

# NHỮNG YẾU TỐ ẢNH HƯỞNG TỚI SỰ HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN KHU DÂN CƯ MỚI GẮN VỚI KCN

**GS.TSKH. Ngô Thế Thi**  
Trường Đại học Xây dựng

Với đặc điểm là một khu dân cư mới hình thành dưới tác động của các khu công nghiệp (KCN) trong các khu đô thị, ta có thể phân loại những yếu tố ảnh hưởng theo 2 nhóm:

- *Những yếu tố khách quan:* Những yếu tố ảnh hưởng đến sự phát triển khu dân cư đến từ KCN như loại hình công nghiệp, quy mô, công nghệ sản xuất... và những tác động của đô thị tới khu vực ven đô ngoại thành.
- *Những yếu tố chủ quan:* Những vấn đề phát sinh ngay trong khu dân cư như đặc thù của khu dân cư, sự thay đổi của cơ cấu lao động, sự phát triển của nhu cầu theo thời gian, sự thay đổi về tâm lý, phong tục tập quán...

## 1. TÁC ĐỘNG TỪ SỰ HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN KCN

Đặc điểm, loại hình, quy mô sản xuất công nghiệp cũng đóng vai trò quan trọng trong sự hình thành cơ cấu lao động của KCN và cơ cấu cư dân khu dân cư kế cận.

### a. Đặc điểm, loại hình công nghiệp.

Tuỳ thuộc loại hình sản xuất mà quy mô lao động sẽ khác nhau. Từ hệ số chiếm đất cho một công nhân trong các loại hình KCN, ta có thể xác định số lao động trong trên một đơn vị diện tích với các loại hình công nghiệp khác.

Việc lựa chọn loại hình công nghiệp được xác định thông qua việc phân tích thị trường của các ngành công nghiệp, quy hoạch và định hướng phát triển ngành công nghiệp, những điều kiện tự nhiên của vùng...

Việc lựa chọn ngành công nghiệp trong các KCN ở Việt Nam được thực hiện theo những nguyên tắc sau:

- Sản phẩm sản xuất ra sẽ thay thế hàng nhập khẩu và phần lớn sẽ được xuất khẩu.
- Các ngành công nghiệp là những ngành sử dụng kỹ thuật mới, công nghệ tiên tiến.
- Lựa chọn các ngành công nghiệp có khả năng thu hút nhiều lao động.
- Các ngành sản xuất không hoặc ít gây ô nhiễm môi trường.
- Những ngành tạo điều kiện chuyển giao công nghệ cao.
- Sản xuất hàng hoá có giá trị cao.

Trên cơ sở các nguyên tắc trên, các ngành công nghiệp được ưu tiên và phổ biến trong các KCN mới Việt nam thường là: Công nghiệp lắp ráp, chế tạo điện tử, công nghiệp may mặc, sản xuất hàng tiêu dùng, những loại hình công nghiệp tận dụng các thế mạnh của địa phương...

Loại hình công nghiệp cũng quyết định tỷ lệ nam - nữ trong các xí nghiệp công nghiệp. Với loại hình công nghiệp phổ biến hiện nay như may mặc, chế biến, tỷ lệ nữ công nhân rất cao. ở rất nhiều KCN, tỷ lệ nữ chiếm đến hơn 80% trong tổng số lao động lao động (KCN Tân Thuận, KCX Linh Trung...)

Công nghệ sản xuất lạc hậu hay tiên tiến cũng đem lại cơ cấu, quy mô, trình độ công nhân hoàn toàn khác... Số lượng lao động ở các ngành công nghiệp thâm lao động (may mặc, chế biến...) sẽ vượt trội hơn hẳn những ngành công nghiệp thâm vốn. Công nghệ sản xuất tiên tiến sẽ đòi hỏi số lượng công nhân ít hơn, nhưng trình độ tay nghề phải cao hơn. Ví dụ, nhà máy xi măng Hải Phòng trước kia phải sử dụng đến 8000 lao động. Ngày nay, với công nghệ tiên tiến nhà máy xi măng Chingfong chỉ cần 400 lao động.

Với cơ cấu ngành nghề và trình độ công nghệ sản xuất của chúng ta hiện nay, số lượng lao động trong các KCN thường khoảng 100-150 người/ ha đối với các KCN và cao hơn, khoảng 250-300 người/ha đối với các KCX.

## **b. Quy mô khu công nghiệp**

Khái niệm về quy mô thường được đặc trưng bởi 3 yếu tố

- Diện tích đất đai.
- Lực lượng lao động.
- Vốn đầu tư.

*Trong đó, quy mô về lực lượng lao động bị chi phối bởi các yếu tố: loại hình công nghiệp, công nghệ sản xuất và quy mô đất đai (hay số lượng các xí nghiệp trong KCN).*

Với cách xác định số lao động trên một đơn vị diện tích KCN ở Việt Nam như trên, quy mô (đất đai) khu công nghiệp quyết định khả năng về việc làm và ảnh hưởng trực tiếp đến quy mô dân số khu dân cư.

Thống kê về diện tích của các khu công nghiệp, KCX trên thế giới cho thấy phần lớn các khu công nghiệp có diện tích khoảng 100 đến 300 ha, trong đó giai đoạn phát triển ban đầu thường từ 20 đến 60 ha và dự phòng khả năng mở rộng đến 500 ha hoặc lớn hơn tùy theo tình hình cụ thể của KCN.

Theo các số liệu thực tế về các KCN đang hoạt động và một số dự án mới thành lập ta có thể thấy quy mô các KCN ở Việt Nam phổ biến từ 50 - 300 ha, một số khu dự kiến phát triển đến 1000 ha sau năm 2020.

Kinh nghiệm phát triển cho thấy các KCN với diện tích trên dưới 100 ha với lực lượng lao động trực tiếp khoảng 10.000 người là phù hợp cho giai đoạn phát triển hiện nay của Việt Nam. Giai đoạn đầu trung bình phát triển 50 ha đất công nghiệp.

## **c. Bố trí khu công nghiệp trong thành phố.**

Các KCN khác nhau (về quy mô, loại hình, mức độ độc hại,...) thì cũng có những yêu cầu khác nhau đối với địa điểm xây dựng cũng như việc bố trí chúng trong thành phố.

*Nhóm 1: Các KCN phải đưa ra xa thành phố:*

- Loại hình công nghiệp cần đặt gần nguồn nguyên liệu với khối lượng vận chuyển lớn.

- Diện tích khu công nghiệp lớn (từ 100 - 300 ha hoặc lớn hơn)

- KCN có mức độ độc hại cao.

Ví dụ: KCN khai thác, hoá chất...

*Nhóm 2: Các KCN bố trí ở ngoại vi thành phố.*

- Yêu cầu vận chuyển trung bình.

- Diện tích không quá lớn, thường trên dưới 100 ha.

- Số lượng công nhân thường không quá 20.000 người. Nữ công nhân chiếm 40 - 65%.

Ví dụ: Công nghiệp chế tạo cơ khí, hoá chất (gia công cấp 2), dệt, thủy tinh, thực phẩm, vật liệu xây dựng...

*Nhóm 3: Các KCN bố trí trong thành phố.*

- Công nghiệp không hoặc rất ít độc hại.

- Diện tích < 100 ha (Có thể chỉ 20 - 40 ha)

- Tỷ lệ nữ công nhân cao (thường 65 - 90%).

Ví dụ: KCN gồm các loại hình: thực phẩm, cơ khí chính xác, phục vụ sinh hoạt...

Tuỳ theo vị trí của KCN so với thành phố mà có những tác động khác nhau đến việc hình thành và phát triển khu dân cư mới. Ví dụ: với KCN thuộc nhóm 1, số lao động/đơn vị diện tích nhỏ nhưng diện tích chiếm đất lớn lại nằm cách xa thành phố nên số lao động có nhu cầu định cư ở khu dân cư mới cao hơn.

#### **d. Sự hình thành khu công nghiệp sẽ kéo theo nhu cầu về dịch vụ, bao gồm:**

- *Dịch vụ cho sản xuất:* Theo kinh nghiệm thế giới, bên cạnh các KCN đặc biệt là các KCX thường có các cơ sở công nghiệp nhỏ, tiểu thủ công nghiệp nhằm đáp ứng những nhu cầu sản xuất nhỏ, phục vụ cho việc gia công các chi tiết, bao bì, xử lý phế phẩm, dịch vụ vận tải...cho các KCN lớn. Các cơ sở này không độc hại và thường nằm trong các khu dân cư kế cận KCN.

- *Dịch vụ cho người lao động:* Gồm tất cả các dịch vụ phục vụ cho đời sống vật chất và tinh thần của con người như ăn, ở, đi lại, nghỉ ngơi, giao tiếp, học tập, vui chơi giải trí, chữa bệnh...

Quá trình hình thành và phát triển KCN sẽ kéo theo những đòi hỏi về dịch vụ mà những cơ sở dịch vụ địa phương không thể đáp ứng được. Nhu cầu về dịch vụ sẽ dẫn đến những chuyển đổi về cơ cấu lao động trong chính sách những cư dân địa phương và hấp dẫn những người nhập cư đến tham gia vào hoạt động dịch vụ. Theo mỗi giai đoạn phát triển KCN, sự phát triển của mạng lưới dịch vụ sẽ tăng theo sự gia tăng của nhu cầu việc làm trong các KCN.

## **2. TÁC ĐỘNG CỦA ĐÔ THỊ.**

### *a. Những nguồn lực từ các đô thị*

Đô thị lớn có một vị trí quan trọng trong sự phát triển đất nước, là những trung tâm kinh tế, chính trị, văn hoá xã hội của vùng và của quốc gia. Đô thị lớn có sức hút và ảnh hưởng rộng, tác động đến quá trình phát triển của khu vực.

Sự phát triển của các khu dân cư mới hình thành trong vùng ảnh hưởng của các đô thị lớn có mối quan hệ chặt chẽ tới sự phát triển đô thị, được hỗ trợ bởi các nguồn lực từ đô thị.

- *Nguồn cung cấp về nhân lực:* Đô thị lớn có khả năng cung cấp nguồn nhân lực đa dạng: lao động phổ thông, kỹ thuật viên, lao động dịch vụ và các chuyên gia, các nhà quản lý cho các KCN - dân cư mới.

- *Cung cấp các dịch vụ công cộng:* văn hoá, y tế, giáo dục, khoa học kỹ thuật, giải trí...

- *Cung cấp hệ thống cơ sở hạ tầng kỹ thuật:* Điện, nước, thông tin...

Ngoài ra, khu dân cư mới cũng có quan hệ ảnh hưởng từ các đô thị nhỏ mà nó kề cận như các thị xã, thị trấn, huyện lỵ. Ngược lại, sự hình thành khu dân cư mới cũng góp phần thúc đẩy sự phát triển của các đô thị nhỏ.

*b. Mức độ ảnh hưởng của đô thị tới sự phát triển của khu dân cư mới.*

Sự phát triển của khu dân cư mới phải được đặt trong tổng thể phát triển của cả đô thị và sự phát triển của vùng.

Mức độ ảnh hưởng của đô thị tới các khu dân cư mới phụ thuộc vào:

- ***Khoảng cách của khu dân cư mới tới các khu đô thị hiện hữu.***

- Khả năng liên kết giữa khu dân cư mới và các khu đô thị.

- Hướng phát triển của đô thị.

Tùy theo mức độ ảnh hưởng của đô thị tới các khu dân cư mới mà các khu dân cư có thể có quy mô và cấu trúc khác nhau.

Có thể phân các khu vực chịu ảnh hưởng của đô thị lớn thành 3 loại:

- Các khu vực nội thành mới.

- Các huyện ngoại thành.

- Các tỉnh, vùng lân cận nằm trong phạm vi ảnh hưởng của đô thị lớn.

### **3. NHỮNG YẾU TỐ NỘI TẠI TRONG KHU DÂN CƯ:**

Ngày nay, với quan niệm phát triển đô thị lấy con người làm trung tâm, người lao động được đặt ở vị trí mục tiêu và là động lực phát triển. Trong các nước đang phát triển, thế giới quan khoa học về con người đòi hỏi phát triển đồng thời “con người kinh tế” và “con người xã hội” với xu thế sự tăng trưởng phải “hướng vào số đông”.

Như vậy, bản thân con người với khả năng nhu cầu và hệ thống luật lệ, tập quán riêng có vai trò quan trọng trong những biến đổi nội tại của khu dân cư. Những nghiên cứu về đặc thù của khu dân cư sẽ đưa đến những giải pháp, những phương hướng phát triển phù hợp, đáp ứng những yêu cầu phát triển của nó.

#### **a. Tính năng động của thành phần dân cư mới**

Theo Ban quản lý các KCN thành phố Hồ Chí Minh, lực lượng lao động trong các KCN phần lớn là lao động trẻ, nhiều khu công nghiệp công trình có những chính sách ưu tiên tuyển dụng lao động độc thân dưới 28 tuổi.

Theo số liệu của Bộ xây dựng và một số thống kê từ các khu công nghiệp đã và đang tiến hành xây dựng cũng như từ những dự án, có thể rút ra con số bình quân như sau:

**\* Cơ cấu lao động trình độ:**

- Lao động phổ thông : 45%
- Công nhân kỹ thuật : 35%
- Quản lý bậc trung : 15%
- Quản lý bậc cao : 5%

**\* Tình trạng gia đình:**

- Có gia đình : 14.5%
- Độc thân : 85,5%

**\* Xuất thân**

- Lao động địa phương : 20 – 50%
- Lao động ngoại tỉnh : 50 – 80 %

**\* Quốc tịch**

- Người nước ngoài : 4%
- Người Việt Nam : 96%

**\* Tháp tuổi :**

Từ bảng so sánh tháp tuổi của khu dân cư mới (giai đoạn đầu) và tháp tuổi Việt Nam năm 1995, ta có thể nhận thấy rằng :

- Tháp tuổi Việt Nam có dạng hình tam giác với tỷ lệ cư dân phụ thuộc chiếm trên dưới 50% dân số, cơ cấu gia đình bình quân 5 - 6 người /hộ.

- Tháp tuổi khu dân cư mới có dạng hình nấm, trong đó chiếm đa số là thành phần cư dân trẻ trong độ tuổi lao động, tỷ lệ cư dân phụ thuộc thấp ( chiếm trên dưới 10%), cơ cấu gia đình khuyết thiếu ( người độc thân ) chiếm tỷ lệ lớn.

Với những đặc trưng cơ bản nêu trên, ta có thể nhận thấy đặc điểm rõ nét nhất của lao động khu công nghiệp là tính “trẻ” và “phi địa phương” Đặc tính “năng động” của thành phần cư dân mới này tác động lớn tới cơ cấu quy hoạch cho một khu dân cư trong giai đoạn đầu.

## **b. Sự phát triển nhu cầu của người lao động**

Nhu cầu của người lao động phụ thuộc vào lứa tuổi, giới tính, trình độ, thu nhập, môi trường và thay đổi theo thời gian.

Đặc trưng của khu dân cư thời kỳ đầu là một khu dân cư trẻ, với trình độ sản xuất, tích lũy và nhu cầu ở mức độ thấp, chức năng kinh tế, trong đó chủ yếu là hoạt động sản xuất công nghiệp chiếm vai trò chủ yếu. Những mong muốn ban đầu của người lao động trong các KCN chỉ là có nơi “an cư” để có thể yên tâm “lập nghiệp” nuôi sống bản thân và có thể tiết kiệm tiền để gửi về cho gia đình cũng như tích lũy cho cuộc sống sau này.

Theo thời gian, nhu cầu của người lao động sẽ thay đổi về cả lượng và chất, do các nguyên nhân sau :

- Sự thay đổi về thu nhập.
- Sự thay đổi về lứa tuổi và tình trạng gia đình
- Sự thay đổi lối sống và tâm lý
- v.v...

Cơ cấu lao động cũng biến đổi. Trong tương lai, với trình độ hiện đại hoá cao hơn, nhu cầu về lực lượng lao động phổ thông sẽ ngày càng ít đi, nhường chỗ cho công nhân kỹ thuật, nhân lực nghiên cứu - phát triển, kinh doanh, quản lý,... Chất lượng lao động công nghiệp ngày càng được nâng cao theo sự phát triển của khoa học công nghệ. Một phần lao động công nghiệp dần chuyển sang lao động dịch vụ.

Quy mô của khu dân cư đô thị sẽ tăng dần theo sự phát triển của quy mô KCN và sự phát triển của hệ thống dịch vụ.

Cơ cấu kinh tế cũng có những biến đổi theo, trở nên phong phú và đa dạng hơn. Bên cạnh chức năng sản xuất công nghiệp còn có những chức năng mới về thương mại, dịch vụ, giải trí, du lịch,...

Ở các giai đoạn sau, chức năng xã hội ngày càng có phạm vi lớn dần cùng với việc tăng quy mô dân cư đô thị. Những nhu cầu về nhà ở y tế, giải trí, giáo dục... sẽ ngày càng tăng thúc đẩy sự phát triển của khu dân cư đô thị mới.

### ***Kết luận***

- Quá trình phát triển của điểm dân cư kế cận KCN là quá trình phát triển một khu dân cư đô thị hoàn chỉnh với những đòi hỏi khách quan bức xúc của nó.

- Cùng với xu hướng đưa nơi ở lại gần nơi làm việc, sự hình thành KCN dẫn đến quá trình hình thành tất yếu của khu dân cư đô thị, dưới những tác động cơ bản : sự chuyển đổi cơ cấu sản xuất và quá trình tập trung dân cư. Hai quá trình này diễn ra trong cả những cư dân địa phương và lực lượng lao động nhập cư.

- Cơ cấu và quy mô lao động phụ thuộc vào công nghệ, loại hình sản xuất và quy mô của KCN, trong khi đó, xuất thân lao động bị chi phối bởi khả năng cung cấp lao động của địa phương.

- Quy mô khu dân cư phần lớn phụ thuộc vào quy mô, loại hình KCN và vị trí của nó trong mối qua hệ với đô thị.

- “ Trẻ” và “phi địa phương” là đặc thù của phần lớn lao động trong KCN. Những đặc thù này ảnh hưởng tới cơ cấu của khu dân cư đô thị, đặc biệt là trong giai đoạn đầu.

- Bên cạnh sự hình thành các KCN, khu vực ngoại thành các đô thị lớn còn chịu ảnh hưởng bởi tốc độ đô thị hoá thông qua những khía cạnh: Sự mở rộng đô thị và ảnh hưởng của lối sống đô thị.

- Khu dân cư đô thị mới cần được nhìn nhận không chỉ là khu ở cho người công nhân trong các KCN mà còn đáp ứng nhu cầu chuyển đổi cấu trúc dân cư khu vực ngoại thành.

- Để có một không gian ở tốt cho khu dân cư mới, phù hợp với các dạng KCN và phù hợp với các giai đoạn phát triển, cần thiết phải nghiên cứu những biến đổi trong cấu trúc không gian đô thị và có những điều chỉnh thích hợp
- Cần nhận thấy vai trò qua trọng của nhà nước và chính quyền trong những chính sách phát triển và quản lý khu dân cư đô thị mới gắn với KCN./