

ソフィア・ガーデンズ川崎窓ガラス等の改良細則

目次

第1条（目的）	2
第2条（開口部改良工事の実施条件）	2
第3条（誓約書の提出及び効力）	2
第4条（工事の承認等）	2
第5条（工事の実施）	3
第6条（工事中の遵守事項）	3
第7条（区分所有者以外の者による工事の禁止）	3
第8条（違反者に対する措置）	3
第9条（工事実施細目）	4
第10条（細則の変更及び廃止）	4
第11条（細則原本の保管等）	4
附則	4
様式1（開口部改良工事実施申請書）	5
様式2（開口部改良工事実施に伴う誓約書）	6
様式3（開口部改良工事実施承認通知書）	7
様式4（開口部改良工事実施不承認通知書）	8
様式5（開口部改良工事完了報告書）	9

第1条 (目的)

この細則は、ソフィア・ガーデンズ川崎マンションの管理規約第22条に基づき、建物の共用部分のうち、防犯、防音、防露又は耐震等の住宅の性能向上等のために、各住戸の窓枠、窓ガラス、玄関扉その他の開口部の改良工事（以下「開口部改良工事」という。）を、区分所有者が実施する場合における必要な事項を定めることを目的とする。

第2条 (開口部改良工事の実施条件)

開口部は共用部分であるために、開口部改良工事は、管理組合が計画修繕等として実施することが原則であるが、管理組合が速やかに実施できない場合においては、各区分所有者は、この細則に従い、自己の責任と負担において開口部改良工事を実施することができる。

2. 区分所有者が前項により開口部改良工事を実施した後に管理組合が同一又は類似の工事を実施した場合において、当該区分所有者は、一切異議の申立又は補償請求、管理費等の減免請求、費用の管理組合負担の請求等を行うことはできない。
3. 開口部改良工事实施後の当該開口部の管理（維持、修繕、取替え、清掃等）は、管理規約及びこの細則に従い区分所有者の責任と負担において行わなければならない。
4. 管理組合が計画修繕等を行う場合において、開口部改良工事を実施した部位が支障になると管理組合が認めたときは、当該区分所有者の責任と負担において原状回復をしなければならない。
5. 第3項および第4項の規定にかかわらず、開口部の管理又は原状回復の取扱いについては、総会において別段の定めをすることができる。

第3条 (誓約書の提出及び効力)

開口部改良工事を行おうとする区分所有者は、前条第2項から第4項までに定める条件を遵守する旨の誓約書を理事長に提出し、誓約事項を遵守しなければならない。

2. 前条の誓約事項は、当該区分所有者の包括承継人および特定承継人もその義務を承継するものとする。

第4条 (工事の承認等)

区分所有者は、開口部改良工事を行おうとするときは、工事着工の1ヶ月前までに、設計図、仕様書及び工程表を添付した「開口部改良工事实施申請書」（様式第1）及び「開口部改良工事实施に伴う誓約書」（様式第2）を理事長に提出し、その承認を受けなければならない。

2. 理事長は、前項の申請を受けた場合、1ヶ月以内に当該工事の承認又は不承認について理事会に付議し、承認の場合は「開口部改良工事实施承認通知書」（様式第3）により、不承認の場合は「開口部改良工事实施不承認通知書」（様式第4）により申請者に通知しなければならない。
3. 理事長は、開口部改良工事が次の各号に該当する場合は、承認を行ってはならない。
 - (1) 主要構造部（建物の構造上重要な壁、柱、床、梁、屋根又は階段をいう。）又は他の住戸に悪影響を与える場合
 - (2) 建築基準法、消防法等法令に違反する場合（網入りガラス仕様の変更等）
 - (3) 防犯、防音、防露、断熱又は耐震等の住宅の性能向上等にほとんど資することがない場合
 - (4) 建物及び他住戸と調和を乱す形状、色彩、材質となる場合
 - (5) 承認申請者が第3条に定める誓約書を提出しない場合
 - (6) その他、理事会において不適切と判断した場合
4. 理事長は、前項の審議を行うに当たっては、必要に応じて、管理組合の責任と負担において、

外部の専門知識を有する者の助言を求めることができる。

5. 区分所有者は、第2項による承認を受けないで開口部の工事を行ってはならない。

第5条（工事の実施）

区分所有者は、前条第2項による承認通知を受けた場合、その承認の範囲内において開口部改良工事を行うことができる。

2. 区分所有者は、開口部改良工事に着手する前に、管理組合所定の掲示板に工事を実施する旨と工事内容、工事期間、工事業者名、連絡先等を記載した書面を掲示して、居住者に周知しなければならない。

3. 理事長又はその委任を受けた者は、必要があるときは、区分所有者又は賃借人等の占有者に対して、開口部改良工事への立ち入りを請求することができる。この場合において、区分所有者又は占有者は、正当な理由がなければこれを拒否してはならない。

4. 区分所有者は、開口部改良工事が完了した場合は、「開口部改良工事完了報告書」（様式5）を理事長に提出しなければならない。

第6条（工事中の遵守事項）

区分所有者は、開口部改良工事の実施に当たっては、次の各号に掲げる事項を遵守しなければならない。

- (1) 工事期間、作業休日、作業時間、工事内容等について、承認を受けた条件を遵守すること
- (2) 承認を受けた工事条件に変更を生じる場合は、あらかじめ理事長にその旨を報告し、軽微な変更を除き、理事長の指示に従い改めて承認を受けること
- (3) 工事に伴う騒音、塵埃等により、他の居住者に迷惑を掛けることのないように最大限の配慮を行うこと
- (4) 作業員のマナー維持（服装、喫煙、挨拶、言動、駐車等）には十分に注意すること
- (5) 敷地及び共用部分には、機材、残材等を放置することのないように整理、整頓に努めること
- (6) 工事の残材や廃棄物の処分は、施工者及び施工業者の責任で処理すること
- (7) 機材、残材等の運搬に当たっては、居住者の迷惑とならないように配慮するとともに、建物等の毀損、汚損に注意すること
- (8) 工事に関し苦情、要望等が発生した場合には、その是正等のため必要な措置を講じなければならない

第7条（区分所有者以外の者による工事の禁止）

区分所有者は、開口部改良工事を占有者等区分所有者以外の者が行うことを認めてはならない。

2. 区分所有者は、その同居人又は占有者若しくはその同居人がこの細則に違反する行為を行った場合には、その是正等のため必要な措置を講じなければならない。

第8条（違反者に対する措置）

区分所有者が開口部改良工事に関して、管理規約又はこの細則に違反した場合には、理事長は、理事会の決議を経て、次の措置を講ずることができる。

- (1) 当該区分所有者に対して行為の是正若しくは差止め又は原状回復を指示すること
- (2) 区分所有者が前号の指示に従わない場合は、承認を取り消すこと
- (3) 区分所有者が前各号の指示に従わない場合は、差止め又は原状回復のため必要な措置の請求に関して、管理組合を代表して訴訟その他の法的措置を講ずること

2. 第1項第(3)号の訴えをする場合、理事長は、請求の相手方に対し、違約金としての弁護士費用及び差止め等のための諸費用を請求することができる。

第9条 (工事実施細目)

開口部改良工事の実施上の細目については、理事長が理事会の承認を経て定めることができる。

第10条 (細則の変更及び廃止)

この細則の変更又は廃止は、総会において、区分所有者総数の4分の3以上及び議決権総数の4分の3以上で決する。

第11条 (細則原本の保管等)

理事長は、1通の書面にこの細則の内容と総会議事録の内容が一致していることを記載し、署名押印したものを添付した細則をもって、細則原本として保管するものとする。その後の細則の変更及び廃止が行われたときも同様とする。

2. 細則原本は、区分所有者又は利害関係人の書面による閲覧の請求があったときは、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。

附則

この細則は、平成28年4月1日から効力を発する。

(様式第2)

開口部改良工事実施に伴う誓約書

年 月 日

ソフィア・ガーデンズ川崎管理組合

理事長 _____ 様 _____ 号室 区分所有者

氏 名 _____ 印

私は、このたび申請しました開口部改良工事実施をご承認いただきました場合は、開口部改良工事実施細則第4条第1項の規定に基づき、下記の事項を遵守することを誓約いたします。

-記-

1. 私が開口部改良工事を実施した後に、貴管理組合が同一又は類似の工事を実施した場合においても、私は、そのことに関して、一切、意義の申立又は補償請求、管理費等の減免請求、費用の管理組合負担の請求はいたしません。
2. 開口部改良工事実施後の当該開口部の管理（維持、修繕、取替え、清掃等）は、管理規約及び開口部改良工事実施細目に従い、私の責任と負担において行います。
3. 管理組合が計画修繕等を行う場合において、私が開口部改良工事を実施した部位が支障となると管理組合が認めた場合は、私の責任と負担において原状回復を行い、管理組合には、一切意義の申立て及び補償請求、管理費等の減免請求、費用の管理組合負担の請求はいたしません。
4. この誓約事項は、私の専有部分の承継人にも承継させます。

以上

(様式第3)

開口部改良工事実施承認通知書

年 月 日

_____号室 区分所有者

_____様

ソフィア・ガーデンズ川崎管理組合

理事長 _____ 印

年 月 日に申請がありました _____号室における開口部改良工事承認申請については、下記の条件により承認します。

-記-

1. 工事期間、作業休日、作業時間、工事内容等について、承認申請した事項を遵守すること。
2. 承認を受けた工事条件に変更を生じる場合は、あらかじめ理事長にその旨を報告し、軽微な変更を除き、理事長の指示に従い改めて承認を受けること。
3. 工事に伴う騒音、塵埃等により、他の居住者に迷惑を掛けることのないように最大限の配慮を払うこと。
4. 作業員のマナー維持（服装、喫煙、挨拶、言動、駐車等）には十分注意すること。
5. 敷地及び共用部分には、機材、残材等を放置することのないように整理、整頓に努めること。
6. 工事の残材や廃棄物の処分は、施工者及び施工業者の責任で処理すること。
7. 機材、残材等の運搬に当たっては、居住者の迷惑とならないように配慮するとともに、建物等の毀損、汚損に注意すること。
8. 工事に関し苦情、要望等が発生した場合は、誠意を持って対応すること。
9. 工事期間中は、所定の掲示場所に、工事内容、期間、工事責任者名、連絡先等必要事項を掲示すること。
10. 工事が完了した場合は、速やかに「開口部改良工事完了報告書」を理事長に提出すること。

以上の条件に違反した場合は、承認を取り消す場合がありますから、ご注意ください。

開口部改良工事実施不承認通知書

年 月 日

_____号室 区分所有者

_____様

ソフィア・ガーデンズ川崎管理組合

理事長_____印

年 月 日に申請がありました _____号室における開口部改良工事承認申請については、理事会におきまして慎重に審議しました結果、下記の理由により不承認となりましたから通知します。

-記-

- 主要構造部に影響があるため
- 他の住戸に影響を与えるため
- 建築基準法、消防法等法令に違反するため
- 防犯、防音、防露、断熱又は耐震等の住宅の性能向上等にほとんど資することがないと認められるため
- 建物及び他住戸と調和を乱す形状、色彩、材質であるため
- 次の理由により、理事会において不適切と判断したため

開口部改良工事完了報告書

年 月 日

ソフィア・ガーデンズ川崎管理組合

理事長 _____ 様 _____ 号室 区分所有者

氏 名 _____ 印

私は、 年 月 日付でご承認いただきました開口部改良工事を下記のとおり完了しましたので報告します。

-記-

1. 対象住戸 _____ 号室

2. 工事内容

3. 工事期間 開始 _____ 年 ____ 月 ____ 日

完了 _____ 年 ____ 月 ____ 日

4. 施工業者名

5. 工事期間中の事故、クレーム等の有無

なし

あり (ありの場合は、その概要をお書きください。)