

平成 18 年 12 月 19 日

NTT

道路占用料制度の見直しに関する要望

1. 道路価格について

道路占用料算定に用いる道路価格は、道路の近隣の土地の価格（宅地・田畑・山林等の固定資産税評価額）を利用して設定されておりますが、道路は宅地・田畑・山林等とは性質を異にするものと考えられることから、現行の道路価格設定方法の妥当性について、本調査検討会でご議論いただけますようお願いいたします。

2. 使用料率について

民間における土地の貸借事例の調査結果から、道路占用料算定に用いる使用料率を定める場合には、調査データの性質を勘案した使用料率設定方法について、本調査検討会でご議論いただけますようお願いいたします。

3. 修正率について

道路占用料算定に用いる修正率は、現行では「上空に占有することによる場合は $2/3$ 、地下に占有することによる場合は $1/3$ 」に設定されておりますが、例えば「国土交通省損失補償取扱要領 別記2 土地利用制限率算定要領」を用いることとする等、修正率設定方法について、本調査検討会でご議論いただけますようお願いいたします。

4. 市町村合併について

市町村合併に伴い、土地の価格に変更が生じていないにもかかわらず、自動的に道路占用料単価が値上げとなる現行スキームの見直し・改善について、本調査検討会でご議論いただけますようお願いいたします。

5. 道路占用料単価の格差について

水道事業、ガス事業、電気事業、電気通信事業の占用物件に係る道路占用料について、地方公共団体が定める道路占用料の額は、道路法施行令別表に定める道路占用料の額と均衡を失しないよう努める旨の周知徹底がなされておりますが、道路占用料単価の格差は現に存在していることから、その妥当性・あり方について、本調査検討会でご議論いただけますようお願いいたします。

(以上)

「国土交通省の公共用地の取得に伴う損失補償基準」(抜粋)

平成13年1月6日
国土交通省訓令第76号

最近改正 平成17年2月28日国土交通省訓令第4号

(土地の補償額算定の基本原則)

第8条 取得する土地(土地の附加物を含む。以下同じ。)に対しては、正常な取引価格をもって補償するものとする。

(土地の正常な取引価格)

第9条 前条の正常な取引価格は、近傍類地(近傍地及び類地を含む。以下同じ。)の取引価格を基準とし、これらの土地及び取得する土地について、次の各号に掲げる土地価格形成上の諸要素を総合的に比較考量して算定するものとする。

一 宅地 位置、形状、地積等画地の状態、街路の状態、交通施設、公共施設、商業施設等との接近の程度、供給処理施設等の整備の状態、土地の利用に関する公法上の規制の程度、自然的環境等

二 農地 地味、水利、消費地との距離その他の農業立地条件、収益性等

三 林地 土質、地勢、消費地との距離、林道等の整備の状態、その他の林業立地条件、収益性等

四 その他の土地 当該土地の種別に応じて必要と認められるもの

2 前項の場合において基準とすべき近傍類地の取引価格については、取引が行われた事情、時期等に応じて適正な補正を加えるものとする。

3 地代、小作料、借賃等の収益を資本還元した額、土地所有者が当該土地を取得するために支払った金額及び改良又は保全のため投じた金額並びに課税の場合の評価額は、第1項の規定により正常な取引価格を定める場合において、参考となるものとする。

4 第1項の規定により正常な取引価格を定める場合においては、一般の取引における通常の利用方法に従って利用し得るものとして評価するものとし、土地所有者がその土地に対して有する主観的な感情価値及び土地所有者又は特定の第三者がその土地を特別の用途に用いることを前提として生ずる価値は、考慮しないものとする。

(土地の使用に係る補償)

第25条 使用する土地(空間又は地下のみを使用する場合における当該土地を除く。以下この条において同じ。)に対しては、正常な地代又は借賃をもって補償するものとする。

2 第8条第3項の規定は、前項の規定により正常な地代又は借賃を定める場合について準用する。

3 第1項の正常な地代又は借賃は、使用する土地及び近傍類地の地代又は借賃に、これらの土地の使用に関する契約が締結された事情、時期等及び権利の設定の対価を支払っている場合においてはその額を考慮して適正な補正を加えた額を基準とし、これらの土地の第9条の規定により算定した正常な取引価格、収益性、使用の態様等を総合的に比較考量して算定するものとする。

(空間又は地下の使用に係る補償)

第26条 空間又は地下の使用に対しては、前条の規定により算定した額に、土地の利用が妨げられる程度に応じて適正に定めた割合を乗じて得た額をもって補償するものとする。

2 前項の場合において、当該空間又は地下の使用が長期にわたるときは、同項の規定にかかわらず、第9条の規定により算定した当該土地の正常な取引価格に相当する額に、当該土地の利用が妨げられる程度に応じて適正に定めた割合を乗じて得た額を一時払いとして補償することができるものとする。

「国土交通省損失補償取扱要領 別記2 土地利用制限率算定要領」

(土地利用制限率)

第1条 基準第26条に掲げる「土地の利用が妨げられる程度に応じて適正に定めた割合」(以下「土地利用制限率」という。)の算定は、この要領の定めるところによるものとする。

(土地の利用価値)

第2条 土地の利用価値は、地上及び地下に立体的に分布しているものとし、次の各号に掲げる使用する土地の種別に応じ、当該各号に掲げる利用価値の合計とすることを基本とし、それぞれの利用価値の割合は、別表第1「土地の立体利用率配分表」に定める率を標準として適正に定めるものとする。

一 高度市街地内の宅地

建物による利用価値及びその他の利用価値(上空における通信用施設、広告用施設、煙突等の施設による利用及び地下における特殊物の埋設、窀井による地下水の利用等をいう。以下同じ。)

二 高度市街地以外の市街地及びこれに準ずる地域(概ね、市街化区域内又は用途地域が指定されている高度市街地以外の区域をいう。)内の宅地又は宅地見込地

建物による利用価値、地下の利用価値及びその他の利用価値

三 農地又は林地

地上の利用価値、地下の利用価値及びその他の利用価値

(土地利用制限率の算定方法)

第3条 土地の利用制限率は、次式により算定するものとする。

一 前条第1号の土地の場合

建物による利用価値の割合×(B/A)+その他の利用価値の割合× α

A 建物利用における各階層の利用率の和

B 空間又は地下の使用により建物利用が制限される各階層の利用率の和

α 空間又は地下の使用によりその他利用が制限される部分の高さ又は深さによる補正率(0~1の間で定める。)

二 前条第2号の土地の場合

建物による利用価値の割合×(B/A)+地下の利用価値の割合×p+その他の利用価値の割合× α

- A、B それぞれ前号に定めるところによる。
p 地下の利用がなされる深度における深度別地下制限率
α 前号に定めるところによる。

三 前条第3号の土地の場合

地上の利用価値の割合×q + 地下の利用価値の割合×p + その他の利用価値の割合×α

- q 空間又は地下の使用により地上利用が制限される部分の利用率の割合
p 第2号に定めるところによる。
α 第1号に定めるところによる。

(建物利用における各階層の利用率)

第4条 前条に規定する建物利用における各階層の利用率を求める際の建物の階数及び用途は、原則として、使用する土地を最も有効に使用する場合における階数及び用途とするものとし、当該階数及び用途は、次の各号に掲げる事項を総合的に勘案して判定するものとする。

- 一 当該地域に現存する建物の階数及び用途
- 二 当該地域において近年建築された建物の標準的な階数及び用途
- 三 土地の容積率を当該土地の建ぺい率で除して得た値の階数
- 四 当該地域における都市計画上の建ぺい率に対する標準的な実際使用建ぺい率の状況
- 五 当該地域における用途的地域
- 六 当該地域の将来の動向等

2 建物の各階層の利用率は、当該地域及び類似地域において近年建築された建物の階層別の賃借料又は分譲価格等を多数収集の上これを分析して求めるものとする。この場合において、高度市街地内の宅地にあつては、別表第2「建物階層別利用率表」を参考として用いることができるものとする。

(深度別地下制限率)

第5条 第3条に規定する深度別地下制限率は、地域の状況等を勘案して定めた一定の深度までの間に、1～10メートルの単位で設ける深度階層毎に求めるものとし、原則として当該深度階層毎に一定の割合をもって低下するとともに、最も浅い深度階層に係る深度別地下制限率を1として算定するものとする。

(農地等の地上利用)

第6条 第3条に規定する地上利用が制限される部分の利用率は、農地及び林地における農業施設の所要高、立木の樹高の最大値等を考慮の上、地域の状況に応じて、地上利用の高さ及び高度別の利用率を決定することにより適正に定めるものとする。

(空間又は地下の使用による残地補償)

第7条 同一の土地所有者に属する土地の一部の空間又は地下を使用することによって残地の利用が妨げられる場合の当該残地に関する損失の補償額の算定は、次式によるも

のとする。

土地価格×建物利用制限率×残地補償対象面積

残地補償対象面積＝残地面積－建築可能面積

建築可能面積 当該残地の建ぺい率、画地条件、周辺の環境及び直接利用制限部分との関係等を考慮して適正に定める。

建物利用制限率 使用する土地の土地利用制限率（その他の利用価値に係る制限率が含まれる場合は、これを除く。）

別表第1 土地の立体利用率配分表

土地の種別 利用率等区分	宅					地			農地 林地
	900%を超えるとき	600%を超え900%以内	400%を超え600%以内	300%を超え500%以内	150%を超え300%以内	150%以内	宅地 見込地		
最有効使用	0.9	0.8	0.7	0.7	0.6	0.6	0.6	0.6	0.9
その他の使用	0.1	0.2	0.3	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1
(δ)の上下配分割合	1:1					2:1	3:1	4:1	(δ)の上下配分割合

- (注) 1 建築基準法等で定める用途地域の指定のない区域内の土地については、当該地の属する地域の状況等を考慮のうえ、土地の種別のいずれか照応するものによるものとする。
- 2 土地の種別のうち、宅地の同一容積率での地下利用率については、原則として当該地の指定用途地域又は用途的領域が商業地域以外の場合等に適用するものとする。
- 3 土地の種別のうち、宅地中、当該地の指定用途地域又は用途的領域が商業地域の場合の建物等利用率については、当該地の属する地域の状況等を考慮して、上表の率を基礎に加算することができるものとする。
- 4 土地の種別のうち、農地・林地についての地上利用率と地下利用率との配分は、宅地見込地を参考として、それぞれ適正に配分するものとする。

別表第2 建物階層別利用率表

階層	A 群	B 群	C 群			D 群
9	32.8		30.0	30.0	30.0	↑
8	32.9		30.0	30.0	30.0	
7	33.0		30.0	30.0	30.0	
6	36.9	67.4	30.0	30.0	30.0	
5	40.1	70.0	30.0	30.0	30.0	
4	42.8	72.7	30.0	30.0	30.0	
3	44.1	75.4	60.0	30.0	30.0	
2	61.5	79.4	70.0	70.0	30.0	
1	100.0	100.0		100.0		
地下1	55.7	52.9		60.0		
地下2	33.1			40.0		

A群 下階が店舗で上階にゆくに従い事務所（例外的に更に上階にゆくと住宅となる場合もある。）使用となる建物

B群 全階事務所使用となる建物

C群 下階が事務所（又は店舗）で大部分の上階が住宅使用となる建物

D群 全階住宅使用となる建物

注1 本表の指数は土地価格の立体分布と建物価格の立体分布とが同一であると推定したことが前提となっている。

2 本表の指数は各群の一応の標準を示すものであるから、実情に応じ補正は妨げない。特に各群間の中間的性格を有する地域にあっては、その実情を反映させるものとする。

3 本表にない階層の指数は本表の傾向及び実情を勘案のうえ補足するものとする。

4 本表は各階層の単位面積当たりの指数であるから、各階層の床面積が異なるときは、それぞれの指数と当該階層の床面積との積が当該階層の有効指数になる。

5 C群の[]内の指数は当該階層の用途が住宅以外であるときの指数である。