

サウンディング調査 質疑回答①

No	質疑内容	回答
1	24時間営業は可能でしょうか。	南側エレベータを制御し、地上1階から当該エレベーターを使用して営業することは可能です。事前にビル管理事業者と調整いただければ、原則問題ございません。ただし、地下駐車場は午前1時～5時の間は閉まっていますので、地下駐車場から本施設へ昇降することはできません。
2	施設点検等の停電で全館休業になることはありますか。	基本的に、施設区分ごとで停電を行なっていますが、全体の防災機器点検等、全館停電が必要な場合は夜間で行っています。
3	ロッカー室は女子の方が広く造られていますが、これまでの施設の男女利用比率を教えてください。 施設利用者の住所別内訳が分かれば教えてください。	別紙1「令和元年度京都市ラクト健康・文化館利用者満足度調査(抜粋)」をご参照ください。
4	子供のスイミングスクールで、準備体操等はどこで行っていましたか。	プールサイドで行っておりました。
5	プールで事故が発生した場合の行動シミュレーションはどのようにしていましたか。	マニュアルを作成し、施設関係者で周知を図っていました。
6	スタジオの利用形態(一度に何人で使用していたか)を教えてください。	レッスンの内容によりませんが、コロナ禍以前は15名～50名。コロナ禍以降は、24名定員で使用していました。
7	車いす利用者の利用実態(人数、何を利用されていたか)を教えてください。	月当たり2名程度で、プールをご利用されておりました。
8	今後、10年間で必要となる専有部の修繕費の内訳をご提示ください。	今後10年間で想定される専有部の修繕更新費用(建築・設備関係)の内訳は、市街地整備課で閲覧可能ですので、御入用の際はご尋ねください。
9	年間の維持管理に掛かる費用(水光熱費、設備等のメンテナンス費など)を教えてください。	プール・スポーツジム休館前の5か年分の光熱水費は別紙2を、設備等のメンテナンス費は別紙3をご参照ください。
10	サウンディング実施要領に記載の床面積は、専有部の面積か、共用部を含んだ面積か、教えてください。	専有部の面積を記載しています。
11	屋根の開閉を行うシステム部分は共用部に該当するでしょうか。	共用部に該当します。 なお、共用部及び専有部の区分はラクトB管理規約で定められており、閲覧できますので、御入用の際はご尋ねください。
12	電気室への出入りは、どのような経路であるか、教えてください。	別紙4「電気室への経路」をご参照ください。
13	各室の床面積を教えてください。	別紙5「5・6階平面図(床面積記載)」をご参照ください。 その他の建築図面についても閲覧できますので、御入用の際はご尋ねください。
14	各室間の間仕切壁で撤去可能なものを教えてください。	別紙6「専有部分範囲図」をご参照ください。間仕切壁のうち、鉄筋コンクリート造の躯体部分(赤枠で囲まれた範囲)は所有区分が全体共用となるため、撤去に当たって管理組合の同意が必要となります。 仕上材及びその他の間仕切壁(軽量鉄骨やALCパネル等で造られているもの)については専有部分(紫色の範囲)となり、所有者単独の判断で撤去可能です。
15	元ラクト健康・文化館の施工業者を教えてください。	別紙7「ラクトB新築工事施工業者等一覧表」をご参照ください。
16	コミュニティルームの床材及び更新(改修等)の有無を教えてください。	現在のコミュニティルームの床材はビニル床シート(田島ルーフィング(株)ACフロア)です。平成23年度に内装各所の改修工事を行っており、その際に床材を竣工当時のタイルカーペットから改修しました。

17	プール用設備の、これまでの修繕履歴を教えてください。 事務室にある監視システムの直近の部品更新時期を教えてください。 屋上の給湯管が比較的新しいものと見受けられますが、直近の更新時期を教えてください。	これまでの修繕履歴は市街地整備課で閲覧可能ですので、御入用の際はお尋ねください。 なお、屋上の給湯管は竣工以来一度も更新はしていませんが、給湯管が接続されている機器の更新時に合わせて、周辺の給湯管のラッキング(給湯管を包む保温材をカバーする薄い金属板)を更新しています。
18	プール底部の給排水配管等が分かる図面を提供いただきたい。	プール下配管図その他の建築図面についても閲覧できますので、御入用の際はお尋ねください。
19	PCB含有検査は行っているでしょうか。	建物は平成10年度に竣工しており、PCB含有製品が含まれている可能性は殆どないと考えられるため、含有検査は行っていません。 【参考HP】環境省 ポリ塩化ビフェニル(PCB)早期処理情報サイト <a href="http://pcb-soukishori.env.go.jp/about/method.html">http://pcb-soukishori.env.go.jp/about/method.html</a>
20	女子ロッカーが比較的新しいように見受けられます。直近の更新時期を教えてください。	子供用ロッカーは2013年(平成25年)7月に更新し、成人用ロッカー(契約ロッカー含む)は2015年(平成27年)3月に更新しています。
21	設置されているロッカーの個数(男女別)を教えてください。	成人ロッカー男性220庫 成人ロッカー女性300庫 契約ロッカー男性96庫 契約ロッカー女性112庫 子供用ロッカー男子108庫 子供用ロッカー女子96庫
22	マシンジム内のトレーニングマシンの購入時期を教えてください。 ルームランナーを購入又は更新した直近時期を教えてください。	ウエイト系マシン:2015年(平成27年)7月 有酸素系マシン:2019年(令和元年)10月に更新しています。