

## 高速自動車国道東北縦貫自動車道弘前線における高速道路利便施設等の事業計画（案）

### 1. 申出者の概要

- (1) 法人名 東日本高速道路株式会社
- (2) 設立 平成17年10月 1日
- (3) 資本金 525億円
- (4) 事業内容
- ・道路整備特別措置法に基づき行う高速道路の新設又は改築
  - ・独立行政法人日本高速道路保有・債務返済機構から借り受けた道路資産に係る高速道路について、道路整備特別措置法に基づき行う維持、修繕、災害復旧、その他の管理
  - ・高速道路の通行者又は利便に供するための休憩所、給油所その他の施設の建設及び管理
  - ・その他

### 2. 事業概要

- (1) 連結の位置 埼玉県蓮田市大字川島字押出 417 番 1 他
- (2) 連結の形態 閉鎖型
- (3) 連結予定施設 休憩所及び給油所
- ・敷地面積 (休憩所) 11,957.74 m<sup>2</sup>、(給油所) 1,887.12 m<sup>2</sup>
  - ・施設の構造 (休憩所) 商業施設棟 鉄骨造平屋建：建築面積 3,372.48 m<sup>2</sup>  
事務所棟 鉄骨造2階建：建築面積 299.94 m<sup>2</sup> 設備棟 鉄骨造2階建： 234.00 m<sup>2</sup>  
レストラン棟 鉄骨造平屋建：建築面積 135.00 m<sup>2</sup>  
カフェ棟 鉄骨造平屋建：建築面積 65.00 m<sup>2</sup> その他付帯設備 一式  
一般道路利用者向け駐車場 整備予定  
一般道路利用者の出入口 整備予定
- (給油所) 給油所取扱面積 1,676.80 m<sup>2</sup>
- (4) 工事費の概算額 XXXXXXXXXX
- (5) 連結開始予定時期 平成30年度中

4. 技術的基準等による審査結果について（参考）

第1 技術的基準について

当PAについては、東日本高速道路会社の配置計画に基づき設置が計画され、道路事業にて駐車場及び本線へのランプの設置が計画されていることから、当審査項目に関する事項には該当しない。

第2 事業者及び事業計画に関する審査基準について

(1) 欠格事由について

欠格事由については、いずれにも該当しない。

(2) 事業者の資力・信用及び事業の安定性について

審査の内容	対応状況
① 事業経験・銀行取引状況	
・事業経験	11年
・銀行取引状況	関連事業部門としての銀行取引はない
② 業界事情と業界内地位	
業界内ランク	高速道路会社6社中3位（関連事業部門営業利益）
・株式の公開	非上場
・業界の売上高等の伸び率	—
③ 成長性・収益性・安全性	
・成長性 〔売上高、利益水準、（営業利益、経常利益）〕	平成27年度 関連事業部門売上高 720億円（全事業では10,771億円） 関連事業部門営業利益 25億円（全事業では159億円） 関連事業部門経常利益 28億円（全事業では203億円）
・収益性 〔利益率水準（売上高経常利益率、総資本経営利益率）、経営効果（総資産回転期間、固定資産回転期間）〕	平成27年度 売上高経常利益率 3.9%（経常利益28億／売上高720億×100） 総資本経営利益率（※） 1.9%（経常利益28億／総資本1,500億×100） 総資産回転期間（※） 2.1年（総資産1,500億／売上高720億） 固定資産回転期間 1.4年（固定資産1,147億／売上高720億）

<ul style="list-style-type: none"> <li>・安全性</li> </ul> [流動比率、固定比率、自己資本比率]	平成27年度
	流動比率(※※) 340.1% (流動資産 9,399 億 / 流動負債 2,764 億 × 100)
	固定比率(※※) 166.0% (固定資産 2,801 億 / 自己資本 1,687 億 × 100)
	自己資本比率(※※) 13.8% (自己資本 1,687 億 / 総資本 12,208 億 × 100)
④ 事業計画の安定性	
<ul style="list-style-type: none"> <li>・営業開始後の銀行借入必要期間</li> </ul>	なし
<ul style="list-style-type: none"> <li>・投資回収期間</li> </ul>	商業施設・給油施設を含めて13年目。
<ul style="list-style-type: none"> <li>・総資産に対する計画投資額の割合</li> </ul>	2.1% (※) (設備投資 32.0 億 / 総資産 1,500 億 × 100)
⑤ 事業計画の実現可能性	
<ul style="list-style-type: none"> <li>・地元住民、行政機関等との実現に向けた環境調整</li> </ul>	地元住民からの反対運動はなく、県・市の担当局とは事前調整済
<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業地の権原の取得見込み</li> </ul>	用地取得済み

(※) の指標における総資本、総資産は事業の種類別セグメント情報の関連事業資産を使用している。

(※※) の指標は全事業ベースで算出している。

### (3) 地域との調和について

審査の内容	対応状況
<ul style="list-style-type: none"> <li>・地元の事業者が営業者（テナント）となるか</li> </ul>	施設の管理運営を行うネクセリア東日本(株)が複数の事業者に出店を打診して交渉し、出店の同意を得られた事業者が営業を行う。
<ul style="list-style-type: none"> <li>・地元のまちづくり計画と整合しているか</li> </ul>	県・市の担当部局と協議の上、整合のとれた休憩施設を計画中。
<ul style="list-style-type: none"> <li>・一般道の交通に悪影響を与えないか</li> </ul>	当該エリアと隣接する道路も交通量が少ないことから渋滞は発生しない見込みである。
<ul style="list-style-type: none"> <li>・地元の人がどの程度利用するか</li> </ul>	一般道側向けにお客さま出入口を設置できるように、関係機関と調整中である。
<ul style="list-style-type: none"> <li>・立地について目立った反対運動はないか</li> </ul>	反対運動は無い。
<ul style="list-style-type: none"> <li>・立地について騒音・振動等近隣状況に支障はないか</li> </ul>	騒音や振動を伴う施設の設置は予定されていない。
<ul style="list-style-type: none"> <li>・周辺の景観との調和はどうか</li> </ul>	外装はアースカラーを基調とし、風景と一体化とした落ち着いたデザインを採用する。
<ul style="list-style-type: none"> <li>・緑化・省エネ・省資源等環境対策に積極的に取り組んでいるか</li> </ul>	営業施設にはグリーン購入法に記載の材料を積極的に使用する他、省エネ・省資源を考慮した資材を使用する。

(4) 利用者の利便性について

審査の内容	対応状況
<ul style="list-style-type: none"> <li>・営業時間はどうか</li> </ul>	商業施設については 24 時間（予定）（一部区画を除く） 給油所については 24 時間（予定）
<ul style="list-style-type: none"> <li>・公衆トイレは設置状況はどうか</li> </ul>	高速道路事業にて設置予定
<ul style="list-style-type: none"> <li>・バリアフリーに対する対応はなされているか</li> </ul>	駐車場から商業施設の動線もバリアフリー対応を計画するとともに、施設内も段差を設けないなどのバリアフリー対応を計画している。
<ul style="list-style-type: none"> <li>・道路案内等の情報提供を行うか</li> </ul>	施設内において、通行止めや渋滞情報といった道路案内情報を提供予定。
<ul style="list-style-type: none"> <li>・利用者ニーズが高いか</li> </ul>	都内に入る前の最終エリアであることから、駐車場規模は東日本最大規模を誇る。また、 <b>Pasar</b> として、複数店舗展開を行うことで、幅広いニーズに対応することが出来る。これにより、当該区間をご利用されるお客さまの利便性が向上するとともに、より快適な空間をご提供できる。
<ul style="list-style-type: none"> <li>・複数業務のテナントにより多様なサービスが提供されるか</li> </ul>	フードコート、ショッピング、コンビニエンスストア、カフェ、テイクアウトコーナー等の多店舗化により、複合的なサービスが提供できるよう調整している。
<ul style="list-style-type: none"> <li>・商品（アイテム数、地域指向の品揃え等）の取扱いが充実しているか</li> </ul>	物販コーナーには地域特産品や地元食材を使ったオリジナルメニューを採用するなど「地域のショーウィンドウ化」を進めるようにテナントと調整予定。
<ul style="list-style-type: none"> <li>・施設の利用者の範囲が限定されないか</li> </ul>	高速道路からのご利用だけでなく、地域住民もご利用いただけるよう外部開放について検討中であり、関係法令等の手続きについて関係機関と調整中である。また、高速道路をご利用いただくお客さまは幅広い年齢層であることから、多様なニーズにお応え出来るメニュー構成など老若男女の区別なくご利用いただける施設づくりを目指している。
<ul style="list-style-type: none"> <li>・高速道路利用者に独自の創意工夫によるサービスの提供が図られるか。</li> </ul>	地元や沿線の名産品・特産品の販売を通じ、地域色を打ち出したサービスを提供することを検討中。また、地域と連携したイベントなどを計画する。
<ul style="list-style-type: none"> <li>・近傍の道路サービス施設（サービスエリア・パーキングエリアの休憩所等）と競合しないか</li> </ul>	東北道直近の羽生 P A と約 23km、圏央道直近の菖蒲 P A と約 12km に位置しているが、隣接エリアとの棲み分けとして羽生 P A はテーマ型エリアとして非日常の世界観を演出し、菖蒲 P A は飲食及び物販の基本的なニーズに対応しており、機能や利用シーンを分類していることから、近隣の休憩施設との競合は無い。

(5) 高速道路事業への収益還元について

審査の内容	対応状況
・高速道路の利用車を増加させる効果はどうか	東北道の都心に一番近い場所にある東日本最大の駐車台数を有する休憩施設であり、多
・高速道路トータルとしての利便向上につながるかどうか	

3. 事業の収支及び資金計画の概要

(1) 設備投資 (事業初年度)

(百万円)

費目		金額	
建設費			
用地費			
利便施設等 (休憩所及び給油所) 工事費			
	商業施設等		
	商業施設棟		
	給油所棟		
	付帯設備		
	外構整備		
	造園・造成費		
資金			
自己資金			
借入金			

(2) 運営費 (開業初年度～開業20年度)

(百万円)

費目		金額	
A. 収益			
B. 費用			
維持管理費			
連結料			
減価償却費			
収支差 (A - B)			

[Redacted]

■新蓮田SA(上り線)駐車ます数の算定

【利用実態に基づき算出】

1. 本線交通量

【実績】

車種	H	H	H

【推計交通量】・・・【最新交通量】

車種	H	H	H	H	H	H	H	H	H	H

2. 駐車ます数算出方法

計算の基本:

- ◆ 休憩施設設計要領 の計算方法を用いて算定
- ◆ 駐車ます数は、交通量の車種構成がある程度推計できる場合には、車種ごとに別個の立寄り率、ラッシュ率、回転率を用いて車種別所要駐車ますを算定し、これを に分類し、合算する (設計要領 )

・駐車ます数(片側) : 片側設計交通量 × 立寄り率 × ラッシュ率 / 回転率

・片側設計交通量(台/日) : 開通10年後の年間365日のうち上位から すなわち の交通量を考える。  
 = (休日サービス係数) × (開通10年後計画日交通量) × 1/2

・休日サービス係数 : 平均日交通量から年間365日のうち の交通量を求める係数 ⇒ より算出

・立寄り率 : 立寄台数(台/日) / 本線交通量(台/日) ⇒ 条件が類似したPAの実績を準用

・ラッシュ率 : ラッシュ時立寄台数(台/時) / 立寄台数(台/日) ⇒ 条件が類似したPAの実績を準用

・回転率 : 1(時) / 平均駐車時間(時) ⇒ 条件が類似したPAの実績を準用

・準用する実績:

【今回準用する係数:

車種	立寄り率	ラッシュ率	駐車時間(分)	回転率

【参考:設計要領の係数】

車種	立寄り率	ラッシュ率	駐車時間(分)	回転率

3. 実績サービス係数・昼夜率による交通量補正

推計交通量をサービス係数・昼夜率で補正し、 を準用して算出する。

【 の交通量等】

	片側交通量	サービス係数	片側交通量	昼夜率	12h交通量
	①	②	③=①×②/2	④	⑥=③/④×⑤

※ 昼夜率 = 平均日交通量 / 平均昼間交通量

今回調査した であつたため の交通量を算出

※ サービス係数・昼夜率は それぞれの通行実績から算出することで、 の通行量の傾向を反映させた

※ 近年同様に駐車ます数を推計した に倣い、平日の利用実態から算出する

4. 駐車ます数算定

近傍類似実績( 準拠) ※3. に記載の交通量補正值を使用

車種	片側設計交通量	立寄り率	ラッシュ率	駐車時間(分)	回転率	駐車ます数(計算結果)

高速道路利便施設等の連結に係る建築関係法令等との適合について（参考）

1. 所在地

埼玉県蓮田市大字川島字押出4 1 7 番1 他  
蓮田SA（上り線）

2. 都市計画

(1) 都市計画

都市計画区域内

(2) 用途地域

市街化調整区域

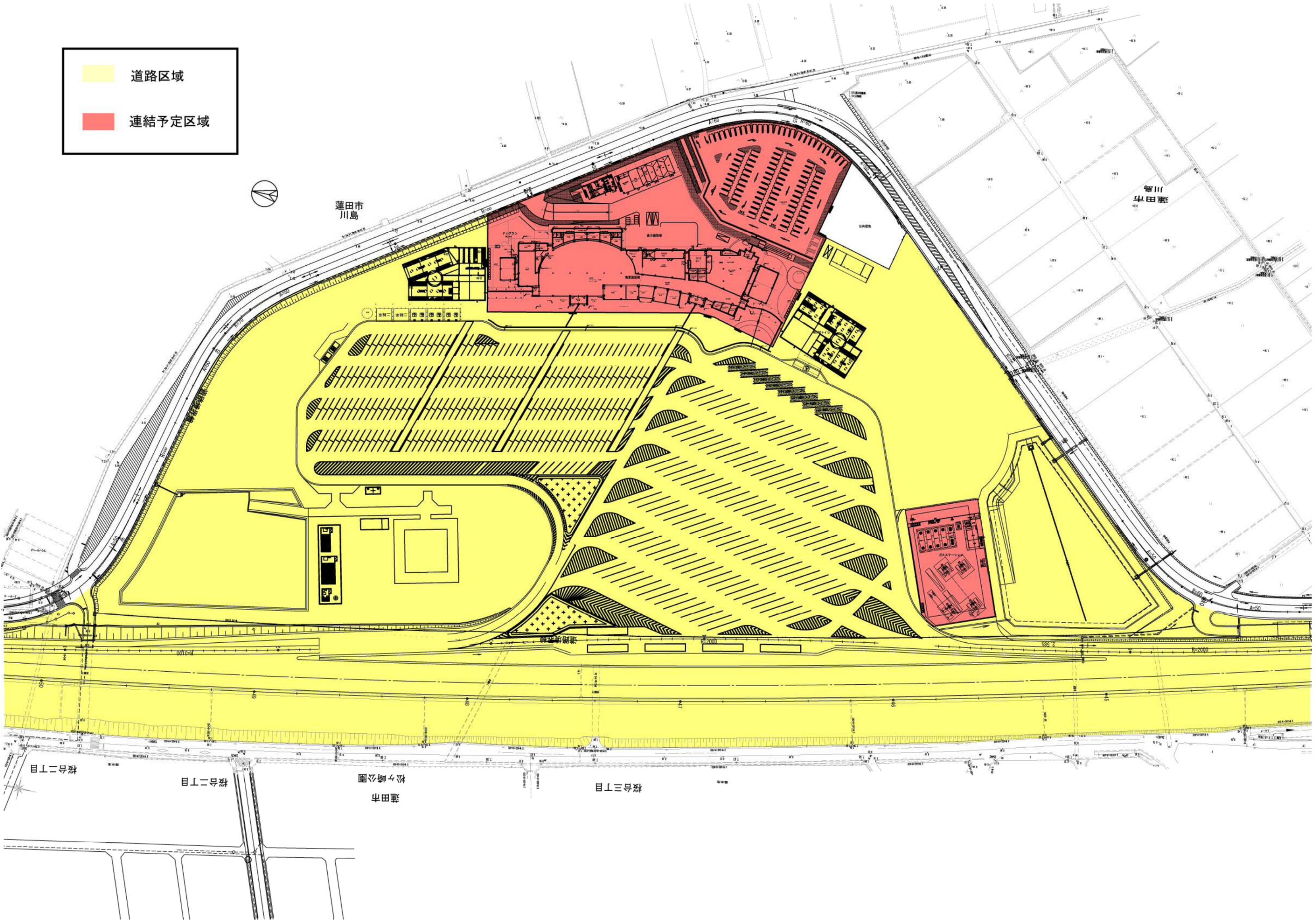
(3) 建蔽率・容積率

建蔽率：50%      容積率：100%

(4) 法的規制との適合性

関係法令等の名称	条文及び規則	適合性
都市計画法	都計法第29条開発許可申請	平成27年3月20日 許可証交付済み
建築基準法	建築基準法第6条建築物の建築等に関する申請及び確認	適合予定
農地法	農地法第5条農地転用許可申請	平成27年3月20日 許可証交付済み
消防法	消防法第11条危険物取扱所設置許可申請	適合予定
指導要綱等	埼玉県福祉のまちづくり条例第16条	適合予定
	埼玉県屋外広告物条例第6条	適合予定

道路区域  
 連結予定区域



蓮田市  
川島

蓮田半田

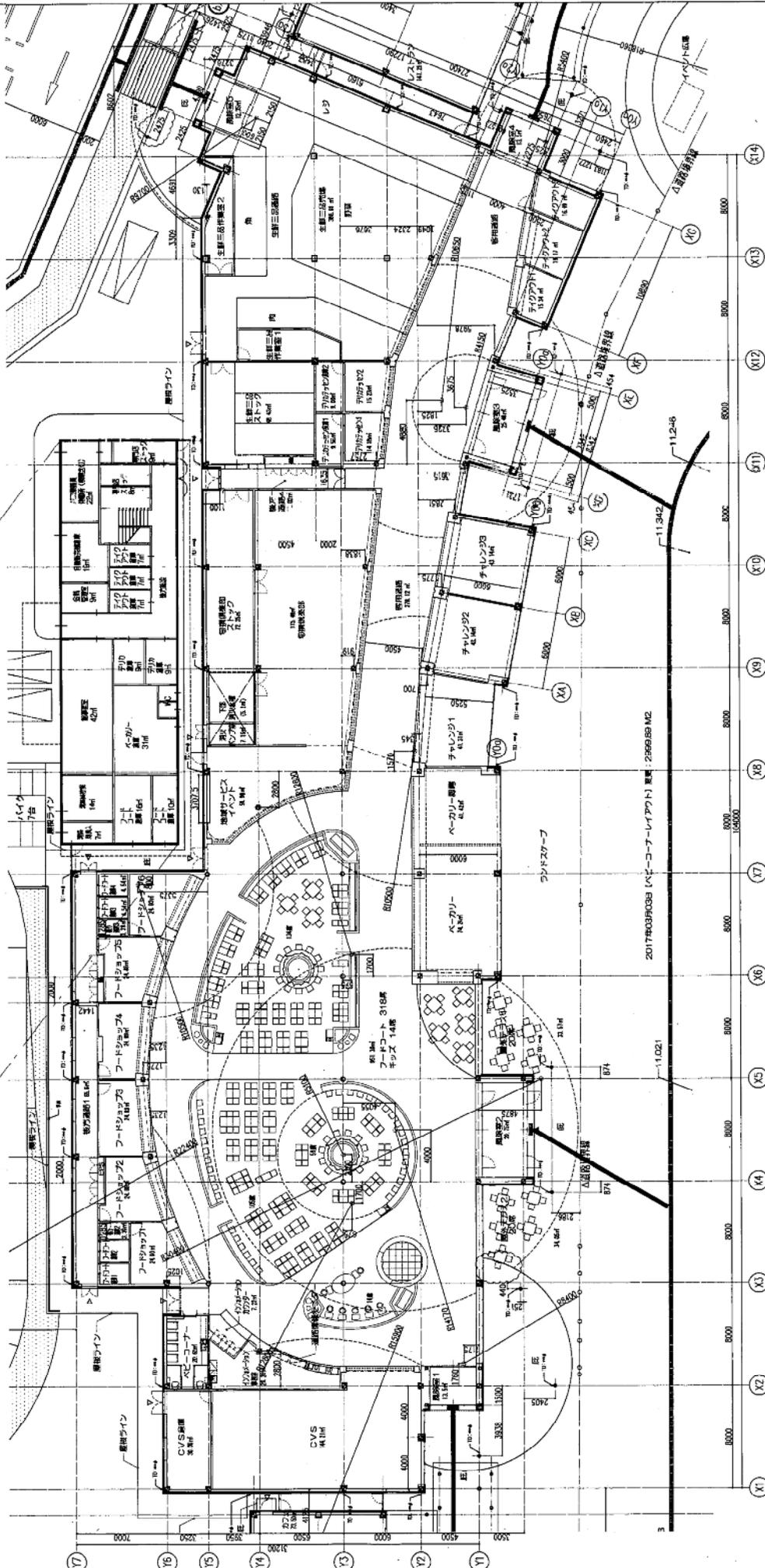
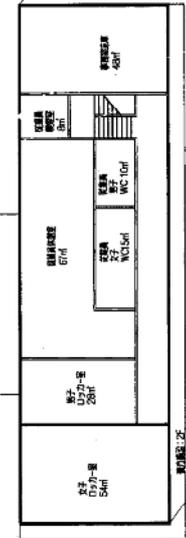
桜台二丁目

桜台二丁目

松ヶ崎公園

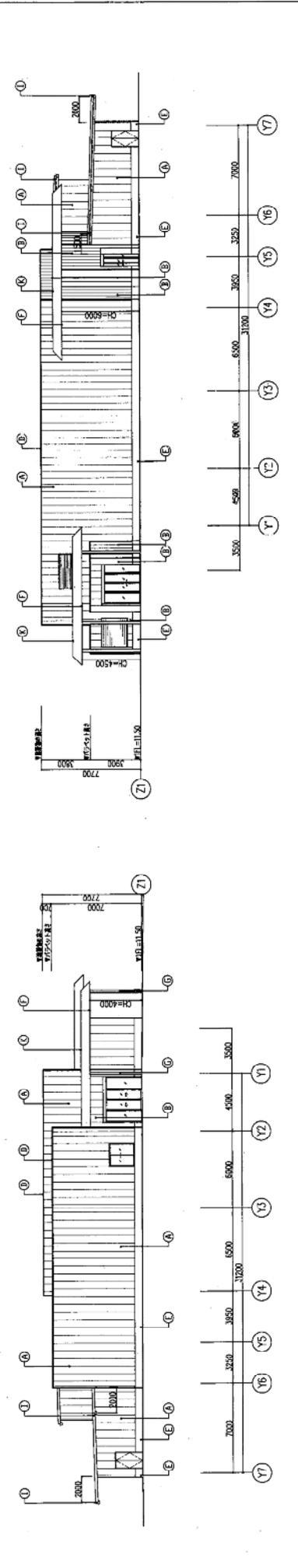
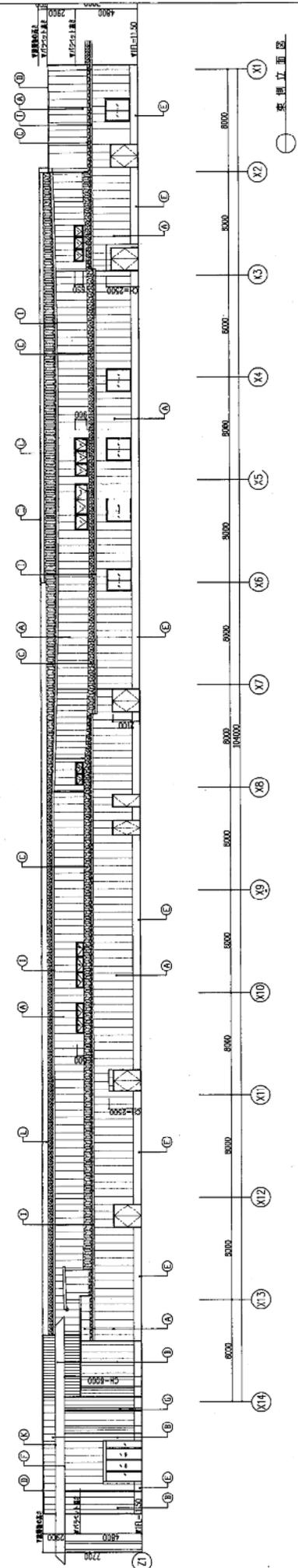
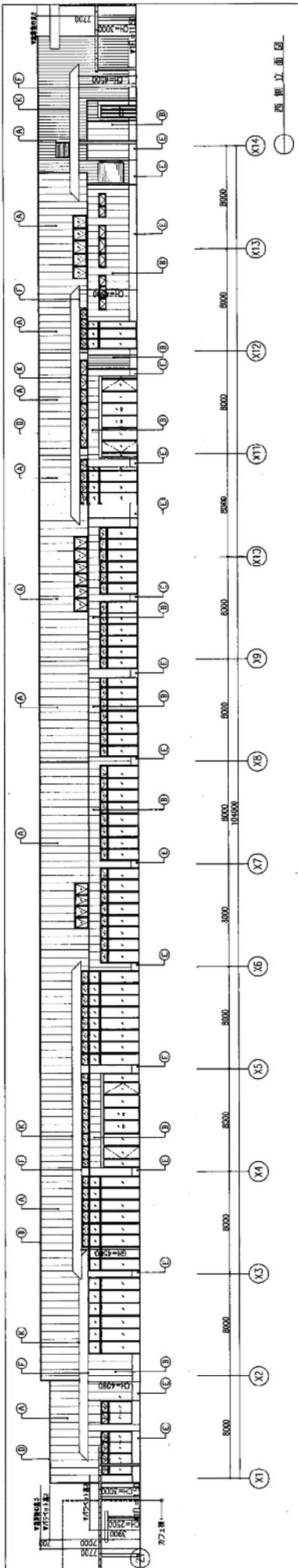
蓮田市

桜台三丁目



工事名	東武自動車線 豊田駅(上り線) 東武自動車線 豊田駅(上り線) 2階
エリア名	東武自動車線 豊田駅(上り線)
図面名	平面図
作成年月	平成29年3月24日
図尺	1/1500(AD) 1/3000(G3)
設計会社	株式会社 東武
会社名	ネットリア東日本株式会社

2017R039003 (ベニコーアライアメント) 敷: 256959 M2



● 西側立面図

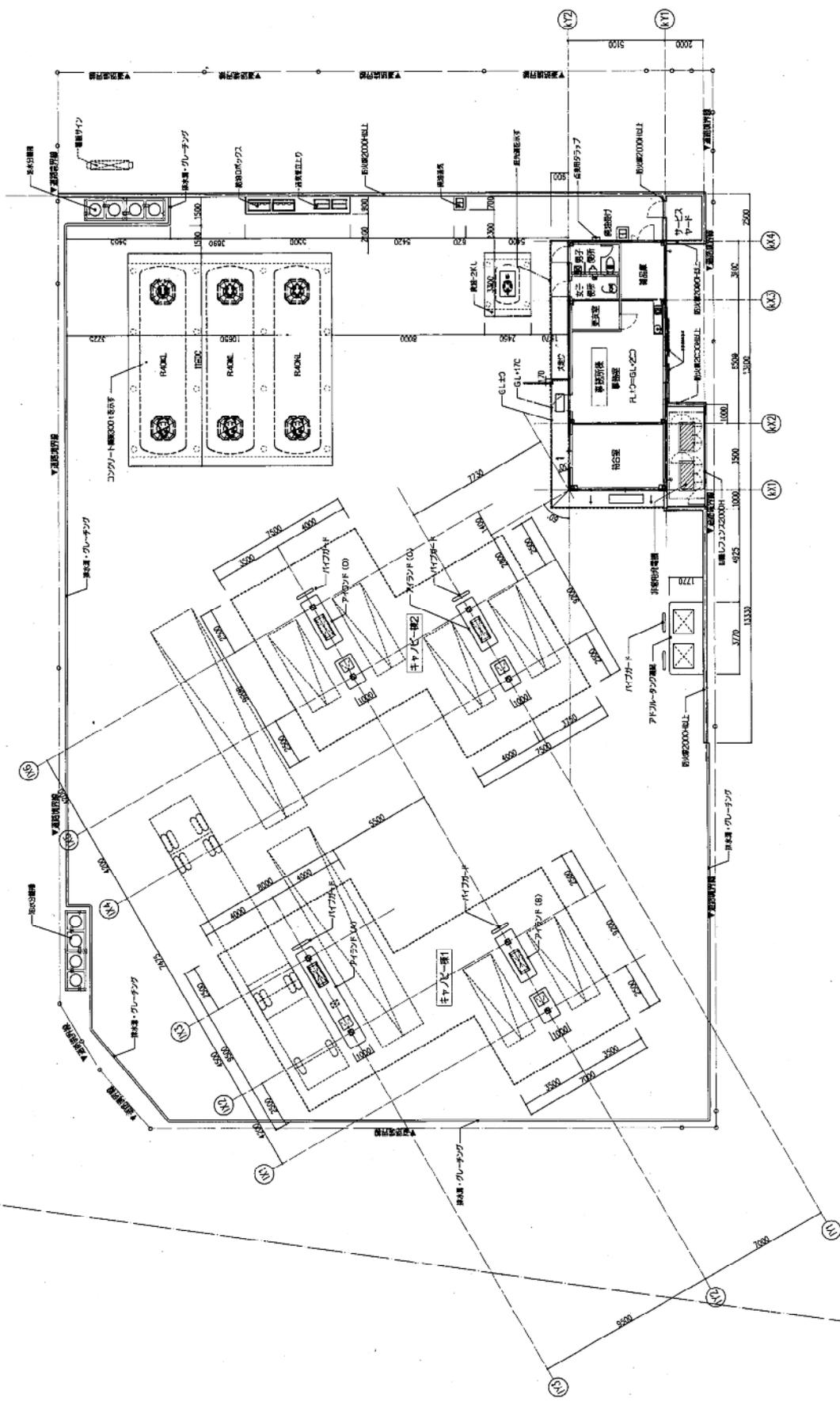
● 東側立面図

● 北側立面図

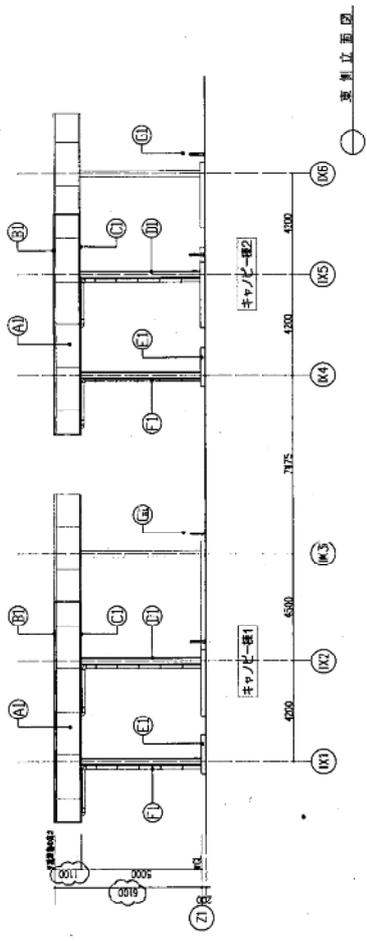
● 南側立面図

工事名	新築/改築工事 事務所 (上り棟)
エリア名	東京都中央区新富町1-10-10 新富ビル
図面名	立立面図
作成年月	平成29年03月24日
縮尺	1/15000
設計者	株式会社 藤井
会社名	ネオリアデザイン株式会社

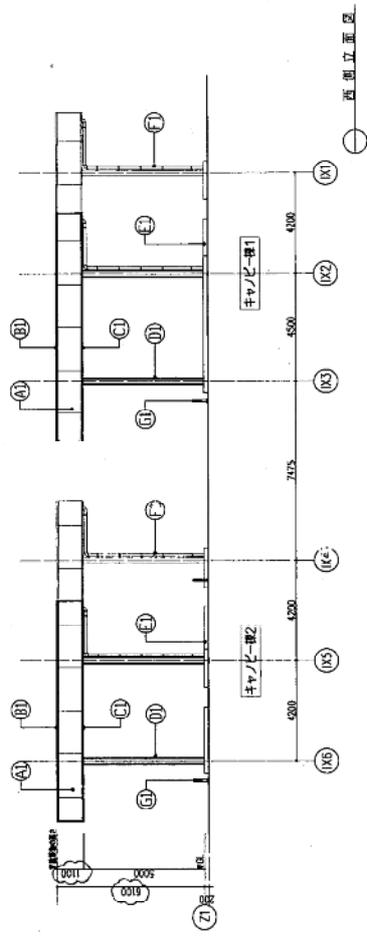
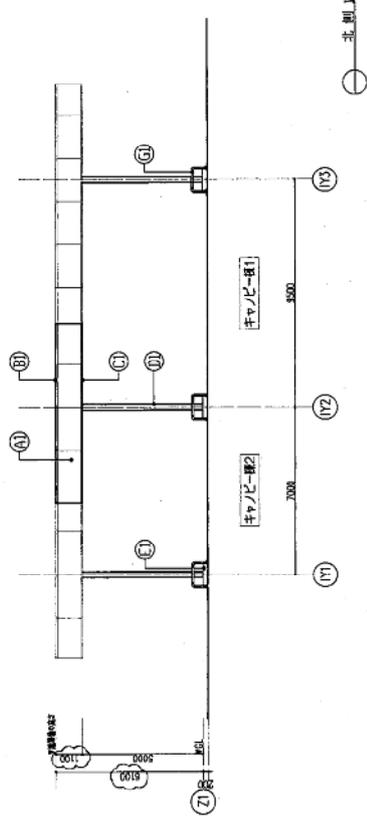
① 構造: 鉄骨造  
 ② 外装: 珪藻土  
 ③ 内装: 珪藻土  
 ④ 床: 珪藻土  
 ⑤ 天井: 珪藻土  
 ⑥ 窓: 複層ガラス  
 ⑦ 扉: 複層ガラス  
 ⑧ 階段: 珪藻土  
 ⑨ 手すり: 珪藻土  
 ⑩ 照明: LED  
 ⑪ 空調: 空調機  
 ⑫ 換気: 換気機  
 ⑬ 防火: 防火機  
 ⑭ 防音: 防音機  
 ⑮ 防湿: 防湿機  
 ⑯ 防虫: 防虫機  
 ⑰ 防臭: 防臭機  
 ⑱ 防汚: 防汚機  
 ⑲ 防錆: 防錆機  
 ⑳ 防凍: 防凍機  
 ㉑ 防熱: 防熱機  
 ㉒ 防風: 防風機  
 ㉓ 防雨: 防雨機  
 ㉔ 防雪: 防雪機  
 ㉕ 防雹: 防雹機  
 ㉖ 防雷: 防雷機  
 ㉗ 防電: 防電機  
 ㉘ 防磁: 防磁機  
 ㉙ 防振: 防振機  
 ㉚ 防揺: 防揺機  
 ㉛ 防倒: 防倒機  
 ㉜ 防落: 防落機  
 ㉝ 防飛: 防飛機  
 ㉞ 防走: 防走機  
 ㉟ 防滑: 防滑機  
 ㊱ 防凍: 防凍機  
 ㊲ 防熱: 防熱機  
 ㊳ 防風: 防風機  
 ㊴ 防雨: 防雨機  
 ㊵ 防雪: 防雪機  
 ㊶ 防雹: 防雹機  
 ㊷ 防雷: 防雷機  
 ㊸ 防電: 防電機  
 ㊹ 防磁: 防磁機  
 ㊺ 防振: 防振機  
 ㊻ 防揺: 防揺機  
 ㊼ 防倒: 防倒機  
 ㊽ 防落: 防落機  
 ㊾ 防飛: 防飛機  
 ㊿ 防走: 防走機  
 ㊿ 防滑: 防滑機



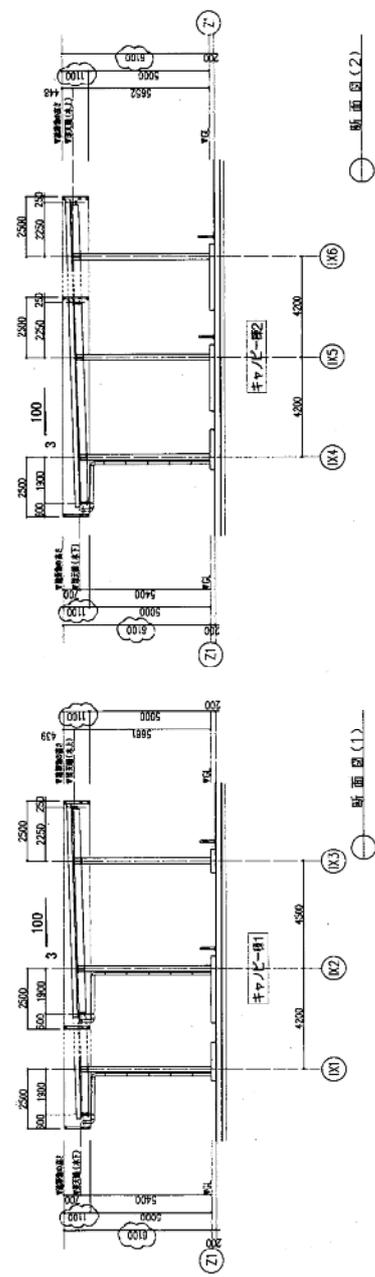
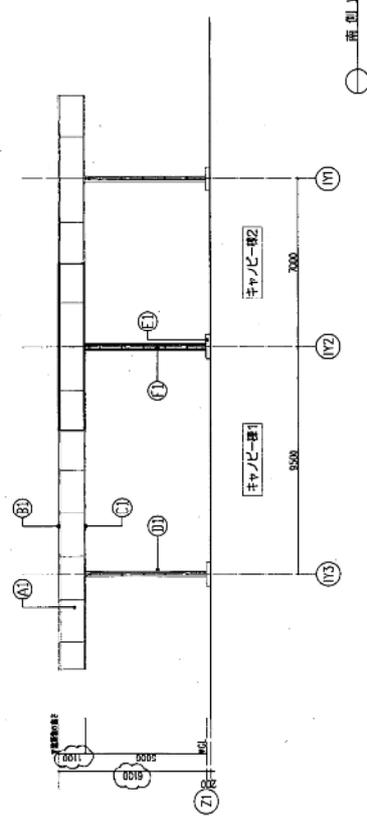
工事名	東京証券取引所 新館5F (501室) 新館5F上層部改修工事
エリア名	東京証券取引所 新館5F (上り廊)
図面名	給油所平面図
作成年月	平成29年3月27日
縮尺	1/100(A1) 図面番号 A/0
図面枚数	1/200(A3)
会社名	株式会社 東日本 株式会社



北側立面図



南側立面図



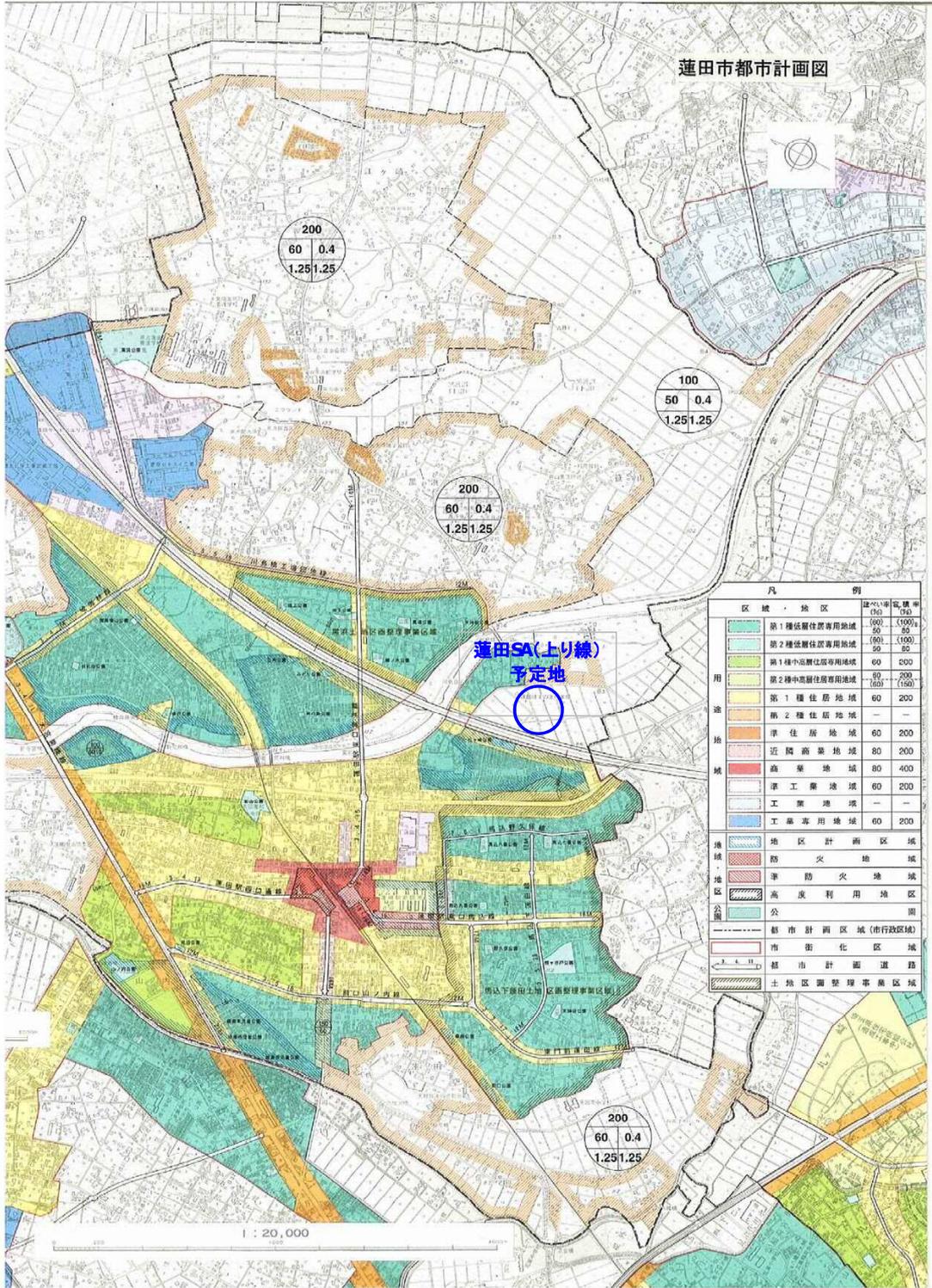
断面図(1)

断面図(2)

工事名	東京自動車学校 新館(2) (2号棟) 新館(2) 地上2階部分(2号棟)
エリア名	東北自動車道 新館(2) (2号棟)
図面名	新館(2) 断面図(2) (キャノピー)
作成年月	平成29年2月10日
縮尺	1/100(A) 1/200(D)
図面番号	A/4
設計会社	株式会社 東海
会社名	ネオリアデザイン株式会社

1	柱	鉄骨
2	梁	鉄骨
3	床	鉄骨
4	壁	鉄骨
5	天井	鉄骨
6	屋根	鉄骨
7	基礎	鉄骨
8	その他	鉄骨

蓮田市都市計画図



凡 例		建設費(円)	建築費(円)
用途地域	第1種低層住居専用地域	900	1,000
	第2種低層住居専用地域	500	800
	第1種中高層住居専用地域	50	80
	第2種中高層住居専用地域	60	200
	第1種住居地域	60	200
	第2種住居地域	—	—
	準住居地域	60	200
	近隣商業地域	80	200
	商業地域	80	400
	準工業地域	60	200
工業地域	—	—	
工業専用地域	60	200	
地域計画区域	地区計画区域	—	—
	防火地域	—	—
	準防火地域	—	—
	高度利用地区	—	—
公園	公園	—	—
	都市計画区域(市行政区)	—	—
	市街化区域	—	—
	都市計画道路	—	—
土地区画整理事業区域	—	—	

1 : 20,000