

伊根温泉リゾートの御案内と重要事項説明書

京都府与謝郡伊根町六万部、字泊及び、字井室地区山林と、その谷にある農地の一部を造成・生地、総面積約230,000㎡の土地を住宅・別荘地に開発し、個人・会社・団体従業員等の温泉付き保養施設、ペンション2～3区画とクアハウス・旅館及び、貸し別荘・スポーツ施設を設ける。また、眼下には海水浴場及び、漁港があり、大自然の中で海浜及び、山間の自然にふれる滞在型のリゾート地として地域観光開発の基盤となるよう広く利用効果を考えている。

① 事業主

京都市下京区七条御所ノ内本町88番地1 西大路ビル

三和アクトマネジメント株式会社

代表取締役 川井 吉晴

② 概要

伊根温泉リゾート総面積約230,000㎡の開発は、伊根町開発許可第1号及び、第2号森林法第10条の2第1項の規定による林地開発許可京都府指令50治第349号その他農地法、温泉法、河川法、水質汚濁防止法、水道法の規定による各許可、官民境界の確定、地元及び、漁協の同意等30項目以上の許認可済であり、約8工期に分けて造成。完成予定は、平成2年度中であるが追加拡張の場合は、この限りでない。

③ 販売物件所在地番（都市計画区域外・国定公園隣接地の無指定区域）

京都府与謝郡伊根町字泊小字用ケンタ9番2号	外
伊根屋口12番3号	外
八朗田337番	外
柿木原3642号	外
ウツキケ谷13番5号	外
京間389番2号	外
京都府与謝郡伊根町字泊小字伊根屋口7番	外
宮ノ向8番	外
字六万部小字伊根屋峯12番2号	外
イ子ヤ64番3号	外
イ子ヤヲ340番2号	外
カ原毛75番3号	外
カワラケ465番2号	外
クコ田65番2号	外
上細谷457番2号	外
イ子ヤ谷478番2号	外

下畑谷ノ上475番2号	外
山ノ下487番2号	外
下イ子ヤ471番3号	外
大畑61番2号	外
ヲ、カイリュウ68番2号	外
ハケ50番2号	外
ハゲ303番2号	外
字井室小字イ子ヤ561番2号	外
伊根ヤホシ508番	外
字六万部小字船畑45番	外
要谷11番	外

④ 電 気

関西電力、一次配線は売主の負担、二次配線（各戸引込）は買主の負担とする。建築着工と同時に官津営業所に申し込む。（電柱の支柱及び、支線が宅地所有者の宅地の境界線上付近に設置される事があり、該当する宅地の所有者は、関西電力に、その同意をする事を条件に売買契約を結んだものとします。また、これを拒むと電気送電に支障をきたしますので御協力下さい。）

⑤ 道 路

幅員9m・5m・4m・遊歩道（遊歩道の一部を除きすべて完全舗装、道路側溝は現場打他一部L型及び、U型補強付）。完成後近い将来伊根町に移管する予定。但し、管理の都合で移管しない場合がある。

⑥ ガ ス

各戸LPG、農協へ申し込み次第配達してくれる。農協に預金口座を作り自動払い方式。メーター制で定期的に配管ガス洩れ検査がある。

⑦ 電 話

申し込み後、約10～20日以内で設置されている。

⑧ テレ ビ

当地は地形により、全体の約3分の2以上の地域がテレビの電波状態が悪い区画が有りますので、地元電気店（ちきりでんき）の共同アンテナに加入され、加入金7万円程度、維持費年間2千円程度です。（アンテナ不用）尚、平成23～24年には地上デジタル放送となり、デジタル放送受信時は別契約となり、あらかじめ共聴加入料を要する。施工業者は、「ちきりでんき」を予定。（TEL0772-32-1008）

⑨ 買 物

生活食品はAコープ伊根店（車で6分）、にしがき養老店（車で15分）で、また新鮮魚は地元個人漁及び、新井崎、伊根、蒲入各漁協またはAコープ伊根で購入出来る。

⑩ 水 道

本管φ100～75～50mm (HI及び、VP)、支管φ20mm 各区画導入済み。消火栓は要所に設置。伊根町浄水場よりハイツ内300m³の貯水槽に受水。(H19年現在、買取価格215円/t) 受水槽他水道施設は管理事務所の維持管理とする。尚、昭和52年2宮保衛第331号・京都府指令2環第501号専用水道にて運営。現在は建築開始1ヶ月前までに建築延べ面積100m²未満の場合は接続一時金7万円及び、1年間の使用料は9ページの表の金額で管理者に納入すること。(前納制)・基本使用料及び、超過料等詳細は、第3条〔管理費、一時金、使用料等〕参照。

⑪ 下水流末総合処理場及び、応急処理・雑排水浸透柵の廃止本項の処理場を利用される方は、一般別荘建築延べ面積100m²未満1軒につき、負担金として、屎尿及び雑排水とも放流するAは70万円、雑排水のみ放流するBは60万円を必要とする。但し、物価上昇及び、その他の情勢により負担金を変更することがある。また処理場利用の場合、下水管費及び、処理場維持費として、第3条(管理費、一時金、使用料等)に記載の費用が必要です。尚、処理場利用の場合、屎尿及び雑排水はそのまま下水支管に放流できるが、屎尿管と雑排水配管の合流(雑排水側)に会所を設置し、荒ゴミを網越し後放流しなければならない。尚、流末処理場の排出基準はBOD 20PPM以下となっている。また、延面積100m²以上の建物についての負担金なども管理規定第3条参照のこと。(詳細は下水処理規定参照) 水管には雨水及び、屋外の足洗場及び、水道・温泉のドレンは下水道に流さず側溝にすること。尚、地下浸透式は昭和50年下水処理場完成までの一時的に認可したものであり、平成20年4月1日以降、地下水汚染のため禁止します。また、譲渡利用者は地下浸透式のままでの使用については水道供給は致しませんので下水化への切替が必要。また、譲渡人への重要事項として申し添える事とします。

⑫ 建築時の注意事項及び、一時金と使用料

1. 建築設計前に必ず管理事務所に相談し意見書の交付を受けること。意見書なきものは意見を聞かずに施工したものとみなす。
2. 建ぺい率は30% (容積率60%) を絶対超えないように設計すること。(自主規定)
3. 土質(切土、盛土等)や地質などよく聞き急傾斜地に於いては岩盤の傾斜、深さ、その他土質を精査し、特に基盤を万全にすること。
4. 各敷地内の樹木の管理は各戸で行ない剪定を行うこと。また、隣接地等の眺望も考慮し、設計すること。
5. 当地方の気象条件(風、雨、雪)及び、隣地への屋根雪の落下等よく考慮し設計すること。
6. 排水方法を定める屎尿汲取りの場合、便槽は出来るだけ800ℓ以上にし、道路面よりあまり落差のない汲取りしやすい位置に設置すること。(汲取り申し込みは、住民課へ申し込み。)が必要です。伊根町役場住民課(0772320501)各自で満タンを事前に確認すること。盆休み及び、年末年始は汲取り車が手配出来ない事があるので事前に処理すること。
7. 建築開始1ヶ月前までに建築延べ面積100m²未満の場合、水道接続一時金7万円、建築一時金7万円、水道使用料1年分2.4万円(常住用は3.0万円)を持参または、現金送金するか、三和アクトマネジメント指定の口座に振り込むこと。尚、事前に境界後退線等を打ち合わせ本設計にかかること。

伊根温泉リゾート管理委託契約書

三和アクトマネジメント株式会社（以下甲という）と買主（以下乙という）とは、末記記載の不動産（以下本物件という）の売買契約書に基づき伊根温泉リゾート分譲地（以下分譲地という）の一般環境管理及び共用施設の管理・環境の保持に関して次の通り契約を締結する。以下、本契約の各条項を総称して「管理規定」ということがある。

第 1 条（甲と乙の管理委託契約）

1. 本契約は分譲地の所有者全員に管理費等の支払義務を課し、それを原資にして全分譲地所有者に共通の不可分の内容の全体管理を行うことを趣旨とする。当該趣旨に鑑み、本契約は民法第651条第1項の規定にかかわらず乙による一方的な解除はできず、また民法第653条の規定にかかわらず、甲乙の破産手続開始決定、死亡または後見開始の審判によって終了せず、本契約に関する権利義務は相続人その他の承継人に承継される。また理由のいかんを問わず、甲が本契約の権利義務を第三者に譲渡しまたは承継が発生したとしても、乙は当該譲渡、承継について異議を述べることはできない。また乙は、本物件を第三者に譲渡する際は第11条（継承の義務）の規定に基づき、確実に譲渡先へ乙の義務を承継させなければならない。
2. 管理業務の内容は次の通りとし、甲は善良なる管理受託者としてその業務を行う。
 - イ) 共用施設等の管理（道路、清掃、除雪、補修、外灯、ゴミ収納機等の環境管理は行うが、敷地清掃、建物、立ち木など個人区画の管理は行わない。）
 - ロ) 盗難及び、異常発見時の緊急処置と報告並びに連絡打ち合わせ。
 - ハ) 建築時の境界立会い及び、土地不法使用等の防止。
 - ニ) 外来者の受付、取り締まり保安。
 - ホ) 共用植樹木の管理。また、道路3m以内の雑草下刈り（年1回 夏休み前。通年 7月3日～7月20日迄の間）
 - ヘ) 水道施設の保守管理。
 - ト) その他健康で明るい分譲地の維持管理に必要な一切の業務。
 - チ) 建物及び、敷地内の管理は別途契約。（ユアーズ メンテナンス）
 - リ) 分譲地の購入に際しては、前持主に管理費等の滞納がある場合は、延滞金を含め完納の後でないとい公共・共有施設の利用は一切出来ない。

第 2 条（乙の管理業務の委託・諸施設の管理）

甲は第1条の業務及び、施設の一部または全部を、本管理規定に定める義務を遵守させることを条件に、地方公共団体または、甲の新会社その他信頼出来る第三者に移管する事ができ、乙はこれを拒む事はできない。

第 3 条（管理費、一時金、使用料等）

乙は甲の円滑な管理運営のために要する費用として下記の一覧表の通り、甲に納入する。

1. 一般分譲区画（金額は全て税別価格です）

名称	使用料または一時金	納入期日	備考
一般管理	40,000円	前納制	初回3ヶ年分前納、以後1カ年毎前納
水道使用料	<別荘者> 22,857円/年	前納制	常住者に準ずる 基本料6以下/月 6超~30/月以下=215円/t 30/月超=250円/t
	<常住者> 22,857円/年	前納制	<常住者超過料金> 基本料6以下/月 6超~30/月以下=215円/t 30/月超=250円/t
水道管接続一時金	70,000円	建築開始1ヶ月前	建築時1回のみ
建築一時金	70,000円	同上	建築時1回のみ(管理関係及びその他 施設補足金)
			※以下は建築一時金以外の費用
			・建築時搬入車両6t未満の場合 (6t以上10t未満は10万円)
			・ユンボ等(0.4迄 バケット)重機使用時は7万円 0.4以上は10万円追加
下水施設衛生管理費	A 30,000円/年	接続時	A 尿尿及び、雑排水はそのまま放流できる
	B 25,000円/年	1カ年毎前納	B 尿尿を除き雑排水のみ放流できる
下水放流施設負担金	A 700,000円	(H19/4/1以降の加入者)	・物件重要事項説明及び、下水放流規定 参照 ※法人用及び、営業用も下水処理規定 第15条~16条参照のこと。
	B 600,000円	建築開始1ヶ月前	

※詳細は本条(3)項及び、各規定参照。

(注) 本管理費等は区画面積500㎡未満で、且つ建築延面積100㎡未満の場合であり、この何れかが超過する場合は特別分譲区画として別表一覧表を基準とする。尚、使用料及び、衛生管理費は建築延面積100㎡未満の場合であり、10㎡増す毎に年10%加算される。(水道及び、下水管の接続は指定業者の他できません。)

2. 特別分譲区画（金額は全て税別価格です）

名 称	土地面積	基準金額(年)	備 考
一般管理	500㎡未満1区画	40,000円	1区画毎
	500㎡以上	60,000円	
名 称	建築延面積	基準金額	備 考
建築一時金	100㎡未満	70,000円	イ)納入期日は1項と同じ ロ)一時金として返却しません (管理関係その他施設補足金)
	100㎡～200㎡	100,000円	ハ)建築工事中、公共施設の破壊及び、他人の土地へ残 土及び、残材等の現状復元に関して、管理事務所または
	200㎡～350㎡	200,000円	業者で行なう場合は一般市場価格で施主に請求する。 ニ)工事車両6台以上の場合は1項に比例して加算 する。
名 称	建築延面積	金 額	
水道管接続 一時金	100㎡以上	建築延べ面積100㎡未満7万円、100㎡以上33㎡増す毎に 2.5万円追加。納入期日は1項と同じ。	
下水放流 施設負担金	100㎡以上	建築面積100㎡未満 A 70万円、B 60万円、100㎡以上 33㎡増す毎に A 5万円 B 3万円追加。 重要事項説明⑩項参照。納入期日は1項と同じ。一般下水放流の 法人用及び営業用は下水処理規定15条～16条参照。 平成19年4月1日以降の加入者については、「一般分譲区画」 に準じて下水放流施設負担金は、A 700,000円 B 600,000円 とし、負担金に従って更新を行なうものとする。	

※追記

① 道路補修及び側溝等、大規模な改修は伊根町の協力（交渉）を得て行うが、応分のご負担を要するときは土地所有者全員に請求する。尚、伊根温泉リゾートも伊根町の1区とするのが望ましいので交渉を行うものとする。

② 管理費は一般管理（水道施設・ゴミ施設・道路・外灯・管理事務所経費等）全てオーナーの負担とする。

3. 衛生管理費

(下水放流規定より第16条の表を抜粋。詳細は下水規定参照)

区分	衛生管理費(税別)年間		負担金(税別)		
	建築延面積 100㎡未満	10㎡増すご との加算額	建築延面積 100㎡未満	33㎡増すご との加算額	
一般用	A	20,000円 (H21/6/30 まで)	2,000円	H 19/4/01 より 700,000円	50,000円
		25,000円 (H21/7/01 から)			
		30,000円 (H22/7/01 から)			
	B	15,000円 (H21/6/30 まで)	1,500円	H 19/4/01 より 600,000円	30,000円
		20,000円 (H21/7/01 から)			
		25,000円 (H22/7/01 から)			
法人用	A	25,000円 (H21/6/30 まで)	2,000円	H 19/4/01 より 700,000円	50,000円
		30,000円 (H21/7/01 から)			
		35,000円 (H22/7/1 から)			
営業用	A	30,000円 (H21/6/30 まで)	2,000円	H 19/4/01 より 700,000円	100,000円
		35,000円 (H21/7/01 から)			
		40,000円 (H22/7/1 から)			
備考	<p>1. 衛生管理費は放流開始日より1ヶ年毎前納</p> <p>2. Aは尿尿及び雑排水をそのまま放流できる。</p> <p>3. Bは尿尿は汲取りとし、雑排水のみそのまま放流できる。</p> <p>4. 建築延べ面積は、役場の固定資産台帳または実延べ面積にて㎡を算定する。</p> <p>5. 負担金により、10年毎に更新契約を行う。(下水規定 第15条参照)</p> <p>6. 平成19年4月1日より新規加入負担金及び、更新時の算定金額は、上記金額とする。但し、既存加入者の更新時の算定金額は、甲に特別の理由がない限り従来金額(¥600,000)のまま当面の間は据置きとし、更新率は20%とする。</p>				

第 11 条 (継承の義務)

本物件取得後、乙及び、乙が第三者に本物件を譲渡する場合は、本契約に定められている乙の義務(契約及び管理規定の内容)を譲渡人に継承させなければならない。また、その第三者は改めて甲の管理者と本契約(一般管理委託契約)を締結するものとする。

第 12 条 (樹木保護、建ぺい率制限、建物その他通知義務)

1. 樹木は府との開発協定及び、森林法 第 10 条の 2 第 1 項により残置森林率は 250㎡以下は 60% (自主建ぺい率 30%) としており、容積率 60%、建築制限高 10m~13m、万一規定以上伐採し、また著しく土地の形態を変える時は必ず管理事務所及び町役場(土木事務所)の意見を聞き、所定の手続き等を行なわなければならない。
2. 建物の階数は、一般保養別荘地は 2 階建以下とし、管理事務所の指定する特別別荘地は 1,000㎡以上の区画で観光に関する営業、旅館、法人用寮及び、公共公営建物はその限りでない。但し、必ず管理事務所の同意を書面で得て、その後、公的・法的手続きを得なければならない。
3. 建物は出来る限り隣接地及び、周囲の土地の眺望等を考え事前に管理事務所の指導を受け協力をお願いする。(眺望権は別荘に於いて特に重要という判例があります。)尚、建築確認を要する建物(木造の建物で 3 階建以上、または延面積が 200㎡を超えるもの。木造以外の建築物で 2 階建以上または、延べ面積が 200㎡をこえるもの)は建築確認済証の写しを必ず管理事務所へ提出する事。(以降その時の建築基準法に準ずる。)(確認書写し提出)

第 13 条 (ゴミ処理及び、尿尿汲取りに関する規定)

1. 不燃物の処分は生ゴミ、空瓶、空缶等は各々区分して管理事務所の指定する場所へ搬出する。
2. 尿尿汲取りを希望する者は、少なくとも 2 週間前迄に(物件重要事項説明 ⑫項参照)直接役場に申し込むこと。

第 14 条 (道路通行の件)

進入に関する道路及び、別荘地内において自動車(本条においては原動機付自転車、軽車両を含む)は最高時速 20 km/h とし、歩行者及び農耕者を最優先する。乙の運行する自動車による事故については、甲は一切責任を負わないものとする。

第 15 条 (区域外行為及び、公害に関する件)

1. 乙または、その他第三者が分譲地外近隣のまたは、接続する第三者の土地を甲に承諾なく購入し分譲区画と連結し、その近隣地のために道路及び、給水・排水施設等の利用を申し出ても原則として一切甲はこれを拒否する。また、伊根温泉リゾート開発区域(区画)外への給水及び、流末総合処理場、下水管等の利用を申し出ても一切甲はこれを拒否する。
2. 乙は個人管理(区画内の排水、工事雑材、土砂等の処置)を怠り隣接地及び、その他の地域に公害をもたらし、その苦情及び、責任が管理事務所(甲)に至るときは、その公害及び、災害の発生源(乙を含む)が責任の全てを負う。

第 16 条 (諸規定・諸料金・負担金・取締り等々の改正)

遊歩道路の除雪が出来ない地域の管理費は平成 2 年 1 月 1 日より、一般管理費の約 4 分の 3 (3 万円)と致します。但し、社会の変動または経営採算性により、甲の判断により管理費他諸料金は改定されます。

第 17 条 (工事保証金)

建築に当たり、甲は、当別荘環境及び構造物維持のため、施工業者及び乙より、金15万円の工事保証金を預かり、工事期間中の保全に努める。乙が、工事中に別荘環境を乱したり、構造物を破損させた場合はこの保証金は返却しない。また、構造物の破損の復旧は全額施工業者及び乙の責により行い、管理者の検査を受けるものとする。尚、善良かつ整然たる施工を行なった時は、工事完了にこの保証金は返還する。また、保証金は建物100㎡以下を基本とし、100㎡以上は20㎡増す毎に5万円をプラスする。尚、資材及び廃材等を一時他人区画等に捨て、甲に注意された時は例え元に復帰したとしても、保証金の50%を甲は徴収するものとする。

第 18 条 (協議事項、合意管轄)

本契約書に定め無き事項については、民法その他の一般の慣行に従い甲、乙協議の上、誠意を持って解決にあたるものとする。(尚、万一甲と乙と紛争が生じた時の裁判所は、京都地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とする。本規定は割印がなくとも昭和50年頭初全3規定に連結し、効を有します。規定及び、契約は最新のものを対象とするも、記載洩れが生じていた場合は前規定も含めて判断及び解釈をするものとする。

上記契約の締結を証するため、本証書2通を作成し、甲、乙各々記名押印の上、各自1通を所持する。

京都府京都市下京区西本町一丁目一〇番地
三井物産株式会社
外資部 川口 吉
京都府京都市下京区西本町一丁目一〇番地
電話 0773-33-0118 FAX : 0773-33-1088

_____ (甲)

_____ (乙)

_____ (丙)

_____ (丁)

_____ (戊)

_____ (己)

_____ (庚)

_____ (辛)