

# 住み続けるサンシティの魅力

片山和俊「東京藝術大学名誉教授」

## 飽

きがこないだろうか？  
良かれと思っても、住まいは暫くすると変えたくなるものだ。特にマンションは最新設備や価格の高いものに買い替えても不思議ではない。ところがサンシティに住んで40年経ちながら、私はまだ住んでいる。

何故飽きがないかということだが、最近早朝に散歩して分かったような気がする。若い頃は用もないのにサンシティ内を歩くことがなかったが、高齢になると健康維持に散歩は欠かせない。緩い坂のある同じ回遊路を30分余り、夫婦で3年あまり続けている。春には木々の新緑に目を奪われ、夏には木陰を追い、秋になると紅葉が落ちないかと一喜一憂し、落葉掃除の大変さに同情している。冬もいい。澄み切った青空に枯れ枝が良く似合



【写真1】内側を巡る回遊路

う。近頃は、下草や草花にも馴染みができてきている。サンシティの内側を巡る緑に溢れたみちの風景である。  
サンシティは東京都板橋区にある14棟1872戸からなる民間開発の住宅団地である。人口4500人余り（平成26年推定）。私たちは、子どもが成長し同居していた文京区の親の家から引越してきた。当時芸大助手の傍らの設計活動も忙しく、家族の住まいを考える余裕がなく義兄の情報に飛びついた。

当時サンシティはまだ工事中だったが、北側住棟群の外観が圧倒的ではじめの印象は良くなかった。が他に選択肢もなく、パンフレットから前の住棟が目に入らない位置で、樹の高さ以上には住まないという信念から3階を選んだら補欠で当選した。

## サ

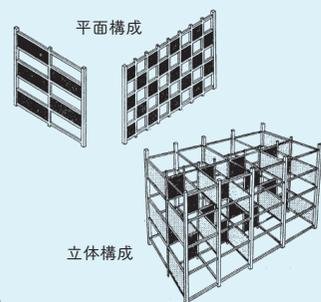
ンシティのこれだけの容積を考えると、周辺環境との関係は圧倒的にならざるを得ない。が、全体計画は既存の地形と緑を生かした囲み型の住棟配置で悪くない。当たり前とは言え首都高速5号線側

時に問題という指摘のあるタイプだが、南北または東西に風が抜けて、環境的に暮しやすい。わが家は、今から10年前前に家族構成の変化と高齢化に向けて全面

的に改修した。主な箇所はキッチンの通風改善、和室をやめて一続きのBLDK（BはBedroomに、収納と浴室、トイレの改善とバリアフリー化であった。

が、逆に介護時などに備え一部屋残している。またタタミはやめたものの全体は和を基調とし、南開口部には上げ下げ障子を入れた。そのお蔭で緑の四季の変化

に商業施設を配し、フラット型の住棟群（6階建てで分離したことによって、内側の生活ゾーンは静寂に保たれている。東側の長く続く丘部分東の丘に低いフラットを、西側の丘部分に配したポイント型の超高層住棟2棟（D、G棟）の内側からの圧迫感には、緑によって程よく緩衝されている。図2）  
一番多いフラット型の住棟は、完成した時期や南、東西向きによって多少異なるが、大きな構成は似ている。私の住む南向き住棟は構造的な工夫が面白い。それが購入時の動機の一つだが、MCS構法と言いつつ耐震壁が市松状に設けられ、上下階で平面が東西逆転している。この構法が、最近試みた耐震改修を難しくしたのだが、私自身はそのユニークさを買っている。同じ構造方式で超高層の住棟も建てられている。図3）  
住戸構成は、ポイント型の超高層2棟以外は廊下型の3LDKが多い。子育て



【図2】MCS骨組みの構成（出典：参考文献3より）



【写真2】建設当初のサンシティ（出典：参考文献4より）



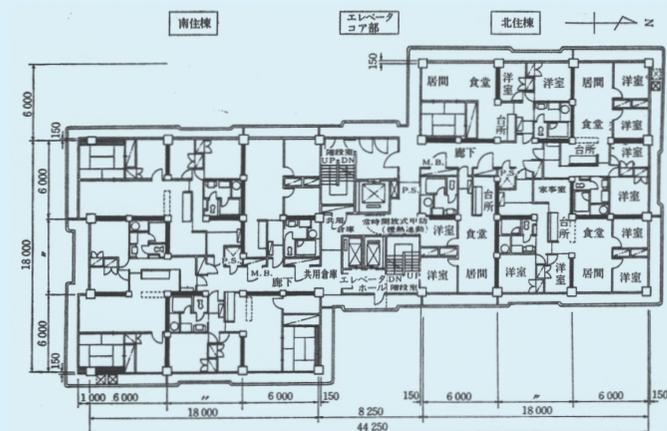
【写真3】住棟群に囲まれた中央林を見る



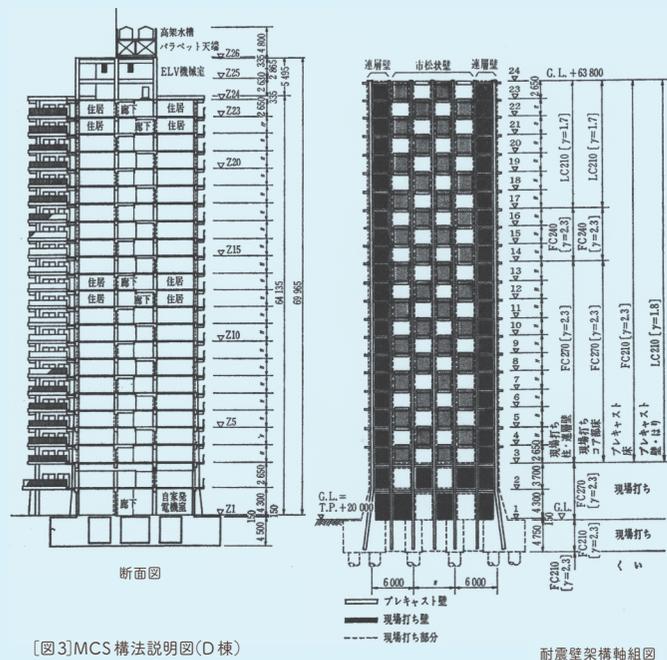
【写真4】中心の滝のひろば



【写真5】商業施設から学校へ、中央の通り抜けの道



D棟 基準階平面図

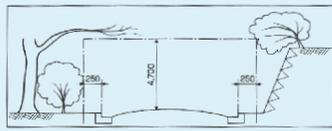


【図3】MCS構法説明図（D棟）（出典：参考文献3より）



【サンシティ】  
所在地：東京都板橋区  
建築年：1980年  
事業主：三井不動産、旭化成工業、三旭都市開発  
企画・基本設計：三井不動産、日本設計事務所  
監修：K.M.G建築事務所  
設計：三井建設、鹿島建設、サンコーコンサルタンツ、東洋造園土木  
施工：三井建設・鹿島建設共同事業体、東洋造園土木  
管理：三井不動産住宅サービス

【図1】サンシティ配置図（水色部分は、池・プールを示す）



a. 車道沿い(区道)の植栽基準



b. 車が入らない広めの歩道沿いの植栽基準



c. 日常的に接する小径の植栽基準

〔図6〕車道歩道の植栽基準 (SVGによる/図中寸法も)

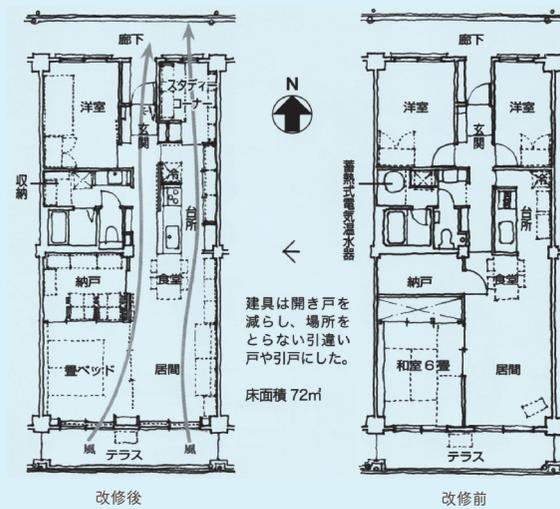
〔サンシティ緑地維持管理特記仕様書〕(1997.1)概要

1. 車道沿いの植栽は、車の交通に障害のないように原則として左記枠内に植物が生長しないように、剪定整枝すること。生垣などで、縁石の面から2.5mが確保されていない場合は、縁石面とすることが出来るが、監督員と協議すること〔図6-a参照〕
2. 歩道沿いの植栽は、人や自動車の通行に障害のないように原則として左記枠内に植物が生長しないように剪定整枝すること〔図6-b参照〕
3. 車道、歩道、駐車場など車や人が日常的に接する舗装、縁石端部から2mの範囲は原則として日常的な管理ゾーンとし、特に規格が維持されていること〔図6-c参照〕
4. 3のゾーンは、原則として生垣、低木、または地被などの植込み地とし、枯損が出た場合、監督員と協議の上速やかに補植すること。
5. 3のゾーンは原則として生垣を除く中木の育成は行わない。
6. 3のゾーンは原則として低木、地被などの下層植栽の育成を促すため、上層の高木は枝抜き、間引きなどにより下層の日照条件を適正に良くすること。また、作業は監督員と協議の上決定すること。
7. 3のゾーンにおける新植、補植時にはその場所の土壤改良を適正に行うこと。また、土壤不良が原因と思われる生育不良箇所では、監督員と協議の上、土壤改良や施肥を行うこと。
8. 接地住戸に面する植栽において、通路や広場側から住戸内が見えないように維持管理すること。
9. プライバシーなどを考えなくてもよい樹林地などでは、できるだけ開放的に、見通しの良さを確保すること。低木類の刈り込み高さは、原則として舗装の高さより1.0mとする。中木があっても低木に仕立てること。

とは言い居住者としてサンシティの良い印象は変わらない。入居当初と変わらないという中古物件評価もあるが、家人たちの近隣情報によると、居住家族の買増しや次世代の巣戻り、二世帯近居も多く、住み継がれ

きたのがサンシティグリーンボランティア(SGV)で、苦闘の歴史と言ってよい。しかも苦闘はこれからも続くことなのだ。学生時代に吉村順三は暖炉を前に生きている火の魅力について語ってくれたが、緑も同じ。自然は手を掛けないければその魅力を保てない〔図5-6-7〕。そして緑は住民の価値観の闘いの場であることだ。総論賛成、各論反対、いや各論賛成と反対の場である。樹木の成長、大きな樹木や森は上階の住民や、私のような散歩三昧の身にとっては手放してよいことだ。が、下階の住民にとってはよいとばかりは言えない。木々の成長は日射の減少や湿気や虫の増大につながる。一方、枝を落せば視覚的な緩衝帯がなくなり暮しくい。この二律背反の坩堝の中に緑はある〔図8〕。そして高齢化、人口減少といった時代を迎え、緑の維持自体が難しい存在になりつつある。

わたしが、昔夜中のタクシーで、非番がウィークデイだと変人だと思われ団地で休めないと聞いた。近くの公の場所で過ごせない日本の男性には、むしろ隠れられる空間の方が合っているのだ。それほど必要な緑なのだが、住民としての私の貢献度は低い。享受しているだけである。調べてみると、何気なくいなと思っている緑がさまざまな試みと人材によって保たれてきたことが分かる。1994年に提案された「サンシティ緑の管理目標」(興水肇・明大教授を基本とした森林ラオレスト、公園パークおよび庭園ガーデン)にゾーン分けしての植栽管理が行われてきている。実行して



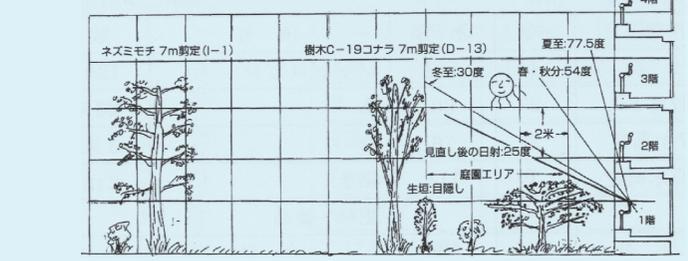
玄関から居間をみる 畳ベッド(右手)のあるBLDK

〔図4〕自邸改修(出典:参考文献5より)

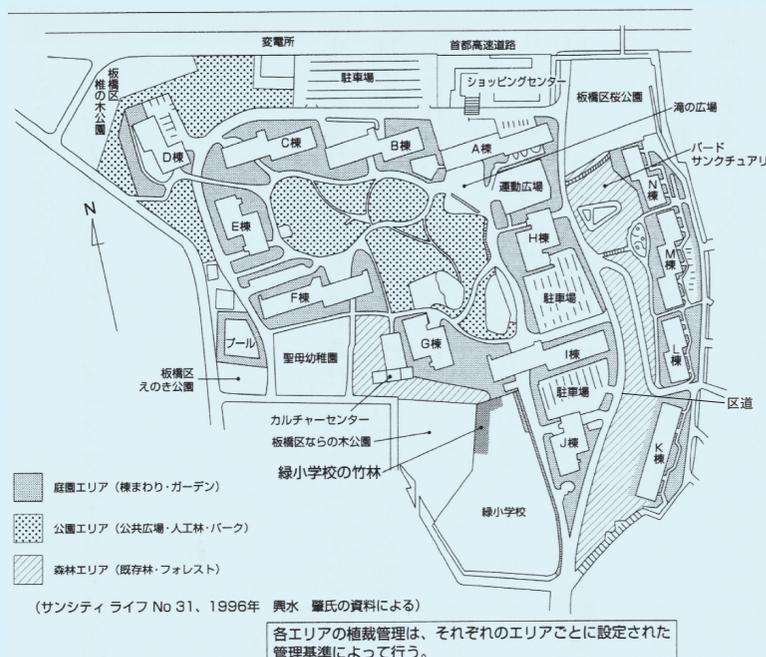
ていく気配が感じられるところがいい。勿論盛んなクラブ活動や、管理組合と管理会社がしっかりしてメンテナンスがよいことも挙げられる。以前から商業施設ゾーンの活性化など頭の痛い問題を抱えているが、それでも住み続ける魅力は、同業の立場から白状すると、当初計画の筋の良さこそそれを実現した設計力のお蔭といつことになる。

	1995 H7	1996 H8	1997 H9	1998 H10	1999 H11	2000 H12	2001 H13	2002 H14	2003 H15	2004 H16	2005 H17	2006 H18
1 中高木	伐採(剪定)											
2	枝打ち(枯れ枝)											
3	整理・運搬											
4 土留め	林内急斜面											
5 土壌改良												
6 土留め	道路脇(奥者と分相)											
7 遊歩道の開設												
8 雑草(空理)業者と分担												
9 遊歩道ロープ張り												
10 樹木の支柱新設・更新												
11 樹木・花木・草花の植栽												
12 竹垣の新設・更新												
13 花壇の石の積み込み												
14 中低木	伐採(剪定)											
15	枝打ち(枯れ枝)											
16	整理・運搬											
17 遊歩道回収												
18 林内の土留め(伐採使用)												
19 雑草づくり												
20 廃棄物回収												
21 下刈り・雑草取り												
22 樹木板の取り付け												
23 刈草												
24 草刈機	稲葉											
25	クリタケ											
26	マイタケ											
27 伐採材・枝葉などのチップ化												
28 樹木更新												
グリーンボランティアの参加人数	114	239	600	850	1282	1256	1301	1448	1686	1518	1549	1642

(注) これまでSGVにより植栽管理費支出を補ってきているが、樹木が育ち中高木・高度技術の植栽整備事業が増えている。〔図7〕植栽管理の作業分担の推移(SVGによる)



〔図8〕植栽管理改善後日照環境改善効果: C棟住居(SVGによる)



〔図5〕サンシティグリーンボランティア(以下、SGV)によるサンシティ緑の管理目標(図2-5出典:参考文献1より)



〔写真6〕住棟と植栽管理の関係



〔写真8〕中央林内バーベキュー広場 〔写真7〕丘上の住棟への小径 (写真1、3~8: 片山順平撮影)