

# 多摩センター地区の シティセールス・プロジェクト

多摩大学  
酒井麻衣子ゼミナール

## 目次

- プロジェクト概要
  - 多摩センターとは
  - プロジェクト体制
  - 多摩センターの課題
  - プロジェクトの目的
  - 実施スケジュール
- 調査実施概要
  - ① 交通量調査
  - ② 動線社会実験調査
  - ③ テナントイメージ調査
- 各班の施策提案
- プロジェクトを通して学んだこと

## プロジェクト概要

## 多摩センターとは

1965年、東京圏における住宅問題、職住遠隔化等の都市問題の解決を図るため、開発が始まった業務核都市である“多摩ニュータウン”の中心エリア

- |   |  |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>・商業</li> <li>三越</li> <li>大塚家具</li> <li>イトーヨーカドー</li> <li>京王プラザホテル</li> <li>・娯楽</li> <li>サンリオピューロランド</li> <li>ワーナーマイカルシネマズ</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>・文化</li> <li>バルテノン多摩</li> <li>多摩美術大学美術館</li> <li>・企業</li> <li>ベネッセコーポレーション</li> <li>朝日生命</li> <li>など</li> </ul> |
|---|--|



## 多摩センターの立地

新宿駅  
から  
約40分

永山駅  
から  
約5分



- 多摩センター駅  
主要路線
- ・京王電鉄
- ・小田急電鉄
- ・多摩都市  
モノレール
- ・路線バス

多摩センター主要路線 1日平均乗降人員(2009年度)

【京王電鉄】 約8万4千人	【小田急電鉄】 約4万5千人	【多摩都市モノレール】 約1万7千人
------------------	-------------------	-----------------------

## 多摩センターのイベント

### 多摩センター年間主要イベント

【春】	【夏】	【秋】	【冬】
多摩センター 子ども祭り	多摩センター 夏祭り	ハロウィン In多摩センター	多摩センター イルミネーション



# プロジェクト体制



# 多摩センターの課題

今後、どういう街をめざすのか？

イベントがテナント集客に繋がっていない。

商業都市としてのブランドがない。

多摩センター地区連絡協議会の今後の役割は何か。

今後、多摩センターが  
どういう街に発展していくべきなのか、  
以上3点の課題を解決していくため  
シティセールス・プロジェクトが始まった。

# プロジェクトの目的

多摩センター地区の活性化という  
課題解決の為の具体的な「仕組み作り」

「集客の構造」を把握するための調査手法の開発

最終的アウトプット

来街者が街やテナントの何に惹きつけられ、  
どのように行動しているのかを明らかにし、  
多摩センター地区活性化のための  
具体的な施策提案を行う

# 実施スケジュール

- 10月
  - ・キックオフ説明会(プロジェクト説明)
  - ・基礎知識の習得(エリア・マーケティング、立地判定、質的調査に関する書籍の読み込み)
- 11月
  - ・交通量調査、動線観察社会実験の設計、現地視察
  - ・中庭先生特別講義「多摩センター地区の解釈枠組み」の受講
  - ・大風先生特別講義「行動観察とインタビュー」受講
- 12月
  - ・交通量調査の実施(12/2、5、6)
  - ・動線観察社会実験の実施(12/19)
  - ・テナントイメージ調査の設計
- 1月
  - ・テナントイメージ調査の実施(1/15~17)
  - ・調査結果の分析、二次データの収集、フィールドワーク等
- 2月
  - ・提案の具体化
  - ・成果報告会(2/10)
  - ・地域プロジェクト発表祭【本日】

# 調査実施概要

# 今回実施した調査

## ① 交通量調査

・多摩センターの要所(全7箇所)でどのくらいの人が通行するかを、平日・休日、午前・午後・夜の主要時間帯に、多摩センター地区への流入方向・流出方向を区別し、性別・年代(学生・社会人・シニア)の6属性ごとに、調査する。

## ② 動線社会 実験調査

・多摩センターの経験者・未経験者が、多摩センターの街をどのように歩きテナントを利用するか街にどのような印象をもったかなどを、行動観察およびその後のインタビューで調査する。

## ③ テナント イメージ調査

・さまざまな業態や具体的なテナントについての利用実態、イメージ(全般)利用実態、認知、集客力、イメージ(多摩センターにあるもの)などを、多摩センターの経験者・未経験者に対し調査する。



## ① 交通量調査

### 多摩センターの主要道路の 通行者交通量の把握

#### 調査日程

2010年12月2日(木)、5日(日)、6日(月)  
平日: 8-9時、11-12時、15-16時、18-19時  
休日: 11-12時、15-16時、18-19時

#### 調査方法

カウンターを用いた通行者の定点観測方式

#### 調査概要

- ① 多摩センターの計7か所の主要道路の通行者交通量の把握
- ② 通行者は「性別」「年代」(学生・社会人・シニア)の属性別
- ③ 1時間カウントした後、記入用紙にカウント数を書き各ポイントでの交通量の違いを把握する

## 交通量調査 実施詳細

2人1組で各地点の  
交通量をカウントする

以下のように調査対象の役割分担を決定し、  
それぞれのカウント対象の調査を行った。  
調査者a: 男性の「学生」「社会人」「シニア」  
調査者b: 女性の「学生」「社会人」「シニア」



## 交通量調査 実施風景



## ② 動線社会実験調査

### 多摩センターの街歩きの行動観察、 及びインタビュー

#### 調査日程

2010年12月19日(日)

#### 調査対象

多摩センター利用経験者・未経験者ごとに、  
「同伴有無」「性別」「年代」の条件を組み合わせた23組39名

#### 調査概要

- ① 1時間半、多摩センターを自由に街歩きしてもらい、追跡して行動を細かく観察(お店に入った、〇〇を見ている等)
- ② その後、観察結果を元に、インタビューを行う  
(このお店に入った理由は? 街の印象は? 等)

## 動線社会実験 実施風景

動線  
追跡  
調査



イン  
タ  
ビ  
ユ  
ー  
調  
査



## ③ テナントイメージ調査

### 様々な業態やテナントの 利用実態とイメージの把握

#### 調査日程

2011年1月15日(土)~1月17日(月)

#### 調査方法

調査会社のパネルを用いたインターネット調査

#### 調査対象

東京都・神奈川県在住18歳以上の  
多摩センター利用経験者と未経験者の416名。  
性別・年代(学生・社会人・シニア)の6属性で割り付け。

#### 調査概要

- 様々な店の利用状況や、イメージ(居心地がよい等)
- 多摩センター利用経験者には別途に多摩センター内の施設に関するイメージや利用頻度

## テナントイメージ調査 調査画面

10 以下の店や施設(テナントは含みません)について、あなたはどのようなイメージを持っていますか。  
 最もよくなるものすべてをお答えください。  
 ※この設問は縦方向にご回答ください。  
 【必須入力】

	1 東三ツラザホテル	2 プリンスホテル	3 サイゼリヤ	4 ガスト	5 スターバックス	6 ドトール	7 マクドナルド	8 モスバーガー	9 ウィナー・マイカル・シネマズ	10 TOSHOSHINEMA	11 サンリオピューロランド	12 東急デイズニールランド
1. 入りやすい	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2. 安心感が高い	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3. 時間を過ごしやすい	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4. どこにでもある	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5. 便利だ	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6. お得だ	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7. 高級だ	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>



## 各班の施策提案

## 各班のメンバーとテーマ

A班	2年	池野・熊谷 中川・武藤・山口	社会人をターゲットとした癒しの街づくり
B班	2年	井関・苅籠 酒井・松壽	多摩センターの“取り扱い説明書”を作ろう！
C班	3年	尾崎・杉本・瀧川	多摩中央公園を利用した多摩センター活性化
D班	2年	伊左次・大槻 大久保・千葉・横田	シニアをターゲットにした街づくり
E班	3年	河合・庄司 篠崎・平松	アートの街・多摩センター
F班	3年	池田・井上 金野・村山	わかりやすく、利用しやすくなる街 多摩センターの実現

## A班の提案概要

### 背景

多摩センターを通勤で利用する社会人が多い  
 社会人の多くは仕事でストレスを感じている

### テーマ

社会人をターゲットとした癒しの街づくり

### 提案

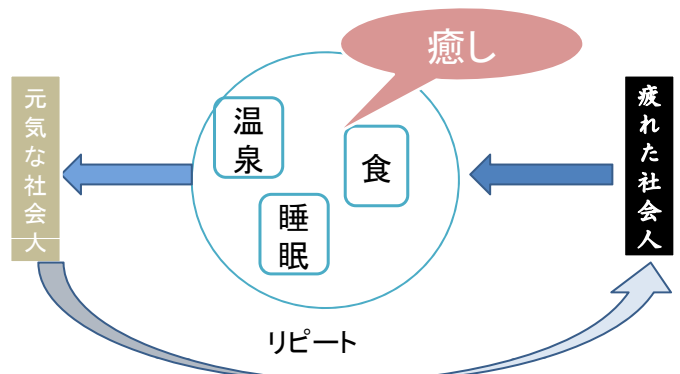
多摩センターを**癒しの街**とし、社会人が仕事で感じているストレスを発散できるテナント導入や、既存施設の利用を促進する

### 提案資料抜粋

温泉	多摩センター付近にある企業にクーポン券付き施設情報資料の配布 ・利用したことのある人→入店するきっかけ ・あるのを知らなかったが、機会があれば利用したい
睡眠	気軽に休める睡眠スペースの新設
食	時間帯に合わせた演出 ・昼は店外にテーブルを出し、オープンカフェのような雰囲気にする ・夜は昼とは違い、店内の装飾、ライトダウンによりロマンティックな雰囲気を演出

### 提案資料抜粋

## まとめ





## B班 の提案概要

25

### 背景

多摩センターの情報が分かりづらく手に入りづらいため、多摩センターの認知が低い

### テーマ

多摩センターの「取り扱い説明書」を作ろう！

### 提案

多摩センターの情報をまとめて提供する総合ポータルサイトを開設し、多摩センターの認知を高める

## 提案まとめ

### 特集

- 多摩センター特有のイベント、おすすめのスポットなどの情報提供！

### 施設

- お店の簡単検索及びテナントの情報提供！

### ルート検索

- 多摩センターに来たことがない人のための多摩センターにあるおすすめのテナントを効率よく巡回できるルートの情報提供！

### Twitterとの連携

- 今、流行のSNSを用いた多摩センターの活用方法！



提案資料抜粋

Home 店舗情報 特集記事 おすすめルート検索 運営情報

4ワード検索

カテゴリー検索

ニュース&トピックス

2月19日  
多摩モノレール「駅からハイキング」開催!!

3月21日  
サンリオピューロランドにてB級グルメ  
通称B-1グランプリ開催!!

BLUE GRASS SPRING SALE 実施中  
TEL:042-389-0247  
営業時間 10:00~20:00

BLUE GRASS 店内全品 30~70% off  
TEL:042-389-2008  
営業時間 10:00~20:00

GAMMARAY BURST シルバー商品 30% off  
TEL:042-337-6391  
営業時間 10:00~20:00

Odds 冬物全品 半額  
TEL:042-389-0237  
営業時間 10:00~20:00

28

## C班 の提案概要

### 背景

多摩中央公園は、多摩センターを競合の街と差別化する優良な資源である

### テーマ

多摩中央公園を利用した多摩センター活性化

### 提案

「多摩中央公園」の認知と価値を向上し、利用促進を図ること、多摩センターへの来街者を増やす

提案資料抜粋

## C班 施策案 (尾崎・杉本・瀧川)

「多摩中央公園を利用した多摩センターの活性化」

①認知率向上

②価値向上

③利用促進

多摩中央公園の十字路にある既存の地図は、見にくく、分かりづらいため、上のような看板を設置し、公園の認知率の向上を図る。

以前設置されていた花壇を復活させる。

公園に隣接するカフェ・トレノ・ノッテの改善を行う。

公園の詳細の地図を作成し、公園の利用促進を促す。

公園内の施設説明が記載されたパンフレットを作成し、公園内施設の利用促進を促す。

提案資料抜粋

①噴水  
多摩中央公園の噴水は、この公園のシンボリック存在です。芝生に腰をおろし、のんびりと水のせせらぎに耳を傾けてみてください。

②カフェ・トレノ・ノッテ  
多摩中央公園に隣接するカフェです。明るく、自然と調和した雰囲気でおいしいコーヒーと調理をどうぞ！

③花壇  
池の周りには、四季折々の花たちです。豊かな彩りをご覧ください。

④グリーンライブセンター  
身近な植物を中心として、季節に合わせた花鉢・観葉植物を展示しています。また、花を育てるための相談ができるコーナーがあります。

⑤旧富澤家  
18世紀中頃から後半の建造物。連光寺村の名主の家で、明治天皇などが行幸した際には御小休所として利用されました。文化財として保護公開していると共に、学習、語らいの場として家の一部を貸出しています。

いろいろなシチュエーションで、多摩センターを楽しもう

<p><b>ファミリーで!</b></p> <p>9:00~ サンリオであそぼう</p> <p>13:00~ お昼を公園で食べるのもアリ!</p> <p>14:00~ お昼の後は、公園でのんびり</p>	<p><b>お勤めの方も!</b></p> <p>9:00~ 会社に出社</p> <p>12:00~ お昼は公園のカフェでおしゃれに</p> <p>13:00~ 午後のお仕事</p> <p>19:00~ 同僚と軽く一杯!</p>	<p><b>カップルで!</b></p> <p>10:00~ ワーナーで映画を見る</p> <p>12:00~ お昼を食べて...</p> <p>14:00~ お買い物</p> <p>19:00~ 夜は公園で、まったりディナー&amp;ロマンチック</p>
---	--	--

## D班の提案概要

### 背景

多摩ニュータウンの老年人口は2004年に2万人台に達し、急速な高齢化が進んでいる

### テーマ

シニアをターゲットにした街づくり

### 提案

シニアのニーズである“趣味の時間が充実した生活”を実現できる「**楽しめる通り**」を多摩センターにつくる

## 提案まとめ

多摩センター	<ul style="list-style-type: none"> <li>シニアが多く住んでおり利用している</li> <li>シニアは消費するお金を多く持っている</li> </ul>
場所	<ul style="list-style-type: none"> <li>三越付近が一番多くシニアが通っている</li> <li>ラドバーン方式を利用し安心して歩行できる</li> </ul>
建物	<ul style="list-style-type: none"> <li>シニアのニーズの趣味の時間を充実させることができる<b>楽しめる商業施設</b>を建設する</li> </ul>

多摩センター独自の特徴を生かしシニアのニーズに合った「**楽しめる通り**」を作ることによって他の街には無い集客効果が生まれ、消費し**多摩センター活性化**につながる。

## 完成予想図

老人が楽しめる通り道

三越

## E班の提案概要

### 背景

多摩センターは乗降者数が多いにもかかわらず、街を素通りする乗り換え客が多い。また、多摩センターには街として目立った特徴がなくブランドが確立されていない

### テーマ

アートの街・多摩センター

### 提案

アートをテーマにした学びの場の提供と、街のアート化により、多摩センターへの**人の流れを構築**する

## E班施策提案

### 背景

モルレルから多摩センターの街に向かう人が少ない  
街としての特徴がなく、ブランド力が弱い

### 提案

**素通りする社会人を呼び込む**  
男性向け:写真講座 女性向け:フラワーアレンジメント講座  
**街のブランド化**  
フォトモザイク、フラワーロード、路上アート、街灯の改善

### 提案の効果

**「人の流れ」を構築**  
①施設利用の増加 ②認知度の向上 ③ブランド化



## 街をアート化する提案

提案資料抜粋



### ① フォトモザイク



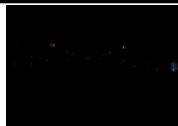
### ② フラワーロード



### ③ 路上アート



### ④ 街灯の改善



### 「人の流れ」を構築

①施設利用の増加 ②認知度の向上 ③ブランド化

提案資料抜粋

地元団体作成の地図で見る  
多摩センターと南大沢の違い



#### 多摩センター駅前

- ・一般的な道路地図形式で駅周辺を案内
- ・ジャンル毎に施設名と場所を表示



#### 南大沢駅前

- ・イラスト形式で駅周辺の商業施設を中心に案内
- ・歩行者向けに特化したデザイン

提案資料抜粋

## モバイルサイトの画面イメージ



今回紹介するルートは  
A地点ワーナーマイカルで最新の映画を鑑賞し、B地点にあるサンマルクカフェにて休憩を兼ねて昼食を取ります。  
今回最後になるC地点にてSARAで思いっきり歌ってストレス発散をしましょう！  
行き: 黒  
帰り: 赤

\*これは参考までの1例です。  
どんどん散策して新たなものを  
自ら開拓しましょう！

## F班 の提案概要

38

### 背景

多摩センターの来街者には、「街が分からない」「街を歩き回るのが面倒」という不安・不満要素が存在する

### テーマ

分かりやすく、使用したくなる街  
多摩センターの実現

### 提案

メインマップの改善、待ち合わせ場所の設置、モバイルサイトでのルート案内により、複数テナント利用に結びつける

提案資料抜粋

## 新たな案内板の設置イメージ



42

## プロジェクトを通して学んだこと

寒さに震えながら、ひたすら歩く人をカウントした  
被験者の予想外の行動に大慌てした  
追跡調査の予行演習を何度も何度もやってみた

街に行ってみたら、  
つまらない街と思っていたけど、結構いろいろあった  
もっと良くできるところをたくさん発見した

現場に行ったからこそ  
できた提案がある