

# 「道路占用料制度に関する調査検討会」 における議論及び答申について

---

## ● 所在地区分

### 論 点

- (1) 人口等により区分されている現行の所在地区分を、地価水準による区分に見直すべきか。
- (2) 東京23区は特異な地価水準にあるところ、これを独立させるなどして4区分等に細分化するべきか。

### 調査検討会における議論

- ① 町村が合併で市になり、乙地になって占用料が上がるということについて不満めいた声も聞こえている。
- ② 23区だけ独立して区分を設けた場合、高い水準の区分ができる。現行の制度は、23区にとってみれば低い占用料となっており、残りの政令市等については高い占用料となっている。
- ③ 地価水準を反映した区分とするのは一つの精緻なやり方ではあるが、地価変動によって制度が不安定なものになってしまう。  
さらに、地価水準の変動によって頻繁に政令改正が必要となり、現実的に難しいのではないか。
- ④ 合併等に影響されて丙地から乙地になるということは避けられないものの、既存の占有者に想定外の負担が生じないように、激変緩和措置についても併せて議論いただきたい。

## ● 所在地区分

### 結論（調査検討会報告書）

- この地価水準については、区分数を増やして細分化することにより、より精緻に道路価格に反映することが可能となるが、仮に厳密に地価水準により区分しようとする場合には、各区分とも対象市区町村を限定列挙することとなり、さらに地価変動により各区分の対象市区町村が頻繁に変動することから、制度として不安定となる。

また、これらを反映させるための頻繁な政令改正は実務上困難であることから、厳密に地価水準により区分していくことは困難であると考えられる。

- このため、占有者及び道路管理者の双方にとって、明確性や制度の安定性を確保することが必要であると考えられることから、現行の3区分によることが適当。

## ● 激変緩和措置

### 論 点

今後、3年ごとに占用料改定を行っていくと仮定すると、どのような激変緩和措置が望ましいのか。

### 調査検討会における議論

- ① 固定資産の評価額の上昇率と改定時期を照らし合わせたときに1.1などの変動割合を固定した激変緩和がよいのか、新単価に到達するまでに要する期間を圧縮するために別の方策を採るのかについても検討すべき。
- ② 激変緩和の変動割合として、3年間で本来徴収すべき占用料額に到達させるために上昇分の3%ずつ上げていくとか、5年で到達させるために20%ずつ上昇させていくといった方法を検討すべき。

### 結論(調査検討会報告書)

- 既存の占用物件については、市町村合併等による区分の格上げや占用料制度の変更に伴う具体的な占用料の上昇がある場合、占用者の負担を考慮し、激変緩和措置を設けることが考えられる。
- なお、激変緩和措置については、占用料の上昇幅や占用料改定の間隔についても考慮する必要がある。

## ● 収益比例占用料

### 論 点

収益比例占用料はSA等に限って導入しているところ、占用による収益が明らかなもの（高架下の店舗等）についても、収益比例占用料を導入すべきではないか。

### 調査検討会における議論

- ① 占用料は対価説に基づき近傍類似の土地の時価を基に算定することを基本とし、青空駐車場としての利用を想定して低い使用料率を乗じて算定されている。この結果、店舗、高層の駐車場等の収益力が高い占用物件の占用料は非常に安い額となっており、収益比例占用料の導入により是正すべきではないか。
- ② 収益比例占用料を一般化した場合、例えば、電気事業者等にも適用するののかという議論となってしまう。一般化するのではなく特別な場合に限定すべき。
- ③ 独占的利益に着目して導入した収益比例占用料というスキームを独占性のない場面に適用し、占用者の努力による収益を徴収するという考え方は乱暴。道路側が、確実に利益を見込める場所を提供しているからその収益の一部を徴収できるのではないか。

### 結論（調査検討会報告書）

- 売上収入額を勘案した占用料の適用対象を拡大することについて検討したが、道路の閉鎖性による特殊な場合において適用されている占用料の算定方式について、特殊な事情のない他の収益的物件に適用し、占用者の努力による利益を徴収することは合理的でないとする。
- なお、地価水準によっては、周辺地代と収益的物件の占用料の間に乖離が生じる場合も考えられ、対価説の観点から、そのようなケースが生じることのないよう、例えば、収益的物件については、別の使用料率を設定することなどの収益的物件の占用料について引き続き検討を行っていくことが必要。