

排水設備

法第9条の規定による公共下水道の供用開始等の公示が行われると、排水区域内の土地の所有者、使用者又は占有者には、その土地の下水を公共下水道に流入させるために必要な排水設備を設置する義務が生ずる。(法10I)

処理区域内において、くみ取便所が設けられている建築物の所有者には、処理開始の日から3年以内にその便所を水洗便所(汚水管が公共下水道に連結されたものに限る。)に改造しなければならない義務が生ずる。(法11の3I)

また、建築基準法第31条の規定により、処理区域内で建築物の建築等を行おうとするときは水洗便所でなければならない義務も発生する〔ただし、工事を施工するために現場に設ける仮設建築物については、除外される(建築基準法85II)。〕。

1 排水設備の設置義務

(1) 排水設備の設置義務を負う者

排水設備の設置義務を負う者は誰か？

排水区域内の土地の所有者、使用者又は占有者は次の区分に従って、排水設備の設置義務を負う。

ア 建築物の敷地である土地にあっては、建築物の所有者

イ 建築物の敷地となっていない土地(ウに掲げる土地を除く。)にあっては、土地の所有者

ウ 道路その他の公共施設(建築物を除く。)の敷地である土地のあっては、公共施設の管理者

これを借地・借家の場合に当てはめてみると、借地上に自己所有の建物を建て居住している場合には借地人が排水設備設置義務者であり、他人所有の建物を借りて居住している場合には家主が設置義務を負うこととなる。

(2) 排水設備を設置しなければならない時期

公共下水道の供用が開始された場合に、排水設備設置義務者は、いつまでに排水設備を設置しなければならないか？

法第10条第1項によれば、公共下水道の供用が開始されたときは、排水区域内の土地の所有者は、遅滞なく排水設備を設置しなければならないとされているが、「遅滞なく」とは、事情の許す限り最も速やかにという趣旨であり、本市では、1年以内で指導してる。

もっとも、1年以内に排水設備を設置しうするためには、排水設備の設置に対して技術上あるいは社会経済上特別の障害のないことが前提となる。

したがって、建築物が近く改築される予定であるとき、建築物の状況により排水設備の設置に際して多大な資金の調達が必要であるときなど特別の事情がある場合(法第10条第1項ただし書の許可を得た場合を除く。)にあっては、その事情に応じて期限を延長することが可能である。

(3) 排水設備の設置義務を履行しない場合の措置

排水設備設置義務を履行しない場合の措置にはどのようなものがあるか？

設置義務を履行しないときは、監督処分としての処置命令が行われることとなり（法 38 I）、これに違反したときは、1 年以下の懲役又は 50 万円以下の罰金に処せられる。（法 46）

また、排水設備設置義務は行政代執行の方法によることも可能である。

(4) 借地人による排水設備工事の可否

借地人は、地主の承諾を得なければ排水設備設置工事を行うことができないか？

借地に自己所有の建物がある場合には、借地人が排水設備設置義務者であるが、地主の承諾なく排水設備工事を行うことはできない。

そこで、地主の承諾が得られない場合、借地人は裁判所に対して調停の申し立てや訴えの提起を行い、公的手段により地主の承諾を強制することができる。

(5) 排水設備の改築等の義務者

排水設備の改築、修繕又は清掃その他の維持は誰が行うのか？

ア 改築又は修繕は、その排水設備を設置すべき者が行う。

イ 清掃その他の維持は、その土地の占有者（ただし、道路その他の公共施設（建築物を除く。）の敷地である土地にあつては、当該公共施設を管理すべき者）が行う。（法 10 II）

ここで、現実の排水設備の改築等について見ると、現に排水設備を設置すべき立場にある者が行うのであり、排水設備設置後の所有権の移転が考えられるのでその排水設備を設置した時の排水設備設置義務者とは限らない。

適切に設置された排水設備であっても維持管理を怠っては、公共下水道の保全、公衆衛生上支障をきたすこととなるため、維持管理を行う者を定めて排水設備の適正な保全を図っているのである。

2 排水設備に関する受忍義務

(1) 受忍義務の生ずる条件

排水に関する受忍義務が発生するためにはどのような条件が必要か？

法第 10 条第 1 項の規定により排水設備を設置しなければならない場合で、かつ、他人の土地又は排水設備を使用しなければ下水を公共下水道に流すことが困難な場合には、土地又は排水設備の所有者に受忍義務が生じる。（法 11 I）

他人の土地又は排水設備を使用できるのは、その方法によらなければ下水を公共下水道に流すことが「困難」な場合に限られるため、他に下水を公共下水道に流す方法があれば、受忍義務は発生しない。

下水を公共下水道に流すことが「困難」な場合とは、周辺を完全に他人の土地

に囲まれているときのほか、他人の土地を利用しないことにより著しく不利益となる場合（例えばポンプを利用しなければならない場合、排水管を著しく遠回りさせなければならない場合等）が含まれる。

(2) 他人が排水設備を利用している場合、その利用拒絶の可否

他人が排水設備を利用している者に対し、その利用を拒絶できるのか？

他人の土地又は排水設備を利用しなければ下水を公共下水道に流すことが困難な場合に、他人の土地に排水設備を設置し、又は他人の排水設備を利用することは、土地の状況から法律上認められた権利であり、土地又は排水設備の所有者といえども正当な事由なく利用等を拒絶することは認められない。

なお、この権利は、土地又は排水設備の所有者の変更による影響を受けない。

(3) 他人の土地又は排水設備を利用している場合の利用料など

他人の土地又は排水設備を利用している場合に、補償や利用料は必要か？

法第11条(排水に関する受忍義務等)により他人の排水設備を使用する場合、その利益を受ける度合に応じてその設置等の費用を負担しなければならない(法11Ⅱ)、また排水設備の設置等のため他人の土地を使用した場合、通常生ずべき損失(設置時に与えた損害のほか、土地利用の制限により生じた損失を含む。)を補償しなければならない。(法11Ⅳ)

法は以上のことを想定しているが、実際に他人の排水設備、土地を利用するにあたっては当事者間の契約によるところが多いが、その場合は契約の中で利用料などが決められることとなる。

土地又は排水設備の所有者との契約によりその土地の一部又は排水設備を使用する場合においては、契約の形態として、土地の一部又は排水設備について地上権又は地役権の設定(土地の場合のみ)、使用貸借、賃貸借などが考えられるが、この契約の形態の違いにより、次のように利用料についての取扱いが異なる。

地上権又は地役権を設定する場合には、利用料の支払いを義務づけるような規定が民法にないため、当事者間の取決めに従うこととなる。

使用貸借では無償であることが定められている(民法593)のに対し、賃貸借では賃借料の支払いが契約の要素となっており(民法601)賃借人は、賃借料を支払う義務を負う。

なお、支払方法としては、定期払の形で支払われる方法と契約時に一括して権利金の形で支払われる方法があるが、具体的には当事者間の取決めに委ねられる。

(4) 他人の排水設備を利用する場合の契約書の例

他人の排水設備を利用する際に、作成する契約書はどのようなものか？

契約書の一例〇〇ページに示す。

3 水洗便所への改造義務

(1) 水洗化の義務者

借家の場合に水洗化工事を誰が行うのか？

法第11条の3第1項によれば、処理区域内においてくみ取便所が設けられている建築物の所有者が水洗便所への改造義務を負うとしている。

すなわち、借家の場合にくみ取便所の改造義務を負っているのは家主であるので、家主が水洗化工事を行うこととなる。

しかし、家主でなく借家人が自ら水洗化工事を行うことも可能である。

その場合、その工事が修繕にあたるか或いは増改築にあたるかを明確にすることが極めて難しい（増改築とすれば、借家人は原則として工事を行うことができず、実際上も、増改築については家主の同意を要するとする特約がなされている例も多い）ために家主との間でトラブルを起こしやすいので、借家人は家主と十分に協議してその同意を得た上で工事を行うのが望ましい。

(2) 浄化槽の廃止

処理区域内で浄化槽を使用している者に浄化槽を廃止する義務はあるのか？

法第11条の3の規定は「くみ取便所が設けられている建築物を所有する者」を規制の対象としているのみで、浄化槽を設けて水洗便所としている者については、対象から除外している。

そこで、既存の浄化槽については、これに連結されている汚水管を公共下水道に接続するか、あるいは排水設備を設けて浄化槽からの放流水を公共下水道に流入させる構造にすれば、法上の義務は履行されたこととなる。

しかし、地域の生活環境の保全、行政側の二重の公共投資の防止を図るためには、浄化槽の廃止が必要なことはいうまでもなく、本市においては廃止について強力な行政指導を行っている。

(3) 水洗化の義務を履行しない場合の措置

水洗化の義務を履行しない場合の措置にはどのようなものがあるか？

法第11条の3第3項によれば、水洗化改造義務者が義務を履行しないときには、公共下水道管理者は、その者に対し、相当の期間を定めて、くみ取便所を改造すべきことを命ずることができる（ただし、建築物が近く除去されるような改造しても実益がない場合、資金的な事情から改造時期の遅延が認められるなどを除く。）。

この命令に違反したときは罰則（法48、30万円以下の罰金）の対象となる。

なお、行政代執行の要件を充たすときは、公共下水道管理者は、自ら改造を行い又は第三者にこれを行わせ、その費用を改造義務者から徴収することができる。

（行政代執行法2）

4 排水設備工事の承認制度

(1) 排水設備工事等の事前確認制度

排水設備工事及び水洗便所工事の事前確認制とはどのようなものか？

排水設備又は水洗便所の築造など（修繕を除く。）を行おうとする者は、あらかじめその計画が排水設備又は水洗便所の設置及び構造の技術基準に適合するものであることについて市長の確認を受けなければならない。（条例6）

排水区域内における排水設備や水洗便所の設置等については、それぞれ法に定められており、確認制は排水設備、水洗便所の築造等に当たって公共下水道の保全や公衆衛生などの見地から準拠すべき排水設備、水洗便所の設置及び構造の技術的基準を確保しようとするものである。

したがって、排水設備、水洗便所に関する法令、条例及びそれに基づく管理規定などで定める基準を履行できる計画であることを審査したうえで、基準に適合する場合は確認を与えることとなる。

(2) 個人による確認申請及び工事

一般個人による確認申請や工事の施工は可能か？

排水設備又は水洗便所の築造等についてあらかじめ市長にその計画の確認を受けなければならない者は、その築造をしようとする者である。（条例6）

通常、排水設備や水洗便所を築造しようとする者が、確認を受けるのに必要な書類を作成のうえで確認申請することになっているが、排水設備工事等に関する事務手続への協力義務（排水設備工事業者規則23）により、指定業者が申請者代わって書類の作成、提出などの手続きを行っており、工事の施工（下記のように指定業者が行う。）との整合を図っている。

一方、排水設備等の工事に関しては、一般の者が法や条例の技術的基準に準じた施行を行うことは通常は無理であり、不十分な施行は排水設備等だけの問題にとどまらず広く公共下水道や公衆衛生にも悪影響を及ぼすことになる。

そこで、法上は工事を行う者を限定してはいないが、一定の能力を有する者に行わせるべきとの観点から、本市においても指定業者制度を採って「指定業者」が行うものとしている。（条例8 I）

5 私費施工の範囲

私費で施工する排水設備はどこまでか？

本管から取付管及び公共汚水ますは、市で施工します。私費で施工する排水設備は、家庭から出る台所、浴室、便所などの排水を「公共汚水ます」へ接続するために必要な、宅地内の排水管、ますなどの排水設備です。

6 受益者負担金

受益者負担金を徴収する理由は何か？

下水道の受益者負担金は、非常に立遅れている下水道を計画的にしかも早期に完成してゆくため、整備区域を定め、その区域内は、不特定多数の人が利用する公園や道路と異なり、利益を受ける地域、利益を受ける人が限定され、整備区域外の人達と不公平にならないために建設費の一部を負担していただくもので、都市計画法第75条の規定及び東海市条例により賦課徴収するものであります。

契約書の例（乙：他人の排水設備を使用する者、甲：その相手方）

契 約 書

甲 住 所
氏 名 印
乙 住 所
氏 名 印

乙がその所有する家屋を水洗化するために甲の所有する排水設備を使用することについて、甲と乙との間に次の条項により契約を締結し、双方信義に従って誠実にこれを履行する。

甲の排水設備が設置 東海市〇〇町〇〇△△番地
してある土地の表示 地目 〇〇、地積 □□平方メートル

（使用の承諾）

第1条 上記土地及び上記土地内に設置してある排水設備の所有者である甲は、乙がその所有する家屋を水洗化するため、乙が排水設備（以下「本件乙の排水設備」という。）を別添図に示すとおり上記土地内に設置して別添図に示す甲所有の排水設備（以下「本件甲の排水設備」という。）を使用することを承諾する。

（承諾料）

第2条 乙は第1条に係る承諾料として、甲に一時金で〇〇、〇〇〇円を支払う。

（費用負担）

第3条 乙が甲の所有する排水設備を使用するための工事（以下「本件工事」という。）に要する費用は、乙が一切負担する。

第4条 本件乙の排水設備の維持管理に要する費用は乙が一切負担する。

第5条 本件甲の排水設備の維持管理に要する費用の負担については、その都度、甲乙信義に従い誠実に協議する。

（工事における配慮）

第6条 本件工事に際し乙は、甲が日常生活を営むのに支障とならないよう配慮するとともに、工事の期日を事前に甲に通知する。

（疑義の解決）

第7条 この契約について疑義を生じたときは、その都度、甲乙信義に従い誠実に協議する。

この契約の締結を証するため、本書2通を作成し、甲及び乙各々記名押印のうえ、各1通を所持する。

年 月 日