不動産学の魅力

明海大学 不動産学部

第66回

竹内将人
不動産学部
4年

不動産とサウンドスケープ

質の高い空間を「音」が創る

不動産には建物や土地という印象が強くあるが、広く捉えれば「人が暮らし、活動する空間そのもの」を指すと言える。建物や土地といった物理的な構造だけでなく、そこに流れる時間、空気、光、そして〝音〟といった環境的要素も含めて、不動産の価値や魅力は形成されていると考えられる。今回は、その要素のひとつである〝音〟（サウンドスケープ）と不動産との関わりを深掘りしていきたい。サウンドスケープとは「音の風景」を意味し、ある空間で人が体験する〝音の環境全体〟を指す。

したがって、住まいやオフィス、商業施設などの不動産においても、サウンドスケープは空間の快適性や印象に大きな影響を与える要素となる。たとえば住宅では、「静けさ」や「安心感」を提供するための防音性に加え、窓を開けた際に聞こえる鳥のさえずりや風の音、近くを流れる川のせせらぎといった自然音が豊かに存在する環境が高く評価されることがある。まさに、「良質なサウンドスケープ」が不動産価値を高める要因となっている例だと言える。

また商業施設においては、BGMの選定や音響設計によって来訪者の購買意欲や滞在時間が変化するという研究もある。たとえば、テンポの速い音楽は回転率を重視するフードコートに、落ち着いた音楽はリラックスを促すカフェやブティックに適しており、それぞれの目的に応じて意図的にサウンドスケープが設計されている。空間に合った音の選択は、訪れる人の感情や行動に大きな影響を与えることができる。

近年ではオフィスビルの設計にもこの考え方が取り入れられており、集中を妨げないBGMの導入や会話の内容が聞き取りにくくなる音響設計（サウンドマスキング）など、音の環境を通じて働きやすさを向上させる試みが増えている。これもサウンドスケープの観点から空間の質を高めている好例である。不動産における「良いサウンドスケープ」とは、単に騒音がないこと〟ではなく、「その場所にふさわしい音の在り方が意図的に設計されていること」である。これにより、住む人・訪れる人・働く人の感情や行動が無意識のうちに調整され、より快適で機能的な空間が実現されるのだ。今後、都市の再開発や住宅地の整備、商業施設やオフィスの設計でも、視覚や利便性だけでなく、「音」という感覚にも意識を向けることが、より質の高い空間づくりにつながっていく。不動産の価値を構成する重要な要素として、サウンドスケープの視点を取り入れることは、空間設計において欠かせない考え方である。

【教員コメント】

私たちは、不動産について、視覚的情報を優先して評価しがちであるが、竹内さんのユニークな論考を通じて、「サウンドスケープ」も重要な要素であることをあらためて認識させられた。

（兼重賢太郎）