

答 申

第1 審査会の結論

実施機関の決定は妥当である。

第2 諮問事案の概要

1 行政文書の開示請求

異議申立人は、平成25年7月3日、奈良県情報公開条例（平成13年3月奈良県条例第38号。以下「条例」という。）第6条第1項の規定に基づき、奈良県知事（以下「実施機関」という。）に対し、「〇〇町〇〇における協定単価（〇〇〇円/㎡）は、平成〇〇年〇〇月〇〇日に提示・決定されました。1. その有効期限 2. 〇〇〇円/㎡の鑑定書等の根拠 3. 協定単価より高く買収された事例（単価）・安く買収された事例（単価）」の開示請求（以下「本件開示請求」という。）を行った。

2 実施機関の決定

平成25年7月17日、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（1）開示する行政文書のとおり特定した上で、（2）開示しない部分を除いて開示する旨の行政文書の一部開示決定（以下「本件決定」という。）を行い、（3）開示しない理由を付して、異議申立人に通知した。

（1）開示する行政文書

郡山土木事務所で保管している県道大和郡山広陵線に係る平成18年度土地取得台帳

（2）開示しない部分

- ア 平成〇〇年〇〇月〇〇日に提示・決定された〇〇町〇〇における協定単価（〇〇〇円/㎡）の有効期限
- イ 〇〇〇円/㎡の鑑定書等の根拠
- ウ 協定単価より安く買収された事例（単価）

（3）開示しない理由

- ア （2）のア及びウ
当該文書を作成又は取得していないため
- イ （2）のイ
保存期間の満了により、当該文書を既に廃棄したため

3 異議申立て

異議申立人は、平成25年8月2日、本件決定を不服として、行政不服審査法（昭和37年法律第160号）第6条の規定に基づき、実施機関に対し、本件決定の取消

しを求める異議申立てを行った。

当該異議申立てについて、異議申立人は、平成25年9月10日、本件開示請求のうち「協定単価より高く買収された事例（単価）」に対応する文書として、実施機関が「郡山土木事務所で保管している県道大和郡山広陵線に係る平成18年度土地所得台帳」を開示した決定について、異議申立てを取り下げた。

4 諮問

平成25年8月19日、実施機関は、条例第19条の規定に基づき、奈良県情報公開審査会（以下「当審査会」という。）に対して、当該異議申立てに係る諮問を行った。

第3 異議申立人の主張要旨

1 異議申立ての趣旨

協定単価（〇〇〇円/㎡）、平成〇〇年〇〇月〇〇日に提示 1. その有効期限
2. 〇〇〇円/㎡の鑑定書等の根拠 3. 協定単価より安く買収された事例の開示決定処分
の取消しを求めます。

2 異議申立ての理由

平成〇〇年〇〇月〇〇日の協定単価に基づいて、以降買収されてきたにもかかわらず文書保存は永久にすべきであり開示してください。また、協定単価より安く買収された事例はあるのか開示してください。

第4 実施機関の説明要旨

実施機関が、理由説明書及び口頭理由説明において説明している本件決定の理由は、おおむね次のとおりである。

1 理由説明書

本件開示請求は、平成〇〇年〇〇月〇〇日に提示のあった協定単価について、その有効期限、〇〇〇円/㎡の鑑定書等の根拠、協定単価より安く買収された事例（単価）等の開示を求めるものである。

開示請求の趣旨は、平成〇〇年〇〇月〇〇日、郡山土木事務所が県道大和郡山広陵線道路事業に伴う用地取得のため、〇〇郡〇〇町〇〇地区の自治会長、自治会役員〇名及び地権者〇名の計〇名との協議の場において、「現況地目が田である土地については用地買収単価を一平方メートル当たり〇〇〇円」と設定した際
の有効期限に関する文書の開示を求めているものと解された。

(1) 協定単価の有効期限

公共事業に必要な土地等の取得に係る補償額は、契約締結時における正常な取引価格をもって算定するものとしている。正常な取引価格は、「奈良県の公共用地の取得に伴う損失補償基準細則別記1 土地評価事務処理要領」により算定しており、

その算定に際しては、不動産鑑定業者による鑑定評価額や公示価格の標準地価格、奈良県地価調査基準地価格等の一平方メートル当たりの価格（単価）を参考に、各地権者が所有する土地の形状、面積等の個別的要因を勘案し、必要に応じて時点修正等を行っている。

公共事業に伴う用地買収は、各地権者と個別に用地交渉を行い契約締結することがほとんどであるが、まれに地元から「当該地区の地権者と契約する際には、個別に用地交渉せず、土地の買収単価を統一してほしい。」等の要望により統一的な単価（いわゆる「協定単価」）を設定した後、各地権者に対し、土地代金以外の建物移転料等も含めた補償額を提示（いわゆる「価格提示」）し、契約する場合がある。

当該〇〇地区の地権者〇名の所有地については、地元からの要望で「個別交渉はしないでほしい。」とのことであったため、「協定単価」を一平方メートル当たり〇〇〇円と設定したが、その有効期限については特に定めていない。

仮に、協定単価を定めてから価格提示まで長期間を要し、地価の変動等により協定価格と正常な取引価格の間に差異が生じる場合には、再度価格を算定し直す等により対応している。したがって、協定単価の有効期限は必ずしも定める必要はなく、本件開示請求に係る協定単価についても有効期限を定めていない。

以上のことから、当該開示請求に係る行政文書は存在しておらず、「当該文書を作成又は取得していない」ため不開示としたものである。

（２）〇〇〇円／㎡の鑑定書等の根拠

「協定単価」を定める方法として、不動産鑑定業者の鑑定評価を基に算定する場合と実施機関が地価公示の標準地等から比準して算定する場合とがある。協定単価の根拠となる行政文書は、前者の場合は不動産鑑定業者から提出された不動産鑑定評価書、後者の場合は地価公示の標準地等から比準した算定根拠を説明した文書が該当する。なお、協定単価の根拠となる行政文書は、現在は保有していないため、当該協定単価が不動産鑑定評価書により定められたのか、あるいは地価公示の標準地等から比準して算定されたのかは不明である。

当該協定単価が不動産鑑定評価書により定められたのであれば、不動産鑑定評価書については原本が保存されるほか、その写しが用地買収の際に作成される行政文書である事業執行伺の添付書類として保存され、また、地価公示の標準地等から比準して算定されたのであれば、地価公示の標準地等から比準した算定根拠を説明した文書については、事業執行伺の添付書類として保存されていたことが考えられる。

不動産鑑定評価書の文書分類は、郡山土木事務所における文書分類表では、N（土木）02（用地）00（総括）00（総括）08（各種・調査報告関係書）に該当し、保存期間は、「5年」と定められている。また、事業執行伺の文書分類は、同文書分類表では、N（土木）02（用地）00（総括）00（総括）02（用地一般）に該当し、保存期間は、「5年」と定められている。

本件開示請求に係る平成〇〇年〇〇月に定めた協定単価に基づいて買収価格を決定した用地を買収した事例は、平成〇〇年までの間にいくつか存在するが、それ以降は存在しない。したがって、当該協定単価が不動産鑑定評価書により定められた場合、地価公示の標準地等から比準して算定された場合のいずれの場合であっても、協定単価の根拠となる行政文書は保存期間が満了している。また、当該協定価格に

基づいて価格を決定すべき未買収の用地は存在しないことから、保存期間を延長して引き続き当該文書を保有する必要はない。当該文書を廃棄した記録は保存されていないのであるが、これらの状況から、当該文書は保存期間の満了により当該文書を既に廃棄したものと判断し、不開示としたものである。

(3) 協定単価より安く買収された事例（単価）

平成〇〇年以降、県道大和郡山広陵線道路事業に伴う用地取得において、現況地目が「田」である土地については、すべて一平方メートル当たり〇〇〇円以上の金額で買収しており、〇〇〇円未満の金額で買収した事例は存在しない。このため、協定単価より安く買収した事例について記載された行政文書は作成又は取得していないため不開示としたものである。

(4) まとめ

本件開示請求については、「協定単価の有効期限」及び「協定単価より安く買収された事例（単価）」については請求に係る文書を作成又は取得していないことを理由に、また、「〇〇〇円/㎡の鑑定書等の根拠」については既に廃棄したことを理由に不開示としたものである。

2 口頭理由説明

協定単価については明文の根拠はない。協定単価は各地権者に補償額を提示する前の段階において統一的な単価について合意するものであり、口頭により伝えている。

また、協定単価は地元の要望を受けて定められるものであり、短期間で買収できることが想定されていることから、有効期限は定めていない。

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、その第1条にあるように、県政に対する県民の理解と信頼を深め、県民の県政への参加を促進し、もって県民の知る権利への理解を深めつつ、県の有するその諸活動を県民に説明する責務が全うされるようにするとともに、公正で開かれた県民本位の県政を一層推進することを目的として制定されたものであり、その解釈・運用に当たっては、県民の行政文書開示請求権を十分尊重する見地から行わなければならない。

したがって、当審査会は県民の行政文書開示請求権を十分尊重するという条例の趣旨に従い、実施機関の意見聴取のみにとどまらず、審査に必要な関係資料の提出を求め、当審査会により調査を行い、条例の適用について判断することとした。

2 行政文書の不存在について

異議申立人は、「〇〇町〇〇における協定単価（〇〇〇円/㎡）は、平成〇〇年〇〇月〇〇日に提示・決定されました。1. その有効期限 2. 〇〇〇円/㎡の鑑定書

等の根拠 3. 協定単価より安く買収された事例（単価）」の開示を求めているのに対し、実施機関は、当該文書を作成又は取得していないため、又は、保存期間の満了により、当該文書を既に廃棄したため不存在であると主張しているの、以下検討する。

(1) 協定単価の有効期限

本件開示請求のうち「1. その有効期限」については、県道大和郡山広陵線道路事業において、実施機関が地権者に提示したいいわゆる協定単価が効力を有する期限について記載した文書の開示を求めているものと解される。

実施機関は、協定単価とは、各地権者に補償額を提示する前の段階で、自治会等からの要望を受けて、統一的な単価により契約することについてあらかじめ合意された単価であり、明文の規定に基づくものではなく、また、有効期限についても通常定めることはないため、これを記載した文書は作成していないと説明している。

ところで、用地買収交渉において地権者に提示する価格については、将来にわたって不変のものではなく、地価の変動等に対応して見直す必要が生じることが想定されるところである。

この点について実施機関は、協定単価は自治会等からの要望を受けて合意されるものであり、早期に契約が締結されることが見込まれることから、あらかじめ有効期限を定めるのではなく、将来見直す必要が生じた際には改めて算定し直すことにより対応していると説明している。

これらを勘案すると、有効期限を記載した文書を作成していないという実施機関の説明に、特段不自然、不合理な点はなく、当該文書が存在すると推測させる特段の事情もない。

したがって、当該文書は存在しないと判断する実施機関の説明は是認できると判断する。

(2) ○○○円/㎡の鑑定書等の根拠

本件開示請求のうち「2. ○○○円/㎡の鑑定書等の根拠」については、当該協定単価の算定根拠となる不動産鑑定評価書その他の文書の開示を求めているものと解される。

実施機関は、当該文書の保存期間は5年であり、開示請求時点においては当該保存期間は満了しているため既に廃棄したと説明している。

ところで、奈良県行政文書管理規則（平成13年3月奈良県規則第79号）第8条第2項は、保存期間が満了した行政文書について、職務の遂行上必要があると認めるときは、一定の期間を定めて当該保存期間を延長することができることとされている。

そこで、県道大和郡山広陵線道路事業においては未買収の土地が残っているため、当該文書について、保存期間を延長した上で引き続き保存する必要性の有無を確認する必要がある。

この点について実施機関は、地権者に提示する価格は時間の経過に伴う地価の変動等に対応して見直すものであることから、平成11年に作成された当該文書を現在まで保存する必要性はなかったと説明している。

当該文書については、作成されてから開示請求時点まで十数年が経過していることから、当該文書を廃棄したという実施機関の説明に、特段不自然、不合理な点はなく、当該文書が存在すると推測させる特段の事情もない。

したがって、当該文書は存在しないとす実施機関の説明は是認できると判断する。

(3) 協定単価より安く買収された事例（単価）

本件開示請求のうち「3. 協定単価より安く買収された事例（単価）」については、県道大和郡山広陵線道路事業において当該協定単価より安く買収された事例について記載された文書の開示を求めているものと解される。

実施機関の説明によると、過去に用地買収により取得した事例については、全て土地取得台帳等に記録しており、これを検索したところ、県道大和郡山広陵線道路事業の買収地で当該協定単価より安く買収された事例は存在しなかったとのことである。

これらを勘案すると、当該協定単価より安く買収された事例について記載された文書を作成していないという実施機関の説明に、特段不自然、不合理な点はなく、当該文書が存在すると推測させる特段の事情もない。

したがって、当該文書は存在しないとす実施機関の説明は是認できると判断する。

3 結 論

以上の事実及び理由により、当審査会は「第1 審査会の結論」のとおり判断する。

第6 審査会の審査経過

当審査会の審査経過は、別紙のとおりである。

(別 紙)

審 査 会 の 審 査 経 過

年 月 日	審 査 経 過
平成 2 5 年 8 月 1 9 日	・ 実施機関から諮問を受けた。
平成 2 5 年 9 月 2 6 日	・ 実施機関から理由説明書の提出を受けた。
平成 2 6 年 3 月 1 3 日 (第 1 7 2 回審査会)	・ 実施機関から不開示理由等を聴取した。 ・ 事案の審議を行った。
平成 2 6 年 5 月 1 4 日 (第 1 7 3 回審査会)	・ 答申案のとりまとめを行った。
平成 2 6 年 5 月 3 0 日	・ 実施機関に対して答申を行った。

(参 考)

本 件 答 申 に 関 与 し た 委 員

(五十音順・敬称略)

氏 名	役 職 名	備 考
いしだひでじろう 石田榮仁郎	近畿大学名誉教授（憲法）、弁護士	会長代理
いるめよしお 以呂免義雄	弁護士	
ちはらみえこ 千原美重子	臨床心理士	
ほそみみえこ 細見三英子	元産経新聞社記者	
みなみがわ あきひろ 南川 諦弘	大阪学院大学大学院法務研究科教授 （行政法）、弁護士	会 長