

横浜市情報公開・個人情報保護審査会答申

(答申第401号)

平成17年9月8日

横浜市長 中 田 宏 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16年9月13日都新第162号による次の諮問について、別紙のとおり答申します。

- 「(1) 新横浜長島地区土地区画整理事業地区内の土地鑑定評価について（平成15年度都新横長第180号）
- (2) 横浜国際港都建設事業新横浜長島地区土地区画整理事業の保留地処分について（平成15年度都新横長第346号）
- (3) 新横浜長島地区土地区画整理事業の保留地について（平成15年度都新横長第389号）
- (4) 新横浜長島地区土地区画整理事業の保留地処分について（平成15年度都新横長第395号）
- (5) 保留地台帳（新横浜長島地区土地区画整理事業）
- (6) 横浜国際港都建設事業新横浜長島地区土地区画整理事業の保留地処分について（平成15年度都新横長第396号）
- (7) 横浜国際港都建設事業新横浜長島地区土地区画整理事業の保留地処分について（平成15年度都新横長第457号）
- (8) 新横浜長島地区土地区画整理事業の保留地台帳及び保留地台帳記載事項証明書について（平成15年度都新横長第458号）
- (9) 新横浜長島地区土地区画整理事業の保留地の処分について（平成15年度都新横長第459号）

- (10) 新横浜長島地区土地区画整理事業の保留地について（平成15年度都新横長第494号）
 - (11) 新横浜長島地区土地区画整理事業の保留地処分について（平成15年度都新横長第498号）
 - (12) 新横浜長島地区土地区画整理事業の保留地処分について（平成15年度都新横長第499号）
 - (13) 保留地予定地処分の予定価格について（答申）（平成16年2月2日）（平成15年度都新横長第346号に対する答申文、評価員3名分）
 - (14) 保留地予定地処分の予定価格について（答申）（平成16年3月8日）（平成15年度都新横長第396号に対する答申文、評価員3名分）
 - (15) 保留地予定地処分の予定価格について（答申）（平成16年3月22日）（平成15年度都新横長第457号に対する答申文、評価員3名分）
 - (16) 保留地予定地売買契約書（平成16年3月4日締結）
 - (17) 保留地予定地売買契約書（平成16年3月31日締結）（2件）
 - (18) 新横浜長島地区土地区画整理事業の保留地台帳及び保留地台帳記載事項証明書について（平成16年度都新第13号）
 - (19) 新横浜長島地区土地区画整理事業の保留地台帳及び保留地台帳記載事項証明書について（平成16年度都新第16号）」
- 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

横浜市長が、「新横浜長島地区土地区画整理事業地区内の土地鑑定評価について（平成15年度都新横長第180号）」、「横浜国際港都建設事業新横浜長島地区土地区画整理事業の保留地処分について（平成15年度都新横長第346号）」、「新横浜長島地区土地区画整理事業の保留地について（平成15年度都新横長第389号）」、「新横浜長島地区土地区画整理事業の保留地処分について（平成15年度都新横長第395号）」、「保留地台帳（新横浜長島地区土地区画整理事業）」、「横浜国際港都建設事業新横浜長島地区土地区画整理事業の保留地処分について（平成15年度都新横長第396号）」、「横浜国際港都建設事業新横浜長島地区土地区画整理事業の保留地処分について（平成15年度都新横長第457号）」、「新横浜長島地区土地区画整理事業の保留地台帳及び保留地台帳記載事項証明書について（平成15年度都新横長第458号）」、「新横浜長島地区土地区画整理事業の保留地の処分について（平成15年度都新横長第459号）」、「新横浜長島地区土地区画整理事業の保留地について（平成15年度都新横長第494号）」、「新横浜長島地区土地区画整理事業の保留地処分について（平成15年度都新横長第498号）」、「新横浜長島地区土地区画整理事業の保留地処分について（平成15年度都新横長第499号）」、「保留地予定地処分の予定価格について（答申）（平成16年2月2日）（平成15年度都新横長第346号に対する答申文、評価員3名分）」、「保留地予定地処分の予定価格について（答申）（平成16年3月8日）（平成15年度都新横長第396号に対する答申文、評価員3名分）」、「保留地予定地処分の予定価格について（答申）（平成16年3月22日）（平成15年度都新横長第457号に対する答申文、評価員3名分）」、「保留地予定地売買契約書（平成16年3月4日締結）」、「保留地予定地売買契約書（平成16年3月31日締結）（2件）」、「新横浜長島地区土地区画整理事業の保留地台帳及び保留地台帳記載事項証明書について（平成16年度都新第13号）」及び「新横浜長島地区土地区画整理事業の保留地台帳及び保留地台帳記載事項証明書について（平成16年度都新第16号）」を一部開示とした決定は、妥当である。

2 異議申立ての趣旨

本件異議申立ての趣旨は、「新横浜長島地区土地区画整理事業地区内の土地鑑定評価について（平成15年度都新横長第180号）」（以下「文書1」という。）」、「横浜国際港都建設事業新横浜長島地区土地区画整理事業の保留地処分について（平成15年度都新

横長第346号)」(以下「文書2」という。)、 「新横浜長島地区土地区画整理事業の保留地について(平成15年度都新横長第389号)」(以下「文書3」という。)、 「新横浜長島地区土地区画整理事業の保留地処分について(平成15年度都新横長第395号)」(以下「文書4」という。)、 「保留地台帳(新横浜長島地区土地区画整理事業)」(以下「文書5」という。)、 「横浜国際港都建設事業新横浜長島地区土地区画整理事業の保留地処分について(平成15年度都新横長第396号)」(以下「文書6」という。)、 「横浜国際港都建設事業新横浜長島地区土地区画整理事業の保留地処分について(平成15年度都新横長第457号)」(以下「文書7」という。)、 「新横浜長島地区土地区画整理事業の保留地台帳及び保留地台帳記載事項証明書について(平成15年度都新横長第458号)」(以下「文書8」という。)、 「新横浜長島地区土地区画整理事業の保留地の処分について(平成15年度都新横長第459号)」(以下「文書9」という。)、 「新横浜長島地区土地区画整理事業の保留地について(平成15年度都新横長第494号)」(以下「文書10」という。)、 「新横浜長島地区土地区画整理事業の保留地処分について(平成15年度都新横長第498号)」(以下「文書11」という。)、 「新横浜長島地区土地区画整理事業の保留地処分について(平成15年度都新横長第499号)」(以下「文書12」という。)、 「保留地予定地処分の予定価格について(答申)(平成16年2月2日)(平成15年度都新横長第346号に対する答申文、評価員3名分)」(以下「文書13」という。)、 「保留地予定地処分の予定価格について(答申)(平成16年3月8日)(平成15年度都新横長第396号に対する答申文、評価員3名分)」(以下「文書14」という。)、 「保留地予定地処分の予定価格について(答申)(平成16年3月22日)(平成15年度都新横長第457号に対する答申文、評価員3名分)」(以下「文書15」という。)、 「保留地予定地売買契約書(平成16年3月4日締結)」(以下「文書16」という。)、 「保留地予定地売買契約書(平成16年3月31日締結)(2件)」(以下「文書17」という。)、 「新横浜長島地区土地区画整理事業の保留地台帳及び保留地台帳記載事項証明書について(平成16年度都新第13号)」(以下「文書18」という。))及び「新横浜長島地区土地区画整理事業の保留地台帳及び保留地台帳記載事項証明書について(平成16年度都新第16号)」(以下「文書19」という。以下文書1から文書19までを総称して「本件申立文書」という。)の開示請求(以下「本件請求」という。)に対し、横浜市長(以下「実施機関」という。)が平成16年6月4日付で行った一部開示決定のうち、文書1の不動産鑑定評価額、単価、取引価格、比準価格、標準価格、収益価格、建物価格、総収益算出内訳金額、総費用算出内訳金額及び土地に帰属す

る純収益金額（以下「不動産鑑定評価額等」という。）、文書2の不動産鑑定評価額等及び諮問価格、文書3の買受金額、契約金額及び答申価格、文書4及び文書5の保留地処分価格等（保留地の処分単価、総額、売買価格、契約保証金額、残額及び買受金額）、文書6の不動産鑑定評価額等及び諮問価格、文書7の諮問価格、文書8の契約金額、文書9及び文書10の保留地処分価格等及び答申価格、文書11及び文書12の保留地処分価格等、文書13から文書15までの答申価格並びに文書16から文書19までの保留地処分価格等（以下「本件申立部分」という。）を非開示とした処分の取消しを求めるというものである。

3 実施機関の一部開示理由説明要旨

本件申立文書のうち本件申立部分については、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2号及び第6号に該当するため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2号の該当性について

本件申立部分のうち、買受金額については、新横浜長島地区土地区画整理事業（以下「本件事業」という。）における保留地取得希望者の保留地予定地取得希望額であり、個人の意向や個別的事情等が反映された財産状況に関する個人情報であるため、本号に該当し、非開示とした。

(2) 条例第7条第2項第6号イの該当性について

ア 本件申立部分のうち、不動産鑑定評価額等は、予定価格を決定するために本件事業評価員に施行者（横浜市）が諮問する価格を決定するために用いる価格であり、評価員が審議するための資料である。また、本件事業の保留地処分は継続中の事業であり、不動産鑑定評価額等を開示することにより、できる限り低価格での保留地購入を希望する相手方が、同一土地区画整理事業地区内にある未処分保留地の予定価格を容易に類推でき、できる限り高価格で処分して事業費確保をする必要がある施行者（横浜市）の今後の用地売却交渉が難航するなど、当該事務事業又は将来の同種の事務事業の適正な遂行に支障を及ぼすおそれがあるため、本号イに該当し、非開示とした。

イ 本件申立部分のうち、諮問価格については、本件事業の保留地処分は継続中の事業であり、諮問価格を開示することにより、できる限り低価格での保留地購入を希望する相手方が、同一土地区画整理事業地区内にある未処分保留地の予定価格を容

易に類推でき、できる限り高価格で処分して事業費確保をする必要がある施行者（横浜市）の今後の用地売払交渉が難航するなど、当該事務事業又は将来の同種の事務事業の適正な遂行に支障を及ぼすおそれがあるため、本号イに該当し、非開示とした。

ウ 本件申立部分のうち、答申価格については、施行者（横浜市）は、答申価格（予定価格）を踏まえて交渉を行っているが、保留地処分は施行者（横浜市）においては高価格での売却を、保留地取得希望者においては低価格での取得を望んでいる状況で両者合意のもとに契約に至るものであるから、交渉の内容によっては、答申価格と実際の成約価格との間に、当然に乖離が生じ得るものである。契約締結後に当該答申価格を開示することにより、成約価格と答申価格との間に乖離があり得るといふ事実が実際に明らかになり、それが公に広まった場合には、今後、未処分の土地につき他の者と処分交渉を行う際に、答申価格を明らかにしない限り交渉に応じないなどして、円滑な保留地処分ができなくなり、土地区画整理事業の適正な遂行に支障が生じるため、本号イに該当し、非開示とした。

エ 本件申立部分のうち、保留地処分価格等については、本件事業の保留地処分は継続中の事業であり、これらの情報を開示することにより、できる限り低価格での保留地購入を希望する相手方が、同一土地区画整理事業地区内にある未処分保留地の予定価格を容易に想定でき、できる限り高価格で処分して事業費確保をする必要がある施行者（横浜市）の今後の用地売払交渉が難航するなど、当該事務事業又は将来の同種の事務事業の適正な遂行に支障を及ぼすおそれがあるため、本号イに該当し、非開示とした。

オ 本件申立部分のうち、契約金額については、本件事業の保留地処分は継続中の事業であり、契約金額を開示することにより、できる限り低価格での保留地購入を希望する相手方が同一土地区画整理事業地区内にある未処分保留地の予定価格を容易に想定でき、できる限り高価格で処分して事業費確保をする必要がある施行者（横浜市）の今後の用地売払交渉が難航するなど、当該事務事業又は将来の同種の事務事業の適正な遂行に支障を及ぼすおそれがあるため、本号イに該当し、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（以下「申立人」という。）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部分を非開示とした決定に対する意見は、次のように要約され

る。

- (1) 土地区画整理法第104条第11項には「第96条第1項又は第2項の規定により換地計画において定められた保留地は、前条第4項の公告があつた日の翌日において、施行者が取得する。」とある。また、前条である第103条第4項には、「国土交通大臣は、換地処分をした場合においては、その旨を公告しなければならない。都道府県知事は、都道府県が換地処分をした場合又は前項の届出があつた場合においては、換地処分があつた旨を公告しなければならない。」とある。つまり、本件事業において未だに換地処分がなされていない段階では、保留地は施行者（横浜市）が取得しているとは言えず、保留地処分に係る契約行為は土地区画整理法に違反する。

土地区画整理事業において保留地処分は一般競争入札が原則であり、1街区21番、7街区11番のように公共性があるとは思えない一般私企業に対し、市長が公益等の理由で随意契約による処分を認める法的根拠がない。

このような違法行為のために出された保留地処分金額を非公開とし、保護する必要はない。また、「本件行政文書が対象とする保留地は事業継続地区内の土地であり、処分価格及び答申価格（予定価格）を開示することにより、処分価格と答申価格（予定価格）との間に乖離があつた場合に、その事実が明らかになることで事業地区内の他の自由な用地売払交渉が難航するなど、当該事務事業又は将来の同種の事務事業の適正な遂行に支障を及ぼすおそれがあるため」とあるが、一般競争入札は少しでも高く売る為のものである。答申価格以下で売る事は出来ない。むしろ答申より高額での売払事例が公表される事により、施行者（横浜市）は、その後の用地売払交渉が容易となる事から理由には当たらない。

- (2) 横浜市が保有する土地の処分に際しては、競争入札における参考価格・落札価格、抽選物件では販売価格・抽選番号を公開し、市有地が適正価格で処分されている事を証明している。一方、長島土地区画整理地区内に存在し換地処分後に施行者（横浜市）の財産となる保留地が、一般に知らされずに売払られている。仮に答申価格・契約価格が世間相場より異常に安い不正な処分であったとしても、誰にも検証のすべがない。
- (3) 一部開示理由説明書は買収と売却を混同している。道路・鉄道のように、対象地・交渉相手・期間が限定される通過予定地買収の問題と、条件が合わねば交渉相手等を変えたり、一般競争入札を含む市有地公募売却事業とすることもでき、また、売却せず公共施設用地として横浜市が利用する事も可能な土地である保留地処分問題とは、

まったく立場・条件が逆の問題である。

一部開示理由説明書の非開示とした部分及び理由には論理的矛盾がある。一部公開された文書には、個人情報ではない、特定・識別できない形で開示されている。その個人情報ではない、個人が特定・識別できない形で開示された情報の記載事項を個人情報であることを理由に非開示であるとしている。

第6号の非開示理由は、保留地をできる限り高価格で処分したい施行者にとって不利であるとの理由と読みとれるが、常識的な正当な価格であれば、これらの金額を公開しても支障はない。支障が生ずるとすれば、乖離した説明が付けられない価格を提示したことによる、一部開示理由説明書に記載のある、市・国・独立行政法人又は他の地方公共団体の財産上の利益又は当事者としての保留地取得希望者・評価員・施行者の地位を害すること以外にない。横浜市は保有地処分において、これらの金額を公表し価格及び処分が適正であったことを市民に証明している。

できる限り高額で売り払いたいのであれば、処分地を広く公表し、多くの購入希望者を集めることが可能な一般競争入札の方が、交渉相手を限定する随意契約よりはるかに有利である。交渉相手を限定するから、今後の売り払い交渉が難航するのである。あえて販売者である横浜市にとって不利な随意契約にしての非開示理由に正当性はない。

申立人の主張に対する説明では、一般競争入札から随意契約に変更し換地処分を待たずに売買契約を結んだ事実に対し、随意契約への変更理由に、大型商業施設には公益等があることを理由にあげているが公益等とは何を指すのか。大型だから、商業施設だからか。それでは公益等のないものを示し、その理由を述べてほしい。

- (4) 市有地の鑑定評価はその時点での、その土地の周囲の環境や地形などから、導き出されたものである。対象となる場所、経済状況、鑑定人によっても、その数値に違いが出るものである。毎年変化するものである。これを開示したところで、関係する横浜市や鑑定士の、権利や利益を害するものでもない。

鑑定士の、その評価が公正かつ適正なものであり、責任が持てるものであるなら、誰にでも胸を張って説明できるはずである。さらに、一部開示理由説明書の記載からは、不動産鑑定士の評価は、評価員に諮問する前段の手続きであり、これが処分価格となるわけではないと読み取れる。いわば評価員の参考資料といえる物である。評価員は、もの申さず、ひたすら、うなずくだけの「首振りベコ」とは違う。評価員には評価員としての、信念と誇りがあり、鑑定士の評価イコール処分価格であろうはずが

ない。不動産鑑定士の評価額や、評価員への諮問価格を開示したところで、事業に支障をきたす事はない。

- (5) 近年、横浜市 of 財産の売却は、市民への周知につとめ、参考価格、落札者や落札価格を公表することで、その公正さを説明する努力を重ねてきた。横浜市が行っている、市有地売却事業では、正常な取引価格による売却を行うために、公募抽選売払いでは売払い価格が、一般競争入札においては、購入の目安となる最低売却価格が設定され、それ以下の金額では契約が成立しない。「売りませんよ」との規定がある。非開示とされた答申価格は、市有地売却事業における、売払い価格、最低売却価格と同じ性格のものであり、誰もが参加しやすいように、むしろ募集要項で事前に公表すべきものである。

5 審査会の判断

(1) 本件事業について

土地区画整理事業は、公共施設が未整備の一定の区域において、地権者からその権利に応じて少しずつ土地を提供してもらい、この土地を道路、公園等の公共用地に充てるほか、その一部を売却し、事業資金に充てる事業制度であり、公共施設の整備改善及び宅地の利用増進を図るため、土地の区画を整え、健全な市街の形成と良好な宅地の供給に資することを目的に行われるものである。

本件事業は、横浜市が施行者として、市営地下鉄北新横浜駅の南側に位置する新横浜長島地区約13.2ヘクタールにおいて、新横浜都心の一部として業務研究開発機能等の集積を図るため、都市基盤整備を行なったものであり、事業施行期間（清算期間を除く。）は平成8年12月から平成17年3月までとなっている。

本件事業においては、土地区画整理事業の施行の費用に充てるため、換地に定めないうで施行者が留保する土地である保留地を9箇所設定しており、本件請求時点では、そのうち3箇所が処分済みであることが認められる。保留地の処分は、土地区画整理法（昭和29年法律第119号）、横浜国際港都建設事業新横浜長島地区土地区画整理事業施行条例（平成8年9月横浜市条例第39号。以下「施行条例」という。）及び横浜市土地区画整理事業保留地処分事務取扱規則（昭和56年2月横浜市規則第3号。以下「事務取扱規則」という。）の規定に基づき行われており、処分済みの3箇所の保留地については、次の手続により処分されている。

ア 保留地処分価格算定の資料とするため不動産鑑定士に対し保留地の鑑定評価を依頼し、不動産鑑定評価を行う。

イ 不動産鑑定評価額を参考とし、諮問価格を算出の上、施行条例第8条の規定に基づき評価員に諮問し、答申を受ける（このときに評価員の答申価格を予定価格とすることを決定している。）。

ウ 保留地買受希望者から保留地買受申込書の提出を受け、買受の希望金額が予定価格以上であれば処分を決定する。

エ 土地売買契約を締結し、保留地売買代金完納後、保留地台帳への登録を行い、契約の相手方に保留地台帳記載事項証明書を発行する。

(2) 本件申立文書について

本件申立文書は、本件請求時点で処分済みであった3箇所の保留地の処分に関する文書であり、内容及び構成は、次のとおりである。

ア 文書1は、本件事業の保留地処分価格算定のために保留地の不動産鑑定評価を依頼することを決定する決裁文書及び鑑定業者から提出された不動産鑑定評価書であり、起案用紙、起案本文、保留地位置図、鑑定評価依頼書案、鑑定業者からの承諾書、不動産鑑定評価書等で構成されている。

イ 文書2、文書6及び文書7は、本件事業の保留地の処分価格について施行条例第8条に基づき、評価員に諮問することを決定する決裁文書であり、起案用紙、起案本文、評価員への諮問文案等で構成されている。

ウ 文書3、文書9及び文書10は、本件事業の保留地の売払いを決定する決裁文書であり、起案用紙、起案本文、保留地売払決定通知書案、保留地買受申込書、評価員の答申文等で構成されている。

エ 文書4、文書11及び文書12は、本件事業の保留地の売買契約を締結することを決定する決裁文書であり、起案用紙、起案本文、保留地予定地売買契約書案、保留地売払決定通知書等で構成されている。

オ 文書5は、保留地の位置図及び保留地台帳である。

カ 文書8、文書18及び文書19は、保留地台帳への登録及び保留地台帳記載事項証明書の発行を決定する決裁文書であり、起案用紙、起案本文、保留地台帳案、保留地台帳記載事項証明書案、保留地予定地売買契約書等で構成されている。

キ 文書13、文書14及び文書15は、保留地予定地の処分価格についての評価員の答申文である。

ク 文書16及び文書17は、保留地予定地売買契約書である。

(3) 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つて、公にすることにより、次に掲げるおそれその他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 イ契約、交渉又は争訟に係る事務に関し、市、国、独立行政法人等、他の地方公共団体又は地方独立行政法人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、本件申立部分は予定価格が容易に類推できる情報であるため、開示すると、用地売払交渉が難航するなど土地区画整理事業の適正な遂行に支障が生じると主張しているため、以下検討する。

ウ 保留地の処分は、施行条例第7条第1項において、一般競争入札、指名競争入札又は公開抽選の方法によるものとされているが、同条第2項において、「(1)入札希望者又は公開抽選の申込者がいないとき。(2)入札が不成立のとき、又は入札に付しても落札者が決定しないとき。(3)落札者が契約を締結しないとき。(4)その他市長が公益上等の理由により前項に規定する処分の方法によることが不相当と認めるとき。」には、随意契約によることができるとされている。

エ 本件申立文書に記録されている3箇所の保留地については、過小宅地対策、ガス供給施設設置及び大型店舗出店のために施行条例第7条第2項第4号の規定に基づき、随意契約により売却されている。

オ 不動産売買契約を締結するに際しては、売り手と買い手という相対立する利害関係を有する当事者が、自己の経済的利益を主張しつつも、交渉を経る中で相互に信頼関係を構築し、両者合意のもとに契約締結に至るものである。

このような不動産売買契約においては、契約締結前に一方の当事者が自ら想定している契約予定額を公開すると、交渉に際しての手の内を明らかにすることとなり、交渉は相手方に一方的に有利なものとなるため、契約予定額を公開した者の契約の当事者としての地位が不当に害されるおそれがある。

カ 随意契約により保留地を売り払う場合においても、横浜市はなるべく高価格での売払いを希望して契約の相手方と交渉を行うものであり、契約予定額を公開すると契約の当事者としての地位が不当に害されるという点においては前記オの一般の不動産売買契約と異なるところはない。

保留地は、施行条例第8条第1項の規定により、予定価格を下らない価格をもって処分するものとされていることから、予定価格は、保留地売払金額の下限を画す

るものである。このため、契約締結前に予定価格が事前に契約の相手方に明らかとなると、相手方は、予定価格と同額又はこれに非常に近接した価格で買受希望額を提示することにより、最も有利な条件で保留地を取得することが可能となり、保留地の価格交渉は相手方に一方的に有利なものとなり、横浜市の契約の当事者としての地位を不当に害するおそれがあると認められる。

また、保留地が処分済みの場合であっても、土地区画整理事業施行地区内に未処分の保留地が存在しているときは、処分済みの保留地の予定価格を明らかにすると、それを参考に画地条件の相違等を勘案することで、近隣に存在している未処分の保留地の予定価格を容易に推測することが可能となるため、未処分の保留地の予定価格を明らかとしたのと同様に、横浜市の契約の当事者としての地位を不当に害する可能性は否定することができない。

キ さらに、保留地の売払価格は、価格交渉により決まるものであるから、契約価格と予定価格との間には当然に乖離が生じ得るものである。このため、契約締結後に予定価格を開示することにより、当該契約の相手方が自己の契約について契約価格と予定価格との間に乖離があることを知った場合には、契約締結時には納得していたはずの契約価格について、これが予定価格と一致していないことに不満を持つおそれがあり、土地区画整理事業が継続中にこのような状況が生じた場合には、横浜市が残りの保留地を売り払うために買受希望者と交渉を行う際に、予定価格を明らかにしない限り交渉に応じないなど用地売払交渉が難航し、土地区画整理事業の適正な遂行に支障が生じることが危惧されるところである。

ク これを本件事業についてみると、本件申立文書に記録されている3箇所の保留地については、既に処分済みであるが、本件事業の施行地区内には、本件請求時点において未処分の保留地が存在しており、これらの保留地の予定価格が開示されると、前記カ及びキで述べた支障が生じるおそれがある。

本件申立部分のうち答申価格については、文書2、文書6及び文書7において評価員の答申価格を予定価格とするとされており、予定価格そのものである。また、本件申立部分のうち諮問価格及び不動産鑑定評価額等については、答申価格を定めるために参考とした価格であるため、予定価格に近接した価格であると推測され、これらが開示されると予定価格を容易に推測し得ると考えられる。本件申立部分のうち契約金額、保留地処分価格等及び買受金額については、保留地買受希望者が提示する買受金額に応じて決まる成約価格であるため、予定価格とは乖離が生じ得る

ものであるが、成約価格は予定価格以下の金額となるものであるから、本件事業における数箇所の保留地の契約金額、保留地処分価格等及び買受金額を比較することにより、近隣の今後の処分予定保留地の予定価格を類推することが可能であると考えられる。

したがって、本件申立部分である答申価格、諮問価格、不動産鑑定評価額等、契約金額、保留地処分価格等及び買受金額を開示すると、本件請求時点で未処分であった本件事業の保留地売払契約に係る事務に関し、横浜市の当事者としての地位を不当に害するおそれがあるとともに、保留地の用地売払交渉が難航するおそれがあると認められることから、本号イに該当する。

(4) 条例第7条第2項第2号の該当性について

ア 条例第7条第2項第2号本文では、「個人に関する情報・・・であって、当該情報に含まれる氏名、生年月日その他の記述等により特定の個人を識別することができるもの（他の情報と照合することにより、特定の個人を識別することができることとなるものを含む。）」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、本件申立部分のうち、買受金額については、本号に該当するとしているが、前記(3)で述べたとおり、当該情報については、条例第7条第2項第6号に該当するため、非開示とすることが相当であるから、本号の該当性について判断するまでもない。

(5) 結論

以上のとおり、実施機関が本件申立部分を条例第7条第2項第6号に該当するとして非開示とした決定は、妥当である。

《 参 考 》

審 査 会 の 経 過

年 月 日	審 査 の 経 過
平成16年9月13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16年9月17日 (第45回第二部会) 平成16年9月24日 (第45回第一部会)	・諮問の報告
平成16年10月26日	・異議申立人から意見書を受理
平成17年1月21日	・部会で審議する旨決定
平成17年3月4日 (第57回第一部会)	・審議
平成17年4月14日 (第59回第一部会)	・審議
平成17年5月12日 (第61回第一部会)	・異議申立人の意見陳述 ・審議
平成17年6月9日 (第63回第一部会)	・審議
平成17年7月28日 (第65回第一部会)	・審議
平成17年8月11日 (第66回第一部会)	・審議