

横浜市情報公開・個人情報保護審査会答申  
(答申第301号)

平成16年4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 14 年 10 月 16 日財管第 529 号による次の諮問について、別紙のとおり答申しま  
す。

- (1) 「横浜市財産評価審議会による財産評価について（平成 11 年度第 8 回横財第 16 号、平成 11 年度第 10 回横財第 20 号、平成 12 年度第 7 回横財第 13 号、平成 13 年度第 5 回横財第 11 号）」の非開示決定に対する異議申立てについての諮問
- (2) 「不動産鑑定評価書（平成 11 年度第 8 回、平成 11 年度第 10 回、平成 12 年度第 7 回、平成 13 年度第 5 回、の審議会に際し作成したもの）」の非開示決定に対する異議申立てについての諮問
- (3) 「財産の評価について（平成 11 年度財管第 3914 号）」の一部開示決定に対する異議申立てについての諮問
- (4) 「財産（土地）評価について（平成 11 年度財管第 3918 号）」の一部開示決定に対する異議申立てについての諮問
- (5) 「財産（土地）評価について（平成 12 年度財管第 3920 号）」の一部開示決定に対する異議申立てについての諮問
- (6) 「評価関連資料（平成 11 年度第 8 回横浜市財産評価審議会 市営地下鉄 4 号線関連、平成 11 年度第 10 回横浜市財産評価審議会 市営地下鉄 4 号線関連）」の一部開示決定に対する異議申立てについての諮問
- (7) 「評価関連資料（平成 12 年度第 7 回横浜市財産評価審議会 市営地下鉄 4 号線関連）」の一部開示決定に対する異議申立てについての諮問
- (8) 「評価関連資料（平成 13 年度第 5 回横浜市財産評価審議会 市営地下鉄 4 号線関連）」の一部開示決定に対する異議申立てについての諮問
- (9) 「平成 9 年度第 7 回財産評価審議会による財産評価について（平成 9 年度財管第 3921 号）」の非開示決定に対する異議申立てについての諮問
- (10) 「不動産鑑定評価書（平成 9 年度第 7 回横浜市財産評価審議会に際し作成したもの）」の非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、「横浜市財産評価審議会による財産評価について（平成 11 年度第 8 回横財第 16 号、平成 11 年度第 10 回横財第 20 号、平成 12 年度第 7 回横財第 13 号、平成 13 年度第 5 回横財第 11 号）」、「不動産鑑定評価書（平成 11 年度第 8 回、平成 11 年度第 10 回、平成 12 年度第 7 回、平成 13 年度第 5 回、の審議会に際し作成したもの）」、「平成 9 年度第 7 回財産評価審議会による財産評価について（平成 9 年度財管第 3921 号）」及び「不動産鑑定評価書（平成 9 年度第 7 回横浜市財産評価審議会に際し作成したもの）」を非開示とした決定は妥当ではなく、別表 2 に示す条例第 7 条第 2 項第 1 号、第 2 号、第 3 号、第 4 号及び第 6 号により開示しないことができる情報を除いて、開示すべきである。

また、横浜市長が、「財産の評価について(平成 11 年度財管第 3914 号)」、「財産(土地)評価について(平成 11 年度財管第 3918 号)」、「財産(土地)評価について(平成 12 年度財管第 3920 号)」、「評価関連資料(平成 11 年度第 8 回横浜市財産評価審議会 市営地下鉄 4 号線関連、平成 11 年度第 10 回横浜市財産評価審議会 市営地下鉄 4 号線関連)」、「評価関連資料(平成 12 年度第 7 回横浜市財産評価審議会 市営地下鉄 4 号線関連)」及び「評価関連資料(平成 13 年度第 5 回横浜市財産評価審議会 市営地下鉄 4 号線関連)」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、「横浜市財産評価審議会による財産評価について（平成 11 年度第 8 回横財第 16 号、平成 11 年度第 10 回横財第 20 号、平成 12 年度第 7 回横財第 13 号、平成 13 年度第 5 回横財第 11 号）」（以下「文書 1」という。）、「不動産鑑定評価書（平成 11 年度第 8 回、平成 11 年度第 10 回、平成 12 年度第 7 回、平成 13 年度第 5 回、の審議会に際し作成したもの）」（以下「文書 2」という。）、「財産の評価について(平成 11 年度財管第 3914 号)」（以下「文書 3」という。）、「財産(土地)評価について(平成 11 年度財管第 3918 号)」（以下「文書 4」という。）、「財産(土地)評価について(平成 12 年度財管第 3920 号)」（以下「文書 5」という。）、「評価関連資料(平成 11 年度第 8 回横浜市財産評価審議会 市営地下鉄 4 号線関連、平成 11 年度第 10 回横浜市財産評価審議会 市営地下鉄 4 号線関連)」（以下「文書 6」という。）、「評価関連資料(平成 12 年度第 7 回横浜市財

産評価審議会 市営地下鉄4号線関連)」(以下「文書7」という。 )、「評価関連資料(平成13年度第5回横浜市財産評価審議会 市営地下鉄4号線関連)」(以下「文書8」という。 )、「平成9年度第7回財産評価審議会による財産評価について(平成9年度財管第3921号)」(以下「文書9」という。 )及び「不動産鑑定評価書(平成9年度第7回横浜市財産評価審議会に際し作成したもの)」(以下「文書10」という。 )(以下、文書1から文書10までを総称して「本件申立文書」という。 )の開示請求に対し、横浜市長(以下「実施機関」という。 )が、平成14年7月25日付及び平成14年8月9日付で行った非開示決定及び一部開示決定(以下「本件処分」という。 )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及び非開示理由説明要旨

本件申立文書のうち文書1、文書2、文書9及び文書10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1号、第4号及び第6号に該当するため全部を非開示とし、文書3から文書8までについては、条例第7条第2項第2号、第4号及び第6号に該当するため一部を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1号の該当性について

横浜市財産評価審議会(以下「財価審」という。 )による財産評価に係る文書及び不動産鑑定評価書については、横浜市財産評価審議会条例(昭和39年3月横浜市条例第15号。以下「財価審条例」という。 )において、非公開と定める会議及び議事内容に係る文書と判断されるため、本号に該当し、非開示とした。

#### (2) 条例第7条第2項第2号の該当性について

地形図における個人名及び地番、ガス管状況図の個人名については、個人に関する情報であって、特定の個人を識別することができることから、本号に該当し、非開示とした。

#### (3) 条例第7条第2項第4号の該当性について

支社長印及び不動産鑑定評価書の代表者印の印影については、公にすることにより当該法人の財産権が侵害されるおそれがある情報であることから、本号に該当し、非開示とした。

#### (4) 条例第7条第2項第6号の該当性について

ア 評価額については、開示すると、今後、他の用地取得事務において、地権者が取得予定地に関する評価額を明らかにすることを要求し、それが得られるまで用地交

渉に応じないなど用地交渉が難航し、現在行っている用地取得業務及び他の用地取得業務の適正な執行に著しい支障が生じるおそれがあることから、本号に該当し、非開示とした。

イ 取得単価及び予定金額については、当該事業が現在継続中であり、開示することにより、取得予定地の地権者がその価格と提示額との間に差異があった場合に混乱するなど、現在行っている用地取得業務に著しい支障が生じるおそれがあることから、本号に該当し、非開示とした。

ウ 不動産鑑定評価書については、地権者との交渉内容に密接に係る情報である。開示すると、今後、他の用地取得事務において、地権者が取得予定地に関する不動産鑑定評価書を明らかにすることを要求し、それが得られるまで用地交渉に応じなくなるなど、用地交渉が難航し、現在行っている用地取得業務及び他の用地取得業務の適正な執行に著しい支障が生じるおそれがあることから、本号に該当し、非開示とした。

(5) 文書の特定について

ア 財価審における議事録について

財価審の開催の都度、議事録は作成しており、この文書は、非開示決定を行った「横浜市財産評価審議会による財産評価について」の一連文書となっている。

イ 横浜環状道路南線関連の文書の不存在について

横浜環状道路南線関連については、財価審への諮問要件には該当せず、また行政文書の保存年数から該当文書は存在していない。

(6) 処分者の特定について

市長の職務代理人については、地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 152 条第 1 項及び市長代理順序規則（平成 7 年 6 月横浜市規則第 71 号）の規定に基づき、長に事故があるとき、又は長が欠けたときは、助役がその職務を代理することとなっている。

平成 14 年 8 月 9 日時点においては、職務代理人を指定していたため、職務代理人名となる。

(7) 情報公開条例等の法令秘について

ア 横浜市の条例における法令秘情報について

把握している範囲では、横浜市会会議規則（昭和 43 年 5 月横浜市会規則第 1 号）等に法令秘情報が規定されている。

#### イ 財価審条例の趣旨、解釈について

財価審条例第 11 条の趣旨としては、会議における審議会委員への違法・不当な干渉を排し、各自の自由な発言を保証するとともに、慎重な審議により公正で適正な価格を評定することにある。

更に、公開されると、特定個人の財産権・プライバシーを明らかにしたり、関係当事者の信頼関係が損なわれるおそれがある。

また、当該事務事業や将来の同種の事務事業の公正、円滑な執行に支障をきたす情報が含まれているため非公開としている。

#### ウ 財価審の会議等を法令秘とする根拠法規について

財価審は、地方自治法第 138 条の 4 第 3 項及び財価審条例の規定に基づき設置しており、この条例により会議等の非公開を定めている。

#### エ 財価審の議事内容に係る文書について

財価審の議事内容に係る文書は、財価審条例第 11 条の規定により非公開としており、条例第 7 条第 2 項第 1 号に該当し、法令秘情報である。

「財産（土地）の評価について」は、財価審から答申を受けて、評定依頼局に評価回答する文書であり、「評価関連資料」は、財価審で審議する評価調書を作成するための資料であることから、財価審条例第 11 条に規定する非公開文書には該当しない。

### 4 異議申立人の意見

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処分に対する意見は、次のように要約される。

#### (1) 文書特定に関する疑問

ア 処分庁（財政局）による非開示決定通知書等によれば、議事録が対象文書となっていない。財価審は議事録もしくはそれに準ずる文書（条例第 2 条第 2 項が規定する「当該実施機関が組織的に用いるもの」）を作成していないのであろうか。不可解である。

イ 「横環南・北線並びにその関連街路について」は、非開示決定通知書によれば、平成 9 年度第 7 回財価審で 1 回だけ行ったことになっている。これは北線のみであり、南線は含まれていないようである。

南線に関して、財価審が 1 度も審議していないというのは信じられないことである。果たして処分庁の説明については正しいと言えるのであろうか。

(2) 処分者の特定について

文書 1 から文書 8 までに關する処分者は横浜市長中田宏氏である。一方、文書 9 及び文書 10 に關する処分者は横浜市長職務代理者横浜市助役清水利光氏である。何故異なるのか。説明を求める。

(3) 横浜市の条例において「公にすることができない情報」として、公開を禁止している情報にはどのようなものがあるのか、全て挙げられたい。

(4) 財価審条例とその各条に關する趣旨・解釈を示されたい。

(5) 財価審の会議及び議事内容を「公にすることができない情報」とすることができることを決めた根拠法規（法令若しくは財価審条例を除く横浜市の条例）を示されたい。

(6) 文書 3 から文書 8 までの文書も財価審の議事内容に係る文書のはずである。何故、これらの文書は、条例第 7 条第 2 項第 1 号の「公にすることができない情報」に該当しないのか。その根拠を明らかにされたい。

(7) 処分庁は、条例第 7 条第 2 項第 6 号の条文そのものにはない「将来行う同種の事業の円滑な執行に著しい支障が生じるおそれ」があることを加えている。横浜市市民局が発行した同条例の「解釈・運用の手引」によれば、「支障」の程度は名目的なものでは足りず、実質的なものであることが必要である。また、「おそれ」の程度も単なる確率的な可能性ではなく法的保護に値する蓋然性が要求されるものである」とある。

処分庁は、何故、不動産鑑定評価書が上記規定に該当するのか説明責任がある。

また、「解釈・運用の手引」によれば、「将来の同種の事務又は事業の適正な遂行に支障が生ずること」とは、「監査、交渉、試験その他同種のものが反復されるような性質の事務又は事業」に限って適用される。

しかし、市有地として必要とする物件の不動産鑑定評価書の作成は、反復されるような性質の事務ではない。本件の場合、市が第三者に売却するということはありえず、しかも地価は年々変動するものであり、かつての不動産鑑定評価書は、将来の同種の事務又は事業の適正な遂行の参考となるものではない。なぜ、「将来の同種の事務」等の支障になるのか説明を求める。

(8) 条例第 7 条第 2 項第 6 号の適用の是非について

ア 「解釈・運用の手引」によれば、条例第 7 条第 2 項第 6 号における「適正な遂行に支障を及ぼすおそれ」に該当するか否かは、開示することによる利益と市の機

関等が行う事務又は事業の適正な遂行を確保することによる利益との比較衡量により判断するが、「支障」の程度は名目的なものでは足りず実質的なものであることが必要である。また「おそれ」の程度も単なる確率的な可能性ではなく法的保護に値する蓋然性が要求されるものである」とされている。

ところが、処分庁＝財政局管財部管財課は、決定通知書を見ても理由説明書を見ても、比較衡量を行った形跡は見られない。

#### イ 「開示すること」と「秘密にすること」の利益の比較衡量について

「評価額」及び「予定金額」を「開示することによる利益」とは、公正な売買契約が行われるようになるということである。

一方、開示しないことにより、「評価額」より低い額と推定される「予定金額」で横浜市は土地を取得できるということなのかもしれない（なお、「評価額」と「予定金額」という、言ってみれば「一物二価」を横浜市が決めるのか疑念が生ずる。「評価額」と「予定金額」とは何か。審査会においても調べていただければ幸いである。）。

善意に解すれば、処分庁はこのことにより、地方自治法第2条第13項の「地方公共団体は、その事務を処理するに当たっては、住民の福祉の増進に努めるとともに、最小の経費で最大の効果を挙げるようにしなければならない」ということを果たそうとしているということなのかもしれない。しかし、それは日本国憲法第29条の「財産権は、これを侵してはならない」（第1項）、「私有財産は、正当な補償の下に、これを公共のために用いることができる」（第3項）を侵害するものであってはならない。

この観点からすれば、地権者を含む納税者・国民は、行政当局が決めた「評価額」と「予定金額」が、「正当な補償」として適正なものか否かを知り、検証できるようにすることは基本的人権の一つと考えるべきである。

以上からすれば、「開示すること」と「秘密にすること」の利益を比較衡量した場合、「開示すること」のほうが圧倒的に優越する。

また、地方自治法第2条第13項についても、「評価額」「予定金額」が開示されることによって、その妥当性が検証できるのである。

#### ウ 「支障」の程度」と「おそれ」の程度」について

申立人は「評価額」と「予定金額（「提示額」か）」の開示を要求する。そのほうが「公正かつ適正な売買契約」が行われるようになると確信するからであり、

その理由は以下のとおりである。

(ア) 土地売買契約の公正性が担保されるためには、「評価額」とその根拠になっていると思われる「動産及び不動産鑑定評価書」と「予定金額」は契約者間及び市民の間で公知の事実であることが前提でなければならない。

(イ) 行政当局、本件の場合横浜市であるが、都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）により財産権を奪うことができ、いざとなったら土地収用法（昭和 26 年法律第 219 号）により事業予定地を収用するという強大な権限を有するものである。

最低限、日本国憲法第 29 条第 3 項が規定する「私有財産は、正当な補償の下に、これを公共のために用ひることができる」ということは、行政当局が墨守すべき憲法上の義務である。

「正当な補償」であるか否かは、行政当局が決めた「評価額」と「動産及び不動産鑑定評価書」と「予定金額」が適正であるか否かによって判断されるしかない。

(ウ) 処分庁は「地権者が取得予定地に関する評価額を明らかにすることを要求し、それが得られるまで用地交渉に応じないなど用地交渉が難航」するというのが、それは当然のことである。

「評価額」を知らないまま、土地の売買契約を締結する地権者がいるなどということは信じられないことである。また、「評価額」を知らせないまま、契約を結ぶということは、民法（明治 29 年法律第 89 号）第 1 条第 2 項の「権利ノ行使及ヒ義務ノ履行ハ信義ニ従ヒ誠実ニ之ヲ為スコトヲ要ス」（信義誠実ノ原則）及び第 3 項の「権利ノ濫用ハ之ヲ許サス」（権利濫用ノ禁止）に反する行為であると同時に民法第 90 条の「公ノ秩序又ハ善良ノ風俗ニ反スル事項ヲ目的トスル法律行為ハ無効トス」（公序良俗違反）に該当する行為と言わざるを得ない。

評価額等を知らせることによって、用地交渉はかえってスムーズに行われるのである。

過去のことはいざ知らず、情報公開制度が普及しつつある今日、「知る権利」を行使することの重要性は周知されつつあり、「評価額」等の開示を求める異議申立てあるいは提訴は増える一方であろう。

(9) 条例第 7 条第 2 項第 1 号の適用の是非について

ア 今年 6 月に発足した「道路関係 4 公団民営化推進委員会」は、若干の例外を除き、「会議の公開」の下に行われた。

ここにおいて「委員への違法・不当な干渉」は行われたであろうか。また、「各自の自由な発言」は侵害されたであろうか。否である。これにより、各委員の考え方は公知の事実となり、国民の高速道路建設に関する関心を高めるものとなった事はだれも否定できまい（ホームページにより議事録も明らかにされている）。

また、現行の条例第 31 条では「審議会等の附属機関及び実施機関が設置したこれに準ずる機関の会議は、公開する」としている。

「解釈・運用の手引き」によれば、「審議事項の一部が本条各号のいずれかに該当し、会議を公開できない場合であっても、当該会議全体が非公開になるのではなく、審議事項に応じて非公開の決定を行うもの」として運用されなければならないとしている。

財価審条例第 11 条は明らかにこれに反する。これを放置しておくことは横浜市長・行政当局はもちろんのこととして、横浜市情報公開・個人情報保護審査会をも含めて、怠慢のそしりを免れないのではあるまいか。

貴審査会においても、財価審など「審議会等」の実情を調査し、もし条例第 31 条に反する実態が存在するのであれば、早急に改善するよう、横浜市長に意見を述べていただきたい。

イ 第 1 号・第 6 号により「全部非開示」とするのは横浜市の方針に反し誤りである。

本年 8 月 27 日、財政局用地調整課は横浜市土地開発公社の保有地 120 件の「評価単価」を含む「帳簿価格」と不動産鑑定士の試算による「時価」を公表した。そのうち 1 件は財価審が評定したものである。

(ア) 横浜市は不動産鑑定評価書の結果について公表しはじめたのである。8 月 27 日というのは、私が異議申立てを行った日である。それから約 2 ヶ月半。処分庁（財政局管財部管財課）が主張するような「不動産鑑定評価書については、開示しますと今後、他の用地取得事務において・・・適正な執行に著しい支障が生じるおそれ」は起こったか。否である。また、処分庁の主張は同じ財政局の用地調整課の行政行為によって否定されているのである。

(イ) 申立人が異議申立書の中で横浜環状道路南線関連の文書の不存在について疑問を述べたことに対し、処分庁は「財価審への諮問要件には該当せず、また行政文書の保存年数から該当文書は存在していません」と回答している。

ところが用地調整課作成の「土地開発公社の保有土地について」によれば「首都圏中央連絡道（5）土地」・「首都圏中央連絡道（6）」・「国道 468 号公有

土地」などと言う名称でリストアップされている。ちなみに(5)は1409.95㎡であり、土地取得年月日は2000年5月から01年3月にかけてである。

(5)・(6)と記載されているということは(1)～(4)も存在したことが推測される。横浜環状道路南側に関しては、少なくとも6件の土地を買収したと考えざるを得ない。その全てについて財価審にかけられなかったということであろうか。

## 5 審査会の判断

### (1) 市営地下鉄4号線に係る事業について

市営地下鉄4号線建設事業は、横浜市が整備を計画している市営地下鉄事業であり、東急東横線の日吉駅からJR横浜線の中山駅までの約13.1キロメートルを計画区間としている。当該事業については、平成13年1月に都市計画決定の告示がなされ、平成19年の開業を目途に現在整備が進められている。

### (2) 横浜環状南線・北線に係る事業について

横浜環状南線及び横浜環状北線は、横浜市が整備を計画している横浜環状道路の一部をなす自動車専用道路であり、横浜環状南線は、横浜市金沢区釜利谷町から戸塚区汲沢町までの約9キロメートルを、横浜環状北線は、都筑区川向町から鶴見区生麦二丁目までの約8.2キロメートルを計画区間としている。

横浜環状南線については平成7年4月に、横浜環状北線については平成12年7月に、それぞれ都市計画決定の告示がなされ、横浜環状南線については平成19年度の開業を目途に、横浜環状北線については平成22年度の開業を目途に、関連街路の整備も併せて現在整備が進められている。

### (3) 財価審について

横浜市が公有財産を取得する場合における当該財産の価格の決定に際しては、横浜市公有財産規則(昭和39年3月横浜市規則第60号)第15条の規定により、軽易または特別なものを除いて、あらかじめ不動産鑑定士等によって構成された第三者機関である財価審に諮問することとされている。

財価審は、実施機関からの諮問に応じ、現地調査、評価調書の作成、価格の評定等を行いその結果を実施機関あてに答申するが、財価審条例第11条の規定により、財価審の会議及び議事内容については公開しないこととされている。

財価審の答申後、財政局長は、原則として財価審の答申価格をもって評定価格とし、これを評定依頼局に回答することとなる。

#### (4) 本件申立文書について

本件申立文書は、実施機関からの諮問を受け、財価審が行った市営地下鉄4号線並びに横浜環状南線・北線及びその関連街路に係る事業用地等（以下「本件事業用地」という。）についての価格評定に関する文書である。

このうち、文書1及び文書9は、財価審が実施機関あてに答申を行う際の起案文書であり、起案表紙、起案本文、答申案、評価調書、議事録、現地写真等で構成されている。

文書2及び文書10は、財価審において、審議の際の参考資料として使用した不動産鑑定評価書であり、表紙、鑑定書本文、添付資料等で構成されている。

文書6、文書7及び文書8は、財価審の審議に使用する評価調書を作成するための資料であり、都市計画図、道路台帳平面図、道路台帳区域線図、路線価図、公共下水道台帳平面図、水道配管平面図、ガスパ管状況図等で構成されている。

文書3、文書4及び文書5は、財価審の答申を受けて、財政局長が評定依頼局に評定価格を回答する際の起案文書であり、起案表紙、起案本文、回答案、答申、現地写真、評定依頼等で構成されている。

なお、文書1から文書10までの各文書に記録されている主な情報及び実施機関が非開示とした情報の概要については、別表1-1から別表1-10までのとおりである。

#### (5) 条例第7条第2項第1号の該当性について

ア 条例第7条第2項第1号では、「法令若しくは条例・・・若しくは横浜市会会議規則第100条の定めるところ又は実施機関が法令上従う義務のある国等の機関の指示により、公にすることができない情報」（以下「法令秘情報」という。）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、文書1、文書2、文書9及び文書10については、財価審条例において非公開と定める会議及び議事内容に係る文書と判断されるため、本号に該当し、非開示としたと主張しているため、以下検討する。

ウ 財価審条例は、昭和39年に制定され、その会議及び議事内容を非公開と定めている。

一方、横浜市では、昭和62年に横浜市公文書の公開等に関する条例（旧条例）が制定され、公文書の公開にあたっては、原則公開に立ちつつ、例外として公開しないことができる情報を限定列挙することにより、公開する利益と非公開として保

護すべき利益の調整が図られることとなった。

また、平成 12 年に制定された現行の条例は、「実施機関は、開示請求があったときは、開示請求者に対し、当該開示請求に係る行政文書を開示しなければならない。」と規定し、原則公開の理念をより明らかにしていることが認められる。

さらに、条例第 31 条では、地方自治法第 138 条の 4 第 3 項の規定に基づき設置する審議会等の附属機関及び実施機関が設置したこれに準ずる機関の会議については、原則公開である旨を明記している。

このような現在の情報公開制度の下にあっても、財価審条例はなお「会議及び議事内容」を非公開と定めていることから、当審査会としては、実施機関が定める財価審条例第 11 条の規定を前提として、本号の該当性を判断することとなる。ただし、本件申立文書における法令秘情報の適用範囲については、できる限り明確にし、かつ、以上のような現在の情報公開制度の趣旨を踏まえて解さざるを得ない。

そこで、当審査会は、以上のことを前提に、財価審条例が非公開と定める「会議及び議事内容」の具体的な範囲について、次のとおり判断した。

エ そもそも財価審条例第 11 条が「会議及び議事内容」を非公開と定めている趣旨は、財価審の審議の過程が公開されると、外部から不当に干渉され、中立で自由な議論ができなくなるおそれがあることから、この審議過程を制度的に非公開とすることにより、公正で客観的な価格の評定を確保することにあると考えられる。

したがって、財価審の審議過程を示す情報、すなわち財価審における議論の内容や価格の算定経過に関する情報及びこれらの内容を推察することができる情報については、審議継続中はもとより、審議終了後であっても、本号により非開示とすることができる法令秘情報に該当するものと解される。

オ 次に、文書 1、文書 2、文書 9 及び文書 10 が、財価審条例第 11 条に定める非公開とすべき「会議及び議事内容」に含まれるか否か、すなわち、これらの文書が本号により非開示とすることができる法令秘情報に該当するか否かについて検討する。

カ 文書 1 及び文書 9 は、財価審が、財価審条例第 2 条の規定に基づいて評定した価格を、実施機関あてに答申する際の起案文書であり、実施機関は、これらの文書について、財価審条例第 11 条において非公開と定める会議及び議事内容に係る文書であると主張している。

しかし、当該起案文書は、財価審における審議を経て確定した評価額について、これを会長から実施機関あてに答申する旨の意思決定を行う趣旨で、財価審が作成

し、回議した起案文書である。

財価審条例第 11 条の趣旨が、前記工で述べたように、公正で客観的な価格の評定を確保することにあるとすれば、既に確定した評価額を実施機関に答申するための起案文書について、そこに記録されている全ての情報が同条により非公開とすべき審議過程に係る情報であると解することは相当ではなく、当該起案文書に記録されている各種の情報について、それが法令秘情報に該当するか否かを個別に検討する必要があると考える。

そこで、当審査会は、文書 1 及び文書 9 に記録されている各種の情報について、次のとおり本号該当性を判断した。

- (ア) 起案表紙、起案本文及び案件目録には、件名、決裁印、起案の趣旨、諮問案件の内容（所在・地番、地目、数量、評価目的、依頼局）、評価額（単価及び総額）、財価審の開催日時や出席者等の情報が記録されているが、いずれも財価審における議論の内容や価格の算定経過に関する情報及びこれらの内容を推察することができる情報とは認められず、財価審条例第 11 条により非公開とすべき審議の過程を示す情報には当たらないことから、本号に該当しない。

なお、案件目録に記録されている評価対象地の地番等、評価対象地を特定することができる情報については、財価審における議論の内容や価格の算定経過に関する情報には含まれないと解するのが相当である。また、起案本文に記録されている評価額（単価及び総額）については、財価審の審議の結果を表示したものであって、財価審条例第 11 条により非公開とすべき審議の過程を示す情報とは認められないことから、本号に該当しないと解するのが相当である。

- (イ) 評価調書は、財価審が現地調査や各種資料に基づいて作成し、実際に審議資料として使用した文書であり、参考資料として起案に添付されているものである。

審議の際に使用された資料であっても、そこに記録されている全ての情報を本号により一律に非開示とすることは妥当ではなく、公正で客観的な価格の評定を確保するという財価審条例第 11 条の趣旨を踏まえつつ、記録されている各種の情報について、法令秘情報に該当するか否かを個別に検討する必要がある。

以上のことから、評価調書に記録されている各種の情報について、次のとおり判断した。

当該評価調書のうち、表紙、案件目録及び地形図に記録されている情報及び各議案に関する評価目的、所在、地番、地目、数量（地積）等に関する情報は、い

ずれも財価審における議論の内容や価格の算定経過に関する情報及びこれらの内容を推察することができる情報とは認められず、財価審条例第 11 条により非公開とすべき審議の過程を示す情報には当たらないことから、本号に該当しない。

しかし、当該評価調書に記録されている情報のうち、各議案に係る評価額（単価及び総額）、価格時点、評価条件及び価格の種類に関する情報並びに価格評定調書、地域要因分析表、個別的要因分析表兼価格評定表、不動産鑑定評価概要書、評価先例等からの比準価格算定表等に記録されている情報は、いずれも財価審における価格評定に係る審議の内容を具体的に示す情報であり、財価審条例第 11 条により非公開とすべき審議の過程を示す情報であると認められることから、本号に該当する。

また、当該評価調書のうち位置図及び近隣地域図には、先例地、事例地、近隣地域の範囲及び標準画地の位置が表示されており、これらの情報はいずれも財価審における価格の算定経過に関する情報であり、財価審条例第 11 条により非公開とすべき審議の過程を示す情報であると認められることから、本号に該当する。

(ウ) 次に、答申案に記録されている情報についてであるが、本来、答申案は財価審の審議の結果を表示したものであって、財価審条例第 11 条により非公開とすべき審議の過程を示す情報とは認められないことから、本号に該当しないものと解すべきである。

しかし、当審査会が実際に文書 1 及び文書 9 を見分したところ、一部の起案文書においては、財価審が実際に審議資料として使用した評価調書の一部をそのまま答申案の一部として用いていることが認められた。このような答申案を開示すると、財価審が審議資料として実際に使用した評価調書の一部を明らかにすると同一の効果が生じることから、当該部分の本号該当性の判断にあたっては、前記(イ)で述べた評価調書についての判断と同様の判断をすべきである。

したがって、文書 1 及び文書 9 における答申案のうち、評価調書をそのまま用いた部分に記録されている各議案に係る評価額（単価及び総額）、価格時点、評価条件、価格の種類に関する情報及び近隣地域図については、本号に該当する。

(エ) 財価審の議事録（以下「本件議事録」という。）に記録されている議題、開催日時、開催場所、出席委員、欠席委員、開催形態、資料名、特記事項及び記録作成者に関する情報は、いずれも財価審における議論の内容や価格の算定経過に関する情報及びこれらの内容を推察することができる情報とは認められず、財価審

条例第 11 条により非公開とすべき審議の過程を示す情報には当たらないことから、本号に該当しない。

しかし、本件議事録に記録されている決定事項及び議事に関する情報は、財価審における審議の内容及び経過を示す情報であり、財価審条例第 11 条により非公開とすべき審議の過程を示す情報であると認められることから、本号に該当する。

- (オ) 評価対象地を撮影した現地写真及び当該写真の撮影箇所を示した地形図については、いずれも評価対象地を特定することができる情報であるが、前記(ア)で述べたように、これらの情報は財価審における議論の内容や価格の算定経過に関する情報には含まれないと解するのが相当であり、財価審条例第 11 条により非公開とすべき審議の過程を示す情報とは認められないことから、本号に該当しない。
- (カ) 委員の意見、質問、価格の決定内容等の要旨が記録された質疑要旨については、財価審の会議における審議の内容及び経過を記録したものであり、その全てが財価審条例第 11 条により非公開とすべき審議の過程を示す情報であることから、本号に該当する。

キ 文書 2 及び文書 10 は、財価審が価格を評定する際の参考資料として使用した不動産鑑定評価書 9 件であり、実施機関は、当該鑑定評価書に記録されている全ての情報について、財価審条例第 11 条において非公開と定める会議及び議事内容に係る情報であると主張している。

しかし、これらの鑑定評価書が審議の際に使用された資料であることのみをもって、そこに記録されている全ての情報を、本号により一律に非開示とすることは妥当ではなく、公正で客観的な価格の評定を確保するという財価審条例第 11 条の趣旨を踏まえつつ、当該鑑定評価書に記録されている各種の情報について、それが法令秘情報に該当するか否かを個別に検討する必要があると考える。

そこで、当審査会は、文書 2 及び文書 10 に記録されている各種の情報について、次のとおり本号該当性を判断した。

- (ア) 当該鑑定評価書に記録されている情報のうち、鑑定評価額、価格時点、実査日、価格の種類、評価の条件、対象不動産の確認等に関する情報は、財価審における価格評定に係る審議の対象となり得る情報であり、財価審条例第 11 条により非公開とすべき審議の過程を示す情報であると認められることから、本号に該当する。

(イ) 鑑定評価額決定の理由の要旨には、対象不動産の確認、対象不動産の位置、一般的要因、対象地域の概況、近隣地域の範囲、近隣地域の状況、対象不動産の状況、対象不動産の最有効使用、評価等、鑑定評価額をどのような分析のもとに、どのような手法を用いて算出したかが記録されている。これらの情報は、財価審における価格評定に係る審議の対象となり得る情報であり、財価審条例第 11 条により非公開とすべき審議の過程を示す情報であると認められることから、本号に該当する。

(ウ) 取引事例比較法や収益還元法による試算の内容等、鑑定評価額の算出過程に関する情報が具体的に記録されている比準価格試算表、収益価格試算表、地価調査基準地価格を規準とした価格、対象不動産価格算出表、比準表、取引事例等の概要・要因別格差率表、公示価格等の概要・要因別格差率表、採用した取引事例・公示地・基準地、標準的価格試算表、土地に帰属する純収益試算、開発法の適用による対象地の算出根拠等については、いずれも財価審における価格評定に係る審議の対象となり得る情報であり、財価審条例第 11 条により非公開とすべき審議の過程を示す情報であると認められることから、本号に該当する。

(イ) また、位置図や地形図等の図面のうち、鑑定評価額を算出するに当たって不動産鑑定士が採用した地価調査基準地、標準的画地、取引事例地、収益事例地及び公示地の位置が表示されている図面については、いずれも鑑定評価額の算出過程に関する情報であると認められ、財価審における価格評定に係る審議の対象となり得る情報であり、財価審条例第 11 条により非公開とすべき審議の過程を示す情報であると認められることから、本号に該当する。

基準地を撮影した写真についても同様の理由から、本号に該当する。

(オ) しかし、当該鑑定評価書に記録されている情報のうち、鑑定評価書の番号及び日付、表題、不動産鑑定業者の名称、住所、社印、電話番号、FAX番号、代表取締役の氏名、代表者印、不動産鑑定士及び不動産鑑定士補の氏名（署名）及び印、宛名、注意事項、評価対象不動産の表示（所在・地番、現況地目、種別、地積等）、鑑定評価の対象となった権利及び権利者、鑑定評価を行った日、縁故又は特別の利害関係、鑑定評価の依頼目的、添付資料名、評価対象地の位置のみが表示された図面（位置図、地形図、市道認定路線図、道路台帳平面図、公図写、都市計画図、日吉駅前計画図、公共下水道台帳、対象不動産案内図、求積図、路線価図等）、対象不動産及び近隣地域の写真、鑑定評価専門用語の説明等に関する

る情報は、いずれも財価審における議論の内容や価格の算定経過に関する情報及びこれらの内容を推察することができる情報とは認められず、財価審条例第 11 条により非公開とすべき審議の過程を示す情報には当たらないことから、本号に該当しない。

(6) 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 号では、「個人に関する情報・・・であって、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、文書 4 及び文書 5 のうち地形図に記録されている個人の氏名及び地番並びに文書 6、文書 7 及び文書 8 のうちガス管状況図に記録されている個人の氏名について、本号に該当するとして非開示としているので、以下検討する。

ウ 文書 4 及び文書 5 のうち地形図に記録されている個人の氏名及び地番並びに文書 6、文書 7 及び文書 8 のうちガス管状況図に記録されている個人の氏名（横浜市職員の氏名を除く）は、個人に関する情報であって、特定の個人を識別することができる情報であるから、本号本文に該当する。

なお、これらの情報は、いずれも本号ただし書アからウまでの規定に該当しない。

エ また、実施機関は、文書 1、文書 2、文書 9 及び文書 10 については条例第 7 条第 2 項第 1 号及び第 6 号の該当性のみを主張しており、本号の該当性については何ら主張していないが、当審査会としては、前記(5)で同項第 1 号に該当しないと判断した情報のうち、次の情報については本号に該当するものと判断した。

オ 文書 1 及び文書 9 のうち、起案本文、答申案及び評価調書に記録されている評価対象地の地権者が個人である場合の当該土地の地番、地形図及び写真は、特定の個人が所有する土地について財価審による評価が行われたことを示す情報であり、当該地権者の個人に関する情報であると解される。また、登記簿等で公になっている他の情報と照合することにより、当該地権者を識別することができる情報であることから、本号に該当する。

なお、これらの情報が本号ただし書イ及びウに該当しないことは明らかであり、また、特定の個人が所有する土地についての評価が行われたという事実は、法令等の規定により又は慣行として公にされ、又は公にすることが予定されている情報とは認められないことから、本号ただし書アにも該当しない。

カ また、文書 2 及び文書 10 に記録されている情報のうち、鑑定評価対象地の地権者が個人である場合の当該土地の地番及び権利者の氏名、当該土地の位置のみが表示された図面（位置図、地形図、公図写、市道認定路線図、道路台帳平面図、都市計画図、対象不動産位置図、対象不動産案内図、路線価図等）、当該土地の求積図並びに当該土地及び近隣地を撮影した写真については、特定の個人が所有する土地について、実施機関の依頼により鑑定評価が行われたことを示す情報であり、当該地権者の個人に関する情報であると解される。これらの情報は、当該情報自体から、又は登記簿等で公になっている他の情報と照合することにより、当該地権者を識別することができる情報であることから、本号に該当する。

なお、これらの情報が本号ただし書イ及びウに該当しないことは明らかであり、また、特定の個人が所有する土地についての評価が行われたという事実は、法令等の規定により又は慣行として公にされ、又は公にすることが予定されている情報とは認められないことから、本号ただし書アにも該当しない。

(7) 条例第 7 条第 2 項第 3 号の該当性について

ア 条例第 7 条第 2 項第 3 号では、「法人その他の団体（国、独立行政法人等及び地方公共団体を除く。以下「法人等」という。）・・・に関する情報又は事業を営む個人の当該事業に関する情報であって、・・・ア 公にすることにより、当該法人等又は当該個人の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれがあるもの」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、文書 2 及び文書 10 については条例第 7 条第 2 項第 1 号及び第 6 号の該当性のみを主張しており、本号の該当性については何ら主張していないが、当審査会としては、前記(5)で同項第 1 号に該当しないと判断した情報のうち、不動産鑑定士（不動産鑑定士補を含む。以下同じ。）の署名及び印影については、次の理由から本号に該当すると判断した。

ウ 不動産鑑定士の資格は、不動産の鑑定評価に関する法律（昭和 38 年法律第 152 号。以下「鑑定評価法」という。）第 4 条第 2 項及び第 3 項で定める試験に合格した者が有するものであり、同法第 15 条により、「不動産鑑定士又は不動産鑑定士補となる資格を有する者が、不動産鑑定士又は不動産鑑定士補となるには、国土交通省に備える不動産鑑定士名簿又は不動産鑑定士補名簿に氏名、生年月日、住所その他国土交通省令で定める事項の登録を受けなければならない。」とされている。

また、同法第 22 条は、「不動産鑑定業を営もうとする者は、二以上の都道府県に

事務所を設ける者にあつては国土交通省に、その他の者にあつてはその事務所の所在地の属する都道府県に備える不動産鑑定業者登録簿に登録を受けなければならない。」としており、登録の申請には、事務所ごとの専任の不動産鑑定士の氏名を記載しなければならない（同法第23条第4項）、国土交通省又は都道府県知事は不動産鑑定業者登録簿を公衆の閲覧に供さなければならない（同法第31条）。

なお、国土交通省に備える不動産鑑定士名簿については、閲覧の定めはない。

エ 不動産鑑定士は、鑑定評価法において、土地等の適正な価格の形成に資することを目的として、誠実に不動産の鑑定評価を行う責務が課せられているとともに、同法第40条以下で不当な不動産鑑定を行ったときに懲戒処分及び監督処分が行われる旨規定されており、不動産鑑定士による鑑定評価は、責務と責任を背景に業として行われていると言える。

このような事情を勘案すると、不動産鑑定士の署名（氏名）及び印影は、不動産鑑定士の資格がある以上、事業を営む個人の事業に関する情報であるといえることができる。

オ 前記のような不動産鑑定士の社会的職責を考えれば、不動産鑑定士がどの土地を評価したかを秘匿する必要はなく、不動産鑑定士の氏名を開示してもその不動産鑑定士の業務に支障があるとまでは言えない。

しかしながら、不動産鑑定士の署名及び印影は、鑑定評価書を発行するにあたって、資格ある不動産鑑定士が鑑定した旨を証明するものであり、不動産鑑定士の署名及び印影を開示すると、これらを偽造することにより、鑑定評価書自体を容易に偽造することが可能となり、ひいては、不動産鑑定士及び不動産鑑定業者等当該法人等の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれがあることから本号アに該当する。

(8) 条例第7条第2項第4号の該当性について

ア 条例第7条第2項第4号では、「公にすることにより、人の生命、身体、財産等の保護その他の公共の安全の確保及び秩序の維持に支障が生ずるおそれがある情報」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、文書2及び文書10に記録されている不動産鑑定業者の代表者印の印影並びに文書5に記録されている支社長印の印影について、本号に該当するとして非開示としているので、以下検討する。

ウ 文書2に記録されている不動産鑑定業者の代表者印の印影及び文書5に記録され

ている支社長印の印影は、開示すると、第三者に偽造されるなどして、当該法人の財産の保護に支障が生じるおそれがあることから、本号に該当する。

しかし、文書10については、明らかに不動産鑑定業者の代表者印であると認められる印影が記録されておらず、文書10に記録されている不動産鑑定業者の代表者印が本号に該当するとする実施機関の主張には理由がない。

(9) 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って、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、文書2及び文書10に記録されている情報の全部、文書3、文書4及び文書5に記録されている財価審の答申価格及び当該答申価格に基づき財政局が評定し評定依頼局あてに回答した評定価格（以下「本件評価額」という。）、文書7に記録されている取得単価（以下「本件取得単価」という。）並びに文書8に記録されている予定金額（以下「本件予定金額」という。）について、本号に該当するとして非開示としているので、以下検討する。

また、実施機関は、文書1及び文書9については条例第7条第2項第1号の該当性のみを主張しており、本号の該当性については特に主張していないが、当審査会が前記(5)で同項第1号に該当しないと判断した情報のうち、起案本文及び答申案に記録されている評価額は、文書3、文書4及び文書5に記録されている財価審の答申価格と同一の情報であることから、当審査会としては、当該評価額の本号該当性についても併せて検討することとする。

ウ 本件評価額について

(ア) 本件評価額は、本件事業用地に係る財価審の答申価格及び当該答申価格に基づき財政局が評定し評定依頼局あてに回答した評定価格であるが、横浜市財産評価基準要綱（昭和46年9月2日財政局長決裁。平成11年4月1日全部改正）によれば、財政局長は、原則として財価審の答申価格をもって評定価格とするものとされており、文書3、文書4及び文書5に記録されている財政局の評定価格はいずれも財価審の答申価格と同一であることが認められる。

また、文書 1 及び文書 9 の起案本文及び答申案に記録されている評価額は、いずれも文書 3、文書 4 及び文書 5 に記録されている答申価格と同一の情報であることが認められる。

(イ) 実施機関は、本件評価額を開示することにより、今後、他の用地取得事務において、地権者が取得予定地に関する評価額を明らかにすることを要求し、それが得られるまで用地交渉に応じないなど用地交渉が難航し、現在行っている用地取得業務及び他の用地取得業務の適正な執行に著しい支障が生じるおそれがあると主張している。

(ウ) 横浜市が公共用地を取得する場合には、横浜市の公共用地取得等に伴う損失補償基準規程（昭和43年6月達第19号。以下「損失補償基準規程」という。）に定める正常な取引価格をもって補償するものとされている。

本件評価額は、本件事業用地の公定価格を定めるものではなく、本件事業用地に係る財価審としての答申価格に過ぎないものではあるが、地権者との用地交渉を行う用地取得担当者にとっては、損失補償基準規程に定める正常な取引価格をもって用地を取得するための拠り所となるものであり、事実、実施機関は本件評価額を踏まえて地権者との交渉を行っていることが認められる。

(イ) ところで、本件事業用地の取得のように、公共目的を有する事業用地の取得とはいえ、地権者との任意交渉により用地を取得する現在の用地取得システムを前提とする限り、売り手と買い手という相対立する当事者が、一方ではなるべく高価格での売却を、他方は過大・過少補償とならないように交渉を進め、最終的には両者合意のもとに契約締結に至るものであるから、交渉の内容によっては、評価額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ことが認められる。

(オ) 契約締結後に当該評価額を開示することにより、成約価格と評価額との間に乖離があり得るという事実が実際に明らかとなり、それが公に広まった場合には、今後、未取得の土地につき他の地権者と用地交渉を行う際に、当該地権者が、評価額を明らかにしない限り交渉に応じないなどして、横浜市への土地売却に極めて非協力的な態度をとることが予想され、交渉事務が難航するなど、今後の市営地下鉄 4 号線建設事業並びに横浜環状南線・北線及びその関連街路等に係る用地取得事業の適正な遂行に支障が生じるものと考えられる。

(カ) また、同様の影響は、今後実施機関が行う他の用地取得事務にも及ぶことが予

想される。すなわち、成約価格と評価額との間に乖離があり得るという事実が公に広まった場合には、今後、実施機関が同種の用地交渉を行う際に、交渉の相手方である地権者が、評価額を明らかにしない限り交渉に応じないなどして、横浜市への土地売却に極めて非協力的な態度をとることが予想され、交渉事務が難航するなど、今後の用地取得事務の適正な遂行に支障が生じる可能性は否定できない。

- (キ) したがって、文書 3、文書 4 及び文書 5 に記録されている本件評価額及び文書 1 及び文書 9 の起案本文及び答申案に記録されている評価額のうち、地権者との価格交渉を伴う土地の取得及び交換を目的として算定された当該土地の評価額は、本号に該当する。

しかし、地権者との価格交渉を伴わない土地の処分、交換、貸付等を目的として算定された評価額及び評価対象地が標準地である場合の評価額については、これを開示しても、前記(オ)及び(カ)で述べたような用地交渉上の支障は認められず、本号に該当しない。

#### エ 本件取得単価について

- (ア) 文書 7 のうち標準地図には、市営地下鉄 4 号線に係る事業用地として既に取得した土地の位置が具体的に示されているとともに、当該土地の取得単価及び契約年月日が記録されている。

- (イ) 実施機関は、市営地下鉄 4 号線建設事業に係る用地取得事業（以下「本件用地取得事業」という。）が継続中に本件取得単価を開示すると、取得予定地の地権者が、その価格と提示額との間に差異があった場合に混乱するなど、現在行っている用地取得業務に著しい支障が生じるおそれがあるとし、本件取得単価を非開示としている。

- (ウ) しかし、土地の価格というものは、種々の価格形成要因の相互作用によって形成されるものであり、ある土地の取得価格が判明しても、他の土地の価格が当然同じ額になるものではなく、その形状、地形、方位、道路等の公共施設との位置関係などの個別要因によって取得価格に差異が生じることは当然である。

そうであるとすれば、本件用地取得事業の継続中に既取得地の価格を開示することによって、仮に、未取得地の所有者が、将来の用地取得交渉に際し、そのような個別要因の差異を無視して既取得地の取得価格と同一の価格条件に固執したり、自己の土地に係る提示額と既取得地の取得価格との間の差異に疑問を抱いた

りしたとしても、既取得地との価格決定要因における相違点を説明し、当該土地自体の適正な価格をもって契約に応じてもらえるよう努力することは、実施機関に課せられた当然の責務であり、このことをもって、今後の用地取得事務の円滑な執行に支障が生ずるおそれがあるとは言えない。

- (I) 一方、横浜市が公共用地を取得する場合には、損失補償基準規程に定める正常な取引価格をもって補償するものとされており、通常の私人間の売買と比べて交渉の余地の少ないものではあるが、実際の成約価格は、そのような限られた交渉範囲の中で、地権者の個別的事情等を考慮しながら、用地交渉担当者がその専門的知識と経験を活かして交渉を行い、最終的に両者の間で合意に至るものである。したがって、必ずしも具体的な金額が機械的に算出されるものではなく、成約価格には、地権者の意向や個別的事情等が多少なりとも反映されているものと考えられ、さらに、それが当該地権者の収入、財産等の一部を成すものであることから、大方の地権者が、このような情報を開示されたくないと考えているのが実情であると解される。

また、公共事業に伴う用地取得は、私人間における一般的な商取引とは異なり、通常、地権者の意思とはかかわりなく事業用地を取得し補償しようとするものであることから、地権者との交渉に当たっては、極めて慎重かつ厳格な手続の下での対応が求められるものである。そして、そのために、実施機関は当該地権者との間で信頼関係を構築し、維持していくことが最も重要な要素のひとつであると考えられる。

これらの点を踏まえた上で、本件取得単価を開示することによる支障について考えてみると、当該情報は、地権者の収入、資産等の一部を成す情報であるとともに、交渉における地権者の意向や個別的事情等が反映された情報であると考えられることから、このような情報を開示すると、今後未取得の土地につき地権者と交渉を行う際に、実施機関が自己の契約金額を開示するならば交渉に応じないとするなど、当該地権者が横浜市への土地売却に極めて非協力的な態度をとることが予想され、本件用地取得事業の適正な遂行に支障が生じるおそれがあると考えられる。

- (オ) したがって、文書7に記録されている本件取得単価は、本号に該当する。

オ 本件予定金額について

- (ア) 本件予定金額は、文書8のうち、本件用地取得事業を所管している交通局高速

鉄道建設部用地事務所が作成した「横浜市財産評価審議会諮問案件概要書」に記録されており、評定依頼局である交通局が、財価審への諮問に先立ち対象地の取得予定金額を算出したものであることが認められる。

(イ) 実施機関は、本件予定金額についても、本件取得単価と同様の理由、すなわち、本件用地取得事業が継続中に本件予定金額を開示すると、取得予定地の地権者が、その価格と提示額との間に差異があった場合に混乱するなど、現在行っている用地取得業務に著しい支障が生じるおそれがあるとの理由で、本件予定金額を非開示としている。

(ウ) そもそも土地の価格というものは、種々の価格形成要因の相互作用によって形成されるものであり、ある土地の取得予定金額が判明しても、他の土地の取得予定金額が当然同じ額になるものではなく、その形状、地形、方位、道路等の公共施設との位置関係などの個別要因によって価格に差異が生じることは当然であると解される。

そうであるとすれば、本件用地取得事業の継続中に本件予定金額を開示することによって、仮に他の未取得地の所有者が、そのような個別要因による差異を無視して、将来の用地取得交渉に際し、本件予定金額と同一の価格条件に固執したり、自己の土地に係る提示額と本件予定金額との間の差異に疑問を抱いたりしたとしても、本件予定金額に係る土地との価格決定要因における相違点を説明するなどして、当該土地自体の適正な価格をもって契約に応じてもらえるよう努力することは、実施機関に課せられた当然の責務であり、このことをもって今後の用地取得事務の円滑な執行に支障が生ずるおそれがあるとは言えない。

(エ) しかし、当審査会の調査によれば、本件処分時点においては、未だ交通局が本件予定金額に係る土地の地権者と交渉中であったことが認められる。

本件予定金額は、評定依頼局である交通局が自ら算定した金額であり、実際の用地交渉の際の拠り所となる価格ではないが、交通局が本件予定金額に係る土地の地権者と交渉をしている段階で、本件予定金額を開示することにより、当該土地の地権者が自己の土地に係る本件予定金額を知った場合には、交通局に対して本件予定金額又はそれ以上の金額での買い取りを要求するなどして、当該土地に係る用地交渉が難航し、ひいては本件用地取得事業の適正な遂行に支障が生じる可能性があったことは否定できない。

(オ) したがって、文書 8 に記録されている本件予定金額は、本号に該当する。

なお、本件予定金額に係る土地を既に取得している現時点においては、本件予定金額を開示することによる支障は認められない。

#### カ 不動産鑑定評価書について

(ア) 文書2及び文書10は、財価審が価格を評定する際の参考資料として使用した不動産鑑定評価書である。

(イ) 実施機関は、文書2及び文書10について、地権者との交渉内容に密接に係る情報であり、開示すると、今後他の用地取得事務において、地権者が取得予定地に関する不動産鑑定評価書を明らかにすることを要求し、それが得られるまで用地交渉に応じなくなるなど、用地交渉が難航し、現在行っている用地取得業務及び他の用地取得業務の適正な執行に著しい支障が生じるおそれがあるとして、その全てを非開示としている。

(ウ) しかし、文書2及び文書10のうち、前記(5)から(9)までにおいて、条例第7条第2項第1号、第2号、第3号及び第4号により開示しないことができると判断した情報については、改めて本号の該当性を判断するまでもない。

また、それ以外の部分に記録されている情報については、地権者との交渉内容に密接に関わる情報とは認められず、これを開示したからといって、今後他の用地取得事務において、地権者が取得予定地に関する不動産鑑定評価書を明らかにすることを要求し、それが得られるまで用地交渉に応じなくなるおそれがあるとはいえないことから、本号に該当しない。

#### (10) 横浜環状道路南線関連の文書の不存在について

申立人は、横浜環状道路南側に関しては少なくとも6件の土地を取得したと考えられ、財価審が一度も審議をしていないというのは信じられないと主張している。これに対し、実施機関は、横浜環状道路南線に係る土地は財価審への諮問要件に該当せず、また行政文書の保存年数からも、該当文書は存在していないと主張している。

当審査会が、申立人が主張する横浜環状道路南線関連の文書の存在について確認するため、平成16年1月9日に実施機関に対して事情聴取を行ったところ、横浜環状南線に係る土地については、事業主体である国が価格を決定し、当該価格をもって取得するよう横浜市土地開発公社に依頼しているため、横浜市の財価審の評価の対象となるものではない旨の説明があった。

当審査会の知るところによれば、横浜環状南線は、横浜環状道路の一部をなすと

同時に首都圏中央連絡自動車道にも位置づけられており、その事業主体は横浜市ではなく、国土交通省及び日本道路公団である。

したがって、横浜環状南線に係る財価審の審議内容が分かる文書は存在しないと  
する実施機関の説明に不合理な点はなく、この点に関する申立人の主張には理由が  
ない。

一方、横浜環状南線の関連街路の整備については、横浜市が事業主体となってい  
ることが認められる。

そこで、当該関連街路に係る土地について財価審が評価を行った事実があるか否  
かについて調査するため、当審査会が、現存する平成4年度から平成14年度までの  
財価審に係る索引簿の見分を行ったところ、この期間に財価審が当該関連街路に係  
る土地を評価したことを示す記録を認めることはできなかった。

したがって、当審査会としては、当該関連街路に係る財価審の審議内容が分かる  
文書が存在するとの確証を得ることはできなかった。

(11) 前記(5)から(9)までで述べた、開示しないことができる情報の具体的な部分は、  
別表2に示すとおりである。

#### (12) 結論

以上のとおり、実施機関が、文書1、文書2、文書9及び文書10を非開示とした  
決定は妥当ではなく、別表2に示す条例第7条第2項第1号、第2号、第3号、第  
4号及び第6号により開示しないことができる情報を除いて、開示すべきであるが、  
文書3から文書8までを一部開示とした決定は妥当である。

なお、実施機関は、財価審における審議資料の一部をそのまま答申の一部として  
用い、当該部分については条例第7条第2項第1号を適用せず、同項第6号により  
非開示とした評価額以外の部分を開示することにより、本件処分において実施機関  
が法令秘情報として扱った審議資料に関する情報を、自ら公にしていることが認め  
られるが、財価審条例第11条により非公開と定められた法令秘情報に該当する情報  
については、同条がこれを非公開とした趣旨を損なうことのないよう、より慎重な  
取扱いをすべきである。

また、実施機関は、評価対象地の地権者が個人である場合の当該土地の地番等、  
特定の個人を識別することができる情報についても、条例第7条第2項第2号の規  
定に基づき、より慎重な取扱いをすべきである。

別表 1 - 1

文書 1 に記録されている主な情報及び実施機関が非開示とした情報の概要

行政文書名	記録されている情報の概要		第 1 号による非開示部分		
文書 1	平成 11 年度 第 8 回横浜市財産評価 審議会による財産評価 について	起案表紙	決定（確認）者、起案年月日、決裁年月日、完結年月日、文書番号、主管局区・部・課等名、完結年度、類別、種別(年)、追番号、廃棄年度、件名、処理案、経費支出、決裁印	全部	
		起案本文	趣旨、諮問案件、審議会開催日時・場所・出席者、添付書類名、幹事会開催日、案件目録(議案番号、所在・地番、地目、数量、評価目的、依頼局)		
		答申案	文書番号、日付、宛名、会長名、表題		
			案件目録		議案番号、所在・地番、地目、数量、評価目的、依頼局
			第 1 号議案 第 2 号議案 第 3 号議案		目的、所在・地番、地目、数量、評価額、価格時点、評価条件、価格の種類、地形図、近隣地域図
		評価調書	表紙		表題
			案件目録		議案番号、所在・地番、地目、数量、評価目的、依頼局
	第 1 号議案 第 2 号議案 第 3 号議案		目的、所在・地番、地目、数量、評価額、価格時点、評価条件、価格の種類、位置図、価格評定調書(地域分析、個別分析、価格の算定、原案価格、路線価、摘要)、近隣地域図、鑑定評価概要書(評価対象地の概要、価格の算定過程、鑑定評価額)		
	議事録	議題、日時、開催場所、出席委員、欠席委員、開催形態、決定事項、議事、資料、特記事項、記録作成者			
	現地写真	地形図、写真 (第 1 号議案から第 3 号議案まで)			
	平成 11 年度 第 10 回横浜市財産評価 審議会による財産評価 について	起案表紙	決定（確認）者、起案年月日、決裁年月日、完結年月日、文書番号、主管局区・部・課等名、完結年度、類別、種別(年)、追番号、廃棄年度、件名、処理案、経費支出、決裁印		
		起案本文	趣旨、諮問案件、審議会開催日時・場所・出席者、添付資料名、幹事会開催日、現地調査実施状況、案件目録(議案番号、所在・地番、地目、数量、評価目的、依頼局)		

文書 1		答申案	文書番号、日付、宛名、会長名、表題		全部		
			第1号議案 第2号議案 第3号議案 第4号議案 第5号議案 第6号議案 第7号議案	目的、所在・地番、地目、数量、評価額、価格時点、評価条件、価格の種類、地形図、近隣地域図			
		評価調書	表紙	表題			
			案件目録	議案番号、所在・地番、地目、数量、評価目的、依頼局			
			第1号議案 第2号議案 第3号議案 第4号議案 第5号議案 第6号議案 第7号議案	目的、所在・地番、地目、数量、評価額、価格時点、評価条件、価格の種類、位置図、地形図、価格評定調書(地域分析、個別分析、価格の算定、原案価格、路線価、摘要)、近隣地域図、鑑定評価概要書(評価対象地の概要、価格の算定過程、鑑定評価額)			
		議事録	議題、日時、開催場所、出席委員、欠席委員、開催形態、決定事項、議事、資料、特記事項、記録作成者				
		現地写真	表紙	表題			
			地形図、写真 (第1号議案から第7号議案まで)				
		平成12年度 第7回横浜市財産評価 審議会による財産評価 について	起案表紙	決定(確認)者、起案年月日、決裁年月日、文書番号、主管局区・部・課等名、作成年度、記号、保存期間、追番号、廃棄年度、件名、処理案、経費支出、決裁印			
			起案本文	趣旨、答申内容(議案番号、所在・地番、地目、数量、評価額)、審議会開催日時・場所・出席者、幹事会開催日、現地調査実施日、添付資料名			
答申案	文書番号、日付、宛名、会長名、表題、物件の表示及び評価額(議案番号、所在・地番、地目、数量、評価額)、価格時点						
議事録	議題、日時、開催場所、出席委員、欠席委員、開催形態、決定事項、議事、資料、特記事項、記録作成者						
評価調書	表紙		表題				
	案件目録	議案番号、所在・地番、地目、数量、評価目的、依頼局					

文書 1			第1号議案 第2号議案 第3号議案 第4号議案 第5号議案	評価の目的、評価対象物件の表示及び評価額(所在・地番、地目、地積、評価額)、価格時点、評価条件、価格の種類、位置図、近隣地域図、地域要因分析表(近隣地域の範囲、街路条件、交通接近条件、環境条件、宅地造成条件、行政的条件、標準的使用と将来の動向)、地形図、個別的要因分析表兼価格評定表(街路条件、交通接近条件、環境条件、画地条件、行政的条件、その他の条件、最有効使用、原案価格の査定、路線価)、不動産鑑定評価概要書(評価対象地の概要、価格の算定過程、鑑定評価額)、評価先例等からの比準価格算定表(評価先例等、時点修正、標準化補正、地域要因の比較、個別的要因の比較、価格形成要因の比較、備考)	全部	
		現地写真	表紙	表題		
			地形図、写真 (第1号議案から第5号議案まで)			
	平成13年度 第5回横浜市財産評価 審議会による財産評価 について	起案表紙	決裁(確認)者、起案年月日、決裁年月日、文書番号、主管局区・部・課等名、作成年度、記号、保存期間、追番号、廃棄年度、件名、処理案、経費支出、決裁印			
		起案本文	趣旨、答申内容(議案番号、所在・地番、地目、地積、評価額、総額、依頼局及び評価目的)、審議会開催日時・場所・出席者、幹事会開催日、現地調査実施日、添付資料名			
		答申案	文書番号、日付、宛名、会長名、表題、物件の表示及び評価額(議案番号、所在・地番、地目、地積、評価額、総額、依頼局及び評価目的)、価格時点			
		会議録	議題、日時、開催場所、出席委員、欠席委員、開催形態、決定事項、議事、資料、特記事項、記録作成者			
		評価調書	表紙	表題		
			案件目録	議案番号、所在・地番、地目、数量、評価目的、依頼局		

文書 1		第 1 号議案 第 2 号議案 第 3 号議案 第 4 号議案 第 5 号議案 第 6 号議案	評価の目的、評価対象物件の表示及び評価額(所在・地番、地目、地積、評価額)、価格時点、評価条件、価格の種類、位置図、近隣地域図、地域要因分析表(近隣地域の範囲、街路条件、交通接近条件、環境条件、宅地造成条件、行政的条件、標準的使用と将来の動向)、地形図、個別的要因分析表兼価格評定表(街路条件、交通接近条件、環境条件、画地条件、行政的条件、その他の条件、最有効使用、原案価格の査定、路線価)、不動産鑑定評価概要書(評価対象地の概要、価格の算定過程、鑑定評価額)、評価先例等からの比準価格算定表(評価先例等、時点修正、標準化補正、地域要因の比較、個別的要因の比較、価格形成要因の比較、備考)	全部
	現地写真	地形図、写真 (第 1 号議案から第 6 号議案まで)		

別表 1 - 2

文書 2 に記録されている主な情報及び実施機関が非開示とした情報の概要

行政文書名	記録されている情報の概要	第 1 号 による 非開示 部分	第 4 号 による 非開示 部分	第 6 号 による 非開示 部分	
文書 2 不動産鑑定評価書(東急不動産株式会社) (平成 11 年度第 8 回横浜市財産評価審議会に際し作成したもの)	表紙	全部		全部	
					表題、不動産鑑定業者の名称・電話番号
					鑑定評価額、対象不動産の表示(所在地、地目、地積)、鑑定評価の対象となった権利、権利者、鑑定評価額の価格時点、実査日、鑑定評価を行った日、鑑定評価の依頼目的及び条件、依頼目的及び条件と価格の種類との関連、縁故又は特別の利害関係、添付資料名、鑑定評価額決定の理由の要旨(一般的要因、対象不動産の自然的位置及び近隣地域の状況、対象不動産の状況、最有効使用の判定、鑑定評価方式の適用と鑑定評価額の決定)
	添付資料	別紙 1 (比準価格試算表(土地))、別紙 2 (収益価格試算表(土地 - 直接法))、別紙 3 (地価調査基準地価格を規準とした価格)、対象不動産位置図、地形図、取引事例位置図、公図写、対象不動産写真			

文書 2	不動産鑑定評価書（上出不動産鑑定事務所） （平成 11 年度第 8 回横浜市財産評価審議会に際し作成したもの）	表紙	番号、表題、不動産鑑定業者の名称・住所・電話番号・FAX 番号、注意事項、社印	全部	全部			
			番号、日付、表題、宛名、不動産鑑定業者の名称・住所・社印・代表取締役の氏名・代表者印、不動産鑑定士の署名・印、鑑定評価額、対象不動産の表示(所在地番、現況地目、地積)、鑑定評価の対象となった権利及び権利者、価格時点その他(価格時点、鑑定評価を行った日、価格の種類、縁故又は特別の利害関係、鑑定評価の依頼目的、評価の条件)、鑑定評価額決定の理由の要旨(対象不動産の確認、対象不動産の位置、一般的要因、都筑区の概況及び近隣地域の範囲、近隣地域の状況、対象不動産の状況、対象不動産の最有効使用、評価)、添付資料名			不動産鑑定業者の代表者印		
		添付資料	別紙(1)(対象不動産価格算出表)、別紙(2)(比準表)、別紙(3)(取引事例等の概要・要因別格差率表)、別紙(4)(収益価格試算表)、位置図、市道認定路線図、道路台帳平面図、公図写、都市計画図、写真					
	不動産鑑定評価書（京浜不動産鑑定所） （平成 11 年度第 10 回横浜市財産評価審議会に際し作成したもの）	表紙	番号、表題、不動産鑑定業者の名称・住所・電話番号			全部	全部	
			番号、日付、表題、宛名、不動産鑑定業者の名称・社印・代表取締役の氏名・代表者印、鑑定評価額、対象不動産の表示(所在及び地番、地目、種別、公簿数量)、評価の条件、価格時点、鑑定評価額の依頼目的、鑑定評価を行った日付、価格の種類、この鑑定評価に関する縁故又は利害関係の有無、対象不動産の確認、鑑定評価額決定の理由の要旨(地域分析、個別分析、対象不動産の最有効使用、評価)、不動産鑑定士の署名・印、添付資料名					不動産鑑定業者の代表者印
		添付資料	別紙(1)(比準表)、別紙(2)(収益価格試算表)、位置図、事例位置図、公図写、写真					

文書 2	不動産鑑定評価書（上出不動産鑑定事務所） （平成 11 年度第 10 回横浜市財産評価審議会に際し作成したもの）	表紙	番号、表題、不動産鑑定業者の名称・住所・電話番号・FAX 番号、注意事項、社印	全部	不動産鑑定業者の代表者印	全部
			番号、日付、表題、宛名、不動産鑑定業者の名称・住所・社印・代表取締役の氏名・代表者印、不動産鑑定士の署名・印、鑑定評価額、対象不動産の表示および所有者（所在地番、地目、地積、所有者）、価格時点その他（価格時点、鑑定評価を行った日、価格の種類、縁故または特別の利害関係、鑑定評価の依頼目的、評価の条件）、鑑定評価額決定の理由の要旨（対象不動産の確認、対象不動産の位置、一般的要因、港北区の概況及び近隣地域の範囲、近隣地域の状況、対象不動産（標準的画地）の状況、対象不動産の最有効使用、評価）、添付資料名			
		添付資料	別紙(1)(対象不動産価格算出表)、別紙(2)(比準表)、別紙(3)(取引事例等の概要・要因別格差率表)、別紙(4)(収益価格試算表)、日吉駅前計画図、位置図、地形図、公共下水道台帳、市道認定路線図、道路台帳平面図、公図写、都市計画図、写真			
	不動産鑑定評価書（東急不動産株式会社） （平成 12 年度第 7 回横浜市財産評価審議会に際し作成したもの）	表紙	表題、不動産鑑定業者の名称・電話番号			
			番号、日付、宛名、表題、不動産鑑定業者の名称・住所、不動産鑑定士の氏名、鑑定評価額、対象不動産の表示（所在地、地目、地積）、鑑定評価の対象となった権利、権利者、鑑定評価額の価格時点、実査日、鑑定評価を行った日、鑑定評価の依頼目的及び条件、依頼目的及び条件と価格の種類との関連、縁故又は特別の利害関係、添付資料名、鑑定評価額決定の理由の要旨（一般的要因、対象不動産の自然的位置及び近隣地域の状況、対象不動産の状況、最有効使用の判定、鑑定評価方式の適用と鑑定評価額の決定）			
		添付資料	別紙 1 (比準価格試算表(土地))、別紙 2 (収益価格試算表(土地 - 直接法))、別紙 3 (地価調査基準地価格を規準とした価格)、対象不動産位置図・取引事例位置図、地形図、公図写、対象不動産写真			

文書 2	不動産鑑定評価書（上出不動産鑑定事務所） （平成12年度第7回横浜市財産評価審議会に際し作成したもの）	表紙	番号、表題、不動産鑑定業者の名称・住所・電話番号・FAX番号、注意事項、社印	全部	全部	
			番号、日付、表題、宛名、不動産鑑定業者の名称・住所・社印・代表取締役の氏名・代表者印、不動産鑑定士の署名・印、鑑定評価額、対象不動産の表示(所在地番、現況地目、地積)、鑑定評価の対象となった権利及び権利者、価格時点その他(価格時点、鑑定評価を行った日、価格の種類、縁故または特別の利害関係、鑑定評価の依頼目的、評価の条件)、鑑定評価額決定の理由の要旨(対象不動産の確認、対象不動産の位置、一般的要因、都筑区の概況及び近隣地域の範囲、近隣地域の状況、対象不動産の状況、対象不動産の最有効使用、評価)、添付資料名			不動産鑑定業者の代表者印
		添付資料	別紙(1)(対象不動産価格算出表)、別紙(2)(比準表)、別紙(3)(取引事例等の概要・要因別格差率表、公示価格等の概要・要因別格差率表)、別紙(4)(収益価格試算表)、位置図、市道認定路線図、道路台帳平面図、公図写、都市計画図、写真			不動産鑑定業者の代表者印
	表紙	番号、表題、不動産鑑定業者の名称・住所・電話番号・FAX番号、注意事項、社印	不動産鑑定業者の代表者印			
	不動産鑑定評価書（上出不動産鑑定事務所） （平成13年度第5回横浜市財産評価審議会に際し作成したもの）		番号、日付、表題、宛名、不動産鑑定業者の名称・住所・社印・代表取締役の氏名・代表者印、不動産鑑定士の署名・印、不動産鑑定士補の署名・印、鑑定評価額、対象不動産の表示(所在地番、現況地目、地積)、鑑定評価の対象となった権利及び権利者、価格時点その他(価格時点、鑑定評価を行った日、価格の種類、縁故または特別の利害関係、鑑定評価の依頼目的、評価の条件)、鑑定評価額決定の理由の要旨(対象不動産の確認、対象不動産の位置、一般的要因、都筑区の概況及び近隣地域の範囲、近隣地域の状況、対象不動産の状況、対象不動産の最有効使用、評価)、添付資料名		不動産鑑定業者の代表者印	

文書 2		添付資料	別紙(1)(対象不動産価格算出表)、別紙(2)(比準表)、別紙(3)(取引事例等の概要・要因別格差率表、公示価格等の概要・要因別格差率表)、別紙(4)(収益価格試算表)、位置図、公図写、市道認定路線図、道路台帳平面図、都市計画図、写真		
	不動産鑑定評価書(飯田不動産鑑定事務所)(平成13年度第5回横浜市財産評価審議会に際し作成したもの)	表紙	番号、表題、鑑定評価地点、不動産鑑定業者の名称、注意事項	不動産鑑定業者の代表者印	
			表題、日付、宛名、不動産鑑定業者の名称・住所・社印・代表取締役の氏名・代表者印、鑑定評価額、対象不動産の表示(町名、字、地番、地目、地積)、対象不動産の所有権及びその他の権利の確認、依頼目的、鑑定評価条件及び価格の種類、価格時点、鑑定評価を行った年月日、縁故又は特別の利害関係、鑑定評価額の決定理由の要旨(一般的要因、地域要因、対象不動産の状況、最有效使用の判定、鑑定評価方式の適用及び鑑定評価額の決定)、不動産鑑定士の氏名・印		
		添付資料	別表1・別表2(採用した取引事例)、別表3(採用した取引事例・公示地・基準地)、別表4(比準価格等算出表)、位置図、公図写、駐車場区割、写真		

別表1 - 3

文書3に記録されている主な情報及び実施機関が非開示とした情報の概要

行政文書名		記録されている情報の概要		第6号による非開示部分
文書 3	財産の評価について(平成11年度財管第3914号)	起案表紙	起案年月日、決裁年月日、完結年月日、文書番号、主管局区・部・課等名、完結年度、類別、種別(年)、追番号、廃棄年度、件名、処理案、決裁印	
		起案本文	評価の目的、評価対象物件の表示・評価額等(所在・地番、地目、地積、評価の目的、評価額、価格の種類)、価格時点、評価条件、評定、添付資料名	評価額
		財産(土地)評価について(回答)案	文書番号、日付、宛名、発信者名、表題、目的、所在・地番、地目、数量、地積、評価額、価格時点、評価条件、価格の種類、評定区分、地形図、近隣地域図	評価額

文書 3	答申 (平成11年12月24日横財第16号)	文書番号、日付、宛名、会長名、会長印、表題	評価額
	第1号議案 第2号議案 第3号議案	目的、所在・地番、地目、数量、評価額、価格時点、評価条件、価格の種類、地形図、近隣地域図、位置図	
	現地写真	地形図、写真 (第1号議案から第3号議案まで)	
	財産(土地)の価格の評定について(依頼) (平成11年11月26日財用調第303号)	文書番号、日付、宛名、発信者名、表題、受付印、目的、符号、所在・地番、地目、地積、所有者、評価条件、特記事項、添付書類名、担当課等、位置図、案内図、公図複合図(写)、公図(写)、求積図、全部事項証明書(土地)	
	財産(土地)の価格の評定について(依頼) (平成11年10月14日交用事第345号)	文書番号、日付、宛名、発信者名、表題、受付印、目的、財産の所在等(番号、所在地番等、地目、地積、所有者)、評価条件、添付書類名、担当課等、位置図、地形図、計画図、公図写、横浜市高速鉄道4号線日吉～中山間の鉄道事業免許申請について(写)、免許状、工事施行認可申請書、認可書、日吉～中山間建設計画図	
財産(土地)の価格の評定について(依頼) (平成11年11月15日下用第158号)	文書番号、日付、宛名、発信者名、表題、受付印、目的、符号、財産の所在・地番、地目、地積、所有者・買受予定者・備考、評価条件、添付書類名、担当課等、位置図、案内図、公図写、測量図、現況図		

別表1 - 4

文書4に記録されている主な情報及び実施機関が非開示とした情報の概要

行政文書名	記録されている情報の概要	第2号による非開示部分	第6号による非開示部分
文書 4 財産の評価について (平成11年度財管第3918号)	起案表紙		評価額
	起案本文		

	財産（土地）の価格の評定について（回答）案	案 1	文書番号、日付、宛名、発信者名、表題、評価の目的、評価対象物件の表示・評価額等（所在・地番、地目、地積、評価額）、価格時点、評価条件、価格の種類、評定区分、地形図、近隣地域図		評価額	
		案 2	文書番号、日付、宛名、発信者名、表題、評価の目的、評価対象物件の表示・評価額等（所在・地番、地目、地積、評価額）、価格時点、評価条件、価格の種類、評定区分、地形図、近隣地域図	地形図・近隣地域図における個人名及び地番	評価額	
		案 3	文書番号、日付、宛名、発信者名、表題、評価の目的、評価対象物件の表示・評価額等（所在・地番、地目、地積、評価額）、価格時点、評価条件、価格の種類、評定区分、地形図、近隣地域図		評価額	
		案 4	文書番号、日付、宛名、発信者名、表題、評価の目的、評価対象物件の表示・評価額等（所在・地番、地目、地積、評価額）、価格時点、評価条件、価格の種類、評定区分、地形図、近隣地域図	地形図における個人名及び地番	評価額	
		案 5	文書番号、日付、宛名、発信者名、表題、評価の目的、評価対象物件の表示・評価額等（符号、所在・地番、地目、地積・評価額）、価格時点、評価条件、価格の種類、評定区分、地形図、近隣地域図		評価額	
	財産評価について（答申）（平成 12 年 2 月 23 日横財第 20 号）	表題、日付、宛名、会長名、会長印、表題				
		案件目録	議案番号、所在・地番、地目、数量、評価目的、依頼局			
		第 1 号議案	目的、所在・地番、地目、数量、評価額、価格時点、評価条件、価格の種類、地形図、近隣地域図		評価額	
		第 2 号議案	目的、所在・地番、地目、数量、評価額、価格時点、評価条件、価格の種類、地形図、近隣地域図	地形図・近隣地域図における個人名及び地番	評価額	

文書 4	現地写真	第3号議案	目的、所在・地番、地目、数量、評価額、価格時点、評価条件、価格の種類、地形図、近隣地域図		評価額
		第4号議案	目的、所在・地番、地目、数量、評価額、価格時点、評価条件、価格の種類、地形図、近隣地域図	地形図における個人名及び地番	評価額
		第5号議案 第6号議案 第7号議案	目的、所在・地番、地目、数量、評価額、価格時点、評価条件、価格の種類、地形図、近隣地域図		評価額
		表紙	表題		
		地形図、写真（第1号議案）			
		地形図、写真（第2号議案）		地形図における個人名及び地番	
		地形図、写真（第3号議案）			
		地形図、写真（第4号議案）		地形図における個人名及び地番	
		地形図、写真（第5号議案から第7号議案まで）			
	財産（土地）の価格の評定について（依頼） （平成12年1月11日港湾事管第243号）	文書番号、日付、宛名、発信者名、表題、受付印、目的、符号、財産の所在・地番、地目、地積、所有者・買受予定者・備考、評価条件、特記事項、添付資料名、担当課等、位置図、案内図、公図写、地積測量図、現況図			
	財産（土地）の価格の評定について（依頼） （平成12年1月14日緑政令第677号）	文書番号、日付、宛名、発信者名、表題、受付印、目的、財産の所在・地番、地目、地積、所有者・備考、評価条件、添付資料名、担当課等、位置図、案内図、公図写、測量図			

文書 4	財産（土地） 価格査定依頼書 （平成12年1月28日交用事第565号）	文書番号、日付、宛名、発信者名、表題、受付印、目的、財産の所在・地番、地目、地積、所有者、評価条件、特記事項、添付資料名、担当係・担当者、位置図、地形図、計画図、概測図、地上権設定範囲(案)、公図写、全部事項証明書（土地）、横浜市高速鉄道4号線日吉～中山間の鉄道事業免許申請について(写)、免許状、市営地下鉄4号線(日吉～中山間)計画概要		
	財産（土地）の価格の評定について（依頼） （平成12年1月14日緑政用第678号）	文書番号、日付、宛名、発信者名、表題、受付印、目的、財産の所在・地番、地目、地積、所有者・備考、評価条件、添付資料名、担当課等、位置図、案内図、公図写、求積図・地積測量図		
	財産（土地）の価格の評定について（依頼） （平成11年11月19日福障福第575号）	文書番号、日付、宛名、発信者名、表題、受付印、目的、符号、財産の所在・地番、地目、地積、所有者・買受予定者・備考、添付資料名、担当課等、位置図、案内図、換地図		

別表1 - 5

文書5に記録されている主な情報及び実施機関が非開示とした情報の概要

行政文書名	記録されている情報の概要	第2号による非開示部分	第4号による非開示部分	第6号による非開示部分
文書 5 財産（土地）評価について （平成12年度財管第3920号）	起案表紙	決裁（確認）者、起案年月日、決裁年月日、文書番号、主管局区・部・課等名、作成年度、記号、保存期間、追番号、廃棄年度、件名、処理案、経費支出、決裁印		
	起案本文	趣旨、評価対象物件の表示及び評価額(番号、所在・地番、地目、数量、評価額)、価格時点、根拠規定		評価額
	財産（土地）の価格の評定について（回答）	案1 文書番号、日付、宛名、発信者名、表題、評価目的、 案2 評価対象物件の表示及び評価額(所在・地番、地目、地積、 案3 評価額)、 案4 価格時点 案5		評価額

文書 5	財産評価について(答申) (平成12年12月5日横財第13号)	文書番号、日付、宛名、会長名、会長印、表題、物件の表示及び評価額(議案番号、所在・地番、地目、数量、評価額)、価格時点			評価額
	現地写真	地形図、写真(第1号議案)		支社長印	
		地形図、写真(第2号議案)	地形図における個人名及び地番		
		地形図、写真(第3号議案)			
		地形図、写真(第4号議案及び第5号議案)	地形図における個人名		
	財産(土地)の価格の評定について(依頼)(平成12年10月27日財用調第341号)	文書番号、日付、宛名、発信者名、表題、受付印、目的、財産の所在・地番、地目、地積、所有者、添付資料名、担当課等、位置図、公図、実測図、座標面積成果表、仮換地変更指定通知(文書番号、日付、宛名、発信者名、支社長印、表題、受付印、仮換地変更内容、仮換地図、仮換地位置図)、全部事項証明書(土地)			
	財産(土地)の価格の評定について(依頼)(平成12年9月13日緑政用第575号)	文書番号、日付、宛名、発信者名、表題、受付印、目的、符号、財産の所在・地番、地目、地積、所有者・買受予定者・備考、添付資料名、担当課等、位置図、案内図、公図写、測量図、全部事項証明書(土地)			
	財産(土地)の価格の評定について(依頼)(平成12年10月27日交用事第210号)	文書番号、日付、宛名、発信者名、表題、受付印、目的、財産の所在等(番号、所在地番等、地目、地積、所有者)、添付書類名、担当課等、位置図、地形図、計画図、公図写、全部事項証明書(土地)、免許状、認可書			

文書 5	財産（土地）の価格の評定について（依頼）（平成12年10月19日緑政用第590号）	文書番号、日付、宛名、発信者名、表題、受付印、目的、符号、財産の所在・地番、地目、地積、所有者・買受予定者・備考、添付資料名、担当課等、案内図、位置図、公図写、測量図、全部事項証明書（土地）、平面図			
	財産（土地）の価格の評定について（依頼）（平成12年10月12日緑政用第586号）	文書番号、日付、宛名、発信者名、表題、受付印、目的、符号、財産の所在・地番、地目、地積、所有者・備考、添付資料名、担当課等、案内図、位置図、土地の表示（町名、地番、現況地目、所有者）、公図写、実測図、地形図、全部事項証明書（土地）			

別表 1 - 6

文書 6 に記録されている主な情報及び実施機関が非開示とした情報の概要

行政文書名	記録されている情報の概要	第 2 号 による 非開示部分	
文書 6	評価関連資料（平成 11 年度第 8 回横浜市財産評価審議会 市営地下鉄 4 号線関連）	都市計画図、道路台帳平面図、道路台帳区域線図、地形図、公共下水道台帳平面図、水道配管平面図、ガス管状況図、日吉～中山間建設計画図、路線価図	ガス管状況図における個人名
	評価関連資料（平成 11 年度第 10 回横浜市財産評価審議会 市営地下鉄 4 号線関連）	横浜市財産評価審議会諮問予定案件事前相談書（主管局課、担当者、電話、事業名・事業年度、評価目的、土地又は建物の所在・地番、地目・面積又は構造・床面積、用途地域等、所有者名、財産区分、会計区分、内部調整状況、経緯・事業計画の概要等）、位置図、地形図、全部事項証明書（土地）、地積測量図、土地所在図、横浜市高速鉄道 4 号線日吉～中山間の鉄道事業免許申請について（写）、免許状、市営地下鉄 4 号線（日吉～中山間）計画概要、地上権設定範囲（案）、ガス管状況図、路線価図、商業施設図、道路地図、ファクシミリ送付文、道水路等境界明示図・復元図、都市計画図、市道認定路線図、道路台帳平面図、道路台帳区域線図、公共下水道台帳平面図、水道配管平面図	ガス管状況図における個人名

別表 1 - 7

文書 7 に記録されている主な情報及び実施機関が非開示とした情報の概要

行政文書名		記録されている情報の概要	第 2 号による非開示部分	第 6 号による非開示部分
文書 7	評価関連資料 (平成 12 年度第 7 回横浜市財産評価審議会市営地下鉄 4 号線関連)	標準地図、公図写、不動産登記簿謄本、横浜市高速鉄道 4 号線日吉～中山間の鉄道事業免許申請について(写)、工事施行認可申請書、日吉～中山間建設計画図、市営地下鉄 4 号線(日吉～中山間)計画概要、都市計画図、地形図、道路台帳平面図、道路台帳区域線図、水道配管平面図、公共下水道台帳平面図、ガス管状況図、路線価図	ガス管状況図における個人名	標準地図における取得単価

別表 1 - 8

文書 8 に記録されている主な情報及び実施機関が非開示とした情報の概要

行政文書名		記録されている情報の概要	第 2 号による非開示部分	第 6 号による非開示部分
文書 8	評価関連資料 (平成 13 年度第 5 回横浜市財産評価審議会市営地下鉄 4 号線関連)	横浜市財産評価審議会諮問案件概要書(事業名・事業開始年度、総事業面積、評価目的、土地又は建物の所在・地番、用途地域等、地目、取得予定面積又は構造・床面積等、取得時期、予定金額、取得財源又は保有会計、取得経過・進捗率、所有者名、主管課、添付資料名)、事業区域及び取得箇所に係る図面、横浜市高速鉄道 4 号線日吉～中山間の鉄道事業免許申請について(写)、免許状、認可書、横浜市報、神奈川県公報、都市計画図、都市計画図、道路台帳区域線図、道路台帳平面図、市道認定路線図、公共下水道台帳平面図、水道配管平面図、ガス管状況図、路線価図	ガス管状況図における個人名	横浜市財産評価審議会諮問案件概要書における予定金額

別表 1 - 9

文書 9 に記録されている主な情報及び実施機関が非開示とした情報の概要

行政文書名		記録されている情報の概要		第 1 号による非開示部分
文書 9	平成 9 年度第 7 回財産評価審議会による財産評価について	起案表紙	決定(確認)者、起案年月日、決裁年月日、完結年月日、文書番号、主管局区・部・課等名、完結年度、類別、種別(年)、追番号、廃棄年度、件名、処理案、経費支出、決裁印	全部
		案件目録	議案番号、所在・地番、地目、数量、評価目的、依頼局	

文書 9		答申案	文書番号、日付、宛名、会長名、表題		全部	
			第1号議案 第2号議案 第3号議案 第4号議案	目的、符号、所在・地番、地目、数量、評価額、価格時点、評価条件、価格の種類		
		評価調書	表紙	表題		
			案件目録	議案番号、所在・地番、地目、数量、評価目的、依頼局		
			第1号議案 第2号議案 第3号議案 第4号議案	目的、符号、所在・地番、地目、数量、評価額、価格時点、評価条件、価格の種類、位置図、地形図、価格評定調書(地域分析、個別分析、価格の算定、原案価格、路線価、摘要)、鑑定評価概要書(評価対象地の概要、価格の算定過程、鑑定評価額、特記事項)		
		質疑要旨	委員による意見・質問等、価格の決定			
現地写真	地形図、写真 (第1号議案から第4号議案まで)					

別表 1 - 10

文書 10 に記録されている主な情報及び実施機関が非開示とした情報の概要

行政文書名	記録されている情報の概要	第1号 による 非開示 部分	第4号 による 非開示 部分	第6号 による 非開示 部分
文書 10 不動産鑑定評価書(橋本不動産鑑定事務所) (平成9年度第7回横浜市財産評価審議会に際し作成したもの)	表紙	全部	不動産鑑定業者の代表者印 (該当する情報なし)	全部

文書 10		添付資料	別紙[ 1 ](標準的価格試算表)、別紙[ 2 ](取引事例の概要及び要因別格差率)、別紙[ 3 ](土地に帰属する純収益試算)、別紙[ 4 ](開発法の適用による対象地 1 の算出根拠)、別紙[ 5 ](開発法の適用による対象地 2 の算出根拠)、別紙[ 6 ](開発法の適用による対象地 3 の算出根拠)、別紙[ 7 ](開発法の適用による対象地 4 の算出根拠)、対象不動産位置図、位置図、対象不動産案内図、求積図、公図写、路線価図、都市計画図、現況写真、鑑定評価専門用語の説明	全部		全部
----------	--	------	--	----	--	----

別表 2

実施機関が非開示とした情報のうち、当審査会が、条例第7条第2号第1号、第2号、第3号、第4号及び第6号に該当し、開示しないことができると判断した部分

行政文書名		第1号	第2号	第3号	第4号	第6号
文書 1 文書 9	起案本文					地権者との価格交渉を伴う土地の取得及び交換を目的として算定された当該土地の評価額
	答申案	評価調書をそのまま用いた部分に記載されている評価額、価格時点、評価条件及び価格の種類/近隣地域図	評価対象地の地権者が個人である場合の当該土地の地番、地形図及び写真			
	評価調書	評価額/価格時点/評価条件/価格の種類/価格評定調書/地域要因分析表/個別的要因分析表兼価格評定表/不動産鑑定評価概要書/評価先例等からの比準価格算定表/位置図/近隣地域図				
	議事録	決定事項/議事				
	質疑要旨	全部				
文書 2 文書 10	鑑定評価額/価格時点/実査日/価格の種類/評価の条件/対象不動産の確認/鑑定評価額決定の理由の要旨/比準価格試算表/収益価格試算表/地価調査基準地価格を規準とした価格/対象不動産価格算出表/比準表/取引事例等の概要・要因別格差率表/公示価格等の概要・要因別格差率表/採用した取引事例・公示地・基準地/標準的価格試算表/土地に帰属する純収益試算/開発法の適用による対象地の算出根拠/位置図等(評価対象地のみを表示した図面を除く)/基準地を撮影した写真/駐車場区割図	鑑定評価対象地の地権者が個人である場合の当該土地の地番及び権利者の氏名/当該土地の位置が表示された図面(位置図、地形図、公図写、市道認定路線図、道路台帳平面図、都市計画図、対象不動産位置図、対象不動産案内図、路線価図等)/当該土地の求積図/当該土地及び近隣地を撮影した写真		不動産鑑定士及び不動産鑑定士補の署名及び印	文書 2 に記録されている不動産鑑定業者の代表者印	

文書 3					地権者との価格交渉を伴う土地の取得及び交換を目的として算定された当該土地の評価額
文書 4 文書 5		地形図に記録されている個人の氏名及び地番			地権者との価格交渉を伴う土地の取得及び交換を目的として算定された当該土地の評価額
文書 6		ガス管状況図に既得されている個人の氏名（横浜市職員の氏名を除く）			
文書 7		ガス管状況図に既得されている個人の氏名（横浜市職員の氏名を除く）			取得単価
文書 8		ガス管状況図に既得されている個人の氏名（横浜市職員の氏名を除く）			予定金額

《 参 考 》

審 査 会 の 経 過

年 月 日	審 査 の 経 過
平成14年10月16日	・実施機関から諮問書並びに非開示及び一部開示理由説明書を受理
平成14年11月15日 (第2回第一部会) 平成14年11月22日 (第3回第二部会)	・諮問の報告
平成14年12月11日	・異議申立人から意見書を受理
平成15年3月13日 (第280回審査会)	・部会で審議する旨決定
平成15年11月7日 (第23回第一部会)	・審議
平成15年12月5日 (第25回第一部会)	・異議申立人の意見陳述
平成16年1月9日 (第26回第一部会)	・実施機関から事情聴取 ・審議
平成16年1月23日 (第27回第一部会)	・審議
平成16年2月6日 (第28回第一部会)	・審議
平成16年2月20日 (第29回第一部会)	・審議
平成16年3月5日 (第30回第一部会)	・審議
平成16年3月19日 (第31回第一部会)	・審議