

第3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）7月3日（金）午後3時00分から

会場：市民ホールつくばね 会議室A

1 開 会

2 報 告

3 議 事

- (1) 基本理念の設定
- (2) 導入機能の案
- (3) 道の駅整備及び管理運営手法の検討
- (4) 今後の進め方

4 その他

5 閉 会

第3回つくば市道の駅整備検討委員会

1 開会

4 その他

2 報告

5 閉会

3 議事

- (1)基本理念の設定
- (2)導入機能の案
- (3)道の駅整備及び管理運営手法の検討
- (4)今後の進め方

令和8年7月3日

1 開 会

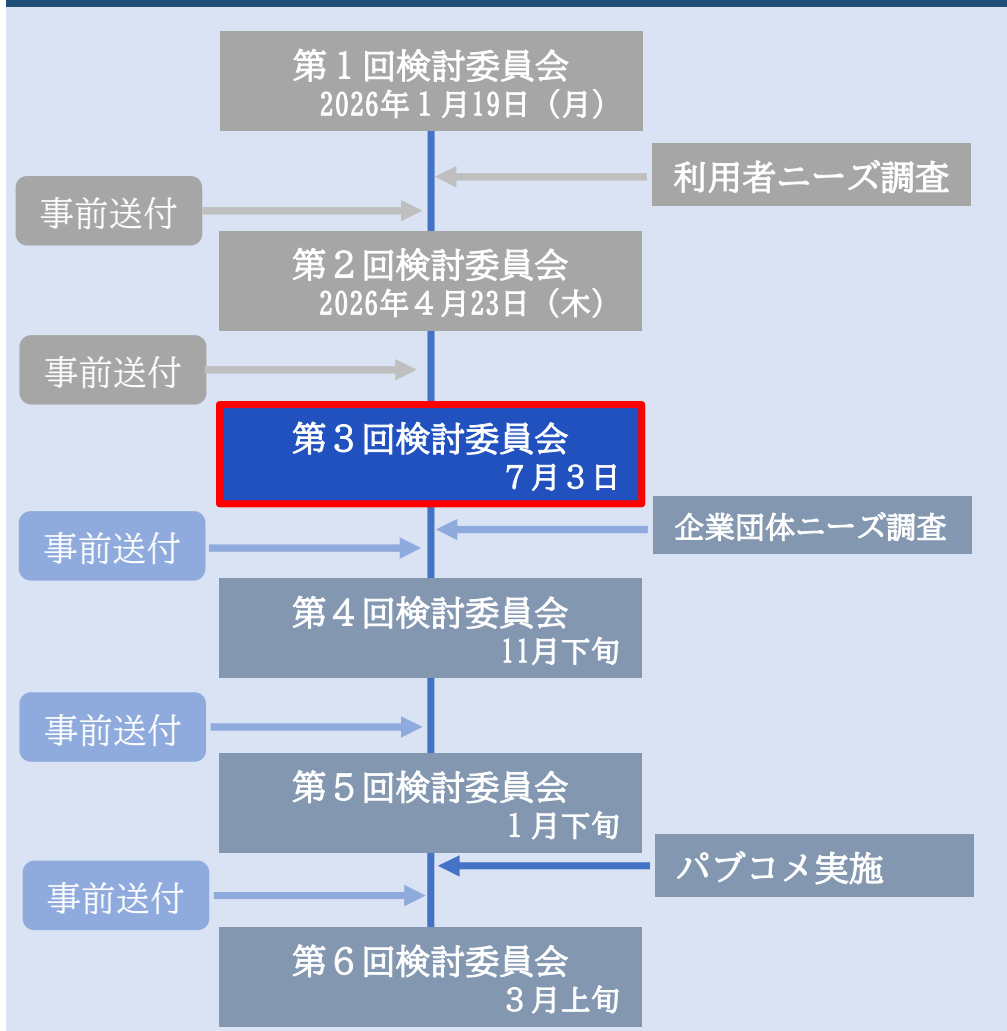
2 報告

2 報 告

(1) 委員会のスケジュール変更と第3回つくば市道の駅整備検討の位置付け

- ・基本構想の熟度を上げ、準備期間の短縮を図るため、スケジュールを変更いたします。
- ・そのため、検討委員会の開催スケジュールを見直しました。

□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
第1回 第2回	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
第1回 第2回 第3回	4. 基本理念・基本目標の設定
第2回 第3回 第4回	5. 導入機能・施設の検討 ※1
第4回 第5回	6. 道の駅施設計画 ※2
第3回 第4回 第5回	7. 道の駅整備及び管理運営手法の検討 ※1
第5回	8. 事業計画 ※2

※1：当初より熟度を上げる項目

※2：当初より追加する項目

3 議 事

- (1)基本理念の設定
- (2)導入機能の案
- (3)道の駅整備及び管理運営手法の検討
- (4)今後の進め方

3 議 事

(1) 基本理念の設定（第2回検討委員会抜粋）

◆基本理念(案)

- ・第2回検討委員会で2案を提示した。
- ・その後、アンケートで皆さんの意見も聞き、案Aの方向で本日最終決定をしていく。

【案A】

つくばと出会う。人とつながる。未来がひらく。

～筑波山の麓から、新たな価値を創造する交流拠点～

【案B】

未来へつながる『道の駅』

～空の広さと知の深さが交差する場所～

【基本理念の留意点】

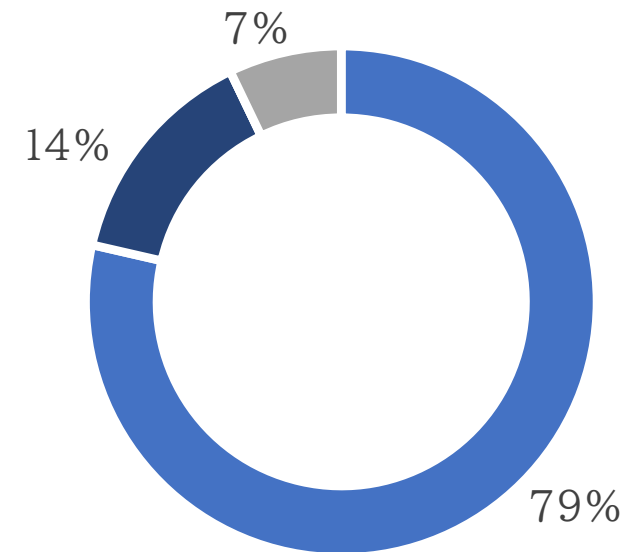
- ・つくばらしさを取り入れた理念とする。
- ・運営事業者をこれから公募していく段階のため、特定の分野に偏らず、多様な検討ができるような理念とする。
- ・道の駅のターゲットが市民や観光客等、特定の客層に限定されないような表現とする。

3 議 事

(1)基本理念の設定（事後アンケート結果）

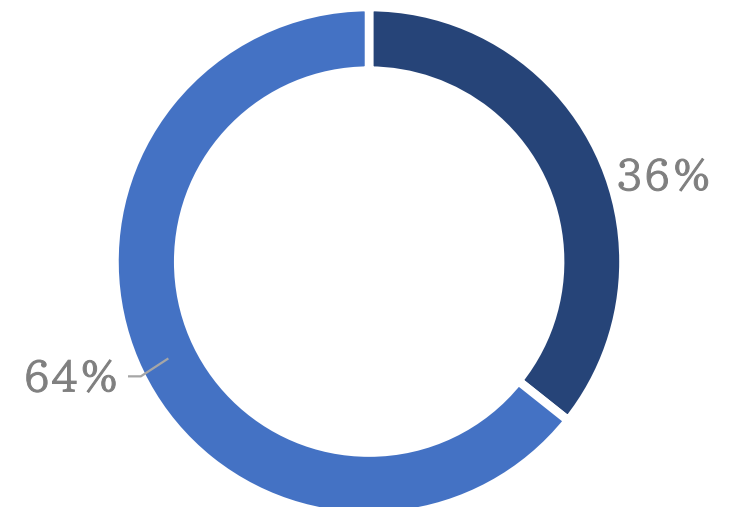
1.基本理念の方向性について、最も近いものをお選びください。

● A案の方向性がよい	11
● B案の方向性がよい	2
● どちらの案もよい	0
● その他	1



3.A案またはB案について、表現(言葉遣い等)を修正したい点があれば教えてください。

● ある	5
● ない	9



3 議 事

(2) 導入機能の案

❖導入機能に関する整理

・道の駅の基本目標から、導入機能を設定しました。なお、道の駅の基本機能も考慮し設定しています。

≪導入機能≫

つくば市の道の駅の基本目標のために必要な導入機能

役割	基本目標	導入機能
観光	『つくば観光の玄関口・交流拠点としての機能を強化する』	①つくば観光の玄関口・交流拠点としての役割を強化する機能
食農	『食と農の魅力を発信し、地域農業を振興する』	②食と農の魅力を発信し、地域農業を振興する機能
自然・科学	『自然と科学が共存する研究学園都市としてのブランド力を高める』	③自然と科学が共存する研究学園都市としてのブランド力を高める機能
教育・文化	『多世代の学びと文化の継承・発展を支える』	④多世代の学びと文化の継承・発展を支える機能
日常利用	『暮らしを支え、つくば市への愛着を育む』	⑤暮らしを支え、つくば市への愛着を育む機能

≪道の駅の基本機能≫

道の駅の目的である道路利用者への安全で快適な道路交通環境の提供と地域の貢献に寄与するための機能

『休憩機能』	24時間利用可能な駐車場や清潔なトイレを提供し、道路利用者の快適な休憩をサポート
『情報提供機能』	道路情報、観光情報、緊急医療情報など、地域の情報を提供し、利用者に役立つ情報を提供
『地域連携機能』	地域の文化や特産品を活用し、地域との交流を促進することで、地域の活性化を図る

3 議 事

(2) 導入機能の案

【導入機能の整理と考え方】

◆ 導入機能タイトル

導入施設イメージ:検討委員会で出た意見やアンケート調査にて出た意見などを記載。

□ 導入施設のイメージ

※掲載している写真は、導入施設や事業者をそのまま決定するものではなく、導入機能の検討にあたり、空間や体験のイメージを共有するための参考です。

※本市の道の駅では、従来の道の駅の事例だけでなく、民間施設等に見られる優れた空間づくり、滞在性、食・農・自然・交流を楽しむ体験づくりも参考にしながら、つくば市にふさわしい道の駅のあり方を検討していきます。

写真

事例:施設名

参考にする視点:上質な滞在体験等

出典:出典先HP等

住所:●●県●●市

3 議 事

(2) 導入機能の案

◆①つくば観光の玄関口・交流拠点としての役割を強化する機能

導入施設のイメージ： 駐車場、トイレ、情報提供機能、パークアンドライド、地域コンシェルジュ、RVパーク、サイクルスタンド、バス停、宿泊施設、展望デッキ、地域の交通ハブ機能、キャンプ場、アウトドアショップ等

□宿泊施設のイメージ



出典：アクアイグニス HP

事例：アクアイグニス別邸 湯の山素粋居
参考にする視点：滞在価値向上につながる体験
出典：<https://aquaignis.jp/>
所在：三重県 三重郡 菰野町

□展望デッキのイメージ



提供：大山阿夫利神社

事例：茶寮 石尊
参考にする視点：景観資源を体験価値として転換する空間演出
出典：<https://www.afuri.or.jp/sekison/>
所在：神奈川県 伊勢原市

3 議 事

(2) 導入機能の案

◆②食と農の魅力を発信し、地域農業を振興する機能

導入施設のイメージ：農産物直売所、フードコート、地産地消店、鮮魚・精肉店、つくばのラーメン横丁、多様な文化の食事が楽しめる機能、つくばのパン屋街、居酒屋、園芸店 等

□農畜産物直売所のイメージ



出典：KADODE OOIGAWA HP

事例：KADODE OOIGAWA

参考にする視点：飲食をテーマ化・集積化した賑わい拠点

出典：https://kadode-ooigawa.jp/facility/fa_category/shopping/

所在：静岡県 島田市

□地産地消店のイメージ



出典：宮若市HP(農政課農業振興係)

事例：産地産直レストラン「グロッサリア」

参考にする視点：食を通じた地域ブランドの発信

出典：<https://www.city.miyawaka.lg.jp/kiji003448132/index.html>

所在：福岡県 宮若市

3 議 事

(2) 導入機能の案

◆③自然と科学が共存する研究学園都市としてのブランド力を高める機能

導入施設のイメージ： 植物園、自然散策が楽しめる機能、メディアに訴求できる機能、プラネタリウム、ジオパーク、科学体験エリア、コワーキングスペース 等

□科学体験のイメージ



提供：宇宙航空研究開発機構

事例：JAXA筑波宇宙センター 展示館「スペースドーム」

参考にする視点：体験型展示による知的集客拠点

出典：<https://visit-tsukuba.jaxa.jp/exhibition.html>

所在：茨城県 つくば市

□自然散策が楽しめる機能のイメージ



提供：軽井沢星野エリア

事例：軽井沢星野エリア 自然散策ツアーしっとり梅雨の森さんぽ
参考にする視点：四季折々の自然景観による年間を通じた来訪創出

出典：<https://www.hoshino-area.jp/event/organicwind>

所在：長野県 北佐久郡 軽井沢町

3 議 事

(2) 導入機能の案

◆④多世代の学びと文化の継承・発展を支える機能

導入施設のイメージ： 子どもの遊びや体験機会につながる機能、屋内遊び場、ふるさと納税返礼品の展示・販売、工芸体験施設、音楽・図書ホール 等

□屋内遊び場のイメージ



事例：こどもふっかパーク

参考にする視点：全天候型で多世代の集客に寄与

出典：事務局撮影

所在：埼玉県 深谷市

□図書ホールのイメージ



出典：MUFG PARK HP

事例：まちライブラリー@MUFG PARK

参考にする視点：学びや文化の継承につながる空間価値の向上

出典：<https://www.mufgpark.mufg.jp/library/>

所在：東京都 西東京市

3 議 事

(2) 導入機能の案

◆⑤暮らしを支え、つくば市への愛着を育む機能

導入施設のイメージ： イベントスペース、マルシェ広場、温浴施設、パークゴルフ、子どもの遊び場、足湯、シャワールーム、防災関連施設、避難所、交番 等

□温浴施設のイメージ



出典: VISON HP

事例: VISON 水鏡の湯(内湯)

参考にする視点: 自然景観と一体となった体験の創出

出典: <https://vison.jp/shop/detail.php?id=63>

所在: 三重県 多気郡 多気町

□マルシェ広場のイメージ



事例: 恵比寿ガーデンプレイス きたかんマルシェ

参考にする視点: 広場空間を活用した可変的な賑わい創出

出典: 事務局撮影

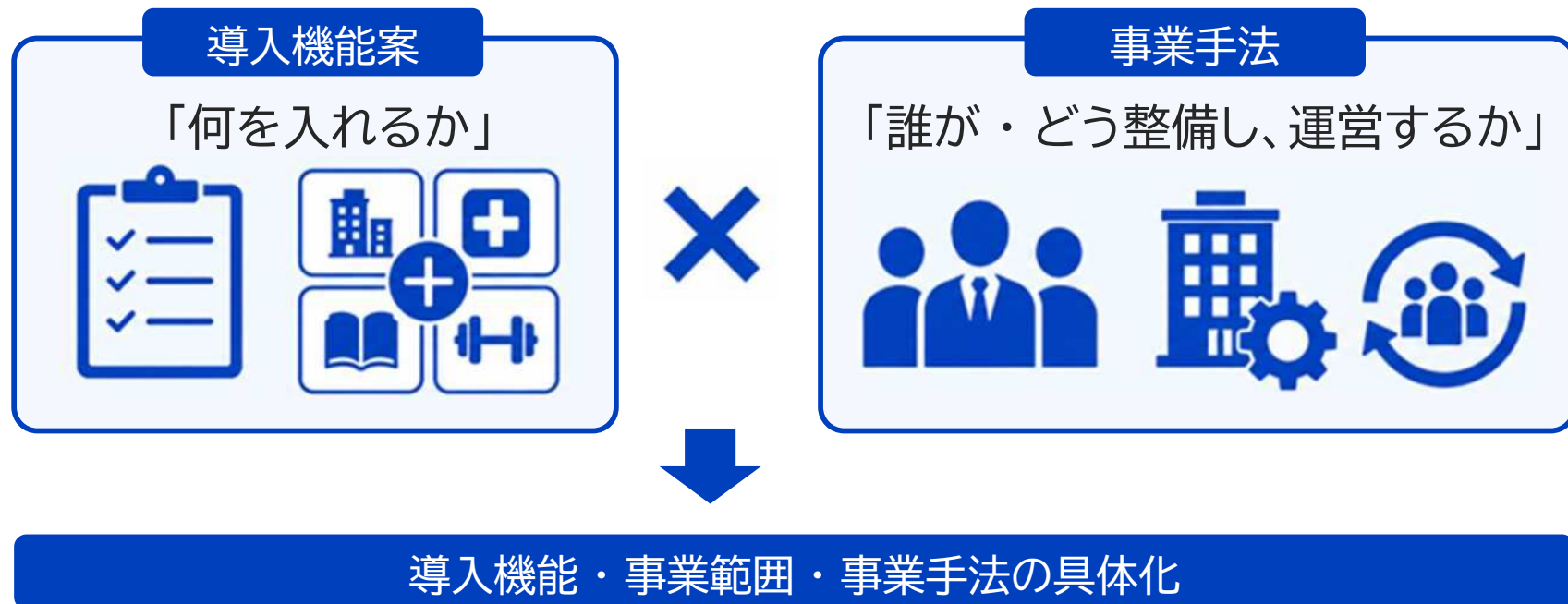
所在: 東京都 渋谷区

3 議 事

(3)道の駅整備及び管理運営手法の検討（事業手法の検討）

◆①導入機能案と道の駅整備及び管理運営手法の検討の関係

- ・本章では、前章で整理した導入機能の案を踏まえ、道の駅として「何を導入するか」だけでなく、「誰が・どう整備し、運営するか」という視点から、事業手法の検討の考え方を整理します。
- ・導入機能案と事業手法は、それぞれ個別に決まるものではなく相互に関係します。
- ・今回の委員会では、導入機能や事業手法を決定するのではなく、今後の事業化に向けて、官民連携手法を含む複数の選択肢と、事業手法の全体像を共有します。



3 議 事

(3)道の駅整備及び管理運営手法の検討

◆②官民連携手法を検討する理由

- ・道の駅の整備・運営にあたっては、限られた市の財源・人員の中で、必要な機能を効果的に導入し、開業後も持続的に運営していくことが重要です。
- ・そのため、市がすべてを整備・運営する方法だけでなく、民間事業者の資金・知見・創意工夫を活用する官民連携手法についても検討します。



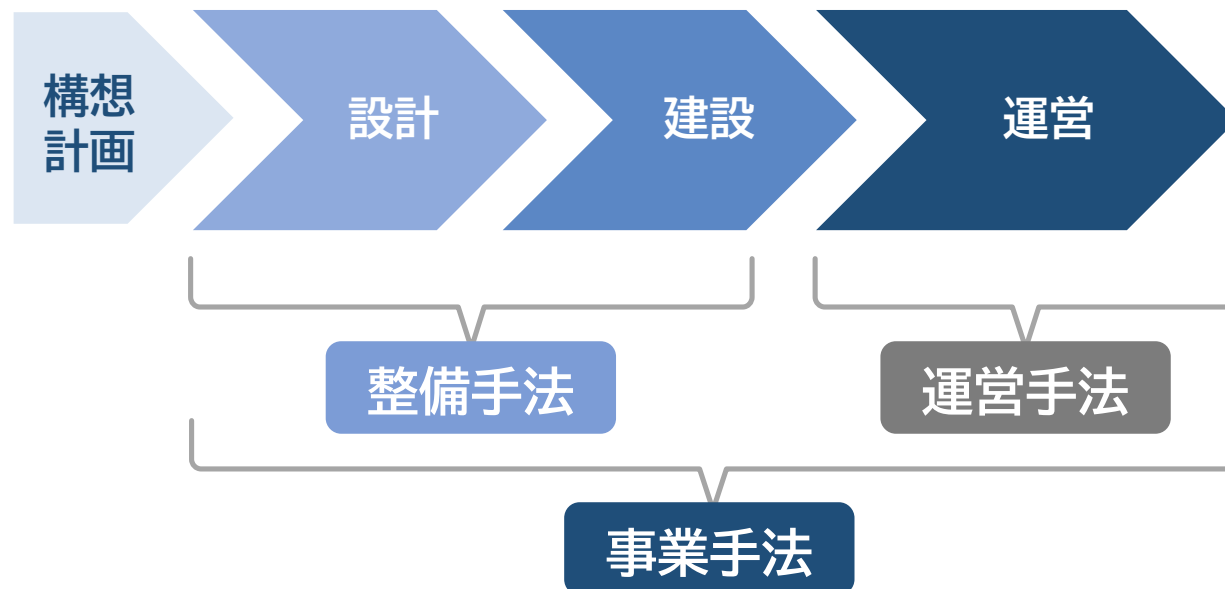
3 議 事

(3)道の駅整備及び管理運営手法の検討

◆③道の駅の事業手法の考え方

- ・道の駅の事業手法は、設計・建設を誰がどのように行うかを示す「整備手法」と、開業後の運営を誰がどのように担うかを示す「運営手法」を組み合わせで検討します。
- ・設計・建設段階から民間事業者の知見を活用する手法や、運営段階を中心に民間事業者の運営力を活用する手法など、複数の選択肢があります。

【事業段階】



【事業段階ごとの手法】

民間活用の範囲	手法例
設計・建設段階から活用	DB方式 DBO方式 EOI 等
運営段階を中心に活用	指定管理者制度 包括委託 等
資金調達も含めて活用	PFI方式 等

3 議 事

(3)道の駅整備及び管理運営手法の検討

◆③道の駅の事業手法の考え方

- ・想定される事業手法の一例を以下の通り整理しました。
- ・従来の設計・施工・運営分離方式から、設計・施工は分離しつつ運営者の意向を早期に確認する方式、民間事業者の資金等の活用が可能なPFI方式等、様々な手法から本事業に最適な手法を検討します。

事業方式	設計・施工・運営分離型 D+B+O(設計・施工分離・個別運営)	運営者意向確認型 (設計・施工分離+EOI方式)	設計・施工・運営一体型 (PFI方式)
事業 スキーム図	つくば市 設計企業 道の駅設計 建設企業 道の駅建設 運営企業 道の駅運営	つくば市 設計企業 道の駅設計 建設企業 道の駅建設 運営企業 道の駅運営	つくば市 SPC 設計企業 道の駅設計 建設企業 道の駅建設 運営企業 道の駅運営
概要	設計、施工、運営をそれぞれ分けて実施する方式	設計・施工は分離しつつ、EOI等により運営者の意向を早期に確認し、施設計画や事業条件に反映する方式	設計・施工・運営を一体的に捉え、PFI方式等により民間ノウハウを活用する方式
民間活力度	運営段階で民間の知見を活用	運営者の知見・創意工夫を整備段階から一部反映	民間の資金・知見・創意工夫を整備段階から一体的に活用

※運営は、どの事業方式においても、指定管理者制度として整理

EOI(Early Operator Involvement):運営を担当する民間事業者を早期に決定し、設計・建設に運営者の知見等を反映する方式

SPC(Special Purpose Company):特定の目的のために設立される法人、特別目的会社のこと

3 議 事

(3)道の駅整備及び管理運営手法の検討

◆④道の駅における事業手法の主な方向性と先行事例

- ・道の駅の整備・運営では、開業後の運営段階で民間事業者を活用する事例や、設計・建設・運営を一体的に捉えて民間の知見等を活用する事例があります。
- ・本事業においても、先行事例を参考にしながら、適した事業手法を検討していきます。

事業方式	設計・施工・運営分離型 D+B+O(設計・施工分離・個別運営)	運営者意向確認型 (設計・施工分離+EOI方式)	設計・施工・運営一体型 (PFI方式及びDBO方式)
運営方式	指定管理者制度	指定管理者制度	指定管理者制度
事例名	道の駅しもつけ	道の駅常総	道の駅まえばし赤城
写真	 出典:事務局撮影	 出典:事務局撮影	 出典:事務局撮影
概要	設計、施工、運営をそれぞれ分けて実施する方式	設計・施工は分離しつつ、EOI等により運営者の意向を早期に確認し、施設計画や事業条件に反映する方式	設計・施工・運営を一体的に捉え、PFI方式及びDBO方式等により民間ノウハウを活用する方式
民間活力度	運営段階で民間の知見を活用	運営者の知見・創意工夫を整備段階から一部反映	民間の資金・知見・創意工夫を整備段階から一体的に活用

3 議 事

(3)道の駅整備及び管理運営手法の検討

◆⑤今後の事業手法検討の進め方

- ・今回の委員会では、導入機能案と事業手法検討の関係、官民連携手法を検討する理由、事業手法の主な事例を共有しました。
- ・今後、民間事業者へのヒアリング等を通じて、民間参画可能性、収益性、維持管理のしやすさ、市の財政負担等を確認しながら、本事業に適した事業手法を整理していきます。



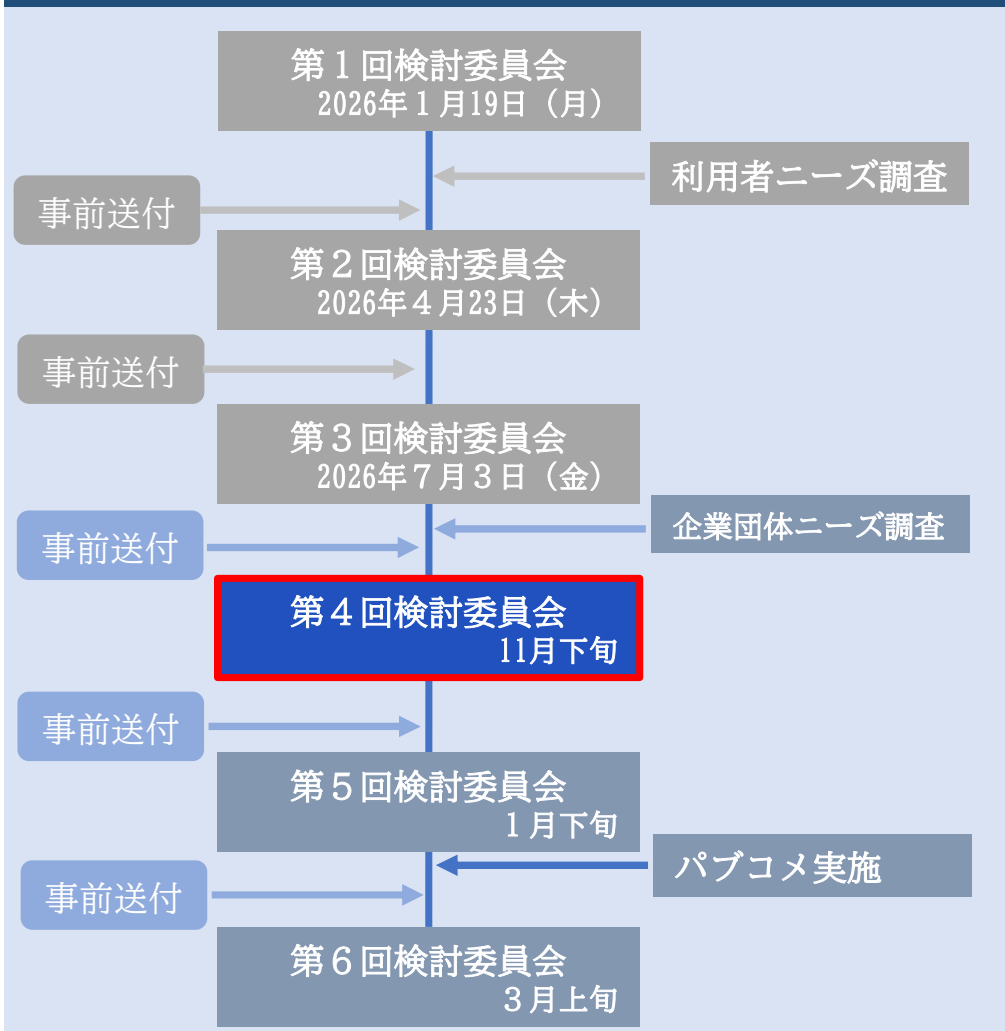
3 議 事

(4) 今後の進め方

❖第4回検討委員会

次回の内容は、導入機能・施設の検討、道の駅施設計画、管理運営手法等を想定しています。

□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
第1回 第2回 第3回	4. 基本理念・基本目標の設定
第2回 第3回 第4回	5. 導入機能・施設の検討
第4回 第5回	6. 道の駅施設計画
第3回 第4回 第5回	7. 道の駅整備及び管理運営手法の検討
第5回	8. 事業計画

4 その他

5 閉 会