

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 10,915.82m²

● 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 8,445.76m²

○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 ²		
○練習場	第一練習場		56.8m ²		
	第二練習場		28.8m ²		

● 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10,000m²（9,920.87m²）
- ・ 建築面積：約9,000m²（8,765.83m²）
- ・ 延床面積：約37,000m²（37,181.44m²）
- ・ 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

ウエルとばた内施設 面積内訳

施設名	面積（単位：㎡）
福社会館	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
東部障害者福社会館	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　福社会館：10,915.82㎡　戸畑市民会館：8,445.76㎡

②共用部分面積　6,475.82㎡

③福社会館に係る共用部分負担面積

$$\text{共有部分面積} \times \frac{\text{福社会館専有面積}}{\text{ウエルとばた総面積} - \text{共用部分面積}} = 2,302.15 \text{㎡}$$

$$6,475.82 \text{㎡} \times \frac{10,915.82 \text{㎡}}{(37,181.44 \text{㎡} - 6,475.82 \text{㎡})} = 2,302.15 \text{㎡}$$

※福社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

$$\text{共有部分面積} \times \frac{\text{市民会館専有面積}}{\text{ウエルとばた総面積} - \text{共用部分面積}} = 1,781.21 \text{㎡}$$

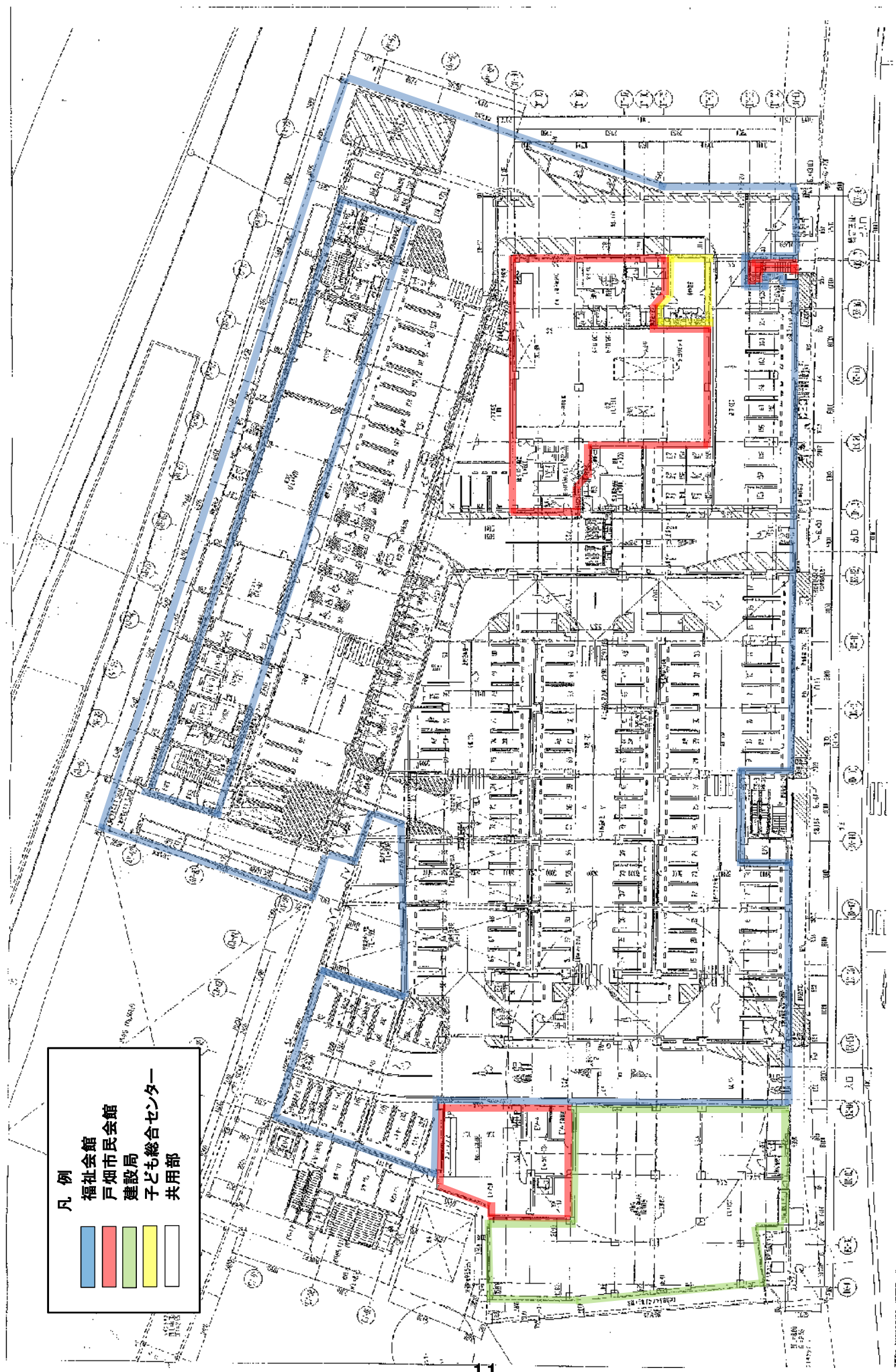
$$6,475.82 \text{㎡} \times \frac{8,445.76 \text{㎡}}{(37,181.44 \text{㎡} - 6,475.82 \text{㎡})} = 1,781.21 \text{㎡}$$

※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






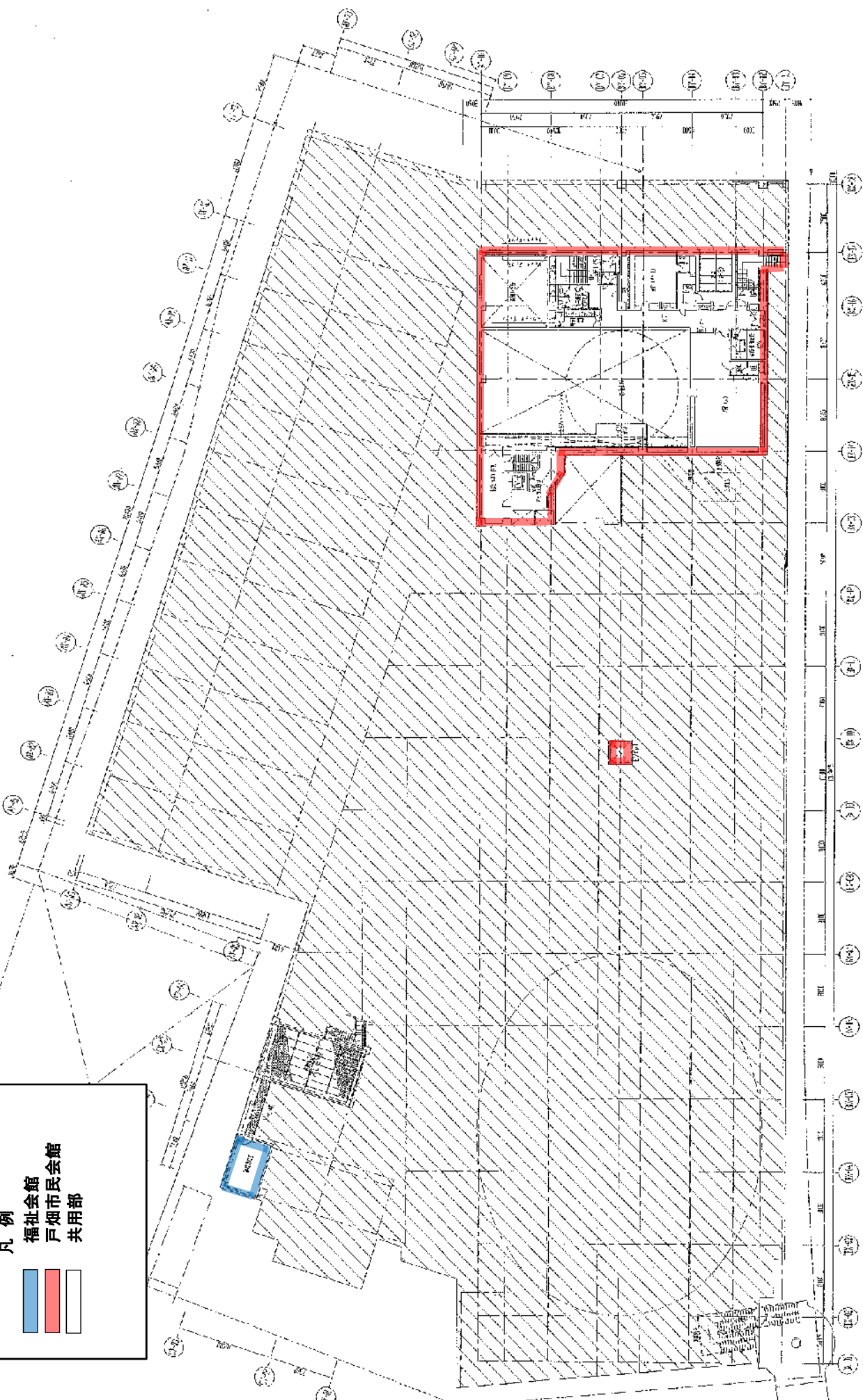
図号	1003.5	内容	戸畑市民会館建設 1階
縮尺	1/200	作成	1971.12
設計	建設局	監理	建設局
施工	建設局	竣工	1972.12

(特) 特設計

1階

凡例

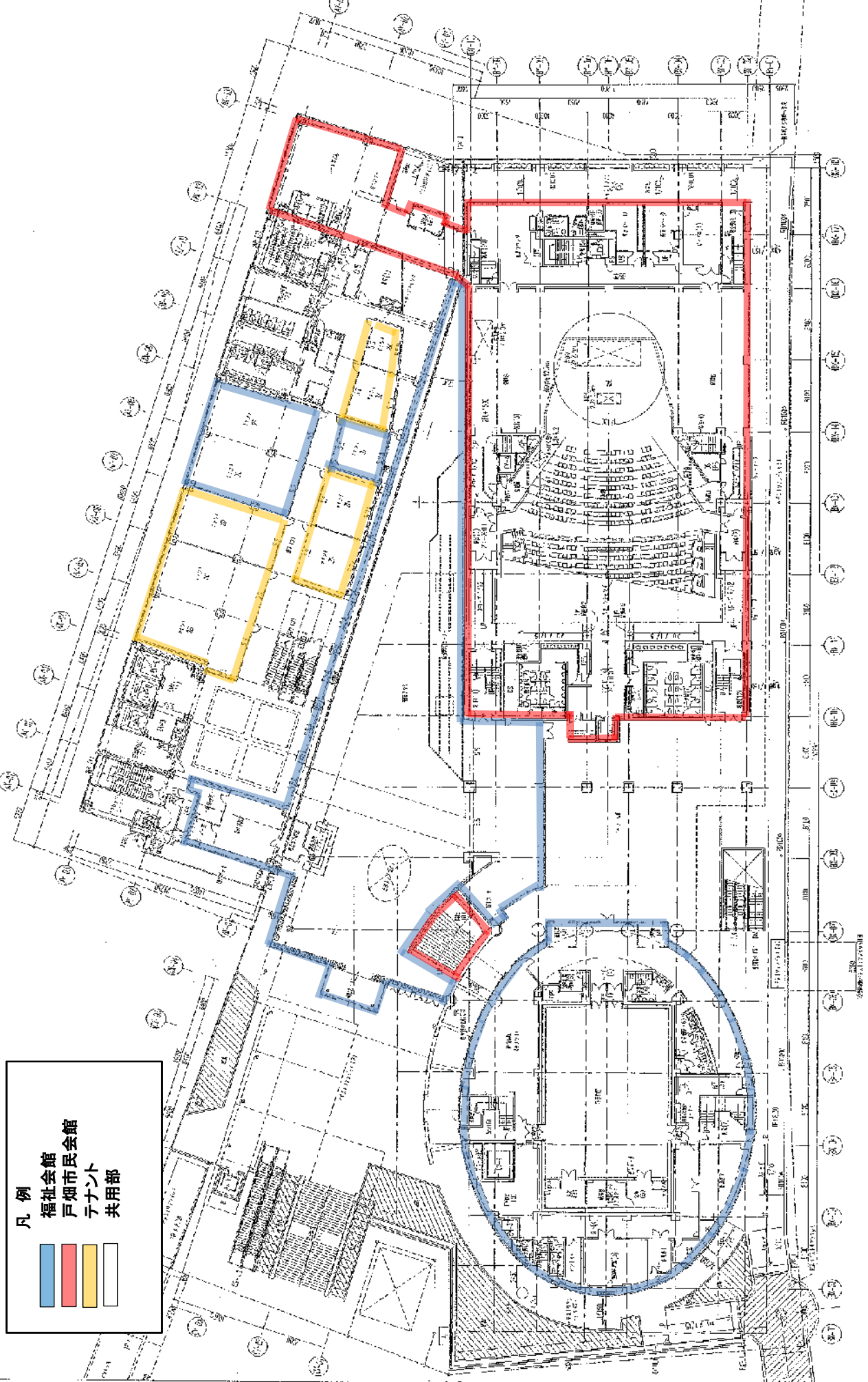
	福祉会館
	戸畑市民会館
	共用部



図番	103305	工号	戸畑市民会館改修工事	階層	2F
図名	戸畑市民会館改修工事 階層図				
設計者	株式会社 建築設計事務所				
作成者	〇〇〇〇				
承認者	〇〇〇〇				
作成日	2024.07.23				
承認日	2024.07.23				

(株) 建築設計

M2階



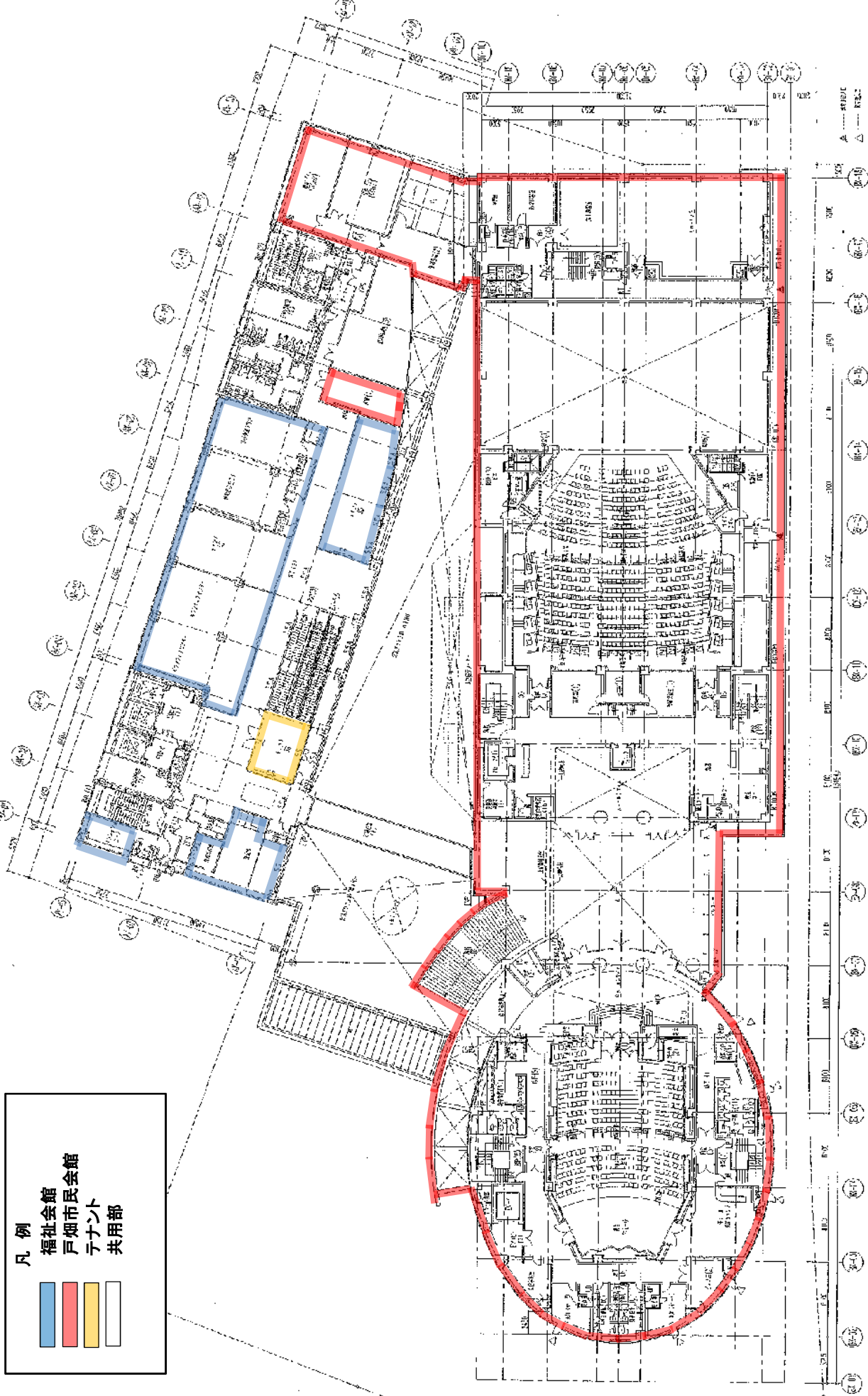
凡例

- 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
作成者	〇〇〇〇
作成日	〇〇/〇〇/〇〇
縮尺	1/100
備考	

(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

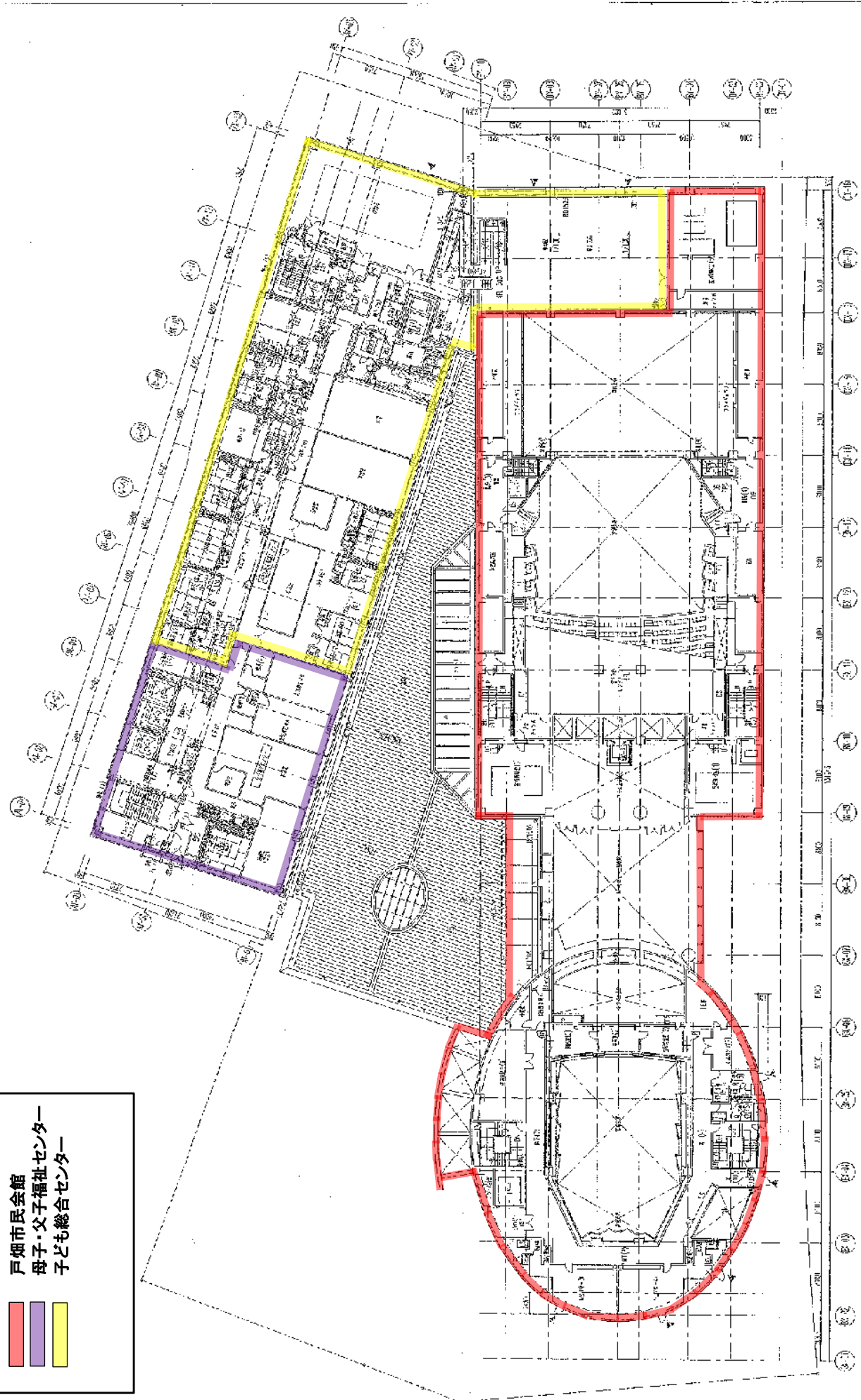
設計	建築士事務所	設計者	建築士
監理	建築士事務所	監理者	建築士
施工	建築士事務所	施工者	建築士
竣工	建築士事務所	竣工者	建築士

(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



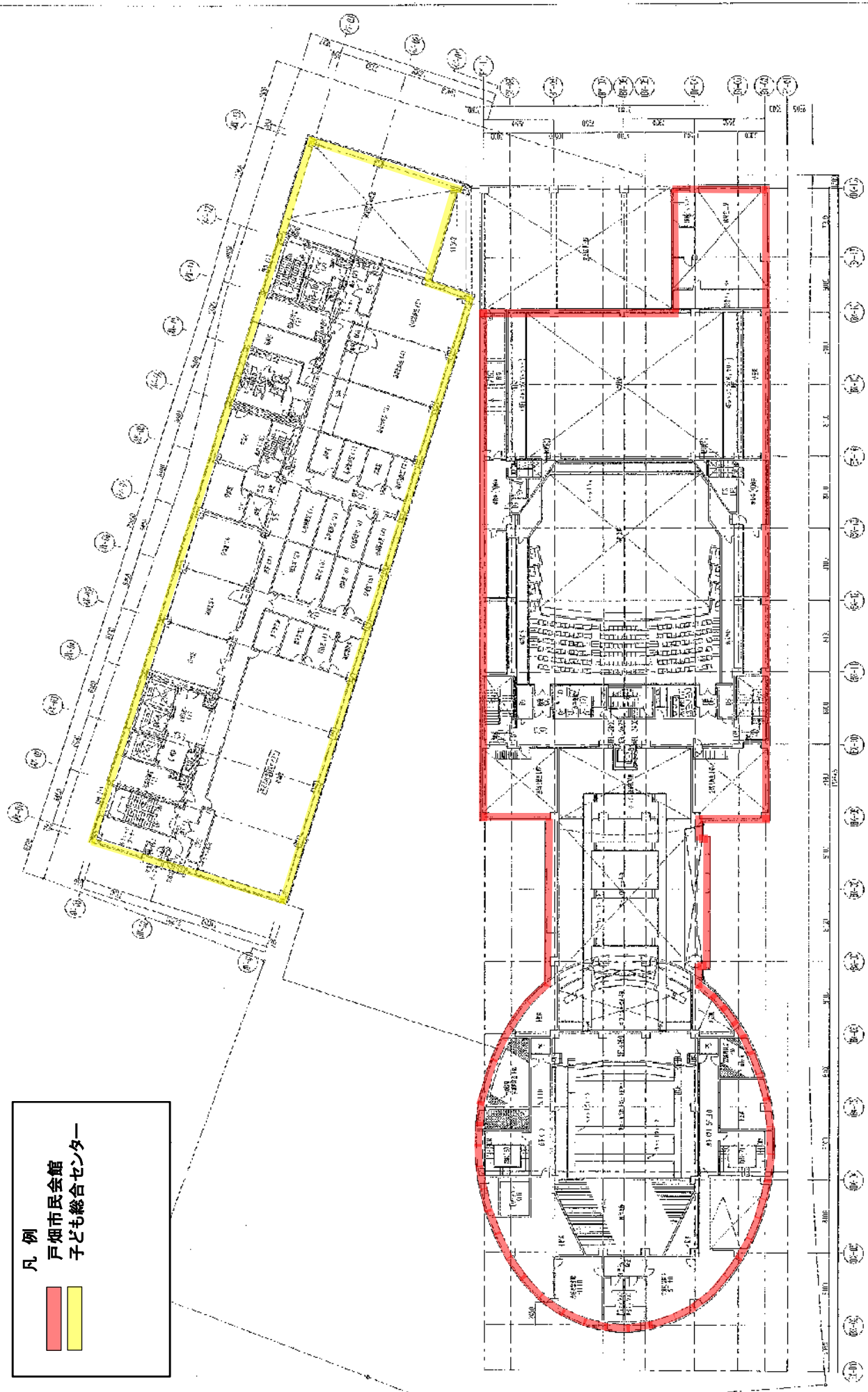
103007	上巻	戸畑市民会館改修工事
103008	下巻	戸畑市民会館改修工事
103009	上巻	戸畑市民会館改修工事
103010	下巻	戸畑市民会館改修工事
103011	上巻	戸畑市民会館改修工事
103012	下巻	戸畑市民会館改修工事
103013	上巻	戸畑市民会館改修工事
103014	下巻	戸畑市民会館改修工事
103015	上巻	戸畑市民会館改修工事
103016	下巻	戸畑市民会館改修工事
103017	上巻	戸畑市民会館改修工事
103018	下巻	戸畑市民会館改修工事
103019	上巻	戸畑市民会館改修工事
103020	下巻	戸畑市民会館改修工事

(続) 4階

4階

凡例

- 戸畑市民会館
- 子ども総合センター



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	11.03.14
監理			戸畑市民会館・子ども総合センター 増設工事	11.03.14
設計			戸畑市民会館・子ども総合センター 増設工事	11.03.14
監理			戸畑市民会館・子ども総合センター 増設工事	11.03.14
設計			戸畑市民会館・子ども総合センター 増設工事	11.03.14
監理			戸畑市民会館・子ども総合センター 増設工事	11.03.14
設計			戸畑市民会館・子ども総合センター 増設工事	11.03.14
監理			戸畑市民会館・子ども総合センター 増設工事	11.03.14
設計			戸畑市民会館・子ども総合センター 増設工事	11.03.14
監理			戸畑市民会館・子ども総合センター 増設工事	11.03.14

(株) 株式会社

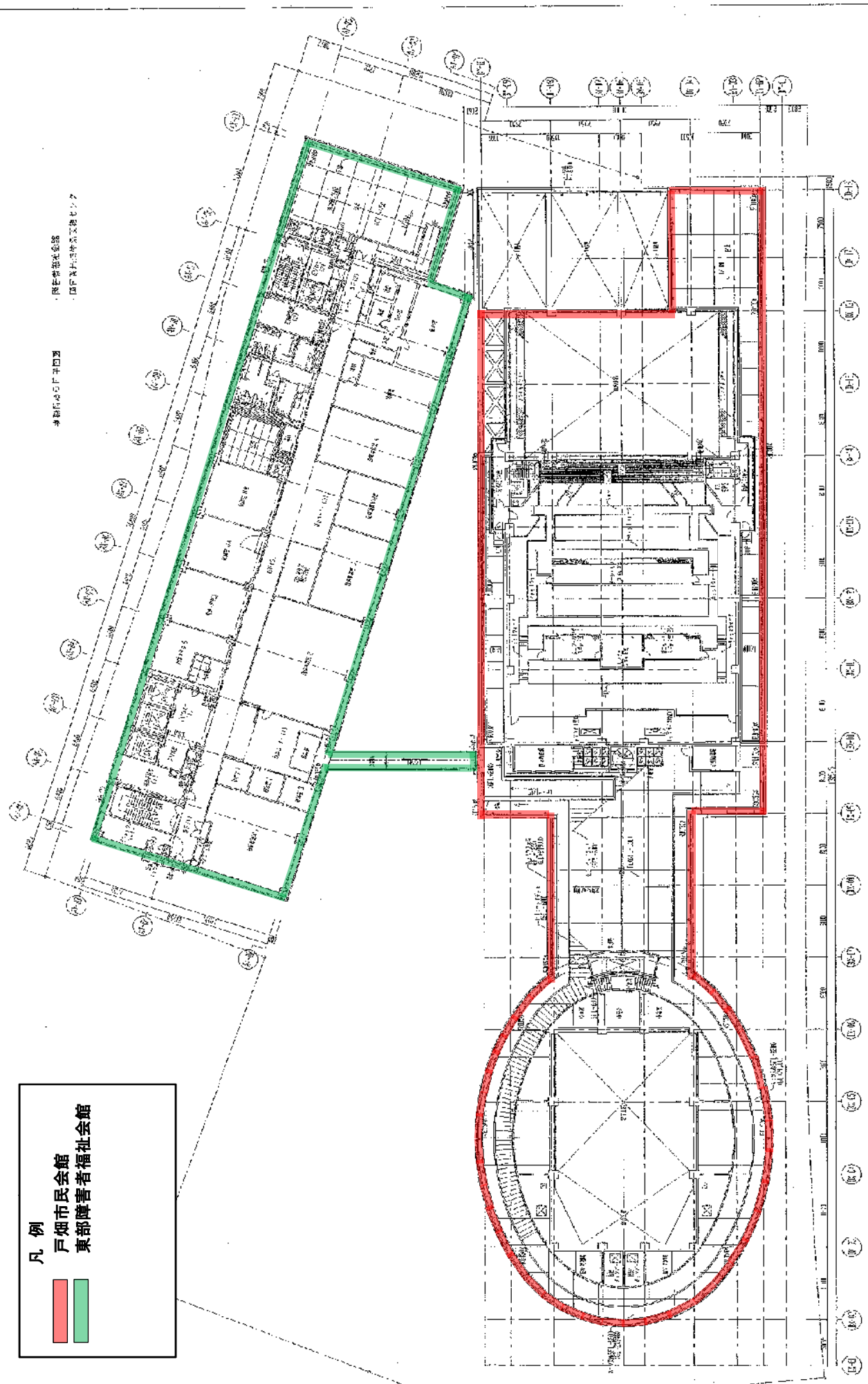
5階

凡例

戸畑市民会館

東部障害者福祉会館

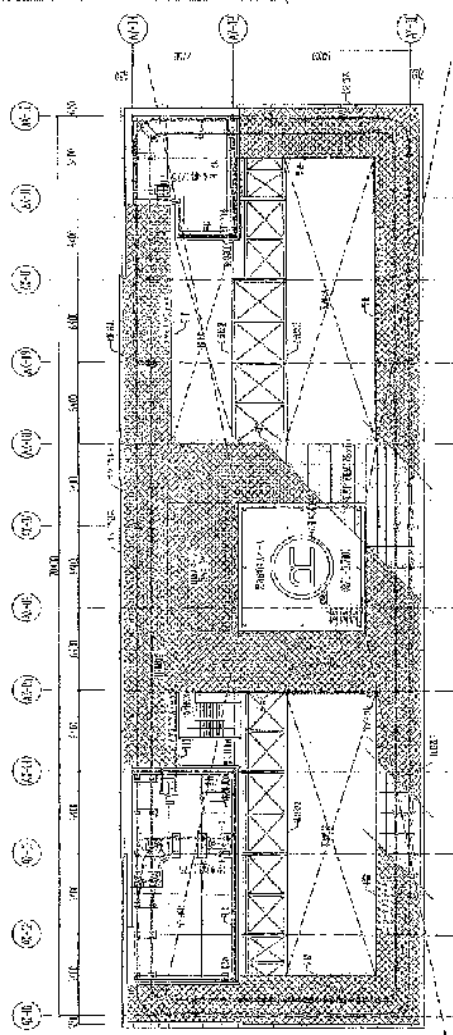
東部障害者福祉会館
戸畑市民会館



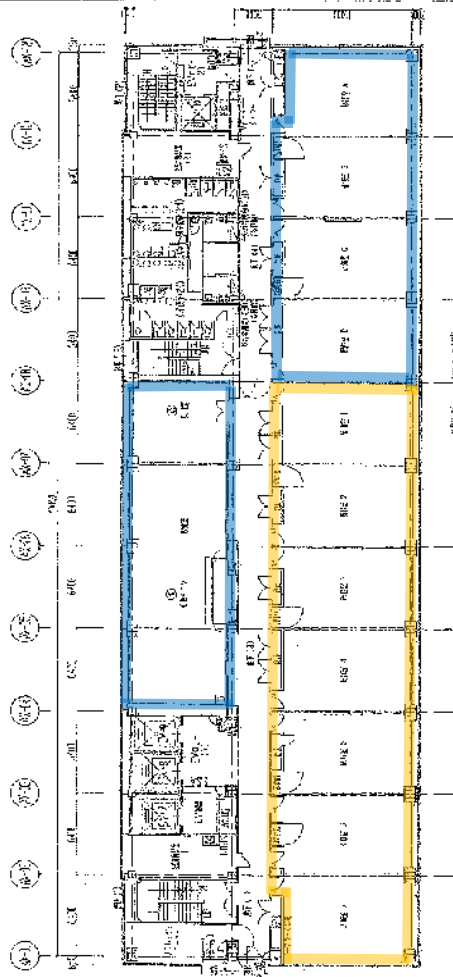
図名	6階
縮尺	1/100
設計者	東部障害者福祉会館
監理者	戸畑市民会館
作成者	東部障害者福祉会館
作成日	1978.11.1
図面番号	6階

東部障害者福祉会館
戸畑市民会館

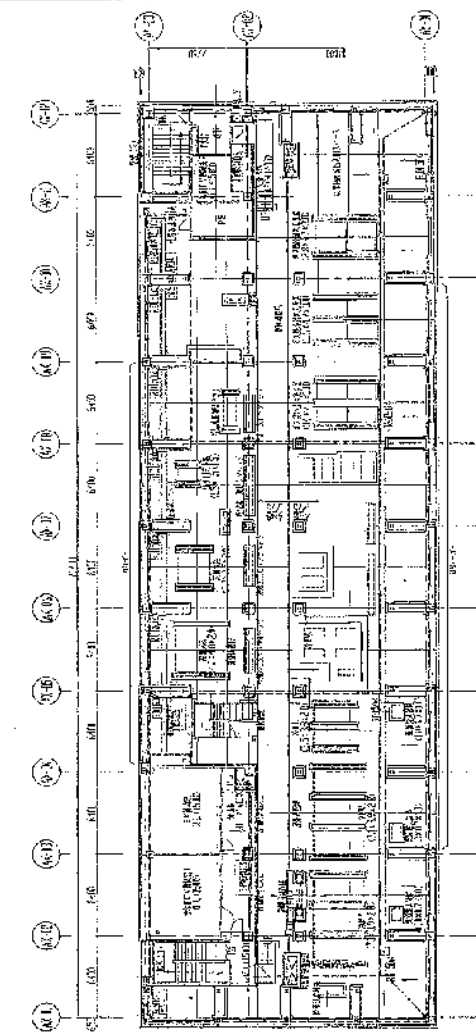
6階



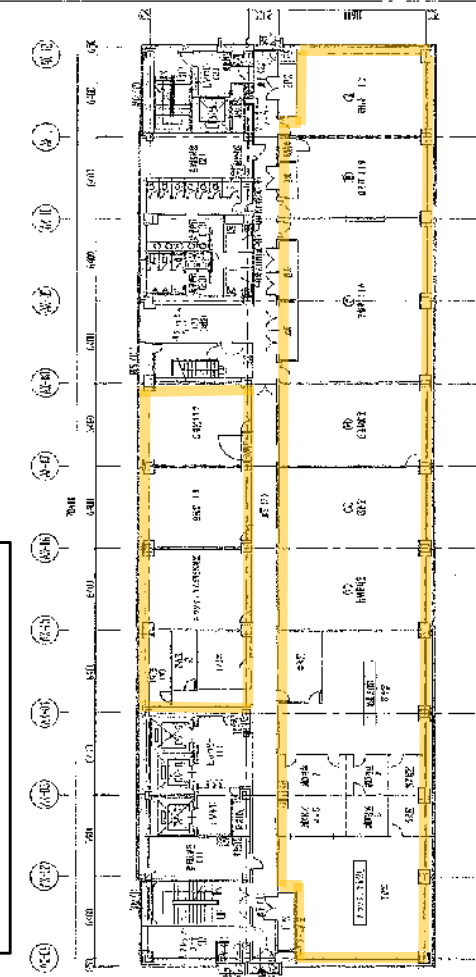
事務所棟屋上



事務所棟12階



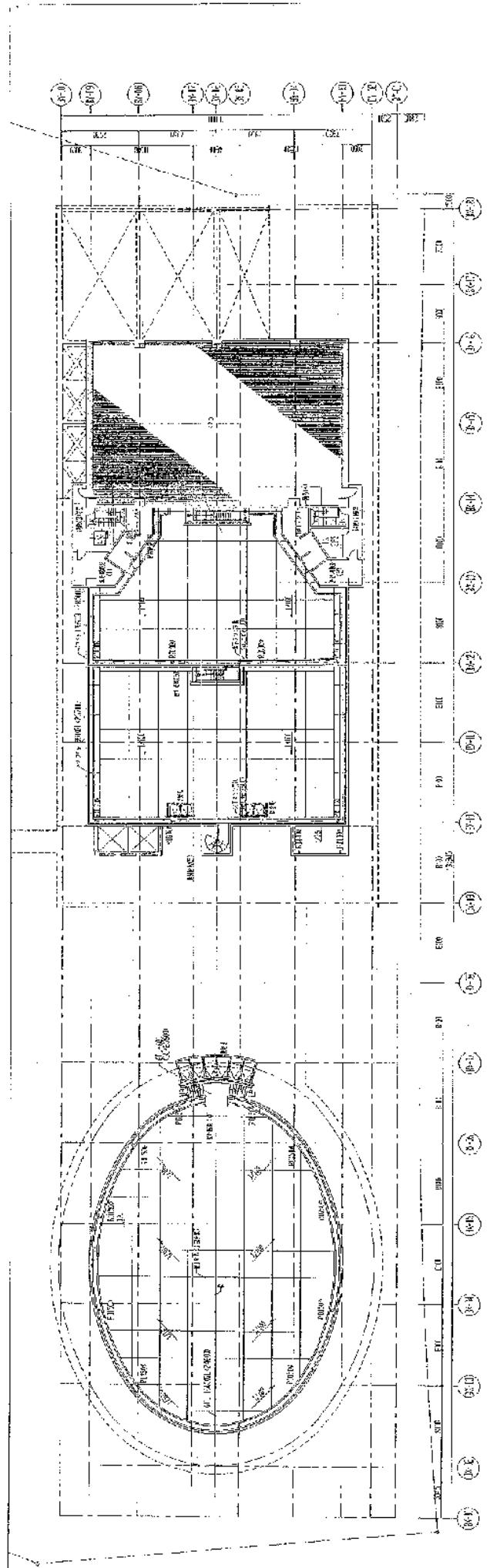
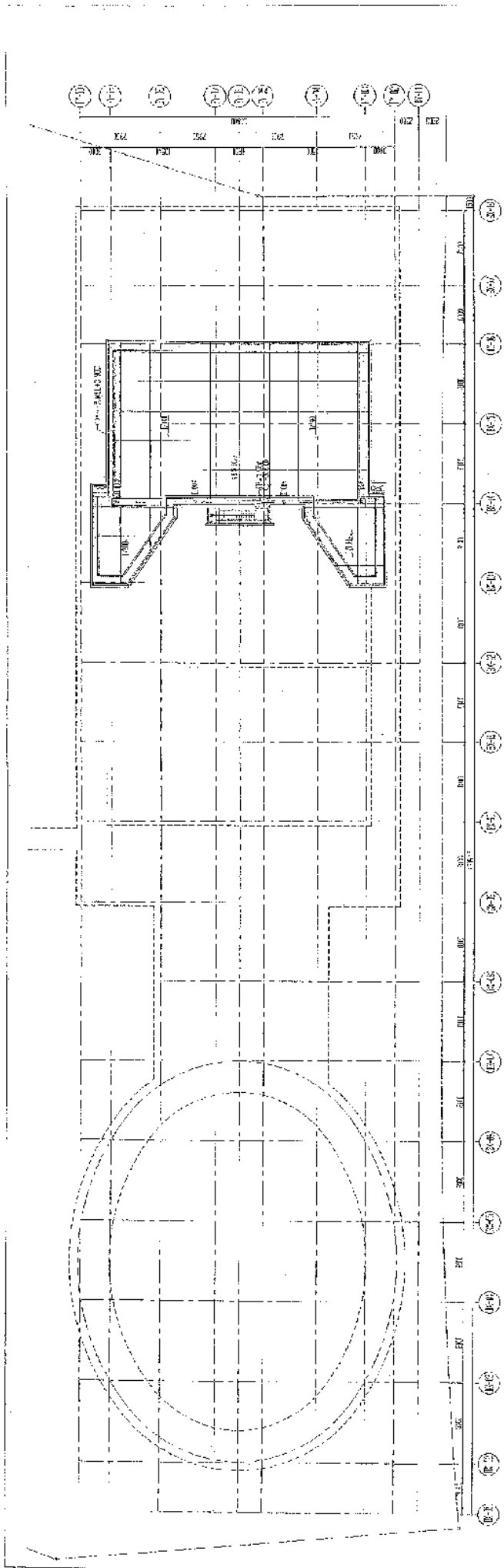
事務所棟屋上階



事務所棟11階

(株) 特設設計

図番	100225	名称	中野区上野公園駅ビル 2F 2階
日付	2011.11.14	設計者	特設設計
スケール	1/200	図面内容	11階 事務所棟屋上階
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	施主	特設設計



設計者 建築士 田中 隆雄		監理者 建築士 田中 隆雄		図面番号 101		図面名称 ホール屋上		縮尺 1/50		日付 昭和 年 月 日	
ホール屋上											
(表) 様設計											