

財産条例第5条第3項第2号に係る使用料算定基準

制 定 平成27年2月19日
改 正 令和2年3月10日

大阪広域環境施設組合財産条例（平成27年条例第43号。以下「条例」という。）第5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。

1 適用対象

本基準は、条例第5条第3項第2号に該当する場合で、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を設置する場合に適用する。ただし、清涼飲料水自動販売機を設置する場合など、別に定めがあるときはこの限りでない。

なお、適用対象となる使用許可（別に定めがある場合を含む。）については、原則として価格競争により相手方を選考する公募方式とするが、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ついては、公募方式によらず相手方を選考できることとする。

2 算定方法

(1) 公募方式により使用許可相手方を選考する場合

公募方式では、最低使用料以上で申込みのあった最高価格を使用料とする。

ア 新規に使用許可する物件の月額使用料

食堂・喫茶室については別表1、売店については別表2、駐車場については別表3による使用料に算定の基礎となる面積を乗じたもの（以下「別表による使用料」という。）を最低使用料とする。なお、各別表による使用料を最低使用料とすることが困難であると認められる場合には、不動産鑑定士の意見等により、最低使用料を定めることができる。ただし、事前に経理課と調整すること。

イ 継続して公募方式により使用許可相手方を選考する物件の月額使用料

現行使用料と別表による使用料とを比較して、最低使用料を設定する。

(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、原則によりがたい場合においては、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ものを

最低使用料とすることができる。

なお、上記ただし書きによっても、最低使用料の設定が困難であると認められる場合には、各別表による使用料をもって、若しくは不動産鑑定士の意見等により、最低使用料を定めることができる。ただし、事前に経理課と調整すること。

(イ) 別表による使用料が現行使用料を上回る場合

別表による使用料を最低使用料とする。

ウ 建物内に設置した時間貸駐車場の特例

庁舎等の建物内に設置した時間貸駐車場においては、現在の使用許可相手方の収支状況を検証した結果、イによる最低使用料の設定が困難と認められる場合には、別表による使用料に0.5を乗じたものと現行使用料とを比較したうえで、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ものとする。

(2) 公募方式によらず使用許可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 継続して使用許可している物件の月額使用料

現行使用料と別表による使用料とを比較し、その高い方を使用料とする。

3 その他

(1) 平面利用用途の使用料算定への準用

土地の指定用途を平面利用とした場合の使用料の算定については、駐車場を設置する場合の使用料の算定方法を準用する。ただし、条例第5条第3項第2号に該当する場合に限る。

(2) 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うえで、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。なお、更新している期間中は、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。

(3) 本組合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組合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

この基準は、平成27年4月1日から適用する。

附 則

この基準は、令和元年10月1日から適用する。

附 則

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。

別表1 (食堂・喫茶室)

所在階層	指定容積率 200%							
3~	810	880	950	1,020	1,090	1,160	1,230	1,300
2	950	1,030	1,110	1,190	1,270	1,350	1,440	1,520
1	1,350	1,470	1,590	1,700	1,820	1,940	2,050	2,170
B1	610	660	710	770	820	870	920	980
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~	780	830	870	920	970	1,020	1,060	1,110	1,160
2	910	960	1,020	1,070	1,130	1,190	1,240	1,300	1,350
1	1,300	1,380	1,460	1,530	1,610	1,690	1,770	1,850	1,930
B1	580	620	660	690	730	760	800	830	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

所在階層	指定容積率 400%											
4~	790	830	860	900	940	970	1,010	1,050	1,090	1,120	1,160	1,200
3	840	880	920	960	1,000	1,040	1,080	1,120	1,160	1,200	1,240	1,280
2	900	940	990	1,030	1,070	1,110	1,160	1,200	1,240	1,280	1,330	1,370
1	1,130	1,180	1,230	1,280	1,340	1,390	1,440	1,500	1,550	1,600	1,660	1,710
B1	560	590	620	640	670	700	720	750	780	800	830	850
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～	820	870	920	970	1,000	1,020	1,050	1,070	1,100	1,120	1,150	1,170
3	880	930	990	1,040	1,070	1,090	1,120	1,150	1,180	1,200	1,230	1,260
2	940	1,000	1,050	1,110	1,140	1,170	1,200	1,230	1,250	1,280	1,310	1,340
1	1,170	1,250	1,320	1,390	1,420	1,460	1,500	1,530	1,570	1,600	1,640	1,670
B 1	590	620	660	690	710	730	750	770	780	800	820	840
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～	840	880	920	960	990	1,030	1,070	1,110	1,150	1,180	1,220	1,260
3	900	940	980	1,020	1,060	1,110	1,150	1,190	1,230	1,270	1,310	1,350
2	960	1,010	1,050	1,090	1,140	1,180	1,220	1,270	1,310	1,350	1,400	1,440
1	1,200	1,260	1,310	1,370	1,420	1,470	1,530	1,580	1,640	1,690	1,740	1,800
B 1	600	630	660	680	710	740	760	790	820	850	870	900
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～	1,070	1,150	1,220	1,300	1,380	1,460	1,540	1,620	1,700	1,770	1,850	1,930
3	1,140	1,230	1,310	1,400	1,480	1,560	1,650	1,730	1,820	1,900	1,980	2,070
2	1,220	1,310	1,400	1,490	1,580	1,670	1,760	1,850	1,940	2,030	2,120	2,210
1	1,530	1,640	1,750	1,860	1,970	2,090	2,200	2,310	2,420	2,530	2,650	2,760
B 1	760	820	870	930	990	1,040	1,100	1,160	1,210	1,270	1,320	1,380
B 2	610	650	700	740	790	830	880	920	970	1,010	1,060	1,100
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～	1,080	1,180	1,270	1,360	1,460	1,550	1,640	1,740
2	1,260	1,370	1,480	1,590	1,700	1,810	1,920	2,020
1	1,800	1,960	2,110	2,270	2,430	2,580	2,740	2,890
B1	810	880	950	1,020	1,090	1,160	1,230	1,300
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～	1,040	1,100	1,160	1,230	1,290	1,350	1,420	1,480	1,540
2	1,210	1,280	1,360	1,430	1,510	1,580	1,650	1,730	1,800
1	1,730	1,840	1,940	2,050	2,150	2,260	2,360	2,470	2,570
B1	780	830	870	920	970	1,020	1,060	1,110	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

所在階層	指定容積率 400%											
4～	1,050	1,100	1,150	1,200	1,250	1,300	1,350	1,400	1,450	1,500	1,550	1,600
3	1,130	1,180	1,230	1,280	1,340	1,390	1,440	1,500	1,550	1,600	1,660	1,710
2	1,200	1,260	1,310	1,370	1,430	1,480	1,540	1,600	1,650	1,710	1,770	1,820
1	1,500	1,570	1,640	1,710	1,780	1,850	1,930	2,000	2,070	2,140	2,210	2,280
B1	750	790	820	860	890	930	960	1,000	1,030	1,070	1,100	1,140
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～	1,100	1,160	1,230	1,300	1,330	1,360	1,400	1,430	1,460	1,500	1,530	1,560
3	1,170	1,250	1,320	1,390	1,420	1,460	1,500	1,530	1,570	1,600	1,640	1,670
2	1,250	1,330	1,400	1,480	1,520	1,560	1,600	1,630	1,670	1,710	1,750	1,790
1	1,560	1,660	1,760	1,850	1,900	1,950	1,990	2,040	2,090	2,140	2,190	2,230
B1	780	830	880	930	950	970	1,000	1,020	1,040	1,070	1,090	1,120
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～	1,120	1,170	1,220	1,270	1,330	1,380	1,430	1,480	1,530	1,580	1,630	1,680
3	1,200	1,260	1,310	1,370	1,420	1,470	1,530	1,580	1,640	1,690	1,740	1,800
2	1,280	1,340	1,400	1,460	1,510	1,570	1,630	1,690	1,750	1,800	1,860	1,920
1	1,600	1,680	1,750	1,820	1,890	1,970	2,040	2,110	2,180	2,250	2,330	2,400
B 1	800	840	870	910	950	980	1,020	1,050	1,090	1,130	1,160	1,200
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～	1,420	1,530	1,630	1,740	1,840	1,950	2,050	2,160	2,260	2,370	2,470	2,570
3	1,530	1,640	1,750	1,860	1,970	2,090	2,200	2,310	2,420	2,530	2,650	2,760
2	1,630	1,750	1,870	1,990	2,110	2,220	2,340	2,460	2,580	2,700	2,820	2,940
1	2,030	2,180	2,330	2,480	2,630	2,780	2,930	3,080	3,230	3,380	3,530	3,680
B 1	1,020	1,090	1,170	1,240	1,320	1,390	1,470	1,540	1,610	1,690	1,760	1,840
B 2	810	870	930	990	1,050	1,110	1,170	1,230	1,290	1,350	1,410	1,470
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。その場合にあつては、「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。