

2025年 11/16（日）開催

1. 防犯カメラ更新検討 ＜報告事項＞

1) 経緯

リベラガーデン敷地内には、防犯カメラが設置されているが、老朽化が進んでおり更新の必要がある。更新に際して、管理会社より以下の提案を受けている。

- ①案：現状設置カメラ38台の更新
- ②案：①＋棟周り・人の往来が多い箇所に増設（現状プラス17台）
- ③案：①②＋エントランス入口にカメラが設置されていないABCDEH棟に新規設置（現状プラス48台）
加えて、カメラの設置されていない棟のエレベーター内にダミーカメラ設置
- ④案：①②＋カメラの設置されていないABCDEH棟のエレベーター内に新規設置（現状プラス41台）
- ⑤案：①＋②＋③＋④。全棟エレベーター内、エントランス入口にカメラ設置。（現状プラス72台）

これまでの協議で、防犯カメラ更新・増設案は団地管理費支出増になるため、現在検討中の団地管理費収支改善の進捗も考慮したうえで、増設③案（各棟エントランス増設）または⑤案（各棟エントランス＋各エレベーター増設）を中心にカメラ更新（増設）内容を継続協議することになっていた。

2) 報告事項

- ・⑤案は建物によっては過剰な設備投資となる可能性がある。
- ・③案は各エントランスの出入りが十分確認出来るうえ、エレベーター内にダミーカメラ設置でエレベーター内も一定の防犯抑止効果を期待できる。
- ・増設費、維持費を棟別負担に変更すると、各棟の資金状況からリベラガーデンとして均一な防犯体制とならない可能性がある。このため、これまでどおり、防犯カメラに要する費用はリベラガーデン全体の管理費とするのが望ましい。

3) 協議結果

増設案③を総会に上程することを「承認案件」として採決した結果、賛成が過半数を超えたため、理事会として、これを承認した。

2. 中央監視盤更新検討 ＜報告事項＞

1) 経緯

中央監視盤の老朽化が進んでおり、更新または他のシステムへの移行を引き続き検討することになっていた。

2) 報告事項

- ・「中央監視盤での各棟の監視、制御」を「各棟の監視・制御」など他のシステム移行が可能か。具体的には、各棟に新たに制御盤を設置し、異常があった際は警備会社等に転送するシステムである。
- ・その他、中央監視盤から機能を減らすなどでコスト削減方法はあるか。
- ・中央監視盤では共用照明のON/OFFが可能となっているが、中央監視盤が無いと現地での対応が必要となる。求める業務量によっては、人員を増やす必要があり管理委託費の増額にも繋がってしまう。

3) 協議結果

中央監視盤更新または他のシステムへの移行、コスト削減方法があるか等、継続審議することとした。

3. 埋設高圧ケーブル更新工事に係る調査・追加工事 <承認事項>

1) 経緯

コミュニティセンターに電気を供給する高圧ケーブル更新工事中に、ケーブル管路の閉塞が発覚した。このため、管理会社より閉塞箇所特定のための調査と閉塞箇所補修工事の提案があった。調査の結果、閉塞位置は、A棟横ハンドホール～九電横開閉器下部ハンドホール間であることが確認された。

【対応】

- ①既存閉塞箇所の特定のための調査（11月10日実施） ※理事長決済で実施済み
2箇所で管路の部分閉塞を確認。
- ②閉塞管路付近の掘削及び管路補修 ※埋設ルート設計中のため工事金額は未定
閉塞区間が約10mであり、対象箇所は交通量の多い車路下であること、また複数の駐車区画前となり掘削は難しいため、新たに車路脇を掘削し(A棟植栽側から九電開閉器盤前で横断)更新ケーブルを敷設する。

2) 協議結果

追加工事を進めることを承認案件として採決。賛成が過半数を超えたため、理事会として、これを承認した。

4. 第30期アクションプランの件（継続審議） <報告事項>

団地管理費収支改善のためのワークショップ（アイデア出し）を各棟で開催し、今後の進め方を確認した。

【確認内容】

- ・15日時点で8棟でのワークショップを開催、参加人数は各棟5～6名程度 ※H棟J棟16日に予定
 - ・団地管理費収支改善に関する住民説明会 ※2026年3月～4月予定
 - ・団地管理費収支改善に関する団地総会議案上程 ※2026年6月予定
- 各棟部会でのワークショップ開催を含め、今後のスケジュールを承認案件として採決した結果、賛成が過半数を超えたため、理事会として、これを承認した。

棟部会からの報告

<主な報告>

【A棟】住民懇親会 2026年1月開催予定、棟周りインターロッキング浮き箇所補修依頼あり

【B棟】住民懇親会 2025年12月開催予定

専門部会からの報告

<主な報告>

【防災】 防災訓練に向け防災組織班3班に分かれミーティング開催済

【植栽】 D棟南側で対象でない樹木を伐採、植栽管理会社にて補植予定

【図書】 図書室認知度up、有効活用のための企画検討中

管理センターからの報告

1) 補修対応費の事後報告（E棟休憩室空調設置工事）

エアコンスリーブ施工のため壁のコア抜きを実施、総会手続きが必要。提示金額を上限に相見積書取得等金額の妥当性を確認したうえで2026年6月の総会に議案上程する。

2) 外部区分所有者等協力金制度（2026.1.1 開始）対象の方に、10月31日付で再度発送済。

3) 継続・ペンディング案件一覧を確認した。

4) ロボットゲートチェーン接触件数3件（10月13日～11月9日）

視認性upを目的に設置したチェーンアイは、効果があまり期待できないとの意見あり。チェーンに簡易的な蛍光テープ等の施工も検討する。

各詳細は管理センター保管の議事録などをご確認ください

◆第30期第6回定例理事会

2025年12月21日（日）午前9:30～12:00



ホームページはこちら



自治会イベント・理事会活動
・ゲストルーム予約状況
・各種申請書・棟別情報など