

# かしのメンテナンス、専門知識

## 【ライフサイクルコストについて】の巻

### ライフサイクルコストって

何？

ライフサイクルコストを辞書で索引すると次のように書かれています。

「建築コストだけでなく、維持管理や改修・廃棄に必要なコストも含めた建造物のコスト。」

建築コストについては、既存のマンションには関係のないことですから、かしこいマンション専門知識は今回の今後維持管理や改修についてのコストについて少しでも低減する方法について考えてみましょう。

### 既存マンションの ライフサイクルコストの 対象って？

対象は、次のコスト(費用)と考えられます。

- ①マンションの建物設備を維持するために必要な修繕費や改修費及び保守点検費
- ②マンションの設備が機能するための電気料(エレベーター設備や水道用ポンプや照明器具等)
- ③マンションの建物・設備を運営するために必要な費用(管理費等の自働振替手数料や事務手数料等)

### 既存マンションの ライフサイクルコストを 低減するために

前述の対象のうち、最も大きな経費が掛かるのが、外壁等の大規模修繕工事に代表される①の修繕費や改

修費になります。

その工事自体の金額が安くなることは、大変喜ばしいことですが、その工事を行うことによって何年の耐久性があるのか、費用対耐用年数に着目していただきたいと思うのです。

例えば、A案／2年の耐久性がある工事を100万円で行う場合。B案／4年の耐久性がある工事を150万円で行う場合のどちらを貴方は選択しますか？

ほとんどの皆様が、B案を選択されたのではないのでしょうか？なぜならB案の方が、4年間で見た場合50

万円の無駄な支出にならないですからね。

左のグラフをご覧ください。あるマンションにおける10年周期で大規模修繕を行う一般仕様(緑線)と今後、18年周期で大規模修繕を行う高耐久仕様(赤線)にした場合の長期的なグラフです。

一時的な工事費用は上がりますが、30年先を見ますと明らか違いが出てきます。繰り返しますが、修繕や改修においては費用対耐用年数をご考慮され、ライフサイクルコストの低減になるかどうかご検討ください。

(文責 設計設備事業部 西野)

