

池田地区ポテンシャル診断結果概要

≪池田地区の診断結果について（総括）≫

メリット	・ 田園地帯に位置し、障害物なしで視認性良好 ・ 観光地である筑波山に近く、景観も良い ・ 前面道路の平均車速や自家用車利用比率が適正 ・ 将来的なバイパスの整備予定がある
デメリット	・ 需要が少ない足元商圈 ・ 観光客をメインターゲットとした場合の繁閑のギャップ ・ ハザードエリアに該当しているため、土盛り等の対策が必要

【立地診断】

- ・ 池田地区は、交通量の多い国道 125 号及び県道 14 号線の交差点に位置しており、優れた立地特性を有していると判断される。
- ・ 国道 125 号、県道 14 号線はそれぞれの 24 時間の交通量は 1 万台に満たないものの、両道路を合わせると十分な交通量となる。
- ・ 将来的にバイパス開通が見込まれる点もプラス要因となる。
- ・ 周辺環境は筑波山を望む絶景ポイントであり、周りも田園風景である点から近隣、遠方観光の立ち寄りを期待できる可能性は高い。
- ・ 上記を踏まえると、十分な観光需要を取り込める立地と判断される。

【商圈診断】

- ・ 良好な立地に対して、商圈環境は車移動換算で計測した場合、足元商圈が若干薄い傾向にある。
- ・ 30 分商圈はつくば市の中心部を含むため人口規模は約 26.3 万人に達しており、十分な商圈が見込めると判断される。
- ・ 10 分商圈は約 9,300 人と若干薄いものの、20 分商圈は人口約 66,000 人となり、これらを考慮すると足元の商圈からも十分に需要が獲得できると予測される。
- ・ 上記の立地条件も併せて勘案した場合、観光を重視しつつ地元利用の需要も獲得できる道の駅として整備する必要がある。

【類似店舗診断】

- ・ 類似店舗の立地数は少なく、相互の影響は限定的であると判断される。
- ・ 道の駅は 30 分圏内 1 駅（道の駅常総）、20 分圏内に 1 駅（道の駅しもつま）であり、双方ともに遠距離であるため、相互の影響は限定的である。
- ・ 直売所、スーパーも、20 分圏内に 5 か所、10 分圏内に 5 か所となっており、いずれも小規模である。
- ・ 道の駅整備にあたっては類似店舗の影響を考慮する必要はないと考えられる。

【簡易需要予測・経済効果予測】

- ・ 対面交通量からの予測売上 約 4.2 億～6.4 億円（集客約 42 万～64 万人）
商圏人口からの予測売上 約 4.5 億円（集客約 45 万人）
- ・ 観光消費金額に換算すると経済効果は毎年約 23 億円となり、5 年累積で約 115.2 億円と予測される。

候補地位置図

