


一般国道468号（首都圏中央連絡自動車道）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、災害復旧及びその他の管理
  - ・高速道路の通行者等の利便に供するための休憩所、給油所及びその他の施設の建設並びに管理
  - ・その他

2. 事業概要

- (1) 連結の位置 茨城県坂東市弓田真那板倉 4611 番 2 他
- (2) 連結の形態 閉鎖型
- (3) 連結予定施設
- |     |       |               |         |         |
|-----|-------|---------------|---------|---------|
| 休憩所 | 敷地面積  | 1,267.90㎡     |         |         |
|     | 施設の構造 | (休憩所) 鉄骨造平屋建  | 建築面積    | 216.00㎡ |
|     |       |               | その他付帯設備 |         |
|     |       | 一般利用者向け駐車場    |         | 整備予定    |
|     |       | 一般利用者出入口(人のみ) |         | 整備予定    |
|     |       | EV急速充電器       |         | 整備予定    |
- (4) 工事費等の概算額 
- (5) 連結開始予定時期 令和6年度中

連結実施要領に基づく審査結果

第1 技術的基準等について

当該 PA は、国土省関東地方整備局、NEXCO 東日本、茨城県、坂東市が連携し、令和元年6月18日に首都圏中央連絡自動車道（圏央道）における休憩施設不足の早期解消を図るために整備の方針を決定し、NEXCO 東日本の高速道路事業部門として駐車場、トイレ及び本線への分合流ランプを整備することから、技術的基準等の審査事項は該当しない。

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

欠格事由については、いずれにも該当しない。

(2) 審査の内容

イ 事業者の資力・信用及び事業の安定性

1. 事業経験・資金調達方法	
・事業経験	
・資金調達方法	
2. 事業の実現性	
・事業の実施体系	
・事業用地の取得状況	用地取得済
・自治体等関係機関との調整状況	協議済
3. 収支計画・財務健全性等	[令和4年度決算]
・売上高、営業利益、経常利益	
・利益率水準（売上高経常利益率、総資本経常利益率）	
・総資産回転期間、固定資産回転期間	
・流動資産比率、固定資産比率、自己資本比率	

4. 事業計画の安定性	
・事業規模、運営管理費用	
・営業開始後の資金調達	
・当該事業の利益率	
・投資回収期間	
・総資産に対する計画投資の割合	

ロ 地域との調和

・地元の事業者が営業者となるか	複数の事業者に出店を打診し、交渉の上、同意が得られた事業者が営業を行う。
・地元の事業者の活用等の経済への効果	地域特産品や地元食材を使った商品を提供するなど調整予定。
・地元のまちづくり計画と整合しているか	県及び市の担当部局と協議調整の上、整合の取れた休憩施設を計画中。
・一般道路、生活道路に悪影響が生じないか	当該 PA と隣接する一般道路等は交通量も少ないことから渋滞は発生しない見込みである。
・地元の人がどの程度利用するか	一般道路側から商業施設の利用が可能となるよう出入口(人のみ)の設置を検討しているが、混雑するほどの利用は見込んでいない。
・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、振動等が生じる施設は計画していない。
・周辺の景観との調和は図れているか	外装はアースカラーを基調とし、周辺の景観との調和に配慮したデザインを採用予定である。
・SDGs 等に積極的に取り組んでいるか	商業施設にはグリーン購入法にある材料を積極的に使用する他、省エネ、省資源に考慮した資材を使用する予定である。

ハ 利用者の利便性

・営業時間は適切か	商業施設は 24 時間営業を予定。
・利用者数にあったトイレ(便器・便座数)であるか	高速道路事業部門として設置予定。(駐車マス数に見合った便器数を整備)
・ユニバーサルトイレ、ベビーコーナーやバリアフリー等に配慮されているか	駐車場から商業施設への動線に対しバリアフリーの対応を計画するとともに、施設内も段差を設けない計画とする予定。
・多言語による施設の誘導や道路情報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等の道路案内情報を提供予定。また、多言語での施設案内表示を予定。
・施設に対する利用者ニーズが高いか	菖蒲 PA 以東の圏央道における休憩施設は、約 80 km 先の江戸崎 PA(自販機のみ)となるため、その間に新たに商業施設を有する休憩施設を新設することで、ご利用されるお客さまの利便性が向上するとともに、より快適な道路空間の提供及び休息による安全性の向上が図れるものと思われる。

・複数業種による多様なサービスが提供されるか	近隣の地域利便施設との連携を図るため、当該 PA ではコンビニエンスストアを計画している。 その中で多様なサービスを提供できるよう検討中。
・取扱商品(地場産品を含む)は充実しているか	物販コーナーで地域特産品や地元食材を使った商品を提供するなど、「地域のショーウィンドウ化」を進めるよう営業者と調整予定。
・利用の範囲が特定の利用者に限定されていないか	高速道路側からの利用だけでなく、一般道路側からも利用できるよう出入口(人のみ)の設置を検討している。
・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	地域特産品や地元食材を使った商品を提供し、地域色を打ち出したサービスを提供できるよう調整予定。
・近傍の道路サービス施設 (SAPA の休憩所等) と競合しないか	圏央道には、菖蒲 PA 及び江戸崎 PA があるが、両 PA とも約 40 km と距離がある。 また、菖蒲 PA は飲食・物販、江戸崎 PA は自販機のみであり、当該 PA で提供予定であるサービス(コンビニエンスストア)とは機能や利用シーンが異なる。 そのため、競合は無いと思われる。

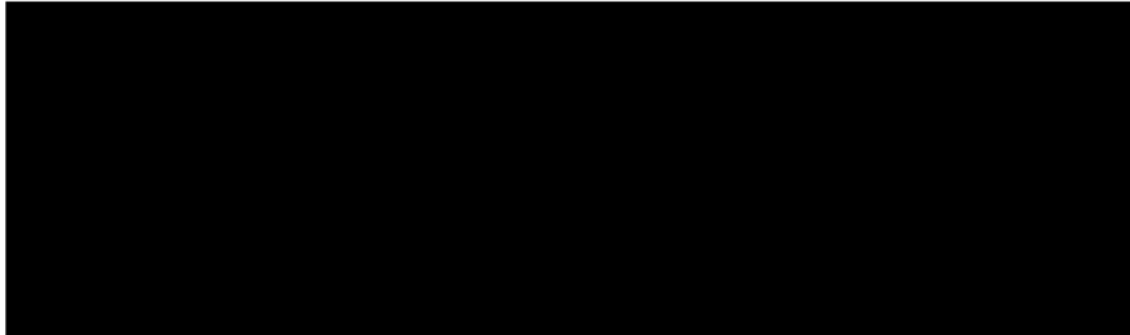
ニ 高速道路事業への収益還元

・高速道路の利用者を増加させる効果はどうか	当該 PA を含む圏央道は4車線化される予定であり、本線交通量の増加が見込まれる。 そのため、当該 PA に商業施設を新設することで、お客さまの利便性が向上するとともに、より快適な道路空間の提供及び休息による安全性の向上が図れるものと思われる。
・災害時における利用者への食料提供など協力ができるか	災害時の支援エリアとしての整備予定はないが、状況に応じて協力できるよう調整予定。

3. 事業の収支及び資金計画の概要

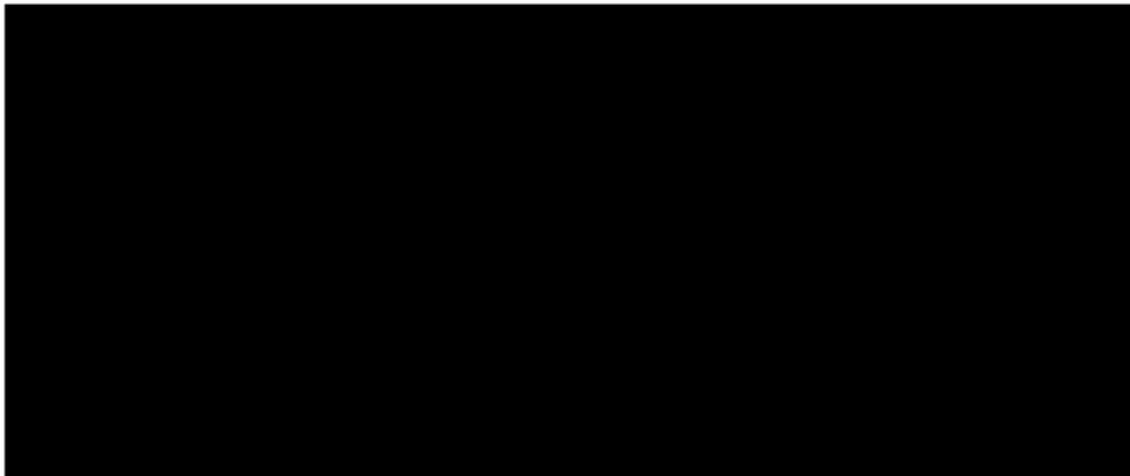
(1) 設備投資 (令和6年度～令和7年度)

(百万円)



(2) 運営費 (令和7年度～令和26年度)

(百万円)



資金計画書 坂東PA 外回り

1. 収支計画

(単位 千円)

科目		金額
収入	事業収入  計	
支出	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) 坂東外回

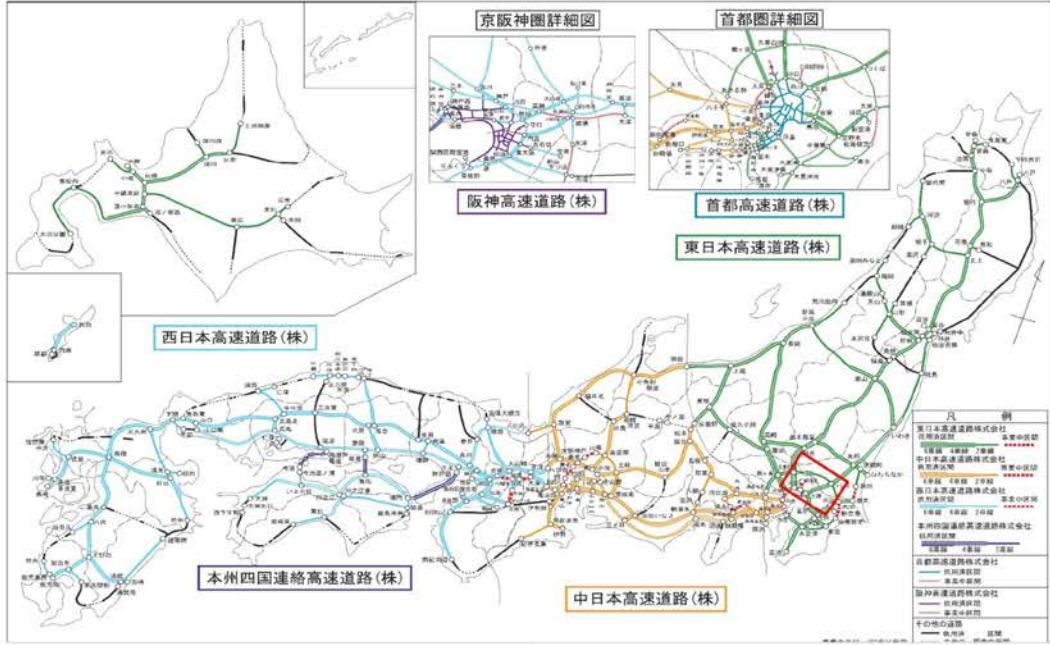
(単位: 千円)

科目	年度	R7年度	R8年度	R9年度	R10年度	R11年度	R12年度	R13年度	R14年度	R15年度	R16年度	小計
収入	事業収入(賃料)											
	収入計											
支出	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											
支出計												
利益												
収支	収入累計											
	費用累計											
	収支差											

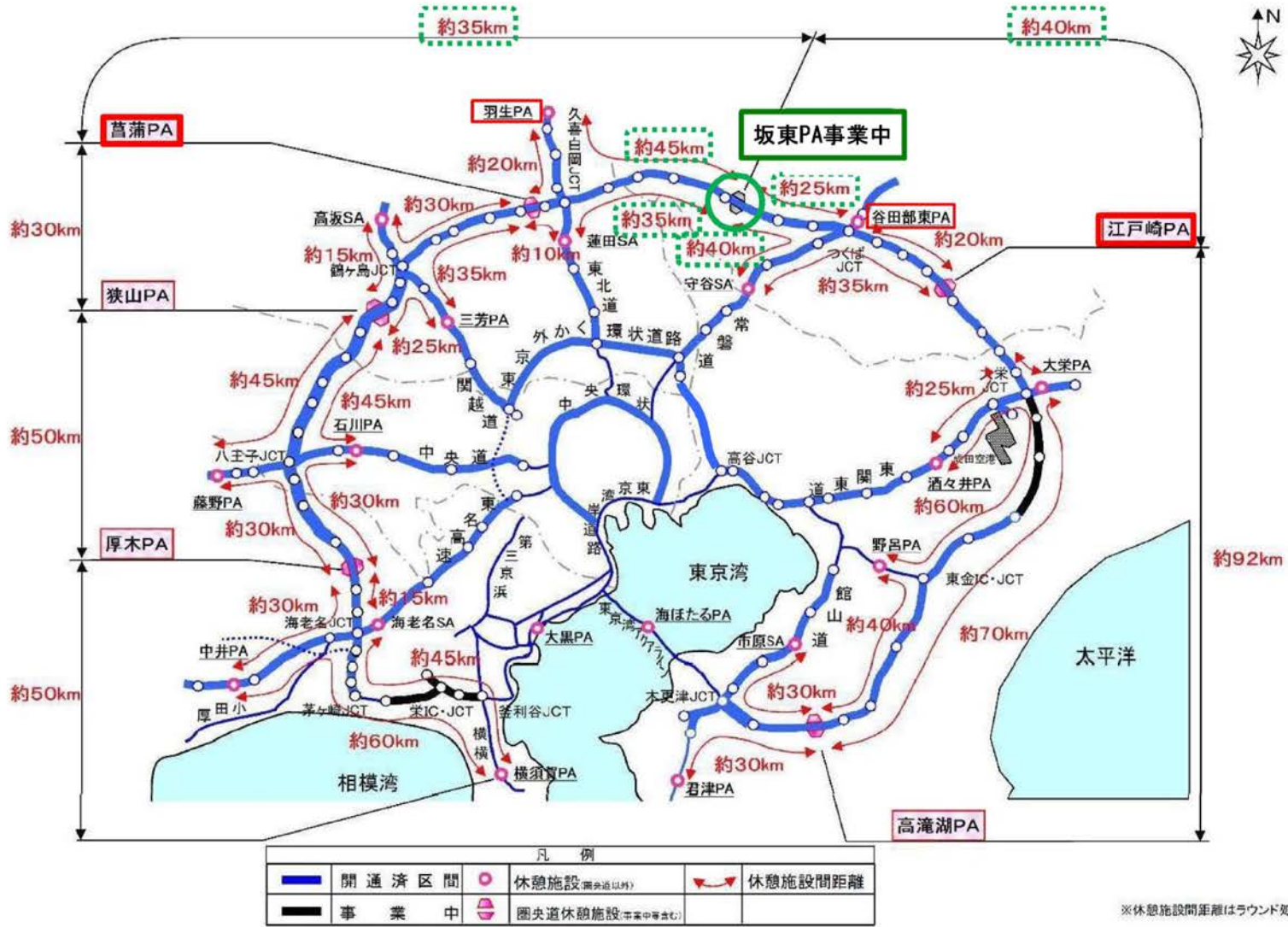
科目	年度	R17年度	R18年度	R19年度	R20年度	R21年度	R22年度	R23年度	R24年度	R25年度	R26年度	小計	合計
収入	事業収入(賃料)												
	収入計												
費用	事業費												
	維持管理費												
	通路等維持管理費												
	利便施設等維持管理費												
	一般管理費												
	公租公課												
	借入金利息												
	借入償還金												
	連結料												
	減価償却費												
費用計													
利益													
収支	収入累計												
	費用累計												
	収支差												



# 申出箇所 位置図

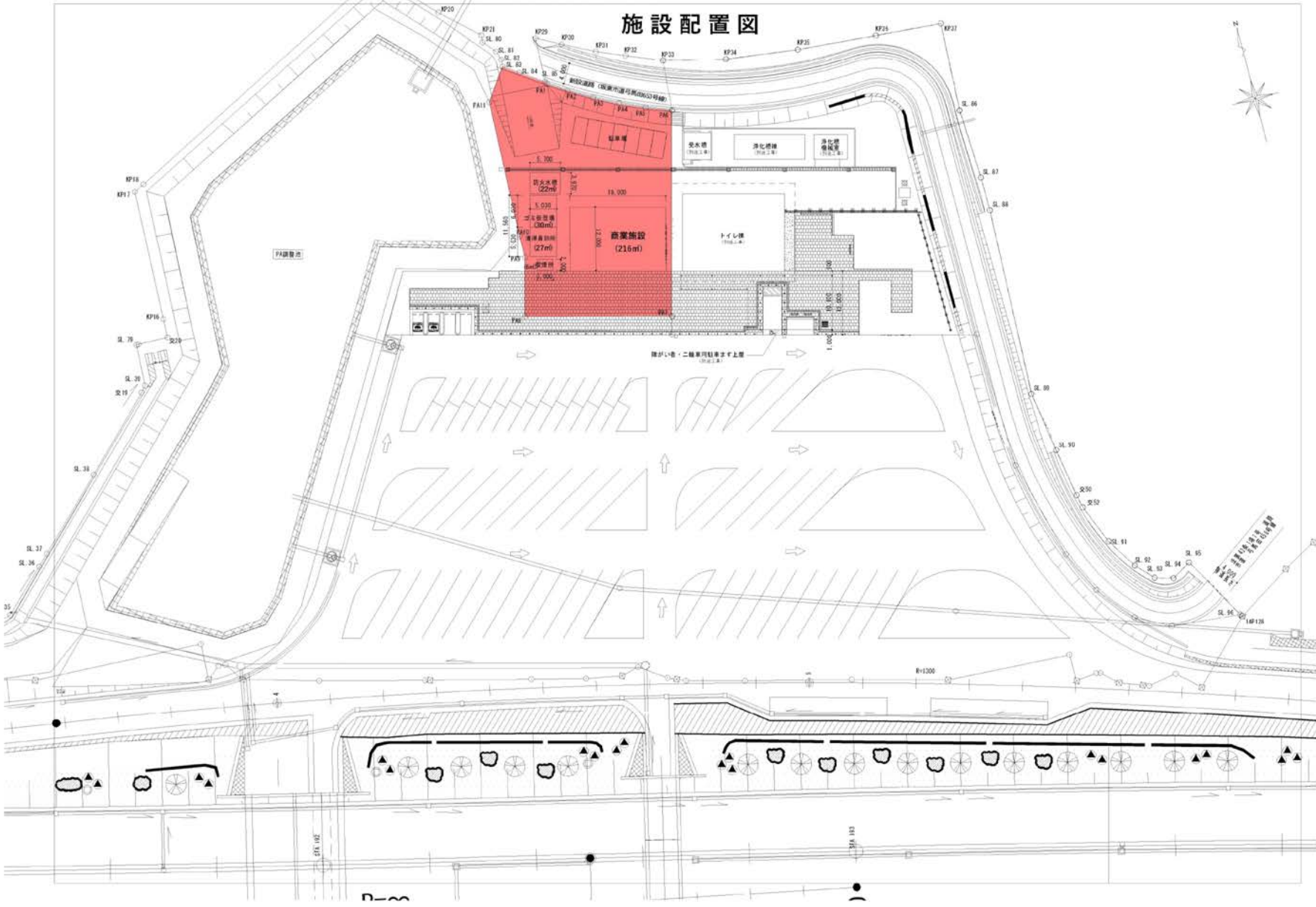


# 坂東PAの位置関係

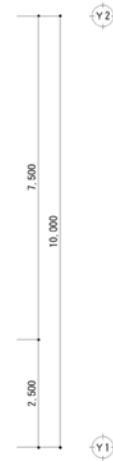
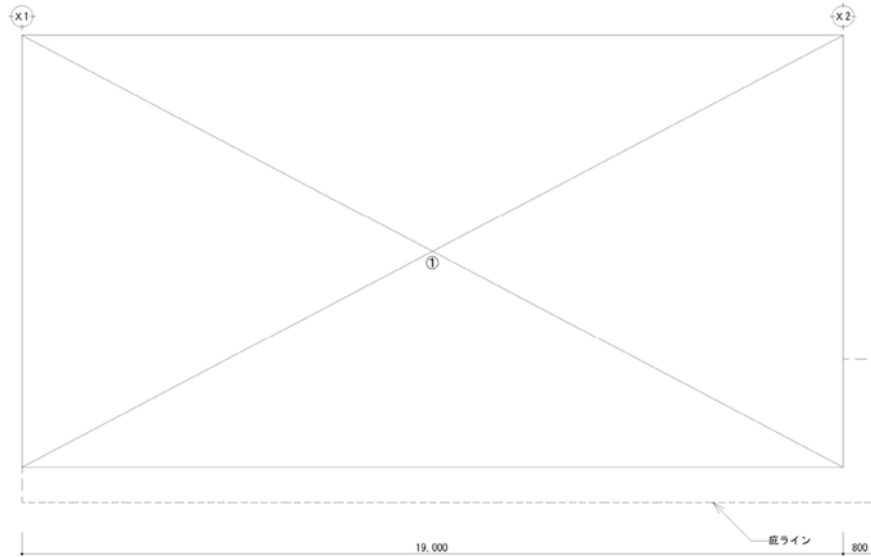
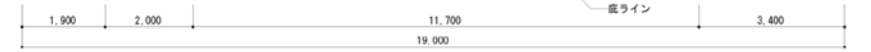
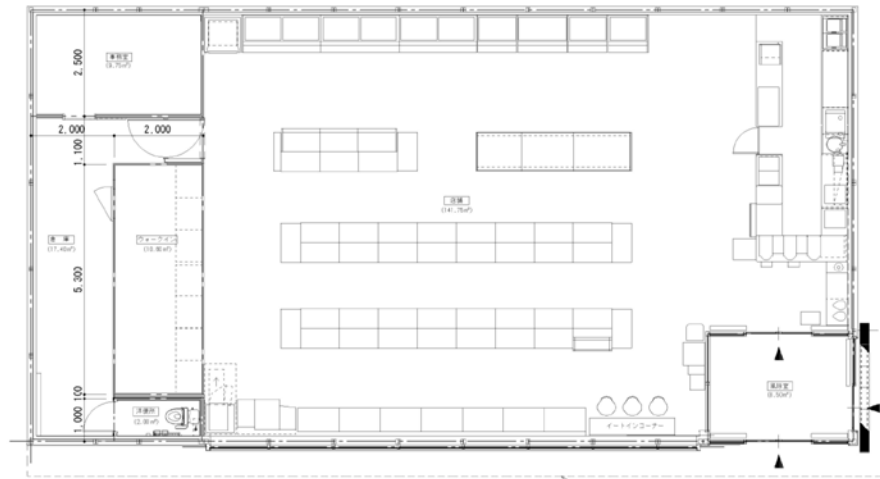




# 施設配置図

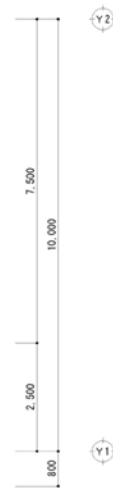


首都圏中央連絡自動車道 坂東PA（外回り）商業施設設計図



延床面積：190.00㎡

商業施設 平面図 S=1/100

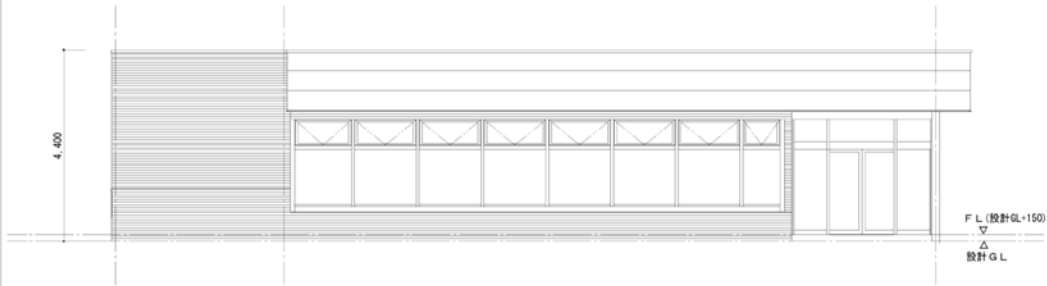


商業施設 求積図 S=1/100



建物求積表 (床面積・建築面積)		
符号	計算式	合計(㎡)
①	19.0 × 10.00	190.00

首都圏中央連絡自動車道 坂東PA（外回り）商業施設設計図



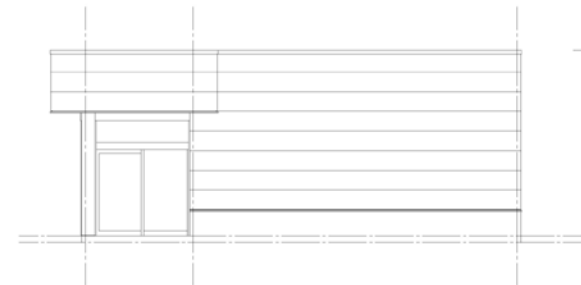
南側立面図 S=1/100



西側立面図 S=1/100



北側立面図 S=1/100



東側立面図 S=1/100

商業施設 立面図 S=1/100