

名阪国道高峰サービスエリア占有者募集要項

国土交通省近畿地方整備局（以下「道路管理者」という。）では、国道25号名阪国道に設置されている高峰サービスエリア（以下「高峰SA」という。）について、利用者へのサービス向上を図ることを目的として、休憩所等道路サービス施設（以下「占有許可施設」という。）及び既設駐車場、トイレを一体的に管理運営していただける事業者（以下「占有者」という。）を公募します。

応募される方は、この募集要項をお読みいただき、次の各事項をご承知の上、お申し込みください。

1. 施設の概要

(1) 名称

一般国道25号（名阪国道）下り線 高峰SA
（奈良市米谷町690-5、天理市櫛本町3833-4）

(2) 施設

- 1) 占有許可施設（占有者が整備するもの）：店舗（食堂、売店）、自動販売機、店舗用浄化槽、排水管(VP150φ)、水道管(HIVP40φ)、電気管(GP42φ)、引込電柱、ゴミ箱、ベンチ、灰落とし
- 2) 上記1) 以外の管理運営施設（道路管理者が整備したもの）：駐車場、トイレ、トイレ用浄化槽、給水設備及び給水設備に係る電気設備、ベンチ
※位置図（図1）、上空写真（図2）、施設配置図（図3）参照
- 3) 現在、災害復旧の関係で、占有許可施設の水道管は仮復旧状態です。本復旧時は、別途工事調整が必要となります。

(3) 規模

1) 占有許可施設

占有面積：282.17㎡（建物の軒先、付属設備、通路を含む。）、

店舗用浄化槽

排水管(VP150φ)：12m

水道管(HIVP40φ)：29m

電気管(GP42φ)：40m

引込電柱：1本

※現況建物平面図（図4）、占有面積求積図（図5）参照

2) 上記1) 以外の管理運営施設

・駐車場：大型19台、小型15台（身障者用1台含む）

※管理運営にあたり、レイアウトの変更はできません。

・トイレ：男性用大4（和式2、洋式2）・小8、女性用8（和式6、洋式2）

身体障害者用男性用1、女性用1

※現況トイレ平面図（図6）参照

(4) 道路状況

- 1) 道路の規格等：自動車専用道路（片側2車線、設計速度60km/h）
 - 2) 上下線交通量及び大型車混入率(平日)：51, 894台/24h、50.5%
（平成27年度 道路交通センサスより引用）
 - 3) 高峰サービスエリア立ち寄り車両台数（令和4年度現地実測による）
 - ・平日：約 840台/24h（計測期間9月1日・2日・5日）
 - ・休日：約 840台/24h（計測期間9月3日～4日）
 - ・混雑期：約1,400台/24h（計測期間8月12日～15日）
- ※台数は計測期間全体の平均で、大型車と普通車の合計

2. 占用許可施設の事業内容等

(1) 基本条件

- 1) 高峰SAは年中無休であり、定休日等は設けません。営業内容は①食堂及び売店、②食堂のみ、③売店のみのいずれかを選択できます。営業時間は、自動販売機は24時間、食堂は11～20時、売店は8～20時としますが、食堂と売店については営業時間の延長も可能です。
- 2) 現在の施設内容は、食堂、売店、自動販売機となっていますが、利用者へのサービス水準の確保、向上を前提として、占用者が改装等を行うことも可能です。
- 3) 占用境界線の範囲内であれば、什器、自動販売機等の設置について、占用者が道路管理者から許可を得る必要はありません。
- 4) 占用者は、占用許可施設を許可された用途以外で使用することはできません。
- 5) 自動販売機、食堂及び売店において、酒類の提供・販売はできません。
- 6) 営業の主たる部分（営業管理、営業方針の決定等）以外を第三者に委託することは可能です。ただし、暴力団員が実質的に経営を支配する業者等又はこれに準ずる業者等に委託することはできません。
- 7) 食堂については、フードコート（セルフサービスで食事するための共有スペースを伴うもの）によるものも可能とします。また、売店のみ営業する場合は、休憩所（椅子・机等を設置した休憩スペース）を必ず併設してください。

(2) 営業形態

次の1)～3)のいずれかの形態で営業が可能です。

- 1) 現存する建物及び付属する施設（以下「建物等」という。）をそのまま利用
- 2) 現存する建物等を改装して利用
- 3) 現存する建物等を現在の占用者が原状回復後、新たな建物等を設置

なお、上記1)及び2)に該当する場合は、現在の占用者「歌塚観光株」から建物等所有権の承継に関して合意を得る必要がありますので、道路法第32条に係る占用申請書の提出までに現在の占用者と合意を得るものとします。

上記3)の場合、現占用者による原状回復は、令和5年4月1日以降に実施されます（原状回復に要する期間は、着工後、概ね3ヶ月程度と想定されますが、施工方法、施工条件等により前後する可能性があります）。

現存する建物情報（参考）

施設内容	開業日	築年数
店舗(食堂・売店)	昭和44年12月1日	築52年(令和4年4月1日現在)

また、道路管理者の管理するトイレ、駐車場等の改築、改修等を道路法第24条（道路管理者以外の者が行う工事）に基づき、占有者の負担で実施することもできます。

ただし、道路管理者が施設を維持するための経費が大幅に上昇するものについては、採用しないことがあります。

(3) 占有期間

- 1) 占有期間は、令和5年4月1日から令和10年3月31日まで（5年間）とします。
- 2) 令和5年4月1日時点で全ての施設が営業している必要はありませんが、必要最低限度のサービスとして、自動販売機の設置・管理運営、駐車場・トイレの管理運営については実施していただきます。
なお、上記（2）3）の場合、原状回復に支障とならない場所を利用してサービスを行って下さい。
- 3) 占有期間の更新限度は、新たに建物等を設置する場合（上記（2）3）の場合）は3回以内、最長20年（最長で令和25年3月31日まで）とします。
また、現存する建物等をそのまま利用又は改装して利用する場合（上記（2）1）又は2）の場合）は1回以内、最長10年（最長で令和15年3月31日まで）とします。
- 4) 想定される最大の占有期間到達以前に占有者の都合で占有を廃止する場合は、遅くとも廃止を予定する日の6ヶ月前までに道路管理者に申し出を行い、必要な指示を受ける必要があります。
- 5) 占有者の財務状況が著しく悪化する等の原因で、占有物件を公益上支障とならないよう維持管理できていない、あるいは、駐車場、トイレ等の管理運営状況が下記（5）1）及び2）に掲げる要求水準を満たしていないことが判明した場合には、道路管理者は占有者に対して改善勧告を行い、一定期間内に改善計画書の提出及び実施を求めます。
なお、占有者が当該期間内に改善できなかった場合には、占有許可を取り消すか又は占有期間の更新申請を許可しないものとし、占有者の負担により施設を原状に回復していただきます。
- 6) 占有期間が満了した後、次の占有者への占有許可施設の引継を要さない場合には、道路法第40条に基づき、占有者の負担で原状回復するものとします。

(4) 占有に関する条件

道路占有許可（一般条件）及び次に記載の（特記条件）のとおりとします。

なお、これら条件に違反した場合は、占有期間内であっても許可の取消しあるいは変更等を命令する場合があります。

この場合、占有許可施設の撤去及び変更等は占有者の負担で行うものとし、占有者

への損失の補償は一切行いません。

道路占用許可（特記条件）

- 1) 占用料は別途（分任）歳入徴収官が発行する納入告知書により指定期限までに国庫に納入すること。
- 2) 工事は所轄警察署長の道路使用許可を受けたのち施工すること。
- 3) 道路利用者や第三者への重大事故を未然に防止する観点から、その損傷により特に道路の構造又は交通に支障を及ぼすおそれのある占用物件については、占用許可後、5年が経過する時期を基本として、道路管理者による占用物件の安全確認のため、占用物件の現状について、道路管理者あて書面等により報告すること。
- 4) 道路法施行令の改正により、占用料の額を変更することもある。
- 5) 占用に関する工事に着手しようとするとき又は完了するときは、その3日前までに道路管理者に届け出て、指示、監督、検査を受けること。ただし、完了時に写真の提出を要する場合は、完了後、速やかにこれを添付の上、届け出ること。
- 6) 占用権を第三者に譲渡、転貸又は担保に供してはならない。
- 7) 災害その他の非常事態に備え、防災訓練等に努めるとともに、非常事態が発生し、又はその発生が予測される場合には、通行者の避難誘導その他の措置を講ずること。
- 8) サービスエリアの維持管理は、下記に基づき善良に行うこと。
 - ① 占用施設には、危険物、引火物等を貯蔵しないこと。但し、燃料用として必要最小限のものを保有するのは、この限りではない。
 - ② 占用施設には、占用許可番号、期間、面積、目的、占用者の住所及び氏名を明記した標札を道路管理者の指示する場所に掲示すること。
 - ③ 営業案内板等の屋外広告物を掲出しようとするときは、あらかじめ道路管理者の承認を受けること。
 - ④ 道路管理者が営業に関して改善措置を求めた場合には、誠意をもってこれを履行すること。
 - ⑤ 営業開始日及び営業時間を決定する場合には、あらかじめ道路管理者に協議すること。また、営業時間を変更しようとする場合も同様とする。
 - ⑥ 占用者又は営業者の事由により営業を休止しようとする場合には、あらかじめ道路管理者に協議すること。
- 9) 占用物件を占用目的外に使用し、又は使用させてはならない。
- 10) 道路管理の必要上、道路管理者が行う占用許可施設への立入調査については、これを容認し妨げないこと。
- 11) 「名阪国道高峰サービスエリア占用者募集要項」に記載された占用者が行う義務を遵守すること。また、募集の際に占用者が提案した内容を履行すること。但し、道路管理者が必要ないと判断したものは除く。
- 12) 占用者が占用物件を公益上支障とならないよう維持管理していない場合、道路管理者は、占用者に対して改善の勧告を行うので、一定期間内に改善計画書の提出を行うこと。

なお、占用者が改善計画書に基づき、当該期間内に改善することができなかつ

た場合、占用許可条件違反として、道路管理者は、当該占用許可を取り消し、あるいは占用期間の更新申請を不許可とするので、占用者は、占用者の負担により道路を原状に回復させるものとする。

- 1 3) 占用者の都合で占用を廃止あるいは休止する場合は、廃止する6ヶ月前までに道路管理者に申し出たうえで、必要な指示を受けること。

(5) 管理運営に関する条件

次の1)～11)のとおりとします。

なお、本条件に違反した場合は、占用期間内であっても許可の取消しあるいは変更等を命令する場合があります。

- 1) 駐車場については、1日2回以上の清掃等、経常的な維持管理を占用者の負担で行うこと。

また、混雑が予想される時期には車両を駐車位置まで適切に誘導する体制を確保するなど、駐車場内での車両の秩序ある駐車について適切な措置を行うこと。

- 2) トイレについては、1日2回以上の清掃、トイレットペーパー・液体石けんの常備及び電球の取替え等、経常的な維持管理を占用者の負担で行うこと。
- 3) 花壇を設ける場合は、除草及び散水等経常的な維持管理を占用者の負担で行うこと。
- 4) サービスエリア内にゴミ箱、ベンチ及び灰落とし等を占用者の責任において設置し管理すること。ゴミの処分費用については、占用者の負担で行うこと。
なお、ゴミ箱については、令和4年4月より飲み物用以外のゴミ箱を試行的に撤去しています。令和5年度以降の取扱いについては道路管理者と協議の上で決定するものとします。
- 5) サービスエリア内の維持管理の具体的な内容等については、道路管理者の指示に従うこと。
- 6) 道路構造物の損傷の発見及び連絡を行う等、道路の管理に協力すること。
- 7) 自動車専用道路上、又はサービスエリア内で発生した緊急事態を発見し又は連絡を受けた場合は、道路管理者、警察及び救急医療機関等へ速やかに連絡すること。
- 8) サービスエリア内においてみだりに車両等を利用して物品の販売をする者に対しては、道路管理者に報告するとともに、道路管理者が行う必要な措置に協力すること。
- 9) 占用許可施設に係る営業内容は、応募時の提案内容によること。
- 10) 営業内容を変更しようとする場合は、あらかじめ道路管理者に協議すること。
- 11) 道路管理者が管理運営に関して改善措置を求めた場合には誠意を持ってこれを履行すること。

(6) 占用料

1) 占用料の額

占用料は、道路法施令第19条及び道路法施行規則第4条の5に基づき算定した額となります。

令和4年度の占用料は、1,029,962円です。そのうち、建物の占用料は1,027,098円、その他の占用料は2,864円です。

その他の占用料の単価は、占用物件ごとの単価によりますが、建物の占用料は下記の算定式による単価となります。

算定式は下記の通りです。

① 積算占用料単価 (円/㎡)

近傍類似の地価×0.033(道路法施行令に定められた率)

② 収益占用料単価 (円/㎡)

(前年度売上高÷占用面積)×0.09375(標準的な売上高対賃料比率)×0.6(標準的な賃料に占める純賃料比率)×0.423(標準的な土地の帰属割合)

③ 決定占用料単価 (円/㎡)

(①+②)÷2

なお、令和5年度占用料の算定に必要な令和4年度売上高は、現占用者の売上高を使用します。

ただし、令和5年4月1日時点でのサービスが自動販売機の設置・管理運営、駐車場・トイレの管理運営にとどまる場合は、実際にサービスが行われている内容により、別途算定します。

また、道路法施行令の改正により、占用料額が変更になる場合があります。

2) 占用料の支払い

占用を許可した年度については許可したときに当該年度分の占用料を支払い、次年度以降については毎年会計年度の初めに当該年度の占用料を支払うものとします。

なお、支払いは財務省が発行する納入告知書により納めるものとします。

また、建物を新設する場合で占用の期間に1年未満の端数があるときは、月割をもって占用料の計算をします。

3) 占用料の取扱い

既納の占用料は、還付しません。

(7) その他占用者の義務等

1) 占用期間の開始予定日である令和5年4月1日以降、売店、食堂及び占用許可施設以外の施設(トイレ、駐車場等)の清掃等を行っていただきます。

なお、その水準は上記(5)のとおりです。

2) 占用許可施設に係る光熱水料は、占用者の負担となります。

また、管理運営施設との共用施設(給水設備等)で占用によって発生した経費(増設・改造・修繕及び維持(受水槽の点検・清掃等))及び光熱水料については、負担率を決め、相当分を占用者にも負担していただきます。

3) 名阪国道あるいは他の高速自動車国道・一般国道上で発生した事故その他の緊急事態を発見し、又はこれについて連絡を受けた場合は、速やかに道路管理者、警察、救急医療機関等へ連絡していただきます。

4) 災害その他の非常事態に備え、防災訓練等に努めるとともに、非常時における通行者の避難誘導その他の措置を講じていただきます。

- 5) 交通案内、渋滞・事故などの情報提供、利用者からの意見の受付等、サービスが提供できる窓口を用意していただきます。ここで、道路管理者から特に情報提供を要請する場合には、その要請に協力していただきます。
- 6) 占用許可施設の利用状況等を確認するため、道路管理者が調査又は報告を求める場合には、協力していただきます。
- 7) 経理にあたっては、占用料の算出等に必要となることから、道路サービス施設に係る経理とその他の経理を区分していただきます。その上で、毎年度末に、売上高、内訳等について、道路管理者に資料を提出していただきます。
- 8) 利用者等に損害を与えた場合に備え、占用者が自ら損害賠償保険に加入していただきます。
- 9) 道路管理者が所有する建物（トイレ等）に係る損害のうち、上記清掃等占用者に起因するものや初期対応、通報遅れを原因とするものについては、占用者の責任で解決していただきます。
- 10) 施設建設あるいは現建物の承継に要する費用、道路占用料等の公租公課、事業実施に当たり必要な費用及び占用許可に関する一切の費用は、占用者の負担とします。

(8) 経営リスク

交通量の減少、施設競合等による利用者減といった経営上のリスクについては、道路管理者は関知しません。

3. 占用者の資格要件

次の(1)～(3)の要件をすべて満たす法人に限ります。

(1) 次の1)から5)までの欠格事項のいずれにも該当しない者。

1) 役員に次の各号に該当する者がいる。

ア 破産者で復権を得ていない者

イ 禁固以上の刑に処せられ、その執行が終わり又は執行を受けることがなくなった日から2年を経過しない者

ウ 成年被後見人、被保佐人

2) 会社更生法（平成14年法律第154号）又は民事再生法（平成11年法律第225号）に基づく更正手続又は再生手続の開始の申立てがなされて、更正手続開始の決定又は再生計画認可の決定がなされている者。

3) 過去3年間で法人税、所得税、消費税の滞納がある者。

4) 警察当局から、暴力団員が実質的に経営を支配する業者等又はこれに準ずるものとして排除要請があり、当該状態が継続している者。

5) 過去5年間に保健所等の行政機関から営業停止などの重大な処分を受けている者。

(2) 過去、継続して3年以上、次の1)及び2)に掲げる同種業務又は類似業務の実績を有すること。

1) 同種業務

SA、PA及び道の駅で直接あるいは委託を受けて飲食店、売店、コンビニエンスストア等を営業していること。又は、SA、PA及び道の駅の指定管理者であること。

2) 類似業務

SA、PA及び道の駅以外で直接あるいは委託を受けて飲食店、売店、コンビニエンスストア等を営業していること。

(3) 応募後、次の1)から7)により審査対象外とならないこと。

- 1) 提出書類の必要事項に記載がなかった場合
- 2) 提出書類に必要な書類が添付されていなかった場合
- 3) 提出書類に虚偽の記載があった場合
- 4) 期間内に必要な書類が提出されなかった場合
- 5) 提出書類への質問に対して回答が得られなかった場合
- 6) その他不正行為があったと認められた場合
- 7) 審査の各項目について、1つでも評価点の採点結果に0点がある場合

4. 占用者の審査と選定方法

(1) 選定方法

応募者より提出された資料を確認した上で、提出物について「名阪国道高峰サービスエリア利用計画検討委員会」で審査します。

この委員会において、サービスマネジメント、企業会計、道路利用者の観点等から幅広く意見を得た上で、道路管理者が最終的な提案書の審査を行い、占用者を選定します。

(2) 審査項目

占用者の選定にあたっては、道路法及び道路サービス施設占用許可基準の主旨に基づき、以下により、公平かつ客観的に審査し、選定します。

(3) 審査

応募者より提出された資料に基づき、次表に示す項目、着目点、基準及び項目別の点数のウェイトにより審査します。なお、各審査項目について、一つでも点数が0点となった場合は、道路管理者が求める公募内容を満たすことができないものとして、審査対象外の失格とします。

提出物において提案され認められたことは、占用許可条件に反映します。また、提案の履行状況を確認、検証する機会を設けるものとします。

審査項目	審査の着目点	審査基準	点数
経営能力	過去5ヶ年の財務状況	貸借対照表、損益計算書、法人税申告書により財務安定性を審査する。	10点
	今後5ヶ年の事業計画	高峰SAにおいて安定的な運営を行うための収支計画の実現可能性について審査する。	
実績	継続3年以上の履行実績	同種業務、類似業務の実績を審査する。	10点
管理の観点	占用物件の管理方法	占用物件の点検（建物・工作物）・管理体制・連絡体制（例えば火災時の避難誘導方法、日常的な安全対策の考え方など）について審査する。	20点
	駐車場・トイレの管理方法	駐車場・トイレの安全・快適な利用のための日常管理について審査する。	25点
営業の観点	営業の内容	高峰SAの立地条件や他のSA等との位置関係を考慮したサービスの考え方やその内容（例えば営業形態、メニュー、品揃え、営業時間）について総合的に審査する。	10点
	営業の体制	従業員の配置・教育、衛生管理の方法などの体制を総合的に審査する。	10点
その他の観点	情報発信・地域貢献・省エネルギー	高峰SAからの様々な情報発信（例えば観光情報、交通情報など）、地域への貢献（例えば雇用の創出、特産物・名物の販売など）、ゴミの減量、省エネルギーへの取り組みの提案があれば、審査する。	5点
	防災への取り組み	非常時（例えば地震、大雨、大雪、大事故など）の対応方法、防災訓練への取り組み方法の提案があれば、内容により優位に審査する。	10点
合 計			100点

(4) 今後のスケジュール

公募公告	令和4年10月20日
質問の受付	令和4年10月21日～11月14日
質問に対する回答	令和4年11月9日～11月18日
申込書締切	令和4年11月25日
選定決定、選定通知の発送	令和5年1月27日
占用許可申請期限	令和5年2月24日
営業開始	令和5年4月1日

5. 応募方法等

(1) 応募期間 令和4年10月20日～11月25日

(2) 応募先 〒630-8115 奈良市大宮町3-5-11
奈良国道事務所 管理第一課 橋口、中井
電話 0742-33-1391 (代)

(3) 応募方法

郵送に限ります。

簡易書留で上記(2)までお送りください(令和4年11月25日必着)。

(4) 質問書の受付

- 1) 質問期間 令和4年10月21日～11月14日
- 2) 質問先 上記(2)に同じ
- 3) 質問様式 別添様式⑥のとおり
- 4) 質問方法 電子メールに限ります。
- 5) 連絡先 法人名、担当者所属・氏名、電話番号、メールアドレス質問事項を入力の上、
【kkk-kp-kanr301@mlit.go.jp】に送付してください。
- 6) 回答期間 令和4年11月9日～11月18日
- 7) 回答方法 期間内に奈良国道事務所ホームページで回答します。
なお、質問者の競争上の地位その他正当な利益の保護の観点から、不開示とすることが妥当と判断したものについては、質問及び回答を公表せず、個別に回答する場合があります。

(5) 応募に必要な提出書類

応募された書類は、評価・選定以外で使用しません。なお、いったん提出された書類は返却しません。

- 1) 応募申込書(表紙) …様式①
- 2) 同種・類似業務の履行実績 …様式②
- 3) 提案書 …様式③

- 4) 収支計画書 …様式④
- 5) 過去5ヶ年の損益計算書・貸借対照表
- 6) 法人登記履歴全部証明書
- 7) 印鑑証明書
- 8) 過去3ヶ年の法人税申告書の写し
- 9) 誓約書 …様式⑤

(6) 内容の確認等

提出された資料等について、確認を行う場合があります。

期限内に回答がない場合は、上記3(3)5)により審査対象外となり失格となります。

(7) 追加資料の提出について

提出された資料等について、審査にあたり必要と判断した場合は追加資料の提出を依頼する場合があります。

(8) プレゼンテーション

選定にあたって、応募内容により提案の説明(プレゼンテーション)を求めることがあります。詳細については、該当する応募者に令和4年12月20日までにお知らせします。

(9) 応募に関する費用

すべて応募者が負担するものとします。

6. 占用者の公表等

(1) 上記4による選定結果は、令和5年1月27日付けで、各応募者に通知します。

(2) 選定結果に対して質問がある場合は、結果通知日から1週間以内に上記5(2)までお知らせください。

(3) 現存する建物を利用する場合において、占用許可申請までに現占用者から建物の所有権の承継に関して合意を得ることができなかった場合には、占用者決定の効力は失効します。

(4) 占用者が新たに建物を設置する場合、原状回復に要する期間等の情報は、選定通知と併せて明らかにします。

7. 占用許可手続き

占用者は、選定後、次の関係書類を添えて、奈良国道事務所に道路占用許可申請を行って下さい。

- 1) 道路占用許可申請書

- 2) 位置図
- 3) 現況平面図
- 4) 建物平面図
- 5) 現地写真
- 6) その他

※ 申請書の提出部数は正本 1 部・副本の 2 部の計 3 部です。

なお、1) の用紙は無償で配布、3) 4) の図面については、現存する建物のものは提供しますので申し出て下さい。

8. 占用許可申請期限

占用許可申請は、令和 5 年 2 月 2 4 日までとします。

なお、特段の理由なく、上記期限内に占用許可申請を行わない場合は、選定を取り消すことがあります。

9. 以上の問合せ先

奈良国道事務所 管理第一課 橋口、中井（電話：0742-33-1391(代)）