

2026年2月16日  
株式会社西武不動産ビルマネジメント

## 厳しい自然条件に挑む、現場対応力

# 豪雪・塩害のリスクに向き合い、安全・快適と長寿命化を両立する運用知見

西武不動産ビルマネジメントは、ホスピタリティを基盤に、設備管理・環境衛生・保安警備・受付業務までワンストップで提供し、施設の「安全・安心・快適」を総合的に支えるビルマネジメント会社です。社内にはビルマネジメントに必要な51種類の資格を有する技術者が在籍し、西武グループの不動産事業の一翼を担いながら、ホテル、駅ビル、エンターテインメント施設、オフィスビルなど、日本全国の多様な施設を管理しています。私たちの仕事は、建物を安全に、そして安心して使い続けていただくための運営を行うこと。その根底にあるのは、施設を利用する一人ひとりを想う「ホスピタリティ」です。表に出ることは少ないものの、日々の業務の中で、この姿勢を何より大切にしています。

日本では、1990年代以前に建設された商業施設・宿泊施設・公共施設が多数を占め、空調・給排水・電気設備などが更新期を迎えており、近年、豪雪や気象の激甚化、融雪剤（凍結防止剤）の使用増加などを背景に、設計当時の想定を超える使用環境の変化による建物・設備の劣化リスクが高まり、施設の安全性確保や長寿命化が社会的な課題となっています。単純な設備の更新ではなく、延命を前提とした保全・運用判断が不可欠となる中で、特に高度な対応力が求められるのが、降雪地域や沿岸・塩害地域の施設管理です。気候や立地条件により、設備への負荷や運用リスクは大きく異なり、画一的な管理では安全性や快適性を維持することはできません。

インバウンド需要の高まりを背景に、観光地では新たな宿泊施設の建設や既存施設の活用が進んでいます。一方で、地域特有の気象条件や自然環境への理解が不十分なまま運営を開始した場合、想定以上の設備劣化や突発的なトラブルを招き、維持コストの増大やインフラ管理負荷の増加につながるケースも少なくありません。立地や環境条件を踏まえた施設管理ができるかどうかが、運営の安定性や施設価値を左右する重要な要素となっています。特に、首都圏を拠点にしている企業が新たに進出するケースでは、従来の管理手法が通用せず、現場対応力の差が運営成否に直結する場面も増えています。

当社では、各地域の特性を踏まえた「現場判断」を重視し、除雪体制・動線設計・温度／温水管理・保全計画を一体で捉える運用設計によって、施設ごとに最適な管理を行っています。本ニュースレターでは、寒冷地および沿岸・塩害地域で培った運用知見をご紹介します。



異なる自然環境に対応するホテル運営の現場

(左：降雪地域／長野県・志賀高原プリンスホテル、右：沿岸地域／宮崎県・南郷プリンスホテル)

## 降雪地域：安全確保に向けた降雪・除雪対応と快適性のための温度管理を両立

降雪地域では、除雪対応、動線確保、温度・温水設定を一体で運用し、利用者の安全確保と快適性を同時に成立させています。除雪作業は、小型建設機械や除雪機といった標準的な機材を用いて実施し、操作は必ず資格を保有するスタッフが担当します。各エリアには複数名の有資格者を配置し、降雪量や時間帯に応じてシフトを組むことで、急な天候変化にも安定して対応できる体制を整えています。

加えて、積雪期を見据えた雪囲いの設置など、事前対策にも注力しています。あらかじめ雪の影響を想定した動線設計を行うことで、利用者の安全な移動を確保するとともに、建物や設備への負荷を抑え、トラブルの未然防止につなげています。

快適性の面では、施設内の温度管理をきめ細かく行っています。客室は概ね23℃を目安に設定し、スキーウェアを着用して移動する共用部や動線は20℃前後とするなど、利用シーンに応じた温度帯を使い分けています。出入口の位置や風の影響も考慮し、体感温度を踏まえた微調整を行うことで、寒暖差によるストレスを軽減しています。

温水については、外気温がプラス域の場合は35~40℃程度、-5℃未満になる場合は45℃以上へ引き上げるなど、気象条件や時間帯に応じて設定を変更しています。こうした運用は、天気予報で当日の気温推移を事前に把握した上で、実状を見ながら現場責任者が裁量を持って判断・調整しています。

富良野、雫石、苗場、軽井沢、万座、志賀高原などのスキー場併設施設で培われた経験が、こうした柔軟な対応力を支えており、寒冷地の宿泊施設に限らず、寒暖差の大きい地域の集客施設や複合施設など、用途を問わず応用可能です。

## 沿岸・塩害地域：先手の設備保守で、故障リスクを抑えて施設寿命を守る

沿岸部では、潮風による塩害が設備に大きな影響を及ぼします。沿岸（海塩暴露）環境では電気設備機器の故障率が内陸の約2倍、その約73%が腐食・劣化に起因しており、当社では機器選定の段階から塩害に強い素材を採用し、しっかりした溶融亜鉛メッキ加工などの防錆・防食処理材を積極的に使用しています。さらに、潮風による基板劣化を防ぐため、保護スプレーの適用など、目に見えない部分への対策も欠かしません。

台風時には特例的な運用も行います。通常であれば停止する排気系設備についても、停止中に潮風が内部へ吹き込むリスクがある場合は、あえてファンを回し続ける運用を現場に指示し、機器内部への塩分の侵入を低減します。



雪囲いを設置する様子



台風後の機器洗浄の様子

点検・保全においても、地域特性に応じた重点管理を行っています。降雪地域では排水管の凍結防止ヒーター設置・管理や、強風による外気侵入でコイル破損が起きないよう、風防や雪侵入防止の補強を実施。一方、塩害地域では外壁やガラスにまで塩分が付着するため、台風通過後など状況に応じて臨時清掃や機器洗浄を行い、定期点検に加えた柔軟な対応を行っています。

こうした先手の保全により、設備を一般的な耐用年数まで使用できるよう延命を図ります。無対策の場合、本来15年程度使用できる機器が1~2年で故障に至るケースもあり、対策の徹底が不可欠になっています。先手の保全は、感覚的な「安心」ではなく、長期的なコスト面でも明確な差を生みます。

### 参考：対策の有無による設備コスト比較（10年間・一般的モデルケース）

設備種別	無対策（10年）	対策あり（10年）	削減額
空調機器（屋外）	約204万円	約86万円	▲118万円
ポンプ設備	約165万円	約55万円	▲110万円
配管設備	約140万円	約35万円	▲105万円
合計	約509万円	約176万円	▲333万円

※一般的な条件を想定した参考算

大磯、鎌倉、宮崎などの海に面したホテルをはじめ、各地の現場で培われた知見は、海沿いの商業施設や公共施設など、塩害リスクを抱える施設全般へ展開可能なノウハウとして活かされています。

## 合理的な運用が、結果として環境負荷低減につながる

厳しい自然条件下でも、環境への配慮は欠かしません。降雪地域では、融雪剤（凍結防止剤）が下流の飲用水などへ与える影響を考慮し、使用量をできる限り最小限に抑えています。

また、設備を長く使い続けることは、更新頻度の抑制につながり、廃棄物や CO<sub>2</sub>排出量の低減にも寄与します。当社では、先手の保全と最適運用を積み重ねることで、施設価値の維持と環境負荷低減の両立を目指しています。具体的には、燃料を灯油・重油から都市ガスへ転換することで CO<sub>2</sub>排出量を約 30% 削減する効果が期待でき、さらにヒートポンプ採用による電化を進め、エネルギー効率の向上と脱炭素を両立させています。コストと環境影響の双方を見据えた最適化により、施設の持続可能性を高めています。

このようにエネルギー効率を踏まえた設備機器更新を当社からオーナーに提案することにより、老朽化による故障リスクの低減、CO<sub>2</sub> 排出量の削減、ランニングコストの削減という 3 つの課題に対するシナジーを得ることができます。

## 全国展開を支えるナレッジ共有で不具合を“知見”に変え、次につなげる仕組み

全国で多様な施設を管理する当社では、事故や不具合が発生した際の情報を社内で速やかに共有し、横展開することで再発防止を徹底しています。月 1 回のオンライン、年 1 回の対面による事業責任者会議では、新たに得られた対応事例や運営上の気づきを共有。内容は必要に応じて、各事業所の標準マニュアルに反映し、常に現状に即した体制で建物の維持管理を行っています。

加えて、建築基準法や電気事業法、労働安全衛生法、消防法などの法改正にも随時対応。各地のローカルルールもマニュアルに組み込み、標準運用へ反映しています。



年 1 回対面で実施する事業責任者会議

降雪や塩害といった厳しい環境条件に向き合う現場では、マニュアルや設備だけでは対応しきれない判断が求められます。西武不動産ビルマネジメントは、設備を守る技術力と現場で培われた経験に加え、施設を利用する人を想う「ホスピタリティ」を何よりも大切にしてきました。先手の保全による設備延命やエネルギー効率の最適化は、施設の安全・快適性を支えるだけでなく、環境負荷の低減や持続可能な運営にもつながります。全国の現場で積み重ねてきた一つひとつの判断とホスピタリティを礎に、これからも地域特性に寄り添いながら、次世代へとつながる施設管理を実践しています。

### ■ 株式会社西武不動産ビルマネジメントについて

当社はホスピタリティを基盤に、設備管理・環境衛生・保安警備・受付業務をワンストップで提供し、施設の安心・安全・快適性を総合的に支えるビルマネジメント会社です。社内には 51 種の専門資格を持つ技術者が居り、高度な設備管理、清掃・警備を含む総合対応、来訪者対応まで含めたフロント機能により、施設価値と利用者満足の向上に寄与しています。西武不動産グループの「不動産事業 4 社体制」の一翼として資産価値最大化と運営効率化に貢献。老朽化対策、防災・法令遵守、快適性向上ニーズの高まりを背景に、総合ビルマネジメントへの社会的需要が増す中、当社は多様な施設で培ったノウハウと高品質サービスを強みに、今後はグループ外施設へも価値提供を拡大し、新たな価値創造に取り組みます。

会 社 名：株式会社西武不動産ビルマネジメント

住 所：東京都豊島区東池袋 3-1-5 サンシャインシティプリンスホテル 2F

設 立：1983 年 9 月 1 日

資 本 金：3,000 万円

従業員数：566 名（2025 年 4 月 1 日現在）

事業内容：総合ビルマネジメント事業（施設・設備管理事業、環境衛生事業、保安警備事業）

H P : <https://www.seiburealestate-bm.jp/>

株式会社西武不動産ビルマネジメント セールス & マーケティング課

マーケティング担当：奥山 正

Email : sbm-pract@seibugroup.jp

TEL : 03-5924-6399 FAX : 03-5924-6377