

会 議 録

会議の名称		第3回つくば市道の駅整備検討委員会		
開催日時		令和8年（2026年）7月3日（金）開会 15:00 閉会 16:30		
開催場所		市民ホールつくばね 会議室A、B		
事務局（担当課）		経済部立地推進課		
出席者	委員	藤田 直子 委員（委員長）、神谷 大蔵 委員、 小久保 貴史 委員、梅沢 尊信 委員、梅本 舞子 委員、 飯田 勝美 委員、吉沼 正美 委員、横山 治夫 委員、 平賀 由希子 委員、芝谷 千恵子 委員、 菊池 真由美 委員、櫻井 昭 委員、櫻井 和男 委員、 長嶋 良 委員、松崎 若美 委員、宮本 亮 委員、 柳町 哲雄 委員		
	事務局	【経済部】 中川 伸一 次長 【立地推進課】 河合 隆浩 課長、高野 智史 課長補佐、 下河邊 智也 主査、日下 優生 主任、富田 恭輔 主事 【株式会社オリエンタルコンサルタンツ】 中埜 智親、添田 信行、森田 なつみ、武藤 由華、		
公開・非公開の別		☒ 公開 ☐ 非公開 ☐ 一部公開	傍聴者数	人
非公開の場合はその理由				
議題		(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	
会議録署名人			確定年月日 年 月 日
会 議 次 第	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		

<審議内容>

1 開会

事務局：それでは、定刻になりましたので、ただいまから第3回つくば市道の駅整備検討委員会を開催します。本日司会を務めさせていただきます、立地推進課 課長補佐の高野です。よろしくお願いいたします。本会議は「つくば市附属機関の会議及び懇談会等の公開に関する条例」第3条の規定により公開となっております。傍聴人がいらっしゃいますので、あらかじめご了承ください。

まず初めに、当検討委員会委員長の藤田委員長からご挨拶をいただきます。よろしくお願いいたします。

藤田委員長：皆様こんにちは。本日もよろしくお願いいたします。先ほど、現地に皆さんで向かいまして、雨がちょっと降っている中ではありましたが、この道の駅の委員会がどういう場所で道の駅ができるのかということ、より一層鮮明に頭の中に描きながら臨むことができると思います。今日、私からもお願いをしてこのような現地視察と、そして近くで委員会の実施ということを叶えてくださいました職員の皆様にも感謝したいと思います。それでは、本日もどうぞよろしくお願いいたします。

事務局：藤田委員長ありがとうございました。それでは、ここで本日の配布資料の確認をさせていただきます。まず次第がございまして、資料1、第3回つくば市道の駅整備検討委員会と書いてある青い資料、最後に席次表でございます。

資料の不足等ございませんでしょうか。それでは早速、次第の2報告へ移らせていただきます。

2 報告

事務局：それでは早速、次第の2報告につきまして事務局から説明させていただきます。

はい、立地推進課長の河合です。よろしくお願いします。事務局の方から一点報告させていただきたいと思います。第2回検討委員会の方でも説明させていただきましたが、6月議会で正式に補正予算が通りまして、今回の基本構想の業務拡大というところで、当初想定していたプラス α の事で変更をこれから行っていくことで、具体的には民間事業者に聞き取り調査等を行い、どのような事業手法であれば参入できるか、どのような施設であれば建設可能か等の調査を行い、実現可能な計画の熟度を高められればと思っております。そのため、当初11月までの期間を3月まで延長させていただいて、こちらの検討委員会の回数も、現状の予定として6回に増やす形になりますので、皆さんの協力をお願いするというような形になりますので、よろしくお願いいたします。

本日の議事は、4点です。1点目が、基本理念の設定、2点目が導入機能の案、3点目が道の駅整備及び管理運営手法の検討、4点目が今後の進め方についてです。

3 議事（1）基本理念の設定

事務局：それでは、議事に入りたいと思います。会議の議長は、つくば市道の駅整備検討委員会規則第4条第3項によりまして、藤田委員長にお願いしたいと思います。よろしくお願いいたします。

藤田委員長：はい、それでは議事を進めてまいります。それでは、事務局から説明をお願いいたします。

事務局：立地推進課の下河邊です。議事の説明をさせていただきます。それでは6頁をご覧ください。まず、基本理念について説明いたします。こちらは、第2回検討委員会で提示した基本理念案です。委員の皆様を実施させていただいた事後アンケートも踏まえ、A案の方向で整理していければと考えています。A案は、「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～」です。つくばの持つ「科学」と「地域資源」を掛け合わせ、観光と日常利用の双方に資する拠点性を意図したものです。本日は、このA案をベースに最終的なご意見をいただければと考えています。

7頁をご覧ください。こちらは事後アンケート結果を示したものです。委員の皆様は、基本理念の方向性がA案、B案どちらが良いかお聞きしたものです。A案の方向性がよいが79%、B案の方向性がよいが14%となりました。次に、表現（言葉遣い等）を修正したい点については、したい点があるが36%、ないが64%という結果となりました。

3 議事（2）導入機能の案

事務局：8頁をご覧ください。第2回の検討委員会での意見交換の内容、利用者ニーズアンケートの内容、道の駅の基本目標を踏まえ、5つの導入機能を設定いたしましたので紹介させていただきます。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、②食と農の魅力を発信し、地域農業を振興する機能、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、④多世代の学びと文化の継承・発展を支える機能、⑤暮らしを支え、つくば市への愛着を育む機能、これらの5つの導入機能には、道の駅の基本機能である休憩機能、情報提供機能、地域連携機能も内包しております。

10頁をご覧ください。ここからは、導入機能ごとに、導入施設のイメージ

をご説明します。本市の道の駅では、従来の事例に加え、民間施設等の優れた空間づくりや滞在型の考え方も参考にしながら検討を進めます。なお、掲載している写真は、導入を決定するものではなく、空間や体験のイメージ共有を目的としたものです。

こちらのページは、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です。

導入施設のイメージは、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です。宿泊施設のイメージは、三重県菰野町のアクアイグニス別邸の写真に掲載しています。こちらの参考にする視点は、滞在価値向上につながる体験です。

展望デッキのイメージは、神奈川県伊勢原市の茶寮 石尊（さりょう せきそん）の写真に掲載しています。こちらの参考にする視点は、景観資源を体験価値として転換する空間演出です。

11 頁をご覧ください。こちらは、食と農の魅力を発信し、地域農業を振興する機能です。導入施設のイメージは、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、園芸店等です。農畜産物直売所のイメージは、静岡県島田市のカドデオオイガワの写真に掲載しています。こちらの参考にする視点は、飲食をテーマ化・集積化した賑わい拠点です。地産地消店のイメージは、福岡県宮若市の産地産直レストラン「グロッサリア」の写真に掲載しています。こちらの参考にする視点は食を通じた地域ブランドの発信です。

12 頁をご覧ください。こちらは、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です。導入施設のイメージは、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です。科学体験のイメージは、つくば市の JAXA 筑波宇宙センター 展示館「スペースドーム」の写真に掲載しています。こちらの参考にする視点は体験型展示による知的集客拠点です。

自然散策が楽しめる機能のイメージは、長野県軽井沢町の軽井沢星野エリア 自然散策ツアーの写真に掲載しています。こちらの参考にする視点は、四季折々の自然景観による年間を通じた来訪創出です。

13 頁をご覧ください。こちらは、多世代の学びと文化の継承・発展を支える機能です。導入施設のイメージは、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・図書ホール等です。屋内遊び場のイメージは、埼玉県深谷市のこどもふっかパークの写真に掲載しています。こちらの参考にする視点は、全天候型で多世代の集客に寄与するものです。

図書ホールのイメージは、東京都西東京市にある、まちライブラリーの写真を掲載しています。こちらの参考にする視点は、学びや文化の継承につながる空間価値向上です。

14 頁をご覧ください。こちらは、暮らしを支え、つくば市への愛着を育む機能です。導入施設のイメージは、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、交番等です。温浴施設のイメージは、三重県多気町にある VISON 水鏡の湯の写真に掲載しています。こちらの参考にする視点は、自然景観と一体となった体験の創出です。

マルシェ広場のイメージは、東京都渋谷区にある恵比寿ガーデンプレイスのきたかんマルシェの写真に掲載しています。こちらの参考にする視点は、広場空間を活用した可変的な賑わい創出です。

3 議事（3）道の駅整備及び管理運営手法の検討

事務局：15 頁をご覧ください。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することを目的としています。

本日は、どの手法がよいかを決定する場ではなく、方向性や懸念点についてお示しできればと考えています。

16 頁をご覧ください。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ていきます。

17 頁をご覧ください。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」を組み合わせる検討します。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。

18 頁をご覧ください。様々な手法から本事業に最適な手法を検討していきますが、代表的な事例として、表に示す、3つの事業手法の一例を整理しました。左が、従来の設計・施工・運営分離方式、真ん中が、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、右が民間事業者の資金等の活用が可能なPFI方式です。

19 頁をご覧ください。表には、先行事例を載せております。運営方式はい

ずれも運営段階で民間の知見を活用する指定管理者制度です。左は、栃木県下野市の道の駅しもつけです。設計、施工、運営をそれぞれ分けて発注する方式で、現状最も採用されている事業手法です。真ん中は、道の駅常総です。こちらは、設計、施工は分離しつつ、E0I という手法を採用し、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です。運営者の知見・創意工夫を整備段階から反映できます。右が、群馬県前橋市の道の駅まえばし赤城です。こちらは、設計・施工・運営を一体に捉える、PFI 方式及び DB0 方式です。民間の知見・創意工夫に加え、民間の資金も活用し、整備段階から一体的に実施していきます。

20 頁をご覧ください。今回の委員会では、導入機能案と事業手法の関係、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。

以上で説明を終わります。

藤田委員長：はい、ありがとうございました。事務局説明に対して質問のある方はいらっしゃいますか。

3 議事 (2) 導入機能の案、(3) 道の駅整備及び管理運営手法の検討

藤田委員長：それでは、(2)導入機能の案、(3)道の駅整備及び管理運営手法の検討をセットにしながら考えていきたいと思っております。これを皆さんのご意見を出し合った後に最後に議事(1)の基本理念の案に関する意見交換に戻ってきたいと思っております。

まずは、導入機能の案ということで事務局からたくさんの写真を踏まえて、皆さんがイメージしやすい形で説明をしていただきました。

導入機能としては、大きく5つに分けています。観光、食農、自然科学、教育文化、日常利用ということで、それぞれにどのような機能を導入すれば良いかということが導入施設のイメージとして複数挙げられて、その中のいくつかのイメージを写真で掲載してくださっています。

(3) の道の駅の整備及び管理運営手法が双方につながっているというのは、こういうものを入れたら良いなと思いつつも、これを全て導入して事業者が参画しなかった場合、実現が難しくなりますので、導入機能の優先順位までを決めるとは言いませんけれども、つくば市の道の駅を作るにあたって、皆さんから意見を頂きながら、18頁、19頁に示されている整備手法を決めていくのではないかと考えています。

まずは、8頁に戻っていただいて、導入機能ということで、ご質問のようなものがあれば、ぜひ教えていただければと思います。それから、ぜひこれを導入した方が良いんじゃないかというようなものも、ご意見を伺えればと思っております。

私は、事前に資料を見せてもらって、やはり写真の印象がすごく強いので、掲載する写真によって、委員の皆様のイメージが特定の方向に誘導されてしまう心配があるということで、気をつけて写真を選んでくださいということをお伝えしました。先ほど現地に行ったあの場所で、こういうものができたら、こんな雰囲気になるんだろうなというのが少し共有できると良いなと思いながら、資料を拝見してきました。では、1つずつ見ていきましょうか。

10頁、つくば観光の玄関口ということで、交流拠点としての役割を強化する機能ということで、つくばの道の駅に効果的というイメージとして、複数の事例が挙げてあります。ここに対して、これをもっと入れていくべきではないかだとか、これは不要なんじゃないかだとか、そういうものがもしございましたら、教えていただければと思います。

特に観光の玄関口と言っているのです、市外や県外から道の駅を目指して来るときに、こういうものがあると魅力的だろうなというようなものがここに入ってくるのではないかな、というふうに思います。

梅沢委員：展望デッキはすごく良いと思いました。筑波山に登りたくなるような、筑波山を目指す1つのポイントとしてできたらなと思いました。

藤田委員長：ありがとうございます。今回は雲で隠れていましたが、現地から見た筑波山の稜線の美しさ、それが晴れて見えてくる雰囲気。あらゆる季節、あらゆる天気、あの場所が本当に魅力的に映るんだな、ということに改めて感じることができました。

展望デッキというと、高い場所から見ることが、一般的に思われがちですが、この道の駅は、下から見上げるところにさえぎるものがなく筑波山が眺められるという、魅力的な展望デッキというものを設置するというのは、写真映えするような、本当に素晴らしい風景を切り取るような場所というものを設置できると、とても効果があると私も思います。

松崎委員：導入機能は、前回お話しされていますが、私は本体の建物をまず、しっかり設計・施工してもらいたいです。運営手法の方にも関係していきませんが、運営者は、自分たちが運営していく上で、利益追求することを重点に置いて考えて意見を出すと思います。利用者にとって、良いものをしてしっかりやってほしいと思っています。

藤田委員長：ありがとうございます。そうですね、事業者の視点が入ってくると、導入機能も、より具体的になっているかな、というふうに思います。

松崎委員が、メインの建物をしっかり作って、そこから枝葉のような付随

する施設というのにも出てくるというようなお話をさせていただきましたけれども、おっしゃるとおりで、メインの建物に何を入れて、どれくらいの規模でどのように作っていくのかによっても、道の駅の使われ方、あるいは集客をどういうふうに受け入れることができるのかということにも関わってくると思います。設計・施工する段階や、運営が想定される事業がどのように見越して考えているのかということも含めながら、具体化されていくと思います。大変重要な視点です。ありがとうございます。

長嶋委員：私も同じような意見になってしまって申し訳ないのですが、導入機能は、これまで述べられたことが盛り込まれているのではないかと思います。導入機能を5つに仕分けしたものをベースに、今後のヒアリングで、業者をどのように選定していくか、どのようにヒアリングするか検討すると思いますので、業者さんの方に聞いてみるということが重要ではないかと思います。結果的に設計、施工、そして運営母体となる方が前向きになる必要がある。

私は逆に管理手法の検討を先にすべきじゃないかと考えています。その事業手法を採用する場合でも、メリット及びデメリットを検討した上でヒアリングを実施するのではないかと考えています。

藤田委員長：ありがとうございます。事務局から今の発言に回答できますか。

事務局：従来方式の、設計施工運営管理分離型に関しては、基本的に市がすべて財源を負担して発注する方法となります。メリットとしては、市としてやりたいことが全て形にできる一方、デメリットは、すべて市の財源となりますので、その面で本当に実現できるかどうかというところが、かなり不確定になってくる点となります。

PFIと言われる民間活力を活用するというような手法においては、資金調達を民間事業者が実施するため、市として実施したいこと何でもできるわけではない手法となります。一方で、市の財源として、かなり負担が抑えられますので、そのバランスをどこで取っていくかというところが、事業を進めていくうえで重要になります。どの辺までであれば、実現可能なかというところを、今後の事業者ヒアリングを進めていくことにより、最終的に今回の計画を固めていくことになると考えています。

長嶋委員：導入機能については、これまでの検討の中でも十分に意見が出されており、今回の検討委員会において改めて詳細な議論を行う必要性はあまり高くないように感じています。

むしろ、実際に参画可能性のある事業者の見通しがあるのか、また事業者ヒアリングの対象が具体的に想定されているのかといった点について確認したいと考えています。あわせて、市として事業にどの程度関与していきたいと考えているのかという方針も重要な論点だと思います。

PFI方式は、市の関与度合いが相対的に低くなるため、市が実施したい内容を十分に反映しにくい側面がある一方で、財政負担の軽減という点では大きなメリットがあります。そのため、国においてもPFIの活用が推進されており、個人的にはPFI方式を目指す方向性も検討に値すると考えています。

一方で、市が事業への関与をより強く維持したいのであれば、DBO方式のように個別契約により事業を実施する手法も考えられます。ただし、その場合でも財政面の制約から実施が難しいという判断がなされている可能性もあり、その点は整理が必要だと思います。

導入機能については、現在挙げられている内容を基本とし、実現可能なものについてはできる限り導入を目指すという方向でよいのではないかと考

えます。

藤田委員長：本日の議論は、導入機能の検討自体が不要であるという趣旨ではありません。委員会として、どのような導入機能が必要であり、何を求めていくのかを改めて確認した上で、今後実施する事業者ヒアリングにつなげていきたいと考えています。

また、本日の目的の一つは、導入機能に関する考え方を整理し、その内容を踏まえて基本理念を固めることにあります。そのため、「導入機能の議論はこれで十分」とするのではなく、一つ一つの内容を改めて確認した上で、基本理念の方向性を決定していきたいと考えていますので、ご理解いただければと思います。

なお、本件について長時間をかけて議論するものではありません。資料 11 頁の②食と農の魅力を発信し、地域農業を振興する機能は、導入施設のイメージ等を掲載しておりますが、掲載内容について皆様の認識は概ね共有されているという理解でよろしいでしょうか。ご意見等がありましたらお願いいたします。

神谷委員：つくばのお酒という部分を推していきたいと考えています。

これまで本件については様々な議論が行われてきたと思いますが、今後の検討においては、まず必要な機能を幅広く挙げていくことが重要ではないかと考えます。食に関する機能についても、資料で示されている①から⑤までの機能を含めて検討していくことになると思いますが、必ずしも全てを PFI 方式で実施するということではないと思います。PFI の活用も視野に入れつつ、運営者意向確認型の検討などを通じて、それぞれの機能に最も適した運営主体を見極めていくことが重要ではないでしょうか。例えば、パークアンドライドや地域交通に関する機能については、どの事業者が運

営することが望ましいのか検討する必要があります。また、宿泊機能についても、既存の旅館やホテルなど地域の民間事業者を圧迫するような施設整備は必ずしも適切ではないと考えます。一方で、RV パークと連携した宿泊機能であれば、交通機能との相乗効果も期待できるため、検討の余地があるのではないかと思います。このように、まずは委員会として必要と考える機能を整理・積み上げた上で、市やコンサルタントにおいて事業手法や事業スキームを検討していくことになると思います。その際には、それぞれの機能について、どの主体が最も運営しやすいのかという視点から議論を進めることが重要ではないかと考えます。

藤田委員長：今のご意見のように、1つの会社が全てを担うのではなく、それぞれの分野を得意とする事業者がジョイントしながら運営していく方向性も、非常に現実的で事業化に向けた具体的な手法の一つであると考えます。ありがとうございました。

食と農に関してさらに何かございますか。それでは、3番、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に関して、何かご意見ございましたらお願いいたします。

松崎委員：他の道の駅との差別化を図るためには、つくばらしさを感じられる機能が重要であると考えます。特に、つくばの特徴を生かした体験型のコンテンツや、子どもが学びながら楽しめる体験機能があると良いと思います。

藤田委員長：はい、ありがとうございます。科学体験エリアですね。それはつくばの特徴でもありますので、これは必要なのかと思います。

4番、多世代の学び文化の継承・発展を支える機能です。こちらは前回様

々なご意見をいただいております、そのイメージはあるかと思いますが、それ以外にということがございましたらお願いいたします。

5番、暮らしを支え、つくば市への愛着を育む機能ということで、導入施設のイメージが複数挙がっております。こちらに関しましてご意見がある方はいらっしゃいますか。

神谷委員：前回の議論の中で、ドッグランというキーワードが出ていたと思いますので、ここに加えていただければと思います。

菊池委員：5番の温浴施設のイメージの他に、1番の宿泊施設、2番の農産物の直売所、3番の科学体験のイメージが示されています。これらの機能を道の駅に導入すること自体は良いと思いますが、一方で、筑波山周辺には既存の宿泊施設や温泉施設があり、また近隣には農産物直売所も立地しています。そのため、導入機能として検討する際には、既存施設との役割分担や差別化の方向性について併せて考える必要があると思います。また、商品の相互販売など、地域全体で連携しながら価値を高める仕組みについても検討することが重要だと考えます。今後、事業手法や運営主体の検討を進めていくことになると思いますが、その前段階として、この委員会においても地域との共存という視点を持ちながら、既存施設と機能が重複する部分については、そのあり方を整理しておいた方がよいのではないかと考えます。

藤田委員長：ありがとうございます。大変貴重で重要なお意見だと思います。

既存施設との競合を避けることや、道の駅としての差別化を図ること、また地域の既存施設と共存していくことは、道の駅が地域の中で認められ、地域に還元される存在となる上で非常に重要だと考えます。この点について

て、地元詳しい皆様から、例えばどのような連携のあり方が考えられるか、またどのようにすれば既存施設と共存できるかなど、ご意見があればぜひお聞かせいただきたいと思います。先ほどのご意見にもありましたように、既存の宿泊施設とは異なる形で、例えば異なるニーズを満たす機能を導入することにより、共存を図るという考え方も非常に重要であると考えます。

飯田委員：地域との共存という観点では、例えば宿泊機能については、筑波山周辺の既存宿泊施設と競合するのではなく、コンテナハウスなどを活用した安価な宿泊施設のように、異なるニーズに対応する形も考えられるのではないかと思います。筑波山の宿泊施設とは異なる価格帯や利用形態を提供することで、一定の棲み分けが可能になると考えます。また、民間活力の活用という観点では、そのような施設については民間事業者による運営も考えられると思います。道の駅は単に利益を追求する施設ではなく、地域活性化に資する施設であるべきだと考えます。例えば、ドッグラン単体では収益化が難しくても、カフェなどの収益施設と組み合わせることで民間運営が可能になる場合もあると思います。一方で、道の駅の中心となる基盤施設については、市が主体となって整備する必要があるのではないかと考えます。その上で、一部の大きな事業者だけが利益を得るのではなく、地元の農業者が農産物を販売したり、小規模な菓子店などの地域事業者が参画したりすることで、地域に利益が還元される仕組みが望ましいと思います。観光客にとって魅力的であると同時に、地域住民にとってもメリットのある施設となることが重要だと考えます。

小久保委員：5番に示されている防災関連施設については、冒頭でも「しっかりとした施設とすべき」とのご意見がありましたが、その点は非常に重要

だと思います。この地域は筑波山を望む見晴らしの良い場所である一方で、「筑波おろし」と言われる強風の影響を受けやすい地域でもあります。また、池田など水田との関わりを想起させる地名が多く見られるほか、周辺には河川も存在していることから、水害といった災害リスクにも十分配慮する必要があると考えます。そのため、防災機能については、地域特性を踏まえた十分な検討をお願いしたいと思います。また、先ほどから議論となっている宿泊機能や温浴機能は、筑波山周辺の既存事業者と競合するのではなく、異なるニーズに対応することで、地域全体として共存できるような形を目指すことが重要ではないかと考えます。既存施設との差別化を図りながら、新たな需要を取り込む機能として検討していただきたいと思っています。

梅本委員：今回の皆様のご意見を伺い、改めて感じたのは、パークアンドライドなどの交通機能や防災機能についてです。これらは現在、5つの導入機能の1つとして並列に位置付けられていますが、個別の導入機能の1つとして扱うのではなく、より上位に分かりやすく位置付けた方がよいのではないかと思います。その上で、宿泊や飲食、体験機能などの個別機能を整理した方が、道の駅の特徴や役割がより明確になるのではないのでしょうか。

藤田委員長：事業者が選ぶ/選ばないというレベルではなく、その前提として存在すべきものもあるということですね。そうしたものについては、ほかの機能とはレイヤーを分けて整理しておくことが重要であり、そのような考え方は非常に大事だと思います。

梅本委員：皆様のご発言にもありましたが、我々として「これが欲しい、あれが欲しい」という話や、市民アンケートで挙がった意見もあります。た

だ一方で、それだけでは客観的なエビデンスとしては少し弱い部分もあると思っています。最終的には事業者の判断が関わってくると思いますが、その前に、つくば市としてこの中で特に何を重視したいのか、何を実現したいのかを明確にし、それに対して根拠を持った形で基本構想にまとめていけると良いのではないかと思います。

事務局：基本的には、先ほど申し上げたように、「どのような施設であれば事業者が参画できるか」という視点で協議を進めていくことになります。しかし一方で、市や本委員会として「これは必ず必要である」と考える核となる機能や施設を明確にしておかなければ、事業者側から収益性の高い施設のみが提案される方向になりかねません。その場合、本来目指すべき道の駅の姿と乖離してしまう可能性もあると考えています。そのため、まずは市としてどのような方向性を目指すのか、また、道の駅の核となる機能として何を重視するのかを整理したうえで、事業者との協議を進めていくことが重要だと考えています。仮に、市として必要と考える施設であっても収益性が低く、民間事業者だけでは導入が難しい場合には、例えば建設費は事業者が負担し、その費用を運営期間中に市が分担して回収できるようにするなど、事業手法によって対応することも考えられます。道の駅の中心となる機能や必要不可欠な施設は何かという点について議論し、その考え方を踏まえながら事業者との対話・協議を進めていきたいと考えています。

柳町委員：採算性の観点だけで議論をすると、「それなら民間事業として実施すればよい」という話になりかねません。しかし、そもそもつくば市が道の駅を整備しようとしているのは、市として実現したい目的や政策的な意図があるためだと思います。そのため、収益性だけで導入機能の可否を判

断するのではなく、市として必要不可欠と考える機能については、たとえば採算性が低い場合であっても、その必要性をしっかりと位置付けることが重要です。「採算が取れないからやめる」のではなく、市として必要な施設であれば、何らかの形で実現していくという考え方が必要ではないかと思います。その際、事務局から説明があったように、官民連携手法や費用負担の工夫など、様々な方法で採算性を補うことを検討していくことになると思います。それでもなお民間だけでは実現が難しい場合には、最終的には市が一定の負担を担うという考え方もあるのではないかと思います。

神谷委員：先ほどから防災関連施設や避難所についてのご意見がありましたが、事務局に確認させてください。当該地は浸水想定区域に位置していると認識しています。そのため、防災関連施設や避難所としてふさわしくないのではないかと考えています。道の駅は、避難所として活用することが可能なのか、事務局の見解をお聞かせください。

事務局：ありがとうございます。災害は水害だけではありませんので、水害以外の災害に対する広域避難機能を担うという考え方は非常に重要だと思います。また、一方で浸水想定区域であることも事実ですので、その土地の特性を踏まえながら、一定の降雨量が予測される場合の施設利用の制限や閉鎖判断など、ソフト面を含めた運営体制を整えていくことが重要だと考えています。本日いただいたご意見は、防災機能のあり方を考える上で非常に重要な視点だと思います。

他の意見もごございますでしょうか。16 頁以降の事業手法に関する部分ですが、先ほど事務局から説明があったとおり、この場で特定の事業手法を決定することを目的としたものではありません。現時点では、道の駅整備にあたってどのような事業手法が考えられるのかについて、委員の皆様と情

報共有を図る段階であると認識していただければと思います。今後、民間事業者へのサウンディング調査や対話を進める中で、事業性や参画意向等を踏まえながら、より具体的な事業手法が整理・検討されていくものと思います。そのため、本日はまず各手法の特徴や考え方をご理解いただければと思います。この点について、ご不明な点や確認したい事項がございましたら、ご発言いただけますか。

小久保委員：つくば市特有の制度かもしれませんが、本市には「大規模事業評価」があり、一定規模以上の事業については評価や審査のプロセスを経る必要があります。そのため、事業の進捗に一定の期間を要する可能性があります。先ほどから事業者との連携について議論されていますが、可能であれば民間のノウハウや資金力を活用しながら、事業のスピード感を高め、少しでも早く施設の整備や供用開始につながるような事業手法を検討していただけると、市としても大変ありがたいと考えています。

藤田委員長：ありがとうございます。つくば市には、大規模事業評価という制度がございまして、それについて、事務局からご説明をお願いします。

事務局：つくば市独自の制度として「大規模事業評価」があり、総事業費が10億円以上となる事業については、外部有識者等による評価・審査を受け、その妥当性について確認を得た上で事業を進める仕組みとなっています。現行制度では、PFIなど民間資金を活用する場合であっても、総事業費が10億円を超える事業については大規模事業評価の対象となります。そのため、事業手法にかかわらず、本事業は大規模事業評価の対象になる可能性が高いと考えています。その際には、総事業費がどの程度になるのか、そのうち民間資金を活用する部分がどこで、市が負担する部分がどの程度な

のかを明確に説明していく必要があると考えています。そのため、大規模事業評価で賛同を得ながら事業を進められるような計画にしていきたいと考えています。

藤田委員長：大規模事業評価は、いつのタイミングで実施するのでしょうか。

事務局：今回の基本構想の策定期間は 2027 年 3 月までとなっています。その後は速やかに次の段階へ移行することを想定しており、順調に進めば最も早いケースで 2027 年 4 月頃から事業をスタートできる可能性があります。現時点では、必要な手続きや調整期間を踏まえると、おおむね 4 ～ 6 か月程度を見込んでいますが、協議や審査等が長引かなければという前提になります。

3 議事（1）基本理念の設定

藤田委員長：管理運営手法については皆さんよろしいでしょうか。

では、6 頁に戻っていただきまして、基本理念の案のところにお戻りください。この基本理念については前々回の委員会でご議論いただき、その後に実施したアンケート結果を踏まえて、本日改めてご確認いただきたいと考えています。事務局から説明があったとおり、アンケートでは案 A を支持するご意見が最も多く寄せられました。また、「表現や言葉遣いについて修正した方がよい点があれば教えてほしい」とお伺いしたところ、いくつかご提案をいただいていますので、口頭で共有させていただきます。まず、案 A のキャッチフレーズである「つくばと出会う。人とつながる未来がひらく。」について、「未来がひらく」の部分を、案 B に用いていた「未来へつながる」という表現にした方がよいのではないかというご意見がありました。また、副題にある「筑波山との価値を創造する」という表現に

ついて、「創造する」よりも「創出する」の方が適切ではないかというご意見もいただいています。本日は、この基本理念について最終的な方向性を確認したいと考えています。現行の案Aのままとするのか、あるいはアンケートでいただいたご意見を反映して表現を修正するのか、ご議論いただければと思います。ご意見のある方は挙手をお願いいたします。

芝谷委員：「創造」ではなく「創出」という表現をご提案した意図について、私の認識では、「創造」は新しいものをゼロから生み出すという意味合いが強いと考えています。一方で、「創出」は新たな価値を生み出すだけでなく、既に地域に存在している魅力や資源を掘り起こし、それらを活用しながら価値につなげていくという意味も含めることができます。今回の道の駅では、新たな価値を生み出すだけでなく、つくばが既に有している自然環境、科学技術、農業、観光資源などの魅力を活かしていくことも重要だと思います。そのため、「創造」よりも「創出」の方が理念の趣旨に合っているのではないかと考え、この意見を提案しました。

藤田委員長：ありがとうございます。すでにあるものを道の駅ができることによって、これを再発見する。そして、それを発信するというような意図があるということですね。

ただいまのご意見を踏まえますと、「創造する」と「創出する」のどちらが、この基本理念で伝えたいメッセージによりふさわしいかという点になるかと思います。先ほどご説明いただいたように、「創出」には既存の地域資源や魅力を活かしながら新たな価値につなげていくという意味合いも含まれており、つくばらしさを表現する言葉として適しているのではないかと感じました。委員の皆様もうなずかれていますので、基本理念の副題については、「新たな価値を創造する」ではなく、「新たな価値を

創出する」に修正する方向でよろしいでしょうか。

では、「未来がひらく」にするか、「未来へつながる」か、ところでございますけれども、こちらについてはどうかというがございますでしょうか。特に強いご意見がないようでしたら、その点は「ひらく」のままでもよろしいでしょうか。では、こちらの方は「未来がひらく」のままにしたいと思います。副題の「創造する」を「創出する」に変えて、こちらで基本理念は最終決定ということで、ありがとうございました。ここまで、議事の1, 2, 3まで終了いたしました。では、事務局にお返しします。

3 議事(4) 今後の進め方

事務局：議事(4)今後の進め方について説明させていただきます。21頁をご覧ください。近日中に企業団体ニーズ調査を実施いたします。第4回では導入機能・施設の検討、道の駅施設計画、道の駅整備及び管理運営手法の検討をお示しします。委員会の始めに説明をさせていただいたとおり、全体のスケジュールを見直しまして、第4回は少し間が空き、11月下旬の開催予定です。また、第5回は1月下旬、第6回は3月上旬を予定しており、その間にパブコメを実施する予定です。説明は以上です。

藤田委員長：ありがとうございました。今の事務局説明に対して質問のある方はいらっしゃいますか。また、全体を通して質問等ございましたら挙手をお願いいたします。

梅本委員：第4回検討委員会では、施設計画案が提示される認識で良いですか。

事務局：はい。その予定です。今後、民間事業者へのヒアリングを進め、どのような施設であれば事業化の可能性があるのか、事業手法を含めて確認し

ていきます。その結果を踏まえ、実現可能性の高い内容を整理した上で、次回委員会において皆様にフィードバックしたいと考えています。その際にご意見をいただきながら、施設計画や基本構想の内容をさらに具体化していきたいと考えています。

梅本委員：ということは、先ほど議論になった「つくば市としてどのような機能を重視するのか」という点についても、事業者へのヒアリング結果を踏まえた上で、改めて議論する機会が11月の委員会にあるという理解でよろしいでしょうか。

事務局：はい、そのとおりです。まずは事業者へのヒアリングを通じて、どのような機能や事業手法であれば実現可能性があるのかを把握し、その結果を委員の皆様にお示ししたいと考えています。その上で、事業者から提案がなかった機能であっても、市として必要と考えるべき機能があるのかどうかについて、ご意見をいただきたいと思います。最終的には、事業性と公共性の両面を踏まえながら、本施設に持たせるべき機能を整理し、基本構想として取りまとめていきたいと考えています。

藤田委員長：ありがとうございます。ほかにも質問がございますか。

飯田委員：現時点でヒアリングの対象となる事業者はある程度決まっているのでしょうか。また、どのような事業者を対象に実施する予定なのか教えてください。デベロッパーのような大手事業者にヒアリングすることは必要だと思いますが、最終的には、市として、地域の小規模な店舗や地元事業者の意見も拾い上げていくことが重要だと思います。そのような視点も踏まえて進めていただきたいと思います。

事務局：事業者といっても非常に多様であり、道の駅の運営実績を有する事業者のほか、デベロッパー、デザイナー、コンサルタント、さらには最終的にテナントとして入る可能性のある事業者など、幅広い業種が対象になると考えています。最終的に PFI 方式等を導入する場合には、複数の事業者が参画して SPC、いわゆる特別目的会社を組成する形も想定されます。そのため、現段階では、事業の実現可能性を把握するため、道の駅事業に関係し得る多様な事業者を幅広く対象とし、ヒアリングを進めていきたいと考えています。なお、正式な PFI 導入可能性調査については、今後、公募等の手続きを経て実施することになりますが、その前段階として、どのような事業者であれば参画可能性があるのかについて、事前に意見交換を進めていくこととなります。また、地元事業者にどのように関わっていただくかは、本事業の成功において非常に重要な視点であると考えています。テナントとなる地元事業者に参画いただくことに加え、事業主体となり得るような地元事業者がいれば、積極的に声をかけていきたいと考えています。

藤田委員長：飯田委員、ありがとうございました。他にご質問がございましたらお願いいたします。それでは、進行を事務局にお返しいたします。

事務局：藤田委員長ありがとうございました。

本日、4 番のその他は、本日特にございませのでこのまま進めさせていただきます。

5 閉会

事務局：委員の皆様、本日も長時間にわたりまして、議事進行にご協力をいただきまして、誠にありがとうございました。以上をもちまして、第 3 回つく

ば市道の駅整備検討委員会を閉会とさせていただきます。本日は、ありがとうございました。

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

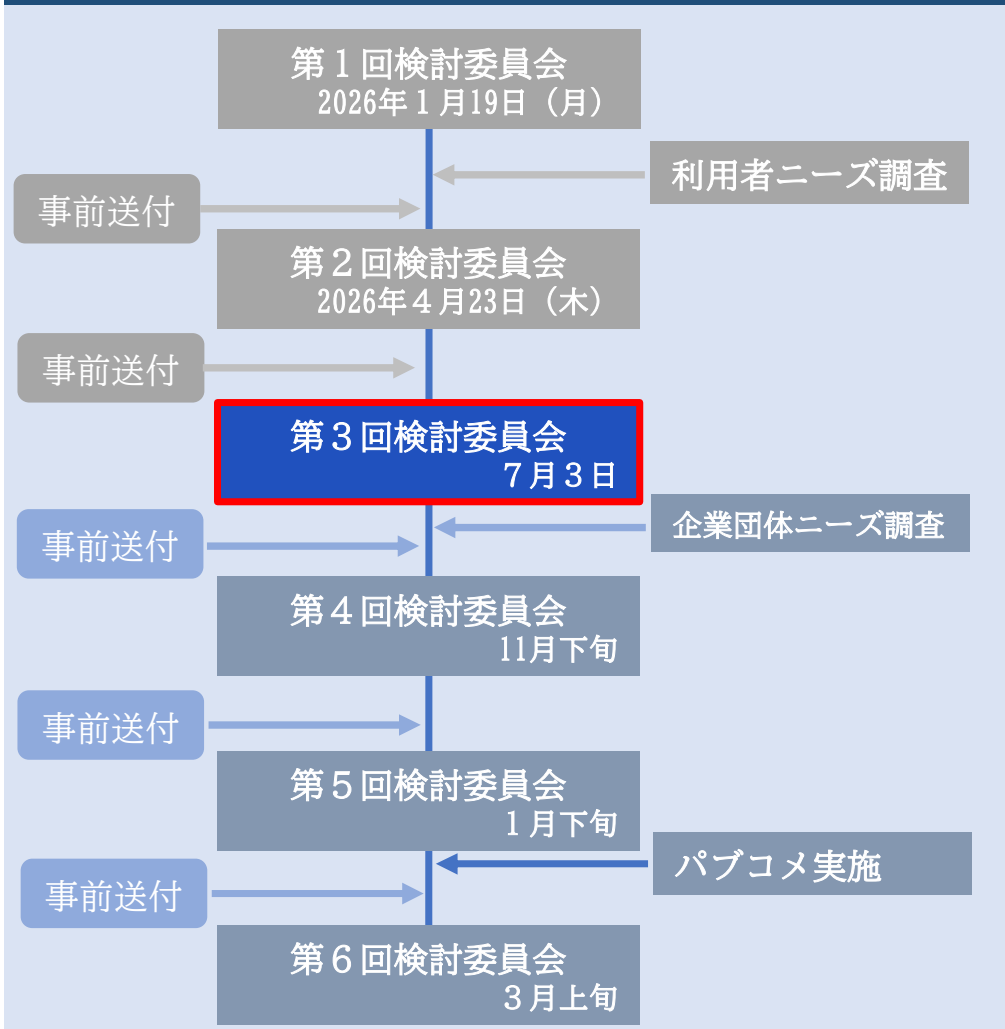
2 報告

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】

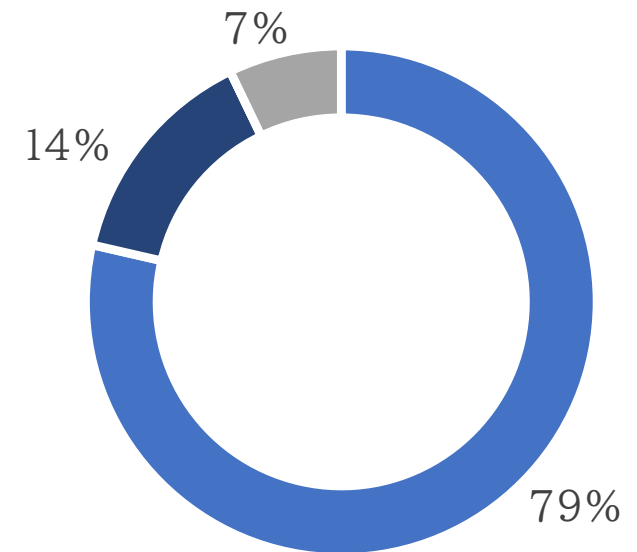
- ・つくばらしさを取り入れた理念とする。
- ・運営事業者をこれから公募していく段階のため、特定の分野に偏らず、多様な検討ができるような理念とする。
- ・道の駅のターゲットが市民や観光客等、特定の客層に限定されないような表現とする。

3 議 事

(1)基本理念の設定（事後アンケート結果）

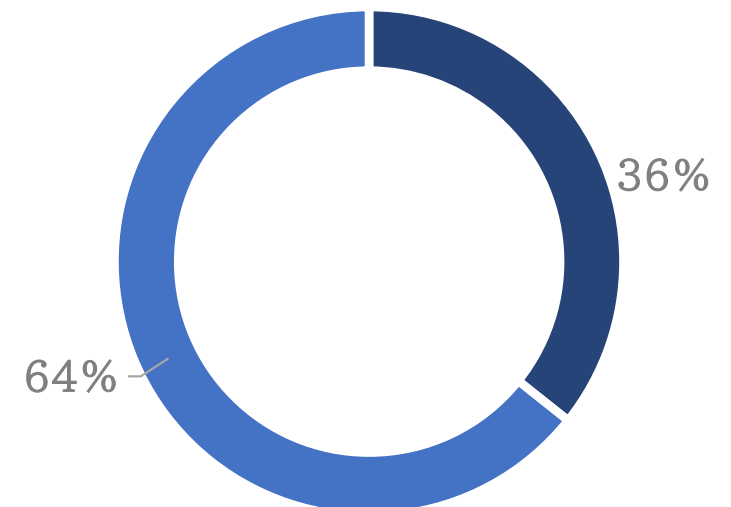
1.基本理念の方向性について、最も近いものをお選びください。

● 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

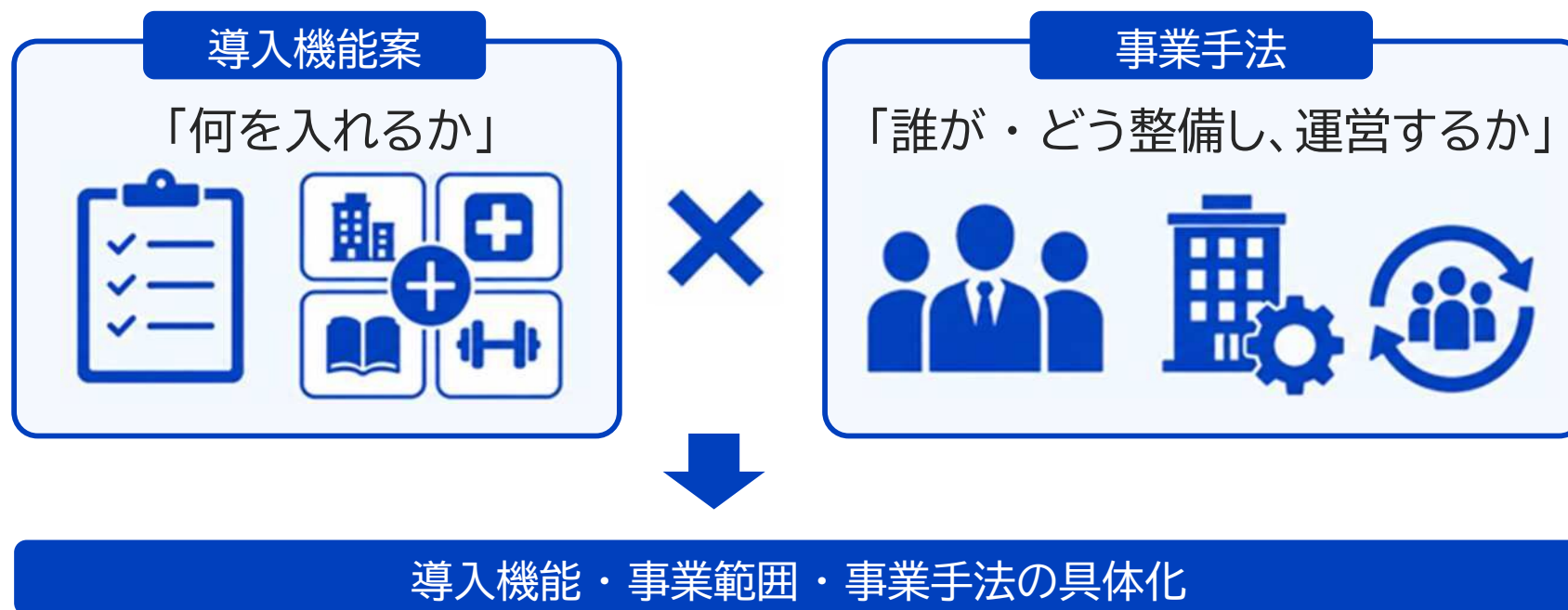
所在: 東京都 渋谷区

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。



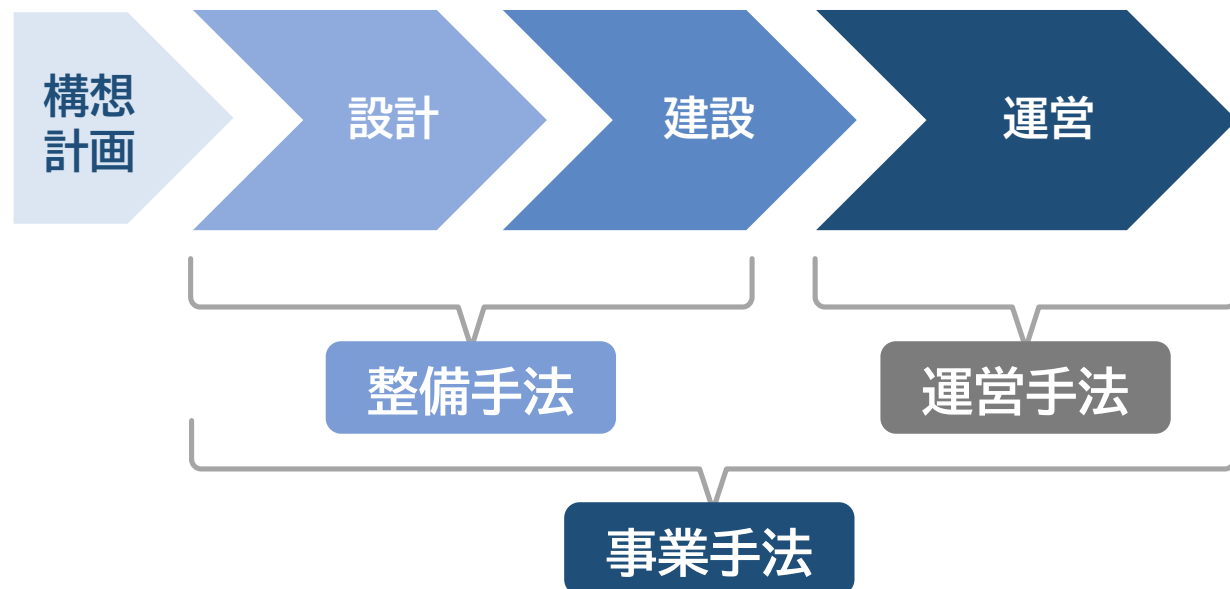
3 議 事

(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。



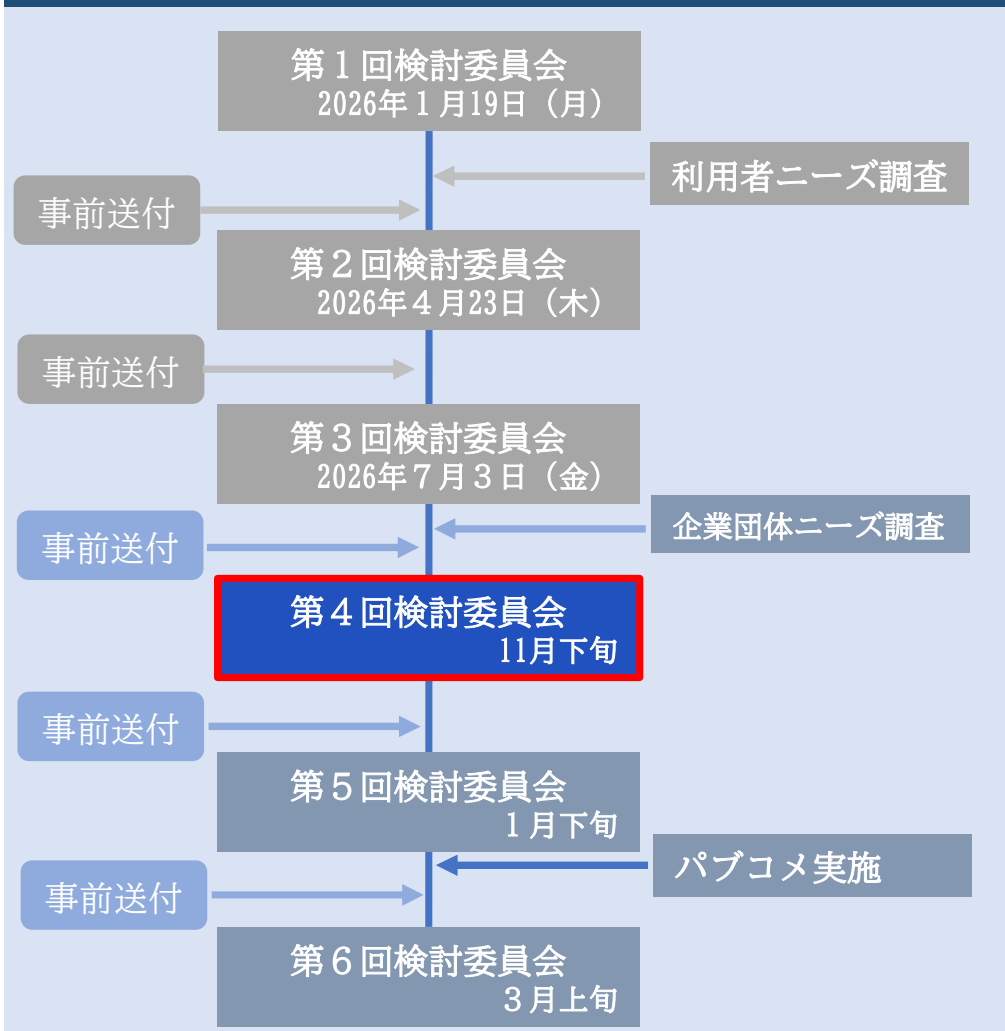
3 議 事

(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