

長期修繕計画説明会

組合員の皆様

長期修繕計画説明会の事前確認への回答ありがとうございました。

以下のとおり長期修繕計画説明会を実施します。

開催日時 2024年1月13日 13:00
場所 リバーサイド壱番街集会所
参加者 11名(修繕委員など関係者を含めると20名)

20名近くになりますので、マスクの持参をお勧めします。

質疑回答

事前にいただきました質疑に対して、事前回答を用意しました。確認ください。

質疑(4-101 山口様)

P3: 繰り入れに関する検討

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(管理組合費減額分)+ Y × 専有面積 Y × 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。	

上の部分は、P4 の今回の結論「管理規約 65 条第 1 項の改正」には不要では？これが有る為、当初組合費と棟別修繕金のバランスを変える起案と勘違いをしてしまいました。説明過程としては必要かもですが、ならば結論を先に書いてから、その後に理由を説明する文章構成にして欲しいです。

回答

管理組合費から棟別修繕積立金への繰り入れに関しては、現行規約第 3 1 条（区分経理）第 3 項に「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。」と規定されているため原則禁止となります。また、組合費に余剰が生じた場合の処理は、現行規約第 6 5 条（組合費等の過不足）第 1 項に「収支決算の結果、組合費に余剰を生じた場合には、その余剰は翌年度における組合費に充当する。」と規定されているため、これまで組合費の余剰金は翌年度における組合費に充当されてきました。

今回の修繕計画改定案では、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、2026 年以降も 2 年に一回 16,000,000 円を棟別修繕積立金に一時的ではなく継続して繰り入れる計画ではありますが、管理費組合費の余剰金を他会計に繰り入れた場合、規約第 6 5 条（組合費等の過不足）第 1 項に抵触する可能性があることから、トラブルを避けるため規約第 6 5 条第 1 項を改正することとしました。

意見(4-101 山口様)

P4: 3. 機械式駐車場の今後の扱い

機械式駐車場全撤去は、資金計画上も大規模修繕 1 期から検討されてきたことであり賛成です。メンテナンス会社の入れ替え圧力に負けず、進めて頂きたい。

意見(4-101 山口様)

P6: 3.1 駐車場区画の増設

3号棟西側、あしあと公園の改造利用は反対です。今後は議題にはしないで頂きたい。理由は令和4年6月改定の「川越市水害ハザードマップ」で、この部分が小畔川の「家屋倒壊等氾濫想定区域」に掛かってしまっているからです。現状の土盛構造では懸念材料はないと思いますが、その土盛傾斜面を削っての駐車場増設は建物立地の安定性を損なう行為で、防災面から合理的ではないです。

私見ですが、機械式撤去による駐車場不足の即効性のある対策は、外部に契約駐車場をもつことしかないと思います。中長期的にはカーシェアやライドシェア等の導入で車を持たなくても良い環境を整備すれば、現状の台数で廻せそうな感じはします。

質疑(4-101 山口様)

4号棟資金計画で、組合会計からの繰入額が3、6、8号棟よりも金額が少なくなっているのは何故か。間違っていないですか。4号棟はこの中で一番広いです。繰入額は総専有面積のよって各棟に割り振られるはずですが、総専有面積では、4号>6号=3号>8号のはずが、令和8年の繰入金額では6号=3号>8号>4号になっています。確認をお願いします。

回答

管理組合費は、㎡単価ではなく、16,000円/戸です。

これを棟別修繕積立金に繰り入れるので、3,4,6,8号棟(15戸)には一度同じ金額が入ります。

その際に、棟別修繕積立金は㎡単価なので、そのままでは問題が残ります。

そのため、その棟の最大面積の住戸を1.0として、面積の小さな住戸に返金しています。

4号棟はその返金額が大きいので、実際の繰入額が小さくなります。

(小さい住戸を基準にすると追加徴収が必要になり、平均を取ると追加徴収と返金の両方が必要です)

質疑(4-101 山口様)

8号棟の資金計画が絶えず3号、4号と比べ不足額が大きい件

私見ですが、3号、4号と同時期分譲に関わらず、不足額が大きいのは総専有面積が4号(1410㎡)>3号(1360㎡)>8号(1290㎡)になっているのに基づき棟別修繕金を徴収しているのに対し、大規模工事金額は3、4、8号で同額になっていると推測します。このまま8号棟の棟別修繕金額放置は不味いと思います。

8号の専有面積が狭くなっている大きな理由は1号室、3号室にある大きなポーチ(約6㎡)

のためと思われます。ポーチは共有部分のため3, 4号よりこの分で専有面積が小さくなっています。大規模工事額は棟内にある共用部も含んだ工事になるため、それを専有面積に基づいた単価設定で分担することは元々矛盾を含んでいます。以下私案ですが提示します

- ① 第1案は、8号棟にはこのポーチ10か所面積分を共用部修繕金から補助をすることです。
- ② 第2案は、2回の大規模工事で各棟の工事実績額が出ているので、それに基づき㎡単価を見直して、棟別修繕金の徴収額を改訂することです。(これが一番まともかな)
- ③ 第3案は、8号棟のみ㎡単価を上乗せして徴収することです。時限措置にするか永久措置かはシミュレーション次第ですが、3号棟並残額になるまでやらないといけないと思います。

回答

①は、管理規約28条(修繕積立金)のなかで使用用途が限定されているため、補助が難しいと考えます。

②③はどちらも再検討可能です。

㎡単価を変えるのは、現在の管理組合費(余剰がある)と棟別修繕積立金(不足している)のバランスごと変えるということになります。これについては、計画修繕委員会で行った議論しており、その結果の提案となっていることをご承知ください。

計画時点では、1, 2, 7号棟、3, 4, 6, 8号棟で計画表をまとめております。金額差が微差である事を詳細に伝えるより、情報を減らしてわかりやすさに重点を置いたためです。計画実施時には、棟別に予算を立てて実施していくこととなります。

質疑(匿名 - 1)

もう増設はいっさいないという事ですか？

回答

長期修繕計画は5年で見直します。外部駐車場の利用などによる、柔軟な対応については、理事会で検討する視野もいれています。

外部利用と敷地内の増設も継続して検討します。

意見(匿名 - 1)

駐車場数は1台目分で、余剰があった場合に2台目、3台目に借して頂けて、今までは幸いだったとは思いますが感謝もしております。

一台目分があれば良いだろう理解はできていますが…

ですが、区画数がへって、2台目駐車できなくなるのは、正直、こちらに住んで25年ずっと2台使用して、生活していたので大変困ります(1台では生活できない)
外に駐車場を借りるといっても、なかなか近くは無理(まだかりられる所があればましですが)で、もし駐車できなくなると考えたら不安でいっぱいです。

質疑(匿名 - 1)

現在の契約数に対して、平面化した場合、何台分くらいが駐車不可能になるのでしょうか？

20台減少します。

一台目としては、不足はありません。

2023年現在下表のような利用状況です。

1台目	158台
2台目	40台
3台目	2台

機械式駐車場下段の状況

使用中	13台
故障のため使用不可	2台

質疑(匿名 - 1)

いつから何台くらい、駐車できなくなるのか、時期などを教えて頂きたい。

回答

台数については、先ほどの質問と重複しますので割愛します。

長期修繕計画では2026年に撤去の予定です。

質疑(匿名 - 1)

免許返納数をどのくらいになると考えているのですか？(返納数は未知だと思うのですが)

回答

現状明確な数値はわかりません。

質疑(匿名 - 1)

あしあと公園駐車場化案で「緑地としての機能を残したほうがよい」とはどなたの意見なのですか？住民全員の意見とか聞いたのでしょうか？

回答

計画修繕委員会として、方向性を打ち出すことが、役目と考えます。この方向性に対して、再検討の要望があれば、理事会、修繕委員会で検討して参ります。説明会、通常総会を通じて、組合員の皆様に確認を取っているとの認識です。

質疑(匿名 - 1)

住民にアンケートや意見を聞くことなく修繕委員会の方だけの検討で提案というのは一方的で納得できません。

回答

繰り返しとなりますが、計画修繕委員会として、方向性を打ち出すことが、役目と考えます。この方向性に対して、再検討の要望があれば、理事会、修繕委員会で検討して参ります。計画修繕委員会では、アンケートを取るという案は提示されなかったため、アンケートは実施しておりません。ただし、今回の方向性は、全組合員に周知し、説明会を開催するとしておりますので、アンケートと同等の効果と考えます。