

私道整備助成制度の要件の一部緩和について

～私道所有者の一部の所在を把握することが困難な場合～

令和6年4月改訂

横浜市道路局
各区の土木事務所

はじめに

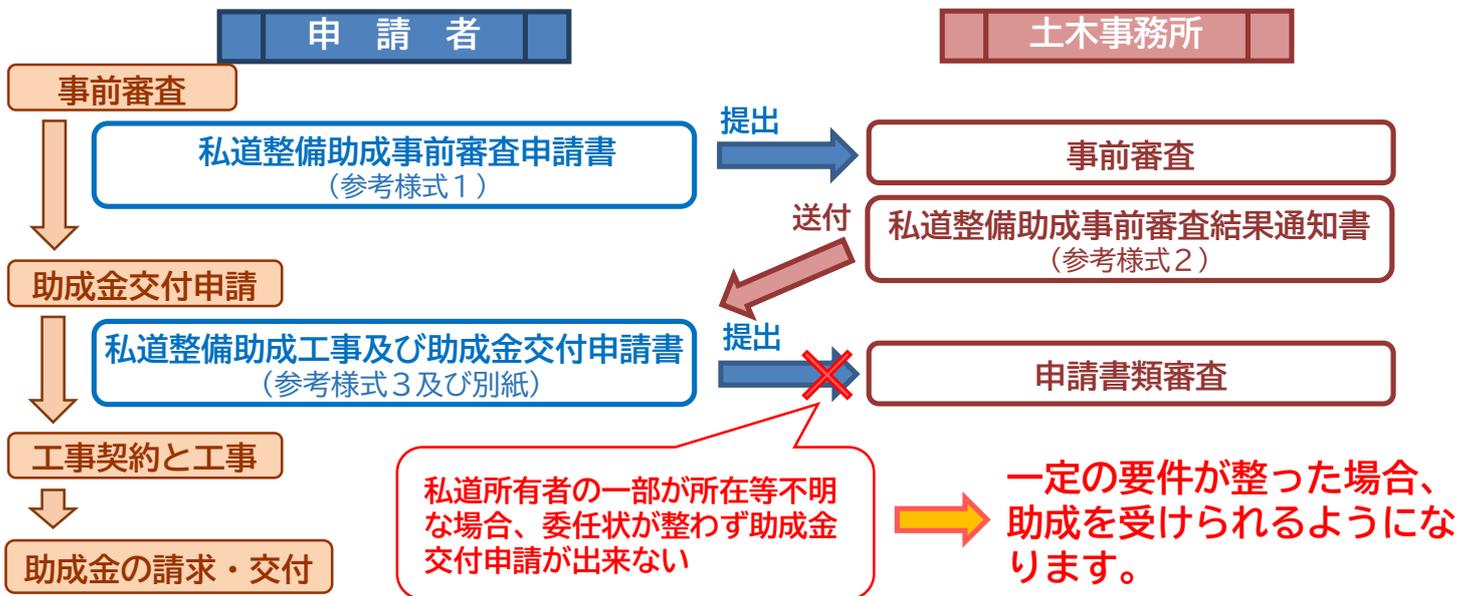
私道整備助成制度により横浜市から助成を受ける場合、当該私道所有者全員からの委任を必要としており、一部の所有者の所在を把握できない場合には、助成制度適用外となっていました。

しかし、平成30年1月に国から「複数の者が所有する私道の工事において必要な所有者の同意に関する研究報告書～所有者不明私道への対応ガイドライン～」により、一部所有者が不明な場合の考え方が示されました。さらには令和3年4月に民法が改正されたことを受け、令和4年6月に同ガイドライン（第2版）が示されました。本市においても、同ガイドラインを踏まえ、一定の要件が整った場合は、助成制度を適用できるようにしました。

私道所有者の一部の所在が不明な場合の手続き

「私道整備助成制度のあらまし」に記載されている「私道整備助成手続きの流れ」に基づき事前審査を受けて頂くようお願いします。事前審査の結果、適合となれば、助成金交付申請が可能となり、その際、助成を受けようとする全ての所有者からの委任状が必要となります。この段階で一部の所有者が不明であることが判明した場合、工事の内容や私道の土地の状況に応じて一定の要件が整った場合は、手続きが進められるようになります。

私道整備助成手続きの流れ(抜粋)



私道所有者の一部が所在等不明な場合に必要となる要件一覧

- 1 所在が確認できるすべての私道所有者の委任（私道所有者が法人の場合は同意）
- 2 次のいずれかにより、私道所有者の所在が確認できないこと。
 - (1) 私道所有者の登記上の住所及び住民票上の住所（私道所有者が法人の場合は、法人及びその代表者【法人が解散している場合は、清算人】の登記上の所在地又は住所並びに住民票上の住所）に連絡文書を郵送しても宛先不明で返送された場合、又は複数回郵送しても何ら応答がない。
 - (2) 登記上の私道所有者の死亡が確認され、法定相続人の住所に連絡文書を郵送しても宛先不明で返送された場合、又は複数回郵送しても何ら応答がない。
- 3 工事の内容に応じて次のいずれかによること。
 - (1) 各共有者の持分の価格に従い、その過半数の同意を得る。
 - (2) 所在等不明共有者以外の共有者の持分の価格に従い、その過半数で共有物の管理に関する事項を決することができる旨の地方裁判所の決定を得る。
 - (3) 所在等不明共有者以外の共有者の同意で共有物に変更を加えることができる旨の地方裁判所の決定を得る。
 - (4) 区分所有法による手続により決議を得る。
 - (5) 所有者不明土地管理制度、不在者財産管理制度又は相続財産清算制度を活用して同意を得る。

工事の内容と私道の土地の状況に応じて必要となる要件表

	主な工事の内容	共同所有型私道	相互持合型私道
保存	・舗装の部分補修 ・L形側溝補修と影響範囲の舗装補修	民法第252条第5項の「保存行為」に該当する場合 必要な要件⇒ <u>1かつ2</u>	民法第280条の「地役権の行使」に該当する場合 必要な要件⇒ <u>1かつ2</u>
管理	・舗装全面補修 ・L形側溝補修と路面全体の舗装補修 ・階段拡幅 ・階段への手すり設置	民法第252条第1項の「共有物の管理に関する事項」に該当する場合 必要な要件⇒ <u>1かつ2かつ3(1)</u> または <u>1かつ3(2)</u>	必要な要件⇒ <u>1かつ3(5)</u> ※ただし、所在等不明者が所有している土地を除けば、必要な要件⇒ <u>1</u>
軽微変更	・舗装新設(未舗装⇒As舗装)		
変更	・階段新設(坂道⇒階段)	民法第251条第1項の「変更行為」に該当する場合 必要な要件⇒ <u>1かつ2かつ3(4)</u> または <u>1かつ3(3)</u> もしくは <u>1かつ3(5)</u>	必要な要件⇒ <u>1かつ3(5)</u> ※ただし、所在等不明者が所有している土地を除けば、必要な要件⇒ <u>1</u>

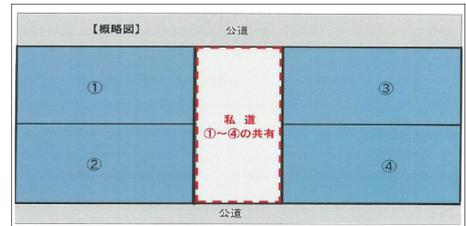
申請にあたっての注意事項等

- 私道所有者の一部が所在等不明な場合に必要となる書類
⇒要件に適合する場合は、所在等不明な私道所有者の委任（同意）を省略することができます。
各区土木事務所への相談の際、提出が必要な書類は担当者から配布いたします。
※要件3(2)及び3(3)を適用する場合は、土木事務所から配布する書類に加え、裁判所の決定を示す文書の写しの提出も必要になります。
- 所在が確認できない私道所有者の郵送による確認方法について
⇒一般書留と配達証明を併用することにより、宛先不明等の場合に差出人に返送され、返還理由（宛先不明、受取拒否等）が示されます。
※特定記録や内容証明では、宛先不明の場合の状況が確認できません。
- 各共有者の持分の価格に従い、その過半数の同意を得たことの確認方法について
⇒価格の算定は、鑑定評価によることが一般的ですが、持分の面積などから過半数であることが明らかであれば、「一般財団法人資産評価システム研究センター」で公表している全国地価マップを利用し固定資産税路線価から算出する方法もあります。
- 区分所有法による手続きについて
⇒弁護士による法律相談(無料)を受けたい場合は、下記にお問い合わせの上、ご予約をお願いいたします。
○市庁舎：市民相談室（横浜市庁舎3階） 電話番号：045-671-2306
○各区役所：広報相談係（各区庁舎） 電話番号：各区の広報相談係にお問い合わせください。
- 地方裁判所の決定を得る手続や所有者不明土地管理制度について
⇒地方裁判所で行う手続については、下記にお問い合わせください。
○横浜地方裁判所 第3民事部調停非訟係 電話番号：045-664-8757
- 不在者財産管理制度及び相続財産清算制度について
⇒家庭裁判所で行う不在者財産管理人選任及び相続財産清算人選任の手続については下記の裁判所ウェブサイト以案内が掲載されています。
○不在者財産管理人選任 http://www.courts.go.jp/saiban/syurui_kazi/kazi_06_05/index.html
○相続財産清算人選任 http://www.courts.go.jp/saiban/syurui_kazi/kazi_06_15/index.html

■共同所有型私道と相互持合型私道について

①共同所有型私道

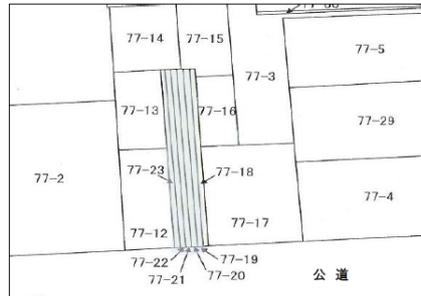
右図のように私道の沿道の宅地の所有者（①～④）が通路として利用するために私道敷を共有する場合。（沿道の宅地所有者以外の者が私道敷の共有者となっている場合もある）



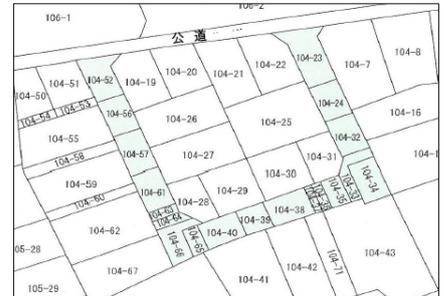
共同所有型私道のイメージ

②相互持合型私道

右図のように私道付近の宅地を所有する複数の者が、それぞれの所有する土地を通路として提供し、私道がこうした数筆の土地により形成されているもの。



相互持合型私道のイメージ
(私道敷を縦に切り分ける場合)



相互持合型私道のイメージ
(私道敷を横に切り分ける場合)

■共同所有型私道における行為の考え方

①変更

改正前民法では、共有物に変更を加える行為は、その変更の程度にかかわらず、共有者全員の同意が必要とされ(改正前民法第251条)、共同所有型私道の形状を変更するに当たっては、私道共有者全員の同意が必要と解されていた。

しかし、共有者に与える影響が小さな変更を加える場合であっても、少数でも反対者や所在等不明者がいればこれを行うことができないため、共有物の円滑な利用や適正な管理が妨げられていた。

そこで、改正民法では、変更を加える行為であっても、その形状又は効用の著しい変更を伴わないもの(以下「軽微変更」という。)については、共有者全員の同意を要する変更から除外し、各共有者の持分の過半数で決することができることとされている。(改正民法第251条第1項、第252条第1項)

②管理に関する事項

共有物の管理に関する事項は、各共有者の持分の過半数で決することとされている。(改正民法第252条第1項本文)管理に関する事項とは、共有物の利用・改良行為をいう。

一般に、私道の状態をより良好な状態とするような改良工事や、私道の利用方法の協議等は、管理に関する事項に該当し、各共有者の持分の過半数で決することになる。

また、前記のとおり、改正民法では、変更を加える行為であっても、形状又は効用の著しい変更を伴わないものについては、各共有者の持分の過半数で決することとされた。「形状の変更」とは、その外観・構造等を変更することをいい、「効用の変更」とは、その機能や用途を変更することをいうが、共有物に変更を加えることが軽微変更にあたるかどうかは、個別の事案ごとに、変更を加える箇所及び範囲、変更行為の態様及び程度等を総合して判断される。一般論としては、例えば、砂利道をアスファルト舗装する行為は、軽微変更にあたると思われる。

なお、工事が管理に関する事項に当たり、各共有者の持分の過半数で決する場合であっても、少数者との協議の機会を設けることが望ましい。

③保存

共有物の現状を維持する保存行為は、各共有者が単独で行うことができる(改正民法第252条第5項)。

一般に、損傷した私道の補修を行う場合のように、私道の現状を維持する行為は保存行為に当たる。

■相互持合型私道における通行地役権について

相互持合型私道における各土地の所有者は、互いに各自の所有宅地の便益のために、通行等を目的とする地役権(民法第280条本文。以下「通行地役権」という。)を設定していると考えられている。地役権とは、他人の土地(以下「承役地」という。)を自己の土地(以下「要役地」という。)の便益に供する権利のことをいい、要役地の便益のために他人の土地を利用することのできる権利である。要役地所有者は、一般に、地役権に基づき、設定行為により定められた目的の達成のために必要な限度で、承役地を使用することを承役地所有者に受忍させることができる。例えば、相互持合型私道における承役地に損傷が生じ、通行に支障を来した場合には、要役地所有者は、通行の目的を果たすため、道路補修工事を実施することができると思われる。

※「複数の者が所有する私道の工事において必要な所有者の同意に関する研究報告書～所有者不明私道への対応ガイドライン～(第2版)令和4年6月 共有私道の保存・管理等に関する事例研究会」より記載しています。詳細はガイドラインを直接ご確認ください。

●ご相談は「私道整備助成制度のあらまし」に記載されている、整備したい私道がある区の土木事務所にお問い合わせください。