

専有部分等の模様替え及び修繕等に関する協定

(目的)

第1条 この協定は、サザンヒル八事分譲住宅管理組合同規約17条の規定に基づき、専有部分及び住宅に接する共用部分の一部の模様替え及び修繕等に関し、組合員及び占有者（以下「組合員等」という。）が守るべき事項について定めることにより、良好な住環境を確保することを目的とする。

(性格)

第2条 この協定は、「建物の区分所有等に関する法律」（昭和37年法律第69号）第65条に定める「規約」の一つとする。

(協定の効力)

第3条 この協定は、組合員の包括承継人及び特定承継人に対しても、その効力を有する。

(協定の遵守義務)

第4条 組合員等は、良好な住環境を確保するため、この協定を誠実に遵守しなければならない。

2 組合員等は、同居する者に対して、この協定を遵守させなければならない。

(禁止事項)

第5条 組合員等は、次の各号に掲げる行為をしてはならない。

- 一 住宅の増築（出窓の新設を含む。）
- 二 ルーフバルコニー、バルコニーの改築
- 三 建物の主要構造部（建物の構造上不可欠な壁、柱、床、はり、屋根、階段、バルコニー、ルーフバルコニー及びひさしをいう。）に影響を及ぼす穿孔、切欠等の行為
- 四 40Aを超えるブレーカーへの変更

(推奨仕様)

第5条の2 リフォームに関しては以下の仕様を推奨します。

- 一 床を張り替える際、防音性能（LL-45以上）を満たす床材。

- 二 床を張り替える際、専有部分の給水管（水道メーターから室内側）と排水管の状況を確認し、必要に応じて交換すること。

（承認事項）

第6条 組合員等は、次の各号に掲げる工事を実施する場合には、あらかじめ、理事会に書面（書式 6-1 模様替等申請書）または電磁的方法で届出て、書面または電磁的方法による承認を得なければならない。

- 一 住宅の模様替え及び大規模な修繕（木部造作物等の軽易な改修及び原状回復のための修繕を除く。）
- 二 各住宅の玄関扉及び手すり等の塗装
- 三 各住宅の玄関扉の錠の取替又は増設
- 四 アンテナ、小鳥小屋、その他近隣に影響を及ぼすおそれのある物の設置
- 五 規約第22条第2項に定める開口部の工事の実施

（手続及び承認）

第7条 組合員等は、前条各号に掲げる工事を実施する場合には、原則として、その工事の実施3週間前までに次の各号に掲げる書類（書面または電磁ファイル）を理事会に提出し、その承認を得なければならない。

- 一 理由書 2通（書面の場合、書式 6-2 模様替等理由書）
- 二 設計図 2通（書面の場合、書式 6-2 模様替等理由書に含めるか添付）
- 三 仕様書 2通（書面の場合、書式 6-2 模様替等理由書に含めるか添付）
- 四 工事によりその住宅の使用上影響を受けるものとして理事会が指定する組合員の承諾書（一号の理由書に含む）

（注意事項と弁償）

第8条 組合員等は、第6条各号に掲げる工事の実施にあたっては、次の各号に掲げる事項を遵守し、かつ、事故があったときは、責任をもって復旧し又は弁償するものとする。

- 一 材料又は残材の運搬等により、建物等を毀損し、又は汚損しないこと
- 二 共有地に材料又は残材を放置しないこと
- 三 工事人等が他の組合員等に迷惑をかけないようにすること

(違反に対する措置)

第9条 理事長は、組合員等が次の各号に掲げる事項の一に該当する場合には、理事会の決議に基づき、その組合員等に対して警告を行い、又は中止させ、若しくは原状回復を求めることができる。

- 一 第5条に規定する禁止事項に違反したとき
- 二 第7条に規定する手続きを経ずして無断で工事等を実施したとき
- 三 その他工事がこの協定の定めに抵触したとき

2 前項の措置に伴う原状回復等に要する費用は、全て当該組合員等が負担しなければならない。

(調査)

第10条 理事会は、この協定の施行に必要な限度において、組合員等が行う第6条各号に掲げる工事について、工事現場に立ち入り、質問し、又は完成済みの工事について必要な調査を行うことができるものとし、組合員等はこれに協力しなければならない。

(住宅の所有者である組合員の承諾)

第11条 占有者が第6条各号に掲げる工事を実施する場合には、第7条各号に掲げる書類の他、その住宅の所有者である組合員の承諾書（書式6-1 模様替等申請書に含む）を提出しなければならない。

(疑義を生じた事項)

第12条 この協定の定めに疑義を生じた事項については、理事会がこれを定める。

(附則)

この協定は、平成4年5月29日から施行する。

この協定は、平成20年5月12日から施行する。

この協定は、令和5年5月21日から施行する。

この協定は、令和6年1月17日から施行する。