

『部位表』

マンション管理士 萩原 孝次 2024.08.03

この表はあくまでも参考例です。下記に配慮して、各管理組合で検討のうえ、自分たちのマンションに合う合理的な定めをしてください。

注1：建物・設備実態はそれぞれのマンション毎に異なるので、部位表はそれぞれのマンションの実態に適合させて作成することが必要です。

注2：専有部分か共用部分か、管理責任及び費用負担は誰かが明確でないものは、規約又は総会の決議で明確にすることが必要です。

注3：補修工事等の原因が組合員等の債務不履行又は不法行為等の場合には、その者の負担又はその者に損害賠償請求することになります。

注4：防犯、防音、断熱等の性能向上のための開口部の改良工事（標準規約22条2項）の場合には、その所有権の帰属、その後の管理責任などを定めることが必要です。

注5：判断にあたっては、これまでの慣行、経緯等に充分留意する必要があります。慣行を変更する場合には、良く話し合ってください。

注6：給排水管の更新工事で、専有部分の管の更新を管理組合で行う場合には、紛争防止、衡平担保、規約変更等特段の注意が必要です。

注7：補修に当たっては、損害保険契約をしている場合には、各種保険の利用も検討してください。

注8：複合用途マンション、団地マンションについては、共用部分の共有関係（一部共用部分と全体共用部分）（棟共用部分と団地共用部分）に注意してください。

部位	詳細	専有・共用	使用形態	管理責任	費用負担	備考
玄関	ドア本体	共用部分等	専用使用	組合	組合	※標準管理規約では共用部分としている ※修理、交換、改造における開口部細則の問題があります
	内部塗装	専有部分		個人	個人	※標準管理規約で専有部分としている 果たして妥当か？
	ドア枠	共用部分等	専用使用	組合	組合	ドア枠の内部塗装は、組合ではないか？
	シーリング	共用部分等	〃	組合	組合	
	ヒンジ（蝶つがい）	？	〃	個人	個人	※管理組合の規約等での明示の必要有り
	ドアチェック クローザー	？	〃	個人	個人	※管理組合の規約等での明示の必要有り
	鍵	専有部分		個人	個人	※標準管理規約で専有部分としている ※ツーロックの許可の定めが必要
バルコニー	バルコニーの帰属	共用部分	専用使用			※特殊なバルコニーの場合は、専有部分となることもある
	床の補修、防水工事等	共用部分等	〃	組合	組合	
	清掃など通常使用	〃	〃	個人	個人	※標準管理規約第21条 「通常の使用に伴うもの・・・」
	ドレイン清掃	〃	〃	〃	〃	清掃などの管理は個人
	〃 補修	〃	〃	組合	組合	大規模修繕等のバルコニー床防水工事
	物干し金物	〃	〃	組合	組合	
	エアコン架台・吊り金具	〃	〃			※管理組合の規約等で定める必要有り
スリーブ（空調器等の貫通孔）	スリーブ口	共用部分等	専用使用	組合	組合	
	スリーブキャップ	？		個人	個人	
窓	窓の帰属	共用部分等	専用使用	組合	組合	※標準管理規約で共用部分としている ※標準管理規約第22条参照 ※開口部細則の問題がある
	窓枠	共用部分等	専用使用	組合	組合	
	シーリング	共用部分等		組合	組合	
	窓ガラス	共用部分等	専用使用	組合	組合	※故意、過失の破損は個人負担・・・保険 ※網入りガラスのひび補修をどう考えるか？
	鍵 クレセント	共用部分等	専用使用	個人	個人	※管理組合の規約等での明示の必要有り
	戸車	共用部分等	専用使用	個人	個人	※管理組合の規約等での明示の必要有り
	面格子	共用部分等	専用使用	組合	組合	
網戸	網戸枠	共用部分等	専用使用	個人	個人	※管理組合の規約で共用部分とする
	網	共用部分等	専用使用	個人	個人	
	戸車	共用部分等	専用使用	個人	個人	
庭	庭本体	共用部分等	専用使用	個人	個人	通常の用法
	垣根	共用部分等		組合	組合	※管理組合の規約等で定める必要有り
	植栽	共用部分等		？	？	※管理組合の規約等で定める必要有り
インターホン オートロック連動、警報装置連動	本体親機	共用部分等		組合	組合	※オートロック連動の場合には、注意を要する
	各戸玄関前	共用部分等	専用使用	組合	組合？	※個人で修理の実績があれば別途検討
	各戸居室内配線	共用部分等	専用使用	組合	組合？	※個人で修理の実績があれば別途検討
	各戸内子機	共用部分等	専用使用	組合	組合？	※個人電話と併用の場合は別途検討 ※個人で修理の実績があれば別途検討
インターホン 非オートロック	各戸玄関前	専有部分		個人	個人	※色、大きさ、デザインなどの規制が必要
	室内配線と室内子機	専有部分		個人	個人	
自動火災報知設備 ガス漏れ警報設備	総合盤	共用部分等		組合	組合	
	専有部分内の配線	共用部分等		組合？	組合？	※管理組合の規約で共用部分等とすることが考えられる
	専有部分内の感知器	共用部分等		組合？	組合？	※管理組合の規約で共用部分等とすることが考えられる
エントランスの 各戸案内版	本体	共用部分等		組合	組合	
	名札	共用部分等		組合	組合	※掲示を希望しない者 プライバシーなどの考慮 ※組合で一括してできるか？
集合の郵便受け	本体	共用部分等	専用使用	組合	組合	
	鍵	共用部分等	〃	組合？	組合？	※劣化、故障のバラツキをどう調整するか？
	名札	？				※希望しない者 プライバシーの考慮 組合で一括してできるか？
各戸前表札	本体	共用部分等		組合	組合	
	名札	専有部分	又は専用使用部分	個人	個人	※希望しない者 プライバシーの考慮 ※管理組合で一括してできるか？
給水管	（当該床下）	専有部分		個人	個人	※管理組合で一括補修の場合に調整の必要有り
	（階下天井裏）	共用部分等		組合	組合	※判例による
	（床スラブ内埋め込み）	共用部分等		組合	組合	
排水管	（当該床下）	専有部分		個人	個人	※管理組合で一括補修の場合に調整の必要有り
	（階下天井裏）	共用部分等		組合	組合	※裁判例による
	（床スラブ埋め込み）	共用部分等		組合	組合	
店舗などの意匠性の強い開口部		共用部分等	個人	個人	個人	※店舗などの開口部は意匠性が強いために、通常の居住用マンションの開口部とは別途の扱いが必要。なお、その場合には所有権の帰属も問題になる。