

リバーサイド壱番街長期修繕計画の説明会

リバーサイド壱番街組合員の皆様

計画修繕専門委員会は、2022年の大規模修繕工事以後、リバーサイド壱番街長期修繕計画の見直しを進めてまいりました。2024年のリバーサイド壱番街通常総会にて、見直した長期修繕計画の承認を議案とする方針です。長期修繕計画は、多数の項目を含んでおりますので、事前に説明会を開催いたします。

住民説明会の予定

開催日	2024年1月13日
開始終了時間	13:00-15:00
開催場所	集会所または、伊勢原公民館(参加者の人数に合わせて調整します。)

事前の質疑

以下のいずれかによって、質疑を受付けます。回答の準備などに配慮いただき、メールでの質疑にご協力ください。

riverside-1kanri@mountain.ocn.ne.jp にメール	左記のアドレスに、長期修繕計画説明会質問の件名でメールください。
資料最終項の用紙	本資料最終項の質疑書に記載し、管理事務所に届けてください。

事前質疑期限

2023年12月8日

検討項目の概要は以下になります。

1. 2052年までの修繕計画
2. 修繕計画を実施するための資金計画
3. 機械式駐車場の今後の扱い

2052年までの修繕計画

2048年以降(25年後)に3、4、8号棟は一時的に資金がマイナスになります。他会計(リバーサイド内の他の棟別修繕積立金など)から借り入れることで、回避可能です。

工事などについては、他団地と比較して特段変わるような箇所はない。修繕計画は概ね5年ごとに見直します。

修繕計画を実施するための資金計画

昨年まで、駐車場会計から繰り入れを実施していたがそれに加えて、管理組合費からの繰り入れも実施する計画です。管理規約第31条3項の改正を併せて提案します。

機械式駐車場の今後の扱い

機械式駐車場は、埋め立てて平面化をする計画です。

通常保守契約に加え、臨時の修繕工事が発生していること、機械式下段に格納できる車両が少なくなっていることが主な理由です。

1. 2052年までの修繕計画

2024年度の通常総会議案となる長期修繕計画資料を参照してください。計画的に修繕を行うことで、長期にわたり快適な住環境となると考えております。

2. 修繕計画を実施するための資金計画

2.1. 管理組合費の棟別修繕積立金への繰り入れ

2023年3月末の時点で、92,598,604円の繰越金がある状態です。委員会は1億近い繰越金を今後も使い切ることはないと判断しました。2024年に管理組合費から70,000,000円を棟別修繕積立金に繰り入れます。2024年に繰り入れした後も、管理組合費の繰越金は上昇していくことが予想されます。2026年以降は2年に一回16,000,000円を棟別修繕積立金に繰り入れます。

2.1.1. 繰り入れに関する検討

棟別修繕積立金と管理組合費のバランス

規約25条に従い要約すると、以下のとおりです。

組合費	組合員一律
棟別修繕積立金	専有床面積の比により負担する。

2023年現在の管理組合費と修繕積立金

組合費	16,000円
棟別修繕積立金	約111円/㎡×専有面積

バランスかえると下表に従います。

組合費	16,000-X円
棟別修繕積立金	約(111+Y)円/㎡×専有面積

ある世帯の支払い総額の変動分は以下のようになります。

$-X(\text{管理組合費減額分}) + Y \times \text{専有面積}$

$Y \times \text{専有面積} > X$ の場合は、支払い総額が増えることになります。

全ての区分所有者の支払い総額が増えないようにすると、専有面積が一番大きい区分所有者が増えないようにするXとYの額を決めることになります。

2.1.2. 将来に対する備え

今後も見直しを繰り返すことになり、都度、負担増がない状態とすると、管理組合費または、修繕積立金のいずれかを減額することになります。

世帯の高齢化による、理事、委員への担い手の不足が懸念されます。当該問題を解決するには、外部委託以外の方法が見つかりません。外部委託は、組合費から支出されます。今は繰越金があっても、外部委託費の増大によって、組合費が不足になってしまうことを心配しています。高齢で年金のみの世帯にとっては、組合費または棟別修繕積立金の増加は、受け入れがたいものになると考えます。管理組合費を現状のバランスだけで減少させることはできないと考えます。

2.2. 管理規約第 31 条 3 項の改正

以下のように改正を提案します。

改正前

組合費、修繕積立金及び棟別修繕積立金を相互に振り替えることを原則として禁止する。ただし、やむを得ず一時的に流用するときは、資金元の資金計画の執行に支障がないことを確認して、資金元への返済計画を示して総会の承認を得なければならない。

改正後

組合費、修繕積立金及び棟別修繕積立金を相互に振り替えることを原則として禁止する。ただし、流用するときは、資金元の資金計画の執行に支障がないことを確認して、総会の承認を得なければならない。

3. 機械式駐車場の今後の扱い

機械式駐車場は、平面化することを提案します。平面化することに至った経過は以下のとおりです。

1. 約 625,000 円(8年平均)の保守点検費に加え、臨時で支出する修繕費が 2,950,625 円(8年平均)発生している。機械式駐車場がなければ、棟別修繕積立金に充当することができる。
2. 経年劣化が進み、総入れ替え時期に来ている。総入れ替えを実施した場合は、約 50,000,000 円の費用となる。このため、現在、棟別修繕積立金への繰り入れを凍結している。
3. 総入れ替えは、ピットを深くする工事とはなっていない、また深くするような工事自体は、コンサルタントの回答から現実的ではないとのこと（多額の費用がかかる）。現在の車では、格納できる車種が少なくなっている。
4. 総入れ替えをしても、10年後からは、臨時の修繕費が発生することが予想される。
5. 全体的に高齢化が進み免許を返納する世帯も増えるので、1台目の車の契約数を下回るほど不足する可能性が少ない。

駐車場保守費

		平均	
		625,245	
年	項目	金額	補足
2015	保守点検	709,560	
2016	保守点検	709,560	
2017	保守点検	709,560	
2018	保守点検	709,560	
2019	保守点検	557,720	7、9号を平面化したため減額
2020	保守点検	481,800	
2021	保守点検	481,800	
2022	保守点検	642,400	

修繕費

		平均	
		3,372,143	
年	項目	金額	補足
2015	修繕工事	7,992,000	落下防止装置取り換え工事(7、9号)
2016	修繕工事	6,804,000	落下防止装置取り換え工事(4、5号)
2017			
2018	修繕工事	702,000	操作ボックス取り換え(4、5号)
2019	修繕工事	3,520,000	5号機制御盤、リミットスイッチ取り換え
2020	修繕工事	4,587,000	シーケンサユニット復旧費(297,000) 制御盤、リミットスイッチ取り換え (3,311,000) 操作ボックスコネクターケーブル取り 換え(979,000)
2021	修繕工事		
2022	修繕工事		

3.1. 駐車場区画の増設

機械式駐車場がなくなると、2台目、3台目の駐車区画が少なくなります。この点を補う案を検討しましたが、実施できる案がみつからなかったため、増設は計画に含めません。2023

年現在、一台目契約は 154 台契約。

3.2. 増設の検討

3.2.1. 自走式拡張案

自走式を現在の機械式の上部まで延長することについて検討しました。以下の理由により、拡張ができないとの結論になりました。

1. 自走式駐車場が建築基準法 38 条認定によっています。この認定は、建築を工場生産の既製品のような品質が均質であることを基準に定められています。各材料などが均質で、工法による品質低下が発生しない場合は、行政が簡易な審査、検査で建築を認めるものです。増築を行う場合は、既存自走式駐車場と同一メーカーによる施工か（38 条認定関連）、又は独立して増築する施工になります。全体面積にもよりますが消防設備の増設など増築部以外にも費用が発生する可能性があります。
2. 現状の機械式駐車場スペースで増築すると、上下で概ね 37～38 台の駐車場になります。工事費は税別 1 億 4,000 万円程度（杭工事、地盤改良工事は別途）
3. 自走式駐車場は建築物扱いです。建築物が 5 号棟側に近づきます。延焼の恐れがあるため、5 号棟の自走式駐車場に面した部分の開口部を防火設備（ガラスを網入りガラスに変更する等）にする必要があります。206 号室から 506 号室までの区分所有者の了解を得て、工事を実施しなければなりません（延焼ラインは P-6 の図を参照）
4. 延焼の恐れがあるほど拡張しないという案も検討しました。2 階に駐車できるスペース（2 階 8 台程度）が費用に対して少ないと結論づけました。

リバーサイド壱番街は共同住宅なため、耐火構造とすることが建築基準法により定められています。また、延焼の恐れのある部分が耐火性能を持つようにしなければなりません。

3.2.2. 3 号棟西側駐車場追加案

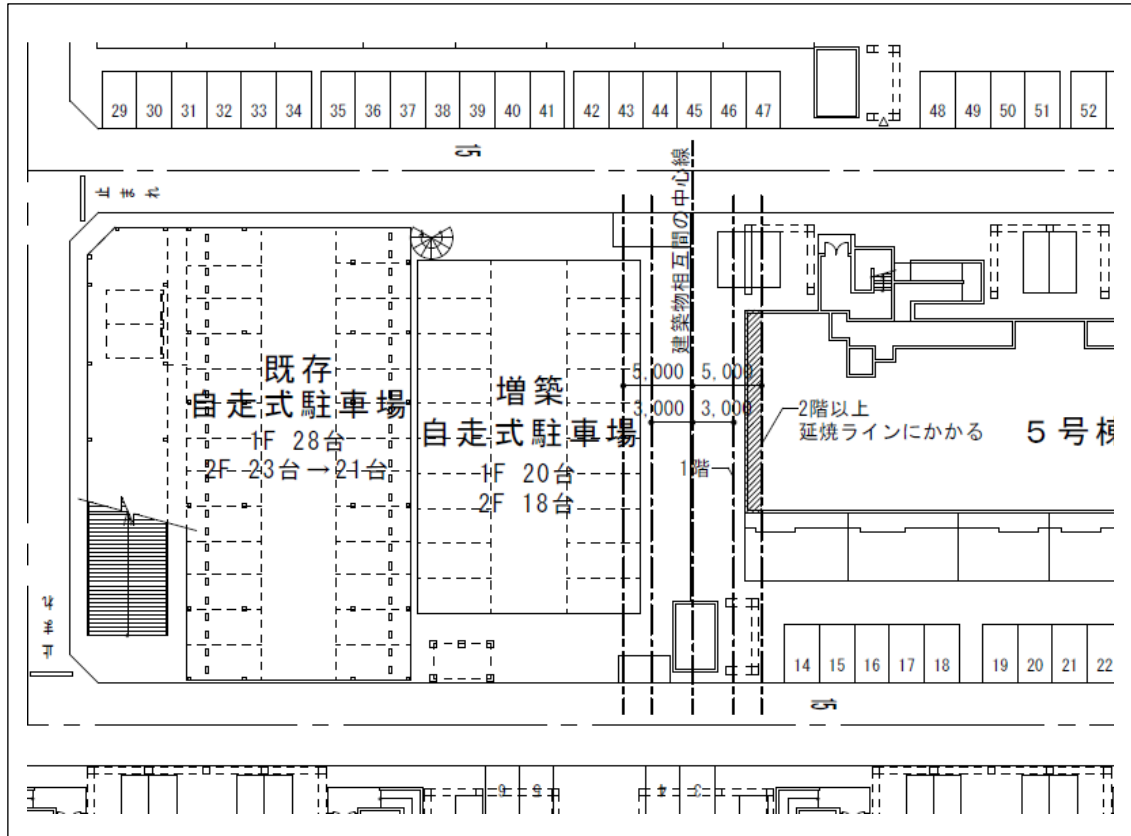
3 号棟西側の空き地を道路から直接駐車できるようにする（差し込み駐車する）ことを検討しました。5 台程度確保できると考えましたが、川越市では、歩道を横切る部分の幅を 4.2 m 以下としなければならないため、設置できないことが判りました。

3.2.3. あしあと公園駐車場化案

現在は、傾斜している部分の土を取り除き、4.2m 以下の幅の入り口を設けて、駐車区画を

設けることを検討しました。緑地としての機能を残したほうがよいとの意見から適切ではないと結論づけました。

自走式駐車場増築により、5号棟にかかる延焼ライン



3.2.4. 追加検討項目

2023年10月に、理事会から西側駐車場増設について、検討してほしいとの依頼がありました。今回の長期修繕計画に組み入れることはできませんでした。5年後に住民の要望があった場合には、再検討します。

長期修繕計画説明会質疑書

部屋番号

号棟

号室

氏名

質疑事項：