

Hệ thống quy hoạch đô thị ở Nhật Bản

JICA- MLIT

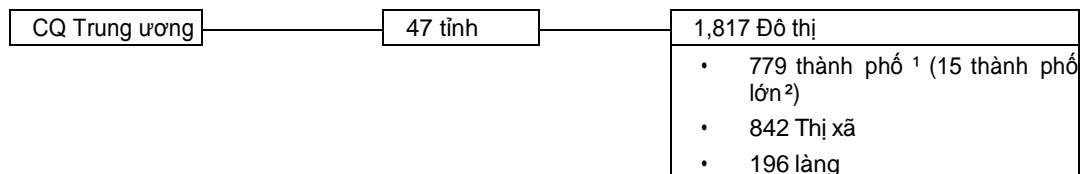
3/2006

1. Tổ chức Hành chính Nhật Bản

1.1. Chính quyền Trung ương và các Chính quyền địa phương

Hệ thống hành chính Nhật Bản chia thành hai cấp: cấp TW và các cấp địa phương. Chính phủ Nhật Bản không hoạt động theo hệ thống cộng hòa. Do đó, chính quyền trung ương tham gia vào tất cả các vấn đề hành chính bên cạnh các vấn đề ngoại giao và quốc phòng. Ví dụ, chính quyền trung ương xây dựng khung hành chính theo Luật Quy hoạch Thành phố và hướng dẫn quản lý chính quyền địa phương. Chính quyền địa phương hoạt động theo các thủ tục hành chính do chính quyền trung ương quy định. Chính phủ trung ương đặt ra các tiêu chuẩn thực hiện bằng cách hướng dẫn và trợ cấp cho chính quyền địa phương.

Hình 1-1 Số lượng tỉnh, thành phố, thị xã và làng (tính đến tháng 10/2006)



Lưu ý 1) 23 quận đặc biệt được gọi là "Ku" (phường) được chỉ định ở tỉnh Tokyo.

Lưu ý 2) 15 Thành phố lớn, chẳng hạn như Osaka, với dân số hơn 500.000 người được chỉ định và cơ quan chức năng để thực hiện một số chức năng quản lý cấp tỉnh, chẳng hạn như cấp giấy phép phát triển theo quy định trong Luật Quy hoạch Thành phố và quản lý đường tỉnh. Các nhiệm vụ hành chính này của các Thành phố được chỉ định được kiểm soát trực tiếp bởi chính quyền trung ương, không phải bởi các chính quyền tỉnh.

Table 1-1 Quy mô các đơn vị hành chính

	Cấp quốc gia			Ví dụ cấp địa phương Ibaraki
	Nhật Bản	Tổng dân số các tỉnh lớn	Tổng dân số các thành phố, thị xã, làng bản	
Diện tích (km ²)	377,914	—	—	6,096
Dân số (nghìn người) (10/2006)	127,055	—	—	2,966
Ngân sách hàng năm (tỷ yên) (triệu đô la) <2004>	85,519.5 (798,576) <2004>	48,995.4 (457,516) <2004>	50,560.0 (472,126) <2004>	1,024.1 (8,695) <2006>

Hệ thống quy hoạch đô thị Nhật Bản

Công trình (tỷ yên) công cộng (triệu đô la)	8,390.5 (78,350) <2004>	7,641.2 (71,353) <2004>	7,859.9 (73,395) <2004>	136.6 (1,160) <2006>
Công chức (người)	641,563 <2004>	1,609,628 <2005>	1,432,494 <2005>	36,012 <2006>
Diện tích quy hoạch đô thị (ha) (10/2006)	9,978,042	—	—	430,774
Diện tích phân khu (ha) (10/2006)	1,839,672	—	—	57,430
Ngân sách quy hoạch đô thị (tỷ yên) (triệu đô)	—	1,511.3 (14,112) <2004>	4,248.5 (39,672) <2004>	25.8 (219) <2006>

Ghi chú: < > Năm tài khóa

Tỷ giá hối đoái: 1USD=107.09 JPY(2004), =117.78JPY(2006)

1.2. Các tỉnh và thành phố

Chính quyền địa phương có hai tầng hành chính: tỉnh và thành phố trực thuộc trung ương.

Có 47 tỉnh và 1.827 thành phố trực thuộc trung ương hoạt động như các đơn vị hành chính chính quyền địa phương. Các quận chịu sự chỉ đạo trực tiếp của chính quyền trung ương, và các thành phố trực thuộc quận.

Diện tích và dân số của các tỉnh khác nhau. Tỉnh đông dân nhất là Tokyo với dân số 12.273.376 (tháng 10 năm 2006); ít dân nhất là tỉnh Tottori với dân số 610.434 người. Tiền thân lớn nhất là Hokkaido với diện tích 83,455km²; nhỏ nhất là Kagawa với 1.876 km². Các quận được tách biệt về mặt địa lý và lịch sử và tạo thành các đơn vị hành chính hiện nay.

Diện tích và dân số của các thành phố cũng khác nhau. Các thành phố trực thuộc trung ương bao gồm các thành phố, thị trấn và làng. Chức năng của chúng về cơ bản là giống nhau. Nói chung, một thành phố có dân số trung bình từ 50.000 đến 500.000, và một thị trấn hoặc làng có từ 5.000 đến 20.000 người. Diện tích của các thành phố khác nhau: Thành phố Takayama ở tỉnh Gifu có 2.177 km², làng Funahashi ở tỉnh Toyama chỉ có 3,5 km² (tháng 10 năm 2006).

Bảng 1-1 cho thấy quy mô, dân số, tài chính, v.v. của các khu vực chính quyền địa phương. Tỉnh Ibaraki, trong Vùng Tokyo và thành phố Mito, thủ phủ của tỉnh Ibaraki được sử dụng làm ví dụ về chính quyền địa phương.

2. Khuôn khổ luật quy hoạch đô thị Nhật Bản

2.1. Mục tiêu và Mục đích

2.1.1. Mục tiêu

Để đạt được sự phát triển cân bằng của quốc gia và thúc đẩy phúc lợi công cộng thông qua sự phát triển lành mạnh và có trật tự của các thành phố

2.1.2. Mục đích

Đảm bảo đời sống đô thị lành mạnh, văn hóa và các hoạt động chức năng của đô thị trong điều kiện hạn chế hợp lý để sử dụng đất hợp lý.

2.2. Sửa đổi Luật quy hoạch đô thị năm 1968

Luật Quy hoạch Đô thị được ban hành lần đầu tiên vào năm 1919. Tuy nhiên, hiện tại, khung pháp lý về quy hoạch đô thị của Nhật Bản dựa trên Luật Quy hoạch Đô

thị năm 1968.

2.2.1. **Bối cảnh sửa đổi năm 1968**

Trong những năm 1960, do tăng trưởng kinh tế cao, đã diễn ra sự tập trung dân số quy mô lớn nhanh chóng ở các khu vực đô thị, đặc biệt là các khu vực đô thị. Phát triển lẻ tẻ ở ven đô thị lấn chiếm đất nông nghiệp và đất rừng. Các khu vực đô thị hóa đã được mở rộng một cách vô trật tự và các hiện tượng sau đây trở nên đáng kể:

- Hình thành các khu vực đô thị hóa chất lượng kém mà không có các tiện ích công cộng tối thiểu như đường vào và hệ thống thoát nước.
- Suy thoái và ô nhiễm môi trường do các khu công nghiệp và dân cư xen kẽ không đồng bộ.
- Chức năng đô thị suy giảm do tắc nghẽn giao thông, v.v. do không phát triển các tuyến đường huyết mạch phù hợp với việc mở rộng đô thị và tiến độ sử dụng phương tiện cơ giới.

Để đáp ứng với những thay đổi kinh tế xã hội này, Luật Quy hoạch Đô thị hiện hành đã được sửa đổi sâu rộng.

2.2.2. **Ban hành Luật năm 1968**

Các mục tiêu của Luật năm 1968 như sau:

- Ban hành kế hoạch sử dụng đất bằng quyền lực hợp pháp.
- Cung cấp các lô cao ốc tại các khu đô thị mới.
- Quy định và hướng dẫn sử dụng đất thông qua Hệ thống Cấp phép Phát triển Đất (KAIHATSU KYOKA).
- Làm rõ trách nhiệm trong việc chia sẻ chi phí cơ sở vật chất công giữa chính phủ và khu vực tư nhân, và thúc đẩy phát triển / cải thiện cơ sở vật chất công cộng.
 - Trao quyền điều chỉnh Quy hoạch Thành phố cho chính quyền địa phương và đưa ra quy trình dân chủ

về quy hoạch thành phố.

2.2.3. **Nội dung Luật năm 1968**

1) **Khu vực quy hoạch đô thị**

Khu vực Quy hoạch Thành phố là khu vực áp dụng Luật Quy hoạch Thành phố. Khu Quy hoạch Thành phố không giới hạn trong một đến một đơn vị hành chính mà có thể bao gồm nhiều đơn vị khi các đơn vị hành chính được hưởng lợi do chia sẻ các mục tiêu chung về phát triển giao thông vận tải và các dịch vụ công cộng khác. Trong việc chỉ định Khu quy hoạch Thành phố, cần điều chỉnh đối với các quy hoạch sử dụng đất khác cao hơn theo quy định của Luật Quy hoạch sử dụng đất quốc gia.

2) Các chính sách về Cải thiện, Phát triển và Bảo tồn (SEIBI, KAIHATSU, MATAWA HOZEN NO HOSIN)

Các chính sách về Cải tạo, Phát triển và Bảo tồn Khu Quy hoạch Thành phố (hình ảnh tương lai của thành phố) được giải thích trong văn bản bao gồm cả trong bản vẽ (tỷ lệ gần đúng 1: 10.000). Hình ảnh tương lai của thành phố được thể hiện khi Khu vực thúc đẩy đô thị hóa và Khu vực kiểm soát đô thị hóa được chỉ định.

3) Khu vực thúc đẩy đô thị hóa và khu vực kiểm soát đô thị hóa

Khu vực Quy hoạch Thành phố, nếu cần thiết, được chia thành Khu vực thúc đẩy đô thị hóa và Khu vực kiểm soát đô thị hóa, có các đặc điểm sau:

- Về nguyên tắc, việc phát triển các lô đất xây dựng trong Khu vực Kiểm soát Đô thị hóa là không được phép.
- Thuế Quy hoạch Đô thị đối với bất động sản chỉ được đánh trong Khu vực Thúc đẩy Đô thị hóa.
- Dự án Phát triển Đô thị (SHIGAICHI KAIHATSU JIGYO) được thực hiện về nguyên tắc trong Khu vực Thúc đẩy Đô thị hóa.

2) **Khu vực và Quận (CHIIKI-CHIKU)**

Quy hoạch sử dụng đất là một công trình kiểm soát việc sử dụng đất. Nó cung cấp cơ sở để điều chỉnh việc sử dụng đất và hình thức xây dựng. Có mười hai (12) hạng mục Khu sử dụng đất⁹ và phải được chỉ định trong Khu vực thúc đẩy đô thị hóa. Các vị trí trường học, thư viện, bệnh viện, trung tâm giữ trẻ, chợ, ... không được quy định trong Quy hoạch sử dụng đất nhưng được quy định trong Quy hoạch các công trình công cộng của Thành phố.

Các quy định về sử dụng đất ở Nhật Bản không nghiêm ngặt như ở một số nước. Ví dụ, việc sử dụng đất tương thích ngoài mục đích sử dụng cho nhu cầu sinh hoạt như các dịch vụ thương mại khu vực lân cận được cho phép ngay cả trong các Khu dân cư Đặc biệt thấp tầng.

Việc xây dựng các tòa nhà riêng lẻ được xác minh xem liệu nó có phù hợp với các yêu cầu về Quy hoạch Sử dụng Đất được chỉ định theo Luật Tiêu chuẩn Xây dựng hay không¹⁰.

3) Hệ thống cấp phép phát triển đất (KAIHATSU-KYOKA)

Hệ thống cho phép phát triển đất có ý định khuyến khích hình thành các khu vực đô thị hóa theo kế hoạch, yêu cầu các khu đất xây dựng trên một quy mô nhất định phải được chính quyền địa phương phê duyệt.

Về nguyên tắc, các dự án xây dựng lô đất không được chấp thuận trong Khu vực Kiểm soát Đô thị hóa.

Các cơ sở công cộng đã được phát triển, chẳng hạn như hệ thống thoát nước, công viên và đường xá của nhà phát triển, được chuyển giao miễn phí cho chính quyền địa phương, những người sẽ là người quản lý các cơ sở này.

Luật Quy hoạch Thành phố không đề cập đến việc chia sẻ chi phí của các cơ sở công cộng. Tuy nhiên, các chủ đầu tư có nghĩa vụ thương lượng với người quản lý các công trình công cộng về các công trình sẽ được xây dựng trước khi được cấp phép. Họ thường tuân theo nếu chuyển giao cơ sở vật chất mà không yêu cầu bồi thường, mặc dù điều đó không được quy định trong luật. Trong một số trường hợp, chính quyền địa phương còn yêu cầu các chủ đầu tư chịu chi phí xây dựng trường học, v.v ... Đây là một nguyên nhân khiến chi phí cung cấp đất để xây dựng ngày càng tăng.

2) Quy hoạch Thành phố về Cơ sở Công cộng

Để tạo điều kiện phát triển các công trình công cộng trong tương lai, các khu công trình công cộng được quyết định trong Quy hoạch Thành phố. Những hạn chế nhỏ trong việc thực hiện các quyền được áp dụng như được đề cập dưới đây.

Các hoạt động xây dựng chủ yếu bị hạn chế trong khu vực mà các khu vực tiện ích công cộng đã được phê duyệt trong Quy hoạch Thành phố. Tuy nhiên, cho phép các tòa nhà có thể tháo lắp dễ dàng, chẳng hạn như cấu trúc bằng gỗ từ hai tầng trở xuống. Hạn chế xây dựng này có thể kéo dài trong vài thập kỷ mà không được bồi thường.

Các công trình công cộng tuân theo Quyết định Quy hoạch Thành phố (TOSHI KEIKAKU KETTEI) 11 không giới hạn ở những công trình thuộc

thẩm quyền của Bộ Đất đai, Cơ sở hạ tầng và Giao thông vận tải như đường xá, công viên và hệ thống thoát nước mà còn cả các công trình công cộng khác thuộc thẩm quyền của các cơ quan khác các bộ, chẳng hạn như bệnh viện, trường học, v.v.

3) Quy hoạch Thành phố trong Dự án Phát triển Đô thị

Sự phát triển khu vực đô thị đầy đủ sẽ không được thúc đẩy nếu chỉ dựa vào những phát triển do chủ đất khởi xướng. Vì lý do này, sự ủy quyền được trao cho khu vực công, những người có thể thực hiện việc phát triển khu đô thị, không phụ thuộc vào ý định của chủ đất / chủ thuê. Trong Hệ thống Dự án Phát triển Đô thị, khung thể chế cần thiết được cung cấp.

Như đối với các cơ sở công cộng, trong các Khu vực Dự án Phát triển Đô thị do Quy hoạch Thành phố quyết định, việc xây dựng công trình về cơ bản bị hạn chế ngoại trừ các công trình có thể tháo lắp dễ dàng, chẳng hạn như kết cấu gỗ từ hai tầng trở xuống, để tạo điều kiện thực hiện các dự án trong tương lai. Khi dự án đã được phê duyệt, cơ quan thực hiện có thẩm quyền hạn chế mua bán đất, thu hồi đất và thực hiện phân lô bán nền (bắt buộc chuyển lô này sang lô khác).

Dự án Phát triển Đô thị bao gồm Dự án Điều chỉnh lại đất đai, Dự án Tái phát triển Đô thị và Dự án Phát triển Khu dân cư mới, v.v ... Việc thực hiện từng dự án cụ thể được quy định bởi các luật riêng.

2) Cơ quan có thẩm quyền về thủ tục quy hoạch và quyết định thành phố

a) Cơ quan có thẩm quyền về quy hoạch thành phố

Các tỉnh và thành phố thường là cơ quan quyết định Quy hoạch Thành phố. Các kế hoạch lớn hoặc khu vực được cấp phép bởi các quận trong khi các kế hoạch khác do các thành phố tự quản.

b) Quy trình lập Quy hoạch Thành phố Điều chỉnh

Do Quy định về Quyết định Quy hoạch Thành phố liên quan đến các hạn chế đối với quyền sở hữu tư nhân, các quy trình dân chủ khác nhau được cung cấp như tổ chức các phiên điều trần công khai (KOCHOKAI), xem xét công khai các quy hoạch (JYURAN), tổ chức Hội đồng Quy hoạch Thành phố, v.v.

Điều trần công khai: Trước khi chính quyền chuẩn bị các kế hoạch của thành phố, một buổi điều trần công khai được tổ chức để phản ánh suy

ngĩ của người dân trong khu vực bị ảnh hưởng. Các cuộc điều trần công khai được tổ chức khi các hạn chế về quyền là đáng kể, chẳng hạn như thay đổi Khu vực xúc tiến đô thị và xem xét các tuyến đường huyết mạch, v.v.

Rà soát công khai các kế hoạch của thành phố: Chính quyền công khai nội dung của kế hoạch thành phố cho công chúng trong hai tuần; và yêu cầu ý kiến từ công chúng.

Hội đồng Quy hoạch Thành phố: Các quy hoạch được tham vấn thêm với Hội đồng Quy hoạch Thành phố của một tỉnh và một thành phố, một ủy ban độc lập với cơ quan quản lý quy hoạch thành phố. Điều này đảm bảo tính công bằng.

Thẩm định của Bộ trưởng: Đối với những vấn đề quan trọng như phê duyệt đường trục chính (rộng hơn 18 mét), cần có văn bản của Bộ trưởng. (Sau khi sửa đổi Luật, yêu cầu Xác nhận của Bộ trưởng đã được sửa đổi thành Sự đồng ý sau khi Bộ trưởng phê duyệt hợp lý ”. rộng hơn 18 mét.)

2.3. Luật Quy hoạch Thành phố sửa đổi năm 1968

Kể từ những năm 1980, Nhật Bản đã chuyển từ thời kỳ tăng trưởng kinh tế cao sang thời kỳ tăng trưởng kinh tế bền vững. Sự tập trung dân số ở các vùng đô thị giảm bớt. Việc theo đuổi các tiện nghi trong cuộc sống đô thị đồng thời với sự thịnh vượng kinh tế. Tái phát triển các khu vực đô thị hóa, giảm thiểu các vấn đề môi trường và phục hồi các trung tâm đô thị (đặc biệt là ở các thành phố địa phương), v.v. trở thành những vấn đề quan trọng trong các chính sách đô thị. Để phù hợp với những thay đổi, Luật Quy hoạch Thành phố năm 1968 đã được sửa đổi, với những thay đổi cơ bản bao gồm:

1) Kế hoạch cấp huyện (CHIKU KEIKAKU) (1980)

Chỉ riêng Quy hoạch Thành phố, trong đó đưa ra khung phát triển về sử dụng đất và các công trình công cộng, không đủ để cung cấp thiết kế cảnh quan trong khu vực lân cận nhằm đảm bảo chất lượng môi trường sống. Do đó, Hệ thống Quy hoạch Quận trong đó các tòa nhà và cơ sở công cộng được quyết định chi tiết cho một khu vực cụ thể đã được thiết lập.

2) Quy hoạch Đặc khu về Tái phát triển (SAIKAIHATSU CHIKU KEIKAKU)(1988)

Để chuyển đổi thuận lợi việc sử dụng đất của các nhà kho và nhà máy đã trở nên nhàn rỗi do chuyển dịch cơ cấu công nghiệp, các quy định về xây dựng trong Khu sử dụng đất có thể được nới lỏng trong trường hợp

nhà phát triển cung cấp cơ sở hạ tầng cần thiết để hỗ trợ việc sử dụng đất mới. Sau đó, vào năm 2002, hệ thống này được mở rộng sửa đổi thành Khu Xúc tiến Tái phát triển trong Kế hoạch Quận.

3) Đánh thuế đối với đất nông nghiệp khi sử dụng đất ở đô thị (TAKUCHI NAMI KAZEI) và Khu cây xanh sản xuất (SEISAN RYOKUCHI) (1992)

Để thúc đẩy việc chuyển đổi đất nông nghiệp trong Khu vực thúc đẩy đô thị hóa ở các khu vực đô thị lớn sang sử dụng đất đô thị, thuế suất trên đất nông nghiệp đã được rà soát và tăng lên bằng mức thuế suất đối với đất sử dụng đất ở đô thị. Nó được gọi là TAKUCHI NAMI KAZEI. Điều này ban đầu đã được xem xét trong luật năm 1968 nhưng không được hiện thực hóa do quan điểm của nông dân.

Các khu đất nông nghiệp có thể hoạt động như đất nông nghiệp dành riêng và không gian mở trong thời gian dài trong Khu vực Thúc đẩy Đô thị hóa có thể được chỉ định là “Quận Cây xanh Sản xuất” và mức thuế suất giảm sẽ được tiếp tục.

Khu vực Quy hoạch đô thị nửa vờn và Sự tham gia của cộng đồng (2000)

Hệ thống này được thành lập nhằm đưa ra các quy định về sử dụng đất trong một khu vực cần kiểm soát sự hỗn hợp giữa việc sử dụng đất và thay đổi trật tự và xóa bỏ đất nông nghiệp, và đảm bảo mức độ tối thiểu của môi trường sống, mặc dù không cần các biện pháp tích cực để cải thiện và phát triển trong khu vực này.

Ngoài ra, một hệ thống tham gia của cộng đồng để người dân đề xuất Kế hoạch cấp Quận cho các thị trường thành phố đã được thiết lập để phản ánh tốt hơn ý kiến của họ.

5) Tăng cường Quy hoạch chung đô thị (2000)

Để hiện thực hóa một hệ thống quy hoạch thành phố phù hợp với xã hội đô thị hóa và thúc đẩy xây dựng sự đồng thuận cho việc xây dựng thành phố, Quy hoạch Quy hoạch chung đô thị đã được tăng cường. Các chính sách về Cải thiện, Phát triển và Bảo tồn đã được thông thường áp dụng cho Khu vực Quy hoạch Thành phố nơi Phân khu được tiến hành. Tuy nhiên, do sự tăng cường này, người ta đã quyết định rằng hệ thống này nên được áp dụng cho tất cả các Khu Quy hoạch đô thị. Hơn nữa, hệ thống Quy hoạch chung đô thị mới được thành lập để thể hiện cụ thể tầm nhìn của thành phố về xây dựng thành phố và xác định các vấn đề và chính sách của thành phố một cách chi tiết hơn.

6) Khu Cảnh quan (2004)

Để hiện thực hóa cảnh quan tốt hơn, một hệ thống Quận cho phép điều chỉnh thiết kế, màu sắc, v.v. của các tòa nhà đã được thiết lập.

7) Tăng cường các quy định về các cơ sở thu hút khách quy mô lớn (2006)

Vị trí của các công trình thu hút khách quy mô lớn như khu phức hợp mua sắm, nhà hát, ... với diện tích sàn hơn 10.000 m² đã bị hạn chế đối với một số Khu sử dụng đất.

2.4. Luật Quy hoạch đô thị và các Luật liên quan

Luật Quy hoạch đô thị là luật ban hành quy định về Quy hoạch đô thị, hoạt động như một hệ thống thống nhất cùng với các luật liên quan khác có thể được gộp thành ba.

1) Nhóm A: Luật của các cơ quan cấp trên

Các loại luật cao hơn điều chỉnh Quy hoạch đô thị bao gồm các luật xác định quy hoạch đường quốc lộ và việc sử dụng đất ở cấp quốc gia.

Ví dụ, hướng tuyến của các tuyến đường đã được phê duyệt trong Quy hoạch đô thị được quyết định theo quy hoạch của các tuyến đường quốc gia.

2) Nhóm B: Luật liên quan

Cần điều chỉnh việc sử dụng đất ngoài đô thị. Các mục đích sử dụng đất khác được quy định theo các luật riêng tương ứng. Điều quan trọng nhất là điều chỉnh sử dụng đất đô thị (Khu quy hoạch đô thị) với sử dụng đất nông nghiệp. Về mặt hình thức, thẩm quyền của Luật Quy hoạch đô thị được quyết định bằng cách phân loại sử dụng đất nông nghiệp và sử dụng đất đô thị trong Luật Quy hoạch sử dụng đất quốc gia. Tuy nhiên, trên thực tế, nó được xác định bởi sự điều chỉnh tương tác của các luật được quy định lại, dựa trên đó các luật có cấp bậc cao hơn sẽ được thay đổi cho phù hợp.

3) Nhóm C: Luật cá nhân

Các luật riêng biệt quy định nội dung của từng quy hoạch thành phố.

3. Khu vực Quy hoạch đô thị, Khu vực Quy hoạch đô thị nửa vôi và Quy hoạch chung đô thị

3.1.1. Khu quy hoạch TP.

Chính quyền tỉnh chỉ định Khu vực Quy hoạch đô thị là khu vực cần được cải thiện, phát triển và phục vụ một cách tổng hợp như một thể thống nhất. Việc chỉ định được thực hiện theo phương pháp vĩ mô mà

không cần xem xét đến ranh giới thành phố. Tính đến tháng 3 năm 2006, có tổng số 1.271 Khu Quy hoạch Thành phố ở Nhật Bản, chiếm 99.824 km² hay khoảng một phần tư tổng diện tích của Nhật Bản.

Việc chỉ định Khu Quy hoạch đô thị yêu cầu một trong hai điều kiện sau:

- Một khu vực cần được cải thiện, phát triển và bảo tồn như một thể thống nhất với khu vực xây dựng cốt lõi của thành phố hoặc thị trấn / làng ở quy mô nhất định.
- Một khu vực cần được phát triển và / hoặc bảo tồn như một khu dân cư hoặc thành phố công nghiệp mới.

Đối với một Khu vực Quy hoạch đô thị, Quy hoạch Thành phố có thể được xác định như Phân khu vực, Quy hoạch Sử dụng Đất, Công trình Đô thị và Dự án Phát triển Đô thị. Chính sách Cải thiện, Phát triển và Bảo tồn (Quy hoạch chung đô thị) cũng phải được xác định ở đó.

3.1.1. Mối quan hệ giữa các khu quy hoạch thành phố và các khu hành chính

Các Khu Quy hoạch đô thị được xác định bởi các khu vực đô thị hóa có thể được xác định ngoài ranh giới hành chính. Hoặc, chỉ một phần của đô thị có thể được chọn làm Khu vực Quy hoạch đô thị.

3.1.2. Khu quy hoạch đô thị nửa vờ

Đây được coi là một khu vực nằm ngoài Khu Quy hoạch đô thị, nơi không cần cải thiện hoặc phát triển tích cực trong khi việc cải thiện, phát triển và bảo tồn trong tương lai như một thể thống nhất có thể trở nên khó khăn do các hoạt động phát triển mất trật tự nếu quy định sử dụng đất không được áp dụng. Việc chỉ định được thực hiện bởi chính quyền các tỉnh. Một phần của Quy hoạch đô thị có thể được xác định ở đó cho mục đích bảo tồn.

3.1.3. Quy hoạch chung đô thị (Chính sách Cải thiện, Phát triển và Bảo tồn)

Đây là chính sách cơ bản của Quy hoạch đô thị được chính quyền tỉnh cụ thể hóa trong tất cả các Khu vực Quy hoạch đô thị. Mặc dù điều này không trực tiếp hạn chế việc sử dụng đất của các chủ sở hữu đất cá nhân, nhưng đây là hướng dẫn khi các Quy hoạch đô thị được xác định.

Trong Quy hoạch chung đô thị, cần xác định những điều sau:

- Mục tiêu của Quy hoạch đô thị

- Có hay không áp dụng Phân chia khu vực và nếu được thông qua, chính sách Phân chia khu vực (phân chia giữa Khu vực thúc đẩy đô thị hóa và Khu vực kiểm soát đô thị hóa)
- Chính sách của các Quyết định Quy hoạch đô thị lớn về Sử dụng Đất, Tiềm ích Đô thị và Các Dự án Phát triển Đô thị

Quy hoạch Thành phố trong Khu vực Quy hoạch đô thị cần được xác định dựa trên Quy hoạch Tổng thể. Quy hoạch tổng thể này xác định các định hướng cơ bản của Quy hoạch đô thị dưới góc độ của thời kỳ quy hoạch 20 năm.

3.1.4. Quy hoạch chung đô thị (Các chính sách cơ bản của quy hoạch thành phố ở các thành phố, thị trấn và làng)

Trong khi Quy hoạch chung đô thị được chính quyền cấp tỉnh quy định cụ thể cho Khu vực Quy hoạch đô thị, Quy hoạch chung đô thị được xác định bởi chính quyền các thành phố cho khu vực của từng đô thị.

Chính quyền thành phố, cơ quan công quyền dễ tiếp cận nhất đối với người dân, xác định tầm nhìn, chính sách giải quyết các vấn đề địa phương, cơ sở vật chất đô thị cần thiết cho cuộc sống của công dân và các hoạt động kinh tế, v.v. một cách chi tiết theo cách tổng hợp.

Quy hoạch chung đô thị được lập phù hợp với Quy hoạch Tổng thể đô thị.

4. Khu vực thúc đẩy đô thị hóa và hệ thống khu vực kiểm soát đô thị hóa

4.1. Mục tiêu của hệ thống

Phân khu vực được xác định trong Khu vực Quy hoạch đô thị như một khuôn khổ cơ bản của khu vực để thúc đẩy đô thị hóa có trật tự và kiểm soát đô thị hóa lộn xộn. Vì Khu vực Quy hoạch đô thị được chia thành Khu vực Thúc đẩy Đô thị hóa và Khu vực Kiểm soát Đô thị hóa bằng một đường, nên hệ thống này thường được gọi là “hệ thống vẽ đường”. Điều này quyết định đến quy mô và hình dáng của khu đô thị trong tương lai.

Việc phân chia Khu Quy hoạch đô thị thành hai khu vực có hai mục đích thiết yếu như sau:

- Phát triển hiệu quả các công trình đô thị.
- Ngăn chặn sự phát triển không kiểm soát trong rừng và đất nông nghiệp tiếp giáp với các khu vực đã xây dựng hiện có.

4.2. Tình hình hiện tại của hệ thống phân chia khu vực

Hệ thống này không áp dụng cho tất cả các Khu Quy hoạch đô thị. Kể từ khi ban hành Luật Quy hoạch đô thị năm 1968, việc áp dụng hệ thống này đã được quyết định bởi chính phủ quốc gia. Tuy nhiên, sự gia tăng dân số thành thị đã được kiểm soát và theo đó, sự tràn lan đô thị đã trở thành một vấn đề không đáng có ở Nhật Bản. Do đó, các chính quyền tỉnh hiện có thể quyết định xem hệ thống này có nên được áp dụng cho một khu vực đô thị cụ thể hay không khi xem xét tình hình thực tế của khu vực đó.

Lưu ý: Tuy nhiên, hệ thống này vẫn là bắt buộc đối với các khu vực đô thị. Tính đến tháng 3 năm 2005, 295 Khu Quy hoạch đô thị trong tổng số 1.271 đã áp dụng Phân khu vực này.

4.3. Cấu trúc của hệ thống

4.3.1. Khu vực thúc đẩy đô thị hóa và khu vực kiểm soát đô thị hóa

Khu vực Thúc đẩy Đô thị hóa bao gồm các khu vực đã hình thành khu vực xây dựng hoặc các khu vực cần được ưu tiên phát triển theo cách có kế hoạch trong khoảng thời gian khoảng 10 năm. Mặt khác, Khu vực kiểm soát đô thị hóa là khu vực cần hạn chế đô thị hóa.

4.3.2. Chia sẻ vai trò của các cơ quan liên quan

Với những bộ phận này làm cơ sở, vai trò của quy hoạch thành phố và cơ quan hành chính nông nghiệp được chia sẻ như sau:

- Cơ quan quản lý quy hoạch thành phố thực hiện việc điều tiết việc sử dụng đất cho các mục đích đô thị, quyết định và phát triển các cơ sở công cộng, và thực hiện các Dự án Phát triển Đô thị trong Khu vực Thúc đẩy Đô thị hóa, và kiểm soát các hoạt động phát triển đất đai trong Khu vực Kiểm soát Đô thị hóa.

Các cơ quan quản lý nông nghiệp kiểm soát việc chuyển đổi đất nông nghiệp cho các mục đích khác và đầu tư cho thúc đẩy nông nghiệp trong Khu vực Kiểm soát Đô thị hóa.

4.3.2. Hiệu lực pháp lý của Bộ phận Khu vực

Các hiệu lực pháp lý của Phân khu vực được tóm tắt trong bảng sau:

Bảng 4-1 Hiệu quả pháp lý của phân chia khu vực

Hạng mục	Khu vực thúc đẩy đô thị hóa	Khu vực quản lý đô thị hóa
Kiểm soát sử dụng đất	Việc sử dụng đất được kiểm soát theo các Khu sử dụng đất, vv để sử dụng đất đô thị một cách có trật tự.	Việc sử dụng đất được quy định bởi các kế hoạch từ phía nông nghiệp. Khu sử dụng đất không được chỉ định.
Đầu tư công	Các công trình công cộng như đường xá, công viên, hệ thống thoát nước, v.v ... đã được phê duyệt và sẽ tích cực đầu tư.	Đầu tư công cho khuyến nông sẽ được thực hiện tích cực.
Dự án phát triển đô thị	Sẽ được thực hiện tích cực	Sẽ không được thực hiện
Cho phép phát triển đất	Để phát triển hơn 1000m ² , cần phải có sự chấp thuận của thống đốc tỉnh. Các tiêu chuẩn kỹ thuật cần được đáp ứng.	Các hoạt động phát triển đô thị được kiểm soát chặt chẽ.
Chuyển đổi đất nông nghiệp	Cần phải có báo cáo về việc chuyển đổi.	Sự chấp thuận của thống đốc tỉnh là cần thiết.
Thuế quy hoạch đô thị	Thuế Quy hoạch đô thị có thể được thu để tạo doanh thu tài trợ cho các Dự án Quy hoạch đô thị.	Không được áp

4.3.1. Khảo sát liên quan đến quy hoạch thành phố

Bộ phận Khu vực được chỉ định theo các mục tiêu mười năm. Tuy nhiên cần xem xét lại việc phân chia định kỳ phù hợp với xu hướng đô thị hóa. Do đó, tỉnh có nghĩa vụ tiến hành các cuộc Điều tra Quy hoạch đô thị Cơ bản, các cuộc điều tra cơ bản cho từng Khu vực Quy hoạch đô thị trong khoảng 5 năm một lần theo Luật Quy hoạch đô thị. Cuộc điều tra bao gồm hiện trạng và triển vọng trong tương lai về dân số, công nghiệp, sử

dụng đất, giao thông vận tải, v.v. Ngoài ra, kết quả của điều tra du lịch và điều tra dòng hàng hóa, v.v.

4.3.2. Các Nguyên tắc Cơ bản trong Quyết định Phân chia Khu vực
Các nguyên tắc cơ bản trong việc chỉ định Bộ phận Khu vực như sau:

1) Quyết định tích hợp với Quy hoạch mạng lưới giao thông, v.v.
Khi chỉ định Khu vực thúc đẩy đô thị hóa, quy hoạch mạng lưới giao thông được thực hiện tương ứng với yêu cầu giao thông, và kế hoạch cho các cơ sở công cộng cần thiết phải được quyết định đồng thời.

2) Đảm bảo đô thị hóa theo kế hoạch

Một khu vực mới được đưa vào Khu vực Thúc đẩy Đô thị hóa chỉ khi quá trình đô thị hóa theo kế hoạch được đảm bảo thông qua các Dự án Điều chỉnh lại Đất đai, v.v.

Lý do của các nguyên tắc trên như sau: Ở Nhật Bản trước khi sửa đổi luật năm 1968, các khu vực đô thị đã mở rộng vượt quá khả năng tài chính cho phát triển cơ sở hạ tầng đô thị do không đủ kiểm soát sử dụng đất, cơ giới hóa nhanh và dân số tập trung. Do đó, Hệ thống phân khu vực được thành lập để thực hiện quy hoạch phát triển các cơ sở công cộng và khu đô thị.

) Phối hợp với Cơ quan Quản lý Nông nghiệp

Trong Phân khu Khu vực được chỉ định, các khu vực nông nghiệp sau đây không được bao gồm trong Khu vực Thúc đẩy Đô thị hóa:

- Nông nghiệp quy mô lớn sử dụng năng suất cao với diện tích hợp nhất là 20 ha
- Khu vực đã thực hiện các dự án hạ tầng nông nghiệp hoặc chưa hoàn thành 8 năm kể từ khi hoàn thành dự án.

Chính quyền địa phương phải phối hợp với các cơ quan liên quan khi Bộ phận Khu vực được chỉ định. Việc xử lý đất nông nghiệp, khi Khu vực Thúc đẩy Đô thị hóa được mở rộng, cần có sự quan tâm và phối hợp đặc biệt với các cơ quan liên quan.

Đây là một trong những nguyên nhân chính dẫn đến những hạn chế trong việc mở rộng và hình thành các Khu vực thúc đẩy đô thị hóa. Trong trường hợp Khu vực Thúc đẩy Đô thị hóa hiện có được bao quanh bởi đất nông nghiệp chất lượng tốt, thì có rất nhiều dự án Khu vực Thúc đẩy Đô thị hóa không được kết hợp hoặc bị tách biệt bởi đất nông nghiệp.

Biểu đồ minh họa mối quan hệ giữa quản lý quy hoạch thành phố trong Khu vực thúc đẩy đô thị hóa và quản lý nông nghiệp.

4.3.1. Đánh thuế đối với đất nông nghiệp vì sử dụng đất đô thị và trồng cây xanh sản xuất trong khu vực thúc đẩy đô thị hóa. Để thúc đẩy việc chuyển đổi đất nông nghiệp nằm trong Khu vực thúc đẩy đô thị hóa sang sử dụng đất đô thị, thuế thu nhập đối với đất nông nghiệp đã được xem xét lại trong sửa đổi luật năm 1991 và thuế tăng lên ngang với sử dụng đất ở đô thị. (Điều này ban đầu đã được xem xét trong sửa đổi luật năm 1968 nhưng không được thực hiện vì bị ngành nông nghiệp phản đối mạnh mẽ.) Tuy nhiên, đối với đất nông nghiệp có thể hoạt động như đất nông nghiệp dự trữ và không gian mở lâu dài trong Khu vực thúc đẩy đô thị hóa, chúng có thể được chỉ định là “Khu cây xanh năng suất” và việc giảm thuế sẽ được tiếp tục. Sự lựa chọn của các chủ sở hữu đất nông nghiệp giữa “Khu cây xanh năng suất” và “Đất nông nghiệp bị đánh thuế là sử dụng đất đô thị” được thực hiện bằng cách tôn trọng ý chí của họ. Điều này dẫn đến sự kết hợp của hai loại đất nông nghiệp trong Khu vực Thúc đẩy Đô thị hóa. Đất nông nghiệp sau này sẽ yêu cầu hợp nhất dự án quy mô nhỏ cũng như quy mô nhỏ (dưới 2 ha) để cung cấp những con đường cần thiết khi nó được chuyển sang sử dụng đất đô thị.

5. Phân khu và Quận

5.1. Sơ lược về hệ thống

Quy hoạch sử dụng đất là một thể chế quy định việc sử dụng, mật độ và hình thức các công trình trong việc hướng dẫn sử dụng đất.

Quy hoạch sử dụng đất được chỉ định bởi Quy hoạch Thành phố. Việc kiểm soát các tòa nhà trong khu vực được chỉ định Khu sử dụng đất được thực hiện theo hệ thống giấy phép (Xác nhận công trình), theo đó các nội dung thiết kế tòa nhà được kiểm tra theo Luật Tiêu chuẩn Xây dựng.

Quy hoạch sử dụng đất được phân loại rộng rãi thành các loại sau:

1) Khu sử dụng đất (YOUTO-CHIKI)

Các Khu sử dụng Đất phải được chỉ định trong toàn bộ Khu vực Thúc đẩy Đô thị hóa. Điều quan trọng nhất là cơ sở của Quy hoạch sử dụng đất.

2) Các khu sử dụng đất đặc biệt (TOKUBETSU YOUTO CHIKU) 32

Điều này sẽ bổ sung cho các Khu sử dụng đất trong các khu vực cụ thể.

3) Các khu hạn chế sử dụng đất đặc biệt

Khu vực này được chỉ định để áp dụng một số hạn chế sử dụng đất nhất định trong khu vực mà không được chỉ định Khu sử dụng đất (Khu vực kiểm soát đô thị hóa bên ngoài).

4) Các khu sử dụng đất hiệu quả, Khu phòng cháy chữa cháy, v.v.
Chúng được xác định theo các mục tiêu cụ thể trong khu vực cụ thể.

5.2. Khu sử dụng đất

5.2.1. Cơ sở lý luận về Kiểm soát sử dụng và Nội dung Kỹ thuật

Khu sử dụng đất được chỉ định để kiểm soát việc sử dụng đất. Lý do kiểm soát việc sử dụng đất như sau:

- Việc thanh lọc sử dụng đất sẽ không chỉ đảm bảo môi trường thích hợp cho việc sử dụng đất tương ứng mà còn thúc đẩy các hoạt động kinh tế hiệu quả.
- Kiểm soát sử dụng đất điều chỉnh mối quan hệ giữa các địa điểm xây dựng và góp phần bảo vệ môi trường sống thuận lợi.

Các quy định thông qua các Khu sử dụng đất bao gồm các quy định về tỷ lệ che phủ của tòa nhà, tỷ lệ diện tích sàn, hạn chế bóng râm, kiểm soát độ cao, khoảng lùi so với ranh giới của khu vực xây dựng, v.v.

Có 12 loại Khu sử dụng đất trong đó việc kiểm soát sử dụng chính cho các tòa nhà được thể hiện trong Bảng 5-1.

5.2.2. Thực hành Quy chế Kiểm soát Sử dụng Đất trong các Khu Sử dụng Đất

Khu sử dụng đất không phải là kế hoạch sử dụng đất mà là một phương tiện để kiểm soát việc sử dụng đất. Có hai trường hợp, theo hình ảnh của kế hoạch sử dụng đất trong tương lai, các quy định chặt chẽ hơn hoặc các quy định nới lỏng được đưa ra.

- Các Khu sử dụng Đất được chỉ định khi các khu vực trong Khu vực Kiểm soát Đô thị hóa được chuyển đổi thành Khu vực Thúc đẩy Đô thị hóa. Trong trường hợp này, một quy định chặt chẽ hơn ban đầu như Khu dân cư dành riêng cho Nhà ở thấp tầng Loại I sẽ được thực thi. Sau đó, khu vực này được thay đổi để có quy định lỏng lẻo hơn như khu thương mại lân cận sau khi hoàn thành quy hoạch phát triển khu đô thị.

- Khi các Khu sử dụng đất được chỉ định cho các khu vực đã phát triển đô thị hóa và sử dụng đất hỗn hợp. Sẽ không thực tế nếu thực thi các quy định nghiêm ngặt, vì nó sẽ hạn chế các hoạt động đô thị và dẫn đến sự phản kháng mạnh mẽ từ các chủ đất. Trong trường hợp này, các quy định lỏng lẻo sẽ được thực thi, chẳng hạn như khu bán công nghiệp.

5.3. Quy hoạch sử dụng đất khác

5.3.1. Các khu sử dụng đất đặc biệt

Hệ thống này nhằm mục đích nới lỏng hoặc thắt chặt việc kiểm soát sử dụng hiện tại bằng cách chồng chéo các Khu sử dụng đất đang tồn tại với các quy định của thành phố trong các khu vực cụ thể.

- Ví dụ về ứng dụng: Ở những khu vực đan xen các ngành công nghiệp địa phương như đồ sơn mài, vải vóc, v.v. và mục đích sử dụng trong dân cư, việc bảo vệ các ngành công nghiệp địa phương và bảo tồn môi trường sống tốt trở thành một vấn đề. Trong trường hợp này, một khu bán công nghiệp được chỉ định là Khu sử dụng đất để thúc đẩy các ngành công nghiệp địa phương, đồng thời, một khu công nghiệp đặc biệt được chỉ định để loại trừ các ngành công nghiệp khác với các ngành công nghiệp địa phương do đó đảm bảo duy trì môi trường sống tốt

5.3.2. Các quận sử dụng đất hiệu quả

Để tăng hiệu quả sử dụng đất, các quy định cần thiết như tỷ lệ diện tích sàn tối đa hoặc tối thiểu, độ che phủ của tòa nhà tối đa, diện tích xây dựng tối thiểu, kiểm soát đường dây tường, v.v. Khi các quy định về Khu sử dụng đất có hiệu lực, thì quy định cũ sẽ được áp dụng.

- Một ví dụ về ứng dụng: Nếu các lô tòa nhà chia nhỏ ở trung tâm thành phố được để nguyên, thì các tòa nhà quy mô nhỏ (tòa nhà bút chì) được xây dựng dễ dàng. Bằng cách chỉ định các khu vực này là Khu sử dụng đất hiệu quả và chỉ định địa điểm xây dựng tối thiểu, việc sử dụng chung các khu vực xây dựng sẽ được khuyến khích.

5.3.3. Vùng hạn chế sử dụng đất đặc biệt

Trong khu vực không có chỉ định Khu sử dụng đất (bên ngoài Khu vực kiểm soát đô thị hóa), việc tạo ra hoặc bảo tồn môi trường sống thuận lợi có thể bị cản trở bởi các tòa nhà không thuận lợi về môi trường và tải trọng của các công trình công cộng. Để ngăn chặn điều này, các tòa nhà thuộc một số loại bị hạn chế bởi quy định này.

Thí dụ:

- Các Khu Giới Hạn Sử Dụng Đất Đặc Biệt có thể được sử dụng để hạn chế vị trí của các tòa nhà sau đây.
- Khu phức hợp mua sắm quy mô lớn, khách sạn, cơ sở nghỉ dưỡng / giải trí, ... có xu hướng thu hút một lượng lớn người dân và tạo ra tải trọng cực lớn cho các cơ sở công cộng gần đó.
- Nhà xưởng lớn, quán pachinko, karaoke, ... gây ảnh hưởng đến môi trường sống của khu vực do ồn, rung, khói ...

5.3.4. Khu phòng cháy chữa cháy

Vì các công trình kiến trúc nhà ở của Nhật Bản chủ yếu bằng gỗ nên chúng rất dễ xảy ra hỏa hoạn. Vì lý do này, tại các khu vực đô thị hóa đông đúc, các khu vực phòng cháy chữa cháy được chỉ định dọc theo các tuyến đường huyết mạch với mong muốn các kết cấu chịu lửa đóng vai trò như một bức tường ngăn đám cháy lan rộng và giữ cho các tuyến đường huyết mạch là nơi thoát hiểm. Ở các khu vực khác, Khu vực Phòng cháy chữa cháy Chuẩn được chỉ định để ngăn đám cháy lan rộng trong các khu vực đô thị hóa. Trong những khu vực này, các công trình phải có khả năng chống cháy (tiêu chuẩn thấp hơn trong các Khu Phòng cháy chữa cháy) để bảo vệ các khu vực đô thị hóa khỏi nguy cơ hỏa hoạn.

6. Quy hoạch đô thị hệ thống hạ tầng công cộng

6.1 Mục tiêu của Hệ thống:

Hệ thống dự định sẽ do Thành phố quyết định Quy hoạch các cơ sở công cộng được quy hoạch để tạo điều kiện xây dựng chúng trong tương lai.

6.2. Các loại công trình công cộng Quy hoạch đô thị có thể quyết định các loại cơ sở công cộng sau:

- Các phương tiện giao thông như đường bộ, hệ thống vận chuyển đường sắt đô thị, bãi đỗ xe, bến ô tô, v.v.
- Không gian công cộng như công viên, không gian mở, quảng trường, v.v.
- Các tiện ích như cấp thoát nước, điện / gas, v.v.
- Đường thủy như sông, kênh, rạch, v.v.
- Các cơ sở giáo dục và văn hóa như trường học, thư viện, cơ sở nghiên cứu, v.v.
- Các cơ sở y tế và phúc lợi xã hội như bệnh viện, trung tâm chăm sóc ban ngày, v.v.
- Khác

Các công trình công cộng này không chỉ bao gồm các công trình thuộc thẩm quyền của Bộ Đất đai, Hạ tầng và Giao thông vận tải mà còn của các bộ khác, cũng như các công trình do khu vực công và tư nhân phát triển. Khu vực công bao gồm các chính phủ ở cấp quốc gia, tỉnh và thành phố.

6.3. Ảnh hưởng của Quyết định Quy hoạch đô thị (TOSHI KEIKAKU KETTEI) đối với các Cơ sở Công cộng Hiệu lực pháp lý của Quyết định Quy hoạch Thành phố như sau:

- Các hoạt động xây dựng có thể bị hạn chế trong các khu vực đã quyết định các cơ sở công cộng. Điều này được gọi là Hạn chế Quy hoạch Thành phố (TOSHI KEIKAKU SEIGEN)
- Cơ quan thực hiện được trao quyền để thực hiện các dự án như thi hành Luật Thu hồi đất.
- Sau khi xác định được vị trí trong tương lai của các cơ sở, chủ đất / người cho thuê có thể chuẩn bị một kế hoạch sử dụng đất phù hợp với quy hoạch cơ sở.

6.4. Nội dung hạn chế quy hoạch thành phố Về nguyên tắc, các công trình xây dựng không được phép xây dựng trong các khu vực đã được quyết định xây dựng các công trình công cộng. Tuy nhiên, những giải pháp có thể đáp ứng các điều kiện sau đây có thể được thực hiện với điều kiện nhận được sự chấp thuận của thống đốc tỉnh.

- Tòa nhà cao không quá 2 tầng, không có tầng hầm.
 - Kết cấu chính đơn giản như bằng gỗ, khung sắt hoặc khối bê tông.
- Các chủ đất có liên quan nên tuân thủ các hạn chế xây dựng này vì lợi ích công cộng, không cần phải bồi thường, cho đến khi dự án thực sự được triển khai, có thể mất vài năm để khởi động. Các hạn chế xây dựng được thực thi thông qua quy trình cấp xác nhận tòa nhà được quy định trong Luật Tiêu chuẩn Xây dựng. Hơn nữa, ngay cả trong những trường hợp đáp ứng các điều kiện trên, quản đốc có thể không cho phép xây dựng công trình trong khu vực quy định. Tuy nhiên, trong trường hợp này, chủ sở hữu đất có thể yêu cầu thống đốc hoặc cơ quan thực hiện mua đất.

6.5. Đặc điểm trong Quyết định Quy hoạch Thành phố về Các Công trình Công cộng (Ví dụ về Đường bộ)

1) Nguyên tắc cơ bản

Một khi con đường đã được quyết định, như Quy hoạch đô thị, rất khó để thay đổi quy hoạch tương ứng với việc mở rộng các khu vực đô thị; ví dụ như mở rộng đường từ 2 lên 4 làn xe. Do đó cần phải quyết định quy mô và hướng tuyến của các tuyến đường với triển vọng dài hạn. Các quy hoạch cơ sở giao thông được chuẩn bị để quản lý dự báo giao thông dựa trên việc sử dụng đất trong 20 năm tới.

2) Các con đường đối tượng cho Quyết định Quy hoạch đô thị Đường đô thị được phân loại theo chức năng thành đường huyết mạch chính (đường phân phối chính), đường huyết mạch (đường cấp huyện), đường phụ (đường nội bộ) và đường vào. (Tham khảo Bảng 6-1). Đó là một nguyên tắc, ít nhất, các trục đường chính và các trục đường huyết mạch được quyết định với một triển vọng dài hạn. Vị trí của các con đường phụ và đường vào có thể không được quyết định trừ khi kế hoạch của các dự án phát triển được xác định. Do đó, quy hoạch cụ thể của những con đường này thường được thể hiện cùng với các dự án Quy hoạch Phát triển Đô thị có liên quan.

Bảng 6-1 Phân loại đường đô thị

Loại đường	Chức năng
Đường huyết mạch chính	Các tuyến đường ưu tiên ô tô vận tải phục vụ các tuyến nội vùng và liên tỉnh trên đường dài. (tương đương với Nhà phân phối chính ở Vương quốc Anh)
Đường huyết mạch	Các tuyến đường hình thành cấu trúc đô thị cơ bản và cung cấp các dịch vụ cho giao thông chính nội đô giữa thành phố và các khu vực lân cận. (tương đương với Nhà phân phối Quận ở Vương quốc Anh)
Đường phụ	Các con đường cung cấp dịch vụ tạo ra lưu lượng truy cập đến / đi từ các con đường huyết mạch. (tương đương với nhà phân phối địa phương ở Anh)
Đường tiếp cận (Đường nội bộ)	Các con đường tạo thành khối đô thị và cung cấp các dịch vụ tiếp cận trực tiếp đến / từ các địa điểm xây dựng.

3) Quyết định quy hoạch thành phố trong các khu đô thị hiện có Các tuyến đường chính và đường huyết mạch thường trở nên cần thiết ở những khu vực đã được xây dựng sẵn, đặc biệt là ở những khu vực không có quy hoạch. Đối với các khu vực này, Quyết định Quy hoạch đô thị và phát triển các tuyến đường được thực hiện. Tính đến tháng 3 năm 2005, trong số 73.900 km đường đã được quyết định trong Quy hoạch Thành phố, khoảng 34.600 nằm trong các khu đã xây dựng hiện có, trong đó 64% đã hoàn thành.

Việc xây dựng đường (mở rộng và xây mới) tại các khu vực đã xây dựng đòi hỏi phải dỡ bỏ và di dời nhiều công trình.

Tuy nhiên, hiệu lực pháp lý của các Hạn chế trong Quy hoạch đô thị đã cho phép tiến hành mạnh mẽ việc cải tạo đường. Cấu trúc bằng gỗ của các tòa nhà ở Nhật Bản cũng góp phần vào việc thực hiện suôn sẻ.

4) Giao diện với Quy hoạch sử dụng đất

Để đảm bảo sự thông suốt của giao thông do sử dụng đất trong đô thị và sự hài hòa cần thiết giữa đường và các công trình ven đường, việc phối hợp với quy hoạch sử dụng đất là rất quan trọng.

Vị trí, chiều rộng đường, vv được quy hoạch bằng cách xem xét các điều kiện sử dụng đất hiện tại và các quy hoạch trong tương lai của khu vực. Quy hoạch các con đường của thành phố được xem xét khi sử dụng đất hiệu quả thông qua các Dự án Tái phát triển Đô thị, v.v.

6.6. Bối cảnh của hệ thống

Thời gian và tốc độ đô thị hóa khác nhau giữa các quốc gia. Hình 6-1 cho thấy quá trình đô thị hóa ở các quốc gia khác nhau. Ở châu Âu, quá trình đô thị hóa trở nên rõ ràng vào thế kỷ 19. Mặc dù quy mô đô thị hóa hạn chế có thể được nhìn thấy vào nửa cuối thế kỷ 19 ở Nhật Bản, nhưng quá trình đô thị hóa quy mô toàn diện đã không diễn ra cho đến sau những năm 1950. Và do đó quá trình đô thị hóa ở các thành phố của Nhật Bản tiến triển nhanh hơn nhiều so với ở Châu Âu và Hoa Kỳ, đặc điểm nổi bật của nó là sự trải rộng của đô thị. Sau năm 1955, quá trình công nghiệp hóa tiến triển rất nhanh trên khắp Nhật Bản. Hiện tượng này rõ ràng hơn ở Ba Vùng đô thị (Tokyo, Osaka và Na-goya). Lực lượng lao động di cư để hỗ trợ quá trình công nghiệp hóa nhanh chóng. Họ chủ yếu là những người trẻ từ các vùng nông thôn. Kết quả là, 1 đến 1,5 triệu người chuyển đến Ba Khu vực Đô thị mỗi năm. Thời đại này được coi là “thời đại di cư của dân tộc”. Ví dụ, trong khoảng thời gian 10 năm kể từ năm 1955, dân số của vùng đô thị Tokyo đã tăng từ 15.400 nghìn lên 21 triệu người.

Dòng dân cư đông đúc dẫn đến việc chuyển đổi đất nông nghiệp gần các khu vực đô thị hóa sang các mục đích sử dụng chuyên sâu hơn như dân cư và thương mại. Các khu vực đô thị hóa được mở rộng hơn nữa. Hầu hết các dự án phát triển đều do khu vực tư nhân phát triển. Trong giai đoạn này, chi đầu tư công tăng lên; tuy nhiên, tốc độ tăng vốn đầu tư chưa đủ cao để bắt kịp tốc độ đô thị hóa và cơ giới hóa. Thật không may, việc phát triển cơ sở công cộng đã bị phản ứng và không đủ.

Ngoài ra, sau khi Thế chiến II kết thúc vào năm 1945, khi các hoạt động kinh tế bắt đầu tăng cường, mức thu nhập của các hộ gia đình được cải thiện, điều này cho phép công dân nói chung sở hữu ô tô gia đình của riêng họ. Kết quả là số lượng xe tăng với tốc độ tăng nhanh. Thành phần chính của giao thông đường bộ ở các thành phố chuyển từ đi bộ, xe đạp, xe điện, v.v. sang ô tô. Mặt khác, việc xây dựng đường không thể theo kịp với tốc độ tăng trưởng nhanh chóng của lưu lượng xe ô tô và đường ở các thành phố trở nên tắc nghẽn kinh niên. Để các công trình đô thị phát triển nhanh hơn, cần phải quy hoạch trước vị trí và quy mô của các công trình công cộng đó và quy định việc sử dụng các khu vực đó.

6.7. Tình hình quyết định các cơ sở công cộng trong quy hoạch thành phố

Đường, công viên và hệ thống thoát nước là ba cơ sở chính được quyết định là cơ sở công cộng trong Quy hoạch Thành phố. Luật Quy hoạch Thành phố quy định rằng các cơ sở này nên được phát triển trong Khu

vực Thúc đẩy Đô thị hóa. Và vị trí và quy mô của các cơ sở này tương đối dễ xác định và các hạn chế là cần thiết để đảm bảo quỹ đất cho các cơ sở này hoạt động lâu dài. (Tham khảo Bảng 6-2)

Các cơ sở khác với những cơ sở trên thường được phát triển mà không có Quyết định Quy hoạch Thành phố vì một số cơ sở trong số đó có thể được phát triển theo các luật khác ngay cả khi chúng không có trong quy hoạch của thành phố. Ví dụ, tình trạng của Quyết định Quy hoạch Thành phố về đường sắt đô thị và trường học được thể hiện trong Bảng 6-3.

7. Quy hoạch quận (CHIKU KEIKAKU)

7.1. Quy hoạch quận

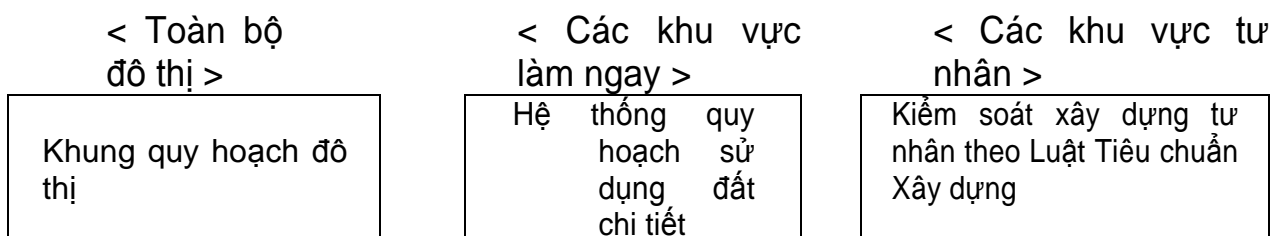
7.1.1. Đề cương:

Hệ thống Quy hoạch Quận nhằm quy định chi tiết kế hoạch xây dựng và các công trình công cộng lân cận như đường vào, v.v. trong các khu vực cụ thể. • Khu vực Đối tượng cho Quy hoạch: Không gian sinh hoạt hàng ngày không thể được quy định trong khuôn khổ Quy hoạch đô thị chung, ví dụ: kiểm soát sử dụng đất trên các khu sử dụng đất, quy hoạch các công trình công cộng, v.v. •

Mục tiêu: Hình thành và duy trì môi trường sống chất lượng cao, bao gồm mỹ quan đô thị.

• Vị trí Pháp lý của Hệ thống: Quy định các khu vực trung gian giao diện giữa việc kiểm soát xây dựng riêng lẻ (Luật Tiêu chuẩn Xây dựng) và Hệ thống Cấp phép Phát triển Đất (Luật Quy hoạch đô thị).

Hình 7-1 Phân cấp hệ thống quy hoạch



- Khu sử dụng đất
- Lập kế hoạch Cơ sở Công cộng
- Dự báo Phát triển Đô thị

Toàn bộ thành phố là để lập kế hoạch và kiểm soát

- Các cơ sở đô thị quy mô nhỏ
- Hạn chế Sử dụng, Hình dạng, Thiết kế của Tòa nhà
- Cấu trúc của hàng rào
- Bảo tồn cây cối

Khu vực cụ thể là để lập kế hoạch và kiểm soát

Kết cấu

- Hình thức

Trang web cá nhân là để kiểm soát

7.1.2. Bối cảnh của hệ thống

Cần có các hướng dẫn để dẫn dắt các phát triển quy mô nhỏ không yêu cầu áp dụng theo Hệ thống cấp phép phát triển đất. (Như với kế hoạch B của Đức, bắt buộc các phát triển phải tuân theo các chi tiết của sơ đồ bố trí như vị trí của các đường vào, v.v.).

Nhu cầu của người dân đã chuyển từ nâng cao thu nhập và nâng cao hiệu quả sang xây dựng các thị trấn đẹp, môi trường sống trong lành.

Khi ý thức của người dân ngày càng cao, một hệ thống thích hợp mà chính người dân có thể tham gia vào quá trình lập kế hoạch để bắt đầu tạo ra môi trường của chính họ trở nên cần thiết.

7.1.3. Đặc điểm của hệ thống

1) Thủ tục quyết định

Có nghĩa vụ phải lắng nghe ý kiến của các chủ đất / người cho thuê đất bị ảnh hưởng khi lập Quy hoạch cấp huyện. Các thủ tục được đặt ra bởi mỗi đô thị thông qua một sắc lệnh.

2) Nội dung Quyết định

Có thể quy định thiết kế công trình, kết cấu hàng rào nhà ở, vị trí đường vào ...

3) Phương pháp thực thi

Việc thực thi các quy định được đảm bảo thông qua các hệ thống yêu cầu báo cáo các hoạt động phát triển hoặc xây dựng trước khi bắt đầu cho thị trường, người có thể đề xuất và tư vấn thay đổi kế hoạch xây dựng trong những trường hợp như xung đột phát triển với kế hoạch chi tiết.

4) Thực tiễn hiện tại

Ở những khu vực đã phát triển các khu dân cư phù hợp thông qua các Dự án Điều chỉnh lại Đất đai, v.v., có nhiều trường hợp các hệ thống được áp dụng để bảo tồn môi trường. Mặt khác, ở những khu vực đô thị đang diễn ra tràn lan, khó có được sự đồng thuận của các bên liên quan về việc hạn chế quyền của họ, do đó rất ít trường hợp áp dụng.

7.2. Sử dụng các loại Quy hoạch cấp huyện theo mục đích

Hệ thống Quy hoạch Quận có nhiều mẫu quy định khác nhau tùy thuộc vào tình hình hiện tại của khu vực và mục đích của quy định, như sau:

1) Khu xúc tiến tái phát triển

Điều này có ý định thu hút các dự án thuận lợi và thay đổi mô hình sử dụng đất ở một khu vực có quy mô sử dụng thấp hoặc kém hiệu quả. Tăng cường sử dụng đất và tăng cường chức năng đô thị được theo đuổi bằng cách bãi bỏ quy định và thay thế các quy định mới về sử dụng đất và tỷ lệ diện tích sàn và bằng cách thúc đẩy phát triển đô thị từng bước dựa trên quy hoạch phát triển tổng hợp cơ sở hạ tầng và công trình đô thị.

2) Khu xúc tiến phát triển cửa hàng quy mô lớn

Điều này nhằm tăng cường chức năng đô thị bằng cách nới lỏng quy định sử dụng đất đối với các cơ sở mua sắm quy mô lớn. Việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất cần được thực hiện theo quy hoạch phát triển tổng hợp cơ sở hạ tầng và công trình đô thị. Quận này có thể được xác định trong Khu dân cư loại II, Khu dân cư gần như hoặc Khu công nghiệp, hoặc trong các khu vực không được chỉ định Khu sử dụng đất trong các Khu quy hoạch đô thị mà không có Phân khu vực.

3) Loại hình Khuyến khích Phát triển Cơ sở Công cộng⁴³

Trong một khu vực tương đối kém sử dụng do thiếu các công trình công cộng, tỷ lệ diện tích sàn có thể được xác định theo hai cách: trước và sau khi phát triển các công trình công cộng. Bằng cách tăng cường các quy định trước khi phát triển các cơ sở công cộng về tỷ lệ diện tích sàn, các cơ sở công cộng có thể được thu hút vào khu vực. Sau khi phát triển, quy định được dỡ bỏ.

4) Loại hình Khuyến khích Phát triển Nhà ở Đô thị

Để thúc đẩy dân cư trong thành phố, tỷ lệ diện tích sàn có thể được quy định cao hơn cho các tòa nhà bao gồm cả mục đích sử dụng là nhà ở. Điều này dự định sẽ thu hút các đơn vị nhà ở khu vực trung tâm thành phố.

5) Kiểu điều phối hình dạng tòa nhà

Điều này nhằm mục đích tạo ra một cảnh quan đô thị trật tự cũng như cung cấp một con đường có chiều rộng nhất định thông qua các hoạt động xây dựng cá nhân. Hạn chế về độ nghiêng và hạn chế về tỷ lệ diện tích sàn theo chiều rộng của đường gom có thể được giảm thiểu trong khi các hạn chế về chiều cao công trình và vị trí tường được tăng cường.

6) Kế hoạch cải thiện khu vực ngăn chặn thiên tai

Ở những khu vực dân cư đông đúc, nơi khó phòng chống thiên tai, nên xây dựng đường xá và các tòa nhà một cách tổng hợp để ngăn cháy lan và đảm bảo các tuyến đường sơ tán. Quận này xác định việc phát triển các cơ sở công cộng và các hạn chế đối với các tòa nhà nhằm mục đích phòng chống thiên tai.

7) Các biến thể khác

Diện tích sàn

Tỷ lệ chuyển nhượng

Loại / Loại sử dụng đất hiệu quả

/ Quy hoạch quận ven đường

/ Quy hoạch huyện nông thôn

8. Hệ thống các dự án phát triển đô thị

8.1. Cơ sở lý luận của Hệ thống

Phát triển đô thị không thể đạt được một cách đầy đủ nếu chỉ dựa vào mong muốn của chủ đất. Do đó, khu vực công được giao các chức năng thực hiện các dự án phát triển bất kể ý muốn của chủ đất. Do đó, các thể chế cần thiết để thực hiện các dự án phát triển được cung cấp.

8.2. Bối cảnh của hệ thống

Phát triển đô thị dựa trên Hệ thống Dự án Phát triển Đô thị trong Đề án Quy hoạch Thành phố được thực hiện rộng rãi ở Nhật Bản vì những lý do sau:

1) Nhu cầu nâng cao hiệu quả sử dụng đất

Hiệu quả sử dụng đất ở các trung tâm thành phố cần được nâng cao bởi các tòa nhà cao tầng. Ở vùng ngoại ô, nguồn cung nhà ở cũng cần được thúc đẩy. Vì vậy, cần có khung pháp lý để tiến hành phát triển tổng hợp trong khu vực như đất nông nghiệp trong Khu vực thúc đẩy đô thị hóa và khu nhà máy cũ nơi đường xá, công viên và các cơ sở hạ tầng khác không đủ.

2) Quyền sở hữu đất phân đoạn

Ở Nhật Bản, đất đai được chia thành nhiều lô nhỏ, điều này gây khó khăn cho các nhà phát triển trong việc phát triển đất đai. Nếu để tình trạng trên, đô thị sẽ còn tiếp diễn. Vì vậy, một hệ thống là cần thiết để một dự án có thể được thực hiện mặc dù có ít người phản đối việc phát triển ở một khu vực có nhiều chủ đất.

3) Phát triển hiệu quả các con đường được quyết định trong quy hoạch thành phố

Các con đường được quyết định trong Quy hoạch đô thị phải được xây dựng một cách hiệu quả để đáp ứng với sự gia tăng nhanh chóng của dân số và phương tiện di động. Phát triển tổng hợp Dự án phát triển đô thị và đường đã được phê duyệt cho phép phân bổ một phần lợi ích phát triển thu được từ các dự án phát triển đô thị vào xây dựng đường, do đó tiết kiệm kinh phí phát triển đường.

8.3. Loại hệ thống dự án phát triển đô thị

Hệ thống Dự án Phát triển Đô thị, được xác định với Quyết định Quy hoạch đô thị và được thực hiện với tên gọi Dự án Quy hoạch đô thị, có

thể được phân thành ba loại tùy thuộc vào hình thức thực hiện các quyền công cộng đối với chủ sở hữu đất.

8.3.1. Sử dụng Đo vẽ lại (KANCHI)

- Hệ thống Dự án Điều chỉnh lại Đất đai

Tái định cư là một biện pháp cung cấp cho chủ đất diện tích đất tương đương sau dự án. Biện pháp này giúp cho việc xây dựng các công trình công cộng và phát triển các khu đất xây dựng với sự hợp tác của các chủ đất. Sự quan tâm đúng mức được trả cho sự đồng ý của chủ đất. Mặc dù có một số ít người phản đối, các quyền liên quan đến đất đai có thể được chuyển nhượng một cách bắt buộc thông qua các thủ tục pháp lý.

Hệ thống Dự án Điều chỉnh lại Đất đai là Hệ thống Dự án Phát triển Đô thị điển hình dựa trên Quy hoạch lại, được áp dụng rộng rãi cho các khu vực như các khu vực đã xây dựng hiện có, các khu vực đô thị đang mở rộng và các khu vực đô thị mới phát triển. Khoảng 350.000 ha khu đô thị đã được phát triển thông qua các Dự án Điều chỉnh lại Đất đai.

8.3.2. Sử dụng Biện pháp Chuyển đổi Đúng - Hệ thống Dự án Tái phát triển Đô thị

Chuyển đổi Quyền 52 liên quan đến việc chuyển quyền đối với đất và tòa nhà sang quyền tương đương trên tầng của các tòa nhà mới xây dựng trong khu vực dự án.

Trong ứng dụng của nó, sự quan tâm đúng mức cũng được trả cho sự đồng ý của chủ đất. Tuy nhiên, cơ quan thực hiện dự án có thể bắt buộc chuyển giao quyền của một số người phản đối khi hoàn thành các thủ tục pháp lý.

Các Dự án Tái Phát triển Đô thị không chỉ đóng góp vào việc phát triển các cơ sở công cộng mà còn củng cố và chia sẻ quyền sở hữu bằng cách chuyển chúng sang quyền sở hữu diện tích sàn của một tòa nhà đã xây dựng.

8.3.3. Sử dụng đất để thu hồi đất

Biện pháp

- Hệ thống dự án phát triển khu dân cư mới, v.v.

Hệ thống Dự án Phát triển Khu dân cư Mới đã được thể chế hóa như một khung pháp lý để hoàn thành dự án bằng cách thu hồi đất bất chấp sự phản đối của các bên liên quan bị ảnh hưởng, nếu có.

Tương tự, Hệ thống Dự án Phát triển Bất động sản Công nghiệp sử dụng đất bị thu hồi. Chúng bắt đầu được sử dụng vào những năm 1960 và 1970 như một thước đo để phát triển khu dân cư quy mô lớn ở các khu vực ngoại ô của các thành phố lớn.

8.4. Hạn chế Quyền Cá nhân trong Hệ thống Dự án Phát triển Đô thị Kể

từ khi Hệ thống Dự án Phát triển Đô thị được thực hiện thông qua Quy hoạch Thành phố, các hoạt động như xây dựng công trình, san lấp mặt bằng, v.v. bị hạn chế. Khi một Dự án Phát triển Đô thị được xác định trong quy hoạch thành phố, các yêu cầu tương tự như đã nêu trong phần 6.4 được áp dụng cho các tòa nhà trong khu vực. Hơn nữa, khi kế hoạch thực hiện dự án và quyết định hành chính liên quan đến việc chuyển đổi quyền sử dụng đất được phê duyệt, tất cả các hoạt động xây dựng trong khu vực đều phải được thống đốc cho phép. Lý do hạn chế là để loại bỏ những trở ngại có thể có trong việc thực hiện các Dự án. Trên thực tế, trước và sau khi phê duyệt “Dự án Quy hoạch đô thị”, điều quan trọng là phải đạt được sự đồng thuận giữa các chủ đất và các bên liên quan khác. Cơ quan thực hiện dự án là các cơ quan công quyền như chính quyền địa phương và các tập đoàn công. Tư cách công ty đại chúng và quyền thực hiện dự án cũng được trao cho các hợp tác xã do chủ đất thành lập trong trường hợp Dự án điều chỉnh lại đất đai và Dự án tái phát triển đô thị. Các hợp tác xã này có thể thực hiện các quyết định về kế hoạch thực hiện dự án và quyết định của Bộ trưởng liên quan đến việc chuyển đổi quyền sử dụng đất.

Bảng 8-1 So sánh các hệ thống dự án phát triển đô thị

Tên hệ thống	Dự án tái điều chỉnh đất	Dự án tái phát triển đô thị	Dự án phát triển khu dân cư mới
Biện pháp	Tái phân lô ¹⁾ (Chuyển quyền sử dụng đất cho người khác)	Chuyển quyền sử dụng ¹⁾ (Từ sử dụng đất sang sử dụng một mặt sàn)	Mua toàn bộ gồm cả quyền sở hữu bắt buộc
Mục tiêu	Phát triển các cơ sở công cộng Gia tăng sử dụng trong các lô đất xây dựng	Phát triển tòa nhà chống cháy Phát triển các cơ sở công cộng Sử dụng đất hợp lý và hiệu quả	Quy hoạch phát triển khu vực xây dựng mới theo đơn vị xây dựng.
Cơ sở pháp lí	Luật tái điều chỉnh đất (1954)	Luật tái phát triển đô thị (1969)	Luật phát triển khu đô thị mới (1963)
Các khu vực mục tiêu	Được áp dụng rộng rãi từ Khu đô thị đến Khu phố mới	Khu đô thị hóa	Đô thị mới
Quy mô dự án	Thường hơn 1 vài ha	Vài ha. (chủ yếu 1-3 ha)	Hơn 100ha
Cơ quan thực hiện	Cá nhân, Hợp tác xã, Chính quyền địa phương, Công ty công cộng(2)	Cá nhân, Hợp tác xã, Chính quyền địa phương, Công ty công cộng(2)	Chính quyền địa phương, Tổng công ty
Thành tích	395,206 ha	1,193 ha	17,943 ha

Chú thích 1): Về nguyên tắc, việc “Chuyển nhượng” và “Chuyển đổi Quyền sở hữu” được thực hiện theo thỏa thuận của các chủ sở hữu quyền đất đai. Tuy nhiên, khi một số chủ sở hữu quyền sử dụng đất phản đối việc thực hiện dự án, thì biện pháp cuối cùng, cơ quan thực hiện dự án có thể cưỡng chế chuyển quyền sau khi các thủ tục pháp lý được giải quyết.

Chú thích 2): Các cá nhân và Hợp tác xã có thể được coi là Hợp tác công cộng.

Chú thích 3): Khu vực tính đến tháng 3 năm 2006 (đã hoàn thành và đang tiếp tục)

8.5. Đặc điểm của các dự án phát triển đô thị được chỉ định trong quy hoạch thành phố

1) Biện pháp Thực hiện trong Quy hoạch Cấp Huyện

Các Dự án Phát triển Đô thị như Dự án Điều chỉnh lại Đất đai là những phần quan trọng của cơ chế Quy hoạch đô thị. Đặc điểm khác biệt là việc thực hiện ở cấp huyện có cơ chế chuyển giao quyền cụ thể và thiết thực. Ví dụ, dự án điều chỉnh lại đất đai sử dụng “quy hoạch lại”, dự án tái phát triển đô thị sử dụng “chuyển quyền”. Các Dự án Phát triển Đô thị nhằm phát triển cơ sở hạ tầng nhằm sử dụng đất hiệu quả hơn trong các khu đô thị.

Một hợp tác xã bao gồm các chủ đất có thể được thành lập để thực hiện các “Dự án Phát triển Đô thị” thay vì các cơ quan công ty. Các cơ quan thực hiện, cả nhà nước và tư nhân, được trao quyền kiểm soát các hoạt động phát triển và thực hiện dự án.

2) Phát triển cơ sở hạ tầng theo lợi ích phát triển

Khi có một công trình công cộng có thể trở thành cơ sở chính cho Dự án Phát triển Đô thị và thấy trước được lợi ích cho sự phát triển, thì lợi nhuận thu được từ việc thực hiện Dự án Phát triển Đô thị sẽ được sử dụng để phát triển các công trình công cộng đó. Toàn bộ hoặc một phần giá trị gia tăng của đất bao gồm các lô nhà ở được phát triển hoặc tái phát triển trong dự án có thể được giao để phát triển các công trình công cộng.

9. Hệ thống cho phép phát triển đất đai

9.1. Sơ lược

Các chủ đầu tư có ý định phát triển đất ở quy mô nhất định (xem Bảng 9-1) về nguyên tắc cần phải tìm kiếm sự thay thế từ các thống đốc tỉnh. Thông thường khi kế hoạch phát triển thỏa mãn tiêu chuẩn cho phép (kỹ thuật), dự án được phép. Tuy nhiên, trong Khu vực Kiểm soát Đô thị hóa, kế hoạch phát triển phải phù hợp với các tiêu chí về vị trí dự án ngoài tiêu chuẩn kỹ thuật. Do đó, Hệ thống Giấy phép Phát triển Đất đảm bảo cho một dự án riêng lẻ đáp ứng các tiêu chuẩn kỹ thuật như cung cấp các tiện ích công cộng cũng như đảm bảo rằng dự án được đề xuất không làm suy giảm các điều kiện của Khu vực Kiểm soát Đô thị hóa.

Quyền sở hữu các công trình công cộng được xây dựng cùng với một dự án phát triển được phép chuyển sang quyền quản lý của các cơ quan chức năng sau khi hoàn thành dự án.

Bảng 9-1 Quy mô phát triển cần giấy phép phát triển

Khu vực quy hoạch đô thị	Khu vực thúc đẩy đô thị hóa	1,000 m ² hoặc hơn ¹⁾
	Khu vực quản lý đô thị hóa	Tất cả các dự án
	Khu vực không phân chia	3,000 m ² hoặc hơn
Khu vực quy hoạch đô thị nửa vờ		3,000 m ² hoặc hơn
Khu vực khác		10,000m ² hoặc hơn

Lưu ý 1): 500m² trở lên tại một số khu vực cụ thể của Tokyo, Osaka và Khu đô thị Nagoya.

Chính quyền địa phương có thể thắt chặt hạn chế này xuống còn 300m² hoặc hơn bằng cách đặt ra quy tắc khi có nhu cầu (xem Phần 9.6)

9.2. Tiêu chuẩn phát triển (Tiêu chuẩn kỹ thuật)

Nói chung, mục đích của Tiêu chuẩn kỹ thuật là cung cấp những điều sau đây:

- Cung cấp vị trí thích hợp của các tiện ích công cộng như đường xá, công viên và trường học, v.v.
- Các cấu trúc được thiết kế an toàn như móng và tường chắn;
- Phát triển lành mạnh về mặt môi trường;
- Thiết kế hệ thống cấp thoát nước và cấp nước phù hợp.

Tiêu chuẩn còn quy định chi tiết về đường và công viên.

Đường bộ: Các tuyến đường trong khu vực phát triển được kết nối với các tuyến đường có lộ giới từ 9 m trở lên để đảm bảo đi / đến các khu vực lân cận thông suốt. Đường giao thông nội bộ có chiều rộng tối thiểu 6 mét để đảm bảo hai chiều.

Công viên: Tổng diện tích không gian mở tối thiểu bằng 3% tổng diện tích phát triển.

Ngoài ra, các chính quyền địa phương có thể giảm nhẹ hoặc thắt chặt, nếu cần, các tiêu chuẩn kỹ thuật này thông qua việc thiết lập một quy tắc.

9.3. Tiêu chí Cấp phép trong Khu vực Kiểm soát Đô thị hóa

Trong Khu vực Kiểm soát Đô thị hóa nơi không khuyến khích phát triển, về nguyên tắc chỉ có thể cho phép phát triển sau:

- Phát triển các cơ cấu cần thiết cho các ngành nông nghiệp, ngư nghiệp và lâm nghiệp.
- Phát triển phù hợp với Quy hoạch Quận của Quy hoạch đô thị.

9.2. Vấn đề phát triển giữa Nhà phát triển và Người quản lý cơ sở công

Các vấn đề chính được nêu ra trong quá trình cấp phép như sau:

- Xây dựng hoặc cải tạo các đường vào nối với các đường bên ngoài khu vực phát triển;
- Xây dựng đê sông, bên ngoài khu vực phát triển đã được quy hoạch, để tăng lượng nước cạn trong tương lai do quá trình phát triển;

- Bắt buộc phát triển các cơ sở giáo dục và địa điểm của chúng (Điều này không bắt buộc, tuy nhiên, các nhà phát triển có xu hướng đồng ý chịu chi phí khi chính quyền địa phương yêu cầu.)
- Phát triển và bảo tồn các công viên và không gian mở (Chính quyền địa phương có xu hướng yêu cầu các tiêu chuẩn lớn hơn và cao hơn cho công viên và không gian mở.)

9.3. Chia sẻ chi phí phát triển cơ sở công

Các nguyên tắc chia sẻ chi phí giữa khu vực nhà nước và tư nhân theo Hệ thống cấp phép phát triển đất được trình bày dưới đây.

Bảng 9-2 Nguyên tắc Chia sẻ Chi phí giữa Khu vực Nhà nước và Khu vực Tư nhân

Khu vực thúc đẩy đô thị hóa		
	Nhà nước	Các công trình công cộng như các tuyến đường huyết mạch, hệ thống thoát nước và các công viên quy mô lớn (Các công trình công cộng này đã được phê duyệt trong quy trình luật Quy hoạch đô thị)
	Tư nhân	Đường vào, hệ thống thoát nước, công viên nhỏ được thiết kế cho cư dân trong nội khu dự án
Khu vực kiểm soát đô thị hóa (cho phép đặc biệt) và khu vực khác		
	Nhà nước	Không
	Tư nhân	Các tiện ích công cộng

Chính quyền địa phương không sẵn sàng đài thọ toàn bộ chi phí xây dựng các công trình công cộng và / hoặc dịch vụ như trường học và quản lý chất thải rắn khi phát triển khu dân cư, vì ngân sách hạn hẹp mà họ có thể dành cho việc phát triển cơ sở hạ tầng ở vùng ven đô khu xây dựng. Vì lý do này, thay vì chính quyền địa phương, các nhà phát triển được yêu cầu gánh vác chi phí phát triển tương xứng của các trường học và các cơ sở xử lý rác cần thiết cho dự án.

Mặt khác, việc thực hiện môi trường sống thuận lợi cũng là mối quan tâm của chính phủ quốc gia. Nhận thấy gánh nặng tài chính đối với chính quyền địa phương và các nhà phát triển tư nhân, Quốc gia dành một khoản đặc biệt để trợ cấp chi phí phát triển, nhằm giảm bớt gánh

nặng tài chính và thúc đẩy phát triển cơ sở công cộng cho các chính quyền địa phương và các nhà phát triển tư nhân, vốn tham gia vào một số -các dự án phát triển quy mô. Các chương trình này không chỉ mang lại lợi ích cho chính quyền địa phương mà còn cho một tổ chức phát triển tư nhân, những người chia sẻ chi phí phát triển các cơ sở liên kết công.

9.2. Vấn đề phát triển từng phần

Để tránh chia sẻ chi phí cho việc phát triển các công trình công cộng, và để rút ngắn thời gian dự án, ngày càng nhiều nhà phát triển quyết định tham gia vào các dự án nhỏ dưới mức cần thiết cho Hệ thống Cấp phép Phát triển Đất đai. Vì sự phát triển quy mô nhỏ thiếu kiểm soát dẫn đến các hình thái đô thị không mong muốn, chính quyền địa phương được phép giảm diện tích tối thiểu cần thiết để được cấp Giấy phép phát triển đất xuống 300m².

10. Thủ tục quy hoạch đô thị

10.1. Cơ quan quyết định quy hoạch thành phố

Chính quyền tỉnh và thành phố trực thuộc trung ương thường là cơ quan quyết định Quy hoạch Đô thị, các quy hoạch lớn hoặc khu vực được các tỉnh ủy quyền trong khi các cơ quan khác do các thành phố tự quản.

Bảng 10-1 Cơ quan quyết định quy hoạch đô thị

	Tỉnh	Đô thị
Phân chia khu vực	Tất cả	Không
Khu vực sử dụng đất	Các khu vực đô thị như Tokyo, Osaka và Nagoya	Ngoài đô thị
Công trình công cộng		
(1) Đường	Đường quốc lộ, đường tỉnh, đường cao tốc thành phố (4 làn xe trở lên)	Đường thành phố (ít hơn 4 làn xe)
(2) Công viên và không gian mở	Công viên quốc gia Công viên hoặc cây xanh lớn hơn 10 ha	Các công viên và không gian mở khác
(3) Thoát nước	Hệ thống thoát nước thải đầu nguồn	Hệ thống thoát nước công cộng
Các dự án phát triển đô thị		
(1) Dự án tái điều chỉnh đất	Hơn 50ha	Dưới 50ha
(2) Dự án tái phát triển đô thị	Hơn 3ha	Dưới 3ha
Quy hoạch quận	Không	Tất cả

10.2. Sự can thiệp của Chính phủ

10.2.1. Nguyên tắc cơ bản

Các hạng mục Quy hoạch đô thị sau đây cần được Bộ trưởng Bộ Đất đai, hạ tầng và Giao thông đồng ý sau khi có sự phê duyệt hợp lý.

- Phân khu Khu vực các Khu thúc đẩy Đô thị hóa và Khu vực Kiểm soát Đô thị hóa trong Khu vực Quy hoạch Đô thị
- Các công trình công cộng quy mô lớn (ví dụ: Đường 4 làn xe trở lên, công viên rộng hơn 10 ha, v.v.)
- Các dự án điều chỉnh lại đất đai quy mô lớn (với diện tích lớn hơn 50 ha), các dự án tái phát triển đô thị trên 3 ha, v.v.)
- Khu sử dụng đất trong khu vực được chỉ định (Hầu hết các thành phố có dân số 300.000 người trở lên)

Luật Quy hoạch Thành phố hiện hành trao thẩm quyền Quyết định Quy hoạch Thành phố cho chính quyền địa phương. Tuy nhiên, cần có sự đồng ý sau khi có sự phê duyệt hợp lý của Bộ trưởng Bộ Đất đai, Cơ sở hạ tầng và Giao thông vận tải đối với Quy hoạch Thành phố về các khu đô thị mới và các cơ sở công cộng do quốc gia quản lý. Điều này nhằm mục đích kiểm tra sự phù hợp của quy hoạch với luật pháp quốc gia để điều chỉnh phù hợp lợi ích quốc gia và địa phương.

10.2.2. Vấn đề gần đây

Nhiều hoạt động khác nhau đã được bắt đầu gần đây liên quan đến quy hoạch thành phố với sự tham gia của cộng đồng. Để thúc đẩy sự tham gia tích cực của người dân địa phương, hệ thống quy hoạch thành phố cho phép Đề xuất Quy hoạch Thành phố⁵⁶ từ các chủ đất, NPO, v.v. đã được thành lập mới.

10.2. Xây dựng sự đồng thuận trong thủ tục quy hoạch thành phố

10.2.1. Các cuộc họp giải trình và điều trần công khai

Trong quá trình xây dựng kế hoạch của các tỉnh hoặc thành phố, các cuộc Điều trần Công cộng và / hoặc các cuộc họp giải trình được tổ chức, khi cần thiết, để thúc đẩy sự tham gia của người dân vào quá trình lập kế hoạch. Điều trần công khai không bắt buộc. Nhưng trong trường hợp có một Quyết định Quy hoạch Thành phố quan trọng, chẳng hạn như Phân khu Khu vực Kiểm soát / Thúc đẩy Đô thị hóa, Điều trần

Công cộng trở nên cần thiết. Ngay cả khi những Phiên Điều trần này không được tổ chức, chính quyền địa phương sẽ mở các phiên họp để thông báo và tạo sự đồng thuận giữa người dân và những người khác có liên quan.

10.2.2. Đánh giá công khai và phản hồi từ công chúng

Trước khi các quận và thành phố quyết định kế hoạch theo Quy hoạch Thành phố, người dân sẽ được thông báo và các kế hoạch này được cung cấp sẵn để công dân xem xét. Những người dân quan tâm có thể gửi ý kiến bằng văn bản về các quy hoạch đó cho chính quyền địa phương, chính quyền địa phương sẽ được xem xét và có phản hồi về kế hoạch khi được thông qua sau khi Hội đồng Quy hoạch Thành phố thẩm tra.

10.2.3. Hội đồng quy hoạch thành phố của chính quyền địa phương

Các kế hoạch do chính quyền địa phương chuẩn bị sẽ được trình lên Hội đồng Quy hoạch Thành phố của chính quyền địa phương. Các ý kiến của những người liên quan được trình lên chính phủ và các bản tóm tắt cho Hội đồng. Hội đồng đánh giá tính hợp lệ của kế hoạch đã trình bày và ý kiến tổng hợp của công dân.

Mỗi chính quyền địa phương thành lập Hội đồng Quy hoạch Thành phố. Các thành viên của Hội đồng được chọn từ các cấp khác nhau để đại diện cho các quan điểm khác nhau. Các thành viên đến từ, Viện sĩ, Đại diện của chính quyền địa phương, Đại diện từ Hội đồng Thành phố, Đại diện từ Nghị viện hoặc hội đồng tỉnh, và Các quan chức từ các Cơ quan có thẩm quyền địa phương liên quan.

10.2.4. Phối hợp với các cơ quan liên quan

Khi các cơ sở công cộng được quy hoạch và phát triển theo Luật Quy hoạch Thành phố, quy hoạch cần được phối hợp với các cơ quan liên quan để có sự điều hành và quản lý phù hợp. Để xác định các cơ sở công cộng và các dự án phát triển đô thị, cần có sự tham vấn với các tổ chức liên quan bao gồm cơ quan quản lý các cơ sở công cộng. Ngoài ra, khi có sự thay đổi của Phân khu vực giữa Khu vực thúc đẩy đô thị hóa và Khu vực kiểm soát đô thị hóa, cần có sự phối hợp với các bộ liên quan đến nông nghiệp, công nghiệp và các bộ khác.

10.3. Thủ tục Quyết định Quy hoạch Thành phố

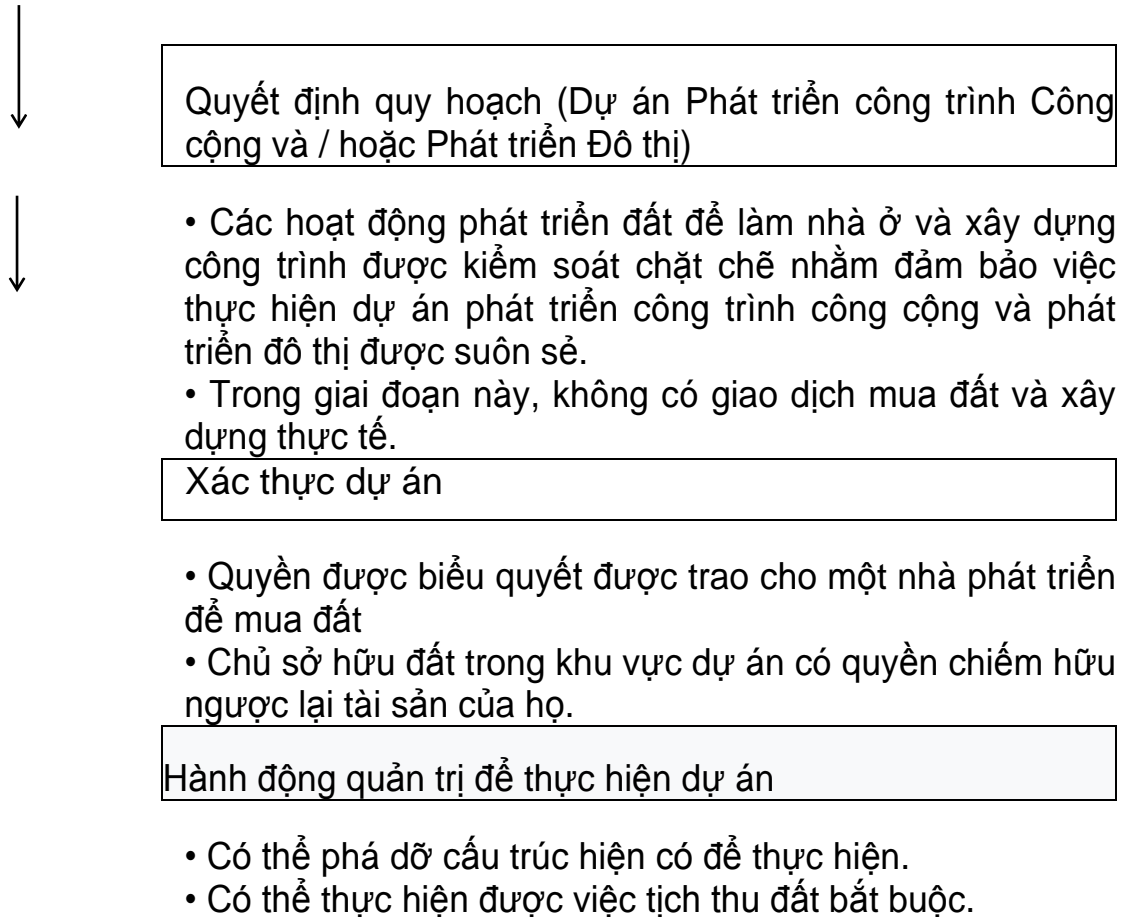
Hình 10-1 cho thấy quy trình của Quyết định Quy hoạch Thành phố.

11. Dự án được phê duyệt trong quy hoạch đô thị

11.1. Đề cương

Luật Quy hoạch đô thị quy định hệ thống các Dự án được Quyết định trong Quy hoạch đô thị. Nó là biện pháp để hiện thực hóa quy hoạch thành phố đã đề ra. Các Dự án thực hiện phát triển các công trình công cộng và các phát triển đô thị khác. Tiến trình thực hiện kế hoạch được minh họa như sau:

Bảng 11-1 Quy trình thực hiện quy hoạch cho dự án quy hoạch thành phố



11.2. Cơ quan thực hiện

Về nguyên tắc, các Dự án Quy hoạch đô thị được các thành phố tự quản thực hiện sau khi được các tỉnh phê duyệt. Tuy nhiên, khi cần thiết, các cơ quan cấp tỉnh và cấp quốc gia có thể thực hiện Dự án Quy hoạch đô thị khi Dự án được Bộ trưởng Bộ Đất đai, hạ tầng và Giao thông phê duyệt.

Tất cả các Đề án Phát triển Đô thị được quyết định trong Quy hoạch đô thị đều được thực hiện như Đề án Quy hoạch đô thị theo Luật Quy hoạch đô thị. Các dự án công trình công cộng được quyết định trong Quy hoạch Thành phố được thực hiện dựa trên Luật Quy hoạch đô thị. Đôi khi những dự án này được tiến hành dưới dạng các dự án đường

bộ và các dự án khác theo khuôn khổ pháp lý khác với Luật Quy hoạch đô thị, chẳng hạn như Luật Đường bộ và các dự án khác.

11.3. Ảnh hưởng của việc xác thực dự án (JIGYO NINKA)

Sau khi Thẩm định Dự án, Cơ quan Thực hiện sẽ có các quyền như sau:

- Thực hiện Quyền thu hồi đất Bắt buộc: Việc mua bán bắt buộc đòi hỏi phải chứng minh kế hoạch dự án và chỉ cần bồi thường. Khi một dự án đã được xác nhận, việc biện minh cho kế hoạch trở nên không cần thiết.
- Trong Khu vực Dự án, các hoạt động phát triển bị cấm, ngay cả khi chúng đáp ứng các điều kiện nêu trong Phần 6.4. Khi đất và / hoặc các tòa nhà trong Khu vực Dự án Quy hoạch Thành phố được chuyển cho một bên khác, bằng tải sẽ thông báo cho cơ quan thực hiện. Cơ quan thực hiện có quyền đầu tiên mua đất và / hoặc các tòa nhà với giá tương đương với giá của bên thứ ba. Doanh nghiệp tư nhân, nếu là cơ quan thực hiện Dự án Quy hoạch đô thị, cũng được giao thực hiện các quyền nêu trên.

11.4. Thi hành Luật Dự án Hành chính Cưỡng chế hành chính được quy định trong Luật Quy hoạch TP. Các thủ tục và hệ thống chuyển đổi quyền thích hợp được quy định trong Luật Dự án tương ứng.

Ví dụ về Luật Dự án và nội dung được trình bày như sau:

- 1) Dự án điều chỉnh lại đất đai (Luật điều chỉnh lại đất đai 58)
 - Hạn chế xây dựng các công trình có thể cản trở việc thực hiện dự án.
 - Di dời và dỡ bỏ các tòa nhà cản trở việc thực hiện dự án
 - Bắt buộc chuyển nhượng quyền đối với bất động sản
 - Thanh toán tài khoản khi ghi lại
- 2) Dự án Tái phát triển Đô thị (Luật Đổi mới Đô thị 59)
 - Hạn chế xây dựng các công trình có thể cản trở việc thực hiện dự án
 - Bắt buộc chuyển nhượng quyền đối với bất động sản
 - Thanh toán tài khoản khi chuyển đổi quyền

Hình 11-1 Ảnh hưởng của các công trình Công cộng trong Quy hoạch đô thị - trong Trường hợp Đường

N ă m	1946	1981	1981-1985	1996
Điều kiện đường xá	Quyết định quy hoạch đường đô thị	Ảnh trái	Thi công đường	Ảnh phải

12. Ví dụ về áp dụng quy hoạch đô thị

12.1. Quy hoạch đô thị trong Bản vẽ (Bản đồ Quy hoạch Đô thị)

Mục đích của chương này là trình bày cách thức hoạt động của hệ thống Quy hoạch Đô thị ở Thành phố Mito như một ví dụ để tạo điều kiện cho người đọc hiểu về hệ thống.

- Bản đồ-1 (Hình 12-2): Hiện trạng Quy hoạch Đô thị Quyết định về Khu vực Thúc đẩy Đô thị hóa, Khu sử dụng Đất và công viên, v.v. (Bản đồ Quy hoạch Thành phố)
- Bản đồ-2 (Hình 12-3): Hiện trạng của các dự án phát triển cơ sở hạ tầng và đô thị ở thành phố Mito

12.2. Tổng quan về Thành phố Mito

Thành phố Mito, là một trong những thành phố trực thuộc tỉnh Ibaraki, nằm cách Tokyo khoảng 100km về phía đông bắc. Dân số khoảng 262 nghìn người (xếp thứ 81 trong số 750 thành phố ở Nhật Bản) và diện tích là 217 km² (thứ 279 trong 750 thành phố). Thành phố Mito là thành phố điển hình là thành phố cốt lõi của địa phương. Tương tự như nhiều thành phố địa phương, Thành phố Mito có nguồn gốc là một thị trấn lâu đài lịch sử.

Là thủ phủ của tỉnh Ibaraki, Mito tự hào có vùng nông thôn tuyệt đẹp, nguồn nước rộng lớn và di sản văn hóa phong phú. Nổi tiếng quốc gia là công viên mạn, Công viên Kairakuen là một trong ba khu vườn đẹp nhất Nhật Bản.

12.3. Phác thảo Quy hoạch đô thị tại Thành phố Mito

Sơ lược Quy hoạch Thành phố tại Thành phố Mito như sau:

QH sử
dụng
đất

(Tháng
3/2006)

Phân loại	Diện tích (ha)	Ghi chú
Tổng S quy hoạch đô thị	21,745 ha	Tổng S của TP Mito
Tổng S thúc đẩy đô thị hóa	4,251 ha	
Tổng S kiểm soát đô thị hóa	17,494 ha	
Tổng S phân khu sử dụng đất	4,251 ha	Giống S đô thị hóa
Khác	Các khu sử dụng đất đặc biệt, các khu sử dụng đất hiệu quả, các khu phòng cháy chữa cháy, v.v. được chỉ định là các khu và	

	quận theo quy hoạch của Thành phố.
--	------------------------------------

Nguồn: Quy hoạch đô thị ở MITO

1) **Quy hoạch tiện ích công cộng**

(Tháng 3/2006)

	Quyết định	Hoàn thành
Đường	238 Km	128 Km
Công viên	318 ha	279 ha ¹
Nước thải	8,521 ha	4,614 ha
Khác	Các công trình vệ sinh, cơ sở lò đốt rác, khu vực cải tạo sông, khu chợ và lò hỏa táng cũng được quyết định.	

2) **Dự án phát triển đô thị**

	Quyết định		Hoàn thành	
	Số dự án	Diện tích (ha)	Số dự án	Diện tích (ha)
Dự án tái điều chỉnh đất	13	470	9	365
Dự án tái phát triển đô thị	4	7.9	3	6.4

Nguồn: Quy hoạch đô thị ở MITO

3) Quy hoạch quận (Tháng 3/2006)

	Quyết định		Hoàn thành	
	Số dự án	Diện tích (ha)	Số dự án	Diện tích (ha)
Quy hoạch quận	15	432	-	-

Nguồn: Quy hoạch đô thị ở MITO

13. Lịch sử phát triển đô thị của Nhật Bản hiện đại

Năm	Sự kiện	Mô tả
1888	Luật quy hoạch đô thị ở Tokyo	Luật Quy hoạch đô thị đầu tiên <ul style="list-style-type: none"> Luật quy hoạch đô thị đầu tiên được ban hành nhằm phát triển thủ đô của Nhật Bản - Tokyo. Đó là một kế hoạch phát triển cơ sở hạ tầng vật chất, chẳng hạn như đường, kênh sông, nước và cống rãnh.
1919	Luật Quy hoạch đô thị (cũ)	<ul style="list-style-type: none"> Việc áp dụng luật quy hoạch cũ được mở rộng trên toàn quốc. Nội dung chính của luật như sau:
	Luật xây dựng khu đô thị	<ul style="list-style-type: none"> Quy hoạch ngoại thành có thể thực hiện được do nhu cầu phát triển khu dân cư ngày càng cao.
1923	Trận động đất Kanto vĩ đại	<ul style="list-style-type: none"> Dự án điều chỉnh lại đất đai đã được chính thức hóa như một hệ thống pháp lý để phát triển toàn diện và có trật tự hơn. Quy hoạch được sử dụng để xác định việc sử dụng đất. Và Luật Xây dựng Khu đô thị, được quy

		định đồng thời, đóng vai trò điều chỉnh các hoạt động xây dựng riêng lẻ.
	Luật Quy hoạch Thành phố Đặc biệt (Tái thiết sau động đất)	• Tiêu chuẩn kỹ thuật và thiết kế và Hướng dẫn được thiết lập trên các cấu trúc.
1946	Luật Quy hoạch Thành phố Đặc biệt (tái thiết sau Chiến tranh)	• Cùng với hệ thống quy hoạch trong Luật Quy hoạch đô thị, việc sử dụng đất, ký hiệu và quy mô đã được quy định.
1950	Luật tiêu chuẩn XD	• 3.465 ha khu đô thị đã bị phá hủy hoặc hư hại do trận động đất ở khu vực Tokyo và Yokohama.
1953	Luật thuế xăng dầu	• Nỗ lực khôi phục đã được hợp pháp hóa.
1954	Luật tái điều chỉnh đất	• Quy hoạch phát triển dự án được khởi công 78 khu với diện tích đất là 3.640 ha. Sự phát triển theo kế hoạch này đã trở thành nguồn gốc của các dự án Điều chỉnh lại đất đai ở Nhật Bản.
1955	Thành lập Tổng công ty Nhà ở Nhật Bản	• Việc tái thiết các khu vực đô thị bị tàn phá bởi Thế chiến II đã được hợp pháp hóa trên toàn quốc. Với kinh nghiệm tái thiết sau những thiệt hại do động đất, các dự án điều

		chỉnh lại đất đai đã được thực hiện để tái thiết các khu vực đô thị. Điều này khiến các dự án điều chỉnh đất đai được áp dụng rộng rãi trên khắp Nhật Bản (28.000 ha diện tích dự án tại 102 thành phố trực thuộc Trung ương).
1957	Luật chỗ đỗ xe	<ul style="list-style-type: none"> • Để phát triển bãi đậu xe, chính sách phát triển bãi đậu xe công cộng và nghĩa vụ phát triển bãi đậu xe đối với các hoạt động của tòa nhà là hợp pháp.
1963	Luật phát triển khu dân cư mới	<ul style="list-style-type: none"> • Luật cho phép cơ quan công quyền bắt buộc mua đất cho các mục đích công cộng để phát triển khu dân cư quy mô lớn.
1968	Luật QH đô thị mới	<ul style="list-style-type: none"> • Sửa đổi lớn của luật năm 1919: • Đất để phát triển và bảo tồn đã được phân định rõ ràng để tạo ra sự mở rộng của đô thị. (Chỉ định Khu vực Thúc đẩy Đô thị hóa và Khu vực Kiểm soát Đô thị hóa, và Giới thiệu hệ thống cấp phép phát triển đất đai) • Các loại hình sử dụng đất trở nên chi tiết hơn từ 4 loại thành 8 loại. • Thẩm quyền phê duyệt các Kế hoạch được cấp cho các quận từ chính quyền địa phương. • Sự tham gia của cộng đồng được đảm bảo trong hệ thống quy hoạch thành phố. Việc bãi bỏ quy định được thực hiện khi chuyển đổi mục đích sử dụng nông nghiệp sang mục đích sử dụng cho dân cư trong các Khu vực Thúc đẩy Đô thị hóa.
1969	Luật tái tạo đô thị	<ul style="list-style-type: none"> • Phương thức phát triển đô thị bằng quyền Đề án chuyển đổi (chuyển quyền từ đất sang diện tích sàn) đã được luật hóa thành Luật Dự án.
1980	Luật Quy hoạch TP (sửa)	<ul style="list-style-type: none"> • Thiết lập Hệ thống Quy hoạch Quận

	đổi))	
1988	Luật Quy hoạch TP (sửa đổi)	• Thiết lập Kế hoạch Đặc khu về Tái phát triển
2000	Luật Quy hoạch TP (sửa đổi)	• Thiết lập Hệ thống Khu vực Quy hoạch đô thị nửa vời • Thiết lập Hệ thống Đề xuất Quy hoạch đô thị
2004	Luật cảnh quan	Thành lập Hệ thống Khu Cảnh quan
2005	Luật Quy hoạch TP (sửa đổi)	• Tăng cường hạn chế các cơ sở thu hút dân cư quy mô lớn theo các Khu sử dụng đất

14. So sánh: hệ thống quy hoạch đô thị Nhật Bản và các quốc gia phương Tây khác

14.1. Pháp

1) Hệ thống quy hoạch

Hệ thống quy hoạch có hai cấp: Schéma de Corrence Territoriale (SCOT) là quy hoạch tổng thể, Plan Local d'urbanism (PLU) là quy hoạch sử dụng đất chung.

SCOT: Quy hoạch tổng thể nhằm xác định các chính sách cơ bản về sử dụng đất trong trung hạn (20-30 năm). Điều này được xác định bởi một ủy ban phối hợp hoặc hiệp hội bao gồm hai hoặc nhiều thành phố trực thuộc trung ương thông qua tham vấn người dân địa phương, điều trần dư luận, giải quyết của hội đồng thành phố, v.v. Điều này không chỉ bao gồm việc sử dụng đất mà còn bao gồm các chính sách kinh tế, môi trường và vĩ mô khác. Tuy nhiên, điều này không trực tiếp hạn chế hoạt động của mọi người.

PLU: Điều này được xây dựng bởi mỗi đô thị thông qua tham vấn với cư dân địa phương, điều trần ý kiến của bên thứ ba và nghị quyết của hội đồng địa phương. Quy hoạch sử dụng đất được xác định cụ thể và xác định các chỉ tiêu về sử dụng đất, tình trạng tiếp giáp đường, chiều cao công trình và các tiêu chí về diện mạo công trình. Điều này trực tiếp hạn chế việc sử dụng đất. Ngoài ra, như một giải pháp thay thế đơn giản cho PLU, một đô thị thuộc khu vực rộng lớn hơn được xác định trước cho quy hoạch thành phố có thể chỉ định một khu vực để xây dựng bằng cách sử dụng các tiêu chí chung cho cả nước mà không cần đặt ra các tiêu chí riêng.

2) Thực hiện các kế hoạch Một kế hoạch được thực hiện thông qua quá trình cấp giấy phép phát triển; trong quá trình này, sự phù hợp với PLU được xem xét. Giấy phép này về nguyên tắc được cấp theo thẩm quyền của thành phố.

3) Phát triển và tái phát triển đô thị Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) là một cơ chế phát triển đô thị. Đây là hệ thống phát triển và cung cấp đất. Tổ chức công thu hồi đất và phát triển cơ sở hạ tầng và các công trình công cộng, sau đó chuyển giao đất cho tư nhân. Các hạn chế hiện có như PLU trong trang web có thể được điều chỉnh theo dự án. Đối với chi phí của các cơ sở công cộng, việc chia sẻ chi phí có thể khác nhau và được quyết định trên cơ sở từng dự án. Ngoài ra, toàn bộ dự án có thể được chuyển giao cho khu vực tư nhân với dự án được thực hiện trên cơ chế phối hợp công tư dưới sự kiểm soát của khu vực công.

4) Kế hoạch sử dụng đất và kế hoạch giao thông Dựa trên LOTI (Luật Giao thông Nội địa), chính quyền địa phương có thể xác định PDU (Quy hoạch Giao thông Đô thị). PDU quy định các nguyên tắc vận chuyển hành khách và hàng hóa cũng như bãi đậu xe trong khu vực đô thị, và cần được điều chỉnh với SCOT và PLU.

14.2. Nước Đức

1) Hệ thống lập kế hoạch Hệ thống quy hoạch của Đức bao gồm Kế hoạch Flachennutzungs (Kế hoạch F) và Kế hoạch Bebauungs (Kế hoạch B). F-Quy hoạch một kế hoạch sử dụng đất chung bao gồm tất cả các đô thị; B-Plan là một kế hoạch chi tiết ở cấp huyện. F-Plan: F-Plan cho thấy định hướng cơ bản của việc sử dụng đất trong tương lai trong một khu vực toàn thành phố; Điều này được xây dựng bởi đô thị dưới sự cho phép của chính quyền cấp tỉnh. F-Plan có thể được hai hoặc nhiều thành phố cùng xây dựng. Nó bao gồm 10 yếu tố như sử dụng đất chung, quy mô cho các cơ sở công cộng, phân bổ giao thông trong khu vực, các khu vực cung cấp công cộng và xử lý quan hệ, công viên và không gian mở, v.v.

Kế hoạch B: B-Plan quy định việc sử dụng đất thực tế và các tòa nhà. Mỗi đô thị xác định kế hoạch này phù hợp với F-Plan. Việc xây dựng kế hoạch này bắt đầu bằng một nghị quyết tập hợp, và kết thúc bằng một nghị quyết cho phép nó như một quy tắc. Hai nghị quyết này cần có quá trình tham gia của cộng đồng. Nó chỉ định những điều sau đây; cơ sở cấp huyện; sử dụng đất, số lượng lớn, tỷ lệ diện tích sàn; vị trí, hình dạng và hình thức xây dựng; kích thước lô; chiều cao và / hoặc số tầng; cảnh quan và những thứ khác.

2) Thực hiện các kế hoạch

Một kế hoạch được thực hiện thông qua quá trình cấp giấy phép phát triển. Ứng dụng phải phù hợp với B-Plan của ứng dụng phát triển.

Hệ thống hai tầng hoạt động tốt trên các lĩnh vực phát triển mới. Tuy nhiên, nó có hạn chế đối với việc cải tạo nhà ở trong khu vực nội thành, vì cho phép cải tạo và cải tạo một lô với công trình hiện hữu miễn là nó đáp ứng yêu cầu phối hợp láng giềng được quy định trong Quy tắc xây dựng và các nội dung trong F -Kế hoạch không thể được thực hiện như một biện pháp quản lý như Kế hoạch B.

Các phương pháp thực hiện của Kế hoạch B là: điều chỉnh lại đất đai; điều chỉnh nội trú; mua lại; lệnh phá dỡ; và những người khác. Tất cả các biện pháp này đều có quy trình cụ thể theo luật.

3) Kế hoạch sử dụng đất và kế hoạch giao thông

Các kế hoạch phát triển đường khu vực được lập riêng với các Quy hoạch F hoặc B như là một Quy hoạch phân khu do chính quyền trung ương và chính quyền tiểu bang quy định theo quy định của Luật phát triển đường khu vực của Cộng hòa và Đạo luật phát triển đường của tiểu bang. Đường địa phương được quy hoạch như các cơ sở trong F-Plan.

14.3. Anh và xứ Wales, Vương quốc Anh

1) Hệ thống lập kế hoạch

Quy hoạch Cấu trúc (SP), với tư cách là quy hoạch tổng thể và Quy hoạch địa phương (LP), là quy hoạch sử dụng đất, là cơ sở của hệ thống quy hoạch hai cấp ở Wales và Anh. Ở cấp quốc gia, các Kế hoạch Cơ cấu được chuẩn bị và ở cấp huyện, là các Kế hoạch địa phương. Tuy nhiên, ở vùng đô thị, các Kế hoạch Phát triển Nhất thể (UDP) được xác định bằng cách tăng cường các khía cạnh quy hoạch.

SP: Kế hoạch này được chuẩn bị ở cấp quận nhằm mô tả các chính sách và chiến lược dài hạn về phát triển và bảo tồn của quận. Các quy hoạch địa phương về dân số, nhà ở, môi trường, thương mại, công nghiệp, v.v. được xác định ở đó.

LP: Mỗi học khu xác định kế hoạch này để thực hiện S / P. Sau khi xây dựng dự thảo, nó được cho phép thông qua xem xét công khai, thảo luận với các đối thủ và tham vấn công chúng. Các kế hoạch được phê duyệt bởi các hội đồng quốc gia hoặc bởi Bộ Môi trường. Kế hoạch bao gồm ba yếu tố sau:

UDP

: Đặc khu Luân Đôn và 6 Vùng đô thị xác định kế hoạch này để bao gồm cả SP và LP.

2) Thực hiện quy hoạch

Việc cấp giấy phép phát triển là cơ sở của việc thực hiện kế hoạch. Bộ Kế hoạch xem xét từng ứng dụng phát triển với quyền quyết định. Hệ thống quy hoạch không có hệ thống phân vùng rõ ràng như một biện pháp chính quy.

3) Phát triển và tái phát triển đô thị

Các Khu vực Hành động được chỉ định và các Kế hoạch Khu vực Hành động được chuẩn bị tại địa điểm mà sự phát triển sẽ diễn ra trong vòng 10 năm. Đối với các dự án tái phát triển quy mô lớn, có trường hợp do Tổng công ty Phát triển đô thị, đơn vị được cấp thẩm quyền lập quy hoạch các Khu xí nghiệp cấp.

4) Kế hoạch sử dụng đất và kế hoạch giao thông

Các tuyến đường huyết mạch và đường cao tốc được chính quyền trung ương quy hoạch và phát triển. Các tuyến đường khác được quy hoạch trong quá trình lập Quy hoạch của Quận. Những con đường quy hoạch này được đưa vào Kế hoạch Cấu trúc và Kế hoạch Phát triển Nhất thể.

14.4. Hoa Kỳ

1) Cơ chế cơ bản của hệ thống quy hoạch

Hệ thống lập kế hoạch khác nhau giữa các tiểu bang ở Hoa Kỳ; do đó, khó có thể khái quát rằng hệ thống quy hoạch của Mỹ dựa trên quy hoạch sử dụng đất do địa phương khởi xướng, khác biệt rõ ràng với quy hoạch cấp quốc gia về phát triển cơ sở hạ tầng. Một dự án được xác định trong khuôn khổ quy hoạch tổng thể của địa phương được thực hiện bởi Đối tác Công tư.

Cơ chế quy hoạch cơ bản bao gồm Quy hoạch chung, là một quy hoạch tổng thể và các pháp lệnh địa phương về phân khu và quy hoạch.

Quy hoạch chung: Quy hoạch này xác định chính thức các định hướng tương lai và các chính sách lớn của thành phố. Các mục tiêu dài hạn (20-30 năm) và các biện pháp pháp lý / thể chế để đạt được các mục tiêu được nêu rõ.

Phân vùng: Đây được định nghĩa là vai trò quy hoạch thành phố của chính quyền địa phương dựa trên luật tiểu bang. Tham vấn cộng đồng là cần thiết trong quá trình này. Điều này chỉ định kích thước của các tòa nhà có thể xây dựng trong một khu vực được xác định trước bằng cách chia nhỏ khu vực thành phố.

2) Phát triển và tái phát triển đô thị

Phát triển đơn vị theo kế hoạch: Là một hệ thống cho phép một nhà phát triển tư nhân thay đổi linh hoạt việc sử dụng đất bao gồm cung cấp đường và các quy định khác nhau thông qua tham vấn với các cơ quan công quyền. Tuy nhiên, hệ thống này giả định ít nhiều có cùng mật độ phát triển với quy hoạch trước đó.

TDR (Quyền phát triển có thể chuyển nhượng): Hệ thống này cho phép chuyển một phần tỷ lệ diện tích chưa sử dụng trong khu bảo tồn lịch sử hoặc khu bảo tồn tự nhiên sang các khu vực liền kề.

3) Kiểm soát phân khu

Việc chia nhỏ hoặc chuyển nhượng đất ở để phát triển được quy định bởi các tiêu chí phát triển do chính quyền địa phương xác định trước. Các tiêu chí liên quan đến mức độ phát triển và chia sẻ chi phí liên quan đến chiều rộng đường, hệ thống thoát nước, công viên, trường học, v.v.

14.5. Nhật Bản

1) Hệ thống lập kế hoạch

Quy chế sử dụng đất, cơ sở vật chất đô thị và dự án phát triển đô thị là ba thành phần cơ bản của hệ thống quy hoạch Nhật Bản. Dự án Phát triển Khu dân cư mới và mở rộng Phân khu được thực hiện cùng với việc phát triển các công trình đô thị. Trong quá trình phát triển, việc sử dụng đất được kiểm soát bởi các quy hoạch phân vùng. Tuy nhiên, đối với quy hoạch tại các khu vực xây dựng hiện có, quy hoạch hiện có chiếm ưu thế. Cơ chế phân vùng tương tự như kiểu phân vùng của Mỹ. Ngoài các quy định về phân khu, quy định trong Quy hoạch Quận có chức năng độc lập.

Ngoài ra, cơ chế quản lý sử dụng đất còn yếu kém so với hệ thống của Đức và Pháp.

2) Đặc điểm

Sự khác biệt cơ bản giữa hệ thống quy hoạch của Nhật Bản và các hệ thống ở các nước phương Tây khác là như nhau. Tại Nhật Bản, các hoạt động cải tiến được công nhận là quyền được trao; tuy nhiên, việc tuân thủ các quy định về phân khu, hạn chế về độ nghiêng, các tiêu chuẩn kỹ thuật tối thiểu do Bộ luật Xây dựng quy định và việc sử dụng một tòa nhà gây phiền toái cho hàng xóm, phải được xem xét trong quá trình xác nhận tòa nhà. Bản thân các hoạt động phát triển trên đất, thường thay đổi từ mục đích sử dụng ít thâm dụng hơn sang mục đích sử dụng nhiều hơn, có quy trình xin phép và cấp phép khác nhau, không thể dung hòa thành một hệ thống vững chắc với quy trình xin phép và cấp phép cải tiến.

Mặt khác, ở các nước phương Tây khác, việc phát triển đất và xây dựng trên đất được thực hiện nghiêm túc theo cơ chế quy hoạch sử dụng đất. Điều này dựa trên hệ thống xã hội coi đất đai và tòa nhà như một tài sản bất động sản duy nhất.

Ở Đức và Pháp, quy trình lập kế hoạch cần được thông qua bởi một đại hội công chúng với sự hiện diện của các quan chức được bầu. Ở Anh, chính các thanh tra độc lập (quan chức nhà nước) là người điều tra các kế hoạch phát triển đó. Tại Nhật Bản, một quy hoạch bắt buộc phải được Hội đồng Quy hoạch Thành phố Địa phương, với tư cách là một tổ chức của bên thứ ba, do một số thành viên hội đồng địa phương và các chuyên gia học thuật thực hiện.

Chi tiết về mục đích, thủ tục, tiêu chuẩn phê duyệt phát triển và các tiêu chuẩn khác của một dự án phát triển được quy định trong từng Luật Dự án: điều chỉnh lại đất đai, tái phát triển đô thị và các quy định khác ở Nhật Bản. Thủ tục cho phép phát triển và tiêu chuẩn quy hoạch được quy định trong Luật Quy hoạch TP. Kế hoạch Khu Xúc tiến Tái phát triển là một cơ chế để bãi bỏ quy định nhằm khuyến khích các nhà phát triển đến các địa điểm như các nhà máy cũ trong khu vực xây dựng hiện có. Nó tương tự như ở ZAC ở Pháp và Enterprise Zone ở Anh.

3) Quy hoạch sử dụng đất và quy hoạch giao thông

Đường quốc lộ và đường cao tốc được lập và phát triển bởi Bộ Hạ tầng và Giao thông vận tải, chính phủ trung ương. Các tuyến đường huyết mạch khác được phát triển trong Khu vực Thúc đẩy Đô thị hóa được quy hoạch và phát triển trong quá trình Quy hoạch Thành phố. Nói cách khác, các quy hoạch phát triển đường trong các Khu Quy hoạch Thành phố đều được đưa vào Quy hoạch Thành phố.

4) Chia sẻ chi phí trong phát triển cơ sở hạ tầng

Hệ thống chia sẻ chi phí ở Nhật Bản được đặt ở đâu đó giữa các hệ thống ở Đức và Hoa Kỳ. Ở Đức, các nhà phát triển phát triển các khu vực chung, và khu vực công phát triển các cơ sở. Mặt khác, ở Hoa Kỳ, các nhà phát triển tư nhân phát triển cơ sở hạ tầng cơ bản như đường vào, đường phố với khu vực phát triển, cống rãnh và công viên. Ở Nhật Bản, các điều kiện về mặt nào đó cũng tương tự như ở Đức, đó là chủ yếu là chính phủ cung cấp cơ sở hạ tầng cơ bản. Tuy nhiên, có một số trường hợp các chủ đầu tư phải gánh một phần hoặc toàn bộ chi phí phát triển cơ sở hạ tầng đô thị nếu thấy trước được lợi ích phát triển.

Bảng 14-1 Hệ thống chính quyền địa phương ở các quốc gia được chọn

Loại	Hệ thống hành chính		Thẩm quyền của Chính quyền địa phương về các vấn đề quy hoạch
Nhật	Quận chính quyền trung ương (ken) (47) Các thành phố (thành phố, thị trấn, làng) (1,817) 1)	Tất cả các thành viên hội đồng thành phố, thống đốc và thị trưởng đều do công chúng bầu chọn.	Kế hoạch cấp huyện: thành phố tự quản Phát triển cơ sở hạ tầng: các thành phố tự quản
Pháp	Khu vực chính quyền trung ương (26) Cục (100) Xã (36,779)	thống đốc, thị trưởng và thành viên hội đồng được bầu	Xã
Đức	Cộng hòa Berlin và những nơi khác, Bang (16) cộng đồng địa phương (13,854)	Thị trưởng, thành viên hội đồng của cộng đồng địa phương được bầu	cộng đồng địa phương
VQ Anh	Chính phủ Trung ương Luân Đôn (1), Quận thành thị (36), Đơn nguyên (47), Quận (34) Thành phố và những nơi khác (33) -tại Luân Đôn, Quận ngoại ô (238)	Tất cả thị trưởng và thành viên hội đồng đều được bầu	Các đơn vị công việc chính quyền địa phương nhỏ nhất. S / P yêu cầu sự phê duyệt của Bộ trưởng Bộ

			Môi trường.
Hoa Kỳ	Nhà nước chính phủ liên bang (50) Quận, Thành phố, Thị trấn (87,453)	Tất cả thị trưởng và thành viên hội đồng đều được bầu	Nhà nước cho phép lập pháp

Lưu ý 1): Chính quyền thủ đô Tokyo có 23 đơn vị quản lý đặc biệt được gọi là phường. Tại 15 Thành phố được chỉ định trong số 1.817 thành phố, chính quyền cấp tỉnh được cấp cho các Thị trưởng đó.

Bảng 14-2 Hệ thống lập kế hoạch ở các quốc gia được chọn (Phần I)

Loại	Thứ bậc của hệ thống quy hoạch và quy hoạch sử dụng đất	Cơ sở pháp lý	Quy hoạch chung
Nhật	<ul style="list-style-type: none"> Quy hoạch sử dụng đất quốc gia Chương trình Phát triển Vùng Thủ đô Quốc gia Kế hoạch sử dụng đất cơ bản Quy hoạch đô thị 	Luật Quy hoạch đô thị (1968) Luật tiêu chuẩn xây dựng (1950)	Quy hoạch chung đô thị Quy hoạch đô thị
Pháp	Sơ đồ hiện tại lãnh thổ (SCOT) (SCOT) Kế hoạch đô thị hóa địa phương (PUL)	Luật Đổi mới và Đoàn kết Đô thị (2000)	S/D
Đức	<ul style="list-style-type: none"> F plan B plan 	Luật XD (BauGB) (1986)	Quy hoạch sử dụng đất dài hạn (F plan chỉ ra những định hướng cơ bản của việc sử dụng đất trong tương lai.)
VQ Anh	<ul style="list-style-type: none"> Quy hoạch cấu trúc (SP) Quy hoạch địa phương (LP) Quy hoạch Phát triển Nhất thể (UDP) 	<ul style="list-style-type: none"> Luật Quy hoạch đô thị & Quốc gia (1990) 	<ul style="list-style-type: none"> Kế hoạch cấu trúc / Kế hoạch phát triển đơn nhất

• Hoa Kỳ	• Quy hoạch tổng quát • Phân vùng	• Luật Liên bang • Luật Phát triển Đô thị và Nhà ở (1965)	• Quy hoạch chung
----------	--------------------------------------	--	-------------------

Bảng 14-3 Hệ thống lập kế hoạch ở các quốc gia được chọn (Phần II)

Loại	Quy định sử dụng đất			Khu bảo tồn (Khu đô thị hóa)	Biện pháp thực hiện
	General Regulation	Kiểm soát sử dụng	Thực hiện DA		
Nhật Bản	Quy hoạch phân khu Quận	Các tiêu chí chung được áp dụng ở Nhật	Thúc đẩy tái phát triển Quy hoạch Quận Tái phát triển đô thị	Khu vực kiểm soát đô thị hóa	Xác nhận tòa nhà Giấy phép phát triển đất
Pháp	Quy hoạch đô thị địa phương (PLU)	Các tiêu chí khác nhau theo PLU. Tiêu chí chung nếu nằm trong khu quy hoạch chung TP.	Khu phát triển được quan tâm (ZAC)	Khu vực nông nghiệp Khu vực tự nhiên và rừng	Giấy phép xây dựng Xem xét tính ổn định với PLU
Đức	Quy hoạch xây dựng (B-plan)	Các tiêu chí do B-Plan chuẩn bị riêng. Có thể xây dựng trong khu vực không có B- Plan nếu nằm trong khu vực xây dựng được kết nối.	-	AuBenber eich (khu vực bên ngoài)	Bauge nehmig ung (Luật XD) Xem xét tính nhất quán với B- Plan
		Mỗi phát	Khu hành	Vành đai	Giấy

<p>VQ Anh- Anh và xứ Wales</p>	<p>Không phân khu rõ ràng</p>	<p>triển đơn lẻ được đánh giá riêng theo khuôn khổ của Quy hoạch được duyệt</p>	<p>động</p>	<p>xanh</p>	<p>phép QH</p> <p>Cơ quan lập quy hoạch h có quyền quyết định các vấn đề về cấp phép xây dựng mới</p>
<p>Hoa Kỳ</p>	<p>Phân vùng</p>	<p>Các tiêu chí được lập riêng bằng cách khoanh vùng</p>	<p>Phát triển đơn vị quy hoạch (PUD) Chuyển giao quyền</p>	<p>Kiểm soát phân khu Kiểm soát tòa nhà Quy định phân khu và Quy tắc xây</p>	<p>-</p>

			phát triển (TDR)	dựng	
--	--	--	---------------------	------	--

Các cơ quan hành chính về quy hoạch đô thị

15. Các tổ chức hành chính về quy hoạch TP.

15.1. Cấu trúc tổ chức

15.1.1. Chính quyền trung ương (Bộ Đất đai, Cơ sở hạ tầng và Giao thông vận tải)

Quy hoạch Thành phố thuộc thẩm quyền của Cục Phát triển Thành phố và Khu vực thuộc Bộ Đất đai, Cơ sở hạ tầng và Giao thông vận tải. Hình 15-1 mô tả cơ cấu tổ chức của Bộ Đất đai, Cơ sở hạ tầng và Giao thông vận tải. Phòng Phát triển Vùng và Thành phố bao gồm các bộ phận sau liên quan đến Quy hoạch Thành phố:

1) Bộ phận quy hoạch xây dựng và chuẩn bị các chính sách và quy hoạch đô thị (Phòng Chính sách Đô thị và Phòng Quy hoạch Thành phố);

2) Bộ phận cơ sở hạ tầng lập kế hoạch, quản lý và xây dựng đường xá, công viên thành phố và cống thoát nước (Bộ phận Đường phố, Bộ phận Công viên và Cây xanh và Bộ phận Quản lý Thoát nước và Nước thải);

3) Bộ phận phát triển đô thị thực hiện các dự án phát triển đô thị như dự án điều chỉnh đất đai và các dự án tái phát triển đô thị (Bộ phận phát triển và cải thiện đô thị);

4) Bộ phận phụ trách tổng hợp điều phối tất cả các bộ phận của Văn phòng Thành phố (Khu vực các vấn đề đô thị).

15.1.2. Phối hợp với các cơ quan khác

Công việc quy hoạch thành phố được thực hiện liên quan đến không chỉ các Cục khác trong Bộ mà còn với các Bộ và các Cơ quan khác. Sau khi chuẩn bị và thực hiện các kế hoạch, cần phối hợp chặt chẽ với các kế hoạch đó (Hình 15-2 và Hình 15-3).

15.1.3. Các tổ chức ở chính quyền địa phương

Quy hoạch Thành phố, thuộc thẩm quyền của chính quyền địa phương, được thực hiện như các quy trình quản lý công trình công cộng và kiến trúc. Hình 15-4 cho thấy cơ cấu tổ chức của tỉnh Ibaraki và thành phố Mito. Các cấu trúc tương tự như của chính quyền trung ương. Các nhân viên hầu hết là nhân viên kỹ thuật. Trong chính quyền địa phương, quy hoạch cũng là một công việc đa chức năng, do đó, các công việc được

tiến hành với sự phối hợp chặt chẽ giữa các bộ phận và các cơ quan liên quan.

15.2. Vai trò của Chính phủ Trung ương đối với Quy hoạch Thành phố

15.2.1. Đặt ra luật và tiêu chuẩn

Quy hoạch Thành phố điều chỉnh các hoạt động của người dân và doanh nghiệp theo nội dung của nó. Nó ảnh hưởng đến việc xây dựng nhà ở và xây dựng có được phép hay không. Vì vậy, khuôn khổ thể chế cần được xác định như một luật. Tại Nhật Bản, Luật Quy hoạch Thành phố và các luật liên quan được ban hành ở cấp quốc gia, khác với các quốc gia theo chủ nghĩa tự do nơi các bang hoặc tỉnh có thẩm quyền lập pháp.

Nói chung, các quy tắc và quy định liên quan đến luật xác định việc giải thích và áp dụng thực tế của luật cũng được đặt ra ở cấp quốc gia. Chính phủ quốc gia giả định rằng các dự án phát triển cơ sở hạ tầng đô thị theo quy định của Luật Quy hoạch Thành phố sẽ đáp ứng các tiêu chuẩn quốc gia. Có nghĩa vụ phổ biến kiến thức và mức độ thực hiện của các vấn đề và giải pháp quy hoạch thành phố từ từng đô thị hoặc tỉnh đến toàn quốc.

15.2.2. Điều chỉnh và Tư vấn Kỹ thuật từ Quan điểm Quốc gia

Về nguyên tắc, Quy hoạch Thành phố được quyết định ở cấp tỉnh. Các kế hoạch và phát triển quy mô nhỏ được để lại cho các thành phố trực thuộc trung ương áp dụng. Vai trò của chính phủ quốc gia là xác nhận tính nhất quán của các kế hoạch này với các cơ sở và kế hoạch cấp quốc gia.

Chính phủ quốc gia cũng có thể phối hợp giữa các tổ chức khác nhau nếu được yêu cầu. Loại xen kẽ đầu tiên là về cơ sở hạ tầng khu vực. Ví dụ, việc phát triển một con đường huyết mạch lớn đi qua các chính quyền địa phương khác nhau có thể không có lợi cho một tỉnh hoặc thành phố riêng lẻ, nhưng có thể có tác động tổng hợp từ quan điểm của khu vực. Trong những trường hợp như vậy, chính phủ quốc gia phối hợp các chính quyền địa phương quyết định Quy hoạch Thành phố bao gồm thẩm quyền của khu vực. Loại can thiệp thứ hai là sự phối hợp của một số cơ quan bao gồm cả khu vực tư nhân. Khi một dự án lớn và phức tạp, chẳng hạn như Dự án phân tách hạng liên tục cho đường sắt, chính quyền trung ương hỗ trợ các tỉnh, thành phố và các công ty đường sắt với tư cách là cơ quan tư vấn.

15.2.3. Trợ cấp cho các dự án được chỉ định trong quy hoạch thành phố

Chính phủ quốc gia trợ cấp cho các dự án quan trọng được xác định trong Quy hoạch Thành phố. Các thành phố đôi khi gặp khó khăn về tài

chính để thực hiện kịp thời các dự án quy mô lớn, khi đó chính phủ quốc gia sẽ trợ cấp để trang trải nhu cầu tài chính vào thời gian cao điểm. Trong trường hợp này, điều quan trọng là chính phủ quốc gia phải đối xử bình đẳng với các thành phố trực thuộc trung ương, để đảm bảo rằng các chính quyền địa phương có thể cạnh tranh trong những điều kiện như nhau. Để đáp ứng yêu cầu công bằng, doanh thu cho chính phủ quốc gia được phân phối lại dưới dạng trợ cấp cho chính quyền địa phương. Bằng cách hướng dẫn các dự án phát triển địa phương, việc thực hiện các dự án quan trọng quốc gia trở nên khả thi.

15.2.4. Thực hiện các dự án của các Tổng công ty

Trong số các cơ quan của chính phủ quốc gia, một số cơ quan như Bộ Đất đai, Cơ sở hạ tầng và Giao thông vận tải có khả năng thực hiện các Dự án. Bên cạnh đó, các dự án phát triển cơ sở đô thị và các dự án phát triển đô thị khác có thể được thực hiện bởi các tập đoàn công lập nhằm mục đích cụ thể. Cơ quan Đường cao tốc Metropolitan và Cơ quan Phục hưng Đô thị là những ví dụ về các tập đoàn như vậy. Các dự án của các tổng công ty này được thực hiện khi:

1. Chính phủ quốc gia xét thấy cần thiết để thực hiện dự án có ý nghĩa quốc gia;
2. Chính quyền địa phương thiếu năng lực kỹ thuật hoặc tổ chức (không đủ năng lực);
3. Khả năng tài chính của chính quyền địa phương còn hạn chế;
4. Chính quyền địa phương không sẵn sàng tiến hành ngay cả khi có khả năng tài chính.

Ví dụ - “Lập kế hoạch và thực hiện cơ sở hạ tầng khu vực”: Đường vành đai ngoài Tokyo a) Mô tả dự án Đường Vành đai Ngoài, cùng với các đường xuyên tâm hiện có, sẽ kết nối các khu vực cách trung tâm Thành phố Tokyo khoảng 15 km để tạo thành một cấu trúc khu vực có trật tự và tạo điều kiện tái cấu trúc Khu vực Tokyo Lớn. • Khoảng cách 85 km từ Phường Ota, Quận Tokyo, đến Thành phố Ichikawa, Quận Chiba • Chiều rộng từ 30 đến 80 m (các đường phố đang được phát triển dọc theo đường cao tốc dành riêng cho ô tô với vận tốc thiết kế 80 km / h) • Kế hoạch đã quyết định 67 km • Khoảng cách hiện tại 30 km

a) **Lập quy hoạch và quá trình thực hiện**

Mùa xuân, 1960	Đường cao tốc Keihin thứ ba (đường dành riêng cho ô tô từ Tokyo đến Yokohama) đang được lên kế hoạch. Hiệu ứng từ đường xuyên tâm đã kêu gọi sự phát triển của các đường vành đai và nghiên cứu toàn diện về Hệ thống đường cao tốc dành riêng cho ô tô đã được bắt đầu.
Mùa thu, 1960	Cuộc thảo luận về tuyến đường cụ thể của Đường vành đai ngoài đang được bắt đầu giữa Bộ Xây dựng, các tỉnh và Ủy ban Phát triển Đô thị.
Tháng 11, 1962	Bộ Xây dựng đã bắt đầu thiết kế sơ đồ và thiết kế chi tiết khi phối hợp chi tiết với các cơ quan liên quan ở tỉnh.
Tháng 7, 1966- tháng 5, 1969	Quy hoạch thành phố cách Đường vành đai ngoài 67km từ phía Đông Tokyo đến tỉnh Chiba đã được quyết định. Kể từ thời điểm này, bắt đầu có phong trào chống lại việc phát triển đường bộ, đặc biệt là trên các đường cao tốc dành riêng cho ô tô. (vào năm 1971, hạng mục trên đường được bắt đầu xây dựng, nhưng không đạt được sự đồng thuận về các đường cao tốc dành riêng cho ô tô. Nỗ lực làm dịu các khiếu nại của người dân vẫn tiếp tục.)
Việc xây dựng đoạn từ đường cao tốc Kanetsu đến đường cao tốc Joban đã được địa phương đồng ý, và phần đường dành riêng cho ô tô đã được đồng ý xây dựng sau nỗ lực phối hợp tích cực của Bộ Xây dựng.	
Tháng 10, 1985- tháng 5, 1986	Quy hoạch đô thị, trên đoạn từ Xa lộ Kanetsu đến Xa lộ Joban đã được sửa đổi để phù hợp với sự thay đổi trong ý kiến của người dân.
Tháng 5, 1986	Việc xây dựng Đường vành đai ngoài, đoạn từ Đường cao tốc Kanetsu đến Đường cao tốc Joban, đã bắt đầu.
Tháng 11, 1992	Hầu hết các đoạn của đường cao tốc Kanetsu - tuyến đường cao tốc Joban đã được hoàn thành ở tỉnh Saitama.
Tháng 3, 1994	Đoạn còn lại của Xa lộ Kanetsu - tuyến Đường cao tốc Joban đã hoàn thành.
Tháng 7, 1998	Quy hoạch đô thị, trên đoạn từ Đường cao tốc Joban

	đến Đường cao tốc Bay Shore đã được sửa đổi để phù hợp với sự thay đổi ý kiến của người dân.
Tháng 10, 2001	Việc xây dựng Đường vành đai ngoài, đoạn từ Đường cao tốc Joban đến Đường cao tốc Bay Shore, đã bắt đầu.
Tháng 4, 2007	Quy hoạch đô thị, đoạn từ Đường cao tốc Tomei đến Đường cao tốc Kanetsu đã được sửa đổi để phù hợp với sự thay đổi trong ý kiến của người dân.

Sau khi chính quyền trung ương xây dựng một kế hoạch tổng thể để phát triển cơ sở hạ tầng khu vực, chính quyền các tỉnh sẽ quyết định từng dự án theo từng phần trong Quy hoạch đô thị với sự phối hợp chặt chẽ với cộng đồng địa phương và các thành phố. Chính quyền trung ương đã tiến hành thu hồi đất và xây dựng đường thông qua sự Phê duyệt Quy hoạch đô thị của chính quyền các tỉnh.

15.3. Vai trò của chính quyền địa phương đối với quy hoạch thành phố

15.3.1. Thành phố

Bất kỳ địa điểm nào ở Nhật Bản đều thuộc các đơn vị hành chính cấp tỉnh và thành phố, vì cơ quan hành chính công có hai cấp. Các thành phố là nhân tố chính của Quy hoạch Thành phố. Lý do là đô thị là đơn vị trực thuộc gần nhất với cư dân trong một cộng đồng, nơi mà nội dung quy hoạch sẽ ảnh hưởng đến quyền và tài chính của cư dân trong một thời gian dài. Tuy nhiên, không phải tất cả các đô thị đều có bộ phận hoặc bộ phận hành chính độc lập về quy hoạch thành phố, và ngay cả khi có, các thành phố nhỏ có thể không có sẵn đội ngũ nhân viên có năng lực về kỹ thuật để lập kế hoạch. Vì những lý do này, một thành phố tự xử lý sự phức tạp của Quy hoạch Thành phố bằng cách giao một số công việc hành chính cho các nhà tư vấn tư nhân hoặc bằng cách yêu cầu chính quyền tỉnh cung cấp nguồn nhân lực cũng như hỗ trợ kỹ thuật. Đôi khi, một đô thị yêu cầu nguồn nhân lực có năng lực từ chính quyền trung ương.

15.3.2. Các tỉnh

Các quận có chức năng điều phối và quản lý. Như đã đề cập, các kế hoạch lớn do chính quyền các thành phố khởi xướng; tuy nhiên, các kế hoạch của thành phố có thể không được điều phối trong một khu vực. Do đó, việc điều phối và thống nhất các kế hoạch của thành phố trở thành vai trò quan trọng của các tỉnh. Vì các điều kiện về kỹ thuật và tài chính của các thành phố có thể không đủ, nên một tỉnh cần can thiệp, điều phối và quản lý các chính quyền thành phố.

Ngoài ra, các quận có trách nhiệm lập quy hoạch vùng vượt ra ngoài ranh giới thành phố như Khu vực tầm nhìn và Quốc lộ.

15.3.3. Hội đồng quy hoạch TP.

Trước khi quyết định các Quy hoạch Thành phố của các quận hoặc thành phố trực thuộc Trung ương, các quy hoạch phải được trình bày và xem xét bởi Hội đồng Quy hoạch Thành phố. Vì lý do này, Hội đồng yêu cầu sự tham gia của mọi người từ các thành phần khác nhau để đảm bảo tính công bằng của Hội đồng và để lấy ý kiến rộng rãi của công dân về các kế hoạch. Hội đồng không phụ thuộc vào cơ quan quản lý nhà nước. Nó nhận được kế hoạch từ Thống đốc và thảo luận về tính hợp lệ của kế hoạch bao gồm cả việc xem xét các ý kiến của công dân. Mỗi tỉnh và thành phố đều có Hội đồng Quy hoạch Thành phố.

Bảng 15-1 Các thành viên của Hội đồng quy hoạch thành phố, tỉnh Ibaraki

Học thuật:	<ul style="list-style-type: none">• Luật sư• Giáo sư đại học• Kiến trúc sư, đại diện từ hội đồng nông nghiệp• Hiệp hội nhà tuyển dụng và Hiệp hội xe buýt
Đại diện chính quyền thành phố	Mayors
Thành viên Hội đồng của các quận	<ul style="list-style-type: none">• Các nhà lãnh đạo từ mỗi phe
Đại diện của Hội đồng thành phố	<ul style="list-style-type: none">• Chủ tịch Hội đồng thành phố
Nhân viên từ các cơ quan công quyền	<ul style="list-style-type: none">• Chánh Văn phòng Khu vực của Chính phủ Trung ương (Cục Tài chính, Cục Nông nghiệp, Cục Kinh tế, Thương mại và Công nghiệp, Cục Giao thông vận tải, Cục Phát triển).• Tỉnh (Trưởng phòng Giáo dục, Trưởng trụ sở Công an tỉnh)

Bảng 15-2 Các thành viên của Hội đồng Quy hoạch Thành phố Thành phố Mito

Học thuật	<ul style="list-style-type: none"> • Luật sư • Giáo sư đại học, học giả • Đại diện từ Phòng Thương mại • Hội Thanh thiếu niên • Hội Phụ nữ, • Hội nghị thường trú và Ủy ban nông nghiệp
Các thành viên hội đồng thành phố	<ul style="list-style-type: none"> • Năm thành viên ủy ban thường trực

15.4. Vai trò của khu vực tư nhân đối với quy hoạch thành phố

Vai trò của khu vực tư nhân đối với việc lập kế hoạch là khác nhau. Trong phần này, vai trò của các nhà tư vấn và phát triển quy hoạch đô thị sẽ được thảo luận.

15.4.1. Vai trò của Tư vấn trong các Công trình Kỹ thuật của Chính phủ
 Trước đây, tất cả các lĩnh vực xây dựng công trình dân dụng đều do chính phủ trực tiếp thực hiện bao gồm khảo sát, thiết kế và xây dựng. Dần dần, các nhiệm vụ xây dựng, khảo sát và thiết kế được chuyển sang cho tư nhân và giao cho các doanh nghiệp tư nhân. Một trong những vai trò của chuyên gia tư vấn là hỗ trợ bộ phận lập kế hoạch ở các tỉnh và thành phố. Nhiệm vụ của chuyên gia tư vấn là: chuẩn bị kế hoạch, tài liệu thuyết trình; thực hiện các nghiên cứu và khảo sát thực tế; chuẩn bị tài liệu cho các phiên điều trần công khai; phân tích cấu trúc chi tiết để thực hiện dự án; tiến hành thiết kế chi tiết để thực hiện. Các nhà tư vấn tư nhân có thể làm việc với tư cách là người lập kế hoạch nội bộ hoặc chuyên gia cho chính quyền thành phố với rất ít và đôi khi không có nhân viên kỹ thuật.

15.4.2. Vai trò của các chủ đầu tư trong các dự án phát triển đô thị
 Chính phủ chủ yếu cung cấp cơ sở hạ tầng cơ bản. Tuy nhiên, khu vực công có thể không có các nguồn tài chính để phát triển tất cả các cơ sở công cộng cần thiết để đáp ứng nhu cầu phát triển dân cư ngày càng tăng. Trong trường hợp này, các nhà phát triển tư nhân phải chịu trách nhiệm cung cấp cơ sở hạ tầng cơ bản và / hoặc các tiện ích công cộng. Cụ thể hơn, đối với các dự án tương đối lớn có khả năng sinh lời cao, chính phủ yêu cầu chủ đầu tư cung cấp cơ sở hạ tầng cơ bản và / hoặc các tiện ích công cộng. Đối với các dự án nhỏ, khu vực chính phủ trợ

cấp và chịu chi phí phát triển cơ sở hạ tầng cơ bản và / hoặc các cơ sở công cộng.

Ở giữa là một dự án điều chỉnh lại đất đai do các hợp tác xã khởi xướng, nhận trợ cấp để trang trải một phần của dự án phát triển ban đầu. Ngay cả đối với các dự án phát triển lớn dự kiến tạo ra lợi nhuận và trang trải chi phí phát triển cơ sở hạ tầng cơ bản, dự án điều chỉnh đất đai, nếu được thực hiện bởi hợp tác xã chứ không phải khu vực tư nhân, sẽ được trợ cấp. Trong trường hợp này, mục đích của trợ cấp là thúc đẩy sự phát triển bằng cách trao quyền lợi cho chủ sở hữu / người thuê đất của dự án để tổ chức và thực hiện dự án.

Ví dụ - QUY HOẠCH THÀNH PHỐ Quy hoạch đường

Ở Thành phố Mito, việc phát triển đường bộ đã được đưa vào các Chính sách Cơ bản là hạn chế chính của sự phát triển sinh thái cho thành phố. Để tiến hành khảo sát giao thông, Sở Quy hoạch Thành phố Mito đã thuê đơn vị tư vấn A tiến hành khảo sát giao thông để phân tích mạng lưới đường hiện có của Thành phố. Hơn nữa, để dự đoán lưu lượng giao thông trong tương lai, Sở Quy hoạch Thành phố đã mượn dữ liệu khảo sát thực tế và các tài liệu liên quan từ Phòng Quy hoạch Thành phố của tỉnh Ibaraki, và thuê tư vấn B thực hiện nghiên cứu. Các nhà tư vấn B đã xác định việc sử dụng đất trong tương lai dựa trên các điều kiện hiện có của khu vực và đề xuất một số tuyến đường mới cần thiết cho tương lai. Sở Quy hoạch của Thành phố Mito điều phối kế hoạch của các con đường để phù hợp với mạng lưới đường của khu vực. Và để xác nhận năm hoàn thành, Sở Kế hoạch của thành phố đã tham khảo ý kiến và phối hợp với Phòng Kế hoạch của tỉnh. Kết quả từ cuộc tham vấn với tỉnh đã được chuyển đến tư vấn B, và các tuyến đường được đề xuất đã được giảm số lượng và ưu tiên. Sau khi đánh giá kỹ lưỡng, các hướng dẫn và tiêu chuẩn đã được xác định. Sau đó, Sở Quy hoạch đã yêu cầu C tư vấn vẽ các hướng tuyến trên bản đồ tỷ lệ 1: 2.500 để xác nhận hướng tuyến. Sau tất cả những công việc này, dự thảo KẾ HOẠCH THÀNH PHỐ đã được chuẩn bị. Tương tự như vậy, phạm vi công việc do các nhà tư vấn tư nhân thực hiện trở nên rộng lớn từ hỗ trợ hành chính đơn giản đến quản lý dự án.

Ví dụ - Tama Garden City Phát triển nằm gần Tokyo là một Dự án Phát triển Đô thị do một nhà phát triển tư nhân thực hiện. Dự án này tích hợp phát triển đường sắt và phát triển dân cư. Vị trí cách trung tâm Thành phố Tokyo khoảng 15 đến 35 km về phía đông nam. Cơ quan thực hiện là một công ty đường sắt tư nhân có tên Tokyu Railways. Việc phát triển bắt đầu vào năm 1959, và kể từ đó, đã có 51 hợp tác xã điều chỉnh ruộng đất được thành lập. Tổng cộng 3.160 ha

đất đã được phát triển. Sự phát triển là một sự phát triển hành lang. Kế hoạch và phát triển được khởi xướng bởi khu vực tư nhân; tuy nhiên, sự phát triển được thực hiện thông qua sự phối hợp chặt chẽ với khu vực công. Nó sử dụng biện pháp điều chỉnh lại đất đai trong quy hoạch và phát triển, trong đó có quá trình tham gia của chủ đất.

15.5. Mối quan hệ giữa cơ quan hành chính kế hoạch, cơ quan lập pháp và các ngành tư pháp

15.5.1. Mối quan hệ giữa hoạt động của Quy hoạch Thành phố và cơ quan lập pháp

Việc quản lý quy hoạch và cơ quan lập pháp không liên quan trực tiếp đến nhánh tư pháp của chính phủ, vì hệ thống Quy hoạch Thành phố đã tích hợp quy trình tham gia của công dân vào hệ thống hành chính.

15.5.2. Vai trò của chế độ ăn uống

Chế độ ăn uống là cơ quan lập pháp chuyển ngân sách và các dự luật. Ngân sách và các dự luật ảnh hưởng đến việc lập kế hoạch của Thành phố. Các sửa đổi đối với Luật Quy hoạch Thành phố cũng cần phải thông qua Chế độ ăn uống. Đã có 50 lần sửa đổi Luật Quy hoạch Thành phố năm 1968. Hàng năm, tổng số tiền trợ cấp quốc gia cho các Dự án Quy hoạch Thành phố được xác định trong quá trình xác định ngân sách tài khóa.

15.5.3. Vai trò của Hội đồng địa phương (Hội đồng tỉnh và Hội đồng thành phố)

Sự tham gia của các hội đồng địa phương là ban hành các sắc lệnh địa phương và chuẩn bị ngân sách địa phương. Một thành phố chuẩn bị các pháp lệnh về sử dụng đất (đặc khu, quy hoạch quận, huyện, v.v.) và thu thuế quy hoạch thành phố, v.v. Trong các phiên chuẩn bị ngân sách hàng năm, không chỉ tổng chi tiêu mà ngân sách cụ thể cho các dự án được thảo luận và xác định.

Hội đồng địa phương không tham gia vào quá trình Quyết định Quy hoạch đô thị. Tuy nhiên, kế hoạch phải được phê duyệt trong Hội đồng Quy hoạch Thành phố Địa phương được đề cập trong 15.3.3.

15.5.4. Vai trò của cơ quan tư pháp

Quy hoạch Thành phố là một quy trình hành chính có chức năng tham gia của người dân. Trong quá trình Quyết định Quy hoạch Thành phố, công dân có thể bày tỏ ý kiến của mình. Do hệ thống này, thông thường, thông qua tư pháp không bắt buộc trong Quyết định Quy hoạch Thành phố. Tuy nhiên, công dân có thể yêu cầu Tòa án phán quyết khi công

dân thấy nội dung, thủ tục, dự án của Quyết định Quy hoạch Thành phố không công bằng.

Bên cạnh việc thông qua tư pháp về Quyết định Quy hoạch Thành phố, Quy hoạch Thành phố còn bị khiếu nại đối với Đạo luật Yêu cầu Quản trị viên⁶⁶; do đó, các khiếu nại sẽ được xem xét ở đơn vị thẩm quyền cao hơn. Nói cách khác, các khiếu nại về các dự án của thành phố có thể được yêu cầu xem xét tại chính quyền cấp tỉnh; khiếu nại về các dự án của tỉnh có thể được yêu cầu xem xét tại Bộ Đất đai, Hạ tầng và Giao thông vận tải. Nói chung, việc kiện tụng về việc thực hiện các Dự án phải được thực hiện sau khi các quyết định của hội đồng kháng cáo trong Đạo luật Truy vấn Hành chính được đưa ra.

15.6. Nguồn nhân lực của Chính phủ Trung ương

Các công chức trong chính quyền trung ương trải qua một số công việc ở chính quyền địa phương và trải nghiệm trách nhiệm lập kế hoạch và thực hiện ở cấp địa phương. Ví dụ (Bảng 15-3), một công chức kỹ thuật từ Cục Phát triển Thành phố và Vùng, Bộ Đất đai, Cơ sở hạ tầng và Giao thông vận tải, được cử đến chính quyền địa phương để đảm nhiệm chức vụ trưởng phòng trong Sở Quy hoạch Thành phố. Gần một nửa sự nghiệp của họ được dành cho chính quyền địa phương hoặc một công ty công cộng. Việc bố trí nhân viên từ chính quyền trung ương đến chính quyền địa phương và các tổng công ty công cho phép chính quyền trung ương đảm bảo sự phù hợp của quy hoạch điện tử ở cả cấp trung ương và địa phương. Ở cấp độ cá nhân, một nhân viên từ chính quyền trung ương sẽ nhận được kinh nghiệm ở cấp địa phương, sau đó khi tích lũy được sẽ được chuyển giao cho cấp quốc gia để phản ánh các cân nhắc về quy hoạch cấp địa phương. Bằng cách tiếp xúc với cả việc lập kế hoạch và thực hiện dự án, các khía cạnh lập kế hoạch và thực hiện nói chung sẽ phù hợp với nhau. (Xem cột ở trang 50)

Bảng 15-3 Ví dụ về nghề nghiệp của một nhân viên Kỹ thuật Xây dựng của Văn phòng Thành phố và Khu vực, Bộ Đất đai, Cơ sở hạ tầng và Giao thông vận tải

Năm	Sự nghiệp
0	• Đã vượt qua kỳ thi công chức bằng cấp đầu tiên
1	• Tốt nghiệp Đại học
2	• Bộ Xây dựng
3	• Gửi đến Văn phòng Kỹ thuật Xây dựng ở Một tỉnh (Làm việc với tư cách là một trong những nhân viên)
4	• Nhân viên Phòng Nghiên cứu, Văn phòng Làm việc, Cục Xây dựng Khu vực, Bộ Xây dựng
5	• Trưởng phòng Công trình Xây dựng, Phòng Quy hoạch Thành phố, Văn phòng Thành phố, Bộ Xây dựng (Phụ trách Nghiên cứu Xây dựng Đường bộ Quốc gia)
6	• Trưởng phòng Trọ cấp, Phòng Điều chỉnh Đất đai, Cục Thành phố, Bộ Xây dựng
7	• Trưởng phòng Nghiên cứu, Phòng làm việc, Cục Xây dựng Khu vực, Bộ Xây dựng
8	• Giám đốc Sở Quy hoạch Thành phố của một Thành phố (từng là Giám đốc, Chịu trách nhiệm về Quy hoạch Thành phố, Quản lý Dự án, Đánh giá Đơn xin Xây dựng cho Thành phố có Dân số 150.000).
9	• Phó Giám đốc Bộ phận Quy hoạch, Cục Phát triển Đô thị, Cơ quan Đất đai Quốc gia (Tham gia vào Cơ quan Quản lý Quy hoạch Đô thị quốc gia)
10	• Phó Giám đốc Phòng Quy hoạch Thành phố, Văn phòng Thành phố, Bộ Xây dựng (phụ trách Quản lý Quy hoạch Thành phố cấp tỉnh)
11	
12	
13	
14	
15	
16	
17	

18	<ul style="list-style-type: none">• Chánh văn phòng làm việc, Cục xây dựng khu vực, Bộ xây dựng• Giám đốc, Sở Quy hoạch Thành phố của một tỉnh (Chịu trách nhiệm Quản lý Nhà tiền chế)• Giám đốc phát triển đô thị, Tổng công ty phát triển khu vực Nhật Bản• Giám đốc Bộ phận Cơ sở Giao thông Vận tải Thành phố được Chỉ định Đặc biệt, Bộ phận Đường phố, Thành phố, Bộ Đất đai, Cơ sở hạ tầng và Giao thông vận tải (Chịu trách nhiệm về các Dự án phân tách hạng liên tục và Dự án Monorail)• Phó Thị trưởng Thành phố (Chịu trách nhiệm Quản lý Thành phố với dân số 400.000 người)• Giám đốc Bộ phận Phát triển Đặc biệt, Cục Phát triển Đô thị, Cơ quan Đất đai Quốc gia• Đã nghỉ hưu (Được hoan nghênh làm Chủ tịch Cơ quan Phục hưng Đô thị)
19	
20	
21	
22	
23	
24	
25	
26	

- Ghi chú 1): Bộ Xây dựng và Cơ quan Đất đai Quốc gia được hợp nhất thành Bộ Đất đai, Cơ sở hạ tầng và Giao thông vận tải
- Ghi chú 2): Hợp tác Phát triển Khu vực và Hợp tác Phát triển Đô thị Nhật Bản được hợp nhất thành Cơ quan Phục hưng Đô thị

15,7. Tính ổn định và tính liên tục của cơ quan hành chính công
Cơ quan quản lý chính phủ của chính phủ trung ương do Thủ tướng lãnh đạo, người được bầu bởi các thành viên Đảng Cộng hòa. Thủ tướng bổ nhiệm một Bộ trưởng trong mỗi Bộ, và trong các lãnh đạo của Bộ trưởng, các ngành phụ giải quyết các công việc hành chính khác nhau (Hình 15-8). Các công chức thực thi các công việc hành chính dưới sự hướng dẫn và kiểm soát của các Bộ trưởng và các thứ trưởng được Quốc hội bổ nhiệm. Tất cả các công chức cần phải vượt qua kỳ thi công chức để làm việc cho chính phủ. Thông thường, chúng có tác dụng từ 20 đến 30 năm.

Các công chức tiếp tục ở lại quản lý chính phủ ngay cả khi lãnh đạo chính trị thay đổi. Hình 15-9 cho thấy cơ cấu hành chính của chính quyền địa phương (Ví dụ về tỉnh Ibaraki và thành phố Mito). Việc điều hành chính quyền địa phương được tiến hành bởi sự lãnh đạo của các quan chức dân cử. Các Thống đốc, là những quan chức công quyền hàng đầu của các tỉnh, bổ nhiệm các Phó Thống đốc, Thị trưởng bổ nhiệm các Phó Thị trưởng. Tình hình việc làm của chính quyền địa phương tương tự như ở chính quyền trung ương. Tuy nhiên, các Thống đốc và Thị trưởng yêu cầu nhiều hơn trong quản lý nguồn nhân lực và có xu hướng chọn lọc hơn trong việc thực hiện suôn sẻ các chức năng hành chính của mình.

16. Tài chính cho quy hoạch đô thị (Vốn)

16.1. Đầu tư của chính quyền địa phương

16.1.1. Đầu tư vốn vào lĩnh vực quy hoạch thành phố

Vốn đầu tư vào các công trình dân dụng chiếm khoảng 1/5 đến 1/4 tổng ngân sách của một tỉnh như trong Hình 16-1. Cơ cấu chi tiêu được chia nhỏ hơn và được thể hiện trong Hình 16-2. Tỷ lệ đầu tư cho lĩnh vực Quy hoạch Thành phố, tại một đô thị, bằng khoảng một nửa vốn đầu tư cho chi phí công trình công cộng.

16.1.2. Dự án địa phương

Các thành phố thực hiện các công trình công cộng được gọi là dự án địa phương. Các dự án địa phương được định nghĩa là các công trình chỉ do chính quyền địa phương chi trả. Chính quyền địa phương có toàn quyền quyết định loại dự án nào và loại dự án nào được thực hiện. Các dự án do chính quyền địa phương thực hiện đều mang lại lợi ích cho người dân và các bên liên quan khác tại địa phương. Hội đồng thành phố rất chú ý đến các dự án công trình công cộng. Vì đây là loại dự án phản ánh nhu cầu và đặc điểm của địa phương, chính quyền địa phương sẵn sàng thực hiện các dự án địa phương.

16.1.3. Trợ cấp của Chính phủ Trung ương

Hình 16-3 cho thấy doanh thu của chính quyền địa phương. Khả năng nâng cao doanh thu của chính quyền địa phương bị hạn chế. Nó phụ thuộc vào Thuế phân bổ địa phương cho Chính quyền địa phương, Thuế chuyển nhượng địa phương, trợ cấp từ chính quyền trung ương và trái phiếu chính quyền địa phương. Thuế Chuyển nhượng Địa phương được thu dưới dạng Thuế Quốc gia và được phân phối lại trực tiếp cho các chính quyền địa phương; tuy nhiên, chính quyền địa phương chịu sự kiểm soát của chính quyền trung ương vì những lý do sau;

- 1) Thuế Phân bổ địa phương cho các chính quyền địa phương được thu vào tài khoản chung và được phân phối lại cho các Chính quyền địa phương thông qua Bộ Nội vụ;
- 2) Việc phát hành trái phiếu chính quyền địa phương cần có giấy phép của Bộ Nội vụ;
- 3) Các khoản chi từ chính phủ trung ương đến chính quyền địa phương, chẳng hạn như trợ cấp, chỉ được giới hạn cho các mục đích cụ thể.

16.1.4. Thuế quy hoạch thành phố

Hình 16-4 cho thấy nội dung của doanh thu thuế thành phố. Có các nguồn tài chính từ Thuế Kế hoạch Thành phố và Thuế Thành lập Doanh nghiệp⁷⁰ để cải thiện môi trường đô thị trong một đô thị; tuy nhiên, tỷ lệ này là nhỏ so với các tỷ lệ khác.

16.2. Trợ cấp của Chính phủ Trung ương

16.2.1. Trợ cấp trong cơ sở hạ tầng chính

Các dự án mà chính phủ trung ương trợ cấp nhằm phát triển các cơ sở khu vực và quốc gia cần thiết theo quan điểm quốc gia. Loại dự án được trợ cấp được xác định theo các tiêu chí do chính quyền trung ương quy định. Đối với một dự án cá nhân, mỗi bộ phận chịu trách nhiệm sẽ đánh giá nếu yêu cầu đáp ứng các tiêu chí của bộ phận.

16.2.2. Tỷ lệ trợ cấp

Theo quyết toán ngân sách năm tài chính 2004, tổng chi phí Dự án Quy hoạch Thành phố là 5.653 tỷ yên (52.640 triệu đô la). Trong tổng số tiền, 991 tỷ yên (9.236 triệu đô la) là chi phí dự án sử dụng trợ cấp của chính phủ trung ương. Tỷ lệ trợ cấp cho một dự án được nêu trong bảng. Khoảng một nửa tổng chi phí đã được trợ cấp. Đối với các dự án phát

triển đường bộ, Tài khoản đặc biệt do phí sử dụng đường bộ tài trợ được chuẩn bị để giải quyết tài khoản.

Bảng 16-1 Các dự án chính, ngân sách và tỷ lệ trợ cấp của Cục phát triển thành phố và khu vực, Bộ Đất đai, hạ tầng và Giao thông

	Ngân sách (Tài khóa 2006) Đơn vị: tỷ yên (Đơn vị: triệu đô la)		Tỷ lệ trợ cấp và các nhận xét khác
	Chi phí dự án	Ngân sách trợ cấp	
Tài khoản chung			
Các dự án thoát nước	1,379.4 (11,712)	735.2 (6,243)	<ul style="list-style-type: none"> • Hệ thống thoát nước chung; Cơ sở đường ống và máy bơm 1/2 Nhà máy xử lý nước 5.5 / 10 • Hệ thống thoát nước đầu nguồn: Cơ sở đường ống và máy bơm 1/2 Nhà máy xử lý nước 2/3 • Hệ thống thoát nước đô thị 4/10
Các dự án công viên đô thị	204.4 (1,736)	84.6 (719)	Thu hồi đất 1/3, Cơ sở 1/2
Các dự án tái phát triển đô thị	82.2 (698)	15.7 (134)	1/3 (Chi phí Phát triển Cơ sở Chung)
Các dự án hệ thống GTĐT	5.7 (49)	1.9 (16)	1/3 (Chi phí Phát triển tiện ích Công cộng)
Các DA tái điều chỉnh đất	7.7 (65)	3.4 (29)	khu trung tâm 1/2, khu đô thị hóa khác 1/3
Các DA phát triển cộng đồng	600.0 (5,09)	238.0 (2,021)	2/5 (trợ cấp cá nhân được tổng hợp)

Hệ thống quy hoạch đô thị Nhật Bản

	4)		
Tài khoản đặc biệt phát triển đường xá			
Các DA phát triển đường xá	636.7 (5,407)	349.8 (2,970)	1/2 (nếu Dự án thuộc Hạng mục tiêu chuẩn cao, Tỷ lệ là 5,5 / 10)
Các DA tái điều chỉnh đất	191.2 (1,623)	106.5 (904)	1/2 (Chi phí Phát triển (các) Đường huyết mạch Chính trong Khu vực Dự án)
Dự án tái phát triển đô thị	36.8 (312)	20.0 (170)	1/2 (Chi phí Phát triển (các) Đường huyết mạch Chính trong Khu vực Dự án)

Ghi chú: Tỷ giá 1USD= 117.78JPY

16.2.3. Các dự án khác trong khu vực đô thị hóa

Các dự án công trình công cộng như các dự án đường sông và các dự án phát triển đường quốc gia không được tính là Dự án Quy hoạch Thành phố trên sổ sách kế toán, ngay cả khi chúng được xây dựng trong các khu vực đô thị hóa.

Ngân sách khác cho các dự án do Bộ Đất đai, Cơ sở hạ tầng và Giao thông và Hành chính công trực tiếp thực hiện được liệt kê trong Bảng 16-2. Một số phần của dự án được thực hiện tại các khu vực đô thị hóa.

Bảng 16-2 Các dự án do Bộ Đất đai, Cơ sở hạ tầng và Giao thông vận tải (MLIT) và / hoặc Doanh nghiệp Nhà nước thực hiện trực tiếp

Hạng mục	Thực hiện	Ngân sách(Tài khóa 2006) ĐVT: tỉ yên (ĐVT: triệu đô la)	Mô tả
XD đường	MLIT	1,632.7 (13,863)	Phát triển và cải thiện đường quốc gia
	DNNN	1,434.3 (12,178)	Đường cao tốc, Đường cao tốc vùng đô thị và Hanshin, Cầu Honsyu-Shikoku, v.v.
Kiểm soát ngập lụt	MLIT	700.5 (5,948)	Quản lý, Bảo trì và Thực hiện các Dự án Phát triển Kiểm soát Lũ trên Sông, Đập và Vùng ven biển thuộc thẩm quyền của Chính phủ
Các dự án QH đô thị	MLIT	37.3 (317)	Vận hành và bảo trì các Vườn quốc gia
	DNNN	116.9 (993)	Các dự án phát triển đô thị của Tổng công ty xúc tiến phát triển địa phương và / hoặc Công ty công ích khác

Ghi chú: MLIT: Bộ Đất đai, Hạ tầng và Giao thông

P.C : DNNN Tỷ giá hối đoái:

1USD =17.78JPY

16.3. Tài khoản đặc biệt về phát triển đường bộ⁷¹

16.3.1. Hệ thống tính phí từ người sử dụng đường bộ

Tài khoản đặc biệt về phát triển đường bộ dựa trên nguyên tắc "người sử dụng trả tiền" để thu phí thường xuyên cho việc thực hiện nhất quán các dự án phát triển đường bộ. Để trình bày rõ ràng các khoản thu và chi, một tài khoản riêng đã được lập.

Thuế đối với nhiên liệu là một loại thuế cụ thể tương đương với việc chạy ô tô. Thuế Trọng lượng Ô tô dựa trên khái niệm rằng xe nặng hơn làm hỏng đường hơn xe nhẹ hơn. Thuế xăng bằng khoảng một nửa giá bán lẻ xăng (xem Bảng 16-5).

Hệ thống tài trợ phát triển đường bộ có những ưu điểm sau:

1) Hiệu quả:

Nhu cầu phát triển đường bộ được phản ánh với nhu cầu đầu tư đường bộ. Các nguồn lực được phân phối hiệu quả.

2) Vốn chủ sở hữu:

Người dùng trả tiền theo lợi ích mà họ nhận được. Nguyên tắc người dùng trả tiền là công bằng.

3) Tính ổn định:

Việc phát triển đường bộ phải được xem xét về lâu dài. Hệ thống này không bị ảnh hưởng trực tiếp bởi sự bùng nổ kinh tế cũng như phá sản, hoặc các ràng buộc ngân sách khác. Sự ổn định của hệ thống nằm ở việc cung cấp các nguồn tài chính.

16.3.2. Phân bổ Tài khoản Đặc biệt Phát triển Đường bộ

Tài khoản Đặc biệt về Phát triển Đường bộ được sử dụng để phát triển các tuyến đường, tạo điều kiện hỗ trợ tài chính cho các dự án điều chỉnh đất đai và các dự án tái phát triển đô thị trong phạm vi chi phí phát triển Đường Quy hoạch Thành phố theo phương thức mua đất.

16.3.3. Nguồn tài chính từ Tài khoản chung

Tài khoản đặc biệt không đáp ứng nhu cầu phát triển đường địa phương; do đó, nguồn tài chính từ tài khoản tổng hợp cũng được sử dụng. Trong năm tài chính 2006, tổng cộng 1.909 tỷ Yên đã được chính quyền địa phương đầu tư vào các tuyến đường từ nguồn vốn chung.

Bảng 16-3 Nguồn tài chính của phát triển đường bộ

Mục	Phát triển đường	Tỷ giá Đơn vị: yên (Đơn vị: đô la)	Thu, 2006 ĐVT: Tỷ Yên (ĐVT: tỉ đô la)
Trung ương			
Thuế xăng dầu (thành lập năm 1949, từ năm 1954, một nguồn của Tài khoản đặc biệt phát triển đường bộ)	Tất cả	48.6 Yên/ lít ¹⁾ (0.41)	2,957.3 (25,109)
Thuế xăng dầu, 1966	Một nửa doanh thu (Một nửa khác được chuyển cho Chính quyền địa phương.)	17.5 Yên/kg (0.15)	14.3 (121)
thuế trọng lượng ô tô 1971	80% của 2/3 tổng doanh thu (80% được sử dụng làm nguồn phát triển đường bộ)	(e.g.) Ô tô Gia đình 6,300 yên/0.5t ¹⁾ (53.49)	571.2 (4,850)
Tổng			3,542.9 (30,081)
Địa phương			

Thuế chuyển nhượng đường địa phương 1955	Tất cả 58%: Các tỉnh và TP được chỉ định 42%: Đô thị	5.2 yên/lít (0.04)	311.0 (2,641)
Thuế chuyển nhượng xăng dầu, 1966	Một nửa doanh thu: Các tỉnh và thành phố được chỉ định	17.5 Yên/kg (0.15)	14.2 (121)
Thuế chuyển nhượng trọng tải ô tô, 1966	Một phần ba của Thuế tải trọng ô tô đối với các thành phố	(VD) Xe gia đình 6,300 Yên/0.5 t (53.49)	370.7 (3,147)
Thuế giao dịch khí nhẹ 1956	Tất cả: Các tỉnh và thành phố được chỉ định	32.1 yen/lít ¹⁾ (0.27)	1,062.0 (9,017)
Thuế bán ô tô, 1968	Tất cả 3/10: Các tỉnh và thành phố được chỉ định 7/10: Các thành phố	(VD) Xe gia đình 5% giá mua	474.2 (4,026)
Tổng			2,232.1 (18,951)
Tổng			5,775.0 (49,032)

Lưu ý 1): Tỷ giá cao hơn yêu cầu pháp lý được sử dụng cho đến năm 2007 Tỷ giá hối đoái: 1USD = 117,78JPY