

答 申 書

1 審査会の結論

豊橋市長（以下「市長」という。）が行った、平成28年12月28日付け豊橋市不動産取得処分審査会における審査結果及び審査案件資料につき、その一部を非公開とした決定については、別紙1に掲げる部分を公開すべきである。

2 審査請求人の主張の要旨

(1) 審査請求までの経過

ア 平成30年1月30日 公文書公開請求

駅前大通二丁目地区第一種市街地再開発事業（以下「本件事業」という。）に関する平成28年12月28日に開催された豊橋市不動産処分審査会の審査結果及び審査案件資料の公文書公開請求

イ 平成30年2月14日 公文書一部公開決定

対象公文書を「豊橋市不動産取得処分審査会の審査結果、審査案件資料」と特定した上で、別紙2の公文書一部公開決定通知書の別紙記載部分を非公開とする旨の公文書一部公開決定を行った。

ウ 平成30年4月9日 審査請求

(2) 審査請求の内容

ア 審査請求の趣旨

前記公文書一部公開決定処分のうち、公開しないこととした部分を取り消すとの裁決を求める。

イ 審査請求の理由

審査請求人（以下「請求人」という。）の主張を、平成30年4月9日付け

審査請求書、同年6月15日付け反論書、同年7月12日付けで提出された資料一式及び同年8月2日の本審査会における口頭による意見の陳述（以下「口頭意見陳述」という。）の内容から要約すれば、おおむね次のとおりである。

(ア) 公開を求める文書は、「豊橋市不動産取得処分審査会の審査結果、審査案件資料」のうち、「2. 駅前大通二丁目地区第一種市街地再開発事業における、狭間児童広場用地からまちなか広場（仮称）計画用地への用地交換について」の1頁目及び2頁目の非公開部分のみである。

(イ) 市長は、(ア)の非公開部分について、豊橋市情報公開条例（以下「条例」という。）第6条第1項第2号に該当するとして、公文書一部公開決定をしている。同号にいう「おそれ」は、名目的なものでは足りず、法的保護に値する実質を備えた蓋然性のあるものであることが要求されるが、市長はこの点につき何ら具体的な説明をしていない。

(ウ) 市長は、(ア)の非公開部分について、豊橋駅前大通二丁目地区市街地再開発組合（以下「再開発組合」という。）に関する情報と説明するが、公開を求めるのは、豊橋市と再開発組合との土地交換に関する情報であり、これは公共用地である狭間児童広場に関する事業についての情報である。ゆえに透明性は不可欠であり、説明責任が豊橋市にはある。市は、豊橋市民の知る権利を尊重し、公益を優先に考えて公共用地の土地価格情報を公開すべきである。

(エ) 以上の理由により、(ア)の非公開部分を非公開とする公文書一部公開決定は取り消されるべきである。

3 市長の主張の要旨

市長の主張を、平成30年5月14日付けの弁明書及び同年8月2日の本審査会における調査から要約すれば、おおむね次のとおりである。

(1) 本件対象公文書について

本件対象公文書は、豊橋市役所都市計画部まちなか活性課が作成し、平成28年12月28日に開催された豊橋市不動産取得処分審査会に審査案件資料として供した文書であり、次のとおりである。

ア 「2. 駅前大通二丁目地区第一種市街地再開発事業における、狭間児童広場用地からまちなか広場（仮称）計画用地への用地交換について」の1頁目及び2頁目

イ 位置図

ウ 新旧広場区域図

エ 確定図

オ 公図写

カ 官民境界用地平面図（広場）

キ 取引事例位置図

(2) 非公開とした理由

ア 「ア 「2. 駅前大通二丁目地区第一種市街地再開発事業における、狭間児童広場用地からまちなか広場（仮称）計画用地への用地交換について」の1頁目及び2頁目」について

これらに記載されている情報のうち、非公開とした情報は、交換予定地の評価価格及び金額、交換予定地につき不動産鑑定業者2社が実施した単価の鑑定評価の平均評価価格及びその算出計算式に関する情報であって、再開発組合が事業遂行のために利用する情報であるため、条例第6条第1項第2号の「法人その他の団体に関する情報」である。

そして、本件事業は事業進行中であり、再開発組合は今後も権利者との協議を行うことが予定されているから、資産評価額が権利者を含む第三者に公開されると、権利者との交渉に支障が生じるおそれがある。

したがって、非公開とした情報を公開すると、再開発組合が行う権利者との協議に支障が生じ、交渉における当事者としての地位を害するおそれがある。

ると認められるため、条例第6条第1項第2号の「正当な利益を害するおそれ」がある。

イ 「エ 確定図」及び「カ 官民境界用地平面図（広場）」について

これらに記載されている情報のうち、非公開とした情報は、本件事業に関する土地の測点や座標、面積等であって、これらの情報は、個人に関する情報又は法人等の財産に関する情報であって公開すると法人等の正当な利益を害するおそれがある情報であると認められる(条例第6条第1項第1号及び第2号)。

ウ 「キ 取引事例位置図」について

これに記載されている情報のうち、非公開とした情報は、本件事業の近隣地における従前、従後の位置、取引年、試算価格を記載したものであって、これらの情報と不動産登記情報、住宅地図等とを照合することにより取引関係者及び財産取得価格が推認できるものである。これらの情報は個人に関する情報又は法人等の財産に関する情報であって公開すると法人等の正当な利益を害するおそれがある情報であると認められる(条例第6条第1項第1号及び第2号)。

エ 以上の理由により、公文書一部公開決定を行ったものである。

4 再開発組合から聴取した意見の要旨

本審査会において、豊橋市情報公開・個人情報保護審査会条例第7条により再開発組合からの意見聴取を実施した。再開発組合の意見を、平成30年8月27日付けの意見書及び同年9月28日の本審査会における意見聴取の内容から要約すれば、おおむね次のとおりである。

- (1) 「2. 駅前大通二丁目地区第一種市街地再開発事業における、狭間児童広場用地からまちなか広場（仮称）計画用地への用地交換について」の1頁目及び2頁目の非公開部分に係る情報は、今回の広場の用地交換にのみ関わる情報

ではなく、広場以外の土地評価額の算出にも使用される。そのため、広場の土地評価額が公開されると、再開発組合が今後売却を予定している再開発ビルの価格の一部が公になる。再開発ビルの保留床の売買契約締結は、未だその全てについては完了していないため、土地評価額が公になれば、保留床の今後の契約交渉に影響が及ぶ。土地の評価額が公開されると、交渉において提示した金額の妥当性に相手方が不当な誤解を抱く可能性があり、交渉が困難になるおそれがある。売買契約の締結等が遅れば、事業の円滑な遂行に支障が出る可能性がある。

- (2) 従後の価格は、未だ存在しないものを評価するという性質上、個々の鑑定士の知識や経験等に基づく考え方が入るため、従前の価格と比べ、鑑定士の個性が反映されやすいものである。
- (3) 再開発組合には、本件事業における売買契約に基づく収入以外には経済的な拠り所が存在しないため、保留床売却交渉の難航による経済的不利益は、再開発事業に参画した個々の地権者達が分担して負うことになり、再開発組合としてはこの結果を避ける必要がある。
- (4) 当初の計画通りに本件事業が遂行できなくなるおそれは、将来の予測事項を多分に含むため、具体的な懸念があるとまではいえず、あくまでその可能性があるという程度にとどまる。また、仮にその支障が現実が生じたとしても、本件事業が破綻するとか、再開発組合の存続が不可能になるといった、深刻な損害が生ずるものではない。

しかし、支障が出ない可能性があるとはいえ、再開発組合は、非公開情報の公開に納得するものではない。

5 審査会の判断

(1) 審査の指針

条例は、市民の知る権利を尊重し、公文書の公開を請求する権利を定めるこ

とにより、市の保有する情報の一層の公開を図り、もって市の有するそ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、市政に対する市民の理解を深め、市民と市との信頼関係及び協力関係を増進することを目的とし（条例第1条）、その解釈及び運用は、その権利を十分に尊重した上で、個人に関する情報がみだりに公にされることのないよう最大限の配慮をしなければならないとしている（条例第3条）。

そして、条例第6条第1項は、公文書の原則公開を定めるとともに、公開請求に係る情報が非公開情報に当たるかどうかの判断権を実施機関が有することを規定している。

本審査会は、このような条例の各条項の趣旨を踏まえ、以下のとおり判断するものである。

(2) 審査の範囲について

審査請求書によると請求人は、本件公文書一部公開決定において非公開とされた部分の取消しを求めているが、反論書、口頭意見陳述における意見陳述及び本審査会による請求人に対する質問への回答によれば、本件公文書一部公開決定において非公開とされた部分のうち、「2. 駅前大通二丁目地区第一種市街地再開発事業における、狭間児童広場用地からまちなか広場（仮称）計画用地への用地交換について」の1頁目及び2頁目の非公開部分に係る情報（以下「本件対象部分」という。）の公開を求めているものと解せられるので、かかる範囲において、非公開が妥当か否かを審査することとする。

(3) 本件対象部分の非公開情報該当性について

ア 本件対象部分の非公開情報について

本件対象部分には、交換予定地の評価価格及び金額、交換予定地につき不動産鑑定業者2社が実施した単価の鑑定評価の平均評価価格及びその算出計算式に関する情報が記載されていることが認められる。

イ 条例第6条第1項第2号について

本号は、法人等に関する情報であって、公にすることにより、当該法人等の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれがあるものにつき、公開しないことを定めたものである。

そして、前記(1)のとおり、条例は、市民の知る権利を尊重し、公文書の公開を請求する権利を定めることにより、市の保有する情報の一層の公開を図り、もって市の有するそ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、市政に対する市民の理解を深め、市民と市との信頼関係及び協力関係を増進することを目的とし、公文書について公開を原則としている。

したがって、その例外として非公開とすることを認める条例第6条第1項第2号にいう「害するおそれ」が認められるためには、抽象的な可能性では足りず、法的保護に値する蓋然性が必要であるものと解する。

ウ 本件対象部分の条例第6条第1項第2号該当性について

(ア) 本件対象部分の交換予定地の評価価格及び金額、交換予定地につき不動産鑑定業者2社が実施した単価の鑑定評価の平均評価価格及びその算出計算式に関する情報は、直接的には、市の保有する財産である狭間児童広場の等価交換に関する情報であるが、再開発組合の説明によれば、それが今後の本件事業における保留床の売却価格の算出にも利用されることが予定され、これが公開されると再開発ビルの保留床の売却交渉に支障が生じ、本件事業の円滑な遂行に支障が生じるおそれがあるとのことである。

(イ) 確かに、再開発組合が説明するとおり、仮に、本件対象部分が公開されれば、保留床の売却交渉に支障が生じるおそれがあることは否定できない。また、本件事業は、民間事業者である再開発組合が実施する再開発事業であって、保留床売却交渉における経済的不利益は、最終的には本件事業に参画した地権者等が負担する結果となってしまうため、そのような結果を避ける必要性があることも否定できない。

(ウ) しかしながら、本審査会における再開発組合からの意見聴取の結果を踏まえても、保留床の売却交渉への支障が生ずるおそれは認められるものの、その支障の程度は、抽象的なものであって、具体的なものとまでは認められない。

(エ) また、(ア)のとおり、本件対象部分の情報は、直接的には市の財産の処分に関する情報である。

(オ) 以上より、再開発組合による保留床の売却交渉への支障の程度は抽象的であり、他方、本件対象部分の情報は、市の財産の処分に関する情報であることを考慮すると、本件対象部分の情報の公開による支障は、法的保護に値する蓋然性を有するとまでは認められない。

(カ) よって、本件対象部分の情報は、条例第6条第1項第2号に該当せず、公開するのが妥当である。

(4) 結論

以上より、「1 審査会の結論」のとおり判断する。

(5) 付記

本審査会の判断は以上のとおりであるが、次のとおり付記する。

本件対象部分の公開に反対する意思を示した再開発組合には、抽象的とはいえ、事業遂行上の何らかの支障が生ずるおそれはあるから、その利益に配慮する必要がある。そのため、公開に対する反対意思の有無につき第三者に意見照会した場合には、公開に反対する意思が表示されたにもかかわらず公文書を公開するときは、公開決定の日と公開を実施する日との間に2週間以上の期間を置かなければならないと規定する条例第12条第3項の趣旨に鑑みて、仮に本件対象部分の情報を公開する場合は、公開決定の日と公開を実施する日との間に2週間以上の期間を空けるとともに、公開決定をした旨及びその理由並びに公開を実施する日を、公開決定後速やかに再開発組合へ書面にて通知すべきものとする。

【審査会の処理経過】

年 月 日	内 容
30. 7. 2	○諮問（第89号）
30. 8. 2	○口頭意見陳述の実施 ○審査
30. 9. 28	○関係者からの意見聴取手続 ○審査
30. 11. 27	○答申内容の決定

【豊橋市情報公開・個人情報保護審査会】

委員（会長）	庄 村 勇 人
委員	入 江 容 子
委員	河 邊 伸 泰
委員	見 目 喜 重

別紙 1

文書の名称	公開すべき部分
「2. 駅前大通二丁目地区第一種市街地再開発事業における、狭間児童広場用地からまちなか広場（仮称）計画用地への用地交換について」の1頁目及び2頁目	すべて

公文書の件名	非公開箇所	非公開事項	豊橋市情報公開条例	非公開理由
豊橋市不動産取得処分審査会の審査結果、審査案件資料	駅前大通二丁目地区第一種市街地再開発事業における、狭間児童広場用地からまちなか広場(仮称)計画用地への用地交換について 確定図	評価価格、単価の算出根拠の不 動産鑑定評価額(坪当たり単価)、 標準画地価格など	6条1項2号	・価額確定や清算等の手続き等が終わる事業完了まで、再開発組合が行う権利者交渉等に支障があり、事業の進捗に影響を与える恐れがあるため
	官民境界用地平面図	図面及び座標	6条1項1号または2号	・座標や面積に関する情報であり、個人の財産情報に該当し、または、法人の財産管理情報に該当し、開示すると法人の正当な利益を害する恐れがあるため
	取引事例位置図(従前・従後)	位置、取引年、試算価格	6条1項1号または2号	<ul style="list-style-type: none"> ・取引事例地に係る土地所有者が個人である場合には取引事例地に関する情報を開示することにより、当該個人の財産取得価格を推測することが可能になるため ・取引事例地に係る土地所有者が法人等である場合には取引事例地に関する情報を開示することにより、法人等の内部管理情報である財産取得価格を推測することになり、法人等の正当な利益を害する恐れがあるため ・不動産鑑定業者・不動産鑑定士が独自に収集した資料等に該当し、公にすることにより不動産鑑定業者の権利、競争上の地位、その他正当な利益を害する恐れがあるため