

占用入札制度について

国土交通省 道路局 路政課 道路利用調整室

(ある日の昼下がり・・・)

占用希望者 A

すいません。〇丁目の高架下に出店を考えているのですが、どのような手続きが必要なのか、お話をお伺いしたいのですが・・・

大野係員

はい。道路区域内に施設を設置する際には、道路法第32条に基づき、道路占用の許可というものが必要となりますので、こちらの申請書に必要事項をご記入していただき、配置予定図等をご用意のうえ、申請していただくこととなります。

申請内容を確認させていただき、特段の支障が無いようでしたら、一定の条件はございますが、許可書を交付させていただきます。

占用希望者 A

ありがとうございます。そういえば、国交省のホームページで「占用入札制度」が創設されたとの記事を拝見したのですが、今、ご説明いただいた占用許可手続きと何か関係あるのでしょうか？

大野係員

(やっぱりな・・・) はい。ご相談いただいた店舗のような場合、他の事業者さんも占用を希望されることが予想されます。その場合、占用者を公平に選定するため、対象施設、占用面積や占用料の額の最低額、その他入札に関する諸条件等を記した入札占用指針という募集要領を公示し、占用希望者から入札占用計画を提出していただき、占用入札を行うという制度ができました。占用入札において、一番高い占用料の額を応札していただいた方が落札者となり、占用許可手続きを行うこととなりますのですが、未だ事例も無いので、検討させていただきたく思います。

占用希望者 A

こちらとしても、〇丁目付近にはお店もないことから、何としてでもビジネスチャンスをものにしたいと思いますので、ご検討の程よろしく申し上げます。

(窓口相談が終わり・・・)

栗本係員

先程の相談は、占用入札に関すること？

大野係員

はい。高架下に出店を検討しているらしく、占用許可手続きにおける基本的な事務の流れのことだったのですが、入札まで話が及んでしまいました。

栗本係員

そうか。でも相談の感じだと、随分期待されているようだし、早速、入札占用指針の案を作成して、課長に相談しよう。

大野係員

はい。お願いします。

栗本係員

じゃあ、少しおさらいしながら・・・、相手方が希望の占用場所は高架下だったよね。高架下の占用については、先日通達が改正されたわけだけど、どうなったんだっけ？

大野係員

はい。高架下に設けられる道路法第32条第1項第5号から7号までに掲げる工作物又は施設については、無余地性の基準が緩和されました。

栗本係員

そうだね。端的に言ってしまうと、道路管理上支障が無ければ、高架下の占用は認めることができるよね。でも、それだけではないよね。

大野係員

はい。道路管理上の観点のみならず、まちづくりや賑わいの創出等の観点も必要になってきます。また、高架下の占用の許可にあたっては、公共的ないし公益的な利用が優先されます。

栗本係員

そうそう。だから、地元の地方公共団体のまちづくり部局に意見を聞かなければいけないし、公共優先ということは、利用の意向を確認しなければいけないよね。当該場所における高架下利用計画は策定されていないようだけど。

大野係員

はい。利用計画は策定されておりません。高架下利用計画検討会を開催し、意見を聴取することも考えられます。

栗本係員

そうだね。でも、さっきの相談者は「店舗」の占用ということだったけど、どのような店なのか、聞いてるかい？

大野係員

あ、聞いておりません。でも、先程の相談者の風貌から察するに、栗本さんが大好きな怪しいお店ではないことは確信できます。

栗本係員

あのね。私の経験上から言えば、怪しい店の営業の方が見た目が良いのを揃えていることが多いの。だから、その見た目に騙され、ほったくられそうになるんだよ。この前の君みたいに。

大野係員

・・・返すこと言葉がありません。数多くの修羅場を経験されている人の言葉は重いですね。

栗本係員

少しは見習ったらどうだね。大野君・・・って、さっさと入札占用指針案を作成して。

大野係員

(乗り突っ込みかよ・・・) はい。

栗本係員

大体できたかな。

大野係員

はい。確認をお願いします。

栗本係員

ふむふむ。少し確認させて。占用の場所についてだけど、この面積ってどうやって調べたの？

大野係員

はい。当該高架下の横断図から、橋脚間の延長、幅員がわかりますので、それを乗じて算出しました。

栗本係員

なるほど。占用面積は、占用料の額を決めるときの根拠になるから、正確に算出しなければならないね。場合によっては、測量することも考える必要があるよ。占用料の額の最低額は？

大野係員

高架下の店舗なので、道路法施行令第7条第9号物件ですので、近傍類似の土地価格に施行令別表で定める率を乗じて算出しています。近傍類似の土地価格については、同一路線上に民間駐車場を占用さ

せていますので、当該駐車場の占用料を参照しました。なお、土地価格は、1平方メートル当たり、10万円です。

栗本係員

なるほどね。その駐車場って確か3年前くらいに許可したものだったよね。許可時から、土地価格の調査って実施していないよね？

大野係員

はい、実施しておりません。あれから、景気も上向いておりますので、土地価格の変動が多少なりともあると思いますが・・・調査すべきでしょうかね。

栗本係員

でも、相応の調査費用がかかるんだよな。予算確保も厳しいし・・・そこは、課長に判断を仰ごう。ペンディングではあるけど最低額は、10万円かける0.016なので、1,600円だね。

大野係員

はい。この金額が占用入札における占用料の額の最低額となります。あっ、すいません。入札対象施設等の種類なのですが、ひとまずは「店舗」としてよろしいでしょうか？

栗本係員

そうだね。コンビニとか、オープンカフェとか、って限定することもできるけど、持っている情報も少ないからね。幅広くなるけど「店舗」ということで整理しよう。

大野係員

わかりました。では、このような形で課長に相談してみます。

渡邊課長

ただいま。

大野係員

お疲れ様です。お戻りになられたばかりで恐縮なのですが、占用入札について、ご相談がありまして。

渡邊課長

おっ！今日の本局の会議でも話題になったんだけど、占用入札制度の積極的な活用を図るよう本省から指示があったんだよ。

栗本係員

やっぱり来ましたか。だから本省ってところは・・・

渡邊課長

まあまあ。で、大野君、相談って何？

大野係員

はい。今日の昼過ぎに、高架下に出店を希望される方から占用手続きの相談がありまして、かなり期待している雰囲気だったので、入札占用指針案を作成してみたのですが・・・

渡邊課長

なるほど〇丁目ね。あの辺りは、紅葉で有名な公園もあるから、ちょっとした観光スポットとなっているんだけど、店舗という店舗があまり無いよな。いいところに目をつけたね、この希望者は。

大野係員

はい。そこで、ご相談させていただきたいポイントは2点ございまして、占用料の額の最低額の定め方と地方公共団体への意見聴取のスケジュールについてです。

栗本係員

少し補足しますと、高架下の占用料につきましては、近傍類似の土地価格に施行令別表で定める率を乗じて算出しています。今回の占用入札にあたっては、3年くらい前に駐車場の占用を許可したときに使った土地価格をそのまま使用し、占用料の額の最低額を算出しようと思うのですが、改めて土地価格を調査する必要があるかどうかについて、ご判断いただければと思います。

渡邊課長

なるほど。近傍類似の土地価格を用いる占用物件はいくつかあるけど、どのように運用されているのかな？

大野係員

はい。当地整におきましては、占用許可の更新時に土地価格の見直しを実施しております。

渡邊課長

そうだね。その点については、本省からも運用方法の定めは無かったはずだし、ちなみにその駐車場の許可期間ってどうしているの？

大野係員

えーっと、5年としております。更新まではあと2年あります。

渡邊課長

よし、原案でいこう。あと2年すれば、占用料の改定作業もあるだろうから、その際に土地価格調査を実施しよう。

大野係員

承知しました。さて、地元市町村への意見聴取のスケジュールですが、翌々週にまちづくり協議会がありますので、その場で意見聴取するというのはいかがでしょうか？

栗本係員

そのためには、所長の了解を得て、会議資料として事前提供しなくてはなりませんね。

渡邊課長

ま、先日の所長会議でも占用入札の話題はあったようだから、その辺は大丈夫でしょ。

大野係員

ありがとうございます。では、所長レク用に資料の準備をします。

栗本係員

深い意味はありませんが、今日の課長は、何だか不動産屋の社長に見えました。

渡邊課長

おいおい。人聞きの悪いこと言わないでくれよ。たしかに最近、腹が出てきて、恰幅が良くなってることは、自分でも認めているんだから。

栗本係員

で、今夜はどうします？本局の義理も通す目処が立ちましたし。本省から何やかんやと言われなくて済みますし。

渡邊課長

そういえば、新年度になって一度も行っていないから、じゃあ行くか。

大野係員

お二人とも好きですね。

渡邊課長・栗本係員

嫌いじゃないだけだよ！

大野係員

はいはい。では、今日は少し暑いので、川沿いのオープンテラスのある居酒屋で、一人あたり3千円の2時間半コース、条件としては、絡まず、楽しい時間を過ごす。っていかがでしょう。

栗本係員

何だか、飲み会の入札を実施するみたいだね。絡まずって参加資格？俺、参加できないじゃん。

渡邊課長

給料日前だから、私は最低入札価格しか出せないよ。

大野係員

．．．．。

～後日～

所長の了解を得られたことから、まちづくり協議会にて意見聴取をした結果、地元市町村による使用の予定もなく、まちづくりの一環として是非やってもらいたいとのことだったので、無事、入札占用指針を公示することとなりました。さて、何社が手を挙げてくるのか楽しみです。