

検討課題に係る事務局案

- 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
- (以下、次回以降)
- 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

1 所在地区分の見直しについて

現 状

○ 定額物件の所在地区分は、甲地(23区及び人口50万人以上の市)、乙地(甲地以外の市)及び丙地(町村)に区分

○ 各区分の道路価格は次のとおり

	<平均地目>	<商業地目>
甲 地	51,482円	700,705円
乙 地	25,148円	60,888円
丙 地	20,516円	29,323円

問題意識

○ 市町村の人口と土地の価格とは必ずしも対応していない。

(例) 23区(甲地)の宅地の固定資産税評価額平均	435,154円/m ²
新潟市(甲地)	28,290円/m ²
武蔵野市(乙地)	349,020円/m ²
葉山町(丙地)	93,576円/m ²

○ その結果、同じ占用物件でも直轄国道に置く場合の占用料と地方公共団体が地価を勘案して定めた占用料とに大きな差が生じている。※政令又は条例に定める額

(例) 熊本市内の道路に看板を占用

直轄国道：24,000円/m ² ・年	市道：5,200円/m ² ・年
--------------------------------	-----------------------------

渋谷区内の道路に看板を占用

直轄国道：24,000円/m ² ・年	区道：70,700円/m ² ・年(H25より)
--------------------------------	-------------------------------------

1 所在地区分の見直しについて

基本的な考え方

- 占用料の額は、道路価格に一定の率を乗じて算出することが基本。
- 一方、電柱、ガス管、突出看板等、占用件数が膨大で個別に道路価格を算出することが実務上困難なものについては「定率物件」とし、1本当たり、1㎡当たりの占用料単価を設定し、大量一括処理が行えるようにする。
- 物件ごとの単価を設定する際、全国一律価格とすると大都市部と地方部とで不公平が生ずることから、所在地区分を設けることが必要である。
- 所在地区分の設定に当たっては、占用料が道路価格に一定の率を乗じて算出することが基本である以上、道路価格に応じて区分することとし、具体的には価格算定の基礎となる固定資産税評価額を用いることとする。

(参考) 定額物件は、専ら商業地域に置くことが想定されるもの(看板、露店等)と、どこにでも置かれ得るもの(電柱、ガス管等)が存在する。このため、道路価格も前者に適用する「商業地目」と後者に適用する「平均地目」とを設定している。

- 商業地目 : 各所在地区分に属する市町村の固定資産税評価における「商業地区」の固定資産税評価額平均を道路価格としている。
- 平均地目 : 「宅地」等の固定資産税評価額平均、道路交通センサスによる沿道利用状況、道路造成費を用いて、次の式により算定した額を道路価格とする。

平均地目の道路価格

$$\begin{aligned} &= \text{「宅地の㎡当たり単価」} \times \text{「道路交通センサスによる宅地の所在割合」} \\ &+ \left(\text{「田畑の㎡当たり単価」} + \text{「道路造成費」} \right) \times \text{「田畑の所在割合」} \\ &+ \left(\text{「山林の㎡当たり単価」} + \text{「道路造成費」} \right) \times \text{「山林の所在割合」} \end{aligned}$$

1 所在地区分の見直しについて

検討案

① 所在地区分の単位

- ア 東京23区及び市町村を単位として区分する。
 - 区市町村内での地価の差を反映できない。
- イ 区市町村を地価の高低で分割し、同程度の額の地域ごとに区分する。
 - 事務処理の煩雑化やシステム改修費の高騰のおそれ

② 区分の基礎となる値

- ア 宅地の固定資産税評価額平均を基に区分する。
 - 市域が広いと平均額が低くなり、大都市のイメージと合わない（福岡市より市川市の方が平均額が高いなど）。
- イ 平均地目は宅地、商業地目は商業地区の固定資産税評価額平均を基に区分する。

③ 特別区及び市町村を、②の値により降順に並べる。

④ 「外れ値」の決定

- ア ③により並べた結果、分布の連続性を欠く団体を外れ値とする。
 - どの団体を外れ値とするかの根拠が不明確
- イ 上位及び下位の数%を外れ値とする。
 - 外れ値を○%とする根拠が不明確

1 所在地区分の見直しについて

⑤ 所在地区分の数

ア 現行の区分数を踏襲し、3区分とする。

イ 現行の3区分から著しく地価の高い団体を独立させ、4区分とする。

ウ 5区分以上に区分する。

- 区分数が多く、事務処理が煩雑化するおそれ

⑥ ③により整序した区市町村から④により外れ値を除外した残余の団体を、同一の区分に属する団体の固定資産税評価額平均の額の**最高値と最低値との差が各区分で同じ**となるよう区分する。

- ・ 最低額が1,000円/㎡、最高額20万円/㎡の集合を3区分する場合、
A区分 (1,000~68,000円/㎡)、B区分 (~135,000円/㎡)、C区分 (~200,000円/㎡)
とする (各区分の最高値と最低値との差が等しい (いずれも67,000円) 。)

⑦ 各区分に属する区市町村の見直しの頻度

ア 固定資産税評価の見直しにあわせ、3年ごとに見直す。

イ 制度の安定化のため、特段の事情のない限り一定期間(15年程度)は見直しを行わない。

地方公共団体における所在地区分の事例

東京都の条例

(単位：円)

	特別区 (一級地)	特別区 (二級地)	市	町村
第一種電柱	4, 400		1, 800	490
広告塔	34, 000	17, 700	8, 800	3, 080
露店 (一時的に設けるもの)	310	170	88	27
地下街 (階数が一のもの)	Aに0. 004を乗じて得た額			

※特別区 (一級地) …千代田区、中央区、港区、新宿区、文京区、台東区、渋谷区及び豊島区の区域
 特別区 (二級地) …一級地以外の区域

京都市の条例

(単位：円)

	甲	乙
電柱及びその支柱類	3, 500	1, 800
広告塔	17, 000	8, 500

※甲…都市計画法に規定する市街化区域
 乙…その他の区域

同一市町村内での路線価の差異

同一市町村内での路線価

○一般国道22号における名古屋市中心部と名古屋市周辺部の路線価については、次のとおり。

	路線価
名古屋市中区栄1丁目 広小路伏見交差点	130万円/㎡
名古屋市西区堀越2丁目	12万5千円/㎡

堀越2丁目



栄1丁目

<地目>

田

畑

宅地

池沼

山林

雑種地

.....

.....

.....

<地区別>

商業地区

住宅地区

工業地区

村落地区

観光地区

.....

.....

2 政策減免の整理・合理化について

現 状

- 道路法施行令第19条第3項の規定により、次の占用物件については占用料を減免することができる。
 - ① 応急仮設住宅
 - ② 国の事業の用に供する物件、公営企業に係るもの
 - ③ 鉄道施設
 - ④ 公職選挙法による選挙運動用の看板等
 - ⑤ 街灯、駐車場等
 - ⑥ 正規の占用料を徴収することが著しく不相当であると認められる占用物件で国土交通大臣が定めるもの

問題意識

- 占用の抑制を打ち出している物件であるにもかかわらず、減免措置がとられており施策の整合性がとれていない。
(例) 灰皿、ゴミ箱等
- 同等の効果が見込まれるにもかかわらず、減免の取扱いに差がある。
(例) 地下街の通路部分 → 占用料免除
上空通路 → 占用料の減免措置なし
- 減免措置が煩雑化し、減免理由が不明確となるとともに適用誤りが生じかねない。

2 政策減免の整理・合理化について

基本的な考え方

- 政策減免は、「特に必要があると認めるとき」に適用されるものであるが、政令別表に定める額を徴収することが不適当な場合も想定されることから、引き続き、一定の政策減免を講ずることが必要。
- 政策減免は、本来負担すべき道路使用の対価の支払いを免れるものである以上、適用対象は必要十分な範囲に限定する。また、役割を終えたものの廃止・新たなニーズに基づく創設を適宜行い、適正化を図る。
- 政策減免は次のいずれかに該当するものを基本とする。
 - I 占用物件が道路の役に立つことに着目して行うもの
 - II 道路以外の政策目的の実現に資するために協力するもの

現行の政策減免の分類

I ー① 道路又は道路附属物と同等の効果を有するもの

- ・ 農道、林道その他の公共道路（免除）
- ・ カーブミラー、街灯（免除）
- ・ 駐車場、自転車等駐車器具（都市計画決定されたもの：75%減額　その他のもの：50%減額）
- ・ **地下街の地下通路**（免除）
- ・ 地下街における機械室、保安要員詰所等（50%減額）
- ・ 地下街のうち、経営上特別な事由があるもの（地下通路の管理費の一部に相当する額を減額）
- ・ バス停留所の上屋及びベンチ（免除）

2 政策減免の整理・合理化について

I ー② 道路の通行者又は利用者の利便の増進に資するもの

- ・ アーケード、がんぎ（積雪の度合いに応じ、80%減額～免除）
- ・ バス停留所標識、地下鉄出入口案内標識（50%減額）
- ・ くずかご、灰皿、掲示板等で営利目的がなく道路の美化及び公衆の利便に著しく寄与する物件

I ー③ 道路関係施策の実現のための誘因とするもの

(1) 無電柱化の推進

- ・ 電線共同溝等に設ける電線類等（20%減額）
- ・ 単独地中化に伴い設置した管路及び地上機器（8 / 9 を減額）

(2) 道路景観の向上

- ・ 景観重要道路における既存物件のうち、景観計画の基準に適合するよう措置したもの
(30%減額)

(3) 道路交通への影響の縮減

- ・ 添加看板及び突出看板のうち、表裏2面に表示しているもの（30%減額）
- ・ 添加看板のうち、巻付広告（50%減額）
- ・ 公安委員会の設置する信号機を無償添加している電柱又は電話柱（50%減額）

I ー④ 道路管理者との間で相互無償となっているもの

- ・ 道路附属物を無償添加している電柱、電話柱等（免除）
- ・ 道路が鉄道等の敷地を使用する場合に無償となっている鉄道会社の鉄道施設（免除）

I ー⑤ 道路管理上の特殊要因によるもの

(1) 道路管理者が土地所有者ではない場合

- ・ 道路管理者が区分地上権等を用いて整備した道路において、道路管理者の権原の範囲外に道路整備前から存する占用物件（免除）

2 政策減免の整理・合理化について

II-① 占用主体に着目しているもの

- ・ 国が行う事業（国有林事業）に係る物件（免除）
- ・ 地方公共団体が行う事業（公営企業）に係る物件（免除）

II-② 政策目的により判断しているもの

(1) 鉄道事業の発展・育成(沿線住民の交通の確保)

- ・ 地方公共団体の出資する企業の運営する鉄道事業の用に供する施設（83%減額～免除）
- ・ 3セク鉄道のうち、経営状況等を勘案して必要と認められる場合（最大70%減額）

(2) 電気事業、電気通信事業の発展・育成

- ・ 電気事業者、認定電気通信事業者等が当該事業の用に供するために設ける架空の道路横断電線（免除）
- ・ PHS無線基地局、その他これらに類する小型の無線基地局（70%減額）
- ・ 占用物件たる電柱又は電話柱を支えている支柱（免除）

(3) 郵便事業の円滑な運営

- ・ 郵便切手の販売場所を示す看板（免除）

(4) 地下街事業の発展・育成

- ・ 地下街の地下通路（免除）（再掲）
- ・ 地下街における機械室、保安要員詰所等（50%減額）（再掲）
- ・ 経営上特別な事由があるもの（地下通路の管理費の一部に相当する額を減額）（再掲）

(5) 物件自体に高い公共性が認められるもの

- ・ 無料で不特定多数人に開放している公園、広場及び運動場（免除）
- ・ 公職選挙法に基づく選挙運動のために使用する物件（免除）
- ・ 応急仮設住宅（免除）

論 点

1. 政策減免を整理するに当たり、上述の考え方・分類は妥当か。
2. 上述の考え方・分類に該当する占用物件であれば、現在減免を受けていないものについても措置すべきではないか。
(例) 上空通路や単なる地下通路（地下街の地下通路と同様の交通代替機能）
3. 現在の政策減免のうち、その必要性が薄れているものについては、見直しを行うべきではないか。
(例) 郵便切手の販売場所を示す看板（郵政民営化に伴い必要性が希薄化）
4. 多様化する道路利用ニーズを踏まえ、新たに創設すべき政策減免は想定されるか。
(例) 津波避難のための海拔表示を添加した巻き付き看板（防災対策の強化）
5. 国有林事業や地方公共団体の公営企業の事業の用に供する物件の占用料を一律に免除することは、民業とのイコールフットィングの観点から妥当か。
例えば、民業との競合が想定されない上下水道事業等については引き続き免除し、民間事業者との競合が想定される場合等については見直してもよいのではないか。

3 激変緩和措置の見直しについて

現 状

- 直轄国道に係る占用料は、固定資産税評価にあわせて3年に1度見直しを検討している。
- 見直しの結果、地価が上昇して占用料が高騰したり、市町村合併等により所在地区分が変更になって占用料が急騰することによる占用主体の資金計画への影響を緩和するため、前年度から継続して占用されている物件の新年度占用料が前年度の額の1.1倍を超える場合には、新年度の占用料の額を前年度の額の1.1倍の額としている(占用料の増額幅を10%に抑えている。)

問題意識

- 平成23年4月の占用料改定において、甲地に設ける看板等の占用料額は1.71倍(14,000円→24,000円)となったが、現行の激変緩和措置では3年後の次期改定までに満額を徴収することができない(3年後の占用料額は1.331倍(18,634円)にとどまる。)
- 平成23年4月の占用料改定において甲地に区分された宇都宮市においては看板等の占用料額が12倍に、22年3月に熊本市(甲地)と合併した旧植木町・城南町においては合併前と現時点とで占用料額が24倍になっている。現行の激変緩和措置では正規単価を徴収するのに数十年を要し、行政の事務が煩雑化している。

3 激変緩和措置の見直しについて

論 点

- 激変緩和措置の変動率(現行、一律10%)は、占用料が3年ごとに見直されていること及び他の制度における運用と比較して妥当か。
- 占用主体の事業計画に著しい影響を与えないためには、どの程度の変動率を設定すべきか。

検 討 案

- 占用料の変動が占用主体の事業計画に著しい影響を与えないよう、激変緩和措置は引き続き必要。
- 現在の激変緩和措置は、平成6年の固定資産税評価額の見直し(地価公示の3割程度から7割程度へ)における**固定資産税の負担調整率が5~25%**であったことや占用主体への影響の度合いを勘案して定めたものと想定される。
- 平成23年4月施行の占用料見直しにおける値上がりは、商業地目の最大が「広告塔・看板」の71%増であり、平均地目の最大が「第2種電柱」の13%増であった。この場合、変動率が**15%**であれば平均地目をを用いる定額物件は措置不要であり、変動率が**20%**であれば3年目には満額の占用料を徴収することができることとなる。
- 類似制度である行政財産使用における使用料は、増額の場合、前年貸付料の20%増を上限とすることとしている。
- なお、「3年後には満額を徴収できるように定める率」を変動率とすることも考えられるが、所在地区分が変動した場合には単年で数倍の値上げとなり得、激変緩和の実質的意味が乏しくなるおそれがある。

3 激変緩和措置の見直しについて

変動率を変更した場合の上昇率

変動率	1年目	2年目	3年目	20倍になるまでに要する年数
5%	1.05	1.1	1.16	62年目
10%	1.1	1.21	1.33	32年目
15%	1.15	1.32	1.52	22年目
20%	1.2	1.44	1.73	17年目
30%	1.3	1.69	2.2	12年目
40%	1.4	1.96	2.74	9年目

※端数（小数第3位以下）は四捨五入

3 激変緩和措置の見直しについて

固定資産税の負担調整(平成6年当時)

- 平成6年に固定資産税評価額の見直し（公示価格の3割から7割への引き上げ）が行われたことから、税負担の増加を緩和するため、課税標準額（固定資産税評価額に軽減措置を加えて算定されるもの）の算定に当たり負担調整率を乗ずることとした。

具体的には、前年度の課税標準額と試算した今年度の課税標準額とを比較し、その上昇率ごとに、実際の課税標準額を前年度の課税標準額に負担調整率を乗じて得た額とした。

区分	上昇率	負担調整率
住宅用地	1.8倍以下のもの	1.05
	1.8倍を超え、2.4倍以下のもの	1.075
	2.4倍を超え、3倍以下のもの	1.1
	3倍を超え、5倍以下のもの	1.15
	5倍を超えるもの	1.2
非住宅用地	1.8倍以下のもの	1.05
	1.8倍を超え、2.4倍以下のもの	1.075
	2.4倍を超え、3倍以下のもの	1.1
	3倍を超え、5倍以下のもの	1.15
	5倍を超え、9倍以下のもの	1.2
	9倍を超えるもの	1.25

3 激変緩和措置の見直しについて

固定資産税の負担調整(平成9年以降)

- 固定資産税評価額が引き上げられる一方で、市町村ごとに実際の負担水準にばらつきがあったことから、これを平準化するため、次のような調整措置が採られている。

具体的には、次の算式によって求めた負担水準に応じて、次の表の調整措置により算出された額を課税標準額としている。

<負担水準>

$$\text{負担水準} = \text{前年度の課税標準額} \div (\text{当該年度の評価額} (\times \text{住宅用地特例率})) \times 100\%$$

※ 住宅用地特例率は、小規模住宅用地にあつては1/6、一般用住宅用地にあつては1/3

<調整措置>

負担水準		調整措置
住宅用地	商業地	
80%未満	60%未満	前年度課税標準額 + 当該年度評価額 (×住宅用地特例率) × 5%
80%以上	60%以上70%未満	前年度課税標準額 (据え置き)
	70%以上	当該年度評価額 × 70%

(計算例)

- ・ 前年度の課税標準額 370万円、今年度固定資産税評価額 900万円の住宅用地を想定
- ・ 負担水準 : $370 \text{万円} / 900 \text{万円} \times 100 = 41\%$
- ・ 今年度の課税標準額 : $370 \text{万円} + 900 \text{万円} \times 5\% = 415 \text{万円}$ (12%増)

3 激変緩和措置の見直しについて

行政財産貸付・使用における激変緩和措置

- 行政財産の貸付、使用においては、従前の貸付料、使用料を上回る場合及び下回る場合に調整を行っている。

行政財産の貸付 (堅固な建物その他の土地に定着する工作物を所有し、または所有しようとする場合)		
	従前の貸付料を上回る場合	従前の貸付料を下回る場合
1年目	従前の貸付料×1.05と貸付料基礎額のいずれか低い方の額	従前の貸付料×0.8と貸付料基礎額のいずれか高い方の額
2年目	1年目の貸付料×1.05と貸付料基礎額のいずれか低い方の額	1年目と同額
3年目	2年目の貸付料×1.05と貸付料基礎額のいずれか低い方の額	1年目と同額

行政財産の使用 (行政財産用の用途又は目的を妨げない限度において使用する場合)	
前年度使用料を超える場合	前年度使用料に満たない場合
前年度使用料の1.2倍を超える場合は、前年度使用料の1.2倍の額	前年度使用料の8割に満たない場合は、前年度使用料の8割の額