

第1回つくば市道の駅整備検討委員会 次第

日時：令和8年（2026年）1月19日（月）15時00分から

会場：つくば市役所5階 庁議室

1 開 会

2 市長挨拶

3 委員自己紹介

4 オブザーバー紹介

5 委員長選出

6 諮 問

7 議 事

（1）道の駅整備の概要

（2）アドバイザーの方からの紹介

（3）基本理念と基本目標に関する意見交換

（4）今後の進め方

（5）その他

8 閉 会

つくば市道の駅整備検討委員会 名簿

(順不同)

区分	所属等	氏名	備考
市議会議員	つくば市議会	神谷 大蔵	筑波地区選出議員
	つくば市議会	小久保 貴史	筑波地区選出議員
	つくば市議会	梅沢 尊信	筑波地区選出議員
学識経験者	国立大学法人 筑波大学	藤田 直子	教授 芸術系・ランドスケープデザイン 筑波大学健幸ライフスタイル開発研究 センター 副センター長
	国立大学法人 筑波大学	山本 早里	教授 芸術系・デザイン学
	国立大学法人 筑波技術大学	梅本 舞子	准教授 建築計画・福祉のまちづくり
関係機関の 役職員	つくば市商工会	飯田 勝美	理事 商工会 道の駅検討委員会 委員長
	一般社団法人 つくば観光コ ンベンション協会	貝塚 厚	事務局長
	つくば市農業協同組合	笹本 秀一	営農部長
	つくば市谷田部農業協同組合	横山 治夫	営農部長
道の駅に関 して識見を 有する者	アドバイザー	平賀 由希子	道の駅旅ライダー (バイクで全国の道の駅制覇)
	アドバイザー	芝谷 千恵子	道の駅・温泉ソムリエ 「じゃらん」元編集長
	アドバイザー	菊池 真由美	株式会社 ラール・アワー 代表取締役
関係地区の 代表者等	池田区会	櫻井 昭	区長
	池田第二区会	櫻井 和男	区長
市民	公募市民	長嶋 良	
	公募市民	松崎 若美	
	公募市民	松塚 直子	
	公募市民	宮本 亮	
市職員	つくば市	柳町 哲雄	経済部長

<オブザーバー>

- ・茨城県議会議員 鈴木 将 議員
- ・茨城県土木部道路維持課

第1回つくば市道の駅整備検討委員会

1 開 会

2 市長挨拶

3 委員自己紹介

4 オブザーバー紹介

5 委員長選出

6 諮 問

7 議 事

(1) 道の駅整備の概要

(2) アドバイザーの方からの紹介

(3) 基本理念と基本目標に関する意見交換

(4) 今後の進め方

(5) その他

8 閉 会

令和8年1月19日

7 議 事

(1) 道の駅整備の概要

①「道の駅」の目的と基本コンセプト

- ・「道の駅」の基本的な考え方を整理しました。
- ・近年の動向として、道の駅の役割や導入機能は多様化し、大型化しています。

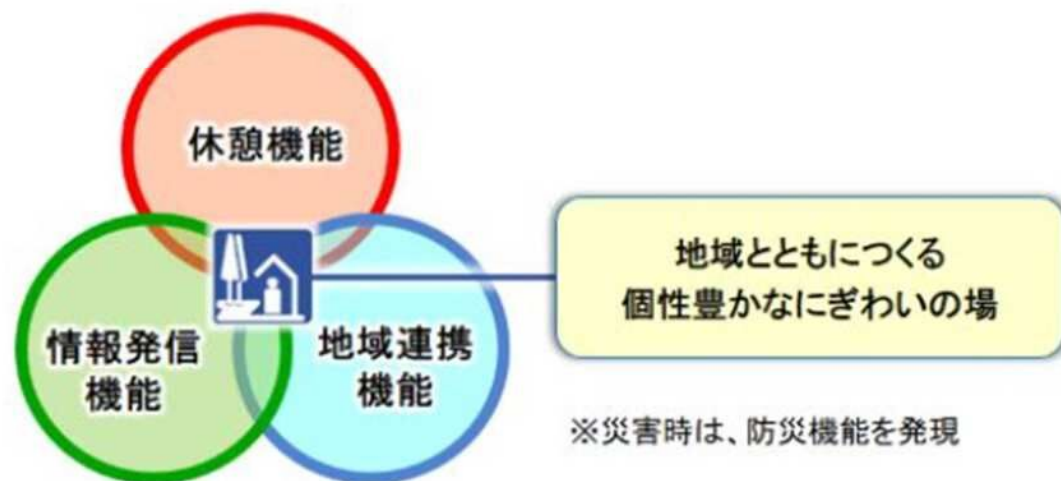
「道の駅」の目的

- ・道路利用者への安全で快適な道路交通環境の提供
- ・地域の振興に寄与

出典：国土交通省 道路：道の駅案内 概要
<https://www.mlit.go.jp/road/Michi-no-Eki/outline.html>

「道の駅」の基本コンセプト

休憩機能	・24時間、無料で利用できる駐車場・トイレ
情報発信機能	・道路情報、地域の観光情報、緊急医療情報などを提供
地域連携機能	・文化教養施設、観光レクリエーション施設などの地域振興施設



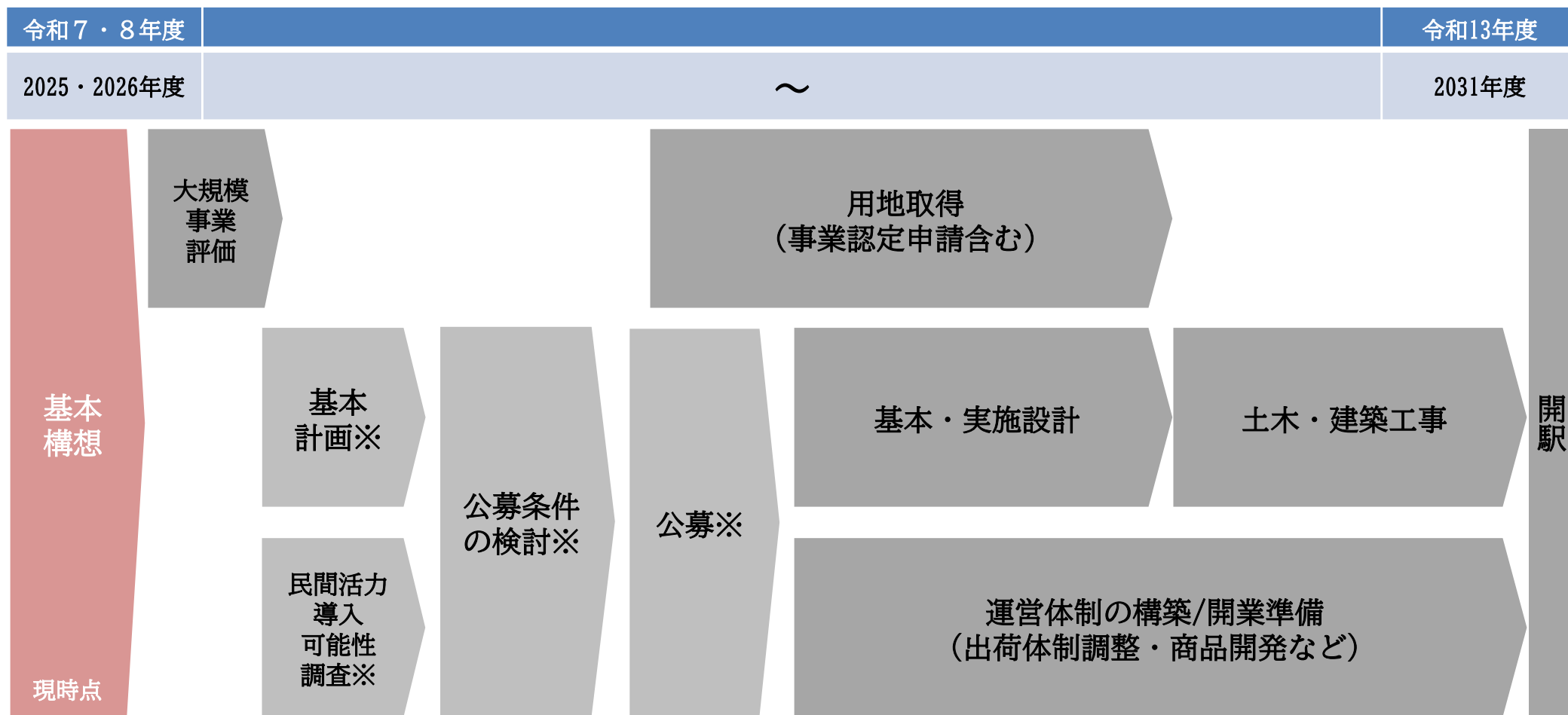
出典：国土交通省 道路：道の駅案内 概要
<https://www.mlit.go.jp/road/Michi-no-Eki/outline.html>

7 議 事

(1) 道の駅整備の概要

②道の駅開駅までの流れ（案）

- ・ 基本構想策定後は、事業手法によって公募時期や公募期間等が異なります。
- ・ 令和13年度の開駅を目指して進めます。



※道の駅開業までの流れは、DBO方式やPFI等、包含する形で表現しているため、事業手法により、変更されます。

7 議 事

(1) 道の駅整備の概要

③道の駅整備のための計画の概要

- ・ 今後、基本構想、基本計画、基本・実施設計の順に進めていきます。

④基本構想策定のための検討委員会予定

- ・ 検討委員会の日程予定及び協議事項案を示します。全5回を予定しています。

基本構想

基本的な考え方を検討

【主な検討事項】

- ・ 基本理念、基本目標
- ・ 導入機能、ゾーニング、レイアウト
- ・ 概算事業費、活用財源
- ・ 概略スケジュール など

基本計画

設計に向けた条件を設定

【主な検討事項】

- ・ 導入施設・設備とその規模
- ・ 建築敷地、ゾーニング、レイアウト精査
- ・ 概算事業費精査、活用財源精査
- ・ 事業手法・スケジュール精査 など

基本・実施設計

建設に必要な全体図を作成

【主な検討事項】

- ・ 敷地内での建物の配置
- ・ 建物内の詳細レイアウト
- ・ 建築構造、建築設備
- ・ 外構デザイン など

回	日程予定	協議事項案
第1回	1月19日（月）	1. 基本理念と基本目標案を協議 2. 企業・団体ニーズ調査の内容の共有
第2回	4月中旬	1. 利用者ニーズ調査結果の共有 2. 企業・団体ニーズ調査結果の共有 3. 基本理念と基本目標案の検討 4. 導入機能の意見交換
第3回	6月下旬	1. 導入機能の検討 2. 規模、配置、事業手法の意見交換 3. ゾーニング、概算事業費 4. 基本構想素案の協議・共有
第4回	7月下旬	1. 規模、配置、事業手法の検討 2. 基本構想案の協議・共有 3. パブコメの実施概要の共有
第5回	11月上旬	1. パブコメ結果の共有 2. 基本構想案の協議・共有

7 議 事

(1) 道の駅整備の概要

⑤これまでの検討経緯

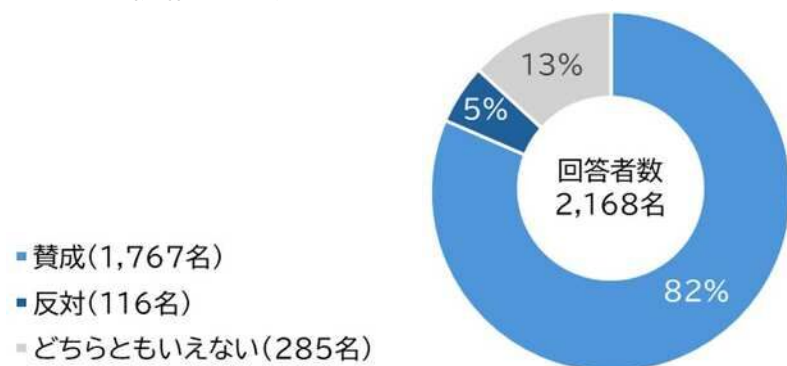
- ・つくば市が実施した簡易ポテンシャル診断及びアンケート調査の結果から、地域住民等の意見等を総合的に判断し、池田地区での整備に向けて検討します。詳細な位置及び規模は未定です。

□簡易ポテンシャル診断の結果（令和6年度実施）

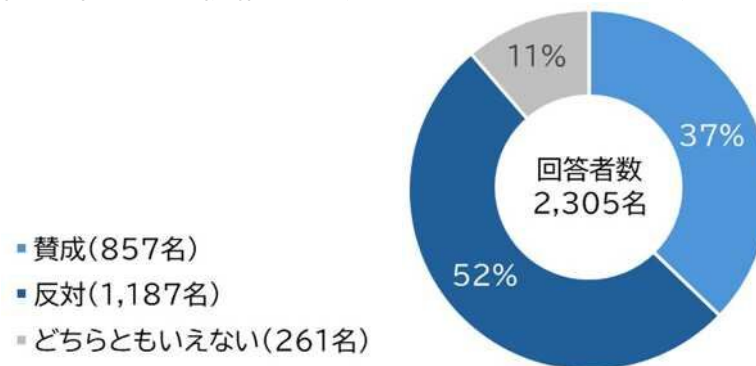
	池田地区	上原・松野木地区
メリット	<ul style="list-style-type: none">・田園地帯に位置し、障害物なしで視認性良好・観光地である筑波山に近く、景観も良い・前面道路の平均車速や自家用車利用率が適正・将来的なバイパスの整備予定がある	<ul style="list-style-type: none">・圧倒的な対面交通量・人口が魅力・前面道路の平均車速や自家用車利用率が適正・様々なテーマの研究拠点が集積しており、それらと連携したコンセプト設定が可能
デメリット	<ul style="list-style-type: none">・需要が少ない足元商圈・観光客をメイ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、盛土等の対策が必要	<ul style="list-style-type: none">・住宅地に位置し、障害物多数で視認性に難あり・土地・道路に段差あり（土盛り高コスト）・周辺に多数の住民が居住するため丁寧な協議が必要・一部ハザードエリアに該当している

□アンケート調査の結果（令和7年度実施）

【池田地区を候補地にすることをどう思いますか。（1つ選択）】



【上原・松野木地区を候補地にすることをどう思いますか。（1つ選択）】



7 議 事

(1) 道の駅整備の概要

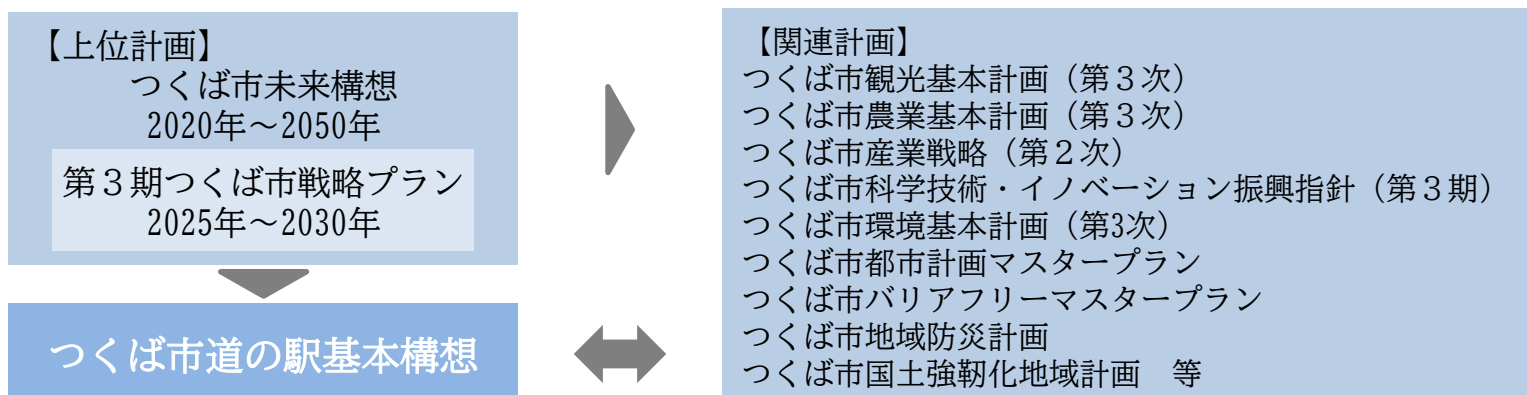
⑥つくば市の現状と計画地の立地特性

- ・データ集として、つくば市の現状と計画地の立地特性を整理しました。
- ・つくば市の上位計画と基本構想の関係から、道の駅に期待される役割を整理しました。
- ・これらの情報は随時、追加・更新していくとともに、基本構想への反映内容の検討も進めます。

□データ集の目次と内容

目次		内容
1. つくば市の現状	1-1. 都市の特徴	・総面積、地勢（筑波山、霞ヶ浦、桜川等）、都市計画、気象条件 等
	1-2. 人口の特性	・人口・世帯数の推移、将来人口予測、外国人居住者 等
	1-3. 交通の特性	・道路網、公共交通、交通手段分担率 等
	1-4. 観光、農業、科学の現状	・観光入込客数、筑波山市営駐車場利用台数の推移、主な観光資源 等
	1-5. 上位関連計画と道の駅に期待される役割	・農家数、経営耕地面積、平均年齢の推移、主な特産品（農畜産物） 等
2. 計画地の立地特性	2-1. 計画地の位置	・研究施設、常設博物館、オープンデー一覧、実証実験一覧 等
	2-2. 計画地の周辺環境	・上位関連計画と道の駅に期待される役割 等
		・規模、土地の区分、法規制、交通状況、将来動向 等
		・周辺の道の駅、商業施設、直売所等の立地と概要 等

□「上位計画、関連計画」と「基本構想」の関係



7 議 事

(3) 基本理念と基本目標に関する意見交換

①基本構想の検討項目案

- ・ 第1回は、最も基本的な考えとなる基本理念及び基本目標の意見交換を実施します。
- ・ 基本構想として、以下の目次及び検討項目を考えています。

基本構想の目次（案）	具体的な検討項目内容（案）
1. これまでの検討経緯と整備目的	(1) これまでの検討経緯 (2) 道の駅の整備目的
2. 計画対象地の位置・概要	(1) つくば市の現状 (2) 計画地の立地特性
3. 現状課題・ニーズ	(1) 現状課題 (2) 利用者ニーズ (3) 企業・団体ニーズ
4. 基本理念・基本目標の設定	(1) 基本理念 (2) 基本目標
5. 導入機能・施設の検討	(1) 想定される導入機能・施設 (2) 施設イメージ
6. 道の駅整備及び 管理運営手法の検討	(1) 道の駅の整備方法 (2) 道の駅の整備の事業スキーム
7. 概略事業スケジュール	(1) 道の駅開業までの事業スケジュール (2) 今後の検討課題

本日の
意見交換

7 議 事

(3) 基本理念と基本目標に関する意見交換

②基本理念、基本目標とは

- ・基本理念および基本目標は、今後の道の駅整備において、計画内容や検討の判断を決定する上で、拠り所となる重要な判断の軸となります。

基本理念（コンセプト）とは

- ・事業を通じて実現したい将来像や価値観を示す、最上位の考え方である。
- ・なぜこの事業を行うのか、地域にとって、どのような意味を持つのかを整理し、以降の計画・議論の拠り所となる“ぶれない軸”を示す。

基本目標（整備方針）とは

- ・基本理念を実現するために、計画期間内で目指す到達点を示すものである。
- ・理念を具体的な方向性に落とし込み、施設計画・事業手法・運営方針などの検討において、「何を重視すべきか」を判断できる指針として整理する。

<事例>

事例	基本理念（コンセプト）
道の駅常総 ¹⁾	常総市の強みを活かした賑わいの場づくり ～農業を活かしたまちづくり、 アグリサイエンスバレー構想の実現に向けて～
道の駅 グランテラス 筑西 ²⁾	fun ! fan ! fan ! ～みんなが楽しい道の駅～
道の駅 かさま ³⁾	～笠間の魅力が暮らしと観光を育む～ 「かさま彩の里」

<事例（道の駅常総¹⁾）>

項目	基本目標（整備方針）
整備方針1	アグリサイエンスバレー構想における農業生産物及び加工品の販売拠点
整備方針2	情報発信と交流人口拡大に向けた拠点づくり
整備方針3	防災機能を持つ 道の駅

注1：茨城県の3事例（常総市、筑西市、笠間市）の道の駅の基本構想では、基本理念をコンセプトと表現し、基本目標を整備方針と表現している。
注2：茨城県の2事例（筑西市、笠間市）の基本目標（整備方針）はスペースの関係上、スペースの関係上、上記の表に示していない。

出典

- 1)：常総市 常総市道の駅基本構想 https://www.city.joso.lg.jp/data/doc/1675690115_doc_5_0.pdf
2)：筑西市 道の駅「グランテラス筑西」のご紹介 https://www.hido.or.jp/14gyousei_backnumber/2019data/1910/1910chiiki-chikusei_city.pdf
3)：笠間市 笠間市「道の駅」基本構想 https://www.city.kasama.lg.jp/data/doc/1621572105_doc_183_0.pdf

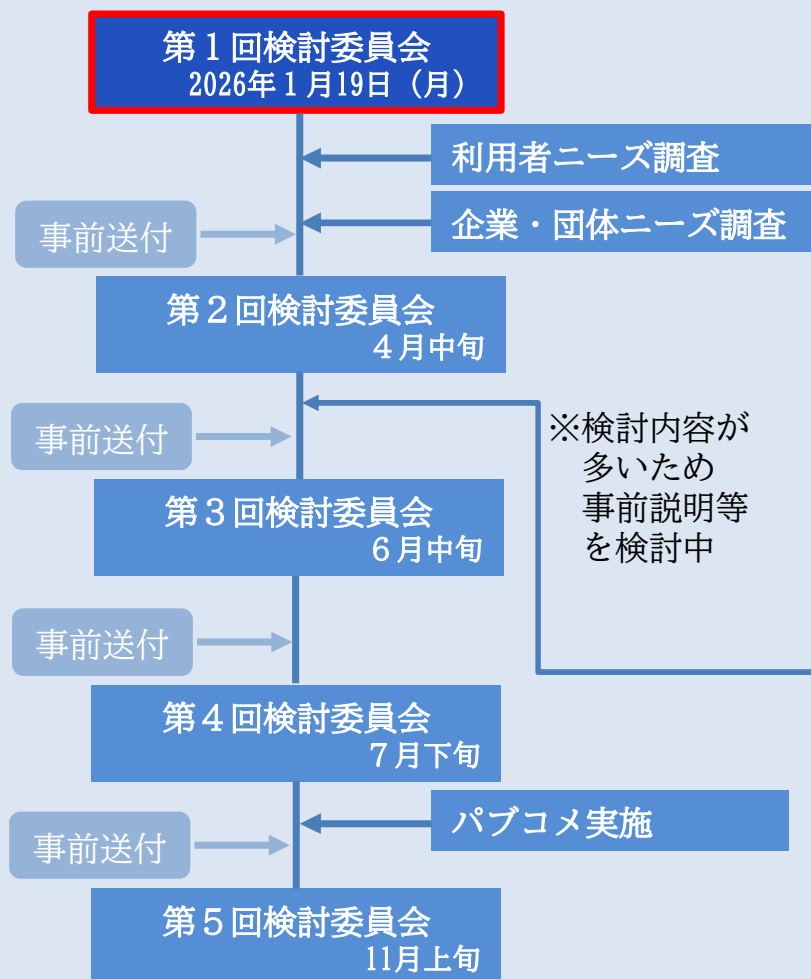
7 議 事

(3) 基本理念と基本目標に関する意見交換

③基本構想の検討フロー案

- ・ 本日の意見交換を踏まえ、第2回で基本理念と基本目標を設定します。

□基本構想の検討フロー案



□基本構想を検討委員会で示す時期案

検討委員会で示す時期案	基本構想の目次構成案
第1回	1. これまでの検討経緯と整備目的
	2. 計画対象地の位置・概要
第1回 第2回	3. 現状課題・ニーズ
	4. 基本理念・基本目標の設定
第3回	5. 導入機能・施設の検討
	6. 道の駅整備及び管理運営手法の検討
	7. 概略事業スケジュール

7 議 事

(3) 基本理念と基本目標に関する意見交換

基本理念および基本目標に関する意見交換を行います。
以下の設問について、事前にご検討いただけますと幸いです。
右記のQRコードから、事前にご意見を提出いただくことも可能です。
また、当日、紙に記載したものを ご持参いただいても構いません。
いずれの場合も、回答は20文字程度でお願いいたします。



項目	設問
基本理念 (コンセプト)	他の道の駅ではなく、「つくば市の道の駅だからこそ」大切にしたい価値は何ですか？
基本目標 (分野別の方向性)	次の分野の中で、つくば市の道の駅へ期待することありますか？ (観光／日常利用／食農／科学／教育／その他) ※複数選択可
	〇〇分野※について、つくば市の道の駅へ期待することがあれば具体的に教えてください。 ※〇〇分野＝(観光／日常利用／食農／科学／教育／その他) ※複数回答可

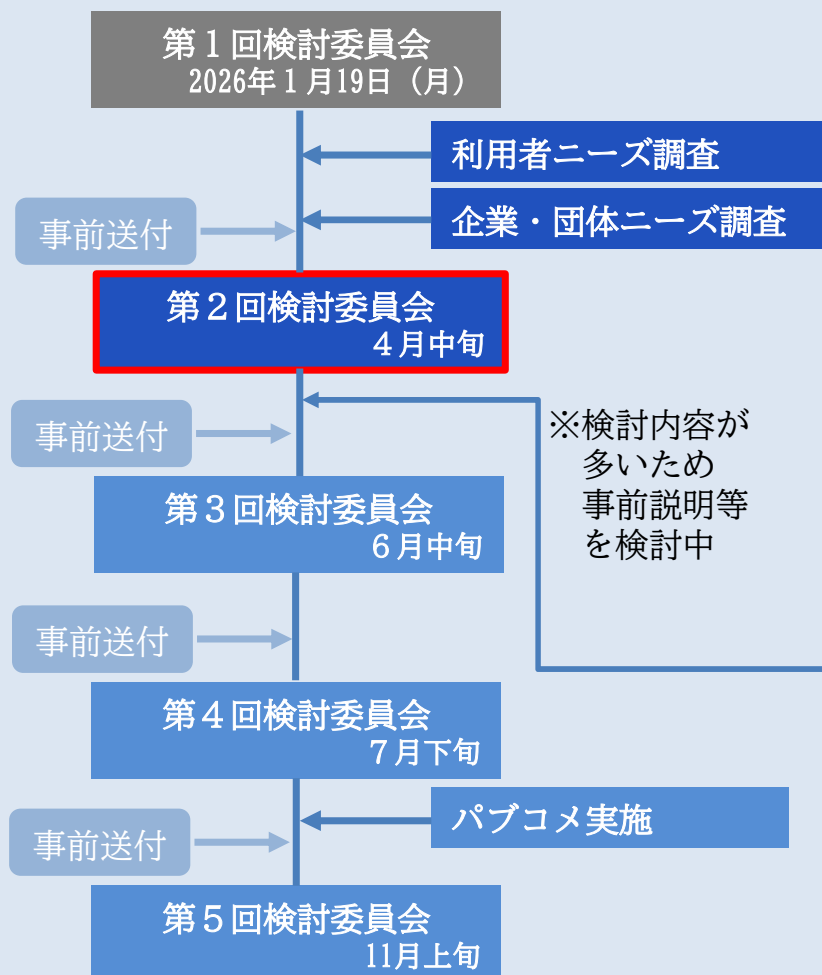
7 議 事

(4) 今後の進め方

①基本構想の検討フロー案

- ・ 本日の内容と利用者及び企業・団体ニーズを踏まえ、第2回で基本理念と基本目標案を示します。

□基本構想の検討フロー案



□基本構想を検討委員会で示す時期案

検討委員会で示す時期案	基本構想の目次構成案
第1回	1. これまでの検討経緯と整備目的
	2. 計画対象地の位置・概要
第1回 第2回	3. 現状課題・ニーズ
	4. 基本理念・基本目標の設定
第3回	5. 導入機能・施設の検討
	6. 道の駅整備及び管理運営手法の検討
	7. 概略事業スケジュール

7 議 事

(4) 今後の進め方

②利用者ニーズ調査案

- ・つくば市全市民及び市外の利用者に対して、道の駅の将来の利用者のニーズを把握します。

項目	内容
調査目的	つくば市の道の駅で大切にしたい価値、道の駅へ求めること、導入施設・機能案等を中心に把握
調査対象者	つくば市全市民及び市外の利用者
調査手法	アンケート調査（WEB） HP及び広報紙に掲載予定
調査項目	I 回答者の属性（年齢、住まいの地区） II 道の駅事業への期待することは？ III 道の駅事業への懸念事項はありますか？ IV 道の駅に導入してほしい機能はありますか？ 等

③企業・団体ニーズ調査案

- ・つくば市の特徴的な分野ごとに企業・団体を幅広く抽出し、導入施設・機能案の提案、意見や、当事業への関心・参画意向をアンケート調査により、企業・団体のニーズを把握します。

項目	内容
調査目的	導入施設・機能案に対する要望を把握
調査対象者	A観光分野/食農分野/科学分野/その他分野を想定（イベント利用や出店等も含む運営時に参画の可能性がある） B施設運営分野を想定（施設の建設や運営を主体となって実施する可能性がある）
調査手法	アンケート調査（非公募）
調査項目	I 企業団体情報 II 導入施設・機能案に対する提案、意見 III 当事業への関心・参画意向 等

最新道の駅を訪問して 気がついたこと

平賀 由希子

令和8年1月19日

道の駅名の モニュメント

- ベに花の郷おけがわ／埼玉
- 湘南ちがさき／神奈川
- 251いいもりじゃがーロード／長崎
- 東松島／宮城





リニューアルオープン で新設

- おとふけ／北海道
- しらぬか恋問／北海道
- 都城／宮崎
- おかべ／埼玉



景色とモニュメント

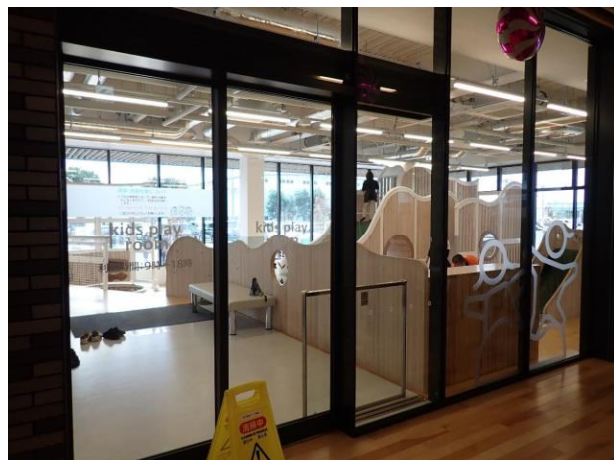
- すくも／高知
- キララ多岐／島根
- 流氷街道網走／北海道
- とくのしま／鹿児島



特産品のオブジェと SNSのハッシュタグ

- 常総／茨城
- くるくるなると／徳島
- 寒河江／山形





子供用の プレイゾーン設置

- しらぬか恋問／北海道
- いわて北三陸／岩手
- 都城／宮崎
- 西条のん太の酒蔵／広島



子供用の プレイゾーン設置 2

• KOKOくろべ／富山



• あがの／新潟



パウダールームの 充実

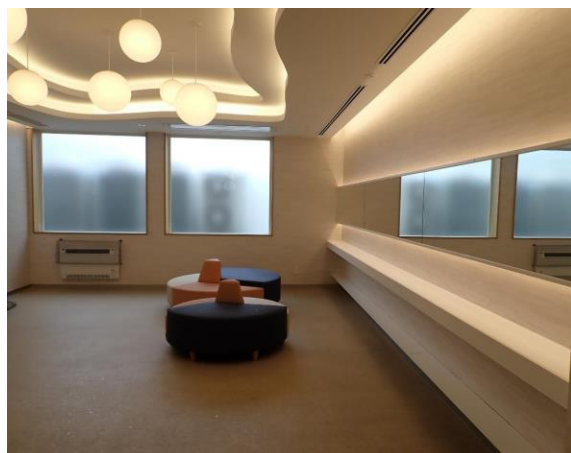
- KOKOくろべ／富山
- あがの／新潟
- しらぬか恋問／北海道





パウダールーム

- ごいせ仁摩／島根
- たのうらら／大分
- 大谷海岸／宮城
- くしま／宮崎



ふくしま／福島



レストランから フードコートへ

- おとふけ／北海道
- あがの／新潟
- マチテラス日進／愛知
- まえばし赤城／群馬



フードコート 2

- 湘南ちがさき／神奈川
- KOKOくろべ／富山
- かでな／沖縄





フードコート式 食堂

- 海南サクアス／和歌山
- 東松島／宮城

展望テラス席

- 大谷海岸／宮城
- 東松島／宮城
- たのうらら／大分
- ふなこし／岩手



ドッグラン設置の 道の駅増加

- ふくしま／福島
- しらぬか恋問／北海道
- まえばし赤城／群馬
- ごいせ仁摩／島根



なぜ、あの施設は 「目的地」に なるのか？

～つくばの「日常」を、確かな「地域価値」へ
深化させる3つの視点～



自己紹介



元じゃらん編集長／編集・ディレクター

芝谷 千恵子

しばたに

ちえこ

Profile

【経歴】

- ▶1977年 大阪府豊中市生まれ
- ▶2000年に株式会社リクルート入社以来、旅行・観光業界をはじめ、人材・飲食・美容・学び領域など多岐にわたるメディアの編集業務に25年間従事。編集デスクや編集長として、情報提供を通じた業務活性化に尽力
- ▶特に旅行情報誌「じゃらん」の編集長を8年間務め、観光業界のトレンドやカスタマー動向を深く分析し、メディアを通じて地域観光の発展に貢献
- ▶2025年3月に同社を退職後、編集長を務めた4名のメンバーによる編集ユニット「またたびや」を設立。コンテンツ制作・編集、ブランディング企画立案、講演・ワークショップなどの活動に注力中

#道の駅「900駅」訪問中 #東日本の道の駅はすべて訪問済 #道の駅検定
#温泉ソムリエ #観光特産士 #風水薬膳®茶アドバイザー
#御朱印集め12冊目 #コテコテの大阪人 #芸人さんリスペクト
#野球観戦（タイガース・高校野球） #座右の銘「笑いはサービス精神」

よろしく願いいたします！

@2026 CHIEKO_Shibatani

本題です

本日お伝えしたいこと

なぜ、あの施設は 「目的地」になるのか？

～つくばの「日常」を、確かな「地域価値」へ深化させる3つの視点～

- 1 『じゃらん』全国道の駅グランプリ2025から紐解く
顧客満足度が高い「道の駅」とは？
- 2 2040年の未来から逆算する、
道の駅つくば（仮）の提供価値





全国道の駅グランプリ2025から紐解く

今、カスタマー
満足度が高い
「道の駅」とは？



『じゃらん』全国道の駅グランプリ2025結果

順位	2024年 順位	2023年 順位	駅名	所在県名	利用経験者数 (人)	満足者数 (人)	満足率 (%)
1	2	1	道の駅 川場田園プラザ	群馬県	135	110	81.5
2	10	6	道の駅 むなかた	福岡県	315	254	80.6
3	—	—	道の駅 許田	沖縄県	98	77	78.6
4	5	—	道の駅 遠野 風の丘	岩手県	110	86	78.2
5	1	2	あ・ら・伊達な道の駅	宮城県	266	206	77.4
6	—	3	道の駅 富士川楽座	静岡県	211	161	76.3
7	—	8	道の駅 上品の郷	宮城県	108	82	75.9
8	8	9	道の駅 伊東マリンタウン	静岡県	189	139	73.5
9	—	—	道の駅 センザキッチン	山口県	151	110	72.8
10	—	—	道の駅 雫石あねっこ	岩手県	132	96	72.7

満足度の高い道の駅の共通点

顧客体験価値の 複合化

合理的な価値
(コスパ・美味しい・便利)

感情的な価値
(楽しい・嬉しい・特別感)

地域らしさの ストーリー化

イミ（意味）消費

物語消費

そのモノに込められた
意味や物語にお金を払う

地域連携の ネットワーク化

30分の休憩→1日の観光

来るたびに再発見

道の駅単体で頑張るのではない

『じゃらん』全国道の駅グランプリ2025結果

順位	2024年 順位	2023年 順位	駅名	所在県名	利用経験者数 (人)	満足者数 (人)	満足率 (%)
1	2	1	道の駅 川場田園プラザ	群馬県	135	110	81.5
2	10	6	道の駅 むなかた	福岡県	315	254	80.6
3	—	—	道の駅 許田	沖縄県	98	77	78.6
4	5	—	道の駅 遠野 風の丘	岩手県	110	86	78.2
5	1	2	あ・ら・伊達な道の駅	宮城県	266	206	77.4
6	—	3	道の駅 富士川楽座	静岡県	211	161	76.3
7	—	8	道の駅 上品の郷	宮城県	108	82	75.9
8	8	9	道の駅 伊東マリンタウン	静岡県	189	139	73.5
9	—	—	道の駅 センザキッチン	山口県	151	110	72.8
10	—	—	道の駅 雫石あねっこ	岩手県	132	96	72.7



『道の駅 おなかつ』の概要

- ✓ JAF会員が選ぶ **イチオシ道の駅1位**
- ✓ 九州・沖縄エリア **14年連続売上額1位**
- ✓ **年間来客数170万人**（2024年度）
- ✓ 物産直売所 **約2150㎡**・出品者 **約600名**
- ✓ **世界遺産の玄関口**
- ✓ **玄界灘を一望できるロケーション**



『道の駅 むなかた』の満足度が高い理由



顧客体験価値の複合化

「超鮮度」
「特別な食体験」
行くたびに「発見」



地域らしさの
ストーリー化

600のストーリー

地域連携の
ネットワーク化

5団体が
共同出資・設立



画像：道の駅むなかた公式HP

2040年の
未来から逆算する、
道の駅つくば^(仮)の
提供価値



7つの観光指標でみる「茨城県」2040年の観光シナリオ

[近距離レジャー]ニーズ型

「一度は行きたい憧れの場所」ではなく、
「近く（首都圏含む）から何度も通いたくなる場所」を大切にするスタイル

強い部分



伸びしろ部分



7つの力を「地域価値」へ。2040年を見据えた3つの深化

労働供給力

人口構造力

顧客体験価値の
複合化

来訪者の「サードプレイス」になる



来訪者の
「推しスポット」になる

観光＋「生活インフラ」

観光発信力

観光資源の多様性

観光財源

地域らしさの
ストーリー化

地域連携の
ネットワーク化



来訪者の
「街へ踏み出す出発点」になる

情報＋「愛着と応援の醸成」

連携＋「地域共生OS（仕組み）」

全国の成功モデルが証明する、「3つの深化」のカタチ

3つの深化

来訪者の「サードプレイス」になる
観光＋「生活インフラ」

来訪者の「押しスポット」になる
情報＋「愛着と応援の醸成」

来訪者の「街へ踏み出す出発点」になる
連携＋「地域共生OS」

成功モデル事例

【三重県・多気町】
VISION（ヴィゾン）



【新潟県・南魚沼市】
魚沼の里



【広島県・尾道市】
ONOMICHI U2



来訪者の「サードプレイス」的存在 VISON（ヴィゾン）



2021年開業、伊勢神宮から車で20分
民間直結スマートICを備える日本最大級の商業リゾート
東京ドーム24個分の広大な敷地に、食・宿泊・農園・入浴施設・
アートなどが揃う「完結した一つの街」



圧倒的な「食」の専門性と多様性が生む、開かれた居場所

- ・マルシェでは松阪牛や伊勢えび、鮑といった三重の山海の幸が大集合。屋外BBQやいちご農園など「食」を介した活気ある交流がある。また、サンセバスチャン市との友好の証である「美食ストリート」では、国内外のシェフが地場食材で腕を振るい、観光客と住民がフラットに混ざり合う空間を創出
- ・昆布、だし、醤油、味噌といった日本の伝統食材の「専門店」が集結し、その専門性に触れる体験は、単なる消費を超えた学びを提供



健やかな暮らしを支える生活インフラとしての深化

- ・広大な農園や地域の薬草を活用した「本草湯（ほんぞうゆ）」に加え、木の温もりに触れる体験型施設での「木育（もくいく）」が、多世代の学びと癒やしを支えている
- 単なるレジャーではなく、地域全体の「心身の健康と教育を育むインフラ」として機能



来訪者の「推しスポット」的存在 魚沼の里



銘酒「八海山」の蔵元・八海醸造が運営。
霊峰・八海山の麓に、雪国の食・文化・知恵が
集結した美しい「郷」。1,000+の雪を蓄えた
「雪室（ゆきむろ）」を核に、菓子処や飲食店、農園が点在



地域の知恵（ストーリー）を体験価値へ 深化させるブランディング

- ・「八海山雪室」のガイドツアーや、ひんやりとした冷氣（7～10度）を感じる売り場（雪温庫）体験など、単なる観光を「学びと納得」へと深化
- ・単なる特産品の販売ではなく、「なぜこの地で、この味が生まれたのか」の背景を共有することで、来訪者の知的好奇心を刺激し、納得感のある購買体験を生んでいる



「郷（さと）」の思想と、 作り手の体温を感じる共感の仕掛け

- ・酒蔵を中心に施設が点在する「郷」の景観は、四季折々の自然と一体化しており、訪れるたびに異なる表情で来訪者を迎える
- ・社員全員が利用する「社員食堂」を一般開放。「同じ釜の飯を食べ、心をつにして良い酒を造る」八海醸造の哲学を、来訪者も食事を通じて追体験できる
- ・「メモリアル焼酎」で数年後の再訪をデザインすることで、一過性の観光客を、地域の変化と共に歩む「継続的なリピーター（応援者）」へと繋げる



来訪者の「街へ踏み出す出発点」的存在 ONOMICHI U2



JR尾道駅から徒歩5分。世界中のサイクリストが集う
「しまなみ海道」の玄関口
古い海運倉庫をリノベーションし、宿泊・飲食・
ショップが一体となった施設



施設を「まち」と見立て、街の風景を連続させる設計

- ・ 巨大な倉庫の中に、尾道の路地や小さな店舗が立ち並ぶ風景を再現し、施設全体を一つの「まち」としてデザイン
- ・ 尾道の商店街を模した中央通路は、外の街歩きと施設内部を心理的・物理的にシームレスに繋ぎ、訪れる人が自然とスタッフや地域と交流できる「街の延長線上にある広場」として機能



24時間「街と呼吸を合わせる」地域共生OS（仕組み）

- ・ 宿泊施設「HOTEL CYCLE」を核に、飲食機能が夜の灯りとなることで、24時間街と繋がり続ける拠点となっている
- ・ 施設内で完結させず、ここを拠点に「しまなみ海道や尾道の街へ繰り出す」ための情報とサービスを整えることで、街全体の回遊性を高め、地域経済を動かす「基本ソフト（OS）」の役割を果たしている



つくばの「地力」を最大化し、
選ばれ続ける「目的地」へ

ご清聴
ありがとうございました！



暮らしのそばを、旅しよう。

～「旅」は地域を知る手段 道の駅基本構想策定に向けて～

Chapter

1. 会社紹介・自己紹介
2. 地域資源と道の駅
3. まとめ





自分の住んでいるところは、「だれかの旅先」。

「rall.」とは音楽用語で
「rallentando（ラレンタンド）」の省略形です。

意味「自然な形でだんだんゆるやかにしていく」

一度に数多くの場所を駆け足でめぐる「旅行商品」から、
その地で、ゆるやかに時間を過ごし、
地域のことをじっくり知ってもらう「時間商品」への
シフトを意味しています。

一過性の物見遊山「tour」から、
来訪者と地域が共有する「hour」の創造へ。

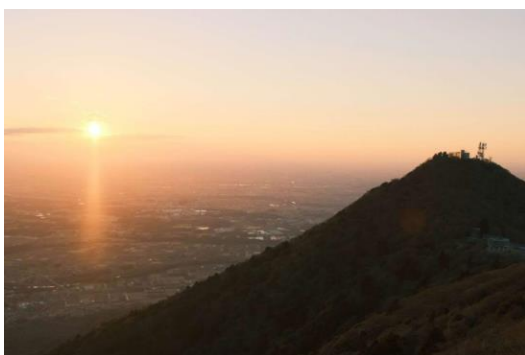
そして、「our」＝「私たちの」へ。



都心部からわずか1時間でありながら
暮らしのそばに、里山や森、農地があり、
日常と非日常が共存している地域、茨城県南西部。



この環境をアドバンテージと捉え、
地域資源の再発掘、付加価値化を経て、
「旅」を通した循環型社会、関係人口の創出に向けて、
2020年8月に事業をスタートしました。



field 取扱いフィールド

石岡市 / 桜川市 / つくば市 / 土浦市
龍ヶ崎市 / 牛久市 / つくばみらい市 / 常総市
下妻市 / 筑西市 / 守谷市 / 取手市
(※千葉県柏市・野田市)



旅行業法における 登録制度の概要

旅行業法に基づき、報酬を得て
旅行に関する事業を営もうとする業者は、
旅行業又は旅行業者代理業の
登録を受ける必要があります。

旅行業者は、業務の範囲でいくつかに分けられます。
区分によって必要な手続きが異なります。



地域限定旅行業

- ・ 地域資源を活用した旅行商品を企画・販売し、地域振興に貢献することを目的とする

- ・ 登録した隣接自治体が事業範囲

※催行区域の近隣に交通網及び輸送の拠点がある場合は、その拠点を出発地・帰着地とすることも可

旅行業者



第1種

観光庁長官に登録
海外旅行&国内旅行



第2種

都道府県知事に登録
国内旅行すべて



第3種 地域限定

都道府県知事に登録
一部の国内旅行

旅行業者代理業

- ・ 都道府県知事に登録
- ・ 旅行業者から委託された業務を行う



旅行サービス 手配業

- ・ 都道府県知事に登録
- ・ 旅行業者（外国の旅行業者を含む）の依頼を受けて行う運送、宿泊等の各手配を行う事業

※詳細は業務範囲表にてご確認ください。

事業概略

地域と、つくる・つたえる・つながる。

01 地域限定旅行業



茨城県南西地域の地域資源を活用した
旅行商品の企画・主催・運営

- － 募集型企画旅行
- － 受注型企画旅行

※つくば市・守谷市の隣接自治体に限る

02 地域共創事業



地域資源に関わる

- － 商品のPR業
(ブランディング・コンテンツ開発)
- － 広報物の企画制作
(紙媒体、WEB媒体 等)
- － イベント企画、オペレーション業務
- － 人事研修、社員研修

旅 と デザイン を通して、地域のストーリーを付加価値化・再定義する
「ローカルデザイン会社」

01 地域限定旅行業



■ シリーズ開催

- ・ 自転車の旅
- ・ vita (小型車両)
- ・ ウェルネス

■ 不定期開催

- ・ アグリツーリズム
- ・ ソーシャルデザイン
- ・ FIELD ARCHIVE

- ・ 取扱人員 / 年間約200名
- ・ 居住エリア / 県内60%、県外40%
- ・ リピーター / 約40~60% ※テーマによる
- ・ 集客方法 / SNS、WEB媒体、紙媒体



旅は「地域再発見の手段」へ

- [活動の目的]
- ① 地域への愛着喚起
 - ② 生産者・まちと来訪者の縁づくり
 - ③ 生産・まちの現場を知ってもらう、伝えてもらう

自然資源 × ヒト資源 × サービス



文化資源 × ヒト資源 × 食体験



文化資源 × ヒト資源 × アクティビティ



筑波山麓秋祭り



- ◆空間のリデザイン 「静かに参りする場所」だったお寺を、心身を整える「ウェルネスの拠点」へ。
- ◆ターゲットのリデザイン お寺に馴染みのなかった「健康意識の高い若年層」という新しい客層を創出。
- ◆資源のパッケージ化 単体では「点」だったお寺と周辺の道を、セットにすることで「終日滞在型コンテンツ」へ
- ◆体験のロイヤリティ化 旅気分の高揚を「地域ブランドへの愛着」に変換し、地域商品の購買意欲を促進

■ お客様の声 一例



customer
reviews 1

自分の知らない街や景色を楽しめた。

茨城県民でも知らないような場所…！

地域の方のお話を聞けるのがいい。

インターネット検索では分からない
良い訪問先を教えてくださいました。

何度も行っている場所でしたが
知らない場所ばかり。発見の連続。



customer
reviews 2

時間がきつきつではなく、ゆっくり楽しめる。
質問などできる雰囲気が良い。

休憩のおやつまで地域にこだわった
美味しいものをいただけて、
とても幸せです。

ケガをされた方への迅速な対応に安心しました。
サポートがあると思うと安心して参加することができます。

ツアープログラム実績

2021年度

- 【2021.4.4】 |ソーシャル|山桜の里・桜川を歩こう～茨城 春の恵みオーベルジュ体験付～（桜川市）
- 【2021.6.2】 |vita| 500種を超えるバラ・坂野ガーデンと野菜たっぷりのイタリアンガーデンランチ（守谷市・常総市）
- 【2021.7.21&29】 |アグリ| 畑で有機野菜を知ろう！夏野菜をたのしむ食体験ツアー（守谷市）
- 【2021.11.20&27】 |自転車の旅| 利根川・鬼怒川・小貝川！秋のリバーサイドを楽しむサイクリングツアー（守谷市・取手市）
- 【2021.11.23】 |ウェルネス| 霞ヶ浦レイクセルフヒーリング&カラダに効く！霞ヶ浦の新鮮朝ごはん（かすみがうら市）
- 【2022.2.23&3.13】 |ウェルネス| セルフヒーリング&スロージョグでめぐる筑波山麓（つくば市）
- 【2022.2.19&26】 |FIELD ARCHIVE| 関東平野に染みゆく幻想的な「マジックアワー」撮影ツアー@筑波山（つくば市）

2022年度

- 【2022.4.16】 |ウェルネス| セルフヒーリング&スロージョグでめぐる筑波山麓（つくば市）
- 【2022.5.1】 新緑のつくば&筑波山麓を自転車とホテルで満喫！サイクリストイベント付きサイクリング（つくば市）
- 【2022.5.16&24&6.21】 |vita| 500種を超えるバラ・坂野ガーデンと絶景の地産地消イタリアン（守谷市・常総市）
- 【2022.6.11】 |自転車の旅| フォトジェニックなサイクリング 田園風景と鬼怒川サイクリングロード（守谷市・常総市）
- 【2022.7.31】 |ウェルネス| ～夏の森をあるく～ 小町山・朝日峠ディスカバリートレッキングツアー（つくば市）
- 【2022.10.8】 |自転車の旅| いばらきの秋を五感で楽しむ筑波山麓サイクリングツアー（つくば市）
- 【2022.10.29】 |自転車の旅| 利根川・鬼怒川・小貝川！秋のリバーサイドを楽しむサイクリングツアー（守谷市・取手市）
- 【2022.11.6】 |自転車の旅| 秋の筑波山麓ウォーキングツアー ～普門寺「観法体験」と「神郡米」新米ランチ～（つくば市）
- 【2022.11.12】 |自転車の旅| ～秋の常総線サイクルトレイン&鬼怒川サイクリングロード（守谷市・常総市）

ツアープログラム実績

2023年度

- 【2023.4.4】 | ウェルネス | 菜の花と田園風景に癒される春のリトリート旅（守谷市）
- 【2023.5.20&23】 | アグリ | 500種を超えるバラ・坂野ガーデンと絶景の地産地消イタリアン（守谷市・常総市）
- 【2023.6.24】 | ウェルネス | 初夏の筑波山麓 & 北条まちなか探訪ウォーキングツアー（つくば市）
- 【2023.8.5】 | FIELD ARCHIVE | 真夏の夕涼み・地獄絵の「絵解き」体験とガーデン・アグリディナー（守谷市）
- 【2023.10.8】 | 自転車の旅 | 秋のサイクリングツアー・自転車のまち土浦で美味しい旅時間（土浦市・つくば市）
- 【2023.9.2】 | vita | 筑波山の南麓・西麓 & つくばをめぐる、初秋の美味しいもの探し
- 【2023.9.16】 | 自転車の旅 | 石下・下妻のまちなか探訪 & 古民家レストランで味わうカジュアルフレンチ（常総市）
- 【2023.11.5】 | 自転車の旅 | 「にほんの里100選」の里山・八郷をめぐる秋のサイクリングツアー（石岡市）
- 【2023.11.18】 | FIELD ARCHIVE | 地域をつなぐテロワール ～お酒・食と鬼怒川河岸街あるき～（常総市）
- 【2023.12.16】 | ソーシャル | 筑波山・温故知新 ～温 たずねる～（つくば市）

2024年度

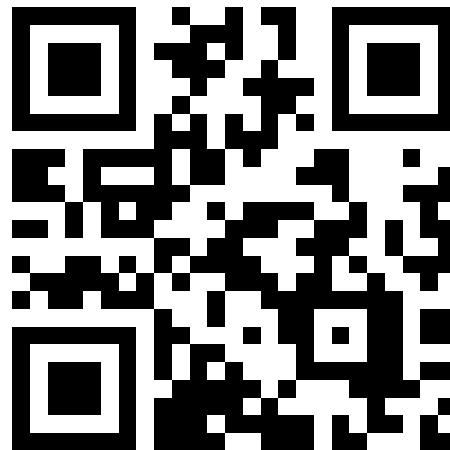
- 【2024.5.21&25】 | vita | 500種を超えるバラ・坂野ガーデンと絶景の地産地消イタリアン（守谷市・常総市）
- 【2024.6.13】 | ウェルネス | 写経と癒しの苔玉づくり（守谷市）
- 【2024.6.22】 | 自転車の旅 | One Way ライド 自転車で筑波山麓へいこう（つくば市）
- 【2024.7.27】 | 自転車の旅 | 自転車とあるきで体感する「下館祇園まつり」（筑西市）
- 【2024.8.9】 | FIELD ARCHIVE | 8月限定公開 「地獄絵の絵解き」とガーデンアグリディナー（守谷市）
- 【2024.8.11】 | ソーシャル | 「山の日、筑波山で」 トレイルハイクと山頂グラニータ！（つくば市）
- 【2024.9.14】 | 自転車の旅 | ワークショップ & つくばの「まちなかライド」（つくば市）
- 【2024.9.29】 | 自転車の旅 | #裏筑波 筑西 & 桜川 初秋の筑波連山ライド（筑西市・桜川市）
- 【2024.11.30】 | 自転車の旅 | 秋の鬼怒川サイクリングロード 常総 & 下妻 かわ・まち探訪（常総市）
- 【2024.12.7】 | 自転車の旅 | 利根川・鬼怒川・小貝川 3 リバーサイクリング2024（守谷市）
- 【2025.3.15】 | 自転車の旅 | | 自転車の旅 | にほんの里100選の里山「八郷」春の恵みを訪ねて（石岡市）

ツアープログラム実績

2025年度

- 【2025.4.5】 | ウェルネス | 筑波山麓 筑波山とワイン畑 ～Tsukuba winery～（つくば市）
- 【2025.4.19】 | 自転車の旅 | 筑波山 & 霞ヶ浦エリア 横断ライド（つくば市・土浦市）
- 【2025.5.3】 | 自転車の旅 | 水田に輝く逆さ筑波と新緑の桜川 & 筑西 里山ライド（筑西市・桜川市）
- 【2025.5.15】 | vita | 花と緑に包まれる 憧れのガーデンめぐりと年に一度のクレマチス園特別公開（つくば市）
- 【2025.5.16】 | vita | 約500種のバラ・坂野ガーデンと新茶の香り・坂入製茶園・さくら坂VIVACE（守谷市・常総市）
- 【2025.6.21】 | vita | 雨引観音・苔むす最勝寺・廣澤美術館と国登録有形文化財での懐石ランチ（筑西市・桜川市）
- 【2025.8.9】 | FIELD ARCHIVE | 8月限定公開「地獄絵の絵解き」とガーデンアグリディナー（守谷市）
- 【2025.10.25】 | vita | 秋の「にほんの里100選 八郷」を巡る 里山・恵みの食旅（石岡市）
- 【2025.11.29】 | vita | 筑波山麓・霞ヶ浦の味覚を堪能 夕暮れ湖景と冬じたく（つくば市・土浦市）
- 【2025.11.30】 | 自転車の旅 | 秋の筑波連山ライド（筑西市・桜川市）

※上記は募集型企画のみ。他、受注型企画、イベント開催等。

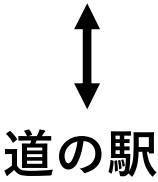


■ 地域資源の見つけ方：視点を変える

項目	視点（フォーカス）	具体的な対象例	価値の再定義（妄想のヒント）
Point 1: 地元の日常を疑う	なんでもないもの	いつもの畦道、古いバス停、地元の人が毎日食べる総菜	「究極の日常」という非日常体験になるのでは？
	どうでもいいもの	道端の石ころ、生い茂る雑草、錆びた看板	「その土地の地質や歴史」を語る物語になるのでは？
	やっかいなもの	大雪、急勾配の坂道、イノシシ、空き家	「攻略すべきアクティビティ」に変えられないか？
	使っていないもの	閉校した小学校、古い農機具、休耕田	「レトロな撮影スポット」や「キャンプ地」になるのでは？
	もったいないもの	規格外の野菜、剪定された枝、伝統技術の未活用	「ここでしか買えない限定商品」の材料になるのでは？
Point 2: 外部の目で憑依する	移住者なりきり	「水が美味しい」「星が綺麗」などの当たり前	「生活の質（QOL）が爆上がりする贅沢」ではないか？
	外国人なりきり	漢字の看板、軒先の干し柿、古い木造建築	「クールな日本文化（ZEN/Authentic）」に見えないか？

- ー外部目線の維持
 - ・ 県外へ定期的に出る
 - ・ 県外のコミュニティ（都心部・海外）
- ー地域の「当たり前」を記録しておく、見過ごさない
- ーグローバルな視点・国内全域的な視点・地元視点

「世界地図から地域をデザインする」



02 地域共創事業



筑波山エリア・お酒ツーリズムコンテンツ開発
(株式会社かすみがうらFC様)



地域資源×ローカルデザイン 地域活性化の好循環へ



筑波山・霞ヶ浦広域エリア観光連携促進事業
ツアープランニング
(茨城県観光物産課様)



つくばエリア&筑波山麓サイクリストに優しい宿ツアー (株式会社 筑波学園ホテル様)



移住体験ツアー (茨城県笠間市移住推進課様)



2025年9月
クラフトライフつくば 取材
(つくば市 市長公室 広報戦略課 様)

つくば市 経済部観光推進課 様

一周辺地域 観光資源調査、市内周遊モデルコース造成

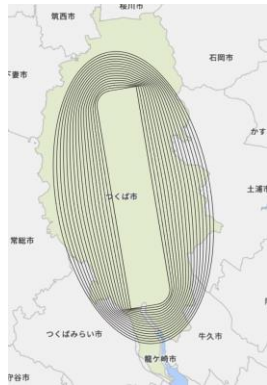
一周遊モデルコース PR媒体制作

①事業コンセプトの設定

つくばおでかけベルト

未来へ続く経済効果の原点に。
休日は「つくばおでかけベルト」で。新カルチャー創出。

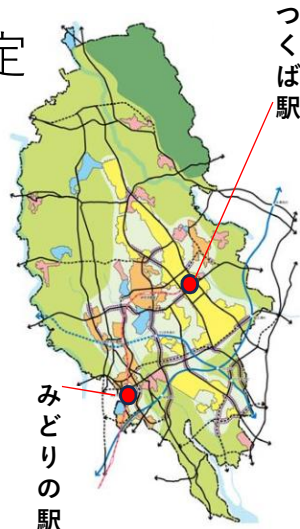
休日は、市民が市内で回遊する
ような**観光地域づくり**へ。
近場の市内でありながらも
「非日常感」が盛り込まれた
情報の見せ方・PRが重要。



イメージ

②ターゲティング設定 (エリア、年代)

20・30・40代
市内中心部・TX沿線在住
女性
ファミリー層（新住民）



つくばニューツーリズム（テーマ別地域観光）

サイクルツーリズム

つくば3大サイクル
エリアの創出

オサケツーリズム（お酒）

全国・海外向けの誘客

地域文化ツーリズム

歴史的資源の活用

アカデミーツーリズム

大学・研究施設の活用



既存観光
コンテンツ

筑波山
観光

③リサーチ（調査設計、調査業務・分析）

観光関連情報を網羅する調査項目

→集積される情報の質の均一化

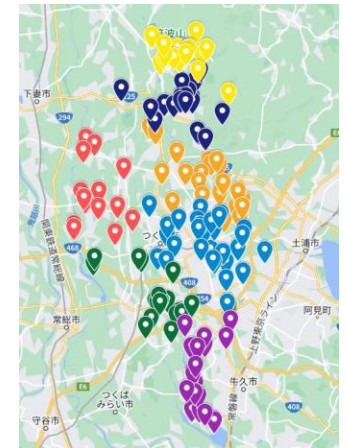
カテゴリー項目を多数設定

→地域資源を多面的にチェック

調査段階において詳細なデータを収集

→WEB検索の利便性の向上

→広報や更なる調査分析等への活用



市内地域資源 約230箇所を調査

④PR 全体企画

■キャッチコピー、コンセプトリード

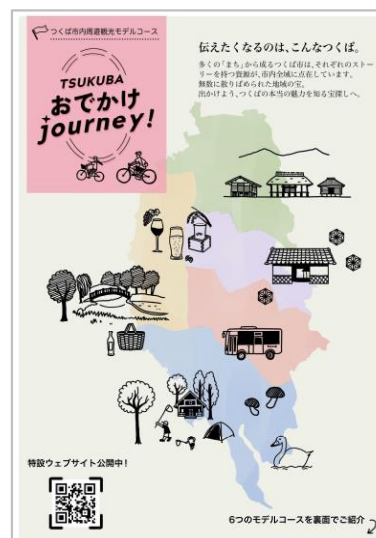


■タイトルデザイン



⑤媒体制作

■各種媒体 (WEB、ポスター、リーフレット)



⑥PRフェーズ <2025年度>

■広報つくば 連載



■読売新聞掲載 (4/16)



■ガイドツアー実施 2025年5～2026年1月

<参加者様の声>

- 市内に複数の酒蔵があることを知りませんでした。杜氏さんたちの伝統と革新への熱意が伝わってきて、思わずお酒を購入しました！
- 今まで知らなかったつくばのエリアでした。美味しいもの、歴史、豊かな自然に癒やされました。つくばの良いところを満喫でき、「非日常」が味わえました！
- 普段、車で通り過ぎてしまう場所も、自転車や歩いて巡ると全然違う！風景や風においなど、五感でじっくり楽しめました。ちょっと中心部から出ただけで、気軽に旅気分が味わえたのが最高です！
- つくばに長く住んでいますが、平沢官衙遺跡や小田城跡を訪れたのは今回が初めて。こんなに魅力的な歴史スポットがあったなんて驚きです！再発見の連続でした。
- 地元のこんな身近な場所に、こんなにも素晴らしい建物や奥深い歴史が眠っていたなんて！実際に行って、自分の目で見て、肌で体感して初めてその魅力に気づくことができました。地域の隠れた宝を見つけた気分です。



「つくば」の真の強み

全域に点在する地域資源

(※まだ可視化されていない)



道の駅

2030年、旅行シーンの変化予測

旅行形態	変化のキーワード	変化の本質	具体的なシーン・体験の形の例
1. 日本人の海外旅行	目的特化・自己投資	「物見遊山観光」が消滅。コストに見合う明確なりターン（成長・体験）を重視。	語学留学、海外マラソン、ボランティアなど、帰国後の自分にプラスになる旅。
2. 日本人の国内旅行	日常の延長・深掘り	遠さよりも「身近な贅沢」。日常を少し底上げする質の高い近場旅行が主流。	ワーケーション、生産者を訪ねる旅、その地域でしか行われていない催事の体験。
3. 外国人の訪日旅行	地方分散・本物志向	混雑する都市部を避け、「Real Japan」が残る地方での深い滞在へ。	地方の古民家ステイ、地元根付いた寺院体験。欧米豪の富裕層による「文化への投資」。
4. 在日外国人の国内旅行	新市場・アンバサダー	生活者としての視点を持ち、日本の魅力を母国へ繋ぐ橋渡し役に。	母国の家族や友人を案内する旅、在日友人同士・社員旅行など

「X」などSNSは5年後になくなる...？

スマホはアプリ装備ではなくAI装備になる...？

ビジネススケジュール調整はAIにお任せ...？



買い物、旅行、日々の献立は自動提案してくれる...？

学校教育プログラムも個別化...？

自動運転車やドローン、ロボットが配送してくれる...？

「つくばのヒト」にしかできない、地域資源を生かした道の駅とは？

■ 道の駅基本構想に向けた地域資源の再定義

■ 商品化の方向性

	集客人員重視	付加価値重視
商品素材	トレンド	オンリーワン
価格	安価、お得	高単価、ワンランク上
プロモーション	拡散系	セグメント
事業性	一過的	持続的

「地域」として
どういうゴールを目指すか？

つくばの道の駅

「内側から輝く拠点」

||

住民が一番のファンになる場所

故郷を誇れる風景となる場所

① シンボル筑波山の再定義

② ストーリーの構築

③ 広域連携の推進

登る山・眺める山から「ベース（拠点）」へ

五感で感じる「山麓の魅力」

県南西エリアの「ハブ機能」



「つくば」の道の駅 イメージ

点在する地域資源を束ね、新しい地域デザインを創り出す実験場（ラボ）。
そして、地域経済を回すエンジンへ。

ご清聴ありがとうございました。



株式会社ラル・アワー / rall.hour Inc

〒305-0031 茨城県つくば市吾妻1丁目10番地 1 つくばセンタービル

029-869-4041

©rall.hour Inc. 2026

第1回つくば市道の駅整備検討委員会

つくば市の現状と計画地の立地特性(案)

1. つくば市の現状

1-1.都市の特徴

1-2.人口の特性

1-3.交通の特性

1-4.観光、農業、科学の現状

1-5.上位関連計画と道の駅に期待される役割

2. 計画地の立地特性

2-1.計画地の位置

2-2.計画地の周辺環境

本資料は、つくば市の道の駅整備に向けた検討の初期段階として、つくば市の現状および計画地の立地特性を整理したものです。本資料の内容は、今後の基本構想の検討に活用する予定であり、確定したものではありません。検討の進捗に応じて、内容は随時見直し・更新していきます。

令和 8 年 1 月 19 日

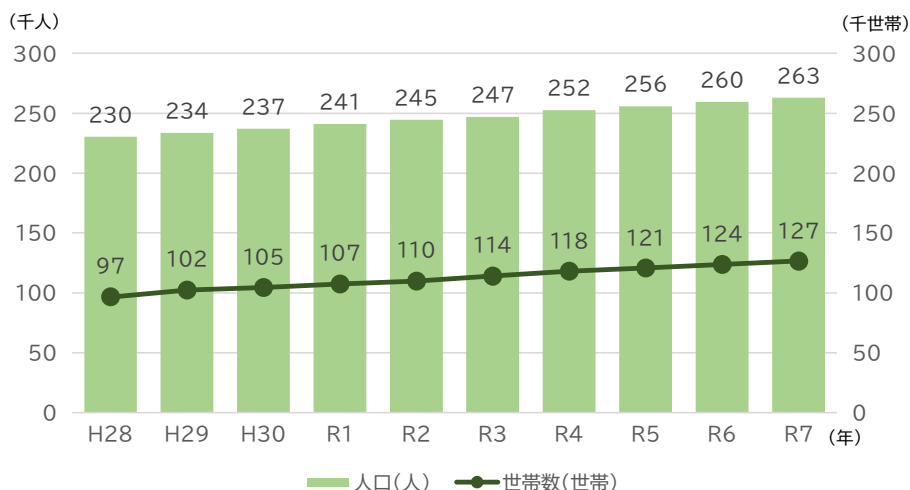
1-1.都市の特徴



出典:気象庁「つくば(館野)気象台」(2025 年の観測データ)

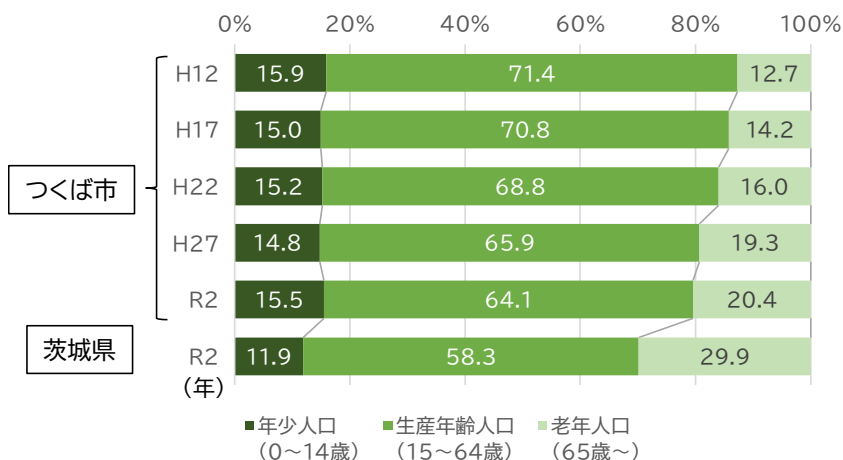
1-2.人口の特性

- 人口・世帯数は年々増加傾向にあり、令和 7 年時点で人口 263,044 人、世帯数 126,558 世帯となっている。
- 年齢構成別人口の推移を見ると、少子高齢化が年々進行しているが、令和 2 年の比率に着目すると、茨城県全体よりも少子高齢化率は低くなっている。
- 昼夜間人口比率を見ると、昼間人口の方が多い「中心都市型」となっている。
- 将来的な人口について、国立社会保障・人口問題研究所(社人研)による推計では、令和 22 年まで増加し、その後、減少に転じると予測されている。令和 32 年には、高齢化率が人口の 3 割に至る等、年齢構成も変化すると予測されている。一方、市独自推計では、令和 32 年まで人口が増加傾向にあることが見込まれている。
- 令和 6 年の外国人住民数は **13,623 人**と、**全体の約 5.2%**を占めている。中国、ベトナム、インド、韓国、インドネシア、フィリピン等のアジア圏の外国人居住者が多い。



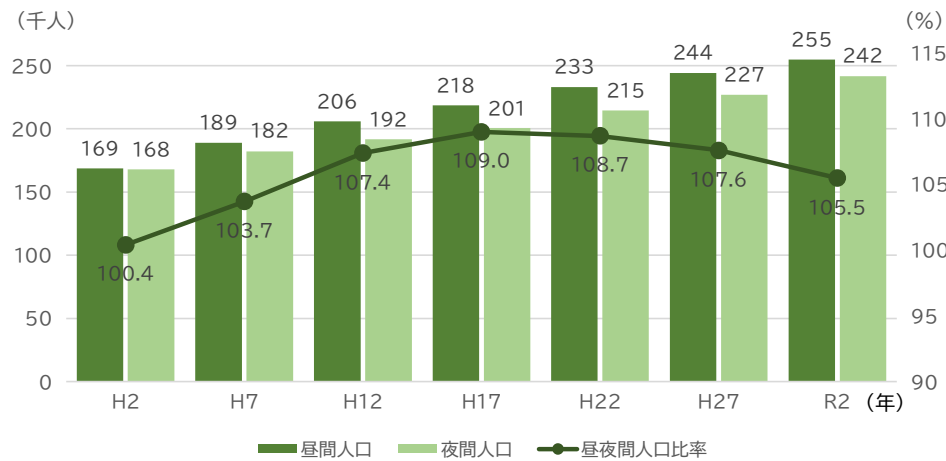
▲人口(常住人口)・世帯数の推移

出典:つくば市「統計つくば」(平成 28～令和 6 年度版)、茨城県 HP ※基準日:10 月 1 日



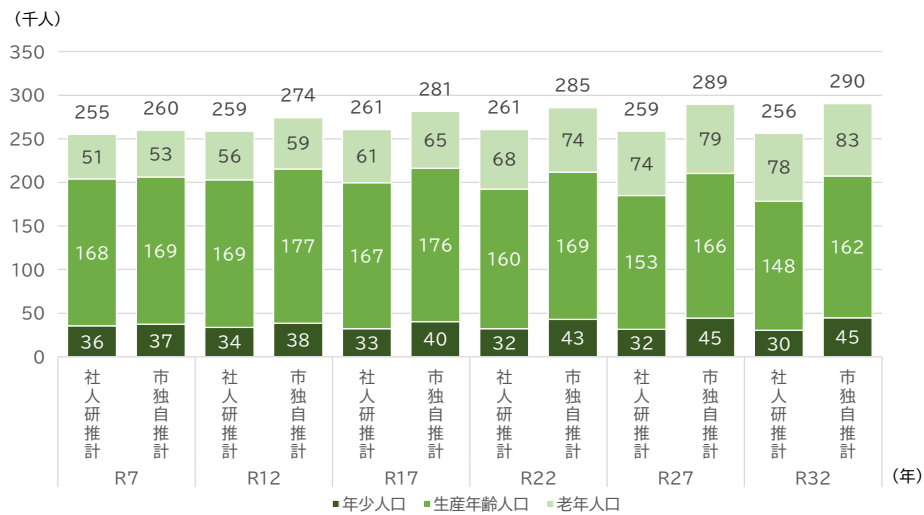
▲年齢構成別人口の推移

出典:つくば市「つくば市都市計画マスタープラン立地適正化計画」(令和 7 年 1 月)



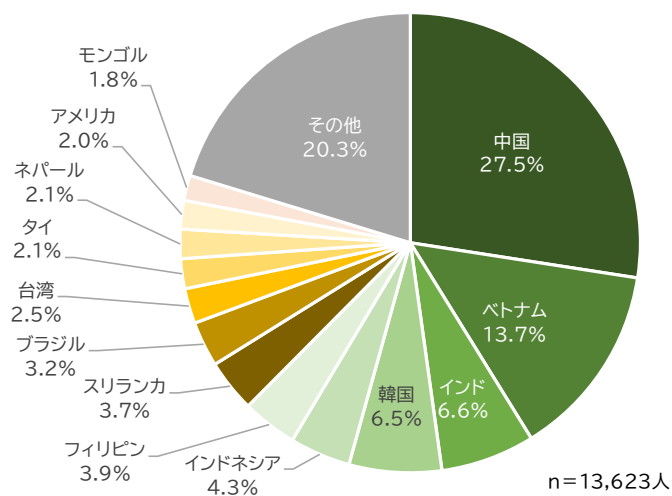
▲昼間人口と夜間人口の推移

出典: つくば市「統計つくば令和 6 年度版」



▲将来人口予測

出典: つくば市「つくば都市計画マスタープラン立地適正化計画」(令和 7 年 1 月)



▲国籍別外国人住民数(令和 6 年)

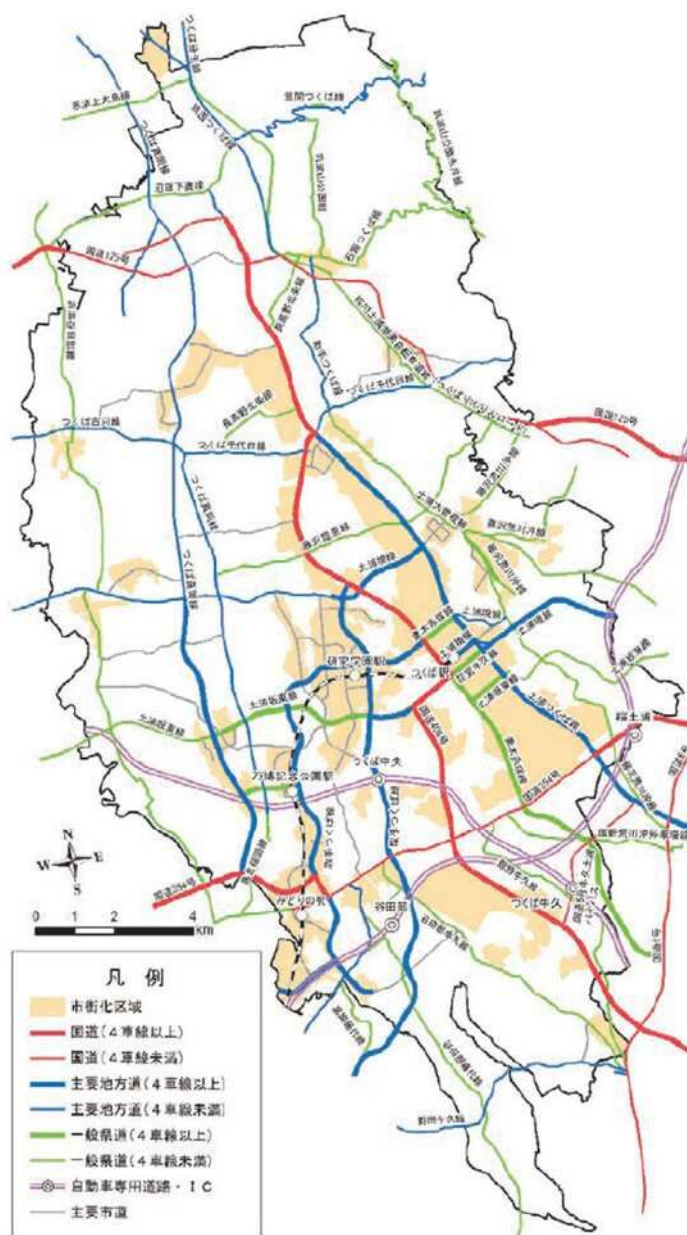
出典: つくば市「統計つくば令和 6 年度版」

1-3.交通の特徴

○常磐自動車道や首都圏中央連絡自動車道に加え、国道6号、125号、408号等の国道や東大通り、土浦学園線等の主要県道を有しており、**道路網が発達**している。

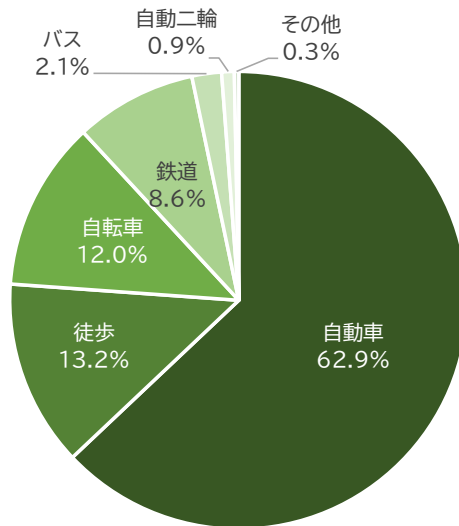
○つくばエクスプレス(市内に4駅)が市内及び東京方面との広域移動の幹線交通として機能している。また、近隣自治体ではJR常磐線及び関東鉄道常総線が運行している。高速バスは、つくば駅前から国内の様々な都市間を結ぶルートで運行し、路線バスは、関東鉄道株式会社及びジェイアールバス関東株式会社が運行している。また、路線バスを補完するコミュニティバス「つくバス」や、予約制の乗り合いタクシー「つくタク」が運行している。

○市内の交通手段分担率は、自動車が全体の約6割を占めており、**自動車依存度が高い**。特に周辺部では自動車利用の割合が高く、つくば駅周辺等の中心部では自転車や徒歩の割合が高い傾向にある。



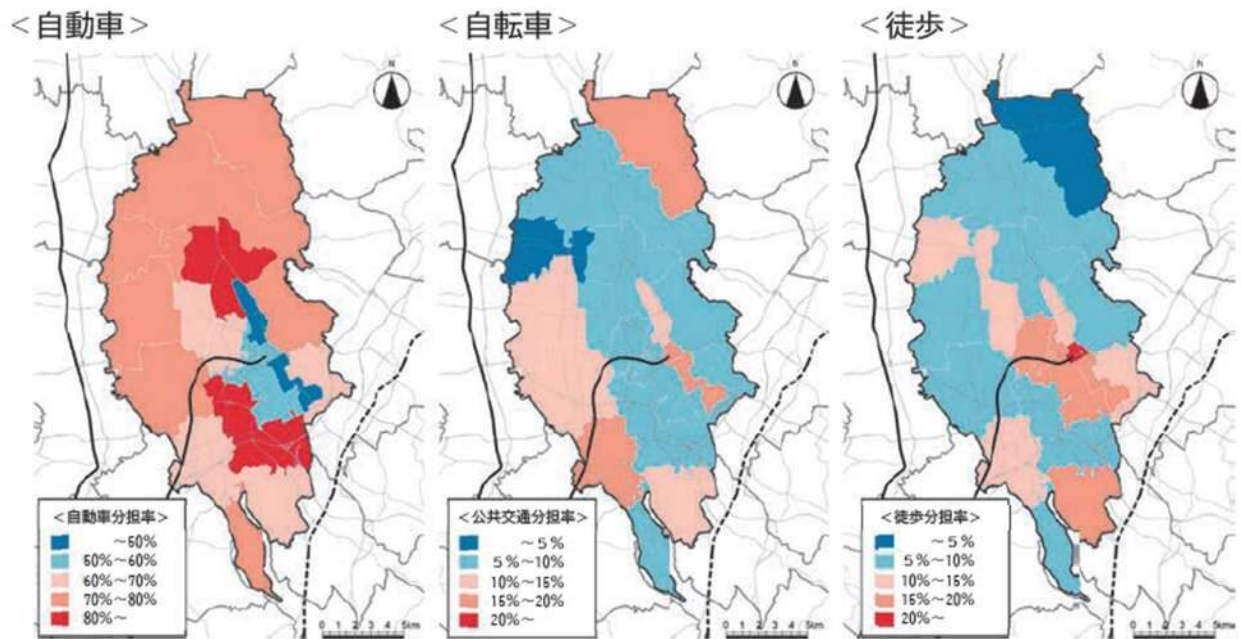
▲つくば市の道路網

出典:「つくば市都市計画マスタープラン立地適正化計画」(令和7年1月)



▲市内発着トリップの交通手段分担率

出典:「つくば市都市計画マスタープラン立地適正化計画」(令和 7 年 1 月)



▲市内の発ゾーン別の交通手段分担率

出典:「つくば市都市計画マスタープラン立地適正化計画」(令和 7 年 1 月)

1-4.観光、農業、科学の現状

(1)つくば市の観光の現状

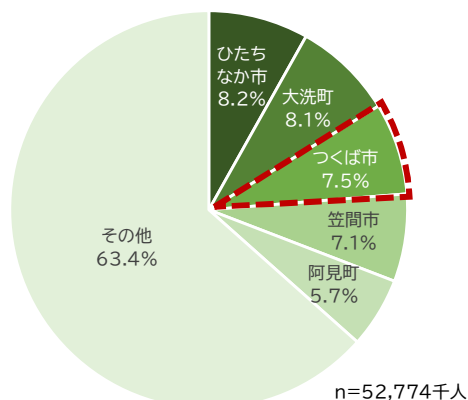
○つくば市の観光入込客数は、**茨城県の観光入込客数の 7.5%(県内 3 位の規模)**を占めている。令和元年までは増加傾向にあったが、新型コロナウイルス感染症の流行により、2/3 程度まで減少した。新型コロナウイルス感染症の流行収束に伴い、令和 5 年には回復傾向が見られる。

○茨城県の観光消費額は新型コロナウイルス感染症の流行収束を経て増加傾向にあるものの、**茨城県の旅行消費単価は全国に比べ低い。**

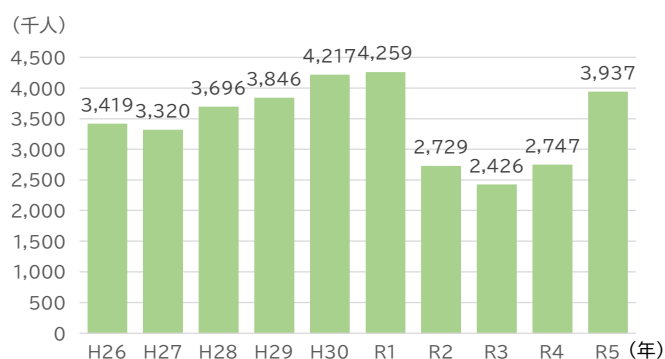
○筑波山市営駐車場利用台数の推移を見ると、平成 21 年度以降増減を繰り返しながら増加、平成 28 年度以降は横ばいで推移し、令和元年度には 77,102 台に減少している。

○休日期間の目的地検索の上位目的地は、自動車利用者・公共交通機関利用者ともに「イオンモールつくば」や「イーアスつくば」、「筑波山」が上位となっている。

○つくば市には、特産品・食、観光イベント、自然、花の名所、歴史文化、科学等、多様な観光資源がある。

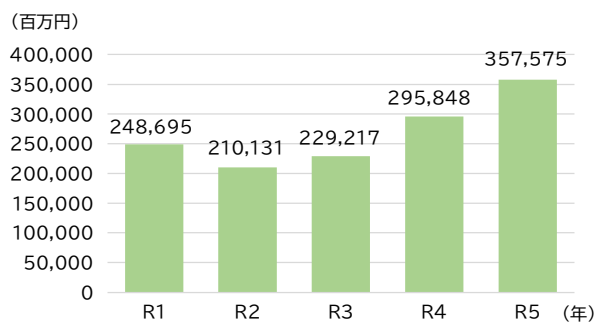


▲茨城県市町村別観光入込客数(令和 5 年)



▲つくば市の観光入込客数の推移

出典:茨城県観光戦略課「観光客動態調査報告」(令和 5 年)



▲茨城県の観光消費額の推移

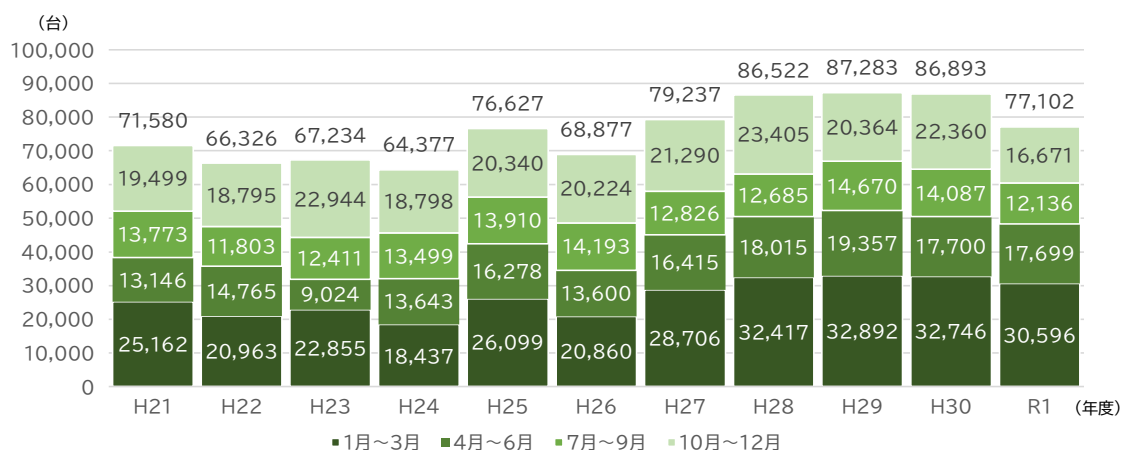
出典:茨城県観光戦略課「観光客動態調査報告」(令和 5 年)

	全国	茨城県
日帰り	19,027 円	6,800 円
宿泊	63,253 円	27,601 円
全体	44,034 円	10,424 円

※全国の金額は日本人国内旅行者の旅行消費単価

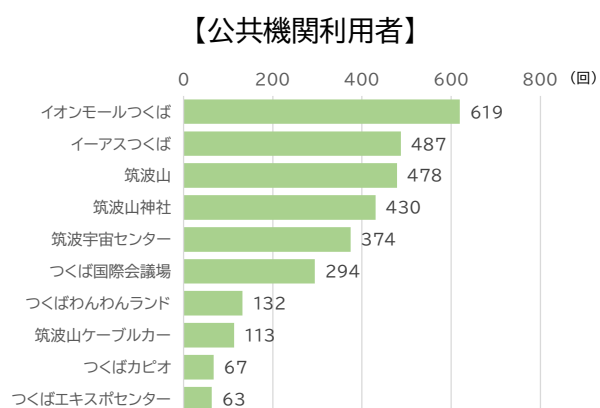
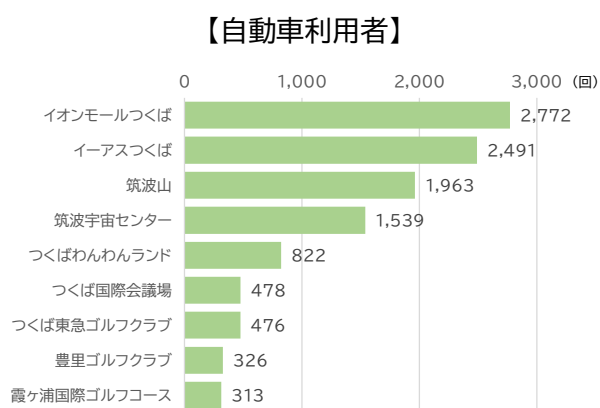
▲全国と茨城県の旅行消費単価(令和 5 年)

出典:観光庁「旅行・観光消費動向調査 2023 年間値」
茨城県観光戦略課「観光客動態調査報告」(令和 5 年)



▲筑波山市営駐車場利用台数の推移

出典：つくば市「第3次つくば市観光基本計画」(令和4年4月)



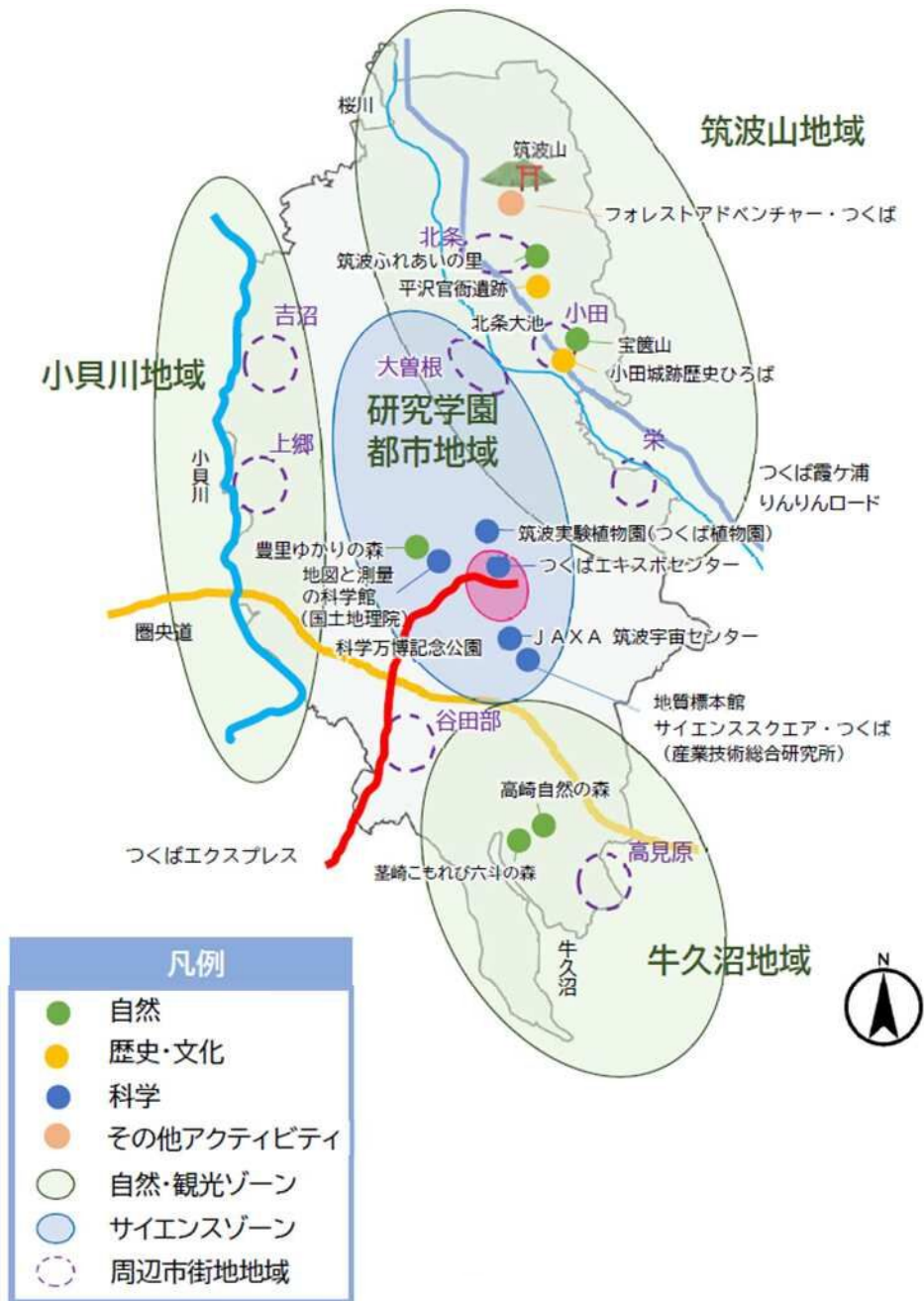
▲休日期間のインターネットによる目的地検索の上位目的地(令和元年)

出典：つくば市「第3次つくば市観光基本計画」(令和4年4月)

▼つくば市の主な観光資源

特産品・食	観光イベント	自然
<ul style="list-style-type: none"> ・つくばコレクション ・筑波山地域ジオパーク認定商品 ・芝 ・福来みかん ・ラーメン ・ネギ ・パン ・ブルーベリー ・うどん ・米 ・ワイン ・日本酒 等 	<ul style="list-style-type: none"> ・つくばフェスティバル ・まつりつくば ・筑波山ガマまつり ・筑波山麓秋祭り ・筑波山梅まつり ・くさざき夢まつり 等 <div>  </div> <p>画像出典:まつりつくば公式サイト 画像出典:観光いばらき</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・筑波山 ・不動峠 ・宝篋山 ・桜川 ・筑波山梅林 ・小貝川 ・高崎自然の森 ・牛久沼 ・筑波山地域ジオパーク ・筑波山温泉郷 ・フォレストアドベンチャーつくば ・筑波山ふれあいの里 ・豊里ゆかりの森 ・茎崎こもれび六斗の森 ・つくば霞ヶ浦りんりんロード 等 <div>  </div> <p>画像出典:つくば市 HP</p>
花の名所	歴史文化	科学
桜 ・筑波山 ・北条大池 ・科学万博記念公園 ・洞峰公園 ・農林さくら通り ・高崎自然の森 ・つくば露ヶ浦りんりんロード 彼岸花 ・燧ヶ池周辺 梅 ・筑波山梅林 紫陽花 ・筑波山梅林 福寿草 ・筑波山 ヤマユリ ・高崎自然の森 等	<ul style="list-style-type: none"> ・筑波山神社 ・千勝神社 ・平沢官衙遺跡 ・普門寺 ・金村別雷神社 ・長屋門 ・泊崎大師堂 ・つくば道 ・蚕影神社 ・大曾根鹿島神社 ・桜歴史民俗資料館 ・つくば市出土文化財管理センター ・つくば市谷田部郷土資料館 ・つくばセンター広場 ・小田城跡歴史ひろば ・筑波山大御堂 等 <div>  </div> <p>画像出典:つくば市 HP</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・筑波実験植物園(つくば植物園) ・地図と測量の科学館(国土地理院) ・つくばエキスポセンター ・JAXA 筑波宇宙センター ・地質標本館 ・サイエンススクエアつくば(産業技術総合研究所) ・つくばサイエンスツアー 等 <div>  </div> <p>画像出典:観光いばらき</p>

出典:つくば市「第3次つくば市観光基本計画」(令和4年4月)

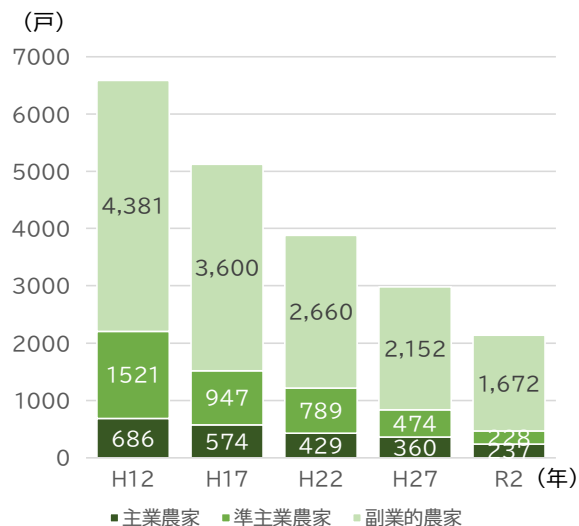


▲主な観光資源の分布図

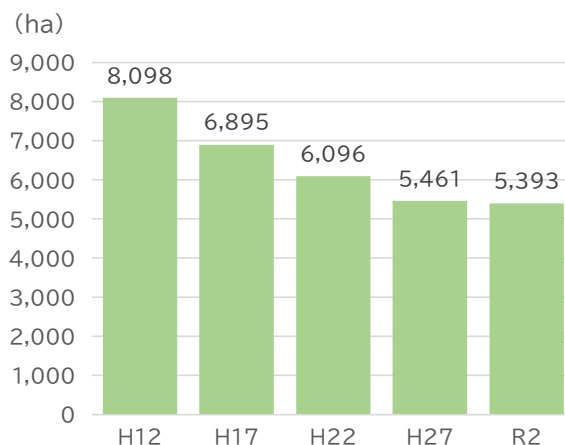
出典：つくば市「第3次つくば市観光基本計画」(令和4年4月)

(2)つくば市の農業の現状と課題

- 販売農家数は年々減少傾向にあり、平成 12 年から令和 2 年で約 30%減少した。経営耕地面積も減少が続いている。
- 農業経営者及び農業就業人口の平均年齢は、全国及び茨城県平均を上回っており、農業従事者の高齢化が深刻化していることがうかがえる。
- つくば市の特産品(農畜産物)としては、「福来みかん」や「ネギ」、「ブルーベリー」等が有名である。



▲農家数の推移



▲経営耕地面積の推移

出典:「つくば市都市計画マスタープラン立地適正化計画」(令和 7 年 1 月)

▼農業経営者・基幹的農業従事者の平均年齢

年	農業経営者			基幹的農業従事者		
	全国	茨城県	つくば市	全国	茨城県	つくば市
H17	62.4 歳	61.6 歳	62.0 歳	64.2 歳	64.4 歳	66.4 歳
H22	64.7 歳	64.2 歳	65.0 歳	66.1 歳	66.0 歳	68.6 歳
H27	66.1 歳	65.9 歳	67.4 歳	67.0 歳	66.8 歳	69.5 歳
R2	67.5 歳	67.6 歳	68.7 歳	67.8 歳	67.5 歳	70.1 歳

出典:「つくば市都市計画マスタープラン立地適正化計画」(令和 7 年 1 月)

▼つくば市の主な特産品(農畜産物)

福来みかん	ネギ	ブルーベリー
 <p>画像出典:つくば観光コンベンション協会 HP 筑波山系でしか自生していない地域特有のみかん。品ある香り高い酸味が特徴。</p>	 <p>画像出典:つくば市 HP 「つくばねぎ」として知られ、一年中収穫される。品質や安全性など、厳しい基準をクリアした産地に与えられる「茨城県青果物銘柄産地」の指定を受けている。</p>	 <p>画像出典:つくば市公式ウェブサイト つくば市は日本三大産地のひとつ。大粒で高品質な品種が多く、安全・安心な有機栽培や減農薬栽培の農園が点在している。</p>
北条米	小麦	芝
 <p>画像出典:いばらき食と農のポータルサイト 筑波山麓で生産される特別栽培米。昭和時代初期には皇室に献上されていた。</p>	 <p>画像出典:つくば市 HP 研究機関で開発された「ユメシホウ」。もちもちとした食感が特徴のパン用小麦。</p>	 <p>画像出典:つくば市 HP 栽培面積約 3,000ha。「つくば姫」、「つくば輝」、「つくば太郎」等のブランド芝を中心に良質な芝の生産が行われている。</p>
常陸牛	つくば美豚	
 <p>画像出典:いばらき食と農のポータルサイト 茨城県が誇る銘柄牛。指定生産者の磨かれた飼育管理技術と厳選された飼料により、30 ヶ月飼育された黒毛和牛から、食肉取引規格 A、B の4と5等級に格付けされた最高級ブランド。</p>	 <p>画像出典:シマダヤ商事 HP つくば市周辺で生産される SPF 豚(特定病原菌不在豚)を穀物飼料で育てた豚。繊維が細かく柔らかい赤身と、白く美しい脂身が魅力。</p>	

- 筑波研究学園都市としてまちづくりが進んできた経緯から、市内には多くの研究機関が存在する。高エネルギー加速器研究機構(文部科学省)や産業技術総合研究所(経済産業省)、国土地理院(国土交通省)等、国が所管する研究機関を中心に官民合わせて約 300 の研究機関・企業が立地している。
- 科学や歴史文化にまつわる博物館・資料館等も多数存在する。
- 一部の研究機関では、一般公開日を設け、研究現場の公開や研究者との交流機会を提供している。
- 自動運転や MaaS^{*}等に関する実証実験が継続的に行われている。

高エネルギー加速器研究機構

国土地理院

産業技術総合研究所

東武東上線

京葉線

5km

出典:つくば市「つくば市地域公共交通網形成計画」(平成 28 年)

▼市内の常設博物館等

No.	施設名
1	地質標本館
2	AIST-Cube (旧:サイエンス・スクエアつくば)
3	地図と測量の科学館
4	食と農の科学館
5	茨城県つくば美術館
6	つくばイノベーションプラザ
7	筑波宇宙センター
8	つくばエキスポセンター
9	桜歴史民俗資料館
10	つくば市立谷田部郷土資料館
11	つくば鶴の里美術館
12	平沢官衙遺跡歴史ひろば



▲地質標本館

画像出典:地質標本館 HP



▲食と農の科学館

画像出典:食と農の科学館 HP



▲筑波宇宙センター

画像出典:筑波宇宙センターHP



▲平沢官衙遺跡歴史ひろば

画像出典:観光いばらき

▼オープンデー一覧(令和 7 年度)

イベント名 (実施機関)	実施期間	概要
NIMS 一般公開 2025 (物質・材料研究機構)	令和 7 年 5 月 25 日	・普段は見るできない研究現場を公開(80 ラボ以上公開、毎年実施) ・ガイド付きツアーや研究者の特別講演等も実施
もっと知りたい『昆虫』 (森林総合研究所)	令和 7 年 7 月 30 日	・森林総合研究所の夏休み企画(夏の一般公開) ・研究者による昆虫の魅力紹介、顕微鏡を使った昆 虫観察・スケッチを実施
クマのお話し会 (森林総合研究所)	令和 7 年 7 月 31 日	・森林総合研究所の夏休み企画(夏の一般公開) ・研究者によるツキノワグマの紹介
国立環境研究所一般公開 2025 (国立環境研究所)	令和 7 年 10 月 25 日	・通常非公開の研究現場や実験装置を公開 ・生物・自然観察、研究者との対話、スタンプラリー 等のイベントも実施
理化学研究所一般公開 2025 (理化学研究所)	令和 7 年 10 月 25 日	・ラボツアーやラボイベント(植物クイズ、微生物の 紹介、気孔の観察、細胞の観察等)研究者による 講演会を実施
つくば MeetUpDay 2025 (筑波大学国際産学連携本部)	令和 7 年 12 月 9 日	・研究者によるショートピッチやポスターセッショ ン、NIMS 発スタートアップ(株)Thermalytica の CTO による基調講演を実施

▼市内で実施された実証実験一覧(令和 5 年以降)

名称	実施期間	実施場所
自動運転バスの実証実験	令和 5 年 1 月 19 日～1 月 30 日	筑波大学構内
ハンズフリーでバスの乗降を可能とする次世代チケット技術の実証	令和 5 年 1 月 19 日～1 月 30 日	自動運転バスおよび関東鉄道が運行する筑波大学循環バス(右回り・左回り)
令和 6 年度実証 低速自動運転モビリティへの高精度単独測位「MADOCA-PPP」の活用	令和 6 年 9 月 28 日	【乗車場所】 ・トナリエつくばスクエア ・BiVi つくば 【降車場所】 つくばエキスポセンター
スマートフォンアプリ「つくチケ」を活用した次世代型 MaaS の実証実験	令和 6 年 11 月 1 日～ 令和 7 年 1 月 31 日	つくば駅周辺、研究学園駅周辺、小田地区(北太田、小和田、大形)
デジタルサイネージを活用した実証実験	令和 7 年 5 月 12 日～ 令和 10 年 3 月まで	つくば市役所の庁舎、危機管理課、つくば駅前市民窓口センター
令和 7 年度実証 低速自動運転モビリティの自己位置推定精度向上に向けた実証	①測位精度の検証基準データ取得: 令和 7 年 11 月 5 日～11 月 16 日 ※11 月 10 日、11 日運休 ②NLOS 測位衛星の信号を測位計算から除外したデータ取得: 令和 8 年 1 月 15 日～1 月 26 日 ※1 月 20 日、21 日運休	つくばセンター広場とつくばカピオ前を約 20 分間隔で往復運行
令和 7 年度 自動運転バスの実証実験	令和 7 年 11 月 21 日～ 令和 8 年 1 月 23 日	関東鉄道バス路線 「筑波大学循環」

1-5.上位関連計画と道の駅に期待される役割

(1)観光

○道の駅は、市内外の来訪者を受け止める観光の玄関口として、周遊観光の拠点になるとともに、文化財や自然体験等の豊かな資源を活かした観光を振興する役割が期待される。

▼観光分野に関連するつくば市の上位計画「第3期つくば市戦略プラン」の施策と取組

基本施策 番号	施策名	取組	取組名称
I-2	資源をみがき、いかし、魅力あふれるまちをつくる	②	豊かな資源をいかした観光の振興
		③	文化財の保存と活用
II-6	身近な自然を守り、楽しみ、持続させる	①	生物多様性の重要性や価値の理解促進

▼観光分野に関連するつくば市の上位計画「第3期つくば市戦略プラン」の代表的な参考指標

基本施策	取組	指標名	現状値(2023 年)	目標値(2029 年)	該当頁
I-2	②	観光入込客数	4,062,000 人	5,000,000 人	28
		広域周遊ツアーの開催回数	1 回/年	2 回/年	
	③	文化財展示施設への来場者数	57,265 人/年	72,000 人/年	
II-6	①	自然体験施設利用者数	52,684 人/年	57,500 人/年	52

(2)農業

○道の駅は、地域農産物の販売や情報発信の拠点として、豊かな農資源を輝かせることによる魅力の創出に寄与する役割が期待される。

▼農業分野に関連するつくば市の上位計画「第3期つくば市戦略プラン」の施策と取組

基本施策 番号	施策名	取組	取組名称
I-2	資源をみがき、いかし、魅力あふれるまちをつくる	①	豊かな農資源を輝かせることによる魅力の創出
III-2	個性を伸ばし未来を切り拓く力を育む	①	「学び」の多様性に対応し個性が花開く教育の推進

▼農業分野に関連するつくば市の上位計画「第3期つくば市戦略プラン」の代表的な参考指標

基本施策	取組	指標名	現状値(2023 年)	目標値(2029 年)	該当頁
I-2	①	認定新規就農者数	13 経営体(累計)	25 経営体(累計)	28
		地産地消店舗数	160 店	190 店	
III-2	②	学校給食における地産地消率(金額ベース)	35.7%	60.0%(2028 年)	59
		学校給食における地産地消率(食品数ベース)	15.4%	25.0%(2028 年)	

(3)科学

○道の駅は、研究機関と市民をつなぐ拠点として、科学体験の提供による体験創発や情報発信の役割が期待される。

▼科学分野に関連するつくば市の上位計画「第3期つくば市戦略プラン」の施策と取組

基本施策 番号	施策名	取組	取組名称
Ⅲ-2	個性を伸ばし未来を切り拓く力を育む	③	地域に支えられ、共に学び育ち合う教育の推進
Ⅳ-1	新たな共創の仕組みづくり	①	イノベーションの創出を加速する仕組みづくり
Ⅳ-3	市民のために新たな技術や価値を導入し、進化するまちをつくる	①	スーパーシティの推進

▼科学分野に関連するつくば市の上位計画「第3期つくば市戦略プラン」の代表的な参考指標

基本施策	取組	指標名	現状値(2023 年)	目標値(2029 年)	該当頁
Ⅲ-2	③	つくばちびっ子博士来場者数	40,795 人/年	43,650 人/年	59
Ⅳ-1	①	社会課題の解決に向けたイノベーションの創出につながる実証実験の支援件数	5 件	25 件 ※2025-2029 の累計	65
		スタートアップの実証実験に参加する企業/団体数	—	5 団体/年	
Ⅳ-3	①	先端的サービスの実装件数	1 件(累計)	12 件(累計)	70

(4)教育

○道の駅は、食育や科学などの体験型学習の拠点として、「学び」の多様性に対応し個性が花開く教育の推進の向上に寄与する役割が期待される。

▼教育分野に関連するつくば市の上位計画「第3期つくば市戦略プラン」の施策と取組

基本施策 番号	施策名	取組	取組名称
Ⅲ-2	個性を伸ばし未来を切り拓く力を育む	②	「学び」の多様性に対応し個性が花開く教育の推進
		③	地域に支えられ、共に学び育ち合う教育の推進

▼教育分野に関連するつくば市の上位計画「第3期つくば市戦略プラン」の代表的な参考指標

基本施策	取組	指標名	現状値(2023 年)	目標値(2029 年)	該当頁
Ⅲ-2	②	学校給食における地産地消率(金額ベース)	35.7%	60.0%(2028 年)	59
		学校給食における地産地消率(食品数ベース)	15.4%	25.0%(2028 年)	
	③	つくばちびっ子博士来場者数	40,795 人/年	43,650 人/年	

(5)日常・防災

○道の駅は、平常時に地域住民が集う交流拠点として、非常時に飲料水・毛布・非常用電源等を備えた防災拠点として機能することで、地域の生活利便性と防災力の向上に寄与する役割が期待される。

▼日常・防災分野に関連するつくば市の上位計画「第3期つくば市戦略プラン」の施策と取組

基本施策 番号	施策名	取組	取組名称
Ⅱ-3	地域や市民一人ひとりの防災・防犯への備えを後押しする	①	災害に備えた市による公助機能の強化
Ⅲ-1	子どもも親も楽しく育つ環境をつくる	①	安心して生み育てられる子育て環境の充実

▼日常・防災分野に関連するつくば市の上位計画「第3期つくば市戦略プラン」の代表的な参考指標

基本施策	取組	指標名	現状値(2023 年)	目標値(2029 年)	該当頁
Ⅱ-3	①	災害に備えた飲料水(500ml ペットボトル)備蓄量	87,648 本	130,200 本	44
		災害に備えた毛布の備蓄量	3,398 枚	15,200 枚	
		公共施設用の非常用電源(ポータブル発電機を含む)	91 個	119 個	
		災害対応用水源施設数	17 か所	20か所	
Ⅲ-1	①	つどいの広場利用者数	33,427 人/年	38,000 人/年	56

2-1.計画地の位置

○都市計画法、建築基準法、農地法等の法規制を調査し、制約条件を整理する。

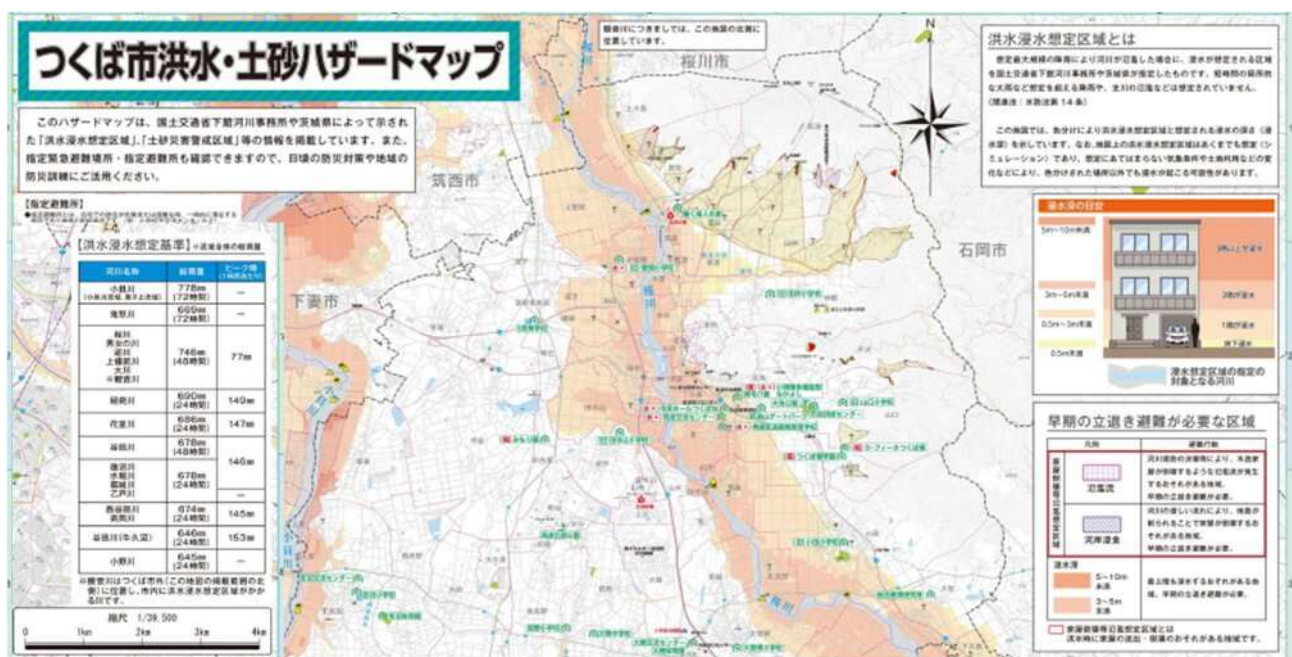
○計画地周辺の諸元も合わせて今後整理する予定である。

▼法規制(制約条件)の今後の整理イメージ

関係法令	該当する法規制(制約条件)
都市計画法	市街化調整区域／建ぺい率:60%、容積率:200%
建築基準法	道路斜線:適用距離20m、勾配1.5、隣地斜線:20m、勾配 1.25
つくば市屋外広告物条例	第 5 種許可地域:建築物の延べ面積に応じた自家広告物等の合計表示 総面積の上限 200 m ²

▼計画地周辺の諸元

項目	概要
前面道路と交通量	一般国道 125 号:8,500 台/日 2車線 県道 14 号線:交通量情報なし
周辺道路と交通量	県道 14 号線:20,500 台/日 2車線 ※一般国道 125 号の延伸後の接続先
将来動向	都市計画道路の延伸予定あり
土地規模	周辺の農地を含めると約 40ha の広がり
防災	洪水浸水想定区域(浸水想定 3～5m未満)に位置する
眺望	筑波山が近く筑波山を望める立地
インフラ	水道、下水道、電気、電話、ガスは未整備



▲つくば市洪水・土砂ハザードマップ

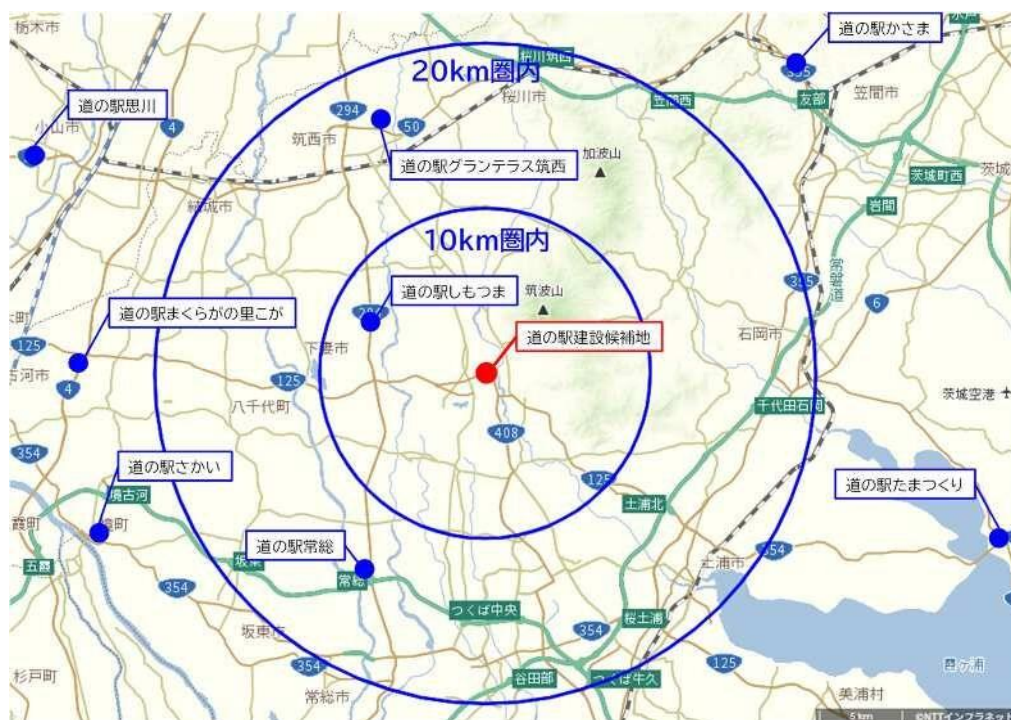
出典：つくば市「つくば市防災ガイド 洪水・土砂ハザードマップ」(令和7年2月)

2-2. 計画地の周辺環境

(1) 周辺の道の駅・商業施設・直売所等の立地

○建設候補地の 20km 圏内には 3 件の道の駅が存在する。

○市内には多数の商業施設や直売所が存在する。



▲計画地の 10km 圏内・20km 圏内に所在する道の駅

NTT インフラネット「GEOSPACE CDS プラス」を利用し作成

▼計画地の 10km 圏内・20km 圏内に所在する道の駅の概要

	道の駅しもつま	道の駅グランテラス筑西	道の駅常総
施設規模	- 駐車場:125 台	約 47,709 m ² 駐車場:361 台	約 20,000 m ² 駐車場:170 台
利用者数	723,044 人(令和 5 年度) 出典:広報しもつま 2024.10	1,153,059 人(令和 5 年度) 出典:筑西市公式 HP	2,946,836 人(令和 7 年 3 月末時点) ※オープンからの総利用者数 出典:常総市公式 HP
特徴	・国道 294 号沿いに位置し、豊かな農地と自然に囲まれ、展望台からは田園風景と筑波山を一望できる。 ・農産物や特産品の販売、食事処、ベーカリーを楽しめるほか、納豆工場も併設。	・関東最大級の広さを誇る複合型「ハイブリッド道の駅」として 3 世代で楽しめる施設。 ・BBQ 施設やドッグラン、カフェ、直売所、キッズスペースなども充実。	・「食のテーマパーク」と称されるほど、地元的新鲜な農産物や特産品、飲食施設が豊富。 ・TSUTAYA BOOKSTORE や空中いちご園、キッズスペース、巨大すべり台等があり、1 日中楽しめる複合施設。
外観	 画像出典:関東「道の駅」公式 HP	 画像出典:関東「道の駅」公式 HP	 画像出典:関東「道の駅」公式 HP

▼つくば市内の商業施設・直売所一覧

No.	施設名
1	イーアスつくば
2	トナリエつくばスクエアキュート・モグ トナリエつくばスクエアクレオ
3	イオンモールつくば
4	BiVi つくば
5	コーチャンフォーつくば店
6	さくらの杜ショッピングセンター
7	デイズタウン
8	竹園ショッピングセンター
9	ヨークタウンつくば竹園
10	松代ショッピングセンター
11	フォルテつくば
12	つくばセンター広場
13	並木ショッピングセンター
14	ピアシティみらい平
15	つくばの野菜直売所
16	農産物直売所 やさい村
17	となりの野菜直売所
18	JAつくば市 筑波農産物直売所

No.	施設名
19	えるふ農国
20	れ組農園(直売所)
21	JAつくば市谷田部 農産物直売所 野っ食べ
22	みずほの村市場
23	筑波ハム 直売所つくば陣屋
24	なの花 農産物直売所
25	中根農園直売所
26	JAつくば市 農産物直売所 四季の郷
27	JAつくば市 桜農産物直売所
28	JA水郷つくば サンフレッシュつくば店
29	茨城直売株式会社
30	農産物直売所 僚友(なかま)
31	あんず お肉の工場直売所 つくば店
32	境松青空市
33	筑波ふれあい市
34	La frutta らふるった
35	高田農園直売所