

京都市情報公開・個人情報保護審査会答申情第14号の概要

請求内容	特定優良賃貸住宅関係公文書
所管課	都市計画局都市企画部都市総務課、都市計画局住宅室住宅政策課
所管課の決定	公文書の不存在による非公開決定
審査会の結論	実施機関が行った不存在による非公開決定処分は妥当である。
不服申立人の主張	<p>1 コンビ基準（コンビシステム特優賃設計基準）について</p> <p>(1) 特定優良賃貸住宅（以下「特優賃」という。）の供給計画はコンビ基準を満たす必要があり、特優賃の事業認定に不可欠であり、築後において適不適の問題が発生した場合、実施機関にコンビ基準がなければ、対応が不可能であり、業務の遂行に不可欠といえる。</p> <p>(2) 当時の京都市特優賃事業選定委員会の事務局は住宅企画課（現 住宅政策課）に置かれ、特優賃基準の適合審査は市（選定）と京都市住宅供給公社（以下「公社」という。）（審査）が合同で行われた。同委員会事務局においては、コンビ基準の保有は、必要欠くべからざるところである。</p> <p>2 みなし特優賃根拠文書（特優賃の認定外である4戸が、特優賃認定の12戸と併せて特優賃とみなされる扱いをされた根拠規定が記載された文書）について</p> <p>(1) 住宅金融公庫（以下「公庫」という。）融資では、民間賃貸住宅は1棟単位、1棟同一条件であることが求められ、特優賃であることが公庫融資の条件であることを公庫から聞いた。したがって、認定外4戸に特優賃みなし扱いがされたことは平易に推認される。</p> <p>(2) 特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律（以下「特優賃法」という。）第5条第1項に、当初の認定計画と同一性を失わない限度として、供給計画の変更についての規定「特優賃みなし扱いの規定」が設けられている。京都市特優賃住宅供給制度実施要綱は、京都市においても「特優賃みなし扱いの規定」が設けられたことが示される。</p> <p>3 供給計画変更文書（供給計画の変更認定申請書及び同変更認定書）について 京都市が事業者に交付した利子補給金が、補助金等の予算の執行の適正化に関する法律に抵触する行政犯の要件を構成し、そのキーポイントが供給計画の変更認定書である。供給計画の変更後のものによって「特優賃みなし扱い」が認定外4戸になされなければ、公庫融資の申込書は受け付けられない。</p> <p>4 建設資金借入申込書について 公社宛ての公庫発行の総額決定通知書を所管で保有の事例があり、公庫に係る公文書が作成の有無によって保有の有無が決定づけられるものではない。</p>
所管課の主張	<p>1 コンビ基準について 公社管理となる特優賃については、京都市特定優良賃貸住宅建設基準のほか、コンビ基準も満たす必要があるが、コンビ基準の適合審査については公社が実施することから、実施機関はコンビ基準を保有していない。実施機関では、平成15年度以降、特優賃の供給認定を実施していないが、念のためコンビ基準を探索したが、保有の事実は認められなかった。</p> <p>2 みなし特優賃根拠文書について 実施機関は、本件団地12戸について、特優賃供給計画の認定申請を受け、申請どおり12戸について特優賃としての認定を行った。実施機関は戻り住戸4戸について、これまで特優賃として取り扱ったことではなく、特優賃とみなす理由も</p>

	<p>うことから、異議申立人のいう文書は作成していない。さらに、「1棟全16戸が同一条件でなければ融資は行われない」との主張については、公庫に確認したところ、融資に当たっては、全戸が一定の公庫融資基準を満たすことを求めており、全戸が特優賃であることを求めてはいないとのことであり、公庫融資を受けたことが、全戸特優賃であることを保証するものではない。</p> <p>3 供給計画変更文書について</p> <p>本件団地については、認定計画に従って建設、管理されており、これまで認定計画の内容自体に変更をもたらすような変更はなく、認定外住戸を特優賃とみなす扱いをした事実もないことから、もとより供給計画変更認定申請を行う必要はなく、当該申請書を取得しておらず、また、申請がない以上、供給計画変更認定通知書を作成していない。</p> <p>4 建設資金借入申込書について</p> <p>建設資金借入申込書は、特優賃の事業主が、その建設資金の融資を公庫に申し込む際に作成するものであり、申込みに当たっても実施機関を経由するものでないことから、当該申込書を取得していない。</p>
審査会の判断	<p>1 コンビ基準について</p> <p>実施機関の説明によると、京都市では平成15年度以降、特優賃の認定を行っておらず、今後も行う予定がないことから、現在、コンビ基準を保有していないでも特優賃業務の遂行に支障はなく、万が一、特優賃の建築後に、基準への適不適の問題が生じても、コンビ基準をその都度公社から借り受けければよいだけであるとのことであった。</p> <p>当審査会は、少なくとも、現段階で、コンビ基準を保有していないし、実務上も保有の必要がないとする実施機関の説明について、特に不合理な点はないものと認める。</p> <p>2 みなし特優賃根拠文書及び供給計画変更文書について</p> <p>(1) 当審査会が、実施機関に対して、本件団地全16戸に対して公庫融資が行われている理由の説明を求めたところ、公庫融資は、対象となる全住戸が公庫の融資基準を満たすことを求めており、特優賃であることを求めているものではなく、また、戻り住戸は特優賃ではないから、建設費の補助も家賃減額補助も行っていないとの説明があった。</p> <p>(2) 当審査会において、特優賃供給計画認定申請書等を確認したところ、いずれの文書においても特優賃対象戸数は12戸とされていた。異議申立人の主張については、「特優賃みなし扱い」という制度があるとする異議申立人独自の解釈に基づく推論によるものであり、供給計画の変更が行われていないとする実施機関の主張には特に不合理な点はないものと認められる。なお、認定外住戸を含めて利子補給の対象となっているが、それによって当該認定外住戸が特優賃みなし扱いになるものではない。</p> <p>(3) 以上から、みなし特優賃根拠文書及び供給計画変更文書が存在しないとする実施機関の説明について、特に不合理な点はないものと認める。</p> <p>3 建設資金借入申込書について</p> <p>建設資金借入申込書は、特優賃の事業主が、その建設資金の融資を公庫に申し込む際に作成するものであり、申込みに当たっても実施機関を経由するものでないことから、当該申込書を取得していないとの主張について、特に不合理な点はないものと認める。</p>