

答申第102号
平成18年7月7日

神戸市長
矢田立郎様

神戸市情報公開審査会
会長 佐伯彰洋

神戸市情報公開条例第19条の規定に基づく諮問について
(答 申)

平成15年6月30日付神都区清第197号により諮問のありました下記の件について、別紙のとおり答申します。

記

「平成13年8月28日付の神戸市長から通知のあった「換地処分通知書」(神都区清河西第2007号)に関連する別紙の項目に係る文書の情報公開を求める。

河原地区(西工区)の換地処分清算金等評価計算に用いられた路線価指数について(泉通 街区)

換地前及び後の路線価指数の計算基準(具体的なもの)

当該評価計算に係る路線価指数の計算過程(同上)」

に係る部分公開決定に対する異議申立てについての諮問

1 審査会の結論

実施機関が、路線価指数の算定に用いた個別の各係数を非公開とした決定は妥当ではなく、公開すべきである。

2 異議申立ての趣旨

(1) 異議申立人(以下「申立人」という。)は、神戸市情報公開条例(以下「条例」という。)に基づいて、以下の公開請求(以下「本件請求」という。)を行った。

「平成 13 年 8 月 28 日付の神戸市長から通知のあった「換地処分通知書」(神都区清河西第 2007 号)に関連する別紙の項目に係る文書の情報公開を求める。

河原地区(西工区)の換地処分清算金等評価計算に用いられた路線価指数について(泉通 街区)

換地前及び後の路線価指数の計算基準(具体的なもの)

当該評価計算に係る路線価指数の計算過程(同上)」

(2) 市長(以下「実施機関」という。)は、本件請求に対し、

河原地区(西工区)土地区画整理事業土地評価基準(以下「土地評価基準」という。)

路線価指数の算定に用いた個別の各係数(以下「本件情報」という。)

を特定し、土地評価基準については公開、本件情報については非公開とする決定を行った。

本件情報には、泉通 街区に隣接する特定の「路線番号」、土地利用の「区分」、路線価指数の算定にあたっての「街路係数」、「接近係数」、「宅地係数」の個別の係数と、電算処理された後の「街路係数計」、「接近係数計」、「宅地係数計」、「3要素計」、「路線価指数」等が記載されている。

(3) これに対し、申立人は本件情報の非公開決定を取り消し、公開を求める異議申立て(以下「本件申立て」という。)を行った。

3 申立人の主張

申立人の主張を、平成 15 年 6 月 9 日付の異議申立書(以下「申立書」という。)及び平成 18 年 2 月 10 日付の意見書から要約すれば、概ね以下のとおりである。

申立人の公開請求に対する実施機関が行った部分公開決定処分の取消しを求める。

条例第 10 条第 4 号に該当するとして公開を拒否した事項は、申立人の換地に係る権利価額算出の過程で根幹にかかわるところであって、重要な事項であるため、非公開は許せない。

単に、抽象的な答えをするのみで、いつ、どこで、誰が、何を申立て、その申立て事項をどのように本件の数値に関連づけたのか、具体的な説明責任がある。

条例第 10 条第 4 号に該当するとしているが、申立人に適用された具体的な数値と、その数値に至った経緯の説明も実施機関の職員は行わず、単に「公にすることにより、率直な意見の交換や意思決定の中立性が著しく損なわれる」とオーム返しに主張するのみで、いつまで非公開

とするのかについても、現在のところ非公開と主張するのみであった。

ゆえに、具体的になにが、どのように、中立性等が著しく損なわれるのか、実施機関は自己の責任において説明する義務がある。

4 実施機関の主張

実施機関の主張を、平成 15 年 7 月 30 日付の非公開理由説明書、平成 17 年 8 月 30 日及び同年 11 月 7 日における事情聴取から要約すれば、概ね以下のとおりである。

河原地区（西工区）土地区画整理事業における整理前後の土地の評価額については、土地区画整理法第 65 条に規定する評価員より、平成 13 年 6 月 5 日付で適当である旨の答申を得ている。この土地評価は、路線価式評価方法により行っている。路線価の算定は、河原地区（西工区）土地区画整理事業土地評価基準第 6 条の基準に基づき、別表第 1 の式によって算出し、地区又は工区における施行前の路線価の最大値を 10,000 個として比較換算した指数により表示している。但し、算出された路線価に不均衡があると認められる場合は、宅地の立地条件、鑑定評価額、相続税財産評価路線価、固定資産税路線価等を参酌して修正することができる。

本件情報の決定は、相続税財産評価路線価、固定資産税路線価、区画整理事業における各路線間のバランス等を勘案しながら検討を積み重ねていくものであり、最終の路線価決定に至る審議・検討の過程である。

今回請求のあった河原地区（西工区）土地区画整理事業については、平成 13 年 11 月に換地処分を行い、すでに土地評価作業は完了しているが、市内には現在も土地区画整理事業を継続している地区もあり、それらの地区については今後、土地評価作業を行っていくこととなる。したがって、本件情報を公にすることにより、今後、土地評価作業を行っていく上で、路線価決定過程における率直な意見の交換もしくは意思決定の中立性が著しく損なわれるおそれがあり、結果として特定の者に利益を与えもしくは不利益を及ぼすことも考えられる。

以上のことから、本件情報は条例第 10 条第 4 号に該当するとして、本件決定を行ったものである。

5 審査会の判断

(1) 本件申立てについて

申立人は、河原地区（西工区）の換地処分清算金等評価計算に係る路線価指数の計算過程を請求し、実施機関は本件情報を特定したうえで、条例第 10 条第 4 号に該当するとして非公開決定をした。これに対して、申立人は当該決定を不服として異議申立てを行った。

(2) 河原地区（西工区）土地区画整理事業について

一般に土地区画整理事業は、施行区域内の土地を交換し、道路や公園などの公共施設整備と宅地の利用増進を図ることを目的として行われており、事業の流れは、実施機関によると概ね次のとおりである。

まず、事業者は都市計画施行区域を決定し、事業計画案を縦覧等の手続を経た上で決定を行う。次に、土地・建物の権利関係を調査した上で換地設計を行い、仮換地の指定処分後に、建築物等の移転又は除去や造成工事が行われる。

その後、換地計画案の縦覧手続を経た上で、換地計画の決定を行う。この作業過程で行われる土地の評価は、評価の適正と均衡を図ることを目的として策定された土地評価基準に基づき実施されるが、この基準によると、土地の評価の方法として、従前の宅地及び換地の評価は、路線価式評価方法によることとしている。また、路線価の算定は、本件情報のうち街路係数と接近係数と宅地係数の総和によって算定されることとなっている。

次に、事業者は換地計画に基づき換地処分を行い、換地処分の公告・登記を経て清算金の徴収・交付手続を行う。

以上が土地区画整理事業の一連の流れであるが、河原地区（西工区）については、実施機関によると既に換地処分も行われ、清算金の徴収・交付手続を一部残すのみとなっており、最終段階にある状況といえる。

(3) 条例第10条第4号の該当性について

ア. まず、「街路係数」、「接近係数」、「宅地係数」の個別の係数、「街路係数計」、「接近係数計」、「宅地係数計」、「3要素計」、及び「路線価指数」の条例第10条第4号の該当性について判断する。

街路係数は、街路の系統、連続性、幅員、構造、勾配及び街路修景等による利用価値を表す係数であり、「街路の系統、連続性等、街路の性質を表わす係数」、「採光、通風、建物の高さ、車両の近接性、前面駐車能力、直接の防火性、避難性及び建物前面の開闊性等を表す係数」、「舗装の有無、勾配、街路修景及び街路構造等を表す係数」の数値を抽出したうえで、定型式に入力して算出するものとされている。

接近係数は、宅地が交通、文化、厚生及び慰楽等の諸施設との相対的距離関係による受益または受損価値を表す係数であり、「対象施設の影響力の強さを表す係数」、「施設影響距離限度」、「対象施設よりその路線の占める位置までの距離」、「影響力の逓減率」の数値を抽出したうえで、定型式に入力して算出するものとされている。

宅地係数は、宅地自身の持つ利用状態、文化性及び保安性等による価値を表す係数であり、「宅地に対する建築物の容積的利用の程度及び画地割による建築密度により表す係数」、「基準公共用地率」、「対象地域の公共用地率」、「基準道路長密度」、「対象地域の道路長密度」、「供給処理施設の整備状況等、宅地利用に直接的に影響する物理的条件によって付加された価値・効用を表す係数」の数値を抽出したうえで、定型式に入力して算出するものとされている。

但し、算出された路線価に不均衡があると認められる場合には、宅地の立地条件、鑑定評価額、相続税財産評価路線価、固定資産税路線価等を参酌して修正することができるものとされており、アンバランスがあれば修正をするものとされている。

これら個別の係数は、土地評価基準に基づいて、その基準の範囲内で職員の判断によって抽出された数値、あるいは定型式に基づいて算出された数値である。

上記のとおり、この個別の係数から路線価指数が算出され、路線価指数によって土地の

評価がされており、これら個別の係数が土地の評価の根拠にあたるものであるといえる。

つぎに、河原地区（西工区）土地区画整理事業では、既に換地処分及び清算金処分が行われており、実施機関では、現在、一部の清算業務が残されている状況であるとしている。これらの行政処分がいかなる算出根拠でなされたかについて、地権者としては正当な関心事であり、実施機関としては、地権者の求めがあれば、説明する責務があると考えているのが相当である。

そうすると、路線価指数が土地評価の根拠にあたるものである以上、その路線価指数がどのように算定されたかについて非公開とすべき理由はなく、上記「街路係数」、「接近係数」、「宅地係数」の個別の係数、「街路係数計」、「接近係数計」、「宅地係数計」、「3要素計」及び「路線価指数」については公開すべきものと考えているのが相当と認められる。

なお、実施機関は、現在、他の地域で土地区画整理事業を行っていることから、これらの地域における土地区画整理事業の審議・検討に著しい支障が生じるとして条例第10条第4号に該当すると主張するが、上記のように、すでに換地処分が行われている本件においては、当該処分地において審議・検討に著しい支障が生じることはなく、また、条例で掲げるその他の非公開理由の該当性について具体的に示されていない。

イ．次に、「路線番号」、土地利用の「区分」等について判断する。

これらの情報は、単なる整理上の番号あるいは事実関係を表したものにすぎず、特段に非公開とすべき理由もないことから、公開すべき情報といえる。

ウ．以上のことから、本件情報を条例第10条第4号に該当するとして非公開とした決定は妥当ではなく、公開すべきである。

6 結論

以上のことから、冒頭の審査会の結論のとおり判断する。

(参 考) 審査の経過

年 月 日	審査会	経 過
平成 15 年 6 月 30 日	-	* 諮問書を受理
平成 15 年 7 月 7 日	第 156 回審査会	* 審議
平成 15 年 7 月 30 日	-	* 実施機関から非公開理由説明書を受理
平成 15 年 11 月 10 日	第 164 回審査会	* 審議
平成 16 年 6 月 8 日	第 169 回審査会	* 審議
平成 16 年 9 月 28 日	第 174 回審査会	* 審議
平成 17 年 4 月 5 日	第 178 回審査会	* 審議
平成 17 年 8 月 30 日	第 182 回審査会	* 実施機関の職員から非公開理由を聴取 * 審議
平成 17 年 11 月 7 日	第 186 回審査会	* 実施機関の職員から非公開理由を聴取 * 審議
平成 17 年 11 月 21 日	第 187 回審査会	* 審議
平成 18 年 2 月 10 日	第 189 回審査会	* 申立人から意見書を受理 * 審議
平成 18 年 3 月 27 日	第 190 回審査会	* 審議
平成 18 年 4 月 24 日	第 191 回審査会	* 審議
平成 18 年 5 月 8 日	第 192 回審査会	* 審議
平成 18 年 6 月 27 日	第 194 回審査会	* 審議