

## 財産条例第7条第3項第2号に係る使用料算定基準

制	定	平成26年3月26日
改	正	平成28年12月14日
改	正	平成31年3月28日
改	正	令和2年1月27日
改	正	令和5年1月13日

大阪市財産条例（昭和39年大阪市条例第8号。以下「条例」という。）第7条第3項第2号に係る使用料の算定基準を次のように定める。

なお、適用対象となる使用許可については、価格競争により相手方を選考する公募方式を原則とし、法令の規定に基づき使用許可を行うものなど、その性質又は目的が公募方式になじまないものに限り公募方式によらず相手方を選考できるものであることに留意すること。

### 1 適用対象

本基準は、条例第7条第3項第2号に該当するもののうち、公の施設の利用者、職員等当該施設を利用又は使用する者のため、食堂、売店、その他収益を目的とした施設を設置する場合及び未利用地を利用して駐車場（駐車場以外に平面利用をする場合を含む。）を設置する場合に適用する。ただし、別に定めがあるときはこの限りでない。

### 2 月額使用料の算定方法

#### (1) 公募方式により使用許可の相手方を選考する場合

公募方式により使用許可の相手方を選考する場合の月額の使用料は、次の方法により算定した月額の最低使用料の金額以上で最も高い申込金額とする。

##### ア 新規に使用許可する物件の月額の最低使用料

新規に使用許可する物件の月額の最低使用料は、食堂・喫茶室については別表1、売店については別表2、観光バス向け駐車場を除く駐車場（未利用地を駐車場以外に平面利用する場合を含む。）については別表3、観光バス向け駐車場については別表4による金額に算定の基礎となる面積を乗じた金額（以下「別表による使用料」という。）とする。

ただし、別表による使用料を最低使用料とすることに支障があると認められる場合には、不動産鑑定士の意見に基づき算定した金額を最低使用料とすることができる。その場合においては、事前に契約管財局管財部連絡調査課（以下「連絡調査課」という。）と調整すること。

イ 継続して使用許可の相手方を選考する物件の月額最低使用料

継続して使用許可の相手方を選考する物件の月額最低使用料は、次の方法により設定する。

(ア) 現行使用料が別表による使用料を上回る場合

現行使用料を最低使用料とする。ただし、現在の使用許可の相手方の当該施設における収支状況やこれまでの公募の実施状況などから、これに支障があると認められる場合には、現行使用料と別表による使用料の差額の2分の1を別表による使用料に加算した金額を最低使用料とすることができる。

なお、上記ただし書によっても、最低使用料の設定に支障があると認められる場合には、別表による使用料又は不動産鑑定士の意見に基づき算定した金額を最低使用料とすることができる。その場合においては、事前に連絡調査課と調整すること。

(イ) (ア)以外の場合

別表による使用料を最低使用料とする。ただし、前回の公募において、不動産鑑定士の意見に基づき算定した金額を最低使用料とした場合については、改めて不動産鑑定士の意見に基づき算定した金額を最低使用料とすることができる。その場合においては、事前に連絡調査課と調整すること。

(ウ) 建物内に設置した時間貸駐車場の特例

(ア)及び(イ)の規定に関わらず、庁舎等の建物内に設置した時間貸駐車場については、現在の使用許可の相手方の収支状況を検証した結果、(ア)又は(イ)による最低使用料の設定に支障があると認められる場合には、「別表による使用料」を「別表による使用料に0.5を乗じた金額」に読み替えて、(ア)又は(イ)による方法を用いて最低使用料を設定することができる。

(2) 公募方式によらず使用許可の相手方を選考する場合

ア 新規に使用許可する物件の月額使用料

別表による使用料とする。

イ 継続して使用許可する物件の月額使用料

現行使用料と別表による使用料を比較し、高い方を使用料とする。

3 その他

(1) 使用許可の更新期間

使用許可の更新については、事業者が当該収益施設のために購入・設置する

と見込まれる器具等の減価償却期間を考慮した上で、当初の始期から通算して更新できる期間を設定することとする。更新できる期間中は、経済情勢の変動があったとき等を除き、同一条件（使用料については同額）で更新するものとする。

(2) 本市で設置した設備の取扱い

立体駐車設備、料金徴収設備等を本市が設置している場合、設備使用料を別途徴収すること。

附 則

- 1 この基準は、平成26年4月1日から適用する。
- 2 食堂・売店等の使用料算定基準（平成19年3月15日付け財第80268号）及び駐車場の使用料算定基準（平成19年3月15日付け財第80269号）は廃止する。

附 則

- 1 この基準は、平成29年4月1日から適用する。

附 則

- 1 この基準は、平成31年4月1日から適用する。

附 則

- 1 この基準は、令和2年4月1日から適用する。ただし、最終改正日以前に公募を開始している案件については、当該許可期間中に限り、従前の例によるものとする。

附 則

この基準は、令和5年4月1日から適用する。ただし、この基準による改正の日前に公募を開始している案件に係る使用料の算定方法（更新できる期間を定める場合においては、当該更新できる期間中における使用料の算定方法を含む。）については、なお従前の例による。

別表 1 （食堂・喫茶室）

所在階層	指定容積率 200%							
3～	830	900	970	1,040	1,110	1,180	1,250	1,320
2	970	1,050	1,140	1,220	1,300	1,380	1,460	1,540
1	1,390	1,510	1,620	1,740	1,860	1,970	2,090	2,210
B 1	630	680	730	780	840	890	940	990
路線価 (千円/㎡)	100未満	100以上 150未満	150以上 200未満	200以上 250未満	250以上 300未満	300以上 350未満	350以上 400未満	400以上

所在階層	指定容積率 300%								
3～	800	850	900	940	990	1,040	1,090	1,130	1,180
2	930	990	1,050	1,100	1,160	1,210	1,270	1,320	1,380
1	1,340	1,410	1,490	1,570	1,650	1,730	1,810	1,890	1,970
B 1	600	640	670	710	740	780	810	850	890
路線価 (千円/㎡)	100未満	100以上 150未満	150以上 200未満	200以上 250未満	250以上 300未満	300以上 350未満	350以上 400未満	400以上 450未満	450以上

所在階層	指定容積率 400%											
4～	810	850	890	920	960	1,000	1,030	1,070	1,110	1,150	1,180	1,220
3	870	910	950	990	1,030	1,070	1,110	1,150	1,190	1,230	1,270	1,310
2	930	970	1,010	1,060	1,100	1,140	1,180	1,230	1,270	1,310	1,350	1,390
1	1,160	1,210	1,270	1,320	1,370	1,430	1,480	1,530	1,580	1,640	1,690	1,740
B 1	580	610	630	660	690	710	740	770	790	820	850	870
路線価 (千円/㎡)	100未満	100以上 150未満	150以上 200未満	200以上 250未満	250以上 300未満	300以上 350未満	350以上 400未満	400以上 450未満	450以上 500未満	500以上 550未満	550以上 600未満	600以上

所在階層	指定容積率 600%											
4～	850	900	950	1,000	1,020	1,050	1,070	1,100	1,120	1,150	1,170	1,200
3	910	960	1,010	1,070	1,090	1,120	1,150	1,170	1,200	1,230	1,250	1,280
2	970	1,020	1,080	1,140	1,170	1,200	1,220	1,250	1,280	1,310	1,340	1,370
1	1,210	1,280	1,350	1,420	1,460	1,490	1,530	1,570	1,600	1,640	1,670	1,710
B 1	600	640	680	710	730	750	770	780	800	820	840	850
路線価 (千円/㎡)	200未満	200以上 300未満	300以上 400未満	400以上 500未満	500以上 550未満	550以上 600未満	600以上 650未満	650以上 700未満	700以上 750未満	750以上 800未満	800以上 850未満	850以上

所在階層	指定容積率 800%											
4～	870	900	940	980	1,020	1,060	1,090	1,130	1,170	1,210	1,250	1,280
3	930	970	1,010	1,050	1,090	1,130	1,170	1,210	1,250	1,290	1,330	1,380
2	990	1,030	1,080	1,120	1,160	1,210	1,250	1,290	1,340	1,380	1,420	1,470
1	1,240	1,290	1,350	1,400	1,450	1,510	1,560	1,620	1,670	1,730	1,780	1,830
B 1	620	650	670	700	730	750	780	810	840	860	890	920
路線価 (千円/㎡)	300未満	300以上 400未満	400以上 500未満	500以上 600未満	600以上 700未満	700以上 800未満	800以上 900未満	900以上 1,000未満	1,000以上 1,100未満	1,100以上 1,200未満	1,200以上 1,300未満	1,300以上

所在階層	指定容積率 1000%											
4～	1,090	1,170	1,250	1,330	1,410	1,490	1,560	1,640	1,720	1,800	1,880	1,960
3	1,170	1,250	1,340	1,420	1,510	1,590	1,680	1,760	1,840	1,930	2,010	2,100
2	1,250	1,340	1,430	1,520	1,610	1,700	1,790	1,880	1,970	2,060	2,150	2,240
1	1,560	1,670	1,790	1,900	2,010	2,120	2,230	2,350	2,460	2,570	2,680	2,790
B 1	780	840	890	950	1,000	1,060	1,120	1,170	1,230	1,290	1,340	1,400
B 2	620	670	710	760	800	850	890	940	980	1,030	1,070	1,120
路線価 (千円/㎡)	1,000未満	1,000以上 1,250未満	1,250以上 1,500未満	1,500以上 1,750未満	1,750以上 2,000未満	2,000以上 2,250未満	2,250以上 2,500未満	2,500以上 2,750未満	2,750以上 3,000未満	3,000以上 3,250未満	3,250以上 3,500未満	3,500以上

別表 2（売店）

所在階層	指定容積率 200%							
3～	1,100	1,210	1,300	1,390	1,490	1,580	1,670	1,760
2	1,300	1,410	1,510	1,620	1,730	1,840	1,950	2,060
1	1,850	2,010	2,160	2,320	2,480	2,630	2,790	2,940
B 1	830	900	970	1,040	1,110	1,180	1,250	1,320
路線価 (千円/㎡)	100未満	100以上 150未満	150以上 200未満	200以上 250未満	250以上 300未満	300以上 350未満	350以上 400未満	400以上

所在階層	指定容積率 300%								
3～	1,070	1,130	1,190	1,260	1,320	1,380	1,450	1,510	1,570
2	1,250	1,320	1,390	1,470	1,540	1,620	1,690	1,760	1,840
1	1,780	1,890	1,990	2,100	2,200	2,310	2,410	2,520	2,620
B 1	800	850	900	940	990	1,040	1,090	1,130	1,180
路線価 (千円/㎡)	100未満	100以上 150未満	150以上 200未満	200以上 250未満	250以上 300未満	300以上 350未満	350以上 400未満	400以上 450未満	450以上

所在階層	指定容積率 400%											
4～	1,080	1,130	1,180	1,230	1,280	1,330	1,380	1,430	1,480	1,530	1,580	1,630
3	1,160	1,210	1,270	1,320	1,370	1,430	1,480	1,530	1,580	1,640	1,690	1,740
2	1,240	1,290	1,350	1,410	1,460	1,520	1,580	1,630	1,690	1,750	1,800	1,860
1	1,550	1,620	1,690	1,760	1,830	1,900	1,970	2,040	2,110	2,180	2,250	2,320
B 1	770	810	840	880	910	950	990	1,020	1,060	1,090	1,130	1,160
路線価 (千円/㎡)	100未満	100以上 150未満	150以上 200未満	200以上 250未満	250以上 300未満	300以上 350未満	350以上 400未満	400以上 450未満	450以上 500未満	500以上 550未満	550以上 600未満	600以上

所在階層	指定容積率 600%											
4～	1,130	1,190	1,260	1,330	1,360	1,390	1,430	1,460	1,490	1,530	1,560	1,600
3	1,210	1,280	1,350	1,420	1,460	1,490	1,530	1,570	1,600	1,640	1,670	1,710
2	1,290	1,360	1,440	1,520	1,560	1,590	1,630	1,670	1,710	1,750	1,780	1,820
1	1,610	1,710	1,800	1,900	1,940	1,990	2,040	2,090	2,140	2,180	2,230	2,280
B 1	810	850	900	950	970	1,000	1,020	1,040	1,070	1,090	1,120	1,140
路線価 (千円/㎡)	200未満	200以上 300未満	300以上 400未満	400以上 500未満	500以上 550未満	550以上 600未満	600以上 650未満	650以上 700未満	700以上 750未満	750以上 800未満	800以上 850未満	850以上

所在階層	指定容積率 800%											
4～	1,160	1,210	1,260	1,310	1,360	1,410	1,460	1,510	1,560	1,610	1,660	1,710
3	1,240	1,290	1,350	1,400	1,450	1,510	1,560	1,620	1,670	1,730	1,780	1,830
2	1,320	1,380	1,440	1,490	1,550	1,610	1,670	1,720	1,780	1,840	1,900	1,960
1	1,650	1,720	1,790	1,870	1,940	2,010	2,080	2,160	2,230	2,300	2,370	2,450
B 1	830	860	900	930	970	1,010	1,040	1,080	1,110	1,150	1,190	1,220
路線価 (千円/㎡)	300未満	300以上 400未満	400以上 500未満	500以上 600未満	600以上 700未満	700以上 800未満	800以上 900未満	900以上 1,000未満	1,000以上 1,100未満	1,100以上 1,200未満	1,200以上 1,300未満	1,300以上

所在階層	指定容積率 1000%											
4～	1,460	1,560	1,670	1,770	1,880	1,980	2,080	2,190	2,290	2,400	2,500	2,610
3	1,560	1,670	1,790	1,900	2,010	2,120	2,230	2,350	2,460	2,570	2,680	2,790
2	1,670	1,780	1,900	2,020	2,140	2,260	2,380	2,500	2,620	2,740	2,860	2,980
1	2,080	2,230	2,380	2,530	2,680	2,830	2,980	3,130	3,280	3,430	3,580	3,730
B 1	1,040	1,120	1,190	1,260	1,340	1,410	1,490	1,560	1,640	1,710	1,790	1,860
B 2	830	890	950	1,010	1,070	1,130	1,190	1,250	1,310	1,370	1,430	1,490
路線価 (千円/㎡)	1,000未満	1,000以上 1,250未満	1,250以上 1,500未満	1,500以上 1,750未満	1,750以上 2,000未満	2,000以上 2,250未満	2,250以上 2,500未満	2,500以上 2,750未満	2,750以上 3,000未満	3,000以上 3,250未満	3,250以上 3,500未満	3,500以上

別表 3（駐車場）

原則として、時間貸駐車場の表による使用料を採用するものとする。ただし、未利用地を利用した駐車場については、周辺の駐車場の利用実態から駐車場事業者が月極駐車場を行うと判断される場合は、月極駐車場の表による使用料を採用することができる。

## 時間貸駐車場

路線価(千円/㎡) 駐車場面積	100未満	100以上 150未満	150以上 200未満	200以上 250未満	250以上 300未満	300以上 350未満	350以上 400未満	400以上 450未満	450以上 500未満	500以上
2,000㎡以上	260	300	340	380	510	680	810	940	1,110	1,280
1,500㎡以上 2,000㎡未満	250	290	330	370	500	670	800	930	1,100	1,270
1,000㎡以上 1,500㎡未満	240	280	320	360	480	650	780	900	1,070	1,240
1,000㎡未満	240	280	320	340	410	580	710	830	1,000	1,170

## 月極駐車場

路線価（千円/㎡）	100未満	100以上 150未満	150以上 200未満	200以上 250未満	250以上 300未満	300以上 350未満	350以上 400未満	400以上 450未満	450以上 500未満	500以上
月額使用料（円/㎡）	240	280	320	340	400	420	460	500	530	580

（注 1）表示金額は、税抜きの使用料（月額/㎡）である。

（注 2）使用許可財産が接する道路に相続税路線価が付設されていない場合は、最も近接する路線価を採用することとする。ただし、最も近接する相続税路線価が非常に離れている等の理由により、その路線価を採用することが困難と認められる場合は、相続税路線価にかえて固定資産税路線価を用いることとする。その場合にあっては、「相続税路線価に0.8を除して得た額」を「固定資産税路線価に0.7を除して得た額に、当該財産の位置に応じた区別用途別の公示価格の平均変動率により算出する時点修正率を乗じて得た額」に読み替えて1平方メートル当たりの土地の単価を算定する。

（注 3）相続税路線価は、毎年7月1日に国税庁が発表しており、使用許可申請から使用許可までに要する期間に鑑み、使用許可期間の初日が9月1日以降となるものから、当該年の相続税路線価を用いることとする。

（注 4）固定資産税路線価は、3年毎の4月1日に発表しており、使用許可申請から使用許可までに要する期間に鑑み、固定資産税路線価の発表年については、使用許可期間の初日が6月1日以降となるものから、当該年の固定資産税路線価を用いることとする。



- (注5) 採用する路線価の判定に当たっては、使用許可部分のみで判断するのではなく、使用許可部分を含む一団の土地の接道状況により判断することとし、複数の道路に接している場合には、最も高い路線価を採用することを原則とするが、当該土地の形状や利用状況を勘案してその道路と接していることが土地の効用を高めているとは言えない場合は、その道路に付設されている路線価を除いて判定することができる。
- (注6) 本表における駐車場面積については、スロープ等の有効利用率を大きく下げる特殊なものを除外した上で、その適用区分を決定すること。

別表 4 （観光バス向け駐車場）

地域	A	B	C
月額使用料（円/㎡）	480	260	120

A 地域は、北区、中央区

B 地域は、都島区、福島区、西区、浪速区、天王寺区、阿倍野区

C 地域は、上記以外の区