

**エムシードウコー株式会社 取締役
大山昇様 提出資料**

道路空間オープン化に伴う 道路占用の対価の在り方に係る提言

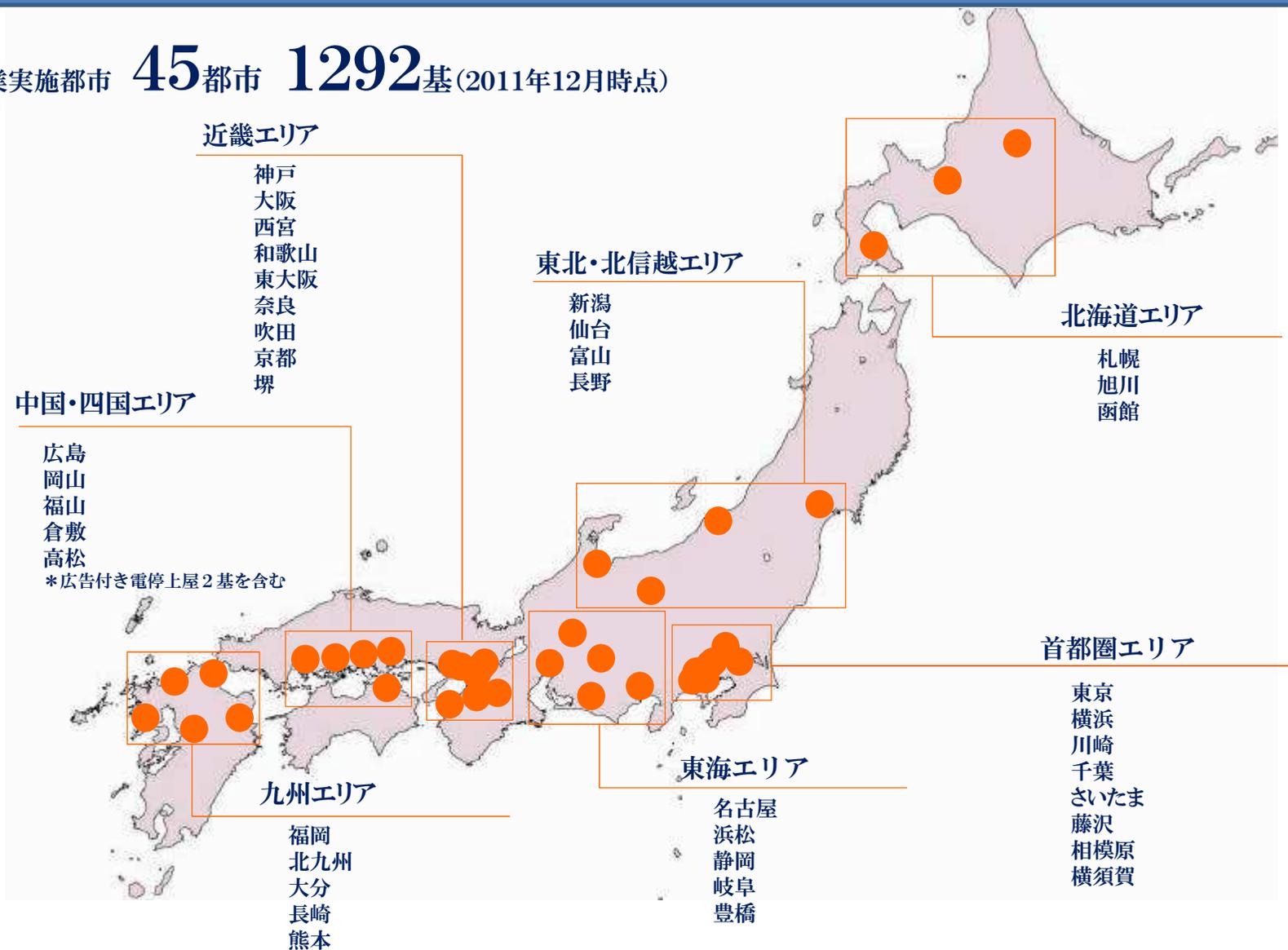
2011年12月
エムシードウコー株式会社
(広告付きバス停留所上屋整備事業者)





PPP (Public Private Partnership): 公共サービスの提供にあたり、民間のノウハウと資金を活かして、事業の効果的且つ効率的な実施を目指すもの。

● 事業実施都市 45都市 1292基 (2011年12月時点)



1. 道路占用料について

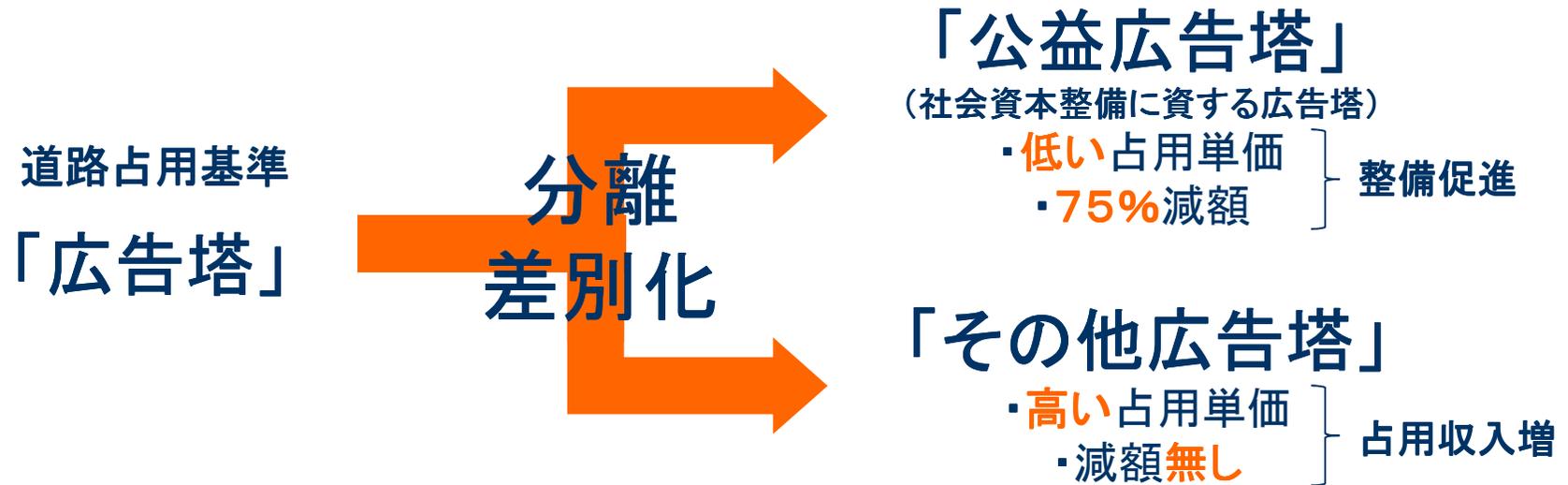
- 道路占用基準の「広告塔」を「公益広告塔」と「その他広告塔」に分離
- 「公益広告塔」は「75%減免」ないしは「占用単価引き下げ」

2. 所在地区分の在り方について

- 人口に応じた分類ではなく、地価の水準に応じた区分が望ましい
- 著しく地価が高騰した場合のみ、なんらかの激変緩和措置は必要

3. その他

- ①道路空間には「公益広告塔」のみ占用を許可
- ②「公益広告塔」には、占用希望者競合と収益比例占用料は不適切
- ③「道路空間占用許可制度」の導入
道路から見える広告に対して占用料を徴収
⇒道路空間を構成する民間敷地内の建物壁面等も対象とする
- ④道路付属物バス停上屋を移管し、広告パネルを添加
- ⑤「公益広告塔」の分離設置



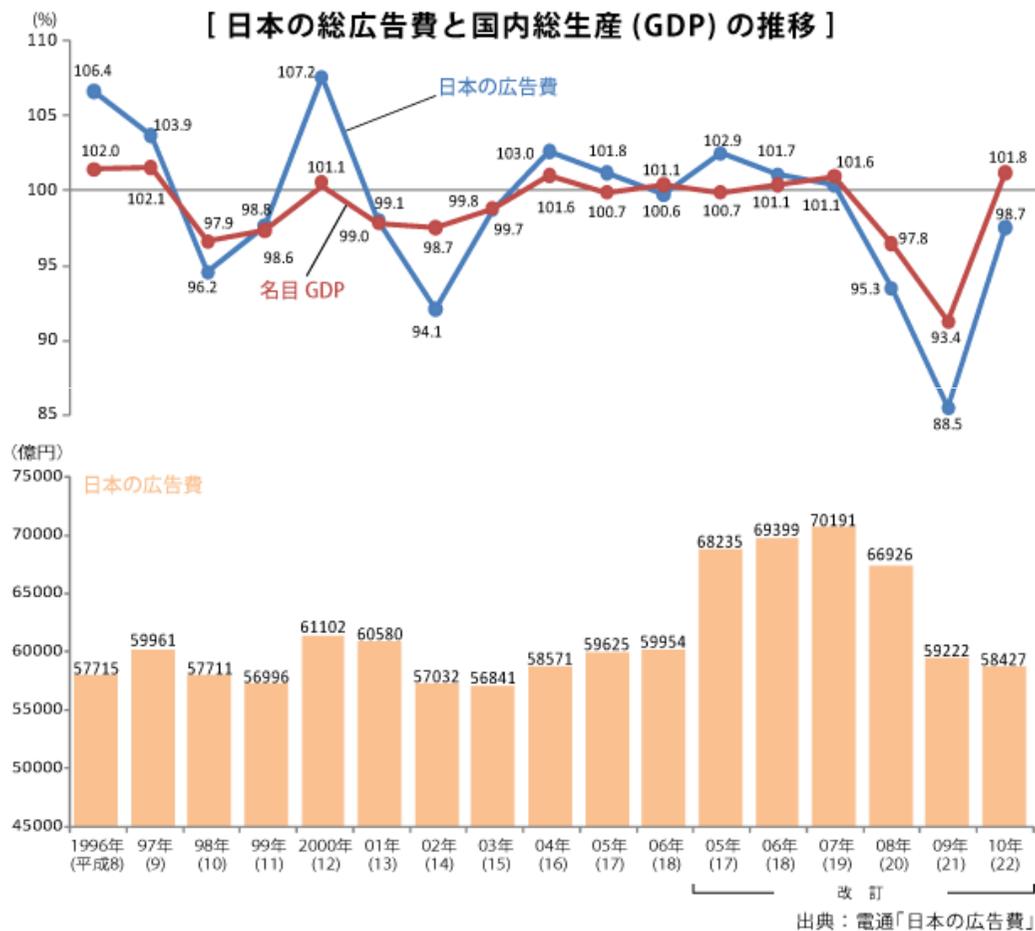
●「広告塔」を「公益広告塔」と「その他広告塔」に分離

現状では同一基準のため、公益広告塔は抑制され、その他広告塔が氾濫

●「公益広告塔」は「75%減額」ないしは「占有単価引き下げ」

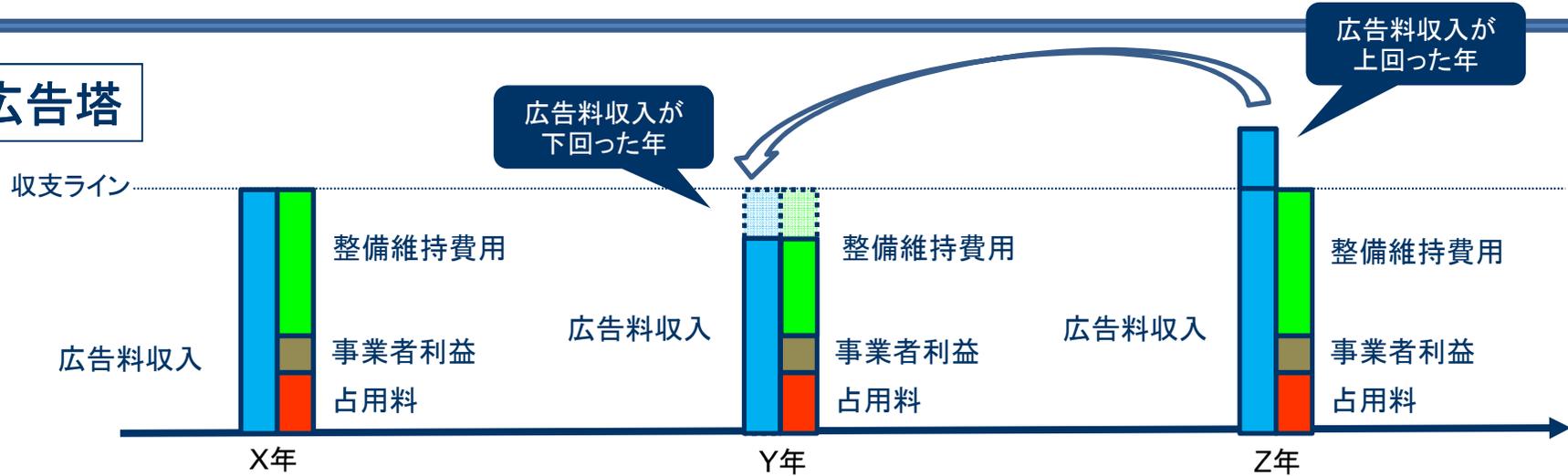
分離、差別化することで、公益広告塔を促進し、その他広告塔からの占有料増加を期待できる
⇒社会資本整備が促進される

2011年(平成22年)日本の広告費と国内総生産



引用 広告図書館 <http://www.admt.jp/library/index.html>

公益広告塔



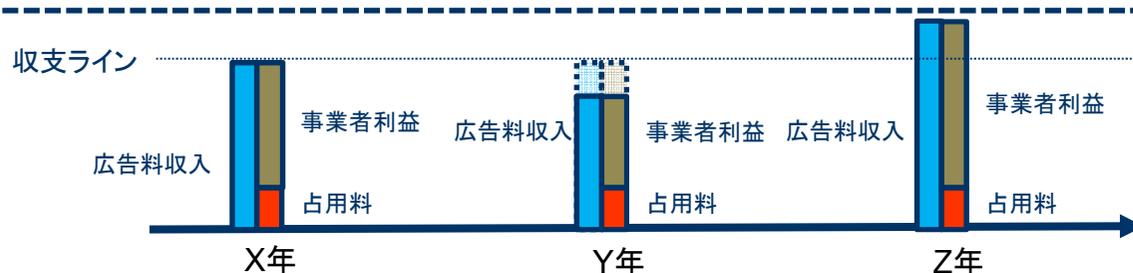
●公益広告塔には「長期の占用期間」と「一定の占用料」が望ましい

景気が悪化し、広告料収入が減少した場合、通常は整備維持費用から減額される(=サービス低下)。しかし、「長期の占用期間」と「一定の占用料」であれば、将来の収入増を期待して、整備維持費用を維持し、サービスを継続することが可能。

⇒上質のサービスを継続的に提供し、事業リスクを民間に負担させることができる。

その他広告塔

広告収入が減っても、事業者利益が減少するだけ。



●地価の水準に応じた区分が望ましい

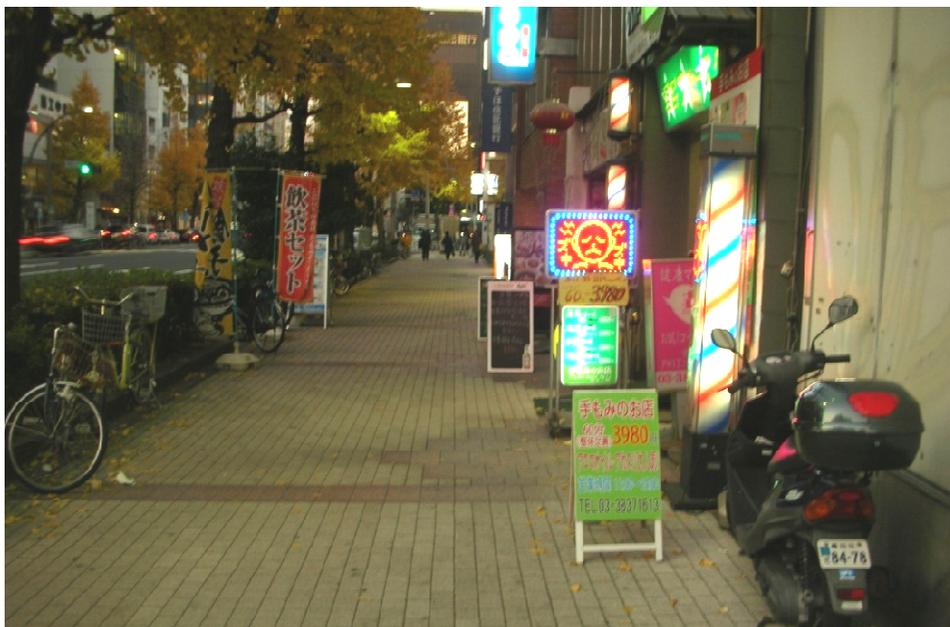
広告価値は、一般的に地価に基づいて決まるため。

●著しく地価が高騰した場合のみ、なんらかの激変緩和措置が必要

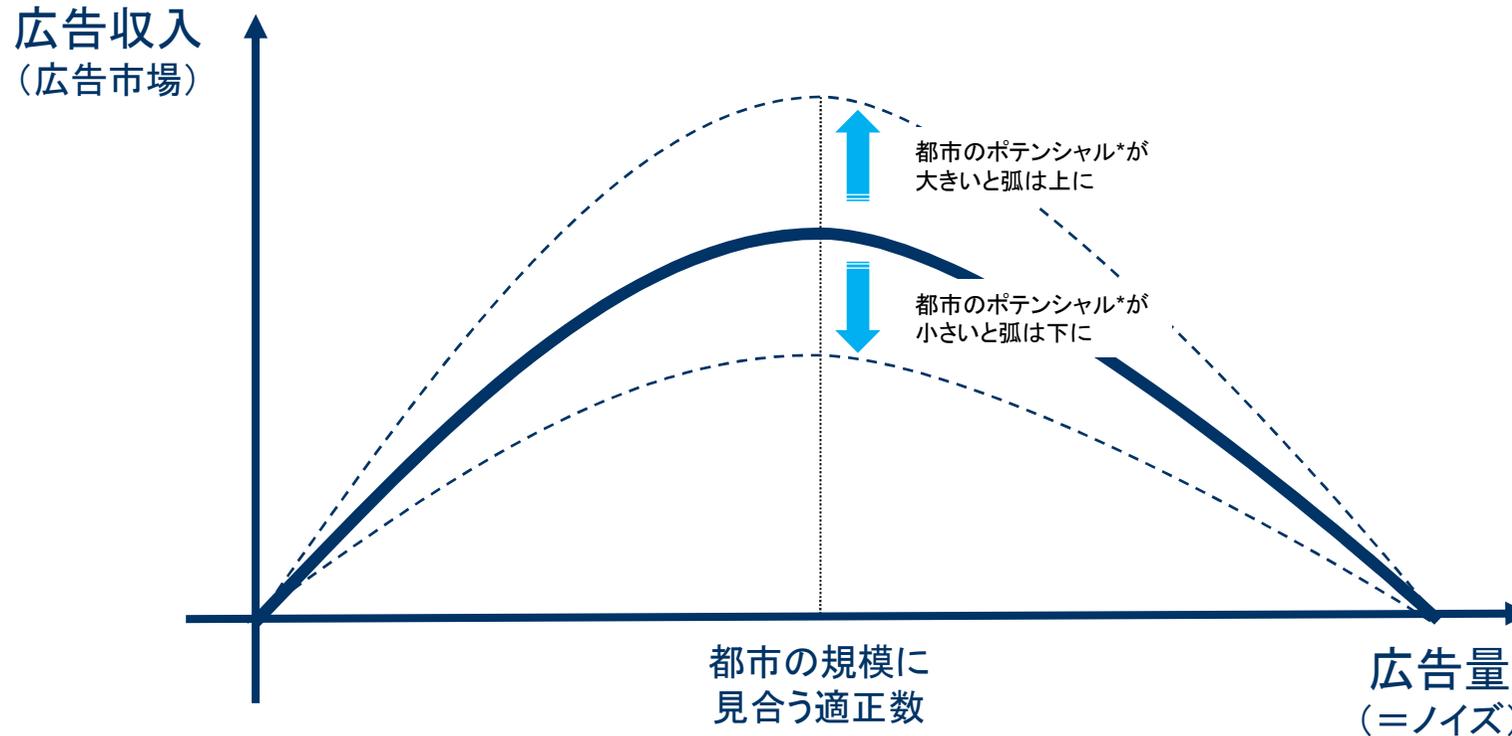
広告価値は地価に基づくが、地価と同時期に上下するのではなく、遅れて影響を受けるため。また、公益広告塔については、健全な事業発展の面からも変動幅が最少であることが望ましい。



壁面だけでなく、窓ガラスにも広告が添加されている。



「のぼり」や「立て看板」等の不法占用物件によって、交通環境や景観が阻害されている



- 限られた広告収入(広告市場)をいかに社会資本整備に充当するかが重要
適正数を超えて広告が増加すると、1つ1つの広告価値が下がり、広告収入は減少する。

*都市のポテンシャル: 居住人口、就業人口、地価、小売業販売額 等

①道路空間には「公益広告塔」のみ占用を許可

民間の土地や建物の壁面はすでに多数のステッカー広告
歩道上にも違法占用の広告看板が増加

景観阻害
交通障害

「その他広告塔」の占用は認めず、「公益広告塔」のみ占用を許可
⇒景観向上、交通空間の改善、社会インフラ整備の促進

②「公益広告塔」には、占用希望者競合と収益比例占用料は不適切

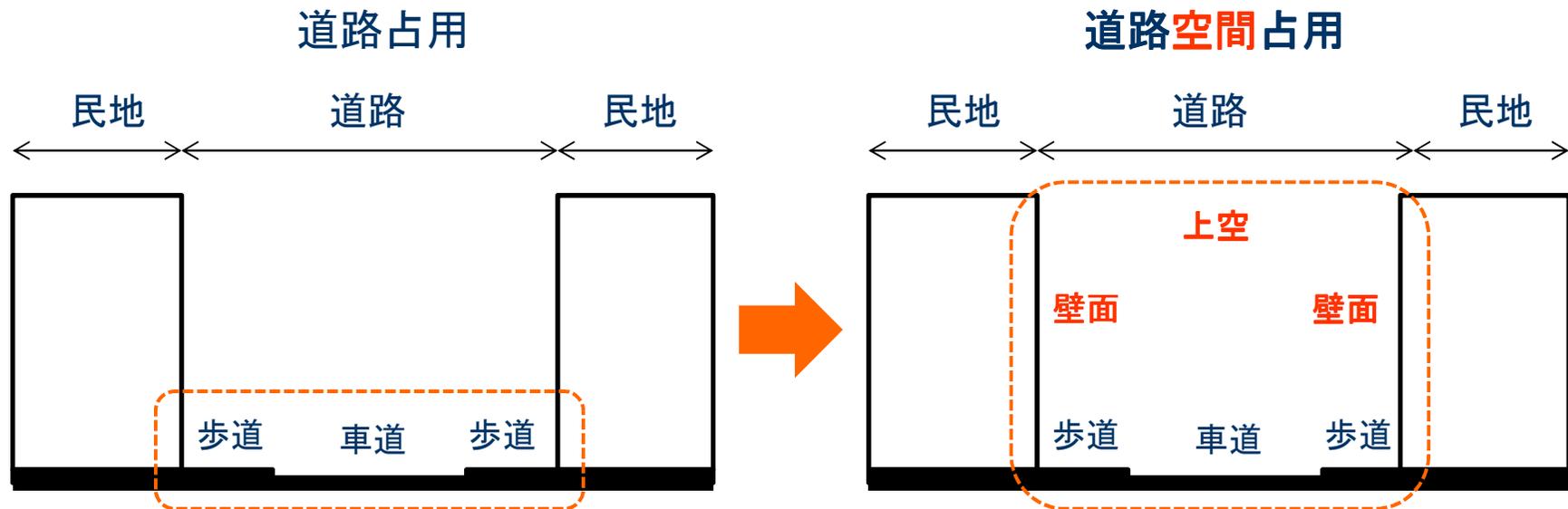
- 公益広告塔については、占用料の多寡のみに着目して事業者を選定するのではなく、提供される公益サービスや事業継続性等から総合的に選定すべき

⇒目先の選定にばかり重点がおかれ、高額の占用料で選定されたとしても、広告収入減少の際に高過ぎる占用料が足枷となり、本来の目的である整備維持管理が疎かとなる恐れがある。生活に必要な社会インフラの整備維持管理という性質上、占用者(=事業者)が頻繁に交代することは、利用者サービスの低価に繋がりに望ましくない。

- 公益広告塔については、長期間一定の占用料の設定が望ましい

⇒事業者意欲を削ぎ、「公益広告塔」促進の障害となるだけでなく、整備維持管理が疎かになる可能性が多分にある。

③道路空間管理の導入



道路交通環境や都市景観は地上の占用物件のみで構成されているのではなく、民地壁面を含む道路上空の物件にも大きく影響を受ける

●道路から見える広告に対して占用料を徴収

- ⇒道路空間を構成する民間敷地内の建物壁面等も対象とする
- ⇒道路交通環境の改善、都市景観の向上、占用料収入の増加

④道路付属物バス停上屋を移管し、広告パネルを添加

現在、道路付属物となっているバス停留所上屋への広告パネルの添加は認められていないため、道路管理者の整備維持管理の負担は残ったまま。これをバス事業者に移管し占有物件とすることで、広告パネルを添加することができれば、広告収入を活用して維持管理することが可能。



仙台市 商工会議所前バス停



⑤「公益広告塔」の分離設置

景観地区や風致地区、屋外広告物条例等に基づき、広告が一律規制されている地域では、公益広告塔が設置できず、結果として当該箇所の整備維持管理が取り残されてしまう。

広告が規制されていない場所に、当該社会インフラ物件のための、公益広告塔を分離して設置することができれば、当該物件も同様に整備維持管理することが可能。



名古屋市 桜通大津

風致地区バス停上屋



名古屋市 名古屋城正門前

←
 広告料収入
 (整備維持管理)

分離設置した『公益広告塔』イメージ



富山市 富山駅前