

答 申 情 第 6 4 号

平成 2 9 年 4 月 2 6 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 1 8 条第 1 項の規定に基づく諮問について (答申)

平成 2 8 年 1 1 月 2 4 日付け建都市第 1 7 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

当時の市長との間で交わした権利変換に関する覚書等の不存在による非公開決定事案についての審査請求に対する裁決 (諮問情第 9 7 号)

(別紙)

1 審査会の結論

諮問庁が行った不存在による非公開決定処分は妥当である。

2 審査請求の経過

- (1) 審査請求人は、平成28年10月13日に、諮問庁に対して、京都市情報公開条例第6条第1項の規定により、次のとおり公開を請求した。

現**に(◆◆第一種市街地再開発施行地区)に関して、市長と▲▲との間で交わした、権利変換(店舗と自宅の権利の変換)についての覚書(以下「本件請求1」という。)

上記地区に関して、当時の京都市土地開発公社と▲▲との間で交わした土地売買契約書(以下「本件請求2」という。)

- (2) 諮問庁は、本件請求1及び本件請求2に係る公文書を保有していないため、不存在による非公開決定処分(以下「本件処分」という。)をし、平成28年10月26日付けで、その旨及び理由を次のとおり審査請求人に通知した。

請求に係る文書は、◆◆第一種市街地再開発事業の施行に際し、京都市が▲▲氏と締結した権利変換に関する覚書及び京都市土地開発公社が▲▲氏と締結した土地売買契約書であり、対象の文書を探索したが、当該資料の保有が確認できないため

- (3) 審査請求人は、平成28年11月10日に、本件処分を不服として、行政不服審査法第2条の規定により、本件処分の取消しを求める審査請求をした。

3 審査請求の趣旨

本件審査請求の趣旨は、本件処分の取消しを求めるというものである。

4 諮問庁の主張

弁明書及び審査会での職員の説明によると、諮問庁の主張は、おおむね次のとおりであると認められる。

- (1) 第一種市街地再開発事業について

ア 第一種市街地再開発事業の概要

市街地再開発事業とは、市街地の土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、都市計画法及び都市再開発法で定めるところに従って行われる建築物及び建築敷地の整備並びに公共施設の整備に関する事業並びにこれに附帯する事業である。

老朽木造建築物が密集している平面的な市街地等において、細分化された敷地の統合、不燃化された共同建築物の建築、公園、広場、街路等の公共施設の整備等を行うことにより、都市における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図ることを事業の目的としている。

実施にあたっては、施行地区内に従前の権利者が所有していた建築物等を除却し、いったん更地としたうえで新しい道路・公園等の公共施設の整備された再開発ビル(施設建築物)の整備を行う。

従前権利者の権利は、第一種市街地再開発事業においては権利変換によって新しく建築される施設建築物等に関する権利に一括して変換される。この際に、従前権利者が従前権利に見合う形で事業の実施後に取得する施設建築物の床のことを通常「権利床」と呼んでいる。

さらに、市街地再開発事業は、従来十分な高度利用が行われていなかった土地の区域において「健全かつ合理的な高度利用」を図る事業であるため、施設建築物の床に余剰の部分が生じる。このような余剰な床のことを通常「保留床」と呼んでおり、従前の権利者が追加的に購入したり(増床)、公募により第三者に売却したりして、市街地再開発事業に必要な資金を賄うために使われる。

イ 市街地再開発事業における権利変換に関する処分について

市街地再開発事業においては、施行地区内に従前の権利者が所有していた建築物等を除却し、いったん更地としたうえで、新しく建築される施設建築物等に関する権利に一括して変換(権利変換)される。権利変換に関する処分については、権利変換の内容を定めた権利変換計画の案を二週間公衆の縦覧に供し、意見書の提出があったときはその内容を審査し、再開発審査会の議決及び知事の認可を受けたうえで、計画の内容を公告し、関係権利者に関係事項を通知することによって行う。(都市再開発法第72条～第86条)

(2) 本件請求1及び本件請求2に係る文書について

ア 本件請求1に係る文書について

請求があったのは、◆◆地区第一種市街地再開発事業の施行に際し、京都市が▲▲氏と締結した権利変換に関する覚書である。権利変換に関する覚書については、権利者全員と個別に締結されており、権利者の一人であった▲▲氏とも締結したものである。

イ 本件請求2に係る文書について

請求があったのは、◆◆地区第一種市街地再開発事業の施行に際し、京都市土地開発公社を通じて先行買収を実施した際に、京都市土地開発公社が▲▲氏と締結した土地売買契約書である。

権利変換については、店舗部分のみを権利変換の対象とし、住居部分については、買収することとなったため、権利者所有の土地について売買契約を締結したものである。

(3) 請求に係る公文書が存在しないことについて

ア 本件請求1に係る文書について

(ア) 権利変換に関する覚書については、権利変換計画案の策定にあたり、権利者と権利変換の内容について確認をするために取り交わされたものと考えられるが、権利変換の関係処分が行われ、権利変換計画が確定した時点で、当該覚書については保管する必要がなくなるため、事業終了後一定期間経過後に廃棄されたものと考えられる。

(イ) 本件審査請求を受けて、当時の文書の保存期間について調査したところ、平成元年における文書の保存年限を定めた文書保存分類表（以下「文書保存分類表」という。）が確認でき、そこには権利変換計画の保存期間が10年と示されていた。

権利変換計画の保存年限が10年であり、それに付随する覚書については、特段保存期間の定めのない文書であるが、仮に権利変換計画と同様の扱いがなされていたとしても、その保存期間は10年間であり、10年経過後のいずれかの時点で廃棄されたものと考えられる。

イ 本件請求2に係る文書について

(ア) ▲▲氏所有の土地については、京都市土地開発公社が買収したのち、京都市が同公社から買い取っており、京都市は▲▲氏と直接、土地売買契約を取り交わしておらず、契約書についても作成・保有していない。参考資料として京都市土地開発公社から写しを取得した可能性は否定できないが、その場合でも、参考資料としての位置づけであり、事業終了後一定期間経過後に廃棄されたものと考えられる。

(イ) 本件審査請求を受けて、当時の文書の保存期間について調査したところ、文書保存分類表が確認でき、そこには土地売買契約に関する文書の保存期間が10年と示されていた。

仮に、京都市土地開発公社から土地売買契約書の写しを取得していたとしても、京都市が直接契約したのではなく、特段保存期間の定めのない文書であるが、京都市の土地売買契約の文書と同様の扱いがなされていたとしても、その保存期間は10年間であり、10年経過後のいずれかの時点で廃棄されたものと考えられる。

(4) 以上のとおり、本件処分に違法又は不当な点はない。

5 審査請求人の主張

審査請求書、反論書及び審査会での審査請求人の説明によると、審査請求人の主張は、次のとおりである。

(1) 全般について

ア 京都市が手掛けた市街地再開発事業であり、地権者の権利に関わる同意書、覚書、契約書の資料、文書が不存在ということ事態がおかしい。もっと真剣に探索して頂きたい。公の自治体の信用問題である。

イ 自分が探したところ権利変換に関する覚書が出てきた。土地売買契約書を含めて出てきたものについては、審査会資料として提出しており、京都市が不存在としていた覚書は実際にあるのだということが明らかになった。京都市がなぜこのようなことを隠すのかということが不思議で仕方ない。

ウ 京都市の市街地再開発事業について、京都市と話し合いをする中で、当初父親は反対していた。新しい場所での商売は厳しい中、京都市がどうしても京都市民のために協力してほしいと主張するため、京都市のためになるのであればということで、土地を提供して覚書を交わすことになった。過去に遡ってでも資料を残していくべきである。これだけ協力してきたのに腹立たしい。死活問題である。

(2) 本件請求1について

権利変換についての覚書について、権利変換計画案の策定にあたり、権利者と権利変換の関係処分が行われ権利変換計画が確定した時点で、当該覚書について保管する必要がなくなるため、事業終了後一定期間経過後に廃棄されたものであると考えられるとあるが、◆◆第一種市街地再開発施行地区は、京都市の名のもとに行われた市街地再開発事業であり、△△地区市街地再開発事業に生かされるものである。

そのような大切な覚書、資料を保管する必要がなくなるなど、あってはならないことであると思う。ましてや、事業終了後一定期間経過後に廃棄されたものと考えられる。廃棄したというのであれば、いつ誰の指示で廃棄したものか、及び廃棄したことがわかる記録を示してもらいたい。

(3) 本件請求2について

▲▲氏の土地については、公社が買収したのち京都市が同公社から買い取っており、

京都市は▲▲氏と直接、土地売買契約を取り交わしておらず、契約書についても作成、保有していないとあるが、京都市の市街地再開発事業であり、公社は京都市の外郭団体である。京都市が直接土地売買契約していなくとも、資料として保管するものであると思う。廃棄されたものと考えられるのであれば、いつ誰の指示で廃棄されたものか、及び廃棄したことがわかる記録を示してもらいたい。

6 審査会の判断

当審査会は、諮問庁の主張及び審査請求人の主張を基に審議し、下記のとおり判断する。

(1) 本件請求1及び本件請求2に係る文書について

ア 本件請求1に係る文書について

本件請求1に係る文書は、◆◆地区第一種市街地再開発事業の施行に際し、京都市と▲▲氏とが締結した権利変換に関する覚書である。

イ 本件請求2に係る文書について

本件請求2に係る文書は、◆◆地区第一種市街地再開発事業の施行に際し、京都市土地開発公社と▲▲氏とが締結した土地売買契約書である。

(2) 本件処分について

ア 本件請求1について

(ア) 諮問庁は、権利変換に関する覚書については権利者全員と個別に締結されており、権利者の一人であった▲▲氏とも締結したものであるが、当該覚書は権利者と権利変換の内容を確認するために取り交わしたものであり、権利変換計画が確定した時点で保管の必要がなくなるため、一定期間経過後に廃棄されたものと考えられると主張する。

当時の文書の保存期間について、平成元年の文書保存分類表において、権利変換計画の保存期間は10年とされており、諮問庁は、権利変換計画に付随する覚書については、特段保存期間の定めのない文書であるが、仮に権利変換計画と同様の扱いがなされていたとしても、その保存期間は10年間であり、10年経過後のいずれかの時点で廃棄されたものと考えられると主張する。

(イ) 当審査会は、諮問庁から示された文書保存分類表（現在の諮問庁に相当する計画局都市整備部市街地再開発課決定）を確認したところ、「権利変換計画」の保存期間が10年と定められていた。

(ウ) このことからすれば、既に当時から30年以上が経過した現在において、権利変換に関する覚書を保有していないという諮問庁の説明に不合理な点があるとは認められない。

(エ) また、京都市公文書管理規則において、公文書は、その保存期間が経過するまでの間、適切に保存しなければならない、保存期間が経過した後に当該公文書を廃棄するものと規定されており、現在において、審査請求人が権利変換に関する覚書を保有していたとしても、諮問庁がその文書を保有していないことに不合理な点はない。

イ 本件請求2について

(ア) 諮問庁は、土地売買契約書については京都市土地開発公社と▲▲氏との間で締結されたものであり、京都市が▲▲氏と直接取り交わしたものではなく、作成・保有していないと主張する。また、仮に京都市土地開発公社からその写しを取得していたとしても、それは参考資料であって、京都市が締結する土地売買契約書と同様の扱いがなされていたとしても、その保存期間は10年間であり、10年経過後のいずれかの時点で廃棄されたものと考えられると主張する。

(イ) 当審査会が、諮問庁から示された文書保存分類表を確認したところ、「土地建物売買契約」の保存期間は10年と定められていた。

(ウ) このことからすれば、諮問庁が仮に京都市土地開発公社から土地売買契約書の写しを取得していた場合にあっても、既に当時から30年以上が経過した現在において、諮問庁が当該文書を保有していないという説明に不合理な点があるとは認められない。また、上記6(2)ア(エ)で述べたように、審査請求人が現在において、土地売買契約書を保有していたとしても、諮問庁がその文書を保有していないことに不合理な点はない。

(3) 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28年11月24日 諮問

12月22日 諮問庁からの弁明書の提出

平成29年 2月 3日 審査請求人からの反論書の提出

2月28日 諮問庁の職員の口頭理由説明（平成28年度第9回会議）及び追加資料の提出

3月27日 審査請求人の口頭意見陳述（平成28年第10回会議）及び追加資料の提出

4月26日 審議（平成29年度第1回会議）

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）