



VINACOMPASS

## 朗報: 2025 年、住民が 2 つのポイントを押さえれば宅地転用が容易に

2025 年 5 月 9 日 11:55 | 不動産



これまでのように「郡レベルの年間土地利用計画」との適合が求められていたのに対し、2025 年からは農地が住宅地内にある場合や宅地と農地が混在している土地について、宅地転用を行う際は既に承認された郡レベルの土地利用“規画”に適合していれば十分とされ、手続きが大幅に簡素化されます。

2024 年土地法 (Luật Đất đai 2024) では、2025 年から宅地への転用を容易にする新たなルールが定められています。以下の 2 点が特に重要です。

### 【第 1 のポイント】

「郡レベルの土地利用規画に適合していれば OK」

土地法第 116 条第 5 項によると、以下のケースでは郡レベルで既に承認された土地利用規画に適合していれば、宅地転用が可能です。

- 住宅地内にある農地を宅地に転用
- 同一筆内で宅地と農地が混在しており、農地部分を宅地に転用
- 農地以外の非宅地を宅地に転用





VINACOMPASS

これはつまり、以前のように毎年更新される土地利用「計画」に適合している必要はなくなり、長期スパン(10年間)の「規画」に合致していれば転用申請ができるということです。

従来の2013年土地法(第52条)では、転用には毎年の土地利用計画との整合性が必要とされ、申請書にも転用ニーズの明記が求められていました。2024年8月1日以降はこの要件が緩和されます。なお、「土地利用規画」とは、郡内の各地域に対する土地用途の割り当てを10年単位で定めるもので、最大20年の将来ビジョンも含まれます。対して「土地利用計画」は年次単位で策定されるものです。

この法改正により、宅地と農地が混在する土地を所有している家庭・個人にとって、転用が現実的かつ容易になりました。

## 【第2のポイント】

### 「使用時期の条件は不要に」

2024年土地法では、住宅地内または同一筆内の農地を宅地に転用する際、過去のように「すでに住宅が建っていること」や「特定の使用期間を経ていること」といった要件が不要になりました(従来は2013年土地法第103条に基づき、使用年数なども条件に)。

ただし例外として、「水田」を他の用途へ転用する場合は、省レベルの人民評議会の決議が必要です。これは、水田の無秩序な転用を抑制するための厳格な制限となっています。

### 注意点:費用はむしろ増加の可能性あり

転用手続きは簡素化されましたが、2025年以降に導入される新しい土地価格表(市場価格に近い価格設定)により、土地使用料(転用費用)は従来より高額になる見込みです。

参照元:CAFEF.VN

本書作成に用いた資料・数値等は、弊社が信頼し得ると判断した各種の情報源から入手した情報等に基づいておりますが、その正確性・真実性について弊社が保証するものではありません。

本書の複製、再製または第三者への提供につきましては、必ず事前に弊社の書面による同意をお取りくださいますようお願い申し上げます。

ご質問やご不明な点がございましたら、下記までお問い合わせください。

VINACOMPASS CO.,LTD

VINHOME CENTRAL PARK LANDMARK5 L5-47-13

720A Dien Bien Phu St,Ward22,Binh Thanh HCMC VIETNAM

事務所:028-36361118 Mail:info@vinacompass.com Web:www.vinacompass.com

