

2010年（平成22年）9月29日

藤沢市長 海老根 靖典 様

藤沢市情報公開審査会
会長 安 富 潔

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）

2009年（平成21年）12月22日付けで諮問された「鵜沼奥田線に関する野村不動産から都市計画道路部分の藤沢市譲渡に伴う平成21年4月以降の以下の文書 ・ 藤沢市土地開発公社に対する先行取得依頼文書及び起案文書 ・ 藤沢市不動産評価委員会の評価の結果報告文書及び開催通知」の情報公開請求の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、「鵜沼奥田線に関する野村不動産から都市計画道路部分の藤沢市譲渡に伴う平成21年4月以降の以下の文書 ・ 藤沢市土地開発公社に対する先行取得依頼文書及び起案文書 ・ 藤沢市不動産評価委員会の評価の結果報告文書及び開催通知」の行政文書公開請求に対し、2009年（平成21年）8月31日付けでした一部承諾決定については、非公開とした部分のうち異議申立人が処分の取消しを求める部分、「節（用地）予算額」、「節（補償）予算額」及び「土地取得費」、並びに「評価額」及び「鑑定評価額総額」について、公開とすべきである。

2 事実

(1) 異議申立人は、2009年（平成21年）7月30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、「鵜沼奥田線に関する野村不動産から都市計画道路部分の藤沢市譲渡に伴う平成21年4月以降の以下の文書 ・ 藤沢市土地開発公社に対する先行取得依頼文書及び起案文書 ・ 藤沢市不動産評

価委員会の評価の結果報告文書及び開催通知」の文書の行政文書公開請求を行った。

- (2) 実施機関は、当該請求に係る行政文書のうち「藤沢市土地開発公社に対する先行取得依頼文書及び起案文書」を2009年6月5日起案決裁・施行の「公有財産取得依頼書」（以下「決裁文書1」という。）と、「藤沢市不動産評価委員会の評価の結果報告文書及び開催通知」を同日起案決裁・施行の「平成21年度第2回藤沢市不動産評価委員会の評価結果について」（以下「決裁文書2」という。）及び「不動産評価委員会会議の開催について」のそれぞれ起案文書と特定した。
- (3) 実施機関は、同年8月12日付けで、条例第11条第2項の規定により、異議申立人に対し、期間延長の通知を行った。
- (4) 実施機関は、同月31日付けで異議申立人に対し、一部承諾決定処分（以下「本件処分」という。）を行った。
- (5) 異議申立人は、同年9月3日付けで、実施機関に対し、本件処分のうち一部取消しを求める異議申立てを行った。
- (6) 実施機関は、同年12月22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、本件処分のうち決裁文書1の取得依頼決裁のかがみ文中の「節（用地）予算額」、「節（補償）予算額」及び締結についての依頼（案）中の「土地取得費」並びに決裁文書2の評価結果報告書中の4審議議案表のうち「評価額」及び「鑑定評価額総額」の部分について取消しを求める、というものである。

(2) 異議申立ての理由

異議申立人は、異議申立書で以下のとおりの主張をしている。

公共事業用地の土地買収価格については、算定基準が公表されており、算定要素も客観的性状から推測しうるものだから、一般人がおおよそ見当を付けられる。したがって、条例第6条第1号ただし書イの法令の規定等により公にすることが予定されている情報として、公開すべきである。また、土地の買収価格は公金による取得金額であり、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る。条例第6条第4号イ該当ですべて非公開処分は不当である。

4 実施機関の主張要旨

実施機関は、非公開理由説明書及び審査会の事情聴取に対する答弁で、以下のとおりの主張をしている。

本件に係る鵠沼奥田線の事業は、種別を幹線街路、名称を3・5・9鵠沼奥田線として昭和51年7月23日県告第28号で都市計画法（昭和43年法律第100号）第18条の規定に基づく都市計画決定がなされた路線であり、

「藤沢総合計画2020」、基本計画、基本目標1-3-1快適な市民生活をもたらす都市交通ネットワークの主要な事業に、駅アクセス幹線道路の整備促進路線として位置づけられるとともに、「藤沢市都市マスタープラン」では、地区別構想の鵠沼地区、都市施設の整備についての幹線道路の項目の中に辻堂方面から藤沢駅南口への交通を容易にし、東西方向の通過交通に対するために整備を進める道路として位置づけられている。

本市は、この鵠沼奥田線の整備について、進行中の事業であることから、この間に買収に係る価格を公開すると、今後買収する予定地の土地所有者が自己所有地と既に見取された土地の画地条件の違いや価格の評価時点の相違などを正しく認識せずに評価し、既に見取された土地の価格等を前提に自己所有地の買収価格を評価することにより、用地交渉が難航するなど今後の事業の適正な遂行に支障が生ずると考えられることから条例第6条第4号のイに該当し、事務等に関する情報であって、実施機関の土地の購入に関する情報であり、公開することにより、当該実施機関の財産上の利益又は当事者としての地位を不当に害するおそれがあり、かつ、同号の「その他当該事務又は事業の性質上、当該事務又は事業の適正な遂行に支障を及ぼすおそれがある情報」に異議申立てに係る部分が該当するため、非公開とした。

また、異議申立人が主張する異議申立ての理由のうち、「公共用地の土地買収価格については、算定基準が公表されており、・・・」との点について、本市は公共用地の土地買収価格の算定基準を公表しておらず、また「公共用地の土地買収価格については、・・・法令の規定等により公にすることが予定されている情報として公開すべきである。」という点について、土地の買収価格は、法令の規定等により公にすることが予定されている情報ではない。

さらに、これらについて条例第6条第1号ただし書きイを根拠として公開を主張しているが、このただし書きについて、本市条例解釈運用基準では、この条文については、個人に関する情報をプライバシー保護の観点から原則非公開としたものであるが、知る権利の保障に欠けるおそれがあるため、ただし書きに該当する情報については公開とする旨の規定であるとしており、従来から慣

行として公にされ、又は公にすることが予定されている情報については、プライバシーの侵害の問題は生じないと考え公開としているもので、あくまでも個人に関する情報についての規定である。実施機関が、一部非公開としている理由は、条例第6条第4号イに該当すると判断したものであるため、異議申立人は、本件処分に何ら関係のない理由を根拠に公開を主張しているものであり、本件異議申立ては失当である。

5 審査会の判断

(1) 本件行政文書に係る事業について

本件行政文書に係る事業、鶴沼奥田線は、昭和51年に都市計画法第18条の規定に基づく都市計画道路として決定され、「ふじさわ総合計画2020」において、駅アクセス幹線道路の整備促進路線として、また「藤沢市都市マスタープラン」において辻堂方面から藤沢駅南口への交通を容易にし、東西方向の通過交通に対応するために整備を進める道路として位置づけられている。なお平成22年2月現在、取得率約20パーセントの継続中の事業である。

(2) 本件異議申立てに係る文書について

本件異議申立てに係る文書は、決裁文書1は、取得依頼決裁のかがみ文、締結についての依頼案、土地・所有者等の表示、案内図、公図、地積測量図、登記簿謄本、現況平面図、丈量図、公有財産取得依頼決裁書写し（担当課内決裁書）で構成されており、決裁文書2は決裁文書のかがみ文、評価結果報告文案、評価結果報告書、公有財産規則抜粋で構成されている。

実施機関により条例第6条第4号に該当するとして公開しないこととされた部分のうち、異議申立人によって争われているのは、決裁文書1の取得依頼決裁のかがみ文中の「節（用地）予算額」、「節（補償）予算額」及び締結についての依頼（案）中の「土地取得費」並びに決裁文書2の評価結果報告書の4審議議案表のうち「評価額」及び「鑑定評価額総額」であるので、その該当性について以下検討する。

(3) 条例第6条第4号の該当性について

ア 条例第6条第4号では、「実施機関が行う事務又は事業に関する情報であって、公開することにより、契約、交渉又は訴訟に係る事務に関し、実施機関の財産上の利益又は当事者としての地位を不当に害するおそれ、その他当該事務又は事業の性質上、当該事務又は事業の適正な遂行に支障を及ぼすおそれがあるもの」については、公開しないと規定している。

イ 藤沢市土地開発公社（以下「公社」という。）が、法人から取得した土

地の買収価格が、公有地の拡大の推進に関する法律（昭和47年法律第66号。以下「公有地拡大法」という。）第7条の適用を受ける場合であれば、当該土地が地価公示法（昭和44年法律第49号）第2条第1項の公示区域内に所在するときは、同法第6条の規定による公示価格を規準として算定した価格、即ち当該土地と同法第2条第1項の標準地との位置、地積、環境等の土地の客観的価値に作用する諸要因について比較し、標準地の公示価格と当該土地の買収価格との間に均衡を保たせるように算定した価格としなければならない、当該土地が上記公示区域以外の区域内に所在するときは、近傍類地の取引価格等を考慮して算定した当該土地の相当な価格、即ち正常な価格としなければならないとされている。

ただ、今回の事案については、公有地拡大法に係る手続きが終了した後、次の土地所有業者と公社の売買契約の締結に至ったケースであり、同法第4条第1項または第5条第1項の届出等に係る土地の取得ではないことから、実施機関は、今回の事案に同法第7条の適用はなく、また、地価公示法第9条に規定する「土地を収用することができる事業を行う者」には、公社が含まれないことから、これらの法律の規定に基づく、取得価格を定める場合の公示価格を規準とすべき義務はない、と主張する。

しかし、実施機関の主張によっても、公有地拡大法第14条の規定に基づき定めた「藤沢市土地開発公社定款」第18条により策定した「藤沢市土地開発公社業務方法書」第11条において「取得する土地は、損失補償基準に基づき評価し（残地補償額を含む。）、基準価格決定会議により取得基準価格を決定するものとする。」と規定しており、これらの法律の規定との均衡を確保した売買取引としている、というのであるから、結果的に公示価格を規準として算定した価格、あるいは、近傍類地の取引価格等を考慮して算定した価格となるのであって、売買当事者間の自由な交渉結果が反映することは比較的少ないものと考えられる。

そして、当該土地の価格に影響する諸要因は、一般的に周知されている事項か、容易に調査できる事項であるから、これらの価格要因に基づいて公示価格を規準として算定した価格、あるいは、近傍類地の取引価格等を考慮して算定した価格は、当該土地の客観的性状から推認できる範囲内の価格であって、一般人であればおおよその見当をつけることができるものといえる。また、当該土地を買収するために算定する土地の評価額及び買収の予算額も、同様に考えることができる。

そうすると、かかる価格を公開することによって、実施機関が主張するように、今後買収する予定地の土地所有者との用地交渉が難航するなど、

今後の事業の適正な遂行に支障が生じるおそれがあるとはいい難く、条例第6条第4号に該当しないというべきである。

ウ また、公社が法人地権者から買収した際に支払った補償金の額については、通常用地取得時に建物、工作物が現存する場合に当該物件の移転、除却に要する費用等に対する補償を行うものである。実施機関による用地買収がなければ支出の必要が無く、無用なものであった経費については社会生活上受忍すべき通常受ける損失でないものを補償するという基本的な趣旨から、本事業に係る補償費は、分譲マンション計画変更のための再測量費用、不動産仲介手数料の損失費用、再設計及び説明費用、販売戸数減少に係る損失費等がそれにあたり、損失補償基準に基づいて算定されているものである。そうすると、補償金の額についても一般人であればおおよその見当をつけることができるものであるから、その情報を公開することによって、今後の用地買収事務の円滑な執行に支障が生じるおそれがあるとはいい難く、条例第6条第4号に該当しないというべきである。

エ そして、買収対象地の取得価格の上限額を決定する際は、原則として、前述の公示価格を規準として積算された不動産鑑定士による評価額を参考にすることであるが、それは、法人の事業の詳細を推知させる多数の情報は含まれておらず、単にその額の表示でしかないため、将来の市の用地買収事務における適正な買収価格及び補償価格の決定に支障が生じるおそれがあるとはいい難く、この点からしても条例第6条第4号に該当しないというべきである。

以上のことから、異議申立人が公開を主張する非公開処分とされた箇所については、条例第6条第4号に該当しないから、公開が妥当であると判断する。

よって、「1 審査会の結論」のとおり判断する。

6 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

審査会の処理経過

年 月 日	処 理 内 容 等
2009. 7. 30	・ 行政文書公開請求書受付
. 8. 12	・ 行政文書公開諾否決定期間延長通知
8. 31	・ 行政文書公開一部承諾決定処分
9. 3	・ 行政文書公開異議申立書受理
12. 22	・ 市長から審査会へ諮問書の提出 ・ 審査会から市長へ非公開理由説明書の提出要請
2010. 2. 8	・ 異議申立人から審査会へ異議申立理由説明書の提出
2. 9	・ 審査会から市長へ異議申立理由説明書の写しの送付
2. 22	・ 市長から審査会へ非公開理由説明書の提出
2. 23	・ 審査会から異議申立人へ非公開理由説明書の写しの送付 及び意見書の提出要請
2. 26	・ 異議申立人から審査会へ意見書の提出 ・ 審査会から市長へ対象文書の提出要請
3. 1	・ 審査会から市長へ意見書の写しの送付
3. 10	・ 市長から審査会へ対象文書の提出
3. 15	・ 市長から審査会へ再非公開理由説明書の提出
3. 17	・ 審査会から異議申立人へ再非公開理由説明書の写しの送付 及び意見書の提出要請
3. 29	・ 異議申立人から審査会へ再非公開理由説明書に対する意見書の提出

3. 30	<ul style="list-style-type: none"> ・ 審査会から市長へ再非公開理由説明書に対する意見書の写しの送付
4. 2	<ul style="list-style-type: none"> ・ 異議申立人から審査会へ再非公開理由説明書に対する意見書（その２）の提出
4. 5	<ul style="list-style-type: none"> ・ 審査会から市長へ再非公開理由説明書に対する意見書（その２）の写しの送付
4. 15	<ul style="list-style-type: none"> ・ 実施機関への事情聴取
5. 14	<ul style="list-style-type: none"> ・ 異議申立人から審査会へ再非公開理由説明書に対する意見書（その３）の提出 ・ 審査会から市長へ再非公開理由説明書に対する意見書（その３）の写しの送付
6. 21	<ul style="list-style-type: none"> ・ 異議申立人の意見陳述
7. 12	<ul style="list-style-type: none"> ・ 審議
8. 3	<ul style="list-style-type: none"> ・ 異議申立人から異議申立理由補充書の提出 ・ 審査会から市長へ異議申立理由補充書の写しの送付
8. 11	<ul style="list-style-type: none"> ・ 市長から審査会へ再々非公開理由説明書の提出 ・ 審査会から異議申立人へ再々非公開理由説明書の写しの送付
9. 2	<ul style="list-style-type: none"> ・ 審議
9. 29	<ul style="list-style-type: none"> ・ 答申

第13期藤沢市情報公開審査会委員名簿

(任期：2010年2月1日～2012年1月31日)

氏 名	役 職 名 等
◎ 安 富 潔	慶應義塾大学法務研究科教授
○ 小 澤 弘 子	弁護士
青 木 孝	弁護士
中 津 川 彰	弁護士
金 井 惠里可	文教大学国際学部准教授

◎会長 ○職務代理者