

第 43 期 通常総会 議案書

開催日時：2026 年 4 月 18 日(土) 午前 10 時～12 時
開催場所：鵜沼市民センター2 階 第二談話室

【議案】

[普通決議]

- (1) 第 1 号議案 第 43 期事業報告の件 P.3
- (2) 第 2 号議案 第 43 期収支決算報告及び監査報告の件 P.7
- (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 . . . P.14
- (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 P.14
- (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. P.14

[特別決議]

- (6) 第 6 号議案 管理組規約一部改正の件 P.15
(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 P.17
- (8) 第 8 号議案 第 44 期事業計画の件 P.17
- (9) 第 9 号議案 第 44 期収支予算の件 P.18

[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 . . . P.23
- (2) 五友会役員の選任の件 P.23

以上

はじめに: 区分所有者の皆様へ

第 43 期通常総会の開催にあたり、この一年間の活動を振り返りご挨拶申し上げます。

鵜沼タウンハウスは築 43 年が経過し、建物の経年変化と居住者の高齢化という「二つの老い」に直面し続けております。このような状況の中、昨年度に策定した 3 ヶ年計画の 2 年目である今期は「財政安定化・基盤強化」をテーマに、将来を見据えた適切な管理組合運営と建物の長寿命化を実現するため、第 43 期の活動を推進してまいりました。

今期は、財務会計基準の運用や理事会文書のデジタル化による業務効率の向上に加え、防犯カメラの設置・運用ルール策定準備や消火器の設置など、安全・安心な生活環境の基盤を具体的に形にする一年となりました。また、将来の修繕を見据えた長期修繕計画の策定準備も慎重に進めてまいりました。

今回の通常総会では、持続可能な組合運営のための重要な議案として、長期修繕計画の承認、防犯カメラの運用に関する細則の制定、そして役員不足の解消等に向けた規約改正を提案しております。

皆様が将来も安心して住み続けられる環境を次世代へと繋いでいくための重要な施策となりますので、区分所有者の皆様の深いご理解とご協力を賜りますようお願い申し上げます。

末筆ながら、第 43 期の活動を共にしていただいた理事・監事の皆様、そして貴重なご意見や多大なるご支援をいただいた区分所有者の皆様に、心より感謝申し上げます。

2026 年 4 月 18 日
鵜沼タウンハウス管理組合
理事長 高堂 正雄

[普通決議] (1) 第 1 号議案 第 43 期 事業報告の件

第 43 期の事業を下記の通り実施いたしましたので、ご承認をお願いいたします。なお、詳細は別紙「第 43 期 鵜沼タウンハウス 管理組合 業務実施一覧表」をご参照ください。

1. 事業目的

第 43 期は、3 ヶ年計画の 2 年目として「財政安定化・基盤強化」を主眼に置き、将来に向けた資産価値の維持向上と、区分所有者の皆様が快適で安心できるように管理運営体制の更なる充実を図りました。

2. 基本方針

事業目的達成のために管理組合同規約第 1 章総則「目的」第 1 条に従い「3 つの管理」の実現を図りました。

1) 運営管理・・財務会計基準の本格運用と理事会文書のデジタル化による業務効率向上

2) 生活管理・・防犯・防災・救急の整備強化による安全性向上

3) 維持管理・・耐震診断の結果に基づく計画的修繕の実施検討

3. 事業実施報告

鵜沼タウンハウスの資産価値の維持向上と快適な住環境の保持を目指し、特に防犯・防災対策の強化を重点的に推進しました。また、次期以降の安定的な維持管理の礎として長期修繕計画の検討を進めました。

[主な取り組み]

- 耐震調査の分析
- 財務会計基準に基づく適切な予算執行と管理
- 理事会文書のデジタル化（クラウド管理）の継続推進
- 防犯カメラ管理細則及び同録画確認手順マニュアルの策定準備
- 共用部分への消火器購入・設置完了、および防災推進資料の作成
- 長期修繕計画の策定と説明会の実施準備
- 計画的な修繕工事（雨戸修繕等）の実施
- スレート（瓦）落下等への対応

[理事会の開催状況]

- 定例理事会：4 回
- 臨時理事会：2 回
- 総会：通常総会 1 回、臨時総会 1 回

別紙

第 43 期 鵜沼タウンハウス
管理組合業務 実施一覧表

No.	実施日	実施事項	具体的内容	備考
1	4/13	第 42 期からの業務引継ぎ	旧理事会からの業務引継完了	総会終了後
2	4/13	第 1 回理事会開催	・理事 3 者の役割決定 ・担当業務の分担 ・活動方針の決定	
3	4/14	回覧：第 1 回定例理事会会議議事録		メール配信 と回覧実施
4	4/15	回覧：管理組合同規約改正について	第 42 期通常総会議事録（第 8 号、第 9 号議案採決の部分のみ）	メール配信 と回覧実施
5	4/17	回覧：中庭「枯れ木の抜根」作業について	サカタのタネの作業案内	メール配信
6	4/18	中庭枯れ木抜根作業実施	サカタのタネによる中庭枯れ木抜根作業	
7	5/18	第 2 回理事会開催	今後の作業分担、方針決定	
8	5/18	回覧：第 2 回定例理事会会議議事録		メール配信 と回覧実施
9	5/20	回覧：土地境界確認書（共立パートナーズ）	矢野様宅の土地境界確認書	回覧実施
10	5/20	回覧：雑排水管清掃工事報告書（アルス）	報告書添付	
11	5/26	門扉回収の確認	藤沢市興業公社と現場状況確認 立ち会い	
12	5/28	三井住友銀行 口座名義変更	代表者の名義を新理事長に変更	
13	5/29	共用部防犯カメラの現場状況確認	現場確認の立ち会い。セコム	
14	5/31	防犯カメラのリース契約書送付	第 43 期理事会役員の記名捺印の上、必要書類を返送	
15	6/5	雨戸修繕のための現場状況確認	山名宅・三上宅・高堂宅の雨戸の状況確認立ち会い	
16	6/13	回覧：防犯カメラ設置工事のお知らせ	・防犯カメラ設置工事のお知らせ（詳細版） ・設置工事図	メール配信 と回覧実施
17	6/16	土地境界の植栽確認	境界上にある植栽の状況確認の立ち会い。共立パートナーズ	
18	6/18	補植の方針確認	サカタのタネとの 14 号室前プランター設置の方針確認	
19	6/25,26	防犯カメラ設置工事		セコム
20	6/26	回覧：防犯カメラ設置完了のお知らせ	・漏水復旧工事見積額増額処置 ・網戸交換ならびに出窓開閉窓の枠組修繕について ・共用部各種発注を決議	メール配信 と回覧実施
21	7/1,2	共用部定例植栽管理実施	・中庭の楠の強剪定も含む	サカタのタネ
22	7/7	四半期（4 月～6 月）予算決算対比報告		メール配信 と回覧実施
23	7/24	工事：雨戸交換工事立ち会い	山名宅	神奈川営繕
24	8/7	14 号室前のプランター設置作業	共用部植栽補修	サカタのタネ
25	8/26	共用部植栽薬剤散布実施のお知らせ		サカタのタネから回覧

No.	実施日	実施事項	具体的内容	備考
26	9/1	植栽管理作業(薬剤散布)実施	定例作業	サカタのタネ
27	9/3	防犯カメラ録画確認	門扉横部分のレンガが破損しており、防犯カメラの録画確認の要望があったため複数人立ち会いのもと確認を実施	
28	9/20	蜂の巣の確認依頼（任意）	区分所有者より蜂を頻繁に見かけるとの連絡を受け、確認依頼を実施	蜂の巣があった旨の報告は無し
29	10/05	中間監査実施		
30	10/11	第3回理事会開催	上期の振り返りと下期の作業確認	メール配信と回覧
31	10/12	回覧：第43期中間監査報告		メール配信と回覧
32	10/12	回覧：第3回定例理事会会議議事録		メール配信と回覧
33	11/4	メール審議による第1回臨時総会	・防犯カメラ管理細則の制定について ・防犯カメラ録画確認手順マニュアルの制定について	
34	12/1	植栽管理作業実施	定例作業	サカタのタネ
35	12/2	メール審議による第1回臨時総会の報告	次回の通常総会で再審議	メール配信
36	12/12	屋根板の飛散対応	2号棟（八木宅）の屋根板が落下したため、業者と調査の調整	湘栄建設
37	12/12	工事：雨戸交換工事立ち会い	三上宅	神奈川営繕
38	12/24	2号棟の屋根板飛散調査	2号棟（八木宅）の状況確認後、修理日程及び全ての屋根の点検を調整	湘栄建設
39	1/11	四半期（4月～6月）予算決算対比報告		メール配信と回覧実施
40	1/12	共用部消火器設置	中庭に3台の消火器を設置	メール配信と回覧実施
41	1/17	第4回理事会開催	前四半期の振り返りと通常総会に向けての準備作業確認	
42	1/22	B棟1号室の区分所有者変更	B棟1号室の区分所有者変更（蓮田さんから武川さんへ）	
43	1/23	共用部不具合箇所の調査	アンケート配布	メール配信と各戸配布
42	1/24	屋根点検の事前連絡	屋根板飛散に伴う屋根点検の事前連絡	湘栄建設
44	1/24	新区分所有者挨拶	武川さんへの挨拶と注意事項の説明を実施	
45	1/27	屋根点検	屋根板飛散に伴う屋根点検の実施。異常無しとの報告	湘栄建設
46	1/28	回覧：区分所有者変更のお知らせ	・新・旧区分所有者について ・引越し作業の日程（予定）	メール配信と回覧
47	3/7	共用部植栽管理作業実施のお知らせ	サカタのタネ	サカタのタネから回覧
48	3/8	第1回臨時理事会開催	第43期通常総会への準備	
49	3/17	連絡：雑排水管清掃実施日アンケート	アルス	メール配信と各戸配布

No.	実施日	実施事項	具体的内容	備考
50	3/21	連絡：通常総会と事前説明会 開催のご案内		メール配信 と各戸配布
51	3/25	連絡：事前説明会資料の配布	配布は 3/26 に実施	メール配信 と各戸配布
52	4/1	第 43 期監査実施	監事による監査	
53	4 月上旬	議案書配布		メール配信 と各戸配布

作成：2026 年 4 月 1 日

MEMO

[普通決議] (2) 第 2 号議案 第 43 期 収支決算報告及び監査報告の件

第 43 期の収支決算の状況、および監事による監査結果を下記の通りご報告いたしますので、ご承認をお願いいたします。

【1. 収支決算報告】

当期の管理費会計は予算を順守した堅実な実績となり、日常の管理運営においては健全な財務状況を維持しております。短期的な支払い能力に問題はありませんが、将来の大規模修繕に備えた資金確保のため、継続して中長期的な財務健全化を進めていく必要があります。

※収支の内訳および資産状況の詳細は、次頁『予算決算対比表』、『貸借対照表』および『残高紹介一覧』をご参照ください。

鶴沼タウンハウス管理組合
第43期 予算決算対比表（会計口別）
（2025年4月1日から2026年3月31日まで）

（単位：円）

会計口	勘定科目	当期予算額	当期累計額	予算執行率
管理費口	前期繰越金	1,000,000	1,000,000	100.0%
	(1) 経常収入の部			
	1) 管理費収入	1,512,000	1,512,000	100.0%
	2) 利息(管理費)	0	1,544	
	収入計	2,512,000	2,513,544	100.1%
	(2) 経常支出の部			
	1) 総合設備点検費	100,000	0	0.0%
	2) 耐震検査費	495,000	495,000	100.0%
	3) 植栽管理費	700,000	866,800	123.8%
	4) 共用部水道光熱費	70,000	68,826	98.3%
	①電気料	50,000	46,825	93.7%
	②水道料	20,000	22,001	110.0%
	5) 小口修繕費	100,000	0	0.0%
	6) 組合諸経費	146,000	3,416	2.3%
	①金融機関手数料	15,000	495	3.3%
	②印刷代	5,000	2,721	54.4%
	③切手代・送料	1,000	0	0.0%
	④会議費	5,000	200	4.0%
	⑤交通費	20,000	0	0.0%
	⑥雑費	100,000	0	0.0%
	7) 仮払金	30,000	0	0.0%
	8) 予備費	300,000	0	0.0%
	支出計	1,941,000	1,434,042	73.9%
	管理費口 収支計 (A)	571,000	1,079,502	189.1%
修繕積立金口	前期繰越金	1,657,060	1,657,060	100.0%
	(1) 経常収入の部			
	1) 修繕積立金収入	2,352,000	2,352,000	100.0%
	2) 利息(修繕積立金)	0	3,279	
	収入計	4,009,060	4,012,339	100.1%
	(2) 経常支出の部			
	1) 借入金返済	1,038,792	1,038,792	100.0%
	①長期借入金	0	984,062	
	②支払利息	0	54,730	
	2) 前期引継修繕工事費	0	0	
	3) 修繕工事費	940,000	0	0.0%
	①雨戸交換工事	240,000	196,020	81.7%
	②消火器設置	100,000	26,136	26.1%
	③項目未定工事費	600,000	0	0.0%
	4) 警備費	600,000	277,200	46.2%
	5) 修繕予備費	300,000	0	0.0%
	6) 組合諸経費	2,000	660	33.0%
	①金融機関手数料	2,000	660	33.0%
	支出計	3,820,792	1,538,808	40.3%
	修繕積立金口 収支計 (B)	188,268	2,473,531	1313.8%
収支計	管理費口 収支計 (A)	571,000	1,079,502	189.1%
	修繕積立金口 収支計 (B)	188,268	2,473,531	1313.8%
	当期収支予算合計 (A) + (B)	759,268	3,553,033	468.0%

鵜沼タウンハウス管理組合
第43期 貸借対照表
(2025年4月1日～2026年3月31日)

(単位：円)

勘定科目	金額	勘定科目	金額
管理費口			
【資産の部】		【負債の部】	
現金預金		未払金	0
普通預金		前受金・仮受金	
普通 7490851 入金口	126,000	前受金（管理費）	126,000
普通 5122319 管理費口	1,079,502		
		【負債の部合計】	126,000
		【余剰金の部】	
		当期剰余金	79,502
		前期繰越剰余金	1,000,000
		他会計より繰入	
		他会計へ繰入	
		【剰余金の部合計】	1,079,502
【資産の部合計】	1,205,502	【負債・剰余金の部合計】	1,205,502
修繕積立金口			
【資産の部】		【負債の部】	
現金預金		[流動負債]	
普通預金		未払金	0
普通 7490851 入金口	196,000	前受金・仮受金	
普通 7238302 管理費口	2,473,531	前受金（修繕積立金）	196,000
		借入金	
		1年以内返済予定長期借入金	1,038,792
		[固定負債]	
		借入金	
		長期借入金	5,587,451
		【負債の部合計】	6,822,243
		【余剰金の部】	
		修繕積立金不足に伴う借入金	▲6,626,243
		当期剰余金	816,471
		前期繰越剰余金	1,657,060
		他会計より繰入	0
		他会計へ繰入	0
		【剰余金の部合計】	▲4,152,712
【資産の部合計】	2,669,531	【負債・剰余金の部合計】	2,669,531

残高照会一覧

三井住友銀行
Web21

印刷日時 2026/ 4/ 1 6:17

照会日時 指定日付	最新 取引日	銀 行 支 店	科目 口座番号	口座名	残 高 (内他店手形)	貸越極度額 支払可能残高	前日残高
2026/ 4/ 1 6:17 3/31		0009 三井住友銀行 346 藤沢支店	普通 7490851	ｸﾞﾙｰﾌﾟ ｺｰﾎﾟﾚｰｼｮﾝ ｵﾌｨｽ ﾀﾅﾐﾅﾘ ﾀﾅﾐﾅﾘ	322,440 (0)	0 322,440	
2026/ 4/ 1 6:17 3/31		0009 三井住友銀行 346 藤沢支店	普通 5122319	ｸﾞﾙｰﾌﾟ ｺｰﾎﾟﾚｰｼｮﾝ ｵﾌｨｽ ﾀﾅﾐﾅﾘ ﾀﾅﾐﾅﾘ	1,079,502 (0)	0 1,079,502	
2026/ 4/ 1 6:17 3/31		0009 三井住友銀行 346 藤沢支店	普通 7238302	ｸﾞﾙｰﾌﾟ ｺｰﾎﾟﾚｰｼｮﾝ ｵﾌｨｽ ﾀﾅﾐﾅﾘ ﾀﾅﾐﾅﾘ	2,473,531 (0)	0 2,473,531	
2026/ 4/ 1 6:17 3/31		0009 三井住友銀行 346 藤沢支店	定期 51223191	ｸﾞﾙｰﾌﾟ ｺｰﾎﾟﾚｰｼｮﾝ ｵﾌｨｽ ﾀﾅﾐﾅﾘ ﾀﾅﾐﾅﾘ	0 (0)	0 0	

※過去日付を指定した場合、他店手形および貸越極度額は一律0円を表示しております。 *** プリント終了 ***

MEMO

【2. 第 43 期監査報告】

監事より、第 43 期の管理組合の業務並びに会計の監査を行った結果、管理業務および会計業務が適宜適切に実施されていることを確認できた旨の『監査報告書』を受領しております。

令和 8 年 4 月 1 日

鵜沼タウンハウス管理組合
理事長 高堂 正雄 殿

第 43 期 監査報告書

監事 小針 嘉彦 

第 43 期(令和 7 年 4 月 1 日 ~ 令和 8 年 3 月 31 日)管理組合の業務並びに会計の監査を行った結果、次のとおり報告します。

1. 監査の方法の概要

- ① 業務監査について、理事会等に出席し、理事から業務の報告を聴取し、関係書類など必要と思われる資料の閲覧により業務執行の妥当性を検討しました。
- ② 会計監査について、帳簿並びに関係書類の閲覧により会計報告書の正確性を検討しました。

2. 監査結果

- ① 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ないことを認めます。
- ② 収支計算書、貸借対照表は、会計記録に基づいて作成されており、管理組合の収支および財産の状況を正しく示しているものと認めます。

以上

監査業務チェックリスト

監査実施日：2026年 4月 1日

監事 小針 嘉彦

項目			主な監査項目		適否
業 務 監 査	1	法律・規約・マニュアルの遵守について	①	理事会の独断的な判断ではなく組合規約をはじめ標準管理規約、区分所有法、マニュアルに基づいた運営、判断を行っていた	☒
			②	最新の管理方法を採用し、規約類が適切に保管・運用・閲覧できる状況にあった	☒
	2	区分所有者の共通の利益追求と公平・公正性について	①	規約に従った公平・公正な判断がなされていた	☒
			②	適時・適切で迅速な対応ができていた	☒
	3	理事会関係業務	①	必要に応じて理事会が開催されていた	☒
			②	議事録が作成され署名捺印、回覧がされていた	☒
	4	総会関係業務	①	総会の開催期日及び招集通知は管理規約に基づいた期間内に発信されていた	☒
			②	総会の議事録は議長及び出席した2名の区分所有者が署名・押印していた	☒
			③	総会の議事録は迅速に回覧、適切に保管されていた	☒
	5	運営管理（計画・広報・回覧等）	①	年間の事業計画、予算計画に基づいた運営がなされていた	☒
			②	区分所有者に関する情報を適時、適切に開示・回覧をしていた	☒
	6	生活管理（清掃・植栽・修繕等）	①	共用部の清掃を定期的に行っていた	☒
			②	外観美観の保全から植栽計画を立てて整備をしていた	☒
			③	共用部の小口修繕を適切に行っていた	☒
	7	維持管理（建物設備等の維持管理・調査等）	①	共用施設等の設備、修繕、維持管理が行われていた	☒
			②	長期修繕計画が作成されており、建物調査による計画見直し（30年以上）がされている	☒

会 計 監 査	8	重要事項調査報告書他図書の保管	宅地建物取引業者交付を受けた設計図書並びに重要事項調査に必要な資料が準備・保管されている	☒
	9	防災・防犯に関する対策	① 防火責任者の選任届出及び消防計画が所轄の消防署に届出されている	☐
			② 災害対策マニュアルを作成している	☒
			③ 防犯対策を計画、実施している	☒
	10	会計関係	① 管理費、修繕積立金等は総会で承認された予算に基づき支出されている	☒
			② 会計期末における現預金の残高は貸借対照表の計上額と金融機関が発行する残高証明書の額と一致している	☒
			③ 管理に要する費用の支払いは請求書等に基づき処理されている。領収書は保管されている。	☒
			④ 理事長が交代した場合は銀行預金、インターネットバンキング等の名義変更が行われている	☒
			⑤ 印鑑、キャッシュカード等これらに類するものは管理組合で保管しており、理事などで別々に管理している	☒
			⑥ 管理費等の滞納がある場合は、滞納者に督促等の請求が行われ、滞納が長期となった場合、所定の手続きにより回収を行なっている	☒

参考：一般社団法人マンション管理業協会の定める監査主要項目チェックリスト

9-①防火責任者の選任届出はしていません。

MEMO

〔普通決議〕(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

第 43 期における管理費会計に剰余金が生じる見込みです。この剰余金を修繕積立金として次期に繰り入れることで、将来の修繕や改修に備えることとします。

管理組規約第 7 章「会計」（管理費等の過不足）第 63 条第 1 項に基づき、第 43 期の管理費剰余金 79,502 円を第 44 期の修繕積立金会計に繰り入れることといたしたく、ご承認をお願いいたします。

〔普通決議〕(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

建物の安全性確保と資産価値の維持を目的として、新たに策定した長期修繕計画、およびそれに伴う資金計画について、以下の通りご承認をお願いいたします。

※詳細は事前説明会資料をご参照ください

1. 長期修繕計画の承認

今後 30 年間（2026 年～2056 年）にわたる修繕計画（総額：約 1 億 1 千万円）を承認する。なお、本計画は 5 年ごとに見直しを行うものとする。

2. 修繕積立金の増額方針の承認

必要な修繕資金の不足を解消するため、2026 年 6 月分より増額改定する方針を承認する。

増額金額は 4 月 12 日に開催する説明会で意見交換を実施し、理事会で取りまとめることとする。

3. 借入金の活用承認

資金調達手段として、公的融資（3,000 万円）および金融機関からの小口借入（5,400 万円）の総額 8,400 万円の借入枠を活用する方針を承認する。

〔普通決議〕(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

2025 年 11 月 4 日開催の第 43 期第 1 回臨時総会にて承認済みの本制定は、メールによる臨時総会開催手順について、区分所有者から確認があったため、今回の総会で改めて制定の決議を行うものです。第 43 期に設置完了した共用部分の防犯カメラの適正な運用を図るための管理細則および録画確認手順マニュアルの制定をご承認願います。本規定により、犯罪・トラブルの予防と事実確認を実現しつつ、区分所有者の皆様のプライバシーを保護いたします。

〔特別決議〕(6) 第 6 号議案 管理組合同規約一部改正の件

将来にわたる持続可能な組合運営を実現し、役員の成り手不足解消や、IT を活用した効率的で適法な総会運営を実現するため、管理組合同規約の一部改正いたします。ご承認をお願いいたします。

※変更の条文詳細については、事前説明会資料にも記載されています

【主な改正の趣旨と内容】

1. 役員資格の拡大（第 36 条の変更）

区分所有者本人だけでなく、その「配偶者」または「一親等の親族（当該組合員と同居していない者を含む）」も役員に就任できるよう要件を拡大し、ご家族の協力を得られる体制を構築します。

【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。

2. 理事及び監事の任期の明文化（第 37 条の追加）

これまで慣例で運用していた任期を明文化し、「理事は 2 年、監事は 1 年（再任を妨げない）」と明確に定めます。

【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。

3. 電磁的方法による議決権行使等の明文化（第 52 条の整理）

総会に出席できない場合、従来の書面に加え「電子メール等の電磁的方法」による表決を「出席」とみなし、法的に有効な票として扱う規定を整備します。併せて、現行規約の第 52 条等に残る不明確な記述を適法な形に整理・削除します。

【改正案】

第 52 条（電磁的方法またはメールによる決議）

組合員は、書面による議決権の行使に代えて、電磁的方法（電子メール等）によって議決権を行使することができる。

2 前項の規定による議決権の行使は、総会招集通知に定める期限までに行わなければならない。

3 電磁的方法により議決権を行使した組合員は、当該総会に出席したものとみなす。

4 電磁的方法とは、電子メールその他これに準ずる方法をいう。

5 電磁的方法により議決権を行使した組合員は、前項の期限までに限り、その意思表示を撤回することができる。撤回は書面または電磁的方法により理事長に通知することで効力を生じる。

MEMO

〔普通決議〕(7) 第 7 号議案 第 44 期 役員選任の件

第 43 期の理事及び監事の一部任期満了に伴い、第 44 期の役員を選任します。理事輪番方式に基づき、以下の方々を第 44 期の役員として選任いたしたく、ご承認をお願いいたします。

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

(※後刻、理事の役割について選任された理事の互選により決定し報告いたします。)

〔普通決議〕(8) 第 8 号議案 第 44 期 事業計画の件

第 43 期の財政安定化・基盤強化から、区分所有者の皆様と共に資産価値向上と快適な住環境の実現に向けた継続的な取り組みを目指します。

■ 事業目的

第 44 期の事業は、鵜沼タウンハウスの財政基盤を強化するとともに、資産価値の向上と居住環境の改善を進展させるため、防災・防犯対策の実行と計画的な各種修繕工事により、安全で快適な住みやすい住環境を実現するための管理体制の構築を引き続き目的とします。

■ 基本方針

3 ヶ年計画の 3 年目となる今期は「財政安定化・基盤強化」を主要テーマとして、以下の「3 つの管理」を基本的な方針として推進します。

- 1) 運営管理・・・財務会計基準の本格運用と理事会文書のデジタル化による業務効率向上
- 2) 生活管理・・・防犯・防災・救急の整備強化による安全性向上
- 3) 維持管理・・・長期修繕計画に則った計画的修繕の実施開始

■ 3 ヶ年計画（第 42 期第 1 回臨時総会議案書 P.2 事業計画（修正）を参照）

	第 42 期（1 年目）	第 43 期（2 年目）	第 44 期（3 年目）
主となるテーマ	調査・分析・計画立案	財政安定化・基盤強化	計画実施・制度申請

■ 具体的実施計画

第44期以降の重点課題の詳細は以下の通りです。3ヵ年計画の3年目として「計画実施・制度申請」をテーマに、長期修繕計画を活かした実施内容となっています。

		実施内容	時期
運営管理	総会	臨時総会 通常総会	適時 2027年4月
	監査	中間監査 年度業務監査及び会計監査	10月 2027年4月
	理事会	定例理事会 臨時理事会（WEB会議を含む）	年4回を目処に開催 適時開催
	広報	総会議事録の回覧と全戸一斉メール配信 理事会議事録の回覧と全戸一斉メール配信 その他要件の回覧と全戸一斉メール配信	開催後速やかに 開催後速やかに 適時実施
	契約 規約	理事会文書の一部デジタル化	10月
	引継ぎ	次期役員への引継の実施	2027年3月末
生活管理	設備 保険	防災・防火資料の配布 自衛消防訓練の実施 火災警報器・消火器の設置確認の実施	5月 10月 5～6月
	清掃	雑排水管清掃（管理組合負担） ゴミ捨て場所の変更	5月 7月
維持管理	植栽	剪定・刈込み作業（年4回） 枯れ木修繕と植え替え	4月、6月、9月、12月 7月
	修繕	雨戸交換工事 発生都度修繕工事（工事内容により管理費または修繕積立金にて充当）	7月 適宜
	建築 設備	共用部不具合調査（区分所有者アンケート）	9月

[普通決議](9) 第9号議案 第44期 収支予算の件

第44期事業計画実施にあたり、下記の収支予算にて実施したく決議をお願いします。

■ 第44期予算案 主要項目解説

重点課題1 「管理費口」 防犯対策・防火対策の継続

第43期では、防犯、防災計画の立案及び、共有部分での設備投資を行った。しかし、防犯・防火に関しては、普段からの啓蒙活動が重要である。今期は、個人所有の部分での防犯・防火対策の強化を図りたい。第44期は（1）を実施する。

（1）防火の啓蒙活動

1. 防災・防火資料の配布

後日配布します。

2. 自衛消防訓練（消火訓練、避難訓練等）の実施（今期実施）
10月以降に実施する。可能であれば、消防署と共同で実施する。
防犯も兼ねて全戸で顔を合わせることが出来るようにしたい。
なお、来期以降は、年1回実施したい。
3. 各戸の火災警報器・消火器の設置確認の実施（今期実施）
年に一回程度、マニュアルに従い各自もしくは、理事会で各戸の設置状況を確認する。
今年度は、5～6月に実施、以降は1年に1回定期実施する。

(2) 来期以降の課題に関して

1. 連動型火災報知器の設置
1軒で火災報知器が作動すると、全戸の火災報知器が作動する仕組みの導入を行っていきたい。
第44期に議論して来期以降に導入を実施したい。
2. 電気設備点検の実施
長期修繕計画に沿って、漏電対策として、共有部を含めた電気設備の点検の実施などを行いたい。なお、予算の関係で来年以降に予定する。

重点課題2〔管理費口〕 植栽の整備

先日のアンケートでも植栽に関してのご意見が多かったので、長期修繕計画に則り、共有部の植栽整備を順次実施していきたい。第44期は、(1)ー1、(2)を実施します。また、植栽を含めた外観統一化のルール案作成し、来期以降に予算化を行う。

(1) 外周部の植栽の統一化

1. 破損のひどい植栽の植替え
1号 武川邸庭側 7月に実施（予算内）
2. 隣家との境界部の植栽
8号森安邸、9号吉津邸、10号小針邸の北側（現在空き地との境界）の植栽に関しては、空き地側の状況により植栽の方向性が変わるのでしばらく現状のままとしたい。
3. 景観の統一化と害虫対策
路面に面した植栽をレッドロビンへ変更する。外観の統一、および害虫対策により現在のサザンカから植え替える。なお、レッドロビンに変更する利点としては、消毒作業が不要、枯れにくくなる。

[現状]

レッドロビン：2号邸、3号邸、13号邸

サザンカ：1号邸、4号邸、5号邸から8号邸まで、14号邸

(2) 中庭通路の植栽植替え（今期実施）

小川宅から八木宅の玄関側の植栽を変更する。実施時期 9月（予算内）

(3) 中庭のクスノキ対策

中庭のクスノキ木の根上がり対策として、当面は段差部の立入りを制限する施策をとる。（実施時期 5月）

なお、クスノキの強剪定・中庭をどうするか、今後理事会で話し合い、提案する。

重点課題3〔管理費口〕 共同排水溝の清掃の件（今期から実施）

現在、共同排水溝の清掃を年1回実施しているが、各戸の排水清掃のサービスとして行われている。今後、サービス自体がなくなる可能性もある。また、各戸の下水設備は専有部ではあるが1戸でも何らかの不具合が起こると建物の耐久性に影響する可能性がある。

そのため、今期より共同排水溝と全戸の排水設備の清掃を理事会として実施することにした。

(1) 詳細

- 清掃費は、管理費より支出する。
- 日程は、理事会で決定する。

ただし、都合が悪い世帯は、実施しないこととしたい。

なお、2年連続で実施しない世帯がないように、翌年は前年非実施世帯を優先して日程を組む。

- 第44期の実施日は、5月を予定している。

重点課題4〔管理費口〕 ゴミ捨て場所の変更

現在、高齢化も進み組立て式のゴミ籠の組立て収納に負荷が大きくなっている、また、夜間にゴミ（生ゴミ以外）出しておきたいとの意見がある。そこで、密閉型のゴミ捨て場に変更したい。

(1) ゴミ置き場のルール

- 利用時間は、基本は6時～17時とする。
- 朝6時以降にゴミ捨て時に鍵がかかっていた場合は、鍵を開けておく
- 安全のために夜間（17時～6時）は鍵をかける。
- 時間外にゴミを捨てる場合は、鍵を開けたら閉める。
- 鍵の番号を定期的に変更する。
- 資源ゴミ（段ボール、布、紙等）は、今までどおり外に置く。

	6 時以降 17 時まで	17 時以降翌朝まで
鍵が締まっている場合	鍵をあける	鍵を閉めておく
鍵が開いている場合	そのままにする	鍵を閉める

(2) ゴミ当番の役割の変更

- 内部の定期的な清掃（生ゴミの翌日が適当か）
- ゴミ収集後の鍵かけ（遅くとも 18 時までに締める）

(3) 予算と実施時期

約 20 万円、マニュアルを作成し、承認されたら変更する。（7～8 月）

重点課題 5 [修繕積立金口] 修繕に関して

(1) 雨戸交換工事

計画的に 2 軒分の雨戸交換工事（240,000 円）を実施する。

(2) 外壁のひびの補修

長期修繕計画に則り、外壁の補修を行うので、第 44 期は実施しない。

なお、臨時で重篤な外壁下地、外構ひび割れ等、建物の安全性の不具合があった場合は、修繕工事費の項目未定工事費（600,000 円）で対応する。

■それ以外の予算項目解説

[管理費口]

- 共用部水道光熱費（230,000 円）の排水溝清掃費以外では、共用部の電気料（55,000 円）と水道（25,000 円）ですが、昨今の料金の値上げに伴い増額（10,000 円）しました。今年も効率的な使用により、コスト削減に努めます。
- 小口修繕費（100,000 円）は、小規模な修繕や緊急対応が必要な箇所の修繕に充てるものです。
- 予備費（300,000 円）は、管理組合が運営上必要な予算に不足が生じた場合に使用するものです。不測の事態に備えた資金として計上しています。

[修繕積立金口]

- 警備費は、第 43 期で導入した防犯カメラのレンタル料金(27,720 円/月×12 ケ月)です。
- 修繕予備費（300,000 円）は予定外の修繕が必要になった場合に備えた資金です。

鶴沼タウンハウス管理組合 第44期 予算案表

(2026年4月1日から2027年3月31日まで / 単位：円)

会計口	勘定科目	43期予算額	43期実績額	予算執行率	44期予算
管理費口	前期繰越金	1,000,000	1,000,000	100.0%	1,000,000
	(1) 経常収入の部				
	1) 管理費収入	1,512,000	1,512,000	100.0%	1,512,000
	2) 利息(管理費)	0	1,544	-	0
	収入計	2,512,000	2,513,544	100.1%	2,512,000
	(2) 経常支出の部				
	1) 総合設備点検費	100,000	0	0.0%	0
	2) 耐震検査費	495,000	495,000	100.0%	0
	3) 植栽管理費	700,000	866,800	123.8%	1,200,000
	4) 共用部水道光熱費	70,000	68,826	98.3%	230,000
	①電気料	50,000	46,825	93.7%	55,000
	②水道料	20,000	22,001	110.0%	25,000
	③排水清掃費	0	0	-	150,000
	5) ゴミ収集庫設置費	0	0	-	200,000
	6) 小口修繕費	100,000	0	0.0%	100,000
	7) 組合諸経費	146,000	3,416	2.3%	131,000
	①金融機関手数料	15,000	495	3.3%	10,000
	②印刷代	5,000	2,721	54.4%	5,000
	③切手代・送料	1,000	0	0.0%	1,000
	④会議費	5,000	200	4.0%	5,000
	⑤交通費	20,000	0	0.0%	10,000
	⑥雑費	100,000	0	0.0%	100,000
	8) 仮払金	30,000	0	0.0%	0
	9) 予備費	300,000	0	0.0%	300,000
	支出計	1,941,000	1,434,042	73.9%	1,961,000
	管理費口 収支計 (A)	571,000	1,079,502	189.1%	551,000
修繕積立金口	前期繰越金	1,657,060	1,657,060	100.0%	2,553,033
	(1) 経常収入の部				
	1) 修繕積立金収入	2,352,000	2,352,000	100.0%	2,352,000
	2) 利息(修繕積立金)	0	3,279	-	0
	収入計	4,009,060	4,012,339	100.1%	4,905,033
	(2) 経常支出の部				
	1) 借入金返済	1,038,792	1,038,792	100.0%	1,038,792
	①長期借入金	0	984,062	-	0
	②支払利息	0	54,730	-	0
	2) 前期引継修繕工事費	0	0	-	0
	3) 修繕工事費	940,000	222,156	23.6%	840,000
	①雨戸交換工事	240,000	196,020	81.7%	240,000
	②消火器設置	100,000	26,136	26.1%	0
	③項目未定工事費	600,000	0	0.0%	600,000
	4) 警備費	600,000	277,200	46.2%	333,000
	5) 修繕予備費	300,000	0	0.0%	300,000
	6) 組合諸経費	2,000	660	33.0%	2,000
	①金融機関手数料	2,000	660	33.0%	2,000
	支出計	3,820,792	1,538,808	40.3%	2,513,792
	修繕積立金口 収支計 (B)	188,268	2,473,531	1313.8%	2,391,241
収支計	管理費口 収支計 (A)	571,000	1,079,502	189.1%	551,000
	修繕積立金口 収支計 (B)	188,268	2,473,531	1313.8%	2,391,241
	当期収支予算合計 (A) + (B)	759,268	3,553,033	468.0%	2,942,241

[報告事項]

本総会にあたり、以下の事項をご報告いたします。

(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

本総会における第6号議案の可決をもちまして、これまでの改正内容をすべて反映した新しい「管理組合同規約集」を今年度中に再製本し、全戸に配布する予定です。

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同規約へ規定（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・救急対策を組合同規約へ規定（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）	役員資格の拡大（第36条の変更）
2026年4月18日	第43期通常総会（特別決議）	理事及び監事の任期の明文化（第37条への追加）
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条の変更）

(2) 五友会役員の選任の件

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、以下の方々に担当していただくこととなりました。

（敬称略）

五友会 6ブロック 19C 組長：3号 高堂 正雄

五友会 副会長兼総務部長（ブロック長）：14号 野口 秀一（2年目）

以上

MEMO

-
- ・制作：鵜沼タウンハウス管理組合 第 43 期理事会
 - ・著作権・複製権：これらの権利は当管理組合が所持しています。無断でコピーやデータを関係者以外に渡すこと、他の目的で使用することを禁じます。
 - ・個人情報保護の適用：本資料には個人情報に該当する事項が含まれていますので、取扱いには、十分ご注意ください。