

私道整備助成に係る所有者不明土地の取扱いの見直しについて

1 趣旨

所有者が不明な土地（以下「所有者不明土地」という。）の発生予防及び利用円滑化を目的とした民法等の見直しに伴い、現行の所有者不明土地の取扱いを見直す。

2 定義（現行どおり）

（1）所有者不明土地

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）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 	

3 見直しの内容

（1）新設事項

これまで未舗装箇所を舗装する工事等の変更行為を行う場合は所有者全員の同意が必要であったが、共同所有型私道の場合のみ、民法改正により新たに「軽微な変更行為」が設けられ、共有持分価格の過半数の同意を得ることで可能となる。

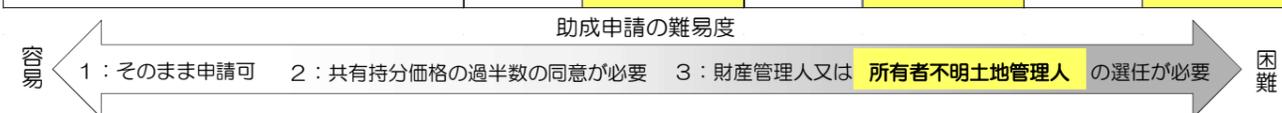
これにより、所有者不明土地がある場合に、財産管理制度の手續に要する申請者の負担を軽減できるため、共同所有型私道における軽微な変更行為について、共有持分価格の過半数の同意を得ることで申請を認めることとする。

（2）変更事項

民法改正により、新たな財産管理制度として所有者不明土地管理制度が設けられたことから、不在者財産管理人に加え、裁判所に選任された所有者不明土地管理人の同意を得ることで申請を認めることとする。

（3）見直し後の取扱い（新設：赤字、変更：黄色ハッチ）

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	見直し後	共同所有型		相互持合型	
現行			見直し後	現行	見直し後	
【保存】 私道の現状を維持する行為 例：舗装損傷箇所の補修	1	1	1	1	1	1
【管理】 変更行為に当たらない程度に改良する行為 例：舗装損傷箇所以外の舗装改修	3	3	2,3	2,3	3	3
【軽微な変更】 変更行為のうち形状又は効用の著しい変更を伴わないもの 例：未舗装箇所の新規舗装	3	3	3	2,3	3	3
【変更・処分】 形状又は効用の著しい変更を伴う行為 例：坂道をコンクリートの階段に変更				3		



4 他区の状況

民法等の改正に伴って私道整備助成制度の見直しを予定している区は、千代田区、品川区、大田区、世田谷区、板橋区、足立区の6区である。

5 見直し後の取扱いの運用開始日

令和5年4月1日

6 その他（現行どおり）

- 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、法定手續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（土地の所有形態と行為の種類によっては、自己負担のみでの工事は可能）。
- 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等に案内していく。