

答 申 第 1 号
令和5年5月18日

芦屋市長 高島 峻輔 様

芦屋市情報公開・個人情報保護審査会
会長 島 田 茂

芦屋市情報公開条例第16条第3項の規定に基づく諮問について（答申）

令和4年4月28日付け芦都整第18-1号による下記の諮問について、以下のよう
に答申します。

記

「JR芦屋駅南地区第二種市街地再開発事業 標準地鑑定評価価格」についてなされ
た令和4年1月11日付け公文書非公開決定処分に対する審査請求に関する諮問

第1 審査会の結論

芦屋市長（以下「実施機関」という。）が、令和3年12月27日付け公文書公開請求について行った令和4年1月11日付け芦都整第253号公文書非公開決定処分（以下「本件処分」という。）において、標準地鑑定評価価格を非公開としたことは妥当である。ただし、特定した請求対象文書のうち、標題、評価価格の単位、各標準地の区分の欄及び評価基準日については公開すべきである。

第2 事案の経過

- 1 審査請求人は、令和3年12月27日付けで芦屋市情報公開条例（平成14年芦屋市条例第15号。以下「条例」という。）第6条第1項の規定に基づき、「JR南駅の再開発地区の別紙記載の地番の鑑定評価額（1～5号地）」について、実施機関に公開請求（以下「本件請求」という。）を行った。
- 2 実施機関は、「JR芦屋駅南地区第二種市街地再開発事業 標準地鑑定評価価格（以下「本件対象文書」という。）」を請求対象文書として特定し、令和4年1月11日付けで本件請求に対して、本件処分を行った。
- 3 審査請求人は、令和4年4月8日付けで本件処分に対して、審査請求（以下「本件審査請求」という。）を行った。

第3 審査請求人の主張要旨

1 審査請求の趣旨

本件審査請求の趣旨は、実施機関が行った本件処分を不服として、令和4年4月8日付けで処分の取消しを求めるというものである。

2 審査請求の理由

審査請求人が、審査請求書及び意見陳述において主張している審査請求の理由は、次のように要約される。

- (1) 各地権者は、他とも比較もできない不安より、他の画地鑑定価を知ることで、安心、公平を得ることができる。地権者が知りたいという分は公開することが、納得をするために必要な要素である。他の標準画地の評価額と比較をした上で、自分の土地が正しく評価されているのかを知りたい。
- (2) 地価公示の公表と同等であるべき件と考える。
- (3) 市の行う公共事業であるので、公表されるべき件と考える。情報公開制度は情報をできるだけ公開することが趣旨であり、なぜ原則公開の下で公開をしないのか。

- (4) 公文書公開請求では標準地鑑定評価価格を非公開としている一方で、本件再開発事業の縦覧制度で公開されていることには矛盾が生じている。標準画地は架空の土地であるが、縦覧制度では標準画地の土地とほぼ重なる土地について価値がわかる。

第4 実施機関の主張要旨

実施機関が、弁明書及び意見聴取において主張している内容は、次のように要約される。

- (1) 審査請求人は、「各地権者は、他とも比較もできない不安より、他の画地鑑定価を知ることで、安心、公平を得ることができる」と主張するが、JR芦屋駅南地区第二種市街地再開発事業（以下「本件再開発事業」という。）の事業区域は約1.1ヘクタールと非常に狭域であり、その狭い区域内において5箇所の標準地を設定し精緻な評価を行っていることから、それらの標準地の鑑定価格を一般に公開することとなれば、本件再開発事業区域内の全ての土地の評価額、引いては市による買収予定価格を容易に推測することが可能となり、地権者間や第三者による主観的で安易な予見による混乱が生じ、かえって地権者の不安を煽り、未買収地の用地取得に係る交渉や契約が難航し、本件再開発事業の円滑な遂行及び将来の用地取得を伴う公共事業の円滑な執行に支障を来すおそれがある。

なお、本件再開発事業の地権者に対しては、用地取得に係る個別協議の中で、事業区域内の統一的な土地評価手法の説明に加え、当該地権者が所有する土地の存する路線の標準地の価格から対象土地の評価額の算定に至るまでの過程の説明を行っており、地権者が評価の公平性への疑問や評価過程への不安を抱かないよう事務を遂行しているところである。

- (2) 審査請求人は、「地価公示の公表と同等であるべき件と考える」と主張するが、地価公示は、地価公示法に基づき、一般の土地の取引価格に対して指標を与えること等を通じて適正な地価の形成に寄与することを目的とし、一般に公開することを前提に実施されるものであり、個別の地権者への損失補償額の算定のためのみに実施する本件再開発事業における標準地の鑑定評価とは全く性質を異にするものであることから、両者を同等に扱うべき理由はない。
- (3) 審査請求人は、「市の行う公共事業であるので、公表されるべき件と考える」と主張するが、条例に基づく公文書の公開請求に対して公開を実施するか否かについては、同条例の規定に基づいて判断するものであり、市の公共事業に関

する内容であることにより請求内容の公開を義務付ける規定及び非公開とすることを禁ずる規定は存在せず、同条例第7条第5号イの非公開事由に該当することから、非公開とする決定をしたものである。

- (4) 多くの地権者が自己の所有している土地や財産について知られたくないと考えており、他人の土地の評価額が推測できるような情報を公開することにより、他人に知られるのであれば売却したくないとする地権者が出現する可能性があり、本件再開発事業の適正な遂行に支障を及ぼすことになる。

第5 審査会の判断

本件審査請求は、芦屋市の本件再開発事業における5箇所の標準地鑑定評価価格の公開を求めてなされたものである。

1 本件対象文書について

実施機関は、本件請求に対し、「JR芦屋駅南地区第二種市街地再開発事業 標準地鑑定評価価格」の文書を請求対象文書として特定した。

本件対象文書は、本件再開発事業の事業区域の標準地1号地から5号地の鑑定評価価格について一覧表にしたものであり、標題、評価価格の単位、各標準地の区分の欄、評価基準日、各標準地の鑑定評価価格等の情報が記録されている。

2 本件再開発事業における土地の評価額の算定方法等について

- (1) 本件再開発事業の各地権者の土地の評価額（個別画地の評価額）の算定方法は次のとおりである。まず、地区内の路線別の中央に標準画地（間口10m×奥行18m）を設定し、その標準画地（1号地から5号地）について鑑定評価（標準画地評価）を行い、標準地鑑定評価価格を設定している。次に、その標準地鑑定評価価格を基に、各路線の価格形成要因を分析し、地区内の各街路に路線価を設定している（路線価式評価）。最後に、その路線価に各画地の画地条件による補正をして地区内の全画地の評価額を算定している。これらの算定方法については、実施機関が各地権者に個別に説明を行っている。
- (2) 本件再開発事業の管理処分計画書については、都市再開発法（昭和44年法律第38号。以下「法」という。）第118条の10により準用する第83条第1項の規定により管理処分計画書の記載事項（譲受け希望申出者の氏名・住所、従前資産の所在・位置・面積・見積額等、従後資産の位置・面積・概算額等）が2週間公衆の縦覧に供される。
- (3) 本件再開発事業において芦屋市が公共用地を取得する場合の補償については、芦屋市の「JR芦屋駅南地区第二種市街地再開発事業 評価・損失補償基

準」に準拠して実施され、通常の私人間の売買と異なり、実施機関と当該地権者との間での交渉の余地は認められていない。

3 条例第7条第5号イの該当性について

実施機関は、本件対象文書について、契約、交渉又は争訟に係る事務に関し、市の財産上の利益又は当事者としての地位を不当に害するおそれがある情報に該当すると判断し、条例第7条第5号イの規定に基づき、本件処分を行った。

これに対し、審査請求人は、実施機関が行った本件処分を不服とし、その取消しを求めている。そこで、以下において、条例第7条第5号イの該当性について検討することとする。

(1) 各標準地の鑑定評価価格の情報について

土地の評価額は、当該地権者の収入、財産等の一部を成すものであり、大方の地権者がこのような情報を一般に公開されたくないと考えているものと解される。本件対象文書は地権者の土地の評価額を直接記録するものではないが、市が決定した各標準地の鑑定評価価格がわかれば、一定の評価手順により、各地権者の土地のおおよその評価額を推測することも可能になる。この点において、各標準地の鑑定評価価格は、個人情報保護の観点から、原則として非公開とすることが妥当である。また、自分の土地の鑑定評価価格が公開され、自己の土地の評価額が他人に知られるおそれが生じてくることになれば、地権者が用地取得に係る有益な情報を提供しないなど、用地買収事務の適正な執行に支障を及ぼすような事態が生じてくるおそれも否定しがたい。

さらに、本件再開発事業においては、用地買収が未だ完了しておらず、市は今後も用地の買収事務を継続していく必要があるが、このような状況のもとで、地権者の土地の評価額の推定を可能にする情報を一般に公開することは、市の行う用地買収事務に対する地権者の不安を招くことになり、よって市と地権者との間の信頼関係の形成に影響を与え、用地買収事務の適正な執行に支障を及ぼすおそれが特に高くなるとも考えられる。

以上のことから、各標準地の鑑定評価価格の情報は、これを公開することにより市の用地買収事務の適正な執行に支障が生ずるおそれがあるといえ、よって条例第7条第5号イの非公開情報に該当するものと判断する。

(2) 法第83条第1項の縦覧制度との関係について

審査請求人は、情報公開制度に基づく本件請求に対して、実施機関が標準地鑑定評価価格を非公開としていることと本件再開発事業の管理処分計画の縦覧制度で同等の情報を公開していることとの間に矛盾が生じていると主張する。

しかし、法第118条の10により準用する第83条第1項の規定による権利変換計画（管理処分計画）の縦覧は、法第83条第1項及び第2項の規定により、施行地区内の土地又は土地に定着する物件に関し権利を有する者及び参加組合員又は特定事業参加者に対して、縦覧期間内に、権利変換計画について意見書提出の機会を与えることを趣旨としており、公開請求に対して、条例に定める非公開情報を除いた公文書を何人にも公開する情報公開制度の趣旨とは異なる。また、縦覧期間の経過とともに、利害関係者以外の者は、管理処分計画書を閲覧し、そこに記載された情報を入手することはできなくなるので、この点においても、同法の定める縦覧制度によって管理処分計画書に記載された情報が広く一般の人々に知られる状態になるとまでは言うことができない。

(3) 標題、評価価格の単位、各標準地の区分の欄、評価基準日について

本件対象文書に記録された情報のうち標準地1号地から5号地の鑑定評価価格については、上述のように、条例第7条第5号イの非公開情報に該当すると判断される。しかし、標題、評価価格の単位、各標準地の区分の欄、評価基準日については、これらの情報を公開したとしても、市の財産上の利益又は当事者としての地位を不当に害するおそれがあるとは認められず、条例第7条第5号イには該当しないと考えられる。

標題、評価価格の単位、各標準地の区分の欄、評価基準日の情報は、審査請求人が公開を求める情報そのものであるとはいえないが、請求対象文書に公開されるべき情報が含まれているにもかかわらず、それが公開されないままにおかれると、結果的に、請求対象となる公文書がどのような形で存在するのかという情報についても審査請求人は知り得ない状態におかれることになる。情報公開制度の趣旨を尊重するならば、実施機関は、部分公開が可能な公文書については、非公開部分を除いてこれを公開するとともに、これにより情報公開の請求者が公開を求める公文書がどのようなものであるかについても知ることができるように配慮することが求められる。

よって、本審査会は、本市の情報公開制度の趣旨を尊重する観点から、事業区域の標準地1号地から5号地の鑑定評価価格については非公開の扱いをした上で、標題、評価価格の単位、各標準地の区分の欄、評価基準日については、これらの情報を公開することが妥当であると判断する。

4 結論

したがって、「第1 審査会の結論」のとおり判断する。

以 上

審査会の経過

年 月 日	処 理 内 容
令和4年4月28日	諮問書の受理
令和4年12月21日	第1回審議 実施機関意見聴取
令和5年1月27日	第2回審議 審査請求人意見陳述
令和5年2月22日	第3回審議
令和5年3月16日	第4回審議
令和5年4月20日	第5回審議
令和5年5月18日	第6回審議

芦屋市情報公開・個人情報保護審査会委員

氏 名	役 職 名	備 考
島田 茂	甲南大学名誉教授	会 長
大月 一弘	神戸大学大学院国際文化学研究科教授	職務代理
伊藤 明子	弁護士	
岩本 洋子	弁護士	
大久保 規子	大阪大学大学院法学研究科教授	
亀若 浩幸	弁護士	