

**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った。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照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續（【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 11	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 12	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 13	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 14	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 15	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	階段の拡張事例	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ますが、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、その公共性に鑑み、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、下水道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】

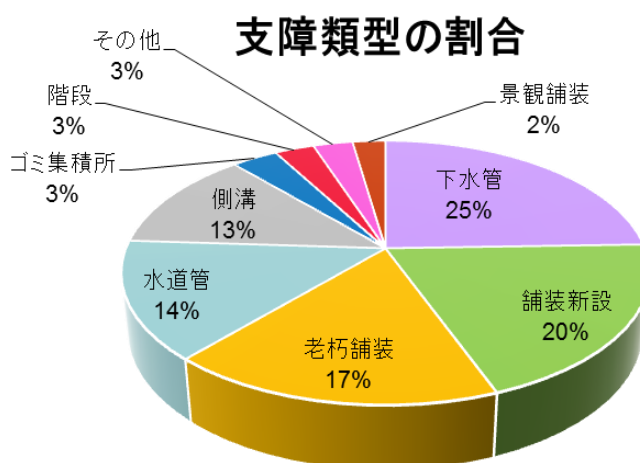
共有私道の管理等に係る支障事例の調査について

- 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、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。

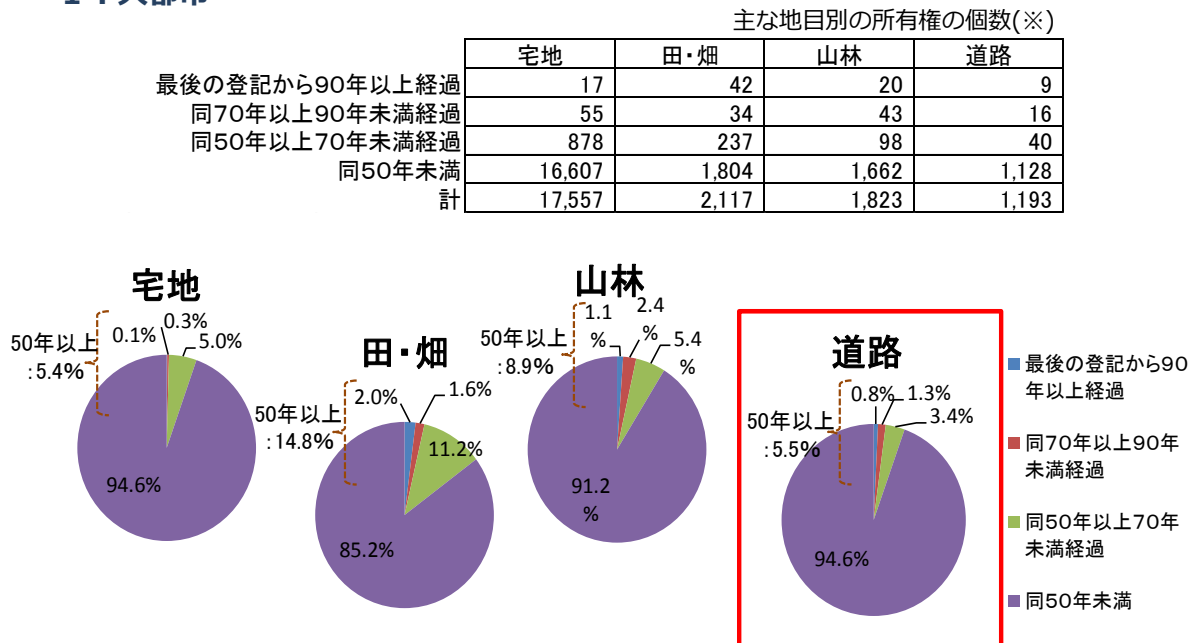
以上によると，特に，中小都市・中山間地域の私道においては，相続登記が未了となっているおそれのある土地の割合が高く，遺産共有状態となっている場合も多いものと推測できる。

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。

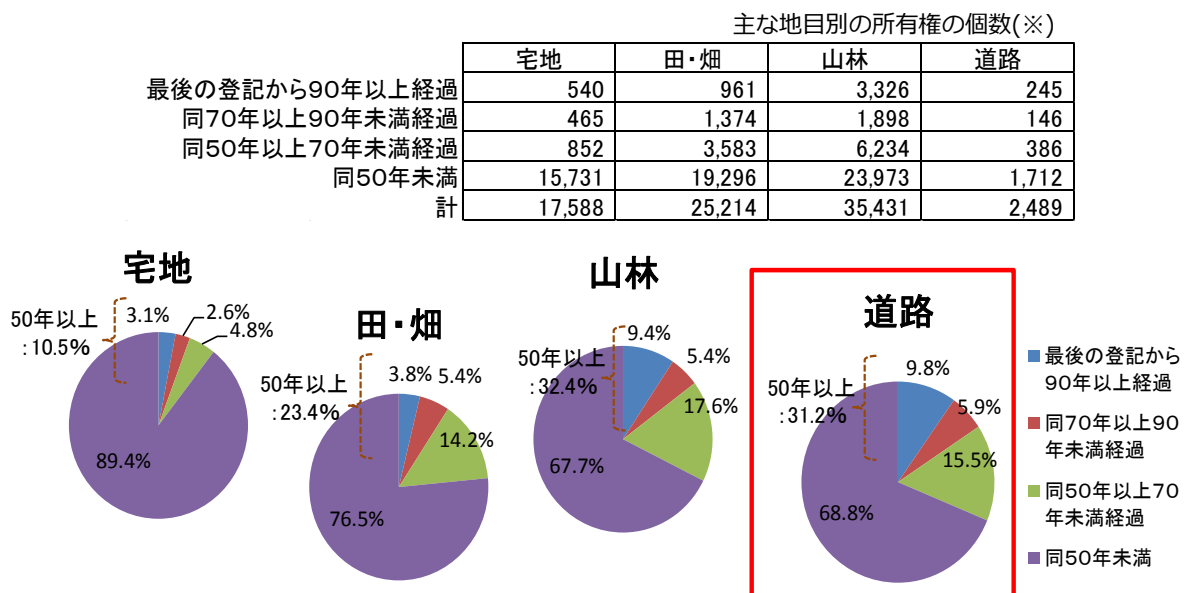
【表 2】

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



2 : 中小都市・中山間地域



※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。

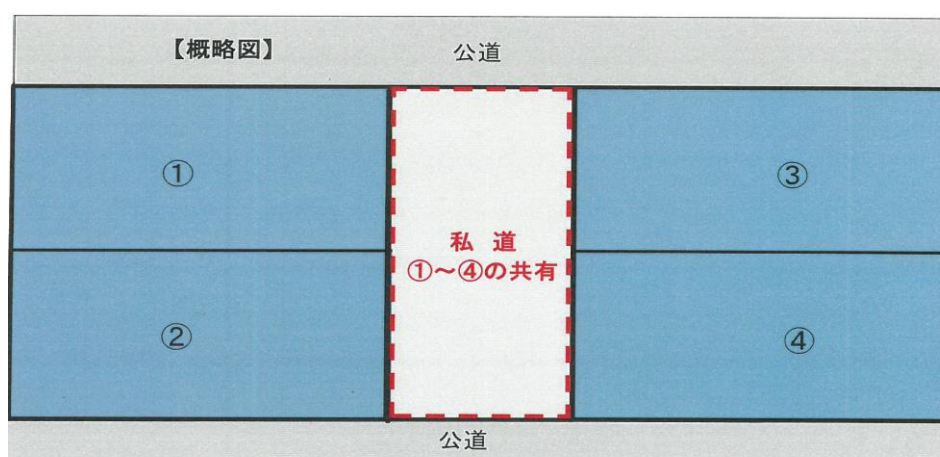
第2章 共有私道の諸形態と民事法制

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、様々なものが考えられるが、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こととされている（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ある場合には、当該工事の変更にあたるか管理に関する事項にあ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

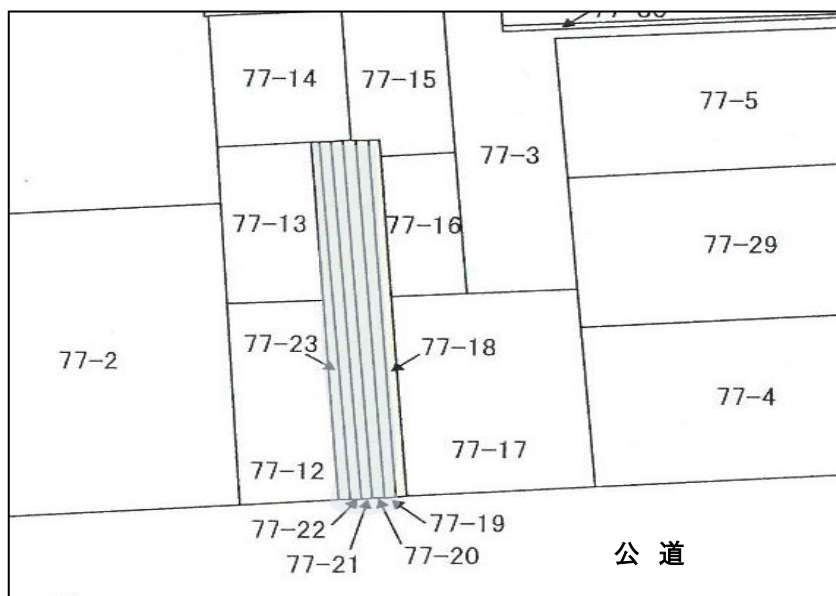
相互持合型私道は、典型的には、私道付近の宅地を所有する複数の者が、それぞれの所有する土地を通路として提供し、私道がこうした数筆の土地により形成されているものである。

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。

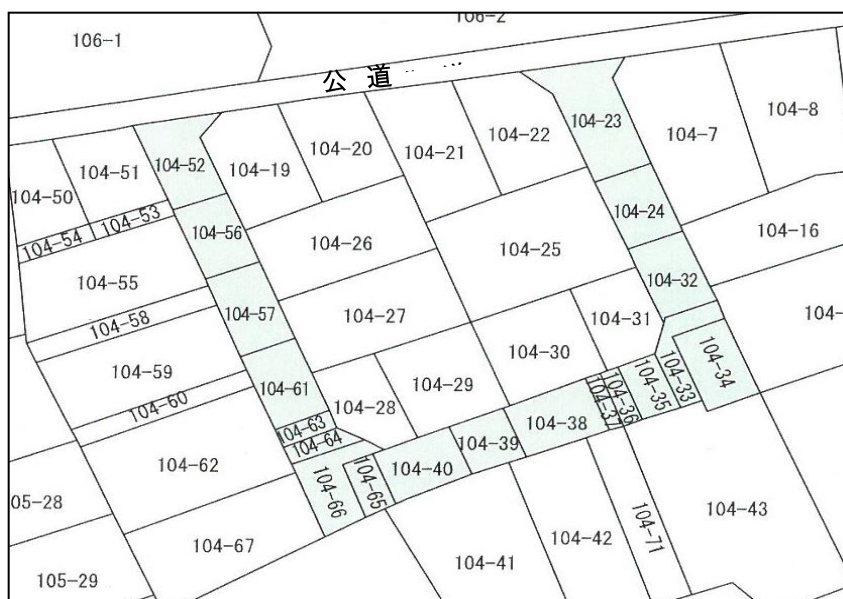
具体的な持合形態としては、例①のように、私道敷を縦に細長く切り分けて宅地の所有者に分属させる形で開設するパターンがある。また、例②のように、私道敷を横に切り分けて宅地の所有者に分属させる形で開設するパターンもある。この場合、宅地とそれに接する私道敷の土地とが同一の所有者に属さないように、分属させることもある。

(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



(2) 法律関係

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ために、通行地役権（民法第 280 条本文）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（「承役地」という。）を自己の土地（「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。

相互持合型私道を所有者間で合意して開設する場合には、通行地役権の

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、デベロッパーが一团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ない、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、これに従って工作物の設置・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1(2)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事が可能である。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。

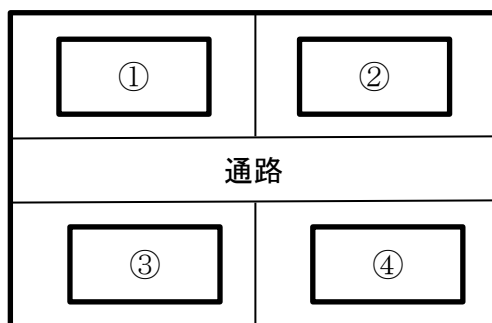
区分所有法の団地に関する規定が適用されるためには、①一団地内に数棟の建物があること、②その団地内の土地（これに関する権利を含む。）等が①の建物の所有者の共有に属するという関係があることが必要である（同法第65条）。

ここでいう「一団地」とは、客観的に一区画をなしていると思わ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。

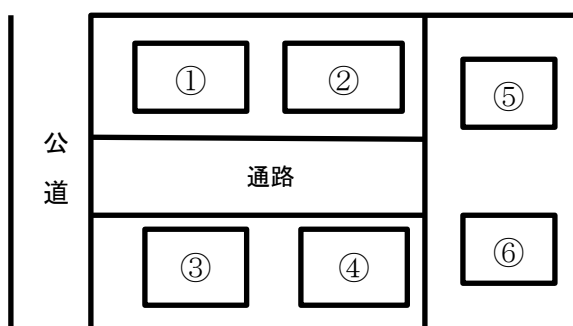
上記①及び②の要件をみたすものとして、次のようなものが考えられる。

第1パターン



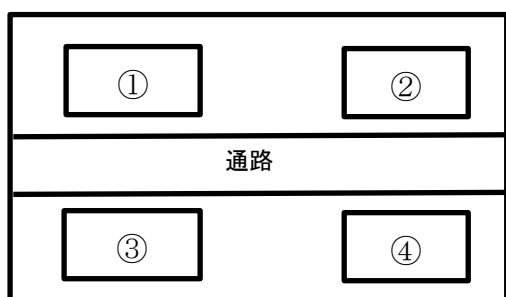
各棟の敷地の所有関係は各棟ごとに区分されている（各棟が区分所有建物であれば、それぞれ各棟の区分所有者のみの共有になっている）が、通路部分の土地が全棟の所有者の共有に属する場合

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、集会を開いて決議を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げればならず（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げればならない（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げればならない（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げればならない（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）。

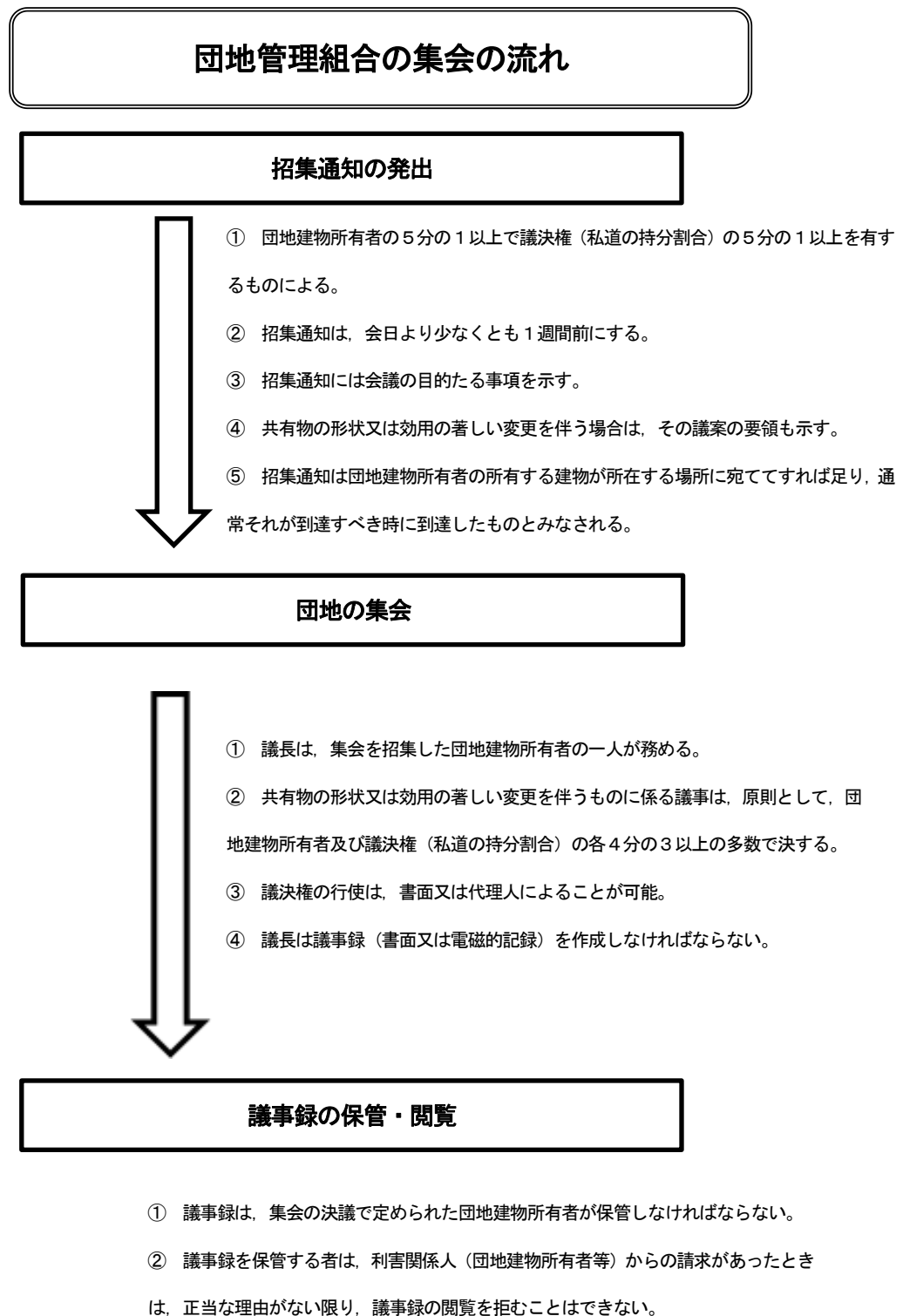
（オ） 上記のとおり、区分所有法上、団地内の共有土地の変更が、その形状又は効用の著しい変更を伴うものかどうかで決議の要件が異なるが、実

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ない（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ない（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）。

【図 1】



4 財産管理制度等

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のは、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

¹ 国土交通省・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来の可能性、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ことが相当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（家事事務手続法第 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相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。

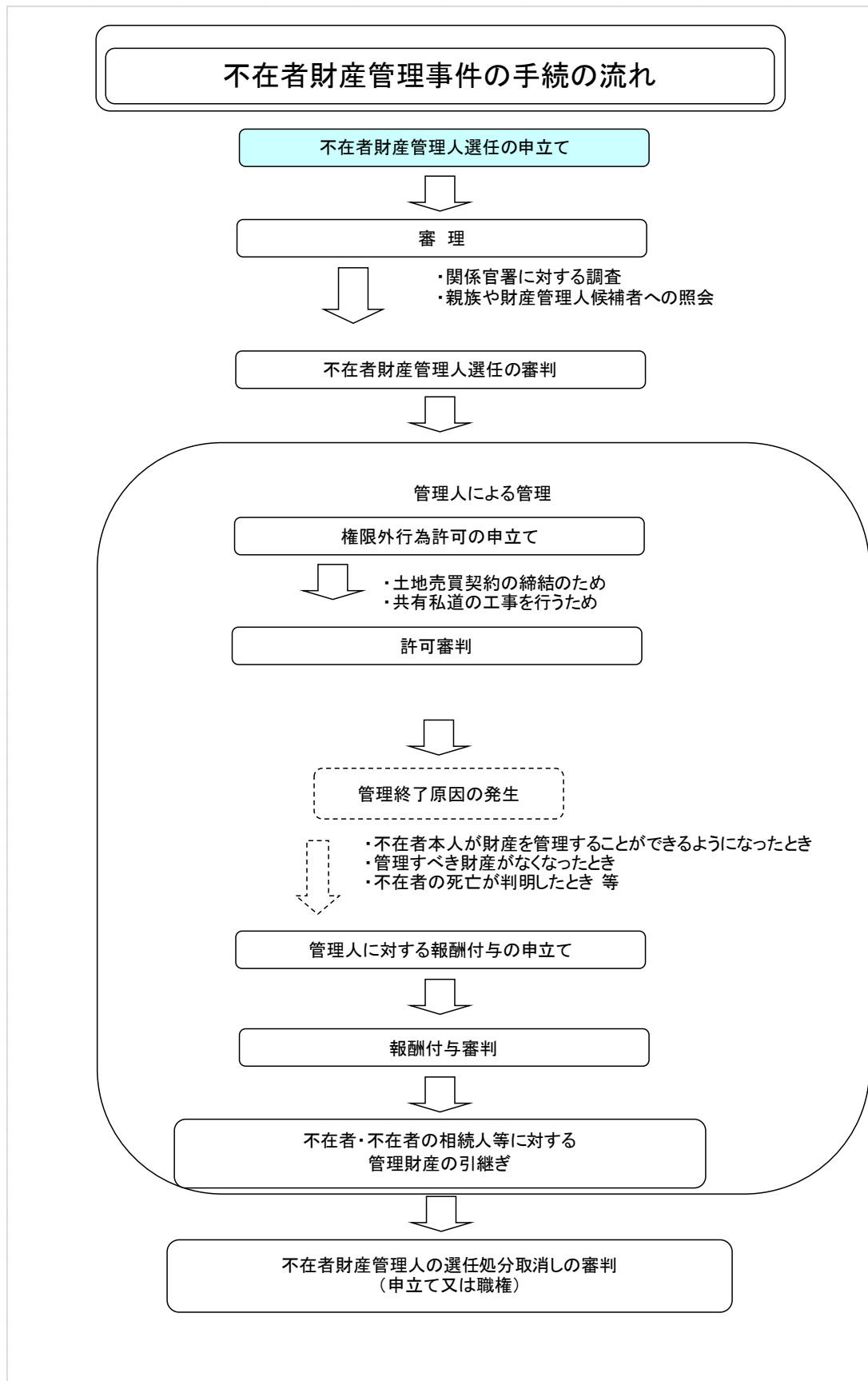
法人には、株式会社、一般社団・財団法人等があり、これらの法人が解散した場合には、原則として、各法人について規定された法律に基づき、清算手続が開始されることとなる（会社法第475条第1項等）。

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

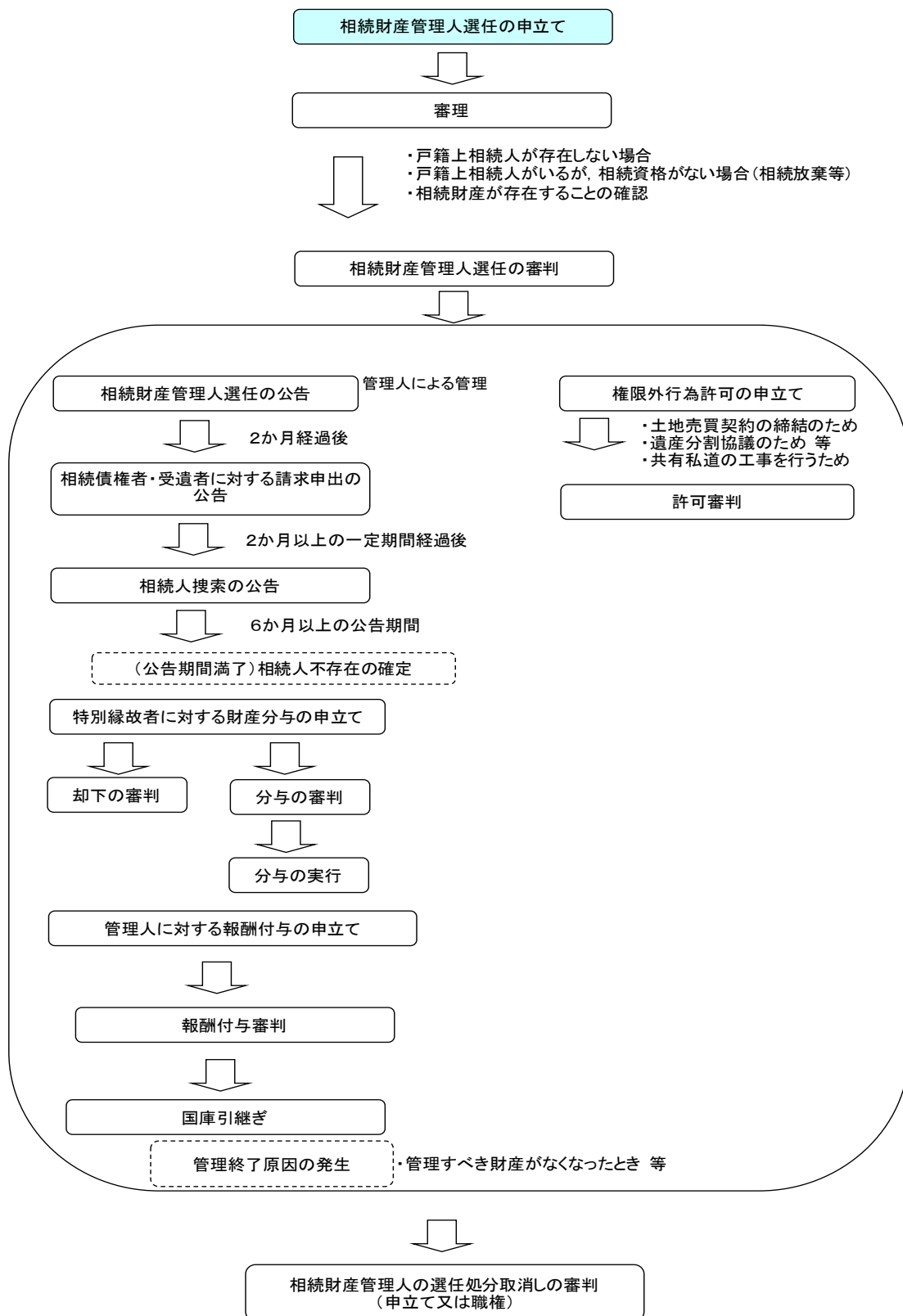
1 項等), 私道の工事を行おうとする者は, 清算人の同意を得て工事を行うことができる。清算人が清算に関する業務を行い, 清算法人について, 清算の事務が終了して清算が終了すると, 清算人の申請に基づき清算終了の登記が行われ, これにより, 当該法人の登記記録は, 閉鎖される。なお, 清算終了の登記がされた法人であっても, 当該法人名義の土地が存在するなど残余財産があることが判明した場合には, 残余財産の分配等の清算手続を行うため, 裁判所に清算人の選任の申立てを行うことが可能であると解されている。

【図2】



【図3】

相続財産管理事件の手続の流れ



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

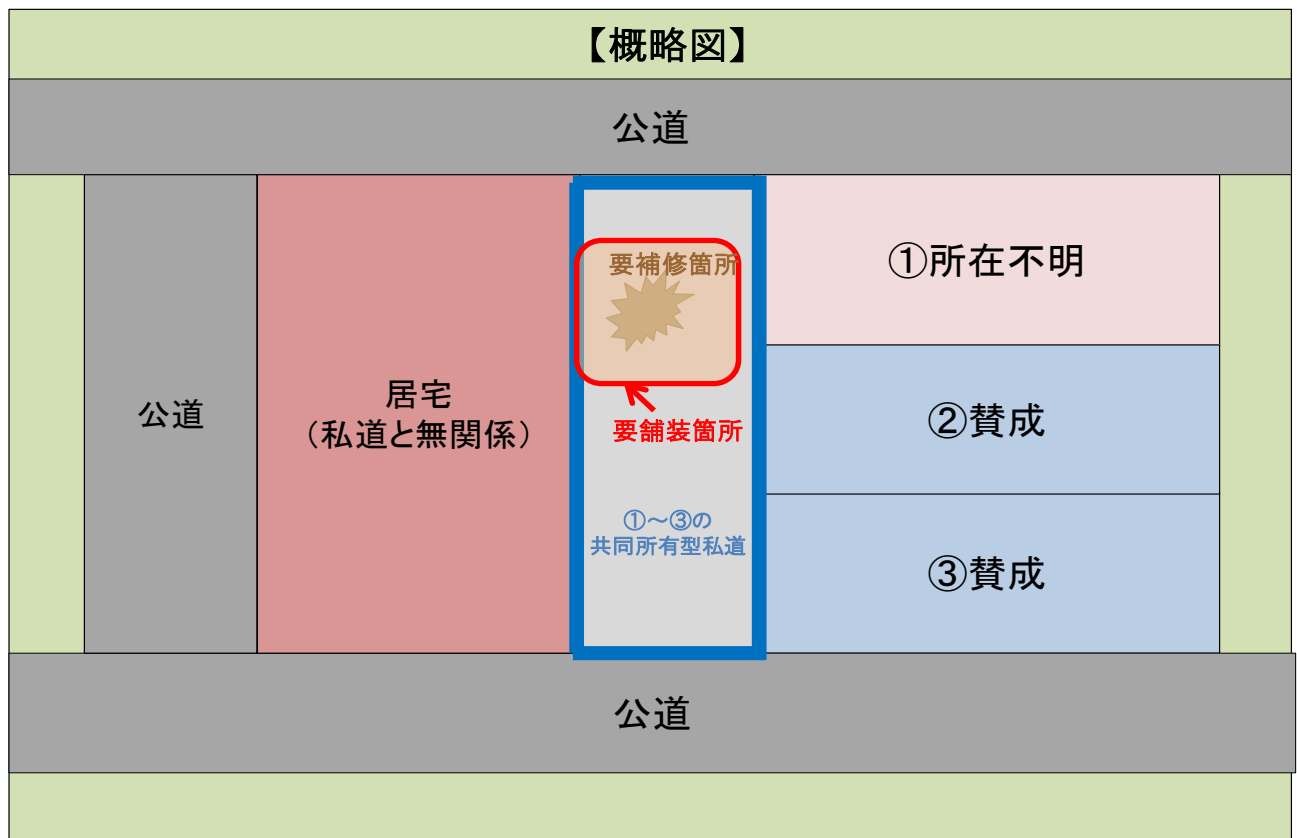
- ・昭和56年私道築造(砂利道)
- ・平成3年にアスファルト舗装
- ・延長17m, 幅約4m
- ・路面が陥没しており, 通行に支障が生じている

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($4\text{m} \times 4\text{m} = 16\text{m}^2$)
- ・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



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

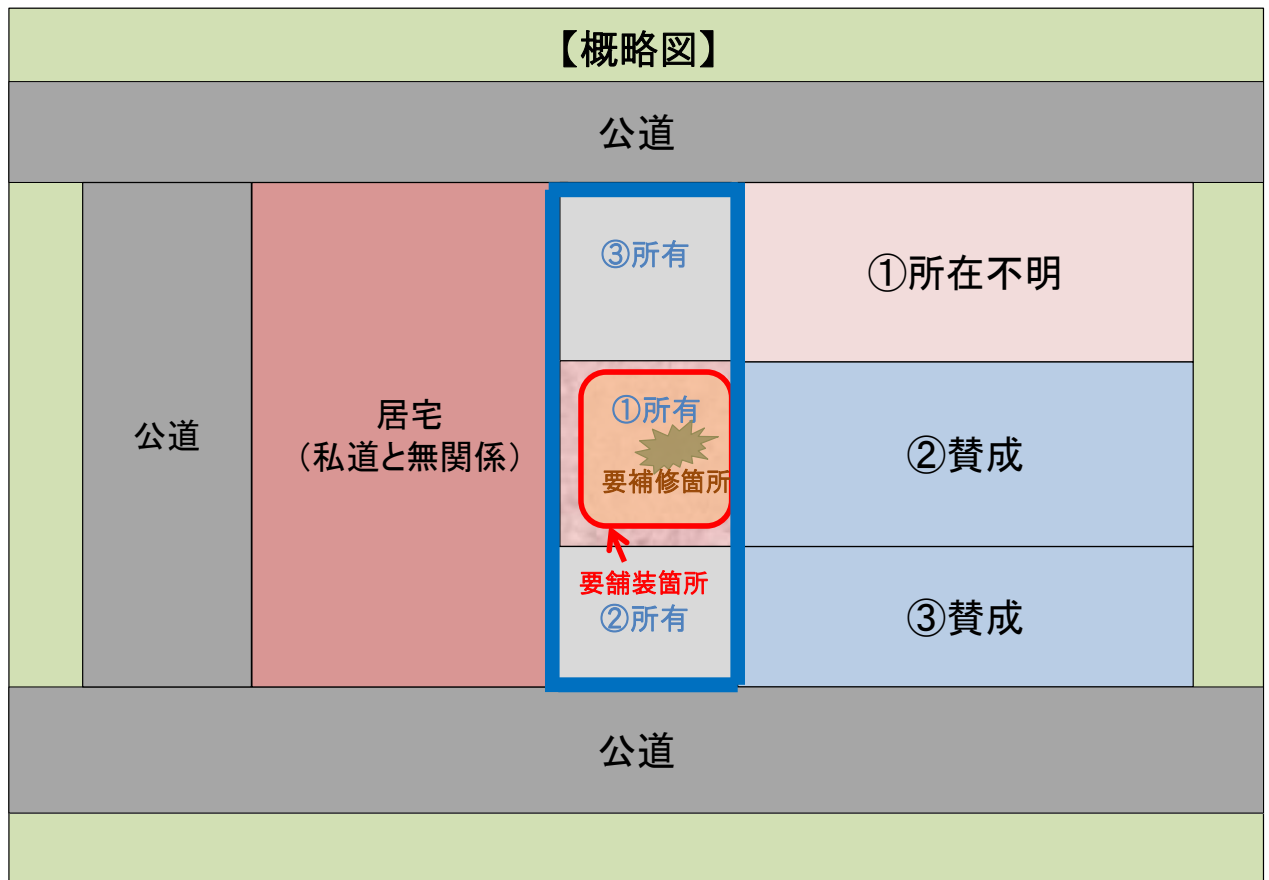
- ・昭和56年私道築造(砂利道)
- ・平成3年にアスファルト舗装
- ・延長17m, 幅約4m
- ・①所有の路面が陥没しており, 通行に支障が生じている

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($4\text{m} \times 4\text{m} = 16\text{m}^2$)
- ・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



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、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

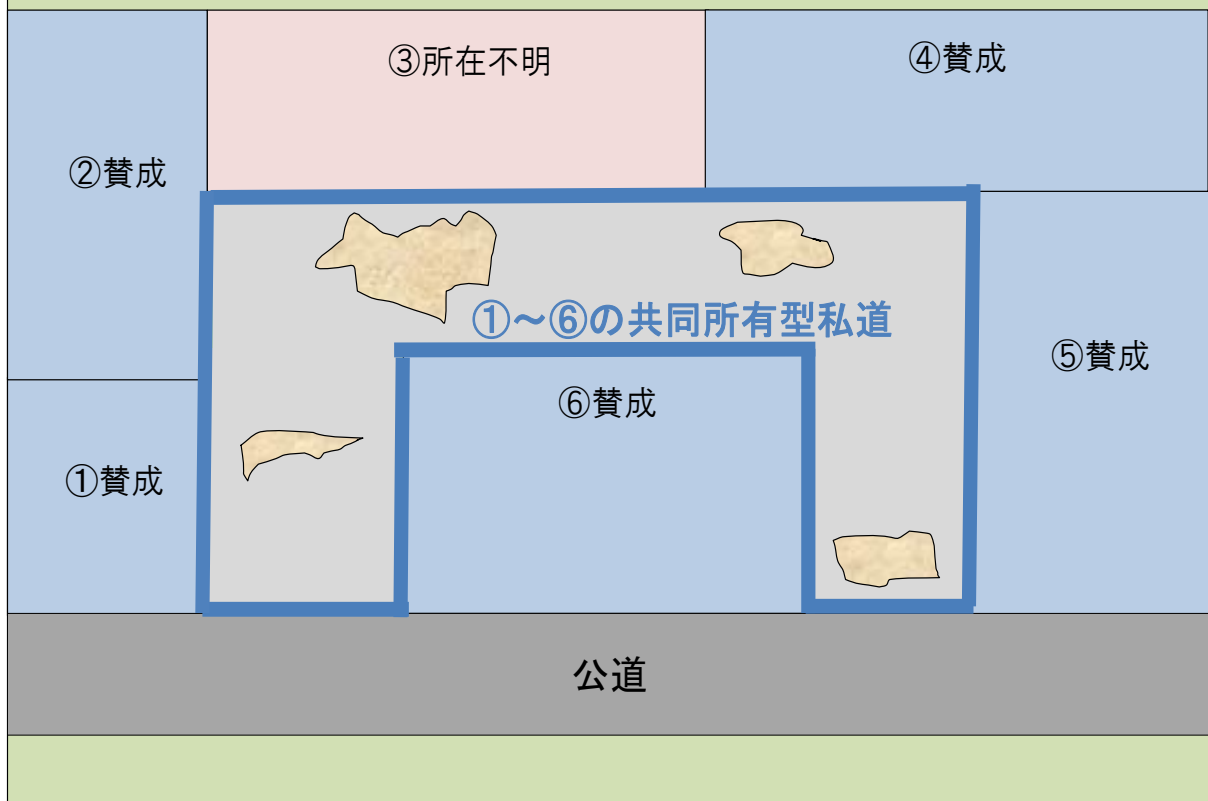
2. 権利関係等の概要

- ・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、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、現時点で通行に支障がなく、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徴候がある場合に、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、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

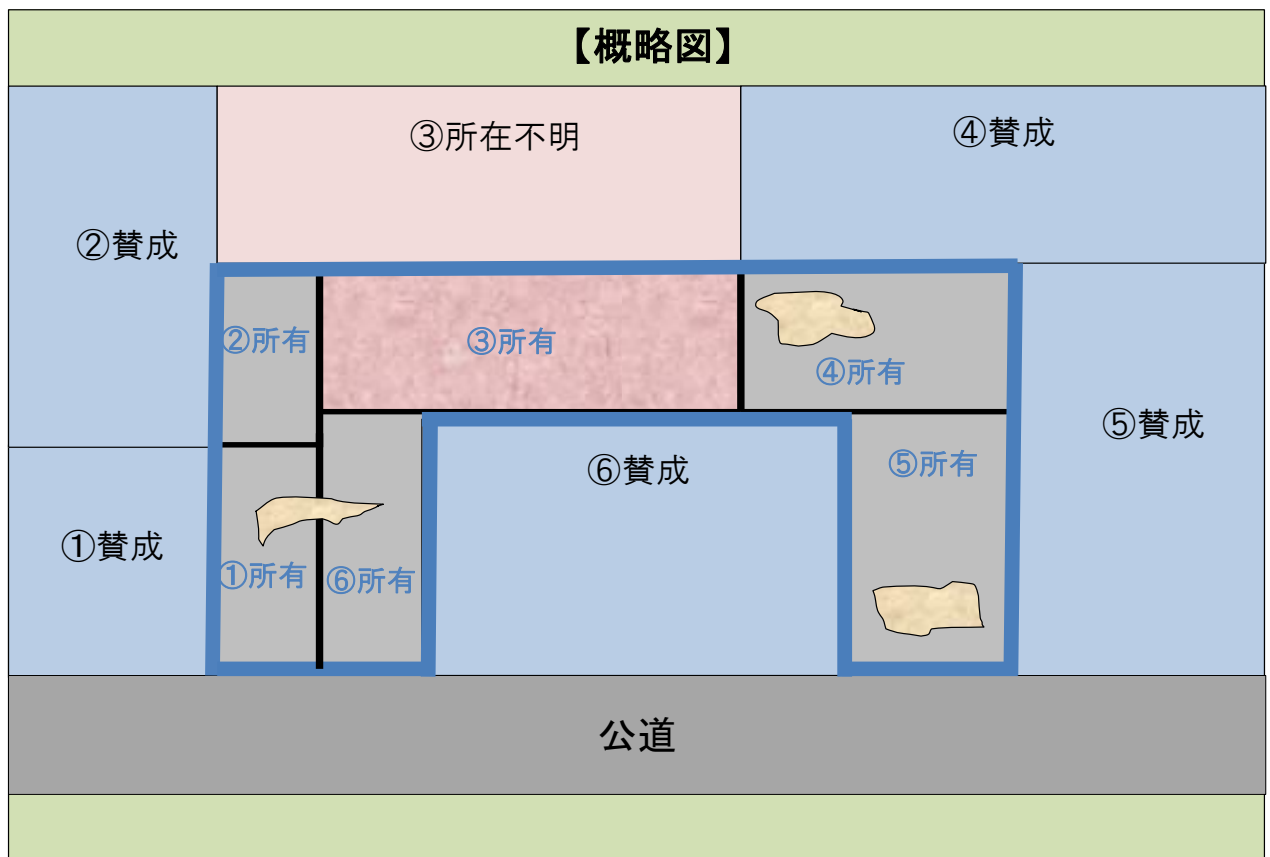
- ・平成15年築造(アスファルト舗装)
- ・延長40m, 幅4m(最狭箇所幅3.2m)
- ・アスファルトの一部に段差が生じ(下図の模様部分), 通行に支障が生じている
- ・アスファルト舗装が全体的に老朽化しており, 段差が生じた部分以外にも, 近い将来, 通行に何らかの支障が生じるおそれがある

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



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、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忍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、再舗装工事を受忍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忍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

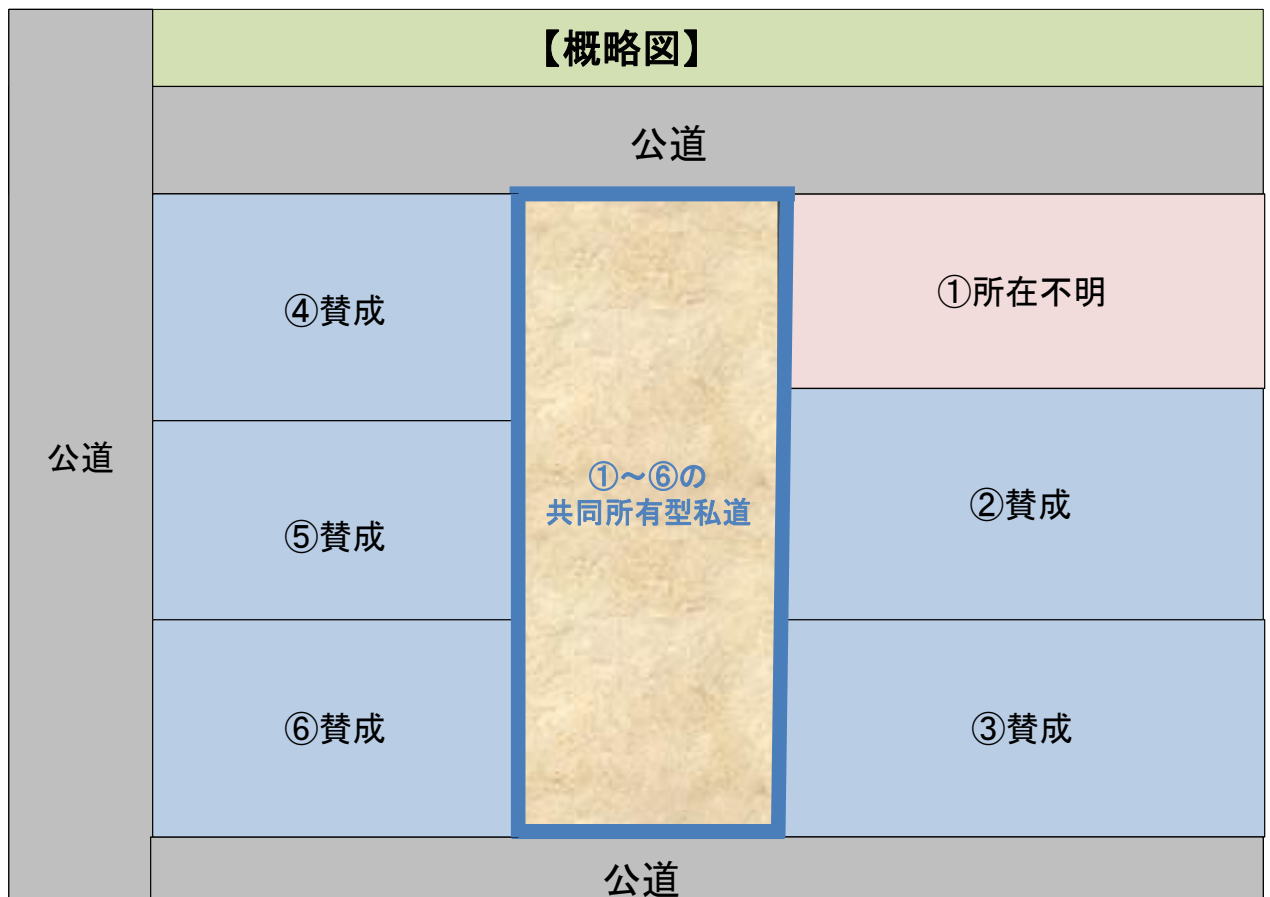
- ・昭和41年築造(砂利道)
- ・延長20m, 幅4m
- ・歩道として利用され, 通行に特段支障はない

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変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、本事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. 私道の概要

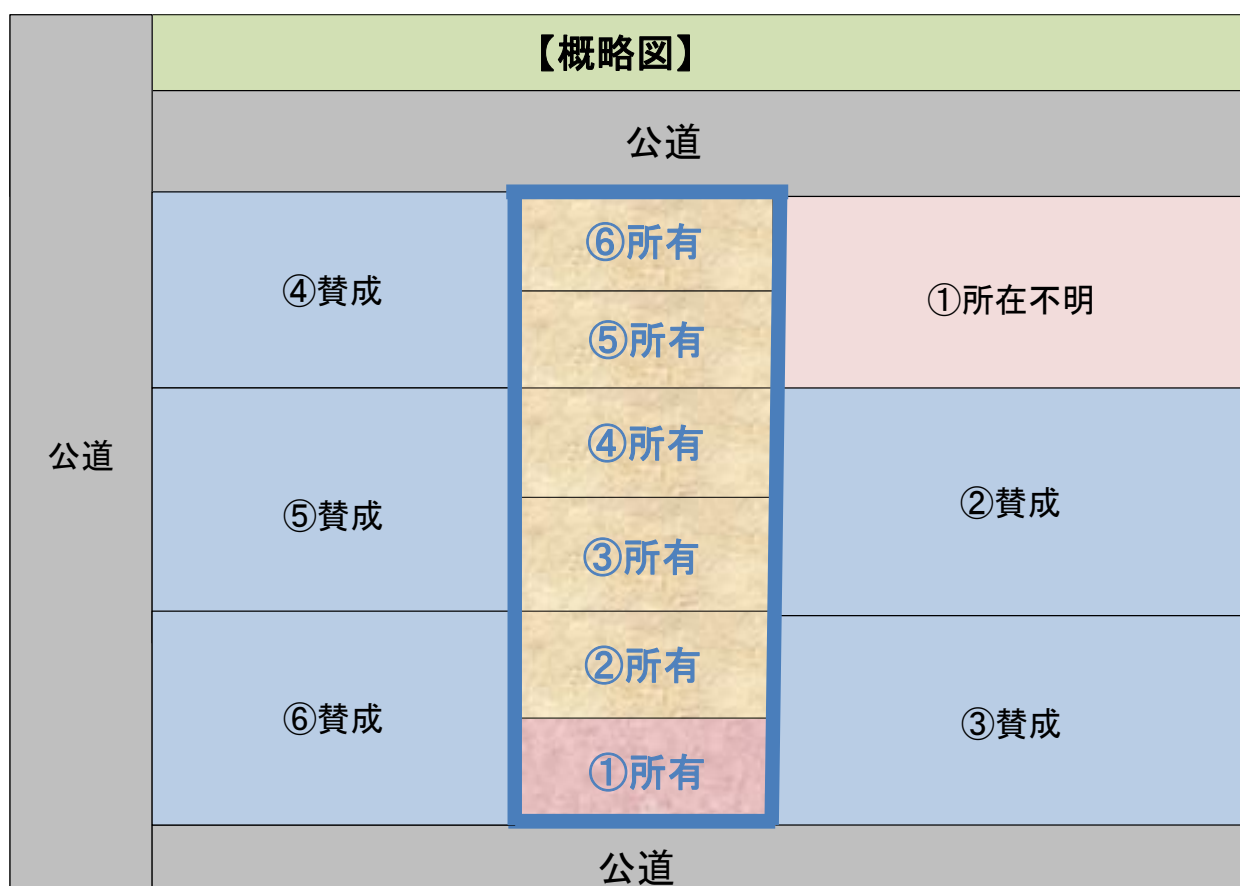
- ・昭和41年築造(砂利道)
- ・延長20m, 幅4m
- ・歩道として利用され, 通行に特段支障はない

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（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忍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可能であるものの、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

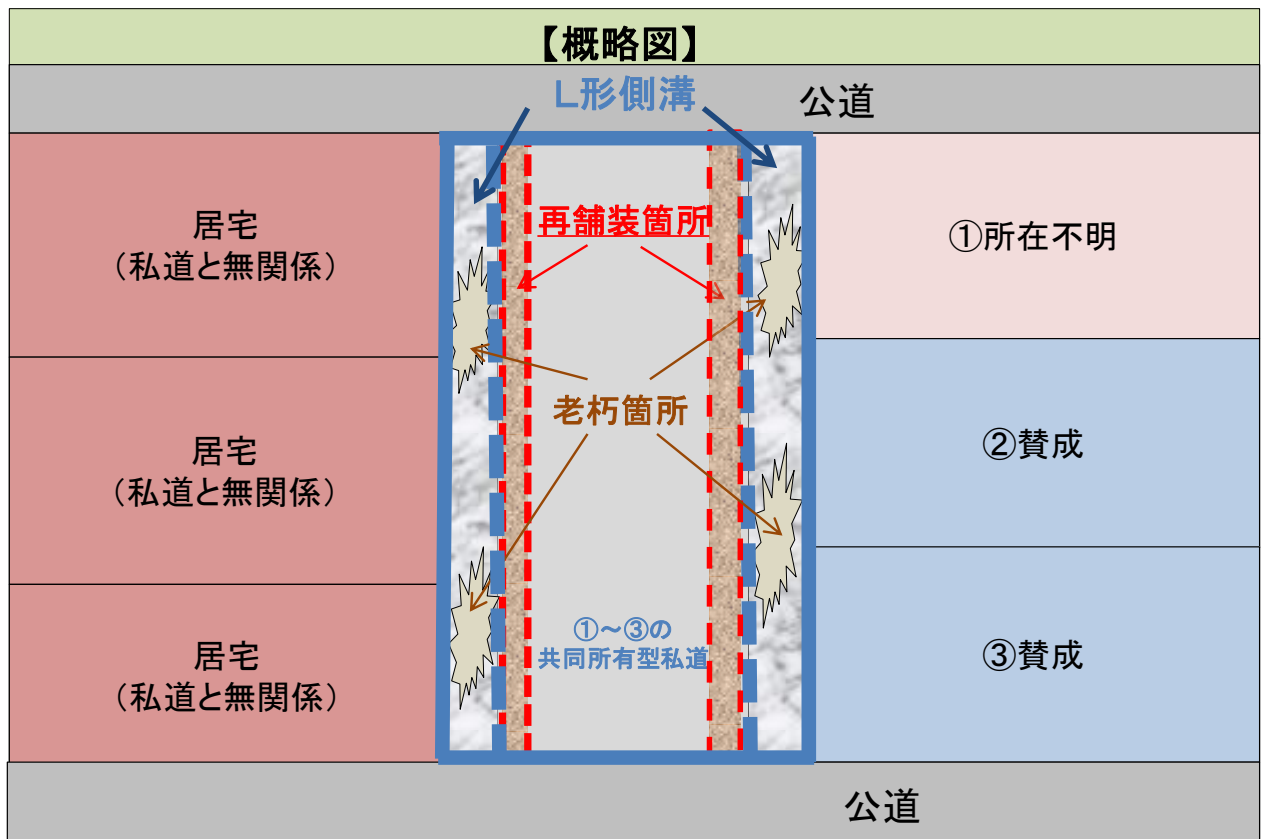
- ・昭和52年築造(アスファルト舗装)
- ・延長20m, 幅4m(側溝幅各50cm)
- ・私道の両端にL形側溝が設置されているが、コンクリートの基礎がなく、段差が生じている

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って新たな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



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、通行人がつまづく危険もある。
- 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

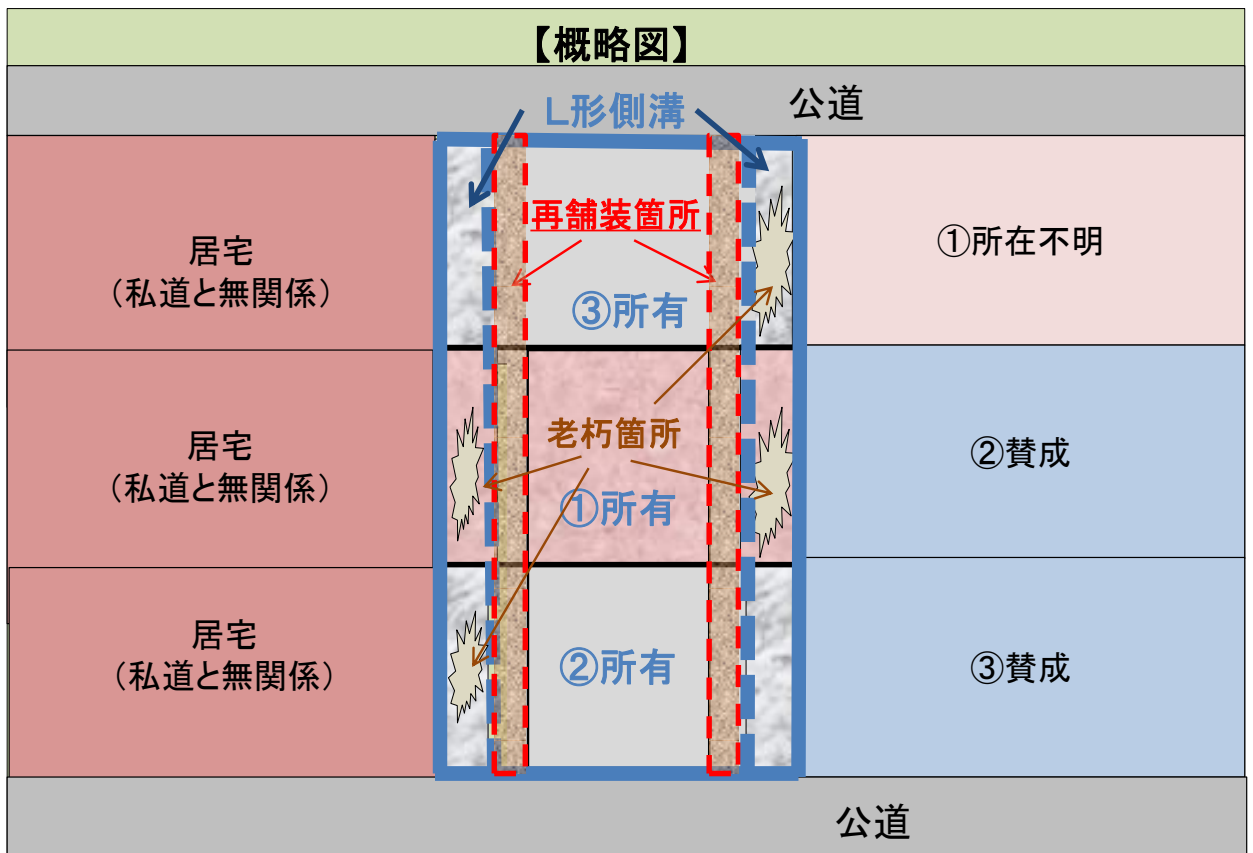
- ・昭和52年築造(アスファルト舗装)
- ・延長20m, 幅4m(側溝幅各50cm)
- ・私道の両端にL形側溝が設置されているが、コンクリートの基礎がなく、段差が生じている

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って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、通行人がつまづく危険がある。
- 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え、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思われる。

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

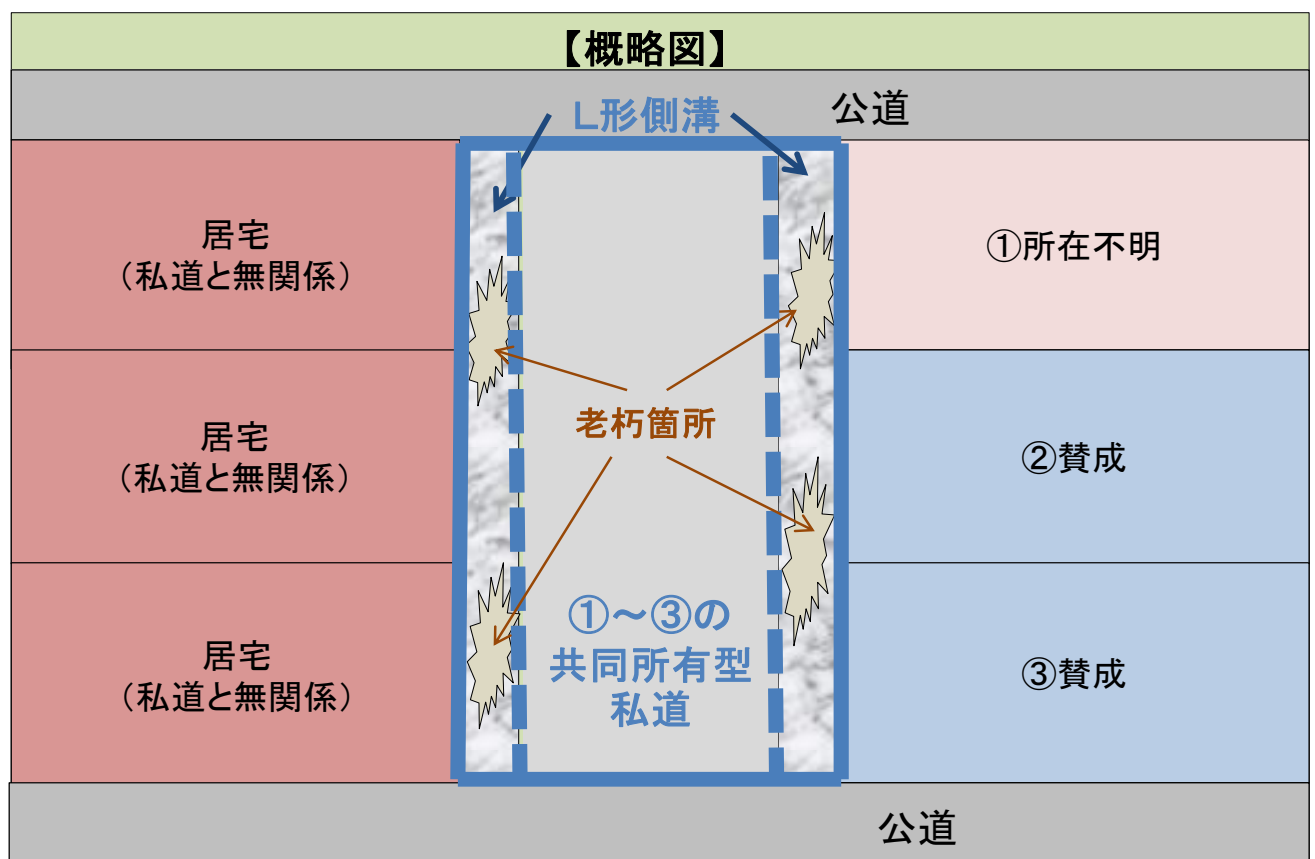
- ・昭和52年築造（アスファルト舗装）
- ・延長20m，幅4m（側溝幅各50cm）
- ・私道の両端にL形側溝が設置されているが，全体的に老朽化して陥没し，段差が生じている
- ・アスファルト舗装については，特に損傷は生じていないが，全体的に老朽化している

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 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、通行人がつまづく危険もある。
- 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

1. 私道の概要

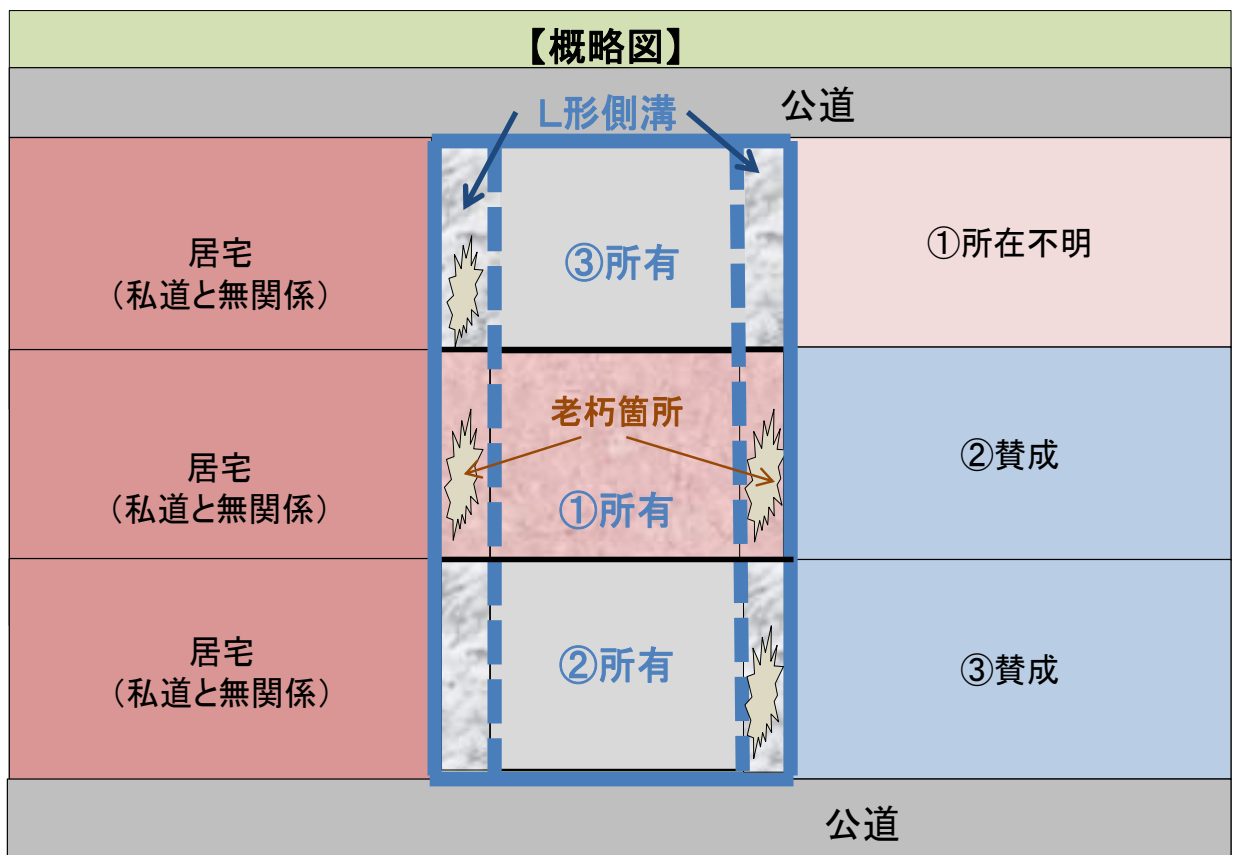
- ・昭和52年築造(アスファルト舗装)
- ・延長20m, 幅4m(側溝幅各50cm)
- ・私道の両端にL形側溝が設置されているが、全体的に老朽化して陥没し、段差が生じている
- ・アスファルト舗装については、特に損傷は生じていないが、全体的に老朽化している

2. 権利関係等の概要

- ・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、通行人がつまづく危険もある。
- 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ること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は、【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)

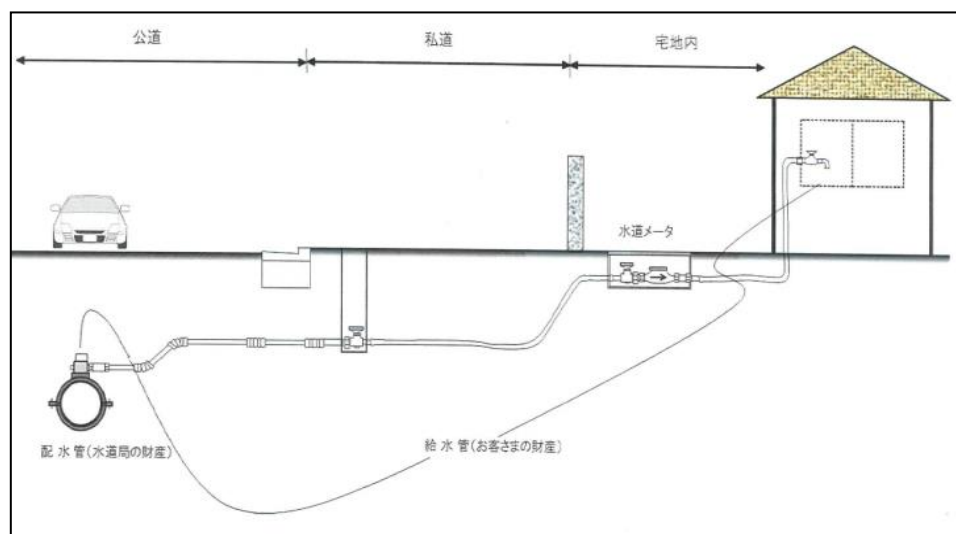
(1) 水道事業

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）を通して、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工事業者が行う（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十分な耐力を有し、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ない（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、貸借権、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な私道の利用についても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性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、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

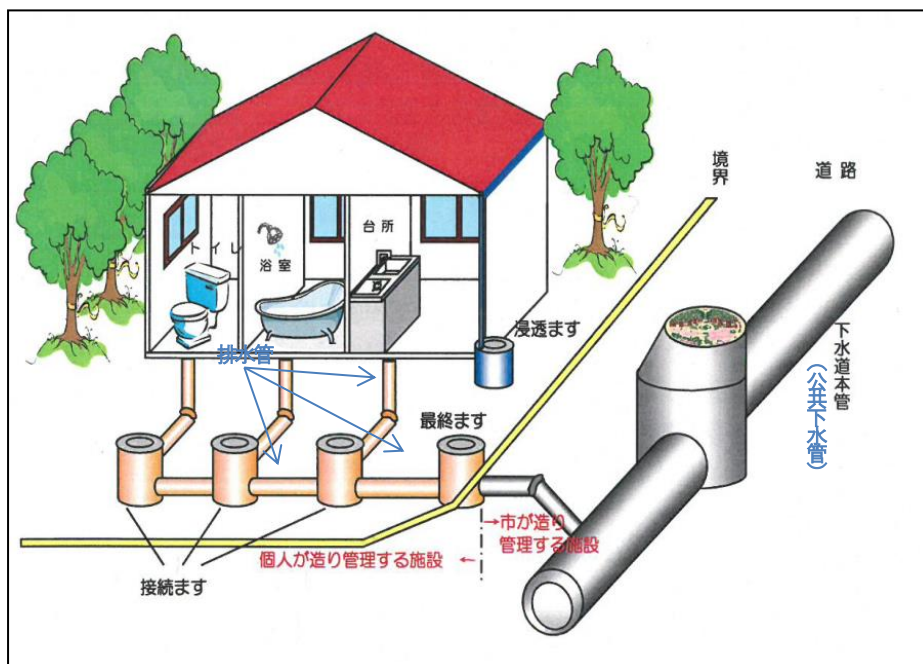
公共下水道は、市街地の公道等の下に管渠を埋設し、自然流下やポンプ圧力等によって下水を排除し、汚水については、管渠の流末に終末処理場を設けるか、流域下水道に接続させて、最終的に処理して河川、湖沼、海域等の公共用水域に放流するものである。³

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。）を通して、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築造することに加え、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、公共用水域へ排出し、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）。

これを受けて、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案して、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案して、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ない者は、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（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ない者は、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、貸借権、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な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】

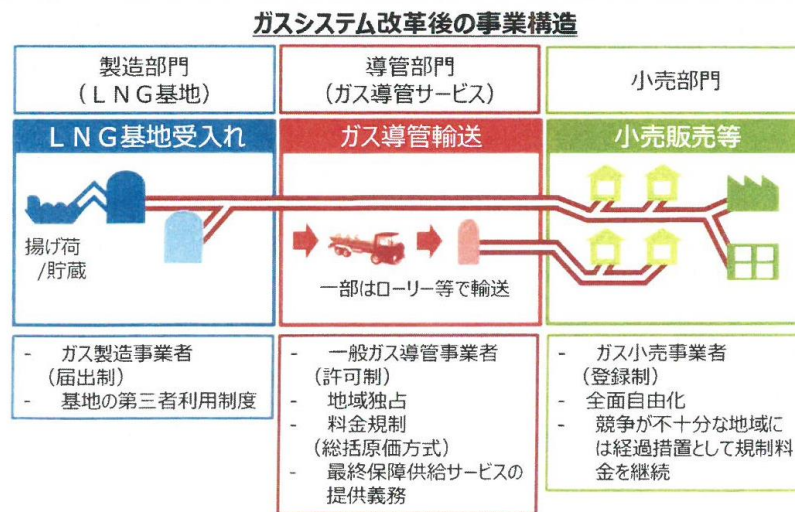
(ガス事業及び導管関係に関する法律関係)

(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。



【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維持しなければならない(ガス事業法

第 61 条第 1 項), これを受けたガス工作物の技術上の基準を定める省令 (平成 12 年通商産業省令第 111 号。以下「技術基準省令」という。) においては, 導管につき, 「供用中の荷重並び最高使用温度及び最低使用温度における最高使用圧力に対し, 設備の種類, 規模に応じて適切な構造でなければならない。」(技術基準省令第 15 条第 1 項第 6 号) などと定められている。

導管は, その種類ごとに, 技術基準省令で定める適切な方法により検査を行い, 漏えいが認められなかったものでなければならない (技術基準省令第 51 条) などとされていることから, 一般ガス導管事業者は, 定期的にガスの漏えいの有無を検査する義務を負っており, 漏えいが発見されれば, 導管を補修するなどして, 漏えいが認められない状態を維持しなければならない。

したがって, 一般ガス導管事業者は, 私道下に導管を設置した場合, 当然に導管の維持管理義務を負い, それに必要な限度で私道を利用することが予定されているといえる。

(3) 導管等の所有関係

一般ガス導管事業者は, 事業者ごとに託送供給約款を作成し, これに基づいてガスの託送供給を行っているが, 導管は, 本支管, 供給管, 内管の 3 種類に分類されている。

ア 本支管

原則として公道 (道路法その他の法令に定めのある国又は地方公共団体の管理する道路) に並行して公道に埋設する導管をいう。本支管は, 事業者の所有に属する。

なお, 私道に埋設する導管についても, 不特定多数の人及び原則として道路構造令第 4 条第 2 項に定める普通自動車の通行が可能である等の要件を満たす私道については, 事業者による変更・修繕について承諾が得られた場合には, 本支管として扱われる。

イ 供給管

本支管から分岐して, 道路と需要家等が所有又は占有する土地との境界線に至るまでの導管をいう。供給管も, 事業者の所有に属する。

ウ 内管

イの境界線からガス栓までの導管及びその付属施設をいう。

内管は, ガス利用者の所有に属する。

(4) 導管を私道下に設置する場合の法律関係

ア ガスの需要家と一般ガス導管事業者との関係

ガスの供給に関し、需要家が供給契約を締結するのは、ガス小売事業者との間であり、一般ガス導管事業者との間では契約関係がない。

イ 導管設置における一般的取扱い

託送供給約款においては、一般ガス導管事業者が需要家等のために私道に導管を埋設する場合には、需要家等は私道所有者からの承諾を得る必要がある旨規定されている。

この承諾については、需要家自身又は工事を実施する業者が、一般ガス導管事業者宛ての導管設置工事の承諾書を私道所有者から徴し、それを一般ガス導管事業者に提出するのが通常である。現在、当該承諾書では、導管の補修、取替え等を行う必要がある場合の工事についても、承諾の対象としており、工事の際に改めて承諾を得る必要がないようになっている。

ただし、過去に結ばれた一部の承諾書では、導管の補修、取替え等に係る工事についての承諾を含まない場合がある。この場合、一般ガス導管事業者は、工事の際に、私道内で工事を行うことを承諾する旨の承諾書を私道所有者から提出させ、それに基づいて工事を行っている。私道所有者との関係で工事の承諾が取得できない場合であっても、現にガスの漏えいが発生しているような場合には、民法第 698 条の緊急事務管理の考え方にに基づき、一般ガス導管事業者が補修工事を実施している。

一般ガス導管事業者と私道所有者の間の私道の利用権の性質については、貸借権、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、ガス管の設置後、撤去す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。

【電気事業及び電柱関係】

(電気事業及び電柱関係に関する法律関係)

(1) 電気事業について

電気事業の全体構造の概要は下図のとおりである。

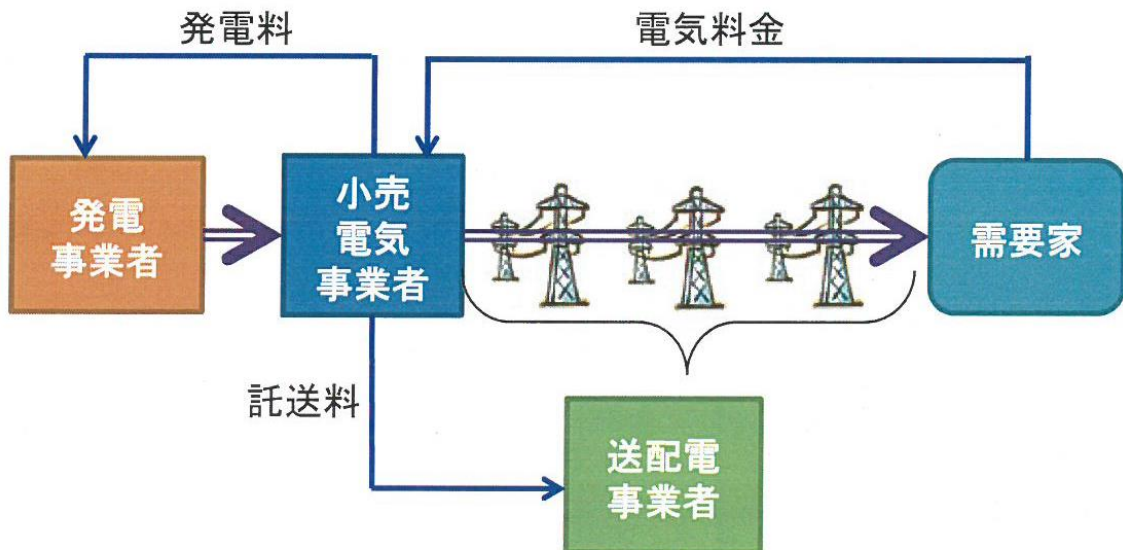
需要家である一般家庭が小売電気事業者と電気の小売供給契約を締結すると、発電事業者により発電された電気は、送配電事業者の送配電設備を経由して需要家に供給される。

【電気の流れ】

- 発電事業者は、発電所で発電し、小売事業者に売電する。
- 小売電気事業者は、需要家に電気を販売する。
- 送配電事業者は、送配電設備を用いて、小売電気事業者のために電気を需要家に届ける。

【料金の流れ】

- 需要家は、小売電気事業者に電気料金を支払う。
- 小売電気事業者は、発電事業者に発電料を、送配電事業者に託送料を支払う。



【出典：経済産業省】

(2) 一般送配電事業者の義務

ア 託送供給義務

一般送配電事業者は、小売電気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託送供給を拒んではならない（電気事業法〔昭和 39 年法律第 170 号〕第 17 条第 1 項）とされている。

一般送配電事業者は、電気小売事業者が契約している需要家に対し供給するための電気を託送することになるが、その際、必要な電柱の設置は、一般送配電事業者が行っている。

イ 事業用電気工作物を維持する義務

(ア) 私道に設置される電柱は、一般的に、一般送配電事業者が所有・管理している。これらの電柱は、電気事業法における事業用電気工作物（同法第 38 条第 3 項）であり、電気設備に関する技術基準を定める省令（平成 9 年通商産業省令第 52 号）における「支持物」に当たる（同省令第 1 条第 15 号）。

(イ) 一般送配電事業者は、事業用電気工作物を経済産業省令で定める技術基準に適合するように維持しなければならないとされているところ（電気事業法第 39 条第 1 項）、これを受けた電気設備に関する技術基準を定める省令においては、電柱を含む支持物の材料及び構造は、その支持物が支持する電線等による引張荷重、風速 40 メートル毎秒の風圧荷重及び当該設置場所において通常想定される気象の変化、振動、衝撃その他の外部環境の影響を考慮し、倒壊のおそれがないよう、安全なものでなければならない旨規定されている（第 32 条第 1 項）。

また、一般送配電事業者は、電柱を含む事業用電気工作物の工事、維持及び運用に関する保安を確保するため、保安を一体的に確保することが必要な事業用電気工作物の組織ごとに保安規程を定めて経済産業大臣に届け出た上で、それを守らなければならないとされている（電気事業法第 42 条第 1 項、第 4 項）。

したがって、一般送配電事業者は、私道に電柱を設置した場合、当然に電柱の維持管理義務を負い、それに必要な限度で私道を利用することが予定されているといえる。

(3) 電柱等を私道に設置する場合の法律関係

ア 電気の需要家と一般送配電事業者との関係

電気の供給に関し、需要家が供給契約を締結するのは、小売電気事業者との間であり、一般送配電事業者との間では契約関係がない。

一般送配電事業者が、需要家である一般家庭に電気を供給するため、私道に電柱を設置するには、小売電気事業者からの供給申込みを受ける必要がある。

イ 電柱設置における一般的取扱い

一般送配電事業者が需要家のために私道に電柱を設置する際、実務においては、電柱を設置する土地の地番を特定した上で、当該地番の土地の所有者から一般送

配電事業者が所有・管理する電柱の設置のために使用すること及びこれに対して土地の使用料を支払うことにつき、承諾を得た上で、電柱設置工事を行っている。

私道所有者からの承諾は、一般的には、私道所有者から、一般送配電事業者宛ての電柱設置に係る承諾書を受領することにより得ている。

一般送配電事業者は、この承諾に基づいて私道に電柱を設置し、それを經由して需要家に電気を供給している。

なお、電柱の取替え等を行う必要がある場合、一般送配電事業者は、私道内で工事を行うことを承諾する旨の工事承諾書を私道所有者から受領し、それに基づいて私道を掘削した上で、電柱の取替え等をしている。

事業者と私道所有者との間で設定される電柱設置のための土地利用権の性質については、一般的には賃借権であり、その期間は、一般に、一般送配電事業者が設備の設置を必要とする期間とされており、数十年にわたる長期間の利用も可能とされている。

○ 導管関係等対照表

導管関係においては、導管の所有・管理者が誰か、接続先の導管が公共的導管か私人導管か、導管を設置する私道が共同所有型か相互持合型かの各要素の組合せにより、それぞれの法律関係が決定されるが、導管の種類が異なっても、法律関係は同じ場合もある。 そこで、本ガイドラインにおいては、一般的に支障事例が多数生じていると考えられる代表的な類型の事例を取り上げ、それと同様の規律となることが明らかな事例については、下記の対照表で結論のみを掲げ、考え方については、代表的な類型についての説明を参照できるようにしたので、適宜参照されたい。 なお、導管設置等の工事を私道所有者や公共導管設置・管理者単独で実施することができる類型の枠は水色で、私道の各所有者の持分の過半数の同意で行うことができる類型の枠は黄色で、私道所有者全員の同意がなければ実施することができない類型の枠はピンク色で表示している。							
		水 道		下 水 道		ガ ス	
		共同所有型	相互持合型	共同所有型	相互持合型	共同所有型	相互持合型
新 設	私人導管を私道下に設置	公共的導管に接続	事例11 <u>(給水管新設)</u> 持分に応じた使用 → 単独で可	事例12 <u>(給水管新設)</u> 地役権 → 単独で可	事例19 <u>(排水管新設)</u> 持分に応じた使用 → 単独で可	事例20 <u>(排水管新設)</u> 下水道法 → 単独で可	(通常想定されない)
		私人導管に接続	事例13 <u>(給水管新設)</u> 持分に応じた使用 → 単独で可	事例14 <u>(給水管新設)</u> 地役権 → 単独で可	事例13参照 持分に応じた使用 → 単独で可	事例14,20参照 下水道法,地役権 → 単独で可	(通常想定されない)
	公共的導管を私道下に設置		事例21参照 管理に関する事項 → 持分の過半数の同意で可	事例22参照 設置部分の各土地の所有者が地方公共団体との間で利用権設定必要	事例21 <u>(公共下水管新設)</u> 管理に関する事項 → 持分の過半数の同意で可	事例22 <u>(公共下水管新設)</u> 設置部分の各土地の所有者が地方公共団体との間で利用権設定必要	事例23 <u>(ガス管新設)</u> 管理に関する事項 → 持分の過半数の同意で可
補 修・ 取 替	私人導管の補修・取替え		事例15 <u>(給水管補修)</u> 持分に応じた使用 → 単独で可	事例16 <u>(給水管補修)</u> 明示又は黙示の合意 → 単独で可	事例15参照 持分に応じた使用 → 単独で可	事例16, 20参照 下水道法 明示又は黙示の合意 → 単独で可	(通常想定されない)
	公共的導管の補修・取替え		事例17 <u>(配水管取替え)</u> 明示又は黙示の合意 → 公共的導管の設置・管理者単独で可	事例18 <u>(配水管取替え)</u> 明示又は黙示の合意 → 公共的導管の設置・管理者単独で可	事例17参照 明示又は黙示の合意 → 公共的導管の設置・管理者単独で可	事例18参照 明示又は黙示の合意 → 公共的導管の設置・管理者単独で可	事例24 <u>(ガス管補修)</u> 明示又は黙示の合意 → 公共的導管の設置・管理者単独で可
		電 柱					
		共同所有型	相互持合型				
新 設		事例25 <u>(電柱新設)</u> 管理に関する事項 → 持分の過半数の同意で可	事例25参照 設置部分の各土地の所有者が事業者との間で利用権設定必要				
取 替 (同一場所)		事例26 <u>(電柱取替)</u> 明示又は黙示の合意 → 公共的導管の設置・管理者単独で可	事例26参照 明示又は黙示の合意 → 公共的導管の設置・管理者単独で可				
取 替 (隣接場所)		事例27 <u>(電柱取替)</u> 管理に関する事項 → 持分の過半数の同意で可	事例27参照 設置部分の各土地の所有者が事業者との間で利用権設定必要				

事例11 給水管の新設事例

～給水管を配水管に接続(共同所有型)～

- 共同所有型私道を経由して給水管を公道下の配水管に接続する必要があるが、共有者の一部が所在不明で給水管設置工事の同意が得られない事例

1. 私道の概要

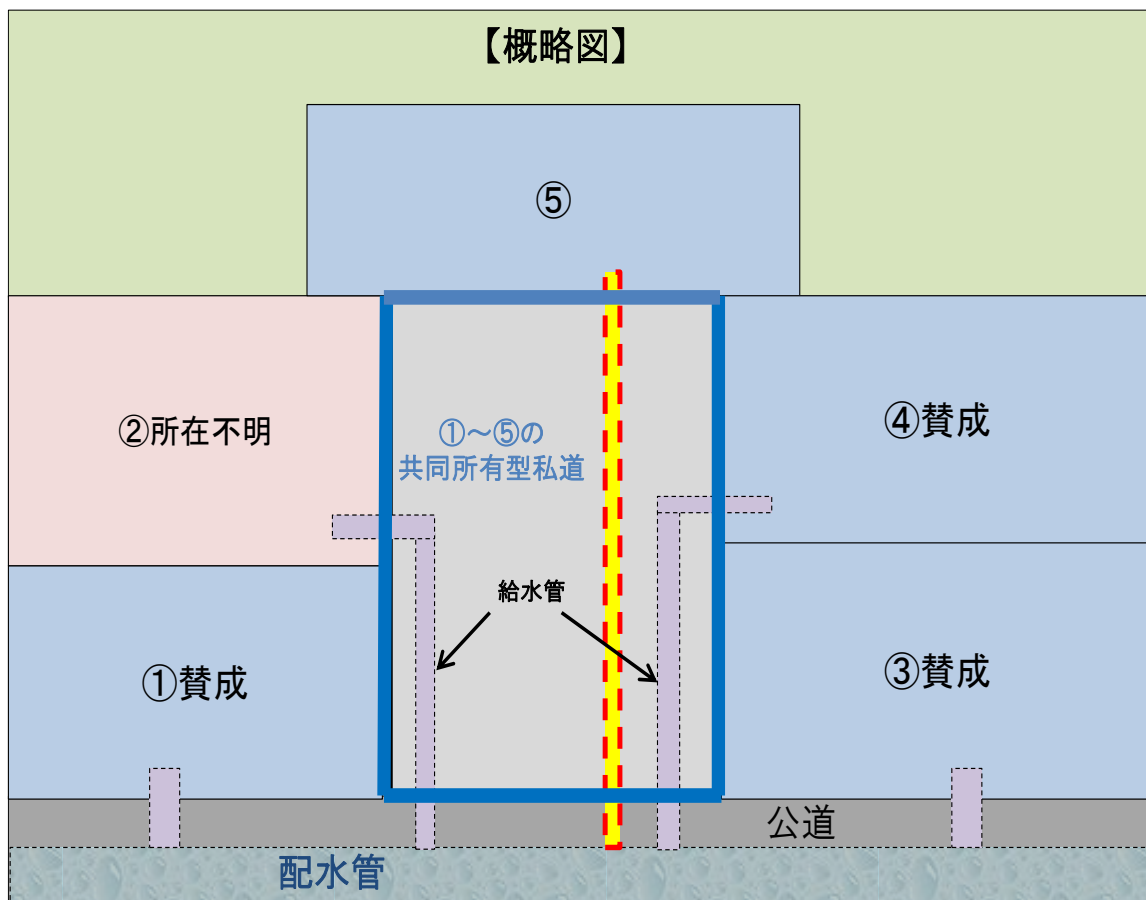
- ・平成10年私道築造
- ・延長20m, 幅4m(コンクリート舗装)
- ・①～④は、自己所有の給水管(下図紫色部分)を公道下の配水管と接続

2. 権利関係等の概要

- ・1筆の私道敷(下図青枠内)を①～⑤が共有(共有持分は各5分の1, ②は所在不明)
- ・⑤は自宅の新築に伴い、私道下に自己所有の給水管を設置し、公道下の配水管に接続する必要あり

3. 工事の概要

- ・工事の実施主体は⑤
- ・私道を掘削し、⑤所有の給水管(下図黄色部分)を設置して公道下の配水管と接続させ、路面を舗装する



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）

事例のポイント

- ⑤の共有者が、自己の宅地内に新たに水を引き込むため、共同所有型私道下に給水管を設置する。
- 工事の実施主体は、⑤の共有者である。
- アスファルト舗装された私道下に⑤の共有者が所有する給水管を設置するために、必要な範囲でアスファルトを剥がして路面を掘削し、給水管を設置した後、路面まで埋め戻し、再度アスファルト舗装する工事を実施する。

事例の検討

- 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ため（民法第 249 条）、共同所有型私道について共有持分を有する共有者は、それぞれ、その持分に応じて私道敷を使用することができる。

本事例では、⑤の共有者は、その持分に応じて私道敷を全部使用することができ、給水管を設置することにより、他の共有者が持分に応じた使用収益を侵害されるものではないと考えられるから、掘削工事を行うことについて、民法上、②の共有者の同意を得る必要はない。

事例12 給水管の新設事例

～給水管を配水管に接続(相互持合型)～

- 相互持合型私道を経由して給水管を公道下の配水管に接続する必要があるが、所有者の一部が所在不明で給水管設置工事の同意が得られない事例

1. 私道の概要

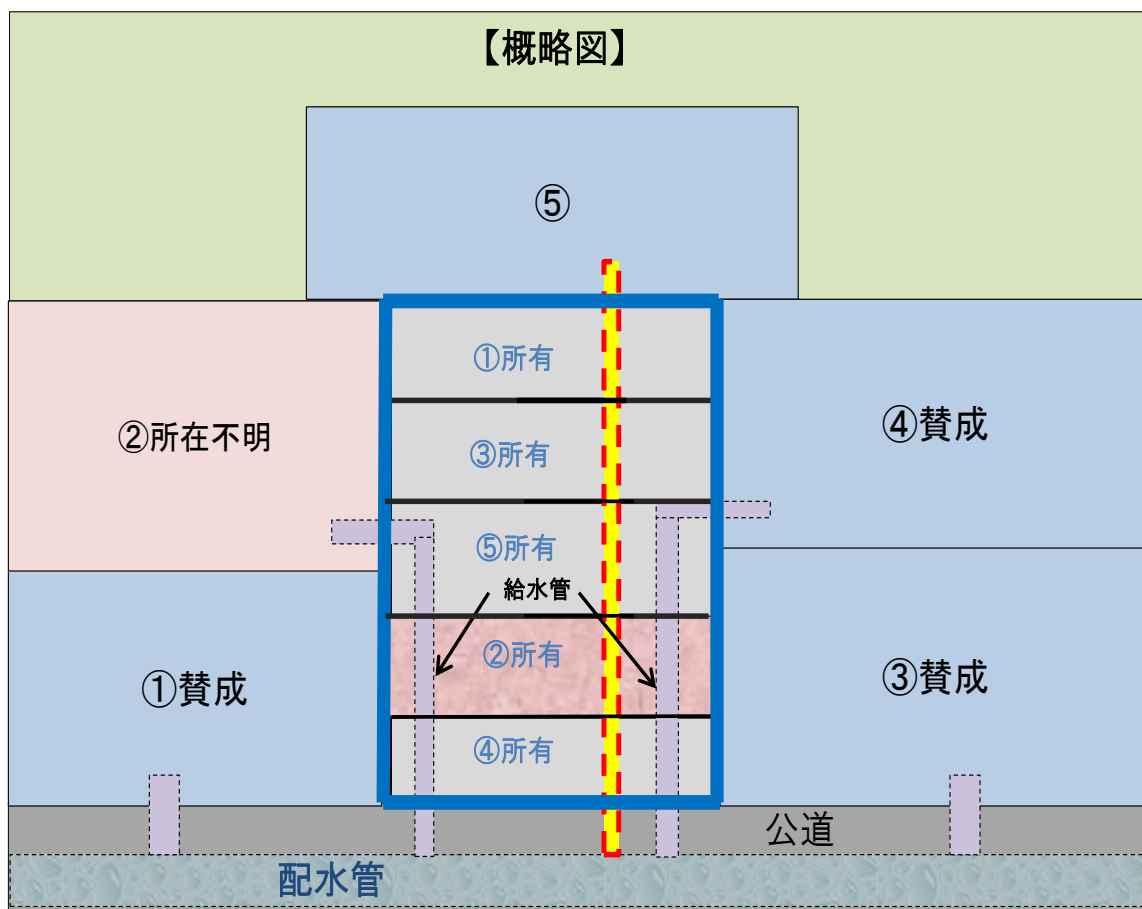
- ・平成10年私道築造
- ・延長20m, 幅4m(コンクリート舗装)
- ・①～④は、自己所有の給水管(下図紫色部分)を公道下の配水管と接続

2. 権利関係等の概要

- ・5筆の土地で構成される私道敷(下図青枠内)を①～⑤が各1筆ずつ所有(②は所在不明)
- ・⑤は自宅の新築に伴い、私道下に自己所有の給水管を設置し、公道下の配水管に接続する必要あり

3. 工事の概要

- ・工事の実施主体は⑤
- ・私道を掘削し、⑤所有の給水管(下図黄色部分)を設置して公道下の配水管と接続させ、路面を舗装



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）

事例のポイント

- 相互持合型私道に接した宅地を所有する者が、当該宅地内に水を引き込むための給水管を設置する。
- 宅地に水を引き込むには、他人の所有する私道敷の下に給水管を設置する以外には方法がない。
- アスファルト舗装された私道下に⑤の所有者が所有する給水管を設置するために、必要な範囲でアスファルトを剥がして路面を掘削し、給水管を設置した後、路面まで埋め戻し、再度アスファルト舗装する工事を実施する。
- 工事の実施主体は、⑤の所有者である。

事例の検討

- 上水道については、下水道の排水設備を設置する際の隣地所有者の受忍義務（下水道法第 11 条）に類する規定は、水道法上存在しない。
- もっとも、私道下に給水管が設置されている場合、私道を構成する土地の提供者は、相互に、地上の通行だけではなく、通路の地下に、公道に設置されている配水管に接続するための給水管を設置することを明示又は黙示に承諾していたものと考えられる。

したがって、このような場合には、新たに給水管を設置する者（⑤）に対する関係においても、私道の地下に給水管の設置を目的とする地役権（民法第 280 条）が明示又は黙示に設定されていると解され、⑤の所有者は、給水管を設置することができると考えられる。

- なお、他の土地を経由しなければ、水道事業者の設置した配水管から宅地に給水を受けることができないいわゆる導管袋地については、他の土地に囲まれて公道に通じない土地（袋地）の所有者の通行権（囲繞地通行権）に関する民法第 210 条から第 213 条までの類推適用により、他人の土地の使用が認められる場合もある。

事例13 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)～

○ 共同所有型私道下に給水管を新設し、共有給水管に接続する必要があるが、共有者の一部が所在不明で給水管設置工事の同意が得られない事例

1. 私道の概要

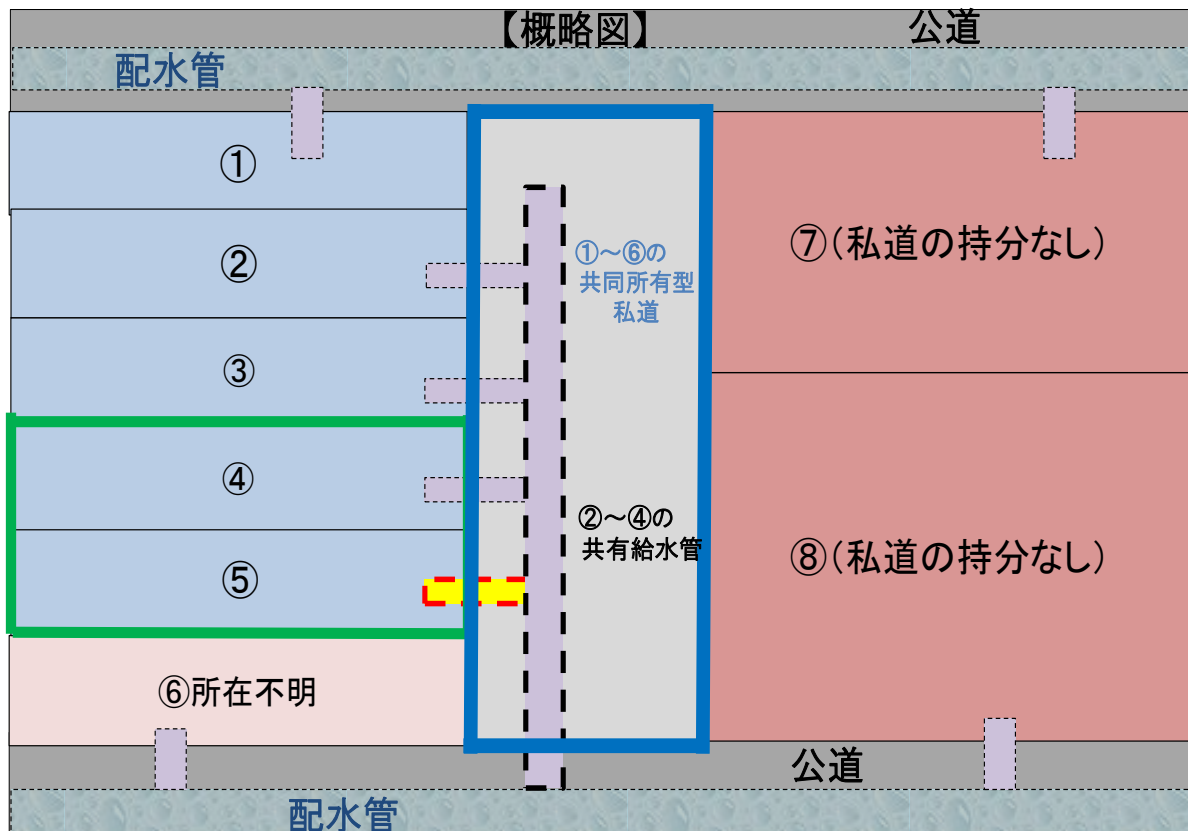
- ・昭和60年私道築造
- ・延長30m, 幅4m(コンクリート舗装)
- ・私道下には、私道開設と同時に、②～④の共有給水管(下図紫色部分の黒点線枠内)が設置され、②～④は、自己所有の給水管を共有給水管に接続(①、⑥～⑧は公道に自己所有の給水管を接続)

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①～③、⑥が各5分の1、④と⑤は各10分の1、⑥は所在不明)
- ・④は、下図緑枠内の土地を所有していたが、分筆して一部を⑤に譲渡するとともに、自己の私道の持分の半分を⑤に譲渡
- ・⑤は自宅の新築に伴い、私道下に自己所有の給水管を設置し、②～④の共有給水管に接続する必要あり

3. 工事の概要

- ・工事の実施主体は⑤
- ・私道を掘削し、⑤所有の給水管(下図黄色部分)を設置して②～④の共有給水管と接続させ、路面を舗装する



事例 13 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）

事例のポイント

- ⑤の私道共有者が、自己の宅地内に新たに水を引き込むため、共同所有型私道下に給水管を設置する。
- 私道の地下には、公道に設置された配水管に直結する共有給水管が設置されている。給水管の共有者は、②～④の私道共有者であり、⑤の私道共有者が共有給水管に給水管を接続することについても同意している。
- 工事の実施主体は、⑤の私道共有者である。
- アスファルト舗装された私道下に⑤の私道共有者が所有する給水管を設置するために、必要な範囲でアスファルトを剥がして路面を掘削し、給水管を設置した後、路面まで埋め戻し、再度アスファルト舗装する工事を実施する。

事例の検討

- 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ため（民法第249条）、共同所有型私道について共有持分を有する共有者は、それぞれ、その持分に応じて私道敷を使用することができる。

本事例では、⑤の私道共有者は、その持分に応じて私道敷を全部使用することができるから、掘削工事を行うことについて、民法上、⑥の私道共有者の同意を得る必要はない。

また、②～④の私道共有者の共有給水管に、⑤の私道共有者が給水管を接続する工事については、②～④の私道共有者の同意が得られている。

なお、仮に、給水管の共有者の一部が所在不明である場合でも、⑤の私道共有者は、民法第220条及び第221条の類推適用により、共有給水管を使用することができるものと考えられる（【事例14】参照）。

事例14 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)～

○ 相互持合型私道に隣接する宅地の居住者が、他人の土地である私道下に給水管を新設し、共有給水管に接続する必要があるが、土地所有者が所在不明で給水管設置工事の同意が得られない事例

1. 私道の概要

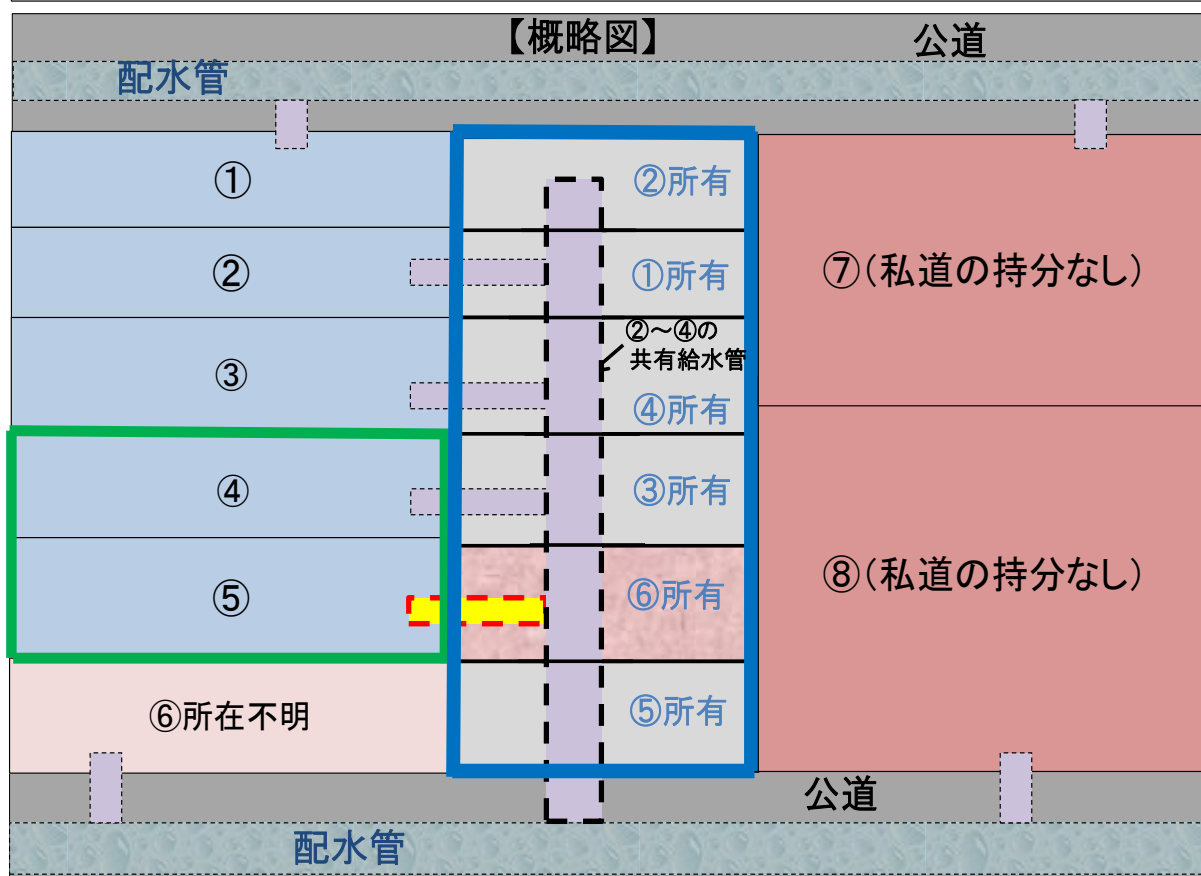
- ・昭和60年私道築造
- ・延長30m, 幅4m(コンクリート舗装)
- ・私道下には、私道開設と同時に②～④の共有給水管(下図紫色部分の黒点線枠内)が設置され、②～④は、自己の給水管を共有給水管に接続(①, ⑥～⑧は公道に自己所有の給水管を接続)

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(⑥は所在不明)
- ・④は、下図緑枠内の土地を所有していたが、分筆して一部を⑤に譲渡するとともに、私道部分に有していた2筆の土地のうちの1筆分を⑤に譲渡
- ・⑤は自宅の新築に伴い、⑥の土地下に自己所有の給水管を設置し、②～④の共有給水管に接続する必要あり

3. 工事の概要

- ・工事の実施主体は⑤
- ・⑥所有の土地を掘削し、⑤所有の給水管を設置して②～④の共有給水管と接続させ、路面を舗装



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）

事例のポイント

- 相互持合型私道に接した宅地を所有する者が、当該宅地内に水を引き込むための給水管を設置する。
- 宅地に水を引き込むには、他人の所有する私道敷の下に給水管を設置する以外には方法がない。
- 私道の地下には、他の宅地の所有者が共有する給水管が設置されている。
- 工事の実施主体は、⑤の所有者である。
- アスファルト舗装された私道下に⑤の所有者が所有する給水管を設置するために、必要な範囲でアスファルトを剥がして路面を掘削し、給水管を設置した後、路面まで埋め戻し、再度アスファルト舗装する工事を実施する。

事例の検討

- 上水道については、下水道の排水設備を設置する際の土地の所有者に対する受忍義務（下水道法第 11 条）を定めた規定はない。
- もっとも、宅地の所有者は、他の土地を経由しなければ、水道事業者の設置した配水管から宅地に給水を受けることができない場合において、他人の給水設備を給水のため使用することが他の方法に比べて合理的であるときは、その使用により当該給水設備に予定される効用を著しく害するなどの特段の事情のない限り、民法第 220 条及び第 221 条の類推適用により、当該給水設備を使用することができると解される（最高裁判所平成 14 年 10 月 15 日第三小法廷判決・民集 56 巻 8 号 1791 頁参照）ため、⑤の所有者は、⑥の所有者の同意がなくて

も、給水管の設置のために⑥の所有者の私道敷を使用することができると考えられる。

- また、自己の宅地内に水を引き込むための給水管を、他人が共有する給水管に接続するために、他人が所有する隣地を使用せざるを得ない場合には、給水管の設置という生活に不可欠の導管を設置する必要性の観点から、袋地利用を確保するための相隣関係の規定である民法第 210 条から第 213 条の類推適用により、他人の土地の使用が認められる場合があると考えられる。
- 加えて、私道下に給水管が設置されている場合、私道敷となる土地の提供者は、相互に、地上の通行だけではなく、私道敷の地下に、公道に設置されている配水管に接続するための給水管を設置することを明示又は黙示に承諾していたものと考えられる。

したがって、このような場合には、新たに給水管を設置する者(⑤)に対する関係においても、私道敷の地下に給水管の設置を目的とする地役権(民法第 280 条)が明示又は黙示に設定されたと考えられ、地役権に基づき給水管を設置することもできると考えられる。

(参考)

○最高裁判所平成 14 年 10 月 15 日第三小法廷判決・民集 56 卷 8 号 1791 頁

宅地を所有する者（X）が、宅地内に水を引き込み、また、下水を公流又は下水道等まで排出するため、市道に設置された他人（Y）所有の給排水設備を使用することの承諾を求めた事案についてのもの。最高裁判所は、宅地の所有者が、他の土地を経由しなければ、水道事業者の敷設した配水管から当該宅地に給水を受け、その下水を公流又は下水道等まで排出することができない場合において、他人の設置した給排水設備をその給排水のため使用することが他の方法に比べて合理的であるときは、その使用により当該給排水設備に予定される効用を著しく害するなど特段の事情のない限り、民法第 220 条及び第 221 条の類推適用により、当該給排水設備を使用することができるものと解するのが相当であると判示し、Y は X による当該給排水設備の使用を受忍すべきであるとした。

事例15 給水管の補修事例(共同所有型)

- 共同所有型私道の地下に設置されている給水管から漏水したため、共同所有型私道を掘削し、給水管を修復する必要があるが、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

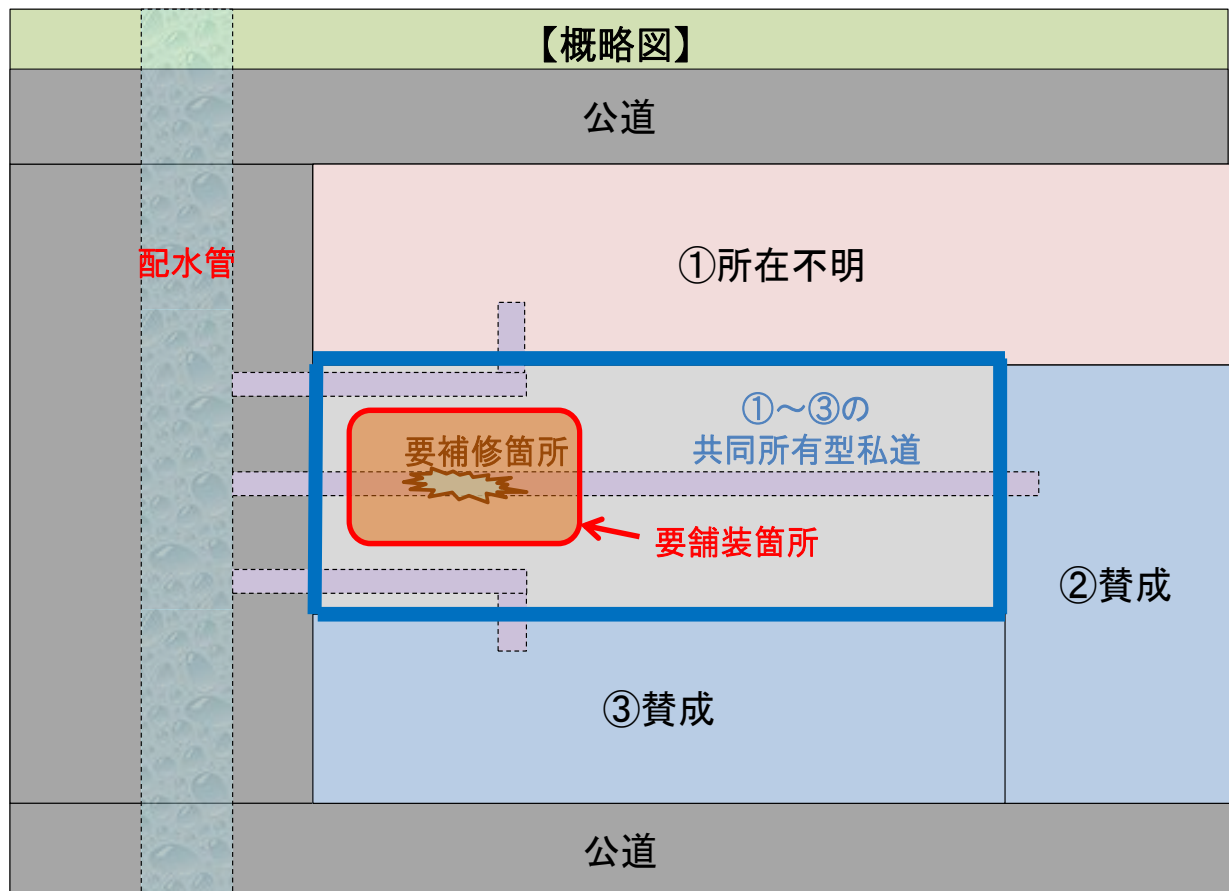
- ・平成5年私道築造(アスファルト舗装)
- ・延長12m, 幅約4m
- ・①～③は、私道開設と同時に、自己所有の給水管を公道下の配水管に接続
- ・②所有の給水管が損傷しており、補修の必要がある

2. 権利関係等の概要

- ・1筆の私道敷(下図青枠内)を①～③が共有(共有持分は各3分の1, ①は所在不明)
- ・公道下の配水管は水道事業者所有
- ・給水管(下図紫色部分)は①～③がそれぞれ所有

3. 工事の概要

- ・工事の実施主体は②
- ・私道の一部を掘削し、②所有の給水管を補修後、埋め直して路面の一部(3m×4m=12m²)をアスファルト舗装



事例 15 給水管の補修事例（共同所有型）

事例のポイント

- 共同所有型私道の地下に設置された給水管が破損して漏水している。
- 工事の実施主体は、②の共有者である。
- 共同所有型私道の路面を掘削し、地中に設置されている給水管を補修した後、路面まで埋め戻し、再度アスファルト舗装する工事を実施する。

事例の検討

- 私道の共有者は、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ため（民法第 249 条）、一般に、共同所有型私道の下に給水管を設置することができる。
- そして、当該給水管に損傷が生じた場合には、持分に応じた土地の使用として、設置した給水管の損傷を補修するために必要な工事を行うことができる。
- 本事例においては、②の共有者は、共同所有型私道下に設置した自己所有の給水管を補修するため、持分に応じた使用として、①の共有者の同意がなくても、工事を行うことができるものと考えられる。

事例16 給水管の補修事例(相互持合型)

- 相互持合型私道の地下に設置されている給水管から漏水したため、私道を掘削し、給水管を修復する必要があるが生じたが、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

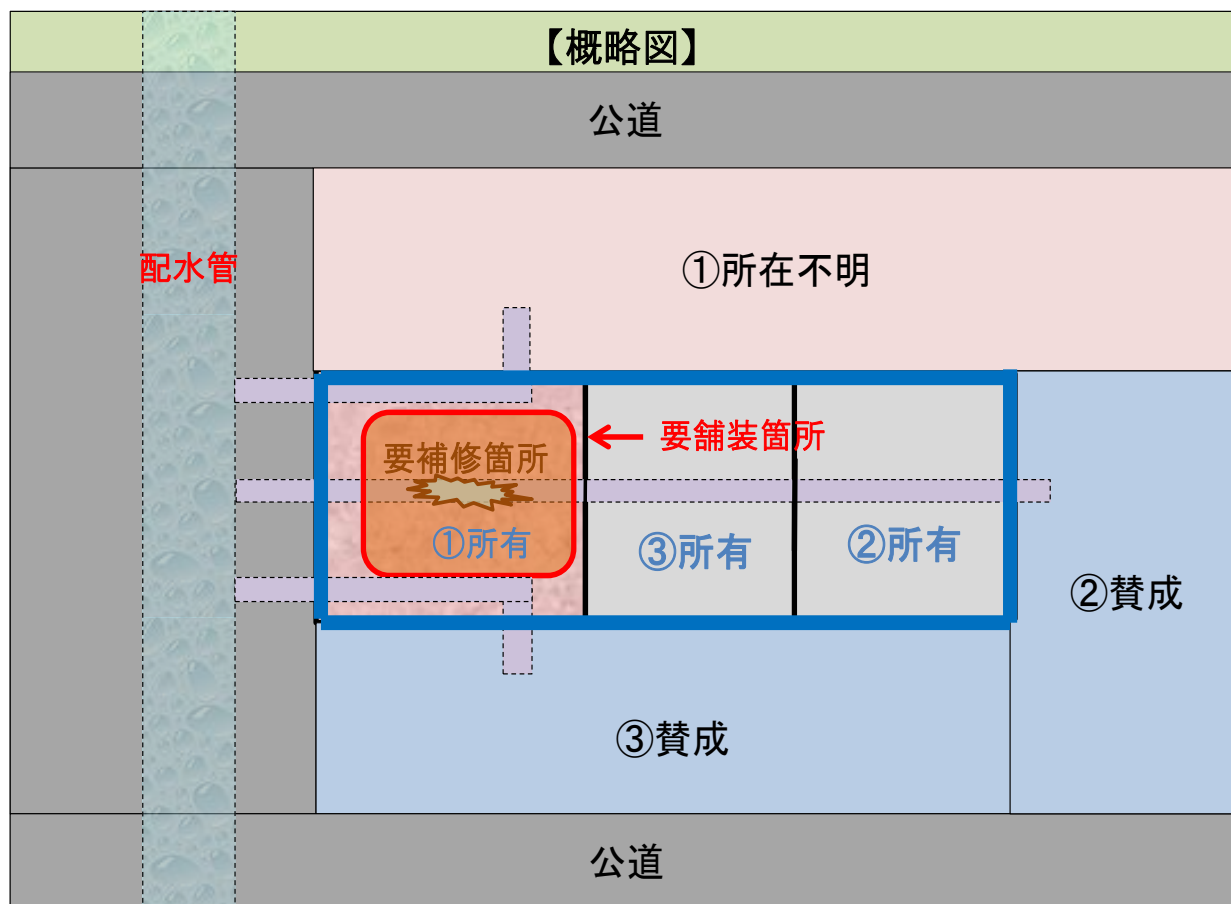
- ・平成5年私道築造(アスファルト舗装)
- ・延長12m, 幅約4m
- ・①～③は、私道開設と同時に、自己所有の給水管を公道下の配水管に接続
- ・②所有の給水管が損傷しており、補修の必要がある

2. 権利関係の概要

- ・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)
- ・公道下の配水管は水道事業者所有
- ・給水管(下図紫色部分)は①～③がそれぞれ所有

3. 工事の概要

- ・工事の実施主体は②
- ・私道の一部を掘削し、②所有の給水管を補修後、路面の一部(3m×4m=12m²)をアスファルト舗装



事例 16 給水管の補修事例（相互持合型）

事例のポイント

- 相互持合型私道が築造されたのと同時に、私道下に①～③がそれぞれ所有する給水管が設置され、現在に至るまで使用されている。
- 相互持合型私道の地下に設置された給水管が破損して漏水している。
- 工事の実施主体は、②の所有者である。
- 相互持合型私道の路面を掘削し、地中に設置されている給水管を補修した後、路面まで埋め戻し、再度アスファルト舗装する工事を実施する。

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、それぞれの所有土地部分を要役地とし、互いの所有地部分を他方の通行のための承役地とする地役権（民法第 280 条）が黙示に設定されていることが多い。また、地役権の内容は、設定行為によるところ、敷地内に建物を建てるのと同時に通路（私道）を開設するとともに、給水管も設置していたような場合には、土地の提供者は、相互に、私道の地下に各土地の所有者の自宅敷地内に水を引き込むための給水管を設置して私道下を利用することを内容とする地役権（民法第 280 条）を明示又は黙示に設定したと考えるのが合理的である。
- 私道下の給水管（導管）の設置を目的とする地役権が設定されていると考えられる場合に、本事例のように、給水管が損傷して漏水し、その利用が阻害されているときには、要役地所有者（②の所有者）は、私道下の給水管の利用を確保するために補修工事を実施することができ、承役地所有者（①の所有者）はこれを受忍すべき義務を負うと考えることができる。
- また、他の土地を経由しなければ、水道事業者の設置した配水管から宅地に給水を受けることができないいわゆる導管袋地については、他の土地に囲まれて公道に通じる土地（袋地）の所有者の通行権（囲繞地通行権）に関する民法第 210 条から第 213 条までの類推適用により、他人の土地の使用が認められる場合もある。

事例17 配水管の取替事例(共同所有型)

- 共同所有型私道の地下に設置されている配水管が老朽化したため、路面を掘削し、配水管を取り替える必要が生じたが、共有者の一部が所在不明のため、工事の同意が得られない事例

1. 私道の概要

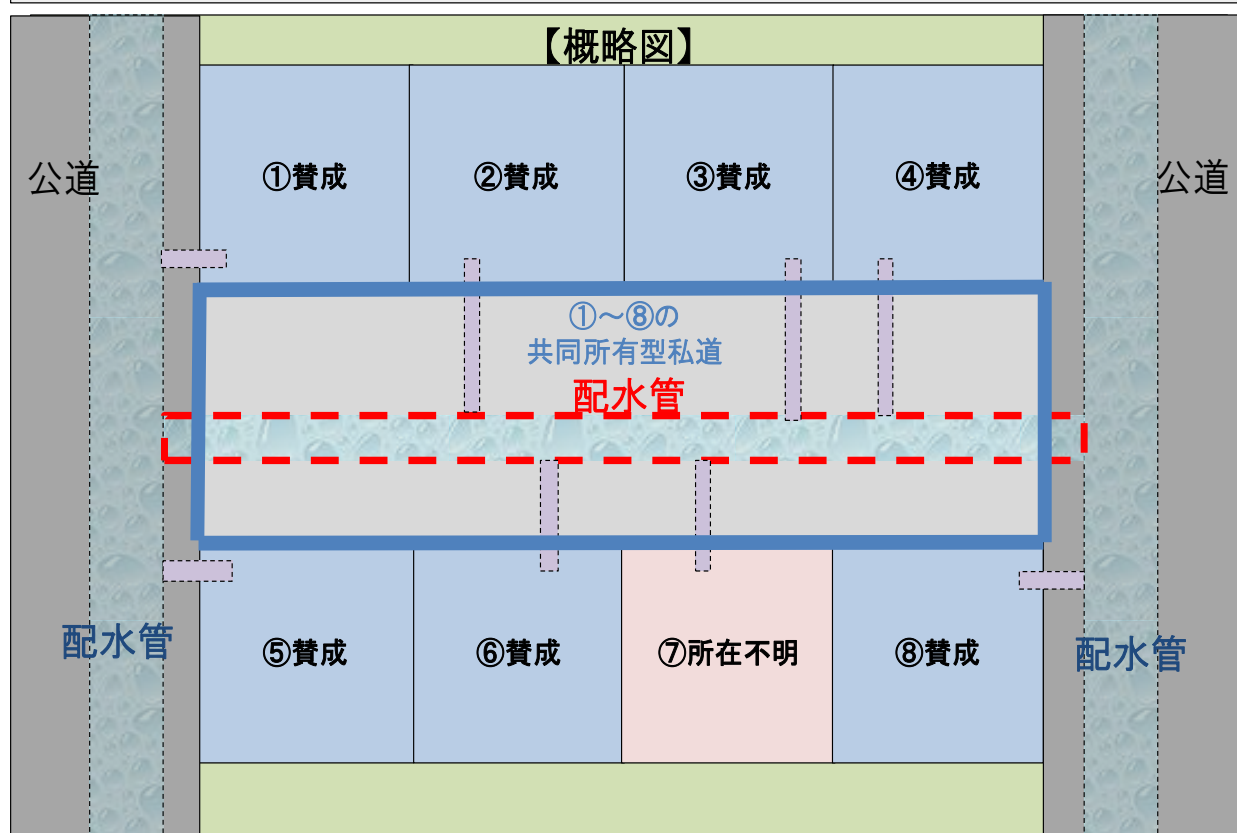
- ・昭和44年私道築造(アスファルト舗装)
- ・延長20m, 幅約5.5m
- ・私道下には配水管(昭和44年布設)が設置されているが、老朽化している
- ・配水管の老朽化により耐力が低下し、破損・損傷による水質悪化、漏水の危険がある

2. 権利関係等の概要

- ・1筆の私道敷(下図青枠内)を①～⑧が共有(共有持分は各8分の1, ⑦は所在不明)
- ・私道下の配水管(赤点線部分)は水道事業者所有
- ・給水管(下図紫色部分)は①～⑧がそれぞれ所有

3. 工事の概要

- ・工事の実施主体は水道事業者
- ・路面を掘削して老朽化した配水管を取り替えた後、路面全体をアスファルト舗装



事例 17 配水管の取替事例（共同所有型）

事例のポイント

- 共同所有型私道が築造されたのと同時期に、私道下に水道事業者が所有・管理する配水管が設置され、現在に至るまで使用されている。
- 私道下に設置されている配水管が老朽化することにより、配水管の耐力が低下し、破損・損傷による、漏水の危険が生じるため、配水管を管理する水道事業者は、配水管の補修・取替えを行う必要がある。
- 工事の実施主体は、水道事業者である。
- 共有私道の路面を掘削し、地中に設置されている配水管を取り替えた後、路面まで埋め戻し、再度アスファルト舗装する工事を実施する。

事例の検討

- 水道事業者（市町村等）は、配水管を設置する際、通常、私道の共有者全員の同意を得て、配水管の設置のため地下を利用する権利の設定を受けている。また、水道事業者は、配水管設置のための地下の利用権の設定を受ける際、配水管の補修・取替え・撤去のための私道の利用についての承諾をあらかじめ得ることによって、工事について合意していることが多い。
- 私道の共有者全員の承諾書が存在しない場合でも、共有者は配水管を通じて水の供給を継続的に受けているのであり、配水管の設置・補修等につき、共同所有する私道の利用権が黙示に設定されたと認められることが多い。
- また、水道事業者は水道施設である配水管が耐力を有し、水が汚染され、かつ、漏れるおそれのないようにすべき責務がある。
- 本事例において、水道事業者は、⑦の共有者を含む私道共有者の合意に基づき、配水管の取替工事を行うことができ、私道共有者は、工事を受忍すべき義務を負うものと考えられる。

事例18 私道下の配水管を取り替える事例(相互持合型)

- 相互持合型私道の地下に設置されている配水管が老朽化したため、路面を掘削し、配水管を取り替える必要が生じたが、所有者の一部が所在不明のため、工事の同意が得られない事例

1. 私道の概要

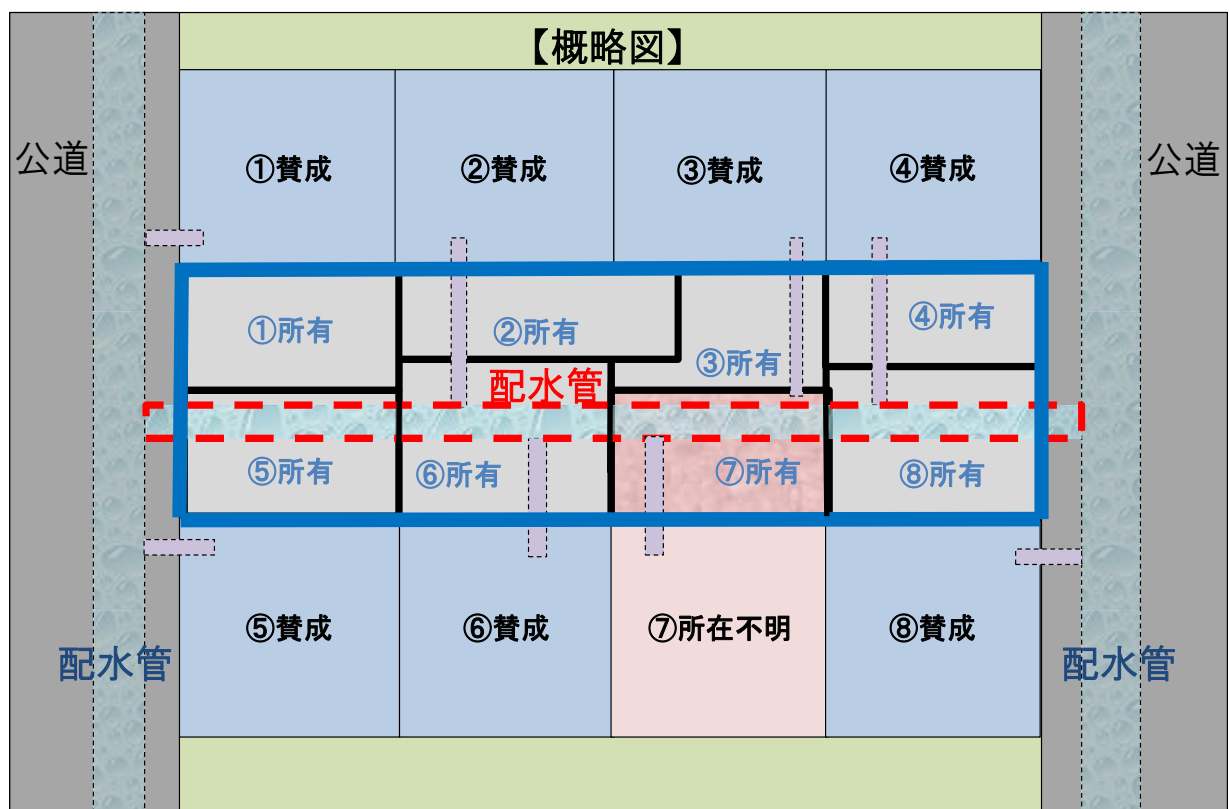
- ・昭和44年私道築造(アスファルト舗装)
- ・延長20m, 幅約5.5m
- ・私道下には配水管(昭和44年布設)が設置されているが、老朽化している
- ・配水管の老朽化により耐力が低下し、破損・損傷による水質悪化、漏水の危険がある

2. 権利関係の概要

- ・8筆の土地で構成される私道敷(下図青枠内)を①～⑧が各1筆ずつ所有(⑦は所在不明)
- ・私道下の配水管(赤点線部分)は水道事業者所有
- ・給水管(下図紫色部分)は①～⑧がそれぞれ所有

3. 工事の概要

- ・工事の実施主体は水道事業者
- ・路面を掘削して老朽化した配水管を取り替えた後、路面全体をアスファルト舗装



事例 18 私道下の配水管を取り替える事例（相互持合型）

事例のポイント

- 相互持合型私道が築造されたのと同時期に、私道下に水道事業者が所有・管理する配水管が設置され、現在に至るまで使用されている。
- 私道下に設置されている配水管が老朽化することにより、配水管の耐力が低下し、破損・損傷による漏水の危険が生じるため、配水管を管理する水道事業者は、配水管の補修・取替えを行う必要がある。
- 工事の実施主体は、水道事業者である。
- 私道の路面を掘削し、地中に設置されている配水管を取り替えた後、路面まで埋め戻し、再度アスファルト舗装する工事を実施する。

事例の検討

- 水道事業者は配水管を設置する際、通常は、私道の所有者全員の同意を得て、配水管の設置のため地下を利用する権利の設定を受けている。また、水道事業者は、配水管設置のための地下の利用権の設定を受ける際、配水管の補修・取替え・撤去のための私道の利用についての承諾をあらかじめ得ることによって、工事について合意していることが多い。
- 私道の所有者全員の承諾書が存在しない場合でも、私道の各所有者は、水道事業者が設置する配水管を通じて水の供給を継続的に受けているのであり、私道の各所有者は、水道事業者に対し、配水管を設置するための土地の利用権を黙示に設定したものと認められることが多い。
- また、水道事業者は水道施設である配水管が耐力を有し、水が汚染され、かつ、漏れるおそれのないようにすべき責務がある。
- 本事例において、地方公共団体は、⑦の私道敷所有者を含む私道敷所有者の合意に基づき、配水管の取替工事を行うことができ、私道敷所有者は、工事を受忍すべき義務を負うものと考えられる。

事例19 私有排水管の新設事例(共同所有型)

- 共同所有型私道下に排水管を設置したいが、共有者の一部が所在不明で工事の同意を得られない事例

1. 私道の概要

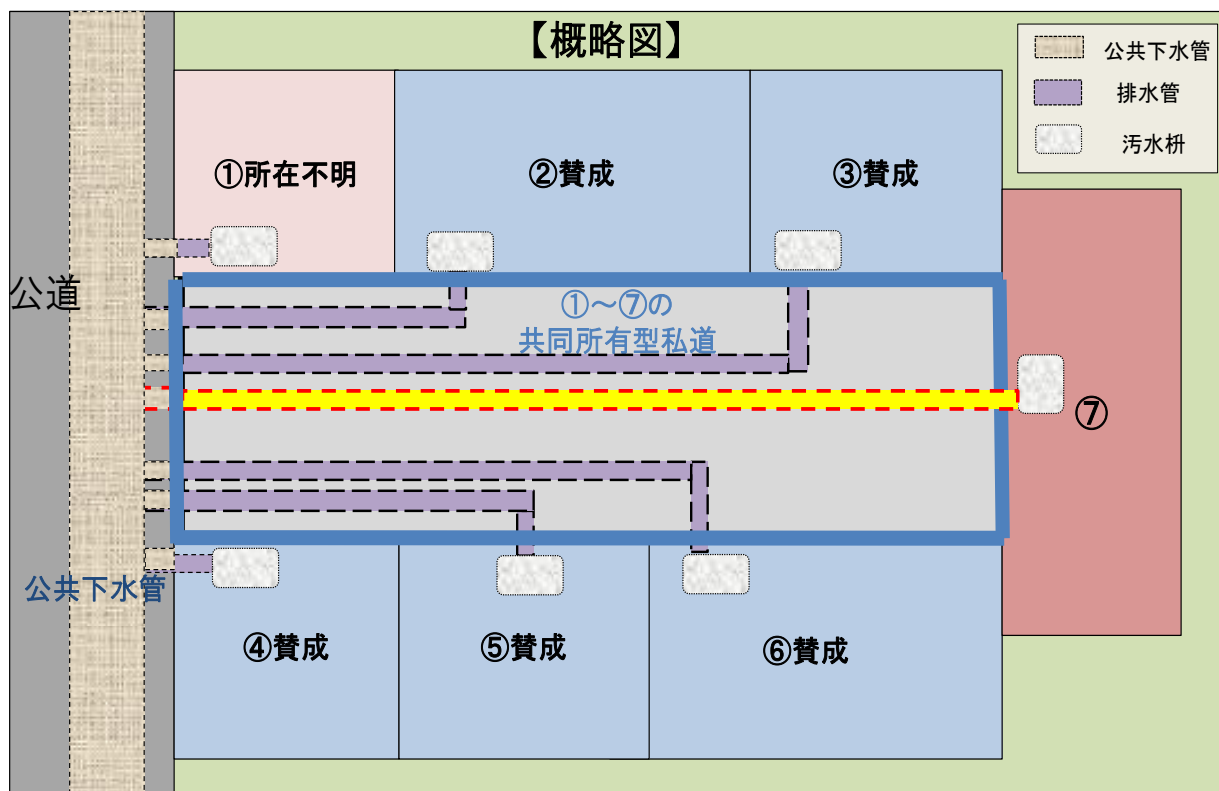
- ・平成9年私道築造(アスファルト舗装)
- ・延長18m, 幅約4.5m
- ・公共下水道の排水区域内
- ・⑦は、自宅の新築に伴い、私道下に排水管を設置して公道下の公共下水管に接続しなければ、宅地の下水を公共下水管に流入させることが困難

2. 権利関係等の概要

- ・1筆の私道敷(下図青枠内)を①～⑦が共有(共有持分は各7分の1, ①は所在不明)
- ・私道下の排水管は②, ③, ⑤, ⑥がそれぞれ所有
- ・公共下水管は地方公共団体所有

3. 工事の概要

- ・工事の実施主体は⑦
- ・路面を掘削して、⑦所有の汚水枡を地方公共団体所有の公共下水管に接続し、路面を埋め戻して、必要な限度でアスファルト舗装



事例 19 私有排水管の新設事例（共同所有型）

事例のポイント

- 公共下水道の排水区域内である。
- 工事の実施主体は、⑦の共有者である。
- アスファルト舗装された私道下に⑦の共有者が所有する排水管を設置するために、必要な範囲でアスファルトを剥がして路面を掘削し、排水管を設置した後、再度アスファルト舗装する工事を実施する。

事例の検討

- 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ため（民法第 249 条）、共同所有型私道について共有持分を有する共有者は、それぞれ、その持分に応じて私道敷を使用することができる。

本事例では、⑦の共有者は、その持分に応じて私道敷を全部使用することができるから、掘削工事を行うことについて、民法上、①の共有者の同意を得る必要はない。

事例20 私有排水管の新設事例(相互持合型)

○ 相互持合型私道下に排水管を設置したいが、所有者の一部が所在不明で工事の同意を得られない事例

1. 私道の概要

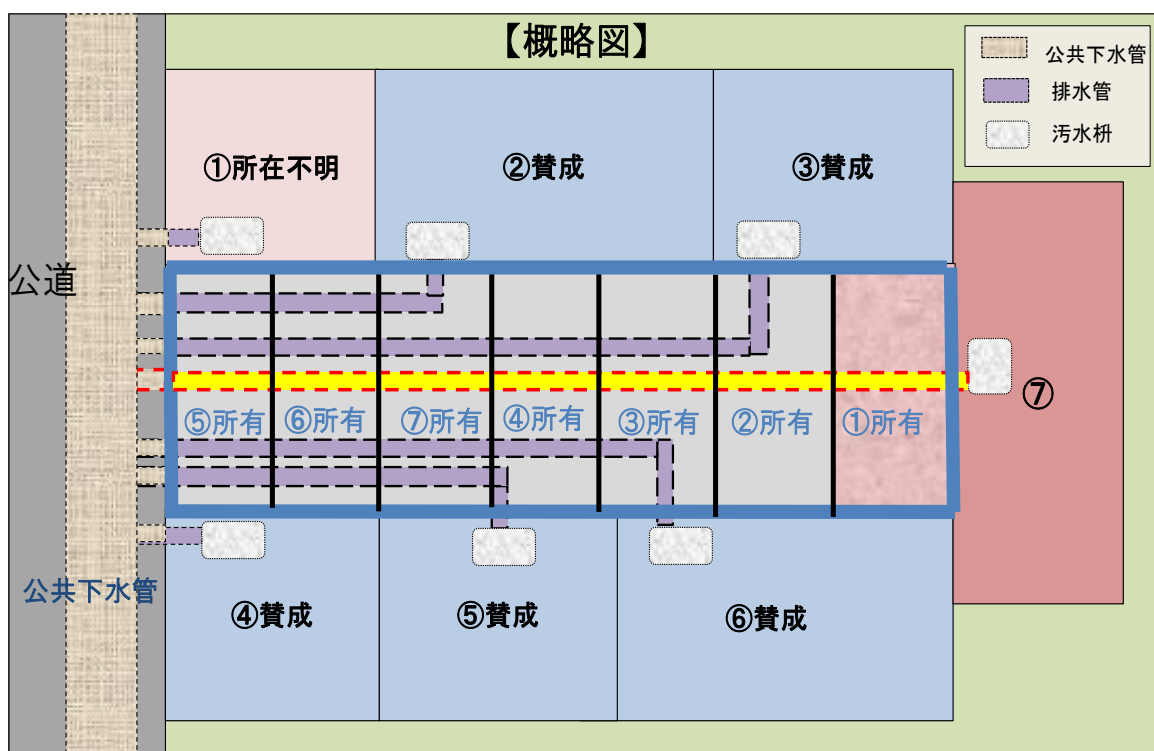
- ・平成9年私道築造(アスファルト舗装)
- ・延長18m, 幅約4.5m
- ・公共下水道の排水区域内
- ・⑦は、自宅の新築に伴い、私道下に排水管を設置して公道下の公共下水管に接続しなければ、宅地の下水を公共下水管に流入させることが困難

2. 権利関係等の概要

- ・7筆の土地で構成される私道敷(下図青枠内)を①～ ⑦が各1筆ずつ所有(①は所在不明)
- ・私道下の排水管は②, ③, ⑤, ⑥がそれぞれ所有
- ・公共下水管は地方公共団体所有

3. 工事の概要

- ・工事の実施主体は⑦
- ・路面を掘削して、⑦所有の汚水枡を地方公共団体所有の公共下水管に接続し、路面を埋め戻して、必要な限度でアスファルト舗装



事例 20 私有排水管の新設事例（相互持合型）

事例のポイント

- 公共下水道の排水区域内である。
- 私道に隣接する宅地の所有者は、他人の所有する私道敷の地下に排水管を設置して私道下の公共下水管に接続させなければ、宅地の下水を公共下水道に流入させることが困難である。
- 工事の実施主体は、⑦の所有者である。
- アスファルト舗装された私道下に⑦が所有する排水管を設置するために、必要な範囲でアスファルトを剥がして路面を掘削し、排水管を設置した後、再度アスファルト舗装する工事を実施する。

事例の検討

- 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施設（以下「排水設備」という。）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）。
- 下水道法第 10 条第 1 項により排水設備を設置しなければならない者は、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おり（下水道法第 11 条第 1 項）、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（下水道法第 11 条第 1 項）。
- 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は、当該排水設備の設置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、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が（下水道法第 11 条第 3 項）、当該土地の所有者の同意を得なくても排水設備を設置することができる。
- 本事例においては、⑦の所有者は、①の所有者が所有する私道部分の下で公共下水管に接続させなければ公共下水道に下水を流入させることが困難であるから、下水道法第 11 条第 1 項に基づき、①の所有者の同意を得ることなく、当該私道にとって最も損害の少ない場所又は箇所及び方法によって私道下に公共下水管に接続させる排水管を設置することができる。

なお、私道に排水管を設置するための私道の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とされている（下水道法第 11 条第 4 項）。

事例21 公共下水管の新設事例（共同所有型）

- 下水道設置のため、共同所有型私道を掘削して地下に公共下水管を新設し、アスファルトで再舗装する事例

1. 私道の概要

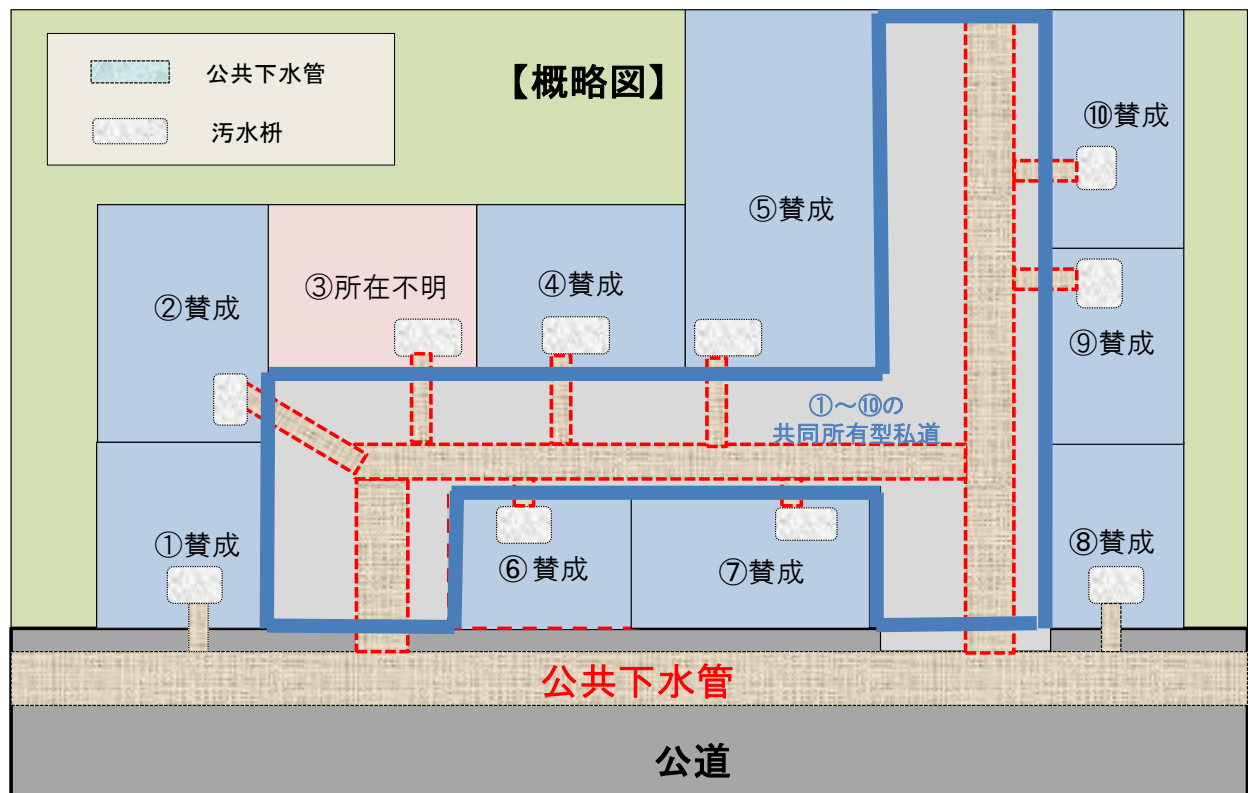
- ・平成5年築造（アスファルト舗装）
- ・延長40m，幅4m
- ・これまで排水区域外であったため，下水道が普及しておらず，②～⑦，⑨，⑩は浄化槽を利用
- ・新たに排水区域指定され，下水管を整備する必要

2. 権利関係等の概要

- ・1筆の私道敷（下図青枠内）を①～⑩が共有（共有持分は各10分の1，③は所在不明）
- ・公共下水管は全て地方公共団体所有
- ・私道共有者は，地方公共団体との間で，公共下水管（下図赤点線部分）設置のための利用権設定契約を締結したい

3. 工事の概要

- ・工事の実施主体は地方公共団体
- ・必要な範囲で路面を掘削し，私道下に公共下水管を布設し，再度路面をアスファルト舗装



事例 2 1 公共下水管の新設事例（共同所有型）

事例のポイント

- 私道沿いの各居宅は、汚水処理のために浄化槽を利用しており、私道下に排水管は設置されていなかった。
- 地方公共団体は、通常、私道下には公共下水管を設置しないが、下水道事業における下水管整備の一環として、私道所有者全員から同意が得られた場合等の一定の条件の下で、地方公共団体の負担で公共下水管を設置することがある。
- 工事の実施主体は、地方公共団体である。
- アスファルト舗装された私道下に公共下水管を設置するために、必要な範囲でアスファルトを剥がして路面を掘削し、公共下水管を設置した後、再度アスファルト舗装する工事を実施する。
- 地方公共団体は、私道下に公共下水管を設置するために、私道の所有者との間で公共下水管を設置するための利用権設定契約を締結し、長期間土地を使用する。

事例の検討

- 市町村等が私道の地下に公共下水管を設置する際には、一般に、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する契約を締結している。設定される利用権の法的性質は一樣ではないようであるが、一般にこのような利用権を設定する際には、契約期間は定まっていないものの、数十年にわたる長期間の利用が予定されている。
- 市町村等が私道下に公共下水管を設置する場合、市町村等が公共下水管の改築、修繕、維持その他の管理を行うこととなり（下水道法第3条）、公共下水道を良好な状態に保つように維持し、修繕する等の義務を負い（下水道法第7条の2、同法施行令第5条の12）、私道が公共の管理に服することとなる。
- もっとも、公共下水管を私道の地下に設置した場合には、私道の地下の状態は物理的に変更されるものの、一般的に、私道の機能についての変更は生じないことや、私道共有者自身も公共下水管を使用することからすると、私道の地下に公共下水管を設置する行為は、共有物の管理に関する事項に当たり、共有者の持分価格に従い、その過半数で決する（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、公共下水管の設置工事を行うことができるから、民法上は、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。

事例22 公共下水管の新設事例(相互持合型)

- 下水道設置のため、相互持合型私道を掘削して地下に公共下水管を新設し、アスファルトで再舗装する事例

1. 私道の概要

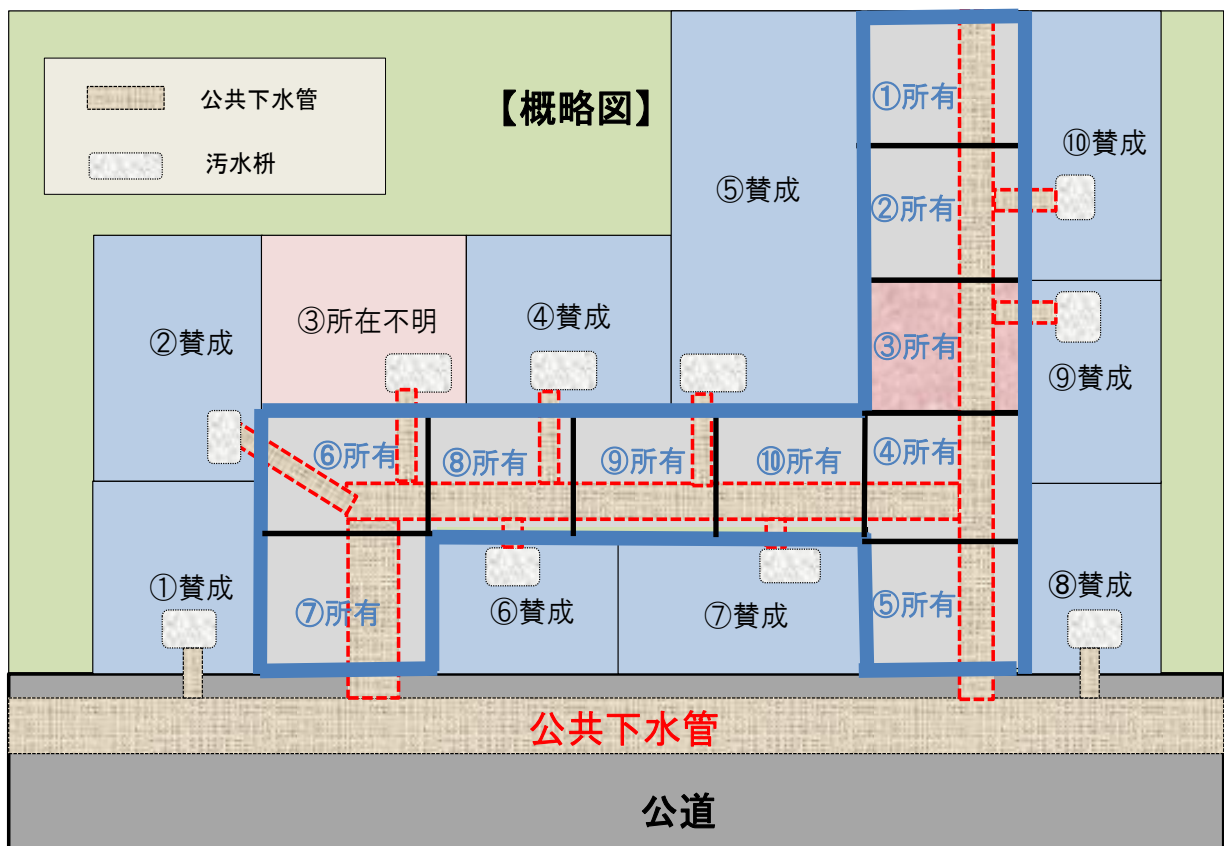
- ・平成5年築造(アスファルト舗装)
- ・延長40m, 幅4m
- ・これまで排水区域外であったため、下水道が普及しておらず、②～⑦, ⑨, ⑩は浄化槽を利用
- ・新たに排水区域指定され、下水管を整備する必要

2. 権利関係等の概要

- ・10筆の土地で構成される私道敷(下図青枠内を①～⑩が所有, ③は所在不明)
- ・公共下水管は全て地方公共団体所有
- ・私道所有者は、地方公共団体との間で、公共下水管(下図赤点線部分)設置のための利用権設定契約を締結したい

3. 工事の概要

- ・工事の実施主体は地方公共団体
- ・必要な範囲で路面を掘削し、私道下に公共下水管を布設し、再度路面をアスファルト舗装



事例 2 2 公共下水管の新設事例（相互持合型）

事例のポイント

- 私道沿いの各居宅は、汚水処理のために浄化槽を利用しており、私道下に排水管は設置されていなかった。
- 地方公共団体は、通常、私道下には公共下水管を設置しないが、下水道事業における下水道管整備の一環として、私道所有者全員から同意が得られた場合等の一定の条件の下で、地方公共団体の負担で公共下水管を設置することがある。
- 工事の実施主体は、地方公共団体である。
- アスファルト舗装された私道下に公共下水管を設置するために、必要な範囲でアスファルトを剥がして路面を掘削し、公共下水管を設置した後、再度アスファルト舗装する工事を実施する。
- 地方公共団体は、私道下に公共下水管を設置するために、私道の所有者との間で公共下水管を設置するための利用権設定契約を締結し、長期間土地を使用する。

事例の検討

- 市町村等が私道の地下に公共下水管を設置する際には、一般に、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する契約を締結している。設定される利用権の法的性質は一様ではないようであるが、一般にこのような利用権を設定する際には、契約期間は定まっていないものの、数十年にわたる長期間の利用が予定されている。
- 市町村等が私道下に公共下水管を設置する場合、市町村等が公共下水管の改築、修繕、維持その他の管理を行うこととなり（下水道法第3条）、公共下水道を良好な状態に保つように維持し、修繕する等の義務を負い（下水道法第7条の2、同法施行令第5条の12）、私道が公共の管理に服することとなる。
- 相互持合型私道においては、私道の全ての土地の所有者が、それぞれ地方公共団体との間で利用権設定契約を締結することが必要となると考えられる。
なお、その際、共有となっている土地がある場合は、【事例 21】に準じて、共有物の管理に関する事項に当たり、当該土地の共有者の持分価格に従い、過半数の同意が必要となる（民法第252条本文）。
- したがって、③の所有者の同意がない限り、公共下水管を新設することは困難である。
- もっとも、①、②、④～⑩の各所有者は、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、公共下水管の設置についての承諾を得ることにより、私道下に公共下水管の設置を受けることができると考えられる。

事例23 ガス管の新設事例(共同所有型)

- 共同所有型私道の路面を掘削し、地下にガス管を新設する必要が生じたが、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

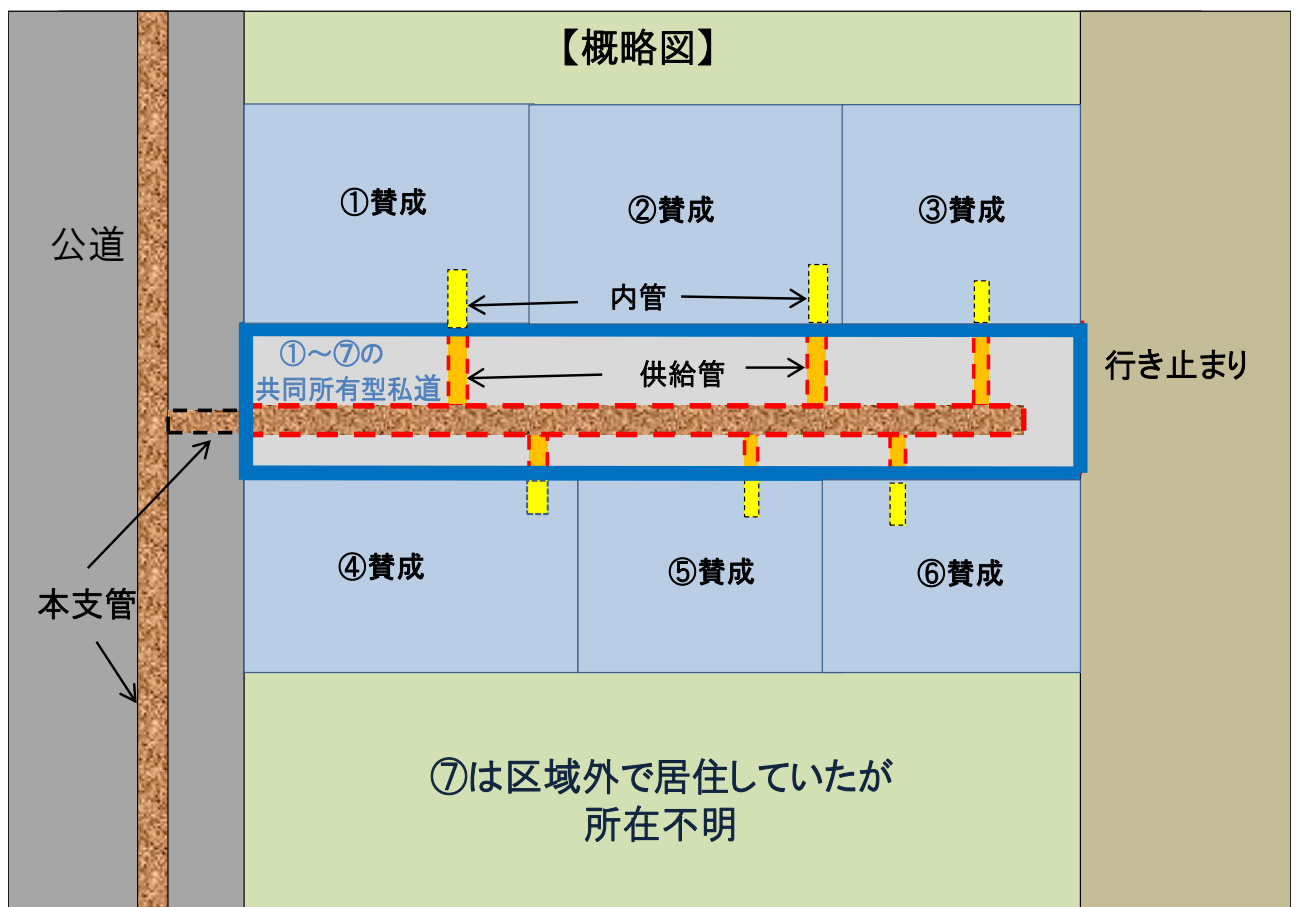
- ・昭和52年私道築造(アスファルト舗装)
- ・延長約20m, 幅約4m
- ・私道下にガス管(本支管, 供給管, 内管)が設置されておらず, 新設する必要がある

2. 権利関係等の概要

- ・1筆の私道敷(下図青枠内)を①～⑦が共有(共有持分は各7分の1, ⑦は区域外で居住していたが所在不明)
- ・設置後, 本支管(下図茶色部分)と供給管(下図オレンジ色部分)は一般ガス導管事業者所有, 内管(下図黄色部分)は各個人(①～⑥)所有となる
- ・私道所有者は, 一般ガス導管事業者との間で, 本支管及び供給管設置のための契約を締結したい

3. 工事の概要

- ・工事の実施主体は一般ガス導管事業者
- ・私道上のアスファルトを撤去して掘削し, 下図のように, 私道下に本支管と供給管を新設した後, 路面全体をアスファルト舗装



事例 2 3 ガス管の新設事例（共同所有型）

事例のポイント

- ガス管が設置されていなかった地域において、共同所有型私道下にガス管（本支管及び供給管）を新設する。
- アスファルト舗装された私道下に、本支管及び本支管から各戸に繋がる供給管を設置するため、必要な範囲でアスファルトを剥がして路面を掘削し、ガス管を設置した後、再度アスファルト舗装する工事を実施する。
- 工事の実施主体は、一般ガス導管事業者である。
- 設置する本支管及び供給管は一般ガス導管事業者所有である。
- 一般ガス導管事業者は、本支管及び供給管を設置するために、私道の所有者との間でガス管を設置するための利用権設定契約を締結し、長期間土地を使用する。

事例の検討

- 一般ガス導管事業者が私道の地下に同事業者の所有するガス管を設置する際には、私道の所有者との間で、ガス管を設置するために地下を利用する権利を設定する契約を締結している。その設定される利用権の法的性質は一樣ではないようであるが、一般にこのような利用権を設定する場合、数十年にもわたる長期間の利用も可能とされている。
- ガス管を私道の地下に設置した場合には、私道の地下の状態は物理的に変更されるものの、一般的に、私道の機能についての変更は生じないことや、私道共有者自身もガス管を使用することからすると、私道の地下にガス管を設置する行為は、共有物の管理に関する事項に当たり、共有者の持分価格に従い、その過半数で決する（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、ガス管の設置工事を行うことができるから、民法上は、⑦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。

事例24 ガス管の補修事例(共同所有型)

- 地下の本支管が破損し、ガス漏れが生じていることから、共同所有型私道の路面を掘削し、地下の本支管を補修する必要が生じたが、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

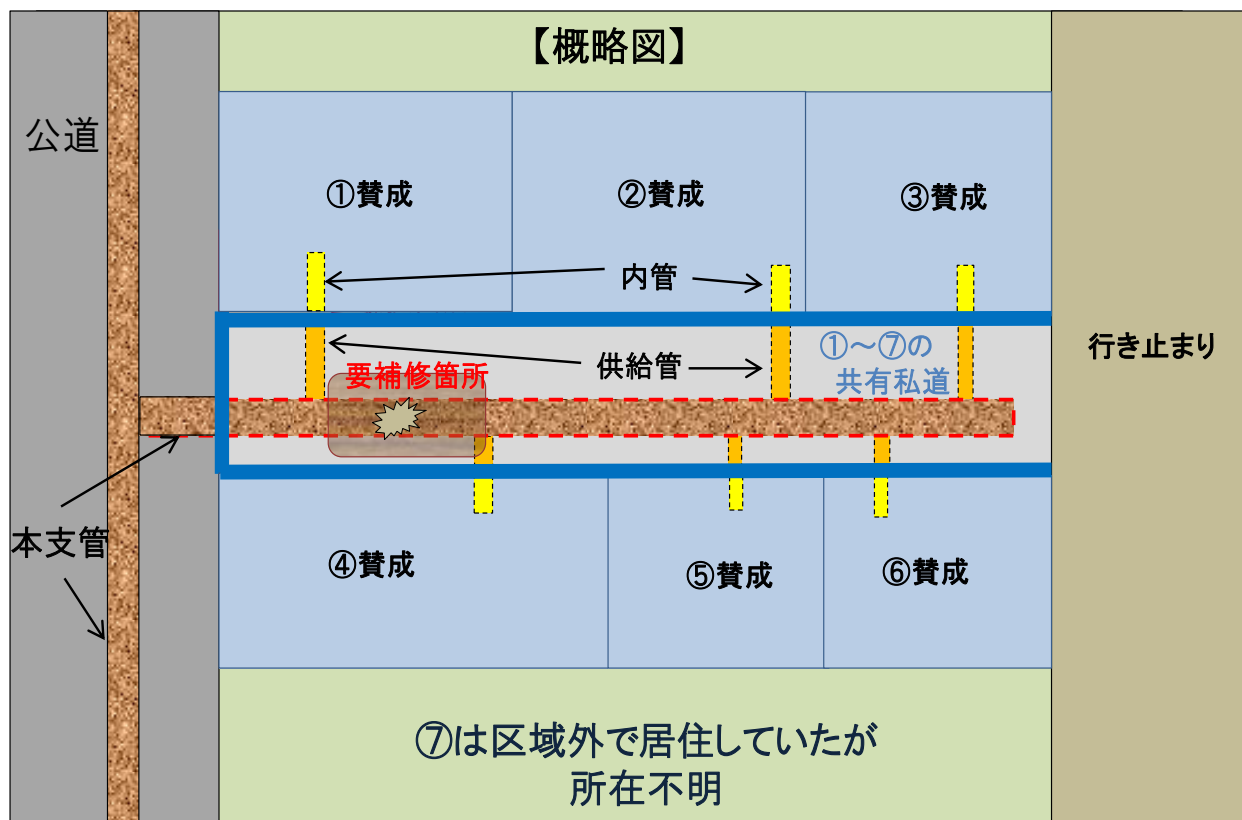
- ・平成5年私道築造(アスファルト舗装)
- ・延長約20m, 幅約4m
- ・私道下にガス管(平成5年設置)が設置されているが、本支管が破損し、微量のガス漏れが生じている

2. 権利関係等の概要

- ・1筆の道路(下図青枠内)を①～⑦が共有(共有持分は各7分の1, ⑦は区域外に居住していたが、所在不明)
- ・設置後、本支管(下図茶色部分の赤点線枠内), 供給管(下図オレンジ色部分)は一般ガス導管事業者所有, 内管(下図黄色部分)は各個人(①～⑥)所有となる
- ・①～⑦と一般ガス導管事業者の間では、本支管と供給管を共有私道下に設置するための利用権設定契約が締結されている

3. 工事の概要

- ・工事の実施主体は一般ガス導管事業者
- ・私道の一部のアスファルトを撤去して掘削し、地下の本支管を補修した後、路面の一部をアスファルト舗装(2m×4m=8㎡)



事例 2 4 ガス管の補修事例（共同所有型）

事例のポイント

- 共同所有型私道が築造されたのと同時期に、私道下にガス事業者が所有・管理するガス管（本支管）が設置され、現在に至るまで使用されている。
- 私道下に設置されている一般ガス導管事業者が所有・管理するガス管（本支管）からガスが漏れているため、ガス管（本支管）を管理する一般ガス導管事業者は、ガス管（本支管）の補修を行う必要がある。
- ガスは、空气中で一定濃度を超え、着火源が存在すると着火する可能性があることから、地中でガス漏れが生じている本事例においては、着火・爆発に至る可能性がある。
- 工事の実施主体は、一般ガス導管事業者である。
- 私道の路面を掘削し、地中に設置されているガス管を補修して埋め直し、路面を再舗装する。

事例の検討

- 一般ガス導管事業者はガス管を設置する際、通常は、私道の共有者全員の同意を得て、ガス管の設置のため地下を利用する権利の設定を受けている。また、一般ガス導管事業者は、ガス管設置のための地下の利用権の設定を受ける際、ガス管の補修・取替え・撤去のための私道の利用についての承諾をあらかじめ得ることによって、工事について合意していることが多い。
- 私道の共有者全員の承諾書が存在しない場合でも、共有者がガス管を通じてガスの供給を継続的に受けているようなケースであれば、何らかの利用権が黙示に設定されたと認められることが多い。
- 一般ガス導管事業者は、私道下に設置しているガス管を維持管理すべき責務を負っている。
- 本事例において、一般ガス導管事業者は、⑦の共有者を含む私道共有者の合意に基づき、当該私道を利用してガス管の補修工事をすることができ、私道共有者は、工事を受忍すべき義務を負うものと考えられる。

事例25 電柱の新設事例

○ 共同所有型私道上に電柱を新設したいが、共有者の一部が所在不明であるため、工事の同意が得られない事例

1. 私道の概要

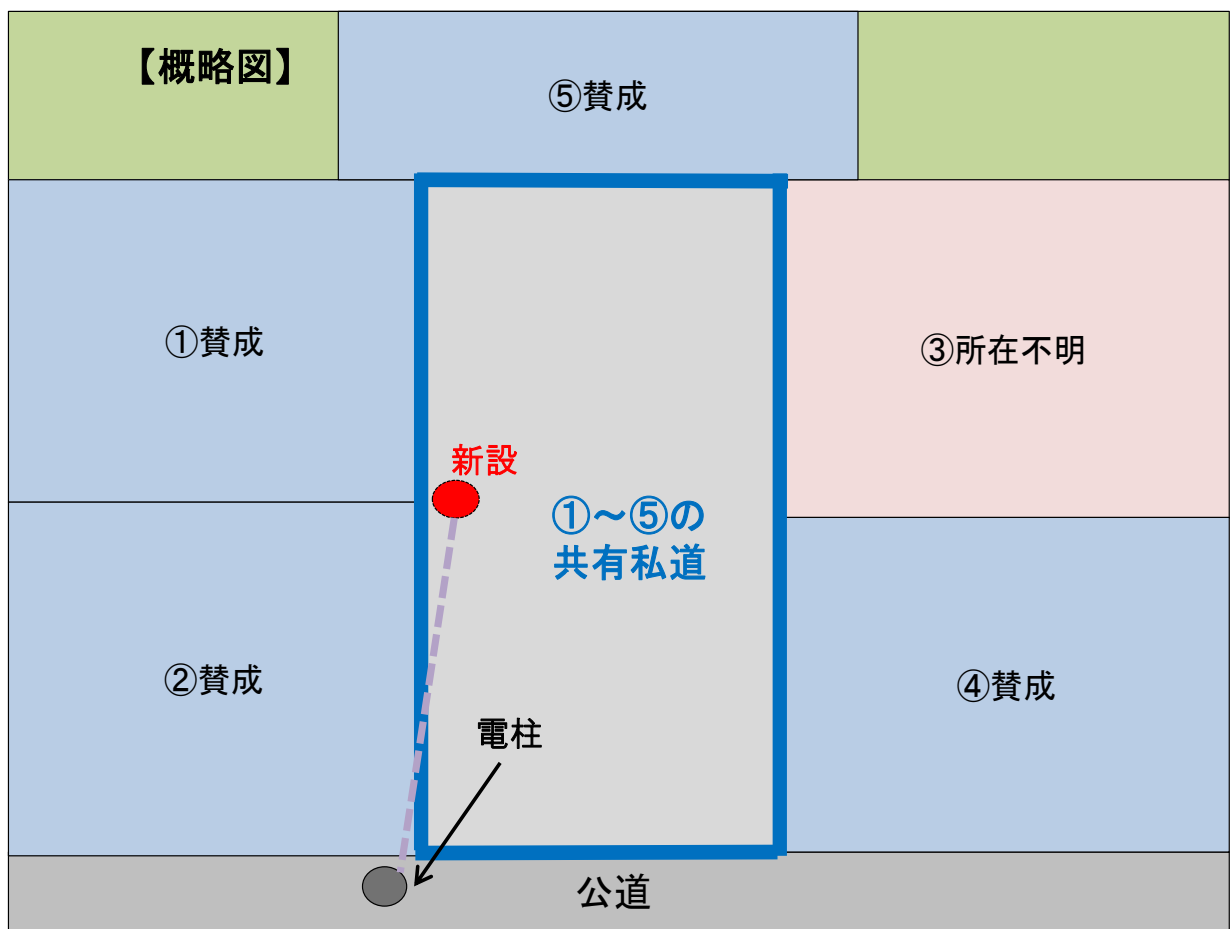
- ・平成10年築造(アスファルト舗装)
- ・延長20m, 幅4m
- ・①～④は、公道上の電柱から自宅に電線を引き込んでいたが、⑤宅の新築に伴い、電気を供給するための電柱を共有私道内に新設する必要がある

2. 権利関係等の概要

- ・1筆の私道敷(下図青枠内)を①～⑤が共有(共有持分は各5分の1, ③は所在不明)。
- ・電柱は一般送配電事業者所有
- ・一般送配電事業者は、私道所有者との間で、電柱設置のための契約を締結したい

3. 工事の概要

- ・工事の実施主体は一般送配電事業者
- ・必要な限度で路面を掘削して電柱を設置し、舗装する
- ・工事期間は約1か月間



事例 2 5 電柱の新設事例

事例のポイント

- 私道上に電柱は設置されていなかった。
- アスファルト舗装された私道に電柱を設置するため、必要な範囲でアスファルトを剥がして路面を掘削し、一般送配電事業者所有の電柱を設置する。
- 工事の実施主体は、一般送配電事業者である。
- 一般送配電事業者は、私道に電柱を設置するために、私道の所有者との間で電柱を設置するための利用権設定契約を締結し、長期間土地を使用する。

事例の検討

- 一般送配電事業者が私道上に新たに電柱を新設する場合、一般に、私道の所有者との間で電柱を設置するために土地を利用する権利を設定する契約を締結している。設定される利用権の法的性質は、一般的には賃借権であるが、その期間は、一般に、数十年にわたる長期間の利用も可能とされている。
- 本事例において、私道の共有者が、一般送配電事業者との間で利用権設定契約を締結し、同事業者に電柱の新設工事を行わせることは、私道の状態を物理的に変更するものの、一般的に、私道の機能についての変更は生じないことからすると、私道に電柱を設置する行為は、共有物の管理に関する事項に当たり、共有者の持分価格に従い、その過半数で決する（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、電柱の設置工事を行うことができるから、民法上は、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、相互持合型私道において、電柱を新設する場合には、電柱を設置する土地の部分の所有者の同意が必要であると考えられる（当該土地が共有となっているときは、共有物の管理に関する事項に当たり、共有物の持分価格に従い、その過半数で決する（民法第 252 条本文））。
- 実務上は、全員の同意が得られない場合は、同意が得られる宅地敷地内に電柱を設置して送電ができるようにしていることが多い。

事例26 電柱の取替事例(同一場所)

- 共同所有型私道上の電柱を取り替えたいが、共有者の一部が所在不明であるため、工事の同意が得られない事例

1. 私道の概要

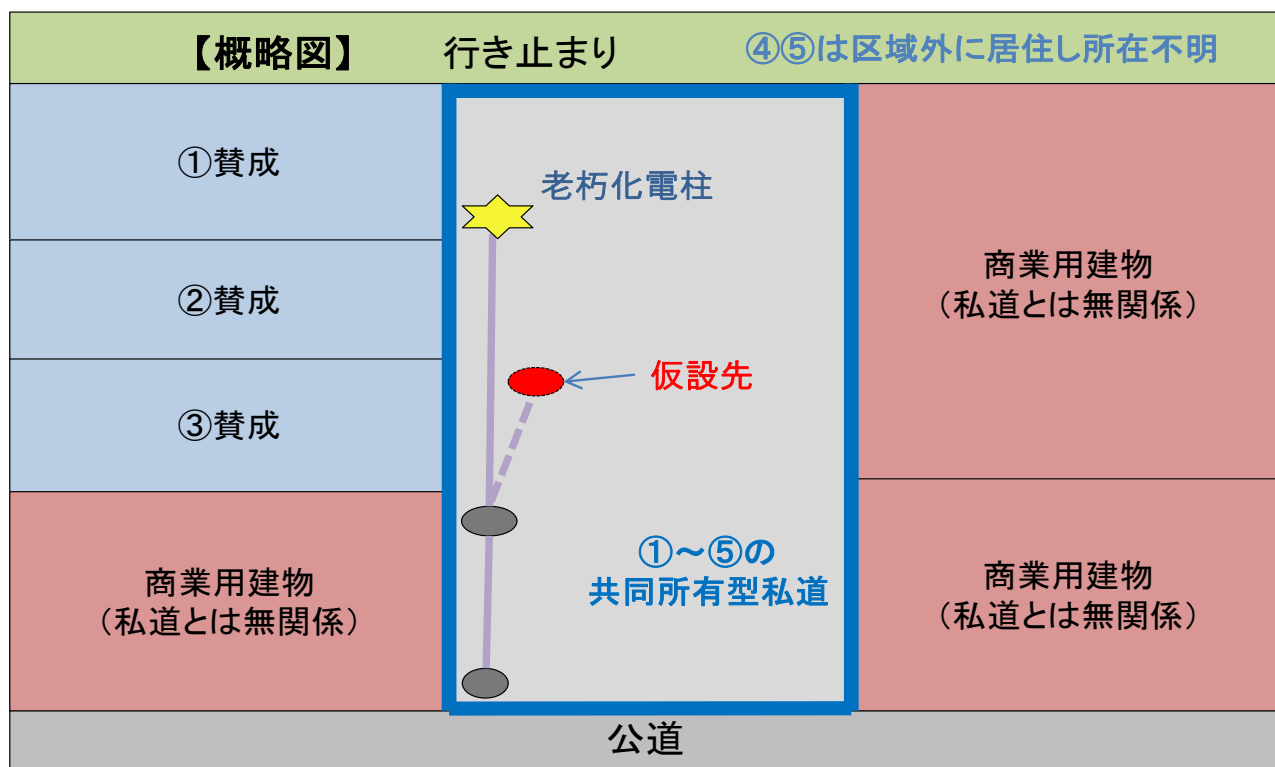
- ・昭和56年築造(アスファルト舗装)
- ・延長20m, 幅4m
- ・①宅前に事業者所有のコンクリート製の電柱が設置されている(下図星印, 平成元年設置)が, ひび割れするなど老朽化しており, 取り替える必要がある

2. 権利関係等の概要

- ・1筆の私道敷(下図青枠内)を①～⑤が共有(共有持分は各5分の1, ④・⑤は区域外に居住しているが, いずれも所在不明)
- ・電柱は一般送配電事業者所有
- ・事業者は, ①～⑤との間で, 電柱設置のための契約を締結している

3. 工事の概要

- ・工事の実施主体は一般送配電事業者
- ・本事例の場合, 老朽化電柱の隣が②の居宅の玄関前であり, 電柱を建てることできないため, (1) 下図の仮設先に電柱を建てて仮舗装する, (2)老朽化電柱から既設電線を撤去する, (3)仮設電柱に新規電線を設置する, (3)老朽化電柱を撤去して, 同所に新電柱を建てて本舗装する, (4)仮設電柱の既設電線を撤去して, 新電柱に新規電線を設置し, 仮設先を本舗装するという流れで工事を実施
- ・工事期間は約6か月



事例 2 6 電柱の取替事例（同一場所）

事例のポイント

- 共同所有型私道が築造されたのと同時期に、私道上に一般送配電事業者が所有する電柱が設置され、現在に至るまで使用されている。
- 私道に設置された電柱に大きな亀裂が生じており、将来的に倒壊する危険があるため、電柱を管理する義務を負う一般送配電事業者は、電柱の補修・取替えを行う必要がある。
- 工事の実施主体は、一般送配電事業者である。
- 私道上の別の場所に仮設の電柱を設置し、旧電柱に取り付けられた電線を取り外し、仮設電柱に電線を移設する。
- 旧電柱を撤去し、同所に新電柱を設置した後、仮設電柱に取り付けられた電線を取り外して新電線に移設し、仮設電柱を撤去し、同所を再舗装する。
- 一般送配電事業者と土地所有者との間では、土地につき、電柱を設置するための利用権設定契約が締結されている。

事例の検討

- 一般送配電事業者が電柱を設置する際、通常は、私道の共有者全員の同意を得て、電柱の設置のため私道を利用する権利の設定を受けることによって、工事について合意している。
- 私道の共有者全員の承諾書が存在しない場合でも、共有者は電気の供給を継続的に受けているのであり、何らかの利用権が黙示に設定されたと認められることが多い。
- 本事例において、一般送配電事業者は、④及び⑤の共有者を含む私道共有者の合意に基づき、電柱の取替工事を行うことができ、私道共有者は、工事を受忍すべき義務を負うものと考えられる。
- また、工事の期間中に仮設電柱を共有私道上に設置することも、電柱を設置する際の合意の範囲内の行為とみることができ、私道共有者はこれを受忍すべき義務を負うものと考えられる。
- これに対し、相互持合型私道の場合には、一般送配電事業者は、電柱の設置の際に、電柱を設置する部分の土地の所有者との間で、電柱の設置のため当該部分を利用する権利の設定を受けることによって、工事について合意している。
そのため、一般送配電事業者は、明示又は黙示の合意に基づき、電柱を取り替えて再度同じ位置に設置することができる。
- 相互持合型私道において仮設電柱を設置する場合については、これを設置する土地の所有者の同意を得る必要がある。

事例27 電柱の取替事例(隣接場所)

- 共同所有型私道上の電柱を取り替えたいが、共有者の一部が所在不明であるため、工事の同意が得られない事例

1. 私道の概要

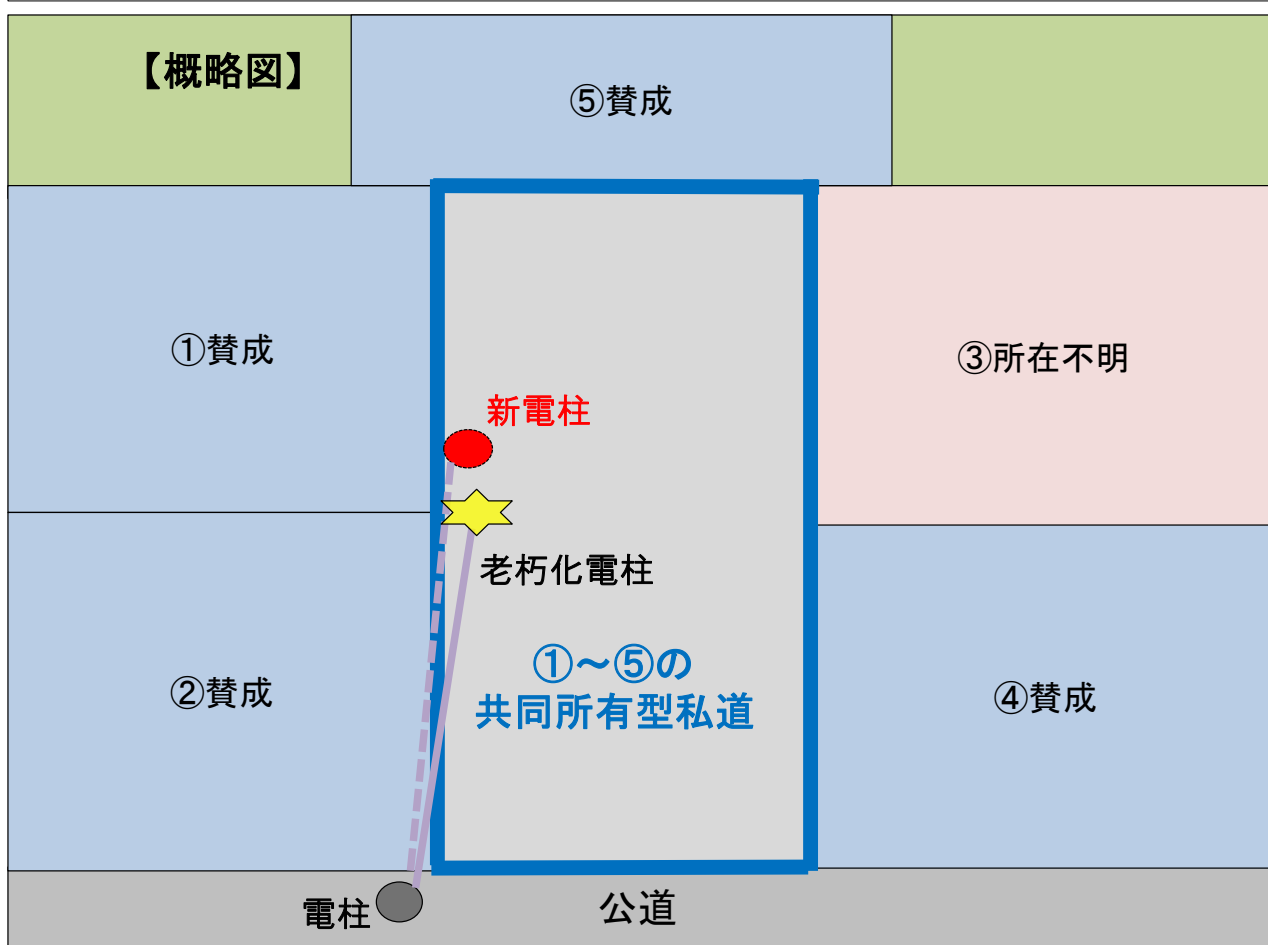
- ・昭和56年築造(アスファルト舗装)
- ・延長20m, 幅4m
- ・私道上の電柱が老朽化しており, 取り替える必要がある

2. 権利関係等の概要

- ・1筆の私道敷(下図青枠内)を①～⑤が共有(共有持分は各5分の1, ③は所在不明)。
- ・電柱は一般送配電事業者所有
- ・一般送配電事業者は, 私道共有者との間で, 電柱設置のための契約を締結している

3. 工事の概要

- ・工事の実施主体は一般送配電事業者
- ・①現在の電柱の所在地から約1m離れた場所を必要な限度で掘削して新電柱を立てて舗装し, ②新電柱に新規電線等を設置した後, 旧電柱の既設電線を撤去し, ③旧電柱を撤去して路面を舗装する
- ・工事期間は約3か月



事例 2 7 電柱の取替事例（隣接場所）

事例のポイント

- 共同所有型私道が築造されたのと同時期に、私道上に一般送配電事業者が所有する電柱が設置され、現在に至るまで使用されている。
- 私道に設置された電柱に大きな亀裂が生じており、将来的に倒壊する危険があるため、電柱を管理する義務を負う一般送配電事業者は、電柱の補修・取替えを行う必要がある。
- 工事の実施主体は、一般送配電事業者である。
- 現在の電柱の所在地に隣接する場所を必要な限度で掘削して新電柱を設置し、新電柱に新規電線等を設置した後、旧電柱の既設電線を撤去し、旧電柱を撤去して路面を再舗装する。
- 一般送配電事業者と土地所有者との間では、土地につき、電柱を設置するための利用権設定契約が締結されている。

事例の検討

- 一般送配電事業者が電柱を設置する際、通常は、私道の共有者全員の同意を得て、電柱の設置のため私道を利用する権利の設定を受けることによって、工事について合意している。
- 私道の共有者全員の承諾書が存在しない場合でも、共有者は電気の供給を継続的に受けているのであり、何らかの利用権が黙示に設定されたと認められることが多い。
- 本事例において、一般送配電事業者は、③の共有者を含む私道共有者の合意に基づき、電柱の取替工事をすることができ、電柱の設置位置を変更することにより、土地の利用状況・方法が変更されるから、電柱を隣接場所に移設することは、共有物の管理に関する事項に当たり、共有者の持分価格に従い、過半数の同意が必要となる（民法第 252 条本文）。なお、電柱の危険度・電柱取替の緊急性が高い場合には、電柱の取替のための土地利用について、保存行為として、共有者の一人の承諾で足りる場合もあり得ると考えられる。
- これに対し、相互持合型私道の場合には、一般送配電事業者は、電柱の設置の際に、電柱を設置する部分の土地の所有者との間で、電柱の設置のため当該部分を利用する権利の設定を受けているが、それ以外の部分の土地所有者との間では、利用権の設定を受けていない。

そのため、一般送配電事業者は、新たな電柱を設置する土地の所有者との間で利用権の設定を受けていない場合には、改めて、当該土地所有者との間で利用権の設定を受ける必要がある。

3 その他

事例28 階段の新設事例

○ 坂道である共同所有型私道に階段を設置したいが、共有者の一部が所在不明のため、工事の同意が得られない事例

1. 私道の概要

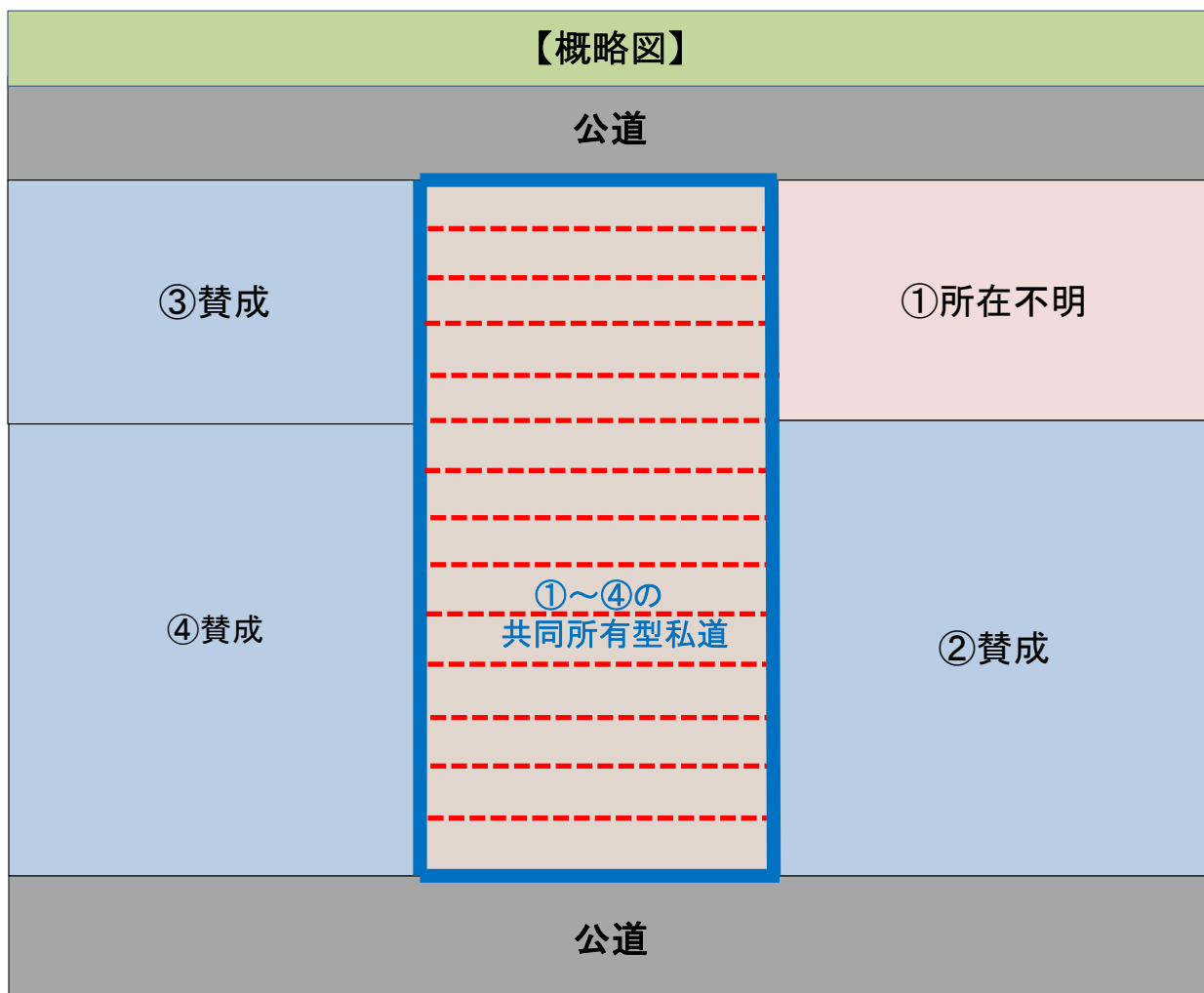
- ・昭和60年私道築造(コンクリート舗装)
- ・延長20m, 幅4m
- ・私道は急勾配の坂道

2. 権利関係等の概要

- ・1筆の私道敷(下図青枠内)を①～④が共有(共有持分は各4分の1, ①は所在不明)

3. 工事等の概要

- ・工事の実施主体は②～④
- ・下図のように、坂道である私道上に階段を設置する



事例 28 階段の新設事例

事例のポイント

- コンクリート舗装された坂道として利用されている。
- 工事の実施主体は、②～④の共有者である。
- 坂道であるコンクリート道の路面の全体にコンクリートの階段を設置し、私道全体を階段にする。

事例の検討

- 坂道であるコンクリート道の形状を変更して、コンクリートの階段を新設する工事は、私道敷に加工を施し、コンクリート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。
- 階段が設置されていない坂道と階段が設置された道とでは、道路としての機能が異なり得るところ、坂道から階段への変更は、坂道であれば通行できた自動車や自転車の通行が不可能になるなど道路の機能を大きく変えるものと評価できる。
- 以上からすると、坂道である通路の全面に階段を新設する行為は、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）。
したがって、①の共有者から同意が得られない限り、階段を新設することはできない。
- もっとも、本事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、②～④の共有者の同意を得て、階段を設置することができると考えられる。
- また、②～④の各共有者は、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、階段の設置に係る同意を得ることにより、私道上に階段を設置することができると考えられる。
- なお、相互持合型私道の場合には、他の者が所有する部分については、所有者の承諾なく階段の設置工事を行うことができない。他の所有者は、階段の設置工事を実施する場合には、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、階段の設置に係る同意を得ることにより、私道上に階段を設置する工事を実施することができると考えられる。

事例29 階段の拡幅事例

- 共同所有型私道上の階段を拡幅したいが、共有者の一部が所在不明のため、工事の同意が得られない事例

1. 私道の概要

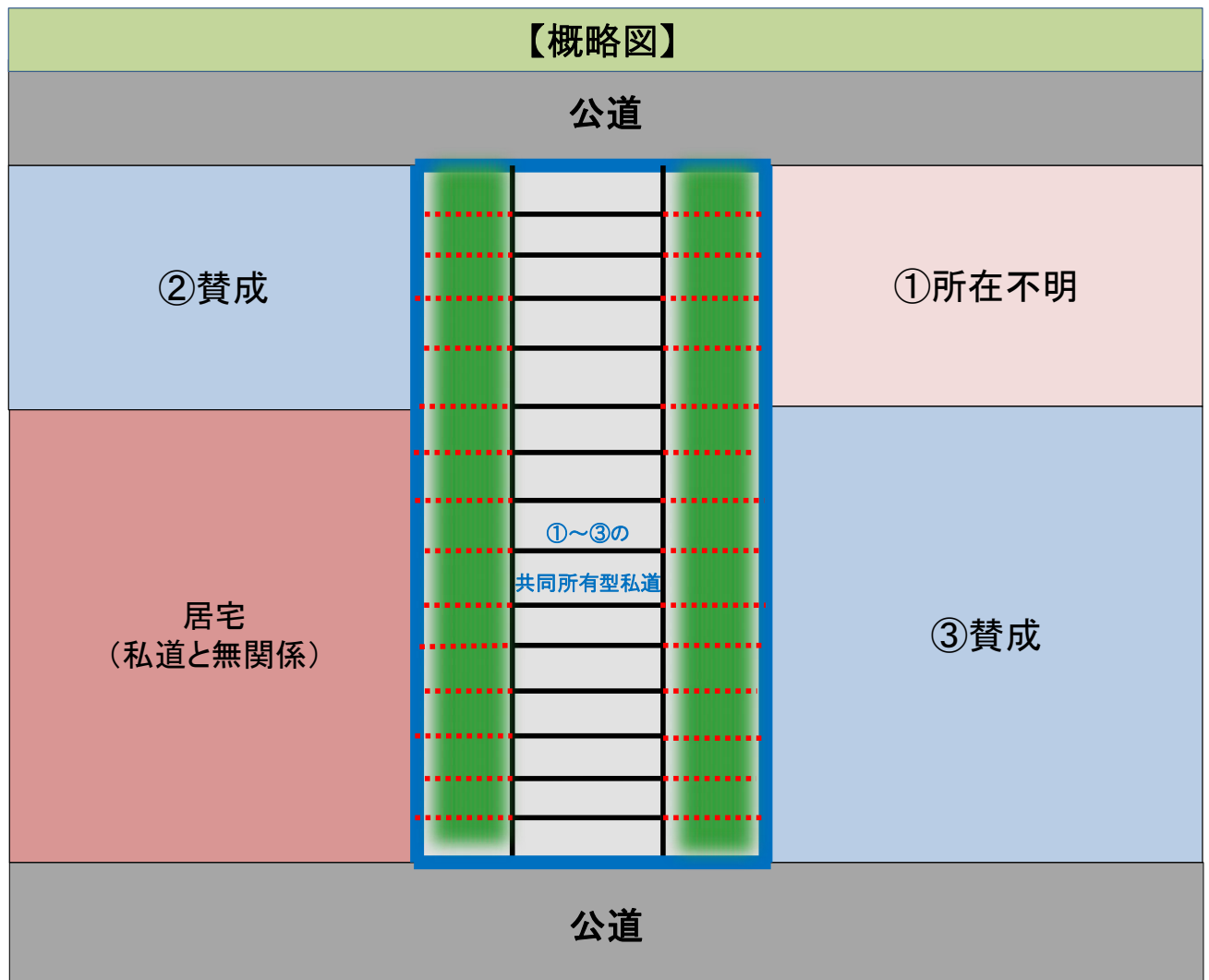
- ・昭和60年私道築造(コンクリート舗装, 階段部分の幅2m)
- ・延長20m, 幅4m
- ・階段の幅が狭く, 通行人がすれ違う際等に支障がある
- ・私道の両端は未舗装で雑草が生育している

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. 工事等の概要

- ・工事の実施主体は②及び③
- ・下図の赤点線部分のように, 私道上の階段を2m拡幅



事例 29 階段の拡幅事例

事例のポイント

- 共同所有型私道上に幅 2 メートルのコンクリート階段が設置されており、その両端には雑草が生育していた。
- 私道上の幅 2 メートルの階段を 4 メートルに拡幅する。
- 工事の実施主体は、②及び③の共有者である。
- 従前は雑草が生育していた階段の両端にコンクリートで階段を設置する工事を行うことにより階段を拡幅する。

事例の検討

- 私道上の階段を拡幅する行為は、物理的に路面の形状を変更するものではあるが、元来、幅 2 メートルの階段を 2 メートル拡幅しても形状の変更の程度は大きいとはいえない上、階段としての私道の機能には変更がないことから、一般には、共有物の変更行為には当たらないと考えられる。
- 私道上の階段を拡幅することにより、階段を同時に通行できる人数が増加し、通行の安全性が高まることから、私道の階段を拡幅する行為は、一般に、共有私道の道路としての機能を向上させ、改良するものとして、共有物の管理に関する事項に当たり、共有者の持分価格に従い、過半数で決する（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、拡幅工事を行うことができるから、①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、相互持合型私道の場合には、他の者が所有する部分については、所有者の承諾なく階段の拡幅工事を行うことができない。他の所有者は、階段の拡幅工事を実施する場合には、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、階段の拡幅に係る同意を得ることにより、私道上の階段を拡幅する工事を実施することができると考えられる。

事例30 階段への手すり設置事例

○ 共同所有型私道上の階段に手すりを設置したいが、共有者の一部が所在不明のため、工事の同意が得られない事例

1. 私道の概要

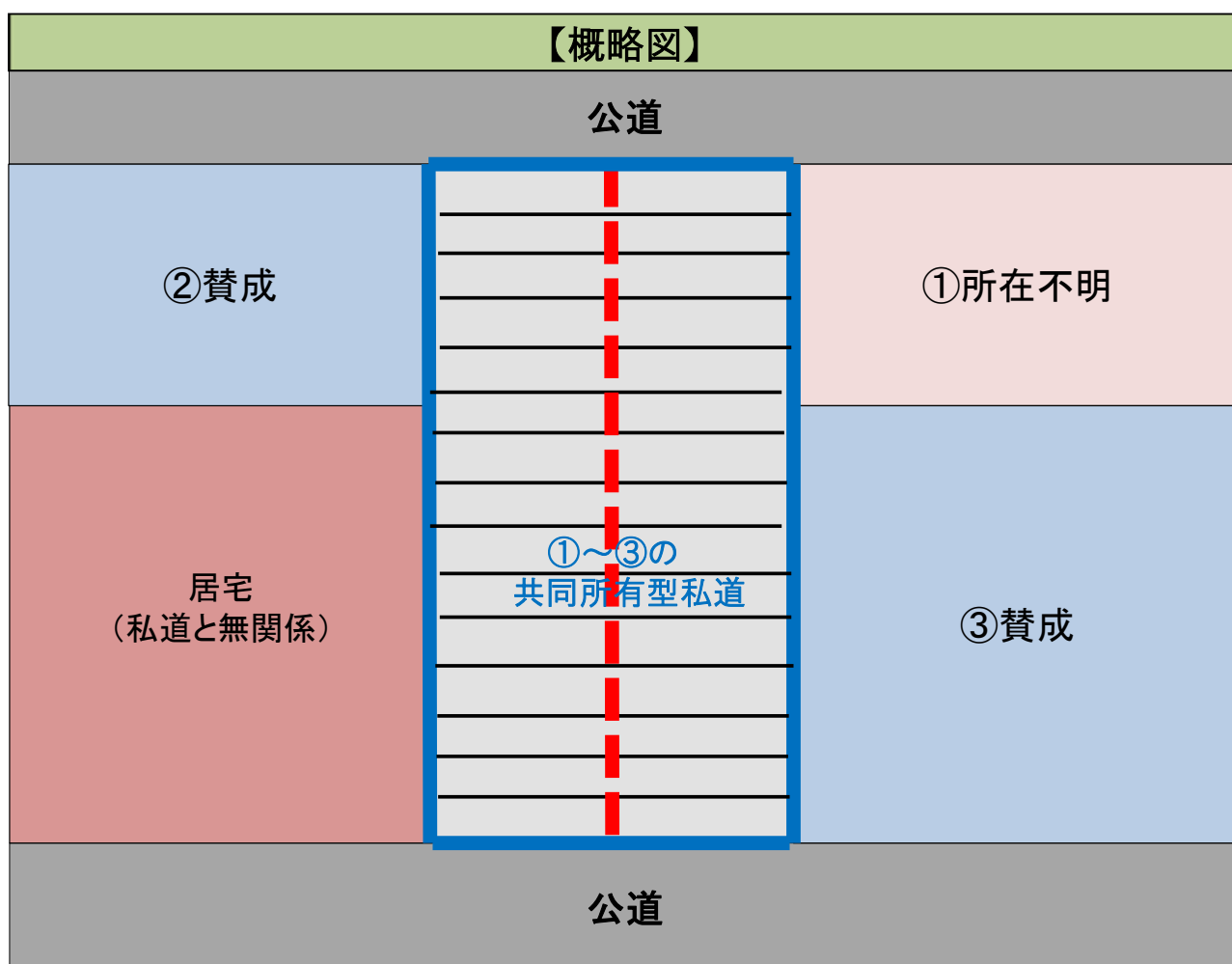
- ・昭和60年私道築造(コンクリート舗装, 全体が階段状)
- ・延長20m, 幅4m
- ・階段である私道に手すりがなく, 高齢者の通行に危険が伴っている

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. 工事等の概要

- ・工事の実施主体は②及び③
- ・階段である共有私道の中央部分に手すりを設置する(下図の赤点線部)



事例 30 階段への手すり設置事例

事例のポイント

- 共有私道上に階段が設置されている。
- 工事の実施主体は、②及び③の共有者である。
- 幅 4 メートルの共有私道上の階段の中心に手すりを設置する。

事例の検討

- 共有私道上の階段に手すりを設置しても、路面の物理的変更の程度は大きいといえず、階段としての機能に変更もないことから、階段に手すりを設置する行為は、一般に共有物の変更行為には当たらないと考えられる。
- 共有私道上の階段に手すりを設置することで、高齢者や子ども等が転倒を防止することができるなど、階段としての利便性が向上することから、階段への手すりの設置行為は、共有物を改良するものとして共有物の管理に関する事項に当たり、共有者の持分価格に従い、過半数で決する（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、手すりの設置工事を行うことができるから、①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、相互持合型私道の場合には、他の者が所有する部分については、所有者の承諾なく手すりの設置工事を行うことができない。他の所有者は、手すりの設置工事を実施する場合には、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、手すりの設置に係る同意を得ることにより、手すりを設置する工事を実施することができると考えられる。

事例31 ゴミボックスの新設事例

- 共同所有型私道上に近隣住民が利用するゴミボックスを設置したいが、共有者の一部が所在不明で同意を得られない事例

1. 私道の概要

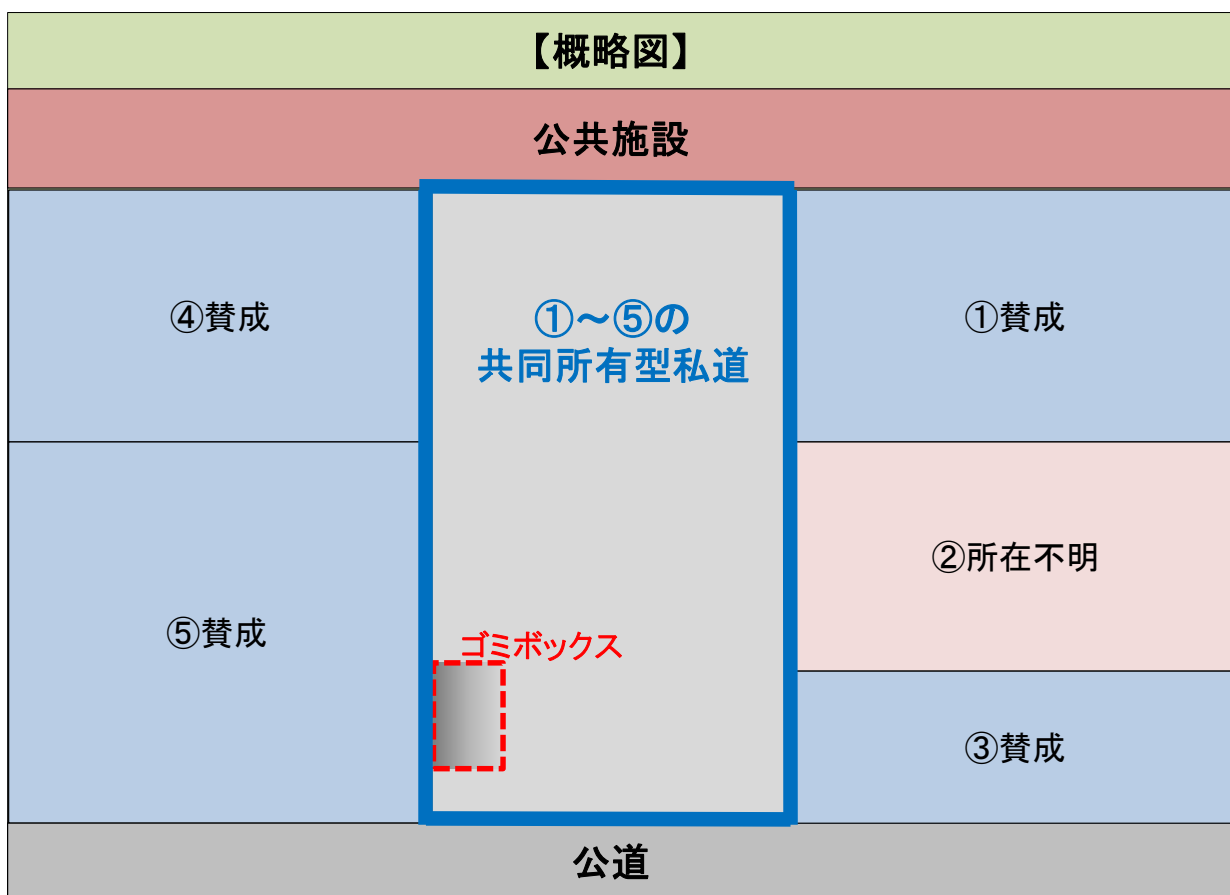
- ・平成10年築造(アスファルト舗装)
- ・延長20m, 幅6m
- ・ゴミ置き場での猫によるゴミの散乱が問題になっている

2. 権利関係等の概要

- ・一筆の私道敷(下図青枠内)を①～⑤が共有(共有持分は各5分の1, ②は所在不明)
- ・ゴミボックスは, ①, ③～⑤が加入している自治会の所有
- ・①, ③～⑤は, 自治会からゴミボックスを借り受けて共同所有型私道上に設置

3. 工事の概要

- ・工事の実施主体は①, ③～⑤
- ・ゴミステーションにステンレス製のゴミボックスを設置
- ・ゴミボックスの大きさは, 縦2m×横2m×高さ1m
- ・ゴミボックスは路面を変形させるものではないが, 重量が約50kgあり, 動かすのは容易でない



事例 3 1 ゴミボックスの新設事例

事例のポイント

- 共有私道上に大型のゴミボックスを設置する。
- ゴミボックスは、①、③～⑤の共有者が加入している自治会の所有であるが、①、③～⑤の共有者が自治会からゴミボックスを借り受けて、私道の通行の妨げにならない位置に設置する。
- ゴミボックスの設置主体は、①、③～⑤の共有者である。
- ゴミボックスは路面に固定するわけではないが、重量が 50 キログラムあり、動かすのは容易ではない。

事例の検討

- ゴミボックスを路面に固定しない方法により私道上に設置することは、私道をどのように利用するかという利用方法に関する事項であるため、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、共有私道の利用方法を決することができるから、③以外の共有者の同意に基づいて、ゴミボックスを設置することができるものと考えられる（民法第 252 条本文）。
- もっとも、ゴミボックスの設置場所によっては、宅地からの出入りや公道への車による出入りが困難になる等、共有者の一部の者の共有私道の利用を妨げることになったり、トラブルが生じたりする可能性があるため、設置位置については可能な限り共有者間で協議を行い、少なくとも、居宅前にゴミボックスを設置される共有者の同意を得る等十分に配慮することが望ましい。
- なお、相互持合型私道の場合には、ゴミボックスを設置する土地の所有者の同意を得る必要がある。

事例32 樹木の伐採事例(共同所有型)

- 共同所有型私道上に生育している樹木を伐採したいが、共有者の一部が所在不明であり、伐採の同意が得られない事例

1. 私道の概要

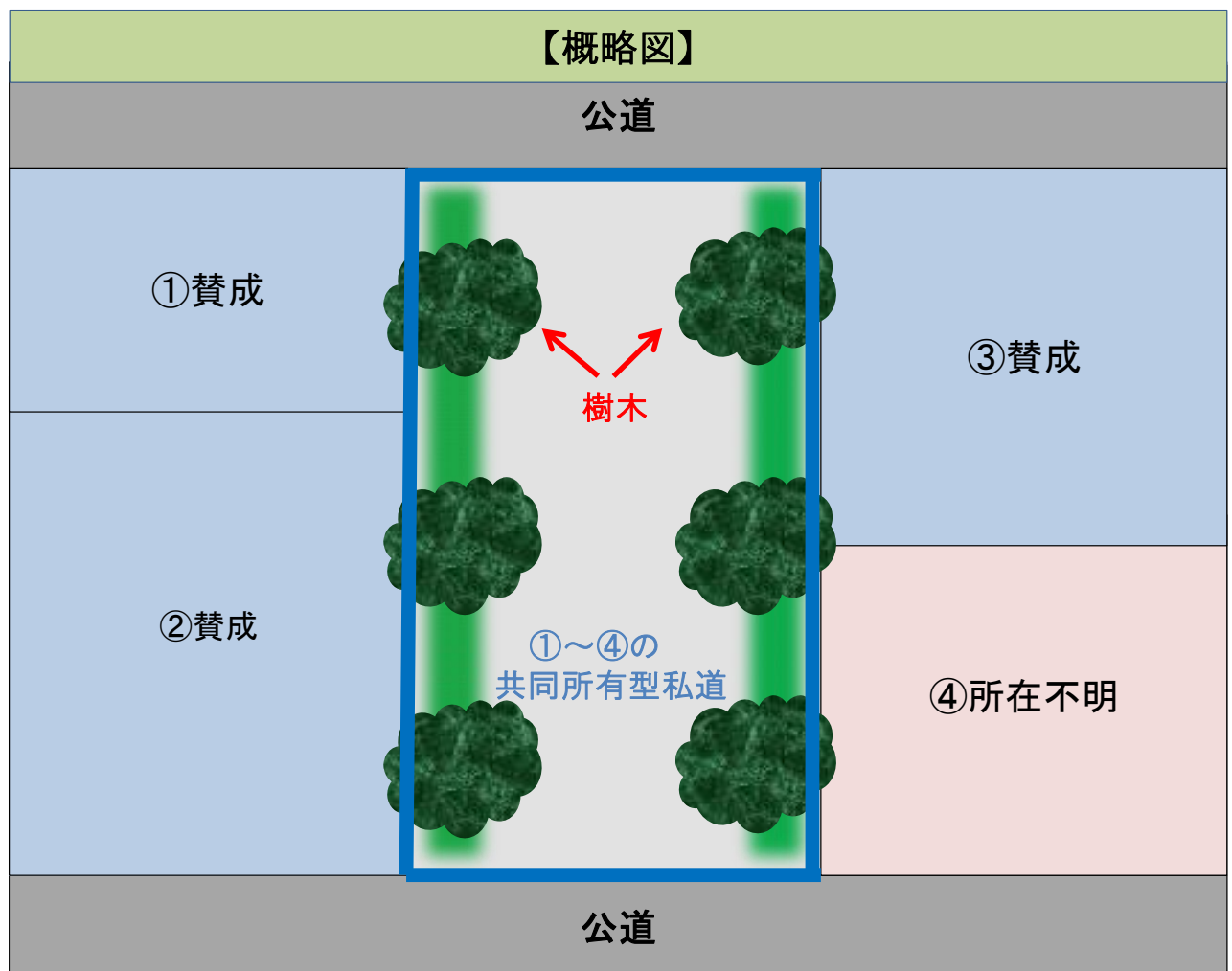
- ・昭和60年私道築造
- ・延長20m, 幅6m(両脇1mに植え込みがあり, 中央はアスファルト舗装)
- ・私道内の植え込みには樹木が6本生育している(いずれも①～④の共有。共有持分は各4分の1)

2. 権利関係等の概要

- ・1筆の私道敷(下図青枠内)を①～④が共有(共有持分は各4分の1, ④は所在不明)

3. 工事等の概要

- ・工事の実施主体は①～③
- ・専門業者に委託して樹木を根元から伐採



事例 3 2 樹木の伐採事例（共同所有型）

事例のポイント

- 私道の両端に植込みがある。
- 私道の植込み部分に、樹木が生育している。
- 樹木は、①～④の共有者の共有物である。
- 枯葉の処理や剪定などの樹木の維持・管理が大変なため、私道に生育している樹木を全て伐採する。
- 樹木の伐採の実施主体は、①～③の共有者である。

事例の検討

- 共有私道上に生育した樹木は、特段の合意がない限り、共有私道に付合する物（民法第 242 条本文）として、①～④の共有者全員の共有物であるところ、これを伐採する行為は、一般に、共有物に変更を加えるものであり、原則として、共有者全員の同意が必要である（民法第 251 条）。
したがって、④の共有者から同意が得られない限り、樹木を伐採することはできない。
- もっとも、本事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、①～③の共有者の同意を得て、樹木の伐採を行うことが可能と考えられる。
- また、①～③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樹木の伐採についての同意を得ることにより、樹木を伐採することができると考えられる。

事例33 樹木の伐採事例(相互持合型)

- 相互持合型私道上に生育している樹木を伐採したいが、所有者の一部が所在不明であり、伐採の同意が得られない事例

1. 私道の概要

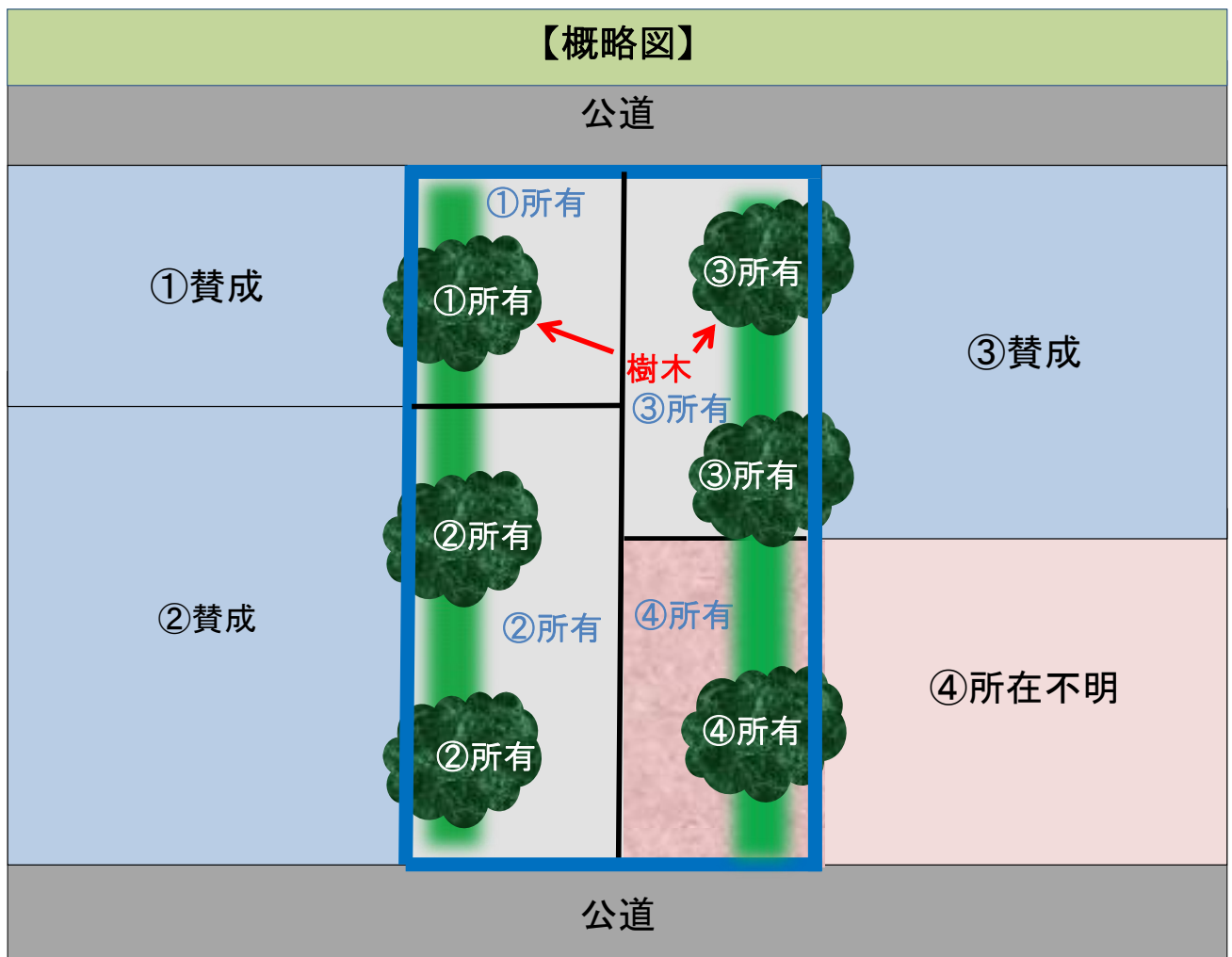
- ・昭和60年私道築造
- ・延長20m, 幅6m(両脇1mに植え込みがあり, 中央はアスファルト舗装)
- ・私道内の植え込みには樹木が6本生育している(下図のとおり, 各土地の所有者が各樹木を所有)

2. 権利関係等の概要

- ・4筆の土地で構成される私道敷(下図青枠内)を①～④が各1筆ずつ所有(④は所在不明)

3. 工事等の概要

- ・工事の実施主体は①～③
- ・専門業者に委託して樹木を根元から伐採



事例 3 3 樹木の伐採事例（相互持合型）

事例のポイント

- 私道の両端に植込みがある。
- 私道の植込み部分に、樹木が生育している。
- 樹木は、生育している各土地に付合しており、当該各土地の所有者にそれぞれ帰属している。
- 枯葉の処理や剪定などの樹木の維持・管理が大変なため、私道に生育している樹木を全て伐採する。
- 樹木の伐採の実施主体は、①～③の所有者である。

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、それぞれの所有土地部分を要役地とし、互いの所有地部分を他方の通行のための承役地とする地役権（民法第 280 条）が黙示に設定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（④の所有者以外の所有者）は、地役権の目的に応じて、承役地（④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。
- 本事例において、相互持合型私道の他人が所有する土地部分に生育した樹木は、当該土地の一部となるため、これを伐採する行為は、当該樹木に対する権限がない以上、当該土地の所有者（④）の承諾なく伐採することはできない。
- なお、①～③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、樹木の伐採についての同意を得ることにより、樹木を伐採することができると考えられる。

事例34 宅地からせり出している枝の伐採事例(共同所有型)

- 宅地の庭から共同所有型私道上にせり出した樹木の枝を伐採したいが、共有者の一部が所在不明であり、伐採の同意が得られない事例

1. 私道の概要

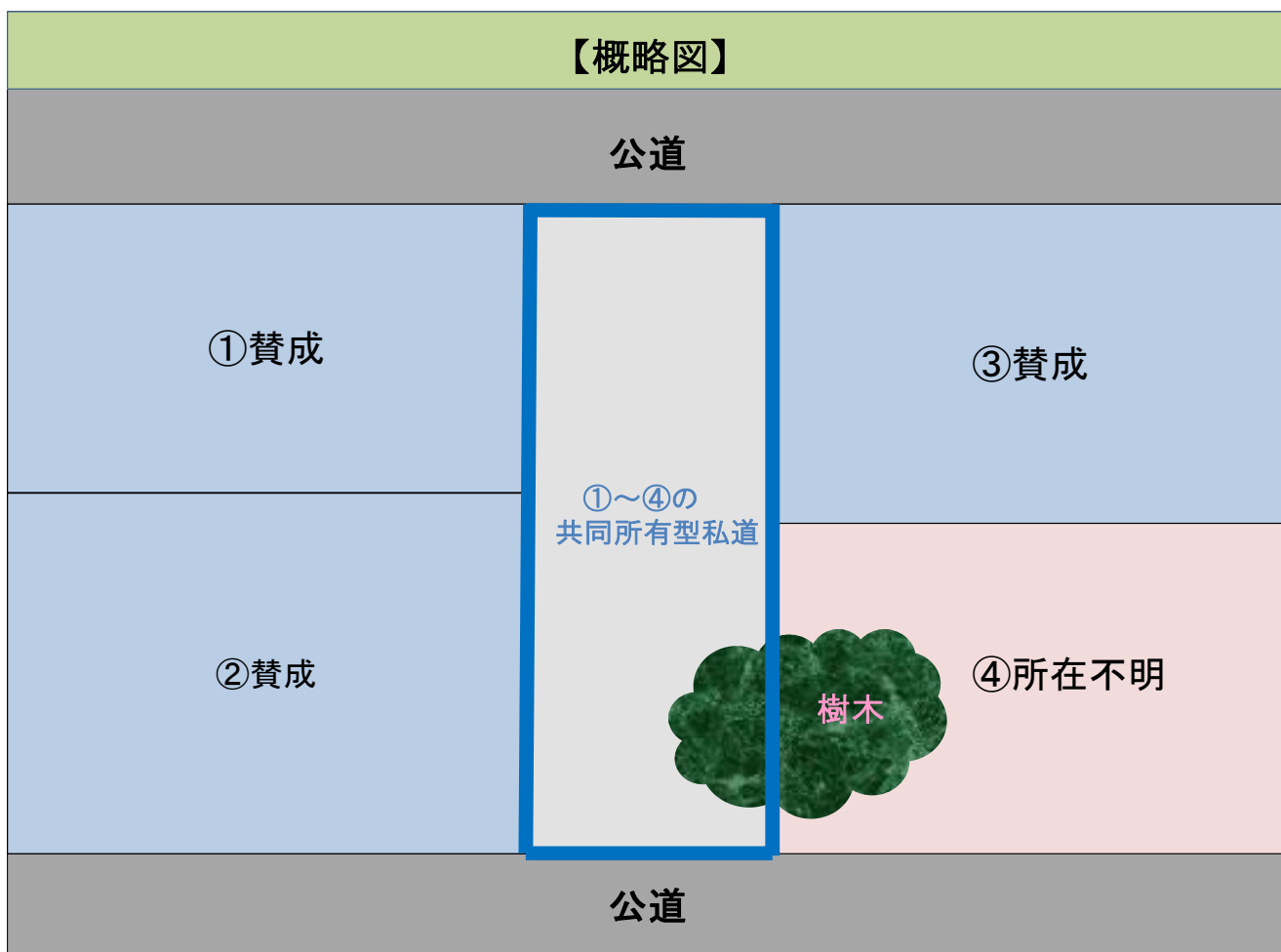
- ・昭和57年私道築造
- ・延長20m, 幅4m
- ・宅地(④所有)の庭に生育している樹木の枝が共同所有型私道にせり出し、通行に支障が生じている

2. 権利関係等の概要

- ・1筆の私道敷(下図青枠内)を①～④が共有(共有持分は各4分の1, ④は所在不明)

3. 工事等の概要

- ・工事の実施主体は①～③
- ・専門業者に依頼して樹木の枝を伐採する



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)

事例のポイント

- 私道に隣接する宅地上に樹木が植えられている。
- 宅地に植えられている樹木の枝が隣接する私道との境界を越えて私道にせり出しており、通行に支障が生じている。
- 樹木の枝の伐採の実施主体は、①～③の共有者である。

事例の検討

- 私道の所有者は、隣接する宅地上の樹木の枝が私道に侵入した場合には、樹木の所有者に対し、民法第 233 条第 1 項又は物権的請求権（所有権に基づく妨害排除請求権）に基づき、枝を切除するよう請求することができる。

もっとも、④は、私道に共有持分を有するため、①～③の共有者が④に対して枝を切除するよう請求するためには、枝が境界線を越えることにより私道の通行が妨げられる等の事情が存在する必要があると考えられる。

- 民法第 233 条第 1 項は、竹木の所有者に対して枝の切除を請求することを認めるにとどまり、隣地の所有者に対して自ら枝を切除することを認めるものではない（これに対し、隣地の竹木の根が境界線を越えるときは、自らその根を切り取ることができる（同条第 2 項）。）。物権的請求権についても同様である。

したがって、隣地の所有者の所在が不明である場合には、法律上は、隣地の所有者に対し、枝の切除を求める訴訟を提起し、請求認容判決を得た上で、民事執行手続（竹木所有者の費用負担で第三者に切除させる方法による。民法第 414 条第 2 項本文，民事執行法第 171 条⁴）をとる必要がある。なお、枝の切除を求める訴訟の提起は、①～③の共有者はそれぞれ単独で行うことができる⁵。

⁴ 平成 29 年法律第 44 号及び平成 29 年法律第 45 号（平成 32 年 4 月 1 日施行）による改正前のものである。これらの法律による改正後は、民事執行法 171 条 1 項 1 号。

⁵ 国土交通省・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）」58 頁に、訴訟を提起する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。

事例35 宅地からせり出している枝の伐採事例(相互持合型)

- 宅地の庭から相互持合型私道上にせり出した樹木の枝を伐採したいが、所有者の一部が所在不明であり、伐採の同意が得られない事例

1. 私道の概要

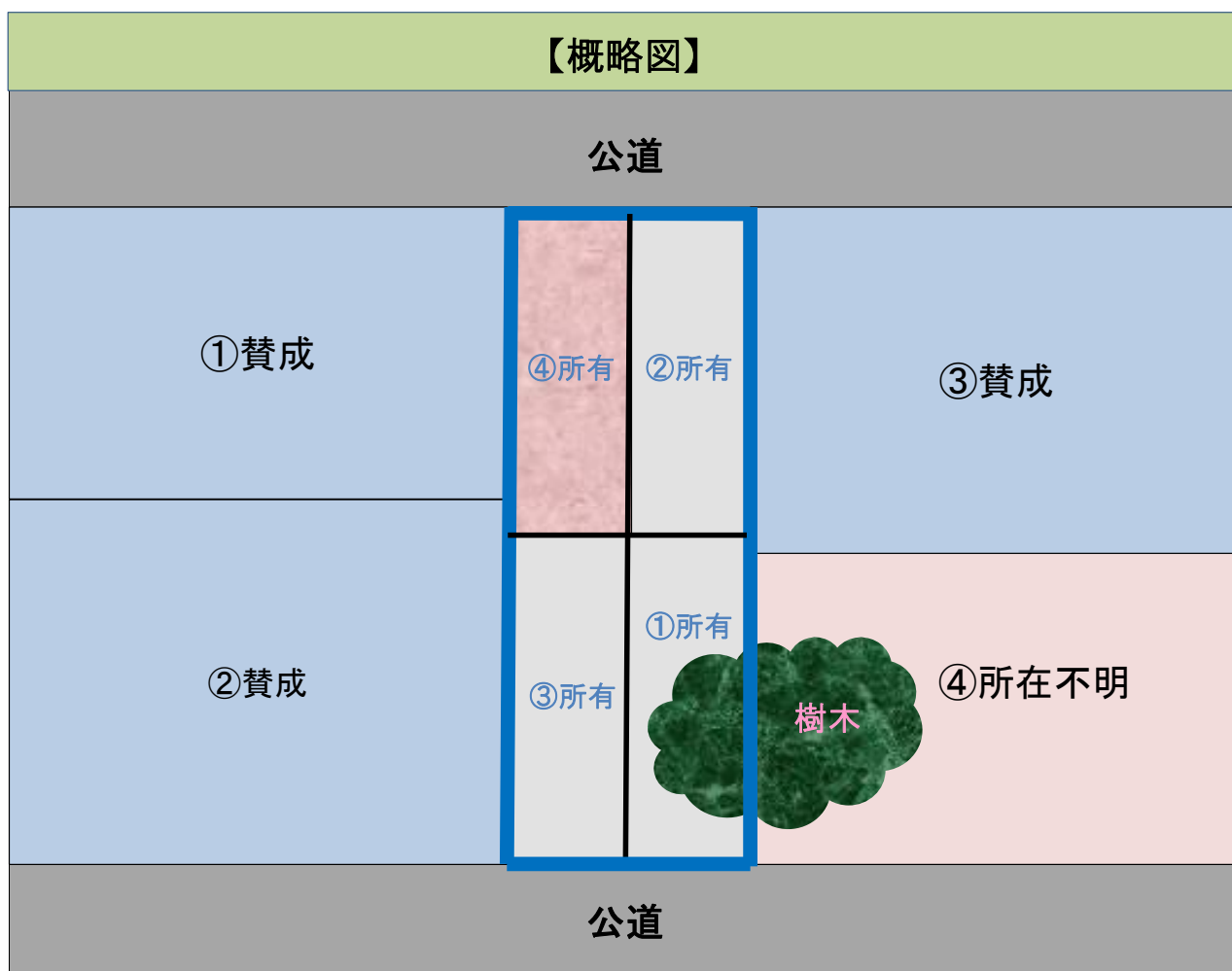
- ・昭和57年私道築造
- ・延長20m, 幅4m
- ・宅地(④所有)の庭に生育している樹木の枝が相互持合型私道にせり出し、通行に支障が生じている

2. 権利関係等の概要

- ・4筆の土地で構成される私道敷(下図青枠内)を①～④が各1筆ずつ所有(④は所在不明)

3. 工事等の概要

- ・工事の実施主体は①
- ・専門業者に依頼して樹木の枝を伐採する



事例 35 宅地からせり出している枝の伐採事例（相互持合型）

事例のポイント

- 私道に隣接する宅地上に樹木が植えられている。
- 宅地に植えられている樹木の枝が隣接する私道との境界を越えて私道にせり出しており、通行に支障が生じている。
- 樹木の枝の伐採の実施主体は、①の所有者である。

事例の検討

- 私道の所有者は、隣接する宅地上の樹木の枝が私道に侵入した場合には、樹木の所有者に対し、民法第 233 条第 1 項又は物権的請求権（所有権に基づく妨害排除請求権）に基づき、枝を切除するよう請求することができる。
- もっとも、民法第 233 条第 1 項は、竹木の所有者に対して枝の切除を請求することができることを認めるにとどまり、隣地の所有者に対して自ら枝を切除することを認めるものではない（これに対し、隣地の竹木の根が境界線を越えるときは、自らその根を切り取ることができる（同条第 2 項）。）。物権的請求権についても同様である。

したがって、隣地の所有者の所在が不明である場合には、法律上は、隣地の所有者に対し、枝の切除を求める訴訟を提起し⁶、請求認容判決を得た上で、民事執行手続（竹木所有者の費用負担で第三者に切除させる方法による。民法第 414 条第 2 項本文、民事執行法第 171 条⁷）をとる必要がある。

⁶ 国土交通省・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）」58 頁以下に、訴訟を提起する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。

⁷ 平成 29 年法律第 44 号及び平成 29 年法律第 45 号（平成 32 年 4 月 1 日施行）による改正前のものである。これらの法律による改正後は、民事執行法 171 条 1 項 1 号。

第4章 今後に向けて

以上に検討してきたとおり、共有私道については、民法のみならず、ライフラインに関する各種行政法制の規律が適用され、法律関係が複雑になることが多いが、本ガイドラインでは、実際に問題となることが多い事案につき、その代表例を幅広く取り上げ、民事基本法制の観点を中心に、可能な限り法律関係を明らかにすることに努めた。

これにより、特に所有者（共有者）の一部が所在不明である共有私道の工事を実施するに際し、所在不明者の同意がなくてもその他の所有者の同意を得れば足りるか、また、全ての所有者の同意を得なければならないとしても、財産管理制度や区分所有法の団地管理組合制度を始めとして、どのような方法をとれば対応することが可能になるのかが、相当程度明らかになったものと考えられる。本ガイドラインを参考に、共有私道の整備が円滑に進められることが望まれる。

他方、共有私道に関連するものに限らず、共有地の保存・管理、財産管理制度の在り方等の所有者不明土地問題に関わる民事基本法制上の諸課題については、今後、土地法制の在り方との関係も踏まえながら、更に検討を深めていく必要がある。

政府においては、共有私道に関する法律関係についての本研究会の詳細な検討の結果を踏まえ、関係省庁が連携して、迅速かつ適正な対策を講じていくことが望まれる。

参考文献目録

1 民法関係

- 秋山靖浩，伊藤栄寿ほか「物権法」（日本評論社，平成27年）
内田貴「民法Ⅰ 総論・物権総論 第4版」（平成20年，東京大学出版会）
梅謙次郎「民法要義 卷之二 物権編」（有斐閣，明治29年）
遠藤浩＝鎌田薫編「基本法コンメンタール 物権 第5版 新条文対照補訂版」（日本評論社，平成17年）
近江幸治「民法講義Ⅱ 物権法 第3版」（成文堂，平成18年）
川井健「民法概論2 物権 第2版」（有斐閣，平成17年）
川島武宜「民法Ⅰ 総論・物権」（有斐閣，昭和35年）
川島武宜＝川井健編「新版注釈民法（7）物権(2)」（有斐閣，平成19年）
佐久間毅「民法の基礎2 物権」（有斐閣，平成18年）
末弘厳太郎「物権法 上巻」（有斐閣，大正10年）
鈴木禄弥「物権法 5訂版」（創文社，平成19年）
谷口知平＝石田喜久夫編「新版注釈民法(1)総則(1)」（有斐閣，平成14年）
谷口知平＝久貴忠彦編「新版注釈民法（27）相続(2)」（有斐閣，平成25年）
富井政章「民法原論第二巻物権」（有斐閣，明治39年）
中島玉吉「民法釈義 卷之二 物権編 上」（金刺芳流堂，大正4年）
能見善久＝加藤新太郎編「論点大系 判例民法2 物権」（第一法規，平成21年）
林良平「物権法」（青林書院，昭和61年）
舟橋諄一「物権法」（有斐閣，昭和35年）
星野英一「民法概論2 物権・担保物権」（良書普及会，平成6年）
法典調査会民法議事速記録（学術振興会）
松岡久和「物権法」（成文堂，平成29年）
山野目章夫「物権法 第5版」（日本評論社，平成24年）
我妻栄（有泉亨補訂）「新訂物権法（民法講義Ⅱ）」（岩波書店，昭和58年）
我妻栄ほか「我妻・有泉コンメンタール民法 総則・物権・債権 第4版」（日本評論社，平成28年）

2 区分所有法関係

- 稲本洋之助＝鎌野邦樹「コンメンタールマンション区分所有法 第3版」（日本評論社，平成27年）
濱崎恭生「建物区分所有法の改正」（法曹会，平成元年）
渡辺晋「最新 区分所有法の解説 6訂版」（住宅新報社，平成27年）

3 家事事件手続法関係

金子修編著「一問一答 家事事件手続法」(商事法務, 平成24年)
金子修編著「逐条解説 家事事件手続法」(商事法務, 平成25年)
裁判所職員総合研修所監修「家事事件手続法下における書記官事務の運用に関する実証的研究―別表第一事件を中心に―」(司法協会, 平成29年)
司法研修所編「財産管理人選任等事件の実務上の諸問題」(法曹会, 平成15年)

4 共有私道に関する法律関係

安藤一郎「新版相隣関係・地役権」(ぎょうせい, 平成3年)
安藤一郎「私道・境界(現代裁判法系5)」(新日本法規出版, 平成10年)
安藤一郎「よくわかる私道のトラブルQ&A」(三省堂, 平成19年)
安藤一郎「境界・私道の法律相談Q&A」(信山社, 平成24年)
安藤一郎「私道の法律問題 第6版」(三省堂, 平成25年)
岡本詔治「通行権裁判の現代的課題」(信山社, 平成22年)
埼玉弁護士会編「共有をめぐる法律と実務」(ぎょうせい, 平成13年)
埼玉弁護士会編「相隣関係をめぐる法律と実務」(ぎょうせい, 平成23年)
沢井裕, 出水順ほか「道路・隣地通行の法律紛争」(有斐閣, 昭和57年)
塩崎勤=安藤一郎編「相隣関係訴訟(裁判実務大系24)」(青林書院, 平成5年)
末光祐一「Q&A 道路・通路に関する法律と実務 登記・接道・通行権・都市計画」(日本加除出版, 平成27年)
末光祐一「Q&A 隣地・隣家に関する法律と実務 相隣・建築・私道・時効・筆界・空き家」(日本加除出版, 平成28年)
平松弘光「地下利用権概論」(公人社, 平成7年)
三平聡史「共有不動産の紛争解決の実務」(民事法研究会, 平成29年)
宮崎裕二「Q&A重要裁判例にみる私道と通行権の法律トラブル解決法」(プロGRESS, 平成28年)

5 その他行政法規

下水道法令研究会「逐条解説下水道法 第4次改訂版」(ぎょうせい, 平成28年)
水道法制研究会著「水道法逐条解説 第4版」(日本水道協会, 平成27年)
経済委産業調査会「電気事業法の解説」(平成14年)
経済産業省商務流通保安グループ「電気設備に関する技術基準を定める省令の解説」(平成28年)
経済産業省商務流通保安グループ「ガス工作物定期自主検査要領」(平成29年) 社団法人日本ガス協会供給約款ワーキンググループ「標準一般ガス供給約款の解説」(平成15年)
ガス事業法の解説(ぎょうせい, 平成17年)

東京瓦斯株式会社「小売供給約款」（平成２８年）
東京瓦斯株式会社「小売託送供給約款」（平成２９年）
東京瓦斯株式会社「ガス工事約款」（平成２９年）
中部電力株式会社「ガス基本契約要綱」（平成２９年）

６ 所有者不明土地問題関係

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）」（平成２９年）

東京弁護士会法友会編「所有者不明の土地取得の手引 売買・相続・登記手続」（青林書院，平成２９年）

共有私道の保存・管理等に関する事例研究会

座長	慶應義塾大学大学院法務研究科教授	松尾	弘
委員	早稲田大学大学院法務研究科教授	秋山	靖浩
	上智大学法学部教授	伊藤	栄寿
	神戸大学大学院法学研究科教授	角松	生史
	司法書士	白井	聖記
	弁護士	野村	裕
	土地家屋調査士	丸山	晴広