

鵜沼タウンハウス管理組合

年間業務マニュアル

Annual Operations Manual for the Board of Directors

【本マニュアルの使い方】

- 第1章：月別定例業務一覧 毎年繰り返す月次・定期業務を月ごとに整理しています
- 第2章：特命・不定期業務 数年に一度または随時発生する業務をまとめています
- 各表の「☐」欄：実施確認のチェックボックスとしてご活用ください
- 根拠規定は「鵜沼タウンハウス管理規約」「マンション標準管理規約」「区分所有法」を参照

作成：2026年4月

鵜沼タウンハウス管理組合 理事会

第 1 章 月別定例業務一覧

※ 各月の業務は毎年繰り返される定例業務です。「☑」欄を実施確認チェックとしてご活用ください。

※ 「月次収支報告」は毎月定例業務のため、各月に記載しています。

4 月 年度始め・新理事会スタート

業務内容	実施者	根拠規定	実施内容・備考	☑
前期理事会からの業務引継ぎ	理事全員	管理規約 第 32 条（総則） 第 37 条（役員の任期）	前期理事と打合せ。鍵・書類・口座情報・業者リスト等の受け渡し	☐
理事の役割決定と回覧	理事全員	管理規約 第 36 条（役員） 第 39 条（理事長）	理事長・副理事長・会計担当理事を決定し、全戸へメール配信・回覧	☐
取引業者への理事長交代連絡	理事長	—	サカタのタネ、神奈川営繕、ビックカメラ、アルス、甘粕一級建築士事務所 等	☐
銀行口座名義変更手続き	理事長	管理規約 第 64 条（預金口座の開設）	三井住友銀行へ：銀行印・理事長印・私印・身分証・総会議事録を持参	☐
理事会開催日の年間設定	理事全員	管理規約 第 54 条（理事会）	年間 4 回の開催日時を決定（5 月・9 月・10 月・1 月目安）	☐
通常総会議事録の配布	理事長	管理規約 第 50 条（議事録の作成・保管等）	前期通常総会の議事録をメール配信・回覧	☐
総会決議事項の実施計画立案	理事長	管理規約 第 49 条（議決事項）	前期総会で決定された事項の実施スケジュール作成・担当分け	☐
規約改正通知（改正があった場合）	理事長	標準管理規約 第 72 条 3 項	改正内容をメール配信・回覧	☐
鵜沼市民センター会議室予約手続き	理事長	管理規約 第 43 条（総会） 第 53 条（理事会）	ID: 02000761@a.a PW: KugenumaTown0327 ※ID と PW は 2025 年 4 月変更済み。遅くとも 6 月までに予約更新手続き完了	☐
植栽維持管理の年間日程決定	理事長	管理規約 第 33 条 第 1 号（保安・保全）	サカタのタネへ年間予定を依頼（業者繁忙につき 4 月中に確定）	☐
共用部不具合調査実施準備	理事長	管理規約 第 23 条（敷地及び共用部分等の管理）	調査アンケート用紙作成・配布準備（1 月実施向け）	☐
仮払金の引出し（必要に応じて）	会計担当理事	管理規約 第 41 条（理事）	早期に勘定科目へ振替。領収書管理徹底	☐

5 月

業務内容	実施者	根拠規定	実施内容・備考	☑
長期修繕計画の検討・精査	理事会	管理規約 第 29 条（修繕積立金） 区分所有法 第 17 条・第 18 条	臨時理事会を開催し内容を精査。必要に応じて臨時総会議案化を検討	☐
第 1 回定例理事会の開催	理事長	管理規約 第 53 条（理事会） 第 54 条（招集）	全体修繕実施手配、臨時総会日時決定、議案書作成等の業務分担	☐
植栽剪定作業の実施確認・立会い	理事長	管理規約 第 33 条 第 1 号（保安・保全）	サカタのタネによる春の剪定作業に立会い・作業内容確認	☐
共用部不具合箇所の見積もり依頼	理事長	管理規約 第 23 条（敷地及び共用部分等の管理）	4 月のアンケート回収結果に基づき、修繕必要箇所の業者見積りを依頼	☐
月次収支報告の作成・報告	会計担当 理事	管理規約 第 41 条（理事）	前月の収支報告を作成し月初に理事長へメールで報告	☐

6 月

業務内容	実施者	根拠規定	実施内容・備考	☑
不具合箇所の修繕見積検討・発注判断	理事会	管理規約 第 56 条 第 5 号（議決事項）	複数業者からの見積もりを比較し、理事会で発注可否を決議	☐
臨時総会招集通知の発送（必要時）	理事会	管理規約 第 45 条（組合員の総会招集権） 第 44 条（招集手続）	開催日の 2 週間前までに議案書・出欠票・議決権行使書・委任状を配布	☐
第 1 四半期収支報告の準備	会計担当 理事	管理規約 第 41 条（理事）	4～6 月分の収支をまとめ、理事長へ報告（7 月配布向け）	☐
市民センター会議室 予約更新（未実施の場合）	理事長	管理規約 第 43 条（総会） 第 53 条（理事会）	4 月公募だが 7 月まで申し込み可。遅くとも 6 月中に予約更新を完了	☐
月次収支報告の作成・報告	会計担当 理事	管理規約 第 41 条（理事）	前月の収支報告を作成し月初に理事長へメールで報告	☐

7 月

業務内容	実施者	根拠規定	実施内容・備考	☑
共用部植栽定例管理作業・立会い	理事長	管理規約 第 33 条 第 1 号（保安・保全）	サカタのタネによる夏の剪定作業に立会い（楠の強剪定含む）	☐
第 1 四半期収支報告の配布（4～6 月）	理事長	管理規約 第 61 条（会計報告）	全区分所有者へメール配信・回覧にて報告	☐
不具合箇所の修繕発注	理事長	管理規約 第 56 条 第 5 号（議決事項）	理事会決議に基づき業者へ発注。見積書・請求書・保証書等を保管	☐

7 月

業務内容	実施者	根拠規定	実施内容・備考	☑
月次収支報告の作成・報告	会計担当 理事	管理規約 第 41 条（理事）	前月の収支報告を作成し月初に理事長へメールで報告	☐

8 月

業務内容	実施者	根拠規定	実施内容・備考	☑
植栽維持管理（薬剤散布等）の案内・立会い	理事長	管理規約 第 33 条 第 1 号（保安・保全）	散布実施の案内を全戸配布。サカタのタネによる作業に立会い	☐
共用部除草作業の実施	理事長	管理規約 第 23 条（敷地及び共用部分等の管理）	除草の必要性を確認し、必要に応じて追加作業を手配	☐
月次収支報告の作成・報告	会計担当 理事	管理規約 第 41 条（理事）	前月の収支報告を作成し月初に理事長へメールで報告	☐

9 月

業務内容	実施者	根拠規定	実施内容・備考	☑
各戸庭の共用植栽への薬剤散布案内	理事長	管理規約 第 15 条（専用使用权の承諾）	ベニカ X 等の薬剤を全戸配布。散布実施はサカタのタネに依頼	☐
中間監査の準備	理事会	管理規約 第 42 条（監事）	監事への資料準備（収支表・通帳・領収書等）	☐
第 2 回定例理事会の開催	理事長	管理規約 第 53 条（理事会） 第 54 条（招集）	上期の振り返りと下期（10 月～3 月）の事業実施計画の検討	☐
月次収支報告の作成・報告	会計担当 理事	管理規約 第 41 条（理事）	前月の収支報告を作成し月初に理事長へメールで報告	☐

10 月

業務内容	実施者	根拠規定	実施内容・備考	☑
中間監査の実施	監事・理事会	管理規約 第 42 条（監事） 区分所有法 第 38 条	理事会の業務執行・財産状況を監査。監査報告書を全戸回覧	☐
第 2 四半期収支報告の配布（7～9 月）	理事長	管理規約 第 61 条（会計報告）	全区分所有者へメール配信・回覧にて報告	☐
長期修繕計画の進捗確認	理事会	管理規約 第 29 条（修繕積立金）	次年度修繕計画の具体化を検討	☐
月次収支報告の作成・報告	会計担当 理事	管理規約 第 41 条（理事）	前月の収支報告を作成し月初に理事長へメールで報告	☐

11 月

業務内容	実施者	根拠規定	実施内容・備考	☑
次年度予算・修繕計画案の検討開始	理事会	管理規約 第 56 条 第 1 号（議決事項） 第 60 条（収支予算の作成）	理事長・副理事長・会計担当で次年度収支予算の草案作成に着手	☐
害獣駆除対策の検討（必要時）	理事会	管理規約 第 23 条（敷地及び共用部分等の管理）	被害報告があった場合は駆除業者と打合せ	☐
防犯・防災対策の検討	理事会	管理規約 第 71 条（市及び近隣住民との協定）	必要に応じた対策立案（防犯カメラの運用確認含む）	☐
月次収支報告の作成・報告	会計担当 理事	管理規約 第 41 条（理事）	前月の収支報告を作成し月初に理事長へメールで報告	☐

12 月

業務内容	実施者	根拠規定	実施内容・備考	☑
五友会（町内会）組長・役員の選定	理事会	管理規約 第 71 条（市及び近隣住民との協定）	翌年の組長・役員を選定し、五友会に連絡	☐
年末の共用部点検	理事長	管理規約 第 33 条 第 1 号（保安・保全）	年末の防犯・防災対策確認。共用部の安全点検	☐
植栽定例管理作業・立会い	理事長	管理規約 第 33 条 第 1 号（保安・保全）	サカタのタネによる冬の管理作業に立会い	☐
月次収支報告の作成・報告	会計担当 理事	管理規約 第 41 条（理事）	前月の収支報告を作成し月初に理事長へメールで報告	☐

1 月

業務内容	実施者	根拠規定	実施内容・備考	☑
共用部不具合箇所調査アンケートの実施	理事長	管理規約 第 23 条（敷地及び共用部分等の管理）	年 1 回実施。調査用紙を全戸ポストイング→回収→理事会で検討→業者見積依頼	☐
第 3 四半期収支報告の配布（10～12 月）	会計担当 理事	管理規約 第 61 条（会計報告）	全区分所有者へメール配信・回覧にて報告	☐
通常総会に向けた準備検討開始	理事会	管理規約 第 43 条（総会） 第 44 条（招集手続）	開催日程・会場・次期理事候補・議案の検討を開始	☐
第 3 回定例理事会の開催	理事長	管理規約 第 53 条（理事会） 第 54 条（招集）	前四半期の振り返りと通常総会に向けての準備確認	☐

1 月

業務内容	実施者	根拠規定	実施内容・備考	☑
月次収支報告の作成・報告	会計担当 理事	管理規約 第 41 条（理事）	前月の収支報告を作成し月初に理事長へメールで報告	☐

2 月

業務内容	実施者	根拠規定	実施内容・備考	☑
次期理事候補者の選定・打診	理事会	管理規約 第 36 条（役員） 第 37 条（役員の任期）	次期理事長・副理事長・会計担当・監事の候補者を選定し内諾を得る	☐
通常総会の議案書・資料作成	理事長・ 会計担当	管理規約 第 44 条（招集手続） 第 49 条（議決事項）	事業報告・決算報告・予算案・修繕計画・役員選出議案等の資料作成	☐
臨時総会の開催（必要時）	理事長	管理規約 第 45 条（組合員の総会招集権）	防犯対策等で特別決議が必要な場合。通常総会と同様の手続きで準備	☐
月次収支報告の作成・報告	会計担当 理事	管理規約 第 41 条（理事）	前月の収支報告を作成し月初に理事長へメールで報告	☐

3 月 年度末

業務内容	実施者	根拠規定	実施内容・備考	☑
通常総会の招集通知・議案書の配布	理事長	管理規約 第 44 条（招集手続）	開催日の 2 週間前までに全戸へ。出欠票・議決権行使書・委任状を同封	☐
事前説明会の開催準備・実施	理事会	管理規約 第 43 条（総会）	議案内容の事前周知と質問受付。開催は総会の約 1 週間前が目安	☐
年次収支決算書・賃借対照表の作成	会計担当 理事	管理規約 第 61 条（会計報告）	1 年間の収支を取りまとめ。通帳・領収書との照合確認	☐
次年度予算案の完成	会計担当 理事	管理規約 第 60 条（収支予算の作成）	管理費・修繕積立金・特別会計等の次年度予算を確定	☐
事業報告書の作成	理事長	管理規約 第 49 条 第 1 号（議決事項）	1 年間の管理組合活動をまとめた事業報告書を作成	☐
重要事項調査報告書の作成・更新	理事長	管理規約 第 74 条（規約原本等）	次期理事会への引継ぎおよびマンション売買時の重要事項説明に使用	☐
次期理事会への引継ぎ資料準備	理事会	管理規約 第 37 条（役員の任期）	書類・鍵・印鑑・口座情報・業者リスト等を整備し 4 月引継ぎに備える	☐
通常総会の開催（4 月上旬目安）	理事長	管理規約 第 43 条（総会） 区分所有法 第 34 条	総会終了後、速やかに議事録を作成（2 週間以内）し全戸配布	☐

3 月 年度末				
業務内容	実施者	根拠規定	実施内容・備考	☑
最終監査の実施	監事	管理規約 第 42 条（監事）	年度末の財産・業務執行を監査。監査報告書を総会に提出	☐
月次収支報告の作成・報告	会計担当 理事	管理規約 第 41 条（理事）	前月の収支報告を作成し月初に理事長へメールで報告	☐

第2章 特命・不定期業務一覧

※ 以下の業務は一定周期または随時発生するものです。長期修繕計画と照合しながら計画的に対応してください。

■ 建物メンテナンス（長期周期）

業務内容	実施頻	目安時	実施者	概要・備考	根拠規定
大規模修繕（外壁塗装）	7～10 年毎	通年 （要調 整）	理事会	外壁塗装が主体。給排水管取り換え等も視野に入れ適時実施。複数業者で合い見積もり。臨時総会での承認が必要	管理規約 第 29 条 区分所有法 第 17 条・第 18 条
屋根葺き替え	15～20 年毎	通年 （要調 整）	理事会	屋根材の劣化状況を踏まえ実施。5 年毎点検結果を参考に判断。現状の業者は(有)湘栄建築工房	管理規約 第 23 条 第 29 条
共用部点検（屋根・外壁・側溝・雨水桝・排水桝）	5 年毎	1～2 月	理事長	専門業者による建物現況調査。問題箇所は検討の上、修繕対応。結果報告書を全戸回覧	管理規約 第 23 条
シロアリ防蟻処理	10 年毎	春～初 夏	理事長	業者選定・見積・全戸通知・日程調整・立会い。完了後、保証書を保管。途中の点検は不要（10 年間保証）	管理規約 第 23 条
雑排水管清掃	年 1 回 （希望 者）	4～6 月	理事長	(株)アルスへ連絡すると先方より案内が来る。費用は各区分所有者負担。希望者のみ参加	管理規約 第 33 条

■ 特命・随時対応業務

業務内容	実施頻度	目安時	実施者	概要・備考	根拠規定
区分所有者変更対応	随時（売買・相続発生時）	発生時	理事長	新所有者への挨拶・規約説明・管理費引落設定確認。管理組合メーリングリストの更新。重要事項調査報告書の準備（売主側が依頼）	管理規約 第 74 条 区分所有法 第 7 条
臨時総会の開催	随時（必要時）	通年	理事長	理事会決議または組合員（議決権総数の 1/5 以上）の請求により招集。メール審議（書面決議）も可（管理規約第 52 条）。2 週間前通知が原則	管理規約 第 45 条 第 52 条 区分所有法 第 34 条
新設備・設備更新	随時（必要時）	通年	理事会	防犯カメラ・消火器等の新設・更新。管理細則の制定・改廃が伴う場合は総会決議が必要	管理規約 第 72 条 区分所有法 第 18 条
規約・使用細則の改正	随時（必要時）	総会に	理事会	改正案の作成→理事会決議→総会議案	管理規約 第 72 条 区

	要時)	合わせて		化→特別決議（区分所有者全員の 3/4 以上）。改正後は速やかに全戸通知	分所有法 第 31 条
害獣・害虫対応（ハチ・タヌキ等）	随時（報告時）	春～秋	理事長	区分所有者からの報告受領後、現地確認→必要に応じて専門業者に駆除依頼。費用は共用部分管理費で対応	管理規約 第 23 条
緊急修繕対応（台風・漏水等）	随時（発生時）	発生時	理事長	被害状況の確認→区分所有者への連絡→業者への緊急連絡→理事長判断で応急措置→事後に理事会報告・収支記録	管理規約 第 23 条 第 56 条 第 10 号
災害対応（総会開催困難時）	随時（発生時）	発生時	理事長	被害状況の確認→区分所有者への連絡→臨時理事会の開催（必要に応じ）→応急的な修繕工事の実施	管理規約 第 56 条 第 10 号 区分所有法 第 26 条

参考 主要業者連絡先・アクセス情報

区分	業者・機関名	連絡先・備考
植栽管理	(株) サカタのタネ	045-945-8828
雑排水管清掃	(株) アルス	045-836-1331
建物修繕・雨戸等	神奈川営繕	070-5547-3141(担当: 田島氏)雨戸交換等の修繕工事
シロアリ防蟻	ユニビオ	03-5819-1831 (10年毎の検査と防蟻処理業者)
防犯カメラ管理	セコム	0466-28-7990 (藤沢支店 担当: 土肥氏) 録画確認は複数人立会いの上で実施 (防犯カメラ管理細則に従う)
公民館予約	鵜沼市民センター	ID: 02000761@a.a / PW: KugenumaTown0327 (2025年4月変更)
銀行	三井住友銀行	理事長交代時: 銀行印・理事長印・私印・身分証・総会議事録を持参
建物現況調査	甘粕一級建築士事務所	0466-50-5014 (耐震検査・家屋現況調査実施会社) 5年毎の共用部点検業者

※ 上記の連絡先・パスワード情報は変更になる場合があります。変更時は速やかに理事会内で共有し、本マニュアルを更新してください。

著作者: 第43期理事 野口秀一 (2026年3月1日)

制定日: 第43期理事会 (2026年3月29日開催)

施行開始: 第44期引継ぎ時から使用開始 (2026年4月19日)

第1回改訂: