

諮問庁：独立行政法人都市再生機構

諮問日：令和6年7月25日（令和6年（独情）諮問第89号）及び同年8月22日（同第101号ないし同第103号）

答申日：令和7年3月19日（令和6年度（独情）答申第101号及び同第108号ないし同第110号）

事件名：特定事業について特定法人に書面で求め提出を受けた申込書等の不開示決定（不存在）に関する件
特定事業について特定法人に書面で提出を求め提出を受けた申込書等の不開示決定（不存在）に関する件
特定事業において特定法人が提出した申込書等の不開示決定（不存在）に関する件
特定事業について特定法人に書面で提出を求め提出を受けた申込書等の不開示決定（不存在）に関する件

答 申 書

第1 審査会の結論

別紙の1ないし4の各（2）に掲げる各文書（以下、順に「本件対象文書1」ないし「本件対象文書4」といい、併せて「本件対象文書」という。）につき、これを保有していないとして不開示とした決定については、別紙の1ないし4の各（3）に掲げる各文書につき、改めて開示決定等をすべきである。

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、令和6年3月12日付けと宅12-20、と宅12-22、と宅12-21及びと宅12-23により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。）が行った各一部開示決定（以下、順に「原処分1」ないし「原処分4」といい、併せて「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

いずれの審査請求書においても、審査請求書に記載した内容は、審査請求人の訴訟上の営業秘密であり、機構、機構の弁護士及び関係官庁以外の第三者に審査請求書を開示する場合、事前に審査請求人の書面による承諾を得る必要がある旨の記載があることから、審査請求の理由の記載は省略する。

また、いずれの意見書及び資料についても、諮問庁に閲覧させることは
適当ではない旨の意見が提出されているため、その内容は記載しない。

第3 諮問庁の説明の要旨

(審査請求書の内容に関する記載は省略する。)

1 原処分1について

(1) 本件審査請求について

本件審査請求は、別紙の1(1)に掲げる文書(以下「本件請求文書1」という。)の開示請求に対する一部開示決定(原処分1)について、開示請求者(以下「審査請求人」という。)から、不服の申し立てがなされたものである。

(2) 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。以下「機構法」という。)に基づき設立された独立行政法人であり、大都市及び地域社会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承継した賃貸住宅等の管理等に関する業務を行っている。また、都市基盤整備公団法(平成11年法律第76号)28条1項に規定する業務のうち、機構法施行前に開始されたもの等も行っている。

(3) 審査請求人の主張について

(略)

(4) 原処分1の妥当性について

ア 本件対象文書1について

処分庁は、本件請求文書1に含まれる地区名の正式名称である特定地区A一体型特定土地区画整理事業(以下「事業1」という。)変更(第11回)事業計画書及び特定地区A変更市街化予想図を開示したが、他(本件対象文書1)は、事業1に関し処分庁が特定会社に書面での提出は求めておらず、よって保有もしていないため、不開示決定(文書不存在)を行った。

事業1は(事業1の特定につながる記載のため省略)。

土地区画整理事業とは、道路、公園、河川等の公共施設を整備・改善し、土地の区画を整え宅地の利用の増進を図る事業であり、公共施設が不十分な区域では、地権者からその権利に応じて少しずつ土地を提供してもらい(減歩)、この土地を道路・公園などの公共用地が増える分に充てる他、その一部を売却し事業資金の一部に充てる事業制度である。

事業1の事業計画において、民間事業者の名称が示されることはなく、事業計画の策定にあたって機構から民間事業者へ書面で資料を求めることはない。

イ 審査請求人の主張について
(略)

(5) 結論

以上のことから、諮問庁は原処分1を維持することが妥当であると判断した。

2 原処分2について

(1) 本件審査請求について

本件審査請求は、別紙の2(1)に掲げる文書(以下「本件請求文書2」という。)の開示請求に対する一部開示決定(原処分2)について、審査請求人から、不服の申し立てがなされたものである。

(2) 機構について

(上記1(2)と同旨のため略)

(3) 審査請求人の主張について
(略)

(4) 原処分2の妥当性について

ア 本件対象文書2について

処分庁は、本件請求文書2で示されたもののうち特定地区B特定土地区画整理事業(以下「事業2」という。)変更(第4回)事業計画書及び市街化予想図を開示したが、本件対象文書2については、事業2に関し処分庁が特定会社に書面での提出は求めておらず、よって保有もしていないため、不開示決定(文書不存在)を行った。

事業2は(事業2の特定につながる記載のため省略)。

土地区画整理事業とは、道路、公園、河川等の公共施設を整備・改善し、土地の区画を整え宅地の利用の増進を図る事業であり、公共施設が不十分な区域では、地権者からその権利に応じて少しずつ土地を提供してもらい(減歩)、この土地を道路・公園などの公共用地が増える分に充てる他、その一部を売却し事業資金の一部に充てる事業制度である。

事業2の事業計画において、民間事業者の名称が示されることはなく、事業計画の策定にあたって機構から民間事業者へ書面で資料を求めることはない。

イ 審査請求人の主張について
(略)

(5) 結論

以上のことから、諮問庁は原処分2を維持することが妥当であると判断した。

3 原処分3について

(1) 本件審査請求について

本件審査請求は、別紙の3（1）に掲げる文書（以下「本件請求文書3」という。）の開示請求に対する一部開示決定（原処分3）について、審査請求人から、不服の申し立てがなされたものである。

（2）機構について

（上記1（2）と同旨のため略）

（3）審査請求人の主張について

（略）

（4）原処分3の妥当性について

ア 本件対象文書3について

処分庁は、本件請求文書3で示されたもののうち特定地名A新住宅市街地開発事業（以下「事業3」という。）事業計画変更（第20回）を開示したが、本件対象文書3については、事業3に関し特定会社が処分庁に提出した文書はなく、法人文書も保有もしていないため、不開示決定（文書不存在）を行った。

事業3は（事業3の特定につながる記載のため省略）。

新住宅市街地開発事業とは、東京近郊など、住宅需要が著しい市街地の周辺地域において、健全な住宅市街地の開発及び良好な相当規模の住宅地の供給を図るために、昭和38年に創設された都市計画事業である。区域内の土地を全て買収する全面買収方式が用いられ、計画的な土地利用計画を定め、それに則り、宅地の造成や道路・公園・下水道等の公共施設の整備、宅地の供給を行うことにより、事業を実施するものである。

事業3の事業計画において、民間事業者の名称が示されることはなく、事業計画の策定にあたって機構から民間事業者へ書面で資料を求めることはない。

イ 審査請求人の主張について

（略）

（5）結論

以上のことから、諮問庁は原処分3を維持することが妥当であると判断した。

4 原処分4について

（1）本件審査請求について

本件審査請求は、別紙の4（1）に掲げる文書（以下「本件請求文書4」といい、本件請求文書1ないし本件請求文書4を併せて「本件請求文書」という。）の開示請求に対する一部開示決定（原処分4）について、審査請求人から、不服の申し立てがなされたものである。

（2）機構について

（上記1（2）と同旨のため略）

(3) 審査請求人の主張について

(略)

(4) 原処分4の妥当性について

ア 本件対象文書について

処分庁は、特定地名B特定土地区画整理事業（以下「事業4」という。）変更（第3回）事業計画書及び変更市街化予想図を開示したが、本件対象文書4については、事業4に関し処分庁が特定会社に書面での提出は求めておらず、よって保有もしていないため、不開示決定（文書不存在）を行った。

事業4は（事業4の特定につながる記載のため省略）。

土地区画整理事業とは、道路、公園、河川等の公共施設を整備・改善し、土地の区画を整え宅地の利用の増進を図る事業であり、公共施設が不十分な区域では、地権者からその権利に応じて少しずつ土地を提供してもらい（減歩）、この土地を道路・公園などの公共用地が増える分に充てる他、その一部を売却し事業資金の一部に充てる事業制度である。

事業4の事業計画において、民間事業者の名称が示されることはなく、事業計画の策定にあたって機構から民間事業者へ書面で資料を求めることはない。

イ 審査請求人の主張について

(略)

(5) 結論

以上のことから、諮問庁は原処分4を維持することが妥当であると判断した。

第4 調査審議の経過

当審査会は、本件各諮問事件について、以下のとおり併合し、調査審議を行った。

- ① 令和6年7月25日 諮問の受理（令和6年（独情）第89号）
- ② 同日 諮問庁から理由説明書を収受（同上）
- ③ 同年8月22日 諮問の受理（令和6年（独情）第101号ないし第103号）
- ④ 同日 諮問庁から理由説明書を収受（同上）
- ⑤ 同年9月2日 審査請求人から意見書及び資料を収受（令和6年（独情）第89号）
- ⑥ 同月24日 審査請求人から意見書を収受（令和6年（独情）第101号ないし第103号）
- ⑦ 令和7年1月23日 審議
- ⑧ 同年3月12日 令和6年（独情）諮問第89号及び同第10

第5 審査会の判断の理由

1 本件対象文書について

本件各開示請求は、本件請求文書の開示を求めるものであり、処分庁は、上記第3の1ないし4の各(4)アに掲げる各文書を開示し、その余の文書(本件対象文書)を保有していないとして不開示とする原処分を行った。

これに対し、審査請求人は、本件対象文書の開示を求めており、諮問庁は、原処分を妥当としていることから、以下、本件対象文書の保有の有無について検討する。

2 本件対象文書の保有の有無について

(1) 当審査会事務局職員をして、諮問庁に対し、本件対象文書の保有の有無について改めて確認させたところ、諮問庁は、おおむね以下のとおり説明する。

ア 原処分において、本件対象文書の内容を、各事業について特定会社から(A)事業計画に関して提出された書類一式と判断した。

イ (A)事業計画に関して提出された書類一式については、事業計画の策定、変更等は機構で行うものであり、民間事業者に書類の提出を求めることはない。各事業についても特定会社に書類の提出を求めたことはなかったため、文書を保有していない。

ウ また、本件各開示請求の一年程前及び一か月程前に、各事業の事業計画書及び(B)その他の機会に提出された書類一式(入札時及び契約時に提出された書類一式)に該当する文書について、審査請求人から複数の開示請求があった。機構としては、各事業の事業計画書及び上記(B)に該当する文書について、審査請求人は明確に開示請求を分けていると認識していた。

その後、機構が上記各開示請求について開示決定等を行い、審査請求人は、上記(B)に該当する文書については、開示の実施の申出を行ったが、本件各開示請求の一年程前に開示請求を行った各事業の事業計画書については、開示の実施が可能な期間に開示の実施の申出を行わなかった。

後日、審査請求人から機構に、各事業の事業計画書の開示を実施してほしい旨連絡があった。しかし、開示の実施が可能な期間を過ぎていたため、改めて開示請求を行うように案内し、その後審査請求人が行ったのが本件各開示請求である。

このような経緯から、機構は、各事業の事業計画書を内容に含む本件各開示請求について、各事業の事業計画書に係る文書(上記(A)に該当する文書)の開示を求めるものであると認識し、当該認識に基づいて原処分を行った。

エ なお、審査請求人から、本件各開示請求において上記（B）に該当する文書を本件請求文書に含むか否かの明示的申出等はなかった。

オ 本件各開示請求及び各審査請求を受け、念のため、関係課室の執務室、書庫及び共用フォルダ内を改めて探索したが、本件対象文書（上記（B）に該当する文書を除く。）について、本件各開示請求の対象として特定すべき文書は確認されなかった。

（2）以下、検討する。

ア 当審査会において、上記（B）に該当する文書について別途された開示請求、開示決定通知書の提示等を受け確認したところ、おおむね上記（1）ウ及びエの諮問庁の説明のとおりであることが認められる。

上記（1）における本件対象文書（上記（B）に該当する文書を除く。）の保有は認められなかったとする諮問庁の説明については、特段不自然、不合理な点があるとはいえず、これを覆すに足る事情も認められない。

イ しかし、本件各開示請求と同時期に、別途上記（B）に該当する文書について審査請求人から開示請求がされており、それに対し機構が一部開示等の判断を行っていたこと及び過去の開示請求等に係る経緯から、機構は本件各開示請求は、上記（A）に該当する文書の開示を求めるものであると認識していたことを考慮しても、審査請求人から、本件各開示請求の内容のうち上記（B）に該当する文書については対象に含まない旨の明示的申出等があったわけではない中で、機構の判断のみで本件各開示請求の対象から上記（B）に該当する文書を除いていいということにはならない。

したがって、本件各開示請求は、上記（B）に該当する文書も請求の内容に含むものであったと解すべきであり、原処分において、機構は当該文書についても開示決定等の対象とする判断をすべきであった。

機構によると、上記（B）に該当する文書、すなわち各事業について特定会社から入札時及び契約時に提出された文書として、別紙の1ないし4の各（3）に掲げる各文書が存在するとのことである。

ウ 以上により、機構が本件請求文書に該当する文書として、上記（A）に該当する文書のみを特定し、これを保有していないとして不開示としたことは妥当であるとはいえず、機構は上記（B）に該当する文書として別紙の1ないし4の各（3）に掲げる各文書を保有していると認められるので、これを特定し、改めて開示決定等をすべきである。

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 本件各不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、これを保有していないとして不開示とした各決定については、機構において、別紙の1ないし4の各(3)に掲げる各文書を保有していると認められるので、これにつき改めて開示決定等をすべきであると判断した。

(第5部会)

委員 藤谷俊之、委員 石川千晶、委員 磯部 哲

別紙

1 原処分1について

(1) 本件請求文書1

特定地名C特定地区A一体型土地区画整理事業事業計画書（最終版）
右事業について、URが特定会社に書面で求め、特定会社が提出した申込書、事業計画書、会社案内等全て一式 右UR事業計画書添付図面は公共施設明記のもの。

(2) 本件対象文書1

特定地名C特定地区A一体型土地区画整理事業について、URが特定会社に書面で求め、特定会社が提出した申込書、事業計画書、会社案内等全て一式 右UR事業計画書添付図面は公共施設明記のもの。

(3) 追加して特定し、改めて開示決定等をすべき文書

○申込関係書類

- ・民間住宅事業者向分譲用地等譲受申込書
- ・業務用地譲受申込書
- ・印鑑証明書
- ・宅地建物取引業者免許証
- ・アフターサービス規準
- ・定款

○入札関係書類

- ・入札書

○契約関係書類

- ・土地譲渡契約書
- ・代表者事項証明書
- ・印鑑証明書

2 原処分2について

(1) 本件請求文書2

特定地区B特定土地区画整理事業事業計画書（最終版）右添付図面公共施設明記のもの。URが特定会社に書面で特定会社に求め、特定会社が提出した書面一式。申込書、事業計画書、会社案内等。

(2) 本件対象文書2

特定地区B特定土地区画整理事業についてURが特定会社に書面で特定会社に求め、特定会社が提出した書面一式。申込書、事業計画書、会社案内等。

(3) 追加して特定し、改めて開示決定等をすべき文書

○申込関係書類

- ・民間住宅事業者向分譲用地譲受等申込書

○入札関係書類一式

○契約関係書類

- ・土地譲渡契約書
- ・土地引渡確認書
- ・石杭（境界石）の設置確認書
- ・土地譲渡契約を変更する契約書

3 原処分3について

(1) 本件請求文書3

特定地名A新住宅市街地開発事業事業計画（設計の概要）（最終版）公共施設明記のもの。右事業時UR申込要領に則り特定会社がURに提出した申込書、事業計画書、会社案内等一式書類。

(2) 本件対象文書3

特定地名A新住宅市街地開発事業時UR申込要領に則り特定会社がURに提出した申込書、事業計画書、会社案内等一式書類。

(3) 追加して特定し、改めて開示決定等をすべき文書

○申込関係書類

- ・民間住宅事業者向用地分譲事業者申込書
- ・民間住宅事業者向用地分譲事業計画書
- ・平面図等図面
- ・民間住宅事業者向分譲用地に係る添付書類省略申出書
- ・印鑑証明書（土地売買に関するもの）
- ・納税証明書
- ・会社案内
- ・第25期 報告書
- ・特定地名A民間住宅事業者向定期借地（転貸方式）事業者申込書
- ・特定地名A民間住宅事業者向定期借地（転貸方式）共同企業連合体協定書
- ・特定地名A民間住宅事業者向定期借地（転貸方式）事業計画書
- ・特定地名A民間住宅事業者向定期借地（転貸方式）設計概要書

○契約関係書類

- ・土地譲渡契約書
- ・土地引渡確認書
- ・振込受付書
- ・払込領収証
- ・代表者事項証明書
- ・印鑑証明書（土地売買に関するもの）

- ・石杭（境界石）の設置確認書
- ・民間住宅事業者向用地分譲事業計画書（事業収支分）
- ・定期借地権設定契約書
- ・印鑑証明書（賃貸に関するもの）

4 原処分4について

(1) 本件請求文書4

特定地名B特定土地区画整理事業事業計画書（最終版）右添付図面公共施設明記のもの。右事業についてURが特定会社に書面で求め、特定会社がURに提出した全ての書類一式。申込書、事業計画書、会社案内等。

(2) 本件対象文書4

特定地名B特定土地区画整理事業についてURが特定会社に書面で求め、特定会社がURに提出した全ての書類一式。申込書、事業計画書、会社案内等。

(3) 追加して特定し、改めて開示決定等をすべき文書

○申込関係書類

（特定地番A及び特定地番B）

- ・民間住宅事業者向用地分譲事業者申込書
- ・民間住宅事業者向用地分譲事業計画書（事業収支分）
- ・特定年度特定回A民間住宅事業者向用地分譲A区分：特定地名B 設計概要書
- ・代表者事項証明書
- ・納税証明書
- ・会社概要
- ・有価証券報告書
- ・特定地名B及び特定地区C民間住宅事業者向用地分譲事業共同企業連合体協定書

（特定地番C）

- ・民間住宅事業者向用地分譲事業者申込書
- ・民間住宅事業者向用地分譲事業計画書（事業収支分）
- ・特定年度特定回B民間住宅事業者向用地分譲A区分：特定地名B 設計概要書
- ・代表者事項証明書
- ・納税証明書
- ・会社概要
- ・有価証券報告書
- ・特定地名B及び特定地区D民間住宅事業者向用地分譲事業共同企業連合体協定書

- 入札関係書類
 - (特定地番 A 及び特定地番 B)
 - ・ 入札書
 - ・ 印鑑証明書
 - ・ 委任状
- (特定地番 C)
- ・ 入札書
- ・ 委任状
- ・ 印鑑証明書
- 契約関係書類
 - (特定地番 A 及び特定地番 B)
 - ・ 土地譲渡契約書
 - ・ 印鑑証明書
 - ・ 代表者事項証明書
 - ・ 振込受付書
 - ・ 払込領収証
- (特定地番 C)
- ・ 土地譲渡契約書
- ・ 印鑑証明書
- ・ 現在事項一部証明書
- ・ 代表者事項証明書