

**BỘ GIÁO DỤC VÀ ĐÀO TẠO**

**BỘ XÂY DỰNG**

**TRƯỜNG ĐẠI HỌC KIẾN TRÚC HÀ NỘI**

**NGUYỄN VŨ BẢO MINH**

**SỰ THAM GIA CỘNG ĐỒNG TRONG QUẢN LÝ  
KHÔNG GIAN CÔNG CỘNG TẠI CÁC KHU  
CHUNG CƯ CŨ Ở HÀ NỘI**

**LUẬN ÁN TIẾN SĨ  
QUẢN LÝ ĐÔ THỊ VÀ CÔNG TRÌNH**

**Hà Nội, 3/2024**

Công trình được hoàn thành tại Trường Đại học Kiến trúc Hà Nội

Người hướng dẫn khoa học:  
**PGS.TS.KTS Nguyễn Tuấn Anh**  
**TS.KTS Ngô Việt Hùng**

Phản biện 1: GS.TS. Doãn Minh Khôi

Phản biện 2: PGS.TS. Đỗ Tú Lan

Phản biện 3: PGS.TS. Lương Tú Quyên

Luận án sẽ được bảo vệ trước hội đồng chấm luận án tiến sĩ cấp trường tại  
Trường Đại học Kiến trúc Hà Nội  
Vào hồi....giờ, ngày....tháng..... năm 2024

Có thể tìm hiểu luận án tại Thư viện quốc gia Việt Nam và  
Thư viện Trường Đại học Kiến trúc Hà Nội

## MỞ ĐẦU

### 1. Lý do chọn đề tài:

Ở nước ta, mô hình khu chung cư (KCC) đã được áp dụng từ những năm 1960, nhiều nhất tại các TP lớn như Hà Nội và Sài Gòn - TP. Hồ Chí Minh. Đến nay, các KCC này được gọi là khu chung cư cũ (KCCC).

Hà Nội hiện có 76 KCCC, trải qua thời gian đã xuống cấp nghiêm trọng, trong đó có hệ thống không gian công cộng (KGCC), không đáp ứng nhu cầu ngày càng cao của cư dân. Bên cạnh nguyên nhân do thiếu kinh phí chăm sóc, bảo trì và nâng cấp chất lượng KGCC, còn có nguyên nhân từ công tác quản lý, trong đó chưa huy động hiệu quả sự tham gia trực tiếp của cộng đồng dân cư địa phương. Trong khi, tại các KCCC đã hình thành những cộng đồng dân cư dựa trên lợi thế của mối quan hệ xóm giềng, được coi là một điểm mạnh cần phát huy.

Về lý thuyết, hệ thống KGCC và không gian bán công cộng (KGBCC) góp phần quan trọng tạo nên chất lượng môi trường cư trú. Vì thế, ở Hà Nội, vấn đề KCCC nói chung và KGCC, KGBCC nói riêng được quan tâm. Đã có nhiều đề tài nghiên cứu, hội thảo khoa học và một số dự án thử nghiệm đã được triển khai, nhưng kết quả còn rất hạn chế.

Trên thực tế, các KGCC và KGBCC tại KCCC ở Hà Nội được cư dân và người từ bên ngoài vào khai thác sử dụng để đáp ứng nhu cầu hằng ngày của cư dân. Đây là sự tham gia tự phát nhưng chủ động và trực tiếp của các nhóm cộng đồng dân cư. Do những nhóm cộng đồng này chưa phải tổ chức cộng đồng chính thức trong hệ thống nên chưa được quan tâm đúng mức để phát huy hiệu quả trong quản lý KGCC và KGBCC tại KCCC. Mặt khác, về cách quản lý, ảnh hưởng từ mô hình quản lý bao cấp vẫn còn. Thêm nữa, các cư dân chủ yếu có nguồn gốc từ nông thôn, nên chưa thoát khỏi ảnh hưởng của lối sống làng xã.

Như vậy, để sự tham gia của cộng đồng (TGCD) hiệu quả trong quản lý KGCC và KGBCC tại KCCC ở Hà Nội, đòi hỏi không chỉ nghiên cứu phương thức quản lý mà còn cần tìm hiểu thấu đáo về đặc điểm, nguyện vọng, cũng như về mô hình và cách thức hoạt động của cộng đồng. Đây là vấn đề mà NCS quan tâm nghiên cứu trong luận án có tên là: **Sự tham gia của cộng đồng trong quản lý không gian công cộng tại các khu chung cư cũ ở Hà Nội.**

## **2. Mục đích nghiên cứu:**

Đề xuất giải pháp TGCD trong quản lý KGCC và KGBCC tại KCCC ở Hà Nội trên cơ sở phát huy lợi thế của mối quan hệ xóm giềng.

## **3. Đối tượng và phạm vi nghiên cứu**

### **3.1 Đối tượng nghiên cứu:**

Sự TGCD trong quản lý KGCC và KGBCC tại KCCC ở Hà Nội.

### **3.2 Phạm vi nghiên cứu:**

- KGCC và KGBCC tại các KCCC ở Hà Nội.
- Thời gian nghiên cứu: Đến năm 2050, phù hợp với định hướng quy hoạch tổng thể Hà Nội.

## **4. Phương pháp nghiên cứu**

Luận án đã sử dụng 7 phương pháp nghiên cứu, bao gồm: 1. Phương pháp sưu tầm, thu thập tài liệu, 2. Phương pháp khảo sát thực địa, 3. Phương pháp điều tra xã hội học, 4. Phương pháp so sánh, 5. Phương pháp dự báo, 6. Phương pháp phân tích đánh giá và tổng hợp, 7. Phương pháp chuyên gia.

## **5. Nội dung nghiên cứu:**

Luận án gồm 5 nội dung nghiên cứu:

1. Đánh giá thực trạng TGCD trong quản lý KGCC tại các KCCC ở Hà Nội
2. Tổng kết lý luận và thực tiễn (nước ngoài và trong nước) về TGCD trong quản lý KGCC tại các KCCC.
3. Xây dựng cơ sở lý luận và phương pháp TGCD trong quản lý KGCC tại các KCCC phù hợp với điều kiện của Hà Nội.
4. Đề xuất mô hình tổ chức cộng đồng mới – Cộng đồng tự quản (CĐTQ).
5. Đề xuất giải pháp nâng cao hiệu quả TGCD trong quản lý KGCC tại các KCCC ở Hà Nội có sự tham gia của CĐTQ.

## **6. Đóng góp mới của luận án:**

1. Xây dựng cơ sở lý luận TGCD trong quản lý KGCC tại các KCCC ở Hà Nội phù hợp với thực tiễn phát triển kinh tế - xã hội của TP. Hà Nội trong bối cảnh đô thị hóa nhanh theo hướng hội nhập quốc tế

2. Đề xuất mô hình CĐTQ có khả năng tham gia hiệu quả trong công tác quản lý KGCC phù hợp với các giải pháp cải tạo, xây dựng mới KCCC và KGCC tại các KCCC ở Hà Nội.

3. Đề xuất một số giải pháp tham gia của CĐTQ trong quản lý KGCC tại các KCCC ở Hà Nội.

## **7. Giá trị khoa học và thực tiễn đề tài:**

1. Giá trị khoa học:

- Bổ sung lý luận về TGCD trong quản lý đô thị (QLĐT) nói chung và quản lý KGCC nói riêng tại các KCCC ở nước ta.

- Là tài liệu tham khảo hữu ích trong công tác đào tạo và nghiên cứu lĩnh vực quy hoạch (QH) và QLĐT có sự TGCD.

2. Giá trị thực tiễn:

- Áp dụng trong quản lý KGCC tại KCCC ở Hà Nội và tại các đô thị (ĐT) khác có điều kiện tương đồng;

- Tham khảo trong soạn thảo các văn bản pháp quy liên quan đến sự TGCD trong quản lý KGCC tại các KCCC.

## **8. Một số khái niệm, thuật ngữ dùng trong luận án:**

Luận án đã trình bày các thuật ngữ như: Cộng đồng; Xã hội; Cộng đồng xã hội; Tham gia; Tham gia cộng đồng; Không gian công cộng; Không gian bán công cộng; Khu tập thể; Nhà tập thể; Chung cư; Khu chung cư; Khu chung cư cũ; Khu chung cư mới.

## **NỘI DUNG**

### **CHƯƠNG 1. TỔNG QUAN VỀ TGCD TRONG QUẢN LÝ KGCC TẠI CÁC KCCC Ở HÀ NỘI**

#### **1.1 Khái quát về KGCC trong KCC trên thế giới và ở Việt Nam.**

##### **1.1.1 KGCC trong KCC tại một số nước trên thế giới.**

Mô hình KCC do C.A. Perry, người Mỹ đề xuất năm 1923 có tên gọi là “Đơn vị xóm giềng”. Ngoài nhà ở, KCC có hệ thống KGCC với các công trình dịch vụ được tổ chức ưu tiên cho người đi bộ nhằm nâng cao chất lượng môi trường cư trú. [2]

##### **1.1.2 KGCC trong các KCC ở Việt Nam.**

Mô hình tiểu khu nhà ở (TKNO) vào nước ta từ cuối những 1950. Năm 1960, TKNO hoàn chỉnh được xây dựng ở Hà Nội là khu Kim Liên. Ngoài các

nhà chung cư (NCC), có hệ thống các công trình như nhà trẻ, mẫu giáo, trường phổ thông cơ sở, dịch vụ thương mại, văn hóa và các KGCC, trong đó không gian rộng bằng 2 lần chiều cao giữa các NCC là không gian giao tiếp và sinh hoạt công cộng của cư dân. Những năm tiếp theo, nhiều TKNO được xây dựng ở Hà Nội và các thành phố (TP) khác.

## **1.2 Thực trạng các KCCC ở Hà Nội.**

Hà Nội hiện có 76 KCCC. Qua thời gian hơn 50 năm, hầu hết các KCCC đã xuống cấp. Nguyên nhân xuống cấp là do thời gian, khó khăn về kinh tế, thiếu kinh phí bảo trì cùng với việc quản lý yếu kém đã để cho người dân tự do coi nới làm ảnh hưởng đến kết cấu công trình và làm biến dạng hình thức kiến trúc. [68]

## **1.3 Thực trạng quản lý KGCC tại các KCCC ở Hà Nội.**

### **1.3.1 Các loại hình KGCC tại các KCCC ở Hà Nội.**

KGCC tại các KCCC ở Hà Nội được chia thành các cấp: KGCC cấp TKNO, nhóm nhà ở và KGBCC. KGCC dưới dạng vườn hoa, sân chơi,...ngoài ra phổ biến là không gian trống giữa các NCC. KGBCC là lối vào chung cư, sảnh, hành lang và không gian trước các căn hộ tầng 1.

### **1.3.2 Thực trạng KGCC tại các KCCC ở Hà Nội.**

KGCC và KGBCC được khai thác triệt để vào nhiều chức năng khác nhau theo kiểu “tư nhân hóa không gian chung”. Do thời gian tồn tại lâu và do hạn chế từ công tác quản lý, thiếu kinh phí bảo trì cùng với nhận thức về vai trò của cộng đồng chưa đầy đủ, các KGCC và KGBCC đã xuống cấp. Thường thấy là: Các không gian trống trước NCC hay sảnh đều bị chiếm dụng vào mục đích riêng để làm nơi kinh doanh thương mại, dịch vụ, giải trí, trông giữ xe, hay họp chợ,... Đây là một đặc điểm khá phổ biến tại các KCCC, vừa thể hiện mặt hạn chế không theo luật pháp, tạo nên bộ mặt kiến trúc lộn xộn, vừa cho thấy cách tận dụng linh hoạt, làm nên sự sống động trong không gian.

### **1.3.3 Thực trạng quản lý KGCC tại KCCC ở Hà Nội.**

Về bộ máy quản lý: Ở cấp quận, phòng QLĐT chịu trách nhiệm mọi hoạt động quản lý nhà nước về QH, xây dựng. UBND phường chịu trách nhiệm trước

UBND quận về quản lý nhà, đất, giao thông và KGCC, KGBCC tại các KCCC. Tuy nhiên, trên thực tế, tổ dân phố cùng với các tổ chức chính trị, xã hội thường xuyên đối diện trực tiếp và nắm mọi vấn đề diễn ra trên địa bàn.

Khối lượng công việc quản lý là lớn, số lượng nhân lực phòng QLĐT không nhiều, mỗi cán bộ kiêm nhiệm nhiều việc cùng với năng lực chuyên môn còn hạn chế, trong khi những quy định pháp luật thiếu đồng bộ và cách làm việc chưa chuyên nghiệp. (Hình.1)



*Hình 1. KGCC tại KCCC Thành Công*

#### **1.4 Thực trạng TGCD trong quản lý KGCC tại các KCCC ở Hà Nội**

##### **1.4.1 TGCD trong quản lý KGCC tại các KCCC ở Hà Nội.**

Để sử dụng hiệu quả KGCC và KGBCC, các cư dân thương lượng cùng khai thác linh hoạt và sử dụng hiệu quả không gian bằng nhiều hình thức với các chức năng thay đổi theo thời gian. Đồng thời các cư dân cũng có trách nhiệm nhất định đối với không gian mà họ chiếm dụng. Đây là yếu tố tích cực của sự TGCD, đã tạo nên sức sống nhộn nhịp của từng KCCC ở Hà Nội.

##### **1.4.2 Đặc điểm TGCD trong quản lý KGCC tại các KCCC ở Hà Nội.**

Trong lịch sử, TGCD thể hiện trong Hương ước ở nông thôn hay Quy ước ở đô thị. Hiện nay sự TGCD phổ biến là các cuộc vận động xã hội và phong trào thi đua. Hình thức TGCD vẫn có ảnh hưởng từ cộng đồng làng xã với phương thức sinh hoạt dựa trên tinh thần tập thể đại diện. Đại diện cộng đồng cơ sở tại KCCC là tổ trưởng dân phố.

## **1.5 Các công trình nghiên cứu có liên quan.**

Các công trình khoa học liên quan vừa mang tính chất nghiên cứu cơ bản vừa thực tiễn. Đó là các ấn phẩm, công trình khoa học, luận văn, luận án, hội thảo khoa học, dự án nghiên cứu và thử nghiệm đã được công bố. Tuy nhiên, về sự TGCD trong quản lý KGCC tại các KCCC ở Hà Nội chưa có công trình nghiên cứu chuyên sâu và toàn diện.

## **1.6 Những vấn đề cần nghiên cứu trong luận án.**

Luận án tập trung nghiên cứu những vấn đề chính như:

1. Nhận diện bản chất của sự TGCD và xác định vai trò, trách nhiệm của các bên tham gia trong quản lý KGCC tại các KCCC ở Hà Nội;
2. Xây dựng cơ sở lý luận và phương pháp TGCD phù hợp với thực tế xây dựng và quản lý KGCC tại các KCCC ở Hà Nội;
3. Đề xuất mô hình CĐTQ trên cơ sở lợi thế của mối quan hệ xóm giềng;
4. Đề xuất một số giải pháp quản lý KGCC tại các KCCC ở Hà Nội có sự tham gia của CĐTQ.

## **CHƯƠNG 2. CƠ SỞ KHOA HỌC VỀ SỰ TGCD TRONG QUẢN LÝ KGCC TẠI CÁC KCCC Ở HÀ NỘI**

### **2.1 Cơ sở pháp lý**

Bao gồm các văn bản pháp luật như: Luật Nhà ở, Luật QHĐT, Luật Thủ đô, Luật Xây dựng. Pháp lệnh Dân chủ cơ sở, Nghị định số 29 về Quản lý kiến trúc DT, Nghị quyết số 34 về một số giải pháp để thực hiện việc cải tạo và xây dựng lại các KCCC bị hư hỏng, xuống cấp, Nghị quyết số 17, Quyết định số 996 về phê duyệt Chương trình phát triển nhà ở TP. Hà Nội, Quyết định số 6336 về phê duyệt Kế hoạch phát triển nhà ở TP. Hà Nội, Nghị định số 101 về Cải tạo xây dựng lại NCC, Thông tư 02 về Quy chế quản lý sử dụng NCC, Chương trình số 06 về Phát triển đồng bộ, hiện đại hóa kết cấu hạ tầng DT, tăng cường quản lý trật tự xây dựng, Nghị định số 69 về Cải tạo, xây dựng lại NCC, Kế hoạch số 335 về việc cải tạo xây dựng lại NCC cũ trên địa bàn TP. Hà Nội, QCXDVN 01: 2008 và QCXDVN 01: 2009, TCXDVN 264:2002.

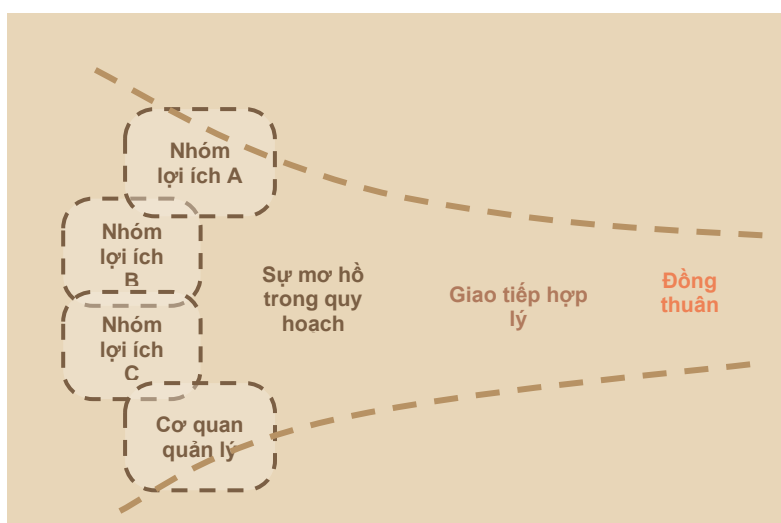


## 2.2 Cơ sở lý thuyết về QH, QLĐT và KGCC.

### 2.2.1 Lý thuyết về QHĐT liên quan đến TGCD.

Đó là 2 lý thuyết: QH giao tiếp và QH tranh luận. Giao tiếp để tìm sự đồng thuận và tranh luận để giải quyết sự bất đồng.

QH giao tiếp dựa trên quan điểm QH từ dưới lên, nghĩa là có sự TGCD. Trong khi QH tranh luận nhằm quản lý các xung đột trong QH vốn thường xảy ra. Để TGCD có hiệu quả cao, cần thiết tạo ra môi trường tranh luận để từng cá nhân có thể nêu ý kiến. [31,38,100] (Hình 2)



Hình.2. Sơ đồ mô tả các xung đột trong QH tranh luận [100]

### 2.2.2 Lý thuyết về KCC.

Đó là lý thuyết về tiểu khu nhà ở (TKNO) từ các nước XHCN có nguồn gốc từ Đơn vị xóm giềng của Perry. Các KCC được xây dựng tại Hà Nội từ 1960 đến những năm 1980 đều theo lý thuyết TKNO, nay là các KCCC. [2]

### 2.2.3 Lý thuyết về QLĐT.

QLĐT là khoa học tổng hợp, đa ngành, có mục đích, nội dung và nhiệm vụ liên quan đến chính sách, cơ chế, biện pháp và phương tiện nhằm phát triển ĐT hợp lý và bền vững. QLĐT, nói gọn lại là sự phối hợp hiệu quả giữa khối nhà nước và khối tư nhân để quản lý và sử dụng hợp lý các nguồn lực xã hội, tự nhiên, tiến bộ khoa học, dịch vụ cơ sở hạ tầng và sản xuất nhằm đạt được các mục tiêu phát triển ĐT. Ngày nay, nhờ áp dụng tiến bộ của công nghệ số, QLĐT có nhiều thay đổi theo hướng thông minh và chuyên sâu. [8]

#### 2.2.4 Lý thuyết về KGCC.

KGCC là không gian mở, nơi diễn các hoạt động công cộng, có vai trò quan trọng, là thước đo chất lượng sống và góp phần tạo nên bản sắc ĐT. Có 2 lý thuyết phổ biến liên quan đến KGCC, là: [90,88]

Lý thuyết của Jan Gehl nhấn mạnh đặc điểm hoạt động của con người trong không gian như những tiêu chuẩn chất lượng và các nguyên tắc cơ bản trong thiết kế KGCC. Trong khi Mike Douglass đề xuất mô hình Thành phố sống tốt lấy con người làm trung tâm thay vì mục tiêu kinh tế.

Về nội dung quản lý KGCC tại các KCCC ở Hà Nội: 1. Xây dựng kế hoạch quản lý; 2. Ban hành các văn bản về quản lý; 3. Triển khai đầu tư xây dựng; 4. Bảo vệ an ninh, trật tự xã hội; 5. Kiểm tra, thanh tra, xử lý các vi phạm trật tự đô thị; 6. Giải quyết tranh chấp, khiếu tố.

Về cải tạo KGCC tại các KCCC: Có 2 nội dung chính, là: Đánh giá thực trạng để xác định các vấn đề cần giải quyết và Đề xuất các giải pháp QH cải tạo.

#### 2.2.5 Mối quan hệ giữa QHĐT, QLĐT và TGCD.

QHĐT, QLĐT và TGCD có mối quan hệ hữu cơ và cùng mục đích. Nếu QHĐT là nghệ thuật và khoa học tổ chức không gian thì QLĐT lại tập trung vào các vấn đề triển khai thực hiện QHĐT. Còn TGCD được sử dụng như một phương pháp hỗ trợ cho QHĐT và QLĐT vì mục đích chung là phát triển ĐT.

### 2.3 Cơ sở lý thuyết về TGCD trong QLĐT và KGCC tại các KCCC ở Hà Nội

#### 2.3.1 Nhận thức về TGCD .

Cộng đồng là chỉ nhóm người có chung nhu cầu, sống trong một khu vực địa lý. Có nhiều loại cộng đồng và ý thức về sự gắn bó của cộng đồng với địa điểm được thể hiện qua hành vi tham gia. TGCD ở phương Tây dựa trên mô hình dân chủ hóa, trong đó con người cá nhân ở vị trí trung tâm. Trong khi ở Việt Nam, TGCD thường thông qua cơ chế đại diện. Hiện nay TGCD đang chuyển biến: mối liên kết cộng đồng truyền thống suy giảm, trong khi văn hóa cư trú ĐT mới chưa định hình.

### 2.3.2 Lý thuyết về nhu cầu của cư dân.

Tháp nhu cầu của Maslow là một cơ sở khoa học quan trọng để tham khảo trong cải tạo, xây dựng mới KGCC, KGBCC tại KCCC ở Hà Nội. Trong 5 mức nhu cầu từ thấp lên cao: 1. Sinh tồn. 2. An toàn, 3. Cộng đồng, 4. Vị thế, và 5. Công hiến, thì ở Hà Nội, 3 nhu cầu cơ bản như: Sinh tồn; An toàn và Cộng đồng được đảm bảo ở mức tối thiểu. [119]

### 2.3.3 Lý thuyết về TGCD.

Trong các lý thuyết TGCD, phổ biến nhất là “Thang đo sự TGCD” của Sherry A. Arnstein, gồm 8 bậc: 1. Vận động, 2. Giải pháp cộng đồng, 3. Cung cấp thông tin, 4. Tham vấn, 5. Động viên, 6. Hợp tác, 7. Ủy quyền, 8. Kiểm soát. Ở nước ta, sự TGCD chưa đầy đủ ở hầu hết các bậc theo 8 mức thang đo của Sherry A. Arnstein. [105] (Hình 3)

8	Kiểm soát (Citizen control)
7	Ủy quyền (Delegated power)
6	Hợp tác (Partnership)
5	Động viên (Placation)
4	Tham vấn (Consultation)
3	Cung cấp thông tin (Informina)
2	Giải pháp cộng đồng
1	Vận động (Manipulation)

Hình 3. 8 bậc thang về mức độ TGCD của A. Arnstein [105]

### 2.3.4 Nhận xét:

So với nhiều nước, hiện nay TGCD ở nước ta mới trong giai đoạn đầu, ở đó vai trò quyết định vẫn là chính quyền chứ chưa phải là người dân. Trong khi, TGCD ở nông thôn hay ở ĐT dưới hình thức Hương ước, Quy ước đã được thực hiện khá hiệu quả trong lịch sử. Vấn đề đặt ra là, cần khai thác kinh nghiệm truyền thống kết hợp với chọn lọc tri thức quốc tế để phát huy cao nhất hiệu quả TGCD trong quản lý KGCC và KGBCC tại KCCC ở Hà Nội.

## 2.4 Các yếu tố ảnh hưởng đến TGCD trong quản lý KGCC tại các KCCC ở Hà Nội

Đó là các yếu tố: Cơ chế, chính sách; Kinh tế - xã hội, đô thị hóa và nhu cầu nhà ở; Thực tế cải tạo và xây dựng lại các KCCC; Tập quán sinh hoạt và văn hóa ở mới.

## 2.5 Kết quả khảo sát sự TGCD trong quản lý KGCC tại một số KCCC ở Hà Nội.

### 2.5.1 Lựa chọn địa điểm khảo sát.

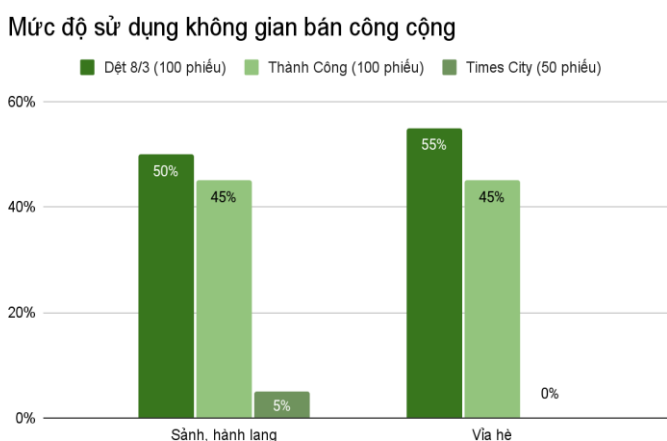
Lựa chọn 3 khu mang tính đại diện để khảo sát, là: 2 KCCC Dệt 8/3, Thành Công và KĐT Times City để so sánh về sự TGCD.

### 2.5.2 Phương pháp khảo sát.

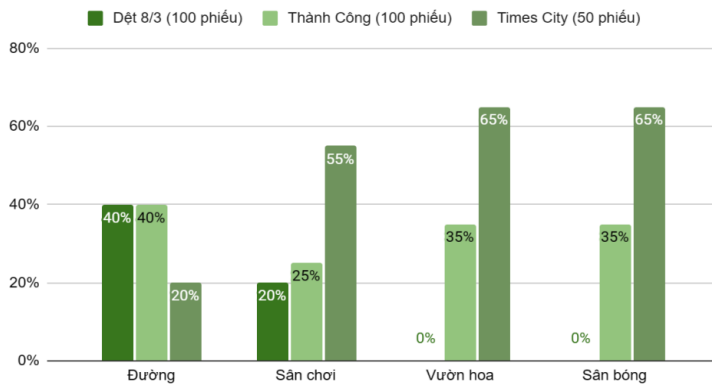
Phương pháp truyền thống: Điều tra xã hội học và phỏng vấn các cư dân được lựa chọn ngẫu nhiên. Số lượng phiếu khảo sát cho mỗi khu là 100.

### 2.5.3 Kết quả khảo sát, điều tra xã hội học

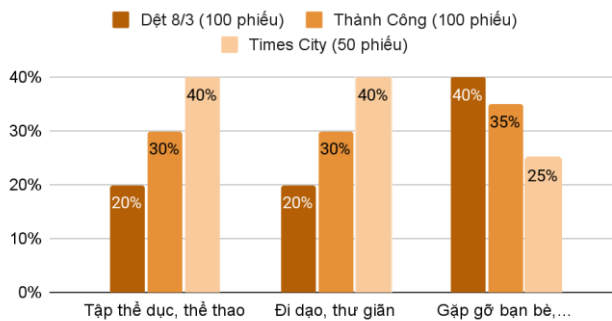
Ở KCCC 8/3 và Thành Công, cư dân chiếm dụng và khai thác linh hoạt KGCC, KGBCC để đáp ứng nhu cầu của cuộc sống. Ở KĐT Times City không xảy ra hiện tượng này, do KGCC được tổ chức và quản lý chặt chẽ (Hình 4).



Mức độ sử dụng không gian KGCC



Hoạt động không gian công cộng



Hình 4. Kết quả khảo sát, điều tra xã hội học

## 2.6 Bài học kinh nghiệm về sự TGCD trong QLĐT và KGCC tại KCCC

Luận án chọn ví dụ tại một số nước trong khu vực có điều kiện tương đồng về văn hóa và trình độ phát triển kinh tế như: Ở châu Á là Trung Quốc, Indonesia. Ở Việt Nam là các dự án: Cải tạo khu tập thể Công ty cổ phần Hữu Nghị, Vinh, Nghệ An; Sân chơi Mỹ An, Hội An; Môi trường và Cộng đồng tại KCCC Thanh Xuân Bắc, Hà Nội.

## CHƯƠNG 3. GIẢI PHÁP TGCD TRONG QUẢN LÝ KGCC TẠI CÁC KCCC Ở HÀ NỘI VÀ BÀN LUẬN

### 3.1 Quan điểm, mục tiêu và nguyên tắc nghiên cứu

#### 3.1.1 Quan điểm nghiên cứu .

Luận án đưa ra 3 quan điểm nghiên cứu: 1. Vai trò, đặc điểm và giá trị của các mối quan hệ xóm giềng tại KCCC ở Hà Nội cần được khai thác, phát huy; 2. Sự công bằng, bình đẳng giữa các cộng đồng và giữa cộng đồng với các bên tham

gia được đảm bảo; 3. Phát huy vốn xã hội trong cộng đồng dựa trên sự tham gia quản lý hiệu quả KGCC và KGBCC tại KCCC ở Hà Nội.

### 3.1.2 Mục tiêu nghiên cứu

Có 3 mục tiêu chính: 1. Nắm vững thực trạng TGCD trong quản lý KGCC và KGBCC tại KCCC ở Hà Nội; 2. Xây dựng cơ sở lý luận và phương pháp TGCD phù hợp với điều kiện của Hà Nội; 3. Đề xuất mô hình CĐTQ và giải pháp nâng cao hiệu quả tham gia của CĐTQ trong quản lý KGCC và KGBCC tại KCCC ở Hà Nội.

### 3.1.3 Các nguyên tắc cơ bản.

Luận án đề cập 6 nguyên tắc cơ bản, là: 1. Đánh giá quá trình biến đổi cấu trúc KGCC và KGBCC tại KCCC ở Hà Nội; 2. Tôn trọng các nguyên tắc tham gia từ dưới lên trong quản lý KGCC và KGBCC tại KCCC ở Hà Nội; 3. Đảm bảo tính công khai, minh bạch và cân bằng lợi ích của các bên tham gia; 4. Tôn trọng đặc điểm văn hóa cư trú của cộng đồng; 5. Nâng cao nhận thức, năng lực và sự tự nguyện tham gia của cộng đồng; 6. Phối hợp giữa các bên tham gia.

## **3.2 Đề xuất cơ sở lý luận và phương pháp TGCD trong quản lý KGCC và KGBCC phù hợp với điều kiện của KCCC ở Hà Nội**

### 3.2.1 Căn cứ xây dựng cơ sở lý luận TGCD

Căn cứ xây dựng cơ sở lý luận gồm: 1. Đánh giá thực tiễn TGCD, 2. Khai thác giá trị tích cực của TGCD truyền thống, 3. Vận dụng lý luận TGCD hiện đại phù hợp với điều kiện của Hà Nội.

### 3.2.2 Nội dung cơ sở lý luận TGCD.

Nội dung cơ sở lý luận TGCD là cụ thể hóa: 1. Cơ sở lịch TGCD, 2. Cơ sở thực tiễn TGCD; 3. Cơ sở lý luận về TGCD.

Cơ sở cơ sở lý luận TGCD phù hợp với quản lý KGCC tại các KCCC ở Hà Nội là vận dụng có chọn lọc lý luận của S.A. Arnstein về 8 bậc thang đo mức độ TGCD. Đó là 5 bậc. (Hình 5)

A. ARNSTEIN		VẬN DỤNG
Mức độ 8/5	Kiểm soát	Cộng đồng tham gia
Mức độ 7/4	Ủy quyền	Đại diện cộng đồng
Mức độ 6/3	Hợp tác	Lợi ích, trách nhiệm của các bên
Mức độ 5	Đông viên	
Mức độ 4/2	Tham vấn	Ý kiến cộng đồng
Mức độ 3/1	Cung cấp thông tin	Cung cấp thông tin hai chiều đầy đủ
Mức độ 2	Liệu nhân	
Mức độ 1	Vấn đônq	

Hình 5. 5 mức độ TGCD trong quản lý KGCC và KGBCC tại KCCC ở Hà Nội

### 3.2.3 Phương pháp TGCD.

Phương pháp TGCD là cụ thể hóa 5 mức độ TGCD phù hợp với điều kiện kinh tế – xã hội của Hà Nội, đó là: 1. Cung cấp thông tin , 2. Tham vấn cộng đồng, 3. Hợp tác, 4. Ủy quyền và 5. Kiểm soát. Đồng thời dựa trên các nguyên tắc: Tác động từ dưới lên, Cân bằng lợi ích của các bên, Đối thoại và hợp tác.

Trong QH và QLĐT, phương pháp TGCD thường được kết hợp với các phương pháp khác.

## 3.3 Đề xuất mô hình CĐTQ trong quản lý KGCC tại các KCCC ở Hà Nội.

### 3.3.1 Nhu cầu hoạt động của cư dân trong KGCC.

Trong KGCC và KGBCC, hoạt động của cư dân là đa dạng, từ giao tiếp, nghỉ ngơi, thể dục, giải trí đến thương mại, dịch vụ,... Các hoạt động cộng đồng chủ yếu phụ thuộc vào lứa tuổi, việc làm và thu nhập.

### 3.3.2 Mô hình CĐTQ.

CĐTQ là tập hợp người cùng mục đích trên nguyên tắc tự nguyện. CĐTQ là mô hình chung, tùy theo tính chất hoạt động mà có tên gọi riêng. CĐTQ có quy ước hoạt động trên cơ sở đồng thuận và có người đại diện cộng đồng. Đây là một dạng cộng đồng không chính thức. Cùng với các tổ chức cộng đồng chính thức như: Thanh niên, phụ nữ, cựu chiến binh,... các CĐTQ hoạt động dưới sự quản lý của chính quyền với vai trò kết nối giữa chính quyền với người dân vì lợi ích của

cộng đồng.

### 3.3.3 Vai trò của CĐTQ trong quản lý KGCC tại các KCCC ở Hà Nội .

Là những người thường xuyên và trực tiếp sử dụng nên hiểu và gắn bó với KGCC và KGBCC trong KCCC. Khi được tập hợp thành CĐTQ thì hiệu quả hoạt động sẽ cao hơn. Như vậy, cùng với các tổ chức cộng đồng khác, hoạt động của CĐTQ chắc chắn sẽ đóng góp hiệu quả trong quản lý KGCC và KGBCC.

### 3.3.4 Khả năng đóng góp của CĐTQ trong quản lý KGCC tại KCCC ở Hà Nội .

Về nội dung tham gia hiệu quả: Ý kiến của CĐTQ có giá trị đối với chính quyền, nhà đầu tư và chuyên gia trong tất cả các giai đoạn của dự án. Ngoài ra, CĐTQ tham gia hiệu quả nhất trong quản lý bảo trì và khai thác sử dụng KGCC và KGBCC tại các KCCC ở Hà Nội.

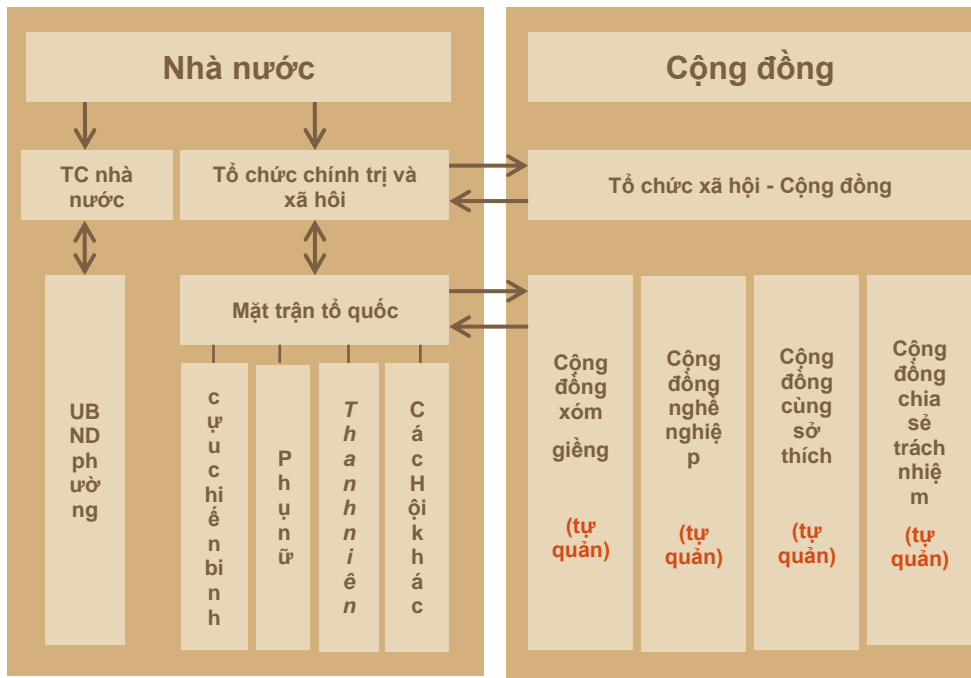
Về mức độ tham gia hiệu quả: CĐTQ tham gia hiệu quả trong cả 5 mức độ TGCD. Tuy nhiên, tham gia hiệu quả nhất là ở mức độ: 2. Tham vấn, 3. Hợp tác và 5. Kiểm soát.

### 3.3.5 Cơ cấu tổ chức bộ máy quản lý có sự tham gia của CĐTQ.

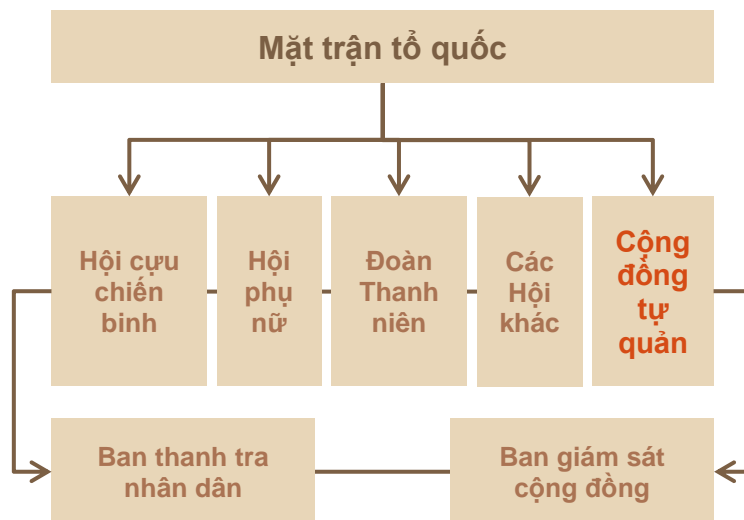
Trong KCCC gồm: tổ chức chính trị-xã hội và tổ chức xã hội - cộng đồng. Tổ chức chính trị - xã hội do Đảng trực tiếp lãnh đạo và giao nhiệm vụ, là *tổ chức công đồng chính thức*, như: Hội Cựu chiến binh; Hội Người cao tuổi; Hội Phụ nữ, Đoàn Thanh niên; Hội Chữ thập đỏ,... Tổ chức xã hội - cộng đồng là *tổ chức cộng đồng không chính thức* do cư dân tự lập nên. Đó là các cộng đồng có cùng mối quan tâm như: quan hệ xóm giềng, nghề nghiệp, sở thích,... Trong hệ thống tổ chức cộng đồng xã hội, Mặt trận tổ quốc Việt Nam là tổ chức có vai trò tập hợp và kết nối các tổ chức cộng đồng.

Trên thực tế, sự tham gia của các cộng đồng không chính thức như CĐTQ là cần thiết và hiệu quả. Vì vậy rất cần bổ sung CĐTQ trong cơ cấu bộ máy quản lý tại địa phương. (Hình 6,7)





Hình 6. Sơ đồ hệ thống tổ chức chính quyền và cộng đồng xã hội tại KCCC ở Hà Nội



Hình 7. Sơ đồ tổ chức cộng đồng dân cư trong KCCC có cộng đồng tự quản

### 3.3.6 Vai trò, trách nhiệm của các bên trong quản lý KGCC tại KCCC ở Hà Nội.

Các bên tham gia thực hiện dự án là: 1. Nhà nước, 2. Người dân, 3. Chủ đầu tư, 4. Cộng đồng, 5. Chuyên gia. Mỗi bên có mục tiêu và phương thức hành động khác nhau nên để đạt sự nhất trí, đồng thuận tuyệt đối là rất khó.

Về vai trò của nhà nước (chính quyền): Ở nước ta, tiếng nói của chính quyền như một cam kết chính trị, có khả năng huy động cộng đồng tham gia.

Về vai trò của người dân và cộng đồng: Quan trọng là lợi ích. Thông

thường, để giải quyết hài hòa lợi ích giữa nhà đầu tư, chính quyền và người dân, thương lượng giữa các bên để đi đến đồng thuận là quan trọng nhất. Với cộng đồng, vai trò của CĐTQ cần được xác định để phát huy hiệu quả thiết thực. Cuối cùng, cần thiết thành lập “Ban quản lý dự án”, trong đó nhất thiết phải có đại diện của cộng đồng dân cư để quản lý và thực hiện tốt các dự án.

Về vai trò của nhà đầu tư: Ngoài nhiệm vụ huy động vốn và hiệu quả đầu tư còn cần cân bằng lợi ích của các bên trên nguyên tắc thương lượng, trong đó chính quyền - người điều phối là quan trọng.

Về vai trò của chuyên gia: Tham gia trực tiếp trong cả quá trình từ thiết kế, triển khai xây dựng đến khai thác sử dụng với vai trò là tư vấn.

### **3.4 Một số giải pháp tham gia của CĐTQ trong quản lý KGCC tại các KCCC ở Hà Nội.**

#### **3.4.1 Xây dựng quy ước hoạt động của CĐTQ.**

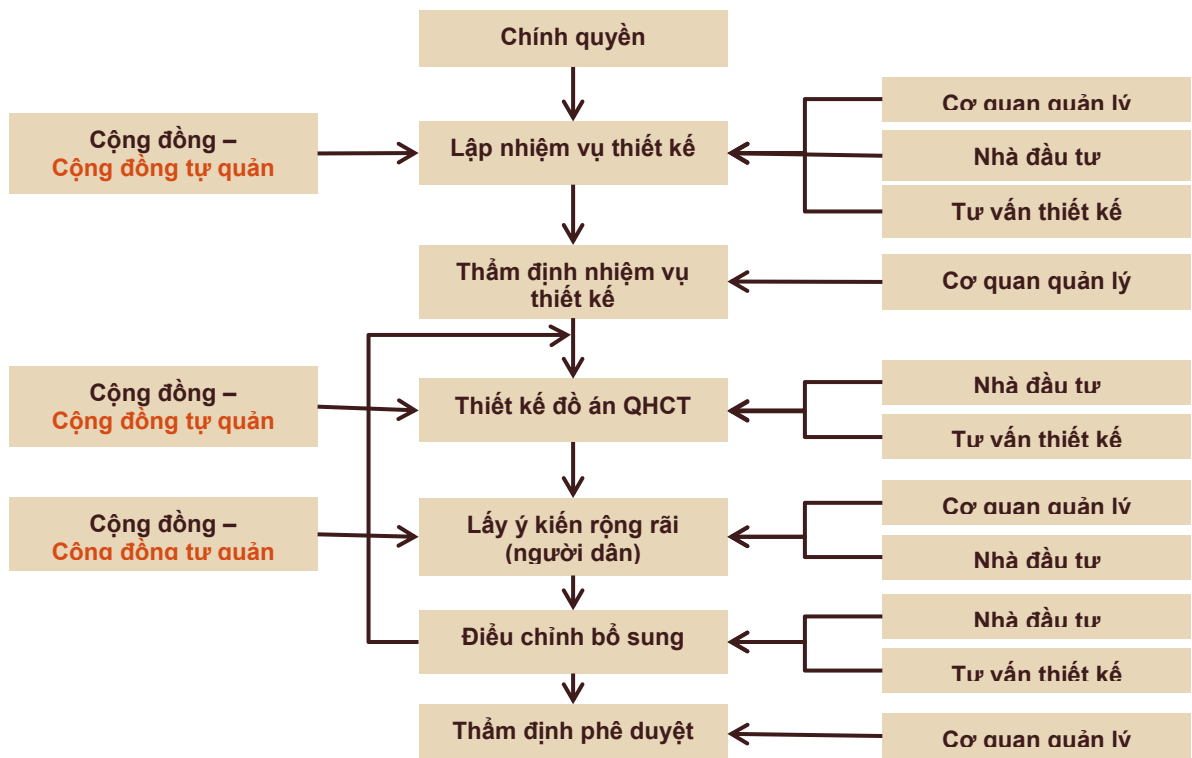
Trên cơ sở khai thác giá trị tích cực của phương thức TGCD truyền thống và phù hợp với các quy định pháp luật hiện hành, quy ước hoạt động của CĐTQ trong quản lý KGCC và KGBCC tại KCCC ở Hà Nội bao gồm: 1. Quy ước chung, 2. Quy ước cụ thể đối với cá nhân, gia đình, 3. Quy ước đối với người đại diện cộng đồng, 4. Hình thức tham vấn cộng đồng.

Về vai trò của người đại diện cộng đồng: Người đại diện cộng đồng là cầu nối giữa cộng đồng với chính quyền và các bên liên quan. Người đại diện cộng đồng thay mặt cộng đồng phản ánh các ý nguyện của cộng đồng.

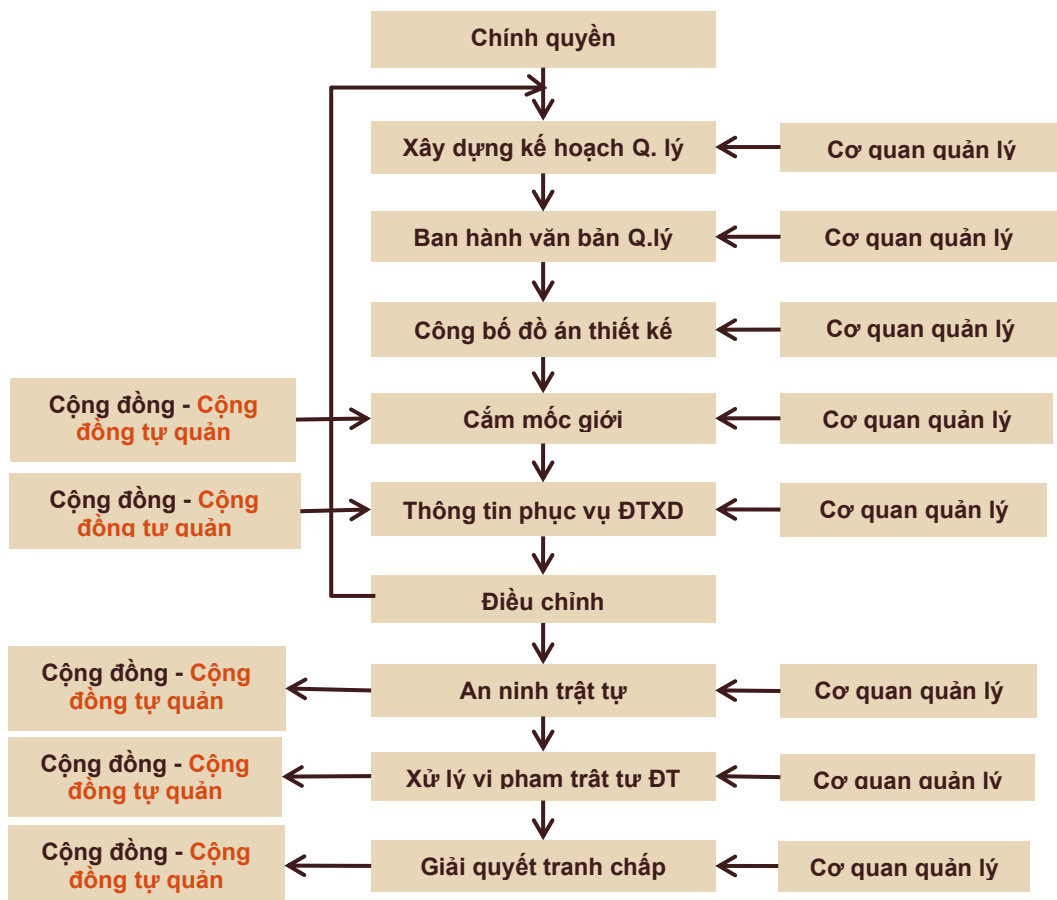
#### **3.4.2 Phát huy hiệu quả tham gia của CĐTQ trong quản lý KGCC.**

CĐTQ tham gia hiệu quả nhất là trong các giai đoạn: Lập nhiệm vụ thiết kế, Thiết kế, Quản lý thực hiện và Khai thác sử dụng.

Về quản lý khai thác sử dụng KGCC và KGBCC: CĐTQ tham gia hiệu quả nhất trong quản lý khai thác sử dụng KGCC và KGBCC như các hoạt động: đảm bảo vệ sinh môi trường, chăm sóc cây xanh, thu gom rác thải, bảo vệ hệ thống hạ tầng và trang thiết bị đô thị. (Hình 8,9)



Hình 8. Sơ đồ TGCD trong quy trình QH chi tiết



Hình 9. Sơ đồ TGCD trong quản lý và khai thác sử dụng KGCC và KGBCC

### 3.4.3 Nâng cao hiệu quả phối hợp giữa các bên tham gia

Để phát huy hiệu quả quản lý KGCC, KGBCC tại KCCC có sự TGCD tại KCCC ở Hà Nội cần thiết xây dựng quy chế phối hợp giữa các bên tham gia, trong đó có CĐTQ. (Hình 10)



Hình 10. Sơ đồ phối hợp giữa các bên tham gia trong quản lý KGCC và KGBCC

Về mục tiêu phối hợp: Bao gồm: Vai trò, trách nhiệm của các bên tham gia; Thống nhất cơ chế phối hợp; Nâng cao hiệu quả khai thác sử dụng.

Về nội dung phối hợp: Đây là kết quả tham vấn cộng đồng về cách thức phối hợp được thể hiện trong các bước của dự án gồm: Quy trình thiết kế đồ án; Quá trình đầu tư xây dựng và quản lý khai thác sử dụng. Như vậy, trong quy chế phối hợp giữa các bên, sự TGCD, cần được chú trọng đặc biệt trong khai thác sử dụng KGCC và KGBCC tại KCCC.

Về khung quy chế phối hợp: Bao gồm các quy định chung và cụ thể.

### 3.4.4 Cơ chế khuyến khích tham gia cộng đồng

Cơ chế khuyến khích mọi cư dân tham gia để góp phần nâng cao chất lượng môi trường sống tại KCCC. Các hoạt động mà CĐTQ có thể tham gia hiệu quả là: Trồng và chăm sóc cây xanh, giữ gìn vệ sinh môi trường, tham gia vào các công tác bảo trì, bảo dưỡng các trang thiết bị, tiện ích công cộng,...

### 3.4.5 Huy động các nguồn vốn

Khái niệm về nguồn vốn được mở rộng, bao gồm các nguồn vốn: Tài chính, xã hội và con người, trong đó lấy con người làm trung tâm. Cần huy động và phát huy nhiều nguồn lực. Vấn đề quan trọng là làm thế nào để huy động và sử dụng

hợp lý, hiệu quả các nguồn lực ấy.

### **3.6 Bàn luận kết quả nghiên cứu**

3.5.1 Về nhận thức TGCD trong QH, QLĐT nói chung và quản lý KGCC nói riêng tại các KCCC ở Hà Nội.

TGCD mang tính xã hội và phụ thuộc vào thể chế chính trị. Nhận thức về TGCD có sự khác nhau giữa các nước phương Tây và Việt Nam. Luận án đã làm rõ đặc điểm và vai trò TGCD ở Việt Nam: Trong quá khứ, TGCD được tổ chức chặt chẽ thông qua Hương ước ở nông thôn và Quy ước ở đô thị. Vai trò TGCD luôn được khẳng định như là nguồn lực xã hội cần được phát huy.

3.5.2 Về ý nghĩa của cơ sở lý luận và phương pháp TGCD trong quản lý KGCC tại các KCCC ở Hà Nội.

Lý luận là nền tảng đề xuất giải pháp TGCD trong quản lý KGCC và KGBCC tại KCCC ở Hà Nội. Vì thế, xây dựng cơ sở lý luận TGCD là cần thiết, dựa trên việc khai thác giá trị tích cực của TGCD truyền thống kết hợp vận dụng lý luận TGCD hiện đại trên thế giới phù hợp với điều kiện của nước ta.

Nội dung cơ sở lý luận TGCD gồm các cơ sở lịch sử, thực tiễn và lý thuyết. Cơ sở lịch sử là những giá trị như gắn kết cộng đồng, tương thân, tương ái,... cần được phát huy. Cơ sở thực tiễn cho thấy nhu cầu phát triển hình thành nhiều cộng đồng khác nhau, trong đó có CĐTQ. Cơ sở lý thuyết là dựa vào 5 bậc thang đo về TGCD trên 8 bậc của S. Arnstein là phù hợp với điều kiện của Hà Nội.

3.5.3 Về mô hình CĐTQ.

Mô hình CĐTQ hình thành trên cơ sở phát huy lợi thế của mối quan hệ xóm giềng. Hiện nay văn hóa cư trú mới ở đô thị chưa định hình. Dựa vào kết quả khảo sát thực tế kết hợp với nghiên cứu lịch sử TGCD truyền thống và hiện đại có thể thấy, mô hình CĐTQ là sự tiếp nối truyền thống có thể góp phần tích cực trong việc tạo lập đặc trưng văn hóa cư trú mới ở đô thị của nước ta.

3.5.4 Về giải pháp nâng cao hiệu quả tham gia của CĐTQ trong quản lý KGCC tại các KCCC ở Hà Nội .

Giải pháp gồm: Xây dựng quy ước hoạt động của CĐTQ; Phát huy hiệu

quả tham gia của CĐTQ; Xây dựng quy chế phối hợp giữa các bên tham gia; Huy động nguồn lực và Khuyến khích TGCD.

Về quy ước hoạt động của CĐTQ: Quy ước là cần thiết để tập hợp cộng đồng và phát huy hiệu quả TGCD vì sự phát triển của xã hội. Đây thực chất là một dạng Hương ước mới, là văn bản quy định các quy tắc ứng xử do cộng đồng tự nguyện thiết lập trên cơ sở đồng thuận. Hoạt động theo Quy ước, CĐTQ góp phần phát huy các giá trị truyền thống tốt đẹp, đồng thời hạn chế tập quán lạc hậu cũng như những ảnh hưởng du nhập không phù hợp với văn hóa dân tộc. Bên cạnh đó cần thiết xây dựng quy chế phối hợp giữa các bên để phát huy hiệu quả tham gia của CĐTQ.

Về khuyến khích TGCD và huy động các nguồn vốn: Cần có cơ chế khuyến khích TGCD để thúc đẩy các hoạt động cộng đồng cũng như trách nhiệm của cư dân với cộng đồng và xã hội. Các nguồn vốn cần huy động gồm: vốn tài chính, vốn xã hội và vốn con người.

## **KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ**

### **KẾT LUẬN**

Luận án đã đạt những kết quả, đáp ứng 3 mục tiêu nghiên cứu. Đó là:

1. Trên cơ sở đánh giá thực trạng và tham khảo cơ sở khoa học về TGCD, xây dựng cơ sở lý luận và phương pháp TGCD trong quản lý KGCC và KGBCC phù hợp với thực tiễn phát triển kinh tế - xã hội của TP. Hà Nội trong bối cảnh đô thị hóa nhanh. Cơ sở lý luận TGCD phù hợp được xây dựng trên nguyên tắc: Khai thác các giá trị tích cực của phương thức TGCD truyền thống kết hợp với việc vận dụng có chọn lọc lý luận và kinh nghiệm TGCD hiện đại.
2. Xây dựng mô hình CĐTQ. CĐTQ hình thành do nhu cầu của cuộc sống. Đó là các nhóm cộng đồng có cùng mối quan tâm và sở thích, được thành lập trên cơ sở tự nguyện, hoạt động vì lợi ích của cộng đồng và của xã hội. Đây là mô hình đã từng tồn tại trong lịch sử, có những giá trị tích cực cần được phát huy trong xã hội hiện đại.
3. Đề xuất một số giải pháp quản lý KGCC và KGBCC tại KCCC ở Hà Nội có

sự tham gia của CĐTQ. Đó là các giải pháp chính như: Xây dựng quy ước hoạt động của CĐTQ; Nâng cao hiệu quả phối hợp giữa các bên; Cơ chế khuyến khích tham gia và huy động các nguồn vốn. Trong đó nhấn mạnh sự tham gia hiệu quả của CĐTQ trong 3 cấp KGCC trong KCCC là: KGBCC gần cận nhà chung cư; KGCC tại nhóm nhà ở và KGCC ở cấp toàn KCCC.

### **KIẾN NGHỊ**

1. Nhận thức đúng về vai trò và khả năng tham gia của CĐTQ trong quản lý KGCC và KGBCC tại KCCC ở Hà Nội.
2. Hoàn thiện đồng bộ hệ thống văn bản pháp luật và quy trình TGCD để thúc đẩy hoạt động và nâng cao hiệu quả TGCD trong QH, QLĐT nói chung và quản lý KGCC, KGBCC tại KCCC ở Hà Nội nói riêng.
3. TP. Hà Nội sớm công nhận mô hình CĐTQ tại KCCC để phát huy hiệu quả tham gia của các tổ chức cộng đồng này trong quản lý, nhất là trong khai thác sử dụng KGCC và KGBCC.

## **DANH MỤC CÁC CÔNG TRÌNH NGHIÊN CỨU ĐÃ CÔNG BỐ CỦA TÁC GIẢ LIÊN QUAN ĐẾN LUẬN ÁN**

1. Nguyễn Vũ Bảo Minh (2019), “*Nâng cao hiệu quả tham gia cộng đồng trong quản lý không gian công cộng khu chung cư Giảng Võ, Hà Nội*”, Tạp chí Xây dựng số 5/2019 – ISSN 0866-8762
2. Nguyễn Vũ Bảo Minh (2022), “*Quy hoạch cải tạo khu chung cư cũ ở Hà Nội*”, Tạp chí Kiến trúc, số 11/2022 - ISSN 0866-8617
3. Nguyễn Vũ Bảo Minh (2023), “*Xây dựng cơ sở lý luận tham gia cộng đồng trong quản lý không gian công cộng phù hợp với điều kiện của khu chung cư cũ ở Hà Nội*”, Tạp chí Xây dựng, số 8/2023 - ISSN 2734-9888



