

第1節 マンションライフを始める前に

POINT 01 楽しいマンションライフをめざして

マンションは、各住戸が壁・床・天井を境に別の住戸と接しています。壁・床・天井は自分だけのものではなく、マンション区分所有者全員の共有財産です。それ以外にも共用廊下や共用階段などたくさんの共有空間があります。マンション生活を快適なものとするためには、各自の住まいばかりではなく、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、隣近所とのコミュニケーションを大切にし、一人一人が日常生活におけるルールを守ることがポイントです。



POINT 02 コミュニケーションを大切にするために

入居にあたり、両隣や上下の住戸へのご挨拶まわりから始めてみましょう。隣接する方と顔見知りになることが、ご近所とのコミュニケーションの第一歩です。またエレベーターや廊下、駐車場などで出会う人には挨拶を欠かさないようにしましょう。マンションの中に知り合いが増えれば、マンションで行われるイベントにも楽しく参加できるでしょう。さらに、マンション内だけではなく、地域社会とも幅広く交流をはかるようにしましょう。



POINT 03 区分所有法(マンション法)がルールの基本

区分所有法(マンション法)

管理規約
区分所有法に沿って

マンションは一つの建物をみんなが区分所有して住んでいます。このような区分所有建物に適用されるのが区分所有法です(正式名称:建物の区分所有等に関する法律、マンション法ともいいます)。区分所有法は、共同住宅における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を示しています。

この法に基づき、マンションの区分所有者(管理組合→P41)はお互いに、マンションの実情に沿った維持、管理や生活の基本的ルールを決めます。これが「管理規約」(P42)です。

管理規約の内容は、基本的には区分所有法の示す方向に沿いながら、建物の構造や規模などマンションごとの実情を反映したルールを盛り込みます。

一棟の建物内に、構造上区分された住戸や店舗、事務所などが数戸あり、かつ二人以上の区分所有者のいる建物を「区分所有建物」と言います!



総会の役割

区分所有法では、総会(法律では「集会」)を管理組合の最高意思決定機関として年1回以上開催することを義務付けており、年1回開かれる通常総会で予算を承認して、その予算により次の1年間、マンションの維持管理を行います。管理組合の次期役員を選出も総会での決議事項です。

また、管理規約の制定・改正・廃止や、共用部分の変更については、総会で区分所有者数および議決権数の各3/4以上の賛成が必要となります。建て替えは各4/5以上の賛成が必要です。

POINT 04 建物、敷地は誰のもの

壁・床・天井(く体)やエントランスホール、外廊下、階段室、エレベーター室など、さらにエレベーターの籠や受水槽、集合郵便受など、それらの部分に存在する附属物は、区分所有法により共用部分と定められています。(法定共用部分)

これらの共用部分は、マンションの各区分所有者全員の共有財産です。(専有部分は、区分所有者が単独で所有する財産です。)

その他、マンションにより、管理規約によって、区分所有法上は専有部分になり得る部分等を共有部分と定めることもあります。(規約共有部分)

※法定共用部分は、いかなる場合も専有部分に変更することはできません。

敷地は共有部分ではありません。マンションの敷地を共有する権利は「敷地利用権(敷地権)」と言い、専有部分の所有者が、それぞれに権利を持っており、区分所有法では、マンションの敷地と建物は一体と考え、「専有部分と敷地利用権を分離して処分できない」と規定しています。

▶ 共用部分を独占的に利用する権利

ベランダ、専用庭、ルーフバルコニーなどは共用部分ですが、管理規約によって、特定の者だけが独占的に使用できる部分(専用使用部分)と定められています。

これらの部分は、日常的な利用者は、その住戸の住人に限られ、自由に使用してよいのですが、管理規約や使用細則などで使い方が制限されています。(非常時に避難路となること、建物全体の美観を守ることなどのため)(詳細はP40)

