

「マンションドクターの知恵袋」その14

－マンション維持管理用語集④－

マンション維持管理用語集の第4回目です。今回から2回にわたってマンションの専有部分、共用部分について解説、図示していきます。

区分所有法によると「数個の専有部分に通ずる廊下又は階段室その他構造上区分所有者の全員又はその一部に供されるべき建物の部分」は、区分所有の目的にならない物としています。この部分は「法定共用部分」といいます。その他、集会室、トランクルーム、駐車場などは区分所有することもあるので管理規約で共用部分とすることを認めています。この部分を「規約共用部分」といいます。また、バルコニーやルーフバルコニー、専用庭などは、「専用使用権」が認められていますが、緊急避難時やメンテナンス時の通路となることから共用部分とされています。まとめると右表のようになります。

専有部分・共用部分の種類と主な部位		
共用部分	法定共用部分	構造躯体 廊下 階段 エレベーターなど
	規約共用部分	管理室 集会室 倉庫 駐車場 駐輪場 トランクルーム 1階の床下・床組 その他管理規約で定められている部位
	専用使用部分	バルコニー ルーフバルコニー 専用庭 玄関扉・枠 窓（枠・ガラス） その他管理規約で定められている部位
専有部分	住戸内部	

さらに細部をみていくと、専有部分と共用部分の境界付近には、どちらに属するモノなのか悩む箇所がたくさんあります。玄関扉、アルミサッシ、ガラスなどは、防災、美観などの点で建物に影響を及ぼすことが考えられるので、共用部分として扱うのが一般的です。また共用部分に付属するモノであっても、玄関扉の鍵やドアクローザー、扉の内側の塗装などは専有部分と解されることが多く、メンテナンスは居住者が負担しなければなりません。住戸の内部においては、壁、天井のクロスや塗装部分、床の仕上げ部分だけが専有部分であり、壁・床・天井のコンクリート部分は共用部分です。

マンションによっては、共用部分であっても部位によっては居住者の改良が認められることもありますし、細かな部位まで明示されていないことも多々あります。ですから修繕・改修工事を計画する前に、一度管理規約を見直して、どの部分について管理組合が工事費用を負担すべきなのかを確認することをおすすめします。

安易に修繕費用を管理組合が負担したという前例をつくってしまうと、その次からも費用を負担しなければならなくなります。改修工事間際になって慌てないためにも、管理組合が負担する範囲を明確にしておくことが大切です。

■ 住戸廻りの専有・共用区分の例

