



VINACOMPASS

ホーチミン市、TOD 区域で低層戸建住宅の新規建設を禁止

2025 年 9 月 1 日 20:20 | 不動産ニュース



ホーチミン市の TOD 区域では、新たに低層戸建住宅を建設することが禁止される。土地利用（建ぺい率）は既定値の最大 1.5 倍まで調整可能となり、土地資源の活用と地価上昇の付加価値を引き出す方針だ。

TOD 区域の規制内容

ホーチミン市人民評議会（HĐND）はこのほど、TOD 区域（公共交通指向型都市開発）の計画策定・審査・承認・調整に関する決議を可決した。その中で、TOD 区域内では新規の低層戸建住宅プロジェクトを認めないことが明記された。

TOD 区域の範囲は、鉄道駅や車両基地およびその周辺地域で、駅・車両基地の中心点から半径 1,000m 以内の土地が対象となる。また、TOD 区域は混合用途として計画され、住宅・商業サービス・オフィス・公共サービスが共存する都市機能を持つ。さらに、建築物屋上の公園・緑地も公共の緑地面積に算入され、2 m²の屋上緑化は 1 m²の公園・緑地として換算される。

都市の方向性

決議はまた、TOD 区域での都市開発を「スマート・グリーン・柔軟」なものと位置づけ、イノベーション型商業活動、多様なサービス、非汚染型産業の推進を掲げた。





VINACOMPASS

TOD 計画の段階的实施

ホーチミン市は、TOD を 2 段階で展開する計画を策定している。

第 1 段階(2024～2025 年)

試験的に 9 か所で実施:

- **メトロ 1 号線**
 - フォックロン駅周辺(旧トゥードウック市チュオン・トー地区)
 - 面積: 約 160ha
- **メトロ 2 号線**
 - 1/82a 街区・タイタイン地区(26.65ha)
 - タンビン展示センター・スポーツセンター(5.1ha)
 - レー・ティ・リエン駅付近の C30 地区(40.9ha)
- **環状 3 号線**
 - 旧トゥードウック市ノンチュオン・ズア地区(152.6ha)
 - 旧トゥードウック市ロンビン地区(29ha)
 - タンヒエップ第 8 区(198.4ha)
 - スアン・トイ・トゥオン第 6 区(389.3ha)
 - スアン・トイ・ソン地区(104.9ha、旧ホックモン郡)

第 2 段階(2026～2028 年)

追加の TOD 区域を展開予定。特に注目されるのは:

- 環状 3 号線沿いの旧ホックモン郡タンヒエップ地区(290.2ha)
- メトロ 3 号線延伸・ホーチミン～カントー鉄道沿線、旧ビンチャン郡タンキエン駅周辺(314ha)

これに先立ち、ホーチミン市人民委員会(UBND)は、国会決議 98/2023/QH15 に基づき、メトロ 1 号線・2 号線および環状 3 号線沿いに 11 の TOD 型コンパクトシティを開発する計画を発表していた。

参照元: CAFE.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, Ward 22, Binh Thanh HCMC VIETNAM

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

