

# 囲繞地通行権の 注意点とポイント



公益社団法人 東京共同住宅協会

相談部 相談員

小池 哲平

- 囲繞地とは、どんな権利が発生するのか

〒150-0001  
東京都渋谷区神宮前6丁目29番4号 原宿こみやビル4階  
TEL:03-3400-8620 FAX:03-3499-1299  
E-Mail:soudanbu@tojuko.net URL:http://www.tojuko.net/  
携帯電話:080-5940-7510

## 1. 囲繞地通行権とは

**他の土地に囲まれていて公共道路に直接出ることができない土地**（袋地）が、その**周囲の土地を通行する権利**を指します。  
（なぜ）

不動産所有者の基本的な利用権を**保護するため**に設けられたものです。

（例）



**意外と多い、囲繞地**

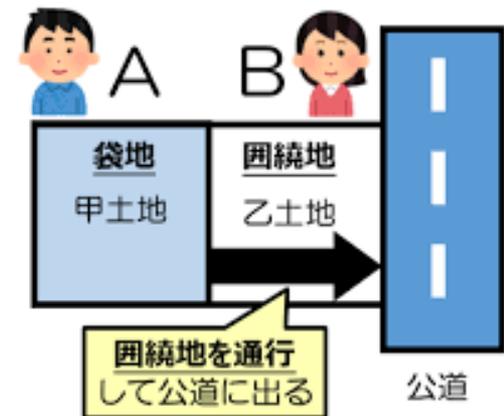
## 2. 囲繞地通行権と民法

### (1) 袋地の所有者の権利

他の土地に囲まれていて公共道路に通じることができない土地の所有者は、その周囲の土地を通行する権利があります。

### (2) 通行の方法

通行する際には、最も合理的で、かつ周囲の土地所有者にとっても最も負担が少ない経路を選ぶ必要があります。これは、通行する権利が周囲の土地所有者に過度の負担を与えないようにするためです。



**囲繞地は民法で守られている**

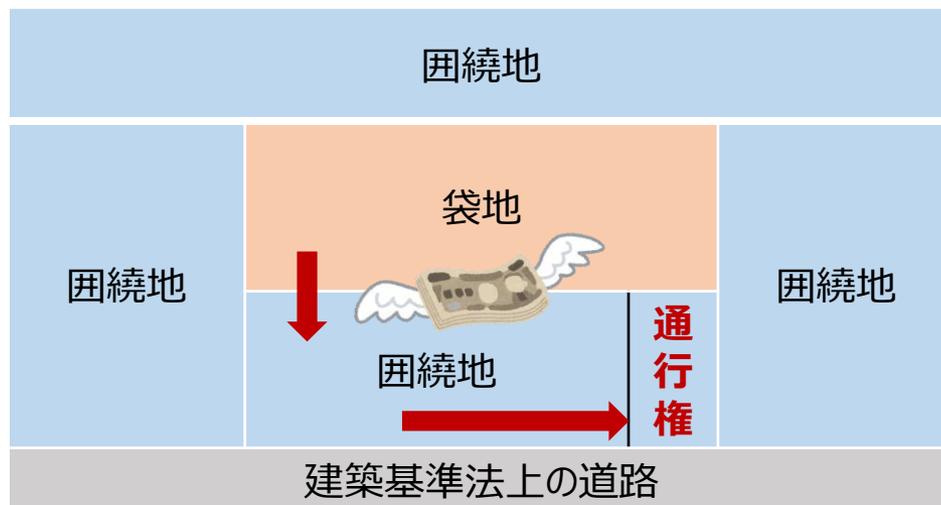
### 3. 囲繞地の対価と範囲

## 通行権の対価

囲繞地通行権を行使する際、袋地の所有者は通常、その通行によって利益を受ける周囲の土地所有者に対して**一定の対価を支払う義務**があります。ただし、双方が合意すれば、対価を支払わないことも可能です。

## 通行権の範囲

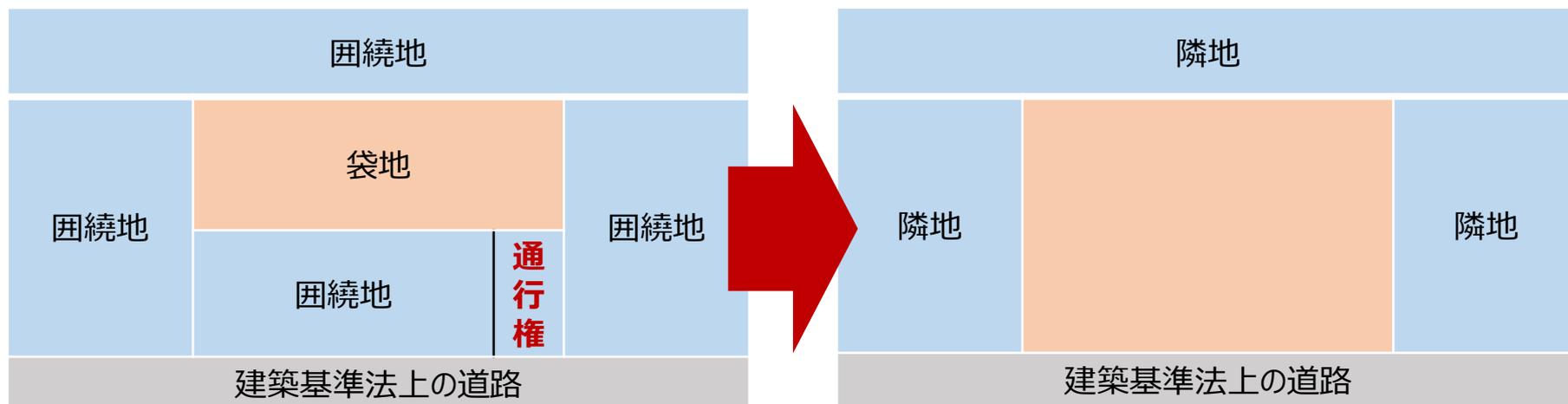
通行権の範囲は、囲繞地の利用に**必要な範囲に限定**されます。これは、周囲の土地所有者の権利も保護するためです。



## 4. 囲繞地通行権の消滅

### 囲繞地通行権の消滅

通行権は、袋地が公共道路に直接通じることが可能になった場合など、通行権の必要性がなくなったときに消滅します。



**消滅 = 解決？**

## 5. 囲繞地通行権の実務上の問題点

### (1) 通行経路の選定

囲繞地通行権を行使する際、どの経路を通行するかを決める必要があります。

### (2) 対価の設定

囲繞地通行権を行使するためには、周囲の土地所有者に対して対価を支払う必要があります。

### (3) 通行権の範囲

通行の頻度や通行可能な時間帯、通行する際に使用する車両の種類などが問題となることがあります。

### (4) 周囲の所有者との良好な関係維持

通行権行使にあたり、周囲の土地所有者との良好な関係を維持することが大切です。

### (5) 通行権の維持管理

通行権行使に伴う経路の維持管理も重要です。

## 6. 囲繞地通行権の最終課題

### 建物の再建築ができない

袋地の最大の問題点は、袋地が接道要件を満たしておらず、新たに建物を建てるができない土地であることです。

建築基準法では、道路に2.0m以上接していないと建物が建てられません。

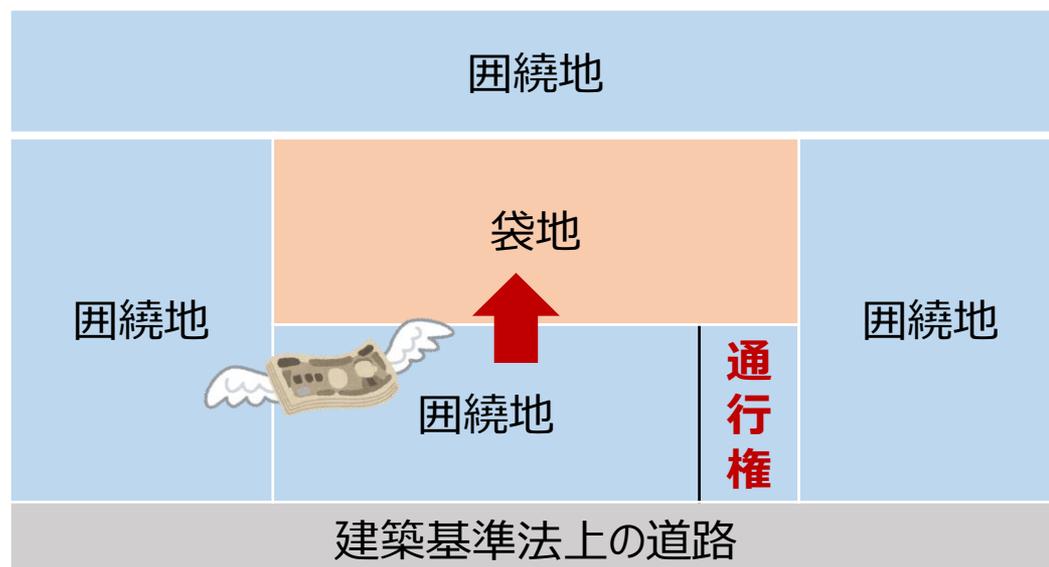


**囲繞地**には**問題**が一杯

## 7. 囲繞地通行権の参考例A

### 隣地へ売却

袋地は、建替えができないため、隣地に売却することを検討します。

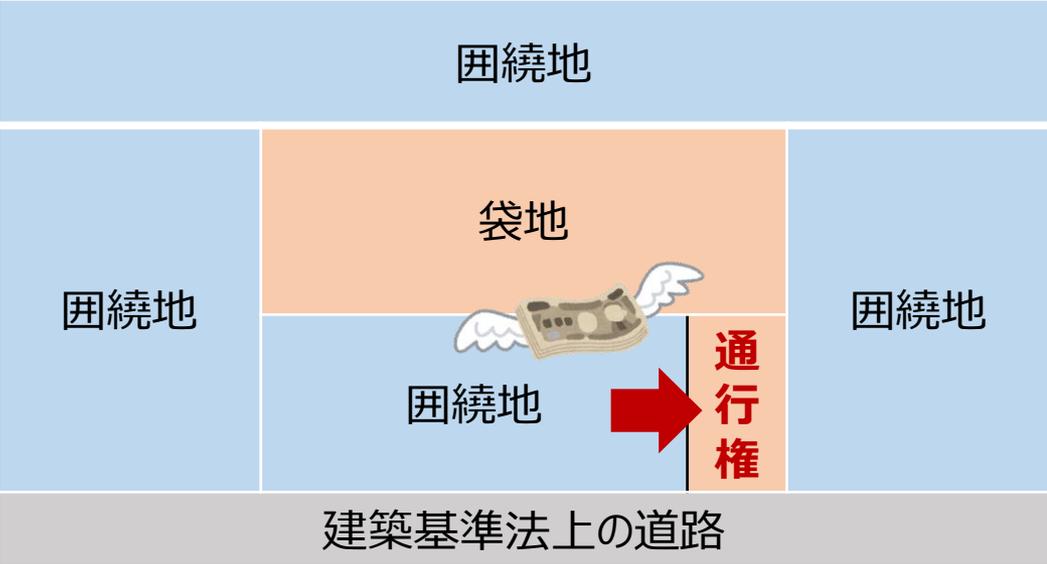


**価格は低額になる可能性大**

## 8. 囲繞地通行権の参考例B

### 隣地通行部分の購入

通路部分を隣地所有者から、購入することを検討します。  
隣地の通路の状況（最低2.0m）の接道は確保するようにします。

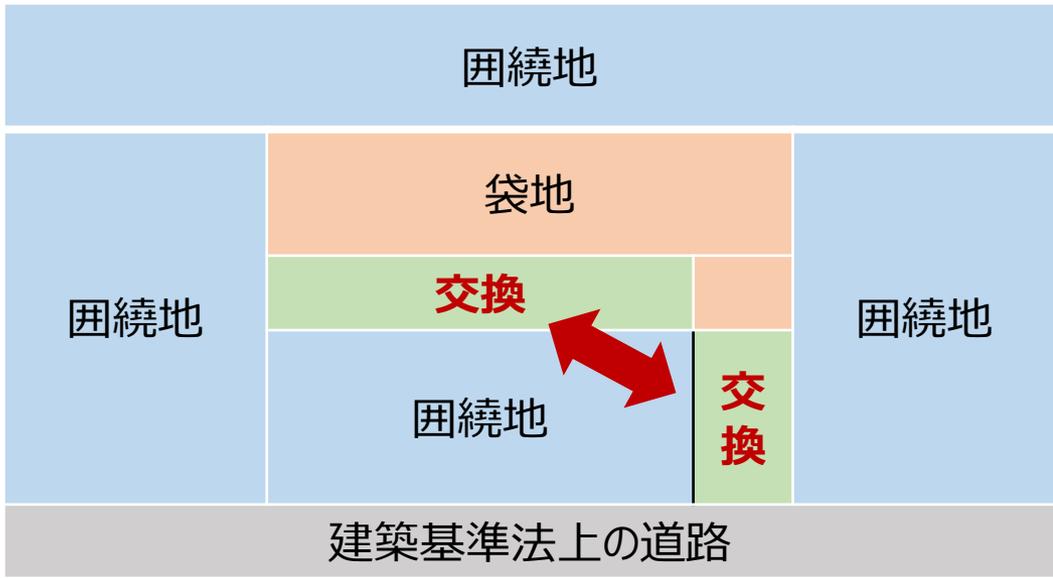


**隣地との関係性は大事**

# 9. 囲繞地通行権の参考例C

## 等価交換

袋地の一部と、通路部分の土地を交換することにより、接道を確保します。

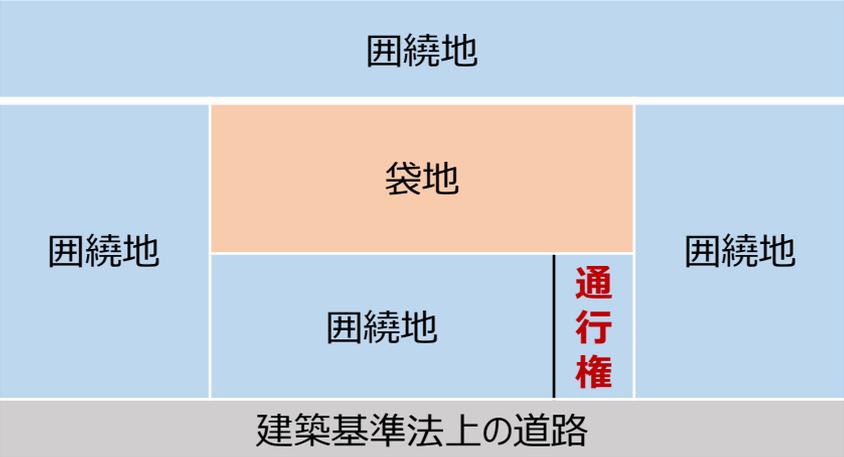


**費用は抑えられる。土地が広い場合に有効**

# 10. 囲繞地通行権の参考例D

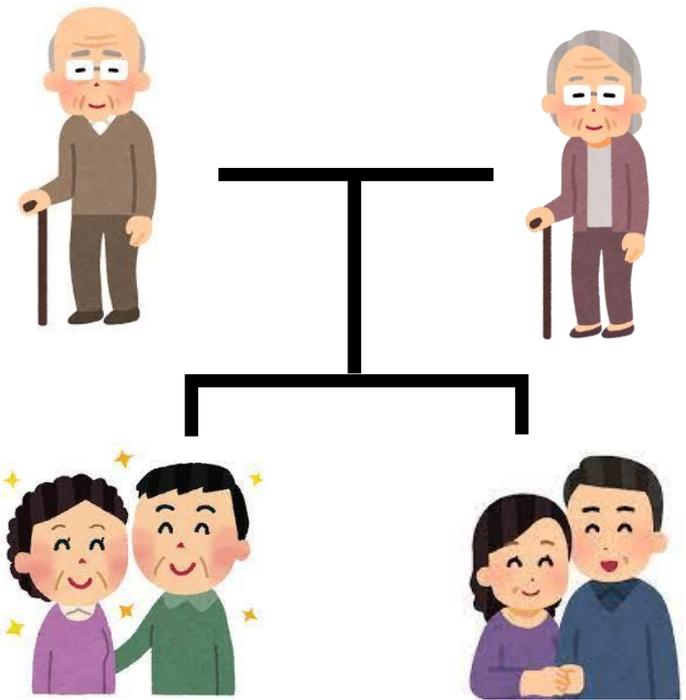
## 一帯開発

駅近であったり、高い建物が建てられる（用途地域）場合に、有効な手段



**袋地の価値に留意する**

# 11. 困窮地は次世代には残さない



【理由】  
**負の財産**になってしまう



**現世代**での**方向性**を確認する



**ご清聴ありがとうございました。**