



VINACOMPASS

都市鉄道 Metro: スオイティエンメトロ - ニューシティ間 (旧ビンズン方向)の TOD(交通結節型都市開発)型 都市開発を推進

2026 年 1 月 26 日 08:00 | 不動産



メトロは、ホーチミン市(TP.HCM)における多極・マルチセンター形成の重要な中核となりつつあり、不動産の価格と流動性を押し上げています。東部ホーチミン市では、メトロとTOD(交通結節型都市開発)の路線がいずれも優先的に推進されているため、歴史的な転換点が目前に迫っています。

「Metro スオイティエンメトロ - ニューシティ」の実施時期が確定

2026 年 1 月 10 日に行われたホーチミン市党委常務委員会の会議で、市当局は合計 167.3 km に及ぶ 5 路線の重要メトロの同時展開を 2026~2030 年で実施すると発表しました。2030 年までに、合計 6 路線のメトロが稼働することを目標としています。

特に東部(旧ビンズン)は、「メトロ 1 号線のスオイティエンから新都市」までの 31.6 km(高架駅 17 駅)の延伸を優先します。この延伸区間に沿う TOD 総計画面積は 1,120 ha に及びます。この路線は、すでに稼働している「スオイティエン駅(ベンタン方面)」に接続し、新都市行政区を起点として、戦略的な交通軸を形成します。





Phụ lục
DANH MỤC DỰ ÁN DỰ KIẾN
MẠNG LƯỚI ĐƯỜNG SẮT ĐÔ THỊ THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
(Đính kèm Nghị quyết số **06-NQ/TU**, ngày **10** tháng **1** năm **2026**
của Ban Thường vụ Thành ủy Thành phố Hồ Chí Minh)

TT	Tên dự án	Chiều dài (km)	Dự kiến tiến độ thực hiện – hoàn thành		
			2025-2030	2031-2035	2036-2045
I	Giai đoạn đến năm 2030	187			
1	Bến Thành - Suối Tiên (đã đưa vào khai thác từ ngày 22/12/2024), tiếp tục phát triển đô thị theo mô hình TOD tại các nhà ga.	19,7	x		
2	Tuyến ĐSDT số 2: Tham Lương – Bến Thành – Thủ Thiêm				
-	Bến Thành - Tham Lương	11,042	x		
-	Bến Thành - Thủ Thiêm	5,91	x		
3	Tuyến Thủ Thiêm – Long Thành	41,83	x		
4	Tuyến ĐSDT Thành phố mới Bình Dương – Suối Tiên	31,6	x		
5	Giai đoạn 1 tuyến ĐSDT số 6 (đoạn từ Cảng HKQT Tân Sơn Nhất – Phú Hữu)	22,85	x		
6	Tuyến đường sắt Bến Thành - Cần Giờ	54	x		
II	Giai đoạn đến năm 2035	275			

2026年1月10日付決議第06-NQ/TU号によれば、ビンズオン新都市-スオイティエンメトロ線は2025年から2030年にかけて加速される予定だ。

接続の意義

この接続が重要なのは、ベンタンがホーチミン市メトロ網の「中心基地」となるためです。2026～2030年の期間に、ベンタン - トゥティエムやベンタン - タムルオン(旧第12区)の路線が集約され、将来的にはトゥティエム - ロンイタン国際空港線を経由してロンティン国際空港へも間接的に結ばれる計画です。これにより、東部ホーチミン市から旧1区中心部、トゥティエム、北西部や国際空港へのアクセスが格段に向上します。

TOD(交通結節型都市開発)は地域連携を重視

2026年1月13日のホーチミン市計画建築局総括会議で、市は今回のTODが「地域結合」を中心に据えていると改めて強調しました。旧ビンズン地域は優先エリアに定められ、メトロ駅周辺に住宅、商業、サービス、物流を包含する複合都市が形成されていきます。目標は、住民が徒歩や自転車で生活インフラにアクセスできる「15分都市」モデルの構築です。この目標を支えるため、TOD向けの法制度が整備され、特別なメカニズムも設定されています。

こうした基盤が整い、法制度・計画・期限が確立したことから、東部ホーチミン市でのメトロ・TODを起点とした不動産への投資や居住は、もはや「長期的な期待」ではなく、成長を取り込む確実な選択肢となっています。



VINACOMPASS

メトロは市場価格を再形成するか？

2026年1月初旬のVnExpressの調査では、メトロ1号線の運行開始からわずか1年で沿線の40のマンションプロジェクトが2025年初と比べて20-30%価格上昇し、2019-2020期と比較した場合、平均45-90%の値上がりという結果が出ています。

不動産コンサルのAvison Youngによると、メトロ近接物件は年間16-20%上昇し、遠距離物件は8-12%上昇という差が出ており、不動産ポータルbatdongsan.com.vnのデータでも同様の傾向が確認されています。これが、なぜ投資家にとってメトロおよび今後のTODが「一方向のコンパス」として見なされるのかを説明しています。

旧ビンズンの価格帯は再定義される

かつて「1㎡あたり4000万VND(約¥236,000)」以下が目安だった地域で、新規プロジェクトは5000-7000万VND/㎡(約¥295,000-¥413,000)という価格帯で発表されています。これは、新しいホーチミン市の中心としての位置づけの反映です。

例: The Aspira プロジェクト

こうした価格高騰の流れの中で、The Aspiraは独自戦略を採用しています。売出し価格を3790万VND/㎡(約¥223,000)から設定し、東部最大のインフラ動力を兼ね備えた地域に立地を備え実需層に対応している。

The Aspiraは、延伸予定のMetro 1号線(ビンズオン-スオイティエンニューシティ)のS12・S13駅の間にあり、タンビン都市圏(8.8 ha)の中心に位置しTOD(交通結節型都市開発)のコアとなり、極めて有利な立地条件です。これはスマートでダイナミックな都市生成の核として計画されています。

交通ネットワークと周辺インフラ

また、プロジェクトは3つのフロント道路(N4、N5、D6:幅員17m)に面し、2026~2030年に拡幅され、第3環状道路やNguyen Thi Minh Khai(42m幅)につながる予定です。これにより、都市東部インフラの初期成長ポイントを捉える所有効果が期待されています。

斬新な資金計画と購入支援

The Aspiraの最大の特徴は、前例のない柔軟な支払いスキームです。契約時の頭金を10%、20%で権利証発行、主要銀行が最大80%の融資(35年ローン)をサポート、30ヶ月の利息支援、6年間の元本据え置きなど、これにより、特に若年層が月々わずか約680万VND(約4万円)で住宅を持つことが可能になるなど、購入ハードルが大きく低くなります。

投資視点: 強まるインフラ、広がる成長余地

都市インフラが開発される場所では、不動産価値が上昇します。専門家は、6年の元本据え置き期間は、東部ホーチミン市の急速な都市変貌を取り込むのに十分な時間だと評価しており、この期間が、中期・長期の成長余地を形成する基盤となります。

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, Thanh My Tay Ward, HCMC VIETNAM
事務所 : 028-36361118 Mail: info@vinacompass.com Web: www.vinacompass.com

