

○ 区分所有法における共用部分の管理等の権限関係の整理

管理等の分類	内容事例	決議要件等	備考
共用部分の変更(軽微変更※を除く)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 階段室をエレベータ室に改造 ・ 共用部分に書庫を設置 ・ 駐車場の増設 	<p>集会の特別決議(区分所有者及び議決権の各4分の3以上)</p> <p>(法第17条第1項)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 規約で区分所有者の定数を過半数まで緩和可能(法第17条第1項但し書) ・ 特別多数決事項については、規約で集会以外の方法での決定を規定することは不可(法第52条第1項)
共用部分の管理(軽微変更※を含む)	<p>○形状及び効用の著しい変更を伴わない行為</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 計画修繕行為(鉄部塗装工事、外壁補修工事、屋上等防水工事、給水管更生・更新工事、照明設備、共聴設備、消防用設備、エレベータ設備の更新工事) ・ 建物の基本的構造部分を取り壊す等の加工を伴わずに階段にスロープを併設し、手すりを追加する工事 ・ 柱や梁に炭素繊維シート等を巻き付けて補強する工事 ・ 構造区対に壁や筋かいなどの耐震部材を設置する工事で基本的構造部分への加工が小さいもの ・ オートロック設備を設置する際、配線を空き管路内に通したり、建物の外周に敷設したりするなど共用部分の加工の程度が小さい場合の工事 ・ 防犯カメラ、防災灯の設置工事 ・ 光ファイバー・ケーブルの敷設工事を実施する場合、その工事が既存のパイプスペースを利用するなど共用部分の形状に変更を加えることなく実施できる場合 ・ 窓枠、窓ガラス、玄関扉等の一斉交換工事、既に不要となったダストボックスや高置水槽等の撤去工事 	<p>集会の普通決議(区分所有者及び議決権の各過半数)</p> <p>(法第18条第1項)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 規約で別段の定めをすることが可能(法第18条第2項) (例：共用部分の管理について管理者に委任、理事会で決定など)

	<p>○物の性質を変えない範囲内で価値を高める行為</p> <ul style="list-style-type: none"> ・廊下への夜間灯の設置 <p>○物の性質に従って利用し利益をあげる行為</p> <ul style="list-style-type: none"> ・共用部分の賃貸 ・損害保険契約の締結(法第18条第4項) ・同一条件による管理委託契約の更新 ・管理行為のために必要な修繕積立金の取り崩しについて 		
共用部分の保存行為	<p>○物の原状を維持する行為</p> <ul style="list-style-type: none"> ・共用部分の点検、破損個所の小修繕(一応の目安として月々の管理費で賄える範囲のもの) ・日常的なエレベータの保守点検、清掃など ・簡単なペンキの塗り替え ・集会室の窓ガラスの取り替え 	各区分所有者が実施 (法第18条第1項但し書)	<ul style="list-style-type: none"> ・規約で別段の定めをすることが可能(第18条第2項) (例:各共有者は管理者を通じて実施など)
		管理者が実施 (法第26条第1項)	<ul style="list-style-type: none"> ・管理組合の理事長は、区分所有法に定める管理者(マンション標準管理規約(単棟型)第38条第2項)

※軽微変更:その形状又は効用の著しい変更を伴わないもの(法第17条第1項)