

## 第二東海自動車道横浜名古屋線における高速道路利便施設等の事業計画

### 1. 申出者の概要

- (1) 法人名 中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 650億円
- (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築又は改築
  - ・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用者の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. 事業の概要

- (1) 連結の位置 静岡県小山町大御神字神明原（小山PA上り線）  
静岡県小山町大御神字木賀（小山PA下り線）
- (2) 連結の形態 閉鎖型
- (3) 連結予定施設 休憩所（飲食コーナー、売店コーナー、自販機コーナー）
- ・敷地面積 17,624 m<sup>2</sup>（上り線：11,740 m<sup>2</sup> 下り線：5,884 m<sup>2</sup>）
  - ・施設の構造 休憩施設（上り線） 鉄骨平屋建 建築面積 796 m<sup>2</sup>  
（下り線） 鉄骨平屋建 建築面積 726 m<sup>2</sup>  
ゴミ仮置場及び清掃員詰所（上下線各） 鉄骨造 建築面積 48 m<sup>2</sup>
- (4) 工事費の概算額 XXXXXXXXXX
- (5) 連結開始予定時期 平成33年 3月

(参考) 位置図（別紙1）、区域図（別紙2）、配置計画図（別紙3-1・3-2）休憩施設平面図（別紙4-1・4-2）、休憩施設立面図（別紙5-1・5-2）、ゴミ仮置場及び清掃員詰所（別紙6-1・6-2）都市計画区域関係（別紙7-1～7-3）、建築関係法令との適合について（別紙8）

### 3. 事業の収支及び資金計画の概要

#### (1) 設備投資

(単位：百万円)

項 目	金 額
建築費	■
用地費	■
通路等工事費	■
休憩所工事費	■
資金	■
自己資金	■
借入金	■

#### (2) 運営費（供用から20年間累計）

(単位：百万円)

項 目	金 額
A. 収益	■
B. 費用	■
維持管理費	■
連結料	■
減価償却費	■
収益差（A－B）	■

※運営費は、中日本高速道路株式会社及び連結子会社  
中日本エクシス株式会社の合計である。

### 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、中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および高速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	7年
・銀行取引状況	借入残高40億円
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2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、経営利益)〕	平成24年度 関連事業部門売上高 549億円(全事業では1兆6,810億円) 関連事業部門営業利益 63億円(全事業では64億円) 関連事業部門経常利益 68億円(全事業では80億円)
・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24年度 売上高経営利益率 12.4%(経常利益68/売上高549×100) 総資本経営利益率(※) 4.0%(経常利益68/総資本1,717×100) 総資産回転期間(※) 3.2年(総資産1,757/売上高549) 固定資産回転期間 2.7年(固定資産1,464/売上高549)
・安全性 〔流動比率、固定比率、自己資本比率〕	平成24年度 流動比率(※※) 423.5%(流動資産8,949/流動負債2,113×100) 固定比率(※※) 141.8%(固定資産2,879/自己資本2,031×100) 自己資本比率(※※) 17.2%(自己資本2,031/総資本11,840×100)
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	20年
・総資産に対する計画投資額の割合	0.40%(※)(設備投資7/総資産1,757×100)
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等はなく、県・町の担当部局とは事前調整済
・事業地の権原の取得見込み	事業地の用地測量、物件調査は順調に進んでいるが、スマートIC設計に時間を要する関係で、平成27年9月用地取得完了予定

(※)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	地元の事業者を中心に、営業者（テナント）を募集する予定。
・地元のまちづくり計画と整合しているか	県・町の担当部局と協議の上、まちづくり計画と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	閉鎖型であり、一般道への影響はない。
・地元の人がどの程度利用するか	2.0km圏内の市街地に道の駅といった休憩施設がなく、一般道側にも駐車場整備を予定しており、地元利用が十分に見込まれる。
・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していない。
・周辺の景観との調和はどうか	休憩施設については、周辺景観との調和に配慮した建物を計画中。
・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	園地の緑化、営業施設も省エネ・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

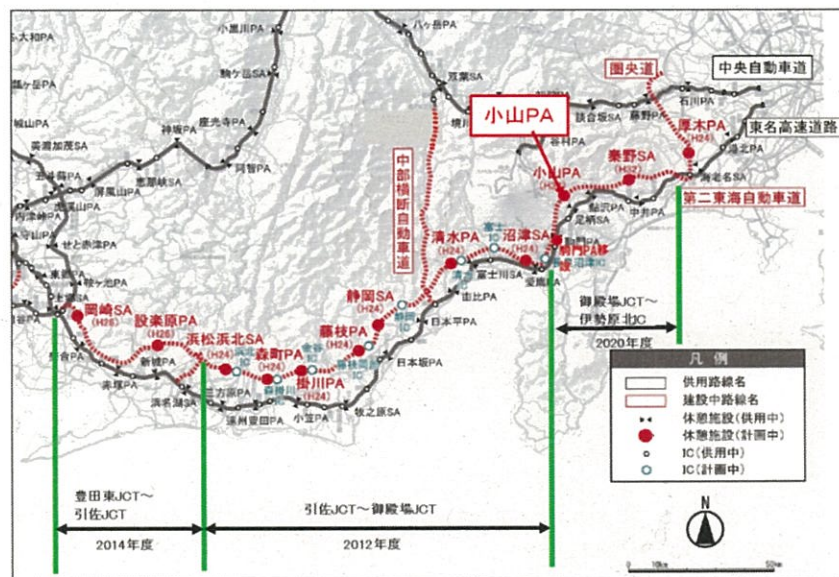
審査の内容	対応状況
・営業時間はどうか	7:00～21:00で調整中。
・公衆トイレの設置状況はどうか	高速道路事業にて設置予定
・バリアフリーに対する対応はなされているか	駐車場から商業施設の動線もバリアフリー対応を計画するとともに、施設内に段差を設けないなどのバリアフリー対応を計画している。
・道路案内等の情報提供を行うか	施設内において、通行止めや渋滞情報といった道路案内情報を提供予定。
・利用者ニーズが高いか	首都圏近郊のPAであり、施設間距離からも需要が十分に見込めることからニーズが高いと予想できる。
・複数業種のテナントにより多様なサービスが提供されるか	周辺地域の地場産品の取り扱いなどを計画しており、また自動販売機、お土産及び飲食を提供するなど多様なサービスの提供を計画している。
・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	通常の物販に加え、周辺地域の地場産品の取り扱いなどを計画しており、充実した品ぞろえとなる予定。
・施設の利用者の範囲が限定されないか	閉鎖型であり、高速道路利用者が幅広く利用できる施設となっている。
・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	地元の名産品・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。
・近隣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	直近の秦野SAと約24km、駿河湾沼津SAと約30km離れており、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

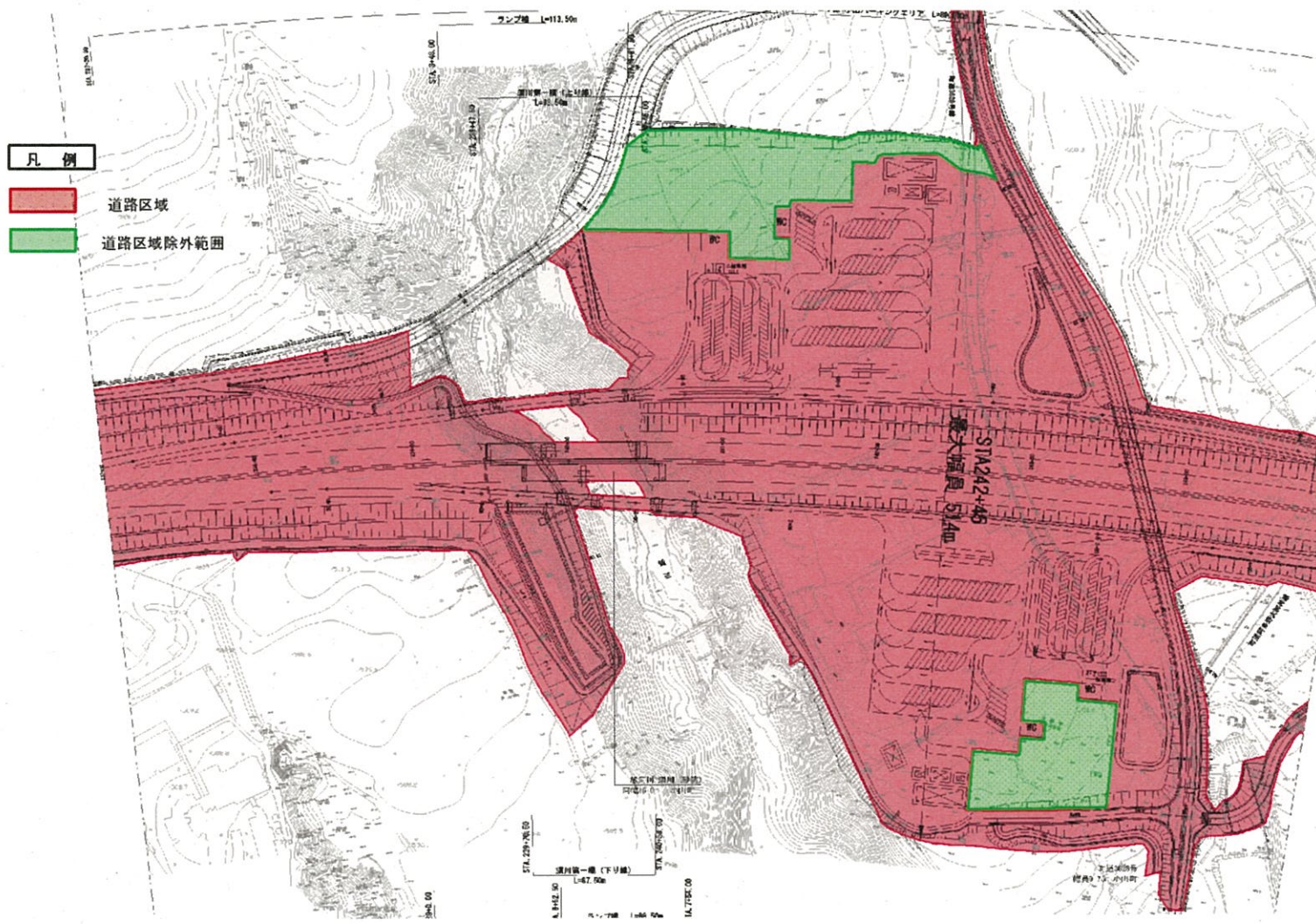
審査の内容	対応状況
・高速道路の利用者を増加させる効果はどうか	第二東海自動車道横浜名古屋線の秦野IC～御殿場ICの開通に伴い、小山PAに営業施設を設置することにより、高速道路利用者の利便性・安全性・快適性の向上が期待でき、高速道路利用者の増加が見込まれる。

以上

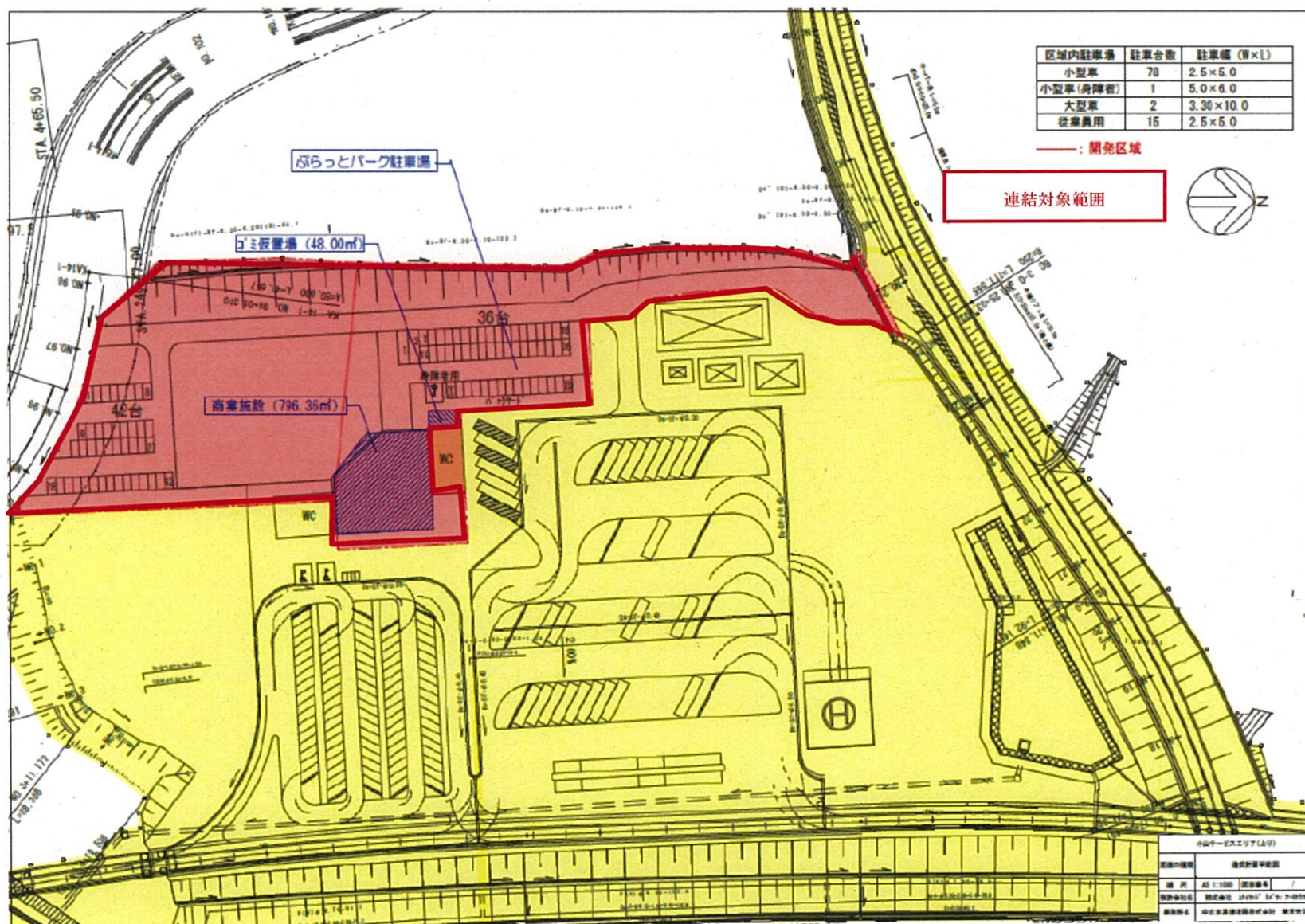
位置図



### 区域図

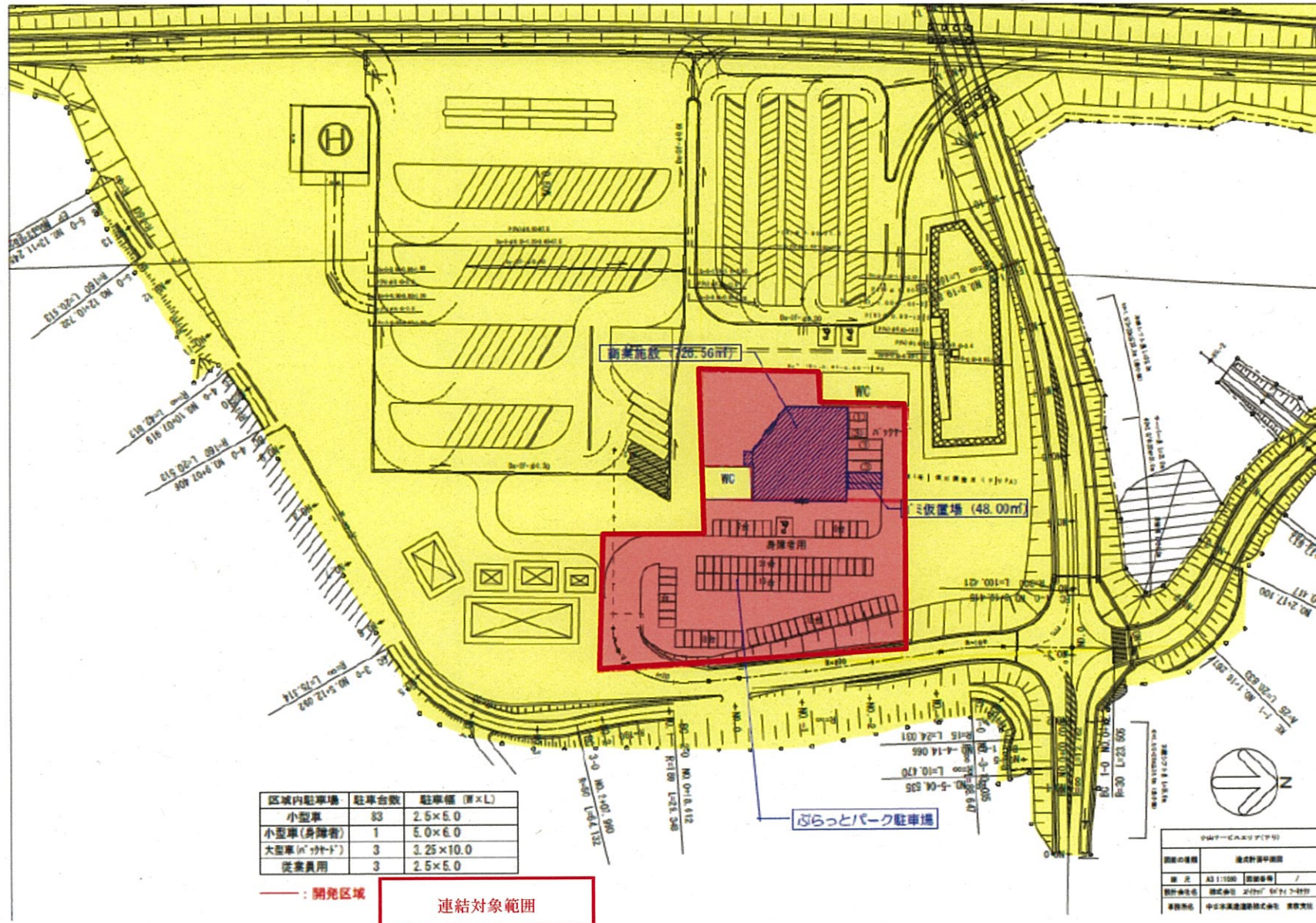


配置計画図(上り線)

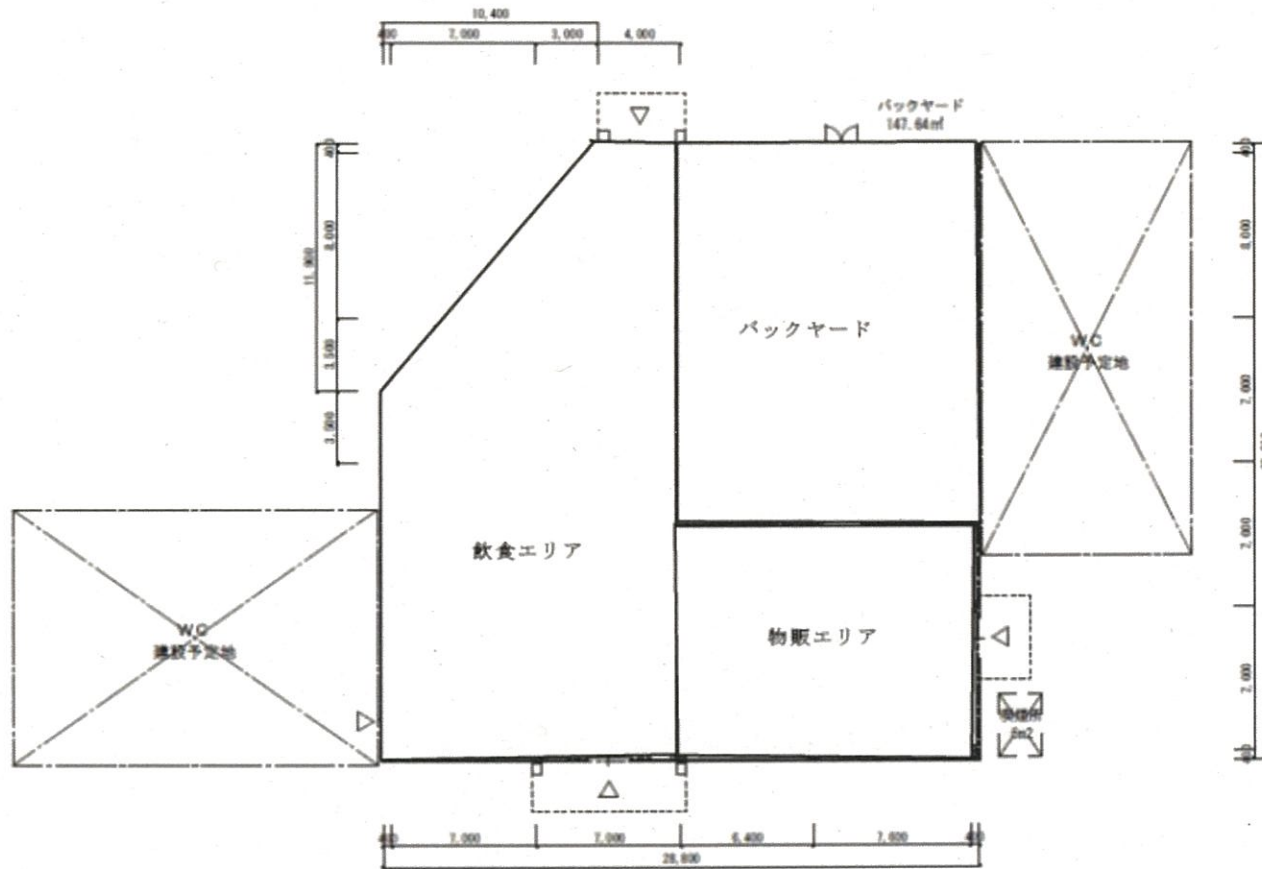




### 配置計画図 (下り線)

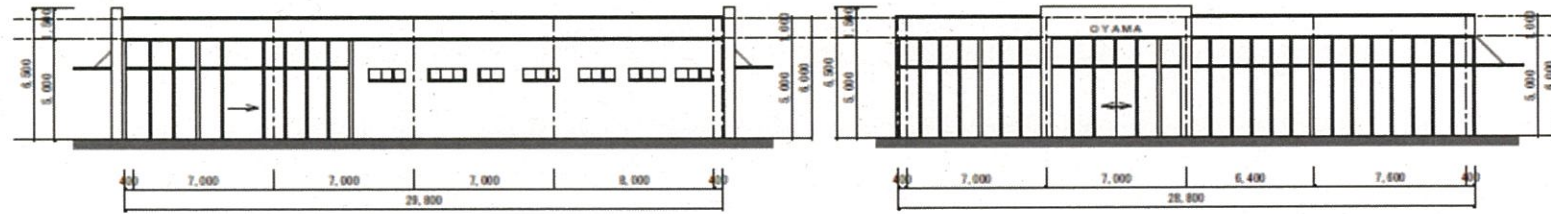


休憩施設平面図 (上り線)



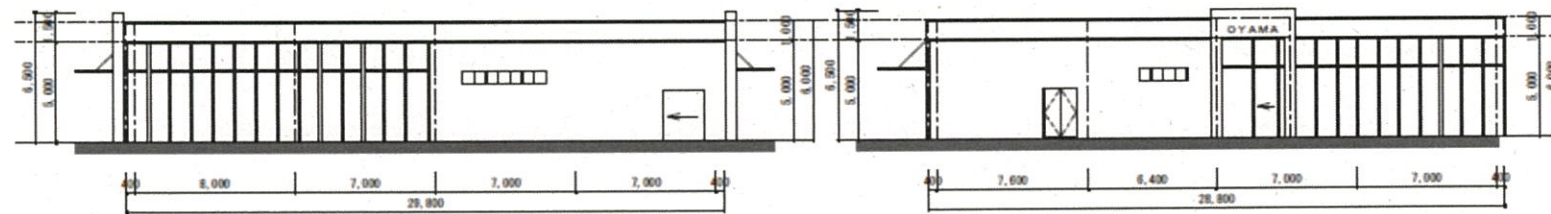
平面図

休憩施設立面図 (上り線)



北立面図

東立面図

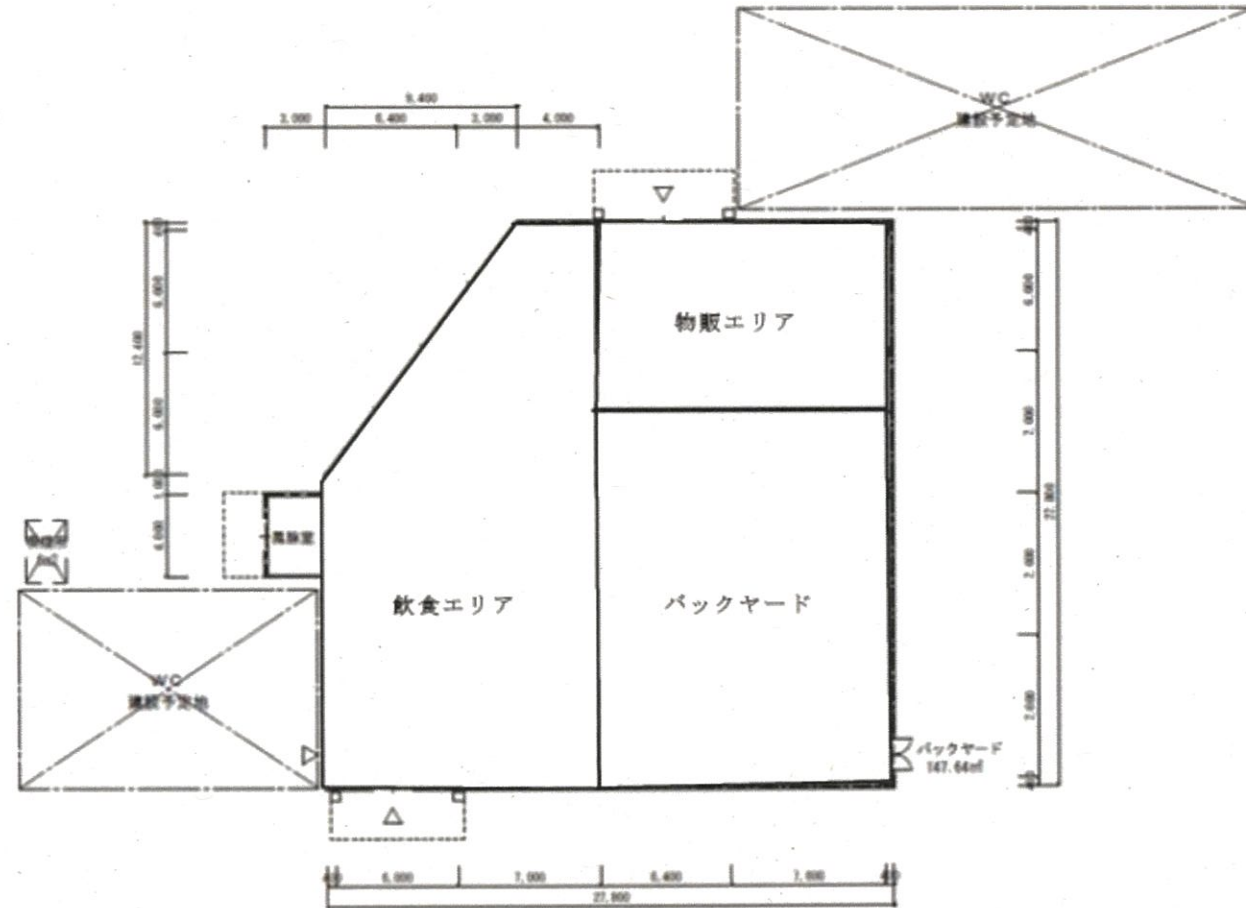


南立面図

西立面図

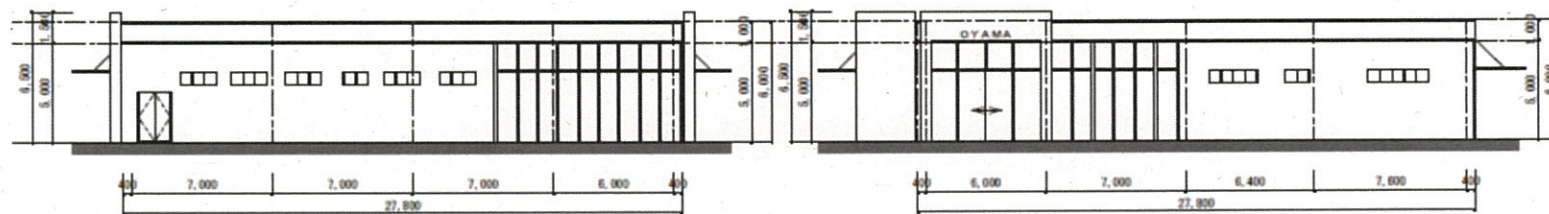
立面図

休憩施設平面図 (下り線)



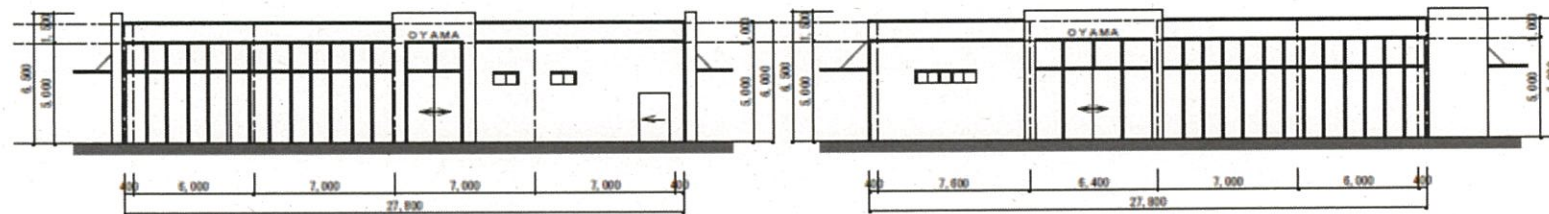
平面図

休憩施設立面図 (下り線)



北立面図

東立面図

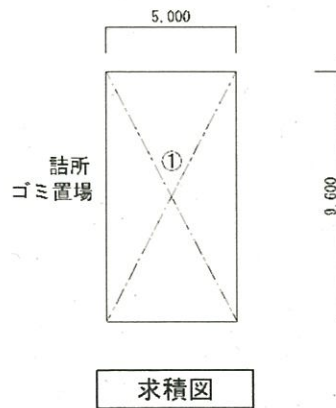
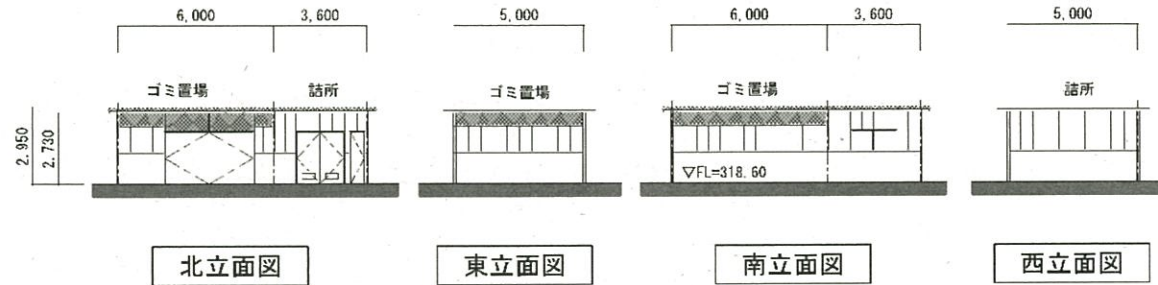
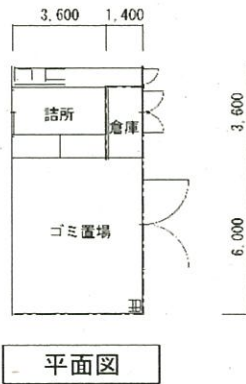


南立面図

西立面図

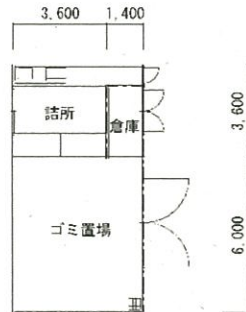
立面図

### ゴミ仮置場及び清掃員詰所（上り線）

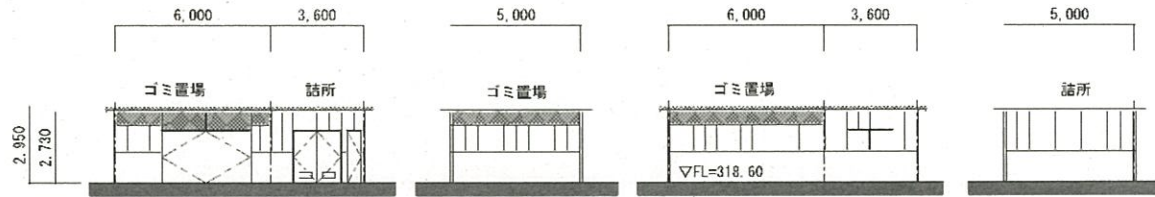


① 5.00 × 9.60 = 48.00 詰所・ゴミ置場  
建築面積、延床面積 48.00 m<sup>2</sup>

### ゴミ仮置場及び清掃員詰所 (下り線)



平面図

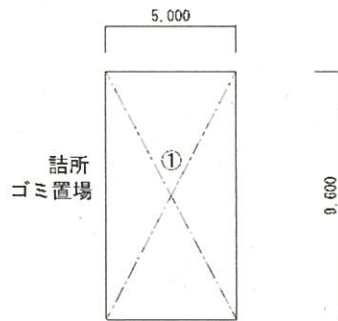


北立面図

東立面図

南立面図

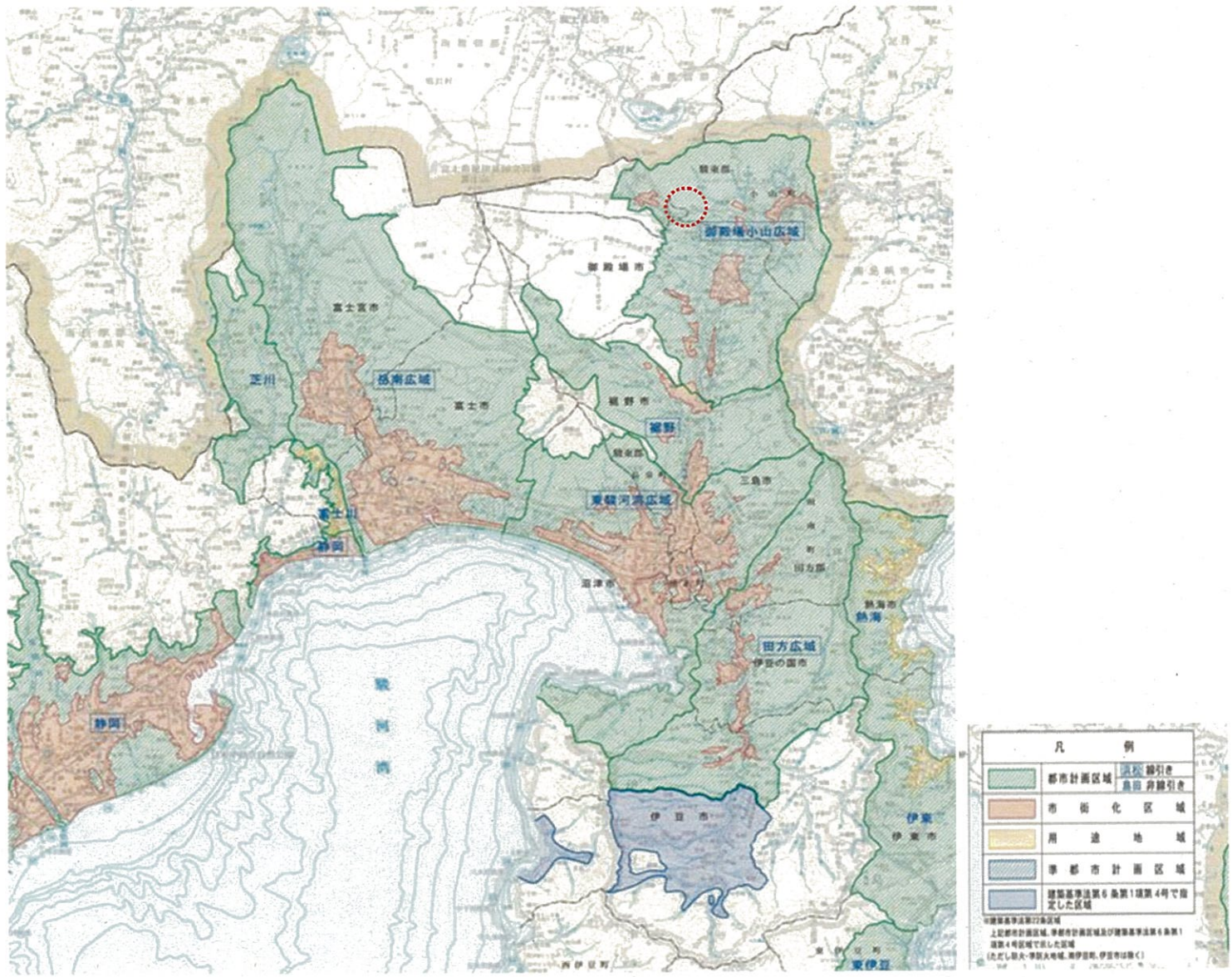
西立面図



求積図

①  $5.00 \times 9.60 = 48.00$  詰所・ゴミ置場  
建築面積、延床面積 48.00 m<sup>2</sup>

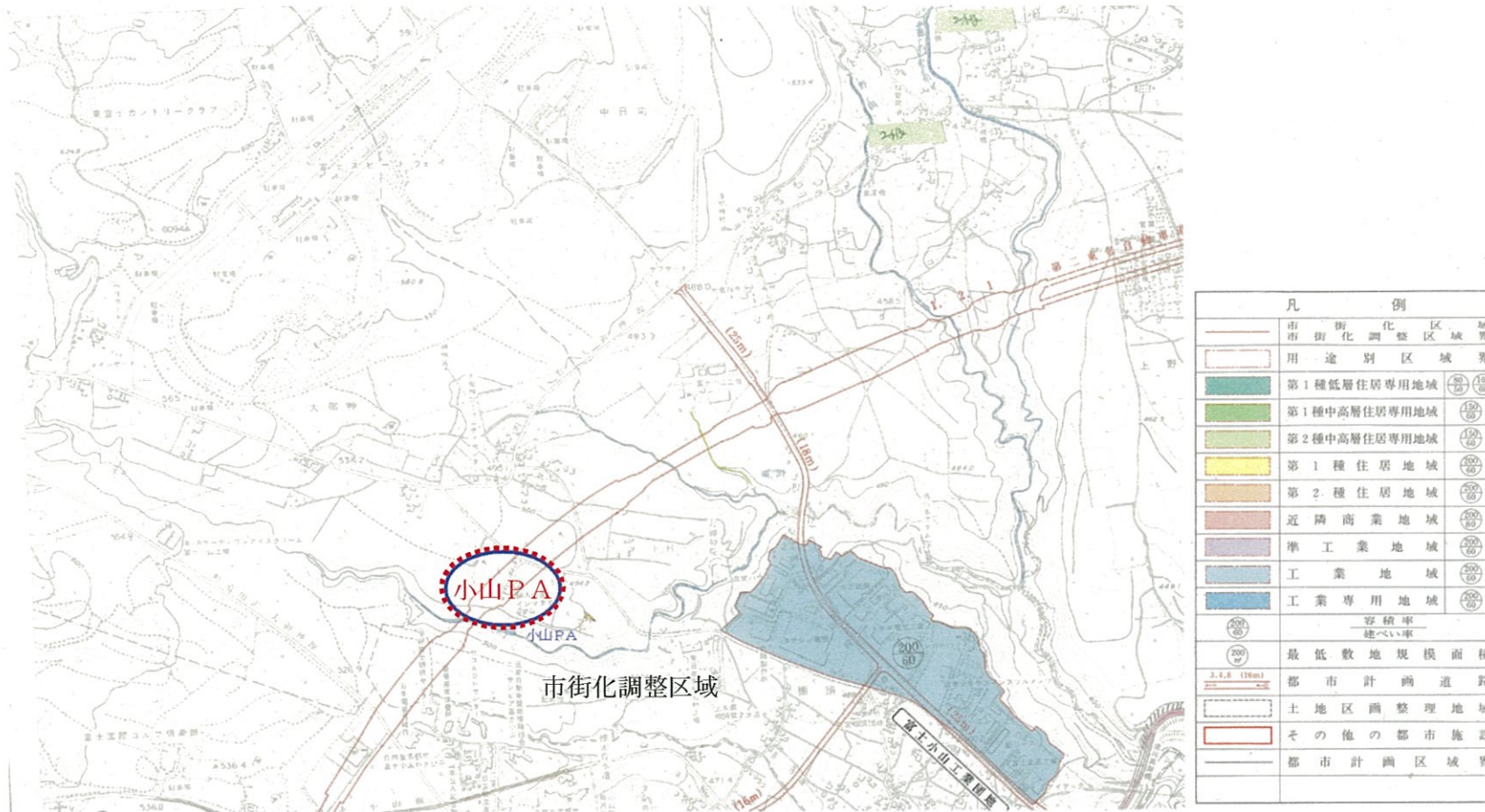
都市計画図 (都市計画区域内)







### 都市計画図 (都市計画区域内)



## 高速道路利便施設等の連結に係る建築関係法令等の適合について

1. 所在地                      上り線：静岡県小山町大御神字神明  
                                  下り線：静岡県小山町大御神字木賀

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：60%・容積率：200%

3. 法的規制との適合性

関係法令等の名称	条文及び規制	適合性
都市計画法	第29条第1項	平成26年7月申請予定
建築基準法	第6条第1項	平成30年10月申請予定
条例	なし	
指導要綱等	なし	