

答 申 情 第 6 5 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18条第1項の規定に基づく諮問について (答申)

平成28年11月24日付け建都市第18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

当時の権利者と交わした同意書、覚書又は契約書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98号)



(別紙)

## 1 審査会の結論

諮問庁が行った不存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27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（以下「本件請求」という。）した。

下記当事者間における◆◆第一種市街地再開発施行地区（現\*）に関して、同業種、同一店舗の出店はしないという同意書、覚書、契約書（以下「同意書等」という。）

- ① 市長，▲▲，○○，◎◎
- ② 市長，▲▲
- ③ 市長，○○
- ④ 市長，◎◎

- (2) 諮問庁は、本件請求に係る公文書を保有していないため、不存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11月1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、京都市が、◆◆第一種市街地再開発事業で建設した▼▼（現\*）について、当時の権利者（▲▲，○○及び◎◎）のいずれか又は全員と交わした同業種、同一店舗の出店はしないという同意書等であり、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) 本件請求に係る文書について

請求に係る文書は、京都市が、◆◆地区第一種市街地再開発事業で建設した▼▼(現\*)について、当時の権利者(▲▲、○○及び◎◎)のいずれか又は全員と交わした

同業種、同一店舗の出店はしないという同意書等である。

(3) 請求に係る公文書が存在しないことについて

市街地再開発事業において、従前権利者の権利は、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（以下「権利床」という。）に一括して変換され、また、施設建築物の床に生じた余剰の部分（以下「保留床」という。）については、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。

◆◆地区第一種市街地再開発事業においても、再開発ビルの完成時に、施行者である京都市から、権利床については権利変換を受けた権利者に、また、保留床については購入者に、所有権の移転・引き渡し（以下「移転等」という。）がなされている。

請求に係る公文書を作成していたかどうかについては、判然としないが、移転等以後にあっては、店舗の出店の可否を決める権限は移転等を受けた所有者に帰属するため、権限を有しない京都市が、将来にわたって同業種、同一店舗の出店はさせないという同意書等を取り交わしたとしても効力がないことから、効力を有しない文書を取り交わしたとは考え難い。

一方、開業当初の再開発ビルの構成については施行者である京都市が計画・配置し、権利変換計画の策定、保留床の売却先の選定等を行っていることから、開業当初の出店内容に関しては関与することが可能であり、開業当初における同業種、同一店舗の出店はしないという同意書等が取り交わされた可能性は否定できない。

しかしながら、開業当初の出店内容についての取り決めである場合には、所有権の移転等が行われ、再開発ビルが開業した時点で、取り交わされた同意書等の効力は失われ、保管する必要がなくなるため、仮に文書を取り交わしていたとしても、一定期間経過後に廃棄されたものと考えられる。

本件請求を受けて、文書を探索したが、当該資料の保有が確認できなかったため、不存在による非公開決定処分を行ったものである。

(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) 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等の資料、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。

(2) 京都市の市街地再開発事業であり、現※※株式会社は、京都市の外郭団体であり第三セクターである。歴代の社長は皆、京都市のOBである。取締役にも現職の建設局長、産業観光局長、都市計画局長がなっている。よって京都市が権限を有しないということ事態おかしい。京都市が将来にわたって同業種、同一店舗の出店はさせないという同意書等は、権限を有している。

もしも、そのようなことが通れば、市民はこれから京都市と大切な同意書等を取り交わさないと思う。京都市を信用して、取り交わしたものである。自らの信用を失墜するものである。

(3) 開業前（※※ビルオープン）に、□□横に24時間で、■■■出店計画をしていた。当時の□◎株式会社社長、管理部に抗議した。その時に「※※は、京都市のビルなので、私の一存では判断できません。京都市に言ってください。」とのことでした。

(4) その後、当時の市長が「市街地再開発事業（現※※ビル）が、できたのは地権者（個人権利者）のご理解とご協力があったのものです。個人権利者の方が心配されるような、同業種、同一店舗の出店はしない、作らない。」と約束してもらった。

(5) 当時、亡き▲▲は個人店舗が、大きな企業に太刀打ちできない危機感を持っていた。そのため、同意書等（●△、◇◆、▽▽の出店をしない、作らないこと）を交わしたと聞き及んでいる。

(6) 仮に廃棄されたのであれば、いつ誰の指示で廃棄されたものか、及び廃棄したことが分かる記録を示してもらいたい。

(7) 自分が探したところ権利変換に関する覚書が出てきた。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ならない。

(8) 京都市の市街地再開発事業について、京都市と話合いをする中で、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。

## 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) 本件請求に係る文書について

本件請求に係る文書は、京都市が、◆◆地区第一種市街地再開発事業で建設した◆◆再開発ビル（現\*\*）について、京都市と当時の権利者（▲▲、○○及び◎◎）のいずれか又は全員と交わした同業種、同一店舗の出店はしないという同意書等である。

(2) 本件処分について

ア 諮問庁は、次のとおり主張する。

市街地再開発事業の施行者である京都市は、権利床については権利変換を受けた権利者に、また、保留床については購入者に、所有権の移転等を行うものである。

当該移転等以後にあっては、店舗の出店の可否を決める権限が、移転等を受けた所有者に帰属するため、権限を有しない京都市が将来にわたって同業種、同一店舗の出店はさせないという同意書等を当時の権利者と取り交わしたとしても効力は生じないため、このような効力を有しない文書を取り交わしたとは考え難い。

イ 審査請求人は、次のとおり主張する。

京都市の市街地再開発事業であり、現\*\*株式会社は、京都市の外郭団体であり第三セクターである。歴代の社長は皆、京都市のOBである。取締役にも現職の建設局長、産業観光局長、都市計画局長がなっている。よって京都市が権限を有しないということ事態おかしい。京都市が将来にわたって同業種、同一店舗の出店はさせないという同意書等は、権限を有している。

ウ 確かに、開業当初の再開発ビルの構成については、当該事業の施行者である京都市が計画・配置し、権利変換計画の策定、保留床の売却先の選定等を行っていることから、開業当初の出店内容に関しては関与することが可能であると認められるが、所有権が京都市から移転された後においても、将来にわたり、永続的に所有者の権限に制限を加えるような取決めをしたとは一般的に考えにくい。

エ 仮に、そのような取決めを同意書等で交わしたのであれば、その同意書等の重要性に鑑みて、同意書等を交わした両者共がそれを廃棄、紛失等することも考えにくい。少なくとも、このような同意書等があったと認めるためには、その存在を具体的に裏付ける証拠資料等の提出が必須であると考え、審査請求人及び諮問庁の両者から当該証拠資料等の提出はなかった。

オ また、審査請求人は、自ら探したところ京都市が不存在とした権利変換の覚書が出てきたとし、実際にあるということが明らかになったと主張する。

このことについて、諮問庁に確認したところ、当該文書が作成されていたことに関しては争いはなく、公文書の保存期間が経過した後、廃棄したものと考えられるとのことであり、権利変換の覚書が存在しているからといって、本件請求に係る文書が存在する根拠とはなり得ないものと考えられる。

(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）