

一般国道 14 号（京葉道路）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 千葉県市川市二俣 545－2 の一部他
- （２）連結の形態 閉鎖型
- （３）連結予定施設 休憩所
 - ・敷地面積 （休憩所）1,198.94 m²
 - ・施設の構造 （休憩所）商業施設棟 S 造平屋建：建築面積 約 500 m²
- （４）工事費の概算額 ■億円
- （５）連結開始予定時期 令和 2 年度中

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）工事費			■
	商業施設等		■
	商業施設棟		■
	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）		■	■

※運営費は、申出者及び施設の管理者の合計である。

4. 技術的基準等による審査結果について

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	13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29年度
	関連事業部門売上高 873億円（全事業では10,564億円）
	関連事業部門営業利益 25億円（全事業では△1億円）
	関連事業部門経常利益 36億円（全事業では33億円）
・収益性 〔利益率水準（売上高経営利益率、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29年度
	売上高経営利益率 4.1%（経常利益36億／売上高873億×100）
	総資本経営利益率（※） 2.3%（経常利益36億／総資本1,548億×100）
	総資産回転期間（※） 1.7年（総資産1,548億／売上高873億）
	固定資産回転期間 1.2年（固定資産1,130億／売上高873億）

・ 安全性 〔流動比率、固定比率、自己資本比率〕	平成 2 9 年度
	流動比率（※※） 538.2%（流動資産 15,572 億／流動負債 2,893 億×100）
	固定比率（※※） 131.1%（固定資産 2,927 億／自己資本間 2,231 億×100）
	自己資本比率（※※） 12.0%（自己資本 2,231 億／総資本 18,511 億×100）
④ 事業計画の安定性	
・ 営業開始後の銀行借入必要期間	なし
・ 投資回収期間	商業施設は 16 年目。
・ 総資産に対する計画投資額の割合	0.2%（※）（設備投資 4.2 億／総資産 1,548 億×100）
⑤ 事業計画の実現可能性	
・ 地元住民、行政機関等との実現に向けた環境調整	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
・ 事業地の権原の取得見込み	R 1（H31）年度取得予定

（※）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
・ 地元の事業者が営業者（テナント）となるか	施設の管理運営を行うネクセリア東日本㈱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。
・ 地元のまちづくり計画と整合しているか	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。
・ 一般道の交通に悪影響を与えないか	搬入路を整備し搬入車両を円滑に当該エリアへ誘導する。
・ 地元の人がどの程度利用するか	周辺は運動施設、工場及び倉庫等が主であり、住宅街は本線を挟んで反対側にある。また、近隣にはコンビニエンスストアが既にあることから、地元の人の利用は期待できない。
・ 立地について目立った反対運動はないか	反対運動は無い。
・ 立地について騒音・振動等近隣状況に支障はないか	騒音や振動を伴う施設の設置は予定されていない。
・ 周辺の景観との調和はどうか	淡色系の外壁材を採用し、周辺景観との調和に配慮した色調を採用する。
・ 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	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
・営業時間はどうか	6：00～23：00（予定）
・公衆トイレの設置状況はどうか	高速道路事業にて設置予定
・バリアフリーに対する対応はなされているか	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。
・道路案内等の情報提供を行うか	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。
・利用者ニーズが高いか	東京外環道の開通や首都高7号線の中央環状線アクセスにより、京葉道路から都心北側、埼玉県、関越道・東北道方面への利便性が向上する一方で、首都高の7号線、都心環状線、中央環状線には、飲食・物販サービスのあるPAが無いことから、都内に入る手前に位置する当PAに商業施設を新設することにより、お客さまサービス・利便性が向上する。
・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	ショッピングコーナーにおける地域特産品や飲料、日用品等の販売、フードコーナーにおける食物品や軽飲食の販売等、多様なサービスを提供できるよう今後テナントと調整する。
・商品（アイテム数、地域指向の品揃え等）の取扱いは充実しているか	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」を進めるように今後テナントと調整する。
・施設の利用者の範囲が限定されないか	平日はビジネス層及び職業ドライバーの利用、休日は観光レジャーのプライベート層の利用が多く見込まれ、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。
・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。	地域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。
・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	京葉道路直近の幕張PAが約10kmと近接する。しかし、幕張PAは大規模・多テナントのPassarであり京葉市川PAと業態が異なることから競合はしない。外環道新倉PAと約44km、東北道蓮田SAと約49km、常磐道守谷SAと約35kmと、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	首都高の7号線、都心環状線、中央環状線には、飲食・物販サービスのあるP Aが無いことから、都内に入る手前に位置する当P Aに商業施設を新設することにより、お客さまサービス・利便性が向上、利用者の増加が見込まれるとともに、高速道路全体の快適性、安全性が向上する。
・ 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	

5. 総合評価（案）

上記のとおり、本計画（案）は、審査基準を満たしており、東日本高速道路株式会社を連結予定者とするとし、今後、詳細設計協議を進めていくこととしたい。

以 上

1. 収支計画

(単位 千円)

科 目		金 額	
収 入	事業収入	■	
	計	■	
費 用	維持管理費	■	
	通路等維持管理費		■
	利便施設等維持管理費		■
	一般管理費	■	
	公租公課	■	
	借入金利息	■	
	連結料	■	
	減価償却費	■	
	計	■	
利 益		■	

年度別資金計画(参考)京葉市川PA(上り線)

(単位 千円)

科 目年 度		R3年度	R4年度	R5年度	R6年度	R7年度	R8年度	R9年度	R10年度	R11年度	R12年度	小計
収入	事業収入(賃料)	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
	収入 計	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
費用	事業費											
	維持管理費	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
	通路等維持管理費	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
	利便施設等維持管理費	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
	一般管理費	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
	公租公課	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
	借入金利息	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
	借入償還金	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
	連結料	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
	減価償却費	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
	費用 計	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
利益		■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
収支	収入累計	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	
	支出累計	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	
	収支	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	

科 目年 度		R13年度	R14年度	R15年度	R16年度	R17年度	R18年度	R19年度	R20年度	R21年度	R22年度	小計	合計
収入	事業収入(賃料)	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
	収入 計	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
費用	事業費												
	維持管理費	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
	通路等維持管理費	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
	利便施設等維持管理費	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
	一般管理費	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
	公租公課	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
	借入金利息	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
	借入償還金	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
	連結料	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
	減価償却費	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
	費用 計	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
利益		■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■
収支	収入累計	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■		
	支出累計	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■		
	収支	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■		

京葉市川 P A（上り線）駐車ます数の算定について

1. 駐車ますの算出方法

- 休憩施設設計要領 6－2 の計算方法を用いて算出
- 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ち寄り率、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、これを小型、大型に分類し合算する（設計要領 P-26）

- ・ 駐車ます数（片側）：片側設計交通量×立寄率×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 10%すなわち 35 番目程度の交通量を考える。

＝（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 35 番目程度の交通量を求める係数
- ・ 立寄率：立寄台数（台/日）／本線交通量（台/日）【実績】
- ・ ラッシュ率：ラッシュ時立寄台数（台/時）／立寄台数（台/日）【実績】
- ・ 回転率：1（時）／平均駐車時間（時）【実績】
- ・ 準用する実績：都市部の PA で利用形態が通常と異なることから設計要領によらず、旧鬼高 PA の立寄率等を採用する。

2. 準用する旧鬼高 PA（上り線）の立ち寄り率等実績調査結果（H20）

	立寄率	ラッシュ率	平均駐車時間	平均算出	立寄率	ラッシュ率	駐車時間	回転率
小型車(平日)	■	■	■	⇒	■	■	■	■
小型車(休日)	■	■	■					
大型車(平日)	■	■	■	⇒	■	■	■	■
大型車(平日)	■	■	■					

（参考）設計要領第四集 休憩施設設計要領 P28 より

	立寄率	ラッシュ率	平均駐車時間
小型車	■	■	■
大型バス	■	■	■
大型貨物	■	■	■

3. 駐車ますの算定

	H37 計画日交通量 （断面交通量）		休日 サービス 係数	片側設計交通量 （台／日）		必要駐車マス数		小型車 換算
	小型	大型		小型車	大型 （バス・貨物）	小型	大型	
H37 推計 （H28.10）	■	■	■	■	■	■	■	■

⇒必要駐車ます数を満たすよう設計を行い、小型車 165 台、大型車 33 台として整備を予定。

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

1. 所在地

千葉県市川市二俣 5 4 5 - 2 の一部他
京葉市川 P A （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

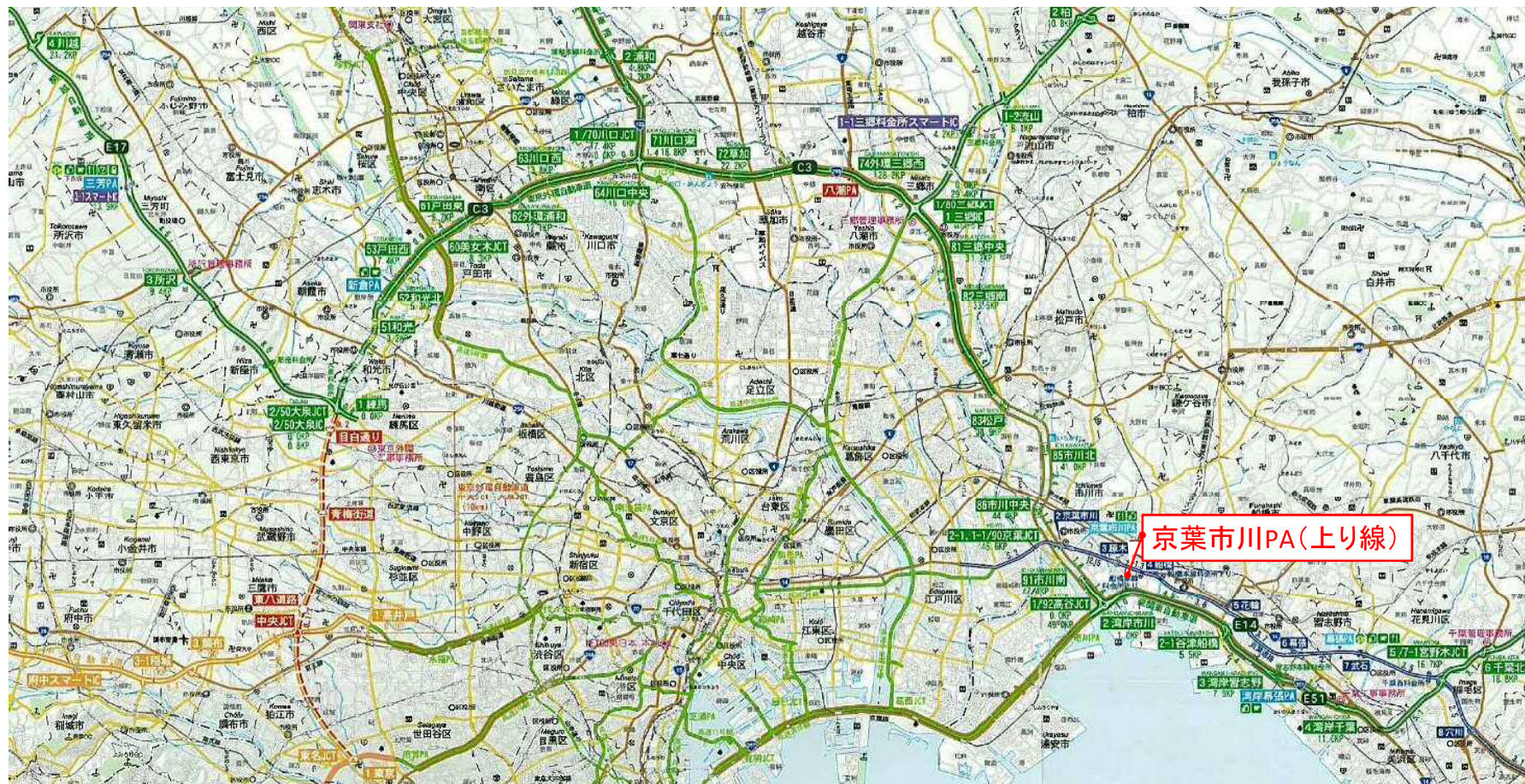
（3）建蔽率・容積率

建蔽率：50% 容積率：100%

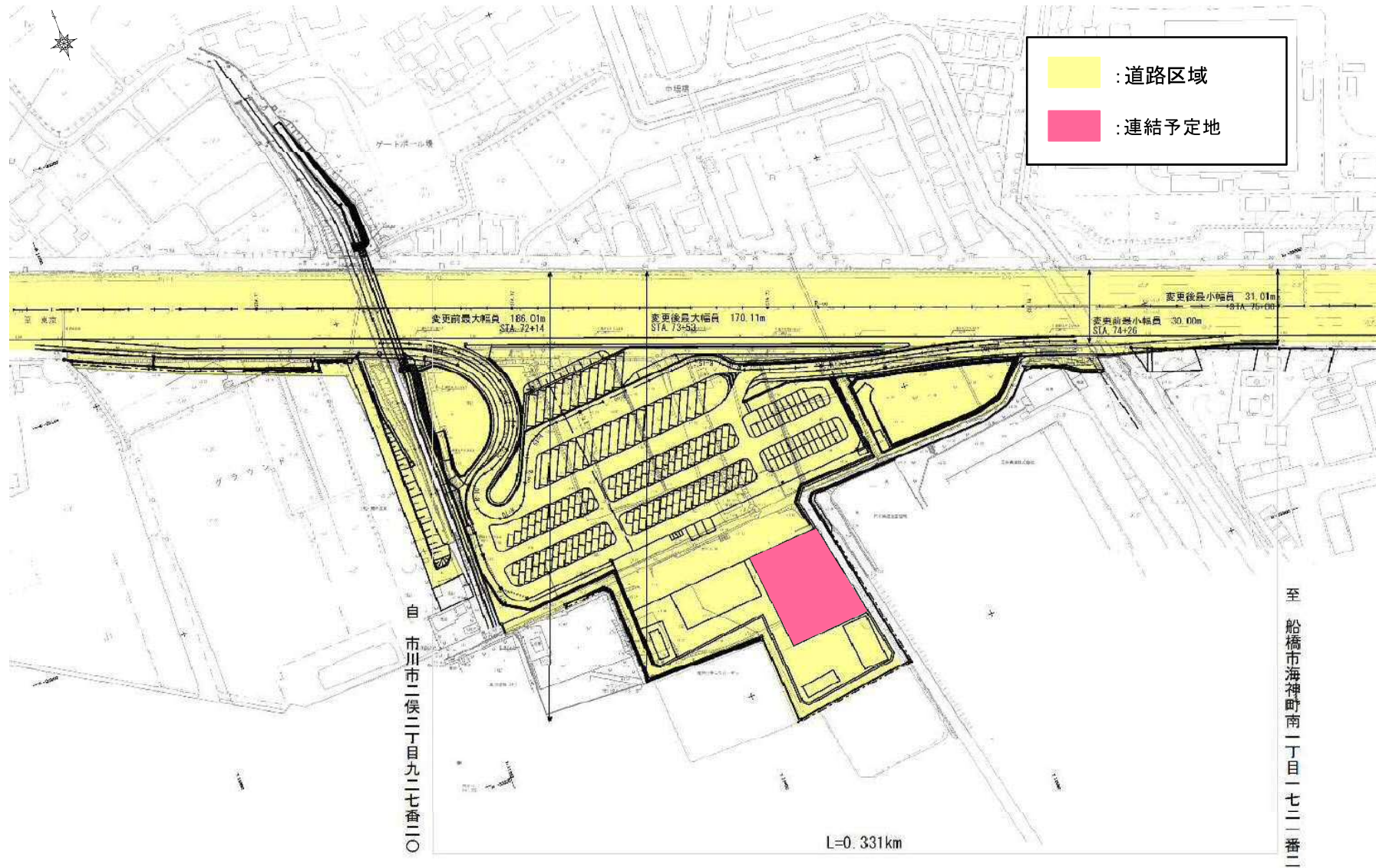
（4）法的規制との適合性

関係法令等の名称	条文及び規則	適合性
市川市 宅地開発条例	市川市宅地開発事業に係る 手続き及び基準等に関する条例第6条 （条例適用事業の計画相談等）	適合予定
都市計画法	都市計画法第29条 （開発行為の許可）	適合予定
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
消防法	消防法第17条 （消防用設備等の設置及び維持）	適合予定
指導要綱等	千葉県福祉のまちづくり条例第18条 （届出）	適合予定
	千葉県屋外広告物条例第6条 （許可地域等）	適合予定

位置図
京葉市川PA(上り線)

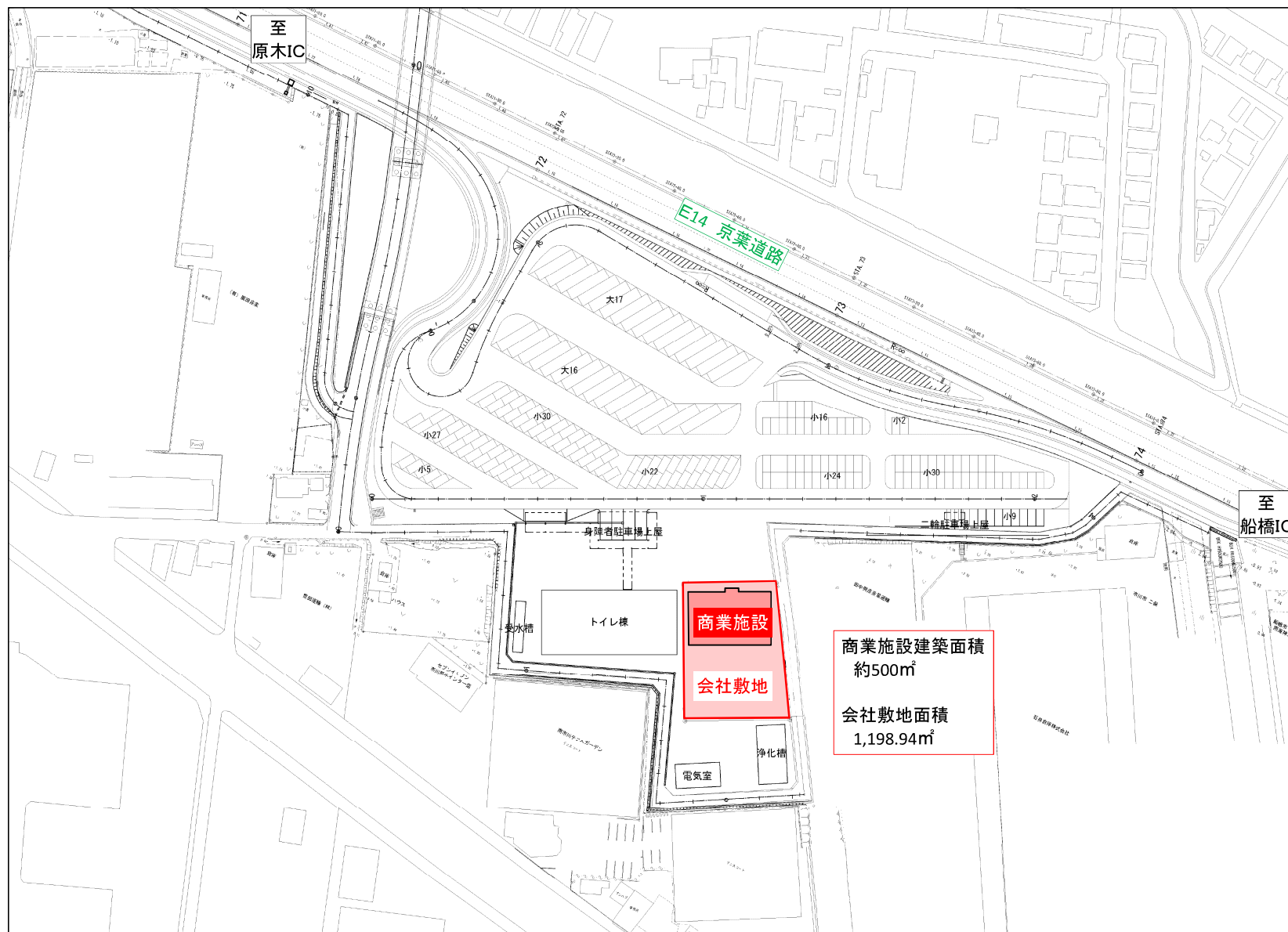


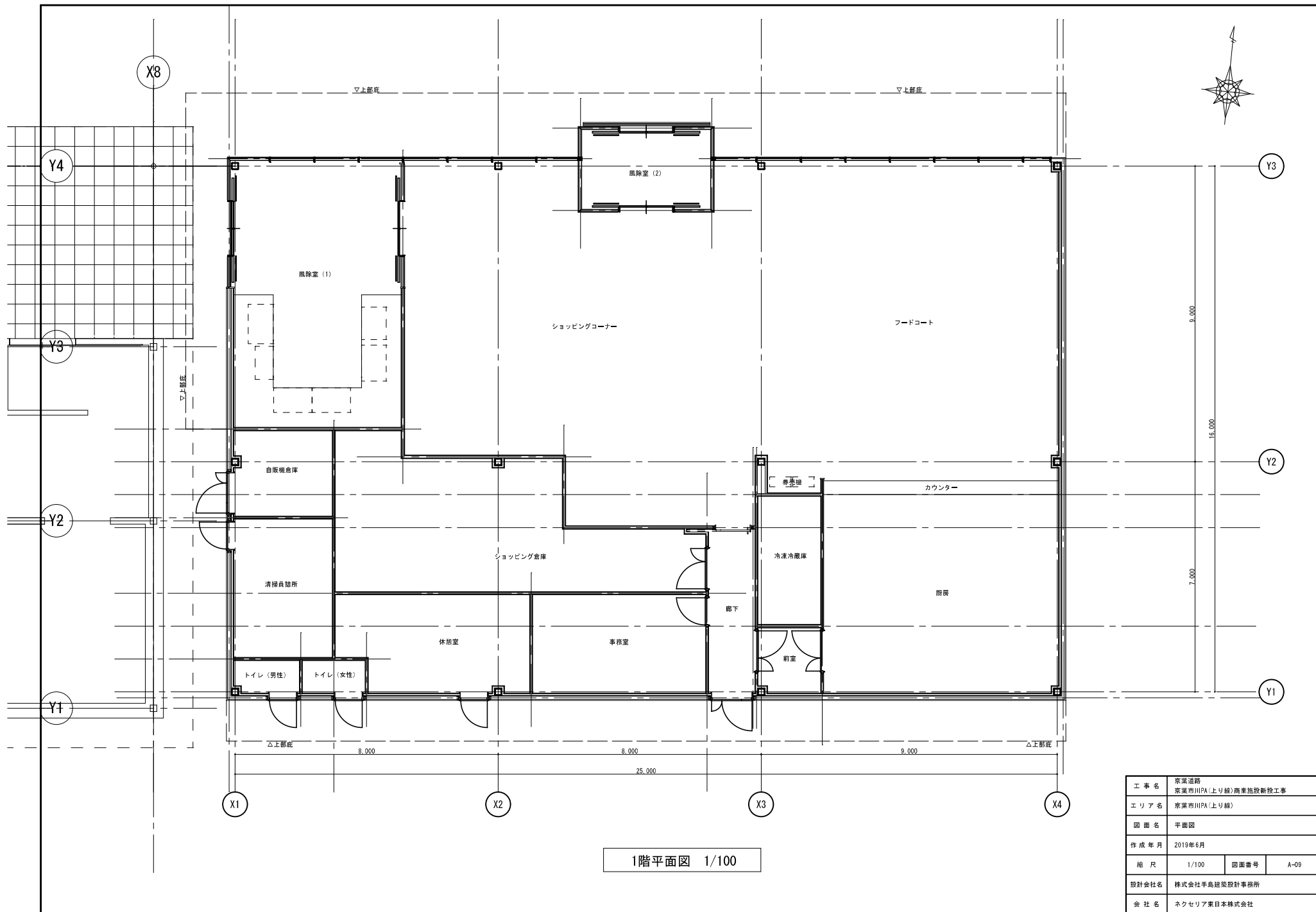
京葉市川PA(上り線)



施設配置図

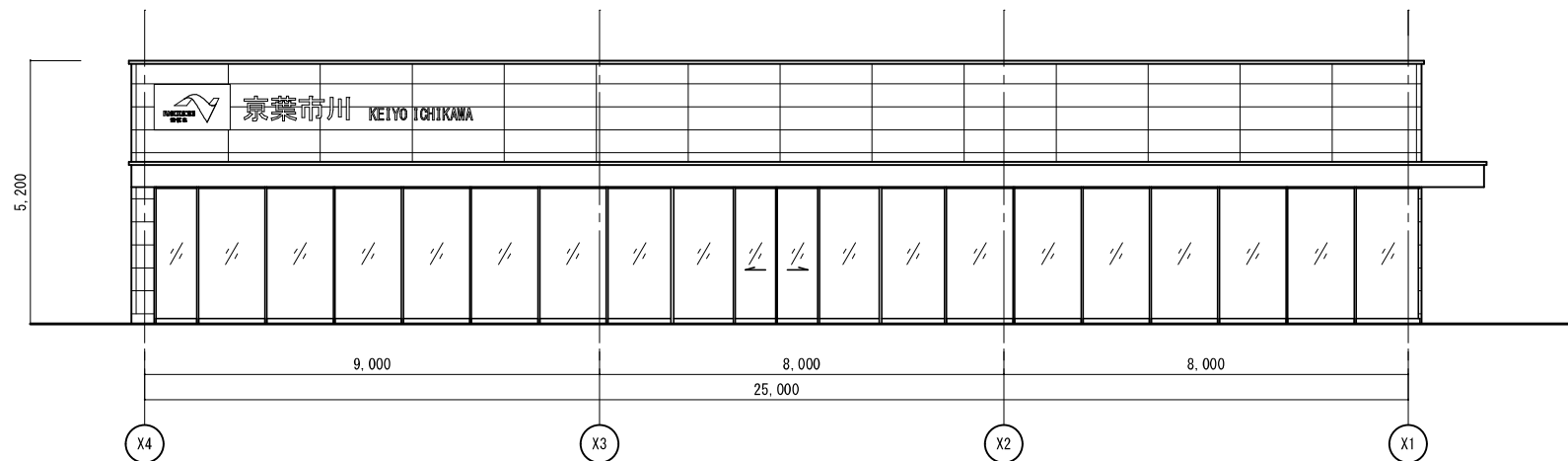
京葉市川PA(上り線)



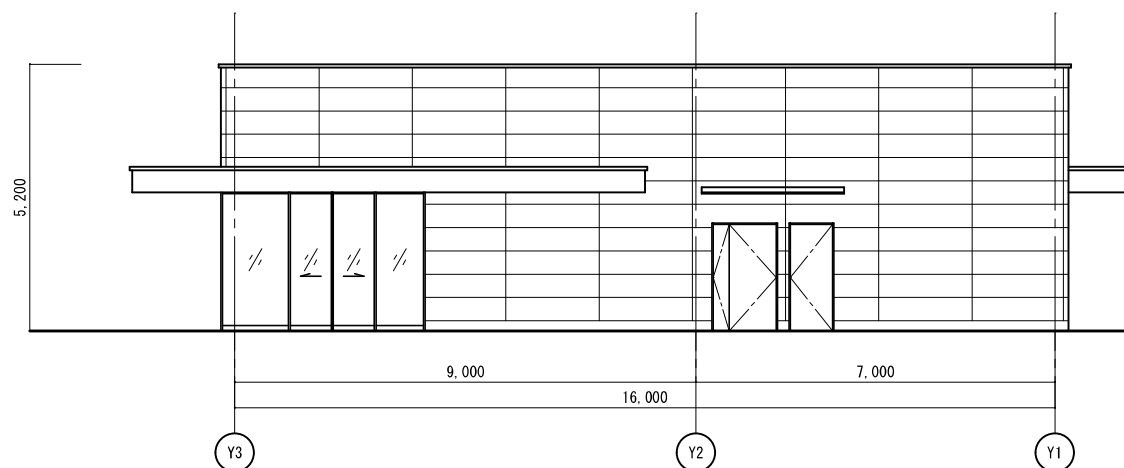


1階平面図 1/100

工事名	京浜道路 京葉市川PA(上り線)商業施設新設工事		
エリア名	京葉市川PA(上り線)		
図面名	平面図		
作成年月	2019年6月		
縮尺	1/100	図面番号	A-09
設計会社名	株式会社手島建築設計事務所		
会社名	ネクセリア東日本株式会社		



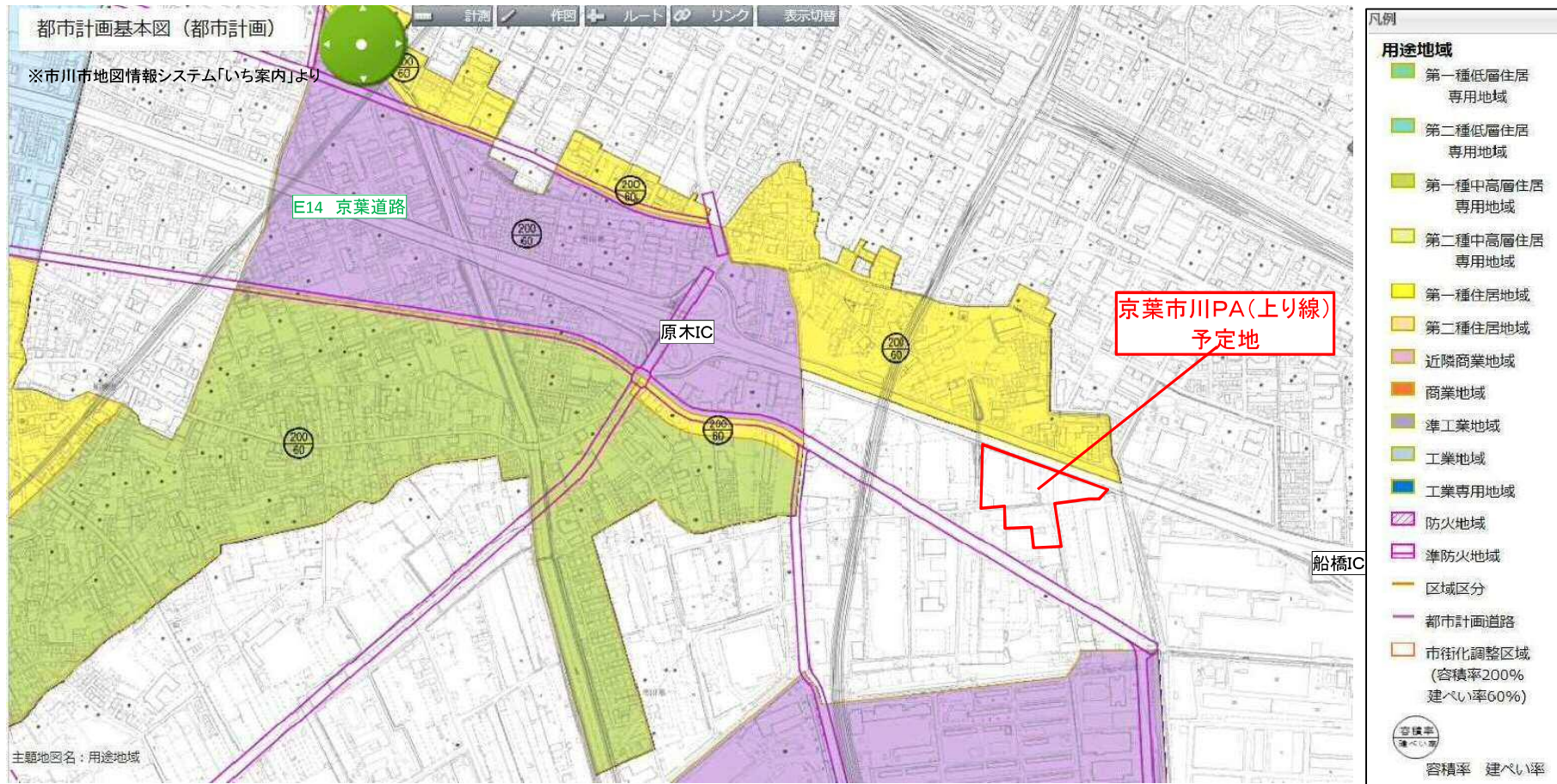
立面図(北面) 1/100



立面図(西面) 1/100

工事名	京葉道路 京葉市川PA(上り線)商業施設新設工事		
エリア名	京葉市川PA(上り線)		
図面名	立面図		
作成年月	2019年6月		
縮尺	1/100	図面番号	A-09
設計会社名	株式会社手島建築設計事務所		
会社名	ネクセリア東日本株式会社		

都市計画図 京葉市川PA(上り線)



京葉道路 京葉市川PA(上り線) 工程

項目		2019年度				2020年度				備考
		1/四	2/四	3/四	4/四	1/四	2/四	3/四	4/四	
京葉市川PA(上り線)	用地交渉 契約・引渡									
	土木工事									
	商業施設設計									
	確認申請等									
	商業施設工事									
	商業施設オープン									

※今後の用地交渉の状況により、工程は変更となる可能性がある