

ワコーレ・ロイヤルガーデン北本団地管理組合法人

共用部分開口部改良工事に関する細則

(総則)

第1条 この細則は、ワコーレ・ロイヤルガーデン北本団地管理組合法人管理規約（以下「管理規約」という。）第23条第2項の定めに基づき、各棟の一部の区分所有者（以下「当該区分所有者」という。）において、可及的速やかに、各棟の専用使用権が設定された共用部分における開口部（以下「開口部」という。）に係る改良工事（以下「工事」という。）を実施しなければ、良好な共用部分等の保存に問題が生じ、又は安全且つ安心な日常生活に支障が生じることが予見される場合において、団地管理組合法人が是正する工事を速やかに実施できない場合、或いは実施しない場合に、当該区分所有者の責任と負担において工事を実施する場合の具体的な工事の内容、当該区分所有者の遵守すべき事項、工事の申請及び承認に係る手続その他工事の実施に関して必要な事項を定める。

(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 占有者 | 管理規約第2条第四号の占有者をいう。 |
| 二 共用部分等 | 管理規約第2条第八号の共用部分及び附属施設をいう |
| 三 管理組合法人 | 管理規約第6条第1項のワコーレ・ロイヤルガーデン北本団地管理組合法人をいう |
| 四 理事長 | 管理規約第41条の理事長をいう |
| 五 団地総会 | 管理規約第45条の団地総会をいう |
| 六 棟総会 | 管理規約第70条の棟総会をいう |
| 七 理事会 | 管理規約第38条の理事会をいう |
| 八 申請者 | 工事の承認申請を行う当該区分所有者をいう |

(工事の種別及び内容等)

第3条 工事の種別は、次の各号に定める種別とする。

- 一 サッシの交換、増設
 - 二 玄関ドアの交換
 - 三 窓ガラスの交換
- 2 工事の内容は、管理組合法人の計画修繕又は色及びデザイン並びに形状を著しく変更しないことを条件として管理組合法人が別に定める仕様に従い工事を実施するものとする。

(工事施工許可の申請)

第4条 申請者は、「開口部改良工事施工許可申請書」（別記様式第1）（以下「申請書」という。）を理事長に提出しなければならない。

- 2 申請者は、申請書の他、工事明細書及び理事長が、申請書の内容を補充する書類の提出を指示する場合には、その指示する書類を添付しなければならない。

(申請書類の審査)

第5条 理事長は、前条の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、遅滞なく当該申請書類を精査し、次の各号の何れかに該当する場合には、その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、且つ、理事長の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 申請者が当該区分所有者であることを確認できないとき

- 二 申請書類が前条に定める要件を満たしていないとき
- 三 申請書類の内容に不備又は記載漏れがあるとき
- 四 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
- 五 申請に係る工事について、管理組合法人が計画修繕として申請の日より概ね1ヶ月前後に実施することが既に団地総会又は棟総会で決定しているとき

(専門的知識を有する者の意見聴取等と事前調査費用の負担等)

- 第6条** 理事長は、受領した申請書の承認又は不承認の決定に際し、申請者が申請した工事の判断に資するため、理事会において修繕を担当する理事、管理規約第59条に定める修繕に関する専門委員会の構成員、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。）の意見聴取又は事前調査が必要であると認めるときは、理事会の決議を経て、専門的知識を有する者に事前調査を依頼し、諮問することができる。
- 2 前項の意見聴取又は事前調査において費用が必要な場合には、理事長は理事会の決議を経て、その費用の全部又は一部を申請者に対して実費請求することができる。なお、申請者は、工事の承認、不承認にかかわらず、一旦納入した当該費用の返還を請求することはできない。

(承認又は不承認の決定等)

- 第7条** 理事長は、前条第1項により専門的知識を有する者に意見を求め、又は調査を依頼し、諮問した場合においては、これが完了した後、速やかに理事会を開催し、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、その結果又は答申において、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、第3条に定める工事に該当すると認められないとき
 - 二 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恐れ又は同棟に居住する他の区分所有者又は占有者の専有部分の使用に特別の影響を及ぼす恐れがあるとき
 - 三 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恐れ又は同棟に居住する他の区分所有者又は占有者の専有部分の使用に特別の影響を及ぼす恐れがあるとの指摘があり、その答申に正当な事由があると認められたとき
- 2 申請者に対する工事の承認又は不承認は、理事長名による「開口部改良工事決定通知書」（別記様式第2）を交付することにより行うものとする。
- 3 申請者は、工事の承認を得た場合には、施工業者との間で締結した工事請負契約等の写しを着工予定日より換算して、少なくとも20日前までに理事長へ提出しなければならない。
- 4 申請者は、工事の承認条件となる第6条第2項に定める費用を管理組合法人より請求された場合には、第2項の通知書を交付された翌日から7日以内に管理組合法人へ納入しなければならない。

(工事の告知)

- 第8条** 理事長は、申請書類を受領し理事会において承認したときは、工事の着工予定日より換算して15日前までに管理規約第47条第3項に定める同棟内及び管理棟内の管理組合指定掲示板に「専用使用権が設定された共用部分における開口部改良工事施工のお知らせ」（別記様式第3）を掲示することにより事前告知しなければならない。
- 2 前項の「専用使用権が設定された共用部分における開口部改良工事施工のお知らせ」は、原則として申請者が作成し、理事長へ提出するものとする。

(工事に対する異議の申立て)

第9条 前条の施工許可の告知により、同棟に居住する他の区分所有者又は占有者が工事の内容等に異議がある場合は、着工予定日の10日前までに書面をもって異議を理事長へ申し立てなければならない。2 理事長は当該異議の申し立てに正当な事由があると判断した場合には、30日を超えない期間を設定し、承認された工事の着工を一時的に凍結することができる。この場合において、理事長は凍結期間内に申請者に対して是正を求め、必要な措置を講じなければならない。

(工事費用の負担)

第10条 申請者は、開口部の工事に関して、工事監督・検査の費用及び設計図作成を含む一切の費用負担を負うものとする。

(工事中の監督等)

第11条 理事長は、管理規約第24条第1項（必要箇所への立ち入り）により、工事の状況を監督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。

(工事完了確認及び竣工検査)

第12条 理事長は、工事終了後、申請書の内容と相違なく工事が完了していることを確認するため、申請者が指定する日（原則として工事終了日より30日以内）に竣工検査を行うものとする。
2 理事長は、竣工検査において工事が承認したとおりに完成していると認定したときは、申請者に対して「開口部改良工事完了確認書」（別記様式第4）を交付するものとする。

(新設した建物部分の管理等)

第13条 工事により交換又は追加された建物の一部となった窓枠、窓ガラス、玄関扉等（以下「新設した建物部分」という。）については、同棟の区分所有者全員の共有に属するものとし、その管理は、同棟の共用部分として、管理規約第21条第1項の定めに従い、原則として通常の管理に伴うもの（通常の使用において生ずる消耗部品等の摩耗、劣化などによる交換）を除き管理組合法人が行うものとする。
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は、申請者が管理組合法人を代理して行うものとする。

(工事関係書類の保管等)

第14条 理事長は、申請書類及び工事申請を受けて作成した書類並びに申請者が提出した添付書類一式（以下「工事関係書類」という。）を10年間保管しなければならない。
2 理事長は、同棟の区分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、工事関係書類を閲覧させなければならない。この場合において、理事長は、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（第5条の申請書類の審査、第7条の承認又は不承認の決定を除く。）の全部又は一部を、第三者に委託することができる。

(工事費の返還)

第16条 申請者は、後日、管理組合法人が管理規約第30条第1項の計画修繕として実施する場合においても、第10条に基づき負担した当該工事に要した費用の返還を求めることができない。

(工事に伴う騒音等の防除等)

第17条 申請者は、工事の実施に際して発生が想定される騒音、振動、異臭（以下「騒音等」という。）又は施工に伴う毀損等について、その責任と負担において有効な防除策を講じなければならない。2前項の有効な防除策を講じたとしても一時的に騒音等の発生が予見される作業については、第8条に定める工事の事前告知において、早朝又は夜間を除く時間帯の予定日時を予め通知しなければならない。

(紛争解決等の責任)

第18条 工事に関し、同棟の他の区分所有者、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。

(細則外事項)

第19条 この細則に定めのない事項については、管理規約及び団地総会若しくは棟総会の決議で定めるところによる。

(細則の改廃)

第20条 この細則の変更又は廃止については、団地総会の決議を経なければならない。

(附則)

第21条 この細則は、平成22年9月26日の平成21年度(第19回)定期総会において承認された時点より効力を発するものとする。

(経過措置)

第22条 この細則が発効する以前に平成22年5月8日の第18期第8回理事会において決定された「共用部分開口部改良工事に関するガイドライン」に基づいて実施された工事についても、この細則における定めを遡及して適用するものとする。