

2026 年 8 月 18 日

株式会社西武不動産ビルマネジメント

十和田湖畔で約 2 万㎡の庭園と築 50 年を迎えるホテルを守る施設管理の現場 ～40 年の経験と新しい技術で支えるホテル運営～

十和田プリンスホテルは、十和田八幡平国立公園内の十和田湖湖畔に位置する、豊かな自然に囲まれたリゾートホテルです。標高約 400 メートル、約 2 万 9,000 平方メートル（サッカーコート約 4 面分）の広大な敷地では、四季折々の美しい景観が楽しめる一方、自然環境ならではの施設管理が求められます。その安全・安心で快適な空間を支えているのが、当社の施設管理スタッフです。電気、空調、給排水、ボイラーなどの設備管理だけでなく、庭園整備、自然災害への対応、冬季休業に伴うクローズ作業、春の営業再開準備まで幅広い業務を担っています。今回は、1985 年の入社以来、約 40 年にわたり各地のリゾート施設を支え続け、現在は十和田プリンスホテルで活躍する施設管理スタッフの高橋勝美をご紹介します。



<プロフィール>

氏名：高橋 勝美

生年月日：1966 年 5 月 2 日

所属：BM 事業部 東北エリア 十和田事業所 施設管理チーム

役職：リーダー

入社：1985 年 4 月

主な勤務先：雫石プリンスホテル・スキー場、志賀高原プリンスホテル、志賀高原 焼額山スキー場、
十和田プリンスホテルの各施設管理

保有資格：第三種電気主任技術者、第一種電気工事士、
一級ボイラー技士、建築物環境衛生管理技術者、
エネルギー管理員、消防設備士（ほか、全 19 資格）

工業高校の電気科で学び、在学中に電気やボイラーに関する資格を取得。卒業後、専門知識と資格を生かせる仕事として施設管理の道を選びました。以来、西武・プリンスホテルズワールドワイドが運営する雫石、十和田、志賀高原の各プリンスホテルの設備維持・管理や、自然環境の異なる施設の管理に携わり、豊富な経験を積み重ねてきました。2025 年に約 9 年ぶりに十和田プリンスホテルへ赴任。現在は、ホテルの建物設備の維持管理に加えて、約 2 万㎡に及ぶ庭園の管理も担当しています。

建物と約 2 万㎡の庭園を一体で管理

十和田プリンスホテルでは、高橋を含む 4 名の施設管理スタッフが、建物設備と庭園を一体で管理しています。敷地面積は約 2 万 9,000 ㎡。そのうち、芝生を中心とした庭園の管理面積は約 2 万㎡に及び、芝生を中心に四季折々の景観が広がります。春から秋にかけては、芝刈り、散水、樹木の剪定、落ち葉の回収、外周清掃などを行います。広い庭園を一巡する頃には、最初に刈った場所の芝が再び伸び始めるため、晴天時はほぼ毎日、敷地のどこかで芝管理の作業が行われています。芝生を美しく保つには、天候や気温、生育状況を踏まえた管理が欠かせません。夏には乾燥による枯れを防ぐために散水し、芝への負担を考えながら刈り込みの高さも調整しています。

「ここはお客様に景観を楽しんでいただく庭園です。天候や芝の状態を見ながら、記憶に残る絶景を演出できるよう管理しています」

施設管理の役割は設備を正常に動かすだけではありません。利用するお客さまを想像し、お客さまが目にする景観まで整え心地よく過ごせる空間を維持することも、施設管理におけるホスピタリティの一つです。



ロボット芝刈り機を導入し、品質と効率を両立

4名のスタッフで行う広大な庭園の管理を効率化するため、2025年に5台のロボット芝刈り機を導入しました。GPSと芝生の下に設置したワイヤーを利用し、設定された範囲内を自動で走行します。ロボットが担当する面積は約1万㎡。平坦な場所をロボットに任せ、湖畔の細い通路や段差、樹木の周辺などの機械では対応しにくい場所は、スタッフが乗用芝刈り機や刈払機を使って仕上げます。

導入後は人が芝刈りを行う範囲が減少し、作業時間や時間外勤務の削減につながりました。一方、天候や芝の生育状態を見極める判断や細かな仕上げには、現場で培った経験が欠かせません。新しい技術と現場の知見を組み合わせることで、管理の効率化と庭園の品質向上を両立しています。

ロボット芝刈り機が庭園を走る姿はお客さまからも好評で、「かわいい」と声を掛けられることもあります。

四季とともに変わる施設管理

十和田プリンスホテルは、積雪の影響を受ける冬季は休業となる季節営業のホテルです。そのため、施設管理の業務内容は、季節によって大きく変化します。

●春 — 営業再開に向けて施設を復旧

春にはホテル従業員よりも先に現地へ入り、道路や駐車場を除雪から開始、進入路を確保します。建物周辺に残る雪や、冬の間に発生した倒木、折れた枝を撤去した後、電気や給排水設備を復旧。ボイラー、空調、厨房設備などを順番に点検します。凍結や積雪による異常がないかを一つずつ確認し、ホテル従業員とお客さまを迎えられる状態へ整えていきます。

「3月中旬から準備を始め、4月に予定どおり営業を再開できた瞬間が一番うれしいですね。今年も無事に始められた、頑張ったなと思います」

●夏 — 庭園と館内の快適性を守る

夏は芝の成長や乾燥状態を確認しながら、芝刈り、散水を中心とした庭園管理を行います。館内の温度管理では、近年は気温の上昇に対応するため、水温の低い地下水を利用した冷房設備を生かしながら、レストランなど必要な場所へ個別空調を段階的に増設。建物の特徴を踏まえた設備更新により、館内の快適性向上を進めています。

●秋・冬 — 建物を積雪と凍結から守る

秋には大量の落ち葉の回収が中心となり、多い日には1日で軽トラック約5台分を集めることもあります。落ち葉を放置すると景観だけでなく、芝の生育や通行時の安全にも影響するため、継続的な作業が必要です。営業終了後は、給排水設備の水抜き、機器の停止、凍結防止などのクローズ作業を実施。冬季も積雪状況に応じて現地を確認し、屋根の雪下ろしや建物周辺の確認を行いながら、翌春の営業再開に備えます。



緑が青空に映える春



一面真っ白な雪で覆われる冬

築50年を迎えるホテルを支えて次の時代へつなぐ計画的な設備更新

1977年に開業の十和田プリンスホテルは、2027年に開業50周年を迎えます。

施設管理はホテル従業員と連携し、安全性、緊急性、営業への影響を考慮しながら、設備の修繕・更新を計画的に進めています。これまでに、客室暖房機器や空調機、給水・給湯配管、ガス配管、浄水設備の更新、中央棟屋根の張り替えなどを実施しました。屋根の改修工事では、自然環境や限られた工期を踏まえ、既存屋根の上に新しい屋根材を施工する工法を採用。営業への影響を抑えながら、建物の長寿命化を図っています。

また、ホテルは十和田八幡平国立公園内に位置するため、設備工事や構築物の設置では、内容に応じて関係機関との協議や各種手続きが必要です。周辺環境や景観との調和を保ちながら、必要な設備更新を着実に進めることも施設管理の重要な役割となっています。

トラブル時こそ、冷静に営業を守る

山間部にある十和田では、強風や倒木による停電、豪雨による道路への土砂流入など、自然環境特有のリスクがあります。停電時には非常用発電機を稼働させ、ボイラー、非常照明、冷蔵庫や冷凍庫などへ電力を供給するとともに、電力会社へ復旧見込みを確認。ホテルスタッフと情報を共有し、お客さまへの案内やサービス対応の変更の有無などを設備面から支えます。設備トラブルは、想定どおりに発生するとは限りません。お客さまに水を供給するための水槽の水位センサーに異常が生じた際には、施設管理スタッフが水槽を目視で直接確認しながら運転を継続し、営業への影響を抑えました。

「設備や電気に関することは、私たちがなければ判断できない場面があります。トラブルが発生した時こそ、冷静な判断が必要です。経験を生かして設備を復旧し、営業を守れた時にやりがいを感じます」

初めて経験する故障でも、これまでの知識から原因を推察し、自ら復旧するか、協力会社と連携して応急処置を講じます。図面やマニュアルだけでは分からない、建物固有の特徴を熟知していることが、迅速な判断を支えています。

40年の経験を、次の世代へ

高橋は、雫石プリンスホテル・スキー場、十和田プリンスホテル、志賀高原プリンスホテル、志賀高原 焼額山スキー場の、それぞれ設備や自然環境の異なる施設で経験を積んできました。約 9 年間勤務した志賀高原プリンスホテルでは、山岳リゾートならではの設備管理や屋外作業を経験。2025 年に十和田へ戻ってからは、それまで培った知見も取り入れながら、より効率的で質の高い施設管理を目指しています。

「事業所によって設備の構成も、屋外管理の方法も異なります。これまでの経験を生かし、十和田プリンスホテルに合った方法を考えていきたいです」

今後は、40 年かけて培った技術や判断力を次の世代へ伝えていくことも重要な役割です。現場で得た知識や経験を共有し、誰が担当しても一定の品質を保てる体制づくりを進めています。

確かな技術とホスピタリティで、空間の価値を守り続ける

約 2 万㎡の庭園を美しく保つこと。築約 50 年の建物を計画的に維持・更新すること。積雪や停電、設備トラブルに対応し、安全なホテル営業を守ること。そのすべては、お客さまに安心して快適な時間を過ごしていただくためです。高橋をはじめとする施設管理チームは、40 年にわたり培った技術と現場力に、新しい技術を組み合わせながら、十和田湖畔の景観とホテルの安全・安心を支え続けています。

安全・安心の土台があってこそ、ホテルで過ごす時間の価値が生まれます。西武不動産ビルマネジメントは、これからも確かな技術とホスピタリティの両輪で、建物とそこで過ごす人々の時間を守り続けます。

■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・ポーター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上昇に寄与しています。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、開発・保有・運営・管理までの一貫体制を担い、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：565 名（2026 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 広報事務局

担当：奥山

Email：sbm_pract@seibugroup.jp

TEL：03-5924-6399 FAX：03-5924-6377