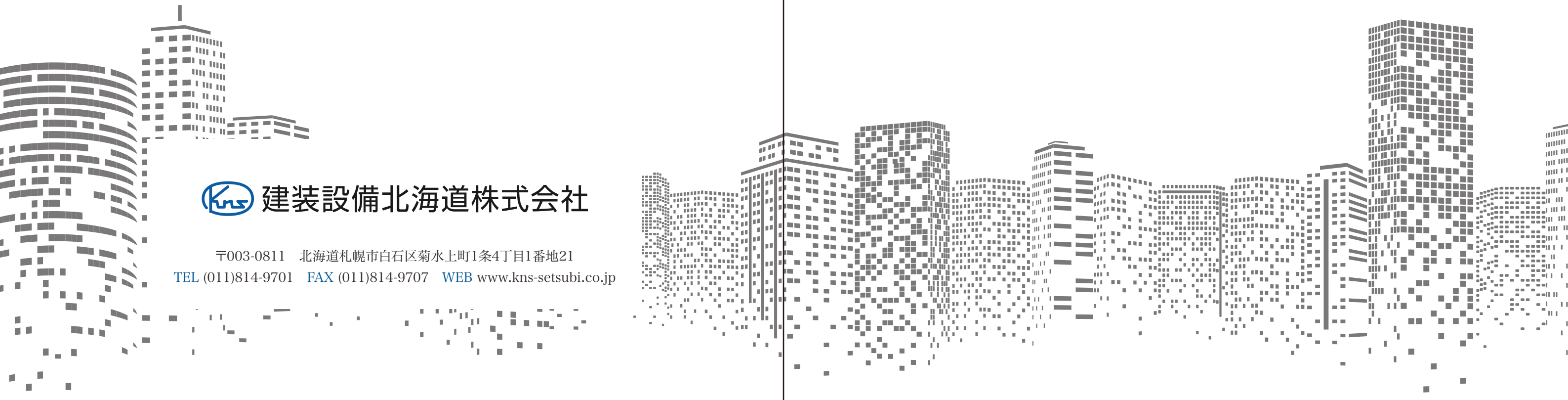


マンションソムリエを目指して。

 建装設備北海道株式会社

〒003-0811 北海道札幌市白石区菊水上町1条4丁目1番地21
TEL (011)814-9701 FAX (011)814-9707 WEB www.kns-setsubi.co.jp



マンションソムリエを目指して。

弊社は、創業58年になる改修工事に特化した設備業者です。

まだ、人のいない新築工事現場とは違い、皆さまが日常生活を営まれているお住いの中で工事をします。

そこは「工事現場」ではなく、皆さまの「お住まい」であり「ご資産」です。

この意識が、一つ一つの仕事に決定的な違いを生み出すと考えております。

各作業員の清潔感はもちろん、心配りを大切に、また、工事による不快感を少しでも軽減できるよう、努めております。

我々の仕事は、設備の改修だけではなく、資産保全、価値向上に貢献してこそ、意味があります。

皆さまのお住まいと豊かな暮らしに最適なご提案を、

マンションソムリエを目指して。

 建装設備北海道株式会社

昭和43年2月
札幌市中央区南6条西12丁目761番地に於いて
エスケー工業株式会社を設立し、営業を開始

昭和47年8月
特定建設業許可取得（管工事業）

昭和51年5月
資本金1,000万円に増資

昭和53年8月
消防施設工事の許可追加取得

平成9年5月
北広島営業所を開設

平成12年6月
土木工事の許可取得を追加

令和2年1月
令和元年度（2019年度）建設部工事等優秀表彰における
建設関係管工事部門の感謝状を受賞

令和5年7月
社名を「央幸設備工業株式会社」から
「建装設備北海道株式会社」へ変更

昭和47年4月
札幌市中央区大通西16丁目1番地に移転し
央幸設備工業株式会社へ社名及び代表者を変更


昭和48年1月
札幌市指定水道工事業者となる

昭和52年5月
札幌市中央区大通西17丁目2番地に
本社事務所を移転

昭和61年12月
札幌市白石区菊水上町1条4丁目1番地21に
本社ビルを取得し移転

平成12年4月
水道施設工事業の許可取得を追加

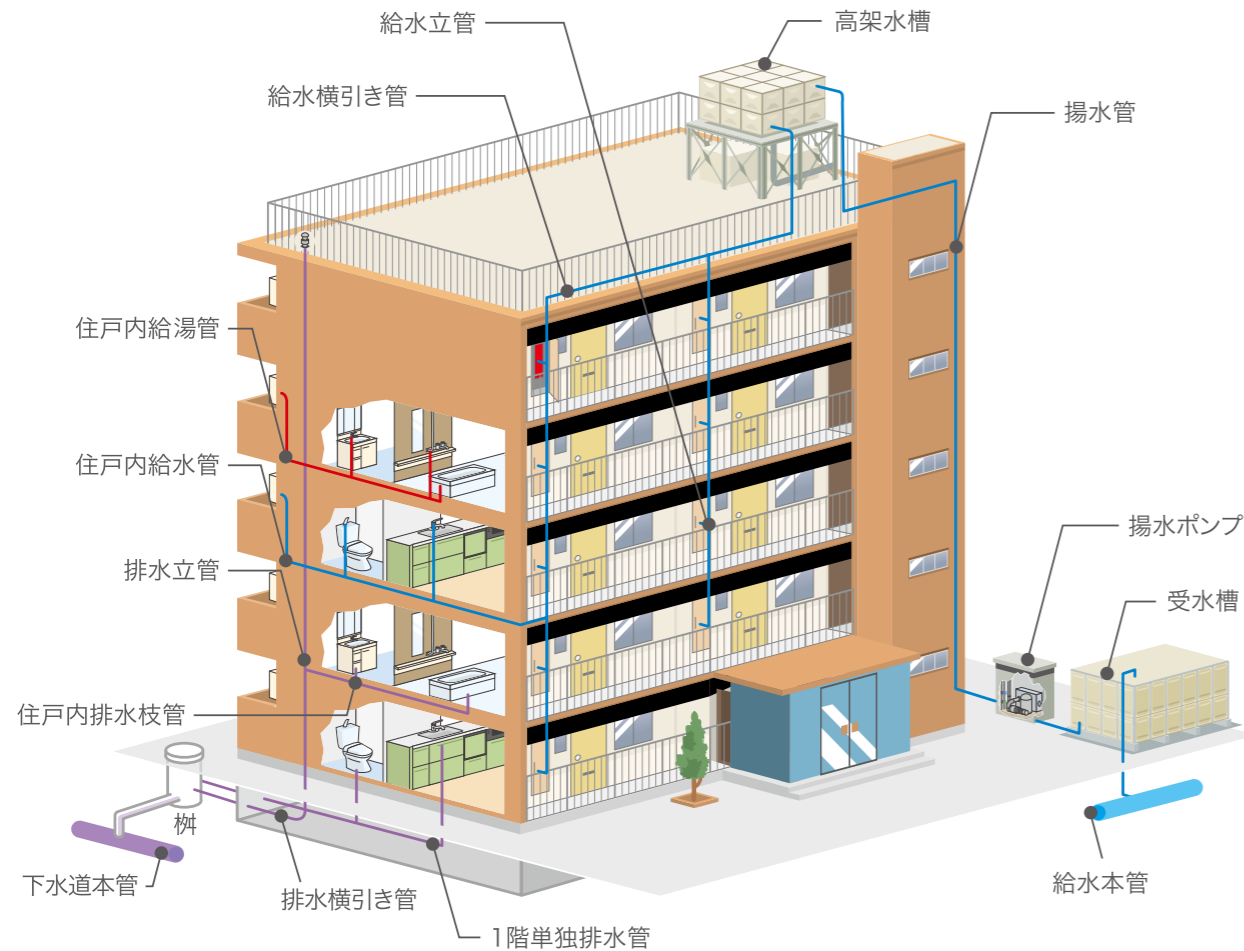
令和元年10月
厚生労働省及び独立行政法人
高齢・障害・求職者雇用支援機構共催による
「高齢者雇用開発コンテスト」特別賞受賞

令和3年2月
 **KENSO** 建装工業株式会社のグループ会社に参入
佐々木克明 代表取締役社長 就任

社名(商号)	建装設備北海道株式会社
設立	1968年(昭和43年)2月2日
資本金	7,000万円
本社所在地	〒003-0811 北海道札幌市白石区菊水上町1条4丁目1番地21
代表者	代表者取締役社長 佐々木 克明
従業員数	37名(2024年11月現在)
営業内容	ビル・マンション診断、大規模改修・保全修理空 調・冷暖房・給排水・衛生、各種プラント設備工 事一般建築工事(外壁塗装・各種防水工事など 上記に付帯する一切の事業)

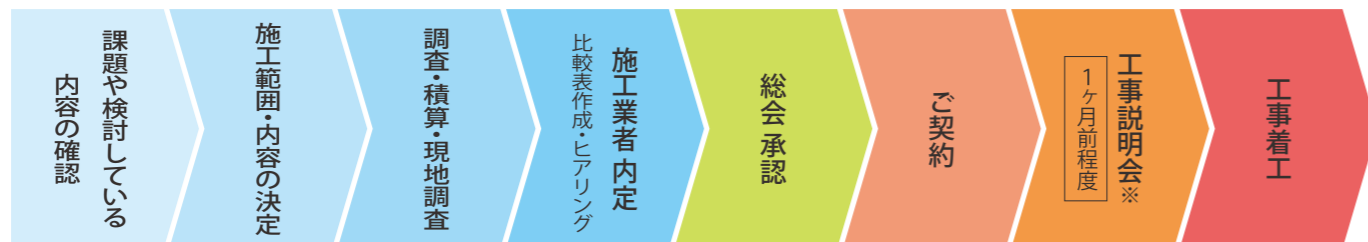
給排水設備改修工事

設備改修工事の中でも、弊社がもっとも得意としている工事が、マンションの給水管・給湯管・排水管の更新工事です。
 共用部分の配管はもちろん、専有部である住戸内の配管を含めた更新工事の実績が豊富にあります。
 建物寿命を考慮すると、最初で最後の工事とも言われることが多い配管更新工事です。
 確かな施工技術と、アフターケアこそ大切に、皆さまのマンションライフにお仕えます。



工事検討までの流れ

設備改修工事中は、断水作業や音の出る作業が伴います。
 専有部内の工事を行う場合は、ご在宅をお願いしたりと、お住まいの皆様のご協力が不可欠となります。
 早めのご計画と、事前の周知が大切です。



※説明会の開催が早すぎると、失念されるケースも多いため、着工の1ヶ月程度前を推奨します。

直圧化工事

給水管更新工事に伴い、多くの管理組合様が給水方式の変更をご検討されます。
 従来の、受水槽や高架水槽を介して各戸へ給水する方式から、公共の配水管から水圧を利用して、直接各戸へ給水する直圧方式への変更です。※5階建以上の建物は原則、増圧ポンプの設置が必要となります。
 停電時でも、水圧によって届く範囲までは給水が可能であることや、受水槽の清掃不良などによる水質劣化の心配がなく、良質な水の提供が可能となります。
 直圧化のための工事費用は発生しますが、各種ランニングコストの軽減を期待することができます。



給水管更新工事

共用部給水管更新工事

給水管は使用している管種によりますが、築後25年～30年を更新の目安としています。

(新築時から、ステンレス管や樹脂管を使用している場合はこの限りではありません。)

管理規約の確認が必要ですが、一般的に水道メーターまでの給水管を共用管、水道メーター以降は専有管とされています。

共用部給水管更新工事では、主に受水槽室内やパイプシャフト内に配管されている共用管をステンレス管や樹脂管といった新しい管へ更新いたします。



専有部給水給湯管更新工事

専有部内の配管の多くは、壁や天井の中に配管されています。そのため、ピンホールなどによる漏水被害の発生によって、はじめて劣化に気が付くことが多くあります。階下のお部屋にまで被害が及ぶこともあるため、計画的な更新工事が必要です。更新工事の際は、配管更新に必要な部分の壁や天井を解体します。配管工事後、解体した箇所を復旧し、壁や天井の壁紙を貼り替えます。



ラポールえるむの杜A棟
[給水給湯管更新工事]



ロイヤルシャトー発寒
[給水給湯管更新工事]



排水管更新工事

排水管とは、台所や洗面所、トイレなどで使用した水を排出するための管です。近年は、築後30年以上経過したマンションが増えてきたこともあり、排水管更新工事の相談件数が増加しております。排水による漏水被害は、復旧工事も大掛かりになることが多いため、注意が必要です。



劣化損傷した排水管



汚れが付着し閉塞した排水管



共用部での排水管更新作業



専有部内での共用部排水管更新作業



コープ野村澄川第2
[排水管更新工事]

給水管・排水管同時更新工事

給水管更新工事と排水管更新工事を同時に施行することも可能です。

給排水管更新工事では、共用部、専有部の壁や天井、床の一部を解体して配管作業を行います。給水管更新の際に解体を要する箇所と、排水管更新の際に解体を要する箇所が重複することもあるため、同時施工は経済的にも効率的です。



朝日プラザ偕楽園
[排水管更新工事]



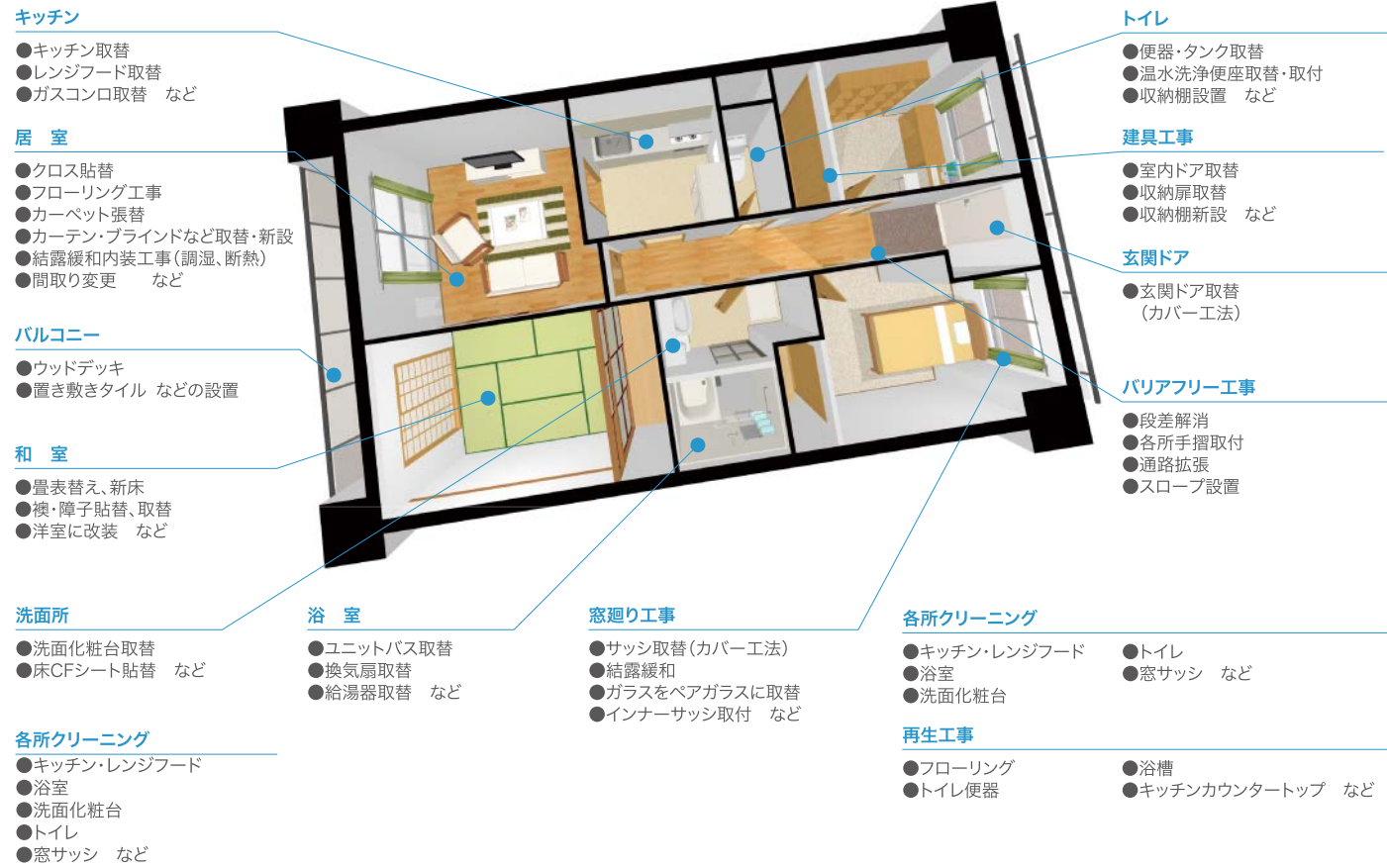
バームハイツ札幌
[給排水管更新工事]



パシフィック共栄大通(釧路)
[給排水管更新工事]

設備内装リフォーム工事

一般的に、配管更新工事は20年以上経過した建物で必要とされます。過ぎた年月で、生活スタイルが大きく変わられた方も少なくありません。部分的なリフォームから、間取り変更の伴うリノベーション工事まで、専門スタッフがおりますので、お気軽にご相談ください。



リノベーション例

テーマ 開放感

開放感のあるオープンキッチンや室内窓の設置、和室をガラスの建具にすることで広々としたリビングダイニングへ。和室の小壁の縦格子がアクセントになっています。来客時には和室調のスクリーンで和室の目隠しが可能です。

Before After

テーマ 暮らしやすく家族が集う家

お子様が独立しご夫婦二人の生活となったため、将来を見据え全室バリアフリーと引き戸を採用したスケルトンリフォームを行いました。和室の引き戸はフルオープンにでき、お孫さんが遊びに来ても広々と使えるよう様々なアイデアをご夫婦でじっくり考えられた、これからの暮らしが楽しくなるお部屋になりました。



オプション工事

マンションの設備改修工事の際、併せてオプション工事のご依頼を承っております。

「配管工事の際、天井や壁のクロスが新しくなったので、一緒に床材を貼り替えたい。」

「これを機に、トイレ・ユニットバス・キッチン・換気扇を取り替えたい。」

「家の中の内装工事をやって欲しい。」

工事中、居住者の皆様から様々な声をお聞きします。

そのため、弊社では本工事の現場代理人のほかに、オプション工事の専門スタッフを配置しています。工事期間中は、マンションの改修工事のために、配管工のほか、大工・電気・内装工がすでに集結しているため、経費などのコストを抑えたご提案を実現しています。

パッキンの取替等の軽微なものから、間取り変更を伴うリノベーション工事まで、弊社にお任せください。



オプション工事のご案内

マンションの設備改修において、専有部内の工事を行う際、各戸の事前調査を実施しております。

事前調査の際に現況を確認し、それぞれの建物に合ったプランを作成します。

その後、オプション工事の一覧表を作成し、全戸に配布します。

ご案内する一覧表は、一般的に問合せの多いものを抜粋しており、記載のない内容の工事についても、ご提案できますので、お気軽にお声がけください。

※参考例です。

その他マンション改修工事

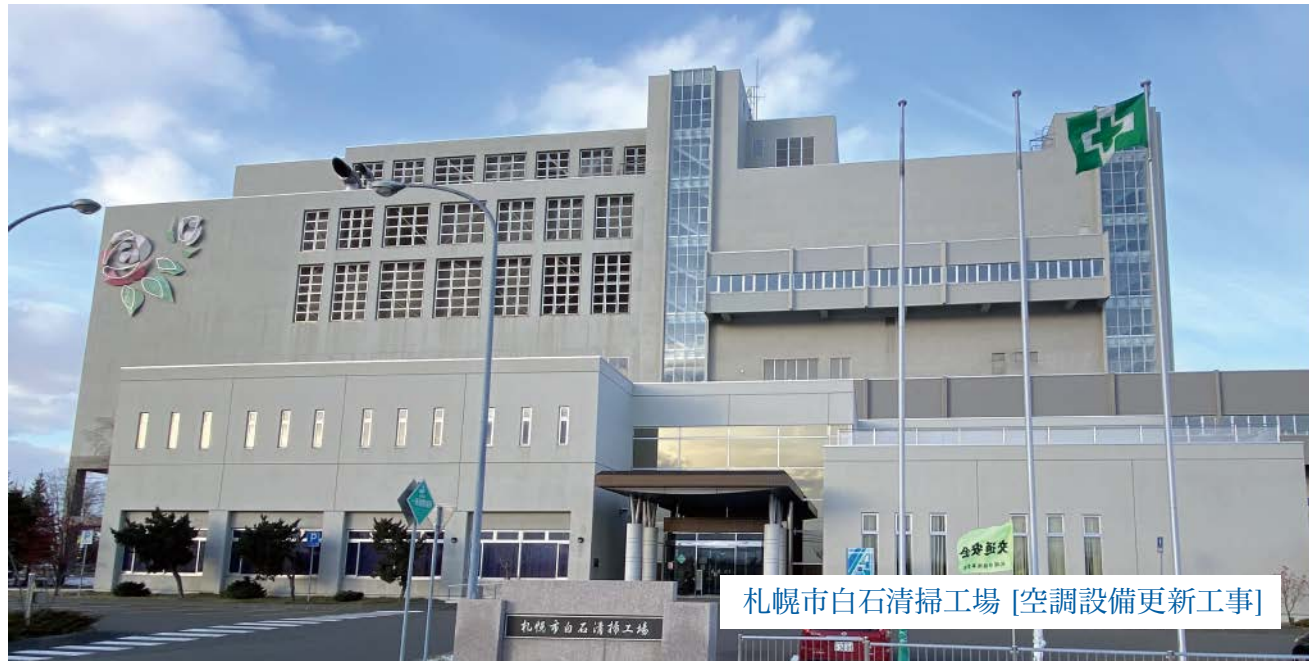
給排水設備以外にも、建物内外の多様な要望にお答えします。

- ・地下灯油タンクライニング工事
- ・オイルポンプ更新工事
- ・ロードヒーティングボイラー更新工事
- ・防水工事
- ・共用部照明器具取替工事
- ・共用廊下床改修工事 他



官庁工事实績

建装設備北海道株式会社は、民間の改修工事の他に「北海道」・「札幌市」を中心に、経営状況、評点、施工実績の求められる大規模な官庁工事を請け負っております。
令和元年度(2019年度)に北海道発注の管工事において、札幌市の建設部工事等優秀者としてご表彰をいただきました。



札幌市白石清掃工場 [空調設備更新工事]



札幌市美園小学校
[給水改修衛生設備工事]

その他官庁工事实績

- ・新琴似流雪溝設備改修工事 (札幌市)
- ・平和小学校 給水改修衛生設備工事 (札幌市)
- ・東橋小学校、新札幌わかば小学校ほか 保健室エアコン設置工事 (札幌市住宅管理公社)
- ・豊明高等支援学校、大通高校他 エアコン整備工事 (札幌市住宅管理公社)
- ・東川下小学校 便所様式化衛生設備工事 (札幌市住宅管理公社) 他

その他改修工事实績

建装設備北海道株式会社ではマンションの改修工事や官庁工事の他に、商業施設や社屋ビル等の改修工事を請け負っております。



サンピアザ・デュオ
[リニューアル工事、空調衛生設備修繕工事ほか]



大通バスセンタービル
[空調設備改修工事]



朝日ビル
[給水管更新工事]

その他改修工事实績

- ・ワコービル [冷暖房工事]
- ・札幌光星高等学校 [校舎冷暖房機取付]
- ・塚本ビル北1条館 [給水管改修工事] 他

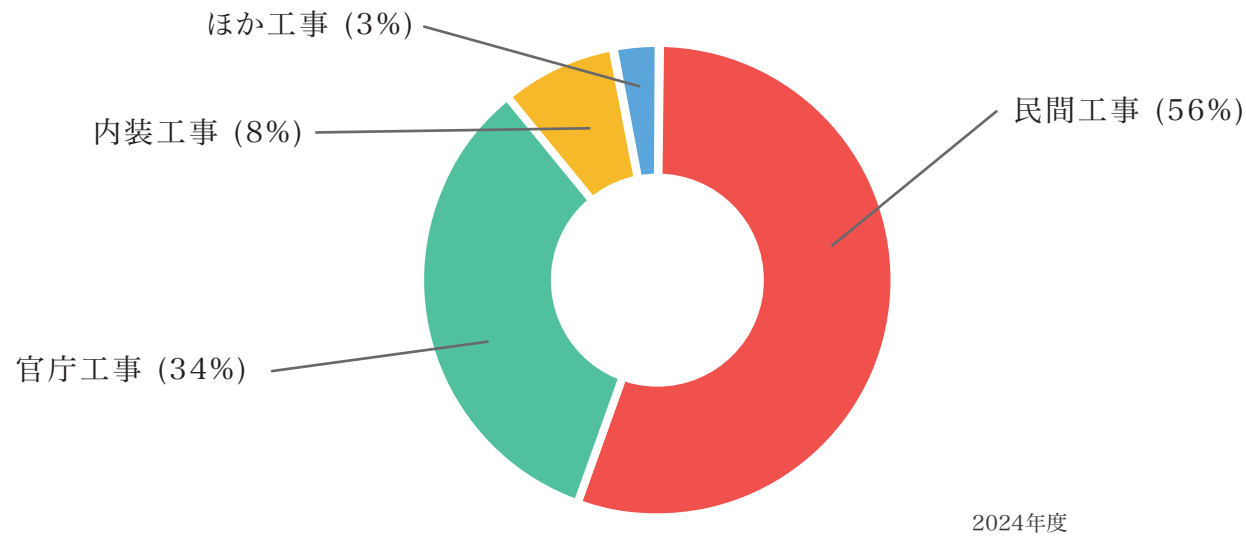
建装設備北海道株式会社について

弊社の強みは、第2工事部があることです。第2工事部とは、自社社員の配管工の部署となります。改修工事の計画から実際の施工まで自社社員の手で、責任をもって請け負います。

管理部	営業部	第1工事部	第2工事部	内装工事部
総務 経理 人事	改修工事の設計積算	工事管理	配管工	オプション工事 リフォーム工事

完成工事比率について

弊社の完成工事比率は、マンションの設備改修工事がおおよそ6割、官庁工事がおおよそ3割、内装工事が1割となっております。

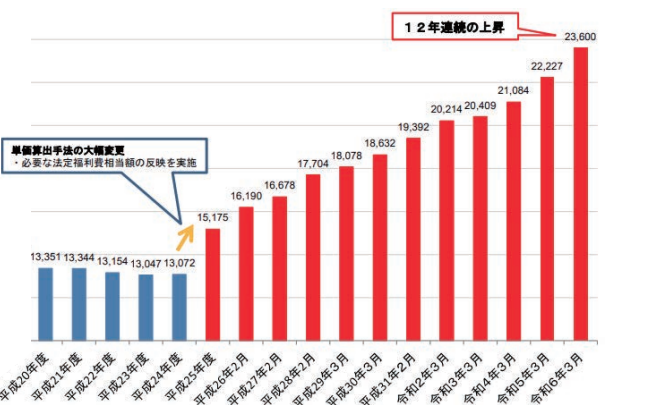


改修工事を取り巻く環境

設備改修工事だけでなく、建設業全体が「止まらない原価高騰」に対応を迫られています。資材費の乱高下の他、年々上昇し続ける労務単価の動きは顕著です。コスト上昇の要因を鑑みると、今後も工事費の上昇は続くことになりそうです。早期の施工が安値圏となる可能性が高いと思われます。

令和6年3月から適用する公共工事設計労務単価について

公共工事設計労務単価 全国全職種平均値の推移



年度	H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31	R02	R03	R04	R05	R06	H24比
全職種	+15.1%	+7.1%	+4.2%	+4.9%	+3.4%	+2.8%	+3.3%	+2.5%	+1.2%	+2.5%	+5.2%	+5.9%	+75.3%
主要12職種	+15.3%	+6.9%	+3.1%	+6.7%	+2.6%	+2.8%	+3.7%	+2.3%	+1.0%	+3.0%	+5.0%	+6.2%	+75.7%

国土交通省令和6年2月発表

	全国平均	前年比	北海道	前年比
公共工事設計労務単価	23,853円	105.7%	24,100円	103.9%
公共工事設計労務単価+必要経費	33,540円	105.7%	33,900円	104%

工事経歴

(共同住宅改修施工実績 抜粋) 実績：210棟 15,048戸

2020年	改修	元請	管理組合様	北27条パークマンション直結給水改善工事	【給水】	東区	8階	97戸
	改修	元請	管理組合様	ロピア・エル稲積公園直圧化及び共用部専有部給水設備更新工事	【給水・給湯】	手稲区	11階	120戸
	改修	元請	管理組合様	ノルテ・ヴィラ星置給水管更新直圧化工事	【給水】	手稲区	11階	43戸
	改修	元請	管理組合様	コスモ大谷地パークヒルズ給水管更新工事	【給水】	清田区	7階	35戸
	改修	元請	管理組合様	ロピア発寒駅前給水直結化改修工事	【給水】	西区	10階	26戸
	改修	元請	管理組合様	メゾンドルチェ宮丘公園給水方式変更及び共用部給水配管更新工事	【給水】	西区	5階	36戸
2021年	改修	元請	管理組合様	バシフィック東苗穂共用部給水本管更新工事	【給水】	東区	9階	89戸
	改修	元請	管理組合様	ロジェ稲積公園II桜美館給水設備改修工事及び増額工事	【給水】	手稲区	11階	77戸
	改修	下請	管理組合様	ライオンズマンション西町給水管他改修工事	【給水】	西区	14階	112戸
	改修	元請	管理組合様	ハウスオブリザ大通給水管大規模修繕工事	【給水・給湯】	中央区	11階	129戸
	改修	下請	日本ハウズイング様	スクエアガーデン稲積公園II給水・給湯設備他改修工事	【給水・給湯】	手稲区	8階	34戸
	改修	元請	管理組合様	アルファコートVIII教育大前給水給湯管更新工事	【給水・給湯】	中央区	9階	21戸
	改修	元請	(有)エスワイ三友様	三友ビル給水・給湯設備更新工事	【給水・給湯】	東区	5階	14戸
	改修	元請	管理組合様	リーセント新光直圧化及び給水管更新工事	【給水】	小樽市	10階	132戸
2022年	改修	元請	管理組合様	バシフィック東苗穂台所系統雑排水主管更新工事	【排水】	東区	9階	89戸
	改修	元請	管理組合様	サーム菊水給水給湯設備改修工事	【給水・給湯】	白石区	11階	234戸
	改修	元請	管理組合様	カーサ麻生給水設備改修工事	【給水・給湯】	北区	11階	71戸
	改修	元請	管理組合様	ロピア新川給水給湯設備改修工事	【給水・給湯】	北区	9階	117戸
	改修	元請	管理組合様	共栄ハイツ設備配管改修工事	【給水・給湯・排水】	西区	4階	32戸
	改修	元請	管理組合様	バルグラーサ札幌スクエア団地給水管他改修工事	【給水】	中央区	15階	168戸
	改修	元請	管理組合様	ライオンズヴィアール北大給水給湯管更新工事	【給水・給湯】	北区	6階	32戸
	改修	元請	管理組合様	バシフィック新川給水給湯管更新工事	【給水・給湯】	北区	10階	126戸
	改修	元請	管理組合様	ファミリー北8条直圧化及び給水管更新工事	【給水】	北区	14階	61戸
	改修	元請	管理組合様	柏丘第二住宅団地汚水地階横主管修繕工事	【排水】	南区	4階	16戸
	改修	元請	管理組合様	ヴェルビュ福住共用部給水管更新工事	【給水】	豊平区	14階	172戸
	改修	元請	管理組合様	ノルテ・ヴィラ星置給水給湯管更新工事	【給水・給湯】	手稲区	11階	47戸
	改修	元請	管理組合様	長橋グランドハイツ直圧化及び給水管更新工事	【給水】	小樽市	4階	20戸
	改修	下請	建装工業(株)	朝日プラザ東札幌III給水給湯設備改修工事	【給水・給湯】	白石区	8階	62戸
	改修	下請	日本ハウズイング様	ロジメント菊水元町一条館給水方式変更及び給水配管更新工事	【給水】	白石区	10階	54戸
	改修	下請	建装工業(株)	ロイヤルシャトー南郷 機械設備大規模修繕工事	【給水・給湯】	白石区	5階	30戸
2023年	改修	元請	管理組合様	コープ野村澄川第2雑排水汚水管更新工事	【排水】	豊平区	8階	109戸
	改修	元請	管理組合様	アイシティ真栄給水給湯管更新工事	【給水・給湯】	清田区	14階	136戸
	改修	元請	管理組合様	ロジェ月寒公園給水給湯設備修繕(更新)工事	【給水・給湯】	豊平区	11階	40戸
	改修	元請	管理組合様	バームハイツ札幌共用部及び専有部給排水管更新工事	【給水・給湯・排水】	北区	12階	51戸
	改修	元請	管理組合様	ロジェ札幌式五共用部専有部給水給湯管更新工事	【給水・給湯】	中央区	13階	112戸
	改修	元請	管理組合様	サーム菊水駅給水給湯管更新工事	【給水】	白石区	10階	50戸
	改修	元請	管理組合様	エッセーナ西札幌IVルネス給水・給湯設備改修工事	【給水・給湯】	西区	12階	69戸
	改修	元請	管理組合様	クルーザーバレー平岡給水給湯管改修工事	【給水・給湯】	清田区	7階	55戸
	改修	元請	管理組合様	アカシヤコート厚別地下ビッド排水管改修工事	【給水】	厚別区	5階	74戸
	改修	元請	管理組合様	グランコート新さっぽろII給水・給湯設備改修工事	【給水・給湯】	厚別区	10階	56戸
	改修	下請	関電ファンリィーズ(株)様	幌西ロジマン雑排水本管改修工事	【給水】	中央区	6階	14戸
	改修	元請	管理組合様	ロジェ月寒中央ステーション給水給湯設備改修工事	【給水・給湯】	豊平区	13階	60戸
	改修	元請	管理組合様	ロイヤルシャトー伏見共用部雑排水管更新工事	【排水】	中央区	9階	24戸
	改修	元請	管理組合様	ル・サンク大通専有部分給水・給湯管取替工事	【給水・給湯】	中央区	15階	84戸
	改修	元請	管理組合様	ヴィラ宮の森直結加圧給水化工事	【給水】	中央区	7階	48戸
	改修	元請	管理組合様	シーアイマンション円山給水管直圧化工事	【給水】	中央区	14階	209戸
	改修	元請	管理組合様	ジェイナス栄町受水槽室給水配管更新工事	【給水】	東区	12階	43戸
	改修	元請	管理組合様	ガーデンズコート発寒南直結給水装置更新工事	【給水】	西区	15階	104戸
2024年	改修	元請	管理組合様	カーサ手稲本町給水直圧化工事	【給水】	手稲区	8階	47戸
	改修	元請	管理組合様	ロジェ真駒内雑排水管更新工事	【排水】	南区	11階	62戸
	改修	元請	管理組合様	パークハルス北4条知事公館前専有部内流し排水管及び同系統共用縦排水管更新工事	【排水】	中央区	15階	56戸
	改修	元請	内山産業様	朝日ビル給水管更新工事	【給水】	中央区	9階	64戸
	改修	元請	管理組合様	ダイアパルス北5条第2直圧化及び給水管更新工事	【給水】	中央区	11階	52戸
	改修	元請	管理組合様	西野第二団地1号棟汚水管更新工事	【排水】	西区	4階	32戸
	改修	元請	管理組合様	ロイヤルシャトー発寒 給水・給湯設備改修工事	【給水・給湯】	西区	14階	130戸
	改修	元請	管理組合様	朝日プラザ管楽園 共用部排水管更新工事	【排水】	北区	14階	121戸
	改修	元請	管理組合様	サーム発寒7条 給水・給湯設備改修工事	【給水・給湯】	西区	9階	112戸
	改修	下請	建装工業(株)	メゾンボヌール白石換気設備改修工事	【換気】	白石区	6階	52戸
	改修	元請	管理組合様	ラポールえるむの杜A棟給水給湯管更新工事	【給水・給湯】	北区	11階	138戸
	改修	元請	管理組合様	バシフィック共栄大通 給排水設備大規模修繕工事	【給水・給湯・排水】	釧路市	9階	35戸
	改修	元請	管理組合様	ニコルハイツ川沿 給水給湯管更新工事	【給水・給湯】	南区	10階	38戸
	改修	元請	管理組合様	行啓グランドハイツ 給水給湯管更新工事	【給水・給湯】	中央区	13階	93戸
	改修	元請	管理組合様	ラポール学園通り 給水・給湯管更新工事	【給水・給湯】	豊平区	11階	87戸