19. 工場建設手続き

チェコでの建設手続きはヨーロッパ諸国と類似しており、効率的な計画手続きと迅速な建設が可能となっている。通常、グリーンフィールド用地における新建屋の竣工には約 1 年～2 年を要する。しかし、投資家へのサポート訓練を受けた自治体が有するインフラが整備された工業団地においては、工期を 1 年以内に短縮できる場合もある。

関係当局の許認可

チェコにおける建設手続きの仕組みは、EU 諸国とほぼ同じである。通常、以下の許認可事項を、順を追って各関係当局に申請し承認を受けなければならない。

1. 環境影響評価（Environmental Impact Assessment ＝ EIA） 事前調査
2. 環境影響評価（Environmental Impact Assessment ＝ EIA） 正規手続 *
3. 計画許可（Planning Permit）
4. 統合許可（Integrated Permit）*
5. 建築許可（Building Permit）
6. 最終認可（Final Approval）

*2 の「環境影響評価 / 正規手続」と*4 の「統合許可」は、関連法規基準を上回る大規模な投資案件、または当該官庁（環境省あるいは地方当局）からの要求がある場合に適用される。チェコインベストが手がける案件の大半は、これらの許可を必要としない。

環境影響評価（EIA）

EIA 手続きは、工業関連プロジェクトに関する EU のガイドラインに準拠している。EIA の正規手続が義務付けられているプロジェクト（カテゴリー 1）と、事前調査のみ必要なプロジェクト（カテゴリー 2）は、「EIA 法」(第 100/2001 法)の付属書に分類されている。

事前調査は EIA の初期手続であり、全ての書類が整った時点から 2～3 ヵ月を要する。この結果で正規の EIA が必要かどうか決定されるが、最終決定は当該官庁（地方当局、特別な場合は環境省）が裁定を下す。EIA の正規手続が必要でないとされた場合は、この事前調査のみで手続きが完成となる。一方、EIA の正規手続が必要と判断された場合は、公聴会を含め必要書類の作成等、一連の手続きが必要となる。通常正規手続の場合、更に 5～8 ヵ月を要する。計画許可には EIA の承認が必要である。

計画許可（Planning Permit）

計画許可は、投資家がプロジェクトを推進する上で、最も重要な手続きである（主に、計画中の建設物の概観と、騒音・排ガス等による周辺への影響が問われる）。計画許可手続きは、投資家が（当該行政機関による陳述文を含む）基本書類を提出することに始まり、3～4 ヵ月で許可が下りる。一般的には、この許可が下りた段階で、土木工事・整地を開始して良い。計画許可には、申請した目的で使用する土地が特定され、投資家が遵守すべき条件が規定されている。計画許可の有効期限は 2 年であるが、建設局（Building Office）に申請すれば延長も可能。

統合許可（IPPC－Integrated Pollution Prevention and Control）

EU 理事会指令 No.96/61/EC に基づく新法律「統合汚染防止･汚染登録に関する法律」（No.76/2002）には、特定工業設備（同法の付属書に記載）における操業者の遵守すべき基本原則が規定されている。対象となる工業設備は、排水処理設備、発電、金属、薬品、食品、その他の原料加工関連設備、及び環境負荷が大きいと見なされる設備（製紙、皮加工、繊維加工、表面処理、炭素製造等）である。利用可能な最善技術（BAT）に基づき、設備操業の条件が規定されている。統合許可の取得には通常 5～9 ヶ月を要する。場合によっては、統合許可は建築許可の基と見なされ特定の手続きを代行する。

建築許可（Building Permit）

建築許可は、計画許可より更に詳しい調査を必要とする（主に、計画中の建設物の屋内レイアウト及び技術的な質、防火レベル等が問われる）。申請にあたり、当該行政機関による陳述文を含め、極めて詳細な設計書類が必要となる。申請から建築許可の発行まで通常 2〜3 ヵ月を要する。建築許可の有効期限は 2 年であるが、建設局（Building Office）に申請すれば延長が可能。

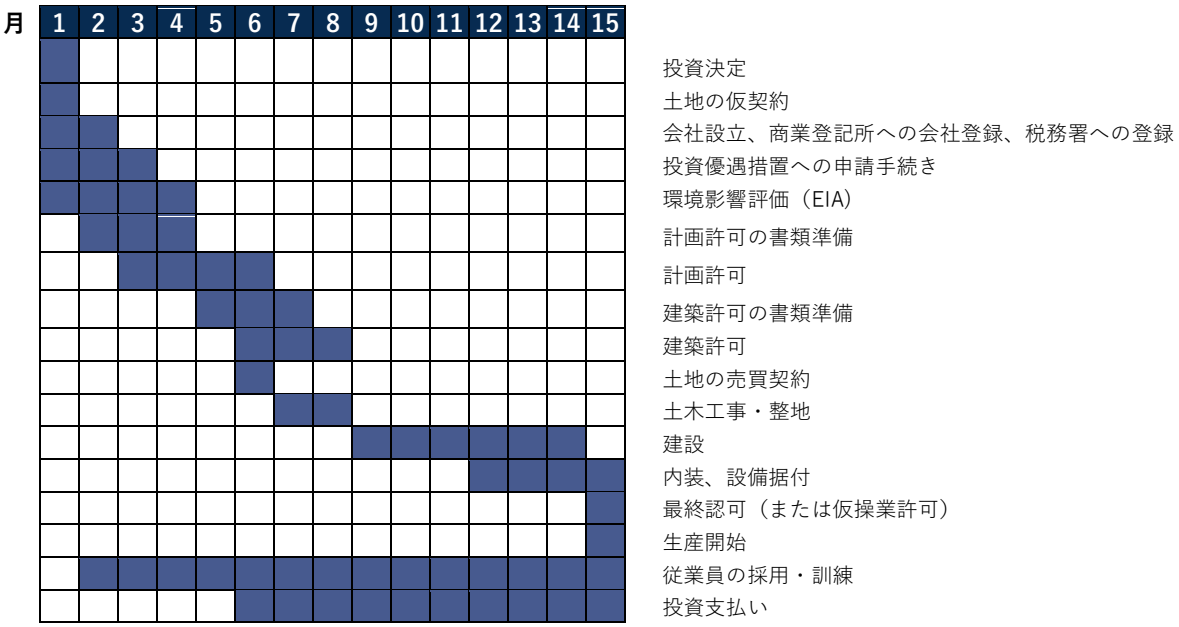
最終認可 (Final Approval)

この書類は、竣工完了後に発行される。建設局が、各種許可証、陳述文、及び関連法規が規定する条件の具備状況を審査する。この手続きが終わると、投資家は工場稼働すなわち生産開始（場合によっては仮操業）ができる。

プロジェクト日程の事例

以下の日程表は、EIA 事前調査のみで IPPC を必要とせず、投資優遇措置の適用が可能な、軽工業のグリーンフィールド投資事例を示している。大半のプロジェクトが該当するこの手続きは、投資決定から生産開始まで通常約 **12〜15 ヶ月**を必要とする。然しながら、事前に周到な準備をすることにより期間を短縮することも可能である。一方、大規模の複雑なプロジェクト（EIA 正規手続と IPPC が必要な場合）については、**18 ヶ月**以上かかることがある。

グリーンフィールド投資 の日程事例(EIA 事前調査 、投資優遇措置を含む)



出所： AECOM CZ s.r.o.（2017 年）

建設費見積もり

道路（材料と道路の種類による）	CZK 1,500 – 5,500/m^2
歩道（材料による）	CZK 550 – 3,500/m^2
下水道（材料による, パイプ口径 800mm 以下）	CZK 6,000 – 16,000/m
幹線水道（材料による, パイプ口径 400mm 以下）	CZK 4,900 – 7,500/m
電気設備（高電圧線 22 – 35 kW）	CZK 4,500 – 12,500/m
工場建屋（目的、建材による）	CZK 15,000 – 18,000/m^2
装備の整えた工場建屋（目的、構造、建材による）	CZK 19,000 – 33,000/m^2
オフィスビル（構造による)）	CZK 15,000 – 80,000/m^2
荒整地（表土剥ぎ、埋戻し等）	CZK 200 – 600/m^2
整地仕上げ（緑化、アメニティー等）	CZK 150 – 1,200/m^2

出所： AECOM CZ s.r.o.（2017 年）

大手建設会社 10 社

ランク	業者名	年純売上 CZK/10 億
1.	Metrostav	20.3
2.	Hochtief CZ	5.7
3.	Imos Brno	5.4
4.	BAK	2.9
5.	Gemo Olomouc	2.8
6.	Vces	2.6
7.	Syner	2.3
8.	HSF System	1.8
9.	Moravostav Brno	1.8
10.	Geosan Stavební	1.6

出所： Albertina – Company Monitor, BISNODE（2017 年）