

BỘ GIÁO DỤC VÀ ĐÀO TẠO

BỘ XÂY DỰNG

TRƯỜNG ĐẠI HỌC KIẾN TRÚC HÀ NỘI

NGUYỄN VIỆT NINH

TÁI THIẾT CÁC KHU CHUNG CƯ CŨ
NỘI THÀNH HÀ NỘI

CHUYÊN NGÀNH KIẾN TRÚC

MÃ SỐ: 9580101

TÓM TẮT LUẬN ÁN TIẾN SĨ

Hà Nội - 2024

Luận án được hoàn thành tại:
Trường Đại học Kiến trúc Hà Nội

Người hướng dẫn khoa học: TS Vương Hải Long
TS Nguyễn Trí Thành

Phản biện 1: PGS.TS Nguyễn Đình Thi
Phản biện 2: TS. Bùi Đức Dũng
Phản biện 3: PGS. TS. Lương Tú Quyên

Luận án sẽ được bảo vệ trước Hội đồng chấm luận án cấp trường,
họp tại Trường Đại học Kiến trúc Hà Nội vào hồi giờ
ngày tháng năm

Có thể tìm hiểu luận án tại: Thư viện Quốc Gia và Thư viện trường
Đại học Kiến trúc Hà Nội

MỞ ĐẦU

1) Tính cấp thiết của đề tài:

Khu chung cư (KCC)/nhà ở tập thể ở Hà Nội đã xuất hiện từ thời Pháp thuộc và trở thành phần quan trọng của định cư sau năm 1954, khi miền Bắc bước vào giai đoạn phát triển Xã hội chủ nghĩa (XHCN). Trong 40 năm (1954-1994), Hà Nội đã đầu tư mạnh mẽ vào việc xây dựng các khu tập thể (KTT) để đáp ứng nhu cầu dân cư. Tuy nhiên, sau năm 1994, khi chính sách về nhà ở thay đổi, các KCC cũ (KCCC) ở Hà Nội đã trở nên quá tải và xuống cấp nghiêm trọng. Mặc dù đã có chủ trương tái thiết từ năm 2005 và nhiều nỗ lực nghiên cứu và thực hiện, tình trạng này vẫn chưa được giải quyết triệt để. Việc cải tạo các KCCC gặp nhiều khó khăn, từ thủ tục pháp lý phức tạp đến cân bằng đảm bảo lợi ích của các bên liên quan.

Trong tình hình đó, việc nghiên cứu đề tài “**Tái thiết các khu chung cư cũ nội thành Hà Nội**” là cấp thiết, làm rõ các quan điểm về khu ở mới sau tái thiết đáp ứng các yêu cầu và điều kiện đặt ra, từ đó xác lập các định hướng và nguyên tắc thực hiện, đề xuất các mô hình tổ chức không gian (TCKG) và giải pháp kiến trúc (GPKT) có tính khả thi, đưa việc tái thiết các KCCC sớm thành hiện thực.

2) Mục đích nghiên cứu của luận án:

a. *Mục đích nghiên cứu:* Tái thiết các KCCC nội thành Hà Nội phù hợp với định hướng phát triển kiến trúc và đô thị bền vững về Môi trường, Kinh tế, Văn hoá – Xã hội (VH-XH); hài hòa về lợi ích; cân đối giữa các khía cạnh vị thế (của địa điểm), chất lượng (môi trường ở), và con người chủ thể (cộng đồng dân cư).

b. *Mục tiêu nghiên cứu:*

- Xác lập quan điểm và nguyên tắc tái thiết KCCC - làm rõ các mục tiêu và kết quả cần đạt được sau tái thiết.
- Xây dựng bộ tiêu chí là công cụ đánh giá tiềm năng của các KCCC, làm cơ sở để định hướng việc tái thiết.
- Đề xuất các mô hình TCKG và giải pháp kiến trúc khu ở mới phù hợp với định hướng tái thiết.

3) Đối tượng và phạm vi nghiên cứu:

a. *Đối tượng nghiên cứu:* hình thái kiến trúc KCCC; công tác tái thiết KCCC

b. *Phạm vi nghiên cứu:*

- Về không gian: Kiến trúc KCCC tại Khu vực nội thành Hà Nội;
- Về thời gian: đến 2030, tầm nhìn 2050 (theo quy hoạch chung)

4) Phương pháp nghiên cứu: Phương pháp thu thập dữ liệu;

khảo sát thực trạng; phân tích cấu trúc; quy nạp / tổng hợp; đánh giá tiềm năng; phân loại và hệ thống hóa; so sánh; chuyên gia.

5) Nội dung nghiên cứu:

- Làm rõ quá trình hình thành, phát triển và biến đổi; nhận diện các vấn đề bất cập trong thực tiễn tái thiết các KCCC tại Hà Nội
- Hệ thống hóa các cơ sở lý luận và thực tiễn về tái thiết khu ở
- Đề xuất quan điểm và nguyên tắc tái thiết các KCCC tại Hà Nội
- Đánh giá tiềm năng tái thiết của các KCCC làm cơ sở để phân loại và xác lập các định hướng tái thiết phù hợp.
- Đề xuất các mô hình TCKG và GPKT tương ứng với các định hướng tái thiết đã xác lập.

6) Các đóng góp mới:

- Đề xuất cách tiếp cận mới để tái thiết các KCCC trên cơ sở nhận diện, đánh giá và khai thác các yếu tố tiềm năng về vị trí, về QH-KT và về VH-XH phù hợp với bối cảnh phát triển của mỗi KCC.
- Đề xuất các quan điểm và nguyên tắc định hướng tái thiết, xác lập mô hình TCKG tổng thể và GPKT cải thiện vị thế và nâng cấp chất lượng khu ở sau tái thiết.

7) Ý nghĩa khoa học và thực tiễn:

- *Ý nghĩa khoa học:* Đóng góp về cơ sở lý luận và phương pháp luận cho công tác nghiên cứu tái thiết / tái phát triển bền vững các khu dân cư cũ nội thành Hà Nội.
- *Ý nghĩa thực tiễn:* Góp phần nâng cao hiệu quả của hoạt động tái thiết các KCCC tại Hà Nội. Góp phần hiện thực hóa các định hướng phát triển QH-KT và KT-XH của Thủ đô.

8) Cấu trúc luận án: Ngoài phần Mở đầu và Kết luận, phần Nội dung gồm 3 chương:

- *Chương 1.* Tổng quan về tái thiết các khu chung cư cũ
- *Chương 2.* Cơ sở khoa học về tái thiết các khu chung cư cũ nội thành Hà Nội
- *Chương 3.* Mô hình và giải pháp tái thiết các khu chung cư cũ nội thành Hà Nội

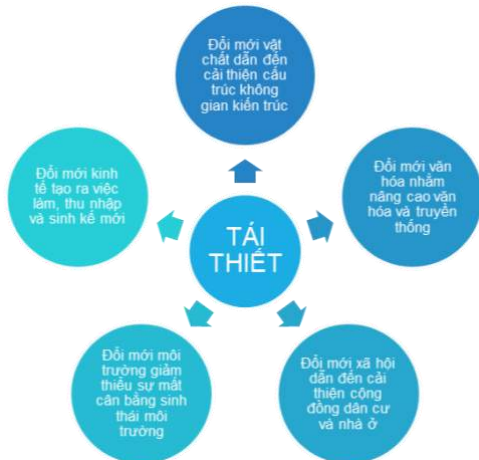
NỘI DUNG

Chương 1: TỔNG QUAN VỀ TÁI THIẾT CÁC KHU CHUNG CƯ CŨ

1.1 Tái thiết kiến trúc đô thị trên thế giới

Các dự án tái thiết kiến trúc được phân biệt theo mục đích và động lực:

- Thay đổi mục tiêu phát triển;
- Quy mô và vị trí địa lý của khu vực tái thiết;
- Hệ thống quản trị và cách thức quản lý dự án
- Cách tiếp cận (tập trung cải thiện vật chất hoặc nâng cấp toàn diện và tích hợp đa lĩnh vực).



Hình 1.1: Sự ảnh hưởng của tái thiết tới 5 phương diện.

1.2 Quá trình hình thành các khu chung cư cũ tại Hà Nội

Theo từng giai đoạn phát triển mở rộng địa giới hành chính các năm 1961, 1978, 1992, với các điều kiện kinh tế, VH-XH, kỹ thuật công nghệ tương ứng - đã hình thành 3 giai đoạn phát triển các KCC tại Hà Nội: 1954-1965, 1965-1975 và 1975-1986 (kéo dài đến 1991).

- Phá hủy hay di sản hóa các công trình kiến trúc đô thị (Maurice Blanc, Pháp) so sánh quá trình tái thiết đô thị ở Pháp và Đức.

1.4.2 Việt Nam.

Một số luận án nghiên cứu các góc độ khác nhau về đề tài như: “Vấn đề QH cải tạo không gian khu ở tại Hà Nội theo khuynh hướng phát triển bền vững” (Nguyễn Tố lãng, 2000); “Kiến trúc nhà ở cao tầng phù hợp với các điều kiện kinh tế - xã hội Hà Nội năm 2020” (Nguyễn Trọng Khang, 2001); “Tổ chức không gian công cộng trong đơn vị ở đô thị tại Hà Nội” (Phạm Trọng Thuật, 2001); “Tổ chức kiến trúc cảnh quan trong các khu ở của Hà Nội nhằm nâng cao chất lượng môi trường sống đô thị” (Đoàn Thu Trang, 2003); “Nghiên cứu cải tạo nâng cấp các khu nhà ở chung cư nhiều tầng XD tại Hà Nội trong giai đoạn 1960-1986” (Vũ An Khánh, 2003); “Tổ hợp không gian kiến trúc ở trong các khu đô thị mới nhằm nâng cao hiệu quả sử dụng đất tại Hà Nội” (Vương Hải Long, 2009);

Ngoài ra còn có thể kể đến nghiên cứu: “Thích ứng mô hình “khu đô thị nén” trong quá trình tái thiết không gian đô thị tại Hà Nội” (Đề tài KH-CN mã số 126-2017/KHXD-TĐ, Trần Minh Tùng & Phan Tiến Hậu, 2017); “Nghiên cứu cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ tại Hà Nội để nâng cao chất lượng cuộc sống của hộ gia đình nhìn từ góc độ chính sách” (Nguyễn Văn Luyến) “Cải tạo chung cư cũ theo hướng bảo tồn” (Vũ Hoài Đức, 2021); “Cải tạo, nâng cấp và mở rộng khu chung cư giai đoạn 1970-1980” (Dương Đức Tuấn, 1997)

1.5 Những vấn đề cần nghiên cứu

- Hệ thống hóa, nhận diện vấn đề và giá trị của các KCCC nội thành Hà Nội.
- Xây dựng các tiêu chí đánh giá và phân loại các KCCC nội thành Hà Nội làm cơ sở định hướng cho các mô hình và giải pháp tái thiết.
- Đề xuất quan điểm và nguyên tắc tái thiết các KCCC nội thành Hà Nội
- Đề xuất các định hướng và chiến lược tái thiết các KCCC nội thành Hà Nội hướng đến phát triển bền vững kiến trúc và đô thị, bền

vững phù hợp với QH chung.

- Đề xuất các mô hình tái thiết các KCCC của Hà Nội.

Chương 2: CƠ SỞ KHOA HỌC VỀ TÁI THIẾT CÁC KHU CHUNG CƯ CŨ NỘI THÀNH HÀ NỘI

2.1 Cơ sở pháp lý

- Hệ thống văn bản quy phạm pháp luật của Trung ương cũng như của địa phương Hà Nội, bao gồm các Bộ luật liên quan, các văn bản do Chính phủ và các Bộ Ngành ban hành, của các cấp chính quyền địa phương... quy định các vấn đề về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.
- Các định hướng quy hoạch - kiến trúc như: Định hướng phát triển không gian Hà Nội đến năm 2030 tầm nhìn 2050; Định hướng tái thiết các khu chung cư cũ của Hà Nội

2.2 Cơ sở lý luận

2.2.1 Một số lý thuyết về tổ chức không gian kiến trúc các khu ở

- Khái niệm đơn vị ở được ứng dụng trong các KCCC

Khái niệm “đơn vị ở láng giềng” (Neighborhood Unit) do Clarence Perry đề xuất từ năm 1923. Cho đến sau năm 1954, Liên Xô mới tiếp thu mô hình đơn vị ở láng giềng và phát triển thành hệ thống lý luận về “tiểu khu nhà ở” (Microraiion / Microdistrict), lấy trường học làm trung tâm

- Khái niệm đơn vị ở bền vững: Vấn đề bền vững ở cấp độ “đơn vị ở” được đặt ra nhằm duy trì sự cân bằng giữa các yếu tố vật chất, môi trường, VH-XH, kinh tế và các yếu tố liên quan khác trong cấu trúc của khu ở, ở hiện tại cũng như trong tương lai; được xem xét trong sự liên hệ với các khía cạnh của mô hình Đô thị bền vững và Kiến trúc bền vững
- Kiến trúc sinh thái: khởi đầu từ nửa sau tk.XX và trở thành xu hướng tất yếu trong tk.XXI. Nó được xem như một giải pháp toàn diện để đối phó với cuộc khủng hoảng đô thị trên diện rộng cũng như với cuộc khủng hoảng về phong cách kiến trúc đương đại.

2.2.2 Lý luận về các mô hình phát triển đô thị

- Đô thị nén: nhỏ hơn so với khu đô thị mới (ĐTM), nhưng là một khu dân cư hoàn chỉnh đảm bảo đồng thời (1) Cung cấp nhà ở cho tất cả mọi người, (2) Cải thiện các cơ chế quản lý, kinh doanh và môi trường cư trú (3) Quy hoạch sử dụng và quản lý đất đai nhằm phát triển bền vững, (4) Cung cấp hạ tầng kỹ thuật đồng bộ cho cư dân, (5) Tự chủ về nguồn năng lượng



Hình 2.1: Khả năng chèn lớp không gian trong đất ở

- Đô thị theo định hướng phát triển giao thông TOD: là mô hình phát triển đô thị gắn với giao thông, lấy hệ thống giao thông công cộng làm cơ sở QH phát triển đô thị

2.3 Các yếu tố ảnh hưởng đến tái thiết các KCCC nội thành Hà Nội

- Điều kiện tự nhiên

- Yếu tố kinh tế - xã hội, gồm: (1) Tình hình kinh tế - xã hội chung của Hà Nội; (2) Giá bất động sản (3) Lợi ích doanh nghiệp và cộng đồng trong xã hội hoá nhà ở tái thiết KCCC (4) Các chủ thể liên quan đến tái thiết KCCC

- Yếu tố văn hóa - xã hội: KCCC là mắt xích quan trọng trong chuỗi tiếp biến của lịch sử phát triển kiến trúc Hà Nội, góp phần đưa trào lưu kiến trúc hiện đại trở thành hiện thực phổ biến ở Việt Nam, tiến gần tới sự hòa nhập với thế giới.

- Tinh thần và hình thức kiến trúc: Hầu hết các KCCC được hình thành trên đất nông nghiệp cũ của các làng nội đô hoặc ven đô; là thực thể lưu giữ ký ức của đô thị; cùng tồn tại và phát triển một cách

hòa hợp, tương đối cân bằng về mật độ dân cư; cùng chia sẻ / phối hợp sử dụng các cơ sở hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng XH.

- Nhu cầu tái thiết các KCCC: Hết hạn sử dụng, bị xuống cấp / hư hỏng, gây nguy hiểm cho con người,.. là nguyên nhân trực tiếp dẫn đến việc phải giải tỏa / phá dỡ để XD lại.

2.4 Cơ sở đánh giá và phân loại các khu chung cư cũ nội thành Hà Nội phục vụ tái thiết

Các yếu tố tạo dựng giá trị của các KCCC



Hình 2.12: Sơ đồ Hệ thống tiêu chí nhóm Vị thế KTT

- Giá trị kiến trúc và quy hoạch:
- Giá trị bất động sản



Hình 2.14: Sơ đồ Hệ thống tiêu chí nhóm Vị thế KTT

- Giá trị lịch sử
- Giá trị văn hóa
- Giá trị xã hội
- Giá trị nơi chốn



Hình 2.15: Sơ đồ Hệ thống tiêu chí đánh giá nhóm giá trị Con người

Chương 3: MÔ HÌNH VÀ GIẢI PHÁP TÁI THIẾT CÁC KHU CHUNG CƯ CŨ NỘI THÀNH HÀ NỘI

3.1 Quan điểm, nguyên tắc tái thiết các KCCC nội thành Hà Nội

3.1.1 Quan điểm

Luận án dựa trên các quan điểm nghiên cứu sau đây:

1. Quan điểm 1: “Tái thiết KCCC” là tạo lập khu ở mới văn minh, hiện đại trên đất KCCC (đã phá dỡ những công trình không còn giá trị sử dụng) - theo hướng tái cấu trúc các chỉ tiêu sử dụng đất, tái hiện những cảm nhận đặc trưng của KCC (tinh thần “tập thể” / “hồn nơi chốn”), tái lập và tái phát triển cộng đồng dân cư KCC (người dân được tái định cư tại chỗ).

2. Quan điểm 2: Sử dụng các nguồn tài nguyên một cách hợp lý và hiệu quả trong tái thiết KCCC, nhằm tạo dựng khu ở mới đáp ứng các tiêu chí của kiến trúc và đô thị (ĐT) bền vững (BV), trên các

phương diện môi trường (MT), VH, XH, kinh tế, và pháp lý.

3. Quan điểm 3: Giải pháp QH-KT để tái thiết KCC đáp ứng hài hòa lợi ích, nhu cầu các bên liên quan, gồm chính quyền (về quản lý) - nhà đầu tư (về hiệu quả kinh tế) - người dân (về sinh kế và MT sống). Trong đó chính quyền có vai trò điều tiết mối quan hệ giữa cộng đồng & doanh nghiệp, bảo vệ lợi ích chính đáng của người dân.

4. Quan điểm 4: Giải pháp (GP) tái thiết tôn trọng và ứng xử thỏa đáng với các khía cạnh / giá trị phi vật thể của KCC. Tái thiết là sự phát triển tất yếu nhằm đổi mới các yếu tố vật chất & hình thể, nhưng đồng thời vẫn đảm bảo lưu giữ ký ức về quá khứ và lịch sử - bằng cách tái hiện những hình ảnh & cảm nhận đặc trưng của KCC.

5. Quan điểm 5: Cải thiện MT ở của người dân tại các KCCC.

Các khu dân cư ổn định, bền vững khi đáp ứng được đồng thời 5 tiêu chí của phát triển ĐT BV về Chính sách, kinh tế, VH, XH, MT

3.1.2 Nguyên tắc

- Nguyên tắc 1 - Hỗn hợp chức năng:

TCKG kiến trúc khu ở sau tái thiết theo hướng hỗn hợp chức năng trên cả 3 cấp độ (Khu ở - Lô đất - Công trình) nhằm nâng cao hiệu quả khai thác và kiến tạo KG ĐT có bản sắc. Khu ở hỗn hợp đa thành phần dân cư, đa loại hình. Lô đất hỗn hợp chức năng & công trình sử dụng hỗn hợp

- Nguyên tắc 2 - Tuân thủ quy chuẩn:

Tối ưu hóa hiệu quả sử dụng đất KCCC trên cơ sở khai thác linh hoạt quan hệ giữa các chỉ tiêu QH-KT trong phạm vi cho phép - theo hướng giảm diện tích chiếm đất, tăng chiều cao, giữ hệ số SD đất phù hợp với QCVN. Tôn trọng QH đã thực hiện để khớp nối các hệ thống giao thông và hạ tầng ĐT liên khu vực; đáp ứng các yêu cầu về quản lý QH-KT và kiểm soát phát triển ĐT tại các khu vực đặc thù.

- Nguyên tắc 3 - Cân đối & hài hòa:

Phát triển cân đối các khía cạnh kinh tế, VH-XH và QH-KT, đáp ứng hài hòa các nhu cầu và lợi ích của nhà đầu tư cũng như của cộng đồng; chuyển mối quan hệ giữa doanh nghiệp và người dân từ đối

lập trở thành đối tác, quan hệ hợp tác / cộng sinh, cùng chia sẻ tiềm năng và cơ hội của địa điểm - với vai trò điều tiết của chính quyền.

- Nguyên tắc 4 - Tái định cư tại chỗ:

Ưu tiên đảm bảo quyền và lợi ích chính đáng của người dân KCC. Đáp ứng tối đa nhu cầu tái định cư tại chỗ và duy trì sinh kế vốn có, với mức đền bù / chuyển đổi hợp lý - là tiền đề để duy trì cộng đồng, góp phần hạn chế tình trạng đứt gãy về VH và bất bình đẳng XH.

- Nguyên tắc 5 - Tích hợp TOD:

GP QH-KT tận dụng và khai thác các khả năng tiếp cận hệ thống giao thông công cộng (TOD) để nâng cao giá trị và hiệu quả sử dụng đất ĐT - tạo cơ hội bù đắp cho nhà đầu tư tái thiết KCC và tăng nguồn thu cho ngân sách, góp phần cải thiện, nâng cấp điều kiện hạ tầng của khu vực và mang lại sự thuận tiện cho người dân.

- Nguyên tắc 6 - Đa dạng không gian DVCC:

TCKG DVCC đa dạng về quy mô, hình thái, tính chất, nội dung, với khả năng tiếp cận thuận tiện - vừa để duy trì sinh kế của người dân, đồng thời tạo cơ hội cho doanh nghiệp kinh doanh thu hút đầu tư và phát triển các hoạt động kinh tế - xã hội trong khu ở.

- Nguyên tắc 7 - Yếu tố phi vật thể:

MT KG và hình thức kiến trúc của khu ở mới sau tái thiết cần phản ánh và tiếp nối hữu cơ các yếu tố VH phi vật thể của cộng đồng dân cư hiện hữu (tái định cư tại chỗ), tái hiện những hình ảnh đặc trưng, cảm nhận về “tinh thần tập thể” / “hồn nơi chốn” của KCCC

- Nguyên tắc 8 - Không gian mở:

Tăng diện tích cây xanh và các KG công cộng mở nhằm cải thiện MT & cảnh quan khu ở, thúc đẩy các hoạt động giao tiếp & sinh hoạt tập thể, góp phần gắn kết & củng cố quan hệ cộng đồng.

- Nguyên tắc 9 - Quan hệ đối ngoại:

Tăng cường mối liên kết BV giữa khu ở mới với các khu dân cư lân cận, trên nguyên tắc cùng khai thác cơ sở hạ tầng và kết nối giao thông, chia sẻ lợi ích và cơ hội phát triển sau tái thiết (cải thiện điều kiện MT, cơ hội kinh doanh / việc làm, nâng cao vị thế khu vực,..).

3.2 Phân loại và đánh giá các KCCC

3.2.1 Xây dựng tiêu chí đánh giá KCCC

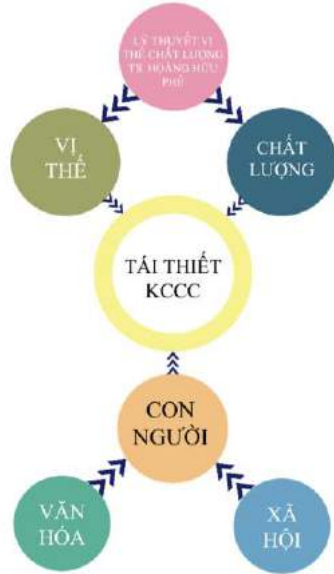
Gồm 6 tiêu chí, với 25 chỉ tiêu cụ thể đánh giá với các mức: 0đ/1đ/2đ/3đ/4đ, ứng với 5 mức nhận định: Không có/Ít có/Trung bình/Khá nhiều/Rất nhiều - hoặc các mức tương tự theo từng chỉ tiêu.

Định hướng tái thiết nên xác định theo tương quan mức điểm giữa các nhóm tiêu chí - bổ sung / tăng cường các yếu tố đang còn yếu (cho những chỉ tiêu có điểm thấp) nhằm tạo thế cân bằng tương đối giữa các khía cạnh Kinh tế,

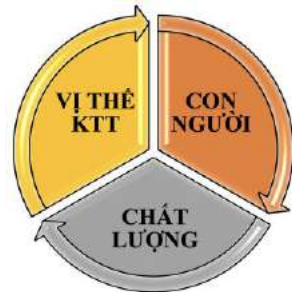
VH-XH và QH-KT, đáp ứng hài hòa lợi ích / mối quan tâm của các bên liên quan, tạo điều kiện phát triển bền vững. Bộ tiêu chí cũng có thể được vận dụng để đánh giá hiệu quả của việc tái thiết và quá trình phát triển tiếp nối (thông qua sự cải thiện tổng điểm của toàn khu).

Định hướng tái thiết là chung cho toàn khu, nhưng đối với từng khu vực thành phần thì GP mang tính nguyên tắc có thể khác nhau. Cấu trúc KCCC nên được phân theo các khu vực/nhóm công trình tương đương; quy mô hiệu quả khoảng 6-8 ha; có thể có GP khác cho quy mô nhỏ (2-6 ha), hoặc “nén” các khối chức năng cho gọn lại.

Có thể điều chỉnh & bổ sung bộ tiêu chí cho phù hợp như sau:



Hình 3.3: Sơ đồ các yếu tố ảnh hưởng tái thiết KCCC



Hình 3.4: Sơ đồ cân bằng giữa nhóm tiêu chí đánh giá theo thang điểm

STT	Nhóm tiêu chí	Tiêu chí	Chỉ tiêu
1	Vị thế KTT	Tiềm năng Vị trí	1- Phù hợp với QH sử dụng đất (đất ở / đất hỗn hợp / đất dịch vụ công cộng) 2- Khả năng tiếp cận các trục giao thông đô thị 3- Điều kiện hạ tầng của khu vực
		Tiềm năng kinh tế	4- Sinh kế của dân cư (DVCC nội khu / tại chỗ) 5- Các DVCC đô thị (đối ngoại, dịch vụ chung) 6- Giá trị bất động sản, hiệu quả đầu tư
		Điều kiện tự nhiên	7- Hướng nắng, hướng gió thuận lợi 8- Có cây xanh, mặt nước, môi trường 9- Cảnh quan khu vực, điểm nhìn
2	Con người	Tiềm năng Văn hóa	10- Lịch sử, ký ức, kỷ niệm các thế hệ cư dân 11- Văn hóa cộng đồng, quan hệ xóm giềng 12- Công sinh / chia sẻ cơ hội và lợi ích 13- Cảm nhận đặc trưng / “Hồn nơi chốn”
		Tiềm năng con người và Xã hội	14- Tình trạng sở hữu (các chủ thể) 15- Mật độ cư trú (khu vực chung) 16- Dân cư nội khu (số lượng và thành phần) 17- Quan hệ với khu vực dân cư xung quanh
3	Chất lượng	Tiềm năng Kiến trúc & Quy hoạch	18- Hình dạng khu đất / cấu trúc hình học 19- Cấu trúc không gian KTT / tiểu khu 20- Hình thái kiến trúc nhà ở 21- Hệ thống đường nội khu 22- Hệ thống CTCC nội khu 23- Không gian công cộng mở 24- Diện tích đất & hệ số sử dụng đất 25- Chiều cao công trình & mật độ XD

Bảng 3.1: Bảng tiêu chí đánh giá KCCC

- Nhóm các tiêu chí thành 3 nhóm tương đối cân bằng về số lượng: nhóm Vị thế KTT (khả năng thu hút đầu tư) - 9 chỉ tiêu / 36 điểm; nhóm Con người (khả năng đáp ứng cộng đồng dân cư) - 8 chỉ tiêu / 32 điểm; nhóm Chất lượng KT-QH (khả năng đáp ứng yêu cầu về quản lý) - 8 chỉ tiêu / 32 điểm.
- Đối với mỗi nhóm nếu tổng số điểm thấp hơn hoặc bằng 50% tổng điểm, được tính như không đạt.
- Cách gọi các nhóm tiêu chí như trên có thể liên hệ với lý thuyết về sự đánh đổi vị thế & chất lượng, được vận dụng vào tái thiết KCC

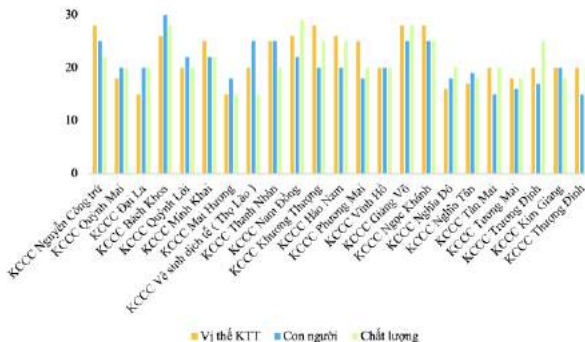
3.2.2 Đánh giá hiện trạng các KCCC khu vực nội đô thành phố Hà Nội trên các tiêu chí

BẢNG ĐÁNH GIÁ CÁC KCCC THEO BỘ TIÊU CHÍ				
Quận	Vị thế KTT	Con người	Chất lượng	KCCC
QUẬN HAI BÀ TRƯNG	28	25	22	KCCC Nguyễn Công Trứ
	18	20	20	KCCC Quỳnh Mai
	15	20	20	KCCC Đại La
	26	30	28	KCCC Bách Khoa
	20	22	20	KCCC Quỳnh Lôi
	25	22	22	KCCC Minh Khai
	15	18	15	KCCC Mai Hương
	20	25	15	KCCC Vệ sinh dịch tễ (Thọ Lão)
	25	25	20	KCCC Thanh Nhân
QUẬN ĐÔNG ĐÀ	26	22	29	KCCC Nam Đồng
	28	20	25	KCCC Khương Thượng
	26	20	25	KCCC Hào Nam
	25	18	20	KCCC Phương Mai
	20	20	20	KCCC Vĩnh Hồ
Q.BA ĐÌNH	28	25	28	KCCC Giảng Võ
	28	25	25	KCCC Ngọc Khánh
Q.CẦU GIẤY	16	18	20	KCCC Nghĩa Đô
	17	19	18	KCCC Nghĩa Tân
Q.HOANG MAI	20	15	20	KCCC Tân Mai
	18	16	18	KCCC Tương Mai
	20	17	25	KCCC Trương Định
Q.THANH XUÂN	20	20	18	KCCC Kim Giang
	20	15	20	KCCC Thượng Đình

Bảng 3.2: Bảng đánh giá các KCCC theo bộ tiêu chí

Từ bảng trên, có thể thấy các KCCC được chia thành 3 nhóm:

- Nhóm tái thiết 1: Các KCCC có một thành phần không đạt.
- Nhóm tái thiết 2: Các KCCC có hai thành phần không đạt.
- Nhóm tái thiết 3: Các KCCC cả ba thành phần không đạt



Hình 3.5: Bảng so sánh tương quan giữa các KCCC

3.3 Mô hình và giải pháp tái thiết các khu chung cư cũ nội thành Hà Nội

Từ phân loại 3 nhóm KCCC để đưa ra định hướng các GP:

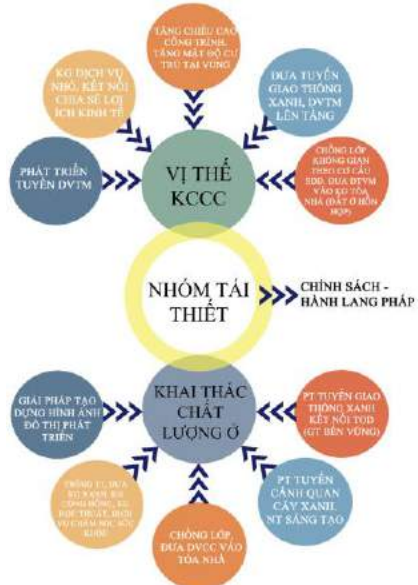
- Trong nhóm tiêu chí về Vị thế thì các yếu tố vị trí và điều kiện tự nhiên ít thay đổi. Do đó nhóm GP theo định hướng cải thiện Vị thế tập trung chủ yếu vào nâng cao tiềm năng kinh tế: phát triển các DVCC nhờ đảm bảo sinh kế cho cư dân; phát triển các DV thương mại/DVCC đô thị nhằm thu hút đầu tư thứ phát; gia tăng BĐS sinh lợi nhờ kết nối TOD (đáp ứng lợi ích của Nhà nước & doanh nghiệp). Các yếu tố cảnh quan môi trường được cải thiện cũng góp phần nâng cao vị thế khu ở sau tái thiết.

- Các GP theo định hướng nâng cấp Vị thế và đáp ứng Con người, được đề xuất trên cơ sở khai thác tiềm năng KT-QH phù hợp với yêu cầu về quản lý đô thị và phát triển BV có kiểm soát đồng thời cũng nâng cao Chất lượng MT vật thể và phi vật thể của khu ở sau tái thiết.

- Nhóm GP theo định hướng nâng cao hiệu quả phục vụ Con người khai thác và phát huy các yếu tố VH-XH: duy trì & phát triển cộng đồng vốn có (tái định cư tại chỗ, hình thành khu ở hỗn hợp / đa thành phần, đa sở hữu),



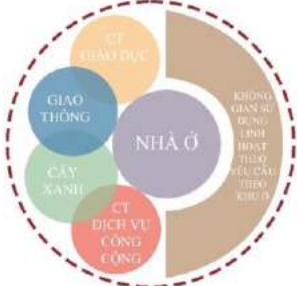


Hình 3.6: Tam giác cân bằng ba yếu tố Vị thế KTT (Yếu tố Kinh tế), Con người (VHXX), Chất lượng (Quy hoạch và Kiến trúc)



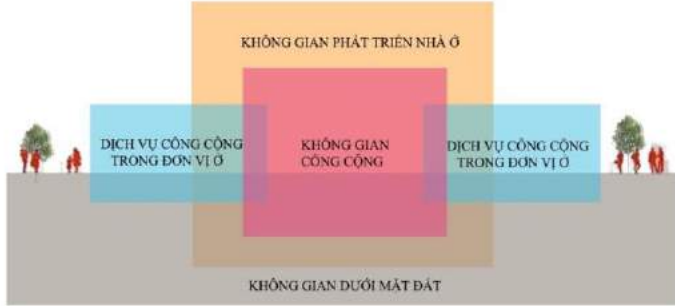
tăng cường & củng cố quan hệ hàng xóm láng giềng (các KG mở để giao tiếp & sinh hoạt cộng đồng); tạo dựng bản sắc khu ở (tái hiện cảm nhận đặc trưng / lưu giữ ký ức về KTT); cải thiện quan hệ với các khu dân cư xung quanh,.. Việc nâng cấp cảnh quan MT và phát triển kinh tế cũng góp phần nâng cao hiệu quả phục vụ con người.

3.3.1 Mô hình chồng lớp các không gian chức năng trong KCCC tạo quỹ thặng dư để tái thiết

Các mô hình lồng ghép không gian gồm:

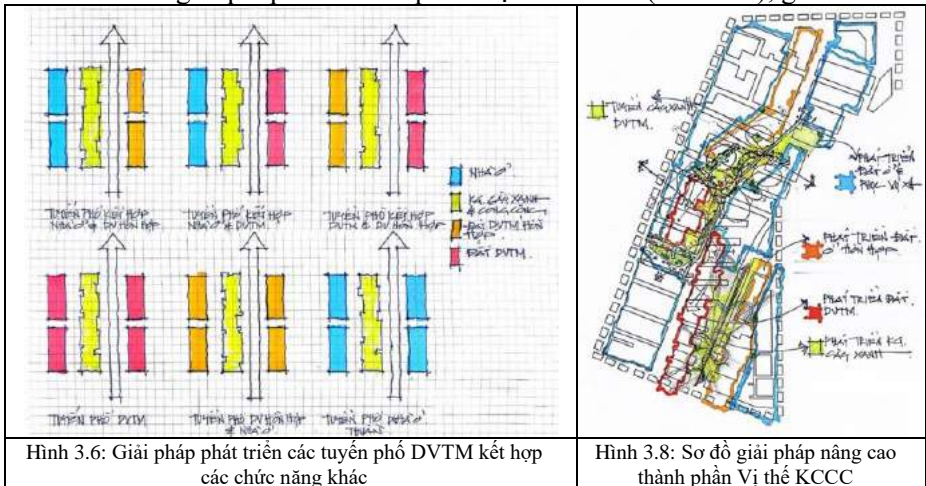
<p>MÔ HÌNH 1</p>		<p>Các không gian chức năng công cộng trong KCCC kết hợp với nhau</p>
<p>MÔ HÌNH 2</p>		<p>Không gian nhà ở kết hợp với các không gian chức năng khác trong KCCC</p>
<p>MÔ HÌNH 3</p>		<p>Kết hợp cả 2 trường hợp trên</p>

Ngoài chồng lớp các không gian phần nổi, các KCCC vẫn có thể khai thác không gian các không gian ngầm để tăng diện tích sử dụng và tạo quỹ đất thẳng dư.



3.3.2 Các giải pháp tái thiết theo các thành phần tạo dựng KCCC

a. Nhóm giải pháp cho thành phần Vị thế KCCC (Yếu tố 1), gồm



(5) Chồng lớp các chức năng không gian trong cùng tòa nhà phục vụ dân cư và phát triển kinh tế khu vực.

b. Nhóm giải pháp cho thành phần Chất lượng KCCC (Yếu tố 2)

Gồm:

(1) Tạo dựng hình ảnh đô thị phát triển trong kiến trúc các tòa nhà

(2) Trồng KG tầng thấp chuyển đổi thành không gian công cộng, tạo mối quan hệ cộng đồng, kế thừa và phát triển VH khu vực

(3) Đưa KG xanh, KG cộng đồng và Nghệ thuật sáng tạo lên tầng cao trong KCCC

(4) Đưa các KG DVTM nhỏ, phát triển kinh tế cư dân tái định cư tại chỗ lên không gian công cộng trên các tầng

(5) Phát triển KG học thuật, Dịch vụ chăm sóc sức khỏe, KG cộng đồng trong tòa nhà kế thừa và phát triển các giá trị hồn nơi chốn



Đưa dịch vụ thương mại nhỏ lên các tầng

c. Nhóm giải pháp cho thành phần Con người KCCC (Yếu tố 3), gồm:

(1) Xây dựng tuyến phố xanh trong khu ở

(2) Phát triển không gian cảnh quan, tâm linh

(3) KG đáp ứng nhu cầu các độ tuổi của dân cư

(4) Tạo dựng các KG ký ức, hồn nơi chốn trong khu ở

d. Nhóm các giải pháp khác, gồm:

(1) Giải pháp tái thiết KCCC theo định hướng TOD

(2) XD hệ thống mạng lưới giao thông bền vững

(3) Tạo ra không gian sống thoải mái trong các căn hộ chung cư có diện tích nhỏ

3.4 Thiết kế thực nghiệm

Lấy KCCC Kim Liên làm địa điểm để áp dụng các nguyên tắc, giải pháp đề xuất. Khu vực nghiên cứu nằm ở phía Nam quận Đống Đa

Định hướng tái thiết:

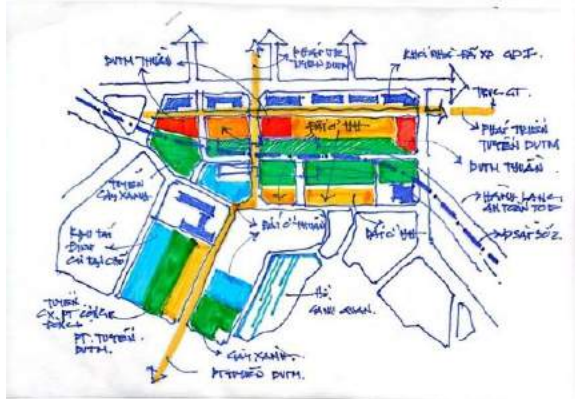


Hình 3.9: Sơ đồ mối liên hệ với thành phần con người



Hình 3.13: Hiện trạng KCCC Kim Liên

Sau khi đánh giá điểm trên bảng tiêu chí, Vị thế 17, Chất lượng 15, Con người 20. Đánh giá khu vực nghiên cứu cần áp dụng Mô hình 2 cho khu B và Mô hình 3 cho khu C.



Hình 3.15: Mô hình tái thiết khu Kim Liên lựa chọn

Từ các Mô hình đã lựa chọn, áp dụng các giải pháp cho khu vực tái thiết căn cứ trên các thành phần đang thiếu điểm (Vị thế KCC và Chất lượng)

Khu B: Tăng chiều cao, phát triển và đưa tuyến DVTM lên tầng cao, phát triển tuyến giao thông xanh, kết nối TOD (tuyến số DSDT 2



Hình 3.16: Mặt bằng tổng thể khu Kim liên sau tái thiết

và có một ga kết nối), sử dụng KG ngầm kết nối các tòa nhà. Bố trí hai tòa DVTM kết hợp Văn phòng tạo nguồn thu cho Doanh nghiệp. Phát triển trực cảnh quan cây xanh, tăng diện tích cảnh quan cây xanh và mặt nước của khu vực là không gian kết nối. Mật độ xây dựng: 49 % Tầng cao: 24 tầng Trong đó: 5 tầng dịch vụ thương mại & 19 tầng ở.

Khu C: Giữ chiều cao theo QHC, 24 tầng. Cây xanh được bố trí toàn khu vực là không gian kết nối, sân chơi, sân thể thao phục vụ cộng đồng và khu vực xung quanh. Mật độ xây dựng: 36% Tầng cao: 24 tầng Trong đó: 3 tầng phục vụ CC bao gồm các KG DVTM nhỏ, KG sáng tạo nghệ thuật, KG văn hóa học thuật, Trạm y tế, trường

mầm non, các dịch vụ phục vụ cư dân và 21 tầng ở.

3.5 Bàn luận

3.5.1 Quan điểm về giá trị di sản của các KCCC nội thành Hà Nội

Giá trị của di sản kiến trúc không chỉ bao gồm các khía cạnh lịch sử và

nghệ thuật mà còn được nhìn nhận trong các khía cạnh khoa học và xã hội.

Đối với các KCCC, giá trị bảo tồn nằm ở chỗ nó đánh dấu một giai đoạn quan trọng trong sự phát triển kinh tế-xã hội của Việt Nam. thể hiện cố gắng to lớn của Nhà nước ở hoàn cảnh khó khăn trong và sau chiến tranh. Phản ánh tính nhân văn của mô hình TKNO, quá trình phát triển đô thị, sự tiến bộ trong nhận thức, quan điểm thiết kế và trình độ công nghệ xây dựng. Về khía cạnh nghệ thuật, vẫn tiềm ẩn những giá trị nhất định có thể khai thác. Hình ảnh các KCCC từ góc nhìn VH-XH đã tạo nên nét đặc trưng cho đô thị Hà Nội trong thời kỳ quá độ.

Về logic, không thể đặt ra vấn đề giữ lại một phần hiện trạng các KCCC để bảo tồn (như vậy là “đóng băng” tình trạng lạc hậu xuống cấp, đi ngược / cản trở việc tái phát triển). Lưu ý là những giá trị hay ho tiến bộ của KCCC theo mô hình tiểu khu nhà ở chỉ có tính thời điểm và đã thuộc về quá khứ; còn những giá trị VH tinh thần - phi vật thể thì có thể được duy trì tiếp nối phát huy tái hiện dưới hình thức mới, theo cách thức mới, trong kiến trúc khu ở mới.

3.5.2 Việc kết nối/liên kết với KCCC với các khu dân cư xung quanh

Để tạo ra sự kết nối hiệu quả giữa các KCCC và khu vực xung quanh, cần có một phương pháp thiết kế kiến trúc toàn diện và tích hợp. Trong quá trình tái thiết các KCCC cũng có thể quan tâm một



Hình 3.19: Phối cảnh tổng thể trực cảnh quan công viên trung tâm kết nối TOD

số vấn đề sau để thúc đẩy kết nối này:

- Kết nối bằng hệ thống giao thông
- Kết nối thông qua các không gian mở, không gian xanh
- Kết nối thông qua hệ thống công trình công cộng, DV và tiện ích
- Tạo ra các kết nối văn hóa và xã hội

Thông qua cách tích hợp các giải pháp kiến trúc trên, hoàn toàn có thể tạo ra một môi trường sống và làm việc đa chiều và phong phú, thúc đẩy sự kết nối và giao lưu giữa các khu chung cư và khu vực xung quanh.

KẾT LUẬN – KIẾN NGHỊ

1. KẾT LUẬN

Trên cơ sở các luận điểm và luận cứ khoa học, luận án đã đề xuất cách tiếp cận mới về tái thiết các KTT / KCCC, với các quan điểm, nguyên tắc và giải pháp có tính khả thi, phù hợp với các yêu cầu và điều kiện mới. Các kết quả đạt được của luận án đã đáp ứng được mục đích nghiên cứu đặt ra - cụ thể là:

1. Đã đề xuất 4 quan điểm và 9 nguyên tắc tái thiết các KCCC.

1.1. Bốn quan điểm tái thiết các KCCC gồm:

- Tái thiết KCCC là tạo lập khu ở mới theo hướng tái cấu trúc các chỉ tiêu sử dụng đất, tái hiện những cảm nhận đặc trưng của KCC, củng cố cộng đồng dân cư được tái định cư tại chỗ.
- Tái thiết KCCC sử dụng các nguồn tài nguyên một cách hợp lý và hiệu quả, đáp ứng các tiêu chí của kiến trúc và đô thị bền vững trên các phương diện môi trường, văn hóa, XH, kinh tế, và pháp lý.
- Tái thiết KCCC đáp ứng hài hòa lợi ích và nhu cầu của các bên liên quan, gồm chính quyền - nhà đầu tư - người dân.
- Việc tái thiết cải thiện chất lượng MT ở của người dân đồng thời tôn trọng và ứng xử thỏa đáng với các khía cạnh/giá trị phi vật thể của KCCC.

1.2. Chín nguyên tắc tái thiết các KCCC nội thành Hà Nội:

- Nguyên tắc 1 - Hỗn hợp chức năng trên cả 3 cấp độ (Khu ở - Lô

đất - Công trình) nhằm nâng cao hiệu quả sử dụng đất đô thị.

- Nguyên tắc 2 - Tuân thủ quy chuẩn trên cơ sở khai thác linh hoạt quan hệ giữa các chỉ tiêu QH-KT tại các khu vực đặc thù.
- Nguyên tắc 3 - Cân đối & đáp ứng hài hòa các khía cạnh kinh tế, VH-XH và QH-KT, cùng chia sẻ tiềm năng và cơ hội của địa điểm.
- Nguyên tắc 4 - Đáp ứng tối đa nhu cầu tái định cư tại chỗ, duy trì sinh kế vốn có, mức đền bù, chuyển đổi hợp lý để duy trì cộng đồng.
- Nguyên tắc 5 - Tận dụng và khai thác các khả năng tiếp cận hệ thống giao thông công cộng (TOD) để nâng cao giá trị và hiệu quả sử dụng đất đô thị.
- Nguyên tắc 6 - Đa dạng không gian DVCC để duy trì sinh kế của người dân, tạo cơ hội thu hút đầu tư và phát triển các hoạt động KT-XH trong khu ở.
- Nguyên tắc 7 - Tiếp nối hữu cơ các yếu tố phi vật thể, gọi lại những cảm nhận về “tinh thần tập thể” / “hồn nơi chốn” của KCC cũ.
- Nguyên tắc 8 - Tăng cường diện tích cây xanh và các không gian công cộng mở nhằm cải thiện môi trường tự nhiên, môi trường xã hội trong khu ở.
- Nguyên tắc 9 - Tăng cường mối liên kết thân thiện và bền vững với các khu dân cư lân cận, cùng chia sẻ lợi ích và cơ hội phát triển.

2.Đã xây dựng Bộ tiêu chí gồm 3 nhóm **Vị thế KCCC - Con người - Chất lượng** với 25 tiêu chí cụ thể để xác định tiềm năng cũng như tỷ trọng các thành phần tạo dựng sự cân bằng của KCCC. Từ đó phân các KCCC nội thành Hà Nội thành các nhóm tái thiết để định hướng giải pháp tái thiết thích ứng.

3.Đã đề xuất 2 mô hình chồng lớp các không gian chức năng trong KCCC tạo quỹ thặng dư để tái thiết. Trên cơ sở đó đề xuất 4 nhóm giải pháp tái thiết gồm :

- Nhóm giải pháp cho thành phần Vị thế KCCC (Yếu tố 1)
- Nhóm giải pháp cho thành phần Chất lượng KCCC (Yếu tố 2)
- Nhóm giải pháp cho thành phần Con người KCCC (Yếu tố 3)
- Nhóm các giải pháp khác

2. KIẾN NGHỊ

1. Hà Nội là một đô thị có tính đặc thù, vì vậy tái thiết các KCCC trong khu vực nội thành cần có khái niệm, phương thức tiếp cận mới dựa trên các yếu tố cân bằng các thành phần lợi ích. Từ các đề xuất của luận án cần các nghiên cứu tiếp theo để định dạng cấu trúc, hình thái tái thiết các KCCC rõ ràng, phù hợp với từng khu vực nội đô, tạo điều kiện thuận lợi cho việc quản lý, xây dựng và phát triển nhà ở đô thị.

2. Cần ban hành hệ thống Tiêu chuẩn, Quy định, Quy phạm để có thể kiểm soát, hướng dẫn tái thiết, xây dựng các KCCC phù hợp với sự phát triển của xã hội, cụ thể là:

- Hà Nội và các thành phố lớn cần có quy hoạch chi tiết khu vực nội thành, trong đó có các quy định cụ thể để khai thác vị thế của các KCCC trong nội thành, sử dụng hiệu quả tài nguyên.
- Ban hành các tiêu chuẩn, chỉ tiêu đặc thù về cơ cấu tỷ lệ các loại nhà ở, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, chiều cao trung bình, mật độ dân số trong khả năng dung nạp của từng vị trí, phù hợp theo các định hướng phát triển nhà ở của Chính phủ và sự phát triển bền vững trong tương lai.

3. Tạo hành lang pháp lý về cơ chế, chính sách hợp lý để khuyến khích các doanh nghiệp đầu tư áp dụng mô hình tái thiết các KCCC nhằm nâng cao chất lượng môi trường ở, qua đó nâng cao cả hiệu quả kinh tế xã hội và phát triển bền vững nhà ở đô thị./.

**Danh mục các công trình khoa học đã công bố
của tác giả có liên quan đến luận án**

1. Nguyễn Việt Ninh (2023), *Thực trạng các khu tập thể cũ ở Hà Nội giai đoạn 1954 - 1990*, Tạp chí Kiến Trúc - Hội Kiến trúc sư Việt Nam, số 12/2023. ISSN: 0866-8617
2. Nguyễn Việt Ninh (2023), *Tái thiết các khu tập thể cũ khu vực nội thành Hà Nội*, Tạp chí Kiến Trúc - Hội Kiến trúc sư Việt Nam, số 1/2024. ISSN: 0866-8617

