

WHAT'S KSI? >>>>>

>

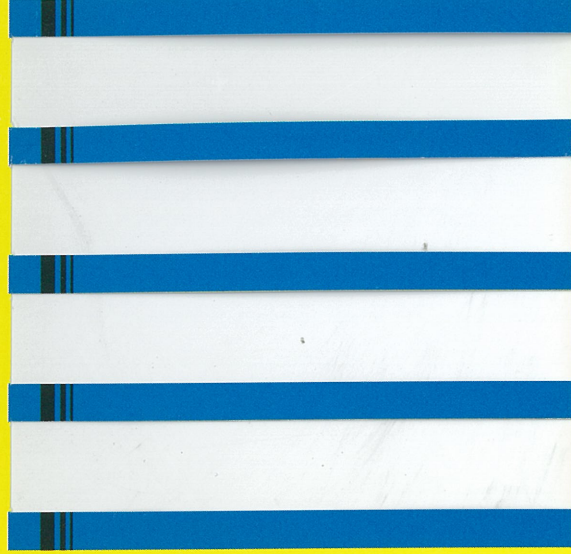
WHAT'S KSI?

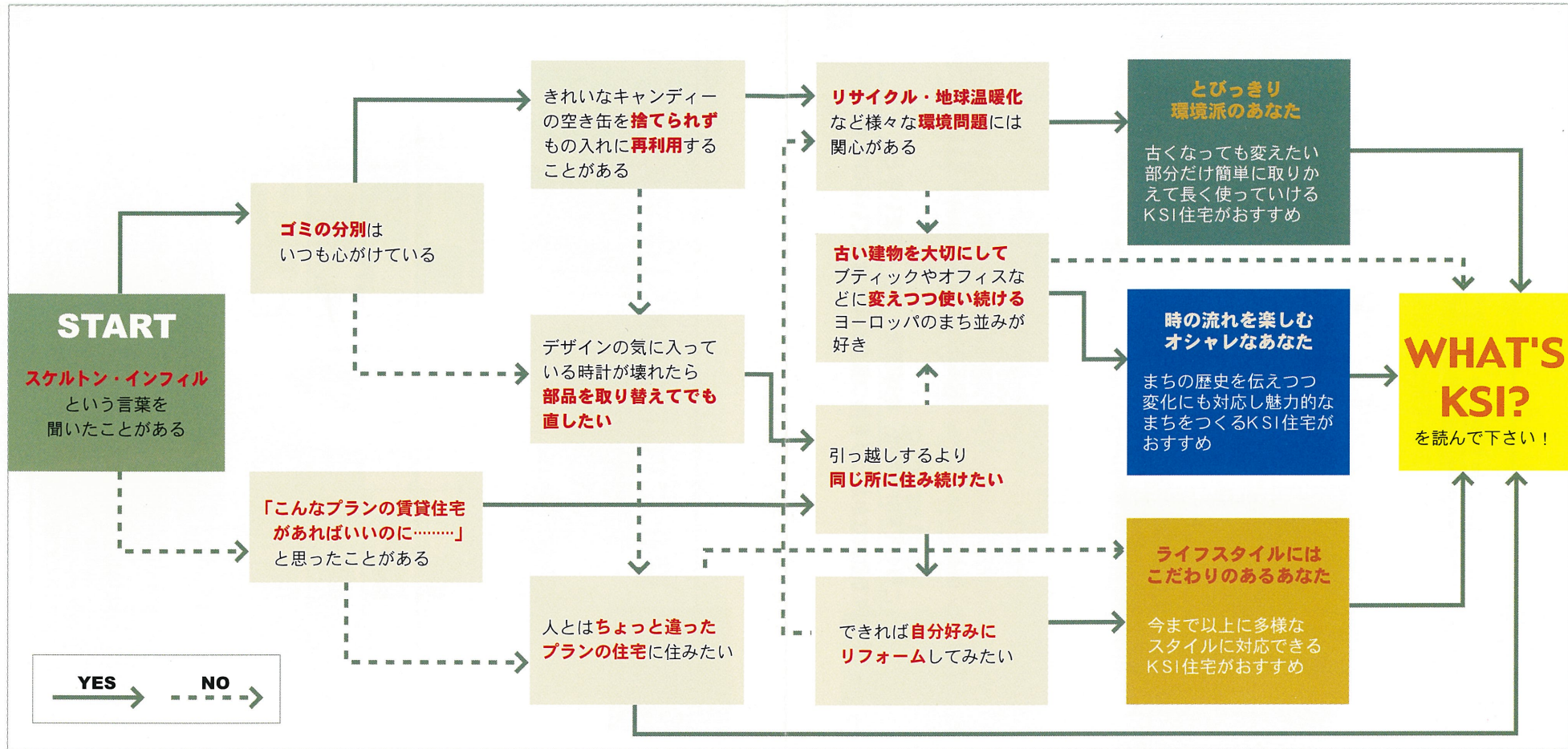
>

>



都市公団





WHAT'S
KSI ?

KSI住宅ってなに？

急速に変化を続けるわたしたちの生活。
これから10年後、20年後の姿を想像することさえ難しくなっています。
この変化のうねりのなかで、次の世代に引き継ぐために
集合住宅になにが求められているのでしょうか？

これからは、
**地球環境・まち・住まい手との
これまで以上に積極的な
そして柔軟なかかわりが大切。**



KSI住宅（公団型スケルトン・インフィル住宅）は
こうした考えから生まれた住宅です。

WHAT'S
KSI ?

KSI住宅と地球環境のかかわり



想像してください。
建物を解体したときに発生するごみの量…

でも、時代が変わって古くなった住宅も、
車のタイヤ交換のように、

変えたい部分だけ簡単に取り換えられる

仕組みを持っていれば、
古くなったり、スタイルに合わなくなったりした部分を変えながら、

建物を長く使いつづけていくことができます。

KSI住宅は、このような仕組みによって、
地球環境への負荷を減らすことに役立ちます。

WHAT'S
KSI ?

KSI住宅とまちのかかわり

閑静な住宅地が、いつの間にか増えたギャラリーやカフェでにぎわっていたり…
まちの表情も変化を続けています。

変化するまちと歩みをともにしながら、
集合住宅も変化していくことができれば…。

KSI住宅は、

**まちなみになじんだ建物の姿を残しながら、
柔軟に変化できる仕組みによって、
まちの歴史も、脈わいもつないでいきます。**

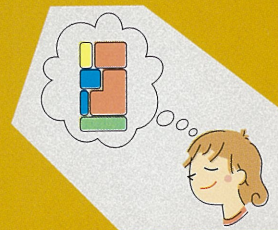


KSI住宅はそれぞれの時点で
ダイナミックにまちとの均衡を保っていきます。

WHAT'S
KSI ?

KSI住宅と住まい手のかかわり

「広い空間を自由に使いたい」
「朝日の差し込むバスルームがほしい」
「子供が中学生なったので子供部屋を増やしたい」
住まいに対する思いは十人十色。



KSI住宅では、
構造、設備の制約が少ない自由な空間によって、
いろいろな思いに応える

多様なスタイルの住宅
が実現できます。

**間仕切りや家具で
住まい方にあわせて変化できる住宅**

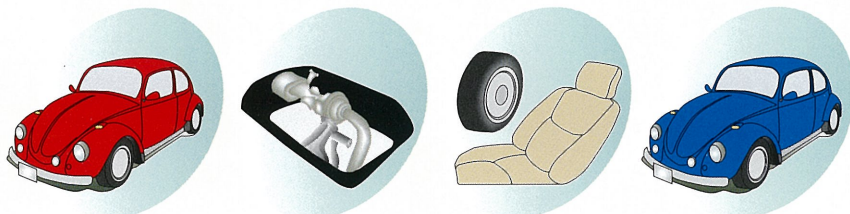
など、住まいへのこだわりに対応する柔軟な住空間の提案も行っています。

KSI住宅を
より積極的な住まい手と住空間のかかわりに
つなげていきたいと考えています。

WHAT'S
KSI ?

今までの集合住宅と 技術的に何がちがうの？

集合住宅で考える前に、
まず、身近な車で考えてみましょう。
20年前に買った真っ赤な車。
思い入れのある車なので、スクラップにするのは忍びない。
そこで、車を大幅にリニューアルすることにしました。



20年前の
真っ赤な車

エンジンの整備

タイヤと
シートを交換

ついでに車体
も塗り替えた
まるで新車！！

5

WHAT'S
KSI ?

「耐久性の必要な部分」と 「更新性・可変性の必要な部分」に分解する

車を分解して考えれば、「耐久性の必要な部分」と
「更新性・可変性の必要な部分」に分けられることがわかります。

耐久性の必要な部分

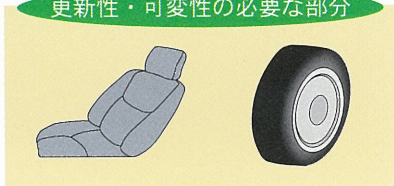


集合住宅の場合

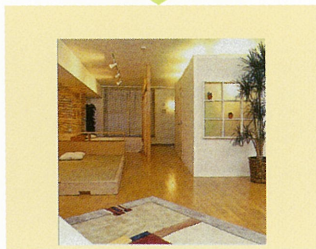


コンクリート部分など
スケルトン

更新性・可変性の必要な部分



集合住宅の場合



住宅の内装など
インフィル

6

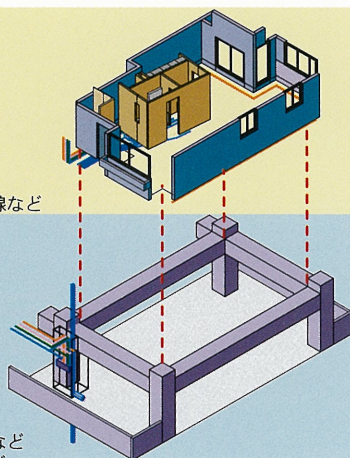
WHAT'S
KSI ?集合住宅を
スケルトン とインフィルに分解する

更新性・可変性
の必要な
インフィル

- ・住宅の内装
- ・住戸専用の設備機器
- ・住戸専用の給排水管・ガス管・電気配線など

耐久性の必要な
スケルトン

- ・構造躯体（柱・梁・コンクリート床）など
- ・共用の給排水管・ガス管・電気配線など



耐久性の必要なスケルトン
更新性・可変性の必要なインフィル

この2つがうまく分解できれば、赤い車のように
集合住宅も変化に対応しつつ、長く使っていきそ
うだという気がしませんか。

7

WHAT'S
KSI ?

車と住宅は同じなの？

車は簡単に分解できるけど、住宅は？

従来の集合住宅は、専用部分である住宅の中に共用の排水管が入っていたり、コンクリートの中に電線が埋め込まれていたりするため、スケルトンとインフィルを切り離すことが困難です。これは、タイヤを取り替えようとしたら、タイヤが車体と一体成型になっていてダメだった、というようなものです。

そこで！住宅を分解するために、

- 共用になるものを、専用部分に持ち込まないようにしました。
- スケルトンとインフィルをきっちりと分けました。

KSI住宅とは、

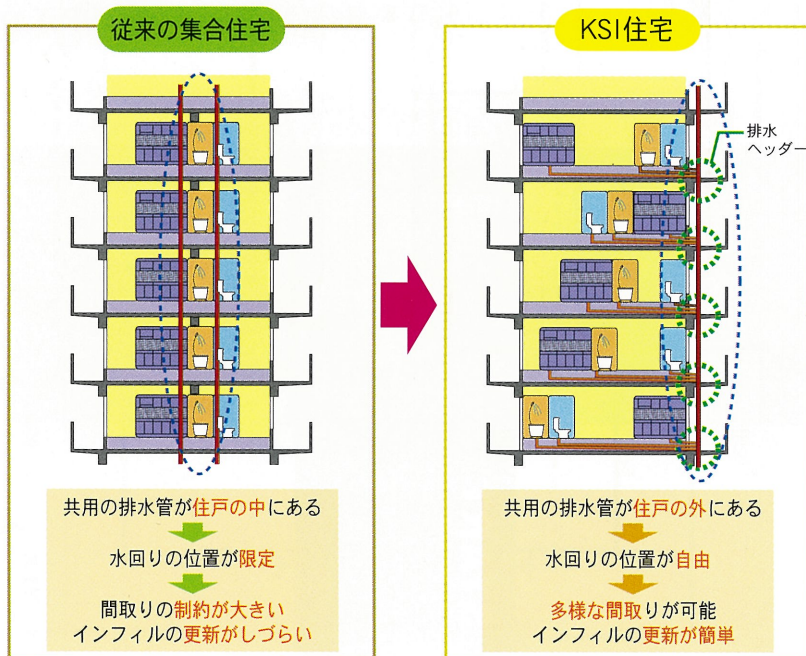
- ① スケルトンの耐久性を高める
 - ② スケルトンとインフィルを分解しやすくし、インフィルの可変性・更新性を高める
- ことで、変化に柔軟に対応しつつ長く使っていくことをめざした住宅です。

**こうしてKSI住宅は、地球環境・まち・住まい手と
積極的に柔軟なかかわりを持つ集合住宅となっているのです。**

8

WHAT'S
KSI ?

変化に対応するKSI住宅の技術 1



9

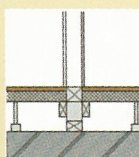
WHAT'S
KSI ?

変化に対応するKSI住宅の技術 2

インフィルの
技術

テープケーブル工法

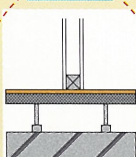
従来はコンクリートに埋め込んでいた電気配線を、フラットなケーブルにして天井に貼る形に。



従来の床工法

壁を先に立てると、壁を移動するとき床もこわすことに。

KSI住宅



床先行工法

床を先につくると、床をこわさずに壁の移動が可能。

スケルトンの
技術

コンクリート躯体

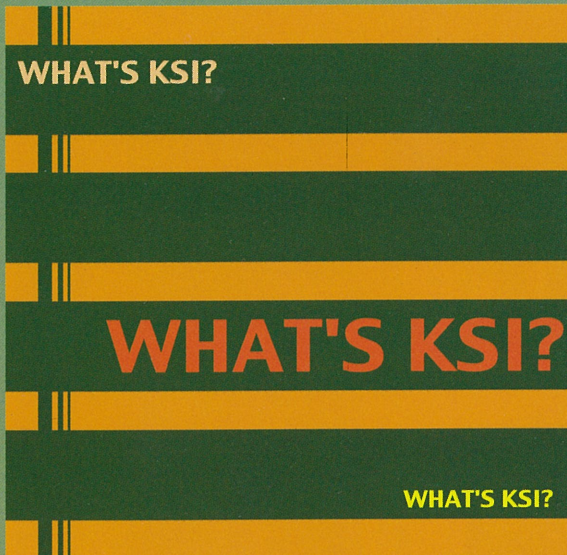
おおむね100年の耐久性をめざした構造躯体。



排水ヘッダー

床下の排水管に必要な勾配をゆるくし、住戸の外の共用排水管に接続する技術。水まわり位置の自由度もUP。

10



企画 都市基盤整備公団 技術監理部
東京都千代田区九段北1-14-6
03-3263-8482
<http://www.udc.go.jp/>

制作 株式会社 都市整備プランニング