

募集要項7(4)エ 質疑回答②

No	質疑内容	回答
1	今まで、修繕・営繕補修をされていると思いますが、休館になってから修繕されていますか。	令和3年4月の休館以降も、空調設備改修工事等の修繕を行っています。詳しくは閲覧できる基礎資料(修繕履歴一覧表)をご確認ください。
2	リース物件は、どれにあたりますか。(ジム機械などがあると思います。)	ジム機器含めて、備品類は全てリース物件ではありません。全て本市所有の備品となります。
3	10年間で6億の修繕が必要とされますが、6億の負担を3億ぐらいは京都市で負担していただく事はできるのでしょうか。	本物件の売却条件として、今後必要となる修繕費は事業者で負担いただくこととしておりますので、本市が負担することはいたしかねます。(募集要項P. 7「オ修繕費の負担」)
4	オープン翌年度、指定管理を開始した年度、売上高が最高であった年度の売上高及び利用者数を教えてください。	別紙1をご覧ください。
5	内部の工事や修繕を行う際の機器搬入ルートに指定はありますか。	特に指定はしていませんが、工事や修繕を行うときは、ラクトB管理組合施設部会管理規約第16条第1項の規定に基づき、施設部会長にその旨を申請する必要があり、事前に機器搬入ルートについて施設部会と協議を行い、結果を反映させる必要があります。 なお、過去の改修工事における機器搬入ルートは市街地整備課で閲覧できる基礎資料(改修工事設計図)において閲覧可能です。
6	引受ける什器備品について、不要なものはこちらで廃棄しても差支えありませんか。	使用に当たって問題がある、あるいは、レイアウト変更に伴い設置できないといった理由を申し出ていただければ、廃棄していただいても結構ですが、廃棄に係る費用は事業者側の負担となります。
7	建物上で現在、不具合が出ており修繕を急ぐ必要がある項目はありますか。	市街地整備課で閲覧できる基礎資料(設備一覧表、令和4年度点検結果一覧表)に現状の不具合、過去の修繕履歴等がまとめて記載されています。優先順位については資料をご確認のうえ、事業者において判断してください。なお、専有部の修繕が共用部にも関わる場合は管理組合の修繕計画に合わせていただく場合もあります。共用部については、管理組合の修繕計画に基づき、負担していただきます。
8	修繕費に今後10年で6億が必要となるようですが、大きな項目は何ですか。	概ね修繕費が1,000万円以上のものについて、以下が挙げられます。 建築: プール天窓鉄骨の腐食等修繕改修 電気設備: コミュニティールームAV設備、ITV設備の更新整備 空調設備: 空調機・ファンコイルユニットの更新整備 給排水衛生設備: ろ過装置、温水ボイラー、自動制御設備の更新整備 詳細については、市街地整備課で閲覧できる基礎資料(大規模修繕費の内訳)をご確認ください。
9	施設共用と全体共用の設備の修繕や点検及びその費用は建物所有者の負担ですか。建物所有者と使用者との負担比率などはありますか。	施設共用部の設備の修繕、点検については、ラクトB管理組合施設部会管理規約別表第5に基づき施設部会が実施し、費用負担は同管理規約第25条により持ち分割合に応じて負担していただくこととなります。 全体共用部についても同様の考え方となります。
10	事業者側で独自で契約する必要のある項目はありますか(設備維持の保守契約など)。	専有部の維持管理に係るものは、事業者側で個別に契約する必要があります。なお、専有部での警報等を防災センターに発信する警報設備等については、共用部の維持管理委託業者との連携が必要です。
11	本建物の受電は2回線受電ですか。	2回線受電です。詳細は、市街地整備課で閲覧できる基礎資料(電気設備工事竣工図)をご確認ください。

募集要項7(4)エ 質疑回答②

No	質疑内容	回答
12	停電時の非常用発電装置は防災用ですか。また、保安回路は何時間稼働可能ですか。	防災用です。保安回路は1時間稼働可能です。詳細は、市街地整備課で閲覧できる基礎資料(電気設備工事竣工図)をご確認ください。
13	電気、水道、ガス料金はどのように計算されますか。	電気・水道は、ラクトBの管理会社が契約している単価設定の単価を用いて個別計量器から算定して請求します。ガスは個別にガス事業者と契約取引となります。
14	「ラクトスポーツクラブ」の名称について、売却後もその名称内に全部又は一部について、引用の義務はありますか。	引用の義務はございません。なお、外壁看板等の変更は、申請手続きを含め事業者負担となります。
15	今後(R5年度中)、市において改修工事等の予定はありますか。あればその内容と時期を御教示ください。	売却対象部分における改修工事の予定はありません。
16	事業者がR6年度以降に管理組合に支払う費用は、管理費と計画修繕費のみでよろしいですか。	管理組合に支払う費用は、管理費と計画修繕費になります。なお、ラクトB建物内の①駐輪場②駐車場③山科公共地下道看板④既設電話交換機(5階エントランスホール、事務室、6階スタッフ事務室等)を利用する場合は、別途、ラクトBの管理会社と契約になります。
17	音響設備、プール付帯設備(循環ポンプ、濾過装置など5F機械室内設備)などの状況について、現在故障などはありますか。	故障(不具合)の有無やその状況については、市街地整備課で閲覧できる基礎資料の建築・設備一覧表、令和4年度点検結果一覧表に記載されています。
18	プール付帯設備(循環ポンプ、濾過装置など5F機械室内設備)について、現在メンテナンス契約はされていますか。今後もそのまま使用する場合は、同一業者にて継続しての契約が可能でしょうか。	現在、プール付帯設備のメンテナンス契約は(株)白青舎と行っており、同一業者の継続契約は可能です。
19	屋上の室外機、高架水槽および地下の加圧ポンプなどは施設側での管理の認識でよろしいでしょうか。事業者の管理範囲は区画内のみでしょうか。	共用部分に配置されている設備機器については基本的に、ラクトB管理組合施設部会管理規約別表第5に基づき、施設部会による管理となり、事業者の管理(施設専有)の範囲については同規約第7条のとおりです。 なお、設置場所にかかわらず、専有部への単独系統となっている設備機器類は、事業者の管理及び費用負担となります。 また、パッケージエアコンも専有物となります。 単独系統かそれ以外かについては、閲覧できる基礎資料(機械設備竣工図等)をご確認ください。
20	電気設備の管理区分について、6階電気室盤以降が事業者の管理とのごとでよろしいですか。	6階電気室の電圧盤までが施設共用、以降の配管・配線は事業者の管理(施設専有)となります。
21	今後の共用部にある設備の管理は施設側で継続して行い、修繕などの計画も施設側より示されるということでしょうか。その管理費はいくらでしょうか。	共用部に効用をもたらす設備の修繕・点検については、ラクトB管理組合施設部会管理規約別表第5に基づき施設部会による管理となり、費用負担は同管理規約第25条により、持ち分割合に応じて負担していただくこととなりますが、専有部への単独の系統となっている設備については、事業者による修繕計画と費用負担が必要となります。管理費については募集要項P7「オ(ア)共用部」の記載及び閲覧できる基礎資料(共用部の大規模修繕費の内訳)等を参照いただくとともに、単独系統かそれ以外かについては、閲覧できる基礎資料(機械設備竣工図等)をご確認ください。
22	6階サンデッキの手すりの高さを上げることは可能でしょうか(H1800程度)。	可能ですが、全体共用部分に該当するため、改修する場合は、管理組合の理事会の議決が必要です(ラクトB全体管理規約第58条第1項第3号準用)。また、建築基準法、消防法その他関連規定を満たす必要があります。

募集要項7(4)エ 質疑回答②

No	質疑内容	回答
23	内装工事に際し、業者の指定はありますか。防災工事、空調換気設備工事は指定でしょうか。	施工業者の指定は特にございませんが、本市としては、市内事業者育成等の観点から、できる限り市内事業者と連携していただくことが望ましいと考えています。また、消防用設備工事については、防災センターとの連携が必要なものがあります。
24	過去のプール利用者数、ジム利用者数の推移の情報開示は可能ですか。	過去10年間の利用実績を別紙2にまとめましたので、ご確認ください。なお、プール利用者数とジム利用者数の個別での利用者数の集計はございません。
25	施設の営業可能な曜日と時間は、どのようになりますか。	基本的に、事業者の想定される営業日時の設定が可能です。ただし、事前に管理組合と運転管理や費用等を含めた調整が必要となります。
26	ラクト山科全体としての当該施設の広報(冊子・チラシ・インターネット)などは今後される予定がありますか。	契約候補事業者の決定やリニューアルオープンの広報など、施設再開に向けて本市としてできる広報協力はしてまいりたいと考えております。