

日時：2026年2月21日（土）9時00分～12時15分

場所：のんびれっじ河口湖 管理棟1階

出席者：石塚理事長（C424）、加藤理事（B214）、堀内理事（D333）、茨木理事（B412）

豊田理事（B312）

永田監事（E335）

株式会社エンゼルコミュニティ：中鉢・乾（以下、管理会社と言う）

欠席：なし

定刻、管理規約第52条の規定により、石塚氏が議長となり理事会の開催を宣した。また、管理規約53条規定の通り理事の半数以上の出席により、本理事会が有効に成立することを確認したのちに議案の審議に入った。

## 1. 管理業務報告事項

### (1) 管理会社からの月次報告

管理会社より1月度の会計報告があり確認をした。

### (2) 滞納状況報告

A氏 滞納額 602,251円 和解協定とおり進行中へ。

B氏 滞納額 2,445,240円 相続財産清算人より今後の意向について問い合わせあり。塩谷弁護士より回答済み。基本的には第三者への売却を目指す。

C氏 滞納額 717,240円 無剰余通知書が届いたため、競売を勧める為、配当を放棄し進めることに

D氏 滞納額 708,450円 相続清算人の選任完了。

### (3) その他

管理会社より、2026年3月1日から担当フロントが中鉢氏より乾氏に変更になるとの報告があった。

## 2. 審議事項

### (1) 防草シート施工の不具合について

防草シートの敷設について杜撰箇所があった為、理事会に日向組の渡辺氏を招へいし説明を求めたところ、下部部分に石があり杭の打ち込みが無理な箇所があった為、その部分は上部に伸ばし、見積書通りの大ききで敷設したとの報告があった。なお、防草シートが貼られていない部分は除草剤や刈込のメンテナンスにて対応を検討することとした。

### (2) 擁壁からの漏水および、D棟裏の受水槽(高架水槽)へ地下受水槽から水道水を送る揚水ポンプ・D棟東側の加圧ポンプの不具合について

擁壁からの漏水原因であった埋設給水管漏水修理工事および断水の原因であった地下受水槽揚水ポンプの基盤交換について株式会社一水工業に工事依頼をしたことから、株式会社一水工業の宮下氏より今後の給排水管及び設備関連のメンテナンス(予防点検修理)説明があった。顧問契約の形で当マンションの設備関連の不具合について診てもらうことを打診したが、定期メンテナンスのかたちなら可能との事で検討することとした。

なお、工事完了後には『工事完了報告書』の提出を依頼するとともに、過去の管理会社の失念により支払いが遅延していた請求書についても支払うこととした。

### (3) 揚水ポンプ2機(地下受水槽)交換(入替)他について

経年劣化が進んでいることから一水工業に揚水ポンプ2機(地下受水槽)の交換(入替)及び、D棟裏の受水槽蓋(高架水槽)交換の見積を依頼した。

### (4) ゴミ保管庫の設置について

資源ごみの保管庫としてゴミ置き場の横にゴミ保管庫を設置することとした。なお、一定量になったら有限

会社サンアンドクリーンに回収依頼をすることとした。

- (5) D棟4\*\*号室の民泊疑惑について  
民泊経営をしている実態証拠がないため、警察と連携し調査を実施することとした。
- (6) 違法駐車について(臨時駐車証等の運用見直しを含む)  
一部の利用者による違法駐車が繰り返されていることから、改めて駐車場利用ルールを配布することとした。  
また、の申請が発生した際は、理事長が発行する。(代務員が日替わりで代わる事が多いため)  
※具体的には、所定の申請用紙に漏れなく記載してもらい、提出後「臨時駐車許可証」を渡し、理事長から2台目駐車許可証が届いたら交換する。なお、「臨時駐車許可証 発行一覧」への記入は必須。
- (7) 区分所有者名簿の見直し、運用等  
定住者の名簿の取得は個人情報保護法の観点から取得のハードルが高いため、災害時に管理組合で防災運用ができるようにするため、最低限定住利用者の人数を把握することとした。
- (8) 代務員(清掃員共)の業務引継ぎ連携の制度アップについて  
現在、正管理員が配置されておらず代務管理員で業務を回しているが、各々習熟度合に未熟さが顕在されるため、代務員とは言え一定の品質を保つように管理会社にマニュアルの策定を依頼した。
- (9) 理事と代務員の業務の明確化および理事の各棟の役割の割り当てについて  
改めて理事の各棟の担当役割を確認し、各々の理事が管理組合役員としての職務を遂行してもらいたいとの提言が理事長よりあった。
- (10) 大型車の駐車について  
組合員より駐車場に背丈の高い車が駐車していて、バックする時に視界が塞がれ危ないので何とかして欲しいとの要望があったが、規格内の車であるため駐車禁止とすることはできないことから、十分注意して車両の移動をお願いするしかないとの結論に至った。
- (11) 区分所有法改定によるマンション管理規約の改定について  
管理会社より区分所有法の改正についての説明があった。マンション管理規約を改定しないと上位立法である区分所有法に抵触し、トラブルが発生しかねないので今後の通常総会に合わせてマンション管理規約を変更することを検討することとした。
- (12) カスタマーハラスメント、防犯対策及び、ゴミ庫のモラル向上への対応について  
1月末、区分所有者が管理室に来て暴言、威圧的な態度等で代務員にカスタマーハラスメントを行いました。証拠の保全を目的とし、監視カメラ「見守り程度」とボイスレコーダーを購入する事とした。  
「ゴミ庫」の使用方法にモラルの欠如が多発している事から、監視カメラ「見守り程度」の設置を検討する。

### 3. 次回理事会日程について

日時：2026年4月18日(土) 9時00分～  
場所：のんびれっじ河口湖 管理棟1階

以上、すべての議案の審議が終了したため、議長は12時15分に理事会の閉会を宣し。

本理事会の議事の経過及び結果が正確であることを証するため議事録を作成し、議長及び出席理事2名がこれに記名押印する。

2026年 3月 日

のんびれっじ河口湖団地管理組合法人

議長 石塚 勝一 

理事 加藤光子 

理事 坂内一也 

以上