

# 指定管理業務にかかる仕様書

(北九州市立福祉会館・戸畑市民会館)

北九州市保健福祉局  
地域共生社会推進部 地域福祉推進課

北九州市都市ブランド創造局  
総務文化部 文化企画課



# 目次

●施設の概要	．．．．．	P	5
●管理区分図（建物図面）	．．．．．	P	9
●業務仕様書	．．．．．	P	21
●建物維持管理業務仕様書	．．．	P	27
別表1-1			
設備運転・保守管理	．．．．．	P	29
別表1-2			
定期点検保守	．．．．．	P	37
別表1-3			
環境衛生管理	．．．．．	P	103
別表2			
保安・セキュリティ管理	．．	P	117
別表3			
清掃	．．．．．	P	121
別表4			
舞台設備運営・保守点検	．．	P	153
別表5			
その他	．．．．．	P	159
●参考資料	．．．．．	P	163
ウェルとばたの管理に係る経費について			
福祉会館及び戸畑市民会館の5年間の光熱水費			
ウェルとばた施設利用状況			
関係法令等			
・地方自治法（抜粋）、地方自治法施行令（抜粋）			
・個人情報保護に関する法律（抜粋）			
・北九州市社会福祉施設の設置及び管理に関する条例、同施行規則（抜粋）			
・北九州市芸術文化施設条例、同施行規則			
・公募（入札）による清涼飲料水等自動販売機の設置に関する要綱			
・グリーン購入の手引き			



## 施設の概要

### ● 福祉会館

駐車場（市民用120台、入居者用74台）

多目的ホール（1）、会議室（8）、交流プラザ、事務フロア 等

計 10,915.82m<sup>2</sup>

### ● 戸畑市民会館

大ホール、中ホール、リハーサル室（1）、練習室（2） 等

計 8,445.76m<sup>2</sup>

○ホール	大ホール	800席			
	舞 台	間口	14.4m	奥行	16.2m
	高 さ		7.5~9m		
	楽 屋		5室（和室1室 洋室4室）		
	中ホール	300席			
	舞 台	間口	12.5m	奥行	6.5m
	高 さ		8~9m		
	楽 屋		3室（洋室3室）		
○リハーサル室			174.2m <sup>2</sup>		
○練習場	第一練習場		56.8m <sup>2</sup>		
	第二練習場		28.8m <sup>2</sup>		

### ● ウェルとばた施設全体（上記2施設を含む）

#### 1 概要

- ・ 敷地面積：約10,000m<sup>2</sup>（9,920.87m<sup>2</sup>）
- ・ 建築面積：約9,000m<sup>2</sup>（8,765.83m<sup>2</sup>）
- ・ 延床面積：約37,000m<sup>2</sup>（37,181.44m<sup>2</sup>）
- ・ 規模構造：鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コンクリート造12階建て  
※市民会館に中2階あり。地下なし。

#### 2 通称（ウェル）の由来

- ・ well 適切に、親切に
- ・ welcome 歓迎
- ・ welfare 福祉

### 3 入居機関（約40団体が入居）

- ・ 福祉関連団体  
北九州市社会福祉協議会、ボランティア・市民活動センター 等
- ・ テナント  
コールセンター、売店、カフェ、 等
- ・ 市の事務所  
消費生活センター、高齢者就業支援センター、子ども総合センター 等
- ・ 他の公の施設  
東部障害者福祉会館、母子・父子福祉センター、駐輪場

### 4 施設の特徴

- ・ 全ての人に利用しやすい施設（各種バリアフリー設備を整備）  
音声誘導装置（屋内、屋外）、全自動水洗式身体障害者補助犬用トイレ、赤外線補聴システム、電光メッセージ板・緊急用フラッシュランプ、可動式調理台、一時避難場所の設置、多目的トイレ（電動リフト、オストメイト用汚物槽、電気ヒーター、チャイルドキープ、チャイルドベッド等）等
- ・ 環境や省エネに配慮した施設  
屋上緑化、工業用水の利用（植栽への散水、トイレの洗浄水）、南北照度測定による窓側電灯の自動消灯等
- ・ 安全性を十分に追求した施設  
オイルダンパー42本を使用し、地震のゆれを抑える制震構造

### 5 周辺地域との回遊性

ペDESTリアンデッキ、歩道橋整備で、JR戸畑駅や近隣商業施設、地元商店街との回遊性を高めている。

# ウェルとばた 入居施設一覧

(令和6年4月1日現在)

階	行政財産			普通財産
	福祉会館【市民会館】	他の公の施設	市の事務所（公用財産）	テナント
12	研修室 会議室（121、122）			(株)TMJ
11				(株)TMJ
10				(株)TMJ
9	障害者しごとサポートセンター			(株)TMJ
8	(社福)北九州市社会福祉協議会		高年齢者就業支援センター (産業経済局雇用政策課) (福岡労働局ハローワーク八幡 戸畑分庁舎)	
	(公社)北九州高齢者福祉事業協会			
	北九州市社会福祉研修所			
	会議室（81～84）			
7	(一社)老人クラブ連合 会	東部障害者福祉会館 (7団体が入居)	消費生活センター (市民文化スポーツ局)	
6				
5			子ども総合センター (子ども家庭局) (ほか、2機関が入居)	
4		母子・父子福祉センター		
3	ボランティア・市民活動センター (ボランティア大学校)			ミズ・アグリ倶楽部
	(一社)北九州成年後見センター			
	権利擁護・市民後見センター			
	青少年ボランティアステーション (子ども家庭局青少年課)			
	北九州市児童養護施設協議会			
	会議室（31、32）			
	大ホール【市民会館】			
	中ホール【市民会館】			
2	交流プラザ			(株)TMJ
	多目的ホール			(株)エム・アール・エフ
	ひきこもり地域支援センター			キャリアフィット(株)
	子ども・若者応援センター			NPO 列島会
	北九州障害者しごとサポートセンター			(株)平泉洋行
	ヤングケアラー相談窓口			
	総合案内			
	1			駐車場

■自動販売機設置状況

福祉会館9台（1階②、2階③、8階①、11階②、12階①）  
戸畑市民会館3台

## ウェルとばた内施設 面積内訳

施設名	面積（単位：㎡）
福祉会館	10,915.82
戸畑市民会館	8,445.76
子ども総合センター	3,315.17
消費生活センター	445.78
高齢者就業支援センター	393.60
東部障害者福祉会館	1,902.25
母子・父子福祉センター	430.32
駐輪場	670.95
テナント	4,185.97
共用部分	6,475.82
合計	37,181.44

### ■共用部分負担面積について

①指定管理施設の専有面積　福祉会館：10,915.82㎡　戸畑市民会館：8,445.76㎡

②共用部分面積　6,475.82㎡

③福祉会館に係る共用部分負担面積

$$\begin{array}{l} \text{共有部分面積} \quad \text{福祉会館専有面積} \quad \text{ウェルとばた総面積} \quad \text{共用部分面積} \\ 6,475.82 \text{㎡} \times 10,915.82 \text{㎡} \div ( 37,181.44 \text{㎡} - 6,475.82 \text{㎡} ) = 2,302.15 \text{㎡} \end{array}$$

※福祉会館に係る専有面積＋共用部分負担面積：10,915.82㎡＋2,302.15㎡＝13,217.97㎡

④戸畑市民会館に係る共用部分負担面積

$$\begin{array}{l} \text{共有部分面積} \quad \text{市民会館専有面積} \quad \text{ウェルとばた総面積} \quad \text{共用部分面積} \\ 6,475.82 \text{㎡} \times 8,445.76 \text{㎡} \div ( 37,181.44 \text{㎡} - 6,475.82 \text{㎡} ) = 1,781.21 \text{㎡} \end{array}$$

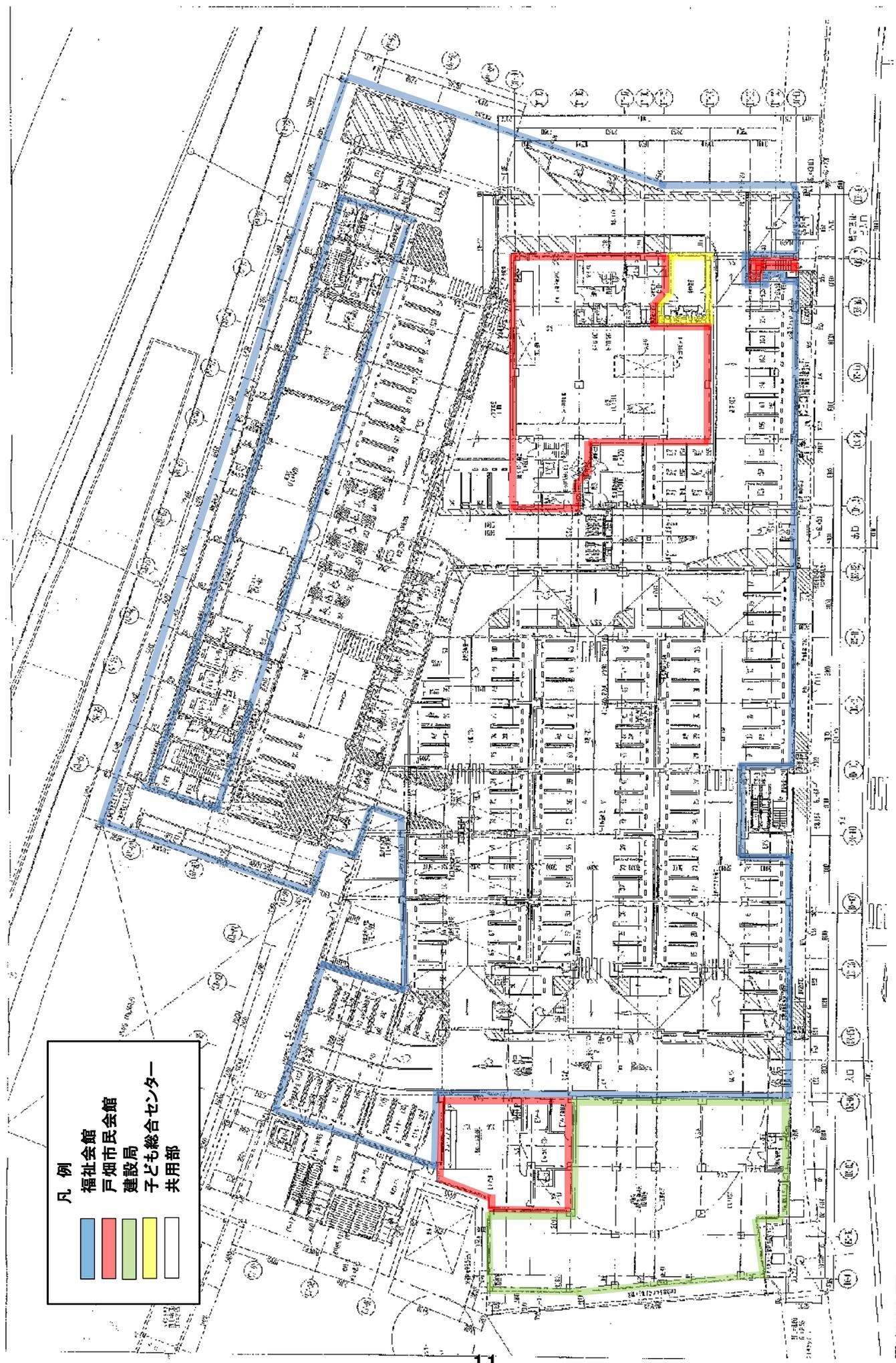
※市民会館に係る専有面積＋共用部分負担面積：8,445.76㎡＋1,781.21㎡＝10,226.97㎡

## 管理区分図（建物図面）



凡例

- 福祉会館
- 戸畑市民会館
- 建設局
- 子ども総合センター
- 共用部



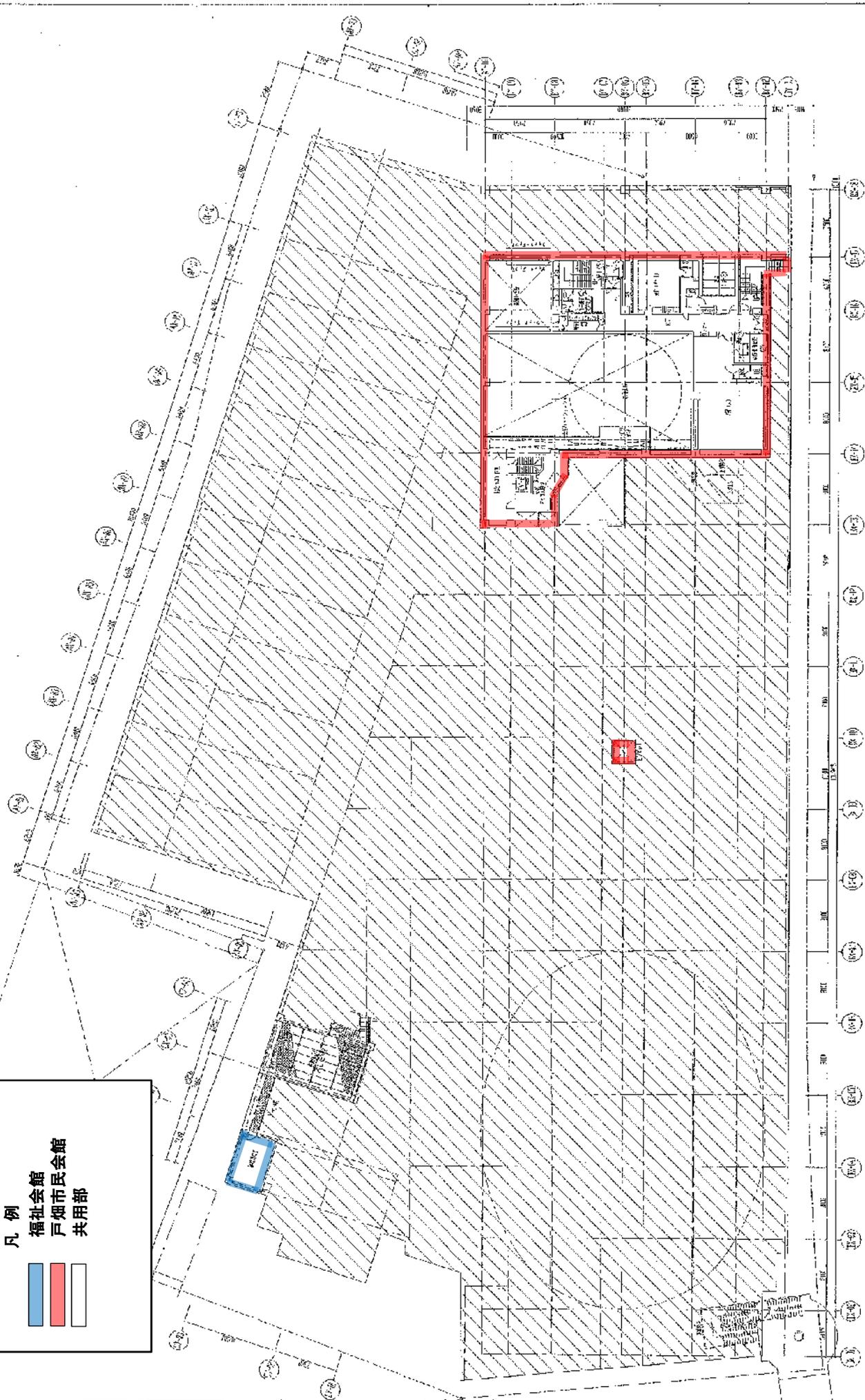
図番	1003.5	内容	戸畑市民会館建設 1階
日付	1970.10.10	設計者	戸畑市民会館建設委員会
縮尺	1/200	製図者	戸畑市民会館建設委員会
備考		担当者	戸畑市民会館建設委員会

(特) 特設計

1階

凡例

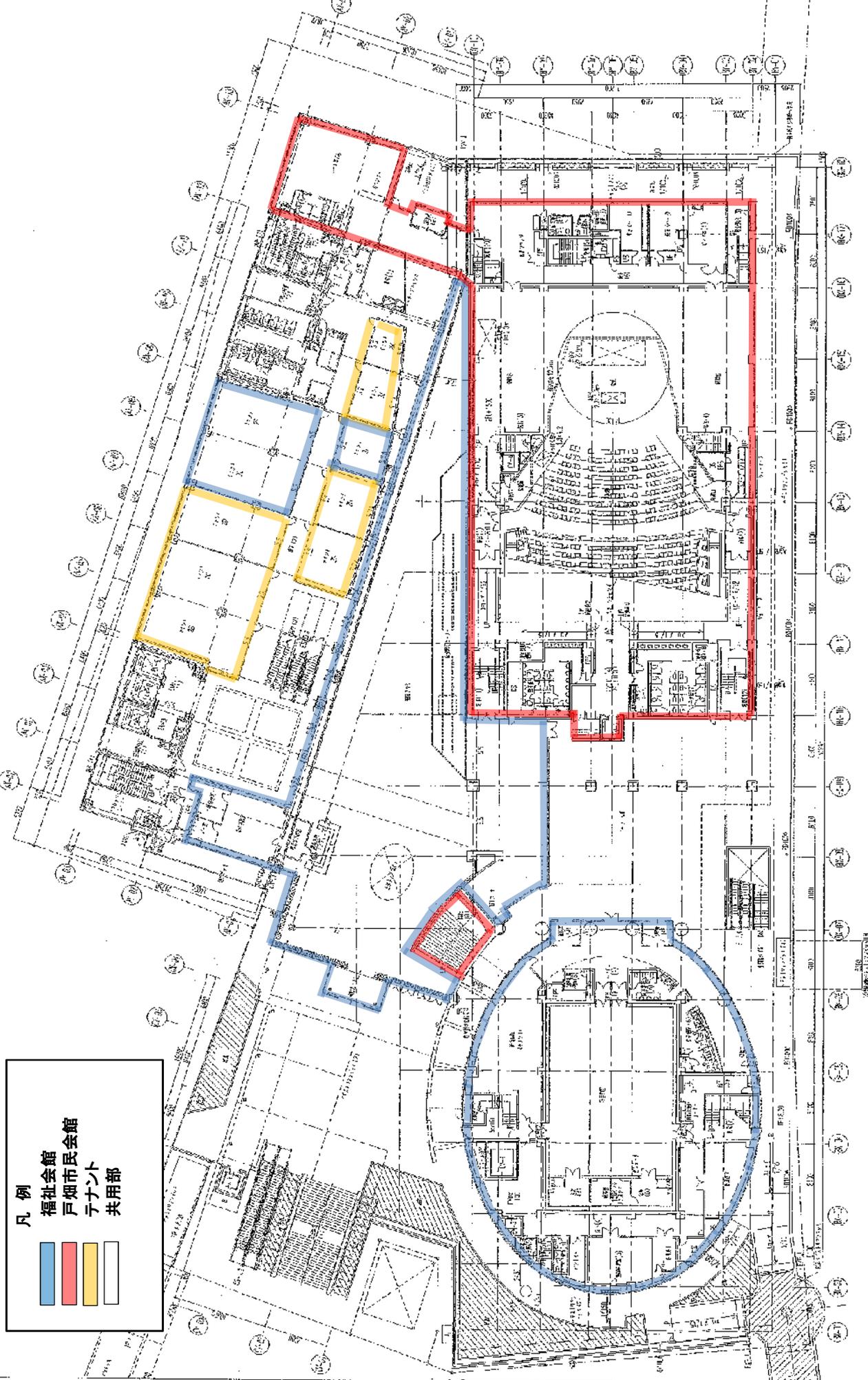
- 福祉会館
- 戸畑市民会館
- 共用部



図面番号	103305	工号	1	戸畑市民会館改修工事	階数	2	1/20
設計者	株式会社 戸畑市民会館		設計者	1/20	1/20	1/20	1/20
作成者	株式会社 戸畑市民会館		作成者	1/20	1/20	1/20	1/20
承認者	株式会社 戸畑市民会館		承認者	1/20	1/20	1/20	1/20
作成日	2011.11.15		作成日	2011.11.15	2011.11.15	2011.11.15	2011.11.15

(株) 特設計

M2階



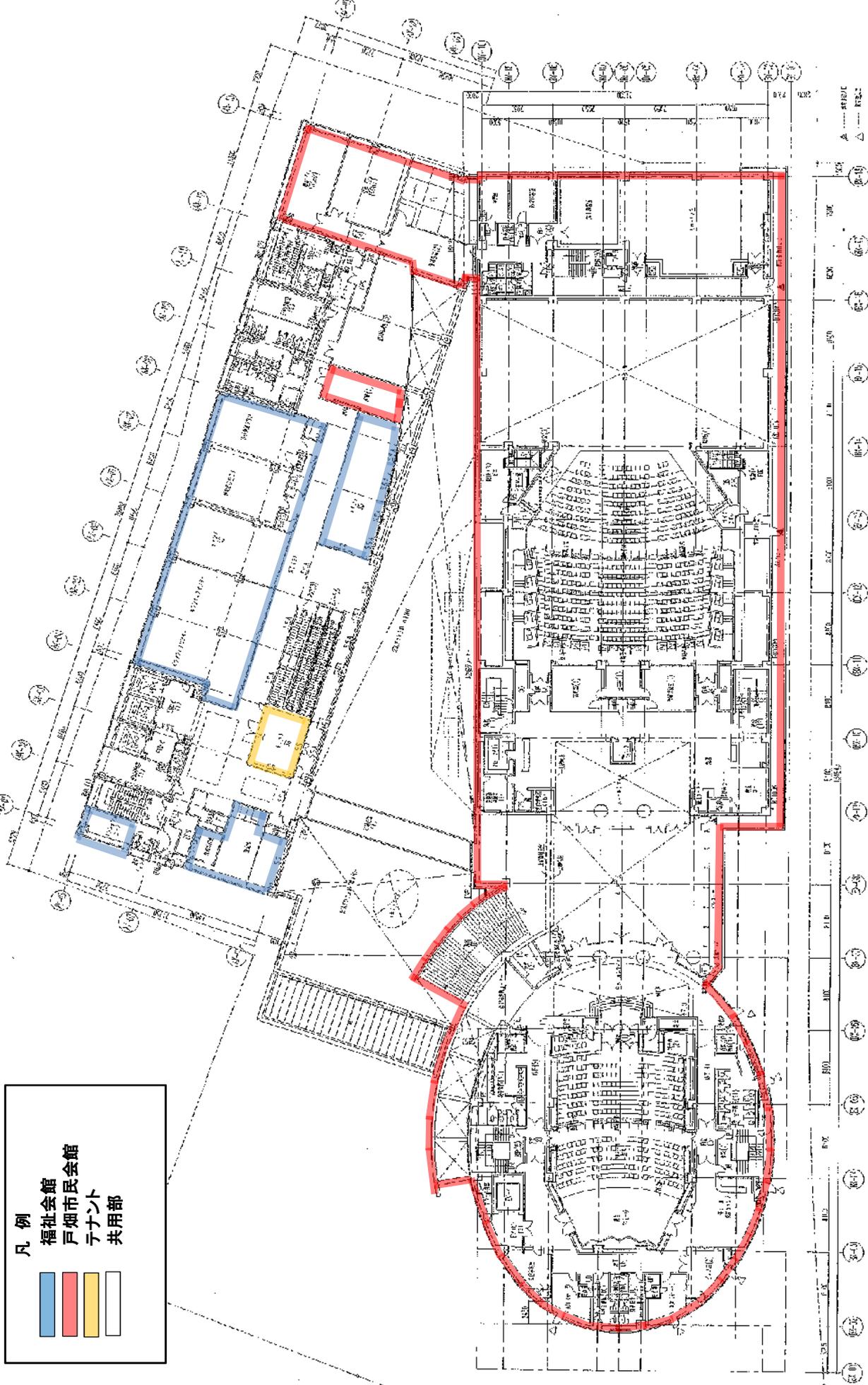
凡例

- 福祉会館
- 戸畑市民会館
- テナント
- 共用部

図名	2階
図番	201
設計者	〇〇〇〇
校核者	〇〇〇〇
承認者	〇〇〇〇
作成日	〇〇/〇〇/〇〇

(株) 株式会社

2階



**凡例**

- 福祉会館
- 戸畑市民会館
- テナント
- 共用部

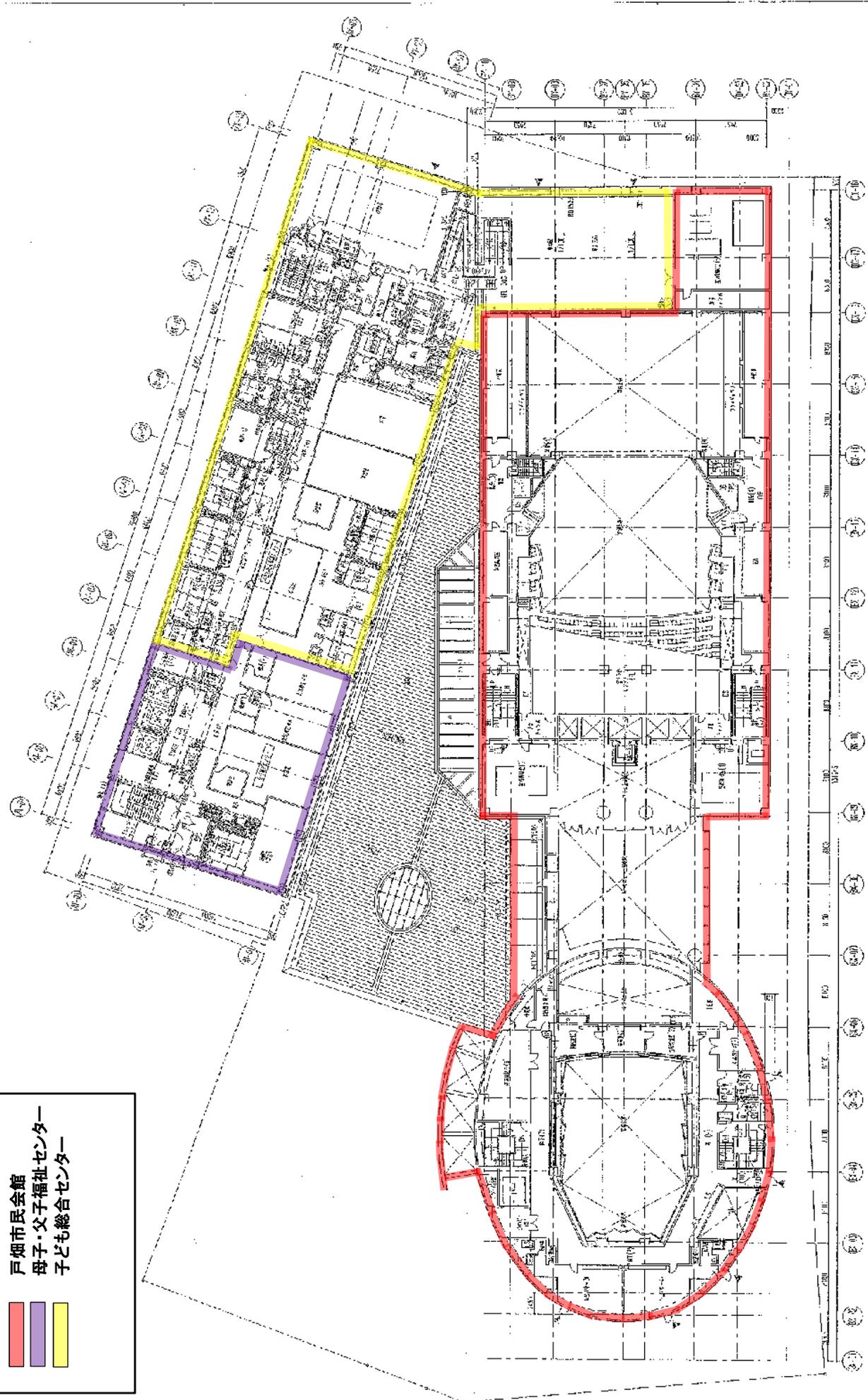
設計者	株式会社 戸畑市民会館 建築工事
監理者	戸畑市民会館
図面番号	3階平面図
縮尺	1/100
作成日	2017.11.17
作成者	戸畑市民会館 建築課

(終) 終設計

3階

凡例

- 戸畑市民会館
- 母子・父子福祉センター
- 子ども総合センター



図名	戸畑市民会館4階平面図
縮尺	1/200
設計者	株式会社 〇〇〇〇
作成者	〇〇〇〇
承認者	〇〇〇〇
日付	〇〇/〇〇/〇〇

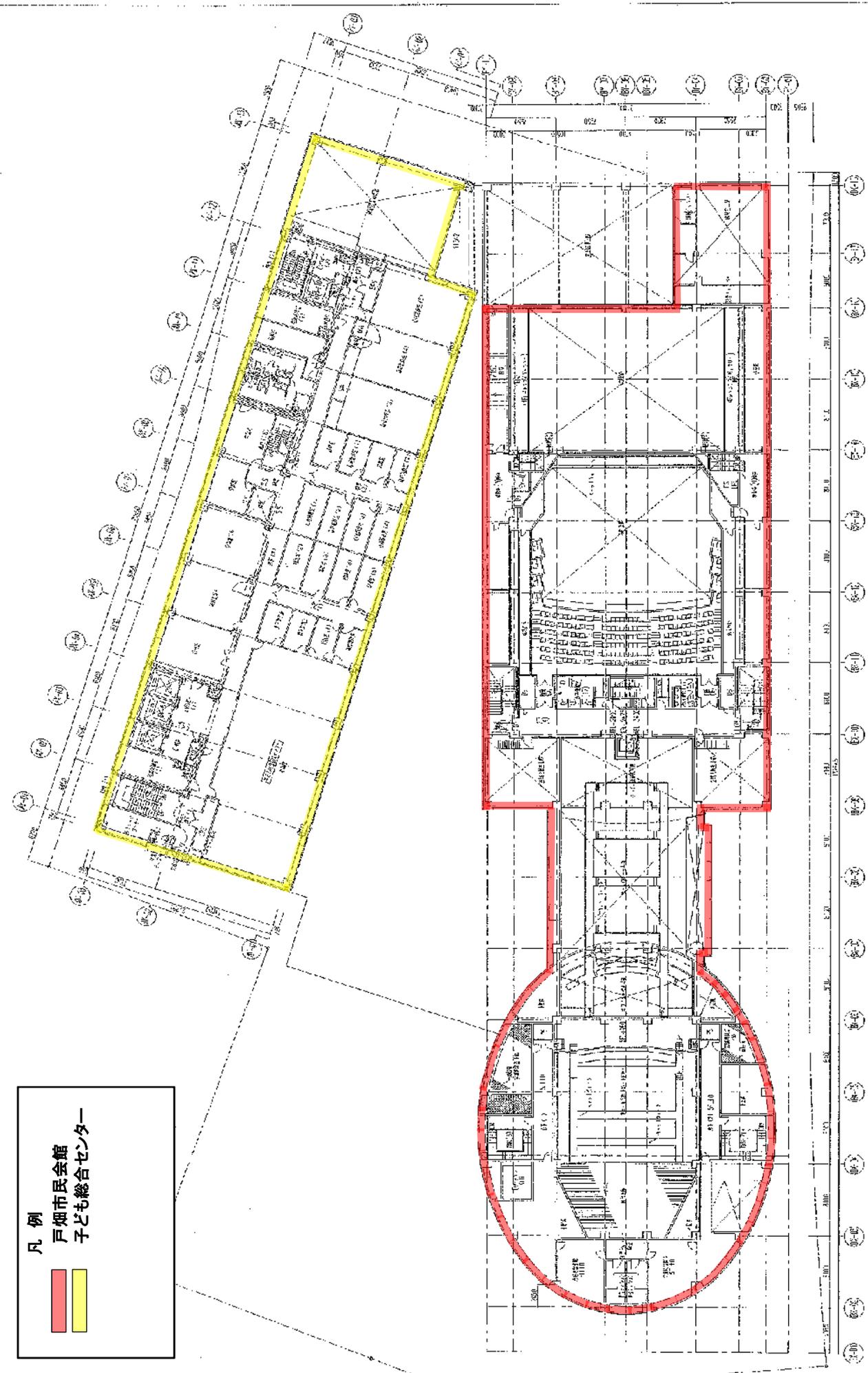
(続) 4階設計

4階

凡例

戸畑市民会館

子ども総合センター

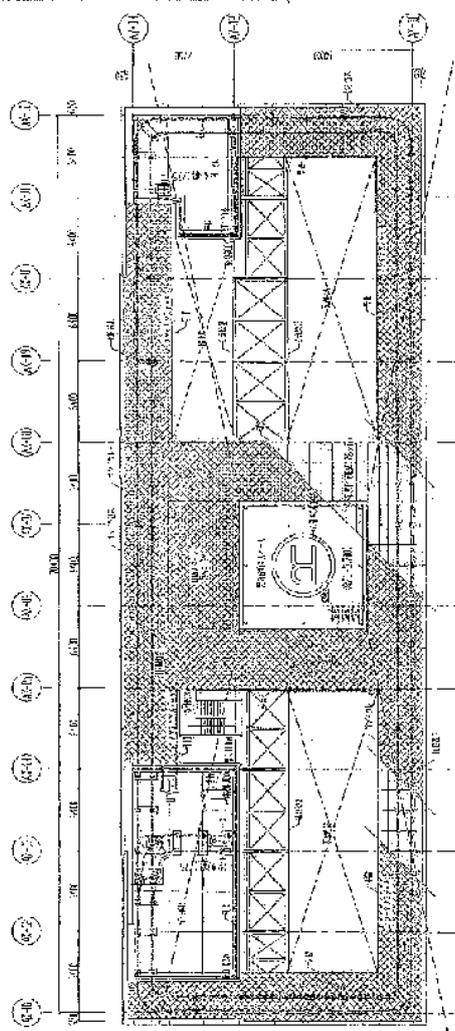


(株) 特設計

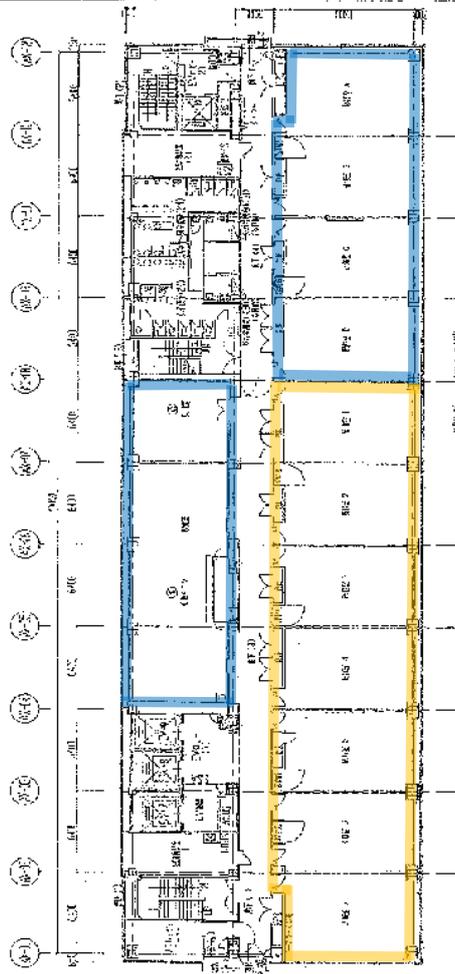
設計	11.03.23	上 野 三	戸畑市民会館、子ども総合センター 増設工事
監理			
設計	11.03.23	上 野 三	戸畑市民会館、子ども総合センター 増設工事
監理			
設計	11.03.23	上 野 三	戸畑市民会館、子ども総合センター 増設工事
監理			
設計	11.03.23	上 野 三	戸畑市民会館、子ども総合センター 増設工事
監理			







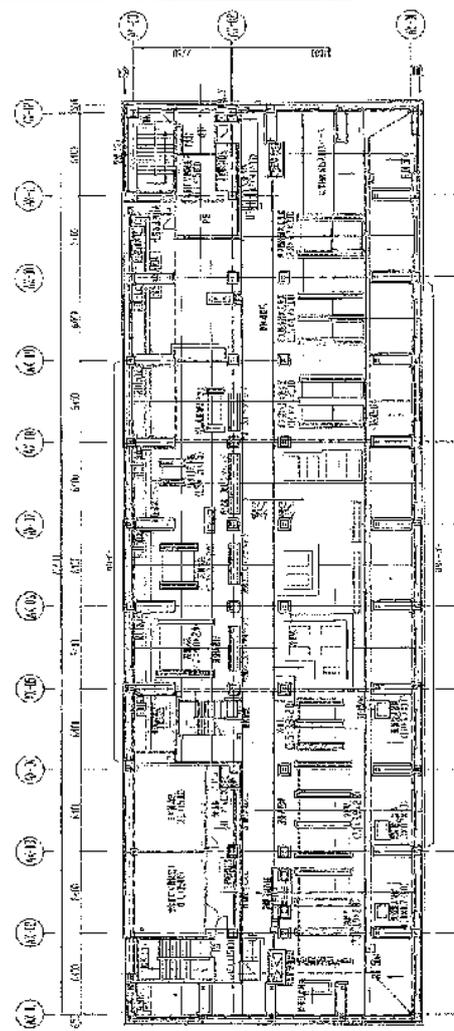
事務所棟屋上



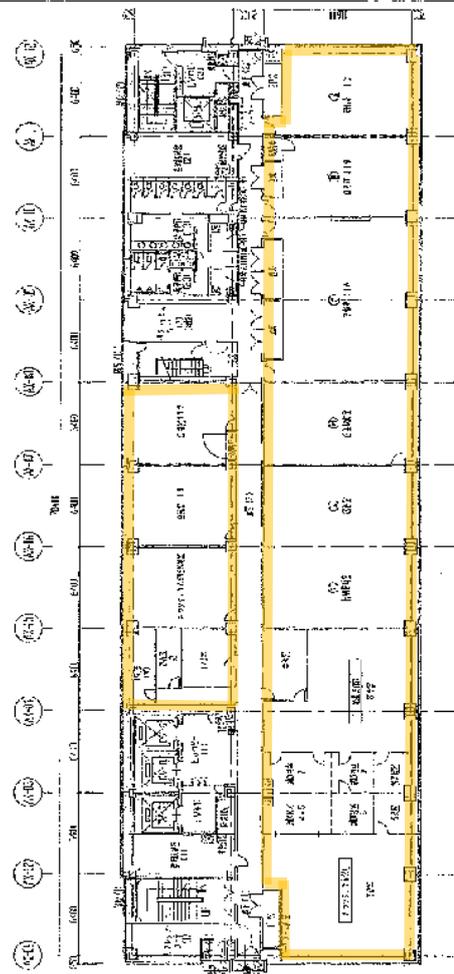
凡例

- 福祉会館
- テナント
- 共用部

事務所棟12階



事務所棟屋上階



事務所棟11階

(株) 特設設計

図番	100225	名称	中野区上野公園駅前ビル 2F上階
日付	2011.11.14	設計者	特設設計
スケール	1/200	図面内容	2F上階 平面図
製図者	特設設計	承認者	特設設計
チェック	特設設計	監理者	特設設計
最終確認	特設設計	建築士	特設設計

