

# コワーキングスペースの立地特性に関する考察 - 東京都区部を対象にして

家木 優太<sup>1</sup>・井村 美里<sup>2</sup>・秀島 栄三<sup>3</sup>

<sup>1</sup> 学生会員 名古屋工業大学 工学部都市社会工学科 (〒466-8555 名古屋市昭和区御器所町)

E-mail:iekikawasakiz250@yahoo.co.jp

<sup>2</sup> 非会員 名古屋市役所 技術開発部 (〒460-8508 名古屋市中区三の丸 3-1-1)

E-mail:m.imura.68@city.nagoya.lg.jp

<sup>3</sup> 正会員 名古屋工業大学大学院教授 工学研究科 (〒466-8555 名古屋市昭和区御器所町)

E-mail:hideshima.eizo@nitech.ac.jp

固定された仕事場に留まらない働き方をする人が増えてきた。コワーキングスペースは、そうした動きの中で誕生した。まだ誕生して間もないが、提供するサービスや設備はきわめて多様である。都市内においてどのようなコワーキングスペースがどのような場所に立地しているかは必ずしも明らかでない。知識社会の形成に向け、人々がどこにどのように集まるかを把握することは有意義であると考えられる。そこで本研究では、東京都 23 区内のコワーキングスペースを対象として立地箇所と各店舗が提供するサービスや設備などの特徴についてクラスター分析法を用いて分析を行い、結果に対して考察を加えた。結論として、都内 2 エリアに集中し、かつ両エリアにサービスが豊富なコワーキングスペースが多く立地していることなどが明らかになった。

**Key Words:** *coworking space, cluster analysis, location, service*

## 1. はじめに

近年、情報化の進展などに伴い、固定された職場に留まらない“ノマド的”な働き方をする人が増えてきた。個人の生活スタイルに合った自由で柔軟な働き方である。コワーキングスペースは、そうした働き方や働く場が多様化する動きの中で誕生した。シェアオフィス、レンタルオフィス、カフェ等とは異なる性質を備え、利用者の様々なニーズを満たす、新たな働く場や働き方を提供しているコワーキングスペースに期待が寄せられている。

コワーキングスペースは 2010 年に初めて日本でも開設され、都心部を中心に増加してきた。新事業の創出など自発的かつ多様な活動が展開され、都市の知的基盤となりつつある。最近では、メディアにも取り上げられるようになってきており、寄せられる期待は大きい。しかしながら、雑居ビルの一室など比較的目立たないところに立地することが多く、今後の都市の建物土地利用等にどのような影響が現れるか明らかではなく、それに関連する先行研究は筆者の知る限りなく、解明には至っていない。

そこで、本研究では、コワーキングスペースの立地に着目し、また、店舗ごとのいくつかの特徴を把握するこ

とで、コワーキングスペースの立地特性を明らかにすることを目的とする。

## 2. コワーキングスペースの店舗ごとの特徴

コワーキングスペース店舗ごとの特徴として、以下の 2 点が挙げられる。

1) 利用者のニーズに応えるために様々なサービスが提供されている。店舗間で多く共通して見られるサービスもあれば、他店舗と差別化したサービスもある。各店舗によって提供しているサービスには種類の豊富さや内容に違いがある。

2) メンバー間の交流を促すために、新たな繋がりをつくるために、または個人のスキルアップのために、何らかのイベントを開催している店舗が数多く見受けられる。全体的には、イベントの内容は多岐にわたる。しかし、店舗ごとにイベントの内容を見ると、同じようなイベントを開催している店舗が多い。

コワーキングスペースと一括りにされているが、店舗ごとにそれぞれの特徴があり、利用者はその特徴や立地などを考慮して利用するコワーキングスペースを選択し

ていると考えられる。様々なコワーキングスペースが存在し、定義も曖昧な中で、今後、コワーキングスペースの実態を明らかにしていくためには、知見の蓄積が重要である。そこで、店舗ごとの特徴を把握し、社会の中でどのような役割を担っているのかを明らかにする。

### 3. クラスタ分析の概要

コワーキングスペースは店舗ごとに特徴を持っており、対象とする計 142 件のコワーキングスペースは異なる性質を持つものが混ざり合った集団であると捉える。客観的な基準に従って分類を行うことで、新たな知見を得たい。そこで、コワーキングスペースを性質ごとに分類する手法としてクラスタ分析を用いる。

クラスタ分析とは、個体を持つ何らかの指標について類似性の指標が存在するときに、類似する個体をクラスタと呼ばれるグループに分類する手法である。クラスタ分析の中でも階層的分類法を用いて、小さなクラスタから逐次大きなクラスタを形成していき、クラスタ形成の過程を樹形図に表す。非常に直感的なアウトプットが可能となる。

### 4. 立地分布とサービスに関するクラスタ分析の結果

i) 立地分布, ii) サービス, iii) イベントの内容, の3つについてクラスタ分析を行った。本稿では、i), ii) の結果のみを取り上げる。

i) コワーキングスペースの立地分布について

各コワーキングスペースの緯度・経度を変数としてクラスタ分析を行った。表 1 に各店舗の緯度経度の数値を示す。図 1 にクラスタリングの過程を表した樹形図を示す。

計 142 件のコワーキングスペースを 5 つのクラスタに分類した。これら 5 つのクラスタを視覚的に瞬時に判別しやすいように青色、赤色、緑色、黄色、黄緑色の 5 色に色分けを行い、クラスタごとに色分けをして GoogleMap (R) にプロットしたものを図 2 に示す。また、色分けしたグループそれぞれに地名を用いて次のように名付ける。青色でプロットしたコワーキングスペースのクラスタを渋谷エリア、以下同様に赤色を東京エリア、緑色を品川エリア、黄色を下北沢エリア、黄緑色を新宿エリアとする。分析結果から下記の二つのことが明らかになった。

一つめには、特に密集するエリアが 2 つある。渋谷、原宿、表参道、青山、代官山、恵比寿などの最先端の流行を取り入れる街を多く擁する渋谷エリアと東京、銀座、

新橋、日本橋、有楽町などのオフィス街として有名な街を多く擁する東京エリアである。これらは共に、土地が持つステータスが高く、交通アクセスも充実している。これらのことがコワーキングスペースの立地に適した要素であると考えられる。

二つめには、東京エリアと渋谷エリアで全コワーキングスペースの 3 分の 2 の数を占めている。

ii) 提供しているサービスについて

コワーキングスペースが提供しているサービスとして、ドロップイン、法人登記、郵便受取、来客対応、ドリンク、WiFi 環境、電源コンセント、シャワー室、個室、貸会議室、貸パソコン、仮眠室、喫煙室、コピー機、電話回線、FAX、以上 16 項目が挙げられる。計 107 件のコワーキングスペースが、これら 16 項目のサービスを提供しているか否かを調べた。表 2 では、サービスを提供している場合は 1 を、提供していない場合は 0 を記している。表 1 の緯度・経度と、コワーキングスペースが提供しているサービスを類似性を持った指標を変数としてクラスタ分析を行う。計 107 件のコワーキングスペースを 5 つのクラスタに分類した。クラスタ形成の過程を図 3 のような樹形図に示す。分析の結果からどのようなサービスの組み合わせがあるかを把握した。以下ではサービスの組み合わせをタイプと呼ぶこととする。色分けした各クラスタの特徴は、例えば、青タイプは WiFi やコンセントといった基本的なサービスが整っておらず、貸会議室のような役割のみを果たすタイプであり、紫タイプは法人に必要なサービスが十分に整い、個室や他のグループでは見られない喫煙ルームが完備されているタイプである。

表 1 各店舗の緯度経度

店舗名	北緯	東経
Tohoichi	35.75042	139.86763
MONO	35.61736	139.78025
ビジネスエアポート品川	35.62719	139.74062
cafetas	35.64859	139.75249
パズル芝浦	35.64254	139.74773
ラウンジオフィス田町店	35.64213	139.74823
Phil Port	35.6663	139.75962
ノマドニューズベース	35.66106	139.72421
co-lab西麻布	35.66135	139.72108
co-ba akasaka	35.67084	139.74166
COWKS赤坂	35.67602	139.73567
Hatch	35.6756	139.73298
Vous + akasaka	35.67027	139.73326
Basis Point	35.66634	139.76072
01Booster	35.65765	139.74359
FARO	35.66949	139.72075
青山タウンヴォイス	35.67099	139.7214
ビジネスエアポート青山	35.66867	139.71614
スタイル南青山	35.66847	139.71649
NAGAYA AOYAMA	35.66426	139.71832
Dol's Dessin	35.66141	139.71348
CONNECT TOKYO	35.63722	139.72518
クリエイターズパイプライン	35.63502	139.72078
ポータルポイント	35.66722	139.71383
...	...	...
X-garden	35.73294	139.66112

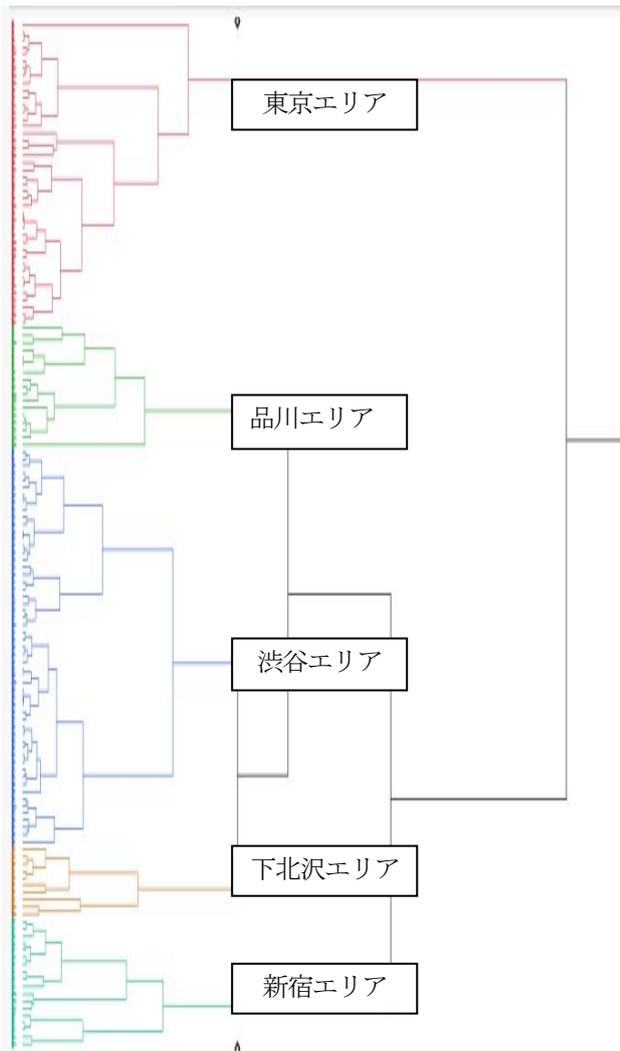


図 1 立地分布についての樹形図



図 2 立地分布についての結果を示す地図

表 2 各種サービスの有無

店舗名	ドリップイン	ドリンク	法人登記	...	コピー	電話回線	FAX
Tohoichi(トホイチ)	1	1	0	...	0	0	0
MONO(モノ)	0	1	0	...	0	0	0
ビジネスエアポート品川	0	1	1	...	1	1	1
パズル芝浦	0	1	1	...	1	1	1
ラウンジオフィス田町店	1	0	0	...	0	0	0
スポットオフィス芝浦	1	0	1	...	0	0	0
Phil Port	0	1	1	...	0	1	0
co-lab西麻布	0	0	1	...	1	1	1
co-ba akasaka	0	0	1	...	1	1	1
Hatch	0	0	1	...	1	0	0
Vous+ akasaka	0	0	0	...	0	0	0
Basis Point	1	1	0	...	1	0	0
01Booster	1	0	0	...	0	0	0
FARO	0	1	1	...	1	1	1
...	...	...	...	...	...	...	...
TREE7(ツリー7)	0	1	0	...	1	0	0

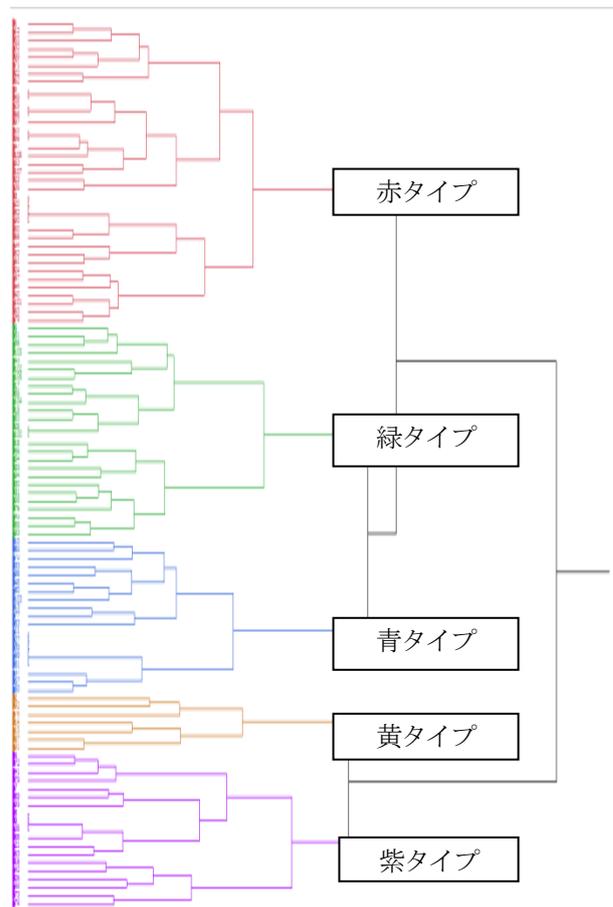


図 3 サービスについての樹形図

次にサービスの豊富さという観点から考察を行う。サービスの豊富さとは、サービス 16 項目のうち何項目まで満たしているかで決まる指標とする。上述の紫タイプが最もサービス項目が多く、青タイプが最も少ない。

この中で、サービスの豊富さの値が極めて類似してい

る黄と紫のタイプに注目する。これら2つのタイプは、基本的なサービスは整い、機能的にはそれほど大きな違いは見られないが、細やかなサービスの面ではいくつかの違いが見出された。黄タイプは会員制という特徴を持ち、長期利用者の方のために仮眠室が完備されている。一方の紫タイプはあらゆるお客様に対応可能なように、喫煙ルームやシャワールームなど施設の有用性を高める様々なサービスが豊富に提供されていることが明らかになった。

## 5. 考察

それぞれの分析の結果を組み合わせ考察を行うことで、コワーキングスペースの立地特性に関して、いくつかの知見を得ることができた。以下にそのうち4つの知見を示す。

分析 i) より、特にコワーキングスペースが密集するエリアは2つある。表参道、青山、代官山、恵比寿など、品格が高く、最先端の流行を取り入れる街を多く擁する渋谷エリアと、東京、銀座、新橋、日本橋、有楽町など、オフィス街として有名な街を多く擁する東京エリアである。これら2つのエリアは東京都23区内においても、特に交通アクセスが充実し、多くの人々を集めているという共通性を持っている。これらのことが、コワーキングスペースの立地の選択に大きく影響を与える要因であると推察される。

分析 i) , ii) より、特にサービスが豊富で、他店舗と差別化を図り、有用性を高めている黄タイプと紫タイプは、どちらのタイプも東京エリアと渋谷エリアに立地する傾向が強い。

分析 i) , ii) より、下北沢エリアでは、渋谷エリアや東京エリアで多く見られるサービスが豊富な階層に属するタイプのコワーキングスペースが確認されず、赤タイプと青タイプが占める割合が他エリアと比較して極め

て高い。新宿グループでは緑タイプが15件のうちの8件を占め、緑タイプが占める割合が高い。

分析 i) , iii) より、東京エリアでは会員のスキルアップや知識の習得、起業家を支援するようなイベントが他のエリアと比較して多く開催されている。東京、新橋、日本橋といった数多くのオフィス街を擁する東京エリアには会社員や起業家向けのイベントの大きな需要があると推察される。つまり、地域にあった設計や運営を行うことでコワーキングスペースの有用性を高めることが出来る。

## 6. おわりに

以上より、都市的土地利用の形態として比較的新しいコワーキングスペースの立地、サービス、イベントの関係を明らかにすることができた。他都市についても調査を行い、どのような傾向があるといえるか明らかにすることが今後の課題である。

## 参考文献

- 1) 花田大輝：地域活性化を目的とする協働型事業の成立可能性に関する社会ネットワーク分析, 名古屋工業大学修士論文, 2007.
- 2) 宇田忠治：コワーキングの概念規定と理論的展望, 「経済学研究」第63巻第1号, pp. 115-125, 2013.
- 3) 宇田忠治, 阿部智和, 平本健太:コワーキングスペースの実態調査 2014 年度調査の実態報告, 地域経済経営ネットワーク研究センター年報, pp.89-113, 2015.
- 4) 東京大学教養学部統計学教室：統計学入門, 東京大学出版会, 1991.
- 5) 階層的クラスター分析その1 クラスター分析とは: Cellular phone positioning and travel times estimates, Proc. of 8th ITS World Congress, CD-ROM, 2000.

(2016. 4. 22. 受付)