



# わかりやすい 住まいの管理教室

2011年6月13日(月)  
第1講座 第1回

## 【第1講座 共同住宅のルール】

### 今回の内容

- 1 区分所有法がルールのバイブル
- 2 建物や敷地は一体誰のもの

マンションは、おのこの住戸が壁や床・天井等で他人の住戸に接しています。そして共用の廊下や共用の階段などたくさんの共有空間があります。楽しいマンション生活を送るためには、自分の住まい(専有部分)ばかりではなく、区分所有者全員で共有空間を快適にするための協力が必要です。

そのためには2つのポイントがあります。

- ① 隣近所とのコミュニケーションを大切にすること
- ② 一人一人が日常生活のルールを守る

コミュニケーションの第一歩は挨拶です。マンション内で出会う人には出来る限り挨拶を交わすようにしましょう。そして日常生活のルールですが、今回はルールの中でも基本的なものを見ていきたいと思います。

## 1 区分所有法がルールのバイブル

---

一人のオーナーの賃貸マンションは区分所有建物ではありません。

---

ひとつの建物を複数の人たちが住んでいるマンションなどに適用できる法律が考えられました。それが**区分所有法**(正式名称:建物の区分所有等に関する法律)です。またはマンション法とも言っています。建物の区分所有関係を明確にし、居住者が共同で土地や建物等の管理を行うことなど、良好な居住環境を維持しながら円満な共同生活を営むための決まりごとを定めています。

この区分所有法に基づいて区分所有者はお互いに、マンションの実状に沿った維持、管理の方法や生活の最低ルールを決めています。これが管理規約です。しかし一から作成するには非常に難しく時間もかかりますので、国土交通省が発表している**標準管理規約をモデル**にして、自分のマンションの実状を反映したルールを付け加え、反対に不必要なものは削除して作成しています。

※ 国土交通省が発表した標準管理規約といっても、やはり時代のながれと共に現状に即さない部分が出てきます。そのため現在見直し、修正の作業を行っているところです。今年の春頃には出来上がると聞いておりましたが、まだ作成されておらずかなり難航している模様です。

新しい標準管理規約が出来上がった時は、是非ご自分のマンションの管理規約と照らし合わせ下さい。早急に規約改正を考えなければならないケースも出てくるかもしれません。

## 2 建物や敷地は一体誰のもの

マンションの専有部分は区分所有者が大金を出して購入した個人の財産ですが、それでは建物の外壁や階段、又は敷地等は一体誰のものでしょう。今更質問する様なことではありませんが、再度確認の意味で聞いてみました。当然マンションの各区分所有者全員の共有財産です。マンションではこの部分を共用部分といっていますが、意外と知らない共用部分があります。

ベランダやバルコニーに物を置かないように、お互いに注意しましょう。

たとえば玄関扉ですが、鍵と内側内装部分以外はすべて共用部分ですし、窓ガラス・雨戸・窓枠・網戸などもそうです。ですからこれらの物を勝手に取り換えたり、色を塗り替えたりする事はできません。

また天井と床の部分について見てみますと、天井の石膏ボードなどの表面部分とその上の配線部分は専有部分となり、床についても畳・じゅうたん・フローリングなどの表面部分とその下の配線部分が専有部分で、その他の躯体部分は共用部分です。したがって壁紙を変更するのは各自自由ですが、共用部分の壁を取り壊して2室を1室に変更する事は認められません。

それとベランダやバルコニー等は専用使用権が認められているだけで、専有部分ではありません。この部分についても勝手に小さな小屋を作ったり、何かで囲ったりする事はできません。もしそのような事をしてしまうと避難用のハシゴが使えなくなったりして、防火性に問題が生じてしまいます。特に注意していただきたいのは、防火性に支障をきたすような物は絶対に置かない事です。ベランダでのガーデニングが流行っていますが、厳密に言うとこれも良くないということです。

“マンションは管理がいのち”とよく言われますが、今回はこの事について勉強していきたいと思います。



マンション管理士事務所 JU

〒582-0026

大阪府柏原市旭ヶ丘 1-6-39

電話番号:072-915-3765

FAX 番号:072-945-3765

電子メール: [dpkgq804@kawachi.zaq.ne.jp](mailto:dpkgq804@kawachi.zaq.ne.jp)

ホームページ: <http://www.mankan-ju.com/>

## 【 資 料 】

### 専有部分と共用部分及び敷地

建 物	専有部分	1	自分たちが住まいとしている部分(部屋を閉め切って、外気に触れていない部分)。一般的には、界壁や床スラブなどで囲まれた空間住宅内部の仕上げ部分ならびに専有部分の設備、配線、配管まで。	
	共 用 部 分	法定共用部分	2	建物のしくみ上、各住戸を使用するために欠かすことのできない柱・床・壁・天井などの構造体、電気・ガス・水道などの設備・配線・配管、エントランス、共用廊下、エレベーター設備、エレベーターホールなど。外灯、樹木、消火設備、建物の敷地なども含まれる。
		規約共用部分	3	区分所有権の対象となる部分で、建物の構造や仕組みの上では一般の住戸のように独立していても、規約により共用部分と定めた集会室、管理員室など。
		共用部分の専用使用部分	4	共用部分の区分であるが、専有部分と一体で使われる場所であり、特定の者だけが使用することを認められた場所。たとえばバルコニー、玄関ドア、窓ガラスなどは共用部分であるが、通常はそこに住む人しか使えない(これを「共用部分の専用使用権」といいます)。
建 物 の 敷 地	共有地	5	建物外の駐車場、公園などの建物の敷地は全体が共用部分。外構部分も含まれる。	
	敷地の専用使用部分	6	専用庭などとして、専有部分の居住者が使用している場所。	