

道路占用料の改定について

国土交通省 道路局 路政課 道路利用調整室

一 はじめに

国土交通省においては、前回の占用料改定に際して設置された「道路占用料制度に関する調査検討会報告書」（平成 19 年 3 月）において、占用料の改定時期については「3 年程度ごとに改定を検討することが妥当である」との提言がなされたことを受け、国が管理する国道における道路占用料の改定のための具体的な検討を進め、今般、道路法施行令を一部改正し、平成 23 年 4 月から新たな占用料単価により占用料を徴収することとなりました。

二 改定の必要性

国が管理する国道における道路占用料については、道路法施行令別表に規定されています。現行の別表における占用料は、平成 20 年 4 月に改定されたところですが、今般、平成 21 年に行われた固定資産税評価額の評価替え、地価に対する賃料の水準の変動等を反映するため、改定を行いました。

三 占用料の基本的な考え方

道路占用料の算定は、公共用物である道路を継続的に使用することによってその占用者が受ける利益を徴収するという「対価説」によっています。

一般的な土地利用における賃料（地代）相当額によることが基本となり、次のような算定式で占用料の額が求められています。

<基本的な算定式>

$$\text{占用料の額} = \text{道路価格} \times \text{使用料率} \times \text{占用面積} (\times \text{修正率})$$

以下、算定式の内容についての変更点を中心に説明します。

四 改正の具体的な内容

1 道路価格について

道路価格とは、本来、道路の存する土地の更地価格とすべきですが、個々の占用物件ごとに占用の対象となる道路価格を調査することは現実的でないことから、民間における土地の価格（固定資産税評価額）を道路価格とみなして占用料を算定します。

占用物件は大きく分けて、電柱、ガス管などの「定額物件」と、高架下駐車場などの「定率物件」に分けられます。「定率物件」の道路価格については、個々の土地評価によるものであり、「近傍類似の土地の

時価」を用いていることから、その道路価格については、今般の改定の影響を受けるものではありません。
よって、以下では「定額物件」の道路価格について説明します。

① 所在地区分

定額物件の道路価格は固定資産税評価額を基にしており、市町村によって固定資産税評価額に大きな差異があることから、

甲地：特別区及び人口 50 万人以上の市

乙地：甲地以外の市

丙地：町及び村

に区分して算出することとしています。

② 地目

占用物件の性格に応じて、商業地目（商業地区）と平均地目（宅地、田、畑、山林）を設定してそれに対応する固定資産税評価額を用いています。

看板、アーチ等の商業活動の活発な地域に専ら設置されるものについては商業地目とし、全国どこにでも設置され得るものについては平均地目となっています。

③ 土地の価格

近年の地価動向を道路価格へ反映させるため、直近の値である平成 21 年の固定資産税評価額を用いて、所在地区分ごと、地目ごとに算出します。

固定資産税評価額は、宅地、田、畑、山林等に分類されており、商業地目の道路価格については、商業地区の固定資産税評価額としています。

また、平均地目の道路価格を算出するに当たっては、宅地、田、畑、山林のそれぞれの固定資産税評価額を道路の沿道に存する割合（用途別構成割合：平成 17 年の道路交通センサスにおける沿道状況別延長比率）に従って加重平均して算出します。

ただし、造成済みの土地ではない田、畑、山林については、更地価格と同様の価格水準とするために、造成費（直轄国道の道路土工の費用から、用地費、補償費及び舗装費を除いたもの。）を加算した上で加重平均しています。

<道路価格の算定式>

商業地目の道路価格 = 「商業地区」の固定資産税評価額

平均地目の道路価格

$$\begin{aligned} &= \text{固定資産税評価額の宅地の価格} \times \text{市街地の用途別構成割合} \\ &+ (\text{固定資産税評価額の田畑の価格} + \text{造成費}) \times \text{平地部の用途別構成割合} \\ &+ (\text{固定資産税評価額の山林の価格} + \text{造成費}) \times \text{山地部の用途別構成割合} \end{aligned}$$

2 使用料率について

使用料率とは、土地価格に対する年額賃料の割合をいいます。占用料算定に当たっては、土地の利用の対価（土地賃借料等）を算定する方法として広く用いられている土地の価格に一定の率（使用料率）を乗じる方法によっています。

国土交通省においては、平成 21 年度に「道路占用料の見直しに関する調査検討業務」を実施し、この

調査結果に基づいて新たな使用料率を設定しています。

全市区町村にそれぞれの区域を代表する調査地点を設定し、当該調査地点における土地の賃貸借を想定するうえ、各調査地点の所在地域に精通した不動産鑑定士が賃料を査定し、その結果を用いて使用料率の全国平均を算出しました。

土地の賃貸借において借地借家法の対象であるか否かは賃料に影響を与える重要な要素であるので、当該調査においては、建物所有を目的とせず、また、全国的な比較検証が可能なもの等の要件を満たし、占用に態様が類似するものとして、平面式（屋根なし）の月極駐車場を想定し、賃料を査定しています。

なお、今回の調査結果に基づく使用料率は全国平均であり、直轄国道における占用料を算定するためのものです。

3 所在地区分について

現行の所在地区分については、甲地、乙地、丙地の三つに区分しているところであり、この区分に応じて占用料単価が定められています。

甲地については、前回改定時も50万人以上の市との考え方に基づいていますが、その後の市町村合併や人口増から大規模となった市が現行では甲地に含まれていません。

今般、占用料単価全般を改定するものであることから、所在地区分の甲地について、前述の考え方に新たに該当している宇都宮市については、甲地の区分に追加するものです。

甲地：都の特別区の存する区域並びに札幌市、仙台市、宇都宮市、さいたま市、千葉市、船橋市、八王子市、横浜市、川崎市、相模原市、新潟市、静岡市、浜松市、名古屋市、京都市、大阪市、堺市、東大阪市、神戸市、姫路市、岡山市、広島市、松山市、北九州市、福岡市、熊本市及び鹿児島市の区域

乙地：市の区域で甲地以外のもの

丙地：町及び村の区域

五 改定による占用料水準の動向

以上のような考え方に基づき算定した新たな占用料単価は表（次頁参照）のとおりです。

定額物件の甲地については、全国的に水準が引き上げられており、乙地、丙地については、水準が引き下げられる傾向となっています。これは主に、都市部の地価が上昇し、地方部の地価が下落している影響が反映されたものとなっています。

また、定率物件については、道路価格として近傍類似の土地の時価を用いていることから、今回の改定では使用料率の引き上げの変更の影響のみを受けるので、平成23年度以降は引き上げられることになります。

六 おわりに

現行占用料は平成20年度から施行され、「道路占用料制度に関する調査検討会報告書」における占用料の改定時期に係る提言を踏まえて、今般、改定の運びとなりましたが、今後も地価の動向等の社会的動向を踏まえて改定の要否を判断していくこととなります。

占用料単価比較

法第32条第1項第1号に掲げる工作物	占用物件	単位	改定単価			現行単価		
			占用料			占用料		
法第32条第1項第1号に掲げる工作物	第1種電柱	1本につき1年	甲地	1,200円	甲地	1,100円		
			乙地	560円	乙地	630円		
			丙地	460円	丙地	530円		
	第2種電柱		甲地	1,800円	甲地	1,600円		
			乙地	860円	乙地	970円		
			丙地	700円	丙地	820円		
	第3種電柱		甲地	2,400円	甲地	2,200円		
			乙地	1,200円	乙地	1,300円		
			丙地	950円	丙地	1,100円		
	第1種電話柱		甲地	1,000円	甲地	950円		
			乙地	500円	乙地	560円		
			丙地	410円	丙地	480円		
	第2種電話柱		甲地	1,600円	甲地	1,500円		
			乙地	800円	乙地	900円		
	丙地	650円	丙地	760円				
第3種電話柱	甲地	2,300円	甲地	2,100円				
	乙地	1,100円	乙地	1,200円				
	丙地	900円	丙地	1,000円				
その他の柱類	甲地	100円	甲地	95円				
	乙地	50円	乙地	56円				
	丙地	41円	丙地	48円				
共架電線その他上空に設ける線類	長さ1mにつき1年	甲地	10円	甲地	9円			
		乙地	5円	乙地	6円			
		丙地	4円	丙地	5円			
地下に設ける電線その他の線類	長さ1mにつき1年	甲地	6円	甲地	6円			
		乙地	3円	乙地	3円			
		丙地	2円	丙地	3円			
路上に設ける変圧器	1個につき1年	甲地	1,000円	甲地	930円			
		乙地	490円	乙地	550円			
		丙地	400円	丙地	470円			
地下に設ける変圧器	占用面積1㎡につき1年	甲地	620円	甲地	570円			
		乙地	300円	乙地	340円			
		丙地	250円	丙地	290円			
変圧塔その他これに類するもの及び公衆電話所	1個につき1年	甲地	2,100円	甲地	1,900円			
		乙地	1,000円	乙地	1,100円			
		丙地	820円	丙地	950円			
郵便差出箱及び信書便差出箱	1個につき1年	甲地	860円	甲地	800円			
		乙地	420円	乙地	470円			
		丙地	340円	丙地	400円			
広告塔	表示面積1㎡につき1年	甲地	24,000円	甲地	14,000円			
		乙地	2,000円	乙地	2,000円			
		丙地	990円	丙地	1,000円			
その他のもの	占用面積1㎡につき1年	甲地	2,100円	甲地	1,900円			
		乙地	1,000円	乙地	1,100円			
		丙地	820円	丙地	950円			
法第32条第1項第2号に掲げる物件	外径が0.07m未満のもの	長さ1mにつき1年	甲地	43円	甲地	40円		
			乙地	21円	乙地	24円		
			丙地	17円	丙地	20円		
	外径が0.07m以上0.1m未満のもの		甲地	62円	甲地	57円		
			乙地	30円	乙地	34円		
			丙地	25円	丙地	29円		
	外径が0.1m以上0.15m未満のもの		甲地	92円	甲地	85円		
			乙地	45円	乙地	51円		
			丙地	37円	丙地	43円		
	外径が0.15m以上の0.2m未満のもの		甲地	120円	甲地	110円		
	乙地	60円	乙地	67円				
	丙地	49円	丙地	57円				
外径が0.2m以上0.3m未満のもの	甲地	180円	甲地	170円				
	乙地	90円	乙地	100円				
	丙地	74円	丙地	86円				
外径が0.3m以上0.4m未満のもの	甲地	250円	甲地	230円				
	乙地	120円	乙地	130円				
	丙地	98円	丙地	110円				
外径が0.4m以上0.7m未満のもの	甲地	430円	甲地	400円				
	乙地	210円	乙地	240円				
	丙地	170円	丙地	200円				
外径が0.7m以上1m未満のもの	甲地	620円	甲地	570円				
	乙地	300円	乙地	340円				
	丙地	250円	丙地	290円				
外径が1m以上のもの	甲地	1,200円	甲地	1,100円				
	乙地	600円	乙地	670円				
	丙地	490円	丙地	570円				

占用物件			単位	改定単価			現行単価			
				占用料			占用料			
法第32条第1項第3号及び第4号に掲げる施設				甲地	2,100円	甲地	1,900円			
				乙地	1,000円	乙地	1,100円			
				丙地	820円	丙地	950円			
法第32条第1項第5号に掲げる施設	地下街及び地下室	階数が1のもの	占有面積1㎡につき1年	Aに0.004を乗じて得た額			Aに0.004を乗じて得た額			
		階数が2のもの		Aに0.007を乗じて得た額			Aに0.006を乗じて得た額			
		階数が3以上のもの		Aに0.008を乗じて得た額			Aに0.008を乗じて得た額			
	上空に設ける通路	甲地		12,000円	甲地	7,200円				
				乙地	1,000円	乙地	1,000円			
				丙地	490円	丙地	510円			
	地下に設ける通路			甲地	7,100円	甲地	4,300円			
				乙地	610円	乙地	600円			
				丙地	300円	丙地	310円			
	その他のもの			甲地	2,100円	甲地	1,900円			
				乙地	1,000円	乙地	1,100円			
				丙地	820円	丙地	950円			
法第32条第1項第6号に掲げる施設	祭礼、縁日その他の催しに際し、一時的に設けるもの		占有面積1㎡につき1日	甲地	240円	甲地	140円			
				乙地	20円	乙地	20円			
				丙地	10円	丙地	10円			
	その他のもの		占有面積1㎡につき1月	甲地	2,400円	甲地	1,400円			
				乙地	200円	乙地	200円			
				丙地	99円	丙地	100円			
第7条第1号に掲げる物件	看板（アーチであるものを除く。）	一時的に設けるもの	表示面積1㎡につき1月	甲地	2,400円	甲地	1,400円			
				乙地	200円	乙地	200円			
		その他のもの	表示面積1㎡につき1年	甲地	24,000円	甲地	14,000円			
					乙地	2,000円	乙地	2,000円		
					丙地	99円	丙地	1,000円		
	標識		1本につき1年	甲地	1,600円	甲地	1,500円			
					乙地	800円	乙地	900円		
					丙地	650円	丙地	760円		
	旗ざお	祭礼、縁日その他の催しに際し、一時的に設けるもの		1本につき1日	甲地	240円	甲地	140円		
					乙地	20円	乙地	20円		
		その他のもの		1本につき1月	甲地	2,400円	甲地	1,400円		
					乙地	200円	乙地	200円		
				丙地	99円	丙地	100円			
幕（第7条第2号に掲げる工施用施設であるものを除く。）	祭礼、縁日その他の催しに際し、一時的に設けるもの		その面積1㎡につき1日	甲地	240円	甲地	140円			
				乙地	20円	乙地	20円			
	その他のもの		その面積1㎡につき1月	甲地	2,400円	甲地	1,400円			
				乙地	200円	乙地	200円			
				丙地	99円	丙地	100円			
アーチ	車道を横断するもの		1基につき1月	甲地	24,000円	甲地	14,000円			
				乙地	2,000円	乙地	2,000円			
	その他のもの			丙地	990円	丙地	1,000円			
				甲地	12,000円	甲地	7,200円			
				乙地	1,000円	乙地	1,000円			
				丙地	490円	丙地	510円			
第7条第2号に掲げる工施用施設及び同条第3号に掲げる工施用材料			占有面積1㎡につき1月	甲地	2,400円	甲地	1,400円			
				乙地	200円	乙地	200円			
				丙地	99円	丙地	100円			
第7条第4号に掲げる仮設建築物及び同条第5号に掲げる施設				甲地	210円	甲地	190円			
				乙地	100円	乙地	110円			
				丙地	82円	丙地	95円			
第7条第6号に掲げる施設及び同条第7号に掲げる施設	建築物		占有面積1㎡につき1年	甲地	Aに0.012を乗じて得た額	甲地	Aに0.011を乗じて得た額			
				乙地	Aに0.016を乗じて得た額	乙地	Aに0.014を乗じて得た額			
	丙地	Aに0.020を乗じて得た額		丙地	Aに0.018を乗じて得た額					
その他のもの	甲地	Aに0.009を乗じて得た額		甲地	Aに0.008を乗じて得た額					
	乙地	Aに0.011を乗じて得た額		乙地	Aに0.01を乗じて得た額					
	丙地	Aに0.014を乗じて得た額		丙地	Aに0.013を乗じて得た額					
上空、トンネルの上又は高架の道路の路面下に設けるもの					甲地	Aに0.012を乗じて得た額	甲地	Aに0.011を乗じて得た額		
					乙地	Aに0.016を乗じて得た額	乙地	Aに0.014を乗じて得た額		
	その他のもの				丙地	Aに0.020を乗じて得た額	丙地	Aに0.018を乗じて得た額		
					A	Aに0.028を乗じて得た額	A	Aに0.025を乗じて得た額		
第7条第9号に掲げる器具					A	Aに0.028を乗じて得た額	A	Aに0.025を乗じて得た額		
第7条第10号及び第11号に掲げる施設	上空、トンネルの上又は高速自動車国道若しくは自動車専用道路（高架のものに限る。）の路面下に設けるもの				甲地	Aに0.012を乗じて得た額	甲地	Aに0.011を乗じて得た額		
				乙地	Aに0.016を乗じて得た額	乙地	Aに0.014を乗じて得た額			
				丙地	Aに0.020を乗じて得た額	丙地	Aに0.018を乗じて得た額			
				A	Aに0.028を乗じて得た額	A	Aに0.025を乗じて得た額			
	その他のもの			甲地	Aに0.012を乗じて得た額	甲地	Aに0.011を乗じて得た額			
				乙地	Aに0.016を乗じて得た額	乙地	Aに0.014を乗じて得た額			
				丙地	Aに0.020を乗じて得た額	丙地	Aに0.018を乗じて得た額			
				A	Aに0.028を乗じて得た額	A	Aに0.025を乗じて得た額			

備考
一 (略)
二 所在地とは、占用物件の所在地をいい、その区分は、次のとおりとし、各年度の初日後に占用物件の所在地の区分に変更があった場合は、同日におけるその区分によるものとする。
イ 甲地 都の特別区の存する区域並びに札幌市、仙台市、宇都宮市、さいたま市、千葉市、船橋市、八王子市、横浜市、川崎市、相模原市、新潟市、静岡市、浜松市、名古屋、京都市、大阪市、堺市、東大阪市、神戸市、姫路市、岡山市、広島市、松山市、北九州市、福岡市、熊本市及び鹿児島市の区域をいう。
ロ・ハ (略)
三～六 (略)
七 Aは、近傍類似の土地（第七条第十号及び第十一号に掲げる施設について近傍類似の土地が存しない場合には、立地条件、収益性等土地価格形成上の諸要素が類似した土地）の時価を表すものとする。
八・九 (略)