

## 上原・松野木地区ポテンシャル診断結果概要

### 《上原・松野木地区の診断結果について（総括）》

|       |                                                                                                                                                                |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| メリット  | <ul style="list-style-type: none"><li>・圧倒的な対面交通量・人口が魅力</li><li>・前面道路の平均車速や自家用車利用比率が適正</li><li>・様々なテーマの研究拠点が集積しており、それらと連携したコンセプト設定が可能</li></ul>                 |
| デメリット | <ul style="list-style-type: none"><li>・住宅地に位置し、障害物多数で視認性に難あり</li><li>・土地・道路に段差あり（土盛り高コスト）</li><li>・周辺に多数の住民が居住するため丁寧な協議が必要</li><li>・一部ハザードエリアに該当している</li></ul> |

#### 【立地診断】

- ・圧倒的な交通量を誇る学園西大通り沿いに位置している。
- ・学園西大通りの 24 時間交通量は約 3.6 万台と道の駅の需要を獲得するに足る基準値である約 1 万台を大きく上回っている。
- ・周辺道路の交通量の多さと、中央分離帯の設置によって視認性や対向進入容易性が低い点、また、近隣に住宅地や研究所が集積しており将来拡張性が低く、一般的な道の駅のイメージに合わない点は立地評価にマイナスとなる。
- ・用地が道路よりも一段低くなっているため、開発コストが多くかかる可能性がある。
- ・上記を踏まえると、総合的な立地評価としては、中程度となる。

#### 【商圈診断】

- ・商圈環境は車移動換算で計測した場合、足元 10 分から遠方 30 分まで豊かで厚みのある商圈であると判断される。
- ・30 分商圈はつくば市の中心部から土浦市等の近隣市の中心を含むため、人口規模は約 49.8 万人に達しており、十分な商圈が見込めると判断される。
- ・各商圈の共通した特徴として、生産年齢人口（16 歳～65 歳の人口）が多い点、世帯年収が高い世帯が多く暮らす点（世帯年収 500 万円以上世帯割合がいずれも全国平均以上）の 2 点が挙げられる。
- ・上記の立地条件も併せて勘案した場合、車で移動可能な足元商圈からの需要を重視した道の駅として整備する必要がある。

#### 【類似店舗診断】

- ・類似店舗は豊富な足元商圈の人口のため立地数が多く、相互の影響には気を配る必要がある。
- ・道の駅は 30 分圏内 1 駅（道の駅常総）存在するものの、遠距離であるため相互の影響は限定的である。
- ・直売所、スーパーは、20 分圏内に 2 か所、10 分圏内に 8 か所となっており、みずほの村市場等の影響力の強い直売所が数か所存在する。
- ・道の駅整備にあたっては類似店舗の影響を考慮しながら、共存できるコンセプトでの整備が必要となる。

【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 5.1～8.6 億円（集客約 51 万人～約 85 万人）  
    商圈人口からの予測売上 約 8.3 億円（集客約 83 万人）
- ・ 観光消費金額に換算すると経済効果は毎年約 42 億円となり、5 年累積で約 212.7 億円と予測される。

候補地位置図

