商業地における屋外休憩空間とカフェ利用の関係性に関する研究

ー 自由が丘・九品仏川緑道を事例として ー

Keywords
商業地　屋外休憩空間　カフェ
休憩空間　　九品仏川緑道　混雑

DZ21204　　大方珠愛

1.　研究の背景と目的

来訪者の行う「休む」という行為は、商業地の活性化や集客において重要である。しかし、日本の都市では休憩空間が不足気味であり、多くの来訪者がチェーンカフェを一時的な休憩場所として利用して混雑が生じている。このような現状は、来訪者の滞在意欲を低下させ、商業地全体の魅力を損なう可能性がある。屋外に快適な休憩空間を整備することで、来訪者は飲食店に依存せず自由に休憩でき、滞在時間や歩行範囲の拡大に期待される。また、屋外休憩空間は自然との触れ合いやサステイナブルな都市活動を促進する役割を持つ。こうした空間の充実は、来訪者の流動性を高め、商業地全体の活性化と地域価値の向上に寄与すると考えられる。日本の都市における屋外休憩空間の適切な整備は、都市の課題解決と活性化において重要である。

都市部の休憩や滞留空間に関する研究では、様々な視点からその重要性や特性が議論されている。玉那覇・堀は、東京の繁華街を対象に「滞留空間」を調査し、「見る-見られる」関係が都市の賑わいや楽しさを高め、滞留空間の効果を向上させると指摘した[1)]。柿沼らは、巣鴨商店街で高齢者の滞留行動を分析し、椅子やベンチがあると長時間滞在する傾向があり、グループでの滞留が滞在時間の長さに影響する一方、歩行距離は短くなることを明らかにした[2)]。長・出口は、福岡市をケーススタディとし、歩行者動線と休憩空間の配置が都市の快適性や回遊性を向上させる上で重要だと結論付けている[3)]。さらに、鈴木らは、広場や街路沿いといった休憩空間が街の雰囲気や散策を楽しむ訪問者に支持される傾向があると述べた[4)]。一方、斎藤らは都心カフェの利用が回遊性を促進し、経済効果を生むことを明らかにしている[5)]。

このように従来の研究では、休憩空間が都市の賑わいや訪問者の滞在行動に与える影響の重要性が示されているものの、休憩空間としてのカフェや飲食店と屋外休憩空間の特徴や関係性に焦点を当てた研究は少なく、両者の役割や相互作用について明らかにされていない。

以上より本研究では、休憩という観点から、都内商業地における屋外休憩空間と周辺チェーン店のカフェの関係性について、混雑状況や利用者の行動などから明らかにすることを目的とする。具体的には、屋外休憩空間が、訪問者にとってカフェの代替休憩空間として機能しているか、また、カフェ利用者と屋外休憩空間利用者の目的や行動に違いがあるかを分析し、屋外休憩空間が都市の快適性や利便性にどのように寄与しているか、また、都市環境における屋外休憩空間の役割と価値を検討する。

2.　研究方法

2.1　調査対象地域の選定

本研究では、調査対象地域として、独立した回遊性を持つ商業集積地域であり、豊富な屋外休憩空間が設けられていること、周辺に2店舗以上の全国チェーンのカフェがあること、の2つを満たす、自由が丘の九品仏川緑道とその周辺を選定した。図1に調査対象地域と調査したカフェを示す。

自由が丘は東京都目黒区と世田谷区にまたがる商業エリアで、アクセスの良さや洗練された街並み、豊富なファッション、雑貨店、カフェ、スイーツショップで知られている。また、九品仏川緑道は自然を感じられる静かな散歩道として人気があり、都市の喧騒を離れた屋外休憩空間として注目される。このエリアはアートや地域イベントも盛んで、地域住民との交流が深く、商業と文化の融合が特徴的である。さらに、自由が丘は都市的利便性と落ち着いた住環境を兼ね備え、多様な層の住民が暮らしている。

図1　調査対象地域

研究指導：栗島英明 教授　　Mie OKATA

2.2　調査・分析方法

(1) 観察調査

まず、カフェと屋外休憩空間の利用傾向や関係性を分析し、混雑状況が互いに与える影響を検証するため、観察調査を実施した。調査は、2024年11月の休日と平日の13時から17時に行い、カフェと九品仏川緑道(以下、緑道)の利用人数や混雑比率を記録した。各店舗の座席数と緑道のベンチ数を表1に示す。さらに、利用者の行為内容（仕事・勉強、読書、会話、スマートフォン操作、飲食など）を観察し、データを集計・分析した。

表1　各店舗の座席数と九品仏川緑道のベンチ数

店舗	座席数
S①店	50席
S②店	50席
E店	138席
D店	42席
九品仏川緑道	122脚×3

(2) ヒアリング調査

観察調査で得られなかったデータを補うために、緑道とカフェの利用者にヒアリング調査を行った。調査は、2024年12月の平日と休日の13～17時に実施し、緑道では387人、カフェでは52人から回答を得た。

質問項目は、回答者の性別、年齢、利用頻度、利用目的、滞在時間である。また、カフェの利用者には、カフェの満席時の対応、九品仏川緑道に対する認知と意識も尋ねた。緑道では、ベンチスペースに着座している利用者、カフェでは、出入り口から出てきた利用者にそれぞれ声をかけ、調査を行った。。

3.　観察調査

3.1観察調査の調査結果

(1)カフェと緑道の混雑状況の結果

観察調査の結果、休日と平日でカフェと緑道の混雑状況には明確な差が見られた。(図2・3)

休日のカフェでは、S①店やD店が一日を通じて非常に高い混雑率を示し、特に14時から16時にほぼ満席状態であった。E店も14時に最高99%の混雑率を記録した。一方、緑道は、13時の26%から利用が増加し、15時に47%のピークを迎えたが、カフェほどの混雑は見られなかった。

平日のカフェでは、昼過ぎから混雑が増え、特にＳ①店が94%、Ｄ店がほぼ満席を維持するなど高い混雑率を示した。Ｅ店は混雑率が比較的低めで、15時以降は減少した。一方、緑道は平日を通じて穏やかな利用状況で、混雑率は20%前後に留まった。また、立地特性から見ると、自由が丘駅から遠いＳ②店が他店に比べ混雑率が低いことがわかった。

以上より、自由が丘周辺では、駅から近いほどカフェが高い利用率を示し、訪問者が集中している一方、緑道はカフェほどの混雑がなく、リラックスできる空間となっているこが示唆される。

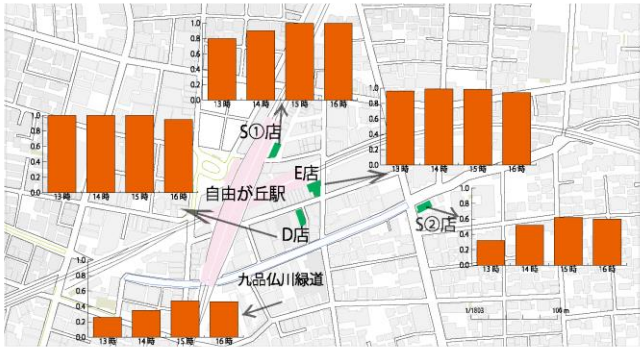

図2　休日14時台の混雑率の可視化マップ

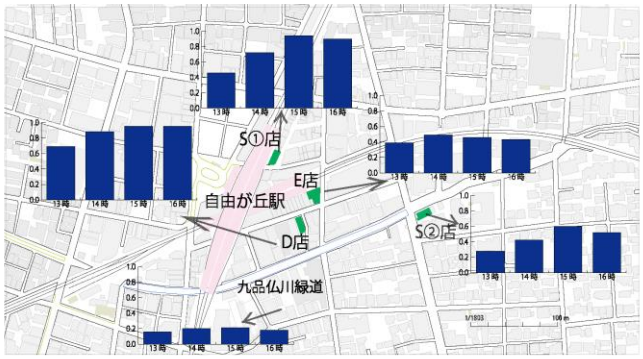

図3　平日14時台の混雑率の可視化マップ

(2)緑道とカフェの利用状況の結果

緑道での飲食の状況は以下の通りである。先述のように休日の緑道では、利用者が時間とともに増加し、13時の96人から15時～16時にピークの171人に達した。飲食者も増加し、13時の35人から15時の77人まで増加した。

一方、平日の九品仏川緑道では、利用者数は13時の59人から15時に78人でピークを迎え、16時には67人に減少したが、飲食者数は13時の17人から15時に14人で最少となり、16時には19人と再び増加する傾向が見られた。これにより、休日は利用者と飲食者が共に増加する一方、平日は飲食者数が全体利用者数と比例しないことが分かった。

カフェ利用者の利用状況は以下の通りである。S②店は「仕事・勉強」や「会話」を目的とする利用者が多く、S①店でも「仕事・勉強」や「会話」が主で、飲食目的の利用は少なかった。一方、D店は「読書」や「会話」に加え、飲食目的の利用者が比較的多いことが分かった。E店は座席数が多く、すべての行為で利用者が多い多目的なカフェとして利用されていた。

(3) 観察調査全体の考察

観察調査の結果、自由が丘周辺ではカフェが訪問者の集中する主要な休憩空間として機能しており、特に休日の午後は混雑が顕著であった。一方、緑道は比較的ゆったりとした利用が可能な空間であり、休日には利用者と飲食者が増加するものの、カフェほどの混雑は見られなかった。緑道はカフェの混雑を緩和しつつ、訪問者にリラックスできる屋外休憩空間を提供する役割を果たしていると考えられる。

特に、カフェと緑道が補完的な役割を果たしている可能性が示唆され、カフェの混雑緩和や都市の快適性向上を図るためには、屋外休憩空間の充実が重要であることが示された。

4. ヒアリング調査の結果

4.1緑道の利用者へのヒアリング調査の結果

緑道の利用者は、20代と30代の女性が最も多く、男性利用者も同じ年代に集中していた。一方、50代以上の高齢層の利用者は少なかった。

利用頻度は、「月に1～2回」が34%で最も多く、「週に1回」が28％と続き、定期的な利用がされていた。「週に2回以上」の1/3は頻繁に訪れており、特定の目的を持つ利用が考えられる。

利用目的は、「休憩・リラックス」が75%と最多であったが、次いで「友人や家族との会話・交流」が46％と、社交の場としても機能していた。また、「カフェが混雑していたから」(33%)や「カフェや飲食店で購入した飲食物を楽しむ」(23%)という回答から、カフェの混雑が緑道利用に影響を与えていることが示唆された。滞在時間については、「10～30分」が41%と最も多く、短時間の休憩利用が主流であることが分かった。

図4に示したように、「月に1回未満」「月に1～2回」利用者は、短時間（10～30分）の利用が中心だったが、「週に1回」利用者の滞在時間は多様で、長時間（1時間以上）の利用者も一定数見られた。さらに「週に2回以上」利用者では長時間滞在の傾向が顕著で、緑道を積極的に活用していることが分かった。全体的には、短時間の休憩利用が主流である一方、頻繁に利用する人では長時間滞在も多く、利用者のニーズが二極化している。

また図5に示したように、「休憩・リラックス」を目的とする利用者は、「10～30分」が最多で手軽な休息の場として利用されていた。「カフェが混雑していたから」という利用者は、「30分～1時間」が最多で、短時間から中時間の滞在が特徴的であり、カフェの代替として一時的に利用されていることが示唆された。「カフェや飲食店で購入した飲食物を楽しむ」では、「1時間以上」の滞在が半数を超え、飲食を伴う利用は長時間滞在に繋がる傾向が強かった。「友人や家族との会話・交流」は「1時間以上」が最多で、社交目的では長時間滞在が多かった。また、「読書」や「仕事・勉強」も「1時間以上」の滞在が中心で、集中や作業を目的とした利用が見られた。一方、「待ち合わせ」目的では「10～30分」が主流で、短時間利用が特徴的だった。

以上より、緑道は、「短時間の気軽な休憩利用」から「長時間滞在型の利用」まで幅広い目的に応じて利用されていることが明らかとなった。

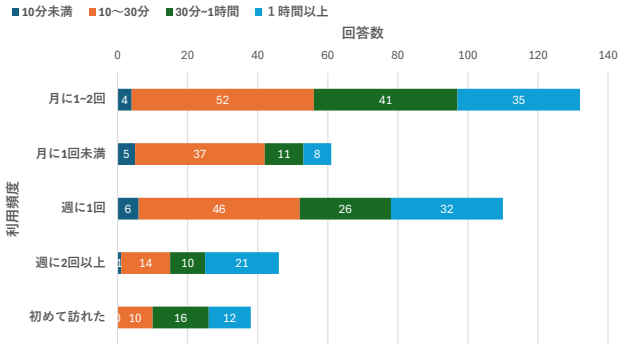

図4　利用頻度と滞在時間の関係性

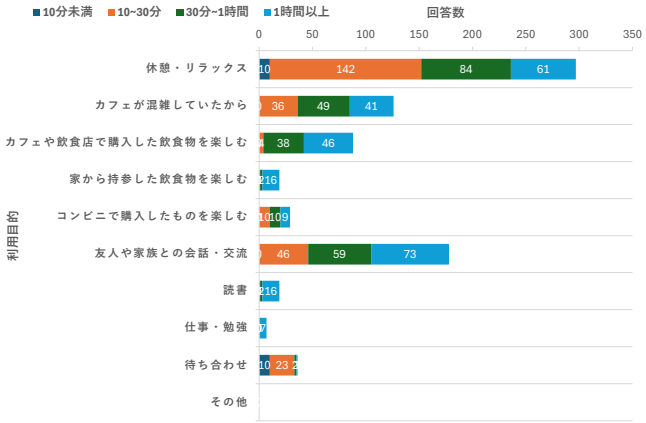

図5　利用目的と滞在時間の関係性

4.2カフェの利用者へのヒアリング調査の結果

20代の回答者が31%と最多で、次いで、30代の23%となった。利用頻度は、「週に1回」の38%が最も多く、次に1「月に1～2回」の27%となった。「週に2回以上」も12%で定期的な利用者が多かった。

利用目的は、「飲食(ドリンクのみ)」(73%)が最も多かったが、「会話(友人等)」も40％と多く、緑道と同じように社会的交流の場としての役割も担っていることを示している。また「仕事や勉強」も33%おり、主要な利用目的の1つとなっていた。

利用時間は、「1時間以上」と回答した人が26人と最も多い滞在時間となった。次に「30分以上～1時間」の利用も多数で、19人が回答しており、1時間以上の利用者も合わせると、全体の80%が30分以上の時間をカフェで過ごしていることがわかる。

カフェ混雑時の対応については、「別のカフェを探す」と回答した人が85%と極めて多く、待ち時間を好まず、すぐに利用できる場所を求める傾向があることを示している。「緑道周辺のベンチを利用する」と回答した人も38%おり、緑道に対する意識でも「混雑時に便利」と回答した人が38%と最も多い回答であったことから、カフェの混雑を避けるための代替として緑道が利用されていることがわかる。

カフェ利用者の35%が緑道を「気軽に利用できる」と回答し、日常的に訪れやすい場所と考えている。一方で、「カフェと比べて落ち着かない」という回答が13%あり、これは先述のようにカフェが「仕事や勉強」でも利用されていることが理由と考えられる。その意味で、緑道はカフェの完全な代替ではない。

5. 考察

観察調査とヒアリング調査の結果を踏まえて、休憩の観点から屋外休憩空間とカフェ利用の関係性ついて考察する。

自由が丘・九品仏川緑道周辺においては、休日にはカフェが非常に高い混雑率を示す一方で、緑道は比較的ゆったりとした利用が可能であった。カフェのピーク時間には緑道の利用者数も増加しており、休憩空間として、緑道がカフェの補完的な役割を果たしている。

これは、ヒアリング調査において、緑道利用者の利用目的としての「カフェが混雑していたから」という回答や、カフェ利用者のカフェが満席の際の対応として「緑道周辺のベンチを利用する」という回答があったことからも明らかである。また、緑道もカフェも「友人や家族との会話・交流」という休憩以外の利用のされ方もしていた。

一方で、緑道の利用者の多くが若年層であり、短時間の「休憩・リラックス」を主な目的としており、比較的利用時間の長いカフェとは異なった使われ方もしていた。カフェも、緑道では難しい「仕事や勉強」を利用目的とする利用者がおり、緑道とカフェとの利用目的・利用時間による棲み分けも確認できた。

緑道とカフェは、お互いに異なる利用価値を提供しながらも、休憩という観点では、カフェの利用が困難な時に、緑道が訪問者に代替の休憩場所を提供することで、カフェの混雑を緩和し、都市の快適性を向上させている。また、カフェ利用者にとっても緑道は、選択肢を増やしている。

6. 結論

本研究では、自由が丘・九品仏川緑道周辺を事例として、屋外休憩空間とカフェの関係性について調査・分析を行った。その結果、屋外休憩空間とカフェはお互いに異なる利用価値を提供しながらも、休憩という観点では補完的な関係となっており、商業地の快適性向上に寄与していることが確認された。屋外休憩空間は、短時間の休憩以外にも様々な利用がされており、このような空間が都市の活性化に寄与し、訪問者の体験を豊かにすることが期待される。

本研究では、11～12月の晴天時の利用状況を中心に調査を行ったが、天候や季節により屋外休憩空間の利用状況に違いが生じることが考えられる。さらに、自由が丘以外の商業地においても、同様の傾向がみられるのかについても検証が必要である。

参考文献

1) 玉那覇綾子・堀繁：東京の繁華街における滞留空間特性に関する研究，日本都市計画学会，都市計画論文集，No.44-3，pp391-396，2009年10月
2) 柿沼美紀・十代田朗・津々見崇：高齢来訪者の滞留行動特性に関する研究-巣鴨地蔵通り商店街を対象として-，都市計画学会論文集，No.44-3，pp.625-630，2008
3) 長総子・出口敦：都市における施設内休憩空間群の配置構成と利用に関する研究，日本建築学会計画系論文集，第596号，pp123-129，2005
4) 鈴木雄・木村一祐・南出拓也：街なかにおける歩行者の滞在特性と休憩空間の認識に関する研究，土木学会論文集Ｄ３，Vol68,No5，I_417-I_426，2012
5) 斎藤参郎・木口知之・栫昌邦・中嶋貴昭：消費者行動アプローチによる都心カフェの経済効果の計測:都心カフェ利用者の回遊行動特性に着目して，福岡大学経済学論叢，No52,pp435-458