

## 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規約第29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」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

### (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、理事会に届出て、書面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13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
- 二 設計図 2通
- 三 仕様書 2通
- 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 2通

(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。

## 共同生活の秩序維持に関する協定

### (目的)

第1条 この協定は、サザンヒル八事分譲住宅管理組規約第30条の規定に基づき、住宅及び管理対象物の管理又は使用に関し、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」とする。

### (禁止事項)

第3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 住宅を他の用途に使用すること
- 二 住宅を住宅宿泊事業法第3条第1項の届出を行って営む同法第2条第3項の住宅宿泊事業に使用すること
- 三 住宅を宿泊料を受けて人を宿泊させる事業を行う用途に供すること
- 四 前3号に違反する用途で使用することを内容とする広告の掲載その他の募集又は勧誘を行うこと
- 五 小鳥及び魚類以外の動物を飼育すること
- 六 敷地を個人使用すること（専用庭及び専用駐車場を除く。）
- 七 建物の階段室その他共用の場所に私物を置くこと（ただし、第4条の規定に基づき理事会が承認した場合を除く。）
- 八 近隣の迷惑となる言動を行い、又は騒音、悪臭、煤煙等を発すること
- 九 所定の投棄方法、区分等によらないでじん芥を処理すること
- 十 所定の排水方法によらないで洗濯用水等を排水すること
- 十一 バルコニー外壁面より外側に洗濯物等を干し、又はバルコニーの手すりに植木鉢を置くこと
- 十二 バルコニーに土砂を搬入し、花壇等をつくること
- 十三 住宅前の道路その他組合が禁止する場所に駐車すること
- 十四 エレベーター内及び駐車場等に設置された監視装置による記録画像を正当な理由無く私用に供すること。又、理事会の許可なく、管理、閲覧すること
- 十五 前項の装置を故意に破損あるいは故障させること
- 十六 その他前各号に準ずる行為で、理事会が禁止した事項

### (承諾事項)

第4条 組合員等は、次の各号に掲げる行為をしようとするときは、あらかじめ、理事会に届出て、書面による承諾を得なければならない。

- 一 住宅を他の用途に併用（定期的に関く各種教室を含む。）すること

- 二 建物に広告物を掲示し、又は表示すること
- 三 屋根に登ること
- 四 建物の階段室その他共用の場所に私物を置くこと
- 五 その他前各号に準ずる行為で、理事会が指定した事項

(通知事項)

第5条 組合員等は、次の各号に掲げる行為をしようとするときは、書面により理事会に通知しなければならない。

- 一 住宅を貸与しようとするとき
- 二 組合員等が引続き3ヶ月以上住宅に居住しなくなるとき
- 三 その他前各号に準ずる行為で、理事会が指定した事項

(違反に対する措置)

第6条 理事長は、組合員等がこの協定の定めに違反したときは、理事会の決議に基づき、その組合員等に対して勧告その他必要な措置をとることができる。

(調査)

第7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4条各号に掲げる行為について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。

(入居者名簿)

第8条 組合員等は、入居後速やかに別に定める居住者名簿を理事会に提出するとともにその記載内容に変更があった場合は、速やかに理事会に届出なければならない。

(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17年5月22日から施行する。  
この協定は、平成30年5月20日より施行する。

## 公開空地の使用及び管理に関する協定

### (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第27条の規定に基づき、公開空地の使用及び管理に関し、組合員及び占有者が守るべき事項を定め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」とする。

### (維持保存)

第3条 公開空地は、サザンヒル八事分譲住宅の建設に伴う建物の高さ制限を緩和するための許可条件として、建築基準法第59条及び名古屋市総合設計制度指導基準に基づきその設置を義務づけられているものであることを鑑み、将来とも公開空地として形状、面積を変更することなく維持及び保存を行うものとする。

### (第三者の通行等の容認)

第4条 公開空地は、その設置目的から、地域住民への公開性を常に確保することが義務づけられているため、第三者が公開空地を利用及び通行することを容認するものとする。

### (附則)

この協定は、平成4年5月29日から施行する。