

るが、隣接する民有地から車両進入可能である。また南側車両進入防止柵は、施錠されておらず、車両進入可能となっている。また、人の進入は全く自由である。

中間地点の民間G社工場入り口脇部分に、生コン残滓を廃棄した跡があった。このような不法投棄を防ぐ施策が必要である。またその隣に池があり、鉄条網で囲っている。これは非常に危険な状態にみえた。

最後に処分可能について指摘しておきたい。既述のように、隣地が民間G社工場及び松前町有地であるため、売却先としては民間G社あるいは松前町が候補となるであろう。

監査結果

現状のまま当廃川敷地を放置すれば、不法投棄や犯罪の誘因となりうるし、景観上も見苦しい。処分希望県有地として積極的に公開し、処分の可能性を探る努力をするべきである。

また松前町や民間G社に対して、買取りの打診を積極的にしていくべきである。

現地視察の後、G社に一部賃貸となった。只上述の危険な状況は変わっておらず、これについても早急に対処すべきである。(意見)

土木部	建築住宅課
土地・建物	鹿峰団地
土地・建物	梅津寺団地
土地・建物	県営住宅

松山市内に位置する二つの県営住宅、鹿峰団地(写真左)および梅津寺団地(写真右)を視察した。鹿峰団地はある部屋の玄関を、梅津寺団地はその概観を示しておく。



[鹿峰団地]



[梅津寺団地]

まず、鹿峰団地についてである。同団地は昭和42年から45年にかけて建設されたコンクリートブロック造り二階建て集合住宅である。すべて築後35年以上を経過しており老朽化が進んでいる。物質的耐用年数は残っているようだが、1戸当りの床面積は10坪程度と狭小で、経済的耐用年数は到来している模様である。本来なら改築すべき年数が経っているが、予算縮小の折、最低限の補修を継続して使用している状況である。

以上の状況であるが、およそ全142戸満室の状況である。現地訪問日現在は4戸程度が空き

家があったが、これは退去から入居まで通常1ヶ月かかるためである。すでに複数の入居希望者がいる。

つぎに梅津寺団地についてである。この団地は、昭和45年から46年にかけて建設された鉄筋コンクリート造り4階建て集合住宅である。耐用年数は70年を予定しており、現在半分が経過したところである。そのため、鹿峰団地に比べて適度の補修がなされており、外観はこざっぱりしている。特に平成16年度で、窓枠アルミサッシを総入れ替えした効果が大きい。外壁に所々剥がれが見受けられるが、逐次補修している様子である。

この団地の入居状況についてみると、松山地方西部の県営住宅は少なく、希望どおりには入居できない状況が続いている。全120戸の内、毎年10戸程度空室が出るが、40件ほどの希望があり、入居は抽選となっている。したがって満室状態にある人気物件である。

監査結果

鹿峰団地について、この住宅は「一世帯一住宅」をスローガンとして、量の供給が重要視された時代の建物である。現代社会においては、住宅に求められる機能は大きく変化しており、この住宅がそれを満たすものとは到底思えない。公営住宅の必要性を再検討し、建て替えあるいは取り壊しの判断をするべき時期に来ていると思われる。(意見)

梅津寺団地について、当該県営住宅の住環境は良好との印象を得た。建物は築年数なりに老朽化しているが、定期的な補修が行われているため、資産価値は保たれていると感じた。(意見)

土木部	水資源対策課
土地・建物	玉川ダム管理宿舎

南側に隣接する住民と敷地内水路の利用等に関して合意が得られず、その処分の障害となっていた。



建物は、5棟の官舎の内、直近まで使用していたものは平成8年であり、それ以降空き家の状態である。水が峠トンネル開通により松山方面から通勤可能となったため、将来も管理用宿舎としての必要はない。建物の維持管理は全くなされていない。入り口には施錠さ

れ、一ヶ所窓ガラスが割れたままとなっており、どの棟も住宅としての使用は困難と思われる。敷地内は封鎖されておらず、出入り自由となっている。管理状況としては、時々草を刈っているのみである。所々に、刈った枯れ草を積み上げている。平成 16 年 10 月に地元住民から、行政監察局および玉川ダム事務所に、放火等の危険性を指摘する電話があったが、現地視察の結果、その指摘は相当と判断できた。

監査結果

視察時点で問題となっていた隣地との水路をめぐる障害が、監査報告作成時点では解決し、処分に向けた手続が進められている。

当初、国の補助金が入っていること、隣地との水路をめぐる障害があること、等により、直ぐの処分は困難と予想されていたが、結果として売却ができるということである。

今後、この種の事象があった場合、住民等の立場にも立ち、より積極的に処分に向けた努力をするべきである。(意見)

農林水産部	森林局
土地・建物	旧川内試験地

東温市則之内に存する「旧川内試験地」は、平成2年、林業試験場の旧久万町（現久万高原町）移転に伴いその利用が終了した。この旧川内試験地は当初、試験地として継続して利用するとの方針であったが、今日に至ってなお活用されていない。なお、平成5年の用途終了以後15年度までは、その一部のみを限定的に利用してきたようである。旧川内試験地の面積および取得価額等はつぎのとおりである。

	土地	建物
面積等	31筆	1棟
	39,223.51㎡	78.01㎡
取得価額(千円)	3,172	2,200

旧川内試験地の特徴はつぎのごとくである。すなわち、土地の一部に登録されていない地元住民使用の連絡通路があり、かつて試験場設置の際に、当該通路を廃止しないことを条件に用地を取得した経緯があり、売却に際しては地元住民との協議が必要となること。土地の一部に保安林が設定されているため、当該保安林及び後背地については利用が制限されていること。上記イの松山自動車道建設の影響で、飛び地となった山林が含まれていること。背後が墓地となった急峻な崖地が含まれていること。国道または町道及び公衆用道路敷地が含まれていること、これである。

さて、林業試験場の移転以降の具体的な状況と視察の結果は、つぎのとおりである。

① 試験林(丙609-2外)

それまで実施していたマツ、スギの成長量調査を継続して実施していた。しかしマツについては松食い虫被害により枯損したことで、スギについては新たな研究課題に対応する調

査が新試験場で開始されたことから、当該試験林は平成5年度に実質的に用途終了した。ほぼ全域が保安林及びその背後地である。保安林は林地として保存の義務があるので、林業業者以外への売却は困難である。また、一部に松山自動車道建設のため分断された結果の飛び地がある。この飛び地は斜面であり宅地としての利用は不可能であるが、農地あるいは林地としての利用は可能である。しかし当地に行くにはエの連絡通路を使用する必要があり、売却には当該通路の権利関係の明確化が不可欠である。

② 保安林(丙607-3外)

公益的機能（土砂流失防備）を維持するために、現在に至るまで下刈り等適切な管理に努めている。

③ 現高速道路敷地

平成3年に、松山自動車道建設に伴い、当該試験地の一部を以下のとおり日本道路公団に売却した。売却面積は3,699.30㎡、売却価額は36,781千円であった。

④ 旧場長公舎近くの苗畑(丙602-3,6,7)

移転以後も苗地として利用していたが、その後の苗需要の減少に伴い利用が中止された。その後、防腐処理木材の野外試験地として利用し、当該苗畑は平成15年度に用途終了した。場長公舎から徒歩3分程度登ったところにある。斜面であり、宅地としては不適と思われる。用途は農業用地或いは林業用地に限定されるであろう。

⑤ 旧場長公舎及び敷地(丙599-4,7)

平成6年度に愛媛県土地開発公社が旧試験場本館から退去してから、旧川内町に対して非公式に買い取りを打診したが、実現しなかった。

現存する建物（旧場長公舎）の保存状態は悪く、再使用するには相当の手入れが必要と思われる。再利用するよりも、むしろ取り壊しが現実的であろう。敷地自体は平坦で見晴らしもよいので、宅地あるいは公園用地として有望である。当該敷地に東に隣接して旧川内町営住宅（現東温市営住宅）がある。この旧川内町営住宅の敷地を拡大とした場合、当該県有地は絶好の候補地となる。そこであらためて、東温市側に対し当該敷地の購入を要請すべきである。

なお、④および⑤については、平成16年11月から愛媛県のホームページ上で、遊休県有地一覧表上で公開しているが、公開後視察日（平成17年8月）に至るまでに買い取りに関する問い合わせは無い。

⑥ 旧林業試験場公舎

平成7年度に、旧川内町（現東温市）からの借地上に建てられていた旧公舎を、旧川内町に無償譲渡した。

⑦ 導水管付近

導水管付近及び周辺地は、昭和58年に保安林指定がされたが、その時既に導水管及び鉄筋コンクリート製の小屋（両方とも国有財産）は存在していた。平成16年に、国から当該小屋敷地の所有権及び導水管部分の地上権設定の申し入れがあり、その旨登記した。その時の所有権価額は保安林内240円/㎡、それ以外は300円/㎡であり、また地上権価額は左記価額に阻害率を考慮し、約7割を乗じたものであった。施設の周囲はすべて保安林に囲まれ

ている。

⑧ 連絡通路

公図にはないが、忠霊塔前から試験林方面に、地元住民の連絡通路がある。これは県が土地購入時に既に存在していた通路である。現在、当該通路沿いには民家が建っており、生活道路として使われている。売却するには当該通路の権利関係の明確化が不可欠である。

監査結果

県は、平成2年度に林業試験地を旧久万町（現久万高原町）に移転したが、当川内試験地は当初林業試験地として継続使用する方針であった。しかしながら、上記のように様々な理由により用途終了するものが発生してきている。本来ならば行政財産が用途終了した場合、遅滞なく普通財産に振り替え、用途変更や売却といった処分に進めるべきである。

当該旧川内試験地の場合、上記のように公有地（町道、農道）や連絡通路が入り交じり権利関係が複雑な状況である。その中で権利関係の整理が出来た2件（旧場長公舎及び敷地、旧場長公舎近くの苗畑）のみ、遊休県有地としてホームページ上で公開している。

他方、実質的に用途終了したにもかかわらず、権利関係の整理未了により、所管課で保有し続けているものが多い。整理作業に時間がかかることは推察できるが、古くは平成5年度に用途終了したものも含まれており、時間がかかり過ぎていると言わざるを得ない。目標時期を明らかにして、速やかに権利関係の整理作業を進めるべきである。（意見）



[①試験林内の連絡通路]



[⑤旧場長公舎及び敷地]

農林水産部	水産局
土地	元水産試験場東予分場敷地

昭和16年3月西条市より寄附で取得、1,333.44㎡、一部337.01㎡を愛媛県漁連に西条市乾燥海苔共販用倉庫として貸付している。将来公用・公共用として利用するという理解で、遊休県有地として処分等対象としていない。



敷地



倉庫

監査結果

現地調査の結果、漁連に貸している部分は一部である。又貸しているといっても倉庫代わりに漁連の海用品を置いているのみであり、ずっと放置されていたことがわかる。

将来の公用・公共用ということについての明確な計画であるわけではなく、遊休県有地として認識し、早期に処分方針を明確にすべきではないか。これに対して、平成 18 年度中に普通財産への振替処分をしていく方針であるとの回答をいただいている。(意見)

土木部	用地課
土地	架橋用地

昭和 42 年から 48 年にかけて今治・尾道ラインの架橋建設用の土地の先行取得を本州四国四連絡公団に買い取ってもらう予定でしていたが、計画変更等もあり、中断していた。平成元年新たな計画で用地買収を再開し、平成 11 年 5 月しまなみ街道開通したが、結果として利用されなかった土地が残ったものである。

物件	取得年	所在地	面積(㎡)	取得価額(円)
① 瀬戸	昭和 43～昭和 44	今治市上浦町瀬戸	22,265.7	7,657,955
② 井口	昭和 42～昭和 45	今治市上浦町井口	14,717.00	12,000,250
③ 伊方	昭和 44	今治市伯方町伊方	19,456.00	2,702,650
④名	昭和 45～昭和 47	今治市吉海町名	13,377.00	11,744,027
⑤ 砂場	昭和 45～昭和 47	今治市砂場 2 丁目	24,262.04	157,001,966

上のうち⑤の砂場については来島海峡を一望できる適地であり、また他に代替施設もないことから、イベント時の臨時駐車場等として活用しているが現在活用方法検討中
又④は平成 18 年度に一部売却の検討中。他は売却・活用等困難。



今治市砂場

監査結果

①いわゆる未利用地ではあるが、行政財産ということで総務管理には報告されていない。
特別会計の行政財産は各部局で管理することとなっているとのことであるが、全般的事項で述べたように、現実に現時点で遊休である土地・建物は全てその財産を管理する部署に報告されるシステムが必要であるとの認識から、これについても「将来の公用・公共用の利用見込みの有無に関係なく、全ての現在遊休である土地」として総務管理に報告してそこで一括管理すべきではないかと思われる。(意見)

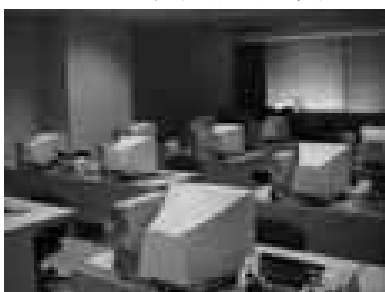
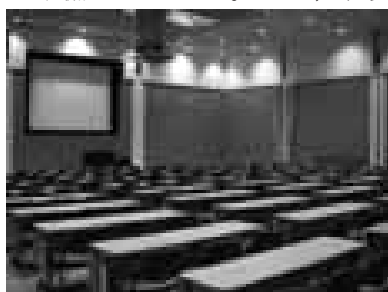
②この先行取得は、今治-尾道ルートを県民をあげて誘致するためのものであり、やむえなかつた事情がある。引き続き活用方法、処分の努力をされたい。(意見)

経済労働部	産業創出課
土地・建物	テクノプラザ愛媛

テクノプラザ愛媛の建物はつぎのような概観である(左:後述のモニュメントも建物の手前左に見える)。またエントランス部分は広く、開放感がある構造となっている(右)。



高品質の大研修会場(テクノホール、200名収容、写真左)は、200インチの大型プロジェクターが設置されている。研修室(55名収容、写真中)やパソコン研修室(21名収容、写真右)も常備されている。また、役員室並みの26名収容の円卓特別会議室もある。



さて、上記のような豪華施設の土地建物の概要はつぎのとおりである。

項目	広さ	取得価額
土地※	10,215.13m ²	260,892千円
建物等	6,016.59m ²	1,813,298千円
合計		2,074,190千円

※土地は昭和55年3月に小田町から取得し、平成2年1月に総務管理課から経済労働部に所管換えされている。

又、土地・建物以外の重要物品として玄関近くのモニュメント41百万円が設置されている。このテクノプラザ愛媛は、県内産業の高度化や新事業の創出等を図るため、各種情報提供を行うとともに、研究開発や創業に必要な施設を提供することを目的にした施設である。施設の開設は平成3年4月、鉄筋コンクリート3階建てである。564m²のエントランスホール・交流サロン、特許公報閲覧室、企業等の入居施設(1,475m²)、ホールや会議室等の貸館施設(883m²)がある。建設時には年間約3,380万円の収入を見込んでいたとのことであるが、

H16 年度には約 2,995 万円の収入に留まっている。

これに対し愛媛県は毎年、約 1.4 億円の管理委託費を財団法人えひめ産業振興財団に支払い続けている。最近 3 年間の状況はつぎのとおりである。

(単位：千円)

	平成14年度	平成15年度	平成16年度
収入等	30,680	31,701	29,953
委託費	147,223	147,177	140,505
差額	△ 116,543	△ 115,476	△ 110,552

創業希望者を支援する「スタートアップ支援オフィス」や「特許公報閲覧室」も用意されている。愛媛県民は「産業高度化」と「新事業創出」という既述の目的のために毎年 1 億円、これに平成 3 年 4 月から平成 17 年 3 月までの 14 年を乗じれば、累計 14 億円(1 億円×14 年)を負担しているのである。さらに、土地・建物に対する設備投資代金 20 億円を加算すれば、その額は 34 億円となる。

今後、機械設備や建物等の陳腐化、老朽化に応じて、県が負担するにせよ、テクノプラザ愛媛(えひめ産業振興財団)が負担するにしても、交換・修繕等に対する県民の負担が必要になる。投資額を基礎に考えれば、その額が相当額に及ぶであろうことは言を待たない。

それにもかかわらず、上述のような多額の投資に対して、愛媛県民が受け取る効果、すなわち投資効果の度合いは明らかではない。開発利益に対する社会還元の度合いを評価する、すなわち還元されるべき利益の算出システムは、今日なお確立されていない³⁰ので、投資効果をただちに把握することはできない。

しかし、だからといって、投資効果を度外視して、多額の資本投下が正当化されることはないと考える。この点は、今後の検討課題である。

また、当プラザは、平成 18 年度から指定管理者制度を導入し、民間のノウハウを活用することにより、サービス向上と経費削減に努めることが予定されている。しかし、指定管理者制度の導入によっても、毎年 1 億円の資金流出は若干圧縮されても、零になることはないであろう。

本件事業の目的は正当であり、そのために当該建物を建設したことも容認されるであろう。しかし、そのために 20 億円もの財政投入が必要不可欠であったのか、より低コストに建築する手法を採用しては、当該事業目的を達成することはできなかったのか、について再度、検討しておくことが肝要である。これは、本件「テクノプラザ愛媛」に限定された問題という意味ではなく、将来、愛媛県が公共財産・施設を建設する際に、広く、貴重で有益な情報を提供することになると思慮するからである。また同様に、建物老朽化や設備更新の時期にある今こそ、愛媛県としては、上述のような多大な負担を県民に強いる方法においてしか、「産業高度化」と「新事業創出」を支援できないのか、他のより効率的効果的な手法がないのか、見直すべき時期にあるものと考ええる。

³⁰藤田宙靖『行政法の基礎理論』下巻、有斐閣、平成 17 年、391～410 頁参照

監査結果

初期投資の 20 億円プラスその後の支出の計 34 億円もの資本投下について、愛媛県の置かれた財政事情を考慮するとき、産業支援の必要性とその態様についての見直し、さらにその使用の公平性(より多くの県民が、当該施設を利用・活用し、愛媛県民の経済発展に貢献しているか)と財政運営上の相当性(過度の投資でなかったか)を満たすものであるのかの検討し、今後につなげることが必要となる。

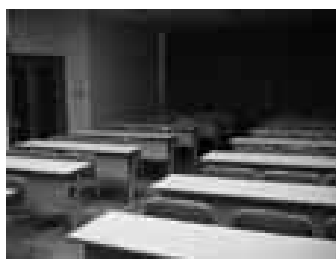
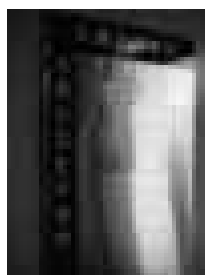
費用対効果を計ることが多難であることは十分理解できる。しかし、だからといって、効果を推計することが不必要というのではない。主たるビジネス・サポートを課題とするのであれば、テクノプラザ愛媛が関与したビジネスがどれほど有効であり、社会に貢献したのか、雇用拡大や税を通じて愛媛県民に還元されたのか、可能な限りの情報を整理しその効果を把握する必要がある。(意見)

経済労働部	産業創出課
土地・建物	産業情報センター

産業情報センターの建物はつぎのような概観である(左)。また受付は広く開放感がある構造となっている(右)。



平成 17 年 8 月 30 日の往査日現在、インキュベート・ルームは開設準備中で、まだ入居企業はなく(左)、研修室等は利用されていなかった(右)。なお、インキュベート・ルーム(8 室)は、同年 10 月 1 日にオープンし、7 室が利用に供されている。



愛媛県産業情報センターの開設目的は、地域経済情報の中核拠点として県内の中小企業等に対して企業活動に必要な各種情報の収集、創出提供等を行うことである。開設は平成 9 年 4 月、敷地面積は 6,937 m²、鉄筋コンクリート造 2 階建延べ床面積 1,580.80 m²である。開設当初は、有償の貸出施設であるマルチメディアコンテンツ制作支援施設(10 室)をはじめ、ネットワーク研修室(1 室)、会議室(1 室)、及び産業情報総合ネットワークのコンピュ

ータ室・管理室、図書・資料閲覧室等により運営を開始した。しかしながら、主要施設であるマルチメディアコンテンツ制作支援施設の利用率が急低下した。ヒアリングによると、その原因は、①コンピュータ機器の急速な進化と機器の陳腐化、②一般民間企業における高機能機材の導入促進化とのことである。この結果、開設 7 年目にして早くも、当初 649 万円を予定していた収入予定は、その 16.7%に過ぎない 108 万円に落ち込んだのである。

これは、開設時の平成 9 年時点において、すでに情報技術の急速な進歩は「常識化」しており、しかも、高度情報器機の企業への導入が進展することなど、十分に予測可能な事実だったという見方に立つと、見通しの甘さが早期に表面化した一事例と指摘することができよう。しかしながら、このマルチメディアコンテンツ制作支援設備は、平成 7 年に策定された西中・四国スーパーテクノゾーン整備方針に地域経済情報基盤施設として盛り込まれた施設であって、情報技術をめぐるいわば国家戦略の一翼を担わされていたのである。だから「ドッグイヤー」というような超急速な進歩と普及を予測しえたとしても、愛媛県独自の判断で計画を中止するような判断は、事実上、難しかったことにも留意が必要である。

次に過去 3 年間の収入、委託料、収入と委託料との差額の推移についてまとめると、次のようになる。

(単位：千円)

	平成14年度	平成15年度	平成16年度
収入等	2,320	2,384	2,474
委託費	174,496	161,851	150,872
差額	△ 172,176	△ 159,467	△ 148,398

もちろん、経費削減にも努力されている。委託額を減少させたため、差額は圧縮される傾向にある。それでも毎年約 1.5 億円の資金を投入し続けている。現在、この産業情報センターは、財団法人えひめ産業振興財団が受託している。また、平成 16 年度の包括外部監査を受けての改善が取り組まれている点は評価できる。

平成 16 年度の包括外部監査の提案を受けて、平成 17 年 10 月から情報通信関連分野の創業者向けインキュベーター施設を開設するとのことである。これにより施設の有効活用を進め、他方マルチメディア機器保守管理委託経費(15年度 14,553 千円)の節減とインキュベートルームの使用料による収入(80%入居で年間 3,053 千円)の増を図ることを予定している、とのことである。

県は、施設の利用率向上による一層の産業支援に努めるとともに、指定管理者制度導入による民間ノウハウの活用により、更なるサービス向上と経費節減に努めたい、という。しかしながら、上記改善計画が机上の計算どおりに実現したとしても、それだけでは年間 1,700 万程度の収益改善にとどまり、1.5 億円という投入規模に対する影響はないに等しいというのが客観的な見方であろう。

したがって、現状を維持しつつ継続することを前提に、指定管理者制度への移行を吟味しつつ、改めて該施設の効率的な活用を検討されるとともに、むしろまず、現状を維持す