

DỰ THẢO  
31.8.2023

**BÁO CÁO**

**TỔNG HỢP KINH NGHIỆM QUỐC TẾ  
VỀ QUẢN LÝ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ**

Để phục vụ đề xuất xây dựng Luật Quản lý phát triển đô thị, Bộ Xây dựng đã rà soát và tổng hợp kinh nghiệm quản lý phát triển đô thị của 25 quốc gia và vùng lãnh thổ trên Thế giới, rà soát gần 300 các văn bản luật, đạo luật, nghị định và các nghiên cứu của các tổ chức quốc tế, nghiên cứu cụ thể hệ thống các văn bản quy phạm pháp luật được các quốc gia sử dụng nhằm mục đích quản lý phát triển đô thị, đồng thời nghiên cứu các đánh giá tổng kết ưu, nhược điểm của hệ thống các quy định pháp luật đã được các quốc gia áp dụng để học tập, vận dụng cho trường hợp của Việt Nam.

**PHẦN A. TỔNG QUAN CHUNG**

**I. HỆ THỐNG PHÁP LUẬT VỀ QUẢN LÝ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TRÊN THẾ GIỚI**

Mỗi quốc gia đều có lịch sử hình thành phát triển riêng rất khác biệt, đặc biệt là trong giai đoạn cận đại và hiện đại. Theo đó, các quy định pháp luật về đô thị của mỗi quốc gia cũng rất đa dạng, nhưng tựu chung lại, pháp luật về đô thị thường là tập hợp các chính sách, luật pháp, quyết định nhằm chi phối việc quản lý và phát triển đô thị.

Các khuôn khổ pháp lý hiệu quả về lĩnh vực đô thị cũng là cơ sở thúc đẩy nhà nước pháp quyền, phát triển thể chế hiệu quả, trách nhiệm và minh bạch ở tất cả các cấp, và đảm bảo việc ra quyết định có sự tham gia và đại diện của người dân. Về hình thức ban hành Luật định, mỗi quốc gia có lịch sử lập pháp khác nhau nên hình thức ban hành cũng khác nhau. Đối với các quốc gia có các tiểu bang như Mỹ, Ấn độ, Úc, Đức, ở cấp liên bang chủ yếu chỉ quy định quy chuẩn xây dựng, các bang ban hành đạo luật riêng để quản lý phát triển đô thị. Đối với một số quốc gia phát triển của Châu Á như Nhật Bản, Hàn Quốc, Đài Loan, Trung quốc, sẽ tùy theo các giai đoạn phát triển, nhu cầu điều tiết để ban hành các luật đầu tiên sẽ là Luật Phát triển đô thị, rồi tới các Luật Tái thiết đô thị, Luật Chấn hưng đô thị...

Theo các lĩnh vực chủ yếu có liên quan đến phát triển đô thị, nhìn chung nội dung liên quan đến đất đai thường được quy định theo hệ thống luật riêng. Các lĩnh vực về quy hoạch vùng, quy hoạch đô thị, phát triển đô thị và nhà ở có thể được trình bày riêng rẽ hoặc kết hợp nhà ở với phát triển đô thị trong một luật. Các lĩnh vực về hạ tầng kỹ thuật thường được quy định riêng. Một số quốc gia như Pháp, Mỹ, các Luật của toàn bộ hệ thống luật pháp được đưa vào một bộ luật

chung rất đồ sộ, được chia theo từng nhóm chủ đề và thường xuyên được cập nhật, bổ sung chứ không tách thành các luật riêng (chỉ khi đang trình thông qua mới tách riêng). Các quốc gia cũng có thể có luật riêng tùy theo mỗi quan tâm đặc thù hoặc để điều tiết các nhóm vấn đề mới như: bảo vệ di sản đô thị, kiểm soát sự phát triển dọc hai bên đường; hạn chế, cải tạo khu ổ chuột đô thị; ứng phó với thiên tai, biến đổi khí hậu ở đô thị; phát triển đô thị thông minh...

Trong bối cảnh chung đó, việc rà soát, tổng quan kinh nghiệm phát triển đô thị trên Thế giới cũng sẽ được nhìn nhận theo hai góc độ chính: (i) Kinh nghiệm tổng quan chung: được xây dựng trên cơ sở rà soát các quy định pháp luật trong một tổng thể thống nhất có tính hệ thống của pháp luật các nước trên Thế giới về việc quản lý phát triển đô thị từ quy hoạch vùng, quy hoạch đô thị, xây dựng, phát triển, cải tạo chỉnh trang tái thiết đô thị, quản lý cung cấp dịch vụ đô thị; (ii) Tổng kết một số quy định, cơ chế chính sách và mô hình tổ chức, quản lý trong một số lĩnh vực cụ thể quản lý phát triển đô thị; Kinh nghiệm trên Thế giới về cơ chế chính sách và mô hình tổ chức, công cụ quản lý trong một số lĩnh vực đã thực hiện thành công trên thế giới nhưng chưa được áp dụng, thực hiện ở Việt Nam.

Pháp luật về đô thị có vai trò quan trọng trong việc xác định các điều kiện tiếp cận chính thức/ không chính thức đối với đất đai, cơ sở hạ tầng, nhà ở và các dịch vụ cơ bản; đặt ra các quy tắc để lập kế hoạch và ra quyết định; và thúc đẩy cải thiện sinh kế và điều kiện sống. Đồng thời pháp luật về đô thị cũng đặt ra các định hướng về cách chính quyền đô thị, chính quyền địa phương và các đô thị dự kiến sẽ thực hiện các nhiệm vụ và ứng phó với các vấn đề đang tiềm ẩn. Pháp luật về đô thị đã được nhiều nghiên cứu khẳng định là cần thiết để cung cấp các quy tắc cho cộng đồng và cân bằng lợi ích công cộng và tư nhân cạnh tranh, đặc biệt là liên quan đến sử dụng đất và phát triển đô thị. Một bộ luật về đô thị có chất lượng sẽ giúp tăng cường khả năng dự đoán và ổn định trật tự trong phát triển đô thị, từ nhiều góc nhìn, bao gồm góc nhìn từ phát triển không gian, xã hội, kinh tế và môi trường. Thông qua đó góp phần thu hút đầu tư, phát huy mạnh mẽ hiệu quả kinh tế và tạo ra của cải thặng dư.

Trên thế giới, hệ thống pháp luật có liên quan đến quy hoạch, quản lý xây dựng và phát triển đô thị rất đa dạng. Qua rà soát nghiên cứu danh mục khoảng 348 văn bản luật của 29 Quốc gia và vùng lãnh thổ trên Thế giới, nhóm nghiên cứu thống kê:

- Có 12 quốc gia và vùng lãnh thổ ban hành 20 Luật và bộ luật riêng về quản lý phát triển đô thị với các tên gọi khác nhau như: Luật Phát triển đô thị (Hàn Quốc, Nga); Luật Đô thị (Brazil, Hy Lạp); Luật Phát triển đô thị và Nhà ở (Mỹ, Anh, Philipine); Luật Đô thị hóa (Pháp); Đạo luật Phát triển vùng và đô thị (Úc); Đạo luật Phát triển đô thị mới (Đài Loan); Đạo luật Phát triển đô thị và nhà ở mới (Nhật Bản)... với các quốc gia có bối cảnh tương đồng với Việt Nam như Đài Loan, Hàn Quốc và Nhật Bản.

<sup>1</sup> Các nước có Luật riêng về xây dựng quản lý PTĐT: 4 nước thuộc G7 (Mỹ, Anh, Pháp, Nhật Bản), 8 nước thuộc G20 (Mỹ, Anh, Pháp, Nhật Bản, Hàn, Úc, Nga, Brazil) và Đài Loan, Hy Lạp, Srilanka, Philippine, Malaysia.

- Có 19 quốc gia và vùng lãnh thổ ban hành 115 Luật/ đạo luật về các lĩnh vực cải tạo, chỉnh trang, tái thiết, chấn hưng đô thị như: Đạo luật thị trấn mới, Đạo luật Tái phát triển đô thị, Đạo luật đặc biệt về thúc đẩy chỉnh trang đô thị, Đạo luật đặc biệt về thúc đẩy và hỗ trợ tái tạo đô thị, Luật về Chấn hưng đô thị...

- Có 15 quốc gia và vùng lãnh thổ ban hành 68 Luật/ đạo luật về các lĩnh vực hạ tầng kỹ thuật như: Luật cấp nước, Luật về đường đô thị, Đạo luật Giảm thiểu và tái chế rác thải, Đạo luật khí thải và rác thải...

- Có 23 quốc gia và vùng lãnh thổ ban hành 145 Luật/ đạo luật khác có liên quan tới lĩnh vực quản lý, phát triển đô thị như: Luật Xây dựng, Luật Quy hoạch đất đai, Luật Xúc tiến phát triển nhà ở, Luật Quy hoạch không gian, Luật Chính quyền địa phương...

Việc ban hành các Luật/ bộ luật nêu trên nhằm mục đích: (1) Kiểm soát sự phát triển không gian xây dựng vật thể của đô thị theo hướng có trật tự, không tự phát, theo quy hoạch đô thị; (2) Cung cấp các quyền cho các đối tượng do luật định để thực hiện các hành động vì lợi ích chung của đô thị nhưng có thể can thiệp đến quyền sở hữu, quyền chiếm dụng, quyền định đoạt và một số quyền dân sự khác của cá nhân, hộ gia đình, tổ chức, nhất là đối với đất và tài sản; (3) Xác định các cơ chế để cung cấp tài chính cho hoạt động đầu tư xây dựng đô thị (bao gồm cả phát triển mới cũng như cải tạo, chỉnh trang, tái thiết đô thị); (4) Cập nhật các mô hình phát triển đô thị mới trên Thế giới.

Đối với các quốc gia chưa có luật riêng về quản lý phát triển đô thị, thì các nội dung, vấn đề cụ thể có liên quan tới quản lý phát triển đô thị đều được quy định ở cấp Luật, điều tiết trong các Luật, bộ Luật khác nhau nhưng chủ yếu gắn với các Luật có liên quan trực tiếp như: Đạo luật Quy hoạch (Canada), Đạo luật về nhà ở (Cuba), Luật Quy hoạch đô thị, Luật Xây dựng (Đức) Đạo luật Quy hoạch và phát triển (Ireland), Luật Quy hoạch và Xây dựng (Naury) Đạo luật Quy hoạch Đô thị và nông thôn (Scotland), Luật Quy hoạch đô thị, Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn (Trung Quốc)...

## **II. TỔNG HỢP KINH NGHIỆM QUẢN LÝ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TẠI MỘT SỐ QUỐC GIA**

### **1. Nghiên cứu kinh nghiệm một số quốc gia Châu Âu và Châu Úc**

Chính sách đô thị là một hoạt động mang tính khái niệm và có hệ thống của một cơ quan chính quyền nhằm phát triển các đô thị. Phát triển đô thị phải dựa trên các nguyên tắc phát triển bền vững, giúp liên kết các mục tiêu kinh tế, xã hội và môi trường. Tại Châu Âu, việc tiếp cận với hệ thống luật của Anh và Pháp, đặc biệt là Pháp sẽ mang lại cái nhìn tổng quan về một Bộ luật “đô thị hóa”.

#### **1.1. Tại Pháp**

Hiến pháp trao quyền cho cơ quan lập pháp, quyền được quyết định những nguyên tắc nền tảng liên quan đến quyền sở hữu. Các văn bản luật pháp tốt nhất, có hiệu lực lâu bền nhất, là những văn bản có mục tiêu thực hiện hệ thống định hướng lớn của cả nước/vùng, như: Luật Malraux (1962), Luật Định hướng đất đai

(1967), Luật Đất đai (1975), Luật Cải cách quy hoạch đô thị (1976); Luật về các nguyên tắc quy hoạch (1985); Luật Chấn hưng đô thị (1996). Luật Đô thị và Nhà ở (2003) cũng nằm trong số những văn bản luật có tính định hướng bởi lẽ mục tiêu của nó là xác lập mối quan hệ hài hòa, cân bằng giữa các vùng, khuyến khích sự tham gia của nhiều thành phần và tinh thần đoàn kết trong xã hội nhằm đạt được mục tiêu phát triển bền vững.

Bộ luật về Liên kết và Đổi mới đô thị (2000) với mục tiêu đảm bảo sự áp dụng thống nhất trên toàn quốc liên quan đến quản lý về lĩnh vực quy hoạch, quản lý đô thị. Luật khuyến khích tất cả các xã tham gia hiệu chỉnh Kế hoạch tổng thể quy hoạch lãnh thổ. Các Kế hoạch tổng thể quy hoạch lãnh thổ sẽ xác định những định hướng lớn về quản lý đồng bộ công tác quy hoạch đô thị theo hướng bền vững. Trong đó phải thực sự là những dự án phát triển đô thị có tính đến việc tái thiết lại đô thị hiện tại, sự phát triển kinh tế, phương pháp phát triển giao thông, các vấn đề xã hội và những vấn đề môi trường. Luật còn quy định xây dựng một số lượng nhà ở xã hội tối thiểu tương ứng với 20% số lượng nhà ở chính. Những xã không tuân thủ, sẽ bị tự động trích một phần từ nguồn thu thuế của xã tính theo số nhà ở xã hội còn thiếu so với mức quy định.

Chính phủ Pháp đã có các quy định bằng luật để quản lý đất đô thị trên cơ sở quy hoạch đô thị được duyệt: Luật quy định việc cho phép mua trước đất nhằm tránh những khó khăn phát sinh từ tình trạng khan hiếm đất dùng cho xây dựng nhà ở. Luật Quy hoạch đô thị (1976) quy định dành các khu vực dự trữ ưu tiên cho việc mua đất phục vụ xây dựng nhà ở nhằm tránh các cơn sốt của thị trường, ngăn chặn nguy cơ đầu cơ, đồng thời giải quyết việc tồn tại quá độ trong vòng 15 năm của các bất động sản nằm trong vùng dự trữ. Luật cũng quy định quyền được mua trước những bất động sản của người có nhu cầu bán, làm quỹ dự trữ để chủ động cho việc thực hiện quy hoạch đô thị. Luật cũng quy định sự phối hợp chặt chẽ với các chính quyền địa phương về đầu tư và phát triển đất xây dựng đô thị và thị trường bất động sản. Chính phủ có Ban thư ký về đô thị, là đầu mối giữa chính quyền Trung ương, chính quyền địa phương và các cơ quan hợp tác phát triển công cộng. Khi dự án được xác định, cơ quan hợp tác phát triển công cộng là tổ chức chịu trách nhiệm chuẩn bị đất đai và thực hiện xây dựng hạ tầng cho đô thị mới. Hội đồng liên tỉnh về phát triển đô thị là cơ quan quản lý xây dựng đô thị, xem xét các dự án cấp giấy phép và xây dựng các công trình trong đô thị mới... Việc xây dựng đô thị mới dựa vào hệ thống hành chính hiện có và các nguồn tài chính trong nước là chủ yếu, được hỗ trợ bởi một khung giá đất ổn định đảm bảo cho việc đầu tư lâu dài.

Luật cũng quy định cơ quan trực thuộc Chính phủ có tên là Ban thư ký về đô thị, là đầu mối giữa chính quyền Trung ương, chính quyền địa phương và các cơ quan hợp tác phát triển công cộng. Khi dự án được xác định, cơ quan hợp tác phát triển công cộng chịu trách nhiệm tổ chức chuẩn bị đất đai và thực hiện xây dựng hạ tầng cho đô thị mới. Hội đồng liên tỉnh về phát triển đô thị là cơ quan quản lý xây dựng đô thị, xem xét các dự án cấp giấy phép và xây dựng các công trình trong đô thị mới... Việc xây dựng đô thị mới dựa vào hệ thống hành chính

hiện có và các nguồn tài chính trong nước là chủ yếu, được hỗ trợ bởi một khung giá đất ổn định đảm bảo cho việc đầu tư lâu dài.

### *1.2. Tại Anh*

Quá trình công nghiệp hóa diễn ra vào cuối thế kỷ 19 đã có tác động lớn đến cấu trúc đô thị của các thành phố thời kỳ Phục hưng. Nhiều khu ở công nhân hình thành nhưng có điều kiện sống tồi tệ là nguyên nhân bùng phát các bệnh dịch. Do đó, Chính phủ Anh đã ban hành các quy định để kiểm soát từ sớm việc cung cấp dịch vụ hạ tầng đối với các khu vực đô thị hóa, nhất là đảm bảo năng lực thoát nước và vệ sinh môi trường. Đây là một bài học rất quan trọng cần tiếp thu đối với các khu vực đô thị hóa ở gần các khu công nghiệp.

Trong những năm 1960, chính sách đô thị đã tập trung mạnh mẽ vào phúc lợi xã hội với Chương trình đô thị của Chính phủ, được đưa ra vào năm 1968, đặc biệt nhắm vào các khu vực thiếu thốn ở các thành phố và thị trấn lớn có tỷ lệ nhập cư cao trong Khối thịnh vượng chung.

Vào những năm 1970, Chính phủ Anh nhận thấy cần phải giải quyết các vấn đề về sự thay đổi cơ cấu kinh tế cũng như các vấn đề xã hội và môi trường. Sách trắng năm 1977 về “Chính sách cho các đô thị nội đô” kêu gọi các sáng kiến tích hợp, dựa trên các yếu tố về kinh tế, môi trường và xã hội để giải quyết các vấn đề của các khu vực nội đô. Chương trình Thị trấn mới của Chính phủ đã bị dừng lại, chuyển sang cải tạo nhà ở đô thị thay vì phá dỡ và xây dựng lại.

Trong những năm 1980, Chính phủ của Thủ tướng Margaret Thatcher đã tìm cách giảm bớt vai trò của Chính phủ trong công tác đổi mới đô thị và chuyển trọng tâm từ khu vực công sang khu vực tư nhân. Đến đầu và giữa những năm 1990, đã có một sự chuyển đổi dần sang cách tiếp cận mang tính cạnh tranh hơn để tái tạo đô thị do Chính quyền trung ương lãnh đạo. Chính quyền địa phương đô thị đã dành nhiều nguồn lực hơn cho phát triển kinh tế với sự hỗ trợ mạnh mẽ từ Chính phủ.

Chính phủ của Thủ tướng Tony Blair từ năm 1997 đã thành lập Nhóm chuyên gia về Đô thị, nghiên cứu và xây dựng báo cáo “Hướng tới Phục hưng Đô thị” và Sách trắng Chính sách Đô thị tiếp theo vào năm 2000, không còn tập trung vào các đô thị nội đô mà tập trung vào khu vực đô thị rộng lớn hơn. Trọng tâm là các chính sách dài hạn là giải quyết các vấn đề kinh tế, xã hội và môi trường cùng nhau một cách tích hợp và khuyến khích sự tham gia của cộng đồng địa phương. Tiếp theo đó là việc ban hành Chiến lược quốc gia về Đổi mới các khu phố, tập trung vào việc thu hẹp khoảng cách các chỉ số xã hội giữa các khu vực đô thị thiếu thốn nhất và các khu vực đô thị khác. Kể từ năm 2010, đã có một bước chuyển trong chính sách đô thị với trọng tâm là xây dựng một nền kinh tế vững mạnh và cân bằng đối với mọi vùng của Vương quốc Anh.

### *1.3. Tại Cộng hòa Liên Bang Đức*

Nội dung về quản lý đô thị được quy định tại Luật Xây dựng Cộng hòa Liên bang Đức (BauGB) ban hành ngày 18/8/1997. Các quy định này giúp xác định

chất lượng pháp lý của đất đai và khả năng sử dụng đất, từ đó xác định các yêu cầu về diện tích cho các dự án phát triển. Đồng thời đảm bảo đô thị phát triển có trật tự. Yếu tố quan trọng nhất trong vấn đề này là quy hoạch sử dụng đất. Bằng cách này, các nội dung quản lý phát triển đô thị chi phối việc chuẩn bị và quản lý xây dựng và sử dụng đất.

Luật Xây dựng là nguồn pháp lý chính của các quy định về quản lý phát triển đô thị tại Đức, bao gồm các quy định về quy hoạch đô thị chung và đô thị đặc biệt. Các nội dung về quản lý phát triển đô thị được bổ sung bởi nhiều lĩnh vực luật khác có quy định đặc biệt về xây dựng, một số quy định áp dụng cho tất cả các dự án xây dựng, một số áp dụng cho các dự án xây dựng nằm trong các khu vực cụ thể và một số chỉ áp dụng cho các tòa nhà đặc biệt. Ví dụ như Sắc lệnh sử dụng đất liên bang (BauNVO); Pháp lệnh về các biểu tượng được sử dụng trong các kế hoạch sử dụng đất (PlanZV); Pháp lệnh định giá tài sản (ImmoWertV)... Việc thực hiện các quy định về quản lý phát triển đô thị là trách nhiệm của Liên bang.

Các hình thức quản lý, phát triển đô thị được tuân thủ theo những điều khoản được quy định trong Luật Xây dựng. Chính quyền đô thị đại diện cho cấp hành chính của Cộng hòa liên bang Đức sau Chính phủ liên bang và chính quyền của các bang. Lãnh thổ của nước Đức được bao phủ hoàn toàn bởi hơn 13.000 chính quyền đô thị. Quy mô của các đô thị có sự thay đổi, từ những ngôi làng có số dân vài trăm người đến những thành phố lớn. Đặc biệt một số thành phố Trung ương như Berlin, Hamburg và Bremen là những thành phố vừa thuộc chính quyền các bang vừa thuộc các chính quyền đô thị.

Nội dung quan trọng của chính sách đô thị của một thành phố chủ yếu phụ thuộc vào quyết định mang tính chính trị của chính quyền đô thị. một yếu tố cần thiết của quy hoạch đô thị là bắt buộc phải cân nhắc lợi ích công và tư. Bộ Luật Xây dựng nêu các điều khoản cụ thể ví dụ về các lợi ích như vậy.

Trong liên kết vùng, các đô thị theo từng vùng thành lập Hiệp hội đô thị. Đây là cơ quan chịu trách nhiệm điều phối, kết nối các đô thị để triển khai các dự án cấp vùng, ví dụ như dự án phục hồi lại con sông vùng Elber bị ô nhiễm do hoạt động khai thác than và các đô thị hai bên bờ sông.

Các đô thị của Cộng hòa liên bang Đức hiện nay cũng đang đẩy mạnh việc áp dụng mô hình đô thị bọt biển, tăng cường khả năng hấp thụ nước của đô thị. Đồng thời phát triển các chương trình cây xanh trên mái, mặt đứng.

#### **1.4. Tại Ba Lan**

Chính sách Đô thị Quốc gia (National Urban Policy) đầu tiên được Bộ Hạ tầng và Phát triển công bố năm 2014. Mục tiêu chiến lược của Chính sách này là nâng cao năng lực của các thành phố và vùng đô thị nhằm tạo ra sự tăng trưởng bền vững, việc làm và nâng cao chất lượng cuộc sống cho dân cư đô thị. Theo Bộ Hạ tầng và Phát triển, chính sách này là một phần quan trọng của cách tiếp cận lồng ghép mới theo lãnh thổ về phát triển vùng và phát triển không gian, phù hợp

với quy hoạch đô thị chung của Liên minh Châu Âu. Chính sách Đô thị Quốc gia nhấn mạnh đến lợi thế của việc làm cho các chính sách công phù hợp với nhu cầu và cơ hội mà sự phát triển kinh tế và phát triển của các thành phố mang lại.

Xuất phát từ một nền kinh tế kế hoạch hoá tập trung, trong bước chuyển đổi sang nền kinh tế thị trường, quá trình đô thị hoá ở Ba Lan đứng trước những thách thức tương tự như Việt Nam. Đó là: (i) Sự phát triển tự phát hệ thống các vùng ngoại vi đô thị; (ii) Cơ sở hạ tầng đô thị lạc hậu, trước hết là hệ thống hạ tầng giao thông kém phát triển. Nhu cầu đầu tư vào hạ tầng giao thông rất lớn nhưng khả năng ngân sách rất eo hẹp; (iii) Sự nghiệp nhà ở thiếu trầm trọng; (iv) Sự phối hợp và quản lý đô thị kém hiệu quả ở các vùng đô thị; (v) Thiếu quy hoạch không gian tổng thể đối với các vùng đô thị; và (vi) Điều kiện ở các vùng đô thị trung tâm còn nhiều khó khăn do chính quyền đô thị không có đủ thẩm quyền về tái cơ cấu quỹ đất đô thị, và thiếu sự tích hợp vào các quy hoạch không gian hay kế hoạch phát triển ngành ở địa phương, trong khi các nhà đầu tư tư nhân thì chưa được khuyến khích đầu tư.

### *1.5. Tại Cộng hòa Séc*

Cấu trúc định cư và hệ thống phân cấp rất khác biệt so với các quốc gia Châu Âu khác, vì hệ thống đô thị tại Séc rất phân mảnh với hơn 6.250 đô thị, và phần lớn trong số đó có dân số ít hơn 500 cư dân.

Sau năm 1990, một số xu hướng mới xuất hiện trong các mô hình định cư tại Cộng hòa Séc. Sự tăng trưởng dân số tự nhiên ít ỏi của đất nước đã sớm chuyển thành sự suy giảm dân số, bên cạnh những thay đổi trong cán cân di cư khu vực và quy mô các loại hình đô thị. Một số khu vực công nghiệp trước đây trở nên rất kém phát triển và bắt đầu suy giảm dân cư, trong khi tại các huyện và đô thị khác ở ngoại ô của các thành phố lớn trước đây bị thâm hụt dân số thì lại có lượng tăng trưởng di cư đáng kể.

Động lực của phát triển đô thị, những thách thức hiện tại đối với lối sống bền vững đòi hỏi phải xây dựng một khuôn khổ cho chính sách đô thị, tóm tắt và điều phối các lĩnh vực chính, các vấn đề và cách tiếp cận để hỗ trợ sự phát triển hơn nữa tại Cộng hòa Séc. Ở cấp quốc gia, các tài liệu quan trọng được ban hành như: Khung chiến lược của Cộng hòa Séc 2030, Khung tham chiếu chiến lược quốc gia, Nguyên tắc chính sách đô thị của Cộng hòa Séc (2010) và Chiến lược phát triển khu vực của Cộng hòa Séc 2014-2020 nhấn mạnh các khu vực đô thị chức năng có ảnh hưởng và môi trường xung quanh.

Các tài liệu nhằm thực hiện chính sách đô thị tại Cộng hòa Séc này cũng phù hợp với xu hướng của châu Âu. Các nguyên tắc của chính sách đô thị được ban hành thường dựa trên các tài liệu chiến lược được thông qua ở cấp Châu Âu như: Quan điểm phát triển không gian châu Âu, Chương trình nghị sự về lãnh thổ của Liên Minh Châu Âu, Hiến chương Leipzig về các thành phố bền vững của châu Âu và Chiến lược phát triển bền vững của Liên minh Châu Âu mới.

### *1.6. Tại Hungary*

Vào giai đoạn 1997-2007, phát triển đô thị vẫn được coi là một phần của phát triển khu vực. Khái niệm phát triển đô thị mới được xác định vào năm 1997 và được làm rõ vào năm 2006. Theo định nghĩa mới, khái niệm Phát triển đô thị là một tài liệu - chính sách đô thị được xây dựng phù hợp với đặc thù và cấu trúc tự nhiên, có tính đến các yếu tố chính về kinh tế, xã hội và môi trường, cũng như hệ thống thể chế của khu định cư có liên quan. Hungary gia nhập Liên minh Châu Âu năm 2004, vai trò của phát triển đô thị được tăng cường vào thời điểm đó; phát triển khu vực và phát triển đô thị được phối hợp một cách thống nhất.

Sau khi gia nhập Liên minh Châu Âu (2007-2013), công tác phát triển đô thị được thực hiện chủ yếu thông qua các quỹ của Liên minh Châu Âu với dấu ấn thành công nhất là chương trình Phát triển tái tạo đô thị tích hợp. Các nguyên tắc cơ bản của Hiến chương Leipzig (2007) xác định chính sách phát triển đô thị của các nước châu Âu đã được áp dụng rất nhanh. Chiến lược Phát triển đô thị tổng hợp đã được giới thiệu vào công tác quy hoạch của các thành phố với sự hỗ trợ của Bộ chịu trách nhiệm Phát triển đô thị. Năm 2009, Đạo luật Xây dựng đã định nghĩa Chiến lược Phát triển đô thị tổng hợp là một phần riêng biệt của khái niệm Phát triển đô thị.

Sổ tay Phát triển Đô thị và Chiến lược Phát triển đô thị tổng hợp đã được xây dựng trong một thời gian ngắn với mục tiêu tái tạo đô thị nhằm bổ sung chức năng và các mục đích xã hội. Đạo luật Xây dựng sửa đổi năm 2010 đã định nghĩa Chiến lược Phát triển đô thị tổng hợp là một tài liệu phục vụ công tác phát triển đô thị. Sau năm 2014, cơ quan chịu trách nhiệm riêng về quản lý phát triển đô thị đã dừng hoạt động. Trong một số lĩnh vực có liên quan, chính sách được xác định bởi các quyết định trực tiếp từ các Cơ quan quản lý cấp cao. Tuy nhiên, các chính sách này đều chú trọng đến các xu hướng phát triển đô thị trên Thế giới, phù hợp với xu hướng và sự phát triển chung của các quốc gia thuộc liên minh Châu Âu.

Năm 2016, Chính phủ Hungary đã khởi động Chương trình Thành phố Hiện đại, phân chia trách nhiệm giữa các Bộ ngành. Mục đích của Chương trình là thúc đẩy quá trình đô thị hóa ở các thị trấn nông thôn lớn trên cả nước. Theo đó, các thị trấn được đề xuất kinh phí đầu tư phát triển đô thị và Chính phủ cấp các khoản. Do đó, các thị trấn lớn có thể trở thành động lực cho khu vực của họ.

### *1.7. Tại Thụy Điển*

Thụy điển là một quốc gia với các khu vực đô thị cũng khá nhỏ tương đương như tiêu chuẩn ở nhiều nước Châu Âu. Để đảm bảo sự tăng trưởng và phát triển bền vững của một quốc gia, đều cần tới sự đóng góp của tất cả các hình thái tập trung dân cư - cả nông thôn và thành thị. Trong một xã hội bền vững, đô thị và nông thôn được hưởng lợi từ nhau và nên được coi là các khu vực có kết nối chặt chẽ với nhau. Điều này đặc biệt quan trọng đối với một đất nước như Thụy Điển, với những khu vực rộng lớn thưa thớt dân cư, nhưng cũng có những đô thị lớn tập trung dân cư, cần xem xét tới mối liên kết đô thị - nông thôn và không nên nhìn nhận mỗi đô thị như các đối tượng biệt lập.



Chính phủ Thụy Điển đã quan tâm tới công tác phát triển đô thị trong một thời gian dài. Mục tiêu của các chính sách đô thị đã có nhiều thay đổi trong những năm qua. Cơ quan chịu trách nhiệm đối với chính sách đô thị cũng có sự thay đổi. Kể từ năm 2016, là Bộ trưởng Bộ Môi trường, trước đó là Bộ trưởng Bộ Nhà ở. Từ năm 2002, các đô thị là một phần của chính sách tăng trưởng khu vực tại Thụy Điển. Chính sách tăng trưởng khu vực bao gồm cả quan điểm về tăng trưởng cho khu vực đô thị và cả khu vực nông thôn.

Từ những năm 1998-2006, Chính phủ Thụy Điển đã thiết lập một chính sách đô thị với hai mục tiêu: (1) Mục tiêu xã hội: cải thiện hội nhập và chống phân biệt đối xử, tập trung hợp tác với các đô thị để cải thiện các khu vực có thách thức kinh tế xã hội; (2) Mục tiêu kinh tế: chủ yếu tập trung vào việc thúc đẩy tăng trưởng địa phương. Năm 2006, Cơ quan quốc gia về tăng trưởng kinh tế và khu vực đã đưa ra chương trình đô thị "Storstadsprogrammet, 2006-2009" để phân tích các thách thức trong lĩnh vực phát triển đô thị. Chương trình là một phần của chính sách tăng trưởng khu vực, nghiên cứu về những yếu tố thúc đẩy phát triển và tăng trưởng và vai trò của các thành phố lớn trong sự cạnh tranh toàn cầu ngày càng tăng.

Trong giai đoạn các năm 2008-2012, Phái đoàn Các đô thị bền vững (Delegationen för hållbara städer) đã thay mặt Chính phủ thúc đẩy phát triển đô thị và dân cư bền vững thông qua hỗ trợ tài chính cho các dự án phát triển đô thị. Sau khi Chương trình kết thúc, Chính phủ Thụy Điển đã thành lập một Cơ quan liên Chính phủ cho các vấn đề phát triển đô thị bền vững. Vào tháng 12/2017, Chính phủ đã quyết định thay thế Cơ quan liên Chính phủ bằng một Hội đồng Thành phố Bền vững.

Chính phủ Thụy Điển đồng thời đang theo đuổi một chính sách tăng trưởng khu vực tích cực cho toàn bộ đất nước, tập trung vào việc mang lại cho các khu vực cơ hội phát triển và phát triển dựa trên các điều kiện khu vực cụ thể, ở cả khu vực thành thị và nông thôn. Thụy Điển có một chiến lược quốc gia về tăng trưởng bền vững giai đoạn 2015-2020, trong đó nhấn mạnh tầm quan trọng của hợp tác đa cấp, bao gồm các quan điểm liên ngành nhằm phát triển khu vực.

Tháng 04/2018, Chính phủ Thụy Điển đã ban hành một chiến lược mới Phát triển Đô thị Bền vững – Thành phố đáng sống. Đây là chiến lược đầu tiên của Thụy Điển về chính sách đô thị bền vững. Chiến lược bao gồm các mục tiêu tổng thể cho các thành phố bền vững và các cột mốc mới trong hệ thống mục tiêu môi trường, cùng với các ưu tiên và sáng kiến mới tập trung vào phát triển đô thị bền vững về môi trường. Thông qua chiến lược này, Chính phủ cũng mong muốn tăng cường các điều kiện tiên quyết của các đô thị để phát triển các thành phố xanh, lành mạnh và an toàn. Các thành phố cần phát triển theo tất cả các khía cạnh của phát triển bền vững - môi trường, kinh tế và xã hội.

### *1.8. Tại Úc*

Úc là một trong những quốc gia có tỉ lệ đô thị hóa cao nhất trên thế giới. Quy hoạch đô thị ở Úc đã phát triển từ thời kỳ đầu thuộc địa của Anh và bị ảnh

huống bởi các phong trào quy hoạch ở Anh, Mỹ và Tây Âu. Từ những năm 1947, Úc đã ban hành hệ thống luật bao gồm Luật quy hoạch nông thôn, Đạo luật Quy hoạch và phát triển thị trấn...

Việc mở rộng thuộc địa nhanh chóng trong thế kỷ XIX, cùng với tăng trưởng kinh tế, dẫn đến việc Úc trở thành một trong những quốc gia có tỷ lệ đô thị hóa cao. Vào năm 1861, 40% cư dân Sydney sống ở đô thị. Xu hướng đô thị hóa này vẫn tiếp tục trong suốt thế kỷ XX. Tốc độ đô thị hóa nhanh chóng của Úc khiến quy hoạch đô thị trở thành một vấn đề ngày càng quan trọng. Các nhà hoạch định sớm tập trung vào quy hoạch các thành phố có trật tự, theo sát các phong trào cải cách đô thị và cải cách đô thị quốc tế (đặc biệt là từ Anh), nơi quy hoạch đô thị nhằm cải thiện sức khỏe, hiệu quả và đảm bảo mỹ quan đô thị.

Sau Thế chiến II (sau năm 1945), các thành phố và trung tâm đô thị của Úc, đặc biệt là thủ đô, đã có sự tăng trưởng đáng kể, chủ yếu nhờ vào sự mở rộng kinh tế nhanh chóng, tỷ lệ sinh cao và mức độ nhập cư lớn, đặc biệt là từ Tây Âu và Đông Á. Hơn nữa, việc tăng quyền sở hữu xe hơi, nhiên liệu giá rẻ, dẫn đến sự bùng nổ trong hình thái đô thị của nhiều trung tâm đô thị của Úc. Nhiều thành phố đã được chuyển đổi nhanh chóng từ các trung tâm mật độ trung bình, được hỗ trợ bởi giao thông công cộng, đến một thành phố bị thống trị bởi xe hơi. Hậu quả là dân số và hình thức sử dụng đất ngày càng phân tán. Ví dụ, vào năm 1840, 40% cư dân Sydney sống ở vùng ngoại ô, trong khi đến thập niên 1960, con số này đã tăng lên hơn 70%.

Thời kỳ dài tăng trưởng kinh tế sau Thế chiến II của Úc đã dẫn đến việc chính phủ Liên bang và Nhà nước phát triển các quy hoạch đô thị trong nỗ lực giải quyết một số khía cạnh tiêu cực liên quan đến tăng trưởng đô thị. Từ đầu những năm 1970, Chính phủ Liên bang Úc đã thành lập Bộ Phát triển Đô thị và Khu vực Liên bang. Sự tham gia của Chính phủ liên bang bao gồm quản lý nước thải, thành lập trung tâm tăng trưởng và đô thị mới để thúc đẩy phi tập trung hóa, tài trợ cơ sở hạ tầng và nhà ở công cộng.

Ở Úc, quy hoạch đô thị là sự kết hợp giữa sử dụng đất, quản lý và khai thác tài nguyên, và cung cấp cơ sở hạ tầng xã hội và vật chất, cuối cùng quyết định hình dạng và đặc điểm phát triển của cả nông thôn và thành thị. Đặc tính đô thị của một thành phố (hình dạng, kích thước, mật độ, tiện nghi, v.v...) được xác định bởi hành động của các nhà quản lý đô thị (Hội đồng thành phố) khi lập và phê duyệt tất cả các quy hoạch phát triển đô thị.

Úc áp dụng và thực hiện mô hình thể chế sửa đổi bao gồm ba quy trình quản lý nhà nước liên quan đến nhau: Quy hoạch đô thị; Phát triển/ tái phát triển đô thị (tức là các chương trình và quy hoạch hành động); Quản lý đô thị (phê duyệt phát triển, bao gồm thực thi/ hình phạt). Quản lý phát triển đô thị có thể được coi là một quy trình nhằm đảm bảo tất cả các hoạt động kiến thiết, xây dựng được kiểm soát để đạt được lợi ích tối đa cho nhà nước và người dân một cách bền vững. Trong đó sự tái phát triển hoặc phát triển mới phải tuân thủ pháp luật (bao gồm chính sách, quy hoạch, kế hoạch, chiến lược, chương trình phát triển đô thị

liên quan). Chính sách đô thị quốc gia (National Urban Policy - NUP) là khung định hướng dài hạn cho việc xây dựng chính sách và thu hút đầu tư công cộng, tư nhân vào các thành phố, mục tiêu của NUP là nâng cao năng suất lao động, tính bền vững và tính chất đáng sống của các trung tâm đô thị lớn.

## 2. Nghiên cứu một số quốc gia Châu Mỹ

### 2.1. Tại Mỹ

Bên kia bán cầu, **Mỹ** là hợp chủng quốc với 50 bang và một số vùng lãnh thổ với hệ thống luật pháp được chia theo: Luật liên bang, Luật bang và Luật địa phương. Luật phân vùng/ phân khu là các quy tắc chủ yếu do chính quyền địa phương ban hành, nhằm xác định mục đích sử dụng của các lô đất khác nhau trong phạm vi quyền hạn có thể đưa vào. Luật phân vùng hầu như luôn được ban hành và thực thi bởi chính quyền địa phương chứ không phải trên toàn tiểu bang hay toàn quốc. Chính quyền thành phố, chính quyền thị trấn... có được quyền hạn từ tiểu bang. Do đó để chính quyền địa phương có thể thông qua Luật phân vùng, trước tiên chính quyền tiểu bang phải trao cho chính quyền địa phương quyền thực hiện.

Hiến pháp Mỹ nhấn mạnh quyền lợi cá nhân và tài sản tư hữu, là khế ước giữa các bang, xác định quyền của chính quyền Liên bang, Bang. Giữa các Bang có khác biệt lớn về mặt lập pháp. Chính quyền địa phương có các quyền khác nhau do Liên Bang trao (không có thực quyền). Đặc trưng nổi bật ở khung thể chế chính quyền, quy hoạch và phát triển đô thị do Bang và thành phố tự trị phụ trách, không hình thành khái niệm quy hoạch và phát triển đô thị toàn quốc; Do đó Nhà nước không quy định phát triển đô thị thống nhất. Cơ quan phát triển đô thị là các Ủy ban quy hoạch trực thuộc Bang, là cơ quan tổ chức lập và phê duyệt quy hoạch vật thể.

Liên quan đến lĩnh vực quản lý phát triển đô thị có: Luật Nhà ở quốc gia (1934), Đạo luật Nhà ở (1949, sửa đổi bổ sung các quy định về tái phát triển và phát triển mới vào 1954), Đạo luật công cộng (1965) là những văn bản cơ sở điều tiết các hoạt động xây dựng và phát triển chung của Mỹ, tại từng Bang lại có các văn bản luật quy định riêng phù hợp với đặc thù của địa phương. Năm 1945, Mỹ ban hành Luật Tái phát triển đô thị với 20 mục, quy định về các nội dung tái phát triển Nhà ở, Thương mại và Công nghiệp. Luật Phát triển đô thị và Nhà ở (năm 1965) với 11 mục nhằm hỗ trợ cung cấp nhà ở cho các giai đình có thu nhập thấp và trung bình thúc đẩy phát triển đô thị có trật tự, cải thiện môi trường sống ở khu vực đô thị, mở rộng và sửa đổi các luật có liên quan đến nhà ở, đổi mới đô thị và các cơ sở cộng đồng.

Bộ Phát triển Nhà ở và Đô thị Mỹ được thành lập vào năm 1937 thông qua Đạo luật Nhà ở. Bộ Phát triển Nhà ở Đô thị thành lập Cơ quan Liên bang Phát triển đô thị và nhà ở (năm 1965) - cơ quan cấp Nội các trong Chính phủ Mỹ. Đạo luật Phát triển Đô thị (năm 1970) cho phép Chính phủ cung cấp các khoản ngân sách lớn hơn cho các chương trình trợ cấp nhà ở và tiền thuê nhà bổ sung cho các chương trình đối với các hộ gia đình có thu nhập trung bình và thấp. Kinh phí để

thực hiện đạo luật này đến từ nhiều nguồn khác nhau bao gồm Chính phủ tiểu bang, địa phương và Liên bang, các nguồn đóng góp từ các cá nhân và các tập đoàn, cũng như các khoản vay thông qua tài chính truyền thống và phi truyền thống. Đạo luật đã tạo ra Tổ chức phi lợi nhuận về phát triển Cộng đồng nhằm khôi phục môi trường sống cho các cộng đồng dân cư, điển hình là các khu dân cư có thu nhập thấp, hạ tầng xuống cấp và ít được đầu tư.

## *2.2 Tại Brazil*

**Brazil** là quốc gia tiên phong trong lĩnh vực kinh doanh quyền phát triển không gian trong đô thị, nhưng chủ yếu sử dụng để tài trợ cho hạ tầng chung chứ không tập trung vào phát triển đô thị theo định hướng phát triển giao thông công cộng. Từ năm 1988, Luật Liên bang Brazil đã phê chuẩn nguyên tắc về chức năng xã hội của người sở hữu đất đai đô thị và tách quyền sở hữu đất đai khỏi quyền xây dựng. Căn cứ vào Đạo luật năm 2001, thành phố São Paulo đã thông qua Quy hoạch Tổng thể Chiến lược vào năm 2002 và Luật Sử dụng Đất đai số 13.885 vào năm 2004. Các luật này đã đưa ra cơ chế trả phí để có quyền xây dựng tăng thêm (Outoga Onerosa do Direito de Construir-OODC). Quy hoạch quy định về hệ số sử dụng đất tối thiểu, cơ bản và tối đa và hạn chế cung đất mở rộng đô thị tràn lan. Những công cụ này được sử dụng song hành giúp các đô thị cải thiện hiệu quả trong công tác quản lý đất đai, giảm bất bình đẳng và tăng nguồn thu cho Chính quyền đô thị.

Luật Đô thị (2001) Điều 35 trao quyền cho Chính quyền đô thị sử dụng quyền phát triển không gian huy động vốn để làm nhiều việc như cải tạo chỉnh trang công trình công cộng, bảo tồn di sản và bảo vệ môi trường, mở rộng hạ tầng ở các khu đất phát triển xập xệ thông qua hiến đất mở đường để được cấp chủ quyền, đổi một phần đất để cấp quyền xây dựng cao hơn và phát triển đường sắt đô thị. Cho chính quyền vùng quyết định toàn quyền sử dụng đất, thu hồi đất cho mục đích xã hội... Nhưng không đưa ra cơ chế hợp tác cho quy hoạch vùng và liên vùng.

## **3. Nghiên cứu một số quốc gia Đông Bắc Á và Nam Á**

Các quốc gia Đông Á trong nghiên cứu này bao gồm Trung Quốc, Đài Loan, Hàn Quốc, Nhật Bản và Singapore (Mặc dù về mặt địa lý Singapore thuộc Đông Nam Á nhưng về mặt kinh tế, quốc gia này đi theo mô hình tăng trưởng của các nước Đông Á). Sau Thế chiến II, các nước Đông Á đều trở lại cùng một vạch xuất phát từ mức thu nhập và phát triển thấp. Thế nhưng chưa đầy 20 năm sau, tức là từ những năm 1960, các quốc gia này đã trải qua một giai đoạn phát triển vượt bậc chưa từng có trong lịch sử. Thành công của các quốc gia này là nhờ có chính sách đúng đắn trong 06 lĩnh vực then chốt mà trong đó, phát triển cơ sở hạ tầng và đô thị hóa là một trong những yếu tố quan trọng.

### *3.1. Trung Quốc*

Trung Quốc với 27 cơ quan ngang Bộ, trong đó Bộ Xây dựng là cơ quan phụ trách về quy hoạch. Ủy ban cải tổ quốc gia, Bộ đất đai tài nguyên; đường sắt;

thông tin liên lạc; Công nghiệp thông tin; tài nguyên nước; thương mại; văn hóa tham gia phát triển đô thị. Hệ thống đô thị Trung Quốc có bước phát triển nhanh và vượt bậc như hiện nay, Chính phủ Trung Quốc đã ban hành rất nhiều Văn bản luật có liên quan đến đô thị gồm:

- Luật Quy hoạch đô thị (1989 gồm 6 chương, 46 điều): gồm các quy định về Sự phát triển khu đô thị mới và tái phát triển khu vực đô thị hiện tại. Cụ thể quy định trong Điều 23, Điều 27. Trong sự phát triển của khu đô thị mới và khu đô thị hiện có phải có quy hoạch thống nhất, bố trí hợp lý, xem xét các điều kiện địa phương, phát triển toàn diện và xây dựng phối hợp của các phương tiện hỗ trợ phải được tôn trọng. Việc lựa chọn đầu tư không cản trở việc phát triển thành phố, không gây nguy hiểm;

- Luật Quản lý Đất đai (1988 – gồm 7 chương, 57 điều): Quy định nghiêm và linh hoạt đối với việc tập trung vốn nhanh và dứt điểm cho công tác giải phóng mặt bằng, đầu tư xây dựng mới, cải tạo, xen cây và bảo tồn theo đúng kế hoạch, quy hoạch được duyệt ;

- Luật Quản lý nhà, đất đô thị (1994): Quản lý đất xây dựng đô thị được quy định bằng việc cho phép thành lập một cơ quan hành chính đặc biệt, do một tổ chức thay mặt Chính phủ thực hiện chức năng quản lý nhà nước toàn diện. Tổ chức này có thể do Chính phủ thành lập, cũng có thể là một cơ quan liên chính phủ hay là một doanh nghiệp nhà nước hoạt động theo một cơ chế đặc biệt, theo hướng đơn giản hóa các thủ tục hành chính và thu hút vốn đầu tư nước ngoài. Việc đầu tư xây dựng nhà ở có thể do doanh nghiệp trong nước hoặc phối hợp với các doanh nghiệp nước ngoài. Đất đai ở Trung Quốc thuộc sở hữu nhà nước, đền bù giải phóng mặt bằng được điều tiết bằng Luật.

- Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn (2007 – 7 Chương và 70 điều): nhằm tăng cường quản lý, quy hoạch đô thị nông thôn, điều chỉnh bố cục không gian đô thị nông thôn, cải thiện môi trường sống của người dân, thúc đẩy điều tiết toàn diện kinh tế xã hội đô thị và nông thôn phát triển lành mạnh.

Một trong những yếu tố đem lại thành công trong phát triển đô thị Trung Quốc là bên cạnh hệ thống luật pháp, còn có bộ máy thi hành luật đủ mạnh để hỗ trợ công tác giải phóng mặt bằng được triển khai nhanh và đầu tư dứt điểm cho từng dự án, các công trình xây dựng và các tuyến đường trong đô thị được cải tạo, mở rộng và tiến hành theo đúng kế hoạch, quy hoạch được duyệt. Bên cạnh đó, Trung Quốc đã lồng ghép đầy đủ các yêu cầu quản lý thực hiện các chương trình mục tiêu quốc gia và các chỉ tiêu phát triển đô thị bền vững vào hệ thống văn bản luật dưới luật. Trong đó đặc biệt quan tâm đến 04 lĩnh vực chính: (1) Xử lý ô nhiễm/tắc nghẽn; (2) Cải thiện môi trường đô thị: Cải thiện môi trường nước, cây xanh xung quanh các hồ và các tuyến đường lớn đô thị, Tăng cường bảo vệ hệ sinh thái tự nhiên; Tăng cường phủ xanh nội thành/xây dựng công viên, vườn hoa, sân chơi tại các khu dân cư; (3) Bảo vệ và sử dụng hợp lý tài nguyên thiên nhiên và di sản: trong đó quy định nghiêm ngặt về: Bảo vệ và sử dụng hợp lý tài nguyên nước, đất, di sản văn hoá lịch sử đô thị; (4) Quản lý phát triển dân cư, hạ tầng đô thị (xã hội và

kỹ thuật) hài hòa bền vững; Quản lý quá trình đô thị hoá và định cư đô thị; Xây dựng cơ sở hạ tầng và cải thiện chức năng định cư; Cải thiện môi trường sống dân cư & Cung cấp đủ nhà ở, nơi làm việc cho mọi đối tượng dân cư đô thị.

Đất đai thuộc sở hữu nhà nước, đền bù giải phóng mặt bằng được điều tiết bằng Luật; quản lý đất xây dựng đô thị được quy định bằng việc cho phép thành lập một cơ quan hành chính đặc biệt, do một tổ chức thay mặt Chính phủ thực hiện chức năng quản lý nhà nước toàn diện. Tổ chức này có thể do Chính phủ thành lập, cũng có thể là một cơ quan liên chính phủ hay là một doanh nghiệp nhà nước hoạt động theo một cơ chế đặc biệt, theo hướng đơn giản hóa các thủ tục hành chính và thu hút vốn đầu tư nước ngoài. Việc đầu tư xây dựng đô thị có thể do doanh nghiệp trong nước hoặc phối hợp với các doanh nghiệp nước ngoài.

### 3.2. Tại Đài Loan

Đài Loan lại có nhiều điểm khác biệt so với Trung Quốc. Cơ quan phụ trách quy hoạch tái thiết đô thị giao cho Bộ Nội vụ. Công cụ luật pháp liên quan đến quản lý phát triển đô thị đặc biệt được quan tâm chú trọng gồm: Đạo luật Quy hoạch vùng (Ban hành 1974, sửa đổi 2016); Luật Quy hoạch đô thị (Ban hành 1939, sửa đổi 2020); Đạo luật Phát triển đô thị mới (Ban hành 1997, sửa đổi 2020); Đạo luật Tái phát triển đô thị (Ban hành 1998, sửa đổi 2021); Đạo luật Chính quyền địa phương (Ban hành 2007, sửa đổi 2022)...

Đài Loan xác định công tác tái phát triển đô thị là nhiệm vụ trọng tâm trong phát triển đô thị, do đó Luật tái phát triển đô thị cũ (Ban hành 1998) đã liên tục được sửa đổi bổ sung trong các năm 2000/2003/2005/2006/2007/2020), trong đó đặc biệt chỉ định rõ khu tái phát triển đô thị; Các vấn đề liên quan đến việc thực hiện tái phát triển đô thị; Quyền chuyển đổi mục đích sử dụng đất; Cơ chế khuyến khích đầu tư cải tạo; Công tác giám sát, quản lý và xử lý vi phạm. Đối với xây dựng mới cũng quy định rất cụ thể về: Lựa chọn địa điểm và lập quy hoạch, Thu hồi và giải phóng mặt bằng, Xây dựng và quản lý phát triển; cung cấp thông tin; cách thức huy động vốn và phối hợp tổ chức thực hiện.

### 3.3. Tại Hàn Quốc

Các công cụ pháp luật về quản lý phát triển đô thị cũng được hết sức chú trọng với hàng loạt các luật như:

- Đạo luật Phát triển đô thị (Ban hành 2000, sửa đổi 2015): Gồm 6 Chương 85 Điều, có mục đích tạo điều kiện phát triển đô thị theo quy hoạch và có hệ thống, góp phần tạo ra môi trường tối ưu cho đô thị, nâng cao phúc lợi công cộng thông qua việc quy định tất cả các khía cạnh cần thiết cho phát triển đô thị. Các nội dung quản lý đô thị quy định tại: Điều 3 (Lựa chọn khu vực PTĐT), Điều 4 (Lập và điều chỉnh kế hoạch phát triển), Điều 5 (Nội dung của kế hoạch phát triển), Điều 9 (Công bố việc xác định khu vực PTĐT), Điều 11 (Chủ đầu tư, kế hoạch đầu tư), Điều 12 (Ủy thác thực hiện dự án PTĐT), Điều 17 (Lập và chấp thuận kế hoạch đầu tư), Điều 18 (Công bố kế hoạch đầu tư), Điều 20 (Giám sát các công trình xây dựng liên quan dự án phát triển đô thị), Điều 21 (các phương pháp thực hiện dự

án PTĐT), Phần 3: Thực hiện các dự án bằng phương pháp điều chỉnh đất (Điều 27-48).

- Luật Quy hoạch đô thị Hàn Quốc (Ban hành 2000): gồm 6 chương và 87 điều, quy định các nội dung về lập quy hoạch đô thị, các dự án quy hoạch đô thị, chi phí, tổ chức thực hiện...

- Đạo luật đặc biệt về thúc đẩy và hỗ trợ tái tạo đô thị (Ban hành 2013, sửa đổi 2018): Gồm 7 Chương 40 Điều với mục đích góp phần nâng cao chất lượng cuộc sống của người dân, như mở rộng đầu tư cơ sở vật chất cho sự tăng trưởng bền vững của các đô thị, nâng cao năng lực cạnh tranh của các đô thị, và sự phục hồi của cộng đồng địa phương, bằng cách tăng cường vai trò công và hỗ trợ cho sự phục hồi kinh tế, xã hội và văn hóa của các đô thị.

Các chính sách và quy hoạch phát triển đô thị không thể thành công nếu không có một khung thể chế hiệu quả với sự hợp tác liên Bộ ngành. Bộ Xây dựng và Giao thông phối hợp với 18 Bộ thuộc Chính phủ chịu trách nhiệm về quy hoạch thực thi các chính sách không gian và phát triển cơ sở vật chất đô thị có quy định trách nhiệm phối hợp liên Bộ để đảm bảo phân bổ nguồn lực hiệu quả. Các văn bản pháp luật quy định cụ thể về nhu cầu sử dụng đất và phát triển cơ sở vật chất đô thị, tăng cường sự phát triển ổn định và kiểm soát sự tăng trưởng tại các đô thị lớn.

Các văn bản pháp luật quy định cụ thể về nhu cầu sử dụng đất và phát triển cơ sở vật chất đô thị, tăng cường sự phát triển công bằng và kiểm soát sự tăng trưởng tại các đô thị lớn. Trước 2002 xây dựng và phát triển đô thị được điều tiết bởi các Luật Quy hoạch phát triển lãnh thổ Q gia; Luật Quy hoạch sử dụng đất Quốc gia, Luật Quản lý quy hoạch. Sau năm 2002, Chính phủ Hàn Quốc đã bổ sung và xây dựng mới Luật Sử dụng và quy hoạch đất quốc gia; Luật Phát triển đô thị; Luật Tự trị địa phương. Các luật khác phải kể đến: Luật Nhà ở; Luật Duy tu và cải tạo điều kiện nhà ở và khu đô thị; Luật Công trình xây dựng; Luật Xúc tiến phát triển nhà ở; Luật Phát triển khu công nghiệp... Hiện nay Chính phủ Hàn Quốc đang nghiên cứu tổng hợp các luật thành bộ luật hoàn chỉnh.

### **3.4. Tại Nhật Bản**

Chính quyền được phân theo 3 cấp, trung ương, tỉnh (lớn hơn tỉnh của Việt Nam), huyện (lớn hơn huyện của Việt Nam). Cơ quan phụ trách quy hoạch là Bộ Đất đai, Hạ tầng và Giao thông. Hệ thống luật pháp tại Nhật Bản được chia làm 03 nhóm chính:

- Nhóm A: Luật điều tiết các hoạt động liên vùng/quốc gia (do CP ban hành). Luật tổng hợp phát triển đất đai quốc gia/Luật quy hoạch sử dụng đất quốc gia/Luật xây dựng đường cao tốc quốc gia.

- Nhóm B: Luật chuyên ngành, điều chỉnh tương tác trong quá trình vận hành xây dựng đô thị: Luật trung dụng đất đai; Luật về phát triển vùng ven đô và thành phố vệ tinh; Luật về phát triển khu đô thị mới; Luật về tái phát triển đô

thị,... quy định về: bảo lưu đất nông nghiệp trong các vùng đô thị hóa; mở rộng phát triển đô thị; Điều chỉnh đất đai; Phát triển khu cư trú mới; cấp đất;

- Nhóm C: Quy chuẩn và các luật, văn bản quy định chi tiết về xây dựng nhà ở và công trình đô thị, công trình đường bộ, đường xe điện, đường sông, công viên đô thị, chỗ đỗ xe...

Vào những năm 1980, Nhật Bản có sự phát triển với tốc độ số một trên thế giới. Nhưng chỉ 20 năm sau, Singapore, Hồng Kông và các thành phố Châu Á khác đã bắt kịp sự phát triển của Nhật Bản. Chính phủ Nhật Bản nhận ra sự cần thiết phải bắt đầu cạnh tranh với các thành phố trong nền kinh tế mới nổi và đã ban hành Chính sách đô thị Nhật Bản vào năm 2000, nhấn mạnh sự cần thiết của việc: Phục hồi các trung tâm đô thị và kiểm soát tăng trưởng đô thị vùng ngoại ô; Tránh phân mảnh sử dụng đất và tái phát triển đất chưa sử dụng; Tái cơ cấu các quy định để nâng cao sức hấp dẫn của thành phố; Mở rộng đầu tư vào các thành phố và huy động tài chính tư nhân. Chính phủ Nhật Bản đã thực hiện nhiều sáng kiến khác nhau để từng bước xử lý các vấn đề này:

- Mở rộng đầu tư tại các thành phố: Các hành động được thực hiện ngay lập tức với việc hồi sinh các trung tâm đô thị nhằm thúc đẩy nền kinh tế bằng cách mở rộng đầu tư vốn, cũng như cải thiện khả năng cạnh tranh của các thành phố Nhật Bản. Trụ sở chính về Tái tạo Đô thị do Thủ tướng Chính phủ chủ trì được thành lập vào năm 2001 và Đạo luật Đặc biệt về Tái tạo Đô thị được ban hành vào năm 2002 để thúc đẩy tái tạo đô thị. Sau nhiều lần sửa đổi, đạo luật vẫn được sử dụng như một công cụ chính cho chính sách đô thị của Nhật Bản.

- Nâng cao sức hấp dẫn của thành phố: Sau khi thực hiện các biện pháp ngay lập tức để hồi sinh nền kinh tế Nhật Bản, chính phủ Nhật Bản bắt tay vào nhiệm vụ nâng cao sức hấp dẫn của các thành phố. Do các yêu cầu ngày càng gia tăng từ công dân đối với một môi trường sống tốt, một số chính quyền địa phương đã ban hành một số quy định để yêu cầu các nhà phát triển chia sẻ chi phí dịch vụ công cộng. Năm 2004, Chính phủ Nhật Bản đã ban hành Đạo luật Cảnh quan, đây là hành động đầu tiên cho thấy sự bảo vệ pháp lý cho cảnh quan nói chung. Đạo luật cũng đã nhấn mạnh vai trò của cộng đồng địa phương trong việc góp ý kiến tạo cảnh quan đô thị.

- Hồi sinh đô thị và kiểm soát tăng trưởng đô thị vùng ngoại ô: Sự hồi sinh của các trung tâm thành phố luôn được coi là một vấn đề cần được giải quyết lâu dài. Năm 2006, Luật Quy hoạch đô thị, Đạo luật hồi sinh các trung tâm thành phố và Đạo luật Kiểm soát các cửa hàng bán lẻ quy mô lớn (được gọi là 03 luật về phát triển đô thị) đã được sửa đổi để kiểm soát vị trí của các siêu thị quy mô lớn ở các lề đường ngoại ô. Đây là sự thay đổi trong định hướng chính sách từ mở rộng đô thị sang tập trung để đối phó với sự thay đổi nhân khẩu học nhanh chóng tại các đô thị.

Tuy nhiên, sự thay đổi nhân khẩu học tại các đô thị không dừng lại và Chính phủ Nhật Bản đã hành động quyết liệt hơn để khuyến khích sự tập trung của các chức năng đô thị. Năm 2014, Đạo luật đặc biệt về tái tạo đô thị đã được sửa đổi,



bao gồm “Kế hoạch tối ưu hóa chức năng đô thị” mới. Trong kế hoạch, chính quyền địa phương có thể thiết lập “Khu vực Thúc đẩy Sử dụng Nhà ở” và “Khu vực Định vị Chức năng Đô thị”.

- Tránh phân mảnh sử dụng đất và tái phát triển đất chưa sử dụng: Sau sự sụp đổ của bong bóng bất động sản, vấn đề phân mảnh sử dụng đất và đất không sử dụng trở thành một vấn đề ít được ưu tiên hơn. Tuy nhiên, khi tốc độ lão hóa và suy giảm dân số tăng nhanh, vấn đề này lại trở nên nổi cộm. Số lượng nhà không có người ở tăng lên làm suy yếu sức hấp dẫn của các thành phố. Để ngăn chặn xu hướng này, Chính phủ Nhật Bản đã khuyến khích việc sử dụng các không gian công cộng của đô thị và các căn nhà trống. Cùng với Đạo luật đặc biệt về tạo điều kiện cho việc sử dụng đất của chủ sở hữu vào năm 2018 và Đạo luật đặc biệt về nhà trống vào năm 2017, sáng kiến “Thành phố thu gọn” được tiếp tục được thúc đẩy để duy trì mật độ của các thành phố.

Hệ thống luật liên quan tới lĩnh vực phát triển đô thị của Nhật Bản được xây dựng và điều chỉnh phù hợp với các quy hoạch, kế hoạch phát triển đô thị theo từng giai đoạn cụ thể:

- Từ 1955-1998: Tập trung phát triển nhà ở/nhà ở công nhân/nhà ở xã hội phục vụ các đối tượng phải di dời theo yêu cầu phát triển đô thị (Ban hành Luật Đất đai và Nhà ở; Đạo luật Phát triển đô thị và nhà ở mới);

- Từ 1975-1981: Tập trung cân đối đất xây dựng nhà ở và đất công cộng dịch vụ, bao gồm cả phát triển giao thông công cộng cho các khu vực có mật độ dân cư công nghiệp, tập trung cao (ban hành Luật Phát triển mở rộng đất đai; Luật Phát triển khu đô thị mới);

- Từ 1981-1999: Xây dựng nhà ở chất lượng cao, nâng cao chất lượng môi trường sống đô thị (sửa đổi Luật Đất đai và Nhà ở);

- Từ 1974-2004: Tạo sự phát triển cân bằng giữa các vùng, hỗ trợ phát triển các khu dân cư mới tại các vùng kinh tế trọng điểm, các khu trung tâm tập trung (ban hành Luật Phát triển vùng và vùng đô thị lớn);

- Từ 1999-2004: Cải tạo và phát triển (tái phát triển) đồng bộ hạ tầng đô thị và nhà ở (sửa đổi Đạo luật Tái phát triển đô thị);

- Từ 2004 – nay: tiếp tục cải tạo nâng cấp tiến tới phát triển đồng bộ, cung cấp đầy đủ nhà ở chất lượng cao cho công nhân và nhân dân sống tại các khu vực có nguy cơ hủy hoại hoặc cháy do động đất (Ban hành Luật Tái phát triển).

Kinh nghiệm từ Nhật Bản cho thấy sự rõ ràng về mục đích ra đời các văn bản luật đều xuất phát từ yêu cầu thực tế và nhu cầu phát triển và sử dụng thực sự của nhân dân về: sử dụng đất đai; xây dựng công trình công cộng và mở mang phát triển đô thị đảm bảo chất lượng sống đô thị, ngăn ngừa đô thị mở rộng không có trật tự.

### 3.5. *Tại Singapore*

Là một quốc gia - đô thị với hệ thống tập trung cao độ, cả nước chỉ có một tổ chức chịu trách nhiệm về xét duyệt quy hoạch và đầu tư - Cơ quan tái phát triển và Bộ Tài nguyên môi trường là cơ quan kiểm tra cấp phép cho tất cả các dự án đầu tư. Luật quy định các hoạt động trong đô thị được lồng ghép trong luật môi trường và hệ thống quy chuẩn, tiêu chuẩn phát triển bền vững. Quản lý quy hoạch kiến trúc ở Singapore hoạt động rất có hiệu quả do Quy hoạch đã được luật hóa thành các quy định và các hướng dẫn thiết kế đô thị rất cụ thể. Từ cuối 1980 đến 2000 các hoạt động xây dựng tập trung với mục tiêu giữ gìn bản sắc văn hoá đô thị; từ 2000 với chủ trương hội nhập và thu hút nhân tài thế giới Sing được phát triển thành nơi để mọi người có quyền được đến sống làm việc và nghỉ ngơi giải trí. Giai đoạn này các điều luật về đất đai, nhà ở và môi trường tiếp tục được điều chỉnh bổ sung.

### 3.6. *Tại Ấn Độ*

Là một trong những quốc gia lớn thứ hai trên Thế giới sau Trung Quốc khi xét về quy mô dân số, là một trong những nền kinh tế mới nổi lớn trên thế giới. Mặc dù tỷ lệ hiện tại của dân số thành thị ở Ấn Độ tương đối nhỏ, cụ thể là khoảng 31,2%. Ấn Độ có một lịch sử lâu dài của quá trình đô thị hóa không cân bằng, với 40 thành phố với hơn một triệu dân, 396 thành phố từ 100.000 đến 1 triệu dân và 2500 thành phố có từ 10.000 đến 100.000 dân.

Ấn Độ cũng là nước châu Á đã có nhiều thành công trong quy hoạch và xây dựng các thành phố hiện đại như thủ đô New Delhi, chuyển từ Calcuta về năm 1911; thành phố Sandiga do kiến trúc sư Le Corbusier quy hoạch theo nguyên tắc của chủ nghĩa duy lý (rationalisme), là thủ phủ của Bang Panggiap, có quy mô 50 vạn dân, nằm dưới chân dãy núi Hymalaya, có cấu trúc theo nguyên tắc phân khu "zoning" do CIAM, năm 1933 đề xuất. Pháp luật của Ấn Độ về quy hoạch đô thị gồm: Luật Quy hoạch đô thị Bang (State Town Planning Act); Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn (Town and country planning Act). Luật trực tiếp có liên quan là Luật trưng thu đất (Land Expropriation Act); riêng thủ đô có Đạo luật phát triển Delhi (Delhi Development Act, 1957).

Từ tháng 4 năm 2020, Ấn Độ định nghĩa và phân loại đô thị bằng cách xem xét cấu trúc và động lực tương đối của các thành phố thuộc nhiều loại quy mô khác nhau ở Ấn Độ. Với mục đích giải quyết sự phân chia thứ bậc, bằng cách sử dụng quy tắc kích thước xếp hạng, quy tắc Gibrat và một chỉ số cơ bản. Tác động của mức độ tập trung đô thị đối với GDP, hệ thống ngân hàng, FDI, các tiện nghi công dân, và yếu tố ngoại cảnh đô thị khác nhau cũng đã rà soát. Báo cáo cho thấy rằng hệ thống đô thị của Ấn Độ, mặc dù tuân theo quy tắc cấp bậc, nhưng còn công kênh. Mặc dù các thành phố của Ấn Độ chiếm ít hơn một phần ba tổng dân số, nhưng lại làm ra hơn 3/4 GDP của đất nước.

### III. KINH NGHIỆM QUẢN LÝ QUÁ TRÌNH ĐÔ THỊ HÓA HƯỚNG TỚI MỤC TIÊU PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG TẠI CÁC QUỐC GIA CHÂU Á

Nhật Bản, Hàn Quốc và Trung Quốc là những quốc gia đã xây dựng và triển khai chiến lược đô thị hóa và các chương trình quản lý tăng trưởng các thành phố nhằm mục tiêu gắn với phát triển bền vững. Các quốc gia này đều chú ý tới các vấn đề nảy sinh trong quá trình đô thị hóa liên quan đến quy mô dân số và mật độ dân số, cũng như ô nhiễm môi trường, tắc nghẽn giao thông, và giá nhà đất tăng cao. Các quốc gia này cũng đã cố gắng đối phó với những vấn đề nảy sinh ở cả cấp độ quốc gia và cấp độ địa phương.

Đối với mô hình quản lý đô thị của các quốc gia Đông Á hiện nay, việc phát triển đồng thời đô thị hóa và công nghiệp hóa, thông tin hóa và hiện đại hóa nông nghiệp là những nội dung trọng tâm trong xây dựng hiện đại hóa, các yếu tố này hỗ trợ nhau cùng phát triển. Trong đó nhấn mạnh việc nỗ lực nâng cao chất lượng đô thị hóa. Theo đó, đô thị hóa không phải là sự gia tăng đơn thuần về tỷ lệ dân số đô thị và mở rộng quy mô đô thị, mà cần phải thực hiện sự chuyển đổi từ nông thôn sang đô thị về sản xuất, môi trường sống, an sinh xã hội và phương thức sinh hoạt... Thành công trong công tác quản lý đất đai, đô thị hóa và tạo công ăn việc làm mới ở khu vực đô thị sẽ tạo điều kiện cho quá trình di cư được thuận lợi và suôn sẻ. Còn nếu thất bại thì hệ quả sẽ là căng thẳng, bức xúc và bất ổn xã hội. Việc một khu vực nào đó tăng trưởng chậm không có nghĩa là khu vực ấy không quan trọng. Duy trì được nhịp độ tăng trưởng của khu vực nông nghiệp sẽ làm cho quá trình đô thị hóa chậm lại, giúp cho tăng trưởng trở nên cân bằng hơn, và cải thiện tính bình đẳng giữa các vùng miền. Tốc độ di cư từ nông thôn ra thành thị chậm lại cũng giúp giải tỏa áp lực cho các đô thị và chính điều này sẽ góp phần giúp tăng cường sự ổn định xã hội.

#### 1. Quản lý quá trình đô thị hóa ở Hàn Quốc

- *Chiến lược đô thị hóa cấp quốc gia*: Chiến lược phát triển toàn diện quốc gia được bắt đầu những năm 1960 như các chính sách quốc gia quan trọng nhất về đô thị hóa. Với việc ban hành Luật quy hoạch đô thị năm 1962 và Luật phát triển quốc gia toàn diện kế hoạch năm 1963, Chiến lược phát triển quốc gia toàn diện đầu tiên (CNPDP) (1972-1981) đã được xây dựng năm 1971.

Khái niệm nổi tiếng nhất trong CNPDP đầu tiên là sự ra đời của vùng hạn chế phát triển, thường được gọi là vành đai xanh (Jun và Hur, 2001). Mục tiêu của vành đai xanh là kiểm soát đô thị hóa nhanh chóng ở các thành phố lớn, đặc biệt là ở Seoul, bằng cách cấm phát triển trong vành đai xanh, với hy vọng tăng trưởng sẽ xảy ra bên ngoài vành đai xanh để buộc tăng trưởng đến các vùng khác. Từ năm 1971 đến năm 1973, đã có 14 thành phố thiết lập vành đai xanh.

Một chính sách cốt lõi khác trong CNPDP đầu tiên là sự tái phân phối kế hoạch dân số Seoul (SPRP), được thông qua năm 1977. Kế hoạch này là một nỗ lực quốc gia để chuyển hướng sự tăng trưởng dân số từ Seoul đến các thành phố khác. Dựa trên dự báo dân số của Seoul sẽ tăng từ 7,4 triệu người năm 1977 lên

11,4 triệu người năm 1986. Mục tiêu chính của SPRP là kiểm soát dân số của Seoul trong khoảng 7 triệu người. Chính phủ Hàn Quốc đã thông qua hai biện pháp. *Một là*, thành lập ủy ban Điều phối Dân số Quốc gia dưới sự chủ trì của Thủ tướng, để phối hợp các nỗ lực của Chính phủ, cũng như hợp tác khu vực (Kim và Donaldson, 1979). *Hai là*, các biện pháp khác bao gồm một loạt các nỗ lực toàn diện như quản lý sử dụng đất của cả nước (trong đó kiểm soát việc sử dụng đất và phát triển của các khu công nghiệp, căn cứ vào Luật quản lý sử dụng đất đai quốc gia năm 1972), thành lập các thành phố quy mô vùng (5 thành phố có dân số mục tiêu từ 200 nghìn người đến 1 triệu người vào năm 1978), và tái phân phối công nghiệp (trong đó chia quốc gia thành ba khu vực: khu vực khuyến khích công nghiệp, khu vực hạn chế công nghiệp, và các khu vực tái định cư công nghiệp, dựa trên Luật tái phân phối công nghiệp năm 1977). Thành phố Seoul và vùng lân cận được thiết kế như khu vực tái định cư công nghiệp, vì thế phát triển công nghiệp mới đã bị cấm, và các viện nghiên cứu và giáo dục không được phép mở rộng. Ưu đãi tài chính và hình phạt được áp đặt để khuyến khích phát triển công nghiệp hoặc di dời. Ngoài ra, Chính phủ đã dùng các biện pháp để kiểm soát giá đất và tài chính cho kết cấu hạ tầng trong khu vực được chỉ định để phát triển.

Trọng tâm vào phân tán tăng trưởng và cân bằng trong khu vực đã được nhấn mạnh hơn nữa trong Chiến lược phát triển quốc gia toàn diện lần thứ hai, thứ ba và thứ tư. Chiến lược phát triển quốc gia toàn diện lần thứ hai CNPDP (1982- 1991), ví dụ, có hai khuyến nghị chính sách quan trọng. Một là, để thúc đẩy hội nhập khu vực; hai là, để áp dụng một chiến lược cực tăng trưởng. Chiến lược phát triển quốc gia toàn diện lần đầu tập trung vào mối liên kết giữa các nút thành phố và các vùng nông thôn để thực hiện dịch vụ, cung cấp cơ hội việc làm tại các nút thành phố tiếp cận với người dân nông thôn. Các chiến lược phát triển quốc gia toàn diện sau đó nhấn mạnh đến các khái niệm về giảm tập trung và chọn thành phố như các cực tăng cường, với hy vọng sẽ tăng cường tiềm lực phát triển của các thành phố để ngăn chặn sự tập trung dân số trong vùng thủ đô Seoul. Chiến lược phát triển quốc gia toàn diện lần thứ tư đổi tên thành Các kế hoạch toàn diện lãnh thổ quốc gia (CNTP) (2000-2020). Trong số 5 mục tiêu của CNTP, thì lãnh thổ cân bằng là mục tiêu đầu tiên. Kế hoạch này duy trì sự tập trung vào việc xây dựng một cấu trúc phân cấp đa trung tâm lãnh thổ cũng như các môi tự hỗ trợ và nhấn mạnh vào một hệ thống giao thông vận tải hiệu quả được nhấn mạnh. Chiến lược cũng nhấn mạnh các nguyên tắc phát triển khác nhau cho các vùng khác nhau.

*- Chiến lược cấp độ địa phương: Quản lý vùng đô thị Seoul.*

Bên cạnh những nỗ lực quốc gia, chiến lược vùng đặc biệt cho vùng thủ đô Seoul cũng đã được hình thành. Từ giữa những năm 1960, một loạt những nỗ lực đã được đưa ra. *Đầu tiên*, biện pháp đặc biệt đối với các hạn chế của tăng trưởng dân số ở thủ đô Seoul đã được giới thiệu vào năm 1964 (Ahn và Ohn 2001). Để kiểm soát tăng trưởng tại đây, các khu công nghiệp đã được thành lập theo các hành lang giao thông chính, và phát triển vùng đất mới (thương mại, văn phòng, và dân cư) đã được mở rộng đến các khu vực phía nam dọc theo bờ sông Hàn.

Các chương trình tái thiết đô thị bắt đầu được thực hiện xóa bỏ các khu nhà ổ chuột ở phần bên trong của thủ đô Seoul và thay thế bằng các tòa nhà thương mại và văn phòng. Các công trình xây dựng công nghiệp mới và việc mở rộng của viện nghiên cứu và giáo dục ở thủ đô Seoul cũng đã bị cấm.

*Thứ hai*, theo Chiến lược phát triển toàn diện lần đầu một vành đai xanh được hình thành xung quanh thành phố được thành lập vào năm 1971 để kiểm soát sự mở rộng của Seoul. Vành đai này rộng khoảng 19 km và cách khoảng 14 km từ trung tâm thành phố Seoul. Sau nhiều lần điều chỉnh, vành đai này rộng khoảng 1.566 km<sup>2</sup> (Bae 2003).

*Thứ ba*, quy hoạch vùng thủ đô Seoul được lập đầu tiên vào năm 1984. Quy hoạch này chia các vùng thủ đô Seoul thành 5 khu vực chức năng: khu khuyến khích tái định cư, khu vực hạn chế sắp xếp lại, khu vực khuyến khích phát triển, khu vực bảo tồn thiên nhiên, và khu vực dự trữ phát triển. Các chính sách khác nhau đã được thiết kế và áp dụng cho 5 vùng nhằm đạt được các mục tiêu.

Cuối cùng, quy hoạch phát triển đô thị mới đã được công bố năm 1989, trong thực tế, đánh dấu một sự thỏa hiệp với sự thất bại của chính sách ngăn chặn đô thị. Năm đô thị mới đã được phát triển trong 5 năm để đáp ứng nhu cầu nhà ở cho 300 nghìn hộ gia đình hay 1,2 triệu người (Jun và Hur, 2001). Phát triển đô thị mới là một phần trong nỗ lực của Chính phủ để giải quyết tình trạng thiếu nhà ở và giá nhà đất tăng vọt chủ yếu do sự kiểm soát nghiêm ngặt về phát triển trong vành đai xanh gây ra.

Bắt đầu từ những năm 1990, các khuôn khổ chung của quản lý tăng trưởng ở vùng thủ đô Seoul bắt đầu thay đổi. Năm 1991, 5 khu chức năng đã được kết hợp lại thành ba khu vực: khu vực hạn chế quá tập trung, khu quản lý phát triển, và khu vực bảo tồn thiên nhiên. Mục đích sử dụng đất khác nhau đã thiết lập giới hạn phát triển khác nhau.

#### *- Đánh giá chiến lược đô thị hóa của Hàn Quốc.*

Tương tự như ở Nhật Bản, chiến lược đô thị hóa ở Hàn Quốc hầu như không đạt được các mục tiêu ban đầu. Mặc dù có nhiều nỗ lực kiềm chế sự tăng trưởng của Seoul và khuyến khích phát triển ở những nơi khác, tốc độ tăng trưởng dân số của Seoul vẫn còn cao gấp đôi mức trung bình của quốc gia trong những năm 1980 và 1990 (Hong, 1997). Mặc dù dân số của thành phố Seoul đã giảm nhẹ từ giữa những năm 1990, nhưng dân số của toàn bộ vùng thủ đô tiếp tục tăng. Năm trung tâm đô thị nhằm thu hút dân số từ Seoul đã tăng thêm khoảng 1,9 triệu người trong giai đoạn 1980-1990, nhưng dân số của thành phố Seoul cũng đã tăng lên 2,2 triệu người và đạt 10,6 triệu người vào năm 1990 (Kang, 1998). Các chỉ tiêu dân số dự kiến của vùng thủ đô đã vượt quá mức. Chiến lược phát triển quốc gia toàn diện đầu tiên và thứ hai dự đoán dân số là 1,218 triệu người và 1,003 triệu người, trong khi tăng thực tế là 4,985 triệu người và 4,265 triệu người tương ứng.

Các chính sách được thiết kế để chuyển sự tăng trưởng từ khu vực đã quá tập trung dân cư đến các khu vực khuyến khích phát triển cũng được chứng minh

là ít thành công ở cả cấp độ quốc gia và cấp độ vùng. Trong giai đoạn 1970-1990, tỷ lệ tăng dân số ở khu vực khuyến khích phát triển luôn luôn thấp hơn so với mức trung bình của quốc gia, trong khi tỷ lệ tăng dân số trong khu vực khuyến khích di dời và khu vực quản lý tăng trưởng thì lại tăng gấp hai lần và bốn lần so với mức trung bình toàn quốc.

Không giống như Nhật Bản, Hàn Quốc đã cứng nhắc áp dụng các chính sách vành đai xanh kéo dài ba thập kỷ. Mặc dù việc thực hiện chính sách này đã thành công nhưng các hiệu ứng tổng thể của vành đai xanh được coi là không rõ ràng hoặc tiêu cực (Bae, 1998; Cho, 2002; Kim và Son, 2004; Bengston và Youn, 2005). Áp lực phát triển mạnh và thiếu đất bên trong vành đai xanh Seoul đã thúc đẩy phát triển vượt qua vành đai, dẫn đến đô thị phình to ra và những hậu quả tiêu cực như thời gian đi lại tăng lên, phá hủy các không gian mở, lấn chiếm đất nông nghiệp, chi phí kết cấu hạ tầng tăng, và giá nhà đất tăng cao. Những tác động tiêu cực đã được định lượng trong các nghiên cứu thực nghiệm. Ví dụ, nghiên cứu Kwon (2001) chỉ ra rằng: (1) Hơn 70% dân số sống ở các thị trấn mới lớn nhất phải đi lại hàng ngày đến Seoul; (2) 44-68% dân số của thị trấn khác đi tới Seoul; và (3) Chỉ 12-28% việc làm của người dân ở trong thị trấn mới của riêng mình.

Khoảng cách giữa các mục tiêu và tăng trưởng thực tế tại Seoul và vùng thủ đô cũng đã góp phần gia tăng các vấn đề về giao thông và nhà ở. Thiếu đất do các nguyên nhân từ vành đai xanh, dẫn đến từ năm 1980 đến năm 1990, chỉ số tiền thuê nhà ở đã tăng 3,2 lần; trong khi chỉ số giá tiêu dùng tăng ít hơn 2 lần (Jun và Hur, 2001). Chi phí sinh hoạt, chi phí nhà ở tại Seoul và vùng thủ đô tăng cao, dẫn đến việc tăng lương nói chung và giá cả tăng lên, do đó, chi phí sản xuất của quốc gia cũng tăng lên. Kết quả là, Hàn Quốc đã trở thành một nền kinh tế có chi phí lao động cao và tính bền vững bị thách thức (Bertrand, 2009).

Sự thất bại của chiến lược đô thị hóa của Hàn Quốc trong thời kỳ đô thị hóa nhanh có thể đổ lỗi cho những lý do tương tự như ở Nhật Bản. Tiềm năng tăng trưởng kinh tế trong vùng thủ đô bị đánh giá thấp; đầu tư kết cấu hạ tầng cho thấy sự không thống nhất và thiếu sự phối hợp giữa các cấp chính quyền; và vùng thủ đô đã được ưa chuộng hơn bởi cơ cấu kinh tế chuyển từ sản xuất sang cung cấp các dịch vụ hiện đại (Kim và Donaldson, 1979; Cho và Kim, 1991; Ahn và Ohn, 2001).

## 2. Quản lý quá trình đô thị hóa ở Nhật Bản

- *Chiến lược đô thị hóa quốc gia:* Trong những năm 1960, Nhật Bản bắt đầu những nỗ lực nhằm xây dựng và quản lý đô thị hóa ở cả cấp quốc gia và cấp địa phương. Chiến lược phát triển tổng hợp quốc gia của Nhật Bản (CNDP) đã được giới thiệu như là một phương tiện chính để thực hiện mục tiêu phát triển cân bằng trong khu vực. Từ năm 1962, năm chiến lược CNDP đã được soạn thảo vào các năm 1962, 1969, 1972, 1987 và 1998.

Các mục tiêu chính của chiến lược CNDP đầu tiên nhằm giảm chênh lệch khu vực trong phát triển kinh tế thông qua một chiến lược cực tăng trưởng. Chiến lược này chia lãnh thổ của quốc gia thành ba loại: các khu vực tập trung quá mức,

khu vực điều chỉnh, và các khu vực phát triển. Các khu vực tập trung quá mức, bao gồm Tokyo, Osaka, Nagoya và đã được chỉ định để hạn chế sự phát triển công nghiệp và khuyến khích các nhà máy di dời. Các khu vực điều chỉnh là các khu vực xung quanh các thành phố lớn, nơi các hãng công nghiệp được khuyến khích chuyển tới và các trung tâm ngoại ô dự định được xây dựng. Theo Chiến lược CNDP đầu tiên, các chương trình phát triển thành phố công nghiệp mới (NIC) và các chương trình khu vực đặc biệt (SA) được khởi xướng và thực hiện trên toàn quốc trong những năm 1960 và 1970. Mười lăm NICs và sáu SAs đã được xây dựng dưới sự bảo trợ của các chiến lược cực tăng trưởng với mục tiêu giảm việc quá tập trung trong các khu vực lớn và phân phối phát triển trong khu vực rộng lớn hơn cho sự phát triển cân bằng hơn (Glickman, 1979).

Chiến lược CNDP đầu tiên tỏ ra không hiệu quả bởi sự tăng trưởng dân số nhanh chóng tại các thành phố lớn trong những năm 1960. Việc này dẫn đến ra đời chiến lược CNDP thứ hai vào năm 1969 vẫn tiếp tục đi theo chiến lược cực tăng trưởng nhưng thông qua một số phương pháp tiếp cận khác nhau. Chiến lược thứ hai nhằm xây dựng toàn bộ các thành phố mới, khuyến khích di dời công nghiệp đến các khu vực kém phát triển hơn, và nhấn mạnh cải thiện hệ thống thông tin liên lạc và giao thông vận tải như đường sắt cao tốc, đường cao tốc, và các hệ thống viễn thông (Glickman, 1979). Tuy nhiên, những khoản đầu tư vào giao thông vận tải và thông tin liên lạc làm cải thiện đáng kể khả năng tiếp cận của các khu vực đô thị lớn nhất, làm cho các thành phố lớn, trung bình hấp dẫn hơn và hấp dẫn cho các hoạt động kinh doanh, thu hút dân số. Do đó, những khoảng trống trong khu vực tăng nhiều và trái với mục tiêu chính sách được thiết kế.

Chiến lược CNDP lần thứ hai công bố vào năm 1987 đánh dấu sự thay đổi cơ bản trong quản lý thành phố ở Nhật Bản. Mặc dù mục tiêu chính sách tăng trưởng cân bằng và giảm sự chênh lệch khu vực vẫn được giữ nguyên, nhưng công cụ thực hiện đã thay đổi. Một chương trình thu nhập chuyển nhượng được thay thế cho các chiến lược cực tăng trưởng. Trọng tâm của chiến lược cũng đã được thay đổi bằng cách nhấn mạnh việc sử dụng các nguồn lực địa phương và thành lập các mối liên kết kinh tế với khu vực đô thị hiện có, đặc biệt là vùng đô thị Tokyo, thay vì xây dựng hoàn chỉnh các thành phố công nghiệp mới. Sự thay đổi đáng kể nhất đã được tái phản ánh trong thực tế là vai trò của các thành phố lớn được đánh giá lại và các hiệu ứng về quy mô đô thị đã được công nhận rộng rãi. Điều này đã thay đổi cách thức mà các chính sách và chiến lược đã được phát triển. Kể từ đó, các chính sách đã tập trung hơn vào việc hướng dẫn và tạo điều kiện phát triển kinh tế hiệu quả hơn.

Chiến lược CNDP lần thứ năm tiếp tục nhấn mạnh việc sử dụng các nguồn lực địa phương để thiết lập sự độc lập trong khu vực, và các vấn đề môi trường. Ngoài ra, các vấn đề tập trung dân cư tại các siêu đô thị cũng giảm đi dựa trên các dự báo dân số giảm và lão hóa trong tương lai. Thay vào đó, Chiến lược CNDP thứ năm đưa mục tiêu "cải tạo khu vực đô thị" là một trong 5 mục tiêu cơ bản.

Đồng thời, hợp tác liên vùng, cải tiến về giao thông vận tải và thông tin liên lạc đã được nhấn mạnh hơn.

- *Chiến lược cấp độ địa phương: Quản lý vùng đô thị Tokyo.*

Kìm hãm sự tăng trưởng của vùng đô thị lớn là yêu cầu bắt buộc để phân cấp tăng trưởng kinh tế và để đạt được sự phát triển không gian cân bằng hơn. Theo định hướng này, 5 chiến lược phát triển vùng thủ đô (CRDP) đã được phê duyệt nhằm hạn chế và quản lý tăng trưởng của Tokyo vào các năm 1956, 1968, 1976, 1986, và 1998.

Các công cụ chính sách nổi tiếng nhất trong Chiến lược CRDP lần thứ nhất là sự ra đời của các vành đai xanh để hạn chế sự tăng trưởng. Chiến lược phát triển vùng thủ đô chia Tokyo thành ba khu vực: các khu vực đô thị hiện tại đã được xây dựng, các vùng ngoại thành (các vành đai xanh), và các thành phố vệ tinh ngoài vành đai xanh. Trong khi kiểm soát chặt chẽ đã được thực hiện trong khu vực đô thị hiện có để hạn chế các ngành công nghiệp và các trường đại học, các ưu đãi được cung cấp cho kênh phát triển đến các thành phố vệ tinh lân cận bên ngoài vành đai xanh. Các vành đai xanh được dự kiến sẽ tạo thành một sự tách biệt rõ ràng giữa Tokyo và các khu vực lân cận. Nó cũng được kỳ vọng rằng, việc cấm phát triển khu vực mới (như xây dựng và mở rộng các nhà máy và các trường học mới) trong các khu vực đô thị hiện có sẽ di chuyển đến các khu vực tăng trưởng không hạn chế như vậy, sự khác biệt khu vực có thể được giảm bớt.

Chiến lược CRDP thứ hai được phê duyệt năm 1968. Chiến lược đã bãi bỏ các vành đai xanh và được chỉ định toàn bộ khu vực bên ngoài các khu vực xây dựng đang tồn tại trong vòng 50 km của nhà ga Tokyo là khu vực phát triển ngoại ô. Nó cũng tập trung vào việc cải thiện giao thông công cộng trong khu vực như hệ thống giao thông công cộng và một mạng lưới đường cao tốc khu vực. Sự cải thiện giao thông vận tải nhằm mục tiêu vào phát triển các khu đô thị hiện có và các đô thị mới. Một ranh giới phát triển đô thị đã được giới thiệu trong Luật quy hoạch đô thị mới để thúc đẩy tăng trưởng trong khu vực được chỉ định bằng cách chia "Khu vực khuyến khích phát triển đô thị" và "Vùng kiểm soát đô thị hóa." Điều đó cho thấy sự thật rằng, vành đai xanh của Tokyo là ngán ngùi. Nó đã bị bãi bỏ sớm như vậy chủ yếu là do áp lực phát triển mạnh mẽ và do đối lập chính trị từ chủ sở hữu bất động sản và phát triển (Sorensen, 2002). Điều này cho thấy rằng, các kế hoạch tại Nhật Bản rất nhạy cảm với những thay đổi trong nhu cầu và linh hoạt để điều chỉnh tốt hơn nhằm thay đổi thực tế.

Chiến lược CRDP lần thứ ba năm 1976 tập trung vào một hình thức không gian đô thị đa trung tâm và thúc đẩy sự tăng trưởng của các trung tâm phụ cận, như một biện pháp mới để thúc đẩy phát triển đô thị cân bằng và giảm sự tập trung quá mức trong khu kinh doanh trung tâm (CBD). Chiến lược phát triển đa trung tâm đã được tăng cường hơn trong Chiến lược CRDP lần thứ tư năm 1986 bằng cách phát triển kinh doanh cốt lõi tại mỗi thành phố. Hơn nữa, Chiến lược CRDP lần thứ tư cũng nhằm duy trì chức năng của Tokyo như là một trung tâm thương mại toàn cầu, đánh dấu một sự thay đổi rõ ràng trong việc quản lý phát triển vùng



đô thị Tokyo. Trong Chiến lược này, một chiến lược chiết trung đã được thông qua, đã cố gắng để thỏa hiệp giữa các mục tiêu là một thành phố thế giới và mục tiêu của việc giải quyết vấn đề quá tập trung (Saito và Thomley, 2003). Mặc dù quá tập trung vẫn là một trong những mối quan tâm hàng đầu nhưng Chiến lược lần thứ tư cũng cho thấy ý định thu hút hơn nữa các doanh nghiệp và trụ sở chính đến vùng đô thị Tokyo. Năm 1998 đưa ra Chiến lược CRDP lần thứ năm, với các mục tiêu của cấu trúc khu vực duy trì sự tập trung vào chấn chỉnh mật độ đến trung tâm của Tokyo và tạo thuận lợi cho sự hình thành của các thành phố cốt lõi cho từng tiểu vùng, được dự kiến sẽ trở thành khu vực tự trị.

*- Đánh giá chiến lược đô thị hóa của Nhật Bản.*

Nói chung, các mục tiêu chính sách trong nửa sau của thế kỷ XX ở các thành phố lớn trong chiến lược đô thị hóa, đặc biệt là Tokyo, khó có thể khẳng định được thành công. Điều này chủ yếu là do các hoạt động dân số và kinh tế đã trở nên tập trung nhiều hơn ở các thành phố lớn và các vùng đô thị lớn, mặc dù nỗ lực chính sách và quy hoạch đã được đưa ra để ngăn chặn điều này xảy ra. Kết quả từ chiến lược cực tăng trưởng có kết quả hỗn hợp. Nhiều cực tăng trưởng được thiết lập tăng chậm hơn so với các thành phố khác, và việc làm được tạo ra không nhiều như dự kiến (Glickman, 1979). Các khu vực công nghiệp mới và các khu vực đặc biệt nằm gần với trung tâm đô thị lớn thì tăng trưởng trong khi nếu nằm cách xa trung tâm thì không tăng trưởng (Osada, 2003). Sự thất bại trong chính sách phân tán tăng trưởng trong thời kỳ đô thị hóa nhanh chóng cũng được biểu hiện bằng cách sửa đổi chiến lược của Nhật Bản.

Các chính sách nhằm kiềm chế tăng trưởng Tokyo đã kết thúc trong vô vọng. Các vành đai xanh diễn ra trong thời gian rất ngắn, và những nỗ lực trong việc xây dựng các trung tâm phụ cận ở ngoại ô Tokyo có những kết quả hỗn hợp (Saito và Thomley, 2003). Không phải tất cả các trung tâm phụ cận và các đô thị mới trải qua sự tăng trưởng dân số rõ ràng. Chỉ có ba trung tâm phụ cận trong vòng cung phía Bắc và đô thị mới Tama, Kohoku đã chứng kiến sự phát triển nhanh của mật độ dân số. Trong khi một số trung tâm phụ cận (như Shinjuku và Shibuya) đã phát triển nhanh hơn.

Quy mô thành phố không quan trọng nếu thành phố được quy hoạch tốt, đặc biệt là với việc sử dụng đất cũng được tích hợp với giao thông vận tải. Vùng đô thị Tokyo là siêu đô thị lớn nhất trên thế giới với 34 triệu dân. Bất chấp sự thất bại của các mục tiêu quy hoạch lớn, Tokyo vẫn được coi là một thành phố thành công với dịch vụ hiệu quả, di động, tiếp cận, và tiện nghi cho tất cả các tầng lớp nhân dân (Ngân hàng Thế giới, 2009). Điều này phần lớn do vai trò chi phối của mạng lưới giao thông công cộng trong phát triển không gian đô thị ở Nhật Bản. Tokyo đã dựa vào mạng lưới đường sắt để đáp ứng nhu cầu đi lại hàng ngày trong các khu vực đô thị. Từ những năm 1950, khoảng 10 km đường tàu điện ngầm mới được xây dựng hàng năm, chiếm một phần đáng kể của vận tải hành khách đường sắt, và chiếm gần hai phần ba nhu cầu giao thông vận tải công cộng.

Có nhiều suy đoán cho lý do tại sao các chính sách đô thị hóa của Nhật Bản nói chung đã thất bại trong việc đạt được các mục tiêu dự định. *Đầu tiên*, chính sách phát triển đô thị và thực tiễn quy hoạch đô thị ít quan tâm đến ảnh hưởng của thị trường hoặc hiệu ứng quy mô đô thị, đặc biệt là trong giai đoạn đầu của đô thị hóa nhanh chóng. Ví dụ, trong thời gian đầu của quá trình chuyển dịch cơ cấu kinh tế theo hướng công nghiệp nặng, việc hạn chế di cư từ nông thôn ra thành thị rất khó khăn và kéo theo sự tăng trưởng dân số đô thị. Tương tự như vậy, chuyển dịch cơ cấu kinh tế trong những năm 1970-1980 từ công nghiệp nặng tới các ngành công nghiệp công nghệ cao, dịch vụ giúp biến đổi thành phố Tokyo trở thành một thành phố toàn cầu về dịch vụ tài chính và kinh doanh. Đến cuối những năm 1980, tầm quan trọng của tính kinh tế theo quy mô trong tăng trưởng đô thị đã được thừa nhận và xem xét trong quá trình hoạch định chính sách. Chiến lược CRDP lần thứ tư năm 1986 nhấn mạnh lại vai trò của Tokyo như một "thành phố của thế giới" và nhu cầu để thu hút các doanh nghiệp, trụ sở chính. Năng lực cạnh tranh bắt đầu xuất hiện thường xuyên trong quy hoạch đô thị và các văn bản, chính sách, báo hiệu một sự thay đổi chính sách tách khỏi sự sắp xếp về mặt không gian vật lý (Saito và Thomley, 2003).

*Thứ hai*, thiếu đầu tư kết cấu hạ tầng và nhu cầu thị trường giải thích cho sự không hiệu quả chính sách trong việc thúc đẩy nhiều khu vực được chỉ định cho sự phát triển cái gọi là cực tăng trưởng. Mặc dù chính quyền trung ương tuyên bố đầu tư lớn cho các khu vực công nghiệp mới và các khu vực đặc biệt, chỉ số đầu tư bình quân đầu người trong các khu vực công nghiệp mới và các khu vực đặc biệt vẫn dưới mức trung bình của quốc gia. Điều này cho thấy nỗ lực không hiệu quả của chính quyền địa phương và chính quyền trung ương hoặc các khoản đầu tư của địa phương không phù hợp (Glickman, 1979). Thực tế phát triển trong các khu vực công nghiệp mới và các khu vực đặc biệt cho thấy không khu vực nào đạt được các mục tiêu ban đầu. Năm 1974, chỉ có ba khu vực công nghiệp mới đạt được các mục tiêu đầu tư, và đến năm 1975, không có khu vực công nghiệp mới và các khu vực đặc biệt nào đạt mục tiêu tăng trưởng dân số. Ngay cả với những nỗ lực trong việc thu hút thêm đầu tư và kinh doanh, tăng trưởng dân số ở các khu vực công nghiệp mới và các khu vực đặc biệt là không nhất thiết phải nhanh hơn so với các thành phố khác. Trong thực tế, bảy trong số mười lăm khu vực công nghiệp mới tăng chậm hơn so với các thành phố khác trong tỉnh (Glickman, 1979).

*Thứ ba*, chính sách cân bằng và phân tán phát triển thành phố đã không thực hiện được bởi những hành động của chính phủ, đặc biệt trong đầu tư kết cấu hạ tầng. Ví dụ, đầu tư rất lớn trong kết cấu hạ tầng như hệ thống đường cao tốc quy mô lớn trong khu vực Tokyo để chuẩn bị cho Thế vận hội Olympic năm 1964 đã cải thiện đáng kể khả năng tiếp cận khu vực và tăng cường hơn nữa các tiềm năng phát triển kinh tế khu vực. Kết quả là các doanh nghiệp và hoạt động kinh doanh tăng lên, mức độ tập trung kinh tế tại vùng đô thị Tokyo tăng. Nhu cầu thị trường được đẩy mạnh cũng dẫn đến việc bãi bỏ chính sách vành đai xanh ngăn ngui.

### 3. Quản lý quá trình đô thị hóa ở Trung Quốc

Giống như Nhật Bản và Hàn Quốc, Trung Quốc có chiến lược toàn quốc để quản lý đô thị hóa và phát triển thành phố. Tuy nhiên, không giống như Nhật Bản, Hàn Quốc và nhiều quốc gia khác, Trung Quốc có hệ thống hành chính toàn quốc có rất nhiều ảnh hưởng đến việc biến động của dân số và di cư nông thôn - thành thị. Do đó, trong một số trường hợp, chiến lược đô thị hóa của Trung Quốc hiệu quả hơn trong các ảnh hưởng chủ yếu là do hệ thống hành chính từ trên xuống. Một số cơ chế, thể chế đã được sử dụng để quản lý, kiểm soát đô thị hóa và phát triển đô thị ở Trung Quốc như: hệ thống hộ khẩu, chiến lược phát triển đô thị, quy hoạch thành phố, quy hoạch sử dụng đất.

- *Hệ thống hộ khẩu*: Trung Quốc có một hệ thống hộ khẩu riêng biệt để quản lý quá trình đô thị hóa. Đây là một hệ thống đăng ký của hộ gia đình nhằm hạn chế sự di chuyển dân số giữa các vùng trong di cư nói chung và di cư từ nông thôn ra đô thị nói riêng. Đó là khó khăn đối với người có hộ khẩu ở nông thôn sống trong thành phố mà không có được một hộ khẩu thành thị. Hộ khẩu là yêu cầu cần thiết để có thể tiếp cận các dịch vụ đô thị như chăm sóc y tế, an sinh xã hội, và giáo dục.

Hạn chế di chuyển do hệ thống hộ khẩu dẫn đến hai hậu quả lớn cho đô thị hóa: *Một là*, liên quan đến hiệu ứng quy mô đô thị. Các nghiên cứu thực nghiệm cho thấy rằng, các thành phố có thể phát triển nhanh hơn rất nhiều so với khi kiểm soát di cư bị xóa bỏ. *Hậu quả khác* có liên quan đến vấn đề dân số thừa nổi là người dân nông thôn (có hộ khẩu nông thôn) nhưng làm việc và sinh sống tại các thành phố. Người ta ước tính rằng, có từ 150-250 triệu người di dân tự do trong năm 2008. Điều này cho thấy, không phải tất cả dân số di cư tự do được đưa vào thống kê là dân số đô thị.

- *Chiến lược đô thị hóa*: Chiến lược đô thị hóa quốc gia của Trung Quốc, ủng hộ rất nhiều thành phố và thị trấn nhỏ, được thành lập vào cuối năm 1970 và đầu những năm 1980. Trong hội thảo công tác đô thị toàn quốc lần thứ ba năm 1978, Chiến lược này đã được chính thức áp dụng với mục tiêu "kiểm soát quy mô của các thành phố lớn, và khuyến khích phát triển các thành phố và thị trấn nhỏ". Hơn nữa, trong năm 1980, hội nghị công tác quy hoạch đô thị toàn quốc bổ sung thêm nguyên tắc "phát triển hợp lý các thành phố cỡ trung bình". Năm 1989, chiến lược này đã được đưa vào Luật quy hoạch đô thị. Chiến lược phát triển đô thị dựa trên quy mô đã được thực hiện như phương châm hàng đầu trong gần ba thập kỷ và đã ảnh hưởng rất nhiều đến đô thị hóa và quá trình phát triển đô thị ở Trung Quốc. Đến năm 2008, các chính sách ưu tiên phát triển thành phố quy mô nhỏ đã bị bãi bỏ và thay thế bằng Luật quy hoạch đô thị nông thôn.

- *Kiểm soát của Chính phủ về thành lập thành phố*.

Một cách để thực hiện chiến lược đô thị hóa của Trung Quốc là thông qua các kênh hành chính chấp thuận cấp độ của thành phố. Sự gia tăng nhanh chóng số lượng các thành phố và thị trấn nhỏ trong những năm cuối thập niên 1980 và đầu thập niên 1990 là kết quả trực tiếp của các chính sách ủng hộ tăng trưởng

thành phố nhỏ. số lượng các thành phố nhỏ tăng thêm 244 trong giai đoạn 1980-1990 và tiếp tục tăng thêm 104 trong giai đoạn 1990-2000. Trong khi đó, số lượng các thành phố trung bình và lớn tăng thêm 155 trong hai thập kỷ (NBSC, 1999, 2001, 2005a). Kể từ khi việc chấp thuận về cấp độ thành phố dựa hoàn toàn vào chính quyền trung ương, các chiến lược quốc gia đã ảnh hưởng mạnh mẽ hơn về đô thị hóa ở Trung Quốc so với ở Nhật Bản và Hàn Quốc.

Các thành phố cấp độ càng cao ở Trung Quốc càng có quyền quản lý lớn. Nói chung, các thành phố cấp độ cao có sức mạnh trong việc đánh thuế, lệ phí và quyền để được cấp ngân sách của Chính phủ nhiều hơn; họ cũng được hưởng quyền tự chủ hơn trong việc chuẩn bị ngân sách và các quyết định chi tiêu của chính quyền. Nhiều trường hợp trong đó quy mô cán bộ của một chính quyền đô thị được xác định chủ yếu bởi cấp độ hành chính đô thị, chứ không phải là quy mô thực sự của thành phố về dân số và sản lượng kinh tế.

Ví dụ, Côn Sơn là một đô thị cấp thị trấn nằm ở tỉnh Giang Tô, đã có 600.000 người có hộ khẩu ở địa phương và 1,4 triệu người không có hộ khẩu ở địa phương (di dân tự do) trong năm 2005. số lượng tối đa của các nhân viên trong Phòng quy hoạch đô thị Côn Sơn là khoảng 30, được xác định bởi quy mô dân số địa phương và cấp độ đô thị. Phòng quy hoạch đô thị ở các thành phố cấp quận có dân số 2.000.000 người thường có số nhân viên từ 100 đến 200. Do đó, nâng cấp lên một cấp độ hành chính cấp cao hơn (từ dưới lên trên: thị trấn, thành phố cấp huyện, quận và cấp tỉnh) có nghĩa là tăng đáng kể kích thước của quy mô chính quyền và khả năng tài chính. Nhận thức được những tác động kinh tế tiềm năng, chính phủ trung ương đã thành lập nhiều thành phố và thị trấn nhỏ trong những năm 1980, 1990 để thúc đẩy tăng trưởng, đặc biệt là ở các khu vực kém phát triển.

*- Đánh giá chiến lược đô thị hóa của Trung Quốc.*

Nhìn vào sự gia tăng về số lượng và tỷ lệ dân số của các thành phố nhỏ, cho thấy dường như các chính sách của Trung Quốc đã đạt được mục tiêu ban đầu trong việc thúc đẩy phát triển thành phố nhỏ. Trong số 467 thành phố mới thành lập giai đoạn 1978-2004 có 224 (khoảng 48%) là thành phố nhỏ. Tỷ lệ dân số của thành phố nhỏ so với tổng dân số đô thị cả nước cũng tăng lên đáng kể, từ 13% năm 1980 đến 21,5% năm 1990. Không giống như ở Nhật Bản và Hàn Quốc, tỷ trọng dân số đô thị của các thành phố lớn đã không thay đổi nhiều, nằm trong khoảng 38-44%.

Tuy nhiên, có nhiều nghi ngờ về tính hiệu quả của chiến lược đô thị hóa quốc gia vì một phần đáng kể của dân di cư tự do ở các thành phố lớn không được tính. Ví dụ, các dữ liệu thống kê chính thức về dân số thường trú của Bắc Kinh năm 2003 là 14,56 triệu người (bao gồm cả những người có hộ khẩu Bắc Kinh và những người không có hộ khẩu Bắc Kinh nhưng sống ở Bắc Kinh trong hơn 6 tháng), nhưng ước tính không chính thức cho thấy tổng dân số vượt quá 20 triệu người. Điều này một phần là do có rất nhiều dân di cư tự do sống ở Bắc Kinh cũng như ở nhiều thành phố khác của Trung Quốc ít hơn 6 tháng.

Hơn nữa, việc thành lập và phát triển của các thành phố nhỏ đã không giúp ích gì nhiều trong việc làm giảm khoảng cách giữa nông thôn - thành thị hay chênh lệch phát triển vùng. Điều này là do: (1) Việc khuyến khích và chấp thuận cấp độ thành phố đã chủ yếu dựa trên những cân nhắc chính trị chứ không phải dựa vào nền tảng kinh tế và tiềm năng tăng trưởng; và (2) Thiếu cơ chế để giúp cho vùng nông thôn thu được lợi ích từ công nghiệp hóa, đô thị hóa. Kết quả là, tỷ lệ thu nhập đô thị bình quân đầu người so với thu nhập ở nông thôn tăng từ 2,2 lần năm 1990 lên 2,8 lần năm 2000, và sau đó đến 3,2 lần năm 2004 (NBSC); (3) Các tiêu chuẩn chỉ tiêu đô thị danh nghĩa vẫn cao hơn khoảng 2,5-3,0 lần so với khu vực nông thôn (Chen và Parish, 1996). Ngoài ra, tỷ lệ dân số của thành phố nhỏ so với tổng dân số đô thị cả nước bắt đầu giảm vào giữa những năm 1990. Năm 2000, tỷ lệ này giảm xuống còn 17,9%, và năm 2004 tiếp tục giảm xuống còn 13,9%.

Tương tự như Nhật Bản, trong bối cảnh các hoạt động kinh tế đã tập trung ở vành đai Thái Bình Dương, khu vực ven biển phía đông của Trung Quốc đã trở thành trung tâm của sự tăng trưởng kinh tế. Năm 1978, khu vực phía đông đóng góp 50% của GDP quốc gia, gấp 1,7 lần so với khu vực miền Trung và 2,4 lần so với khu vực miền Tây. Chênh lệch khu vực này tăng lên cùng với sự phát triển kinh tế. Trong năm 2004, tỷ lệ đóng góp của khu vực phía đông vào GDP cả nước tăng đến 58%, gấp 2,4 lần và 3,5 lần so với khu vực miền Trung và miền Tây. Khoảng cách về GDP bình quân đầu người cũng mở rộng. Năm 1978, GDP bình quân đầu người của khu vực phía đông gấp 1,56 lần và 1,85 lần so với các khu vực miền Trung và miền Tây; những con số này tăng lên đến 2,4 lần và 3,5 lần vào năm 2004 (NBSC, 2005a).

Cuối cùng, hệ thống quy hoạch của Trung Quốc phải gánh chịu sự thiếu hiệu quả của tác động đô thị hóa và phát triển thành phố vì sự phân mảnh ngành của nó. Sự phân mảnh của hệ thống quy hoạch nằm trong quản lý ngành của mình. Cơ quan chính phủ khác nhau chịu trách nhiệm trong việc lập quy hoạch khác nhau. Ví dụ, quy hoạch đô thị được thực hiện bởi Sở Quy hoạch Đô thị. Quy hoạch sử dụng đất là một trong những trách nhiệm chính của Sở Đất đai và Tài nguyên, trong khi các dự án vốn và thành lập các đặc khu kinh tế khác nhau được Sở Phát triển và Cải cách giám sát. Mỗi một ngành (quy hoạch đô thị, đất đai và tài nguyên, phát triển và cải cách) đóng vai trò quan trọng trong quản lý phát triển thành phố và có thể ảnh hưởng đáng kể đến quá trình tăng trưởng của thành phố, tạo ra hệ thống hành chính và quy hoạch phân mảnh. Trong đó, các chính sách không phù hợp và hành động của các cơ quan này thường dẫn đến mô hình phát triển không được điều phối và hỗn loạn (Ding, 2009). Điều này dẫn đến thiếu chính sách tổng hợp và phối hợp hành động của chính quyền và sự thất bại trong việc quản lý, kiểm soát đô thị hóa và phát triển đô thị.

#### 4. Một số quốc gia và vùng lãnh thổ khác<sup>2</sup>

##### 4.1. Thúc đẩy đô thị hóa, thúc đẩy mô hình tăng trưởng mới nhằm giảm mức độ chênh lệch giữa các khu vực tại Ma Rốc<sup>3</sup>

Chương trình của chính phủ Ma Rốc từ năm 2017 nêu rõ mục tiêu liên quan đến việc thúc đẩy tăng trưởng kinh tế và đấu tranh chống lại sự chênh lệch giữa các vùng lãnh thổ. Khi xem xét các lựa chọn chính sách để thực hiện mục tiêu này, chính phủ Ma Rốc phải xem xét hai sự chuyển đổi lớn đang diễn ra. *Đầu tiên* là Ma Rốc xác định sự cần thiết của quá trình đô thị hóa. Đô thị hóa đã thay đổi đất nước trong những thập kỷ qua và sẽ tiếp tục định hình sự phát triển của Ma Rốc với sự gia tăng dân số thành thị, dự kiến sẽ tăng trưởng trong những thập kỷ tới. *Thứ hai* là quá trình cải cách thể chế được giới thiệu thông qua Hiến pháp năm 2011 và được xây dựng thông qua các chương trình nghị sự khu vực trên cả nước. Đô thị hóa khi được quản lý tốt, cho phép các khu vực kinh tế phát triển thị trường lao động và quá trình sản xuất hiệu quả hơn, từ đó thúc đẩy năng suất tăng cao. Khi các khu vực nông thôn ngày càng phát triển hơn thông qua quá trình đô thị hóa, mục tiêu cân bằng mức sống trên toàn lãnh thổ sẽ trở nên hiện thực hơn. Ngày nay, đô thị hóa đã và đang biến đổi xã hội Ma Rốc và nền kinh tế của nó với 60% người Ma Rốc đang cư trú ở khu vực thành thị, trái ngược với tỷ lệ 35% vào năm 1970. Mặc dù, tỷ lệ sinh ở nông thôn vẫn cao hơn ở thành thị (2,7 so với 1,8), quá trình di cư từ nông thôn ra thành thị vẫn diễn ra mạnh mẽ. Theo các thành viên của Viện Thống kê Quốc gia (Haut Commissariat au Plan), đến năm 2050, gần ba phần tư dân số của nước này sẽ tập trung tại các đô thị trên cả nước. Cùng với sự phát triển dân số thành thị, đô thị hóa cũng sẽ thúc đẩy các hoạt động kinh tế ở các thành phố, chiếm khoảng 75% tổng sản phẩm quốc nội (GDP) và 70% đầu tư ở cấp quốc gia.

##### 4.2. Philippines thúc đẩy sự cạnh tranh, tính bền vững và tích hợp của các thành phố<sup>4</sup>

Philippin là một trong những quốc gia đô thị hóa nhanh nhất ở khu vực Đông Nam Á và thế giới. Trong những thập kỷ qua, dân số đô thị tăng thêm hơn 50 triệu người và đến năm 2050, khoảng 102 triệu người (hơn 65% tổng dân số của đất nước) sẽ sinh sống tại các thành phố. Tại Philippin, đô thị hóa là một động lực cho tăng trưởng và giảm nghèo. Các hoạt động kinh tế tập trung ở các thành phố và là cơ sở cần thiết để giúp hàng triệu người thoát khỏi đói nghèo thông qua các cơ hội về việc làm, sử dụng dịch vụ và phúc lợi xã hội. Năng lực cạnh tranh tại các thành phố là một phần quan trọng giúp quá trình đô thị hóa thành công. Một thành phố có tính cạnh tranh cao sẽ tạo điều kiện cho các công ty và ngành công nghiệp của mình tạo ra việc làm, nâng cao năng suất và tăng thu nhập của người dân. Trong những năm gần đây, các thành phố mới đã nổi lên như những động lực chính của tăng trưởng kinh tế ở Philippin. Tăng khả năng cạnh tranh của

<sup>2</sup> Báo cáo của Đại học Quốc gia Đà Nẵng, 2020

<sup>3</sup> (Leveraging Urbanization to Promote a New Growth Model While Reducing Territorial Disparities in Morocco) (Lall và cộng sự, 2019)

<sup>4</sup> Fostering Competitive, Sustainable and Inclusive Cities) (Worldbank, 2017)

các thành phố được minh họa một cách toàn diện nhất bởi sự phát triển nhanh chóng của ngành công nghiệp BPO (Business Process Outsourcing). Trong chưa đầy một thập kỷ, Metro Manila, thành phố Cebu, Iloilo đã nổi lên như một nơi hấp dẫn đối với đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI). Các thành phố này là minh họa cho việc các nguồn lực địa phương có thể được sử dụng để trở thành động lực tăng trưởng kinh tế. Câu chuyện về BPO là một ví dụ về thành công trong việc cạnh tranh đô thị sẽ thúc đẩy quá trình đô thị hóa. Tuy nhiên quá trình này vẫn còn rất nhiều vấn đề tồn tại đòi hỏi phải có cam kết của các bên nhằm trong các cấp chính quyền nhằm cải cách và hỗ trợ các ngành công nghiệp mới phát triển tại các thành phố của Philippines.

**4.3. Indonesia**, quốc gia đông dân thứ tư thế giới, quá trình đô thị hóa diễn ra một cách mạnh mẽ. Ngày nay, hơn một nửa dân số sống ở các khu vực thành thị và đến năm 2045, một trăm năm độc lập của Indonesia, tỉ lệ này sẽ đạt gần ba phần tư. Đô thị hóa hứa hẹn một cuộc sống tốt hơn cho người Indonesia cũng như các đô thị trên khắp thế giới bởi các thành phố luôn là trung tâm của sự thịnh vượng kinh tế và là nơi đáng sống với nhiều cơ hội về việc làm. Không có quốc gia lớn nào đạt được tình trạng thu nhập cao mà không diễn ra quá trình đô thị hóa. Tuy nhiên, tại Indonesia, quá trình đô thị hóa không diễn ra thuận lợi như kỳ vọng. Cứ tăng một phần trăm về mức độ đô thị hóa, thu nhập bình quân đầu người của Indonesia vẫn tăng ít hơn so với các quốc gia đang phát triển khác ở Đông Á và Thái Bình Dương.

Ngay cả với hơn một nửa dân số cư trú ở khu vực thành thị, Indonesia vẫn là một quốc gia có thu nhập trung bình thấp. Các nhà hoạch định chính sách có thể làm gì để đảm bảo rằng lời hứa về đô thị hóa được thực hiện theo cách hiệu quả nhất, toàn diện và bền vững nhất? Ba nguyên tắc chính sách cơ bản để Indonesia thúc đẩy lời hứa về đô thị hóa: Tăng cường, Kết nối và Mục tiêu (ACT - Augment, Connect, and Target). “Tăng cường (Augment)” đề cập đến việc mở rộng và cân bằng quyền tiếp cận các dịch vụ cơ bản chất lượng cao cho người dân tại mọi nơi, cả thành thị và nông thôn. “Kết nối (Connect)” đề cập đến việc tăng cường kết nối giữa các khu vực, giữa mọi người và công việc, cơ hội và dịch vụ. “Mục tiêu (Target)” đề cập đến việc giải quyết các bất bình đẳng dai dẳng giữa các khu vực và các nhóm người khi hai nguyên tắc chính sách đầu tiên được ban hành đầy đủ. Chìa khóa để thực hiện các nguyên tắc ACT là cải cách thể chế đối với quản trị và tài chính địa phương. Bao gồm các mở rộng các lựa chọn cho tài chính địa phương để đáp ứng nhu cầu cơ sở hạ tầng và dịch vụ cơ bản; xây dựng năng lực địa phương để lên kế hoạch tốt hơn, phát triển và tài trợ cho phát triển đô thị; và cải thiện sự phối hợp thể chế giữa tất cả các cấp chính quyền và các khu vực tài phán. Ngoài những cải cách này, các hành động cụ thể trong các lĩnh vực chính sách về nhà ở và giao thông có thể giúp các lợi ích của quá trình đô thị hóa được mở rộng nhanh chóng và hiệu quả.

## **PHẦN B. QUY ĐỊNH QUẢN LÝ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ ĐANG ĐƯỢC ÁP DỤNG TẠI CÁC QUỐC GIA VÀ VÙNG LÃNH**

## THÔ TRÊN THẾ GIỚI

### I. CÁC KHÁI NIỆM CƠ BẢN

#### 1. Khái niệm đô thị

Qua quá trình lịch sử hình thành và phát triển, thế giới đến nay đã có một sự đồng thuận cao về vai trò, tầm quan trọng và những đặc điểm nổi bật của định cư đô thị so với định cư nông thôn, đặc biệt là từ sau khi Chương trình nghị sự đô thị mới được thông qua tại Hội nghị HABITAT III tổ chức tại Quito, Ecuador năm 2016. Tại các khu vực được xem là “đô thị” có sự tập trung dân cư đông hơn, có mật độ cao hơn, các hoạt động kinh tế chủ yếu hoạt động trong lĩnh vực phi nông nghiệp, giữ vai trò là trung tâm chính trị, thu hút và thúc đẩy sự phát triển văn hóa, kinh tế - xã hội, giáo dục, y tế, khoa học công nghệ v.v. của một vùng, một quốc gia hoặc nhiều quốc gia. Tuy vậy, để định nghĩa một cách chính xác “đô thị” thì mỗi quốc gia, tổ chức quốc tế có các cách giải thích khác nhau và không có một định nghĩa thống nhất được công nhận rộng rãi trên toàn thế giới về vấn đề này. các quốc gia sử dụng các tiêu chí khác nhau để xác định một khu vực là đô thị.

Một khu vực đô thị đã được xác định bởi một hoặc nhiều yếu tố như sau:

- + Ranh giới hành chính hoặc chính trị,
- + Ngưỡng quy mô dân số (trong đó mức tối thiểu cho một khu định cư đô thị thường trong khoảng 2.000 người, mặc dù điều này thay đổi đối với các quốc gia trên thế giới),
- + Mật độ dân số,
- + Chức năng kinh tế (ví dụ: nơi phần lớn dân số không làm nông nghiệp) hoặc sự hiện diện của các đặc điểm đô thị (ví dụ: đường phố lát đá, điện chiếu sáng, cấp nước, v.v.).

Liên hợp quốc cũng thừa nhận sự khó khăn trong việc xác định các khu vực đô thị trên toàn cầu: “do sự khác biệt giữa các quốc gia về các đặc điểm phân biệt đô thị với nông thôn, sự phân biệt giữa dân cư đô thị và nông thôn không thể phù hợp với một định nghĩa duy nhất có thể áp dụng cho tất cả các quốc gia” (LHQ, 1998).

Bách khoa toàn thư Hoa Kỳ (The American Encyclopedia) cho rằng: “Đô thị là một tập hợp dân cư có một qui mô đáng kể, ở đó điều kiện sống được xem là theo kiểu đô thị, trái ngược với đời sống nông thôn ở vùng thôn quê. Theo nghĩa đó, đô thị là một hiện tượng chung của xã hội văn minh”.

Hiệp hội địa lý Quốc gia Mỹ (National Geographic Society) nhận định: “Khu vực đô thị là khu vực bao quanh một thành phố. Hầu hết cư dân đô thị là phi nông nghiệp. Các khu vực đô thị rất phát triển, có một mật độ các công trình kiến trúc của con người như nhà ở, công trình thương mại, đường bộ, cầu và đường sắt”.



Chương trình định cư con người Liên hợp quốc UN Habitat cho rằng “Vùng đô thị là vùng dân sinh được quy hoạch và quản lý tốt, đó là những thành phố tạo ra giá trị, là tổng thể của nhiều điều kiện kinh tế, xã hội, môi trường và phi vật thể (thể chế, quản trị, chính trị, văn hóa và công dân) có khả năng cải thiện chất lượng cuộc sống của cư dân đúng theo ý nghĩa tinh thần và hữu hình của nó.” và “Quan tâm đến việc hoàn thiện định nghĩa và phân định các khu vực đô thị đã tăng lên để đáp ứng với quá trình đô thị hóa phụ ở các nước phát triển và khi quá trình đô thị hóa tăng tốc. Tầm quan trọng của sự phân biệt giữa đô thị và nông thôn không vì thế mà giảm đi, nhưng để có một định nghĩa chung về đô thị thì sẽ khó nắm bắt.”

Nghiên cứu các dạng hoạt động, phân bố giữa các thành phố và trong từng thành phố đã nảy sinh nhiều luận điểm phong phú. Đã có một số tác giả đã cố gắng đưa ra những tiêu chuẩn để có thể phân loại đô thị theo các phương pháp khác nhau:

- Phương pháp dựa trên sự phân tích cấu trúc việc làm ở mỗi thành phố, phân tích chức năng và dạng hoạt động khác nhau với mục đích tách ra một (hay một vài) chức năng chính của thành phố và sau đó phân loại chức năng các thành phố.

- Phương pháp dựa trên dân số làm việc theo các ngành không sản xuất vật chất, trong đó cả dịch vụ.

- Phương pháp phân loại theo quy mô dân số của đô thị

Đến nay, các phương pháp cơ bản nói trên tiếp tục được phát triển và hoàn thiện. Theo một khảo sát tại 114 quốc gia trên thế giới vào năm 1996<sup>5</sup>, có bốn cách để xác định “đô thị” như sau:

- (1) căn cứ vào dân số (26 quốc gia),

- (2) căn cứ vào dân số và các tiêu chí khác (20 quốc gia),

- (3) căn cứ vào tính pháp lý, chính quyền hành chính (54 quốc gia) và

- (4) không xác định khu vực đô thị (14 quốc gia).

Trong đó:

- Đối với các quốc gia chỉ căn cứ vào dân số để xác định đô thị, ngưỡng dân số tối thiểu thường sẽ thay đổi rất nhiều tùy thuộc vào quy mô dân số của quốc gia đó. Theo Báo cáo Triển vọng Đô thị hóa Thế giới (2018) thống kê tỷ lệ dân số ở các khu vực đô thị thị và nông thôn ở 233 quốc gia và khu vực, các ngưỡng phổ biến nhất là 5-10.000 người (Thụy Sĩ, Ý, Malaysia và Cộng hoà Benin...) và 2.000 (một số quốc gia ở Mỹ Latinh và Tây Phi); còn ở những nước nhỏ như Albani và Iceland chỉ cần trên 400 người và 200 người. Trong khi đó Nhật Bản và Trung Quốc là những nước ngoại lệ với các ngưỡng cao hơn từ 10

<sup>5</sup> David Clark, *Urban World/global city*, Routledge London and New Trk, 2003

đến 20 lần, lần lượt là 50.000 và 100.000. Tại Việt nam hiện nay đang quy định ngưỡng tối thiểu là đô thị loại V 4000 người, thị trấn là 8000 người trở lên.

- Đối với các quốc gia căn cứ vào dân số và các tiêu chí khác để xác định đô thị, các tiêu chí bổ sung thường là mật độ dân số hoặc tỷ lệ lao động phi nông nghiệp.

- Đối với các quốc gia căn cứ vào tính pháp lý hoặc chính quyền hành chính để xác định đô thị, thường căn cứ đô thị là nơi có văn phòng chính quyền, hội đồng thành phố hoặc khu vực quân sự, là thủ đô hay các trung tâm khu vực.

Ngoài ra, cũng có phương pháp phân định đô thị dựa trên 02 trong số các đặc điểm quan trọng của đô thị, đó là: (i) Dựa trên quy mô số nhân khẩu học (các đô thị là những nơi có diện tích lớn và dân số lớn) và (ii) Dựa trên chức năng của đô thị (vai trò, tác động của đô thị đó tác động đến môi trường xung quanh).

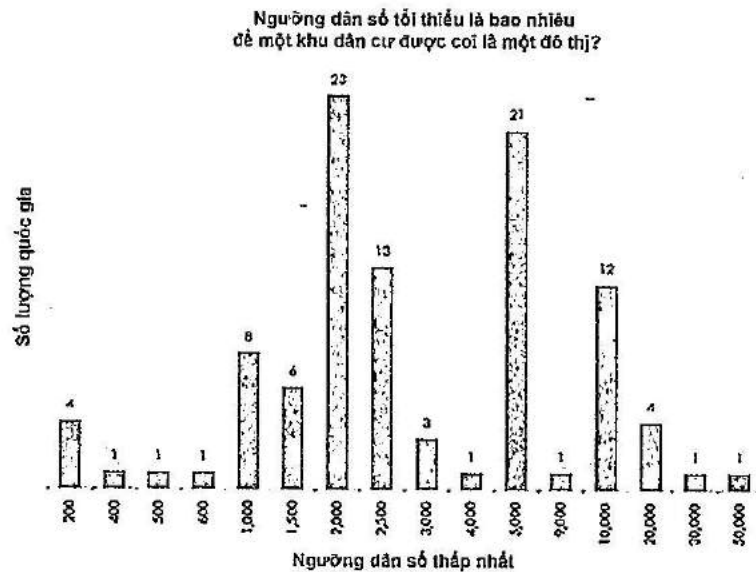
- **Đô thị được phân định dựa trên số nhân khẩu học:** Đô thị được chia thành các loại như Siêu lớn, lớn, trung bình và nhỏ. Định nghĩa này lần đầu tiên được hệ thống hóa bởi nhà xã hội học Louis Wirth trong bài báo "*Chủ nghĩa đô thị như một cách sống*" (1938). Theo đó, các đô thị được xác định bởi bốn đặc điểm là: (i) Tính thường xuyên; (ii) Quy mô dân số lớn; (iii) Mật độ dân số cao; (iv) Tính không đồng nhất của xã hội. Định nghĩa này có vẻ khá đúng đối với hầu hết các đô thị hiện đại. Để sử dụng định nghĩa nhân khẩu học, người ta xem xét một khu định cư, thực hiện một số phép đo và quyết định xem đó có phải là một đô thị hay không.

Căn cứ theo định nghĩa này, có khoảng 101 quốc gia sử dụng ngưỡng dân số tối thiểu như một cách thức để xác định các khu định cư là "*đô thị*", làm tiêu chí duy nhất hoặc cùng với các tiêu chí khác. Các ngưỡng dân số được sử dụng thường xuyên nhất là 2.000 dân (được 23 quốc gia sử dụng) và 5.000 dân (được 21 quốc gia sử dụng). Mức trung bình của tất cả các ngưỡng này là dưới 5.000 dân. Chỉ có 9 quốc gia sử dụng ngưỡng mật độ dân số tối thiểu, trong đó chỉ có Đức sử dụng ngưỡng này làm tiêu chí duy nhất để xác định các khu vực đô thị. Ngưỡng mật độ thấp nhất được sử dụng là 150 người/km<sup>2</sup> (Đức) và cao nhất là 1.500 người/km<sup>2</sup> (Trung Quốc).

Các ngưỡng mật độ dân số tối thiểu hiện nay không tính đến sự thay đổi về quy mô diện tích của các khu vực mà được tính trung bình, điều này có thể dẫn đến quy mô khác nhau của các đơn vị hành chính. Ngay cả trong cùng một quốc gia, hai khu định cư giống nhau có thể được nhìn nhận khác nhau, tùy thuộc vào việc chúng thuộc các đơn vị hành chính lớn hay nhỏ.

- **Đô thị được xác định dựa trên chức năng:** Đô thị được phân thành các loại phụ thuộc vào hoạt động kinh tế-xã hội nổi trội và là yếu tố tạo thị chủ yếu: đô thị công nghiệp, đô thị hành chính, đô thị trung tâm, đô thị văn hoá, đô thị du lịch, đô thị lịch sử, đô thị khoa học, đào tạo... Theo đó, một đô thị không chỉ được phân biệt bởi quy mô mà còn bởi vai trò của đô thị đó trong bối cảnh lớn hơn. Các

đô thị đóng vai trò là trung tâm hành chính, thương mại, tôn giáo và văn hóa cho các khu vực xung quanh.



Cách tiếp cận WDR 2009 do Chomitz, Uchida và Nelson xây dựng, xác định “đô thị” là tất cả các khu định cư trên một quy mô dân số tối thiểu nhất định và mật độ dân số tối thiểu trong một thời gian di chuyển nhất định bằng đường bộ (Báo cáo Phát triển Thế giới của Ngân hàng Thế giới - 2009).

Tổ chức Hợp tác và Phát triển Kinh tế (OECD) xây dựng phương pháp luận để nhận diện “đô thị” bao gồm ba bước chính: (i) Xác định các lõi đô thị có mật độ dân cư cao tiếp giáp hoặc có tính kết nối cao; (ii) Nhóm chúng thành các khu chức năng và (iii) xác định khu vực đi lại hoặc khu “nội địa” của khu chức năng đô thị. OECD sử dụng giới hạn quy mô dân số (50.000 hoặc 100.000 người, tùy thuộc vào quốc gia) cũng như giới hạn mật độ dân số (1.000 hoặc 1.500 người/km<sup>2</sup>) để xác định các trung tâm đô thị, sau đó chọn các khu vực có hơn 15% dân cư đi làm đến trung tâm là vùng nội thị.

Tháng 3/ 2020, các tổ chức Cộng đồng Châu Âu, ILO, FAO, OECD, UN-Habitat, World Bank đã đề xuất phương pháp mới để xác định khu vực đô thị được đệ trình tại cuộc họp thứ 51 của Ủy ban thống kê Liên Hợp Quốc. Phương pháp mới Đánh giá mức độ Đô thị hóa, phân chia các lãnh thổ thành 03 nhóm gồm 1) Các thành phố, 2) Các thị xã và khu vực có mật độ trung bình, 3) Các khu vực nông thôn. Mở rộng các nhóm chính sẽ xác định: các thành phố, thị xã, các khu vực ngoại ô, vùng ven, các làng nông thôn, các khu vực nông thôn phân tán rải rác và các khu vực không có người sinh sống. Bên cạnh đó, sẽ có các khu vực dân cư dịch chuyển hàng ngày xung quanh mỗi thành phố tạo nên Vùng chức năng đô thị hoặc vùng đô thị lớn.

### **Bảng tổng hợp các ngưỡng quy định**

		Ngưỡng dân số của điểm dân cư			Không áp dụng chỉ tiêu dân số (không hình thành điểm dân cư)
		$\geq 50.000$	5.000 – 49.999	500 – 4.999	
Mật độ dân số, người/km <sup>2</sup>	$\geq 1500$	Đô thị trung tâm	Khu vực đô thị có đông dân cư		
	$\geq 300$		Khu vực đô thị có mật độ trung bình	Điểm dân cư nông thôn	Khu vực ngoại ô hoặc vùng ven
	$\geq 50$				Khu vực nông thôn mật độ thấp
	$< 50$				Khu vực nông thôn mật độ rất thấp

*Bước 1*, đánh giá sơ bộ xác định tính chất của một khu vực trên cơ sở số liệu thu thập cho một khu vực hình vuông có diện tích 1km<sup>2</sup>:

- Đô thị trung tâm (hoặc khu vực dân cư tập trung mật độ cao), có mật độ tối thiểu 1500 ng/km<sup>2</sup>; dân số tối thiểu 50.000 người. Có thể bổ sung yêu cầu tối thiểu đã có 50% diện tích được xây dựng.

- Định cư đô thị có đông dân cư (khu vực có mật độ trung bình) có mật độ tối thiểu 300 ng/km<sup>2</sup>; dân số tối thiểu 5.000 người.

- Định cư nông thôn (cơ bản mật độ thấp) không thuộc khu vực đô thị nói trên, có mật độ dưới 300 ng/km<sup>2</sup>. Một số khu vực nông thôn có mật độ cao hơn nhưng không thuộc khu vực định cư quy mô dân số đủ lớn để phân nhóm là định cư đô thị.

*Bước 2*, đánh giá sâu hơn mức độ đô thị hóa

- Đô thị trung tâm (hoặc khu vực dân cư tập trung mật độ cao), có mật độ tối thiểu 1.500 ng/km<sup>2</sup>; dân số tối thiểu 50.000 người. Có thể bổ sung yêu cầu tối thiểu đã có 50% diện tích được xây dựng.

- Định cư đô thị có đông dân cư (khu vực có mật độ trung bình) có mật độ tối thiểu 300 ng/km<sup>2</sup>; dân số tối thiểu 5.000 người. Nhóm này có thể chia thành 3 nhóm nhỏ:

+ Định cư đô thị có mật độ tương đối cao, có mật độ tối thiểu 1500 ng/km<sup>2</sup>, dân số tối thiểu 5.000 người đến dưới 50.000 người.

+ Định cư đô thị có mật độ trung bình, có mật độ tối thiểu 300 ng/km<sup>2</sup>, dân số tối thiểu 5.000 người. Khu vực này phải không liền kề hoặc ở khoảng cách dưới 2km tới Định cư đô thị có mật độ tương đối cao hoặc Đô thị trung tâm.

+ Khu vực ngoại ô hoặc vùng ven: là vùng còn lại của khu vực được xác định là đô thị, liền kề hoặc ở khoảng cách dưới 2km tới Định cư đô thị có mật độ tương đối cao hoặc Đô thị trung tâm.

- Định cư nông thôn (cơ bản mật độ thấp) không thuộc khu vực đô thị nói trên, có mật độ dưới 300 ng/km<sup>2</sup>. Một số khu vực nông thôn có mật độ cao hơn nhưng không thuộc khu vực định cư quy mô dân số đủ lớn để phân nhóm là định cư đô thị. Khu vực nông thôn có thể chia thành 03 nhóm:

+ Điểm dân cư nông thôn, có mật độ dưới 300 ng/km<sup>2</sup>, dân số từ 500 đến 5.000 người.

+ Khu vực nông thôn mật độ thấp, mật độ tối thiểu 50 ng/km<sup>2</sup> và không thuộc điểm dân cư nông thôn.

+ Khu vực nông thôn mật độ rất thấp, mật độ dưới 50 ng/km<sup>2</sup>.

## 2. Khái niệm phát triển đô thị

Qua rà soát các bộ luật có liên quan của 25 quốc gia và vùng lãnh thổ, nhóm nghiên cứu nhận thấy các khái niệm về phát triển, phát triển dự án, quyền phát triển, phát triển đô thị mới được quy định trong luật định của một số quốc gia. Cụ thể như sau:

- **Tại Cộng hòa liên bang Đức**, Luật Quy hoạch đô thị (1976) quy định rất chi tiết về việc cấp phép cho các dự án phát triển. Mỗi một đề xuất đầu tư cần phải chuyển đổi mục đích sử dụng đất thành một dự án phát triển cụ thể. Gần 90% số lượng dự án phát triển có ảnh hưởng đến mục đích sử dụng đất là được các nhà đầu tư tư nhân tạo ra trong đó khoảng 90% là các đơn vị nhà ở. Do đó sử dụng đất cũng như các mẫu không gian đô thị chủ yếu được xác định bởi các quyết định đầu tư của khu vực kinh tế tư nhân - nhưng có tác động qua lại với hạ tầng cơ sở như giao thông vận tải, đường xá được quy hoạch bởi nhà nước. Kết quả là các nội dung về quản lý phát triển đô thị (thuộc Luật Quy hoạch đô thị Liên bang Đức) được ban hành để xử lý và phù hợp hóa các sáng kiến tư nhân theo hình thức quyết định đầu tư dưới dạng dự án phát triển. Các quy định pháp luật liên quan đến xử lý các giấy phép cho các dự án phát triển quy định tại các Mục 29 đến 38. Bên cạnh đó là những khái niệm và định nghĩa về các dự án phát triển. Mục 30 quy định rằng các dự án phát triển có thể được chấp nhận nếu thực hiện theo đúng quy hoạch được duyệt.

Các quy định về loại hình nào dự án phát triển có thể là xây dựng mới hoặc thay thế. Mục 35 Luật Quy hoạch đô thị quy định rất nghiêm đối với các dự án phát triển hoặc các công trình xây dựng có thể được cấp phép trong những khu vực ngoại ô không dành cho xây dựng, bao gồm vùng trang trại, rừng, các diện rộng cây xanh và các không gian mở khác. Ngoài ra, việc xác định các dự án chuyển đổi mục đích sử dụng đất phải phù hợp với quy hoạch sử dụng đất và việc bồi thường được quy định ở mức độ cao để giảm tác động tiêu cực tới môi trường.

- **Tại Ấn Độ**, Đạo luật Quy hoạch Thị trấn và Phát triển đô thị Gujarat (1976), Luật Quy hoạch và Phát triển đô thị Tripura (2018), Đạo luật Maharashtra số. III (2017), Đạo luật Quy hoạch và Phát triển đô thị Uttar Pradesh (1973) định nghĩa "*Phát triển đô thị*" là việc tiến hành bất kỳ hoạt động xây dựng, kỹ thuật, khai thác mỏ hoặc hoạt động nào khác trong, trên hoặc dưới đất hoặc tạo ra bất

kỳ thay đổi vật chất nào trong bất kỳ tòa nhà hoặc vùng đất nào hoặc trong việc sử dụng bất kỳ tòa nhà hoặc đất đai nào, và bao gồm cách bố trí và phân chia nhỏ của bất kỳ vùng đất nào.

Luật Quy hoạch và Phát triển đô thị Tripura (2018) định nghĩa “*Quyền phát triển*” là quyền tiến hành phát triển hoặc phát triển đất hoặc tòa nhà hoặc cả hai và sẽ bao gồm quyền phát triển có thể chuyển nhượng dưới hình thức quyền sử dụng tỷ lệ diện tích sàn hoặc đất có thể sử dụng được trên phần còn lại của đất được bảo lưu một phần. Với mục đích công cộng hoặc ở những nơi khác như có thể được quy định trong các quy định về phân vùng. Còn theo Đạo luật Quy hoạch Thị trấn và Phát triển đô thị Gujarat (1976) định nghĩa là quyền phát triển đất hoặc tòa nhà hoặc cả hai trên bất kỳ vùng đất nào được mua lại.

- **Tại Úc**, Đạo luật Đánh giá và Quy hoạch môi trường (1979) định nghĩa “*Phát triển đô thị*” là thực hiện các hành vi, vấn đề hoặc sự vật sau: (i) sử dụng đất, (ii) chia nhỏ đất đai, (iii) xây dựng tòa nhà, (iv) việc thực hiện một công việc, (v) việc phá dỡ một tòa nhà hoặc công trình, (vi) bất kỳ hành động, vấn đề hoặc sự vật nào khác có thể được kiểm soát bởi một công cụ quy hoạch môi trường.

Đạo luật Quy hoạch lãnh thổ Bắc Úc quy định “*Phát triển liên quan đến đất đai*” có nghĩa là một hoạt động liên quan đến (i) việc thành lập, hoặc thay đổi, sử dụng đất; (ii) việc chia nhỏ hoặc hợp nhất đất đai; hoặc (iii) việc thực hiện các công việc trên hoặc liên quan đến đất đai.

- **Tại Trung Quốc**, trong Luật Quy hoạch đô thị Trung Quốc (1989) gồm 6 Chương, 46 điều. Tại Chương III có các quy định về Phát triển khu đô thị mới, cụ thể quy định trong Điều 23: Trong sự phát triển của khu đô thị mới và khu đô thị hiện có phải có quy hoạch thống nhất, bố trí hợp lý, xem xét các điều kiện địa phương, phát triển toàn diện và xây dựng phối hợp của các phương tiện hỗ trợ phải được tôn trọng. Việc lựa chọn đầu tư không cản trở việc phát triển thành phố, không gây nguy hiểm, mất an toàn, ô nhiễm và không thay đổi chức năng đã được xác định.

- **Tại Đài Loan**, Luật Quy hoạch đô thị (2020) quy định về “*Phát triển đô thị mới*” là các khu vực có ít tòa nhà và chưa có quy hoạch đô thị nào được thực hiện. Về xây dựng mới đô thị, Đạo Luật Phát triển đô thị mới của Đài loan (Ban hành 1997, sửa đổi 2020) gồm 7 Chương, 33 điều quy định các nội dung như : Lựa chọn địa điểm và lập quy hoạch; Thu hồi và giải phóng mặt bằng; Xây dựng và quản lý; Thông tin về dân số và công nghiệp; Tổ chức và nguồn vốn thực hiện.

- **Tại Hàn Quốc**, việc xây dựng đô thị mới được thực hiện trên cơ sở phối hợp giữa Chính phủ và khu vực tư nhân, quản lý bởi Văn phòng phát triển đô thị mới trực thuộc Bộ Đất đai, Hạ tầng, Giao thông. Cơ quan phụ trách xây dựng hạ tầng đô thị là Tập đoàn phát triển đất Hàn Quốc, có trách nhiệm mua đất để xây dựng nhà ở bằng các khoản ứng trước của các nhà đầu tư và các khoản tín dụng. Tập đoàn thanh toán lại cho các nhà đầu tư bằng đất đã có hạ tầng tín dụng, được hỗ trợ bằng chính sách trung mua đất đai trong các đô thị dựa chủ yếu vào nguồn

lực trong nước, nhằm đáp ứng nhu cầu ngày một tăng lên về nhà ở của các đô thị, thúc đẩy đô thị phát triển một cách hiệu quả.

Luật Phát triển đô thị (2015) quy định “*Dự án phát triển đô thị*” là dự án được triển khai, nhằm xây dựng một khu đô thị hoặc thị trấn với các chức năng như khu dân cư, thương mại, công nghiệp, thông tin liên lạc, cây xanh, văn hóa, chăm sóc sức khỏe và phúc lợi xã hội khu vực phát triển đô thị.

- **Tại Nhật Bản**, Đạo luật Quy hoạch thành phố (1968) quy định “*Hoạt động phát triển*” có nghĩa là thay đổi quy hoạch, hình dạng hoặc chất lượng của đất để làm cho nó có sẵn chủ yếu cho việc xây dựng các tòa nhà hoặc cấu trúc đặc biệt. “*Khu vực phát triển*” có nghĩa là diện tích đất mà trên đó các hoạt động phát triển được tiến hành.

Luật Phát triển Nhà ở và Đô thị mới (1963), Điều 2 quy định Thuật ngữ “*Dự án phát triển nhà ở, đô thị mới*” chỉ những dự án liên quan tới việc hình thành đất xây dựng nhà ở, xử lý đất xây dựng nhà ở đã được hình thành và phát triển công trình công cộng được xây dựng kết hợp với đất xây dựng nhà ở.

### 3. Khái niệm về cải tạo, chỉnh trang đô thị

- **Tại Hàn Quốc**, Đạo luật Đặc biệt thúc đẩy đổi mới đô thị (2017) quy định “*Quận đẩy nhanh đổi mới đô thị*” có nghĩa là một quận được chỉ định để quy hoạch cải thiện môi trường ở, mở rộng cơ sở hạ tầng và khôi phục các chức năng đô thị ở các khu vực đô thị bị tụt hậu trên diện rộng và thúc đẩy phát triển đô thị một cách có hệ thống và hiệu quả.

Đạo luật đặc biệt Thúc đẩy Đổi mới đô thị (2017) quy định Thuật ngữ “*Dự án đẩy nhanh đổi mới đô thị*” là: Dự án nâng cấp môi trường khu dân cư, dự án tái phát triển nhà ở, dự án cải tạo nhà ở và dự án cải tạo môi trường đô thị theo Luật Duy trì và Cải thiện khu đô thị và Điều kiện nhà ở cho người cư trú; Các dự án phát triển đô thị theo Luật Phát triển Đô thị; Các dự án nâng cấp thị trường; Các dự án cơ sở hạ tầng đô thị theo Luật Quy hoạch và Sử dụng Đất đai Quốc gia.

- **Tại Đài Loan**, Luật Quy hoạch đô thị (2020) định nghĩa “*Cải tạo*” nghĩa là các tòa nhà bên trong khu vực bắt buộc phải sửa đổi, sửa chữa, bảo trì hoặc cải thiện cơ sở vật chất. Nếu cần thiết, một phần đất và các tòa nhà trong các khu vực được chỉ định có thể bị tịch thu; các tòa nhà có thể bị phá bỏ và xây dựng lại, và các cơ sở công cộng được cải thiện.

- **Tại Mỹ**, Luật Cải tạo đô thị New York (2014) quy định “*Cải tạo đô thị*” là một chương trình do một đô thị thành lập, thực hiện và lên kế hoạch để tái phát triển, thông qua giải phóng mặt bằng, quy hoạch lại, tái thiết, phục hồi và thực thi luật tập trung, hoặc kết hợp các phương pháp này và các phương pháp khác, đối với các khu vực không đạt tiêu chuẩn và không hợp vệ sinh của các đô thị đó, và để giải trí và các cơ sở khác ngẫu nhiên hoặc phụ thuộc vào đó hỗ trợ các cộng đồng khôi phục các khu dân cư không được đầu tư và sử dụng không đúng mức, đồng thời tái phát triển các khu vực mở không đạt tiêu chuẩn, suy đồi và tàn phá

cho dân cư, thương mại, công nghiệp, doanh nghiệp, chính phủ, giải trí, giáo dục, bệnh viện hoặc các mục đích sử dụng khác.

- **Tại Úc**, Đạo luật sửa đổi Cơ quan phát triển đô thị Victoria (2011) định nghĩa "*Cải tạo đô thị*" có nghĩa là tái phát triển các khu vực lân cận đô thị quy mô lớn để cải thiện tiện ích cho các mục đích sử dụng hỗn hợp và dân cư.

- **Tại Nhật Bản**, Chính sách cơ bản cho Phục hưng đô thị (2004) quy định khái niệm "*Phục hưng đô thị*" nghĩa là mong muốn tăng cường sức hấp dẫn của các thành phố và khả năng cạnh tranh quốc tế.

#### 4. Khái niệm tái phát triển đô thị, tái tạo đô thị

Các khu vực tái phát triển thường được xác định là các khu vực bị ô nhiễm, hoang hóa bắt buộc phải cải thiện và bảo vệ chất lượng đất, cải thiện tiếng ồn... Biện pháp Tái phát triển đô thị được thực hiện nhằm đem lại những thay đổi mạnh mẽ, đảm bảo việc tiếp cận giao thông, cung cấp không gian xanh, cơ sở vật chất và cơ sở hạ tầng xã hội.

Nguồn vốn nhằm thực hiện các dự án tái phát triển đô thị thường được khuyến khích sử dụng các nguồn vốn địa phương (tiểu bang, liên bang), được dùng để cải thiện cơ sở hạ tầng như đường xá, không gian xanh. Tái phát triển đô thị giúp chính quyền đô thị tạo ra các công cụ hữu hiệu nhằm hạn chế tăng giá đất, qua đó giảm chi phí cho việc xây dựng trong tương lai. Dưới đây là một số quy định về tái phát triển đô thị, tái tạo đô thị tại một số quốc gia:

- **Tại Hàn Quốc**, Đạo luật Đặc biệt về Thúc đẩy và Hỗ trợ tái tạo đô thị (2018), Chương I, Điều 2 quy định thuật ngữ "*Tái tạo đô thị*" có nghĩa là phục hồi kinh tế, xã hội, vật chất và môi trường của một thành phố đang suy giảm do giảm dân số, thay đổi cơ cấu công nghiệp, mở rộng thành phố bờ biển, tình trạng nhà ở xuống cấp, v.v. năng lực, giới thiệu và tạo ra các chức năng mới, và sử dụng các nguồn tài nguyên địa phương.

Đạo luật Cải tạo môi trường đô thị và khu dân cư (2018) quy định "*Dự án tái phát triển*" là dự án cải thiện môi trường dân cư của khu vực tập trung các công trình xuống cấp, xuống cấp với cơ sở hạ tầng cơ bản không đạt tiêu chuẩn hoặc cải thiện môi trường đô thị của khu thương mại, khu công nghiệp hoặc khu vực khác để phục hồi diện tích chức năng đô thị; xúc tiến các hoạt động thương mại trong khu vực đó và thực hiện các cải tiến khác.

- **Tại Đài Loan**, Luật Tái phát triển đô thị (2021) Chương I, Điều 3 quy định "*Tái phát triển đô thị*" là việc thực hiện xây dựng lại, cải tạo hoặc duy tu, bảo trì trong khu vực đã có quy hoạch đô thị phù hợp với các thủ tục được quy định trong Luật này. Công tác tái phát triển đô thị: Là việc thực hiện xây dựng lại, cải tạo hay duy tu, bảo trì trong khu vực tái phát triển đô thị. Điều 4 quy định "*Tái thiết*" nghĩa là toàn bộ khu vực bị thu hồi, các tòa nhà bị phá bỏ để xây dựng lại, cư dân được tái định cư và đất cũng có thể được phân loại lại hoặc xác định lại mật độ sử dụng đất.



- *Tại Mỹ*, Luật Tái phát triển đô thị (1945), phần 3, mục M quy định “*Tái phát triển*” là các cam kết và hoạt động để loại bỏ các khu vực bị tàn phá. Các cam kết và hoạt động như vậy có thể bao gồm lập quy hoạch, lập quy hoạch lại, mua lại, phục hồi, bảo tồn, đổi mới, cải thiện, giải phóng mặt bằng, bán, cho thuê hoặc định đoạt khác đối với bất động sản, tòa nhà hoặc các cải tiến khác trong các khu vực bị tàn phá, hoặc các phần của chúng, di dời các doanh nghiệp và các gia đình bị ảnh hưởng.

- *Tại Trung Quốc*, Luật Quy hoạch đô thị Trung Quốc (1989) gồm 6 Chương, 46 điều. Tại Chương III có các quy định về Tái phát triển đô thị, cụ thể quy định trong Điều 27: Trong tái phát triển của hiện tại khu vực đô thị, các nguyên tắc của bảo trì tốt, sử dụng hợp lý, điều chỉnh bố trí và cải tiến dần dần được tôn trọng để. Tái phát triển được thực hiện bởi các giai đoạn về một kế hoạch thống nhất. Các điều kiện vận chuyển dân cư và trong các khu đô thị hiện có được cải thiện từng bước, và sự chú ý đặc biệt được trao cho việc xây dựng cơ sở hạ tầng và tiện ích công cộng để tăng cường nhiều chức năng của thành phố.

- *Tại Nhật Bản*, Luật Đổi mới đô thị (1969), Chương 1, Điều 2 quy định “*Tái phát triển đô thị*” có nghĩa là các hoạt động và hoạt động bổ sung liên quan đến việc bảo trì tòa nhà, công trình xây dựng và bảo trì công trình công cộng với mục đích cải thiện mức độ hiệu quả của việc sử dụng đất đai đô thị chung một cách hợp lý và bền vững, và chức năng đô thị.

Đại cương Quy hoạch đô thị định nghĩa “*Chính sách tái phát triển đô thị*” là một quy hoạch tổng thể hệ thống hóa toàn diện các biện pháp tái phát triển đô thị trên cơ sở lâu dài, từ đó nhằm đảm bảo định hướng công bằng và thúc đẩy quá trình tái phát triển theo kế hoạch.

## II. PHÂN LOẠI ĐÔ THỊ VÀ QUẢN LÝ PHÁT TRIỂN HỆ THỐNG ĐÔ THỊ

### 1. Phân loại đô thị

#### 1.1. Phân loại đô thị tại Trung Quốc

Từ khi mới thành lập, để phù hợp với tiến trình phát triển, Trung ương Đảng, Chính phủ Trung Quốc đã công bố và nhiều lần điều chỉnh Tiêu chuẩn về phân loại quy mô đô thị.

- Năm 1955, Ủy ban kiến thiết quốc gia trong báo cáo “*Về tình hình xây dựng đô thị hiện nay và những vấn đề liên quan*”, lần đầu tiên nêu tiêu chuẩn quy định về phân loại đô thị, cụ thể quy định: “500.000 người trở lên là đô thị loại lớn; từ 200.000 – 500.000 người là đô thị loại vừa; dưới 20.000 người là đô thị loại nhỏ”.

- Năm 1980, Ủy ban kiến thiết quốc gia hiệu chỉnh “*Quy định tạm thời về Chỉ tiêu Quy mô đô thị*”, điều chỉnh lại quy chuẩn về tiêu chuẩn quy định đô thị, chủ yếu là dân số trên 1 triệu người trở lên được quy định là siêu đô thị.

- Đến năm 1984, Chính phủ ban hành “*Điều lệ Quy hoạch đô thị*”, trong đó các tiêu chuẩn về phân loại quy mô đô thị lại quay về tiêu chuẩn như năm 1955.

- Đến năm 1989, Chính phủ ban hành “*Luật Quy hoạch đô thị*”, căn cứ trên các tiêu chuẩn cơ bản của quy định năm 1984, Luật này chỉ rõ quy mô đô thị được quy định tính theo dân số phi nông nghiệp của nội thị và ngoại thị. Đến năm 2008 thì quy định này được bãi bỏ, thay thế bằng “*Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn*” nhưng không có giới định thêm về quy mô đô thị.

Tháng 11/2014, Chính phủ Trung Quốc ban hành “*Thông báo Điều chỉnh Tiêu chuẩn phân loại quy mô đô thị*”. Theo đó, (i) điều chỉnh loại đô thị từ 4 loại lên thành 5 loại và 7 hạng; (ii) tăng cận trên và cận dưới của quy mô dân số nhằm xác định quy mô đô thị. Cụ thể: Siêu đô thị trên 10 triệu người; Đô thị cực lớn từ 5-10 triệu người; Đô thị lớn từ 1-5 triệu người; Đô thị vừa từ 500.000 – 1 triệu người; Đô thị nhỏ loại I từ 200.000-500.000 người và Đô thị nhỏ loại II dưới 200.000 người.

### **1.2. Phân loại đô thị tại Nhật Bản**

Nhật Bản chia hệ thống đô thị làm 06 loại như sau: (i) Thủ đô: được phân định theo Luật tự trị địa phương và có cấu trúc hành chính ngang với các Tỉnh; (ii) Đô thị cấp quốc gia: dân số từ 500.000 người; (iii) Đô thị trung tâm: dân số từ 300.000 người hoặc dân số dưới 500.000 người thì diện tích đất của thành phố phải ít nhất là 100 km<sup>2</sup>; (iv) Đô thị đặc biệt: dân số từ 200.000 người; (v) Đô thị thông thường: dân số từ 50.000 người và một số điều kiện theo quy định của Luật tự trị địa phương; (vi) Khu hành chính tương đương với đô thị: là những đơn vị hành chính với bộ máy riêng, được coi như những thành phố. Tuy nhiên, chức năng, quyền hạn của các đặc khu này có phần hẹp hơn so với các đô thị thông thường.

### **1.3. Phân loại đô thị tại Hoa Kỳ**

Năm 2013, Trung tâm thống kê sức khỏe Quốc gia (National Center for Health Statistics) chia đô thị thành 06 loại: (i) Thành phố lớn ở trung tâm từ 1 triệu người trở lên và đạt các điều kiện sau: Chứa toàn bộ dân cư của thành phố chính lớn nhất của Khu vực thống kê đô thị; hoặc toàn bộ dân cư nằm ở thành phố chính Khu vực thống kê đô thị lớn nhất; hoặc có ít nhất 250.000 người của bất kỳ thành phố chính nào của Khu vực thống kê đô thị; (ii) Thành phố lớn ở rìa - các quận Khu vực thống kê đô thị có dân số từ 1 triệu người trở lên hoặc không đủ tiêu chuẩn là các quận trung tâm thành phố lớn; (iii) Các thành phố Vừa và lớn - Các hạt trong Khu vực thống kê đô thị có dân số từ 250.000 – 1 triệu người; (iv) Thành phố Nhỏ - Các hạt trong Khu vực thống kê đô thị có dân số dưới 250.000 người.

### **1.4. Phân loại đô thị tại Ấn Độ**

Tổng Điều tra dân số của Ấn Độ (2011) định nghĩa “*đô thị*” là: “*Tất cả những nơi có hội đồng thành phố, công ty, tập đoàn hoặc ủy ban khu vực thị trấn*”. Tổng thể, Ấn Độ có 40 thành phố với hơn 1 triệu người, 396 thành phố từ 100.000

-1 triệu người và 2.500 thành phố có từ 10.000 -100.000 người. Thành phố lớn nhất ở Ấn Độ là Mumbai, với dân số 12.691.836 người. Và tất cả những nơi khác đáp ứng các tiêu chí sau: (i) Dân số tối thiểu 5.000 người; (ii) Ít nhất 75% nam lao động chính tham gia các hoạt động phi nông nghiệp và (iii) Mật độ dân số ít nhất 400 người/km<sup>2</sup>. Ấn Độ cũng quy định Siêu đô thị là đô thị có dân số từ 10 triệu người trở lên.

### 1.5. Phân loại đô thị tại Pháp

Nếu ngược lại lịch sử nghiên cứu về đô thị hóa thì nước Pháp là nước đầu tiên đã đưa ra pháp lý phương pháp thống kê giới hạn thành phố. Bắt đầu từ năm 1846 và trong hơn một thế kỷ, người ta xem đô thị như là một cộng đồng dân cư có số dân tối thiểu là 2000 người. Điều đó cũng thể hiện rõ quy mô dân số là yếu tố quan trọng của việc đánh giá phân loại đô thị. Nhưng tiêu chuẩn này cũng dễ lẫn trong việc phân loại giữa các điểm dân cư đô thị và nông thôn. Nhược điểm chính của nó là đã không phân tích đến cấu trúc kinh tế trong hoạt động dân số cũng như đặc điểm của tổ chức định cư tại các điểm dân cư. Thực tế trong một giai đoạn dài ở Pháp đã gặp phải sai lầm khi xem xét một điểm dân cư có dân số trên 2000 người nhưng thực tế phần lớn dân cư của nó lại sống bằng nông nghiệp. Ngược lại vì dựa vào tiêu chuẩn quy mô dân số mà người ta đã xếp loại những xóm công nhân nhỏ vào các điểm dân cư nông nghiệp.

Sự thiết hụt của tiêu chuẩn này trước hết còn phải xem xét trên quan niệm hiện nay khi mà sự gia tăng và phát triển của các đô thị đã vượt lên rất nhiều những tiêu chuẩn trước đây của nó để hình thành nên các khu vực tụ cư và có phạm vi ảnh hưởng mở rộng đến rất nhiều vùng đất nông nghiệp xung quanh nó. Chính vì vậy nhiều cơ quan thống kê và nghiên cứu kinh tế của cả nước đã giới hạn việc đánh giá tiêu chuẩn các đô thị và khu vực tụ cư bằng việc đưa ra một số tiêu chuẩn khác để xem xét.

Họ coi thành phố phải là điểm dân cư mang quyền lực thống trị trong một phạm vi không gian lãnh thổ nhất định. Và theo quy luật nó phải có số dân đáng kể, có tỷ lệ tối đa dân số hoạt động trong các ngành phi nông nghiệp như công nghiệp, thương nghiệp – dịch vụ, hành chính, văn hóa – giáo dục, khoa học, cơ sở dịch vụ hạ tầng (giao thông, công, điện, nước,...).

Thành phố cũng có giới hạn lãnh thổ riêng của mình và thường phải phân bố tập trung một khối lượng dân cư lớn trên phạm vi diện tích đất đai hạn chế. Do vậy mật độ dân số đô thị nói chung phải cao hơn hẳn các điểm dân cư nông thôn.

Cũng vì vậy đã nảy sinh ra tập quán sinh hoạt trong xã hội và quy hoạch kiến trúc – xây dựng tại đô thị khác hẳn nông thôn: đối tượng xây dựng phong phú, dày đặc và thường phải tổ chức tầng cao gấp nhiều lần ở nông thôn. Ở Pháp người ta lại coi trọng yếu tố về tổ chức môi trường không gian với việc coi thành phố phải là điểm dân cư đạt được các tiêu chuẩn: từ 6 điểm buôn bán trở lên, có nhà thờ, trường học, bệnh viện, bãi chợ, xưởng thợ, nhà thờ, quảng trường,... (nhấn mạnh về cơ sở hạ tầng xã hội của đô thị).

### ***1.6. Phân loại đô thị tại một số quốc gia Đông Âu cũ (Liên Xô, Tiệp Khắc, Ba Lan, Rumani)***

Nghiên cứu tư liệu của một số quốc gia Đông Âu cũ cho thấy, vào những năm 1960-1965 thì sự phân loại điểm dân cư như sau:

***- Tại Liên Xô:***

- (1) Thành phố cực lớn (Coupnhesesi) trên 600.000 dân
- (2)– Thành phố lớn (Balsôi) trên 250.000 dân
- (3)– Thành phố trung bình trên 50.000 dân
- (4)– Thành phố nhỏ dưới 50.000 dân

Do sự phát triển về đô thị hóa cao cũng như trình độ về trang thiết bị hạ tầng quy mô hình khối không gian xây dựng với lý do rõ rệt nhất là chỉ tiêu mét vuông cư trú tăng lên không ngừng, ở Liên Xô cũng như nhìn chung về trình độ các nước tiên tiến ... người ta có sự thống nhất phân loại thành phố có dân số trên 100.000 dân trở lên thuộc thành phố lớn.

***- Tại Cộng hòa dân chủ Đức, Tiệp Khắc, ...*** phân loại chia ra 2 nhóm gồm nhóm có chức năng trung tâm và nhóm không có chức năng trung tâm

- (1) – Thành phố lớn trên 100.000 dân
- (2) – Thành phố trung bình lớn trên 50.000 – 100.000 dân
- (3) – Thành phố trung bình nhỏ 20.000 – 50.000 dân
- (4) – Thành phố nhỏ 5.000 – 20.000 dân
- (5) – Làng lớn 5.000 dân
- (6) – Làng nhỏ 500 dân

TT	Loại đô thị	Chức năng, đặc điểm
1	<b><i>Loại I: Thành phố lớn, cực lớn</i></b>	<p>Là trung tâm của giai cấp công nhân và điểm tập trung về quyền lực của nhà nước XHCN, có 1 số còn có ý nghĩa trung tâm quốc tế, đồng thời là trung tâm chính trị - kinh tế - văn hóa của cả nước, hoặc 1 vùng tỉnh cũng có thể là trung tâm tỉnh.</p> <p>Thành phố lớn là những trung tâm sản xuất và nghiên cứu khoa học</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Là vị trí của những công trình khoa học quan trọng của cơ quan đào tạo, giáo dục, nghiên cứu phát triển như: các trường đại học tổng hợp, trường đại học, các học viện,...</li> <li>- Là đầu mối trung tâm với mối quan hệ trực tiếp của các loại xe bánh hơi phong phú, các tàu xe lửa điện chạy nhanh (cao tốc, đường ô tô con cao tốc cũng như các đường giao thông xe nối với các thành phố lớn gần đó).</li> </ul>

TT	Loại đô thị	Chức năng, đặc điểm
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Là đầu mối của mạng lưới và 1 phần của các vị trí có các trang thiết bị lớn về năng lượng, về ngành nước-thủy lợi, của ngành bưu điện và điện thoại dùng cho dịch vụ trong thành phố.</li> <li>- Là vị trí của các công trình quan trọng về thương nghiệp lớn đối với dịch vụ của thành phố cũng như trong 1 phạm vi bán kính nào đó.</li> <li>- Là vị trí của nhiều công trình văn hóa lớn</li> <li>- Trung tâm của các cơ quan lãnh đạo của Đảng</li> <li>- Là địa điểm của các công trình có chức năng đặc biệt cho quốc tế và quốc gia, ví dụ như: hội chợ quốc tế ở Leiprig, triển lãm và hội chợ hoa ở Eofnot, cảng Dostock,...</li> <li>- Rất nhiều cơ quan làm việc cho nhân dân của thành phố và các khu vực thuộc phạm vi bán kính.</li> </ul>
2	<b>Loại II: Thành phố trung bình lớn</b>	<p>Là trung tâm chính trị, kinh tế - văn hóa - xã hội của một vùng lớn (thường thường gồm nhiều huyện) ở trong một tỉnh hoặc của nhiều tỉnh. Nó dựa trên cơ sở sản xuất công nghiệp chuyên ngành và những chức năng đặc biệt về văn hóa, khoa học giao thông đối ngoại,...)</p> <p>Đó là các trung tâm tập trung sản xuất, được định rõ thông qua sự tập trung của giai cấp công nhân, qua sự bố trí công việc cho nhân dân trong thành phố.</p> <p>Chức năng:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Là điểm tập trung của các khối lực lượng sản xuất công nghiệp, xây dựng và ngành lương thực, thực phẩm, được định rõ đặc tính qua những tổng hợp sản xuất cũng như vị trí của từng công trình riêng biệt làm các điều kiện thành lập dẫn tới sự phát triển của các tổ hợp sản xuất</li> <li>- Là địa điểm của cơ quan lãnh đạo của Đảng</li> <li>- Một số là địa điểm của nhiều công trình có chức năng đặc biệt.</li> </ul>
3	<b>Loại III - Thành phố trung bình nhỏ:</b>	<p>Là trung tâm chính trị - kinh tế - văn hóa - tinh thần của 1 huyện, đồng thời là thành phố có những công trình công nghiệp lớn và có tác dụng xã hội quan trọng trong huyện.</p> <p>Đó là những điểm sản xuất công nghiệp quan trọng cũng là nơi tập trung của giai cấp công nhân.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Là vị trí của công nghiệp, xây dựng và lương thực thực phẩm, được đặc trưng bởi những nhà máy trung bình và nhỏ hoặc 1 phần nhà máy.</li> <li>- Vị trí của những công trình phục vụ cho nông nghiệp với bán kính rộng.</li> <li>- Vị trí của những công trình nghiên cứu khoa học, phát triển và giảng dạy.</li> <li>- Là đầu mối giao thông của các đường giao thông chính có mối liên hệ trực tiếp đến các trung tâm lân cận.</li> <li>- Vị trí của những trang thiết bị năng lượng.</li> </ul>

TT	Loại đô thị	Chức năng, đặc điểm
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vị trí của những công trình thương nghiệp lớn cho thành phố và cho các vùng trong phạm vi bán kính phục vụ.</li> <li>- Vị trí của cơ quan lãnh đạo Đảng, Nhà nước và tổ chức xã hội của huyện cũng như cơ quan về kinh tế.</li> </ul>
4	<b>Loại IV – Thành phố nhỏ:</b>	<p>Thường là trung tâm của một phần lớn của 1 huyện, có khi của nhiều huyện, là điểm tập trung của công – nông nghiệp hoặc là có các chức năng đặc biệt (như khu vực an dưỡng, nghỉ ngơi, trung tâm giao thông) với số dân trung bình từ 8.000-15.000 dân có khi lên tới 20.000, nhỏ nhất là 5.000 dân.</p> <p>Chức năng:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Là khu ở và làm việc của công nhân và nông dân xã viên hợp tác xã.</li> <li>- Là vị trí của các nhà máy trung bình, nhỏ hoặc 1 bộ phận của nhà máy, của ngành xây dựng và lương thực, thực phẩm.</li> <li>- Vị trí của các thiết bị sản xuất nông nghiệp và phục vụ nông nghiệp.</li> <li>- Một số là vị trí của những công trình đặc biệt như nghỉ ngơi, an dưỡng, giao thông.</li> <li>- Là đầu mối giao thông với môi liên hệ trực tiếp đến các thành phố (hoặc điểm dân cư) ở loại cao hơn, hoặc bằng có giao thông đối nội tốt.</li> </ul> <p>Các điểm dân cư không có chức năng trung tâm điểm dân cư.</p>

- *Tại Ba Lan* quy định:

	Quy mô	Đặc điểm
1	Dưới 5.000 dân	Làng, điểm dân cư
2	5.000 – 10.000 dân	Thị trấn, điểm dân cư đang hình thành đô thị
3	10.000 – 20.000 dân	Thành phố nhỏ
4	20.000 – 50.000 dân	Thành phố trung bình nhỏ
5	50.000 – 100.000 dân	Thành phố trung bình
6	100.000 – 2.000.000 dân	Thành phố lớn
7	Trên 2.000.000 dân	Thành phố rất lớn

### 1.7. Phân loại đô thị theo cách tiếp cận của Tổ chức hợp tác phát triển kinh tế OECD

Phương pháp luận của OECD để xác định loại hình đô thị hay nông thôn bao gồm hai bước chính, theo đó quy định khu vực hành chính địa phương đơn vị cấp 2 với mật độ dân số dưới 150 người/km<sup>2</sup> là vùng nông thôn. Tuy nhiên, do quy mô không đồng nhất của các khu vực hành chính địa phương đơn vị cấp 2, nên một số khu vực hành chính địa phương đơn vị cấp 2 sẽ được phân loại không đồng nhất, ví dụ: (i) Những ngôi làng nhỏ được bao quanh bởi địa giới hành chính

có mật độ dân số cao vừa đủ sẽ được phân loại là đô thị mặc dù có dân số rất ít chỉ 439 người; (ii) Các thành phố (hoặc thị trấn) thuộc các khu vực hành chính địa phương đơn vị cấp 2 có quy mô lớn sẽ được phân loại là nông thôn do mật độ dân số thấp, ngay cả khi thành phố (hoặc thị trấn) đó có quy mô khá lớn với phần lớn dân số của khu vực hành chính địa phương đơn vị cấp 2 sống tại đó. Ví dụ: Badajoz và Cáceres trong Tây Ban Nha và Uppsala ở Thụy Điển được xếp vào loại nông thôn mặc dù cả ba đều có dân số 150.000 trở lên.

## 2. Quản lý phát triển hệ thống đô thị

### 2.1. Phát triển hệ thống đô thị liên kết và cân bằng

- **Tại Pháp**, quy định quản lý phát triển đô thị thông qua về quy hoạch vùng và đô thị trong Bộ Luật đô thị hóa, trong đó quy định cụ thể về quản lý sử dụng đất đô thị, đất xây dựng đô thị; các điều khoản chung về liên kết lãnh thổ, quy hoạch địa phương, bản đồ cấp xã; Điều khoản chung/ Đánh giá về môi trường; Liên kết lãnh thổ; Đô thị địa phương; Bản đồ cấp xã; Quyền phát triển hạ tầng công cộng; ưu đãi vượt chỉ tiêu; ưu đãi việc hiện đại hóa và sử dụng năng lượng tái tạo; quy định về bảo vệ rừng; Quy định riêng về phạm vi ảnh hưởng quyền lợi quốc gia đối với một số vùng lãnh thổ như: Thủ đô Paris và vùng Ile-de-France; các Khu vực tự nhiên cần bảo tồn của các Tỉnh; Bảo vệ đất nông nghiệp và không gian tự nhiên ven đô; các quy định riêng cho vùng núi: khu vực ven biển; vùng bị ảnh hưởng tiếng ồn từ sân bay, rui ro thiên tai.

Luật đoàn kết và đổi mới đô thị được gọi là luật Gayssot, (13/12/2000). Luật SRU sửa đổi và cải thiện quy hoạch đô thị và luật nhà ở (droit de l'urbanisme et du logement) ở Pháp. Luật này ra đời nhằm đối phó với những thách thức xã hội mới bằng cách đổi mới các công cụ được áp dụng trong thời kỳ đô thị phát triển mạnh mẽ (LOF 1967). Các nguyên tắc cơ bản là: đoàn kết và chia sẻ (hợp tác xã hội, liên kết giữa các vùng lãnh thổ thành thị và nông thôn), phát triển bền vững và chất lượng cuộc sống (thay thế cho việc đi lại bằng ô tô và sử dụng tiết kiệm không gian và tài nguyên), dân chủ và phân cấp (tham khảo ý kiến của người dân thông qua tranh luận công khai, làm rõ trách nhiệm của Nhà nước và cộng đồng địa phương). Luật SRU dựa trên các luật về quy hoạch và phát triển bền vững (Luật Voynet) và về tính liên cộng đồng (Luật Chevènement). Luật SRU nhằm mục đích đa dạng hóa các dịch vụ cư trú tại các thành phố, vì bình đẳng hơn và công bằng xã hội. Giảm chênh lệch xã hội và phát triển đa dạng xã hội chỉ có thể có lợi cho toàn dân. Mục tiêu được thể hiện trong Luật này nhằm tăng cường tính nhất quán của các chính sách đô thị và lãnh thổ, củng cố chính sách của thành phố, thực hiện chính sách du lịch phục vụ phát triển bền vững, đảm bảo nguồn cung nhà ở đa dạng và chất lượng. Luật SRU đã có tác động trong 5 lĩnh vực: Quy hoạch đô thị, đa dạng xã hội, giao thông, cho thuê đất đai và luật dân sự.

- **Tại Hà Lan**, quy định quản lý phát triển hệ thống đô thị trong luật quy hoạch không gian, trong đó quy định cụ thể việc xây dựng định hướng phát triển không gian, Chính sách của chính phủ, tỉnh, địa phương về việc thực hiện quy hoạch quốc gia và thành phố; các biện pháp can thiệp từ chính quyền cấp cao tới

quy hoạch không gian; Sự phối hợp đưa ra quyết định đối với các dự án lớn có tầm quan trọng cấp quốc gia; Sự phối hợp đưa ra quyết định đối với các dự án lớn liên vùng; Trình tự phát triển; Cấp phép xây dựng; Đền bù; Hội đồng cố vấn và bộ máy quản lý; Hiệu lực và xử phạt; và Các điều khoản khác.

- **Tại Canada**, quy định quản lý hệ thống đô thị phải tuân thủ chiến lược phát triển đô thị trong đó quy định rõ vai trò của chính quyền cấp tỉnh; Quy hoạch theo đơn vị hành chính; Quy hoạch chuyên ngành/ theo yêu cầu đặc biệt; Các dự án Cải tạo nâng cấp đô thị; Quản lý đất đai theo địa giới hành chính; Quy hoạch phân khu; yêu cầu Mua bán chuyển nhượng trong phát triển đô thị.

Chiến lược đô thị quốc gia sẽ bao gồm khung chính sách, các chương trình và các dự án để tăng cường phát triển các vùng đô thị; quy định việc tham vấn các bên liên quan để đạt được hiệu quả trong đầu tư phát triển; việc phân cấp và phân giao nhiệm vụ nguồn lực cho các cấp chính quyền địa phương; đầu tư phải tạo lợi nhuận; đầu tư có sự chia sẻ về chi phí; đầu tư xây dựng phải đáp ứng tiêu chuẩn; các yêu cầu kiểm tra giám sát và đánh giá chất lượng đô thị dựa trên việc kiểm tra tính bền vững của môi trường, kinh tế và xã hội. pháp luật về quản lý phát triển đô thị của Canada cũng nhấn mạnh vào các quy định lồng ghép và phối hợp hiệu quả của tất cả các cấp chính quyền và các bên tham gia để giải quyết yêu cầu phát triển bền vững.

- **Tại Cộng hòa Liên bang Đức**, không quy định về quy hoạch định hướng quốc gia; mà phân quyền cho chính quyền các Bang. Theo luật quy hoạch vùng liên bang, liên bang có thẩm quyền soạn thảo định hướng phát triển không gian để liên kết phát triển giữa các chính quyền bang. Quy hoạch vùng liên bang có các nội dung: phân loại không gian; phân khu vực có chức năng đặc biệt; các cực tăng trưởng, các khu vực tập trung dân cư; các khu vực định cư mới, các trục phát triển. Đây là một công cụ quản lý phát triển đô thị ở các vùng cấp quốc gia đồng thời là cơ sở pháp lý để chính quyền bang soạn thảo các kế hoạch tổng thể và xác định mục tiêu quản lý phát triển ở cấp thấp. Trừ ba thành phố Berlin, Bremen, Hamburg, tất cả các chính quyền bang xây dựng quy hoạch vùng riêng để quản lý đất dành phát triển đô thị theo vùng.

- **Tại Hàn Quốc**, Quy hoạch tổng thể lãnh thổ quốc gia là văn bản pháp luật có quy mô “tổng thể” và do đó mang nghĩa rộng như một “Chiến lược đô thị quốc gia”. Năm 2004, Hàn Quốc cũng đã ban hành Luật phát triển cân bằng quốc gia, sửa đổi bổ sung nhiều lần, lần gần nhất là tháng 12/2020. Mục tiêu của luật này nhằm giải quyết sự mất cân đối giữa các vùng trong phát triển và tạo điều kiện khả năng phát triển tự cung ứng phù hợp với đặc điểm của vùng, qua đó đóng góp để cải thiện mặt bằng chất lượng sống toàn quốc và phát triển quốc gia cân bằng.

## 2.2. Quy chế kiểm soát phát triển và quản lý ranh giới phát triển đô thị

Các quốc gia trải qua giai đoạn đô thị hóa nhanh đều đối mặt với vấn đề phát triển nóng ở vùng ven đô hay còn gọi là hiện tượng ‘đô thị hóa vùng ven’ (peri-urbanisation). Cùng với sự phát triển của xe hơi và phương tiện cá nhân cơ giới, cư dân có thể ở xa hơn nơi làm việc và các nhà phát triển đáp ứng bằng cách



phát triển lan tỏa mang tính cơ hội. Kết quả là hình thành các khu định cư mới lố chỗ và sử dụng đất không liên hoàn. Đây là dấu hiệu của xu hướng phát triển phát triển tràn lan phân tán (urban sprawl) đã được chứng kiến từ đầu và giữa thế kỷ XX ở các nước phát triển và gần đây là các nước đang phát triển. Xu hướng này được coi là thiếu tính bền vững, làm gia tăng chi phí đi lại và sử dụng năng lượng, tốn kém đầu tư và duy trì các tiện ích đô thị, khó bảo vệ đất nông nghiệp và không gian mở.

Về mặt khái niệm, ranh giới đô thị bao gồm ranh giới hành chính và ranh giới phát triển trên thực tế. Ranh giới đô thị về mặt hành chính là ranh giới khu vực nội thị được xác lập đến cấp xã/phường, căn cứ theo quyết định hành chính có bản đồ và các mốc giới đi kèm<sup>10</sup>. Ranh giới đô thị về mặt xây dựng là “đường bao (hoặc một dải không gian chuyển tiếp) phân tách phạm vi khu vực đô thị được xây dựng và khu vực ngoại vi chưa phát triển”. Ranh giới phát triển biến động nhanh và liên tục trong giai đoạn vừa qua còn ranh giới hành chính chậm và khó thay đổi do được phê chuẩn ở cấp Trung ương và sự khác biệt này càng lớn ở vùng đô thị lớn phát triển nhanh.

Có nhiều cách quản lý hạn chế mở rộng tràn lan, xong về cơ bản có ba nhóm tiếp cận là sử dụng “vành đai xanh” (green belt), sử dụng ranh giới hiện hữu để “nén” không gian đô thị (compact/containment), và sử dụng đường biên giới tăng trưởng đô thị tương lai (urban growth boundary). Mỗi cách tiếp cận không chỉ là một công cụ mà là sự tổng hợp của nhiều giải pháp quy hoạch, chính sách, và các biện pháp kỹ thuật nằm trong trào lưu tăng trưởng ‘thông minh’ (smart growth). Bên cạnh tiếp cận trực tiếp, các chính quyền đô thị còn sử dụng các giải pháp đi kèm thông qua quá trình thiết kế quy hoạch như sử dụng đất hỗn hợp (mixed used planning) và áp dụng mô hình phát triển theo định hướng giao thông (Transit Oriented Development - TOD):

**Công cụ vành đai xanh** sử dụng kết hợp quy hoạch tổng thể và chính sách hạn chế phát triển nén không gian đô thị vào trong vành đai xanh. Vành đai xanh có chiều sâu 10-20km là khu vực hạn chế hoặc không được phát triển. Khi nhu cầu phát triển tới sát vành đai xanh, chủ đầu tư phải lựa chọn ở lại bên trong hoặc “nhảy” hẳn ra ngoài, xa thêm 10-20 km và rất khó kết nối hạ tầng. Sau nhiều thập kỷ áp dụng ở Anh quốc và một số nơi, công cụ này bộc lộ nhược điểm cứng nhắc đối với yêu cầu phát triển tại các vùng đô thị lớn nên gần đây đã chuyển hóa thành “vành đai xanh linh hoạt”. Sự thích ứng này cho phép phát triển một cách hạn chế nhưng vẫn *đảm bảo giữ được tỉ lệ “xanh chủ đạo”*, bảo vệ khu vực đất trũng ngập nước, và nếu cần xây dựng thì phải ở dạng “nén” để tiết kiệm đất.

**Chính sách quản lý theo ranh giới thực tế** là hệ thống chính sách quản lý phát triển “bao và nén” không gian đô thị theo ranh giới hiện hữu. Việc mở rộng ra bên ngoài ranh giới hiện hữu bị kiểm chế bằng quá trình giám sát và các chính sách hạn chế. Tại CHLB Đức, Luật Xây dựng CHLB Đức sử dụng Chế định 34 (về khu vực đã phát triển) và Chế định 35 (khu vực mở rộng bên ngoài ranh giới đô thị) với các cơ chế kiểm soát phân biệt đối lập, quy định kiểm soát theo khu vực làm cho dự án phát triển bên trong ranh giới hiện hữu có các yêu cầu và thủ

tục đơn giản và đi “đường tắt” rất nhanh, còn nếu đề xuất mở rộng ra ngoài phải đi kèm với kế hoạch đầu tư hạ tầng đồng bộ và bị Hội đồng thành phố chất vấn kỹ lưỡng. Chính quyền đô thị trực tiếp lập quy hoạch chi tiết; chủ đầu tư nếu muốn chỉ được tài trợ ngân sách lập quy hoạch để tránh sự thao túng khi lập dự án có lợi cho họ.

**Kiểm soát theo ranh giới phát triển** là công cụ quản lý theo đường bao dự báo tăng trưởng trong tương lai. Đường bao là căn cứ khống chế ranh giới tăng trưởng và sau đó quản lý quá trình thay đổi theo tiếp cận chiến lược. Công cụ này được thiết kế trong bối cảnh phát triển tự do Hoa Kỳ với truyền thống tự do mở rộng phóng khoáng nên hạn chế theo vùng ngoài thay vì ranh giới hiện hữu. Bên trong đường bao sẽ là khu vực được ưu tiên phát triển hạ tầng và phục vụ tiện ích còn bên ngoài là dành cho nông nghiệp và không gian mở. Chủ đầu tư hiểu rằng phát triển ra bên ngoài sẽ không được đầu nối vào hệ thống hạ tầng của thành phố. Đường bao là kết quả quá trình tính toán kỹ thuật và kinh tế và sau đó được thảo luận và dàn xếp (thỏa hiệp) với sự tham gia rộng rãi của các bên tham gia. Vấn đề trung tâm của quá trình là phân loại những khu vực có lợi thế phát triển hoặc không nên phát triển và xác lập ranh giới tương ứng.

**Các công cụ hỗ trợ khác:** gồm một số giải pháp định hướng phát triển sử dụng phương tiện giao thông công cộng (TOD) và quy hoạch sử dụng đất hỗn hợp. TOD là các giải pháp thiết kế và chính sách hỗ trợ nhằm tối đa hóa khả năng tiếp cận đến các điểm trung chuyển giao thông công cộng (nhà ga, bến xe,..). Các giải pháp này dẫn tới nâng cao mật độ cư trú và khai thác đất đai dạng nén trong bán kính đi bộ quanh các khu vực trung chuyển. Bắt nguồn từ các nước châu Âu và Nhật Bản sau thế chiến thứ II, ngày nay TOD trở thành một phần quan trọng của hầu hết các lựa chọn để kiểm soát phát triển tràn lan. Các giải pháp thiết kế sử dụng đất hỗn hợp có thể là một phần của TOD hoặc là chỉ dẫn chung khi thiết kế không gian đô thị kể cả ở trung tâm và ngoại vi.

Có thể nói, cả ba cách tiếp cận đều tìm cách sử dụng một đường ranh giới “cứng” để làm cơ sở ra quyết định nhưng vẫn có tính linh hoạt nhất định. Cách dùng khoảng đệm là linh hoạt trong một khoảng không gian co giãn tùy vị trí. Sử dụng đường ranh giới hiện hữu khá khắc nghiệt nhưng vẫn có thể nhẩy ra ngoài. Việc xây dựng biên giới phát triển thường lùi xa và định hướng phát triển khá dài. Nhìn lại cách làm của quốc tế, có thể thấy việc kiểm chế mở rộng tràn lan chưa bao giờ đơn giản và các hệ thống quốc tế tập trung nỗ lực vào khu vực này. Cách tiếp cận logic là tạo ra “chuẩn” ranh giới để dựa vào đó tham chiếu, để kẻ vạch ra để phân biệt. Với các quốc gia phát triển ổn định thì chuẩn là ranh giới hiện hữu, còn các vùng phát triển nhanh sẽ nghiên cứu “chuẩn” ở bên ngoài, hay thành vùng đệm (xanh). Cách làm nào thì xác định “chuẩn” đều đòi hỏi sự tính toán và dàn xếp chặt chẽ.

Có một vấn đề chú ý là động lực để chính quyền kiên quyết bảo vệ ranh giới là họ phải chi phí tài chính để đảm bảo chất lượng sống trong vùng quản lý và giải trình với người dân khi phân bổ chi phí quản lý thông qua thuế tài sản (property tax) và phí quản lý (utility charge) theo từng đô thị. Cách làm tại các

khu vực vùng ven vốn giao thoa giữa nhiều chủ thể, cơ chế tham vấn và hệ thống minh bạch đánh giá nhằm đảm bảo hài hòa lợi ích là then chốt. Bên cạnh vấn đề lợi ích, các khu vực phát triển ven đô cần phát triển cơ chế ‘thông minh’ để triển khai thực hiện. Cơ chế này đòi hỏi sử dụng và phát triển các công cụ đánh giá và theo dõi phù hợp để có thể định hình ưu tiên phát triển theo giai đoạn, vừa đảm bảo phù hợp với thực tiễn và nguồn lực tài chính, vừa đảm bảo kiểm soát bảo vệ tài nguyên đất và nước. Về mặt kỹ thuật, cơ chế ‘thông minh’ dựa vào nền tảng công nghệ nhưng không thể thực hiện được nếu thiếu cơ chế tham gia cởi mở và hiệu quả sử dụng sức mạnh cộng đồng các chuyên gia theo trình tự khôn ngoan và chặt chẽ. Đây là quá trình cần sự nỗ lực của nhiều bên xong không phải quá sức hay không thể làm được. Sự lựa chọn từ sự tham gia xã hội là nền tảng văn minh và phồn vinh của các nước phát triển là bài học chúng ta không thể bỏ qua.

### III. PHÁT TRIỂN CÁC KHU VỰC, KHÔNG GIAN ĐÔ THỊ VÀ CUNG CẤP HẠ TẦNG ĐÔ THỊ

#### 1. Khu vực phát triển đô thị

##### 1.1. Quá trình hình thành khái niệm khu vực phát triển đô thị

Quá trình hình thành khái niệm khu vực phát triển đô thị (KVPTĐT) có thể được hình dung thông qua tìm hiểu về quá trình phát triển và quản lý quy hoạch đô thị tại Hàn Quốc.

Hàn Quốc đã trải qua rất nhiều lần thay đổi luật do sự phát triển nhanh về kinh tế xã hội và nhu cầu quản lý đô thị với sự thay đổi liên tục các khái niệm và cách tiếp cận mới (Luật được thay đổi và xem xét lại hầu như sau mỗi thập kỷ). Và những thay đổi đó được chia thành 6 giai đoạn từ năm 1910. Từ giai đoạn 3, Hàn Quốc bước vào luật quy hoạch hiện đại, Luật quy hoạch đô thị (Urban planning Act -1962) được ban hành để theo kịp sự phát triển của kinh tế đưa ra các khái niệm quy hoạch vùng. Giai đoạn 4, thời kỳ đô thị hóa nhanh đưa đến sự ra đời của nhiều bộ luật (Urban Planning Act) – 1971, bộ luật xây dựng (Building code)-1971, Luật tái thiết đô thị (Urban Renewal Act)-1976 và Luật đỗ xe (Act on Car Parking) – 1979. Đặc biệt giai đoạn 5 là thời kỳ đưa ra khái niệm quy hoạch mới với quy hoạch khu vực mở rộng (*wider area*), quy hoạch thiết kế chi tiết (*detail design planning*). Từ sau năm 2002, Hàn Quốc bước vào giai đoạn 6 được đánh dấu bởi những vấn đề đô thị mới được đặt ra (*new era of urban planning*): Các dự án phát triển đô thị không giới hạn bởi ranh giới của một thành phố nào, quy hoạch khu vực mở rộng (*wider area*) bao gồm hơn hai khu tự trị trở thành chủ đề chính. Luật kiểm soát sử dụng đất quốc gia (Act on National Land use control) và Luật quy hoạch đô thị (Urban Planning Act) được kết hợp thành một luật duy nhất Luật quy hoạch và sử dụng đất quốc gia – 2002 (National Land Planning and Utilization Act). Luật phát triển đô thị (Urban Development Act) - ..., bổ sung thêm hai thuật ngữ: Khu vực phát triển đô thị và dự án phát triển đô thị bên cạnh các thuật ngữ được sử dụng trong Luật quy hoạch và sử dụng đất quốc gia.

## 1.2. Khái niệm khu vực phát triển đô thị

Khu vực phát triển đô thị (KVPTĐT) được quy định tại một hoặc một số các luật khác nhau trên thế giới: tại Hàn Quốc là Luật Phát triển đô thị<sup>6</sup>, luật đặc biệt về khuyến khích và tái phát triển đô thị, luật cải tạo đô thị; tại Nhật Bản là Luật Quy hoạch đô thị<sup>7</sup> và tại Đài Loan là Luật Tái thiết đô thị<sup>8</sup>; tại Đức là luật xây dựng đô thị và luật quy hoạch đô thị. Nói chung, các luật đều cho thấy rằng “các cấp chính quyền (bao gồm cả cấp Bộ) phải hình thành Khu vực phát triển đô thị trước khi hình thành và phát triển các dự án bên trong khu vực đã được chỉ định.

### - Tại Hàn Quốc:

Các KVPTĐT được thành lập để phát triển các loại hình dự án khác nhau. KVPTĐT có thể có quy mô quận, hạt, thành phố hoặc các thành phố thủ đô. Người có thẩm quyền xác định khu vực phát triển có thể phân chia hoặc kết hợp các khu vực phát triển để tạo thành một khu vực phát triển.

Tại Luật đặc biệt về khuyến khích và tái phát triển đô thị, các khu vực tái phát triển đô thị gồm 3 nhóm: (1) Khu vực đô thị hóa cao có nhiều công trình lâu năm và cần thiết cải thiện môi trường sống người dân, nâng cấp cơ sở hạ tầng; (2) Các khu vực thương mại, công nghiệp... đòi hỏi sử dụng đất và phát triển các điểm đầu nối đô thị hiệu quả; (3) Các khu vực có nhà ga đường sắt, điểm chung chuyển giao thông và hạ tầng cần thiết phải kết nối giao thông công cộng và nhu cầu phát triển nhà ở quy mô nhỏ, tăng hiệu quả sử dụng đất và kết hợp các công trình đô thị.

Theo quy định của Luật tái thiết đô thị đặc biệt, quy mô của Khu vực thúc đẩy tái thiết đô thị là: không dưới 500.000 m<sup>2</sup> đối với khu dân cư; không dưới 200.000 m<sup>2</sup> đối với khu trung tâm đô thị và không dưới 100.000m<sup>2</sup> đối với khu đa chức năng mật độ cao.

Các dự án cải tạo, tái thiết khu đô thị thông thường được thực hiện theo Luật Duy tu, nâng cấp khu đô thị và điều kiện sống người dân. Quy mô thực tiễn các dự án này thường từ 1ha-4ha<sup>9</sup>.

- **Tại Đài Loan:** Chỉ thành lập KVPTĐT khi thực hiện các dự án tái thiết đô thị.

### - Tại Nhật Bản:

Nhật Bản có sự phân chia khu vực đô thị khác với Hàn Quốc và Đài Loan. Nhật Bản chỉ phân chia làm 02 khu vực là (1) *Khu vực thúc đẩy đô thị hóa (khu vực xúc tiến đô thị hóa)*<sup>10</sup> (UPA) và (2) *Khu vực kiểm soát đô thị hóa*<sup>11</sup> (UCA).

<sup>6</sup>Urban Development Act

<sup>7</sup> City Planning Law

<sup>8</sup> Urban Renewal Law

<sup>9</sup>Dr Choi, Đại học Quốc gia Seoul Hàn Quốc.

<sup>10</sup>Urbanization Promotion Areas

<sup>11</sup>Urbanization Control Areas

Các Dự án phát triển đô thị dựa theo Quy hoạch đô thị sẽ được thực hiện trong UPA. Các quy định về chuyển đổi đất nông nghiệp cũng được nói lỏng trong UPA. Ngược lại, các dự án phát triển đô thị bởi các nhà đầu tư tư nhân cũng sẽ bị cấm trong UCA trừ các trường hợp thông qua hệ thống *Cấp phép phát triển đất*<sup>12</sup> và hệ thống *Cấp phép chuyển đổi đất nông nghiệp*<sup>13</sup>.


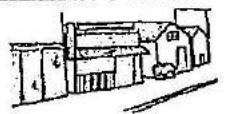
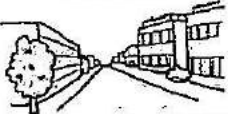









Hai khu vực này dựa trên chính sách phát triển trong kế hoạch trước. *Khu vực thúc đẩy đô thị hóa* nhằm thúc đẩy chiến lược đô thị hóa ưu tiên. Nó bao gồm các khu vực đô thị hóa hiện tại và các khu đô thị tương lai sẽ được đô thị hóa trong vòng khoảng 10 năm. Các khu này được cung cấp các hạng mục điều khiển quy hoạch xây dựng, tỷ lệ bao phủ (BCR), tỷ lệ diện tích sàn (FAR), chiều cao tào nhà và các khía cạnh khác liên quan đến xây dựng. Trong khi tại *khu vực kiểm soát đô thị hóa*, các hoạt động phát triển và xây dựng cơ bản bị cấm dựa trên chính sách bảo vệ các khu vực nông nghiệp và tài nguyên thiên nhiên);

Khu vực kiểm soát đô thị hóa hay khu vực thúc đẩy đô thị hóa lại được chia nhỏ theo từng lô với các quy định chặt chẽ về thiết kế kỹ thuật công trình đô thị. Trong đó, quy hoạch các quận, huyện là tối quan trọng trong quản lý phát triển đô thị. Tại đây, quy hoạch được lập có nội dung chủ yếu liên quan đến thiết kế kỹ thuật đô thị, hướng tới việc đưa ra những nguyên tắc và hướng dẫn xây dựng đô thị cũng như giữ gìn đặc trưng cho từng khu vực đô thị. Vì vậy, quy hoạch quận, huyện cũng có thể xem là phần bổ xung chi tiết cho quy hoạch sử dụng đất toàn thành phố. Quy hoạch này đảm bảo sử dụng đất có hiệu quả đặc biệt với các khu vực chuyển đổi chức năng và các khu vực đất trống trong đô thị.



<sup>12</sup>Land Development Permission

<sup>13</sup>Farmland Conversion Permission

<p><b>Category I exclusively low-story residential zone</b></p>	<p><b>Category II exclusively low-story residential zone</b></p>	<p><b>Category I medium-high oriented residential zone</b></p>
		
<p>This zone is designated for low rise residential buildings. The permitted buildings include residential buildings which are also used as small shops or offices and elementary/junior high school buildings.</p>	<p>This zone is mainly designated for low rise residential buildings. In addition to elementary/junior high school buildings, certain types of shop buildings with a floor area of up to 150m<sup>2</sup> are permitted.</p>	<p>This zone is designated for medium to high residential buildings. In addition to hospital and university buildings, certain types of shop buildings with a floor area of up to 500m<sup>2</sup> are permitted.</p>
<p><b>Category II medium-high oriented residential zone</b></p>	<p><b>Category I residential zone</b></p>	<p><b>Category II residential zone</b></p>
		
<p>This zone is mainly designated for medium to high rise residential buildings. In addition to hospital and university buildings, the permitted buildings include certain shops and office buildings with a floor area of up to 1,500m<sup>2</sup> to provide conveniences for the local community.</p>	<p>This zone is designated to protect the residential environment. The permitted buildings include shops, offices and hotel buildings with a floor area of up to 3,000m<sup>2</sup>.</p>	<p>This zone is designated to mainly protect the residential environment. The permitted buildings include shops, offices and hotel buildings as well as buildings with karaoke box.</p>
<p><b>Quasi-residential zone</b></p>	<p><b>Neighbourhood commercial zone</b></p>	<p><b>Commercial zone</b></p>
		
<p>This zone is designated to allow the introduction of vehicle-related facilities along roads while protecting the residential environment in harmony with such facilities.</p>	<p>This zone is designated to provide daily shopping facilities for the neighbourhood residents. In addition to residential and shop buildings, small factory buildings are permitted.</p>	<p>Banks, cinemas, restaurants and department stores are constructed in this zone. Residential buildings and small factory buildings are also permitted.</p>
<p><b>Quasi-industrial zone</b></p>	<p><b>Industrial zone</b></p>	<p><b>Exclusively industrial zone</b></p>
		
<p>This zone is mainly occupied by light industrial facilities and service facilities. Almost all types of factories are permitted excepting those which are considered to considerably worsen the environment.</p>	<p>Any type of factory can be built in this zone. While residential and shop buildings can be constructed, school, hospital and hotel buildings are not permitted.</p>	<p>This zone is designated for factories. While all types of factory buildings are permitted, residential, shop, school, hospital and hotel buildings cannot be constructed.</p>

## 12 nhóm sử dụng đất chính trong quy hoạch đô thị của Nhật Bản

Theo quy định về sử dụng đất, việc phát triển đô thị và xây dựng công trình không bị kiểm soát trực tiếp bằng Luật mà có thể kiểm soát đối các khu vực được xác định từ việc phân khu thông qua các thủ tục quy hoạch (khác với hầu hết các nước Châu Âu, việc phát triển được kiểm soát đầu tiên là theo Luật). Chính sách về pháp lý của Nhật Bản có thể được miêu tả “không có quy định pháp lý nếu không có quy hoạch”, ở Châu Âu thì “không có phát triển nếu không có quy hoạch”. Điều này rất quan trọng khi nghiên cứu về tổ chức của hệ thống quy hoạch hoạch sử dụng đất tại Nhật Bản.

### 1.4. Kế hoạch thực hiện KVPTĐT

Các quy định luật pháp của Hàn Quốc và Đài Loan đều có quy định việc hình thành một Kế hoạch thực hiện<sup>14</sup>. Kế hoạch này cũng được chính quyền có thẩm quyền phê duyệt. Tại Hàn Quốc, thẩm quyền phê duyệt kế hoạch cũng thuộc về cấp thẩm quyền có quyền chỉ định khu vực phát triển đô thị.

Nội dung của Kế hoạch thực hiện bao gồm: quy mô, địa điểm, mục đích KVPTĐT; giai đoạn thực thi các dự án phát triển đô thị; các vấn đề về nhà đầu tư; phương thức triển khai dự án; quy định sử dụng đất; kế hoạch bảo vệ môi trường;

<sup>14</sup>Urban development project plan

kế hoạch đầu tư công trình HTKT, HTXH... Kế hoạch thực hiện liên quan đến điều chỉnh đất đai (replotting method) cần tuân theo quy định cụ thể (vd: sự đồng thuận...)

### 1.5. Về thẩm quyền thành lập các KVPTĐT

#### - Tại Hàn Quốc:

Thẩm quyền xác định KVPTĐT (gọi là người chỉ định) tùy thuộc vào quy mô đô thị, dân số. Người có thẩm quyền có thể phân chia hoặc kết hợp các KVPT để tạo thành một KVPTĐT mới: Thị trưởng siêu đô thị, tỉnh trưởng, hoặc lãnh đạo thành phố với quy mô lớn hơn 500,000 dân có quyền chỉ định khu vực phát triển đô thị, ngoài ra bộ trưởng Bộ Đất đai, Hạ Tầng và Giao thông sẽ chỉ định khu vực phát triển đô thị khi được chính phủ trung ương giao trách nhiệm thực hiện một dự án phát triển đô thị.

- **Tại Đài Loan:** chính quyền tỉnh hoặc thành phố có quyền chỉ định một khu vực đô thị là khu vực tái thiết.

- **Tại Nhật Bản:** việc phân chia khu vực do chính quyền tỉnh quy định và được phê duyệt bởi Bộ Đất đai, Hạ tầng và Giao thông, ngoài ra chính quyền thành phố cũng phải tham gia vào quá trình chỉ định này.

## 2. Cải tạo, chỉnh trang đô thị và tái phát triển đô thị

### 2.1. Quy định chung

Hàn Quốc, Nhật Bản và Đài Loan đều có Luật riêng quy định về tái thiết đô thị.

#### - Tại Hàn Quốc:

+ Dự án tái thiết đô thị: là dự án có quy mô trên 10.000m<sup>2</sup>, trên 200 hộ, có phá dỡ nhà, xây dựng cơ sở hạ tầng thì là dự án tái thiết đô thị.

+ Dự án tái thiết nhà ở tự do hoặc dự án tái thiết nhà ở theo chiều ngang: là các dự án có quy mô dưới 10.000m<sup>2</sup>, dưới 200 hộ, có phá dỡ nhà, xây dựng hạ tầng cơ sở.

+ Dự án sửa chữa hoặc xây dựng lại: là dự án thực hiện cho 1 tòa nhà; có thể có hoặc không có phá dỡ và không xây dựng hạ tầng cơ sở.

- **Tại Đài Loan:** Luật tái phát triển đô thị được ban hành để khuyến khích quy hoạch hiệu quả tái phát triển đất đô thị, khôi phục các chức năng đô thị, cải thiện môi trường sống và tăng lợi ích cộng đồng. Một số định nghĩa liên quan đến tái phát triển đô thị được quy định trong Luật:

1) Tái phát triển đô thị là việc thực hiện xây dựng lại, cải tạo hoặc duy tu, bảo trì trong khu vực đã có quy hoạch đô thị phù hợp với các thủ tục được quy định trong Luật tái phát triển đô thị.

Trong đó<sup>15</sup>:

+ *Xây dựng lại* là việc phá dỡ công trình hiện hữu, xây dựng lại nhà ở, cải thiện hạ tầng cơ sở và thay đổi chỉ tiêu, chức năng sử dụng đất.

+ *Nâng cấp* là việc thay đổi kết cấu, cải thiện cấu trúc công trình hoặc nâng cấp thiết bị trong khu vực tái thiết và cải thiện hạ tầng cơ sở.

+ *Duy tu* là hoạt động đảm bảo khả năng vận hành trong khu vực tái thiết, cải thiện hạ tầng cơ sở, duy trì trạng thái hoạt động bình thường.

2) Công tác tái phát triển đô thị: Là việc thực hiện xây dựng lại, cải tạo hay duy tu, bảo trì trong khu vực tái phát triển đô thị.

3) Hạng mục tái thiết: Là bộ phận trong khu vực tái phát triển được thực hiện công tác tái phát triển đô thị.

4) Đơn vị thực hiện: Là cơ quan, tổ chức hoặc một đơn vị thực hiện công tác tái phát triển đô thị theo quy định tại Luật tái phát triển đô thị.

5) Chuyển đổi quyền: Là khi chủ sở hữu đất, chủ sở hữu hợp pháp của công trình xây dựng, quyền sở hữu của các quyền lợi hợp pháp khác thực hiện vai trò như đơn vị thực hiện một khu vực xây dựng lại trong một bộ phận tái thiết (khi việc này phân phối lại đất, công trình, quyền sở hữu hợp pháp khác hoặc tiền) tham gia hoặc thực hiện công tác tái phát triển đô thị. Sau khi việc thực hiện các kế hoạch về công tác tái phát triển hoàn thành, việc phân phối lại công trình xây dựng lại mới và phần đất đã sở hữu hay tiền cho quyền sở hữu đất/công trình đó theo đúng giá trị trước khi tái thiết và tỷ lệ các khoản tiền đã đóng góp.

## 2.2. Trình tự thực hiện cải tạo, tái thiết đô thị

(1) Thành lập KVPTĐT: Để tập trung đầu tư cho một số các khu vực quan trọng, Hàn Quốc, Nhật Bản và Đài Loan đều quy định việc thành lập một khu vực tái thiết đô thị trước khi triển khai các dự án tái thiết đô thị. Nội dung của Khu vực tái thiết đô thị cơ bản gồm: tên khu vực, địa điểm quy mô diện tích<sup>16</sup>; mục tiêu phát triển; điều kiện hiện trạng (dân số, nhà cửa, tỷ lệ nhà ở...); định hướng phát triển; thực trạng các dự án trong khu vực; dự kiến xây dựng cơ sở hạ tầng; dự báo thị trường bất động sản...

- Tiêu chí xác định thành lập các Khu vực thúc đẩy tái thiết đô thị gồm:

(1) Khu vực đô thị hóa cao có nhiều công trình lâu năm và cần thiết cải thiện môi trường sống người dân, nâng cấp cơ sở hạ tầng;

(2) Các khu vực thương mại, công nghiệp... đòi hỏi sử dụng đất và phát triển các điểm đầu nối đô thị hiệu quả;

<sup>15</sup> Điều 4 Luật Tái thiết đô thị Đài Loan

<sup>16</sup> Khoản (3) Điều 6 Luật Tái thiết đô thị đặc biệt Hàn Quốc: Quy mô của Khu vực thúc đẩy tái thiết đô thị là: không dưới 500.000 m<sup>2</sup> đối với khu dân cư; không dưới 200.000 m<sup>2</sup> đối với khu trung tâm đô thị và không dưới 100.000m<sup>2</sup> đối với khu đa chức năng mật độ cao.



(3) Các khu vực có nhà ga đường sắt, điếm chung chuyển giao thông và hạ tầng cần thiết phải kết nối giao thông công cộng và nhu cầu phát triển nhà ở quy mô nhỏ, tăng hiệu quả sử dụng đất và kết hợp các công trình đô thị

(4) Các khu vực cần phát triển dự án đa chức năng như mục 2;

(5) Các khu vực khác theo Nghị định của Tổng thống.

- Mỗi Khu vực tái thiết đô thị đều đi kèm 1 *kế hoạch thực hiện*<sup>17</sup>. Nội dung Kế hoạch thực hiện bao gồm một số thông tin quan trọng sau: lộ trình đầu tư dự án hạ tầng cơ sở, công trình giáo dục, y tế, giao thông (bao gồm cả dự án do vốn tư nhân)...; kế hoạch triển khai các dự án và chỉ tiêu quy hoạch cơ bản cho từng dự án tái thiết đô thị; dự kiến chi phí và chia sẻ chi phí đầu tư hạ tầng cơ sở; các vấn đề về dân cư...

(2) Thành lập hội đồng cố vấn<sup>18</sup>: Hội đồng cố vấn được thành lập để xem xét các vấn đề về Kế hoạch thực hiện Khu vực tái thiết đô thị; tham vấn ý kiến người dân; và các quy định khác theo Nghị định Tổng thống.

(3) Lựa chọn nhà đầu tư: Các dự án tái thiết đô thị thuộc khu vực tái thiết đô thị được lựa chọn nhà đầu tư thực hiện đi kèm với hình thức thực hiện (thu hồi, đền bù hoặc điều chỉnh đất).

(4) Lập hồ sơ dự án tái thiết đô thị

(5) Chính quyền địa phương cho phép đầu tư.

Quy trình đầu tư, xây dựng không có sự khác biệt với các dự án thông thường. Các dự án tái thiết đô thị thường áp dụng cơ chế Điều chỉnh đất<sup>19</sup>.

- Thủ tục hành chính trước khi cho phép đầu tư tại Hàn Quốc:

- Cho phép đầu tư/ cho phép thực hiện dự án: Hệ thống pháp luật của Hàn Quốc đều có quy định về việc Cho phép thực hiện của cơ quan quản lý nhà nước trước khi chủ đầu tư thực hiện dự án. Các quy định làm rõ các đối tượng phải thực hiện xin phép, trình tự và chi tiết tất cả các giấy phép, chứng nhận, chứng chỉ, quyết định phê duyệt, chấp thuận... về các lĩnh vực đất đai, giao thông, cấp-thoát nước, xây dựng... (theo các pháp luật liên quan khác) là thành phần hồ sơ để được cho phép phát triển.

Đối với việc triển khai các dự án khu đô thị mới: Thủ tục này được quy định tại Điều 19 Luật Quy hoạch đô thị<sup>20</sup> (áp dụng cho các dự án khu đô thị mới)

Đối với các dự án cải tạo, tái thiết đô thị: Thủ tục này được quy định tại Điều 28 Luật Duy tu, nâng cấp khu đô thị và điều kiện sống người dân. Đây là

<sup>17</sup> Điều 9 Luật Tái thiết đô thị, Hàn Quốc và Điều 21 Luật Tái thiết đô thị Đài Loan

<sup>18</sup> Điều 17 Luật Tái thiết đô thị, Hàn Quốc

<sup>19</sup> Land Readjustment

<sup>20</sup> Chi tiết nội dung Điều 19 xem Phụ lục 3

Luật được áp dụng cho hầu hết các loại hình dự án cải tạo, tái thiết đô thị tại Hàn Quốc<sup>21</sup>.

- Vị trí của thủ tục trong quy trình thực hiện đầu tư: Cả 02 quy định tại 02 Luật nêu trên đều quy định giống nhau về vị trí của thủ tục trong quy trình thực hiện đầu tư, cụ thể: trước khi thực hiện đầu tư dự án.

- Trình tự thực hiện: Chủ đầu tư/ người thực hiện dự án trình hồ sơ/ kế hoạch thực hiện dự án lên chính quyền địa phương để được cho phép. Nội dung hồ sơ/ kế hoạch thực hiện dự án được quy định tại Điều 30 Luật Đầu tư, nâng cấp khu đô thị và điều kiện sống người dân gồm 9 nội dung cơ bản sau:

- (1) Quy hoạch sử dụng đất (bao gồm cả quy hoạch phân lô)<sup>22</sup>.
- (2) Kế hoạch xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật thuộc diện phải xây dựng lại, di dời để sử dụng chung.
- (3) Phương án di cư của người dân (người có quyền sở hữu đất, công trình) bao gồm cả biện pháp định cư tạm thời.
- (4) Phương án di chuyển và định cư của người thuê.
- (4) Phương án tổ chức xây dựng: đảm bảo an ninh, an toàn trong quá trình xây dựng. (điều khoản được sửa đổi, bổ sung)
- (5) Kế hoạch xây dựng nhà ở cho thuê.
- (6) Thiết kế công trình: tầng cao, mật độ, cấu trúc.
- (7) Phương án xử lý nước, rác thải phát sinh từ dự án (bao gồm cả quá trình xây dựng).
- (7) Phương án đảm bảo hoạt động giáo dục (đảm bảo các cơ sở giáo dục trong phạm vi 200m từ khu vực dự án).
- (8) Quy chế/ quy định thực hiện dự án (áp dụng cho các dự án triển khai bởi chính quyền địa phương, hoặc công ty, tập đoàn nhà nước).
- (9) Các quy định khác theo Nghị định/ sắc lệnh của Tổng thống.

- Thẩm quyền cho phép: Chính quyền địa phương.

### **2.3. Các quy định về cơ chế thực hiện và ưu đãi thu hút đầu tư**

Một số quy định tại Hàn Quốc về cơ chế thực hiện cải tạo, tái thiết đô thị  
 + Chỉ định nhà đầu tư: Khoản 1 Điều 15 Luật Tái thiết đô thị đặc biệt quy định 3 đối tượng được thực hiện dự án là: Tập đoàn LH, Tập đoàn phát triển đất Hàn Quốc và Các công ty Nhà nước ở địa phương<sup>23</sup>. Cơ chế này giúp Nhà nước có thể thúc đẩy nhanh các dự án phức tạp. Tuy nhiên cũng có quy định cho phép các công ty tư nhân được đầu tư hạ tầng cơ sở nhằm chia sẻ kinh phí đầu tư.

<sup>21</sup>Điều 24 Luật Tái thiết đô thị đặc biệt cũng có quy định về thủ tục này, tuy nhiên áp dụng cho các trường hợp dự án đặc biệt.

<sup>22</sup>Tương tự quy hoạch chi tiết tại Việt Nam. Tại Hàn Quốc, bản quy hoạch này thường có tỷ lệ 1/200 (Dr Choi, Đại học Quốc gia Seoul Hàn Quốc)

<sup>23</sup> Local public enterprises

+ Các trường hợp cho phép thay đổi quy định về xây dựng công trình<sup>24</sup>, cho phép điều chỉ quy mô căn hộ, tỷ lệ sàn xây dựng, mật độ xây dựng.

+ Các trường hợp áp dụng cho dự án được ưu tiên<sup>25</sup>: Cơ quan có thẩm quyền có thể phê duyệt riêng Kế hoạch thực hiện đối với những dự án ưu tiên nhằm đảm bảo cung cấp thêm nhà quy mô nhỏ và hỗ trợ tái định cư.

+ Các quy định về thuế<sup>26</sup> (thuế thu hồi đất, đăng ký đất đai) được xem xét giảm đối với các công trình thuộc các nhóm theo quy định của pháp luật liên quan như: công trình văn hóa, y tế, giáo dục...

+ Mở tài khoản đặc biệt<sup>27</sup>: Người đứng đầu cấp hành chính được phép mở Tài khoản đặc biệt để thực hiện các dự án tái thiết đô thị và cơ sở hạ tầng. Nguồn cho tài khoản này gồm: tiền từ các tài khoản chung; hỗ trợ từ Chính phủ; thuế từ quy đô thị; các khoản vay... Luật cũng quy định các hạng mục chi của Tài khoản này gồm: hỗ trợ và vay chi cho cơ sở hạ tầng; chi trả lãi vay; chi chí vận hành Tài khoản...

+ Trường hợp phát triển công trình giáo dục: yêu cầu đảm bảo các cơ sở giáo dục trong quá trình thực hiện xây dựng dự án.

+ Nguyên tắc chia sẻ chi phí<sup>28</sup>: Chi phí xây dựng cơ sở hạ tầng trong Khu vực tái thiết đô thị được chia sẻ bởi các chủ đầu tư dự án. Đối với chi phí xây dựng cơ sở hạ tầng bên ngoài Khu vực tái thiết đô thị nhưng phục vụ cho Khu vực tái thiết đô thị thì Cơ quan có thẩm quyền có quyền yêu cầu các chủ đầu tư dự án chia sẻ chi phí xây dựng.

#### 2.4. Mô hình tái phân lô điều chỉnh đất (Land Readjustment LR)

##### - Tại CHLB Đức:

CHLB Đức là nơi khởi nguồn công cụ gom và điều chỉnh đất. Luật Xây dựng có phần 4 liên quan đến Điều chỉnh đất đai (Land reallocation) 1997. Mục tiêu của điều chỉnh (khoản 1/điều 45) là nhằm sắp xếp lại các lô đất hiện hữu hoặc tạo ra quỹ đất mới để phát triển. Nội dung cơ bản là: Điều chỉnh về mục đích sử dụng (chủ yếu là thay đổi quyền) và điều chỉnh về ranh giới. *Điều chỉnh về quyền* (từ điều 45-49) quy định mục tiêu, quyền, nghĩa vụ, yêu cầu pháp lý, các bên tham gia, quy trình thực hiện, phân bổ lợi ích, chi phí và doanh thu, quyền phát triển tài sản của người có quyền sở hữu, quyền và nghĩa vụ khi tham gia tổ chức góp, phát triển, định giá. *Điều chỉnh về ranh giới lô đất* (từ điều 80-84) quy định các vấn đề liên quan đến mục tiêu, yêu cầu, quyền hạn, thanh toán, hiệu lực và đăng ký lại đất đai). Luật này cũng đưa ra một số khái niệm quan trọng liên quan như: *Chia sẻ*

<sup>24</sup> Điều 19, 20, 20-2 Luật Tái thiết đô thị, Hàn Quốc

<sup>25</sup> Điều 19-2 Luật Tái thiết đô thị, Hàn Quốc

<sup>26</sup> Điều 22 Luật Tái thiết đô thị, Hàn Quốc

<sup>27</sup> Hàn Quốc: Điều 19 Luật Quy hoạch đô thị (áp dụng cho các dự án khu đô thị mới); Điều 24 Luật Tái thiết đô thị đặc biệt; Điều 28 Luật Duy tu, nâng cấp khu đô thị và điều kiện sống người dân (áp dụng cho các dự án cải tạo, tái thiết khu đô thị)

<sup>28</sup> Điều 26 Luật Tái thiết đô thị đặc biệt, Hàn Quốc

*quyền sở hữu* (Shared ownership) (điều 62), *Hợp đồng phát triển* (Development contract).

*Thẩm quyền* điều chỉnh đất được giao cho chính quyền cấp cơ sở (municipal) (khoản 1, điều 46). Tuy nhiên, chính quyền cấp cơ sở và ban quản lý dự án điều chỉnh đất phải tuân theo các quy định do chính quyền liên bang ban hành. Chính quyền cấp cơ sở đóng vai trò quan trọng nhưng vẫn có nhiều chủ thể có liên quan khác trong dự án điều chỉnh đất, gồm: người có quyền lợi liên quan, cơ quan quản lý Nhà nước phụ trách việc phát triển cơ sở hạ tầng của khu vực và các cơ quan quản lý Nhà nước có liên quan khác. Thẩm quyền phê duyệt dự án được giao cho chính quyền cấp cơ sở

*Nguồn vốn*: thực hiện dự án do nhà nước và các chủ đất cùng thỏa thuận đóng góp theo các điều khoản trong Hợp đồng phát triển. Phần vốn nhà nước được lấy từ ngân sách riêng của chính quyền cấp cơ sở và sẽ được thu lại bằng cách bán bớt một phần diện tích đất sau khi dự án hoàn thành.

*Quy trình (thực hiện-quản lý)*: Các chủ thể có liên quan sẽ khởi xướng *kế hoạch điều chỉnh đất* dưới dạng nghị quyết (điều 47). Nghị quyết này sau đó sẽ được chính quyền cấp cơ sở thông báo công khai cho mọi người biết (điều 50). Một khi nghị quyết tái điều chỉnh đất được công bố rộng rãi và thông qua, việc chuyển nhượng hoặc phát triển đất trong khu vực dự án sẽ bị đóng băng (điều 51)

*Quy trình (điều chỉnh đất-kỹ thuật)*: Bắt đầu bằng xác định ranh giới khu đất (Điều 52) và bản đồ hiện trạng (điều 53), thông báo cho các cơ quan liên quan (Điều 54). Sau đó, tổng diện tích đất của dự án sẽ được tính bằng cách cộng dồn diện tích từng lô đất trong khu vực. Phần diện tích đất để dành cho phát triển cơ sở hạ tầng được phân bổ theo các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất bắt buộc (*Binding land-use land*) của khu vực đã được thông qua trước đó (điều 55). Việc phân bổ lại diện tích đất sau khi điều chỉnh được tính theo hai cách: 1) phân bổ lại dựa trên giá trị góp đất (điều 57); 2) phân bổ lại diện tích góp đất (điều 58). Ngoài ra, luật cũng quy định các cách thức phân bổ tài chính, rút lại và thay đổi các quyền liên quan đến tài sản trong quá trình thực hiện dự án, vấn đề quyền sở hữu và chuyển đổi các mối quan hệ pháp lý (hay quyền tài sản) thành quyền lợi về tài chính (điều 63). Kế hoạch điều chỉnh có quy định các bước rõ ràng, cụ thể (điều 66), xây dựng bản đồ điều chỉnh (điều 67), kế hoạch phân bổ đất (điều 68), công bố kế hoạch điều chỉnh đất và thanh tra (điều 69)

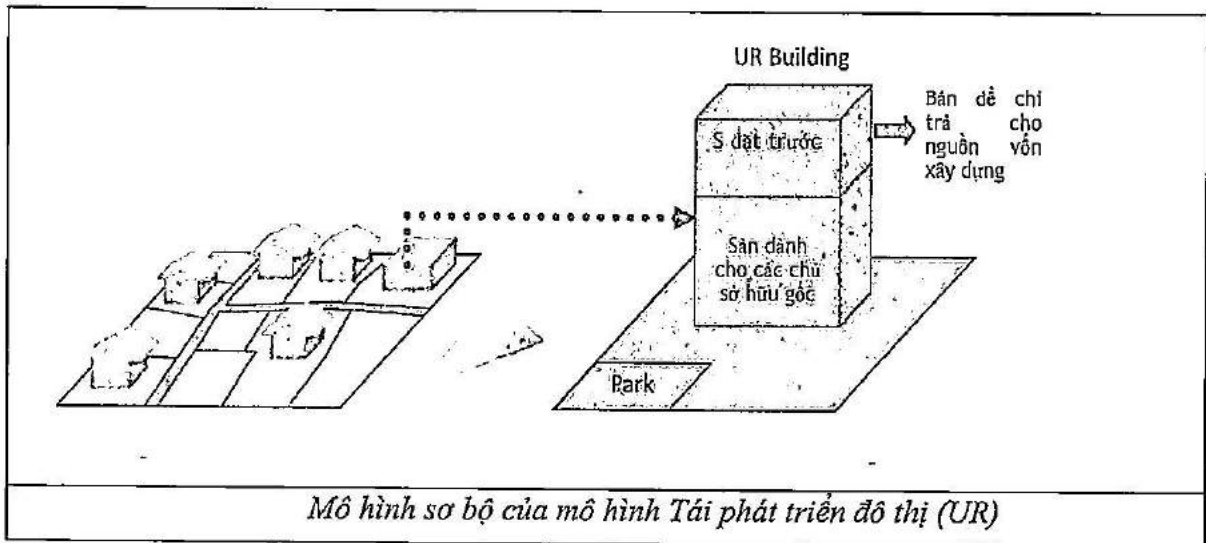
Hệ thống luật này dựa trên nền tảng sở hữu đất đai tư nhân, pháp luật về quyền tài sản đã phát triển và việc thương lượng dựa trên các căn cứ định giá đất có lịch sử rõ ràng, thuận lợi cho trao đổi giá trị.

#### **- Tại Nhật Bản:**

Tái điều chỉnh đất (Land Readjustment- LR) là một trong những phương pháp phát triển đô thị phổ biến ở Nhật Bản, được sử dụng cho những mục đích phát triển khác nhau trên toàn quốc (vd: phát triển khu dân cư ở khu vực ven đô, đổi mới đô thị ở khu vực đô thị hóa, tái thiết sau thảm họa, phát triển đô thị tổng

hợp với các phương tiện giao thông đô thị). Đến nay, LR đã tạo ra và phát triển lại các khu đô thị với tổng diện tích khoảng 3.700km<sup>2</sup> chiếm 30% tổng diện tích đô thị trên toàn quốc. LR góp phần phát triển các công trình công cộng đô thị như đường xá, công viên cây xanh, trạm trung chuyển.

Đặc điểm của tái điều chỉnh đất là: Phối hợp với quy hoạch đô thị, đa dạng nguồn lực thực hiện phát triển đô thị, sự tham gia của các cá nhân (Chủ sở hữu đất hoặc chủ sở hữu đất với nhiều người hoặc các thực thể), tổ chức (hợp tác xã tái điều chỉnh đất và Tổng công ty tái điều chỉnh đất) bên cạnh vai trò của chính quyền, sự thỏa thuận của các chủ sở hữu đất; trợ cấp của chính phủ trung ương; hỗ trợ kỹ thuật và tài chính của chính phủ cho dự án tư nhân (hỗ trợ chuyên gia, miễn thuế); Bán đất dự trữ.



Tái phát triển đô thị (UR) được coi là một ứng dụng của tái điều chỉnh đất (LR). UR ở Nhật Bản chuyển quyền sử dụng đất trong một khu vực dự án thành một phần quyền xây dựng bằng cách sử dụng chuyển đổi đất đai. Để phê duyệt dự án và xin trợ cấp quốc gia, khu vực dự án phải được chỉ định là khu khuyến khích phát triển đô thị trong quy hoạch đô thị, hoặc phải đáp ứng một số điều kiện khác như: khu vực sử dụng đất cường độ cao, khả năng dễ cháy nguy hiểm, và nâng cao hiệu quả sử dụng đất. Các điều kiện này tập trung sử dụng mô hình tái phát triển đô thị (Urban readjustment-UR) vào phát triển đô thị ở các khu vực đô thị hóa. Mô hình khái niệm của UR được minh họa trong hình trên.

Trong Luật quy hoạch đô thị, Tái điều chỉnh đất (LR) và mô hình tái phát triển đô thị (UR) được định nghĩa là những dự án phát triển đô thị. Trong quá trình chỉ định, sự cần thiết, chức năng và quy mô được quyết định thông qua các cuộc thảo luận trước cuộc họp và thông qua Ủy ban Cố vấn Quy hoạch Đô thị của chính quyền thành phố hoặc quận. Ngoài ra, dự án phải nằm trong Khu vực Xúc tiến Đô thị hóa<sup>29</sup>.

### 3. Quản lý phát triển hạ tầng đô thị

<sup>29</sup> Có nhiều trường hợp khu quy hoạch đô thị không được chia thành vùng Khuyến khích đô thị hóa và Khu vực đô thị hóa. Trong trường hợp đó, Tái điều chỉnh đất có thể được thực hiện nếu khu vực dự án không nằm trong khu vực Xúc tiến đô thị hóa.

### 3.1. Kiểm soát hạ tầng chung

Khác với hệ thống kiểm soát của Việt Nam vẫn đi theo hướng chỉ kiểm soát hoạt động xây dựng và tập trung vào mục đích sử dụng đất và một số chỉ tiêu xây dựng khác. Trên thực tế, các công trình công cộng như siêu thị, nhà cao tầng, rạp hát, trường học và bệnh viện có nhu cầu sử dụng tài nguyên chung, đặc biệt là giao thông lớn gấp nhiều lần các khu ở hay viện nghiên cứu. Áp dụng một mặt bằng mật độ xây dựng không thể phản ánh thực tế nhu cầu chiếm dụng không gian hay giao thông dẫn đến tắc nghẽn thường xuyên tại các trung tâm thương mại sau khi cải tạo. Trong bối cảnh các dự án xây dựng thường là tổ hợp đa chức năng (mix-used), căn cứ để quản lý dựa vào mục đích sử dụng đất, khối tích hay xây dựng không đủ để quản lý cách thức khai thác tài nguyên đô thị.

Các quốc gia phát triển xây dựng nhiều công cụ khác nhau để kiểm soát thực tế việc sử dụng theo cả bộ khung mật độ lẫn xem xét riêng từng trường hợp cụ thể để xử lý tối ưu hóa việc sử dụng tài nguyên dùng chung – chủ yếu là giao thông. Những vấn đề như chia cắt thẩm quyền quản lý: cấp phép kinh doanh do Sở Kế hoạch đầu tư còn Sở Xây dựng thì cấp phép xây dựng không xảy ra bởi *việc sử dụng không gian vào mục đích gì đều do một cơ quan quản lý (cơ quan quản lý quy hoạch đô thị)*.

Việc kiểm soát phát triển không phải là việc quản lý ngành xây dựng mà là quản lý cách thức thay đổi trong sử dụng tài nguyên dùng chung của đô thị, các đe dọa về trật tự xã hội.

Luật quy hoạch ở Anh phân loại các doanh nghiệp sử dụng nguồn lực đô thị theo tính chất, theo mức độ sử dụng tài nguyên, tiềm năng gây khó chịu (nuisance) cho an toàn, an ninh của các khu ở và tiêu thụ nhiều tài nguyên thành loại và hạng (class and order). Một số nguyên tắc cơ bản để bố trí như sau: Loại nguy cơ cao cần bố trí tách biệt với hạng thấp; Hạng cao và hạng thấp có thể bố trí gần nhau. Nếu chuyển hạng (chuyển đổi giữa các hạng với nhau): ví dụ từ loại tiêu thụ nhiều “tài nguyên” xuống loại ít tài nguyên thì không cần xin phép. Việc chuyển hạng có thể không cần xin phép, nhưng chuyển từ loại này sang loại khác cần phải xin phép. Việc chuyển mục đích sử dụng của loại được dựa trên hành vi “phát triển” và phải xin phép. Việc bố trí công trình theo loại, theo các khu vực sẽ giảm thiểu vấn đề mất an toàn và an ninh hoặc khó chịu cho một số chủ sử dụng đất khác.

- Ở Anh có phân ra 11 loại như sau:

- + Các cửa hàng (có cửa kính nhìn ra đường trưng bày ở tầng trệt xếp vào loại 3)
- + Các văn phòng của công ty tư vấn tài chính
- + Các cửa hàng ăn uống
- + Các văn phòng doanh nghiệp, hạng nhỏ (<235m<sup>2</sup>) và lớn (>235 m<sup>2</sup>)

- + Các doanh nghiệp làm công nghiệp (phân làm 5 loại hình tùy theo tính chất)
- + Các doanh nghiệp làm phân phối và lưu kho (loại nhỏ và loại lớn)
- + Khách sạn, nhà hàng có phục vụ ăn uống
- + Các tổ chức nhà ở theo khối (chung cư, nhà cho thuê, tổ hợp)
- + Các loại nhà ở sở hữu riêng (đơn lẻ)
- + Các công trình không sử dụng làm nhà ở
- + Các công trình công cộng làm nơi hội họp gặp gỡ và giải trí

Việc phân loại và hạng trở thành căn cứ quy hoạch thành khu vực kinh doanh, nghỉ ngơi, khu ở tĩnh, khu thương mại văn phòng. Các đề xuất phát triển tức là chuyển hạng, loại có thu hút khách đến, đi, đỗ xe (cửa hàng lớn, văn phòng lớn cần chỗ đỗ xe theo tỉ lệ). Khu trung tâm giới hạn số lượng cửa hàng so với nhân viên và cửa hàng so với khách.

### 3.2. Đảm bảo khung hạ tầng

Để đảm bảo có được khung hạ tầng hoạt động hiệu quả, các quốc gia còn cần phải có một hệ thống các luật chuyên ngành quy định các chức năng của các loại hạ tầng khác nhau:

- Về đường phố và giao thông đô thị tham khảo: Quy định quảng cáo ngoài trời (Thượng Hải – Trung Quốc); Luật Giao thông (Hàn Quốc)
- Về cấp nước đô thị tham khảo: Luật Cấp nước (Trung Quốc, Đài Loan); Luật Phòng chống ô nhiễm nước (Trung Quốc); Luật Lắp đặt nước và cấp nước (Hàn Quốc); Luật Bảo tồn hệ sinh thái nước và bảo đảm chất lượng nước (Hàn Quốc); Luật Về nước (Nga, Đài Loan); Luật Công cộng (Anh)
- Về thoát nước đô thị tham khảo: Luật Phòng chống ô nhiễm nước (Trung Quốc); Luật Kiểm soát ô nhiễm nước (Nhật Bản, Đài Loan); Luật Bảo tồn hệ sinh thái nước và bảo đảm chất lượng nước (Hàn Quốc)
- Về cấp điện, viễn thông và chiếu sáng đô thị tham khảo: Quy định Tiêu chuẩn thiết kế ánh sáng của đường đô thị (Trung Quốc); Luật Cấp điện (Nhật Bản, Pháp);
- Về quản lý chất thải rắn, nghĩa trang và an táng tại đô thị tham khảo: Luật Giảm thiểu và tái sử dụng chất thải rắn (Hàn Quốc); Luật Môi trường (Pháp); Luật Trao đổi khí và rác thải (Anh); Luật Quản lý chất thải (Mỹ); Luật Tái sử dụng rác thải (Nhật Bản); Luật Nghĩa trang và an táng (Mỹ); Luật Nghĩa trang và An táng (Hàn Quốc)
- Về cây xanh đô thị tham khảo: Luật Vành đai xanh, công viên đô thị (Hàn Quốc); Luật Quy hoạch – Phần cây xanh đô thị (Anh); Luật Bảo vệ môi trường – Phần cây xanh đô thị (Philippin);

- Về các hạ tầng kỹ thuật khác tham khảo: Luật Cấp gas (Nga); Luật Quy hoạch – Phân cấp gas (Anh)

- Về không gian ngầm và phát triển công trình ngầm đô thị tham khảo: Luật Đường ống (Đài Loan và Nhật bản);

- Về nhà ở trong đô thị tham khảo: Luật Nhà ở (Anh, Nga); Luật Phát triển đô thị và nhà ở (Anh); Luật Đô thị hóa (Pháp);

- Về quản lý môi trường đô thị: tại Hà Lan, Singapore luật quy định nghiêm ngặt đối tượng phát thải phải trả tiền, việc xã hội hoá thu gom rác thải, nước thải...

### **3.3. Kiểm soát phát triển nơi đỗ xe:**

Ở London, nguyên tắc kiểm soát phát triển nơi đỗ xe gồm có trần dưới và trần trên. Trần dưới yêu cầu mỗi cửa hàng hoặc trung tâm mua sắm phải đáp ứng tối thiểu bao nhiêu chỗ đỗ cho mỗi mét vuông cửa hàng hoặc văn phòng. Trần dưới thay đổi tùy theo tính chất của loại công trình: rạp chiếu phim (5 chỗ ngồi/chỗ đỗ xe), cửa hàng bán đồ ăn uống (14m<sup>2</sup>/chỗ đỗ xe), nơi giải trí khác (22m<sup>2</sup>/chỗ đỗ xe). Nhìn chung, nơi có nhu cầu đỗ xe lâu phải có nhiều bãi đỗ xe và nơi đỗ xe ngắn hạn yêu cầu ít hơn. Ngược lại, mỗi khu vực lại bị giới hạn bởi số lượng tối đa (trần trên) diện tích bãi đỗ xe được xây dựng. Trần trên được áp dụng tùy theo hiện trạng hạ tầng của từng khu vực, nếu hạ tầng tốt, mật độ dân cư thấp sẽ có trần trên cao và ngược lại. Mặc dù các hệ số này thay đổi theo từng khu vực; tuy nhiên, nhìn chung giới hạn trên cho các bãi đỗ xe ở khu vực trung tâm chỉ bằng một phần ba so với khu vực ngoại vi. Ví dụ, các quận trung tâm London chỉ cho xây 1 chỗ đỗ trên 1000m<sup>2</sup> diện tích mặt bằng (bất kể là bao nhiêu tầng), trong khi ở ngoại vi là 350m<sup>2</sup>/1 chỗ đỗ xe.

### **3.4. Về quản lý công viên, cây xanh**

#### **- Tại Trung Quốc**

(1) Xây dựng và thiết kế đô thị xanh: Trung Quốc đã chú trọng vào việc xây dựng các khu đô thị xanh, bao gồm việc đặt cây xanh và khu vườn trong kế hoạch quy hoạch đô thị. Điều này giúp tạo ra không gian sống tốt hơn cho cư dân, cải thiện chất lượng không khí và giảm thiểu hiện tượng nhiệt bản môi trường.

(2) Mở rộng và bảo tồn cây xanh: Trung Quốc đã đầu tư mạnh vào việc trồng cây xanh và bảo vệ cây xanh hiện có. Chính phủ Trung Quốc đã triển khai các chương trình trồng cây trên diện rộng để gia tăng diện tích cây xanh đô thị. Đồng thời, các quy định về bảo vệ cây xanh cũng được thiết lập để đảm bảo cây xanh không bị chặt phá trái phép và bảo tồn các khu vườn cổ thụ.

(3) Quản lý chặt chẽ: Trung Quốc đã thiết lập các quy định và chính sách quản lý cây xanh đô thị một cách nghiêm ngặt. Các thành phố và khu vực địa phương có trách nhiệm giám sát, bảo vệ và duy trì cây xanh. Họ đã xây dựng hệ thống quản lý chuyên nghiệp để kiểm soát chất lượng và phát triển của cây xanh đô thị.



(4) Sử dụng công nghệ: Trung Quốc đã áp dụng công nghệ hiện đại để quản lý cây xanh đô thị. Họ sử dụng hệ thống thông tin địa lý (GIS) và công nghệ thu thập dữ liệu tự động để giám sát cây xanh, phân loại loại cây và xác định các vấn đề về sức khỏe cây. Điều này giúp họ có cái nhìn tổng quan về tình trạng cây xanh và đưa ra các biện pháp can thiệp kịp thời.

(5) Giáo dục và tạo ý thức: Trung Quốc đã thực hiện các chương trình giáo dục và tạo ý thức về tầm quan trọng của cây xanh đô thị đối với cộng đồng. Họ tổ chức các buổi tọa đàm, hội thảo và chiến dịch giáo dục về lợi ích của cây xanh, khuyến khích cư dân tham gia trồng cây và bảo vệ cây xanh. Điều này giúp tạo ra một ý thức chung trong cộng đồng về tầm quan trọng của việc quản lý và bảo vệ cây xanh đô thị.

(6) Hợp tác đa phương: Trung Quốc đã hợp tác với các tổ chức quốc tế và các đối tác nước ngoài để chia sẻ kinh nghiệm và học hỏi từ các quốc gia khác về quản lý cây xanh đô thị. Họ tham gia vào các chương trình trao đổi chuyên gia, thực hiện dự án phối hợp và tạo ra mạng lưới giao lưu để nắm bắt các phương pháp tiên tiến và tiếp thu các ý tưởng mới trong lĩnh vực quản lý cây xanh đô thị.

(7) Sử dụng các biện pháp khử ô nhiễm: Với tình trạng ô nhiễm môi trường đô thị, Trung Quốc đã tìm cách sử dụng cây xanh để giảm thiểu tác động của ô nhiễm. Họ tập trung vào việc trồng các loại cây có khả năng hấp thụ khí CO<sub>2</sub>, các chất ô nhiễm và hạ nhiệt độ môi trường. Điều này giúp cải thiện chất lượng không khí và tạo ra một môi trường sống lành mạnh cho cư dân đô thị.

Những kinh nghiệm trên cho thấy Trung Quốc đã có những tiến bộ đáng kể trong việc quản lý cây xanh đô thị. Tuy nhiên, vẫn còn nhiều thách thức cần được giải quyết, bao gồm việc duy trì cây xanh trong điều kiện khí hậu khắc nghiệt, bảo vệ cây xanh khỏi các nguy cơ xâm hại và xây dựng sự nhất quán giữa các chính sách và quy định liên quan.

#### **- Tại Nhật Bản**

Nhật Bản có những biện pháp quản lý cây xanh từ rất sớm và đã đem lại những hiệu quả tích cực. Một số kinh nghiệm nổi bật như sau:

(1) Kế hoạch quy hoạch đô thị và cây xanh: Nhật Bản đặt cây xanh và không gian xanh trong kế hoạch quy hoạch đô thị từ lâu. Họ chú trọng vào việc bảo tồn và mở rộng không gian cây xanh trong các khu vực đô thị, đồng thời đảm bảo tính hài hòa giữa các khu vực sống và cây xanh. Điều này giúp tạo ra một môi trường sống tốt hơn và cải thiện chất lượng không khí.

(2) Sử dụng cây cảnh quan và cây bản địa: Nhật Bản đã phát triển và sử dụng một loạt cây cảnh quan và cây bản địa phù hợp với điều kiện khí hậu và địa phương. Họ đặc biệt quan tâm đến việc chọn các loại cây phù hợp với môi trường đô thị, như cây có khả năng chịu được ô nhiễm, chịu được cảnh quan và có khả năng hấp thụ khí CO<sub>2</sub>.

(3) Quản lý chặt chẽ và bảo vệ cây xanh: Nhật Bản đã thiết lập một hệ thống quản lý chặt chẽ để bảo vệ và duy trì cây xanh đô thị. Họ thực hiện các biện pháp

bảo vệ cây xanh khỏi sự tác động của phát triển đô thị, như việc xây dựng các bức tường chắn và khu vực bảo vệ xung quanh cây. Họ cũng thường xuyên kiểm tra và duy trì sức khỏe của cây xanh để đảm bảo chúng phát triển một cách tốt nhất.

(4) Hợp tác công cộng và tư nhân: Nhật Bản đã khuyến khích sự hợp tác giữa các tổ chức công cộng và tư nhân trong việc quản lý cây xanh đô thị. Chính phủ, các tổ chức phi chính phủ và các doanh nghiệp tư nhân thường hợp tác để trồng cây, duy trì khu vườn công cộng và tạo ra không gian xanh trong đô thị. Điều này giúp tăng cường nguồn lực tài chính, nhân lực và kiến thức để quản lý cây xanh đô thị một cách hiệu quả.

(5) Giáo dục và tạo ý thức: Nhật Bản đã đặc biệt chú trọng đến việc giáo dục và tạo ý thức về cây xanh đô thị trong cộng đồng. Họ tổ chức các hoạt động giáo dục, chương trình hướng dẫn và các sự kiện liên quan để nâng cao nhận thức về tầm quan trọng của cây xanh và khuyến khích cư dân tham gia vào việc trồng cây và bảo vệ cây xanh. Điều này giúp xây dựng một ý thức chung trong cộng đồng về việc quản lý và bảo vệ cây xanh.

(6) Sử dụng công nghệ và hệ thống thông tin: Nhật Bản đã áp dụng công nghệ và hệ thống thông tin để hỗ trợ quản lý cây xanh đô thị. Họ sử dụng các công nghệ như hệ thống GIS, viễn thám và hệ thống theo dõi để giám sát và quản lý cây xanh. Điều này giúp họ thu thập thông tin quan trọng về loại cây, sức khỏe cây, vị trí và cung cấp cơ sở dữ liệu cho việc ra quyết định quản lý.

(7) Tái sử dụng và tái chế: Nhật Bản đã thúc đẩy việc tái sử dụng và tái chế trong quản lý cây xanh đô thị. Họ tận dụng các tài nguyên từ cây xanh đã cắt hạ hoặc chết để sử dụng làm nguyên liệu hoặc chất phân bón hữu cơ. Điều này giúp giảm thiểu lãng phí và tạo ra một chu kỳ bền vững trong việc quản lý cây xanh.

Những kinh nghiệm này cho thấy Nhật Bản đã có những thành tựu đáng kể trong việc quản lý cây xanh đô thị. Tuy nhiên, vẫn cần tiếp tục nỗ lực để đối mặt với các thách thức như biến đổi khí hậu, ô nhiễm môi trường và mật độ dân số đô thị ngày càng tăng.

### *- Tại Hàn Quốc*

(1) Chiến lược và quy hoạch: Hàn Quốc đã thiết lập các chiến lược và quy hoạch chi tiết để phát triển và quản lý cây xanh đô thị. Họ đã đặt mục tiêu xanh hóa đô thị và tạo ra các kế hoạch chi tiết về việc trồng cây, bảo vệ cây và phát triển không gian xanh trong các khu vực đô thị.

(2) Trồng cây và bảo tồn cây xanh: Hàn Quốc đã thực hiện chính sách trồng cây và bảo tồn cây xanh đô thị một cách tích cực. Họ đã tạo ra các chương trình khuyến khích cộng đồng và doanh nghiệp tham gia vào việc trồng cây và duy trì khu vườn công cộng. Họ cũng đặc biệt chú trọng đến việc bảo tồn cây xanh hiện có và tăng cường quyền lợi của cây xanh trong quá trình phát triển đô thị.

(3) Sử dụng công nghệ và hệ thống thông tin: Hàn Quốc đã áp dụng công nghệ và hệ thống thông tin để quản lý cây xanh đô thị một cách hiệu quả. Họ sử dụng hệ thống GIS và các công nghệ thu thập dữ liệu để theo dõi và đánh giá cây

xanh, quản lý thông tin về loại cây, sức khỏe cây và việc bảo vệ cây xanh. Điều này giúp họ có cái nhìn tổng quan và thông tin chi tiết về cây xanh đô thị.

(4) Kết hợp cây xanh và hạ tầng đô thị: Hàn Quốc đã đặc biệt chú trọng đến việc kết hợp cây xanh với hạ tầng đô thị. Họ xây dựng công trình cảnh quan với cây xanh, sử dụng cây xanh làm mảng xanh trong các dự án xây dựng, và tạo ra các không gian xanh công cộng dọc theo đường phố và các khu vực công cộng. Điều này giúp tạo ra một môi trường sống thoáng đãng và hấp dẫn trong các khu vực đô thị.

(5) Giáo dục và tạo ý thức: Hàn Quốc đã thực hiện các hoạt động giáo dục và tạo ý thức về cây xanh đô thị trong cộng đồng. Họ tổ chức các chương trình giáo dục, buổi thảo luận và các hoạt động tương tác khác để nâng cao nhận thức về tầm quan trọng của cây xanh và khuyến khích mọi người tham gia vào việc trồng cây và bảo vệ cây xanh. Điều này giúp xây dựng một ý thức chung trong cộng đồng về việc quản lý và phát triển cây xanh đô thị.

(6) Hợp tác công cộng và tư nhân: Hàn Quốc đã khuyến khích sự hợp tác giữa các tổ chức công cộng và tư nhân trong việc quản lý cây xanh đô thị. Chính phủ, các tổ chức phi chính phủ và doanh nghiệp tư nhân thường hợp tác để trồng cây, duy trì không gian xanh và tạo ra các khu vườn công cộng. Họ cùng nhau đóng góp về tài chính, nhân lực và kiến thức để xây dựng một môi trường sống xanh và bền vững.

(7) Chính sách khuyến khích và hỗ trợ: Hàn Quốc đã áp dụng các chính sách khuyến khích và hỗ trợ để thúc đẩy quản lý và phát triển cây xanh đô thị. Điều này bao gồm việc cung cấp các khoản tài trợ và ưu đãi cho các hoạt động trồng cây và bảo vệ cây xanh, thiết lập các quy định và tiêu chuẩn về cây xanh đô thị, cũng như thúc đẩy việc nghiên cứu và áp dụng công nghệ xanh trong quản lý cây xanh.

### **- Tại Indonesia**

Indonesia là nước có nhiều kinh nghiệm nổi bật trong quản lý phát triển cây xanh đô thị, cụ thể như:

(1) Chính sách và quy định: Indonesia đã thiết lập các chính sách và quy định liên quan đến cây xanh đô thị. Họ đã tạo ra các quy định về việc bảo vệ cây xanh, xây dựng và quản lý khu vườn công cộng, và yêu cầu tích cực về việc trồng cây và bảo vệ cây xanh trong quá trình xây dựng và phát triển đô thị.

(2) Đầu tư và trồng cây xanh: Indonesia đã đầu tư mạnh vào việc trồng cây xanh trong các khu vực đô thị. Chính phủ đã triển khai các chương trình trồng cây trên diện rộng, kèm theo việc cung cấp hỗ trợ kỹ thuật và tài chính cho cộng đồng địa phương. Điều này giúp tạo ra môi trường sống xanh và cải thiện chất lượng không khí.

(3) Sử dụng cây xanh cảnh quan: Indonesia đã chú trọng vào việc sử dụng cây xanh cảnh quan để tạo ra không gian đẹp và thoáng đãng trong các khu đô thị. Họ đã lựa chọn và sử dụng các loại cây phù hợp với điều kiện địa phương và văn

hóa của mỗi khu vực. Điều này không chỉ mang lại giá trị thẩm mỹ mà còn tạo điểm nhấn văn hóa và du lịch cho các đô thị.

(4) Giáo dục và tạo ý thức: Indonesia đã thực hiện các chương trình giáo dục và tạo ý thức về tầm quan trọng của cây xanh đô thị đối với cộng đồng. Họ đã tổ chức các buổi tọa đàm, hội thảo, và các hoạt động giao lưu để khuyến khích sự tham gia của cộng đồng trong việc trồng cây và bảo vệ cây xanh. Điều này giúp tạo ra một ý thức chung trong cộng đồng về tầm quan trọng của cây xanh và khuyến khích sự chăm sóc và bảo vệ cây xanh.

(4) Hợp tác công cộng và tư nhân: Indonesia đã thúc đẩy hợp tác giữa các tổ chức công cộng và tư nhân trong quản lý cây xanh đô thị. Chính phủ đã tạo ra các chương trình và chính sách khuyến khích doanh nghiệp, tổ chức xã hội và cá nhân tham gia vào việc trồng cây và bảo vệ cây xanh. Họ tạo điều kiện thuận lợi cho các đối tác tư nhân và các tổ chức xã hội để tham gia vào việc quản lý và duy trì cây xanh trong các khu vực đô thị.

(5) Sử dụng công nghệ và hệ thống thông tin: Indonesia đã áp dụng công nghệ và hệ thống thông tin để quản lý cây xanh đô thị một cách hiệu quả. Họ sử dụng hệ thống GIS và công nghệ thu thập dữ liệu để giám sát cây xanh, quản lý thông tin về loại cây, sức khỏe cây và các vấn đề liên quan. Điều này giúp họ có cái nhìn toàn diện về tình trạng và quản lý cây xanh đô thị.

(6) Tích cực tham gia vào các hợp đồng quốc tế: Indonesia đã tích cực tham gia vào các hợp đồng và chương trình quốc tế liên quan đến quản lý cây xanh đô thị. Họ chia sẻ kinh nghiệm và học hỏi từ các quốc gia khác, tham gia vào các dự án phối hợp và tạo mạng lưới hợp tác để nâng cao năng lực quản lý cây xanh và áp dụng những phương pháp tiên tiến.

Những kinh nghiệm này cho thấy Indonesia đã có những bước tiến quan trọng trong việc quản lý cây xanh đô thị. Tuy nhiên, còn nhiều thách thức cần được vượt qua, bao gồm việc đảm bảo nguồn tài chính và nhân lực đủ để duy trì và phát triển cây xanh, tăng cường quyền và trách nhiệm của cộng đồng địa phương trong việc quản lý cây xanh, và đảm bảo sự nhất quán và thực thi chính sách và quy định liên quan.

#### **- Tại Singapore**

Singapore là một quốc đảo nhỏ, đô thị hóa cao và đông dân cư nhưng cây xanh được nhìn thấy và cảm nhận ở khắp mọi nơi. Singapore đã trở nên xanh hơn mặc dù đô thị hóa ngày càng tăng.

##### **(i) Về quy hoạch, kế hoạch đầu tư phát triển cây xanh**

Tầm nhìn của Singapore là: Xây dựng đất nước thành một khu vườn chung của mọi người, mảng xanh là một phần trong đời sống của người dân, nhiệm vụ tạo nên môi trường sống tốt nhất với mảng xanh tuyệt hảo, các khu vui chơi nghỉ ngơi giải trí tiện ích qua sự tham gia của cộng đồng. Tổng cục Công viên quốc gia (National Parks) quản lý công viên và mảng xanh đô thị và ý tưởng thành phố

vườn được thực hiện xuyên suốt từ những năm 60 đến nay với những chiến lược theo từng thập niên.

Chiến lược được xây dựng thành phố vườn được chia thành các thời kỳ:

- Chiến lược thành phố vườn thập niên 1960: Singapore xanh và sạch; Trồng cây ven đường; Tạo nên những công viên và khoảng không gian mở.

- Chiến lược thành phố vườn thập niên 1970:

+ Quy hoạch trồng cây ven đường; Trồng nhiều cây có màu sắc như: bông giấy, kèn hồng, đầu lân...;

+ Các dự án đặc biệt trồng cây, dây leo trên trụ đèn, tường chắn, cầu vượt...;

+ Trồng cây trong bãi đậu xe;

+ Ban hành luật công viên cây xanh.

- Chiến lược thành phố vườn thập niên 1980: Trồng cây ăn trái như xoài; Chuyên biệt hoá các công trình vui chơi giải trí; Cơ giới hoá và số hoá: xe tưới nước, máy cắt cỏ...; Trồng cây đa màu sắc, có mùi hương; Ban hành luật bảo tồn cây xanh.

- Chiến lược thành phố Vườn thập niên 1990: Xây dựng nhiều công viên vườn hoa cây xanh với những chức năng chuyên biệt: Công viên cân bằng sinh thái như công viên thiên nhiên; Công viên theo chủ đề như Công viên bờ biển Đông, Công viên đồi Telok Blangal, Khu dự trữ ngập nước Sungei Byloh, vườn thực vật quốc gia Singapore. Các công viên theo vùng, các công viên vườn hoa trong từng khu nhà ở.

Điều rất quan trọng là Singapore đã huy động được cao nhất sự tham gia của cộng đồng bằng các hình thức:

- Xây dựng các tuyến đường tạo hệ thống kết nối công viên, hành lang xanh, có thể đi xe đạp, đi bộ dọc theo các kênh thoát nước, đường ven biển. Các công trình tiện nghi nghỉ ngơi, vui chơi giải trí, các tượng đài, khám phá thiên nhiên.

- Cải tạo nâng cấp các công viên cũ: Công viên Mt Faber, Công viên West coast. Tạo đường đi bộ râm mát: đường Orchard.

- Phát triển hạ tầng xanh: Cây xanh ven đường như xương sống của thành phố vườn; Mở rộng công viên quốc gia Singapore; Xanh hóa tầng cao: sân thượng, balcon, mái nhà, vách đứng...; Tạo cảnh quan cây xanh dọc sông, kênh, rạch; Tạo đường kết nối công viên, hành lang xanh năm 2007 - 74km.

- Biến Singapore thành cổng kết nối thông tin của ngành làm vườn Thế giới. Mặc dù đất đai nhỏ nhưng Singapore đã có chủ trương xây dựng trở thành một địa chỉ toàn cầu về ngành nghề liên quan tới cây xanh với các biện pháp sau: Tổ chức lễ hội hoa Singapore; Giải thưởng cho các thiết kế cảnh quan công viên xuất sắc (lần đầu tiên trên thế giới các nhà thiết kế đạt giải tụ họp tại Singapore, với trên 200.000 khách trong vòng 10 ngày); Nuôi dưỡng các tài năng và ngành công nghiệp làm việc tại chỗ (Quy hoạch tổng thể công nghiệp cảnh quan; Tái

thiết và huấn luyện kỹ năng; Hội đồng công nghiệp cảnh quan Singapore; Chúng chỉ và kỹ năng hành nghề; Kích hoạt và nâng cao hình ảnh ngành công nghiệp; Nâng cao sức sản xuất; Cải thiện kỹ năng hành nghề); Thử nghiệm các ý tưởng mới (Trung tâm quản lý đô thị và môi trường xanh; Khám phá các kỹ năng huấn luyện ở những lĩnh vực mới); Cải thiện hiệu quả và năng lực kỹ thuật.

Từ thành phố vườn đến thành phố trong vườn, tiến trình có 3 cực: Phát triển hạ tầng xanh; Biến Singapore thành công kết nối thông tin của ngành làm vườn; Kích hoạt sự yêu thích sở hữu, đam mê mảng xanh của cộng đồng.

Với chủ trương kết nối khối liên minh PPP: Nhà nước - Tư nhân - Cộng đồng, Singapore đã có nhiều giải pháp như: Xây dựng Quỹ thành phố vườn, Chương trình Tình nguyện xanh, xây dựng các nhóm cộng đồng, trường học, doanh nghiệp và các công ty gắn kết chặt chẽ với các Trung tâm sinh thái và mảng xanh của nhà nước.

#### (ii) Một số chính sách về quản lý cây xanh đô thị

Luật Cây xanh (Tree Conservation Act) được Singapore ban hành vào năm 2001. Luật này quy định chi tiết về việc quy hoạch phát triển, trồng, chăm sóc, bảo vệ và quản lý các cây cảnh quan, cây lớn tại khu vực đất liền và khu vực cảng biển của Singapore.

- Luật Cây xanh yêu cầu các chủ sở hữu phải có giấy phép để chặt cây xanh trong khu vực của họ nhằm bảo đảm cây xanh được bảo vệ và duy trì tốt nhất có thể.

- Quy định về cây xanh trong các dự án xây dựng: Các nhà phát triển phải trồng cây xanh và duy trì chúng trong suốt thời gian dự án được thực hiện. Việc trồng cây xanh trong các dự án xây dựng cũng được đưa vào các quy định về môi trường của Singapore.

- Theo chương trình quản lý của Tổng cục Công viên quốc gia, các cây trồng dọc theo đường chính hoặc khu vực có hoạt động giao thông cao được kiểm tra ít nhất 12 tháng/lần. Các chi tiết kiểm tra được ghi lại và nhập vào cơ sở dữ liệu. Theo Luật về quản lý cây xanh, những cây xanh tiếp giáp với đường bộ, đường sắt, hệ thống giao thông nhanh có thể gây cản trở giao thông, gây nguy hiểm cho tính mạng và tài sản của công và tư nhân, Tổng cục Công viên quốc gia sẽ đưa ra một thông báo yêu cầu thực thi các biện pháp phù hợp bao gồm việc đốn hạ hay di dời cây xanh.

#### - *Tại Canada*

Tại Canada, cây xanh được cấp giấy phép để việc chăm sóc, do đó việc quản lý trở nên đơn giản và dễ dàng hơn. Cụ thể tại Thành phố Vancouver, có 02 loại giấy phép được yêu cầu đối với các cây xanh trồng trong thành phố, một loại dành cho cây xanh trên đường phố, loại còn lại dành cho cây xanh do người dân trồng. Nếu không được cấp phép mà cứ tiến hành đốn hạ hay di dời sẽ bị xử phạt tiền. Đối với cây trồng tư nhân, cũng cần được cấp phép nếu người dân muốn thực hiện việc cắt tỉa trên diện rộng hoặc đốn hạ cây.

Những loại cây xanh và những đặc điểm tự nhiên của Vancouver giúp làm nên nét đặc trưng riêng của thành phố. Rừng trong đô thị là một phần không thể thiếu trong cấu trúc hạ tầng của thành phố, cũng quan trọng như các khu dân cư, công viên và hành lang bảo vệ suối.

Để duy trì rừng đô thị trong lành nhằm nâng cao chất lượng cuộc sống, thành phố đã thi hành Luật Bảo tồn Cây xanh. Bởi chỉ một lần cắt tỉa hay di dời cây xanh không đúng cách có thể ảnh hưởng đến cả vòng đời phát triển của cây, do đó cần phải bảo tồn cây đã trưởng thành, tránh việc đốn hạ hoặc di dời không cần thiết.

Lợi ích của việc chăm sóc cây trưởng thành lớn hơn so với tổng chi chăm sóc cây trong 30 năm. Mục tiêu của Chương trình Lâm nghiệp đô thị của Vancouver là quản lý cây xanh một cách toàn diện, cung cấp lợi bình đẳng cho tất cả cư dân thành phố, đảm bảo rằng những áp lực về phát triển đô thị không bao gồm việc phải giảm số lượng cây xanh. Đối với tất cả những công việc liên quan đến cây xanh như trồng mới, tỉa cành lớn, di dời hay đốn... đều cần được cấp giấy phép thực hiện. Đồng thời cần phải thông qua một nhà cung cấp dịch vụ chăm sóc cây đủ điều kiện (chứng nhận chuyên gia trồng cây ISA) nhằm đảm bảo việc chăm sóc thích hợp, giảm thiểu nhu cầu và chi phí bảo dưỡng trong tương lai.

### **3.5. Quản lý rừng đô thị**

#### **a) Tại Hàn Quốc**

Với lợi ích sức khỏe và môi trường do rừng đô thị mang lại, nhiều công dân và công ty tại Hàn Quốc đã tích cực tham gia vào phong trào trồng rừng đô thị của quốc gia và xác định việc mở rộng trồng rừng trong đô thị là việc làm rất quan trọng đối với Hàn Quốc. Thống kê đến hết tháng 12/2019, 91% dân số Hàn Quốc sống ở các khu vực đô thị không có đủ cây xanh. Như vậy, tỷ lệ diện tích cây xanh trên người dân tại Hàn Quốc chỉ đạt 8,32 m<sup>2</sup>/người, thấp hơn so với tiêu chuẩn 9 m<sup>2</sup>/người do Tổ chức Y tế Thế giới đặt ra.

Tháng 01/2020, Quốc hội Hàn Quốc đã thông qua luật về tạo và quản lý rừng đô thị, tạo động lực cho dự án Phát triển rừng đô thị do Cục Lâm nghiệp Hàn Quốc (KFS) giám sát. Cho đến nay, KFS và chính quyền địa phương đã tạo và quản lý rừng đô thị dựa trên Đạo luật Tài nguyên Rừng. luật về tạo và quản lý rừng đô thị ra đời sẽ tăng cường trách nhiệm của chính quyền tiểu bang và địa phương. Người đứng đầu chính quyền địa phương sẽ phải nỗ lực duy trì và tăng diện tích rừng đô thị, trong khi nhà nước sẽ được yêu cầu cung cấp hỗ trợ hành chính và tài chính.

Ngoài ra, một cơ sở pháp lý đã được thiết lập để thúc đẩy sự tham gia của khu vực tư nhân. Để giảm gánh nặng tài chính cho các cấp chính quyền, các cá nhân, doanh nghiệp và tổ chức sẽ được khuyến khích hiến cây và đất để tạo và quản lý rừng đô thị.

Theo Luật Xây dựng và quản lý rừng đô thị, định nghĩa "rừng đô thị" có nghĩa là tất cả các khu rừng và cây cối được tạo ra và quản lý trong các thành phố

nhằm mục đích như nâng cao sức khỏe của công dân và các hoạt động giải trí, phát triển cảm xúc của họ và cho các chương trình dựa trên hoạt động, v.v., và không bao gồm bất kỳ khu vực công viên nào như được định nghĩa trong Điều 2 của Luật Công viên Tự nhiên;

Thực hiện Quy hoạch tổng thể rừng đô thị, để quản lý rừng đô thị tại Hàn Quốc một cách hệ thống và hiệu quả, cơ quan Trung ương quản lý về lâm nghiệp (Bộ Lâm nghiệp) theo thẩm quyền sẽ lập quy hoạch tổng thể để tạo lập và quản lý rừng đô thị trong giai đoạn 10 năm với các nội dung chủ yếu: (i) Mục tiêu cơ bản của việc lập, quản lý rừng đô thị và định hướng thực hiện các mục tiêu, (ii) Các vấn đề liên quan đến hiện trạng và triển vọng của rừng đô thị, (iii) Các vấn đề liên quan đến việc phát triển và quản lý các chỉ số quản lý rừng đô thị, (iv) Các vấn đề liên quan đến nghiên cứu và phát triển công nghệ cho rừng đô thị, (v) Các vấn đề liên quan đến việc xây dựng và vận hành mạng thông tin toàn diện về rừng đô thị, (vi) Các vấn đề liên quan đến việc thúc đẩy sự tham gia của công dân, (vii) Các vấn đề khác được quy định bởi Nghị định của Tổng thống liên quan đến việc tạo và quản lý rừng đô thị.

Để triển khai thực hiện quy hoạch tổng thể rừng đô thị tại cấp địa phương, người đứng đầu chính quyền địa phương phải lập và thực hiện **kế hoạch tạo và quản lý rừng đô thị**, v.v. trong phạm vi quyền hạn của mình cũng theo giai đoạn 10 năm. Trong trường hợp cần thiết, người đứng đầu tại chính quyền địa phương có thể sửa đổi kế hoạch nếu quy hoạch tổng thể có liên quan sửa đổi hoặc nếu cần thiết (có tính đến bất kỳ thay đổi nào về điều kiện kinh tế - xã hội và các yếu tố liên quan khác).

Việc khảo sát hiện trạng, thống kê rừng đô thị là cơ sở để Bộ Lâm nghiệp hoặc người đứng đầu chính quyền địa phương tổng hợp và phân tích số liệu để xây dựng hoặc sửa đổi quy hoạch tổng thể hoặc kế hoạch tạo và quản lý rừng đô thị. Bộ trưởng Bộ Lâm nghiệp có thể yêu cầu người đứng đầu chính quyền địa phương hoặc người đứng đầu cơ quan hành chính có liên quan nộp tài liệu trong trường hợp cần thiết để tiến hành khảo sát theo giai đoạn.

Cơ quan Trung ương và chính quyền địa phương có thể xây dựng và vận hành hệ thống thông tin liên thông bao gồm vị trí của các khu rừng đô thị, v.v. và các thông tin liên quan khác để quản lý hiệu quả và cung cấp các dịch vụ thông tin cho người dân.

- Tạo và quản lý rừng đô thị: Bộ Lâm nghiệp xây dựng và quản lý ở cấp Trung ương các **chỉ tiêu về quản lý rừng đô thị** để đo lường tình trạng, sức khỏe sinh thái, đa dạng sinh học và lợi ích kinh tế - xã hội của rừng đô thị, quản lý bền vững trên phạm vi toàn quốc; người đứng đầu chính quyền địa phương thực hiện khảo sát và đánh giá thực trạng rừng đô thị trong phạm vi mình quản lý bằng cách sử dụng các chỉ tiêu quản lý rừng đô thị.

Người đứng đầu chính quyền địa phương có trách nhiệm tạo và quản lý cây xanh đường phố hài hòa nhằm mục đích tạo cảnh quan thẩm mỹ, cải thiện điều kiện sống và giao thông. Các hoạt động liên quan đến việc trồng và quản lý cây



xanh đường phố bao gồm: (i) Trồng và chăm sóc cây xanh đường phố; (ii) Cấy cây xanh đường phố; (iii) Dịch chuyển cây xanh đường phố; (iv) Cắt tỉa cây xanh đường phố; (v) các hoạt động khác được quy định để tạo và quản lý cây xanh đường phố.

Tại mỗi địa phương sẽ thành lập Ủy ban trực thuộc để cho ý kiến về những vấn đề liên quan đến việc tạo và quản lý rừng đô thị.

- Thúc đẩy sự tham gia của khu vực tư nhân: Bộ trưởng Bộ Lâm nghiệp Hàn Quốc hoặc người đứng đầu chính quyền địa phương có thể chỉ định bất kỳ cơ quan hoặc tổ chức nào có cơ sở vật chất và nguồn nhân lực phù hợp làm **trung tâm hỗ trợ lâm nghiệp đô thị** theo các yêu cầu và thủ tục do Pháp lệnh của Bộ Nông nghiệp quy định để quản lý hiệu quả rừng đô thị.

Trung tâm hỗ trợ lâm nghiệp đô thị thực hiện các chức năng sau: (i) Quản lý các chỉ tiêu quản lý rừng đô thị, (ii) Xây dựng và phân bổ chương trình quản lý, sử dụng rừng đô thị...; (iii) Giám sát việc đẩy mạnh quản lý, sử dụng rừng đô thị...; (iv) Các vấn đề liên quan đến chứng nhận rừng đô thị mẫu mực, (v) Hợp tác tư nhân đối với việc thực hiện Chương trình Thành phố Xanh, tạo và quản lý rừng đô thị, (vi) Các vấn đề liên quan đến hiến rừng đô thị, (vii) Các chức năng khác cần thiết để tạo và quản lý hiệu quả rừng đô thị.

- Chứng nhận rừng đô thị kiểu mẫu: Bộ trưởng Bộ Lâm nghiệp Hàn Quốc có thể chứng nhận bất kỳ khu rừng đô thị nào được tạo ra và quản lý với những nỗ lực mẫu mực như một khu rừng đô thị mẫu mực bằng cách chỉ định một tổ chức chứng nhận nhằm thúc đẩy việc tạo ra và quản lý rừng đô thị và để nâng cao chất lượng của chúng.

### ***b) Tại Singapore***

Ngay từ những năm 2012, Singapore đã đặt ra tầm nhìn phát triển bền vững với môi trường với bản Kế hoạch xanh Singapore 2012. Mục tiêu chính hướng đến cải thiện đa dạng sinh học, giảm hiệu ứng đảo nhiệt đô thị và cải thiện mức độ tiện nghi về nhiệt khu vực đô thị, quản lý nước thông qua việc giảm nước mưa và giúp giảm tiêu thụ năng lượng trong các tòa nhà. Singapore có một hệ thống quy hoạch mạnh mẽ, với một kế hoạch cấu trúc khu vực đặt ra hệ thống công viên và tạo ra các kết nối công viên và một kế hoạch theo luật định cho từng khu vực địa phương, với các hướng dẫn thiết lập bao nhiêu công trình xanh phải đạt được ở mỗi khu vực. Trong khu vực thương mại và mua sắm trung tâm, chẳng hạn như Trục đường Orchard, hiện có một yêu cầu là các tòa nhà mới hoặc được tân trang phải thay thế toàn bộ diện tích mái hoặc mặt tiền công trình bằng không gian xanh; điều này phải được thực hiện với mái nhà xanh, tường xanh và ban công xanh. Với cách này, toàn bộ thành phố được quy hoạch và thiết kế để tiếp cận dễ dàng nhất với thiên nhiên, bất kể ở khu vực nào.

Quy hoạch tổng thể cảnh quan cây xanh quốc gia - Streetscape Greenery Master Plan (SGMP) được triển khai thực hiện trong đó tập trung vào 02 nhiệm vụ chính là (1) Quy hoạch phủ xanh các tuyến đường có bản sắc sinh thái; (2)

Kết nối mạng lưới hệ thống công viên. Trong đó, việc quy hoạch mạng lưới kết nối các công viên xanh (PCN) là hình thức tổ chức và kết nối liên hoàn các công viên lãnh thổ, kết nối các khu vực và điểm đến xanh (đặc biệt là các khu dân cư) quanh Singapore. PCN sử dụng phương pháp tích hợp 'cây xanh, bảo tồn, giáo dục và giải trí', hướng tới một mạng lưới hoàn chỉnh hơn 300 km kết nối xanh trên toàn đảo vào năm 2025, cho phép đi bộ hoặc đi xe đạp quanh Singapore bằng cách đi du lịch thông qua các công viên. Tính đến năm 2012, 200km PCN đã được xây dựng (Bộ Phát triển Quốc gia 2012), với một kết nối lớn Bắc-Nam mới được lên kế hoạch dọc theo tuyến đường sắt khu vực cũ. Điều này sẽ liên kết khu vực trung tâm phát triển CBD với các không gian xanh chính trên toàn thành phố đảo.

PCN đã giúp tối ưu hóa việc sử dụng đất chưa được sử dụng, chẳng hạn như dự trữ thoát nước, bãi cỏ và dự trữ đường bộ, bằng cách biến chúng thành hành lang xanh có mái che để giải trí và sử dụng liên kết cho người đi bộ và người đi xe đạp. Trong đó có rất nhiều các công viên trên toàn lãnh thổ tham gia vào việc trồng và khảo nghiệm các loại thực vật trước khi được nhân rộng và trồng đại trà trên phạm vi toàn quốc. Các công viên kết nối cung cấp một loạt các hoạt động giải trí và bảo tồn động thực vật quan trọng.

### *c) Tại Nhật Bản và Trung Quốc*

Nhật Bản là một quốc gia có rất nhiều loại hình bảo tồn và phát huy giá trị văn hóa vật thể và phi vật thể được thể hiện tại các khu sinh thái tự nhiên và sinh thái xã hội hết sức hấp dẫn. Tại thủ đô Tokyo Nhật Bản, đô thị cổ Kyoto hay các thành phố Kobe, Toyo, Fukushima... đâu đâu cũng có rất nhiều các khu công viên sinh thái tự nhiên và sinh thái xã hội, lịch sử, kiến trúc hiện đại và kiến trúc cổ, kết hợp với quá trình hình thành, xây dựng và phát triển của Nhật Bản. Các cảnh quan thiên nhiên như sông, suối, hồ, thác, ghềnh, cây xanh, các loại hoa theo mùa..., các chất liệu gần gũi với thiên nhiên như sỏi, cát, đá cuội, gỗ, nứa, tre, mây... đều được khai thác tối đa trong các công trình du lịch tại các khu sinh thái.

Trung Quốc là một trong những nước có nhiều công viên các loại nhất trên thế giới. Công viên sinh thái Thiên Tân là một trong những công trình sinh thái khá thành công. Ra đời cách đây không quá lâu, nhưng đó là một dự án thành công nhất trong lịch sử về đầu tư của Trung Quốc. Trung Quốc còn có khu sinh thái "Lạc Mãn Địa" ở Quế Lâm, là một tuyệt tác vào bậc nhất về bảo tồn các khu rừng thiên nhiên nguyên thủy, các hồ nước rộng lớn, các đồi núi nhấp nhô lượn sóng... Những không gian ấy, đã thu hút hàng triệu lượt khách du lịch trong năm, đóng góp không nhỏ về kinh tế cho địa phương và cả nước.

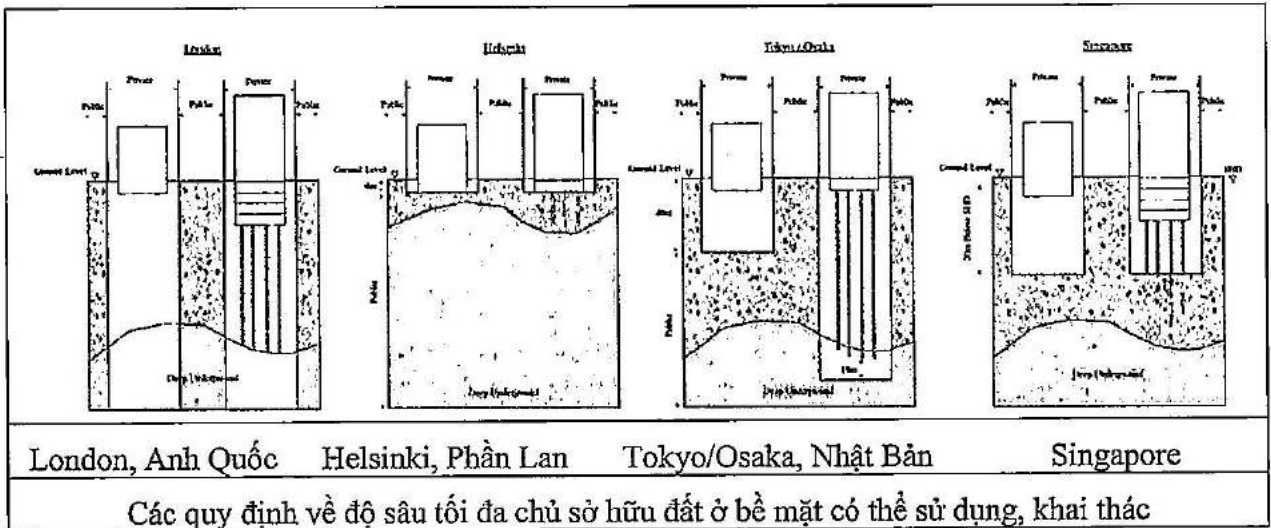
## **4. Quản lý phát triển không gian ngầm đô thị**

### *4.1. Một số vấn đề trọng tâm liên quan quản lý phát triển không gian ngầm đô thị*

Về cơ bản, khi triển khai chủ trương phát triển không gian ngầm đô thị, các nghiên cứu đã chỉ ra có 4 nhóm vấn đề trọng tâm cần chú ý từ góc độ pháp lý, trình bày trong bảng dưới đây:

Vấn đề trọng tâm	Phần Lan	Nhật Bản	Hồng Kông
Quyền sở hữu	Chủ đất có quyền đối với đất, bao gồm cả dưới lòng đất.	Điều 207 Luật dân sự quy định chủ đất sở hữu đất đến độ sâu có thể quản lý được.	Chủ sở hữu đất trên mặt đất kiểm soát không gian trên mặt đất và dưới lòng đất. Đối với triển đất dốc áp dụng quy định đối với phát triển không gian ngầm.
Các quyền và trách nhiệm liên đới	Chủ đất có quyền đối với dưới lòng đất trừ tài nguyên, khoáng sản thuộc quyền của nhà nước. Bên thứ 3 có thể thực hiện phát triển dưới lòng đất sau khi có được thỏa thuận cấp quyền sử dụng dưới lòng đất.	Luật đất đai quy định quyền của chủ đất giới hạn đến độ sâu 40m. Các phát triển không gian ngầm có thể thực hiện ở bên dưới độ sâu 40m.	Chủ đất có quyền đối với dưới lòng đất trừ tài nguyên, khoáng sản thuộc quyền của nhà nước. Bên thứ 3 có thể thực hiện phát triển dưới lòng đất sau khi có được thỏa thuận cấp quyền sử dụng dưới lòng đất.
Độ sâu	Không có quy định chung về độ sâu, tuy nhiên mặc định là chủ sở hữu mặt đất chỉ có thể sử dụng đến độ sâu tối đa là 6m.	Luật cơ sở về không gian ngầm sâu dưới đất cho phép sử dụng không gian ngầm sâu dưới đất bên dưới các khu đất độc lập.	Chiều sâu của các phát triển thay đổi tùy thuộc chức năng, loại hình, vị trí. Phát triển không gian ngầm có thể đến độ sâu hơn 25m
Các chức năng, sử dụng	Chính phủ giữ quyền dự trữ tài nguyên đá Các chức năng sử dụng ngầm phải có lý do hợp lý	Luật về sử dụng không gian ngầm cho mục đích công cộng và các chính sách cơ bản quy định các hướng dẫn pháp lý và hành chính về phát triển không gian ngầm. Nội dung phụ thuộc hội đồng sử dụng không gian ngầm sâu.	Nhà nước có trách nhiệm quy hoạch và phát triển không gian ngầm Quy hoạch sẽ xác định các phân vùng phù hợp để phát triển trên mặt đất và dưới mặt đất.

Ngoài ra, các quốc gia cũng có quy định các trách nhiệm của các chủ thể khác nhau trong trường hợp thực hiện phát triển không gian ngầm có ảnh hưởng đến các chủ thể khác.



#### 4.2. Về quản lý đất để xây dựng công trình ngầm

- **Tại Nhật Bản:** Quyền sở hữu đất được quy định theo pháp luật là quyền sở hữu cả phần trên và phần ngầm của khu đất. Ví dụ, trường hợp xây dựng đường tàu điện ngầm mà có phần phải chạy qua phần đất của tổ chức, cá nhân sở hữu (không phải phần đất công cộng) thì cần đàm phán với chủ sở hữu đất phần đất ngầm này và giải quyết thông qua hợp đồng trong đó phân chia rõ phạm vi sử dụng đất giữa các chủ thể.

Không gian ngầm ở Nhật Bản có mục đích sử dụng khác nhau, từ đường cao tốc cho đến đường sắt đô thị, bãi đỗ xe ngầm, đường đi bộ, khu phố mua sắm, hồ chứa, sông ngầm, các tuyền-nen kĩ thuật, hầm ngầm kĩ thuật hay hào kĩ thuật... Phân loại theo độ sâu có thể thấy, hầu hết các không gian ngầm dùng cho mục đích công cộng không đi dưới nhà dân, không đi dưới các công trình của tư nhân mà đi dưới đường đi của không gian chung, công cộng. Chính phủ Nhật Bản phải đưa ra chính sách về sử dụng không gian ngầm sâu. Bối cảnh của quá trình, sau năm 1945, Nhật Bản phát triển rất mạnh, phát triển thần tốc, từ khoảng những năm 1990 Chính phủ Nhật bắt đầu thúc đẩy sử dụng không gian ngầm, đặc biệt là không gian ngầm sâu. Ở độ sâu ngoài 40m kể từ mặt đất xuống gọi là không gian ngầm sâu, trong trường hợp tòa nhà có móng cọc thì từ đáy của móng cọc đi xuống 10m nữa được gọi là không gian ngầm sâu. Không gian ngầm sâu ở độ sâu lớn như vậy không thuộc sở hữu của riêng ai. Nói cách khác, Nhật Bản định nghĩa không gian dưới độ sâu ngoài 40m trở xuống hoặc nếu có móng cọc thì xuống 10m nữa trở đi, không thuộc sở hữu của cá nhân.

- **Tại Đức:** Vấn đề quyền sở hữu đất đai theo như luật dân dụng quy định “Quyền sở hữu đất là quyền sở hữu cả phần trên và dưới mặt đất. Tuy nhiên người sở hữu đất không được cấm sự can thiệp của người khác đối với những độ cao hay độ sâu của khu đất không mang lại lợi ích gì”, có nghĩa là đất là tài sản chung, chỉ một phần nào đó là thuộc quyền sở hữu riêng.

- **Tại Na Uy:** Quyền sở hữu đất về nguyên tắc là quyền sở hữu đến độ sâu nhất định nào đó. Ví dụ tại thành phố Oslo, Na Uy, theo điều luật của thành phố,

khi muốn sử dụng đất tới độ sâu dưới 6m so với mặt đất thì cần phải xin phép trên thành phố. Hơn nữa, ở thành phố Oslo khi muốn sử dụng phần đất dưới lòng đất thuộc khu đất của người dân thì họ phải mở cuộc họp quyết định khoản tiền bồi thường cho chủ sở hữu khu đất đó.

- **Tại Pháp**, quy định việc bồi thường và trưng dụng không gian dưới lòng đất theo độ sâu, độ sâu tới 3m thì bồi thường 30%, đến 6m là 15%, đến 9m là 10% và cứ giảm dần đến độ sâu dưới 30m thì tiền bồi thường là 0.

- **Tại bang Minnesota của Mỹ**: những khu đất được xây dựng nhằm mục đích phục vụ công cộng thì sẽ trả khoản tiền bồi thường ngang bằng theo nhu giá thị trường, do đó dù là đất tư cũng có quyền sử dụng một cách cưỡng ép.

Có thể nhận thấy, mặc dù có nhiều khác biệt trong quy định sử dụng đất xây dựng công trình ngầm tại các nước, tuy nhiên các nước đều khá hạn chế trong việc sử dụng không gian ngầm của tư nhân cho việc xây dựng các công trình ngầm công cộng. Một đặc điểm nữa là các nước có quy định sử dụng không gian ngầm theo chiều sâu.

#### 4.3. Quy hoạch không gian xây dựng ngầm

Tại các đô thị phát triển về sử dụng không gian xây dựng ngầm, công tác quy hoạch và các quy định đầu tư xây dựng theo quy hoạch được chính quyền rất chú ý thực hiện. Trong công tác quy hoạch, các nước khác nhau có thể xem xét, coi trọng các yếu tố khác nhau, tuy nhiên việc đánh giá quy hoạch không chỉ trên một yếu tố mà được đánh giá tổng hợp một loạt các yếu tố khác nhau. Cuối cùng, quy hoạch cơ sở quan trọng để chính quyền đưa ra các quyết định sử dụng không gian ngầm trong tương lai. Ở các khu vực quanh nhà ga, các nước tiên tiến tận dụng để phát triển không gian ngầm, khu mua sắm ngầm.

##### - **Tại Phần Lan**:

Phần Lan là một trong các nước đi đầu trong phát triển sử dụng không gian ngầm. Tại thủ đô Helsinki, quy hoạch không gian ngầm được xác định trên phạm vi toàn thành phố. Quy hoạch không gian ngầm tại đây được xác định rõ dựa trên 2 yếu tố chính trong không gian ngầm là công trình xây dựng ngầm và công trình hạ tầng kỹ thuật ngầm. Theo đó, mỗi hạng mục sẽ có những quy định riêng cho việc lập quy hoạch. Quản lý không gian ngầm tại đây được chia làm 3 tầng theo chiều sâu để quản lý gồm tầng nông có độ sâu đến 6m, tầng trung có độ sâu từ 6m đến 50m, tầng nước ngầm có độ sâu từ 50m đến 150m, tầng ngầm sâu có độ sâu dưới 150m.

- **Tại Thượng Hải, Trung Quốc**: Thành phố Thượng Hải sử dụng phương pháp chồng lớp nhiều yếu tố để quyết định phương án sử dụng không gian ngầm trong các đồ án quy hoạch và sử dụng không gian ngầm.

Các yếu tố chính xem xét bao gồm: điều kiện địa chất, giá đất và vị trí đất, điều kiện phát triển kinh tế, lợi ích phát triển không gian ngầm, sự phù hợp giữa không gian ngầm với quy hoạch đô thị (gồm định hướng quy hoạch chung, quy hoạch sử dụng đất).

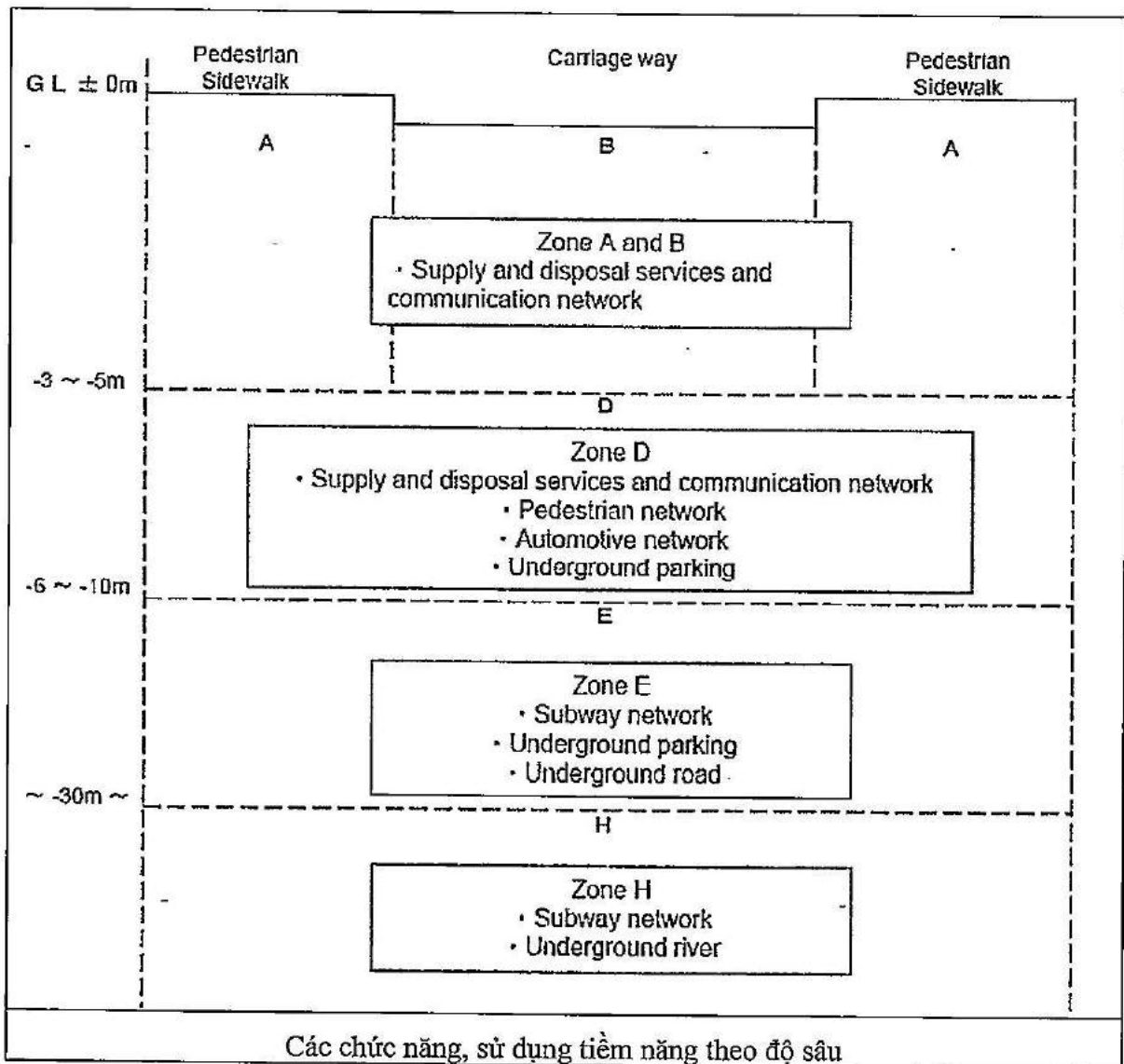
Dựa trên việc xem xét chồng lớp các yếu tố trên, các nhà quy hoạch chỉ ra các khu vực có tiềm năng phát triển không gian ngầm. Đây là cơ sở quan trọng để chính quyền đưa ra các quyết định sử dụng không gian ngầm trong tương lai.

- **Tại Nhật Bản:** Công tác quy hoạch thực hiện việc phân loại sử dụng không gian ngầm theo các loại hình công trình như Cở sở hạ tầng, giao thông, kinh doanh và thương mại. Các loại hình công trình ngầm cũng được chia thành nhóm tư nhân và nhóm công cộng. Quy hoạch không gian ngầm cũng phân chia, sắp xếp các loại hình công trình theo chiều sâu gồm 2 tầng: (i) tầng nông với độ sâu 40m phục vụ cho giao thông, tàu điện, công trình hỗn hợp trung tâm thương mại, công trình công cộng; (ii) tầng sâu thường được sử dụng cho nền móng, kết cấu của tòa nhà, sử dụng tầng ngầm sâu cho mục đích công cộng.

#### **4.4. Quy định về cơ chế chính sách, tài chính trong việc khai thác sử dụng không gian ngầm, công trình xây dựng ngầm**

**Tại Nhật Bản,** gần đây xuất phát từ quan điểm thúc đẩy sử dụng cao độ mang tính lập thể của đất đai, những chế độ chính sách đối với việc sử dụng hữu hiệu không gian ngầm, chính sách tầng ngầm sâu cho mục đích công cộng đã được đề ra. Chính phủ Nhật Bản mới xúc tiến cơ chế PPP, tức là kết nối liên tục giữa không gian ngầm riêng của tư nhân và của nhà nước. Khu phố ngầm cho người dân sử dụng một phần không gian ngầm bên dưới đường, bù lại người dân được làm phần kết nối giữa các tòa nhà với nhau để không phải đi trên mặt đường, tạo thành mạng lưới giao thông ngầm.

Các chính sách, cơ chế hỗ trợ về tài chính như chế độ hỗ trợ, cho vay nhắm đến các loại hình công trình xây dựng ngầm như đường giao thông ngầm, bến, bãi đỗ xe ngầm, công trình đường dây, đường ống kỹ thuật ngầm.



## 5. Đa dạng hóa nguồn lực phát triển đô thị

### 5.1. Mô hình phát triển theo định hướng giao thông TOD

Phát triển đô thị theo định hướng giao thông công cộng (TOD) là hình thức phát triển tăng mật độ dân cư, sử dụng đất hỗn hợp, tổ chức các hành lang thân thiện với người đi bộ xung quanh các nhà ga. TOD bố trí các tiện ích công cộng, công ty, cửa hàng bán lẻ và nhà ở xung quanh đầu mối giao thông công cộng nhằm tăng cường khai thác phương tiện giao thông công cộng và đi lại phi cơ giới.

Trong một mạng lưới gồm nhiều ga, không phải khu vực nào cũng hướng được người dân chuyển sang tiếp cận nhà ga bằng phương tiện phi cơ giới. Ở các khu vực ngoại vi có mật độ ở thấp hoặc khu vực cải tạo người dân sử dụng phương tiện cơ giới có ưu thế, việc đầu tư hạ tầng vận tải có thể không đạt được mục tiêu tiếp cận nhà ga bằng phi cơ giới. Lúc này TOD (Transit Oriented Development) chuyển thành TAD (Transit-Adjacent Development), hay phát triển theo dạng liền kề các hành lang giao thông công cộng. Tuy nhiên, có TAD vẫn có lợi bởi các khu trung tâm còn lại người dân sẽ phải đi bộ ở các điểm đến này.

TOD được thực hiện với sự kết hợp chặt chẽ của công cụ thu gom tái phân thừa, công cụ chuyển nhượng quyền phát triển, và cả hai nhóm này đều nằm trong bộ công cụ để thu từ giá trị tăng thêm của đất (*land value capture - LVC*). LVC là phương pháp tài trợ cho các dự án công cộng được Chính phủ sử dụng để: tạo ra giá trị tăng thêm từ đất thông qua các quyết định hành chính (ví dụ như thay đổi mục đích sử dụng đất hoặc hệ số sử dụng đất - FAR) và/hoặc các khoản đầu tư hạ tầng (ví dụ như hệ thống giao thông công cộng); từ đó thiết lập quy trình chia sẻ giá trị tăng thêm bằng cách thu lại một phần hoặc toàn bộ phần gia tăng; và tài trợ cho đầu tư phát triển hạ tầng (hệ thống giao thông công cộng hoặc dự án TOD), hoặc các chi phí bù đắp cho các tác động bất lợi từ hoạt động phát triển (chẳng hạn như mật độ ở tầng cao), hoặc thực thi các chính sách công nhằm đảm bảo sự công bằng (cung cấp nhà ở giá rẻ và bù đắp chi phí cho việc chỉnh trang đô thị).

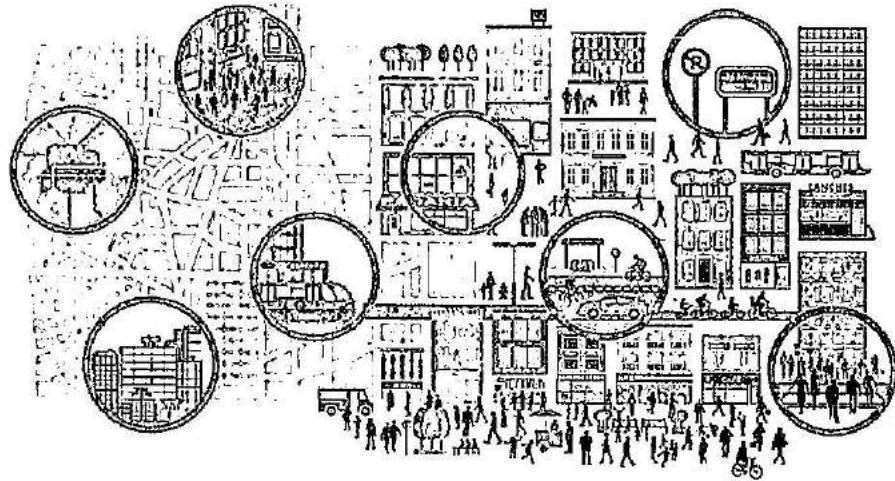
Có hai hình thức LVC là thu từ cách thức tổ chức hoạt động phát triển (thu trước và trực tiếp) và thu từ thuế hoặc phí (thu sau và gián tiếp). Hình thức LVC dựa vào cách thức tổ chức hoạt động phát triển có thể được tiến hành thông qua việc chuyển dịch các tài sản có giá trị đã tăng thêm thông qua quyết định hành chính hoặc từ việc đầu tư hạ tầng. Hình thức LVC dựa vào thuế hoặc phí được tiến hành theo phương pháp gián tiếp nhờ thu lại một phần giá trị thặng dư sau phát triển của chủ sở hữu tài sản thông qua các công cụ thuế hoặc phí như thuế tài sản, phí do giá trị tăng thêm, hay các phí đặc thù khác.

Các nỗ lực chính của TOD là nghiên cứu để khai thác không gian quanh các nhà ga. Tại đây, các nhóm nghiên cứu phải phối hợp để thiết kế có tính khả thi về cả kỹ thuật và tài chính. Đặc biệt, đề xuất quy hoạch phải thỏa mãn nhiều yêu cầu về pháp lý, quy hoạch, phù hợp với nhu cầu và xu hướng thị trường, cũng như phù hợp với điều kiện kinh tế, khả năng chi trả hiện tại và tương lai của các nhóm tham gia tiềm năng.

Các nhà ga có phạm vi ảnh hưởng rộng tới khu vực lân cận và trải rộng trên nhiều khu vực đã được nên quy hoạch phân khu sẽ cần điều chỉnh lại quy hoạch khi có MRT. Điều này đồng nghĩa với việc cập nhật nhiều đề án phân khu và quy hoạch tổng thể khi nghiên cứu dẫn đến yêu cầu phối hợp giữa nhiều bên.

TOD là một công cụ tổng hợp trong đó khai thác nhiều công cụ như TDR để tính toán và chuyển nhượng giá quyền phát triển và chuyển nhượng giữa các "chủ đất" trong khu vực, điều chỉnh đất đai để gộp thửa và di dời vị trí các công trình hợp khối và tối ưu hóa đất đai theo nhóm công trình tùy theo vị trí tiếp cận đến nhà ga.





### *Các nhân tố cấu thành TOD*

Nguồn: Institute for Transportation & Development Policy (Viện chính sách phát triển giao thông): [https://www.itdp.org/wp-content/uploads/2014/07/ITDP-OCO-Building-Blocks\\_FINAL\\_large.jpg](https://www.itdp.org/wp-content/uploads/2014/07/ITDP-OCO-Building-Blocks_FINAL_large.jpg)

#### **- Tại Nhật Bản:**

Nhật Bản đã áp dụng chính sách tái phát triển đô thị bằng cách điều chỉnh đất quanh các nhà ga đường sắt. Thông qua hợp tác công tư (PPP) giữa nhà nước và tư nhân, Nhật Bản đã huy động được một nguồn vốn rất lớn để xây dựng hạ tầng và phát triển đô thị. Mô hình TOD được áp dụng điển hình tại Tokyo, thành phố có quy mô dân số trên 30 triệu người. Nhờ có mô hình này, Tokyo được biết đến như một đô thị có sức cạnh tranh, sống tốt và thân thiện với môi trường bậc nhất trên thế giới. Tokyo đã triển khai mạng lưới đường sắt đô thị (ĐSĐT) trải rộng, được xây dựng trong quá trình đô thị hóa. Mạng lưới đường sắt bao phủ với mật độ cao cho phép người dân tới ga trong vòng 5-10 phút đi bộ với chi phí phải chăng. Việc chuyển đổi giữa các loại hình phương tiện giao thông dễ dàng do xung quanh nhà ga thường bố trí các cơ sở hạ tầng liên hợp như bãi đỗ xe, bến xe buýt

- **Tại Singapore:** được xếp hạng là đô thị năng động, phát triển bền vững và sống tốt trên toàn cầu. Singapore đã tạo nên những đô thị đa dạng, phát triển toàn diện, đảm bảo nhu cầu đi lại của người dân. Chính phủ Singapore đã xây dựng và phát triển hệ thống MRT (Mass Rapid Transit) nhằm giải quyết các khó khăn về khan hiếm đất đai và phát triển dân cư tập trung với mật độ cao. Một đô thị có mật độ dân số cao thường không có nhiều sự lựa chọn cho một quy hoạch hoàn hảo nhưng cũng chính vì thế mà các nhà quy hoạch cần phải tính toán kỹ lưỡng cho việc sử dụng từng tấc đất khan hiếm một cách hiệu quả nhất. Đó chính là kết hợp quy hoạch dài hạn, chính sách đất đai phù hợp, có sự kiểm soát trong phát triển đã giúp Singapore có được thành tựu hôm nay. Singapore đã thay đổi mô hình đô thị để trở thành một thành phố khuyến khích GTCC, phát triển năng động. Singapore là một trường hợp thành công về phát triển đường sắt đô thị gắn với mô hình TOD mở rộng.

- **Tại Hồng Kông** – TQ: là một trong những thành phố đông dân nhất thế giới. Sự phát triển nhanh chóng của Hồng Kông trong suốt 50 năm qua dựa trên mô hình đô thị phát triển với mật độ cao, bị chi phối bởi mạng lưới tàu điện ngầm. Phát triển đường sắt đô thị và bất động sản quanh ga (Rail + Property) tạo nên những khu đô thị hiện đại, văn minh được cung cấp dịch vụ thiết yếu. Ở Hồng Kông, các trung tâm bán lẻ, các văn phòng thường được phát triển ở bên trên các trạm trung chuyển lớn tạo ra doanh thu cho doanh nghiệp đồng thời tăng lượng hành khách sử dụng tàu điện ngầm.

Có thể nói mô hình TOD là một mô hình quy hoạch phối hợp, gồm nhiều sự án khác nhau do các bên khác nhau triển khai như doanh nghiệp nhà nước, khu vực tư nhân và cộng đồng dân cư. Vì vậy, các cơ chế phối hợp hiệu quả rất quan trọng để đảm bảo thành công của mô hình này.

### 5.2. Công cụ chuyển quyền phát triển TDR

Bản chất của công cụ chuyển quyền phát triển - TDR là công nhận quyền phát triển trên bất động sản ở các khu vực phát triển đô thị và do đó tạo điều kiện để chuyển nhượng quyền phát triển này giữa các cá nhân/tổ chức sở hữu bất động sản để tạo điều kiện phát triển cho họ và đáp ứng nhu cầu phát triển cũng như thỏa mãn thị hiếu/nhu cầu trên thị trường. *Chuyển nhượng quyền phát triển (TDR) là hình thức mua và bán “quyền phát triển không gian” (ví dụ như quyền phát triển hoàn toàn theo mặt đứng với chiều cao tối đa - hoặc còn gọi là “không gian” - của tài sản) theo quy định về hệ số sử dụng đất (FAR) của tài sản đó hoặc quyền phát triển còn lại của các bất động sản khác chưa sử dụng hết FAR họ được cho.* Việc chuyển nhượng này không áp dụng tràn lan mà có định hướng để các khu vực tăng thêm hay giảm đi đều được khoanh định.

TDR là quy định của các địa phương và phát huy trong môi trường chính quyền đô thị tự chủ. TDR được sử dụng tại nhiều quốc gia: Hoa Kỳ, Italy, Nhật Bản, Hàn Quốc, và các nước đang phát triển như Ấn Độ, Thái Lan, Brazil... để giải quyết các vấn đề của phát triển với đặc thù riêng. TDR yêu cầu năng lực của cơ quan quản lý quy hoạch để cung cấp thông tin xác thực, minh bạch, các chỉ tiêu có cơ sở. Đồng thời TDR cần sự hỗ trợ vào cuộc của các cơ quan truyền thông để các chủ sử dụng được biết về quyền và nghĩa vụ cũng như cơ hội trong tham gia trao đổi theo mô hình này.

- Ưu điểm: TDR được thiết kế để khai thác khả năng tự điều chỉnh của thị trường của cộng đồng muốn bảo tồn và cộng đồng chấp nhận tăng cường hoạt động phát triển và hỗ trợ cho việc kiểm soát phát triển bằng mật độ xây dựng. TDR giúp bảo vệ cảnh quan và vùng bảo tồn và tập trung phát triển vào nơi khuyến khích (thường là có chi phí đầu tư hạ tầng rẻ). Đặc biệt ở các khu vực bảo tồn, TDR phát huy rất hiệu quả cho công tác bảo tồn di sản (nhờ đó, người chủ sở hữu di sản không phải quá chịu thiệt thòi vì phải bảo tồn di sản theo quy định. Những người sở hữu di sản sẽ được công nhận một quyền phát triển ở một khu vực nào đó để bù đắp cho sự hạn chế phát triển tại khu vực họ đang sống. Họ có thể sử dụng quyền phát triển này ở nơi khác được chỉ định bởi nhà nước hoặc họ có thể

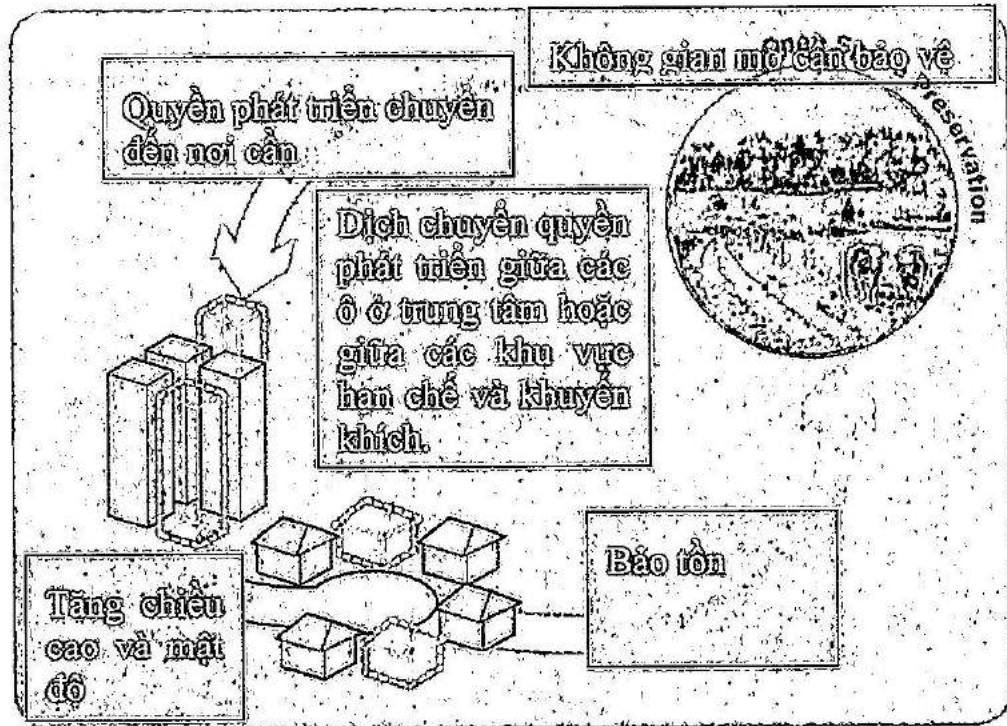
bán nó và lấy lợi nhuận). TDR góp phần thu lại giá trị tăng thêm từ đất sau khi phát triển hạ tầng (*air rights sale*) tại các thành phố đang đầu tư tập trung cho hạ tầng, đặc biệt là đường sắt đô thị. Tại các nước đang phát triển, TDR có thể được sử dụng để tài trợ cho các chương trình chỉnh trang và tái phát triển. TDR còn được sử dụng để giảm nợ công và bù đắp cho ngân sách để quản lý các khu vực để ở, ít hoạt động kinh doanh để thu tiền từ doanh nghiệp. Chính quyền bán quyền phát triển tăng thêm cao hơn mức trần quy định về hạn mức được khai thác ở các vị trí (ví dụ hệ số sử dụng đất – *Floor Area Ratio* – FAR) hoặc tạo ra quyền phát triển mới sau khi điều chỉnh quy hoạch/chính sách phát triển nhằm tạo ra nguồn thu để tài trợ cho cơ sở hạ tầng và các dịch vụ công cộng.

- Nhược điểm: Khi đưa vào áp dụng, việc xây dựng sẽ có nhiều lộn xộn. Tuy nhiên TDR với các chỉ tiêu mới hoặc cập nhật sẽ chỉ ảnh hưởng đến phát triển sau khi có hiệu lực. Các dự án đã xây dựng không bị ảnh hưởng nên phải một thời gian mới phát huy áp dụng. Tuy nhiên, các thuế tài sản (mới nếu có) thì sẽ áp dụng đối với cả công trình hiện hữu góp phần thúc đẩy quá trình lập lại trật tự nhanh hơn. TDR đòi hỏi phải xây dựng được hệ thống xác thực các thỏa thuận mua – bán quyền phát triển và cập nhật vào hồ sơ sử dụng đất và công trình. Khi bán có dư cần cân đối.

- Các cách áp dụng của TDR: Có hai cách áp dụng TDR: TDR ở khác các khu quy hoạch và TDR ở cùng một ô quy hoạch:

+ *TDR giữa các khu quy hoạch khác nhau*

Việc thương thảo sang nhượng quyền phát triển ở các khu vực khác nhau chủ yếu diễn ra giữa các cộng đồng ở ngoại vi và trung tâm đô thị. Các cộng đồng này sẽ mua và bán TDR (chuyển quyền phát triển từ khu bị hạn chế sang nơi cho phép nâng tầng) và lấy các chứng nhận thông qua một trung tâm giao dịch thường gọi là Ngân hàng quyền phát triển ở cấp độ Bang. Ngân hàng này sẽ xác thực, theo dõi, và thông báo để cưỡng chế nếu các bên vi phạm.



Mô hình chuyển nhượng quyền phát triển

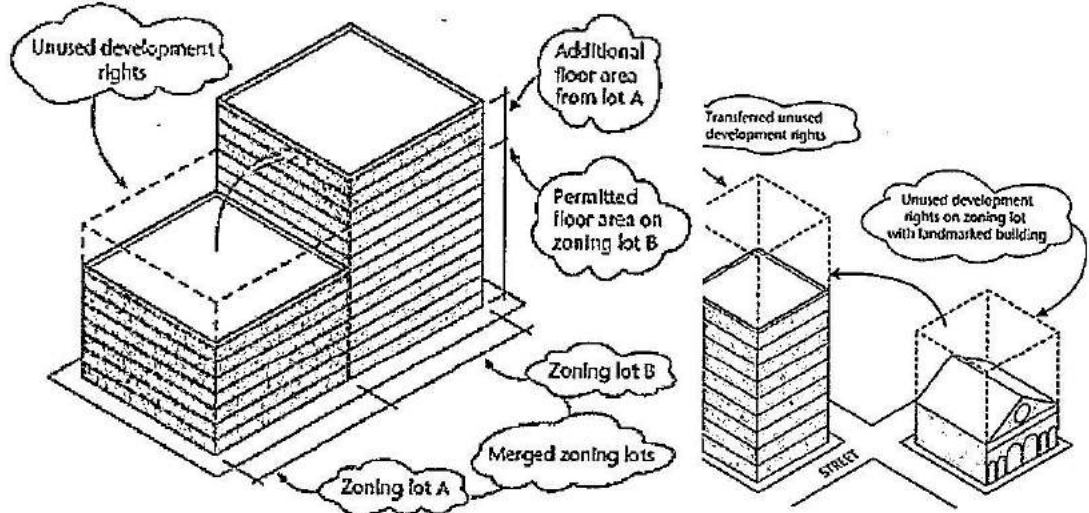
Nguồn: Hạt King, tiểu bang Washington, Hoa Kỳ.

#### + TDR trong cùng một ô quy hoạch

TDR trong cùng một ô quy hoạch thường diễn ra ở các khu vực quá tải, điển hình như thành phố New York. TDR trong cùng ô quy hoạch ban đầu được dùng để phục vụ xây tháp cao hơn và thực hiện thông qua cơ chế ZLM (*Zoning Lot Merger*). ZLM cho phép các chủ tài sản tiếp giáp với nhau (thậm chí có thể tiếp giáp qua bên phố đối diện) được hợp quyền sử dụng đất lại và lấy số dư từ tổng các lô đất có hệ số sử dụng thấp chuyển nhượng cho một chủ đầu tư để khai thác ở mức cao hơn. Các ô đã sang nhượng quyền phát triển không còn quyền xây thêm nên tòa tháp mới sẽ có 'view' xung quanh rộng hơn, vừa tăng giá trị, vừa tuân thủ quy định khống chế theo khu vực. Để tránh có quá nhiều tòa tháp chọc trời gần nhau, luật mới ở New York điều chỉnh việc hội quyền phát triển ZLM phải đạt 33% ô quy hoạch (nâng cao hơn từ khoảng 15% trước đó), có nghĩa là mỗi ô chỉ được có tối đa 3 tháp giúp tăng khoảng cách giữa các tháp theo chuẩn mới.

TDR trong cùng ô quy hoạch hoặc khu vực còn dùng để thực hiện các chính sách về cây xanh, nhà ở xã hội (thấp tầng) không gian mở đường giao thông trên cao, hoặc bảo tồn công trình di tích lịch sử ở các vị trí không tiếp giáp. TDR dạng này chuyển nhượng giữa người mua và các dự án hoặc không gian của Nhà nước hoặc các tổ chức được ưu đãi chính sách. Tiền thu được từ TDR sẽ phục vụ các dự án hạ tầng trong khu vực hoặc bù đắp cho các dự án hạ tầng đô thị (metro, thoát nước). Có thể hình dung TDR dùng để tài trợ cho dự án đường sắt trên cao ở New York như hình trên.

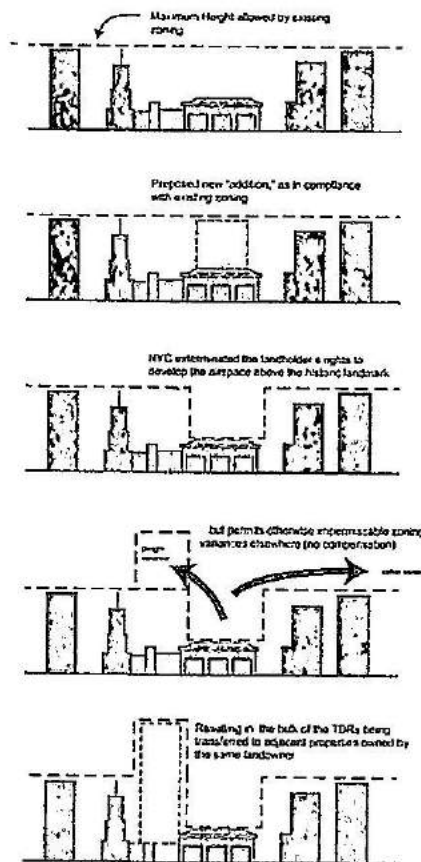
Quy trình của TDR trong cùng ô quy hoạch đơn giản hơn vì áp dụng trong cùng khu vực, và chỉ có một bên chính quyền tham gia và phạm vi thỏa thuận cũng hẹp hơn giữa các chủ sử dụng đất lân bang. Cơ quan quy hoạch thành phố hoặc cấp quận có thẩm quyền quy hoạch và xác thực các giao dịch cũng như bảo hộ các bên có quyền này khi có tranh chấp.



**Mô hình chuyển nhượng quyền phát triển ở New York**

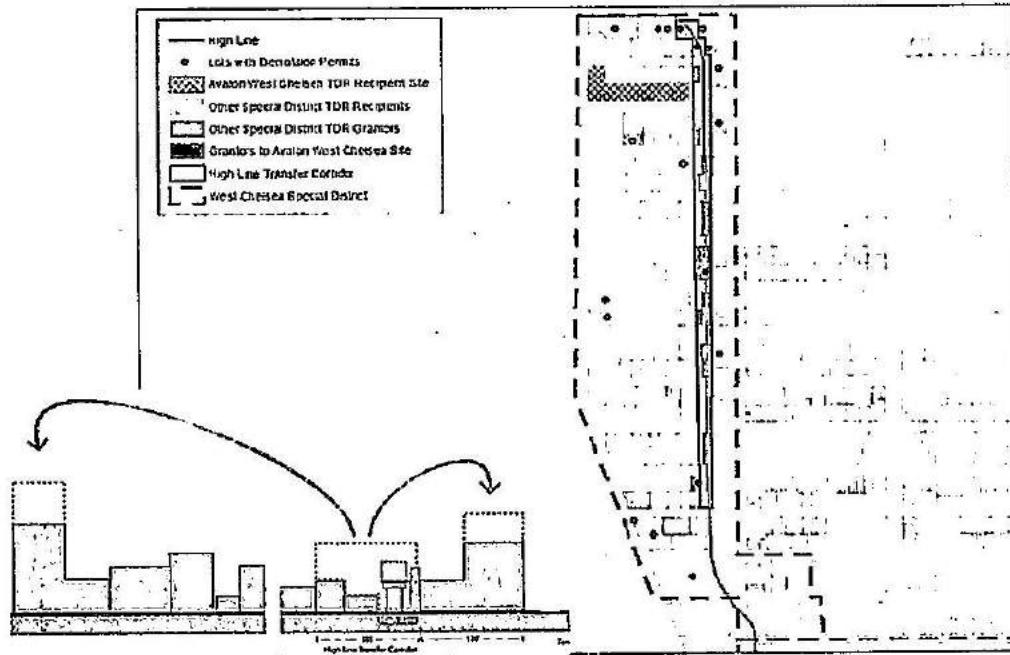
*Nguồn: Cơ quan quy hoạch New York.*

Grand Central Terminal



*TDR ở nhà ga trung tâm New York*

*Nguồn: Athur N et al 2012 (Nelson et al., 1993)*



Mô hình TDR bán không gian giao thông ở New York

Nguồn: Cơ quan quy hoạch New York.

- Áp dụng TDR ở các nước:

- TDR được sử dụng tại nhiều quốc gia khác như Italy, Nhật Bản, Hàn Quốc, và nhiều nước đang phát triển như Ấn Độ, Thái Lan, Brazil.. để giải quyết các vấn đề của phát triển với đặc thù riêng. Ấn Độ là điển hình của TDR vận dụng cho cải tạo đô thị có mật độ dân cư và nhu cầu phát triển lớn. Từ nơi đầu tiên khai thác là Mumbai năm 1991, các bang Maharashtra, và Karnataka cũng áp dụng nhanh chóng giải quyết vướng mắc trong tạo quỹ đất để đầu tư hạ tầng miễn phí. Thành phố thúc đẩy việc tạo quỹ đất làm đường xuyên tâm, các thành phố vệ tinh, và đường tàu điện ngầm bằng cách thu lại đất (hoặc một phần đất) từ chủ sở hữu rồi đổi cho họ quyền phát triển dưới dạng Giấy chứng nhận Quyền Phát triển (DRC). DRC cho phép chủ sở hữu xây thêm tỷ lệ diện tích sàn (FAR) do Chính phủ ấn định hoặc bán cho người khác. DRC rất linh hoạt giúp phân bổ lại không gian đô thị theo nhu cầu thị trường và khả năng chi trả của các nhóm thu nhập.

Ở Vương quốc Anh và các nước trong khối Thịnh vượng chung, người dân và tổ chức dù có quyền sở hữu đất lâu dài nhưng vẫn không có quyền phát triển; họ phải xin phép từ Nhà nước để thay đổi. Chủ đất muốn xây dựng hay thay đổi mục đích sử dụng phải xin phép cơ quan quản lý quy hoạch. Quy định này tạo cơ sở vững chắc cho việc cấp quyền phát triển có giới hạn, áp thuế đối với hoạt động phát triển, và thu lại giá trị gia tăng từ đất khi xây dựng hoặc chuyển mục đích sử dụng.

Ở CHLB Đức và Hoa Kỳ, chủ sở hữu đất có quyền phát triển đất như phân lô (*subdivide*), song quyền này bị hạn chế bởi trách nhiệm đối với cộng đồng

(*social responsibilities*) của người có tài sản. Tại khu vực tự nhiên, trách nhiệm này bao gồm bảo vệ cuộc sống hoang dã, cảnh quan tự nhiên, đất nông nghiệp, hệ sinh thái, di tích lịch sử, chống xói lở...).

### 5.3. Thu hút sự tham gia của cộng đồng trong quản lý phát triển đô thị

Khuyến khích sự tham gia của cộng đồng là một trong những yêu cầu bắt buộc trong các luật liên quan đến phát triển đô thị. Mỗi quốc gia đều có những quy định mức độ tham gia của cộng đồng với các loại dự án khác nhau (tính chất, quy mô, tầm quan trọng).

#### - Tại Pháp:

Quy định bắt buộc phải có sự “bàn bạc trước” trong suốt quá trình thiết lập một dự án quy hoạch có tác dụng thay đổi cơ bản điều kiện sống trên địa bàn xã (hoặc thành phố) hoặc hoạt động kinh tế của địa phương hay một dự án lập khu quy hoạch theo thỏa thuận (ZAC<sup>30</sup>). Quá trình bàn bạc trao đổi ý kiến do Hội đồng thành phố tổ chức phải đảm bảo sự tham gia của “người dân, các tổ chức đoàn thể tại địa phương và những đối tượng có liên quan khác”. Việc bàn bạc trao đổi nếu không được thực hiện (chứ không phải là thực hiện không đầy đủ) có thể khiến cho các quyết định cấp phép sử dụng đất trở nên bất hợp pháp. Thị trường có trách nhiệm trình bày kết quả thảo luận trước Hội đồng thành phố. Nếu không xác định được các phương thức trao đổi ý kiến thì quá trình đó sẽ do các xã (hoặc thành phố) hoặc các EPCI<sup>31</sup> tự do đánh giá. Ngoài ra, luật SRU<sup>32</sup> quy định sẽ tổ chức thảo luận tại hội đồng của EPCI hoặc hội đồng thành phố về những định hướng chung của dự án quy hoạch vào thời điểm 4 tháng trước khi xem xét dự thảo SCOT<sup>33</sup> hoặc dự thảo PLU<sup>34</sup>.

#### - Tại Canada:

Phổ biến rộng rãi mô hình cộng đồng về sản xuất nhà ở. Theo đó sẽ có các nhóm đa ngành (gồm nhiều nhóm kỹ thuật khác nhau) giúp cung cấp thông tin và giải pháp cho người thuê nhà/mua nhà. Nhóm kỹ thuật sẽ liên kết chặt chẽ với các thành viên của cộng đồng trong quá trình thực hiện dự án để giúp họ: i) hiểu mọi tình huống và đề xuất giải pháp thực hiện; ii) gắn kết với dự án, thực hiện dự án lâu dài với sự hợp tác linh hoạt; iii) có đủ kiến thức và khả năng quản lý nhà; iv) thống nhất với nhau để khắc phục những khác biệt, cùng nhau đưa ra các quyết định chung trong quá trình quản lý.

#### - Tại Sri Lanka:

Chính quyền nhận ra vai trò của người dân trong phát triển định cư và do đó quyết định hỗ trợ họ xây nhà mà không phải xây sẵn cho họ. Sự thay đổi nhận thức này đã giúp chính quyền sử dụng ngay nguồn lực cộng đồng địa phương để

<sup>30</sup>ZAC: Khu quy hoạch theo thỏa thuận (quy định trong luật SRU- Luật liên kết và đổi mới đô thị)

<sup>31</sup> EPCI: Cơ quan công về hợp tác liên xã

<sup>32</sup> SRU: Luật liên kết và đổi mới đô thị

<sup>33</sup> SCOT: sơ đồ liên kết địa bàn

<sup>34</sup> PLU: sơ đồ quy hoạch đô thị cấp địa phương

tự xây dựng nhà ở. Tuy nhiên, Chính quyền sẽ giao cho *Tổ chức Quốc gia về phát triển nhà ở* soạn những hướng dẫn về sự tham gia của người dân ở mức độ địa phương. Những hướng dẫn này cho biết làm thế nào để thiết lập những yêu cầu hỗ trợ ở mức địa phương và cộng đồng. Tổ chức Quốc gia về phát triển nhà ở đóng góp phần chủ động trong các hội thảo, gặp gỡ những nhóm mục tiêu mà không có những quan điểm áp đặt của chính quyền. Nói cách khác, tổ chức này đóng vai trò tác nhân trong sự xây dựng và phát triển định cư ở địa phương.

**- Tại Indonesia:**

Nguồn lực hạn chế của chính quyền trong các dự án cải tạo hạ tầng kỹ thuật đã đặt ra vấn đề quản lý nguồn lực cần hiệu quả hơn. Vì vậy, để khuyến khích sự tham gia đóng góp của cộng đồng, trung bình mỗi dự án, cứ Nhà nước đầu tư một triệu rupi cho các chi phí trực tiếp thì cộng đồng đóng góp 50.000 rupi (5%). Nếu kể cả những đóng góp của cá nhân và cộng đồng qua việc trồng và chăm sóc cây xanh, cấp điện chiếu sáng, xây dựng, thu gom rác thì đóng góp từ phía cộng đồng còn lớn hơn nhiều.

Sự thành công của Indonesia thể hiện ở việc chính quyền đã xác định nhu cầu và vai trò của sự tham gia cộng đồng, làm cho họ thấy đó là chương trình của mình. Do vậy, để đảm bảo thành công của dự án, cộng đồng liên tục phải tham gia, kể cả duy tu bảo dưỡng các cơ sở hạ tầng sau khi được xây dựng.

**6. Bảo tồn giá trị lịch sử, văn hóa, cảnh quan đô thị**

Các di tích lịch sử văn hóa luôn là các mối quan tâm của các Quốc gia phát triển, đặc biệt là các quy định về bảo tồn di tích. Do văn hóa lịch sử mỗi Quốc gia mỗi khác, do đó quy định về bảo tồn di tích tại mỗi Quốc gia cũng rất đa dạng.

Qua nghiên cứu 29 Quốc gia và vùng lãnh thổ, có 05 Quốc gia và vùng lãnh thổ ban hành 05 Luật / Đạo luật riêng về bảo vệ di sản văn hóa: Luật Di sản văn hóa (Kosovo), Đạo luật Bảo vệ di sản văn hóa (Hàn Quốc), Đạo luật Di sản (Australia), Đạo luật Bảo vệ tài sản văn hóa (Nhật Bản), Luật Di sản văn hóa phi vật thể (Trung Quốc). Mục đích của các Luật / Đạo luật nêu trên nhằm: (1) Thiết lập các hội đồng, ủy ban, tổ chức nhằm bảo tồn các di sản văn hóa; (2) Đăng ký các di sản và khu vực di sản văn hóa; (3) Quản lý, bảo vệ và khôi phục các di sản văn hóa, (4) Thành lập các quỹ nhằm đảm bảo việc quản lý và bảo vệ các di sản văn hóa.

Các quốc gia như Australia, Hàn Quốc, Trung Quốc có Luật / Đạo luật riêng về di sản văn hóa hoặc bảo toàn các di sản văn hóa, trong khi các quốc gia như Nhật Bản và Trung quốc lại có các Luật / Đạo luật về bảo toàn di sản văn hóa vật thể và di sản văn hóa phi vật thể. Nhìn chung từ các Luật / Đạo luật trên Thế giới về bảo tồn di sản văn hóa, thường có các đặc điểm chung như sau:

- Luật quy định về thành lập các Hội đồng, ủy ban, tổ chức nhằm bảo tồn các di sản văn hóa. Trong đó bao gồm việc bầu chọn Giám đốc cũng như Ban điều hành, nhân sự cho những tổ chức trên. Mục đích của các tổ chức này ngoài bảo tồn các di sản văn hóa còn nhằm hỗ trợ và thúc đẩy các di sản văn hóa phi vật thể



như các hoạt động biểu diễn và triển lãm; Giáo dục về các giá trị văn hóa từ các di sản và nghiên cứu, phát triển các giá trị văn hóa; Khôi phục các giá di tích lịch sử; Khuyến khích phát triển nguồn thu kinh tế cho các di tích lịch sử.

- Luật quy định đăng ký các di tích lịch sử nhằm mục đích bảo toàn và sử dụng cụ thể. Các vấn đề cần thiết liên quan đến tiêu chuẩn và thủ tục đăng ký di sản văn hóa đã đăng ký và các vấn đề cần đăng ký cũng như các vấn đề liên quan khác sẽ được xác định theo pháp lệnh của các Bộ, ngành đảm nhiệm như Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch của Hàn Quốc.

- Luật quy định riêng về việc quản lý, bảo tồn và phục hồi các di sản văn hóa đối với từng đơn vị quản lý như các cá nhân, tổ chức hoặc do nhà nước quản lý.

- Luật quy định về việc thành lập các quy tắc nhằm phục vụ cho công tác quản lý và bảo tồn các di tích. Chi phí để bảo quản, vận hành di tích sẽ do Nhà nước hoặc chính quyền địa phương có thẩm quyền chịu trách nhiệm (nếu di sản đó thuộc thẩm quyền nhà nước) hoặc sẽ được chi trả bởi các tổ chức và cá nhân (nếu di sản đó được quản lý bởi các cá nhân và tổ chức).

#### **IV. QUẢN LÝ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ BỀN VỮNG**

##### **1. Phát triển đô thị ứng phó biến đổi khí hậu, có khả năng chống chịu**

Các khuôn khổ pháp lý hoàn chỉnh cũng là cơ sở thúc đẩy các nhà nước pháp quyền, phát triển thể chế hiệu quả, trách nhiệm và minh bạch ở tất cả các cấp, và đảm bảo việc ra quyết định có sự tham gia và đại diện của người dân.

Qua nghiên cứu cho thấy, các Quốc gia đều có mối quan tâm riêng về các vấn đề biến đổi hậu, đặc biệt là các quy tắc về các cách ứng phó và giảm thiểu. Với lịch sử lập khác của các quốc gia khác nhau nên các hình thức ban hành luật cũng khác nhau. Theo đó, các quy định pháp luật về ứng phó, thích nghi với biến đổi khí hậu cũng rất đa dạng. Như Nhật Bản và Australia, ban hành các Luật / Đạo luật riêng để ứng phó và thích nghi với biến đổi khí hậu; trong khi đó tại Pháp lại có các Luật / Đạo luật về quy hoạch và phát triển bền vững hướng tới phát triển đô thị bền vững, có khả năng chống chịu cao trước các ảnh hưởng của biến đổi khí hậu.

Trong danh mục 29 Quốc gia nghiên cứu, có 3 quốc gia<sup>35</sup> và vùng lãnh thổ ban hành 04 Luật / Đạo luật về ứng phó biến đổi khí hậu với các tên gọi khác nhau: Đạo luật thích ứng biến đổi khí hậu (Nhật bản); Đạo luật biến đổi khí hậu và Đạo luật quy hoạch bền vững (Australia); Luật quy hoạch và phát triển bền vững (Pháp).

Mục đích của việc ban hành các Luật / Đạo luật nêu trên nhằm : (1) Lập mục tiêu cho cho các đô thị ứng phó và giảm thiểu các tác nhân gây biến đổi khí hậu; (2) Lên kế hoạch, chính sách và hướng dẫn để ứng phó; (3) Phân chia trách nhiệm các bộ ngành; (4) Khuyến khích các kế hoạch ứng phó và giảm thiểu các

tác nhân gây biến đổi khí hậu từ đó cải thiện sức khỏe và đời sống của người dân trong hiện tại và tương lai trước sự ảnh hưởng của biến đổi khí hậu trên toàn cầu.

Kinh nghiệm của các quốc gia trên Thế giới cho thấy, Luật / Đạo luật liên quan tới biến đổi khí hậu thường có một số đặc điểm như:

- Luật quy định về các mục tiêu dài hạn đối với công tác ứng phó biến đổi khí hậu; nêu ra các kế hoạch để giảm thiểu các tác nhân gây ra biến đổi khí hậu như giảm khí thải carbon, quản lý rừng, cây xanh...

- Luật nêu ra trách nhiệm của các cấp chính quyền trong việc ứng phó, thích ứng với biến đổi khí hậu.

- Luật nêu ra các hướng dẫn cũng như các khung để lập ra các kế hoạch thích ứng với biến đổi khí hậu. Luật cũng bao gồm phương pháp phát triển cách đánh giá các kế hoạch được đề ra nhằm thay đổi và cải thiện các kế hoạch được đề ra.

- Luật cũng đề ra quy định về việc khuyến khích các kế hoạch ứng phó biến đổi khí hậu và trách nhiệm của các Bộ, ngành trong việc khuyến khích các kế hoạch đề ra.

- Luật thường có từ ngữ kỹ thuật trung lập, nhưng các quy tắc và quy định có thể mở rộng sang các lĩnh vực khác như: (1) Các quy định về bảo vệ môi trường; (2) Các quy định về quản lý và phát triển, bảo vệ rừng và các công viên quốc gia.

Theo Báo cáo Quốc gia về khí hậu và phát triển (World Bank, 7/2022), hiện nay Việt Nam nằm trong nhóm dễ bị tổn thương nhất trên Thế giới trước sự ảnh hưởng của biến đổi khí hậu; đối mặt với những nguy cơ do mực nước biển dâng cao, bão và lũ lụt, đặc biệt là dọc theo các vùng trũng ven biển và các khu vực đồng bằng ven sông – những khu vực tập trung tỷ lệ đô thị hóa cao trên cả nước. Việt Nam với xếp hạng 127/182 theo Sáng kiến Thích ứng Toàn cầu Notre Dame và đứng thứ 13/180 quốc gia theo Chỉ số Rủi ro Khí hậu Toàn cầu của Germanwatch trong giai đoạn 2000-2019.

Để ứng phó với những xu hướng này, nội dung ứng phó với biến đổi khí hậu được lồng ghép trong các văn bản pháp luật tại Việt Nam cần đưa ra các quy định dựa trên hai lộ trình: (1) Thích ứng với biến đổi khí hậu và (2) Xây dựng khả năng chống chịu và giảm thiểu ảnh hưởng từ biến đổi khí hậu. Nếu được quy định hiệu quả, các quy định dựa trên hai lộ trình này không chỉ giúp đất nước đạt được các mục tiêu về khí hậu mà còn góp phần thúc đẩy phát triển GDP bình quân đầu người.

## **2. Phát triển đô thị sinh thái, giảm phát thải, tăng trưởng xanh**

### **2.1. Đô thị hấp dẫn và bền vững**

Cộng đồng chung Châu Âu đã ban hành hướng dẫn rất cô đọng, để Đô thị hấp dẫn và bền vững<sup>36</sup> cần 4 chủ đề và 19 yếu tố sau:

- **Đô thị sạch và khỏe mạnh:** Được sử dụng nước uống sạch; Có không khí sạch; Rác thải được thu gom và xử lý; Không có các chất độc hại;

- **Đô thị xanh và thân thiện:** Đô thị có các không gian xanh công cộng; Đô thị thân thiện đa dạng sinh học; Đô thị có các không gian yên tĩnh; Tôn trọng di sản đô thị; Sử dụng đất bền vững;

- **Đô thị hiệu quả và bền vững:** Sử dụng tài nguyên hiệu quả; Sử dụng năng lượng hiệu quả; Giao thông xanh; Địa phương ứng phó biến đổi khí hậu; Sáng tạo công nghệ và việc làm xanh;

- **Đô thị được quản lý tốt và dân chủ:** Áp dụng hệ thống quản lý môi trường tích hợp; Mua sắm công cộng xanh; Quy hoạch đô thị có sự tham gia cộng đồng; Đánh giá tác động môi trường; Theo dõi sự tiến triển.

## 2.2. Phát triển đô thị tăng trưởng xanh

### a) Tại Hàn Quốc

Kế hoạch 5 năm về tăng trưởng xanh của Hàn Quốc khẳng định tất cả các nội dung chiến lược và định hướng chính sách đều nằm trong mối quan tâm của phát triển đô thị. *Đô thị/ các thành phố giữ vai trò đầu tàu trong phát triển kinh tế, đảm bảo môi trường, thích ứng biến đổi khí hậu.*<sup>37</sup>

Hàn Quốc không có định nghĩa cụ thể về Xây dựng đô thị tăng trưởng xanh, tuy nhiên các định nghĩa về tăng trưởng xanh đều bao hàm các lĩnh vực đô thị. Tháng 11/2009, Bộ Đất đai, Giao thông và Hàng hải đã ban hành Kế hoạch hành động tăng trưởng xanh – cacbon thấp với 3 lĩnh vực chính là: Quy hoạch đô thị xanh, Xây dựng xanh và Giao thông xanh. Năm 2009, thành lập Hội đồng/Ủy ban cấp cao trực thuộc Tổng thống về tăng trưởng xanh, tập trung vào các chính sách tăng trưởng xanh - cacbon thấp, trong đó chịu trách nhiệm chính về các Xây dựng đô thị tăng trưởng xanh là Bộ Đất đai, Giao thông và Hàng hải. Chiến lược quốc gia về tăng trưởng xanh ở các cấp địa phương quy định pháp lý và khung thể chế hướng dẫn thực hiện tăng trưởng xanh bao gồm các nội dung:

Hành động khung tăng trưởng xanh - cacbon thấp ban hành năm 2010: Quy định rõ vai trò của từng cấp từ trung ương đến địa phương, khu vực tư nhân và cả người dân đô thị. Hỗ trợ quản lý hạ tầng và quy hoạch đô thị theo mục tiêu tăng trưởng xanh.

Kế hoạch 5 năm thực hiện tăng trưởng xanh - cacbon thấp các cấp: Mỗi chính quyền đô thị phải thành lập một Văn phòng tăng trưởng xanh. Đô thị phải

<sup>36</sup> Making our cities attractive and sustainable How the EU contributes to improving the urban environment. European Commission 2010.

<sup>37</sup> Kamal-Chaoui, L., et al. (2011), "The Implementation of the Korean Green Growth Strategy in Urban Areas", OECD Regional Development Working Papers 2011/02, OECD Publishing. The Implementation of the Korean Green Growth Strategy in Urban Areas.

rà soát các chính sách tăng trưởng xanh tại địa phương. Mỗi thành phố lớn, và các tỉnh phải lập và thực hiện kế hoạch hành động tăng trưởng xanh của thành phố/ tỉnh. Kế hoạch hành động tăng trưởng xanh của thành phố lớn/ tỉnh phải trình và được phê duyệt bởi Hội đồng cấp cao của Chính phủ về tăng trưởng xanh.

### ***b) Tại Nhật Bản***

Nhật Bản chưa có chính sách hay chiến lược cụ thể về Xây dựng đô thị tăng trưởng xanh. Tuy nhiên, Nhật Bản đã có những bước tiến quan trọng đối với việc phát triển nền kinh tế xanh và đã thực hiện khuyến nghị của OECD năm 2002 về hiệu quả môi trường và đánh giá về nền kinh tế - môi trường hội nhập:

- Tạo lập và bảo tồn một môi trường đẹp và khỏe mạnh:
  - + Thực hiện các biện pháp đối phó hiện tượng nóng lên toàn cầu, tham gia vào Nghị định thư Kyoto lần thứ 1 giai đoạn 2008-2012 bao gồm các nội dung về khuyến khích phát triển đô thị cacbon thấp;
    - + Thúc đẩy việc sử dụng năng lượng tái tạo;
    - + Xúc tiến các biện pháp đối phó hiện tượng nóng lên toàn cầu.
  - Thúc đẩy việc tạo lập một xã hội tái chế;
    - + Bổ sung nội dung tái chế vào xây dựng;
    - + Xây dựng một hệ thống logic tái chế tài nguyên;
    - + Xe tái chế và tàu biển;
    - + Nỗ lực trong việc mua sắm xanh;
    - + Thúc đẩy việc sử dụng các vật liệu xây dựng bằng gỗ.
  - Phát triển đất đai quốc gia hồi sinh và bảo tồn môi trường tự nhiên:
    - + Các sáng kiến bảo tồn đa dạng sinh học;
    - + Tạo môi trường sống giàu và đẹp;
    - + Giữ gìn và cải thiện môi trường ven biển;
    - + Phủ xanh cảng và quản lý bến cảng;
    - + Xanh hóa đường giao thông và các biện pháp thúc đẩy môi trường tự nhiên.
  - Xây dựng một xã hội có thể tận hưởng nước khỏe mạnh:
    - + Biện pháp trong việc xây dựng một hệ thống lưu thông nước lành mạnh trong hợp tác với các Bộ, cơ quan liên quan đến nước;
    - + Thành lập các cơ sở pháp luật của lưu thông nước và pháp luật liên quan đến việc thúc đẩy sử dụng nước mưa;
      - + Sáng kiến trong việc cải thiện môi trường nước;
      - + Nuôi trồng nước và sử dụng một cách hiệu quả;

+ Thực hiện các tiện nghi bằng cách thúc đẩy cải tiến hệ thống thoát nước vệ sinh.

- Bảo vệ môi trường biển;
- Cải thiện môi trường sống bằng cách ngăn ngừa ô nhiễm không khí và tiếng ồn;
- Quan sát, theo dõi và dự báo những thay đổi trong môi trường toàn cầu.

Như vậy, các chính sách và hành động đảm bảo môi trường bền vững của Nhật Bản là rất toàn diện tuy nhiên việc tích hợp môi trường bền vững vào phát triển kinh tế chưa được xác định tại các chính sách của Nhật Bản.

### *c) Tại Trung Quốc*

Tốc độ đô thị hóa chưa từng có của Trung Quốc đã khiến giải quyết những tác động tiêu cực liên quan đến môi trường trở nên vô cùng cấp bách. Các xu hướng trong hoạt động kinh tế và môi trường ở các thành phố của Trung Quốc và các chính sách quản lý cũng như tiềm năng phát triển đã được Trung Quốc đặt vào góc nhìn tăng trưởng xanh. Tăng trưởng xanh nhằm mục đích phát triển kinh tế theo một hướng khác, giải quyết nghèo đói hoạt động kinh tế, các chính sách môi trường tham gia trực tiếp vào việc hỗ trợ tăng trưởng kinh tế. Tăng trưởng xanh ở các thành phố của Trung Quốc được định nghĩa là: Thúc đẩy tăng trưởng kinh tế và phát triển các hoạt động đô thị, làm giảm yếu tố tiêu cực về môi trường và tác động về tài nguyên và dịch vụ môi trường, với các nội dung chính như sau: Các chính sách đô thị thích hợp giải quyết các vấn đề đô thị hướng đến PTBV; Lựa chọn mô hình đô thị hiệu quả với quy hoạch giao thông phù hợp; Xây dựng công trình xanh và tiết kiệm năng lượng; Tiêu chuẩn cấp nước và chất lượng không khí tại các thành phố; Chú trọng các lĩnh vực xanh trong đô thị; Cải thiện thể chế tạo thuận lợi cho việc thực thi các mục tiêu môi trường đô thị.

Định nghĩa đô thị tăng trưởng xanh của Trung Quốc được hiểu: Tăng trưởng xanh thúc đẩy đô thị tăng trưởng kinh tế và phát triển tổng thể trong khi đảm bảo khả năng cung cấp các nguồn lực của tài nguyên thiên nhiên và các dịch vụ sinh thái nhằm hướng đến chất lượng sống tốt hơn. Tăng trưởng xanh đồng thời là xúc tác đầu tư, cạnh tranh và đổi mới củng cố tăng trưởng bền vững và tạo ra những cơ hội kinh tế mới. Tăng trưởng xanh không thay thế cho phát triển bền vững, mà là phương tiện giúp đô thị đạt được phát triển bền vững. Lộ trình thực hiện thông qua các kế hoạch hành động 5 năm, đặc biệt là kế hoạch 5 năm lần thứ 12 với các mục tiêu phát triển xanh đô thị, với 4 lĩnh vực đô thị quan trọng là sử dụng đất và giao thông xanh, công trình xanh, nước và chất lượng không khí, và các lĩnh vực công nghệ xanh. Các hành động được đưa ra trong Kế hoạch bao gồm:

- Áp dụng tiêu chuẩn chung cho ESCO (về dịch vụ cung cấp và tiết kiệm năng lượng tối thiểu), nhằm tăng lòng tin của người tiêu dùng, triển khai mở rộng dần việc điều chỉnh sử dụng năng lượng hiệu quả.

- Nâng cao chất lượng xây dựng tổng thể. Mục tiêu phát triển xanh được đưa vào quy chuẩn xây dựng, yêu cầu chất lượng công trình.

- Tập trung vào quản lý nhu cầu nước.
- Cung cấp ưu đãi để giảm lượng khí thải. Chính quyền trung ương kích thích một cuộc đua, bằng cách cung cấp các ưu đãi về đầu tư nếu các thành phố đạt được các mục tiêu giảm khí thải. Chính quyền địa phương giám sát việc thực thi các tiêu chuẩn địa phương trong lĩnh vực giảm khí thải.
- Tăng cường khai thác năng lượng tái tạo.
- Đẩy mạnh ứng dụng công nghệ sinh thái trong các KCN và khu vực phát triển.

Như vậy, để thực hiện Chiến lược tăng trưởng xanh quốc gia, Trung Quốc đã chú trọng triển khai tại các đô thị, thông qua các kế hoạch 5 năm với các tiêu chuẩn và mục tiêu tăng trưởng xanh.

#### *d) Tại một số quốc gia Châu Âu và Bắc Mỹ*

Các quốc gia hầu hết đều áp dụng định nghĩa của OECD năm 2011, theo đó, định nghĩa xây dựng đô thị tăng trưởng xanh Thúc đẩy tăng trưởng kinh tế và phát triển trong khi đảm bảo được rằng tài nguyên thiên nhiên và dịch vụ môi trường được bảo vệ. Để làm được vậy, cần phải gây xúc tác đầu tư và cải cách, làm cơ sở tăng trưởng bền vững và tạo ra cơ hội mới cho kinh tế.

Thành phố Hamburg CHLB Đức cụ thể hóa xây dựng đô thị tăng trưởng xanh gồm Thích ứng với biến đổi khí hậu; Giảm phát thải khí nhà kính; Đầu tư phát triển nguồn năng lượng tái sinh; Tăng cường nhận thức người dân về môi trường.

Thành phố Copenhagen Đan Mạch xác định các tiêu chí: Hạn chế việc sử dụng năng lượng hóa thạch; Đầu tư phát triển cơ sở hạ tầng; Đầu tư phát triển công nghệ xanh; Giảm phát thải khí nhà kính (CO<sub>2</sub>).

Trong khi California chú trọng đến các nội dung như các vấn đề chính trong chiến lược xây dựng đô thị tăng trưởng xanh bao gồm không khí, năng lượng và việc làm xanh thị Chicago lại có những định hướng cụ thể hơn như: Năng lượng xanh nhằm thúc đẩy phát triển các loại hình năng lượng tái chế, tập trung phát triển năng lượng gió; Thiết kế công trình xanh; Xây dựng cơ sở hạ tầng xanh; Các vấn đề nước và rác thải; Làm cho nguồn thu nhập hiện có xanh hơn, tạo ra nhiều nguồn tài chính hơn cho thành phố.

### **3. Phát triển đô thị thông minh**

#### *3.1. Khái niệm đô thị thông minh*

Đô thị “thông minh” hay “thông minh hơn” ra đời là một tất yếu khi công nghệ chín muồi, nhu cầu đủ lớn và điều kiện xã hội đáp ứng. Từ góc độ thị trường và xã hội, sự cạnh tranh trong thu hút đầu tư và cải thiện chất lượng sống là động lực để cả doanh nghiệp, chính quyền, và người dân phải thông minh hơn.

Thuật ngữ đô thị thông minh được một loạt các công ty công nghệ đề cập đến trong những năm đầu thế kỷ 21 để nói về việc ứng dụng công nghệ thông tin

vào vận hành hạ tầng đô thị như các tòa nhà, giao thông, cung cấp điện nước và an toàn xã hội. Ý tưởng này cũng hình thành nền tảng dựa trên công nghệ thông tin cho các công tác quy hoạch, phát triển và vận hành các thành phố. Năm 2008, tập đoàn IBM đề cập đến “đô thị thông minh” như một phần của ý tưởng “Hành tinh thông minh hơn”. Sau đó, khái niệm này trở thành chiến lược nổi bật và xu hướng cạnh tranh giữa các nước.

Có rất nhiều định nghĩa và cách hiểu “đô thị thông minh” dưới dạng biểu hiện của “đô thị tri thức”, “đô thị kỹ thuật số”, “đô thị tự động hóa” hoặc “đô thị sinh thái”....

Năm 2016, Liên minh viễn thông thế giới (ITU) đã tổng kết khoảng 116 định nghĩa về đô thị thông minh từ nhiều nguồn khác nhau, bao gồm: học thuật và nghiên cứu từ các cộng đồng, sáng kiến của các Chính phủ, tổ chức quốc tế, hiệp hội thương mại... nhằm đưa ra một định nghĩa chung, đó là: “Đô thị thông minh phát triển bền vững là đô thị đổi mới sáng tạo, sử dụng ICT và các phương tiện khác để cải thiện chất lượng cuộc sống, hiệu quả quản lý vận hành, cung cấp dịch vụ và mức độ cạnh tranh của đô thị, trong khi vẫn đảm bảo đáp ứng những nhu cầu của các thế hệ hiện tại và tương lai về mọi khía cạnh kinh tế, môi trường, văn hóa và xã hội”.

### **3.2. Tiêu chí và công nhận đô thị thông minh**

Từ năm 2007, Liên minh châu Âu (EU) đã đưa ra và bắt đầu thực hiện một loạt mục tiêu xây dựng thành phố thông minh. Tiêu chí đánh giá của EU đối với thành phố thông minh bao gồm 6 phương diện là: Kinh tế thông minh, môi trường thông minh, quản lý thông minh, giao thông thông minh, cuộc sống thông minh và con người thông minh.

Hoa Kỳ lại là quốc gia đi đầu trong phát triển đô thị thông minh trên khắp thế giới. Năm 2008, tập đoàn công nghệ IBM đã đệ trình sáng kiến Hành tinh thông minh và đề xuất với Chính phủ Hoa Kỳ một Dự án đầu tư xây dựng hạ tầng thông tin thông minh thế hệ mới. Tháng 9/2009 IBM và thành phố Dubuque, bang Iowa cùng đưa ra tuyên bố sẽ xây dựng thành phố Dubuque trở thành một thành phố thông minh đầu tiên ở Mỹ bằng việc lập kế hoạch sử dụng công nghệ nổi mạng để số hóa và kết nối các nguồn lực của thành phố (bao gồm cấp nước, cấp điện, khí đốt, giao thông, các dịch vụ công cộng...); tiến hành quản lý, phân tích và tích hợp dữ liệu để đưa ra sự đáp ứng một cách thông minh đối với các nhu cầu của cộng đồng và giảm thiểu chi phí và tiêu hao năng lượng của thành phố, khiến cho Dubuque trở thành một thành phố đáng sống và có môi trường kinh doanh thuận lợi. Các đô thị khác của Hoa Kỳ cũng nhanh chóng bắt nhịp xu thế mới, áp dụng công nghệ thông tin để giải quyết các vấn đề bức xúc trong đô thị. Có thể kể đến các đô thị như: New York sử dụng công nghệ để giám sát giao thông, tiêu thụ năng lượng và chất lượng không khí; San Francisco thì chú trọng việc tái sử dụng rác thải, khuyến khích sử dụng xe hơi chạy điện và hybrid; Boston triển khai các ứng dụng thông minh để mỗi người dân có thể gửi phản ánh của mình cho chính quyền địa phương; Seattle hợp tác với Microsoft để triển khai Chương trình Tòa

nhà công nghệ cao nhằm khuếch trương công nghệ tòa nhà thông minh có thể giám sát hiệu quả tiêu thụ năng lượng, giảm chi phí vận hành và khí thải Carbon; San José hợp tác với Intel để quan trắc và giám sát chất lượng không khí, tiếng ồn, điều kiện vi khí hậu nhằm nâng cao chất lượng môi trường, sức khỏe người dân và hiệu quả sử dụng năng lượng... IBM sau đó đã triển khai Chương trình Thách thức đô thị thông minh vào năm 2010, gửi các chuyên gia của họ đến 100 quốc gia trên toàn cầu nhằm giúp các quốc gia này giải quyết các thách thức nảy sinh trong phát triển và quản lý đô thị. Kể từ đó, thuật ngữ đô thị thông minh bao hàm sự phát triển toàn diện trở thành một xu thế mới trong phát triển đô thị trên toàn cầu<sup>38</sup>.

Ở khu vực Châu Á, Hàn Quốc nổi lên như một quốc gia dẫn đầu trong việc phát triển đô thị thông minh. Chính phủ Hàn Quốc đã đề ra chiến lược Ubiquitous-Korea vào năm 2008 với hi vọng xây dựng Hàn Quốc trở thành một đất nước thông minh. Chiến lược phát triển này sử dụng hệ thống cảm biến không dây để thúc đẩy việc số hóa các tài nguyên, kết nối mạng, dễ sử dụng và thông minh, và đã làm thay đổi đáng kể xã hội và sự phát triển kinh tế của Hàn Quốc. Đối với lĩnh vực phát triển đô thị, Hàn Quốc cũng đề ra chiến lược Ubiquitous-City “U-city” với việc áp dụng công nghệ thông tin trong tất cả các bộ phận cấu thành của thành phố, để người dân có thể bất kỳ lúc nào, ở bất kỳ chỗ nào và sử dụng bất kỳ thiết bị gì cũng có thể tiếp cận và sử dụng các dịch vụ đô thị. Dựa trên Chiến lược xây dựng “U-city”, tháng 6/2011, thủ đô Seoul của Hàn Quốc đã đưa ra kế hoạch “Seoul thông minh năm 2015” thể hiện tham vọng trở thành một thành phố thông minh tầm cỡ thế giới. Lấy ví dụ, từ năm 2012, người dân thành phố Seoul đã có thể tiếp cận các dịch vụ hành chính cơ bản như cấp chứng nhận, trả tiền thuế, thanh toán hóa đơn... thông qua điện thoại di động. Từ năm 2014, người dân có thể sử dụng điện thoại thông minh, máy tính bảng để tiếp cận 81 dịch vụ hành chính của thành phố Seoul....

Cùng với Hàn Quốc, hai quốc gia được nhắc đến nhiều nhất những năm gần đây trong lĩnh vực phát triển đô thị thông minh là Trung Quốc và Ấn Độ. Với gói kích thích kinh tế của Chính phủ trị giá 4.000 tỷ NDT năm 2009 và các khoản đầu tư của chính quyền địa phương kết hợp khu vực tư nhân luôn tăng theo từng năm, Trung Quốc đặt tham vọng xây dựng khoảng 500 đô thị thông minh vào năm 2018. Trong khi đó, với sự trợ giúp về mặt công nghệ của tập đoàn Cisco, Ấn Độ cũng đặt ra mục tiêu phát triển khoảng 100 đô thị thông minh trong 5 – 7 năm tới bằng công nghệ kết nối<sup>39</sup>. Một quốc gia khác có nhiều thành tựu trong phát triển đô thị thông minh phải kể đến khu vực Châu Á là Singapore. Cuối năm 2014, Singapore công bố chương trình “Smart Nation” tập trung 05 lĩnh vực có tác động lớn đến xã hội: giao thông; nhà ở và môi trường; hiệu quả kinh doanh; y tế và chăm sóc người già; dịch vụ công. Trong khu vực ASEAN, các nước đều đang ở giai đoạn đầu của phát triển đô thị thông minh. Có thể kể đến Malaysia đang chú

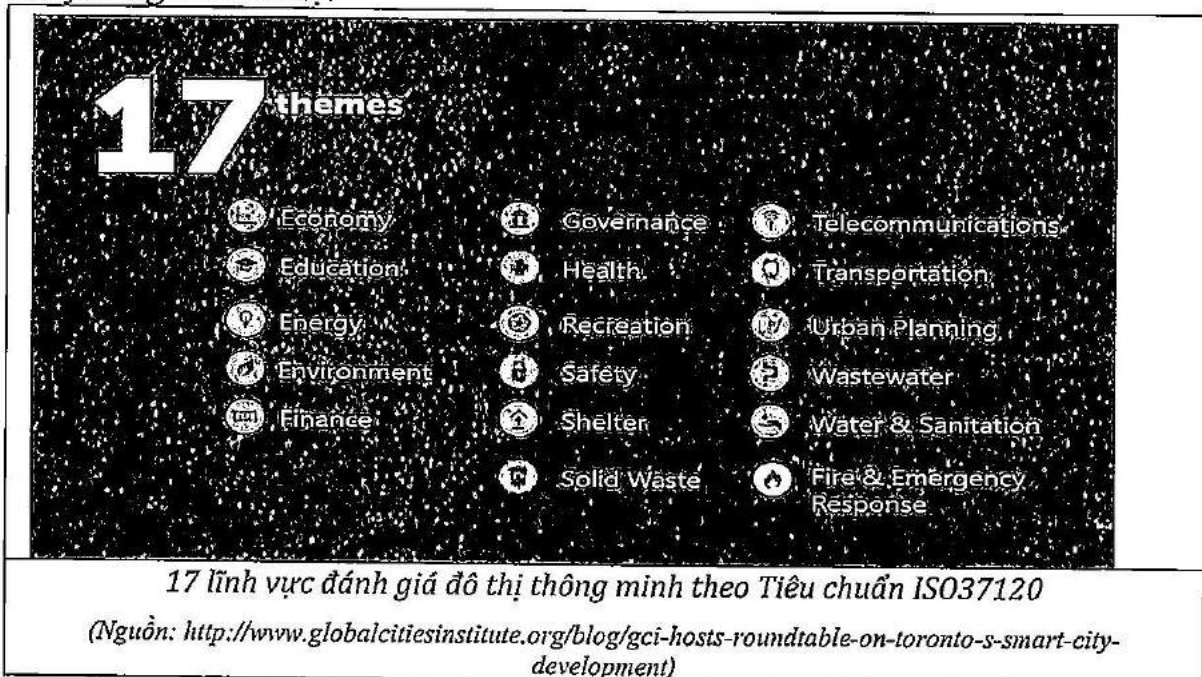
<sup>38</sup> Chính quyền đặc khu Hongkong/ *Research report on smart city/ 2015*

<sup>39</sup> ICT news/ Ấn Độ sẽ có 100 thành phố thông minh / Link truy cập: <http://ictnews.vn/cntt/cuoc-song-thong-minh/an-do-se-co-100-thanh-pho-thong-minh-trong-5-7-nam-toi-148462.ict>



trọng phát triển giao thông thông minh, cải thiện các ngành năng lượng, nước, chất thải, xây dựng theo hướng thông minh hơn; Thái Lan đang triển khai thí điểm ở 03 đô thị là Phuket, Pattaya và Chiang Mai trong đó tập trung hệ thống camera giám sát đảm bảo an ninh và giao thông ở Phuket nhằm nâng cao chất lượng phục vụ du lịch...; Indonesia hiện vẫn đang trong giai đoạn tự phát xây dựng đô thị thông minh ở cấp địa phương (thành phố Bandung lắp đặt 5.000 trạm phát wifi và có kế hoạch tăng lên 40.000 trạm). Vào tháng 2/2018, Chính phủ Singapore đã kêu gọi việc thành lập Mạng lưới các đô thị thông minh ASEAN (ASEAN Smart Cities Network – ASCN) như một nền tảng hợp tác (tối đa 03 đô thị từ mỗi quốc gia thành viên ASEAN) hướng đến mục tiêu chung là phát triển đô thị thông minh và bền vững: cải thiện cuộc sống của người dân ASEAN, sử dụng công nghệ thông tin làm công cụ thúc đẩy, hợp tác phát triển các đô thị thông minh, xúc tiến các dự án tạo ra lợi nhuận khu vực tư nhân, đảm bảo nguồn tài chính và hỗ trợ từ các đối tác ngoài ASEAN... Việt Nam có 03 đô thị trong danh sách đề xuất là Hà Nội, Đà Nẵng và thành phố Hồ Chí Minh.

Các tổ chức tiêu chuẩn quốc tế đã rất tích cực nghiên cứu, triển khai các dự án xây dựng tiêu chuẩn quốc tế về đô thị thông minh, trong lĩnh vực tiêu chuẩn chuyên ngành của họ.



### - Các hoạt động của ISO

Tháng 6/2015, Tổ chức Tiêu chuẩn hóa Quốc tế (ISO) đã thành lập Nhóm Tham vấn Chiến lược (SAG) trực thuộc Ban Quản lý Kỹ thuật (TMB) xây dựng chiến lược, định hướng phát triển tiêu chuẩn quốc tế ISO về đô thị thông minh. Bên cạnh đó, ISO còn có các ban kỹ thuật tiêu chuẩn ISO/TC 268, TC 59/SC17, TC 163, TC 205, TC 242, ISO/IEC JTC1/SC1 tập trung nghiên cứu, xây dựng các tiêu chuẩn ISO về đô thị thông minh. Đến nay, ISO đã có các tiêu chuẩn cụ thể về đô thị thông minh như sau: ISO 37120, ISO/TR 37150, ISO 37101, ISO 37102, ISO/TR 37121, ISO 37151, ISO 37152... Nội dung các tiêu chuẩn này tập trung

vào việc định hình và phát triển bền vững cộng đồng, đưa ra các tiêu chí đánh giá chất lượng cuộc sống và dịch vụ cung cấp cho cộng đồng:

- ISO 37120:2014: Tiêu chuẩn quốc tế về đô thị phát triển bền vững – Các chỉ số cho dịch vụ đô thị và chất lượng cuộc sống. Tiêu chuẩn này do Ủy ban kỹ thuật ISO/TC 268 quy định 100 chỉ số thuộc 17 lĩnh vực (46 chỉ số cốt lõi, 54 chỉ số hỗ trợ) mà các đô thị cần tuân theo để đánh giá được mức độ phát triển của đô thị. Tiêu chuẩn này hiện không nêu ra các định lượng cụ thể cho từng chỉ số mà để cho từng đô thị lựa chọn phù hợp với mục tiêu phát triển của mình. Hiện nay, ISO đang cập nhật lại ISO 37120 và xây dựng các tiêu chuẩn hỗ trợ về yếu tố “thông minh” bao gồm ISO 30146, ISO 37122...

- ISO/TR 37150:2014: Hạ tầng cho cộng đồng thông minh – Đánh giá các hoạt động hiện tại liên quan đến các chỉ số đo lường.

- ISO/TS 37151:2015: Bộ thông số kỹ thuật cho Hạ tầng cho cộng đồng thông minh – Những nguyên lý và yêu cầu cho các chỉ số đo hiệu năng”.

- ISO 37101:2016: Phát triển bền vững trong cộng đồng – Hệ thống quản lý cho phát triển – Các yêu cầu kèm hướng dẫn sử dụng. Tiêu chuẩn này thiết lập các yêu cầu cho một hệ thống quản lý để phát triển bền vững trong các cộng đồng, gồm cả các đô thị, sử dụng cách tiếp cận tổng thể, với quan điểm đảm bảo sự nhất quán của chính sách phát triển cộng đồng bền vững .

- ISO 37102: Phát triển bền vững và khả năng phục hồi của các cộng đồng – Thuật ngữ.

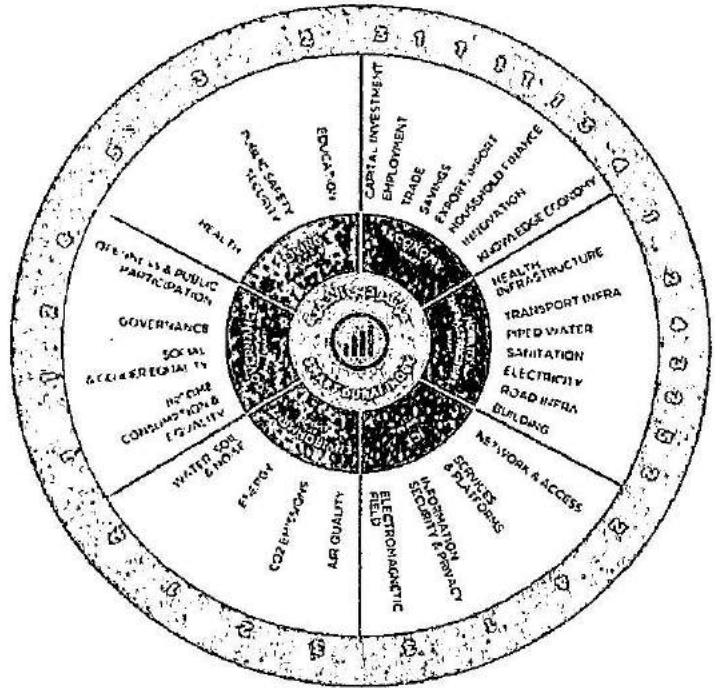
- ISO/TR 37121:2017: Phân loại và đánh giá các chỉ số hiện có về phát triển bền vững và khả năng phục hồi ở các đô thị.

- ISO/TR 37152:2016: Hạ tầng cho cộng đồng thông minh: Khung chung cho phát triển và vận hành.

#### **- Các hoạt động của ITU**

Ngay từ năm 2013, nhóm nghiên cứu số 5 (SG 5) về Biến đổi môi trường và khí hậu của Liên minh Viễn thông quốc tế đã thành lập Nhóm trọng điểm về đô thị thông minh bền vững FG-SSC (Focus Group on Smart Sustainable Cities)

để xây dựng được một hệ thống các tài liệu hướng dẫn cho các đô thị trên thế giới trong việc xây dựng chiến lược, chính sách phát triển SSC. Năm 2015, FG-SSC đã hoàn thành 21 báo cáo kỹ thuật (Technical Report) về SSC và chuyển sang nghiên cứu ban hành các khuyến nghị nhóm Y và L về SSC. Đến năm 2016, ITU đã ban hành một số tiêu chuẩn và phần bổ sung đáng chú ý liên quan trực tiếp đến xây dựng thành phố thông minh, ví dụ: Khuyến nghị ITU-T Y.4900/L.1600 (2016): Tổng quan về các chỉ số hiệu năng chính (KPI – Key Performance Indicators) trong đô thị thông minh bền vững; Khuyến nghị ITU-T Y.4901/L.1601 (2016): Các chỉ số hiệu năng chính (KPI) liên quan đến việc ứng dụng công nghệ thông tin trong đô thị thông minh bền vững.



*Bộ chỉ số đô thị thông minh Dubai được phát triển trên nền tảng các chỉ số hiệu năng chính (KPI)*

*(Nguồn: How UAE is driving smart sustainable cities: key Achievements and Future considerations by Dr. Saeed Al Dhaheeri)*

#### **- Hoạt động của IEC**

Tháng 6/2013, Ủy ban Kỹ thuật Điện Quốc tế (IEC – International Electrotechnical Commission) đã thiết lập nhóm đánh giá hệ thống (SEG – Systems Evaluation Group) về đô thị thông minh. Hầu hết các tiêu chuẩn do IEC xây dựng thuộc về quản lý/tự động hóa/phân phối và bảo đảm an toàn năng lượng điện, nhất là lưới điện thông minh (smart grid).

Ngoài ra còn có CEN/CELENEC và ETSI, họ cũng đã thiết lập nhóm điều phối tiêu chuẩn hóa các đô thị và cộng đồng thông minh, bền vững.

#### **- Hoạt động của BSI**

BS 8904: tập trung vào các cộng đồng bền vững và "đưa ra một khuôn khổ như những khuyến cáo và hướng dẫn giúp cộng đồng cải thiện. Các khuyến nghị và hướng dẫn sẽ được áp dụng cho các cộng đồng theo bất kỳ kích cỡ và cấu trúc".

Ngoài ra, việc đánh giá đô thị thông minh còn được thực hiện bởi một số tổ chức khác như:

- Hội đồng thành phố thông minh (Smart City Council) với bộ chỉ số đánh giá đô thị thông minh (Smart city index) bao gồm 6 nhóm tiêu chí và 46 chỉ số thành phần;

- 03 trường đại học ở Châu Âu (đại học kỹ thuật Vienna, đại học Ljubljana, đại học kỹ thuật Delft) xếp hạng thông minh các đô thị trung bình tại Châu Âu (quy mô dân số từ 100.000 – 500.000 dân) bằng bộ chỉ số với 06 nhóm tiêu chí và 74 chỉ số thành phần;

- Trường kinh doanh IESE của đại học Navarra (Hoa Kỳ) xếp hạng đô thị thông minh hàng năm dựa trên 79 tiêu chí liên quan đến các khía cạnh khác nhau của đời sống đô thị như kinh tế, công nghệ, nguồn nhân lực, môi trường, giao thông, hoạch định đô thị, quản lý hành chính công, quan hệ với quốc tế...;

- Các tập đoàn công nghệ lớn cũng có những tiêu chuẩn đánh giá đô thị thông minh riêng như IBM, Siemens, NOKIA...;

- Một số quốc gia như Trung Quốc, Ấn Độ và Tây Ban Nha công bố tiêu chuẩn đánh giá đô thị thông minh riêng của mình nhưng về cơ bản vẫn dựa trên tiêu chuẩn ISO 37120.

### ***3.3. Khung đô thị thông minh ASEAN***

Khung đô thị thông minh ASEAN được 10 quốc gia ASEAN thống nhất thông qua năm 2018 đã xác định các mục tiêu phát triển đô thị thông minh ASEAN, bao gồm: (i) tạo ra nền kinh tế cạnh tranh, (ii) môi trường bền vững và (iii) chất lượng cuộc sống cao. Để thực hiện được 3 mục tiêu đầu ra trên, Khung cũng xác định 2 cơ sở để đảm bảo quản lý đô thị hóa thông minh là phải gắn với quy hoạch chung đô thị tích hợp và quản trị đô thị năng động; 2 trụ cột thúc đẩy là ứng dụng và phát triển hạ tầng kỹ thuật số (trong đó nhấn mạnh cơ sở dữ liệu làm nền tảng) và nguồn lực tài chính cùng sự hợp tác các đối tác.

## **4. Cơ quan quản lý phát triển đô thị**

### ***4.1. Quản lý chính quyền cấp vùng đô thị***

- Có 5 loại mô hình điển hình của các chính quyền đô thị đang được thực hiện ở các nước khác nhau, gồm:

- + Quyền hạn phân tán
- + Chính quyền thống nhất 1 cấp
- + Chính quyền 2 cấp
- + Chức năng phân tán
- + Hợp tác tình nguyện
- Cụ thể như sau:

***Quyền hạn phân tán:*** Rio de Janeiro: Mô hình này diễn ra khi một đô thị quá nổi trội, các đô thị khác xung quanh gặp khó khăn về hướng phát triển. Dịch vụ cung cấp cho một số đô thị trong khi vùng ngoại biên thì chất lượng dịch vụ kém. Thiếu sự chia sẻ và tích hợp các nguồn lực.

***Chính quyền thống nhất 1 cấp:*** quyền lực của chính cấp dưới sẽ hạn chế. Johannesburg có từng thành phố tách biệt với 11 hội đồng thành phố bầu ra 1 Hội

đồng lớn + 4 hội đồng vùng dưới quyền. Hiện tại 1 cấp chính quyền bao trùm toàn bộ các phần của khu vực Vùng đô thị. Chức năng ký kết các hợp đồng nước sạch và vệ sinh; hợp tác trong chức năng xử lý chất thải rắn, làm đường; chuyển quyền quản lý đơn lẻ cho bất động sản.

*Chính quyền 2 cấp:* London mở rộng: tăng dân số, tăng kết nối, giao thông, quy hoạch và sử dụng đất. Cơ quan quản lý vùng trong GLA được bầu ra sẽ đưa ra chính sách, ngân sách, quy hoạch, quản lý tổng hợp cho các vùng ĐT rộng lớn. Điểm tích cực: Hiệu quả, minh bạch, thống nhất cao và khả năng tập trung tài chính. Cần khắc phục: lý do đưa ra các loại thuế, dịch vụ chồng chéo.

*Chức năng phân tán:* Các cơ quan có chức năng đặc thù: tại các quốc gia (Madrid, Tây Ban Nha) có lịch sử lâu đời, quyền tự trị cao thì các cơ quan có mục đích đặc biệt có quyền lực pháp lý lớn. Các tập đoàn nhà nước này độc lập, tự chủ tài chính, phụ trách từng mảng vấn đề đô thị cụ thể. Ưu điểm: Các Tổng công ty hoạt động rất tốt, có cơ chế tài chính hóa cho hạ tầng giao thông, kết nối công tư, chi phí được chi trả trực tiếp từ người sử dụng. Nhược điểm: Thiếu tính minh bạch và giải trình do không có vai trò pháp lý.

- *Hợp tác tình nguyện Vùng Ruhr – Đức* Mô hình hợp tác linh động, linh hoạt nhưng không có cấu trúc về mặt chính quyền vì nó dựa trên sự tự nguyện của các chính quyền đô thị cấp dưới (Tùng đô thị có thể rời khỏi chính quyền vùng nếu 2/3 dân số đô thị đó đồng ý rời đi). Kinh phí hoạt động thông qua thu phí người sử dụng trong đô thị và các nguồn khác (tự nguyện đóng góp, tư nhân...). Các chính quyền đô thị thông qua hiệp hội chung quyết định: Xây dựng kế hoạch phát triển 10 năm, tăng trưởng kinh tế, sử dụng tài nguyên hợp lý.

- *Tại Pháp, luật phân cấp* đã được thực hiện. Kể từ năm 1967, các đồ án tổng thể và quy hoạch sử dụng đất tạo nên khung pháp lý chung điều chỉnh hoạt động quy hoạch đô thị, một hoạt động đã được phân quyền cho chính quyền địa phương từ năm 1983. Luật liên kết và đổi mới đô thị (Luật SRU<sup>40</sup>) đã thay đổi đáng kể chế độ pháp lý và tính chất của các tài liệu trước đó. Những đạo luật về Phân quyền đầu tiên (1982) đã chuyển quyền từ tiểu bang/ nhà nước (state) sang xã (communes- mang tính khu vực cộng đồng), Department (khu vực hành chính) và vùng (region - vùng rộng lớn). Năm 2003, một bước đi mới trong việc phân quyền cho khu vực hành chính và vùng (department and region). Đối tượng được lợi trong quá trình này chính vẫn là khu vực hành chính (departement).

Để củng cố cấu trúc liên vùng và trong trường hợp này xã chuyển năng lực của họ cho cấu trúc liên vùng. Một số năng lực thuộc cấu trúc liên vùng đơn lẻ như: quy hoạch chiến lược, quy hoạch di động, quy hoạch nhà ở. Một số năng lực sẽ được chia sẻ giữa các cấp của chính quyền công.

<sup>40</sup>SRU: Solidarity and Urban renovation law: Luật liên kết và đổi mới đô thị

#### 4.2. Các tổ chức hỗ trợ

Ngoài ra việc thành lập các tổ chức hỗ trợ cũng là những biện pháp tạo ra hiệu quả quản lý đô thị:

##### - Tại Brazil:

Vùng Sao Paulo: Hợp tác chiều ngang: Giải quyết các vấn đề thông qua việc hình thành *1 hiệp hội/ công ty* để cải thiện dịch vụ còn thiếu; Hình thành tại 7 đô thị, 60% đến từ khối dân sự, nguồn lực không phụ thuộc và chính quyền nên rất linh hoạt. Hoạt động tốt trong lĩnh vực nước sạch và xử lý chất thải, hoạt động không hiệu quả trong vấn đề giao thông và điều phối các bên.

Vùng Belo Horizonte: Hợp tác theo chiều dọc: Do hạ tầng kỹ thuật hoạt động không hiệu quả, mật độ nhà cửa tầng cao ở khu vực vành đai nhưng chất lượng dịch vụ kém, chính quyền cần xây dựng các chính sách điều phối do đó Chính quyền vùng đã thiết lập khung thể chế nhằm xây dựng *các công ty hợp tác Công ty*, giải quyết các vấn đề và chia sẻ trách nhiệm. Vai trò của chính quyền vùng ở đây có tác động trong hợp tác và điều phối giữa các bên liên quan.

##### - Tại Pháp:

Chính phủ Pháp có sự phối hợp với các *chính quyền địa phương* về đầu tư và phát triển đất xây dựng đô thị và thị trường bất động sản. Chính phủ có *Ban thư ký về đô thị*, là đầu mối giữa chính quyền Trung ương, chính quyền địa phương và các cơ quan hợp tác phát triển công cộng. Khi dự án được xác định, *cơ quan hợp tác phát triển công cộng* là tổ chức chịu trách nhiệm chuẩn bị đất đai và thực hiện xây dựng hạ tầng cho đô thị mới. *Hội đồng liên tỉnh về phát triển đô thị* là cơ quan quản lý xây dựng đô thị, xem xét các dự án cấp giấy phép và xây dựng các công trình trong đô thị mới...

##### - Tại Trung Quốc:

*Một cơ quan hành chính đặc biệt*, thay mặt Chính phủ thực hiện chức năng quản lý nhà nước toàn diện được thành lập để quản lý đất đô thị. Tổ chức này là *cơ quan liên chính phủ* hoặc là *một doanh nghiệp nhà nước* hoạt động theo cơ chế đặc biệt, theo hướng đơn giản hóa các thủ tục hành chính và thu hút vốn đầu tư nước ngoài. Việc đầu tư xây dựng nhà ở có thể do doanh nghiệp trong nước hoặc phối hợp với các doanh nghiệp nước ngoài.

##### - Tại Hàn Quốc:

Việc xây dựng đô thị mới được thực hiện trên cơ sở phối hợp giữa Chính phủ và khu vực tư nhân, quản lý bởi *Văn phòng phát triển đô thị mới* trực thuộc Bộ Xây dựng. Cơ quan xây dựng hạ tầng đô thị là *Tập đoàn phát triển đất Hàn Quốc*, có trách nhiệm mua đất để xây dựng nhà ở bằng các khoản ứng trước của các nhà đầu tư và các khoản tín dụng. Tập đoàn thanh toán lại cho các nhà đầu tư bằng đất đã có hạ tầng tín dụng, được hỗ trợ bằng chính sách trung mua đất đai trong các đô thị dựa chủ yếu vào nguồn lực trong nước, nhằm đáp ứng nhu cầu

ngày một tăng lên về nhà ở của các đô thị, thúc đẩy đô thị phát triển một cách hiệu quả.

#### **4. Phát triển đô thị bảo toàn di sản văn hóa**

Trên đây là báo cáo tổng hợp kinh nghiệm quốc tế về quản lý phát triển đô thị phục vụ nghiên cứu, đề nghị xây dựng Luật Quản lý phát triển đô thị./.

*Nơi nhận:*

- Thủ tướng Chính phủ (để b/c);
- Phó Thủ tướng Trần Hồng Hà (để b/c);
- Bộ trưởng Nguyễn Thanh Nghị (để b/c);
- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Tư pháp;
- Lưu: VT, PTĐT, PC.

**KT. BỘ TRƯỞNG  
THỨ TRƯỞNG**

**Nguyễn Trường Văn**

## PHỤ LỤC

**DANH MỤC LUẬT LIÊN QUAN QUẢN LÝ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ  
TẠI MỘT SỐ QUỐC GIA TRÊN THẾ GIỚI**

*(Kèm theo báo cáo của Bộ Xây dựng số /BC-BXD ngày /8/2023)*

**\* Chú thích tra thông tin:**

- Danh sách các quốc gia được xếp theo thứ tự số La Mã;
- Mỗi quốc gia được rà soát theo 04 nhóm luật về: (1) Phát triển đô thị; (2) Cải tạo, Chính trang, Tái thiết, Chấn hưng đô thị; (3) Hạ tầng kỹ thuật; (4) Các lĩnh vực khác có liên quan;
- Tên mỗi Luật/ đạo luật được thông kê bằng tiếng Việt và tiếng Anh;
- Cột Hiệu lực sẽ ghi ngày có hiệu lực đầu tiên và bản sửa đổi, điều chỉnh mới nhất;
- Các Luật/ đạo luật cùng nhóm vấn đề sẽ được xếp gần nhau.

TT	Sr.	TÊN LUẬT	HIỆU LỰC
	<b>I</b>	<b>ANH QUỐC</b>	
	<b>1</b>	<b>Luật / Đạo luật về Phát triển đô thị</b>	
1.	01	Đạo luật Phát triển đô thị và Nhà ở <i>Leasehold Reform Housing and Urban Development Act</i>	1993
	<b>2</b>	<b>Luật / Đạo luật về lĩnh vực Cải tạo, Chính trang, Tái thiết, Chấn hưng đô thị</b>	
2.	01	Đạo luật Thị trấn mới <i>New Towns Act</i>	1946; 1994
3.	02	Đạo luật Chức năng quy hoạch về phát triển đô thị và thị trấn mới <i>New Towns and Urban Development Corporations Act</i>	1985
4.	03	Đạo luật Quy hoạch đô thị và nông thôn <i>Town and Country Planning Act</i>	1932; 2013
5.	04	Đạo luật Hạn chế thực thi về phát triển nhà ở dọc theo tuyến đường <i>Enforcement of Restriction of Ribbon Development Acts</i>	1948
6.	05	Đạo luật Nhà ở <i>Housing Act</i>	1988; 2004
7.	06	Đạo luật Công cộng <i>Public Order Act</i>	1986
8.	07	Đạo luật Bảo vệ môi trường <i>Environmental Protection Act</i>	1990
	<b>3</b>	<b>Luật / Đạo luật về lĩnh vực Hạ tầng kỹ thuật đô thị</b>	
9.	01	Đạo luật Tăng trưởng và Cơ sở hạ tầng <i>The Growth and Infrastructure Act</i>	2013
10.	02	Đạo luật Thoát nước <i>Land Drainage Act</i>	1991
11.	03	Đạo luật Nước	1989 ; 2004



		<i>Water Act</i>	
12.	04	Đạo luật khí thải và rác thải <i>Waste and Emissions Trading Act</i>	2003
13.	05	Quy định Quy hoạch cơ sở hạ tầng <i>The Infrastructure Planning Regulations</i>	2015
14.	06	Quy định Xử lý nước thải đô thị <i>The Urban Waste Water Treatment Regulations</i>	2007
	4	<b>Luật / Đạo luật khác có liên quan tới lĩnh vực quản lý phát triển đô thị</b>	
15.	01	Đạo luật Chính quyền địa phương và nhà ở <i>Local Government and Housing Act</i>	1989
16.	02	Đạo luật Khu vực nội thành <i>Inner Urban Areas Act</i>	1978
17.	03	Sắc lệnh về Chức năng đô thị của phát triển đô thị <i>The Urban Development Corporations (Planning Functions) Order</i>	2012
18.	04	Sắc lệnh Milton Keynes về Khu đô thị và Chức năng quy hoạch <i>The Milton Keynes (Urban Area and Planning Functions) Order</i>	2004
	<b>II</b>	<b>ẤN ĐỘ</b>	
	1	<b>Luật / Đạo luật về lĩnh vực Cải tạo, Chính trang, Tái thiết, Chấn hưng đô thị</b>	
19.	01	Đạo luật Phát triển Delhi <i>The Delhi Development Act</i>	1957
20.	02	Đạo luật Quy hoạch và phát triển đô thị Uttar Pradesh <i>The Uttar Pradesh Urban Planning and Development Act</i>	1973
21.	03	Đạo luật Quy hoạch và phát triển đô thị Tripura <i>The Tripura Urban Planning and Development Act</i>	2018
22.	04	Đạo luật Quy hoạch đô thị và phát triển đô thị của bang Gujarat <i>The Gujarat Town Planning And Urban Development Act</i>	1976; 2010
23.	05	Đạo luật Quy hoạch phân khu Bangalore (Sửa đổi và Hiệu lực) <i>The Bangalore city Planning Area Zonal Regulations (Amendment and Validation) Act</i>	1996
24.	06	Đạo luật Tập hợp đất đai để giao chính phủ phát triển cơ sở hạ tầng ở Rajasthan <i>The Rajasthan Land Pooling Schemes Act</i>	2016; 2018
25.	07	Đạo luật Hạn chế phát triển nhà ở dọc theo tuyến đường <i>Prevention of Ribbon Development Act</i>	2007
26.	08	Đạo luật Quy định về việc xây dựng không hợp pháp trong các khu đô thị Karnataka <i>The Karnataka Regularisation of Unauthorised Construction in Urban Areas Act</i>	1991

27.	09	Đạo luật về Khu ổ chuột (Cải thiện và xóa bỏ) <i>The Slum Areas (improvement and clearance) Act</i>	1956
28.	10	Đạo luật Gujarat số II (Đạo luật Khu ổ chuột Gujarat) <i>Gujarat act no. II</i>	1973
29.	11	Đạo luật các ủy ban quy hoạch đô thị Maharashtra (Hiến Pháp và chức năng) (Đạo luật Maharashtra số V năm 2000) <i>The Maharashtra Metropolitan Planning Committees (constitution and functions) (continuance of provisions) Act (Maharashtra Act no. v of 2000)</i>	1999; 2012
30.	12	Đạo luật Maharashtra số III năm 2017 <i>The Maharashtra Act no. III of 2017</i>	2017
31.	13	Đạo luật Gujarat số 26 (Chính quy hóa dự luật phát triển trái phép của Gujarat) <i>Gujarat Act no. 26</i>	2011
	<b>2</b>	<b>Luật / Đạo luật khác có liên quan tới lĩnh vực quản lý phát triển đô thị</b>	
32.	01	Đạo luật đặc biệt về đặc khu kinh tế <i>The Special Economic Zones Act</i>	2005
33.	02	Đạo luật Ủy ban nghệ thuật đô thị Delhi <i>The Delhi Urban Art Commission Act</i>	1973
34.	03	Đạo luật Đất đai đô thị Ấn Độ <i>Urban Land Act</i>	1976 Bãi bỏ 1999
35.	04	Đạo luật Mua bán đất <i>The Land Acquisition Act</i>	1894
36.	05	Đạo luật về Trường quy hoạch và kiến trúc <i>The School of Planning and Architecture Act</i>	2014
37.	06	Luật Thu hồi, phục hồi và tái định cư <i>The Land Acquisition, Rehabilitation, and Resettlement Act</i>	2013
38.	07	Đạo luật của Cơ quan lập pháp và Pháp lệnh Gujarat Ban hành và Quy định do Thống đốc đưa ra <i>Acts of Gujarat Legislature and Ordinances Promulgated and Regulations made by the Governor</i>	2013
	<b>III</b>	<b>AUSTRALIA</b>	
	<b>1</b>	<b>Luật / Đạo luật về Phát triển đô thị</b>	
39.	01	Đạo luật Phát triển nhà và đô thị (sắp xếp hành chính) <i>Housing and Urban Development (Administrative Arrangement) Act</i>	1995
40.	02	Đạo luật Phát triển vùng và đô thị (Hỗ trợ tài chính) <i>Urban and Regional Development (Financial Assistance) Act</i>	1974
41.	03	Đạo luật Quy hoạch và phát triển thị trấn <i>Town Planning and Development Act</i>	1947

42.	04	Đạo luật Phát triển <i>Development Act</i>	1993
	2	<b>Luật / Đạo luật về lĩnh vực Cải tạo, Chính trang, Tái thiết, Chấn hưng đô thị</b>	
43.	01	Đạo luật Phát triển sử dụng hỗn hợp <i>Mixed Use Development Act</i>	1993
44.	02	Đạo luật Phát triển khu vực <i>Regional Development Act</i>	2004
45.	03	Đạo luật Sửa đổi phát triển khu vực Victoria (việc làm và cơ sở hạ tầng) <i>Regional Development Victoria Amendment (Jobs and Infrastructure) Act</i>	2015
46.	04	Đạo luật Sửa đổi về Cơ quan phát triển đô thị Victorian <i>Victorian Urban Development Authority Amendment (Urban Renewal Authority Victoria)</i>	2011
47.	05	Đạo luật Sửa đổi về Cơ quan cải tạo đô thị Victoria <i>Urban Renewal Authority Victoria Amendment (Development Victoria) Act</i>	2017
48.	06	Đạo luật Nhà ở (Victoria) <i>Housing Act</i>	1983
49.	07	Đạo luật Nhà ở (Queensland) <i>Housing Act</i>	2003
50.	08	Đạo luật Sửa đổi luật Nhà ở (Queensland) <i>Housing Legislation Amendment Act</i>	2021
51.	09	Đạo luật quy hoạch lãnh thổ bắc úc <i>Northern territory of australia planning act</i>	2007
52.	10	Đạo luật Quy hoạch (Queensland) <i>Planning Act</i>	2016
53.	11	Đạo luật Quy hoạch bền vững (Queensland) <i>Sustainable Planning Act</i>	2009
54.	12	Đạo luật Quy hoạch đô thị và nông thôn <i>Town and Country Planning Act</i>	1947
55.	13	Đạo luật Quy hoạch và Môi trường (Victoria) <i>Planning and Environment Act</i>	1987
56.	14	Đạo luật Quy hoạch và môi trường (bảo vệ phần đệm xanh đô thị) <i>Planning and Environment (Metropolitan Green Wedge Protection) Act</i>	2003
57.	15	Đạo luật Quy hoạch và môi trường (đề án quy hoạch) <i>Planning and Environment (Planning Schemes) Act</i>	1996
58.	16	Đạo luật Xây dựng căn hộ chung cư <i>Residential Apartment Buildings Act</i>	2020

59.	17	Đạo luật Di sản (Victoria) <i>Heritage Act</i>	2017
60.	18	Quy định về quy hoạch <i>Planning Regulation</i>	2017
61.	19	Dự thảo quy hoạch (đô thị lấn chiếm - nhà máy bia Milton) <i>Planning (Urban Encroachment—Milton Brewery) Bill</i>	2008
	3	<b>Luật / Đạo luật về lĩnh vực Hạ tầng kỹ thuật đô thị</b>	
62.	01	Đạo luật về nước (Queensland) <i>Water Act</i>	2000
63.	02	Đạo luật về nước (Các cường quốc thịnh vượng chung) <i>Water (Commonwealth Powers) Act</i>	2008
64.	03	Đạo luật Nước uống an toàn <i>Safe Drinking Water Act</i>	2003
65.	04	Đạo luật Tiêu chuẩn và đánh giá chất lượng nước (Queensland) <i>Water Efficiency Labelling and standard act</i>	2005
66.	05	Đạo luật Cung cấp nước (an toàn và đáng tin cậy) (Queensland) <i>Water Supply Act</i>	2008
67.	06	Đạo luật Giảm thiểu và Tái chế rác thải (Queensland) <i>Waste Reduction and Recycling Act</i>	2011
68.	07	Đạo luật Hệ thống đường ống và Thoát nước (Queensland) <i>Plumbing and Drainage Act</i>	2018
69.	08	Đạo luật Đánh giá và quy hoạch môi trường <i>Environmental Planning and Assessment Act</i>	1979
70.	09	Lệnh Quy hoạch và Đánh giá Môi trường (Khu vực) <i>Environmental Planning and Assessment (Regions) Order</i>	2020
71.	10	Quy định Quản lý đường bộ (công trình và cơ sở hạ tầng) (Victoria) <i>Road Management (Works and Infrastructure) Regulations</i>	2015
	4	<b>Luật / Đạo luật khác có liên quan tới lĩnh vực quản lý phát triển đô thị</b>	
72.	01	Đạo luật Kiến trúc (Victoria) <i>Architects Act</i>	1991
73.	02	Đạo luật Kiến trúc (New South Wales) <i>Architects Act</i>	2003
74.	03	Đạo luật Xây dựng (Victoria) <i>Building Act</i>	1993
75.	04	Đạo luật Mua lại đất <i>Lands Acquisition Act</i>	1989
76.	05	Đạo luật Thành phố Melbourne (Victoria) <i>City of Melbourne Act</i>	2001

77.	06	Đạo luật (quản trị) của thành phố Melbourne và Docklands (Victoria) <i>City of Melbourne and Docklands Acts (Governance) Act</i>	2006
78.	07	Đạo luật Thành phố Brisbane <i>City of Brisbane Act</i>	2010
79.	08	Đạo luật Sửa đổi Luật Xây dựng và Quy hoạch (Victoria) <i>Building and Planning Legislation Amendment Act</i>	2013
80.	09	Đạo luật về lợi ích quy hoạch vùng (Queensland) <i>Regional Planning Interests Act</i>	2014
81.	10	Đạo luật Cơ quan lập quy hoạch Victoria <i>Victorian Planning Authority Act</i>	2017
82.	11	Đạo luật Biến đổi khí hậu (Victoria) <i>Climate Change Act</i>	2017
83.	12	Quy định Xây dựng <i>Building Regulation</i>	2006
84.	13	Quy định Cấp giấy chứng nhận xây dựng và phát triển <i>Building and Development Certifiers Regulation</i>	2020
85.	14	Đạo luật Đại học James Cook <i>James Cook University Act</i>	1997
	<b>IV</b>	<b>BRAZIL</b>	
	<b>1</b>	<b>Luật / Đạo luật về Phát triển đô thị</b>	
86.	01	Luật Đô thị <i>The City Statute</i>	2001
	<b>2</b>	<b>Luật / Đạo luật khác có liên quan tới lĩnh vực quản lý phát triển đô thị</b>	
87.	01	Hiến pháp <i>Constitution of the Federative Republic of Brazil</i>	1988
88.	02	Đạo luật Sử dụng Đất đai số 13.885 <i>Land Use Act</i>	2004
	<b>V</b>	<b>CANADA</b>	
	<b>1</b>	<b>Luật / Đạo luật về lĩnh vực Cải tạo, Chính trang, Tái thiết, Chấn hưng đô thị</b>	
89.	01	Đạo luật Quy hoạch <i>Planning Act</i>	1994
	<b>VI</b>	<b>CỘNG HÒA CZECH</b>	
	<b>1</b>	<b>Luật / Đạo luật về lĩnh vực Cải tạo, Chính trang, Tái thiết, Chấn hưng đô thị</b>	
90.	01	Các nguyên tắc của chính sách đô thị <i>Principles of Urban Policy</i>	2010
91.	02	Chính sách phát triển không gian	2020

		<i>Spatial Development Policy</i>	
92.	3	Chính sách đô thị quốc gia <i>National Urban Policy</i>	2000
	<b>VII</b>	<b>CUBA</b>	
93.	01	Đạo luật về nhà ở <i>Housing Act</i>	1985
	<b>VIII</b>	<b>ĐÀI LOAN</b>	
	<b>1</b>	<b>Luật / Đạo luật về Phát triển đô thị</b>	
94.	01	Đạo luật Phát triển đô thị mới <i>New Town Development Act</i>	1997; 2020
	<b>2</b>	<b>Luật / Đạo luật về lĩnh vực Cải tạo, Chính trang, Tái thiết, Chấn hưng đô thị</b>	
95.	01	Đạo luật Tái phát triển đô thị <i>Urban Renewal Act</i>	1998; 2021
96.	02	Luật Quy hoạch đô thị <i>Urban Planning Law</i>	1939; 2020
97.	03	Đạo luật Quy hoạch vùng <i>Regional Planning Act</i>	1974; 2016
98.	04	Đạo luật Khẩn trương tái thiết các tòa nhà cũ và không an toàn trong đô thị <i>Statue for Expediting Reconstruction of Urban Unsafe and Old Building</i>	2017; 2020
99.	05	Đạo luật Kiến trúc <i>Architects Act</i>	1997; 2014
100.	06	Đạo luật về Công trình xây dựng <i>Building Act</i>	2009; 2022
101.	07	Đạo luật Ngành Xây dựng <i>Construction Industry Act</i>	2019
102.	08	Đạo luật thành lập Trung tâm tái tạo đô thị và nhà ở quốc gia <i>Act for Establishment of the National Housing and Urban Regeneration Center</i>	1938; 2018
103.	09	Quy định về thu chi, tồn trữ và sử dụng Quỹ phát triển đô thị mới <i>Regulation on Incomes and Expenditure, Storage and Utilisation of New town Development Foundation</i>	1993; 2013
	<b>3</b>	<b>Luật / Đạo luật về lĩnh vực Hạ tầng kỹ thuật đô thị</b>	
104.	01	Đạo luật Cấp nước <i>Water Supply Act</i>	2021
105.	02	Đạo luật Nước sạch <i>Water Act</i>	2018; 2021

106.	03	Đạo luật Kiểm soát ô nhiễm nước <i>Water Pollution Control Act</i>	2018
107.	04	Đạo luật Đường ống <i>Common Duct Act</i>	2000
108.	05	Luật về Công viên quốc gia <i>National Park Law</i>	2010
109.	06	Đạo luật về Đường đô thị <i>Urban Road Act</i>	1947; 2004
	4	<b>Luật / Đạo luật khác có liên quan tới lĩnh vực quản lý phát triển đô thị</b>	
110.	01	Đạo luật Chính quyền địa phương <i>Local Government Act</i>	2007; 2022
111.	02	Đạo luật Đất đai <i>Land Act</i>	2022
112.	03	Quy định về kiểm soát sử dụng đất đai và nhà trong các Khu đô thị mới trước khi Thực hiện Phát triển Tổng thể <i>Regulation on Use Control of Lands and Building within New Town special areas before Implementation of Overall Development</i>	1998; 2019
113.	04	Quy định và phát triển thị trường nhà ở cho thuê <i>Rental Housing Market Development and Regulation</i>	2017
	<b>IX</b>	<b>ĐỨC</b>	
114.	1	<b>Luật / Đạo luật về lĩnh vực Cải tạo, Chính trang, Tái thiết, Chấn hưng đô thị</b>	
115.	01	Luật Quy hoạch đô thị <i>Urban development law</i>	1976
116.	02	Luật Xây dựng <i>Federal Building Code</i>	1997
	<b>X</b>	<b>HÀ LAN</b>	
	1	<b>Luật / Đạo luật khác có liên quan tới lĩnh vực quản lý phát triển đô thị</b>	
117.	01	Đạo luật Quy hoạch không gian <i>The Spatial Planning Act (WRO)</i>	1965
	<b>XI</b>	<b>HÀN QUỐC</b>	
	1	<b>Luật / Đạo luật về Phát triển đô thị</b>	
118.	1	Đạo luật Phát triển đô thị <i>Urban Development Act</i>	2000; 2015
119.	2	Nghị định Thi hành đạo luật Phát triển đô thị <i>Enforcement decree of the urban development act</i>	2008; 2015
	2	<b>Luật / Đạo luật về lĩnh vực Cải tạo, Chính trang, Tái thiết, Chấn hưng đô thị</b>	

120.	01	Luật quy hoạch đô thị Hàn Quốc <i>City planning law</i>	2000
121.	02	Đạo Luật đặc biệt về Thúc đẩy chỉnh trang đô thị <i>Special act on the promotion of urban renewal</i>	2005; 2017
122.	03	Đạo luật đặc biệt về thúc đẩy và hỗ trợ tái tạo đô thị <i>Special act on promotion of and support for urban regeneration</i>	2013; 2018
123.	04	Đạo luật cải thiện khu vực đô thị và môi trường dân cư <i>Act on the improvement of urban areas and residential environments</i>	2002; 2017
124.	05	Đạo luật cải tạo, nâng cao chất lượng đô thị và khu dân cư <i>Act on the Maintenance and Improvement of Urban Areas and Dwelling Conditions for Residents</i>	2002; 2015
125.	06	Đạo luật điều chỉnh quy hoạch Khu vực đô thị Seoul <i>Seoul metropolitan area readjustment planning act</i>	2008; 2020
126.	07	Đạo luật Bảo vệ di sản văn hóa <i>Culture heritage protection act</i>	2015
127.	08	Luật đối với các trường hợp đặc biệt liên quan đến việc mua lại Đất để sử dụng vào mục đích công cộng và Bồi thường thiệt hại cho việc mất đất	1975; 1999
128.	09	Đạo luật các biện pháp đặc biệt để chỉ định và quản lý khu hạn chế phát triển <i>Act on special measures for designation and management of development restriction zones</i>	2008; 2018
129.	10	Đạo luật về quy hoạch tổng thể xây dựng trên lãnh thổ quốc gia <i>Act on comprehensive plans for construction in national territory</i>	1994
130.	11	Nghị định thi hành về đạo luật về quy hoạch tổng thể xây dựng trên lãnh thổ quốc gia <i>Enforcement decree of act on comprehensive plans for construction in national territory</i>	1994
131.	12	Nghị định thi hành Đạo luật công viên tự nhiên <i>Enforce decree of natural park act</i>	2001; 2019
132.	13	Nghị định thi hành đạo luật đặc biệt về Khuyến khích tái phát triển đô thị <i>Enforcement decree of the special act on promotion of and support for urban regeneration</i>	2013; 2018
133.	14	Nghị định thi hành đạo luật cải thiện khu vực đô thị và môi trường dân cư <i>Enforcement decree of the act on the improvement of urban areas and residential environments</i>	2018
134.	15	Nghị định thi hành Đạo luật điều chỉnh quy hoạch Khu vực đô thị Seoul <i>Enforcement decree of the Seoul metropolitan area readjustment planning act</i>	2018



135.	16	Nghị định thi hành khung hành động về giảm phát thải Carbon và Tăng trưởng xanh <i>Enforcement decree of the framework act on low carbon, green growth</i>	2010; 2013
136.	17	Sắc lệnh của chính quyền đô thị Seoul về quy hoạch đô thị <i>Seoul metropolitan government ordinance on urban planning</i>	2000; 2015
137.	18	Khung hành động về giảm phát thải Carbon và Tăng trưởng xanh <i>Framework act on low carbon, green growth</i>	2010; 2016
	3	<b>Luật / Đạo luật về lĩnh vực Hạ tầng kỹ thuật đô thị</b>	
138.	01	Đạo luật Thúc đẩy cải thiện giao thông đô thị <i>Urban traffic improvement promotion act</i>	2002; 2015
139.	02	Đạo luật Lắp đặt nước và cấp nước <i>Water supply and waterworks installation act</i>	2007; 2016
140.	03	Đạo luật Bảo tồn hệ sinh thái nước và bảo đảm chất lượng nước <i>The water quality and aquatic ecosystem conservation act</i>	2008; 2014
141.	04	Đạo luật Kiểm soát chất thải <i>Wastes control act</i>	2007; 2015
142.	05	Đạo luật về Công viên trong đô thị và vành đai xanh <i>Act on urban parks and green areas</i>	2005; 2017
143.	06	Đạo luật Kinh doanh ga đô thị <i>Urban gas Business act</i>	1983; 2014
144.	07	Đạo luật Nghĩa trang và an táng <i>Act on Funeral Services</i>	2007; 2017
145.	08	Nghị định thực thi đạo luật Bảo tồn hệ sinh thái nước và bảo đảm chất lượng nước <i>Enforcement decree of the water quality and aquatic ecosystem conservation act</i>	2007; 2015
	4	<b>Luật / Đạo luật khác có liên quan tới lĩnh vực quản lý phát triển đô thị</b>	
146.	01	Đạo luật Quy hoạch và sử dụng đất quốc gia <i>National land planning and utilization act</i>	2002; 2017
147.	02	Đạo luật Nhà ở <i>Housing act</i>	2016; 2017
148.	03	Đạo luật Xúc tiến phát triển nhà ở <i>Housing site development promotion act</i>	1980 ; 2018
149.	04	Đạo luật Phát triển khu công nghiệp <i>Industrial sites and development act</i>	1990; 2014
150.	05	Đạo luật Tự trị địa phương <i>Local autonomy act</i>	2017
151.	06	Đạo luật đặc biệt về Phát triển các thành phố doanh nghiệp	2004; 2019

		<i>Special act on the development of enterprise cities</i>	
152.	07	Nghị định thi hành đạo luật đặc biệt về phát triển các thành phố doanh nghiệp <i>Enforcement decree of the special act on the development of enterprise cities</i>	2005; 2018
153.	08	Nghị định thi hành đạo luật Quy hoạch và sử dụng đất quốc gia <i>Enforcement decree of the national land planning and utilization act</i>	2002; 2015
154.	09	Khung luật về ngành xây dựng <i>Framework act on the construction industry</i>	;2017
	<b>XII</b>	<b>HY LẠP</b>	
	<b>1</b>	<b>Luật / Đạo luật về Phát triển đô thị</b>	
155.	01	Luật Đô thị <i>Greek Urban Law</i>	2004
	<b>XIII</b>	<b>INDONESIA</b>	
	<b>1</b>	<b>Luật / Đạo luật về lĩnh vực Cải tạo, Chính trang, Tái thiết, Chấn hưng đô thị</b>	
156.		Luật Thu hồi đất để phát triển vì lợi ích công cộng (số 2 năm 2012) <i>Law on the Acquisition of Land for Development in the Public Interest (No. 2 of 2012)</i>	2012
	<b>2</b>	<b>Luật / Đạo luật về lĩnh vực Hạ tầng kỹ thuật đô thị</b>	
157.	01	Quy định của Bộ trưởng Bộ Công chính số 21/PRT/M/2006 về Chính sách Quốc gia và Chiến lược Phát triển Hệ thống Quản lý Rác (KSNP-SPP) <i>Regulation of the Minister of Public Works No. 21/PRT/M/2006 on National Policy and Strategy of Rubbish Management System Development (KSNP-SPP).</i>	2006
158.	02	Luật quản lý rác số 18/2008 <i>Law No. 18/2008 regarding Rubbish Management</i>	2008
159.	03	Quy định của Bộ trưởng Bộ Công chính số 03/PRT/M/2013 về việc Thực hiện Hạ tầng và Cơ sở Xử lý Rác thải Sinh hoạt <i>Regulation of the Minister of Public Works No. 03/PRT/M/2013 on the Implementation of Infrastructure and Facilities in Domestic Waste Disposal</i>	2013
160.	04	Quy định của Bộ trưởng Bộ Công chính của RI. Số 01/PRT/M/2014 về Tiêu chuẩn tối thiểu về dịch vụ và không gian trên các công trình công cộng (SPM) <i>Regulation of the Minister of Public Works of RI. No. 01/PRT/M/2014 on Minimum Standard for Service and Space on Public Works (SPM)</i>	2014
	<b>3</b>	<b>Luật / Đạo luật khác có liên quan tới lĩnh vực quản lý phát triển đô thị</b>	
161.	01	Luật pháp Cộng hòa Indonesia liên quan đến quản lý không gian <i>Law of the Republic of Indonesia Concerning Spatial Management</i>	2007

162.	02	Luật của Cộng hòa Indonesia về Quản lý Thiên tai <i>The Law of the Republic of Indonesia Concerning Disaster Management</i>	2007
163.	03	Luật tổ chức bố cục không gian số 24/1992 <i>Law No. 24/1992 re the Arrangement of Spatial Layout</i>	1992
164.	04	Luật Hành chính đặc khu số 22/1999 <i>Law on Regional Administration No. 22/1999</i>	1999
165.	05	Quy định của Chính phủ về quản lý sử dụng đất đai <i>Government Regulation on land use management</i>	2004
166.	06	Quy định số 1/2007 của Bộ trưởng Bộ Nội vụ về bố trí không gian xanh mở trong đô thị <i>Regulation of the Minister of Home Affairs No. 1/2007 on arrangement of green open spaces in the cities</i>	2007
167.	07	Quy định của người đứng đầu cơ quan quản lý đất đai quốc gia của RI số 7/2007 về Ủy ban kiểm toán đất đai <i>Regulation of the Head of National Land Affairs Agency of RI No. 7/2007 on Land Audit Committee</i>	2007
168.	08	Quy định số 26/2008 của Chính phủ về Quy hoạch Tổ chức Lãnh thổ Quốc gia <i>Government Regulation No. 26/2008 regarding National Territorial Layout Plan.</i>	2008
169.	09	Quy định của Bộ trưởng Bộ Hàng hải và Nghề cá của RI Số 2/PERMEN-KP/2013 về Hướng dẫn Thực hiện Chương trình Quốc gia về Trao quyền cho các Cộng đồng Nghề cá Độc lập <i>Regulation of the Minister of Marine and Fishery of RI No. 2/PERMEN-KP/2013 on Guidelines for Implementation of National Program on the Empowerment of Independent Fishing Communities</i>	2013
170.	10	Quy định liên tịch của Bộ trưởng Bộ Nội vụ số 79/2014, Bộ trưởng Bộ Lâm nghiệp số PB.3/Menhut-11/2014 và Thủ trưởng Cơ quan quản lý đất đai số 8/SKB/X/2014 về thủ tục giải quyết kiểm soát diện tích đất lâm nghiệp <i>Joint Regulation of Minister of Home Affairs No. 79/2014, Minister of Forestry No. PB.3/Menhut-11/2014 and Head of the National Land Affairs Agency No. 8/SKB/X/2014 on the procedures for the settlement of control over forest land areas</i>	2014
171.	11	Đạo luật của Cộng hòa Indonesia số 23 năm 2014 về Chính quyền địa phương. <i>Act of the Republic of Indonesia No. 23 of 2014 on the Local Government.</i>	2014
172.	12	Luật Cộng hòa Indonesia số 6 năm 2014 về Làng. <i>Law of the Republic of Indonesia No. 6 of 2014 about Village.</i>	2014
	<b>XIV</b>	<b>IRELAND</b>	
	<b>1</b>	<b>Luật / Đạo luật về lĩnh vực Cải tạo, Chính trang, Tái thiết, Chấn hưng đô thị</b>	

173.	01	Đạo luật Đổi mới đô thị	1998
	2	<b>Luật / Đạo luật về lĩnh vực Hạ tầng kỹ thuật đô thị</b>	
174.	01	Đạo luật Quy hoạch và Xây dựng <i>Planning and construction act</i>	1998
	3	<b>Luật / Đạo luật khác có liên quan tới lĩnh vực quản lý phát triển đô thị</b>	
175.	01	Đạo luật Quy hoạch và phát triển <i>Planning and development act</i>	2000
	<b>XV</b>	<b>JAMAICA</b>	
	1	<b>Luật / Đạo luật khác có liên quan tới lĩnh vực quản lý phát triển đô thị</b>	
176.	01	Đạo luật Chức năng quy hoạch về phát triển đô thị <i>Urban Development Corporation Act</i>	1968
	<b>XVI</b>	<b>KOSOVO</b>	
	1	<b>Luật/Đạo luật về lĩnh vực Cải tạo, Chính trang, Tái thiết, Chấn hưng đô thị</b>	
177.	01	Luật Di sản văn hóa <i>Cultural Heritage Law</i>	2001
	<b>XVII</b>	<b>MALAYSIA</b>	
	1	<b>Luật / Đạo luật về Phát triển đô thị</b>	
178.	01	Đạo luật Phát triển Đất đai <i>Land Development Act</i>	1956
	2	<b>Luật / Đạo luật về lĩnh vực Cải tạo, Chính trang, Tái thiết, Chấn hưng đô thị</b>	
179.	01	Đạo luật Phát triển Nhà ở (Kiểm soát và Cấp phép) <i>Housing Development (Control and Licensing) Act</i>	1966
180.	02	Chính sách đô thị hóa quốc gia <i>National Urbanisation Policy</i>	2006
181.	03	Bộ luật đất đai quốc gia (Đạo luật số 56 năm 1965) <i>National Land Code (Act No. 56 of 1965)</i>	1965
	3	<b>Luật / Đạo luật về lĩnh vực Hạ tầng kỹ thuật đô thị</b>	
	01	Đạo luật Đường phố, Thoát nước và Xây dựng <i>Street, drainage and building Act</i>	1974 ; 1992
	4	<b>Luật / Đạo luật khác có liên quan tới lĩnh vực quản lý phát triển đô thị</b>	
182.	01	Đạo luật Quy hoạch đô thị và nông thôn <i>Town and country planning act</i>	1976; 2006
183.	02	Đạo luật thu hồi đất <i>Land Acquisition Act</i>	1960
	<b>XVIII</b>	<b>NA UY</b>	

	<b>1</b>	<b>Luật / Đạo luật khác có liên quan tới lĩnh vực quản lý phát triển đô thị</b>	
184.	01	Đạo luật Quy hoạch và Xây dựng <i>Planning and Building Act</i>	1985; 2008
	<b>XIX</b>	<b>NEPAL</b>	
	<b>1</b>	<b>Luật / Đạo luật khác có liên quan tới lĩnh vực quản lý phát triển đô thị</b>	
185.	01	Đạo luật Phát triển 2045 <i>Town Development Act 2045</i>	1998
	<b>XX</b>	<b>NGA</b>	
	<b>1</b>	<b>Luật / Đạo luật về Phát triển đô thị</b>	
186.	01	Bộ Quy chuẩn Phát triển đô thị <i>Urban Development Code</i>	2004; 2016
	<b>2</b>	<b>Luật / Đạo luật về lĩnh vực Cải tạo, Chính trang, Tái thiết, Chấn hưng đô thị</b>	
187.	01	Luật quy hoạch xây dựng đô thị	1998
188.	02	Luật xây dựng đô thị	2004
189.	03	Bộ luật Quy hoạch đô thị <i>Town-planning code of the Russian Federation</i>	2004; 2022
190.	04	Bộ luật Kiến trúc <i>Federal Law of the Russian Federation About architectural activities in the Russian Federation</i>	1995; 2001
191.	05	Bộ luật Nhà ở <i>Housing code of the Russian Federation</i>	2004; 2022
192.	06	Luật Môi trường <i>Environment Law</i>	2002
	<b>3</b>	<b>Luật / Đạo luật về lĩnh vực Hạ tầng kỹ thuật đô thị</b>	
193.	01	Luật về nước <i>Water code</i>	2006; 2007
194.	02	Luật cấp Gas <i>Federal Law on gas supply</i>	1999
	<b>4</b>	<b>Luật / Đạo luật khác có liên quan tới lĩnh vực quản lý phát triển đô thị</b>	
195.	01	Luật đất đai <i>Land Code</i>	2001
196.	02	Điều lệ thực hiện công tác chuẩn bị mặt bằng, xây dựng các công trình phụ trợ và đảm bảo các điều kiện cần thiết cho dự án xây dựng trong thành phố Mat-xcô-va	2004
	<b>XXI</b>	<b>NHẬT BẢN</b>	

	<b>1</b>	<b>Luật / Đạo luật về Phát triển đô thị</b>	
197.	01	Đạo luật Phát triển đô thị và nhà ở mới <i>New Housing and Urban Development Act</i>	1963
	<b>2</b>	<b>Luật / Đạo luật về lĩnh vực Cải tạo, Chính trang, Tái thiết, Chấn hưng đô thị</b>	
198.	01	Đạo luật Tái phát triển đô thị <i>Urban Renewal Act</i>	1969; 1980
199.	02	Luật Phát triển khu đô thị mới <i>New Residential Built-up Area Development Act</i>	1963
200.	03	Đạo luật về các biện pháp đặc biệt liên quan đến Tái thiết đô thị <i>Act on Special Measures Concerning Urban Renaissance</i>	2002
201.	04	Đạo luật Phát triển Vùng Thủ đô Quốc gia <i>National Capital Region Development Act</i>	1956
202.	05	Đạo luật Phát triển vùng tập trung ngoại thành và các khu vực phát triển đô thị của vùng thủ đô <i>Act Concerning the Development of the Suburban Consolidation Zone and Urban Development Zones of the National Capital Region</i>	1958
203.	06	Đạo luật điều chỉnh đất <i>Land Readjustment Act</i>	1954; 1999
204.	07	Đạo luật quy hoạch thành phố <i>City planning act</i>	1968
205.	08	Đạo luật về các biện pháp đặc biệt liên quan đến việc thúc đẩy nguồn cung nhà ở và đất ở tại các khu đô thị lớn <i>Act on Special Measures concerning Promotion of Supply of Houses and Housing Lands in Urban Districts</i>	1975
206.	09	Đại cương Quy hoạch đô thị mục 3 : phát triển và tái phát triển khu đô thị <i>Section 3 Development and Redevelopment of Urban Areas</i>	
207.	10	Chính sách cơ bản cho Phục hưng đô thị <i>Basic Policies for Urban Renaissance</i>	1969; 2014
	<b>3</b>	<b>Luật / Đạo luật về lĩnh vực Hạ tầng kỹ thuật đô thị</b>	
208.	01	Đạo luật Cơ sở hạ tầng đô thị mới <i>Luật phát triển cơ sở hạ tầng đô thị mới</i>	1972
209.	02	Đạo luật Xây dựng đường cao tốc quốc gia <i>Road Traffic Act Act</i>	1960
210.	03	Đạo luật Xử lý chất thải và làm sạch công cộng <i>Waste Management and Public Cleansing Act</i>	1970; 2001
211.	04	Đạo luật về cống nước thải <i>Sewerage act</i>	1958
212.	05	Đạo luật Bảo tồn không gian xanh đô thị	1973

		<i>Urban Green Space Conservation Act</i>	
213.	06	Đạo luật về công viên đô thị <i>Urban Park Act</i>	1956
214.	07	Đạo luật về cảnh quan <i>Landscape Act</i>	2004; 2006
215.	08	Đạo luật về khu vực đỗ xe <i>Parking Places Act</i>	1957
216.	09	Đạo luật về bến xe gắn máy <i>Automobile Terminal act</i>	1959
217.	10	Đạo luật về đường tàu điện <i>Railway Business Act</i>	1986
218.	11	Đạo luật về sông ngòi <i>River Act</i>	1964
219.	12	Đạo luật về kênh ngòi <i>Canal Act</i>	1913
220.	13	Đạo luật về chợ buôn bán <i>Wholesale Market Act</i>	1971
221.	14	Đạo luật Kiểm soát ô nhiễm không khí <i>Air Pollution Control Act</i>	1968
222.	15	Đạo luật Cảng và bến cảng <i>Port and Harbour Act</i>	1950
	4	<b>Luật / Đạo luật khác có liên quan tới lĩnh vực quản lý phát triển đô thị</b>	
223.	01	Đạo luật cho vay phát triển đô thị <i>Urban Development Loan Act</i>	1966
224.	02	Đạo luật Quy hoạch sử dụng đất quốc gia <i>National Land Use Planning Act</i>	1974
225.	03	Đạo luật Trưng dụng đất đai <i>Land Expropriation Act</i>	1951
226.	04	Đạo luật Thúc đẩy tăng quỹ đất công <i>Act on Advancement of Expansion of Public Lands</i>	1972
227.	05	Đạo luật Quy hoạch không gian quốc gia <i>National Spatial Planning Act</i>	1950
228.	06	Đạo luật Khí carbon thấp trong đô thị <i>Low Carbon City Act</i>	2012
229.	07	Đạo luật Thích ứng với biến đổi khí hậu <i>Climate Change Adaptation Act</i>	2018
230.	08	Đạo luật Bảo vệ tài sản văn hóa <i>Cultural Properties Protection Act</i>	1950

231.	09	Đạo luật Duy trì và cải thiện cảnh quan lịch sử <i>Act on Maintenance and Improvement of Traditional Scenery in Certain Districts</i>	2008
232.	10	Đạo luật Đất nông nghiệp <i>Agricultural Land Act</i>	1952
233.	11	Đạo luật Rừng <i>Forest Act</i>	1964; 2003
234.	12	Đạo luật Thuế địa phương <i>Local Tax Act</i>	1950
235.	13	Đạo luật Tiêu chuẩn công trình <i>Building Standard Act</i>	1950
	<b>XXII</b>	<b>MỸ</b>	
	<b>1</b>	<b>Luật / Đạo luật về Phát triển đô thị</b>	
236.	01	Đạo luật Phát triển đô thị <i>Urban Development Act</i>	1970
237.	02	Đạo luật Phát triển đô thị và Nhà ở <i>Housing and Urban Development Act</i>	1965
	<b>2</b>	<b>Luật / Đạo luật về lĩnh vực Cải tạo, Chính trang, Tái thiết, Chấn hưng đô thị</b>	
238.	01	Luật Tái phát triển đô thị <i>Urban redevelopment law</i>	1945
239.	02	Đạo luật Tái phát triển đô thị New Jersey <i>New Jersey Urban Redevelopment Act</i>	1996
240.	03	Luật Đổi mới Đô thị New York <i>New York Urban Renewal Law</i>	2014
241.	04	Đạo luật Nhà ở quốc gia <i>National Housing Act</i>	1934
242.	05	Đạo luật Nhà ở <i>Housing Act</i>	1949; 1954
243.	06	Đạo luật Nhà ở - Đặc khu Colombia <i>Home rule act</i>	2008
244.	07	Đạo luật Công cộng <i>Public act</i>	1965
245.	08	Luật chung Massachusetts Cải tạo đô thị là gì? m.g.l. chương 121b <i>General Law Massachusetts What is urban renewal? m.g.l. chapter 121b</i>	1920; 2023
246.	09	Quy định Cải tạo đô thị <i>Urban renewal regulations</i>	2018
	<b>3</b>	<b>Luật / Đạo luật về lĩnh vực Hạ tầng kỹ thuật đô thị</b>	



247.	01	Đạo luật Nước sạch <i>Clean water act</i>	1972
248.	02	Đạo luật Quản lý nước thải <i>Waste water act</i>	1972
249.	03	Đạo luật Xử lý chất thải rắn <i>Solid Waste Disposal Act</i>	1965
250.	04	Luật Nghĩa trang an táng <i>Funeral Rule</i>	2000
	4	<b>Luật / Đạo luật khác có liên quan tới lĩnh vực quản lý phát triển đô thị</b>	
251.	01	Luật chung Massachusetts, Phần I, Tiêu đề VII: Thành phố, Thị trấn và Quận <i>General Law Massachusetts, Part I, Titles VII: Cities, Towns and Districts</i>	1920; 2023
	<b>XXIII</b>	<b>PHÁP</b>	
	1	<b>Luật / Đạo luật về Phát triển đô thị</b>	
252.	01	Luật Đô thị và Nhà ở Loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 urbanisme et habitat	2003
	2	<b>Luật / Đạo luật về lĩnh vực Cải tạo, Chính trang, Tái thiết, Chấn hưng đô thị</b>	
253.	01	Luật về Chấn hưng đô thị Loi no 96-987 du 14 novembre 1996 relative à la mise en oeuvre du pacte de relance pour la ville	1996
	3	<b>Luật / Đạo luật về lĩnh vực Hạ tầng kỹ thuật đô thị</b>	
254.	01	Luật Cảnh quan (Bảo vệ và nâng cao giá trị) Loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 sur la protection et la mise en valeur des paysages et modifiant certaines dispositions législatives en matière d'enquêtes publiques	1993
255.	02	Luật Môi trường Loi n° 76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature	1976
256.	03	Luật Tăng cường bảo vệ môi trường Loi n° 95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement	1995
	4	<b>Luật / Đạo luật khác có liên quan tới lĩnh vực quản lý phát triển đô thị</b>	
257.	01	Luật Phân chia thẩm quyền giữa Nhà nước và các chính quyền địa phương Loi n° 82-213 du 2 mars 1982 relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions	1982; 1983
258.	02	Luật Xây dựng và Nhà ở <i>Le code de la construction et de l'habitation</i>	1978; 2019
259.	03	Luật về đa dạng Nhà ở	1995

		<i>Loi no 95-74 du 21 janvier 1995 relative à la diversité de l'habitat</i>	
260.	04	Luật Định hướng đất đai <i>Loi n° 67-1253 du 30 décembre 1967 d'orientation foncière</i>	1967
261.	05	Luật Định hướng sử dụng đất	1967; 1985
262.	06	Luật Cải cách chính sách đất đai <i>LOI n° 75-1328 du 31 décembre 1975 portant réforme de la politique foncière</i>	1975
263.	07	Luật Quy hoạch đô thị (Luật cải cách quy hoạch đô thị) <i>Code l'urbanisme (French Urban Law)</i>	1976
264.	08	Luật Quy hoạch đô thị và nhà ở <i>Loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 urbanisme et habitat</i>	1954
265.	09	Luật Quy hoạch và phát triển khu vực miền núi <i>Loi n° 85-30 du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne</i>	1985
266.	10	Luật Quy hoạch và phát triển vùng duyên hải <i>Loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral</i>	1986
267.	11	Luật Quy hoạch và phát triển bền vững <i>Loi n° 99-533 du 25 juin 1999 d'orientation pour l'aménagement et le développement durable du territoire et portant modification de la loi n° 95-115 du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire</i>	1999
268.	12	Luật về Các nguyên tắc quy hoạch <i>Town planning code</i>	1985, 2023
269.	13	Luật Quy hoạch những khu vực liền kề cảng hàng không <i>Loi n°85-696 du 11 juillet 1985 relative à l'urbanisme au voisinage des aérodromes</i>	1985
270.	14	Luật về tăng cường và đơn giản hóa hợp tác liên xã (Luật về liên kết cộng đồng) <i>Loi n° 99-586 du 12 juillet 1999 relative au renforcement et à la simplification de la coopération intercommunale</i>	1999
271.	15	Luật về các biện pháp cải cách kinh tế tài chính khẩn cấp <i>Loi n° 2001-1168 du 11 décembre 2001 portant mesures urgentes de réformes à caractère économique et financier</i>	2001
272.	16	Luật Malraux <i>Loi Malraux</i>	1962
273.	17	Luật Malraux điều chỉnh	1962
274.	18	Quy chế quốc gia về Quy hoạch quản lý đô thị (RNU) <i>Le règlement national d'urbanisme (RNU)</i>	1961
275.	19	Luật Voynet: Luật quy hoạch và phát triển bền vững	1999

		<i>LOI no 99-533 du 25 juin 1999 d'orientation pour l'aménagement et le développement durable du territoire et portant modification de la loi no 95-115 du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire</i>	
276.	20	Luật Chevenement: Luật về tăng cường và đơn giản hóa hợp tác liên xã <i>Loi Chevènement: loi n° 99-586 du 12 juillet 1999 relative au renforcement et à la simplification de lacoopération intercommunale</i>	1999
277.	21	Luật MURCEFF (Luật về các biện pháp cải cách kinh tế tài chính khẩn cấp) <i>Loi n° 2001-1168 du 11 décembre 2001 portant mesures urgentes de réformes à caractère économique et financier (MURCEF)</i>	1999
278.	22	Hệ thống hành chính của Pháp trong lĩnh vực quy hoạch phát triển đô thị (Tài liệu do IMV thực hiện)	2006
	<b>XXIV</b>	<b>PHILIPPINE</b>	
	<b>1</b>	<b>Luật / Đạo luật về Phát triển đô thị</b>	
279.	01	Đạo luật Nhà ở và Phát triển Đô thị năm 1992 (Đạo luật Cộng hòa số 7279) <i>Urban Development and Housing Act of 1992 (Republic Act No. 7279)</i>	1992
280.	02	Khung phát triển đô thị và nhà ở quốc gia (2009-2016) <i>National Urban Development and Housing Framework (2009-2016)</i>	2009
	<b>2</b>	<b>Luật / Đạo luật về lĩnh vực Hạ tầng kỹ thuật đô thị</b>	
281.	01	Đạo luật Bảo vệ môi trường Điều 3571 <i>Environment laws republic act no.3571</i>	1963
	<b>3</b>	<b>Luật / Đạo luật khác có liên quan tới lĩnh vực quản lý phát triển đô thị</b>	
282.	01	Đạo luật kiểm soát tiền thuê năm 2009 (Đạo luật Cộng hòa số 9653) <i>Rent Control Act of 2009 (Republic Act No. 9653)</i>	2009
283.	02	Đại Hiến chương cho Chủ nhà và Hiệp hội Chủ nhà (Đạo luật Cộng hòa số 9904) <i>Magna Carta for Homeowners and Homeowner Associations (Republic Act No. 9904)</i>	2009
284.	03	Sắc lệnh bảo vệ người mua phân khu và căn hộ chung cư (Nghị định của Tổng thống số 957) <i>Subdivision and Condominium Buyers Protective Decree (Presidential Decree No. 957)</i>	1976
285.	04	Batas Pambansa Bilang 185	1982
286.	05	Cải cách ruộng đất đô thị (Sắc lệnh của Tổng thống số 1517)	1978

		<i>Urban Land Reform (Presidential Decree No. 1517)</i>	
287.	06	Các quy tắc và quy định để thực hiện PD 1517 (Đạo luật cải cách đất đai đô thị) <i>Rules and Regulations to implement PD 1517 (Urban Land Reform Act)</i>	1978
288.	07	Sửa đổi Chương trình cân bằng Phát triển Nhà ở <i>Balanced Housing Development Program Amendments</i>	2016
289.	08	Thành lập Cơ quan quản lý nhà ở (Nghị định của Tổng thống số 757) <i>Establishment of a Housing Authority (Presidential Decree No. 757)</i>	1975
290.	09	Chương của Ủy ban Điều tiết Định cư Con người (Sắc lệnh số 648) <i>Chapter of the Human Settlements Regulatory Commission (Executive Order No. 648)</i>	1981
291.	10	Xác định các Cơ quan Chính phủ Cần thiết cho Chương trình Nơi ở Quốc gia (Sắc lệnh Số 90)  <i>Identifying the Government Agencies Essential for the National Shelter Program (Executive Order No. 90)</i>	1986
292.	11	Quy định về Đăng ký và Giám sát Hiệp hội Chủ nhà năm 2004 <i>The 2004 Rules on Registration and Supervision of Homeowners Associations</i>	2004
293.	12	Quy tắc thủ tục sửa đổi năm 2011 của Ban điều tiết nhà ở và sử dụng đất <i>The 2011 Revised Rules of Procedure of the Housing and Land Use Regulatory Board</i>	2011
294.	13	Phê duyệt Biểu phí sửa đổi (Nghị quyết số 866) <i>Approving the Revised Schedule of Fees (Resolution No. 866)</i>	2010
295.	14	Quy định về Quy hoạch sử dụng đất tổng thể (Quyết định số 72) <i>Providing for the Comprehensive Land Use Plans (Executive order No. 72)</i>	1991
296.	15	Phân loại lại đất nông nghiệp (Thông tư ghi nhớ số 54) <i>Reclassification of Agricultural Land (Memorandum Circular No.54)</i>	1993
297.	16	Hướng dẫn chuẩn bị kế hoạch phát triển toàn diện cho đơn vị chính quyền địa phương (Thông tư ghi nhớ số 2008-156) <i>Guide to Comprehensive Development Plan Preparation for Local Government Unit (Memorandum Circular No. 2008-156)</i>	2008
298.	17	Nghị định đăng ký tài sản (Nghị định của Tổng thống số 1529)  <i>Property Registration Decree (Presidential Decree No. 1529)</i>	1978
299.	18	Sắc lệnh yêu cầu đăng ký người bán hàng rong và cung cấp quy định cho bán hàng rong (Sắc lệnh số 45 sê-ri năm 2007) <i>An Ordinance Requiring the Registration of Hawkers and Providing for the Regulation Thereof (Ordinance No. 45 Series of 2007)</i>	2007

300.	19	Bộ luật chợ Trinidad năm 2007 <i>The Trinidad Market Code of 2007</i>	2007
	<b>XXV</b>	<b>SINGAPORE</b>	
	<b>1</b>	<b>Luật / Đạo luật về lĩnh vực Cải tạo, Chính trang, Tái thiết, Chấn hưng đô thị</b>	
301.	01	Đạo luật Quản lý và bảo vệ môi trường <i>Environmental protection and management act</i>	1999
302.	02	Pháp lệnh Cải thiện Singapore <i>Singapore improvement ordinance</i>	1927
	<b>2</b>	<b>Luật / Đạo luật về lĩnh vực Hạ tầng kỹ thuật đô thị</b>	
303.	01	Đạo luật Chỗ đậu xe (Phụ phí) <i>Parking Places (Surcharge) Act</i>	1975
304.	02	Đạo luật về nơi đỗ xe <i>Parking Places Act</i>	1974
305.	03	Đạo luật tiện ích công cộng <i>Public Utilities Act</i>	2001
306.	04	Đạo luật hệ thống vận chuyển nhanh <i>Rapid Transit Systems Act</i>	1995
307.	05	Đạo luật Công viên và Cây xanh <i>Parks and Trees Act</i>	2018
	<b>3</b>	<b>Luật / Đạo luật khác có liên quan tới lĩnh vực quản lý phát triển đô thị</b>	
308.	01	Đạo luật Chính quyền tái phát triển đô thị <i>Urban redevelopment authority act</i>	1989
309.	02	Đạo luật Mua lại đất <i>land acquisition act</i>	1966
310.	03	Pháp lệnh Quy hoạch <i>Planning (Amendment) Ordinance</i>	1959
311.	04	Pháp lệnh Thị chính <i>The Municipal Ordinance</i>	1887; 1913
312.	05	Đạo luật Bảo tồn Di tích <i>Preservation of Monuments Act</i>	2011
313.	06	Đạo luật Cơ quan Môi trường Quốc gia <i>National Environment Agency Act</i>	2002
314.	07	Đạo luật Hội đồng Công viên Quốc gia <i>National Parks Board Act</i>	1996
315.	08	Đạo luật thu thuế đất đai <i>Land Revenue Collection Act</i>	1940

316.	09	Đạo luật cơ quan quản lý giao thông đường bộ Singapore <i>Land Transport Authority of Singapore Act</i>	1995
317.	10	Đạo luật khảo sát đất đai <i>Land Surveyors Act</i>	1991
318.	11	Đạo luật di chuyển năng động <i>Active Mobility Act</i>	2000
319.	12	Đạo luật phân bổ tiền thuê <i>Apportionment of Rents Act</i>	1998
320.	13	Đạo luật kiến trúc sư <i>Architects Act</i>	1991
321.	14	Đạo luật bảo mật thanh toán cho ngành xây dựng và công trình <i>Building and Construction Industry Security of Payment Act</i>	2004
322.	15	Đạo luật Cơ quan Xây dựng và công trình <i>Building and Construction Authority Act</i>	1999
323.	16	Đạo luật về ranh giới và bản đồ khảo sát <i>Boundaries and Survey Maps Act</i>	1988
324.	17	Đạo luật kiểm soát công trình <i>Building Control Act</i>	1989
325.	18	Đạo luật Quyền sở hữu đất đai (Strata) <i>Land Titles (Strata) Act</i>	1967
326.	19	Đạo luật Quyền sở hữu đất <i>Land Titles Act</i>	1993
	<b>XXVI</b>	<b>SRI LANKA</b>	
	<b>1</b>	<b>Luật / Đạo luật về Phát triển đô thị</b>	
327.	01	Luật Thẩm quyền phát triển đô thị <i>Urban development authority law</i>	1978; 1988
	<b>XXVII</b>	<b>SCOTLAND</b>	
	<b>1</b>	<b>Luật / Đạo luật khác có liên quan tới lĩnh vực quản lý phát triển đô thị</b>	
328.	01	Đạo luật Quy hoạch Đô thị và nông thôn <i>Town and country planning (scotland) act</i>	1997
	<b>XXVIII</b>	<b>THÁI LAN</b>	
	<b>1</b>	<b>Luật / Đạo luật về lĩnh vực Cải tạo, Chính trang, Tái thiết, Chấn hưng đô thị</b>	
329.	01	Luật Tái điều chỉnh đất	2004
	<b>2</b>	<b>Luật / Đạo luật khác có liên quan tới lĩnh vực quản lý phát triển đô thị</b>	
330.	01	Luật Quy hoạch đất đai	1975; 1992

331.	02	Luật thay đổi Bộ, Tổng Cục, Cục	1994
332.	03	Luật chuyển nhượng quyền hạn trách nhiệm và hoạt động quản lý của Văn phòng Quy hoạch đất đai-Bộ Nội vụ sang trở thành Cục Quy hoạch đất đai Bộ Nội vụ	1994
333.	04	Nghị định ban hành theo Luật Quy hoạch đất đai	1975; 1979
	<b>XXIX</b>	<b>TRUNG QUỐC</b>	
	<b>1</b>	<b>Luật / Đạo luật về lĩnh vực Cải tạo, Chính trang, Tái thiết, Chấn hưng đô thị</b>	
334.	01	Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn <i>Law of the People's Republic of China on Urban and Rural Planning</i>	1993; 2007; 2015
335.	02	Luật Quy hoạch đô thị <i>City Planning Law</i>	1989
336.	03	Luật Quản lý đất đai <i>The Law of Land Administration</i>	1986 ; 1998
337.	04	Luật Quản lý Nhà, đất đô thị <i>Law of the People's Republic of China on Management of Urban Real Estate</i>	1994
338.	05	Luật quản lý tài sản đất ở	3/7/1994
339.	06	Luật Di sản văn hóa phi vật thể <i>Intangible Cultural Heritage Law</i>	2011
340.	07	Điều luật quản lý tiểu khu nhà ở xây dựng mới tại đô thị	23/3/1994
341.	08	Điều luật quản lý việc chuyển nhượng nhà đất đô thị	7/8/1995
342.	09	Biện pháp quản lý nhà đô thị cho thuê	9/5/1995
	<b>2</b>	<b>Luật / Đạo luật về lĩnh vực Hạ tầng kỹ thuật đô thị</b>	
343.	01	Luật Cấp nước <i>Water Law</i>	1988
344.	02	Luật Phòng chống ô nhiễm nước <i>Water Pollution Prevention and Control Law</i>	2017
345.	03	Quy định của Thành phố Bắc Kinh về Sông và Hồ đô thị <i>Regulations of Beijing Municipality on Administration of Urban Rivers and Lakes</i>	1999
	<b>3</b>	<b>Luật / Đạo luật khác có liên quan tới lĩnh vực quản lý phát triển đô thị</b>	
346.	01	Luật Xây dựng <i>Construction law</i>	1997
347.	02	Quy định của Thành phố Bắc Kinh về Quy hoạch đô thị <i>Regulations of Beijing Municipality on City Planning</i>	1992

348.	03	Quy định của Thành phố Thượng Hải về Quy hoạch đô thị <i>Regulations of shanghai municipality on city planning</i>	1995
------	----	---	------



## MỤC LỤC

<b>PHẦN A. TỔNG QUAN CHUNG .....</b>	<b>1</b>
<b>I. HỆ THỐNG PHÁP LUẬT VỀ QUẢN LÝ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TRÊN THẾ GIỚI.....</b>	<b>1</b>
<b>II. TỔNG HỢP KINH NGHIỆM QUẢN LÝ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TẠI MỘT SỐ QUỐC GIA .....</b>	<b>3</b>
1. Nghiên cứu kinh nghiệm một số quốc gia Châu Âu và Châu Úc.....	3
1.1. Tại Pháp.....	3
1.2. Tại Anh.....	5
1.3. Tại Cộng hòa Liên Bang Đức.....	5
1.4. Tại Ba Lan.....	6
1.5. Tại Cộng hòa Séc.....	7
1.6. Tại Hungary.....	8
1.7. Tại Thụy Điển.....	8
1.8. Tại Úc.....	9
2. Nghiên cứu một số quốc gia Châu Mỹ.....	11
2.1. Tại Mỹ.....	11
2.2. Tại Brazil.....	12
3. Nghiên cứu một số quốc gia Đông Bắc Á và Nam Á.....	12
3.1. Trung Quốc.....	12
3.2. Tại Đài Loan.....	14
3.3. Tại Hàn Quốc.....	14
3.4. Tại Nhật Bản.....	15
3.5. Tại Singapore.....	18
3.6. Tại Ấn Độ.....	18
<b>III. KINH NGHIỆM QUẢN LÝ QUÁ TRÌNH ĐÔ THỊ HÓA HƯỚNG TỚI MỤC TIÊU PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG TẠI CÁC QUỐC GIA CHÂU Á.....</b>	<b>19</b>
1. Quản lý quá trình đô thị hóa ở Hàn Quốc.....	19
2. Quản lý quá trình đô thị hóa ở Nhật Bản.....	22
3. Quản lý quá trình đô thị hóa ở Trung Quốc.....	27
4. Một số quốc gia và vùng lãnh thổ khác.....	30
<b>PHẦN B. QUY ĐỊNH QUẢN LÝ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ ĐANG ĐƯỢC ÁP DỤNG TẠI CÁC QUỐC GIA VÀ VÙNG LÃNH THỔ TRÊN THẾ GIỚI .....</b>	<b>31</b>
<b>I. CÁC KHÁI NIỆM CƠ BẢN.....</b>	<b>32</b>
1. Khái niệm đô thị.....	32
2. Khái niệm phát triển đô thị.....	37
3. Khái niệm về cải tạo, chỉnh trang đô thị.....	39
4. Khái niệm tái phát triển đô thị, tái tạo đô thị.....	40
<b>II. PHÂN LOẠI ĐÔ THỊ VÀ QUẢN LÝ PHÁT TRIỂN HỆ THỐNG ĐÔ THỊ.....</b>	<b>41</b>
1. Phân loại đô thị.....	41
1.1. Phân loại đô thị tại Trung Quốc.....	41
1.2. Phân loại đô thị tại Nhật Bản.....	42

1.3. Phân loại đô thị tại Hoa Kỳ.....	42
1.4. Phân loại đô thị tại Ấn độ.....	42
1.5. Phân loại đô thị tại Pháp.....	43
1.6. Phân loại đô thị tại một số quốc gia Đông Âu cũ (Liên Xô, Tiệp Khắc, Ba Lan, Rumani).....	44
1.7. Phân loại đô thị theo cách tiếp cận của Tổ chức hợp tác phát triển kinh tế OECD.....	46
2. Quản lý phát triển hệ thống đô thị.....	47
2.1. Phát triển hệ thống đô thị liên kết và cân bằng.....	47
2.2. Quy chế kiểm soát phát triển và quản lý ranh giới phát triển đô thị.....	48
<b>III. PHÁT TRIỂN CÁC KHU VỰC, KHÔNG GIAN ĐÔ THỊ VÀ CUNG CẤP HẠ TẦNG ĐÔ THỊ.....</b>	<b>51</b>
1. Khu vực phát triển đô thị.....	51
1.1. Quá trình hình thành khái niệm khu vực phát triển đô thị.....	51
1.2. Khái niệm khu vực phát triển đô thị.....	52
1.4. Kế hoạch thực hiện KVPTĐT.....	54
1.5. Về thẩm quyền thành lập các KVPTĐT.....	55
2. Cải tạo, chỉnh trang đô thị và tái phát triển đô thị.....	55
2.1. Quy định chung.....	55
2.2. Trình tự thực hiện cải tạo, tái thiết đô thị.....	56
2.3. Các quy định về cơ chế thực hiện và ưu đãi thu hút đầu tư.....	58
2.4. Mô hình tái phân lô điều chỉnh đất (Land Readjustment LR).....	59
3. Quản lý phát triển hạ tầng đô thị.....	61
3.1. Kiểm soát hạ tầng chung.....	62
3.2. Đảm bảo khung hạ tầng.....	63
3.3. Kiểm soát phát triển nơi đỗ xe:.....	64
3.4. Về quản lý công viên, cây xanh.....	64
3.5. Quản lý rừng đô thị.....	71
4. Quản lý phát triển không gian ngầm đô thị.....	74
4.1. Một số vấn đề trọng tâm liên quan quản lý phát triển không gian ngầm đô thị.....	74
4.2. Về quản lý đất để xây dựng công trình ngầm.....	76
4.3. Quy hoạch không gian xây dựng ngầm.....	77
4.4. Quy định về cơ chế chính sách, tài chính trong việc khai thác sử dụng không gian ngầm, công trình xây dựng ngầm.....	78
5. Đa dạng hóa nguồn lực phát triển đô thị.....	79
5.1. Mô hình phát triển theo định hướng giao thông TOD.....	79
5.2. Công cụ chuyển quyền phát triển TDR.....	82
5.3. Thu hút sự tham gia của cộng đồng trong quản lý phát triển đô thị.....	87
6. Bảo tồn giá trị lịch sử, văn hóa, cảnh quan đô thị.....	88
<b>IV. QUẢN LÝ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ BỀN VỮNG.....</b>	<b>89</b>
1. Phát triển đô thị ứng phó biến đổi khí hậu, có khả năng chống chịu.....	89
Chỉ số đô thị chống chịu.....	Lỗi! Thẻ đánh dấu không được xác định.
2. Phát triển đô thị sinh thái, giảm phát thải, tăng trường xanh.....	89
2.1. Đô thị hấp dẫn và bền vững.....	90
2.2. Phát triển đô thị tăng trường xanh.....	91
3. Phát triển đô thị thông minh.....	94
3.1. Khái niệm đô thị thông minh.....	94

3.2. Tiêu chí và công nhận đô thị thông minh.....	95
3.3. Khung đô thị thông minh ASEAN.....	100
4. Cơ quan quản lý phát triển đô thị .....	100
4.1. Quản lý chính quyền cấp vùng đô thị.....	100
4.2. Các tổ chức hỗ trợ.....	102

