

コワーキングスペースの類型と住宅地エリアにおける可能性

東京・神奈川の事例を中心として

Study of categorizing Co-working Space and Possibilities in Residential area
Cases of Metropolitan and Suburbs, Tokyo and Kanagawa

11823012

目羅千紘

主査 篠原 聡子 教授

副査 定行 まり子 教授

佐藤 克志 教授

本研究では住宅地エリアと共存しうるコワーキングスペース（以下 CWS と表記する）の可能性を導くため、首都圏エリアの中でも東京・神奈川に位置する CWS に焦点を絞り、ソフト面と空間の観点からその実態と特徴を明らかにした。事例ごとに様々な運営方法と空間がみられたが、会員制度や面接、事業サポートの有無、さらに CWS のコンセプトを踏まえて調査事例を 3 類型（①サードプレイス提供型、②インキュベーター支援型、③地域生活支援型）に分け、それぞれの類型ごとに利用者の需要、空間の使い方の傾向を分析した。調査事例数がまだ充分ではないものの、この三類型は様々な形態の CWS が散見される中、住宅地エリアの CWS の在り方を模索する指標に成り得る。利用者が住宅地エリアの CWS に対して求めるものは、地域、個人ごとに多岐にわたることから、住宅地エリア CWS を設置する際には地域の特

Keywords: Co-working space, Working and Residential areas in proximity, Community, Common Space, Working Practices, Metropolitan and Suburbs
コワーキングスペース, 職住近接, コミュニティ, 共用空間, 働き方, 都心近郊

第一章 序論

1-1. 研究の背景と目的

近年、IT の発展により様々な業種やワークスタイルが生まれ、働く場所の選択肢も多様化している。なかでも、働く場所を共有している人同士で情報交換でき、他人とのコミュニティで相乗効果が期待できるコワーキングスペース（以下 CWS）は都市部を中心に急増している。政府による働き方改革や 2020 年の五輪開催におけるリモートワークの推奨、また、少子高齢化に向けた育児や介護と並行した働き方の必要性を考えると今後もますます利用増加が見込まれ、職住近接というライフスタイルの浸透も考えられる。今後の新しい働き方を考える上でも、住宅地エリアにおける CWS の可能性について検討していく必要があるが、住宅地エリアと共存しうる CWS の研究は浅く、実態はよく分かっていない。本研究では住宅地エリアや住宅がそばにある CWS を調査し、ソフト面と空間の観点からその実態と特徴

を明らかにすることを目的とする。

1-2. CWS のはじまりと今の実態

<https://www.icr.co.jp/newsletter/wtr365-20190829-washio.html> (2019/8/29)

図 1 東京都内のコワーキングスペースの開 設数の推移

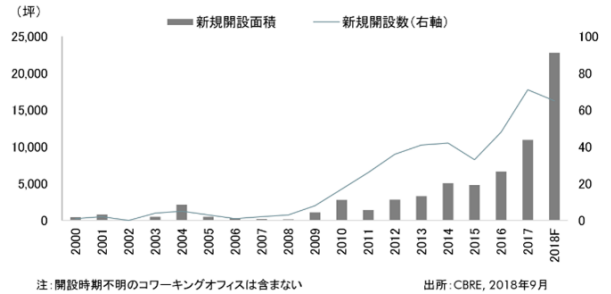
CWS は 2005 年に初めてサンフランシスコで設置され、以後アメリカやヨーロッパを中心に世界中で設置されるようになった。2015 年時点では、各 CWS の平均登録者数が世界で一番多い地域がアジアとされており、宿泊できる CWS や学生用 CWS 等、形態が多様化している。宿泊できる CWS はリゾート地や観光地を中心に増加しており、世界中のノマドワーカーから注目を集めている。

日本では2010年の神戸の事例以降、CWSが広まったとされ、アジアの動向と同じように近年CWSの形態は多様化している。東京をはじめとした大都市ではCWS内での出会いやビジネスサポート、アクセスの良さを重視したものが多く、地方の市

が定まっていないため、設備もサービスも目的も全く異なる事例が散見される。

1-3. 論文の構成

第一章 序論 研究の背景と目的、CWSのはじまりと今の実態	
第二章 研究調査 調査概要、調査事例の概要	
2-2. 運営の実態	2-3. 建物、空間の実態
第三章 調査結果の傾向分析	
第四章 まとめ 結論、今後の展望	



第二章 研究調査

表1 調査事例一覧

CWS	コンセプト	営業年	アクセス	基本データ				運営			利用者属性		役割	調査日時		
				階数/建物規模	建物形態	延床面積	会員制度	入会前面接	事業サポート	イベント頻度	主な利用者	主なアクセス		(1)	(2)	(3)
T-1	これからのまちをつくるための次世代共創スペース	2011	駅徒歩1分	8階/16階建て	複合商業施設	330㎡	会員のみ	○	○	計100~150回 プレゼン会:1回/3か月 セミナー:2回/月	子育て中の親、クリエイター、コンサルタント、コミュニティ、教育	徒歩、電車	インキュベート/地域生活支援	10/9	12/4	
T-2	三軒茶屋に集うひとのために	2018	駅徒歩8分	1階/2階建て	単独建物	60㎡	ドロップイン/会員	×	×	×	近所の会社員、子育て中の親、大学生	徒歩/自転車	サードプレイス提供	8/31		
T-3	「職人」と「クリエイター」が出会い、化学反応が起きる「場」	2015	駅徒歩12分	3階/5階建て	工場	165㎡	会員のみ	○	○	年に数回印刷のイベント 1回/2か月の版画面体験	クリエイター（印刷、紙）	徒歩、電車	インキュベート	9/26		
T-4	これからの働き方を追求し、仲間と共に働く	2012	駅徒歩14分	2~3階/3階建て	単独建物	230㎡	会員のみ	○	○	1回/週（ランチ） 1回/月（ピアニート）	クリエイター（映画監督、ダンサー）	徒歩、自転車	インキュベート	9/17		
T-5	これからの働き方を追求し、仲間と共に働く	2016	駅徒歩4分	5階/6階建て	オフィス施設	440㎡	会員のみ	○	○	2回/週（ランチ）	クリエイター、行政、会社員	電車	インキュベート	9/17		
T-6	多様なチャレンジが集まるワーキングコミュニティ	2011	駅徒歩3分	5~6階/6階建て	オフィス施設	360㎡	会員のみ	○	○	週1お茶会（30分） 2~4回/月	クリエイター	徒歩、自転車	インキュベート	9/26		
T-7	ファッションに特化	2013	駅徒歩2分	4階/7階建て	オフィス施設	32㎡	ドロップイン/会員	×	×	—	クリエイター（ファッションデザイナー）	—	サードプレイス提供	8/31		
T-8	クリエイターと地域の集合知で行う、子どものクリエイティブ教育	2015	駅徒歩7分	4~6階/6階建て	複合商業施設	1,000㎡	会員のみ	○	○	プレゼン会:1回/2~3か月 ランチ会:隔週	クリエイター（デザイナー、web制作）	自転車多い	インキュベート/地域生活支援	9/12	12/4	
T-9	クリエイティブビジネスを生み出すプラットフォーム	2017	駅徒歩2分	1~2階/16階建て	複合商業施設	1,000㎡	会員のみ	○	○	プレゼン会:1回/2~3か月	クリエイター、コンサルタント	電車	インキュベート	7/23	12/4	
T-10	ママを助けるシェアオフィス	2018	駅徒歩4分	2~3階/3階建て	単独建物	240㎡	会員のみ	○	○	不定期	子育て中の主婦、会社員、小説家、会計士	電車、自転車	インキュベート/地域生活支援	9/3		
T-11	ゆるく、おかしく仕事しよう	2012	駅徒歩3分	1階/4階建て	オフィス施設	150㎡	ドロップイン/会員	△	×	×	IT系、クリエイター、近所の飲食店	自転車	サードプレイス提供	11/21		
K-1	まちづくりをしている人たちがゆるやかに集い、働く	2011	駅徒歩7分	2、4、5階/5階建て	オフィス施設	150㎡	ドロップイン/会員	—	○	街のイベント（運営者は定期）	クリエイター、まちづくり、人事、通訳	自転車	地域生活支援	10/9		
K-2	スポーツと街がつながる、ハマの基地	2017	駅徒歩8分	2階/3階建て	複合商業施設	760㎡	会員のみ	○	×	ランチ会:2回/月+ws	野球チームのファン、クリエイター、ス	電車	地域生活支援	10/9		
K-3	女性のためのワーキングスペース&コミュニティ	2018	駅徒歩4分	8階/8階建て	オフィス施設	110㎡	ドロップイン/会員	○	○	4回/月（セミナー等）	女性起業家、子育て中の母親	電車	インキュベート	7/30		
K-4	キッズルーム併設型	2018	駅徒歩4分	2階/10階建て	集合住宅	185㎡	会員のみ	×	×	1回/月（こども）	子育て中の夫婦、在宅ワーカー	電車、徒歩	作業空間共有/地域生活支援	7/8		
K-5	学びと仕事が融合したワーキングスペース	2008	駅徒歩2分	1階/4階建て	集合住宅	100㎡	会員のみ	○	×	4回/月以上	こども~大人、クリエイター、IT支援、親子支援	徒歩、自転車、電車	地域生活支援	7/29		
K-6	築80年の古民家を改装したシェアオフィス	2015	よりバス10	1階/平屋	単独建物	110㎡	会員のみ	△	×	ライン、月1のミーティング	クリエイター	自転車、バイク	サードプレイス提供	11/20		

町村では宿泊できるCWSが増えており、それらは移住プロジェクトを含んだ地域活性を目的としていることが多い。地域によって様々な形態のCWSが生み出されているように、CWSには明確な定義

2-1. 研究対象地の選定方法

まず、CWSの全体像を把握するため、日本全国のCWSの事例情報をインターネットによって収集した。本研究においてCWSの定義は先行研究（宇田・阿部, 2015）より「働く個人がある場に集い、

コミュニケーションを通じて情報や知恵を共有し、状況に応じて協同しながら価値を創出していく働き方を実践する個人が物理的に共有するワークスペース」とし、その中から地域でのイベントや利用者同士の活動がみられる事例を選定した。住宅地と共存しうる事例として、首都圏の都心及び梗概エリアに位置する CWS に焦点を絞り、今回は東京と神奈川の事例を調査した。(表1)

2-1-2. 調査方法

表 2 CWS の類型化

対象事例において、(1) 現地で空間見学・実測調査、(2) 運営者に運営方法やコミュニティ活動の実態、利用者属性についてのヒアリング調査、(3) 利用者を使い方についてのヒアリング調査を行った(調査期間:2019/7/8~2019/12/4)。事例の詳細は表1に示す。

2-2. 調査事例の実態(運営システム)

2-2-1. 主な利用者と営業開始年

調査した CWS ではクリエイター向けの CWS が多かったが、調査事例では営業年が最新のものになるにつれて、子育て中の親や女性をターゲットとした事例が増え、ターゲット層の幅が広がったことが分かる。中には、野球好きが集まり、業務とは関係がない趣味を共有することでコミュニティ維持を成功させると同時にまちの活性化にもつなげている事例もあった。

2-2-2. 会員制度

事例によって会員利用に加えてドロップイン利用が可能な CWS と会員のみ利用できる CWS があった。ドロップイン利用は利用したいと思う人が利用した時間数のみの料金を支払えば利用できるシステムである。手軽に好きな時間に利用できるという利点がある。一方、会員利用は月額制の事例が多く、利用頻度が高い場合に有効である。さらに、会員利用では起業支援やイベントスペースの割引、会員限定のイベント等、事業サポートを受けることができる事例が多く、空間利用以外のサービスが非常に豊富どころが特徴だ。全ての事例で月額会員制度を設けており、運営側にとっては毎月安定した収益が取れるという利点がある。

2-2-3. 面接の有無

会員利用の CWS は入会前に面接を必須としている事例が多く、12 事例で面接が行われていた。全て月額会員に対する面接で、ドロップイン利用に対しては行われない。運営者側が利用者の業種や価値観等をなるべく統一させることで、会員同士のコミュニティをより生み出しやすくさせたい意向があると考えられる。

2-2-4. 事業サポートとイベント

会員利用を設けている事例では、起業セミナーやマッチングサービス、事業 PR の手助け、イベントを企画した際の会場補助等、個人が事業を広げやすいような取り組みが実施される傾向にある。また、事業サポートが積極的に実施されている事例では、運営者主催のイベント(プレゼン会やランチ会)も頻繁に行われており、会員の事業発信の場や会員同士のコミュニティ創出にも力を入れている。

2-2-5. CWS の類型化

2-2-1~2-2-4 項を参考に、会員制度や面接、事業サポートの有

類型	事業内容・目的	会員制度	面接	事業サポート
サードプレイス提供型	作業空間を他人と共有する。利用者の制限はない。	ドロップイン/会員	×	×
インキュベート支援型	事業の進展を重視。そのためのサポートが受けられる(人との出会い、イベント)	会員のみ	○	○
地域生活支援型	地域住民と連携を生み、子育て中の親や子供向けのサポート、イベントを行う。	ドロップイン/会員	○/×	○/×

無、さらに CWS のコンセプトを踏まえて調査した CWS を類型化する。

まず、会員利用とドロップイン利用どちらも可能で、かつ、面接も事業サポートもないものを作業空間共有型とする。これは、ただ

図 2 配列パターン

作業場を他人と共有して自習室のような使い方をするもので、利用者間のつながりや事業サポートがおこなわれていない。(該当事例:T-2,T-7,T-11,K-4,K-6)

次に、会員利用のみ、かつ、面接を課し、事業サポートも受けられる CWS は、インキュベート支援型と捉えることが出来る。運営者によって限定された利用者同士が場を共有し、人脈づくりのコミュニティや事業発信のイベント等、個人の事業を発展させるためのサポートが充実している。(該当事例:T-1,T-3,T-4,T-5,T-6,T-8,T-9,T-10,K-3)

そして、会員制度や面接、事業サポートの有無で判断できないものがあるが(K-1,K-2,K-5)、事例ごとのコンセプトに共通して、地域や学びという言葉が含まれていたことから、地域・育児との両立支援型と分類する。また、作業空間共有、インキュベートにすでに分類された事例であっても、コンセプト名に地域や学びに関する言葉が含まれている事例は重複して分類することとする(T-1,T-8,T-10,K-4)。

2-3. 空間からみる CWS

2-3-1. 建物形態

CWS がどのような施設の中に設けられているか調査したところ、

	複合商業施設	オフィス施設	集合住宅	単独建物	工場
写真					
建物内を占める施設	カフェ・店舗・イベントスペース	テナントオフィス	住宅	CWS	工場
最寄り駅距離と、主な利用者の自宅からのアクセス手段	【T-1】 駅徒歩1分 徒歩、電車	【T-6】 駅徒歩3分 徒歩、自転車	【K-4】 駅徒歩4分 電車、徒歩	【T-2】 駅徒歩8分 徒歩、自転車	【T-3】 駅徒歩12分 徒歩、電車
	【T-5】 駅徒歩4分 電車	【T-7】 駅徒歩2分 -	【K-5】 駅徒歩5分 徒歩、自転車、電車	【T-4】 駅徒歩14分 徒歩、自転車	
	【T-8】 駅徒歩7分 自転車	【T-11】 徒歩3分 自転車		【T-10】 駅徒歩4分 電車、自転車	
	【T-9】 駅徒歩2分 電車	【K-1】 駅徒歩7分 自転車		【K-6】 駅バス10分 自転車、バイク	
	【K-2】 駅徒歩8分 電車	【K-3】 駅徒歩4分 電車			

主に 5 種の施設に分けられた (表 3)。

調査した事例では複合商業施設、オフィス施設内に設けられるものが多く、共に 5 事例ずつとなった。複合商業施設は、CWS の他にレストランやカフェ、店舗が設けられ、外部から老若男女問わず様々な人が出入りする環境である。最寄り駅からのアクセスを見ても徒歩 10 分圏内でアクセスの良さが読み取れる。同様にオフィス施設、集合住宅も駅から徒歩 10 分圏内であり、アクセスの良さが伺えるが、単独建物と工場は 4 事例中 3 事例が徒歩 10 分を上回っている。

また、主な利用者の家からのアクセスを見ると、複合商業施設は電車利用が多く、沿線からも通ってきていることが分かる。それ以外の施設では、駅からのアクセスに関わらず半数以上の事例で自転車が多く使われている。

2-3-2. 動線配列パターン

空間を大きく 3 つのゾーニングに分け、エントランスからの動線をもてみると 4 形態に分けることができる。3 つのゾーニングは、机と椅子が置かれ、誰もが利用できる“オープンワークスペース”、利用できる人が限られている“固定席スペース”、会議室やキッチン等ワークにとどまらない活動が行える“その他スペース”とする。オープンワークスペースだけが配置されている「シンプル型」(表 1=A)、オープンワークスペースがエントランスとその他スペースの中間に配置された「オープンスペース媒介型」(表 1=B)、固定席が中心に位置している「固定席媒介型」(表 1=C)、ゾーニングごとに部屋が分けられている「点在型」(表 1=D)に分けられる。

シンプル型、オープンワークスペース媒介型は、オープンスペースが入口に近いことから外部とのコミュニケーションが取りやすく、固定席媒介型は施設内でのコミュニケーションを強める意図があると言える。調査事例では B のオープンワークスペース媒介型が過半数を占め、D の点在型は 2 事例となった。D はいずれもリノベーション後に CWS になった事例である。

2-3-3. CWS にみられる機能とその空間

CWS には事例によって多種多様な空間が設けられ、そこで出来る行動も異なる。そのため、調査事例で見られた空間機能を 8 分類に定義づけ、各機能における空間の特徴を分析した。それぞれの機能のおおよその利用人数と空間の開かれ具合を図式化したのが図 3

である。

- ① スカイブルーム

表 3 建物形態の種類

通話をするためにつくられた密室空間。椅子と机が一つずつおかれていることもある。オープンスペースの隣に配置されることが多い。1 畳程の空間で完全に壁で囲われ、扉がつけられる。オープンスペースに滞在する他の利用者に音を配慮したり、聞かれてはいけない話題を電話で話すときに利用する。

- ② 一人ブース

他人の視線が交わらないような仕切りが設けられた、一人が集中して作業ができるスペース。完全に天井まで区切られた空間はなく、机の上の衝立や 1.5~2m ほどの仕切りで区切られる。固定席とされることが多い。(図 3)

- ③ 二人~五人ブース

仕切りで区切られた少人数オフィスのような空間。全ての事例で固定席として利用され、1.5~2m ほどの仕切りで区切られる。会話は自由にして良い。

- ④ オフィス

壁で完全に区切られた個室空間。部屋の大きさは事例ごとに様々だが、固定での利用であり、他の座席より高い月額料金を支払う。



- ⑤ ミーティングゾーン

10 人以下の話し合いに一時的に利用される空間。壁で区切られた密室に配置されることが多く、利用料が別途かかる場合もある。

- ⑥ オープンワークスペース

大きな空間で仕切りのない作業空間。複数の机と椅子が並べられており、フリー席とされる。飲食や会話が禁止されている事例はほぼない。利用者同士、お互いの作業を見渡すことが出来るためそこから会話が生まれたり、新事業が生み出されたりする。

- ⑦ リチャージラウンジ

作業以外のことが出来る、くつろげる空間。ソファやキッチン、横になれるスペースが設けられる。CWS が開催するランチ会などのイベントが開かれることも多い。リチャージラウンジで作業をしていることで、他のところで作業をするより、話しかけやすい印象をあたえることもできる。

- ⑧ イベントゾーン

大人数のイベントやワークショップを開催

できるスペース。常時イベントスペースとして場所が確保されている事例はほとんどなく、普段はワークスペースとして利用している空間を貸し切りにして利用する場合がほとんどである。

2-3-4. 建物形態別にみる機能面積

調査した事例では 30 m²~1000 m²まで非常に様々な面積がみられたが、その中でも 100~200 m²の事例が最も多くなっている。(表 1) その際、面積は機能の面積とするため、廊下やデッドスペースの面積は含まないものとする。

複合商業施設では、他の施設内 CWS に比べて、面積が大きく、CWS 内の機能の種類も多くなる傾向が見られた。どの事例にも 5 つ以上の機能がみられるが、特にミーティング、リチャージラウンジ、ブース空間は複合商業施設内の全ての事例で確認できた。

オフィス施設と集合住宅では、平均 2~3 機能が取り込まれ、どの事例でもオープンワークスペースが広くとられている。

また、全体を通して、T-5、K-6 を除いた全ての事例でオープンワークスペースが見られ、CWS での必要性の高さを確認できる。尚、T-5、K-6 ではリチャージスペースがその役割を代替していた。さらに、イベントゾーンが常設される事例は K-2 と T-4 の 2 事例なことから、多くの事例で他の機能空間がイベントスペースとして時間によって使い分けられることが分かる。

第三章. 調査結果の傾向分析

3-1. CWS の類型化

3-1-5 の通り CWS を類型化する。

3-2. 三類型ごとの分析

4-1 を踏まえて、類型ごとの特徴、空間と使われ方の関連性を分析する。(表 4)

3-2-1. サードプレイス提供型

該当事例は T-2,T-7,T-11,K-6 の 4 事例である。

(1) 事例概要 (空間特性) の特徴

建物スタイルは単独建物が 2 事例、オフィス施設が 2 事例となった。建物規模はそれぞれ異なるが、T-7 を除いた 3 事例が接地階(1 階)に位置していた。面積は 32~110 m²、座席数は 10~35 席であり、サードプレイス提供型は、面積、座席数から比較的小規模の CWS と言える。

(2) 機能と面積の特徴

ゾーニング配列は 3 事例が A となり、シンプルなつくりが多いことが分かった。機能と面積の割合を見ても分かる通り、2 つ以上の機能は盛り込まれず、9 割以上がオープンスペースである。K-5 に関しては、1 人ブースが約 7 割を占めているが、ブースは 90 cm の高さで区切られ、視界は開けているため、空

間を見渡せるという点では他の事例のオープンスペースとあまり差異はない。

(3) 利用者属性の特徴

会員数はどの事例も 10 人前後と少数で、小規模の CWS と言える。回答を得られた T-2,T-11,K-6 は、共通して地元の人に多く利用されており、アクセス手段から徒歩や自転車で通える距離の人が多く利用していることが分かった。

(4) 空間の使い方の特徴

机と椅子だけが並んでおり、T-11 の一部と K-6 以外のオープンワークスペースは全てフリー席である。利用者は自分の好きなところに座って作業を行うことができる。リチャージラウンジがある場合もあるが、基本的には働く空間が大半を占め、それらの空間がイベント等の他のことに使われることはほぼない。イベントや利用者の集まりがあるのは K-6 のみで、イベントは縁側、ミーティングはリチャージラウンジでそれぞれ開催される。

3-2-2. インキュベート支援型

該当事例は T-1,T-3,T-4,T-5,T-6,T-8,T-9,K-3 の 8 事例である。

(1) 事例概要 (空間特性) の特徴

インキュベート支援型 CWS は、複合商業施設とオフィス施設内に設けられることが多く、接地階(1 階)の事例は 1 事例のみだった。また、階をまたいで設置される(2~3 フロア)事例は 4 事例あり、面積が 1000 m²程あるものもある。面積、座席数、会員数はすべて作業空間共有型の規模をはるかに上回る傾向にあることが分かった。

(2) 機能と面積の特徴

ほとんどの事例で 5 つ以上の機能が組み込まれる傾向にある。オープンワークスペースに加え、ミーティングゾーン、ブース、リチャージラウンジがほぼすべての事例に組み込まれている。事例ごとに面積の割合は異なるが、ゾーニング配列が B のものはオープンスペースが面積の割合の 5 割ほどを占める傾向にある。

(3) 利用者属性の特徴

100 人以上の会員数を抱える事例もあり、クリエイターや個人で起業した人が多く利用する傾向にある。アクセス手段として、徒歩や自転車に加えて電車を使う利用者も多く、利用する人の地域がサードプレイス提供型に比べて広い傾向にある。ブースゾーンやオフィスゾーンの固定利用が多い。

(4) 空間の使い方の特徴

基本的に機能に沿った使われ方がされるが、イベント時だけ他の機能空間をイベント空間として利用する。インキュベート支援型はイベントが頻繁に行われているが、グラフを見ても分かる通り常設のイベントスペースがない。その際一番人が入りやす

い空間や一番大きな空間がイベントスペースとして使われる。例えば、配列が B パターンの事例(T-1,T-2,T-6,K-3)はオープンスペースが広く取られているため、そこがイベントスペースとして利用される。イベント参加者とそれ以外の利用者が同時に滞在出来るような仕掛けが施されており、オープンスペースや他の機能空間を壁で区切ることができる。また、配列 D パターン（機能が点在している）の事例(T-4)ではイベントスペースに成り得る空間が3か所あり、イベント規模によってその3か所を使い分けている。

3-2-3. 地域生活支援型

該当事例は T-1,T-8,T-10,K-1,K-2,K-4,K-5 の 7 事例である。

建物スタイルに大きな傾向はみられなかったが、新たに集合住宅内に設置される事例があった(K-4,K-5)。2 事例とも駅から徒歩 5 分圏内であり、階数も 1 階、2 階とアクセスの良さが特徴としてあげられる。また、面積と座席数から、地域・育児との両立支援型の規模は、作業空間共有型とインキュベート支援型の中間に位置することが分かる。

(1) 事例概要（空間特性）の特徴

複合商業施設が 3 事例、集合住宅が 2 事例、単独建物とオフィス施設が 1 事例ずつとなった。集合住宅内に CWS が設けられるのは生活支援型で初めて確認された(K-4,K-5)。いずれも徒歩 5 分圏内であり、階数も 1 階、2 階とアクセスの良さが特徴としてあげられる。

(2) 機能と面積

大体 3~4 機能ほどが組み込まれ、オープンスペースとミーティングゾーンが重視される傾向にある。また、ワーク空間とは別に保育施設を併設している事例が 2 事例あった。保育施設は面積の 3~5 割を占めており、壁や階数でワークスペースとは必ず分断される。

(3) 利用者属性

クリエイターや起業家にとどまらず、在宅ワーカーや育休中の母親、長期休みの子供など非常に幅広い年齢、業種の人に利用される。また、電車で通う利用者も多く、その CWS に目的をもって通っている、もしくは徒歩圏内に CWS が少ないということが考えられる。

(4) 空間の使い方

インキュベート支援型と同じく、イベント時だけオープンスペースがイベントスペースとして利用される傾向にある。しかし、K-1,K-2,K-5 ではオープンスペース自体を壁で区切ることができないため、イベントを行うときは貸切での利用か、もしくは物理的距離をとりながらお互いに同じ空間を共有することになる。オープンスペースが区切れる事

例は区切れない事例に比べてイベント回数も多い傾向にある。

3-3. 類型ごとの比較

①座席数と会員数

座席数と会員数は比例関係にあることが分かった。また、それぞれの数値からサードプレイス提供型は小規模 CWS、インキュベート支援型は大規模 CWS、地域生活支援型は中規模 CWS ととらえることが出来る。

②利用者層

調査事例ごとに多くみられた職種を列挙し、それを類型ごとにまとめその個数をカウントした。サードプレイス提供型ではクリエイターの他に、近くに住む大学生や近所の飲食店運営者などにも利用されていたのに対し、インキュベート支援型はほとんどがクリエイターであった。

地域生活支援型ではクリエイターの他にスポーツや教育関係者の利



図4 サードプレイス提供型における機能（事例 T-2 平面図・写真）

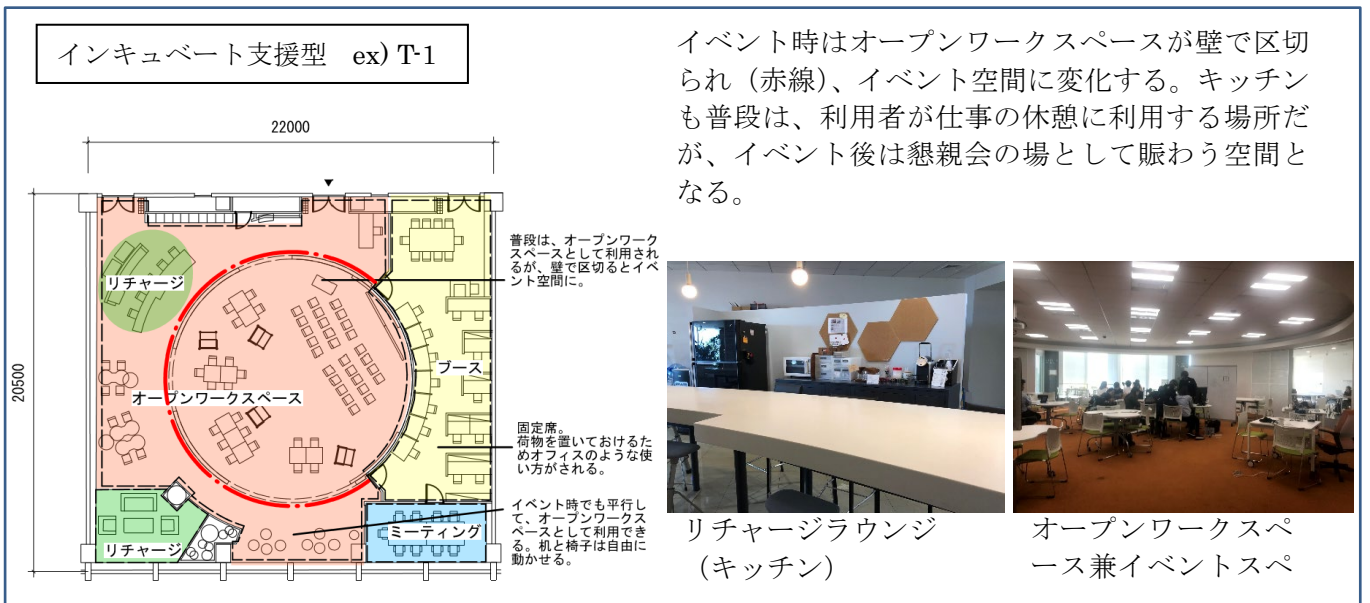


図5 インキュベート支援型における機能（事例 T-1 平面図・写真）

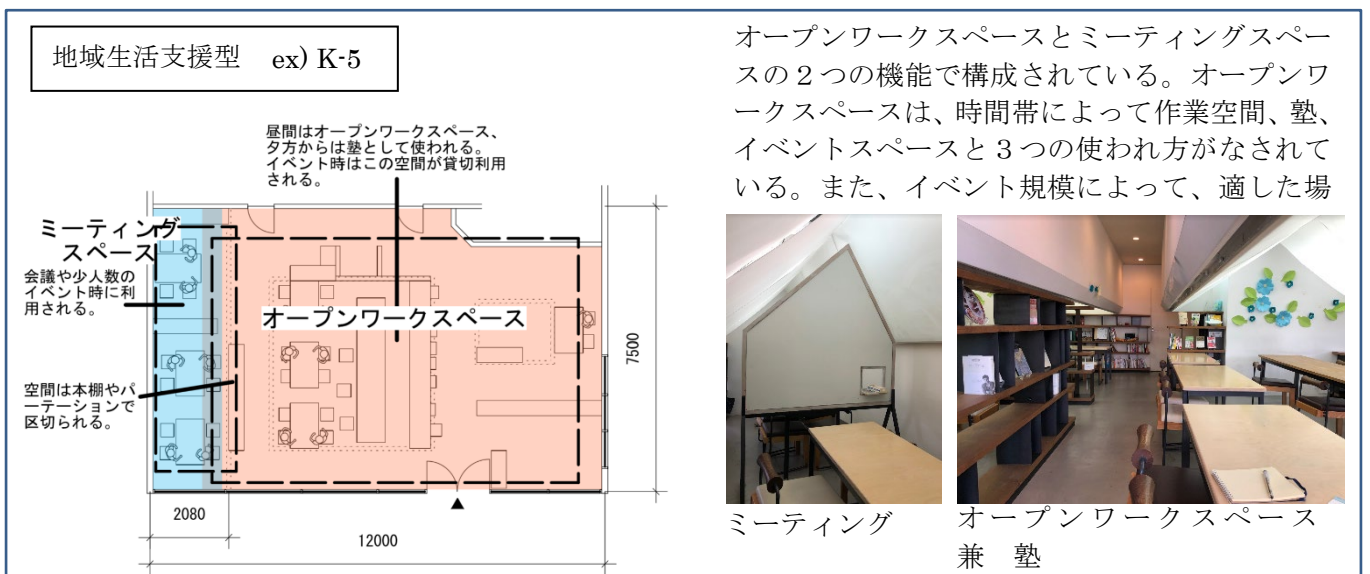


図6 地域生活支援型における機能（事例 K-5 平面図・写真）

用もみられた他、子供が出入りできる事例が複数みられたのが特徴である。また、どの事例でも子育て中の親の利用がみられたが、サードプレイス提供型

設けられ、どの事例にもミーティングスペースが設けられているという特徴がみられた。

⑤配列パターン

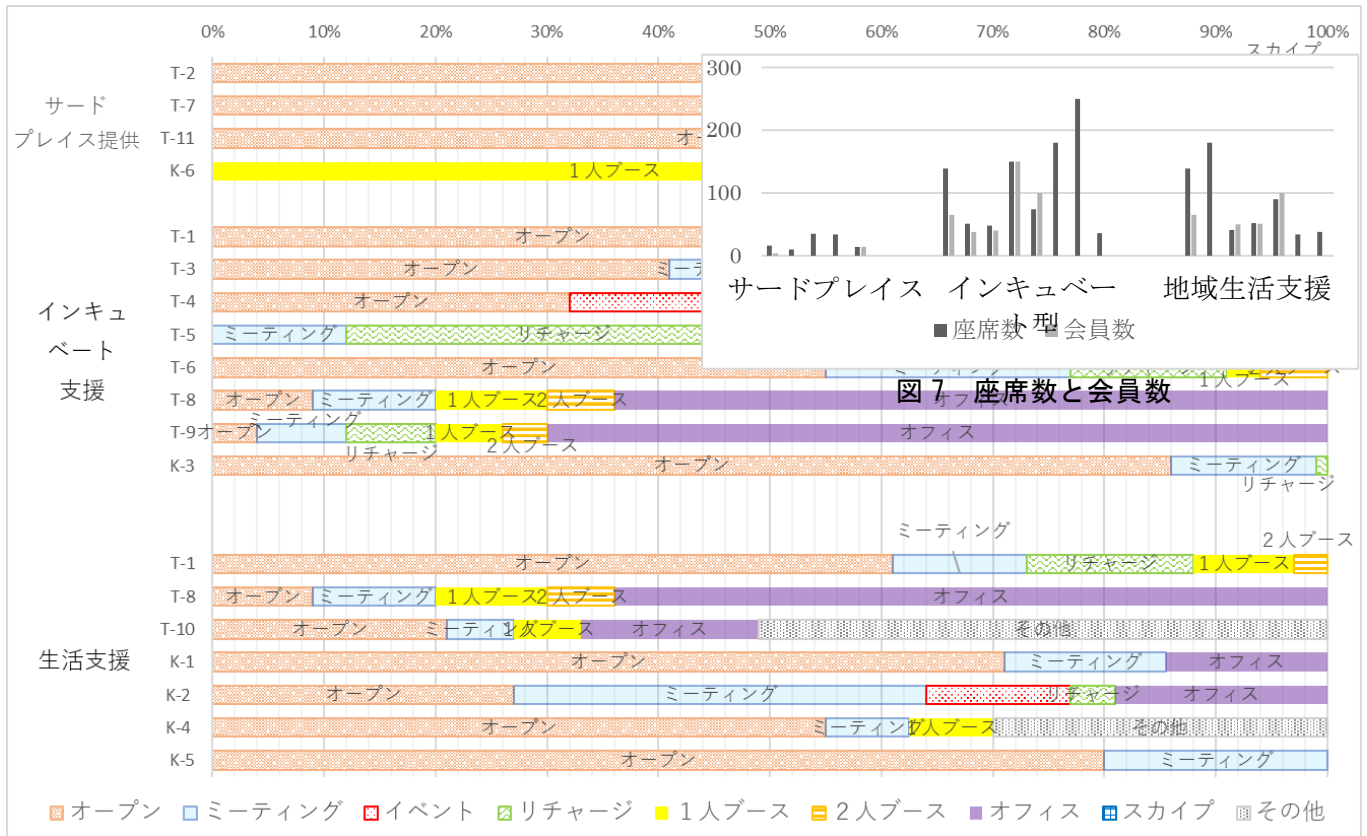


図7 座席数と会員数

図9 類型ごとに見る機能面積の割合

は育休中の親が多く、インキュベート支援型では小学生以上の子供を育てながら働いている親が多くみられた。地域生活支援型でも小学生以上の子供を育てながら働く親が多くみられたが、小学生以下の子供をCWS 付属の保育施設に預けながら働いている親も多かった。

③建物形態とアクセス

建物形態と利用者の主なアクセス手段から利用者の家との距離が読み取ることが出来る。インキュベート支援型は最寄り駅からのアクセスが良く、電車利用の利用者も多いことから利用者の範囲が最も広いと考えられる。サードプレイス提供型と地域生活支援型では建物形態にあまり差がなく、建物形態から利用者の範囲を判断するのは難しいが、地域生活支援型の方が電車利用の利用者がみられたため利用者の範囲は地域生活支援型の方が広いと考えられる。

④機能面積

それぞれの類型に特徴がみられた。サードプレイス提供型はオープンワークスペースが大半をしめ、機能の数も少ないのに対し、インキュベート支援型ではどの事例においても5種類ほどの機能が設けられていた。地域生活支援型では3~4種類の機能が

シンプルなつくりのAパターンはサードプレイス提供型にしかみられなかった。インキュベート支援型と地域生活支援型ではあまり差は見られなかったが、地域生活支援型の方が、Bパターンの割合が高くCパターンの割合が低いということから、外部とのコミュニケーションが取りやすい配列が採用されやすい傾向にあると考えられる。しかし、事例数が不十分であるため今後更なるデータでの考察が求められる。

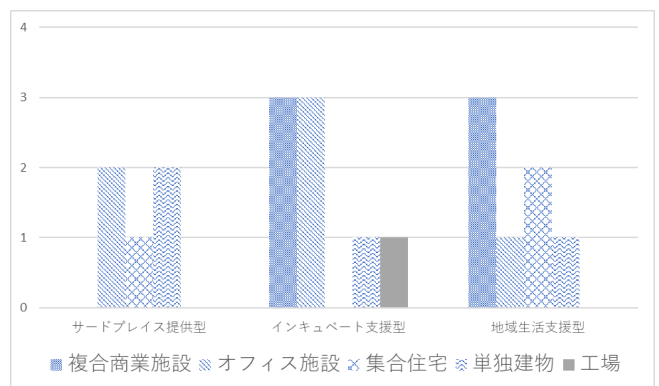


図8 建物形態

第四章 まとめ

4-1. 結論

本研究では住宅地エリアと共存しうるワーキングスペース（以下 CWS と表記する）の可能性を導くため、首都圏エリアの中でも東京・神奈川に位置する CWS に焦点を絞り、ソフト面と空間の観点からその実態と特徴を明らかにした。第一章では、CWS の変遷とその世界的動向を明らかにし、第二章では、調査事例の概要をハード面、ソフト面の両面からまとめている。第三章では調査事例をサードプレイス提供型、インキュベート支援型、地域生活支援型の三つに類型し、その類型ごとに分析を行った。表 4 のように、それぞれの類型に利用者の需要、空間の使い方の違いを見つめることができた。この三類型は、様々な形態の CWS が散見される中、住

宅地エリアの CWS の在り方を模索する指標に成り得る。事項でも今後の展望を述べているが、今後は、事例数を増やし確度を高めていく必要がある。

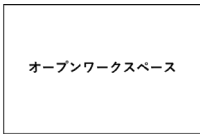
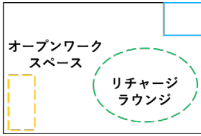
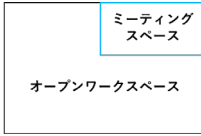
4-2. 今後の展望

これらの CWS の住宅地エリアへの進出がさらに進むとき、その住宅地の需要にあった CWS を作っていくことが重要である。住宅地エリア CWS には、地域の特性をよく理解した上で、目的、利用者層のターゲットを定めることが肝心であり、ゾーニングを重視しながら空間を設計していくことが求められるだろう。

参考文献

- 1) 宇田忠司・阿部智和「ワーキングスペースの形態：国内施設に関する記述統計分析」（2015）日本建築学会
- 2) 松本直人・渡辺修司・松本裕司・城戸崎和佐・仲隆介・山口重之「コワ

表 4 類型ごとの特徴

	サードプレイス提供型	インキュベート支援型	地域生活支援型	
会員制度	ドロップイン/会員	会員のみ	ドロップイン/会員	
面接	×	○	○/×	
事業サポー	×	○	○/×	
会員数	15人程度	30~100人	50~100人	
職種	クリエイター、近所で働く人	クリエイター	クリエイター、スポーツ、子供（子育て世代多い）	
利用者のアクセス	徒歩、自転車	徒歩、電車	徒歩、自転車、電車	
イベント頻	×	6回/年~150回/年	12回/年~150回/年	
主な建物形態	単独建物、オフィス施設	複合商業施設、オフィス施設	複合商業施設、集合住宅	
ゾーニング配列	A	B	B	
機能種類	1~2種類	3~5種類	3~4種類	
主な機能内容	オープンワークスペース	オープンワークスペース、リチャージラウンジ、ミーティングゾーン、ブース、	オープンワークスペース ミーティングゾーン	
面積	30~110㎡	100~1000㎡	100~1000㎡	
求められるもの	システム	気軽さ・手軽さ	事業サポート 人との出会い	生活を豊かにする取り組み（子育て・地域活性）
	空間	作業が出来る空間	作業が出来る空間 空間の多様性 (コミュニケーションが取れる・リラックスできる・発信できる等) 長く居られる空間	作業が出来る空間 人が集まって話せる空間
				

- ーキングに着目したワークプレイスに関する研究」(2012) 経済学研究
- 3) 渡辺修司・松本直人・松本裕司・城戸崎和佐・仲隆介「コワーキングに着目したワークプレイスに関する研究(その2)」(2012)
 - 4) 李 ヨンオン・川原 晋「東・東南アジアにおけるコワーキングスペースの特徴に関する研究」(2018) 観光科学研究