

事務連絡
令和3年4月19日

各都道府県下水道担当部長 殿
各政令指定都市下水道担当部長 殿
(各地方整備局等建政部等経由)

国土交通省水管理・国土保全局下水道部
下水道企画課管理企画指導室長

共有私道に排水設備を設置する際の私道共有者の同意及び
本人確認に関する調査の集計結果について

令和3年1月19日付け事務連絡にて依頼しました標記調査については、今般、集計結果を取りまとめましたので、別紙のとおり情報提供させていただきます。御多忙の中、調査にご協力いただき、御礼申し上げます。

所有者不明土地等への対応については、まず「経済財政運営と改革の基本方針2017」(平成29年6月9日閣議決定)において、「所有者を特定することが困難な土地に関して、地域の実情に応じた適切な利用や管理が図られるよう、共有地の管理に係る同意要件の明確化…等について、関係省庁が一体となって検討を行」うこととされ、法務省において「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～」(平成30年1月、共有私道の保存・管理等に関する事例研究会)が策定されました。当該ガイドラインでは、共有者の一部に所在不明の者がある共有私道について、排水設備を設置する際には、必ずしも私道共有者全員の同意を得る必要がない場合がありうることが示されており、平成30年4月に国土交通省下水道部より各下水道管理者に対しても、周知させていただいたところです。

さらに、平成30年1月には、所有者不明土地等に係る諸課題について、関係行政機関の緊密な連携の下、政府一体となって総合的な対策を推進するための関係閣僚会議が設けられました。令和2年7月3日に当該関係閣僚会議で決定された「所有者不明土地等対策の推進に関する基本方針」では、「共有者による私道の円滑な利用や管理が可能となるよう、共有私道ガイドラインの更なる周知を行うとともに、例えば自治体が独自に実施している共同排水設備の設置等に係る補助金について、申請時の印鑑登録証明書の添付を不要としている事例を調査し、必要な助言や他自治体への周知を行うことを検討すること」とされたところです。

また、令和元年12月に施行されたデジタル手続法により地方公共団体の行政手続のオンライン化が努力義務とされ、令和2年7月17日に閣議決定された「経済財政運営と改革の基本方針2020」では「書面・押印・対面を前提とした我が国の制度・慣行を見直し、実際に足を運ばなくても手続できるリモート社会の実現に向けて取り組む。このため、全ての行政手続を対象に見直しを行い、原則として書面・押印・対面を不要とし、デジタルで完結できるよう見直す」こととされました。

さらに、令和2年12月25日に閣議決定された「デジタル・ガバメント実行計画」では、「地方公共団体が行政手続のオンライン化を進めるに当たっては、法令に基づく行政手続だけでなく、条例又は規則に基づく行政手続も含めて対象とする」旨が記されたところです。

国土交通省下水道部では、こうした政府全体の方針も踏まえ、共有私道に排水設備を設置する際の私道共有者の同意及び本人確認に関する実態調査を行った次第です。

今般の調査の集計結果によれば、全国の約7割の下水道管理者等が、住民同士のトラブルを未然に防止するという目的の下、一筆の共有私道に排水設備が設けられる場合に、あらかじめ当該私道共有者の同意を得るよう独自の行政手続きを設けていますが、この取扱いに関しては、私道共有者の転居や死亡等により、当該私道共有者の同意書が揃わず、排水設備の設置が滞るといった指摘があります。

つきましては、各団体におかれましては、所有者不明土地の円滑かつ適正な利用を促し、デジタル社会の実現に向けた行政手続きのオンライン化を進めため、共有私道に排水設備を設置する際の私道共有者の同意及び本人確認に関する手続きに関し、以下のような観点から、改めて確認・検証をしたうえで、必要に応じて見直しを行つていただきますようお願いします。

【確認・検証を行つていただくポイント】

<同意書の提出を求める私道共有者の範囲の妥当性>

○所在不明の共有者がいる場合には、必ずしも全員の同意書の提出を求めるなど、同意書の提出を求める私道共有者の範囲が、必要最小限となっているか。

<同意者の本人確認の必要性・方法の妥当性>

○認印の押印は、本人確認の手段としての効果が大きくなく、押印を求める趣旨の合理性が乏しいため、廃止してはどうか。

○実印の押印、印鑑登録証明書の提出に代え、運転免許証等公的身分証の写しの提出等、より負担の少ない方法に代替できないか。

各都道府県におかれましては、貴管内市町村(政令指定都市を除く。)に対しても周知願います。

(別紙)【集計結果】(共有私道に排水設備を設置する際の私道共有者の同意及び本人確認に関する調査の集計結果)

(別添1) 経済財政運営と改革の基本方針2017(平成29年6月9日)(抜粋)

(別添2)「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の公表」について(平成30年4月18日付け国土交通省水管理・国土保全局下水道部下水道企画課管理企画指導室課長補佐事務連絡)

(別添3) 所有者不明土地等対策の推進のための関係閣僚会議の開催について(平成30年1月19日閣議口頭了解)

(別添4) 所有者不明土地等対策の推進に関する基本方針(令和2年7月3日所有者不明土地等対策の推進のための関係閣僚会議)

(別添5)「経済財政運営と改革の基本方針2020(令和2年7月17日)」(抜粋)

(別添6) 情報通信技術を活用した行政の推進等に関する法律(抜粋)

共有私道に排水設備を設置する際の私道共有者の同意及び本人確認に関する調査の集計結果

○調査実施概要

①対象団体：公共下水道管理者及び東京都23区（1,449 団体）

②実施時期：令和3年1月19日～令和3年2月19日

③回答状況：回収率：97.4%（1,449 団体中 1,411 団体から回答あり）

A. 共有私道への排水設備設置に対する助成制度の申請について

a. 排水設備の設置に対する助成制度について

1. 排水設備の設置に対する助成制度を設けているか。

- ①設けている 404 団体 (28.6%)
 ②設けていない 1,007 団体 (71.4%)

2. 一筆の共有私道に排水設備を設置する場合にも、助成制度の対象としているか。

- (1. で①と回答した場合)
 ①対象としている 331 団体 (81.9%)
 ②対象としていない 73 団体 (18.1%) n=404

b. 共有者の同意の範囲について

3. 助成の申請書類に、共有私道の共有者の同意書の添付を求めるか。

- (2. で①と回答した場合)
 ①求めている 200 団体 (60.4%)
 ②求めっていない 131 団体 (39.6%) n=331

4. 助成の申請書類に、同意書の添付を求める共有私道の共有者の範囲はどこまでか。
 (3. で①と回答した場合)

- ①全員 153 団体 (76.5%)
 ②所在不明の共有者を除き全員 34 団体 (17.0%)
 ③一定割合(過半数等) 4 団体 (2.0%)
 ④その他 9 団体 (4.5%) n=200

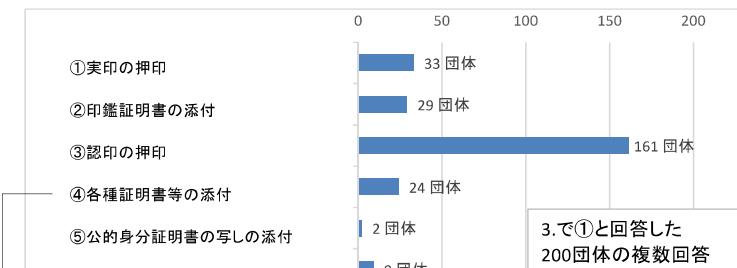
5. 助成の申請書類に、共有私道の共有者全員の同意書を求めることがありますか。(4. で①と回答した場合のみ)

- ①現在見直し中 0 団体 (0.0%)
 ②今後見直す予定 1 团体 (0.7%)
 ③見直しの要否について検討中 20 团体 (13.1%)
 ④見直す予定なし 132 团体 (86.3%) n=153

6. 助成の申請書類に、共有私道の共有者の同意書の添付を求める以外の方法で、住民同士の紛争の未然防止を図っている取組があれば、その内容について自由記載。
 (3. で②と回答した場合のみ)

c. 同意者の本人確認のための押印・添付書類について

7. 助成の申請書類に添付を求める共有私道の共有者の同意書について、押印や証明書類の添付を必要としているか。(複数選択可)(3. で①と回答した場合のみ)



④各種証明書等の添付 (自由記載)

- ・納税証明書、未納(滞納)がないことの証明、完納証明、税務調査承諾書 13 件
- ・住民票 1 件

※上記の他に、本人確認のための書類ではないが、登記簿謄本、登記事項証明書、地図、地図に準ずる図面(公園、字図)、工事調査、付近見取図、現況実測図、維持管理に関する誓約書、委任状等の回答があった。

8. 助成の申請書類に、印鑑登録証明書の添付を必要としている理由(複数選択可)(7. で「②印鑑登録証明書の添付」を選択した場合のみ)



d. 押印等の見直しについて

9. 助成の申請書類などに、実印、印鑑登録証明書の添付を求める見直し予定はあるか(7. で①、②のいずれかを選択した場合のみ)

- | | |
|----------------|---------------|
| ①現在見直し中 | 1 団体 (3.0%) |
| ②今後見直す予定 | 0 団体 (0.0%) |
| ③見直しの要否について検討中 | 11 团体 (33.3%) |
| ④見直す予定はない | 21 团体 (63.6%) |
- n=33

10. 見直し内容について自由記載(9で、①、②のいずれかを選択した場合のみ)

- ・押印を廃止する(自署のみとする 等)

B. 共有私道への排水設備設置届出等について

※B問11以降的回答について、使用者が設置する個人所有の排水設備ではなく、地方公共団体が設置する公共下水道の排水施設と誤認して回答されたものが一定数あった。なお、回答内容の修正は行っていない。

a. 同意を取るべき私道共有者の範囲について

11. 共有私道への排水設備の設置届出等に、私道共有者の同意書の添付を求めているか。

- ①求めている 1,020 団体 (72.3%)
- ②求めていない 390 团体 (27.7%)

12. 同意書の添付を求める私道共有者の範囲はどこまでか。

- (11. で①と回答した場合のみ)
- ①全員 737 团体 (72.3%)
 - ②所在不明の共有者を除き全員 199 团体 (19.5%)
 - ③過半数など一定割合 14 团体 (1.4%)
 - ④その他 70 团体 (6.9%)

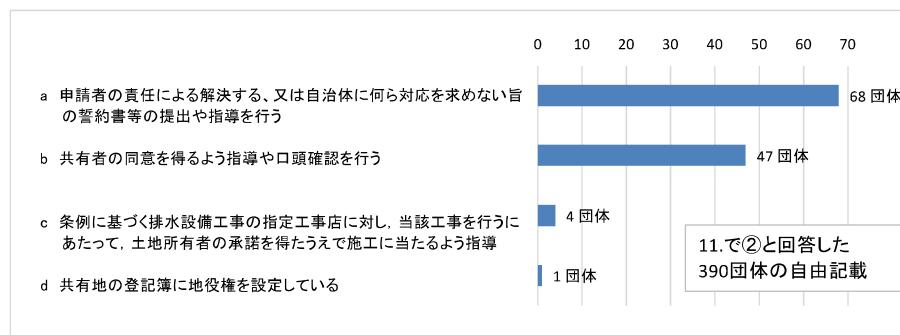
n=1,020

13. 共有私道の共有者全員の同意書の添付を求めていることについて、見直しの予定はあるか。(12. で①と回答した場合のみ)

- ①現在見直し中 3 団体 (0.4%)
- ②今後見直す予定 5 团体 (0.7%)
- ③見直しの要否について検討中 67 团体 (9.1%)
- ④見直す予定なし 662 团体 (89.8%)

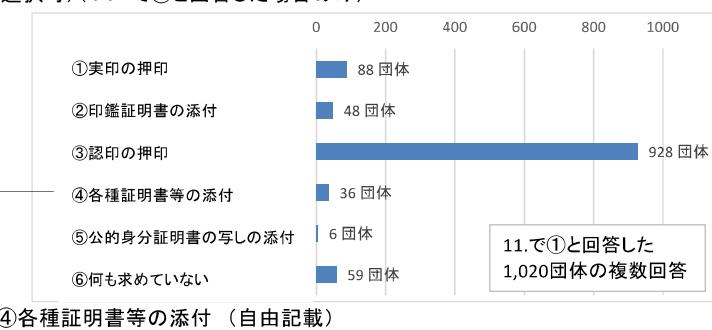
n=737

14. 共有私道への排水設備の設置届出等に、共有私道の共有者の同意書の添付を求める以外の方法で、住民同士の紛争を未然に防ぐ取組みを行っていれば、その内容について自由記載(11. で②と回答した場合のみ)



b. 本人確認のための押印・添付書類について

15. 同意者の本人確認のために、同意書への押印や証明書類の添付を求めているか。(複数選択可)(11. で①と回答した場合のみ)



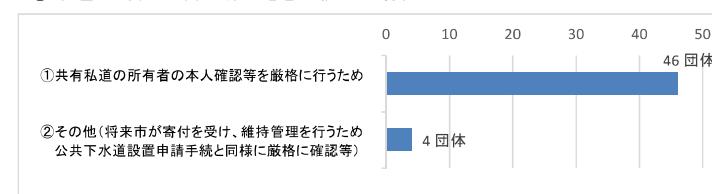
・納税証明書 2件

・住民票 2件

※上記に、本人確認のための書類ではないが、登記簿謄本、登記事項証明書、地図、地図に準ずる図面(公園、字図)、工事調査、付近見取図、現況実測図、所有者不明の確約書等の回答があった。

16. 申請書類に、印鑑登録証明書の添付を必要としている理由(複数選択可)

(15. で「②印鑑登録証明書の添付」を選択した場合のみ)



c. 押印等の見直しについて

17. 同意書への押印、印鑑登録証明書の添付を求めるについて、見直す予定はあるか。(15. で①、②のいずれかを選択した場合のみ)

- ①現在見直し中 5 団体 (5.7%)
- ②今後見直す予定 0 团体 (0.0%)
- ③見直しの要否について検討中 23 团体 (26.1%)
- ④見直す予定はない 60 团体 (68.2%)

n=88

18. 見直し内容について自由記載(17. で、①、②のいずれかを選択した場合のみ)

- ・押印を廃止する(自署のみとする 等)

共有私道に排水設備を設置する際の私道共有者の同意及び本人確認 に関する調査の集計結果のポイント－排水設備設置申請関係－

調査概要

- ①対象団体：公共下水道管理者及び東京都23区（計1,449団体）
②回答状況：回収率：97.4%（1,449団体中1,411団体から回答あり）

集計結果のポイント

○共有私道での排水設備設置助成制度を有する331団体中、私道共有者の同意書の提出を求めている団体は**200団体**。

○同意書を求める共有者の範囲は「全員」が**153団体**で、「所在不明の共有者を除き全員」は**34団体**にとどまった。

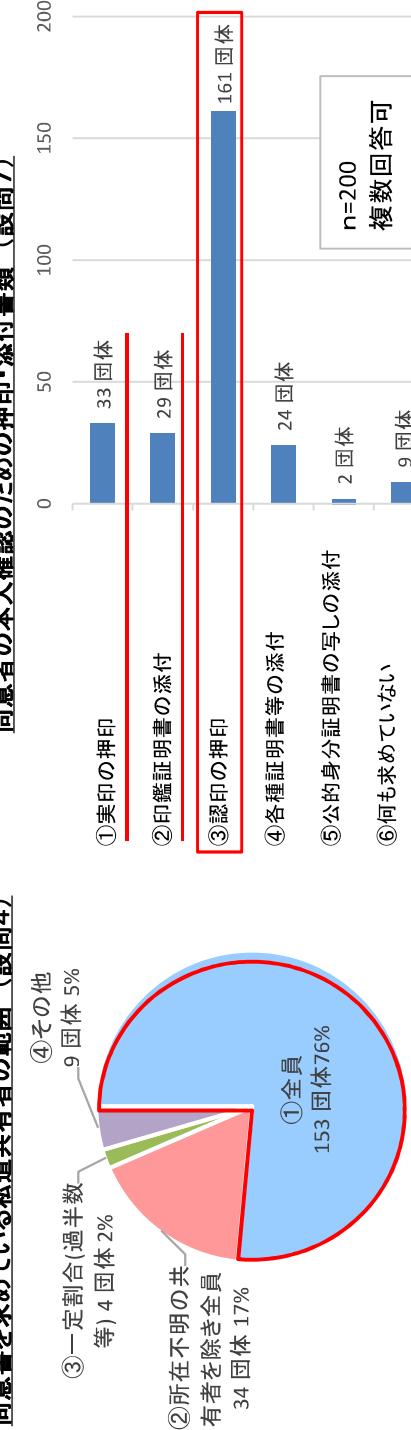
※「複数の者が所有する私道の工事において必要な所有者の同意」に関する研究報告書～所有者の不明私道への対応ガイドライン～（共有私道の保存・管理等に関する事例研究会（法務省）、平成30年1月）では、共有者の一部に所在不明の者がある場合を示している。

○同意者の本人確認手法としては、「認印の押印」が**161団体**で最も多い。

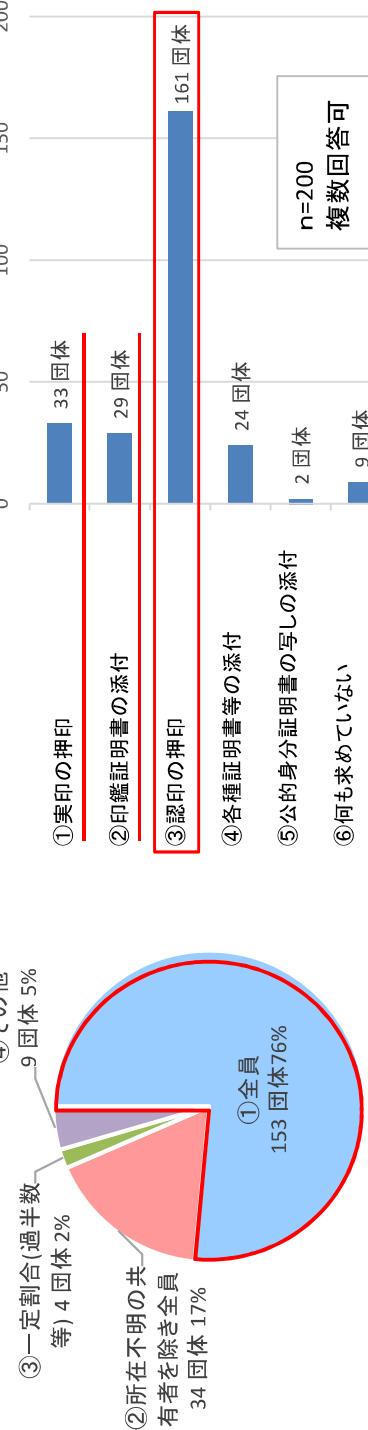
○「実印の押印」は**33団体**、そのうち「印鑑登録証明書の添付」も求めている団体は**29団体**であった。

※ 国の行政手続きにおいては、認印の押印は金券の見通し。内閣府が策定した「地方公共団体における押印見直しマニュアル」令和2年12月18日では、押印見直しの判断基準として「登記・登録印によらない押印は、本人確認の手段としての効果は大きくないため、認印については、行政手続、内部手続に問わらず、押印を求める趣旨の合理性が乏しいと考えられ、基本的に押印を廃止します。」とされている。

同意書を求める私道共有者の範囲（設問4）



同意者の本人確認のための押印・添付書類（設問15）



4 有私道に排水設備を設置する際のポイント－排水設備設置申請関係－ に関する調査の集計結果のポイント－排水設備設置申請関係－

調査概要

- ①対象団体：公共下水道管理者及び東京都23区（計1,449団体）
②回答状況：回収率：97.4%（1,449団体中1,411団体から回答あり）

集計結果のポイント

○共有私道への排水設備設置申請時に、私道共有者の同意書の提出を求めている団体は**1,020団体**。

○同意書を求める共有者の範囲は「全員」が**737団体**で、「所在不明の共有者を除き全員」は**199団体**にとどまった。

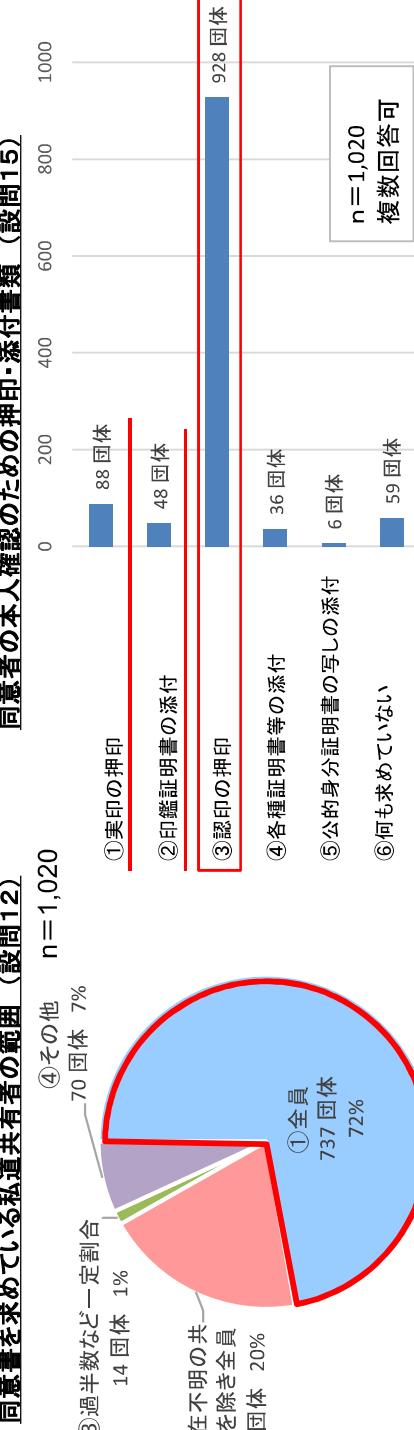
※「複数の者が所有する私道の工事において必要な所有者の同意」に関する研究報告書～所有者の不明私道への対応ガイドライン～（共有私道の保存・管理等に関する事例研究会（法務省）、平成30年1月）では、共有者の一部に所在不明の者がある場合を示している。

○同意者の本人確認手法としては、「認印の押印」が**928団体**で最も多い。

○「実印の押印」は**88団体**、そのうち「印鑑登録証明書の添付」も求めている団体は**48団体**であった。

※ 国の行政手続きにおいては、認印の押印は全廃の見通し。内閣府が策定した「登記・登録印によらない押印は、本人確認の手段としての効果は大きくないため、認印については、行政手続、内部手続に問わらず、押印を求める趣旨の合理性が乏しいと考えられ、基本的に押印を廃止します。」とされている。

同意書を求める私道共有者の範囲（設問12）



経済財政運営と改革の基本方針 2017
～人材への投資を通じた生産性向上～(平成 29 年 6 月 9 日閣議決定)
(抜粋)

第3章 経済・財政一体改革の進捗・推進

3. 主要分野ごとの改革の取組

(2) 社会資本整備等

④ 所有者を特定することが困難な土地や十分に活用されていない土地・空き家等の有効活用

公共事業や農地・林地の集約化等において共通課題となっている所有者を特定することが困難な土地に関して、地域の実情に応じた適切な利用や管理が図られるよう、共有地の管理に係る同意要件の明確化や、公的機関の関与により地域ニーズに対応した幅広い公共的目的のための利用を可能とする新たな仕組みの構築、長期間相続登記が未了の土地の解消を図るための方策等について、関係省庁が一体となって検討を行い、必要となる法案の次期通常国会への提出を目指す。さらに、今後、人口減少に伴い所有者を特定することが困難な土地が増大することも見据えて、登記制度や土地所有権の在り方等の中長期的課題については、関連する審議会等において速やかに検討に着手し、経済財政諮問会議に状況を報告するものとする。

官民連携による空き家・空き地の流通・利活用等を促進するため、地方公共団体や不動産関連団体等の取組を後押しするとともに、空き家等の活用・管理・除却への支援や全国版空き家・空き地バンクの構築を行う。また、インデックス等の充実、地籍整備や

登記所備付地図の整備等により不動産情報基盤の充実を図る。あわせて、法定相続情報証明制度の利用範囲を拡大するとともに、所有者情報の収集・整備・利活用を推進するため、制度・体制の両面から更なる取組を進める。

各都道府県下水道担当課長 殿
各政令指定都市下水道担当課長 殿
(上記、各地方整備局等経由)
各市町村下水道担当課長 殿
(上記、各都道府県経由)

国土交通省水管理・国土保全局下水道部
下水道企画課管理企画指導室課長補佐

「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」の公表について

標記については、平成 30 年 4 月 13 日に開催した全国下水道主管課長会議にて周知したところですが、今般、別紙のとおり、法務省民事局より、『「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」の公表について（周知依頼）』（平成 30 年 4 月 13 日付け法務省民制第 51 号）により、周知依頼がありましたので、改めて情報提供いたします。

同報告書は、法務省民事局において、平成 29 年 8 月に研究会を発足させ、関係各省庁の協力の下、複数の者が所有する私道の工事に関し、実際の支障事例を基に、民法等において同意を得ることが必要な所有者（共有者）の範囲について検討が重ねられた結果、本年 1 月に公表されたものです。

私道の地下に市町村等が所有・管理する公共下水管を設置する際の、共有者又は私道の所有者の一部が所在不明な場合に、工事の可否を判断する指針について示されているものであり、各下水道管理者等におかれましても、必要に応じて参照して下さい。

各都道府県におかれましては、貴管内市町村（政令指定都市を除く。）に対しても周知願います。

【参考】

共有私道の保存・管理等に関する事例研究会

http://www.moj.go.jp/MINJI/minji07_00203.html

法務省民制第51号
平成30年4月13日

国土交通省水管理・国土保全局
下水道部下水道企画課長 殿

法務省民事局民法法務官

「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」の公表について（周知依頼）

平素より民事法務行政にご理解とご協力を賜り、厚く御礼申し上げます。
当局においては、平成29年8月に「共有私道の保存・管理等に関する事例研究会」を発足させ、関係各省庁の協力の下、複数の者が所有する私道の工事に關し、実際の支障事例を基に、民法等において同意を得ることが必要な所有者（共有者）の範囲について検討が重ねられた結果、本年1月、別添のとおりの報告書が公表されました。

つきましては、本報告書が各課所管業務に広く参照されますよう、その旨所管業団体に周知方をお取り計らい願います。

【問い合わせ】
法務省民事局参事官室
電話 03-3592-7114（直通）
FAX 03-3592-7039

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～

平成30年1月

共有私道の保存・管理等に関する事例研究会



はじめに

近年、所有者を特定したり、その所在を把握したりすることが困難な、いわゆる所有者不明土地への対応は、公共事業の用地取得や、農地の集約化、森林の適正な管理を始め、様々な分野で問題となっている。

市街地においてしばしば見られる、複数の者が共有する私道（共有私道）についても、補修工事等を行う場合に、民法の共有物の保存・管理等の解釈が必ずしも明確ではないため、事実上、共有者全員の同意を得る運用がされており、その結果、共有者の所在を把握することが困難な事案において、必要な補修工事等の実施に支障が生じているとの指摘がされている。

「経済財政運営と改革の基本方針 2017」（平成 29 年 6 月 9 日閣議決定）等においても、所有者を特定することが困難な土地の適切な利用や管理が図られるよう、共有地の管理に係る同意要件の明確化等について、関係省庁が一体となって検討を行うこととされたところである。

本研究会は、こうした動きを踏まえ、平成 29 年 8 月から、複数の者が共有する私道の工事の同意の取付け等に関して、共有者の所在が不明であるために支障が生じている具体的な事例を、自治体やライフライン事業者からのヒアリング等を通じて収集・整理するとともに、民法や各種法令において同意を得ることが求められる者の範囲を明確化するための検討を進めてきた。

その結果、共有私道の工事を行う際に、共有者の一部の所在を把握することが困難な事案において、工事の可否が判断できないために、他の共有者に支障が生じるだけでなく、私道が、一般の通行の用に供されたり、各種ライフラインを設置されたりする公共的な性質を有しているため、自治体やライフライン事業者にとっても、補助金の支給や工事の実施において支障となっていることが明らかになつた。また、こうした支障は、私道が、民法上の共有（共同所有）関係にある場合だけでなく、近隣の宅地所有者が、単独で所有する土地を相互に提供し合う場合も、同様に発生し得ることが判明した。

もとより、民法等の民事基本法の解釈適用は、個別具体的な事案の内容に応じて裁判所において適切に判断されるべきものであるが、私道の共有者又は所有者の一部が所在不明である場合に、工事を実施するかどうかについては、緊急性が低い間は、全員同意が得られないために放置され、緊急性が高まった段階では、法的手続をとる暇もなく工事を断行せざるを得ないという傾向があるため、必ずしも裁判手続が用いられず、裁判例の集積がされにくいと考えられる。

このような共有私道に特有の性質に鑑みると、工事の可否の判断にとって最も

有用なものは、発生する頻度の高い支障事例についてのケーススタディであろう。

そこで、本研究会は、ヒアリング調査の結果を踏まえ、発生する頻度が比較的高かった支障事例を中心として、合計4回にわたって研究会で集中的に議論を行った。このガイドラインは、そうした議論の結果を踏まえて、厳選された35件のケーススタディを通じ、共有者又は私道の所有者の一部が所在不明な場合に、工事の可否を判断する指針を示そうとするものである。

このガイドラインが、私道を複数名で共有する方々をはじめ、行政、司法、ライフライン事業等の関係者に広く参考されることを期待している。

共有私道の保存・管理等に関する事例研究会座長 松尾 弘

目 次

第1章 共有私道とその実態.....	6
1 共有私道の意義.....	6
(1) 私道とは.....	6
(2) 共有私道の意義.....	6
2 実態調査	7
(1) 地方公共団体へのアンケート調査.....	7
(2) ライフライン事業者からのヒアリング	7
(3) 具体的支障について	9
(4) 不動産登記簿における相続登記未了土地調査について	9
第2章 共有私道の諸形態と民事法制	12
1 民法上の共有関係にある私道（共同所有型私道）	12
(1) 私道の所有形態	12
(2) 共有者間内部の法律関係	12
(3) 共同所有型私道の使用・管理におけるルール	13
2 民法上の共有関係にはない私道（相互持合型私道）	14
(1) 私道の所有形態	14
(2) 法律関係	15
(3) 通行地役権の内容及び効力	16
3 団地の法律関係	17
(1) 共同所有型私道と団地	17
(2) 団地における法律関係と共同所有型私道の工事への活用	19
(3) 団地管理組合の集会の手続（【図1】参照）	19
4 財産管理制度等	23
(1) 不在者財産管理制度	23
(2) 相続財産管理制度	25
(3) 法人の場合	27
第3章 ケーススタディ	31
1 私道の舗装に関する事例	32
事例1 舗装の陥没事例（共同所有型）	33
事例2 舗装の陥没事例（相互持合型）	35
事例3 全面再舗装事例（共同所有型）	37

事例 4	全面再舗装事例（相互持合型）	39
事例 5	新規舗装の事例（共同所有型）	41
事例 6	新規舗装の事例（相互持合型）	43
事例 7	側溝再設置の事例～L形側溝付近のみ再舗装（共同所有型）	45
事例 8	側溝再設置の事例～L形側溝付近のみ再舗装（相互持合型）	47
事例 9	側溝再設置の事例～路面全体を再舗装（共同所有型）	49
事例 10	側溝再設置の事例～路面全体を再舗装（相互持合型）	51
コラム		52
2	ライフラインに関する事例	53
【上水道関係】		53
(1)	水道事業	53
(2)	水道に関する導管の種類	53
(3)	水道施設設置工事及び給水装置工事	53
(4)	給水義務等	53
(5)	配水管及び給水管の所有者と土地の所有者との関係	54
コラム		55
【下水道関係】		57
(1)	下水道事業	57
(2)	公共下水道に関する導管の種類等	57
(3)	公共下水管の管理等	58
(4)	排水設備の設置、管理等	58
(5)	公共下水管の所有者と土地の所有者との関係	59
【ガス事業及び導管関係】		61
(1)	ガス事業について	61
(2)	一般ガス導管事業者の義務	61
(3)	導管等の所有関係	62
(4)	導管を私道下に設置する場合の法律関係	62
【電気事業及び電柱関係】		64
(1)	電気事業について	64
(2)	一般送配電事業者の義務	64
(3)	電柱等を私道に設置する場合の法律関係	65
事例 1 1	給水管の新設事例～給水管を配水管に接続（共同所有型）	69
事例 1 2	給水管の新設事例～給水管を配水管に接続（相互持合型）	71
事例 1 3	給水管の新設事例～給水管を共有給水管に接続（共同所有型）	73
事例 1 4	給水管の新設事例～給水管を共有給水管に接続（相互持合型）	75
事例 1 5	給水管の補修事例（共同所有型）	79
事例 1 6	給水管の補修事例（相互持合型）	81
事例 1 7	配水管の取替事例（共同所有型）	83
事例 1 8	私道下の配水管を取り替える事例（相互持合型）	85
事例 1 9	私有排水管の新設事例（共同所有型）	87
事例 2 0	私有排水管の新設事例（相互持合型）	89
事例 2 1	公共下水管の新設事例（共同所有型）	91
事例 2 2	公共下水管の新設事例（相互持合型）	93
事例 2 3	ガス管の新設事例（共同所有型）	95
事例 2 4	ガス管の補修事例（共同所有型）	97
事例 2 5	電柱の新設事例	99
事例 2 6	電柱の取替事例（同一場所）	101
事例 2 7	電柱の取替事例（隣接場所）	103
3	その他	104
事例 2 8	階段の新設事例	105
事例 2 9	階段の拡幅事例	107
事例 3 0	階段への手すり設置事例	109
事例 3 1	ゴミボックスの新設事例	111
事例 3 2	樹木の伐採事例（共同所有型）	113
事例 3 3	樹木の伐採事例（相互持合型）	115
事例 3 4	宅地からせり出している枝の伐採事例（共同所有型）	117
事例 3 5	宅地からせり出している枝の伐採事例（相互持合型）	119
第4章	今後に向けて	120
	参考文献目録	121

第1章 共有私道とその実態

1 共有私道の意義

(1) 私道とは

私道については、法律上明確な定義がないが、大別すると、①公道の対立概念としての私道という意義と、②私人が所有する道路という意義とがある。①については、道路法上の道路を公道とすれば、高速自動車国道、一般国道、都道府県道及び市町村道以外の道が私道となり、国や地方公共団体が所有する道路法上の道路以外の道も私道に含まれることになる。また、②については、私人が所有しているが、道路法等の法令に基づいて国や地方公共団体により管理されている道も含まれることになる。

このように、①②のいずれの定義をとるにせよ、私道が、国や地方公共団体の管理に服する場合があり得るが、こうした公的な管理がされる場合には、民法等の解釈を待つまでもなく、補修工事等が可能であり、問題は少ないといえる。

また、宅地の敷地内にある通路も、私道の一種ととらえることが可能であるが、一般の用に供されていない通路の管理は、宅地そのものの管理の問題といえるのに対し、一般の用に供されている通路の管理については、その公益性に鑑み、地方公共団体が助成制度を設けるなどしていることとの関係で、特有の複雑な問題を生じさせるといえる。

そこで、本研究においては、主として「国や地方公共団体以外の者が所有する、一般の用に供されている通路であって、法令上、国や地方公共団体が管理することとされていないもの」を対象として調査研究を行った。

(2) 共有私道の意義

市街地における私道の実際を見ると、複数の者が私道敷を所有する場合には、①私道敷全体を複数の者が所有し、民法第249条以下の共有（共同所有）の規定が適用されるものと、②私道敷が複数の筆から成っており、隣接宅地の所有者等が、私道敷の各筆をそれぞれ所有し、相互に利用させ合うものがある。

地方公共団体やライフライン事業者からのヒアリング調査結果によれば、私道の管理に当たっては、これらのいずれについても、民法等の解釈が問題となり得る。

そこで、以下では、上記①を「共同所有型私道」と、上記②を「相互持合型私道」と呼んで区別し、これらを併せて「共有私道」と呼んで検討を行う

こととする。

2 実態調査

(1) 地方公共団体へのアンケート調査

所有者不明土地問題は、東日本大震災の復興の過程で顕在化し、対策が進められてきたが、特に市街地においては、共有私道の工事に当たり、所在不明などの理由で共有者全員からの工事の承諾を得られず、私道の補修工事を実施できないなどの支障が生じていると指摘されている。

もっとも、私道については、建築基準法における接道義務に関連して一定の法律上の規律がされているものの、断片的なものにとどまり、その実態は必ずしも明らかでない。

そこで、共有私道の実態を把握するため、関係機関の協力を得て、地方公共団体に対し、私道所有者の一部が所在不明であることに起因する共有私道の管理等に係る支障事例につきアンケート調査を実施することとした。

アンケート結果は、後記【表1】のとおりであり、舗装新設、老朽舗装、景観舗装、階段、側溝、ゴミ集積所、水道管、下水管の整備等につき支障事例があることが判明した。とりわけ、舗装新設、老朽舗装、側溝、水道管、下水管の各類型の支障事例が多数存在することも明らかになった。

このアンケート調査の回答を踏まえて、地方公共団体から追加でヒアリングを行い、具体的な事情の把握に努めた。

(2) ライフライン事業者からのヒアリング

また、共有私道には電気事業者の電柱やガス事業者のガス管等のライフライン設備が設置されており、これらの設置及びメンテナンスの際に、共有者の一部が所在不明である私道につき工事の支障が生じている可能性があることから、電気、ガスの事業者等からヒアリングを実施し、具体的な支障事例を収集した。

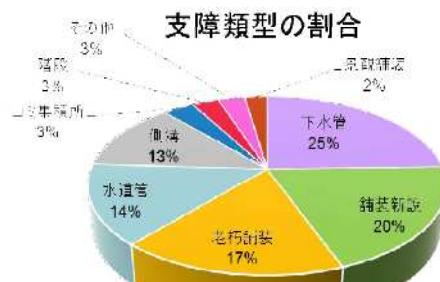
**【表1】
共有私道の管理等に係る支障事例の調査について**

- 127の自治体(東京都特別区(23)、政令指定都市(20)、その他の市(84))を対象に共有私道の管理等に係る支障事例のアンケート調査を実施。
- 各自治体は、私道整備等のための助成制度を運用するに当たり、共有私道の所有者からの同意が得られず、助成実施に支障が生じた事例や住民から相談等を受けた事例があれば、下記①～⑨の各区分ごとに、「○」(該当事例あり)ないし「◎」(該当事例多数あり)で回答。

【アンケート調査結果の概要】

	①舗装新設	②老朽補修	③景観舗装	④階段	⑤側溝	⑥ゴミ集積所	⑦水道管	⑧下水管	⑨その他
東京都特別区	15(2)	16(2)	4(0)	5(0)	11(1)	3(1)	1(0)	14(2)	0
政令指定都市	12(4)	7(3)	0	0	6(1)	3(0)	11(2)	16(4)	2(0)
その他の市	14(2)	13(2)	1(1)	1(0)	9(2)	1(0)	18(1)	21(1)	4(0)
合計	41(8)	36(7)	5(1)	6(0)	26(4)	7(1)	30(3)	51(7)	6(0)

()内は「○」(該当事例多数あり)の数



(3) 具体的支障について

以上の結果、次のような支障が生じていることが判明した。

ア 多くの地方公共団体が私道整備に助成金を支出しているところ、民法の共有の規律が具体的にどのように適用されるかが必ずしも明らかでないこともあり、助成の条件として、原則、私道所有者全員の工事の同意を要求していることが多い。そのため、私道共有者の一部の所在が不明である場合には、私道整備助成の申請を却下せざるを得ない。ところが、助成金なしでは、私道所有者の費用負担が重く、必要な工事を実施するのが困難となる場合が多い。

イ 私道は、道路として一般の交通の用に供され、公共性を有していることから、路面が陥没するなど通行に著しい支障が生じた場合には、私道所有者全員の同意が得られないときであっても、私道の安全確保のため、地方公共団体の負担で簡易な工事を実施したり、陥没部分に鉄板を乗せたりするなどの応急補修を行うこともある。しかし、私道は所有者が管理すべき土地であり、どのような場合に応急補修を行ってもよいか、判断に躊躇を覚える。

ウ ライフライン事業者は、共有私道に設備を設置したり、私道内の設備を補修したりする場合には、共有私道の工事が民法上の共有物の保存、管理に関する事項、変更ないし処分のいずれに該当するかが必ずしも判然としないこともあります。私道所有者全員からの同意がなければ工事を実施しないのが原則である。そのため、私道所有者の一部が所在不明であれば、設備維持のために必要な工事を実施できず、住民の安全性の観点から望ましくない状態が生じている場合がある。

エ 地方公共団体が私道を工事するに当たり、私道所有者の一部が所在不明である場合に、地方公共団体の職員が本来業務の合間に所在不明者を探索しなければならず、探索に伴う多大な金銭的・人的・時間的コストが生じている場合がある。

(4) 不動産登記簿における相続登記未了土地調査について

不動産登記簿における相続登記未了土地に関する調査の結果は、後記【表2】のとおりである。

法務省においては、平成29年6月、全国10か所の地区（調査対象数約10万筆）で相続登記が未了となっているおそれのある土地の調査を実施し、その結果を公表している。これによると、大都市においては、①最後の登記から90年以上経過しているものが0.4%、②最後の登記から70年以上経過しているものが1.1%、③最後の登記から50年以上経過しているものが6.6%であった。また、中小都市・中山間地域においては、①最後の登記から90

年以上経過しているものが7.0%，②最後の登記から70年以上経過しているものが12.0%，③最後の登記から50年以上経過しているものが26.6%であった。

今般、本研究会の実施に当たり、上記調査の対象土地のうち、地目が道路であるものを改めて集計したところ、大都市においては、①最後の登記から90年以上経過しているものが0.8%，②最後の登記から70年以上経過しているものが2.1%，③最後の登記から50年以上経過しているものが5.5%であった。これに対し、中小都市・中山間地域における道路については、①最後の登記から90年以上経過しているものが9.8%，②最後の登記から70年以上経過しているものが15.7%，③最後の登記から50年以上経過しているものが31.2%であった。

以上によると、特に、中小都市・中山間地域の私道においては、相続登記が未了となっているおそれのある土地の割合が高く、遺産共有状態となっている場合も多いものと推測できる。

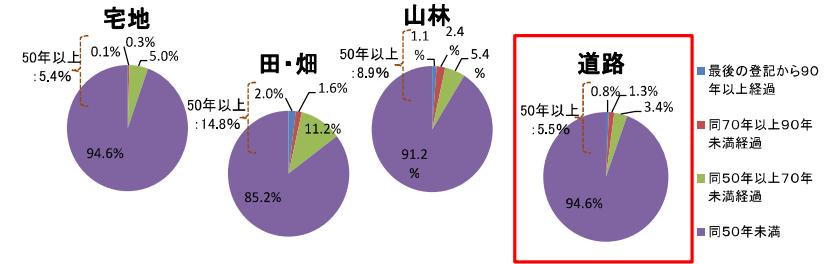
こうした私道について、工事等を実施する際には、共有物の保存・管理等に関する解釈を明確化することが極めて重要であることが明らかになった。

【表2】

不動産登記簿における 相続登記未了土地調査について

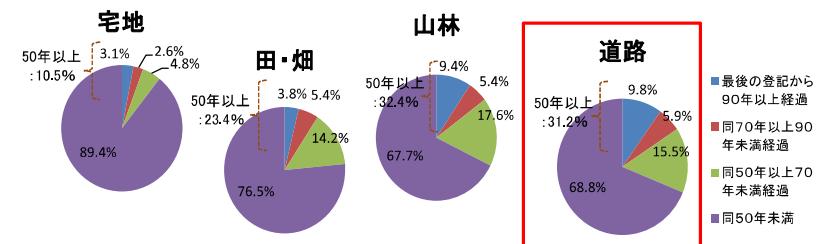
1：大都市

	主な地目別の所有権の個数(※)			
	宅地	田・畑	山林	道路
最後の登記から90年以上経過	17	42	20	9
同70年以上90年未満経過	55	34	43	16
同50年以上70年未満経過	878	237	98	40
同50年未満	16,607	1,804	1,662	1,128
計	17,557	2,117	1,823	1,193



2：中小都市・中山間地域

	主な地目別の所有権の個数(※)			
	宅地	田・畑	山林	道路
最後の登記から90年以上経過	540	961	3,326	245
同70年以上90年未満経過	465	1,374	1,898	146
同50年以上70年未満経過	852	3,583	6,234	386
同50年未満	15,731	19,296	23,973	1,712
計	17,588	25,214	35,431	2,489



※主な地目別の所有権の個数を掲げたものであり、調査対象とした所有権の個数（総数）とは異なる。
注：円グラフに示す各割合は、端数切り捨て等により、合計した際に100%とならない場合がある。

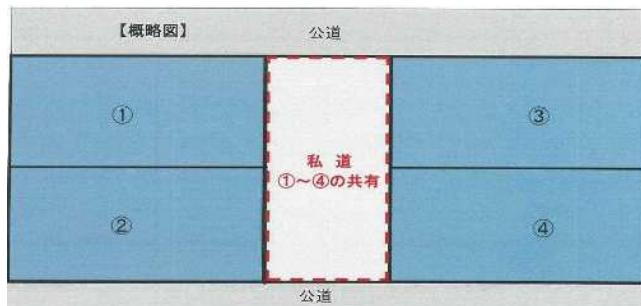
第2章 共有私道の諸形態と民事法制

1 民法上の共有関係にある私道（共同所有型私道）

(1) 私道の所有形態

共同所有型私道の具体的な例としては、下記のような形で複数の者が私道敷を共有するものがある。

(例) 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同所有する場合（※ 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）



(2) 共有者間内部の法律関係

共同所有型私道が生ずる原因については、様々なものと考えられるが、当初から複数人の共有に属していた土地が分筆され、そのうちの一部が共同所有型私道として開設されるような場合には、共有者間で私道の修繕やその費用負担の割合などの管理方法等について取決めがされていることもある。このような場合には、私道の工事は取決めに基づいて実施される。

他方、デベロッパーが宅地を開発・分譲する際、通路を開設し、宅地の買受人に通路部分の共有持分を併せて売却することにより、宅地の所有者が私道を共有するに至る場合も多いようである。このような場合には、私道の管理方法等について、明示的な取決めがないことも多く、後に一部の共有者が私道について工事を実施する際に、他の共有者の同意の要否が問題となることがある。長年、私道を共同で使用する中で、黙示的な合意が形成されることも少なくなく、私道について工事を実施するに当たっては、まずはこうした取決めに従うことになるが、共有物の使用・管理方法等について取決めが

されていない場合には、民法の共有に関する規定（民法第249条以下）により対応することとなる。

(3) 共同所有型私道の使用・管理におけるルール

ア 使用

各共有者は、共有物の全部について、その持分に応じた使用をすることができるとされている（民法第249条）。私道の共有者は、持分を有しているため、私道の全体について、その持分の範囲で使用が可能である。私道の共有者は、この権限に基づき、私道を通行したり、その地下を利用したりすることができる。

イ 変更

各共有者は、他の共有者の同意を得なければ、共有物に変更を加えることができないこととされている（民法第251条）。共有物の変更については、共有物について物理的な意味での変更を加える場合のみを指すとする見解や、共有物全体を法律的に処分する場合を含むとする見解がある。いずれにしても、共有物の変更・処分には共有者全員の同意が必要であると解されている。

一般に、共同所有型私道の形状を大きく変更する行為や、長期にわたって法律上の義務を課す行為は、変更・処分行為に当たるとされている。

ウ 管理に関する事項

共有物の管理に関する事項は、各共有者の持分の価格に従い、その過半数で決することとされている（民法第252条本文）。管理に関する事項とは、上記イの変更行為に当たらない程度の共有物の利用・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、各共有者の持分の価格に従い、その過半数で決することになる。

なお、工事が管理に関する事項に当たり、各共有者の持分の価格に従った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。

エ 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（民法第252条ただし書）。

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り、各共有者が単独で行うことができる。

オ 共有物に関する負担

各共有者は、その持分に応じ、管理の費用を支払い、その他共有物に関する負担を負う（民法第253条第1項）。「管理の費用」とは、共有物の維

持、改良等のための必要費、有益費をいう。私道の共有者は、共有私道の補修等共有物の管理のために必要・有益な費用等について、その持分に応じて支払う義務を負う。

カ 変更、管理に関する事項、保存の区別

具体的な事案において、共有者の共有物に対する工事の実施が、共有物の変更、管理に関する事項又は保存のいずれに当たるかは、個別事情によるところがあり、必ずしも明確に区別できるわけではないが、一般論として言えば、共有物の形状・性質、共有物の従前の利用方法、工事による改変の程度、当該工事に要する費用など共有者の負担の程度その他の諸般の事情を考慮して決せられるものと考えられる。

なお、共同所有型私道において、工事を実施する際に、共有者中に明確に反対するものがいる場合には、当該工事が変更に当たるか管理に関する事項に当たるかについて深刻な紛争が生ずることがあるが、本研究会においては反対者がいる場合は取り上げないこととし、所有者の所在を把握することが困難な土地に焦点を当てて、ケーススタディを行うこととする。

2 民法上の共有関係にはない私道（相互持合型私道）

(1) 私道の所有形態

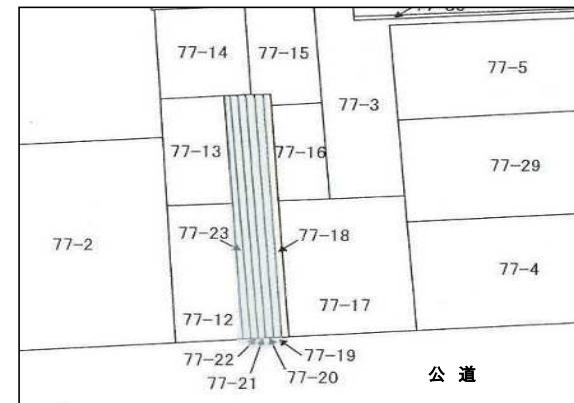
相互持合型私道は、典型的には、私道付近の宅地を所有する複数の者が、それぞれの所有する土地を通路として提供し、私道がこうした数筆の土地により形成されているものである。

相互持合型私道は、デベロッパーが一団の土地を数個の宅地に分譲する際、分譲地取得者のために通路を開設し、その通路敷に当たる部分も各宅地の譲受人の所有となるように分筆した上で、宅地と通路敷を併せて譲渡することにより生じることが多い。

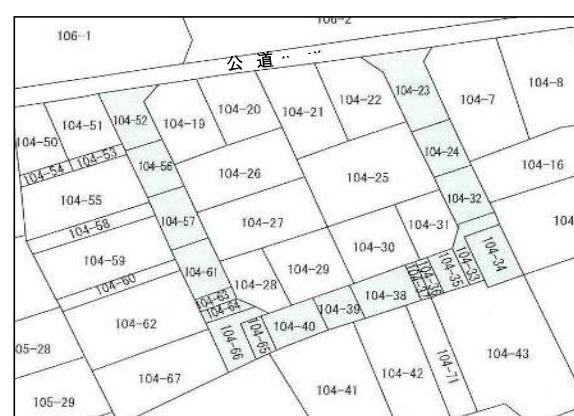
具体的な持合形態としては、例①のように、私道敷を縦に細長く切り分けた宅地の所有者に分属させる形で開設するパターンがある。また、例②のように、私道敷を横に切り分けて宅地の所有者に分属させる形で開設するパターンもある。この場合、宅地とそれに接する私道敷の土地とが同一の所有者に属さないように、分属させることもある。

(例)

① 私道敷を縦に切り分ける場合



② 私道敷を横に切り分ける場合



設定が明示的にされることが多いものと考えられる。また、デベロッパーが一団の土地を分譲して譲渡する際に相互持合型私道を開設する場合は、分譲地の購入者は、それぞれ、公道から自己の宅地に至るまでには、他の宅地の購入者の所有する私道敷を通行しなければならず、また、他の宅地の購入者が公道から当該宅地に至るまでには、自己の所有する私道敷を通行しなければならないことを認識して取得しているのであり、相互に譲り受けた土地について黙示の地役権の設定がされていることが通常である。

裁判例においても、複数名が特定部分の土地を提供し合って開設されている私道については、明示の合意がなくとも、黙示の通行地役権の設定がされたものと認められるとした事例や、分譲者が私道を開設し私道敷地を分割して各分譲地買受人に対して譲渡した場合に、各分譲地譲受人間において黙示の通行地役権が設定されているとした事例がある。

このことは、前記①の例①、②のいずれにおいても同様であると考えられる。

なお、通行地役権は、他人の土地を通行の目的のために使用することのできる用益物権であり、他の物権と同様、設定行為とは別に、時効により取得することも可能である（民法第283条）。

③ 通行地役権の内容及び効力

ア 地役権の内容及び効力は、設定行為により定められる。承役地所有者が、設定行為又は設定後の契約によって、自己の費用で通行地役権行使のために工作物を設け、又はその修繕をする義務を負担したときは、これに従つて工作物の設置・修繕をしなければならない（民法第286条参照）。

相互持合型私道に設定される通行地役権は、私道敷となっている土地全体が通行地役権の目的として提供されているところ、デベロッパーが分譲の際に相互持合型私道を開設する場合には、当該私道は、公道に至るまでの通行経路としてだけではなく、宅地に居住する者の生活に必要なライフラインの設置経路として設計されることが多い。このような場合には、分譲時点で、上水道や下水道の導管が私道敷の地中に設置され、電柱が地上に設置されていることになる。

このような相互持合型私道においては、地役権の内容は、通行のみならず、ライフラインの導管等の設置・利用を含むことになるのが通常である。

イ 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容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、通行に支障を來した場合には、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考えられる。

3 団地の法律関係

(1) 共同所有型私道と団地

共同所有型私道においては、前記①②のとおり、分譲の際に私道が設けられ、これに接する各宅地所有者が共有持分を取得することが多く、私道とこれと接する各宅地とは、一団の土地を形成していると見ることが可能である。このような各宅地と共同所有型私道に関しては、民法の特例である建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号。以下「区分所有法」という。）第2章の「団地」に関する規定が適用されることがあると考えられるため、これについて解説しておく。

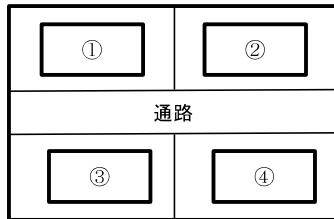
区分所有法の団地に関する規定が適用されるためには、①一団地内に数棟の建物があること、②その団地内の土地（これに関する権利を含む。）等が①の建物の所有者の共有に属するという関係があることが必要である（同法第65条）。

ここでいう「一団地」とは、客観的に一区画をなしていると見られる土地の区域であるとされているところ、共同所有型私道とこれに接する各宅地とは、客観的に一区画をなしていると認められる場合がある。また、その区画内にある建物は、区分所有建物であっても、それ以外の戸建て建物であってもよく、区分所有建物とそれ以外の建物が混在して構成される場合もあるとされているところ、団地内の私道がそれらの建物の所有者（専有部分のある建物にあっては、区分所有者）の共有に属する共同所有型私道の場合には、区分所有法が適用されることになる。

なお、建物の区分所有関係と異なり、特に戸建て建物が介在する団地関係においては、関係者が団地関係にあることを認識していないことも少なからずあると考えられる。団地内で規約を定めるなどの特段の措置を講じていない限りは、民法の共有に関する規律の適用が排除されるものではないと考えられる。

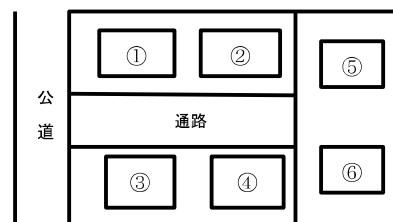
上記①及び②の要件をみたすものとして、次のようなものが考えられる。

第1パターン



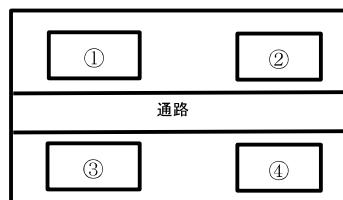
各棟の敷地の所有関係は各棟ごとに区分されている（各棟が区分所有建物であれば、それぞれ各棟の区分所有者のみの共有になっている）が、通路部分の土地が全棟の所有者の共有に属する場合

第2パターン



各棟の敷地の所有関係は各棟ごとに区分されており、①～⑥の建物の所有者が通路部分の土地を共有している場合

第3パターン



①, ②の建物の敷地はその建物の所有者全員が共有し、③, ④の建物の敷地はその建物の所有者全員が共有し、かつ、通路部分の土地は①～④の建物の所有者全員が共有している場合

(2) 団地における法律関係と共同所有型私道の工事への活用

区分所有法上の団地に該当する場合には、団地内建物の所有者（区分所有者を含む。以下「団地建物所有者」という。）は、法律上当然に、全員で、その団地内の共有土地等の管理を行うための団体（いわゆる団地管理組合）を構成する。そして、団地管理組合においては、区分所有法の定めるところにより、集会を開き、規約を定め、管理者を置くことができることとされている（区分所有法第65条）。

その趣旨は、マンションなどの区分所有建物における管理組合と同様、団地建物所有者は、団地内の土地等を共有し、共同使用するものであるから、共有する土地等を管理するに当たっては、団体的拘束に服させることが相当と考えられることにある。

そして、共同所有型私道とこれに接する宅地が一団地をなす場合には、私道の工事につき、集会を開いて決議する制度を活用することで、円滑な工事の実施につなげることができる。

すなわち、民法によれば、共有物の変更は、共有者の全員の同意によることが必要となる（民法第251条）。

これに対し、団地管理組合関係のもとでは、土地の形状又は効用の著しい変更を伴う場合であっても、団地建物所有者及び議決権の各4分の3以上の多数による集会の決議で決することができる（区分所有法第66条において準用する同法第17条、第18条）。

したがって、共同所有型私道とこれに接する宅地が客観的に見て一団地を構成する場合には、私道の工事が民法上の共有物の変更に当たるときであっても、所定の手続を経れば、一定の多数決で施工することが可能となり、私道共有者の一部が所在不明である場合にも対応できると考えられる。

(3) 団地管理組合の集会の手続（【図1】参照）

共同所有型私道を含む団地関係においては、規約が定められていたり、管理者が置かれたりすることはまれであると考えられる。

そこで、以下では、規約も管理者もない団地において、共同所有型私道の共有者の一部が所在不明であるために、共有物の変更を伴う工事につき、共有者全員の承諾が得られない場合の集会の手続について概説する（以下で引用した区分所有法の規定は、同法第66条において準用されているものである。）。

ア 集会の招集

団地建物所有者の5分の1以上で議決権（＝私道の持分割合）の5分の1以上を有するものは、集会を招集することができる（第34条第5項）。

集会の招集通知は、会日より少なくとも1週間前に、会議の目的たる事

項を示して、各団地建物所有者に発しなければならず（第35条第1項），会議の目的たる事項が、共有物の形状又は効用の著しい変更を伴うものであるときは、その議案の要領をも通知しなければならない（同条第5項）。

なお、招集通知は、団地建物所有者の所有する建物が所在する場所に宛ててすれば足り、招集通知は、通常それが到達すべき時に到達したものとみなされる（同条第3項）。

イ 集会の決議

- (ア) 集会においては、集会を招集した団地建物所有者の一人が議長となる（第41条）。
- (イ) 集会においては、招集通知によりあらかじめ通知した事項についてのみ、決議することができる（第37条第1項）。
- (ウ) 共同所有型私道の形状又は効用の著しい変更を伴わない場合は、土地の管理に関する事項（第18条第1項）とされ、これに関する集会の議事は、団地建物所有者及び議決権（＝私道の持分割合）の各過半数で決する（第39条第1項）。すなわち、団地建物所有者の頭数の過半数と共有物である私道の持分割合の過半数の両方を満たす必要があり、例えば、団地建物所有者がA, B, C, Dの4名である場合に、私道の持分割合がA, B, Cが各12分の1, Dが4分の3であるときには、A, B及びCの賛成があるだけでは、団地建物所有者の頭数において過半数であるにとどまり、議決権の過半数が得られていないため、決議は成立しない。

他方、共同所有型私道の形状又は効用の著しい変更を伴う場合においては、区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数により、集会の決議で決する（第17条第1項）。

これらの場合において、土地の管理・変更が建物の使用に特別の影響を及ぼすべきときは、その建物の所有者の承諾を得なければならない（同条第2項、第18条第3項）。

- (エ) また、団地内にある建物が複数人の共有となっている場合には、共有者のうち一名を議決権を行使する者として定めなければならない（第40条）。

なお、議決権の行使は、書面又は代理人によることが可能であり、遠方に居住する団地建物所有者は、書面により議題に対する意思表示をすることができ、また、代理人を選任し、代理人による議決権の行使が可能である（第39条第2項）。

- (オ) 上記のとおり、区分所有法上、団地内の共有土地の変更が、その形状又は効用の著しい変更を伴うものかどうかで決議の要件が異なるが、実

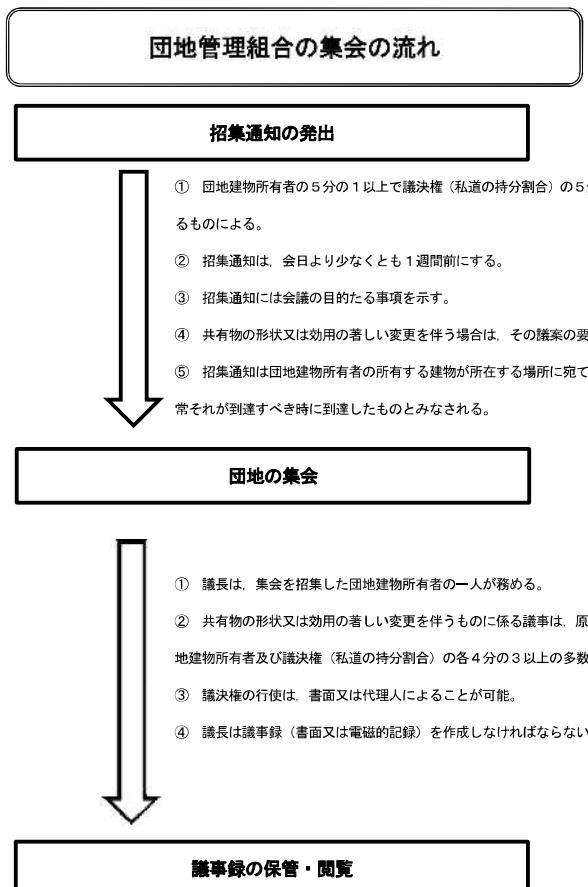
務上、共有私道に加える行為が、著しい変更を加えるものかどうかの判断がつきにくいことも少なくない。そこで、所在不明者の持分割合が比較的小さく、他の共有者の賛成で4分の3以上の同意を得られることが確実であれば、上記アで説明したとおり、招集通知に議案の要領（共有私道に著しい変更を加えるその内容）を通知し、上記の多数決による決議を行うことも考えられる。

ウ 議事録の作成・保管・閲覧

集会の議事については、議長は、書面又は電磁的記録により、議事録を作成しなければならず（第42条第1項）、議事録には、議事の経過の要領及びその結果を記載・記録しなければならない（同条第2項）。議事録が書面で作成されているときは、議長及び集会に参加した団地建物所有者の二人が署名押印しなければならない（同条第3項）。そして、①作成された議事録は、集会の決議で定められた団地建物所有者が保管しなければならず（同条第5項、第33条第1項）、その保管をする者は、利害関係人（団地建物所有者等）からの請求があったときは、正当な理由がない限り、議事録の閲覧を拒むことはできない（第42条第5項、第33条第2項）。

4 財産管理制度等

【図1】



私道の工事を行おうとする場合に、所有者（共有者）の全員の同意を要する場合や共有者の持分の過半数の同意を要する場合がある。このような場合において、同意を得る必要がある所有者（共有者）の一部の所在が不明であったり、所有者（共有者）の一部が死亡し、その者に相続人のあることが明らかでないために、必要な同意を得ることが困難であったりするときには、財産管理制度を利用し、家庭裁判所により選任される財産管理人から私道の工事等に関する同意を得ることが考えられる。

財産管理制度には、①不在者財産管理制度、②相続財産管理制度がある。

以下では、財産管理制度の概要及び手続について紹介する¹。

(1) 不在者財産管理制度

ア 制度の概要

不在者財産管理制度は、住所や居所を去って容易に戻る見込みのない者（不在者）がいる場合に、利害関係人又は検察官の請求により、家庭裁判所が財産管理人の選任等財産の管理について必要な処分をして、不在者の財産の管理を行う制度である（民法第25条以下）。

イ 要件等

私道の所有者（共有者）の一部について、不在者財産管理制度を利用するためには、その者が「住所や居所を去って容易に戻る見込みのない者」である必要がある。

不在者は、生死不明であるか否かを問わない。生死不明の者であっても、死亡が証明されるか、失踪宣告（民法第30条）を受けるまでは、不在者に当たる。

不在者財産管理人の選任を請求することができる者は、利害関係人又は検察官である（民法第25条第1項）。利害関係人とは、法律上の利害関係を有する者であり、不在者の財産が法律上管理されることにつき実益を有する者であれば、法律上の利害関係があるといえる。利害関係があるか否かについては、最終的には家庭裁判所により判断されることとなるが、共同所有型私道の工事を行う際に管理に関する事項を定めたり、変更行為を行ったりする場合や、相互持合型私道について工事を行う場合に、同意を得ることが必要な所有者（共有者）の一部が存在する場合などでは、利害関係人として扱われる。

¹ 土地交通省・所有者の所在の把握が難しい土地への対応方策に関する検討会「所有者の所在の把握が難しい土地に関する探索・利活用のためのガイドライン（第2版）」39頁以下に、財産管理制度の利用に当たっての詳細な情報が掲載されているので、あわせて参照されたい。

者)が不在者である場合には、一般に、工事の実施を希望する他の所有者(共有者)は、利害関係人に該当するものと考えられる。

ウ 手続の流れ

不在者財産管理事件の手続の流れは、【図2】のとおりである。

(ア) 財産管理人の選任申立て

不在者財産管理人の選任の申立ては、不在者の従来の住所地又は居所地を管轄する家庭裁判所に申立てを行う必要がある(家事事件手続法第145条)。従来の住所地及び居所地がいずれも不明である場合には、財産の所在地を管轄する家庭裁判所又は東京家庭裁判所が管轄裁判所となる(家事事件手続法第7条、家事事件手続規則第6条)。

不在者財産管理人の選任を申し立てる際には、不在者が不在となった経緯や帰來の可能性、申立人の利害関係の内容等を記載した申立書を提出する。申立添付資料として、一般には、不在者の戸籍謄本、不在者の戸籍附票写し、不在の事実を証する資料(宛所に尋ね当たらないとの理由で返戻された不在者宛ての手紙、警察署長の発行する行方不明者届受理証明書等)、不在者の財産に関する資料(不動産登記事項証明書等)、申立人の利害関係を証する資料(共有私道の不動産登記事項証明書等)等の提出が求められる。

なお、申立ての際に、管理人の報酬を含む財産の管理に要する費用の予納を不在者の財産から賄うことができないことが見込まれる場合には、家庭裁判所の判断により、管理費用の予納を命じられる。

(イ) 管理人による財産の管理

家庭裁判所により不在者財産管理人が選任された場合、不在者財産管理人が不在者の財産の管理を行うこととなるため、私道の工事等を行う場合において、不在者である所有者(共有者)の同意を得る必要があるときには、不在者財産管理人による同意を得ることにより、工事等を行うことができるようになる。

もっとも、不在者財産管理人の権限は、原則として保存行為及び利用又は改良を目的とする行為に限定されている(民法第28条、第103条)。不在者財産管理人が、このような権限を超える行為を行う必要がある場合には、家庭裁判所の許可を得る必要がある。したがって、私道について所有者(共有者)の全員の同意が必要となるような工事を行う際には、一般には、不在者財産管理人は家庭裁判所の許可を得る必要がある。権限外行為に当たるか否かについて疑義がある場合には、家庭裁判所に許可を受ける必要があるか

否か相談することが望ましい。

(ウ) 不在者財産管理人による管理の終了

家庭裁判所は、①不在者が財産を管理することができるようになったとき、②管理すべき財産がなくなったとき、③その他財産の管理を継続する相當でなくなったときは、不在者、不在者財産管理人若しくは利害関係人の申立てにより又は職権で、不在者財産管理人の選任その他の不在者の財産の管理に関する処分の取消しの審判をしなければならないこととされている(家事事件手続法第147条)。③の「財産の管理を継続することが相当でなくなったとき」とは、不在者の死亡が明らかになった場合や、不在者の財産の管理の必要性や財産の価値に比して管理の費用が不適当に高額になるような場合等をいうものとされている。

(2) 相続財産管理制度

ア 制度の概要

相続財産管理制度は、相続人のあることが明らかでないときに、利害関係人又は検察官の請求により、家庭裁判所が相続財産管理人を選任し、相続人を捜索しつつ相続財産を管理・清算し、最終的には残余財産を国庫に帰属させる制度である(民法第952条以下)。

イ 要件等

相続財産管理制度を利用するためには、私道の所有者(共有者)の一部が死亡した場合において、その者に「相続人のあることが明らかでないとき」に該当する必要がある(民法第951条、第952条第1項)。

「相続人のあることが明らかでないとき」の例としては、戸籍上相続人がいない場合、戸籍上最終順位の相続人が全員相続放棄をしている場合等が挙げられる。

相続財産管理人の選任を請求することができるのは、利害関係人又は検察官である(民法第952条第1項)。利害関係人とは、相続財産について法律上の利害関係を有する者である。利害関係があるか否かについては、最終的には家庭裁判所により判断されることとなるが、共同所有型私道の工事を行う際に管理に関する事項を定めたり、変更行為を行ったりする場合や、相互持合型私道について工事を行う場合に、同意を得ることが必要な所有者(共有者)が死亡し、その相続人のあることが明らかでない場合には、一般に、工事の実施を希望する他の所有者(共有者)は、利害関係人に該当するものと考えられる。

ウ 手続の流れ

相続財産管理事件の手続の流れは、【図3】のとおりである。

(ア) 相続財産管理人の選任申立て

相続財産管理人の選任の申立ては、相続が開始した地（被相続人の最後の住所地）を管轄する家庭裁判所に申立てを行う必要がある（家事事件手続法第203条第1号）。

相続財産管理人の選任を申し立てる際には、「相続人のあることが明らかでないこと」や利害関係の内容等を記載した申立書を提出する。申立添付資料として、一般には、相続人が存在しないことを証するための資料（被相続人の出生時から死亡時までの全ての戸籍〔除籍、改製原戸籍〕謄本、被相続人の父母の出生時から死亡時までの全ての戸籍〔除籍、改製原戸籍〕謄本、被相続人の子〔及びその代襲者〕で死亡している者がある場合、その子〔及びその代襲者〕の出生時から死亡時までの全ての戸籍〔除籍、改製原戸籍〕謄本、被相続人直系尊属の死亡の記載のある戸籍〔除籍、改製原戸籍〕謄本、被相続人の兄弟姉妹で死亡している者がある場合、その兄弟姉妹の出生時から死亡時までの全ての戸籍〔除籍、改製原戸籍〕謄本、相続人が相続放棄をしている場合には相続放棄の申述が受理されたことを証する資料）、被相続人の財産に関する資料（不動産登記事項証明書等）申立人の利害関係を証する資料等の提出が求められる。

なお、申立ての際に、管理人の報酬を含む財産の管理に要する費用の予納を相続財産から賄うことができないことが見込まれる場合には、家庭裁判所の判断により、管理費用の予納を命じられる。

(イ) 相続財産管理人による財産の管理

家庭裁判所により相続財産管理人が選任された場合、相続財産管理人が相続財産の管理を行うこととなるため、私道の工事等を行う場合において、同意を得る必要がある者が死亡し、その相続人のあることが明らかでないときには、相続財産管理人による同意を得ることにより、工事を行うことができるようになる。

もっとも、相続財産管理人の権限は、原則として保存行為及び利用又は改良を目的とする行為に限定されている（民法第953条、第28条、第103条）。相続財産管理人が、このような権限を超える行為を行う必要がある場合には、家庭裁判所の許可を得る必要がある。したがって、私道について所有者（共有者）の全員の同意が必要となるような工事を行う際には、一般には、相続財産管理人は家庭裁判所の許可を得る必要がある。権限外行為に当たるか否かについて疑義がある場合には、家庭裁判所に許可を受ける必要があるか否かについて相談することが望ましい。

か相談することが望ましい。

また、相続財産管理制度は、不在者財産管理制度とは異なり、相続財産を清算する手続であるため、相続財産管理人が選任された後、清算のための手続が行われる。家庭裁判所が相続財産管理人を選任した旨を公告した後、2か月以内に相続人のあることが明らかにならなかったときは、相続財産管理人は、相続債権者及び受遺者に対し、一定の期間内に（2か月以上の期間）請求の申出をすべき旨を公告する（民法第957条第1項）。この公告期間の満了後、なお相続人のいることが明らかでない場合には、家庭裁判所が、相続人があるならば一定期間内（6か月以上の期間）にその権利を主張すべき旨を公告する（民法第958条）。相続財産管理人は、相続財産を調査し、相続債権者等に対して弁済をする等の清算手続を行った後、特別縁故者からの相続財産分与の申立てがあれば、分与について判断した上で、残余財産があった場合には、残余財産を国庫に帰属させることになる（民法第959条）。

(ウ) 相続財産管理人による管理の終了

①相続人が財産を管理することができるようになったとき、②管理すべき財産がなくなったとき、③その他財産の管理を継続することが相当でなくなったときは、相続財産管理人若しくは利害関係人の申立てにより又は職権で、財産の管理者の選任その他の財産の管理に関する処分の取消しの審判をしなければならないこととされている（家事事件手続法第208条、第125条第7項）。

(3) 法人の場合

同意を得る必要がある所有者（共有者）が解散した法人であり、清算人となる者がいないため、必要な同意を得ることが困難な場合には、私道の工事を行おうとする者は、利害関係人の申立てに基づいて裁判所が選任した清算人から、私道の工事に関する同意を得ることが考えられる。

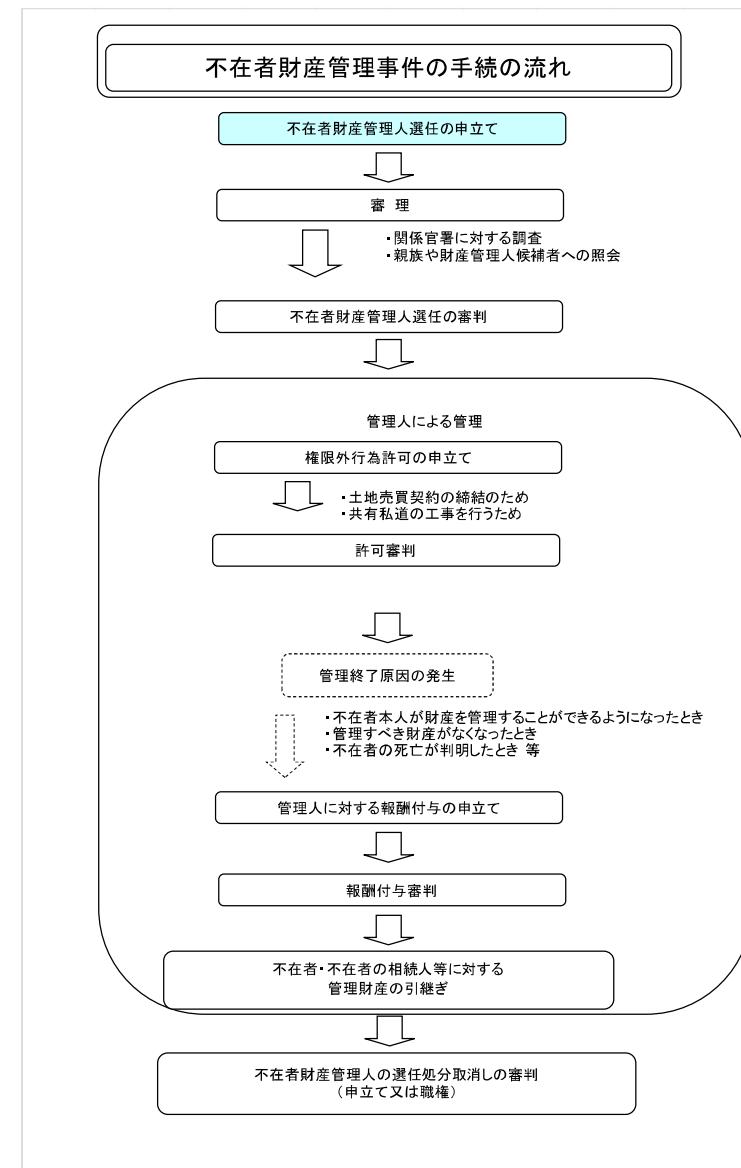
法人には、株式会社、一般社団・財團法人等があり、これらの法人が解散した場合には、原則として、各法人について規定された法律に基づき、清算手続が開始されることとなる（会社法第475条第1項等）。

法律上定められた清算人となる者（株式会社の場合には、取締役、定款で定める者、株主総会の決議によって選任された者）がいない場合には、利害関係人の申立てにより、裁判所が清算人を選任する（会社法第478条第2項）。

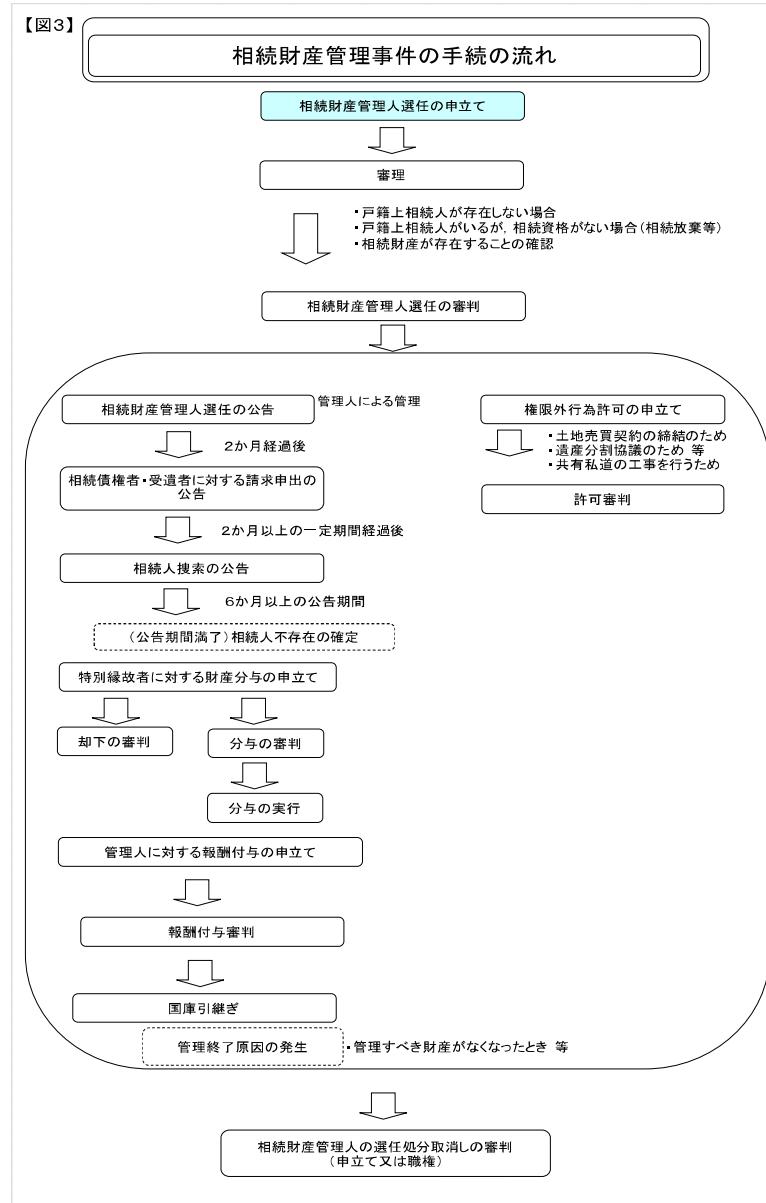
清算人が選任されると、清算人の申請に基づき、法人の登記簿に清算人の登記がされる。清算人は、原則として、清算法人を代表するため（会社法第483条第

1項等), 私道の工事を行おうとする者は, 清算人の同意を得て工事を行うことができる。清算人が清算に関する業務を行い, 清算法人について, 清算の事務が終了して清算が結了すると, 清算人の申請に基づき清算結了の登記が行われ, これにより, 当該法人の登記記録は, 閉鎖される。なお, 清算結了の登記がされた法人であっても, 当該法人名義の土地が存在するなど残余財産があることが判明した場合には, 残余財産の分配等の清算手続を行うため, 裁判所に清算人の選任の申立てを行うことが可能であると解されている。

【図2】



【図3】



第3章 ケーススタディ

地方公共団体やライフライン事業者からのヒアリング調査の結果、私道に関する工事の支障事例として様々な事例が収集された。これらの事例を大別すると、①私道の舗装に関する事例、②ライフラインに関する事例、③その他の事例に整理することができる。

以下では、上記①～③の類型ごとに法律関係を検討し、各種工事の実施のために同意が必要な範囲につき、基本的な考え方を示すこととする。

なお、舗装工事、ライフラインに関する工事等において、私道の舗装を剥がしたり、新しく配水管を設置した後に再舗装をしたりする際には、その限度で私道の利用を一時的に制限することになるため、実務上は、工事事業者等から、私道の所有者（共有者）に対し、通知をするなどの措置を講じて、工事の円滑を図ることが重要と考えられる。

1 私道の舗装に関する事例

事例1 舗装の陥没事例(共同所有型)

- 共同所有型私道の一部が陥没し、補修工事が必要となったが、共有者の一部が所在不明のため、工事の同意を得られない事例

1. 私道の概要

- ・昭和56年私道築造(砂利道)
- ・平成3年にアスファルト舗装
- ・延長17m、幅約4m
- ・路面が陥没しており、通行に支障が生じている

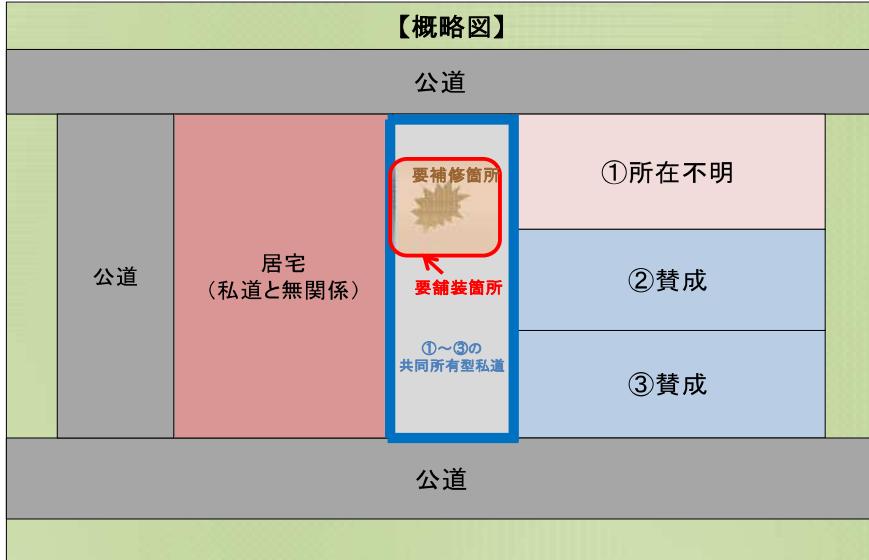
2. 権利関係等の概要

- ・一筆の私道敷(下図青枠内)を①～③が共有している(共有持分は各3分の1、①は所在不明)

3. 工事の概要

- ・工事の実施主体は②及び③
- ・陥没部分の穴を塞いだ上で、路面をアスファルトで部分的に再舗装(4m×4m=16m²)
- ・地方公共団体の助成制度において、助成対象となるアスファルトの材質、施工方法等が詳細に定められており、これに従って工事を実施
- ・②及び③は工事に賛成

【概略図】



事例1 舗装の陥没事例（共同所有型）

事例のポイント

- 舗装されたアスファルト道として利用されている。
- アスファルト道の路面が陥没し、通行に支障が生じており、通行人が陥没部分につまずく危険もある。
- 陥没部分の穴を塞ぎ、アスファルトで再舗装して陥没前と同様の状態に修復する工事を実施する。
- 工事の実施主体は、②及び③の共有者である。
- 地方公共団体の助成制度において、助成対象となるアスファルトの材質、施工方法等が詳細に定められており、これに従った工事を実施する。

事例の検討

- 上記のように地方公共団体の助成制度の対象となる材質・施工方法により、舗装されたアスファルト道に生じた陥没部分の穴を塞ぎ、アスファルトで再舗装する補修工事は、一般的には、共有物の現状を維持する保存行為に当たる。したがって、各共有者が単独で補修工事を行うことができるため、②や③の共有者が補修工事を行う場合には、民法上、①の共有者の同意を得る必要はない（民法第252条ただし書）。

事例2 舗装の陥没事例(相互持合型)

- 相互持合型私道の一部が陥没し、補修工事が必要となったが、所有者の一部が所在不明のため、工事の同意を得られない事例

1. 私道の概要

- ・昭和56年私道築造(砂利道)
- ・平成3年にアスファルト舗装
- ・延長17m、幅約4m
- ・①所有の路面が陥没しており、通行に支障が生じている

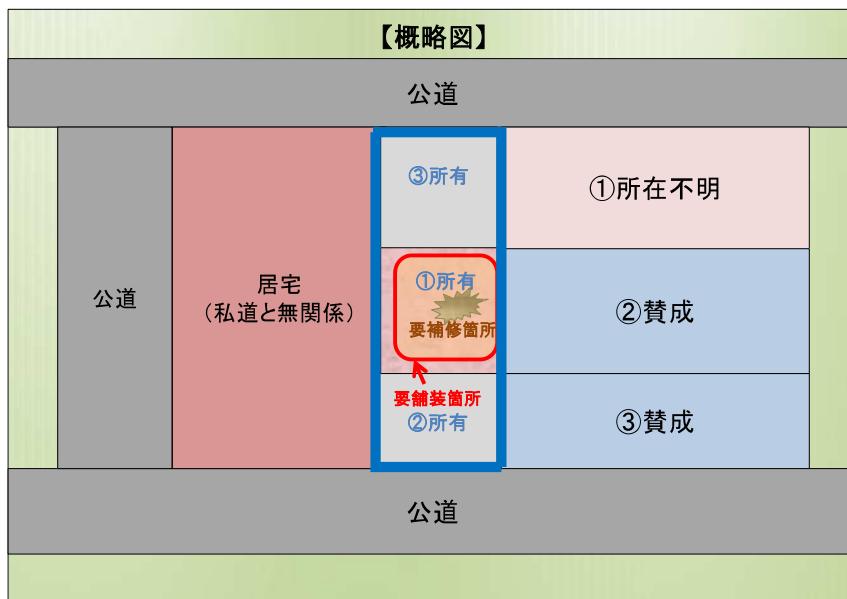
2. 権利関係等の概要

- ・3筆の土地で構成される私道敷(下図青枠内)を①～③が各1筆ずつ所有(①は所在不明)

3. 工事の概要

- ・工事の実施主体は②及び③
- ・陥没部分の穴を塞いだ上で、①所有の路面をアスファルトで部分的に再舗装($4m \times 4m = 16m^2$)
- ・地方公共団体の助成制度において、助成対象となるアスファルトの材質、施工方法等が詳細に定められており、これに従って工事を実施
- ・②及び③は工事に賛成

【概略図】



事例2 舗装の陥没事例（相互持合型）

事例のポイント

- 舗装されたアスファルト道として利用されている。
- アスファルト道の路面が陥没し、通行に支障が生じており、通行人が陥没部分につまずく危険もある。
- 陥没部分の穴を塞ぎ、アスファルトで再舗装して陥没前と同様の状態に修復する工事を実施する。
- 工事の実施主体は、②及び③の所有者である。
- 地方公共団体の助成制度において、助成対象となるアスファルトの材質、施工方法等が詳細に定められており、これに従った工事を実施する。

事例の検討

- 相互持合型私道においては、特段の合意がない場合、それぞれの所有する宅地部分を要役地とし、他の者が所有する私道敷を通行のための承役地とする地役権が相互に黙示的に設定（民法第280条）されていることが多い。
- 地役権は、他人の土地を自己の便益に供する権利であり、要役地所有者（②及び③の所有者）は、地役権の目的に応じて、承役地（①の私道敷部分）を利用することができる。
- 本事例のように、舗装され、全面を通路として使用される私道については、要役地所有者は、その全体を通路として自由に使用できると考えられるところ（最高裁判所平成17年3月29日第三小法廷判決・裁判集民事216号421頁参照），一部に陥没が生じて通行が阻害されている場合には、要役地所有者（②及び③の所有者）は、承役地所有者（①の所有者）の同意がなくても、私道全体の通行を確保するために補修工事を実施することができると考えられる。
- なお、①所有の私道敷部分が複数の共有者により構成されている場合で、その一部が所在不明であるときに、①所有の私道敷部分の陥没部分の穴を塞いだ上で、路面を部分的に再舗装する場合については、当該筆のみに着目して【事例1】と同様に処理する選択肢もあると考えられる。

事例3 全面再舗装事例(共同所有型)

- 路面の一部に段差が生じ、全体的に老朽化している共同所有型私道全体につき、アスファルト舗装工事を行いたいが、共有者の一部が所在不明のため、工事の同意を得られない事例'

1. 私道の概要

- ・平成15年築造(アスファルト舗装)
- ・延長40m、幅4m(最狭箇所幅3.2m)
- ・アスファルトの一部に段差が生じ(下図の模様部分)、通行に支障が生じている
- ・アスファルト舗装が全体的に老朽化しており、段差が生じた部分以外にも、近い将来、通行に何らかの支障が生じるおそれがある

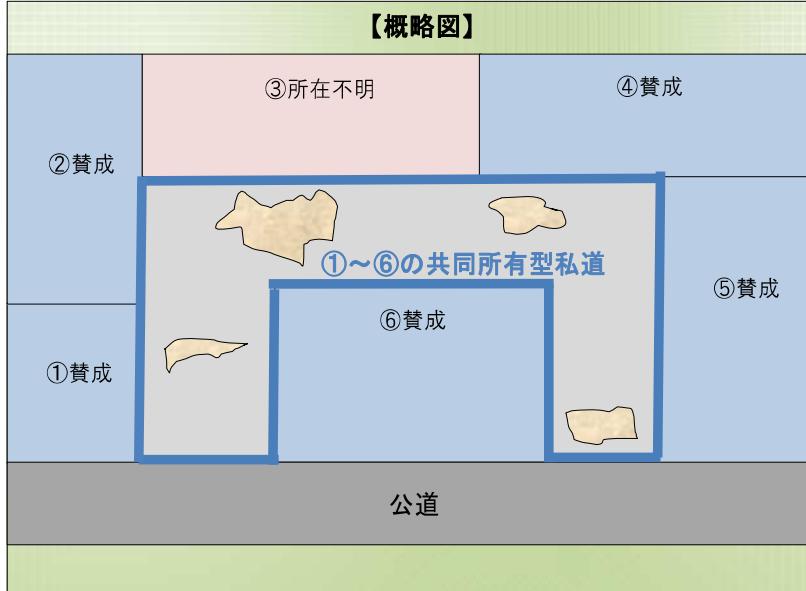
2. 権利関係等の概要

- ・1筆の私道敷(下図青枠内)を①～⑥が共有(共有持分は各6分の1、③は所在不明)

3. 工事の概要

- ・工事の実施主体は、①、②、④～⑥
- ・路面をアスファルトで全面再舗装
- ・地方公共団体の助成制度において、助成対象となるアスファルトの材質、施工方法等が詳細に定められており、これに従って工事を実施

【概略図】



事例3 全面再舗装事例（共同所有型）

事例のポイント

- 舗装されたアスファルト道として利用されている。
- アスファルトの一部に段差が生じ、通行に支障が生じており、通行人がつまずく危険もある。
- アスファルト舗装が全体に老朽化し、段差が生じた部分以外にも、近い将来、通行に何らかの支障が生じることが予想され、段差をなくす工事を機に全面的に再舗装することが合理的である。
- 段差をなくすとともに、支障発生を予防するために、アスファルトで全面の再舗装を行う。
- 工事の実施主体は、①、②、④～⑥の共有者である。
- 地方公共団体の助成制度において、助成対象となるアスファルトの材質、施工方法等が詳細に定められており、これに従った工事を実施する。

事例の検討

- 舗装されたアスファルト道の一部に段差が生じ、その部分についてのみ補修工事をすることは、一般的には、共有物の現状を維持する保存行為に当たる（【事例1】参照）。
- 他方、段差部分だけでなく、現時点では通行に支障がない、道路としての機能に問題がない部分を、近い将来に生じ得る支障を予防するために全面的に再舗装工事を行うことは、全体として、共有物を改良する行為であると考えられるから、一般的には、共有物の管理に関する事項に当たる（民法第252条本文）。したがって、持分の価格に従い、その過半数の共有者の同意により、再舗装工事を行うことができるから、③以外の共有者の同意に基づいて、工事を行うことができるものと考えられる。
- なお、段差部分以外のアスファルトの老朽化が進み、早晚陥没が生じることが予想されるような具体的な徵候がある場合に、地方公共団体の助成制度の対象となる材質・施工方法により再舗装工事を行うときには、一般的には、共有物の現状を維持する保存行為に当たるものと考えられる。したがって、このような場合には、各共有者が単独で補修工事を行うことができるものと考えられる（民法第252条ただし書）。

事例4 全面再舗装事例(相互持合型)

- 路面の一部に段差が生じ、全体的に老朽化している相互持合型私道の全体につき、アスファルト舗装工事を行いたいが、所有者の一部が所在不明のため、工事の同意を得られない事例

1. 私道の概要

- ・平成15年築造(アスファルト舗装)
- ・延長40m、幅4m(最狭箇所幅3.2m)
- ・アスファルトの一部に段差が生じ(下図の模様部分)、通行に支障が生じている
- ・アスファルト舗装が全体的に老朽化しており、段差が生じた部分以外にも、近い将来、通行に何らかの支障が生じるおそれがある

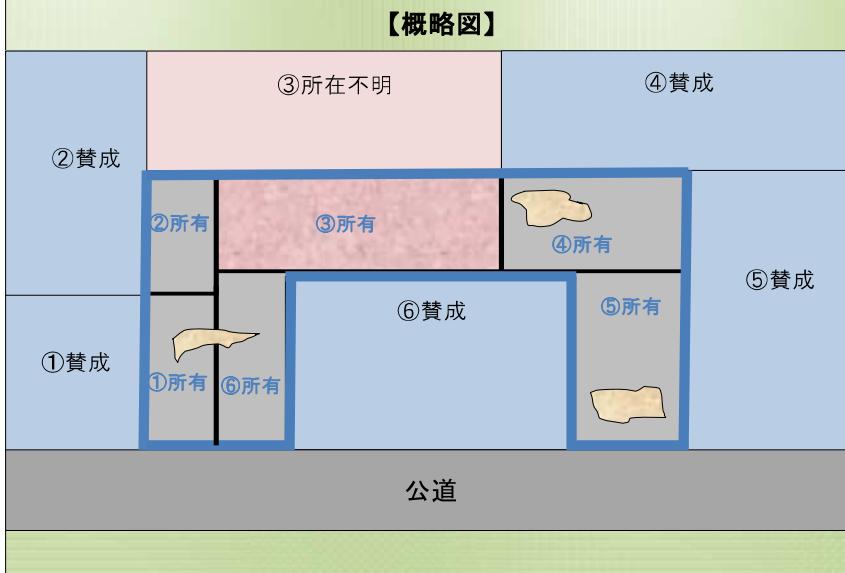
2. 権利関係等の概要

- ・6筆の土地で構成される私道敷(下図青枠内)を①～⑥が1筆ずつ所有(③は所在不明)

3. 工事の概要

- ・工事の主体は①、②、④～⑥
- ・路面をアスファルトで全面再舗装
- ・地方公共団体の助成制度において、助成対象となるアスファルトの材質、施工方法等が詳細に定められており、これに従って工事を実施

【概略図】



事例4 全面再舗装事例（相互持合型）

事例のポイント

- 舗装されたアスファルト道として利用されている。
- ①、④～⑥の所有者が所有する私道部分のアスファルトに段差が生じ、通行に支障が生じております。通行人がつまづく危険もある。
- アスファルト舗装が全体に老朽化し、段差が生じた部分以外にも、近い将来、通行に何らかの支障が生じることが予想され、段差をなくす工事を機に全面的に再舗装することが合理的である。
- 段差をなくすとともに、路面を強化するために、③の所有者が所有する私道部分も含め、アスファルトで全面の再舗装を行う。
- 工事の実施主体は、①、②、④～⑥の所有者である。
- 地方公共団体の助成制度において、助成対象となるアスファルトの材質、施工方法等が詳細に定められており、これに従った工事を実施する。

事例の検討

- 相互持合型私道においては、特段の合意がない場合、それぞれの所有する宅地部分を要役地とし、他の者が所有する私道部分を通行のための承役地とする地役権が相互に黙示的に設定(民法第280条)されていることが多い。
- 地役権は、他人の土地を自己の便益に供する権利であり、要役地所有者(③の所有者以外の所有者)は、地役権の目的に応じて、承役地(③の所有する私道敷部分)を利用することができるが、通行を目的とする地役権の場合、承役地所有者は、要役地所有者による通行を受容すべき義務を負うにとどまる。

本事例では、通行に支障があるのは、①、④～⑥の所有者が通路として提供している部分のみであり、③の所有者が提供している部分については、通行に支障がなく、通行地役権の行使自体に支障はないから、特段の事情がない限り、承役地所有者が、再舗装工事を受容すべき義務を負うと考えることは困難である。

したがって、再舗装に賛成している土地所有者が通路として提供している部分については再舗装工事を行うことができるものの、③の所有者が通路として提供している部分については、再舗装を行うことができない。

ただし、③の所有者が提供している部分についても、アスファルトの老朽化が進み、早晚陥没が生ずることが予想されるような具体的兆候がある場合には、要役地所有者による通行を保全するため、承役地所有者が再舗装工事を受容すべき義務を負うことがあり得ると考えられる。
- もっとも、①、②、④～⑥の所有者は、不在者財産管理人等の選任申立てを行い、選任された管理人から③の所有者が通路として提供している部分の再舗装についての同意を得ることにより、私道全面の再舗装を行うことができると考えられる。
- なお、③所有の土地が複数の共有者により構成されている場合で、その一部が所在不明であるときには、【事例3】と同様、共有者の過半数で決することにより再舗装することができると考えられる。

事例5 新規舗装の事例(共同所有型)

- 砂利道である共同所有型私道につき、アスファルト舗装工事を行いたいが、所有者の一部が所在不明のため、工事の同意を得られない事例

1. 私道の概要

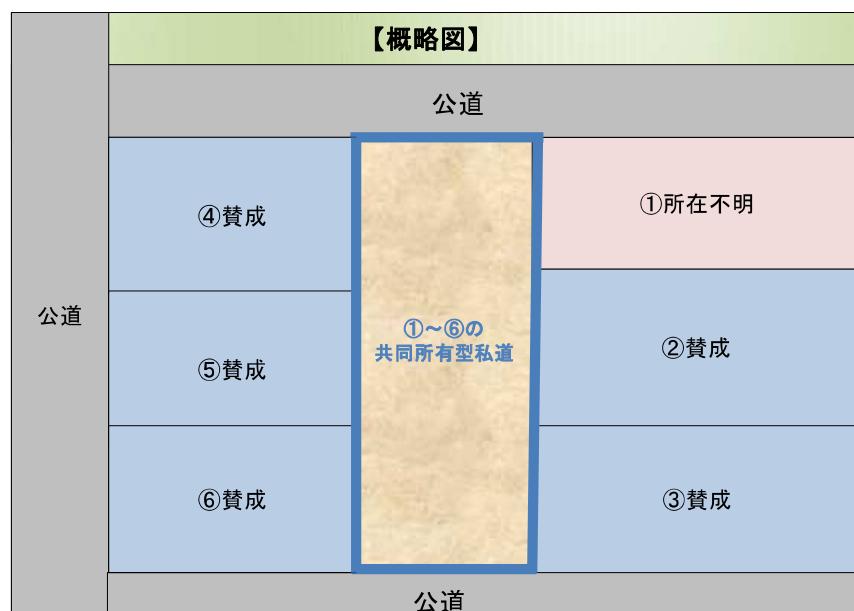
- ・昭和41年築造(砂利道)
- ・延長20m、幅4m
- ・歩道として利用され、通行に特段支障はない

2. 権利関係等の概要

- ・1筆の私道敷(下図青枠内)を①～⑥が共有(共有持分は各6分の1、①は所在不明)

3. 工事の概要

- ・工事の実施主体は②～⑥
- ・車道としての利用を容易にするため、路面全体をアスファルトで新規舗装
- ・地方公共団体の助成制度において、助成対象となるアスファルトの材質、施工方法等が詳細に定められており、これに従って工事を実施



事例5 新規舗装の事例（共同所有型）

事例のポイント

- 未舗装の砂利道として利用されている。
- 歩道として利用され、通行に特段支障はない。車道としての利用を容易にするため、砂利道をアスファルト舗装する。
- 工事の実施主体は、②～⑥の共有者である。
- 地方公共団体の助成制度において、助成対象となるアスファルトの材質、施工方法等が詳細に定められており、これに従った工事を実施する。

事例の検討

- 砂利道の舗装においては、一般に、砂利を除去した上で、路体・路床と呼ばれる基盤層の上に、下層路盤・上層路盤と呼ばれる層を整備し、更にその上に、基層・表層と呼ばれるアスファルト面を施工する。
- これらの工事は、私道敷に加工を施し、アスファルト面等を土地に付合させるものと評価でき（民法第242条）、物理的に大きな変更を行うものといえる。
- 砂利道とアスファルト道とでは、道路としての機能が異なり得るところ、歩道から車道への変更は、道路の機能を大きくえるものと評価できる。
- 以上からすると、砂利道である通路をアスファルト舗装する行為は、一般に、共有物に変更を加えるものであり、共有者全員の同意が必要である（民法第251条、最高裁判所平成10年3月24日第三小法廷判決・裁判集民事187号485頁参照）。したがって、①の共有者から同意が得られていない本事例では、民法上、路面をアスファルトに新規舗装する工事を行うことはできない。
- もっとも、本案における各居宅と共有私道は、区分所有法上の団地に該当すると考えられるところ、区分所有法上は、団地内にある団地建物所有者が共有する土地に形状又は効用の著しい変更を伴う変更を行う場合であっても、団地建物所有者及び議決権の各4分の3以上の多数による集会の決議があれば、これを行うことができる（同法第66条、第17条第1項）。
- したがって、区分所有法に規定する手続を経れば、②～⑥の共有者の同意を得て、新規舗装を行うことが可能と考えられる。
- また、②～⑥の共有者は、不在者財産管理人等の選任申立てを行い、選任された管理人から、私道整備のアスファルト舗装についての同意を得ることにより、私道の整備を行うことができると考えられる。

事例6 新規舗装の事例(相互持合型)

- 砂利道である相互持合型私道につき、アスファルト舗装工事を行いたいが、共有者の一部が所在不明のため、工事の同意を得られない事例¹⁾

1. 私道の概要

- ・昭和41年築造(砂利道)
- ・延長20m、幅4m
- ・歩道として利用され、通行に特段支障はない

2. 権利関係等の概要

- ・6筆の土地で構成される私道敷(下図青枠内)を6名が1筆ずつ所有(①は所在不明)

3. 工事の概要

- ・工事の実施主体は②～⑥
- ・車道としての利用を容易にするため、路面全体をアスファルトで新規舗装
- ・地方公共団体の助成制度において、助成対象となるアスファルトの材質、施工方法等が詳細に定められており、これに従って工事を実施



事例6 新規舗装の事例（相互持合型）

事例のポイント

- 未舗装の砂利道として利用されている。
- 歩道として利用され、通行に特段支障はないが、車道としての利用を容易にするため、砂利道をアスファルト舗装する。
- 工事の実施主体は、②～⑥の所有者である。
- 地方公共団体の助成制度において、助成対象となるアスファルトの材質、施工方法等が詳細に定められており、これに従った工事を実施する。

事例の検討

- 相互持合型私道においては、特段の合意がない場合、それぞれの所有する宅地部分を要役地とし、他の者が所有する私道部分を通行のための承役地とする地役権が相互に默示的に設定（民法第280条）されていることが多い。
- 地役権は、他人の土地を自己の便宜に供する権利であり、要役地所有者（①の所有者以外の所有者）は、地役権の目的に応じて、承役地（①の所有する私道敷部分）を利用することができるが、通行を目的とする地役権の場合、承役地所有者は、要役地所有者による通行を受容すべき義務を負うにとどまる。
- 未舗装の道路としての通行に支障がない以上、他の者が所有する部分について所有者の承諾なく路面をアスファルトに新規舗装する工事を行なうことはできない。
- 本事例では、①の所有者の所有する土地についてはアスファルト舗装をすることができず、アスファルト舗装に賛成している土地所有者（①の所有者以外の所有者）が通路として提供している部分については、アスファルト舗装することができるものの、①の所有者が通路として提供している部分については、舗装工事を行なうことができない。
- なお、②～⑥の所有者は、不在者財産管理人等の選任申立てを行い、選任された管理人から、私道整備のアスファルト舗装についての同意を得ることにより、私道の整備を行うことができると考えられる。
- また、①が複数の共有者により構成されている場合で、その一部が所在不明であるときに、①の私道部分を新規にアスファルト舗装する場合については、【事例5】と同様、共有者全員の同意がない限り、新規舗装できないと考えられる（この場合には、区分所有法の団地の規定は適用されないと考えられる）。

事例7 側溝再設置の事例 ～L形側溝付近のみ再舗装（共同所有型）

- 共同所有型私道に設置されたL形側溝が老朽化したことから、撤去の上でL形側溝を新設し、路面の一部をアスファルトで再舗装する必要があるが、共有者の一部が所在不明のため、工事の同意を得られない事例

1. 私道の概要

- ・昭和52年築造（アスファルト舗装）
- ・延長20m、幅4m（側溝幅各50cm）
- ・私道の両端にL形側溝が設置されているが、コンクリートの基礎がなく、段差が生じている

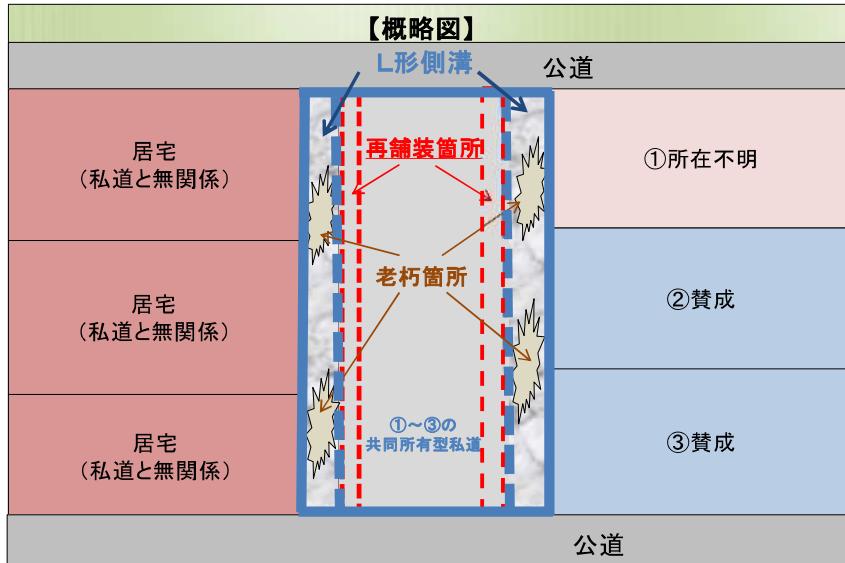
2. 権利関係等の概要

- ・1筆の私道敷（下図青枠内）を①～③が共有（共有持分は各3分の1、①は所在不明）

3. 工事の概要

- ・工事の実施主体は②及び③
- ・L形側溝の取替えに必要な限度（各幅30cm程度）のアスファルトを剥がして老朽化したL形側溝を撤去し、コンクリートで基礎を作りて新たなL形側溝を設置し、必要な限度（下図赤点線内）で再舗装する

【概略図】



事例7 側溝再設置の事例

～L形側溝付近のみ再舗装（共同所有型）

事例のポイント

- 舗装されたアスファルト道にL形側溝が設置された状態で利用されている。
- L形側溝が老朽化して陥没し、段差が生じており、通行人がつまずく危険もある。
- L形側溝を取り替えるためには、L形側溝付近の部分のアスファルトをいったん剥がした上で再舗装する必要がある。
- L形側溝を取り替えるとともに、必要な範囲で周囲のアスファルトの路面を再舗装する工事を実施する。
- 工事の実施主体は、②及び③の共有者である。
- 地方公共団体の助成制度において、助成対象となる施工方法等が詳細に定められており、これに従った工事を実施する。

事例の検討

- L形側溝が老朽化して陥没し、段差が生じており、通行に危険が生じるなど、私道の機能に支障が生じている場合に、地方公共団体の助成制度の対象となる材質・施工方法によりL形側溝の取替え及び取替えに必要な限度でL形側溝付近の部分のアスファルトをいったん剥がして再舗装する行為は、一般に、私道の現状を維持する行為として、共有物の保存行為に該当するものと考えられる。
- 本事例では、各共有者が単独で補修工事を行う場合には、民法上、①の共有者の同意を得る必要はない（民法第252条ただし書）。

事例8 側溝再設置の事例

～L形側溝付近のみ再舗装(相互持合型)

- 相互持合型私道に設置されたL形側溝が老朽化したことから、撤去の上でL形側溝を新設し、路面の一部をアスファルトで再舗装する必要があるが、所有者の一部が所在不明のため、工事の同意を得られない事例

1. 私道の概要

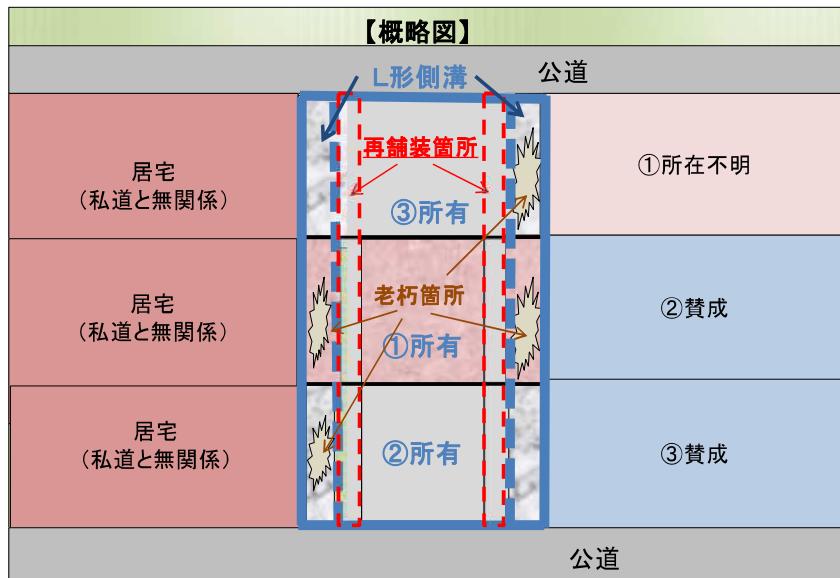
- ・昭和52年築造(アスファルト舗装)
- ・延長20m、幅4m(側溝幅各50cm)
- ・私道の両端にL形側溝が設置されているが、コンクリートの基礎がなく、段差が生じている

2. 権利関係等の概要

- ・3筆の土地で構成される私道敷(下図青枠内)を3名が1筆ずつ所有(①は所在不明)

3. 工事の概要

- ・工事実施主体は②及び③
- ・L形側溝の取替えに必要な限度(各幅30cm程度)のアスファルトを剥がして老朽化したL形側溝を撤去し、コンクリートで基礎を作りL形側溝を設置し、必要な限度(下図赤点線内)で再舗装する



事例8 側溝再設置の事例

～L形側溝付近のみ再舗装(相互持合型)

事例のポイント

- 舗装されたアスファルト道にL形側溝が設置された状態で利用されている。
- L形側溝が老朽化して陥没し、段差が生じており、通行人がつまずく危険がある。
- L形側溝を取り替えるためには、L形側溝付近の部分のアスファルトをいったん剥がした上で再舗装する必要がある。
- L形側溝を取り替えるとともに、必要な範囲で周囲のアスファルトの路面を再舗装する工事を実施する。
- 工事の実施主体は、②及び③の所有者である。
- 地方公共団体の助成制度において、助成対象となる施工方法等が詳細に定められており、これに従った工事を実施する。

事例の検討

- 相互持合型私道においては、特段の合意がない場合、それぞれの所有する宅地部分を要役地とし、他の者が所有する私道部分を通行のための承役地とする地役権が相互に黙示的に設定(民法第280条)されていることが多い。
- 地役権は、他人の土地を自己の便益に供する権利であり、要役地所有者(②及び③の所有者)は、地役権の目的に応じて、承役地(①の所有する私道敷部分)を利用することができる。
- 本事例のように、舗装され、全面を通路として使用される私道については、要役地所有者は、その全体を通路として自由に使用できると考えられるところ(最高裁判所平成17年3月29日第三小法廷判決・裁判集民事216号241頁参照)，道路の端であるとはいっても、L形側溝の一部に段差が生じて通行が阻害されている場合には、要役地所有者(②及び③の所有者)は、承役地所有者(①の所有者)の同意がなくても、私道全体の通行を確保するために、補修工事を実施することができると考えることができる。

本事例の工事内容は、地方公共団体の助成制度の対象となる材質・施工方法によりL形側溝の取替え及び取替えに必要な限度でL形側溝付近の部分のみアスファルトをいったん剥がして再舗装するというものであり、私道全体の通行を確保するために必要最小限の補修工事を実施しようとするものと評価でき、①の所有者は、②や③の所有者による補修工事を受忍すべきものと考えられる。

- なお、①が複数の共有者で構成されている場合で、その一部が所在不明であるときに、①の私道部分のL形側溝を取り替えるとともに、必要な範囲で周囲のアスファルトの路面を再舗装する場合については、【事例7】と同様、その土地の共有者の1人が保存行為として工事を行うことができると考えられる。

事例9 側溝再設置の事例 ～路面全体を再舗装(共同所有型)～

- 共同所有型私道に設置されたL形側溝が老朽化したことから、撤去の上でL形側溝を新設し、路面全体をアスファルトで再舗装したいが、共有者の一部が所在不明のため、工事の同意を得られない事例

1. 私道の概要

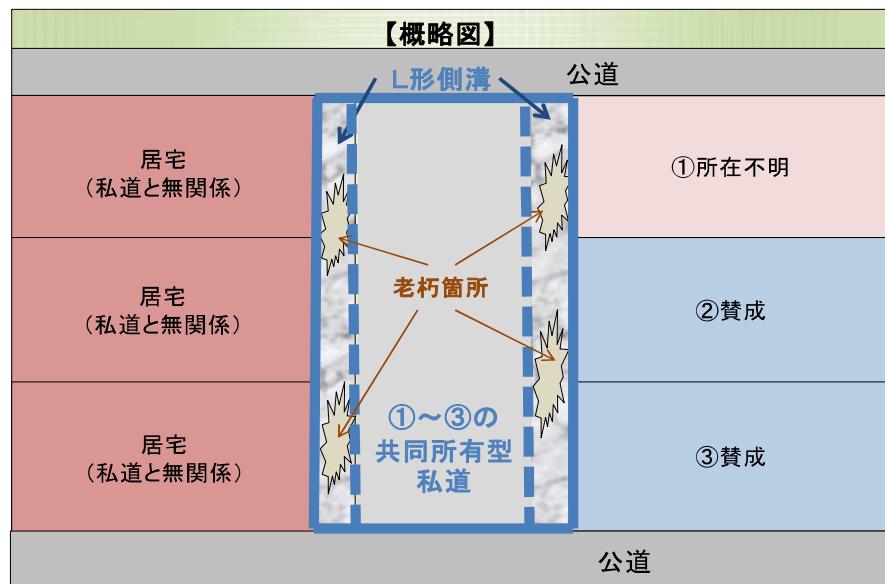
- ・昭和52年築造(アスファルト舗装)
- ・延長20m、幅4m(側溝幅各50cm)
- ・私道の両端にL形側溝が設置されているが、全体的に老朽化して陥没し、段差が生じている
- ・アスファルト舗装については、特に損傷は生じていないが、全体的に老朽化している

2. 権利関係等の概要

- ・1筆の私道敷(下図青枠内)を①～③が共有(共有持分は各3分の1、①は所在不明)

3. 工事の概要

- ・工事の実施主体は②及び③
- ・L形側溝の取替えに必要な限度のアスファルトを剥がして老朽化したL形側溝を撤去し、新たにL形側溝を設置した上で路面全体を再舗装する
- ・地方公共団体の助成制度において、助成対象となるアスファルトの材質、施工方法等が詳細に定められており、これに従って工事を実施



事例9 側溝再設置の事例～路面全体を再舗装(共同所有型)～

事例のポイント

- 舗装されたアスファルト道にL形側溝が設置された状態で利用されている。
- L形側溝が老朽化して陥没し、段差が生じており、通行人がつまずく危険もある。
- L形側溝を取り替えるためには、L形側溝付近の部分のアスファルトをいったん剥がした上で再舗装する必要がある。
- アスファルト舗装については、特に損傷は生じていないが、全体に老朽化し、近い将来、通行に何らかの支障が生じることが予想され、L形側溝の取替工事を機に全面的に再舗装することが合理的である。
- L形側溝を取り替えるとともに、これに必要な範囲に加え、アスファルトの路面全体を再舗装する工事を実施する。
- 工事の実施主体は、②及び③の共有者である。
- 地方公共団体の助成制度において、助成対象となる施工方法等が詳細に定められており、これに従った工事を実施する。

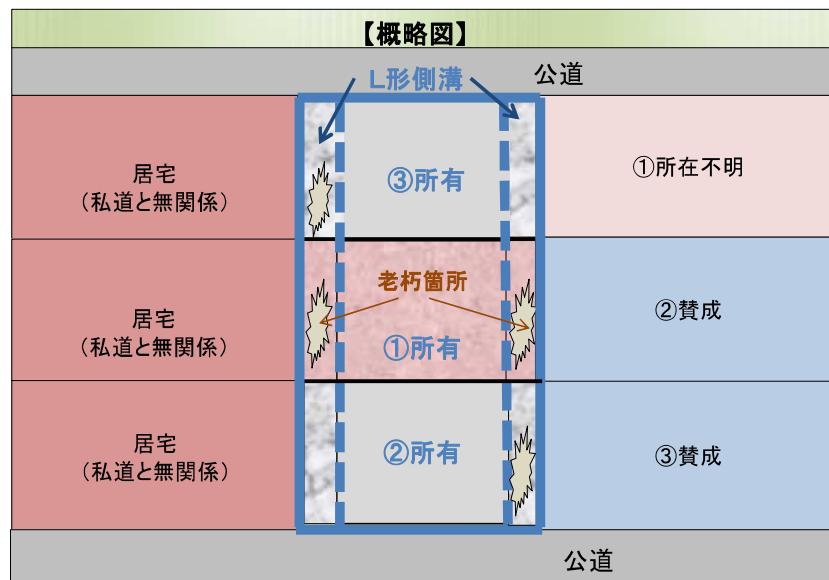
事例の検討

- 老朽化したL形側溝を取り替えて現状を維持するためにはL形側溝付近の部分のアスファルトのみを剥がした上で再舗装すれば足りる場合に、あえて特に通行等に支障がないアスファルトの路面全体を再舗装する工事は、共有物の現状を維持するにとどまらず、共有物を改良する行為であると考えられるから、一般には、共有物の管理に関する事項に当たる。
- したがって、持分の価格に従い、その過半数で決することにより、工事を行うことができるから、②及び③の共有者の同意に基づいて、工事を行うことができるものと考えられる(民法第252条本文)。

事例10 側溝再設置の事例 ～路面全体を再舗装（相互持合型）

- 相互持合型私道に設置されたL形側溝が老朽化したことから、撤去の上でL形側溝を新設し、路面全体をアスファルトで再舗装したいが、所有者の一部が所在不明のため、工事の同意を得られない事例

- 私道の概要**
 - ・昭和52年築造（アスファルト舗装）
 - ・延長20m、幅4m（側溝幅各50cm）
 - ・私道の両端にL形側溝が設置されているが、全体的に老朽化して陥没し、段差が生じている
 - ・アスファルト舗装については、特に損傷は生じていないが、全体的に老朽化している
- 権利関係等の概要**
 - ・3筆の土地で構成される私道敷（下図青枠内）を3名が1筆ずつ所有（①は所在不明）
- 工事の概要**
 - ・工事の実施主体は②及び③
 - ・L形側溝の取替えに必要な限度のアスファルトを剥がして老朽化したL形側溝を撤去し、新たなL形側溝を設置した上で路面全体を再舗装する
 - ・地方公共団体の助成制度において、助成対象となるアスファルトの材質、施工方法等が詳細に定められており、これに従って工事を実施



事例10 側溝再設置の事例～路面全体を再舗装（相互持合型）

事例のポイント

- 舗装されたアスファルト道にL形側溝が設置された状態で利用されている。
- L形側溝が老朽化して陥没し、段差が生じており、通行人がつまずく危険もある。
- L形側溝を取り替えるためには、L形側溝付近の部分のアスファルトをいったん剥がした上で再舗装する必要がある。
- アスファルト舗装については、特に損傷は生じていないが、全体に老朽化し、近い将来、通行に何らかの支障が生じることが予想され、L形側溝の取替工事を機に全面的に再舗装することが合理的である。
- L形側溝を取り替えるとともに、これに必要な範囲に加え、アスファルトの路面全体を再舗装する工事を実施する。
- 工事の実施主体は、②及び③の所有者である。
- 地方公共団体の助成制度において、助成対象となる施工方法等が詳細に定められており、これに従った工事を実施する。

事例の検討

- 相互持合型私道においては、特段の合意がない場合、それぞれの所有する宅地部分を要役地とし、他の者が所有する私道部分を通行のための承役地とする地役権が相互に默示的に設定（民法第280条）されていることが多い。
- 地役権は、他人の土地を自己の便益に供する権利であり、要役地所有者（②及び③の所有者）は、地役権の目的に応じて、承役地（①の所有する私道敷部分）を利用することができるが、通行を目的とする地役権の場合、承役地所有者は、要役地所有者による通行を受忍すべき義務を負うにとどまる。
- もっとも、本事例のように、舗装され、全面を通路として使用される私道については、要役地所有者は、その全体を通路として自由に使用できると考えられ、私道全体の通行を確保する限度で補修工事を行い、承役地所有者に受忍させができるものと考えられる（最高裁判所平成17年3月29日第三小法廷判決・裁判集民事216号241頁参照）。
- 本事例の工事のうち、通行に支障が生じているL形側溝の取替えと、それに必要な限度のアスファルトの整備については、私道全体の通行を確保するための必要最小限の工事と評価でき、①の所有者は、②や③の所有者による工事を受忍すべき義務を負うと考えられる（【事例8】参照）。
- 他方、それ以外のアスファルト部分については、通行に支障がないのであり、承役地所有者にとって、通行地役権の行使に支障がない。このような場合には、L形側溝の取替工事と同時に路面全体の再舗装工事を行わなければ通行に支障が生じるような事情がない限り、①の所有者が、工事を受忍すべき義務を負うと考えることは困難である。
- なお、①が複数名による共有である場合で、その一部が所在不明であるときに、①の私道部分をアスファルト舗装する場合について、【事例9】と同様、過半数で決することにより工事を行うことができると考えられる。

コラム

地方公共団体の中には、住民の生活環境の改善を図るため、一般の交通の用に供されている私道の整備・舗装工事や、排水施設工事に要する費用の補助金を交付しているものがある。

共有私道の整備工事について補助金を交付する際には、当該私道の所有者全員の承諾書を補助金申請の必要書類として定めている地方公共団体が多いところ、私道の整備の必要性があるにもかかわらず、一部の所有者が所在不明となり、その者の承諾書が得られないため、補助金交付申請ができないという支障が生じているケースがある。特に、費用が多額に上る工事の場合には、住民個人がその全額を負担することが困難なことも少なくない。

そこで、補助金制度を置く地方公共団体の中でも、一定の条件の下で、所有者全員の承諾書の提出がなくても、補助金を交付することができるることとする先進的な取組を行っているものがあるので、紹介する。

【熊本市の補助金交付制度】

熊本市は、私道の整備工事又は補修工事を行う者に対し、補助金を交付する制度を設けている。

同市の従前の私道整備補助金制度は、工事施工箇所が複数人の共有となっている場合には、全ての所有者の同意が得られていることを必要としていたが、補助金交付規則を改正し、下記の要件が満たされ、全ての共有者の承諾書を得ることができないことにつき、市長が特別の理由があると認めるときは、承諾書の添付を省略することができることとした。申請者は、申請の際、一部の共有者の承諾書が得られない理由を明らかにし、工事終了後、当該共有者又はその関係人から異議が出た場合には、補助金交付申請をした共有者において対応することを誓約する旨の書面を提出することとされている。

《要件》

- ① 承諾書を得ることができない共有の土地の所有者の中に反対又は態度保留の意思表示をしている者がいないこと。
- ② 土地の所有権の持分の割合の過半数の承諾書が提出されていること。
- ③ 次のいずれかに該当すること。
 - ア 所在が確認できない（登記上の住所及び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。住民票や戸籍の調査により登記上の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。）。
 - イ 病気等により判断能力が欠け又は不十分で後見人等の代理人が存在しない。

2 ライフラインに関する事例

【上水道関係】

(上水道に関する法律関係)

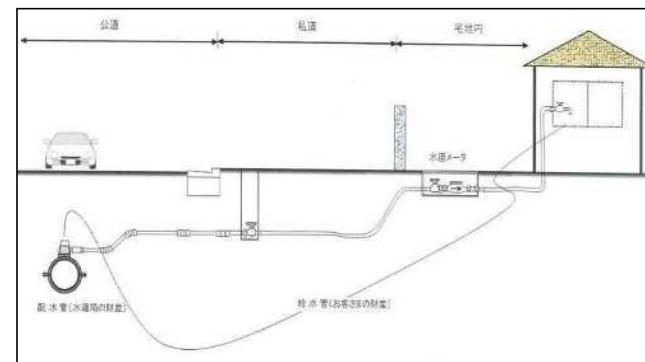
(1) 水道事業

水道事業は、原則として市町村が行うこととされている（水道法〔昭和 32 年法律第 177 号〕第 3 条第 2 項、第 6 条第 2 項）。

(2) 水道に関する導管の種類

水道事業において、水は、水道事業者（市町村等）が設置する配水施設である配水管（同法第 3 条第 8 項）を通り、配水管から分岐して設けられる給水管（同条第 9 項）を通って、各戸に引き込まれている（下図参照）。

配水管・水道メータは水道事業者が所有・管理し、給水管は水の需要者が所有・管理している。



【出典：東京都水道局】

(3) 水道施設設置工事及び給水装置工事

配水施設を新設する工事は、水道事業者が行い（同法第 3 条第 10 項）、給水装置工事は、水の需要者から申込みを受けた水道事業者又は水道事業者の指定を受けた事業者が行う（同法第 16 条の 2 第 1 項）。

(4) 給水義務等

水道事業者は、給水契約の申込みを受けたときは、正当な理由がなければ、これ

を拒んではならない（同法第15条第1項）。

また、配水施設（配水管）を含む水道施設の構造及び材質は、水圧、土圧、地震力その他の荷重に対して充分な耐力を有し、かつ、水が汚染され、又は漏れるおそれがないものでなければならぬ（同法第5条第3項）ため、水道事業者は、所有する配水管が上記の基準を下回ることのないように管理する責務を負う。

（5）配水管及び給水管の所有者と土地の所有者との関係

配水管は、通常、公道の地下に設置されているが、私道の地下に設置されている給水管を整理するなどのため、私道の地下に配水管が設置されることもある。

私道の地下に水道事業者が所有・管理する配水管を設置する際、水道事業者は、私道の所有者との間で、配水管を設置するために地下を利用する権利を設定している。設定される権利の法的性質は、賃借権、区分地上権等、一様ではないようであるが、その期間は、一般に、配水管の使用の必要があるときまでとされており、数十年にわたる長期間の利用も可能とされている。

また、水道事業者は、私道の地下に配水管を設置する際、配水管の漏水修理工事、取替工事、撤去工事といった配水管の維持管理の際に必要となる私道の利用について併せて承諾を得ることが多い。

コラム

1 給水装置の設置に当たり他人の土地を使用することとなる場合の工事申込みの取扱いに関する通知要旨

水の需要者が自己の宅地内に水を引き込むに当たり、他人の土地の地下に給水装置を設置し、公道に設置された配水管に直結させる必要が生じることがある。このような場合に、水道事業者が、申込人に対し、当該他人の土地の所有者からの承諾書の提出を求める例があるが、これに関し、次のような通知が発出されているのが参考になる。

○ 生食水発1128第1号（平成28年11月28日付け厚生労働省医薬・生活衛生局生活衛生・食品安全部水道課長）

承諾書の提出を求める手続は、給水装置工事の円滑な施行に資するものであるが、一方で、申込人が承諾書を得るために金銭を要求される、土地の所有者と連絡を取ることができず承諾書を得ることができない等の事情も生じている。

水道事業者には水道法（昭和32年法律第177号）第15条第1項により、「事業計画に定める給水区域内の需要者から給水契約の申込みを受けたときは、正当の理由がなければ、これを拒んではならない」という給水義務が課せられており、上記のような事情において、承諾書の提出が無いことが、当該給水義務を解除する正当の理由には当たらない。

なお、工事施行に関する土地の所有者との調整等について申込人が一義的に対応することを確認した上で工事の申込みを受理すること、当該土地を使用しないよう別の工事の方法を提案すること等の対応について否定するものではない。

2 京都市における水道事業条例の紹介

水道法においては、下水道法の排水に関する受忍義務（下水道法第11条第1項）とは異なり、給水装置の設置につき、他人の土地の所有者に対して受忍義務を課す旨の規定は置かれていない。

その中で、地方公共団体が、条例を制定し、給水装置工事を実施しようとする者が他人の土地を使用しなければ給水装置を設置することができない場合に、当該他人に一定の義務を負わせることとする先進的な取組をしている例が参考になる。

京都市水道事業条例においては、例えば、住民であるAが給水のための給水装置工事を京都市に申し込むに当たり、Bが所有する甲土地を使用する必要が生じた場合において、Aが工事のために合理的に必要と認められる限度でBに甲土地の使用を申し込んだときは、Bは、正当な理由がない限り、Aからの申込みを拒んではならない旨の規定が置かれている。

また、京都市においては、他人の土地を使用しなければ給水管を埋設することができない場合において、給水装置工事実施者からの給水申請を受けたときに、従前は、承諾するための手続的な要件として、申請者に給水管の埋設に使用する土地の所有者の承諾書の写しを上下水道局に対して提出することを求めていた。しかし、このような取扱いを廃止し、申請者から、「給水管の埋設に関して、土地所有者等から異議があった場合には、給水申請者の責任で解決する」旨を明記した申請書類を提出すれば足りることとした。

【下水道関係】

下水道法（昭和33年法律第79号）においては、他のライフライン関係の法制と異なり、公共下水道の排水区域内の土地所有者に排水設備（排水管）の設置義務が課され（下水道法第10条第1項）、他人の土地又は排水設備を使用しなければ下水を公共下水道に流入させることが困難であるときは、他人の土地に排水設備を設置することが認められている（同法第11条第1項）。

そのため、特に相互持合型私道の場合には、下水道法の規律により処理される点に特色がある（【事例20】参照）。

（下水道に関する法律関係）

（1）下水道事業

下水道事業は、原則として、市町村が行うこととされており、公共下水道の設置²、改築、修繕、維持その他の管理は、原則として市町村が行う（下水道法第3条）。

（2）公共下水道に関する導管の種類等

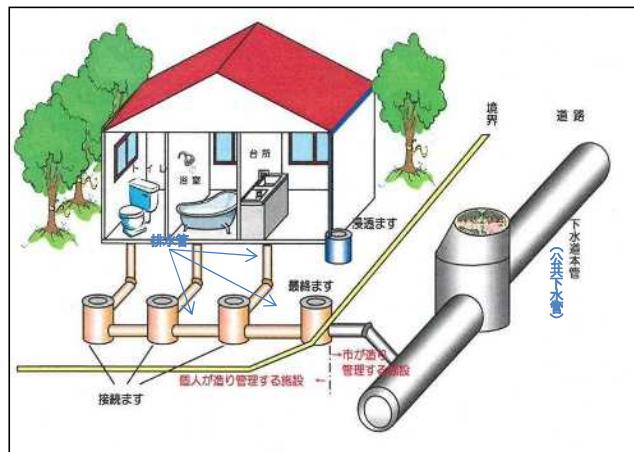
公共下水道は、市街地の公道等の下に管渠を埋設し、自然流下やポンプ圧力等によって下水を排除し、汚水については、管渠の終末に終末処理場を設けるか、流域下水道に接続させて、最終的に処理して河川、湖沼、海域等の公共用水域に放流するものである。³

家庭から排出される汚水は、各戸の所有者等が所有・管理する各戸の排水管（一般に「排水管」と呼ばれる。）を通り、排水管に接続して設置される市町村が所有・管理する排水管（一般に「公共下水管」と呼ばれる。）を通って、処理場で処理されて公共用水域に放流されることになる（次頁の図参照）。

私道において埋設される下水管は、各戸の所有者等が所有・管理する排水管であることが多いが、公共下水管が、私道下に埋設されている場合もある。

² 「設置」には、公共下水道又はその施設を新たに建築することに加え、市町村又は都道府県以外の物が築造した下水道を市町村又は都道府県が譲り受け、これを公共下水道とする場合も含まれる。

³ 下水道の管渠の構造としては、①雨水と汚水を同一の管渠により排除し、終末処理場で処理する合流式、②雨水と汚水を別々の管渠の系統により排除し、雨水は終末処理場へ入ることなく、公共用水域へ出し、汚水は終末処理場で処理した上で公共用水域に排出する分流式があるとされている。



【出典：さいたま市建設局】

(3) 公共下水管の管理等

公共下水道管理者（市町村等）は、公共下水道を良好な状態に保つように維持し、修繕し、もって公衆衛生上重大な危害が生じ、及び公共用水域の水質に重大な影響が及ぶことのないように努めなければならないとされており、公共下水道の維持又は修繕に関する技術上の基準その他必要な事項は、政令で定めることとされている（下水道法第7条の2）。

これを受け、下水道法施行令（昭和34年政令第147号）においては、公共下水道等の構造等を勘査して、適切な時期に、公共下水道等の巡視を行い、及び清掃、しゅんせつその他の公共下水道等の機能を維持するために必要な措置を講ずること、公共下水道等の構造等を勘査して、適切な時期に、目視その他適切な方法により公共下水道等の点検を行うこと、点検その他の方法により、公共下水道等の損傷・腐食その他劣化その他の異状があることを把握したときは、公共下水道等の効率的な維持及び修繕が図られるよう、必要な措置を講じること等が定められている（下水道法施行令第5条の12）。

(4) 排水設備の設置、管理等

ア 排水設備の設置義務

公共下水道の供用が開始された場合には、原則として、当該公共下水道の排水区域内の土地の所有者等（①建築物の敷地である土地については当該建築物の所

有者、②建築物の敷地でない土地については、③の場合を除き、当該土地の所有者、③道路その他の公共施設の敷地である土地については、当該公共施設を管理すべき者）は、遅滞なく、その土地の下水を公共下水道に流入させるために必要な排水管、排水渠その他の排水設備を設置しなければならないとされている（下水道法第10条第1項）。

イ 排水設備（排水管）の管理

排水設備の改築、修繕は、これを設置すべき者が行うものとされ、その清掃その他の維持は当該土地の占有者が行うものとされている（下水道法第10条第2項）。

したがって、私道下に埋設されている排水管については、一般に、私道の所有者等が改築・修繕する義務を負うものと考えられる。

ウ 排水に関する受忍義務等

下水道法第10条1項により排水設備を設置しなければならぬ者は、他人の土地又は排水設備を使用しなければ下水を公共下水道に流入させることが困難であるときは、他人の土地に排水設備を設置し、又は他人の設置した排水設備を使用することができるとされている。この場合、他人の土地又は排水設備にとって最も損害の少ない場所又は箇所及び方法を選ばなければならない（同法第11条第1項）。

同項の規定により他人の排水設備を使用する者は、その利益を受ける割合に応じて、その設置、改築、修繕及び維持に要する費用を負担しなければならないとされている（同条第2項）。

また、下水道法第11条第1項の規定により他人の土地に排水設備を設置することができる者又は同法第10条第2項の規定により当該排水設備の維持をしなければならぬ者は、当該排水設備の設置、改築若しくは修繕又は維持をするためやむを得ない必要があるときは、他人の土地を使用することができる。この場合においては、あらかじめその旨を当該土地の占有者に告げなければならない（同法第11条第3項）。

同項の規定により他人の土地を使用した者は、当該使用により他人に損失を与えた場合においては、その者に対し、通常生ずべき損失を補償しなければならない（同条第4項）。

(5) 公共下水管の所有者と土地の所有者との関係

私道の地下に市町村等が所有・管理する公共下水管を設置する際、市町村等は、私道の所有者との間で、公共下水管を設置するために地下を利用する権利を設定

しており、設定する権利は、賃借権、区分地上権等、一様ではないようであるが、その期間は、一般に、公共下水管の使用の必要があるときまでとされており、数十年にわたる長期間の利用も可能とされている。

また、一般に、市町村が私道の地下に公共下水管を設置する際、公共下水管の補修工事、取替工事等の公共下水管の維持管理の際に必要となる私道の利用についても併せて承諾を得ていることが多い。

【ガス事業及び導管関係】

(ガス事業及び導管関係に関する法律関係)

(1) ガス事業について

ガス事業の全体構造の概要は下図のとおりである。

需要家である一般家庭がガス小売事業者とガスの小売供給契約を締結すると、ガス製造事業者により製造されたガスは、一般ガス導管事業者の導管を経由して需要家に供給される。

- ・ 小売部門（ガス小売事業者）は需要家とガスの小売供給契約を結び、その内容に応じて、導管部門（一般ガス導管事業者等）に、託送供給（導管に受け入れたガスを別の地点で払い出すサービス）を依頼する。

ガスシステム改革後の事業構造



【出典：経済産業省】

(2) 一般ガス導管事業者の義務

ア 託送供給義務

一般ガス導管事業者は、ガス小売事業者からの依頼に対し、正当な理由がなければ、その供給区域におけるガスの託送供給を拒んではならない（ガス事業法〔昭和29年法律第51号〕第47条第1項）とされている。

一般ガス導管事業者は、ガス小売事業者がガスを供給する相手方であるガスの需要家に対し、ガスを託送供給することになるが、その際、必要な導管の設置は、一般ガス導管事業者が行っている。

イ ガス工作物を技術上の基準に適合するよう維持する義務

導管は、ガス事業法におけるガス工作物（同法第2条第13項）に該当する。

一般ガス導管事業者は、一般ガス導管事業の用に供するガス工作物を経済産業省令で定める技術上の基準に適合するように維持しなければならず（ガス事業法