

私道整備助成における所有者不明土地の取扱いについて

1 目的

私道整備助成を実施するに当たり、対象となる私道に、所有者が不明な土地（以下「所有者不明土地」という。）がある場合における当該所有者不明土地の取扱いを体系的にとりまとめることにより、私道の整備を促進し、区民生活環境の向上を図る。

2 現状

(1) 私道を構成する土地の所有形態の例

区分	構成の概要	構成の概念図
単独	<ul style="list-style-type: none"> 1つの土地で構成 個人が所有 	
複数	共同所有型 <ul style="list-style-type: none"> 1つの土地で構成 複数の者が共同で所有（共有） 	
	相互持合型 <ul style="list-style-type: none"> 複数の土地で構成 各土地は別の個人が所有 	

(2) 所有者が不明な場合に行っている措置

所有者全員の同意を原則としているため、所有者不明土地の場合は助成対象にはならない。ただし、通行の安全性確保の観点から、「申請者の責任において施工する旨を記載した書類（念書）」の提出を受けて、最低限の機能回復工事に対して助成を行ったケース（以下「特例措置」という。）はある。

3 今後の対応

法務省に設置された「共有私道の保存・管理等に関する事例研究会」が策定した「所有者不明私道への対応ガイドライン」とこれまで行ってきた特例措置を踏まえて、私道を構成する土地の所有形態や、行おうとする工事等の内容（行為の種別）の組合せにより、所有者不明土地がある場合でも一定の進捗が図れるよう、基本的な取扱いを定めて対応する。

4 取扱いの概要等

(1) 所有者不明土地の定義

本取扱いにおける所有者不明土地は、公簿（登記簿・住民票等）で調査してもなお所有者を確認することができない土地とする。

(2) 所有者不明土地を含む私道整備助成の基本的な取扱い

行為の種別	所有者不明土地の所有形態					
	単独 (当該土地が所有者不明土地)		複数 (一部の土地が所有者不明土地)			
	現行	本取扱い	共同所有型		相互持合型	
			現行	本取扱い	現行	本取扱い
【保存】 私道の現状を維持する行為 例：一部損傷した私道の補修	特例措置	1	特例措置	1	特例措置	1
【管理】 変更行為に当たらない程度に改良する行為 例：全面再舗装	申請不可	3	申請不可	2,3	申請不可	3
【変更・処分】 私道の形状を大きく変える行為 例：砂利道からアスファルトに新規舗装	申請不可	3	申請不可	3	申請不可	3

容易 ← 助成申請の難易度 → 困難
 1：そのまま申請可 2：共有者の過半数の同意が必要 3：財産管理人の選任が必要

5 他区の状況

「所有者不明私道への対応ガイドライン」を踏まえた私道整備助成を行っている区は品川区、世田谷区、北区、江戸川区の4区である。

6 運用開始日

本委員会終了後から事務処理を進め、完了次第、本取扱いによる運用を開始する（年内目途）。

7 その他

- 調査の結果、判明した所有者がすでに死亡しており相続が発生していた場合や、法定手続に極めて多くの時間や労力を要する場合などは、本取扱いによらず個別の取扱いとなる可能性がある。
- 所有者が判明している場合で、行おうとしている工事等に反対する意思が明確に表明されているときは、助成対象にはならない。
- 売買や相続等により所有者が変わることに伴う、意思確認の手間やリスクを減少させるための所有者同士（民民）の覚書等について、私道整備に係る相談があった際に案内していく。