**Quy hoạch và quản lý đô thị: Bài học kinh nghiệm từ Nhật Bản**

Pháp luật hiện hành của nước ta đã có nhiều quy định về quy hoạch và quản lý phát triển đô thị. Tuy nhiên, các quy định này còn chưa đầy đủ, thiếu đồng bộ, hiệu lực pháp lý thấp, nhiều quy định lạc hậu so với thực tế, chưa đáp ứng được yêu cầu quản lý phát triển đô thị và hội nhập quốc tế. Đây là nguyên nhân chủ yếu dẫn đến sự bất cập trong công tác quy hoạch và quản lý phát triển đô thị ở nước ta hiện nay.

Qua nghiên cứu kinh nghiệm của một số nước trong khu vực và trên thế giới (như Anh, Pháp, Nga, Phần Lan, Singapore, Nhật Bản, Hàn Quốc, Thái Lan, Trung Quốc...) cho thấy các nước đều coi quy hoạch đô thị là công cụ quan trọng để quản lý và phát triển đô thị. Nhiều nước có luật riêng về quy hoạch đô thị. Trong số đó, luật quy hoạch đô thị của Nhật Bản có nhiều quy định phù hợp với điều kiện, hoàn cảnh của Việt Nam hiện nay. Đây là mô hình cần học tập.

Tại Nhật, quy hoạch được xem là một chương trình quảng bá xúc tiến đầu tư nên sau khi được hoàn chỉnh, sẽ được công bố rộng rãi, đặc biệt về quy hoạch sử dụng đất và quy hoạch hạ tầng cơ sở để các nhà đầu tư và nhân dân tham gia thực hiện. Điểm đặc biệt nhất trong luật quy hoạch đô thị Nhật Bản là  trong các chương trình đầu tư phát triển đô thị, luật quy định tối thiểu 40% dự án phải ưu tiên cho địa phương quản lý thực hiện.

Để bản quy hoạch được thông qua, quy hoạch cần lấy ý kiến cộng đồng rất nhiều lần, đảm bảo 70% tự nguyện chấp thuận. Quy hoạch sau khi nhận được sự đồng thuận sẽ được chuyển tải thành các quy định gọi là chính sách phát triển đô thị được chính quyền đô thị phê duyệt, đây là công cụ pháp lý mang tính bắt buộc, có tính pháp lý cao tương đương một văn bản dưới luật.

Một bản quy hoạch được phê duyệt sẽ trở thành công cụ chính thức để thực hiện quy hoạch. Bản chính thức được thông báo và quảng bá rộng rãi đến từng người dân và có hiệu lực từ ngày được chính thức công bố. Sau khi các đồ án quy hoạch được phê duyệt thực hiện, các dự án này đều do chính quyền thành phố, chính quyền địa phương đảm nhiệm. Các dự án do Bộ Xây dựng, Đất đai, Giao thông và Du lịch phê duyệt hoặc thẩm định trình chính phủ phê duyệt, tỉnh sẽ tiến hành triển khai thực hiện quy hoạch.

Quy hoạch đô thị của Nhật bản có 3 sản phẩm chính: một là quy hoạch sử dụng đất, hai là quy hoạch hạ tầng và ba là danh mục các dự án phát triển. Quy hoạch sử dụng đất là nội dung chủ yếu trong các đồ án quy hoạch đô thị, chủ yếu xác định đề xuất hai khu vực cơ bản: khu khuyến khích phát triển đô thị và hạn chế phát triển. Khu vực hạn chế phát triển hay khu vực khuyến khích phát triển 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, qui hoạch quận, huyện cũng có thể xem là phần bổ sung 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.

Dự án góp phần chính xác hoá các bản quy hoạch chung đô thị, trên nên tảng các dự án được xác định theo thứ tự ưu tiên, việc lập dự án khả thi được tiến hành. Các dự án phát triển đô thị gồm: dự án phát triển các khu vực dân cư đô thị và các dự án xây dựng cơ sở hạ tầng như đường sá, các công trình hạ tầng kỹ thuật… tuỳ theo từng trường hợp cụ thể có thể giao cho các đối tác có đủ tiềm lực về tài chính và chuyên môn khác nhau thực hiện. Các dự án đều đòi hỏi phải nâng cấp được chất lượng môi trường đô thị và thoả mãn các nhóm lợi ích tham gia phát triển. Dự án phát triển khu dân cư đô thị được phân thành 2 loại: dự án phát triển đô thị mới gắn với các khu công nghiệp, khu kinh tế và dự án tái phát triển các khu dân cư đô thị hiện có.

Trong các khu vực lập dự án, việc cấp giấy phép chuyển đổi chức năng sử dụng đất, đền bù giải phóng mặt bằng tới việc xây dựng công trình kiến trúc đều được coi trọng. Để hạn chế tình trạng sử dụng đất thiếu kiểm soát, việc cấp phép đầu tư cho tư nhân được khống chế rất nghiêm ngặt thông qua việc đánh thuế chuyển nhượng, thừa kế,... rất cao. Bên cạnh đó, các khu vực đã lập dự án khả thi (quy hoạch 1/500) thì ngay lập tức được chuyển tải thành quy chế với các quy định về sử dụng đất mang tính bắt buộc (quy định cứng). Các quy định về thiết kế kỹ thuật đô thị thì cho phép mềm dẻo hơn trên cơ sở tuân thủ luật tiêu chuẩn quy chuẩn và các quy định của quy hoạch chung đô thị.

Chính quyền đô thị địa phương triển khai các hạng mục trong quy hoạch được duyệt phù hợp với phân công về quản lý nhà nước. Các cơ sở hạ tầng như đường sá với ít nhất 4 làn xe, các dự án cải tạo nâng cấp các khu dân cư đô thị có quy mô ít nhất 50 ha do cấp tỉnh quản lý thực hiện. Quy hoạch và lập các dự án phát triển đô thị vùng trực thuộc 2 tỉnh hoặc nhiều hơn thế sẽ được phê duyệt bởi Bộ xây dựng, Đất đai, Giao thông, Du lịch. Cán bộ tham gia xây dựng chính sách, được tuyển dụng từ các ban ngành có liên quan đến quy hoạch và các phòng xúc tiến đô thị hoá hoặc phòng quản lý xây dựng. Các dự án cấp Vùng và quốc gia sẽ được thực hiện bởi các cơ quan tầm cỡ quốc gia và phối kết hợp với tổng công ty lớn của Nhật ví dụ như Tổng công ty đường bộ Nhật đảm nhận.

Các dự án khác được thực hiện trên có sở có đồng thuận của nhà nước (Bộ Xây dựng, Đất đai, Giao thông, Du lịch) và chính quyền địa phương. Các đơn vị tham gian thực hiện dự án có thể là các tổ chức nhà nước, các công ty tư nhân và các công ty cổ phần đăng ký thực hiện.

***Tác giả: Tâm An***

Nguồn: Hiệp hội các Đô thị Việt Nam