

答 申

第1 審査会の結論

宮城県知事は、本件異議申立てに係る非開示決定において開示しないこととした行政文書のうち、次の部分については非開示が妥当であるが、それ以外については開示すべきである。

不動産鑑定評価書のうち次の部分

- イ 評価対象地、標準画地及び取引事例地の情報のうち、所在地の小字以下又は町名の「丁目」以下、土地面積及び取引の年を除く月日
- ロ 評価対象地並びに標準画地の位置図及び評価対象地の公図写し並びに現況写真

第2 異議申立てに至る経過

- 1 異議申立人は、情報公開条例（情報公開条例の一部を改正する条例（平成14年宮城県条例第60号）による改正前のもの。以下「条例」という。）第4条の規定により、宮城県知事（以下「実施機関」という。）に対し、平成14年1月9日付けで「大手町下増田線（仮称）道路事業及び仙台空港線（仙台アクセス鉄道）事業に係る買収土地単価の積算した資料」について、開示の請求（以下「本件開示請求」という。）を行った。
- 2 実施機関は、本件開示請求に対応する行政文書として、次のもの（以下「本件行政文書」という。）を特定した。
 - (1) 用地買収単価検討書
 - (2) 不動産鑑定評価書（青葉不動産鑑定株式会社作成）
 - (3) 不動産鑑定評価書（株式会社河北不動産鑑定作成）

その上で、本件行政文書について、非開示決定（以下「本件処分」という。）を行い、開示をしない理由を次のとおり付して、平成14年1月23日、異議申立人

に通知した。

条例第8条第1項第7号に該当する。

「個々の土地買収単価を算定する目的で、用地交渉に先立って作成したものであり、現時点は事業終了前であることから、当該情報は事務事業執行情報に該当するため。」

- 3 異議申立人は、平成14年2月5日、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、本件処分を不服として、実施機関に対し異議申立てを行った。

第3 異議申立人の主張要旨

1 異議申立ての趣旨

異議申立ての趣旨は、本件処分の取消しを求めるというものである。

2 異議申立ての理由

異議申立人が異議申立書において述べている内容は、おおむね次のとおりである。

本件行政文書を公開したとしても、条例第8条第1項第7号の「支障が生ずると明らかに認められる」に該当するとは考えられない。当該文書を公開して、地権者の理解を得た方が用地交渉がスムーズに進むのではないか。公開しないと、説明会で話した内容と決裁文書が違うのではないかという疑心がでてくる。土地の公示価格が新聞にも出ているので、公開して理解を得るのが得策と思われる。

第4 実施機関の説明要旨

実施機関が理由説明書及び宮城県情報公開審査会（以下「審査会」という。）における意見陳述において述べている内容を総合すると、おおむね次のとおりである。

1 用地補償事務の流れについて

県の事業のために用地を取得していくのが用地業務であり、実際の事務は、件土木事務所等が行っている。

事務の流れとしては、まず実施計画ができると地元に行って事業説明会を行う。関係者の了解を得ながら、実際に現地に入って測量・設計を行い、用地の取得範

囲を確定し，用地幅杭を打設する。

その上で，当該用地に係る価格の算定を行い，説明会を数度行う中で取得しようとする土地の単価を提示する。この単価の算定については，基本的には県の職員が行っている。不動産鑑定士が行っている不動産鑑定評価と同様の手法で，職員が近隣の取引事例，県，市町村若しくは国の取引事例，又は地価調査，地価公示等の調査で収集した事例を用いて評価を行う。今回のような大規模な事業の場合，中心市街地で取引事例があまりない場合等，評価が困難な場合には，参考として，不動産鑑定評価を依頼することがある。用地説明会では，評価に関する基本的な考え方を公表し，土地の単価，当該単価の算出方法，買収に伴う税金，買収面積等を説明する。この土地の単価等について了解が得られれば，個別の契約交渉に入り，売買契約を締結していく。その後前払いを行い，土地の登記が終わったら残りの金額を支払うことになる。

本来的には，土地そのものは，代替の利かないものである。同じものは絶対に存在しないので，本来的にはその評価額は異なってくるが，大規模事業では，一定区域，一定区間は地目毎に同じ価格で取得することとしている。その理由は，予算の制約もあるが，事業が長期にわたる場合，地価の変動があると，買収の時期によって価格差が出てくる。この場合，地価が上昇傾向にあれば売り惜しみが出ることで取得が困難になり，また，地価が下落傾向にあれば，先に契約した地権者が有利になり，地域内で不公平感が生じる。そういったことがないように，一定の区間を同一の価格で取得することとしている。

ただし，実際に地権者に支払われる金額は，同じ面積の土地を買うときでも異なる。それは面積以外の要件があり，例えば，家屋の一部を取り壊す必要がある，植込みがある等，様々な要因で工作物等を補償する場合があるからである。

2 本件開示請求に係る事業について

本件行政文書は，仙台空港アクセス鉄道の建設と関連して行われている道路整備事業に係る道路用地の取得に当たり作成されたものである。平成13年度から平成18年度までの間に取得する用地は130筆以上でおよそ30,000平方メートル，地権者は百十数人が対象となっている。

平成12年度の後半から事業説明会を行っており，平成13年8月から用地の説明会を行い，昨年6月から契約を始めている。およそ全体の3割である，三十数

人の地権者との契約が終了した状況である。

3 条例第 8 条第 1 項各号該当性について

本件行政文書は、用地取得に当たり土地を評価し、単価を算定した文書である。

これらについては、事業終了前に公開すれば、工区内の他の土地との価格差が明らかになり、被補償者が比較等を行い、それに固執することが予想され、用地交渉事務の公正な遂行に支障を及ぼすと認められ、条例第 8 条第 1 項第 7 号に該当するため非開示とした。

なお、「不動産鑑定評価書」の取引事例及び標準地の地番については、個人に関する情報であって、他の情報と組み合わせると特定の個人が識別されることから、事業終了の前後を問わず、条例第 8 条第 1 項第 2 号に該当し、非開示が妥当であると考えられる。

第 5 審査会の判断理由

1 条例の基本的な考え方について

条例は、「地方自治の本旨にのっとり、県民の知る権利を尊重し、行政文書の開示を請求する権利」を明らかにすることにより、「県政運営の透明性の一層の向上を図り、もって県の有するその諸活動を説明する責務が全うされるようにするとともに、県民による県政の監視と参加の充実を推進し、及び県政に対する県民の理解と信頼を確保し、公正で開かれた県政の発展に寄与することを目的」として制定されたものであり、原則公開の理念の下に解釈・運用されなければならない。

当審査会は、この原則公開の理念に立って、条例を解釈し、以下判断するものである。

2 本件行政文書の内容等について

本件行政文書は、仙台空港アクセス鉄道の建設と関連して行われている道路整備事業に係る道路用地の取得に当たり作成されたものであり、「用地買収単価検討書」及び 2 冊の「不動産鑑定評価書」である。

3 条例第 8 条第 1 項第 7 号該当性について

条例第 8 条第 1 項第 7 号は、「県の機関又は国等の機関が行う検査、監査、取

締り，争訟，交渉，涉外，入札，試験その他の事務事業に関する情報であって，当該事務事業の性質上，公開することにより，当該事務事業若しくは将来の同種の事務事業の目的が達成できなくなり，又はこれらの事務事業の公正若しくは円滑な執行に支障が生ずると認められるもの」に該当する行政文書を除き，実施機関は，行政文書を開示しなければならないと規定している。

実施機関は本件行政文書のすべてについて本号に該当するとしていることから，以下その妥当性について検討する。

イ 「用地買収単価検討書」について

本件行政文書のうち用地買収単価検討書は，工区内の地域を A から E までの 5 つの近隣地域に区分し，それぞれについて，標準画地の価格，路線価，固定資産評価額等から提示単価を設定している。

実施機関は，これを事業終了前に公開すれば工区内の他の土地との価格差が明らかになり，被補償者が比較等を行い，より高額な単価に固執することで，用地交渉事務の公正な遂行に支障を及ぼすと主張している。

確かに，地権者は，近隣地区の買収単価が自分に対して提示されたものより高額であれば，その単価に固執する可能性は否定できない。しかし，そのこと自体は，本件行政文書の公開如何によらず，地権者自身の情報収集によって起こりうることであり，用地買収業務の性質上当然予想される困難であるといえる。また，用地買収が客観的な評価に基づき行われるものであり，交渉態度や個人的事情により取得単価が左右されるものではないことは，必ずしも広く認識されていないと考えられるが，この認識不足が，上記の困難を生む一因であるとも考えられることから，本件行政文書を公開することにより，むしろ用地買収交渉の円滑化に資する面もあるとも言える。

したがって，用地買収単価検討書は公開することにより事務事業の公正若しくは円滑な執行に支障が生じるとまでは認められず，条例第 8 条第 1 項第 7 号には該当しない。

ロ 「不動産鑑定評価書」について

本件行政文書のうち不動産鑑定評価書は，県が取得予定地の近隣に評価対象地を何筆か設定し，それぞれについて過去の取引事例や公示価格等を参考に評

価したものである。

不動産鑑定評価書において算出された単価は、実施機関の説明によればあくまで参考としての単価であり、これをもって直接の取得単価とするものではないこと、及び当該文書を示すことにより取得単価算出の信頼性を向上させられるものであると考えれば、上述のとおり事務事業の公正若しくは円滑な執行に支障が生じるとまでは認められず、条例第8条第1項第7号には該当しない。

4 条例第8条第1項第2号該当性について

(1) 実施機関は、本件行政文書について、用地取得継続中は条例第8条第1項第7号に該当するが、当該事業終了後は不動産鑑定評価書に記載されている取引事例地及び標準画地の地番について、特定の個人が識別され、若しくは識別され得る情報として、条例第8条第1項第2号に該当するとしている。

条例第8条第1項第2号は、「個人に関する情報（事業を営む個人の当該事業に関する情報を除く。）であって、特定の個人が識別され、若しくは識別され得るもの又は特定の個人を識別することはできないが、公開することにより、なお個人の権利利益が害されるおそれのあるもの」に該当する情報が記録されている行政文書を除き、実施機関は、行政文書の開示をしなければならないと規定している。これは、行政文書の開示による当該行政文書に記載されている第三者の権利利益の侵害を確実に回避し、個人の尊厳及び基本的人権を最大限に保護するため、個人が特定できる情報を包括的に非開示として保護することとしたものであり、また、条例第3条第1項後段は、実施機関に、個人に関する情報が十分保護されるよう最大限の配慮をすることを義務付け、その保護の徹底を図っている。しかし、特定の個人が識別され、又は識別され得る情報の中にも、例外的に保護する必要がない情報として、条例第8条第1項第2号ただし書は、「イ 法令の規定により又は慣行として公開され、又は公開することが予定されている情報」又は「ロ 当該個人が公務員（国家公務員法（昭和22年法律第120号）第2条第1項に規定する国家公務員及び地方公務員法（昭和25年法律第261号）第2条に規定する地方公務員をいう。）である場合において、当該情報はその職務の遂行に係る情報であるときは、当該情報のうち、当該公務員の職、氏名及び当該職務遂行の内容に係る部分」が記録されている行政文書については、同号本文に該当する場合であっても、行政文書の開示をしなけ

ればならないと規定している。

実施機関は取引事例地及び標準画地についてのみ主張しているが、その趣旨は、不動産鑑定評価書に記載されている個人情報に非開示とすべき旨の主張と考えられることから、以下、不動産鑑定評価書に記載された情報の本号該当性を検討する。

(2) 個人所有地の評価の本号該当性について

実施機関の意見を総合的に勘案すると、実施機関が取引事例地及び標準画地について、条例第8条第1項第2号に該当するとしているのは、当該土地の評価が明らかになることで、その所有者が個人である場合に、当該個人の資産としての土地の価値が明らかになり、また、地番等の情報から所有者個人を識別することができるため、特定個人の資産価値が明らかになり、個人の権利利益が害されるおそれのある情報と考えているものと解される。

個人の資産としての土地の価値が、いわゆる個人情報に該当するかについては諸説あるところであるが、不動産鑑定評価書に記載されている情報の中でも、特定の土地の取引事例には実際に取引が行われた金額が記載されており、また、標準画地の鑑定評価額についても、個人の資産内容を相当程度正確に算定した金額であり、これらは通常他人に知られたくない情報であると考えられる。

このことから、審査会としては、取引事例地及び標準画地に関する情報については、実施機関の主張するとおり、条例第8条第1項第2号に該当する情報として、個人が特定されない限度で開示する必要があるものであると考えられる。

なお、実施機関は主張していないが、不動産鑑定評価書において直接評価の対象となっている評価対象地に係る評価額についても、個人の資産内容を相当程度正確に算定したものであるという点で、標準画地と性質が異なることなく、標準画地と同様に条例第8条第1項第2号に該当する情報として、個人が特定されない限度で開示する必要があるものであると考えられる。

以下、取引事例地、標準画地及び評価対象地に関する情報について、どの程度の情報について公開しても個人が特定されないか、その範囲について検討する。

イ 取引事例地の情報について

不動産鑑定評価書に記載されている取引事例地の情報としては、所在地、地目、土地面積、画地条件等、取引時点及び1平方メートル当たり取引価格等が記載されている。所在地は字（町名を含む。以下同じ。）までが特定されており、土地面積、取引時点等の情報や不動産登記簿等との組み合わせにより当該取引事例地及び所有者を特定することが可能であることから、特定個人の土地取引内容を明らかにするところとなるため、上記(2)のとおり、これらのうち個人の特定を可能にする情報を本号に該当する情報として非開示とすることが必要である。

本件に関しては所在地、土地面積及び取引時点の3情報があれば、あとは不動産登記簿等との組み合わせにより当該取引事例地及び所有者を特定することが可能であると考えられることから、これらの情報は、条例第8条第1項第2号に該当する情報として非開示が妥当であると考えられる。ただし、不動産鑑定評価が適切に行われたとの信頼性を担保するためには、採用した取引事例の大まかな地域及び取引時点は、特定の個人が識別されない範囲で開示する必要があるものと考えられることから、所在については大字以上又は町名の「丁目」よりも前の部分（例えば、「本町三丁目」という住居表示における「本町」までの部分。以下同じ。）、取引時点のうち「年」について開示することが必要であると考えられる。

ロ 標準画地の情報について

本件行政文書に記載されている標準画地の情報については、所在地、画地条件、その他条件、地価水準又は標準画地の価格の1平方メートル当たりの試算がある。これらと不動産登記簿等との組み合わせにより当該標準画地及び所有者を特定することが可能であることから、個人の資産の価値を明らかにするところとなるため、上記(2)のとおり、これらのうち個人の特定を可能にする情報を本号に該当する情報として非開示することが必要である。具体的に非開示とすべき部分は、所在地のうち小字以下又は町名の「丁目」以下の部分を条例第8条第1項第2号に該当する情報として非開示とし、それ以外の部分を開示することが必要であると考えられる。

八 評価対象地の情報について

上記(2)のとおり本件行政文書に記載されている評価対象地の情報については、標準画地の情報と性質が異なることなく、個人の特定を可能にする情報を条例第8条第1項第2号に該当する情報として非開示とすることが必要である。評価対象地については、所在地、画地条件、その他条件、地価水準及び当該土地の所有者の住所及び氏名が記載されていることから、所在地については小字以下又は町名の「丁目」以下の部分及び当該土地の所有者の住所氏名を非開示とすることが妥当であると考えられる。

二 図面及び写真について

不動産鑑定評価書には、評価対象地、標準画地及び取引事例の位置図、公図写し及び評価対象地の現況写真（以下「図面等」という。）が添付されている。これらを開示することにより、上記イから八までにおいて非開示とした情報が明らかになることから、図面等についても本号に該当する情報として非開示とすることが妥当である。

5 結論

以上のとおり、実施機関が、本件行政文書について、条例第8条第1項第7号を理由に非開示としたことは妥当ではない。また、条例第8条第1項第2号を非開示理由とする場合であっても、次の部分は非開示が妥当であるが、それ以外については開示すべきである。

不動産鑑定評価書のうち次の部分

- イ 評価対象地、標準画地及び取引事例地の情報のうち、所在地の小字以下又は町名の「丁目」以下、土地面積及び取引の年を除く月日
- ロ 評価対象地並びに標準画地の位置図及び評価対象地の公図写し並びに現況写真

第6 審査会の経過

当審査会の処理経過は、別紙1のとおりである。

別紙 1

審査会の処理経過

年 月 日	処 理 内 容
14 . 3 . 1	諮問を受けた。(諮問第105号)
14 . 11 . 29 (第173回審査会)	事案の審議を行った。
14 . 12 . 16 (第174回審査会)	事案の審議を行った。
15 . 1 . 7 (第175回審査会)	事案の審議を行った。
15 . 1 . 30 (第176回審査会)	実施機関(土木部用地課)から非開示理由等を聴取した。
15 . 3 . 3 (第177回審査会)	事案の審議を行った。
15 . 6 . 3 (第180回審査会)	事案の審議を行った。
15 . 6 . 24 (第181回審査会)	事案の審議を行った。

(参考)

宮城県情報公開審査会名簿(五十音順)

氏名	現職	備考
犬飼健郎	弁護士	会長
遠藤香枝子	主婦	
岡本勝	東北大学大学院法学研究科教授	会長職務代理者
木下淑恵	東北学院大学法学部助教授	
佐々木健次	弁護士	

(平成15年7月15日現在)