

19. 工場建設手続き

チェコ共和国での建設手続きは他のヨーロッパ諸国と同様である。チェコは効率的な計画手続き、迅速な建設能力を提供することが出来る。多くの場合、完全に更地のグリーンフィールドから新工場を完成するまでに要する期間は、平均1年未満である。また用地インフラが整備され、チェコインベストによって訓練された職員を持つ自治体の工場団地では工事期間の短縮を図ることができます。

関係当局の許認可

チェコの建設許認可手続きは、他のEUの国々と仕組みはほぼ同じである。建設工事については通常、次の許認可事項を、段階を追って、それぞれ関係当局に申請し、承認を受けることが必要である：

1. 環境アセスメント (Environmental Impact Assessment =EIA) –事前調査
2. 環境アセスメント(EIA) –本格的 手続き
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「環境アセスメント–詳細手続き」と4の「統合許可」は関連法規基準を大幅に超える投資案件にのみ適用される。チェコインベストが手がける殆どの案件は2,4を必要としない。

プロジェクトの環境アセスメント (Environmental Impact Assessment =EIA)

チェコのEIA 手続きは工業プロジェクトに関するEUのEIAガイドラインに準拠している。「EIA法」(Act No. 100/2001)の付属文書に、アセスメントが義務付けられているプロジェクト(カテゴリー1)と、アセスメントが必要かどうかの事前調査(fact-finding)が必要とされるプロジェクト(カテゴリー2)が分類されている。事前調査はEIAの第1段階であり、2ヵ月かかる。事前調査の結果、本格的EIAが必要かどうか決められる。EIAが必要でないとされた場合は、事前調査ですべての手続きは終了する。一方、本格的EIAが必要とされた場合は、必要書類の作成、公聴会など、すべての手続きが必要となる。事前調査からアセスメントが終わるまで、通常5–10ヵ月はかかるため、早めの準備が必要である。

計画許可 (Planning Permit)

計画許可は投資家がプロジェクトを進める上で、最も重要な書類である。計画許可は書面による申請から1–2ヵ月で承認される。計画許可には、その土地の予定使用目的や投資家が遵守すべき条件が提示される。計画許可の有効期間は2年であるが、建設局 (Building Authority) に申請すれば延長も可能である。

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

EU理事会指令No. 96/61/ECに基づき、2003年1月から施行されている新法律「統合汚染防止・汚染登録に関する法律」(No. 76/2002 coll.)には、操業者(投資家)が特定の工業設備について遵守すべき基本原則が盛り込まれている(同法の附則に明記されている)。対象となる工業設備は、廃棄物処理、エネルギー、金属、化学、食品、その他の原料加工、及び環境負荷の大きい紙、皮革、繊維糸、表面処理、カーボン等である。利用可能な最善の技術(BAT)を使う操業計画に基づき設備操業のための条件が決定される。この法律は2003年1月1日施行された。統合許可の取得には5–9ヶ月要する。本許可が必要とされる場合、本許可は建築許可のベースとして使用される。

建築許可 (Building Permit)

建築許可は計画許可の承認要件を、さらに詳細に規定したものである。(主として計画された建物の内部レイアウト及び技術の質に関連する。) 幾つかの関係省庁の書類を含め、極めて詳細な文書を必要とする。建築許可の承認には通常1–2ヵ月かかる。建築許可の有効期間は2年であるが、建設局 (Building Authority) に申請すれば延長も可能である。

最終認可 (Final Approval)

この書類は建設工事が完了した後に発行される。建設局が、各種認可書、基準書、関連法規等に規定された条件の履行状況を審査する。この手続きが終わると、投資家は工場の使用、すなわち生産を開始することができる。

プロジェクト・スケジュールの一般的事例：

下のスケジュール表はIPPCを必要としないEIAの事前調査、投資インセンティブを含む典型的なグリーンフィールド投資の例を示している。殆どの場合、投資決定から生産開始まで手続きに約12-15ヶ月を要する。然しながら、事前に周到な準備をすることによりかなりの期間、短縮化可能である。ただ、大型で複雑なプロジェクト（EIAの本格的な手続きを要し、IPPCを含む）については15ヶ月以上かかる。

グリーンフィールド投資の場合(EIA事前調査、投資インセンティブを含む)

月数	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	
投資決定	■															
土地購入交渉開始		■														
会社設立、商業登記所への登記			■													
税務登録				■												
投資インセンティブ手続き					■											
環境アセスメント(EIA)						■										
計画許可手続き							■									
計画許可								■								
建築許可手続き									■							
建築許可										■						
土地購入契約											■					
建設												■				
内装・機械設備据付													■			
最終認可														■		
生産開始															■	
従業員採用・訓練																■
投資資金の支払い																■

出所：IPEC 2008：チェコインベスト 2008

建設工事関連費用見積もり

道路 (材料による)	CZK 1,080 – 3,190/m ²
歩道 (材料による)	CZK 594 – 1,045/m ²
下水道 (材料による, パイプ口径 400mm まで)	CZK 7,116 – 12,320/m
幹線水道 (材料による, パイプ口径 400mm まで)	CZK 5,640 – 17,490/m
電気設備 (高圧線 22 – 35 kW)	CZK 2,220 – 5,610/m
工場建屋 (仕様、建材による)	CZK 2,646 – 4,290/m ³
工場ビル(仕様、建材による)	CZK 5,040 – 5,500/m ³
オフィスビル (仕様、建材による)	CZK 3,600 – 7,150/m ³
初期整地 (表土の除去等)	CZK 144 – 605/m ²
最終整地(植樹等)	CZK 240 – 2,200/m ²

出所: IPEC 2008

10大建設会社

	会社名	売上高 10億コルナ
1.	Skanska	36.46
2.	Metrostav	26.29
3.	Strabag	22.09
4.	SSŽ	19.56
5.	OHL ŽS	9.68
6.	Geosan	6.60
7.	Hochtief	6.44
8.	TCHAS	6.21
9.	Swietelsky stavební	4.02
10.	PSJ Holding	3.50

出所: Top Press 2007