

# 第6回(仮称)神田錦町三丁目施設整備説明会 (令和6年2月18日)

---

1. 前回説明会からの経緯経過
2. 事業者紹介
3. 提案概要
4. 今後の予定

## 1. 前回説明会からの経緯経過

令和5年1月に（仮称）神田錦町三丁目施設整備実施計画を策定・公表し、7月から施設の整備等を行う事業者（整備等事業者）の募集を行い、12月にスターツCAM株式会社を代表企業とするグループを優先交渉権者として選定しました。

時期	内容
令和4年10月30日	第5回住民説明会
～令和5年1月	地域住民、障害者支援協議会、介護保険運営協議会、福祉施設の運営予定者との協議
令和5年1月17日	（仮称）神田錦町三丁目施設整備実施計画 策定
令和5年4月7日	実施方針および要求水準書（案）の公表
令和5年7月14日	募集要項等の公表
令和5年11月1日	提案審査書類の受付締め切り（3グループからの応募）
令和5年12月18日	優先交渉権者の選定（2グループからの応募）
令和6年2月18日	第6回住民説明会



## 2. 事業者紹介 — スターツグループの概要②

### グループ会社数・社員数

- グループ会社数:全93社
- グループ社員数:9,046名(正社員:4,936名、契約社員:4,110名)

### 店舗数

- ピタットハウス店舗数
 

スターツ店	113店
ネットワーク店	522店
合計	635店

- SEAネットワーク会員社数 184社/1,458店(総管理戸数 1,131,696戸)
- 社宅管理代行提携業者数 350社/1,339店

### 管理物件数

- 住宅
 

アパート・マンション	147,792 (スターツアメニティー・主要都市)
分譲マンション	4,073 (スターツアメニティー)
「アクセス24」導入管理戸数	652,775 (エステーメンテナンス)
社宅管理代行	104,404 (スターツコーポレートサービス)
合計	909,044戸

- 商業ビル等
 

商業ビル・会館・学校施設等	2,630件 (スターツファシリティサービス)
事務所等	1,510件 (スターツコーポレートサービス)

- 駐車場
 

月極	99,795 (スターツアメニティー・主要都市)
〃 (社宅管理代行)	14,620 (スターツコーポレートサービス)
ナビパーク(時間貸し)	53,514 (スターツアメニティー・スターツ北海道・スターツ東北・スターツ東海・スターツ関西・スターツ九州・スターツ沖縄・スターツ台湾)

合計 167,929台

《グループ93社 (国内60社・海外33社)》スターツコーポレーション株式会社含む (2024年1月31日時点)

#### 【建設・不動産・管理事業】

- スターツCAM株式会社
- スターツピタットハウス株式会社
- スターツデベロップメント株式会社
- スターツコーポレートサービス株式会社
- スターツアメニティー株式会社
- スターツファシリティサービス株式会社
- スターツホーム株式会社
- スターツ北海道株式会社
- スターツ東北株式会社
- スターツ東海株式会社
- スターツ関西株式会社
- スターツ広島株式会社
- スターツ九州株式会社
- 株式会社よしひろ企画
- スターツ沖縄株式会社
- エステーメンテナンス株式会社
- 責任保証サービス株式会社
- 千代田管財株式会社
- 篠崎駅西口公益複合施設株式会社
- 人形町パブリックサービス株式会社
- 安城民間収益サービス株式会社
- 習志野大久保未来プロジェクト株式会社
- 東岡崎駅北東街区複合施設株式会社
- 両国福祉貢献プロジェクト合同会社
- 千鳥福祉貢献プロジェクト合同会社
- 熊谷子育て支援・保健拠点施設株式会社
- リフトマネジメント株式会社
- スターツクリーンパートナーズ株式会社
- 南小岩環境不動産プロジェクト合同会社
- 東神奈川環境不動産プロジェクト合同会社
- 仙台駅東口環境不動産プロジェクト合同会社
- 西蒲田PPPプロジェクト合同会社設立
- スターツグアムゴルフリゾートInc.

#### 【出版・メディア・情報・広告事業】

- スターツ出版株式会社
- 株式会社フィルライフ
- 株式会社ウィーブ
- スターツエージェンシー株式会社

#### 【高齢者支援・保育事業】

- スターツケアサービス株式会社

#### 【不動産ネットワーク・教育事業】

- ピタットハウスネットワーク株式会社

#### 【セキュリティ事業】

- シャーロック株式会社

#### 【金融・コンサルティング事業】

- スターツ証券株式会社
- スターツ信託株式会社
- スターツアセットマネジメント株式会社
- 株式会社スターツ総合研究所
- スターツ少額短期保険株式会社
- スターツパートナーズコンサルティング株式会社
- スターツ福祉貢献インフラファンド投資事業有限責任組合
- スターツ環境不動産開発ファンド投資事業有限責任組合
- スターツ環境開発株式会社

#### 【ホテル・レジャー事業】

- スターツホテル開発株式会社
- スターツリゾート株式会社
- スターツ・ナハ・オペレーションズ株式会社
- 株式会社スターツツuris
- スターツ笠間ゴルフ倶楽部株式会社
- スターツゴルフ開発株式会社

#### 【流通施設運営・物販飲食事業】

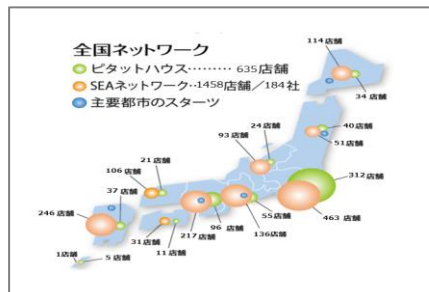
- スターツニューコースト株式会社
- スターツ商事株式会社

#### 【文化事業】

- 相田みつを美術館株式会社
- 弘前芸術創造株式会社
- 弘前賑わい創造株式会社

#### ＜世界21ヶ国(※1)・34都市＞ (※1)国と地域を含みます

ハワイ・ロサンゼルス・ピバリーヒルズ・サンノゼ・ダラス(業務提携)・ニューヨーク・グアム・トロント・サンパウロ・ゴールドコースト(業務提携)・シドニー・上海・北京・広州・武漢・台北・香港・ソウル・マニラ・ハノイ・ホーチミン・バンコク・ヤンゴン・プノンペン・ビエンチャン(業務提携)・クアラルンプール・シンガポール・ジャカルタ・ニューデリー・グルガオン・デュッセルドルフ・フランクフルト・ドバイ・ロンドン ※業務提携



日本全国に広がるネットワーク

#### ■海外ネットワーク



現在世界21ヶ国(※1)・34都市で展開中 (※1)国と地域を含みます

## 2. 事業者紹介 — スターツグループの概要③

### ■スターツグループの今を、数字からお伝えします。

9,046人

スターツグループで働く社員数です。

そのうち正社員は4,936名です。  
グループ正社員の平均年齢は36.97歳です。

(2024.01.31 スターツコーポレーション(株)人事部調べ)

世界  
34都市

スターツグループの海外ネットワーク数です。

海外での30年超にわたる不動産取引実績を活かし、世界21ヶ国(※)・34都市(※国と地域を含む)で、法人のお客様の海外進出における不動産(住宅・オフィス・店舗・工場・倉庫等)賃貸・売買をはじめ、開業までのコンサルティングや、リゾート・投資用物件売買のお手伝い等をしております。

(2024.01.31 スターツコーポレーション(株)国際事業本部調べ)

日本全国  
635店

ピタットハウスの店舗数です。

賃貸・売買のあらゆるご要望に対応する総合不動産ショップ“ピタットハウス”。  
日本全国どこでもホスピタリティあるサービスで、お客様のさまざまなご要望にFace to Faceの心のこもったサービスでお応えします。

(2024.01.31 ピタットハウスネットワーク(株)管理本部調べ)

日本全国  
611棟

スターツCAM(株)が受注した免震建物(賃貸マンション・高齢者施設等)の棟数です。

地震の揺れから命や資産を守り、安全な街の創造を行うため、免震技術を用いた建物の供給を行っています(611棟・15,989戸)。また、独自の「高床免震工法」(特許取得)の開発により、工事費をコストダウンした免震構造の建築を可能とし、狭小地での免震構造にも取り組んでいます。

(2024.01.31 スターツCAM(株)営業本部調べ)

90万戸

スターツグループが管理を行う住宅の戸数です。

アパート、マンション、分譲マンション、社宅・社員寮、24時間365日対応可能な「アクセス24」等、909,044戸を管理させていただいております。

(2024.01.31 スターツアメンティ(株)・エステーメンテナンス(株)・スターツコーポレートサービス(株)・主要都市各社調べ)

175人

スターツグループ2023年4月における新卒採用人数です。

男女の内訳が男性83名・女性92名と、女性の活躍の場が広い所が特徴です。

(2023.4.1 スターツコーポレーション(株)人事部調べ)

400万人

スターツ出版(株)が運営する「オズモール」の会員数です。

ホテル・ビューティサロン・レストランなど、オリジナルプランのWeb予約ができるOZのプレミアム予約サービスは、20～30代の女性から支持をいただいております。

(2024.01.31 スターツ出版(株)オズモールマーケティング部調べ)

460社

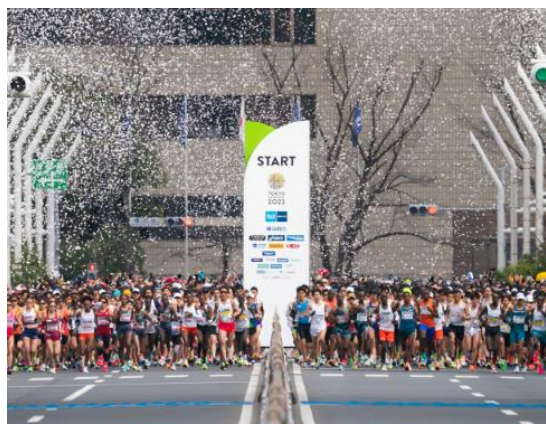
スターツコーポレートサービス(株)が請け負う社宅管理業務代行企業数です。

お客様である企業先の社員様の快適な新生活のために、また、その業務を行う総務・人事担当者様の煩雑な契約業務を一手に担っています。

(2024.01.31 スターツコーポレートサービス(株)社宅事業部調べ)

## 2. 事業者紹介 — スターツグループについて

### 東京マラソン



- ・スターツグループはビブス協賛等を通して大会を応援
- ・社員約150名によるボランティア活動も実施

### ピタットハウス



- ・スターツグループの総合不動産ショップで日本全国に635店舗
- ・物件の賃貸から購入まで、不動産の豊富なサービスを提供

### アスリート支援



- ・創業間当初から、夢の実現に向け努力するアスリートを支援
- ・まだ無名の段階から応援を続け、長期的にサポート

## 2. 事業者紹介 — スターツCAM株式会社の説明

### 会社の概要

- ・本事業で代表企業を務めるスターツCAMは、スタートグループの中で土地有効活用のご提案、賃貸住宅の設計・施工、資産運用についてのコンサルティング業務を専門としている企業です。
- ・免震建築やBIM-FMをはじめとした**建築技術**と、建築だけでは終わらない**多彩なグループコンテンツ**をご提供できることがスターツCAMの強みです。



グループコンテンツを  
活かした提案力

- ・企画から建築、施設運営まで包括的に提案
- ・長期的視点に立った施設管理
- ・生活に密着したサービスを提供



確かな技術力

- ・あらゆるニーズに対応する設計、施工体制
- ・安心、安全の免震技術
- ・先進の施設管理BIM-FM

### 設計・施工の実績

- ・これまでに24件のPPP/PFI事業に参画し、60件の福祉施設施工実績を有します。
- ・千代田区のPPP事業実績としては、「**神田東松下町計画 民間住宅棟開発事業**」に参画しております。
- ・上記事業では建物完成後も、「**神田祭**」への参加や、**地域向けイベント**への協力等、現在も町内会員として活動に参加し、地域コミュニティを大切にしております。

### 神田東松下町計画 民間住宅棟開発事業



アルファグランデ千桜タワー



エントランス



ロビー

### 町内会員としての活動



神田まつり



地域向けイベント

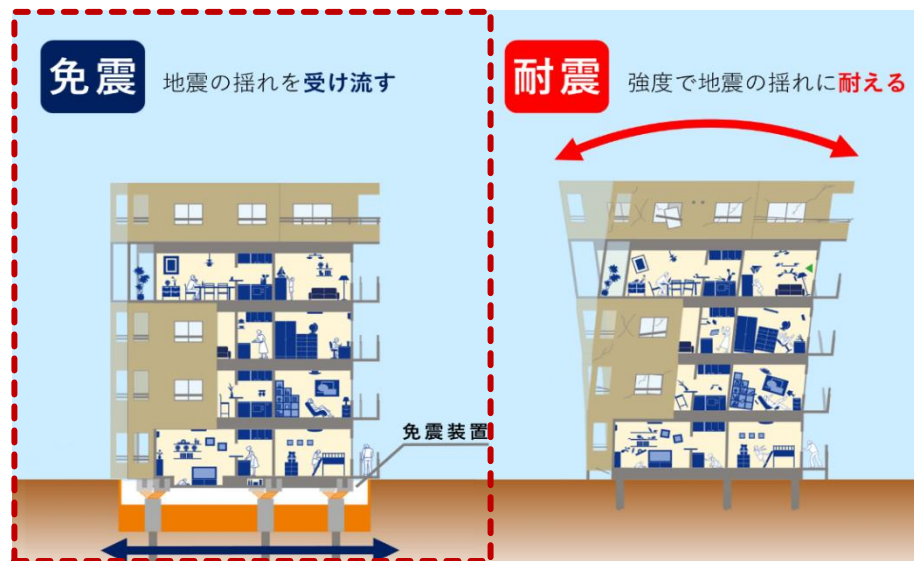
## 2. 事業者紹介 — 免震とは

### 免震とは

- ・本施設は、障害等のある方や高齢者などの自力避難が困難な方が多く利用する施設であり、災害時には福祉避難所として運用することから、免震構造を採用した建物とします。
- ・免震は、建物と基礎との間に、免震装置と呼ばれる特殊な緩衝材を組み込むことで、地震の揺れが直接建物に伝わることを防ぎ、地震の被害を抑制する建築工法です。
- ・建物が地面から切り離しているため、地震の力を1/3～1/5にまで低減し、建物そのものが壊れにくく、室内の家具転倒も防ぐことができます。
- ・地震による倒壊や室内の事故を防ぐ地震に強い建物が免震構造の建物です。



免震装置



免震と耐震の揺れ方の違い

	免震構造	耐震構造
家具や家電の転倒	低い	高い
食器類の飛散	低い	高い
建物本体の損傷	著しく低い	高い
揺れ方	建物全体が大きくゆっくりと揺れる。建物内の揺れは地面よりも小さい。	階数が高くなるほど揺れが大きくなる。

免震と耐震の比較



## 2. 事業者紹介 — 免震建物の設計・施工実績

### 免震の実績

- ・スターツCAMは、平成7年に発災した「阪神・淡路大震災」をきっかけに免震構造の研究を始め、国内屈指の設計・施工の実績を重ねてきました。
- ・社員は営業担当から現場監督まで全社を挙げて免震構造の普及に取り組み、その価値を広め続けています。
- ・社内には免震構造に精通した技術者が多く在籍しているため、コストバランスに優れた設計施工を行うことが可能です。
- ・免震累計受注棟数は令和6年1月末時点で611棟を達成し、1都3県における免震賃貸物件の供給棟数は第1位です。
- ・平成23年の東日本大震災では、スターツCAMが施工した免震構造のホテルが、インフラ企業の緊急対策本部や、臨時の給水ステーションとして活用されました。
- ・本施設においても、福祉避難所としての重要な機能維持を第一義としつつ、利用者の安全と安心を守る建物を実現します。



緊急対策本部への転用



給水ステーション

免震物件累計受注棟数 ※令和6年1月末時点

611棟

スターツCAM免制震構造研究所 免震技術者数

29名

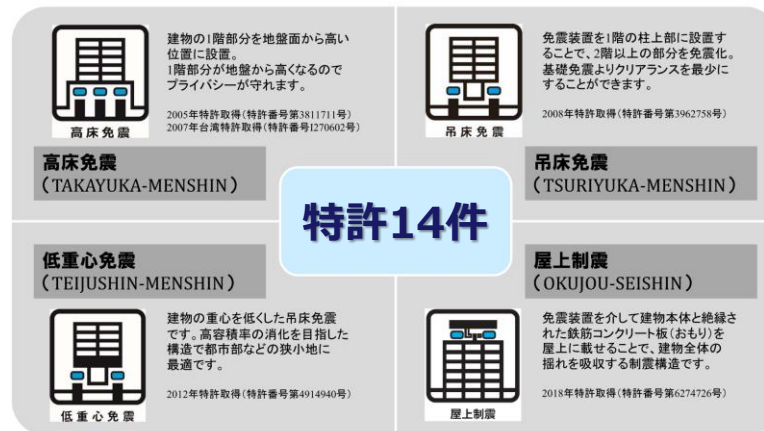
免震部建築施工管理技術者数 ※令和5年10月末現在

225名

免震構造に関する実績

スターツでは賃貸住宅を免震化する為『スターツ免制震構造研究所』の研究・開発により様々な特許工法を開発しております。

※『スターツ免制震構造研究所』は、免制震の構造設計に特化した日本有数の一級建築設計事務所



スターツ免震特許工法

### 3. 提案概要 — 施設概要

#### 施設概要

階	機能
8階	認知症対応型共同生活介護
7階	認知症対応型共同生活介護
6階	看護小規模多機能型居宅介護・訪問看護ステーション
5階	日中サービス支援型共同生活援助・短期入所
4階	日中サービス支援型共同生活援助・短期入所
3階	就労支援継続B型(水耕栽培等)、移動支援事業、障害者よろず相談、障害者就労支援センター
2階	地域交流スペース(ラウンジ・貸室)、防災備蓄倉庫
1階	地域交流スペース(オープンプレイス・ギャラリー・カフェ)、エントランス、駐車場・駐輪場、

施設全体の階構成

#### 【構造・規模】

構造 : 鉄筋コンクリート造(免震)  
 階数 : 地上8階建て  
 高さ : 約31.69m(塔屋含む)  
 延床面積 : 約3,818㎡

#### 【導入機能】

オープンプレイス、ギャラリー、ラウンジ、  
 貸室、カフェ など

### 3. 提案概要 — 地域交流機能 -地域交流機能のコンセプト-

#### ■ 地域交流機能のコンセプト：“common” = 共

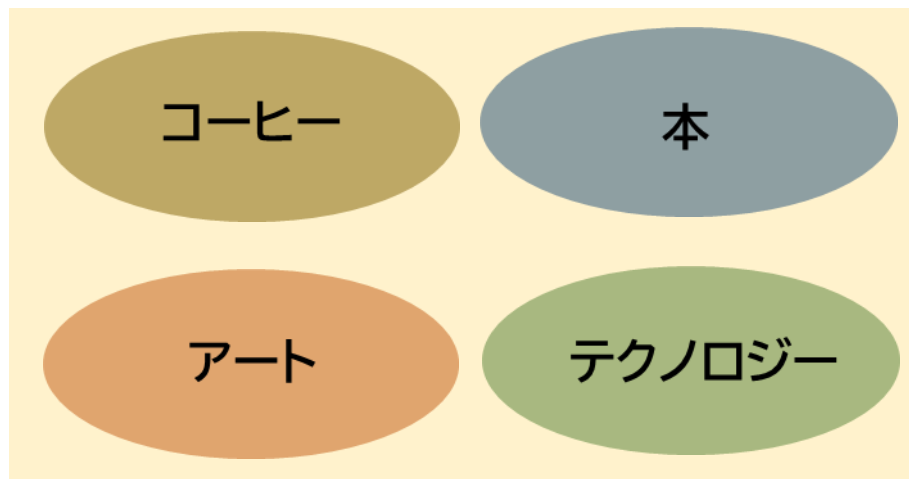



#### 【“common” = 共】


「privateとpublic」、「健常と障害」、「若者と高齢者」、「リアルとデジタル」、「区内と区外」。


これらの“アイダ”に橋を架け、分断をつなぐことで、閉じた「個」がひらいていく“common”スペースを整備します。


#### ■ メインコンテンツ(備える機能)



 豆にこだわりカフェ運営やコーヒーイベントを開催  
⇒地域に向けて施設の存在を広く認知

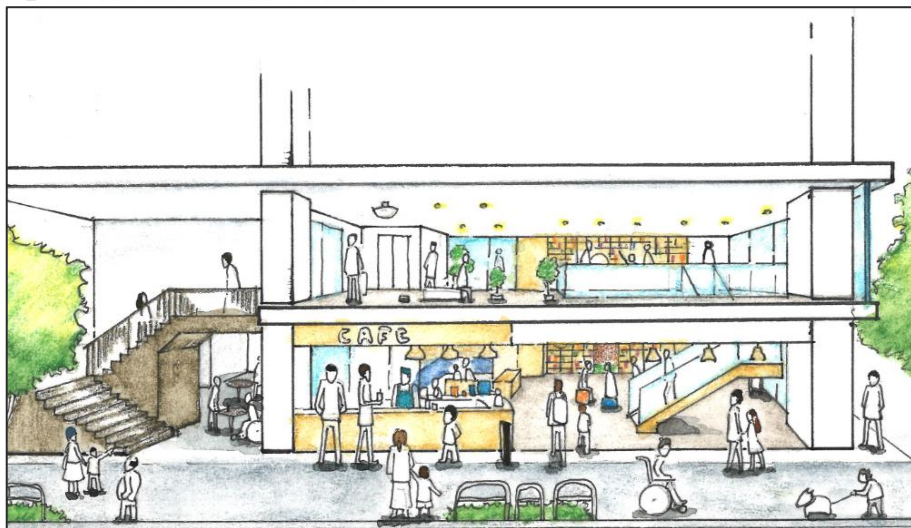
 プロが選書した本を1-2階の随所に配置  
⇒コミュニケーションのきっかけを創出

 展示やイベント向けのギャラリーを配置  
⇒アートを基に地域の文化交流の場を整備

 社会参加を支援する分身ロボットの導入  
⇒アクセシビリティ・ユーザビリティを向上

### 3. 提案概要 — 地域交流機能 -全体・オープンプレイス-

#### 地域交流機能の断面



- ・訪れた人が自由に過ごし、他者とつながれる多目的交流拠点を整備します
- ・各機能がゆるやかに接続し、住民アンケートで求められた「カフェ・飲食スペース」「図書館のようなスペース」「区民集会室」等の機能を兼ね備えた空間を整備します
- ・地域の多様性を知るきっかけとなり、障害等のある方や高齢者への理解を促進し、共生社会の実現に貢献します

#### オープンプレイス



- ・誰もが入りやすい空間を意識した、開放感溢れるレイアウトとします
- ・本を活用した空間づくりのノウハウを活かした、独創的な運営を行います
- ・本は毎月100冊程度を追加で選書します
- ・本、コーヒー、アートを主題とした、多様な人々が交流するイベントを企画、開催します

### 3. 提案概要 — 地域交流機能 -ギャラリー・カフェ-

#### ■ ギャラリー(1階)、ラウンジ・貸室(2階)



- ・ギャラリーには、地域のクリエイターや障害等のある方が作成した作品を展示します
- ・来訪者が自由にアートを楽しめる場とします
- ・人々や地域とコミュニケーションを取りながら創作活動ができる空間とします
- ・ラウンジ・貸室は、区民館のような貸しスペースやイベントスペースとして活用いただけます

#### ■ カフェ



- ・警察通りに面した視認性の良い場所に、カフェを整備
- ・コーヒーは店内で本と一緒に楽しむことが可能
- ・通り沿いにテイクアウトスペースも設けられた、地域に開かれた施設
- ・コーヒー鑑定士が、環境アンバサダーの菜園料理家と協働し、素材にこだわったメニューを提供

### 3. 提案概要 — 近隣への配慮（工事中の配慮）



交通誘導員



透明パネル



保安照明



搬出車両の清掃



清掃活動



低騒音型建機

#### 【工事中の配慮】

- ①電波障害調査や家屋調査の徹底に加え、コンピューター上の工事シミュレーションにより近隣への影響を検証し、事前に対策を講じます。
- ②工事用出入口付近には交通誘導員を配置し、歩行者及び通行車両の安全確保に加え、工事車両のスムーズな搬出入を行います。
- ③仮囲いの角は透明パネルを採用し、見通しを確保します。また、LED照明を設置し、夜間の保安にも配慮します。
- ④敷鉄板、場内散水、搬出車両の清掃、工事前後の周辺清掃等により、粉塵飛散や周辺道路の汚染を防止します。
- ⑤重機は国土交通省指定の、低騒音・低振動型建機を使用します。

### 3. 提案概要 — 近隣への配慮（住環境への配慮）

---

#### 【住環境への配慮】

- ①駐車場の出入口を西側とすることで、歩車分離とし、歩行者及び近隣住民の安全に配慮します。
- ②来訪者用出入口は南側に集中させ、東西北側が静かになる様に配慮します。
- ③敷地周囲に豊富な植栽や立体緑化を行い、緑豊かな潤いのある都市景観を形成し、視覚的にも安らぐ空間とします。
- ④駐車場内の騒音や排気は、天井の吸音性能をはじめ、壁や扉等によって外部への漏出を抑制します。
- ⑤廃棄物保管庫は西側に配置し敷地内収集として、換気方向も含めた住環境へ配慮します。
- ⑥建物は、可能な限り敷地南側へ寄せた配置とし、北側への圧迫感を低減します。
- ⑦建物の北側は最小限の箇所及び型ガラスの高窓として、隣地への視線を抑制します。
- ⑧バルコニーは、管理上必要最小限の利用とし、躯体手すりとルーバーを採用することで光害を最小限に抑えます。

## 4. 今後の予定

---

時期	内容
令和6年3月	基本契約、設計・施工一括契約（工事・設計にかかる事務手続き）
令和6年4月	解体工事説明会
令和6年4月～	解体工事着工・基本設計着手
令和7年7月～	新規施設建設工事着工
令和8年12月	竣工
令和9年1月～	開業準備など
令和9年3月	供用開始、維持管理・運営業務の開始