



Giới thiệu hệ thống phát triển đô thị ở Nhật Bản

31 Tháng 1 năm 2018

Shin Aoki

Văn phòng Xúc tiến Phát triển ở nước ngoài
Cơ quan Phục Hưng Đô Thị

Nội Dung

- > Giới thiệu về J-CODE và UR
- > Giới thiệu vắn tắt các hệ thống điều chỉnh lại đất ở Nhật Bản
- > Ví dụ về các dự án điều chỉnh đất đai ở Nhật Bản
 - Dự án Koshigaya Laketown
- > Tóm tắt
 - Chiến lược thành lập hệ thống LR ở Việt Nam

Giới thiệu về J-CODE và UR

Đề cương Về J-CODE

Tên: Hội nghị Nhật Bản về Sự Phát triển các Thành phố Sinh thái (J-CODE) ở nước ngoài

Ngày thành lập: Tháng 10 năm 2011

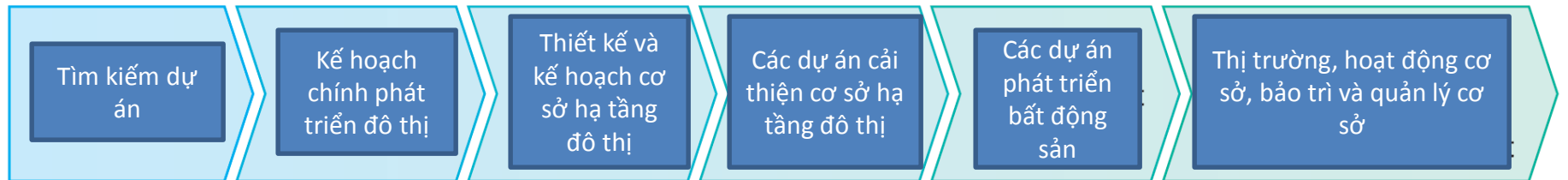
Mục tiêu:

Đề tạo ra các Thành phố đô thị sinh thái thân thiện và bền vững ở các nước châu Á

sử dụng công nghệ và kinh nghiệm được tích lũy ở Nhật Bản

Nhiệm vụ J-CODE :

Dự án phát triển đô thị như một gói thầu (từ dự án thượng lưu đến dự án hạ lưu)



Tổng điều phối viên: UR

Tài chính

Kế hoạch và thiết kế

Phát triển bất động sản

Cung cấp năng lượng

Luật và quy định

Xây dựng

Cung cấp thiết bị và hệ thống

Đội Nhật Bản

Các thành viên của J-CODE (Nhóm Công tác của Việt Nam)

| Thành viên thường xuyên của J-CODE | |
|---|---|
| AEON Mall CO. LTD. | NIPPON KOEI CO.LTD. |
| Atsumi & Sakai | NIPPON STEEL KOWA REAL ESTATE CO. LTD. |
| Azusa Sekkei Co., Ltd. | Nishimura & Asahi |
| CTI Engineering Co., Ltd. | Nomura Real Estate Development Co. Ltd. |
| Daiwa House Industry Co. Ltd. | Oriental Consultants Global Co. Ltd. |
| Fujita Corporation | ORIX Corporation |
| Fukuda and Partners Co. Ltd. | OSAKA Gas Co. Ltd. |
| HASEKO Corporation | Parking Management Organization, Ltd. |
| Hinokiya Holdings Co., Ltd. | Raysum Co. Ltd. |
| Hitachi, Ltd. | SEKISUI CHEMICAL CO. LTD. |
| IHI Corporation | Sekisui House, Ltd. |
| Industrial Marketing Consultants Co. Ltd. | SHICHIRO CORPORATION |
| Japan Real Estate Institute | SHIMIZU CORPORATION |
| JGC CORPORATION | Sumitomo Corporation |
| KAJIMA CORPORATION | Sumitomo Forestry Co. Ltd. |
| Marubeni Corporation | Sumitomo Realty & Development Co. Ltd. |
| Mitsubishi Corporation | TAISEI CORPORATION |
| Mitsubishi Estate Co. Ltd. | Takashimaya Company, Ltd. |
| Mitsubishi Jisho Residence Co. Ltd. | TAKENAKA CORPORATION |
| Mitsui Fudosan Co. Ltd. | The Nikken Kensetsu Kogyo Shimbun |
| Mizuho Bank, Ltd. | Tokyo Gas Co. Ltd |
| Mori Building Co. Ltd. | Tokyo Tatemono Co. Ltd. |
| MORI TRUST CO. LTD | TOKYU CORPORATION |
| NAKABAYASHI CONSTRUCTION Co. Ltd. | TOKYU LAND CORPORATION |
| NIHON SEKKEI, Inc. | TOSHIBA CORPORATION |
| NIKKEN HOUSING SYSTEM LTD | Toshin Development Co. Ltd. |
| NIKKEN SEKKEI CIVIL ENGINEERING LTD | UR Linkage Co. Ltd. |
| NIKKEN SEKKEI LTD | YACHIYO ENGINEERING Co. Ltd. |
| NIKKEN SEKKEI RESEARCH INSTITUTE | |

Các thành viên của J-CODE : 57 công ty (tính đến tháng 1 năm 2018)

Tổ công tác Việt Nam 36 công ty

Các vấn đề và giải pháp đô thị ở Nhật Bản

| Giai đoạn | Các vấn đề đô thị | Giải Pháp |
|---|---|--|
| <p>Thời kỳ phát triển kinh tế cao (1960-)</p> | <p>Thiếu vốn nhà ở do tập trung dân cư ở khu vực thành thị</p> <p>Ùn tắc giao thông nghiêm trọng do số xe ngày càng tăng trên đường</p> <p>Thiếu cơ sở hạ tầng (điện và nước) do đô thị hóa nhanh</p> <p>Sự xuất hiện của ô nhiễm môi trường không khí và nước</p> <p>Các vấn đề lũ lụt ở khu vực thành thị</p> | <p>Cung cấp nhà ở và đất ở có quy mô lớn (Ví dụ: Tama New Town)</p> <p>Phát triển thành phố mới ở các vùng ngoại ô</p> <p>Cải thiện cơ sở hạ tầng và phát triển các hệ thống lập pháp để thực hiện chính sách đô thị</p> <p>Các biện pháp kiểm soát lũ lụt và ô nhiễm</p> |
| <p>Thời kỳ phát triển ổn định (1980-)</p> | <p>Nhu cầu nhà ở chất lượng tốt ngày càng tăng do mức sống cao</p> <p>Khu công nghiệp bị bỏ rơi ở trung tâm thành phố do chuyển dịch cơ cấu công nghiệp</p> <p>Nâng cao nhận thức về các vấn đề môi trường</p> | <p>Cải thiện tiêu chuẩn nhà ở</p> <p>Tận dụng các khu công nghiệp bị bỏ rơi (Ví dụ 111: 2)</p> <p>Sự Phát triển các biện pháp tái chế tài nguyên</p> <p>Phát triển đô thị với nước và môi trường xanh (Ví dụ: Koshigaya Laketown với hồ chứa)</p> |
| <p>Thời kỳ chín muồi (2000-)</p> | <p>Tăng nhu cầu giảm tác động môi trường đối với sự phát triển đô thị</p> <p>Sự gia tăng tỷ lệ sinh và dân số già đi</p> <p>Vốn nhà ở xấu đi</p> | <p>Thực hiện thành phố sinh thái / thành phố thông minh (Ví dụ Khu đô thị mới Nagareyama)</p> <p>Các biện pháp đối phó giảm tỷ lệ sinh và tuổi già trong quy hoạch đô thị (Ví dụ: Bonage Yokohama)</p> <p>Tái tạo Vốn nhà ở hiện có (Ví dụ Khu liên hợp Toyoshiki-dai)</p> |

Công nghệ quan trọng cho các dự án thành phố sinh thái

1 Phát triển theo định hướng giao thông công cộng



2 Sử dụng đất hiệu quả và toàn diện

3 Thiết kế lấy con người làm trung tâm phát triển không gian đô thị



4 Tận dụng tài nguyên môi trường gió, nước và không gian xanh

5 Sử dụng hiệu quả công nghệ môi trường trong kiến trúc



6 Quản lý năng lượng dựa trên công nghệ mới nhất

7 Cơ sở hạ tầng quản lý nước

8 Xây dựng hệ thống kiến trúc và an toàn

9 Tạo lối sống thân thiện với môi trường trong văn hoá đô thị

10 Hệ thống quản lý và quản trị kinh doanh đô thị tiên tiến



Đề cương của Cơ quan Tái thiết Đô thị (UR)

- **Phong cách tổ chức** : Thể chế Hành Chính Độc Lập
- **Vốn: 1,072** tỉ yen (sấp xỉ 9.6 tỉ đô la mỹ)
(tính đến tháng 3 năm 2017)
- **Ngày thành lập** : Ngày 1 tháng 7 năm 2014
- **Trụ sở chính**: Thành phố Yokohama, Kanagawa, Nhật Bản
- **Luật Thông qua**:

Đạo luật về các quy định chung về hợp nhất
Cơ quan hành chính
Luật về Cơ quan Phục hưng Đô thị,
Thể chế hành chính hợp nhất

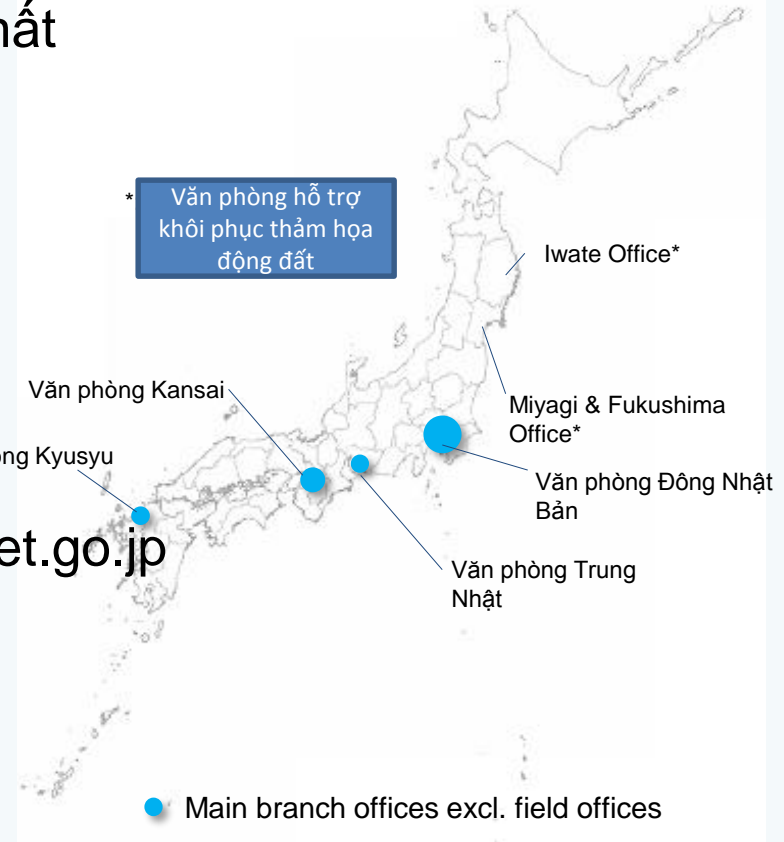
Cơ quan giám sát:

Bộ Đất đai, Cơ sở hạ tầng,
Giao thông và Du lịch (MLIT)

Số nhân viên: 3,199

(tính đến mùng 1 tháng 4 năm 2017)

- **Trang web chính thức**: <http://www.ur-net.go.jp>



Chuyển đổi doanh nghiệp của UR phù hợp với mục đích chính sách

UR có lịch sử 63 năm và thay đổi nhiệm vụ theo yêu cầu của xã hội Nhật Bản.

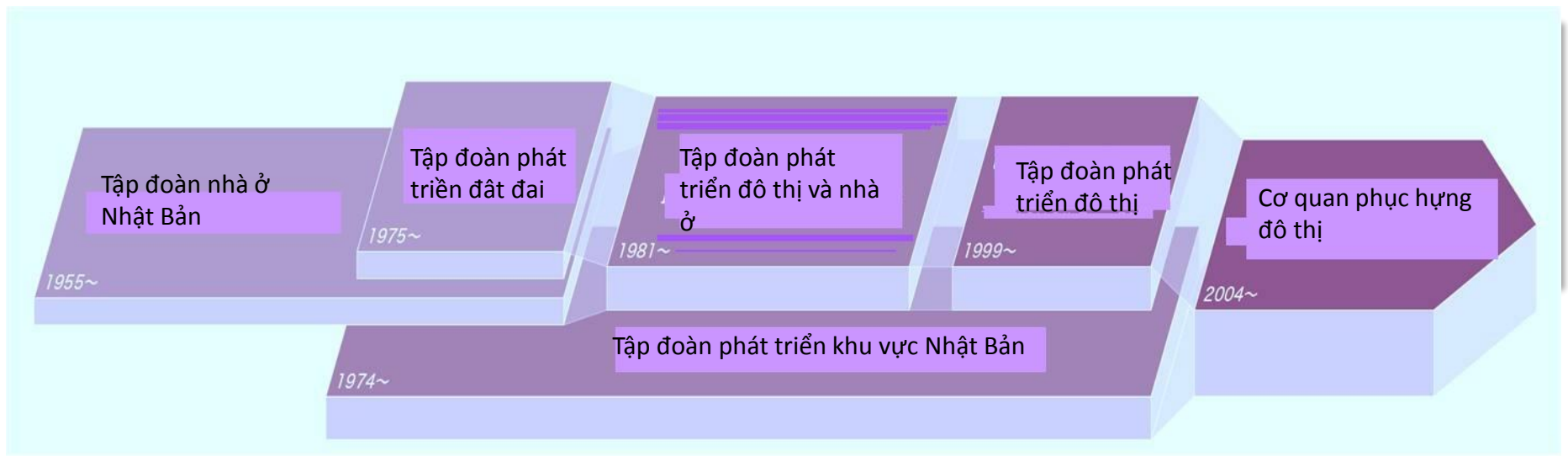


Cung cấp số lượng nhà ở và đất để ở

Cải thiện môi trường sống và chức năng của thành phố

Đổi mới đô thị (Phục hưng đô thị)

1955 1975 1981 1999 2004



Phác thảo các trụ cột kinh doanh hiện tại của UR

[Nhiệm vụ UR]

Tạo ra các thành phố đẹp, an toàn và thoải mái nơi mọi người có thể tỏa sáng

Đổi mới đô thị (Phục hưng đô thị)

UR thúc đẩy đổi mới đô thị hợp tác với các tổ chức công cộng tư nhân và địa phương.

- Để thúc đẩy sự phục hưng đô thị trên toàn quốc "từ cực bắc cực nam của Quần đảo Nhật Bản "
- Điều phối các khái niệm, quy hoạch và yêu cầu
- Tham gia dự án như đối tác



Quận Toyosu 2nd (Tokyo)

Môi trường sống

UR cung cấp không gian sống giàu có thông qua việc duy trì và quản lý nhà ở cho thuê

- Để quản lý và duy trì nhà ở cho thuê để đáp ứng với sự tin tưởng của chúng tôi do cư dân 740.000 hộ
- Để thúc đẩy sống ở các trung tâm đô thị, đảm bảo nhà ở cho người già, tạo môi trường nuôi dạy trẻ



Thị trấn Vịnh Makuhari (Chiba Pref.)

Khôi phục thảm họa

UR hỗ trợ phục hồi thiên tai và tăng cường phòng ngừa thiên tai

- Đẩy mạnh việc tạo ra các thành phố chống lại thiên tai



Hình ảnh khôi phục của thị trấn Onagawa (Miyagi Pref.)

Môi trường ngoại ô

UR hỗ trợ tạo ra cuộc sống ở ngoại ô an toàn và thoải mái

- Đáp ứng xã hội lão hóa với ít trẻ em, thân thiện với môi trường
- Nhận thức rõ cuộc sống hấp dẫn ở ngoại ô và các thành phố địa phương
- Hoàn thành việc kinh doanh phát triển thị trấn mới



Thành phố mới Kohoku (Kanagawa Pref)

Thành tựu của UR

Thành phố mới



281 Dự án
41,500 Hecta

Nhà ở



Nhà được cung cấp
1.58 Tỷ
Khối

Giới thiệu tóm tắt các hệ thống điều chỉnh lại đất ở Nhật Bản

Các phương pháp phát triển khu vực ở Nhật Bản

Thực hiện phát triển khu vực

Phương pháp chuyển đổi

- Toàn bộ diện tích đất trong khu vực dự án được mua.
- Số tiền lớn được yêu cầu để mua đất
- Chủ sở hữu và chủ thuê đất không thể ở lại trong khu vực dự án

Phương pháp điều chỉnh lại

- Các ngành nhà đất và tư nhân tham gia vào dự án
- Theo nguyên tắc Đất không được mua
- ⇒ Chi phí ban đầu của một dự án thấp
- Chủ sở hữu và chủ thuê đất có thể ở lại trong khu vực dự án

Phương pháp chung để phát triển khu vực

Phương pháp phát triển khu vực duy nhất ở Nhật Bản

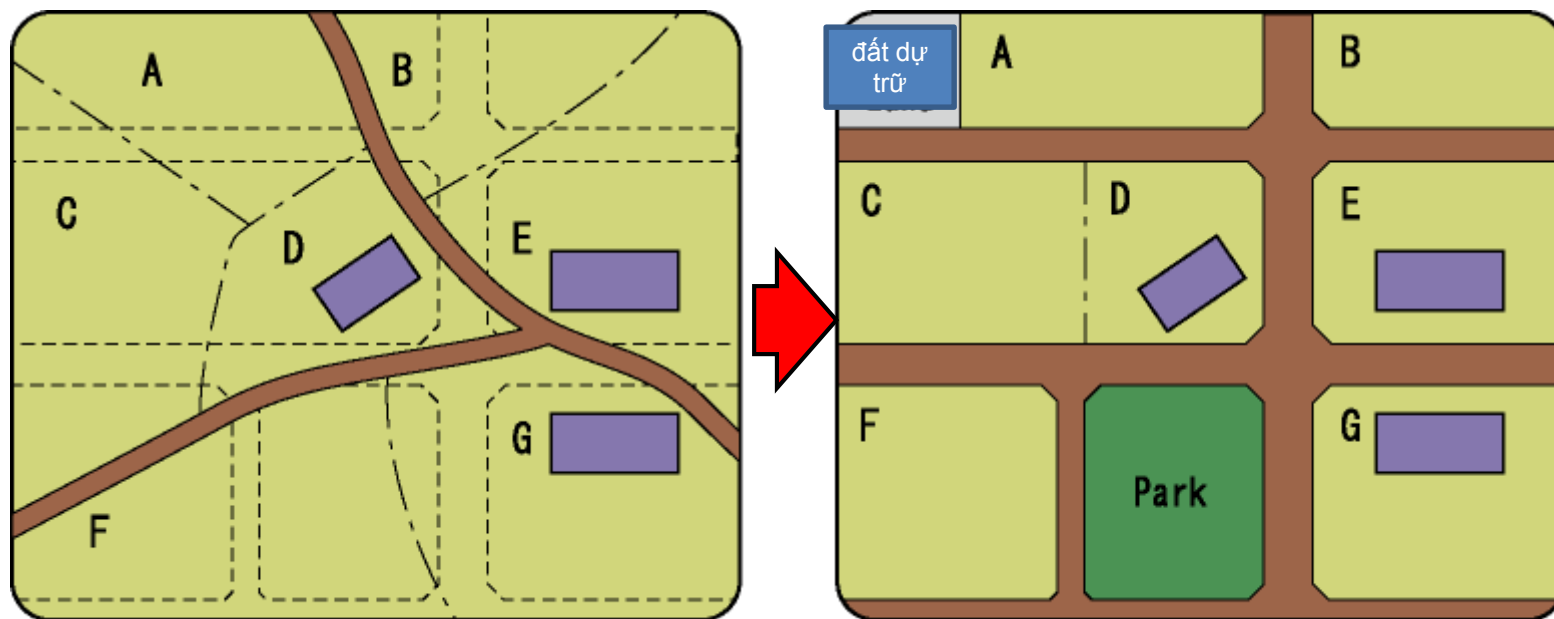
Điều chỉnh lại đất (LR) là gì?

(Định nghĩa = ý nghĩa và mục đích của LR)

Dự án Điều chỉnh lại đất có nghĩa là **làm thay đổi hình dạng** và **điều kiện đất đai của các lô đất** và **để lắp đặt hoặc cải tiến các công trình công cộng** theo quy định của luật này trong khu vực quy hoạch thành phố để **cung cấp các tiện nghi công cộng tốt hơn** và **tăng cường sử dụng từng khu đất**. (Điều 2 Luật LR ở Nhật Bản, 1954

)

《 Hình ảnh của dự án LR 》



Trước dự án

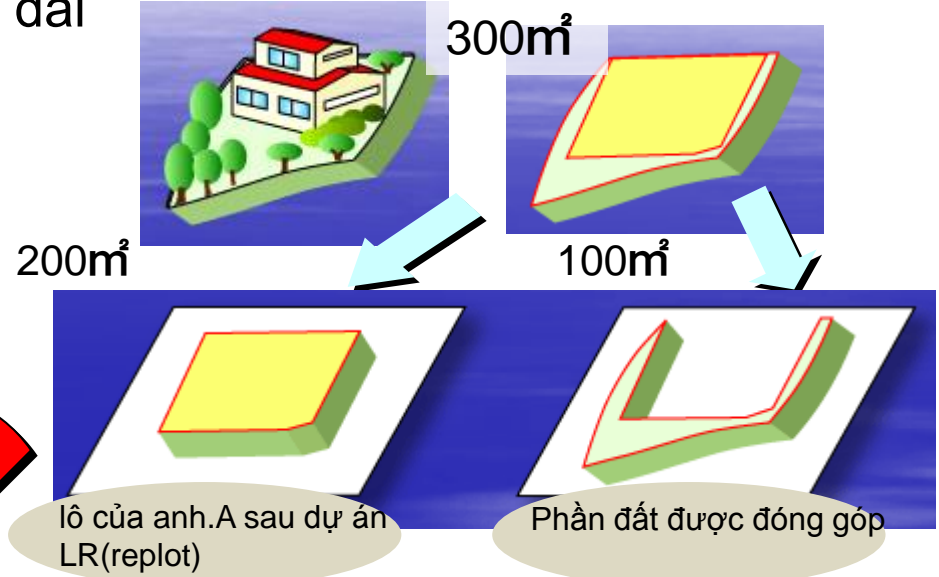
Sau dự án

Cơ cấu tài chính của phương pháp LR

Trước khi



Lô của anh A trước khi điều chỉnh đất đai



Sau khi



Đóng góp cho các cơ sở công cộng

Đóng góp cho đất tài chính

Xử lý đất tài chính

Giá dự án

- Chi phí di dời xây dựng và bồi thường
- Chi phí xây dựng đường xá, công viên ...
- Chi phí khảo sát và thiết kế
- Khác

Nguồn tài nguyên /

- Vốn từ chuyên nhượng đất tài chính
- Phổ biến công trình công cộng của cơ quan quản lý
- Thanh toán được chia sẻ
- Trợ cấp quốc gia
- Chi phí cho tỉnh
- Chi phí cho thành phố, thị xã, làng xã
- Lệ phí
- Khác (Khoản vay etc.)

Cơ cấu tài chính của phương pháp LR

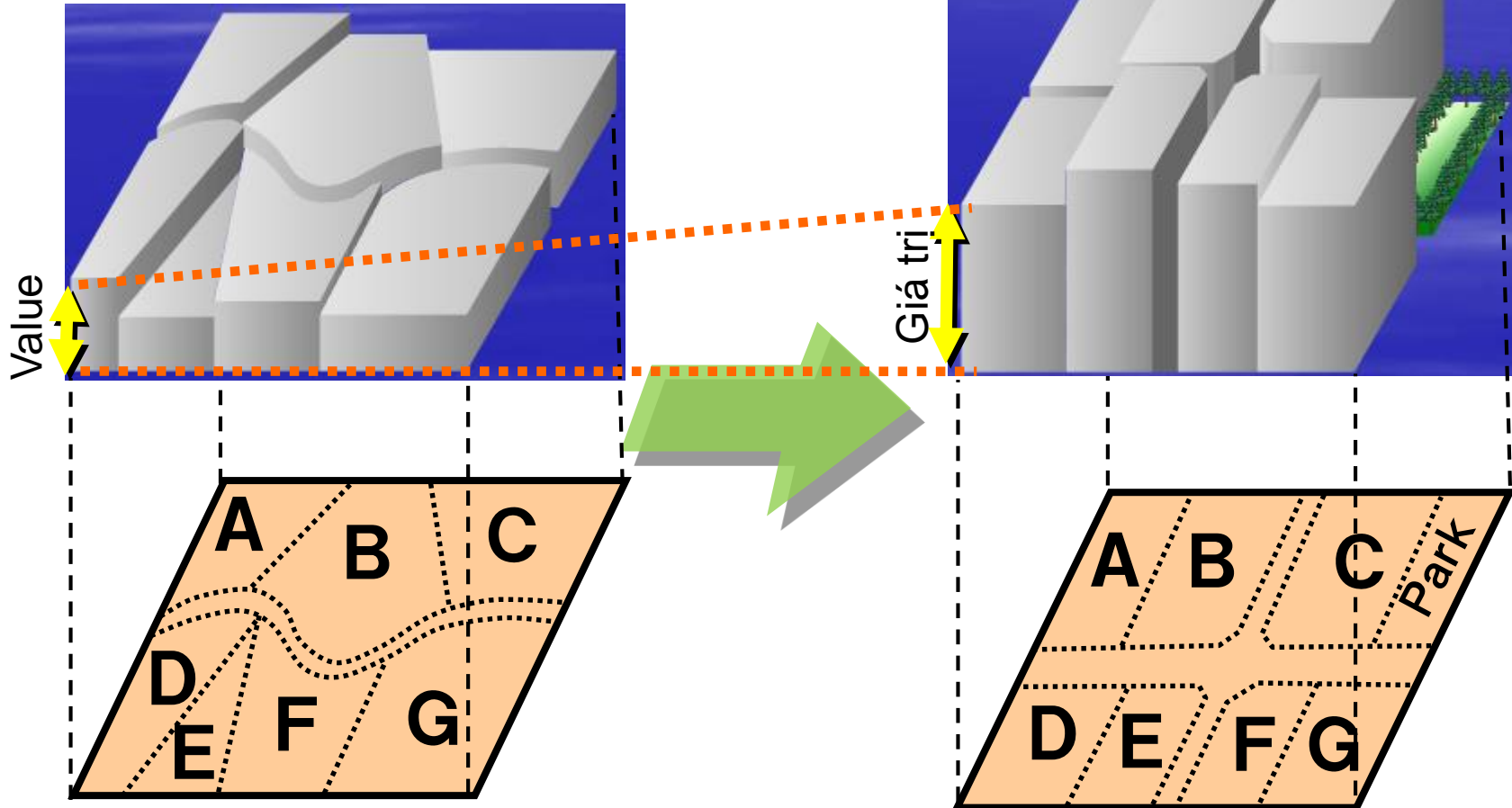
Ý tưởng cơ bản về giá trị đất LR tăng theo phát triển đô thị

Giá trị đất gia tăng của mỗi lô

Trước

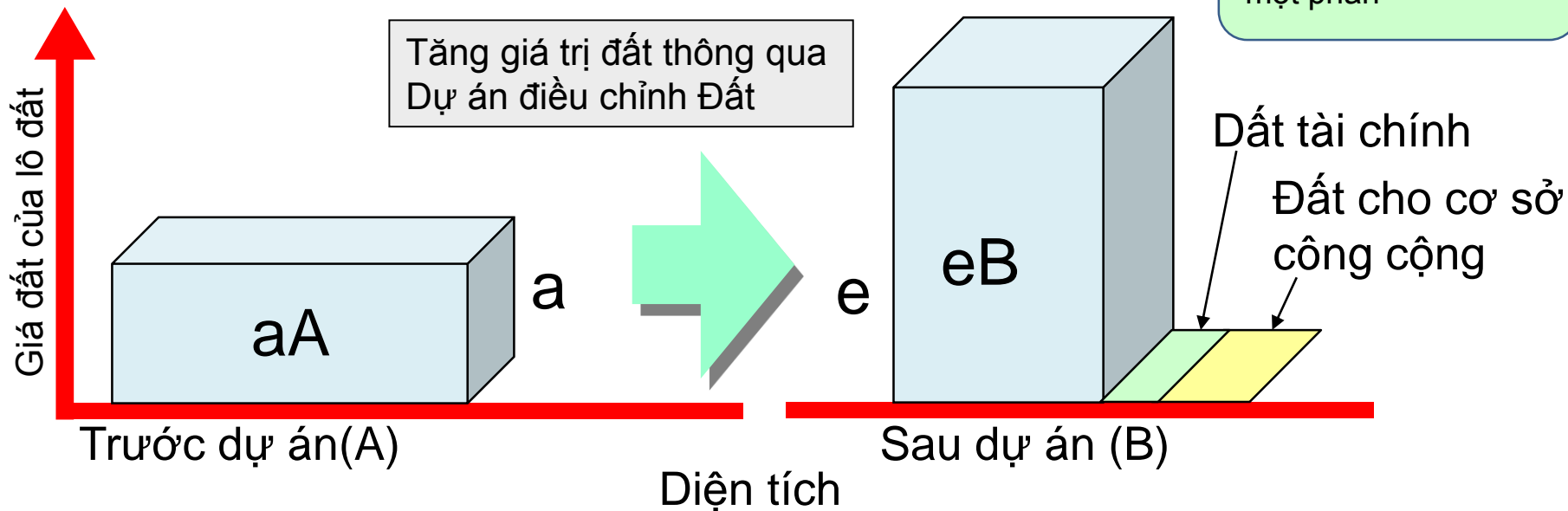
Có hợp lý ở nước bạn không?

Sau



Giá trị đất đai trước và sau dự án LR

Triết học của LR Sự trở lại của lợi ích phát triển một phần



Tính giá trị đất

| | Trước dự án | | Sau dự án | |
|--------------|-------------|---------|-----------|---------|
| Diện tích | A | 100 | B | 75 |
| Giá đất | a | 1,000 | e | 2,000 |
| Tổng giá trị | aA | 100,000 | eB | 150,000 |

$$\text{Tăng tỷ lệ} = 2000 / 1.000 = 2.000$$

$$\text{Tỷ lệ tương đối} = 150.000 / 100.000 = 1.500$$

Các Dự án LR ở Nhật Bản

Các cơ quan thực hiện khác nhau

| Cơ quan thực hiện | Số dự án | Diện tích các khu dự án |
|---|----------|-------------------------|
| Các dự án theo Luật Quy hoạch Thành phố trước đây | 1,287 | 67,872ha |
| Các khu vực kinh tế tư nhân | 7,326 | 139,829ha |
| Thành phần kinh tế nhà nước | 3,274 | 159,125ha |
| (Công ty quốc doanh) | (307) | (28,808ha) |
| Tổng cộng | 11,887 | 366,825ha |

Tính đến tháng 3 năm 2013

Dữ liệu về Các Dự án LR (MLIT)

Tóm tắt phương pháp LR ở Nhật Bản

Dự án LR = Dự án Hợp tác Nhà nước - Tư nhân (PPP)

Ưu tiên của dự án LR

1. Phát triển đô thị toàn diện (phát triển cơ sở hạ tầng và tăng cường sử dụng đất)
2. Duy trì gìn giữ quyền sử dụng đất trước và sau dự án
3. Các ứng dụng rộng (mục đích của dự án, quy mô, diện tích, tình trạng hiện tại, cơ quan thực hiện)
- 4 Quy trình và phân phối lợi ích và chi phí phát triển hợp lý

Các khuyết điểm của dự án

- LR
1. Sự hiểu biết về chủ sở hữu đất đai để được sự đồng ý của họ là yếu tố chủ chốt của dự án
 2. Quá trình phát triển phức tạp. (di chuyển, xây dựng (cơ sở hạ tầng và đất cho các tòa nhà)
⇒ Phải mất nhiều thời gian để hoàn thành dự án.



Ví dụ về các dự án điều chỉnh đất đai ở Nhật Bản

Koshigaya Laketown



Koshigaya Laketown

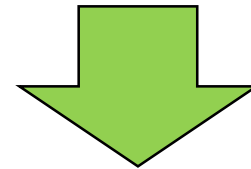
22km
Tokyo

- sự tăng lên đường sắt
đến ga Tokyo 45 Phút
đến ga Shinjuku 41 phút
- Sự tăng lên đường bộ
Đến Đường cao tốc Tokyo Gaikan
2km

Bối cảnh của dự án



- > Sự mở rộng đô thị đang đến gần khu vực này..
- > Chức năng giữ nước của khu vực này đã bị giảm đi bởi những con đường và tòa nhà mới..
- > Có nghĩa là nguy cơ lũ lụt đang gia tăng



- > hồ chứa nước mưa quy mô lớn được yêu cầu



Lụt lụt khu vực này vào năm 1991

Cái nhìn lên không trung trước dự án

Tình trạng sử dụng đất: ruộng lúa 78,2% Đất sử dụng công cộng 13,8%

Sông Moto-Arakawa

Sông Nakagawa

Tuyến đường JR Musashino

Khu kiểm soát đô thị hoá

Giới thiệu các cơ sở đa chức năng

Kế hoạch sử dụng đất sau dự án :

Các cơ sở nhà nước 78.4 ha

(34.8%)

Nhà ở 85.8 ha

(38.0%)

Các cơ sở 21.2 ha

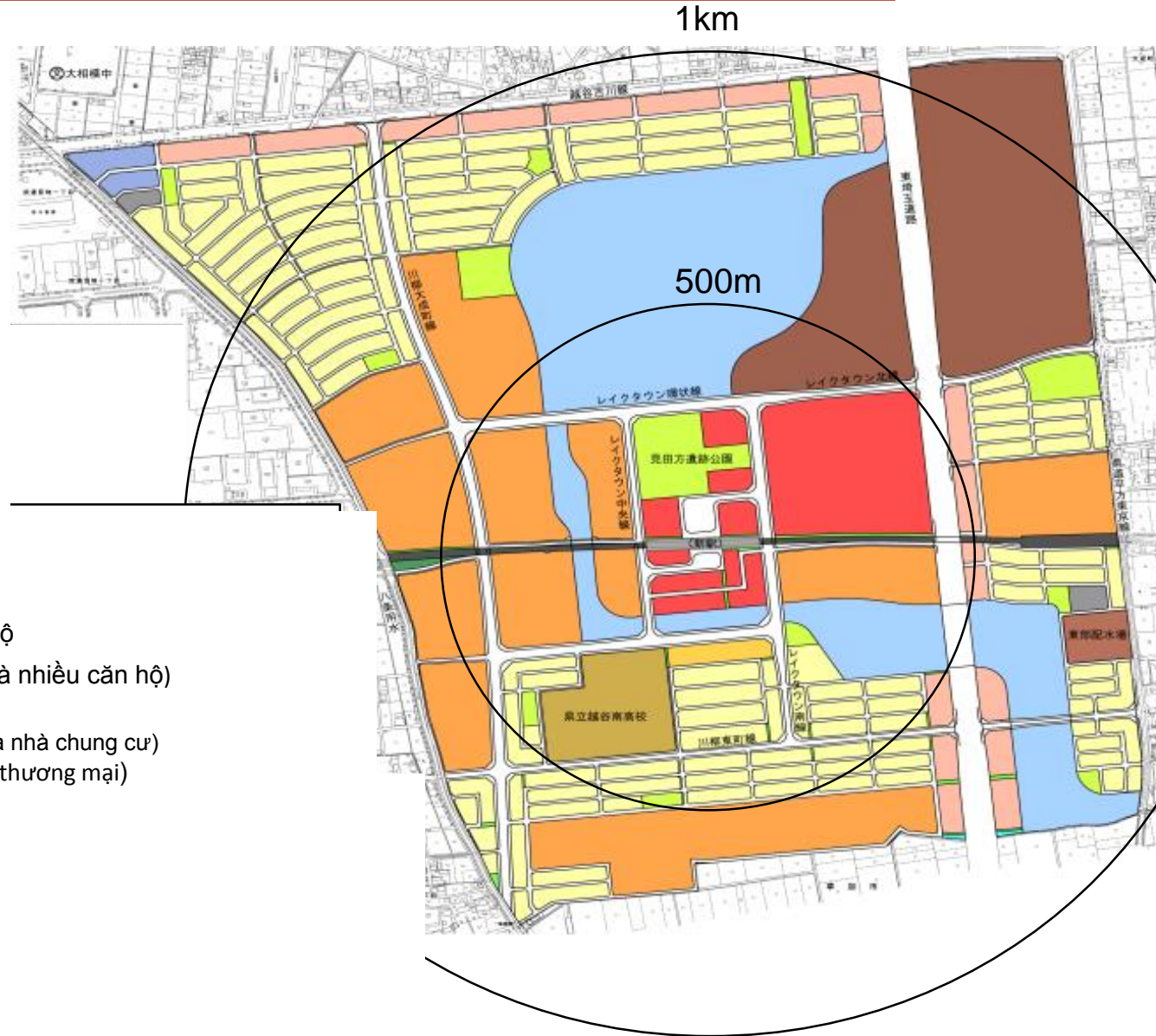
(9.4%)

Khác 40.2 ha

(17.8%)

Chú giải

- Nhà riêng
- Nhà chung cư và nhà nhiều căn hộ
- Khu chung cư (Nhà chung cư và nhà nhiều căn hộ)
- Văn phòng và khu thương mại
- Khu dân cư theo kế hoạch (căn hộ và nhà chung cư)
- Khu dân cư theo kế hoạch (cơ sở thương mại)
- Khu Công nghiệp
- Kinh doanh đường bộ
- Các cơ sở công cộng khác
- Cơ sở giáo dục
- Cơ sở đường sắt
- Công viên
- Cây xanh
- Đất nông nghiệp tập thể
- Đường đi bộ
- Hồ chứa
- Kênh rạch



Lắp đặt bể chứa nước mưa



Kết hợp cảnh quan đô thị và nông thôn

Cảnh quan nông thôn (tự nhiên)



Cảnh quan thành phố (nhân tạo)



Đoạn đường



Lối đi bộ



Ga & nhà chung cư

AEON LakeTown

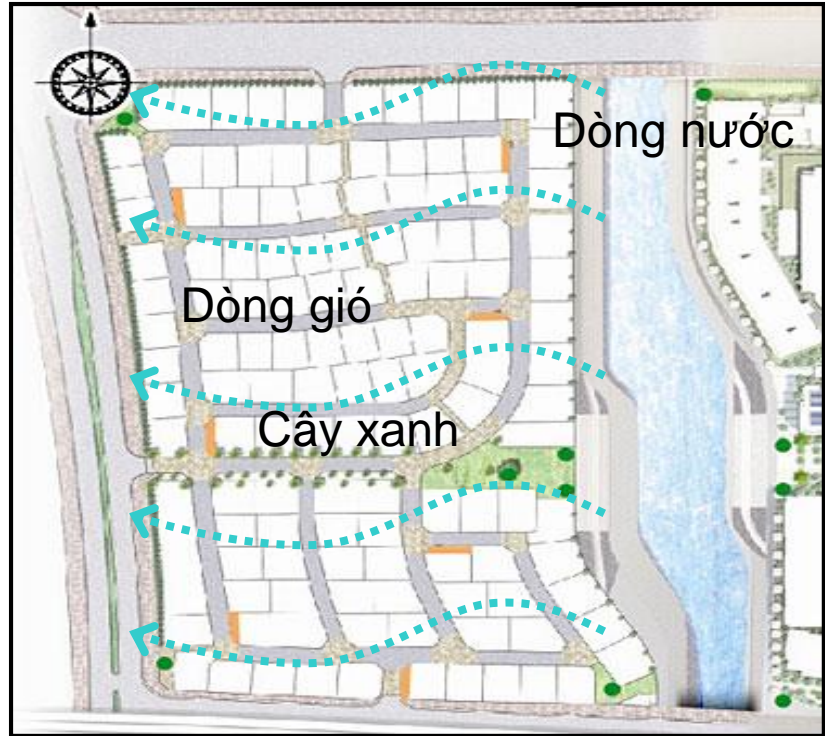
Một trong những trung tâm mua sắm lớn nhất ở Nhật Bản

- Diện tích khuôn viên: xấp xỉ 337.000 mét vuông
- Khu vực cửa hàng: xấp xỉ 245.000 mét vuông
- Công viên : 10,400 ô tô
- Người thuê nhà : 710 (Siêu thị, cửa hàng bán lẻ, nhà hàng, rạp chiếu phim phức hợp)
- Mở cửa: Mùa thu năm 2008



chấp nhận công nghệ và vật liệu có ý thức về sinh thái

Brock mô hình sinh thái ý thức



Hệ thống năng lượng mặt trời của mái nhà chung cư



Khí thải CO2 : giảm 20%

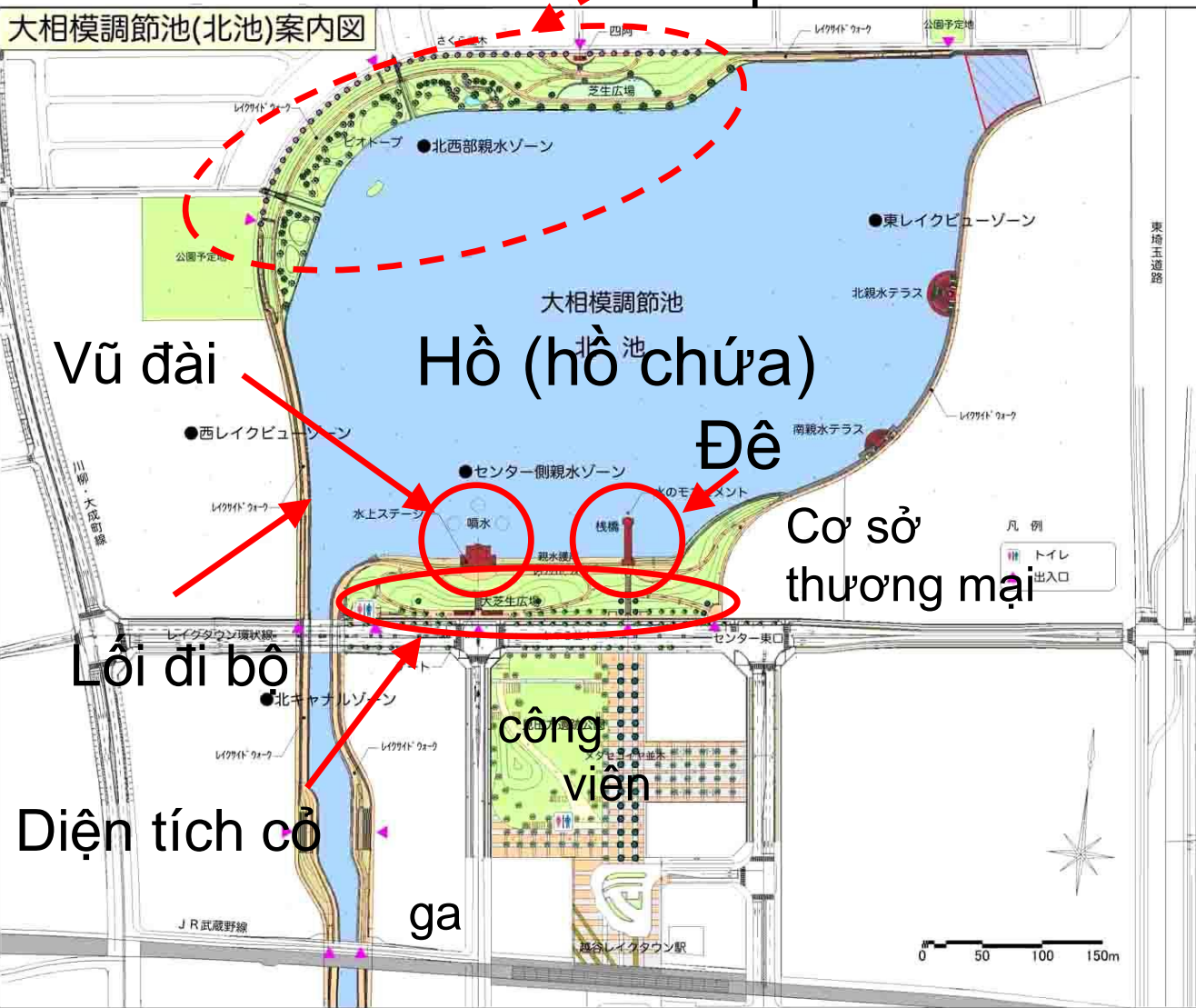
Xây dựng khu vui chơi giải trí bên tàu cho công dân

Tái thiết môi trường tự nhiên

Biotope



Image of Biotope



Áp dụng "Giảm thiểu, Sử dụng lại và Tái chế"



Mặt đường dành cho người đi bộ được làm từ các khối bê tông nghiền, có chức năng giữ nước.

Hoạt động giải trí trong hồ chứa



Cơ cấu dự án LR

(Các điều kiện)

Tỷ lệ đóng góp : 40%

Tỷ lệ mua lại đất : 40%

Áa đất:

Trước dự án= 100

Sau dự án= 200

| | |
|--------------------------------------|---|
| Vẽ lại đồ thị Ủ sau dự án: 24% | Đất của chủ đất sau dự án: 36% |
| Tỷ lệ mua lại đất : 40% | Đất của chủ đất sau khi mua lại: 60% |
| Đóng góp cho đất tài chính 16% | |
| Đóng góp cho các cơ sở nhà nước: 24% | |

UR sau khi dự án: 40%

(Vẽ lại đồ thị: 24%, đất tài chính 16%)

Đất của chủ đất trước khi dự án: 100

Mua lại đất :

Đất của chủ đất : 60

Đất của UR : 40

Sự đóng góp :

chủ đất : 36

UR: 24

Giá trị đất (chủ đất)

Trước khi dự án: $100 \times 100 = \underline{10,000}$

Sau khi dự án :

Bán đất : $40 \times 100 = 4,000$

Giá trị đất sau khi dự án

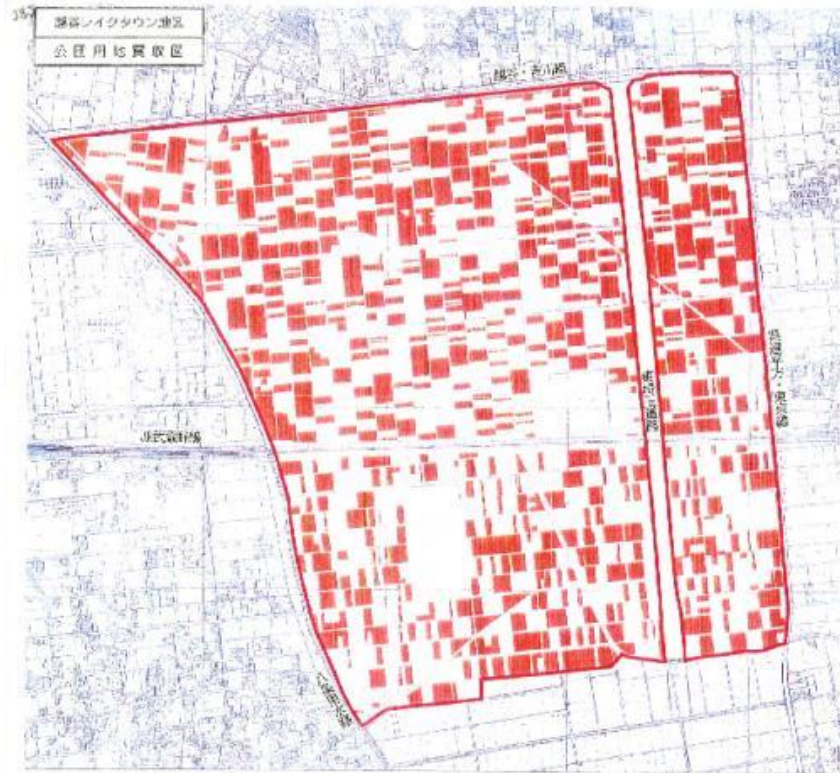
$36 \times 200 = 7,200$

$4,000 + 7,200 = \underline{11,200}$

Trước khi dự án < Sau dự án

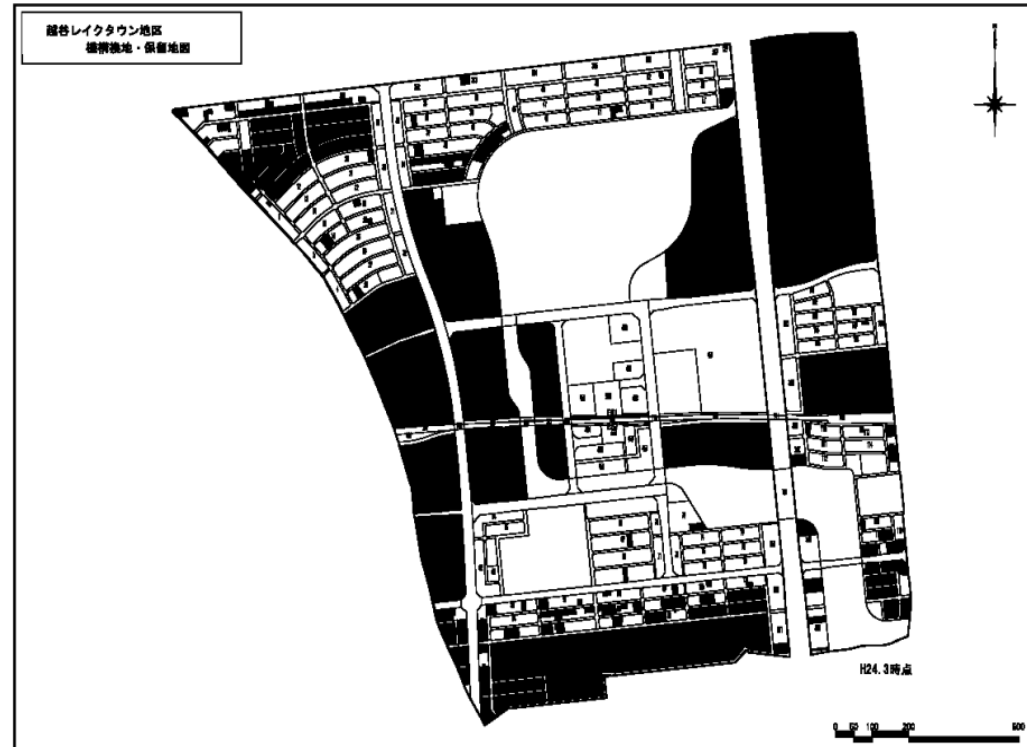
Di chuyển lô đất UR

lô UR trước khi dự án
(Khu vực màu đỏ: Các mảnh đất thu hồi đất của UR)



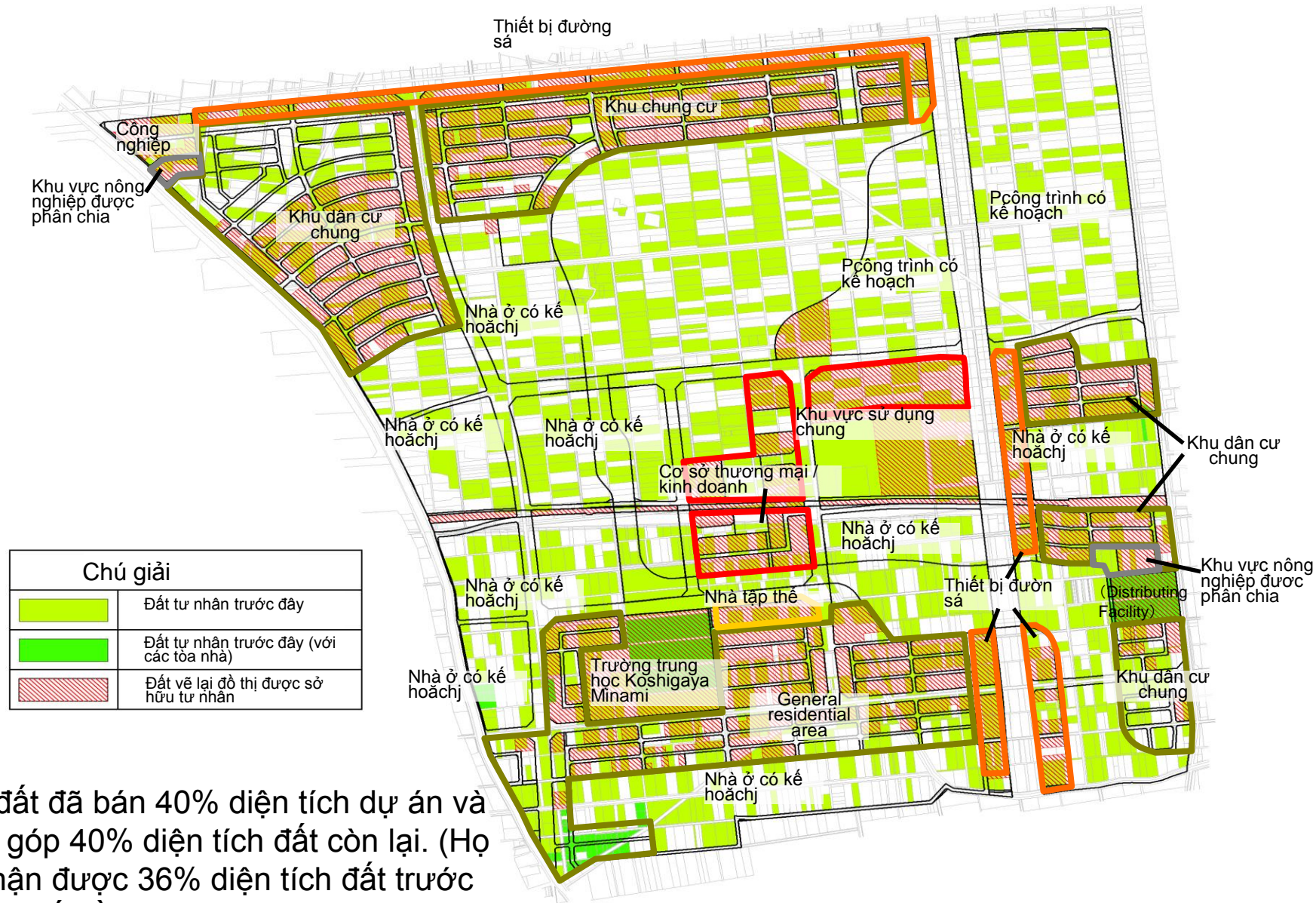
UR đã mua lại 40% diện tích dự án trước khi thực hiện dự án.

UR sau khi dự án
(Khu vực màu đen: UR vẽ lại đồ thị và đất tài chính)



UR sau khi dự án chiếm 40% diện tích dự án.
(cũ lại đồ thị: 24%, đất tài chính 16%)

Di chuyển lô đất tư nhân



Chủ đất đã bán 40% diện tích dự án và đóng góp 40% diện tích đất còn lại. (Họ đã nhận được 36% diện tích đất trước và một số đền bù.)

Tóm tắt bài trình bày này

Chiến lược thành lập hệ thống LR ở Việt Nam

Chiến lược thành lập hệ thống LR ở Việt Nam

(1) Thực hiện dự án thí điểm

- 1) Lựa chọn các điểm dự án thí điểm (các dự án súc tích và hiệu quả)
- 2) Tư vấn của tổ chức có liên quan
(chính quyền trung ương và địa phương, tổ chức quốc tế và địa phương, khu vực khu vực kinh tế nhà nước và tư nhân)
- 3) Thực hiện thực tế các dự án thí điểm

(2) Thiết lập cơ cấu pháp lý

⇒ “Việc thực hiện dự án thí điểm “và” xây dựng cơ cấu pháp lý “cần được xem xét lại.

(3) Xem xét khác

- 1) Thủ tục pháp lý (thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư)
- 2) Thủ tục hành chính (đào tạo cán bộ của cán bộ nhà nước)
- 3) Cơ quan thực hiện (khu vực kinh tế nhà nước và khu vực kinh tế tư nhân)
- 4) Cung cấp tài chính (trợ cấp)
- 5) Sự thuyết phục chủ sở hữu đất hiện tại (hành động cho chủ đất)
- 6) Hệ thống thuế và đăng ký