

募集要項7(4)エ 質疑回答①

No	質疑内容	回答
1	令和5年度以降、大規模修繕を含む長期計画修繕の見直しが予定されているとありますが、具体的に説明をお願いします。また、各年の概ねの負担額を教えてください。	令和5年度に共用部分において、ラクトB管理組合施設部会による、大規模修繕(約3億円)を含む長期計画修繕の見直しが実施されます。修繕予定項目及び各年の負担予定額は、市街地整備課で閲覧いただけるよう基礎資料に追加します。
2	計画修繕について、令和5年度は京都市が負担されるとありますが、具体的な修繕の内容と、それにかかる費用を教えてください。	共用部分に係る経費のうち、令和5年度の計画修繕費については、約9,395千円(税別)となっており、京都市が負担します。令和6年度以降も含めた内容及び金額は、市街地整備課で閲覧いただけるよう基礎資料に追加します。
3	専有部の修繕において、6億円とありますが、今までどのような修繕をされていたのかご回答ください。(現在までの修繕箇所及びその金額)	専有部におけるこれまでの修繕内容及び金額については、約4億2千万円になります。内訳は、基礎資料として市街地整備課で閲覧可能です。
4	市が修繕積立をしない理由を教えてください。	必要な修繕費を必要な時期に予算化し、修繕を行う方針としてきたため、修繕積立をしていないものです。
5	6(2)留意事項の5番の記載事項(もしくは契約書案 第13条第3項)について、「活用計画の大幅な変更」とありますが、大幅とはどの程度の内容ですか。	大幅な変更の内容とは「6(1)売却条件 ア活用計画」の3段落目「プール設備を有したスポーツ施設及びコミュニティルームとして施設の一部(概ね100㎡)を貸しスペースとすること」を変更もしくは廃止する場合と想定しております。なお、変更とは目的が異なる施設に変更することを想定しており、例えば、プール部分を屋内テニスコートにするなどが考えられます。
6	プールの屋根は開閉できるような形に見受けられますが、今まで開閉して運用されていたのでしょうか。説明がありませんでしたが、開閉できなくなっている場合、屋根として、管理組合で修繕してもらえますか。	プールの屋根は新築時に可動屋根として造られましたが、その後、可動部が故障し、修繕が現実的に不可能となったため、隙間を鉄板で塞ぎ、現在は固定屋根として機能しています。 管理区分と費用負担については、ラクトB管理規約の「別表第5 敷地及び全体共用部分等の管理区分(第21条及び別図第2)」に記載のとおり、屋根ガラス一式は健康文化館所有者、その他の屋根部材については建物躯体に含まれ管理組合直轄となります。具体的な範囲については別図を参照ください。
7	プール横のサンデッキはプール専用と思われるが、5階屋上部及び外壁であり、植栽を含め、維持・管理、修繕は、管理組合の負担と考えてよいですか。	スイミングプール屋外(サンデッキ、植込)の管理区分と費用負担については、ラクトB管理規約の「別表第5 敷地及び全体共用部分等の管理区分(第21条及び別図第2)」に記載のとおり、健康文化館所有者となります。
8	専有部の大規模修繕は10年間で6億の修繕が必要とされていますが、本当に必要な修繕ですか。どの部分の修繕を見込んでいるのか、具体的に金額を含め示してください。	修繕の時期や内容については、購入された事業者の判断になると思いますが、本市としては適正な施設の維持運営を行ううえで必要な修繕であると考えています。なお、6億円の内訳については基礎資料として市街地整備課で閲覧可能です。