宅地の排水を考える（民法 承水義務など）

一般に、建物を建築したり、増改築する場合には、建築基準法や都市計画法に定められた仕様や方法に従わなければなりません。これらの*土地と建物の関係*を定めるものとは別に*「ある宅地に住まう」上で遭遇しうる敷地の権利義務関係*を定めているものに民法があります。今回は民法の相隣関係規定より、宅地の排水について考えてみたい。

民法は、私法の一般規定として市民間の権利義務関係を定めた法律。
第１条「権利の行使及び義務の履行は信義に従い、誠実に之を為すことを要す」が大原則。民法は条文にある権利義務を主張するための法律ではなく、その問題に至った経緯や過程、慣習等が総合的に判断される。また相隣関係という言葉にはお互い様という意味が込められている。つまり「住まう」こととは良好な相隣関係を築くことでもある、という趣旨である。

民法は 1896 年/明治 29 年公布と古く、現行の建築基準法や都市計画法などとは合致しない内容も含まれる。

>>>>>>排水にまつわる規定—承水義務など（抜粋）<<<<<<<<<<<<<<<<

第 214 条■**自然流水の承水義務**
土地の所有者は、隣地より
水の自然に流れ来るを防ぐことを得ず

第 215 条■**水流の疎通工事権**
水流が事変に因り低地にて阻塞した場合は、
高地の者は疎通に必要な工事を自費にて行う権利を有する。

自然水が上から下へ流れるのは当たり前！
214,215 条では、低地の者が高地からの**自然流水**を止めることを禁じている。自然流水が何かの原因で阻塞してしまったら、高地の者は疎通工事をする権利を与えられている。

第 216 条■**予防工事等の請求権**
甲地において貯排水施設の故障等により、
乙地に損害を生じた場合または生じる可能性のある場合は、
乙地の所有者は甲地の所有者に対して、施設の修繕や疎通、
予防工事を請求できる。

第 218 条■**雨水注瀉工作物の禁止**
土地の所有者は、雨水を直接隣地側へ排水する屋根などの
工作物を設けてはならない。

第 220 条■**余水排泄権**
高地の所有者は浸水地を乾かすため、あるいは
家用・農工業用の余水を排泄するために、公路、公流または
下水道に至るまで低地を通過することができる。
（経路方法は、低地の損害の最小限とする）

隣地側の新規盛土により生じた水流、擁壁を経てもたらされる水流について
隣地の盛土のため新たな水流が生じ、低地側に損害の出る可能性がある時は、216 条に照らして予防工事等を請求できるようだ。また擁壁は人工工作物とみなされるため、擁壁を経た水が直接隣地へ流れ込む状態は、218 条に照らして避けた方が無難と考えられる。水抜き穴の排水も擁壁下端に U 字溝を設けるなどし、極力敷地内で排水が完結することが望まれよう。しかし、

擁壁の水抜き穴を塞ぐこと、それは非常に危険な行為です！
既存宅地では敷地条件は様々であり、排水の改善は容易ではない。したがって、隣地に余程の損害が生じていない限り、排水中止を要求するのは現実的ではないようだ。また高地側からの排水が気になるからと、水抜き穴を塞いでしまった話を耳にするが、水抜き穴には擁壁の変状を防ぐ役割があるため、低地側にとっても非常に危険な行為だ。絶対にしないでもらいたい。

第 280-294 条■**地役権**
他人の土地を自分の土地の便益のために行使する権利。
地役権者(便益を受ける側)の土地を「要役地」、提供する側を「承役地」という。通常、通路や水路、擁壁などの用地を隣地側に求める場合に、地役権設定契約を取り交わすことで発生する。
契約内容は登記することができる。

敷地内での排水改善が難しいときには･･･
隣地に排水設備を設置させてもらうのも一つの手だ。但し、これには隣地側が快く応じてくれることが絶対条件だが･･･。