

## 銀座地区におけるカフェの立地傾向に関する研究

### A Study about the Locational Trend of Cafes in Ginza

田中 建輔\*・小島 弘毅\*・北村 瞳\*・久保 健二\*  
大山 裕理子\*・富田 悠生\*・山本 謙人\*・中島 直人\*\*

Kensuke TANAKA\*・Hiroki KOJIMA\*・Hitomi KITAMURA\*・Kenji KUBO\*  
Yuriko OYAMA\*・Yusei TOMITA\*・Kento YAMAMOTO\*・Naoto NAKAJIMA\*\*

Abstract: Ginza is the Japan's leading commercial district where a lot of people from home and abroad enjoy shopping. Since the Taisho period (1912-1926), such a stroll for shopping in Ginza has been called "Gin-bura". In this study, focusing on the role of café in "Gin-bura", we confirm the locations of 122 cafes as well as the vertical locations and the numbers of tables, prices of a cup of coffee and smoking and Wi-Fi conditions in Ginza. It is made clear that there is the trend of location of café by area and street.

Keywords: Cafe, Vertically Commercial Space, Rest Space  
カフェ、立体商業空間、休憩空間

#### 1. はじめに

##### 1-1. 研究の背景

東京都中央区銀座地区は、国内外から多くの人々がショッピングに訪れる日本を代表する商業地域である。江戸期の町割りを継承するヒューマンスケールな街区、街並みが、歩行者の快適な回遊を支えている。銀座地区でのウィンドウショッピングを楽しみながらのまちあるきは、伝統的に「銀ブラ」と呼ばれてきた。「銀ブラ」という言葉の起源は、銀座にあった日本初のカフェ「カフェパウリスタ」（1874 年開業）でブラジル珈琲を飲んだ学生が考えた、大正自体に生まれた造語であると言われているが、次第に銀座をブラブラ歩くという意味に変化していった。そして、この「銀ブラ」に欠かせないのが、その語源とも関係していたカフェであった。銀座はカフェ文化発祥の地としても知られている。

銀座では、1999 年に中心的な商業者組織である銀座通連合会が、これからの銀座のまちのあり方を「銀座まちづくりビジョン」とうかたちで公表し、これを契機として、2001 年の町会、通り会、業種業態組合等の連合組織であり、銀座エリアの最高意思決定機関としての全銀座会が組織された。その後、2002 年以降の都市再生特別措置法に伴う緊急整備地域指定と規制緩和による超高層計画案への対応の中で、2004 年に全銀座会の下部組織として、銀座街づくり会議が発足し、『銀座デザインルール』の発行と、それに基づくデザイン協議を軸として、精力的にエリアマネジメント活動を行ってきている。こうした地域主導の動きの中で、一貫して「歩く楽しさが広がるまち」が追求されてきている。つまり、「銀ブラ」充実は、今でも銀座のまちづくりの大きな目標となっている。

##### 1-2. 研究の目的

本研究は、以上のような「銀ブラ」の充実、歩行者にとって楽しい銀座とするための更なる回遊性の向上というまちづくりの目標を前提として、「銀ブラ」には欠かすことのできない休憩空間としてのカフェに着目するものである。本研究の目的は、カ

フェ文化の伝統を持つ銀座地区において、現在どのようなカフェがどこに立地しているのか、その傾向を明らかにすることである。目視による悉皆調査に基づいてカフェを把握し、エリア(町丁目)と通りの二つの視点からカフェの立地傾向を把握していく。なお、本研究では、対象とするカフェを一般のレストランと区別することを念頭に、「ランチタイムとディナータイムの間の午後 2 時から 5 時にかけても開店している、コーヒーを提供している飲食店」と定義する。

##### 1-3. 既往の研究

銀座地区におけるカフェの悉皆調査、立地傾向を分析した研究はない。カフェが人々の回遊行動にもたらす影響については、斉藤ら(2008)や谷川ら(2008)などの研究がある。斉藤ら(2008)では、旧来の喫茶店と差別化をはかった福岡のカフェチェーンが及ぼす都市魅力としての効果を把握するため、聞き取りアンケート調査によって顧客の個人属性や利用特性を分析し、回遊ステップ数、1 回数ステップあたりの支出金額に基づく、カフェチェーンの都市部における経済効果を試算している。また、谷川ら(2008)も、カフェと都市の回遊性との関係について考察を行っている。本研究は、これらの既往研究で中心的テーマとなっているカフェと回遊行動の関係性への関心を共有しつつ、まずは基礎研究として、これまで全容が把握されていなかった銀座地区のカフェの立地傾向について明らかにしていく。

##### 1-4. 研究の方法

2013 年 6 月 1 日から 7 月 14 日にかけて現地調査を実施し、目視により、銀座地区内のカフェ 122 件を確認した(【図-1】)。また、現地調査では、立地場所、立地階を正確に把握するとともに、各店舗にて店員へのヒアリング調査を実施し、コーヒーの価格(レギュラーコーヒー 1 杯)、規模(座席数)、タバコの扱い(喫煙・禁煙・分煙)、Wi-Fi 環境(有り・無し)を把握した。なお、本調査では、便宜上、銀座通りの京橋方向を北、新橋方向を南と表現し、これに直行する方向を東、西と呼ぶことにした。実際に

\* 非会員・慶應義塾大学湘南藤沢キャンパス 学部生(Bachelor Student, Keio Univ. SFC)

\*\* 正会員・慶應義塾大学環境情報学部 准教授 (Associate Professor, Keio Univ. SFC)

は、銀座通りは南北方向ではなく、時計回りに約45度振れていることを注記しておく。

## 2. カフェの立地傾向の分析

### 2-1. 分析のための枠組み

銀座地区内での立地傾向を明らかにするため、本研究では、エリア区分と通り区分の二つの分析枠組みを設定した。

エリア区分については、銀座地区の伝統的な区域分けであり、現行の住居表示でもある銀座1丁目から8丁目までの8エリアに分割した。また、銀座通りを境として東西で商業地域としての性格が異なっていると考えられるため、補足的に、東西のエリアでの分析も行う。

銀座のもう一つの都市構造の特徴は、通りの重要性である。そ

こで、『銀座デザインルール 第二版』の第2章「銀座らしさ」内の『通り』の特徴、第5章「さまざまなエリア・通りの性格」を参照し、1) 銀座通り、2) 広域幹線（晴海通り、西銀座通り、昭和通り）、3) 東西方向の通り（幅員約8～14.5m）、4) 南北方向の通り（幅員約8m以下）という4分類を分析枠組みとして設定した。

以上の分析枠組みのもとで、現地調査で確認した122件のカフェを各項目・属性別に集計した結果は、【表-1】、【表-2】のとおりである。また、集計に加えて、各項目ごとにマッピングを行い、補足的に立地傾向の分析に用いた。

### 2-2. カフェ立地の全般的傾向

銀座地区のカフェ122件の分布は、エリア区分では、2丁目が一番多く、南北方向の両端である1丁目、7丁目、8丁目には比



【図-1】銀座地区におけるカフェの分布  
 (地下鉄出入口及び大規模店舗を付記)

【表-1】銀座地区におけるカフェの立地数の各属性・エリア別集計

| 項目      | 全体数・割合       | 町丁目区分   |         |         |         |         |         |         |        | 東西区分    |         |
|---------|--------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|--------|---------|---------|
|         |              | 1丁目     | 2丁目     | 3丁目     | 4丁目     | 5丁目     | 6丁目     | 7丁目     | 8丁目    | 東       | 西       |
| 立地場所    | 122          | 10: 8%  | 26: 21% | 21: 17% | 14: 11% | 17: 14% | 16: 13% | 8: 7%   | 10: 8% | 49: 40% | 73: 60% |
| 立地階     | 地下2階         | 2: 2%   | 0: 0%   | 0: 0%   | 1: 5%   | 0: 0%   | 1: 6%   | 0: 0%   | 0: 0%  | 0: 0%   | 2: 3%   |
|         | 地下1階         | 17: 14% | 2: 20%  | 5: 19%  | 2: 10%  | 2: 14%  | 3: 18%  | 2: 13%  | 0: 0%  | 1: 10%  | 6: 12%  |
|         | 1階           | 65: 53% | 6: 60%  | 13: 50% | 10: 48% | 3: 21%  | 7: 41%  | 12: 75% | 7: 88% | 7: 70%  | 30: 61% |
|         | 2階           | 19: 16% | 2: 20%  | 3: 12%  | 3: 14%  | 5: 36%  | 3: 18%  | 1: 6%   | 1: 13% | 1: 10%  | 5: 10%  |
| 店舗規模    | 3階以上         | 19: 16% | 0: 0%   | 5: 19%  | 5: 24%  | 4: 29%  | 3: 18%  | 1: 6%   | 0: 0%  | 1: 10%  | 8: 16%  |
|         | 1~15席        | 10: 8%  | 3: 30%  | 3: 12%  | 3: 14%  | 1: 7%   | 0: 0%   | 0: 0%   | 0: 0%  | 0: 0%   | 6: 12%  |
|         | 16~30席       | 25: 20% | 3: 30%  | 7: 27%  | 6: 28%  | 2: 14%  | 0: 0%   | 1: 6%   | 4: 50% | 2: 20%  | 9: 18%  |
|         | 31~50席       | 31: 25% | 2: 20%  | 2: 8%   | 2: 10%  | 6: 43%  | 10: 59% | 5: 31%  | 3: 38% | 1: 10%  | 11: 22% |
|         | 51~80席       | 3: 2%   | 1: 10%  | 6: 23%  | 7: 33%  | 5: 36%  | 1: 6%   | 0: 38%  | 0: 0%  | 5: 50%  | 13: 27% |
|         | 81席以上        | 23: 19% | 1: 10%  | 8: 31%  | 3: 14%  | 0: 0%   | 4: 24%  | 4: 25%  | 1: 13% | 2: 20%  | 10: 20% |
| 価格      | 不明           | 2: 2%   | 0: 0%   | 0: 0%   | 0: 0%   | 0: 0%   | 2: 12%  | 0: 0%   | 0: 0%  | 0: 0%   | 2: 3%   |
|         | 500円未満       | 42: 34% | 7: 70%  | 7: 27%  | 8: 38%  | 3: 21%  | 4: 24%  | 7: 44%  | 3: 38% | 3: 30%  | 21: 43% |
|         | 500円以上800円未満 | 56: 46% | 2: 20%  | 17: 65% | 12: 57% | 7: 50%  | 3: 18%  | 9: 56%  | 3: 38% | 3: 30%  | 24: 49% |
| 喫煙/禁煙   | 800円以上       | 24: 20% | 1: 10%  | 2: 8%   | 1: 5%   | 4: 29%  | 10: 59% | 0: 0%   | 2: 25% | 4: 40%  | 20: 27% |
|         | 喫煙           | 38: 31% | 1: 10%  | 14: 54% | 9: 43%  | 0: 0%   | 3: 18%  | 4: 25%  | 2: 25% | 5: 50%  | 13: 27% |
|         | 禁煙           | 50: 41% | 6: 60%  | 9: 35%  | 10: 48% | 10: 71% | 6: 35%  | 3: 19%  | 3: 38% | 3: 30%  | 20: 41% |
|         | 分煙           | 32: 26% | 3: 30%  | 3: 12%  | 2: 10%  | 4: 29%  | 6: 35%  | 9: 56%  | 3: 38% | 2: 20%  | 16: 33% |
| Wi-Fi環境 | 不明           | 2: 2%   | 0: 0%   | 0: 0%   | 0: 0%   | 0: 0%   | 2: 12%  | 0: 0%   | 0: 0%  | 0: 0%   | 2: 3%   |
|         | 有り           | 63: 52% | 7: 70%  | 14: 54% | 16: 76% | 4: 29%  | 6: 35%  | 11: 69% | 2: 25% | 3: 30%  | 25: 51% |
|         | 無し           | 57: 47% | 3: 30%  | 12: 46% | 5: 24%  | 10: 71% | 9: 53%  | 5: 31%  | 6: 75% | 7: 70%  | 24: 49% |
| 不明      | 2: 2%        | 0: 0%   | 0: 0%   | 0: 0%   | 0: 0%   | 2: 12%  | 0: 0%   | 0: 0%   | 0: 0%  | 2: 3%   |         |

【表-2】銀座地区におけるカフェの立地数の各属性・通り別集計

| 項目      | 全体数・割合       | 通り区分     |          |          |          |          |
|---------|--------------|----------|----------|----------|----------|----------|
|         |              | 銀座通り     | 広域幹線     | 東西方向     | 南北方向     |          |
| 立地場所    | 122          | 25 (20%) | 26 (21%) | 34 (28%) | 37 (30%) |          |
| 立地階     | 地下2階         | 2 (2%)   | 0 (0%)   | 1 (4%)   | 0 (0%)   | 1 (3%)   |
|         | 地下1階         | 17 (14%) | 3 (12%)  | 2 (8%)   | 5 (15%)  | 7 (19%)  |
|         | 1階           | 65 (53%) | 8 (32%)  | 11 (42%) | 25 (74%) | 21 (57%) |
|         | 2階           | 19 (16%) | 6 (24%)  | 4 (15%)  | 4 (12%)  | 5 (14%)  |
|         | 3階以上         | 19 (16%) | 8 (32%)  | 6 (21%)  | 0 (0%)   | 3 (8%)   |
| 店舗規模    | 11~15席       | 10 (8%)  | 3 (12%)  | 3 (12%)  | 3 (9%)   | 11 (31%) |
|         | 16~30席       | 25 (20%) | 6 (24%)  | 4 (15%)  | 7 (21%)  | 8 (22%)  |
|         | 31~50席       | 31 (25%) | 6 (24%)  | 8 (31%)  | 2 (6%)   | 15 (41%) |
|         | 51~80席       | 31 (25%) | 6 (24%)  | 5 (19%)  | 11 (32%) | 9 (24%)  |
|         | 81席以上        | 23 (19%) | 4 (16%)  | 4 (15%)  | 11 (32%) | 4 (11%)  |
|         | 不明           | 2 (2%)   | 0 (0%)   | 2 (8%)   | 0 (0%)   | 0 (0%)   |
| 価格      | 500円未満       | 42 (34%) | 4 (16%)  | 9 (35%)  | 17 (50%) | 12 (32%) |
|         | 500円以上800円未満 | 56 (46%) | 14 (56%) | 10 (38%) | 12 (35%) | 20 (54%) |
|         | 800円以上       | 24 (20%) | 7 (28%)  | 7 (27%)  | 5 (15%)  | 5 (14%)  |
| 喫煙/禁煙   | 喫煙           | 38 (31%) | 6 (24%)  | 5 (19%)  | 12 (35%) | 15 (41%) |
|         | 禁煙           | 50 (41%) | 16 (64%) | 13 (50%) | 11 (32%) | 10 (27%) |
| Wi-Fi環境 | あり           | 63 (52%) | 9 (36%)  | 13 (50%) | 19 (56%) | 22 (59%) |
|         | なし           | 57 (47%) | 16 (64%) | 11 (42%) | 15 (44%) | 15 (41%) |
| 不明      | 2 (2%)       | 0 (0%)   | 2 (8%)   | 0 (0%)   | 0 (0%)   |          |

較的少ないことが分かる。東西では、西側に6割の店舗が立地している。、有楽町駅方面から最も至近にある2丁目の西側エリアが最もカフェの立地が多い。

また、通り区分で見ると、銀座通りに2割の店舗が集中していることが分かるが、逆に言えば、残り8割もの店舗の多くは銀座のメインストリートではなく、裏道や横丁に立地しているということである。広域幹線沿いよりも、東西方向、南北方向の通りに万遍なく立地していることが分かる。

2-3 . 立地階別の傾向

1階に店舗を構える路面店が5割近くを占めるが、立体的商業空間を特徴とする銀座らしく、残り半分のカフェは地下、地上2

階以上にも立地している。特に、3階以上に2割近くのカフェが立地していることが明らかになった。

エリア別の傾向では、銀座地区の南側の6丁目から8丁目では、7割から9割のカフェが一階に立地しているのに対して、それ以外のエリアではカフェはより立体的に展開している。特に銀座の中心である銀座4丁目については、地価の高さも影響してか、6割以上の店舗が2階以上に立地している。2丁目、3丁目でも3割から4割が2階以上となっている。地下の立地は、7丁目を除いて割合に差がなく、何れも1割から2割程度である。

通り別の傾向を見ると、銀座通りにおいては、百貨店やアパレル・小売業の旗艦店等大規模ビルが多く、地上階を展示販売スペースとしていることが多いこともあり、地上階のカフェの割合は最も小さく、6割近くが2階以上に立地している。また、東西方向の通りには、3階以上のカフェは見られなかった。

2-4 . 店舗規模別の立地傾向

銀座では、7割が31席以上の中・大規模のカフェが占めており、かつての「銀ブラ」のイメージと結びつくような個人経営のカフェを想起させる小規模のカフェは意外と少ない。

エリア別の傾向を見ると、1丁目では小規模カフェの割合が6割と大きいことが分かる。2丁目、3丁目も、4丁目以南に比べると小規模カフェの割合が大きい。5丁目から8丁目には15席未満のカフェは立地していない。一方、4丁目には81席以上の



【図-2】銀座地区におけるカフェの立地階別分布



【図-3】銀座地区におけるカフェの店舗規模別分布



【図-4】銀座地区におけるカフェの価格別分布 (レギュラーコーヒー一杯の値段)



【図-5】銀座地区におけるカフェの喫煙/禁煙別分布

大規模カフェは存在していない。

通り別の傾向としては、51 席以上の大規模カフェは南北方向の通りよりも幅員の大きい東西方向の通りで割合が大きくなっている。

### 2-5 . 価格別の立地傾向

銀座地区には、比較的手軽な価格でコーヒーを提供するカフェから高価格のカフェまで、割合としては万遍なく立地している。

エリア別の傾向で言えば、小規模店の多い1丁目では、低価格のカフェの割合が7割と大きくなっている。一方、高価格のカフェは、4丁目、5丁目の西側に集中している。

通り別の傾向は、銀座通り沿い、広城壕線沿いは、高価格のカフェの割合が他の通りに比べて大きいことが分かる。また、東西方向の通りの一つで、7丁目と8丁目の境界にあたる花椿通り沿いにも高価格のカフェが集中して立地している。

### 2-6 . 喫煙/禁煙別の立地傾向

全体では、禁煙のカフェが4割あり、喫煙のカフェ、分煙のカフェを上回っている。

エリア別の傾向では、各エリアごとに禁煙、喫煙、分煙の割合にばらつきが見られる。喫煙のカフェの割合が最も大きいのは、カフェの数が最も多い2丁目である。一方で、禁煙のカフェの割合が最も大きいのは銀座地区の中心である4丁目である。4丁目には喫煙のカフェがない。分煙のカフェは6丁目では割合が大きくなっている。一方で、規模の大きなカフェがある4丁目、5丁目は分煙の割合が大きくなっている。

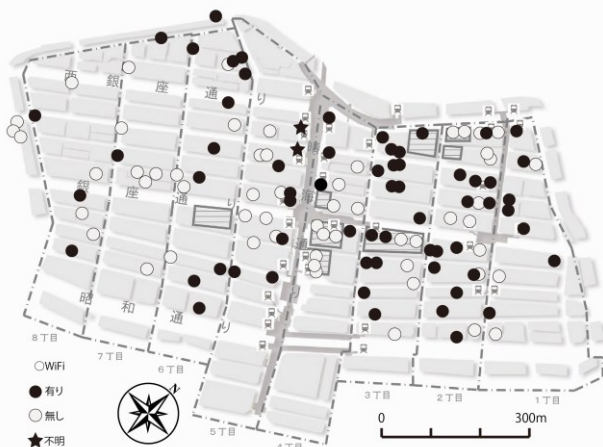
通り別の傾向としては、銀座通り沿いが禁煙のカフェの割合が6割以上と大きい。また、5丁目と6丁目の境界にあたる東西方向の通りの一つであるみゆき通り沿いのカフェ6店はすべて分煙である。

### 2-7 . Wi-Fi 環境別の立地傾向

外国人観光客などにとって重要なWi-Fi 環境は、銀座全体としては、有り、無しの数に大きな差は見られなかった。

エリア別には、4丁目と6丁目では、Wi-Fi の無いカフェの割合が7割を超えている。一方で、小規模なカフェの数が多い1丁目から3丁目では、Wi-Fi の有るカフェの割合が大きい。6丁目でも7割とその割合は大きくなっている。

また、通り別の傾向では、銀座のメインストリートである銀座通り沿道で、Wi-Fi の無いカフェの割合が大きくなっている。



【図6】銀座地区におけるカフェのWi-Fi 環境別分布

### 3. まとめ

以上の分析により、銀座地区におけるカフェの立地には、エリア別、通り別の傾向が見てとれることが明らかになった。特徴的な傾向を整理すると、以下のようになる。

#### 【エリア別の立地傾向】

- 1) 銀座の中心にあたる4丁目では2階以上の店舗が多く、また高価格のカフェの割合が大きい。また、禁煙もしくは分煙というかたちでクリーンな店内環境を維持している一方で、Wi-Fi 環境は備えていない。
- 2) 有楽町駅に近い1丁目、2丁目は小規模なカフェの割合が大きい。1丁目は特に小規模カフェの割合が大きく、低価格のカフェも多い。2丁目はカフェ自体の数が多し。
- 3) 新橋駅に近い6丁目から8丁目では、殆どのカフェが1階に立地している。また最も規模の小さな15席未満のカフェはない。6丁目、8丁目は大規模なカフェの割合が大きい。

#### 【通り別の立地傾向】

- 1) 銀座のメインストリートである銀座通り沿いには全体の2割のカフェが集中しているが、2階以上のカフェの割合が他の通りよりも大きくなっている。高価格のカフェ、禁煙のカフェの割合も比較的大きい。
- 2) 東西方向の通りの中には、高価格のカフェが多い花椿通り、分煙のカフェが多いみゆき通りなど、傾向に特徴のある通りが見られた。

こうした立地傾向を生み出す要因や、各カフェの客層(年齢層や性別割合)の傾向、利用客人数などの把握については、時間帯や平日・休日の違いを考慮に入れた上で、今後、調査を実施していくことにしたい。そうした調査によって初めて、現代の「銀座」におけるカフェの役割や今後のあるべき姿が見えてくるものと考えている。

### 参考文献

- 1) 銀座街づくり会議・銀座デザイン協議会(2008)、「銀座デザインルール 第2版」, 全銀座会・一般社団法人銀座通連合会
- 2) 斎藤参郎・梶井昌邦・中嶋貴昭・五十嵐寧史・木口知之(2008), 「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, pp.435-458, 福岡大学
- 3) 谷川浩太郎・有馬隆文・大木健人(2008)「多様化するカフェの特徴と都心におけるその役割」, 都市・建築学研究, 13, pp.11-17, 九州大学大学院人間環境学研究院都市・建築学部門
- 4) 岡本哲志(2006)「銀座四百年 都市空間の歴史」, 講談社
- 5) 岡本哲志(2002)「銀座—土地と建物が語る街の歴史」, 法政大学出版局