

伊豆富士見ニュータウン
物 件 説 明 概 要

N X 不 動 産 株 式 会 社

1. 管理に関する事項

A. 管理契約

所有者は、各自の別荘地内の財産については自ら管理することを原則としますが、共同施設の維持管理については管理契約を締結し、その管理業務をN X不動産株式会社に委託するものとします。

管理の内容は別冊の管理規約に基づきます。

B. 管理規約

別荘地内に於ける最良な環境を維持し、秩序及び施設保守等の共同の利益を図ることを目的として規定します。

C. 管理費

(1) 土地管理費 (土地のみの所有の場合)

一区画の面積	月額金額
300 m ² 未満	3,300 円 (消費税込)
300 m ² 以上 400 m ² 未満	3,850 円 (消費税込)
400 m ² 以上	4,400 円 (消費税込)

土地管理費は、請求年度の4月1日現在の所有者に4月1日から翌年3月31日迄の一年分を同年5月20日付で一括して請求します。

(2) 別荘管理費 (土地建物所有の場合)

一区画の面積	月額金額
300 m ² 未満	3,850 円 (消費税込)
300 m ² 以上 400 m ² 未満	4,400 円 (消費税込)
400 m ² 以上	4,950 円 (消費税込)

加算料金	月額金額
法人及び団体の別荘	3,300 円 (消費税込)
建築延面積 200 m ² 以上	4,400 円 (消費税込)

別荘管理費は当月分を当月20日に請求します。

D. 特約事項

(1) 当分譲地所有の皆様全員に管理契約を締結いただき、名義変更後も新所有者に管理契約は承継されます。(相続人および占有者にも管理規約遵守義務が課せられます。)

(2) 当分譲地の名義変更に関し媒介・代理される方は、管理契約締結承継の義務および責任を負います。

(3) 譲渡により名義変更をされた場合の建物新所有者は上下水道名義書換料、更地または建物の新所有者は名義変更手数料 11,000 円（消費税込）を膳本等の控えと同時に提出納入願います。

(4) 管理費及び施設使用料金等を 6 ヶ月以上滞納した場合、NX 不動産㈱が管理供給を行っている全ての施設の供給を停止する事もあります。

2. 施設に関する事項

A. 施設の整備状況

(1) 水 道

種 類	簡易水道		
敷地内配管	有り	口径 20mm	
負担金	有り		
基本料金	1 ヶ月 10 m ³ まで	1,320 円	（消費税込）
超過料金	10 m ³ を超える 1 m ³ につき	132 円	（消費税込）

水道使用料の計算および支払いは毎月初旬に行う検針を 1 ヶ月の単位とし、当月の使用料は当月 20 日に請求いたします。

(2) 雑排水・汚水

種 類	集中浄化方式		
敷地内配管	有り		
負担金	有り		
基本料金	1 ヶ月 10 m ³ まで	1,100 円	（消費税込）
超過料金	10 m ³ を超える 1 m ³ につき	55 円	（消費税込）

使用料は水道使用量に準じて算定いたします。

(3) 雨 水

U 字溝を経て排水路に放流、敷地内は浸透枳処理とし、集中浄化槽への雨水の流入は出来ません。

(4) 温 泉 (任意契約 第1期分譲地)

種 類	混合泉 (アルカリ性単純温泉)		
契約金	有り (伊豆富士見ニュータウン温泉供給規程による)		
敷地内配管	有り 口径 20mm		
基本料金	1ヶ月 5 m ³ まで	16,500 円 (消費税込)	
超過料金	5 m ³ を超える 1 m ³ につき	1,100 円 (消費税込)	
温泉メーターリース料		220 円 (消費税込)	

温泉使用料の計算および支払いは毎月初旬に行う検針を1ヶ月の単位とし、
当月の使用料は当月20日に請求いたします。

- (1)～(4) 管理者 NX不動産株式会社
- (5) ガ ス 種類 個別プロパン
- (6) 電 気 あり (東京電力株式会社 他)
- (7) 電 話 あり (西日本電信電話株式会社 他)
- (9) 光ケーブル あり (株)TOKAI ケーブルネットワーク)

3. 法令に関する事項

A. 都市計画法

区域区分 都市計画区域内 市街化調整区域

開発許可 第1期分譲地 許可番号 昭和42年10月9日 静岡県調第565号
 第2期分譲地 許可番号 昭和46年12月27日 静岡県調第7の11号

宅地造成に関する工事の検査済証

第2期分譲地 許可番号 昭和47年3月15日 静岡県建第47-18号

【 追 録 】

第43条第1項第6号ロ 「既存宅地の確認制度」平成13年5月18日 廃止

(既存宅地の確認制度廃止に伴う特例措置)

- a. 既存宅地事前申請：平成14年5月21日 確認番号 沼土都第5-74号
b. 静岡県 開発・建築許可基準緩和措置 平成14年11月1日 制度改正適用

B. 土地区画整理法 なし

C. 建築基準法に基づく制限

用途地域	無指定
外壁後退・壁面線の制限	なし
地域・地区・街区の指定	なし
建築協定	なし
建物の高さ制限	道路斜線制限 隣地斜線制限 北側斜線制限 日影による中高層の建築物の制限
私道の変更または廃止の制限	建築基準法第 45 条による制限があります。
屋根不燃区域における制限	建築基準法第 22 条による制限があります。

(その他)

上記以外は建築基準法の適用を受けます。

地方公共団体等による制限を受ける場合があります。

D. その他の法令に基づく制限

宅地造成等規制法 造成の規模により静岡県知事の許可が必要となります。

静岡県建築基準条例 建造物を建築する際、静岡県条例第 10 条（がけ条例）の適用を受ける場合があります。

伊豆の国市景観条例 建築物・工作物等を建築または変更する際、伊豆の国市へ届出が必要となる場合があります。

E. 道路に関する事項（第 1 期・第 2 期分譲地）

(1) 道路の区分

- a. 公道（伊豆の国市道：1 期 ABDEFGHIJK 地区 2 期 BC 地区）
- b. 私道（所有者：日本通運株式会社 管理者：N X 不動産株式会社）

(2) 私道の種類

- a. 建築基準法第 41 条 1 項 3 号（法以前道路：1 期 A～J、L 地区 2 期 ABD 地区）
- b. 建築基準法第 41 条 1 項 5 号（位置指定道路：道路幅 4m 以上）
静岡県建第 48-22 号（2 期 A～D 地区）
- c. 建築基準法第 42 条 2 項（みなし道路：道路幅 4m 未満、セットバック有）
 - 沼土第 47-759・沼土第 47-763（1 期 H 地区）
 - 沼土第 47-760（1 期 I 地区）
 - 沼土第 47-761・沼土第 47-762（1 期 G 地区）
 - 沼土第 47-849（1 期 ABCEJ 地区）

(3) 私道の負担

私道に関する負担はありません。

4. 建築・増改築・諸作業に関する事項

A. 管理事務所への届出事項

- (1) 境界線またはその付近には給排水管が埋設されており、また新設管の敷設および電柱を建てさせていただく場合があるため、境界線付近の作業実施前には管理事務所へ届出をすること。
- (2) 既存の石積み等を変更する場合や、樹木の伐採・垣根・階段・通路・駐車場等の設置解体工事を予定している場合は、事前に管理事務所へ図面を添付の上届出し、支障が無いことを確認すること。
- (3) 建物の新築・増築・改築あるいは工作物・構築物の設置を予定している場合は、事前に管理事務所へ関係図書を添付の上届出し、支障が無いことを確認すること。

B. 建築自主規制および注意事項

- (1) 建ぺい率は30%以内（建築面積の敷地面積に対する割合）、容積率は60%以内（建物延面積の敷地面積に対する割合）とする。
- (2) 建物の高さは基礎（G L）より10m以内とする。
- (3) 建物の壁面は道路境界線及び隣地境界線から1.8m以上離し、ベランダ・軒先等は先端から各境界線まで1.2m以上の間隔を開けること。
- (4) 一階の床面の高さは、原則として上部側の道路または隣地境界線の高さより1m以上高くしてはならない。
- (5) 土地の造成・切土・盛土等は、宅地造成規制法に抵触しないこと。
- (6) 伊豆富士見ニュータウンの環境に著しく不調和な建物を建築しないこと。
- (7) 垣根を設置する場合は生垣を原則とすること。
- (8) 新築および増改築時には駐車場を設置すること。
- (9) 常住する場合は郵便受けおよび新聞受を道路沿いに設置すること。
- (10) 予定建築物は、自己の居住用または別荘としての用途とすること。

C. 工事施工に関する注意事項

諸作業・各工事を行う際は、別冊の伊豆富士見ニュータウン工事施工心得を厳守すること。

建築着工時の必要金額

(A) 新築時上下水道費

No.	名 称	金 額
①	新規水道接続負担金	220,000 円(税込)
②	建築工事用仮設水道代 (3ヶ月間)	16,500 円(税込)
③	新規下水道接続負担金	275,000 円(税込)
①～③ 計 (A)		511,500 円

(B) 建築工事環境管理費

建築確認申請 延べ床面積		
④	施主 建築床延べ面積(㎡) × 2,200円	円
	業者 建築床延べ面積(㎡) × 6,600円	円
④ 計 (B)		円

(C) 任意契約

No.	名 称	金 額
⑤	温泉工事負担金	1,210,000 円(税込)
⑥	温泉給湯保証金	400,000 円(非課税)
⑤～⑥ 計 (C)		円

(A) + (B) + (C) = 合計 511,500 円

(うち施主負担分) 495,000 円

(うち業者負担分) 16,500 円

振込先

口座名 NX不動産株式会社

静岡銀行 菰山支店 当座0001321

みずほ銀行 東京営業部 当座0189381

ゆうちょ銀行 00180-9-720864

本明細は2022年1月4日から実施

既存建物譲受時の必要金額

(A) 既存建物譲受時の上下水道費

No.	名 称	金 額
①	水道名義書換料	165,000 円(税込)
②	下水道名義書換料	220,000 円(税込)
③	名義変更事務手数料	11,000 円(税込)
①～③ 計		396,000 円(税込)
		円
(A)		396,000 円

(B) 任意契約

No.	名 称	金 額
④	温泉工事負担金	1,210,000 円(税込)
⑤	温泉給湯保証金	400,000 円(課税対象外)
④～⑤ 計		円
		円
(B)		円

(A) + (B) = 合計 396,000 円

振込先

口座名 NX不動産株式会社

静岡銀行 菰山支店 当座0001321

みずほ銀行 東京営業部 当座0189381

ゆうちょ銀行 00180-9-720864

本明細は2022年1月4日から実施

NX不動産株式会社
伊豆富士見ニュータウン
簡易水道事業管理者
集中浄化槽管理者

殿

使用者名
(申請者)

住 所

フリガナ
氏 名

印

電 話

下記上下水装置の(1. 新規 2. 名義書換)使用を申し込みます。

申込年月日 年 月 日

装置場所

第 1 期 区画 番
静岡県伊豆の国市菰山山木

第 2 期 区画 番
静岡県伊豆の国市菰山多田野グロ

給水装置口径20mm(その他 mm) メーター番号

メーター設置状況

検満 年	新規設置給水開始日	年	月	日
	継続使用給水開始日	年	月	日
	取替設置給水開始日	年	月	日

上下水装置工事業者

電話

住所

氏名

代理人・総代人
(共有者等)

電話

フリガナ

住所

氏名

新規給水、下水接続使用
竣工年月日

年 月 日

検査立会者 印

名義書換給水、下水使用
変更年月日

年 月 日

受付担当者 印