

## 開口部改良工事に関する細則

(趣旨)

第1条 この細則は、つつじ野団地管理規約（以下「規約」という。）第23条（窓ガラス等の改良）第3項の規定に基づき、開口部に係る改良工事（以下「工事」という。）を、一部の団地建物所有者において緊急かつ重大な必要性が生じ、かつ管理組合が速やかに実施できない場合に、各団地建物所有者の責任と負担において実施する場合の、具体的な工事の内容、工事の承認に係る手続き、遵守すべき事項、その他工事の実施に関し、必要な事項を定めるものとする。

(定義)

第2条 この細則において、次に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- 一 団地建物所有者 規約第2条（定義）第三号に規定する団地建物所有者をいう。
- 二 占有者 規約第2条（定義）第四号に規定する区分所有者以外の専有部分の占有者をいう。
- 三 共用部分等 規約第2条（定義）第八号に規定する共用部分及び附属施設をいう。
- 四 管理組合 規約第6条（管理組合）第1項に規定するつつじ野団地管理組合をいう。
- 五 理事長 規約第37条（役員）に規定する理事長をいう。
- 六 総会 規約第48条（団地総会）に規定する総会をいう。
- 七 理事会 規約第57条（理事会）に規定する理事会をいう。
- 八 使用細則等 規約第18条（使用細則）及び第74条（細則）に規定する使用細則等をいう。
- 九 申請者 工事の承認申請を行う団地建物所有者をいう。
- 十 サッシ 規約第7条第2項、第14条第1項及び23条第1項に規定する窓枠をいう。
- 十一 玄関ドア 規約第7条第2項、第14条第1項及び23条第1項に規定する玄関扉をいう。

(対象工事及び内容等)

第3条 工事の対象は、次の各号に掲げる工事とする。

- 一 サッシの交換工事
- 二 玄関ドアの交換工事
- 三 窓ガラスの交換工事
- 四 サッシの増設（既存サッシの内側又は外側）工事

2 前項工事は、次の各号に掲げる内容とする。

- 一 サッシ、玄関ドア及び窓ガラスの交換工事については、既存のサッシ、玄関ドア及び窓ガラスと比較して、防犯性、断熱性又は遮音性を向上させ、かつ、その他の性能を低下させないものであること。
- 二 サッシの増設工事については、既存のサッシの内側又は外側に新たにサッシを取り付け、防犯性、断熱性又は遮音性を向上させるものであること。

(遵守事項)

第4条 工事の実施においては、次の各号に掲げる事項を遵守しなければならない。

- 一 建築基準法、消防法等の関係法令の定め抵触しないこと。
- 二 形状、色彩等については、既存のものに合わせ、美観を損なわないこと。
- 三 枠の寸法は、既存枠と開口寸法以内でできるだけ同一寸法に近いものとする。
- 四 躯体及び設備（共用部分に限る。）の形状、耐久性等に影響を及ぼさないこと。

(工事の責任及び費用の負担)

第5条 申請者は、工事に関する一切の責任を負うものとする。

- 2 前項の工事に係る一切の費用については、申請者の負担とし、後日、管理組合が規約第23条第1項の計画修繕として実施する場合においても、申請者は工事に要した費用の返還を請求することはできない。

(承認申請の方式)

第6条 承認申請は、工事着工の15日前までに、理事会が別に定める申請書を理事長に提出しなければならない。

- 2 申請書には、次の書類を添付しなければならない。
  - 一 設計図
  - 二 仕様書
  - 三 工程表
  - 四 理事長が指示する場合には、その指示する書類

(承認申請書類の審査及び却下)

第7条 理事長は、申請書及び添付書類(以下「申請書類」という。)が提出されたときは、遅滞なく申請書類を調査するものとする。

- 2 次の各号の一に該当する場合には、理事長は、承認申請を却下することができる。ただし、当該申請書類の不備が容易に補正することができるものであり、かつ、理事長が指定する日までに申請者がこれを補正したときは、この限りでない。
  - 一 工事着工の15日前までの承認申請でないとき。
  - 二 申請者が区分所有権を有することを確認できないとき。
  - 三 申請書類に記載漏れがあるとき又は申請書に必要な書類を添付しないとき。
  - 四 申請書の記載が明らかに添付書類の記載と異なるとき。
  - 五 申請書類に記載された工事が、第3条に定める工事に該当しないことが明らかであるとき。
  - 六 申請に係る工事について、管理組合が計画修繕として速やかに実施することを決定しているとき。

(専門的知識を有する者の意見聴取等と負担金の納入等)

第8条 理事長は、工事の承認又は不承認の決定にあたり、マンション管理士、建築士、建築設備士、弁護士その他マンションの管理又は修繕等に関する専門的知識を有する者(以下「専門的知識を有する者」という。)の意見聴取又は調査が必要であると認めるときは、理事会決議を経て、専門的知識を有する者に意見を求め、又は調査を依頼することができる。

- 2 前項の意見聴取又は調査に係る費用は、理事会の決議を経て、申請者に負担金とし

て請求することができる。

- 3 申請者は、前項の負担金を請求されたときは、理事長の指定する日までに管理組合の預金口座に一括して納入しなければならない。
- 4 申請者は、工事の承認、不承認にかかわらず納入した負担金について返還を請求することはできない。
- 5 申請者が、第2項により指定された日までに負担金の全額を納入したとき、理事長は、速やかに専門的知識を有する者に意見を求めなければならない。  
(承認又は不承認の決定等)

第9条 理事長は、理事会に諮り、工事の承認又は不承認の決定をしなければならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合には、不承認とするものとする。

- 一 申請に係る工事について、防犯、防音又は断熱等の住宅の性能向上に資するものとして、緊急かつ重大な必要性があると認められないとき。
- 二 申請に係る工事について、第3条に定める工事に該当すると認められないとき。
- 三 申請に係る工事が、共用部分等の保存、管理及び使用に支障を及ぼすおそれ又は他の団地建物所有者の専有部分の使用に特別の影響を及ぼすおそれがあるとき。
- 四 申請に係る工事について、専門的知識を有する者から、当該工事が共用部分等の保存、管理若しくは使用に支障を及ぼすおそれ又は他の団地建物所有者の専有部分の使用に特別の影響を及ぼすおそれがあるとの意見を受け、その意見に正当な理由があると認められるとき。
- 五 申請書類が、第7条第2項各号のいずれかに該当することが判明したとき。

2 工事の承認又は不承認は、理事会が別に定める書面を交付して行うものとする。  
(工事中の調査等)

第10条 理事長は、規約第24条第1項(必要箇所への立ち入り)により、工事の状況を調査するため必要な範囲内において、工事箇所への立ち入りを請求することができる。

2 理事長は、申請者又は施工業者が、法令、規約、使用細則等、又は総会の決議に違反する若しくはそのおそれがあると認めた場合、又は承認された内容に反する若しくはそのおそれがあると認めた場合、その是正を指示することができる。

(承認の取消し等)

第11条 理事長は、次の各号のいずれかに該当する場合には、理事会の決議を経て、工事の承認を取り消すことができるほか、規約第71条(理事長の勧告及び指示等)の規定に基づき必要な措置をとることができる。

- 一 承認された工事と異なる工事を行ったとき。
- 二 工事の施工並びに工事の機材及び残材の運搬等により共用部分を毀損し、又は汚損したとき。
- 三 申請者又は施工業者が、前条第2項の指示に従わないとき。
- 四 工事が、建物の保存、管理及び使用に支障を及ぼすおそれがあること又は他の団地建物所有者の専有部分の使用に特別の影響を及ぼすおそれがあることが判明したとき。
- 五 工事が法令、規約、使用細則等、及び総会の決議に違反していることが判明した

とき。

- 2 前項の措置により必要となった原状回復工事は、申請者において行うものとし、その費用については申請者の負担とする。

(工事終了届及び竣工検査)

第12条 申請者は、工事終了後速やかに、理事会が別に定める工事終了届を提出しなければならない。

- 2 理事長は、専門的知識を有する者による竣工検査が必要であると認めるときは、申請者に対し、理事会の決議を経て、専門的知識を有する者の竣工検査に要する費用(以下「検査費用」という。)を申請者に請求することができる。

- 3 申請者は、前項の検査費用を請求されたときは、理事長の指定する日までに管理組合の預金口座に一括して納入しなければならない。

- 4 申請者が、前項により指定された日までに検査費用の全額を納入したときは、理事長は、速やかに専門的知識を有する者に竣工検査をさせなければならない。

- 5 理事長は、竣工検査において工事が承認されたとおりに完成していると認定したときは、理事会が別に定める書面を交付するものとする。

(新設した建築部分の管理等)

第13条 工事により交換又は追加されて建物の一部となったサッシ、窓ガラス、玄関ドア等については、前条第5項の書面の交付を受けたときから、その管理は、共用部分として規約第22条第1項の規定に基づき、通常の管理に伴うものを除き管理組合が行うものとする。

- 2 施工業者に対する瑕疵担保責任に基づく修補又は損害賠償の請求及び受領の権利は、管理組合が有するものとする。ただし、アフターサービス契約に基づく修補請求は申請者が行うものとする。

(申請書類の保管等)

第14条 理事長は、第6条に掲げる申請書類を管理事務室、管理用倉庫その他の保管場所に10年間保管するものとする。

- 2 前項の保管期間を経過した申請書類は、いつでも廃棄することができる。

- 3 理事長は、団地建物所有者又は利害関係人から理由を付した書面による請求があったときは、申請書類を閲覧させなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。

(事務の委託)

第15条 理事長は、この細則に定める事務の全部又は一部を、第三者に委託することができる。

- 2 前項の事務の委託に要する費用は、管理組合の負担とする。

(紛争解決等の責任)

第16条 工事に関し、他の団地建物所有者、占有者又は第三者との間に紛争が生じたときは、申請者は、誠実にその紛争の解決又は処理に当たらなければならない。

- 2 前項に規定する場合において、紛争の当事者は、理事会に対して意見を求めることができる。

(細則外事項)

第17条 この細則に定めのない事項については、規約及び総会の決議で定められたところによる。

(細則の改廃)

第18条 この細則の変更又は廃止については、総会の決議を経なければならない。ただし、この細則の変更が規約の変更を必要とする事項であるときは、規約の変更を経なければ、することができない。

(細則原本)

第19条 この細則を証するため、理事長及び理事長の指名する2名の組合員が記名押印した細則を1通作成し、これを細則原本とする。

2 細則原本は、理事長が保管し、団地建物所有者又は利害関係人の書面による請求があったときは、これを閲覧させなければならない。この場合において、閲覧につき、相当の日時、場所等を指定することができる。

3 理事長は、所定の掲示場所に、細則原本の保管場所を掲示しなければならない。

(住宅防音工事に関する特則)

第20条 防衛施設周辺整備事業として実施される各種工事における住宅開口部に係る工事（以下この条において「住宅防音工事」という。）に関しては、既に実施済みの工事を含め、この細則を適用しない。

2 前項の規定に係らず、住宅防音工事終了後のサッシ及び窓ガラスの管理は、通常の管理に伴うものを除き共用部分として規約第22条第1項（土地及び共用部分等の管理）の規定に基づき、管理組合が行うものとする。

3 理事長は、第1項の規定に係らず、管理上必要な実施済み住宅防音工事に係る情報等を速やかに入手し管理するものとする。

附則

この細則は、平成25年5月19日から効力を発する。

附則

この変更細則は、平成29年12月10日から効力を発する。

附則

この変更細則は、令和4年5月22日から効力を発する。

この細則を証するため、理事長及び理事長の指名する2名の組合員が記名押印した細則を1通作成し、これを細則原本とする。

令和4年5月22日

理事長 4街区33号棟102号室 坂本 條樹

組合員 1街区 5号棟104号室 渡辺 順子

組合員 1街区 6号棟105号室 笹森 幸男