

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

Q 道路占用料とは何ですか。

A 道路管理者は、政令又は条例の定めるところにより、道路の占用につき占用料を徴収することができますとされています（法第39条第1項）。道路の占用とは、道路に一定の工作物、物件又は施設を設け、継続して道路を使用することをいい、占用料は、その許可を受けた特定の者に対してその使用の対価として徴収するものです。

Q 道路占用料はどのように決まっているのでしょうか。

A 占用料の額は、指定区間内の国道については政令により、その他の道路については道路管理者である地方公共団体の条例により定められています（法第39条第2項）。指定区間内の国道に係る占用料の額については、一般的な土地利用における賃料相当額を徴収するという考え方から、民間における地価水準（固定資産税評価額）、地価に対する賃料の水準等を基礎として算定を行っています。

また、市町村ごとに固定資産税評価額等に差があり、一律に占用料を定めることが不相当であることから、道路法施行令別表の備考において、固定資産税評価額を基に、市町村を第一級地、第二級地、第三級地、第四級地及び第五級地の5つに区分し、告示で区分ごとに市町村名を列挙することとしています。

Q 区分はどのように決まっているのでしょうか。

A 道路価格は、固定資産税評価額を基に算定しており、地価水準は、大都市部と町村部とでは大きな差が存在することから、全国一律に占用料を定めることは妥当ではないですが、占用料算定事務処理量を勘案すれば、行政区分（市町村）を最小単位とした上で、これを一定の基準で区分し、その区分ごとに平均的な地価水準等を反映した占用料算定ができるようにすることが合理的です。このため、道路法施行令別表の備考において、市町村を第一級地、第二級地、第三級地、第四級地及び第五級地の5つに区分し、この区分に応じて占用料の額を定めています。

第一級地：その区域内の土地の固定資産税評価額の平均価格が都の特別区及び人口50万人以上の市の区域内の土地の固定資産税評価額の平均価格以上である市町村

第二級地：その区域内の土地の固定資産税評価額の平均価格が都の特別区及び人口50万人以上の市の区域内の土地の固定資産税評価額の平均価格未満であり、かつ、人口50万人未満20万人以上の市の区域内の土地の固定資産税評価額の平均価格以上である市町村

第三級地：その区域内の土地の固定資産税評価額の平均価格が人口50万人未満20万人以上の市の区域内の土地の固定資産税評価額の平均価格未満であり、かつ、人口20万人未満の市の区域内の土地の固定資産税評価額の平均価格以上である市町村

第四級地：その区域内の土地の固定資産税評価額の平均価格が人口20万人未満の市の区域内の土地の固定資産税評価額の平均価格未満であり、かつ、町村の区域内の土地の固定資産税評価額の平均価格以上である市町村

第五級地：その区域内の土地の固定資産税評価額の平均価格が町村の区域内の土地の固定資産税評価額の平均価格未満である市町村

Q 占用料の計算方法を教えてください

A 占用料は、「道路価格^{※1} × 使用料率^{※2} × 占用面積（× 修正率^{※3}）」により算出されています。これは、不動産の賃料算定における積算法（土地の時価に期待利回りを乗ずる方法）を参考としています。

※1：道路価格は、近傍類似の土地の時価を採用することとしている。近傍に類似の土地が存在しない場合には、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採用している。

※2：使用料率は、青空駐車場を賃借した場合の賃料が当該場所の土地の時価に占める割合を鑑定し、その全国平均の値としている。

※3：修正率は、占用物件が上空又は地下のみに設置されるなど道路の一部のみを使用する場合や土地利用に制約を受ける物件の占用料額を調整（減額）するために乗ずる率をいう。

この算定式を用いて物件を設けようとする場所ごとに占用料額を算定する地下街、高架下建築物等の物件を定率物件と呼称しています。

一方で、電柱、ガス管、突出看板等、占用申請が膨大となり個別に道路価格を算出することが実務上困難な物件については、東京23区及び市町村を分類して区分ごとに道路価格を設定し、当該価格に使用料率を乗じて得た額を物件1本ごと、1m²ごとの占用料額としています。このような大量一括処理を行っている物件を定額物件と呼称しています。

Q なぜ改定が必要なのでしょう。

A 占用料の額については、占用料の額の算定の基礎となる民間における地価水準（固定資産税評価額）及び地価に対する賃料の水準の変動等を反映した適正なものとするため、適宜見直しを行う必要があります。

指定区間内の国道に係る占用料の額については、令和3年度の評価替え時の固定資産税評価額の反映のために令和5年4月に見直しを行ったところですが、今般、令和6年度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した占用料の額を令和8年4月から適用するため、改正を行うこととしたところです。

Q 今後も改定していくのでしょうか。

A 指定区間内の国道の占用料の額については、固定資産税評価額の評価替えや地価に対する賃料の水準の動向などを考慮して定められているところ、今後もこれらの変動を反映し、占用料の額の見直しを行う必要があります。

また、埼玉県八潮市で地下占用物件である下水道管路の破損に起因する道路陥没事故が発生したことを受け、社会資本整備審議会（道路分科会基本政策部会）においても「道路地下空間利用のあり方や、道路交通に対する影響等も考慮した道路管理者・占用者の負担のあり方について検討が必要」との議論がなされたところです。