木造賃貸アパートの遮音性能に関するQ＆A

Q1　木造賃貸アパートの遮音性能の向上は必要？メリットは？

A1　・当研究所が実施した民間賃貸住宅の経営者へのアンケートでは、約８割もの経営者が性能向上を行うことで、入居率や家賃の向上につながると回答（図１）。

・中でも、69.8%の方が**「防音性能」を重視する**と回答（図２）。これは、住宅の省エネや居住環境の快適性に影響を及ぼす「断熱・気密性能」（74.4%）に次いで２番目に多い結果でした。

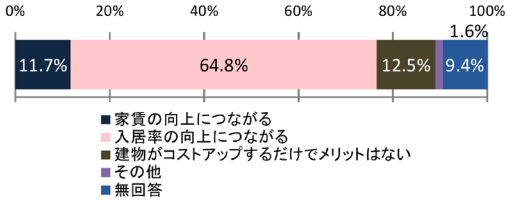

図１　賃貸住宅の性能向上のメリット

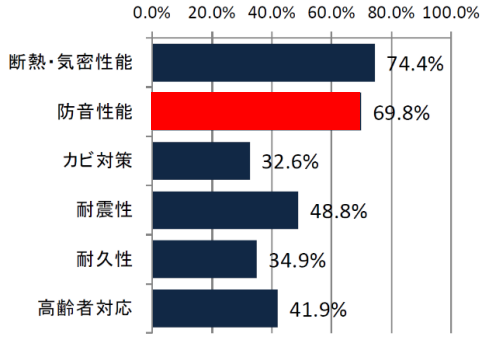

図２ 賃貸住宅の経営者が重視する性能

Q2　居住者は遮音性能についてどう考えている？

A2　・不動産会社が行ったアンケート[1)]によれば、賃貸住宅の入居後に後悔したことがあると約７割の方が回答し、その**理由の第一位に「騒音トラブル」**を選んでいます。

・後悔しないためにやっておくべきこととして、半数以上の人が「昼と夜の両方で下見に行くこと」を選んでいました。このように、居住者は賃貸住宅の選択の際に騒音問題（遮音性能）について意識しているようです。

1)　Alba Link 不動産総研: https://wakearipro.com/rental-contract-regret/

Q3　居住者が迷惑と感じる音ってどんな音？

A3　・室内で聞こえる騒音には、建物外部からの騒音と建物内部からの騒音があります（図３）。

・隣戸から生じる音は、トラブル防止の観点から特に配慮が必要です。

・木造賃貸アパートでは、主に床衝撃音（床面に物がぶつかった時などの衝撃に伴い下階へ伝わる音）と隣戸からの空気伝搬音（人の話し声やテレビ・楽器の音）が問題になります。

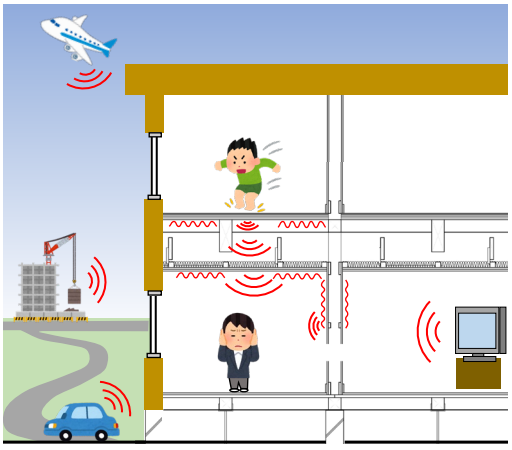

図３　室内で聞こえる騒音の例

Q4　床衝撃音の対策方法は？

A4　・一般的な木造賃貸アパートの上下階住戸の間の床は、性能が不十分であることが多いです。子どもの跳びはね音等についての対策は、一般的な仕様に比べて部屋面積１㎡あたり 12,000 円ほどのコストがかかりますが、鉄筋コンクリート造の建物に近い性能が得られます。

・スプーンの落下音やスリッパの音等については、床表面を柔らかくすることで性能が高まります。「防音フローリング」が有効です。また、じゅうたんやカーペットといった床仕上げ材を用いれば、比較的安価に対策が可能です

Q5　隣戸からの空気伝搬音の対策方法は？

A5　・隣戸間の壁（戸境壁）については、一般的に建築基準法に示されている仕様となっていますが、これはあくまで最低限満たす必要がある基準であって、けっして性能は高くないことに注意が必要です。

・性能を向上させるためには、戸境壁の仕様を工夫する必要があります。いずれの対策も壁の厚さが増すので、建設コストの増加が生じますが、隣戸が「あまり気にならない」や「ほとんど意識しない」といった程度まで遮音性能を向上させることができます。

「木造賃貸住宅の遮音性能の向上」に興味がございましたら、より詳細な内容を記載した「[解説]木造賃貸アパートの遮音性能に関するＱ＆Ａ」や、設計者向けの「木造一般建築物の遮音性能向上ガイドブック」もご参照ください

発行：地方独立行政法人北海道立総合研究機構建築研究本部（R5.3）