

第1章 マンションの基礎知識



(1) 専有部分と共用部分

マンションは区分所有建物であり、専有部分と共用部分に分かれています。

① 専有部分（お一人おひとりの財産）

専有部分とは、壁や天井、床などに囲まれた住戸部分のことです。

専有部分の管理や修繕は、各住戸の区分所有者が行います。

② 共用部分（区分所有者全員の共有財産）

共用部分とは、マンションの専有部分以外の部分のことです。

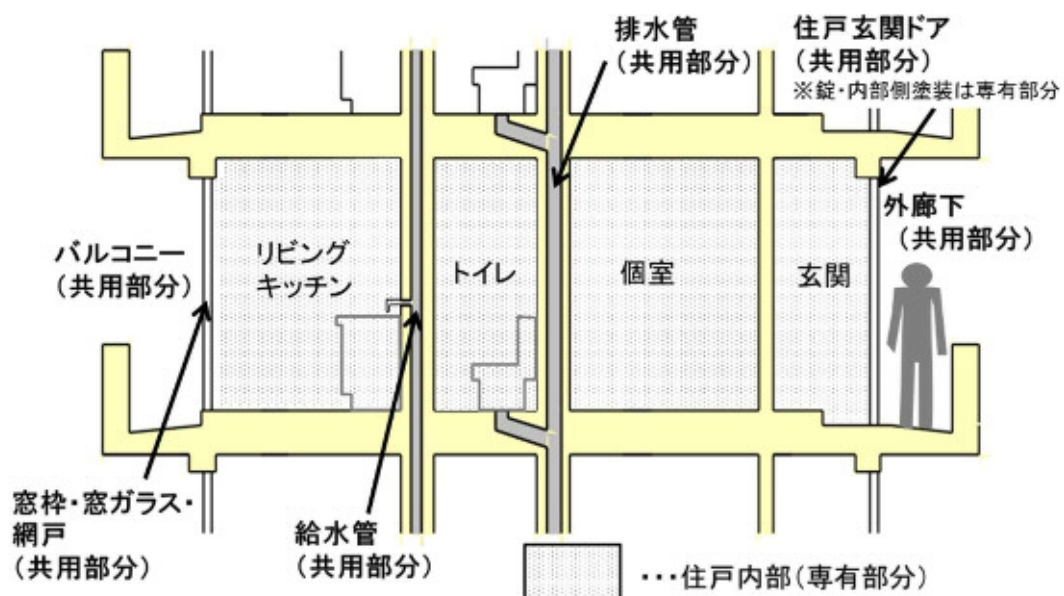
（エントランスホール、廊下、階段、エレベーター、バルコニーなど）

また、管理人室や集会所、駐車場など、管理規約で共用部分として定めることができる部分もあります。

共用部分は、区分所有者全員の共有財産となりますので、共用部分の管理や修繕は、区分所有者全員で行います。

★区分所有者間のトラブルを避けるためにも、専有部分と共用部分の区分は管理規約等で明確にしましょう。詳しくは P.9 を御覧ください。

■ 専有部分と共用部分（マンション住戸断面図）



その他共用部分

外壁、屋根、エレベーター、エントランス、階段、駐車場、駐輪場、ゴミ箱 …等

(2) マンションの管理主体

マンションの管理は、区分所有者全員で構成する管理組合が中心となり行います。

マンションを購入した区分所有者は、自動的に管理組合の組合員になり、区分所有者である限り管理組合から脱退することはできません。

区分所有法では、区分所有者の団体について以下のように規定しています。

(区分所有者の団体)

第3条 区分所有者は、全員で、建物並びにその敷地及び附属施設の管理を行うための団体を構成し、この法律の定めるところにより、集会を開き、規約を定め、及び管理者を置くことができる。

(区分所有法より抜粋)

また、マンションの管理の適正化の推進に関する法律では、管理組合等の努力について以下のように規定しています。

(管理組合等の努力)

第5条 管理組合は、マンション管理適正化指針（管理組合がマンション管理適正化推進計画が作成されている都道府県等の区域内にある場合にあっては、マンション管理適正化指針及び都道府県等マンション管理適正化指針。次条において同じ。）の定めるところに留意して、マンションを適正に管理するよう自ら努めるとともに、国及び地方公共団体が講ずるマンションの管理の適正化の推進に関する施策に協力するよう努めなければならない。

2 マンションの区分所有者等は、マンションの管理に関し、管理組合の一員としての役割を適切に果たすよう努めなければならない。

(マンションの管理の適正化の推進に関する法律より抜粋)

マンションは、専有部分が区分所有者お一人おひとりの財産であり、共用部分が区分所有者全員の共有財産です。快適に住み続けるためにも、区分所有者全員が協力して管理を行いましょう。

■ マンションと一戸建て住宅の管理主体の違い

	マンション	一戸建て住宅
日常点検	管理組合や管理業者	所有者
修繕・改修、建替え	共用部分は管理組合での多数決や区分所有者全員の同意 専有部分は区分所有者	所有者
管理費・修繕費等の負担	区分所有者全員	所有者