

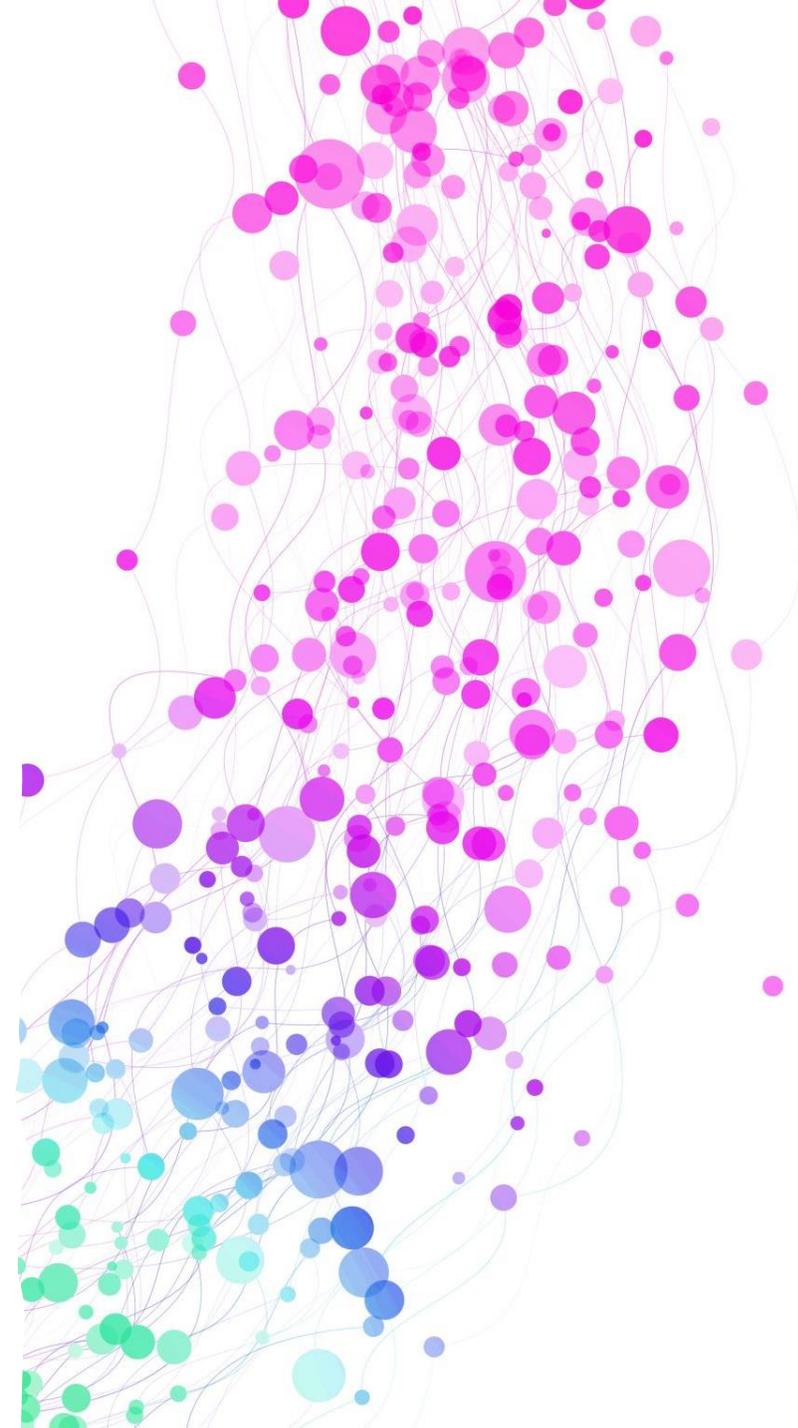
私道通行権の注意点とポイント

～私道は誰でも通れるは間違い？

公道と私道の違いが何なのか～

公益社団法人 東京共同住宅協会
03-3400-8620 (事務局)

相談部相談員 横山 嶺



よくあるトラブル

- ①所有者の許可を取らずに通行している
- ②所有者に通行を承諾してもらえない
- ③掘削の許可がもらえず水道管やガス管の埋設工事ができない
- ④そもそも所有者が誰なのか分からない 等

道路には公道と私道の2種類があります

公道とは

国や都道府県、市区町村が所有者である道です。
公道の修繕や管理、清掃等は、その所有者である国や都道府県、市区町村が行います。
原則として、公道は誰でも通行することが可能です。

私道とは

一般個人や法人が所有者となっている道です。
私道の修繕や管理、清掃などは、原則としてその所有者である個人や法人が行います。
私道をどのように使うのかは原則としてその所有者の自由であり、道であるからといって**誰もが自由に通行できるものではありません。**

ただし、建築基準法上の道路に指定されている場合などは、例外的に誰もが通行することが可能となります。

私道を現地で見分けるのは難しい・・・



公道か私道かの確認方法

①法務局（出張所）で道路の登記簿謄本を取る

土地の面積や所有者等が記載されている全部事項証明書（登記簿謄本）で確認ができます。
最寄りの法務局（出張所）でどなたでも取得することができます。

表 題 部 (土地の表示)		調製	不動産番号
[余白]		[余白]	00000000000000
地図番号	[余白]	筆界特定	[余白]
所 在 特別区南都町一丁目		[余白]	
① 地 番	②地 目	③ 地 積 m ²	原因及びその日付【登記の日付】
101番	宅地	300 00	不詳 〔平成20年10月14日〕
所 有 者 特別区南都町一丁目1番1号 甲野太郎			

出典：法務局ホームページ
(<https://www.moj.go.jp/content/001309855.pdf>)

全部事項証明書（不動産登記）の見本を加工して作成

権 利 部 (甲区) (所有権に関する事項)			
順位番号	登 記 の 目 的	受付年月日・受付番号	権 利 者 そ の 他 の 事 項
1	所有権保存	平成20年10月15日 第637号	所有者 特別区南都町一丁目1番1号 甲野太郎
2	所有権移転	令和1年5月7日 第806号	原因 令和1年5月7日売買 所有者 特別区南都町一丁目5番5号 法務五郎

②道路管理課等で確認する

市区町村の窓口には、「道路管理課」や「維持管理課」と呼ばれる部署があり、該当物件の住宅地図等を持参することで、指定した道路がどのような取り扱いになっているかを確認することができます。

※市区町村によっては、インターネットにて検索できる場合もあります。

※都道や県道は、市区町村とは別の管轄となります。

建築基準法第42条で規定する道路の種類

種類	内容
法42条第1項 第一号	道路法による道路（国道、県道、区道、市道などの公道）
法42条第1項 第二号	開発許可などにより築造された道路
法42条第1項 第三号	建築基準法の適用および都市計画区域に指定される以前から存在した <u>4m以上</u> の道
法42条第1項 第四号	2年以内に事業が施行される予定のものとして特定行政庁が指定した通路
法42条第1項 第五号	道路位置指定による道路
法42条第2項	建築基準法の適用および都市計画区域に指定される以前から存在した <u>4m未満</u> の道
法42条第3項	土地の状況によりやむを得ない場合において4m未満で特定行政庁が指定した道

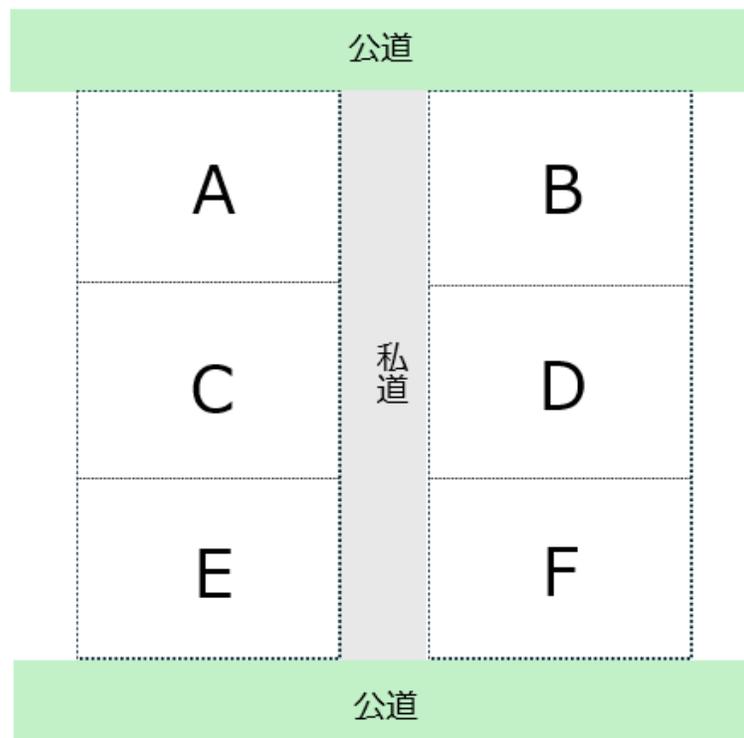
ポイント

私道の所有者が誰なのか、単独なのか、共有なのかをよく確認した方が良い。

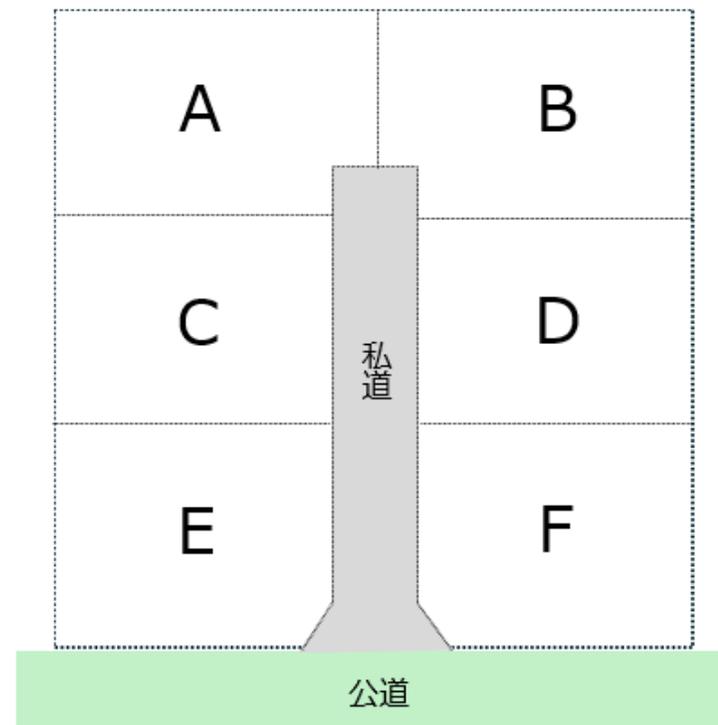
また、幅員が4m未満の道路がある場合、接道義務を果たすために、セットバック等の私道負担がある場合がありますので注意が必要です。

私道の例

①



②

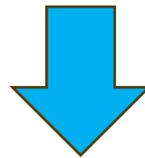


私道の通行・掘削承諾とは

私道を通行する際や、インフラ整備のため掘削する際には、私道の所有者に承諾を得なければならない場合があります。

承諾が必要な例

- ・人や車両が無償で通行する場合
- ・上下水道管、ガス管の埋設・引き込み工事を行う場合 等



通行・掘削承諾が得られないことが、不動産の売買価格に影響することや、融資の承認が下りない場合があることに注意が必要です。

※承諾書といった書面に残すのが望ましい

私道の通行・掘削承諾書の一般的な内容

大きく3つ

- ① 私道の無償通行（車両を含む）
- ② 配管を引くための私道の掘削
- ③ 互いに土地を第三者に譲渡した場合、承諾書の内容を継承する

注意



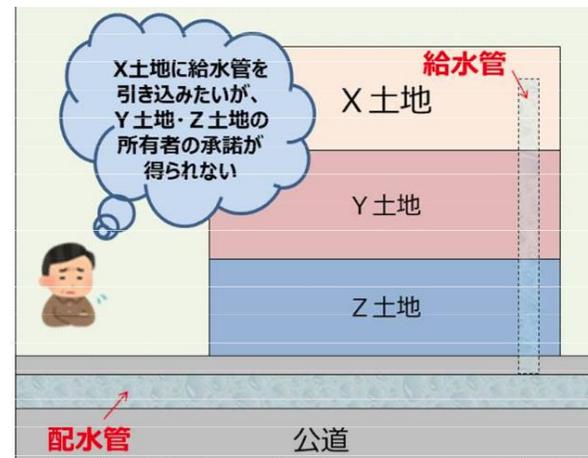
私道の所有者は、承諾書の署名捺印に応じる義務はありません

民法改正について（相隣関係既定の見直し）

2023.4.1～

改正前

他人の土地や設備を使用しなければ各種ライフラインを引き込むことができない土地の所有者は、解釈上、改正前の相隣関係規定等の類似適用により、他人の土地への設備の設置や他人の設備を使用することができないと解されていました。



問題点

- ① **明文の規定がない**ため、設備の設置・使用に応じてもらえないときや、所有者が所在不明であるときには対応が困難
- ② 権利を行使する際の**事前の通知の要否**などのルールが不明確
- ③ 土地・設備の使用に伴う**償金の支払い義務の有無**などのルールが不明確で、承諾料が適正なのかが不明

改正後

①設備設置権

他人地（私道を含む）を経由しないとインフラを引き込むことができない土地所有者は、【必要な範囲内で、他人地に設備を設置する権利を有する】と明文化

②設備使用权

他人管（施設管）を使用しなければ、インフラを引き込むことができない土地所有者は、【必要な範囲内で、他人管（施設管）を使用する権利を有する】と明文化

③場所、方法の限定

他人地または他人管にとって、最も損害の少ないものに限定

④事前通知の義務

他人地または他人管の使用の際は、あらかじめその目的、場所およびその方法を、その所有者に通知しなければならない

⑤償金、費用負担

他人地のまたは他人管の使用に伴い、一時的あるいは継続的にその土地所有者に損害を生じさせた場合、償金を支払うことの義務付け

ご清聴ありがとうございました