

コワーキングスペースの諸特性と立地に関する分析-東京都区部を対象として

名古屋工業大学 学生員 安藤翼
山田商会 非会員 和久井雄也
名古屋工業大学 正会員 秀島栄三

1. はじめに

近年、情報化社会の進展に伴い、固定化された職場に留まらないノマド的な働き方をする人々の中で、個人の生活スタイルに合った柔軟な働き方が求められるようになった。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2010年に日本でも誕生した。都心部を中心に着実にその数を伸ばしている。しかし、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店舗が多く、今後どのようなコワーキングスペースがどのようなところに立地するか、都市の建物土地利用等どのような影響が現れるか明らかではない。そこで本研究では、コワーキングスペース店舗ごとの特徴と立地の関係を明らかにする。

2. 店舗ごとの特徴

店舗ごとの特徴として、以下の3点を挙げる。

一つ目の特徴は、立地である。利用者は店舗へのアクセスの良さから利用する店舗を選ぶ。最寄り駅までの時間や幹線道路までの距離はアクセスの良さの指標となり店舗ごとに異なる。

二つ目の特徴は、サービスに見出される。営業時間など基本となる項目は店舗ごとに異なる。またコワーキングスペースでは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。

三つ目の特徴は、店舗の入る建築物にある。コワーキングスペースの店舗が入る建築物は店舗ごとに異なる。また、入居階や店舗面積なども利用者の数やサービスによって店舗ごとに異なる。

i) 立地, ii) サービス, iii) 建築物の3つに関して分析を行った。表1に調査項目を示す。

表 1 調査項目

i) 立地	ii) サービス	iii) 建築物
緯度経度	営業時間	建築物階数
最寄り駅までの距離	料金	入居階
幹線道路までの距離	サービスの有無	店舗面積
路線価		1. 建築物の雑居性

3. 分析方法

東京都23区内の計220件のコワーキングスペースを対象として分類を行う。手法としてクラスター分析を用いる。クラスター分析は、何らかの類似性のある指標が存在するときに、類似する個体をクラスターと呼ばれるグループに分類する手法である。階層的分類法を用い、クラスター形成の過程を樹形図に表す。

また項目間の関連をみるために、クロス分析を用いる。クロス表を、カイ二乗検定を用いて関連性を判断し、さらに表の割合から傾向を判断する。

4. 立地分布とサービスに関する分析

紙幅の都合上、i), ii) の分析の結果のみを取り上げる。各店舗の緯度経度を調査し、それらを変数として、クラスター分析を行った。その過程を図1に示す。立地分布について5つのクラスターに分類した。これらについて、赤色、緑色、黄色、青色の4色に色分けを行い、Google Mapにプロットしたものを図2に示す。この分析結果から以下の2点が明らかになった。立地が皇居と渋谷駅周辺に密集している。また、AグループとDグループで全体の3分の2の数を占めている。

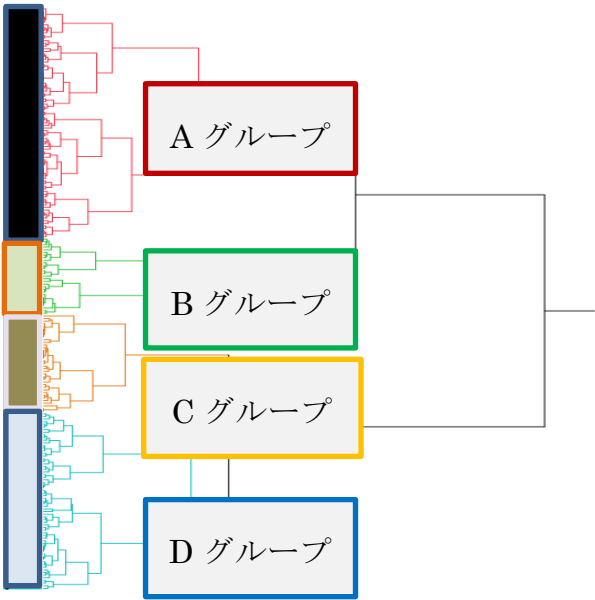


図 1 立地分布についての分析結果を示す樹形図



図2 立地分布についての分析結果を示す地図

A, D グループを集積地域, B, C グループを点在地域として今後の分析に用いる。

立地とサービスの調査各項目をクロス分析し、その傾向を見る。カイ二乗検定の有効水準0.05とし、有効水準0.05以下に関連性があるとした。

ここでは集積地域と営業時間に着目した。営業時間を、24時間営業を行っている店舗とそうでない店舗に分けてクロス集計した。P値は0.04で有効水準0.05より小さい値になり両項目には関連性があるという結果になった。表2にクロス表を、図3にモザイク図を示す。モザイク図では、各層の比率を縦棒の積み上げグラフとして表す。

集積地域は24時間営業の店舗が多いことが明らかになった。これは点在地域（郊外）では24時間営業の需要が低いためであると考えられる。

表2 集積地域と営業時間のクロス表

	24時間営業	24時間営業でない	合計
集積地域	58件 37.66%	96件 62.34%	154件
点在地域	16件 24.24%	50件 75.76%	66件
合計	74件	146件	220件

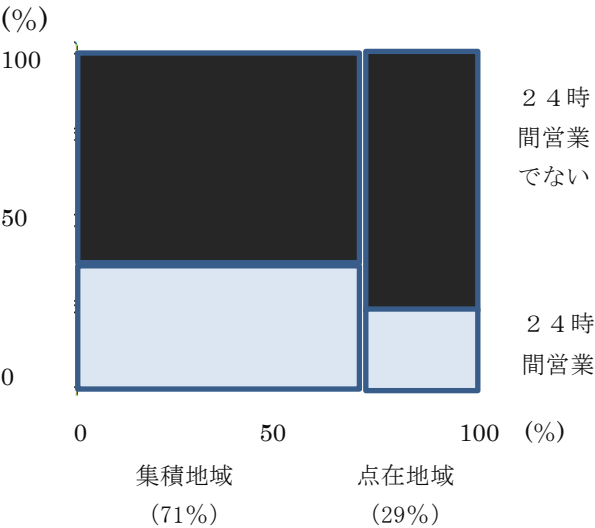


図3 集積地域と営業時間のモザイク図

図3において、横幅は店舗立地について集積地域か点在地域かの割合を、縦幅は24時間営業の店舗であるかの割合を示す。

同様に、i) 立地, ii) サービス, iii) 建築物の各項目をクロス分析した。

5. 考察

立地とサービスと建築物に関して分析を行い、その分析結果から各項目の関係について考察し、以下のような知見を得た。

- ・渋谷区、新宿区を中心としたコワーキングスペースの集積地域があり、特に路線価が高い土地に立地していることが分かった。
- ・会員限定、24時間営業で料金が高いほどサービスが充実していることが分かった。
- ・集積地域のコワーキングスペースは24時間営業を行っている店舗が多く、高い建築物に入居していることが分かった。
- ・一つの建物を専有する大型のコワーキングスペースはその他のコワーキングスペースと比べて、路線価が安い土地、幹線道路に近い場所に立地する傾向があることが分かった。

6. おわりに

以上、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、建築物の関係を明らかにした。今後とも調査を続け、変化を探ることも有効であろう。

7. 参考文献

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.