

諮問庁：独立行政法人都市再生機構

諮問日：平成28年8月29日（平成28年（独情）諮問第69号）

答申日：平成29年7月25日（平成29年度（独情）答申第16号）

事件名：特定地番の土地売却に関して特定事業者が提出した建設計画書等の一部開示決定に関する件

答 申 書

第1 審査会の結論

別紙の1に掲げる文書1及び文書2（以下、併せて「本件対象文書」という。）につき、その一部を不開示とした決定については、審査請求人が開示すべきとする部分のうち、別紙の2に掲げる部分を開示すべきである。

第2 審査請求人の主張の要旨

1 審査請求の趣旨

独立行政法人等の保有する情報の公開に関する法律（以下「法」という。）3条の規定に基づく開示請求に対し、独立行政法人都市再生機構（以下「機構」、「処分庁」又は「諮問庁」という。）が行った平成28年4月25日付け、し26-7による一部開示決定（以下「原処分」という。）について、その取消しを求める。

2 審査請求の理由

審査請求人が主張する審査請求の理由は、審査請求書及び意見書の記載によると、おおむね以下のとおりである。

（1）審査請求書

ア 「建設計画書、建設資金計画書及び建設計画図書のうち特定事業者が記載した部分」の不開示決定を取り消すとの決定を求める。

イ 本件処分の理由として「公にすることにより、当該法人の権利利益を害するおそれがあるため」との記載がある。

しかし、以下の理由から本件処分には理由がない。

建設計画の概要、施設の内容、譲り受けを必要とする理由、公害発生の有無と対策、地元住民への解放、運営形態、設備投資資金調達方法、土地利用計画などの各項目は、明らかにしたことで当該法人の正当な権利利益を害するとは認められない。

以上のように、本件処分は本法の解釈、運用を誤ったものである。

よって、その取り消しを求めるため、審査請求を行う。

（2）意見書

ア 本件対象文書について

今回請求した法人文書は「①特定地番の土地の売却に関わり、特定

事業者が機構に提出した事業概要書の一部、建設計画書、建設資金計画書及び建設計画図書、②関連する譲渡決定通知書及び契約書」である。処分庁はこれに該当する文書として文書1及び文書2を特定し、法5条2号イに基づき、公にすることにより、当該法人の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれがあるとして「①建設計画書、建設資金計画書及び建設計画図書のうち特定事業者が記載した部分、②土地譲渡契約書の法人の印影」を不開示とした上、法9条1項の規定に基づき部分開示決定を行った。

イ 審査請求人の請求

審査請求人は不開示部分のうち「①建設計画書、建設資金計画書及び建設計画図書のうち特定事業者が記載した部分」の取り消しを求めているものである。

ウ 処分庁の主張

本件文書は、機構が特定年度に特定地区において業務用地に係る譲受人の募集（以下「公募」という。）を行い、その公募の申込みに当たって特定事業者が機構に提出した文書の一部である。

本件対象文書には、特定事業者が独自に計画した建設計画、施設運営方針、販売計画、戦略などの事業計画に関する内容、また資金調達や投資時期、投資額等の資金計画に関する内容が記載されている。

仮に当該情報が公にされた場合、特定事業者と競争関係にある事業者等において、特定事業者の資金計画や販売戦略等の分析を踏まえて自己の営業活動を行うことが可能となり、特定事業者の事業計画や資金計画に支障を来すおそれがあるなど、特定事業者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれがあり、法5条2号イに規定する不開示情報に該当すると主張する。

エ 審査請求人の意見

本件文書は土地売却に関連し、特定時期に特定事業者が機構に提出したものである。当該区画は当時、都市計画上の商業区域に指定され、住宅建設は禁止されていた。

その後機構は、地区計画の変更を特定日A、特定地方公共団体に依頼（特定地方公共団体への情報公開請求で判明）。特定日Bに地区計画変更が告示された。

地区計画変更は都市計画審議会承認を得る必要があり、依頼の時点で変更が確約されたものではない。本件では特定日Cの都市計画審議会承認を得た段階で初めて、地区計画変更が決まったものである。

本件文書が提出当時の地区計画を前提とした建設計画書であれば、その後の地区計画変更で内容を変更することが妥当であり、変更前

の当該文書はもはや、特定事業者の権利や競争上の地位を害するとは考えられない。

本件文書が地区計画の変更を事前に想定し、住宅建設を計画する内容であるとすれば、提出時点では履行できない可能性がある事業計画である。地区計画の変更依頼すら出していない段階で、地区計画が変更されることを前提にした計画を提出して独立行政法人から売却を受けることは、もはや法5条2号イに規定する特定事業者の「正当な利益」とはいえない。

以上の理由から、本件の「建設計画書、建設資金計画書及び建設計画図書のうち特定事業者が記載した部分」の不開示部分を明らかにしたことで特定事業者の正当な権利利益を害するとは認められない。

オ 結論

以上のことから、本件不開示処分は法の解釈、運用を誤ったものであり、原処分のうち「建設計画書、建設資金計画書及び建設計画図書のうち特定事業者が記載した部分」の不開示決定を取り消すことが妥当と考えられる。

第3 諮問庁の説明の要旨

1 本件審査請求について

本件審査請求は、特定地番の土地の売却に関わり、特定事業者が機構に提出した事業概要書の一部、建設計画書、建設資金計画書及び建設計画図書の開示請求に対する不開示決定（原処分）について、開示請求者（審査請求人）から不開示とした部分の開示を求めてなされたものである。

2 独立行政法人都市再生機構について

機構は、独立行政法人都市再生機構法（平成15年法律第100号）に基づき設立された独立行政法人であり、大都市及び地域の中心となる都市において、市街地の整備改善及び賃貸住宅の供給の支援に関する業務を行うとともに、都市基盤整備公団から継承した賃貸住宅等の管理等に関する業務を行っている。

なお、特定土地は地域振興整備公団から継承した地区で、市街地の整備改善の業務を行ってきた地区である。

3 審査請求人の主張について

審査請求人は、処分庁が行った原処分に対して、以下のとおり主張する。

審査請求人が、法に基づき、「特定地番の土地の売却に関わり、特定事業者が機構に提出した事業概要書、建設計画書、建設資金計画書及び建設計画図書」の開示を請求したところ、「建設計画書、建設資金計画書及び建設計画図書のうち特定事業者が記載した部分」は「公にすることにより、当該法人の権利利益を害するおそれがあるため」との理由で不開示決定がなされた。

しかし、不開示とされた建設計画の概要、施設の内容、譲り受けを必要とする理由、公害発生の有無と対策、地元住民への開放、運営形態、設備投資資金調達方法、土地利用計画などの各項目は、明らかにしたことで当該法人の権利利益を害するとは認められない。よって、本件処分は本法の解釈、運用を誤ったものであり、当該処分の取り消しを求める。

4 原処分の妥当性について

(1) 本件対象文書について

今回請求のあった法人文書は、「①特定地番の土地の売却に関わり、特定事業者が機構に提出した事業概要書の一部、建設計画書、建設資金計画書及び建設計画図書、②関連する譲渡決定通知書及び契約書」である。処分庁は、これに該当する文書として、「①事業概要書の一部、建設計画書、建設資金計画書及び建設計画図書、②譲渡決定通知書及び契約書」を特定し、法5条2号イに基づき、公にすることにより、当該法人の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれがあるとして、「①建設計画書、建設資金計画書及び建設計画図書のうち特定事業者が記載した部分、②土地譲渡契約書の法人の印影」を不開示とした上、法9条1項の規定に基づき部分開示決定を行った。

審査請求人は、不開示部分のうち「①建設計画書、建設資金計画書及び建設計画図書のうち特定事業者が記載した部分」の取り消しを求めているが、諮問庁は、審査請求人の審査請求内容について検討を行った結果、原処分を維持し、不開示とすることが妥当であると判断した。

以下に、本件対象文書について不開示情報該当性を説明する。

(2) 本件対象文書の不開示情報該当性について

ア 本件対象文書の性質について

本件対象文書は、機構が特定年度に特定地区において業務用地に係る譲受人の募集（公募）を行い、その公募の申込みに当たって特定事業者が機構に提出した文書の一部である。

イ 個々の不開示情報該当性について

本件対象文書には、特定事業者が独自に計画した建設計画、施設運営方針、販売計画・戦略などの事業計画に関する内容、また、資金調達や投資時期・投資額等の資金計画に関する内容が記載されている。

民間事業者である特定事業者が計画する事業計画や資金計画は、いずれも事業の根幹にかかわる内部の経営上の機密情報にあたり、秘匿されるべき情報であることから、通常一般に入手できず、第三者には公表されることはないものである。

仮に当該情報が公にされた場合、特定事業者と競争関係にある事業者等において、特定事業者の資金計画や販売戦略等の分析を踏まえ

て自己の事業活動を行うことが可能となり、特定事業者の事業計画や資金計画に支障を来すおそれがあるなど、特定事業者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれがある。

よって、法5条2号イに規定する不開示情報に該当するものと考え

(3) 審査請求人の主張について

以下に審査請求人の主張を検討する。

審査請求人は当該資料に記載のある建設計画の概要、施設の内容、譲り受けを必要とする理由、公害発生の有無と対策、地元住民への開放、運営形態、設備投資資金調達方法、土地利用計画などの各項目は、明らかにしたことで当該法人の権利利益を害するとは認められないとし、本件処分は本法の解釈、運用を誤ったものであり、当該処分の取消しを求める旨の主張をしているが、上記(2)で述べたとおり、法5条2号イに規定する不開示情報に該当するものと考え

5 結論

以上のことから、諮問庁は、原処分は維持されることが妥当であると考え

第4 調査審議の経過

当審査会は、本件諮問事件について、以下のとおり、調査審議を行った。

- ① 平成28年8月29日 諮問の受理
- ② 同日 諮問庁から理由説明書を收受
- ③ 同年9月12日 審議
- ④ 同月26日 審査請求人から意見書を收受
- ⑤ 平成29年5月23日 委員の交代に伴う所要の手続の実施、本件対象文書の見分及び審議
- ⑥ 同年7月3日 審議
- ⑦ 同月21日 審議

第5 審査会の判断の理由

1 本件対象文書について

本件開示請求は、特定地番の土地に係る譲受人の募集に際して特定事業者が機構に提出した文書等の開示を求めるものであり、処分庁は、本件対象文書を特定し、その一部を法5条2号イに該当するとして不開示とする原処分を行った。

審査請求人は、不開示とされた部分のうち「建設計画書、建設資金計画書及び建設計画図書のうち特定事業者が記載した部分」（以下「本件不開示部分」という。）は開示すべきであるとして、原処分の取消しを求めているところ、諮問庁は原処分を妥当としていることから、以下、本件対象文書の見分結果を踏まえ、本件不開示部分の不開示情報該当性について検

討する。

2 本件不開示部分の不開示情報該当性について

(1) 当審査会事務局職員をして、諮問庁に対し、本件不開示部分を不開示とすべき理由について改めて確認させたところ、諮問庁は、以下のとおり説明する。

ア 本件不開示部分には、民間事業者である特定事業者が独自に計画した建設計画、施設運営方針、販売計画・戦略などの事業計画や、資金調達や投資時期・投資額等の資金計画に関する内容（情報）が記載されており、これらの情報はいずれも、審査請求人が主張する「提供当時の地区計画を前提とした建設計画書であれば」及び「地区計画の変更を事前に想定し、住宅建設を計画する内容であるとすれば」という地区計画の変更の有無に左右されるものではなく、特定事業者が当該地で事業を行うことを前提として提出しているものであり、事業の根幹にかかわる内部の経営上の機密情報にあたり、秘匿されるべき情報であることから、通常一般に入手できず、第三者には公表されることはないものである。

イ 特定土地は、公募時において、募集施設を戸建住宅、集合住宅、又は業務施設等としており、本件不開示部分のうち特定事業者による戸建住宅等の計画に関わる部分については、仮に当該情報が公にされると、特定事業者と競争関係にある住宅事業者等が、資金計画、営業開始予定時期、販売戸数、販売面積などの情報を知ることができ、特定事業者の土地、建物の販売時期や販売価格を推測しながら、自己の営業、販売する不動産の価格を設定し、事業活動を行うことが可能となり、その結果、特定事業者の顧客が奪われ、特定事業者の事業計画や資金計画に支障を来すおそれがあるなど、特定事業者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれがある。

ウ また、業務施設（店舗等）の計画に係る建設計画書（様式）「3. 営業計画の概要」及び「4. 進出形態、譲受けを必要とする理由」並びに「5. 公害発生の有無と対策」欄の各記載は、事業者が各種法規制に適合して施設を建設し、かつ、継続して自ら又は第三者に営業させることができる者であるかどうか（継続営業の信ぴょう性、無理な出店ではないかなど。）、公害発生がある場合の対策として、地方公共団体の条例や行政の指導に従うものであるかどうかを審査するものであるところ、もしこれらの情報が公になると、特定事業者の扱う商品の内容や出店計画が競争関係にある事業者に知れることとなり、競争関係にある事業者が先行して出店することが可能となり、その結果、特定事業者の顧客が奪われ、特定事業者の事業計画や資金計画に支障を来すおそれがある。また、公害発生が「有」の場合に、情報が先行

し、近隣から出店に反対する動きが出ることが予想され、その対応に時間を費やすこととなり、建設計画に支障を来すおそれがある（本来は建設計画の近隣説明の際に、公害に対する万全の対策も含めて説明し理解を得るところ）。

エ なお、建設計画書の内容については、各項目の情報が結びつき、全体として経営上の機密情報と評価されるものであると考える。

オ 以上の理由から、諮問庁としては、本件不開示部分はいずれも法5条2号イに規定する不開示情報に該当すると判断するものである。

(2) 以下、上記諮問庁の説明を踏まえて検討を行う。

ア 別紙の2に掲げる部分を除く部分について

本件対象文書を見分すると、当該部分には、本件土地の実態に即して特定事業者が作成したものである建設計画、事業計画、資金計画等に関する具体的な情報の記載が認められ、これを公にすることにより生じる「おそれ」に係る上記諮問庁の説明は、これを否定し難い。

したがって、当該部分は、法5条2号イに該当し、不開示としたことは妥当である。

イ 別紙の2に掲げる部分について

本件対象文書を見分すると、当該部分には業務施設における営業の内容等に係る具体的な情報や特定土地に係る建設計画、事業計画、資金計画等の全体像の推知を可能とするような情報の記載はいずれも認められず、本件に関しては、当該部分を公にすることにより生じる「おそれ」に係る上記諮問庁の説明は認め難い。

したがって、当該部分は、法5条2号イには該当せず、開示すべきである。

3 審査請求人のその他の主張について

審査請求人はその他種々主張するが、いずれも当審査会の上記判断を左右するものではない。

4 本件一部開示決定の妥当性について

以上のことから、本件対象文書につき、その一部を法5条2号イに該当するとして不開示とした決定については、審査請求人が開示すべきとする部分のうち、別紙の2に掲げる部分を除く部分は、同号イに該当すると認められるので、不開示としたことは妥当であるが、別紙の2に掲げる部分は、同号イに該当せず、開示すべきであると判断した。

(第5部会)

委員 南野 聡, 委員 泉本小夜子, 委員 山本隆司

別紙

1 本件対象文書

文書1 特定地番の土地の売却に関わり、特定事業者が機構に提出した事業概要書（一部）、建設計画書、建設資金計画書及び建設計画図書

文書2 関連する譲渡決定通知書及び契約書

2 審査請求人が開示すべきとする部分のうち、開示すべきであると判断した部分

建設計画書の「3. 営業計画の概要」、「4. 進出形態、譲受けを必要とする理由」及び「5. 公害発生の有無と対策」欄内の記載