

共有私道における排水設備の設置等に係る 制度見直し等の具体ケース等

1. 排水設備設置等に係る事例

- 【ケース1 (A自治体) : 共同排水設備設置に係る事例① (共同所有型)】
同意要件見直しにより対応可能となったケース 1

2. 排水設備設置等の補助制度に係る事例

- 【ケース2 (B自治体) : 共同排水設備設置の補助制度 (補修) に係る事例① (共同所有型 : マンション)】
同意要件見直しにより対応可能となったケース 2
- 【ケース3 (C自治体) : 共同排水設備設置の補助制度 (新設) に係る事例② (相互持合型)】
同意要件見直しにより対応可能となったケース 3
- 【ケース4 (D自治体) : 共同排水設備設置の補助制度 (補修) に係る事例③ (相互持合型)】
同意要件見直しにより対応可能となったケース 4
- 【ケース5 (E自治体) : 共同排水設備設置の補助制度 (新設) に係る事例④ (相互持合型)】
同意要件見直しにより対応可能となったケース 5

3. 公共下水道布設制度に係る事例

- 【ケース6 (F自治体) : 公共下水道布設制度に係る事例① (共同所有型)】
同意要件見直しにより対応可能となったケース 6
- 【ケース7 (G自治体) : 公共下水道布設制度に係る事例② (共同所有型)】
同意要件見直しにより対応可能となったケース 7
- 【ケース8 (H自治体) : 公共下水道布設制度に係る事例③ (共同所有型)】
同意要件見直しにより対応可能となったケース 8
- 【ケース9 (I自治体) : 公共下水道布設に係る事例④ (相互持合型)】 (※) 論点は共同所有型と同様
同意要件見直しにより対応可能となったケース 9
- 【ケース10 (J自治体) : 公共下水道布設制度に係る事例⑤ (共同所有型)】
同意要件の見直しが求められるケース 10

※本資料は、各自治体への聞き取りによる情報を参考に、事務局において具体ケースのイメージを整理したものであり、必ずしも実際の事案と一致するものではない。
※本資料における「同意」とは同意書添付のことを示す

**【ケース1（A自治体）：共同排水設備設置に係る事例①（共同所有型）】
同意要件見直しにより対応可能となったケース**

<A自治体における同意を求める私道共有者の範囲（共同排水設備設置）>

- ・同意は求めている（※令和2年に「全員の同意」から制度を見直し）

（参考）

公共下水道布設制度：私道共有者全員の同意が必要

<事例の概要と対応策の例>

1. 共有私道等の概要

- ・昭和47年築造（アスファルト舗装）の延長110m、幅4.5mの**共同所有型私道**（下図青枠内）
- ・**2筆の土地（筆A・B）で構成。うち、筆Aで所有者の一部が所在不明**
【筆A】・開発に携わった不動産会社及び土地所有者①～⑫が共有（持分：各13分の1）
・**土地所有者⑥が死亡・不動産業者が所在不明**
- 【筆B】・土地所有者⑬～⑯が共有（持分：各4分の1）

2. 排水設備設置等の必要性・状況の概要

- ・公道に面する①・④～⑨は公共下水道に直接接続済
- ・私道に面する②・③・⑩～⑯は浄化槽を使用しており、筆A・筆Bを使用し、排水設備等を設置する必要

3. 本ケースにおける排水設備設置等に係る整理

（前提）

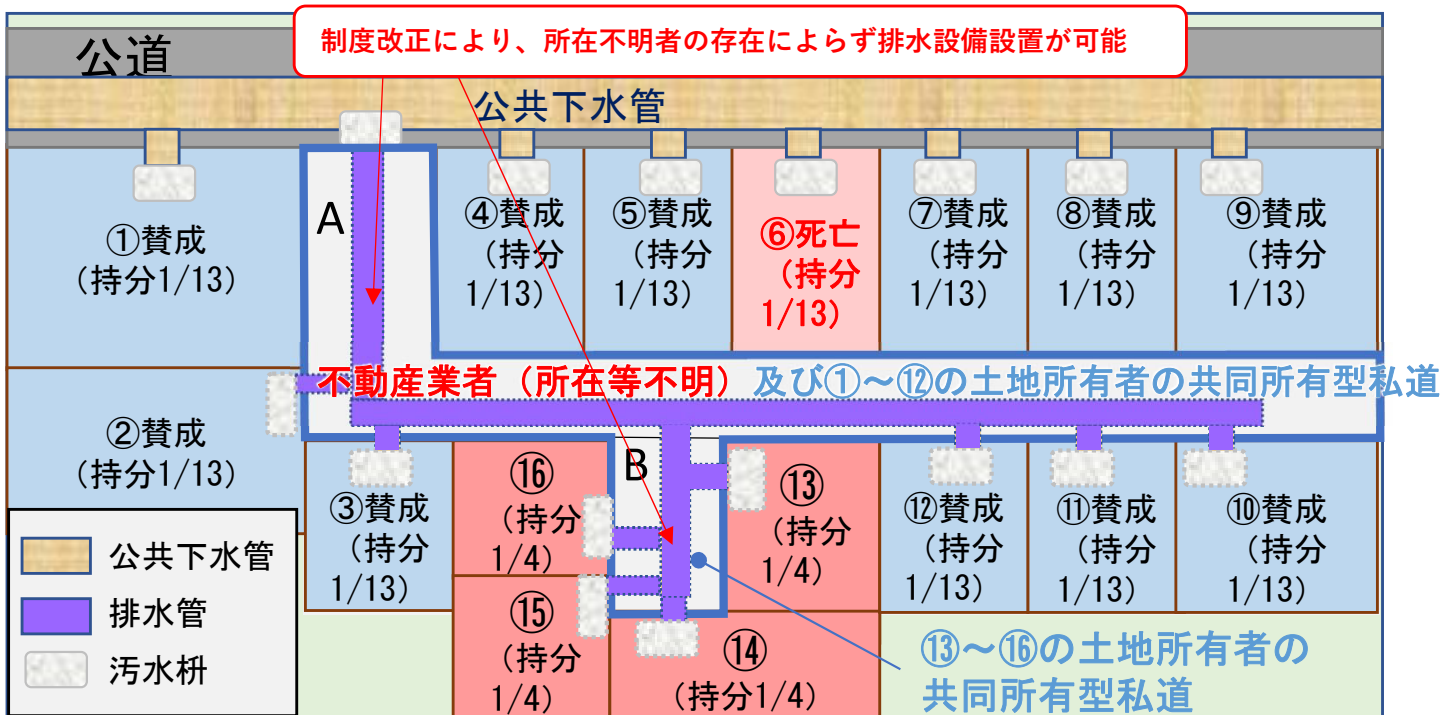
- ・②・③・⑩～⑯：筆A（共同所有型私道）を共有物として使用する必要
- ・⑬～⑯：筆Aを他人の土地として、筆B（共同所有型私道）を共有物として使用する必要
- ・**⑥・不動産業者が所在不明のため、同意を得ることができない。**

（対応）

- ・排水設備等設置について、令和2年の制度改正により、**私道共有者の同意は求めているため、死亡者⑥や所在不明者（不動産業者）によらず、排水設備設置が可能**

（補足）

本ケースにおいては、住民はA自治体の支援制度である公共下水道布設制度の活用を希望していたが、私道共有者全員の同意が必要なことにより制度活用を断念した。これについて、ケース10の4.課題解決の対応策（案）と同様の方向性により、改善が可能と考えられる。



<概略図>

**【ケース2（B自治体）：共同排水設備設置の補助制度（補修）に係る事例①（共同所有型）：マンション】
同意要件見直しにより対応可能となったケース**

<B自治体における同意を求める私道共有者の範囲（共同排水設備設置助成制度：マンション）>

- ・マンションの管理規約による集会の決議で可
- ・管理規約が定められていない場合、過半数を超える土地所有持分及び半数以上の土地所有者数の同意で可
(※平成29年に「区分所有者全員の同意」から制度を見直し)

<事例の概要と対応策の例>

1. 共有私道等の概要

- ・1筆の土地(筆A)で構成される**共同所有型私道**(下図青枠内)
- ・マンションの区分所有者5名が所有
【筆A】5名(イ)～(ホ)のマンション区分所有者が所有(持分:各5分の1)。**うち、土地所有者(イ)(持分:5分の1)が所在不明**

2. 排水設備設置等の必要性・状況の概要

- ・私道下には既設の排水管があり、公共下水道管に直接接続済
- ・筆Aの所有者であるマンション区分所有者(ハ)～(ホ)が既設の排水管の補修を計画
- ・B自治体においては、共同排水設備設置助成制度があり、**土地所有者(ハ)～(ホ)は当該制度の活用により共同排水設備の補修を希望**

3. 本ケースにおける補助制度活用に係る整理

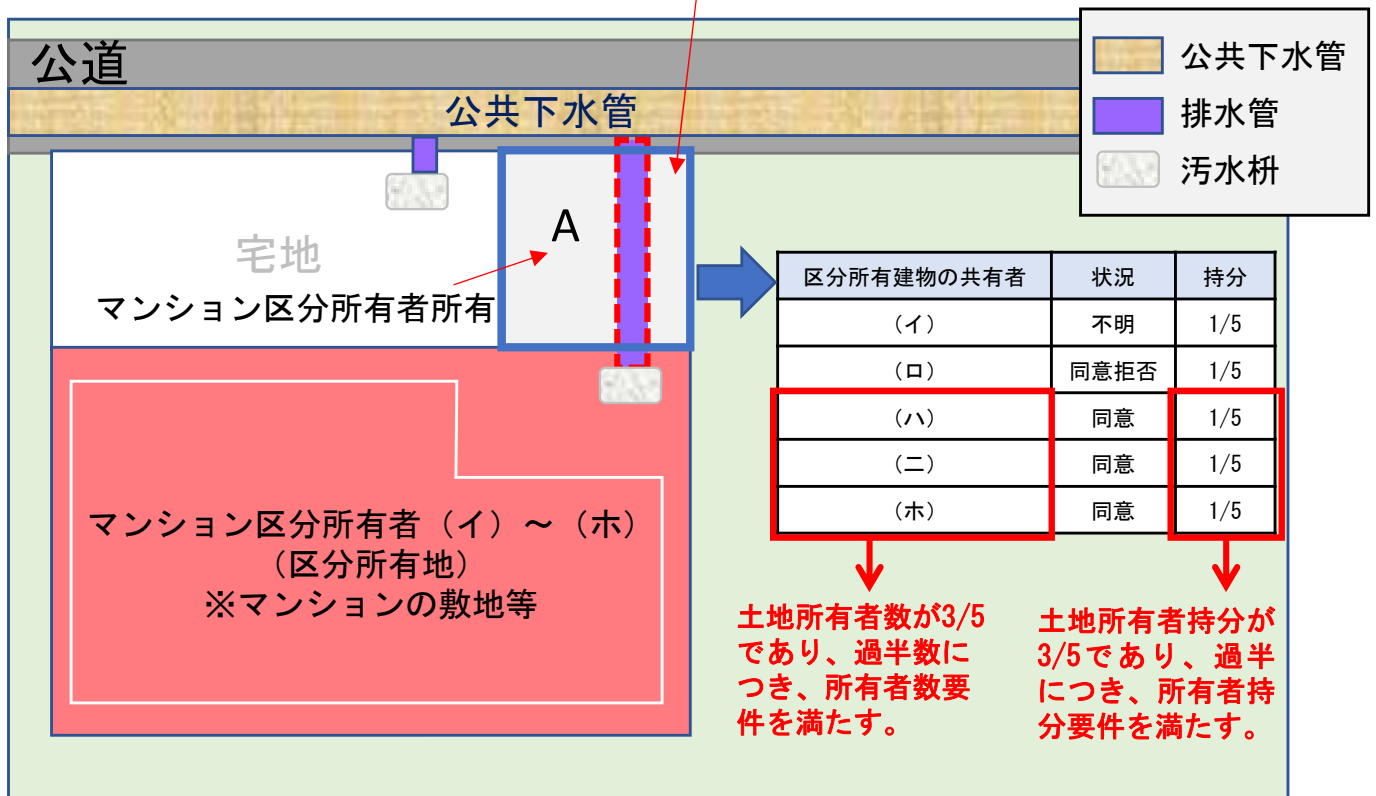
(前提)

- ・(ハ)～(ホ):筆Aを共有物として使用する必要
- ・**土地所有者(イ)が所在不明、土地所有者(ロ)が同意拒否のため、同意を得ることができない。**

(対応)

- ・**共同排水設備設置助成制度**については、平成29年の制度改正により、**土地所有者(イ)・(ロ)の同意によらず、過半数を超える5分の3の土地所有者数及び土地所有者持分を満たせば可とされているため、同制度の活用が可能**

制度改正により、所在不明者の同意によらず、過半数等の同意により補助制度の活用が可能



<概略図>

**【ケース3（C自治体）：共同排水設備設置の補助制度（新設）に係る事例②（相互持合型）】
同意要件見直しにより対応可能となったケース**

<C自治体における同意を求める私道共有者の範囲（共同排水設備設置助成制度）>

- ・ 私道共有者**全員の同意が原則**
- ・ **一部所在等不明者がいる場合には、私道共有者の過半数を超える土地所有持分及び土地所有者数の同意**でも可
- ・ **同意取得した対象の土地のみ助成対象**（※平成29年に全員の同意」から制度を見直し）

<事例の概要と対応策の例>

1. 共有私道等の概要

- ・ 5筆の土地（筆①～⑤）で構成される**相互持合型私道（下図青枠内）**。**うち、1筆で所有者の所在不明**
【筆①】土地所有者①が所有（**所在不明**） 【筆②】土地所有者②が所有
【筆③】土地所有者③が所有 【筆④】土地所有者④が所有 【筆⑤】土地所有者⑤が所有

2. 排水設備設置等の必要性・状況の概要

- ・ 私道下に既設の排水管はなく、公道に面する2宅地（①・②）は公共下水道に直接接続済
- ・ 私道に面する③～⑤は、私道に排水設備を設置する必要。（私道の中央に設置することが一般的）
- ・ C自治体においては、共同排水設備設置助成制度があり、**土地所有者（③～⑤）は当該制度の活用を希望**

3. 本ケースにおける補助制度活用に係る整理

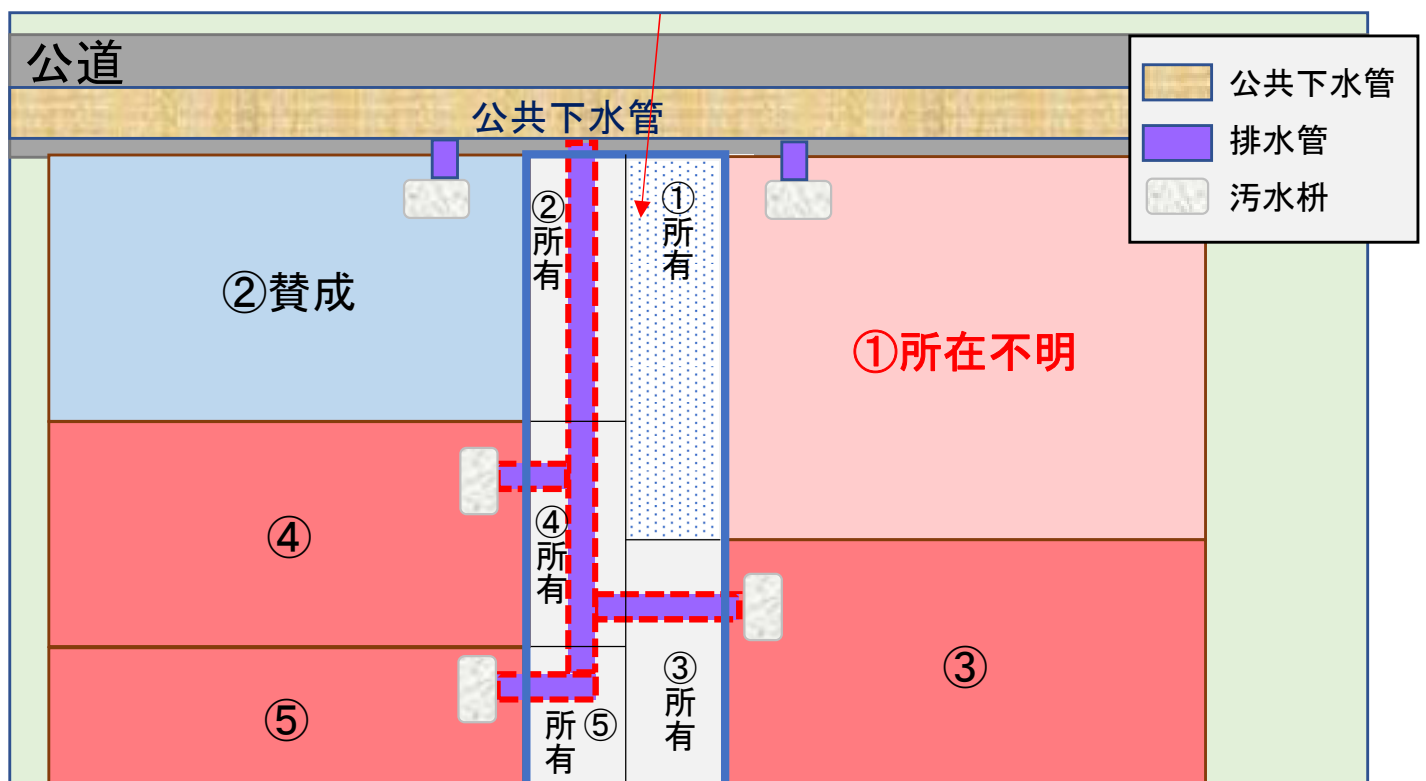
（前提）

- ・ ③～⑤：私道の中央に排水設備を設置する場合、筆①～⑤（相互持合型私道）を使用する必要があるが、工事箇所を工夫すれば、筆①を使用せずとも排水設備設置は可能。
- ・ **土地所有者①が所在不明のため、同意を得ることができない。**

（対応）

- ・ **共同排水設備設置助成制度**について、平成29年の制度改正により、**（同意を取得できない土地（筆①）を除き、）同意を取得できた土地のみを助成対象とすることが可能となったため、②～⑤の同意をもって、工事箇所の工夫により筆①を使用せず、同制度の活用が可能**

制度改正により、所在不明者の同意によらず、同意取得土地のみを対象として補助制度の活用が可能



<概略図>

**【ケース4（D自治体）：共同排水設備設置の補助制度（補修）に係る事例③（相互持合型）】
同意要件見直しにより対応可能となったケース**

<D自治体における同意を求める私道共有者の範囲（共同排水設備設置助成制度）>

- ・ 私道共有者**全員の同意が原則**
- ・ **一部所在等不明者を除き、共有者の過半数を超える土地所有持分及び土地所有者数からの同意でも可**（※平成29年に「全員の同意」から制度を見直し）
- ・ **同意取得した対象の土地のみ助成対象**

<事例の概要と対応策の例>

1. 共有私道等の概要

- ・ 4筆の土地（筆①～④）で構成される**相互持合型私道**（下図青枠内）。**うち、1筆で所有者の所在不明**
 【筆①】土地所有者①が所有（所在不明） 【筆②】土地所有者②が所有
 【筆③】土地所有者③が所有 【筆④】土地所有者④が所有

2. 排水設備設置等の必要性・状況の概要

- ・ 私道下には既設の排水管があり、私道にのみ面する2宅地（③・④）は共同排水設備を介して公共下水管に接続済であり、公道に面する2宅地（①・②）は直接公共下水道管に接続済
- ・ 私道に面する③・④は、①・②の土地を使用し、排水設備を設置済
- ・ D自治体においては、共同排水設備設置助成制度があり、**土地所有者（③・④）は当該制度の活用により共同排水設備の補修を希望**

3. 本ケースにおける補助制度活用に係る整理

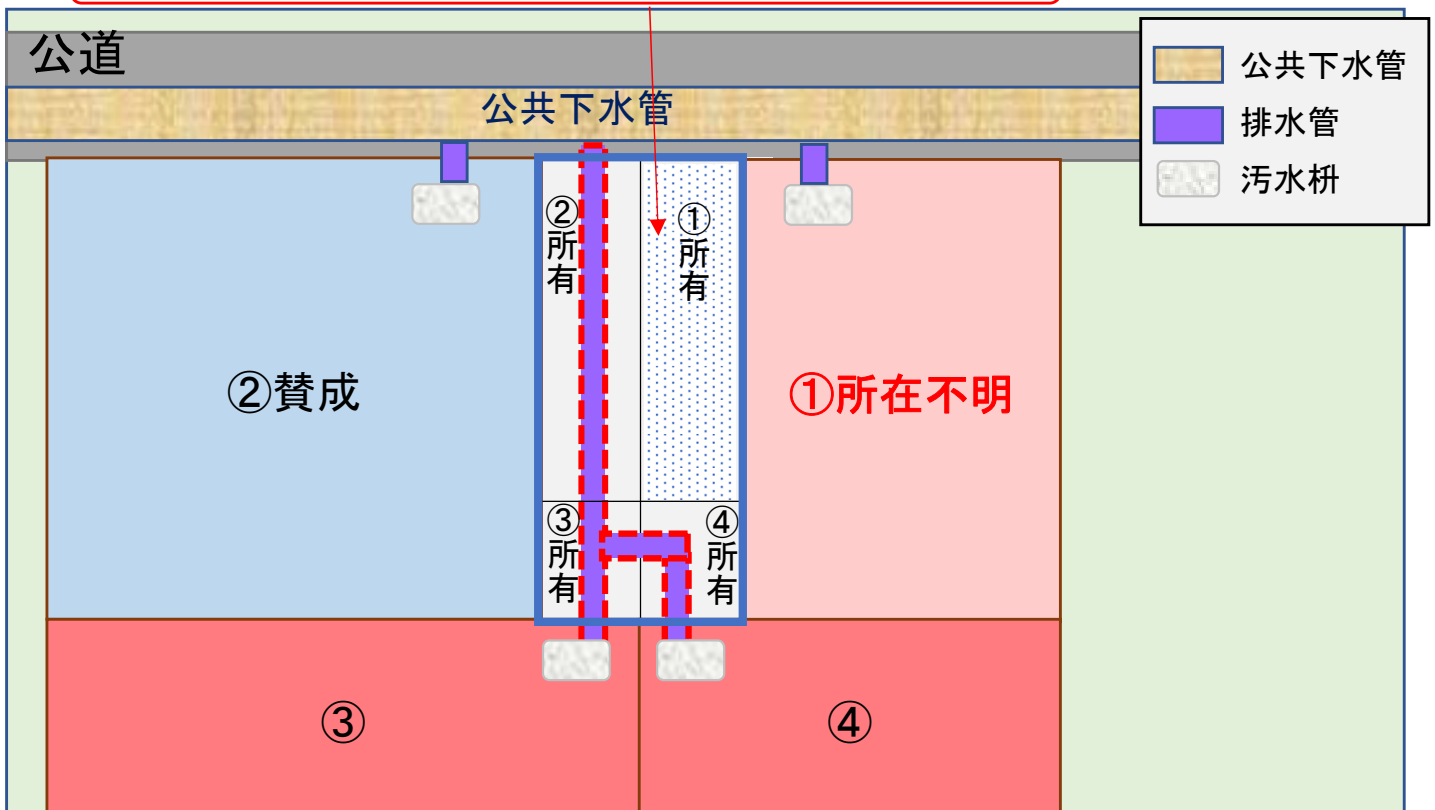
（前提）

- ・ ③・④：私道の中央に排水設備を設置する場合、筆①・②（相互持合型私道）を使用する必要があるが、工事箇所を工夫すれば、筆①を使用せずとも排水設備設置は可
- ・ **土地所有者①が所在不明のため、同意を得ることができない。**

（対応）

- ・ **共同排水設備設置助成制度**については、平成29年の制度改正により、**（同意を取得できない土地（筆①）を除き、）同意を取得できた土地のみを助成対象とすることが可能となったため、工事箇所の工夫により、②～④の同意をもって、筆①を使用せず同制度の活用が可能**

制度改正により、所在不明者の同意によらず、補助制度の活用が可能



<概略図>

**【ケース5（E自治体）：共同排水設備設置の補助制度（新設）に係る事例④（相互持合型）】
同意要件見直しにより対応可能となったケース**

<E自治体における同意を求める私道共有者の範囲（共同排水設備設置助成制度）>

- ・ 私道共有者**全員**の同意が原則
- ・ **工事範囲が路線の部分的なものであった場合、当該範囲にあたる筆の所有者からの同意でも可**
(※平成29年に全員の同意から制度を見直し)

<事例の概要と対応策の例>

1. 共有私道等の概要

- ・ 6筆の土地(筆①～⑥)で構成される**相互持合型私道(下図青枠内)**。**うち1筆で所有者の所在不明**
【筆①】土地所有者①が所有 【筆②】土地所有者②が所有(所在不明)
【筆③】土地所有者③が所有 【筆④】土地所有者④が所有
【筆⑤】土地所有者⑤が所有 【筆⑥】土地所有者⑥が所有

2. 排水設備設置等の必要性・状況の概要

- ・ 私道下には既設の排水管はなく、公道に面する2宅地(①・③)は直接公共下水道に接続済
- ・ **私道に面する④・⑤が筆③・④・⑤の土地を使用し、排水設備等を設置する必要**
- ・ E自治体においては、共同排水設備設置助成制度があり、**土地所有者は当該制度の活用により共同排水設備の設置を希望**

3. 本ケースにおける補助制度活用に係る整理

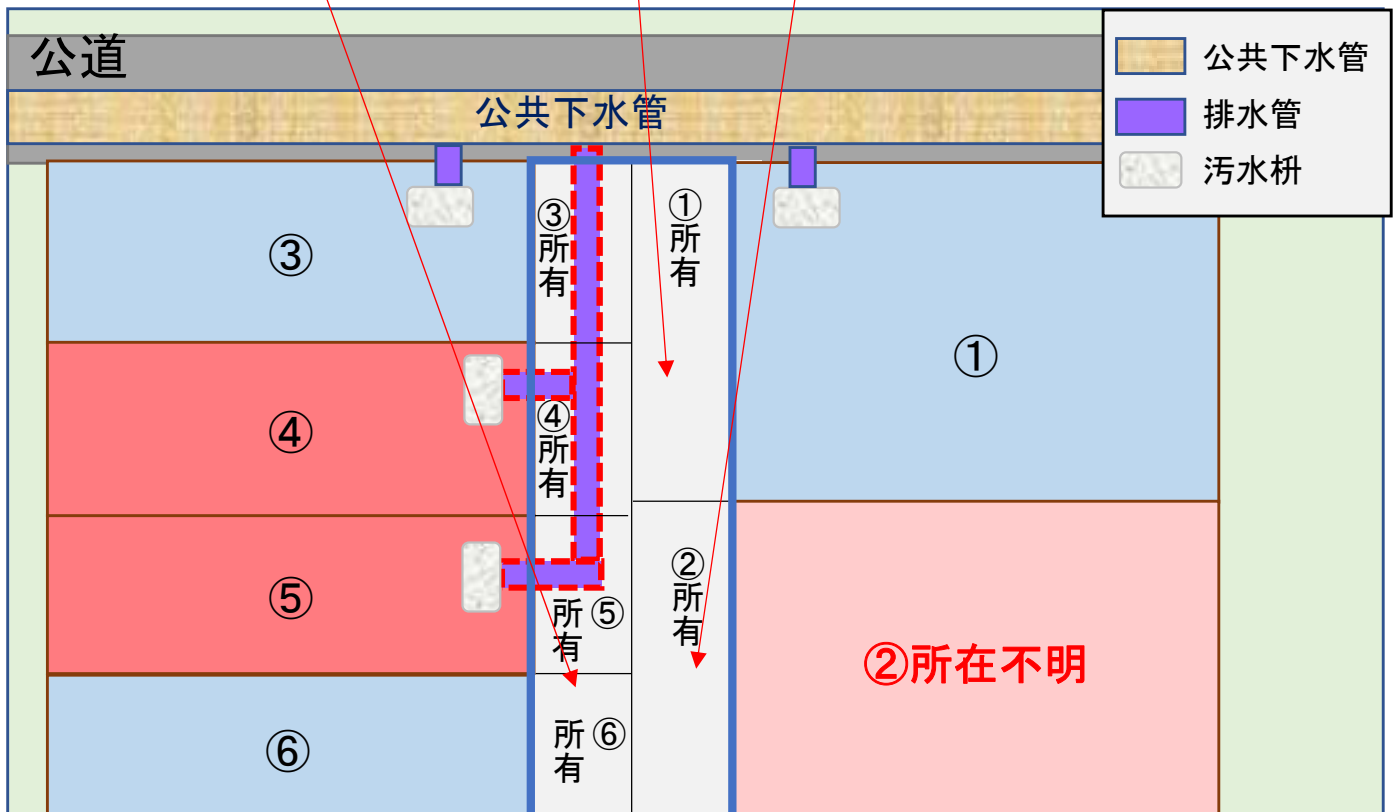
(前提)

- ・ ④:筆③(相互持合型私道)を使用する必要
- ・ ⑤:筆③・④(相互持合型私道)を使用する必要
- ・ **土地所有者②が所在不明のため、同意を得ることができない。**

(対応)

- ・ **共同排水設備設置助成制度**について、平成29年の制度改正により、**共同排水設備の設置に必要な土地所有者(③～⑤)からの同意を得ればよく、所在等不明の土地所有者②、工事に所有の土地を使用しない土地所有者①・⑥の同意は必要としないことから、同制度の活用が可能**

制度改正により、所在不明者の同意によらず、補助制度の活用が可能



<概略図>

【ケース6（F自治体）：公共下水道布設制度に係る事例①（共同所有型）】
同意要件見直しにより対応可能となったケース

<F自治体における同意を求める私道共有者の範囲（公共下水道布設制度）>

- ・ 私道共有者 **全員の同意が原則**
- ・ **所有者が死亡している場合、被相続人の持分が全体の過半数に満たない場合に限り**、取得が可能な相続人の同意書のみで可 ※明確な反対者がいる場合は除く
- ・ **所有者全員の同意の取得が困難な場合、共有者の持分の過半数からの同意の取得で可**
 ※明確な反対者がいる場合は除く （※平成30年に、「全員の同意」から制度を見直し）

<事例の概要と対応策の例>

1. 共有私道等の概要

- ・ 令和元年築造（コンクリート舗装）の延長45m、幅1.8mの**共同所有型私道**（下図青枠内）
- ・ 1筆の土地（筆A）で構成
 【筆A】土地所有者①～⑤が共有（持分：各5分の1）
- ・ 土地所有者**①は死亡**

2. 排水設備設置等の必要性・状況の概要

- ・ 公道に面する①、③は公共下水管に直接接続済
- ・ F自治体においては、公共下水道布設制度があり、土地所有者等（②・④・⑤）は当該制度の活用を希望

3. 本ケースにおける公共下水道布設に係る整理

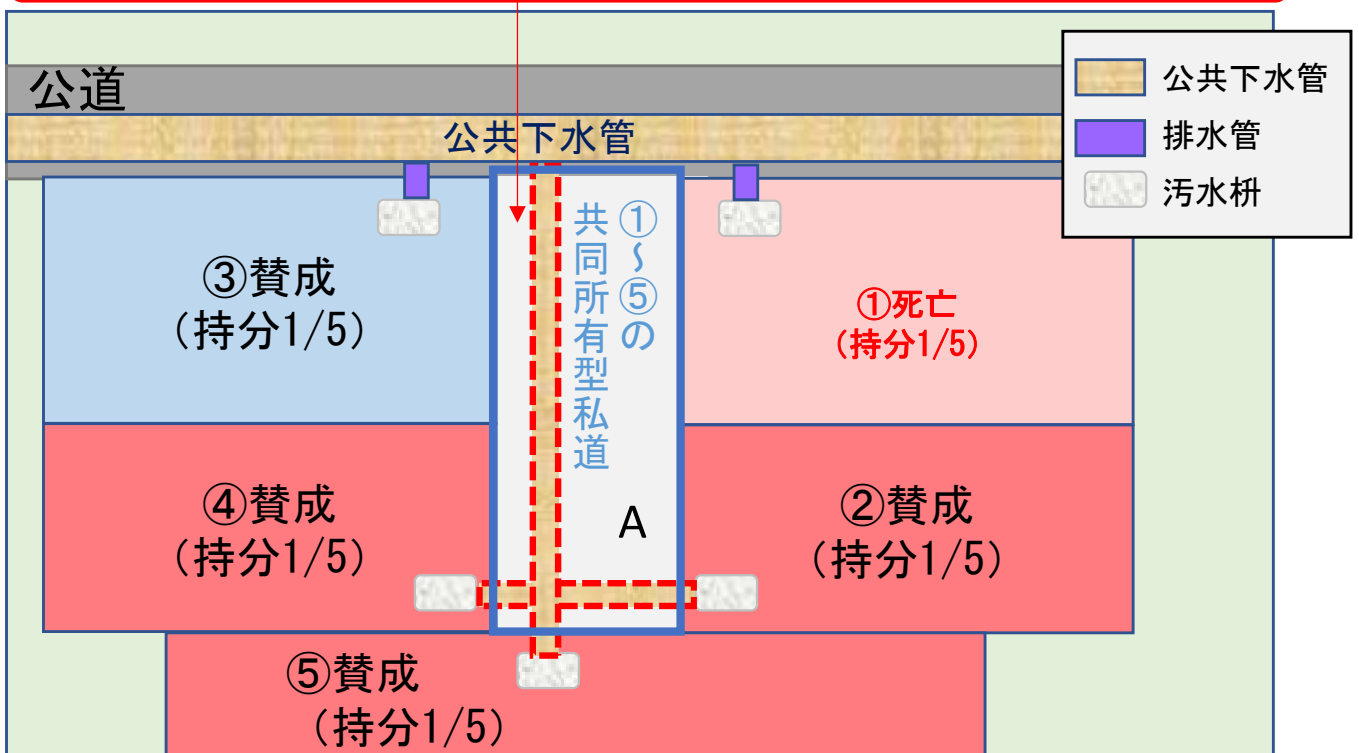
（前提）

- ・ ②・④・⑤：筆A（共同所有型私道）を共有物として使用する必要
- ・ **土地所有者①が死亡のため、同意書を得ることができない。**

（対応）

- ・ 公共下水道布設については、平成30年の制度改正により、**死亡した土地所有者①の被相続人の持分が全体の過半数に満たなかったため、取得可能な相続人の同意取得のみにより同制度の活用が可能**

制度改正により、死亡者の対応として、取得可能な相続人の同意のみにより、公共下水道布設制度の活用が可能



<概略図>

【ケース7（G自治体）：公共下水道布設制度に係る事例②（共同所有型）】
同意要件見直しにより対応可能となったケース

<G自治体における同意を求める私道共有者の範囲（公共下水道布設制度）>

- ・ 私道共有者 **全員の同意が原則**
- ・ **所在等不明者の共有者がいる場合は、当該者の同意は不要**
 （※令和元年に「全員の同意」から制度を見直し）

<事例の概要と対応策の例>

1. 共有私道等の概要

- ・ 昭和55年築造（アスファルト舗装）の延長50m、幅5mの **共同所有型私道（下図青枠内）**
- ・ 1筆の土地（筆A）で構成
 【筆A】土地所有者①～⑪が共有（持分：沿道敷地の所有者は概ね各7分の1。私道に接していない敷地の所有者の持分は少ない。）
- ・ 土地所有者 **①～③は現地に居住しておらず、所在不明**

2. 排水設備設置等の必要性・状況の概要

- ・ G自治体においては、公共下水道敷設制度があり、私道下には公共下水管が設置済で、②・③・⑧・⑪の宅地が接続済
- ・ **私道に面する⑩は、地方公共団体が自宅に設置した汚水枡と公共下水道との接続が必要であり、土地所有者⑩は公共下水道布設制度の活用を希望**

3. 本ケースにおける公共下水道布設に係る整理

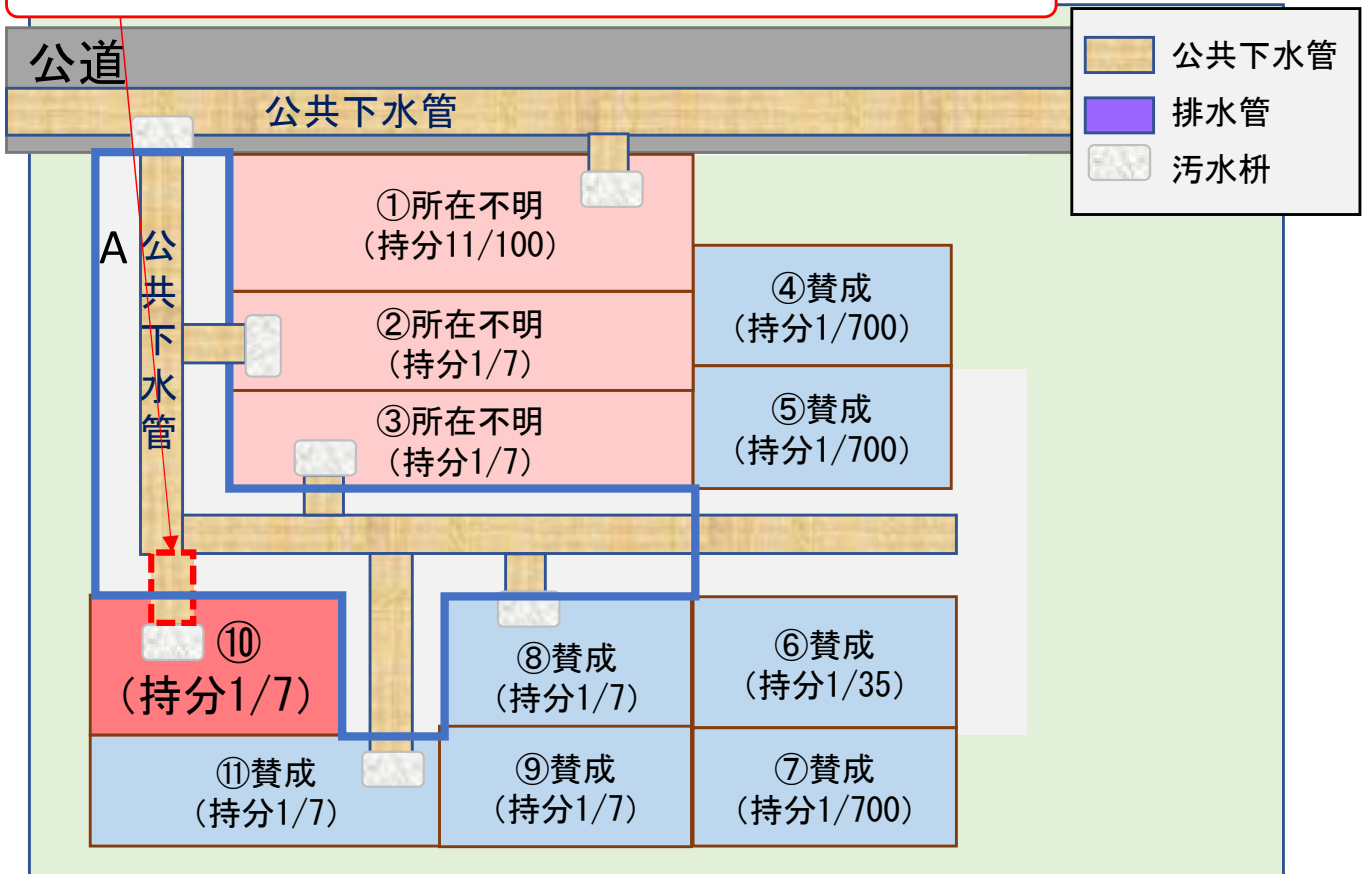
（前提）

- ・ ⑩：筆A（共同所有型私道）を共有物として使用する必要
- ・ **土地所有者①～③が所在不明のため同意を得ることができない。**

（対応）

- ・ **公共下水道布設については、令和元年の制度改正により、所在不明の土地所有者①～③を除く共有者からの同意の取得で可となったため、同制度の活用が可能**

制度改正により、所在不明者の同意によらず、公共下水道布設制度の活用が可能



<概略図>

【ケース8（H自治体）：公共下水道布設制度に係る事例③（共同所有型）】
同意要件見直しにより対応可能となったケース

<H自治体における同意を求める私道共有者の範囲（公共下水道布設制度）>

- ・**私道共有者の持分価格の過半数（所在不明の共有者を除く）**からの同意
 ※ 明確な反対者がいる場合は除く（※令和元年に「全員の同意」から制度を見直し）

<事例の概要と対応策の例>

1. 共有私道等の概要

- ・昭和48年築造（コンクリート舗装）の延長30m、幅3.0mの**共同所有型私道**（下図青枠内）
- ・1筆の土地（筆A）で構成
 【筆A】土地所有者①～⑦が共有（持分：②が16分の3、③が16分の1、④が8分の2、①～⑦は各8分の1で、⑧は持分なし。）
- ・土地所有者**⑦は所在不明**

2. 排水設備設置等の必要性・状況の概要

- ・**私道に面する①～④、⑧は浄化槽又はくみ取り便所を使用しており、①～④・⑧は公共下水道への接続が必要**
- ・H自治体においては、公共下水道布設制度があり、土地所有者等（①～④・⑧）は、当該制度の活用を希望

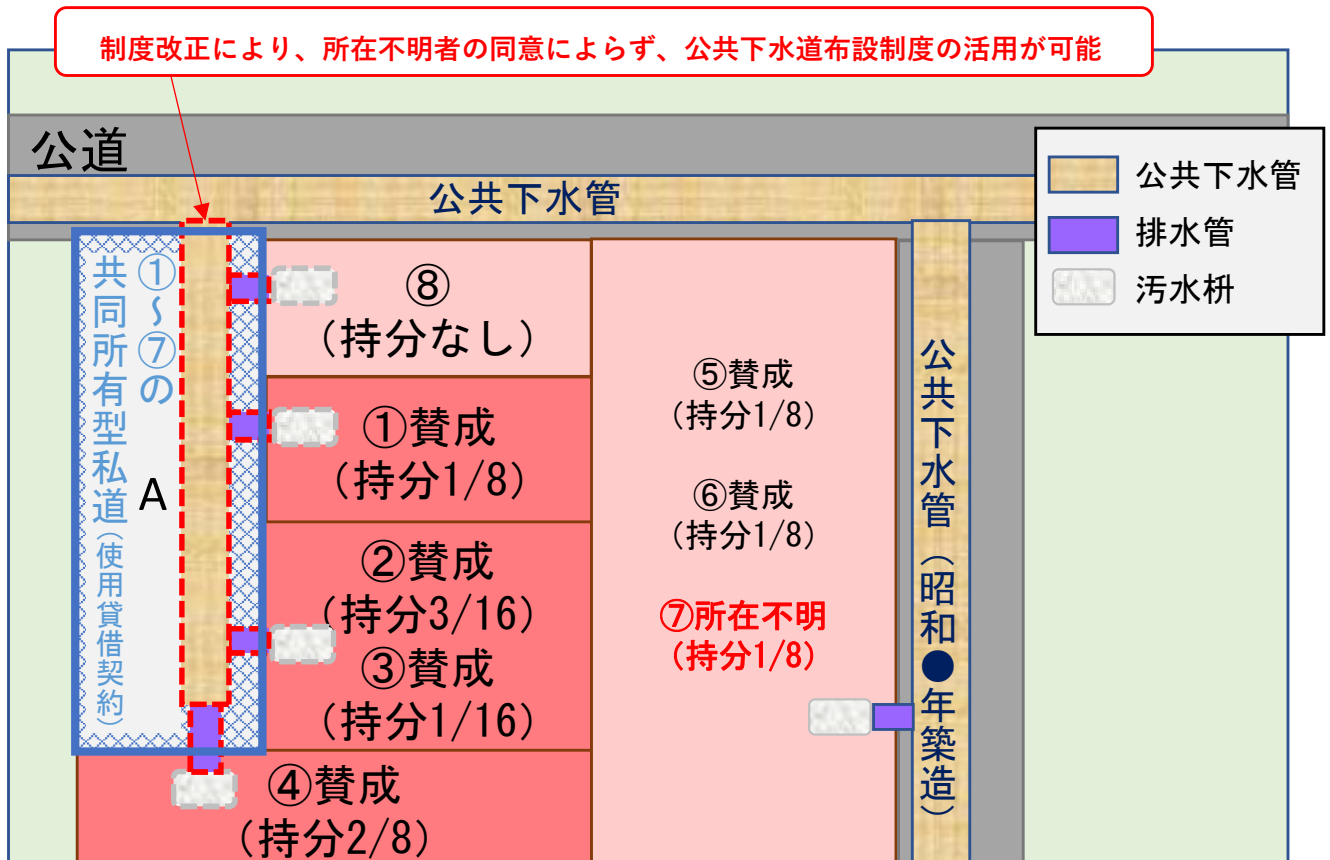
3. 本ケースにおける公共下水道布設に係る整理

（前提）

- ・①～④：筆A（共同所有型私道）を共有物として使用する必要
- ・⑧：①～⑦所有の筆Aを使用する必要
- ・**土地所有者⑦が所在不明のため同意を得ることができない。**

（対応）

- ・**公共下水道布設については、令和元年の制度改正により、所在不明の土地所有者⑦を除く共有者の持分価格の過半数からの同意取得で可となったため、同制度の活用が可能**



<概略図>

【ケース9（I自治体）：公共下水道布設制度に係る事例④（相互持合型（※））】

（※）論点は共同所有型と同様

同意要件見直しにより対応可能となったケース

<I自治体における同意を求める私道共有者の範囲（公共下水道布設制度）>

- ・私道共有者**全員の同意が原則**
- ・協議を経ても共有者**全員の同意が得られない場合、共有者の一部が特定できない又は所在不明な場合は、持分価格の過半数**の同意で可

（※平成28年に「全員の同意」から制度を見直し）

<事例の概要と対応策の例>

1. 共有私道等の概要

- ・平成元年築造（アスファルト舗装）の延長80m、幅4.2mの**相互持合型私道**（下図青枠内）
- ・6筆の土地（筆A～F）で構成。最大26名で共有（全て相互持合）
- 【筆A,B】土地所有者26名で共有
- 【筆C,D】土地所有者20名で共有
- 【筆E】土地所有者14名で共有
- 【筆F】土地所有者14名で共有

2. 排水設備設置等の必要性・状況の概要

- ・私道下に既設の排水管はなく、公道に面した①・④・⑥・⑧は公共下水道に接続済。
- ・②・③・⑤・⑦・⑨～⑯が公共下水道への接続が必要
- ・I自治体においては、公共下水道布設制度があり、**土地所有者（同上）は当該制度の活用を希望**

3. 本ケースにおける排水設備設置等に係る整理

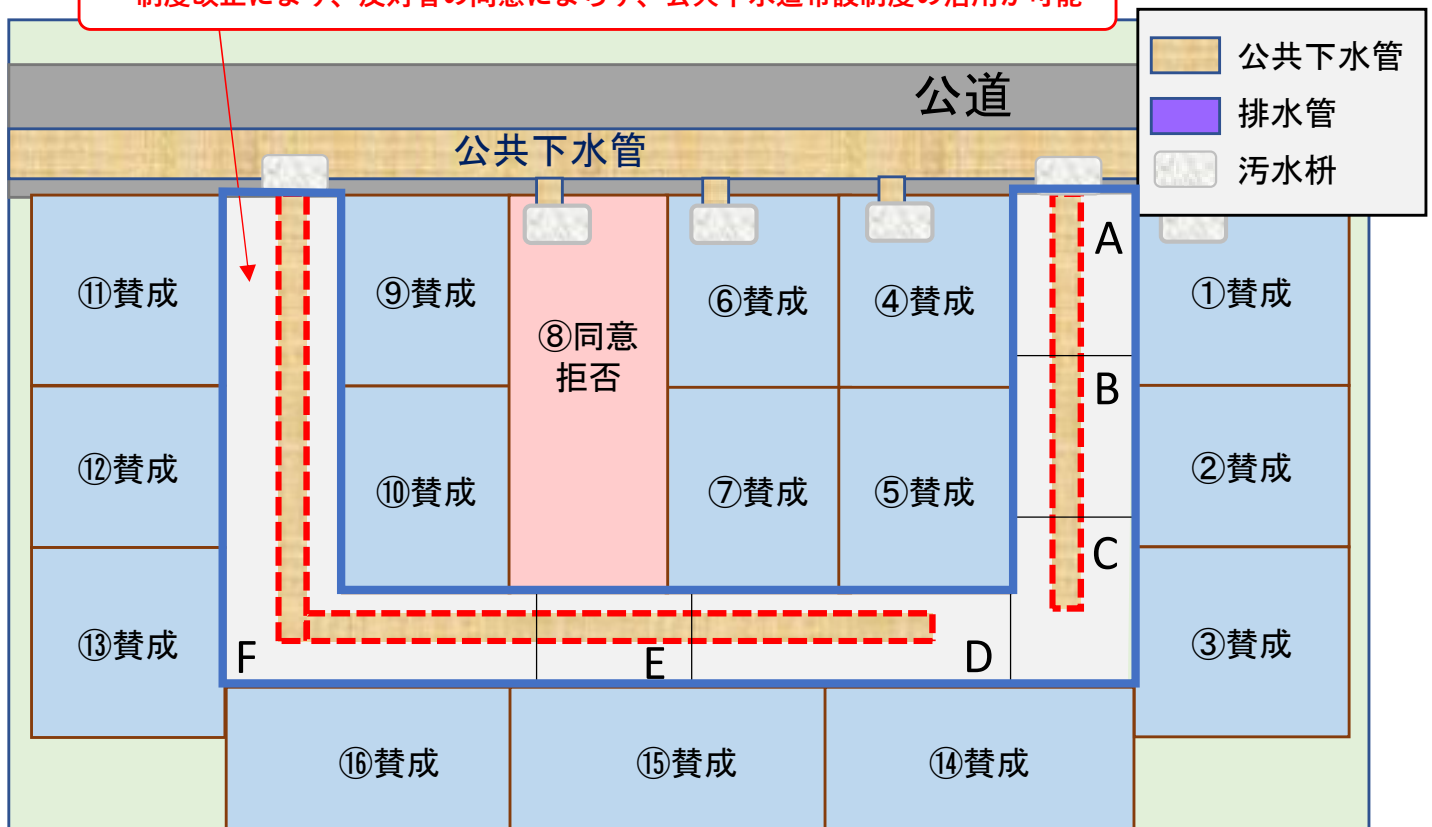
（前提）（※）私道の形態は相互持合型であるものの、自治体は過半数同意を求めているため、共同所有型の場合と同様の論点

- ・②・③・⑤・⑦・⑨～⑯：筆A・B・C・D（相互持合型私道）を使用する必要
- ・**筆A～Fに持分を有する土地所有者⑧が同意拒否のため、同意を得ることができない。**

（対応）

- ・公共下水道布設制度については、平成28年の制度改正により、**同意が得られない土地所有者⑧の同意によらず、同制度の活用が可能**

制度改正により、反対者の同意によらず、公共下水道布設制度の活用が可能



<概略図>

**【ケース10（J自治体）：公共下水道布設制度に係る事例⑤（共同所有型）】
同意要件の見直しが求められるケース**

<J自治体における同意を求める私道共有者の範囲（公共下水道布設制度）>

- ・私道共有者 **全員の同意が原則**

<事例の概要と対応策の例>

1. 共有私道等の概要

- ・平成12年築造（アスファルト舗装）の延長70m、幅2.5～4.0mの**共同所有型私道**（下図青枠内）
- ・2筆の土地（筆A・B）で構成。
【筆A・B】：①～⑫の土地所有者が共有（持分：各12分の1）

2. 排水設備設置等の必要性・状況の概

- ・私道に面する⑥～⑨、⑪はU字側溝による雨水排除及び浄化槽排水を処理しており、公共下水管への**接続が必要**
- ・J自治体は、公共下水道布設制度があり、土地所有者（⑥～⑨・⑪）は当該制度の活用を希望

3. 本ケースにおける公共下水道布設に係る整理

（前提）

- ・⑥～⑨、⑪：筆A（共同所有型私道）を共有物として使用する必要
- ・**土地所有者④が同意拒否のため、同意を得ることができない。**

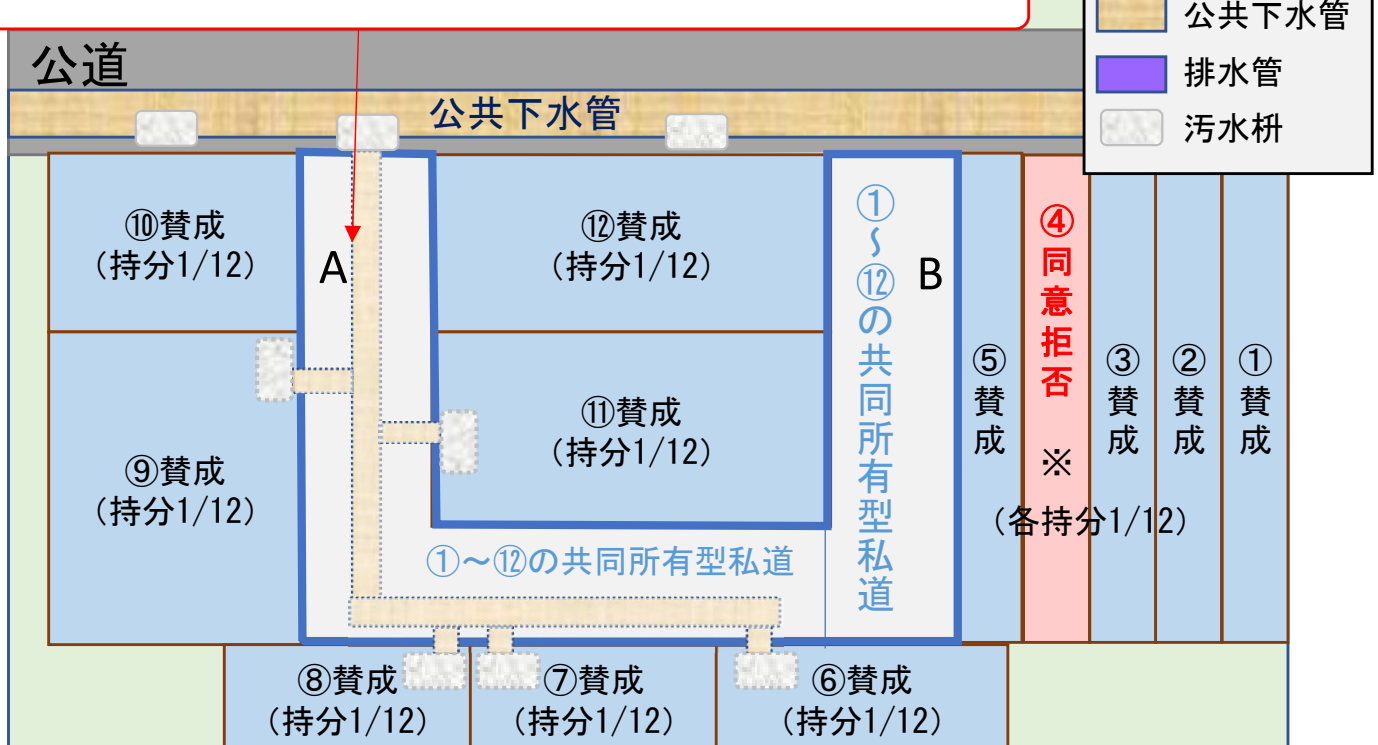
（対応）

- ・公共下水道布設について、私道共有者全員の同意を求めているため、土地所有者④の同意拒否により、同制度の活用は不可

4. 課題解決に向けた対応策（案）

公共下水道布設制度について、民法の共同所有型私道に係る同意要件の考え方等を参考に、必要とする同意の範囲について、少なくとも「共有者の持分価格の過半数」等の方向で見直すことが考えられる。

反対者の存在により全員の同意書を取得できず、公共下水道布設制度申請を断念



<概略図>