

## 諮問(情)第34号

## 答 申

## 第1 審査会の結論

札幌市中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例(平成12年条例第32号。以下「中高層条例」という。)第11条第1項に基づき、特定の共同住宅(以下「本件共同住宅」という。)の建築にあたり作成された報告書に添付された、本件共同住宅の建築主(以下「本件建築主」という。)が近接する共同住宅(以下「本件近接共同住宅」という。)の管理組合と行った協議内容及びその経過について記載した文書(以下「本件対象文書」という。)の公開を求める請求(以下「本件請求」という。)に対して、市長(以下「諮問庁」という。)が対象文書不存在につき非公開とした決定(以下「原決定」という。)は、妥当である。

## 第2 異議申立人の主張要旨

## 1 異議申立ての趣旨

本件異議申立ての趣旨は、異議申立人が、札幌市情報公開条例(平成11年条例第41号。以下「条例」という。)第6条第1項の規定に基づき、平成19年10月31日に行った本件請求に対して、諮問庁が行った原決定の取消しを求めるものである。

## 2 異議申立ての理由

異議申立人の主張は、おおむね以下のとおりである。

- (1) 中高層建築物を建築する場合、中高層条例第10条第1項は、「建築主等は、近接住民に建築計画の概要その他の規則で定める事項について説明しなければならない」と規定し、札幌市中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例取扱要領第4条第2項第1号は、「説明は、戸別訪問により行うか、説明会を開催して行うかのいずれかの方法によるものとする」と定めている。さらに札幌市中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例手続きの手引(以下「手引」という。)では、「分譲マンションの場合は、各住戸の所有者は土地、建物を区分所有していますので、全所有者への説明が必要」と明記されており、そして、戸別訪問による説明又は説明会の開催が困難である場合には、それに代わる措置として各所有者、占有者への周知方法等について管理組合と協議等を行い、当該協議内容及び経過について記載した書類を報告書に添付し、諮問庁に提出することとなっている。
- (2) 諮問庁は、非公開の理由として、本件建築主が本件共同住宅に係る建築計画等の説明を戸別訪問で行っているため、本件対象文書を諮問庁に提出していないとしているが、本件近接共同住宅の特定の区分所有者(以下「本件区分所有者」という。)より本件建築主から当該建築計画に係る説明及び書類の配布を受けていないとの申立てがなされている。

また、当該事実について異議申立人が行った照会に対し、諮問庁を經由して出された本件建築主の回答で、本件建築主は不動産登記簿で確認した住所に本件区分所有者が居住していると認識し、説明のため3度訪問したが応答がなかったため、書類等の投函を行ったとしたうえで、本件区分所有者への説明については、「ご本人から要望の連絡があれば伺う」としており、本件区分所有者への戸別訪問が行われなかったこ

とを建築主自身が認めている。

さらに、諮問庁は非公開理由説明書において、本件区分所有者について、「説明漏れ」があったと認めているが、これも本件区分所有者に対する戸別訪問が行われなかった事実を明示している。

- (3) 手引は、直接訪問し説明することが困難な場合には、本件対象文書が必要であるとしており、どのように戸別訪問を行おうとしたかというプロセスではなく、結果として戸別訪問が実現できたかどうか問題となっている。本件においては、上記(2)のとおり本件区分所有者への戸別訪問が行われていないことから、実際に建築主による近接住民への戸別訪問が行われなかったことは明白である。
- (4) 非公開理由説明書において諮問庁は、「建築主が区分所有者を一般的に入手可能な土地・建物の登記簿謄本で調査したところ、実際には登記簿謄本に記載の住所に居住していない当該区分所有者をそこに居住しているものと認識」したとしているが、当該登記簿に記載された住所とは、当該調査の5年以上前のものであり、このようなずさんな方法では、区分所有者が居室を賃貸借している場合等に、区分所有者への直接訪問が困難となることは明らかである。そもそも、このような説明漏れが生じることの無いように、手引に手順が明確化されているのである。
- (5) 上記(1)のとおり、転居、居室の賃貸借、プライバシーの保護など何らかの理由によって、戸別訪問が困難な場合には、本件対象文書の提出が必要である。他方、諮問庁は本件建築主が行った建築計画等の近接住民への説明に係る報告について、虚偽報告にはあたらないとしていることから、戸別訪問が困難であったにもかかわらず、本件建築主に条例違反がなかったと判断していることになる。そうであるならば、当然、諮問庁は、異議申立人が請求している本件対象文書を受理、保有していることになる。

### 第3 諮問庁の説明要旨

諮問庁の主張は、おおむね以下のとおりである。

本件共同住宅の建築にあたり本件建築主は、中高層条例に基づき、標識を設置し、戸別訪問によって建築計画の説明を行い、中高層条例第11条第1項に基づき、報告書を提出している。したがって、本件建築主は戸別訪問の方法を選択したことから、本件対象文書の提出は必要ではない。

本件異議申立人は、本件近接共同住宅の区分所有者の中に建築計画の説明を受けていない者がいることから、建築主が戸別訪問を行っていないと主張している。この件について建築主に説明を求めたところ、建築主の説明漏れがあったことを確認している。

説明漏れの原因は、建築主が本件近接共同住宅の区分所有者を不動産登記簿で調査したところ、実際には登記簿に記載の住所に居住していない本件区分所有者を当該住所に居住しているものと認識し、3回訪問したがインターホンの応答がないため、資料の投函を行ったことによるものである。

この点について、本件建築主は、説明対象者のプライバシーに配慮し、一般的に入手が可能な不動産登記簿に記載された情報から対象者の調査を行い、戸別訪問を実施したとのことであり、諮問庁としても本件建築主が行った事務処理が特段非合理であったとは認められない。そして、本件建築主は、少なくとも戸別訪問を行った時点では、本件区分所有者が登記簿上の住所に居住しているものと認識した上で、所定の訪問の後に、資料を投函したものであり、中高層条例及び手引で定める手続きに従って戸別訪問を行っているとして認められる。したがって、諮問庁として、建築主の戸別訪問による本件近接共同住宅への説

明が特段不適切であったとは認められないことから、建築主に対して本件対象文書を提出するよう指導を行っておらず、建築主からも本件対象文書は提出されていない。

以上のことから、本件対象文書を保有していない。

#### 第4 審査会の判断

##### 1 中高層建築物の建築に係る建築計画の説明

中高層条例は、中高層建築物（一般的には、高さ10mを超える建築物）の建築に関し、建築計画の事前公開や紛争の仲介等に関する手続等を定めることにより、紛争の予防及び調整を図り、もって良好な近隣関係を保持するとともに、健全な地域環境の形成に資することを目的としたものである。

中高層条例では、建築計画の事前公開について、建築主は、近隣関係住民（近接住民及び周辺住民をいう。以下同じ。）への周知のため、建築基準法（昭和25年法律第201号）第6条第1項又は第6条の2第1項の規定による中高層建築物の確認の申請を提出しようとする日（以下「確認申請の日」という。）の30日前までに建築計画の概要を記載した標識を設置しなければならないこと（中高層条例第9条）及び近接住民に、建築計画の概要その他規則で定める事項について説明しなければならないこと（中高層条例第10条第1項）を定め、さらに、当該説明の状況等を記載した報告書を確認申請の日の10日前までに市長に提出しなければならない（中高層条例第11条第1項）としている。

また、建築計画の説明方法は、手引5ページ5計画の説明、(3)説明方法（以下「手引5(3)」という。）において具体的な解説がなされており、手引5(3)アでは戸別訪問または説明会を開催し説明すること、また同ウでは戸別訪問で3回以上訪問しても会うことができない場合、これまでに訪問した者の氏名及び連絡先を記載した書類及び説明にあたって提示しなければならない資料を郵便受に投函することが記載されている。さらに、手引5(3)カでは、分譲マンションの場合については、各住戸の所有者が土地、建物を区分所有しているため、全所有者への説明が必要となり、また、占有者に対する説明も必要であるとしたうえで、各住戸に直接訪問し説明することが困難な場合は、管理組合と協議して説明会を開催することとし、どうしても説明会の開催が困難な場合は、

各所有者、占有者への周知方法について管理組合と協議、連絡先を記載した書類、説明にあたって提示しなければならない資料を各住戸に投函、所有者が居住しない場合は管理組合又は管理会社を通じて所在を確認し配布（プライバシー保護などの理由で確認できない場合は管理組合等を通じて配布の依頼）さらに住人への周知を図るため、玄関ホール等に説明資料を提示、説明を求められたら速やかに説明、周知されたと判断した後、管理組合と質疑内容等について協議、報告書に管理組合との協議内容及びその経過について記載した書類を添付することとしている。

##### 2 本件近接共同住宅への建築計画の説明

本件近接共同住宅は、本件共同住宅の敷地境界線から10m以内の範囲内に位置しており、本件近接共同住宅の区分所有者及び占有者は、中高層条例第10条第1項において建築主が建築計画の説明をしなければならないとされている近接住民に該当する。したがって、本件建築主は、当該区分所有者及び占有者に対して、戸別訪問の実施または説明会の開催により本件共同住宅の建築計画について説明を行うか、もしくはいずれの方法も困難である場合は、手引にしたがって、上記1の から までの手続きを行った

うえで、の管理組合との協議内容等について記載した書類を報告書に添付して諮問庁に提出する必要がある。

### 3 本件対象文書

本件対象文書は、本件建築主が本件近接共同住宅の区分所有者に対して本件共同住宅に係る建築計画の説明を行う際、直接訪問による説明及び説明会の開催が困難であった場合に、諮問庁に提出することとされている手引5(3)カ の管理組合との協議内容及びその経過について記載した書類である。

これについて、異議申立人は、本件建築主から建築計画に係る説明がなされていない所有者がおり、かつ、当該事実について諮問庁に問い合わせたところ、本件建築主の説明が中高層条例に違反したものではないとの回答があったことから、戸別訪問及び説明会を実施せずに中高層条例に定められた説明方法を適切に行なうためには、手引5(3)カ から までの手続きを行わなければならないため、建築主から本件対象文書が諮問庁に提出されているはずであると主張している。したがって、以下、この点について検討することとする。

### 4 本件対象文書の不存在

諮問庁の説明によると、本件建築主は、建築計画の説明方法について戸別訪問を選択しており、本件近接共同住宅の区分所有者に対して戸別訪問の方法により説明を行うにあたり、連絡先を当該近接共同住宅の不動産登記簿で調査したが、説明の時点において本件区分所有者は、登記簿に記載のあった住所に居住していなかったため、説明漏れが生じたとのことである。そして、この点について、諮問庁は、本件建築主が不動産登記簿により対象者の調査を行い、戸別訪問を実施したことは、他の通常の建築計画の説明実態から必ずしも不合理とは言えず、戸別訪問も中高層条例及び手引で定める手続きに従って実施されており、不在の場合の書類の投函も、相手方が受け取ったことの確認までは要求していないことから、戸別訪問の方法により条例に従った計画の説明が実施されたと認められ、このことにより、本件建築主が本件対象文書を諮問庁に提出する必要はないとしている。

このことについて、本件建築主による建築計画に係る説明方法の是非は別として、少なくとも諮問庁は、建築計画の説明が戸別訪問により適正に実施されていると認識している以上、戸別訪問または説明会が困難な場合に提出することとされている本件対象文書の提出を求めるとは通常考えられない。従って、諮問庁が当該対象文書を保有していないとしても特段、不自然、不合理であるとは認められない。

また、他に、本件対象文書が存在しないとする諮問庁の主張を覆し、その存在を推認させるに足る事実を認めることもできなかった。

### 5 結論

以上のことから、本件対象文書について、不存在につきその全部を非公開とした原決定は妥当であると認められるので、第1のとおり判断する。

#### 第5 審議経過

次表のとおり。

## 審査経過

| 年 月 日                   | 審 査 経 過                              |
|-------------------------|--------------------------------------|
| 平成20年1月17日              | 諮問書及び諮問庁の非公開理由説明書を受理                 |
| 平成20年1月22日              | 異議申立人に諮問庁の非公開理由説明書を送付するとともに意見書の提出を要請 |
| 平成20年6月20日<br>(第58回審査会) | 事案の概要説明<br>異議申立人からの意見聴取及び諮問庁からの事情聴取  |
| 平成20年7月16日<br>(第59回審査会) | 審 議                                  |
| 平成20年7月28日<br>(第60回審査会) | 審 議                                  |
| 平成20年8月8日               | 答 申                                  |