

鵜沼タウンハウス管理組合

第 43 期通常総会 事前説明会資料

開催日：2026 年 4 月 12 日（日）10:00～12:00

会場：鵜沼市民センター2 階 第一談話室

作成：第 43 期理事会

2026 年 3 月 24 日

本日の説明会の目的

4 月 18 日（土）開催の第 43 期通常総会には、今後の鵜沼タウンハウスに関わる重要な議案が予定されています。本説明会では、これらの議案について事前に十分なお説明を行い、皆様のご理解とご検討をいただくことを目的としています。

説明会の流れ

時間	内容
10:00～10:10	開会・説明会の趣旨説明
10:10～11:10	①長期修繕計画の承認と修繕積立金増額方針について
11:10～11:30	②承認・決議済み事項の確認(来期の規約再製本に向けて)
11:30～11:40	③役員資格の拡大について(規約変更の背景と目的)
11:40～11:50	④防犯カメラ使用細則について
11:50～12:00	質疑応答・閉会

説明① 長期修繕計画の承認と修繕積立金増額方針について

1. 長期修繕計画とは

目的

今後 30 年間（2026 年～2056 年）にわたり、建物と設備を計画的に修繕・更新し、安全で快適な居住環境と資産価値を維持することを目的とします。

計画期間

2026 年～2056 年（30 年間）

国土交通省並びに藤沢市のガイドラインに基づき、30 年を計画期間としています。

但し、当管理組合は 5 年毎に計画見直しを行い現状に見合った計画の施行を実施します。

2. 建物の現状（2025 年 2 月診断結果）

診断項目	結果	優先度	対応
耐震性能	全棟 1.72～2.08（倒壊しない）	-	✓ 対応不要
外壁下地	部分的な腐朽の可能性	高	△ 塗装前に詳細調査必須
給排水設備	築 43 年経過	高	△ 更新時期
電気設備	築 43 年経過	中	△ 更新時期
植栽	クスノキ根上がり、生垣老朽化	中	△ 計画的対応
シロアリ	2024 年防除済	-	✓ 次回 2034 年

ポイント：

- ・ 建物の構造（耐震性）は問題なし
- ・ 防水性能の維持が最重要（木造建物のため）
- ・ 設備は更新時期に近づいている

3. 修繕項目と費用（30 年間）

修繕項目の分類

分類	項目数	予算（千円）	主な内容
A. 必須項目	9 項目	62,026	外壁塗装、シーリング、給排水更新、シロアリ防除等
B. 推奨項目	7 項目	16,180	バルコニー防水、段差改善、電気設備更新等
C. 検討項目	6 項目	3,000	玄関ドア補修、外構補修等
植栽管理	30 年間	28,059	定期管理（年 4 回）＋計画的更新
合計	-	109,265	年平均：3,642 千円

主要な修繕項目（必須項目）

No	項目	実施年	予算（千円）	理由
1	シーリング打替え	2027 年	2,500	防水性能維持（木造建物に必須）
2	外壁塗装工事（足場設置含む）	2030 年	16,260	防水性能維持（木造建物に必須）
3	給排水設備更新（第 1 次）	2031-2036 年	10,000	法定耐用年数超過
4	軒樋・豎樋交換	2035 年	3,800	雨水排水確保
5	シロアリ防除	2035 年	2,000	木造建物必須（10 年周期）
6	外壁塗装工事（2 回目）	2046 年	15,000	防水性能維持
7	屋根防水工事	2044 年	12,000	防水性能維持
8	クスノキ強剪定	2026 年	250	倒木リスク軽減
9	枯れ木伐採	2026 年	216	倒木リスク軽減

4. 期別の修繕計画（6 期に分けて実施）

第 1 期（2026-2030 年）：33,306 千円

年度	主な工事	費用（千円）
2026	クスノキ強剪定、枯れ木伐採、植栽補植	1,066
2027	シーリング打替え、木部塗装、生垣植替え	6,700
2028	中庭段差改修、クスノキ根対策	2,800
2029	A・B 棟間通路段差改善、外壁調査	6,480
2030	外壁塗装工事（足場設置含む）：最重要	16,260

第 2 期（2031-2035 年）：22,170 千円

年度	主な工事	費用（千円）
2031	給排水設備更新（第 1 次）	10,940
2032-2033	植栽管理	2,210
2034	外壁部分補修	2,610
2035	軒樋・豎樋交換、シロアリ防除	6,410

第3期～第6期（2036-2056年）：52,709千円

主な工事：

- 2036年：給排水設備更新（第2次）、電気設備更新
- 2044年：屋根防水工事
- 2046年：大規模修繕工事（外壁塗装2回目）
- 2051年：給排水設備更新（第3次）

5. 資金計画

現状の課題

項目	金額
現在の積立金	14,000円/月・戸
現在の残高	約411万円
30年間で必要な総額	約2億1,700万円
現状のまま30年間積み立てた場合	約7,056万円
不足額	約1億4,250万円

このままでは必要な修繕ができませんので、市中からの資金を調達する必要があります。

6. 資金調達方法

① 修繕積立金の増額

② 借入金の活用

この2つを組み合わせることで資金を確保します。

7. 修繕積立金の増額案（2つの方式から選択）

【方式A】段階増額方式（理事会推奨）

期間	月額/戸	増額
現在	14,000円	-
2026年6月～	22,000円	+8,000円
2031年4月～	28,000円	+6,000円
2036年4月～	32,000円	+4,000円
2046年4月～	35,000円	+3,000円

30年累計：154,560千円

特徴：

- 初期の負担は大きいですが、早期に資金確保

- 借入金への依存度が低い
- 30年後の不足額：約 1,127 万円

【方式 B】均等増額方式

期間	月額/戸	増額
現在	14,000 円	-
2026 年 6 月～	17,000 円	+3,000 円
2031 年 4 月～	20,000 円	+3,000 円
2036 年 4 月～	23,000 円	+3,000 円
2041 年 4 月～	26,000 円	+3,000 円
2046 年 4 月～	29,000 円	+3,000 円
2051 年 4 月～	32,000 円	+3,000 円

30 年累計：123,480 千円

特徴：

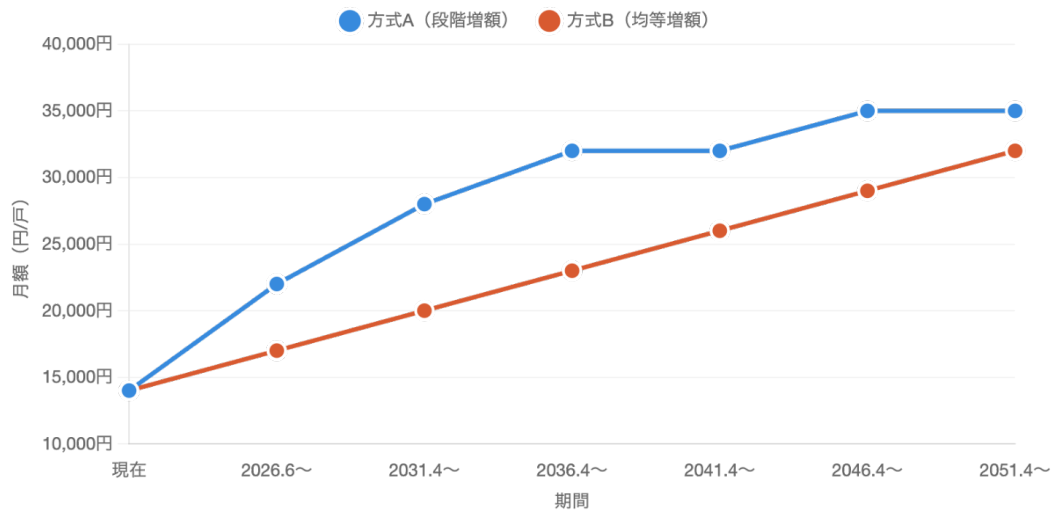
- 初期の負担は軽い
- 借入金への依存度が高い
- 30 年後の不足額：約 4,019 万円

【管理費との月額合計一覧（参考）】

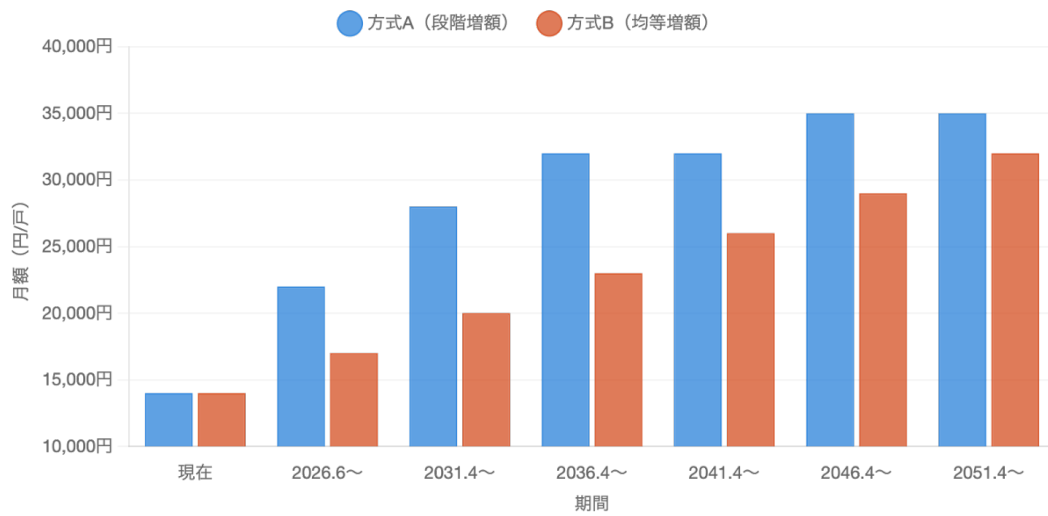
期間	積立金 (方式 A)	積立金 (方式 B)	管理費	月額合計 (方式 A)	月額合計 (方式 B)
現在 (2026 年 5 月)	14,000 円	14,000 円	9,000 円	23,000 円	23,000 円
2026 年 6 月～2031 年 3 月	22,000 円	17,000 円	9,000 円	31,000 円	26,000 円
2031 年 4 月～2036 年 3 月	28,000 円	20,000 円	9,000 円	37,000 円	29,000 円
2036 年 4 月～2041 年 3 月	32,000 円	23,000 円	9,000 円	41,000 円	32,000 円
2041 年 4 月～2046 年 3 月	32,000 円	26,000 円	9,000 円	41,000 円	35,000 円
2046 年 4 月～2051 年 3 月	35,000 円	29,000 円	9,000 円	44,000 円	38,000 円
2051 年 4 月～	35,000 円	32,000 円	9,000 円	44,000 円	41,000 円

※管理費は現行月額 9,000 円との合算による仮定値。今後管理費の見直しがある場合は合計額も変動します。

修繕積立金 月額推移（折れ線グラフ）



修繕積立金 月額推移（棒グラフ）



2つの方式の比較

比較項目	方式 A（段階増額）★推奨	方式 B（均等増額）
2026 年 6 月の月額	22,000 円	17,000 円
初期の負担	大きい	軽い
最終月額（2051 年～）	35,000 円	32,000 円
30 年累計積立	15,456 万円	12,348 万円
借入総額	8,400 万円	8,400 万円

比較項目	方式 A (段階増額) ★推奨	方式 B (均等増額)
30 年後の不足	1,127 万円	4,019 万円
将来世代への負担	小さい	大きい

8. 借入金の計画

公的融資（住宅金融支援機構等）

借入時期	借入額	金利	返済期間	用途
2033 年	1,000 万円	1.0%	10 年	給排水設備更新等
2043 年	1,000 万円	1.0%	10 年	屋根防水工事等
2053 年	1,000 万円	1.0%	10 年	給排水設備更新等
合計	3,000 万円			

特徴：金利が低い（1.0%）、返済期間が長い（10 年）

小口借入（金融機関）

借入時期	借入額	返済期間	用途
2027 年	600 万円	5 年	シーリング、木部塗装等
2029 年	400 万円	5 年	段差改善、外壁調査等
2030 年	1,000 万円	5 年	外壁塗装工事
2034 年	200 万円	5 年	外壁部分補修
2036 年	1,200 万円	5 年	給排水・電気設備更新
2038 年	500 万円	5 年	バルコニー防水等
2046 年	1,500 万円	5 年	大規模修繕工事
合計	5,400 万円		

特徴：返済期間が短い（5 年）、大規模工事時に借入

借入金総額

項目	金額
公的融資	3,000 万円
小口借入	5,400 万円
借入総額	8,400 万円
利息総額	約 1,000 万円

項目	金額
返済総額	約 9,400 万円

9. 収支予測（方式 A：今後 10 年間）

単位：万円

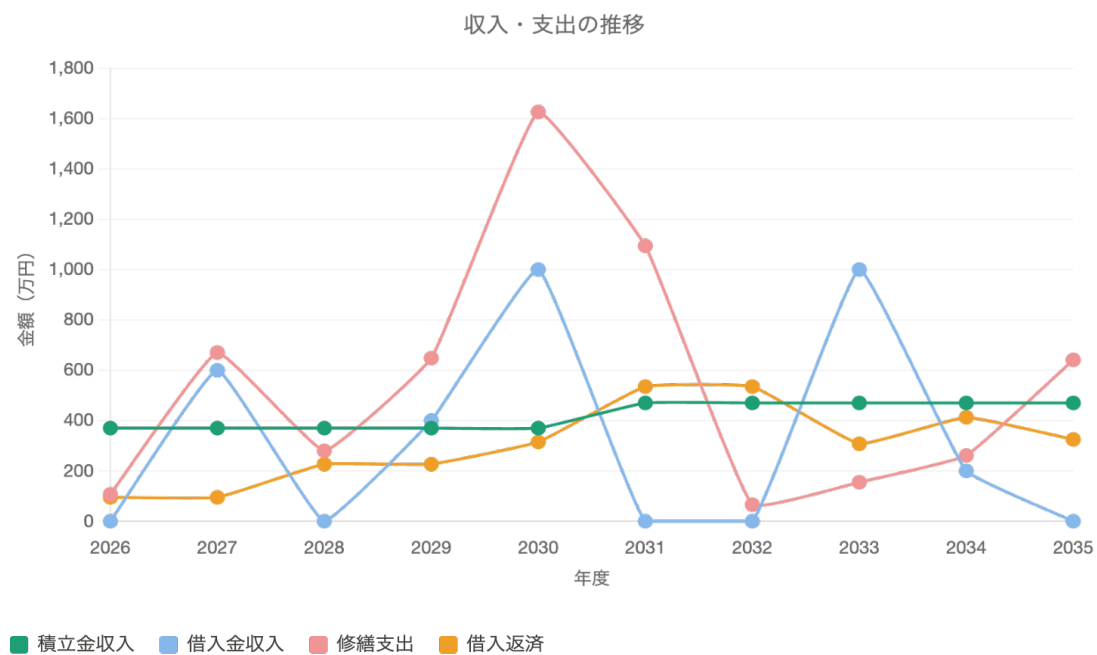
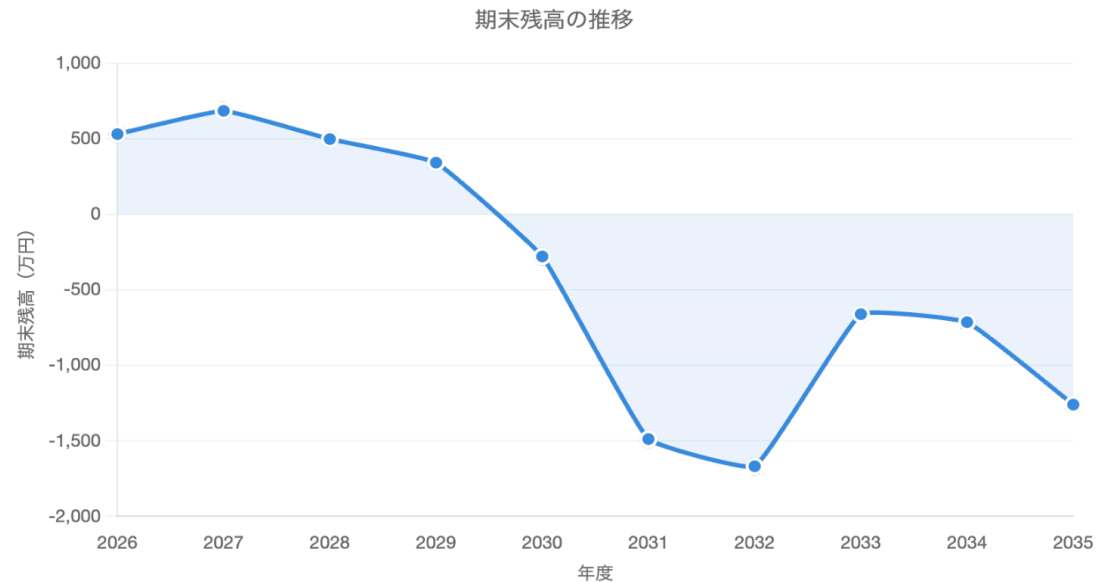
年度	積立金収入	借入金収入	修繕支出	借入返済	期末残高	収支状況
2026	370 万円	0	107 万円	95 万円	530 万円	黒字
2027	370 万円	600 万円	670 万円	95 万円	684 万円	黒字
2028	370 万円	0	280 万円	227 万円	497 万円	黒字
2029	370 万円	400 万円	648 万円	227 万円	341 万円	黒字
2030	370 万円	1,000 万円	1,626 万円	315 万円	-280 万円	赤字
2031	470 万円	0	1,094 万円	535 万円	-1,489 万円	赤字
2032	470 万円	0	66 万円	535 万円	-1,669 万円	赤字
2033	470 万円	1,000 万円	155 万円	308 万円	-662 万円	改善
2034	470 万円	200 万円	261 万円	413 万円	-715 万円	小幅悪化
2035	470 万円	0	641 万円	325 万円	-1,261 万円	赤字

ポイント：

- 2030 年：外壁塗装工事で一時的に赤字
- 2031-2032 年：返済ピークで赤字拡大
- 借入でカバーするため、実際の支払いは問題なし

10年間収支予測（方式A：段階増額積立方式）

期末残高の推移と主要な収入・支出を示します

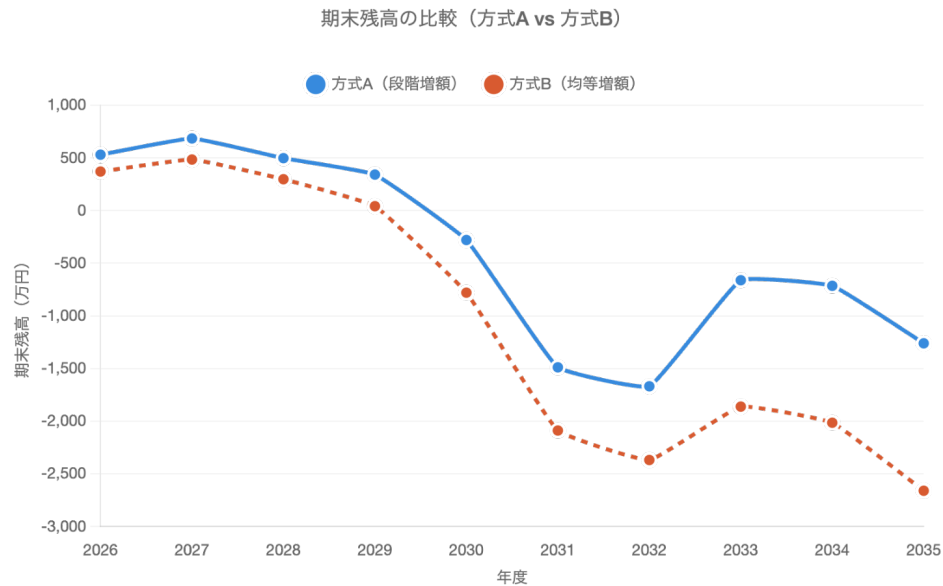


重要なポイント

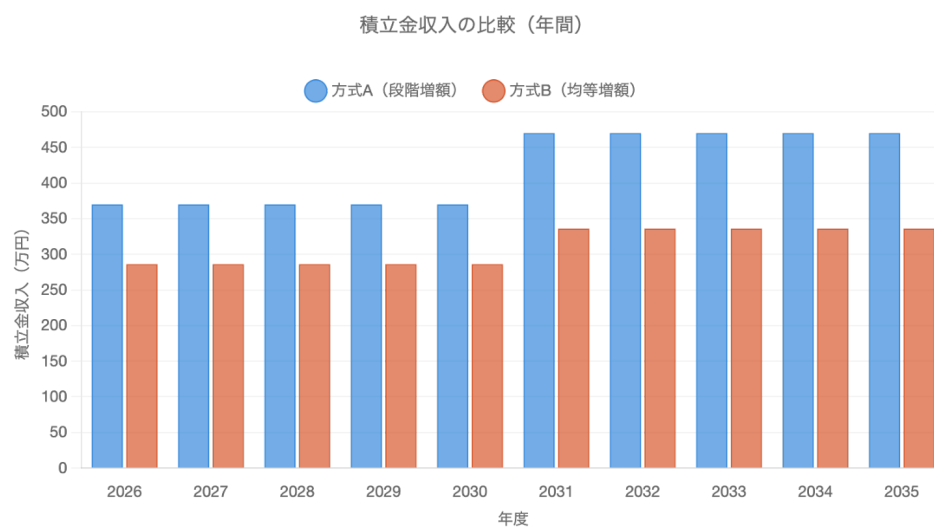
- 2026-2029年：黒字を維持（積立金増額の効果）
- 2030年：外壁塗装工事（1,626万円）で赤字転落
- 2031-2032年：返済ピークで赤字最大化（年間535万円返済）
- 2033年：公的融資（1,000万円）で一時改善
- 赤字は借入金でカバーするため、実際の資金繰りは問題ありません

方式A vs 方式B：10年間の比較

2つの積立方式による期末残高の違いを比較



■ 方式A（段階増額）★推奨 ■ 方式B（均等増額）



方式A（段階増額）★推奨

-1,261万円

2035年時点の期末残高

方式B（均等増額）

-2,661万円

2035年時点の期末残高

10年間の差額

1,400万円

方式Aの方が良好

比較のポイント

- **2026-2029年**：方式Bの方が残高は多い（初期負担が軽いため）
- **2030年以降**：方式Aの方が残高が良好（早期の積立増額の効果）
- **積立金収入**：方式Aは初年度から高く、段階的に増加
- **赤字幅**：方式Bの方が大きく、将来世代への負担も増加
- **長期的な視点では方式Aが有利**

理事会の推奨

初期の負担は大きくなりますが、**方式A（段階増額）**を推奨します。早期に資金を確保することで借入金への依存度が下がり、長期的な負担が軽くなります。また、30年後の資金不足も約2,900万円少なくなり、将来世代への負担を軽減できます。

10. 30年間の資金の流れ

【収入】

■ 期首残高：	411 万円
■ 積立金収入：	15,456 万円（30 年間）
■ 借入金収入：	8,400 万円

合計収入	24,267 万円
------	-----------

【支出】

■ 修繕支出：	10,819 万円
■ 借入返済：	9,400 万円（元本+利息）
■ その他経費：	1,500 万円（30 年間）

合計支出	21,719 万円
------	-----------

【30年後の残高】

約 2,549 万円（黒字）

11. 総会での採決事項

第4号議案で決めていただくこと

① 長期修繕計画の承認

- ☐ 30年間の修繕計画（総額：約1億819万円）但し、5年毎に見直し
- ☐ 修繕項目（必須9項目 + 推奨7項目 + 検討6項目 + 植栽管理）

② 修繕積立金の増額方針の承認

- ☐ 2026 年 6 月から増額を開始する
- ☐ 方式 A（段階増額）または 方式 B（均等増額）を選択する

③ 借入金の活用承認

- ☐ 公的融資：3,000 万円
 - ☐ 小口借入：5,400 万円
 - ☐ 借入総額：8,400 万円
-

採決方法

普通決議（過半数の賛成）で決定します。

長期修繕計画の承認は、区分所有者の皆様とそこご家族の十分なご理解が必要です。
十分な質疑応答行い全員一致を目指したいと思いますので、ご協力をお願いします。

説明②承認・決議済み事項の確認(来期の規約再製本に向けて)

第 42 期（2025 年度）に承認・決議された事項を確認し、規約集の再製本に反映します。

承認・決議済み事項一覧

決議日	事項	内容
2024 年 6 月 23 日	第 1 回臨時総会	管理費余剰金の修繕積立金への充当（第 63 条）
2025 年 2 月 19 日	第 2 回臨時総会（書面決議）	防犯対策ルールの実施および規約への制定（第 8 章雑則）
2025 年 4 月 13 日	第 42 期通常総会（特別決議）	財務会計基準及び勘定科目を組合格約へ規定（第 7 章「会計」）
2025 年 4 月 13 日	第 42 期通常総会（特別決議）	防犯対策と防災・救急対策を組合格約へ規定（第 8 章「雑則」）
2025 年 4 月 13 日	第 42 期通常総会（承認事項）	文書管理規定の承認：完成版（細則）
2026 年 4 月 18 日	第 43 期通常総会（特別決議）	電磁的方法による決議の手続き規定（第 52 条改正）

※第 43 期通常総会にて電磁的方法による決議の手続き規定の改訂を承認いただく予定です。

※これらを含めた規約を 2026 年度中に再製本し、全戸配布する予定です。

電磁的方法による議決権行使（第 52 条の改正について）

現行規約第 52 条は、過去の規約改定時に区分所有法第 45 条と会社法を参考に作成されましたが、第 1 項の「過半数の承諾」の意味が不明確で、運用上の混乱を招く恐れがあります。今回の改正により、区分所有法第 45 条、標準管理規約に準拠した書面・メール投票を追加します。

主な変更点

項目	現行規約	改正案
第 1 項「過半数の承諾」	記載あり（意味不明確）	削除
第 2 項「全員の合意によるみなし決議」	記載あり	削除（第 51 条で対応済み）
メール参加の扱い	不明確	「出席」とみなすことを明記
電磁的方法の定義	なし	メール等を明記
撤回規定	なし	追加

追加する内容とその理由

追加内容	理由
第 2 項：期限の設定	標準管理規約第 45 条に準拠
第 3 項：出席とみなす	区分所有法第 45 条の 2 に準拠
第 4 項：電磁的方法の定義	メール等の方法を明確化
第 5 項：撤回規定	標準管理規約に準拠

改正後に実現できること

総会を開催し、メール参加を認める方式

1. 総会を招集する
2. 組合員はメールで参加できる
3. メール参加者は「出席」とみなす
4. 議案の決議は、普通決議：過半数、特別決議：3/4 以上で成立

今後の運用について（協力のお願い）

理事会の考え方

区分所有法に基づく電磁的方法による会議の実施に関する決議数（全員の承諾）は、現実的ではないため今後、効率的な組合運営実施につき、以下の運用を考えています。

運用方法：

1. 電磁的方法による会議を開催する際は理事会をリアルで開催する
2. 組合員の皆様にメールで「メール決議を実施してよいか」を確認する
3. **過半数の賛成があれば、メール決議を実施する**
4. その後、議案についてメールで決議する

ポイント：

- これは規約に明記されていませんが、運用上、ご理解と協力をお願いしたい
- 過半数の賛成で「メール決議の実施」を決定できるようにしていただきたい
- 議案の決議は、通常の総会と同じ議決要件（過半数または 3/4 以上）

お願い：

- この運用方法について、組合員の皆様のご理解とご協力をお願いいたします

説明③ 役員資格の拡大について(規約変更の背景と目的)

管理組合同規約 一部改正の件（特別決議）

改正の目的

1. 役員資格の拡大
高齢化が進む中、役員の担い手を確保するため
 2. 理事任期の条文化
慣例で運用していた任期を明文化
-

改正内容①：役員資格の拡大

【現行規約】

第 36 条（役員）

管理組合に次の役員をおく。

- (1) 理事 3 名
 - (2) 監事 1 名
2. 理事及び監事は、組合員のうちから、総会で選任する。

【改正案】

第 36 条（役員）

管理組合に次の役員をおく。

- (1) 理事 3 名
 - (2) 監事 1 名
2. 理事及び監事は、組合員、組合員の配偶者又は組合員の一親等以内の血族から、総会で選任する。 但し、配偶者又は血族が役員となる場合は、理事会及び総会に継続的に出席できる者に限る。
3. 前項の配偶者又は血族が役員に就任するときは、当該組合員が連帯して責任を負うものとする。

改正理由

- 組合員の高齢化が進み、組合員本人による役員活動が困難なケースが増加
 - 組合員が理事会・総会への出席が難しい、できない状況が発生
 - 将来的な役員の担い手不足への対策
-

改正内容②：理事任期の条文化

【現行規約】

任期に関する明文規定なし（慣例で1年、再任可で運用）

【改正案】

第37条（理事及び監事の任期）

理事の任期は2年とする。ただし、再任を妨げない。

2. 監事の任期は1年とする。ただし、再任を妨げない。

3. 補欠として選任された理事又は監事の任期は、前任者の残任期間とする。

改正理由

- ・ 現在は慣例で運用しているが、明文化することで任期のルールを明確化
 - ・ 監事は毎年交代することで、監査の独立性・公平性を保つねらい
 - ・ 他の管理組合の標準的な運用に合わせる
-

採決について

特別決議が必要です。

- ・ 組合員総数の4分の3以上の賛成
- ・ 議決権総数の4分の3以上の賛成

両方を満たす必要があります。

説明④ 防犯カメラ使用細則について

【第 6 号議案】防犯カメラ使用細則及びマニュアル制定の件

背景

2025 年 9 月に防犯カメラ設置を決議し、同年 11 月に設置完了しました。
今回、運用ルールを明確化するため、使用細則とマニュアルを制定します。

主な内容

1. 設置目的

- 共用部分における犯罪の予防
- 事故・トラブル発生時の事実確認
- 区分所有者の安全・安心の確保

2. 設置場所

- 中庭（撮影角度は設置場所からほぼ 360° ）
- 北東（隣地境界付近）

（個人のプライバシーに配慮し、専有部分は撮影しない）

3. 映像の管理

- 管理責任者：理事長
- 保存期間：2 週間
- 閲覧権限：理事会メンバーのみ

4. 映像の提供

警察等からの照会があった場合のみ、理事会の決議を経て提供

5. プライバシー保護

個人情報保護法に基づき、適切に管理

採決について

普通決議（過半数の賛成）で決定します。

追記：【排水管清掃の組合負担化について】

排水管清掃について、第 44 期より費用を管理組合負担とする方針です。これに伴う予算は第 44 期の事業計画・収支計画に計上しています。

まとめ

総会で決議していただく主な内容

【重要】長期修繕計画と修繕積立金増額

- ✓ 30 年間の修繕計画を承認
- ✓ 2026 年 6 月から修繕積立金を増額
- ✓ 方式 A（22,000 円～）または方式 B（17,000 円～）を選択
- ✓ 借入金の活用を承認

規約改正（特別決議）

- ✓ 役員資格の拡大
- ✓ 理事任期の条文化

防犯カメラ使用細則

- ✓ 使用細則とマニュアルの制定

総会までのスケジュール

日程	内容
本日（4 月 12 日）	事前説明会
4 月 14 日（火）18:00	議決権行使書・委任状の提出期限
4 月 18 日（土）10:00	第 43 期通常総会
2026 年 6 月	新積立金額スタート（可決の場合）

ご質問・ご意見をお聞かせください

本日の説明会で十分にご理解いただけなかった点、ご不明な点がございましたら、遠慮なくお申し出ください。皆様のご理解とご協力をお願い申し上げます。

作成：第 43 期理事会

2026 年 3 月 24 日

以上、説明会では事前にこの資料を良くお読みいただきご参加くださいますようお願いいたします。以上

MEMO

