

道路占用の対価に関する検討課題

専門部会において検討いただきたい事項

- 1 所在地区分の見直しについて
- 2 政策減免の整理・合理化について
- 3 激変緩和措置の見直しについて
- 4 占用料の多寡による競願の処理について
- 5 収益比例占用料の適用範囲の拡大について

1 所在地区分の見直しについて

現 状

- 定額物件の所在地区分は、甲地(23区及び人口50万人以上の市)、乙地(甲地以外の市)及び丙地(町村)に区分
- 各区分の道路価格は次のとおり

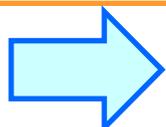
	<平均地目>	<商業地目>
甲 地	51, 482円/m ²	700, 705円/m ²
乙 地	25, 148円/m ²	60, 888円/m ²
丙 地	20, 516円/m ²	29, 323円/m ²

問題意識

- 市町村の人口と土地の価格とは必ずしも対応していない。

(例) 23区(甲地)の住宅地固定資産税評価額の平均	435, 154円/m ²
新潟市(甲地)	28, 290円/m ²
調布市(乙地)	214, 011円/m ²
大山崎町(丙地)	81, 168円/m ²
- 地方公共団体が自らの区域の固定資産税評価額を基に占用料を設定している場合、同じ占用物件を直轄国道に置く場合の占用料と地方道に置く場合の占用料とに大きな差が生じている。

(例) 熊本市内の道路に看板を占用	
直轄国道 : 24, 000円/m ² ・年	市道 : 5, 200円/m ² ・年
渋谷区内の道路に看板を占用	
直轄国道 : 24, 000円/m ² ・年	区道 : 70, 700円/m ² ・年(H25より)



所在地区分を、市町村の土地の価格に着目して区分する方法に見直す。

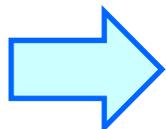
2 政策減免の整理・合理化について

現 状

- 道路法施行令第19条第3項の規定により、次の占用物件については占用料を減免することができる。
 - ① 応急仮設住宅
 - ② 国の事業の用に供する物件、公営企業に係るもの
 - ③ 鉄道施設
 - ④ 公職選挙法による選挙運動用の看板等
 - ⑤ 街灯、駐車場等
 - ⑥ 正規の占用料を徴収することが著しく不相当であると認められる占用物件で国土交通大臣が定めるもの

問題意識

- 占用の抑制を打ち出している物件であるにもかかわらず、減免措置がとられており施策の整合性がとれていない。
(例) 灰皿、ゴミ箱等
- 同等の効果が見込まれるにもかかわらず、減免の取扱いに差がある。
(例) 地下街の通路部分 → 占用料免除
上空通路 → 占用料の減免措置なし
- 減免措置に伴う事務作業が煩雑化している。



政策減免を一定のルールに従って整理し、役割を終えたものを廃止するなど
合理化・適正化を行う。

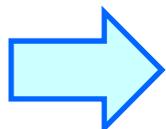
3 激変緩和措置の見直しについて

現 状

- 直轄国道に係る占用料は、固定資産税評価にあわせて3年に1度見直しを検討している。
- 見直しの結果、地価が上昇して占用料が高騰したり、市町村合併等により所在地区分が変更になって占用料が急騰することによる占用主体の資金計画への影響を緩和するため、前年度から継続して占用されている物件の新年度占用料が前年度の額の1.1倍を超える場合には、新年度の占用料の額を前年度の額の1.1倍の額としている(占用料の増額幅を10%に抑えている)。
- 占用料が減額となる場合には、同様の措置は採っていない。

問題意識

- 平成23年4月の占用料改定において、甲地に設ける看板等の占用料額は1.71倍(14,000円→24,000円)となったが、現行の激変緩和措置では3年後の次期改定までに満額を徴収することができない(3年後の占用料額は1.331倍(18,634円)にとどまる)。
- 平成23年4月の占用料改定において甲地に区分された宇都宮市においては看板等の占用料額が12倍に、22年3月に熊本市(甲地)と合併した旧植木町においては合併前と現時点とで占用料額が24倍になっている。現行の激変緩和措置では正規単価を徴収するのに数十年を要し、行政の事務が煩雑化している。



激変緩和措置の変動率(現行10%)の見直しを行う。

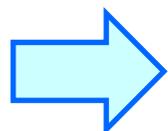
4 占用料の多寡による競願の処理について

現 状

- 道路占用許可は先願主義を採っており、通常は競願(競合)は生じない。高架下の占用につき、商業利用の申請の後に公園等の公共的な利用の申請があった場合には、公共的な利用を優先し、前者を不許可として後者に許可を行うこととしている。
- 特定連結路附属地や自動車専用道等の休憩所の占用主体を公募する場合には、占用主体の維持管理能力や道路通行者へのサービス内容等を総合的に評価し、占用主体を選定している。この際、徴収する占用料額は道路法施行令に定める額であり、選定の評価項目ではない。

問題意識

- 例えば連結路附属地にコンビニエンスストア(購買施設)を設ける場合、占用主体の維持管理能力やサービス内容に明確な差がなく、総合評価による選定が困難なケースがある。
- 占用料は道路という土地利用の対価であるが、競合関係にある場合の適正賃料は競争の中で占用希望者が提示する額であるとの意見が存在する。
- 電波の割り当てにおいて、諸外国においては権利をオークションに付し、入札額の多寡により割当先を決定している。我が国においても同様の制度の導入が検討されているところ、占用許可への導入の可否を検討すべきとの意見が存在する。



占用希望が競合した場合、占用希望者の提示する占用料額を勘案して
占用主体を決定することの可否及び妥当性について検討を行う。

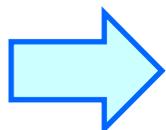
5 収益比例占用料の適用範囲の拡大について

現 状

- 収益比例占用料は、一種の閉鎖空間たる高速自動車国道又は自動車専用道路の休憩所等が独占的利益を得ることができる点に着目し、高速自動車国道等の休憩所等及びこれに準ずるものとして特定連結路附属地に設ける食事施設等に限って導入されている。
- 他の占用物件に係る占用料は、道路価格(土地の価格)に一定割合を乗じた額を基本としている。

問題意識

- 例えばコンビニエンスストアという同一の施設の占用について、SAPAに置く場合、特定連結路附属地に置く場合又は高架下に置く場合が想定されるが、前2者が収益比例占用料、最後のものが定率物件であり、占用料額に大きな差が生ずる。この差は不当ではないかとの意見がある。
- 商業看板、露店等、道路区域を活用して収益を上げている占用物件には多様なものがあるところ、占用料が道路使用の対価である以上、その収益性も勘案した決定方法を採用すべきであるとの意見がある。
- 一方で、高架下に設けるコンビニエンスストアは独占的な利益を得ているわけではなく、民間企業の自助努力による収益を道路管理者が徴収することは、一般の土地の賃貸借における賃料算定の在り方からすると妥当ではないとの意見がある。



収益比例占用料の適用範囲を拡大することの可否及び妥当性について検討を行う。