

住まいのライフサイクルコスト

皆さんは建物の『**ライフサイクルコスト**』という言葉聞いたことはありませんか？

建物は通常、企画・設計からスタートし、工事が完了し建物が使われ、やがて寿命がきて取壊され処分されます。

建物が建っている(使っている)間は、電気・ガス・水道などの光熱費やメンテナンス、リフォーム、クリーニングなどの費用がかかります。

その他に、建物を手に入れる時には不動産取得税、その後毎年、固定資産税・都市計画税などの税金もかかります。

建物の企画・設計の費用から、建設工事費、運用期間にかかる全ての費用、解体・処分費まで『建物の生涯』にかかる全ての費用を、『建築物のライフサイクルコスト』と言います。

建設費に何百億円もかかる大プロジェクトも、ごく小規模な住宅でもこの考え方は同じです。

バブル期は『古くて使いにくくなれば、建て替えればいい。』という考えが支配的だったと思います。

社会状況が変化した現在では、住宅を計画する時に『ライフサイクルコスト』の視点から考える方も徐々に増えてきました。

『建物の生涯』にかかる費用のうち、ランニングコストやメンテナンスコストは想像以上に大きいのです。

60年の耐用年数で、最初の工事費がライフサイクルコストに占める割合は、せいぜい25%程度というデータもあります。

一方、住宅に必要なメンテナンスコストは、25年間でほぼ最初の新築工事費用と同額程度かかるという説もあります。

日本では木造住宅の平均寿命が30年と言われているので、住宅のライフサイクルコストは30年持つ住宅と60年持つ住宅の、60年間の1年あたりにかかる住居費用で比較するケースが多いようです。

60年の間に30年住宅は1回建て替えますが、60年住宅はライフスタイルに合わせて15年ごとに大規模リフォームを実施します。

その結果は、60年住宅の年間住居費用は約133万円／年、30年住宅は約177万円／年で約1.32倍の差があります。

計算の前提条件で多少数値は違いますが、ハウスメーカーのデータでも概ね1.3倍程度です。

ライフサイクルコストを意識することは、住居費用の節約だけでなく、建て替えに伴う産業廃棄物の節減効果もあり、地球環境にも優しい住宅と言えます。

ライフサイクルコストのキーワードは『**長寿命住宅**』です。