

菅間地区ポテンシャル診断結果概要

≪菅間地区の診断結果について（総括）≫

メリット	<ul style="list-style-type: none">・ 田園地帯に位置し、障害物が少なく視認性良好・ 周辺人口は十分な厚みがある・ 対面道路は脆弱であるが、今後の国道6号バイパス開通で大きく開ける可能性あり
デメリット	<ul style="list-style-type: none">・ 課題は、バイパスの開発方針・ 高架、インターチェンジ等により需要変動の可能性が大きい・ バイパス直結となれば需要は高く、高架となりインターチェンジから離れた場所となれば、需要は低い・ 影響力の強い近隣類似店舗との差別化が必要

【立地診断】

- ・ 菅間地区は、現段階での立地評価は低いものの、国道6号の延伸の状態によって高評価に変化する可能性のある立地と判断される。
- ・ 現在、国道6号がバイパスとして開通する予定であり、同バイパスが高架の場合はインターチェンジから至近（おおむね500m以内）、もしくはバイパスに直結する形であれば需要は大きく向上する可能性がある（対面交通量約1.6万台を取り込める）。
- ・ ただし、国道6号バイパスが高架かつインターチェンジからも離れた位置になれば、現在の道路幅の狭い道路からの需要を期待することできないため、開発を行うことは難しい。
- ・ 立地そのものは厚みのある商圏人口を抱えながらも、道の駅のイメージに近い田園風景の中にあるため、ロケーションはよいと判断される。
- ・ 民家が存在するため、拡張可能性は低い。
- ・ 上記を踏まえると、国道6号バイパスの開発状況に左右されるという条件付きではあるが、総合的な立地評価は高いと判断される。

【商圏診断】

- ・ 商圏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圏であると判断される。
- ・ 30分商圏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579,000人に達している。
- ・ 各商圏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降）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圏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と考えられる。

【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7か所、10分圏内に15か所立地している。特にみずほの村市場等の影響力の強い直売所が数か所存在しており、注意が必要である。
- ・上記から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・差別化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5.1億～7.1億円（集客約51万～約71万人）
 商圈人口からの予測売上 約6.1億円（集客約61万人）
- ・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115.7億円と予測される。

候補地位置図

