

行政文書公開決定等審査報告書

令和5年8月28日

大和市長 古谷田 力 殿

大和市情報公開審査会

会 長 大 津 浩

令和5年6月21日付けで諮問された行政文書の公開決定等に対する審査請求について、次のとおり報告します。

公開請求に係る行政文書の名称又は内容	①. 大和市大和南一丁目1073番29、同1091番3、同1091番17及び同1091番20、並びに②. 大和市大和南一丁目1096番1、同1096番2及び1097番1につき、大和駅東側第4地区第一種市街地再開発事業の施行に伴う都市再開発法第97条第1項所定の損失補償に係る 1. 附帯工作物補償額算定書、若しくはそれに類するもの 2. 附帯工作物調査表、若しくはそれに類するもの 3. 上記1に明記された補償額を承諾等する内部意思決定文書 4. 上記3に係る起案用紙
審 査 の 結 果	実施機関が、本件情報公開請求に係る行政文書が不存在であることを理由に行政文書非公開決定処分を行ったことは、妥当である。

第1 審査請求の経過

- 1 令和5年2月6日、審査請求人は、大和駅東側第4地区第一種市街地再開発事業（以下「本件再開発事業」という。）の施行に伴う都市再開発法（以下「法」という。）第97条第1項所定の損失補償に係る附帯工作物補償額算定書、附帯工作物調査表（以下「本件対象文書」という。）を対象文書とし、大和市情報公開条例（以下「条例」という。）第5条に基づき情報公開請求（以下「原請求」という。）をした。
- 2 同年2月20日、実施機関は、原請求につき、本件行政文書が不存在であることを理由に、条例第11条第2項に基づき非公開決定処分（以下「原処分」という。）をした。
- 3 同年3月20日、原処分に対し、審査請求人から審査請求がなされた。

第2 審査請求の趣旨

原処分を取り消し、本件対象文書を公開せよ。

第3 当事者の主張

1 審査請求人の主張

実施機関は、本件対象文書については、原請求に係る損失補填の事実はないため、不存在につき非公開としたという。しかしながら、各『物件調書』の7. 物件がある土地の所在表には、工作物（内訳別紙明細）として、物件の所有者を大和市と明記すると共に、工作物調査表には、当該工作物の詳細が表示されている事実に鑑みれば、大和市が当該工作物に係る補償を放棄しない限り、本件対象文書は存在することは明らかであることから、実施機関は審査請求人に対し、本件対象文書の公開義務を負うものである。（以上、審査請求書より。）

原請求の対象である『附帯工作物補償額算定書』及び『附帯工作物調査表』とは、当事者（施行者／地権者）間に争いが起こらないよう、『物件調書』と一体となる『工作物調査表』に記載された工作物の価値（補償額）を確定することを目的に作成され、各当事者は同意の表示としてそれぞれ署名押捺するものであり、かつ、その作成（積算を含む。）には高額な費用が伴うことから、通常、代価を要しない工作物に関しては、権利の放棄として、物件調書にすら記載されない事実に鑑みれば、2区画（調査番号5-1・5-2及び同28）に係る『物件調書』の『工作物調査表』に大和市が所有する工作物として、調査番号5-1・5-2につきアスファルト舗装その他、同28につき防火水槽が明記されていることは、それらに対し、補償が生じたことはいうまでもなく、したがって、本件対象文書は存在するものである。（以上反論書より。）

2 実施機関の主張

審査請求人の主張する法第97条第1項所定の損失補償の対象となる「通常受ける損失」とは、「客観的社会的にみて収容に基づき被収用者が当然に受けるであろうと考えられる経済的・財産的な損失をいうと解する」（法第97条第1項と同旨の土地収用法第88条「通常受ける損失」に関する最判昭和63年1月21日参照。）とされており、『工作物調査表』に記載のアスファルト舗装等の工作物（防火水槽を除く。）は、実

施機関が本件再開発事業に先立つ土地交換の結果、保有することとなった土地（駐車場）に附属していた工作物であり、先の判例がいう経済的な損失を実施機関が被る訳ではない。

また、防火水槽については、仮に経済的な損失を観念できるとしても、その代替物を本件再開発組合が本件再開発事業地内に設置しているところ、実施機関に実際の経済的損失は発生していない。

第4 当審査会の判断

1 判断枠組み

本件において審査請求人は、本件対象文書が存在する前提として、実施機関が本件再開発事業の施行者である大和駅東側第4地区市街地再開発組合（以下「本件再開発組合」という。）から法第97条第1項に基づく損失補償を受けていると主張し、この点について実施機関は否認しているため、他に実施機関の側が文書不存在を積極的に立証すべき事情が見当たらないことに鑑みて、審査請求人の主張について本件対象文書の不存在を覆すに足りる合理的な理由があるかについて検討する。

2 都市再開発法上の損失補償について

本件再開発事業は、大和市大和南1丁目一帯を施行地区とし、従前資産を除却し既成市街地を一体的総合的に整備し、高層建築物である官民複合施設「YAMATO文化森」に建て替えることで床面積を増加させ、従前の建物・土地所有者等の権利者に対して、従後資産となった再開発建築物である「YAMATO文化森」の床（権利床）を「権利変換方式」により等価交換する第一種市街地再開発事業である。

法第97条第1項は第一種市街地再開発事業に際し、従前の権利者に生じた通常受ける損失を補償すべき旨を定める。

法第97条第1項所定の通常受ける損失とは、同条項と同旨の土地収用法第88条の通常受ける損失に関する判例によれば、「収用又は使用によって生じる附随的な損失で、被収用者であれば何人でも通常の事情の下で当然に受けるであろうと考えられる客観的な経済的損失をいう」（最判昭和63年1月21日 福原輪中堤事件）とされており、当審査会もこれに倣い本件における補償の要否について検討する。

3 本件における補償の要否について

本件において、実施機関は本件再開発事業に際して従前の所有土地上にアスファルト舗装等や防火水槽といった工作物を設置、保有しており、これら実施機関の従前の資産を除却したことで、審査請求人が主張する法第97条第1項所定の通常受ける損失が生じるかが問題となる。

実施機関の従前の資産のうち、防火水槽（調査番号28）を除くアスファルト舗装等（調査番号5-1・5-2）の工作物についてみるに、これらは本件再開発事業に先立ち、駐車場の用に供されていた土地と市有地を交換した結果、実施機関が取得した土地上に既に設置されていた工作物である。これらの工作物は、あくまでも実施機関が当該

土地を本件再開発事業に備えて交換した結果取得したものであって、これらの工作物により何らかの経済的利益を受けていたわけではない。

そうであるとする、アスファルト舗装等の工作物については、本件再開発事業に拠る権利変換の結果として客観的な経済的損失を被ったものとはいえないため、これらにつき法第97条第1項所定の通常受ける損失として、補償の対象とはならない。

なお、実施機関の従前資産のうち防火水槽については、それ自体に仮に経済的価値を觀念できるとしても、本件再開発組合によって、本件再開発事業の施行地区内に代替物が設置されており、この代替物の設置による補填を受けたものとして、実施機関に経済的損失は生じていないといえることができる。

また、従前の防火水槽の除却から再開発組合による代替物の設置までの工事期間中に防火水槽設置に係る空白期間があったとしても、そもそも防火水槽は、消防法第20条第2項に基づき周辺一帯の消防水利（災害時における消火活動の用に供する貯水設備）として設置を義務付けられるものであるところ、これを設置することで設置者が経済的な収益を図るという性質のものではなく、設置に係る空白期間について経済的損失ということを觀念することはできない。

そうであるとする、防火水槽についても実施機関において、法第97条第1項所定の通常受ける損失があったものと認めることはできず、実施機関に対して同条項による補償がなされたとの審査請求人の主張には合理性がない。

4 権利変換手続における物件調書等の位置付け及び関係性について

なお、審査請求人は、本件再開発組合作成に係る「物件調書」と一体となる「工作物調査表」に実施機関が除却した工作物が明記されていることをもって、実施機関に損失補償がなされたと主張しているため、第一種市街地再開発事業の権利変換手続における物件調書と損失補償の関連性について以下に検討する。

先述のように、第一種市街地再開発事業は、従前土地の資産を除却し、従後資産である再開発建築物の床（権利床）を等価交換するという権利変換をその内容とする。そして、法第68条第1項に基づき施行者にその作成が義務付けられる物件調書とは、従前資産を調査の上、従前資産の権利者に対して従前資産の所在地、物件種類、所有者等の当該物件調書の記載事項について異議を述べる機会を与え、権利者が異議を述べない限りその記載が真実の状態を示すという機能を有するものである。

このように、物件調書の権利変換手続における機能は、従前資産の所在等を明らかにすることに止まるのであって、物件調書の作成段階においては、物件調書記載上の工作物の価額についてまで確定するものではない。権利変換手続においては、物件調書記載上の工作物の価額は、物件調書作成後に到来する、従前資産の価額を確定させる統一した基準日としての評価基準日（法第80条第1項）においてはじめて確定するのである。

そして、この評価基準日において確定した従前資産の価額は、権利変換計画に記載さ

れ、権利変換計画の県知事の認可を受け（法第72条第1項）、権利変換期日を迎え、従前資産の除却により従前資産の権利者に法第97条第1項所定の通常受ける損失が生じた場合には補償がなされることとなる。

このように権利変換手続においては、従前資産の価額が確定するのはあくまでも評価基準日であって、それより前段階の物件調書作成時においては従前資産の価額は確定していない以上、物件調書と一体となる工作物調査表と従前資産に係る損失補償の要否は関連性があるものではない。

そうであるとする、この関連性を前提とする審査請求人の主張は法の定める権利変換の手続上、その根拠を欠き合理性がなく、これを採用することはできない。

5 結論

以上のことから、審査請求人が主張する実施機関が損失補償を受けたという事実は認められず、また審査請求人がこの主張の裏付けとして提出した本件再開発組合作成に係る物件調書と一体となった工作物調査表上の工作物の記載も権利変換手続上、損失補償と関連性がないため、審査請求人の主張には本件対象文書の不存在を覆すに足りる合理的理由はない。

よって、本件審査請求には理由がなく、実施機関が原請求について本件対象文書が不存在であることを理由に原処分を行ったことは、妥当である。

第5 審査の経過

令和5年7月10日 審議（同日結審）