
茅ヶ崎市道路予定区域
有効活用方針（素案）

令和3年 月

茅ヶ崎市

目次

1	はじめに	1
	(1) 道路予定区域の現状と課題	1
	(2) 道路予定区域を取り巻く状況	2
2	有効活用方針	3
	(1) 有効活用方針策定の目的	3
	(2) 対象地の考え方	3
	(3) 利用用途（対象施設）・選定フローチャート	4
	(4) 道路予定区域利用計画の策定	6
	(5)（仮称）道路予定区域利用計画検討会の設置	7
	(6) 入札占用指針の作成	7
	(7) 占用期間	7
	(8) 占用料の考え方	7
	(9) 駐車場として活用する場合の利用料金設定について	8
	(10) 入札参加資格（占用主体）	8
	(11) その他	8
3	有効活用状況の確認	8
	(1) 定期報告書等の作成	8
4	有効活用実施フロー	9

1 はじめに

(1) 道路予定区域の現状と課題

道路事業の特性として、事業着手から供用開始まで時間がかかることが挙げられます。この大きな要因としては、「用地買収においては、地権者に公共事業の必要性を十分に理解していただいた上で、個々の土地の特性や地権者の意向を踏まえた交渉を重ねること」、「ある程度連続した区間の用地買収が完了した後でなければ整備工事を行えないこと」等が考えられます。用地取得後、長期間に亘って道路整備を行うことができない土地（道路予定区域¹）が多く存在することは道路事業における全国の共通課題となっております。

本市においては現在11路線、約1万㎡の道路予定区域を所有しており、立入防止対策や草刈等維持管理に労力と費用を要していることが課題となっております。

また、近隣住民の方々からは、「草で見通しが悪く危ない」「ゴミが捨てられている」「子供が入って遊んでいて危ない」「土地を遊ばせておいてもったいない」といった声を多数いただきながらも、適正な維持管理を図れるよう努めているところです。

このため、財政状況が厳しい中、継続的な維持管理費用を確保しつつ、効率的・効果的な維持管理を行っていく必要があります。

¹ 供用開始前の道路の区域を道路予定区域という（道路法第91条第2項）。

(2) 道路予定区域を取り巻く状況

道路整備を目的に取得した用地（道路予定区域）は道路法に基づく管理が原則ですが、供用開始まで長期間を要する事業の特性を考慮して、国が限定的に有効活用を図れる制度²を設けました。これにより、占有者による道路予定区域の活用と適正な維持管理を図ることができるようになりました。

占用料に関しては、道路の通行者又は利用者の利便の増進等を図るために設置される収益性を有する施設等については、占有希望者が競合し、道路法施行令等で定められた占用料の額よりも高い額を支払ってでも占有を希望する者がいる場合が想定されます。このため、国は占有者の選定に当たっての手の公平性及び透明性の向上、道路の適正な管理のための財源確保につながる占用料収入の増加を図ることができるよう、「占用入札制度」³を導入しました。

この2つの制度を活用し道路予定区域の有効活用を推進することは、本市が抱える「財源の確保、維持管理に係る労力・費用の削減」といった課題を解決するために効果的であると考えます。

【他都市の事例】



写真：大阪府（駐車場）

² 「高架の道路の路面下及び道路予定区域の有効活用の推進について」

（国土交通省道路局長通達H21.1.26国道利第17号）

³ 「占用料の多寡等により占有者を選定する入札制度について」

（国土交通省道路局長通達H.27.3.27国道利第21号）

2 有効活用方針

道路予定区域の有効活用に向けた取り組みは、工事までに一定の期間を要する道路予定区域を対象に、その所在地周辺の状況から有効活用が可能となる用途、期間を市が示した上で、民間事業者を入札方式で公募し、落札者に占用を許可します。

(1) 有効活用方針策定の目的

本方針は「茅ヶ崎市市有財産利活用基本方針」（令和2年9月策定）を踏まえ、道路予定区域の維持管理に対する財源確保と、維持管理に係る労力・費用の削減を効率的に推進するために、基本的な考え方を示し、具体的な取り組みに繋げていくことを目的とします。

(2) 対象地の考え方

次に掲げる道路区域内の土地であって、その有効活用が可能と認められる場所に係る道路占用については、道路法及び道路法施行令の関係規定の他、国が示す「高架の道路の路面下及び道路予定区域の有効活用の推進について」によるものとしします。

(ア) 道路法第91条第2項に規定する道路予定区域

(イ) (ア)に掲げるもののほか、車両又は歩行者の通行の用に供していない道路区域内の土地

対象地を選定するにあたっては、前後の用地取得の状況等から道路工事が一定期間見込めないことを判断基準とします。有効活用により道路整備事業が遅延、または停止等することがないよう十分に留意します。

(3) 利用用途（対象施設）・選定フローチャート

新設道路や道路改良は、将来の道路線形（既存道路がない状況）で用地を取得していくため、本市で所有している道路予定区域は狭小地や変形地といった形状が多いという特徴があります。狭小地や変形地であると規模の大きな土地利用は難しいですが、広告塔であれば設置するスペース、駐車場であれば2～3台の駐車スペースさえあれば有効活用できる可能性があります。このことから、基本的に次に掲げる項目を、利用用途の対象と考えます。

- ①道路法32条第1項に掲げる広告塔または道路法施行令第7条第1号に掲げる看板で良好な景観の形成又は風致の維持に寄与するもの
- ②同条9号に掲げる自動車駐車場、自転車駐車場

広告塔や駐車場等であれば、占用料による新たな財源確保が可能となる事に加え、清掃やトラブル等といった維持管理、及び原状回復に関しては、占用者が行うこととしているため、維持管理に係る労力と費用を削減することができます。また、将来の道路事業の施工に伴い除却が容易な構造でもあります。このことから、広告塔や駐車場等を利用用途に絞り取り組んで行くことは、適切な管理状態に早期に移行できることから、最も効果的であると判断します。

なお、広告塔や駐車場等の活用見込がない箇所については、適切な維持管理を行うにあたり、他の利用用途の検討を妨げないこととします。この考え方は「図1-利用用途選定フローチャート」の通りです。

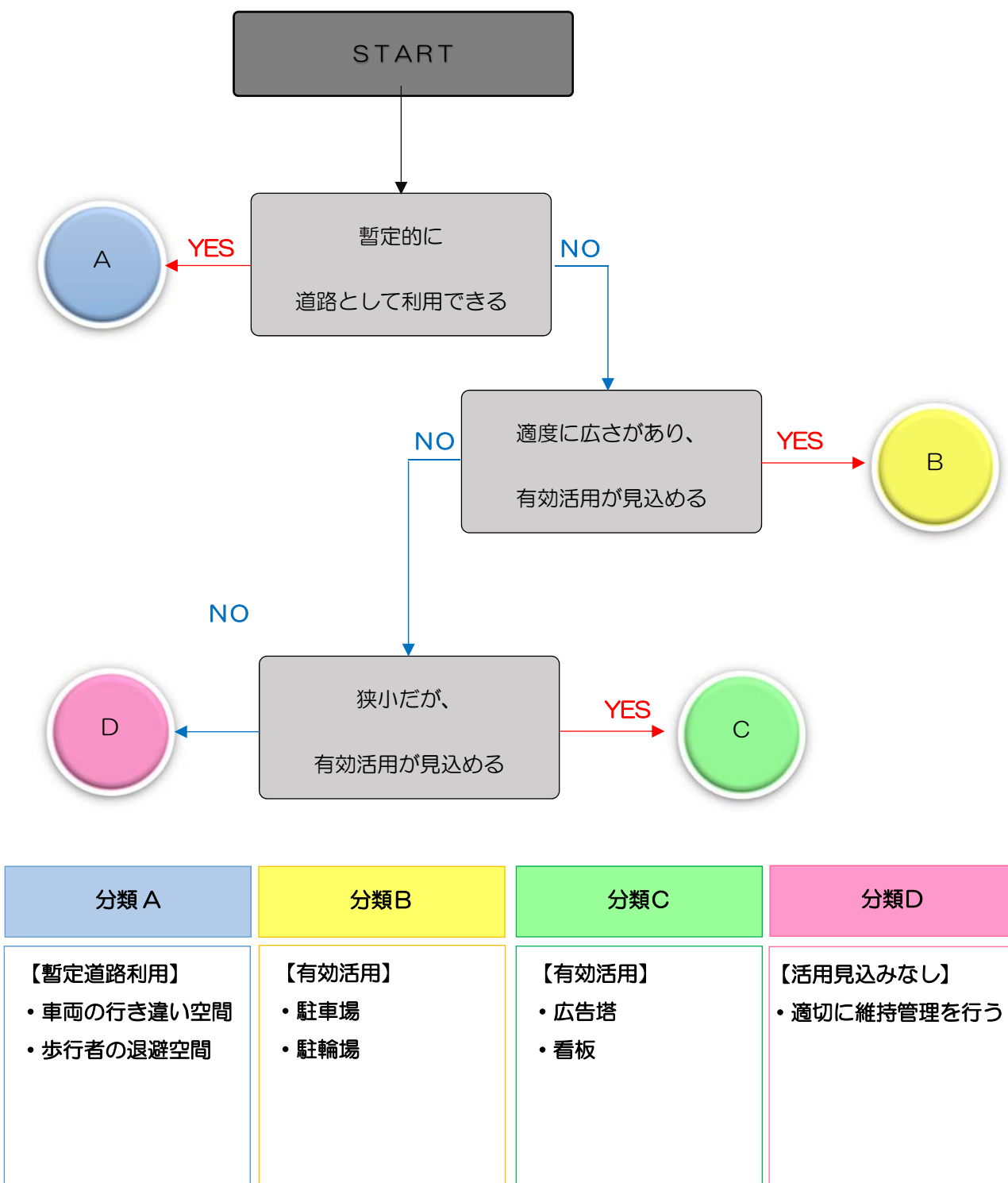


図 1 - 利用用途選定フローチャート

(4) 道路予定区域利用計画の策定

都市計画、周辺の土地利用状況等との調和を保ちつつ、合理的な土地の利用を図る必要があると認められる道路予定区域について、対象地ごとに道路予定区域利用計画（以下、「利用計画」という。）を策定しこれに基づき占有許可を取り扱います。利用計画には、計画地の概要、最低占有額、利用用途、占有期間、留意点等、占有主体に関する事項を定めます。また、利用計画は占有の実態、道路交通の状況、周辺の土地利用状況により適宜見直しを行います。

なお、必要に応じて学識経験者、警察、地域住民等から意見を聴取した上で、道路管理者が利用計画の作成を行います。

道路予定区域利用計画（例）

		物件番号
1 計画地の概要	ア 区分 路線名	
	イ 所在 茅ヶ崎市〇〇〇	
	ウ 面積 〇〇〇㎡	
	エ 立地（交通） JR東海道線「茅ヶ崎駅」から北へ約〇〇〇m	
	オ 都市計画等 用途地域：〇〇地域 建ぺい率：〇〇％ 容積率 ：〇〇％ その他 ：〇〇地域	
	カ 接道 北側：市道、幅員〇〇m（歩道無）、舗装有	
2 占有料の額の最低額	〇〇〇円（1㎡当たり） （茅ヶ崎市道路占有料徴収条例に基づき算定した金額）	
3 利用用途	周辺の状況や「（3）利用用途（対象施設）・選定フローチャート」の考え方を基に設定	
4 占有期間	道路事業の進捗、周辺の環境への影響等を勘案し設定	
5 留意点	占有期間中の維持管理、「防災、環境配慮、地域協働など」の取組等	
6 その他	原状回復、「〇〇線の工事着手までの暫定利用です」といった看板を設置すること等	

(5) (仮称)道路予定区域利用計画検討会の設置

(仮称)道路予定区域利用計画検討会(以下、「検討会」という。)では、利用計画の策定を行います。本市においては、本方針に基づいて利用計画の案を取りまとめ、庁内の関係部局で構成する検討会で計画内容を確定いたします。

(6) 入札占用指針の作成

入札占用指針は、入札に関わる事項や、占用中の維持管理方法、占用終了時の原状回復方法等について定めるものです。道路予定区域の占用入札を実施しようとする対象地ごとに作成し、占用希望者を募集するものとします。検討会で確定した、利用計画に基づき道路管理者が作成します。作成にあたっては、国が示す標準様式を基本とします。

(7) 占用期間

収益性を有する施設等に係る占用を希望する者を募集するためには、当該占用に係る事業の安定性を確保する観点から、一定程度の長期にわたる道路の占用を保証する必要があります。このことから、占用期間は最長5年とし、市が事業に支障がないと判断した場合は、再公募できることとします。占用期間の設定に際しては、道路事業の進捗、周辺環境への影響を考慮した上で計画ごとに検討します。また、占用申請時(更新時を含む)には、占用物件の除却に係る方法、日数その他必要となる事項を明らかにする資料の提出を求めます。

(8) 占用料の考え方

占用入札においては、原則として1年の期間中における、単位面積当たりの占用料の額の多寡を比較することとし、入札占用指針に当該額の最低額を記載します。なお、実際に落札者が支払うこととなる占用料の額は、入札額として申し出た金額に道路管理者が入札占用指針において定めた面積を乗じた額とするものとし、その旨を併せて入札占用指針に記載するものとします。(詳細につきましては、別紙をご参照願います。)

(9) 駐車場として活用する場合の利用料金設定について

利用用途が駐車場である占用の許可に当たっては、周辺駐車場との利用の公平性等の観点から、周辺の駐車場と均衡の取れた利用方法、利用料金等にすべきであるため、占有申請時（更新時を含む。）に当該駐車場及び周辺の駐車場の利用方法、利用料金等を明らかにする資料の提出を求めます。また、占有を許可した後に占有主体が利用方法、利用料金等を変更しようとする場合も同様とします。

(10) 入札参加資格（占有主体）

個人、法人等（法人及びその他の団体）を対象とします。

(11) その他

有効活用に際し、防災、環境配慮、地域協働などの取組について実施することを条件付けします。

3 有効活用状況の確認

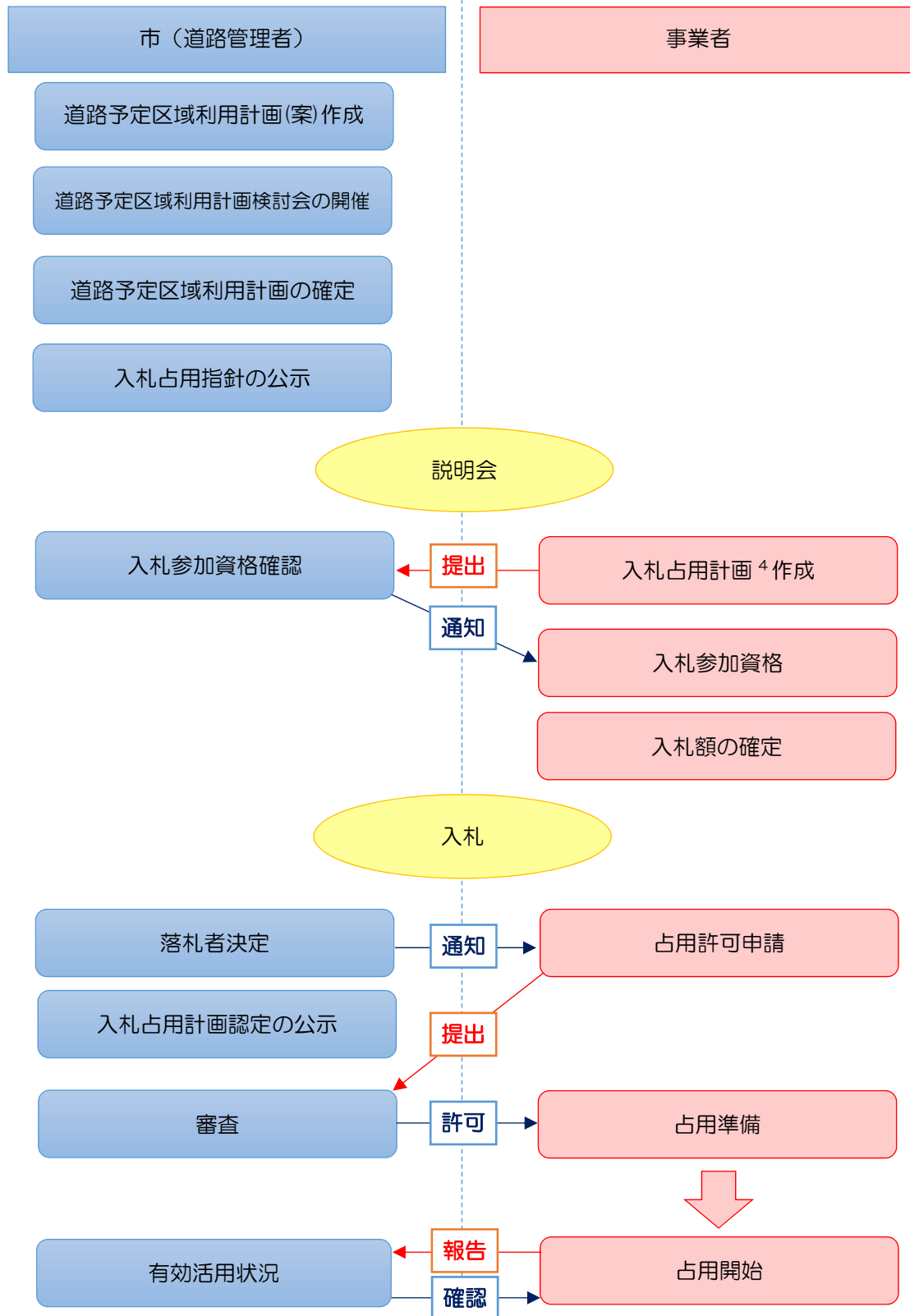
(1) 定期報告書等の作成

入札占有指針に定める入札対象施設等の設置に伴い必要となる清掃その他の措置について、占有者が適確に講じているか確認します。また、有効活用に際し、防災、環境配慮、地域協働などの取組が条件付けされた場合にはその取組状況を確認します。

適切な維持管理を行えているかを評価する観点から、管理状況、騒音・安全対策等の苦情対応を記載した報告書を各年度の末に提出を求めるものとします。

なお、取組状況の確認及び報告書に関しては、検討会に報告するものとします。

4 有効活用実施フロー



⁴入札占用計画…道路管理者が、占用入札に参加を希望する者の参加資格を確認するため、参加希望者に提出を求める計画書のこと。