

横浜市情報公開・個人情報保護審査会答申
(答申第320号)

平成16年8月30日

横情審答申第320号

平成16年8月30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14年11月19日交用事第682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」（2件）及び「廃道敷の移管について（平成14年
4月5日受付）」」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」（2件）を一部開示とした決定は妥当であるが、「廃道敷の移管について（平成14年4月5日受付）」を一部開示とした決定は妥当ではなく、非開示とした部分を開示すべきである。

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 平成12年1月21日（港北区日吉一丁目102番1外1筆）」（以下「文書1」という。）、「土地売買契約書 平成13年9月26日（港北区日吉本町一丁目1778番5）」（以下「文書2」という。）及び「廃道敷の移管について（平成14年4月5日受付）」（以下「文書3」という。以下、文書1から文書3までを総称して「本件申立文書」という。）の開示請求に対し、横浜市交通事業管理者（以下「実施機関」という。）が平成14年10月4日付で行った本件申立文書の一部開示決定（以下「本件処分」という。）の取消しを求めるといものである。

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

文書1及び文書2に記録された土地所有者及び代理人の印の印影については、公にすることにより当該個人及び事業を営む個人の財産権を侵害されるおそれがある情報であることから、本号に該当し、非開示とした。

(2) 条例第7条第2項第6号の該当性について

ア 文書1及び文書2の土地売買契約金額及び単価については、地権者の交渉内容に密接にかかわる情報である。

公共事業における用地買収については、買収対象地の地権者が自発的意志により、土地を売却するものではなく、市の要請に応じて土地を手放すのであり、できるだけ有利な条件で売却しようとするのは当然である。

イ 公共事業に伴う用地買収の継続中に既買収地等の土地売買契約金額及び単価が明らかになると、未買収地の地権者が相互の土地の相違を正しく認識せず、買収価格

を前提として地権者が自己に有利な価格を算定し、それに固執し、用地交渉が難航するおそれがある。

ウ また、土地売買契約金額及び単価は、地権者にとって私的かつ内部的な情報であり、隣人、親族等にも絶対漏らさないよう要望するのは当然といえる。買収価格が公開されることをおそれ、用地交渉に応じない地権者が現れることが予想される。

エ 文書3の土地の価格及び評価額（単価及び総額。以下同じ。）についても、これらが明らかになると、未買収地の地権者が相互の土地の相違を正しく認識せず、所管換価格（土地の価格及び評価額）を前提として地権者が自己に有利な価格を算定し、それに固執し、用地交渉が難航するおそれがある。

オ 以上のことから、公共事業に伴う用地買収の継続中に土地売買契約金額及び単価並びに土地の価格及び評価額が明らかになると、現在行っている用地取得業務及び将来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、本号に該当し、非開示とした。

4 異議申立人の一部開示決定に対する意見

異議申立人が、異議申立書、意見書及び意見陳述において主張している本件申立文書の一部開示決定に対する意見は、次のように要約される。

- (1) 本件処分を取り消し、全部開示するとの決定を求める。
- (2) 横浜市は地方自治法が規定する地方公共団体のはずである。ところが、実施機関によれば、市営地下鉄4号線、とりわけ日吉駅工区の建設計画は、横浜市の事業といえるものではない。東急電鉄が横浜市から占取した「租借地＝事実上の植民地」ともいうべきものであり、横浜市の主権が及ぶ地域ではない。何故、そうした地に私たちがだす税金が投入されなければならないのか。横浜市交通局は、横浜市に送り込まれた東急電鉄の「代理人＝エージェント」ということなのであろうか。
- (3) 平成15年9月3日に出された「横浜市市営交通事業のあり方検討委員会」の答申では、次のアからウまでについて述べられている。

ア 4号線は多くの需要が見込めず、投下資本の回収が困難と推定されることから、現行計画どおり事業継続（全線開業）、現行計画を見直し、日吉～港北ニュータウン間の部分開業、全線を中止、について検討し、合理的かつ事業採算性の高い計画を選定すべきであった。しかし、建設工事の進ちょく状況が、契約ベースで6割に及んでいること・・・等を総合的に勘案した結果、現行計画通りの事業を継続することはやむを得ないものと当委員会は判断するに至った。ただし、4号線建

設事業の継続にあたっては、以下で述べる4号線建設費の徹底したコストダウンと運営の効率化を確実に推し進めることを条件とする。

イ 4号線建設費については、3000億円（免許取得時）から2760億円にコストダウンされた。しかし、建設費が事業運営を大きく圧迫する主要因であることから、免許取得時の計画額より500億円の削減を図り、「建設費総額2500億円」を目標とする。そのためには、建設工事のグレード等を含め計画を再検討し、契約内容、工事内容等を見直すことにより徹底したコストダウンを実施する。

ウ 「4号線開業に向けての諸施策の実施」 「なお、駅周辺の土地の計画的有効利用が実施できない場合や、周辺地権者の同意協力が得られない場合には、駅開設の中止も視野に入れる必要がある。」

(4) この答申について、横浜市は方針化に入るはずであるが、答申が指摘した問題点・課題については、市職員のみならず、横浜市民によっても検討されるべきである。異議申立人が請求し、交通局長によって、非開示とされた諸文書は、上記イ及びウに係るものである。交通局もしくは横浜市当局のみによって、契約内容、工事内容等の見直しや駅開設の中止などが検討されるべきではない。市民も検討に参加させるべきである。そのためには、情報開示が完全になされるべきであり、本件申立文書の全面開示もその一つとなると考えられる。

(5) 横浜市財政局は平成14年度から横浜市土地開発公社が保有する土地に関する時価調査を行い、公表することとした。

時価の試算は依頼した不動産鑑定士が提出した「不動産鑑定評価書」によるものである。横浜市開発公社が保有する土地の時価、つまり、「不動産鑑定評価書」の結果を公表したのであるから、横浜市交通局が取得した土地の「不動産鑑定評価書」及び「動産鑑定評価書」も公表されるべきである。不動産及び動産の鑑定は、二人の不動産鑑定士によってなされるものであり、その結果を知ることは地権者にとってもプラスになるはずである。また、市民にとっても二つの鑑定書のいずれによって売買されたのかを知ることは納税者としての権利である。なお、読売新聞の報道によれば、国土交通省も来年度から「不動産鑑定評価書」を公開するとのことである。これは、消費者契約法の制定・施行に伴う措置であろう。横浜市も消費者契約法の趣旨にのっとり、不動産及び動産鑑定評価書を開示すべきである。

5 審査会の判断

(1) 用地取得に係る事業について

横浜市交通局では、横浜環状鉄道中山～日吉間（市営地下鉄4号線）については、平成13年1月に都市計画決定及び事業認可を得て、平成19年の開業を目指しており、本事業に係る事業用地は、駅舎部分（地下駅舎部及び地下鉄の出入口部）及び鉄道の高架部分等については取得し、鉄道の地下隧道部分等については地上権設定することにより権利確保を図っている。

なお、平成10年度から開始した用地取得は、平成15年9月末現在で91%確保しており、用地取得業務については、現在も継続して行っているところである。

(2) 本件申立文書について

本件申立文書は、前記(1)の用地取得に伴い、日吉駅工区について、実施機関が土地所有者と締結した「土地売買契約書 平成12年1月21日（港北区日吉一丁目102番1外1筆）」及び「土地売買契約書 平成13年9月26日（港北区日吉本町一丁目1778番5）」並びに横浜市道路局が所管する土地を実施機関に移管することを通知する「廃道敷の移管について（平成14年4月5日受付）」である。

文書1及び文書2は、土地売買契約書に実測図又は地積測量図が添付されている。

文書3は、「廃道敷の移管について」、「所管替え願」、「財産（土地）の価格の評定について（回答）」、「公図写し」、「地積測量図」及び横浜地方法務局発行の「全部事項証明書」で構成されている。

(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、文書1に記録されている土地所有者の代理人の印影及び文書2に記録されている土地所有者の印影について、本号に該当するとしている。

ウ 文書1に記録されている土地所有者の代理人は弁護士であり、代理人である弁護士の印影は、これを開示すると、第三者に偽造されるなどして、当該弁護士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。

また、文書2に記録されている土地所有者の印影については、当該契約書は、土地の売買に関する権利義務の変動に係る文書であり、その性質上実印を押印することが予定されているものであることが認められる。したがって、当該契約書に記録されている土地所有者個人の印影は、これを開示すると、第三者に偽造されるなどして、当該個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、文書1及び文書2に記録されている土地売買契約金額及び単価について、本号に該当するとし、また、文書3については、土地の価格及び評価額について本号に該当するとして、非開示としているので、以下検討する。

ウ 土地売買契約金額及び単価について

(ア) 横浜市が公共用地を取得する場合には、横浜市の公共用地取得等に伴う損失補償基準規程（昭和43年6月達第19号。以下「損失補償基準規程」という。）に定める正常な取引価格をもって補償するものとされている。

(イ) 文書1及び文書2に記録されている土地売買契約金額及び単価は、実施機関が地権者との一連の交渉過程を経て合意に達した売買契約額及び単価である。

(ウ) 実施機関は、市営地下鉄4号線建設事業に係る用地取得事業（以下「本件用地取得事業」という。）が継続中に既取得地等の売買契約金額及び単価が明らかになると、未取得地の地権者が相互の土地の相違を正しく認識せず、売買金額を前提として地権者が自己に有利な価格を算定し、それに固執し、用地交渉が難航するおそれがあると主張している。

(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、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、本件用地取得事業の継続中に既取得地等の売買契約金額を開示することによって、仮に、未取得地の所有者が、将来の用地取得交渉に際し、そのような個別要因の差異を無視して、既取得地等の売買契約金額と同一の価格条件に固執したり、自己の土地に係る提示額と既取得地の売買契約金額との間の差異に疑問を抱いたりしたとしても、既取得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契約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円滑な執行に支障が生ずるおそれがあるとは言えない。

(オ) また、実施機関は、土地売買契約金額及び単価は、地権者にとって私的かつ内部的な情報であり、隣人、親族等にも絶対漏らさないよう要望するのは当然といえ、売買契約金額が公開されることをおそれ、用地交渉に応じない地権者が現れることが予想されると主張している。

(カ) 横浜市が公共用地を取得する場合には、損失補償基準規程に定める正常な取引価格をもって補償するものとされており、通常の私人間の売買と比べて交渉の余地の少ないものではあるが、実際の売買契約金額は、そのような限られた交渉範囲の中で、地権者の個別的事情等を考慮しながら、用地交渉担当者がその専門的知識と経験を活かして交渉を行い、最終的に両者の間で合意に至るものである。したがって、必ずしも具体的な金額が機械的に算出されるものではなく、売買契約金額には、地権者の意向や個別的事情等が多少なりとも反映されているものと考えられ、さらに、それが当該地権者の収入、財産等の一部を成すものであることから、大方の地権者が、このような情報を開示されたくないと考えているのが実情であると解される。

また、公共事業に伴う用地取得等は、私人間における一般的な商取引とは異なり、通常、地権者の意思とはかかわりなく事業用地を取得し補償しようとするものであることから、地権者との交渉に当たっては、極めて慎重かつ厳格な手続の下での対応が求められるものである。そして、そのために、実施機関は当該地権者との間で信頼関係を構築し、維持していくことが最も重要な要素のひとつであると考えられる。

これらの点を踏まえた上で、本件売買契約金額及び単価を開示することによる支障について考えてみると、当該情報は、地権者の収入、資産等の一部を成す情報であるとともに、交渉における地権者の意向や個別的事情等が反映された情報であると考えられることから、このような情報を開示すると、今後、未取得の土地につき交渉を行う際に、実施機関が自己の売買契約金額を開示するならば交渉に応じないとするなど、地権者が横浜市への土地売却に極めて非協力的な態度をとることが予想され、本件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られる。

(キ) したがって、本件申立文書に記録されている本件売買契約金額及び単価は、本号に該当する。

エ 土地の価格及び評価額について

(ア) 文書3は、前記5(1)の用地取得に伴い、日吉駅工区において、横浜市道路局が所管する土地を実施機関に移管する際の移管通知である。

実施機関は、道路局長から交通局長にあてた「廃道敷の移管について」に記録された土地の価格及び財政局長から道路局長にあてた「財産(土地)の価格の評価について」に記録された土地の評価額を非開示としている。

なお、土地の価格と評価額の総額は同額であることが認められる。

(イ) 実施機関は、文書3に記録されている土地の価格及び評価額が明らかになると、未取得地の地権者が相互の土地の相違を正しく認識せず、土地の価格及び評価額を前提として地権者が自己に有利な価格を算定し、それに固執し、用地交渉が難航するおそれがあると主張している。

(ウ) ところで、横浜市財産評価基準要綱(昭和46年9月2日財政局長決裁。以下「評価基準要綱」という。)第3条では、「財産の価格の評価にあたっては、横浜市公有財産規則(以下「公有財産規則」という。)第15条の規定により、あらかじめ横浜市財産評価審議会(以下「審議会」という。)に諮問しなければならない。ただし、財政局長が評定の対象となる財産を本要綱第4条及び第5条の規定により、軽易又は特別なものに区分した場合には、公有財産規則第15条ただし書を適用し、審議会以外の評価機関に価格の評定を行わせるものとする。」と規定している。

さらに、評価基準要綱第4条では、「軽易なものとは、評価案件の目的、規模等から財政局管財課又は各局主管課の評価事務をもって足りると判断されるもので次の各号に掲げるものをいう。(4) 移管等の目的のために財産を評価するもの。」と規定している。

(エ) そこで、文書3の一部である「財産(土地)の価格の評価について」として回答した財政局が作成した当該回答書の起案について当審査会が調査したところ、当該土地の評定は、財政局管財課が近隣地の土地公示地を選定し、その公示価格に地域格差補正率及び時点修正率を乗じた価格(標準価格)に個別要因補正率を乗じて求めたものであり、当該土地を道路局から交通局に有償所管換をするに当たり、評価基準要綱の規定に従って、財政局管財課が評定を行っていることが認められた。

(オ) 一方、実施機関が地権者から用地を取得する場合は、評価基準要綱第3条及び第5条の規定に従い、1,000㎡以上の土地については横浜市財産評価審議会(以下

「財価審」という。)に諮問し、財価審の答申額を評価額とし、また、1,000㎡未満の土地については、不動産鑑定業者が鑑定した不動産鑑定書に基づいて算定した額を評価額としている。つまり、実施機関が用地取得をする場合は、地権者への補償という目的から、より公正で適正な価格を算定するために、財価審や不動産鑑定業者の専門的知識を有する第三者(第三者機関)が土地の評価を行っている。

- (カ) これらのことを踏まえて、実施機関の前記(イ)の主張について考えてみると、文書3は、道路局が所管する土地を有償で実施機関に移管するに当たって、実施機関に対し、財政局長からの「財産(土地)の価格の評価について」の回答と同額の評価額で移管する旨通知した、横浜市内での土地のやりとりに関する文書であり、評価基準要綱第4条第4号の規定により、軽易なものとして、財政局管財課が評定した評価額(土地の価格)が記録されている。

実施機関は、横浜市内での所管換を目的として、財政局管財課が評定した評価額(土地の価格)と、土地を取得する際の補償を目的とした、財価審や不動産鑑定士など、評価技術に専門知識を有する第三者の視点が反映されたより厳格な手続きの下に評価された価格とを混同しているが、文書3に記録されている土地の価格及び評価額は、横浜市内での財産の所管換をするための価格にすぎず、実施機関が用地を取得する際の評価額とは、その意義や評価方法等が異なるものであるから、これらを同一視し、一律同様の理由で本号に該当するとする実施機関の主張は、価格の形成要因等を考慮しない安易なものであると言わざるを得ず、認めることはできない。

- (キ) また、本件用地取得事業の継続中に土地の価格及び評価額を開示することによって、仮に、未取得地の地権者が、将来の土地取得に際し、土地の価格及び評価額と同一の価格条件に固執したとしても、評価基準要綱の趣旨や文書3の意義等所管換価格の決定要因における相違点を説明し、当該土地の適正な価格をもって取得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円滑な執行に支障が生ずるおそれがあるとは言えない。

- (ク) 以上のことから、土地の価格及び評価額の開示により、未取得地の地権者が相互の土地の相違を正しく認識せず、土地の価格及び評価額を前提として地権者が自己に有利な価格を算定し、それに固執し、用地交渉が難航するおそれがあると

いう実施機関の主張は認めることはできず、文書 3 に記録された土地の価格及び評価額は本号に該当しない。

(5) 結論

以上のとおり、実施機関が本件申立文書のうち、文書 1 及び文書 2 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が、文書 3 を条例第 7 条第 2 項第 6 号に該当するため一部開示とした決定は妥当ではなく、土地の価格及び評価額は、開示すべきである。

《 参 考 》

審 査 会 の 経 過

年 月 日	審 査 の 経 過
平成 14 年 11 月 19 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 14 年 12 月 25 日 (第 4 回第二部会) 平成 14 年 12 月 26 日 (第 4 回第一部会)	・諮問の報告
平成 15 年 3 月 13 日 (第 280 回審査会)	・部会で審議する旨決定
平成 15 年 11 月 7 日	・異議申立人から意見書を受理
平成 16 年 3 月 5 日 (第 30 回第一部会)	・審議
平成 16 年 3 月 19 日 (第 31 回第一部会)	・審議
平成 16 年 4 月 30 日 (第 34 回第一部会)	・異議申立人の意見陳述 ・審議
平成 16 年 5 月 21 日 (第 35 回第一部会)	・審議