

高速自動車国道近畿自動車道名古屋神戸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 西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 475億円
- (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

2. 事業概要

- (1) 連結の位置 滋賀県大津市大石龍門四丁目字町ヶ谷 252 番 2 外
- (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 約12,000㎡
  - ・施設の構造
    - (休憩所) 商業施設棟S造平屋建：建築面積 約1,400㎡
    - 一般利用者向駐車場 整備予定
    - 一般利用者向出入口 整備予定
    - (給油所) 建築面積 約1,200㎡
- (4) 工事費の概算額 XXXXXXXXXX
- (5) 連結開始予定時期 平成35年度末

#### 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

該当事項なし

審査の内容	対応状況等
連結位置	従来SAPAと同様の駐車場及び園地部に直接連結するため問題なし
通路等構造	通路を介さず、SAに直結

##### 第2 事業者及び事業計画に関する審査基準について

###### (1) 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	審査結果
①欠格事由	
・事業者の欠格事由に該当しないか	該当しない
②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。(道路事業部門 借入残高 2,295.96 億円)
③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 (H28年度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	—
④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28年度 関連事業部門売上高 540億円(全事業では9,352億円) 関連事業部門営業利益 66億円(全事業では94億円) 関連事業部門経常利益 71億円(全事業では114億円)
・収益性 〔利益率水準(売上高経常利益率、総資本経常利益率) 〔経営効率(総資産回転期間、固定資産回転期間)〕	平成28年度 売上高経常利益率(※) 13.1%(経常利益71/売上高540×100) 総資本経常利益率(※) 5.1%(経常利益71/総資本1,400×100) 総資本回転期間(※) 31月(総資本1,400/月平均売上高540/12) 固定資産回転期間(※) 24月(固定資産1,090/月平均売上高540/12)
・安全性 〔流動比率、固定比率、自己資本比率〕	平成28年度 流動比率(※※) 489.0%(流動資産11,613/流動負債2,375×100) 固定比率(※※) 142.4%(固定資産2,759/自己資本1,937×100) 自己資本比率(※※) 13.5%(自己資本1,937/総資本14,385×100)
⑤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	11年目
・総資産に対する計画投資額の割合	1.07% (設備投資 15/総資産 1,400×100) (※)
⑥事業計画の実現可能性	
・地元住民、行政機関等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・市の担当部局と調整中
・事業地の権原の取得見込み	用地買収率 38.5% (残りの土地所有者は滋賀県及び大津市であり、平成29年度末には、100%買収できる見込みである。)

(※)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。

## (2) 地域との調和について

審査の内容	対応状況等
・地元の事業者が営業者となるか	施設所有者である西日本高速道路㈱が100%子会社である西日本高速道路サービスホールディングスに賃貸し、テナント会社に運営させることになるが、賃貸敷地内で地元の特産品等の販売スペースも確保する予定である。
・地元のまちづくり計画と整合しているか	大津市と調整し事業計画を進めている。
・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。
・地元の人々がどの程度利用するか	一般道からのアクセスが可能であるため、地元利用が想定される。
・立地について目立った反対運動はないか	目立った反対運動は無く、地域の活性化につながるものとして地元も期待している。
・立地について騒音・振動等近隣状況に支障はないか	周辺に民家は無く、騒音等に関して支障はない。
・周辺の景観との調和はどうか	建物の色調は、周囲の景観に配慮したものとする。
・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	建物敷地及び駐車場以外の敷地は、緑化を推進する。また、LED照明等を採用し、省エネルギーに取り組む。

## (3) 利用者の利便性について

審査の内容	対応状況等
・営業時間はどうか	休憩所 年中無休 24時間 給油所 年中無休 営業時間未定
・公衆トイレは設置されているか	道路事業によるトイレが設置予定である。
・バリアフリー対応であるか	バリアフリー対応とする。
・道路案内等の情報提供を行うか	インフォメーションコーナーを設置して、料金、通行止め、渋滞情報等の情報提供を実施するとともに、営業者発行の高速道路ガイドマップを備え置く。
・利用者ニーズが高いか	直近SAから当該SAまでの距離が約41～63km以上であり、かつ、SAの標準設置間隔及び隣接SAとの位置関係により、一定のニーズがあるものと考えられる。

・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	フードコート・ショッピングコーナーを設置し、多様なサービスを行う予定である。また、地域の産品を充実させ、豊富な品揃えを行う予定である。
・取り扱う商品（アイテム数、地域指向の品揃え等）は、充実しているか	
・施設の利用者の範囲が限定されないか	高速道路側・一般道路利用者の誰しものが利用可能である。
・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	地域連携の一環として、地元特産品の販売や地域情報の提供を行う予定である。
・近傍のサービスエリア・パーキングエリアと競合しないか	直近SAの新名神 土山SAと約41km、宝塚北SAと約63km、名神 多賀SAと約59km、直近PAの新名神 甲南PAと約27km、名神 菩提寺PAと約26km、新名神 茨木千提寺PAと約40km離れており、近隣の休憩施設との競合は無い。

#### (4) 高速道路事業への収益還元について

審査の内容	対応状況等
・高速道路の利用者を増加させる効果はどうか	本SAに魅力的な休憩所や給油所を設置することにより、新名神高速道路を利用する動機付けが行われ、名神道の利用者が転換し、結果として、名神道で発生する渋滞緩和にもつながり、トータルとしての利便向上につながる事となる。

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)		
	商業施設等	
	商業施設棟	
	給油所棟	
	付帯設備	
	外構整備	
	造成・造園費	
	インフラ等整備費	
資金		
自己資金		
借入金		

(2) 運営費(開業初年度～開業20年度)

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

資金計画書 大津SA ①

1. 収支計画

(単位:千円)

科 目		金 額 (供用から20年間累計)
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	
	連結料	
	減価償却費	
	計	
利 益		

2. 年度別資金計画(参考)

(単位:千円)

科目	年度												
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												
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												



## 新名神大津SA（仮称）の駐車マス規模について

既供用路線の休憩施設における調査結果を基に実態に合わせた駐車マス数の算出

項目	新名神大津SA駐車場マス数			
	小型車	大型車	バス	計
A	将来交通量(H37)			
	大型車混入率			
	年平均交通量			
	休日比率			
B	サービス係数			
C	バス平休比			
D=A*B*C	ピーク日交通量(片側)			
	前後間隔			
	マス数			
	ピーク日交通量(片側)			
	マス数/前面交通量			
	SAPA区分			
E	立寄率			
F=D*E	立寄台数(台/日)			
G	ラッシュ率			
H=F*G	ピーク時立寄台数(台/時)			
I	平均駐車時間(分)			
J=60/I	回転率(台/時)			
K=H/J	必要駐車マス			

上記の駐車マス数に関しては、小型車と大型車の双方の利用におけるピーク時のマス数のため、実際の駐車マスの配置計画にあたっては、兼用マスによる対応も可能としている。

新名神ネットワーク完成後の想定されるピーク将来交通量及び既供用路線の休憩施設の実態調査を勘案した結果、当該SAの駐車マス数は上下線とも小型            台・大型            台となり、この規模で駐車マスは決定（道路区域）されている。

よって、今般施設の連結による駐車マス不足は生じないと思料される。

以 上



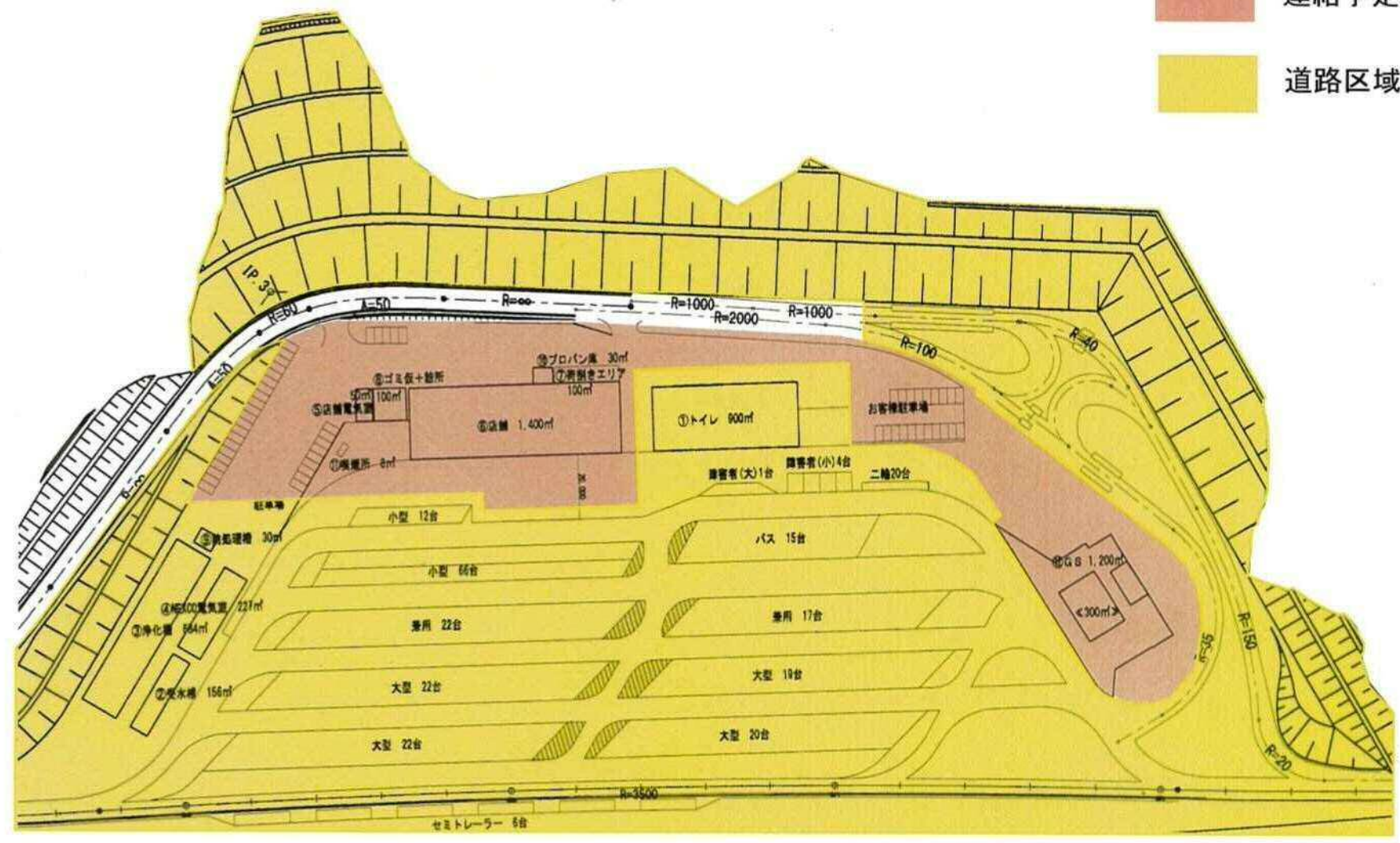
## 建築関係法令等の適合について

1. 所在地 滋賀県大津市大石龍門四丁目字町ヶ谷 252 番 2 外
2. 都市計画 (1) 都市計画 市街化調整区域  
(2) 用途地域 ー  
(3) 建蔽率・容積率 建蔽率 ー% 容積率 ー%
3. 法的規制との適合性

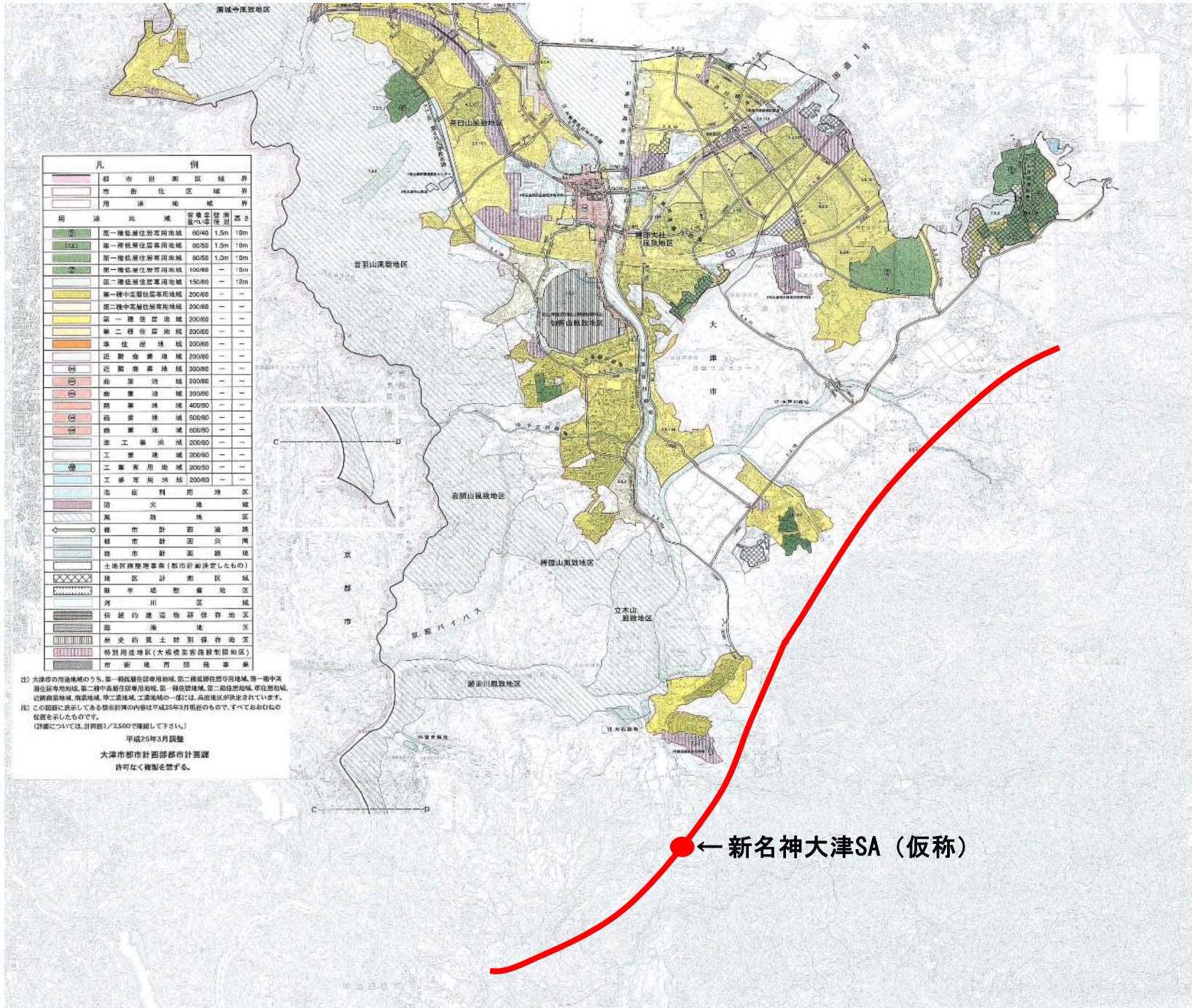
関係法令等の名称	条文及び規制	適合性
都市計画法	第 2 9 条 開発行為の許可	行政と協議中 (適合見込み)
建築基準法	第 6 条 建築物の建築等に関する申請及び確認	行政と協議中 (適合見込み)
滋賀県立自然公園条例施行規則	第 2 4 条 特別地域内の行為の許可基準	行政と協議中 (適合見込み)
大津市景観法施行条例	第 3 条 景観計画区域内における行為の届出	行政と協議中 (適合見込み)

# 新名神大津SA(上り線)

- 連結予定地
- 道路区域







凡 例				
[Red line]	都市計画区域界			
[Yellow line]	市街化区域界			
[White box]	用途地域界			
用途地域				
用途地域	容積率	建ぺい率	高さ	
[Green box]	第一種低層住居専用地域	60/40	1.5m	10m
[Light Green box]	第一種低層住居専用地域	80/50	1.5m	10m
[Light Green box]	第一種低層住居専用地域	80/50	1.0m	10m
[Light Green box]	第一種低層住居専用地域	100/80	—	10m
[Light Green box]	第二種低層住居専用地域	150/80	—	12m
[Yellow box]	第一種中高層住居専用地域	200/80	—	—
[Yellow box]	第二種中高層住居専用地域	200/80	—	—
[Yellow box]	第一種住居地域	200/80	—	—
[Yellow box]	第二種住居地域	200/80	—	—
[Orange box]	準住居地域	200/80	—	—
[Light Orange box]	近隣商業地域	200/80	—	—
[Light Orange box]	近隣商業地域	300/80	—	—
[Light Orange box]	商業地域	300/80	—	—
[Light Orange box]	商業地域	300/80	—	—
[Light Orange box]	商業地域	400/90	—	—
[Light Orange box]	商業地域	500/90	—	—
[Light Orange box]	商業地域	600/90	—	—
[Light Orange box]	準工業地域	200/90	—	—
[Light Orange box]	工業地域	200/90	—	—
[Light Orange box]	工業専用地域	200/90	—	—
[Light Orange box]	工業専用地域	200/80	—	—
[Light Orange box]	高度利用地区			
[Light Orange box]	防火地域			
[Light Orange box]	風致地区			
[Light Orange box]	都市計画道路			
[Light Orange box]	都市計画公園			
[Light Orange box]	都市計画緑地			
[Light Orange box]	土地区画整理事業(都市計画決定したもの)			
[Light Orange box]	地区計画区域			
[Light Orange box]	駐車場整備地区			
[Light Orange box]	河川区域			
[Light Orange box]	伝統的建造物群保存地区			
[Light Orange box]	臨海地			
[Light Orange box]	歴史的風土特別保存地区			
[Light Orange box]	特別用途地区(大規模旅客施設等制限地区)			
[Light Orange box]	市街地再開発事業			

注) 大津市の用途地域のうち、第一種低層住居専用地域、第二種低層住居専用地域、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、第二種住居地域、準住居地域、近隣商業地域、商業地域、準工業地域、工業地域の一部には、高度地区が決定されています。

注) この図面に表示してある都市計画の内容は平成25年3月現在のものです。すべておむねの位置を示したものです。

(詳細については、計画部1/2,500で確認して下さい。)

平成25年3月調整

大津市都市計画部都市計画課

許可なく複製を禁ずる。

← 新名神大津SA (仮称)

高速自動車国道近畿自動車道名古屋神戸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 西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 475億円
- (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

2. 事業概要

- (1) 連結の位置 滋賀県大津市大石龍門四丁目字町ヶ谷 243 番 2 外
- (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 約10,500㎡
  - ・施設の構造
    - (休憩所) 商業施設棟S造平屋建：建築面積 約1,400㎡
    - 一般利用者向駐車場 整備予定
    - 一般利用者向出入口 整備予定
    - (給油所) 建築面積 約1,400㎡
- (4) 工事費の概算額 XXXXXXXXXX
- (5) 連結開始予定時期 平成35年度末

#### 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

該当事項なし

審査の内容	対応状況等
連結位置	従来SAPAと同様の駐車場及び園地部に直接連結するため問題なし
通路等構造	通路を介さず、SAに直結

##### 第2 事業者及び事業計画に関する審査基準について

###### (1) 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	審査結果
①欠格事由	
・事業者の欠格事由に該当しないか	該当しない
②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。(道路事業部門 借入残高 2,295.96 億円)
③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 (H28年度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	—
④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28年度 関連事業部門売上高 540億円(全事業では9,352億円) 関連事業部門営業利益 66億円(全事業では94億円) 関連事業部門経常利益 71億円(全事業では114億円)
・収益性 〔利益率水準(売上高経常利益率、総資本経常利益率) 〔経営効率(総資産回転期間、固定資産回転期間)〕	平成28年度 売上高経常利益率(※) 13.1%(経常利益71/売上高540×100) 総資本経常利益率(※) 5.1%(経常利益71/総資本1,400×100) 総資本回転期間(※) 31月(総資本1,400/月平均売上高540/12) 固定資産回転期間(※) 24月(固定資産1,090/月平均売上高540/12)
・安全性 〔流動比率、固定比率、自己資本比率〕	平成28年度 流動比率(※※) 489.0%(流動資産11,613/流動負債2,375×100) 固定比率(※※) 142.4%(固定資産2,759/自己資本1,937×100) 自己資本比率(※※) 13.5%(自己資本1,937/総資本14,385×100)
⑤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	9年目
・総資産に対する計画投資額の割合	0.93% (設備投資 13/総資産 1,400×100) (※)
⑥事業計画の実現可能性	
・地元住民、行政機関等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・市の担当部局と調整中
・事業地の権原の取得見込み	用地買収率 98.2% (残りの土地所有者は滋賀県であり、平成29年度末には、100%買収できる見込みである。)

0(※)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。

## (2) 地域との調和について

審査の内容	対応状況等
・地元の事業者が営業者となるか	施設所有者である西日本高速道路㈱が100%子会社である西日本高速道路サービスホールディングスに賃貸し、テナント会社に運営させることになるが、賃貸敷地内で地元の特産品等の販売スペースも確保する予定である。
・地元のまちづくり計画と整合しているか	大津市と調整し事業計画を進めている。
・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	一般道からのアクセスが可能であるため、地元利用が想定される。
・立地について目立った反対運動はないか	目立った反対運動は無く、地域の活性化につながるものとして地元も期待している。
・立地について騒音・振動等近隣状況に支障はないか	周辺に民家はなく、騒音等に関して支障はない。
・周辺の景観との調和はどうか	建物の色調は、周囲の景観に配慮したものとする。
・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	建物敷地及び駐車場以外の敷地は、緑化を推進する。また、LED照明等を採用し、省エネルギーに取り組む。

## (3) 利用者の利便性について

審査の内容	対応状況等
・営業時間はどうか	休憩所 年中無休 24時間 給油所 年中無休 営業時間未定
・公衆トイレは設置されているか	道路事業によるトイレが設置予定である。
・バリアフリー対応であるか	バリアフリー対応とする。
・道路案内等の情報提供を行うか	インフォメーションコーナーを設置して、料金、通行止め、渋滞情報等の情報提供を実施するとともに、営業者発行の高速道路ガイドマップを備え置く。
・利用者ニーズが高いか	直近SAから当該SAまでの距離が約41～63km以上であり、かつ、SAの標準設置間隔及び隣接SAとの位置関係により、一定のニーズがあるものと考えられる。
・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	フードコート・ショッピングコーナーを設置し、多様なサービスを行う予定である。また、地

・取り扱う商品（アイテム数、地域指向の品揃え等）は、充実しているか	域の産品を充実させ、豊富な品揃えを行う予定である。
・施設の利用者の範囲が限定されないか	高速道路側・一般道路利用者の誰しものが利用可能である。
・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	地域連携の一環として、地元特産品の販売や地域情報の提供を行う予定である。
・近傍のサービスエリア・パーキングエリアと競合しないか	直近SAの新名神 土山SAと約41km、宝塚北SAと約63km、名神 多賀SAと約59km、直近PAの新名神 甲南PAと約27km、名神 菩提寺PAと約26km、新名神 茨木千提寺PAと約40km離れており、近隣の休憩施設との競合は無い。

#### （４）高速道路事業への収益還元について

審査の内容	対応状況等
・高速道路の利用者を増加させる効果はどうか	本SAに魅力的な休憩所や給油所を設置することにより、新名神高速道路を利用する動機付けが行われ、名神道の利用者が転換し、結果として、名神道で発生する渋滞緩和にもつながり、トータルとしての利便向上につながる事となる。



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)		
商業施設等		
商業施設棟		
給油所棟		
付帯設備		
外構整備		
造成・造園費		
インフラ等整備費		
資金		
自己資金		
借入金		

(2) 運営費(開業初年度～開業20年度)

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

資金計画書 大津SA ㊦

1. 収支計画

(単位:千円)

科 目		金 額 (供用から20年間累計)
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	
	連結料	
	減価償却費	
計		
利 益		

2. 年度別資金計画(参考)

(単位: 千円)

科目	年度																			
収入	事業収入(資料)																			
	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																			
収入	事業収入(資料)																			
	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																		

## 新名神大津SA（仮称）の駐車マス規模について

既供用路線の休憩施設における調査結果を基に実態に合わせた駐車マス数の算出

項目	新名神大津SA駐車場マス数			
	小型車	大型車	バス	計
A	将来交通量(H37)			
	大型車混入率			
	年平均交通量			
	休日比率			
B	サービス係数			
C	バス平休比			
D=A*B*C	ピーク日交通量(片側)			
	前後間隔			
	マス数			
	ピーク日交通量(片側)			
	マス数/前面交通量			
	SAPA区分			
E	立寄率			
F=D*E	立寄台数(台/日)			
G	ラッシュ率			
H=F*G	ピーク時立寄台数(台/時)			
I	平均駐車時間(分)			
J=60/I	回転率(台/時)			
K=H/J	必要駐車マス			

上記の駐車マス数に関しては、小型車と大型車の双方の利用におけるピーク時のマス数のため、実際の駐車マスの配置計画にあたっては、兼用マスによる対応も可能としている。

新名神ネットワーク完成後の想定されるピーク将来交通量及び既供用路線の休憩施設の実態調査を勘案した結果、当該SAの駐車マス数は上下線とも小型 ■■■台・大型 ■■■台となり、この規模で駐車マスは決定（道路区域）されている。

よって、今般施設の連結による駐車マス不足は生じないと思料される。

以上

## 建築関係法令等の適合について

1. 所在地 滋賀県大津市大石龍門四丁目字町ヶ谷 243 番 2 外

2. 都市計画 (1) 都市計画 市街化調整区域  
(2) 用途地域 ー  
(3) 建蔽率・容積率 建蔽率 ー% 容積率 ー%

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 2 9 条 開発行為の許可	行政と協議中 (適合見込み)
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	行政と協議中 (適合見込み)
滋賀県立自然公園条例施行規則	第 2 4 条 特別地域内の行為の許可基準	行政と協議中 (適合見込み)
大津市景観法施行条例	第 3 条 景観計画区域内における行為の届出	行政と協議中 (適合見込み)





