

平成23年度 認定中心市街地活性化基本計画のフォローアップに関する報告

平成24年3月
大田原市（栃木県）

I. 平成23年度フォローアップ結果のポイント

○計画期間；平成20年11月～平成26年3月（5年5月）

1. 概況

本市中心市街地の活性化は、平成20年11月の認定後に6事業3路線を追加し、「栃木県北の商業地」の再生に向け、合併特例債や公共投資臨時交付金の利活用による事業の加速化を図り、暮らし・にぎわい再生事業計画の認定（平成22年3月）を受けるなど、目標の早期達成に向け積極的な取組みを行ってきた。

基本計画に記載された39事業の取組状況は、事業完了が3事業、実施中が33事業、未着手が3事業となっている。

しかし、活性化事業の推進は、以下の要因により、非常に厳しい状況に直面している。

まず1つは、長期的な経済不況に東日本大震災の影響（市本庁舎、清掃センター、小中学校等の公共施設への甚大な被害と放射性物質汚染対策）が重なり、「予算の集中化が困難になった」ことが挙げられる。

2つ目は、中心市街地再生のための事業を展開する一方で、「広域調整による大規模集客施設の郊外立地規制ができなかった」ことが考えられる。具体的には、大田原市新興住宅地（美原地区）と那須塩原市の西那須野塩原インターを結ぶ「都市計画道路3・3・1号インターチェンジ通り」が平成21年3月に開通した後、この沿線に大規模集客施設が複数出店し、また、同時期に開通した黒磯板室インター付近には那須プレミアムアウトレットが出店し、家族や若者の購買行動に大きな変化が現れた。さらに、これら集客施設の郊外立地に伴い、周辺の宅地分譲が進み、予想以上に居住人口の吸い上げ（ストロー現象）が生じている。当然、購買行動の変化に伴い、小売販売額も中心市街地から郊外へと吸い上げられている状況である。

このような状況の中で、「2核1モール」の基本方針に基づき、賑わい創出の拠点として計画された「城山地区屋台会館整備事業」や、居住人口の目標に大きく影響を及ぼす「市営住宅等整備事業」においては、事業（用地取得）の長期化が予想され、また、民間投資の冷え込みや郊外化の影響から「医療ビレッジ整備事業」、「ケア付き高齢者住宅整備事業」及び「荒町商業集積事業（テナントミックス、パティオ）」についても予想以上に見通しが悪く、期間内での数値目標達成が非常に厳しい条件下にある。

なお、戦略ごとの概況は以下のとおりである。

(1) 訪れる人を増やす戦略：「多様な市民活動のさらなる集積と発信による賑わいの創出」

平成23年9月に実施した「中心市街地における歩行者・自転車数」の調査では、中間年次の目標値に200人ほど届かないという結果が得られた。これは、目標達成に寄与する認定当初からの継続事業が想定以下の実績だったことや、整備は進めているものの、既存の自転車走行環境が市街地周辺の快適な走行空間と比べて依然として悪い状況（電柱の乱立や無蓋側溝など）にあることが考えられる。

(2) 住む人を増やす戦略：「人にやさしい街なか居住の促進」

平成 24 年 3 月現在、「中心市街地内の定住人口」は、対策を実施しなかった場合の想定値（2,910 人）をも下回る 2,794 人となっている。特に、東日本大震災の影響も重なった平成 23 年の対前年比はマイナス 2.9%と過去数年で最悪を記録している。

この理由としては、プラス要因として見込んでいた民間住宅建設の低迷や郊外化、市民の中心市街地に住みたいという条件（①商業・医療施設等の充実、②駐車場や間取りなどの住宅附帯条件の充実、③交通網（バス路線等）の充実）とかい離していることが考えられる。また、地震で壊れた居宅を道路拡幅で得た用地補償費で、郊外に（庭と駐車場が確保できる）代替地を求める地権者も少なくない。

さらに、目標達成に寄与する主要事業である「中央通り市街地再開発事業」の計画変更と「市営住宅等整備事業」の見直しが、最終的な数値にも大きな影響を与えるものと思われる。
 (3) 商業活性化のための戦略：「地域特性を踏まえた商業の振興」

「中心市街地における小売販売額」については、各種事業を実施していることによる平成 23 年度時点の目標値（10,521 百万円）に対し、実績値は 10,209 百万円と約 300 百万円下回っている状況である。

この理由として、プラス要因として見込んでいた空き店舗活用事業における商品販売額の低迷や民間住宅建設の低迷や郊外化、大規模商業施設の郊外立地に伴う地域内競争力の低下が考えられる。また、道路拡幅により店舗を手放したり、郊外へ移転する権利者がいたことも要因となっている。さらに、平成 23 年については、多くの店舗が東日本大震災の影響（計画停電など）によって、一時営業ができなかった（自粛等も連鎖した）ことが考えられる。

また、目標達成に寄与する主要事業である「中央通り地区再開発事業」の計画変更と「市営住宅等整備事業」の見直しが最終的な数値にも大きな影響を与えるものと思われる。

2. 目標達成の見通し

目標	目標指標	基準値	目標値	最新値	前回見通し	見通し
多様な市民活動のさらなる集積と発信による賑わい創出	中心市街地における歩行者・自転車数	2,301人 (H20)	3,000人 (H25)	2,089人 (H23)	—	③
人にやさしいまちなか居住の推進	中心市街地における定住人口	3,104人 (H19)	3,150人 (H25)	2,794人 (H23)	—	④
地域特性を踏まえた商業の振興	小売業年間商品販売額	11,017 _{百万円} (H19)	12,000 _{百万円} (H25)	10,209 _{百万円} (H23)	—	③

注) ①取組（事業等）の進捗状況が順調であり、目標達成可能であると見込まれる。

②取組の進捗状況は概ね予定通りだが、このままでは目標達成可能とは見込まれず、今後対策を講じる必要がある。

③取組の進捗状況は予定通りではないものの、目標達成可能と見込まれ、引き続き最大限努力していく。

④取組の進捗に支障が生じているなど、このままでは目標達成可能とは見込まれず、今後対策を講じる必要がある。

⑤取組が実施されていないため、今回は評価対象外。

3. 目標達成見通しの理由

- ① 「歩行者自転車数」は、長期化が予想される「城山地区屋台会館整備事業」の代替策として、「(仮称) 中央通り再開発ビル（以下「再開発ビル」）」内に「図書館」の移転や、乳幼児を抱え社会活動が制限される子育て世代の文化活動や購買活動を促進させる仕掛けとして、

「まちなか子育て世代活動支援施設」を新たに追加して整備していることから、利用環境が整えば、再開発ビルへの来訪者によって市街地の歩行者自転車数は増加し、目標達成が可能であると予想される。

- ② 「定住人口」は、進捗や実績が想定以下である取組のさらなる推進のほか、市街地再開発事業や路線バス効率化及び市内循環バス実験事業の推進が目標達成に有効であると考えられる。しかし、定住人口の増加に直接影響を及ぼす市営住宅等整備事業の見直しとケア付高齢者住宅整備事業の中止、さらに分譲マンションの規模縮小によって、当初見込みより約180人の人口規模縮小となり、計画期間内での目標達成は困難である。
- ③ 「小売業年間商品販売額」についても、①と同様に再開発ビル内に「図書館」の移転や「まちなか子育て世代活動支援施設」の整備完了等の条件がそろえば、再開発ビル内にオープンする商業施設や商店街への顧客が増加し、目標達成が可能であると考えられる。

4. 前回フォローアップ結果と見通しが変わった場合の理由

前回フォローアップは実施していない。

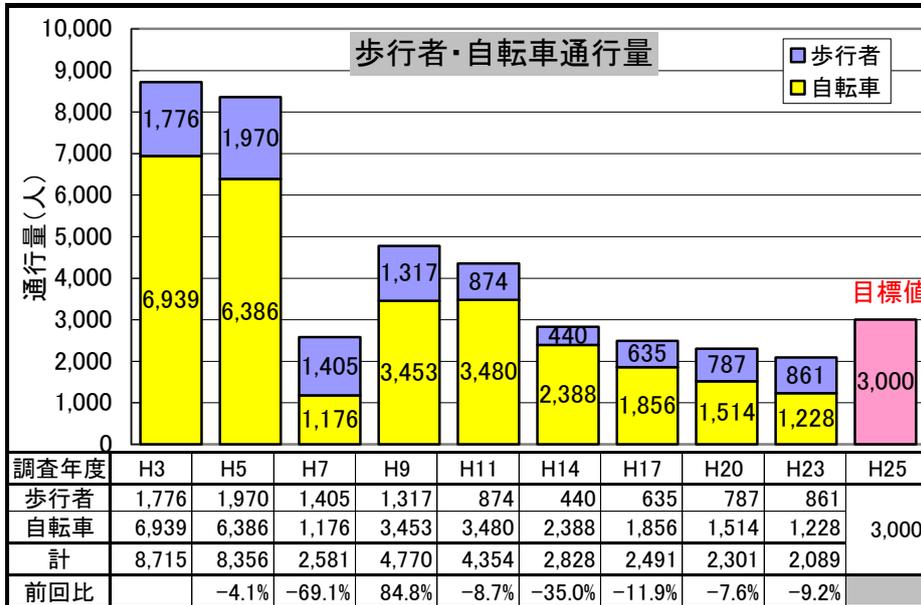
5. 今後の対策

- ・ 自転車走行環境を改善するため、「都市計画道路西那須野線（通称：中央通り）拡幅事業」、「3・3・2大田原野崎線（道路拡幅事業）」を推進する。
- ・ 中心市街地の来訪者の増加が見込まれる「再開発ビル」の整備を促進する。同時に、来訪者が利用しやすい、かつ十分な量の駐車場や駐輪場の整備を推進する。
- ・ 中心市街地に市民が住みたいと思える条件に合致する事業として、市街地再開発事業やテナントミックス事業、市営バスの利便性が向上するよう運行ルートの見直し等を実施する。
- ・ 再開発ビル竣工後や都市計画道路（2本）と回遊路（13本）の整備（拡幅）完了後、沿道に残地等の遊休地が多数生じるため、「市営住宅等整備事業」の推進や「民間住宅建設」の誘導により定住人口の増加を図る。
- ・ まちづくりカンパニーや不動産業者と連携し、新設された起業再出発支援事業（新設市単独補助）の斡旋により、区域内に多数存在する併用住宅の物件化を促進する。
- ・ 商店街で活躍する次世代の訓練の場として、再開発ビルの商業床の一部に創業者支援事業やインキュベーション施設を整備し、商店街を受け継ぐ次世代の育成に努める。
- ・ 中心市街地で一店逸品お店回りツアーを平成24年3月17日・18日に実施したが、好評につき、年に数回実施し、さらに中心市街地の個人店舗のアピールに努める。

Ⅱ. 目標「多様な市民活動のさらなる集積と発信による賑わいの創出」

「中心市街地における歩行者・自転車数」※目標設定の考え方基本計画P.60 参照

1. 調査結果の推移



年	(人)
H20	2,301 (基準年次)
H23	2,089
H25	3,000 (目標値)

※調査方法：3年に1度実施している「通行量調査」：9月の第1日曜日に実施

※調査月日：平成23年9月4日（日）実施 雨

※調査主体：大田原市

※調査対象：中心市街地 8 地点の歩行者・自転車通行量

2. 目標達成に寄与する主要事業の進捗状況及び事業効果

①中央通り市街地再開発事業（市街地再開発組合・大田原市）

事業完了時期	【未】平成 24 年度
事業概要	中央通り地区において市営住宅・分譲マンション・商業施設・医療ビレッジ・公益施設等を含めた複合用途の再開発ビルを整備し、土地の高度利用を図る事業。
事業効果又は進捗状況	<p>長引く経済事情の悪化や東日本大震災の影響によって、事業が大幅に変更している。計画の変更に伴う縮小内容は以下の通り。</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 10px 0;"> <ul style="list-style-type: none"> ・市営住宅、分譲マンション：20戸⇒10戸 ・商業施設：売場縮小（2,000㎡⇒1,752㎡） ・医療ビレッジ：個人医の床買取予定 </div> <p>一方、城山地区屋台会館整備事業の延期に対する代替策として集客能力が高い図書館や子育て世代活動支援施設を整備する計画を追加した。</p> <p>現在、権利変換が完了し、再開発ビルの工事に着手している。</p>

②城山地区屋台会館等整備事業（大田原市）

事業完了時期	【未】当初：平成 25 年度
事業概要	金燈籠交差点改良工事に伴う城山地区の残地と空地の有効利用を図るため屋台会館等の整備を行う事業。 屋台会館は「2核1モール」の1核となる地域交流センター（拠点）として位置づけ、屋台の展示場や多目的ホールを設置する。
事業効果又は進捗状況	以下の理由によって、事業延期。 ・用地取得の長期化により目標期間内に事業完了困難。 ・代替施設を市街地再開発ビルに集約し、拠点の強化を図る。

③多目的公園整備事業（大田原市）

事業完了時期	【未】平成 25 年度
事業概要	中心市街地内で遊休地化している J T 跡地を活用し、市民の憩いのスペースの確保や都市防災機能を持たせた多目的公園を整備する事業。
事業効果又は進捗状況	全体的な事業計画を大幅に早め、第一工期の工事完了。 イベント会場として利用することで、この場所を起点とした中心市街地への集客を図る。

④【追加】まちなか子育て世代活動支援施設整備事業（新規：大田原市）

事業完了時期	【未】平成 25 年度
事業概要	行動が制約される子育て世代のまちなかでの文化活動や購買活動を促進するため、再開発ビル内に乳幼児の一時預かり機能をもつ、子育て相談室、親子調理室、プレイルーム等を整備する事業。
事業効果又は進捗状況	平成23年度中は、内装建築設計・屋内遊具設計を実施。 利用環境が整えば、市街地への顧客の増加や再開発ビル内の商業施設の利用者増加に寄与する。

⑤まちなか保健室事業（大田原市）

事業完了時期	【未】平成 25 年度
事業概要	中心市街地内の空き店舗を活用し、国際医療福祉大学と連携を図り、健康づくりの支援や地域と学生の関わりを深めることを目的とした「まちなか保健室」を設置する事業。
事業効果又は進捗状況	以下の理由により事業見直し。 ・免許が無い学生が保健指導するには保健師（資格取得者）同伴必要。 ・学生と保健師の日程調整が難しい。

⑥荒町パティオ事業（（株）大田原まちづくりカンパニー）

事業完了時期	【実施中】平成21年度～
事業概要	県道大田原高林線（通称：中央通り）を挟んで再開発ビル正面に位置する荒町地区に既存店舗の他に新たな業種を誘導し、パティオ型商業施設を整備する事業。再開発ビルとの相乗効果により商業活性化、賑わいの創出を図る。
事業効果又は進捗状況	地権者との条件調整が不可能となり、平成22年7月Dブロック土地区画整理事業が中止となり、事業用地をあらまち蔵屋敷の敷地内に変更し、店舗を集約。2店舗が平成22年11月26日にリニューアルオープンしたが、震災により全店舗半壊した。なお、平成23年5月1日より再オープン。 平成23年9月～平成24年3月の来店者数は、4店舗計で約3,600人/月（約120人/日）、売上約307万円（約10万円/日）を記録し、賑わい創出に寄与している。

⑦空き店舗流動化対策事業（中心市街地活性化協議会）

事業完了時期	【実施中】平成21年度～
事業概要	中心市街地内の空き店舗の流動化を図るため、貸し手、借り手の出会いの場づくりや、家賃、業種等の設定、調整に信頼される機関を介在させる等の空き店舗対策事業。
事業効果又は進捗状況	現在、空き店舗調査研究会や介在機関の設置を設置し、また、起業再出発支援事業の確立に伴い、新規参入者（新設市単独補助）を募っている。 さらに、空きアパートを改装し、路地の活性化を図っている。

⑧とうがらしを活かした街づくり事業（とうがらしの街づくり推進協議会）

事業完了時期	【実施中】平成19年度～
事業概要	とうがらしを中心に大田原の観光・商業・農業・産業の発展に寄与することを目的に、①唐辛子栽培普及事業、②大田原産唐辛子の普及事業、③グッズ等によるPR事業、④唐辛子の利用拡大事業、⑤とうがらしの故郷大田原PR事業及び目的を達成するために必要な事業を実施。
事業効果又は進捗状況	全国とうがらしフォーラム（過去4回開催）では毎年50～70名が参加し、イベント（平成21年以降）にも多数の人が参加するなど、盛況を挙げている。 中心市街地の商店街では、とうがらしを使った各種商品が特産・土産品として販売されており、街なかの賑わい創出や商業振興に寄与している。

⑨学生サロン整備事業（大田原市）

事業完了時期	【実施中】平成21年度～
事業概要	国際医療福祉大生が運営するBSPカフェを中心市街地に学生が集う拠点施設として発展・充実させる事業。 BSPカフェの空き時間を利用した世代間交流喫茶「いってみつけ」が平成22年11月13日にオープンした。

事業効果又は進捗状況	<p>BSPカフェは年々売上が減少しており、平成23年度の売上は年間約29万円となっている。</p> <p>一方で「いってみつけ」（週3回営業）は「地域の誰もが気楽に集えて交流のできる場所」を提供しており、現在まで平均客数10人/日を記録している。</p> <p>以上のことから、街なかのにぎわい創出に寄与している。</p>
------------	--

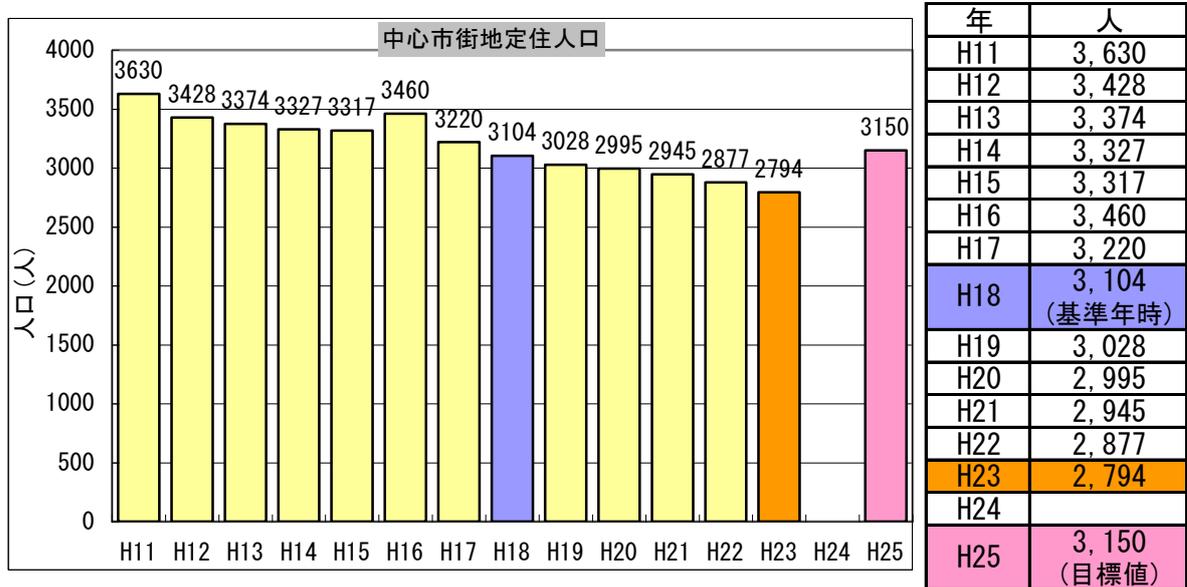
3. 目標達成の見通し及び今後の対策

- ・ 通行量調査の結果、数値目標「中心市街地の歩行者・自転車数」は、活性化事業を実施しなかった場合の想定値とほぼ同値である2,089人と、平成23年度時点の目標値(2,295人)と比べて200人ほど届かないという状況であった。
- ・ しかしながら、中心市街地では数値的に歩行者が増加し、自転車は減少傾向にあることから、自転車の走行環境が市街地周辺と比べて悪いことが、この減少要因と考えられる。
- ・ さらに、目標達成に寄与する主要事業についても、①中央通り地区再開発事業内における市営住宅等整備事業の見直しや②荒町商業集積事業（パティオ型商業集積）の計画変更、③城山地区屋台会館整備事業の延期といった問題が生じている。
- ・ 一方で、以上のマイナス要因に対し、「都市計画道路西那須野線（通称：中央通り）拡幅事業」や「3・3・2大田原野崎線（道路拡幅事業）」など、中心市街地活性化エリア内の自転車走行環境の改善が見込まれる事業が進展している。
- ・ 加えて、「城山地区屋台会館整備事業」の代替策として、「再開発ビル」内に「図書館」の移転や、「まちなか子育て世代活動支援施設」を新たに整備するため、利用環境を整えば、再開発ビルへの来訪者によって数値目標は達成可能と見込まれる。
- ・ 以上のことから、取組の進捗状況は予定通りではないものの、引き続き今後の対策について最大限努力していくことにより、多様な市民活動のさらなる集積と発信による賑わいの創出の目標達成は可能と見込まれる。
- ・ 今後の対策としては、自転車走行環境の改善のため、「都市計画道路西那須野線（通称：中央通り）拡幅事業」、「3・3・2大田原野崎線（道路拡幅事業）」の整備を推進する。
- ・ また、「図書館」や「まちなか子育て世代活動支援施設」の整備によって中心市街地への来訪者の増加が見込まれる「再開発ビル」の整備を促進する。併せて、その効果を高める来訪しやすい環境を創出するため、「荒町駐車場整備事業」及びその駐車場と再開発ビルをつなぐ「荒町遊歩道整備事業」を推進し、自転車での来訪者のために駐輪場の整備を検討する。
- ・ 中心市街地で一店逸品お店回りツアーを平成24年3月17日・18日に実施したが、好評につき、年に数回実施し、さらに中心市街地の個人店舗のアピールに努める。

Ⅲ. 目標「人にやさしいまちなか居住の促進」

「中心市街地における定住人口」※目標設定の考え方基本計画P. 77～P. 79 参照

1. 調査結果の推移



※調査月：平成24年3月

※調査主体：大田原市

※調査対象：中心市街地活性化エリア内対象6町の住民基本台帳登録人口

2. 目標達成に寄与する主要事業の進捗状況及び事業効果

①中央通り市街地再開発事業（市街地再開発組合・大田原市）

【再掲】P. 4 ①参照

②【追加】まちなか子育て世代活動支援施設整備事業（新規：大田原市）

【再掲】P. 5 ④参照

③市営住宅等整備事業（市街地再開発組合・大田原市）

事業完了時期	【未】平成24年度
事業概要	再開発ビル内に市営住宅や高齢者ケア付き住宅、分譲マンション等を整備し、まちなか居住の推進を図る事業。
事業効果又は進捗状況	以下に示す理由から、事業が延期となった。 <ul style="list-style-type: none"> ・周辺には低層住宅が多く、景観や生活環境の悪化が懸念されてきた。 ・経済比較の結果、再開発ビル高層化（高度利用）より、遊休地を活用したほうが事業費の抑制につながる。 ・用地取得の長期化。

3. 目標達成の見通し及び今後の対策

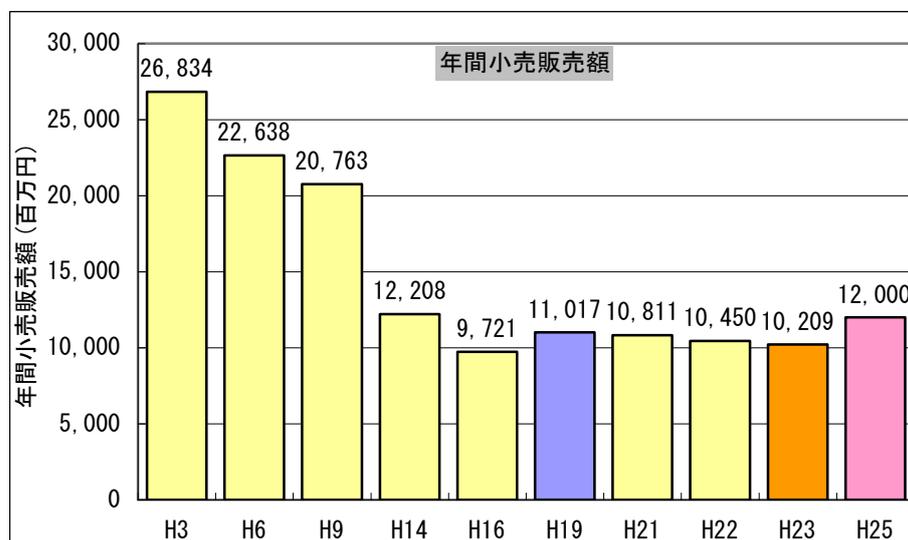
数値目標「中心市街地内の定住人口」については、平成23年度時点の目標値(2,988人)を大きく下回り、活性化事業を実施しなかった場合の想定値(2,910人)をも下回る2,794人と非常に厳しい状況である。特に、東日本大震災の影響も重なり、平成24年3月時点の定住人口は「前年比マイナス2.9%」と、過去数年で最悪を記録している。

- ・ この理由としては、プラス要因として見込んでいた民間住宅建設の低迷や郊外化、市民の中心市街地に住みたい条件(商業・医療施設等の充実、駐車場や間取りなどの住宅附带条件の充実、交通網(バス路線等)の充実)とかい離していることが考えられる。また、地震で壊れた居宅を道路拡幅で得た用地補償費で、郊外に(庭と駐車場が確保できる)代替地を求める権利者も少なくもない。
- ・ さらに、目標達成に寄与する主要事業である「中央通り市街地再開発事業」の計画変更と「市営住宅等整備事業」の長期化が、最終的な数値にも大きな影響を与えるものと思われる。
- ・ ただし、当初認定以降に、目標指標の算出に使用されていない4事業(3・3・2大田原野崎線道路拡幅事業、荒町ポケットパーク事業、土地区画整理(沿道整備街路事業)、まちなか子育て世代活動支援事業)を新たに加えて、住環境整備に力を注ぐことにより、定住人口の増加に寄与するものと考えられる。
- ・ 数値目標の達成に向けた改善の見通しについては、上記の新規事業に加え、進捗や実績が想定以下である取組の推進のほか、市街地再開発事業や路線バス効率化及び市内循環バス実験事業の推進が有効であると考えられる。しかし、定住人口の増加に直接影響を及ぼす市営住宅等整備事業の延期とケア付高齢者住宅整備事業の中止、さらに分譲マンションの規模縮小(20戸⇒10戸)によって、当初見込みより確実に約180人の人口規模縮小となる。
- ・ 今後の対策としては、数値目標に近づけるよう、市民が住みたいと思える条件に合致する事業として、商業・医療施設の充実を図る市街地再開発事業やテナントミックス事業を推進するほか、住宅の附带用件として管理の行き届いた駐車場を整備する。また、中心市街地で移動(市営バス)の利便性が向上するよう、運行ルートの見直しを実施する。
- ・ 再開発ビル竣工後や都市計画道路(2本)と回遊路(13本)の整備(拡幅)後、さらに平成24年7月開院となる大田原赤十字病院移転後には、中心市街地内に残地等の遊休地が多数生じることとなる。これらの遊休地を活用し、市営住宅等整備事業の推進や民間住宅建設を誘導することにより、定住人口の増加を図る。
- ・ さらに、まちづくりカンパニーや不動産業者と連携し、新設された起業再出発支援事業(市単独補助)の斡旋により、区域内に多数存在する併用住宅の物件化を図り、新規参加者を募集する。

IV. 目標「地域特性を踏まえた商業の振興」

「中心市街地における小売販売額」※目標設定の考え方基本計画P. 80～P. 84 参照

1. 調査結果の推移



年	百万円/年
H3	26,834
H6	22,638
H9	20,763
H14	12,208
H16	9,721
H19	11,017 (基準年時)
H21	10,811
H22	10,450
H23	10,209
H25	12,000 (目標値)

※調査月 : 平成24年3月

※調査主体 : H3～H19 栃木県(商業統計調査) H21～H23 大田原市

※調査対象 : 中心市街地活性化エリア内小売商店の年間小売販売額
(H21～H23は、エリア内の大規模小売店舗2店舗への聞き取りと、H19商店街別小売販売額(実績値)に各商店街顧客住居地人口の増減率を乗じて推定)

2. 目標達成に寄与する主要事業の進捗状況及び事業効果

① 中央通り市街地再開発事業(市街地再開発組合・大田原市)

【再掲】P. 4 ①参照

② 城山地区屋台会館等整備事業(大田原市)

【再掲】P. 5 ②参照

③ 市営住宅等整備事業(市街地再開発組合・大田原市)

【再掲】P. 8 ③参照

④ 荒町パティオ事業((株)大田原まちづくりカンパニー)

【再掲】P. 6 ⑥参照

⑤ 空き店舗流動化対策事業(中心市街地活性化協議会)

【再掲】P. 6 ⑦参照

⑥ とうがらしを活かした街づくり事業(とうがらしの街づくり推進協議会)

【再掲】P. 6 ⑧参照

3. 目標達成の見通し及び今後の対策

数値目標「中心市街地における小売販売額」については、活性化事業を実施していることによる平成 23 年度時点の目標値（10,521 百万円）に対し、実績値は 10,209 百万円と約 30 百万円下回っている状況である。

- ・ この理由として、①プラス要因として見込んでいた空き店舗活用事業による 1 店舗あたりの商品販売額が想定より低かったこと、②民間住宅建設の低迷や郊外化により、まちなか居住人口の増加が想定以下であったことが考えられる。
- ・ さらに、郊外への大型小売店舗の立地による地域内競争力の低下のほか、平成 23 年は多くの店舗が東日本大震災の影響（計画停電など）によって、一時営業ができなかった（自粛等も連鎖した）ことが考えられる。また、都市計画道路拡幅を契機に店舗（空き店舗も含む）を手放したり、活性化区域外に移転する権利者が現れた。
- ・ また、目標達成に寄与する主要事業についても、①中央通り地区再開発事業内における商業床の縮小や市営住宅等整備事業の見直し、②荒町商業集積事業（パティオ型商業集積）の計画変更、③城山地区屋台会館整備事業の延期といった問題が生じ、最終的な数値にも大きな影響を与えるものと思われる。
- ・ ただし、当初認定以降に、目標指標の算出に使用されていない 4 事業（3・3・2 大田原野崎線道路拡幅事業、荒町ポケットパーク事業、土地区画整理（沿道整備街路事業）、まちなか子育て世代活動支援事業）が新たに加わったことにより、小売販売額に直結する商圈の定住人口の増加に寄与するものと考えられる。
- ・ 数値目標の達成に向けた改善の見通しについては、小売販売額に直結する商圈の定住人口の増加を見込んでいた市営住宅等整備事業の延期と分譲マンションの規模縮小（20 戸⇒10 戸）によって、当初見込みより約 180 人の人口規模縮小という厳しい状況が予想される。
- ・ しかし、進捗や実績が想定以下である取組の推進のほか、市街地再開発事業や路線バス効率化及び市内循環バス実験事業の推進が有効であると考えられる。特に、再開発ビル内には「図書館」や「まちなか子育て世代活動支援施設」によって拠点の集約化を図っており、小売販売額の目標達成は可能であると考えられる。
- ・ 再開発ビル竣工後や都市計画道路（2 本）と回遊路（13 本）の整備（拡幅）、さらに平成 24 年 7 月に開院となる大田原赤十字病院移転後には、中心市街地内に残地等の遊休地が多数生じることとなる。これらの遊休地を活用し、市営住宅等整備事業の推進や民間住宅建設を誘導することにより定住人口の増加を図る。
- ・ まちなかでは、郊外の商業集積と同じような薄利多売・大量販売で競争をするのではなく、むしろ郊外とは違った中心市街地特有の「もの」「こと」を発掘・活用し、活路を見出す戦略が必要である。
- ・ そのため、活性化を「箱モノ」のみに頼るのではなく、中心市街地特有の「もの」「こと」を発掘・活用する契機・きっかけとして捉えることが必要である。
- ・ 以上のことから、活性化への近道は中心市街地の「もの」「こと」を発掘・活用できる「人」の存在に左右されるため、再開発ビルの商業床の一部に現在着手している創業者支援事業やインキュベーション施設として将来商店街で活躍する次世代（若い力・風）の訓練の場を整備し、商店街を受け継ぐ次世代の育成にも努める。