

答 申 情 第 3 7 号

平 成 2 6 年 9 月 8 日

京 都 市 長 様

京都市情報公開・個人情報保護審査会

会 長 佐 伯 彰 洋

(事務局 総合企画局情報化推進室情報管理担当)

京都市情報公開条例第17条第1項の規定に基づく諮問について (答申)

平成26年5月16日付け都住政第60号をもって諮問のありました下記のことについて、
別紙のとおり答申します。

記

住宅供給公社に対する指導書の不存在による非公開決定についての異議申立てに対する決定 (諮問情第67号)

(別紙)

1 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。

2 異議申立ての経過

- (1) 異議申立人は、平成26年3月31日に、実施機関に対し京都市情報公開条例（以下「条例」という。）第6条第1項の規定により、「特優賃の修繕費用に関する件について、住宅政策課が公社に指導を行ったときの指導書」について、公文書公開請求（以下「本件請求」という。）を行った。
- (2) 実施機関は、本件請求について「請求に係る公文書を作成していないため。」との理由を付し、不存在による非公開決定（以下「本件処分」という。）をし、平成26年4月14日付けで、異議申立人に対し通知した。
- (3) 平成26年4月16日、異議申立人は本件処分を不服として、行政不服審査法第6条の規定により、本件処分を取り消すことを求める異議申立てを行った。

3 異議申立ての趣旨

異議申立ての趣旨は、本件処分の取消しを求めるというものである。

4 実施機関の主張

不存在による非公開決定通知書、理由説明書及び審査会での職員の説明によると、実施機関の主張は、おおむね次のとおりであると認められる。

(1) 特定優良賃貸住宅について

特定優良賃貸住宅（以下「特優賃」という。）とは、特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律に基づき、主に中堅所得者向けの良質な賃貸住宅として、市長から認定を受けた住宅のことである。認定は住戸単位で行っており、認定を受けた住戸に対しては、建設費補助、家賃減額補助及び利子補給の公的助成が講じられることがある。

特優賃について、実施機関から京都市住宅供給公社（以下「公社」という。）に対し「家賃減額補助に係る書類の受付や指導」、「入居希望者の資格審査」及び「供給計画及び賃貸計画に従った適正な管理が行われるための管理状況の把握や指導」に係る業務を委託している。

また、公社は、異議申立人が居住していた特優賃のオーナーから、同住宅の管理業務を受託している。

(2) 本件請求に係る経過について

ア 異議申立人は、特優賃である特定住戸（以下「本件特優賃」という。）を平成25年11月1日に退去した。

イ 平成25年11月3日、本件特優賃において、異議申立人の立会いの下、公社の職員が修繕を必要とする箇所を特定し、それを受けて同行していた業者が退去修繕費用の算定を行ったうえで、公社の職員から異議申立人に対し、修繕する全ての箇所の説明を行い、賃貸人であった異議申立人が負担すべき費用として84,672円を提示した。

異議申立人から、修繕費用について納得できないとの回答があり、修繕費用に関する説明を記載した文書を提出するよう要求があった。

ウ 平成25年11月5日、公社においてイで記載した文書を作成したため取りに来ていただきたい、と異議申立人に電話で連絡したが、異議申立人から「障子の破れや汚れ、部屋の壁のクロス汚れ等の修繕費用について、異議申立人が負担することに納得できないため公社には行かない。また、納得できない点について説明が欲しい。」との要望があった。これを受けて、異議申立人の立会いの下、改めて本件特優賃において説明するための調整を後日行うことを約束し、電話を終了した。

エ 平成25年11月6日、公社は、異議申立人が負担すべき修繕費用について再度検証を行い、修繕費用を42,073円に変更した。同日、異議申立人に架電し本件特優賃にて再度退去修繕費用の説明を行うことを提案したところ、異議申立人から、本件特優賃に行く必要性及び異議申立人が負担すべき修繕費用について尋ねられたため、その電話で公社から説明を行った。

これに対し、異議申立人から「それでも修繕費用について納得できない、本件特優賃での立会いも拒否する。」との回答があった。これを踏まえ、公社は本件については早期に決着をつけ、次の方の入居を図る方が経営上有利であるとの判断から異議申立人に修繕費用を求めないこととし、「公社が異議申立人の転居先を訪れ、退去修繕費用について0円で合意した旨の承諾を頂きたい。」と提案したが、異議申立人からは「承諾書を郵送してほしい。」との回答があった。

オ 平成25年11月8日、公社から異議申立人に対し、修繕費用に関する承諾書を郵送したところ、異議申立人が、金額欄に数字が未記載（付箋に「0円」と記載。）であったことから、承諾書の再送を求めた。同月11日に再送したが、金額欄の「0円」が鉛筆で書かれていたことを理由とし再送を求められ、同月12日に金額欄に「0円」と印字した承諾書を郵送したところ、同月14日付けで、異議申立人が承諾書に署名及び押印を行い、公社へ返送した。

カ なお、特優賃の退去の際の公社の一般的な手続は以下のとおりである。

(7) 特優賃の入居者が退去する場合、公社は業者を伴い退去者宅へ赴き、退去者の立会いの下、改装明細書を使用しながら修繕が必要な箇所を確認し、その場でオーナーと退去者それぞれが負担すべき修繕費用を算定する。退去者に対しては、修繕が必要な箇所や退去者が負担すべき修繕費用を提示しながら説明を行っている。

(イ) 公社は、退去者が修繕費用を納得した場合に、その確認の意味で退去者自ら承諾書に修繕金額を記載し、押印してもらう事務を運用している。

(ロ) 公社は、退去者から承諾書を受け取ると、修繕が必要な箇所、数量、単価及びそれらの総額等が記載された退去住宅修繕工事見積書を作成し退去者に郵送する手続を取っている。

キ 平成25年11月29日、異議申立人が実施機関を訪れ「当初請求額の84,672円について、金額の明細が明かされなかったこと、その後に請求額が40,000円、更に0円と減額されたことから、修繕費用の算定に誤りがあったのではないか。」と申し入れたうえで、修繕費用の根拠を示してほしいとの要望があった。

ク 平成25年12月4日、異議申立人が実施機関に対して、修繕費用の算定について、国土交通省（以下「国交省」という。）のガイドラインに沿っているかとの質問があったため、実施機関から異議申立人に対し、ガイドライン（平成16年2月に国交省が発表した改訂版）には沿っているが説明不足であった旨の回答を行った。

ケ 平成25年12月13日、実施機関から異議申立人に対し、実施機関から公社に対して、修繕費用について、経過等を含め異議申立人に丁寧に説明するように伝えた旨を口頭により回答した。

コ 平成26年3月28日、公社から異議申立人に対し、これまでの経過等の説明が記載された文書を郵送した。

(3) 本件処分について

(2)ケで記載したとおり、平成25年12月に、実施機関から公社に対して、修繕費用について、経過等を含め異議申立人に丁寧に説明するよう伝えたが、これは口頭により行っており、公文書を作成していない。

そもそも本件は、オーナーから管理業務を受託している公社と異議申立人との間の契約内容及びその説明が争点となっており、これについて、実施機関から公社に委託している業務内容とは関連がないため、本来は、公社と異議申立人の間で納得のいくまで話し合うべきものである。

しかし、公社による説明が異議申立人にとって納得できるものではなかったことから、実施機関に相談があり、実施機関としても、京都市の外郭団体であるという点を考慮し、公社に対し事実関係について問い合わせ、違法又は不当な修繕費用の算定を行った事実はないことを確認したので、文書で指導する必要はないと判断し、公社から異議申立人に対し、丁寧な説明をするよう口頭で指導したものである。

なお、本件に係る国交省が示したガイドラインについては、平成23年8月に再改定

版が公表されており、平成26年4月以降に、実施機関から公社に対して、最新のガイドラインの適用について検討するよう口頭で指導している。

5 異議申立人の主張

異議申立書によると、異議申立人の主張は、おおむね次のとおりである。

- (1) 本件特優賃からの退去時に公社による修繕費用の審査が行われ、84,672円の修繕費用が示されたが、その明細の掲示はなく、納得いかなかったため、修繕費用に関する書面に押印することを拒んだ。理由は国交省のガイドラインに沿ってなかった。

退去立会後見積書なしの状況の中「結論から言います。¥84,672押印して下さい。」と言われた事実がある。

後日、公社職員から電話があり、修繕費用は40,000円でどうかと言われたため当初の掲示額との違いを知るため、それぞれの明細を求めたところ一旦電話が切られた後、再度電話があり、修繕費用は0円でどうかと言われた。その後白紙の書面に押印を求められた事実もある。

- (2) 公社の課長は、実施機関の調査に対して、白紙の書面に押印を強く求めたこと及び国交省の23年度のガイドラインを守らず、16年度のガイドラインを使用していた事実があると認めている。今後23年度のガイドラインに切り換えると聞いている。

- (3) 不正の事実があるのに指導書が存在しないのは納得できない。

6 審査会の判断

当審査会は、実施機関の主張及び異議申立人の主張を基に審議し、次のとおり判断する。

- (1) 本件請求の対象となる公文書について

本件請求の対象となる公文書は、異議申立人が本件特優賃を退去する際の修繕費用に係る公社の対応について、実施機関が公社に対して指導を行ったときの指導書であると認められる。

- (2) 本件処分について

ア 異議申立人は、公社が行った修繕費用の算定について、本来ならば平成23年8月改訂後の国交省のガイドラインを用いるべきところを、平成16年のガイドラインを使用し、また見積書も示さず当初84,672円の書類に押印を求められ、その後4万円、0円と金額が変わり、白紙の書面に押印を求められたという不正の事実がある

にもかかわらず、指導書が存在しないのは納得できないと主張する。

イ これに対し、実施機関は、管理業務は実施機関から公社に委託している業務とは関連がないため、本来は公社と異議申立人の話し合いで解決することが望ましいと考えているが、公社が京都市の外郭団体という点を考慮し、事実関係について問い合わせ、その結果、修繕費用の算定について違法又は不当な事実はないことを確認したため、文書で指導する必要はないと判断し、異議申立人に対して親切で丁寧な説明を行うよう公社に対し口頭で指導したものであると説明する。

ウ 異議申立人が請求している「指導書」は、異議申立人が本件特優賃から退去する際の修繕費用を巡る公社の対応に係るものである。

退去の際の修繕費用に関しては、公社が特優賃のオーナーから受託している管理業務の一つとして行われているものであって、実施機関から公社に委託した業務ではないことから、直接実施機関が公社を指導すべき事項とは認められない。

また、国交省のガイドライン（「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」平成23年8月改訂版）には、「近時の裁判例や取引等の実務を考慮のうえ、原状回復の費用負担のあり方等について、…あくまでも現時点において妥当と考えられる一般的な基準をガイドラインとしてとりまとめたものである。したがって、…その使用を強制するものではなく、原状回復の内容、方法等については、最終的には契約内容、物件の使用状況等によって個別に判断、決定すべきものであると考えられる。」と記載されていることから、公社が平成23年度改訂前の古いガイドラインを使用して修繕費用を算定した点について、違法又は不当であるということとはできない。

以上の点を考慮すると、文書で指導する必要はないと判断し、異議申立人に親切で丁寧な説明を行うよう公社に対して指導したという実施機関の説明については、特段不合理なものとは認められない。

(3) なお、京都市の100%出資法人である公社が古いガイドラインを使用していたことや修繕費用の説明方法についての議論はあり得ると思うが、その点は本件請求に係る公文書が作成されていないことを理由とする本件処分に対する当審査会の結論を左右するものではない。

(4) 以上により、「1 審査会の結論」のとおり判断する。

(参 考)

1 審議の経過

平成26年	5月16日	諮問
	7月4日	実施機関からの理由説明書の提出
	8月12日	実施機関の職員の理由説明（平成26年度第3回会議）
	9月8日	審議（平成26年度第4回会議）

※ 異議申立人から意見書の提出はなかった。また、異議申立人から意見陳述の希望がなかったため、意見の聴取は行わなかった。

- 2 本件諮問について調査及び審議を行った部会
第1部会（部会長 佐伯 彰洋）