

29情個査答申第1号
平成29年6月19日

亀岡市長 桂川 孝裕 様

亀岡市情報公開・個人情報保護審査会
会長 渡邊 博己

亀岡市情報公開条例第17条第1項に基づく諮問について（答申）

平成29年3月28日付け28総第1331号で諮問の事案について、別紙
のとおり答申します。

答 申

第 1 審査会の結論

亀岡市長(以下、「実施機関」という。)が、「亀岡市が購入予定の亀岡駅北地区土地区画整理事業地に係る鑑定評価書」を部分開示とした決定は、妥当ではなく、取引事例等の記録等、特定の個人が識別され又は識別され得る部分を除いて開示すべきである。

第 2 審査請求に至る経緯

1 平成 28 年 10 月 28 日、審査請求人は、亀岡市情報公開条例(平成 12 年 7 月 5 日条例第 32 号。以下「条例」という。)第 6 条の規定に基づき、実施機関に対し、「亀岡市が購入予定の亀岡駅北地区土地区画整理事業地に係る鑑定評価書」の開示請求を行った。

2 平成 28 年 11 月 10 日、実施機関は、上記開示請求に対し、担当不動産鑑定士印、法人印、不動産鑑定評価の内容の全てを開示しない部分開示決定(以下、「本件処分」という。)を行い、11 月 14 日、その旨を審査請求人に通知した。

3 平成 29 年 1 月 20 日、審査請求人は、本件処分のうち、実施機関が不開示とした「不動産鑑定評価の内容の全て」(以下、「本件不開示情報」という。)について、不開示の理由はないとして、実施機関に対し審査請求を行った。

第 3 審査請求人の主張

1 審査請求の趣旨

本件処分のうち、本件不開示情報を不開示とする部分を取り消す、との決定を求めるものである。

2 審査請求の理由

審査請求人が審査請求書、反論書及び口頭による意見陳述で主張している審査請求の理由は、概ね次のとおりである。

- (1) 不動産鑑定評価の内容の開示は、条例第 7 条第 4 号に該当するものではない。
- (2) 不動産鑑定評価の内容の開示は、条例第 7 条第 5 号に該当するものではない。
- (3) 実施機関は、弁明書において、「不動産鑑定評価書を開示すれば、…(中略)…地権者が鑑定書の細かな記載を捉えて内容を争い」とするが、これは争いになることが予測される細かな記載でなければ公表しても問題ないことを意味するものであり、不開示の理由とはな

らない。

(4) 実施機関は、弁明書において、「自己の所有地が市の買収予定地に含まれていること、及び買収の概算額等が広く市民に知られる」とするが、そもそも不動産鑑定評価は筆毎に所有者名を明らかにしてするものではないので、街区ごと又は事業地全体の評価額は公表しても問題ないことを意味するものであり、不開示の理由とはならない。

(5) 亀岡駅北地区土地区画整理事業は、多額の国費、府費、市費が投入された事業であり、その一部分の買収は市民の関心も高く、その重要な情報である不動産鑑定評価を開示しないことは、市民の知る権利を侵害するものである。

第4 実施機関の弁明

実施機関の弁明は、弁明書および口頭による陳述によれば、概ね次のとおりである。

(1) 不動産鑑定評価の内容は、意思決定に係る手続の途上にある情報であって、開示することにより、公正又は適正な意思決定に著しい支障を及ぼすおそれがあり、条例第7条第4号に該当する。

(2) 不動産鑑定評価の内容は、「土地の購入に係る計画の内容・土地の所在・交渉の相手方・交渉の方針など」もしくは「買収・売却予定地の市内部での評価額」に該当し、これらは平成28年4月亀岡市総務部総務課「情報公開事務及び個人情報保護事務の手引（改訂版）」において、条例第7条第5号に該当するものとしている。

(3) 不動産鑑定評価の内容は、これを公にすることにより、以下の(4)～(5)に述べるとおり、経費が著しく増大し、又は事業の実施時期が大幅に遅れるおそれがあり、条例第7条第5号に該当する。

(4) 買収予定地の価格に対する市の評価額が当該用地の地権者の期待に比べて低額であった場合などにおいて、買収金額についての交渉が難航することが予想され、地権者が鑑定書の細かな記載を捉えてその内容を争い、再鑑定を求めてより高額の評価額でないと買収に応じないと主張するなど、用地買収交渉が難航するおそれがあるほか、経費が著しく増大し、事業の実施時期が大幅に遅れるおそれがある。

(5) 地権者との用地買収交渉の途中に鑑定評価の内容が開示されれば、当該地権者の所有地が亀岡市の買収予定地に含まれていること、及び買収の概算額が広く一般市民に知られることとなり、亀岡市と地権者との間の信頼関係を損なう結果となり、以後の買収交渉が困難になるおそれがある。

(6) 買収予定地の買収概算額が広く一般市民に知られることにより、買収予定地の所有者に対し第三者が介入する事態も予想され、これによって買収交渉が難航するおそれがある。

第5 審査会の判断

1 争点

本件不開示情報が、条例第7条第4号、第5号に該当するか否か。

2 条例の趣旨等

条例は、第1条に規定されているとおり、公文書の開示を請求する権利を明らかにして、知る権利の具体化を図り、市政運営の公開性を高め、もって市の諸活動を市民に説明する責務が全うされるようにするとともに、より開かれた市政の推進に資することを目的として制定されたものである。

当審査会では、この条例に基づき、行政文書は原則開示すべきであるが、公益保護のため必要がある場合は不開示にすることができるとする立場から、本件事案を判断する。

3 鑑定評価書の作成経緯

本件不開示情報である鑑定評価書は、京都スタジアム(仮称)整備事業のために必要な事業用地取得のため、実施機関の検討資料とする目的で、不動産鑑定士に、買収予定地について、現実の社会経済情勢の下で合理的と考えられる条件を満たす市場で形成されるであろう市場価格を表示する適正な価格についての鑑定の依頼によるものである。鑑定評価書には、不動産の鑑定評価に関する法律第39条第1項に基づく同法施行規則第38条第1項により、①その不動産の鑑定評価の対象となった土地若しくは建物又はこれらに関する所有権以外の権利の表示、②依頼目的その他その不動産の鑑定評価の条件となった事項、③対象不動産等について、鑑定評価額の決定の基準とした年月日及びその不動産の鑑定評価を行なった年月日、④鑑定評価額の決定の理由の要旨、⑤その不動産の鑑定評価に関与した不動産鑑定士の対象不動産等に関する利害関係又は対象不動産等に関し利害関係を有する者との縁故若しくは特別の利害関係の有無及びその内容が記載される。

4 条例第7条第4号該当性

本号は、「実施機関の内部、実施機関相互の間又は本市と国、独立行政法人等、地方公共団体及び地方独立行政法人(以下第6号において「国等」という。)との間における審議、検討又は協議等に関する情報であつて、公にすることにより、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など、公にすることにより公正な意思形成に著しい支障が生ずるおそれがあるもの」について、開示しないことを認めるものである。

本件不開示情報は、3で述べたところにより、実施機関の検討資料とするために、非公開を前提に取得したものであり、「実施機関の内部における審議、検討又は協議等に関する情報」に該当する。そうすると、本件不開示情報の条例第7条第4号該当性は、「公にすることにより、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など、公にすることにより公正な意思形成に著しい支障が生ずるおそれがある」かどうかによる。

この点、実施機関は、本件不開示情報が、意思決定に係る手続の途上にある情報であって、開示することにより、公正又は適正な意思決定に著しい支障を及ぼすおそれがあると主張する。

思うに、条例第7条第4号が、「実施機関の内部における審議、検討又は協議等に関する情報」が不開示情報とされた趣旨は、終局的な意思決定がされる過程においては、様々な選択肢の是非、長短について多方面から自由な意見交換等がされるべきであるのに、最終的に採用されるに至らなかった中間的な議論、未成熟な意見等が公開されることで、外部からの不当な圧力や干渉等を受けることなどにより、当該意思決定自体がゆがめられるおそれを生じることがあるほか、終局的な意思決定に対する誤解や筋違いの批判等を招き、ひいては途中経過における自由かつ率直な意見交換等が妨げられるおそれがあるので、そのような結果となることを防止するために、適正な意思決定手続を確保するという点にあると考えられるところ、このような趣旨からすれば、同号にいう「不当に損なわれるおそれ」ないし「著しい支障が生ずるおそれ」とは、単に実施機関においてそのおそれがあると判断するだけではなく客観的にそのおそれがあると認められることが必要であるというべきである。

本件不開示情報は、3で述べた不動産鑑定評価書であり、実施機関の担当者は、不動産鑑定士が算出した鑑定評価額を前提に、地権者と金額についての交渉を行うために用いられる情報であることからして、上記の意味で、実施機関の意思決定手続を「不当に損なわれるおそれ」ないし「著しい支障が生ずるおそれ」が客観的に存するとは認められない。

5 条例第7条第5号該当性

本号は、「実施機関が行う許可、認可、争訟等その他事務事業に関する情報であって、公にすることにより、それらの事務事業の公正かつ適切な執行を著しく妨げるおそれがあるもの」について、開示しないことを認めるものである。3で述べたところにより、本件不開示情報は、「その他事務事業に関する情報」に該当するというべきであるので、条例第7条第5号該当性は、「公にすることにより、それらの事務事業の公正かつ適切な執行を著しく妨げるおそれがある」かどうかによる。

そこで案ずるに、実施機関は、不動産鑑定評価の内容は、これを公にすることにより、買収予定地の価格に対する市の評価額が当該用地の地権者の期待に比べて低額であった場合などにおいて、買収金額についての交渉が難航することが予想されること、当該地権者の所有地が亀岡市の買収予定地であり、その買収の概算額が広く一般市民に知られることとなり、実施機関と地権者との間の信頼関係を損なうこと等により、以後の買収交渉が困難になるおそれがあると主張する。しかし、実施機関が不動産の価格について専門家に鑑定を依頼することは公知の事実であり、さらに、不動産鑑定にはその性質上幅があって、唯一絶対の数字とは言えないのであるから、交渉の結果定まる買収価格（成約価格）と当該鑑定評価額とが完全に一致しないことも当然予想されるのであって、そのことが本件鑑

定評価書の公開によって明らかになるからと言って、実施機関と地権者との間の信頼関係が直ちに損なわれるとは言えず、また、それだけで地権者が実施機関に対して不信感を持ち、以後の買収交渉に支障が生じるとは言えない。

また、実施機関は、買収予定地の買収概算額が広く一般市民に知られることにより、買収予定地の所有者に対し第三者が介入する事態も予想され、これによって買収交渉が難航するおそれがあると主張する。しかし、買収概算額の公開により、必ずしも第三者の介入が高度の蓋然性をもって予想されるわけではないほか、仮にそのような第三者が介入したとしても、実施機関は地権者に対し、適正な価格で買収に応じてもらえるよう説得し、合意に至るようにすることには変わりはなく、これをもって以後の買収交渉が難航するおそれがあるとは言えない。

以上によれば、本件不開示情報の開示により、実施機関の事務事業の公正かつ適切な執行を著しく妨げるおそれがあるとは言えず、この点についての実施機関の主張は採用することができない。

6 開示にあたって

4および5で述べたように、当審査会は、本件不開示情報についてこれを不開示とする理由はないとするものであるが、実施機関がこれを容れ、審査請求人に開示をする場合は、条例第7条第2号本文において、「個人に関する情報(事業を営む個人の当該事業に関する情報を除く。)であって、当該情報に含まれる氏名、生年月日その他の記述等により特定の個人を識別することができるもの(他の情報と照合することにより、特定の個人を識別することができることとなるものを含む。)又は特定の個人を識別することはできないが、公にすることにより、なお個人の権利利益を害するおそれがあるもの。」については開示しないことができると規定していることに留意すべきであることを付言しておきたい。

実施機関は、本件不開示情報の本号該当性について、何ら主張するものではないが、当審査会としては、本件不開示情報に記載された取引事例等の記録は、特定の個人が識別され、又は識別され得ることから、条例第7条第2号に規定する個人情報に該当し、開示しないことができるものとする。

亀岡市情報公開・個人情報保護審査会

| | |
|-----|---------|
| 会 長 | 渡 邊 博 己 |
| 副会長 | 山 田 智 久 |
| 委 員 | 兒 嶋 正 晴 |
| 委 員 | 小野里 光 広 |
| 委 員 | 塚 本 綏佳子 |