

道路占用料制度に関する要望項目

1. 道路価格の見直し
2. 使用料率の見直し
3. 修正率の見直し
4. 道路法第39条第2項但書に定める政令制定の検討
5. 道路法第36条に定める工作物等に係る占用許可基準の見直し

1. 道路価格の見直し

要望内容

○道路近隣の土地価格（固定資産税評価額）をそのまま採用するのではなく、私道評価同様の減価補正等をお願いたい。

要望理由

◇道路価格の算定において、固定資産税評価額を基礎とすることは、現実的であり、かつ一定の合理性があるものと思料。
◇しかし、固定資産税評価額は宅地等一般民地の価格であり、道路とは本来的には性格を異にするものの価格と考える。

【宅地等】

その土地を所有する者が全面的に支配し、専ら自己の便益のために使用・収益・処分できるもの。

【道路】

沿道住民をはじめ不特定多数の者が利用し便益を受けるもの。

≠

◇道路価格の方が、より低廉であるべきと考える。

◆道路（公道）に類似する性格の土地には私道があるが、各種の土地評価基準では、概ね『50%以上』の減価率が採用されていることを参照し、宅地等の固定資産税評価額から一定の減価補正を行うことをお願いたい。

◆道路が近接する土地に与える効用（接道条件による土地価格の上昇分等）から道路価格を求め、試算した結果『宅地価格に対する道路価格の割合は、3割ないし4割程度が適当』との鑑定士意見もあり、必要に応じ、この面からの検討も考慮願いたい。

評価基準	規定内容	減価する率
<p>土地価格比準表 (〔六次改訂〕国土交通省 土地・水資源局地価調査課 監修、地価調査研究会編着)</p>	<p>一個別的要因比準表より－ (細項目：私道減価) 私道の価格は、道路の敷地の用に供す るために生ずる価値の減少分を左欄の率 の範囲内で〈略〉当該私道に接する各画地 の平均価格を減価して求めるものとする。</p>	<p>(左欄) 共用私道・・・50%～80% 準公道的私道・・・80%以上</p>
<p>相続税財産評価に 関する基本通達 (昭和39年4月25日付 直資56、直審(資)17)</p>	<p>(私道の用に供されている宅地の評価) 24 私道の用に供されている宅地の価額は、 11《評価の方式》から21－2《倍率方式 による評価》までの定めにより計算した 価額の100分の30に相当する価額によって 評価する。 この場合において、その私道が不特定 多数の者の通行の用に供されているとき は、その私道の価額は評価しない。</p>	<p>私道・・・70% 不特定多数が通行する私道 ・ ・ ・ 100%</p>

2. 使用料率の見直し

要望内容

○民間の賃貸事例を基礎とする場合、民間の賃料率に一定の減率補正を行うことをお願いしたい。

要望理由

◇右のとおり、道路占用は私法上の賃貸借に比べ著しく制限され、また不安定な権利となっている。

◇このことを考慮すれば、民間の賃貸事例における賃料率をそのまま採用することは適当でなく、これより低くあるべきと考える。

◆民間の賃貸事例を基礎とする場合、これに減率補正を行うことをお願いしたい。

【**占用の性格**】『〈改訂3版〉道路法解説／道路法令研究会編著』等を参照した。

○道路占有者の義務

- ・ 占用は、一般交通の用に供する道路について行われる特別使用。
- ・ 道路占有者は、その道路の公共目的に支障を及ぼさないようにするため、占用の目的、期間、場所、占用物件の構造、占用工事の施工方法等について厳重な規制を受ける。

○道路占有者の法的な地位

- ・ 占用は契約の場合と異なり、道路管理者の一方的な処分によって認められるもの。
- ・ 占用は道路管理上支障のない範囲内において継続することができ、道路管理上の必要に基づく許可の取消し等、その地位は法律上不安定。
(法令に定める一定の理由があるときは、その権利はいつでも剥奪される内在的な制約がある)

占用料の額の決定にあたっては「近傍類地の地代を一応の目安としても、修正要素としてこれらの事項を勘案しなければならない」とされている。

【参考】『財産評価基本通達』87(2)、87-5(3)

賃借権と占用権の価格評価を比較すると、占用権の方が低く評価されているとみることができる。

- ・ 賃借権 → 法定地上権割合 $\times 1/2$
- ・ 占用権 → 法定地上権割合 $\times 1/3$

※上記の賃借権は、借地権、定期借地権を含まない。

3. 修正率の見直し

要望内容

○上空2/3、地下1/3とする根拠を再確認し、その妥当性の検証をお願いしたい。
妥当性が見出せない場合は、根拠ある別の数値（率）の採用について検討をお願いしたい。

要望理由

◇『道路（平成8年5月号）／社団法人日本道路協会発行』

・昭和42年当時＝上空1/2、地下1/2

→「国鉄等の上空又は地下の地上権価格等を参考にして定めたもので、国鉄等が高架部分等の鉄道を設けるため民地に地上権を設定する場合の地上権価格が、一般的に土地価格の5割程度であったことなどによる。」

◇民地への地上権設定事例を参考にしているが、民地と道路それぞれの上空・地下の利用価値の分布（最有効使用の方法）を同列にとらえてよいのか疑問が残る。

- ・民地（宅地）の場合には、建物等利用の阻害を斟酌。
- ・道路は一般交通の用に供され地表部に利用価値が集中。

・平成7年改正（現在の修正率）＝上空2/3、地下1/3

→「上空に比べ地下に占用物件がある方が道路本来の効用に対する影響が少ないので、ビル協会の効用比率その他の事例も同実態である事を踏まえ、地下を上空より低くすることが合理的」

◇地下を上空より低率とすることは確かに合理的であると考えられるが、数値を2/3、1/3とした拠り所が明らかでない。

◆従って、現行数値の根拠を再確認のうえ、その妥当性について検証をお願いしたい。

◆妥当性が見出せない場合は「公共用地の取得に伴う損失補償基準細則」第12（空間又は地下の使用に係る補償）に定める『土地利用制限率算定要領』等による数値（率）の設定について検討をお願いしたい。

4. 道路法第39条第2項但書における政令制定の検討

要望内容

○道路法第39条第2項但書における「全国にわたる事業」と「(こえてはならない) 基準の範囲」を定める政令の制定について検討をお願いしたい。

要望理由

◇道路法第39条第2項但書

- ・ 占有料の額及び徴収方法は、指定区間内の国道を除き、地方公共団体の条例で定める。
- ・ 条例で定める場合には、法第35条の事業(国の行う事業)及び全国にわたる事業で政令で定めるものに係るものについては、政令で定める基準の範囲を超えてはならない。



- 国が行う事業及び全国にわたる事業のうち一定の事業(水道・ガス・電気事業等)に係る占有料の額については、すべてを地方自治に委ねず、一定水準以下にあるべきとの考え方が示されている。
- 平成8年1月26日付建設省通達『水道事業、ガス事業、電気事業及び第1種電気通信事業の占有物件に係る占有料については、条例を改正する場合、本政令(道路法施行令)に定める占有料の額と均衡を失しないよう努めること』(平成17年10月3日付国土交通省通知にて再徹底)は、上記の考え方を具現化したものと窺える。

- ◇ 一方、一部自治体では、指定区間内の国道の占有料の額と大幅に乖離している実態あり。
- ・ とくに東京都特別区では2.4倍の事例あり

◆ 当該但書の立法趣旨・目的を検証し、現在にも適合するものである場合には、これに定める政令の制定をお願いしたい。なお、その場合に「こえてはならない基準」は、上記通達にも鑑み、指定区間内の国道の占有料の額と均衡を失しないことに配慮をお願いしたい。

5. 道路法第36条に係る工作物等に係る占有許可基準の見直し

要望内容

○道路法第36条に定める工作物等については、政令で定める占有許可基準のうち、場所の代用性に係る要件の見直しをお願いしたい。

要望理由

◇道路占有の許可基準は道路法第33条に規定されているが、公益事業者による占有については、道路法第36条に特例が設けられている。

【道路の占有の許可基準】 - 法第33条第1項 -

次の要件を満たす場合に限り許可を与えることができる。

①道路に占有しようとする物件が法第32条第1項各号に該当するものであること。

②道路の敷地外に余地がないためにやむを得ないものであること。

③道路の占有の期間、場所等について「政令で定める基準」に適合していること。

【水道、電気、ガス事業等のための道路の占有の特例】 - 法第36条 -

次の要件を満たすときには許可を与えなければならない。

・道路管理者に工事計画書を提出し、

左記③の「政令で定める基準」に適合していること。

◇道路法では、場所の代用性に係る要件（道路の敷地外に余地がないためにやむを得ないものであること）は課されていない。

◇しかし、「政令で定める基準」において、期間や場所等の要件に加え、「道路の敷地外に当該場所に代わる適当な場所がなく、公益上やむを得ないものであること」と規定され、道路法では除外されている「場所の代用性に係る要件」が付加されている。

◆法律において除外された要件が政令で設けられており、道路法第36条の趣旨に適わないものと解されるため、政令の見直しの検討をお願いしたい。