

カンボジアの建築基準規制 2022年1月時点

本稿は2019年度の「建築基準・住宅制度に関する国際分析調査業務」報告書における「カンボジアの建築基準規制」を基に、その後の変更事項について、カンボジア王国国土管理・都市計画・建設省建設総局の担当者等へのオンラインによるヒヤリング（2022年2月4日実施）により確認した内容を加筆修正しまとめたものである。

<関連文書>

関連する主な公文書は、別掲の表のとおりである。文書名に関しては、以下、下表の略称欄に示したもので表記する。

略称	文書名	決定権者 公布年	別添
建設法	1. 建設法 Law on Construction	国民議会、2019年11月2日	日本語 英語
SD 建築許可	2. 建築許可政令 Sub-Decree on Building Permits	閣議、2020年12月30日	日本語 英語
SD 建設認証	3. 建設認証政令 Sub-Decree on Conditions and Procedures for Construction Certification	閣議、2020年12月30日	日本語 英語
SD 使用承認	4. 使用承認政令 Sub-Decree on Conditions and Procedures for Granting, Suspending, and Revoking Certificate of Occupancy	閣議、2020年12月30日	日本語 英語
MO 建設認 証機関	5. 建設認証機関ライセンス省令 Ministerial Order on the Formalities and Timeframes for Granting, Granting a New Copy of, Termination and Renewing Construction Certifier License	国土管理・都市計画・建設大 臣 2021年1月21日	日本語 英語
MO 既存建 築物に対す る使用承認	6. 既存建築物に対する使用承認省令 Ministerial Order on the Formality and Procedure for Granting Certificate of Occupancy for Buildings Completed before Law on Construction came into Effect	国土管理・都市計画・建設大 臣 2019年12月6日	日本語 英語

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. 国土管理・都市計画・建設省 (Ministry of Land Management, Urban Planning and Construction、以下「国土省」又は「MLMUPC」と表記する)

・中央政府における都市計画及び建築規制の所管は、国土省である。ただし、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。

(注) 省令の発出者に関し、カンボジアの法令では「大臣が省令を発出する」と規定しているので、本稿及び参考資料においては「国土省の省令」ではなく「国土大臣の省令」と表記している。

1-3. 地方行政

- カンボジアには、次の地方行政が設置されている。カッコ内はクメール語をカタカナ表記したものである。

国	首都 capital (リエイティアニー)	}	合計 14 の区 khan (カン)
			合計 27 の市 municipality (クロン)
	合計 24 の州 province (カエット)	}	合計 162 の郡 district (スロック)

- 首都と 24 州の知事は首相の任命である。
- 首都、州及びその他の地方行政の職員は、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、個人又は法人に所有されている土地及び建物が多い（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た（現状は不明）。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）。
- 土地の所有者又は占有者のみが建設主となることできる（SD 建築許可 第 13 条）。

2-1-2. 建築家 Architect 及び技術者 Engineer に係る資格制度

- 建築家 Architect 又は技術者 Engineer として活動するためには専門家団体に登録する必要がある（法 12 条）。登録団体には下記がある。会員数に関する情報は得られなかった。

団体名	専門家の種類	管理する省庁
Board of Architects	建築家 Architect	国土省
Board of Engineers	技術者 Engineer	労働省

- 上記の団体の会員のうち業務経験等の条件を満たせば、申請により国土大臣からライセンスを受けることができる（外国の会社及び個人も取得可）。2021 年のライセンスの種類及び取得者数は下記のとおりである。

ライセンスの種類	ライセンスの属性及び登録数	
	会社	個人
建築家 Architect	内訳不明	251 人
技術者 Engineer	内訳不明	255 人
合計 (うち現時点で有効と推定されるもの)	3172 社 (1334 社)	506 人 (375 人)

- 建築工事又は除却工事のための設計図書は、全て、上記のライセンス保持者が責任を持って署名したものでなければならない（法 32 条）。後述の建築許可等の申請に添付する設計図書も同様である。

2-1-3. 建設法の施行

- ・後述のとおり、2019年11月2日に建設法が新法として施行された。建築許可の制度は建設法の施行前にも存在し、土地の所有権の確認と集団基準への適合を主な審査事項として運用されていた。建設法の施行後、この建築許可は新法による建築許可に継承されている。なお、新法においては、単体基準も整備して審査事項に加えるとともに、建設認証機関の制度を創設して行政による許可の前提とし、民間による建築技術基準への適合認証を義務付けるものとした。

2-2. 規制の権原、技術的基準の位置付け

2-2-1. 許可・承認制度

- ・建設法は、建築許可等の行政行為を司る行政機関を規定している（SD建築許可4条～6条、英訳では **competent authority**、和訳では所管行政庁）。所管行政庁として規定された行政機関の種類と数並びに所管する建築物の範囲は下表のとおりである。

	SD建築許可に規定されている条文		
	第4条	第5条	第6条
所管行政庁	国	首都 capital	合計14の区 khan
		合計24の州 province	合計27の市 municipality
			合計162の郡 district
所管する建築物（*）	<ul style="list-style-type: none"> ・のべ面積が3,000m²超 ・階数が11超 ・特殊な用途の建築物 	<ul style="list-style-type: none"> ・第4条と第6条に掲げるもの以外 	<ul style="list-style-type: none"> ・階数が4以下のべ面積が500m²以下の住宅

（*）ここでは主たる概要を記載している。詳細はSD建築許可を参照のこと。なお、この他に工作物の所管もある。

- ・建築行為を行おうとするものは、所管行政庁の「長」による建築許可 **Building Permit** を受けなければならない（法26条）。ただし、農村地域における100m²未満の木造住宅等は許可を要しない（建設法28条、SD建築許可15条）。
- ・建築許可の申請に添付する設計図書は意匠図面 **architectural drawing** であり、構造や設備の設計図書を添付する必要はない。土地の所有権の確認と集団規定への適合が主な審査事項であり、単体規定は審査されないためである。
- ・建築許可の2021年の実績は下表のとおりである。

所管行政庁	2021年の建築許可の件数
(1) 国土省	388件
(2) 首都プノンペン	3915件
(3) 州	
(4) 市	
(5) 郡	
(6) 区	不明

- ・着工前には、所管行政庁の「担当部署」による着工許可 **construction site opening permit** を受けなければならない（建設法38条）。
- ・着工許可の申請に添付する設計図書は意匠図面 **architectural drawing** のほか、構造や設備の設計図書が含まれる。ただし、後述のように単体規定の技術的基準がまだ公布されていないので、実質的に単体規定の審査は行われていない。設計図書に大臣のライセンスを受けた建築家及び技術者に署名させ、安全性に関して責任を負わせる仕組みとなっている。なお、単体規定の技術基準がまだ公布されていない中で、よく言えば行政庁のエキスパート・ジャッジによる審査はあり、設計図書に対する安全性の視点からの指導がされる場合

もある（2019年の設計者側への聴取）。

- ・着工許可の2021年の実績は下表のとおりである。

所管行政庁	2021年の着工許可の件数
(1) 国土省	179件
(2) 首都プノンペン	不明
(3) 州	
(4) 市	
(5) 郡	
(6) 区	

- ・さらに、工事完了後、使用開始前に、所管行政庁の「長」による使用承認 certificate of occupancy を受けなければならない（建設法44条）。使用承認の2021年の実績は下表のとおりである。なお、2021年時点では、建設法による「使用承認」の制度に代えて旧制度の「建築終了証」の制度を運用していた。従って、2021年の使用承認の件数はまだ少ない。

所管行政庁	2021年の使用承認の件数
(1) 国土省	4件 (旧制度による「建築終了証」は多数)
(2) 首都プノンペン	不明
(3) 州	
(4) 市	
(5) 郡	
(6) 区	

2-2-2. 技術的基準の位置付け

- ・全ての建設物は、建築技術基準（building technical regulations 単体規定）に適合しなければならない（建設法7条）。
- ・また、建築工事のために用いられる全ての設計図書は、建築技術基準（building technical regulations 単体規定）及び都市計画基準（spatial urban regulations 集団規定）に適合しなければならないとしている（建設法33条）。これが、集団基準への適合を義務としている根拠だと考えられる。

2-2-3. 建設認証制度

- ・建築技術基準への適合性は、国土省からライセンス又は許可を受けた認証機関により認証されなければならない（建設法7条）。所管行政庁は、着工許可の申請の際に構造設計図書や設備設計図書の添付を義務付けているので、その際に行政自らが単体規定を審査することもできるところ、

- 着工許可の申請に添付する設計図書に関しては、建設大臣のライセンスを受けた認証機関により事前に認証を得ることを義務付けている（建設法33条）。また、
- 建築工事に関しても建設大臣のライセンスを受けた認証機関による認証を義務付けている（建設法41条）。
- 所管行政庁の使用承認を受ける前に、建設大臣のライセンスを受けた認証機関による認証を義務付けている（建設法44条）。

この建設認証制度が創設されたことにより、設計図書及び建築工事が建築技術基準に適合していることの担保を図る制度が整備された。

- ・建設認証業務を行う建設認証機関としては、

- 国土省のチームと
- 国土大臣からライセンスを交付された会社又は個人

の2種類がある（SD建設認証3条8項）。

国土省のチームは国土省の職員から構成されるもので（SD建設認証38条）、主に公共の建築物の建設認証を行う（SD建設認証37条）。

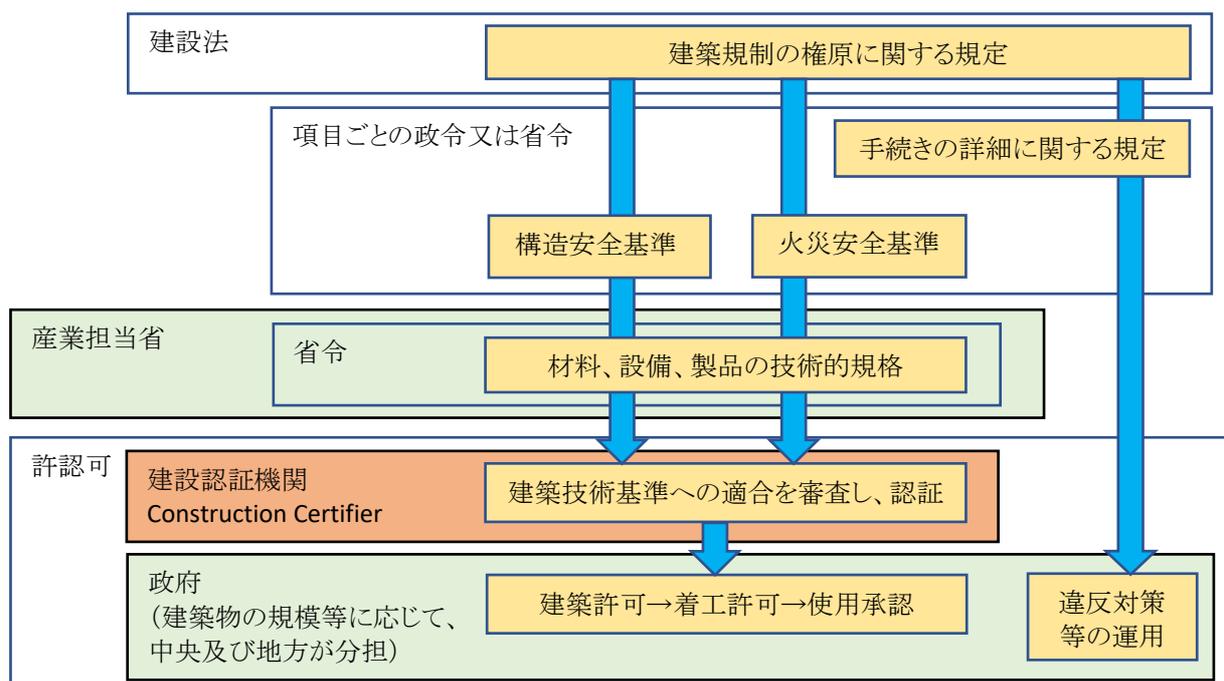
国土大臣からライセンスを交付された会社又は個人は、私有の建築物の建設認証を行う。これら民間の建設認証機関としては下表のような種別及びレベルが設定されている（SD建設認証5条～9条）。

			属性	
			専門家 professional	会社 company
ライセンス の種別	(1) 一般ライセンス General License	Level 1	-	companies
		Level 2	-	companies
	(2) 建築ライセンス License for Architecture	Level 1	-	companies
		Level 2	-	companies
		Level 3	persons	-
	(3) 構造ライセンス License for Structure	Level 1	-	companies
		Level 2	-	companies
		Level 3	persons	-
	(4) 設備ライセンス License for Mechanical, Electricity and Plumbing	Level 1	-	companies
		Level 2	-	companies
		Level 3	persons	-

- ・制度上は上記のとおりであるが、2022年1月時点でライセンスを受けた建設認証機関は1社のみであり、2022年1月から認証業務を開始した模様である。2022年1月時点で、建設認証機関としてのライセンスを取得するための相談は、外資の会社3社（日本の1社を含む）を含む約10社から国土省に寄せられている模様。従って、許可や承認の前に必要な建設認証に関しては、経過措置として猶予がされている状況である。
- ・なお、建設認証の手数料は、建設主から建設認証機関に直接的に支払われる。
- ・また、建設会社や設計会社が建設認証機関のライセンスを得ることは許容されている。ただし、その場合、自社が設計を行なった、又は建築工事を行う物件に関して自ら建設認証を行うことは禁止されている（建設法64条、65条）。

2-3. 建設法に基づく制度フロー

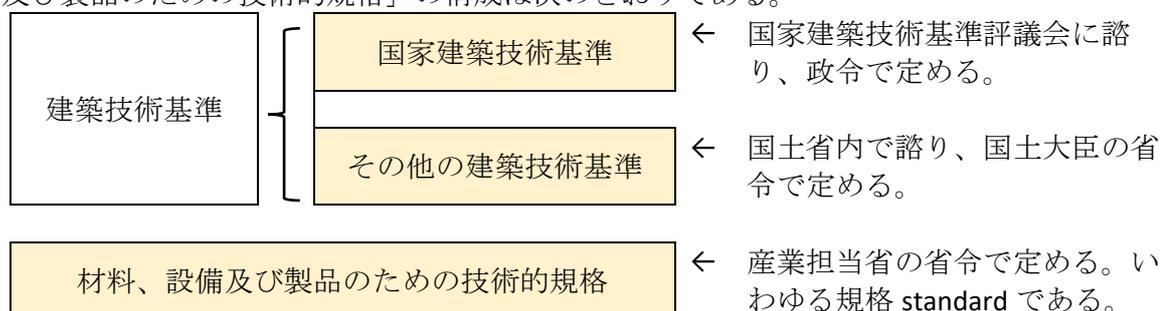
- ・上記に記した、建設法に基づく建築規制の権原と技術的基準の位置付けに係るフローは下図のとおりである。



3. 建築基準

＜建築技術基準と国家建築技術基準＞

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



- ・建築構造安全基準及び建築火災安全基準は、上記の分類で言えば「国家建築技術基準」（政令で定める基準）又は「その他の建築技術基準」（省令で定める基準）として定めることが規定されている（建設法8条、9条）。

3.1 構造安全基準

- ・政府が定める義務基準としての建築構造安全基準は、現時点で無い。国土省の考え方は、建設法の第8条に基づく建築構造安全基準を、国土大臣の省令で3年以内（2022年まで）に定めたいというものである。
- ・着工許可 **construction site opening 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現状されていない。
- ・各設計図書には国土大臣からのライセンスを持った建築家又はエンジニアの署名を要求しているため、建築物の安全性に関してはこれらの専門家が責任を持つという考え方である。
- ・なお、建設法で創設された建設認証 **construction certification** の制度が、2022年1月から実態上も運用開始されているとのことである。

3.2 火災安全基準

- ・政府が定める義務基準としての建築火災安全基準（消火設備を含む基準）は、現時点で無い。国土省の考え方は、建設法の第9条に基づく建築火災安全基準（消火設備を含む基準）を、内務省との共同省令で3年以内（2022年まで）に定めたいというものである。国土省と内務省の役割分担に関しては、国土省の担当者によると「建築物の内部の基準に関しては国土省、建築物の外部の基準に関しては内務省が担当する」という考え方である。
- ・一方で、内務省は中国の建築火災安全基準をベースにしたカンボジアの建築火災安全基準（消火設備だけでなく、建築物の耐火・防火区画・避難等を含めた基準）を中国の国際協力のもとに作成している。ただし、省令等で正式に位置付けられた基準ではない。
- ・建築許可・着工許可の際に、国土省の説明では「申請書を消防部局が審査する運用はされていない」とのことではあるが、2019年の設計者側への聞き取りによると「消防部局からの指導もある」とのことである。

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（運用実態はさまざまな模様）。これらの地域ごとの都市計画は、首都プノンペンや州が定めている。

(1) 現行の用途規制

- ・ 例えば、首都プノンペンの場合、市域を用途地域別に色分けした **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築許可に大きな支障はない模様。



(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、地域ごとに都市計画に定められた高さ規制がある。例えば首都プノンペンの場合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て、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、首都プノンペンの場合で言えば、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。

