

2004年(平成16年) 1月29日

藤沢市長 山本捷雄様

藤沢市情報公開審査会
会長 高井巖

情報公開請求の一部承諾決定に関する異議申立てについて(答申)

2002年(平成14年)8月16日付けで諮問された「秋葉台公園事業用地
土地売買契約書の締結について等」の情報公開一部承諾決定の件について、次の
とおり答申します。

1 審査会の結論

藤沢市長(以下「実施機関」という。)が秋葉台公園事業に係る「秋葉台公
園事業用地『土地売買契約の締結について』」(以下、本件文書(一)という。)、
「藤沢市不動産評価委員会『秋葉台公園新設事業用地』」(以下、本件文書(二)
という。)、
「秋葉台公園『移転補償契約の締結について』」(以下、本件文書
(三)という。)について非公開とした部分は、別表に掲げる部分を除き、公開
すべきである。

2 事実

(1)異議申立人は、2002年(平成14年)6月4日付けで、実施機関に対
し、藤沢市情報公開条例(平成13年藤沢市条例第3号。以下「条例」とい
う。)第10条の規定により、以下の各文書について閲覧の請求を行った。

秋葉台公園事業用地「土地売買契約の締結について」

藤沢市不動産評価委員会「秋葉台公園新設事業用地」

秋葉台公園「移転補償契約の締結について」

(2)実施機関は、同年6月18日付けで、異議申立人に対し、次のとおり決定を
行った。

上記 については、本件文書(一)に該当するものであって、情報公開
一部承諾決定

上記 については、本件文書（二）に該当するものであって、情報公開拒否決定

上記 については、本件文書（三）に該当するものであって、情報公開一部承諾決定

(3)異議申立人は、同年7月18日付けで、実施機関に対し、一部承諾とした決定（以下「本件処分」という。）の取消しを求める異議申立てを行った。

(4)実施機関は、同年8月16日付けで、藤沢市情報公開審査会（以下「審査会」という。）に対し、条例第18条の規定により、本件処分について諮問した。

3 異議申立人の主張要旨

(1)異議申立ての趣旨

異議申立ての趣旨は、本件文書等について2002年(平成14年)6月18日付けの実施機関の一部承諾とした本件処分の取消しを求める、というものである。

(2)異議申立ての理由

登記簿謄本や明細地図等の公にされている文書や現地確認で容易に判明する事項については、公開しても個人のプライバシーを侵害するとはいえない。

公金支出のチェックを市民ができるようにするとの観点から、非公開理由該当性を厳格に解し、可能な限り公開すべきである。

4 実施機関の職員の説明要旨及び審査会の判断理由

(1)本件文書（一）秋葉台公園事業用地「土地売買契約の締結について」

（売主の）住所

実施機関 / 公開することにより特定の個人が識別されることから、個人の権利利益を害するおそれがあると認められるので、条例第6条第1号に該当する。

審査会 / 特定の個人が識別され、公開された他の情報と結びつくことによりプライバシーを侵害すると認められるので、条例第6条第1号に該当する。

（売主の）氏名

実施機関 / 公開することにより特定の個人が識別されることから、個人の権利利益を害するおそれがあると認められるので、条例第6条第1号に該当する。

審査会 / 特定の個人が識別され、公開された他の情報と結びつくことによりプライバシーを侵害すると認められるので、条例第6条第1号に該当

する。

取得金額

実施機関 / 個人の財産・収入状況に関する情報であってプライバシー性が高く、金額等を公開することは、他の者には知り得ない土地所有者の資産内容を明らかにすることであることから個人の権利利益を害するおそれがあると認められるので、条例第6条第1号に該当する。

また、公開をすることにより他の土地所有者の協力が得られなくなると考えられ、今後の事務事業の円滑かつ適正な遂行に支障を及ぼすおそれがあるので、条例6条第4号イに該当する。

審査会 / 条例第6条第1号の該当性であるが、本件文書自体の住所・氏名は非公開とされているものの、他の情報と照合することにより間接的に特定の個人が識別されうる情報である。しかし、本号は、プライバシーの保護を図ることを目的として、情報公開の例外的制限を定めたものであるから、個人識別性が存することにより直ちに非公開とされるべきではなく、プライバシーの要保護性の程度および情報公開の公益性の程度が比較検討されるべきである。

本情報は、公金による土地買収の取得金額であり、地方自治における市民の知る権利や市政の市民への説明義務の観点から情報公開の公益性が極めて高い事項であり、一方、本情報は土地に帰属する情報であって個人のプライバシー性は比較的低いというえ、買収から約10年が経過していることにより要保護性が弱まっていると認められる。よって、本情報には、情報公開の公益性を上回るプライバシー性は存せず、条例第6条第1号に該当しない。

また、条例第6条第4号イの該当性であるが、本情報にかかわる公園整備事業はすでに終了し、当該事務事業の遂行への支障は生じない。また、当該事業とは別の事業の計画が、隣接する地域に存するが、本件公園整備事業の終了から10年近くが経過していることから、現時点で情報を公開したとしても、現在計画中の事業の円滑・適正な遂行に支障が生ずるおそれがあるとは認められない。したがって、条例第6条第4号イの該当性はない。

(売買契約貼付の) 印紙の金額

実施機関 / 個人の財産・収入状況に関する情報であってプライバシー性が高く、金額等を公開することは、他の者には知り得ない土地所有者の資産内容を明らかにすることであることから個人の権利利益を害するおそれがあると認められるので、条例第6条第1号に該当する。

審査会 / で述べた理由に加え、印紙の金額は、取得金額自体よりさらにプライバシー性が乏しい。

単価

実施機関・審査会ともに（条例第6条第1号及び同条第4号イ）と同じ。

不動産評価委員会評価内容

実施機関 / 公共事業に伴う用地買収のために土地価格を評価する委員会の記録であって、個人の財産に関する情報は、公開することにより個人の権利利益を害するおそれがあると認められるので、条例第6条第1号に該当する。

また、市の機関の内部的な情報であって、公開することにより率直な意見の交換若しくは意思決定の中立性が不当に損なわれるおそれのあること、及び不当に市民に混乱を生じさせるおそれがあるので、条例第6条第3号に該当する。

審査会 / 条例第6条第1号の該当性については と同様。

条例第6条第3号の該当性であるが、「公開することにより率直な意見の交換若しくは意思決定の中立性が不当に損なわれるおそれ」については、既に当該不動産評価委員会の審議結果は10年以上前に出されており、当該不動産評価委員会の意見交換や意思決定には支障は生じ得ない。また、将来の同種の委員会への影響についても、本件文書の公開により特段支障が生ずると認められる事情が存しない。

「不当に市民に混乱を生じさせるおそれ」については、未確定の段階の情報が確定されたものと誤解されることによって生ずる不当な混乱を回避しようとする趣旨の規定であるから、既に当該不動産評価委員会の審議結果が出ている以上、該当しない。

よって、条例第6条第3号の該当性はない。

（売主の）印影

実施機関 / 特定の個人が識別されるだけでなく、偽造される場合も考えられることから、公開することにより個人の権利利益を害するおそれがあると認められるので、条例第6条第1号に該当する。

審査会 / 個人識別性が存し、要保護性が高い。

用地買収明細書のうち当該案件以外の補償種別情報

実施機関 / 土地所有者等と直接に結びつく情報であることから、公開することにより特定の個人が識別され、個人の権利利益を害するおそれがあるので、条例第6条第1号に該当する。

審査会 / （条例第6条第1号）と同様。

用地補償物件移転調書のうち当該案件以外の補償種別情報

実施機関／土地所有者等と直接に結びつく情報であることから、公開することにより特定の個人が識別され、個人の権利利益を害するおそれがあるので、条例第6条第1号に該当する。

審査会／（条例第6条第1号）と同様。

公有財産取得依頼書等の予算額、案内図、現況平面図（ただし、「伊澤」以外の氏部分のみ除く）、位置図、秋葉台公園公図写し（ただし、「伊澤和子」「宮治克巳」以外の氏名部分のみ除く）

実施機関／土地所有者等と直接に結びつく情報であることから、公開することにより特定の個人が識別され、個人の権利利益を害するおそれがあるので、条例第6条第1号に該当する。

審査会／本情報公開請求の対象となる文書中には、同一ないし類似の情報が記載されている文書が複数含まれているところ、これらに対する実施機関の公開・非公開の判断のなかには、一貫性・整合性を欠くものが散見される。一文書において非公開とされている情報が、他文書において公開されている場合には、特に当該文書において非公開としなければ個人の権利利益が侵害されるおそれがあることが実施機関によって主張・立証されないかぎり、非公開とすべき理由はないものと判断せざるを得ない。

「予算額」は、特定の個人が識別される情報ではなく条例第6条第1号該当性がない。

「案内図」は、市販されている住宅地図に、当該案件部分の色塗りをしたものであるが、当該案件の所有者氏名は、本文書（三）の公図写しにより公開されていることから、本文書についてのみ非公開とすべき理由が存しない（なお、本文書（三）では「伊澤和子」と表示され、本文書上の表示氏名と異なるが、本文書上の表示氏名も、本情報公開請求において開示されている登記簿謄本上に表示されている）。

「現況平面図」は、家屋の所有（占有）者名は、個人識別情報であり、条例第6条第1号に該当する。ただし、「伊澤」は、本情報公開請求において開示されている情報に明示されているから、非公開とすべき理由が存しない。

「位置図」は、上記「案内図」と同様であり、非公開とすべき理由が存しない。

「秋葉台公園公図写し」は、公図に所有者名等を書き入れたものであり、所有者については個人識別性が存し、条例第6条第1号に該当

する。ただし、「伊澤和子」「宮治克巳」については、秋葉台公園「移転補償契約の締結について」の公図写しにより公開されていることから、本文書についてのみ非公開とすべき理由が存しない。

不動産鑑定評価書のうち

ア 不動産鑑定者、印影、地番、地積、鑑定評価額、単価、公簿上の所有者名

イ 取引事例比較法の適用の所在地の地番、取引価格、事情補正、時点修正、標準化補正、地域要因、個別要因、試算価格、個別的要因の標準化補正、地域要因、比準価格の査定内容の一部と比準価格

ウ 収益還元法の適用の所在の小字、地番、延床面積、建築時期、支払賃料、敷金等の運用益、権利金等の運用益及び償却額、計、減価償却費、修繕費、維持管理費、公租公課、損害保険料、貸倒れ準備費、空室等による損失相当額、計、再調達原価、積算価格、土地建物に帰属する純収益、建物に帰属する純収益、土地に帰属する純収益、純収益、標準化、地域要因、個別要因、還元利回り、収益価格、標準化補正、地域要因

エ 公示価格等を規準とした価格の時点修正、地域要因、個別要因、規準価格、地域要因、各試算価格の調整と標準価格の査定内容

オ 対象物件の鑑定評価額の決定の標準価格、個別格差、総額、公図写し（ただし、「伊澤和子」「宮治克巳」以外の氏名部分のみ除く）、対象物件所在位置図

実施機関／土地売買契約を締結するための関連書類として取得したものであって、個人の財産に関する情報は、公開することにより個人の権利利益を害するおそれが認められるので、条例第6条第1号に該当する。

また、不動産鑑定士が不動産鑑定業を営む専門家としての知識と経験に基づいて作成した、土地の鑑定評価に関するノウハウが含まれている情報であることから、公開することにより不動産鑑定士の権利及び競争上の地位その他正当な利益を害するおそれがあるので、条例第6条第2号に該当する。

実施機関と不動産鑑定士の信頼感が失われるおそれがある。また、単価等については、公開することで公共事業に関する権利者の協力を得られ難くなることから、信頼感を損なうおそれがあるので、条例第6条第4号イに該当する。

審査会／条例第6条第1号の該当性であるが、対象物件に関する情報に

については、（条例第6条第1号）と同様。

取引事例及び収益事例に関する情報は、他の情報と照合することにより容易に個人の特特定ができ、条例第6条第1号に該当する。しかし、不動産鑑定評価の妥当性を市民が検証しうるためには、その全部が一律に非公開とされるべきではなく、プライバシー保護を図りつつ公開できる部分は可及的に公開すべきである。そこで、取引事例物件の所在地の地番、取引価格、試算価格、収益事例物件の所在の小字、地番、支払賃料、敷金等の運用益、権利金等の運用益及び償却額、計、減価償却費、修繕費、維持管理費、公租公課、損害保険料、貸倒れ準備費、空室等による損失相当額、計、土地建物に帰属する純収益、建物に帰属する純収益、土地に帰属する純収益、純収益、収益価格は非公開とすべきであるが、それ以外の情報、すなわち、事例物件の数値を基にした鑑定評価のプロセスに関わる部分は、公開すべきである。

条例第6条第2号の該当性であるが、不動産鑑定者（社名）自体は条例第6条第2号に該当しない。不動産鑑定者の印影は、一般に法人ないし個人事業者等により秘密に管理されているとはいえないし、印影の公開により直ちに不正使用等の支障がもたらされるともいえないので、第2号には該当しない。

鑑定評価書本文は、不動産鑑定士が不動産鑑定業を営む専門家としての知識と経験に基づいて作成した土地の鑑定評価に関するノウハウが含まれている情報であるともいいうるが、一定の鑑定手法に基づくものであって秘匿を要するものではなく、公開によって法人の競争上の地位その他正当な利益を害するおそれがあるとは認められず、情報公開条例第6条第2号に該当しない。

条例第6条第4号イの該当性であるが、不動産評価鑑定書は、鑑定評価の妥当性につき客観的検証がなされるべきものであり、公開によって実施機関と不動産鑑定士との信頼感が失われ、もって将来の同種の事業に支障がでるとはおよそ考えられない。

単価等の公開については で論じたとおり、条例第6条第4号イの該当性がない。

(2)本件文書（二）藤沢市不動産評価委員会「秋葉台公園新設事業用地」

実施機関／市の機関の内部的な情報であって、公開することにより率直な意見の交換若しくは意思決定の中立性が不当に損なわれるおそれのあること、及び不当に市民に混乱を生じさせるおそれがあるので、条例第6条

第3号に該当する。

審査会 / 条例第6条第3号の該当性であるが、「公開することにより率直な意見の交換若しくは意思決定の中立性が不当に損なわれるおそれ」については、既に当該不動産評価委員会の審議結果は10年以上前に出されており、当該不動産評価委員会の意見交換や意思決定には支障は生じ得ない。また、将来の同種の委員会への影響についても、本件文書の公開により特段支障が生ずると認められる事情が存しない。

「不当に市民に混乱を生じさせるおそれ」については、未確定の段階の情報が確定されたものと誤解されることによって生ずる不当な混乱を回避しようとする趣旨の規定であるから、既に当該不動産評価委員会の審議結果が出ている以上、該当しない。

よって、条例第6条第3号の該当性はない。

(3)本件文書(三)秋葉台公園「移転補償契約の締結について」

住所

実施機関 / 公開することにより特定の個人が識別されることから、個人の権利利益を害するおそれがあると認められるので、条例第6条第1号に該当する。

審査会 / 特定の個人が識別され、プライバシーを侵害すると認められるので、条例第6条第1号に該当する。

氏名

実施機関 / 公開することにより特定の個人が識別されることから、個人の権利利益を害するおそれがあると認められるので、条例第6条第1号に該当する。

審査会 / 特定の個人が識別され、プライバシーを侵害すると認められるので、条例第6条第1号に該当する。

補償金額

実施機関 / 個人の財産・収入に関する情報であってプライバシー性が高く、金額等を公開することは、他の者には知り得ない土地所有者の資産内容を明らかにすることであるので、条例第6条第1号に該当する。

また、公開することにより物件所有者の協力が得られなくなると考えられ、今後の事務事業の円滑かつ適正な執行に支障を及ぼすおそれがあるので、条例第6条第4号イに該当する。

審査会 / (1)の (条例第6条第1号、同条第4号イ)と同じ。

積算金額

実施機関 / 公開することにより物件所有者の協力が得られなくなると考えられ、今後の事務事業の円滑かつ適正な執行に支障を及ぼすおそれがあるので、条例第 6 条第 4 号イに該当する。

審査会 / (1)の (条例第 6 条 4 号イに関する部分) と同じ。

単価 (ただし、「平成 5 年度固定資産 (土地) 評価証明書」中の単価のみ非公開とし、他は公開)

実施機関 / (1)の と同じ。

審査会 / 固定資産評価証明書中の単価以外は、(1)の と同じ。

固定資産評価証明書中の単価は、固定資産評価額を地積で除したものであるところ、固定資産評価額は、後記 のとおり非公開とすべきであるから、当該単価も非公開とする。

印影

実施機関・審査会ともに、(1)の と同じ。

案内図

実施機関・審査会ともに、(1)の と同じ。

位置図

実施機関・審査会ともに、(1)の と同じ。

予算額

実施機関 / 個人の財産・収入に関する情報であってプライバシー性が高く、金額等を公開することは、他の者には知り得ない土地所有者の資産内容を明らかにすることであるので、条例第 6 条第 1 号に該当する。

また、公開することにより物件所有者の協力が得られなくなると考えられ、今後の事務事業の円滑かつ適正な執行に支障を及ぼすおそれがあるので、条例第 6 条第 4 号イに該当する。

審査会 / (1)の (条例第 6 条第 1 号、同条第 4 号イ) と同じ。

固定資産評価額

実施機関 / 個人の財産・収入に関する情報であってプライバシー性が高く、金額等を公開することは、他の者には知り得ない土地所有者の資産内容を明らかにすることであるので、条例第 6 条第 1 号に該当する。

審査会 / 所有者の住所・氏名を非公開としても、他の情報から容易に特定の個人が識別され、プライバシーを侵害すると認められるから、条例第 6 条第 1 号に該当する。また、土地買収価格自体ではなく、公開すべき公益性が乏しい。

建物平面図等

実施機関 / 個人の住居状況等に関する情報であることから、公開するこ

とにより個人の権利利益を害するおそれがあるので、条例第6条第1号に該当する。

審査会 / 他の情報から特定の個人が識別されうる情報ではあるものの、当該建物は取り壊し済みであり、しかも取り壊されてから相当年限が経過していることから、プライバシーとしての要保護性が極めて低く、条例第6条第1号に該当しない。

写真

実施機関 / 個人の住居状況等に関する情報であることから、公開することにより個人の権利利益を害するおそれがあるので、条例第6条第1号に該当する。

審査会 / 他の情報から特定の個人が識別されうる情報ではあるものの、当該建物は取り壊し済みであり、しかも取り壊されてから相当年限が経過していることから、プライバシーとしての要保護性が極めて低く、条例第6条第1号に該当しない。

5 . 審査会の処理経過

当審査会の処理経過は、別紙のとおりである。

以 上

別表（本件文書の非公開部分）

文書の表示	非公開とする部分
本件文書（一）	（売主の）住所
	（売主の）氏名
	（売主の）印影
	現況平面図のうち「伊澤」以外の氏
	秋葉台公園公図写しのうち「伊澤和子」「宮地克巳」以外の氏名
	不動産鑑定評価書のうち取引事例物件の所在地の地番、取引価格、試算価格、収益事例物件の所在の小字、地番、支払賃料、敷金等の運用益、権利金等の運用益及び償却額、計、減価償却費、修繕費、維持管理費、公租公課、損害保険料、貸倒れ準備費、空室等による損失相当額、計、土地建物に帰属する純収益、建物に帰属する純収益、土地に帰属する純収益、純収益、収益価格
本件文書（三）	住所
	氏名
	「平成5年度固定資産（土地）評価証明書」中の単価
	印影
	固定資産評価額

審査会の処理経過

年 月 日	処 理 内 容 等
2002. 6. 4	・ 情報公開請求書受付
6. 18	・ 情報公開一部承諾決定処分
7. 18	・ 情報公開異議申立書受理
8. 16	・ 市長から審査会に諮問書の提出及び異議申立人に諮問をした旨の通知
8. 19	・ 審査会から市長に非公開理由説明書の提出要請
9. 18	・ 市長から審査会に非公開理由説明書の提出
9. 18	・ 審査会から異議申立人に非公開理由説明書の写しを送付及び意見書の提出要請
10. 15	・ 異議申立人から審査会に意見書の提出
11. 6	・ 審議
12. 20	・ 審議
2003. 1. 28	・ 実施機関からの事情聴取
2. 27	・ 市長から審査会に非公開理由説明書の補正書提出 ・ 実施機関からの事情聴取
2. 28	・ 審査会から異議申立人に非公開理由説明の補正書の写しを送付及び意見書の提出要請
3. 24	・ 異議申立人から審査会に意見書の提出
3. 26	・ 審議
4. 25	・ 審議
5. 28	・ 審議
6. 20	・ 審議
7. 25	・ 審議
9. 12	・ 審議
11. 7	・ 審議
12. 19	・ 審議
2004. 1. 21	・ 審議
1. 29	・ 答申

第9期藤沢市情報公開審査会委員名簿

(任期 2002.2.1～2004.1.31)

会長

会長職務代理者

氏名	役職名等
小澤 弘子	・ 弁護士
小林 ひろみ	・ 文教大学国際学部教授
高井 巖	・ (元)㈱厚木テレコムパーク常勤監査役
田島 泰彦	・ 上智大学文学部教授
安富 潔	・ 慶應義塾大学法学部教授

(50音順)