

答申第14号

平成17年2月9日

相模原市長 殿

相模原市情報公開審査会
会長 平田 秀光

公文書公開(一部公開)決定処分に関する諮問について(答申)

平成16年10月15日付けFNo.0・4・5により諮問のありました事案について、別紙のとおり答申します。

1 審査会の結論

若松小学校区児童クラブ建設用地として相模原市若松二丁目に所在する土地の所有者と相模原市長（以下「実施機関」という。）との間で平成16年8月23日に締結した土地売買契約書のうち売買代金及び単価については、公開すべきである。

2 不服申立人の主張要旨

(1) 不服申立ての趣旨

不服申立ての趣旨は、実施機関が、平成16年9月14日付け相模原市指令(子育)第20号でした「建設予定の若松児童クラブの土地の地権者との土地売買契約書」についての公開請求に関し一部公開とした処分の取り消しを求める、というものである。

(2) 不服申立ての理由

不服申立人の主張を総合すると、実施機関が、当該土地売買契約書中、売買代金、単価については契約内容に関するものであり、これを公開すると、今後の用地売買に係る事務事業に著しい支障を及ぼすおそれがあるため、相模原市情報公開条例（以下「条例」という。）第7条第5号に該当するとして一部公開とした処分は、次に掲げる理由から、条例の解釈及び運用を誤っている、というものである。

ア 条例第1条（目的）には「 市政に関する市民の知る権利を尊重し 」と書かれている。市政に関する市民の知る権利により、平成16年度予算で認許された金額で正しく遂行されているか監視するため、売買代金及び単価の公開を求めるものである。

イ 条例第7条第5号該当性について

(ア) 取得予定額は、既に平成16年度相模原市一般会計予算書及び予算に関する説明書（以下「予算書」という。）平成16年度予算主要施策説明書（以下「施策説明書」という。）に若松小学校区児童厚生施設用地購入事業として取得費59,082千円/999㎡と書かれて公表されている。

実施機関は、予算59,082千円の中に売買に係る他の経費も含まれていると言うが、経費と言っても59,082千円に対して、微々たる金額と思える。

また、実施機関は、予算59,082千円は、平成15年11月に相模原市不動産評価委員会（以下「不動産評価委員会」という。）に諮問を行い、答申したもので、時期の違い等から予算要求時の評価額と売買代金とは異なると言うが、バブル期と違い、土地評価額は1年足らずで、たいした変動はなく、あっても微々たる金額である。

(イ) 取得費については、実施機関の説明では、不動産評価委員会で決めた評価額で、これを上限として、絶対に評価額以上では取得しない、そして地権者(氏

名、住所は、個人情報として非公開となっている。)との価格交渉では、社会情勢等によっては多少の変動があるが、小さな額とのこと。

実施機関は、売買代金は、地権者にとって私的かつ内部的な情報であり、隣人、親族等にも漏らさないよう要望するのは当然のことと言うが、金額の多少の変動はあるが、隣人、親戚等は、大体の金額を知っているはずである。実施機関が言っている内容は、苦しい弁解と思われる。

また、実施機関は、用地取得担当者が度重なる交渉を通じて売買代金の合意に至るものであり、評価額そのものが実際の売買代金にはあたらぬと言うが、地権者は、予算として59,082千円が公表されており、この金額を上限値として金額の交渉をするはずである。土地を売る側にとって上限値に近づけようと努力するはずである。

(ウ) 以上のことから、条例第7条第5号エに書かれている、当該事務又は事業の適正な遂行に著しい支障を及ぼすおそれは絶対にない。取得予定額が公表されていないなら、今後の用地売買に係る事務事業に著しい支障をきたすであろうが、今回の場合は著しく支障を及ぼさない。

ウ 不服申立てをしてから結論が出るのが、色々、手順を踏むので、遅いと聞かすが、行政はもっと迅速にアクションを起こして、早急に結論を出してもらいたい。あまり遅いと市民から、信頼を失うことになりかねない。

3 実施機関の一部公開理由説明要旨

実施機関の説明を総合すると、本件文書について一部公開とした理由は、次のとおりである。

(1) 本件文書について

実施機関は、「建設予定の若松児童クラブの土地の地権者との土地売買契約書」について、若松小学校区児童クラブ建設用地として相模原市若松二丁目に所在する土地の所有者と実施機関との間で平成16年8月23日に締結した土地売買契約書(以下「本件文書」という。)と特定した。

(2) 条例第7条第5号該当性について

ア 実際の用地取得交渉においては、用地取得担当者が地権者との度重なる折衝を通じて信頼関係の熟成に努め、その信頼関係に基づいて交渉を進めるものである。

また、このような信頼関係のもと合意に至った売買代金は、地権者にとって私的かつ内部的な情報であり、それが公開されることに対し危ぐをいざくことが実情であるため、隣人、親族等にも漏らさないよう要望するのは当然のことであり、公開することにより当該地権者との信頼関係が損なわれることが十分予想される。

このように地権者の収入に係る内部的な情報を公開することは、今後実施さ

れる本市の用地取得事業全体に影響を及ぼすおそれがある。

イ 不服申立人は、当該事業の用地購入費は予算書及び施策説明書に若松小学校区児童厚生施設用地購入事業として取得費 59,082 千円 / 999 m²と既に公表していると言うが、当該用地購入事業には売買に係る他の経費も含まれている。

また、当該事業に係る予算額は、平成 15 年 11 月に行った平成 16 年度の予算要求時の評価額により積算したものである。契約事務を行う際には、不動産評価委員会に諮問を行い、答申を受け正確な評価額を算出することとなり、評価する時期の違い等から予算要求時の評価額と契約時の評価額は異なることが多い。

さらに、一般的に評価額は実際の買収金額の上限を画するものであり、評価額と売買代金との間には乖離があり得るものである。用地取得交渉においては、用地取得担当者が度重なる交渉を通じて売買代金の合意に至るものであり、評価額そのものが実際の売買代金にはあたらないため、不服申立人が主張しているように取得予定額を公表しているものではない。

ウ 買取単価については、若松児童クラブに係る建設用地の面積を既に公開しており、建設に先立って実施した地元説明会の中でも周知している。

このため、既に公開している面積と買取単価を組み合わせると容易に契約金額が算定されることから、売買代金と同様に、これを公開することは、今後の事務事業の適正な遂行に支障が生じるおそれがある。

エ 以上のことから、本件文書にある土地の売買代金及び単価を公開することは、将来、本市が行う用地取得業務の円滑な執行に著しい支障が生じるおそれがあることから条例第 7 条第 5 号に該当し一部公開の決定を行ったものである。

4 審査会の判断理由

(1) 本件文書について

当審査会は、本件文書について、若松小学校区児童クラブ建設用地として土地の所有者と実施機関との間で締結した土地売買契約を記した文書であることを確認した。

本件文書には、所有者の住所、氏名、印影、売買代金、契約年月日、売買に係る不動産の表示(所在大字・地番、地目、買収面積、単価、金額)等が記載され、収入印紙が貼付され、当該不動産に係る地積測量図が添付されている。

実施機関により公開しないこととされた部分は、所有者の住所、氏名、印影、売買代金及び単価であるが、不服申立人によって争われているのは、このうちの売買代金及び単価であるので、これを判断の対象とする。

(2) 条例第 7 条第 5 号該当性について

ア 条例第 7 条は、公文書の公開義務を定め、「公開請求に係る公文書に次の各号

のいずれかに該当する情報（以下「非公開情報」という。）が記録されている場合を除き、公開請求者に対し、当該公文書を公開しなければならない」と規定している。

同条第5号は、原則公開の例外として非公開情報について定めた第1号以下のひとつであり、「市の機関(中略)が行う事務又は事業に関する情報であって、公にすることにより、次に掲げるおそれがあるもの」は非公開とすることができるとして、アからウまでの各規定においてその典型を例示し、これらに該当する情報のほか、エにおいて「その他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著しい支障を及ぼすおそれ」があるものを規定している。

実施機関は、本件文書について同号に該当するとして一部公開とする決定を行ったものであり、以下、本件文書について、同号に該当するののかについて検討する。

イ 売買代金について

(ア) 実施機関は、売買代金すなわち取得価格について、地権者すなわち所有者がそれを公開されることに對し危ぐをいただくことが実情であると説明している。

所有者によっては、売買代金すなわち取得価格が公開されることを危ぐするような個人的感情を抱くことを否めないであろう。

他方、本件文書における売買代金すなわち取得価格は、売買契約締結前に、実施機関の諮問に依りて出された不動産評価委員会の答申に基づく評価額を上限として、所有者と実施機関との交渉により合意に至ったものであるとの説明が実施機関から行われている。

公共用地のための土地の取得は、その取得する土地の面積あるいは予定価格等の区分により、所定の手続きにしたがって行われるもので、その取得価格は、本件において不動産評価委員会の答申に基づく評価額を上限としているように、所有者の主観的事情は考慮されず、客観的に公正な金額となるものである。

所定の手続きは、公共用地のための土地の取得に際して、公金を適正に使用するために定められているものであり、そこで決められる価格は、通常の私人間の売買とは異なり、公的性質を帯びているものである。このことは、実施機関が年度末現在で作成し公表している相模原市市有財産調（道路・河川を除く市有財産を掲載）において、新たに登録する財産の価格を購入金額により示していることにも表れているものと考えられる。

したがって、公共用地のための土地の取得価格は公的性質を帯びており、条例第1条における市民への説明する責務の観点から公益性が高いと考えられ、その公的性質からくる公開の利益と所有者の個人的感情とを比較衡量すると、所有者の個人的感情よりも公開の利益の方が優るものと考えられる。

また、実施機関は、取得価格を公開することにより所有者と実施機関との

信頼関係が損なわれることが十分予想されると説明している。

公共用地のための土地の取得にあたっては、所有者と実施機関との信頼関係の果たす役割は重要なものであろう。そうであれば、実施機関は、公共用地のための土地の取得価格について、前述の公的性質を説明し、取得価格が公正なものであることをより積極的に示し、所有者の理解を得るよう努めるべきである。むしろ、そのような努力により、所有者と実施機関との信頼関係は一層強固なものになるものと考えられる。したがって、取得価格を公開することにより信頼関係が損なわれることが十分予想されるとの実施機関の説明は、これを認めることはできない。

さらに、実施機関は、所有者と実施機関との信頼関係が損なわれることにより、今後実施される本市の用地取得事業全体に影響を及ぼすおそれがあると説明している。

前述したとおり、公共用地のための土地の取得価格の公開により、所有者と実施機関との信頼関係が損なわれるとは認めることはできない。また、児童クラブは市内の小学校55校のうち53校が整備済みで、平成16年度に行う本件若松小学校及びその他1校の整備をもって、児童クラブ整備事業は終了する予定であり、本件売買契約については、所有権移転登記等の諸手続が完了しているとのことから、当該事業への支障は認められない。さらに、今後実施される用地取得事業全体への影響について、実施機関から、具体的にどのような支障があるのかの説明がなされず、支障は認めることはできなかった。したがって、今後実施される本市の用地取得事業全体に影響を及ぼすおそれがあるとの実施機関の説明は、これを認めることはできない。

(イ) 実施機関は、予算書及び施策説明書における若松小学校区児童厚生施設用地購入事業の取得費の掲載内容は、売買代金すなわち取得価格を公表したものであること、また、予算額は契約時の評価額とは異なることが多いということ、さらに、評価額は売買代金にあたらないため取得予定額を公表しているものではないと説明している。

予算額と取得価格との違い、また、予算額は取得予定額とは異なり、取得予定額を公表しているものではないということについては、首肯し得るものであるが、このことによって、前述した本件文書の売買価格すなわち取得価格についての判断が変わるものではない。

ウ 単価について

本件文書における単価について、実施機関は、既に公表している当該公共用地の取得予定面積と組み合わせること容易に売買代金が算出されることから、単価を公開することにより売買代金と同様に今後の事務事業の適正な遂行に支障が生じるおそれがあると説明している。

既に前記4(2)イで判断したとおり、本件文書における売買代金すなわち取得価格について、公開することにより事務又は事業の適正な遂行に著しい支

障を及ぼすおそれがあるとの実施機関の説明は認められず公開すべきであるということ、また、本件文書において買収面積が公開されていることから、当該単価は容易に算出することができるものである。したがって、単価について、売買代金と同様に今後の事務事業の適正な遂行に支障が生じるおそれがあるとする実施機関の説明は、これを認めることはできない。

エ 当審査会では、これらを踏まえ、慎重に審査した結果、本件文書のうち売買代金及び単価については、「その他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著しい支障を及ぼすおそれ」があるとはいえず、条例第7条第5号に該当しないと判断する。

(3) 結論

以上のとおり、本件文書のうち売買代金及び単価については公開すべきである。

5 審査会の処理経過

審査会の処理経過は次のとおりである。

情報公開審査会の処理経過

年 月 日	処 理 内 容
平成16年10月15日	諮問
10月19日	実施機関（主管：保健福祉部子育て支援課）に公文書公開（一部公開）決定に係る理由説明書の提出依頼
11月2日	実施機関から公文書公開（一部公開）決定に係る理由説明書を受理
11月5日	不服申立て人に公文書公開（一部公開）決定に係る理由説明書の写しを送付 不服申立て人に公文書公開（一部公開）決定に係る理由説明書に対する意見書の提出依頼
11月17日 （第105回審査会）	審議 実施機関の職員（子育て支援課長ほか1名）から公開（一部公開）決定に係る理由説明の聴取
11月19日	不服申立て人から公文書公開（一部公開）決定に係る理由説明書に対する意見書を受理
12月15日 （第106回審査会）	審議
平成17年1月21日 （第107回審査会）	審議

相模原市情報公開審査会委員名簿

氏 名	選 出 区 分	備 考
平田 秀光	学識経験のある者	会 長
徳永 勝	学識経験のある者	職務代理
阿部 雅子	学識経験のある者	
大山 忠男	学識経験のある者	
斎藤 文	学識経験のある者	