



VINACOMPASS

# 草案: 商業用住宅のための用途変更「住宅用地」は不要に

2025年7月30日 14:18 | 不動産



これは、2024年土地法の一部条項を改正・補足する法案草案に関する新しい規定であり、現在、農業・環境省が関係機関から意見を求めている段階である。

現行の規定では、商業用住宅を建設するために土地利用目的を変更する場合、「住宅用地」であり、かつ都市計画に適合していることが必要とされている。しかし、今回の草案では、「住宅用地」である必要はなく、都市計画と投資計画に合致していれば足りるとされている。

具体的には、草案第122条によると、商業用住宅建設を目的とした土地利用目的の変更には、以下の条件を満たす必要がある。

- 土地利用計画、都市・農村計画、地方の住宅開発計画などに適合していること
- 国家が国防・安全保障、または国益・公益のために土地を回収するケース(第78条、第79条に規定)には該当しないこと

さらに、権限のある機関によって以下の事項が承認されている必要がある。

- 投資方針と投資者の同時承認
- 投資法に基づく保証措置(保証金またはその他の形式)が講じられていること
- プロジェクトの進行に沿った土地利用のための十分な資金力を有していること
- 土地法に違反していないこと、あるいは過去に違反があっても、すでに法的効力のある処分や判決に従っていること





VINACOMPASS

また、これらの条件は全国のすべての土地に適用される。

この改正案は、いわゆる「住宅用地」の有無にかかわらず、プロジェクトの実施を可能にするこ  
とで、法的な障害を解消しようとするものである。

SBLAW 法律事務所のグエン・タイン・ハー弁護士(会長)は、現在の規定が実態に合っていない  
と指摘する。というのも、現在の商業用住宅プロジェクトの多くは、農地、生産用地、非農業用  
地など多様な土地から開発されているからである。同氏によると、「住宅用地」が必須とされる  
現行制度のために、何百件ものプロジェクトが棚上げされており、実際、1 m<sup>2</sup>の住宅用地が足り  
ないだけで進められない案件もあるという。統計によると、全国で約 400 件のプロジェクトが、こ  
うした理由で行き詰まっている。

従来の規定では、「住宅用地」を保有していなければ、商業用住宅プロジェクトのための土地利  
用目的変更が認められなかったため、企業は大きな障害に直面していた。

グエン・クオック・ヒエップ氏(Toan Cau 不動産投資株式会社 会長)は、自社がハノイとホーチミ  
ン市で 2 つのプロジェクトを数年にわたり進めてきたが、最終的には「住宅用地」の要件をクリア  
できず、断念したと語る。

ヒエップ氏によると、このような問題は数年前から見られ、住宅法の一部条項の施行ガイドライ  
ンにおいて、「住宅用地または住宅用地を含む土地」がなければ土地利用目的の変更ができな  
いと明記されていることが原因である。つまり、プロジェクトを進めるには 100%住宅用地である  
か、少なくとも一部が住宅用地である必要があったという。「それが何百件ものプロジェクトが停  
滞している理由だ」と彼は述べた。

また、ベトナム商工会議所(VCCI)の代表も不合理な点を指摘している。例えば、投資家が「住  
宅用地ではないが、将来的に住宅用地としての用途が計画されている土地」を取得した場合で  
も、現行制度では住宅用地の実態がなければプロジェクトは実行できないとされている。

参照元: CAFE.F.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

