

横浜市情報公開・個人情報保護審査会答申  
( 答申第 2 8 9 号 )

平成 1 5 年 1 1 月 1 7 日

横情審答申第289号

平成15年11月17日

横浜市交通事業管理者 魚谷 憲治 様

横浜市情報公開・個人情報保護審査会

会 長 三 辺 夏 雄

横浜市の保有する情報の公開に関する条例第19条第1項の規定に  
基づく諮問について（答申）

平成13年8月1日交用事第265号による次の諮問について、別紙のとおり答申します。

「土地売買契約書16件及び地上権設定契約書30件」の一部開示決定に対  
する異議申立てについての諮問

## 答 申

## 1 審査会の結論

横浜市交通事業管理者が、「土地売買契約書16件及び地上権設定契約書30件」を一部開示とした決定は、妥当である。

## 2 異議申立ての趣旨

本件異議申立ての趣旨は、「土地売買契約書16件及び地上権設定契約書30件」（各文書については別表のとおり。以下「本件申立文書」という。）の開示請求に対して、横浜市交通事業管理者（以下「実施機関」という。）が、平成13年6月15日付で行った一部開示決定の取消しを求めるというものである。

## 3 実施機関の一部開示理由説明要旨

本件申立文書については、横浜市の保有する情報の公開に関する条例（平成12年2月横浜市条例第1号。以下「条例」という。）第7条第2項第4号及び第6号に該当するため一部を非開示としたものであって、その理由は、次のように要約される。

## (1) 条例第7条第2項第4号の該当性について

土地売買契約書及び地上権設定契約書は権利義務の変動を伴う文書であることから、押印する印鑑は個人の実印や登記されている法人の代表者印であり、契約に際しては印鑑証明書の提出を受けているものである。

したがって、土地所有者の印影については、公にすることにより当該個人又は当該法人の財産権の保護に支障が生ずるおそれがあるため、本号に該当する。

## (2) 条例第7条第2項第6号の該当性について

ア 横浜環状鉄道中山～日吉間（地下鉄4号線）に係る用地取得は、地上の駅舎部分、地下駅舎の出入り口部分及び鉄道の高架部分等については買収し、鉄道の地下の隧道部分等については地上権を設定することにより権利の確保を図っており、平成13年6月末現在で約50%の進捗率を見ており、引き続き鋭意用地取得に努めている。

イ 土地価格は、不動産鑑定士の鑑定評価を参考として、個々の画地毎に街路条件、交通接近条件、環境条件、画地条件等を比較考量し、適正な価格を毎年算定している。

また、地上権の設定に当たっては、この土地価格に地下を使用することによる当該土地の利用が妨げられる程度に応じて適正に定めた割合を乗じた額を補償してい

る。

ウ 土地の価格は、個々の画地毎の間口・奥行・地積等の画地条件をはじめとした、種々の個別的要因や価格時点等によって異なり、非常に個別性の強いものである。

事業継続中に既買収地等の価格が明らかにされると、未買収地等の土地所有者が、自己の所有地と既買収地等の画地条件の違いや、価格時点の違いを正しく認識、評価せずに、既買収地の買収価格等を前提に自己所有地を評価し、この評価に固執することなどにより、用地交渉が難航し、今後の用地取得事務の円滑な執行に著しい支障が生ずると考えられることから、本号に該当する。

#### 4 異議申立人の一部開示決定に対する意見

異議申立人（以下「申立人」という。）が、異議申立書、意見書及び意見陳述において主張している一部開示決定に対する意見は、次のように要約される。

(1) 横浜地方裁判所平成11年（行ウ）4号事件、東京高等裁判所平成11年（行コ）51号事件などで、価格情報については、プライバシー保護の必要性よりも公開の利益が優先するという判決が確定済みである。

(2) 契約金額及び買収単価について

土地収用法上の被収用者にとっては、都市計画事業により移転を余儀なくされることはまさに青天の霹靂であり、原則として移転先を自ら探さなくてはならず心労の連続であるから、被収用者が用地補償において、事業者、事業の目的及び土地の用途が同一で近傍かつ最近の既買収地の価格を参考にすることは、至極当然である。

土地価格が不動産鑑定士の鑑定評価を参考とし、個別的かつ客観的に種々の条件等を比較考量して適正に算定されているのであれば、算定基準等を公表すべきであり、価格時点で評価が異なるのであれば、不動産物価指数等を用いて調整が可能である。また、土地自体には建物等のような意匠等はなく、非常に個性が弱く非開示の理由にならない。

これらの情報が開示されないとなると、被収用者にとっては、自己の土地と既買収地とを比較考量できず、正当かつ公平に評価がなされたかどうか不安となり、かえって用地交渉が難航し、今後の用地取得事務の円滑な執行に著しい支障が生ずると考えられる。

開示によって、仮に事業者と被収用者との間に、当該土地の評価に関して差が生じたとしても、十分に話し合い、粘り強く買収交渉を進めるべきである。取得

事務の円滑な執行に著しい支障が生じるとして、この過程を省くことは、職務怠慢以外の何物でもない。

また、過去において多額の固定資産の課税ミスが発覚した例から、もはや横浜市に無謬性を求めることは困難である。したがって、これらの土地情報を開示することは、正当かつ公平な市政の執行の上で必須であると考ええる。

## 5 審査会の判断

### (1) 横浜環状鉄道中山～日吉間建設事業について

横浜市では、交通利便性の確保を図るとともに、首都圏の業務核都市の形成と市域のバランスある発展を支えるため、放射環状型の鉄道ネットワークの形成を目指し、横浜環状鉄道の整備を計画している。横浜環状鉄道中山～日吉間建設事業はその一部であり、平成13年1月に神奈川県知事による都市計画決定を得て、平成19年の開業を目途に現在整備が進められている。

### (2) 本件申立文書について

実施機関は、横浜環状鉄道中山～日吉間に係る用地取得（以下「本件事業」という。）について、地上の駅舎部分、地下駅舎の出入口部分及び鉄道の高架部分等にあたる土地についてはこれを買収し、鉄道の地下隧道部分等にあたる土地については地上権を設定することにより、権利の確保を図っている。

本件申立文書は、本件事業に際して作成された土地売買契約書及び地上権設定契約書のうち、日吉本町駅～高田町駅（駅名は仮称。）の用地取得に係る、別表に示した土地売買契約書16件及び地上権設定契約書30件であり、個々の契約書には、それぞれ契約内容が記載されているとともに、契約当事者の記名押印がなされ、対象となる土地の用地実測図又は地積測量図等が添付されていることが認められる。

### (3) 条例第7条第2項第4号の該当性について

ア 条例第7条第2項第4号では、「公にすることにより、人の生命、身体、財産等の保護その他の公共の安全の確保及び秩序の維持に支障が生ずるおそれがある情報」については開示しないことができると規定している。

イ 実施機関は、本件申立文書に記録されている土地所有者の印鑑の印影について、本号に該当するとして非開示としているので、以下、その妥当性について検討する。

ウ 本件申立文書は、土地の売買及び地上権設定に関する権利義務の変動に係る文書であることから、実施機関は、これらすべての契約に際して、印鑑証明書

の提出を受けており、本件申立文書に押印された印鑑については、土地所有者が個人の場合には当該個人の実印が、法人の場合には当該法人の代表者印が使用されており、また、当該印鑑は、本件申立文書において、割印、訂正印及び消印としても使用されている。

これらの印影を開示すると、第三者に偽造されるなどして、当該個人及び法人の財産権が侵害されるおそれがあることから、本号に該当する。

(4) 条例第7条第2項第6号の該当性について

ア 条例第7条第2項第6号では、「市の機関・・・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、・・・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、開示しないことができると規定している。

イ 実施機関は、本件申立文書に記録されている契約金額及び買収単価について、本号に該当するとして非開示としているので、以下、その妥当性について検討する。

ウ 本件契約金額及び買収単価は、実施機関が本件事業において、土地所有者との一連の交渉過程を経て合意に達して、実際に売買契約又は地上権設定契約した土地に係る契約金額及び買収単価である。

実施機関は、公共事業に伴う用地買収等の事業継続中に既買収地等の買収価格等が明らかにされると、未買収地等の土地所有者が、自己の所有地と既買収地等の画地条件の違いや価格時点の違いを正しく認識、評価せずに、既買収地の買収価格等を前提に自己所有地を評価し、この評価に固執することなどにより、用地交渉が難航し、今後の用地取得事務の円滑な執行に著しい支障が生ずると主張している。

エ しかし、土地の価格というものは、種々の価格形成要因の相互作用によって形成されるものであり、本件事業においても、不動産鑑定士の鑑定評価を参考に、個々の画地毎に街路条件、交通接近条件、環境条件、画地条件等を比較衡量して算定されており、地上権の設定に当たっても、当該土地価格に、土地の利用が妨げられる程度に応じて定められた割合を乗じた補償の価格が算定されている。

したがって、ある土地の取得価格が判明しても、近隣地の価格が当然同じ額になるものではなく、その形状、地形、方位、道路等の公共施設との位置関係

などの個別要因によって取得価格に差異が生じることは当然である。

そうであるとすれば、本件事業の継続中に既買収地等の価格を開示したからといって、未買収地の所有者が、将来の土地買収に際し、そのような個別要因の差異を無視して、既買収地等の取得価格と同一の価格条件に固執するとは考え難い。仮に固執する者がいたとしても、既買収地等との価格決定要因における相違点を説明し、当該土地自体の適正な価格をもって買収等に応じてもらえるよう努力することは、実施機関に課せられた当然の責務であり、このことをもって、今後の用地取得事務の適正な執行に支障が生ずるおそれがあるとは言えない。

オ しかしながら、実際の用地交渉の現場において、土地所有者は、契約金額について公にされたくないと考えていることが大勢であるという実情があり、殊に高速鉄道等の公共事業用地という代替性のないものの取得に当たっては、私人間の土地売買契約と異なり、土地所有者が自ら望んで用地交渉に当たるものではないことから、個々の土地所有者の置かれた状況や個人的事情等によっては、実施機関が自己の契約金額を開示するならば用地交渉に応じないとするなど、土地所有者が横浜市への土地売却等に極めて非協力的な態度を取るような事例が発生することは、十分に予測されることである。

このため、実施機関が、契約金額を開示することとした場合、契約金額の算定根拠や用地取得の必要性を十分に土地所有者に説明して用地交渉を行なったとしても、契約金額を開示することを理由に土地所有者が用地交渉に応じないなど、用地取得事業の適正な遂行に支障が生じるおそれがあると考ええる。

また、買収単価についても、既に関示されている当該土地の面積と組み合わせることにより、容易に契約金額が算定されることから、契約金額と同様に、これを開示することは、本件事業の適正な遂行に支障が生じるおそれがあると考えるのが相当である。

カ したがって、本件申立文書に記録されている本件事業継続中の契約金額及び買収単価は、本号に該当する。

#### (5) 結論

以上のとおり、実施機関が、本件申立文書を条例第7条第2項第4号及び第6号に該当するとして一部開示とした決定は、妥当である。

なお、実施機関は、公共用地の買収については、条例第1条に定める市民に説明す

る責務を全うし、行政の透明性の確保を図ることにより、適正かつ公正な行政の運営を確保することができるよう、現在の公共用地取得のあり方の見直しを含め、何らかの措置を講じるべきであり、公共用地の取得に要した経費についても、それが個々の土地所有者の収入、資産等の情報と密接な関連を有するという点を考慮しながら、公にしていくことが必要であると考えます。



別表 本件異議申立ての対象行政文書

対象行政文書		対象行政文書	
1	土地売買契約書(平成 11 年 2 月 2 日)	24	地上権設定契約書(平成 11 年 12 月 15 日)
2	土地売買契約書(平成 11 年 12 月 28 日)	25	地上権設定契約書(平成 11 年 12 月 16 日)
3	土地売買契約書(平成 12 年 11 月 16 日)	26	地上権設定契約書(平成 11 年 12 月 17 日)
4	土地売買契約書(平成 12 年 11 月 16 日)	27	地上権設定契約書(平成 11 年 12 月 22 日)
5	土地売買契約書(平成 12 年 12 月 4 日)	28	地上権設定契約書(平成 11 年 12 月 23 日)
6	土地売買契約書(平成 13 年 1 月 16 日)	29	地上権設定契約書(平成 11 年 12 月 23 日)
7	土地売買契約書(平成 13 年 3 月 13 日)	30	地上権設定契約書(平成 11 年 12 月 26 日)
8	土地売買契約書(平成 13 年 3 月 16 日)	31	地上権設定契約書(平成 11 年 12 月 27 日)
9	土地売買契約書(平成 13 年 3 月 29 日)	32	地上権設定契約書(平成 11 年 12 月 28 日)
10	土地売買契約書(平成 13 年 5 月 2 日)	33	地上権設定契約書(平成 12 年 1 月 19 日)
11	土地売買契約書(平成 13 年 5 月 15 日)	34	地上権設定契約書(平成 12 年 2 月 15 日)
12	土地売買契約書(平成 13 年 5 月 28 日)	35	地上権設定契約書(平成 12 年 2 月 21 日)
13	土地売買契約書(平成 11 年 1 月 29 日)	36	地上権設定契約書(平成 12 年 3 月 9 日)
14	土地売買契約書(平成 13 年 4 月 12 日)	37	地上権設定契約書(平成 12 年 3 月 12 日)
15	土地売買契約書(平成 13 年 5 月 30 日)	38	地上権設定契約書(平成 12 年 3 月 21 日)
16	土地売買契約書(平成 13 年 5 月 30 日)	39	地上権設定契約書(平成 12 年 6 月 22 日)
17	地上権設定契約書(平成 11 年 12 月 5 日)	40	地上権設定契約書(平成 12 年 6 月 22 日)
18	地上権設定契約書(平成 11 年 12 月 5 日)	41	地上権設定契約書(平成 12 年 8 月 29 日)
19	地上権設定契約書(平成 11 年 12 月 5 日)	42	地上権設定契約書(平成 12 年 9 月 12 日)
20	地上権設定契約書(平成 11 年 12 月 6 日)	43	地上権設定契約書(平成 12 年 11 月 16 日)
21	地上権設定契約書(平成 11 年 12 月 6 日)	44	地上権設定契約書(平成 12 年 12 月 6 日)
22	地上権設定契約書(平成 11 年 12 月 8 日)	45	地上権設定契約書(平成 12 年 12 月 28 日)
23	地上権設定契約書(平成 11 年 12 月 13 日)	46	地上権設定契約書(平成 13 年 3 月 13 日)

《 参 考 》

審 査 会 の 経 過

年 月 日	審 査 の 経 過
平成13年8月1日	・実施機関から諮問書及び一部開示理由説明書を受理
平成13年8月24日 (第252回審査会)	・諮問の報告
平成13年9月5日	・異議申立人から意見書を受理
平成14年8月23日 (第276回審査会)	・部会で審議する旨決定
平成14年10月18日 (第1回第二部会)	・審議
平成14年11月22日 (第3回第二部会)	・実施機関から事情聴取 ・審議
平成14年12月25日 (第4回第二部会)	・異議申立人から意見聴取 ・審議
平成15年1月10日 (第5回第二部会)	・審議
平成15年2月21日 (第7回第二部会)	・審議
平成15年4月25日 (第10回第二部会)	・審議
平成15年6月6日 (第281回審査会)	・実施機関から事情聴取 ・審議
平成15年6月13日 (第13回第二部会)	・審議
平成15年6月27日 (第14回第二部会)	・審議
平成15年7月11日 (第15回第二部会)	・審議
平成15年7月25日 (第16回第二部会)	・審議
平成15年8月8日 (第17回第二部会)	・審議
平成15年8月22日 (第18回第二部会)	・審議
平成15年9月26日 (第282回審査会)	・審議
平成15年10月10日 (第21回第二部会)	・審議
平成15年10月24日 (第22回第二部会)	・審議