

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 ～事業目的と立地都市の状況に着目して～

A Study on the Characteristics of Coworking Spaces in Asia - Focusing on the Business purpose and location characteristic -

李 ヨンオン* ・ 川原 晋**

Yongwon LEE Susumu KAWAHARA

摘 要

本研究は、東・東南アジアのコワーキングスペースが、立地都市の社会的・経済的状況に応じて、多様な事業主体によって、多様な事業目的や運営方法を展開している状況を明らかにしたものである。6カ国、11都市の66のコワーキングスペースを対象とし、事業主体属性と事業概要、主たる収入源から、事業目的別の類型化を行った。そしてこの類型ごとに、立地都市属性や施設機能、収益構造の特徴を把握し、様々な特徴を明らかにした。また、東・東南アジアコワーキングスペースは、特に地域の若者が地域内外の人と交流し、学び、さらに起業の機会を得たり、業務の場として活用するのに重要な機能や場を提供していることや、こうした状況の社会的価値に注目し、行政や大企業がコワーキングスペースの設置や運営を行ったり、支援していることも明らかにした。

I. はじめに

1.1 研究の背景と目的

近年、個人が自分の仕事をしながら、仕事環境を共有することで、アイデアや情報の交換を行い、相乗効果や新たなコラボレーションが生む場として、コワーキングスペースが注目されている。コワーキングスペースは、2005年サンフランシスコに世界で初めて設置された「home for well-being」以降、世界的に急増している(Foertsch, Cagnol. 2016)。ベンチャー企業向けに情報を発信している Small Business.com は、2007年時点で14カ所だったコワーキングスペースが、2016年では約11,100カ所あると報告しており、さらに2020年には26,000カ所へ増加すると予想している(Setve. 2016)。特に、アジアのコワーキングスペースは、様々な点で世界から注目されている。コワーキングスペースに関する総合のプラットフォームである「deskmag's」で発表した「The Global Coworking Survey 2015—16」によると、世界で各コワーキングスペースに登録されている平均会員数が最も多い地域がアジアである(Carsten Foertesch. 2015)。また、米国の世界的な不動産グルー

プである「CBRE」は、アジアのコワーキングスペース関連産業は、アジアのベンチャー産業の発達とともに、さらに急速に発展すると予想している(Chan, Chiang. 2016)。例えば、バンコクやハノイなどの発展途上国の都市では、外資系企業などが投資してコワーキングスペースを整備し、起業・インキュベーションの場として活用されているなど、さまざまな形のコワーキングスペースが現れている(Nguyen Thi Bich Ngoc. 2015)。韓国のソウル市では、まちづくりや都市問題の解決に資するコワーキングスペースが、行政により整備され、民間団体が運営を開始した。そこでは、若者の社会不適合問題を解決するため、若者の自由な活動を支えるコミュニティ空間と機会を提供している^{注1)}。

また、アジアのコワーキングスペースは、デジタルノマドと呼ばれる、世界を自由に回りながら観光と業務を同時に楽しむライフスタイルを持った専門家からも注目を集めている。デジタルノマドの観点(天気、WiFi接続速度、治安、性差別、遊び文化、生活物価など)から都市を評価するサイトである「Nomad List」(<http://www.nomadlist.com/>)では、評価の高い上位10都市のうち7都市(バンコク、バリ、チェンマイ、シエムリアップ、ホーチミン、ソウル、台北)がアジアに立地する。

*首都大学東京大学院 都市環境科学研究科 観光科学域
〒192-0397 東京都八王子市南大沢 1-1
e-mail udesigner201@gmail.com

**首都大学東京大学院 都市環境科学研究科 観光科学域
〒192-0397 東京都八王子市南大沢 1-1
e-mail ssm.kawahara@me.com

表1. 調査対象としたコワーキングスペース(CWS)の概要一覧

都市	都市特性	CWS	運営主体	設立目的及び特徴		設立目的 類型	主な利用者	主な利用者の割合	建物 スタイル	プライベート オフィス	主な収入源	主な収入源 の割合
				設立目的	特徴							
ソウル	成熟都市	SE-1	民間	地域住民と青年ベンチャーのつながりを支援する空間(最初はまち共有キッチンから開始)	イ	キ	90~100%	シ	x	D	40~50%	
		SE-2	民間	ベンチャー創業を対象にオフィス空間及び多様な支援を実施	ウ	キ	70~80%	シ	O	C	60~70%	
		SE-3	民間	ベンチャー創業に向けたオフィス及び各種支援	ウ	キ	70~80%	シ	O	C	60~70%	
		SE-4	民間	ベンチャー創業コンサルティング会社の教育場所及び業務場所	ウ	ク	60~70%	シ	O	C	60~70%	
		SE-5	民間	業務空間の賃貸などの収益事業が目的	イ	ク	60~70%	シ	O	C	40~50%	
		SE-6	行政	地域女性(子育て家庭)の創業と就業を支援	ア	ク	50~60%	シ	x	A	90~100%	
		SE-7	民間	百貨店のCSRとして若者の業務空間提供	オ	キ	50~60%	シ	x	B	40~50%	
		SE-8	行政	近くの若者の休息及び業務スペースの提供	ア	ク	40~50%	シ	x	A	90~100%	
		SE-9	行政	公務員試験/就業試験を準備する学生のコミュニティー空間	ア	コ	50~60%	シ	x	A	90~100%	
		SE-10	民間	近隣大学の留学生や地域住民のコミュニティ形成を目指す空間	エ	キ	80~90%	ス	O	H	70~80%	
		SE-11	民間	地域の社会的回体のコミュニティー空間	エ	カ	80~90%	シ	O	D	40~50%	
		SE-12	行政	ソウル市NPOの業務空間や多様な支援	ア	カ	90~100%	シ	x	A	90~100%	
		SE-13	行政	ソウル市で社会的活動を実施する若者回体の業務空間	ア	カ	90~100%	シ	x	A	90~100%	
		SE-14	民間	就職や起業を目指す学生や企業に安い空間を提供	オ	カ	50~60%	シ	x	F	40~50%	
		SE-15	行政	地域の高齢者の趣味活動空間	ア	ク	60~70%	シ	x	A	90~100%	
		SE-16	行政	地域の大学生のコミュニティー活動空間を提供	エ	ク	60~70%	シ	x	F	40~50%	
台北	成熟都市	TP-1	民間	学校の倉庫を活用して大学生及び子供を対象にメイキングスペースと結合するコワーキングスペース	イ	コ	90~100%	セ	x	B	60~70%	
		TP-2	民間	大学生が金を出し合って設立し、近隣の大学生の業務、勉強の空間として活用	イ	コ	80~90%	サ	O	C	40~50%	
		TP-3	民間	ゲストハウス型コワーキング、スペースで2階はエアビッドヒテ宿泊施設として活用して、1階は、フリーの業務空間として活用	イ	ク	70~80%	ス	x	H	60~70%	
台南	成熟都市	TN-1	民間	大学生のシェアハウスで、共用空間を地域住民のコワーキング、スペースで活用	イ	コ	60~70%	ス	x	H	90~100%	
		TN-2	民間	台南地域を訪れる外部地域出身のアーティストの皆様を対象にした格差な寮の形のコワーキングスペース	イ	ク	70~80%	ス	x	B	40~50%	
		TN-3	民間	IT関連会社に事務室を提供するため、設立したコワーキングスペース	イ	キ	60~70%	サ	x	D	60~70%	
		TN-4	民間	大学内に造成されたコワーキング、スペースで地域住民を対象にしたコワーキングスペース+創業保育施設に活用	ウ	コ	70~80%	セ	O	A	60~70%	
		TN-5	民間	個人が地域の子供にIT関連プログラミング技法を教育するために作ったコワーキングスペース	イ	コ	70~80%	シ	x	D	80~90%	
		TN-6	民間	近くのアーティストの3dプリンター工作所	イ	ク	70~80%	シ	x	D	60~70%	
バンコク	経済成長都市	BK-1	民間	外国人デジタルノマド及び近くの大学生のための業務空間	イ	ケ	70~80%	シ	O	B	60~70%	
		BK-2	民間	地域のアーティストと大学生の業務/キャリアスペース	イ	ク	50~60%	サ	O	B	70~80%	
		BK-3	民間	外国の資本を活用したタイベンチャー企業創業支援	ウ	キ	70~80%	シ	O	E	30~40%	
		BK-4	民間	近隣の大学生の創業を支援	ウ	キ	70~80%	シ	O	C	60~70%	
		BK-5	民間	大学生の勉強会の空間を提供するカフェ型コワーキングスペース	イ	コ	70~80%	サ	x	G	50~60%	
		BK-6	民間	地域、フリーに対象とする業務空間	イ	ク	60~70%	サ	x	B	60~70%	
		BK-7	民間	ベンチャー創業会社の業務空間	ウ	キ	70~80%	サ	O	C	60~70%	
		BK-8	民間	近隣の大学生を対象とする業務/勉強空間を提供	イ	コ	60~70%	サ	x	B	70~80%	
ハノイ	経済成長都市	HA-1	民間	都市の外国人および学生のためのカフェイベント中心のコワーキングスペース	イ	ケ	70~80%	サ	x	G	60~70%	
		HA-2	民間	外国人建築家が地域の建築家、ベンチャーとネットワークを構築するために造成したコワーキングスペース	イ	キ	70~80%	サ	O	E	30~40%	
		HA-3	民間	国家からインキュベイト施設として認証を受け、ベンチャー企業を支援するコワーキングスペース	ウ	キ	70~80%	シ	x	D	60~70%	
		HA-4	民間	近隣の大学生の勉強会を対象とするコワーキングスペース	イ	コ	60~70%	シ	x	B	70~80%	
		HA-5	民間	ベンチャー企業にオフィスを賃貸するコワーキングスペース	イ	キ	80~90%	シ	O	C	70~80%	
		HA-6	民間	自立したベンチャー企業にオフィスを賃貸しているコワーキングスペース	イ	キ	80~90%	シ	O	C	70~80%	
		HA-7	民間	ベトナム出身の留学生、外国系企業が集まって一般人の創業を支援するため、設立したコワーキングスペース	ウ	キ	70~80%	シ	O	D	40~50%	
ホーチミン	経済成長都市	HO-1	民間	外国人留学生出身が外国人デジタルノマド族に業務空間を提供し上造成	イ	ケ	50~60%	サ	x	B	70~80%	
		HO-2	民間	地域のフリーランサーなどを対象とする小規模コワーキングスペース	イ	ク	60~70%	シ	x	B	50~60%	
		HO-3	民間	スタートアップを支援するための24時間オープンコワーキングスペース	ウ	キ	70~80%	シ	O	D	50~60%	
		HO-4	民間	世界複数の国にも支店を持っている学院のコワーキングスペース	ウ	キ	70~80%	シ	O	C	80~90%	
プノンペン	経済成長都市	PH-1	民間	不動産投資企業がベンチャー創業を支援するため、事務室を賃貸して与える形のコワーキングスペース	ウ	キ	90~100%	セ	O	C	80~90%	
		PH-2	民間	全世界の支店を持っており、主に外国人デジタルノマド族をターゲットとするコワーキングスペース	イ	ケ	70~80%	シ	x	B	50~60%	
		PH-3	民間	2人の学生が設立した外国人デジタルノマド族を対象の小規模コワーキングスペース	イ	ケ	70~80%	シ	x	D	50~60%	
ジャカルタ	経済成長都市	JA-1	民間	ベンチャー創業を支援するために設立したコワーキングスペース	イ	キ	90~100%	シ	O	C	80~90%	
		JA-2	民間	不動産会社がベンチャー企業にオフィスを提供し、賃貸収益を得るコワーキングスペース	イ	キ	90~100%	サ	O	C	90~100%	
		JA-3	民間	創業関連のコンサルティング会社が設立したコワーキングスペース	ウ	キ	90~100%	サ	O	C	90~100%	
		JA-4	民間	外国人デジタルノマド族及び近くの大学生に業務空間を提供	イ	ケ	60~70%	サ	O	C	70~80%	
		JA-5	民間	創業関連のコンサルティング会社が他の会社の創業を支援して、賃貸料を収益とするコワーキングスペース	ウ	キ	70~80%	シ	O	C	90~100%	
		JA-6	民間	創業関連のコンサルティング会社が設立して、可能性のある会社に対して投資も実施するコワーキングスペース	ウ	キ	80~90%	シ	x	E	40~50%	
		JA-7	民間	近隣の大学生に業務/勉強の空間を提供するカフェの形のコワーキングスペース	イ	コ	80~90%	サ	x	G	50~60%	
チェンマイ	観光都市	CM-1	民間	外国人デジタルノマド族を対象とした業務空間	イ	ケ	70~80%	サ	x	B	70~80%	
		CM-2	民間	文化遺跡地内の遊休スペースを活用し、外国人対象業務空間	イ	ケ	70~80%	サ	x	B	70~80%	
		CM-3	民間	外国人向け1日、メンバーシップ制度の小規模コワーキングスペース	イ	ケ	60~70%	シ	x	B	70~80%	
		CM-4	民間	タイ通信会社のCSRに建設された大規模なコワーキングスペース	オ	コ	50~60%	シ	x	D	50~60%	
シムリアップ	観光都市	SI-1	民間	外国人運営者が、外国人デジタルノマド族とアーティストをターゲットとして設立したコワーキングスペース	イ	ケ	60~70%	サ	x	D	70~80%	
		SI-2	民間	外国人運営者が、外国人デジタルノマド族を対象に1階にはコワーキングスペース、2階は宿泊施設に活用	イ	ケ	70~80%	ス	x	D	70~80%	
バリ	観光都市	BA-1	民間	周辺の外国人学校の父兄らが設立して、外国人デジタルノマド族や地域の生徒、若者とつながりを大事に考えるコワーキングスペース	イ	ケ	90~100%	サ	O	B	70~80%	
		BA-2	民間	外国人デジタルノマド族と一緒に地域のため社会的活動を行っているコワーキングスペース	イ	ケ	90~100%	シ	x	B	80~90%	
		BA-3	民間	若い層の外国人サーファーをターゲットに設立したコワーキングスペース	イ	ケ	90~100%	サ	O	D	50~60%	
		BA-4	民間	外国人デジタルノマド族の業務空間として、近くのホテルと連携してプールなど、良い業務環境を提供	イ	ケ	90~100%	ス	O	B	80~90%	
		BA-5	民間	小規模企業、家族旅行者のためにホテルの屋上をリモデルランハて設立したコワーキングスペース	イ	ケ	90~100%	ス	x	H	60~70%	

凡例	設立目的の類型		主な利用者		建物スタイル		主な収入源			
	タイプ	特徴	利用者	属性	スタイル	属性	収入源	属性	収入源	
例	ア	都市課題解決型	カ	社会的企業・団体	サ	単独建物型	A	行政の支援	E	エンジェル投資
	イ	業務空間共有型	キ	ベンチャー企業	シ	業務ビルテナント型	B	個人メンバーシップ	F	イベントスペース賃貸
	ウ	インキュベイト支援型	ク	ノマドワーカー(地域の人)	ス	宿泊施設連携型	C	プライベートオフィス	G	カフェ
	エ	まちづくり活動空間型	ケ	デジタルノマド(主に外国人)	セ	学校施設連携型	D	運営者の他の事業	H	宿泊施設
	オ	企業CSR型	コ	学生						

一方で、運営が立ち行かず、閉鎖したコワーキングスペースもある。日本では、2015年現在で306カ所のコワーキングスペースが存在していたが、筆者の簡易調査によれば、2017年現在で86カ所のホームページ等が閉鎖、更新されていない状況がある^{注2)}。

そこで本研究は、急増数、注目度、多様な機能・運営形態の可能性などの点から、東・東南アジアのコワーキングスペースを対象に、その特徴を明らかにし、コワーキングスペースが地域社会に資する知見を得ることを目的とする。特徴として、運営目的や施設の機能、収益構造、利用者属性等といった、施設の運営段階の状況を把握する情報を中心に用いる。また、都市の特性や課題とコワーキングスペースの特徴との関係性があることを仮定し、その特徴を明らかにする。

1.2 先行研究と本研究の位置づけ

コワーキングスペースに関する先行研究は、アンケート調査によりコワーキングスペースの全般的な状況（運営組織や戦略、活動、利用者特性、成果）を明らかにしたもの（阿部・田忠 2015）、インタビュー調査から名古屋の主要なコワーキングスペースの運営実態を把握したもの（阿部・田忠・平本 2015）がある。また個別のコワーキングスペースにおける利用者の行動を分析した研究（徐華・西出 2012）（有元・松本ら 2012）（渡辺・松本ら 2012）がある。しかし、日本以外のアジア諸都市におけるコワーキングスペースの調査・研究は、2016年時点でほとんど行われていない。また、前述したような事例からは、コワーキングスペースの運営内容や機能は、各都市の置かれた状況に影響を受けていると想定されるが、そうした点に着目した比較研究はなされていない。本研究は、こうした研究の現状において、アジア諸都市のコワーキングスペースを横断的に把握・比較することで、それぞれの都市やコミュニティの抱えている課題と関係づけながら、コワーキングスペースの特徴を把握することができ、新規性や意義があると考えられる。

1.3 研究の方法

研究方法は、コワーキングスペースの現地での目視調査による空間特性、利用状況把握、および運営者への半構造化インタビューである。実施期間は2016年3月～8月までの5ヵ月間である。インタビューの質問項目はコワーキングスペース運営目的の属性や経営意図、把握している利用者属性、収益構造、地域との連携内容、利用者の交流活性化方策などである。

研究対象は、調査限界から、研究目的に従って立地地域を絞り込んだ。まず、東・東南アジア諸国のうち、

前述した「Nomad List」で評価されたバンコク、インドネシア、台湾、韓国、カンボジア、ベトナムの6カ国を選定し、各国の首都と地方の観光都市（首都以外で観光者が多く訪れている都市）に立地するコワーキングスペースを対象とした。これは、新たな展開が見られるコワーキングスペースは、外資系企業などによるベンチャー起業や投資拠点としての整備や、都市課題解決のための政策的な整備が首都を中心とした大都市で進められていることが見られること、また、デジタルノマドによる観光や業務の拠点となっているのが、観光都市であることからである。なお、東アジアの首都と地方都市には、ソウルや台北のように、すでに経済的発展が進み、人口構造も今後、少子高齢化にむかうなかでの都市課題を有する「成熟都市」と、バンコク等のように、現在も経済発展途上にあり、人口増加、都市への投資が進められるなかでの都市課題があらわれている「経済成長都市」が含まれる。したがって、これら都市をみることで、アジアのコワーキングスペースの状況を把握できると考えた。

具体的には、ソウル:16カ所、台北:4ヶ所、台南:台南:6カ所、ジャカルタ7カ所、バリ5カ所、バンコク8カ所、チェンマイ4カ所、ハノイ7カ所、ホーチミン4カ所、プノンペン3カ所、シェムリアップ2カ所である。合計6カ国、11都市66ヶ所のコワーキングスペースを調査した。なお、韓国は首都ソウル以外の観光都市に立地するコワーキングスペースは存在しなかった。

分析にあたっては、はじめに、コワーキングスペースの運営目的と関係が深いと考えられる運営目的の類型化を行い、これと施設の機能的特徴、利用者属性の特徴、収益構造などとの関係を整理した（表1）。

II. 事業目的によるコワーキングスペースの類型化

2.1 類型化の考え方とその概要

本研究では、現地調査とインタビュー調査を踏まえ、コワーキングスペースを事業目的に基づいて5つに類型化した（表2）。事業目的による類型化は、1.整備・運営主体が有している基本的な活動の姿勢や意図、2.コワーキングスペース事業で行っている事業の内容、および、3.主たる事業収入が何かを把握することにより、その運営組織の本業の事業なのか、副業の事業なのかを区別した。

表2. 事業目的によるコワーキングスペースの類型化

類型名	整備・運営主体	事業の概要	運営資金
都市課題解決型	行政整備、民間に運営委託	行政が考える都市・まちづくり課題の解決の場を提供。若者支援など	主に行政からの委託、補助金で運営
業務空間共有型	民間団体（主に数人の起業家）	メンバー登録による空間利用料、講座など	主にCWSの利用費、事業収入で運営
インキュベート支援型	民間団体（主にベンチャー支援企業）	起業に向けての講座、起業意思者や投資家とのマッチングなど	主にCWS以外の事業収入で経営
まちづくり活動空間型	民間団体（主に社会的企業・団体、例えば、都市計画コンサルタント、まちづくりNPOなど）	地域住民のため様々なイベント空間、地域再生に関心のある活動家たちへの業務空間の提供など	主にCWS以外の事業収入で経営
企業CSR型	民間団体（特に大企業）	社会貢献の一環。企業ブランドイメージの向上。企業事業内容のPRなど	主にCWS以外の事業収入で経営

- ① 都市課題解決型は、行政がコワーキングスペースを整備し、その後都市計画コンサルタントやまちづくり NPO などの団体に運営委託をしている類型である（インタビュー結果、表1の SE-6, 8, 9, 12, 13, 15 全てが行政から委託を受けて運営されている）。この場合、行政が考える都市・まちづくり課題の解決の場を提供している。また、若者支援などまた社会的企業や NPO など社会活動に従事する団体に無料もしくは安価に場所の貸し出しを行っている。ソウルでは、市の共有都市政策に基づき、都市課題解決型のコワーキングスペースが多く整備され、他の類型に比べて最も多く存在していた。
- ② 業務空間共有型は、数人の起業家がコワーキングスペースを開設して、業務空間を共有することをビジネスとして考えている最も一般的なコワーキングスペースの運営形態である。利用者はメンバー登録を通じて空間利用料を払っている。
- ③ インキュベート支援型は、主にベンチャー企業を支援するインキュベーションセンターと言われるような組織が運営するコワーキングスペースである。現在、東南アジアの多くの都市は若者の起業に対して関心が高く（表1：東南アジアの経済成長都市に立地したコワーキングスペースの中で 38% がインキュベート型である）、多くのインキュベーションセンターあり、多様な施設やサービスと共にコワーキングスペースを運営している。利用者の起業に向けてさまざまな講座を開講し、投資企業とのマッチングサービスなどを提供している。
- ④ まちづくり活動空間型は都市計画コンサルタントやまちづくり NPO などが副業として運営しているコワーキングスペースである。ソウルと台中で見られる。これらの地域ではコミュニティを活用した都市課題の解決やまちづくりが目指されており、まちづくりの専門企業が自分の建物の一部を地域再生の拠点として提供している。地域住民のため

様々なイベント空間、地域再生に関心のある活動家たちの業務空間として活用されている。

- ⑤ 企業 CSR 型は、大規模企業が社会貢献の目的で設置・運営しているコワーキングスペースである。ソウルやチェンマイで見られる。企業のこの活動を通じて、利用者に好印象を持ってもらうなど若い世代へのブランディングに繋がることを期待している。チェンマイの場合、通信会社が運営している。コワーキングスペース利用者に通信速度が保証されたインターネット環境を提供して、自社のインターネットインフラの強みを宣伝している。

2.2 類型別の特徴概要

以上のように5つに類型化したコワーキングスペースの数について、都市属性ごとの関係を概観した。具体的には、成熟都市の首都、経済成長都市の首都、首都以外の観光都市で分けた（表3）。その結果、全ての都市でコワーキングスペースの運営を本業とする業務空間共有型が最も多いことが分かった。事業目的との関係では、成熟都市では、都市課題解決型が多いこと、経済成長都市にはインキュベート支援型が多いことが分かった。また、観光都市では業務空間共有型が大部分を占めた。

表3. 都市属性におけるCWSの運営目的の割合

	成熟都市	経済成長都市	観光都市
都市課題解決型	23%	0%	0%
業務空間共有型	35%	62%	91%
インキュベート支援型	15%	38%	0%
まちづくり活動空間型	19%	0%	0%
企業CSR型	8%	0%	9%
合計	100%	100%	100%

Ⅲ. コワーキングスペースの設置形態や併設施設の特徴

3.1 設置形態の特徴

コワーキングスペースの設置形態がどのような建物内に開設されているかについて、大きく4つの設置形態があることがわかった（表4, 5, 図1）。

表4. 運営目的におけるCWSの設置形態

	都市課題解決型	業務空間共有型	インキュベート支援型	まちづくり活動空間型	企業CSR型	合計
単独建物型	1	18	2	1	0	22
商業ビルテナント型	5	12	11	3	3	34
宿泊施設連携型	0	6	0	1	0	7
学校施設連携型	0	1	2	0	0	3

表5. 都市属性におけるCWSの設置形態

	成熟都市	経済成長都市	観光都市
単独建物型	15%	45%	45%
業務ビルテナント型	62%	52%	27%
宿泊施設連携型	15%	0%	27%
学校施設連携型	8%	3%	0%
合計	100%	100%	100%

業務ビルテナント型



学校施設連携型



単独建物型



宿泊施設連携型



図1. CWS設置形態

- ① まず、最も多いのは業務ビルテナント型である。業務空間共有型 12 か所とインキュベート支援型コワーキングスペースに 11 か所がある。インキュベート支援型の場合、建物の大半はインキュベーションセンターの活動に充てられており、一部をコワーキングスペースとして使用している。
- ② 単独建物型は、業務空間共有型で多く見られる。特に、東南アジアの観光都市に単独建物型が多い(表5)。これはその地域の伝統的な建築様式の建物が用いられていることが多い。これは国外のデジタルノマドに東南アジアの魅力をアピールすることを意識しているためである。
- ③ 宿泊施設連携型は、デジタルノマドが長期滞在することを考慮した、住まいの提供も同時に行っているタイプであり、近年、バリ島を中心に見られる。コワーキング+コリビング (Co working + Co living) が謳い文句である。この宿泊施設連携型は、連携する宿泊施設およびその関連サービスからさらに4つに分類された(図2)。

a)ホテルとの一体型は、バリ(表1のBA-4)、シエムリアップ(SI-2)、ソウル(SE-10)、台北(TP-3)に見られるもので、ホテルの一部をコワーキングスペースとして使用する形態である。コワーキングスペース利用料には宿泊料金が含まれている。バリでは、両親がコワーキングスペースを使い、子供がプールやヨガ施設で遊んでいる姿もあり、家族利用も見込まれている。b)ホテルとの連携型コワーキングスペース(BA-5)は、ホテルと連携することで、コワーキングスペース単体では所有していないプール、大規模なイベントホールなどが提供できるようになっている。また運営者へのインタビューからは、デジタルノマドがクライアントとミーティングする際に、そのホテルでの宿泊を推奨するため、連携ホテルにも収益が発生しうるシナジー効果があるとの言及があった。c)ドミトリー型コワーキングスペース(TN-2)は安価な中期的な宿泊スペースを併設するタイプである。運営者へのインタビューからは、台南は工芸芸術が有名で、外国や台北から訪れるアーティストが多いが、彼らは経済的に恵まれていないことが多く、安く居住するニーズがあることが分かった。d)シェアハウス型のコワーキングスペースは台北の国立台湾大学の周辺に立地するコワーキングスペース(TP-4)である。運営者は、台湾大学の学生時代、台北の住居賃料の高さや質が悪さ、学生のコミュニティスペースの不足を改善するためにシェアハウスを始めた。現在は7つのシェアハウスを運営しており、拠点的役割を持つシェアハウスの1つコワーキングスペースを設置し、7カ所のシェアハウスの利用者が自由に集まる空間として活用している。運営者は「私が学生の時代、家賃が高く生活が大変でした。それで、学生のために安い家賃のシェアハウスを開業して、さらに、ここを学生や地域住民の交流場所として提供することを目指しています。」と話していた。

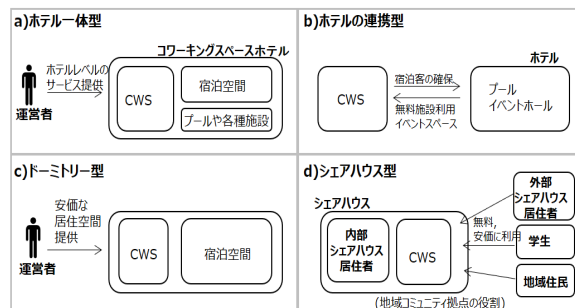


図2. 宿泊施設連携型の4つの分類

- ④ 学校施設連携型のコワーキングスペースもある。学校施設連携型は a)学校運営型と b)学校施設利用型の2つがある(図3)。

a) 学校運営型はインキュベート支援型コワーキングスペース(TN-4)で見られるタイプで、大学が学生の起業を支援するため、校内の建物にコワーキングスペースを整備し自ら運営している。実際に、このコワーキングスペースおよび起業プログラムを通じて、卒業後に自身のコワーキングスペースを運営する事例が現れている。台南のドミトリー型コワーキングスペースは、この学校の卒業生が起業した事例である。

b) 学校施設利用型は学内で大学以外が運営するタイプ(TP-1)である。運営者は学校の倉庫建築を安く借りる代わりに、学校が所有する3Dプリンター等の各種製作機械の管理や運用を代行・利用している。また、学生たちに機械の利用技術の指導を含めたスタートアップ関連の講座を開講している。

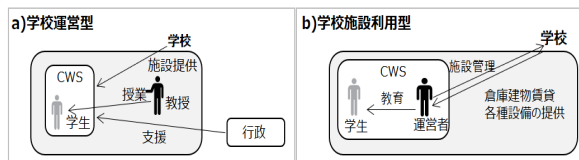


図3. 学校施設連携型の2つの分類

IV. 事業目的類型別の利用者ターゲットの特徴

運営者へのインタビュー調査の結果、コワーキングスペースの主要な利用者ターゲットは、ベンチャー企業、デジタルノマド(主に外国人)、ノマドワーカー(地域の人)、学生、社会的企業・団体の5つに大きく分類できる(表1)。さらに、コワーキングスペースの主要な利用者について、コワーキングスペースの立地都市属性別(図4)や、事業目的類型別(図5)でみると一定の傾向があることが分かった。それは次のとおりである。

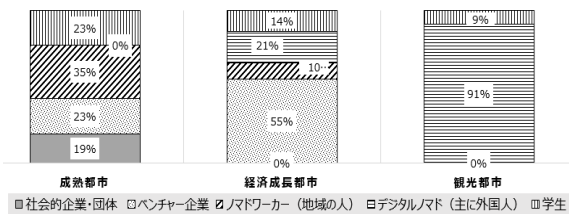


図4. 都市属性別主要利用者ターゲットの割合

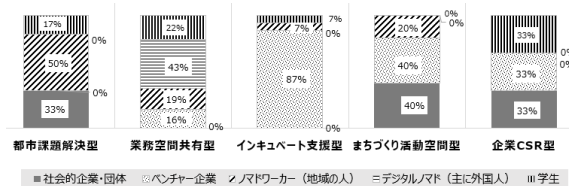


図5. 事業目的類型別主要利用者ターゲットの割合

- ① 社会的企業や団体に働く人が主要な利用者である

るのは、成熟都市だけで見られるターゲットである(図4)。そのため、都市課題解決型やまちづくり活動空間型、企業CSR型のコワーキングスペースが都市の生活・生業課題の解決やまちづくりを意識して、社会的企業や団体をターゲットにして業務空間、イベント場所を提供している(図5)。

- ② ベンチャー企業は、成熟都市と経済成長都市に立地するコワーキングスペースで多く見られる利用者ターゲットである。特に、経済成長都市のコワーキングスペースの半分以上がベンチャー企業をターゲットとするコワーキングスペースである(図4, 55%)。これらのコワーキングスペースは、すでに言及したように、ベンチャー企業の起業を支援するインキュベーションセンターが運営するケースが多い(図5, 87%)。
- ③ 立地地域に居住するノマドワーカーは、首都に立地する成熟都市の居住エリアに立地するコワーキングスペースの主要な利用者ターゲットである(図4, 35%)。こうした地域は、東南アジアに比べて、デジタルノマドが少ないことが推察される。運営目的類型で見ると、都市課題解決型、業務空間共有型、まちづくり活動空間型で多く見られる(図5, 50, 19, 20%)。特にソウルの場合、都市課題解決型が多く(表1)、これは雇用問題の解決に向けて青年に起業を促すため、無料で簡単に利用でき、スキルアップできる機会を提供する政策に基づいているためである。また、台南では、台北や外国で大学教育を終えて、自分の故郷に帰ってきた青年たちの働く職場が不足しており、自ら起業し業務空間を確保しつつ、ここをノマドワーカーと共有しているケースもある(表1, TN-5B)。
- ④ デジタルノマド(主に外国人)はバリとチェンマイ、シエムリアップなど観光都市のコワーキングスペースの主要利用者ターゲットである(表1, 図4)。デジタルノマドは、一つの地域に3~6ヵ月間滞在し、その地域の住民との交流を期待している。例えば、バリにあるコワーキングスペース(BA-1)は、大学および起業教育を受けにくい地域住民と外国人デジタルノマドの交流プログラムを提供して、こうした期待を活かしている。
- ⑤ 学生は、全ての都市属性で見られターゲットであるが、とくに大学の周辺に位置しているコワ

ーキングスペースの主要利用者ターゲットである。このコワーキングスペースは、周辺に学生が多いため、学生を対象に起業およびIT 関連講座を通じて収益を創出できる長所もあるとの意見が得られた。

V. 事業目的類型別 主要収入源の特徴

コワーキングスペースは8つの主な収入源があることが分かった。これはコワーキングスペースの運営目的の類型で特徴があらわれた(表6)。

表6. 事業目的類型別の主要収入源

	都市課題解決型	業務空間共有型	インキュベート支援型	まちづくり活動空間型	企業CSR型
行政の支援	100%	0%	7%	0%	0%
個人メンバーシップ	0%	43%	0%	0%	33%
プライベートオフィス	0%	19%	60%	0%	0%
運営者の他の事業	0%	19%	20%	60%	33%
エンジェル投資	0%	3%	13%	0%	0%
イベントスペース賃貸	0%	0%	0%	20%	33%
カフェ	0%	8%	0%	0%	0%
宿泊施設	0%	8%	0%	20%	0%
合計	100%	100%	100%	100%	100%

- ① 行政の支援は、都市課題解決型コワーキングスペースで見られる収益創出タイプである(表6, 100%)。ソウルの場合、6つの都市課題解決型コワーキングスペースの中4カ所は運営費用の100%、残りの二社は60%以上の費用支援を受けている。それ以外にも台北、台南、バリなどのコワーキングスペースが主要収入源まではないが、行政との協力を通じて、ベンチャー起業関連講座、地域関連のイベントなどを実施することで支援を受ける場合がある。
- ② 個人メンバーシップによる収益は業務空間共有型の主要収入源である。デジタルノマドなど個人メンバーシップが多い東南アジアの単独スペース運営型コワーキングスペースの特徴である。調査からは、こうした単独スペース運営型コワーキングスペースは小規模であることが多いため、プライベートオフィスなど他の収入事業をつくるのが難しいという理由もあることがわかった。
- ③ プライベートオフィスは、インキュベート支援型の主要収入源である。インキュベート支援型は基本的にベンチャー企業を対象にプライベートオフィスを提供するからである。
- ④ 宿泊施設による収益は、先に言及したホテルとしたコワーキングスペースで見られる。これも比較的高い収益が可能になる場合があり、2号店3号店と展開する例がみられる。
- ⑤ カフェは業務空間共有型で見られる主要収入源

である。東南アジアに立地している個人が運営している小規模のコワーキングスペース(表1のBK-5, HA-1, JA-7)の運営者は個人メンバーシップでは収益には限界があるため、コーヒーやケーキなどメニューの質を高めて、それを販売することで収益を得ていると答えた。

- ⑥ イベントスペース提供を通じた収益はまちづくり企業で現れるパターンである。これは社会的企業の働き手に安い価格で空間を提供するが、様々なイベントを実施することを通して収益を得るパターンである。

これら①~⑥のように、空間を利用した収益を当初より期待しないタイプもある。これは⑦起業間もない起業家に資金を供給する富裕な個人からの投資「エンジェル投資」を期待するタイプや⑧運営者が他の業務で収益を得るタイプである。こうしたタイプは、運営者はコワーキングスペースの運営で直接収益を得るよりも、ノマドワーカー、ベンチャー企業、社会的企業と事務スペースを共有しながら自分の業務を行い、それら企業等の将来性をみて、起業時やそれら起業の事業に投資をして、収益を得ている状況がみられた。

VI. まとめ

本研究は、コワーキングスペースの事業主体属性と事業概要、主たる収入源から、事業目的別の類型化を行い、その、立地都市属性ごと特徴や、施設の機能的特徴、利用者属性の特徴、収益構造などとの関係进行分析した。その結果わかった主な特徴は次の通りである。

- ① コワーキングスペースの事業目的別の傾向は、業務空間共有型がどの都市属性でも最も一般的だったが、特に観光地であるバリ、チェンマイ、シエムリアップで多く設置されていた。経営的にデジタルノマドの利用による安定した経営が見込めるためである。都市課題解決型とまちづくり活動空間型のコワーキングスペースの設置はソウルをはじめ成熟都市都市で見られる(表1)。インキュベーター型コワーキングスペースは現在、東南アジアのバンコク、ハノイ、プノンペンで多く設置されていた。
- ② コワーキングスペースの設置形態は、多くが業務ビル内のテナントであるが、観光地域では、その地域の伝統的様式の建物で運営され、利用者にアピールしていた。
- ③ コワーキングスペースの利用者は、運営者の運営

目的にほぼ沿っていた。インキュベート支援型はベンチャー企業を対象に、都市課題解決型とまちづくり活動空間型は地域問題に関心が高い社会的企業や団体などである。業務空間共有型は利用者が多様だが、デジタルノマドとノマドワーカー、周辺地域の学生が主な利用者であった。

- ④ コワーキングスペースの収入源は、主に8つの収益源を設定していた。特に、業務空間共有型は小規模であることが多く、交流を図る講座などでメリットを出しながら、個人会員制(月額、月額など)による収入やカフェ事業で収入を得ていた。一方、コワーキングスペースを利用する個人又は団体の起業へ投資し、そのリターンで収入を得る形もあった。

以上のように東・東南アジアのコワーキングスペースが、立地都市の社会的・経済的状況に応じて、多様な事業主体によって、多様な事業目的や運営方法を展開している状況が明らかになった。特に、都市部においてコワーキングスペースは、地域の若者が地域内外の人と交流し、学び、さらに起業のきっかけを得たり、業務の場として活用するのに重要な機能、場を提供している状況が明らかになったのは興味深いと考えられる。

また、こうした状況の社会的価値に注目し、行政や大企業がコワーキングスペースの設置や運営を行ったり、支援している状況も明らかになった。

今後も、東・東南アジアの都市においては、コワーキングスペースの社会的役割が期待される。その展開動向を追うことが必要である。また、本研究で得られたようなコワーキングスペースの経営が成り立つ諸条件を抑えつつ、地域の課題解決ニーズや観光等の利用者ニーズを活かしたコワーキングスペースの活かし方を、日本の都市部や観光地域、関係人口の増加を期待する地方都市へ応用していくことも重要と考えられる。

脚注

- 1) ソウル市は現在、「無重力地帯」というコワーキングスペース2か所を整備し、運営中であり、2018年度には5か所を整備する予定である。このコワーキングスペースはソウル市が所有し、民間団体が指定管理者として運営をしている。また、25区全体に1か所ずつ整備することを目的としている。
- 2) 日本コワーキングスペース協同組合のホームページ(<http://coworking.coop/>)のコワーキングスペースリストにある全コワーキングスペースのホームページや

facebookを調査したところ、それらページが廃止または、2015年以降のアップデートがないコワーキングスペースは86カ所あった。(アクセス日2015.11.25 確認)

参考文献

- Carsten Foertesch& Remy Cangol. 「The History of Coworking In A Timeline」 <http://www.deskmag.com/en/the-history-of-coworking-spaces-in-a-timeline> (アクセス日2016.10.1. 確認)
- Steve. 2016. 「Coworking Forecast - 26, 000 Spaces and 3.8 Million Members by 2020」 <http://www.smallbizlabs.com/2016/08/coworking-forecast-44-million-members-in-2020.html>(アクセス日 2016.9.14. 確認)
- Carsten Foertesch. 2015. 「The Global Coworking Survey 2015—16」. <http://www.deskmag.com/en/first-results-of-the-new-global-coworking-survey-2015-16> (アクセス日 2016.10.1 確認)
- Cynthia Chan, Jason Chiang. 2016. 「The rise of co-working space in asia pacific: boon or bane?」. CBRE Research
- Nguyen Thi Bich Ngoc. 2015. 「Coworking Spaces Incubators Shaping Up Fledgling Startup Ecosystem in Vietnam」 <https://www.dealstreetasia.com/stories/co-working-spaces-incubators-shaping-up-fledgling-startup-ecosystem-in-vietnam-13281/>(アクセス日 2017.12.12. 確認)
- 阿部智和・田忠司 2015. コワーキングスペースの様態: 国内施設に関する相関分析. 経済学研究= Economic Studies, 65(1)
- 阿部智和・宇田忠司・平本健太 2015. コワーキングスペースの実態調査: 2014 年度調査の概要報告. 地域経済経営ネットワーク研究センター年報= The annals of Research Center for Economic and Business Networks, 4, pp.89-113
- 徐華・西出和彦 2014. 都心にあるコワーキングスペースにおける交流行動 (FM・ワークプレイス, 建築計画, 2014 年度日本建築学会大会 (近畿) 学術講演会・建築デザイン発表会). 学術講演梗概集, pp.823-824, 2014.9.
- 有元政晃・松本直人・松本裕司・城戸崎和佐・仲隆介 2012. 「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 1): コワーキングの基礎的実態調査」. 日本建築学会大会学術講演梗概集, pp.331-332
- 渡辺修司・松本直人・松本裕司・城戸崎和佐・仲隆介 2012. 「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): コワーキングスペース利用者の場所選択要因に関する考察」 (オフィス空間 (2), 建築計画, 2012 年度大会 (東海) 学術講演会・建築デザイン発表会). 学術講演梗概集, pp.333-334