

第43期 通常総会 議事録

1. 日時 2026年4月18日(土) 10時00分～12時05分
2. 場所 鵠沼市民センター2階 第二談話室
3. 議事

[普通決議]

- (1) 第1号議案 第43期 事業報告の件
- (2) 第2号議案 第43期 収支決算報告及び監査報告の件
- (3) 第3号議案 第43期 管理費剰余金の修繕積立金への充当の件
- (4) 第4号議案 長期修繕計画の承認、および修繕積立金増額方針の件
- (5) 第5号議案 防犯カメラ使用細則及びマニュアル制定の件

[特別決議]

- (6) 第6号議案 管理組合同規約一部改正の件
(役員資格の拡大、理事任期の条文化、第52条の整理)

[普通決議]

- (7) 第7号議案 第44期 役員選任の件
- (8) 第8号議案 第44期 事業計画の件
- (9) 第9号議案 第44期 収支予算の件

[報告事項]

- (1) 来期(第44期)における規約・細則の再製本化・配布について
- (2) 五友会役員の選任の件

【開会宣言・新区分所有者紹介・議長の選任】

理事長は総会の開会を宣言するとともに審議に先立ち、組合同規約第43条第5項によりこの総会の議長を理事長が務めること、並びに副理事長に議事の一部進行を一任することがあることを伝えた。また、第43期に区分所有者の変更があったため、改めてこの場で新区分所有者の挨拶をお願いした。最後に、総会の内容を録音することを事前に伝えた。議事録作成と鵠沼タウンハウスの運営のみに利用し、他の目的には使用しないことを説明し、了承を得た上で実施した。

【定足数確認】

野口理事が組合員数14人のうち出席者12名、欠席者2名（但し議決権行使書提出済み1名）であることを確認した。議決権総数が半数以上（13名）のため組合規約第48条により、本総会は有効に成立する旨、理事長へ報告した。

【議事録署名人の選任】

議長は署名人を5号山名氏、9号吉津氏の2名に依頼し、議場に諮ったが特に異議はなく決定した。

【理事長挨拶】

理事長は一年を振り返り、今期は3ヵ年計画の2年目として「財政安定化・基盤強化」をテーマに活動に取り組んだことを報告。本総会では第43期の活動報告と決算、加えて長期修繕計画や規約改正などについて決議をいただきたい旨を参加者へ伝えた。本日の総会が円滑でかつ有意義なものとなるよう協力を依頼し、開会の挨拶とした。

【議案審議】

〔普通決議〕

（1）第1号議案 第43期事業報告の件

議長は本議案について審議することとした。

理事長は、主な取り組みとして防犯カメラの設置と管理細則の策定準備、共用部への消火器設置、雨戸交換工事、屋根点検対応、そして長期修繕計画の作成と事前説明会の実施を実施した旨を伝えた。

議長は、参加者より質問がないかを確認し、これをもって質疑を終了し、議案を採決する旨発した。「承認される方は、拍手をお願いいたします。」と諮ったところ、議決権行使書による賛成1票を合わせ、出席者全員の賛成により本議案は原案どおり可決された。

(2) 第2号議案 第43期 収支決算報告及び監査報告の件

本議案について、理事長から収支決算の報告、次いで監事より第43期における管理組合の業務執行及び会計処理について監査を行った旨報告があった。

まず第43期の収支決算について理事長から報告した。管理費会計、修繕積立金会計で予算に対して概ね適切に執行した旨を説明した。

収支状況は短期的には良好であるが大規模修繕に向けての資金確保が課題であることを言及した。詳細は第43期 収支報告書並びに貸借対照表、残高紹介一覧の通りとした。

監事は「事業は適切に実施されており、理事の職務執行に関して不正行為や規約に違反する重大な事実はありませんでした。また、収支計算書、貸借対照表は会計記録に基づいて正確に作成されており、管理組合の収支および財産の状況を正しく示していることを確認いたしました。」と所見があった。

主な質問と回答は次の通りである。(敬称略)

・9-①が空欄の理由は何か(吉津)

▶鵜沼タウンハウスは法的に担当を置く必要がない。今後担当を置くかどうかは適宜検討を進めていく(佐々木・小針)

・議案書に記載されている字を大きくできないか(吉津)

▶スクリーンショットの転記による部分があるなど、作成の都合により難しい部分があったことをご理解いただきたい。貴重なご意見として受け止め、来期以降検討する(佐々木・野口)

その後、参加者より質問は出なかったため、議長は「これをもって質疑を終了し、第2号議案を採決する旨発した。「承認される方は、拍手をお願いいたします。」と諮ったところ、議決権行使書による賛成1票を合わせ、出席者全員の賛成により本議案は原案どおり可決された。

(3) 第3号議案 第43期 管理費剰余金の修繕積立金への充当の件

議長は本議案について議案書に従い、「第43期における管理費会計に剰余金が生じます。この剰余金を将来の修繕や改修に備えるため、一部である79,502円を第44期の修繕積立金会計に繰り入れることとします。」と説明した。

その後、参加者より質問は出なかったため、議長は「これをもって質疑を終了し、第3号議案を採決する旨発した。「承認される方は、拍手をお願いいたします。」と諮ったところ、議決権行使書による賛成1票を合わせ、出席者全員の賛成により本議案は原案どおり可決された。

(4) 第4号議案 長期修繕計画の承認、および修繕積立金増額方針の件

議長は本議案についての説明を野口理事に依頼した。野口理事は本件に関わる小針氏の立場を説明し、今期は監事という立場にあるが、監事としてではなく一個人として協力いただいたため、その関与について理解を求める旨を説明した。そして、議案書に記載の内容と、先日の説明会で意見があった、借入なしの場合を含めて試算したケースを説明した上で、質疑応答を実施した。

主な質問と回答は次の通りである。(敬称略)――

・事前説明会の資料の必須項目No.9の枯れ木伐採は業者からの提言等あったものかどうか。(清水)

▶その通りである。その他の項目も点検を実施した後に、甘粕設計事務所から上がってきた項目をもとに検討している。(野口)

・現状発生している不具合もある中で、部分的な修繕を実施することで、すべての不具合に対処し、今後も予防できるかどうか懸念がある。特にA棟は水に関わる不具合が多く、不安がある。業者との補償(瑕疵)期間が明確になっていないことに関しても不安を感じている。(清水)

▶ある程度防水性能の維持のために修繕を繰り返すしかないと考えている。今後の修繕の際には現状の不具合にも対処できるよう、計画を進める。業者との契約については、今後、契約書を取り交わすなどにより、責任の所在を明確にする形で進める。(野口)

その後、参加者より質問は出なかったため、議長は「これをもって議案の採決に移

ります。第4号議案の件を採決いたします。承認される方は、挙手をお願いいたします。」と諮ったところ「議決権行使書による賛成1票を合わせ、出席者12名の計13名の賛成により本議案は原案どおり可決されました。」と採決されたことを確認した。

また、本議案の内容については、各家庭においても重要な事項となるため、ご家族・ご親族の方にも十分なご理解をいただけるように重ねて伝えた。

(5) 第5号議案 防犯カメラ使用細則及びマニュアル制定の件

議長は本議案について議案書に記載の通り説明し、質疑応答を実施した。

参加者より異議の申し出はなかったため、議長は「これをもって議案の採決に移ります。第5号議案の件を採決いたします。承認される方は、拍手をお願いいたします。」と諮ったところ「議決権行使書による賛成1票を合わせ、全員の賛成により本議案は原案どおり可決されました。」と採決されたことを確認した。

[特別決議]

(6) 第6号議案 管理規約一部改正の件

議長は管理規約の一部改正の件について、野口理事に説明を依頼した。

理事は第一に役員資格の拡大（第36条の変更）、第二に理事及び監事の任期の明文化（第37条の追加）、第三に電磁的方法による議決権行使の明文化（第52条の整理）について説明した。

議長は質問等がないかを確認して賛否を決することとした。本件は特別決議にあたるので、挙手をもって採決を行ない第6号議案に賛成の方の挙手を促したところ、賛成数は13名（議決権行使賛成1を含む）であり、第6号議案は組合員数及び議決権の4分の3以上の多数を持って原案通り可決決定した。（賛成数：12、議決権賛成数：1）

[普通決議]

(7) 第7号議案 第44期 役員選任の件

理事長は先の管理規約の変更が承認されたことを受けて、役員資格が拡大されたことを改めて確認し、第44期の役員が山名 正人氏より山名 英恵氏に変更となることを説明した。第43期の理事および監事の任期満了に伴い、「第44期の役員を選任します。以下の方々を第44期の役員として選任したく、ご承認をお願いいたします。」として、以下の候補者を紹介した。

・理事：佐々木 文彦 理事：小松 万寿美 理事：山名 英恵 監事：高堂 正雄

参加者より異議の申し出はなかったため、議長は「これをもって議案の採決に移ります。第7号議案の件を採決いたします。承認される方は、拍手をお願いいたします。」と諮ったところ「議決権行使書による賛成1票を合わせ、全員の賛成により本議案は原案どおり可決されました。」と採決されたことを確認した。

(8) 第8号議案 第44期 事業計画の件

議長は本議案についての説明を佐々木理事に依頼した。理事は議案書に記載の通り説明し、質疑応答を実施した。

参加者より質問は出なかったため、議長は「これをもって質疑を終了し、議案の採決に移ります。第8号議案の件を採決いたします。承認される方は、拍手をお願いいたします。」と諮ったところ、議決権行使書による賛成1票を合わせ、全員の賛成により本議案は原案どおり可決された。

(9) 第9号議案 第44期 収支予算の件

議長は本議案についての説明を佐々木理事に依頼した。理事は、本議案について議案書に記載の通り説明し、管理費会計では、重点課題として防犯・防火対策を継続すること、植栽の整備を進めること、排水溝の清掃の理事会主導への移行、ゴミ

捨て場の変更を挙げた。修繕積立金会計では、主な支出として雨戸交換工事、外壁のひびの補修を予定している旨説明を行なった。

主な質問と回答は次の通りである。（敬称略）

- ・排水管清掃を組合主導で実施するにあたり、理事会が予定した日程で実施し、不在は避ける前提であると理解して良いか（野口）
- ▶その認識で問題ない（佐々木）
- ・ハチの巣がないかどうか点検の協力の投げかけをお願いしたい（山名）
- ▶承知した。時期と状況を見て連絡する（佐々木）
- ・4月実施の植栽への薬剤散布が実施されていないように思える。今後は業者から各戸への開始連絡をお願いできないか
- ▶検討する（佐々木）
- ・庭の排水溝の清掃も検討をお願いしたい（小針）
- ▶検討する（佐々木）

議長は他に質問がないことを確認して、「これをもって質疑を終了し、議案の採決に移ります。第9号議案の件を採決いたします。承認される方は、拍手をお願いいたします。」と諮ったところ、議決権行使書による賛成1票を合わせ、全員の賛成により本議案は原案どおり可決された。

全ての議案の採決の終了後に修繕積立金の具体的な金額について再度議論した。西原さんより、準備を進める必要があるため、具体的な増額方針と金額が定められるのであればこの場で確認してはどうかとご意見をいただいた。あらためて状況を確認し、方式Aの案を採用し、修繕積立金を22,000円に増額する（管理費と修繕積立金の合算で31,000円）とする方針で全体の合意を得た。引き落としの金額変更等に対応いただく必要があるため、詳細については理事会より追って連絡することをお伝えした。

〔報告事項〕

議長は最後に報告事項として以下の2つについて説明することとした。

(1) 来期（第44期）における規約・細則の再製本化・配布の件

本事項については佐々木理事が、過去に承認された規約・細則の変更を反映した、新しい「管理組合理約・使用細則」を第 44 期に製本する旨を報告した。

(2) 五友会役員の選定の件

議長は五友会役員の選定の件を現五友会副会長の野口氏に依頼した。野口氏は議案書に記載の通り説明した。「鵜沼タウンハウス管理組合から五友会への役員派遣について、第 6 ブロック 19C の組長に 3 号高堂氏、副会長兼総務部長（ブロック長）を

14 号野口秀一氏が担当することになりました。」と報告があった。

五友会公式アカウントの登録（QRコードの配布）依頼と、広報誌の回覧希望の再確認を実施した。

以上をもって本日の議事が終了したため 12 時 05 分に理事長が閉会を宣言し、すべての議案が決議、承認された。

以上、本総会の議事の内容の経過および結果が正確であることを証するために、議事録を作成し、理事長および本総会に参加した組合員 2 名を議事録署名人として、これに署名捺印する。

2026 年 4 月 19 日

鵜沼タウンハウス管理組合

第 43 期理事長 高堂 正雄 

議事録署名人 吉津 威 

議事録署名人 山名 雅子 