

特別賞

サンシティ

SUN CITY

所在地———東京都板橋区中台3-1237-1

建築主———三井不動産株式会社
旭化成工業株式会社
三旭都市開発株式会社

設計者———三井不動産株式会社
(株)日本設計事務所
(株)KMG建築事務所
三井建設株式会社
鹿島建設株式会社
サンコーコンサルタント(株)
東洋造園土木株式会社

施工者———三井建設株式会社
鹿島建設株式会社
東洋造園土木株式会社

竣工———昭和55年9月

location———Tokyo

owners———Mitsui Real Estate Co., Ltd.
Asahi Chemical Industry Co., Ltd.
Sankyoku Urban Development Co., Ltd.

architects———Mitsui Real Estate Co., Ltd.
Nihon Architects, Engineers and Consultants, Inc.
K.M.G.Architecture Office
Mitsui Construction Co., Ltd.
Kajima Corporation
Suncoh Consultant Co., Ltd.
Toyo Landscape Construction Co., Ltd.

contractors———Mitsui Construction Co., Ltd.
Kajima Corporation
Toyo Landscape Construction Co., Ltd.

completion date——September, 1980

概要

建築概要

敷地面積 124,690m²
建築面積 23,067m²
延床面積 209,603m²
構造規模 鉄骨鉄筋コンクリート造, 鉄筋コンクリート造
住棟 地上4~25階

仕上げ概要

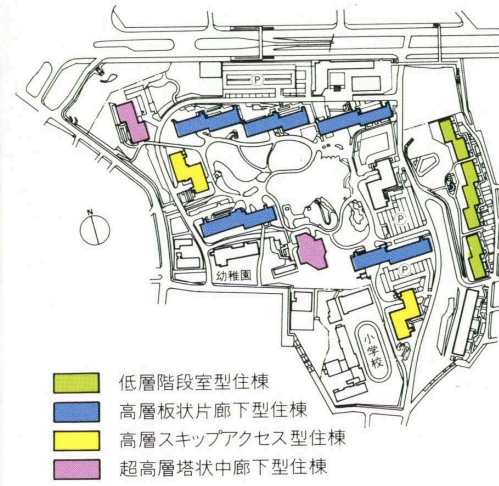
外装 外壁:プレキャストコンクリート下地アクリル樹脂ローラー仕上げ, コンクリート打放し下地アクリル樹脂ローラー仕上げ, ALC版下地, アクリル樹脂ローラー仕上げ
内装 エントランスホール・ロビー 床:磁器タイル貼り 壁:コンクリート打放し下地アクリル樹脂ローラー仕上げ 天井:化粧岩綿吸音板貼り/住戸 床:コンクリート鍍押エクロス貼り 壁:プレキャストコンクリート下地クロス貼り 天井:プレキャストコンクリート下地クロス貼り

設備概要

衛生 給水: B棟に一括受水, 各棟高置水槽による重力給水 給湯: 各戸別給湯 排水: 汚水・雑排水合流方式
昇降機 エレベーター: 高層棟各2基, 超高層棟各3基, 計21基
消火 消火器, 屋内消火栓, 消防隊専用栓



右：滝の広場
下：南側からの遠景



- 低層階段室型住棟
- 高層板状片廊下型住棟
- 高層スキップアクセス型住棟
- 超高層塔状中廊下型住棟



right: Plaza of the waterfall
bottom: View from the south



この敷地は東京都板橋区のほぼ中央にあり、南北にのびる中央平坦部をはさんで東西に丘陵（高低差15m位）をもつ起伏に富んだ地勢で、124,960㎡、約37,800坪の広さである。

昭和47年から9年の歳月を経て、昭和56年に完成した。大型住宅団地に見られる高層板状住棟平行配置を避け、敷地の起伏を生かした低・中・高層の住棟を配置する新しい面開発の手法を採用している。即ち平坦部には滝、流れ、林、運動、冒険と名づけた広場を点在させ、これを囲んで主として丘陵部に住棟を配している。

住棟は14棟でその区分は次のとおりである。25層—1棟、23層—1棟、16層—2棟、15層—6棟、4層—4棟、住戸数—1,872戸、1住戸平均面積—72㎡~80㎡、3LDK中心。

計画のテーマは、(1) 豊かな住環境の創設、(2) 地域社会との融和、(3) コミュニ

ティ形成の場の提供である。

豊かな住環境の定義は難しい。基準をいづれに置くかで評価が分かれるからである。住棟単体は完成年度によって住戸の間取りや材料、工法に差があり、住棟ごとの品質にもばらつきがあったので、住環境については全建築をひとつの群として見ることにした。即ち三つのテーマによる“まち”づくりに主眼を置いたのである。

この地区の植生は武蔵野の面影を残す落葉樹主体の野林があったといわれる。いずれの開発でも自然保存を主題とするが、開発完成後は自然の面影が残らないことが多い。このサンシティは計画に当り、まず住棟の配置で極力野林を残し、住棟建設によって失われた樹木に相当する植栽を、住棟周辺で精力的に行なった。要した樹木数は約5万本である。自然環境の保存と日常管理における緑の保全はきわだっている。

地域社会との融和のために、既存住宅地

につながる東側の丘陵に意識的に4層の低層住棟を配し、また敷地外縁部には一般道路に面した小公園、幼稚園、保育園、小学校等の公共公益施設を設けて周辺の利用に供している。とくに児童を通じての地域住民との交流は、のちのコミュニティづくりに大きな役割を果たした。

各住棟ごとにプレイロットを設けるとともに、前述の広場のほか、集会場、クラブ室、プール、ショッピングセンター、金融機関等コミュニティ形成の場が意図的に計画されたが、これらが居住者に素直に受け入れられているのも見逃すことはできない。つくられたコミュニティの場が、住民が自主的につくりあげたコミュニティの場になっているのである。これは高く評価される。居住者代表のN氏は住み替える予定で購入したが、いまはここに永住するつもりと語られたことが、これからの団地のあり方を雄弁に物語っている。

Located practically in the middle of Itabashi Ward, in Tokyo, the site, which is long north and south, has a flat central zone flanked by hills (level differential of about fifteen meters) on the east and west. The total area is 124,960 square meters. Instead of the usual parallel rows of equal-height slab buildings, this housing settlement employs low-, medium-, and high-rise buildings and takes advantage of the undulations of the site. Nine years were required to complete the project, work on which began in 1972 and ended in 1981. The residential buildings are placed in the hilly zones surround a number of plazas and recreation areas on the flat land where there are waterfalls, streams, groves, and playgrounds.

There are one twenty-five-story building, one twenty-three-story building, two sixteen-story buildings, six fifteen-story buildings, and four four-story buildings. The majority of the 1,872 apartments have a floor area of from 72 to 80 square meters and consist of a living-dining room, a kitchen, and 3 other rooms. The following were the

three basic points on which the planning rested.

1. Creation of the best possible living environment, 2. Melting the settlement with the surrounding region, 3. Formation of a community.

Defining a good living environment depends on the viewpoint of the assessor. Since the qualities of the residences vary according to size, materials, and building method, the designers concentrated on the living environment from the standpoint of the entire settlement interpreted as a single architectural group. In other words, of the three themes, they concentrated on the creation of a community. In recent years, most designers have attempted to save as much of the natural environment as possible; but such efforts have not always succeeded. This site was richly wooded — the groves are said to suggest the appearance of the Musashino district that, in the past, was famous for its grassy fields and clumps of trees planted to screen farmhouses from the Kanto-plains winds. The placement of the apartment buildings was as often as not

determined on the basis of the desire to spare these trees. When it was necessary to fell some, others were planted to take their places. At present, fifty thousand trees still stand; and their care and protection are a major factor in the environmental conservation program and in the day-to-day maintenance of the site.

For the sake of unity with the surrounding region, low-rise (four-story) buildings have been set at the periphery adjacent to existing city districts. Furthermore, such communal, public-benefit institutions as parks, kindergarten, nursery school, and primary school have been placed in similar locations and have been made open to the use of the community at large.

For the sake of a community feeling, the settlement includes play lots for each building, plazas, meeting hall, club, swimming pool, shopping center, and financing concerns. It is important to note that the people living in the center have taken well to the facilities, from which they have made their own community.