

横浜市の助成による私有道路移管について

道路移管をお考えの地元の皆様へ

一般社団法人 神奈川県測量設計業協会
横浜支部

はじめに

横浜市の都市化は著しいものがあり、平成27年度の横浜市の調査ではその人口は370万人を超えました。

ある地域では美しく整備された道路・公園等を持つ街が有り、その一方では私有道路のままの地域もあります。この様な地域の私有道路を横浜市へ移管をしていただくために横浜市ではその道路台帳測量及び台帳図補正手続きに対する助成金の制度を設けております。しかし、横浜市の道路へ移管をするには市の定めた規格上の基準、助成を受けるための基準等も有り、また道路移管をされる地元の皆様にも各個人の持つ問題、個人財産の一部を寄附することに対する様々な考え方もあり、大変にむずかしいものです。この様な問題を乗り越える為の参考にと実務に携わっている測量業者の立場から見た「市の定めた基準」の補足説明資料としてこの冊子を作成しました。これから道路移管をお考えの皆様の参考に少しでもお役に立てれば大変うれしいことと考えております。

この冊子は横浜市の以下の基準に準拠します。

- 道路変更手続要綱
- 横浜市道の認定、廃止及び区域変更基準
- 私有道路を市道にするための測量に要する費用の助成要綱
- 横浜市道路台帳測量作業規程

一般社団法人神奈川県測量設計業協会 横浜支部

1. 概要

皆様が所有している私道を横浜市の道路へと移管するには、横浜市の定めた様々な条件を満たしていかなければなりません。また、この条件を満たすためには各種の問題も発生してまいります。したがって、この道路を移管する作業は大変長い期間、多額の費用と地元助成人のご協力が必要となります。この費用のうち、定められた業務は横浜市の助成の対象になりますが、助成の対象とならない業務に関する費用は地元で自費負担することになります。

例えば道路移管以前に地権者の義務として処理しておく事項（相続に関する登記、抵当権抹消登記、道路の地目変更登記等）もありますので、私有道路移管に関わる費用は助成金と地元負担金の二本立てとなります。

横浜市の助成金は道路移管が完了したとき初めて助成の対象となりますが作業が進行していく途中で様々な問題が発生し、時には道路移管そのものができなくなる場合もあります。道路移管ができなくなった場合、測量業者はそれまでにかかった費用を地元代表者（代表助成人）に請求することになりますが、地元代表者も原因者から徴収するか、全員で負担する等、大変な苦勞を致します。このような問題を一件でも少なくするために、考えられる問題点や道路移管業務契約に関する測量業者からの考え方をまとめてみましたので、地元の皆様でご相談の上、測量業者と契約するときの参考にしてください。

2. 道路を移管することによる地元の利点

1) 補修費用の負担から解放されます。

現在地元で負担している私道の管理は道路補修をはじめ、私設水道管、私設下水道管に係わる経済的・精神的負担が解消されます。

2) 快適な住環境に変わります。

道路や下水道の整備が行われますので水洗化が促進され排水の異臭やぬかるみ、土ほこりから解放されます。

3) 災害時に安心。

道路上の占有物が除去され道路としての機能が増大されます。

4) 財産価値が高まります。

道路や下水の設備が整い、周辺の街並みが美しくなり道路接道がとれて所有財産としての価値が高まります。

3. 測量業者に依頼する前に地権者各人が確認しておく事項

- 1) **地権者に地元負担金が発生することを理解して頂きます。**
- 2) 隣接地権者の境界同意がなければ分筆登記も道路移管もできません。
あなたの所有している土地の**前後左右の地権者より境界承諾印が得られますか？**
- 3) **移管しようとする土地に抵当権が設定されていませんか？**
抵当権が設定されている方は、道路としての移管部分のみの抵当権抹消について設定者と相談しておいてください。抵当権の抹消ができないと道路移管はできません。
- 4) **相続登記未了の土地**は地元負担で、相続登記を完了しておいてください。
- 5) 移管する土地を共有している場合
 - ・ 共有者全員が移管に同意していることが必要です。共有者全員の実印押印も必要となります。
 - ・ **国外に在住している共有者はいませんか？**
この場合時間がかかりますが条件が整えば可能ですからご相談ください。
 - ・ **所在が不明な共有者はいませんか？**
この場合も条件が整えば可能ですが現実の問題としては不可能かと思われます。
- 6) **所有権以外の権利（仮登記、地上権等）が設定されていませんか？**
これらの登記のされている場合も設定者の抹消同意が必要となります。
- 7) **私設の埋設管（水道管、下水道管）が在りませんか？**
私設の埋設管を公設管にする手続きが必要です。権利者を調査し地元で手続きを行う必要が有ります。

4. 次に道路移管ができなくなる例をあげてみます

- 1) 相続登記がされてなく、登記される見込みが見つからない場合。
- 2) 抵当権が設定されていて、抹消の見込みがない場合。
- 3) 隣接地権者との間で境界の位置が決定できない場合。
- 4) 国土調査筆界未定・公図等混乱地区で地図の訂正に膨大な費用がかかり、道路移管を希望する皆様の費用負担が大きくなり意見がまとまらない場合。
- 5) 作業の内容により道路移管を希望する皆様の内の一人、又は複数の方に地元負担金の額が大きくなり道路移管そのものに反対する場合。
- 6) 道路移管を希望する地元の皆様の中でまとまらず、問題が発生するたびに意見の統一ができない場合。
- 7) 移管をしようとする敷地内に占用物（自販機、植木鉢等）築造物（階段、軒、看板等）が占有していて、撤去をしない地権者が一人でもいる場合。
- 8) 移管をしようとする道路は公道に接続されなければなりません。
したがって、その取り付け道路の境界を確定する必要が有ります。
その公道の境界を確定するには、道路移管に直接関係のない地権者を含めた方々から立会同意書、境界承諾書等のご協力をいただく必要が有ります。協力が得られない場合も移管ができません。

5. 次に横浜市の助成対象とならない業務を上げてみます

(地元地権者が負担する業務)

- 1) **寄附対象外道路境界の調査復元及び立会**

道路台帳補正に必要な範囲外についての測量作業は地元負担となります。
- 2) **地積更正**

移管する土地の登記記録面積と実際に測量した面積とが異なる場合、登記記録の面積を実際に測量した面積と同じになるように更正する業務です。
この登記は隣接を含む関係地権者全員の境界同意書が必要となります。
- 3) **地図訂正**

公図と現地の形が異なる場合、公図を訂正しないと分筆等の業務ができません。この訂正業務も関係地権者全員の同意書が必要となります。
・この業務の公図と現地が異なるとの判断は各登記所の登記官の判断によるものであり、業務が進行していく上で突然にこの業務が必要となることもありますのでご承知おきください。
また、国土調査地区での筆界未定の箇所は、地図訂正と前項の地積更正が必要となります。
- 4) 公衆用道路への**地目変更**
- 5) 表示変更の登記 (**住所変更の登記**)

移管しようとする土地の登記記録に記載されている住所と印鑑証明書、住民票に記載されている住所が一致していない場合、登記記録に記載されている住所を住民票に記載されている住所に変更させる登記です。
- 6) **抵当権の抹消**
- 7) **所有権以外の権利（仮登記、地上権等）の抹消**
- 8) **相続登記**
- 9) **法人・元地主等の所有する寄附道路は助成の対象になりません。**
- 10) その他付帯業務

依頼者に替わり上下水道の引き継ぎ手続きや申請業務、資料の取り寄せ等を行う場合は地元負担となります。

6. 契約に当たっての説明

1) 道路移管業務の契約について

この道路移管業務は横浜市が定めている様々な条件を満たさなければなりません。その道路を移管しようとする時の問題点は事前調査で判明するものと、業務が進行していく過程で発生するもの、例えば地権者の一人に相続行為の必要が発生した時この相続がこじれて解決できないことや、境界立会の結果隣接地権者との境界問題がこじれて解決できない等の例があります。この様な場合、「問題が解決できない」と地元代表者と測量業者との間で協議のうえ判断した時点で、この道路移管業務は打ち切りとなります。

横浜市の道路移管に対する助成金は道路移管が完了して初めて助成の対象となるため、それまでに要した費用を契約者である地元代表者にご請求することになります。この様な事例では、地元代表者の方は地権者各人から負担金を徴収することになりますが、**現実には道路移管が打ち切りになってからの負担金の徴収はとても困難なことになります。徴収不能分を地元代表者が個人で払ったり、決済不履行にもなりかねません。**この様な状態では地元の代表になる人も道路移管業務を引き受ける測量業者もいなくなると同時に、場合によっては支払った人、支払いをしなかった人と公平を欠くことになり将来地元の皆様方の信頼関係にも影響することになりかねません。以上、申し上げた問題をなくすために、次のような方法で契約させていただくことをおすすめします。

イ. 事前調査費

この費用は資料調査（公図「地図」調査、土地登記記録調査等）、調査資料の照査・解析を行い、調査段階で問題を抽出して地元の皆様が解決できるか否かの判断をする材料を提供するための費用です。この時点で助成対象とならない個人負担の概要と概算費用がわかります。

ロ. 中間金の支払い

道路移管の業務は着手から完成まで大変長い期間を必要とします。その間の費用、人件費が測量業者の重荷となっています。業務が長引く程、測量業者の負担は大きくなります。

作業途中で解決できない問題が発生して、業務中断となったときの地元代表者と測量業者のリスクを解消するためのものです。

ハ. 精算金の支払い「契約金－（事前調査費＋中間金）」

横浜市から助成金が交付されたら事前調査費と中間金で支払った額を差し引いて測量業者へ支払うことになります。

2) 助成対象とならない道路移管業務の契約について

この業務は道路移管にかかわりなく、もともと地権者として当然行っておく必要のある登記、及びこれに付随する業務であります。原則として個人負担となります。尚、地元費用負担の方法については皆様で事前によく協議してください。

イ. 概算見積

作業が進行して行く上で、横浜市の助成対象とはならない業務を行う必要があると判明した時点で、測量業者は概算見積書を提出致します。概算としたのは、境界立会が一回で済むのか、数回に及ぶのかは地元の皆様次第であり、測量業者として見通しが立たないためです。したがって概算見積書額と請求額とが異なる場合もあります。

ロ. 請求及びその費用の受領

業務が完了した時点で請求書を個人及び地元代表者の方々に提出致します。お手数とは存じますが、地元代表者の方は費用負担をする方とご相談の上、支払い日の決定と費用の受領をお願い致します。

私有道路移管研究委員会

委員長 西 岡 茂

委員 飯 豊 弘 章

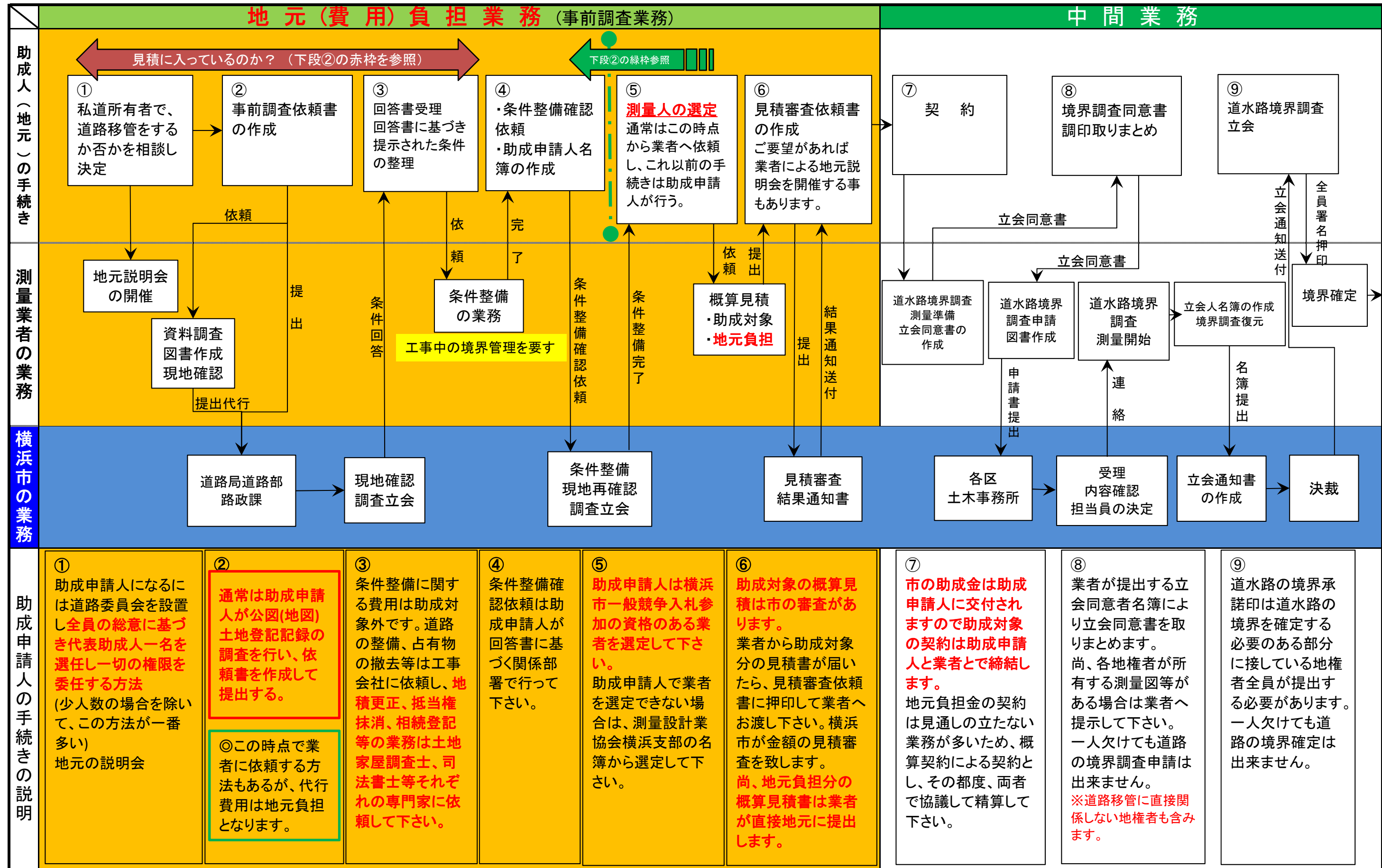
委員 富 塚 修

委員 辺土名 幸 栄

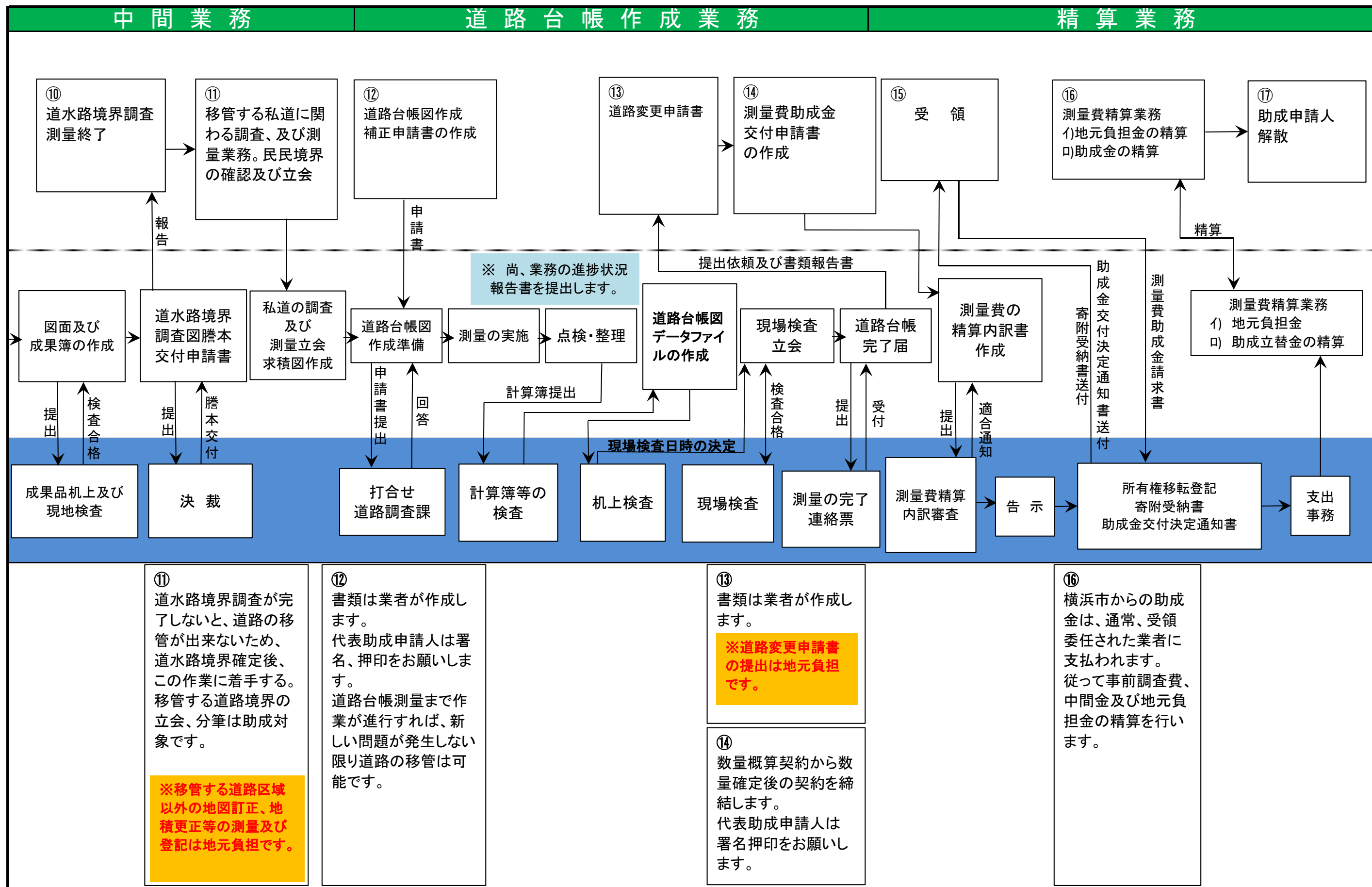
委員 水 島 和 良

担当副支部長 下 濱 優 治

私有道路を市道にするための手続きと概要(1/2)



私有道路を市道にするための手続きと概要(2/2)



横浜市の助成による私有道路移管について

平成 8年 4月 初版発行

平成 28年 11月 第二版

編 集 (一社)神奈川県測量設計業協会 横浜支部
私有道路移管研究委員会

発 行 (一社)神奈川県測量設計業協会 横浜支部

〒241-0821 横浜市旭区二俣川一丁目 45 番地 大貫ビル 3F

TEL 045(363)1591 FAX 045(361)4243

E-mail: y-soku@hamasoku.net