

明海大学不動産学部

不動産の不思議

学生たちの視点と発見

第493回

【学生の目】

30度を超える暑さの日、大学のあ
る新浦安駅からアルバイトに向かう
京葉線の電車の窓から、ぶつかりそ
うなくらい線路に接近している集合
住宅を見かけた。ゼミ

騒音問題の複雑さ

の研究課題で賃貸住宅
の騒音対策を取り上げ
ている筆者には、列車が通る際の騒
音が特に気になった。

高架の京葉線に隣接する準工業地
域内の賃貸住宅の経営者は何を考
え、入居者はどんな人だろうか。線
路沿いの立地を考慮して、しっかり
防音対策をしているか、それとも騒



小林 裕太
不動産学部3年

音を前提として家賃を安くし、騒音
を受忍する住人が集まっているかの
どちらかではないだろうかと考え
た。

後日、詳しく観察するために集合
住宅を見かけた潮見駅に向かった。
潮見駅に到着し、線路沿いに進むと
建物に到着した。外観はかなり綺麗
で新しく、また頑丈そうに見える7
階建ての建物であった。
後で調べると、2013年3月新

外部の防音と内部の防音

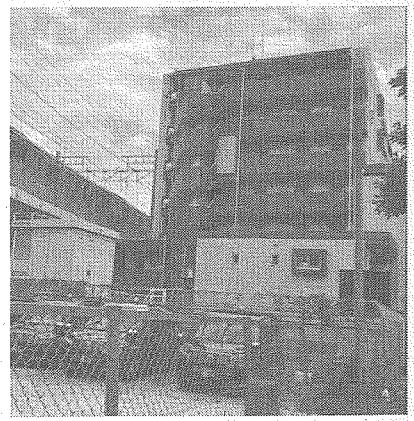
築の鉄筋コンクリート造の賃貸マン
ションである。1988年開業の京
葉線よりも後に築造された、しっか
りした鉄筋コンクリート造の建物で
ある。家賃も10万円前後で、約8坪
の1Kの部屋にしては割高に感じる
ことから、騒音を理由に家賃を安く
している様子はない。言い換える
と、京葉線からの騒音対策が取られ
ているようだ。

しかし、賃貸情報の居住条
件の欄をみると、楽器不可と
の記載があった。環境省が定
める「騒音に係る環境基準」
の基準値によると、住宅地の
騒音基準は昼間55デシベル以
下、夜間45デシベル以下と
なっている。それ以上は、「生
活環境を保全し、(中略)健
康の保護に資する上で望まし
い基準」とはいえない。

そこで、列車が通過する際のデシ
ベル数をスマホのアプリで計測し
た。通過する列車の種類や場所にも

よって変わったが、平均的に70〜80
デシベルを指していた。更に、線路
と建物の1番近いところの距離を測
ると約16センチしか無かった。

密着するほど線路近くまで建物を
配置し、70〜80デシベルもある騒音
を抑える性能を持つ建物にもかかわ
らず、なぜ楽器はダメなのだろう
か。
外部で発生する騒音には強いが、



線路に近く防音性能が高いはずだが、楽器は不可

内部の騒音には弱い造りなのか、実
際に楽器による騒音問題があつて禁
止になったのか。一人暮らしで楽器
を弾く筆者としては気になると
ころである。音の大きさのほか
に音質や連続性が影響するの
が深まった。

【教員のコメント】

ペット可賃貸は増加傾向にあるが
楽器可は希少だ。遮音と吸音、防振
と制振を組み合わせ、建具やタクト
の隙間対策が必須だ。空室に悩む住
宅の再生方法や音楽愛好家によるDIY・内装承継方式で需給をマッチ
ングさせることが考えられる。