1　共用部分の管理・変更等（14条、15条、17条、18条）

各共有者は、共用部分をその用方に従って使用することができる（13条）。

	原則	例外
持分割合	専有部分の床面積の割合	規約で別段の定めが可能
持分の処分	専有部分との分離処分は禁止	区分所有法に別段の定めがある場合 ①管理所有 ②規約により共有持分の割合を変更した場合
保存行為	単独で行うことができる	規約で別段の定めが可能
管理行為	出席した区分所有者※1およびその議決権の各過半数による集会の決議（普通決議）	
軽微変更		
重大変更	①区分所有者※1の過半数の者であって、議決権の過半数を持つものが出席 ②出席した区分所有者※1およびその議決権の各４分の３※2以上の多数による決議（特別決議）	規約により ①過半数を上回る割合の定めが可能 ②下回る割合（２分の１を超える割合に限る）の定めが可能

※1　議決権を有しないものは除く
※2　共用部分の設置・保存に瑕疵がある場合、バリアフリー化のため必要な場合は各３分の２に緩和

2　一部共用部分の管理

原則	一部共用部分を共用すべき区分所有者のみで管理する
例外	以下の場合は区分所有者全員で管理する ①　区分所有者全員の利害に関係する場合 ②　規約により、区分所有者全員で一部共用部分の管理を行うとしている場合

3　専有部分の使用等を伴う共用部分の管理・変更（18条４項、17条３項）

共用部分の管理・変更をする場合、規約に特別の定めがあるときは、共用部分の管理・変更に伴い必要となる専有部分の保存行為等を決議することができる。

共用部分の管理をする場合の専有部分の保存行為等	普通決議
共用部分の変更（重大変更）をする場合の専有部分の保存行為等	特別決議 ※共用部分の設置・保存に瑕疵がある場合、バリアフリー化のため必要な場合は各３分の２に緩和

4　他の専有部分等の使用等請求権（6条2項）

区分所有者は、専有部分等を保存・改良するため必要な範囲内で、他の区分所有者の専有部分等を使用し、又は自らこれらを保存することを請求できる。