

カンボジアの建築基準規制 2019年10月時点

<関連文書>

関連する主な公文書は、関連文書の表のとおりである。

1. 行政区分/行政主体

1-1. カンボジア王国 Kingdom of Cambodia

- ・面積は約 18 万 km²（日本の約 1/2）、人口は約 1,506 万人である（2015 年）。

1-2. 国土省 (Ministry of Land Management, Urban Planning and Construction: MLMUPC)

- ・中央省庁において、国土省が都市計画及び建築規制を所管している。ただし、防火・消防の分野に関しては、消防活動を所管している内務省も関わっている。

1-3. 地方行政

- ・カンボジアには、24 の州と 1 つの特別市(プノンペン)がある。各州の知事及び特別市の市長は首相の任命である。州及び特別市で働いている地方行政の職員も内務省管理下の国家公務員である。

2. 建築規制制度

2-1. 建築規制の周辺

2-1-1. 土地・建物の権利

- ・1980 年代までは政府が不安定であり、土地・建物の所有権が曖昧であった。しかし、1990 年代に、「現に使用されている農地及び宅地は現使用者に帰属させる」旨の措置が原則実施された。従って、市街地の宅地に関しては、個人・法人に所有されている土地・建物が多い(区分所有の場合を含む)。なお、外国人及び外国法人の土地所有に関しては制限がある。
- ・それぞれの土地には地籍の観点から農地、宅地等の土地属性を定める仕組みがある。ただし、現時点で地籍が不明の土地もまだ多くあり、地籍総局が地籍調査を進めている。2021 年までにそれぞれの土地の属性が整理される計画になっている。この属性に伴い、例えば属性が農地とされている土地に建築しようとする場合、当該属性の変更をする必要がある(ただし、土地の属性の変更自体は比較的容易であると思われる)。

2-1-2. Architect 及び Civil Engineer に係る資格制度

- ・Architect 及び Civil Engineer に関しては、それぞれの協会に登録して、国土省からライセンスを得る制度がある。このライセンス制度は現行の建築規制とリンクしている。2019 年 10 月現在、国土省からライセンスを交付されている人数は概ね下表のとおり。会社としては 1,027 社であり、うち 439 社は外国の会社である。

建築家 Architect	2,500 人
技術者 Engineer	3,000 人

2-1-3. 建設法案(詳細は後述)

- ・カンボジア政府は、2019 年 8 月 30 日に建設法の案を閣議決定した。3 年以内に、同法に基づく構造安全基準や火災安全基準を定め、運用体制を整備して、同法を施行する計画である。

2-2. 規制の権原、技術的基準の位置付け

2-2-1. 建設許可制度

- ・建築行為を行おうとするものは、事前に計画図面を添えて申請し、建設許可 **Construction Permit** を受けなければならない。また、着工前には配筋図等を添えて申請し、着工許可 **Site Open Permit** を受けなければならない。その根拠は「政令」である(ただし、法律に根拠をおく政令ではない)。建設許可権者は、規模に応じて次のとおり。

延べ面積	許可権者	備考
3,000 m ² 以上 (又は特殊用途)	国土省大臣	決裁にあたっては、関連の地方公共団体、及び関連部署の稟議を得る。
500~3,000 m ²	各州の知事とプノンペン市長	
500 m ² 未満	District の区長	

- ・建設許可 **Construction Permit** の審査事項は、概ね次のとおりであり、日本と同様に一つの許可書の元に単体規定と集団規定の両方を審査する制度となっている。
 - (a) 申請者名の明記、設計者名の明記等の手続きの事項の確認
 - (b) 土地所有権等を有すること、地籍の観点から土地属性(農地、宅地等)と整合していること等の確認
 - (c) 「上記政令に基づく省令に規定された若干の単体規定(全国に適用)」への適合(廊下幅の基準等が明記されている。ただし、構造安全性に関する基準はない)
 - (d) 「上記政令に基づく省令に規定された外壁後退(全国に適用)」及び「地域の都市計画に定められた高さ規制(地域ごとに適用)」への適合(詳細は後述)
 - (e) 「内務省(消防部局)が定めた政令に規定された防火扉、スプリンクラー等に関する基準(全国に適用)」への適合
- ・着工許可 **Site Open Permit** に際しては、各構造エレメントの配筋図を添付させるとともに、採用した構造計算メソッド(例えば、アメリカの **ACI** の基準)の名称を明記させている(イギリスその他の構造計算メソッドを使用することも可)。しかし、地盤をどのように評価したか、地震力や風力をどの程度に設定したか、構造計算のアウトプットはどのようなものだったか等は明記されていない。そもそも政府は構造安全基準を定めていないので、構造安全性に関してはクライテリアに基づく審査はしていない。
- ・以上のとおり、現行で構造安全基準はないものの、火災安全基準は不完全ながら存在している模様。なお、国土省では土地利用総局、建設総局等、合計 4 つの総局が基準の作成及び審査を担当している。

2-2-2. 建設法案

(1) 建設法案の位置づけ

- ・カンボジア政府は、2019年8月30日に建設法の案を閣議決定した。3年以内に、同法に基づく構造安全基準や火災安全基準を定め、運用体制を整備して、同法を施行する計画である。

(2) 「土地利用及び都市計画法」 **Land Management and City Planning Law**

- ・建設法案とは別に表記の法律案が検討されている。建設法案の第6条において「各建設工事は、以下の原則を遵守しなければならない」としているところ、その原則の3番目に表記の法律名と同じ言葉を掲げている。このことから、建設法案に基づく建設許可等の制度は、表記法律の実効性を確保するための制度としても期待されていることが伺われる。「建設法」に基づく建設許可の審査事項及び違反摘発事項が「土地利用及び都市計画法」に基づく建築規制項目を含むことになると思われる。

(3) 検査及び認証

- ・建設法案の第7条で、別に定める技術的基準の遵守を義務付けている。また、遵守していることの確認(検査及び認証)は「検査及び認証官(**AC: Accreditor and Checker**)」が行うこととしている。建設許可及び着工許可の際は政府側も審査することになるので、建前上はダブ

ルチェックとなる(実態上は「検査及び認証官」に任せてしまう考えのように思量)。「検査及び認証官」の業務は、今後省令で定めることになるが、次のような制度を想定している模様。

- 検査及び認証は、政府が複数の民間機関を指定し、それらの機関の「検査及び認証官」が建築主からの手数料を得て実施する。
- ただし、政府にも「検査及び認証官」を置き、希望する建築主に対しては、政府の「検査及び認証官」が実施する。なお、政府の手数料は民間の手数料よりも安価になる見込みとのこと。

• なお、設計又は施工業務を行う民間機関が「検査及び認証官」の業務を兼ねることは、政府によって指定されれば許容される見込み。ただし、「A社が設計し又は施工する建築物」をA社自らが検査及び認証することは許容されない。

(4) 建設許可

• 建設法案の第26条で、建設許可を義務付けている。これは、現行で「法律に基づかない政令」で運用している建設許可を法律にあらためて位置付けるものである。許可権者は「権限官署」であり、権限官署の定義は建設法案の付録に記載されているところ、その表現は不明確である。意図するところは、現行の許可権者と同じであると説明されている(2-2-1の表を参照)。

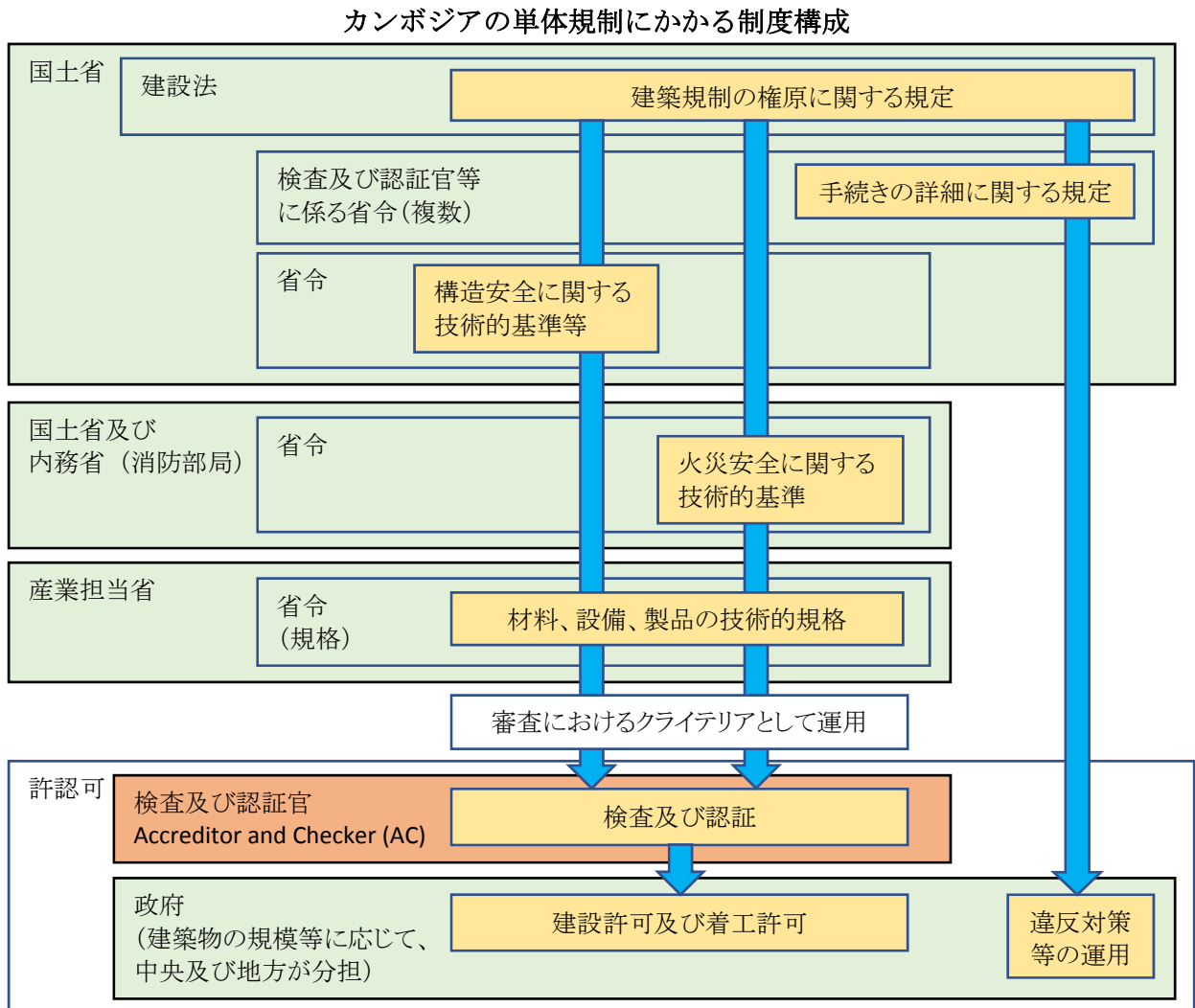
(5) 建設利用証明書

• 工事を完了すると、建設法案の第44条に基づく「建設利用証明書」を得て、建築物の共用を開始できる。

• 建設法案の第106条で、既存建築物に対しても「建設利用証明書」を交付する制度を規定している。運用の方法は検討中とのことである。

2-3. 建設法案に基づく制度フロー

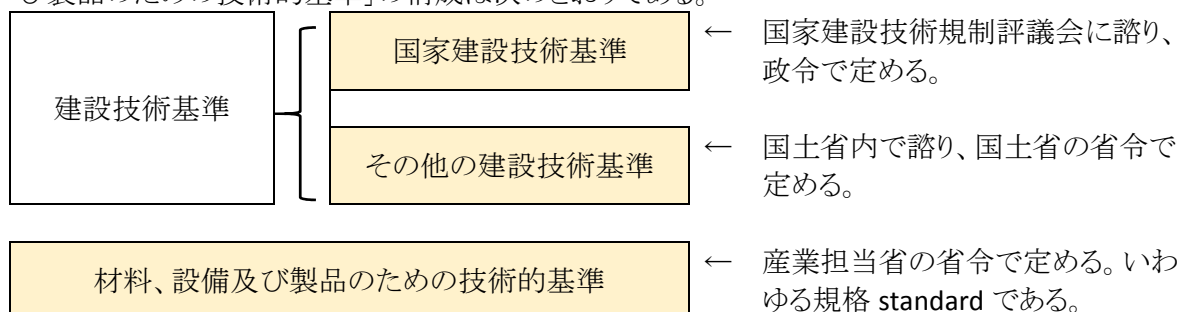
- 上記 2-1-3 に記した、建設法案に基づく建築規制の権原と技術的基準の位置付けに係るフローは下図のとおりである。



3. 建築基準

＜建設技術規制と国家建設技術規制＞

- ・建設法案の第7条から第10条でいう「建設技術基準」「国家建設技術基準」及び「材料、設備及び製品のための技術的基準」の構成は次のとおりである。



- ・構造安全基準、火災安全基準及びその他の技術的基準は、上記の「国家建設技術基準」又は「その他の建設技術基準」として定めることとされている。

3.1 構造安全基準

- ・政府が定めた義務基準としての構造安全基準は、現時点で無い。
- ・国土省は、建設法案の第8条に基づく構造安全基準を、3年以内（2022年まで）に義務基準として定めるとしている。

3.2 火災安全基準

- ・内務省(消防部局)が定めた政令で、防火扉、スプリンクラー等に関する基準が規定され、全国に適用されている。なお、日本基準に比較すると、避難のための階段の配置、吹き抜けの防火区画、排煙対策(排煙垂れ壁、排煙装置)等において大幅に緩い規定となっている。
- ・国土省は、建設法案の第9条に基づく火災安全基準を、3年以内（2022年まで）に義務基準として定めるとしている。

3.3 省エネ基準

- ・政府が定めた義務基準としての省エネ基準は、現時点で無い。

3.4 集団規定

- ・現行の都市計画法では、地域ごとに「Land Use Plan」や「地域ごとの建築物の高さの限度」などを都市計画として定め、これらの基準をもとに建築物の用途や建築物の高さを規制することになっている(運用実態は様々の模様)。これらの地域ごとの都市計画は、州や特別市が定めている。

(1) 現行の用途規制

- ・例えば、プノンペン特別市の場合、市域を土地利用計画別に色分けした Master Plan を作成し、公表している(右図)。ただし、日本の用途地域図のように個別の建築用途を直接的に規制するものではなく、将来構想を示した参考図のような位置づけなので、申請された建築用途が Master Plan の土地利用に整合していない場合でも建設許可に支障はない模様。



(2) 現行の建築高さ規制

(a) 全国に適用される高さ規制

「建設許可制度を定めた政令に基づく省令に規定された外壁後退」が全国に適用されている。内容は、建築物の階数に応じて道路境界及び隣地境界からの外壁後退を義務付けるものである(下表)。

建築物の階数	外壁後退距離	
	道路境界から	隣地境界から
31 階以上の場合	10m 以上	4m 以上
21-30 階の場合	8m 以上	3.5m 以上
12-20 階の場合	6m 以上	3m 以上
12 階未満の場合	4m 以上	2m 以上

(b) 地域ごとに適用される高さ規制

上記(a)とは別に、地域ごとの都市計画に定められた高さ規制がある。例えばプノンペン特別市の場合には次のようなものである(右図)。

- 王宮、プノン寺院及び独立記念塔のそれぞれの中心からの距離に応じ、次に定める高さ以下とする。
 - 300m 以内は高さ 12m 以内
 - 500m 以内は高さ 50m 以内
- さらに、
- プノンペン空港の周辺では航空安全上の高さ以下とする。

- ・上記(a)及び(b)を総合すると、プノンペン特別市の場合で言えば、王宮の周辺等の特別な場所を除き、敷地境界から一定の距離を確保すれば建築物の高さ制限は無制限に近い。

