

第7回 JAPAN コンストラクション国際賞 建設プロジェクト部門 受賞

進化し続けるサービスアパートメント 「HarmoniQ Residence Sriracha」

タイ王国

サハ東急コーポレーション 取締役社長 すやま しんじ
須山 真慈

1. はじめに

当社、サハ東急コーポレーションは、2014年にタイ有数の大手財閥であるサハグループ、チョウカンチャン東急建設、東急株式会社の合弁で設立された。

当社は、タイ王国の首都バンコク中心部から南東約100kmに位置するシラチャというエリアでサービスアパートメントを開発・運営している。シラチャは、タイ最大の貿易港レムチャバン港を擁し日系企業が多く進出しており、約6,000人も日本人が居住する地域となっている。

設立当時、親会社である東急株式会社は、経済成長が著しいアジア新興国でベトナムに続く都市開発事業への参画を模索しており、日系企業を中心とした産業集積により底堅い成長を維持するタイ王国に着目していた。

その折に、シラチャの日本人学校の目の前という稀有な立地においてサハグループが土地活用の検討をしているという情報をつかんだ。そこから、この特徴的な立地を生かし、同グループとともにシラチャに住む日本人をターゲットとした駐在員家族向けのサービスアパートメント「HarmoniQ Residence Sriracha（ハーモニックレジデンスシラチャ）」（総戸数180戸）を開発するに至った（写真-1, 2）。

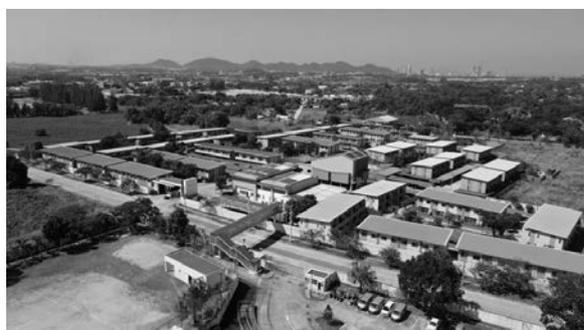


写真-1 ハーモニックレジデンスシラチャ全景（鳥瞰写真）



写真-2 クラブハウス

ハーモニックレジデンスシラチャは、日本品質と日本スタイルのサービスを提供し、居住者に安心・安全な生活環境を提供している。また、日本人学校に近接した立地や充実した共用施設を備え、現在ではシラチャエリアで最も多くの日本人が住むサービスアパートメントとなっている。

今般、「ハーモニックレジデンスシラチャ拡張計画」が第7回JAPAN コンストラクション国際

賞建設プロジェクト部門を受賞した。本稿では、
拡張計画の概要や特徴を中心に紹介していく。

2. プロジェクト概要

プロジェクト概要は、表-1 に示したとおりである。2016年に180戸のサービスアパートメントとして開業し、「家族の絆“Family Bonds”」をコンセプトに運営を開始した。多くの日本人駐在員家族からの好評を背景に、2020年9月にコロナ禍にもかかわらず32戸の住宅と新たな共用棟を新設する拡張計画を着工。2021年12月に完工した。

本プロジェクトでは、次のコンセプトを基に計画を推進した。

- ① 既存180戸の運営実績に基づく当社ならではのアイデアとノウハウを実施計画へ反映
- ② 長期的な運営を視野に入れた計画の検討
- ③ 敷地内の高低差を生かした配棟計画（無駄な土地造成の排除）
- ④ 競合物件との差別化を図る充実した共用施設の設定
- ⑤ 既存居住者の理解を得た工事計画の実施

これらのコンセプトを基に、拡張計画は円滑に進行、施設の機能性と居住者の快適性を高めることができた。

表-1 プロジェクト概要

1. プロジェクト名称	ハーモニックレジデンスシラチャ拡張計画
2. 所在国・都市	タイ王国 チョンブリ県・シラチャ郡
3. 総戸数	32戸（全体212戸） 【間取り】 2LDK 0戸（全体148戸） 3LDK 26戸（全体58戸） 4LDK 6戸（全体6戸）
4. 敷地面積	14,306 m ² （全体69,306 m ² ）
5. プロジェクト関係者	発注者：サハ東急コーポレーション ※東急とサハグループ、チョウカンチャン東急建設との現地合弁会社 【出資比率】：サハグループ 50% 東急 45% チョウカンチャン東急建設 5%
	拡張計画設計者 住戸：SCG-Sekisui Sales Co.,Ltd. クラブハウス：ARbay Co., Ltd. 外構・インフラ設備：PTK Construction Co., Ltd.
	拡張計画 施工者 住戸：SCG-Sekisui Sales Co.,Ltd. クラブハウス：SAMCON Co., Ltd. 外構・インフラ設備：PTK Construction Co., Ltd.
	管理・運営者：サハ東急コーポレーション
6. 工期	拡張計画 着工：2020年9月 拡張計画 完工：2021年12月 【参考】ハーモニックレジデンス開業：2016年4月
7. 総事業費	約2億5,000万バーツ 【現在為替レート：10億5,000万円相当】
8. 共用施設	体育館、図書館、BBQエリア、テニスコート、スタジオ、音楽室（防音室）、ベビールーム、バスケットコート、遊具エリア、農園など 【以下、既存施設】 スイミングプール、サッカーグラウンド、イベントスペース、会議室、フィットネスジム、ミニショップなど

※記載は拡張計画の情報、括弧内は既存エリアと拡張エリアの総数

3. プロジェクトの特徴

本プロジェクトの大きな特徴の一つは、子育て世帯に人気の高い3LDKや、シラチャのサービスアパートメントでは初めての4LDKの住戸の増築である。また、日々の運営を通じて感じていた、子どもの年齢に応じた遊び場不足への対応として、小さな子どもたちを安心して遊ばせられるベビールームや思い切り身体を動かせる体育館も新設するなど、幅広い家庭の居住ニーズに訴求した計画としている。

これらの共用施設を利用した居住者コミュニティの活性化に寄与する仕組みづくりも行い、東急グループが「東急多摩田園都市」のまちづくりで蓄積してきたコミュニティづくりのノウハウが生かされている。

さらに、環境への配慮として、共用棟の屋根にソーラーパネルを敷設し、2023年には約140MWh/年の発電と年間約168tのCO₂の削減を実現した。また、敷地内の植栽による緑化活動や雨水灌漑設備を利用した散水システムを導入し、長期的な視点で持続可能な取り組みも進めている。

また、プロジェクトにおいてこだわったのは、日本品質の追求である。住戸には、積水化学工業株式会社のタイ王国における合弁会社、SCGハイムの工業化住宅を採用し、タイ国内の工場で製造された住宅を用いることで、短期間で施工・高い品質を実現した（写真-3）。

さらに、開業当初には導入できなかったタカラスタンダード製のユニットバス、パナソニック製のシステムキッチンを導入するなど、製品寿命の長い日本企業の製品を採用することで、ライフサイクルコストを軽減するとともに、高い住宅品質を確保している。

これらの工事は、既存の住宅に近接した場所で行われ、さらにコロナ禍での施工であったため、建設現場の防疫対策はもちろん、重機を用いた工事日程の居住者への事前アナウンスを徹底した。現場では、日本では当たり前の安全対策が浸透し



写真-3 SCGハイムの工業化住宅による建築

ていないワーカーも多く、頻繁に安全指導・啓蒙活動を行った。

また、居住者向けに工事現場見学ツアーを企画するなど、安全面への配慮や既存居住者の理解を得る努力を重ねた。その結果、重大な事故もなく工事を完了することができた。

4. つくって終わりではない、開発から継続的な運営

当社が企画から開発、そして運営に至るまで継続して携わっている点が、第7回JAPANコンストラクション国際賞を受賞するにあたって本プロジェクトが評価された重要な要素の一つである。

現在、約50人のタイ人スタッフを雇用しており、設備メンテナンスや受付業務、管理業務など多岐にわたる運營業務に現地スタッフが従事している。高い運営品質を維持するため、語学研修制度の拡充など多彩な従業員教育制度の導入によりスタッフの技能向上を図っている。さらに、日本への渡航を伴う研修制度も整備し、現地でスキルを身に付けた職員が将来的に東急グループで就業できる体制構築も検討している。

また、「ハーモニック祭」と呼ばれる季節ごとのイベント開催（写真-4）や、周辺学校との交流会、タイ人の国内ホームステイ先としての利用など、外部交流の機能を果たしており、地域社会からも認知・評価を受けている。

ハーモニックレジデンスシラチャは、運営を通

じて居住者のニーズを把握し、それに応じた拡張・改良を続けている。例えば、2023年11月には公道を挟んで隣接する日本人学校への直通歩道橋が開通した。これにより交通事故・野犬・冠水など多くのリスクを排除し、日本にいるのと同様に安全な通学環境を提供できるようになり、保護者の負担も軽減した（写真-5）。この歩道橋の開通をはじめ、運営を通じて得た知見を生かしながら、継続的に施設の進化につなげている。

5. おわりに

親会社の東急株式会社は、2024年6月にはタイ王国における現地法人東急ディベロップメント（タイランド）を設立した。現在、この新会社を通じて主にバンコクを中心とした分譲住宅事業を展開しているが、サハグループとのサービスアパートメント事業や不動産管理事業にも参画する。

これは、当社がハーモニックレジデンスシラチャにおける企画・開発・運営において、パートナーであるサハグループと顧客に真摯に向き合ってきた成果であると考えている。

今後もタイ王国でのパートナー企業との関係性を深め、タイ人とともに、シラチャ地域周辺や日系企業の発展、また現地の社会・経済への貢献を果たしていく。最後に、ハーモニックレジデンスシラチャに関わった全ての皆さまに心から感謝を申し上げます。



写真-4 ハーモニック祭り



写真-5 日本人学校への直通歩道橋