

査 答 申 情 第 6 号

平成 1 3 年 4 月 2 7 日

生駒市長 中 本 幸 一 殿

生駒市情報公開及び個人情報保護審査会

会長 石 田 榮仁郎

公文書の部分開示決定に対する不服申立てについて（答申）

平成 1 2 年 5 月 2 6 日付け生街第 9 号で諮問のあった下記の事案について、別紙のとおり答申します。

記

「平成 1 0 年度及び平成 1 1 年度土地買収事務に係る不動産鑑定評価書」の  
部分開示決定に対する異議申立て事案

（諮問情第 6 号）

(別紙)

査答申請第6号

答 申

第1 審査会の結論

- 1 生駒市長(以下「実施機関」という。)は、平成12年5月23日付け生街第4号で開示をしないこととした部分のうち、買収が完了した鑑定評価対象地の所有者の氏名を開示すべきである。
- 2 その他の部分を不開示としたことは、妥当である。

第2 諮問事案の概要

1 公文書の開示請求

異議申立人は、平成12年4月24日、実施機関に対し、生駒市情報公開条例(平成9年12月生駒市条例第26号。以下「条例」という。)第8条の規定により、「街路事業の買収に伴う鑑定書 10、11年度」の開示請求を行った。

2 実施機関の決定

実施機関は、平成12年5月23日、本件請求に対応する公文書として、「平成10年度及び平成11年度土地買収事務に係る不動産鑑定評価書」(以下「本件公文書」という。)を特定した上で、本件公文書のうち、次の「(1) 開示をしないことと決定した部分」を除いて開示をする決定(以下「本件処分」という。)を行い、次の「(2) 開示をしない理由」を付して異議申立人に通知した。

(1) 開示をしないことと決定した部分

- A 標準画地の地番
- B 取引等事例の指摘図
- C 鑑定評価対象地の所有者の氏名
- D 未買収の対象地の地番、写真、所在図、地籍図その他所在が分かる数値、文言等
- E 鑑定評価の総額、単価及び試算価格
- F 標準画地の価格

(2) 開示をしない理由

条例第6条第2号該当理由

(1)のA、B、C及びDについては、特定の個人が識別される情報であるため。

## 条例第6条第7号該当理由

用地買収事務は、相手方の任意の協力と合意により成立するもので、交渉内容等は公にしないことが前提に進められる。そういった状況で、(1)のC、D、E及びFを開示すると、相手方との信頼関係、協力関係を損なったり、用地交渉に係る市の方針が明らかになったりして、本件公文書に係る事業における未買収の用地の買収事務や今後の同種の事務の公正かつ適正な執行に著しい支障が生ずると認められるため。

### 3 不服申立て

異議申立人は、平成12年5月25日、本件処分を不服として、行政不服審査法（昭和37年法律第160号）第6条の規定により、実施機関に対して本件処分において開示をしないことと決定した処分を取り消し、不開示とした部分の全部を開示する旨の異議申立てを行った。その後、異議申立人は、平成12年12月11日に、本件処分のうち、取り消しを求めるのは買収が完了した土地に係る不開示処分のみであり、未買収の土地に係る処分についてはその取り消しを求めないという旨の申し出を、実施機関に対して行った（以下「本件異議申立て」という。）。

### 4 諮問

実施機関は、平成12年5月26日、条例第12条第1項の規定により、生駒市情報公開及び個人情報保護審査会（以下「当審査会」という。）に、本件異議申立てに係る諮問（以下「本件事案」という。）を行った。

### 5 争点

本件異議申立てで開示の可否が争われるのは、買収が完了した土地に係る情報の不開示処分である。したがって、対象となるのは、買収が完了した土地に係る前述の2の(1)のA、B、C、E及びFの情報であり、A及びBについては条例第6条第2号に該当するか否か、Cについては同条第2号及び第7号に該当するか否か、E及びFについては同条第7号に該当するか否かということになる。

## 第3 異議申立人の主張要旨

### 1 異議申立ての趣旨

買収が完了した土地に係る非開示処分の取り消し及び公開を求める。

### 2 異議申立ての理由

異議申立人が異議申立書、口頭意見陳述等において主張している本件異議申立ての理由は、おおむね次のとおりである。

なお、本件異議申立てに係る意見書について、当審査会は、平成12年6月8日付けで異議申立人に対し、意見書の提出依頼を行い、さらに、その後

も、事務局を通じて度重ねて提出を依頼した。異議申立人は、意見書を提出する意向は示しながらも、意見書の提出がなかった。そこで、平成12年1月14日開催の第13回生駒市情報公開及び個人情報保護審査会で異議申立人の口頭意見陳述を聴きたい旨を連絡したところ、同審査会の直前になって意見書は提出しない旨の返答があり、さらに、同審査会において、意見については口頭による陳述のみとし、意見書は提出しない旨の表明があった。

(1) 本件異議申立てで、処分の取り消しを求めているのは、買収が終わった用地についてのものであり、交渉中など未買収の用地については取り消しを求めない。

(2) 条例の第1条目的に「市の諸活動を市民に説明する責務」が規定されている。2,000万円以上で5,000㎡以上の用地の取得については、議案として所在、面積、価格、相手方などが議会で報告され、議員に対して説明されているのに、同種の情報であるにもかかわらず規模が小さくて議会にかからないというだけで非公開とする合理的な理由がない。条例の目的で市民に説明するといっているのであるから、支出の根拠を明らかにして市民に開示することが説明する責務の一つである。買収価格も公開しない、鑑定額も公開しないという現在の状態は、非常に不明朗で適正さを欠くものであり、市の諸活動を説明できず条例の目的に反するものである。

(3) 開示をするかどうかは、支出の根拠を明らかにして説明責任を果たすという開示の利益と、非開示にすることの利益の比較衡量をし、その軽重を判断することが必要である。

(4) 議案になっている事案は多数あり、今までも価格の類推はできた。実施機関がというような理由があるなら、議会に報告されている事案についても同じ支障が発生しているはずであるが、そんなことはない。

(5) 鑑定価格は上限価格であり、実際の売買価格と同じとは限らない。また、土地はその形状や条件により全部違っている。審査会は、先の諮問案件において、個別の土地の価格が分からなければ開示せよという判断をしたのであるから、個別の土地の取得価格が分からない鑑定価格を開示したところで、何ら支障は生じない。

(6) 不動産の鑑定は、その方法、方式が決まっており、鑑定士であれば誰が鑑定しても同じはずである。取引事例も、誰でも同じ事例を採用するものであり、鑑定士個々に特殊なノウハウがあるというようなものではない。

(7) 公共団体の支出は、たとえ鉛筆1本でも何枚もの文書を作成し、支出命令者から出納室へ行き審査をして、最終は監査委員が監査をするという制度までつくって公正さ、適正さを担保している。にもかかわらず、土地という公共団体にとって一番高価な買い物の価格が分からないというのはお

かしく、価格の高いものから公開されるべきであり、そのことで透明性と適正性を担保することになる。

#### 第4 実施機関の説明要旨

##### 1 本件公文書について

本件公文書は、生駒市が都市計画決定を受けて行っている谷田大路線、松ヶ丘通り線、駅前東線及び元町菜畑線の道路拡幅事業用地の取得のために、平成10年度及び平成11年度において不動産鑑定士から取得した6件の不動産鑑定評価書である。

本件公文書には、全部で15ヶ所の用地が記載されており、この内の12ヶ所については、既に買収が完了しているが、残りの3ヶ所については、未買収である。さらに各事業においては、今後、交渉を行わなければならない用地が多数残っている。

##### 2 不動産鑑定評価書について

公共事業に必要な土地を取得する場合、地権者に不信感を与えないよう、また、公共事業として適正に執行できるよう、常に正当、公平な補償を行うことが必要である。そこで、用地交渉における対象地の単価及び価格については、市職員が一方的な評価を行うのではなく、第三者として土地評価の国家資格をもつ不動産鑑定士に、対象地の地域的な条件や形状、類似の取引事例などから適正な価格を算出してもらうよう、鑑定評価を依頼するものである。地権者との交渉は、この鑑定評価額を上限として行うことになる。

##### 3 条例第6条第2号該当性について

###### (1) 「標準画地の地番」について

標準画地とは、不動産鑑定士が依頼物件の適正な価格を標準値比準評価法により算出するに当たり、鑑定依頼地と同一状況地域で任意に選定した画地である。その地番を開示すると、誰でもが閲覧できる不動産登記簿等により特定の個人が識別されることから、第2号本文に該当する。

また、この標準画地は一般に公表等されているようなものではなく、同号ただし書きのいずれにも該当しない。

###### (2) 「取引等事例の指摘図」について

取引事例は、不動産鑑定士が、依頼物件の適正な価格を取引事例比較法つまり、実際行われた土地売買価格との比較を行う方法により算出するに当たり、任意に選定した、過去の実取引のあった事例である。取引等事例の指摘図には4ヶ所の取引事例が記載されており、これを開示すると、当該取引事例の所在が明らかになって誰でもが閲覧できる不動産登記簿等により特定の個人が識別されることから、第2号本文に該当する。

また、この取引事例は一般に公表等されているようなものではなく、同号ただし書きのいずれにも該当しない。

(3) 「鑑定評価対象地の所有者の氏名」について

氏名については個人情報そのものであり、第2号本文に該当する。

また、本件公文書を取得した時点においては、本件公文書に記載している所有者が必ずしも不動産登記簿に載っている者と同じとは限らないので、同号ただし書きのアに該当しないことはもとより、イ、ウ及びエに該当しないことも明らかである。

以上の理由から、「標準画地の地番」、「取引等事例の指摘図」及び「鑑定評価対象地の所有者の氏名」は条例第6条第2号に該当する。

4 条例第6条第7号該当性について

(1) 「鑑定評価対象地の所有者の氏名」について

用地買収の事務は土地所有者との信頼関係や協力関係を維持し、任意の協力を得て初めて成立するものであり、交渉内容や交渉結果は公にしないことを前提として実施している。こういう状況で、交渉当事者の一方である市が元の所有者の氏名を開示すると、市に対して不信の念を抱く恐れがあり、これまで用地交渉を行ってきた担当職員と当事者との信頼関係、協力関係が損なわれ、ひいては市に対する不信感を募らせることになる。特に、本件公文書に係る事業の未買収地には同じ地権者の所有物件もあり、今後の事業執行上で交渉の拒否や非協力といった事態を招き、用地交渉事務に著しい支障が生ずる。さらに、街路事業は路線という連続性のある事業であり、本事業についても未買収地が存在し、近隣にも同種の事業が存在することから、今後の同種の事務事業の公正かつ円滑な執行に著しい支障が生ずる。

(2) 「鑑定評価の総額、単価及び試算価格」について

用地買収の事務は土地所有者との信頼関係や協力関係を維持し、任意の協力を得て初めて成立するものであり、交渉内容や交渉結果は公にしないことを前提として実施している。そして、地権者には鑑定額は明らかにしていない。こうした中で、買収価格の上限基準である鑑定評価の総額、単価を開示すると、自己の売却価格が買収交渉時に取られた鑑定評価額よりどの位低いかを知り得ることになり、市に対して不信の念を抱く恐れがある。また、鑑定評価額があたかも売買契約価格であるかのような誤解を第三者に与えかねないものでもあり、そうなった場合、任意で協力をしていただいた地権者の心証を著しく害することになり、これまで用地交渉を行ってきた担当職員と当事者との信頼関係、協力関係が損なわれ、ひいては市に対する不信感を募らせることにもなる。特に、本件公文書に係る事業

の未買収地には同じ地権者の所有物件もあり、今後の事業執行上で交渉の拒否や非協力といった事態を招いて、用地交渉事務に著しい支障が生ずる。さらに、街路事業は路線という連続性のある事業であり、本事業についても未買収地が存在し、近隣にも同種の事業が存在することから、今後の同種の事務事業の公正かつ円滑な執行に著しい支障が生ずる。また、鑑定評価の総額、単価を開示すると、本事業の未買収地や近隣の用地等を買収する際に、買取りを行う側で適正な土地価格を提示しても、その所有者が自己の所有地と当該事業地との画地条件の違いや価格時点の違い等を正しく認識せずに、この金額に固執して比較材料とされ、自ら有利に解釈されるおそれがあるとともに折衝が難航する事態を招き、今後の同種の事務事業の公正かつ円滑な執行に著しい支障が生ずる。

また、試算価格については、本件処分において開示をしている部分の記述にあるようにそのまま鑑定評価額として採用されたものであり、開示をすると、前述した鑑定評価の総額及び単価を開示するのと同様の支障が生ずるものである。

### (3) 「標準画地の価格」について

標準画地の価格は、本件処分において開示をしている算式に当てはめると鑑定評価の単価及び総額が算定されてしまうことから、開示をすると、前(2)で述べた鑑定評価の総額及び単価を開示するのと同様の支障が生ずるものである。

以上の理由から、「鑑定評価対象地の所有者の氏名」、「鑑定評価の総額、単価及び試算価格」及び「標準画地の価格」は条例第6条第7号に該当する。

## 第5 審査会の判断理由

当審査会は、本件事案について審査した結果、次のとおり判断する。

### 1 基本的な考え方

条例は、公文書の開示を請求する市民の権利を保障することにより、市民の市政への参加を促進するとともに、市の諸活動を市民に説明する責務が全うされるようにし、もって公正で開かれた市政を推進することを目的とし(第1条)、実施機関は、その解釈運用に当たっては公文書の開示を請求する市民の権利が十分に尊重されるようにする(第3条前段)としている。

このように、市民の「公文書の開示請求権」を保障し、「開示を原則」とする理念の下にあっても、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(第3条後段)、開示をすることにより個人、法人等の正当な権利・利益を侵害したり、市民全体の福祉の増進を目的とする行政の公正かつ適正な執行を妨げ、市民全体の利益を著しく害することのない

よう、例外として開示をしないことができる情報（第6条）を定めている。

実施機関は、公文書に条例第6条各号に定める情報がある場合を除いて開示をしなければならないものであり、当審査会は、実施機関が本件公文書において開示をしないことと決定した部分が同条各号に該当するかどうかについて、原則開示の理念に照らし、判断することとする。

## 2 本件公文書について

本件公文書は、平成10年度及び平成11年度に実施機関が取得したもので、生駒市が行っている谷田大路線、松ヶ丘通り線、駅前東線及び元町菜畑線の拡幅事業用地の取得に係る当該用地の不動産鑑定評価書が6件である。したがって、条例第2条第2号の「公文書」に該当し、開示の請求があった場合、実施機関は原則として開示をしなければならない。

なお、各不動産鑑定評価書の日付及び番号は次のとおりである。

- A 平成10年3月31日付け、鑑第98-42号
- B 平成10年7月20日付け、鑑第98-96号
- C 平成11年3月31日付け、鑑第99-66号
- D 平成11年11月30日付け、鑑第99-152号
- E 平成11年12月10日付け、鑑第99-156号
- F 平成12年3月10日付け、鑑第1990041号

## 3 本件異議申立ての対象情報について

実施機関は、本件処分において、「標準画地の地番」及び「取引等事例の指摘図」を条例第6条第2号に、「鑑定評価対象地の所有者の氏名」及び「未買収の対象地の地番、写真、所在図、地籍図その他所在が分かる数値、文言等」を同条第2号及び第7号に、「鑑定評価の総額、単価及び試算価格」及び「標準画地の価格」を同条第7号に該当するとして不開示としている。これに対し、異議申立人は本件異議申立てにおいて、「買収が完了した土地に係る非開示処分の取り消し及び公開を求める。」としている。当審査会で確認したところ、本件公文書Eの不動産鑑定評価書に記載のある1番と3番の土地及び本件公文書Fの不動産鑑定評価書に記載のある1番の土地は未買収であるが、それ以外の土地は買収が完了していた。

したがって、本件異議申立ての対象となる情報は、本件処分において開示をしないこととした情報のうち本件公文書AからDの不動産鑑定評価書に係るもの並びに本件公文書Eの不動産鑑定評価書の2番及びFの不動産鑑定評価書の2番及び3番の土地に係る「鑑定評価対象地の所有者の氏名」及び「鑑定評価の総額及び単価」(以下「本件対象情報」という。)であるので、以下これらについて検討する。

なお、本件公文書E及びFの不動産鑑定評価書にある「標準画地の地番」、



「取引等事例の指摘図」、「鑑定評価の試算価格」及び「標準画地の価格」については、未買収の土地に関する情報と認められ、本件対象情報には当たらないものである。

#### 4 条例第6条第2号該当性について

条例第6条第2号は、個人の尊厳を守り、基本的人権を尊重する観点から、個人に関する情報を最大限に保護するため、その本文において、「特定の個人が識別され、又は識別され得る情報」が記録されている公文書については開示をしないことができると規定している。つまり、本条例は、個人のプライバシーの具体的な内容やその保護すべき範囲が、法的にも社会通念上も必ずしも明確ではないことにかんがみ、個人に関する情報を最大限に保護する観点から、いわゆる「識別説」の立場を採っている。したがって、本号にいう「個人に関する情報」とは、氏名、住所をはじめとする個人に関する一切の情報をいい、「特定の個人が識別され、又は識別され得る」とは、その情報から特定の個人が識別可能な場合はもとより、他の情報と結びつけることにより識別できる場合をもいうものである。

しかし、本号ただし書では、本号本文に該当する情報であっても、例外的に開示をする情報を規定している。

なお、本件対象情報のうち、実施機関が本号に該当するとしているのは、「標準画地の地番」、「取引等事例の指摘図」及び「鑑定評価対象地の所有者の氏名」である。

##### (1) 「標準画地の地番」

本号本文の該当性について

標準画地の地番は、何人でも閲覧できる不動産登記簿と照合することにより特定の個人が識別されることから、本号本文に該当するものと認める。

本号ただし書きの該当性について

標準画地は、不動産鑑定士が、請け負った事案ごとに任意で選定した土地であって、鑑定を行う土地とは全く関係はなく、一般に公表等されているようなものでもない。したがって、本号ただし書きのいずれにも該当しないものと認める。

##### (2) 「取引等事例の指摘図」

本号本文の該当性について

取引等事例の指摘図には、実際に行われた民間の土地売買の取引事例の場所が円で囲まれている。また、本件公文書には、各事例の取引単価等の概要等が記載されており本件処分において開示されている。当審査会で確認したところ、当該指摘図だけでは、具体的な場所の特定は困難

であるが、開示されている各事例の概要と併せると、場所が特定されるものと認める。そうすると、何人でも閲覧ができる不動産登記簿と照合することにより当該取引事例に係る特定の個人が識別されることから、本号本文に該当するものと認める。

本号ただし書きの該当性について

取引事例は、不動産鑑定士が、請け負った事案ごとに任意で抽出した一般の土地取引の事例であって、鑑定を行う土地とは全く関係はなく、一般に公表等されているようなものでもない。したがって、本号ただし書きのいずれにも該当しないものと認める。

なお、「取引等事例の指摘図」には、取引事例以外に鑑定評価の対象地や地価公示地も図示されており、これらに限っていえば開示ができることから当該指摘図の部分開示の可能性についても審議を行った。しかし、それぞれの土地の位置関係上、取引事例の部分に限ってマスキング等の処理により不開示にすることは困難であり、かつ、図面という文書の性質上、分離をして開示することになじまないものであると認めた。

(3) 「鑑定評価対象地の所有者の氏名」

本号本文の該当性について

個人の氏名は、特定の個人が識別されるものであり、本号本文に該当するものと認める。

本号ただし書きの該当性について

本件公文書においては、買収が終わった土地の地番は開示されており、何人でも閲覧ができる不動産登記簿と照合することによりその所有者が誰か、また、誰であったかということは容易に分かることになる。実施機関は、本件公文書に記載されている所有者と、本件公文書を取得した時点における不動産登記簿上の所有者が違う場合があるとして、本号のただし書きには該当しないとしている。しかし、仮に実施機関がというような場合であっても、土地の売買が完了した後は、当該契約の相手方である当該土地の正当な前所有者の氏名等が、不動産登記簿に記載されることになるものであり、実施機関のいう理由は結果として消滅することになる。したがって、「鑑定評価対象地の所有者の氏名」は本号ただし書きのアに該当するものと認める。

以上のことから、「標準画地の地番」及び「取引等事例の指摘図」は条例第6条第2号に該当し、「鑑定評価対象地の所有者の氏名」は同号に該当しない。

5 条例第6条第7号該当性について

条例第6条第7号は、市又は国等が行う事務事業の公正かつ円滑な執行を

確保するという観点から「市又は国等が行う立入検査、監査、許可、認可、試験、審査、争訟、入札、交渉、渉外、人事その他の事務事業に関する情報であって、開示をすることにより、当該事務事業若しくは同種の事務事業の目的を損ない、又はこれらの事務事業の公正かつ円滑な執行に著しい支障が生ずると認められるもの」が記録されている公文書については開示をしないことができると規定している。

なお、本件対象情報のうち、本号に該当するとしているのは「鑑定評価対象地の所有者の氏名」、「鑑定評価の総額、単価及び試算価格」及び「標準画地の価格」である。

(1) 本号前段の該当性について

本件公文書は、生駒市が行っている谷田大路線、松ヶ丘通り線、駅前東線及び元町菜畑線の拡幅事業用地の取得に係る当該用地の不動産鑑定評価書である。

本号に規定されている「事務事業」とは、条文に例示されている事務事業に限定されず、市又は国等が行う一切の事務事業をいうものと解される。よって、本件公文書は本号前段に該当する。

(2) 本号後段の該当性について

実施機関は本号後段の該当理由として「交渉当事者間の信頼関係、協力関係が損なわれることによる事務事業への著しい支障」と、「鑑定評価の単価等の金額が明らかになることによる近隣用地の買収事務への著しい支障」を主張しているため、これらについて検討する。

「交渉当事者間の信頼関係、協力関係が損なわれることによる事務事業への著しい支障」について

公共用地の買収は、その多くが事業主体である行政側からの依頼によるものであり、対象地権者にしてみれば自発的意思によるものではない。そして、用地買収交渉は、実施機関の職員が対象地権者と協議を重ねながら進められ、当該地権者の任意の協力と合意により成立するものであり、その交渉過程における当事者間の信頼関係、協力関係の構築は、円滑な交渉による契約の成立にとって重要な要素である。また、公共事業に係る契約といえども、地権者にとっては私的な経済活動であり、その内容を当事者以外に知られたくないと考えることは、理解できることである。

まず、「鑑定評価対象地の所有者の氏名」についてみると、本件処分においては地番が開示されており、一定の手続きにより何人でも閲覧できる不動産登記簿と照合することにより容易に分かるものであり、かつ、一般に、土地の所有者が誰かということは、不動産登記法等の趣旨からも

秘匿することを要するものではないものと考えられる。したがって、当該土地の買収が完了し地番を開示することになった時点から所有者の氏名が明らかになったとしても、実施機関がというような用地交渉事務に著しい支障となるほどの信頼関係、協力関係への影響はないものと判断する。

次に、「鑑定評価の総額及び単価」についてみると、実施機関の説明では鑑定評価額は買収交渉における上限価格としており、交渉相手にも知らせていない。売買契約締結後において、鑑定評価額が公になると、契約金額との齟齬<sup>そご</sup>によって前地権者が実施機関に対して不信感を抱き、交渉過程において構築された信頼関係、協力関係が崩壊することが考えられる。また、鑑定評価額が実際の売買価格と異なるとしても近似価格で売買が行われたと推測されることは容易に考えられる。前地権者にしてみれば、情報公開制度によって不特定多数の者に自己の売却価格を推測されることに対する強い抵抗感と、場合によっては憤りを感じることはあり得る。そうすると、今後行われる公共用地の買収交渉において、当該用地の地権者が、かかる状況を恐れて用地交渉に応じないなどの事態が発生することは十分に予想され、用地交渉事務の円滑な執行に著しい支障が生ずるものと認める。公共用地の取得に関し鑑定評価額等を開示する利益の大きさは、当審査会も十分に認識している。しかしながら、公共事業の円滑な推進による利益確保の重要性から「用地の買収交渉事務」の特殊性を勘案し、このような判断を行った。

「鑑定評価の単価等の金額が明らかになることによる近隣用地の買収事務への著しい支障」について

一般に土地取り引きにおける価格は、売り手と買い手の意思の合致により形成されるものであるが、公共用地の取得にあっても、価格の適正性の確保のため不動産鑑定士による鑑定額を上限額とした上で、最終的には地権者との交渉による意思の合致により価格が決定されている。これは、公金の適正な支出という法の要請と地権者の自発的意思による利益の確保との均衡を図ったうえで、双方にとって納得のできる価格を決定するために、有用なものと考えられる。

本件対象情報に係る用地の取得は完了しているものの、隣接地において未買収の用地が残っており、今後交渉が行われるものである。用地の交渉において、鑑定評価の総額及び単価は買い手側の重要な方針で、いわゆる手の内情報といわれるものであり、本件対象情報に係る用地の取得は完了しているが、近隣には未買収地が残っており土地の形状や条件、今後の交渉時期によっては、当該未買収地の鑑定評価としての意味を持つこともあり得る。そうすると、当該未買収地の地権者にしてみれば、

本件対象情報の鑑定評価の総額及び単価は、当該未買収地の評価についての重要な情報と考えられ、今後、実施機関が行う当該未買収地の買収交渉において、鑑定時期の違いにより、評価が下がった時点での価格を提示したとしても、当該地権者がこの鑑定額に固執して交渉が難航、長期化し、買収事務の円滑な執行に著しい支障が生ずるものと認める。

「鑑定評価の試算価格」及び「標準画地の価格」について

本件公文書では、鑑定評価の総額等の算定式の記載があり、「鑑定評価の試算価格」及び「標準画地の価格」を除いて開示されているため、これらの情報を開示すると鑑定評価の総額等が算定されることになる。したがって、本件公文書における「鑑定評価の試算価格」及び「標準画地の価格」は鑑定評価の総額と同等に取り扱わざるを得ないものと認める。

以上のことから、「鑑定評価の総額、単価及び試算価格」及び「標準画地の価格」は条例第6条第7号に該当し、「鑑定評価対象地の所有者の氏名」は同号に該当しない。

## 6 結論

以上の理由から、当審査会は、「第1 審査会の結論」のとおり判断する。

なお、異議申立人は、条例の目的である「説明する責務」を果たすためには開示をすることが必要であり、不開示とするか否かは開示をすることによる利益と不開示とすることによる利益の比較衡量の上で判断をしなければならない旨を主張している。異議申立人のこの主張は、当審査会としても、何ら異論のあるものではなく、そういった観点に立った上で本件事案の審議に当たったものであり、当審査会は本件公文書にある事務事業の背景、経緯、現状等を具体的かつ詳細に検証した上で、条例の不開示事項の該当性を論議し、前述のような判断に至ったものであることを申し添えることとする。

## 第6 審査会の審査経過

本件事案に係る当審査会の審査経過は、次頁のとおりである。

年 月 日	審 査 経 過
平成 1 2 年 5 月 2 6 日	○ 実施機関から諮問を受けた。
平成 1 2 年 6 月 7 日	○ 実施機関から理由説明書の提出を受けた。
平成 1 2 年 7 月 4 日 ( 通算第 7 回 審査会 )	○ 事務局から本件事案の概要説明があった。
平成 1 2 年 1 0 月 2 3 日 本件第 1 回 審査会 ( 通算第 1 2 回 審査会 )	○ 事務局から、再度本件事案の概要説明があった。
平成 1 2 年 1 1 月 1 4 日 本件第 2 回 審査会 ( 通算第 1 3 回 審査会 )	○ 不服申立人の意見の聴取等を行った。 ○ 審議を行った。
平成 1 2 年 1 1 月 2 2 日 本件第 3 回 審査会 ( 通算第 1 4 回 審査会 )	○ 実施機関の不開示理由の聴取等を行った。 ○ 審議を行った。
平成 1 2 年 1 2 月 2 1 日 本件第 4 回 審査会 ( 通算第 1 5 回 審査会 )	○ 審議を行った。
平成 1 3 年 1 月 1 8 日 本件第 5 回 審査会 ( 通算第 1 6 回 審査会 )	○ 審議を行った。
平成 1 3 年 2 月 2 0 日 本件第 6 回 審査会 ( 通算第 1 7 回 審査会 )	○ 審議を行った。
平成 1 3 年 3 月 2 6 日 本件第 7 回 審査会 ( 通算第 1 8 回 審査会 )	○ 答申原案の検討を行った。
平成 1 3 年 4 月 1 7 日 本件第 8 回 審査会 ( 通算第 1 9 回 審査会 )	○ 答申原案の検討を行った。
平成 1 3 年 4 月 2 7 日	○ 答申を確定した。