

開口部改良工事に関する細則

(趣旨)

第1条 この細則は、秦野南が丘さつき東住宅団地管理規約（以下「規約」という。）第22条第2項の定めに基づき、開口部に係わる改良工事（以下「工事」という。）を、一部の区分所有者において重大かつ早急な対応の必要性が生じ、かつ管理組合法人が速やかに実施できない場合に、当該区分所有者の責任と負担において先行して実施する場合の具体的な工事の内容、区分所有者の遵守すべき事項、工事の承認に係る手続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 区分所有者 規約第2条第二号の区分所有者をいう。
- 二 団地建物所有者 規約第2条第三号の団地建物所有者をいう。
- 三 占有者 規約第2条第四号の占有者をいう。
- 四 共用部分等 規約第2条第八号の共用部分等をいう。
- 五 管理組合法人 規約第6条第1項の管理組合法人をいう。
- 六 理事長 規約第35条の理事長をいう。
- 七 団地総会 規約第42条の団地総会をいう。
- 八 理事会 規約第51条の理事会をいう。
- 九 申請者 工事の承認申請を行う区分所有者をいう。

(工事の種別および内容等)

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、修繕計画に定める仕様に従うものとする。ただし、仕様の明確な定めがないときは、現状と同一または同等のものとする。

(工事施工許可の申請)

第4条 申請者は、開口部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、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、前条の申請書および添付書類（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審査し、次の各号のいずれかに該当する場合には、その申請を却下するものとする。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また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、当該工事の着工までに要すると見込まれる期間と同程度またはそれより短い期間内に、管理組合法人が計画修繕として実施することを決定しているとき。

(工事施工許可申請のお知らせ)

第6条 理事長は、申請書類を受け取ったときは、他の区分所有者および占有者に工事施工許可申請があったことの周知を図るため、速やかに所定の掲示場所に開口部工事施工許可申請のお知らせ（別記様式第2）を掲示しなければならない。

(工事計画に対する調査または異議の申立て)

第7条 前条の開口部工事施工許可申請のお知らせについて、他の区分所有者または占有者が管理組合法人に調査または異議の申立てをしようとする場合には、前条のお知らせに記載された申立て期間内に、開口部工事に係る調査等申立書（別記様式第3）を理事長に提出しなければならない。

(専門的知識を有する者の意見聴取等と事前調査負担金の納入等)

第8条 理事長は、受領した申請書の承認または不承認の決定に際し、申請者が申立てをした「重大かつ早急な対応の必要性」の判断に資するため、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また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。）の意見聴取または事前調査が必要であると認めるときには、理事会決議を経て、専門的知識を有する者に意見を求め、または事前調査を依頼することができる。前条の調査または異議の申立てについて意見聴取または事前調査が必要であると認めるときも同様とする。

- 2 前項の意見聴取または事前調査に係わる費用は、理事会の決議を経て、申請者に事前調査負担金請求書（別記様式第4）により事前調査負担金を請求することができる。
- 3 申請者は、前項の事前調査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法人の預金口座に一括して納入しなければならない。申請者が期日までに納入しないときは、当該申請はその効力を失う。
- 4 申請者は、工事の承認、不承認にかかわらず納入した事前調査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事前調査負担金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意見を求めまたは事前調査依頼をしなければならない。

(承認または不承認の決定等)

第9条 理事長は、第7条に定める申立て期間の経過後、または前条第1項により専門的知識を有する者に意見を求め若しくは調査を依頼した場合にはその完了後、速やかに理事会を開催し工事の承認また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 申請に係わる工事について、重大かつ早急な対応の必要性があると認められないとき。
 - 二 申請に係わる工事について、第3条に定める工事に該当すると認められないとき。
 - 三 申請に係わる工事が、共用部分等の保存、管理および使用に支障をおよぼすおそれまたは他の区分所有者の専有部分の使用に特別の影響をおよ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およぼすおそれまたは他の区分所有者の専有部分の使用に特別の影響をおよ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 第7条に基づき提出された異議の申立てについて、正当な理由があると認められるとき。
- 2 工事の承認または不承認は、開口部工事決定通知書（別記様式第6）を理事長名で交付することにより行うものとする。
 - 3 理事長は、工事を承認したときは、第10条第2項に基づき開口部工事費用の予納を申請者に請求し、納入確認後、速やかに施工業者との間で工事請負契約等を締結することとする。
 - 4 理事長は、第7条の工事に係わる調査等申立書が提出されている場合には、第2項の通知を行うまでに、当該申立者に開口部工事に係わる調査等申立てに対する回答書（別記様式第5）により回答しなければならない。

（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・検査の費用および設計図作成を含む一切の費用を負担するものとする。ただし、当該費用について管理組合法人が負担すべき合理的な理由が認められる場合は、団地総会の承認決議により管理組合法人に負担させることができる。

- 2 理事長は、前項の費用を積算し、開口部改良工事費用請求書（別記様式第7）により申請者に、工事開始前までに管理組合法人に予納させなければならない。
- 3 申請者は、前項の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法人の預金口座に一括して納入しなければならない。申請者が期日までに納入しないときは、理事長は、当該工事の承認を取消すものとする。
- 4 理事長は、第12条第2項による工事完成の認定後、前項の予納金について速やかに精算し、開口部改良工事清算通知書（別記様式第9）により申請者に通知し、過不足を生じたときはその額を還付しまたは追徴しなければならない。
- 5 第1項ただし書により管理組合法人が同項本文の費用を負担するときは、前3項の規定は適用しない。

（工事中の監督等）

第11条 理事長は、規約第23第1項の規定により、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。

(工事終了報告および竣工検査)

第12条 理事長は、工事終了後10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、開口部改良工事完了報告書（別記様式第8）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 工事により交換または追加され建物の一部となった窓枠、窓ガラス、玄関扉等の帰属については規約第9条に定めるところにより、その管理は規約第21条第1項に定めるところによる。

2 施工業者に対する瑕疵担保責任に基づく修補または損害賠償の請求は、管理組合法人が行うものとする。

(工事関係書類の保管等)

第14条 理事長は、申請書類および工事申請を受けて作成した書類の写し（以下「工事関係書類」という。）を7年間、管理組合法人の事務所において保管しなければならない。

2 理事長は、団地建物所有者また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9条の承認または不承認の決定を除く。）の全部または一部を、第三者に委託することができる。

(計画修繕実施の承認)

第16条 工事の完了日以後に、管理組合法人が規約第22条第1項の計画修繕を実施する場合において、申請者は次の各号に掲げる事項を承認する。

一 第10条第1項に基づき負担した費用の返還を求めることはできない

二 自らの申請により実施した工事の対象物が、管理組合法人が実施する計画修繕により再び交換または増設等が行われるときは、その工事を拒否することはできない。

(紛争解決等の責任)

第17条 工事に関し、他の区分所有者、占有者また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または処理に当たらなければならない。

(細則外事項)

第18条 この細則に定めのない事項については、規約および団地総会の決議で定められたところによる。

(細則の改廃)

第19条 この細則の変更または廃止については、団地総会の決議を経なければならない。

(細則原本)

第20条 この細則を証するため、この細則制定が団地総会において決議された時に当該総会に出席していた役員全員の記名押印がされた細則を1通作成し、これに当該総会の議事録の写しを添付したものを細則原本とする。

2 細則原本は、理事長が管理組合法人の事務所において保管し、団地建物所有者また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、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。

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。

附則

この細則は、平成25年5月19日から効力を発する。