

島名地区ポテンシャル診断結果概要

≪島名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、障害物が少ない ・ 圏央道（国道 468 号線）のスマートインターチェンジを準備中 ・ 圧倒的な交通量、人口が魅力 ・ スマートインターチェンジ直通なら圏央道（国道 468 号線）からの需要は大きい
デメリット	・ 候補地に一部、住宅地等あり ・ 県道 123 号線との接続面が限定され、道の駅の形状がいびつになる ・ 周辺に影響力の強い類似店舗が多数あり、差別化が必須

【立地診断】

- ・ 島名地区の案件候補用地は、交通量の多い県道 45 号線及びインターチェンジ開通後の圏央道の交差点付近に位置しており、優れた立地特性を有していると判断される。
- ・ 圏央道、県道 45 号線はそれぞれ 24 時間交通量は 1 万台を満たしており、両道路を合わせると十分な交通量となる。
- ・ また将来的にインターチェンジ開通が見込まれる点もプラス要因となる。
- ・ 一方、候補地周辺に住宅地があり、自由に開発を行うには敷地面積が不十分であり、地域住民の協力が必要になる。
- ・ 上記を踏まえると、今後のインターチェンジ開通時期を見越した開発であれば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】

- ・ 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や近隣の市町村を含むため、人口規模は約 369,000 人に達しており、十分な厚みをもつと判断される。
- ・ 10 分商圈は約 24,000 人、20 分商圈で約 144,000 人となり、足元商圈人口も十分な水準であると判断される。
- ・ 上記の立地条件も併せて勘案した場合、生活需要と観光需要の双方をバランスよく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】

- ・ 類似店舗の立地数は多く、相互に影響を受けあう店舗も数店舗存在する。
- ・ 道の駅は 20 分圏内 1 駅（道の駅常総）、30 分圏内に 1 駅（道の駅しもつま）であり、道の駅常総は特に近距離であるため、相互影響は大きい。
- ・ 直売所・スーパーは、20 分圏内に 4 か所、10 分圏内に 7 か所となっており、特に直売所は類似性が高い店舗が複数存在する。
- ・ 道の駅整備にあたっては類似店舗の影響を考慮する必要性が高いと考えられる。

【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 4.4 億～6.2 億円（集客約 44 万～62 万人）
商圏人口からの予測売上 約 5.2 億円（集客約 52 万人）
- ・ 観光消費金額に換算すると経済効果は毎年約 19 億円となり、5 年累積で約 97.0 億円と予測される。

候補地位置図

