



第55回通常総会

議事録

NK鶴見コータース自治会



第55回通常総会 議事録

日時 令和6年5月19日（日）

午前9時30分～

場所 寺尾（地区）センター 202号室

1. 総会開会宣言

事務局：午前9時30分 出席者25名 委任状34名 計59名

（以降出席2名 合計61名）

総会成立要件である、議決権の過半数を満たしたので第55回通常総会を開始します。

2. 議長選出

事務局

議長を605号室 小越（おごし）様に御願いたいと思います。

賛同頂けましたら拍手でお願い致します。

賛同により小越氏就任。

小越氏より就任の挨拶。

3. 会長挨拶

中谷会長

会長挨拶

4. 令和5年度活動報告

会長より報告

中谷会長

修繕委員会報告

木村委員

活動一覧により説明

活動内容の内、補修費金額については、会計報告補修費内訳となる。

5. 6については別綴じ表にて報告

5. 会計報告

事務局

会計B神谷さんに代わり事務局木村より報告。

6. 会計監査報告

監査報告

監査・山木

厳正に監査した結果、決算書に相違ない。

7. 質疑応答

（413）本間 人件費について 時給900円で計算とあるが1,000円では

（事務局） 1,000円です、内訳記載の間違いで、算出は1,000円で行っており

摘要欄内容を修正します。

（413）本間 東通路手摺下を補修したが、他に同様に補修必要な箇所は。

（修・山木） 各所点検したが必要な箇所はない。

議長：4・5・6についてご承認頂ける方は挙手願います。

承認されました。

8. 提案事項

提案事項の説明

事務局

修繕委員会活動計画の報告

木村委員

9. 予算案

事務局より報告

事務局

議長：質疑応答の後提案事項・予算案の承認に移ります。

(709：高比良) 6階下の雨樋にゴミがたまっているが、対応は。

(修繕・木村) 各戸より連絡・相談があった物については対応している。

該当する状況があれば是非自治会・修繕委に連絡を頂きたい。

全体としての対応は、大規模修繕で足場組みが無いと難しい。

(401：本間) 予算案の第2管理費の6月以降について現行同額が見込まれているが。

(事務局) 正式書面による合意ではないが、同額は担保できるとして算定。

(401:本間) 予算案の「当同期首額」が「前年度期首額」になっており

「当期末繰越額」も変わってくるのでは。

(事務局) 訂正して直します。

※ 総会后訂正版を会員各位に配布。

訂正版を議事録原本に添付。

() 予算案・第2管理費は安すぎないか。

(事務局) 安いと思います。

当金額については当初より算定根拠が不明確ではあるが、

永年継続されてきた物で、検討の要はあると思います。

議長：提案・予算案についてご承認頂ける方は挙手をお願い致します。

承認されました。

10. 役員選任

事務局

次期役員選任の提案

議長：質疑の後承認に移ります。

(401:本間) 役員と修繕委員会とメンバーが重複しているが。

(事務局) 重複については、役員と修繕委員会の役割区分については充分留意し、混同の無いように行う。

(議長) 本来組織上、役員会の諮問組織として修繕委員買いが有役割分担は明確になっている。

議長：役員提案についてご承認頂ける方は挙手をお願い致します。

承認されました。

11. 新会長挨拶

木村

13. その他質疑応答

(709:高比良)

役員会の情報管理について。

ローゼンの後継テナントについて、総会にてアナウンスがあったが総会以前に役員から聞いたと「焼き鳥屋」のトイレに後継テナント名が書いてあった。

出店情報と言うのはもっと情報管理を徹底すべき。

(事務局)

この件で役員会の情報管理を云々されるのは心外である。

役員会では「後継テナント」と表記して説明をしてくれている。

(204:石川)

いまの話の「焼き鳥屋」は息子の店となるが、役員である私のはなしを出した事はない。

14. 閉会挨拶

議長

会長	議長
木村泰利	小越昭三

<工事履歴 S46~>

NK鶴見コータース

1973	S48	全戸室内排水管清掃
1974	S49	非常階段手摺塗装
1975	S50	全戸玄関扉、高架水槽塗装
1977	S52	非常階段手摺塗装
1979	S54	フロアPタイル交換
1980	S55	通路塗装、揚水ポンプ交換
1981	S56	外壁・手摺塗装
1982	S57	受水槽ポンプ交換
1983	S58	非常階段塗装。屋上防水補修
1987	S62	玄関ドア自動化
1988	S63	ポンプ制御盤、高架水槽補修
1991	H3	外壁塗装。各階照明交換、Pタイル交換
1992	H4	受水槽ポンプ交換
1994	H6	上水給水配管、各戸メーター、高架水槽更新
1995	H7	インターホン更新。エレベータ改修
1996	H8	非常階段、屋上防水。排気フード交換
1997	H9	都市ガス埋設配管改修。揚水ポンプ交換
1999	H11	非常階段塗装、屋上防水補修
2001	H13	玄関ドア補修
2002	H14	ベランダ隔壁ボード交換
2003	H15	●第一回大規模修繕工事
2004	H16	屋上防水トップコート
2005	H17	2F中庭防水ペンキ塗装
2006	H18	受水槽⇒中継槽配管引換、自動ドア更新
2007	H19	3号系統横引配水本管交換
2008	H20	共用横引配管更新
2009	H21	テレビ地デジ化
2011	H23	給水設備直圧増圧改修
2012	H24	●第2回大規模修繕工事
2017	H29	屋外西側雑排水管交信。2F中庭防水工事
2018	H30	同上。高架水槽更新。東側屋外雑排水管更新
2019	R1	13号系統立管更新。インターホン更新
2021	R3	立管改修工事 4号・9号室系統
2022	R4	立管改修工事 11号・2号室系統。2F中庭天窓改修
2023	R5	立管改修工事 5号・6号・7号・8号室系統

2024 12月 1 - 3・10・12

19M009

予備診断報告書

NK鶴見コータース
自治会 様平成 19年 10月 19日
横浜市まちづくり調整局

あなたのマンションを耐震診断した結果は、次の通りです。
 なお、この報告書は調査時点での診断状況ですので、その後の経年劣化に対しては
 十分な維持管理をお願いします。

調査年月日	平成 19年 10月 4日	調査年月日	共進興業(株) 宮田 勲
マンション所在地	鶴見区 馬場4丁目30-20		
マンション名	NK鶴見コータース		

本診断(精密診断)の必要性	(有り) - " 無し
所見	本建物は1階が店舗、2階から7階までが住戸となっているが、住戸部は コの字型プランである。地盤状況は良好と考えられ、ピロティーはある。 診断を行った結果は耐震指標値は1階でX方向が0.30、Y方向が0.33で 目標値の0.8を満足していない。住戸部もほとんどの階が満足していないので 建物形状等から3次診断を行うことが望ましい。

耐震指標値	①. 0.8以下	2. 0.8以上	経年劣化	①. 小	2. 大
地 形	①. 良い	2. 悪い	平面形状	1. 良	②. 不良
ピロティ	1. 無し	②. 有り	立面形状	1. 良	②. 不良

本診断(精密診断)を行う場合の本診断内容及び診断費用の概算

診断次数	1次	2次	(3次)	コンクリートコア本数	21	本
本診断(精密診断)概算費用	4,872,000 円					

NK鶴見コータース自治会 構成

2024年6月現在



NK鶴見コータース自治会

役員会

会長	512号	木村泰利
事務局	401号	山木一志
会計A	309号	地口明世
会計B	604号	大里幸子
監事	206号	堤 靖夫
階段委員	206号	堤 陽子
	312号	野村清美
	406号	谷口正範
	501号	是兼さゆり
	605号	小越昭二
	702号	清水紀久子

修繕委員会

207号	団 正幸
401号	山木一志
604号	大里正幸
605号	小越昭二
512号	木村泰利

管理人

(月・土)	707号	上里浩城
(火)	207号	団 正幸
(水)		
(木)	607号	阿部真奈美
(金)	407号	榎本昭夫
(日)	410号	近藤教代

入 居 届

NK鶴見コータース自治会 御中

私は、NK鶴見コータース自治会細則第2条の規定に基づき、NK鶴見コータースの入居について、下記のとおりお届けします。

届出者氏名 _____ ㊞

一、対象住戸

住戸番号	号室	入居日	令和	年	月	日
エレベータ優先使用時間帯			～			
入 居 資 格 (○で囲む)		住宅所有者	賃貸者	使用借人		
		その他 (_____)				

二、連 絡 先 (連絡先は同居者以外の連絡先を記入)

自宅の電話番号 _____			
そ 絡 の 他 先 の 連	連絡先名称または氏名	届出者との関係	電話番号

三、入居者氏名

氏名	続柄	生年月日	勤務先、学校など
		T:大正 S:昭和 H:平成	
届出者	本人	.	
		.	
		.	
		.	
		.	
		.	
		.	

本書類は、緊急時の居住者への連絡や事故・災害時等の関係者（病院、消防署など）との対応上必要になります。個人情報の保護に努めますので御協力をお願い致します。

平成 年 月 日

誓約書

NK鶴見コータース自治会 御中

私は、NK鶴見コータース自治会規約第7条2項の規定に基づき、NK鶴見コータースの
住宅所有者 _____ との _____ 号室の貸与に係る契約の締結に際し、
下記事項を誓約いたします。

借主氏名 _____ ④

記

- 一、NK鶴見コータース自治会規約及び細則並びに対象物件の使用方法に関して総会で
決議された事項を誠実に遵守します。

以 上



第55回（令和5年・2023年度）

NK鶴見コーターズ自治会



通常総会

第55回（令和5年・2023年度）通常総会 式次第

- | | |
|------------------|--------|
| 1. 開会宣言 | 事務局：木村 |
| 2. 資格審査 | 事務局：木村 |
| 3. 総会議長選出 | 議長： 小越 |
| 4. 会長挨拶 | 会長： 中谷 |
| 5. 令和5年度活動報告 | 会長： 中谷 |
| 6. 修繕委員会報告 | 委員会：木村 |
| 7. 令和5年度会計報告 | 会計： 神谷 |
| 8. 令和5年度会計監査報告 | 監査： 山木 |
| 9. 一括質疑及び確認 | 事務局：木村 |
| 10. 令和6年度提案事項 | 会長： 中谷 |
| 11. 令和6年度役員選任 | 会長： 中谷 |
| 12. 新会長挨拶 | 会長： |
| 13. その他意見交換・質疑応答 | 事務局：木村 |
| 14. 閉会宣言 | 事務局：木村 |

令和5年度活動報告

会員の変動

4月	503号室	工藤公敏様	ご逝去
7月	409号室	佐倉秀典様	転出
	409号室	岡安浩二様	転入
9月	305号室	松倉恵里様	転入
	211号室	酒井れい子様	ご逝去
10月	311号室	田口ときゑ様	(3月)ご逝去
		田口浩章様	継承
11月	408号室	森 玲子様	転入
12月	507号室	海老一樹様	ご逝去
R6・3月		瀬戸遼太郎様	転出
R6・3月		西橋敏郎様	転出

活動概要

各種工事が主な活動となる。

その中で、自治会の各種書類など課題が判明するも今後の対応となる。

工事の概要については修繕委員会報告による。

令和5年度修繕委員会報告

別添資料による。

令和5年度会計報告

別添資料による。

令和5年度会計監査報告

別添資料による。

< 令和5年度 修繕委員会活動報告 >

年月	自治会		他社	
	R5・4月			408号リフォー工事
R5・5月	エントランスブロック補修工事		↓	
R5・6月	502号間仕切板補修			
	608号間仕切板補修			
R5・7月	603号外壁クラック補修			
	603号間仕切板補修			
R5・8月	ローゼン天井漏水			
		8/21~9/30		
		立管改修工事		
	207号排水詰まり・高圧洗浄	↓		305号リフォーム工事
R5・9月	ローゼン天井漏水			↓ 303号リフォーム工事
	同上ローゼン夜間調査工事	↓	↓	
	603号外壁塗装		↓	
R5・10月	同上212号・312号工事		↓	
	↓			
R5・12月	5F東通路手摺下部破損補修			
	↓			

立管改修工事	25,300,000	
付随諸経費・自治会立会など	436,000	25,736,000
エントランスガラスブロック補修		588,500
強風・雨関連補修		
502号・608号間仕切板	62,810	
雨樋詰まり補修	23,100	
603号外壁クラック・塗装	429,000	
603号間仕切板	47,795	562,705
ローゼン天井漏水		
6月漏水調査	42,900	
8月漏水調査・夜間	242,000	
10月212号漏水調査工事	240,000	
212・312漏水・汚水管工事	1,330,000	1,854,900
諸工事		
管理人室裏排水高圧洗浄	33,000	
エントランス扉補修	37,400	
207号排水管詰まり・高圧洗浄	176,000	
5F東通路・手摺下部破損補修	116,600	363,000
合計		29,105,105

< 令和6年度活動予定 >

1. 懸案事項内容	
	①外壁塗装・腐食部補修：概要の具体化検討継続
	②電気関連工事の検討：分電盤ノンヒューズ化含む
	③横引配管洗浄・水道直配など
	④エントランス地盤・タイル補修
	上記懸案事項の具体化
	各項目毎に内容の概要把握・金額の具体化
	優先順位
2. 修繕工事許可書の見直し	
	工事項目により許可書様式含め検討
	工時許可の詳細マニュアル化
	対外工事業者への工事時の指示事項の明文化
	(自治会工事以外のリフォーム・リノベーション含む)
3. 立管工事における委員会立会、監理	
4. 計画外修繕工事・台風などによる修繕工事の実施・監理	
5. マンション内工事における全体監理。	
	戸別リフォーム含む
	共有配管・機器監理の為。

令和6年度提案事項

1. 総会開催日の変更

自治会規約 会の運営 第1節 総会
(総会) 第24条 2

通常総会は毎年1回、会計年度締め切りの翌月末までの休祭日に開く。



通常総会は毎年1回、会計年度締め切りの翌々月末までの休祭日に開く。

2. 会計報告期日の変更

自治会規約 第4章 第2節 役員及び役員会
第5章 会計 第37条

会計は、毎年4月末までに、前年度の管理費等の収支状況を監事の意見を付して、会員に報告しなければならない。



会計は、毎年5月末までに、前年度の管理費等の収支状況を監事の意見を付して、会員に報告しなければならない。

2. 自治会使用印鑑について

自治会規約 雑則 第53条の追加
(自治会使用印鑑)

自治会で押印に使用する印鑑は代表者印及び自治会印とする。

3. 修繕委員会

新たに 207号室 団 正幸さんの追加加入。

4. 相鉄ローゼン撤退後の後継テナント

相鉄ローゼン撤退後の後継テナントと
篠原パートナー、自治会の3者の契約について
書面での契約は5月以降になる予定。
契約については、役員会一任とする。

5. 居住者名簿

2011年に居住者調査を行っているが時間の経過と
災害時などの対応のため、再度調査の必要があり
内容・方法を検討の上実施。

令和6年度役員選任 (案)

<役員>

会長	512号室	木村	泰利
事務局	401号室	山木	一志
会計A	309号室	地口	明世
会計B	604号室	大里	幸子
監事	206号室	堤	靖夫

<修繕委員会>

207号室	団	正幸
401号室	山木	一志
512号室	木村	泰利
604号室	大里	正幸
605号室	小越	昭二

<階段委員>

2階	206号室	堤	陽子
3階	312号室	野村	清美
4階	406号室	谷口	正範
5階	501号室	是兼	さゆり
6階	605号室	小越	昭二
7階	702号室	清水	紀久子

令和 5 年度 収支決算書

令和6年4月8日

NK鶴見コータース自治会 外部秘

単位：円

資産項目		期首有高	期末繰越高	備考
現金		176,688	127,293	※銀行定期預金は現在ありません。
通 預 金	川崎信用金庫	56,826,262	42,493,993	
	三井住友	3,597,780	4,360,498	
	横浜銀行	18,010,987	17,918,319	
期 預 金	川崎信用金庫	0	0	
	三井住友	0	0	
	横浜銀行	0	0	
合計 A		78,611,717	64,900,103	
内訳	費 目	予 算	実 績	
収 入	第一管理費	16,632,000	16,566,182	18,000×12ヶ月×77世帯= 16,632,000円
	第二管理費	3,312,000	3,312,000	相鉄ローゼン管理費、駐車場、広告塔等 276,000×12ヶ月=3,312,000円
	第三管理費	1,700,000	1,765,000	専用駐車場 16,000円/月 夜間2千円/月、バイク2千円と1千円/月、 自転車500円/月 夫々台数×12ヶ月 台数は月により増減あり
	雑収入	50,000	62,712	臨時駐車場料金・NTT光フレッツ通信機器電力使用量23,712他、
	水道料金	2,700,000	2,481,628	各戸使用量分
	振替手数料	160,000	152,955	KCS振替 162円×6ヶ月×口座数、165円×6ヶ月×口座数
	計 B	24,554,000	24,340,477	
支 出	事務会議費	50,000	3,563	総会費用など
	人件費	2,250,000	2,196,300	管理人手当 時給900円/時間にて計算
	活動費	800,000	1,051,050	役員、自治会活動などの手当
	交通費	10,560	5,280	銀行等連絡バス
	団体費	277,200	266,400	町内会費など
	保険	60,000	70,000	管理人損保（前年度立替分込み）
	保守管理費	2,500,000	2,376,549	日立ビルシステム ¥143,000×12ヶ月、消防設備保守点検 ¥55,000、防火対象物点検 ¥44,000、床清掃 ¥43,340、消防点検 ¥44,660、受水槽水道検査 ¥99,000、ビル美研 ¥123,090
	補修費	29,200,000	29,105,105	カエテック立管改修、他
	電気料金	1,020,000	833,282	共用電気の使用料
	電話料金	40,000	30,299	共用電話（管理人室、公用使用に限定）料金
	水道料金	2,000,000	1,659,903	親メータ使用料
	振替手数料	200,000	211,640	KCS振替 165円×12ヶ月×口座数 基本手数料 3,300円/月×12ヶ月
	雑費	200,000	176,987	ダスキン 2,800円×12か月、香典・プリンターインク・切手・他
通信費	65,000	65,733	光回線・インターネットプロバイダ - 使用料	
計 C	38,672,760	38,052,091		
収支差B-C		-14,118,760	-13,711,614	

会計監査報告

厳正に監査をした結果、決算書に相違ないことを証明致します。

令和6年4月13日

監事 山木 一志



令和 6 年度 予算 (案)

令和6年5月19日

単位：円

NK鶴見コーターズ自治会 外部秘

期首有高 A		64,900,103	
内訳	費 目	予 算	主 な 内 容
収 入	第一管理費	17,000,000	各戸管理費 (18,000×12ヶ月) × 77世帯 = ¥16,632,000
	第二管理費	1,650,000	相鉄ローゼン管理費、駐車場、広告塔等552,000 1F管理費相当10ヶ月1,080,000
	第三管理費	1,700,000	専用駐車場 16,000/月 夜間2千/月、バイク2千と1千/月、 147,000
	雑 収 入	60,000	臨時駐車場の使用料、
	水道料金	2,500,000	各戸使用量分
	振替手数料	160,000	口座振替手数料として各戸からの一時預かり分 165円×12ヶ月×口座数
	計 B	23,070,000	
支 出	事務会議費	50,000	書類 (用紙代、コピー代他)、インク代、総会費用など
	人 件 費	2,300,000	管理人手当 1000円×6時間×362日 = 2172000
	活 動 費	1,000,000	役員、自治会活動費
	交 通 費	10,000	銀行等連絡バス 440円×2回/月×12カ月
	団 体 費	280,000	町内会費 300×77×12=277,200
	保 険	70,000	管理人損保 5人×10,000 修繕委員会二人×10,000
	保守管理費	2,500,000	E/V点検・遠方監視などの点検 1,705,000円 床清掃2回 87,000円 増圧ポンプユニット定期検査 66,000円 消防設備点検 141,000円 高架水槽清掃・水質検査 100,000円
	補 修 費	30,000,000	立管改修工事 (1・3・10・12号系統) ¥23,000,000 計画外修繕予備費 ¥2,000,000 台風等予備費 ¥3,000,000 ローゼン閉店関連工事 2,000,000
	電気料金	1,000,000	共用電気料金
	電話料金	40,000	共用電話 (管理人室) 使用料
	水道料金	2,000,000	親メータ使用料
	振替手数料	200,000	口座振替手数料としてKCSに支払う分 165円×12ヶ月×口座数 基本手数料 3,300円×12ヶ月
	雑 費	200,000	ダスキン、蛍光灯、清掃用具、消耗品、弔慰金、 その他
	通 信 費	70,000	フレッツ光利用料、プロバダ-利用料
計 C	39,720,000		
収支差 D = B - C	-16,650,000		
期末繰越高 A + D	48,250,103	次年度に繰り越し	

NK 鶴見コータース自治会規約



NK 鶴見コータース自治会

第 1 章 総 則

(名称及び事務所)

第 1 条 本自治会は、NK 鶴見コータース自治会（以下「会」という）と称し、事務所を横浜市鶴見区馬場四丁目30番20号に置く。

(目的)

第 2 条 会は、この規約を基にして、横浜市鶴見区馬場四丁目30番20号分譲住宅（以下「住宅」という）に係わる共有物（以下共有物）を管理し、かつ、共有物の使用に伴う住宅の所有者の共同利益を維持し、共同生活の円滑なる運営を図るために必要な協議及び業務を行うことを目的としている。

2 住宅所有者は、この規約、細則及び総会の決議を誠実に遵守し、かつ同居する者に対してこの規約、細則及び総会の決議を遵守させなければならない。

3 住宅所有者は、その所有する住宅を住宅として使用するものとし、他の用途に供してはならない。

(構成)

第 3 条 会は、住宅の所有者または入居者全員をもって構成する。

(管理者)

第 4 条 会の自治会長は、NK 鶴見コータースにおける「建物の区分所有等に関する法律」（昭和37年法律第69号、以下「法」という）第17条に定める「管理者」となる。

(規約)

第 5 条 会の規約は、法第23条に定める「規約」とする。

(管理共有物)

第 6 条 会が管理する全会員の共有物（以下「管理共有物」という）は、次の各号に掲げるものとする。

- 一、共有地（通路部分を含む）
- 二、屋外給水配管およびこれに付属する施設ならびに共同水栓
- 三、汚水処理施設、屋外排水管及び排水溝
- 四、屋外共同灯、その他の屋外電気施設
- 五、掲示板、擁壁その他の屋外構築物
- 六、共有地上の植樹、その他植栽
- 七、共同住宅の建物の躯体部分、屋根および1戸の居住者の専用しない外壁面、窓とそのガラスの外側
- 八、ベランダ、窓枠、アルミ柵、玄関扉の鍵及び内面塗装部分を除く部分、共同住宅の階段およびこれに付属する施設、エレベータ、ダクトスペース、パイプスペース、テレビ共同聴取用アンテナならびに郵便受箱
- 九、共同住宅の建物内部における各住宅間の配電設備および給排水設備
- 十、駐車 場所
- 十一、全各号に類するその他の共有物

(住宅の貸与)

第 7 条 住宅所有者は、その所有する住宅を第三者に貸与する場合には、この規約及び細則に定める事項をその第三者に遵守させなければならない。

- 2 前項の場合において、住宅所有者は、その貸与に係る契約にこの規約および細則に定める事項を遵守する旨の条項を定めるとともに、契約の相手方に規約および細則に定める事項を遵守する旨の誓約書（別記様式1）を自治会に提出させなければならない。

第 2 章 会 の 業 務

（会の業務）

- 第 8 条 会は第2条に掲げる目的を達成するために、次の各号に掲げる業務を行うものとする
- 一、管理共有物の管理に関すること。
共有物の保守、修繕、火災保険等に関する業務など。
 - 二、管理共有物の処分または変更に関すること。
 - 三、管理費の賦課、徴収、保管および経費の支出に関すること。
 - 四、前各号の他、総会において決議された業務。
官公署、町内会との渉外業務、NK 鶴見コータース及び周辺の風紀、秩序及び安全の維持、防災並びに居住環境の維持及び向上に関する業務、広報及び連絡業務など。

（管理共有物の管理に関する業務の範囲）

- 第 9 条 前条第1号に定める管理共有物の管理に関する業務の範囲は、次の各号に掲げるところによる。
- 一、管理共有物の清掃、手入れ、消毒、点検、整理、保守および運営に関する業務。
 - 二、管理共有物の維持、修繕に関する業務。
但し、窓ガラスなど専用使用権を有する共用部分などの管理のうち、通常の使用に伴うものについては、専用使用権を有する者がその責任と負担においてこれを行わなければならない。

（管理共有物の処分または変更に関する業務の範囲）

- 第 10 条 第8条第2号に定める管理共有物の処分または変更に関する業務の範囲は、次の各号に掲げるところによる。
- 一、管理共有物の売却または廃棄に関する業務。
 - 二、管理共有物の新設または除去に関する業務。
 - 三、管理共有物の使用に係わる許認可に関する業務。

（会業務の委託等）

- 第 11 条 会長は、会の議決を経て会の業務を委託し、または請負わせ執行することができる。

第 3 章 会員の権利義務

（資格の喪失）

- 第 12 条 会員の資格は、住宅を所有することにより取得する。
- 2 次の各号に該当する場合には、会員のその資格を失う。
- 一、会員が居住しなくなったとき
 - 二、会員が死亡したとき

（権利義務の承継）

- 第 13 条 会員が前条第2項によって会員の資格を失ったときは、当該会員から住宅を取得した者または当該会員の相続人もしくは財産管理人は、会員としての権利義務の一切を継承する。
- 2 前項において、その会員が貸家にした場合、居住者が会員としての議決権（第27条、八、九項を除く項目）を委任されたものとする。但し、貸家人が役員に就任するなどの場合は、貸家人が議決権を持つことができる。

- 3 新たに会員の資格を取得し又喪失した者は、直ちにその旨を書面（別記様式2）により会に届けなければならない。

（管理費）

第 14 条 会員は、次の各号に掲げる費用に充当するため管理費として、毎月会に納付する。

一、会の運営に要する費用

管理人の人件費、会維持のため諸活動費、共用設備の保守、維持費、運転費、経常的な補修費及び備品、通信費その他の事務費、共用部分等に係る火災保険料等、エレベータ保守等の業務委託費、その他第8条に定める業務に要する費用などをいう。

二、管理共用物の清掃、手入れ、点検および調整に要する費用。

三、管理共用物にかかる電気料金、水道料金等の費用

四、管理共用物の小修理、小改善等に要する費用

五、前各号の他、会員が共同で負担することが必要と認められる費用

- 2 会は前項の管理費に不足が生じた場合、または管理共用物の特別の修繕、改造、新設、除去等のための費用を必要とする時は、臨時に特別管理費として会員に賦課し、会に納入せしめるものとする。
- 3 会員は、会員の資格を失った場合において、すでに納入した管理費の払戻を請求することはできない。

（修理費の特別負担）

第 15 条 前条の規定にかかわらず会員またはその居住関係者が、管理共用物を損傷したため修理をしなければならないときの費用は、その会員の負担とする。

（総会における議決権）

第 16 条 会員は、その所有する住宅1戸につき一個の議決権を有し、総会に参加する義務を負う。

- 2 会員は、あらかじめ会から通知のあった事項について書面または代理人によって議決権を行使することができる。ただし、代理人は、同居の親族またはその住宅の居住者に限るものとする。

- 3 総会に出席できない会員は、議決権を持つ会員に総会招集通知に添付した委任・代理人状をもって委任しなければならない。

（管理共用物の使用）

第 17 条 会は、管理共用物の使用に際しては、会の共同の利益に反する行為をしてはならない。

- 2 会は、その所有する住宅に居住する者に、会の目的に反する行為をさせてはならない。

（民泊等への供用禁止）

第 18 条 会員若しくはその住宅の居住者また住宅の貸与を受けた者若しくはその同居人（以下「住宅所有者等」という。）は、会の決議で特に承認された場合を除き、直接・間接を問わず、その住宅の全部または一部を不特定多数の者を対象とした宿泊、滞在または居住等に供してはならない。

- 2 前項の規定は、宿泊等の対価徴収の有無を問わない。

（暴力団等の排除責務）

第 19 条 住宅所有者等は、共同生活の円滑かつ安寧なる運営を図るため、常に適正な管理を行うよう努めなければならない。

- 2 住宅所有者等は、その専有部分を譲渡又は貸与するときは、暴力団、暴力団員、暴力団関係企業・団体又はその関係者、その他反社会的勢力（以下「暴力団等反社会的勢力」という。）に譲

渡又は貸与してはならない。

3 会長は、第7条第2項に定める誓約書及び第13条第3項に定める書面等を検討し、必要に応じて調査を行った結果、譲渡又は貸与の相手が暴力団等反社会的勢力等、住宅所有者等の共同の利益に反する行為又は共同生活の秩序を乱す行為をするおそれがある者に該当すると判断した場合は、会長の決定により、その住宅所有者等に対し、譲渡又は貸与の中止を勧告することができる。

(義務違反者に対する措置)

第20条 住宅所有者等が法令、規約又は細則等に違反したとき、または共同生活の秩序を乱す行為を行ったときは、会長は、役員会の決議を経てその住宅所有者等に対し、その是正等のために必要な勧告又は指示若しくは警告を行うことができる。

2 会員は、その同居人又はその所有する住宅の貸与を受けた者もしくはその同居人が前項の行為を行った場合には、その是正等のために必要な措置を講じなければならない。

3 第1項において、会長は、行為の差止め、排除または原状の回復のための必要な措置の請求に関し、会を代表して、法的措置を取ることができる。尚、これに要した諸費用（弁護士費用を含む。）は、請求の相手側に対して、違約金として請求することができる。

(合意管轄裁判所)

第21条 この規約に関する会と会員との訴訟については、NK 鶴見コータース所在地を管轄する横浜地方（簡易）裁判所をもって、第一管轄裁判所とする。

第4章 会の運営

第1節 総会

(招集)

第22条 総会の招集は、会長が行う。

2 総会を招集するには、会日より5日前に会議の目的たる事項を示して各会員に通知しなければならない。但し、特別の事情により総会の招集が緊急を要するときは、この期間を短縮することができる。

(決議)

第23条 総会においては、前条によりあらかじめ通知した事項についてのみ、決議することができる。

(総会)

第24条 総会は通常総会と臨時総会とする。

2 通常総会は毎年1回、会計年度締め切りの翌々月末までの休祭日を開く。特別の事情が生じた場合は、その内容を会員に通知することにより延期することができる。

3 臨時総会は必要の都度招集する。

(会員の総会招集権)

第25条 第22条第1項に定める場合の他、全会員の2分の1以上で、議決権の2分の1以上を有するものは、総会を招集することができる。

2 第22条第2項の規定は、前項の場合に準用する。

(議長)

第26条 総会の議長は、総会において選出する。

(決議事項)

第27条 次の各号に掲げる事項は、総会の議決を得なければならない。

- 一、会規約及び細則の設定、変更または廃止
- 二、役員を選任または解任

- 三、役員報酬の決定または変更
- 四、管理共有物の範囲の決定
- 五、管理費の賦課および徴収の方法の決定または変更
- 六、毎年度の収支予算および事業計画の決定並びに収支決算、事業報告
- 七、会の運営または業務執行に係わる基本的な方法の決定または変更
- 八、管理共有物の処分または変更に係わる方針の決定
- 九、その他会員の共同利益にかかわる基本的な事項

(議決の方法)

第28条 総会の議事は、第2項に掲げる場合を除いては、出席した会員の議決権の過半数によりこれを決し、可否同数のときは議長が決するところによる。

2 総会の議事のうち、次の各号に掲げるものの議決方法は、当該各号の定めるところによる。

一、会規約の設定、変更または廃止は、全会員の4分の3以上の合意による。

二、管理共有物の処分または変更は、全会員の4分の3以上の合意による。

ただし、管理共有物の改良を目的とし、かつ著しく多額の費用を要しない管理共有物の変更は、会の議決権の7分の4以上の多数により決する。

(議事録の作成および保管)

第29条 総会の議事については、議事録を作成しなければならない。ただし、テープに録音または録画し議事録に代えることができる。

ただし、決議結果は書面にて記載し、議長がこれに署名しなければならない。

2 会長は、議事録を保管し、利害関係人の請求があったときは、これを閲覧させなければならない。

第2節 役員および役員会

(役員)

第30条 会員は役員就任に義務を負い、会には、次の役員を置く

一、会長、事務局長は各1名、 会計、監事・・・各2名以内

二、階段役員・・・各階1名

2 1項の任期は、原則2年とし 再任は妨げない。ただし、再任または役職の変更などによる継続期間は3年を超えることはできない。

3 役員を選出は、会員の中から各階段において、2名以内の役員候補者を輪番制で選出し、その中から互選にて1項一を選び、1項の役員を総会の決議により選任する。

ただし、次期役員候補者の変更は、当該階段の過半数の会員が肉体的、精神的に困難と認められた場合で且つ代替者を選出したときは変更できる。

4 役員に欠員が生じた場合、監事を除く役員の中で兼任する。兼任困難な場合並びに監事の欠員の場合、役員会は欠員役員の代行者を選出し回覧等で全会員に通知する。

5 任期は前任者の残任期とする。

(役員の仕事)

第31条 役員の仕事は次に示す。

一 会長は、会を代表し総会及び役員会の決議を経て代表業務を執行する。

二 事務局長は、会長を補佐する。会長に事故ある場合は、会長業務を代行する。

三 会計は、会の会計事務及び運用の実務を執行する。

四 監事は、会の財産の状況および会の業務の執行状況を監査し、その結果を総会において報告する。また監事は、役員会に出席して意見を述べることができる。

五 階段役員は、その階を代表し、役員会の一員として会の業務を執行する

(役員
の忠実義務)

第 32 条 役員は、法令、規約および総会の決議を遵守し、会のため忠実にその職務を遂行する義務を負う。

(役員
の報酬)

第 33 条 役員は、総会の議決を得たとき、会からその職務に対する報酬を受けることが出来る。

(役員
会)

第 34 条 役員は、総会の議決に基づき会の重要な業務の執行を決する。

2 役員会の議事は、役員
の過半数が出席し、4分の3以上で決する。

3 役員会の議事については、議事録を作成しなければならない。

4 第29条第1項および2項の規定は、前項の議事録に準用する。

第 5 章 会 計

(経 費)

第 35 条 会の経費は、管理費その他の収入をもってこれに充てる。

(会計
年度)

第 36 条 会計年度は、毎年4月1日から翌年3月31日までとする。

(会計
報告)

第 37 条 会計は、毎年5月末日までに、前年度の管理費等の収支状況を監事の意見を付して、会員に報告しなければならない。

(会計
帳簿)

第 38 条 会は、会計帳簿を10年間保管し、会員の請求があったときは、これを閲覧させなければならない。

第 6 章 雑 則

(管理
人)

第 39 条 会長は役員会の議決を経て会員の中から管理人を選出し、受付、清掃、監視などの業務を請け負わせることが出来る。

2 管理人は、共同生活の円滑なる運営等を図るため、細則第4条 管理人規定を遵守すること。

(専門
委員会の設置)

第 40 条 役員会は、その責任と権限の範囲内において、専門委員会を設置し、特定の課題を調査又は、検討させることができる。

2 専門委員会は、調査又検討した結果を役員会に具申する。

(細則
の設定)

第 41 条 会長は、この規定に定め
の無い事項について、総会の議決を経て会の業務の執行に必要な細則を定めることが出来る。

(規約
等の保管)

第 42 条 会長は、本規約および前条に定める細則を保管し、利害関係人の請求があったときは、これを閲覧させなければならない。

(愛玩
動物)

第 43 条 室内外を問わず愛玩動物の飼育については、小鳥を除いて一切飼育しないこととする。ただし、戸外に出ず鳴き声を含めて、絶対に他の人に迷惑を及ぼさないと判断される場合は、会長は役員会の議決を経て許可することがある。

(駐車場)

第 44 条 駐車場は自治会所管とし、会員に対し特別管理費をもって使用させる。この賃貸による金額は管理費に充当する。

(駐車場の管理)

第 45 条 前条の特別管理費は、臨時駐車場は日払い、他は月末払いとし、月に満たない場合でも計算は月単位とする。

2 駐車場管理は原則、駐車場使用者の中から駐車場委員を 1 名選出し管理を委託し「細則第 5 条 駐車場管理規定」を遵守する。

3 駐車場の利用は、契約車両のみ置く場所であり他の物を置くことを禁ずる。

4 契約駐車スペースが会の業務上必要になる場合、当該駐車場の契約者は、会の指示に従って契約車両を速やかに移動しなければならない。

その場合、代替え駐車場が必要な時、会は近隣のオープン駐車料金を補償する

(衛生)

第 46 条 共同生活の建前から、各戸衛生には十分留意し、他の人に迷惑のかからないようにすること。

2 年 1 回全員で共有物の清掃、消毒を行うこととする。

(水洗便所)

第 47 条 水洗便所の使用に当たり、水で溶解するもの以外は一切流入させないこと。誤って流入し水洗管が詰まった場合には直ちにその階の役員に連絡し、他に迷惑を及ぼさないように措置しなければならない。この際、費用がかかった場合には本人がその実費を負担する。

(塵芥処理)

第 48 条 横浜市の規定に従い、所定の場所、所定の時間に出すこと。また回収後は出さない。

尚、ガラス破片の安全養生など、運搬、処理する人などに迷惑のかからないように安全措置しなければならない。

(共同作業不参加)

第 49 条 共有物共同管理に伴う清掃作業、その他共同作業には、できるだけ参加することやむを得ない理由で参加できない場合は、事前にその旨をその階の役員に届ける出ること。
なお、その作業が半日以上に及ぶ場合は、役員および他の人がやむを得ないと判断した場合を除いて、参加不可能者は応分の経済的負担を行うこと。この金額は管理費に納入する。

(掲示板)

第 50 条 会の行事その他で会員に伝達するため、回覧板のほかに会長の判断により掲示板をもって伝達することができる。また、政治的なものあるいは個人的なもので掲示板の使用に関しては、会の許可を得た上で使用する。

(エレベータの使用)

第 51 条 エレベータを利用して転出入作業を行う場合には、2 日前までに会長の承諾を得ることとする。

(修繕の届出)

第 52 条 その住宅について修繕、模様替え、または建物に定着する物件の取り付けもしくは取替え（以下「修繕」という）を行おうとするときは、あらかじめ、会長にその旨届けなければならない。詳細は、細則第 1 条 1 2 項に従う。

(自治会使用印鑑)

第 53 条 自治会で押印に使用する印鑑は代表者印及び自治会印とする。

付 則

この規約は、昭和45年3月1日から適用する。

平成 6年 5月 1日 改正

平成18年 4月23日 改正

平成24年 4月22日 改正

平成28年 4月17日 改正

平成30年 4月22日 改正

令和6年 5月19日 改正

NK 鶴見コータース自治会細則



NK 鶴見コータース自治会

この細則は、NK 鶴見コータース自治会規約第40条に基づき、会員及び居住者が遵守すべき事項を定めるものである。

(共同生活の順守事項)

第1条 NK 鶴見コータース(以下「当住宅」という。)は住居専用の住宅であり、居住者は、共同生活の円滑なる運営を図るために以下の各号を遵守しなければならない。

- (1) 各戸のベランダの物干し竿は、落下危険防止のため、常時緊縛・固縛しておくこと。
- (2) 消火設備、消火栓等には、非常時以外絶対に手を触れぬこと。
- (3) 玄関、エレベータ、廊下、階段及び非常階段等、共有部はすべて禁煙とする。
- (4) 廊下は消防法上の避難通路であり、自転車、バイク、植木他私物を置くことを禁ずる。
- (5) 廊下での球技、スケート他遊戯を厳禁する。
- (6) ごみは、「横浜市ごみと資源物の分け方・出し方」に従い、指定曜日の所定時間までに出すこと。
- (7) 非常階段の昇降は静かに行うこと。特に子供に対する指導を徹底すること。
- (8) テレビ、ラジオ、楽器等の音量に注意し、近隣への迷惑防止を図ること。また、室内での飛び跳ね騒音による下階への迷惑防止に注意すること。
- (9) 台風、強風・雨が予想されるときは、ベランダ内の物品飛散・落下防止を図り、排水口の掃除、雨樋の異物・砂泥除去等、雨水の排水に配慮するとともに、窓からの雨水侵入防止を図ること。
- (10) 犬、猫等、愛玩動物の飼育は、規約第42条により禁止する。(最初の入居時から禁止)
- (11) 正面玄関内にバイク、自転車等に乗車のまま入らぬこと。
- (12) 規約第51条の修繕工事を行うときは、細則第7条の修繕規制を遵守すること。また、自宅の上下左右約8戸の居住者に工事内容を説明し、修繕工事許可願(別記様式3)に承諾印を受領のうえ会長に届け出て承認を受けること。併せて、居住者の周知を図るため、工事内容・期間、施工者名等を明記した工事工程表を提出すること。

(入居届)

第2条 新たに入居するときは、速やかにその旨を書面(別記様式4)により自治会に届けなければならない。届出事項に変更があったときも同様とする。

(会費の納入)

第3条 会員が自治会に納入する管理費ほか料金等は、預金口座振替により行う。詳細は、別記1を参照方

(管理人)

第4条 管理人規定 (規約第38条2項)・・・詳細は、別記2を参照方

(駐車場の利用)

第5条 駐車場管理規定 (規約第44条2項)・・・詳細は、別記3を参照方

(転居届)

当住宅から転居するときは、速やかにその旨を書面(別記様式5)により自治会に届けなければならない。

(所有者または居住者の禁止事項)

第6条 住宅所有者または居住者は、以下の各号にあたる行為をしてはならない。

1 専有部分における行為

- 一 騒音、振動、悪臭及び煤煙等を発生させる行為
- 二 引火、発火及び爆発の恐れのある物品の製造、所持または持込み
- 三 廃油、強酸性の溶液・薬剤等を配管内に廃棄する、またはこれに準ずる行為
- 四 枯葉、ごみその他の廃棄物の散布または焼却
- 五 建物の構造体に影響を及ぼす恐れのある大型金庫等の搬入または設置

2 規約第6条に示す管理共有物における行為

- 一 建物保存に影響を及ぼす恐れのある共有部分の切削または改造
- 二 広告物の掲示又は設置ほか、建物の外観の変更を伴う使用
- 三 専用使用権のない廊下、階段ほか、共有部への物品の設置若しくは放置またはその占拠並びに排他的な使用
- 四 所定の駐車場、駐輪場以外の場所における駐車、駐輪等
- 五 ベランダにおけるアマチュア無線のアンテナ、音響機器及び照明機器等の設置
- 六 ベランダにおける緊急避難の妨げとなる物品等の設置または放置
- 七 その他、ベランダにおける通常の使用・利用以外の使用・利用等

(修繕工事の規制事項)

第7条 規約第5条1条による修繕工事を行うときは、当住宅の外観、機能保持を考慮し、規約第6条の管理共有物に関し以下の各号を遵守しなければならない。また、当該工事は住宅所有者等の責任と負担において実施する。

- 1 玄関ドアの耐火性、型、色は現状と同等とすること。
- 2 サッシ、ガラス
 - 一 建築基準法、消防法等関連法規に適合した製品を使用すること。
 - 二 ベランダ側サッシを交換するときは、防水対応上、現外枠に被せる工法とすること。
- 3 インターフォンは、管理人室や外部監視機能との連絡を保持するために、交換を禁止する。
- 4 テレビアンテナ端子は、下階との共用配線の関係上、2階及び5階を除き中間用端子を使用すること。

(使用帳票)

第8条 規約、細則に記載のある帳票は以下のとおりとする。

- | | | | |
|---|---------|-------------|-------|
| 1 | 誓約書 | (規約第7条第2項) | 別記様式1 |
| 2 | 会員変更届 | (規約第13条第3項) | 別記様式2 |
| 3 | 修繕工事許可願 | (細則第1条第12号) | 別記様式3 |
| 4 | 入居届 | (細則第2条) | 別記様式4 |
| 5 | 転居届 | (細則第5条) | 別記様式5 |

付 則

この細則は、昭和45年3月1日から適用する。

平成18年 4月23日 改正

平成24年 4月22日 改正

平成28年 4月17日 改正

平成30年 4月22日 改正

NK 鶴見コータース自治会細則

第 5 条 駐車場管理規定

NK 鶴見コータース自治会



(名称)

第 1 条 本駐車場は、NK 鶴見コータース駐車場とする。

(所在地)

第 2 条 所在地は、横浜市鶴見区馬場 4-30-20

(所有者)

第 3 条 NK 鶴見コータース区分所有者の共有物。

(管理者)

第 4 条 管理者は、NK 鶴見コータース自治会。

(駐車場の分類)

第 5 条 駐車場の分類は以下の通り。

- 一 専用駐車場 : 居住者の契約利用部分。
- 二 夜間駐車場 : 店舗用駐車場を 20 時～翌日 10 時に限り、居住者の契約利用部分。
- 三 オートバイ・バイク置場 : 居住者が契約利用部分。
- 四 自転車置場 : 居住者が契約利用部分。
- 五 臨時駐車場 : 管理人に「空、予約」状況を確認の上、居住者が優先に利用できる。

(管理方法)

第 6 条 管理方法は次の通りとする。

- 一 臨時駐車場は主として管理人が管理に対応する。
- 二 他の駐車場については、駐車場委員が予約、契約、解約、更新等の管理を行う。
ただし事務処理受付窓口は管理人室とする。

(特別管理費)

第 7 条 駐車場契約利用 (月単位)、臨時駐車場利用者 (日単位) は駐車場料金を特別管理費として納入すること。(特別管理費は総会において決定される)

(駐車場の契約)

第 8 条 駐車場の契約は次の通りとする。

- 一 契約書 : 駐車場利用者は、NK 鶴見コータース自治会との間で第 5 条 (1) ~ (4) 別の契約書において契約を交わすものとする。
- 二 契約期間 原則 1 年間とし、契約内容に変更が無い場合は自動継続されるものとし
以後も同様とする。
- 三 契約解除 契約利用者の申し出による時、もしくは契約利用者が契約書内容、遵守事項等を著しく守られない時。
- 四 予約 : 契約台数制限上、空きがない場合、予約をして空きを順番に待つ。

(遵守義務)

第 9 条 契約利用者は契約書内容の記載事項等を十分理解し、それを遵守する義務が生じる。

(契約者制限)

第10条 専用駐車場は世帯主契約とし、その契約者一代限りとする。

(契約台数制限)

第11条 契約台数制限は次の通りとする。

- 一 専用駐車場 居住戸あたり …1台
- 二 夜間駐車場 居住戸あたり …1台 (専用…1台+夜間 …1台の契約は可)
- 三 オートバイ、バイク、自転車 居住戸あたり …2台まで

(スペース上の台数制限)

第12条 スペース上からの収納台数制限は原則以下の通り

- 一 専用駐車場 …9台
- 二 店舗(夜間)駐車場 …8台
- 三 オートバイ・バイク …10台(大型、中型、小型の区分により異なる)
- 四 自転車置場 …8台

一～四の置場は契約利用者数の増減により互換使用するものとする。

平成 9年 4月 細則制定
平成28年 4月22日 改訂
平成30年 4月22日 改訂