

# 検討課題に係る事務局案等

---

(前回の検討)

- 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

(今回御議論いただきたい課題)

- 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

## 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有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。

### 大阪府における事例

## 事例



### 民間企業による駐車場の占用

所在地 和泉市葛の葉町

条例に基づき算定した占用料額 1,802千円

公募で提示された最高額 1,863千円(1.03倍)

# 大阪府における占用料の額による占用主体の選定

## 1 制度の目的

道路の高架下を占用させ、当該箇所<sup>①</sup>の維持管理に係る手間・費用を減らすとともに、当該箇所<sup>②</sup>の占用許可に係る占用料を道路の維持管理費に充当し、府民の安全安心と将来負担の軽減を図るとともに、地域の活性化に寄与することを目的とする。

## 2 制度の概要

- ① 占用希望者を公募する箇所(高架下)を決定
- ② 応募資格要件、募集条件等を定めた募集要項を策定・公表  
(占用料徴収条例で定める占用料の額を最低額として公募)
- ③ 公募により『占用許可申請者(占用許可申請ができる者)』を決定  
(最高額を提示した者を占用許可申請者として決定)
- ④ 占用許可申請者が占用許可申請→占用許可  
(占用料の額は公募において提示した額)

# 大阪府における占用料の額による占用主体の選定

## 3 箇所の決定

- 高架下のうち、原則として次のすべての事項を満たす場所を公募の対象とする。
  - ① 公共的、公益的な目的で利用されていない場所  
公共的、公益的利用の例：道路管理者の資材の常置場  
現在占用中の市営駐輪場  
市町村が利用を予定している場所
  - ② 形状や立地上、占用が可能であり道路管理上支障がない場所
  - ③ 少なくとも5年間は道路管理者による利用又は工事等の予定がない場所
- ※ 地元市町村等との協議の上で決定
- 占用希望のあった場所を公募に付する場合と、道路管理者自らが場所を選定して公募に付する場合とがある。
- 既に占有者がいる場所であっても、占有者の了解を得た上で、公募の対象とする。
  - ※ 占有希望が多いと見込まれる場所は既に占有されている場合が多いため、許可期間の満了のタイミング等を捉え、公募により占有主体を選び直すように現行の占有主体と調整。現行の占有主体が設置した物件を引き続き使用する場合には、新たな占有主体との間で売買契約を結ぶこととなる。
- 場所の選定に当たり、公共インフラの接続の確認や警察との調整を実施している。

# 大阪府における占用料の額による占用主体の選定

## 4 募集要項

- ① 応募資格要件
  - ・ 成年被後見人等でないこと
  - ・ 府税に係る徴収金を完納し、かつ、最近1事業年度の消費税を完納していること
    - ※ 収入増を目的とした制度であるため、納税状況を特に重視
- ② 占用物件の要件
  - ・ 高架下を占用できるとされている事務所、店舗、倉庫、自動車駐車場、自転車駐車場等に施設に該当すること
  - ・ 住宅、風俗営業用施設等としての利用ではないこと
    - ※ 用途指定(駐車場か事務所か、月極駐車場か時間貸駐車場か)は行わない。
- ③ 占用許可期間
  - ・ 5年間
  - ・ 期間満了後は、再公募
    - ※ 単なる更新は認めない。これにより、初期投資が5年で回収できない占用を排除
- ④ 占用料
  - ・ 条例に定める額を最低額とし、応募者の提示した額を占用料額とする。
  - ・ 占用期間中に条例の改定があり、条例に定める額が応募者の提示額を上回った場合は、条例に定める額を徴収する。
- ⑤ 審査基準
  - ・ 上記要件を満たす応募者のうち、入札した占用料額が最も高い者を占用許可申請者とする。
    - ※ 応募者の維持管理能力や占用の態様の審査は行わない。



# 大阪府における占用料の額による占用主体の選定

## 5 占用許可申請等

- 占用許可申請者となった者が、占用の許可を申請  
この際、占用許可基準に適合するよう、占用物件の配置等の補正を指示  
※ 公募時に提出した高架下利用計画書のままでは許可基準に適合しない場合が多い  
ため、許可申請時に補正を行わせている。
- 申請時に、高架下の橋梁の日常点検等を行う旨の誓約書を申請者が提出
- 占用許可条件として、許可の更新を行わない旨を明記

## 6 制度導入によるメリット

- 占用料収入の増加  
＜条例に基づき算定した占用料と公募で提示された最高額との比較＞  
21年度公募：13,018千円 → 15,753千円(1.2倍)  
22年度公募：10,887千円 → 19,623千円(1.8倍)
- 占用料収入の増加に伴い、維持管理予算が増加  
※ 公募対象とした高架下に係る占用料は、管轄する事務所の道路の維持管理費に充当している。

## 7 制度導入によるデメリット

- 公募しても応札者のない場合があるなど、全体として公募を実施する事務負担が重い。

### 【対 占用許可申請者等】

- 占用許可申請者となった時点で占用許可を受けたと誤解されることが多く、許可申請書の補正等の協議が難航する場合がある。
- 既占用者と占用許可申請者との間で、既占用者の占用物件の有償譲渡に係る協議を行う際、道路管理者が仲裁する(値引き交渉する)よう要求されたことがある。
- 占用者が提示した占用料であるにもかかわらず、経営状況の悪化等により完納できない又は完納に時間を要する場合がある。

### 【対 地域住民】

- 占用者の利用方法・管理状況について地域住民から多数の苦情が寄せられる場合がある。
- これまで空き地であった高架下を公募に付そうとした際、交通量の増加を懸念する住民から「そもそも占用させないで欲しい」との要望を受けた。

事務局案

## 4 占用料の多寡による競願の処理について

### 検討案

#### ① 制度の対象及び考え方

道路は一般交通の用に供することが本来目的であり、道路の占用は他に余地がなくやむを得ない場合に限って認められるものである。よって、道路の占用は先願主義が基本となる。

しかしながら、道路区域の中には、

ア 直接道路交通の用に供されている部分(車道、歩道等)

イ アの安全を確保するため又は道路交通環境の向上のための部分(高架下、植樹帯等)

ウ 道路通行者の利便増進のために必要な施設の敷地となる部分(SAPA用地)

が観念され、ウについては道路管理者が占有物件があることが望ましいと考えており、イについてはまちづくりその他の目的から活用ニーズがある場合には道路の構造又は交通の安全を確保できる範囲で物件を設置しても差し支えないものと考えられる。

イ又はウの場合、占有主体の選定における公平性を確保するため、特段の事情がない限り占有主体を公募により選定することが妥当である。アについては、他に余地がなくやむを得ない場合に限って物件の設置が認められることとなり、引き続き先願主義により占有許可を行うことが妥当である。

公募による場合、占有主体の維持管理能力、道路通行者の利便増進やまちのにぎわい創出等への寄与度、物件の安全性等により選定することとなる。この際、占用料の額を占有希望者に申請させた場合、高い額を提示した者はその投資を回収するために魅力的なサービスを提供するものと考えられ、道路区域の有効活用につながると考えられる。

## 4 占用料の多寡による競願の処理について

### ①のつづき

よって、公募により占用主体を選定する場合に占用料の多寡による競願の処理を導入することとする。具体的には、

- ・ 高架下、特定連結路附属地等の有効活用を図る場合の占用主体の選定
- ・ 占用特例制度により物件を設置する場合の占用主体の選定
- ・ SAPAの休憩所の占用主体の選定

等において活用する。

### ② 具体的な場所の選定

道路管理者が、占用希望者やまちづくり関係者の要望を踏まえつつ、道路の構造又は交通に支障の少ない場所を選定。

(例) 未利用の高架下であって、大規模改修や資材置き場等としての利用の予定のない箇所

### ③ 占用物件

道路管理者が、まちづくり関係者と協議しつつ、①の場所に占用させる物件・用途を指定

(例) 高架下の空きスペースを、違法駐車対策のための時間貸し駐車場として活用

### ④ 許可期間

許可期間は5年以内とし、占用物件の投資回収期間等を踏まえつつ更新回数に制限を設定

## 4 占用料の多寡による競願の処理について

### ⑤ 占用料

- 道路法施行令の規定により算定した額を最低額とし、応札者が提示した額を占用料として徴収
- 占用期間中に政令改正があった場合又は近傍類似の土地の時価が変動した場合であって、道路法施行令の規定により算定した額が応札者が提示した額を上回ったときには、道路法施行令の規定により算定した額を徴収

### ⑥ 評価方法

道路管理者、地方公共団体、有識者等からなる選定委員会を設置し、応募者の提示する占用料の多寡、応募者の管理能力、応募内容等を総合的に評価

### ⑦ 占用許可申請

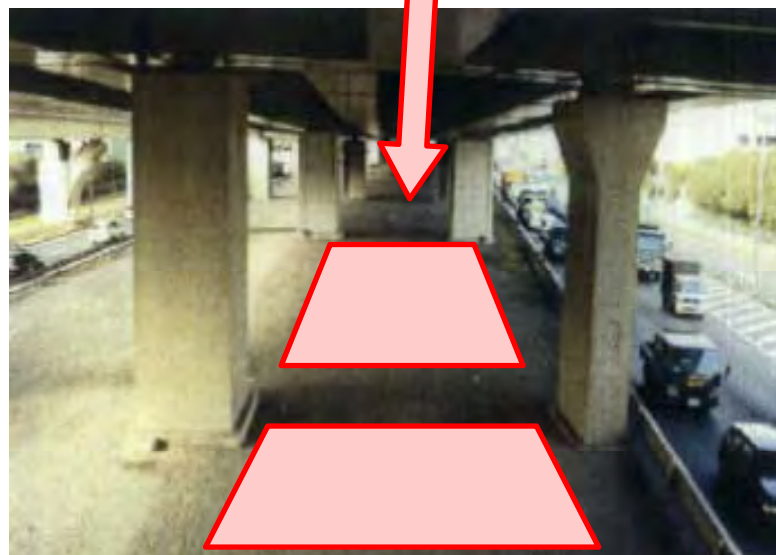
⑥における評価結果を踏まえ、道路管理者が占用主体を決定。この際、許可基準に合致するように補正を指示

### ⑧ 占用料未納への対応

一般の占用料未納の問題もあることから、不法占用対策の一環として別途検討

# ● 対象となる場所のイメージ

【 高 架 下 】



【 ペDESTリアンデッキの余裕部分 】



# 参 考 事 例



## ● 周波数オークション

### 周波数オークションの検討経緯

- 「次期電波利用料の見直しに関する基本方針」（平成22年8月30日総務省決定）において、「オークションの導入について本格的な議論を行い、その必要性・合理性をオークション導入の目的・効果に照らして検証し、国民に示していくべき」とされた。

また、「「光の道」構想に関する基本方針」（平成22年12月14日総務省決定）においても、第4世代移動通信システムなど新たな無線システムに関しては、諸外国で実施されているオークションの導入についても、早急に検討の場を設けて議論を進める」とされた。

これらを受けて、平成23年3月から「周波数オークションに関する懇談会」において検討が進められ、平成23年12月に報告書を取りまとめられた。

- 周波数オークションに関する懇談会
  - ・ 平成23年3月 第1回懇談会開催
  - ・ 平成23年12月 第15回懇談会開催（報告書案について了承）

### 今後の流れ

- 2015年に実用化が想定される第4世代移動通信システムに用いる周波数の免許人選定から周波数オークションが実施される予定。

# ● 周波数オークション

## 導入目的

### 周波数オークション

#### <性質>

電波とは有限の資産であり、有効活用されるべきもの。

#### <電波の有効利用の促進>

最高値で落札した者は払込金も含めた投資を回収する必要性から魅力的なサービスを提供し、それに伴ってサービス利用者が増加して通信量が増加するものと想定され、もって電波の有効利用が図られると期待される。

### 道路占用オークション

#### <性質>

道路は通行の用に供するものであり、物件が設置されることは基本的には望ましいものではないが、道路利用者の利便の増進に資すること等を評価して占用させる以上、限られた道路空間は有効利用されるべきもの。

#### <道路空間の有効利用の促進>

最高値で落札した者は道路占用料を含めた投資を回収する必要性から占用物件を活用した道路利用者の利便の増進に資する魅力的なサービスを提供するものと想定され、もって道路空間の有効利用が図られると期待される。

## ● 周波数オークション

	周波数オークション	道路占用オークション
最低落札価格	オークションの実施経費のほか市場における需要を基に経済的価値を推計した上で最低落札価格を設定	政令で定める道路占用料を最低落札価格として設定
入札する金員の性質	オークション対象周波数の使用について、一定の独占的な権利を得たことの対価。免許を受けた者が毎年支払う電波利用料は別に徴収	道路の占用の対価
入札方法	複数ラウンドオークション（せり上げ）を中心に検討	総合評価方式
落札者の決定	払込金の金額多寡のみにより決定	占用料額、事業内容、維持管理能力等による総合評価により決定
期間	免許申請を行う権利の期間は10～20年（免許は5年ごとに申請）	5年（物件の性質により、更新可能回数を決定）
納付方法	原則一括払い	年度ごとの納付（単価表の見直しにより政令で定める額が落札金額を上回った場合は政令で定める額）

## ● 自動販売機設置に係る入札

### 地方公共団体における事例

- 地方公共団体の庁舎等への自販機の設置は、
  - ①「行政財産の目的外使用の許可」により行われる場合
  - ②地方自治法の改正を受けて「庁舎等の余裕部分の賃貸借」として行われる場合がある。
  
- 行政財産を他者に使用させる場合には、従前は「行政財産の目的外使用」として行われてきたが、近年、市町村合併や少子化の進展等により庁舎や学校等の空きスペースの有効活用が検討されるようになったことや、地方公共団体等からの要望を受けて、平成18年に地方自治法が改正(第238条の4)され、庁舎等の建物や敷地等に余裕がある場合に、当該余裕部分を賃貸借契約により他者に貸し付けることができることとされた。
  
- 地方自治法の改正等を受けて、庁舎の建物や敷地へ自動販売機を設置して飲料を販売する事業者を決定する方法として、
  - ①売上手数料率の多寡で予定者を決定して、使用許可の申請を行わせる方法
  - ②使用料の多寡で予定者を決定して賃貸借契約を締結する方法がみられる。

# ● 自動販売機設置に係る入札

	総合評価方式で事業者を選定している事例（埼玉県）	使用許可の対価の多寡で事業者を選定している事例（岡山県）
最低落札価格（基準価格）	個々の建物・敷地の価格に応じて算定した額（円/㎡・年）に賃借面積を乗じて算定	売上手数料率 10%
入札する金員の性質	<p>庁舎内のスペースの賃借料</p> <p>（電気代は別に徴収（H24年度 24,700円/台・年））</p>	<p>庁舎内のスペースを使用するための対価</p> <p>（電気代は別に事業者が実費負担）</p>
入札方法	総合評価方式	単一ラウンドオークション
落札者の決定	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 提示された賃借料の額 65点</li> <li>・ 社会貢献度、自販機の性能等 35点</li> </ul> で評価し、最も得点が高い者とする。	売上手数料率（売上合計額に占める比率）の多寡
期間	3年 （期間延長、更新はしない）	1年 （1年ごとに更新の可否を判断し最長3年）
納付方法	毎年4月末日までに年額を納付	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 売上手数料は各月ごとに徴収</li> <li>・ 使用料は岡山県が定める日までに年額を納付</li> </ul>

## 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。