第8回 JAPANコンストラクション国際賞 建設・開発プロジェクト部門 最優秀賞受賞

TOD型都市開発のベトナムへの展開 ビンズン新都市 分譲マンション SORA gardens Ⅱ

ベトナム

ベカメックス東急　社長　平田（ひらた）　周二（しゅうじ）

1. はじめに

ベカメックス東急（以下，「当社」という）は，2012年3月に東急株式会社（当時，東京急行電鉄株式会社。以下，「東急」という）と現地ローカルデベロッパーであるBECAMEX IDC社（旧ビンズン省保有の国営企業）との合弁会社として設立されました。当社が事業を展開するビンズン新都市は，ベトナム国において経済の中心都市であるホーチミン市中心部から北に30 kmに位置する旧ビンズン省の省都です。将来人口12万人以上を目標とする開発面積約1,000 haの新都市であり，前述のとおり，省都として行政，業務，住宅，商業だけでなく，教育や医療，公共交通といった都市に必要な機能が整備されるマスタープランが策定され，都市機能の集積が進む成長拠点です。

当社はビンズン新都市内において100 ha以上の土地を所有し，長期視点での持続的開発を進めています。現在までに分譲住宅5プロジェクト，商業施設4プロジェクトを完了させるとともに，路線バス8路線13系統の運行や医療施設・学校の誘致等も行ってきました。現在の社員数は約400名であり，今後も毎年約1,000戸の住宅供給と居住環境の向上に資する附帯施設の開発を予定しています。

今般，第8回 JAPANコンストラクション国際賞 建設・開発プロジェクト部門 最優秀賞を受賞した「SORA gardens Ⅱ」（以下，「本プロジェクト」という）は，当社がフラッグシップマンションとして開発するSORA gardensシリーズの第2弾であり，2021年5月に竣工した分譲マンションです（表－1）。

表－1　プロジェクト概要

1. プロジェクト名称	SORA gardens Ⅱ
2. 所在国・都市	ベトナム国 ホーチミン市※ ビンズン区 ビンズン新都市 ※ベトナム省庁再編により旧ビンズン省はホーチミン市と合併
3. プロジェクト関係者	施　主：BTMJR Investment Company Limited 【出資比率】 BECAMEX TOKYU CO., LTD. 55% MJR Investment Pte. Ltd. 45%※ ※三菱地所グループ保有の子会社（SPC） 設計者：PLANTEC ARCHITECTS（コンセプト設計） SWA Vietnam（基本設計，詳細設計） 施工者：Newtecons Investment Construction Joint Stock Company 管理・運営者：BECAMEX TOKYU CO., LTD.
4. 工期	着工：2019年5月　完工：2021年5月
5. 総戸数	557戸
6. 共用施設	25 mプール，ジム，サウナ，ゲストルーム（2部屋），BBQ広場，キッズパークなど

2. プロジェクト概要（商品設計，デザイン）

本プロジェクトは，当社の分譲マンション第3弾であり，第1弾のSORA gardens Ⅰ（2015年竣工）や第2弾のMIDORI PARK The VIEW（2019年竣工）の販売実績やお客さまの声を徹底的にレビューした上で，本プロジェクトの商品設計に当たりました。日系の設計会社であるプランテック社とコンセプト設計の協議を通じ，自社販売員の知見を取り入れて検討した結果，ターゲットとなるベトナム人富裕層や外国人に向け，次の重視すべき設計のポイントが整理されました。

① 居住者ニーズに応え80 m^{2}前後のゆとりある2ベッドルームを主力とした住戸割り

② 人気のある共用部を多く配置。中でもベトナムのマンションでは一般的になりつつあった共用プールは，本格的な25 mプールとすることで他物件と差別化

③ 隣接するSORA gardens Ⅰの建物と同様に大通りに対し少し角度を持たせた配置

本プロジェクトは「ビンズンでナンバー1」，さらには「ベトナム南部ナンバー1」の分譲マンションを目指し，高級感のある空間づくりを追求しました。エントランスホールやモデルルームには艶やかさと洗練されたデザインを施し，ベトナムでは当時まだ珍しかったスマートホームシステムを導入することで，スマートフォンからの玄関扉や家電製品の遠隔操作を可能としました。この時の想いが，現在にも続く街づくりのコンセプト「Always New！」へとつながっています。

なお，本プロジェクトは，三菱地所グループとの共同開発により実現しました。長期にわたる街づくりを見据え，2018年に三菱地所グループとの合弁会社を設立し，日本や海外諸国での豊富な経験に基づく知見を共有いただきました。

パートナーの三菱地所グループ，設計会社のプランテック社，SWAベトナム社，施工会社のNewtecons社をはじめとした協力企業の皆さまのご支援の下，外国人・ベトナム人のお客さまから販売開始前より高い評価を受け，従前のプロジェクトよりも早期に完売を実現しました。さらに，工事期間中にはコロナ禍による日本以上に厳しい制限（道路封鎖や人流停止等）が課されましたが，施工者との密な連携により，ワクチン接種済み作業員の確保など多くの困難を乗り越え，無事に竣工を迎えることができました（**写真－1，2**）。

写真－1　外観
プロジェクトコンセプトである「e “X” tra Life」を表した，X字の建物形状がシンボリックで特徴的。地上24階建て，全557戸の分譲マンション

写真－2　SORA gardens エリア空撮写真
2015年竣工の分譲マンションSORA gardens Ⅰ（中央）と並び，ビンズン新都市の玄関口を彩る。2023年には，ショッピングセンター（右）も開業

3. プロジェクトの特徴

本プロジェクトの最大の特徴は，単なるマンション開発にとどまらず，長期的かつ広域的視野での街づくりの一環として位置付けられている点です。前述のとおり，当社は 100 ha 以上のエリアにおいて街づくりを進めており，プロジェクト一つ一つが「つくって終わり」ではなく，運営管理やエリア全体のデザイン，さらには住民の生活利便性の向上にも注力しています。

例えば，デザインの面においては，隣接する SORA gardens Ⅰとのタワー位置や，ボディウムの高さを合わせることで街並みの一体感を醸成するとともに，住居からの眺望・採光・通風を確保し，ビル風を低減することにも配慮しました。

運営管理においては，日本人マネージャーを配置し，日本品質での管理体制を実現。マンション管理アプリやスマート宅配ロッカーを導入し，国籍や生活スタイルの異なる居住者が長く快適に暮らせる環境づくりに取り組んでいます。

現在，全戸のうち約 85% の入居率，約 900 人が住んでおり，日本品質の管理レベルが評価され安定的な入居率につながっています（**写真－ 3**）。

写真－ 3　スマートロッカー
宅配サービスが流行するベトナムに合った，エントランスロビーに位置するスマート宅配ボックス

4. 公共交通指向型開発のノウハウ輸出

前述のとおり，本プロジェクトは，マンション開発にとどまることのない長期的・広域的視野での街づくりの一環であり，住民の生活利便性の向上を目指し，居住に必要なさまざまな機能を街に整備している点が特徴です。

当社は，東急が日本で培ってきた「公共交通指向型開発（TOD 型開発）」のノウハウをビンズン新都市において展開しています。具体的には，住宅に加えて，商業施設の開発・運営や，学校・クリニック等生活インフラの誘致をすることで，生活利便性を上げるとともに，自社で路線バス運行会社を設立し，地域内外で路線バスネットワークを構築しています。2025 年夏より，ホーチミン市中心部を走る都市鉄道 1 号線の終着駅と接続し，公共交通機関でビンズン新都市とホーチミン中心部との往来が可能となりました。さらに，お祭りやサッカースクールの開催・運営を主導することで，居住者の誰もが地域の一員と感じられるコミュニティの醸成，街を盛り上げるソフト施策にも努めています。

不動産開発と公共交通の整備を一体的に行うことで街全体の利便性と価値を長期的に高めていく開発スタイルは，まさに東急の公共交通指向型開発の考え方そのものです。当社は今後もこの街づくりを継続し，ハード・ソフト両面からの取り組みを通じ，地域に根差した持続可能な街づくりを推進していきます（**写真－ 4，5**）。

写真－4　バス

2014 年から進めている路線バス事業。定時運行，安全・快適な日本品質のバスを周辺地域で運行。2025 年夏より，ホーチミン市中心部へつながる都市鉄道 1 号線と接続し，利用者増加中

写真－5　JAPAN Festival

2015 年より毎年開催している日本祭。地域内外から人が集まり，2024 年には 2 日間で約 8 万人が来場

5.　おわりに

直近では，2024 年 10 月に MIDORI PARK The GLORY（分譲マンション，992 戸）が竣工，2025 年秋には商業施設 MIDORI PARK SQUARE の拡張エリアが開業，来年上旬には MIDORI PARK The TEN（分譲マンション，300 戸）が竣工予定です。

加えて，2025 年 3 月に MIDORI PARK The NEST（分譲マンション，972 戸）および 2025 年 7 月に SORA gardens Ⅲ（分譲マンション，1,074 戸）が着工し，今後も続々と開発が推進していきます。

このように街づくりを推進できているのも，日頃よりご支援・ご協力をいただいているベトナム国・日本国行政をはじめとした関係者の皆さまのお力添えによるものです。心より感謝申し上げます。今後もより一層精進し，ベトナム国の都市発展にさらなる貢献ができるよう努めてまいります。