

## 1. 管理規約

管理規約はマンションを円滑に維持管理するための、区分所有者相互間の取り決めである。これは区分所有された建物に関する法律（区分所有法）をベースに作られており、その内容は、

- 区分所有された建物の専有・共用部分の範囲
- 利用目的等に関する規定
- 区分所有者が持つ管理の責任
- 管理組合役員の任期等
- 総会の招集手続や議決の方法
- 理事会の役割
- 管理組合の会計方法
- 義務違反者への処置

などである。

### (1) 専有部分・共用部分

当初用意された管理規約は、管理に関する承認書によって承認される。

この管理規約には、専有部分・共用部分・専用使用部分の区別がはっきりと明示されている。

住居部分はもちろん専有部分であるが、注意しなければならないのは、玄関扉（鍵及び内部塗装部は専有部分）・窓枠・窓ガラス・集合郵便受・バルコニー・ルーフバルコニー・テラス等は専用使用部分であるということである。これは共用部分だが、専用に使われる部分であるという意味である。

管理員の執務する管理事務室も共用部分であるが、専用使用部分にあたる。以下、一般的な専有・共用・専用使用部分を図示すると次のとおりである。

### 専有・共用・専用使用部分

