



BỘ XÂY DỰNG
HỌC VIỆN CHIẾN LƯỢC, BỒI DƯỠNG CÁN BỘ XÂY DỰNG - ACST

TỪ CẢI TẠO ĐẾN TÁI THIẾT ĐÔ THỊ:
Hướng tiếp cận đô thị bao trùm và bền vững
phù hợp với mô hình chính quyền hai cấp

HÀ NỘI - 5/11/2025



PGS.TS.GVCC.KTS. NGUYỄN VŨ PHƯƠNG

Phó Giám đốc - Học viện Chiến lược, bồi dưỡng cán bộ xây dựng ACST (Bộ Xây dựng)

ĐT: 0903218595 | Email: phuongnv14271@gmail.com

NỘI DUNG THAM LUẬN

Diễn đàn phát triển đô thị bền vững đô thị Việt Nam 2025

MỞ ĐẦU

Chuyển đổi tư duy phát triển đô thị: từ cải tạo thuần túy sang tái thiết toàn diện với quản trị tích hợp, bao trùm và thích ứng biến đổi khí hậu - phù hợp với mô hình chính quyền hành chính 2 cấp ở Việt Nam

I, THỰC TRẠNG VÀ BỐI CẢNH PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ Ở VIỆT NAM

II, TỪ CẢI TẠO ĐẾN TÁI THIẾT: YÊU CẦU ĐỔI MỚI TƯ DUY

III, KINH NGHIỆM QUỐC TẾ

IV, BÀI HỌC VÀ ĐỊNH HƯỚNG CHO VIỆT NAM

KẾT LUẬN

TÀI LIỆU THAM KHẢO



1. THỰC TRẠNG VÀ BỐI CẢNH PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ Ở VIỆT NAM

Chuyển đổi tư duy phát triển đô thị: từ cải tạo thuần túy sang tái thiết toàn diện với quản trị tích hợp, bao trùm và thích ứng biến đổi khí hậu.



1.1. THỰC TRẠNG ĐÔ THỊ HÓA VIỆT NAM

11.8M

DÂN SỐ ĐÔ THỊ (1986)

Tương đương gần 11.8 triệu người
sinh sống tại khu vực đô thị

44.3%

TỶ LỆ ĐÔ THỊ HÓA

Tăng từ 19% lên 44.3%
trong gần 4 thập kỷ

926

ĐÔ THỊ HIỆN NAY

Tăng từ 300 năm 1986 đến
926 đô thị (12/2024)

THÀNH TỰU NỔI BẬT:

Việt Nam đã đạt nhiều kết quả tích cực trong phát triển đô thị: mở rộng không gian, xây dựng khu đô thị mới, nâng cấp hạ tầng.

Các chương trình "Đô thị xanh", "Đô thị thông minh", "Đô thị di sản" bước đầu đặt nền tảng cho phát triển bao trùm & bền vững.



Green City Index



Smart City Wheel



Sustainable Development SDGs

1.2. CÔNG TÁC QUẢN LÝ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

⚙️ THIẾU LIÊN KẾT

- Quy hoạch – đất đai – hạ tầng – môi trường chưa được điều phối hiệu quả trong quy hoạch và theo chức năng đô thị

💰 NGUỒN LỰC HẠN CHẾ

- Cải tạo và nâng cấp đô thị chủ yếu dựa vào ngân sách nhà nước; hợp tác PPP, xã hội hóa đầu tư chưa phát huy.

👤 THAM GIA CỘNG ĐỒNG YẾU

- Thiếu cơ chế đồng thuận, dẫn đến xung đột lợi ích, phai nhạt bản sắc đô thị ở một số địa phương

☁️ RỦI RO KHÍ HẬU & MÔI TRƯỜNG

- BĐKH và thời tiết cực đoan, ngập úng – sụt lún – đảo nhiệt đô thị – ô nhiễm môi trường chưa được tích hợp đầy đủ trong quy hoạch, làm giảm khả năng thích ứng và bền vững



1.3. CẢI CÁCH HÀNH CHÍNH & MÔ HÌNH CHÍNH QUYỀN HAI CẤP

Từ 1/7/2025, Việt Nam chuyển sang mô hình chính quyền địa phương hai cấp. Xóa bỏ cấp trung gian (thị trấn, thị xã, quận), tiềm ẩn nguy cơ phân tán và giảm liên kết vùng.

- 06 thành phố trực thuộc Trung ương
- ~920 đô thị được tổ chức lại là xã/phường/đặc khu

PHÂN VAI TRONG MÔ HÌNH CHÍNH QUYỀN HAI CẤP

Cấp tỉnh/thành phố

- Vai trò chiến lược và điều phối
- Định hướng quy hoạch
- Ưu tiên đầu tư công
- Huy động nguồn lực xã hội hóa

Cấp xã/phường

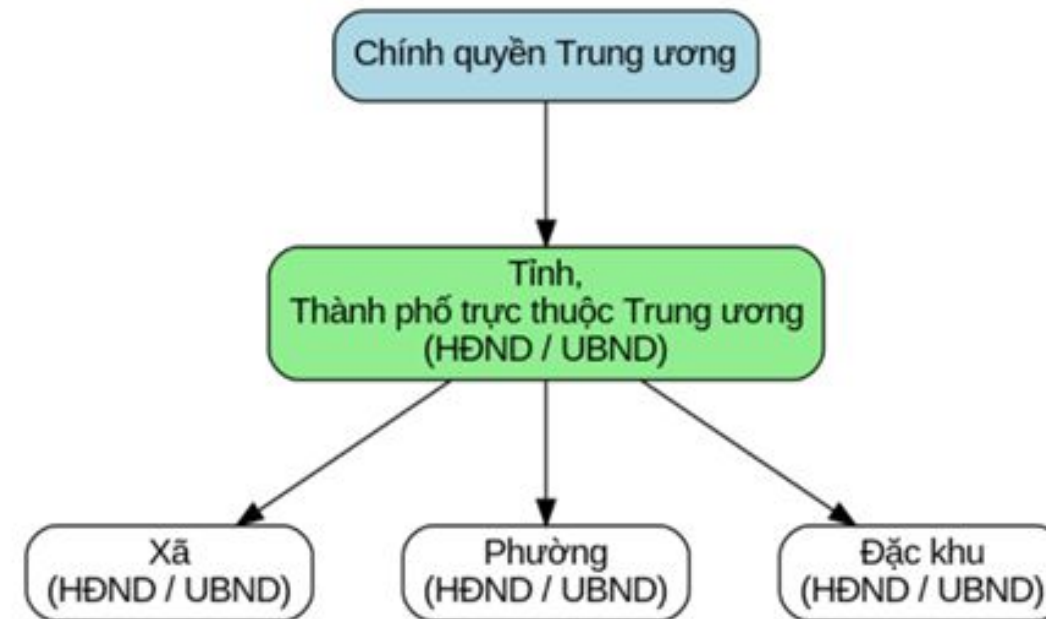
- Thực hiện QHCT, thực thi và giám sát
- Quản lý không gian đô thị
- Vận hành dự án
- Thúc đẩy tham gia cộng đồng



PHÂN ĐỊNH TRÁCH NHIỆM QUẢN LÝ QUY HOẠCH

QUY ĐỊNH VỀ

Phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp,
Phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quy hoạch đô thị và nông thôn
(Nghị định số 145/2025/NĐ-CP)



CẤP TỈNH

- Lập QH tỉnh, QH liên xã
- Phê duyệt QH các cấp
- Điều phối tổng thể

CẤP XÃ/PHƯỜNG

- Lập quy hoạch chi tiết
- Quản lý thực hiện
- Giám sát, báo cáo

Phạm vi liên quan từ 2 xã trở lên

UBND cấp tỉnh

Phạm vi thuộc 1 xã

Điều chỉnh cục bộ quy hoạch đô thị và nông thôn

UBND cấp xã

CÁC THÁCH THỨC TRONG QUẢN LÝ ĐÔ THỊ

TƯ CÁCH ĐÔ THỊ MỜ NHẠT

Đô thị trước đây là đơn vị hành chính rõ ràng → Nay chỉ còn là tập hợp phường/xã → Việc bỏ cấp trung gian, có thể giảm tính điều phối vùng - nếu thiếu cơ chế thống nhất và dữ liệu tích hợp.

NGUY CƠ

- Phân tán và thiếu liên kết vùng đô thị
- Thiếu công cụ điều phối phát triển đô thị
- Chênh lệch phát triển không gian - hạ tầng giữa các phường
- Kế hoạch phân bổ ngân sách - thu hút đầu tư

THÁCH THỨC TẠI CẤP CƠ SỞ

- Phân bố dân cư và hạ tầng không đều giữa phường/xã
- Năng lực chuyên môn và quản lý liên ngành còn hạn chế
- Thiếu công cụ và dữ liệu số tích hợp phục vụ điều phối – giám sát: Hạ tầng kỹ thuật; Quản lý đất đai – môi trường





TỪ CẢI TẠO ĐẾN TÁI THIẾT YÊU CẦU ĐỔI MỚI TƯ DUY

Chuyển đổi tư duy phát triển đô thị - từ cải tạo thuần túy sang tái thiết” toàn diện với quản trị tích hợp, bao trùm và thích ứng BĐKH



2.1 CHUYỂN ĐỔI TƯ DUY PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

Tái thiết đô thị (Urban Regeneration) vượt xa **Cải tạo đô thị** (Urban Renewal): từ nâng cấp hạ tầng sang tái cấu trúc toàn diện không gian, thể chế, cộng đồng và môi trường dựa trên dữ liệu, tham gia cộng đồng và công bằng đô thị.

Cải tạo đô thị

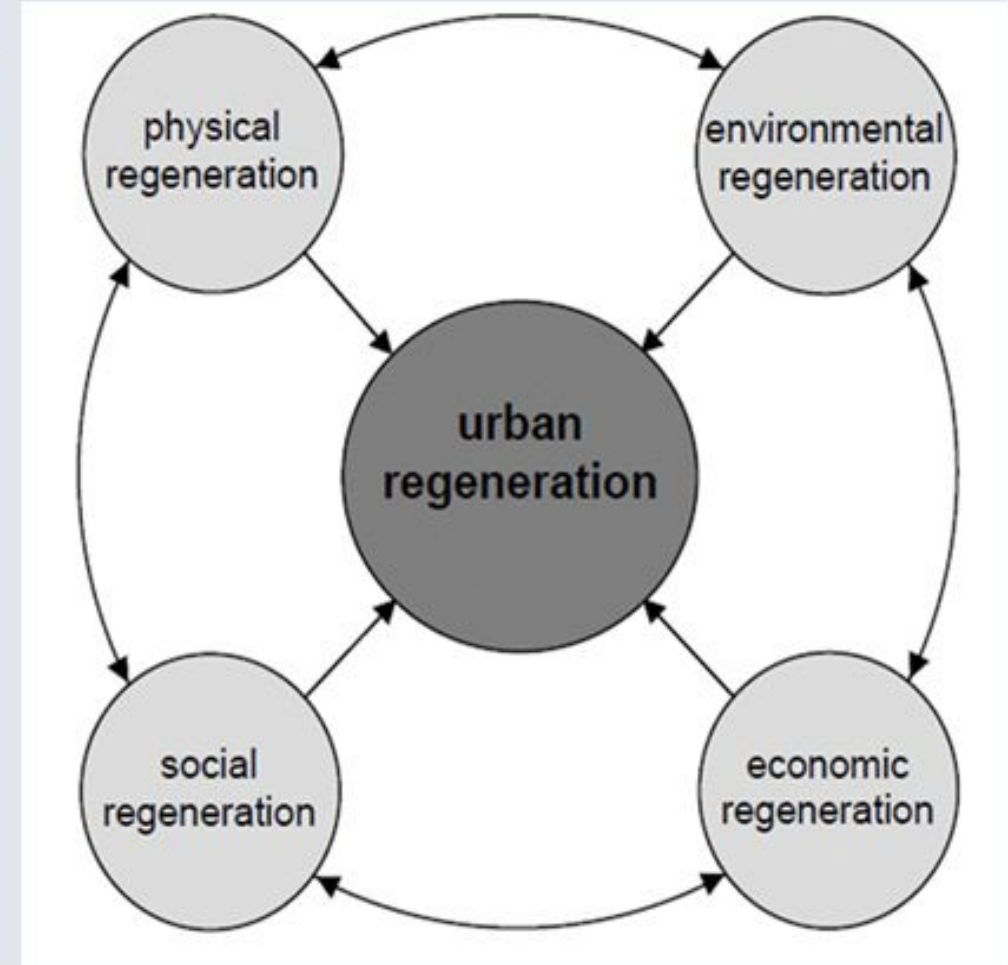
Nâng cấp từng phần, xử lý cục bộ. Phục hồi khu vực cũ, nâng cấp hạ tầng, cải thiện cảnh quan

Tái thiết đô thị

Tái cấu trúc hệ thống không gian, kinh tế, xã hội, môi trường, văn hóa với tham gia cộng đồng

Quản trị tích hợp

Liên kết đa tác nhân, cơ sở dữ liệu đồng bộ, công nghệ số, sự tham gia của cộng đồng, đảm bảo công bằng đô thị và quản lý bền vững



HỆ THỐNG HÓA CÁC THUẬT NGỮ CHUYÊN MÔN

THUẬT NGỮ TIẾNG ANH	NGHĨA TIẾNG VIỆT	NỘI HÀM & BỐI CẢNH ÁP DỤNG
Urban Renewal	Cải tạo, chỉnh trang đô thị	Thuật ngữ kinh điển, chỉ quá trình phục hồi khu vực cũ hoặc xuống cấp.
Urban Regeneration	Tái thiết đô thị	Nhấn mạnh khía cạnh phục hồi kinh tế, xã hội, môi trường toàn diện (Anh, EU).
Urban Redevelopment	Tái phát triển đô thị	Tập trung vào đầu tư xây mới, thay thế công trình cũ.
Urban Rehabilitation	Phục hồi đô thị	Tập trung vào cải tạo hạ tầng, môi trường, kiến trúc mà không phá dỡ toàn bộ.
Urban Transformation	Chuyển đổi đô thị	Biểu hiện xu hướng tái cấu trúc không gian và chức năng đô thị.
Urban Revitalization	Hồi sinh đô thị	Thường dùng cho khu trung tâm, khu di sản, khu phố cũ.
Urban Renaissance	Phục hưng đô thị	Gắn với chính sách tái sinh và đổi mới văn hóa – xã hội (Nhật, Anh)
Urban Conservation	Bảo tồn đô thị	Kết hợp bảo tồn di sản với phát triển mới.

Hệ thống hóa các thuật ngữ quốc tế, giúp làm rõ sự khác biệt giữa các khái niệm như urban renewal, urban regeneration...
Mỗi thuật ngữ phản ánh một giai đoạn hoặc cấp độ khác nhau trong tiến trình phát triển đô thị - từ nâng cấp hạ tầng đến tái thiết toàn diện, góp phần hỗ trợ việc lựa chọn thuật ngữ, công cụ và giải pháp phù hợp trong bối cảnh Việt Nam

2.2 TÁI THIẾT ĐÔ THỊ TRONG MÔ HÌNH CHÍNH QUYỀN HAI CẤP

1. Tái thiết đô thị tại các đô thị lớn ở Việt Nam

- Quá trình tái cấu trúc không gian đô thị: Phát triển nén, đa chức năng; Gắn kết với giao thông công cộng, hạ tầng xanh và không gian mở.

2. Mở rộng trọng tâm tái thiết:

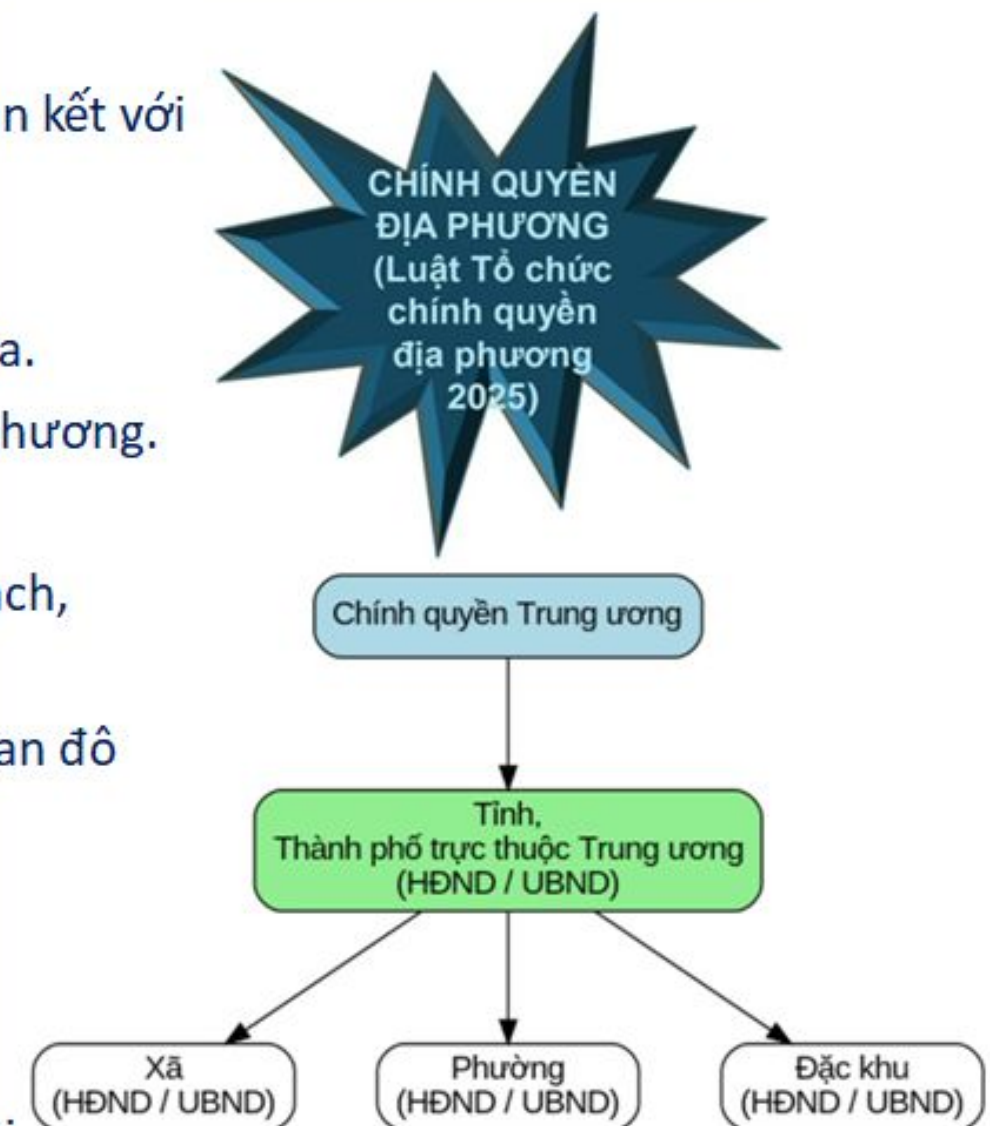
- Từ cải thiện hạ tầng vật chất sang các chiều cạnh kinh tế, xã hội và văn hóa.
- Mục tiêu: Tăng tính bao trùm, khả năng thích ứng và giữ gìn bản sắc địa phương.

3. Mô hình chính quyền địa phương hai cấp:

- Cấp tỉnh/thành phố:** Vai trò chiến lược và điều phối. Định hướng quy hoạch, chính sách, ưu tiên đầu tư công và huy động nguồn lực xã hội hóa.
- Cấp xã/phường:** Vai trò thực thi và giám sát cộng đồng. Quản lý không gian đô thị, vận hành dự án và thúc đẩy sự tham gia của người dân.

4. Ứng dụng công nghệ trong quản trị đô thị: BIM, GIS, CIM, Digital Twin và Dashboard KPI hỗ trợ:

- Quản trị đô thị thông minh và minh bạch.
- Giám sát tiến độ, hiệu quả đầu tư, chất lượng phát triển không gian đô thị.

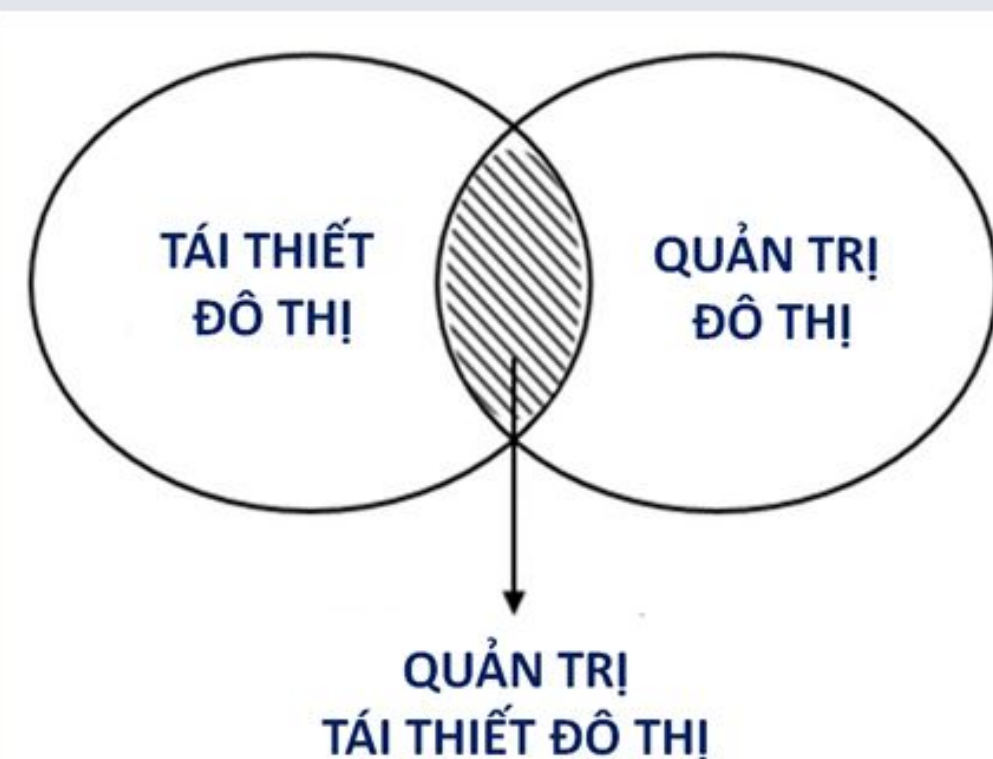


2.3. KHUNG QUẢN TRỊ TÁI THIẾT ĐÔ THỊ & 3 TRỤ CỘT CỐT LÕI

KHUNG QUẢN TRỊ TÁI THIẾT ĐÔ THỊ

- **Urban Regeneration (Tái thiết đô thị):** Mô tả quá trình cải tạo và phục hồi không gian đô thị, bao gồm cả hạ tầng, không gian xã hội, và môi trường đô thị.
- **Urban Governance (Quản trị đô thị):** Đề cập đến cách thức quản lý, điều hành và ra quyết định trong các vấn đề đô thị, bao gồm các cơ chế và quy trình chính sách.
- **Urban Regeneration Governance URG (Quản trị tái thiết đô thị):** Phần giao nhau giữa Tái thiết đô thị và Quản trị đô thị, nơi cả hai khái niệm này kết hợp để tạo thành một hệ thống quản trị hiệu quả cho quá trình tái thiết đô thị.

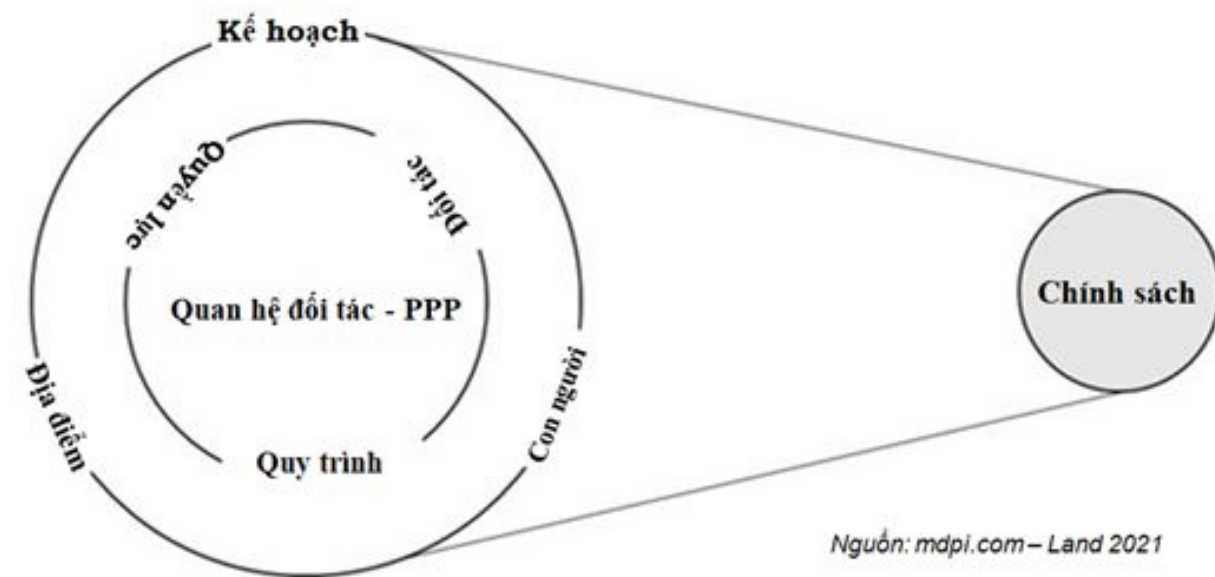
Khung URG liên kết giữa quá trình tái thiết đô thị và cơ chế quản lý, với sự tham gia của các bên liên quan từ cấp chiến lược (tỉnh/thành phố) đến cấp thực thi (xã/phường)



Quản trị tái thiết đô thị là sự kết hợp giữa cả quá trình tái thiết đô thị và quản trị đô thị, nhằm đảm bảo một quá trình tái thiết hiệu quả, bền vững thông qua sự điều phối và quản lý tốt.

BA TRỤ CỘT CỐT LÕI CỦA TÁI THIẾT ĐÔ THỊ BỀN VỮNG

- **Thể chế linh hoạt:** Phân cấp, phối hợp liên ngành, giám sát đa bên; Khuyến khích sự sáng tạo và tham gia của cộng đồng trong tái thiết đô thị.
- **Tài chính đa nguồn:** Các chính sách và công cụ tài chính - Quỹ tái thiết, PPP, vốn xanh (*Land Value Capture LVC/Betterment Levy; Transfer of Development Rights TDR; Trái phiếu đô thị xanh; TOD capture; Thuế tài sản thí điểm khu FUA; Phí tác động phát triển*)
- **Công nghệ số:** Hạ tầng dữ liệu đô thị tích hợp; Sử dụng BIM, GIS, CIM, Digital Twin, Dashboard KPI để minh bạch thông tin, giám sát và ra quyết định.



Mô hình 8P của Quản trị tái thiết đô thị (URG)

- Tầm quan trọng của quan hệ đối tác (Partnership), là yếu tố kết nối giữa thành phần trên để quản trị đô thị hiệu quả
- Chính sách là kết quả cuối cùng của các yếu tố trên và có ảnh hưởng đến toàn bộ quá trình quản trị.



3.

KINH NGHIỆM QUỐC TẾ



Kinh nghiệm Seoul, Singapore, Tokyo, Barcelona, Anh, Hong Kong và rút bài học về quản trị đa cấp, PPP, cộng đồng, và cân bằng bảo tồn/phát triển.

3.1 SEOUL : TÁI THIẾT TOÀN DIỆN VỚI SỰ THAM GIA CỦA CỘNG ĐỒNG

Seoul - Đô thị tiên phong chuyển từ “mở rộng” sang “tái thiết toàn diện” > 130 dự án tái thiết đô thị

- Lấy con người làm trung tâm.
- Chú trọng vào yếu tố xã hội, môi trường và bản sắc địa phương.

Mô hình quản trị tái thiết đô thị URG: Hiệu quả trong hệ thống chính quyền phân cấp, phối hợp giữa chính quyền đô thị, địa phương và cộng đồng.

- Chính quyền thành phố: Vai trò điều phối và hỗ trợ.
- Cấp cơ sở: Hạt nhân thực thi, huy động sự tham gia của cộng đồng, tổ chức xã hội và doanh nghiệp nhỏ.



Dự án hồi sinh Cheonggyecheon

- *Cải tạo và tái thiết không gian công cộng, cải thiện môi trường.*
- *Ứng dụng giải pháp thích ứng khí hậu và hạ tầng xanh*

3.2 SINGAPORE: QUẢN TRỊ TÍCH HỢP - PHÁT TRIỂN GẮN VỚI BẢO TỒN

Mô hình phát triển đô thị gắn với môi trường, văn hóa và kinh tế du lịch

- **Quản trị tập trung, minh bạch và đa cấp** - Sự kết hợp giữa tái thiết, bảo tồn di sản và phát triển bền vững.
- **URA (Urban Redevelopment Authority):** Điều phối quy hoạch, kiểm soát phát triển, liên kết CQ và khu vực tư nhân.



Quy hoạch tổng thể – URA 2014



Golden Mile Complex: Kết hợp tái thiết và bảo tồn kiến trúc

3.3 TOKYO: TÁI THIẾT TRUNG TÂM ĐÔ THỊ VÀ ĐIỀU PHỐI ĐA CẤP

TOKYO – TIỀN PHONG TRONG CHƯƠNG TRÌNH URBAN RENAISSANCE

- **Vùng tái thiết khẩn cấp**, tập trung nguồn lực, chính sách và đầu tư vào các khu vực trọng điểm - Tập trung tái thiết khu trung tâm theo hướng bền vững
- **Quản trị đa cấp**: Chính quyền trung ương, thành phố, phường và khu vực tư nhân hợp tác.
- **Điều phối quy hoạch**: Hợp tác linh hoạt giữa chính quyền và khu vực tư nhân.
- **Cơ quan chỉ đạo phục hưng đô thị URH**: Thành lập năm 2001, điều phối chính sách và các dự án tái thiết.

CÔNG CỤ LAND READJUSTMENT

- **Tái cơ cấu đất**: Điều chỉnh ranh giới và tái phân chia đất đai để phát triển hạ tầng mà không cần giải phóng mặt bằng lớn.
- **Lợi ích**: Giảm chi phí, duy trì quyền sở hữu của người dân và phát triển hạ tầng đồng bộ.



Tái cấu trúc trung tâm đô thị Tokyo



Tái thiết Shibuya station

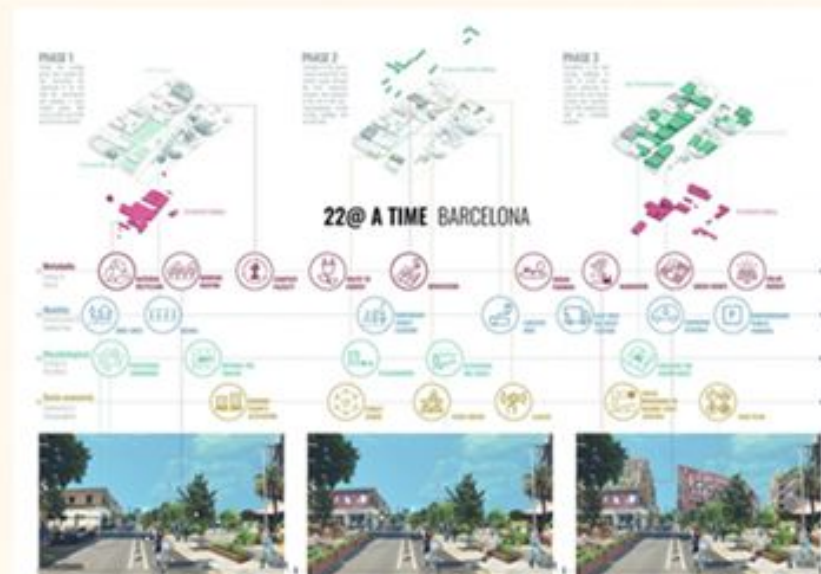
3.4 BARCELONA: TÁI THIẾT ĐÔ THỊ - ĐỔI MỚI SÁNG TẠO & KINH TẾ TRI THỨC

MÔ HÌNH TÁI THIẾT ĐÔ THỊ GẮN VỚI ĐỔI MỚI SÁNG TẠO

- **Dự án 22@ Barcelona:** Chuyển đổi khu công nghiệp Poblenou thành “khu đô thị sáng tạo” (innovation district).
- Kết hợp nhà ở, nghiên cứu, công nghệ và văn hóa.
- Tái thiết không chỉ cải thiện hạ tầng mà còn tái cấu trúc kinh tế đô thị, bảo tồn di sản công nghiệp và tích hợp yếu tố văn hóa sáng tạo.

QUẢN TRỊ VÀ ĐIỀU PHỐI

- **Chính quyền thành phố:** Định hướng và điều phối.
- **Mạng lưới đối tác mở:** Liên kết doanh nghiệp, viện nghiên cứu và cộng đồng.
- **Nguyên tắc “mixed-use + multi-stakeholder governance”:** Quản trị nhiều bên trong mô hình đô thị đa chức năng.
- **Thúc đẩy phát triển kinh tế tri thức:** Nâng cao chất lượng sống và khả năng cạnh tranh toàn cầu.



Mô hình “đa chức năng + quản trị đa bên”.

3.5 ANH: MÔ HÌNH HỢP TÁC CÔNG – TƯ (PPP) VÀ QUẢN TRỊ ĐA CẤP

ANH – TIỀN PHONG URBAN REGENERATION QUA MÔ HÌNH PPP

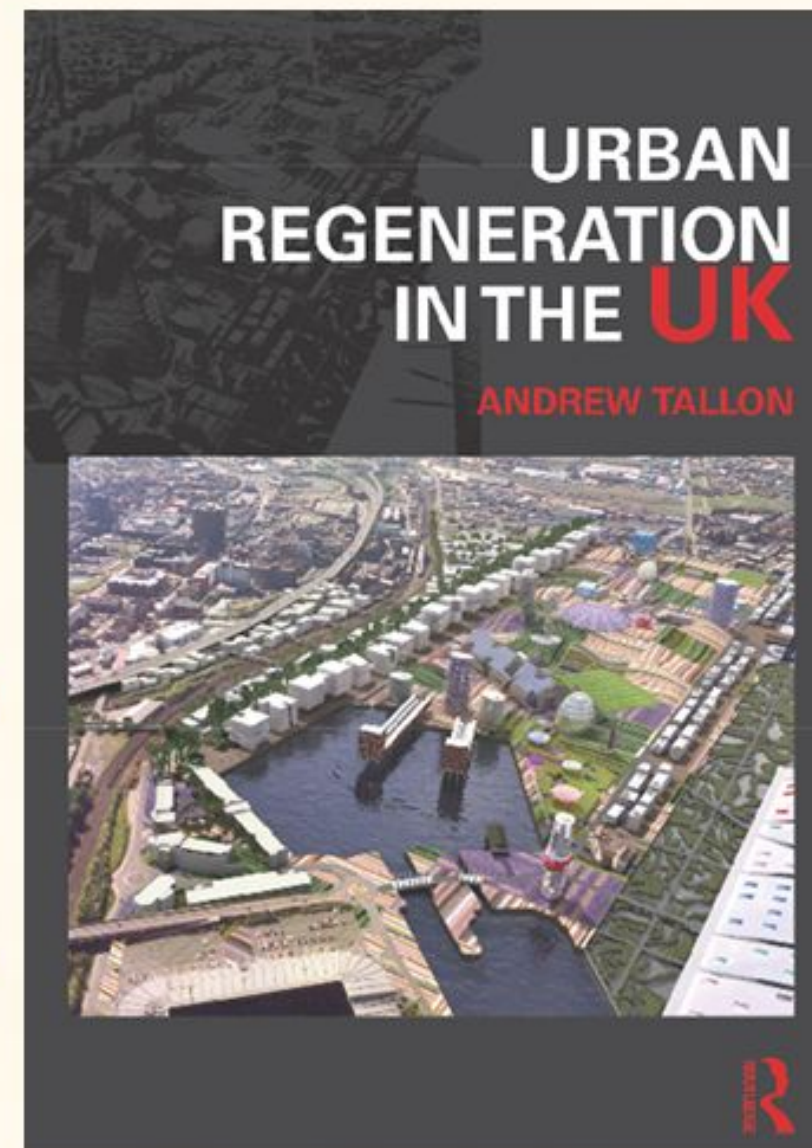
- **Urban Regeneration Companies (URCs):** Tổ chức hợp tác giữa chính quyền địa phương, khu vực tư nhân, và cộng đồng.
- **Nhiệm vụ:** Lập kế hoạch và triển khai các dự án tái thiết ở khu vực suy thoái như Sheffield, Bristol, Manchester.

VAI TRÒ CỦA URCS

- Huy động nguồn vốn tư nhân, giảm gánh nặng cho ngân sách nhà nước.
- Nâng cao tính chuyên nghiệp và linh hoạt trong quản lý dự án so với mô hình hành chính truyền thống.

NGUY CƠ “GENTRIFICATION”

- Tái cấu trúc dân cư khiến nhóm thu nhập thấp bị đẩy ra ngoài dự án tái thiết.
- Dẫn đến xung đột lợi ích và mất cân bằng xã hội trong cộng đồng.



3.6 HỒNG KÔNG: CƠ QUAN TÁI THIẾT ĐÔ THỊ - URA

URBAN RENEWAL AUTHORITY (URA) - HỒNG KÔNG:

- **Mục tiêu:** Xử lý tình trạng khu dân cư cũ xuống cấp, hạ tầng lạc hậu và không gian sống chật hẹp.
- **Quyền hạn:** Thu hồi đất, giải phóng mặt bằng, hợp tác với khu vực tư nhân để triển khai các dự án tái phát triển đô thị.
- **Các dự án tái phát triển đô thị:** Tập trung vào các khu vực trung tâm cũ của thành phố, nơi có hạ tầng và không gian sống xuống cấp.

TRANH CÃI XUNG QUANH MÔ HÌNH URA:

- Phá bỏ nhiều công trình di sản và di dời cư dân gốc.
- Suy yếu mạng lưới cộng đồng địa phương.

ƯU ĐIỂM CỦA MÔ HÌNH URA:

- Quản trị tập trung: Khả năng điều phối mạnh mẽ, minh bạch và hiệu quả trong huy động nguồn lực.



4. BÀI HỌC VÀ ĐỊNH HƯỚNG CHO VIỆT NAM



Từ cải tạo đến tái thiết đô thị phản ánh bước chuyển căn bản trong tư duy phát triển đô thị VN – từ chinh trang kỹ thuật sang tái cấu trúc tổng thể, tích hợp và bền vững.

4.1 BẢNG BÀI HỌC CHO VIỆT NAM

STT	NỘI DUNG	Ý NGHĨA VÀ HƯỚNG ÁP DỤNG CHO VIỆT NAM
1	Phân cấp rõ ràng và linh hoạt	- Cấp tỉnh giữ vai trò chiến lược, điều phối và giám sát. - Cấp phường/xã là đơn vị thực thi, gắn kết cộng đồng.
2	Thiết lập mô hình hợp tác bốn bên	Kết nối Nhà nước - Doanh nghiệp - Cộng đồng - Khoa học. Cần có đầu mối địa phương làm cầu nối và thúc đẩy dự án.
3	Tích hợp tái thiết – bảo tồn – sáng tạo	- Nâng cấp hạ tầng song song bảo tồn di sản và bản sắc. - Thể chế phải linh hoạt, tránh chia cắt theo ngành.
4	Ứng dụng công cụ và cơ chế mới	- Sử dụng tái cơ cấu đất, PPP, quỹ tái thiết, chỉ số đô thị bền vững - Hoàn thiện khung pháp lý khuyến khích đổi mới sáng tạo.
5	Thí điểm cấp liên xã / phường trong vùng FUA	Thử nghiệm triển khai mô hình URG tại các đô thị lớn phù hợp thể chế hai cấp, trước khi nhân rộng toàn quốc.
6	Kiểm soát rủi ro và công bằng xã hội	Tránh gentrification, hỗ trợ tái định cư, đảm bảo quyền lợi cư dân gốc và cân bằng phát triển – công bằng xã hội.
7	Áp dụng và điều chỉnh từ thực tiễn	Rút kinh nghiệm từ các khu thí điểm. Điều chỉnh chính sách theo kết quả thực tế và đặc thù từ mỗi địa phương.

BÀI HỌC CHO VIỆT NAM:

- Kết hợp tư duy đổi mới của châu Âu (Barcelona, Vương quốc Anh).
- Tính cộng đồng và nhân văn của Hàn Quốc và Nhật Bản.
- Tính kỷ luật và hiệu quả quản lý của Singapore và Hong Kong.

MÔ HÌNH URG "MADE IN VIETNAM":

- Phù hợp với bối cảnh thể chế và định hướng phát triển đô thị bền vững của Việt Nam.

4.2 ÁP DỤNG MÔ HÌNH QUẢN TRỊ TÁI THIẾT ĐÔ THỊ - URG

Mục tiêu của mô hình URG "Made in Vietnam":

- Đổi mới thể chế, tăng cường năng lực địa phương, thúc đẩy hợp tác đa chiều và đa tác nhân.

Các bước triển khai:

- Xây dựng khung thể chế và ban hành hướng dẫn chính thức về quản trị tái thiết đô thị URG, phù hợp với bối cảnh chính quyền hai cấp.
- Đảm bảo sự thống nhất trong quy hoạch, quản lý và đầu tư.
- Nâng cao năng lực quản trị và tài chính cho địa phương:
- Hình thành quỹ tái thiết đô thị để bảo đảm nguồn lực ổn định cho các dự án tái thiết dài hạn.

Phát huy vai trò của cộng đồng và khu vực tư nhân:

- Gắn với CDS và công bằng xã hội, đảm bảo sự tham gia của các bên trong lập kế hoạch, thực hiện và giám sát.

Thí điểm quản trị tái thiết đô thị:

- Thí điểm URG ở cấp liên phường cho các khu vực chức năng đô thị, tiến tới tái cấu trúc theo vùng chức năng đô thị (FUA) cấp tỉnh và quốc gia.
- Định hình mô hình quản trị đô thị bao trùm, linh hoạt và thích ứng trong giai đoạn mới.



PHÂN TÍCH SWOT - ÁP DỤNG URG TẠI VIỆT NAM

ĐIỂM MẠNH

- Chính phủ định hướng mạnh mẽ về phát triển bền vững
- Kinh nghiệm từ các chương trình đô thị xanh, thông minh
- Mạng lưới chính quyền hai cấp thuận lợi cho thí điểm
- Các đô thị lớn đã có mô hình tái thiết có thể nhân rộng
- Hợp tác quốc tế về phát triển đô thị hiệu quả

CƠ HỘI

- Mô hình hai cấp mở ra cơ hội tái định hình quản trị
- Thí điểm "Tái cấu trúc liên phường" tại khu dân cư cũ
- Chuyển đổi số và kinh tế tuần hoàn tạo cơ hội mới
- Tăng cường hợp tác quốc tế với Seoul, Singapore, Tokyo
- Hỗ trợ từ UN-Habitat, JICA, GIZ, FES, UNDP

ĐIỂM YẾU

- Rủi ro mất cân bằng xã hội tại khu tái thiết
- Khung pháp lý và thể chế chưa đồng bộ
- Thiếu cơ chế phối hợp liên ngành, liên cấp
- Năng lực và nguồn lực cấp cơ sở hạn chế
- Cộng đồng tham gia còn hình thức
- Thiếu nền tảng dữ liệu đô thị thống nhất

THÁCH THỨC

- Khung pháp lý và cơ chế huy động vốn chưa hoàn thiện
- Thiếu cơ chế giám sát đánh giá để nhân rộng
- Năng lực thể chế cấp cơ sở còn yếu
- Nguy cơ phát triển thiếu liên kết vùng
- Tác động BĐKH, ngập úng, ô nhiễm nghiêm trọng

4.3. ĐỊNH HƯỚNG CHIẾN LƯỢC CHO VIỆT NAM

Tái thiết đô thị cần được xác định là trụ cột chiến lược trong tiến trình phát triển bền vững quốc gia, gắn kết chặt chẽ với **Nghị quyết 06-NQ/TW** (quy hoạch và phát triển bền vững đô thị), **Nghị quyết 57-NQ/TW** (khoa học, công nghệ, đổi mới sáng tạo), **Nghị quyết 66-NQ/TW** (đổi mới công tác xây dựng pháp luật) và **mục tiêu SDG11** của Liên Hợp Quốc.



THÍCH ỨNG BĐKH

Bảo vệ hạ tầng trọng yếu, kiểm soát ngập lụt, ứng phó sụt lún và các rủi ro khí hậu

-  Cần xây dựng **Bộ chỉ số KPI - Tái thiết đô thị bao trùm và bền vững**, dựa trên ISO 37120 (phát triển bền vững), ISO 37122 (đô thị thông minh) và ISO 37123 (đô thị thích ứng), làm cơ sở giám sát và đánh giá.



CHUYỂN ĐỔI XANH

Thúc đẩy năng lượng tái tạo, vật liệu tái chế, giảm phát thải carbon và phát triển hạ tầng xanh



CHUYỂN ĐỔI SỐ

Xây dựng hạ tầng dữ liệu thống nhất, ứng dụng GIS, BIM, CIM và Digital Twin trong quy hoạch



ĐỊNH HƯỚNG ĐÔ THỊ XANH, THÔNG MINH & MỤC TIÊU NET ZERO

NĂNG LƯỢNG TÁI TẠO

Chuyển đổi sang sử dụng năng lượng mặt trời, gió và các nguồn năng lượng sạch khác trong các công trình đô thị và hệ thống hạ tầng.

HẤP THỤ CARBON

Tăng cường không gian xanh, trồng cây và phát triển các giải pháp hấp thụ carbon trong đô thị.



CÔNG TRÌNH XANH

Phát triển các tòa nhà tiết kiệm năng lượng, sử dụng vật liệu thân thiện với môi trường và áp dụng các giải pháp kiến trúc bền vững.

GIAO THÔNG BỀN VỮNG

Ưu tiên phát triển giao thông công cộng, xe điện và các phương tiện không phát thải, giảm phụ thuộc vào nhiên liệu hóa thạch.

4.4. GIẢI PHÁP CHÍNH SÁCH VÀ VAI TRÒ ACST

GIẢI PHÁP CHÍNH SÁCH

- **Ban hành hướng dẫn quốc gia**
Về tái cấu trúc đô thị trong bối cảnh chính quyền hai cấp
- **Thiết lập quỹ tái thiết**
Quỹ đô thị và hạ tầng xanh, khuyến khích PPP và xã hội hóa
- **Nâng cao năng lực cơ sở**
Quản lý dữ liệu, quy hoạch số và tham vấn cộng đồng
- **Thí điểm mô hình**
Tại địa phương có đặc thù để rút kinh nghiệm nhân rộng
- **Phát triển mạng lưới "5 nhà"**
TW/BXD - Chính quyền - Viện nghiên cứu - Doanh nghiệp - Cộng đồng

VAI TRÒ HỌC VIỆN ACST

Học viện Chiến lược, bồi dưỡng cán bộ xây dựng (ACST) giữ vai trò trung tâm trong hệ sinh thái quản lý xây dựng và phát triển đô thị:

- **Đào tạo và bồi dưỡng:** Quy hoạch, quản lý đô thị hai cấp, đáp ứng yêu cầu về quản trị số và phát triển bền vững
- **Xây dựng chương trình:** "Tái cấu trúc đô thị bao trùm, thông minh và bền vững", lồng ghép URG trong đào tạo
- **Tư vấn chính sách:** Hỗ trợ thí điểm và tổng kết mô hình, hình thành nền tảng khoa học và cơ sở dữ liệu



KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

URG - Made in Vietnam Hướng tới đô thị bền vững

Tiến trình "từ cải tạo đến tái cấu trúc đô thị" phản ánh bước chuyển căn bản trong tư duy phát triển đô thị của Việt Nam – từ chỉnh trang kỹ thuật sang tái cấu trúc tổng thể, tích hợp và bền vững.

Trong bối cảnh chính quyền địa phương hai cấp, tái cấu trúc đô thị không chỉ là yêu cầu của cải cách thể chế, mà còn là cơ hội chiến lược để kiến tạo mô hình đô thị mới: **xanh - thông minh - bao trùm - thích ứng khí hậu**, nơi cộng đồng là trung tâm, thể chế là trụ cột, và quản trị hiện đại là nền tảng.

Việt Nam hoàn toàn có khả năng xây dựng mô hình Quản trị tái cấu trúc đô thị **"URG - Made in Vietnam"** linh hoạt, hiệu quả và giàu bản sắc địa phương, góp phần định hình tương lai đô thị bền vững, chống chịu và nhân văn.

"Tái thiết đô thị không chỉ là tái định hình không gian sống, mà còn là tái tạo năng lượng phát triển – hướng tới một Việt Nam xanh, sáng tạo và bền vững"
NVP – ACST 2025



Trân trọng cảm ơn!

TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Bộ Xây dựng (2022). Báo cáo tổng kết phát triển đô thị bền vững.
2. Bộ Kế hoạch và Đầu tư (2021). Chiến lược quốc gia về tăng trưởng xanh.
3. Bộ Thông tin và Truyền thông (2022). Bộ chỉ số chuyển đổi số quốc gia (DTI).
4. Nguyễn Vũ Phương, TCXD (8/2025), Tích hợp quy hoạch đô thị bền vững gắn với cải cách chính quyền 2 cấp ở Việt Nam.
5. Nguyễn Vũ Phương, TCXD (9/2025), Đối mới phân loại đô thị – nông thôn ở Việt Nam: Tiếp cận chức năng – không gian và kinh nghiệm quốc tế.
6. Nguyễn Vũ Phương, TCXD 10/2025, Đô thị thông minh và nông thôn thông minh trong bối cảnh chính quyền hai cấp: Tiếp cận tích hợp và chuyển đổi số lãnh thổ.
7. Frank FRIESECKE, Germany (2007), The role of partnerships in Urban Regeneration – Similarities and differences between Germany and United Kingdom
8. Andrew Tallon (2015), Urban Regeneration in the UK
9. CEPA (2018), Towards Re-Imagining Infrastructure and Urban Development
10. Vegara, A., & De Las Rivas, J. L. (2020). Supercities-Territorial Intelligence.
11. UN-Habitat (2021). Urban regeneration as a tool for inclusive and sustainable recovery.
12. UN-Habitat (2022). Smart Cities and Public Participation.
13. UN-Habitat (2023). Our City Plan - In Action.
14. Liangzi Wu and Jiawei Leng, MDPI (2025), An Overview of Sustainable Urban Regeneration Development: A Synergistic Perspective of CIM and BIM.
15. IUTC - Korea (2024). KPIs for Smart Sustainable Cities and Communities.