

水戸市中心市街地活性化協議会運営委員会

日 時：平成21年9月25日（金）

午前10時30分～

場 所：茨城県産業会館 中会議室B

次 第

1. 開 会

2. あいさつ

3. 議 題

（1）各専門部会の活性化事業プランについて

- | | |
|-----------------|-----------|
| ○ 街なか居住・市街地整備部会 | [資料No. 1] |
| ○ 商業・賑わいづくり部会 | [資料No. 2] |
| ○ 交通・福利向上部会 | [資料No. 3] |

4. その他

5. 閉 会

水戸市中心市街地活性化協議会 街なか居住・市街地整備部会 主幹

街なか居住推進に係るコンセンサス形成事業

事業概要

1. 調査の背景

- ・近年のマンション供給過多により、需要が冷え込んでおり、現在は街なか居住の進展にブレーキがかかりつつある。
- ・一方、かつてないマンション急増により、コミュニティの弱体化や教育施設の不足、都市景観の変容など新たな課題が発生するとともに、将来的な建て替えや治安の問題など地域の将来にわたる持続性に対する懸念も指摘されるようになっている。
- ・今後も継続的にまちなか居住を推進し、次代の街づくりに資する住宅ストックと良好なコミュニティを形成していくためには、地域住民のニーズや生活実態の把握を行い、今後に向けた課題を整理した上で、対策を講じていくことが求められる。

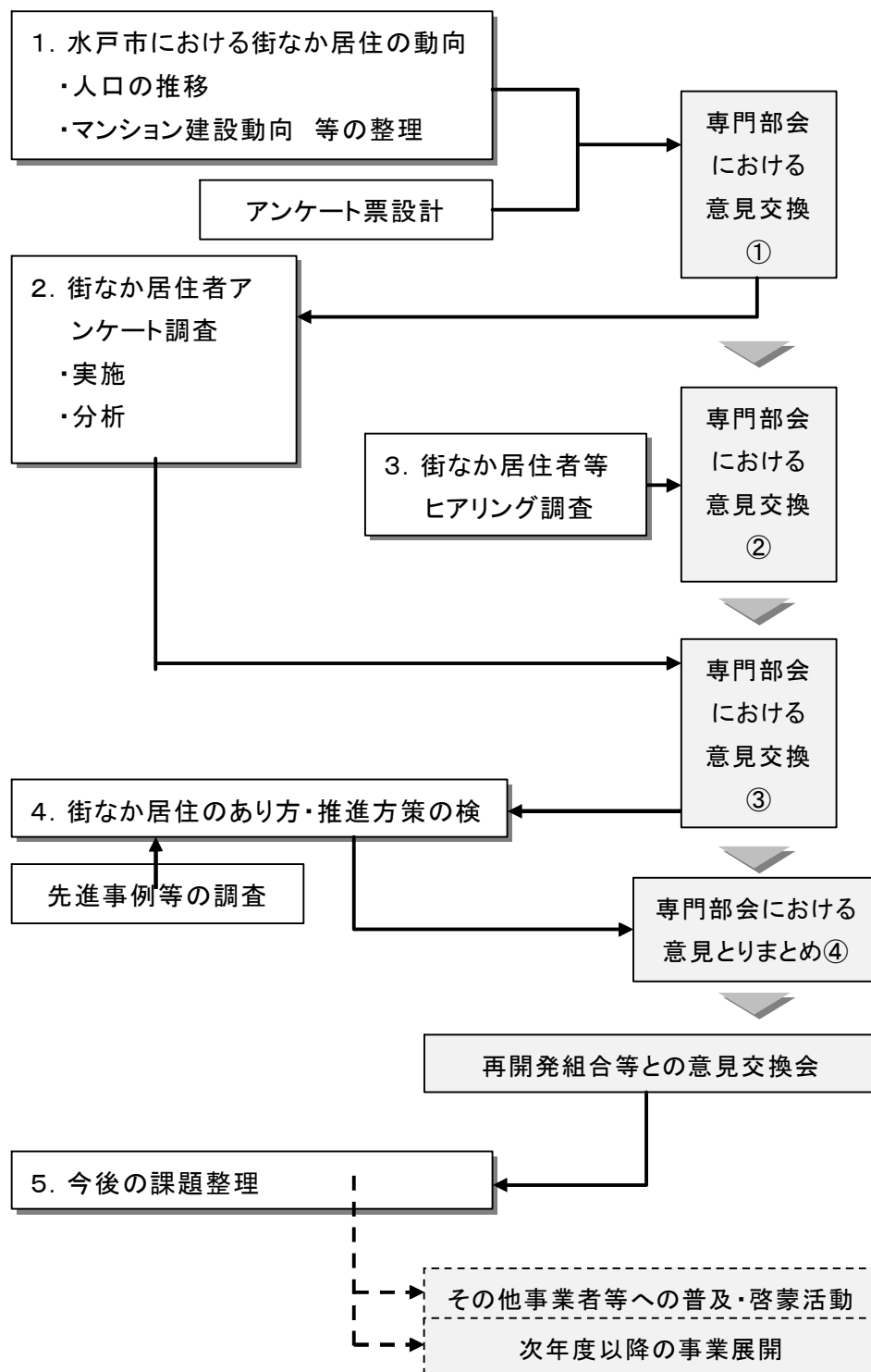
2. 調査の目的

- ・本調査において、街なか居住者の特性・ニーズ等の把握を行い、今後の街なか居住推進に係る課題を整理するとともに、大工町再開発組合をはじめとする各事業主体ならびに行政、商業者等との意見交換会を開催することで街なか居住環境の向上に係るコンセンサスの形成を図る。
- ・また、水戸市中心市街地活性化協議会において街なか居住推進に係る事業提案を行うことにより次年度以降の事業展開につなげていく。

3. 調査の実施項目

- ①水戸市における街なか居住の動向調査（基礎データの整理）
- ②街なか居住者アンケート調査
- ③街なか居住者等ヒアリング調査
- ④街なか居住推進方策の検討
- ⑤今後の課題の検討
- ⑥中心市街地活性化協議会 街なか居住・市街地整備部会への資料提供
- ⑦再開発組合等との意見交換会への資料提供

3. 調査のフロー



4. 調査内容及び調査手法

1) 水戸市における街なか居住の動向(基礎データの収集・整理)

- ・マクロ的な人口動向等の確認
- ・水戸市中心市街地の概要
- ・中心市街地の人口の推移
- ・マンション建設動向の整理 等

2) 街なか居住者アンケート

【マンション居住者】

- ・近年建設されたマンション居住者を中心に 1,700 通の配布を行う（回収率を 2 ～ 3 割と見込み、最低 400 票の確保を目指す）。
- ・水戸市の協力が得られた場合（宛名ラベルの提供）は、郵送による配布・回収とし、得られない場合は、（可能な限り管理組合への協力を求めた上で）ポストへの投げ込み・郵送による回収とする。

○想定される主なアンケート項目

1. 調査対象者の年齢・性別・家族構成・お住まいの地区・居住年数・従前居住地
2. 家族の通勤通学先
3. 通勤通学以外で中心市街地へ出かける目的・回数・交通手段について
4. 当地に転居した主な理由と中心市街地の魅力について
5. 中心市街地の居住環境の満足度について（期待と現実）
6. 中心市街地に不足する機能について
7. 地域のコミュニティ活動について
8. 将来の定住意向について
9. 魅力を感じる住宅タイプ（低中層集合住宅、街なか戸建の可能性）
10. etc

【一戸建て居住者】

- ・また、中心市街地の戸建て住宅居住者に対し、上記アンケートに準じた内容（一戸建て向け質問項目を追加したもの）のアンケート調査を行う。
- ・三の丸・五軒の自治コミュニティの班長（130 名）に対し、アンケートを実施する。

3) 街なか居住に関するヒアリング調査

- ・マンション管理組合、自治会、マンション居住者、郊外マンション居住者、郊外戸建て居住者等に対するヒアリング（グループヒアリング）調査を 10 件程度実施する。

○想定される主なヒアリング項目

1. 居住地としての中心市街地の魅力について
2. 中心市街地に不足する機能について
3. 周辺の空家・空店舗の状況について
4. 今後の中心市街地整備に望むこと（主として居住環境の面から）

4)街なか居住のあり方・推進方策の検討

- ・統計データ、アンケート調査、ヒアリング調査等を踏まえた（水戸らしい）街なか居住のあり方、及び推進方策の検討を行う。
- ・検討にあたっては先進事例調査を実施するとともに、下記の街なか居住・市街地整備部会における検討をもとにとりまとめを行う。

5)今後の課題の整理

- ・下記の意見交換会の結果を踏まえ、今後の推進課題等の整理を行い、次年度以降の活動につなげていく

6)中心市街地活性化協議会 街なか居住・市街地整備部会での協議

- ・中心市街地活性化協議会 街なか居住・市街地整備部会における協議を4回程度実施する。

【想定される協議の内容】

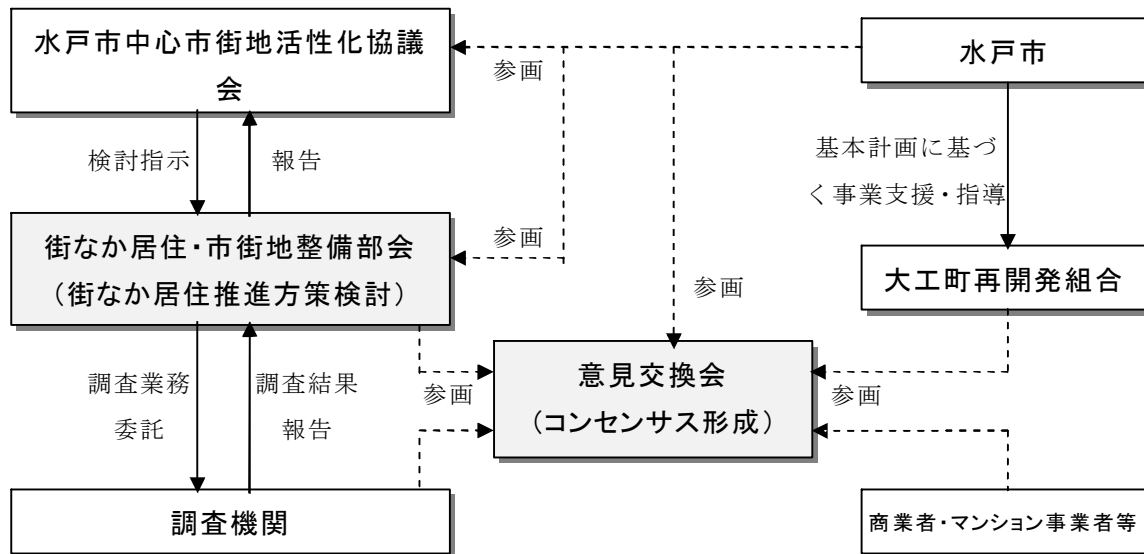
- 第1回：本調査の実施概要、街なか居住動向調査、アンケートについて
- 第2回：街なか居住者等ヒアリングについて
- 第3回：アンケート結果、街なか居住推進方策について
- 第4回：街なか居住推進方策について

7)大工町再開発組合等との意見交換会の開催(1回)

- ・大工町再開発組合及びマンション事業者、行政、商業者等との検討会を開催し、調査結果とともに良好な街なか居住環境形成に係るコンセンサスの形成を図る。

5. 調査体制とスケジュール

【調査体制】



【調査スケジュール】

調査項目	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
①水戸市における街なか居住の動向	■■■■■■■■■■	■■■■■■■■■■					
②街なか居住者アンケート	■■■■■■■■■■	■■■■■■■■■■	■■■■■■■■■■	■■■■■■■■■■			
③街なか居住者ヒアリング		■■■■■■■■■■	■■■■■■■■■■				
④街なか居住推進方策の検討			■■■■■■■■■■	■■■■■■■■■■	■■■■■■■■■■		
⑤今後の課題整理					■■■■■■■■■■	■■■■■■■■■■	
⑥街なか居住・市街地整備部会	○		○	○	○		
⑦再開発組合等との意見交換会						○	

(参考)

● 1993年以降のマンション

発売年	マンション名	所在地	会社名	階高 (階)	戸数 (戸)	竣工年月 (年/月)	
1	1993 シティパレス水戸南町	南町3-23	大和産業	13	41	94/5	
2	1994 ライオンズシティ水戸	南町1-19	大京	14	124	95/3	
3	1995 ロイヤルヒルズ梅香	梅香1-256	日本投資開発	7	68	96/2	
4	1999 サーパス大町	大町2-555	穴吹工務店	14	100	00/10	
5	2000 セレナハイム水戸	南町3-170	大和実業	14	65	00/12	
6	2000 三の丸グランキャッスルタワー	三の丸1-108-3	日本投資開発	21	190	01/12	
7	2000 マーキスコート備前町	備前町804-2	グリーンハウジング	3	15	01/3	
8	2001 ラ・フォンテーヌ	泉町3-137-138	ラ・フォンテーヌコーポレーション	12	51	01/7	
9	2002 ヴェルスコート水戸	宮町1-6	グリーンハウジング	15	84	03/8	
10	2003 レーベンハイム水戸プレミアガーデン	宮町1-6-156	タカラレーベン	15	112	04/3	
11	2004 Gコート梅香Lake Front	梅香1-273-1	グリーンハウジング	5	61	05/2	
12	2005 レーベンハイム水戸コルムナード	宮町1-6-157	タカラレーベン	15	112	06/10	
13	2005 シーズガーデン水戸三の丸	三の丸2-23外5筆	シーズクリエイト	15	54	07/3	
14	2005 サンアリーナ水戸備前町	備前町758他	サンピア	9	43	06/8	
15	2006 レクセルマンション水戸大町	大町3-578他	扶桑レクセル	15	77	07/8	
16	2007 レーベンハイム五軒町レジデンス	五軒町2-1196	タカラレーベン	19	114	08/10	販売中
17	2007 センチュリー水戸サウスゲートタワー	桜川1-1-1	飯田産業	15	120	08/3	販売中
18	2007 サーパス金町壱番館	金町2-1649	穴吹工務店	15	74	08/6	販売中
19	2008 リリパール水戸梅香	梅香2-711-2他	康和地所	6	64	08/09	販売中
20	2009 サーパス金町貳番館	金町2-1649他	穴吹工務店	15	100	10/02	販売中

1,669 戸

● 1992年以前のマンション

1	1969 南町ビルマンション	南町		9	?	69/02	
2	1972 サングリーンマンション水戸	五軒町2丁目		9	38	72/08	
3	1972 東カン水戸パークハイツ	備前町		5	74	72/12	
4	1974 サングリーン水戸第二	栄町		8	?	74/03	
5	1974 東カン第2水戸パークハイツ	備前町		10	?	74/5	
6	1978 水戸スカイハイツ (ワンルーム)	南町		9	58	78/11	
7	1986 アメニティマンション「ウィル」水戸	泉町		7	?	86/04	
8	1987 フラットワン水戸	五軒町2丁目		8	?	87/03	
9	1991 ライオンズマンション水戸三の丸	三の丸1丁目	大京	5	?	91/09	
10	1992 ライオンズマンション水戸	天王町	大京	14	?	92/02	
11	1992 アルカーザ五軒町マンション	水戸市五軒町2丁目1216		10	?	92/03	

170 戸

● その他、中心市街地近隣のマンション

1	1993 ライオンズマンション水戸新荘	新荘1-4	大京	14	56	94/11	
2	2001 サーパス新荘	新荘3-1990	穴吹工務店	8	50	01/9	
3	2007 D'クラディア末広町	末広町1-2.1551-1他	大和ハウス工業	14	55	08/6	販売中
4	2001 フォルテコート水戸中央	中央2-7-1	新都市ハウス販売	12	32	02/8	
5	2001 サンクレイドル水戸	城東2-413-1~2	アーネストワン	7	58	02/2	
6	2004 サンデュエル水戸城南パークプラッツ	水戸城南2-12	サンシティ	11	60	04/11	
7	2006 ミオカステロ水戸 I	城南2-8-20	山田建設	10	12	07/3	
8	2006 ミオカステロ水戸パークサイド	城南2-12-9他	山田建設	15	45	07/4	販売中
9	2006 アイディーコート水戸城南	城南3-14-2	一建設	5	28	06/3	
10	2007 サンクレイドル水戸センティール	城南2-3-7	アーネストワン	13	74	07/8	
11	2007 ブルーミングレジデンス水戸中央	中央1-2-8、9、10	東栄住宅	12	80	07/11	
12	2008 デュプレバス	桜川2丁目4番31	サジェスト	13	52	09/01	販売中

602 戸

大友良英プロデュース

アンサンブルズ"パレード"

ENSEMBLES parade

2009年11月8日(日)



{ パレード" 13:00~14:30
水戸中心市街地~水戸芸術館広場 観覧無料 }

{ ライブ" 18:00~20:00
Park IS 4階 前売1500円 当日2000円 *1ドリンク付 }

水戸芸術館
ART TOWER MITO

MeToo 推進室

水戸商工会議所

水戸市中心市街地活性化協議会 交通・福利向上部会

大型店・商店街モニターツアー報告

期日 平成21年9月3日(木)

時間 午前11時～午後2時

場所 京成百貨店・泉町2丁目商店街

1.調査の目的

水戸市中心市街地活性化協議会(交通・福利向上部会)では、お年寄りや子供、障害のある方など、「だれでも来やすい、しやすい」街なかにすることを目的に活動しています。

今回、中心市街地の大型店や商店街は、お年寄りや車イスを利用する方にとって便利なのか、不便なのか、実際にお買い物や食事をしながら調査しました。

2.調査方法

・参加者 福祉施設入居者 5名(3名車イス利用)

当日は京成百貨店1階に集合し、7階の催事場を見て回った後、地下1階の食品売り場でお買いものをしました。

その後、京成百貨店から泉町2丁目商店街へ移動し、商店街を1周しながら数件のお店をまわりました。

各ポイントではスタッフが参加者の方へ聞き取り形式で調査を行い、最後に食事をとりながら全体の感想や気になった点などを確認しました。

調査結果【大型店】

【店内を回る際の段差は気になりましたか？また通路の幅は十分でしたか？】

○通路は十分な幅で通りやすい、滑らず、歩きやすい

○本人・介護者にとって、車椅子は押しやすい

○エレベーターでは車椅子の利用に限界がある(一度に大人数では乗れない)エレベーターの待ち時間(駐車場棟)が長く使いづらい。

【店内の案内(どこに何があるか？ トイレや休憩スペースの場所はどこか？)はわかりやすいか？】

○店内は広くて見通しは良いが、「案内表示」自体が見つけづらい。

○トイレの表示はわからなかった(どこにトイレがあるのかわかりづらい)

【買い物をする際に商品説明や値段は見やすいですか？】

○商品は低い展示もされていて見やすかった。

【店員の対応(声の大きさや商品説明のわかりやすさ)は適切でしたか？】

○対応は良い。同じ目線で話してくれた(車椅子)。

【その他 随時気がついた点など】

○駐車場の警備員の誘導・対応も良かった。複数台数で駐車する場合が多いので、並んで駐車したい。スペースもひろく、車から降りるとき、店内に入るとき、警備員が付いてくれた。

○エレベーターは十分広い。○車椅子を1台借用した。

○バーゲン等、人が多いところは入って行きづらい。

調査結果【商店街】

【歩道は歩きやすいですか？(歩道の凹凸、段差、信号など)】

○介助者＝歩道は特に問題なし ○本人 ＝自分で押すには凸凹が厳しい

○休憩スポットが良い ○歩行者信号の時間が短い個所があった

○若干傾斜がかかっており、車椅子が曲がっていく

【道路・駐車場からお店に入るときに段差は気になりましたか？】

○店舗によっては一目見て入れないとわかると入る気が起きない。

【店内を回る際の段差は気になりましたか？また通路の幅は十分でしたか？】

○雑貨店の店内は動きやすかった。

【その他 随時気がついた点など】

○アーケードがないのが残念

○歩道の自転車走行が気になる(近付いた時に自転車を降りてくれた人もいた)

○道路と歩道の段差は気にならない

○店の間口が狭い

○飲食店では、車椅子からテーブルのイスへの移動もあるので、席周辺に十分なスペースがあると介助しやすい

○バリアフリースイレがある店でも店外に表示されていないのでわからない。

調査結果【全体の結果・感想】

【街に来る際に交通の不安はありますか?】

○バスで来るのは難しい(バスの乗降が不便)

○昔に比べ駐輪の数は減ったと思う

【トイレの不安はありますか?】

○トイレの場所はわからない。

○トイレ内に手すりがあればだいぶ違うのでバリアフリースイレでなくても改善できる。

○街なかで急に体調が悪くなったりする可能性があり、不安がある。休める場所や駆け込める病院などがあるとうれしい(介助スタッフより)

【あったらうれしいサービスはありますか?】

○買い物した物を持ち歩くのはつらいので商品の預かりサービスがほしい

○財布がほしかったが、どこで買えるのかわからなかった。

→どここの店舗でどのような商品を扱っているのかわかりやすいマップや一覧があると便利

○アーケードはあったほうが良いと思う(雨風がしのげる)

【その他、まちなかには興味があるか】

○久しぶりに街なかへ来て楽しかった(新しくなった京成には初めてきた)。また来たいと思う。

○一人で今回のような買い物ができるかとの質問には全員が無理と回答。

→付き添いサービス、ツアー等のサービスに対するニーズはあるものと思われる。

5

×お店によっては、車イスでは段差で入れないお店や、入っても自由に動けないお店も多くあります。



6

○泉町の歩道は比較的広いので車イスでの移動も楽です。
△若干の傾斜があり、自分で車イスを動かすのは難しいです。



2

○品物は低めに置いてあり、手に取りやすいでした。
○店員さんの対応も親切でわかりやすい。
×トイレの表示が分かりづらくどこにあるかわかりませんでした



3

○大型店だけではなく、一般のお店にもバリアフリートイレがあることがわかりました。
×しかし、店の外にはバリアフリートイレの表示はなく、どのお店にバリアフリートイレがあるかはわかりません。



4

○ここのお店は出入りもしやすく、店内を車イスで回ることができました。
△どこのお店でどのような品物が売っているかわからないので、ほしいと思った品物がみつかりませんでした。



1

○出入り口は段差もなくスムーズに入出入りできます。
○車イスを貸し出すサービスがあり、急に利用したくなっても対応してもらえます。
△荷物の預かりサービスも行っているのですが、知りませんでした。

