



覚 書

福山市を甲とし、西日本旅客鉄道株式会社を乙として、甲、乙両当事者は、甲が行う山陽本線福山駅前広場（以下「駅前広場」という。）の整備に伴う用地処理について、次のとおり合意する。

（土地の相互無償使用）

第1条 甲は、駅前広場において乙が所有する土地（福山市三之丸町 135 番 3）のうち別添相互使用区域概略図に網掛けで表示する区域の地下に一般車乗降場等を整備し、当該区域を無償で使用することができるものとする。

2 乙は、駅前広場の整備完了後、条件が整い次第、福山駅北口広場（以下「北口広場」という。）において甲が所有する土地（福山市三之丸町 131 番 2、132 番 2）のうち一部の上空に北口広場の供用の目的を効果的に達成することに資すると認められる一般車駐車を単独若しくは甲と共同で整備し、無償で使用することができるものとする。

3 前項の規定により乙が無償で使用することができる土地の区域は、第1項の規定により甲が使用することができる土地の区域の価額と等しくなるよう換算面積を算出し定めるものとする。

（費用負担）

第2条 駅前広場の一般車乗降場等の設計及び建設に係る費用は、全額甲が負担するものとする。

2 北口広場の一般車駐車の設計並びに建設に係る費用は、乙が単独で整備する場合、全額乙が負担するものとし、甲と共同で整備する場合は持分比率により甲・乙各々が負担するものとする。

（北口広場の駐車の設計等）

第3条 甲は、北口広場の整備に先立ち、乙と協議の上、北口広場整備の基本計画を策定するものとする。

2 甲及び乙は、北口広場の一般車駐車の設計に当たり、前項の基本計画と整合を図るとともに周辺環境との調和に配慮するものとする。ただし、建設費が著しく高額とならないよう留意するものとする。

（財産の帰属及び管理運営等）

第4条 駅前広場の一般車乗降場等は、甲の財産とし、甲が管理運営を行うものとする。

2 北口広場の一般車駐車の財産の帰属及び管理運営方法等については別途協議するものとする。

（その他）

第5条 この覚書に定めのない事項又は疑義を生じた事項については、その都度甲・乙協議して決定するものとする。

合意の成立の証として、本書 2 通を作成し、甲・乙記名押印のうえ、それぞれ 1 通を所持するものとする。

2007 年（平成 19 年）1 月 22 日

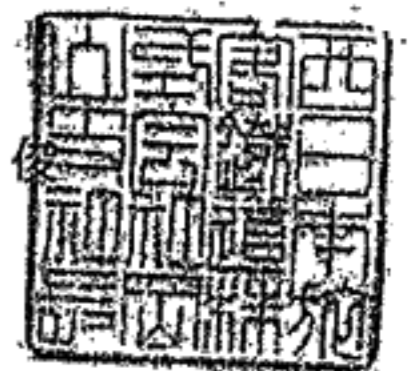
甲 福山市東桜町 3 番 5 号
福山市
福山市長

羽 田 皓



乙 岡山市駅前町二丁目 1 番 7 号
西日本旅客鉄道株式会社
執行役員岡山支社長

丸 山





確 認 書

2007年(平成19年)1月22日に福山市(以下「甲」という。)と西日本旅客鉄道株式会社(以下「乙」という。)が締結した覚書の第1条の規定による土地の相互無償使用について、次のとおり確認する。

- 1 駅前広場において、甲が使用する乙の土地の区域及びその面積は、一般車乗降場等の設計をもとに図上計測により算出するものとし、変更が生じた場合は、再度協議し、確認するものとする。
- 2 北口広場において、一般車駐車場の整備に伴い乙が使用する甲の土地の区域及びその面積は、一般車駐車場の設計をもとに別紙の換算面積算定式により算出するものとする。
- 3 上記算定に係る相互の土地の価額は、2007年(平成19年)10月1日時点の鑑定評価によるものとし、算定に係る測量・図面作成等は、甲の費用で実施するものとする。

2007(平成19年)1月22日

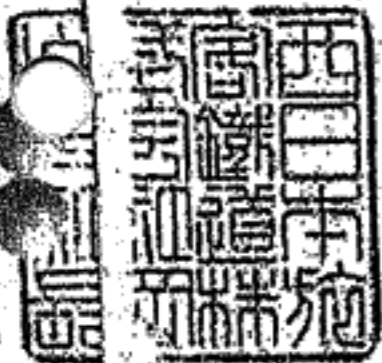
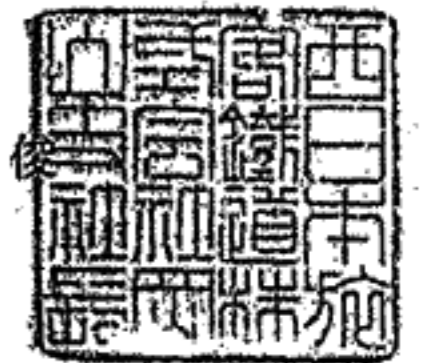
甲 福山市東桜町3番5号
福山市
福山市長

羽 田 皓



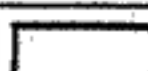
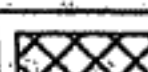
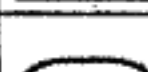


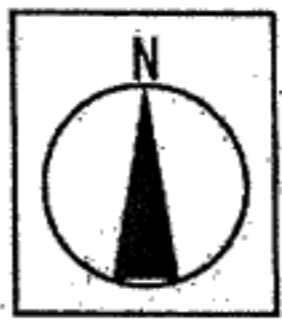
乙 岡山市駅前町二丁目1番7号
西日本旅客鉄道株式会社
執行役員岡山支社長

丸 山

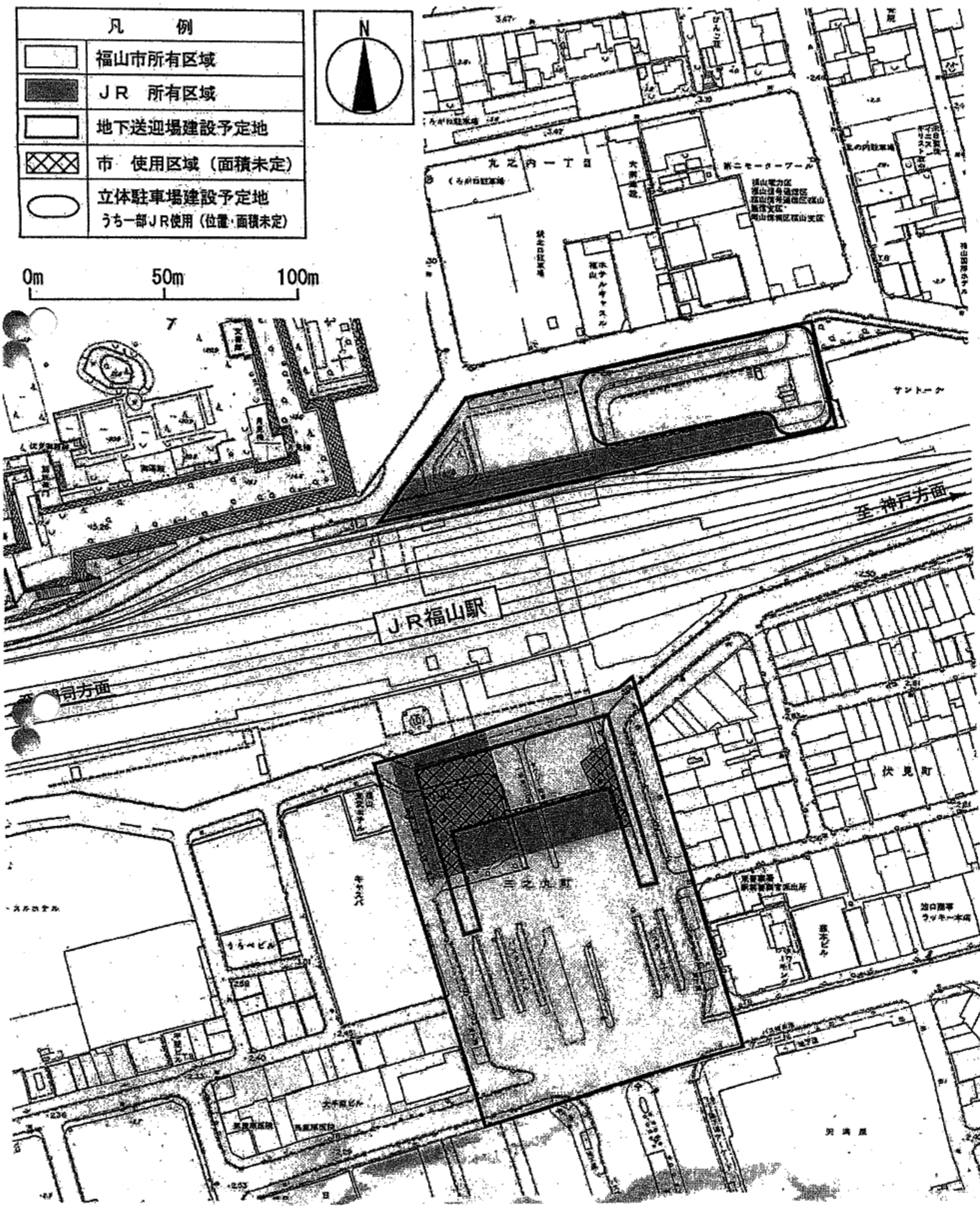


相互使用区域概略図

凡 例	
	福山市所有区域
	JR 所有区域
	地下送迎場建設予定地
	市 使用区域 (面積未定)
	立体駐車場建設予定地 うち一部JR使用 (位置・面積未定)



0m 50m 100m



福山駅前広場と北口広場の相互無償使用の換算面積算定式

1) 駅前広場の使用部分（地下1階）の評価額

- 南口使用部分面積 : a (m²)
 南口土地評価額 : b (円/m²)
 南口使用部分評価額 : c (円)
 土地利用制限率(阻害率)※ : 24.4%

※駅前広場の地下利用により土地利用が制限される割合（公共用地取得に伴う損失補償基準細則より算定）

想定建物：地下1階，地上7階建（600/80）
 阻害部分：地下1階

別表第2 階層別効用比率表

	効用比率	阻害部分
7階	33.0	
6階	36.9	
5階	40.1	
4階	42.8	
3階	44.1	
2階	61.5	
1階	100.0	
地下1階	55.7	阻害部分
計	414.1	

- ① 建物利用に対する阻害率（70%）
 $55.7 / 414.1 \times 0.7 = 0.094$
 ② その他利用に対する阻害率（30%）
 $0.3 \times 0.5 = 0.15$
 ③ 阻害率
 $0.094 + 0.15 = 0.244 \approx 24.4\%$

南口使用部分評価額

$$a \text{ (m}^2\text{)} \times b \text{ (円/m}^2\text{)} \times 24.4 \text{ (\%)} = c \text{ (円)}$$

2) 北口広場の使用部分（地上n階）への換算面積

- 北口使用部分換算面積 : A (m²)
 北口土地評価額 : B (円/m²)
 北口使用部分評価額 : C (円) = c (円)
 土地利用制限率(阻害率)※ : x %

※北口広場の上空利用により土地利用が制限される割合（公共用地取得に伴う損失補償基準細則より算定）

想定建物：地下1階，地上5階建（400/80）
 阻害部分：地上n階（未定）

別表第2 階層別効用比率表

階層 n	効用比率	阻害部分
5階	40.1	階層未定
4階	42.8	
3階	44.1	
2階	61.5	
1階	100.0	
地下1階	55.7	
計	344.2	

- ① 建物利用に対する阻害率（70%）
 $n \text{ 階効用比率} / 344.2 \times 0.7$
 ② その他利用に対する阻害率（30%）
 $0.3 \times 0.5 = 0.15$
 ③ 阻害率（x）
 $n \text{ 階効用比率} / 344.2 \times 0.7 + 0.15$

北口使用部分換算面積

$$A \text{ (m}^2\text{)} = c \text{ (円)} \div B \text{ (円/m}^2\text{)} \div x \text{ (\%)}$$