

新宿サブナード株式会社 提出資料

「道路占用の対価に関する検討」に当たっての要望

平成24年2月17日

新宿サブナード株式会社

目 次

資料作成に当たって	IV 「道路占用の対価に関する検討」に当たっての
I-1 新宿サブナードの概況	地下街としての基本的要望
I-2 新宿サブナードの整備と役割	
I-3 新宿サブナードのフローアガイド	V 「道路占用の対価に関する検討課題」に係わる
I-4 新宿サブナードの管理運営形態等	要望
	・ 政策減免の整理・合理化
II-1 新宿サブナードの道路占用	・ 激変緩和措置の見直し
II-2 新宿サブナードの道路占用用途等	・ 競願の処理
	・ 収益比例占用料の適用範囲の拡大
III 地下街の特殊性	
(1) 公共性の高い地下街	VI その他要望
(2) 安全安心で快適な地下通路の管理	・ 二次占用制度の廃止
	・ 占用期間の長期化

資料作成に当たって

- ・ 新宿サブナード株式会社は、全国で 70 数箇所あるといわれている地下街のうち、25 社の地下街会社で構成している全国地下街連合会に加盟しています。
- ・ 新宿サブナード株式会社は、昨年度及び今年度の全国地下街連合会の会長会社です。
- ・ 全国地下街連合会の加盟会社が運営している地下街のうち、道路占用の許可を受けている地下街は 30 箇所あります。そのうち、国から占用許可を受けている地下街は 5 箇所です。
- ・ 国以外で占用許可を行なう道路管理者である地方公共団体は、ほとんどが国の制度に準じて占用料制度を定めているため、国の制度見直しは地下街会社に大きな影響を与えることになります。
- ・ そのような観点を踏まえ、新宿サブナード株式会社として資料をまとめています。

I-1 新宿サブナードの概況

新宿サブナードは、都市計画決定した都市計画駐車を併設している地下街です。

* 全国的には、駐車を併設していない地下街も多くあります。

- ・ 都市計画決定：昭和43年2月23日
- ・ 地下街・駐車場開設：昭和48年9月15日（都道 靖国通り）
昭和50年10月22日（区道 柳通り）
- ・ 地下街等の面積（地下1階 店舗、地下2階 駐車場）

用途	地下通路	店舗	機械室等	駐車場	合計
面積 (ha)	1.0 ha	0.7 ha	0.6 ha	1.5 ha	3.8 ha
規模	幅員 3~14 m 延長 約 0.9 km	約 100 店舗	-	373 台	-

- ・ 地下通路：一般の人の利用に供する公共的通路で、3路線、約320mは都市計画道路（歩行者専用道路）に位置付けられています。

I-2 新宿サブナードの整備と役割

- ・ 新宿サブナードは、靖国通りの自動車交通の円滑化や激増する歩行者交通の混雑緩和を目的に、都市計画駐車場並びに附帯する地下街として都市計画道路（歩行者専用道路）を含む地下通路等を建設整備しました。
- ・ 地下通路は、公共的通路として靖国通りの横断歩行者のみならず歩道通行者に対する交通代替施設として役割を担ってきました。
 - * 靖国通りは青梅街道に続く都内の主要幹線道路で幅員も広く交通量も非常に多い路線です。一方で新宿駅から歌舞伎町へ向かう大量な歩行者は靖国通りで堰き止められ、交差点周辺の交通混雑の解消は重大な交通問題でした。
- ・ また、都市計画駐車場や地下通路は、違法駐車排除や歩行者の安全確保等地域のまちづくりの観点からも重要な役割を担ってきました。
- ・ これらの役割は、新宿サブナードが将来にわたっても担っていかなければならない重要な役割です。

[新宿サブナードの現況 (写真)]

地下街 (地下1階)



駐車場 (地下2階)



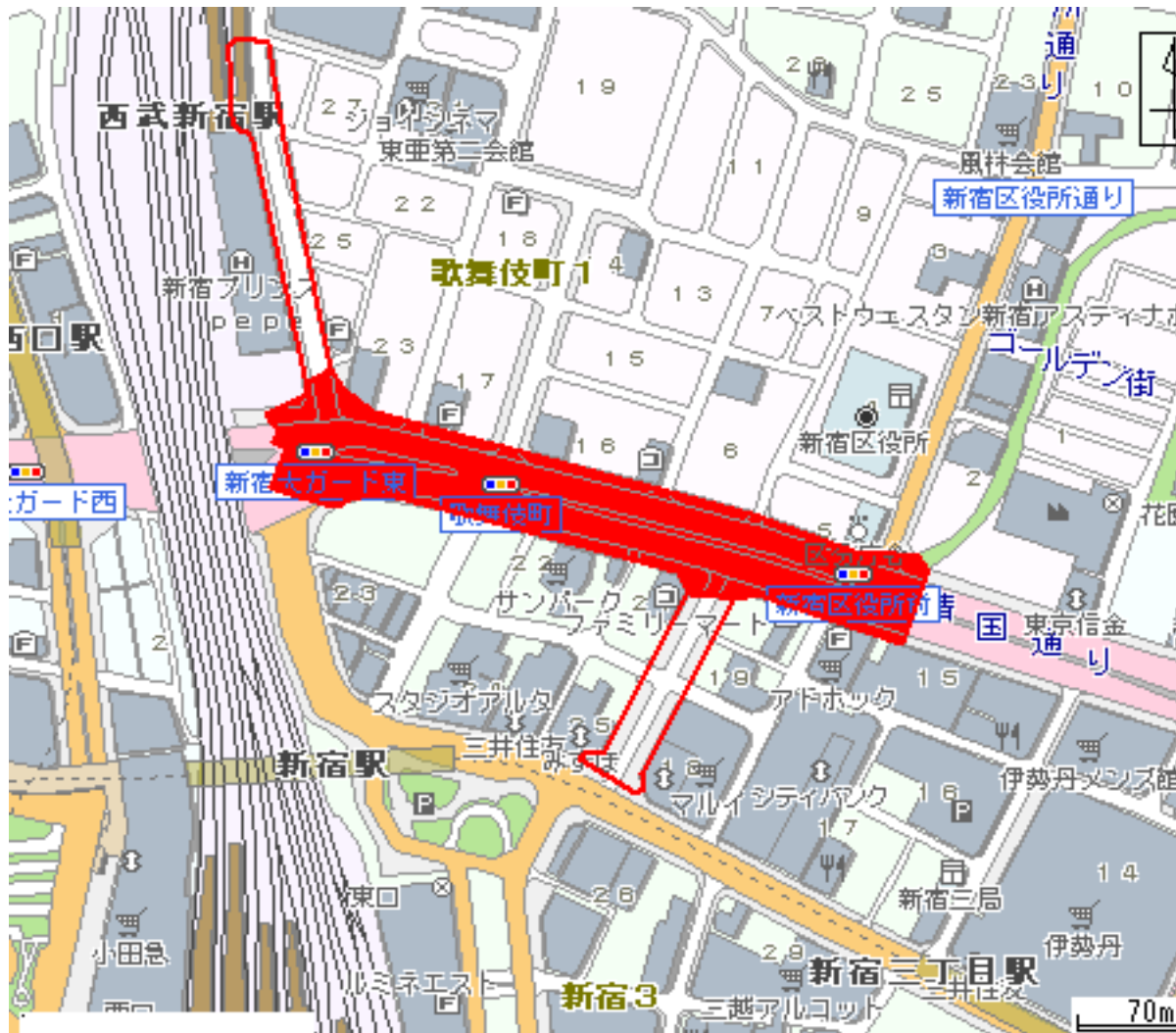
I-4 新宿サブナードの管理運営形態等

- ・ 新宿サブナードは、都市計画法に基づく特許事業により民間会社である新宿サブナード株式会社（当時の社名は新宿地下駐車場株式会社）が建設整備を行ないました。

- ・ 管理運営も新宿サブナード株式会社が行なっています。
 - * 都内にある地下街は、すべて民間資本により建設整備、運営が行われています。
 - * 全国的には、第三セクターが管理運営を行なっている地下街もあります。

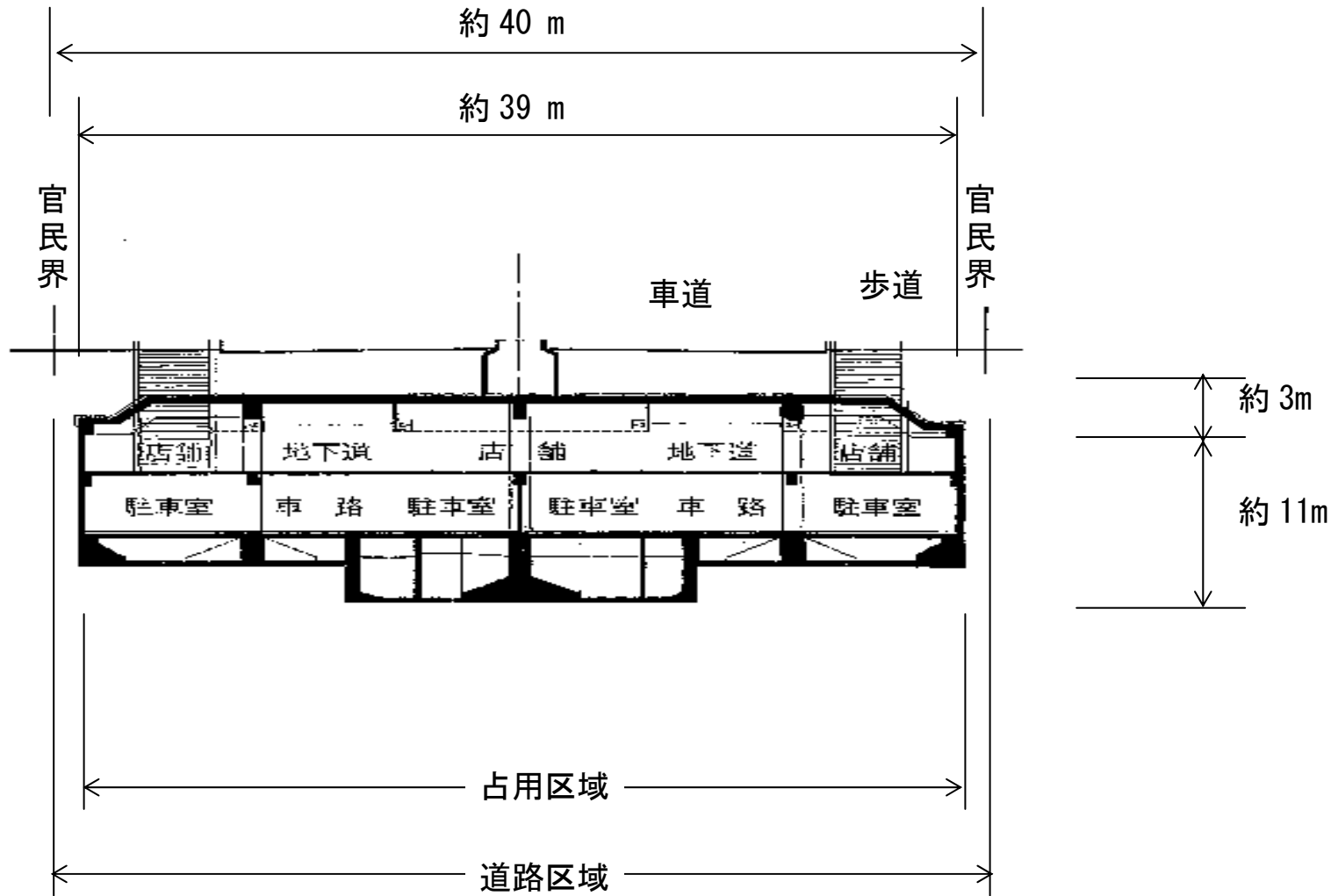
- ・ 新宿サブナード株式会社は、駐車場運営による駐車場料金及び地下街の運営によるテナント賃貸料を主な収入源として会社を運営しています。
 - * 会社事業の1部門として管理運営されている地下街もあります。

Ⅱ-1 新宿サブナードの道路占用（平面図）



- : 都道(靖国通り)
- : 区道

II-1 新宿サブナードの道路占用（断面図）



Ⅱ-2 新宿サブナードの道路占用用途等

○道路占用用途別内訳

(単位 : ha)

道路区分	地下通路	店 舗	駐 車 場 ・ 機 械 室 等	合 計	H23 年 度 占 用 料
都 道	0.8	0.6	1.5	2.9	173 百万円
区 道	0.2	0.1	0.4	0.7	43 百万円
そ の 他 区立公園等	0	0	0.2	0.2	11 百万円
計	1.0	0.7	2.1	3.8	227 百万円

- ・ 地下街の用途別規模の基準は、「地下街に関する基本方針について」昭和 49 年五省庁通達で定められています。(地方分権一括法により廃止されましたが、現在でも準用されています。)
- ・ その他、占用許可を受けた区域内でも看板や自動販売機等を別途設置する場合(二次占用)には、あらためて占用許可を受けています。
- ・ この二次占用の場合も、占用物件の内容により占用料が徴収されています。

Ⅲ 地下街の特殊性（１）[公共性の高い地下通路]

地下街は、地上の交通代替機能として公共性の高い地下通路を整備しており、靖国通りの歩道通行者の２割から３割の交通量を受け持っています。

○ 靖国通り及び新宿サブナードの歩行者数

調査地点	A地点 (西武新宿駅寄り)	B地点 (柳通り寄り)	備考
地上部の歩行者数 (靖国通りの歩道)	127千人	67千人	平成13年調査 12時間交通 (9:00~21:00)
地下部の歩行者数 (新宿サブナードの地下通路)	34千人	29千人	
地下街の歩行者負担率	21%	30%	

- ・ また、新宿サブナードは、地上の歩道との連絡階段が22箇所あり、交差点の歩行者交通の軽減にも寄与しています。

[地下通路の利用状況 (写真)]

朝の通勤時間帯 (8時)



夜の帰宅時間 (18時)



Ⅲ 地下街の特殊性（２）[安全安心で快適な地下通路の管理]

①地下通路は、常に安全・安心で快適な歩行空間を提供できるよう管理運営を行っています。

- ・ 地下通路は、鉄道の初電から終電まで開放しており、通勤利用者等の利便性の確保を図っています。
- ・ また、照明や冷暖房設備の設置等により、天候に左右されない快適な歩行環境を作っています。
- ・ さらに、警備員が常に巡回し、安全安心の確保に努めています。

* 新宿サブナードは、歌舞伎町という大繁華街にありますが、地元から「清掃が行届いて清潔であり、館内も明るいので、犯罪の防止に役立っている」と評価されています。

②地下街は地震に強く、多くの人々を収容でき、冷暖房も備えていることから、防災面での役割が期待されています。

- ・ 東日本大震災では、都内主要ターミナルの多くの地下街が帰宅困難者に対し、一時滞留場所として地下通路を開放しました。

* 新宿サブナードでは、帰宅困難者約 1,500 人を受け入れ、厳しい寒さのなかでの暖房の継続運転、トイレの開放、館内放送による鉄道運行状況等の情報提供を行ないました。

IV 「道路占用の対価に関する検討」に当たっての地下街としての基本的要望

社会・経済が大きく変化しているなかで、地域のまちづくりと公共的使命を担う地下街等を適切に維持管理し、安心・安全かつ快適なサービスを提供していくため、道路占用の対価に関する検討に当たっては、次のことに配慮されるようお願いいたします。

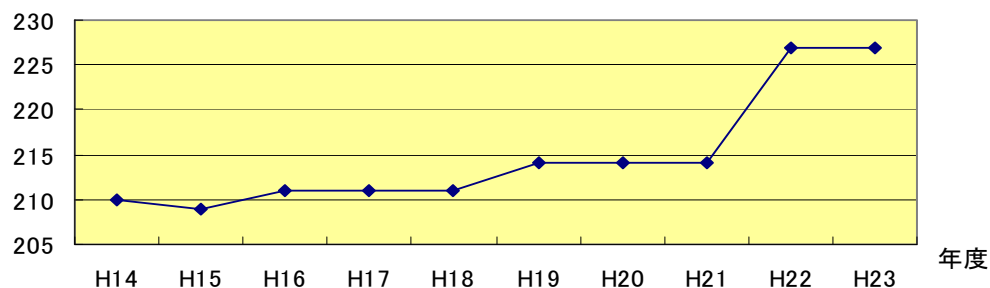
① 地下街及び都市計画駐車場が持つ公共的使命、防災やまちづくり等の地域貢献に配慮し、政策減免や激変緩和措置を改善していただきたい。

- ・ 地下通路は、地上の交通代替機能としての役割を担っている公共的通路であり、公共的空間として適切に維持管理しています。
- ・ 地下街は、東日本大震災を契機に、改めて防災面での役割が再認識されています。
- ・ 一方、通路の管理費は、近年の異常気象に伴う冷暖房経費の増大や老朽施設の更新、安全・安心を守るためのテロ対策等の警備費用の増加など、管理費用が増大しています。

② 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を改善していただきたい。

- ・ 現在、地下街の経営は、長引く景気の低迷や消費構造の変化等により厳しい局面を迎えています。
- ・ 地下街は主要な駅の近傍に立地していますので、「駅ナカ」、「駅チカ」等新たな業態の出現により、一段と厳しい経営状況に至っています。
- ・ 近年、占用料は増額傾向にあり、占用料が会社経営の負担となっています。

* 新宿サブナードの占用料の推移 (単位：百万円)



* 平成 22 年度の新宿サブナードの収支

内 容	金 額
営業収入	19.0 億円
営業費用	18.3 億円
うち 占用料	2.3 億円
営業利益	0.7 億円

- ・ テナント賃料や駐車場料金は、占用料の増額を理由に値上げできる経済環境がありません。
- ・ 1 億円に満たない営業利益の中で、自らの経営努力には限界があります。

V 「道路占用の対価に関する検討課題」に係わる要望

[政策減免の整理・合理化]

- ① 地下通路の公共性等を踏まえ、現行の政策減免制度は維持してください。
- ② 地下通路占用料の免除は、絶対に維持継続してください。
- ③ 地下通路の維持管理に要する費用の政策減免制度については、「経営上特別な事由があるもの」等の適用要件や対比条項の撤廃、冷暖房等管理上必要不可欠な費用の新規算入など、制度の改善を図ってください。

- ・ 地下通路は、歩行者の安全・安心、快適な歩行空間を提供する極めて公共性の高い施設です。
- ・ 地下街の占用料については、地下通路の維持管理に要する費用の一部を減額する政策減免制度がありますが、「経営上特別な事由があるもの」等の適用要件、冷暖房費の不算入等の制約があるため、今日の時代状況に十分対応しているとはいえません。

* 経営上特別な事由

- ・ 収支決算において欠損金があること。又は株式配当が高率（1割を超える率）でないこと
- ・ 経費節減の努力がなされること
- ・ 店舗営業者の負担する保証金、賃貸料等が近傍ビルの地下店舗営業者のそれと均衡が取れていること

- ・ また、この管理費減免制度には、対比条項、すなわち「減額して算出される占用料の額が、現に納付している占用料の額を下まわるときは、現に納付している占用料の額までとする」という条項があり、この条項が適用されると政策減免制度の意味は、なお一層失われることとなります。

○ 新宿サブナードの区道（店舗部分）を参考にした占用料算出の事例

項 目		㎡	平成 22 年度	平成 23 年度	平成 24 年度（仮定）	
道 路 価 格	A	千円/㎡	47	42	42	前年度と同額と設定
道 路 面 積	B	㎡	921	921	921	
算 定 占 用 料	$C = A \times B$	百万円	43	39	39	
地下通路の管理費	D	百万円	24	24	12	節電等で 1/2 に節約
減 額 後 の 占 用 料	$E = C - D$	百万円	19	15	27	
前年度の納付占用料	F	百万円	24	24	24	
確 定 占 用 料	$G > E \text{ or } F$	百万円	24	24	27	
コメント			—	*1	*2	

* 1 : 道路価格が下がっても（47 千円 → 42 百万円）占用料は下がりにません。（24 百万円 → 24 百万円）

* 2 : 節電等の努力（24 百万円 → 12 百万円）により通路管理費を節約すると、占用料はかえって上がります。
（24 百万円 → 27 百万円）

- ・ 以上のことから、現行の地下街の政策減免制度の堅持と地下通路の維持管理に要する費用の政策減免制度の改善をお願いします。

[激変緩和措置の見直し]

- ① 地下街会社の会社経営に配慮し、激変緩和措置を維持してください。
- ② 変動率は、3年後に満額の徴収を求めるのではなく、政策措置として現行率（10%）の維持あるいは低減をお願いします。

- ・ 地下街会社は、占用料の増額をテナント賃料や駐車場料金へ転嫁することが困難です。したがって、占用料の急激な高騰に対する負担能力はありません。
- ・ 地下街は半恒久的な施設であり、さらに公共的施設として歩行者の安全・安心、快適な空間を提供することが求められています。したがって、長期にわたり安定的に運営していかなければなりません。
- ・ 全国的に地下街は、昭和30年代、40年代に造られたものが多く、将来にわたり健全な地下街を維持管理していくためには、老朽化対策に多額の資金が必要です。
- ・ また、都内のターミナル駅に近接した地下街に併設された都市計画駐車場は、公共の用に資するため高額な事業費をかけて建設されており、その採算性改善を理由に店舗経営が認められてきた経緯があります。
- ・ 以上のことから、激変緩和措置の維持改善をお願いします。

[競願の処理]

既存地下街の競願は考えられません。

- ・ 地下街の占用は、占用期間が5年以内と定められており、占用期間が終了するとあらためて占用許可を得なければなりません。
- ・ しかし、地下街は、各地下街会社が建築確認を経て地下街施設を建設し所有権を有する不動産物件であり、現実的には半恒久的に占用許可を受けてしかるべき施設です。
- ・ また、都市計画駐車場を併設している地下街は、地下街会社が都市計画法に基づく特許を得て建設しています。
- ・ 以上のことから、5年ごとの占用期間があるとしても、既設の地下街について5年間の占用期間終了を理由に、競願に付することは考えられません。

[収益比例占用料の適用範囲の拡大]

占用料の安定性の観点から収益比例占用料の地下街への適用を検討してください。

- ・ 地下街管理会社は、占用許可を受けた地下街店舗をテナントに賃貸し、その賃料等を収入とし会社を営んでいます。
- ・ 今日の厳しい経営環境の中では、占用料の増額分をテナント賃料へ転嫁することは困難な状況です。また、増額分を経営努力で担うことにも限界があります。
- ・ そのため、地下街会社としては、占用料が安定していることを望んでおり、収益比例占用料は地下街会社にとっても合理的な面もあると考えられます。
- ・ しかし、地下街は複数の道路管理者等から占用許可を受けているケースがあり、また、各地下街会社の経営形態により収益の把握が難しい場合も考えられるので十分な実態調査をお願いします。

VI その他の要望

[二次占用制度の廃止]

- ・ 占用許可を受けた地下街施設の占有区域内であっても、自動販売機や壁面看板等の物件を設置する場合は、改めて占有許可を受けることとされています。(二次占有)
- ・ この二次占有物件のうち、公共目的以外の占有物件には、さらに占有料が徴収されます。
- ・ 地下街は、そもそも公共的使命を全うするために営業活動が認められている施設です。
- ・ そのため、地下街のような公共的使命を担う物件については、二重の占有許可を必要とする制度は廃止してください。

[占有期間の長期化]

- ・ 地下街は、道路法施行令第9条第2号により占有期間が5年以内と定められています。
- ・ しかし、地下街は前述したように半恒久的な施設です。
- ・ このような実態を踏まえ、地下街会社の社会的信頼性を確保する観点から、地下街の占有期間を長期化するよう改善してください。