

# 第3回専門部会における議事概要

---

## 第3回専門部会における議事概要

### ■事業者からのヒアリング(首都高速道路株式会社)

#### 所在地区分の見直し

- ・ 現在の甲の区分の上にさらに細分化して区分を設けることは、多額な投資をしている物件もあるので、事業計画に多大な影響があることに留意していただきたい。

#### 政策減免の整理合理化

- ・ 現在、政策減免の対象となっている都市計画駐車場と高架下駐車場について、違法駐車対策等社会的な要請や、地元の要望を踏まえ整備しているものもあるので、引き続き政策減免をお願いしたい。

#### 激変緩和措置の見直し

- ・ 物件を高架下につくる場合、一定期間に投資額が回収できるかというのが事業のポイントとなるので、激しい占用料の高騰は厳しい。経済情勢と連動しつつも一定範囲にはとどまるような変動としていただきたい。

#### 占用料の多寡による競願の処理

- ・ 占用料額のみではなく、周辺の住民の方のニーズへの対応や占用主体の維持管理能力、これらを総合的に判断すべき。

#### 収益比例占用料の適用範囲の拡大

- ・ 収益をいかに正確に把握するかが大きな問題と考える。

## 第3回専門部会における議事概要

### ■事業者からのヒアリング(新宿サブナード株式会社)

#### 全体について

- ・ 地下街管理会社の経営実態を踏まえ、地下街の占用料が安定的かつ低廉となるよう制度の改善をお願いしたい。

#### 政策減免の整理合理化

- ・ 地下通路の公共性等を踏まえ、現行の政策減免制度の維持・改善をお願いしたい。

#### 激変緩和措置の見直し

- ・ 地下街会社の会社経営に配慮して、激変緩和措置の維持をお願いしたい。
- ・ 変動率は現行率10%の維持あるいは低減をお願いしたい。

## 第3回専門部会における議事概要

### ■各委員からの主な意見①

#### 全体について

- ・ 地方公共団体に対する占用料について、土地価格を反映した額に設定するよう働きかけるべきである。
- ・ 我々は直轄の占用の対価について議論しているが、影響額は地方道のほうがはるかに大きい。地方主権の世の中ではあるが、国の規定を準用している地方もあるので、その辺のバランスを考える必要。報告書において言及すべき。
- ・ 東京都は独自に占用料を算定しており、国にならっているわけではないが、地方を見ると、都道府県レベルでも国にならっているところが多く、今回の区分の見直しで影響が出るところが大変多い。そういう自治体に意見を是非聞いていただき、それを参考にまとめるべき。

#### 所在地区分の見直し

- ・ 公益事業者の占用実態から所在地区分変更の影響を試算したところ、10～35%の増額となる。見直しの方向性は理解するが、区分数や区切り方によって大きく変動するので、値上げの影響額が最小となるような方法を採用すべきである。
- ・ 現行区分数からの増加や、占用料の改定ごとに所在地区分の見直しによる市町村の入れかえが頻繁に行われるというのは、事務作業が煩雑になる。制度を安定的に運用するという面からも、好ましくない。

#### 政策減免の整理合理化

- ・ 政策減免は、道路管理者及び占用主体の両方に努力するインセンティブがあるような制度にすべきであって、現行の制度はおかしい。改めるべき。

## 第3回専門部会における議事概要

### ■各委員からの主な意見②

#### 激変緩和措置の見直し

- ・ 占用料の考え方の見直しの結果として、占用料が大きく変動する場合には、事業者への影響を抑えるための激変緩和措置を講ずるべき。

#### 占用料の多寡による競願の処理

- ・ 事務局の検討案について、例えば、オープンカフェは歩道を活用するが、地下通路については歩道ではないので、抜け落ちてしまうような気がするため、今後のとりまとめで工夫願いたい。

#### 収益比例占用料の適用範囲の拡大

- ・ 収益分析法は、資料収集が大変であり、分析が評価者によって判断が分かれるという欠点があり、積算法や賃貸事例比較法に比べてあまり適用されていないのが実態。適用される場合でも、本手法が単独で適用されるケースというのはまれである。これを個別の不動産に適用するのはかなり慎重を要するということと、また、大量の物件があるような場合、それを大量評価で行うのは実務上難しい。