

「パークビュー ^{さくらみち}桜通」管理規約

第1条（目的）

この規約は、松阪市阿形町地内に所在する住宅団地「パークビュー^{さくらみち}桜通」（以下「本団地」という。）の管理並びに建築及び設備に関する基準等を定めることにより、本団地に所在する土地・建物の所有者（以下「所有者」という。）の共同の利益と本団地の住宅地としての環境を高度に維持し増進することを目的とする。

第2条（用語）

- ①この規約において使用する用語は、建築基準法において使用する用語の例による。
- ②規約等とは、管理規約（以下「規約」という。）及び污水处理施設使用細則（以下「細則」という。）並びに街づくり協定（以下「協定」という。）をいう。

第3条（規約等の遵守義務）

- ①所有者は、良好な住環境を確保するため、規約等を誠実に遵守しなければならない。
- ②所有者は団地建物に同居する者その他の占有者に対しても、規約等に定める事項を遵守させなければならない。
- ③規約等は、所有者の承継人に対しても、その効力を有する。
- ④所有者以外の者で規約等の適用区域の建物を使用する者は、所有者が規約等に基づいて負う義務と同一の義務を負う。

第4条（規約等の適用区域）

規約等の適用対象区域は、本団地内の別図（別図1）の区域とする。

第5条（管理組合）

- ①所有者は、第1条に定める目的を達成するために所有者全員で「パークビュー^{さくらみち}桜通管理組合」（以下「管理組合」という。）を構成する。
- ②管理組合は、事務所を本団地内に置く。
- ③管理組合は設立総会の終了と同時に成立する。
- ④管理組合の権限、義務、組織及び運営等については、設立総会にて定めるところによる。

第6条（資格の取得と喪失）

新たに組合員の資格を取得し又は喪失した者は、直ちにその旨を別添（様式1）に記載し管理組合に提出しなければならない。

第7条（用途指定）

- ①所有者は、自己の単独所有部分を専用住宅敷地に使用するものとし、店舗併用住宅等の用途に利用してはならない。
- ②前項のうち、事業主が行う販売事務所、または本団地の販売に関わるもので日の出開発が許可したものについてはこの限りでない。

第8条（汚水処理）

所有者は汚水を処理するにあたり、別途定める「汚水処理施設使用細則」に基づいて処理するものとし、本団地内の汚水処理施設以外の方法で汚水（家庭用雑排水及び糞尿）を処理してはならない。

第9条（松阪ケーブルテレビ(株)施設の利用）

所有者は、テレビ放送の受信について松阪ケーブルテレビ(株)の施設を利用するものとし、その他のアンテナ等の設置をしてはならない。

但し、松阪ケーブルテレビ（株）にて受信できない放送を受信するために設置する場合はこの限りではない。

第10条（電柱等の宅地内設置等）

所有者は、自己の単独所有部分に電柱、交通標識、消火栓表示柱等が設置され、また自己の単独所有部分の上空を電線、電話線、松阪ケーブルテレビ(株)施設用ケーブル等が通過する必要があることを承諾するとともに、これらの移設や撤去ができないこと及び将来においてこれらが新設される必要があることを併せて承諾し、これらに異議を述べない。

第11条（ガス施設の利用）

所有者は、ガス施設を利用する場合においては必ず、本団地内に引き込み済の東邦ガス(株)の施設を利用するものとし、その他の方法でガスの利用をしてはならない。

第12条（貸 与）

- ①所有者は、自己の単独所有部分を第三者に貸与しその他使用させる場合は、規約等に定める事項をその第三者に遵守させなければならない。

- ②前項の場合において、所有者は、その貸与その他使用に係る契約書等に規約等に定める事項を遵守する旨の条項を明記するとともに、契約の相手方から別添（様式2）の誓約書を徴し、管理組合に提出しなければならない。また、相手方の違背行為により生じた損害又は紛争の処理については、相手方と連帯して、その責めを負わなければならない。

第13条（所有者の責務）

- ①所有者は、第1条の目的を達成するため、自己の単独所有部分及び団地共用部分について、常に適正な管理を行うよう努めなければならない。
- ②前項の団地共用部分の範囲及び管理区分は別図1、別表1のとおりとする。

第14条（必要箇所への立入り）

- ①管理組合は、管理を行うために必要な範囲内において、単独所有部分への立入りを所有者に請求することができる。
- ②前項により立入りを請求された者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。
- ③前項の場合において、正当な理由なく立入りを拒否した者は、その結果について責を負いかつ生じた損害を賠償しなければならない。
- ④立入りをした者は、速やかに立入りをした箇所を原状に復さなければならない。

第15条（維持管理費等）

- ①所有者は、団地共用部分等の維持管理及び管理組合の運営に要する経費に充てるため下記の費用（以下「管理費等」という。）を管理組合に納付しなければならない。

記

1. 団地共用部分維持負担金
2. 汚水処理施設維持負担金
3. 汚水処理施設維持管理費
4. 管理組合運営費

- ②管理費等の支払方法は管理組合指定の方法とする。

第16条（承継人に対する債権の行使）

管理組合が管理費等について所有者に対して有する債権は、その承継人に対しても行うことができる。

第17条（団地共用部分維持負担金）

- ①所有者は本物件引渡の日までに団地共用部分維持負担金として別表2に定める金額を管理組合に支払わなければならない。
- ②団地共用部分維持負担金は、下記の各号に掲げる特別の管理に要する経費に充当する場合に限り取り崩すことができる。

記

1. 一定年数の経過ごとに計画的に行う修繕
 2. 不測の事故その他特別の事由により必要となる修繕
 3. 団地共用部分等の変更又は処分
 4. 本団地の集会所の建設負担金（但し、金30,000円の限度とする。）
 5. その他、団地共用部分等の維持管理に関し、所有者全体の利益のために必要となる維持管理
- ③管理組合は、前項各号の経費に使用するため借入をしたときは、団地共用部分維持負担金をもってその償還に充てることができる。
 - ④所有者は、事由の如何を問わず、団地共用部分維持負担金の返還請求をすることができない。

第18条（汚水処理施設維持負担金）

- ①所有者は本物件引渡の日までに汚水処理施設維持負担金として別表2に定める金額を管理組合に支払わなければならない。
- ②汚水処理施設維持負担金は、下記の各号に掲げる特別の管理に要する経費に充当する場合に限り取り崩すことができる。

記

1. 汚水処理施設の一定年数の経過ごとに計画的に行う点検、修繕
 2. 汚水処理施設の事故その他特別の事由により必要となる修繕
 3. その他、汚水処理施設の維持管理に関し、所有者全体の利益のために必要となる維持管理等
- ③所有者は、事由の如何を問わず、汚水処理施設維持負担金の返還請求をすることができない。

第19条（汚水処理施設維持管理費）

- ①所有者は、汚水処理施設使用細則に基づいて届け出た利用開始日（以下「入居日」という。）からの汚水処理施設維持管理費として、別表2に定める金額を管理組合に支払わなければならない。

- ②前項の汚水処理施設維持管理費は毎月1日から起算し、1ヶ月に満たない端数を生じたときは1ヶ月分として計算する。

第20条（管理組合運営費）

- ① 所有者は入居日からの本団地の管理組合運営費として別表2に定める金額を管理組合に支払わなければならない。
- ② 前項の管理組合運営費は毎月1日から起算し、1ヶ月に満たない端数を生じたときは1ヶ月分として計算する。
- ③ 管理組合運営費は、下記の各号に掲げる経費に充てることができる。

記

1. 緑地、緑道等の除草等維持管理費
2. ごみ集積場、公園内等の共用施設水道料金及び維持補修費
3. 街路灯、防犯灯等の共用施設照明電気代及び維持補修費
3. 管理組合の運営事務費用
4. その他管理組合が必要と認める費用

第21条（汚水処理施設維持管理費、管理組合運営費の支払方法）

所有者は当月分の汚水処理施設維持管理費、及び管理組合運営費を、一括して当月5日までに自動振替の方法にて支払わなければならない。

付 則

第1条（経過措置）

日の出開発は、管理組合が設立され、初代役員が就任し管理者の職務を行うに至るまでの間、管理者の職務を行う。

第2条（規約の発効）

この規約は、平成14年2月2日から効力を発する。

この規約は、平成14年7月1日から改正する。

「パークビュー ^{さくらみち}桜通」街づくり協定

当団地の土地および住宅の所有者は、自己の所有する土地、住宅、住宅設備および外構などが当団地の街なみを形成する重要な要素であることを認識し、その維持管理に努め、住宅の新築、増築、改築および外構工事など（以下「住宅の建築行為等」という。）を行う時には、この規定を守らなければならない。

1. 住宅の建築行為等に関する協定

- (1) 住宅の建築行為等を行う者は、工事に着手する1週間前までに、パークビュー桜通管理組合（以下「管理組合」という。）宛てに「着工届」（様式3）を提出しなければならない。

※ 管理組合が発足するまでの間は、日の出開発㈱が管理組合の代行を致します。

- (2) 住宅の建築行為等を行った者は、工事を終了したときには速やかに、管理組合宛てに「完工届」（様式4）を提出し、所定の検査を受けなければならない。

※ (1)の「着工届」、(2)の「完工届」は、いずれも、工事施工者が届出を行って下さい。

- (3) (2)に定める検査に合格するまでは、その住宅を使用してはならない。

2. 住宅の敷地等に関する協定

- (1) 土地は分譲時の形状を維持し、これを細分化してはならない。

- (2) 分譲時の土地の地盤高を変更してはならない。ただし、下記のいずれかに該当する場合は、この限りでない。

- ① 住宅建設時の整地または中庭やテラスなどの造園に伴う0.15m以内の地盤高の変更
- ② 車庫および出入口の新設、増設に伴う部分的な地盤高の変更
- ③ その他、隣接地との調和が保てる程度の地盤高の変更として、管理組合が認めるもの

- (3) 分譲時の土地に設置されている擁壁、土留め壁、フェンス、塀などの工作物および植栽は、適切に管理し、管理組合の許可なく改造、移植などを行ってはならない。

3. 住宅等に関する協定

(1) 敷地には、下記の各号に掲げる用途のもの以外は建築してはならない。

- ① 専用住宅
- ② ①に附帯する門、車庫、物置および、その他これに類する用途のもの
- ③ 当団地に係る宅地、住宅の販売または工事のための仮設建物

(2) 都市計画法第41条第1項に基づく指定により、当団地内の住宅は、下記の各号に適合したものでなければならない。

- ① 建築面積の敷地面積に対する割合（建ぺい率）：50%以下
- ② 延べ面積の敷地面積に対する割合（容積率）：100%以下
- ③ 最高の高さ：10m以下
- ④ 道路斜線制限、北側斜線制限、日影制限：第一種低層住居専用地域の制限を準用する。

(3) 別図2に定める部分から、車輛、人などの出入りを行ってはならない。

(4) 住宅の外壁（床面積に算入しない出窓を除く）またはこれにかわる柱の面は、下記の後退距離を確保しなければならない。

- ① 道路（歩道を含む）境界線から1.5m以上（但し、隅切り部分については1.0m以上とする。）
- ② ①については2面以上の道路に接する場合は、そのいずれの道路からも適用する。
- ③ 隣地境界線から1.0m以上

(5) (4)のことは、下記のものには、適用しない。

- ① 開放的な車庫またはそれと同等なものとして管理組合が認める車庫で、床面積の合計が30.0㎡以下かつ軒高2.8m以下のもの。
- ② 物置その他これと類する用途のもので、床面積の合計が5.0㎡以下、軒高2.3m以下、かつ隣地に面した外壁面等の延長の合計が4.0m以下のもの

※ 「物置その他これと類する用途のもの」は、極力、道路から目立たない位置に設けるようにしてください。

4. 住宅設備等に関する協定

(1) 敷地内の雨水（車庫、物置、住宅等から排出される雨水を含む）は、敷地内に設置した雨水枳などを経由して、適切に敷地外に排出しなければならない。

- (2) 管理組合の許可なく、敷地内に設置されている雨水および汚水の第一枳の位置変更、取り替えまたは改造などを行ってはならない。
- (3) 電力線の各戸引き込みについては、敷地内に引き込み柱を設置し、それ以降は地下埋設としなければならない。
- (4) 団地内の灯かりの一部として、道路境界から1.5m以内の範囲に庭園灯を設置し、特別の事情がない限り、日没から22時頃までの間、点灯に努めなければならない。ただし、玄関灯、門灯などが同様の箇所に設置され、庭園灯と同等の効果があると認められる場合には、この限りでない。
- (5) 電気、水道、ガスなどのメーターは、外からの検針が容易にできる位置に設置しなければならない。

5. 外構等に関する協定

- (1) 工事中および工事後の各種トラブルを避けるため、敷地境界（隣地境界、道路境界）に接する部分の外構工事（土留壁など）の施工は、管理組合が認めた業者に行わせなければならない。
- (2) 街なみの調和を保つため、外構工事の設計を行う際には、管理組合の承認を得なければならない。
- (3) 敷地の周囲には、土砂などが、隣地または道路などに流出しないような措置（例：土留め壁、緑化法面など）を講じなければならない。ただし、このために土留め壁などの工作物を設置する場合、その高さは敷地の高さから0.2m以内とし、必要以上に高くしてはならない。
- (4) (3)の処置は、別図3に示す土地所有者の費用負担で行わなければならない。ただし、隣接者間の合意により別の方法を採用することは構わない。
- (5) 敷地の道路に面する部分には、緑化維持のために植栽または植樹などを行わなければならない。ただし、駐車場などを設置する場合で、植栽または植樹などの余地がない敷地については、この限りでない。
- (6) (5)により、道路に面して植栽または植樹などを行わない場合には、駐車場の床仕上げなどを工夫して、潤いのある街なみを形成するよう努めなければ

ばならない。

- (7) 敷地の周囲に設ける「かき」、「さく」、「へい」の類は、生垣（いけがき）または開放的なフェンス類（フェンスの高さは0.8m以内）としなければならない。

ただし、下記に掲げるものについては、この限りでない。

記

- ① 部分的な門扉または敷地の利用上特に目隠しの必要がある部分の扉などで、道路等からの見付け面積の合計（複数の門扉、扉などがある場合は、その合計）が1宅地あたり7.0㎡以下かつ交差点付近の安全確認に支障をきたさないもの。
- ② その他、団地の景観および交差点の安全上問題がないものとして管理組合が認めるもの。

- (8) その他、団地管理組合が定める特別な規定がある場合には、その規定を守らなければならない。

6. その他の協定

- (1) 看板および広告板などを設置してはならない。ただし、下記に掲げるものについては、この限りでない。

- ① 公共の利便に供する案内板など
- ② 当団地に係わる宅地、建物の販売又は建築工事のためのもの
- ③ その他、当団地の管理上問題がないものとして、管理組合が認めるもの

- (2) 自動販売機類を設置してはならない。ただし、当団地の管理上問題がないものとして、管理組合が認めるものについては、この限りでない。

「パークビュー ^{さくらみち}桜通」 汚水処理施設使用細則

1. 所有者が、汚水処理施設（以下「本施設」という。）の利用を開始するときは、あらかじめ別添（様式5）により管理組合に届け出なければならない。
2. 所有者は汚水を処理するにあたり、必ず本団地の汚水処理施設のみを利用するものとし、その他の方法で汚水（家庭用雑排水及び糞尿）を処理してはいけない。
3. 本施設には、家庭用雑排水、及び糞尿に限り放流するものとし、その他の汚水又は雨水等を放流してはならない。
4. 所有者がやむを得ない事由で最終汚水柵の移設又は改造を行う場合は、事前に管理組合にその内容を別添（様式6）により通知してその承認を得たうえ、管理組合の指定する業者により工事を行う。但し、最終汚水柵の増設は認めない。
5. 各宅地内の最終汚水柵への接続にあたっては、個人専用住宅1戸分のみとする。但し、管理組合が特に認めた場合に限り、本施設を個人専用住宅1戸分以外の利用に供することができる。
6. 第1号に定める排水は、利用者所有宅地内の最終汚水柵に接続するものとし、汚水本管に直接接続してはならない。
7. 所有者は、自己所有の最終汚水柵を、管理組合が常時点検できる状態に保持しなければならない。
8. 所有者は、各宅地の汚水と雨水の排水系統の接続工事完了後、正しく接続されているかどうかについて管理組合の検査を受けなければならない。
9. 生ごみ粉碎処理機（ディスポーザー）等にて処理した生ごみ等を含む家庭用雑排水を汚水処理施設に放流してはならない。
10. 所有者は、下記に掲げるもの及びこれらに類するものを放流してはならない。

記

- (1) 溶解性トイレットペーパー以外の紙
- (2) 綿、布等の繊維製品
- (3) ゴム、タバコの吸殻、マッチ軸等の固形物
- (4) 金属類
- (5) ビン、ガラス製品
- (6) 薬品、毒物、鉱物油（モーターオイル等）
- (7) 土砂等、その他汚水処理を妨げるおそれのあるもの

添付資料一覧

		該当する規約
別表 1	団地共用部分の管理区分	管理規約第13条
別表 2	管理費一覧	管理規約第17条～20条
様式 1	管理組合の組合員資格の取得及び喪失届	管理規約第6条
様式 2	第三者使用に関する届出及び誓約書	管理規約第12条
様式 3	着工届	街づくり協定1 (1)
様式 4	完工届	街づくり協定1 (2)
様式 5	汚水処理施設利用届	汚水処理施設使用細則1
様式 6	最終汚水柵改造利用届	汚水処理施設使用細則4
別図 1	規約等の適用区域、及び団地共用部分の範囲	管理規約第4条
別図 2	車輛、人等の出入り禁止箇所	街づくり協定3 (3)
別図 3	かき、柵、土留め壁などの設置区分	街づくり協定5 (4)