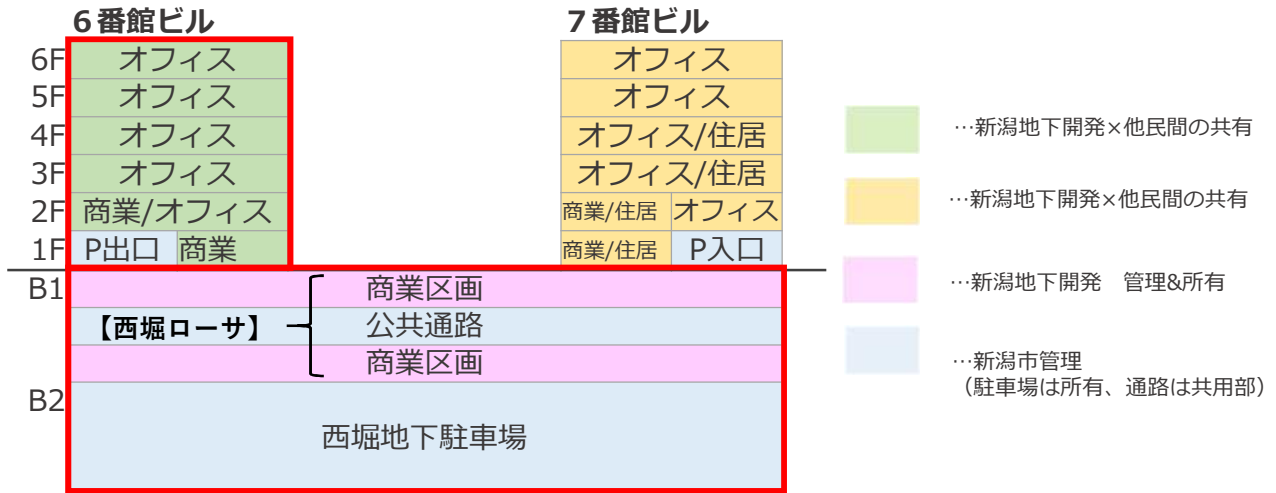


西堀地下施設等の権利関係及び管理について

・西堀ローサは、下図のとおり、地上の6・7番館ビル及び地下2階の駐車場と一棟の建物となっているが、管理については、6番館ビル、西堀ローサ、地下駐車場を一体として一部管理組合が行っている(赤枠部分)。



◆管理運営体制

・全体管理組合（構成員：新潟地下開発(株)、新潟市、6・7番館ビル所有者）

・西堀地下施設及び西堀6番館ビル一部管理組合（構成員：新潟地下開発(株)、新潟市、6番館ビル所有者）

・7番館ビル管理組合（構成員：7番館ビル所有者）

西堀地下施設及び西堀6番館ビル一部管理組合

○構成員	新潟地下開発(株)、新潟市、西堀6番館ビル所有者	
○管理費の負担	同組合規約に定める負担割合により、新潟地下開発(株)および新潟市が負担。	
○令和5年度決算額	新潟市負担	87,455千円
	新潟地下開発(株)負担	31,200千円
○経費内訳	別添資料のとおり	

<参考資料>

資料2-1 西堀地下施設及び西堀6番館ビル一部管理組合が行った過去3年間の修繕工事一覧

令和5年度 管理費会計収支報告書

自 2023年04月01日
至 2024年03月31日

西堀地下施設及び西堀6番館ビル一部管理組合 (2024年03月31日現在) (単位:円)

〔収入内訳〕	決算額
組合員負担金	118,655,000
新潟地下開発㈱	31,200,000
新潟市	87,455,000
合計	118,655,000

〔支出内訳〕	決算額	支出内容補足説明
ビル管理費	48,509,765	
設備総合維持管理業務委託料	13,596,000	防災センター業務
建物費主清掃業務委託料	9,365,400	清掃業務
6番館ビル 事務所内真空掃除機清掃	79,200	コロナ対策清掃業務 (6番館ビル分)
常駐警備業務委託料	7,407,840	ローサ営業終了後警備業務
環境衛生管理業務委託料	3,669,600	防災センター業務
特殊建物 (防火シャッター) 定期点検業務委託料	2,750,000	防火シャッター点検
消防設備点検業務委託料 (共用部設備)	1,770,600	
冷温水発生機定期点検業務 (共用部)	1,485,000	空調設備点検
西堀地下施設エレベーター保守委託料	871,200	ローサ中央部エレベーター
6番館ビルEV・エスカレーター保守管理業務	996,600	ローサエスカレーター・6番館ビルエレベーター点検
冷温水発生機定期点検業務 (6番館)	166,980	(6番館ビル分)
消防設備点検業務委託料 (6番館設備)	251,130	(6番館ビル分)
消防設備点検業務委託料 (共用部器具)	0	
消防設備点検業務委託料 (6番館器具)	282,040	(6番館ビル分)
ガス漏えい警報器定期点検料	145,200	
ガス漏えい警報器定期整備・部品交換 (2年毎)	0	
特殊建物検査及び設備定期点検業務委託料	484,000	地下街定期検査業務
防火・防災管理点検 (特例設定検査含む)	104,500	
簡易専用水道検査業務	21,890	高置水槽等検査業務
冷温水発生機煤煙測定 (煤煙は5年毎)	0	空調設備点検
冷却塔レジオネラ属菌検査業務	26,400	空調設備点検
冷却塔レジオネラ属菌検査業務 (6番館)	0	(6番館ビル分)
冷却塔殺菌洗浄業務 (No.20検査終了後)	179,025	空調設備点検
駐車場ビト内汚泥清掃業務	253,000	共用部汚泥清掃業務
NEXT21地下接続管理運営費	17,160	NEXT21地下接続口負担金
連結送水管耐圧試験業務委託料 (共用部) (3年毎)	0	消防設備点検
連結送水管耐圧試験業務委託料 (6番館) (3年毎)	0	(6番館ビル分)
作業停電時のNo.4排水槽排水作業		
その他	4,587,000	地上接続口自動ドア点検等
光熱水費	48,493,270	
電気料金	29,960,795	
ガス料金	17,078,987	
上下水道料金	1,453,488	
消耗品費	2,002,471	
トイレットペーパー	660,000	
冷温水発生機配管用防錆剤 (共用部)	100,386	
冷却塔薬品剤 (共用部)	28,314	
シャボネット	0	
シートクリーナー (共用部)	70,200	
シートクリーナー (市専有部)	58,500	
シートクリーナー (6番館)	57,156	
トイレ消臭剤 (共用部)	56,760	
冷温水発生機配管用防錆剤 (6番館)	51,150	
冷却塔薬品 (6番館)	21,450	
簡易専用水道検査業務 補充塩素	0	
防災監視盤用記録紙	3,300	
空調監視盤記録紙	0	
植栽	739,200	
その他 (照明器具交換等)	156,055	
賃借料	4,783,148	
7番館ビル地下及び建物賃借料	2,627,900	7番館ビル地下使用料
LED照明リース賃借料 (ローサ共用部分)	0	リース満了
R-1膨張タンクリース賃借料	470,448	空調設備
冷温水発生機リース賃借料	1,684,800	空調設備
その他	10,950,663	
修繕費・設備工事費	7,999,413	
保険料 (損害賠償保険)	2,951,250	
合計	114,739,317	

資料2-1

過去3年間の修繕工事一覧

西堀地下施設及び西堀6番館ビル一部管理組合 修繕実績一覧

※電球交換は除く

NO	年度	年月	工事名	金額(税込) (円)
1	R3	R3.4	R-1,2冷却塔Vベルト取替	84,920
2	R3	R3.4	6番街女子トイレ便座用蓋交換	4,400
3	R3	R3.4	鍵取付工事	24,200
4	R3	R3.4	駐車場男子トイレ手洗器取替	223,300
5	R3	R3.4	汚水槽汲み取り作業	291,500
6	R3	R3.4	入庫側汚水ポンプ用吐出管修繕	253,000
7	R3	R3.5	冷温水発生機冷暖房切替工事	242,000
8	R3	R3.5	入庫側汚水ポンプ取替	1,904,100
9	R3	R3.5	R-3冷却塔Vベルト取替	16,060
10	R3	R3.6	シャッター修繕	2,520,000
11	R3	R3.6	空調機ロールフィルタークリーニング	47,850
12	R3	R3.7	三越前天井修繕	46,200
13	R3	R3.7	西堀7番館ビル冷却塔ファンモーター取替	3,630,000
14	R3	R3.7	西堀地下駐車場ピット内消毒	254,100
15	R3	R3.8	No.12階段漏水修繕	112,200
16	R3	R3.8	三越前漏電絶縁処理	11,000
17	R3	R3.8	テナント用排水管漏水修繕	57,200
18	R3	R3.8	放送用設備工事	80,000
19	R3	R3.9	雑排水用配管取替	514,000
20	R3	R3.9	空調機AC-61ロールフィルタータ取替	66,000
21	R3	R3.10	中央広場 床修繕①	440,000
22	R3	R3.10	消防点検時感知器交換	157,300
23	R3	R3.11	冷温水発生器冷暖房切替	242,000

NO	年度	年月	工事名	金額(税込) (円)
24	R3	R3.11	中央広場 床修繕②	1,430,000
25	R3	R3.11	西堀地下駐車場出庫側重量シャッター入替	3,377,000
26	R3	R3.11	屋内消火栓ポンプ連動起動不具合修繕	143,000
27	R3	R3.11	No.10機械室煙感知器取替	71,500
28	R3	R3.12	電気設備改修	616,000
29	R3	R3.12	ガス設備工事	287,100
30	R3	R3.12	防火シャッター取替	1,265,000
31	R3	R3.12	間接照明LEDランプ取替	539,000
32	R3	R3.12	ガス漏れ検知器取替	55,000
33	R3	R4.1	楢円看板取付	29,000
34	R3	R4.2	6番館ビル建具修繕	84,000
35	R3	R4.2	7番街女子トイレ前防犯カメラ設置工事	151,000
36	R3	R4.2	防災センター脇 防火シャッター工事	3,410,000
37	R3	R4.3	防火シャッター工事	2,090,000

西堀地下施設及び西堀6番館ビル一部管理組合 修繕実績一覧

※電球交換は除く

NO	年度	年月	工事名	金額(税込) (円)
1	R4	R4.4	防火シャッター応急対応	84,700
2	R4	R4.5	冷温水発生機冷暖房切替工事	242,000
3	R4	R4.5	NEXT21前通用口漏水天井復旧	187,000
4	R4	R4.6	No.12階段シャッター緊急対応	38,500
5	R4	R4.6	No.10機械室3種煙感知器取替	69,300
6	R4	R4.6	No.10機械室内防排煙用制御盤故障取替	132,000
7	R4	R4.7	ルフル通用口漏水応急処置	48,400
8	R4	R4.7	NEXT21前天井漏水修繕	396,000
9	R4	R4.8	飲料水用塩素注入ポンプ交換	319,000
10	R4	R4.8	六番街男子トイレ詰まり修繕	48,400
11	R4	R4.8	防火シャッター取替	3,674,000
12	R4	R4.8	NEXT21前天井漏水修繕	176,000
13	R4	R4.8	No.12階段ドレンパン交換	693,000
14	R4	R4.9	6番館ビル1階漏水修繕	278,300
15	R4	R4.9	煙感知器2種・3種誤作動対応復旧	110,000
16	R4	R4.10	6番館ビル4階女子トイレ入口ドア修繕	24,200
17	R4	R4.10	6番館ビル3階男女污水管詰まり修繕	58,300
18	R4	R4.10	入庫側機械室冷温水ポンプグランドパッキン取替	44,000
19	R4	R4.10	仮設給水管工事	3,520,000
20	R4	R4.11	第一電気室内高圧ケーブル取替	621,500
21	R4	R4.11	冷温水発生機冷暖房切替工事	242,000
22	R4	R4.11	NEXT21前天井仮設工事	165,000
23	R4	R4.11	殺虫剤定期散布	38,500
24	R4	R4.11	防火シャッター緊急対応	38,500

NO	年度	年月	工事名	金額(税込) (円)
25	R4	R4.11	地下排水経路溝目詰まり解消修繕	1,223,200
26	R4	R4.12	6番館ビル1階排煙装置修繕	72,600
27	R4	R4.12	6番街トイレ脇地上出入口ドアチェック交換	39,600
28	R4	R4.12	避難用開口工事	99,000
29	R4	R4.12	仮設給水管工事 調査・設計	632,610
30	R4	R5.2	防火シャッター工事	2,937,000
31	R4	R5.3	第二西堀ビル前天井漏水修繕	77,000
32	R4	R5.3	光電式煙感知器2種4個・3種1個消防点検時交換	71,500

西堀地下施設及び西堀6番館ビル一部管理組合 修繕実績一覧

※電球交換は除く

NO	年度	年月	工事名	金額(税込) (円)
1	R5	R5.4	No.6機械室雑排水用配管取替	790,900
2	R5	R5.5	冷温水発生機冷暖房切替工事	242,000
3	R5	R5.6	R-1,2冷却塔Vベルト取替	92,840
4	R5	R5.6	7番街トイレ前照明修繕	25,300
5	R5	R5.6	R-3冷却塔Vベルト取替	17,380
6	R5	R5.7	冷却水制御用温度調整器交換	110,000
7	R5	R5.9	機械室FMバルブ交換	550,000
8	R5	R5.10	吸収式冷温水発生機R-2-1バナーモーター取替	528,000
9	R5	R5.10	吸収式冷温水発生機R-1不良部品取替	176,000
10	R5	R5.10	光電式煙感知器2種2個・3種2個消防点検時交換	57,200
11	R5	R5.11	冷温水発生機冷暖房切替工事	242,000
12	R5	R5.12	6番館ビル屋上ポンプ小屋修理	72,600
13	R5	R5.12	6番街男女トイレ前ドアチェック修繕	49,500
14	R5	R6.2	機械室冷却ポンプ部品交換	1,595,550
15	R5	R6.2	シャッター修繕	2,994,200
16	R5	R6.2	煙感知器交換	14,300