

令和7年度 所有者不明土地等対策モデル事業

未利用公有地と周辺未利用地との
一体的な利用による活用手法の検討

事業成果報告書



令和8年3月

米原市



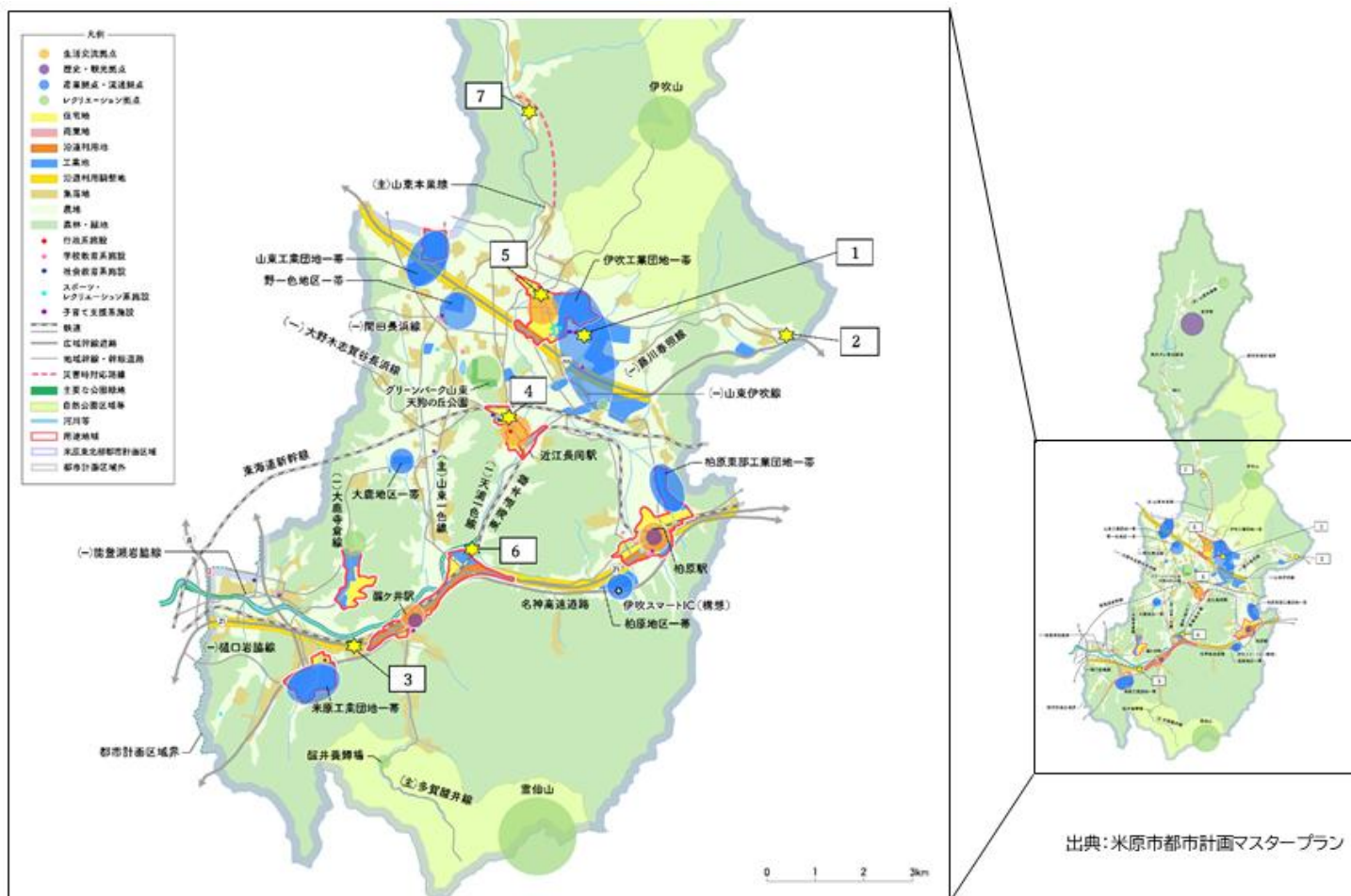
(1) 業務の目的および概要

① 業務の目的

市内の未利用公有地や、民間の低未利用地、所有者不明土地等の活用を推進することを目的として、これらの土地の分布状況を可視化し、市場性・公共性といった指標により、活用可能性を評価する。活用可能性の評価に当たっては、土地単体のみならず、隣接する公有地と民地との一体的利用などによる価値向上を分析するとともに、民間活力導入による活用の可能性を検討する。

② 対象地域名

滋賀県米原市全域（図中の番号は、業務内容②における対象物件7か所を示す）



③ 対象地域の特性

本市は、東海道新幹線・東海道本線・北陸本線、近江鉄道という鉄道網があり、県下で唯一の新幹線停車駅がある。また、名神高速道路・北陸自動車道のジャンクションとインターチェンジを有するなど、広域交通網が集積しており、京阪神、中京、北陸を結ぶ結節点として発展してきた。

一方で、平成 28 年以降、人口は減少傾向であり、令和 2 年国勢調査では 37,225 人となっており、推計シミュレーションよりも、減少幅が大きくなっている。また、市内の空き家はここ 10 年で急増している。

④ 対象地域（対象物件）の課題

- ・市全域の低未利用地の分布状況の分析、ポテンシャルの把握
- ・公共施設の統合集約等による公的遊休不動産の発生への対応
- ・人口減少等による低未利用地の増加とその活用
- ・土地活用を通じた地域経済の活性化

⑤ 事業の実施体制／活用する地域の資源

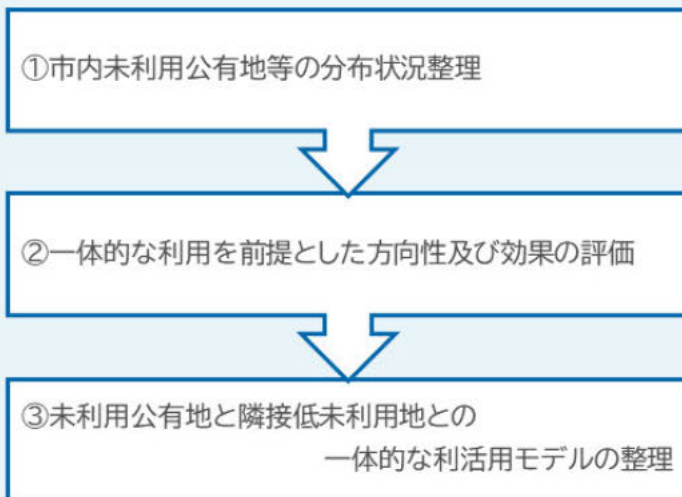
- ・[]：業務全体管理、未利用公有地分布状況整理、隣接等土地利用状況把握、活用可能性のある未利用地抽出、モデル案策定、事業者ヒアリング
- ・（公社）滋賀県不動産鑑定士協会：一体的な土地評価、モデル案策定
- ・滋賀大学[]：業務アドバイザー
- ・米原市：事業者ヒアリング

(2) 検討フロー

本業務の検討フローは、図1に沿って進めた。

本検討フローは、未利用公有地等の活用方針検討の一般的な検討フロー（図2）における各フェーズ（段階）との対応を意識し、その構成要素の一部として検討を行っている。

<図1 本業務の検討フロー>



<図2 未利用公有地等の活用方針検討フロー>

フェーズⅠ：
物件の棚卸と大まかな方針分類

フェーズⅡ：
活用処分方針の意思決定

フェーズⅢ：
活用処分の実践

R5年度自治体アセットマネジメント方針案によるフロー
（自治体アセットマネジメント研究会（滋賀大学
滋賀県不動産鑑定士協会））

(3) 業務工程

本業務の工程は、下記のとおり実施した。

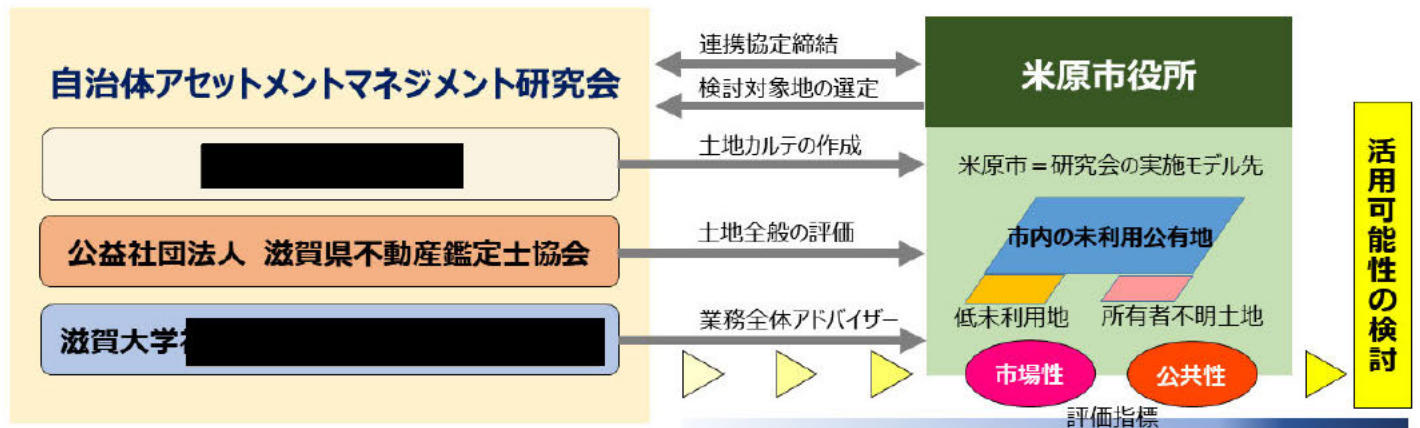
実施内容	令和7年度								
	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
市内未利用公有地の分布状況整理(位置、規模、形状、発生要因、周辺状況、現況等)				■					
未利用公有地の隣接地の土地利用状況把握(低未利用地の存在有無、所有者不明土地の存在の把握)					■				
隣接地との一体的な活用の可能性がある未利用公有地の抽出						■			
一体的な利用を前提とした方向性及び効果の評価						■	■		
未利用公有地と隣接低未利用地との一体的な利活用モデルの整理						■	■		
地域、事業者ヒアリングを通じて、低未利用地の活用に向けた取組みを整理							■	■	■

図 3 業務工程

(4) 詳細な業務内容

■取組の全体像（事業スキーム）

本市は、令和6年に、[]、公益社団法人滋賀県不動産鑑定士協会、滋賀大学[]を構成員とする「自治体アセットマネジメント研究会」と連携協定を締結し、市の直面する公有財産の課題を、本研究会のケーススタディとすることで、地域活性化に資することを目的に活動を行っている。



① 市内未利用公有地等の分布状況整理

市内未利用公有地等の分布状況整理では次の内容を実施し、その結果、本業務の検討対象地 8 箇所を抽出した。

- 未利用公有地等のカテゴリ分け（性質分類）およびカテゴリ別の集計・一覧化・地図展開など可視化
- カテゴリ別状況例示
- 本業務の検討対象地の抽出

●未利用地等のカテゴリ別集計・一覧整理

区分	箇所数	筆数計	面積計	管理方針案	備考	3000㎡ ～	～ 3000㎡	～ 1000㎡	～ 300㎡	～ 50㎡
01:土地開発基金財産管理地	8箇所	23筆	約13,652㎡	活用検討	うち4か所はHPで情報提供中	1	4	2		1
02:管理地	24箇所	75筆	約32,222㎡	活用検討又は 維持管理	活用可能性のありそうなものから維持管理中心のものも含まれる。	4	3	5	11	1
03:施設跡地（建物なし）	16箇所	110筆	約24,238㎡	活用検討	未利用地	2	6	5	2	1
04:施設跡地（建物あり）	20箇所	203筆	約64,032㎡	活用検討	未利用又は暫定利用中	6	6	8		
05:施設用地（貸付中）	55箇所	126筆	約94,907㎡	貸付（貸付中）		8	12	19	13	3
06:グラウンド・公園・広場	10箇所	18筆	約22,451㎡	維持（別途検討）		3	3	1	2	1
07:記念碑・慰霊碑等	5箇所	7筆	約1,881㎡	維持	記念碑、慰霊碑等（所管課ごと）		1	1	3	
08:緩衝地帯	1箇所	2筆	約1420㎡	維持	新幹線緩衝地帯		1			
09:住宅分譲地	2箇所	9筆	約1,850㎡	売却（方針決定）	住宅団地		1		1	
10:米原駅東口事業用地	3箇所	33筆	約30,782㎡	活用（方針決定）	事業用地として売却、貸付	3				
11:墓地	27箇所	143筆	75,173㎡	維持（別途検討）		7	6	7	5	2
12:ごみ集積所用地	18箇所	23筆	461㎡	当面維持					2	16
13:史跡等	1箇所	4筆	3,997㎡	維持		1				
14:保安林（未確定）	1箇所	6筆	750㎡	維持				1		
16:道路等用地	4箇所	48筆	13,795㎡	維持		2	2			
合計	195箇所	830筆	381,610㎡	－		37	45	49	39	25

●カテゴリ別状況例示

活用方針を検討すべきと考えられる区分の物件については、物件一覧を作成し、物件一覧の内容確認、カテゴリ別代表例の状況例示、所管課ヒアリング等によって、大まかな現状を把握した。

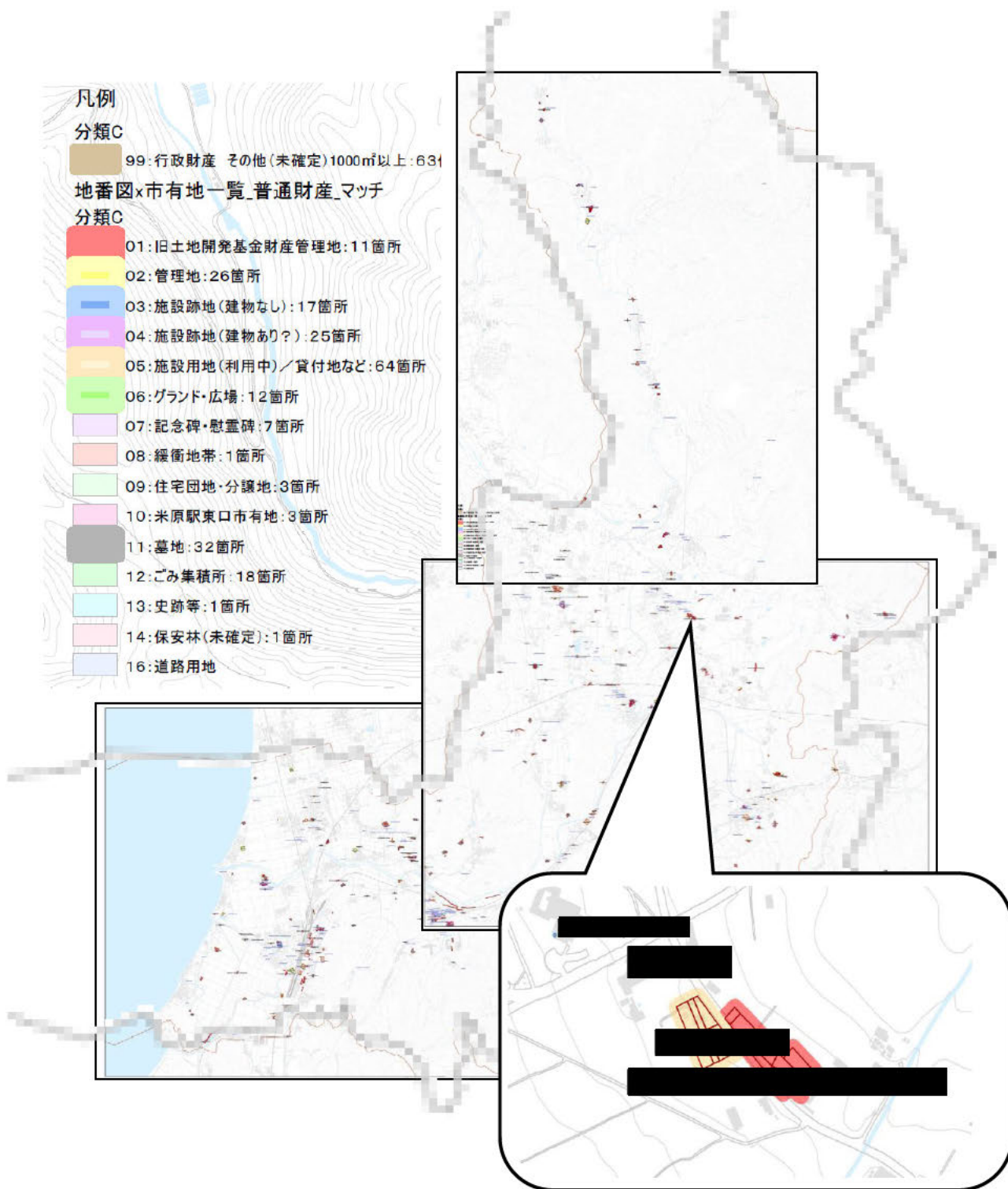
【財産契約課】03:施設跡地(建物なし?)(例)(続き)

※面積は登記または実測地籍(実測があれば実測、なければ登記による)

[illegible]

●未利用地等カテゴリ別分布図出力

- ・ カテゴリ分けを行った未利用地等（普通財産土地）について、地図上へその位置を展開し、分布図（縮尺1万分の1）を作成した。
- ・ 分布図作成に当たっては、公有財産台帳データと地番図データ（GISデータ）との突合を行い、問題なく突合した台帳データのみ図示している（突合率：83%）。



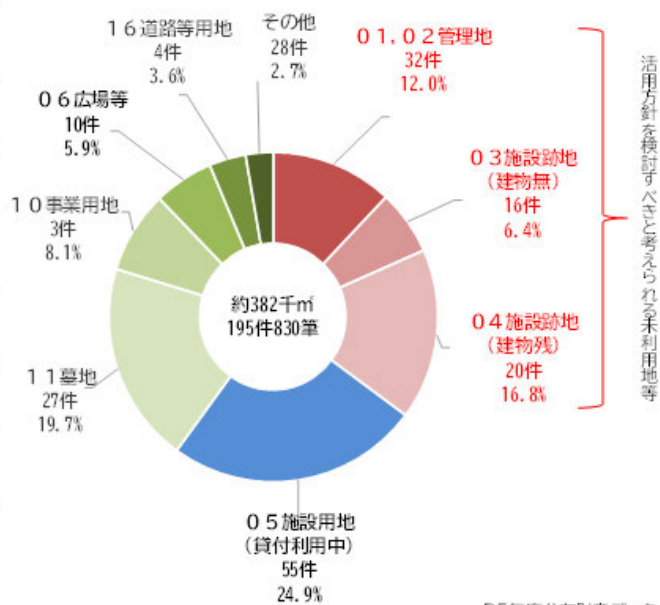
●出力未利用地等のカテゴリ分け（性質分類）および大まかな活用方針

- 01～04 に区分された土地について、活用方針を検討すべきと考えられる未利用地等とした。これらの土地は、普通財産土地の全体面積の約 3 割・13 万㎡を占める。
- そのほか、貸付利用中の土地が約 25%・9 万㎡、墓地が約 20%・8 万㎡の面積を占めている。

<表 数量集計(活用方針を検討すべきと考えられる未利用地等抜粋)>

区分	件数（筆数）	面積（割合）
活用方針を検討すべきと考えられる未利用地等	68件（411筆）	134,143㎡（35.2%）
01,02管理地（土地開発基金財産管理地）	32件（98筆）	45,874㎡
03施設跡地（建物なし）	16件（110筆）	24,238㎡
04施設跡地（建物あり）	20件（203筆）	64,032㎡
貸付利用中（05）	55件（126筆）	94,907㎡（24.9%）
墓地（11）	27件（143筆）	75,173㎡（19.7%）
その他	45件（150筆）	77,387㎡（20.3%）

<図 未利用公有地等面積割合>



R5年度公有財産データ

●本業務の検討対象地の抽出

- ここまでの市内未利用公有地等の分布状況整理結果を活用して本業務の検討対象地を7箇所を選定した。
- 選定理由は、それぞれのパターンごとの活用方針決定に至るプロセス検討モデルとして、次の4つとした。

【選定理由】

- a 市が利活用（貸付・売却等）したい土地
- b 建物の残っている土地 ⇔ 更地
- c 市が長年保有している土地 ⇔ 最近返却された土地
- d 接道条件の良い土地 ⇔ 接道条件の悪い土地

<表 検討対象地の選定>

No.	施設・名称	地番（米原市）	地目（登記）	面積（合計）	選定理由	補足
1					c 市が長年保有している土地 d 接道条件の良い土地	
2-1					c 市が長年保有している土地 d 接道条件の良い土地	
2-2					c 市が長年保有している土地 d 接道条件の悪い土地	
3					b 建物の残っている土地	
4					d 接道条件の悪い土地	
5					a 市が貸付・売却等したい土地 c 最近返却された土地	
6					a 市が貸付・売却等したい土地 c 最近返却された土地	
7					b 建物の残っている土地	

② 一体的な利用を前提とした方向性および効果の評価

一体的な利用を前提とした方向性および効果の評価では次の内容を実施し、その結果、検討対象地 7 箇所を活用方針素案およびその根拠を整備した。

また、そこにおいて、隣接地等との一体的な活用の可能性がある未利用地（モデル地）についても選出を行った。

- 土地カルテのひな型作成
- 不動産鑑定士による現地踏査
- 土地活用の方向性および効果の評価

●土地カルテのひな型作成

土地カルテには、不動産鑑定士による現地踏査の結果を踏まえて、専門的な視点からの対象物件に係る不動産市況や利活用の方向性等を記載することになった。

■カルテ例 物件1

不動産鑑定士による不動産市況や利活用の方向性が記載されている。

カルテNO	代表名称	分類コード	低未利用地分類	所管課
1	[REDACTED]	1	旧土地開発基金財産管理地	財政契約課

[REDACTED]

【基本情報】R6.3.31台帳情報

代表所在地		利用履歴	・
全面積(m ²)			・
財産分類			・管理していない
異動原因			・現状は、草や樹木が繁茂
全筆数			

【地域・特徴情報】

区域区分	造成の有無
用途地域	接道情報
建蔽率/容積率	高低差
特定用途制限地域	アクセス
農業振興地域	インフラ有無
土砂災害危険箇所	
浸水想定区域	建物の有無
敷地形状	利用状況
	まちづくり
周辺状況	政策情報の 特記事項

【コスト情報】

(百万円)

(百万円)

項目	R4	R5	R6	平均
收入				
地代				
收入合計	0	0	0	0
支出				
維持管理費				
支出合計	0	0	0	0
収支差額	0	0	0	0

■ 収入
 ■ 支出

【○○○：不動産鑑定士記載内容 テーマ記載】	

【概況】

現状 ・ ・ ・ ・	対応度	至急 短期 中期 ☐ 長期
課題 ・ ・ ・ ・	利活用による方向性	

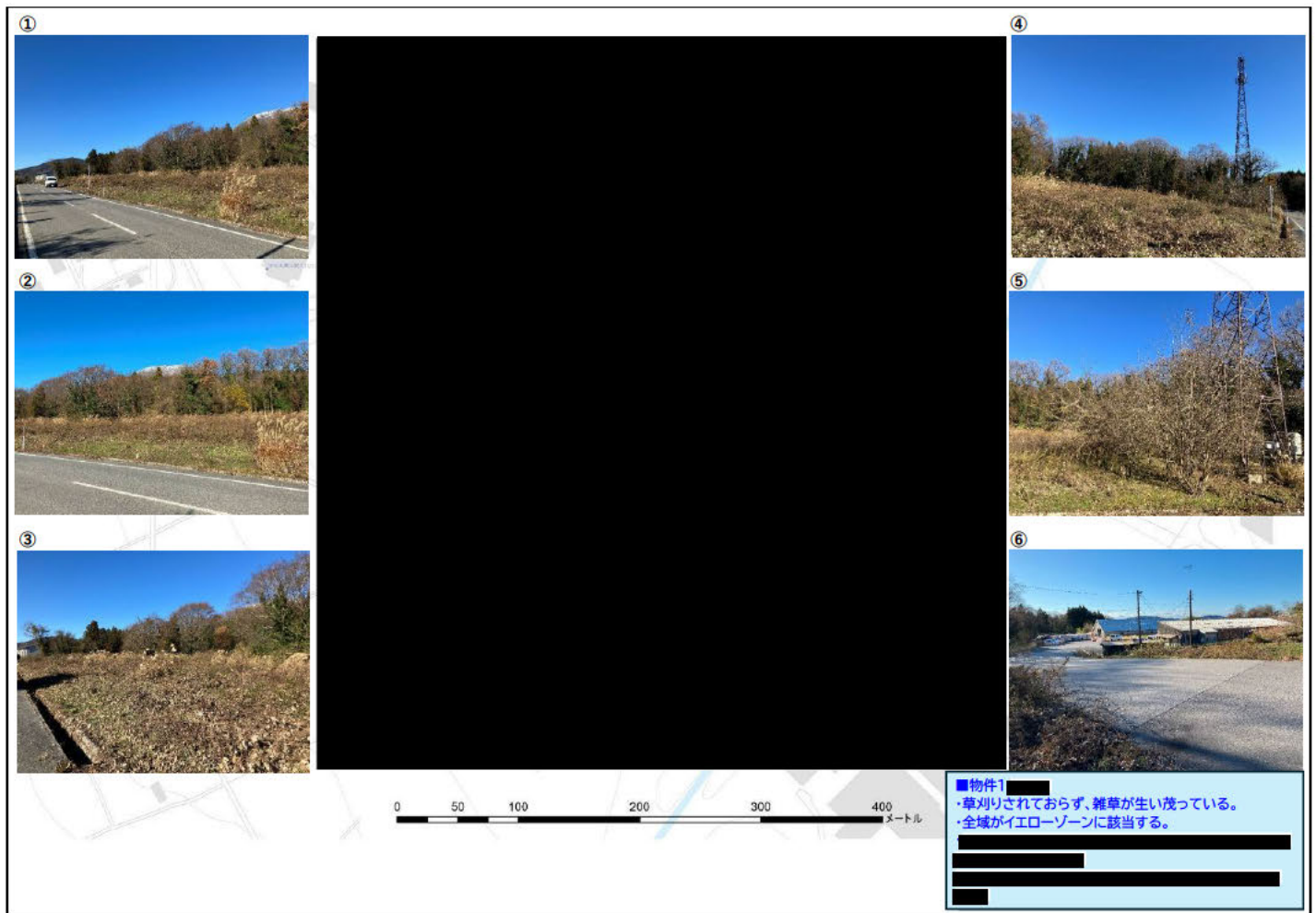
【筆數一覽】R6.3.31台帳情報

[illegible]

【建物一覽】 年 月 台帳情報

建物名称	建築面積(m ²)	延床面積(m ²)	構造	地上階数	地下階数	建築年月	耐震性

■ カルテ例 物件1（現況図）



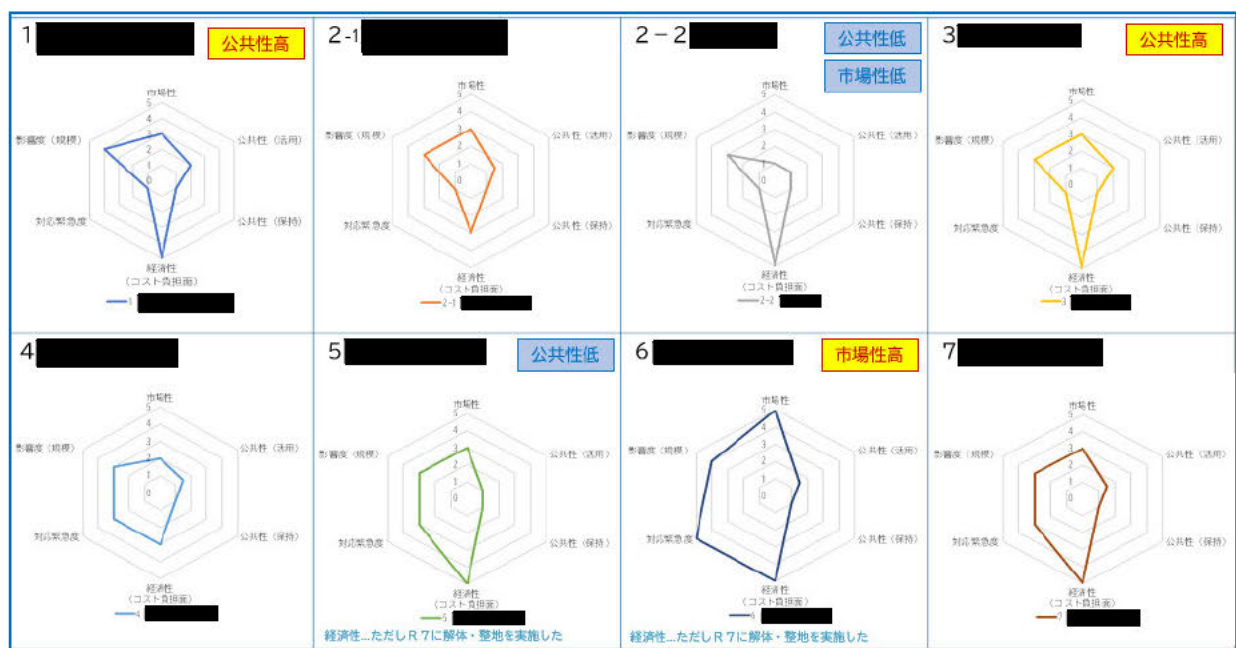
●不動産鑑定士による現地踏査

不動産鑑定士による現地踏査の結果を土地カルテにとりまとめた。

1 XXXXXXXXXX	2-1 XXXXXXXXXX	2-2 XXXXXXXXXX	3 XXXXXXXXXX
			
4 XXXXXXXXXX	5 XXXXXXXXXX	6 XXXXXXXXXX	7 XXXXXXXXXX
			

●土地活用の方向性および効果の評価

ランク		市場性	公共性 (活用)	公共性 (保持)	経済性 (コスト負担)	対応緊急度	影響度 (規模)
5		極めて高い	高い	高い	負担なし	高い	10000㎡以上
4		高い	-	-	-	-	10000㎡未満
3		普通	普通	普通	負担普通	普通	2000㎡未満
2		低い	-	-	-	-	300㎡未満
1		極めて低い	低い	低い	負担大	低い	100㎡未満
1		3	2	1	5	1	4
2-1		3	1.5	1	3	1	3
2-2		1	1	1	5	1	3
3		3	2	1	5	1	3
4		2	1.5	1	3	3	3
5		3	1	1	5	3	3
6		5	1.5	1	5	5	4
7		3	1.5	1	5	3	3



● **一体的な利用を前提とした方向性および効果の評価**

- 対象物件に対して、市場性及び公共性の観点から、一体的な利用を前提とした土地利用の方向性に対する評価を行い、土地利用の方向性案を提示した。
- 評価の観点を表に示す。

＜表 一体的な利用を前提とした方向性および効果の評価 観点＞

項目		評価の観点	
市場性		市場性（需要者）	土地利用に関する行政条件（土地利用規制等）やインフラ整備の状況、利用のしやすさ（接道状況、地勢、土地形状など）、周辺状況などから、需要者を想定しうる。
		道路付	利用のしやすさの一つの観点として道路付けを評価する。
公共性	公共としての活用	将来のまちづくり計画（公共利用）	総合計画、都市マスタープランなどにおいて、当該地を含むエリアに対する具体的な位置づけがある（ただし、行政サービス機能、または公共的機能に対する位置づけとする）。
		行政サービスの適正配置	公共施設等総合管理計画（統廃合や適正配置にかかる方針）等での検討・計画内容が反映されることを想定するが、本業務では当該計画との関連を未整理のため、本項目における評価は保留した。
		周辺の公共施設・地域からの需要	公的用途や公共的用途での利用、または、地域社会（コミュニティ）へ貢献（住民交流、地域活動、地域福祉などに寄与）する用途での利用に関する要望がある。
		近隣と一体となった活用に関する潜在的な可能性	地域の状況や物件の立地条件などからみて、公的用途や公共的用途での利用、または、地域社会（コミュニティ）へ貢献（住民交流、地域活動、地域福祉などに寄与）する用途での利用に関する潜在的な可能性があると言える。
		文化・歴史・風土（取得の経緯などを含む）	物件を保有し、維持または活用することが、地域の文化・歴史・風土などの継承・発展に寄与すると言える。
	公共としての維持	災害・他者保有リスクに対する保全	公共保有による適切な管理、安全・安心の確保がより求められる。
経済性		公共が保有する場合の経済性（コスト負担が大きい場合は低評価）	
対応緊急度		早期対応が求められる要因があるか。	
影響度		規模	規模が大きい場合に影響度が高いとする。

●市場性・公共性等の評価（見える化）

- ・ 評価結果を図に示す。
- ・ 対象物件の中で、市場性が最も高くなった物件はNo. 6であり、最も低くなった物件はNo. 2-2で他は同じランクとなった。
- ・ 対象物件の中で、一体的な利用を前提とした観点から、公共性が最も高くなった物件はNo. 1および3であり、最も低くなった物件はNo. 2-2および5となった。

<表 市場性・公共性等の評価>



※市場性・公共性の高低は、対象物件内における相対評価である。

③ 未利用公有地と隣接低未利用地との一体的な利活用モデルの整理

市内未利用公有地と隣接低未利用地との一体的な利活用モデルの整理について、対象物件について継続して活用等の検討を行っていくものとした。

<個別物件に対するアプローチとモデル検討の継続>

No. 1 ■■■■■	近隣に公共施設が複数存在していることから公共施設の集積エリアとしての活用があり得るかなど、公共施設等総合管理計画における施設配置の計画との整合を考慮しつつ、隣接・近隣の土地所有者等の当該地に対する利用意向を調査し、当該地の現実的な活用処分の可能性を探る。
No. 3 ■■■■■	本業務過程で建物が自治会に譲渡されていたことが判明したことから、土地所有の状況、地域における当該地の利用状況または利用意向などの詳細を明らかにし、管理財産を整理する。
No. 4 ■■■■■	接道条件等にもとづく敷地利用の制約の有無を明らかにした上で利用募集の案内を継続的に発信し、活用・処分に備える。
No. 5 ■■■■■	案内看板の設置により問合せを得ることができ、近隣住民等による需要を把握できた。今後、具体的な売却に係る各種手続きを進めていく。
No. 7 ■■■■■	地域での建物を含む利用状況、利用意向および運営管理の意思などを調査した上で活用・処分の方向性の可能性を具体的に検討していく。建物の解体時期を想定する。

(5) 業務の成果と課題

① 本業務で得られた成果・知見

■検討候補地の選定

様々なパターンの未利用公有地を選定することで、今後、作成を目指す「土地カルテ」のひな型の検討を進めることができた。

■不動産鑑定士による現地踏査

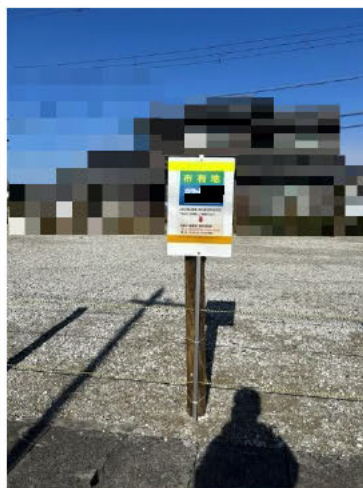
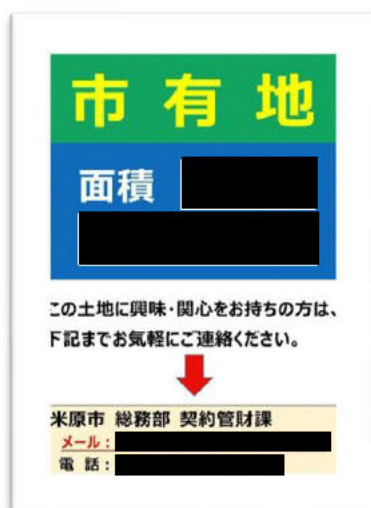
不動産鑑定士による現地踏査の結果、専門的な視点からの対象物件に係る不動産市況や利活用の方向性等が土地カルテに記載されることになった。

■自治体アセットマネジメント研究会

自治体アセットマネジメント研究会において、物件を評価するための指標を検討した。指標毎に数値化を行い、レーダーチャートで示すことで、物件の特徴等の見える化が図られ、今後の利活用に向けて選別がしやすくなった。

■利活用ニーズ調査の実施

物件周辺における利活用のニーズを探るため、『この市有地に興味・関心のある方はご連絡ください』と記した看板を設置した結果、2件の問合せがあった。アナログな方法が効果的であった。



▶ 問合せの電話あり【2件】

購入を考えている。いくらになるか？販売はいつか？

・価格は土地鑑定を行う。令和8年度販売予定



② 今後の課題

■対象物件の隣接地の利用状況の把握

現況と相違があった箇所について境界の再確認

登記情報による隣地所有者の確認

■隣接地との一体的な利用の可能性検討

■隣接所有者等へのアプローチ

隣接所有者に限らず、利用ニーズのありそうなところに対してアプローチを行う。

（自治会・地域へのヒアリング、近隣施設の利用者への意向確認、広く一般に向けた情報公開）

(6) 今後の取組予定・見通し

■令和8年度以降の予定

- ・市有財産活用基本方針の作成
- ・物件利活用検討フロー図（案）の作成
- ・外部有識者等の支援に関する検討
- ・DXに関する検討
 - （例）地域、利用面積、用途等の希望事項を入力すれば、市内の未利用公有地が検索できるシステムの構築
- ・自治体アセットマネジメント研究会継続実施（個別連携協定に基づく公有財産等活用に関する研究会）
- ・公益社団法人滋賀県不動産鑑定士協会との連携協定（予定）に基づく実務支援

※準備ができれば、物件5「伊吹駐在所跡地」の売払い（郵便型一般競争入札）の実施