

## 3 主な論点

本郷台駅周辺の賑わいについて、多岐にわたる視点で検討しました。目標像を検討するに当たり、主な論点を整理します。

### 論点1 本郷台の個性をどう考えるか

---

#### 自然環境の創造及びコミュニティ活力の反映

- ・栄区の強みとしては、まずは、豊かな自然環境です。本郷台に着目するといたち川沿いの水と緑、そこに生息する水鳥、魚類などの生き物などの存在、そして、街路樹、オープンスペース内の成熟した樹木などが強みといえます。
- ・WHO協働センターから認証を受けたセーフコミュニティ都市に代表されるように、つながりのある地域コミュニティも大きな強みです。本郷台駅周辺の居住者によるコミュニティも充実しており、温かく支えあう土壌が根付いています。
- ・本郷台のまちづくりを考えるに当たり、自然環境を積極的に生かしていく、そして、コミュニティの活力を生かしていけるまちづくりを基本として考えます。

### 論点2 まちづくりの手法をどう考えるか

---

#### 国有地での地区計画の適用及び駅前広場・公園の再整備

- ・本来は、まちづくり構想に基づき、具体的な実現方策を考えるものですが、今回は、国有地の活用や駅前広場などの公共空間が対象であるため、まちづくりの手法を念頭において、構想づくりを進めます。
- ・国有地については、公的要望がない場合、一般競争入札による売却が基本的な考え方になります。国有地の面積が大きく、厳しい財政状況の中、すべてを自治体が購入し、利用することは困難です。そこで、民間売却を基本として、区民の皆様から頂いた意見を取り入れながら、地区の特性に応じた合理的な土地利用と市街地環境の維持増進等を図るなど、自治体が期待する開発方向へ誘導する手法(都市計画法の地区計画制度の適用)を検討します。
- ・駅前広場及び駅前公園は、市の所有管理であるため、全体計画に基づき、市が再整備します。

### 論点3 賑わいづくりを考える

#### 民間開発による交流・商業機能などの充実

- ・賑わいづくり、つまり集客のためのハード面でのポイントは3点あります。駅前広場・公園の再生、国有地の活用、バスアクセスの改善です。
- ・その中で、国有地の活用による賑わいづくりの方向性は十分に議論する必要があります。民間開発による賑わいづくりとして商業施設の導入は有効ですが、収益性に左右されるため、大規模な商業施設が誘致できる見通しは不透明です。一方で、公費投入による大規模な公共施設についても、実現性含め、検討を要します。
- ・そこで、賑わいづくりとして、次のシナリオを検討しました。

	内容	課題	評価
シナリオ1	大規模な商業施設の整備による賑わい	集客には短期的には最も効果が高い 港南台、大船などとの競合 大規模商業の導入の見通しの困難さ	
シナリオ2	大規模な公共的施設の整備による賑わい	大規模な公共的施設の整備は実現性が困難	
シナリオ3	民間開発による商業機能と公共的施設の複合整備による賑わい	民間開発として実現性は可能 開発における賑わい創出のための誘導方策が課題	○

### 論点4 公共的施設の整備を考える

#### 地域ケアプラザなどの整備を検討する

国有地の活用として少子高齢化時代に対応した公共的施設整備の検討候補として、地域ケアプラザ、地区センターが区民から要望されました。また、ふらっと栄（区民活動センター）、福祉活動拠点など考えられます。これらについては、駅前での交流とにぎわい、さらに、論点1のコミュニティの充実の視点で検討します。