



最終案



南箱根ダイヤモンド環境整備契約書



南箱根ダイヤモンド株式会社

南箱根ダイヤモンド環境整備契約書

締結日 平成 ____ 年 ____ 月 ____ 日

甲 〒 _____
住所 _____
フリガナ _____
氏名 _____
TEL _____

甲 〒 _____
住所 _____
フリガナ _____
氏名 _____
TEL _____

丙 〒 _____
住所 _____
フリガナ _____
氏名 _____
TEL _____

乙 〒419-0106
静岡県田方郡函南町平井1740番地の227
南箱根ダイヤモンド株式会社
代表取締役 柴田 稔

①表示不動産

区画番号 _____
所在地 _____
土地面積 _____ m²
建物面積 _____ m²

②環境整備費

金額 _____ 円
消費税 _____ 円
合計金額 _____ 円

第1条〔契約の締結〕

乙は、南箱根ダイヤランド（以下「ダイヤランド」という。）の自然と美観を保護し、ダイヤランド内の規律と秩序を維持し、甲及びその家族等ダイヤランド内の物件（土地と建物、以下「ダイヤランド内物件」という。）を利用する者が安心して快適な生活を享受できるようにするため、ダイヤランドの環境整備（以下「環境整備」という。）を行うことを約し、甲はその対価として第6条に定める環境整備費を支払うことを約し、環境整備契約（以下「本契約」という。）を締結した。

第2条〔本契約の特質〕

甲と乙は、本契約が以下の特質を有することを確認する。

- ① 甲にとって乙が環境整備を行うことは必要不可欠であり、また、乙にとって甲が環境整備費を支払うことは必要不可欠であり、甲と乙との相互依存関係が極めて強い契約であること。
- ② 乙は、甲が支払う環境整備費を財源として環境整備を行うことを事業目的としており、本契約は、甲の利益のみならず、乙の利益をも目的とする契約であること。
- ③ 本契約は、甲がダイヤランド内物件を所有している限り存続し、乙が環境整備を行い、甲が環境整備費を支払うことを目的とする、継続的契約であること。

第3条〔契約期間〕

本契約は、第2条に定める特質に鑑み、甲がダイヤランド内物件を所有する間は、有効に存続するものとする。

第4条〔乙が行う環境整備の内容〕

- ① 犯罪・火災・事故を防止するためのダイヤランド内の巡視、夜間検問警備、通行車両の監視警備並びに犯罪・火災・事故が発生した場合の応急措置、行政機関との対応。
- ② 防災倉庫・消火栓・消火ホース等防災設備の設置と維持管理。
- ③ 防犯灯の設置と維持管理。
- ④ 風水害・地震等自然災害（以下「自然災害」という。）に備えるためのダイヤランド内の巡視並びに自然災害が発生した場合の被害調査、応急措置、行政機関との対応。
- ⑤ 排水溝・側溝等排水路の設置と維持管理。
- ⑥ 行政機関が所有する道路の清掃・草刈り、応急の補修工事、道路への越境樹木等障害物の伐採・除去、積雪時の凍結剤の散布・除雪作業、行政機関との対応。
- ⑦ ガードレール・カーブミラー・道路標識・案内看板の汚損等が生じた場合の応急措置と行政機関との対応。
- ⑧ 施設（サービスセンター・売店、ゲストハウス、ダイヤランドホール、テニスコート、プール、公衆用道路、汚水処理施設、駐車場、池、桜公園、梅公園、野鳥公園、ポケットパーク、ドッグラン等）の設置と維持管理。
- ⑨ 公園緑地帯（桜公園、梅公園、野鳥公園、緑地、池、遊歩道、ポケットパーク）の維持管理。
- ⑩ ゴミステーションの設置と維持管理。
- ⑪ 本契約第11条に定める甲の建築等に際して遵守すべき事項の点検及び指導。
- ⑫ シャトルバスの運行。

（注）各環境整備業務の詳細は別表に記載。

第5条〔乙の義務〕

- 1 乙は、常に善良な管理者としての注意をもって、誠実にダイヤランドの環境整備を行わなければならない。
- 2 甲から苦情の申入れがあった場合、乙は、誠実にその対応と処理をしなければならない。
- 3 乙は、甲に対し、毎年一定の時期にダイヤランド会報誌により、業務報告・環境整備費の収支並びに翌年度の業務計画を報告しなければならない。

第6条〔環境整備費〕

- 1 甲は、乙がダイヤランドの環境整備を行うために必要な費用（以下「環境整備費」という。）について、表示不動産（土地と建物）の面積割合に応じた責任を負うものとし、以下の条項に従って、別表の基準により算出した金額を支払うことを承諾する。
- 2 甲が今後ダイヤランド内に取得する不動産（土地の取得、建物の新築・増築で、甲の親族名義、甲及びその親族が役員となっている法人等第三者名義のものを含む。）については、別表の基準により算出した金額を前記環境整備費に加えて支払う。
- 3 支払時期
本契約締結の翌月1日より（前号の場合、土地については所有権移転の翌月1日より、建物については完成の翌月1日より）、それぞれ次の3月31日までの分を月割計算により一括前払いする。以後は毎年4月1日より翌年3月31日までの分を毎年3月31日までに一括前払いする。
- 4 支払方法
乙の指定する金融機関口座に振り込む。但し、振込手数料は甲の負担とする。
- 5 遅延損害金
環境整備費の支払を遅延した場合、甲は、乙に対し支払うべき金額に年10.0%の割合による遅延損害金を付加して直ちに支払う。

－別表－

①土地の負担額

- ア 1㎡当り65円に地積を乗じた金額。
- イ 1,000㎡を超える部分は、1㎡当り36円に地積を乗じた金額を加算する。

②建物の負担額

- ア 床面積が165㎡までは43,000円。
- イ 床面積が165㎡を超える部分。
法人は1㎡当り100円、個人は1㎡当り50円に床面積を乗じた金額を加算する。

③算出方法

- ア 地積、床面積の各合計面積から、少数点以下を切り捨てる。
- イ 建物は1棟毎に算出する。
- ウ 土地と建物別に年額を算出し、10円未満を切り捨てる。
- エ 消費税は別途加算する。

第7条〔協力事項〕

甲は、以下の各号について乙に協力するものとする。

- ① 防災訓練等への参加。
- ② 防火のための枯草の除去（消防条例により年1回以上）。
- ③ 樹木の成長により眺望を阻害する場合の枝打ち及び伐採。
- ④ 自己敷地内への駐車。
- ⑤ 生垣・樹木等が道路や隣地へ越境しないための自己管理。
- ⑥ 浄化槽の法定点検と清掃。
- ⑦ 甲は本契約の趣旨を踏まえ、互譲の精神のもと、ダイヤランド内物件所有者との円満な相隣関係の構築。

第8条〔禁止事項〕

甲は、以下の各号に定める行為をしてはならない。

- ① 飲食店業・小売店業・風俗店等に関する営業行為（但し、事前に乙の書面による許可を受けた場合を除く。）。
- ② ネオンサイン及び広告・宣伝のための看板・工作物の設置（但し、事前に乙の書面による許可を受けた場合を除く。）。
- ③ 甲所有地以外の土・石・樹木の持出し。
- ④ 道路・路肩・公のための用地等の使用（石積・花壇・駐車場等）。
- ⑤ 水路等の水流の阻止及び変更。
- ⑥ 午後10時以降他人に迷惑を及ぼすような放歌・高唱・カラオケ・楽器の使用及び高音での音楽鑑賞、テレビ・ラジオの使用。
- ⑦ 引火性・爆発性のある危険物・有害毒物等の持ち込み、保管・貯蔵・放置。
- ⑧ 悪臭・騒音・暴力・その他他人に危害、危険又は不快をあたえる行為。
- ⑨ 他人に迷惑をかける恐れのある動物の飼育。
- ⑩ 他人の土地に侵入し、樹木を伐採又は山菜・草花の採取等。
- ⑪ 乙が保有する第4条に定める諸施設の汚損又は毀損。
- ⑫ 一般廃棄物の所定場所以外への投棄及び産業廃棄物の投棄。
- ⑬ 簡易住宅・掘立小屋等周囲の環境に著しく不調和な建物の建築。
- ⑭ その他ダイヤランド内の秩序及び静穏を乱す行為。

第9条〔届出義務〕

甲は、以下の場合、乙に書面をもって以下の各号に定める事項を届け出なければならない。

- ① 氏名・名称、住所・本店所在地、電話番号等の連絡先を変更したときは、当該変更事項。
- ② 管理人を置く場合、その氏名、住所、電話番号等の連絡先（変更したときも同様とする。）。
- ③ 甲が表示不動産を第三者に売却するときは、売却先の氏名・名称、住所・本店所在地、電話番号等の連絡先。
- ④ 甲が表示不動産を第三者に賃貸するとき又は長期間にわたり使用させるときは、賃借人等の氏名・名称、住所・本店所在地、電話番号等の連絡先。

第10条〔建築に際しての届出等の義務〕

1 甲は、以下の各号の行為を行う場合、関係図面添付の上、予め乙に対し届出をしなければならない。

- ① 建物及び工作物の新築・改築・増築。
- ② 建物の塗装及び色彩の変更。
- ③ アプローチ・車庫等の外構工事。

2 甲は、乙を経由して都市計画法第60条適合証明（既存宅地）申請及び建築確認申請をしなければならない。

第11条〔建築等に際しての遵守事項〕

甲は、建築等に際して、以下の各号及び別に乙が定める「南箱根ダイヤランド建築マニュアル」を遵守しなければならない。

- ① 建物の建築面積は、敷地面積の10分の4以内とする。
- ② 建物の延床面積は、敷地面積の10分の8以内とする。
- ③ 建物の高さは、13m以内で、2階建てまでとする。
- ④ 道路境界と建物の距離は2m以上とし、隣地境界との距離は1m以上（軒先、ベランダ等の先端から測定する。）とする。
- ⑤ 土地の造成、切土・盛土、擁壁の築造を行わない。
但し、アプローチ、駐車場を設置する場合及び危険防止のため関係官庁が許可した場合を除く。
- ⑥ 第8条1号に該当する営業行為のための建物を建築しない。
- ⑦ 垣根を設ける場合は、原則として生垣とし、将来、道路・隣地への越境等の支障を来たすことのないように植栽する。

第12条〔緊急行為〕

- 1 火災その他緊急を要する場合、乙は、甲の承諾を得ないで、甲の土地又は家屋に立ち入ることができるものとする。但し、乙は、甲に事後の報告をしなければならない。
- 2 前項の場合、乙がやむを得ず家屋・家具等を損壊しても、甲は、異議を述べることができない。
- 3 緊急を要する場合、乙は、甲の承諾を得ないで、道路、隣地へ越境した樹木の枝を伐採できるものとする。但し、乙は、甲に事後の報告をしなければならない。

第13条〔電柱等の設置及び架線の上空通過の承諾〕

- 1 甲の表示不動産の上空を東京電力株式会社・西日本電信電話株式会社の電線・電話線及び支線等（以下「当該施設」という。）が通過する場合、乙は、予め甲に対し説明をするものとし、甲は、やむを得ない事由がない限りこれを承諾するものとする。
- 2 甲の事情で当該施設を移設等したい場合、甲は、予め乙の書面による承諾を得た上、甲の負担で当該施設を移設することができる。

第14条〔埋設物の承諾〕

- 1 水道管及び温泉管、その他埋設物が表示不動産の付近及び敷地内にある場合、甲は、建物及びその他工作物等に特段の支障がある場合を除き、これを承諾するものとする。
- 2 上記埋設物を新設する場合、又は既設埋設物の修理等が必要となった場合、甲は、乙の行う掘削等の工事を承諾するものとする。但し、乙は、予め甲に対し、書面にて掘削等の工事を行うことを通知するものとする。

第15条〔免責事項〕

乙は、以下の災害、事故により甲が被った損害について、その責を免れるものとする。

- ① 天災地変等不可抗力による災害。
- ② 甲の責任による事故。
- ③ 乙の通常の注意をもってしても防止できない不測の事故。

第16条〔業務の再委託〕

乙は、第4条に定める環境整備の一部を第三者に委託することができる。

第17条〔本契約の承継〕

- 1 甲が表示不動産を第三者に譲渡しようとする場合、甲は、予め本契約第9条第3号に定める事項を乙に届出の上、譲受人と乙との間で南箱根ダイヤモンド環境整備契約を締結させるよう協力しなければならない。
- 2 甲が死亡した場合、甲の相続人全員（遺産分割又は遺言等により表示不動産を取得した者がいる場合は、表示不動産を取得した者）が、相続開始の時に当然、甲の本契約上の地位を承継するものとする。
- 3 合併、会社分割等により表示不動産を取得した者は、合併、会社分割等が成立した時に当然、甲の本契約上の地位を承継するものとする。

第18条〔契約者集会〕

- 1 契約者の半数以上から契約者集会開催の請求があった場合及び乙が必要と認める場合、乙は、速やかに契約者集会を開催しなければならない。
- 2 乙は、契約者集会を開催し、契約者の過半数の同意を得なければ、本契約書第4条ないし第6条に定める事項を変更することができない。但し、契約者の3分の2以上の賛成を得なければ、乙による環境整備事業の廃止の議決及び契約者に無条件の解約権を認める議決をすることはできない。
- 3 契約者集会の議決権は、契約者1名・1議決権とし、乙は、別途、契約者集会の開催と決議の手続を定める。
- 4 乙は、第1項に基づき開催された契約者集会の決議に従って環境整備等を行わなければならない。

第19条〔解約〕

- 1 第2条に定める本契約の特質に鑑み、甲は、乙が第5条に違反した場合、乙に著しい不誠実な行動があった場合、甲と乙との信頼関係が破壊された場合など、やむを得ない事由がない限り、本契約を解約することができない。
- 2 甲がやむを得ない事由により本契約を解約した場合、甲は、乙が保有する第4条に定める諸施設及びシャトルバスを利用することができない。
- 3 甲が前項に違反したときは（利用の回数を問わない。）、甲は、乙に対し、違約金として、1年度毎に、第6条の環境整備費と同額の金員及び同金員に対する支払済みまで年10.0%の割合による遅延損害金を支払う。
- 4 第1項の規定に拘わらず、前条第1項に基づき開催された契約者集会において、契約者に無条件の解約権を認める議決がなされた場合、乙は、甲の解約請求に無条件で応じなければならず、第3項の規定も適用しない。

第20条〔土地と建物の所有者が異なる場合、建物所有者に連帯保証して頂きます〕

丙は、環境整備費等本契約に基づく甲の乙に対する一切の債務について保証し、甲と連帯して履行する責めを負う。

第21条〔合意管轄〕

本契約について紛争が生じた場合、乙の本店所在地の裁判所をもって、調停事件及び訴訟事件の管轄裁判所とする。

別表 環境整備業務の内容（第4条）

分類	項目	業務概要
防犯・ 防災・ 事故防 止	巡視等	昼間のダイヤランド内巡視（従業員による通常業務と併行して実施）、夜間（警備員による）のダイヤランド内巡視 （注）巡視は、自然災害に備えるための巡視を含む
		警備員による夜間検問警備（第1警備室前17時から5時、夜間事務所にも駐在）
		監視カメラによる24時間機械警備（3箇所を設置し通過車両ナンバーの記録）
		犯罪・火災・事故が発生した場合の応急処置、行政機関との対応と報告
	防災・消火 設備	防災倉庫の設置と維持管理（倉庫内備品の維持を含む）
		防災用無線の設置と維持
		消火栓の点検
		消防用ホースの交換、点検、増設
		消火器の点検、詰め替え、増設
		消火用可搬ポンプの設置
		防犯灯・街路灯の設置と維持管理（電気料金も含む） （注）以上の業務には行政機関から設置費用の一部に補助があります
	その他	樹木が電線・電話線にかかる箇所の点検、応急措置と対応（危険防止）
		水道断水時の対応（行政機関への対応と情報収集）と給水補助作業
		車両の通行に支障のある樹木・枝の点検、応急処置と所有者との対応（事故防止）
		停電時の電力会社への対応と情報収集
		AED（自動体外除細動器）の設置
		「ドクターヘリ」発着用地の確保と整備

自然 災害	災害・事故 対応	台風・地震・豪雨・火災・雷被害等が発生した場合の応急処置（人命救助、売店にある水・食料の提供）、行政との対応
		台風などの自然災害による被害調査のための巡回（個別の不動産を除く）
	防災堰堤等 の維持管理	大型堰堤（7箇所）の維持管理及び堆積土砂浚渫とゴミ・樹木の撤去、草刈等 主要水路（4系統）及びその他水路の維持管理（補修・改良と清掃、その他水路にかかる通行用橋の点検補修を含む）

道路 関係	函南町と伊豆の国市（以下行政機関といいます）が所有する道路について、行政機関との対応	
	清掃	定期的な清掃及び倒木・落下枝除去
	沿線草刈	年間3回の実施
	ロータリー	ロータリー（3箇所）植栽管理、雑草取り、刈込み、花壇の管理
	道路構造物	石積、法面などの異常を発見した場合の行政機関への報告
	道路側溝	側溝蓋の小規模応急補修（行政機関との対応）
	路面補修	道路面穴の応急補修（小規模に限定して補修、行政機関との対応）
	除雪	積雪時の除雪及び融雪剤散布作業
	看板設置	危険、凍結注意、交通マナー、方面・施設表示看板の設置維持管理
	道路排水	道路内排水の応急処理（道路排水が敷地内に流入することを防止）
	道路標識等 植込み	道路標識、ガードレール、カーブミラー等の汚損を発見した場合の行政機関への通報 歩道の植込みの管理

施設の 設置と 維持管 理	中央施設	サービスセンター運営維持・来客用駐車場維持管理
	ゲストハウス	レストラン（森の里）の営業、図書室の運営
	ホール	サークル活動、会合、文化行事に使用、災害発生時の一時避難場所として利用
	売店	日用品・食料品の販売等
	テニスコート	人工芝4面コート

分類	項目	業務概要
	プール	25M屋外プール、夏季期間限定
	汚水処理施設	集中処理地区の汚水処理施設維持管理
	排水管	各建物からの生活排水・汚水を周辺水路まで放流する管・柵の維持管理

自然と美観の保護	ゴミステーション	ゴミステーションの清掃と施設の維持管理
		不法投棄の監視と利用者の啓蒙、および処理業務
		資源ゴミの収集と処理・処理場の維持管理
	緑地	緑地の保護と維持管理(自然保護、災害防止を目的とする業務)
	公園緑地	野鳥公園の維持管理(草刈、植栽、遊歩道の整備)
		桜公園の維持管理(草刈、植栽、遊歩道の整備)
		梅公園・芝生公園の維持管理(梅ノ木剪定、芝生、ドックラン維持管理)
		谷下公園の維持管理(池・遊歩道維持管理、草刈、植栽)
		ポケットパークの維持管理(設置と維持管理)
		花壇の維持管理
	センター周辺	センター施設周辺の整備と維持(草刈、植樹、間引き、花植栽等)
	街路樹	街路樹(桜)のテングス病消毒・枝落とし
	樹木処理	伐採・倒木樹木のチップ化作業
	水路水質検査	大型水路の水質検査(年間1回観測)
遵守事項の指導	第10条の規定に基づく届出等(新築、増改築、色彩、外構工事)により、第11条に規定する建築等に際しての遵守事項(建築マニュアルに定める)の遵守指導	
依頼事項	お客さま所有地の草刈、枯木、危険・越境樹木などの処理の依頼通知	
その他関連する業務	シャトルバス	シャトルバスの運行
	生活支援室	高齢者に対する生活上の相談窓口
	広報サービス	会報誌「枉顧」の発行、諸官庁からの広報の配布及び連絡事項の伝達
	サークル活動支援	サークル活動の支援
	季節行事	季節行事の運営・文化活動への協力