

バスタ新宿購買施設導入の 占用入札について

荻山 修司

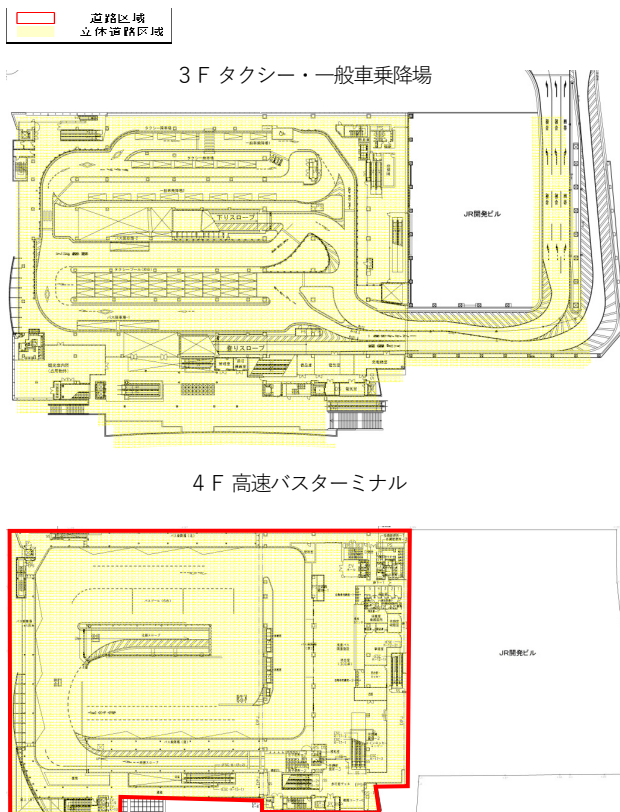
東京国道事務所 管理第一課 (〒102-8340 東京都千代田区九段南1-2-1)

東京国道事務所では交通結節点事業として新宿跨線橋の架け替えを行うとともにバスタ新宿を平成28年4月に開業いたしました。また、バスタ新宿利用者の利便施設として平成28年11月にコンビニ、平成29年4月にお土産の占有許可を行い、購買施設が開業しています。購買施設の選定については占有入札を行い、占有料については公共貢献の実施を条件に占有料を減額しています。本論論文は占有入札における占有料の減額と公共貢献との関係性について記載したものととなります。

キーワード バスタ新宿、公共貢献、占有入札

1. バスタ新宿について

バスタ新宿は新宿跨線橋の架け替えに伴い、線路上空を活用した交通結節点の一つとして平成28年4月に開業いたしました。バスタ新宿は、高速バスターミナルと道路を兼用しており、道路法の位置づけでは道路法第2条第2項7号に規定されている道路附属物で道路管理者が設ける自動車駐車場になります。また、バスタ新宿の3階及び4階は道路の区域を立体的に定め、それ以外の空間利用を可能にすることで、すべて道路区域となっております。



2. バスタ新宿の購買施設について

バスタ新宿の開業にあわせて、バスタ新宿利用者の利便施設については利用計画検討会を平成28年3月25日に設置し、利便施設の内容、利便施設の決定方法等について検討いたしました。

利用計画検討会で検討した結果は以下のとおりです。

- 施設設置は、高速バス出発ロビーとなる4階を予定
- ロビーと3階および商業施設を結ぶ歩行者線路上に設置
- バスタ新宿購買施設については占有入札で行う
- 公共貢献の実施により占有料を90%減額する

3. 占有入札を取り入れる根拠

1) 占有料の多寡により占有者を選定する入札制度について (平成27年3月27日付 国道利第21号 道路局路政課長通達 最終改正: 令和元年12月6日 国道利第15号) により占有入札としています。

本通達では、「道路の構造又は交通に著しい支障を及ぼさない範囲において、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有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る。こうした場合に、占有者の選定に当たっての手続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の確保につながる占有料収入の増加を図ることができるよう、占有入札制度を導入することとしたものである。」とあるようにバスタ新宿は JR 新宿駅と直結しており、また店舗の設置場所は高速バスの出発ロビーに設置されることから占有希望者が競合すると考えられるため、占有入札を行うものです。

2) 占有入札 道路法39条の2

道路法39条の2には入札占有方針を定め占有入札を行う方法が定められています。

「三十九条の二 道路管理者は、第三十二条第一項又

は第三項の規定による許可の申請を行うことができる者を占用料の額についての入札により決定することが、道路占用者の公平な選定を図るとともに、道路管理者の収入の増加を図る上で有効であると認められる工作物、物件又は施設（以下「入札対象施設等」という。）について、道路の占用及び入札の実施に関する指針（以下「入札占用指針」という。）を定めることができる。」とあります。

4. 公共貢献を条件とした占用料の90%減額することについて

今回の占用入札では公共貢献を行うことを条件として占用料を90%減額することとしていますが、占用料を減額することのできる根拠は下記通達となります。

1) 道路占用制度の弾力化による道路維持管理への民間活用について（平成25年7月1日付 国道利第3号 道路局路政課長通達 最終改正：平成28年7月28日 道路局路政課長通達）

道路占用制度の民間活用については、公的不動産の有効活用など民間の提案を活かしたPPP事業として具体的に推進すべき取り組みとされ、地域の観光産業に資する占用物件について道路占用料を減額するとともに、民間からの提案により実施される道路維持管理への協力により民間連携を図ることとした。

①対象物件

都市再生特別措置法施行令（平成14年政令190号）第15条に掲げる食事施設、購買施設その他これらに類する施設で道路の通行者又は利用者の利便の増進に資するもの。

②占用料の額

1に掲げる占用物件の設置に併せて占用主体により提案される道路維持管理への協力（占用区域以外の除草、清掃、植樹の選定又は道路施設への電力供給など）が行われる場合にあっては、道路法施行令で定める額の90%を減額する。

5. 占用入札 入札方法（総合評価落札方式 1：3）

バスタ新宿の占用入札は、上記の通達等をもとに占有希望者からの入札占用計画の提案を受けて、価格と価格以外の要素を総合的に評価して落札者を決定する総合評価落札方式によるものとしています。入札価格：「占用料の価格」及び運営評価値：「入札占用計画」（「事業者の資力・信用及び事業の安定性」、「運営計画」及び「公共貢献」）を数値化し、総合評価の方法によって得られた数値（以下「評価値」という。）の最も高い者を落札者とします。

評価値＝価格評価点（100点）＋運営評価点（300点）

価格評価点（最高100点）

価格評価点＝100点×（入札価格／最高入札価格）

運営評価点（最高300点）

1) 事業者の資力・信用及び事業の安定性（事業者の適性について判断する。）（数値化しない）

2) 運営計画（満点：100点）

店舗を運営する方法について

3) 公共貢献：道路維持管理への協力（施設管理）（満点：180点）

4) 公共貢献：道路維持管理への協力（その他）（満点：20点）

5. 占用料の決定について

バスタ新宿の占用料は新宿駅周辺の公示価格等を参考にして算出しております。算出された占用料を90%減額した額が占用料の最低入札額となります。

6. バスタ新宿の管理費について

バスタ新宿の運営管理は、国及びJR東日本、ターミナル会社と締結した3者協定「一般国道20号新宿南口交通ターミナル及びJR新宿ミライナタワー等の管理に関する協定」に基づいて管理しており、JR東日本の委託を受けた（株）JR東日本ビルディングがバスタ新宿及び新宿ミライナタワーを一体的に管理しています。

バスタ新宿の国負担分についてはバスタ新宿の使用面積割合に応じて支払いをしており、管理費の支払いについては、上記協定に基づき関東地方整備局長と東日本旅客鉄道株式会社常務執行役員首都圏本部長とで締結した年度契約により行っています。

7. バスタ新宿購買施設の公共貢献について

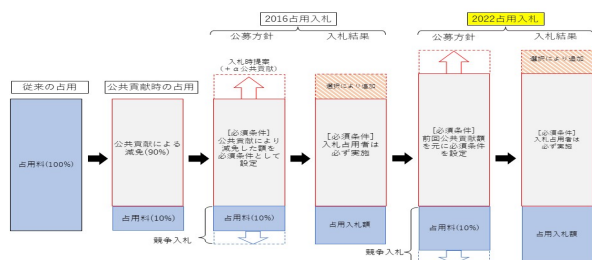
バスタ新宿の占用入札で評価する運営評価点のうち、公共貢献についてはバスタ新宿の国の管理の一部を負担していただくこととしています。バスタ新宿はJR東日本の管理するミライナタワーとの一体建物であるため、管理についてはJR東日本へ委託しており、バスタ新宿の使用面積割合に応じて支払いをしています。具体的には、清掃、警備、光熱水費等があります。バスタ新宿の公共貢献はこうした清掃費の一部負担、エスカレーターの管理費の一部負担、光熱水料の一部負担等になります。こうした管理費については購買施設の事業者がJR東日本を通して負担していただくこととなります。公共貢献額は金銭による負担だけでなく、バスタ新宿の管理に関する役務を契約していただくことでも可能です。例としてバスタ新宿の誘導員の契約等があります。

8. バスタ新宿の公共貢献について

バスタ新宿の入札占用の運営評価点は公共貢献が大きく評価されます。そのため公共貢献をいかに評価しているかについて国の内部及び利用計画検討会で検討してきました。その中で主に議論されたのは、今回の占用入札では公共貢献の実施により占用料が90%減額された点

についてです。占用料が減額された部分については公共貢献として購買施設の運営者に求めてもよいのではないかと考え、占用料の90%相当額を公共貢献の必須項目として設定いたしました。また、必須項目意外にも選択項目を設定し、選択項目については入札者が選択できるようにいたしました。

運営評価点のうち公共貢献（施設管理）については
 $\text{公共貢献（施設管理）} = 180 \text{ 点} \times (\text{公共貢献相当額} / \text{最高公共貢献相当額})$ により数値化しています。



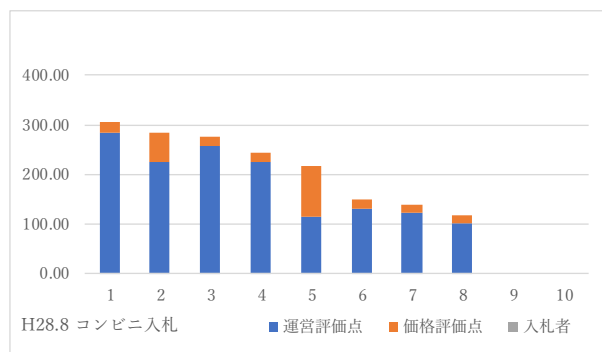
2016 年の占用入札の更新となる 2023 年の占用入札では、公共貢献の必須額についてあらためて検討し、前回の公共貢献額を基準として考え、前回の公共貢献額を必須額とし、それにプラスして選択項目を設定いたしました。

占用入札の公共貢献の考え方についてはバスタ新宿の占用入札の中核部分を占めていることもあり、今後とも議論される必要があると考えています。

9. 占用入札の実績

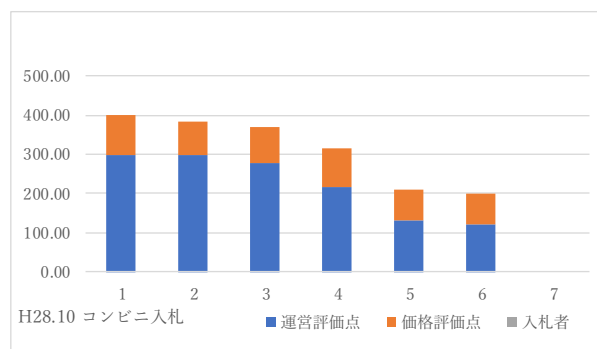
バスタ新宿の占用入札は 2016 年に第一回の占用入札が行われ、2023 年に 2016 年を更新される形で現在まで 5 回行われています。入札結果について、評価点をグラフにしたものを掲載いたします。総合評価落札方式のため評価点の満点は 300 点となっております。また、価格評価点と運営評価の比率は 1 : 3 となっているため、運営評価点の比率が高くなっています。

1) 平成 28 年 8 月に行われた占用入札については入札の意思を示した者 10 者、入札者 8 者となっております。



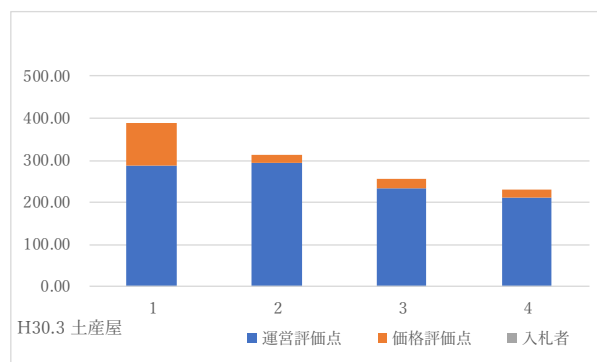
平成 28 年 8 月はバスタ新宿の入札が初めてであったこともありコンビニだけでなく、カフェ等の参加もありました。また、公共貢献の選択、占用料の入札額もばらつきがあります。

2) 平成 28 年 8 月の入札では、入札後、落札者のあったため、占用入札の入札手続きを行い、平成 28 年 10 月にあらためて入札が行われました。入札手続きについては 8 月の入札資料の一部を使用できるものとするなど入札の告示から開札まで短い期間で行いました。入札の意思のあったもの 7 者、入札者 6 者となっております。



3) 平成 30 年 3 月にバスタ新宿の利便施設として、コンビニだけでなく土産屋についても設置することとし、土産屋についても占用入札を行いました。土産屋の占用入札では、関東 6 件の土産を 1 品以上置くことを条件に入札者を募集いたしました。

入札の意思のあった者 4 者、入札者 4 者となっております。

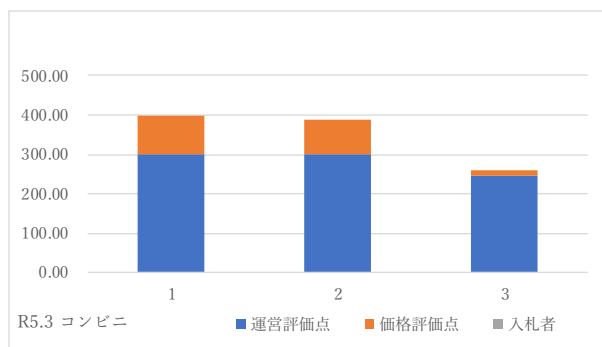


4) 占用入札の占用期間は 5 年間でしたが、コロナによるバスタ新宿の利用者の減少及び購買施設の売り上げの低下により購買施設の占用入札の有無について検討がなされました。結果としてコロナ禍においてはバスタ新宿の占用入札の実施は入札不調になる可能性が高いと判断し、占用入札は行わず、購買施設については一般占用により延長することといたしました。

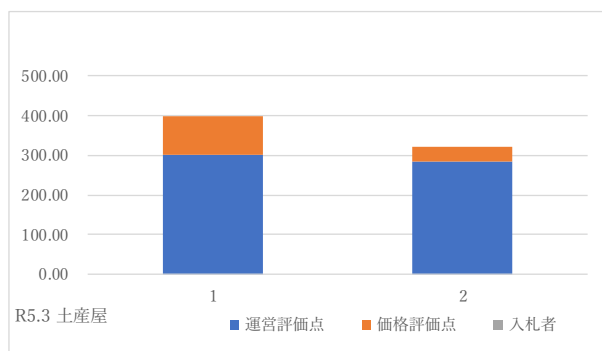
占用入札の開催については、コロナの収束状況とバスタ新宿の利用者の回復等社会情勢を見ながら検討し、令

和5年度にはコロナが収束すると判断して、令和5年3月に延期していたバスタ新宿の占用入札を行いました。

入札の意思のあった者4者、入札者4者となっております。また、今回の入札ではコンビニの購買業者の変更がありました。



5) 土産物屋についてもコロナ期間中は占用期間を延長しコンビニとあわせて土産屋の占用入札を行いました。入札の意思のあった者2者、入札者2者となっており、土産屋については購買業者の変更はありません。



10、占用入札の課題について

占用入札は平成28年から5回行われておりますが、占用入札の課題等も見えてきております。また、占用入札の条件に公共貢献があることからバスタ新宿の管理ともリンクする点についても考える必要があります。

その中でもバスタ新宿の占用入札に関する課題をあげておきます。

1) 占用入札の占用期間について、

占用入札の占用期間は最大20年までとなっておりますが、現在のバスタ新宿の購買施設の占用期間は5年としています。今回はバスタ新宿のコンビニの入替もあり、占用期間5年は短いと感じました。では、20年でのよいのかといえば、バスタ新宿の管理方法、バスタ新宿の建物の老朽化、社会情勢の変化等を考える必要があります。

2) 公共貢献の内容について

公共貢献の内容については今後更に検討していく必要があると考えます。

バスタ新宿の公共貢献はバスタ新宿の管理に直結していますが、例えば、単年度の管理だけではなく、占用期間を長いスパンでとった場合は購買施設の占有者にも老朽化や修繕工事の費用負担をしてもらう仕組みづくりなどを検討していく必要があると思います。

また、コロナ禍の時は購買施設の売り上げが激減しましたが、公共貢献の負担については購買施設の売り上げに比例して変動させることが可能かどうか検討する必要があるかと思います。

バスタ新宿の管理を含め利便施設については今後とも考えていきたいと考えております。