

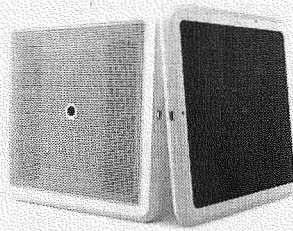
学生と教員の見方



【アピールポイント】
音楽が好きで大学の
軽音楽部でベースを演
奏しています。ラーム
ンが好きです。

【学生の見方&考え方】
(3年 小林裕太)

ペット共生やシニア向け
など、客層を絞り込んだコ
ンセプト型の賃貸住宅が増
加している。音楽愛好家と
しては防音性能に優れた賃
貸住宅に住みたいが、防音
性能の高さがコスト増を招



【Whisper Noise Canceler】
建具やガラスの両面などに機
材を張り付けて外からの騒音
を減らせる。室外側の機材
の太陽光パネルで充電する。

音楽愛好家がつくるDIY防音室

いて家賃が割高になり、学
生や所得が少ない若者には
手が出せない。

楽器が弾ける賃貸住宅に
住みたいと思いついて、割
高な家賃負担が困難な音楽
好きがDIYで防音性能を

ノイズキャンセリング技術

ニュージューランド商品援用どうか

高くできれば、理想に近づ
く。音楽愛好者のみならず、
騒音問題全般を改善する可
能性もある。

防音性能を高める一般的
な方法は、質量則に基づい
て重量のある材料による遮
音であるが、費用や手間さ
らに床荷重が課題となる。

車で用いられるノイズキャンセリング技術を応用する
のはどうか。同技術は出て
いる音の波形に逆位相の波
形をぶつけて相殺し、音を
打ち消す方法である。

ニュージューランドでは家
全体を相殺できるかという

る部屋を創ることが出来そ
うだ。
ノイズキャンセリングを
活用するにあたって問題点
もある。まず、楽器によつて
周波数が全く異なるため、
全てを相殺できるかという

の外から聞こえる騒音を打
ち消して快適に暮らす
【Whisper】でノイズキャンセリングを標品化した。

ば2万4000円からの価
格は高くはない。この方法
を援用して部屋の中から出
る音を外に伝わらないよう
にできれば、防音性能のあ

形成の観点でみると、借家
人の投資を歓迎しない点が
指摘できる。借地借家法は
「弱者である借家人」の権
利(法的側面)を強く守る
一方、価値(経済的側面)
への配慮は不十分で、むし
ろ縮減する。空き家問題な
ど建築ストック活用不如
意は、強者である所有者
の活力低下を示している。
所有者の活動に依存する限
界を克服し、補完する仕組
みを社会化することが要諦
となる。

さらに発展させ、借家人
が追加投資した造作等を資
産として譲渡性や換価性を
持たせる、もしくは借家権
の譲渡を認める。借家人の
追加投資を誘引して資産形
成を認め、建築ストックの
性能向上を図る。

防音性能を高める方法は
躯体、下地、仕上げ、追加
の防音処理など重層する。
音楽愛好家がDIYで高め
た性能向上分を有償で承継
し、次々の入居者が別の方
法で性能向上を重ねる。防
音性能の高さがブランド化

国土交通省は賃貸住宅流
通を促進する方法としてD
IY型賃貸借を検討し、平
成28年に「DIY型賃貸借
のすすめ」を公開した。賃
借人が内装や造作を自ら、
または専門家に依頼して整
え、「自分風」の賃借空間
を享受する一方、原状回復
義務を免除する。他方、2
020年の改正民法は、賃
借人は原状回復義務を負う
に好循環が生まれる。

【教員による展開】
教員・不動産学部教授
中城康彦
日本の不動産法制を資産