

タイトル：店舗のシャッターは共用部分？専有部分？

< 質問 >

いつも貴重なご教示をいただきありがとうございます。ただいま私の管理組合では管理規約の見直しを実施しておりますが、次の事項についてお教えいただきたく。

わが団地の規模は4棟、591住戸と大きいのですが、そこにプラス小規模な販売棟（小店舗5店）1棟が加わっております。

現行規約は、標準管理規約（団地型）第7条のとおりで店舗を顧慮していません。

1. シャッターは標準管理規約（複合型）では住戸のドアと同じ扱い（共用部分）になっていますが、シャッターは駆動部分もあり、構造がドア程単純ではありませんから、管理組合としては管理上専有部分としておく方が賢明なように思われますが。
2. さらにシャッターの内側にあるガラス・ドアおよびガラス壁（建築用語では何というのでしょうか）は、内装という解釈で専有部分ということによいのでしょうか。
3. 住戸のドアのドア・クローザー（ドア・チェック）は、共用、専有いずれでしょうか。

< 回答 >

住戸の玄関扉と同じ考えからすると、共用部分とするのが一般的ですが、管理規約に明記したほうが良いでしょう。

< 説明 >

1. シャッター部分について

店舗に付帯したものでありその専有性が強いと思われませんが、専用使用部分として解釈されます。概観上の統一性・防火上・或は緊急時対応などを考慮をすると基本的には共用部分です。但し電動シャッターの場合は駆動装置などは専有部分が良いでしょう。

2. 店舗ガラス部分について

店舗シャッターの内側にあるガラス間仕切りやガラスドアについては上記1と同じく共用部分とする考え方と、専有部分とする考え方があります。店舗改装を考えてどちらにするか（したいか）店舗の所有者と協議してはいかがでしょうか。

3. ドアチェックについて

専有部分となります。

いずれもきわどい部分ではありますが、上記1. 2いずれも、管理組合の総会において4分の3以上の決議で変更することは可能ですが、その区分における功罪については慎重に審議する必要があります。

* この文書の著作権はNPO集改センターに所属します。文書の無断での編集・転用を禁じます。