



Q 標準管理規約第13条には、「区分所有者は敷地及び共用部分等をそれぞれ通常の用法に従って使用しなければならない」と規定してありますが、この「通常の用法」とはどのようなものですか。

A この条文は、区分所有法第13条に「共用部分はその用法に従って使用できる」と規定してあることに基づくものです。つまり、法定共用部分については、その共用部分の構造上の使用目的に従って使用できるということになります。例えば、開放廊下は基本的には通行のためだけに使用することができ、物品を置くことには使用できませんし、スケートボードなどに乗って遊んだりすることもできません。

一方、規約共用部分については、規約で定めた使用目的に従って使用することができます。

標準管理規約第8条では、別表2により対象物件のうち共用部分の範囲を明確にしています。しかし、これらの用法について具体的に規定しようとするとは非常に詳細な記述が必要になり、環境や生活の変化に対する柔軟性やルール改善の自由度が制約されることとなります。

このため標準管理規約第13条においては抽象的な表現にとどめ、具体的な規定については各マンションの実態に合せた使用細則に委ねることとしています。(標準管理規約第13条コメント)

トラブルが起りやすい「バルコニーの使用」を例にとりますと、標準管理規約第14条には「区分所有者は、別表第4に掲げるバルコニー等について、同表に掲げるとおり専用使用权を有することを承認する。」とあります。このためこのバルコニーは該当区分所有者が自由にどのようにも利用できるかと誤解されがちですが、一般的には「コンクリートや多量の土砂による花壇(芝生を含む)等の造成は不可」、「家屋、サンルーム、物置等その他工作物の築造は不可」、「アマチュア無線アンテナ等の設置不可」、「緊急避難の妨げとなる物品の設置、放置不可」、「手すりの毀損、落下の恐れのある物品の設置、取り付け不可」、「多量の散水不可」等の制約が使用細則に記載されているものと思われます。

**(回答つづき)**

これを一言で言えば、共用部分を損ねるような使い方、あるいは他の区分所有者に迷惑が及ぶような使用方法是不可、ということになると思われます。使用方法違反を放置しておくことは、建物の安全性や緊急時の避難にも支障があるばかりでなく、マンション全体の品位や価値を損なうことにつながりますから、管理組合としては早期の対処が大切になります。

なお、共用部分の管理は管理組合が行いますが、専用使用部分は日常的には専用使用権を有する者だけが使用しますので、通常の使用に伴い必要となる管理（日常の清掃や窓ガラスの入替など）は専用使用権を有する者の責任と負担で行うこととなります。

回等者：広島県マンション管理士会