

## MENSHIN Voice

# 免震 × 土地活用

免震の賃貸住宅を土地活用のプランとしてご提案する建設会社のVoiceをお届けします。

免震に独自の技術力。  
安全・安心の賃貸経営を  
サポートする。

### Profile 施設プロフィール

#### スターツCAM 株式会社

東京都中央区日本橋3-4-10  
スターツ八洲中央ビル6F  
TEL:03-6860-3330 (営業本部)

1969年に創業し、拡大・成長してきたスターツグループの中で、土地有効活用の提案、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する。社名の「CAM(シー・エー・エム)」は、「Construction(建設) and Asset Management(資産運用)」を略したもの。



#### お話しいただいた方

- 免制震構造研究所 設計統括  
中西 力様
- 執行役員総合建設工事第二部長  
田村 健一様
- 東京中央営業所 所長  
赤坂 武宣様

### 「免震のスターツ」のルーツ

スターツCAMは、アパート・マンション建設から賃貸経営まで、土地活用をトータルにサポートする建設会社です。賃貸住宅の免震化にいち早く取り組み、特許工法を開発するなど、多くの実績をお持ちです。スターツCAM免制震構造研究所の中西さんに、スターツCAMが免震に取り組んだきっかけをお聞きしました。

「きっかけは阪神淡路大震災でした。当社グループの現副会長が現地に入り、その惨状を目の当たりにして、建物をしっかり設計し、性能を担保しなければならぬと強く感じ、免震の開

発がスタートしました。その想いは社内の人間に脈々と受け継がれています」。

### 賃貸住宅だからこそ免震を

土地オーナーの皆様は、免震建物をどのように説明しているか、東京中央営業所長の赤坂さんにお聞きしました。

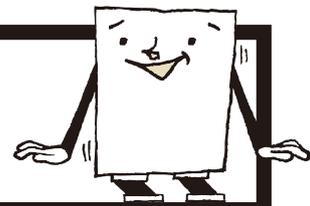
「免震工法は、建物という高額な資産を地震からお守りし、入居者様の安全を確保して、賃貸経営を安定的に継続できるものと考えます。また、企業のBCP(事業継続計画)の有効的な手段として、事務所や物流倉庫などにも免震が広がっています」。



左から田村様、中西様、赤坂様

「免震建物なら、大地震が起きても  
事業を継続できるものと考えます。」

# 免震 × 土地活用



賃貸経営は、建築資金の返済期間が数十年にもなることがあり、その間に大地震が起きる可能性も否定できません。震災が起こっても、入居様様が何事もなく住み続けられること、またオーナー様の家賃収入が滞らないことが重要です。



「東日本大震災では3年間賃料収入がなかったり、また多額の修復費がかかったことで、非免震のほうがコストアップになるのではないかと考えます。免震は賃貸事業を安定させるために必要なコストだと思います」(赤坂)。

## 東日本大震災に耐えたスターツの建物

総合建設工事第2部の田村さんは、東日本大震災発生後に免震建物を点検して回りました。

「我々が造った建物を点検すると、免震装置の可動部分のすき間をふさぐエキスパンションという金物の一部の破損や、植栽や外構の部分的な破損もありましたが、建物の主要構造部である柱や梁といったコンクリート部分は影響がありませんでした」。

スターツCAMの免震物件第1号は仙台市にあります。1階が店舗で、2階～7階までが賃貸住宅、8階がオーナー様の自宅という構造。1階の店舗は無被害で、インフラが整った10日後には営業を開始できたそうです。また、最上階は震災の時に物ひとつ倒れなかったそうです。



マンション敷地内の井戸



「当時、私は浦安地域に住んでいました、まず困ったことが水道や排水設備というインフラが機能しないことでした。スターツCAMではオーナー様の要望に応じて、マンション敷地内に井戸やかまどベンチ、マンホールトイレなどを設置しており、生活に必要な機能を地域の人にも共同で利用いただけるようになっています」(田村)。



免震物件



# 入居者の安全と高額な資産を守り、 経営を安定化する免震。

## 独自技術とブリヂストンの免震装置

スターツCAMは、免震建物を低コストで提供できる特許工法を持っています。高床免震※1、吊床免震※2、低重心免震※3という免震工法を駆使し、賃貸住宅の免震工法では日本一の建築実績を誇ります。

「技術の詳しい説明が必要なきは中西に同席してもらうほか、ブリヂストンさんの免震館にオーナー様をご案内し、免震を体験いただいています」(赤坂)。

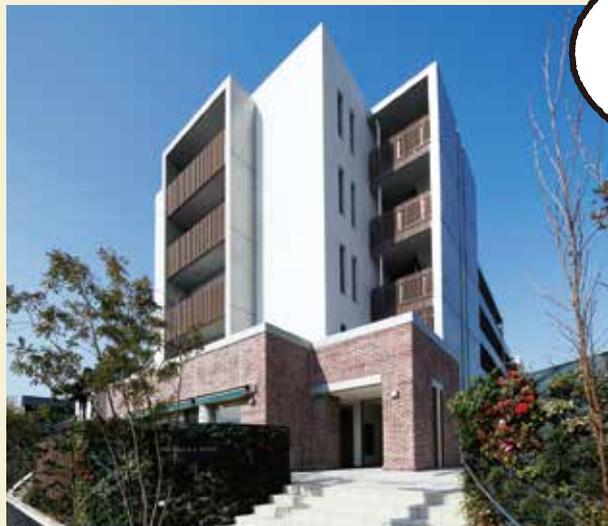
スターツCAMとブリヂストンは、免震建物の設計段階から協力し、最適な免震ゴムを適用しています。

「ブリヂストンは世界的なタイヤメーカー。免震装置でも日本でトップシェアを誇るブリヂストンの製品です、とオーナー様にご説明するだけで非常に安心していただけると思っています」(赤坂)。

「国立西洋美術館や東京駅といった歴史的建造物にブリヂストンの免震が採用されていることを語ることで、お客様が安心してくださったことが多々ありますね」(田村)。



免震物件



## 免震が当たり前になる社会に

2016年4月14日と16日に熊本地震が発生しました。熊本県には20棟近く免震建物が建っていますが、被害の少ない免震建物の注目が集まっています。



「今後、ますます免震建物の必要性は高まってくると思います。当社はそうしたニーズにしっかり応え、これまで培ってきたノウハウ、実績を次につないで免震建物のさらなる普及に努めます(中西)。

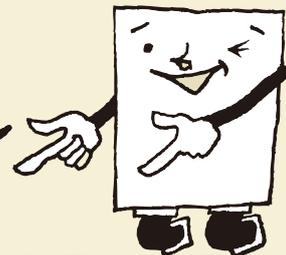
「施工に携わる者として高品質の建物を造るのは当然であり、かつ永遠のテーマ。免震によつ

てさまざまな可能性が生まれてくるので、一棟でも多く免震を普及させるのが私どもの使命です」(田村)。

免震の建物を世の中で当たり前にしたいと声を揃えるスターツCAMの皆様。それぞれの立場で、免震の普及に取り組んでいます。

- ※1 高床免震… 1階の床面を上げることで、一般的な免震工法よりも地下の掘削量を大きく減らすことができる工法。
- ※2 吊床免震… 建物の中間層にクリアランスを小さくできるような免震装置を設置する工法。
- ※3 低重心免震… 建物の重心を低くすることで、免震装置にかかる引張応力を低減することができる工法。

ほとんどの社員の方が  
免震建物の設計・施工に  
携わったことのある  
会社なんだそうです!



免震ピット

## 資産と事業を次の世代へ継ぐために、 免震の賃貸マンションを建てました。



小澤 政男 様  
(東京・府中市、有限会社小澤商事  
代表取締役社長)

### 所有する免震の賃貸住宅

- 2011年3月竣工のRC造10階建
  - 2014年10月竣工のRC造9階建
- (その他2010年に免震構造のご自宅を新築)

賃貸経営に携わって40年ほどになります。2010年に、所有する土地に新しいマンションを建てようと、数社の業者に提案を求めました。当初、免震に特別な関心はありませんでしたが、スターツCAMさんからお話を聞いて考え方を改めました。新しい賃貸物件なので何か特徴を持たせたい、それに次の世代のために資産として残す必要もあると思うようになり、スターツCAMさんにすべてお任せすることにしました。

賃貸マンションを免震にした後、母が在宅する自宅も免震にしたいと思い、低層用の免震装置を組み込んで新宅を建てました。東日本大震災が起こった時、新宅は物が何一つ倒れておらず、母は緩やかな横揺れがあったと言っていました。同じ敷地内にあった旧宅では物が横になっていて、被害の差は歴然でした。こうした経験から、2棟目も免震建物にしようとスターツCAMさんに頼みました。狭い土地だったので柱頭免震※という工法で建てました。建設前に、スターツCAMさんの提案でブリヂストンの工場を見学したのですが、免震装置の品質をこの目で確認できてとても安心できました。その後、起震車を呼んで、地域の方々に免震を体験いただきました。町内会の会合で、免震を体験できて良かったという声を聞いてうれしかったですね。敷地内には井戸も設置し、被災したときは皆さんに利用してもらおうと考えています。私のような土地オーナーにとって、地域の皆さんとの関わりは欠かせません。免震の建物を通じて、地域貢献をしていきたいと思っています。

※柱頭免震…柱の上部に免震装置を設置する工法。



2011年3月竣工のRC造10階建



2014年10月竣工のRC造9階建

※プロフィールおよびインタビュー内容は2016年6月時点のものです。

免震のこともう少し知りたいと思いませんか？

めんしんチャンネル

検索



売上げの一部は日本赤十字社の活動資金として寄付されます。

### ●お問い合わせ

株式会社ブリヂストン 免震事業部  
〒103-0028 東京都中央区八重洲1-6-6 八重洲センタービル11F  
TEL:03-5202-6865 FAX:03-5202-6848  
MAIL:zzy310.menshin@bridgestone.com  
URL:[http://www.bridgestone.co.jp/products/dp/antiseismic\\_rubber/index.html](http://www.bridgestone.co.jp/products/dp/antiseismic_rubber/index.html)