

# Chương trình Phát triển Đô thị Tổng thể Thủ đô Hà Nội nước CHXHCN Việt Nam (HAIDEP)

BÁO CÁO CUỐI CÙNG

Quyển 3 Dự án Thí điểm

THÁNG 3, 2007

Công ty ALMEC  
Công ty Nippon Koei  
Công ty Công trình YACHIYO

SD

JR

07-25

HAIDEP

Cơ quan Hợp tác Quốc tế Nhật Bản (JICA)  
Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội

**Chương trình Phát triển Đô thị Tổng thể  
Thủ đô Hà Nội  
Nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam  
(HAIDEP)**

**BÁO CÁO CUỐI CÙNG**

---

**Quyển 3: Dự án Thí điểm**

Tháng 3 năm 2007

Công ty ALMEC  
Công ty Nippon Koei  
Công ty Công trình YACHIYO



Tỷ giá quy đổi áp dụng trong báo cáo

1 USD = 1 Yen = 16.000 đồng

(trung bình năm 2006)

## LỜI NÓI ĐẦU

Theo yêu cầu của Chính phủ nước Cộng hòa Xã hội Chủ Nghĩa Việt Nam, Chính phủ Nhật Bản đã quyết định thực hiện Chương trình Phát triển Đô thị Tổng thể Thủ đô Hà Nội thông qua Cơ quan Hợp tác Quốc tế Nhật Bản (JICA).

JICA đã cử một đoàn nghiên cứu tới Việt Nam từ tháng 12 năm 2004 tới tháng 3 năm 2007, do ông Iwata Shizuo từ công ty ALMEC làm trưởng đoàn. Đoàn nghiên cứu gồm các chuyên gia khác từ công ty ALMEC, Nippon Koei Co. Ltd. Và Yachiyo Engineering Co. Ltd.

Trên cơ sở phối hợp với Đoàn đối tác Việt Nam, Đoàn Nghiên cứu JICA đã triển khai nghiên cứu, bao gồm các nội dung như điều tra thực địa; dự báo nhu cầu; thực hiện dự án thí điểm; xây dựng chương trình phát triển đô thị toàn diện và các quy hoạch chuyên ngành cho các ngành phát triển đô thị, giao thông đô thị, nước và vệ sinh đô thị, và điều kiện sống; thực hiện các nghiên cứu tiền khả thi cho một số dự án ưu tiên. Đoàn Nghiên cứu cũng đã có nhiều buổi làm việc, thảo luận với các cơ quan hữu quan của Việt Nam. Sau khi quay trở về Nhật Bản, Đoàn Nghiên cứu đã hoàn tất quá trình nghiên cứu và lập báo cáo này.

Tôi hy vọng rằng bản báo cáo này sẽ góp phần vào quá trình phát triển bền vững của Vùng Thủ đô Hà Nội và giúp tăng cường mối quan hệ hữu nghị giữa hai nước.

Cuối cùng, tôi xin bày tỏ sự chân thành cảm ơn đối với các cán bộ và các cơ quan chức năng Việt Nam đã hợp tác chặt chẽ với Đoàn Nghiên cứu.

Tháng 3 năm 2007

MATSUOKA Kazuhisa  
Phó Chủ tịch  
Cơ quan Hợp tác Quốc tế Nhật Bản

Tháng 3 năm 2007

**MATSUOKA Kazuhisa**

Phó Chủ tịch

Cơ quan Hợp tác Quốc tế Nhật Bản

Tokyo

**Về việc: Tờ trình**

Thưa ngài,

Chúng tôi xin chính thức đệ trình bản báo cáo cuối cùng về Chương trình Phát triển Đô thị Tổng thể Thủ đô Hà Nội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam.

Bản báo cáo này bao gồm kết quả các nội dung nghiên cứu được thực hiện cả ở Việt Nam và Nhật Bản từ tháng 12 năm 2004 tới tháng 3 năm 2007 do Đoàn Nghiên cứu, gồm các chuyên gia từ công ty ALMEC, Nippon Koei Co. Ltd. Và Yachiyo Engineering Co. Ltd., thực hiện.

Để có được bản báo cáo này, chúng tôi đã có được sự hỗ trợ từ rất nhiều cá nhân và tổ chức. Trước hết, chúng tôi xin bày tỏ sự trân trọng và lòng biết ơn sâu sắc tới tất cả những cá nhân và tổ chức đã hỗ trợ và hợp tác với Đoàn Nghiên cứu, đặc biệt là Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội.

Chúng tôi cũng cảm ơn các quan chức của quý cơ quan, Ban Cố vấn JICA, và Đại sứ quán Nhật Bản tại Việt Nam đã hỗ trợ và cố vấn cho chúng tôi trong quá trình nghiên cứu.

Chúng tôi hy vọng rằng bản báo cáo này sẽ góp phần vào quá trình phát triển bền vững của Vùng Thủ đô Hà Nội

Xin chân thành cảm ơn.

**IWATA Shizuo**

Trưởng Đoàn Nghiên cứu

Chương trình Phát triển Đô thị Tổng thể Thủ đô Hà Nội

**NGHÊN CỨU QUY HOẠCH ĐÔ THỊ TỔNG THỂ  
THỦ ĐÔ HÀ NỘI  
NƯỚC CHXHCN VIỆT NAM  
(HAIDEP)**

**BÁO CÁO CUỐI CÙNG  
QUYỂN 3: DỰ ÁN THÍ ĐIỂM**

**Dự án thí điểm A: Bảo tồn và Phát triển bền vững  
Khu phố cổ**

**Dự án thí điểm B: Quy hoạch quận, huyện**

**Dự án thí điểm C: Quy hoạch và Chiến lược cải tạo  
khu vực phía ngoài đô**

**Dự án thí điểm A: Bảo tồn và Phát triển bền vững  
Khu Phố Cổ**

---

**DỰ ÁN THÍ ĐIỂM A**  
**“BẢO TỒN VÀ PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG KHU PHỐ CỔ”**

**MỤC LỤC**

**1. GIỚI THIỆU**

1.1	Bối cảnh .....	A-1-1
1.2	Mục tiêu.....	A-1-1
1.3	Hướng tiếp cận cơ bản.....	A-1-2
1.4	Phạm vi .....	A-1-3
1.5	Phương pháp luận .....	A-1-3

**2. NGHIÊN CỨU VỀ KHU PHỐ CỔ**

2.1	Lịch sử Khu Phố Cổ.....	A-2-1
2.2	Hiện trạng Cơ sở Hạ tầng.....	A-2-3
2.3	Tình hình dân cư.....	A-2-8
2.4	Điều kiện kinh tế.....	A-2-12
2.5	Điều kiện xã hội.....	A-2-26
2.6	Giao thông.....	A-2-34
2.7	Các giá trị văn hoá .....	A-2-48
2.8	Cảnh quan.....	A-2-64
2.9	Chính sách trước đây và hiện nay.....	A-2-68
2.10	Thảo luận về các vấn đề.....	A-2-72

**3. HOẠT ĐỘNG THÍ ĐIỂM TẠI Ô PHỐ VÀ PHỐ HÀNG BUỒM**

3.1	Khung và phương pháp luận dự án.....	A-3-1
3.2	Hiện trạng và các vấn đề trong Khu vực Hành động .....	A-3-6
3.3	Xây dựng định hướng phát triển tương lai cho ô phố Hàng Buồm và lựa chọn các hoạt động thí điểm.....	A-3-36
3.4	Thực hiện các hành động lựa chọn và bài học kinh nghiệm.....	A-3-40
3.5	Mô hình cải tạo ô phố đề xuất.....	A-3-54
3.6	Quy hoạch phát triển tuyến phố đề xuất.....	A-3-74

**4. ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG KHU PHỐ CỔ**

4.1	Định hướng cơ bản.....	A-4-1
4.2	Chiến lược và kế hoạch hành động.....	A-4-3
4.3	Quy hoạch khung phát triển tuyến phố và ô phố.....	A-4-11
4.4	Quy hoạch GTVT đề xuất .....	A-4-16
4.5	Mô hình kinh doanh đề xuất.....	A-4-18
4.6	Hướng dẫn thiết kế đô thị đề xuất .....	A-4-24



4.7	Cơ chế thể chế và các biện pháp thực hiện đề xuất.....	A-4-35
4.8	Cơ chế và các biện pháp thực hiện đề xuất.....	A-4-38

## 5. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

5.1	Kết luận .....	A-5-1
5.2	Đề xuất.....	A-5-1

## DANH MỤC BẢNG BIỂU

Bảng 2.2.1	Mức nước ngập tại Khu phố cổ .....	A-2-7
Bảng 2.2.2	Thời gian nước ngập trong Khu phố cổ .....	A-2-7
Bảng 2.3.1	Dân số, Mật độ và Tăng trưởng Dân số của 10 Phường thuộc Khu phố cổ.....	A-2-8
Bảng 2.3.2	Các đặc điểm của Hộ gia đình .....	A-2-10
Bảng 2.3.3	Thu nhập của nhóm người thất nghiệp và bán hàng rong .....	A-2-10
Bảng 2.3.4	Sở hữu Phương tiện đi lại và Vật dụng gia đình tính theo thu nhập .....	A-2-11
Bảng 2.4.1	Loại hình công ty.....	A-2-16
Bảng 2.4.2	Phân bố các công ty .....	A-2-16
Bảng 2.4.3	Nghề nghiệp.....	A-2-16
Bảng 2.4.4	Nơi làm việc của người dân Khu phố cổ.....	A-2-17
Bảng 2.5.1	Thông tin hộ gia đình theo nhóm thu nhập.....	A-2-27
Bảng 2.5.2	Tình trạng nhà ở .....	A-2-31
Bảng 2.5.3	Điều kiện nhà ở theo loại hình sở hữu.....	A-2-32
Bảng 2.5.4	Các vấn đề về nhà ở theo loại hình sở hữu.....	A-2-32
Bảng 2.5.5	Không hài lòng về điều kiện sống (%).....	A-2-33
Bảng 2.6.1	Thống số các tuyến phố.....	A-2-36
Bảng 2.6.2	Tỉ lệ dùng các phương thức đi lại theo mục đích (%).....	A-2-37
Bảng 2.6.3	Vị trí điểm đỗ xe ô tô .....	A-2-40
Bảng 2.6.4	Vị trí các điểm đỗ xe máy.....	A-2-41
Bảng 2.6.5	Sở hữu phương tiện và sử dụng dịch vụ xe buýt theo phường (%).....	A-2-44
Bảng 2.6.6	Đánh giá chuyến đi (%).....	A-2-45
Bảng 2.7.1	Các loại hình giá trị văn hoá.....	A-2-49
Bảng 2.7.2	Các loại công trình tôn giáo .....	A-2-49
Bảng 2.7.3	Danh sách các địa điểm tôn giáo .....	A-2-51
Bảng 2.7.4	Danh sách các địa chỉ cách mạng .....	A-2-53
Bảng 2.7.5	Danh sách các địa danh khác.....	A-2-53
Bảng 2.7.6	Danh sách các địa chỉ văn hoá mới .....	A-2-54
Bảng 2.7.7	Các tiêu chí đánh giá nhà cổ.....	A-2-55
Bảng 2.7.8	Phong cách tiêu biểu của nhà cổ.....	A-2-56
Bảng 2.8.1	Đánh giá của người dân về những yếu tố quan trọng ảnh hưởng tới cảnh quan .....	A-2-65

Bảng 2.8.2	Cảnh quan yêu thích của theo khu vực dân cư (%).....	A-2-65
Bảng 2.8.3	Thay đổi về cảnh quan tại các khu vực lịch sử (%).....	A-2-66
Bảng 2.8.4	Hài lòng với cảnh quan xung quanh (%).....	A-2-66
Bảng 2.9.1	Những nội dung chính của Quyết định 45.....	A-2-68
Bảng 2.9.2	Các dự án/báo cáo chính trước đây .....	A-2-70
Bảng 2.10.1	Các giá trị cốt lõi cần bảo tồn, tái tạo và phát triển .....	A-2-72
Bảng 2.10.2	Đánh giá về giá trị văn hoá truyền thống.....	A-2-74
Bảng 3.1.1	Ưu và nhược điểm của phương pháp dự án .....	A-3-4
Bảng 3.1.2	Mục tiêu và phương pháp quy hoạch tham gia.....	A-3-5
Bảng 3.2.1	Các loại hình kinh doanh dọc bốn tuyến phố trong ô phố .....	A-3-12
Bảng 3.2.2	Sở hữu nhà ở trong ô phố .....	A-3-17
Bảng 3.2.3	Tuổi nhà ở trong ô phố.....	A-3-18
Bảng 3.2.4	Diện tích ở trong ô phố theo tuyến phố.....	A-3-19
Bảng 3.2.5	Lý do sự không hài lòng về điều kiện sống .....	A-3-19
Bảng 3.2.6	Đánh giá chất lượng điều kiện nhà ở.....	A-3-21
Bảng 3.2.7	Sở hữu các công trình phụ trong ô phố .....	A-3-22
Bảng 3.3.1	Chiến lược và kế hoạch hành động đề xuất để thực hiện mục tiêu ” Bảo tồn và phát huy các giá trị văn hóa với sự tham gia của các bên liên quan” .....	A-3-37
Bảng 3.3.2	Chiến lược và hành động đề xuất để thực hiện mục tiêu ” Đẩy mạnh phát triển kinh tế, thương mại phù hợp với các loại hình kinh tế truyền thống hiện tại” .....	A-3-38
Bảng 3.3.3	Chiến lược và hành động đề xuất để thực hiện mục tiêu ” Khuyến khích người dân và cộng đồng cải thiện điều kiện sống”.....	A-3-38
Bảng 3.3.4	Chiến lược và hành động đề xuất để thực hiện mục tiêu ” Xây dựng tuyến phố thương mại, du lịch văn minh” .....	A-3-39
Bảng 3.3.5	Chiến lược và hành động đề xuất để thực hiện mục tiêu ” Xây dựng tuyến phố thương mại, du lịch văn minh” .....	A-3-39
Bảng 3.4.1	Hành động lựa chọn để triển khai tại phố Hàng Buồm .....	A-3-40
Bảng 3.4.2	Các hành động lựa chọn và kết quả của “Tuần sự kiện phố Hàng Buồm” .....	A-3-41
Bảng 3.4.3	Hành động và kế quả lựa chọn của “Triển lãm Photo-Voice”.....	A-3-42
Bảng 3.4.4	Hành động lựa chọn và kết quả “cải thiện môi trường kinh doanh của nhà hàng và các quán ăn”.....	A-3-43
Bảng 3.4.5	Hành động lựa chọn và kết quả “cải thiện cảnh quan và tính hấp dẫn của đường phố” .....	A-3-44
Bảng 3.4.6	Các hành động lựa chọn và kết quả “bố trí các thùng rác công cộng để làm sạch tuyến phố” .....	A-3-45
Bảng 3.4.7	Hành động lựa chọn và kết quả “tháo dỡ các biển quảng cáo không phù hợp” .....	A-3-46
Bảng 3.4.8	Hành động lựa chọn và kết quả “nâng cao năng lực giao thông” .....	A-3-47
Bảng 3.4.9	Các hành động lựa chọn và kết quả “tổ chức lại tình hình đỗ xe” .....	A-3-48
Bảng 3.4.10	Hoạt động lựa chọn và kết quả “đề xuất cải tạo đèn Quan Đế” .....	A-3-49
Bảng 3.4.11	Hành động lựa chọn và kết quả “thời thiêu mô hình cải thiện điều kiện sống dựa trên	

	cộng đồng" .....	A-3-50
Bảng 3.4.12	Hoạt động lựa chọn và kết quả “xây dựng sự đồng thuận của người dân về cải thiện điều kiện sống”.....	A-3-51
Bảng 3.5.1	So sánh giữa W/O và ảnh hưởng dự kiến của dự án .....	A-3-56
Bảng 3.5.2	Giá trị vật thể và ý nghĩa đối với quy hoạch không gian.....	A-3-58
Bảng 3.5.3	Các giá trị phi vật thể và ý nghĩa đối với công tác quy hoạch không gian.....	A-3-59
Bảng 3.5.4	Các vấn đề về điều kiện sống và ý nghĩa đối với quy hoạch không gian.....	A-3-61
Bảng 3.5.5	Hình ảnh tuyến phố và các hoạt động đề xuất.....	A-3-63
Bảng 3.5.6	Chỉ số đánh giá .....	A-3-65
Bảng 3.5.7	Các bên liên quan, rủi ro và lợi ích .....	A-3-66
Bảng 3.5.8	Hiện trạng ô phố .....	A-3-67
Bảng 3.5.9	Điều kiện tương lai của ô phố sau khi cải tạo .....	A-3-67
Bảng 3.5.10	Các giả thiết đánh giá .....	A-3-72
Bảng 3.5.11	Kết quả đánh giá tài chính .....	A-3-73
Bảng 3.6.1	Chỉ số điều tra ô phố, các phương pháp đánh giá, cải tạo.....	A-3-75
Bảng 3.6.2	Chiều rộng lòng đường và vỉa hè.....	A-3-76
Bảng 3.6.3	Đánh giá sơ bộ các tuyến phố trong khu Phố Cổ .....	A-3-76
Bảng 3.6.4	10 tuyến phố đầu tiên có điểm số cao và thấp.....	A-3-77
Bảng 3.6.5	Đánh giá theo phường .....	A-3-77
Bảng 3.6.6	Đánh giá tuyến phố theo phường .....	A-3-78
Bảng 3.6.7	Các biện pháp cải thiện điều kiện an toàn cho người đi bộ .....	A-3-81
Bảng 3.6.8	Điều kiện bảo tồn các nhà truyền thống.....	A-3-82
Bảng 3.6.9	Các biện pháp khôi phục giá trị truyền thống.....	A-3-83
Bảng 3.6.10	Mạng lưới đường phố lịch sử, truyền thống đề xuất .....	A-3-83
Bảng 3.6.11	Các tuyến phố điển hình với các hoạt động thương mại .....	A-3-86
Bảng 3.6.12	Các biện pháp cải thiện môi trường.....	A-3-88
Bảng 4.3.1	Chỉ tiêu đánh giá quy hoạch phát triển ô phố.....	A-4-11
Bảng 4.3.2	Chỉ số đánh giá quy hoạch phát triển tuyến phố.....	A-4-13
Bảng 4.5.1	Ví dụ về một số mô hình kinh doanh .....	A-4-23
Bảng 4.6.1	Hướng dẫn về chiều cao công trình.....	A-4-25
Bảng 4.6.2	Hướng dẫn bảo tồn nhà cổ .....	A-4-26
Bảng 4.6.3	Hướng dẫn bảo tồn mặt tiền .....	A-4-27
Bảng 4.6.4	Hướng dẫn về vật liệu xây dựng.....	A-4-28
Bảng 4.6.5	Hướng dẫn về vật liệu và màu sắc của các công trình .....	A-4-29
Bảng 4.6.6	Hướng dẫn về biển quảng cáo .....	A-4-30
Bảng 4.6.7	Hướng dẫn về biển báo .....	A-4-31
Bảng 4.6.8	Hướng dẫn về điều kiện vệ sinh .....	A-4-31
Bảng 4.6.9	Hướng dẫn về vị trí các trang thiết bị điện thoại, thông tin liên lạc.....	A-4-32

Bảng 4.6.10	Hướng dẫn sử dụng vỉa hè và lòng đường.....	A-4-33
Bảng 4.6.11	Hướng dẫn về các kết cấu trên tuyến phố.....	A-4-34
Bảng 4.8.1	Các bên liên quan và vai trò quản lý Khu Phố Cổ.....	A-4-40

## DANH MỤC HÌNH VẼ

Hình 1.3.1	Hướng tiếp cận cơ bản của dự án.....	A-1-2
Hình 1.4.1	Khu vực hành động của Dự án.....	A-1-3
Hình 2.2.1	Cấu trúc cốt của Khu phố cổ.....	A-2-3
Hình 2.2.2	Quá Trình Thay Đổi Của Khu Phố Cổ và Các Khu Vực Xung Quanh.....	A-2-4
Hình 2.4.1	Nhiều loại ngành nghề kinh doanh ở Khu phố cổ.....	A-2-14
Hình 2.4.2	Ngành kinh doanh đã đăng ký tại Khu phố cổ.....	A-2-15
Hình 2.4.3	Các loại hình kinh doanh phi chính thức.....	A-2-19
Hình 2.4.4	Các chợ bán buôn.....	A-2-21
Hình 2.5.1	Bản vẽ và các đặc điểm của nhà ống.....	A-2-30
Hình 2.5.2	Tình trạng ở ở xuống cấp.....	A-2-32
Hình 2.5.3	Không hài lòng về điều kiện nhà ở.....	A-2-33
Hình 2.6.1	Mạng lưới tuyến phố.....	A-2-35
Hình 2.6.2	Tuyến đi làm bằng xe máy.....	A-2-38
Hình 2.6.5	Tiện ích giao thông và biển báo giao thông tại Khu phố cổ.....	A-2-39
Hình 2.6.6	Khu vực đỗ xe ô tô.....	A-2-40
Hình 2.6.7	Bãi đỗ xe máy.....	A-2-41
Hình 2.6.8	Hệ thống đường một chiều.....	A-2-42
Hình 2.6.9	Các tuyến xe buýt.....	A-2-43
Hình 2.6.10	Đánh giá về dịch vụ xe buýt.....	A-2-45
Hình 2.6.13	Các biện pháp kiểm soát giao thông được ủng hộ/đồng ý (%).....	A-2-46
Hình 2.7.1	Bản đồ vị trí các công trình tôn giáo.....	A-2-50
Hình 2.7.2	Vị trí các ngôi nhà cổ trong năm 2005.....	A-2-57
Hình 2.7.3	Vị trí các phố nghề thủ công truyền thống.....	A-2-59
Hình 2.7.4	Các phố nghề thủ công truyền thống.....	A-2-60
Hình 2.7.5	Các giá trị phi vật thể.....	A-2-61
Hình 2.7.6	Múa Sư Tử truyền thống trước đây và ngày nay.....	A-2-62
Hình 2.8.1	Những thay đổi về cảnh quan tại phố Hàng Buồm.....	A-2-64
Hình 2.8.2	Các yếu tố tiêu cực về cảnh quan.....	A-2-66
Hình 2.8.3	Các yếu tố cảnh quan tích cực và tiêu cực (VD: Phố Hàng Buồm).....	A-2-67
Hình 2.9.1	Mô hình đề xuất của các dự án trước đây.....	A-2-71
Hình 2.10.1	Các giá trị của Khu phố cổ.....	A-2-73
Hình 2.10.2	Mối liên kết giữa các giá trị văn hoá trong KPC.....	A-2-75

Hình 3.1.1	Khung cơ bản của dự án thí điểm.....	A-3-2
Hình 3.1.2	Phương pháp quy hoạch tham gia.....	A-3-4
Hình 3.2.1	Số tầng xây dựng trong ô phố .....	A-3-7
Hình 3.2.2	Không gian mở trong ô phố .....	A-3-7
Hình 3.2.3	Đánh giá dịch vụ đô thị.....	A-3-8
Hình 3.2.6	Các loại hình kinh doanh chính trên bốn tuyến phố trong ô phố.....	A-3-13
Hình 3.2.7	Ví dụ kiểu nhà ở bốn tuyến phố .....	A-3-16
Hình 3.2.8	Sở hữu nhà ở (sơ bộ).....	A-3-18
Hình 3.2.9	Sân sau trong khu nhà.....	A-3-20
Hình 3.2.10	Điều kiện nhà ở xuống cấp ở phố Hàng Buồm.....	A-3-21
Hình 3.2.11	Giá trị văn hóa vật thể trong tuyến phố và ô phố .....	A-3-27
Hình 3.2.14	Mặt tiền lộn xộn của các công trình xây dựng trên phố Hàng Buồm.....	A-3-29
Hình 3.2.16	Các nhà cổ đã xuống cấp ở phố Hàng Buồm .....	A-3-31
Hình 3.2.18	Khung tổng quan hiện trạng và vấn đề .....	A-3-35
Hình 3.5.2	Quy hoạch ô phố đề xuất.....	A-3-55
Hình 3.5.3	Phân tích tiềm năng sử dụng đất.....	A-3-57
Hình 3.5.4	Quy hoạch ý tưởng đề xuất .....	A-3-57
Hình 3.5.5	Giá trị văn hóa của ô phố.....	A-3-60
Hình 3.5.6	Hình ảnh tương lai các hoạt động thương mại trong ô phố .....	A-3-63
Hình 3.5.7	Mặt tiền tuyến phố Hàng Buồm.....	A-3-64
Hình 3.5.8	Chỉ số đánh giá dự án.....	A-3-64
Hình 3.5.9	Định cư và diện tích sàn .....	A-3-68
Hình 3.5.10	Cấu trúc dự án .....	A-3-70
Hình 3.6.1	Ví dụ các tuyến phố có chiều rộng lòng đường, vỉa hè điển hình .....	A-3-76
Hình 3.6.2	Ví dụ về điều kiện đi bộ mất an toàn.....	A-3-79
Hình 3.6.3	Ví dụ tuyến phố có lưu lượng giao thông lớn, ách tắc .....	A-3-79
Hình 3.6.4	Ví dụ các nút giao mất an toàn, không có đèn hiệu giao thông.....	A-3-80
Hình 3.6.5	Ví dụ về điều kiện đi bộ không thuận lợi .....	A-3-80
Hình 3.6.6	Ví dụ về tuyến phố có điều kiện đi bộ tốt .....	A-3-80
Hình 3.6.7	Ví dụ di tích lịch sử, văn hóa.....	A-3-81
Hình 3.6.8	Ví dụ cảnh quan phố xá có nhiều cây xanh .....	A-3-84
Hình 3.6.9	Ví dụ cảnh quan phố xá truyền thống .....	A-3-84
Hình 3.6.10	Ví dụ về cảnh quan phố xá xuống cấp.....	A-3-84
Hình 3.6.11	Ví dụ về các hoạt động thương mại truyền thống được bảo tồn.....	A-3-86
Hình 3.6.12	Ví dụ về hình ảnh tuyến phố thương mại ở Nhật Bản.....	A-3-86
Hình 3.6.13	Ví dụ các hoạt động kinh doanh truyền thống không an toàn .....	A-3-87
Hình 3.6.14	Ví dụ về môi trường bán buôn và bán lẻ bị xuống cấp .....	A-3-87

Hình 3.6.15	Định hướng tương lai cho phát triển tuyến phố .....	A-3-89
Hình 4.3.1	Quy hoạch phát triển ô phố đề xuất của Khu Phố cổ.....	A-4-14
Hình 4.3.2	Quy hoạch phát triển tuyến phố đề xuất của Khu Phố cổ.....	A-4-15
Hình 4.4.1	Quy hoạch GTVT tương lai.....	A-4-17
Hình 4.5.1	Tổ chức thể chế của mô hình kinh doanh.....	A-4-19
Hình 4.7.1	Khung tổ chức đề xuất của Khu Phố cổ.....	A-4-35
Hình 4.8.1	Tổ chức thể chế quản lý Khu Phố Cổ .....	A-4-39

## BẢNG CHỮ VIẾT TẮT

AQ	Khu Phố Cổ
AQMB	Ban Quản lý Phố Cổ
AUSAID	Cơ quan Phát triển Quốc tế Úc
CACC	Trung tâm Tư vấn Kiến trúc và Xây dựng
DONRE	Sở Tài nguyên Môi trường và Nhà đất
HAIDEP	Chương trình Phát triển Đô thị Tổng thể Thủ đô Hà Nội
HIS	Điều tra Phỏng vấn hộ gia đình
HUCE	Đại học Xây dựng
IAR	Viện Nghiên cứu Kiến trúc
IT	Công nghệ Thông tin
IUTP	Hiểu biết quốc tế thông qua hình ảnh
JICA	Cơ quan Hợp tác Quốc tế Nhật Bản
M/C	Xe máy
MICE	Hội thảo, xúc tiến thương mại, hội nghị và sự kiện
MOC	Bộ Xây dựng
MONRE	Bộ Tài nguyên Môi trường
NMT	Công nghệ vật liệu hạt nhân
NMTS	Hệ thống thông tin di động Bắc Âu
PC	Ủy ban Nhân dân
SIDA	<b>Cơ quan Hợp tác Quốc tế Thụy Điển</b>
SENA	Khám phá Đông Á mới
SWECO	Công ty Tư vấn Công trình lớn nhất của Thụy Điển
TUPWS	Sở GTCC
UNESCO	Tổ chức Giáo dục, Khoa học và Văn hóa của Liên Hợp quốc
URENCO	Công ty Môi trường Đô thị
VND	Đông Việt Nam

# 1 GIỚI THIỆU

## 1.1 Bối cảnh

Hồ sơ về Khu Phố cổ đã được đệ trình lên UNESCO để xét công nhận là di sản thế giới. Tuy nhiên, hiện Khu Phố cổ đang phải đối mặt với nhiều áp lực từ chính trong khu phố và từ bên ngoài như quá trình đô thị hóa nhanh khiến người dân tiếp tục tập trung về khu vực này – khu vực có mật độ dân số đã rất cao, làm không gian sống càng nhỏ đi và điều kiện sống xuống cấp do thiếu không gian công cộng, công viên cũng như làm cơ sở hạ tầng bị xuống cấp. Ngoài ra, tốc độ cơ giới hóa ngày càng tăng cũng dẫn đến tình trạng ùn tắc giao thông, an toàn giao thông và chất lượng không khí ngày càng giảm. Hơn nữa, do môi trường kinh doanh hấp dẫn của Khu Phố cổ, hiện luồng đầu tư và dân cư vẫn tiếp tục đổ về khu vực này. Tuy nhiên, do thiếu quy định và cơ chế giám sát phù hợp nên tình trạng vi phạm các quy định về xây dựng ngày càng phổ biến, phá vỡ sự gắn kết xã hội – nền tảng để phát triển Khu Phố cổ như hiện nay. Do đó, cần có chính sách can thiệp toàn diện và bền vững hơn để đảm bảo vẫn giữ gìn được các giá trị lịch sử của Khu Phố cổ đồng thời thích nghi được với sự thay đổi theo thời gian.

Vấn đề trọng tâm cần giải quyết của Khu Phố cổ là thiết lập cơ chế phát triển bền vững khả thi. Sự bền vững cần phù hợp với các khía cạnh văn hóa, xã hội và kinh tế và cần xem xét các vấn đề liên quan đến người dân của Khu Phố cổ, người dân Hà Nội và các cộng đồng trong nước và quốc tế. Và cũng do tác động rất lớn của quá trình đô thị hóa tới Khu Phố cổ, công tác bảo tồn di tích lịch sử văn hóa nói riêng thông qua việc thực thi các quy định nghiêm ngặt sẽ không phải là giải pháp tốt. Trên thực tế, phát triển kinh tế là tất yếu do có rất nhiều cơ hội lớn mà Khu Phố cổ và người dân trong Khu Phố cổ có được. Cải thiện điều kiện sống cũng rất quan trọng. Do đó, để thúc đẩy phát triển bền vững đi đôi với bảo tồn, nguyên tắc hướng dẫn phát triển chính sách của Khu Phố cổ phải đảm bảo đủ ba khía cạnh “bảo tồn giá trị văn hóa”, “cải thiện điều kiện sống” và “phát triển kinh tế”.

## 1.2 Mục tiêu

Để đáp ứng ba yêu cầu trên, một trong những yếu tố quy hoạch cơ bản cần phải xây dựng là “làm cách nào để tổ chức lại hoặc tăng không gian trong Khu Phố cổ cho sinh hoạt của người dân và các hoạt động kinh tế trong khi vẫn bảo tồn được các giá trị văn hóa của Khu Phố cổ”. Nếu không tổ chức lại hoặc tăng không gian, điều kiện sống sẽ không được cải thiện và Khu Phố cổ cũng không thể tiếp nhận thêm các hoạt động kinh doanh thương mại mới.

Các mục tiêu cụ thể của Dự án thí điểm là:

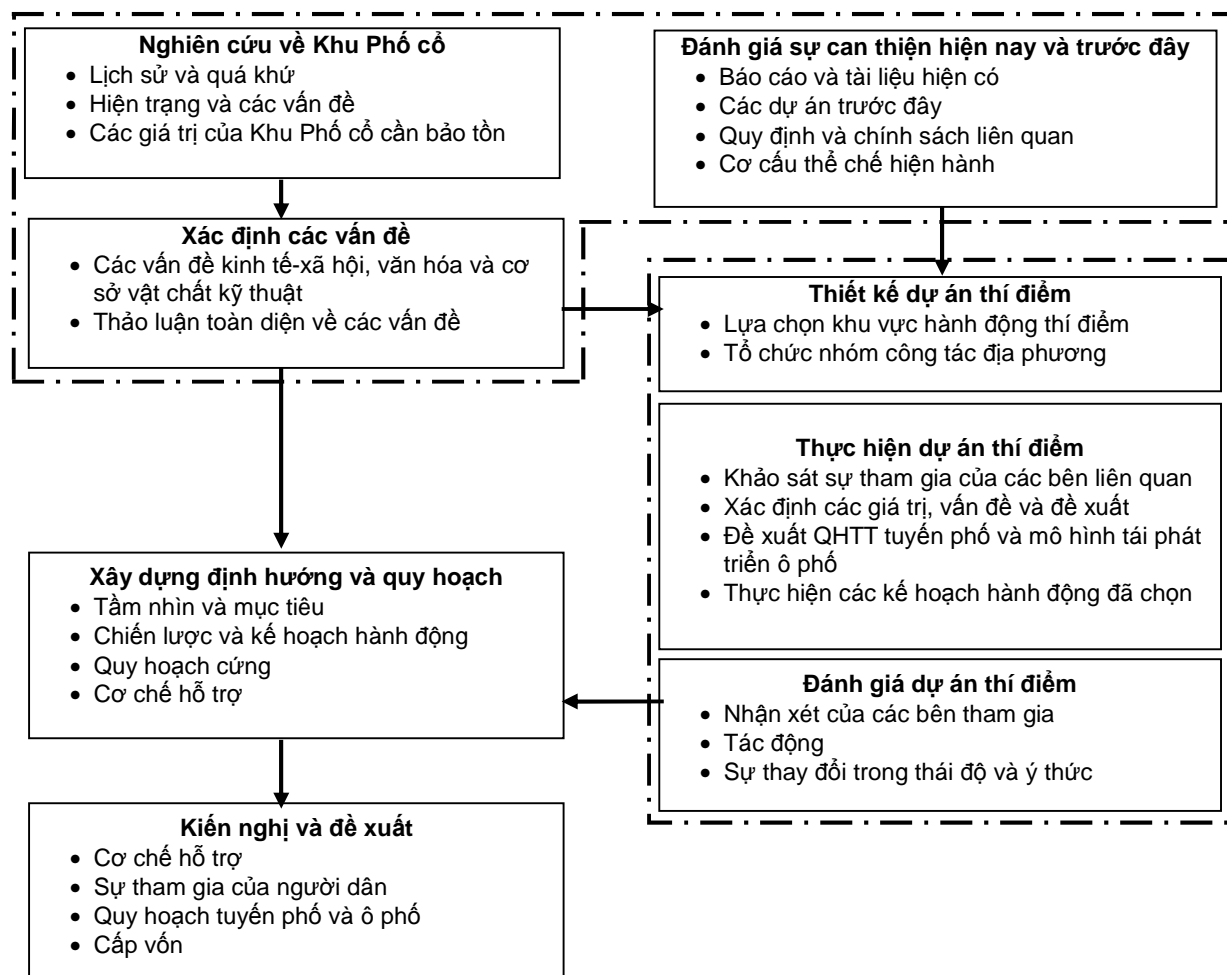
- (i) Xây dựng các phương pháp bảo tồn và phát triển khả thi.
- (ii) Xây dựng tầm nhìn chung về tương lai của Khu Phố cổ và xác định các mục tiêu và chiến lược về phát triển bền vững.
- (iii) Lựa chọn các kế hoạch hành động ưu tiên để thực hiện và giám sát các tác động.
- (iv) Tổng hợp các kết quả của Dự án thí điểm trong QHTT và đưa ra các đề xuất cần thiết.

### 1.3 Hướng tiếp cận cơ bản

Do đó, Dự án thí điểm này đã thực hiện các bước sau (xem Hình 1.3.1):

- (i) Xây dựng bản sắc của Khu Phố cổ để xác định rõ cần bảo tồn cái gì.
- (ii) Đạt được sự đồng thuận chắc chắn về định hướng phát triển Khu Phố cổ.
- (iii) Xác định các vấn đề cụ thể mà Khu Phố cổ đang phải đối mặt và những cơ hội của Khu Phố cổ dựa trên định hướng, chiến lược và kế hoạch hành động phát triển đã được xây dựng.
- (iv) Thực hiện dự án thử nghiệm để đánh giá khả năng áp dụng các chiến lược và rút ra các bài học kinh nghiệm cần xem xét trong các nỗ lực chung để bảo tồn và phát triển Khu Phố cổ cũng như QHTT Hà Nội của HAIDEP.
- (v) Đề xuất các biện pháp phát triển bền vững và quản lý Khu Phố cổ.

**Hình 1.3.1 Hướng tiếp cận cơ bản của dự án**



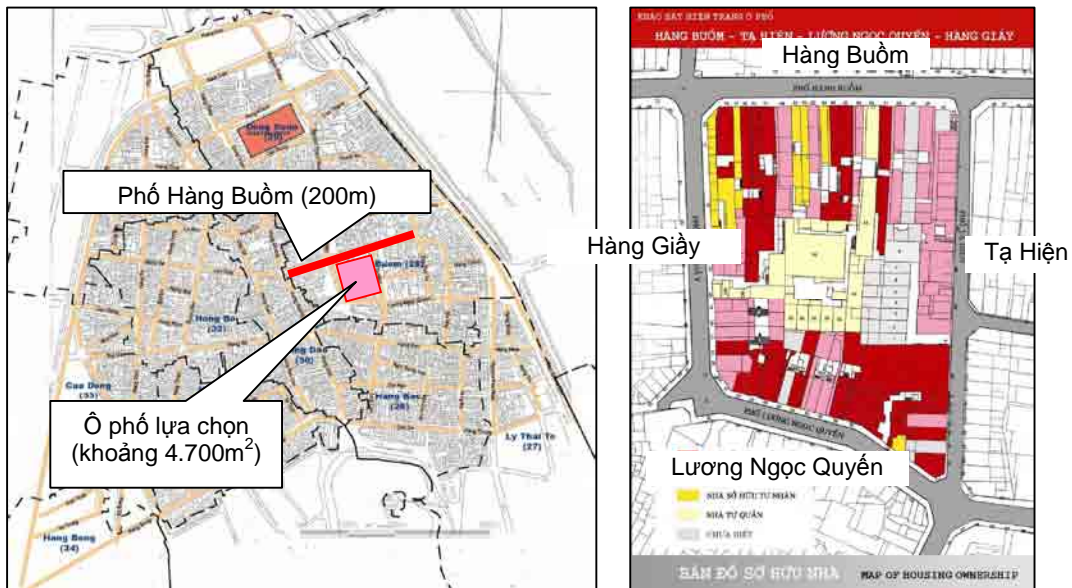
Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP



## 1.4 Phạm vi

Mặc dù HAIDEP thực hiện nghiên cứu chung cho toàn bộ Khu Phố cổ nhưng một tuyến phố và một ô phố của phường Hàng Buồm (Hàng Buồm – Tạ Hiện – Lương Ngọc Quyến – Hàng Giấy, rộng khoảng 4.700 m<sup>2</sup>) và phố Hàng Buồm được lựa chọn để nghiên cứu các vấn đề bảo tồn và phát triển toàn diện cũng như thực hiện các kế hoạch hành động ưu tiên (xem Hình 1.4.1).

Hình 1.4.1 Khu vực hành động của Dự án



## 1.5 Phương pháp luận

### (1) Tổ chức dự án

Đoàn Nghiên cứu HAIDEP đã tổ chức Nhóm dự án thí điểm gồm các chuyên gia JICA và chuyên gia trong nước, có chuyên môn về lĩnh vực quy hoạch văn hóa, kinh tế-xã hội và đô thị. Ban Quản lý Phố cổ với vai trò là đối tác của dự án đã cố vấn và giám sát suốt quá trình thực hiện dự án.

### (2) Nhóm Công tác

Dự án đã tổ chức Nhóm công tác địa phương gồm UBND phường và người dân trong khu vực.

### (3) Hợp các bên liên quan và thảo luận nhóm tập trung

Các bên liên quan gồm người dân, tiểu thương, doanh nghiệp tư nhân và khách thăm quan đã tham gia các cuộc họp, thảo luận nhóm và tư vấn thực hiện trong quá trình thực hiện Dự án.

### (4) Thực hiện

Dự án được thực hiện với sự tham gia của các bên liên quan thông qua sự tham gia của các liên quan chính gồm các cán bộ nhà nước, các học giả, các nhà nghiên cứu và đại diện của người dân ở các bước chính trong quá trình thực hiện dự án.

## 2 NGHIÊN CỨU VỀ KHU PHỐ CỔ

### 2.1 Lịch sử Khu Phố Cổ

Cùng với khu Hoàng Thành, Khu Phố Cổ là một dấu tích cũ của thành cổ Thăng Long, một biểu tượng cho lòng tự hào dân tộc và khí phách lịch sử của người dân Hà Nội. Khu phố cổ gồm có 36 phố phường, được bắt đầu hình thành từ thế kỷ 15. Mỗi phường vừa là nơi sinh sống, sản xuất và buôn bán của người dân. Trước đây, người dân khu vực này đã trải qua một vài giai đoạn thăng trầm lớn lao. Thời kỳ đổi mới của Việt Nam đã mang lại nhiều thay đổi đáng kể về mặt kinh tế và xã hội tại Hà Nội nói chung và Khu phố cổ nói riêng. Khu Phố cổ đã trở thành nơi sinh sống, trung tâm buôn bán truyền thống sầm uất nhất và là nơi có mật độ doanh nghiệp và dân cư lớn nhất tại Việt Nam. Và cho tới bây giờ, Khu Phố cổ vẫn tiếp tục duy trì chức năng của mình như một trung tâm thương mại lớn, là một trong những giá trị lịch sử của đất nước.

#### (1) Thời kỳ Pháp thuộc từ năm 1887

Sự chiếm đóng của thực dân Pháp tại Đông Dương và Hà Nội đã dẫn tới nhiều thay đổi lớn lao về kinh tế và xã hội. Trong thời kỳ này, số lượng công nhân, thợ thủ công và thương nhân gia tăng nhanh chóng tại khu vực thành thị, thêm vào đó là dòng di cư ồ ạt của lao động nông thôn ra các khu vực thành thị. Và cũng trong thời kỳ Pháp thuộc này, cơ sở hạ tầng đô thị đã được xây dựng chỉ cho mục đích thương mại, nhờ vậy, các phố thương mại và phố nghề đã được hình thành và kéo theo sự gia tăng của công nhân và thợ thủ công tại khu vực này. Hà Nội có sự phát triển dân số khá nhanh, khoảng 75.000 vào năm 1921 và khoảng 180.000 vào năm 1937, một phần khá lớn của so với tổng dân số của thành phố<sup>1</sup>.

#### (1) Từ năm 1945 cho tới năm 1954

Vào năm 1947 khi thực dân Pháp rút khỏi Hà Nội, đánh dấu sự chấm dứt cho cuộc chiến, người dân trở về thủ đô trong tình trạng nhà cửa bị tàn phá, chậm trễ trong khôi phục các dịch vụ đô thị, ngân sách eo hẹp, giá cả sinh hoạt đắt đỏ, và tâm trạng chán ghét khi phải quay về vùng chiếm đóng cũ của người Pháp. Trong thời gian từ 1948 đến 1949, dân số Hà Nội chỉ khoảng 10.000 người. Cuộc kháng chiến chống thực dân Pháp đã gây tổn hại lớn đến nền kinh tế. Hầu hết những dịch vụ đô thị thiết yếu và các ngành công nghiệp đều bị tàn phá. Sau năm 1947, hàng loạt các loại hình kinh doanh nhỏ đã cơ bản đáp ứng được người dân. Các dịch vụ đô thị và đời sống của người dân lại được khôi phục. Tuy nhiên, sau đó các thành phần kinh doanh nhỏ đã dần trở lại thành thị, đáp ứng các nhu cầu cơ bản cho số dân ngày càng gia tăng do dòng người di cư từ những vùng nông thôn. Các dịch vụ đô thị và đời sống thương mại đã phục hồi, mặc dù phần lớn vẫn dựa trên hạ tầng người Pháp để lại.

#### (2) Từ 1954 đến thời kỳ Đổi Mới

Sau khi dành được độc lập từ thực dân Pháp, đặc biệt từ năm 1954 đến năm 1998, dân số Hà Nội đã tăng lên 6,68 lần và phần lớn tập trung tại Khu phố cổ. Sự bùng nổ dân số này chủ yếu do có sự gia tăng số lượng thợ thủ công, thương nhân, và các viên chức nhà nước. Các nhà hoạch định đô thị và kinh tế của Hà Nội chịu ảnh hưởng lớn của các mô hình kinh tế và thiết kế đô thị của Liên bang Xô Viết cũ và Trung Quốc. Những năm cuối 1950, phát triển công nghiệp gia tăng tại Hà Nội khi hàng trăm doanh nghiệp tư nhân được sáp nhập vào các hợp tác xã và doanh nghiệp nhà nước, và nhiều nhà máy mới

<sup>1</sup> "Hà Nội Xưa", Mark Sidel, Oxford University Press

được xây dựng nhờ sự giúp đỡ của Liên bang Xô Viết (cũ) và Trung Quốc. Tiếp đó, nhà nước giữ vai trò kinh doanh. Thợ thủ công bị buộc phải gia nhập hợp tác xã. Các hoạt động buôn bán tại Khu Phố cổ giảm xuống nhanh chóng sau năm 1955; không còn các hoạt động bán hàng rong trên phố và hầu hết không gian buôn bán được chuyển thành không gian sống. Năm 1960, các hoạt động kinh tế tư nhân dường như bị xoá sạch. Mô hình kinh tế kế hoạch tập trung suy sụp do phát triển kinh tế tri tuệ và những hậu quả của cuộc chiến tranh chống đế quốc Mỹ.

### **(3) Sau thời kỳ Đổi Mới**

Chính sách Đổi Mới được đưa ra vào năm 1986 và tiếp đó là những cải cách kinh tế theo định hướng thị trường đã mở đường cho một xã hội hiện đại hơn ở Hà Nội, đặc biệt là tại Khu Phố cổ; và các đơn vị kinh tế tư nhân bắt đầu bung ra. Vào đầu những năm 1990, dân số Khu phố cổ gia tăng do có lượng người nhập cư từ các vùng khác. Trong khoảng thời gian này, dân số của Khu phố cổ vào khoảng 80.000 người; lý do chính làm dân số vùng này tăng nhanh là do khu vực này có sức hấp dẫn mạnh đối với các hoạt động kinh doanh. Tuy nhiên, trong giai đoạn kế tiếp, tỉ lệ gia tăng dân số nơi đây bắt đầu giảm xuống vì một số hộ gia đình đã chuyển khỏi Khu phố cổ, với khoảng 2.799 hộ gia đình đã chuyển đi trong khoảng thời gian từ 1999-2002<sup>2</sup>.

---

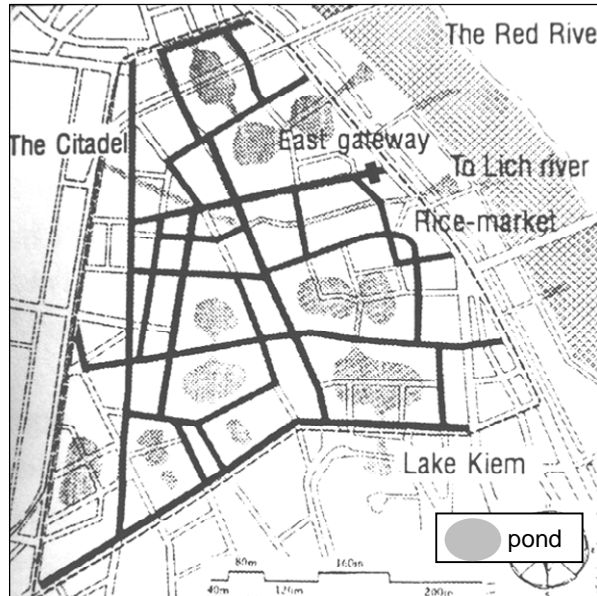
<sup>2</sup> Phòng Thống kê Quận Hoàn Kiếm, 2000

## 2.2 Hiện trạng Cơ sở Hạ tầng

### 1) Vị trí và sơ đồ Khu phố cổ

Lịch sử phát triển của Khu phố cổ bắt nguồn từ vị trí địa lý và vị trí chiến lược giữa khu Hoàng thành và Sông Hồng (xem Hình 2.2.1). Vào năm 1010, kinh thành được chuyển từ Hoa Lư về Hà Nội tại một vị trí có thể tránh lũ từ sông Hồng. Từ đó, Khu phố cổ bắt đầu phát triển và đóng vai trò như một nơi buôn bán, cung cấp hàng hoá cho Hoàng thành và tạo đường kết nối tới sông Hồng. Khu phố cổ còn được gọi với cái tên “Kê Chợ”, có nghĩa là “nơi buôn bán”, ám chỉ chức năng chính của khu vực này.

Hình 2.2.1 Cấu trúc cổ của Khu phố cổ



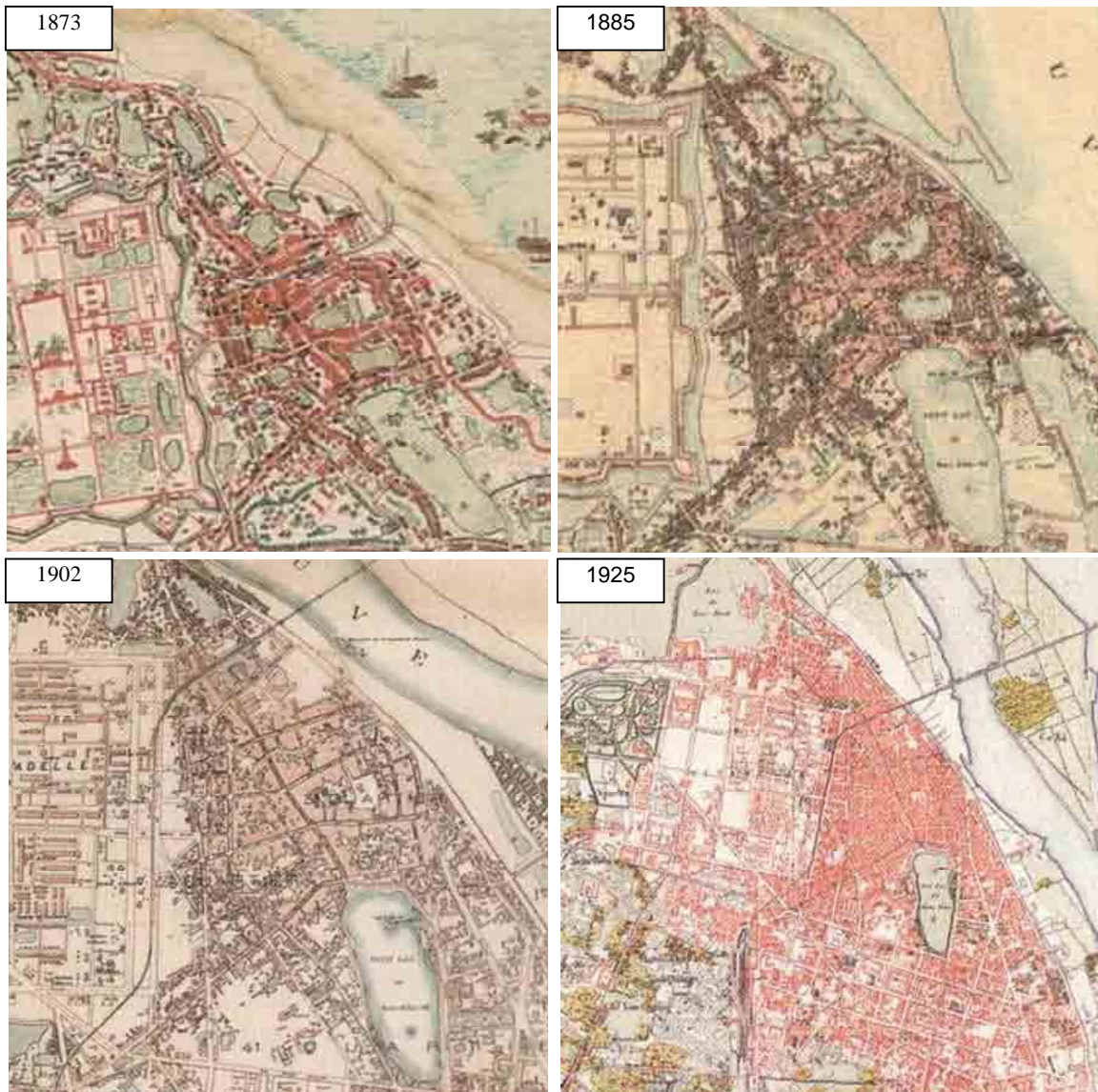
Nguồn: “Hà Nội - thành phố đang chuyển mình”,  
Helena Hallman, 1999

Hiện nay, Khu phố cổ được bao quanh bởi các đường bao: đường bao dọc sông Hồng về phía đông, tuyến đường sắt ở phía bắc và khu Hoàng Thành ở phía tây. Những đường bao này khiến tạo ra một khu vực có mật độ dân cư cao với những hạn chế về mở rộng diện tích cũng như tạo ra những chia cắt về mặt cấu trúc và xã hội với các khu vực lân cận.

Độ cao của Khu phố cổ và Hoàng Thành tương đối cao hơn các khu vực khác, do vậy nơi đây ít phải chịu những thiệt hại nghiêm trọng do lũ lụt gây ra như ở các vùng khác. Trong bản đồ cổ năm 1873, khu vực này còn có rất nhiều ao nhỏ và một con sông Tô Lịch nối kết khu bắc Hoàng Thành với sông Hồng. Cho tới năm 1889, con sông Tô Lịch vẫn là tuyến giao thông chính qua chợ gạo vào Hoàng Thành cho tới khi con sông này bị lấp. Hệ thống giao thông đường thủy và các ao nhỏ này bị lấp sạch khi thực dân Pháp vào chiếm đóng. Cùng lúc đó, số người nhập cư bắt đầu vào nơi đây sinh sống và họ xây nhà chiếm dần những khoảng không gian mở.

Mạng lưới tuyến phố được phát triển dựa trên quá trình thay đổi chức năng lịch sử. Khu vực phát triển đầu tiên của Khu phố cổ gần với Hoàng Thành, đã trở thành khu làm việc và sinh sống của người dân. Khu vực thứ hai là khu cửa sông và bến cảng sông Hồng. Hai khu vực nằm tại hai phía đông tây này có mối quan hệ tương hỗ trong lịch sử cao hơn so với các khu vực ở các hướng bắc-nam.

**Hình 2.2.2** Quá Trình Thay Đổi Của Khu Phố Cổ và Các Khu Vực Xung Quanh



Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP tổng hợp từ các ấn phẩm hiện có

## 2) Sử dụng đất

Trong Khu phố cổ đất đai được sử dụng cho nhiều mục đích; hầu hết diện tích đất được sử dụng cho các mục đích sinh sống, thương mại, hoặc cả hai khi hộ gia đình đó mở cửa hiệu tại nhà. Về diện tích đất công, mặc dù các công trình công cộng như nhà trường và bệnh viện vẫn được xây dựng trong khu vực này, nhưng diện tích không gian mở còn lại rất ít. Người dân chỉ còn những khoảng không gian mở trên đường phố, vỉa hè, hoặc đi sang các khu vực gần đó như Hồ Hoàn Kiếm.

Đặc điểm của việc sử dụng đất nơi đây là các lô đất dài với mặt tiền quay ra mặt phố. Mô hình “nhà ống” là cấu trúc xây dựng chính để phân biệt những lô đất nguyên gốc. Phần không gian sát với mặt phố được sử dụng cho các hoạt động kinh doanh, trong khi phần không gian phía sau dùng để ở.

Về loại hình sử dụng đất, Khu phố cổ tiêu biểu bởi các phố chợ được hình thành trước khi các khu nhà ở và cửa hàng được xây dựng dọc theo con phố. Dần dần, toàn bộ diện tích đất sát với mặt phố được sử dụng cho các mục đích kinh doanh. Nhu cầu về diện

tích ở ngày một gia tăng đã dẫn đến sự mở rộng tiếp theo vào phần sau của ngôi nhà. Điều này làm cho các phần không gian mở phía trong ô phố ngày càng hẹp thêm và hình thành những thửa đất dài và rộng của từng ngôi nhà. Ví dụ, một vài thửa đất có chiều dài lên tới hơn 60m trong khi chiều rộng chỉ chưa bằng 1/6 chiều dài.

Do vậy, phát triển theo chiều thẳng đứng đã trở thành một giải pháp giúp tăng tối đa diện tích đất trong Khu phố cổ. Cho tới nay, chỉ có một quy định chiều cao tối đa của mặt tiền ngôi nhà không được vượt quá ba tầng hoặc 12 m và phần sau ngôi nhà không được quá bốn tầng hoặc 16m. Mặc dù vẫn có một vài ngôi nhà cao tầng như các khách sạn mini vượt quá chiều cao cho phép, nhưng hầu hết các ngôi nhà bên trong chỉ cao 2 hoặc 3 tầng (xem Hình 2.2.3 và Hình 2.2.4). Hiện nay, những tranh luận về việc kiểm soát chiều cao của các ngôi nhà trong Khu phố cổ giữa nhà nước, chuyên gia và người dân chủ yếu tập trung vào việc bảo tồn cảnh quan tuyến phố, thay vì sử dụng có hiệu quả diện tích đất giới hạn này.

**Hình 2.2.4 Các nhà cao tầng ở mặt tiền**



Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP

**Hình 2.2.3 Thiếu đất với các nhà thấp tầng trong ô phố**



### **3) Cơ sở hạ tầng**

#### **(1) Tổng quan**

Hệ thống cơ sở hạ tầng trong Khu phố cổ hiện nay còn thiếu, nghèo nàn và xuống cấp. Những điều kiện như vậy đã tạo ra nhiều ảnh hưởng tiêu cực, ví dụ như ô nhiễm môi trường và suy giảm sức khỏe người dân, những yếu tố cản trở quá trình phát triển đô thị và làm hạn chế lợi ích kinh tế trong tương lai của cả thành phố. Do sự phát triển kinh tế nhanh và nhu cầu về các dịch vụ đô thị ngày càng gia tăng trong các khu vực cư dân và thương mại, nên khả năng đáp ứng của cơ sở hạ tầng đã cũ nát và xuống cấp nơi đây càng gặp nhiều hạn chế.

#### **(2) Hệ thống cấp điện**

Các nguồn điện cung cấp cho Hà Nội bao gồm nhà máy thủy điện Hoà Bình và nhà máy nhiệt điện Phả Lại. Tuy nhiên, những nguồn năng lượng này không thể đáp ứng nhu cầu tương lai của xã hội. Hiện nay, Khu phố cổ sử dụng các cột biến áp 6KV/ 0,4KV được cung cấp từ trạm biến áp Yên Phụ 110KV. Có 69 cột biến 6KV/0.4KV tại 9 phường trong Khu phố cổ. Các cột biến áp này thường lớn, vị trí đặt khuất, và thường được đặt ngay trên vỉa hè mà không hề xem xét đến những ảnh hưởng về mặt thẩm mỹ chúng gây ra cho diện mạo của khu phố. Bên cạnh đó, mạng lưới cung cấp điện năng vẫn chưa thật

sự an toàn. Hầu hết các lưới điện hạ thế căng ngang qua đầu, trên những cột bê tông cốt thép được lắp đặt chạy dọc trên vỉa hè. Vì đa phần các tuyến phố đều nhỏ, nên dây điện rất sát với nhà dân khiến không đảm bảo được những tiêu chuẩn về an toàn và mỹ quan đường phố.

### **(3) Hệ thống cấp nước**

Hiện nay, 99.4% các hộ gia đình trong Khu Phố cổ đều sử dụng hệ thống cấp nước của Phần Lan. Tuy nhiên, mạng lưới và các dịch vụ cấp nước của Hà Nội không thể cung cấp đủ lượng nước và áp lực nước để đáp ứng nhu cầu của người dân trong Khu phố cổ.

Theo số liệu điều tra của BQLPC vào năm 2003, chỉ có 48% - 50% tổng lượng nước sản xuất ra được cung cấp trực tiếp đến người sử dụng; số còn lại bị thất thoát trong quá trình xử lý và phân phối nguồn nước. Lượng nước thất thoát này là do tình trạng đã quá xuống cấp của hệ thống cấp nước đã được xây dựng cách đây cả một thế kỷ. Hơn nữa, hiện đang xuất hiện nhiều đường ống dẫn nước trái phép khiến lượng nước thất thoát tại Khu phố cổ ngày càng gia tăng. Tuy nhiên, theo số liệu điều tra hộ gia đình mới nhất (2005), hơn 60% người dân phố cổ thoả mãn với điều kiện cấp nước hiện nay, chỉ 10% không hài lòng về giá nước, chất lượng, thời gian cấp nước và sức nước.

Hệ thống cấp nước đã được cải thiện đáng kể trong những năm qua. Tuy nhiên, trung bình lượng nước cấp cho mỗi đầu người ở Khu Phố cổ chỉ khoảng 50 lít/người/ngày, thấp hơn nhiều so với mức chuẩn như được quy định trong Quyết định 50/2000/QĐ-TTg của Thủ Tướng (160 lít/người/ngày trong năm 2006, và 170 lít/người/ngày năm 2010).

Nguồn nước chung cấp cho các hộ gia đình ở Khu phố cổ là một bể chứa hoặc thùng chứa chung tại vỉa hè hoặc một thùng chứa riêng đặt trong nhà. Sức nước có lúc rất yếu khiến cho người dân thường phải sử dụng máy bơm để bơm nước vào nhà. Những bể chứa đặt tại vỉa hè là một trong những nguyên nhân chính khiến cho nước bị rò rỉ gây ô nhiễm nguồn nước chính. Và đây là yếu tố chính ảnh hưởng tới chất lượng nước tại Khu phố cổ. Bên cạnh đó, nhiều hộ gia đình rửa đĩa bát bên ngoài hoặc tại những nguồn nước chung hoặc ngay tại vỉa hè (xem Hình 2.2.5), một thói quen dẫn tới tình trạng mất vệ sinh. Theo kết quả điều tra hộ gia đình, 73,1% người dân cho rằng vấn đề quan trọng nhất trong việc cấp nước là đảm bảo chất lượng nước.

### **(4) Hệ thống thoát nước**

Nước thải trực tiếp từ các hộ gia đình và nước thải công nghiệp tập trung đổ vào các rãnh dọc theo các tuyến phố ở Khu phố cổ đã làm nảy sinh nhiều vấn đề như ô nhiễm môi trường và đe dọa ảnh hưởng tới sức khoẻ người dân. Nước mặt cũng như nước thải gia đình và công nghiệp đều dồn cả vào hệ thống cống rãnh này. Nước mưa được dẫn xuống bằng các ống dẫn tới một đường ống lớn rồi đổ thẳng ra phố. Hàng loạt các rãnh nước tập trung hầu hết lượng nước thải và dẫn tới các đường ống rồi đổ ra các cống mở để theo đó chảy thẳng ra sông.

Các hướng thoát nước qua các đường ống ngầm được chia thành ba khu vực:

- (i) Khu vực phía bắc: thoát ra kênh Thụy Khuê và sông Tô Lịch
- (ii) Khu vực phía đông: thoát ra sông Kim Ngưu
- (iii) Khu vực phía tây: thoát ra sông Lừ và sông Tô Lịch.

Do quá đông đúc và thiếu các biện pháp bảo trì, qua nhiều năm đã xuất hiện nhiều hư hại ở hệ thống các đường ống dẫn. Hiện tượng chảy tràn, thùng lỗ xảy ra thường xuyên mỗi khi trời mưa.

Theo kết quả điều tra hộ gia đình, 12,9% người dân cho rằng các hệ thống thoát nước ở Khu phố cổ đã quá tồi. Tình trạng nước ngập lên đến mắt cá chân thường xảy ra khi trời mưa và thường kéo dài khoảng nửa ngày. Do vậy, các hệ thống thoát nước ở Khu phố cổ dường như vẫn còn thiếu nhiều.

Nói chung, chỉ riêng thói quen và hành vi của người dân sẽ không thể cải thiện tình hình. Khách mua hàng, khách du lịch và người dân thường quăng rác và đổ nước thải trực tiếp ra các rãnh nước. Và ngay cả khi các nhân viên công ty vệ sinh môi trường và các lao công của chính quyền địa phương thường xuyên làm vệ sinh cống rãnh và thu nhặt rác thải (xem Hình 2.3.6), họ vẫn không thể làm giảm bớt các vấn đề về thoát nước thải vì nguyên nhân không chỉ nằm ở hạ tầng thoát nước đã xuống cấp mà còn do thói quen và hành vi của người dân.

**Hình 2.2.6 Rửa bát đĩa trên vỉa hè**



Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP

**Hình 2.2.5 Nạo vét hố ga**



**Bảng 2.2.1 Mục nước ngập tại Khu phố cổ**

(%)	Mắt cá chân	Đùi gối	Hông	Trên hông	Tổng
Thường	90,0	3,3	0,0	0,8	100
3 năm trước	72,2	24,9	2,5	0,4	100
Nghiêm trọng nhất	57,6	34,0	6,4	0,7	100

Nguồn: Điều tra Phòng vấn hộ gia đình HAIDEP, 2005

**Bảng 2.2.2 Thời gian nước ngập trong Khu phố cổ**

(%)	Ít hơn nửa ngày	Nửa ngày - cả ngày	1-3 ngày	4-5 ngày	Tổng
Thường	99,4	0,6	0	0	100
3 năm trước	87,6	12,0	0,4	0	100
Nghiêm trọng nhất	79,6	14,4	5,6	0,4	100

Nguồn: Điều tra Phòng vấn hộ gia đình HAIDEP, 2005



## 2.3 Tình hình dân cư

### 1) Dân số

Hiện nay, có khoảng 80.000 người sinh sống trong một khu vực có tổng diện tích khoảng 100ha. Dựa trên số liệu thống kê, mật độ dân số ở khu vực này khoảng 623 người/ha, cao hơn hai lần so với mật độ dân số của cả quận Hoàn Kiếm (330 người/ha). Nhưng trên thực tế, Khu phố cổ được cho là nơi có mật độ dân cư cao nhất Hà Nội với hơn 1.000 người/ha. Các phường có số dân cao nhất là Hàng Buồm, Đồng Xuân và Hàng Bồ (xem Bảng 2.3.1).

Trong đầu những năm 1990, dân số Khu phố cổ gia tăng do có lượng người nhập cư từ các vùng khác. Tại thời điểm này, số dân tại Khu phố cổ khoảng 80.000 người và nguyên nhân chính dẫn tới tốc độ gia tăng dân số nhanh chóng này là sức hấp dẫn của các hoạt động kinh doanh đã lôi kéo dòng người nhập cư vào đây. Trong giai đoạn tới, tốc độ gia tăng dân số này có chiều hướng giảm xuống do một số hộ gia đình muốn chuyển ra các khu vực dân cư khác.

Đặc điểm riêng của khu vực này là: không những đây là nơi tập trung dân cư đông đúc mà còn là nơi các hoạt động buôn bán diễn ra sôi nổi. Có khoảng hơn 1.300 doanh nghiệp đăng ký hoạt động tại đây, hàng chục nghìn hộ kinh doanh và nhiều hoạt động kinh doanh nhỏ lẻ khác. Những yếu tố này đã tạo ra sức ép về mật độ dân số trong khu vực này.

Mật độ dân số vẫn tiếp tục tăng do các nguyên nhân sau:

- i) Diện tích kinh doanh ngày càng tăng lên khiến cho diện tích sống ngày càng giảm.
- ii) Chiều cao và diện tích của các toà nhà và các khu nhà.
- iii) Nhiều người dân không muốn chuyển ra khu vực khác vì họ đã sống tại đây qua nhiều thế hệ, và tại đây họ cũng có cơ hội buôn bán nhỏ để kiếm sống hàng ngày.

Cho tới ngày nay, dân số có phần tăng thêm. Vào năm 2020, dân số sẽ có thể giảm do nguyên nhân giảm tự nhiên và tái định cư của người dân. Trong khi dân số toàn Hà Nội được dự báo sẽ tăng (tỉ lệ gia tăng là 2,4% từ năm 2003-2020), thì dân số của riêng quận Hoàn Kiếm sẽ giảm (-2,3%) (Bảng 2.3.2).

**Bảng 2.3.1 Dân số, Mật độ và Tăng trưởng Dân số của 10 Phường thuộc Khu phố cổ**

Phường	Tổng diện tích (ha)	Dân số (người)				Mật độ (người/ ha)				TTDS hàng năm	
		1999	2003	2005	2020	1999	2003	2005	2020	1999-2003	2003-2020
Hàng Bạc	9,4	7.655	7.849	8.052	5.272	815	836	857	121	0,6	-2,3
Lý Thái Tổ	26,3	7.240	7.605	7.801	5.108	276	290	297	561	1,2	-2,3
Hàng Buồm	12,5	9.720	10.361	10.628	6.960	780	832	853	195	1,6	-2,3
Đồng Xuân	17,2	10.486	10.651	10.926	7.155	611	621	637	559	0,4	-2,3
Hàng Đào	6,0	5.807	5.895	6.047	3.960	973	988	1.014	417	0,4	-2,3
Hàng Mã	13,2	8.507	9.482	9.727	6.369	644	717	736	664	2,7	-2,3
Hàng Bồ	11,2	7.781	8.047	8.255	5.405	692	716	734	482	0,8	-2,3
Cửa Đông	14,2	7.810	8.355	8.571	5.612	551	590	605	481	1,7	-2,3
Hàng Bông	18,2	6.966	7.538	7.732	5.063	383	415	426	396	2,0	-2,3
Hàng Gai	11,3	8.289	8.824	9.051	5.927	731	778	798	279	1,6	-2,3
<b>Tổng</b>	<b>139,3</b>	<b>80.261</b>	<b>84.607</b>	<b>86.790</b>	<b>56.831</b>	<b>576</b>	<b>607</b>	<b>623</b>	<b>408</b>		

Nguồn: Niên giám Thống kê Hà Nội và Điều tra Phỏng vấn hộ gia đình HAIDEP, 2005

Ghi chú: Số liệu bao gồm 10 phường. Một số khu vực của phường Lý Thái Tổ và Hàng Bông không nằm trong phạm vi Khu phố cổ.

## 2) Tình hình Dân cư

### (1) Tổng quan

Khu phố cổ luôn là một trung tâm quy tụ các điển hình của nhiều tầng lớp khác nhau, họ đến từ nhiều làng nghề khác nhau, như các thợ thủ công, nghệ nhân và thương nhân. Những đối tượng xuất thân từ các khu vực nông thôn này đã góp phần hình thành một không khí và một mạng lưới xã hội truyền thống của Khu phố cổ. Có rất nhiều thương nhân trong Khu phố cổ và các hoạt động kinh doanh đóng vai trò quan trọng tại đây, góp phần tạo việc làm cho người dân và giúp họ cải thiện cuộc sống. Bên cạnh đó, với tay nghề truyền thống và kiến thức về các hoạt động kinh doanh, người dân nơi đây đã tạo ra một môi trường đa dạng và nhộn nhịp trong Khu phố cổ.

Mặc dù có rất nhiều cơ hội kinh doanh, bao gồm các hoạt động kinh doanh không chính thức, nhưng một số người dân, đặc biệt là những người già và đã nghỉ hưu vẫn không thể tìm cho mình một cơ hội việc làm. Do vậy, phát triển kinh tế, bao gồm sự xuất hiện các loại hình kinh doanh mới và phát triển các loại hình dịch vụ vẫn không góp phần tạo thêm cơ hội việc làm và tăng thu nhập cho những người dân gốc phố cổ.

Do những người dân có gốc phố cổ nắm rõ truyền thống và giá trị của Khu phố cổ nên họ là những thành phần chính góp phần vào sự phát triển bền vững của Khu phố cổ. Do vậy, vấn đề đặt ra là làm sao cải thiện được chất lượng cuộc sống và điều kiện kinh tế của người dân trong khi vẫn giữ được các giá trị truyền thống của gia đình và xã hội.

### (2) Cơ cấu Hộ gia đình

Cơ cấu gia đình hiện đại đang phổ biến tại Khu phố cổ. Theo điều tra hộ gia đình, mỗi hộ trong Khu phố cổ có trung bình 4,2 thành viên, gần tương đương với con số trung bình của Thành phố Hà Nội (4,3 thành viên). Về cơ bản, các gia đình có từ 3-5 thành viên chiếm khoảng 72,37%.

Dựa trên kết quả điều tra hộ gia đình, tỉ lệ người già (trên 60 tuổi) là 18,6% trong khi tỉ lệ này của Hà Nội là 16,7%. Do đó, điều kiện và môi trường sống cho người già nên được quan tâm vì hầu hết họ đều có thu nhập thấp. Đồng thời, số người trong độ tuổi lao động (từ 18 đến 60 tuổi) tại Khu phố cổ rất cao (62%). Đây là một lợi thế cho Khu phố cổ nhưng cũng còn nhiều vấn đề về tạo việc làm cho số người này.

### (3) Mức thu nhập

Thu nhập hộ gia đình trung bình trong Khu phố cổ vào khoảng 3.577.000 đồng/tháng, cao hơn 1,4 lần so với mức trung bình của Hà Nội. Chi tiêu hàng tháng cho cơ sở hạ tầng là tương đối cao, ngoại trừ chi tiêu cho việc đi lại (xem Bảng 2.3.2).

**Bảng 2.3.2 Các đặc điểm của Hộ gia đình**

		KPC	Hà Nội	
Diện tích (ha)		100	92.097	
Mật độ dân số (người/ha)		603	36	
Hộ gia đình	Số hộ gia đình	14.374	760.000	
	Số thành viên sống chung	4,2	4,3	
	Thu nhập HGD trung bình (nghìn đồng/tháng)	<b>3.577</b>	2.567	
Sở hữu phương tiện (%)	Xe ô tô	2,2	2	
	Xe máy	Một	43,0	43
		Nhiều hơn 2	40,0	40
	Xe đạp	5,9	12	
	Không có phương tiện	5,2	2	
Chi tiêu trung bình hàng tháng (nghìn đồng)	Giao thông	218,0	256	
	Điện	228,0	169	
	Nước	46,9	41	
	Dịch vụ thoát nước	12,8	8	
	Quản lý chất thải rắn	13,1	8	

Nguồn: Điều tra Phỏng vấn hộ gia đình HAIDEP, 2005

Những khác biệt giữa những người dân phố cổ có thể thấy rõ ở cơ cấu nghề nghiệp. Thương nhân chiếm 21,5% trong khi học sinh và những người không có việc làm (thất nghiệp, nghỉ hưu, thiếu số) chiếm 48,3%.

Về khoảng cách thu nhập theo nghề nghiệp, những người thất nghiệp trong Khu phố cổ thuộc nhóm người có thu nhập thấp; đa số chỉ kiếm được dưới 800.000 đồng/tháng. Những người bán hàng rong, chiếm khoảng 6,4%, có thể kiếm được một mức thu nhập tương đối cao mặc dù việc kinh doanh của họ bị coi là “hoạt động kinh doanh phi chính thức” (xem Bảng 2.3.3).

**Bảng 2.3.3 Thu nhập của nhóm người thất nghiệp và bán hàng rong**

Thu nhập (nghìn đồng)	Thất nghiệp		Bán hàng rong		Tổng	
	Số	%	Số	%	Số	%
400 & ít hơn	289	39,1	20	5,4	1.097	2,6
400-800	308	41,6	75	20,4	5.857	14,0
800-1.500	115	15,5	116	31,6	15.179	36,4
1.500 & hơn	28	3,8	156	42,5	19.587	46,9
Tổng	740	100,0	367	100,0	41.720	100,0

Nguồn: Điều tra Phỏng vấn hộ gia đình HAIDEP, 2005

Mức thu nhập trung bình của người dân Khu phố cổ là 3.670.000 đồng/tháng (229,4USD/tháng), cao gấp 1,4 lần so với thu nhập trung bình của người dân Hà Nội (2.567.000 đồng/tháng, 160,4USD/tháng). Do những đặc điểm khác nhau về nghề nghiệp, nên thu nhập của các nhóm dân cư cũng khác nhau và có sự khác biệt giữa các nhóm.

Khoảng cách chênh lệch giữa giàu và nghèo<sup>3</sup> có thể nhận thấy qua số lượng sở hữu các vật dụng gia đình và nghề nghiệp của họ (xem Bảng 2.3.4). Các hộ gia đình với thu nhập 4.000.000 đồng/tháng có tỉ lệ sở hữu cao đối với các vật dụng gia đình và thiết bị đắt tiền như điều hoà nhiệt độ, điện thoại di động, máy giặt. Mức thu nhập đó cao hơn từ 7 đến 8

<sup>3</sup> Dựa trên chuẩn mức nghèo do Thủ tướng phê duyệt cho giai đoạn 2006-2010, mức nghèo ở mức 260.000VND/người/tháng ở khu vực đô thị.

lần so với các hộ chỉ có thu nhập khoảng 800.000 đồng/tháng. Hơn nửa số hộ có thu nhập hơn 3 triệu đồng/tháng sở hữu hai xe máy. Mặt khác, hơn nửa số hộ nghèo có thu nhập dưới 800.000 đồng/tháng không có bất kỳ phương tiện đi lại nào.

**Bảng 2.3.4 Sở hữu Phương tiện đi lại và Vật dụng gia đình tính theo thu nhập**

Thu nhập (triệu đồng)	Sở hữu phương tiện					Sở hữu máy móc						
	Xe ô tô	1 xe máy	2 xe máy	Xe đạp	Không có	TV	Máy thu thanh	Tủ lạnh	Máy giặt	Điều hoà	Máy vi tính	ĐT di động
Dưới 0,8	0,0	23,5	3,3	20,2	53,0	96,7	69,8	73,2	16,8	6,7	13,3	10,3
0,8-1,5	0,0	50,2	14,6	20,8	14,5	95,8	56,3	78,9	31,9	19,8	22,3	35,5
1,5-2,0	0,0	58,7	28,5	10,5	2,3	100,0	60,5	86,8	40,3	14,4	29,9	38,1
2,0-3,0	0,0	53,5	42,2	3,1	1,2	98,6	56,3	95,1	52,3	21,6	32,2	56,0
3,0-4,0	3,2	39,7	52,4	2,4	2,4	100,0	73,1	97,6	70,0	43,1	48,4	74,7
Hơn 4,0	5,3	25,0	<b>67,8</b>	0,9	1,0	99,5	71,1	96,6	76,1	54,4	57,0	84,2
Tổng	2,2	41,3	45,4	5,9	5,2	98,9	65,0	92,2	57,5	33,7	40,5	61,5

Nguồn: Điều tra Phỏng vấn hộ gia đình HAIDEP, 2005

## **2.4 Điều kiện kinh tế**

### **1) Tổng quan**

Mọi hoạt động kinh tế trong Khu phố cổ đều có tác động giống nhau đối với tự nhiên, xã hội và môi trường sống. Quá trình phát triển kinh tế sẽ dẫn đến nhiều vấn đề về xã hội và môi trường, làm giảm giá trị các tuyến phố và ảnh hưởng tới sự phát triển bền vững của Khu phố cổ.

Có khoảng 1.400 công ty đăng ký hoạt động và khoảng 10.000 hộ kinh doanh gia đình tại Khu phố cổ tham gia vào các lĩnh vực kinh doanh khác nhau. Bên cạnh đó, có hàng nghìn các hoạt động kinh doanh phi chính thức do người dân địa phương và các vùng xung quanh lập ra.

Các hoạt động kinh tế đặc biệt tại Khu phố cổ là thương mại, du lịch và dịch vụ (xem Hình 2.4.1). Những hoạt động kinh tế này không những đóng vai trò quan trọng đối với người dân Hà Nội mà còn ảnh hưởng tới các hoạt động giao dịch của cả các tỉnh miền bắc Việt Nam và các khu vực xung quanh Hà Nội.

Phát triển kinh tế mạnh mẽ tại Khu phố cổ đã đóng góp rất nhiều vào ngân sách địa phương và ngân sách nhà nước. Quá trình phát triển nhanh của thành phần kinh tế tư nhân đã tạo ra một số lượng việc làm lớn cho người dân Phố cổ.

Về mặt lịch sử, Khu phố cổ được biết đến như một trung tâm thương mại sầm uất. Mọi loại mặt hàng được bày bán tại đây, với 36 phố gắn với chữ “Hàng”. Các tuyến phố vừa là không gian sinh sống vừa là nơi buôn bán. Vào năm 1889, người Pháp đã xây dựng chợ Đồng Xuân, một trong những khu chợ lớn nhất tại Hà Nội, khiến cho Khu phố cổ thêm phần nhộn nhịp. Cho tới nay, Khu phố cổ vẫn là trung tâm thương mại lớn nhất của Hà Nội với các hoạt động buôn bán diễn ra trên mỗi đường phố và đặc biệt trong các khu chợ.

### **2) Đặc điểm của các loại hình kinh doanh**

Các chức năng thương mại chính của Khu phố cổ là bán buôn và bán lẻ; cả các chợ đầu mối và các hộ kinh doanh gia đình nhỏ lẻ đều góp phần phát triển kinh tế. Hơn nữa, còn có các hoạt động kinh tế truyền thống như sản xuất và bán các mặt hàng thủ công, kinh doanh phi chính thức như bán hàng rong và đạp xích lô thu hút khách du lịch cũng như người dân địa phương. Đặc điểm của các loại hình kinh doanh chính được mô tả trong Hình 2.4.1.

Đặc điểm chính của hoạt động kinh tế tại Khu phố cổ là buôn bán theo hội và đa dạng với quy mô nhỏ với sự hỗ trợ của các hộ gia đình. Mặc dù đã xuất hiện các công ty tư nhân và cửa hàng nhượng quyền hiện đại, nhưng các đối tượng giúp ổn định nền kinh tế của Khu phố cổ chính là các cửa hàng kinh doanh hộ gia đình nhỏ lẻ. Tại đây, 92,3% các phân xưởng nhỏ thuộc quyền sở hữu tư nhân hoặc liên doanh và đăng ký kinh doanh như một hộ gia đình.

#### **(1) Kinh doanh phi chính thức**

Các cửa hiệu, cửa hàng nhỏ của các hoạt động kinh doanh phi chính thức như bán nước trà, thuốc lá, báo, giày dép, sửa chữa xe đạp/máy... rất phổ biến trên các đường phố và là một nét riêng của Khu phố cổ. Đối tượng tham gia và các hoạt động kinh doanh này thường là người dân phố cổ, đặc biệt là những người đã nghỉ hưu hoặc thất nghiệp. Thời gian nhộn nhịp nhất của các hoạt động này vào khoảng từ 7h sáng cho tới 6h tối. Loại hình phổ biến nhất là bán nước trà, với 5-15 quán trà đá trên mỗi phố.

## **(2) Thủ công nghiệp truyền thống**

Các ngành nghề thủ công truyền thống trong Khu phố cổ đóng một vai trò cụ thể tại Hà Nội. Các loại hình sản xuất thủ công bao gồm sản xuất hàng hoá, hàng tiêu dùng như túi xách, khung nhôm, cửa kính, đồ gỗ, vật dụng gia đình, và một số nghề thủ công như chạm khắc bạc, đồng. Các điểm đặc biệt là chế tác, bán sỉ và lẻ. Nhiều sản phẩm thủ công truyền thống hiện đã được thay thế bởi những sản phẩm mới vì chúng có giá trị thấp và sức cạnh tranh kém. Hiện nay, có khoảng 21 phố (hoặc 30% tổng số các phố trong Khu phố cổ) vẫn duy trì hoạt động buôn bán các sản phẩm thủ công truyền thống như bạc, lụa thảo dược... Nhưng hầu hết các phố nghề này không còn sản xuất các mặt hàng này nữa và chỉ còn bán các sản phẩm thủ công truyền thống. Do vậy, buôn bán các sản phẩm thủ công vẫn còn là biểu tượng của mối liên hệ giữa Khu phố cổ và các làng nghề gốc ở các vùng nông thôn. Vấn đề hiện nay là làm sao gìn giữ các ngành nghề thủ công và giảm tác động tiêu cực của môi trường và các hoạt động sản xuất gây ô nhiễm.

## **(3) Ẩm thực truyền thống**

Không những nét văn hoá ẩm thực truyền thống của Việt Nam mà cả phong cách ẩm thực của Pháp và Trung Quốc đều phát triển thịnh vượng nơi đây. Đặc biệt, văn hoá ẩm thực Trung Quốc đã trở thành một phần truyền thống ở một vài tuyến phố. Do các mặt hàng thực phẩm quy tụ về đây từ nhiều vùng lân cận, nên việc buôn bán các mặt hàng này rất thành công và nhiều người tìm về Khu phố cổ để mua những sản phẩm địa phương với chất lượng tốt nhất, đặc biệt trong dịp lễ Tết.

## **(4) Chợ đầu mối**

Có ba khu chợ đầu mối chính: Đồng Xuân (được xây dựng vào năm 1889), chợ Hàng Da và chợ Hàng Bè. Vô số các mặt hàng và thực phẩm được bày bán ở đây đều có nguồn gốc từ các vùng phía bắc và Trung Quốc.

## **(5) Các ngành kinh doanh mới**

Sau khi thực hiện chính sách Đổi Mới, nhiều ngành nghề kinh doanh mới đã xuất hiện. Mặc dù hầu hết số ngành nghề này đều không liên quan tới các ngành nghề truyền thống tại Khu phố cổ, nhưng chúng vẫn có thể thu hút nhiều khách hàng, đặc biệt là thế hệ trẻ. Các ngành liên quan tới du lịch như đại lý du lịch, quán cafe internet, quán bar và nhà hàng là những ngành nghề chính.

**Hình 2.4.1 Nhiều loại ngành nghề kinh doanh ở Khu phố cổ**



Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP

### 3) Cơ cấu kinh tế

Sau gần 20 năm Đổi Mới, cơ cấu kinh tế của Khu phố cổ theo đó được cải thiện. Đầu tiên là thay đổi về hình thức sở hữu. Hầu hết các thành phần kinh tế tại Khu phố cổ đã chuyển sang hình thức sở hữu tư nhân (93,9%), số còn lại là các thành phần kinh tế chủ đạo của nhà nước (chỉ chiếm 4,5%). Bên cạnh đó, khoảng 1,6% là các công ty nước ngoài, và mặc dù tỉ lệ không nhiều, nhưng thành phần này đã tạo được vị thế của riêng mình tại các phường trong Khu phố cổ.

Hơn nữa, việc giao dịch của các hoạt động kinh doanh tại Khu phố cổ đang lớn mạnh. Nhiều chủ doanh nghiệp không còn tiếp tục hình thức kinh doanh hộ gia đình và kinh doanh cá thể. Hầu hết đã thành lập công ty riêng có đủ tư cách pháp nhân để tạo điều kiện thuận lợi hơn cho các hoạt động giao dịch. Nhiều công ty đã đăng ký văn phòng trụ sở tại Khu phố cổ và số lượng công ty này đang tăng lên. Theo số liệu điều tra gần đây, có 1.430 công ty và doanh nghiệp trong Khu phố cổ tương đương với 35,8% tổng số công ty đóng trên địa bàn Quận Hoàn Kiếm (3.999 công ty) hoặc 4% tổng số công ty tại các quận nội thành (35,377 công ty)

Các công ty trách nhiệm hữu hạn chiếm phần lớn nhất trong các phường tại Khu phố cổ (1.024 công ty), tiếp đó là các công ty cổ phần (273 công ty). Theo báo cáo tình hình kinh tế quận Hoàn Kiếm năm 2005, thành phần kinh tế tư nhân đã tăng 7,4% so với năm 2003. Và số lượng các công ty tư nhân tăng lên 77,4% so với kế hoạch đề ra. Trong số các công ty này, một số được thành lập và phát triển từ những cửa hiệu nhỏ truyền thống. Hơn nữa, hiện có rất nhiều công ty du lịch và thương mại, cũng như các công ty chuyên buôn bán phần mềm, linh kiện máy tính hoặc tham gia thị trường chứng khoán... Tuy nhiên, hầu hết các công ty này đều có quy mô vừa và nhỏ, với vốn pháp định dưới 10 tỉ đồng.

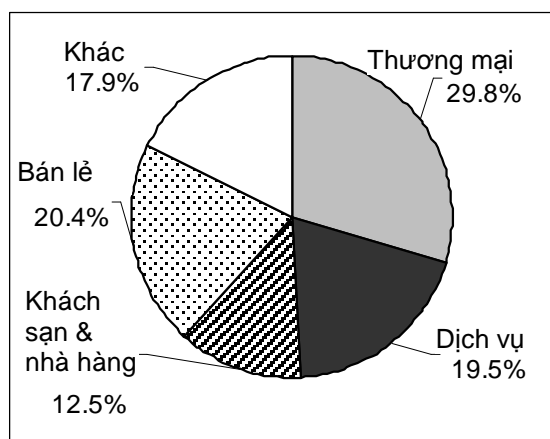
Cùng với xu hướng phát triển này, thương nhân và các phân xưởng nhỏ đang phải thay đổi để bắt kịp với quá trình phát triển. Nhiều công ty lớn chuyên xuất khẩu hàng hoá sang thị trường quốc tế đã xuất hiện. Bên cạnh đó, một vài nhà đầu tư nước ngoài đã đầu tư

vào Khu phố cổ. Điều này cho thấy, Khu phố cổ là một nơi có tiềm năng để trở thành một trung tâm kinh tế có sức cạnh tranh quốc tế với những giá trị truyền thống và duy nhất của mình.

#### 4) Quy mô kinh tế theo thành phần kinh tế

Các thành phần kinh tế được chia thành 5 loại chính sau: (i) thương mại, (ii) dịch vụ, (iii) kinh doanh bán lẻ, (iv) khách sạn và nhà hàng, và (v) các ngành khác (xem Hình 2.4.2). Theo Báo cáo tình hình kinh tế năm 2004 của Ủy ban Nhân dân Quận Hoàn Kiếm, tỉ lệ phát triển doanh thu từ các ngành thương mại, du lịch và dịch vụ trong quận đã tăng 18,9%; đóng góp cho ngân sách quốc gia tăng 10,4%.

Hình 2.4.2 Ngành kinh doanh đã đăng ký tại Khu phố cổ



Nguồn: Phòng Thương mại, Dịch vụ và Giá cả, Hà Nội 2004

Mặt khác, các hoạt động buôn bán sỉ và lẻ chiếm 20,4%. Loại hình kinh doanh này đã bắt đầu nhiều năm trước đó và hiện vẫn duy trì tại hầu hết các phố. Hơn nữa, Khu phố cổ là nơi hấp dẫn du khách tới ngắm cảnh, và cũng là trung tâm thương mại và du lịch. Do vậy, các hoạt động kinh doanh mới như nhà hàng và khách sạn ngày càng phát triển, chiếm tới khoảng 12,5%.

Khu Phố Cổ đóng góp nhiều cho nguồn thu của quận Hoàn Kiếm nói riêng và thành phố nói chung. Trong năm 2004, kế hoạch thuế của quận Hoàn Kiếm là 192 tỉ đồng (tương đương 3,2 triệu đô la). Với nỗ lực của quận, doanh thu thuế lên đến 212 tỉ đồng (tương đương 3,5 triệu đô la), đạt 110,6% so với kế hoạch và tăng 28.1% so với năm trước. Mặt khác, khu vực kinh tế ngoài quốc doanh tạo thu được 104.5% so với kế hoạch, tăng 29.4% so với cùng kỳ năm trước.

Bên cạnh đó, có khoảng 10.000 hộ kinh doanh gia đình tại Khu phố cổ. Các hộ kinh doanh dọc hai bên phố có các hoạt động buôn bán rất sôi động, hầu hết đều bày bán hàng hoá chiếm dụng phần đường dành cho người đi bộ. Do mặt tiền cửa hiệu nhỏ hẹp và lối sống của nhiều hộ gia đình sống bên trong ô phố, nên nhiều người dân phải sử dụng chung phần mặt tiền để thực hiện các hoạt động kinh doanh khác nhau.

#### 5) Các loại hình công ty và việc làm

Khu phố cổ có số lượng công ty và hộ kinh doanh gia đình cao nhất. Có khoảng 1.380 doanh nghiệp đăng ký kinh doanh tại đây, chiếm tới 36,7% tổng số doanh nghiệp thuộc Quận Hoàn Kiếm, hoặc 3,8% số doanh nghiệp trên địa bàn Hà Nội. Một nửa số này là các doanh nghiệp tư nhân (52,7%), tiếp đến là các đại lý của nhà nước (37,0%) và các công ty nước ngoài (0,9%). Tỉ lệ này gần như có thể so sánh được với tỉ lệ của toàn



thành phố Hà Nội (xem Bảng 2.4.1). Trong đó, phường Hàng Mã chiếm tỉ lệ cao nhất với 15,4% (212 công ty) trong khi phường Hàng Đào chỉ có 59 công ty (4,3%). Khác biệt về mật độ tập trung các công ty là do các đặc điểm thương mại của từng phường (xem Bảng 2.4.2).

**Bảng 2.4.1 Loại hình công ty**

		Nhà nước	Tập thể	Tư nhân	Hỗn hợp	Nước ngoài	Tổng
KPC	SL	9.181	335	14.438	1.524	421	25.899
	%	35,4	1,3	55,7	5,9	1,6	100,0
Hà Nội		37,0	3,8	52,7	5,7	0,9	100,0

Nguồn: Điều tra Phỏng vấn hộ gia đình HAIDEP, 2005

**Bảng 2.4.2 Phân bố các công ty**

	Khu phố cổ											Quận Hoàn Kiếm (19 công ty)	Hà Nội
	Hàng Bạc	Lý Thái Tổ	Hàng Buồm	Đồng Xuân	Hàng Đào	Hàng Mã	Hàng Bồ	Cửa Đông	Hàng Bông	Hàng Gai	Tổng (10Cty)		
SL	143	166	167	139	59	212	99	171	129	95	1.380	3.758	36.149
%	10,4	12,0	12,1	10,1	4,3	15,4	7,2	12,4	9,3	6,9	100,0	36,7	3,8

Nguồn: Số liệu thống kê của Sở Kế hoạch và Đầu tư, Hà Nội

Thành phần dân cư tại Khu phố cổ được mô tả rõ ràng trong cơ cấu nghề nghiệp. Theo kết quả điều tra phỏng vấn hộ gia đình, thương nhân chiếm 21,5%; số người thất nghiệp, nghỉ hưu và học sinh sinh viên chiếm 46,6%, trong đó số người thất nghiệp chiếm 19,2% (xem Bảng 2.4.3). Quản lý và công nhân tay nghề cao tập trung chủ yếu ở Hàng Đào (18,2%), Hàng Bồ (27,3%) và Hàng Buồm (18,2%). Mặc dù tại các phường vẫn có nhiều thương nhân, nhưng họ tập trung hầu hết tại các phường như Hàng Gai (17,4%), Hàng Bồ (15,3%), Đồng Xuân và Hàng Mã (trên 13%). Số người thất nghiệp và nghỉ hưu chủ yếu sống tại các phường như Đồng Xuân (17,8%), Hàng Buồm (17,8%) và Hàng Bạc, Hàng Bồ, Hàng Gai (hơn 11%).

**Bảng 2.4.3 Nghề nghiệp**

	Khu Phố Cổ		Hà Nội	
	Số lượng	%		
Chuyên sâu	Quản lý các chi nhánh, quản lý nhà nước	30	1,3	1,9
	Chuyên gia kỹ thuật	97	4,2	3,2
	Chuyên gia có tay nghề cao	87	3,8	3,7
	Tổng mục	214	9,3	8,8
Trình độ cao	Công nhân có tay nghề trong các ngành nông nghiệp, lâm nghiệp và ngư nghiệp	1	0,0	10,4
	Nhân viên văn phòng	397	17,3	11,8
	Nhân viên dịch vụ, bán hàng, tiếp thị	61	2,7	1,1
	Thợ thủ công và thương nhân	56	2,4	4,4
	Công nhân cơ khí	25	1,1	1,6
Tổng mục	540	23,6	29,3	
Học sinh & sinh viên	Tiểu học	418	18,2	21,5
	Trung học và đại học	121	5,3	4,8
	Tổng mục	539	23,5	26,3
Thất nghiệp	Nội trợ	84	3,7	2,2
	Thất nghiệp/nghỉ hưu	743	32,4	22,9
	Tổng mục	827	36,1	25,1
Lao động phổ thông	58	2,5	4,6	
Bán hàng rong	105	4,6	5,5	
Bộ đội, công an, khác	8	0,3	0,1	
Tổng mục	171	7,5	10,2	
Tổng	2.291	100,0	100,0	

Nguồn: Điều tra Phỏng vấn hộ gia đình HAIDEP, 2005

Năm 2003, dân số ban đêm là 84.607 trong khi ban ngày là 96.516 (xem Bảng 2.4.4). Ban ngày, Khu phố cổ thu hút nhiều lao động từ các khu vực đô thị và các vùng nông thôn tới. Trong số những lao động sống tại Khu phố cổ, hơn một nửa số này làm việc ngay tại Khu phố cổ. Vì nhiều công ty tập trung tại Khu phố cổ hoặc các khu vực xung quanh, nên người dân có thể tới nơi làm việc của mình dễ dàng. Khu phố cổ là một nơi thu hút việc làm, nên lao động tại đây có nguồn gốc khác nhau. Trong tổng số những lao động đến đây bằng xe máy, một nửa đến từ các khu vực xung quanh. Trong tương lai, mặc dù số lượng người dân sẽ giảm, nhưng số lượng lao động tại đây sẽ tăng. Do vậy, cùng với việc kiểm soát dân số, đưa ra biện pháp tạo ra môi trường làm việc hiệu quả (tạo việc làm, quản lý giao thông,...) là một trong những vấn đề cốt lõi cho khu vực này.

**Bảng 2.4.4 Nơi làm việc của người dân Khu phố cổ**

		Số lượng	%
Hàng Bạc	Hàng Bạc	54	3,8
	Lý Thái Tổ	44	3,1
	Hàng Buồm	90	6,4
	Đồng Xuân	153	10,9
	Hàng Đào	52	3,7
	Hàng Mã	58	4,1
	Hàng Bồ	140	10,0
	Cửa Đông	56	4,0
	Hàng Bông	51	3,6
	Hàng Gai	102	7,2
	Tổng các phường		800
Hoàn Kiếm (không tính KPC)	Hoàn Kiếm (không tính KPC)	133	9,5
	Ba Đình	105	7,5
	Hai Bà Trưng	87	6,2
	Đống Đa	96	6,8
Tổng các quận nội thành		1.221	86,8
Tây Hồ	Tây Hồ	22	1,6
	Thanh Xuân	49	3,5
	Cầu Giấy	37	2,6
	Hoàng Mai	19	1,4
	Long Biên	22	1,6
Tổng các quận ngoại thành		149	10,6
Từ Liêm	Từ Liêm	8	0,6
	Thanh Trì	2	0,1
Tổng các huyện ngoại thành		10	0,7
Sóc Sơn	Sóc Sơn	7	0,5
	Đông Anh	6	0,4
	Gia Lâm	2	0,1
Tổng các huyện nông thôn		15	1,1
Các tỉnh khác		12	0,9
Tổng		1.407	100,0

Nguồn: Điều tra Phỏng vấn hộ gia đình HAIDEP, 2005

## 6) Ngành nghề thương mại

Các hoạt động thương mại truyền thống và hiện đại đã tồn tại và phát triển ngay tại các phố của Khu phố cổ. Các hoạt động thương mại mới bao gồm cửa hiệu thời trang, quà lưu niệm trong khi các ngành nghề thương mại truyền thống gồm có các cửa hiệu chạm khắc, đồ trang sức, khám trai, hoặc tiệm bán vàng mã.

Thương nhân mua sỉ các sản phẩm này tại đây và bán cho các cửa hàng bán lẻ ở Hà Nội và các tỉnh lân cận khác tại các chợ đầu mối (chợ Đồng Xuân, Hàng Da, Hàng Bè) và tại một số phố như Hàng Ngang, Hàng Đào, Đồng Xuân, Hàng Đường. Chợ Đồng Xuân được chính thức xây dựng vào giữa năm 1889 dưới thời Pháp thuộc. Với vị trí thuận lợi về giao thông, đặc biệt sau khi người Pháp xây xong cầu Long Biên qua sông Hồng, khu vực chợ Đồng Xuân trở thành một nơi buôn bán sôi động, nổi tiếng không chỉ ở Hà Nội, mà còn khắp các tỉnh phía bắc. Doanh thu của chợ trong 6 tháng đầu năm 2005 đạt gần 1 triệu đô la. Mặt khác, gần 1.000 hộ gia đình ở chợ Hàng Da và 300 hộ ở chợ Hàng Bè cũng tham gia và các hoạt động như bán gia cầm, rau quả, quần áo và mỹ phẩm.

Trước đây, Khu phố cổ đóng vai trò làm nơi buôn bán và sản xuất. Tuy nhiên, do những khó khăn và thay đổi về nhu cầu, nên hầu hết các ngành kinh doanh truyền thống đã bị mai một. Hiện nay, chỉ còn một vài phố vẫn tiếp tục duy trì các ngành nghề thủ công truyền thống như phố Lò Rèn, Lãn Ông, Hàng Bạc, Hàng Mã. Ở phố Lò Rèn và Lãn Ông, người dân sản xuất các mặt hàng kim loại, là nguyên nhân dẫn tới ô nhiễm môi trường do bụi và tiếng ồn.

Hiện nay, đã xuất hiện các cửa hàng khác nhau, không chỉ riêng loại hình kinh doanh hộ gia đình nữa. Hầu hết các phân xưởng nhỏ và các hộ kinh doanh gia đình đã thay đổi loại hình kinh doanh hoặc mở rộng thành các công ty buôn bán đa lĩnh vực. Đặc biệt, có khoảng 1.400 doanh nghiệp đăng ký hoạt động có văn phòng trụ sở tại Khu phố cổ và hầu hết các doanh nghiệp này là các công ty thương mại hoặc dịch vụ.

Các kết quả điều tra phỏng vấn 18 công ty tại Khu phố cổ như sau:




- (i) Một vài công ty tại Khu phố cổ đã được thành lập dựa trên các hoạt động kinh doanh truyền thống của gia đình mình; số còn lại là các công ty chuyên buôn bán mặt hàng mới như đồ điện tử, máy tính, phần mềm máy tính, viễn thông, quảng cáo...
- (ii) Thời gian hoạt động của các công ty này tương đối ngắn: 94,4% mới chỉ hoạt động trong vòng từ 1 đến 10 năm; 61,1% bắt đầu hoạt động cách đây từ 1 đến 5 năm.
- (iii) Số lượng nhân viên trong các công ty này lớn hơn các loại hình kinh doanh khác. Tuy nhiên, 83,3% công ty có trung bình 30 lao động. 16,7% số công ty có số lao động nhiều hơn, nhưng không quá 100. Trong các công ty lớn, số lao động là nam giới nhiều hơn nữ giới (với tỉ lệ tương ứng là 62,4% và 37,6%).
- (iv) Doanh thu của các công ty này cao hơn các loại hình kinh doanh khác. Khoảng 53,3% có doanh thu trên 1 tỉ đồng hàng năm.
- (v) Với kinh nghiệm kinh doanh của mình, các chủ doanh nghiệp đã biết khai thác lợi thế của Khu phố cổ như một trung tâm thương mại để đóng trụ sở công ty và văn phòng công ty tại đó. Do vậy, việc kinh doanh của các công ty này sẽ hiệu quả hơn với số lượng nhân viên lớn và doanh thu cũng lớn hơn các loại hình kinh doanh hoặc sản xuất khác.

## 7) Kinh doanh phi chính thức

Hàng nghìn hoạt động kinh doanh phi chính thức của người dân địa phương và các vùng lân cận đang diễn ra tại đây. Các hoạt động kinh doanh phi chính thức này bao gồm đạp xích lô, lái xe ôm, bán hàng rong, bán hoa, và các loại hình như mở quầy bán đồ ăn, khâu vá... Các hoạt động này cũng là nguồn thu nhập cho cả người dân phố cổ và người bán rong từ các khu vực nông thôn (xem Hình 2.4.3).

Theo kết quả điều tra, hơn 30% người dân không có việc làm chính thức hoặc cố định. Họ phải kiếm sống bằng những hoạt động kinh doanh nhỏ như bán trà đá, lái xe ôm, bốc vác... Những hoạt động kinh doanh phi chính thức này xuất hiện để đáp ứng nhu cầu của người dân. Trên thực tế, chúng góp phần hỗ trợ cuộc sống thường nhật của người dân cũng như góp phần làm tăng sức sống và tính hấp dẫn của Khu phố cổ đối với người dân và khách du lịch.

**Hình 2.4.3 Các loại hình kinh doanh phi chính thức**

<p><b>Bán hàng rong:</b>                  Hoa quả, rau, hàng tiêu dùng....</p>		
<p><b>Bán thực phẩm:</b>                  Phở, gạo, bánh mì, thịt nướng, cà phê, trà, bia, bánh kẹo...</p>		
<p><b>Dịch vụ chuyên chở:</b>                  Xích lô, xe ôm</p>		
<p><b>Loại hình khác:</b>                  Dịch vụ (cắt tóc, đánh giày, sửa móng tay/chân...)                  Buôn bán (báo, thuốc lá, vé số, ga...)                  Sửa chữa (xe đạp, xe máy, giày dép, đồng hồ, khoá...)</p>		
		
		

Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP

## 8) Dịch vụ

Bên cạnh việc buôn bán, Khu phố cổ cũng có ưu thế về mặt dịch vụ: với sự phát triển nhanh chóng của các dịch vụ thực phẩm và du lịch.

Khu phố cổ không những là trung tâm đô thị đầu tiên của Hà Nội, mà còn là nơi giao lưu của hai nền văn hoá Việt-Trung. Do vậy, thế mạnh đầu tiên của Khu phố cổ là sự phát triển văn hoá ẩm thực. Vì lý do đó, các dịch vụ ăn uống ở đây đã phát triển và mở rộng rất nhanh cho tới ngày nay.

Trước đây, các dịch vụ ăn và uống đã phát triển để đáp ứng nhu cầu của thương nhân. Đặc biệt, có rất nhiều quán ăn Trung Quốc tại các phố Hàng Buồm và Tạ Hiện. Hình ảnh người bán thịt, bán rong đồ ăn đã trở nên quen thuộc trong các sách nói về Hà Nội. Các dịch vụ ẩm thực tại Khu phố cổ liên tục phát triển. Vô số nhà hàng và tiệm ăn nhỏ đã mọc lên để đáp ứng nhu cầu của người dân. Hiện tại, có 322 quán bán đồ ăn và đồ uống tại khu vực này. Bên cạnh những nhà hàng chất lượng cao, còn có nhiều quán vỉa hè ở khắp mọi nơi và chúng rất thân thuộc với người Hà Nội. Phố Tạ Hiện nổi tiếng với các quán ăn ẩm thực; những quán nổi tiếng khác như “Chả Cá Lã Vọng” được coi như một địa điểm của đặc sản Việt Nam.

## 9) Bán sỉ

Một hình ảnh của Khu phố cổ và của Thủ đô Hà Nội là khung cảnh nhộn nhịp tại chợ Đồng Xuân, khu chợ lớn nhất của Hà Nội. Qua nhiều thế kỷ, chợ Đồng Xuân, gần con sông Hồng, vẫn là một trung tâm thương mại nhộn nhịp. Các phố xung quanh khu chợ này thường rất đông đúc với vô số người bán hàng rong bày bán cả các sản phẩm thủ công. Với vị trí thuận lợi về giao thông, khu chợ Đồng Xuân trở thành một khu vực thương mại đông đúc, không chỉ nổi tiếng riêng ở Hà Nội, mà còn nổi tiếng khắp các tỉnh phía bắc. Trong dịp lễ Tết (Tết âm lịch), khu chợ càng thêm nhộn nhịp. Đặc sản từ khắp mọi miền đất nước đều đổ về đây; các mặt hàng gồm có các sản phẩm đất liền cho tới những hàng như rau quả, cá, nấm. Chợ Đồng Xuân phản ánh cuộc sống thường nhật của người Hà Nội và là một nơi quen thuộc đối với người dân địa phương và khách du lịch tới Thủ đô, những người tới không chỉ để mua hàng mà còn để biết thêm về nét văn hoá của người dân đô thành.

### (1) Chợ Đồng Xuân

Ngày nay, chợ Đồng Xuân thuộc quyền quản lý của Công ty Cổ phần Đồng Xuân. Với 1.946 cửa hiệu, doanh thu của chợ đạt 15.046 tỉ đồng (940.375 đô la Mỹ) trong 6 tháng đầu năm 2005, đạt 68,7% doanh thu dự kiến cho năm 2005. Trong số đó, 12.160 tỉ đồng (760.000 đô la Mỹ) là doanh thu từ việc cho thuê các kiốt và cửa hiệu, 2.558 triệu đồng (159.875 đô la Mỹ) là từ các dịch vụ mang lại và khoảng 328 triệu đồng (20.500 đô la Mỹ) là từ các nguồn thu khác như xuất-nhập khẩu, tài chính...

Gần đây, sự xuất hiện của chợ đêm Đồng Xuân đã khiến khu chợ trở thành điểm văn hoá của Hà Nội. Về cấu trúc, chợ đêm Đồng Xuân được chia thành 3 loại kinh doanh chính:

- (i) Kinh doanh hàng mỹ thuật tại hành lang của chợ Đồng Xuân, gồm có 18 cửa hàng
- (ii) Kinh doanh ẩm thực tại phố Hàng Khoai bao gồm 11 cửa hàng
- (iii) Kinh doanh quần áo, vải vóc tại phố Hàng Khoai và các nơi ngoài trời, bao gồm 130 điểm.

Do chợ đêm Đồng Xuân mới được thành lập, nên khâu tổ chức vẫn còn nhiều khó khăn ví dụ như tính đa dạng của hàng hoá nhằm đáp ứng nhu cầu của người tiêu dùng và khách du lịch, điều kiện an ninh và vệ sinh, đặc biệt là vấn đề vệ sinh thực phẩm. Với sự phát triển thương mại nhanh chóng như hiện nay, chợ Đồng Xuân vẫn giữ vai trò quan trọng như một trung tâm thương mại của Hà Nội.

## (2) Chợ Hàng Da và Hàng Bè

Các chợ Hàng Da và chợ Hàng Bè là hai chợ lớn khác nằm trong Khu phố cổ. Chợ Hàng Da cũng là một chợ lớn của Hà Nội với tổng diện tích là 3.000m<sup>2</sup>; với khoảng 20 quán bán hàng ăn nhỏ và 572 cửa hiệu bán các mặt hàng như gia cầm, rau quả, quần áo cũ, mỹ phẩm... Chợ Hàng Bè có khoảng 325 cửa hiệu chuyên bán các loại thức ăn tươi sống và thực phẩm đã chín. Hai chợ lớn này đáp ứng nhu cầu rất lớn cho người dân Hà Nội khi người dân chỉ muốn mua thức ăn tươi sống thay vì đến siêu thị.

Thành phố Hà Nội đang lập quy hoạch tạo dựng khuôn mặt mới cho chợ Đồng Xuân, Hàng Bè và Hàng Da. Ý tưởng quy hoạch vẫn sẽ dựa trên hạ tầng hiện tại nhưng sẽ hiện đại hoá các chợ để đáp ứng nhu cầu phát triển bền vững.

Cùng với sự phát triển của các chợ trong nội thành, một vài chợ lớn đã được xây dựng tại các khu đô thị mới. Tuy nhiên, Khu phố cổ vẫn sẽ tiếp tục giữ vai trò của mình như một trung tâm buôn bán và trung tâm của các sản phẩm truyền thống trong tương lai. Một trong những vấn đề đặt ra là liệu các khu chợ thương mại này sẽ vẫn tiếp tục được duy trì và tiếp tục là trung tâm kinh tế của Hà Nội trong tương lai nữa hay không.

Hình 2.4.4 Các chợ bán buôn



Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP

## 10) Du lịch

Khu phố cổ không chỉ lưu giữ những giá trị truyền thống mà còn các giá trị về văn hoá và kiến trúc để khiến nơi đây thêm phần hấp dẫn đối với khách du lịch. Theo kết quả thống kê mới nhất của Sở Du lịch Hà Nội, số khách du lịch đến Hà Nội tăng từ 20-30% mỗi năm. Bên cạnh đó, 30-35% khách du lịch đến Việt Nam đều muốn ghé thăm Hà Nội. Cùng với lượng khách du lịch gia tăng, Khu phố cổ luôn là địa điểm hấp dẫn du khách trong các chuyến du lịch.

Nằm ngay tại trung tâm Thủ đô Hà Nội, Khu phố cổ còn nắm giữ những cảnh quan vào hàng đẹp nhất của thủ đô. Một chuyến tản bộ quanh Khu phố cổ giúp du khách có thể chiêm ngưỡng được vẻ đẹp của Hồ Hoàn Kiếm, thăm Đền Ngọc Sơn cũng như mua sắm tại một vài trung tâm thương mại lớn như Tràng Tiền Plaza, siêu thị Fivimart, v.v.

Hơn nữa, vị trí Khu phố cổ nằm gần các cơ quan quan trọng của Hà Nội và của Việt Nam như tổng công ty Bưu chính Viễn Thông Hà Nội, Ngân Hàng Nhà Nước Việt Nam, Sở

Điện Lực,... Lợi thế về vị trí này tạo ra điều kiện lý tưởng cho việc phát triển dịch vụ du lịch mới MICE (du lịch kết hợp với Nhóm họp, Khuyến Trương, Hội thảo, và tổ chức Sự kiện), khi các quan khách tham dự hội thảo quốc tế có thể kết hợp với các tua du lịch ngắm cảnh ở nước sở tại.

Sự phát triển nhanh chóng các dịch vụ du lịch chất lượng cao tại Khu phố cổ cũng là một yếu tố làm tăng lượng khách du lịch nước ngoài. Tại đây, nhiều tua du lịch chọn Hà Nội là điểm đến hoặc là điểm khởi đầu cho các địa điểm du lịch khác tại Việt Nam đã được mở ra và có nhiều hình thức đa dạng. Nhiều khách sạn mini và quán cà phê internet đang dần mọc lên, mang lại sự tiện lợi và thoải mái, và các dịch vụ giải trí và trao đổi thông tin quốc tế cho du khách.

Theo số liệu thống kê mới nhất, có khoảng 400 khách sạn với hơn 10.000 phòng tại Hà Nội. Trong số đó, khoảng 100 khách sạn nằm trong Khu phố cổ. Các khách sạn tại Khu phố cổ hầu hết nằm tại phố Cầu Gỗ (8 khách sạn), Lương Ngọc Quyến (6 khách sạn) và Mã Mây (7 khách sạn). Số khách sạn tại đây chủ yếu là khách sạn mini với giá từ 10-30 đô la/phòng/ngày và nằm dưới sự quản lý của các công ty trách nhiệm hữu hạn chuyên về du lịch và thương mại. Mặc dù các khách sạn này rất phù hợp với du khách lưu lại ngắn ngày và tây ba lô thích giá rẻ song tiềm năng phát triển dịch vụ lưu trú với cơ sở vật chất và dịch vụ nghỉ tốt hơn dành cho du khách và doanh nhân muốn lưu lại dài ngày.

## **11) Lợi thế về phát triển kinh tế**

### **(1) Tập trung đông các doanh nghiệp**

Quá trình Đổi Mới của Việt Nam đã mang lại nhiều thay đổi sâu sắc trong nền kinh tế và xã hội tại Hà Nội nói chung và Khu phố cổ nói riêng. Khu phố cổ đã trở thành một trung tâm buôn bán với mật độ tập trung các doanh nghiệp cao nhất và đông nhất tại Việt Nam do vị trí thuận lợi và giá đất cao cũng như sự nổi tiếng của khu vực này. Mặc dù nhiều doanh nghiệp phát triển dựa vào các hộ kinh doanh gia đình nhỏ và hoạt động kinh doanh phi chính thức, nhưng số lượng các công ty có đăng ký kinh doanh vẫn ngày càng tăng lên. Quá trình này chứng tỏ các hoạt động kinh tế tại Khu phố cổ đang tiến lên theo chiều hướng công nghiệp hoá và các hoạt động thương mại sẽ mang tính chuyên nghiệp hơn và hứa hẹn sẽ có một trung tâm thương mại với tần suất buôn bán cao hơn.

### **(2) Sự tập trung các cơ sở kinh doanh truyền thống nhỏ**

Mô hình kinh doanh hộ gia đình vẫn tiếp tục duy trì và phát triển, khẳng định mối quan hệ xã hội và thương mại chặt chẽ giữa người dân trong Khu phố cổ. Với những lợi thế như vậy, mô hình này vẫn tiếp tục duy trì và phát triển các cơ sở tại các phố nghề với những đặc điểm kinh tế, văn hoá và hiệu quả kinh tế cao.

### **(3) Thủ công truyền thống**

Sự phát triển nhanh chóng của hoạt động buôn bán và sản xuất các sản phẩm thủ công đã làm nên nét riêng cho Khu phố cổ Hà Nội. Những sản phẩm mang tính thẩm mỹ cao như vàng, trang sức bạc, lụa, gốm sứ... có sức cạnh tranh lớn. Việc buôn bán và sản xuất các mặt hàng này cũng đã giúp giữ gìn và duy trì giá trị văn hoá. Do vậy, xu hướng phát triển của những tuyến phố thương mại và các công ty xuất khẩu là rất phù hợp và đã tạo ra một nét và sức sống mới cho Khu phố cổ Hà Nội.

#### **(4) Bùng nổ loại hình dịch vụ**

Khu phố cổ đang phát triển mạnh mẽ các loại hình dịch vụ, đặc biệt các dịch vụ về ẩm thực (như nhà hàng, quán ba...). Các dịch vụ này nên được khuyến khích phát triển vì chúng góp phần duy trì và phát triển văn hoá ẩm thực quốc gia. Đây cũng là một xu hướng phát triển làm tăng sự hấp dẫn của các tuyến phố cũng như tính hiệu quả kinh tế của khu vực này.

### **12) Những bất lợi từ phát triển kinh tế**

#### **(1) Sức cạnh tranh kém hơn của các ngành nghề truyền thống**

Các cơ sở kinh doanh truyền thống được duy trì bởi mối liên kết xã hội và kinh tế với các vùng nông thôn. Chất lượng và sức cạnh tranh của các sản phẩm là giá trị của những đơn vị kinh doanh truyền thống này. Trong quá trình phát triển kinh tế, nhiều mặt hàng công nghiệp rẻ được bày bán tại Khu phố cổ và các siêu thị mọc lên ở nhiều khu vực xung quanh. Do vậy, sức cạnh tranh của các đơn vị này cũng như mối liên kết xã hội đã từng quyết định hoạt động kinh doanh dần mất đi.

#### **(2) Sức ép về môi trường sống**

Sự phát triển của các hoạt động kinh tế liên tục làm giới hạn không gian sống hiện tại. Không gian sống chật hẹp với dân số ngày càng tăng là những nguyên nhân chính dẫn đến sự giảm sút về chất lượng của điều kiện sống, nhà ở xuống cấp và môi trường ô nhiễm. Đây cũng là nguyên nhân giải thích tại sao nhiều hoạt động xây dựng và coi nói trái phép nhà cửa ở những không gian chung không an toàn.

#### **(3) Cơ sở hạ tầng thiếu thốn và sức ép về môi trường**

Mỗi công ty và hộ kinh doanh gia đình là những đối tượng chịu ảnh hưởng lớn nhất bởi môi trường và những điều kiện về kinh tế xã hội. Các dịch vụ như cấp điện và điện thoại vẫn không đủ đáp ứng nhu cầu ngày càng gia tăng, và chi phí cho các dịch vụ này vẫn còn cao. Môi trường vệ sinh kém như hệ thống thoát nước hở dẫn đến nhiều vấn đề về vệ sinh và ngập úng thường xuyên. Cơ sở hạ tầng và các dịch vụ công cộng tại Khu phố cổ không thể đáp ứng nhu cầu gia tăng của người dân và các doanh nghiệp trên địa bàn.

#### **(4) Tình hình giao thông ngày càng xấu đi**

Tình trạng ùn tắc giao thông xảy ra thường xuyên và các phương tiện giao thông công cộng vẫn không đủ đáp ứng nhu cầu hiện tại. Hạn chế về phương tiện giao thông tại các phố trong Khu phố cổ ảnh hưởng rất lớn tới các hoạt động kinh doanh. Bên cạnh đó, thiếu nơi đỗ xe đã dẫn tới tình trạng mất an toàn và thiếu tiện lợi cho các đơn vị kinh doanh, người dân và du khách.

#### **(5) Thiếu biện pháp quản lý và các dịch vụ hỗ trợ cho các hoạt động kinh doanh**

Những quy định của Khu phố cổ hiện đang cản trở các hoạt động tu sửa và xây dựng các nhà cổ, với quy định hạn chế độ cao ngôi nhà. Những quy định này càng gây thêm nhiều khó khăn cho các doanh nghiệp trong việc cải tạo và mở rộng diện tích giới hạn của mình và nhiều trường hợp bắt buộc phải vi phạm quy định để xây dựng những toà nhà hiện đại và vừa tầng. Các hình thức sở hữu trong Khu phố cổ rất phức tạp; việc chuyển nhượng khó thực hiện được với hình thức sở hữu nhà nước, điều này gây nhiều khó khăn cho các công ty và nhà đầu tư tại Khu phố cổ. Mặc dù xu hướng phát triển tại Khu phố cổ đang có nhiều thay đổi, nhưng các thủ tục hành chính vẫn còn nhiều rắc rối. Một số quy định không chỉ rõ từng ngành kinh doanh, và không thể kiểm soát được tình hình của các công ty và hộ



kinh doanh gia đình. Hơn nữa, thuế và các quy định về thuế không phù hợp và không tương ứng với quy mô và hiệu quả hoạt động của công ty. Một số chính sách xã hội không hiệu quả gây hạn chế việc kiểm soát trách nhiệm của công ty và bảo vệ người lao động, ví dụ như trong lĩnh vực mua bảo hiểm xã hội cho người lao động.

#### **(6) Môi trường kinh doanh còn thiếu**

Vẫn còn hạn chế trong việc cung cấp thông tin, đào tạo và xúc tiến thương mại, cũng như thiếu các quy định và hướng dẫn công tác tiếp cận khoa học và công nghệ để tạo ra một mô hình kinh doanh hiệu quả. Các hoạt động của các hiệp hội kinh doanh vẫn chưa cải thiện được quan hệ hợp tác kinh doanh và tinh thần cộng đồng.

#### **(7) Thiếu nguồn nhân lực và kỹ năng quản lý**

Trong quá trình phát triển các ngành nghề như thương mại, du lịch, dịch vụ ẩm thực, sản xuất và buôn bán các sản phẩm thủ công truyền thống, vẫn còn nhiều mâu thuẫn và hạn chế. Hầu hết các công ty thương mại và dịch vụ tại Khu phố cổ đóng vai trò là nơi trao đổi trực tiếp với khách hàng; những công ty này không ưu tiên đầu tư vào phát triển nguồn nhân lực. Hơn nữa, họ thiếu vốn và cạnh tranh nhau dữ dội. Các hoạt động kinh doanh như ẩm thực, khách sạn, du lịch hầu hết vẫn ở quy mô nhỏ và thiếu sự hợp tác giữa các đơn vị này. Nhân viên tại các cơ sở này thường không được đào tạo chuyên sâu, và chất lượng dịch vụ vẫn còn thấp so với tiêu chuẩn quốc tế. Dịch vụ du lịch gần như được đưa ra đồng loạt và quá dễ dàng, thiếu sự quản lý và giám sát chặt chẽ, khiến dẫn tới tình trạng cạnh tranh gay gắt.

#### **(8) Chất lượng sản phẩm và dịch vụ thấp**

Hiện nay, các hộ kinh doanh gia đình truyền thống nhập hàng từ các nguồn khác nhau, bao gồm cả những sản phẩm không rõ nguồn gốc và chất lượng. Sản phẩm bày bán tại nhiều phố có giá trị thấp; hầu hết được nhập về từ Trung Quốc và có chất lượng thấp nhưng với giá rất rẻ có thể cạnh tranh trực tiếp và ảnh hưởng tới các sản phẩm truyền thống. Sản phẩm thủ công truyền thống chủ yếu được bán lẻ tại cơ sở; nhiều công ty không muốn đầu tư lớn để lấy hàng xuất đi các thị trường khác. Hơn nữa, các hộ kinh doanh gia đình vẫn thiếu vốn, kỹ năng quản lý và kiến thức thị trường.

#### **(9) Môi trường đầu tư phức tạp và thiếu thốn**

Mật độ dân số tập trung cao và môi trường kinh doanh thường xuyên thay đổi gây ra sự thay đổi nhanh trên thị trường bất động sản. Tính hấp dẫn trên thị trường này khiến cho việc mua bán bất động sản diễn ra thường xuyên, gây phức tạp về hình thức sở hữu. Do vậy, rất khó để chính quyền đề ra biện pháp và cải thiện phố xá.

#### **(10) Khoảng cách xã hội và kinh tế**

Đối với các hộ gia đình kinh doanh trong Khu phố cổ, ngày càng có thêm khoảng cách giữa những người có lợi thế về mặt tiền kinh doanh và những hộ sống bên trong ô phố, những người có thu nhập thấp hơn do có ít điều kiện kinh doanh hơn. Khi chi phí cuộc sống giống nhau, sự chênh lệch về thu nhập sẽ tạo thêm khoảng cách và sẽ làm cho công tác bảo tồn những giá trị vật thể và phi vật thể của Khu phố cổ trở nên khó khăn.

#### **(11) Thay đổi trong mối liên kết thương mại truyền thống**

Trước đây, các hoạt động thương mại tại Khu phố cổ duy trì được là nhờ các hộ gia đình kinh doanh nhỏ bao gồm các đơn vị bán sỉ, lẻ và bán hàng thủ công, và cũng nhờ vào các chợ đầu mối như chợ Đồng Xuân, Hàng Da và Hàng Bè. Các hoạt động kinh doanh

ngày diễn ra nhờ các mối liên kết xã hội với các làng quê gốc, gia đình và mọi mối quan hệ xã hội. Các mối liên kết này chính là những giá trị phi vật thể của Khu phố cổ.

**(12) Mất dần sự hài hoà giữa các đơn vị kinh doanh truyền thống và hiện đại**

Nhiều đơn vị kinh doanh hiện đại được thành lập như các đại lý du lịch, khách sạn, cửa hàng thời trang, cửa hàng tranh nghệ thuật, các quán cafe internet, v.v. Mặc dù những mô hình kinh doanh mới này không có giá trị truyền thống, nhưng chúng thu hút thế hệ trẻ và du khách. Vấn đề phát triển kinh tế tương lai là làm sao nâng cao sức hấp dẫn và làm hài hoà các loại hình kinh doanh truyền thống và hiện đại.

Tuy nhiên, các hoạt động kinh doanh phi chính thức trên đường phố vẫn không được kiểm soát. Và khi thiếu biện pháp quản lý sẽ làm cho các hoạt động này phát triển tự do và phổ biến, do vậy ảnh hưởng tới mỹ quan đường phố, một giá trị phi vật thể khác của Khu phố cổ.

## 2.5 Điều kiện xã hội

### 1) Mức sống

Có sự chênh lệch lớn về mức sống tại Khu phố cổ. Một số người dân yêu thích và tôn trọng truyền thống của Khu phố cổ cũng như sự tiện lợi và giá trị kinh tế của nó, trong khi nhiều người khác lại coi đây là ổ chuột của Thủ đô Hà Nội.

Dựa trên kết quả điều tra phỏng vấn hộ gia đình, mức thu nhập trung bình của Khu phố cổ cao hơn mức trung bình của Thành phố Hà Nội. Có nhiều giá trị kinh tế từ vô số hoạt động thương mại khác nhau, giá đất và giá thuê mặt sàn cao, vị trí thuận tiện... Tuy nhiên Khu phố cổ cũng là nơi tập trung nhiều hộ nghèo của Hà Nội. Mức sống tại Khu phố cổ hiện đang xuống cấp không chỉ vì các vấn đề kinh tế mà còn do các vấn đề về xã hội, văn hoá và hạ tầng.

Trước đây, người dân trong Khu phố cổ có lối sống truyền thống và văn hoá gắn liền với gia đình và hàng xóm cũng như quê gốc của họ tại các vùng nông thôn. Hoạt động thương mại cũng đã bắt nguồn từ truyền thống và các phường hội làm nghề thủ công đó. Thông thường, một hộ gia đình sống toàn bộ trong một ngôi nhà truyền thống, chủ yếu là nhà ống, để hưởng thụ đời sống văn hoá và tinh thần của mình. Các hộ gia đình kinh doanh làm ăn cũng đủ trang trải cho cuộc sống hàng ngày. Nhiều người dân vẫn còn trân trọng cuộc sống truyền thống và tinh thần tại Khu phố cổ cho tới ngày nay.

Sau khi giành được độc lập, đặc biệt là sau khi thực hiện chính sách Đổi Mới, các giá trị và đời sống trong Khu phố cổ đã thay đổi rõ rệt do sức ép về phát triển kinh tế quá cao. Dòng người nhập cư đổ vào khu vực này đã khiến cho diện tích sống ngày càng thêm giới hạn và gây xích mích giữa những người hàng xóm và những người từ bên ngoài chuyển đến. Một số hoạt động thương mại truyền thống đã biến mất và thay vào đó là các hoạt động mới, hiện đại, không nằm trong truyền thống của Khu phố cổ. Do những người mới chuyển đến và thế hệ trẻ không chú ý nhiều tới truyền thống và văn hoá của Khu phố cổ, nên không khí truyền thống, văn hoá và không gian đô thị của Khu phố cổ đã thay đổi nhanh chóng. Những khoảng không gian riêng và chung hiện đang trong tình trạng mất trật tự.

Căn cứ vào tình hình trên, người dân Khu phố cổ hiện cảm thấy khó có thể tiếp tục cuộc sống văn hoá và tinh thần của mình. Hầu hết người dân không hài lòng với điều kiện về nhà ở; thứ duy nhất còn lại trong họ là tính tiện lợi và sẵn có của các dịch vụ đô thị ở nơi trung tâm đô thị này.

Từ những dữ liệu thống kê, thật khó để tìm được khoảng trống để cải thiện điều kiện sống vì diện tích sống này càng bị giới hạn, do vậy ngay cả các hộ giàu cũng không thể có đủ diện tích sống cho mình (xem Bảng 2.5.1.). Khoảng cách về thu nhập có thể thấy qua những khác biệt về sở hữu phương tiện đi lại và đồ dùng gia đình. Người dân càng giàu, họ càng có nhiều đồ dùng và trang thiết bị cao cấp.

**Bảng 2.5.1 Thông tin hộ gia đình theo nhóm thu nhập**

		Thấp		Trung bình		Cao		Tổng		
		Dưới 0,8 tr.	0,8-1,5tr	1,5-2,0tr	2,0-3,0tr	3,0-4,0tr	hơn 4,0t	KPC	Hà Nội	
Hộ gia đình	% hộ gia đình	4,4	11,0	12,3	23,7	18,3	30,3	100,0	-	
	Số lượng hộ gia đình	630	1.587	1.775	3.404	2.629	4.349	14.374	760.000	
	Số người sống cùng nhau	2,1	3,1	4,0	4,1	4,3	5,0	4,2	4,3	
Nhà ở	Sở hữu (% tư nhân)	73,3	68,1	77,4	75,7	81,7	80,3	<b>77,4</b>	92,0	
	Loại (%)	Độc lập	43,5	40,5	48,7	54,2	56,4	53,7	51,8	82,0
		Căn hộ	16,3	22,6	22,9	14,5	13,6	7,7	14,3	14,0
		Truyền thống	36,7	36,9	28,4	31,3	30,0	38,1	<b>33,6</b>	4,0
		Cao tầng	3,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,5	0,3	1,0
	Số phòng trung bình	3,1	2,4	2,1	2,1	2,8	3,0	<b>2,6</b>	3,7	
	Diện tích trung bình (m <sup>2</sup> )	46,3	34,6	30,9	36,1	48,7	55,9	<b>44,0</b>	88,0	
	Tuổi nhà trung bình (năm)	74,5	86,2	75,8	75,1	69,3	73,8	<b>74,9</b>	32,0	
DT sống/người (m <sup>2</sup> /người)	21,7	11,3	7,8	8,8	11,2	11,2	<b>10,5</b>	20,5		
Sở hữu phương tiện (%)	Xe hơi	0,0	0,0	0,0	0,0	3,2	5,3	2,2	2,0	
	Xe máy	Một	23,5	50,2	58,7	53,5	39,7	25,0	41,3	43,0
		Hơn 2	3,3	14,6	28,5	42,2	52,4	67,8	45,4	40,0
	Xe đạp	20,2	20,8	10,5	3,1	2,4	0,9	5,9	12,0	
	Không có phương tiện	<b>53,0</b>	<b>14,5</b>	2,3	1,2	2,4	1,0	<b>5,2</b>	2,0	
Sở hữu đồ đạc (%)	TV	96,7	95,8	100,0	98,6	100,0	99,5	98,9	98,0	
	Máy thu thanh	69,8	56,3	60,5	56,3	73,1	71,1	65,0	58,0	
	Tủ lạnh	73,2	78,9	86,8	95,1	97,6	96,6	<b>92,2</b>	71,0	
	Máy giặt	<b>16,8</b>	<b>31,9</b>	40,3	52,3	70,0	76,1	<b>57,5</b>	41,0	
	Máy điều hoà nhiệt độ	<b>6,7</b>	<b>19,8</b>	14,4	21,6	43,1	54,4	<b>33,7</b>	19,0	
	Máy tính	13,3	22,3	29,9	32,2	48,4	57,0	40,5	32,0	
	Điện thoại di động	10,3	35,5	38,1	56,0	74,7	84,2	61,5	43,0	

Nguồn: Điều tra Phỏng vấn hộ gia đình HAIDEP, 2005

## 2) Mạng xã hội và mối quan hệ gia đình

Mạng xã hội và các mối quan hệ gia đình bắt nguồn từ làng quê, văn hoá gốc của người dân, và các hoạt động thương mại truyền thống. Đây là những giá trị truyền thống phi vật thể của Khu phố cổ đã từng tồn tại qua nhiều giai đoạn lịch sử.

Người dân Khu phố cổ đa phần là người nhập cư kể từ năm 1950 và những người tham gia Phong trào Kháng chiến được cấp nhà vào những năm 1970 và 1980. Họ đến từ nhiều làng nghề khác nhau. Người dân có cùng quê gốc thường tập trung tại một dãy phố, sản xuất và buôn bán các mặt hàng giống nhau. Những gia đình có chung nguồn gốc thường sinh sống gần nhau hoặc từ một gia đình gốc lập ra nhiều gia đình nhỏ, với các thành viên của mỗi gia đình thường xuyên làm việc với nhau trong cùng một ngành nghề. Những người có cùng ngành nghề thường gia nhập một phường hội. Mỗi phường hội đặt ra quy tắc riêng cho mình để bảo vệ lợi ích của cộng đồng và từng thành viên trong hội. Truyền thống xã hội vẫn được duy trì và phát triển dựa trên nguyên tắc đảm bảo sự hài hoà giữa lợi ích của mỗi gia đình, thế hệ và phường hội. Các phường hội không chỉ đóng vai trò kinh tế mà còn có vai trò xã hội với người dân.

Do đó, trên mỗi dãy phố, có nhiều mối quan hệ mật thiết giữa từng người dân, các mối quan hệ này có khả năng tự điều chỉnh lẫn nhau. Mỗi cá thể trở nên gắn kết với cộng đồng trong đó có hình ảnh của mình. Đó là một nền tảng cơ bản để duy trì một truyền thống tốt đẹp đã tồn tại hàng trăm năm tại Khu phố cổ.

Gia đình không chỉ đóng vai trò là đơn vị tái tạo mà còn là một hạt nhân của xã hội, cá thể nhỏ nhất của cộng đồng. Gia đình là nơi sinh ra và nuôi dưỡng một cá thể, là trường lớp đầu tiên của một con người mà ở đó chúng ta được học về đạo đức, kỷ cương, phép tắc và cả bí quyết kinh doanh. Do vậy, gia đình đóng vai trò quyết định trong sự hình thành nhận thức về kinh doanh của một con người. Những người dân sống trong Khu phố cổ rất tôn trọng những giá trị gia đình như đức tính vâng lời, ngoan ngoãn, nhã nhặn, tôn trọng người lớn tuổi hơn, và rộng lượng với kẻ ít tuổi hơn. Những gia đình cùng một dòng họ thường quy tụ tại một dãy phố, sinh sống bằng cùng một ngành nghề. Mỗi dòng họ có gia phả ghi chép lại lịch sử và tiểu sử của mỗi thành viên đã mất của gia đình. Gia phả của mỗi gia đình và dòng họ có ý nghĩa điều chỉnh nhân cách của mỗi thành viên trong gia đình và dòng họ đó, và cũng đóng vai trò giáo dục quan trọng trong nhận thức của mỗi người về lịch sử gia đình mình.

### **3) Điều kiện sống**

#### **(1) Tình trạng nhà truyền thống**

Điều kiện nhà ở trong Khu phố cổ đang gặp phải nhiều vấn đề tương đối phức tạp và xuất phát từ nhiều phía. Về chức năng, do Khu phố cổ là một nơi cư trú với lịch sử trao đổi hàng hoá và thương mại lâu dài cho tới ngày nay, nên các ngôi nhà trong khu vực này phục vụ cả hai mục đích ở và kinh doanh. Về mặt lịch sử và kiến trúc, Khu phố cổ vẫn còn giữ được một số ngôi nhà cũn và cổ có quan hệ mật thiết với lịch sử phát triển các giá trị truyền thống của Khu phố cổ. Đa số là các ngôi nhà thấp tầng trên những con phố nhỏ và hẹp, khiến cho khu vực này trở thành một khu thành thị thân thiện.

Hầu hết các nhà trong Khu phố cổ đều là nhà ống, với thửa đất hẹp (từ 2-6 m chiều rộng và 20-26m chiều dài), thấp tầng, có mặt tiền hẹp và một lối vào từ phía mặt phố. Do đó, chúng thường được gọi là “nhà ống” (xem Hình 2.5.1). Khởi thủy, nhà ống thuộc quyền sử dụng của một gia đình và các các phòng và vật dụng riêng. Ở phần giữa của một ngôi nhà ống, có một sân trong nhỏ cung cấp ánh sáng và không khí cho cả ngôi nhà. Ở phần sau, có một lối vào nữa dẫn ra một phía đối diện hoặc một ao nhỏ. Đây là một dấu tích của cấu trúc đô thị của Khu phố cổ: mạng lưới kênh nước nối với sông Hồng tới khu Thành cổ để chuyên chở hàng hoá và hành khách.

#### **(2) Đặc điểm của nhà ống**

Các đặc điểm chính của một ngôi nhà ống là (i) mặt tiền hẹp và sâu vào bên trong, (ii) có sân trong, (iii) lối vào hẹp, (iv) có gác lửng, (v) có tiện ích chung, và (vi) có một cửa hàng ở phía mặt tiền (xem Hình 2.5.1).

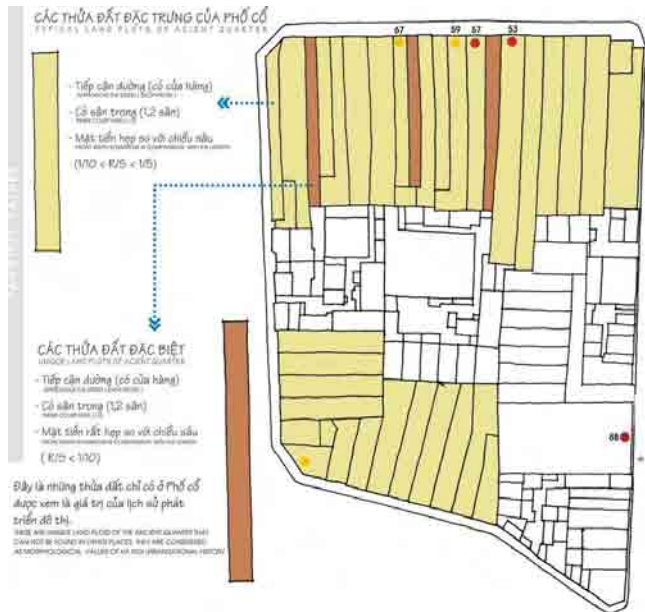
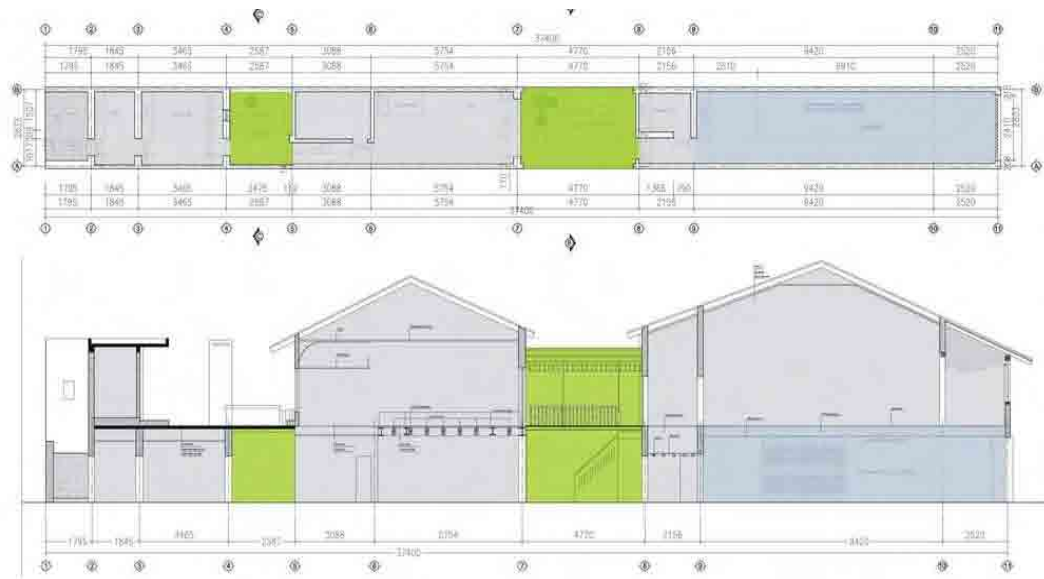
Nhà thường không có bố cục rõ ràng, nhiều phòng riêng như phòng khách, phòng ngủ thường có một hành lang chạy dài rất nhỏ và không có cửa sổ, các phòng này nằm dọc theo lối vào duy nhất. Phòng mặt tiền được sử dụng như một cửa hàng, vừa là nơi ngủ và nơi chứa hàng.

Các gác lửng trong nhà ống ban đầu được sử dụng như nơi nướng nấu trong mùa lũ hoặc dùng để chứa hàng hoá. Nhưng hiện nay, do số lượng thành viên trong gia đình tăng lên, nên chúng được dùng làm nơi ngủ và phòng học cho con em trong các gia đình.

Lối ngõ vào mỗi nhà và sân trong còn lại rất hẹp, với chưa đầy 100cm chiều rộng. Lối vào này thường rất tối và rất khó ra vào cho các phương tiện, đặc biệt là xe máy. Mặc dù lối vào này không an toàn và không đủ rộng, nhưng đây vẫn là lối đi chung của cả gia đình vào duy nhất của ngôi nhà.

Sân trong là một đặc điểm chỉ có ở các nhà ống tại Phố cổ (xem Hình 2.6.1). Phần diện tích nhỏ này đóng vai trò quan trọng trong việc cung cấp ánh sáng và không khí cho cả ngôi nhà dài, hẹp và xây sát nhau này. Hơn nữa, đây là một nơi cho các hoạt động trong nhà như tắm giặt, nấu nướng. Bên cạnh đó, còn có một khu vườn nho nhỏ trong đó có đặt cây cảnh và hòn non bộ. Phần sân trong có thể là mốc ngăn cách phần không gian sinh hoạt với không gian dành cho các tiện nghi khác (bếp, phòng tắm, nhà vệ sinh); nói cách khác, đó là một phần không gian ngăn cách khu chung và khu riêng. Phần sân trong chính là không gian dự trữ cho sự phát triển về sau. Tuy nhiên, phần diện tích sân trong này đang dần mất đi do hiện tượng cơ nới không gian sống của người dân khi số lượng thành viên gia đình tăng lên.

**Hình 2.5.1** Bản vẽ và các đặc điểm của nhà ống



Lối vào hẹp và tối dẫn vào mỗi ngôi nhà



Gác lửng để tăng thêm diện tích



Sân trong là khu đa chức năng (phơi quần áo, tắm giặt, để xe, chứa hàng...)

Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP

### (3) Tình trạng nhà ở

Không gian sống chật hẹp là một trong những vấn đề nan giải nhất của Khu phố cổ. Diện tích sống trung bình chỉ có 44m<sup>2</sup> và diện tích sống trung bình trên đầu người là 10,5m<sup>2</sup>/người, gần bằng một nửa con số trung bình của Thành phố Hà Nội. Tình trạng người dân chuyển tới Khu phố cổ sinh sống đã ảnh hưởng tới diện tích sống cũng như dẫn tới nhiều xung đột xã hội giữa người dân gốc và mới. Do tăng số lượng đồ đạc và vật dụng trong nhà, nên hầu hết các phần không gian đều được tận dụng (xem Hình 2.5.2). Những nơi sử dụng chung như khu tiện nghi nước và nhà vệ sinh đã xuống cấp. Nhiều người thuộc thế hệ trẻ đã chuyển ra sống bên ngoài Khu phố cổ vì họ không thể có không gian sống riêng. Nhiều hộ gia đình phải đánh đổi việc mở rộng phần diện tích dành cho kinh doanh bằng chính diện tích sống và cuộc sống riêng tư của mình. Do vậy, người dân đang phải đối mặt với nhiều khó khăn cả về mặt xã hội và vấn đề điều kiện sống do diện tích sống quá chật hẹp.

Tuổi thọ trung bình của một ngôi nhà trong Khu phố cổ là 74,9 năm. Thời gian sinh sống trung bình trong mỗi ngôi nhà là 55,2 năm (xem Bảng 2.5.2). Về đặc điểm của một “ngôi nhà truyền thống”, đa phần là nhà ống và khoảng 1/3 các hộ gia đình ở Khu phố cổ sống trong những ngôi nhà này, thì tuổi thọ trung bình của ngôi nhà là 84,4 năm và diện tích sống trung bình chỉ có 36,9m<sup>2</sup>. Những ngôi nhà này có cùng các vấn đề như diện tích sống chật hẹp, đã được xây dựng từ nhiều năm và không đủ khả năng cải thiện điều kiện sống.

**Bảng 2.5.2 Tình trạng nhà ở**

		AQ	Hanoi
Diện tích trung bình (m <sup>2</sup> )		44,0	88
Diện tích sống TB/người (m <sup>2</sup> /người)		10,5	20,5
Số phòng trung bình		2,6	3,7
Tuổi thọ trung bình (năm)		74,9	32
Số năm sinh sống (năm)		54,7	-
Loại nhà	Độc lập	51,8	82
	Căn hộ	14,3	14
	Truyền thống	33,6	4
	Cao tầng	0,3	1
Loại hình sở hữu	Tư nhân	77,4	92
	Nhà nước	19,8	
Quyền sử dụng đất (% sở hữu tư nhân)		75,2	89

Source: Điều tra Phòng vấn hộ gia đình HAIDEP, 2005

### (4) Điều kiện vệ sinh

Do các tiện ích đô thị như hệ thống thoát nước đã xuống cấp, thiếu ánh sáng và thông thoáng tự nhiên, nên các điều kiện vệ sinh đang dần xuống cấp, ảnh hưởng đến sức khoẻ người dân và chất lượng cuộc sống (xem Hình 2.5.2). Vì nhiều hộ gia đình sống cùng trong một ngôi nhà và dùng chung những tiện ích đô thị này, nên các tiện ích đó không được bảo dưỡng cẩn thận. Trong một số nhà, ống thoát nước bị hở và nước thải chảy trực tiếp từ tầng trên xuống mặt đất và chảy qua lối đi chung. Mặc dù tình trạng này có thể được giải quyết với sự chung sức của các hộ sống trong đó, nhưng người dân vẫn ngại giải quyết do những khó khăn về tài chính, nhận thức, và kỹ thuật, cũng như không có động lực giải quyết.



**Hình 2.5.2 Tình trạng nhà ở xuống cấp**



Bếp và khu nước chung



Vật dụng GD bày ra lối đi chung



Thoát nước lộ thiên trên không gian chung



Nhà vệ sinh chung

Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP

### (5) Sở hữu nhà

Gần 20% nhà ở trong Khu phố cổ thuộc sở hữu nhà nước (xem Bảng 2.5.3). Tình trạng về nhà ở và các vấn đề trong đó rất khác nhau theo mỗi loại hình sở hữu (xem Bảng 2.5.4). Nhưng nhìn chung, nhà thuộc sở hữu nhà nước, tập thể hay tôn giáo, có chung những vấn đề như không gia chật hẹp, tuổi thọ ngôi nhà đã cao.

**Bảng 2.5.3 Điều kiện nhà ở theo loại hình sở hữu**

Loại hình sở hữu	Số lượng		DT trung bình (m <sup>2</sup> )	Tuổi thọ trung bình (năm)	Số năm sinh sống (năm)	Giá thuê (nghìn đồng/tháng)
	SL	%				
Tư nhân	519	77.2	56.0	52.1	48.9	-
Nhà của nhà nước cho thuê	133	19.8	30.1	83.6	64.3	59
Nhà tập thể hoặc tôn giáo	15	2.2	30.4	over 100	41.7	150
Khác	5	0.6	-	-	-	-
Tổng/trung bình	672	100.0	44.0	54.2	54.7	69.1

Nguồn: Điều tra Phỏng vấn hộ gia đình HAIDEP, 2005

**Bảng 2.5.4 Các vấn đề về nhà ở theo loại hình sở hữu**

Loại hình sở hữu	Người dân	Các vấn đề
Nhà nước (Sở TNMT)	Nhân viên nhà nước, những người đã nghỉ hưu	- Thiếu tài chính cải thiện nhà - Giá thuê quá thấp khiến không đủ lực tu sửa và cải thiện nhà - Người dân không muốn bỏ tiền sửa nhà vì đó không phải nhà của họ
Sở hữu chung giữa nhà nước và tư nhân	Một hoặc vài hộ, nhân viên nhà nước, người nghỉ hưu	- Xung đột thường xảy ra khi một hộ sửa nhà làm ảnh hưởng tới các hộ khác. - Xung đột thường xảy ra khi các hộ ít quen biết nhau phải dùng chung nhà vệ sinh, nhà tắm và các tiện nghi chung khác.
Tư nhân	Một hoặc vài hộ	
Của công ty	Nhân viên công ty	

Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP

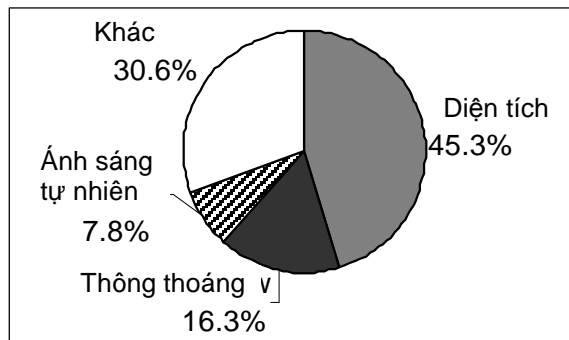
## (6) Đánh giá của người dân về điều kiện sống

Theo đánh giá của người dân về điều kiện sống trong cuộc điều tra phỏng vấn hộ gia đình, người dân rất hài lòng với dịch vụ đô thị và khả năng tiếp cận các dịch vụ này (xem Bảng 2.5.5). Các dịch vụ đô thị của Khu phố cổ tốt hơn so với các khu vực khác của Hà Nội, và lợi thế của Khu phố cổ là tính dễ tiếp cận và tiện lợi tới nhiều loại dịch vụ.

Mặc dù người dân được hưởng lợi từ những lợi ích kinh tế và vị trí thuận lợi, nhưng họ không hài lòng với điều kiện nhà ở, đặc biệt về vấn đề yên tĩnh, nhà ở và chất lượng không khí.

Các vấn đề nhà ở, diện tích chật hẹp, khả năng thông khí kém và thiếu ánh sáng tự nhiên khiến cho điều kiện sống ngày càng thêm tồi tệ (xem Hình 2.5.3).

**Hình 2.5.3 Không hài lòng về điều kiện nhà ở**



Nguồn: Điều tra Phỏng vấn hộ gia đình HAIDEP, 2005

**Bảng 2.5.5 Không hài lòng về điều kiện sống (%)**

		KPC	Hà Nội
Môi trường sống	An toàn/an ninh	8,3	11,1
	Ngập lụt	14,8	27,4
	Nhà ở	37,5	20,4
	Chất lượng không khí	32,2	26,3
	Yên tĩnh	44,2	19,0
	Điều kiện vệ sinh	22,0	20,1
	Cảnh quan	22,1	23,8
	Không gian xanh	18,5	29,3
Dịch vụ đô thị	Cấp điện	3,1	6,7
	Cấp nước	5,3	37,5
	Cung cấp khí đốt	4,1	8,0
	Viễn thông	1,8	5,2
	Thu nhặt rác thải rắn	7,7	11,5
Khả năng tiếp cận các dịch vụ	Tới chợ	2,8	12,5
	Tới cơ sở y tế	7,1	16,1
	Tới giao thông công cộng	27,2	32,6
	Tới trường học	5,1	6,6
	Tới công viên và không gian xanh	14,2	38,3
	Tới nơi giải trí	16,5	32,4
	Tới các cơ quan công cộng	10,7	19,0

Nguồn: Điều tra Phỏng vấn hộ gia đình HAIDEP, 2005

## 2.6 Giao thông

### 1) Tổng quan

Giao thông và các dịch vụ về giao thông trong khu phố cổ không chỉ đơn giản là các phương tiện vận tải mà còn đóng vai trò như một cấu trúc đô thị giúp đảm bảo các hoạt động thường nhật và thương mại của người dân, một minh chứng về truyền thống phường hội nơi đây. Cấu trúc mạng lưới theo hình mạng nhằm mục đích kết nối hiệu quả khu Hoàng Thành với con sông Hồng và để vận chuyển hàng hoá, và mỗi phố có các phường hội thợ thủ công và thương nhân sinh sống.

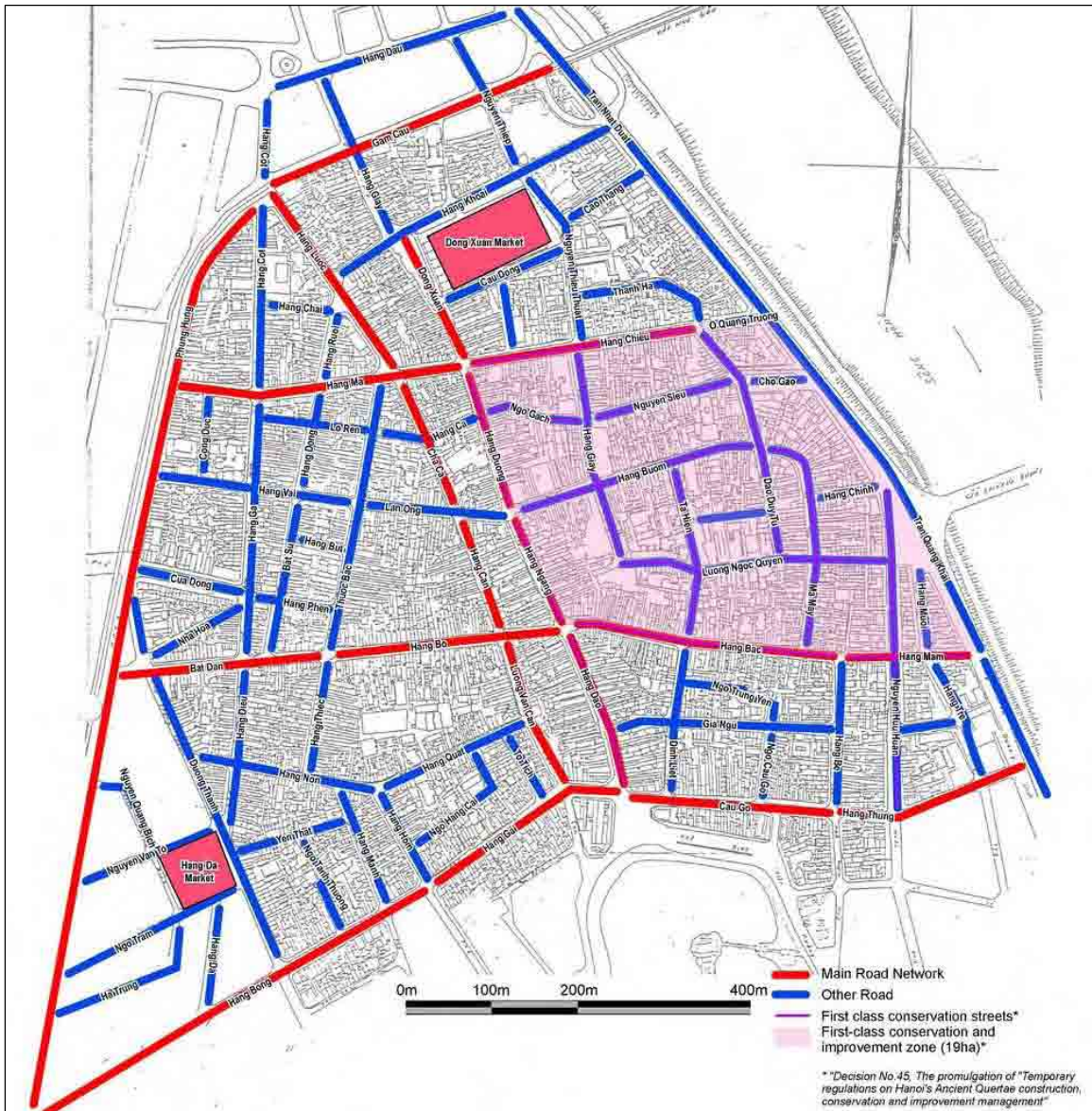
Cho tới ngày nay, không gian đường phố không chỉ đảm bảo vấn đề giao thông mà còn là nơi diễn ra nhiều hoạt động khác nhau. Không gian này là một yếu tố quan trọng giúp xây dựng hình ảnh Khu phố cổ như một đô thị với những phần đường đi bộ rộng, nhiều cây cối và cuộc sống phố xá nhộn nhịp. Do vậy, làm sao để phát triển và bảo tồn không gian đường phố là một vấn đề hết sức quan trọng. Những đường cấp hai và cấp ba cần có thêm không gian cho cả phương tiện giao thông và người đi bộ. Mặc dù hệ thống đường cấp 1 là yếu tố cần thiết để tạo ra giao thông hiệu quả và thông suốt, các đường cấp hai và cấp ba vẫn được sử dụng cho giao thông, các hoạt động của người dân và hoạt động cải thiện môi trường.

Hiện nay, do nhiều du khách, khách hàng cũng như do sự tập trung giao thông lớn, nên các vấn đề về ùn tắc giao thông và nơi đỗ xe đang trở nên nghiêm trọng, ảnh hưởng tới sự an toàn của người dân, cũng như cảnh quan và môi trường đô thị. Các vấn đề giao thông trong Khu phố cổ phải được quan tâm xem xét và không nên giới hạn trong việc tìm phương tiện giao thông hiệu quả mà phải tìm ra cấu trúc đô thị cần thiết để hỗ trợ các hoạt động thương mại, bảo vệ cảnh quan và duy trì đời sống thường nhật của người dân.

### 2) Mạng lưới đường phố

Mạng lưới đường phố trong Khu phố cổ cần được đánh giá từ hai khía cạnh: thứ nhất là chức năng giao thông và hậu cần, thứ hai là các giá trị văn hoá và thương mại gốc. Mạng lưới đường phố đã phát triển tự phát không được quy hoạch cụ thể. Đây là một đặc điểm của lịch sử khi đường phố chỉ được hình thành phục vụ mục đích buôn bán, đặc biệt cho các phương tiện thô sơ như xe kéo, xe đạp và người đi bộ. Về cơ bản, mạng lưới này được hình thành với một số trục đường ngang và dọc (xem Hình 2.6.1). Giống như tại các thành phố cổ, mật độ đường phố tại Khu phố cổ rất cao. Điều này cho thấy hệ thống đường phố nơi đây ban đầu được xây dựng chỉ dành cho các phương tiện như xe kéo, xe ngựa và người đi bộ. Những con phố rất hẹp chỉ với chiều rộng mặt đường từ 6-9m. Vĩa hè cũng rất hẹp, khoảng từ 2-4 m, đặc biệt một số phố có phần vĩa hè rất hẹp hoặc không có (từ 0,5m-1m như phố Tạ Hiện). Chiều rộng mặt phố và vĩa hè tương đối giống nhau ở các phố (như phố Hàng Giày, Lương Ngọc Quyến, Chả Cá...); sự khác biệt giữa các phố còn lại giữa phố rộng nhất và hẹp nhất là tương đối lớn, đặc biệt về chiều rộng vĩa hè do các hộ dân lấn chiếm trái phép vĩa hè. Do vậy, cần phải có biện pháp ngăn ngừa các trường hợp lấn chiếm tương tự và trả lại vĩa hè cho người đi bộ. Một vài phố trong Khu phố cổ vẫn thích hợp các các loại phương tiện giao thông khác ngoài các phương tiện hai bánh. Chỉ có năm tuyến đường được cho là đủ chiều rộng cho xe bốn bánh: (i) Hàng Mã – Hàng Chiếu (đông-tây), (ii) Hàng Bông -Hàng Gai (đông - tây), (iii) Hàng Giày - Đồng Xuân - Hàng Đường-Hàng Ngang-Hàng Đào (bắc-nam), (iv) Hàng Cót-Hàng Da (Bắc – nam), và (v) Đường Thành (bắc – nam).

Hình 2.6.1 Mạng lưới tuyến phố



Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP

**Bảng 2.6.1 Thông số các tuyến phố**

Tên phố	Chiều dài (km)	Tổng chiều rộng (m)	Chiều rộng vỉa hè (m)	Diện tích đường (ha)	Chiều rộng mặt đường (m)	Chiều dài vỉa hè (m)		Chiều rộng vỉa hè (m)		Loại nền	
						Left	Right	Left	Right	Mặt đường	Vỉa hè
Bát Sứ	0,207	12,00	6,00	0,25	6,00	200	200	3,00	3,00	A	B
Bát Đàn	0,248	14,00	6,00	0,35	8,00	240	240	3,00	3,00	A	B
Cao Thắng	0,133	16,00	8,00	0,21	8,00	133	133	4,00	4,00	A	B
Chả Cá	0,180	12,00	4,00	0,22	8,00	175	175	2,00	2,00	A	B
Chợ Gạo	0,160	10,00	2,00	0,16	8,00	160	160	1,00	1,00	A	B
Cửa Đông	0,220	25,00	13,00	0,55	12,00	220	220	6,50	6,50	A	B
Đình Liệt	0,180	10,00	4,00	0,18	6,00	200	200	2,00	2,00	A	B
Đông Thái	0,072	5,00	2,00	0,04	3,00	70	70	1,00	1,00	BG	B
Đường Thành	0,468	15,50	7,50	0,73	8,00	460	460	3,50	4,00	A	B
Đào Duy Từ	0,288	11,00	5,00	0,32	6,00	280	280	2,50	2,5	BG	B
Đông Xuân	0,170	15,00	5,00	0,26	10,00	160	160	2,50	2,50	A	B
Gia Ngư	0,260	10,00	4,00	0,26	6,00	260	260	2,00	2,00	A	B
Gầm Cầu	0,140	8,00	3,00	0,11	5,00	300	300	1,50	1,50	C	B
Hà Trung	0,207	10,00	4,00	0,21	6,00	207	207	2,00	2,00	A	B
Hàng Buồm	0,300	13,00	6,00	0,39	7,00	280	280	3,00	3,00	A	B
Hàng Bông	0,662	15,00	6,00	0,99	9,00	700	700	3,00	3,00	A	B
Hàng Bạc	0,280	12,00	5,00	0,34	7,00	268	268	2,50	2,50	A	B
Hàng Bè	0,172	12,00	6,00	0,21	6,00	170	160	3,00	3,00	A	B
Hàng Bồ	0,272	13,00	6,00	0,35	7,00	260	260	3,00	3,00	A	B
Hàng Bút	0,068	10,00	4,00	0,07	6,00	65	65	2,00	2,00	A	B
Hàng Chai	0,085	7,00	2,00	0,06	5,00	80	80	1,00	1,00	A	B
Hàng Chiếu	0,276	13,00	5,00	0,36	8,00	270	270	2,50	2,50	A	B
Hàng Chĩnh	0,130	12,00	6,00	0,16	6,00	130	130	3,00	3,00	A	B
Hàng Cân	0,158	13,00	5,00	0,21	8,00	158	158	2,50	2,50	A	B
Hàng Cá	0,124	11,00	5,00	0,14	6,00	124	124	2,50	2,50	BG	B
Hàng Cót	0,138	16,00	8,00	0,22	8,00	135	135	4,00	4,00	A	B
Hàng Da	0,140	14,00	6,00	0,20	8,00	140	140	3,00	3,00	A	B
Hàng Đậu	0,184	13,00	5,00	0,24	8,00	180	180	2,50	2,50	A	B
Hàng Gai	0,273	17,00	6,00	0,46	11,00	270	270	3,00	3,00	A	B
Hàng Giấy (Đông Xuân)	0,267	15,00	8,00	0,40	7,00	260	260	4,00	4,00	A	B
Hàng Giấy (Hàng Buồm)	0,219	18,00	6,00	0,39	12,00	210	210	3,00	3,00	A	B
Hàng Gà	0,314	14,00	6,00	0,44	8,00	314	314	3,00	3,00	A	B
Hàng Hòm	0,127	11,00	5,00	0,14	6,00	127	127	2,50	2,50	A	B
Hàng Khoai	0,080	13,50	5,50	0,11	8,00	250	330	3,00	2,50	A	B
Hàng Lược	0,234	13,00	5,00	0,30	8,00	230	230	2,50	2,50	A	B
Hàng Muối	0,104	15,00	8,00	0,16	7,00	100	100	4,00	4,00	A	B
Hàng Mạnh	0,152	12,00	6,00	0,18	6,00	150	150	3,00	3,00	A	B
Hàng Mã	0,380	14,00	6,00	0,53	8,00	340	340	3,00	3,00	A	B
Hàng Ngang	0,150	13,00	5,00	0,20	8,00	150	150	2,50	2,50	BG	B
Hàng Nón	0,216	12,00	6,00	0,26	6,00	210	210	3,00	3,00	A	B
Hàng Phèn	0,110	13,00	6,00	0,14	7,00	100	100	3,00	3,00	A	B
Hàng Quạt	0,200	14,00	6,00	0,28	8,00	200	200	3,00	3,00	A	B
Hàng Rươi	0,108	12,00	6,00	0,13	6,00	100	100	3,00	3,00	A	B
Hàng Thiếc	0,144	12,00	6,00	0,17	6,00	130	130	3,00	3,00	A	B
Hàng Thùng	0,216	15,00	6,00	0,32	9,00	190	215	3,00	3,00	A	B
Hàng Tre	0,308	16,00	8,00	0,49	8,00	300	300	4,00	4,00	A	B
Hàng Vải	0,236	12,00	6,00	0,28	6,00	230	230	3,00	3,00	A	B
Hàng Điếu	0,286	14,00	6,00	0,40	8,00	280	280	3,00	3,00	A	B
Hàng Đường	0,182	13,00	5,00	0,24	8,00	180	180	2,50	2,50	BG	B
Hàng Đào	0,201	13,00	5,00	0,26	8,00	200	200	2,50	2,50	BG	B
Hàng Đồng	0,131	12,00	6,00	0,16	6,00	125	125	3,00	3,00	A	B
Lương Văn Can	0,308	12,50	4,50	0,39	8,00	300	300	2,00	2,50	A	B
Lương Ngọc Quyển	0,324	10,00	4,00	0,32	6,00	320	320	2,00	2,00	A	B
Lãn Ông	0,180	12,00	6,00	0,22	6,00	180	180	3,00	3,00	A	B
Lò Rèn	0,130	14,00	6,00	0,18	8,00	128	128	3,00	3,00	A	B
Mã Mây	0,286	11,00	5,00	0,31	6,00	286	286	2,50	2,50	A	B
Nguyễn Hữu Huân	0,510	23,00	11,00	1,17	12,00	270	270	5,00	6,00	A	B

Tên phố	Chiều dài (km)	Tổng chiều rộng (m)	Chiều rộng vỉa hè (m)	Diện tích đường (ha)	Chiều rộng mặt đường (m)	Chiều dài vỉa hè (m)		Chiều rộng vỉa hè (m)		Loại nền	
						Left	Right	Left	Right	Mặt đường	Vỉa hè
Nguyễn Quang Bích	0,120	11,00	5,00	0,13	6,00	120	120	2,50	2,50	A	B
Nguyễn Siêu	0,180	12,00	6,00	0,22	6,00	180	180	3,00	3,00	A	B
Nguyễn Thiệp	0,193	12,00	6,00	0,23	6,00	190	190	3	3	A	B
Nguyễn Thiện Thuật	0,221	12,00	6,00	0,27	6,00	220	220	3	3	A	B
Nguyễn Văn Tố	0,180	12,00	6,00	0,22	6,00	180	180	3	3	A	B
Nhà Hòa	0,128	10,00	4,00	0,13	6,00	128	128	2,00	2,00	A	B
Phùng Hưng	1,130	20,00	10,00	2,26	10,00	1100	1100	5,00	5,00	A	B
Thanh Hà	0,181	10,00	4,00	0,18	6,00	180	180	2,00	2,00	A	B
Thuốc Bắc	0,328	12,00	6,00	0,39	6,00	305	305	3,00	3,00	A	B
Trần Nhật Duật	0,640	25,00	8,00	1,60	17,00	640	640	4,00	4,00	A	B
Tô Tịch	0,096	8,00	2,00	0,08	6,00	96	96	1,00	1,00	BG	C
Tạ Hiện	0,216	10,00	4,00	0,22	6,00	200	200	2,00	2,00	A	B
Yên Thái	0,140	8,00	4,00	0,11	4,00	140	140	2,00	2,00	BG	B
Ô Quan Chưởng	0,080	14,00	6,00	0,11	8,00	80	80	3,00	3,00	A	B

Ghi chú: Loại nền: A=trái nhựa, BG=Đá rậm và nhựa đường, C=Bê tông, G=đá rậm, B=khối, E=đất

### 3) Nhu cầu giao thông

Dựa trên những kết quả điều tra phỏng vấn hộ gia đình, gần một nửa lao động làm việc trong phạm vi Khu phố cổ hoặc tại các khu vực lân cận, và gần một nửa đi làm tại các quận Đống Đa và Ba Đình. Khu phố cổ thu hút lao động từ nhiều vùng khác nhau, bao gồm cả những vùng bên kia sông Hồng và khu vực ngoài đê.

Với bất kỳ mục đích đi lại nào, xe máy vẫn là phương tiện cơ bản của các hộ gia đình trong Khu phố cổ, đặc biệt là đi làm và đi lại cá nhân (xem Bảng 2.6.2 và Hình 2.6.2). Học sinh, sinh viên sử dụng xe đạp, xe buýt và xe máy đi học. Hơn nửa số hộ trong Khu phố cổ thường đi bộ khi cần.

**Bảng 2.6.2 Tỷ lệ dùng các phương thức đi lại theo mục đích (%)**

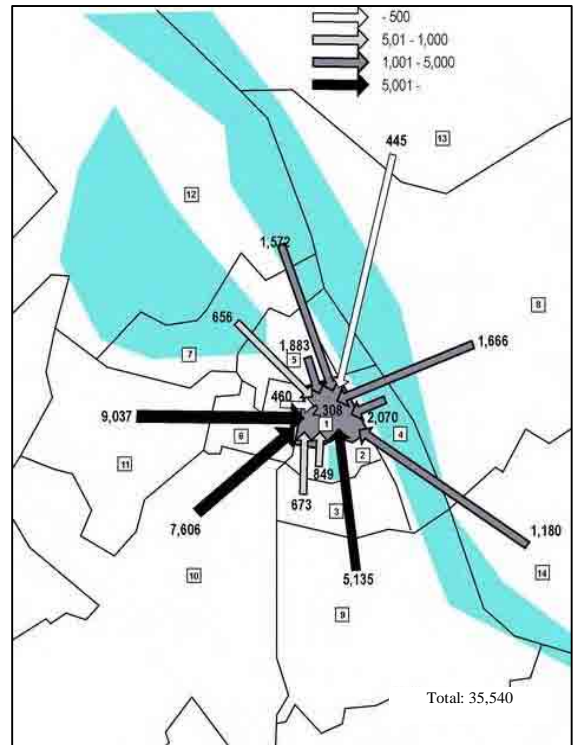
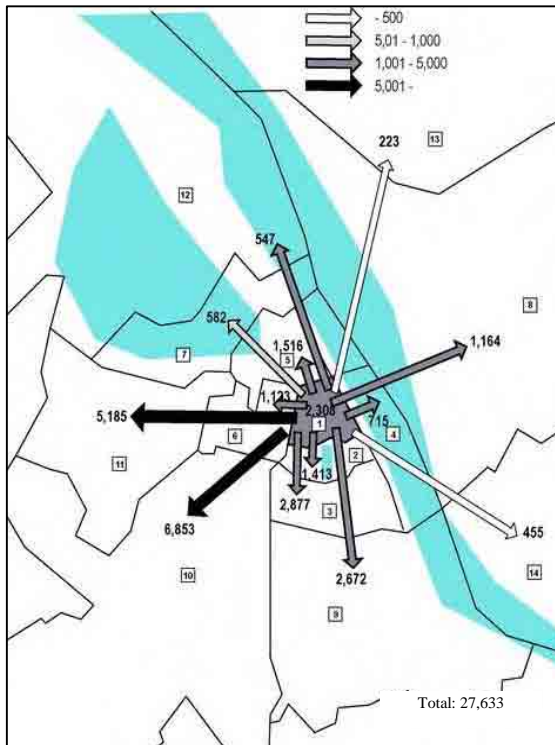
	Về nhà	Khi làm việc	Cá nhân	Đi học	Đi làm
Xe đạp (bao gồm xích lô)	20,0	11,6	16,9	<b>39,3</b>	7,0
Xe máy (bao gồm xe ôm)	72,9	64,0	<b>77,6</b>	51,7	<b>87,8</b>
Xe ô tô (bao gồm taxi)	2,1	11,0	2,8	0,0	2,1
Xe buýt công cộng	4,0	5,2	1,9	<b>7,5</b>	2,3
Xe buýt cá nhân	0,7	3,5	0,6	0,8	0,7
Xe tải	0,1	4,7	0,0	0,0	0,0
Khác	0,2	0,0	0,0	0,6	0,1
Tổng (không tính đi bộ)	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Đi bộ	38,4	20,7	<b>53,1</b>	26,6	14,0
Tổng (bao gồm đi bộ)	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Nguồn: Điều tra Phỏng vấn hộ gia đình HAIDEP, 2005

Dường như có nhiều lưu lượng giao thông qua khu vực phố cổ, đặc biệt từ bắc tới nam (xem Hình 2.6.3 và Hình 2.6.4). Mặc dù không có điều tra lưu lượng giao thông trong khu vực phố cổ, nhưng có thể quan sát thấy lưu lượng giao thông đã tạo thêm sức ép và làm trầm trọng thêm các điều kiện về đường phố. Những tuyến phố chính nối hai đầu bắc nam Khu phố cổ là (i) Hàng Đào-Hàng Giấy (đường một chiều từ nam lên bắc), (ii) Lương Văn Can-Hàng Cót (đường một chiều từ bắc xuống nam) và (iii) Trần Quang Khải-Trần Nhật Duật (đường đê). Theo ước tính, đa số phương tiện xe máy qua cầu Chương Dương để tới quận Long Biên hoặc từ các vùng đông bắc qua cầu và đi vào đường bao Trần Nhật Duật. Lưu lượng giao thông gây ùn tắc giao thông trong Khu phố cổ được cho

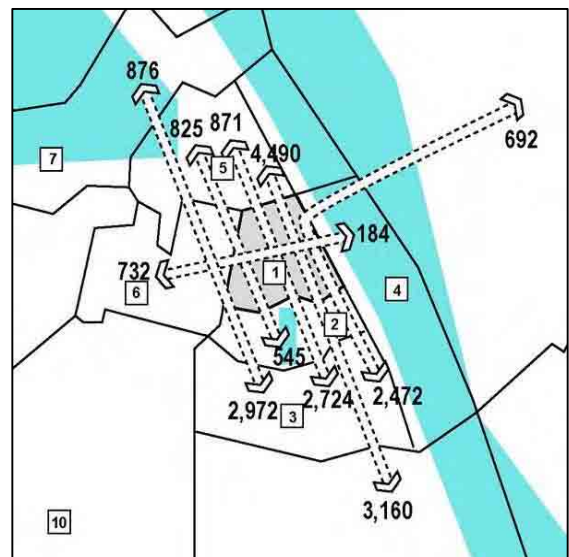
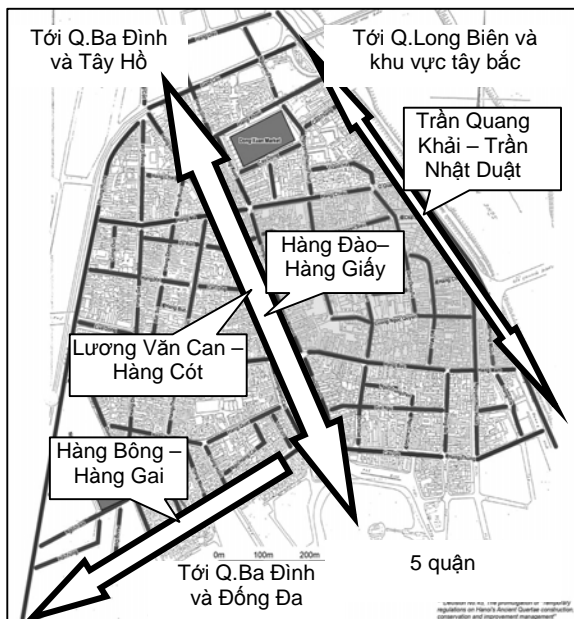
là do dòng xe máy chạy giữa các khu vực phía bắc (các quận Ba Đình và Tây Hồ) và phía nam (quận Hoàn Kiếm và Hai Bà Trưng). Con đường chạy từ phố Hàng Bông-Hàng Gai-Cầu Gỗ-Hàng Thùng là đường duy nhất nối kết hai phía đông và tây, và đó là con phố một chiều đối với xe ô tô. Do vậy, lưu lượng giao thông chạy từ hai phía đông và tây không ảnh hưởng nhiều tới điều kiện giao thông ở đây. Để quản lý và điều khiển lưu lượng giao thông hợp lý, đề ra biện pháp hạn chế lưu lượng giao thông là vấn đề ưu tiên hàng đầu.

**Hình 2.6.2 Tuyến đi làm bằng xe máy**



**Hình 2.6.4 Các phố có lưu lượng giao thông lớn (giả thuyết)**

**Hình 2.6.4 Lưu lượng giao thông tuyến đi làm bằng xe máy**



Nguồn: Điều tra Phỏng vấn hộ gia đình HAIDEP, 2005

#### 4) Các công trình giao thông

Các công trình giao thông trong Khu phố cổ trong những năm gần đây được đầu tư tương đối đầy đủ (xem Hình 2.6.5). Tuy nhiên, những thay đổi thường xuyên và việc đặt nhiều loại biển báo đã gây nhiều khó khăn cho người tham gia giao thông, đặc biệt những người từ vùng khác đến. Tại một số tuyến phố, việc đặt biển báo không phù hợp do chông chéo chức năng của biển báo, làm xảy ra tình trạng nhầm lẫn và hiểu nhầm thông tin. Do vậy, cần sắp xếp hợp lý và có khoa học hơn, tránh thay đổi quá nhiều gây mất phương hướng cho người qua lại.

Hiện nay, nhiều biển báo giao thông tại Khu phố cổ được áp dụng ở mức hạn chế vì hầu hết các nút giao cắt thường nhỏ và đơn giản. Các đèn báo giao thông cơ bản hiện nay chỉ sử dụng tín hiệu hai pha với thời gian 30 giây cho mỗi pha. Thực ra, cũng giống như mọi nơi khác ở Hà Nội, người điều khiển xe gắn máy thường không chú ý đến tín hiệu điều khiển giao thông, đặc biệt vào khoảng giữa đêm. Giao thông ở Khu phố cổ được cho là an toàn hơn so với các khu vực khác vì ô tô và xe máy không thể chạy với tốc độ nhanh do lưu lượng giao thông lớn và phố xá nhỏ hẹp. Mặc dù vậy, quan sát trên không hẳn đã hoàn toàn chính xác.

Vạch ngăn cách ở giữa tuyến phố nhằm mục đích giúp người tham gia giao thông đi đúng phần đường quy định và xác định được hai chiều của tuyến phố. Những vạch kẻ ở một số tuyến phố còn có ý nghĩa phân tách làn đường dành cho xe thô sơ và xe cơ giới (ô tô, xe máy...). Vạch đứt nét trắng trên vỉa hè ở một số tuyến phố có tác dụng phân tách đường dành cho người đi bộ và cho các mục đích sử dụng khác như bày hàng hoặc đỗ xe.

Một vài loại biển báo giao thông tiêu chuẩn đã được lắp đặt tại Khu phố cổ. Tuy nhiên, các biển báo này đôi khi bị khuất tầm nhìn và thiết kế nghèo nàn của biển báo không góp phần làm tăng sức hấp dẫn của Khu phố cổ.

Hình 2.6.5 Tiện ích giao thông và biển báo giao thông tại Khu phố cổ



Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP

#### 5) Quản lý giao thông

##### (1) Đỗ xe

Trước ngày 1/4/2004, Khu phố cổ chỉ có một điểm đỗ xe nhỏ tập trung dành cho xe ô tô. Xe đạp và xe máy chủ yếu đỗ trên vỉa hè hoặc để trong nhà. Sau khi có quyết định thực hiện “Tuyến phố Văn hoá”, các điểm đỗ xe tạm thời được lập ra để đáp ứng nhu cầu đỗ xe trên các tuyến phố đó. Một vài điểm đỗ xe dự định sẽ tồn tại lâu dài trong khu vực.

Các hoạt động kinh tế năng động và sinh hoạt thường ngày đòi hỏi phải có nhiều diện tích đỗ xe hơn nữa, nhưng rất khó tăng diện tích đỗ vì diện tích đất có hạn. Thói quen lựa chọn điểm gửi xe của chủ phương tiện như để tại các điểm đỗ trên lòng đường, vỉa hè,



và trong các toà nhà nhiều tầng, được quyết định bởi mục đích chuyến đi và các yếu tố khác. Tính hiệu quả của vị trí đỗ xe có thể được cải thiện nếu biết được thói quen chọn nơi gửi xe của chủ phương tiện.

Công tác quản lý đỗ xe trong Khu phố cổ vẫn còn thiếu thông tin về thói quen chọn nơi đỗ xe của người dân. Điều này gây khó khăn cho việc phát triển chính sách đỗ xe hiệu quả. Nắm được thói quen đỗ xe là việc cần thiết để phân tích những tác động của các biện pháp quản lý đỗ xe. Nhờ đó, hệ thống đỗ xe có thể được tổ chức lại về giờ giấc và địa điểm để hợp lý và tiện lợi hơn.

**Bảng 2.6.3 Vị trí điểm đỗ xe ô tô**

	Vị trí	Chiều dài (m)	Chiều rộng (m)	Số bãi đỗ
1	Phố Hàng Giấy (lề phía đông giữa phố Hàng Đậu và Gầm Cầu)	48,0	2,3	6
2	Chợ Đồng Xuân (cả hai bên phố Đồng Xuân và Hàng Khoai)	87,7	2,5 - 6,0	18
3	Cả hai phía của phố Cửa Đông (giữa Phùng Hưng và Hàng Gà)	110,0	2,5	36
4	Dọc theo bên lề trái phố Hàng Điếu (giữa phố Đường Thành và Hàng Nón)	49,5	2,5	8
5	Lọc theo phố Trần Nhật Duật và Trần Quang Khải (giữa Cao Thắng và Gia Ngư)	685,0	2,5	114

Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP

**Hình 2.6.6 Khu vực đỗ xe ô tô**



P

Phố Trần Nhật Duật

Phố Cửa Đông

Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP

Quyết định trả lại phần đường cho người đi bộ được đưa ra sau khi thực hiện chính sách “Tuyến phố Văn hoá”. Trên những tuyến phố này, xe máy và các loại phương tiện khác không được phép đỗ dọc trên vỉa hè từ 7h đến 17h để dành phần đường cho người đi bộ. Tuy nhiên, vô hình chung một số phố bị biến thành nơi đỗ xe tạm thời.

Vào dịp cuối tuần, số lượng du khách tới Khu phố cổ tăng lên do nơi đây có nhiều dịch vụ thương mại và ẩm thực, đặc biệt từ phố Hàng Đào đến Đồng Xuân. Do vậy, các khu vực đỗ xe có sức chứa nhỏ trở nên quá tải, khiến cho tình hình đỗ xe trên vỉa hè và lòng đường không thể kiểm soát được do nhu cầu đỗ xe quá cao. Tình hình này ảnh hưởng bất lợi tới dòng lưu thông phương tiện, tình hình an toàn giao thông và mỹ quan đường phố.

**Bảng 2.6.4 Vị trí các điểm đỗ xe máy**

	Vị trí	Chiều dài (m)	Chiều rộng (m)	Số bãi đỗ
Cố định	1 Dọc theo phố Phùng Hưng, phía bên phải (từ Nguyễn Văn Tố đến Gầm Cầu)	641	2,00	512
	2 Chợ Đồng Xuân (cả hai lề phố Hàng Khoai và Nguyễn Thiện Thuật)	137,65 +137,65	1,40	65+40
	3 Hai lề phố Gia Ngư (giữa phố Hàng Đào và Đinh Liệt)			30
Tạm thời	4 Dọc theo lề phải phố Hàng Giấy (giữa Hàng Khoai và Gầm Cầu)	30	1,40	15
	5 Các bãi đỗ dọc theo lề trái phố Hàng Đào – Hàng Ngang – Hàng Đường	200	1,40	112
	6 Lề phải phố Ngô Gạch (giữa Hàng Đường và Hàng Giấy)	70	1,40	39
	7 Lề phải phố Đào Duy Từ	190	1,40	105
	8 Lề trái phố Hàng Thùng	25	1,40	14
	9 Lề phải phố Hàng Gai	80	1,40	45
	10 Lề phải phố Hàng Chĩnh	55	1,40	30
	11 Lề trái phố Hàng Giấy	35	1,40	20

Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP

**Hình 2.6.7 Bãi đỗ xe máy**



Bãi đỗ xe máy do UBND Phường quy định (tại phố Gia Ngư)



Bãi đỗ xe máy trên lòng đường (tại phố Hàng Ngang)



Đỗ xe ngăn nắp trên vỉa hè (phố Nguyễn Hữu Huân)

Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP



Đỗ xe không được kiểm soát trên vỉa hè (phố Hàng Buồm)

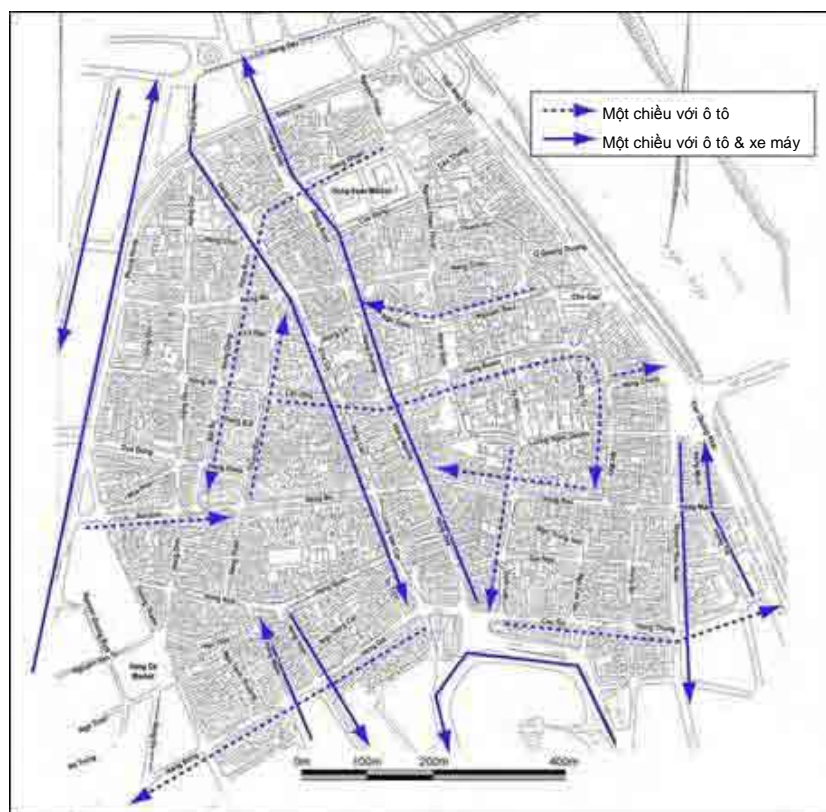
## (2) Đường một chiều

Hệ thống đường một chiều là một trong những biện pháp chính để quản lý giao thông. Hầu hết các tuyến đường chính đã được bố trí thành các cặp phố một chiều. Nhưng hiện nay, hệ thống này chỉ có thể áp dụng cho xe ô tô nhưng không được áp dụng cho xe máy. Hệ thống phố một chiều áp dụng cho xe ô tô bao gồm các phố (i) Hàng Bông-Hàng Gai và Hàng Giấy-Hàng Đường-Hàng Đào, (ii) Lý Nam Đế và Phùng Hưng, (iii) Hàng Hòm và Hàng Mắm, và (iv) Nguyễn Hữu Huân và Hàng Tre. Không có tuyến phố một chiều theo hướng đông-tây.

Cho tới nay, hệ thống đường một chiều tỏ ra rất hiệu quả với việc quản lý xe ô tô về mặt không gian và an toàn giao thông. Ô tô cần phải đi vòng trong Khu phố cổ, do vậy hệ thống này dường như góp phần làm giảm lưu lượng giao thông vào Khu phố cổ. Vấn đề tiếp theo là liệu có nên áp dụng hệ thống này đối với giao thông xe máy hay không. Hiện tại, chỉ có 4 cặp phố một chiều áp dụng cho giao thông xe máy. Mặc dù lưu lượng xe máy vẫn rất lớn, nhưng giao thông vẫn thông suốt và có trật tự trong các phố này. Nhưng khi người đi bộ đi ngang qua các phố khác vẫn phải chú ý nhiều tới cả hai hướng giao thông. Bên cạnh đó, cặp phố một chiều Hàng Đào – Hàng Giấy và Lương Văn Can – Hàng Cót là các tuyến duy nhất nối hai đầu bắc nam của khu phố cổ, do vậy lưu lượng giao thông trên các phố này rất lớn.

Vì lưu lượng xe máy tương đối lớn, nên cần có biện pháp quản lý giao thông xe máy. Để tăng ảnh hưởng của hệ thống đường một chiều, cần phải kiểm soát hợp lý cả giao thông ô tô và xe máy. Hệ thống đường một chiều sẽ tạo ra tác động thực tế trên đường phố bên cạnh các động về mặt tâm lý đối với người điều khiển phương tiện. Muốn tổ chức các tuyến phố đi bộ trong khu vực phố cổ, cần lập kế hoạch thực hiện hệ thống quản lý giao thông toàn diện. Hệ thống đường một chiều là biện pháp hiệu quả để bước đầu quản lý giao thông trong Khu phố cổ.

Hình 2.6.8 Hệ thống đường một chiều



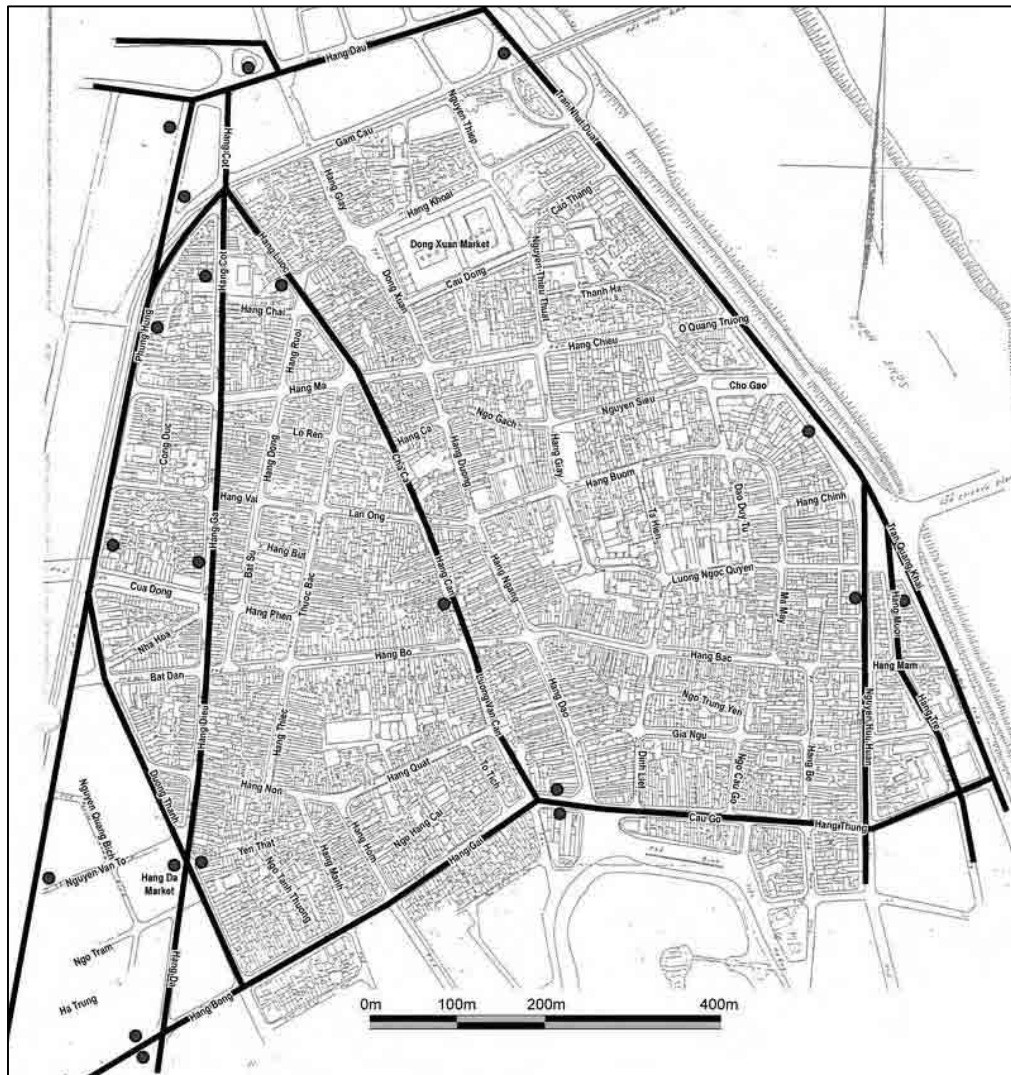
Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP

## 6) Giao thông công cộng

Giao thông công cộng Hà Nội kém phát triển và xe buýt đóng vai trò chính. Trong năm năm qua, Hà Nội tập trung đầu tư và phát triển giao thông công cộng với việc đưa vào sử dụng xe buýt, và đã đạt được thành công đáng kể; nâng các tuyến xe buýt từ 20 với hơn 300 xe buýt vào năm 2000 lên tới 40 tuyến và 800 xe vào năm 2004.

Tại Khu phố cổ, có 9 tuyến xe buýt (Số 1, 3, 8, 9, 14, 24, 31, 34, và 36) (xem Hình 2.6.9). Hầu hết các tuyến xe buýt này chạy trên các tuyến đường bao của Khu phố cổ như Trần Quang Khải – Trần Nhật Duật (đường bao phía đông), Hàng Bông-Hàng Gai-Cầu Gỗ-Hàng Thùng (đường bao phía nam), Lý Nam Đế – Hàng Đậu (đường bao phía tây và bắc). Các tuyến xe buýt có thể ảnh hưởng tới điều kiện giao thông trong Khu phố cổ là Lương Văn Can – Hàng Cót, Hàng Da – Hàng Gà và Đường Thành. Các phố này luôn có lưu lượng xe máy và người đi bộ lớn do có sự tập trung nhiều hoạt động thương mại. Đặc biệt, có chợ Hàng Da đối diện với đảo phân cách phố Hàng Da với Đường Thành. Luồng giao thông hỗn hợp giữa xe buýt và các phương tiện thô sơ khiến cho tình trạng giao thông thêm tồi tệ.

Hình 2.6.9 Các tuyến xe buýt



Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP

Theo kết quả điều tra phỏng vấn hộ gia đình, tỉ lệ sử dụng xe buýt tại Khu phố cổ tương đối cao (17,1%) so với mức trung bình của Hà Nội (xem Bảng 2.6.5). Lý do không sử dụng xe buýt của một số người là “không có tuyến xe buýt” (65,2%), “bến xe buýt quá xa” (14,1%) và “không thoải mái khi ngồi trên xe buýt” (13,0%).

**Bảng 2.6.5 Sở hữu phương tiện và sử dụng dịch vụ xe buýt theo phường (%)**

	Không có phương tiện	Xe đạp	1 xe máy	2 xe máy	Ô tô	Sử dụng dịch vụ xe buýt (hơn 1 lần trong tuần)
Hàng Bạc	12,5	9,4	42,2	35,9	0,0	20,3
Lý Thái Tổ	0,0	0,0	49,8	50,2	0,0	0,0
Hàng Buồm	5,9	1,9	38,7	51,5	2,0	16,5
Đồng Xuân	5,9	8,7	39,8	41,8	3,8	15,5
Hàng Đào	4,8	4,7	40,7	46,7	3,1	20,6
Hàng Mã	9,3	9,5	39,7	39,6	1,9	15,1
Hàng Bồ	1,1	5,6	46,6	45,6	1,1	18,9
Cửa Đông	2,8	8,4	38,1	47,9	2,8	20,0
Hàng Bông	0,0	10,1	44,7	45,2	0,0	10,0
Hàng Gai	5,1	3,1	41,1	47,5	3,2	15,5
KPC	5,2	5,9	41,3	45,4	2,2	17,1
<i>Hà Nội</i>	<i>2,2</i>	<i>12,4</i>	<i>40,7</i>	<i>43,1</i>	<i>1,6</i>	<i>13,7</i>

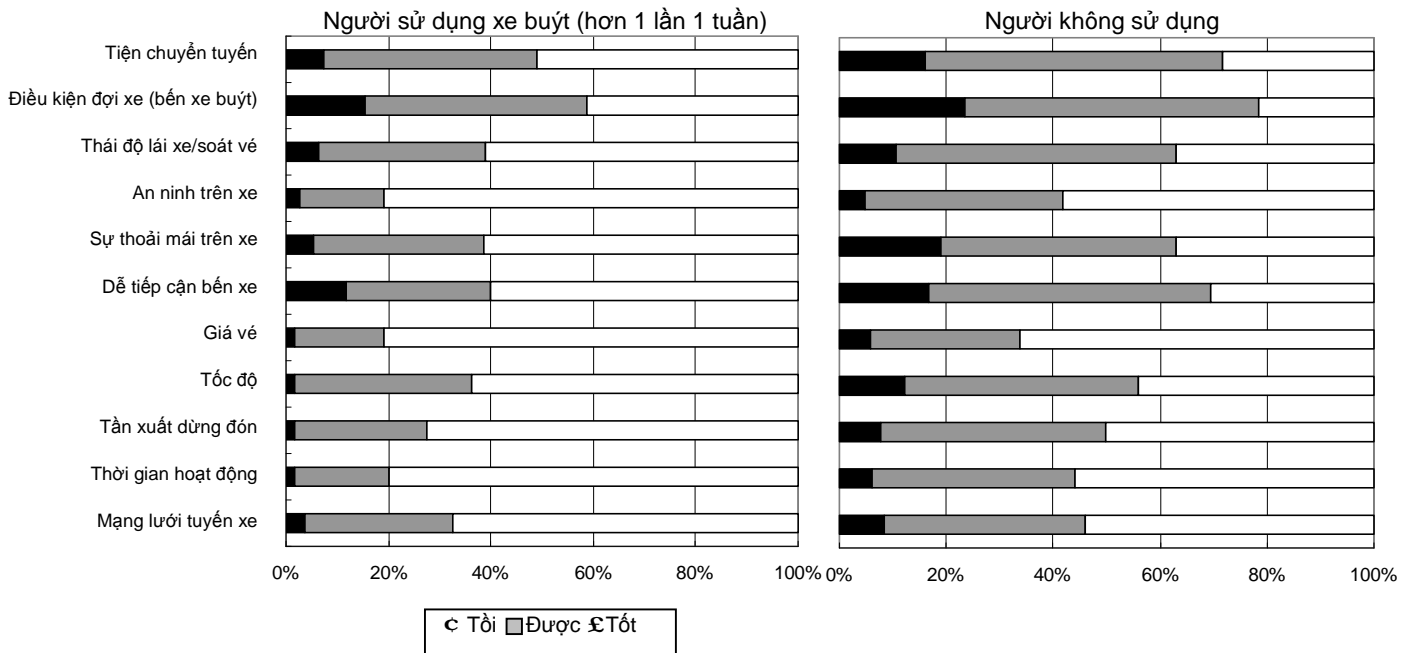
Nguồn: Điều tra Phỏng vấn hộ gia đình HAIDEP, 2005

Trên thực tế, vị trí thuận lợi và khả năng tiếp cận các dịch vụ giao thông là những điểm nổi bật của Khu phố cổ. Tuy nhiên, một số người dân bày tỏ ý kiến không thích xe buýt đi qua Khu phố cổ, vì kích cỡ xe quá lớn để có thể đi qua các tuyến phố đông đúc, gây nguy hiểm cho người đi bộ và gây nhiều tác động tiêu cực về môi trường. Hành khách sử dụng xe buýt vì các lý do “giá xe buýt”, “an ninh trên xe” và “thời gian hoạt động” (xem Hình 2.6.10). Đây là những ý kiến tích cực về mặt giá cả, an toàn và đúng giờ của dịch vụ này. Trái lại, những ý kiến tiêu cực từ những người không sử dụng dịch vụ xe buýt là “điều kiện đợi xe,” “chuyển tuyến không thuận tiện”, “khả năng tiếp cận tới bến xe buýt”. Số người này không hài lòng với điều kiện và vị trí không thuận tiện của các bến xe buýt. Từ kết quả này cho thấy, dịch vụ xe buýt tại Khu phố cổ chỉ phục vụ những ai dễ tiếp cận tới các bến xe buýt, còn đối với những người khác, phương thức vận tải bằng xe buýt được xem như không có lợi do kích cỡ xe, tình trạng lái ẩu và những tác động đến môi trường.

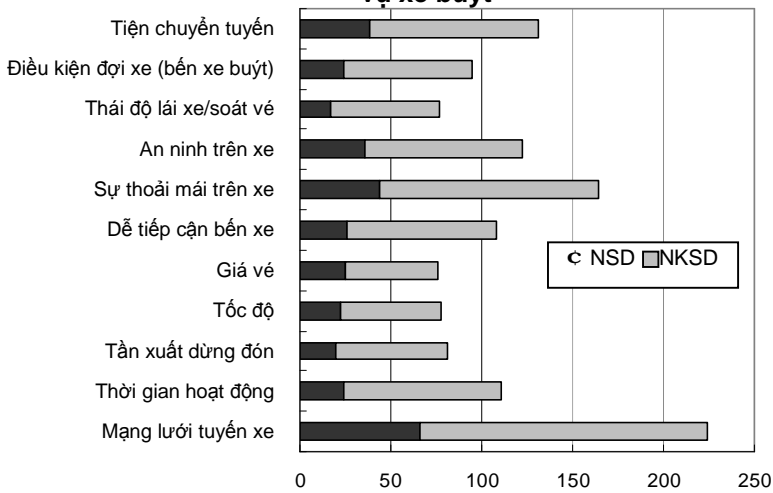
Đồng thời, hầu hết người dân đều muốn cải thiện và mở rộng dịch vụ giao thông công cộng (96,3%). Các yếu tố cần thiết để cải thiện dịch vụ xe buýt là “mạng lưới tuyến xe”, “sự thoải mái trên xe”, “tính tiện lợi khi chuyển tuyến” (xem Hình 2.6.11). Hơn nữa, dịch vụ xe buýt chính là dịch vụ giao thông công cộng được kỳ vọng nhất (xem Hình 2.6.12).

Cần thiết phải có kế hoạch lập vị trí bến đỗ và tuyến xe buýt hợp lý để người dân có thể tiếp cận dễ dàng và tăng chất lượng dịch vụ để đảm bảo vấn đề an toàn giao thông và không gây tác động xấu đối với môi trường. Để giảm những tác động tiêu cực và cải thiện dịch vụ này, nên đưa xe buýt mini vào sử dụng tại Khu phố cổ. Mặt khác, cần nâng cao ý thức lái xe của người điều khiển xe buýt.

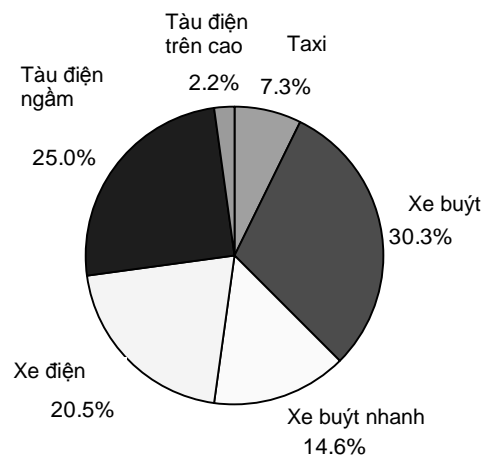
**Hình 2.6.10 Đánh giá về dịch vụ xe buýt**



**Hình 2.6.12 Các yếu tố cải thiện dịch vụ xe buýt**



**Hình 2.6.12 Giao thông công cộng được kỳ vọng trong tương lai**



Nguồn: Điều tra Phỏng vấn hộ gia đình HAIDEP, 2005

## 7) Đánh giá về giao thông

Hơn 70% số người được hỏi đánh giá không tốt về tình trạng giao thông trong Khu phố. Tuy nhiên khi được hỏi về điều kiện tiếp cận, thời gian đi lại, tính tiện lợi cũng như độ an toàn, hơn một nửa số người dân có đánh giá tốt (xem bảng 2.6.6).

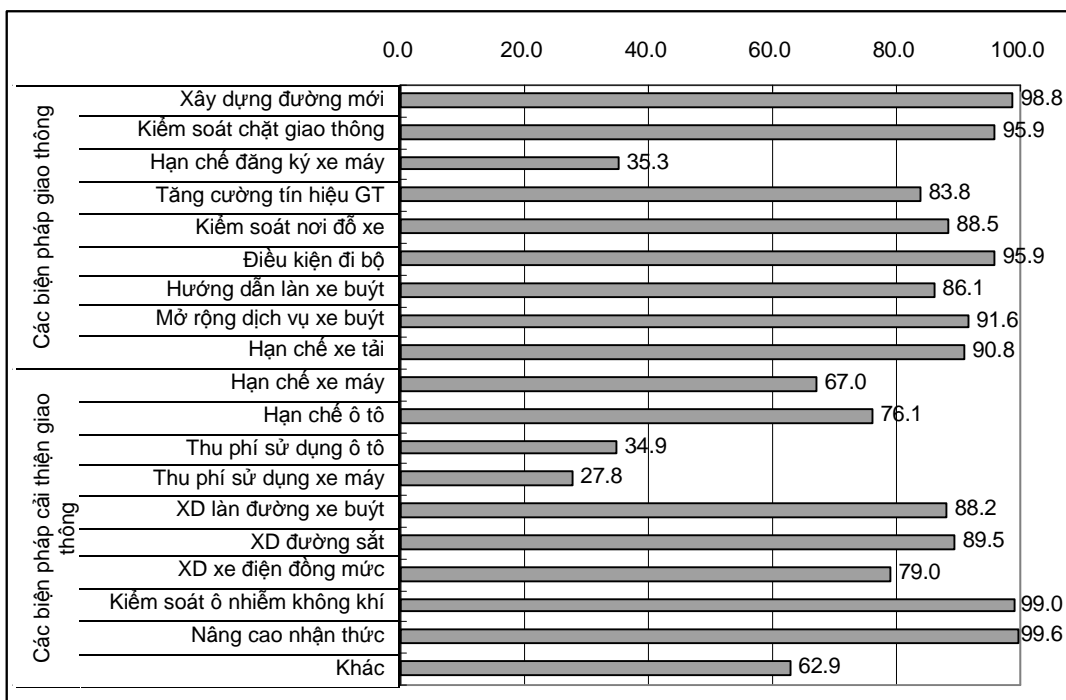
**Bảng 2.6.6 Đánh giá chuyến đi (%)**

	Rất tồi	Tồi	Được	Tốt	Rất tốt
TG đi lại	0,2	2,3	37,7	58,4	1,4
Tiện lợi	0,1	2,1	29,6	66,9	1,4
An toàn	0,0	3,3	40,9	54,5	1,3
Tổng thể	0,1	2,1	36,2	60,7	0,9

Nguồn: Điều tra Phỏng vấn hộ gia đình HAIDEP, 2005

Các biện pháp chung như kiểm soát tình trạng ô nhiễm không khí, nâng cao nhận thức của người dân, kiểm soát chặt chẽ giao thông và cải thiện điều kiện đi bộ nhận được sự ủng hộ cao từ phía người dân Khu phố cổ (xem Hình 2.6.13). Ngược lại, chỉ có một phần ba số hộ gia đình đồng ý với các biện pháp kiểm soát phương tiện giao thông cá nhân như xe máy và ô tô.

**Hình 2.6.13 Các biện pháp kiểm soát giao thông được ủng hộ/đồng ý (%)**



Nguồn: Điều tra Phỏng vấn hộ gia đình HAIDEP, 2005

## 8) Chính sách can thiệp vào vấn đề giao thông

Quyết định 70/BXD/KT-QH của Bộ Xây dựng về phê chuẩn Kế hoạch Bảo tồn, Cải thiện và Phát triển Khu phố cổ đã khẳng định rõ ràng mạng lưới đường phố của Khu phố cổ là một trong số những giá trị lịch sử vẫn còn tồn tại cho tới ngày nay. Quyết định này cũng chỉ ra mạng lưới đường phố và cấu trúc của nó không thể thay đổi được; các hình thức xây dựng đường mới cũng như mở rộng và thu hẹp đường sẽ không được chấp thuận.

Theo Quyết định 45 của UBND Hà Nội về việc Ban hành “Quy định Tạm thời về Quản lý Xây dựng, Bảo tồn và Cải thiện Khu phố cổ Hà Nội” năm 1999, có một số quy định về giao thông như sau:

- (i) Duy trì mạng lưới đường phố trong Khu phố cổ dựa trên các điểm giao cắt và mức lùi của toà nhà như hiện nay.
- (ii) Tổ chức giao thông công cộng trên các tuyến đường bao
- (iii) Bố trí các điểm đỗ ô tô công cộng tại các phố Hàng Đậu, vườn hoa Bát Đàn, Chợ Gạo, Cửa Đông
- (iv) Các tuyến phố cấm đỗ xe bao gồm: Hàng Chiếu - Hàng Mã, Bát Đàn - Hàng Bồ- Hàng Bạc- Hàng Mắm, Chả Cá - Hàng Cân- Lương Văn Can.
- (v) Các phố dành cho người đi bộ: Hàng Đào, Hàng Ngang, Hàng Đường, Đồng Xuân
- (vi) Các phố dành cho người đi bộ, xe máy và các phương tiện khác là các phố còn lại trong Khu phố cổ.

- (vii) Các phương tiện như xe cứu hoả, xe chở rác, xe cứu thương được phép đi vào tuyến đường dành cho người đi bộ.
- (viii) Xe đạp và xe máy có thể đỗ trên vỉa hè nhưng phải tuân theo quy định của UBND thành phố.

Mục đích chính của Quyết định này nhằm bảo tồn Khu phố cổ, do đó nguyên tắc cơ bản về quy hoạch giao thông là duy trì mạng lưới đường phố. Cũng như đối với giao thông, vì nhu cầu về giao thông của người dân và hàng hoá đang ngày càng tăng lên, cùng với nhu cầu đỗ xe ô tô và xe máy cũng tăng dần, nên Khu phố cổ bị đặt vào một tình huống khó xử do không gian đường bị kiểm soát. Trong trường hợp này, các giải pháp cho vấn đề giao thông nên tập trung vào quản lý và kiểm soát để sử dụng tối ưu không gian đường phố và sử dụng không gian ngầm để đáp ứng nhu cầu GT đang tăng nhanh.



## **2.7 Các giá trị văn hoá**

### **1) Chính sách về văn hoá**

Trước khi thực thi “Luật Di sản Văn Hoá” (2001) và Quyết định của Bộ trưởng Văn Hoá Thông Tin về “công nhận Khu phố cổ Hà Nội như một di sản quốc gia” (2004), đã có ít nhất hai văn bản pháp lý đề cập tới vấn đề bảo tồn và cải tạo Khu phố cổ Hà Nội, đó là: Quyết định 70/QĐ-BXD ban hành ngày 30/3/1995 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc “Phê chuẩn Dự án Bảo vệ, Cải tạo và Phát triển Khu phố cổ Hà Nội” và “Quy định Tạm thời về Quản lý Xây dựng, Bảo tồn và Cải tạo Khu phố cổ Hà Nội” (ngày 4/6/1999).

Đã có một vài quy định nhằm bảo tồn KPC trước khi “Luật Di sản Văn hoá” có hiệu lực vào năm 2001. Bộ Xây dựng đã ban hành Quyết định 70/QĐ-BXD vào ngày 30/3/1995, xác định quy mô bảo tồn Khu phố cổ; UBND thành phố Hà Nội ban hành “Quy định Tạm thời về việc Quản lý Xây dựng, Bảo tồn và chỉnh trang Khu phố cổ Hà Nội”, trong đó có đề ra những quy định tương đối chặt chẽ về quy hoạch và kiến trúc.

Dựa trên số liệu thống kê, hầu hết các ngôi nhà được xây dựng lại hoặc cải tạo sau tháng 6/1999 đều vi phạm các quy định đề ra. Sau khi thực thi “Luật Di Sản”, tình trạng vi phạm các quy định về xây dựng không có chiều hướng thuyên giảm, và đã đặt ra một số câu hỏi về vấn đề hiệu quả của hệ thống luật pháp và năng lực thực thi luật của các cơ quan. Do thiếu cơ sở luật pháp, nên khu di sản này vẫn chưa được xếp hạng. Và khi không có Luật Di Sản, các hoạt động quản lý gặp nhiều khó khăn. Thêm vào đó, nhiều quy định của UBND thành phố Hà Nội vẫn còn chưa rõ ràng và quá chung chung. Những quy định này có thể bị hiểu sai lệch. Tình trạng này là do việc kiểm soát và giải quyết các trường hợp vẫn không chặt chẽ hoặc không có hiệu quả. Theo điều tra, tính hiệu quả của quyết định này còn rất hạn chế.

### **2) Các loại hình giá trị văn hoá**

Các giá trị văn hoá bao gồm cả giá trị vật thể và phi vật thể (xem Bảng 2.7.1). Giá trị lịch sử là nguồn gốc tạo ra các giá trị kiến trúc và giá trị văn hoá phi vật thể. Mặc dù một số giá trị văn hoá mới được tạo ra trong Khu phố cổ ở giai đoạn hiện tại, nhưng các giá trị truyền thống bắt nguồn từ lịch sử phát triển cũng như đời sống tôn giáo và văn hoá trong Khu phố cổ.

Giá trị vật thể là những gì nhìn thấy được như đình, đền, chùa và miếu. Đây là những yếu tố chính tạo ra nguồn gốc của Khu phố cổ. Những giá trị văn hoá phi vật thể được bắt nguồn từ đời sống và nhiều hoạt động khác. Tuy nhiên, trên thực tế không có ranh giới phân biệt rõ ràng cho các giá trị này. Thơ ca dân gian và tục ngữ thành ngữ được truyền miệng cho tới ngày nay là những giá trị văn hoá phi vật thể, nhưng một cuốn sách ghi lại những vần thơ văn và tục ngữ, thành ngữ này là một vật chất hữu hình. Tín ngưỡng, nghi lễ, tập tục thờ cúng không có hình dạng nhất định và chỉ có thể nhìn thấy ở nhà thờ, đình chùa, đền hoặc miếu.

Vì thế, các giá trị văn hoá phi vật thể phải dựa vào những vật thể hữu hình để có thể lưu lại và truyền lại cho thế hệ sau.

**Bảng 2.7.1 Các loại hình giá trị văn hoá**

Giá trị lịch sử	Đọc theo khu Hoàng Thành, Khu phố cổ là vết tích của thành cổ Thăng Long, là niềm tự hào dân tộc và tinh thần bất khuất. Cho tới ngày nay, Khu phố cổ vẫn giữ vai trò là trung tâm thương mại lớn, một trong những giá trị của lịch sử.
Giá trị vật thể	Tạo ra một quần thể kiến trúc Thành cổ mang phong cách Á Đông. Mạng lưới đường phố hình bàn cờ, chi tiết nhỏ và hình ống, kích thước hợp với con người, nhà cổ và không khí tĩnh lặng trong sân trong, các công trình tôn giáo, cảnh quan ẩm cúng... được coi là những đặc điểm rất riêng của Khu phố cổ. Đây là những giá trị vật thể; và cả môi trường vật thể và kiến trúc đơn lẻ cũng mang giá trị vật thể.
Giá trị văn hoá phi vật thể	Hiển hiện trong cách sắp xếp không gian sống, cách sống, lễ hội truyền thống, xướng ca dân gian, truyền thuyết, tín ngưỡng, tâm linh, phong cách làm việc và buôn bán... Bên cạnh đó, còn có cách sắp xếp không khí tổng thể của KPC như các tổ chức xã hội, phường hội, nghề thủ công và tay nghề, thực thể văn hoá và tín ngưỡng, phong cách sống trang nhã, truyền thống văn học... Những yếu tố này vẫn tiếp tục trong đời sống và truyền từ đời này qua đời khác.

Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP

### 3) Giá trị vật thể

#### (1) Tổng quan

Các giá trị vật thể bao gồm những yếu tố vật thể riêng biệt như (i) công trình tôn giáo, (ii) nhà cổ, (iii) nghề thủ công truyền thống, và (iv) môi trường vật thể tập trung như mạng lưới đường phố, cảnh quan... Những giá trị này cần được bảo tồn và tái tạo vì các yếu tố vật thể có thể bảo vệ giá trị phi vật thể.

#### (2) Công trình tôn giáo

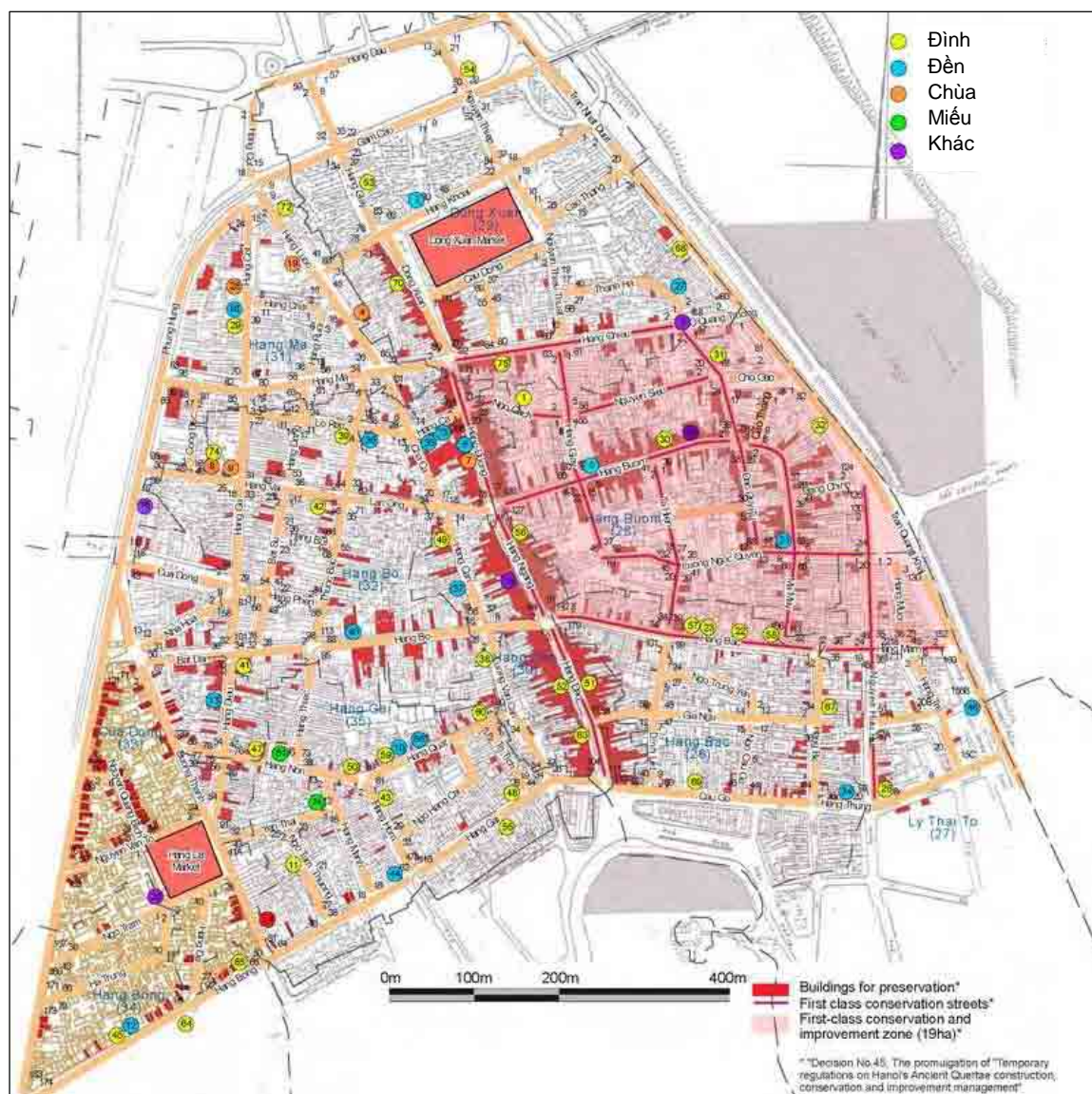
Những nơi thờ cúng là những công trình cổ nhất vẫn còn được lưu giữ tại Khu phố cổ; bao gồm nhiều bí quyết, văn hoá, truyền thống và kỹ thuật xây dựng của các làng nghề tự hội tại Khu phố cổ. Hiện nay, còn 96 công trình tôn giáo, bao gồm 53 đình, 31 đền, 7 chùa, 3 miếu và 2 nhà thờ (xem Bảng 2.7.2 và Hình 2.7.1). Khoảng 90% số công trình tôn giáo này hiện đang bị lấn chiếm và xâm hại, gây tình trạng xuống cấp và biến dạng. Tình trạng này đang làm cho các yếu tố văn hoá, tôn giáo và tín ngưỡng dần mai một. Một số đã bị chuyển từ mục đích thờ cúng sang mục đích sử dụng công cộng như mẫu giáo...

**Bảng 2.7.2 Các loại công trình tôn giáo**

Đình	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ở giữa làng, dọc theo đường lớn.</li> <li>• Nơi thờ tổ nghề, người đã có công gây dựng nghề truyền thống.</li> <li>• Nơi hội họp, tổ chức lễ hội.</li> <li>• Cũng có tại Trung Quốc và Cambodia.</li> </ul>
Đền	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ở ven làng</li> <li>• Thờ thành hoàng làng hoặc anh hùng dân tộc hoặc một vị Thánh</li> </ul>
Chùa	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ở ngoài làng và xa nơi dân cư, do vậy chùa luôn giữ được hình dạng nguyên vẹn khi làng thay đổi</li> <li>• Thờ đạo Phật</li> </ul>

Nguồn: "Hà Nội, một thành phố đang chuyển mình", Helena Hallman, 1999

Hình 2.7.1 Bản đồ vị trí các công trình tôn giáo



Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP

**Bảng 2.7.3 Danh sách các địa điểm tôn giáo**

Phường	Số	Tên	Địa chỉ
ĐỒNG XUÂN	1	Đình Thanh Hà	10 Ngõ Gạch
	2	Đình Phương Trung	18 Đồng Xuân
	3	Đình Phúc Lâm	2 Gầm Cầu
	4	Đình Đồng Xuân	83 Hàng Giấy
	5	Đình Nguyên Khiết Hạ	56 Trần Nhật Duật
	6	Đình - Chùa Nghĩa Lập	32 Hàng Đậu
	7	Đền - Shine Nghĩa Lập	32 Hàng Đậu
	8	Chùa Huyền Thiên	54 Hàng Khoai
	9	Đền Bà Móc	27 Nguyễn Thiệp
	10	Đền Hội Thống	4 Thanh Hà
	11	Miếu Cổ Lương	11 Ô Quan Chưởng
HÀNG MÃ	12	Thánh đường Hồi giáo	12 Hàng Lược
	13	Đình Phủ Từ	19 Hàng Lược
	14	Đình Ngũ Giáp	54 Hàng Cót
	15	Đền Tam Phủ	52 Hàng Cót
	16	Đình An Phú	17 Hàng Rươi
	17	Chùa Vĩnh Trù	59 Hàng Lược
	18	Chùa Pháp Bảo Tạng	44 Hàng Cót
HÀNG BUỒM	19	Đền Bạch Mã	76 Hàng Buồm
	20	Đền Quan Đế	28 Hàng Buồm
	21	Đền Dục Quan	22 Hàng Buồm
	22	Đền Tử Dương	8 Hàng Buồm
	23	Đình Phương Đình	20 Nguyễn Siêu
	24	Đền Cổ Lương	28 Nguyễn Siêu
	25	Đình Đông Thái	6 Đông Thái
	26	Đền Hương Nghĩa	13B Đào Duy Từ
	27	Đền Hương Tượng	64 Mã Mây
	28	Đền Hương Bài	90 Trần Nhật Duật
	29	Đình Ưu Nghĩa	2A Nguyễn Hữu Huân
	30	Đình Hàng Giấy	16 ngõ Hải Tượng
	31	Shine Sầm Công	26 Lương Ngọc Quyến
	32	Đình Phúc Lộc	6 Lương Ngọc Quyến
	33	Đền Nội Miếu	30 Hàng Giấy
	34	Đình Phát Lộc	46 Phát Lộc
	35	Đền Tiên Hạ	48 Phát Lộc
HÀNG BẠC	36	Đình Đại Lợi	50 Gia Ngư
	37	Đình Trung Yên (Ngũ Hâu)	10 Trung Yên
	38	Đền Ngũ Hâu	29 Hàng Bè
	39	Đình Thọ Nam	22 Hàng Thùng
	40	Đình Nhiễm Thượng	64 Cầu Gỗ
	41	Đền Nhiễm Hạ	1 Hàng Bạc
	42	Đền Dũng Thọ	24 Hàng Bạc
	43	Đền Kim Ngân	42 Hàng Bạc
	44	Đình Trương Thị	50 Hàng Bạc
	45	Đình Dũng Hãn	54 Hàng Bạc
	46	Đền Hương Thượng	114 Hàng Bạc
HÀNG ĐÀO	47	Đền Đồng Thuận	11 Hàng Cá
	48	Đình Đồng Thuận	27 Hàng Cá
	49	Đình Đồng Môn	8 Hàng Cán
	50	Đền Xuân Yên	44 Hàng Cán
	51	Đền Xuân Yên	6 Lương Văn Can
	52	Đình Đồng Lạc	38 Hàng Đào
	53	Đình Hàng Đào	47-49 Hàng Đào
	54	Đình Hoa Lộc Thị	90A Hàng Đào
	55	Đình Diên Hưng	5 Hàng Ngang
	56	Đình Vĩnh Hạnh	19B Hàng Đường

	57	Chùa Cầu Đông	38B Hàng Đường
	58	Đình Đức Môn	38B Hàng Đường
HÀNG BÒ	59	Đình Lò Rèn	1 Lò Rèn
	60	Đình Đông Thành	7 Hàng Vải
	61	Đình Tân Khai	44 Hàng Vải
	62	Chùa Thái Cam	16A Hàng Gà
	63	Đền Nhân Nội	84 Hàng Bò
	64	Đình Nhân Nội	33 Bát Đàn
	HÀNG GAI	65	Đình Yên Thái
66		Đình Tú Đình Thị	2A Yên Thái
67		Đình Phúc Hậu	2 Hàng Bông
68		Đình Hà Vĩ	11 Hàng Hòm
69		Đình Cổ Vũ Đông	85 Hàng Gai
70		Đền Tổ Tịch	1 Tổ Tịch
71		Đình Hàng Quạt	4 Hàng Quạt
72		Đền Thuận Mỹ (Đền Dâu)	64 Hàng Quạt
73		Đình Thuận Mỹ	74 Hàng Quạt
74		Đình Hàng Thiếc	2 Hàng Nón
75		Miếu Hai Cô	42 Hàng Nón
HÀNG BÔNG	76	Đình Yên Nội	44 Hàng Nón
	77	Đình Đông Hà	46 Hàng Gai
	78	Đền Tam Khánh	66 Hàng Bông
	79	Đình Lương Ngọc	68 Hàng Bông
	80	Đình Kim Hội	95 Hàng Bông
	81	Đình-Đền Thiên Tiên	120 Hàng Bông
	82	Đền Vọng Tiên	120B Hàng Bông
CỬA ĐÔNG	83	Đình Đông Mỹ	127 Hàng Bông
	84	Nhà thờ đạo Tin Lành	2 Ngõ Trạm
	85	Đền Hoả Thần	30 Hàng Điều
	86	Chùa Kim Cổ	73 Đường Thành
LÝ THÁI TÔ	87	Đình Yên Nội	33 Hà Trung
	88	Đình Vũ Du	42 Hàng Da
	89	Đền Ngọc Sơn	Giữa hồ Hoàn Kiếm
	90	Đền Bà Kiệu	59 Đình Tiên Hoàng
	91	Đình Lò Rèn	32 Lò Sũ
	92	Đình-Đền Trang Lâu	77 Nguyễn Hữu Huân
	93	Đình Mỹ Lộc	45 Nguyễn Hữu Huân
	94	Đền Cây Xanh (Cây Si)	158 Trần Quang Khải
	95	Đình Cổ Tân	166 Trần Quang Khải
	96	Chùa Phúc Long	168 Trần Quang Khải

Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP

**Bảng 2.7.4 Danh sách các địa chỉ cách mạng**

Số	Địa chỉ	Ý nghĩa
1	26 Đồng Xuân	Cơ quan xuất bản của Đảng Cộng Sản Việt Nam trong thời kỳ 1936-1939
2	9 Hàng Giấy	Trụ sở liên lạc của Đảng Cộng Sản Việt Nam
3	Chợ Đồng Xuân	Là trận địa của trung đoàn thành phố ngày vào ngày 14/2/1947
4	2-4 Hàng Rươi	Cơ quan liên lạc của Đảng cộng sản VN trước năm
5	5 Hàng Lược	Trụ sở bán Đồi Nay (1936 - 1940)
6	105 Phùng Hưng	Cơ quan cách mạng thời kỳ 1936 - 1940
7	74 Hàng Bạc	Rạp hát Tố Như (Chuông Vàng) nơi đóng của trung đoàn thành phố và cảm tử quân
8	86 Hàng Bạc	Cơ quan chỉ huy của trung đoàn thành phố thời gian đầu cách mạng
9	37 Cầu Gỗ	Cơ quan cách mạng trước 1945
10	16 Cầu Gỗ	Cơ quan cách mạng trong thời kỳ 1930 - 1931
11	48 Hàng Ngang	Bác Hồ viết Bản Tuyên Ngôn Độc Lập
12	42 Hàng Thiếc	Văn phòng cách mạng kể từ năm 1930
13	15 Hàng Nón	Nơi họp các đại diện của công nhân miền bắc vào ngày 28/7/1929 để thành lập Liên đoàn Lao động
14	20 Ngõ Trạm	Trường tư thực Thăng Long, nơi phát động phong trào thành lập Mặt trận Dân chủ Đông Dương tại Hà Nội.
15	6A Đường Thành	Văn phòng một tờ báo cách mạng vào năm 1937
16	11 Nguyễn Quang Bích	Trụ sở báo Thế giới vào năm 1939
17	28 Nguyễn Văn Tố	Trụ sở tờ báo Letravail năm 1936 - 1937
18	38 Hàng Da	Hội nghị Đông Dương miền Bắc diễn ra vào năm 1936
19	78-80-82 Hàng Điều	Chiến trường vào năm 1946

Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP

**Bảng 2.7.5 Danh sách các địa danh khác**

STT	Tên	Địa chỉ	Ý nghĩa
1	Ô Quan Chưởng	Phố Ô Quan Chưởng	Xếp hạng năm 1994
2	Chợ Đồng Xuân	Commune Đồng Xuân	Địa danh cách mạng
3	Chợ Hàng Da	Commune Cửa Đông	
4	Chợ Hàng Bè	Commune Hàng Bạc	
5	Hội Quán	22 Hàng Buồm	Hiện là nhà trẻ
6	Văn phòng Hội Hoa liên	19 Hàng Buồm	Hiện là trụ sở Hội Nghệ thuật và Văn học Hà Nội
7	Phúc Kiến	40 Lãn Ông	Hiện là nhà trẻ
8	Trường Cúc Hiên	39 Hàng Đậu	Trường nổi tiếng trong thế kỷ 19
9	Đình Trường Phương	20 Nguyễn Siêu	Trường học của Nguyễn Văn Siêu, vào thế kỷ 19
10	Trường Đông Kinh Nghĩa Thục	10 Hàng Đào	Trường học của các nhà nho yêu nước đầu thế kỷ 20
11	Trường tư thực Thăng Long	20 Ngõ Trạm	Địa danh cách mạng
12	Rạp hát Chuông Vàng	74 Hàng Bạc	Một tên khác là rạp hát Tố Như, nơi thành lập trung đoàn thành phố và đội Cảm tử quân
13	Rạp hát Kim Môn	88 Hàng Buồm	Hiện là nhà văn hoá thành phố
14	Rạp hát Kim Phụng	11 Tạ Hiện	Hiện là một phòng trưng bày
15	Nhà hát múa rối nước Thăng Long	31-33 Lương Văn Can	
16	Rạp hát Hồng Hà	26 Đường Thành	
17	Rạp Bắc Đò	Hàng Giấy	Hiện là một phòng trưng bày
18	Rạp Đại Đồng	Hàng Cót	
19	Rạp Long Biên	Hàng Chiếu	

Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP

**Bảng 2.7.6 Danh sách các địa chỉ văn hoá mới**

STT	Địa chỉ	Ý nghĩa
1	1 Hàng Cót	Nhà hàng thịt dê Nhất Ly
2	14 Chả Cá	Nhà hàng cá cá nổi tiếng nhất Hà Nội
3	42-46 Hàng Đồng	Cửa hàng bán đồ đồng chất lượng cao
4	95 Hàng Bông	Phố Cafe
5	93 Hàng Buồm	Nơi lưu giữ bút ký, tượng và tranh của nhiều họa sĩ và nhà văn
6	40 Nguyễn Hữu Huân	Cafe Tranh
7	9 Hàng Bông	Cửa hàng bán đồ ăn truyền thống
8	47 Bát Đàn	Phở Thăng Xuân
9	48 Hàng Đồng	Phở Cỏ Chiêu (Cỏ Việt)
10	1 Hàng Quạt	Cafe Hói
11	7 Hàng Gai	Cafe Giăng
12	3 Hàng Mành	Bún chả Đắc Xôm
13	66 Hàng Gai	Bán quà lưu niệm và vải truyền thống
14	47 Hàng Gai	Cửa hàng Triệu – bán quà lưu niệm và vải truyền thống
15	36 Hàng Gai	Cửa hàng Thuận – bán quà lưu niệm và vải truyền thống
16	Lương Văn Can	Đồng Trạch, Đúc Trạch (bắt nguồn từ Trạch Xá)
17	Cầu Gỗ	Mỹ Vinh, Mỹ Hào, Tân Vinh (bắt nguồn từ Trạch Xá)
19	Hàng Gai, Hàng Trống	Cửa hàng Lê Minh - bán quà lưu niệm và vải truyền thống
20	Hàng Gai	Cửa hàng Khai Xịn - bán quà lưu niệm và vải truyền thống
21	45 Hàng Gai	Phòng tranh
22	1 Đinh Lễ	Phòng tranh

Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP

Trong Khu phố cổ, có nhiều đình, đền thờ thần hoàng làng, anh hùng dân tộc, những người nổi tiếng trong lịch sử (Triệu Quang Phúc, Trần Quốc Tuấn,...) và các ông tổ nghề (nghề bạc, rèn...). Đình là nơi thờ thành hoàng làng người đã công với làng. Chùa thường là nơi thờ Phật; tuy nhiên, nhiều chùa trong Khu phố cổ còn thờ Thánh Mẫu và Thánh Trần (Trần Hưng Đạo). Đền thường thờ thần thánh (Đạo Lão), tuy nhiên nhiều đền trong Khu phố cổ còn thờ Phật và Thánh Mẫu. Khi người Pháp chiếm đóng Hà Nội, nhà thờ đạo Thiên chúa giáo và đạo Tin lành (tại Ngõ Trạm) và nhờ thờ Hồi giáo (Hàng Lược) đã được xây dựng và người Hà Nội chấp nhận mọi công trình tôn giáo mới này.

Vì hầu hết người dân trong Khu phố cổ đều từ nơi khác chuyển đến, nên họ chỉ thờ cúng những tín ngưỡng phổ thông như thờ Thánh Mẫu, đạo Phật, và tập tục thờ Thánh Trần trong khi không hoàn toàn duy trì các tín ngưỡng có nguồn gốc nơi đây như thờ tổ nghề và thần hoàng làng. Đó cũng là lý do tại sao nhiều Đình và Đền trong Khu phố cổ hiện bị chiếm dụng, ngay cả đền Bạch Mã (70 Hàng Buồm) một ngôi đền nổi tiếng ở Hà Nội cũng bị lấn chiếm.

### (1) Nhà cổ

Những ngôi nhà có giá trị kiến trúc và lịch sử từ lâu đã được coi như những di sản vật thể quan trọng của Khu phố cổ. Hiện nay, hơn 1.000 ngôi nhà truyền thống được vào danh sách nhà cổ cần được bảo tồn. Nhưng trên thực tế, do trình độ nhận thức còn giới hạn về các giá trị văn hoá cũng như thiếu các biện pháp về tài chính và kỹ thuật trong việc bảo tồn, nên nhiều ngôi nhà cổ hiện đã bị tu sửa và xây lại (xem Hình 2.7.2).

Trong dự án thí điểm này, nhiều tiêu chuẩn đã được đề ra để đánh giá nhà cổ (xem Bảng 2.7.7). Những ngôi nhà cổ đích thực được xếp vào kiểu nhà tiêu biểu dựa trên tuổi xây dựng của ngôi nhà. Theo quy định tạm thời ban hành năm 1998, có 850 ngôi nhà được xác định là nhà cổ trong khi đó không có tiêu chuẩn hoặc định nghĩa rõ ràng nào về nhà cổ.

Trong dự án này, nhóm chuyên gia đã tiến hành điều tra tình trạng những ngôi nhà được xác định nhờ sử dụng các tiêu chí trong Bảng 2.7.8. Như vậy, các nhà cổ đáp ứng đủ các tiêu chí gồm 127 nhà; 577 nhà đã bị tu sửa và 146 nhà đã bị cải tạo hoàn toàn.





**Bảng 2.7.7 Các tiêu chí đánh giá nhà cổ**

Giá trị văn hoá và lịch sử	<ul style="list-style-type: none"><li>• Các giá trị tiêu biểu của văn hoá dân tộc hoặc của một tôn giáo ở nhiều khía cạnh và được lưu giữ qua nhiều thế hệ.</li><li>• Phong cách sống như cách chọn lựa kiểu nhà hoặc trang trí ngôi nhà cũng như cách bài trí nội thất bên trong</li></ul>
Tuổi thọ ngôi nhà	<ul style="list-style-type: none"><li>• Những ngôi nhà có tuổi thọ trên 100 tuổi được xếp vào nhà cổ</li><li>• Nhiều lớp kiến trúc vẫn được lưu giữ trong suốt lịch sử của KPC</li><li>• Hầu hết nhà cổ tại KPC được kế thừa từ thế kỷ 19.</li></ul>
Giá trị nghệ thuật của ngôi nhà	<ul style="list-style-type: none"><li>• Các giá trị nghệ thuật của kiến trúc ngôi nhà được thể hiện trong bố cục không gian và tỉ lệ giữa các chi tiết của ngôi nhà.</li><li>• Giá trị nghệ thuật trên những chi tiết trang trí, chạm trổ của ngôi nhà.</li></ul>
Giá trị nghệ thuật của bố cục không gian	<ul style="list-style-type: none"><li>• Giá trị của bố cục không gian của phần nội và ngoại thất</li><li>• Giá trị bố cục không gian cá thể hoặc bố cục không gian đô thị tổng thể</li></ul>
Vai trò và chức năng	<ul style="list-style-type: none"><li>• Vai trò và chức năng của ngôi nhà.</li></ul>

Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP

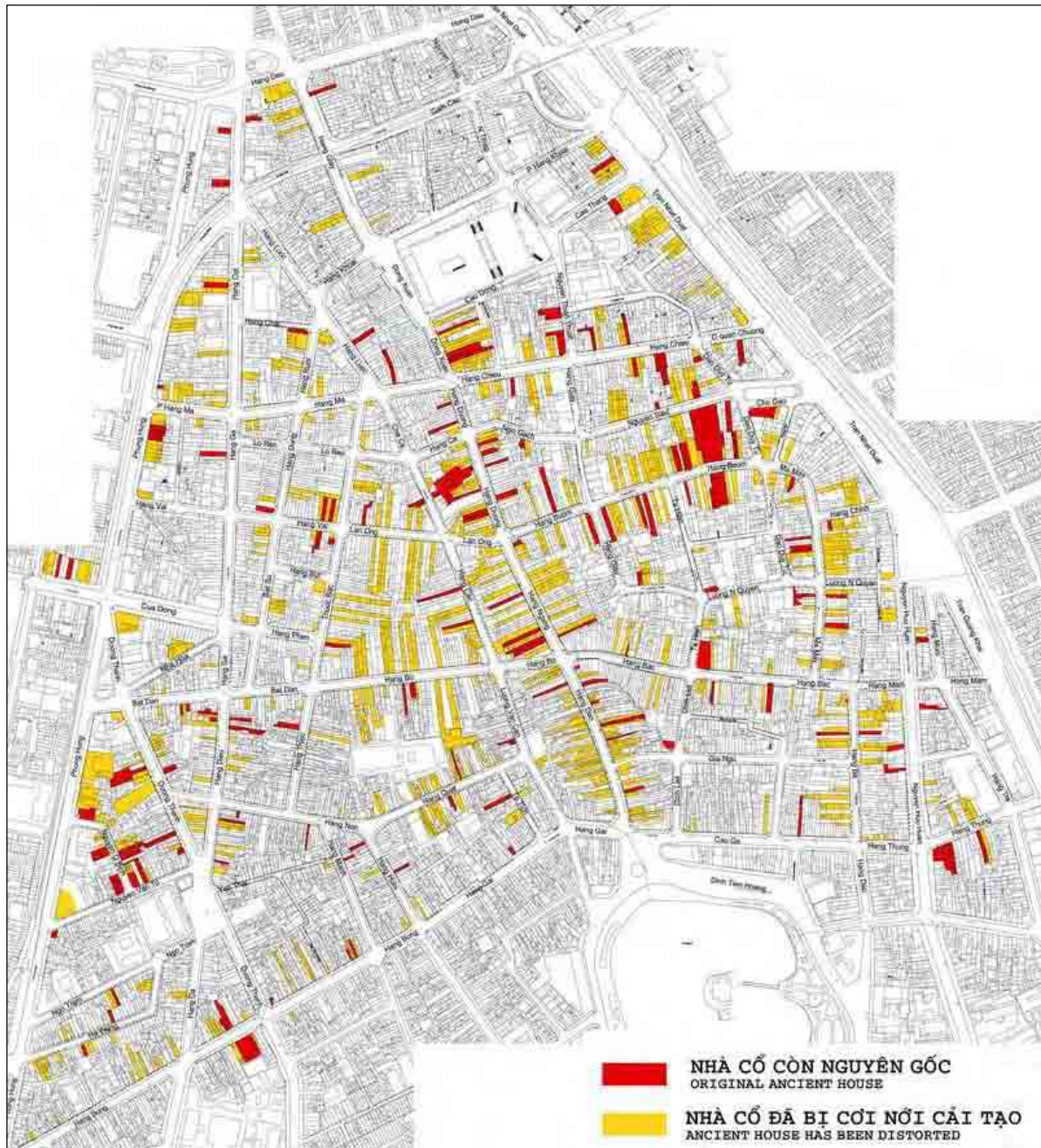


**Bảng 2.7.8 Phong cách tiêu biểu của nhà cổ**

Kiểu nhà	Năm xây dựng	Chiều cao	Mặt đứng	Cấu trúc	Không gian sống	Ví dụ minh hoạ
Truyền thống	Trước 1900	1-2 tầng, chiều cao trung bình: 2,6m	Cửa sổ hẹp trên tầng 2, mái dốc, gạch và ngói truyền thống	Khung gỗ có khắc, chạm họa tiết trang trí, cửa chính làm bằng ván gỗ ghép sát vào nhau. Tường gạch, mái ngói đất nung, dốc xuống phía mặt tiền.	Không tốt vì nhà quá cũ và điều kiện vệ sinh rất kém.	 47 Hàng Bạc
Thuộc địa	1900 – 1954	2 tầng, chiều cao trung bình: 3,6m	Được trang trí bằng các cột trụ, các ô được bả các đường viền trang trí, cửa chớp làm bằng gỗ, tường đầu hồi thường trang trí bằng nhiều chi tiết. Có ban công bằng song sắt hoặc không có ban công	Tường gạch. Sàn nhà được làm bằng những miếng gỗ ráp lại với nhau. Mái ngói bằng đất nung hoặc ngói đúc.	Không gian sống rộng hơn so với kiểu nhà truyền thống.	 57A Hàng Bồ
Thực dụng	1954 - 1975	1 tầng	Đơn giản. Không có ban công và chi tiết trang trí. Mái ngói bằng đất nung, cửa kim loại hoặc cửa gỗ	Xây bằng gạch hoặc bê tông cốt thép	Nhỏ, tối, và bất tiện	 24 Hàng Đào
Hiện đại	Sau 1975	4-5 tầng hoặc hơn	Phản ánh nét ảnh hưởng của phong cách tây phương với tường bả matit và ban công có trang trí, một vài ngôi nhà sử dụng kỹ thuật và vật liệu hiện đại như tường kính.	Bê tông cốt thép xen lẫn các ô tường. Cửa khung nhôm kính.	Tốt, nhiều nhà được dùng như khách sạn mini.	 67 Hàng Đào

Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP

Hình 2.7.2 Vị trí các ngôi nhà cổ trong năm 2005



Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP

## (2) Ngành nghề thủ công truyền thống

Khu phố cổ có mối liên kết mật thiết với các làng nghề thủ công truyền thống. Mỗi tên phố hoặc phường hội ám chỉ một ngành nghề hoặc sản phẩm làm ra. Tính riêng các ngành nghề thủ công truyền thống, sự xuất hiện và phát triển của các phố nghề trong trung tâm thành phố và vùng ngoại ô có những quy luật khác nhau. Thông thường, các phố nghề chỉ là những nơi tập trung đại diện của những nơi khác. Nghề thủ công ở Thăng Long, tên gọi cũ của Hà Nội, bắt nguồn từ các vùng sau: (i) các nghề thủ công hiện tại ở các làng quê nông thôn; (ii) do nhiều biến cố lịch sử, thợ thủ công từ các vùng khác đổ vào Thăng Long và lập nên các làng nghề và (iii) thợ thủ công từ các vùng khác mang nghề tới Thăng Long và bán sản phẩm làm ra tại đó. Do vậy, các nghề thủ công truyền thống ở Thăng Long rất nhiều và đa dạng, thể hiện hết những tài năng tinh xảo tại Kinh Thành.

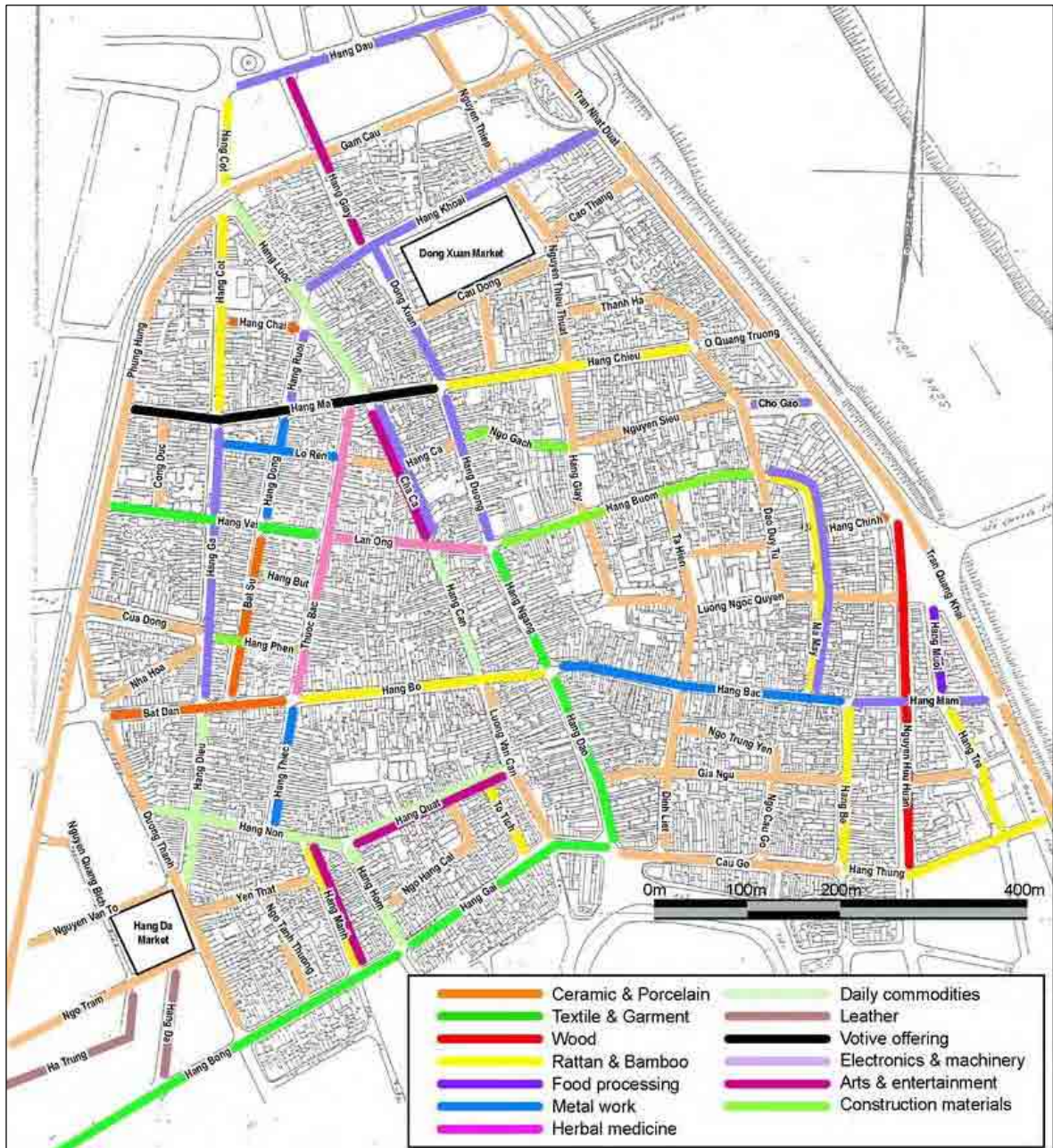
Do có quá trình phát triển kinh tế nhanh và đặc biệt là do quá trình toàn cầu hoá, các đặc điểm của nghề thủ công tại Khu phố cổ đã thay đổi đáng kể. Trước đây, khi dân số Hà Nội không lớn như ngày nay và kinh tế chưa phát triển mạnh mẽ, sản xuất và giao dịch các sản phẩm thủ công tập trung tại một vài phố ở Khu phố cổ. Hiện nay nhiều sản phẩm thủ công truyền thống bị thay thế bởi những sản phẩm mới khác; một vài sản phẩm truyền thống không còn tồn tại nữa do tác động tiêu cực từ đời sống hiện đại. Tuy nhiên, điều quan trọng là kiểm soát hoạt động sản xuất các sản phẩm mới để các đặc điểm tiêu biểu của Khu phố cổ không bị mai một hoàn toàn.

Trước đây, khu vực “36 phố phường” tập trung sản xuất và cung cấp các sản phẩm thủ công nhằm đáp ứng nhu cầu sinh hoạt hàng ngày của vua chúa và quan lại cũng như người dân ở những khu vực xung quanh. Ngày nay, khu phố cổ không chỉ là nơi sản xuất hàng hoá cho người dân mà còn là một địa điểm du lịch nổi tiếng, với nhiều du khách tới đây để ngắm cảnh và mua sắm.

Chỉ có một số phố nghề thủ công vẫn còn phát triển mạnh (xem Hình 2.8.2): Hàng Bạc, Lãn Ông, Hàng Mã, và Hàng Đồng. Các phố nghề thủ công khác đang gặp nhiều khó khăn trong quá trình phát triển và đang có nguy cơ biến mất (như phố Tô Tịch, Hàng Chiếu, Hàng Da). Một vài sản phẩm thủ công ngày càng bị thương mại hoá và các phố nghề bị đa dạng hoá. Các phố thương mại sau dường như có sức sống mạnh mẽ và đang mở rộng và có tiềm năng lớn: Hàng Gai, Hàng Đào, Hàng Cân, Hàng Buồm, Cầu Gỗ, Gia Ngư, Thuốc Bắc, Hàng Ngang, Hàng Quạt, Hà Trung. Hai phố sản xuất sản phẩm thủ công là Hàng Thiếc và Lò Rèn hiện vẫn đang tồn tại nhưng gây nhiều vấn đề về môi trường cần được giải quyết ngay. Các phố khác là phố buôn bán với vô số hoạt động buôn bán và cửa hàng.

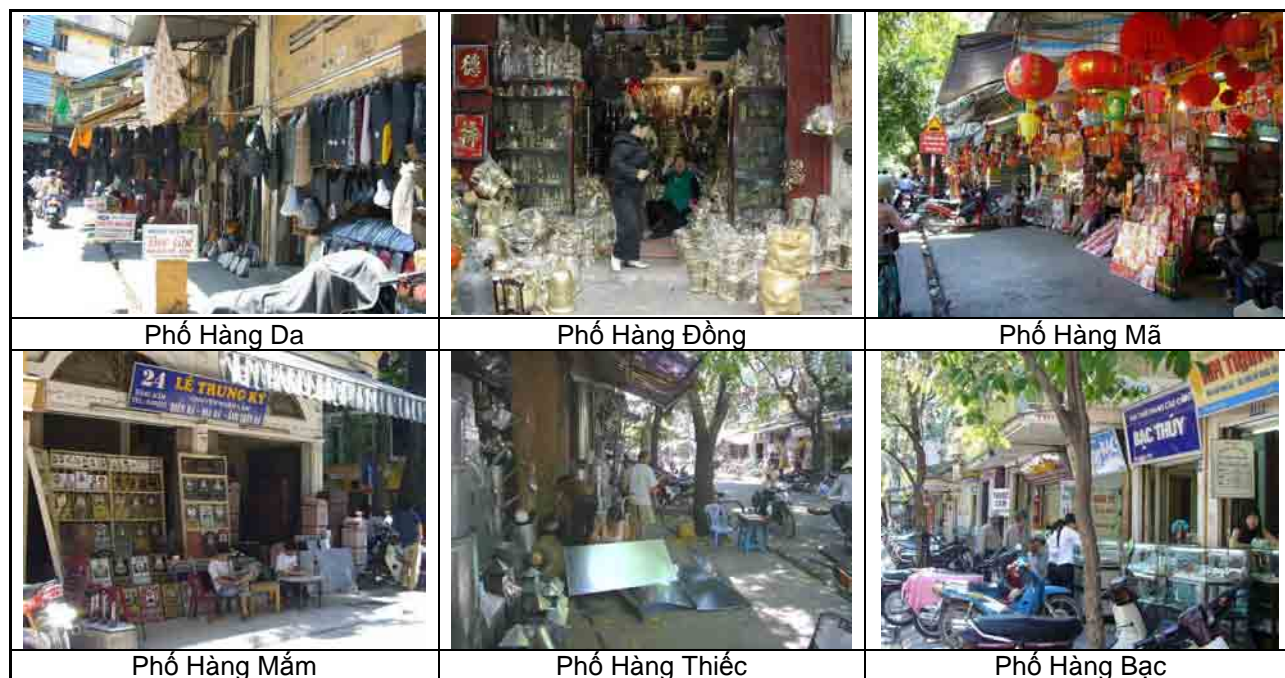
Việc duy trì các hoạt động liên quan tới việc sản xuất và buôn bán một số sản phẩm thủ công truyền thống là rất quan trọng cho sự phát triển bền vững của Khu phố cổ trong tương lai. Những hoạt động này mang lại hai lợi thế cho KPC: thứ nhất, những hoạt động này sẽ góp phần duy trì một số giá trị truyền thống và văn hoá; thứ hai là mang lại hiệu quả kinh tế. Hiệu quả kinh tế được nhìn nhận trên khía cạnh tác động có lợi từ việc thương mại hoá các sản phẩm thủ công và nghệ thuật. Hơn nữa, cần xem xét các hoạt động phù hợp với môi trường của Khu phố cổ như du lịch và dịch vụ. Một khía cạnh khác của hiệu quả kinh tế là có thể phát triển các sản phẩm thủ công và nghệ thuật sản xuất tại các làng nghề liên quan.

**Hình 2.7.3 Vị trí các phố nghề thủ công truyền thống**



Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP

**Hình 2.7.4 Các phố nghề thủ công truyền thống**



Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP

#### 4) Giá trị phi vật thể

##### (1) Tổng quan

Văn hoá phi vật thể là sản phẩm của ý thức lưu giữ những giá trị lịch sử, văn hoá và khoa học được lưu giữ và truyền lại bằng trí nhớ, truyền miệng, bí quyết và các loại hình lưu giữ khác. Có nhiều dạng thể hiện văn hoá phi vật thể: truyền miệng, diễn xướng, biểu diễn dân gian, phong cách sống, lễ hội, tín ngưỡng, bí quyết nghề, tri thức bản địa, tri thức về tự nhiên, xã hội và quản lý xã hội, tri thức y dược truyền thống, cách chế biến thực phẩm, nét thẩm mỹ trong trang phục truyền thống,....

Từ kết quả của nghiên cứu Photovoice (tiếng nói từ hình ảnh) và các cuộc phỏng vấn và thảo luận chuyên đề với các chuyên gia, giá trị phi vật thể của Khu phố cổ được xác định như sau:

- (i) Không gian văn hoá thương mại: các hoạt động thương mại, sự đông đúc, tính chuyên doanh của các tuyến phố, tri thức nghề và thương mại.
- (ii) Sự đa dạng và kiểu cách trong cách phục vụ món ăn: kỹ thuật và kinh nghiệm chế biến thức ăn, thói quen và cách ăn uống.
- (iii) Tri thức về môi trường tự nhiên: không gian xanh, bảo tồn cảnh quan
- (iv) Tri thức văn hoá và nghệ thuật dân gian: ca vũ truyền thống, nét đẹp cổ truyền
- (v) Tri thức về quản lý và hành vi xã hội: chia sẻ không gian sống và tiện nghi nhỏ hẹp, quy định tại mỗi số nhà.
- (vi) Ý thức về cội nguồn (gia đình, dòng họ, làng quê gốc): tình cảm gắn kết với quê gốc, dòng họ và giáo dục con cái.
- (vii) Cách sống và tiêu chuẩn đạo đức: tập tục ngày Tết, tôn trọng bạn bè, thú vui tao nhã.
- (viii) Các đặc điểm thôn quê: cảnh thôn quê trong cuộc sống hàng ngày.
- (ix) Lòng tin vào tín ngưỡng và tôn giáo: nơi tâm linh, tìm kiếm cảm giác thanh bình ở tín ngưỡng và tôn giáo, kết hợp các đức tin khác nhau, phong tục cầu may và sức khoẻ
- (x) Người nắm giữ những di sản văn hoá phi vật thể.

**Hình 2.7.5 Các giá trị phi vật thể**



Ghi chú: Mọi bức ảnh trên do người dân nhóm nghiên cứu Photovoice chụp để xác định các giá trị phi vật thể.

## (2) Các hoạt động thương mại

Mọi đường phố trong Khu phố cổ đều tham gia sản xuất và trao đổi các loại hàng hoá khác nhau. Khu phố cổ được coi như một khu chợ lớn. Nhiều hàng hoá được bày bán trên những con phố nhất định. Người mua có thể tìm thấy hàng hoá cần thiết trên tuyến phố có tên trùng với tên hàng hoá.

Khu phố cổ là nơi tụ hội những tinh hoa sản xuất và kinh doanh của khu vực miền bắc. Những tri thức truyền thống và kỹ năng sản xuất được mang tới từ các làng nghề truyền thống. Mỗi quan hệ với bạn hàng đã được tạo lập trong một thời gian dài và duy trì đều đặn. Các đối tác có thoả ước riêng để đảm bảo quyền lợi cho cả hai bên. Kỹ năng được đúc rút từ những thế hệ đi trước và truyền lại tới đời sau.

## (3) Hoạt động tôn giáo

Người dân đến từ nhiều miền quê khác nhau và có tôn giáo và tín ngưỡng khác nhau. Khu phố cổ là một nơi hoà trộn nhiều tôn giáo tín ngưỡng đó. Nhiều lễ hội diễn ra tại đây, đặc biệt vào dịp năm mới âm lịch. Hầu hết các lễ hội đều đại diện cho tôn giáo, nhận thức và truyền thống uống nước nhớ nguồn của cộng đồng.

“Ca Trù” là một nét nổi bật của loại hình nghệ thuật biểu diễn và luôn gắn liền với thơ văn. Lời ca của lối hát này thường do các nhà văn, nhà thơ soạn. “Hát văn” là một loại hình nghệ thuật biểu diễn dân gian có liên quan tới tín ngưỡng thờ Thánh Mẫu – một tín

ngưỡng rất phổ biến trên đất nước. Hát Vần cũng rất phổ biến ở khắp các vùng miền bắc. Khu phố cổ là nơi hoà trộn tất cả những tôn giáo và tín ngưỡng với nhiều lễ hội khác nhau, vì thế Hát Vần vẫn còn được phát triển mạnh mẽ. Múa Lân là một loại hình biểu diễn truyền thống trong đó hàm chứa cả phần biểu diễn và phần thể thao; loại hình biểu diễn này liên quan tới tập tục cầu mưa cho người nông dân. Múa Lân thường được tổ chức vào các dịp lễ hội tại các đình, đền hoặc vào dịp Tết Trung Thu.

**Hình 2.7.6 Múa Sư Tử truyền thống trước đây và ngày nay**



Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP

#### **(4) Lối sống**

Từ “Hà Nội” được coi như một từ ngữ và âm tiết có tính chuẩn mực. Người Hà Nội được biết đến với những đặc điểm thanh lịch, nhã nhặn trong lời nói, và ít khi cao giọng hay nổi nóng. Bên cạnh đó, người Hà Nội luôn tỏ ra lịch sự trong cách ăn mặc. Văn hoá ẩm thực trong khu phố cổ rất nổi tiếng và nhiều người dân thường tới đây mua đặc sản và bánh kẹo đặc biệt vào dịp cuối năm. Những thú vui tao nhã như chơi hoa, cây cảnh, nuôi chim cảnh, sưu tập đồ cổ thể hiện cách sống thanh lịch của người dân phố cổ. Sân trong trong mỗi nhà được coi như một không gian thiên nhiên thu nhỏ; một không gian thư giãn cho người dân sống trong đó. Người Hà Nội có thú vui trồng cây cảnh và nhiều loài hoa. Trước đây, vào dịp Tết, người dân thường có thú vui chơi hoa thủy tiên. Đây là loài hoa được coi như một biểu tượng của sự cao quý. Một cuộc thi hoa được tổ chức hàng năm tại Khu phố cổ.

#### **5) Các vấn đề bảo tồn giá trị văn hoá**

##### **(1) Tình trạng xuống cấp và sử dụng sai mục đích các địa danh lịch sử và văn hoá**

Do thiếu hiểu biết và không quan tâm đến các giá trị, nên nhiều địa danh lịch sử và văn hoá đang bị xuống cấp. Một vài địa danh còn bị chiếm dụng bởi những người nhập cư hoặc dân buôn bán. Trong khi nhiều người dân và du khách tới đây cầu khẩn, nhưng hoạt động bảo tồn và tu sửa vẫn không được quan tâm. Ví dụ, đền Quan Đế ở số 28 Hàng Buồm được người Hoa xây dựng để thờ Quan Vân Trường, một vị tướng nổi tiếng của Trung Quốc thời nhà Hán vào thế kỷ thứ 2-3 (xem Hình 2.7.7). Sau khi người Hoa trở về quê cũ, người dân Việt Nam không còn tiếp tục thờ nhân vật này nữa. Do đó, ngôi đền không còn được bảo tồn và khôi phục và dần trở thành phế tích.

“Ca trù” đã biến mất hoàn toàn và phố Hàng Giầy trở thành một phố buôn bán. Trước đây có nhiều đoàn ca kịch tại Khu phố cổ. Sau năm 1954, có ít nhất hai đoàn ca kịch thường xuyên biểu diễn: đoàn ca kịch Chuông Vàng và đoàn Kim Phụng. Các vở như Phương Hoa, Tống Trân - Cúc Hoa, Phạm Tải - Ngọc Hoa, v.v. đã để lại trong lòng người xem nhiều ấn tượng. Bất chấp sức ép từ nền kinh tế thị trường, nhưng các đoàn ca kịch này vẫn không tan rã. Tuy nhiên, các nhà hát kịch đã được chuyển mục đích sử dụng. Ví dụ, tại phường Hàng Buồm, có ba nhà hát kịch hiện đang được sử dụng cho mục đích khác. Nhà hát Quảng Lạc tại số 8 Tạ Hiện, trước đây thuộc sở hữu của đoàn Cải Lương Kim Phụng Quang, sau đó được trao lại cho Nhà hát Kịch Hà Nội quản lý. Hiện nay, ngôi nhà

này do Bộ Văn hoá Thông tin quản lý và thường được một công ty tư nhân thuê lại để bày bán đồ đạc, hàng thủ công và nghệ thuật. Có 10 hộ đang sống tại tầng trên của ngôi nhà này (xem Hình 2.7.8).

**Hình 2.7.8 Những pho tượng bị bỏ không tại Đền Quan Đế**



Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP

**Hình 2.7.8 Nhà hát Quảng Lạc mắt chức năng văn hóa**



## **(2) Giá trị và sức cạnh tranh ngày càng mờ nhạt của các hoạt động kinh doanh truyền thống**

Đặc điểm dễ nhận biết của hoạt động sản xuất và buôn bán của Khu phố cổ trước đây là tính chuyên doanh. Ngày nay, có nhiều thay đổi trong các hoạt động thương mại tại Khu phố cổ, và do đó tính chuyên doanh cũng dần phai mờ. Cùng với quá trình phát triển kinh tế-xã hội, nhiều nghề truyền thống đã biến mất, như các nghề vẽ ở Hàng Trống, khắc, in và đóng sách ở Hàng Gai, nhuộm vải ở Hàng Đào, v.v. Tuy nhiên, nhiều hình thức kinh doanh và nghề mới đang phát triển như bất động sản (ví dụ văn phòng cho thuê...), tổ chức tua du lịch, văn phòng phẩm, v.v. Một số nghề thủ công như khắc, khảm, vẽ, làm quạt, v.v đang dần bị mai một. Tuy nhiên, trong môi trường kinh doanh hiện đại, đặc biệt khi du lịch trở thành yếu tố quan trọng trong nền kinh tế, thì những ngành nghề này có thể tìm lại được thị trường của mình.

Mặc dù chức năng bán sỉ của các hộ kinh doanh cá thể là một trong những đặc điểm tiêu biểu của Khu phố cổ, nhưng chức năng này đã dần thay đổi do có biến động về nhu cầu thị trường và giá cả cạnh tranh. Các mối liên kết xã hội đang dần mai một. Bên cạnh những mối quan hệ liên vùng này, quan hệ quốc tế ngày càng được mở rộng. Ngoài thị trường truyền thống (thị trường Trung Quốc), người dân nơi đây đã có bạn hàng mới từ nhiều quốc gia khác. Các mối quan hệ này đặc biệt phát triển trong lĩnh vực du lịch, hàng may mặc chất lượng cao, đồng hồ, rượu ngoại, hàng thủ công và nghệ thuật.

Việc người dân từ các nơi khác chuyển đến Phố Cổ sinh sống đã tới sự thay đổi về mặt xã hội nơi đây. Mỗi phố hoặc ngõ xóm không còn là nơi cư trú của vài dọc tộc có chung nghề và đến từ một số làng quê nhất định nữa, mà giờ đây là nơi sinh sống của nhiều hộ gia đình đến từ các làng quê khác nhau. Người dân phố cổ hiện không còn mối quan tâm chung về các hoạt động sản xuất-kinh doanh cũng như các mối quan hệ gần gũi của mình nữa. Mỗi người, tự kiếm cho mình những bạn hàng và các mối quan hệ riêng biệt trong hoạt động kinh doanh của mình. Bên cạnh đó, một số lượng lớn người dân Khu phố cổ làm việc tại các cơ quan hoặc công ty nhà nước (không thuộc sở hữu gia đình hoặc dòng họ), do vậy các mối quan hệ của họ là đa chiều, và cùng lúc họ có thể là thành viên của nhiều tổ chức khác nhau. Mỗi công dân phải tự chịu trách nhiệm trước pháp luật và tổ chức của mình khi sống trong một xã hội pháp lý.



## 2.8 Cảnh quan

### 1) Tổng quan

Trong nền kinh tế định hướng thị trường, Khu phố cổ trở thành khu thương mại phát triển thịnh vượng nhất Hà Nội, chứa trong đó là một bầu không khí náo nhiệt. Đó chính là nơi thu hút mọi người từ khắp vùng miền tới đây cùng chia sẻ lợi ích nơi đây mang lại. Trong quá trình đó, nơi đây đã trở thành nơi đông đúc nhất của Hà Nội, và cũng là nơi luôn phải chịu sức ép từ sự gia tăng dân số và mở rộng kinh doanh. Nét đẹp cổ truyền và vẻ tĩnh lặng của các con phố thường thấy trước đây từ những cửa hàng cửa hiệu truyền thống, giờ đây đã nhường chỗ cho một khung cảnh hỗn độn gồm người, vật, rồi những mớ dây điện chằng ngang những nét kiến trúc hiện đại. Hiện chỉ còn lại một số mặt đứng ngôi nhà cổ trong khi hầu hết đã bị cải tạo hoặc mở rộng. Bên cạnh đó, một số ngôi nhà mới xây có chiều cao, màu sắc, chất liệu và kiểu kiến trúc không hợp lý đang đua nhau mọc lên. Biển quảng cáo và mái hiên di động cứ tự nhiên mọc ra, không tuân theo bất kỳ một quy định nào. Vĩa hè, đã bị các hộ kinh doanh chiếm dụng để làm nơi buôn bán và để xe – chủ yếu là xe máy, đang ngày càng mập mờ và hư hỏng, gây cản trở giao thông cho người đi bộ và khách mua hàng.

### 2) Sức hấp dẫn của cảnh quan

Sức hấp dẫn của cảnh quan Khu phố cổ được tạo ra từ không khí sinh động và những nét đặc trưng vốn có của nơi đây. Đây là nơi đông đúc nhất của Hà Nội với nhiều hoạt động buôn bán, thương mại và dịch vụ diễn ra suốt ngày. Những chức năng đa dạng này khiến cho cảnh quan nơi đây trở nên độc đáo và phức tạp. Về mặt không gian, Khu phố cổ vẫn lưu giữ được cấu trúc không gian truyền thống lịch sử với mạng lưới đường phố và ô phố cũ. Hơn nữa, cấu trúc không gian của nhà cổ trong KPC cũng phản ánh quá trình chuyển đổi của khu vực này.

Trước đây, cảnh quan Khu phố cổ đồng nhất với những ngôi nhà gỗ thấp tầng truyền thống. Sau thời kỳ Đổi Mới, nhiều nhà cổ đã thay đổi theo xu hướng phát triển kinh tế nhanh chóng (xem Hình 2.8.1). Dù vậy, môi trường và cảnh quan kiến trúc của Khu phố cổ là một bức tranh đa dạng phản ánh văn hoá Việt Nam và có sự pha trộn với nhiều nền văn hoá khác từ Trung Hoa, Pháp và một số nét hiện đại. Không khí đa dạng và kiến trúc đơn lẻ là những nét cuốn hút của cảnh quan nơi đây.

**Hình 2.8.1** Những thay đổi về cảnh quan tại phố Hàng Buồm



Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP

Theo kết quả điều tra phỏng vấn hộ gia đình, người dân phố cổ coi các công trình lịch sử, đặc trưng tuyến phố, quang cảnh phố xá truyền thống như người bán hàng rong trên vỉa hè là những yếu tố nổi bật có ảnh hưởng mạnh tới cảnh quan toàn phố cổ (xem Bảng 2.8.1). Cảnh quan phản ánh những nét đặc trưng của Khu phố cổ bao gồm mặt đứng ngôi nhà và các hoạt động thường nhật của người dân. Mỗi tuyến phố gắn với một hoạt động buôn bán truyền thống đã từng phát triển trước đây hoặc hiện nay tại KPC. Mọi hoạt động thường nhật trên các tuyến phố trong Khu phố cổ tạo ra một không khí đặc biệt không có ở một nơi nào khác.

**Bảng 2.8.1 Đánh giá của người dân về những yếu tố quan trọng ảnh hưởng tới cảnh quan**

Cảnh quan	KPC	Hà Nội
Nhà các cấu trúc lịch sử	20,3	20,3
Các tuyến phố được bảo tồn/biểu tượng	11,9	9,3
Toà nhà hiện đại	11,1	12,7
Không gian nước	11,2	14,0
Công viên và không gian xanh	15,3	16,9
Cây xanh đường phố	9,9	10,6
Thiết kế của các toà nhà, ngôi nhà	11,0	8,1
Cảnh quan phố xá truyền thống	7,6	7,0
Khác	1,6	1,3

Nguồn: Điều tra Phỏng vấn hộ gia đình HAIDEP, 2005

### 3) Các yếu tố quan trọng của cảnh quan

Hơn một nửa các hộ gia đình trong KPC cũng như tại Hà Nội coi Khu phố cổ là một trong những cảnh quan yêu thích nhất của mình. Các khu vực xung quanh KPC như Hồ Hoàn Kiếm, khu vực Nhà thờ, và khu vực cầu Long Biên cũng là những cảnh quan quen thuộc đối với người dân KPC.

Đối với người dân trong KPC, các toà nhà và cấu trúc lịch sử là những yếu tố quan trọng nhất của cảnh quan (xem Bảng 2.8.2). Các phố được bảo tồn/biểu tượng và thiết kế của các toà nhà và nhà ở cũng là những yếu tố quan trọng trong KPC.

**Bảng 2.8.2 Cảnh quan yêu thích của theo khu vực dân cư (%)**

	KPC	Thành phố Hà Nội				
		Tổng	Nội thành	Nội thành mới	Ngoại thành	Vùng nông thôn
1 Khu vực làng Bắc	78,8	83,8	80,4	82,3	87,6	89,5
2 Khu vực hồ Hoàn Kiếm	68,4	65,2	68,7	62,4	64,2	63,4
3 Khu phố cổ	57,8	50,3	50,4	49,9	46,2	52,9
4 Khu vực Hồ Tây	40,8	49,5	47,4	50,7	49,0	51,7
5 Khu vực quanh nhà hát lớn	43,0	44,8	47,5	45,3	44,6	39,4
6 Công viên Thống Nhất	27,5	29,2	33,1	26,8	28,2	26,2
7 Sân vận động quốc gia	18,0	23,3	17,9	24,0	34,3	25,5
8 Khu nhà thờ lớn	28,5	21,8	23,7	21,9	19,8	19,6
13 Cầu Long Biên	12,9	12,2	9,6	12,5	10,2	17,4
15 Khu chợ truyền thống	7,2	7,0	6,1	6,5	6,2	9,6
20 Cảnh phố xá truyền thống	8,0	4,5	4,6	4,2	3,7	5,2

Nguồn: Điều tra Phỏng vấn hộ gia đình HAIDEP, 2005

Mặc dù hai phần ba số hộ gia đình của Hà Nội đánh giá cảnh quan tại những khu vực lịch sử đã cải thiện hơn so với năm năm trước đây, nhưng một phần ba số hộ tại KPC lại có đánh giá cảnh quan nơi đó ngày càng xuống cấp (xem Bảng 2.8.3). Bên cạnh đó, tỉ lệ

thoả mãn về cảnh quan của người dân KPC thấp hơn tỉ lệ trung bình của Hà Nội (xem Bảng 2.8.4). Vì nhiều người dân trong KPC cho rằng cảnh quan KPC là một giá trị truyền thống, nên việc bảo tồn là một vấn đề quan trọng cần có sự tham gia thảo luận của cả chuyên gia và người dân.

**Bảng 2.8.3 Thay đổi về cảnh quan tại các khu vực lịch sử (%)**

	Hàng Bạc	Lý Thái Tổ	Hàng Buồm	Đồng Xuân	Hàng Đào	Hàng Mã	Hàng Bồ	Cửa Đông	Hàng Bông	Hàng Gai	KPC	Hà Nội
Tồi hơn	17,2	10,0	34,0	31,1	39,1	<b>41,5</b>	25,6	<b>54,9</b>	25,0	42,3	<b>34,7</b>	21,5
Tạm được	4,7	0,0	10,7	13,6	15,6	18,9	18,9	8,5	5,0	12,4	12,4	14,3
Cải thiện	78,1	90,0	55,3	55,3	45,3	39,6	55,6	36,6	70,0	45,4	52,9	64,2

Nguồn: Điều tra Phỏng vấn hộ gia đình HAIDEP, 2005

**Bảng 2.8.4 Hải lòng với cảnh quan xung quanh (%)**

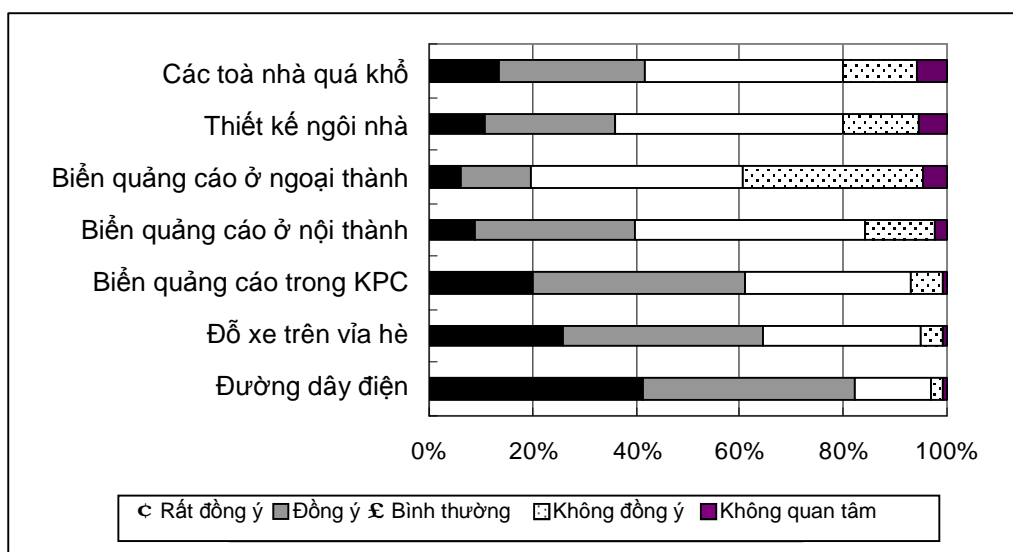
	Hàng Bạc	Lý Thái Tổ	Hàng Buồm	Đồng Xuân	Hàng Đào	Hàng Mã	Hàng Bồ	Cửa Đông	Hàng Bông	Hàng Gai	KPC	Hà Nội
Không hài lòng	18,8	10,0	23,5	<b>35,9</b>	24,2	24,5	27,0	15,5	<b>30,0</b>	18,8	24,0	23,8
Tạm được	45,3	50,0	63,7	36,9	37,1	66,0	44,9	73,2	60,0	59,4	53,1	47,0
Hài lòng	35,9	40,0	12,7	27,2	38,7	9,4	28,1	11,3	10,0	21,9	22,8	29,2

Nguồn: Điều tra Phỏng vấn hộ gia đình HAIDEP, 2005

Dựa trên những kết quả điều tra phỏng vấn hộ gia đình HIS, các yếu tố cảnh quan tiêu cực bao gồm (i) đường dây điện, (ii) nơi đỗ xe trên vỉa hè và (iii) biển quảng cáo trong KPC. Trong các cuộc thảo luận chuyên đề về cảnh quan, các vấn đề chính sau đây được đưa ra: (i) không gian dành cho người đi bộ bị hạn chế, (ii) lắp đặt các tiện ích đô thị không đồng nhất, (iii) hệ thống cống rãnh gây ô nhiễm môi trường, (iv) màu sắc vật liệu không hài hoà, và (v) thiết kế kiến trúc mặt đứng xấu. Đồng thời, người dân rất tự hào về không khí truyền thống với nét đặc trưng về kiến trúc cổ và các hoạt động thương mại.

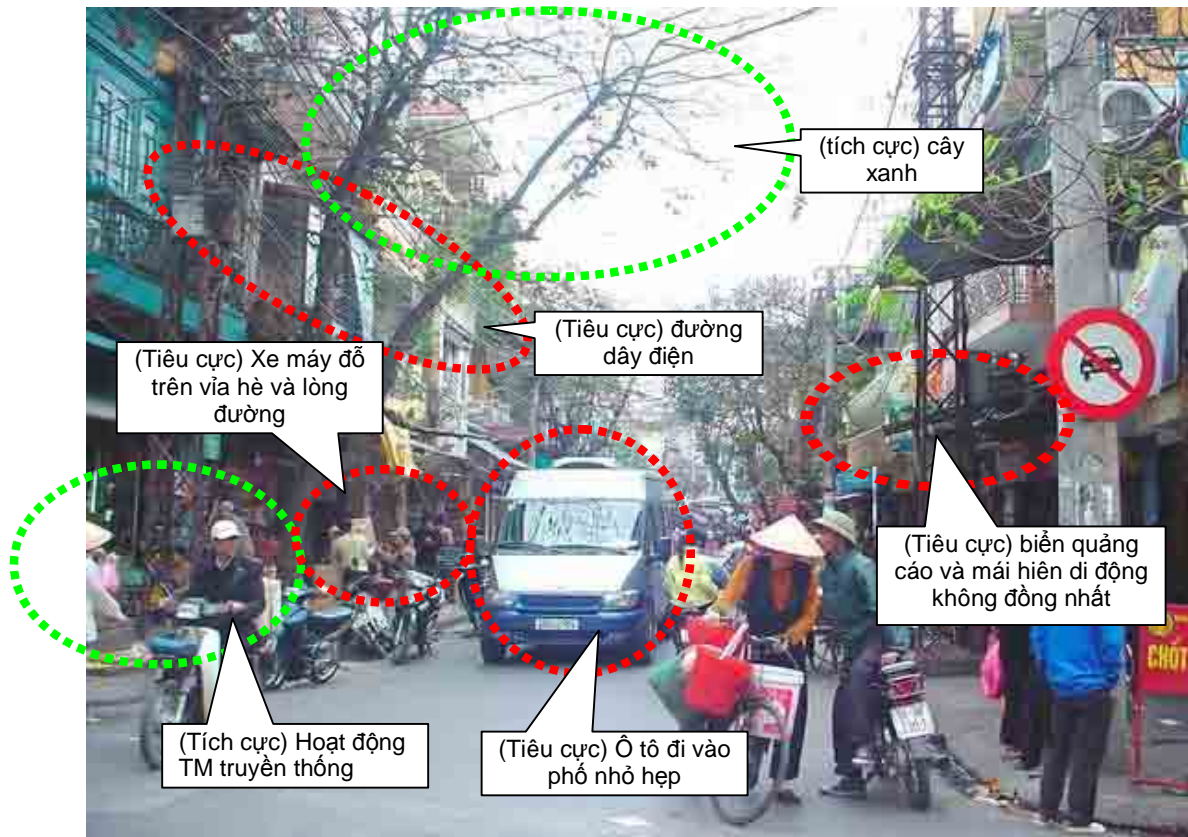
Người dân trong KPC coi các yếu tố về cảnh quan không chỉ gồm phần thiết kế của ngôi nhà mà còn cả các tiện ích đường phố có thể nhìn thấy được và là vật cản cho người đi bộ.

**Hình 2.8.2 Các yếu tố tiêu cực về cảnh quan**



Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP

Hình 2.8.3 Các yếu tố cảnh quan tích cực và tiêu cực (VD: Phố Hàng Buồm)



Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP

#### 4) Các vấn đề về cảnh quan

Những đặc điểm đô thị đặc trưng và tính hấp dẫn của khu vực này đang giảm đi nghiêm trọng do nhiều sức ép mới từ quá trình phát triển, những thay đổi trong lối sống và sự gia tăng dân số. Các yếu tố về cảnh quan của Khu phố cổ không chỉ là những nét kiến trúc đơn lẻ, mặt đứng ngôi nhà và chiều cao ngôi nhà đồng bộ, hay cây xanh tuyến phố mà còn là một bầu không khí hoà trộn giữa các hoạt động văn hoá, thương mại và đời sống. Dưới đây là những dấu hiệu cho thấy Khu phố cổ đang dần mất đi vẻ cuốn hút vốn có:

- (i) Mất dần nhà cổ nguyên gốc với những giá trị kiến trúc và lịch sử
- (ii) Mặt đứng tuyến phố lộn xộn do chiều cao và thiết kế nhà vượt quá quy định cho phép, do sức ép từ quá trình thương mại hoá, v.v.
- (iii) Thiếu sự thống nhất (mở rộng nhà, dây điện, biển báo...)
- (iv) Sự xuống cấp và tình trạng xâm phạm các kiến trúc lịch sử và văn hoá
- (v) Thiếu không gian xanh và không gian mở

Giải pháp để cải thiện cảnh quan không đơn giản là bảo tồn mỗi yếu tố trên mà còn phải tìm cách củng cố tính đặc trưng của mỗi tuyến phố mà trước đây chúng được gọi với cái tên “khu 36 phố phường”, cái tên bắt nguồn từ lịch sử và truyền thống sinh hoạt và buôn bán của người dân.

Do cảnh quan là yếu tố cơ bản giúp cải thiện các giá trị của KPC về mặt mỹ quan đường phố và phát triển du lịch, và nhiều người dân và du khách muốn tìm lại nét đặc trưng của từng tuyến phố, nên cần có sự thống nhất về cảnh quan cần được bảo tồn và phát triển trong KPC trước khi thực thi hướng dẫn về cảnh quan.

## 2.9 Chính sách trước đây và hiện nay

### 1) Các điều kiện thể chế và pháp lý của KPC

Vào năm 1998, Ban Quản lý Khu phố cổ được thành lập dưới sự chỉ đạo của UBND thành phố Hà Nội với mục đích chính là quản lý các hoạt động xây dựng và bảo tồn. Vào năm 1999, Quyết định 45 về “Quy định Tạm thời về việc Quản lý Xây dựng, Bảo tồn và Cải tạo trong Khu phố cổ Hà Nội” được ban hành (xem Bảng 2.9.1). Quy định này vẫn dừng lại ở mức tạm thời và hiện đang được sửa đổi.

Quy định này chỉ tập trung vào vấn đề bảo tồn kiến trúc và thiết kế đô thị, nhưng lại thiếu xem xét tổng thể về các mặt xã hội, kinh tế và văn hoá. Hơn nữa, không có văn bản hướng dẫn hay chỉ dẫn nào dành cho người dân và cán bộ thực hiện. Theo quy định này, có danh sách gồm 1.081 nhà truyền thống cần được bảo tồn. Nhưng trên thực tế, không có hướng dẫn kỹ thuật hoặc hỗ trợ tài chính nào cho công tác bảo tồn, mà chỉ có những quy định hạn chế việc cải tạo.

Theo kết quả điều tra phỏng vấn ô phố, 37,5% người dân không hiểu rõ Quyết định 45 và 36% không biết có quyết định này.

**Bảng 2.9.1 Những nội dung chính của Quyết định 45**

Chương	Điều	Cơ quan liên quan
Chương II: Yêu cầu quy hoạch kiến trúc	(5) (6) (7) Bảo tồn các di sản văn hoá, hình thái đô thị, mạng lưới đường phố và các công trình lịch sử.	Sở Văn hoá Thông tin
	(6) Khu vực bảo tồn và cải tạo, quy định về các công trình được phép cải tạo (chiều cao, kiến trúc)	
	(7) Tổ chức giao thông, phân loại đường	
	(8) Quy định về các tiêu chí kinh tế và kỹ thuật. (Mật độ dân số, dân số, tiêu chí về cây xanh)	
Chương III: Quy định kiểm soát cải tạo và xây dựng mới	(10) Quy định về quản lý việc cải tạo và xây dựng	
	(11) Công trình được xếp hạng di tích Các công trình được xếp hạng di tích lịch sử văn hoá	Sở Văn hoá Thông tin
	(12) Công trình kiến trúc có giá trị: phân loại tiêu chí bảo tồn, kiểm soát việc cải tạo và xây dựng mới	Sở Văn hoá Thông tin
	(13) Quy định về hạ tầng, cấp thoát nước, cấp điện và hệ thống chiếu sáng	Sở điện lực, Sở GTCC, Công ty cấp thoát nước
	(14) (15) Các công trình cải tạo và xây mới: quy định về việc sắp xếp không gian, kiểu kiến trúc, vật liệu xây dựng, màu sắc và lớp chất liệu	
	(16) Quy định về cảnh quan và vệ sinh, vị trí lắp đặt thiết bị viễn thông, và biển quảng cáo	Sở điện lực, Sở GTCC, Công ty cấp thoát nước
	(17) Quy định về tổ chức thiết kế và hồ sơ thiết kế	
	(18) Quy định về việc thực hiện cải tạo và xây dựng	Phòng Xây dựng Quận/Phường
Chương IV: Xử phạt các trường hợp vi phạm	(19) Quy định về việc kiểm tra, giám sát thực hiện giấy phép xây dựng	
	(20) Áp dụng với các trường hợp vi phạm trước khi ban hành quyết định 70 Áp dụng với các trường hợp cải tạo và xây mới vi phạm hoặc không có giấy phép xây dựng sau khi có quyết định 70 Áp dụng với các trường hợp cải tạo và xây dựng vi phạm hoặc không có giấy phép xây dựng sau khi có quyết định 45	
Chương V: Điều khoản thực hiện	Trách nhiệm của người dân Trách nhiệm của các cơ quan chức năng Trách nhiệm của Ban QLPC, Kiến trúc sư trưởng, UBND thành phố Hà Nội	

Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP

## 2) Kết quả và thiếu sót của các dự án trước đây

Cho tới nay, đã có hơn 10 nghiên cứu và dự án được thực hiện tại Khu phố cổ (xem Bảng 2.9.2). Nói chung, hầu hết các dự án trước đây đều tập trung và vấn đề bảo tồn và các yếu tố vật thể như nhà truyền thống và các địa chỉ lịch sử, một số dự án đã thành công trong việc cải tạo những công trình này. Đây chỉ là những kết quả hữu hình. Mặt khác, các dự án trước đây không chú ý nhiều tới đời sống và các khía cạnh về kinh tế của Khu phố cổ, và không có sự tham gia của các bên liên quan tại địa phương. Nhiều người dân không được biết kết quả của các dự án đó là gì và họ cho việc chuyên gia dự án đến nhà đo đạc và chụp ảnh “chẳng để làm gì”. Mặc dù toàn xã hội rất chú ý tới giá trị của Khu phố cổ, và chính phủ Việt Nam cũng đang chú tâm vào việc bảo tồn KPC, nhưng người dân tại đây lại cảm thấy thất vọng với những việc làm này.

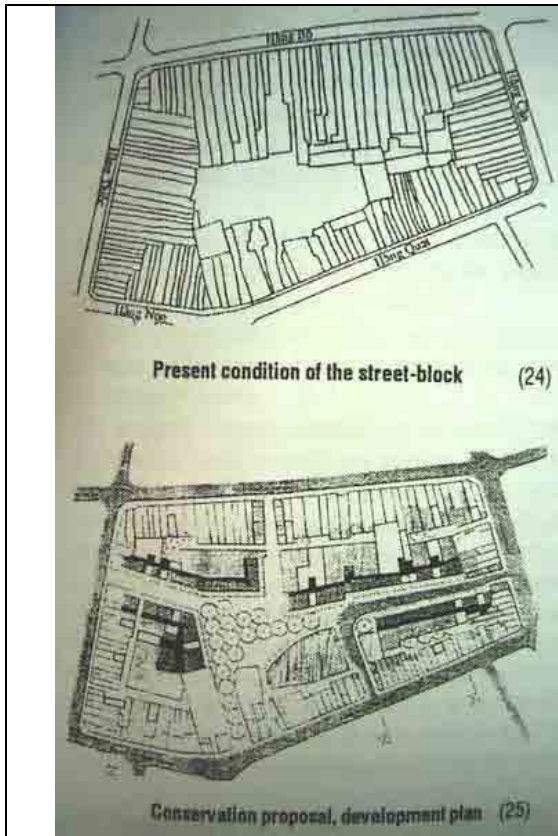
Tóm lại, những thiếu sót bao gồm: (i) người dân hiểu biết hạn chế về ý nghĩa của các dự án, (ii) ít có cơ hội tham gia vào dự án cho người dân, (iii) không có biện pháp toàn diện để bao quát các vấn đề kinh tế-xã hội, văn hoá và vật thể. Điều cần thiết cho bước tiếp theo là tìm ra giá trị và giải quyết các vấn đề dựa trên viễn cảnh khái quát hơn từ các bên tham gia khác nhau.

**Bảng 2.9.2 Các dự án/báo cáo chính trước đây**

Tên dự án	Cơ quan	Nội dung	Đánh giá
1) Dự án: “Phố Cổ Hà Nội”, 1994	Công ty SENA & IUTP	Lựa chọn một ô phố lớn và đề xuất kế hoạch bảo tồn và phát triển để xây dựng không gian mở và toà nhà công cộng.	Tạo ra không gian chung bên trong ô phố là điều tốt. Để thực hiện phương án này, cần tái định cư. Xây dựng toà nhà thương mại bên trong ô phố sẽ không hợp lý đối với KPC.
2) Dự án thí điểm: “Nâng cấp và phát triển ô phố”, 1995 (Giai đoạn 1), 1998 (Giai đoạn 2)	SIDA/SWECO – Thụy Điển	Dự án nâng cấp và phát triển ô phố điển hình giữa phố Hàng Đào – Cầu Gỗ – Đinh Liệt – Gia Ngư. Chiến lược quy hoạch quy mô nhỏ được đề ra mà không cần tới biện pháp tái định cư và cần nguồn tài chính nhỏ. Thiết kế đề xuất là tạo một sân trong khi vẫn giữ cấu trúc nhà ống để cải thiện điều kiện sống.	Quy mô nhỏ phù hợp hơn quy mô lớn. Xây dựng một toà nhà mới bên trong ô phố sẽ tốt cho việc bảo tồn cảnh quan tuyến phố. Để thực hiện, cần có sự điều chỉnh quyền chuyển nhượng sở hữu.
3) Dự án “Quản lý và phát triển quy hoạch Hà Nội – quy hoạch chi tiết cho khu phố cổ”, 1994-1996	AUSAID	Hướng dẫn chung về quản lý ngành bao gồm phát triển kinh tế-xã hội, bảo tồn văn hoá, giao thông, thiết kế đô thị... Dự án này cũng hỗ trợ phát triển năng lực cho Văn phòng Kiến trúc sư Trường thành phố Hà Nội.	Toàn bộ các vấn đề và chiến lược được đề xuất toàn diện. Mặc dù có hỗ trợ kỹ thuật cho chính phủ, nhưng việc xây dựng năng lực vẫn chưa đủ để thực hiện.
4) Dự án: “Quy hoạch bảo tồn khu phố cổ – quy hoạch chi tiết cho ô phố”	Viện Nghiên cứu Kiến trúc – Bộ Xây dựng	Bảo tồn và nâng cấp 11 ô phố (cấp II), định hướng dân số, phát triển kinh tế, di sản lịch sử, nhà ở, giao thông, hạ tầng, đời sống cộng đồng, các đặc điểm đô thị	- (không có báo cáo gốc)
5) Dự án: “Quy hoạch bảo tồn khu phố cổ Hà Nội – Quy hoạch chi tiết cho 12 tuyến phố”	Trung tâm Tư vấn Kiến trúc và Xây dựng, Đại học Xây dựng Hà Nội	Cải thiện và bảo tồn ô phố Lương Ngọc Quyến – Mã Mây – Hàng Bạc – Tạ Hiện. Thực hiện điều tra và đánh giá chi tiết về nhà ở	- (không có báo cáo gốc)
6) Dự án bảo tồn số nhà 57 Hàng Bạc	Thành phố Toulouse, Pháp	Nhà ống truyền thống được cải tạo để làm mô hình mẫu. Những người dân cũ có thể sống tại ngôi nhà này. Tổng chi phí khoảng 100.000 USD.	Đã hoàn thành và Ban QLPC đánh giá cao dự án này vì đây là một dự án mang lại kết quả rõ ràng và có thể làm ví dụ minh họa cho các nhà tài trợ, chuyên gia và khách du lịch. So với chi phí bỏ ra, còn vài ảnh hưởng tới những khu vực khác.
7) Đề xuất thiết kế mô hình nhà ống hiện đại	Phòng thí nghiệm Magaribuchi, Đại học Tokyo, Nhật Bản	Quy hoạch và đề xuất chi tiết về mô hình nhà ống hiện đại về mặt giá trị lịch sử, hình thái và thiết kế đô thị, nâng cao điều kiện sống. Dự án này không được thực hiện do không có sự đồng thuận từ người dân. Mô hình nhà thí điểm được xây dựng tại trường Đại học Xây dựng.	Mặc dù khái niệm quy hoạch là việc tốt để cải thiện điều kiện sống và tạo ra diện tích mặt sàn, nhưng thiết kế hiện đại có thể gây tác động không tốt cho người dân. Mô hình này hiện đang được sử dụng trong phòng thí nghiệm của trường đại học Tokyo. Ánh sáng và độ thông khí vừa đủ và tạo sự thoải mái.

Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP

**Hình 2.9.1** Mô hình đề xuất của các dự án trước đây



(1) Đề xuất kế hoạch ô phố của SENA



(7) Mô hình nhà ống hiện đại của Đại học Tokyo



(2) Đề xuất cải tạo ô phố của SIDA



(5) Đề xuất cải tạo ô phố của Trung tâm Tư vấn Kiến trúc và Xây dựng

Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP



## 2.10 Thảo luận về các vấn đề

### 1) Giá trị cốt lõi của KPC

Các giá trị của Khu phố cổ vốn đã đa dạng, đặt biệt về mặt văn hoá, kiến trúc và kinh tế. Trước đây, Khu phố cổ là nơi đa chức năng bao gồm chức năng cư trú, thương mại và văn hoá. Những giá trị này được phân thành hai loại: thứ nhất là các giá trị tích lũy được kế thừa theo thời gian, và thứ hai là các giá trị gia tăng được xác định trong thời hiện tại (xem Bảng 2.10.1).

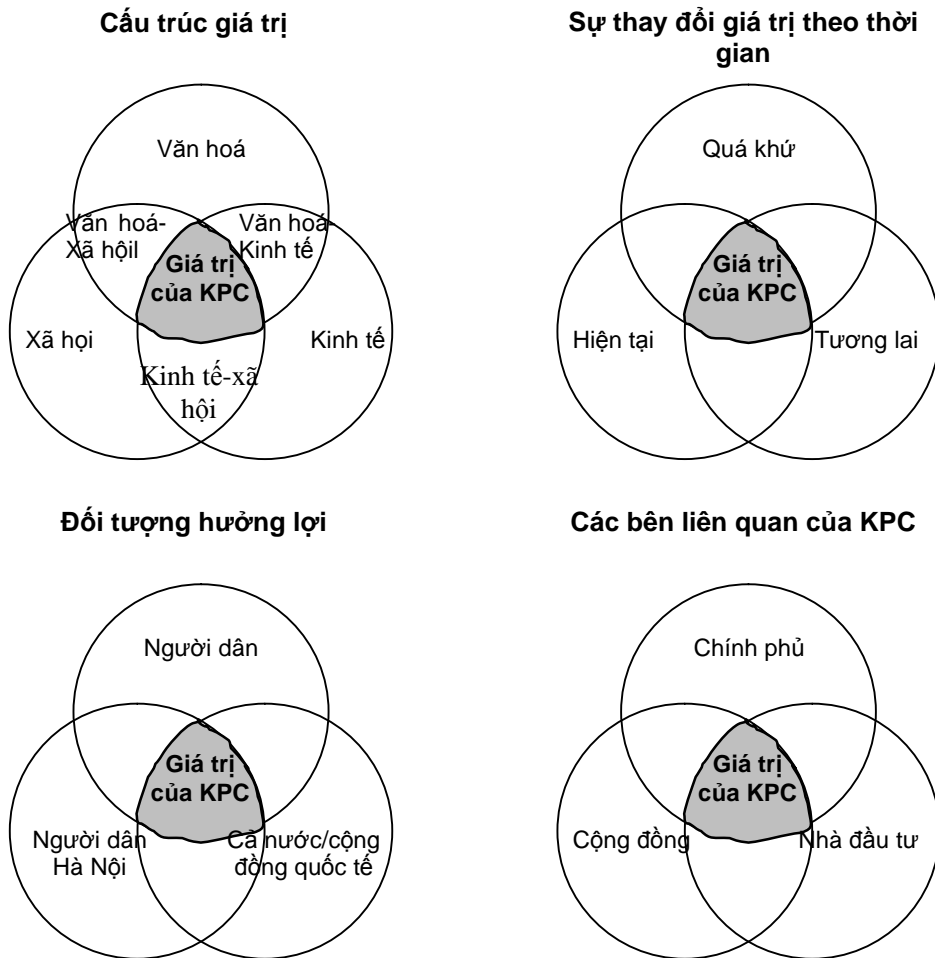
Mặc dù các giá trị vật thể như cảnh quan tuyến phố, nhà cổ, hoạt động thương mại truyền thống đã dần mai một hoặc thay đổi, nhưng những người có tuổi sống tại KPC vẫn ghi nhớ những giá trị đó. Có thể coi “giá trị cốt lõi của KPC là một bầu không khí tổng hoà các hoạt động sống và hoạt động kinh tế và các giá trị văn hoá truyền thống được người dân tôn trọng và gìn giữ.” Không có yếu tố riêng lẻ nào có thể đại diện cho nét đặc trưng của KPC, nhưng sự hài hoà giữa các giá trị vật thể và phi vật thể có thể đại diện cho nét đặc trưng đó. Giá trị của KPC không thể chia tách rõ ràng vì chức năng của KPC rất đa dạng và các giá trị luôn hoà lẫn vào nhau (xem Hình 2.10.1).

**Bảng 2.10.1 Các giá trị cốt lõi cần bảo tồn, tái tạo và phát triển**

	Các giá trị cần bảo tồn và tái tạo				Các giá trị mới gia tăng cần phát triển
	Từng ngôi nhà riêng lẻ/ nét kiến trúc	Các giá trị phi vật thể truyền thống	Môi trường vật thể tập trung		
			Đời sống	Cảnh quan và không khí khu phố	
Cá thể	Đình, chùa, đền, miếu Nhà cổ, nhà ống truyền thống	Tính cách con người (lịch sự, trang nhã, hiếu khách)	Chợ bán sỉ Hàng hoá đa dạng	Cây cổ thụ trên phố	
Tuyến phố	Nhà mặt tiền làm cửa hàng	Cụm thương mại, phố nghề, phố ẩm thực	Bán rong trên đường phố	Cảnh quan, nét đặc trưng tuyến phố	Loại hình kinh doanh mới (nghệ thuật, đồ thủ công)
Ô phố		Mạng xã hội Tinh thần cộng đồng	Sân trong, giếng trời, vườn nhỏ		
KPC	Cấu trúc đô thị gồm 36 phố (phường)	Quan hệ và các mối liên kết dòng họ. Mối liên kết và luật lệ của làng nghề thủ công	Văn hoá ẩm thực Nơi trao đổi thông tin (quán cafe đường phố)	Không khí thanh bình và thanh thản	Quy mô vừa với con người (quy mô cho người đi bộ) Du lịch (khách sạn, quán cafe)
TP Hà Nội	Các điểm di tích lịch sử (Đền Bạch Mã, Đền Quan Đế, Ô Quan Chưởng, ....)	Các lễ hội dân gian	Khu vực thương mại	Phát triển du lịch	

Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP

**Hình 2.10.1 Các giá trị của Khu phố cổ**



Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP

## 2) Những thay đổi về giá trị

Trong giai đoạn đô thị hoá nhanh chóng, cấu trúc các giá trị cũng dần thay đổi. Hầu hết các giá trị văn hoá cũng như xã hội dần bị mai một và chỉ có giá trị kinh tế đang ngày càng tăng lên.

Theo kết quả điều tra phỏng vấn ô phố thí điểm thuộc khu vực phường Hàng Buồm (253 hộ gia đình), hầu hết người dân đều tôn trọng các công trình tôn giáo và lễ hội tôn giáo và cho rằng đó đều là giá trị nổi trội cần được bảo tồn và tái tạo. Do các công trình tôn giáo này đang bị xâm phạm, nên người dân gặp nhiều khó khăn trong việc thờ cúng và khiến cho biểu tượng tâm linh của KPC ngày càng mai một. Nhà ống và các tuyến phố cũng là giá trị vật thể cần được tái tạo. Đây chính là không gian vật thể để lưu giữ ký ức của người dân và các hoạt động thương mại truyền thống. Nhiều người dân bày tỏ hiện nay họ không thể tôn kính những nơi này từ khi lối sống tại gia và trên đường phố đã thay đổi do điều kiện vật thể đã xuống cấp.

Trong khi nhiều giá trị phi vật thể đang phải đối mặt với nhiều khó khăn trong việc bảo tồn, song các giá trị vật thể như nhà ở, đường phố có thể là những yếu tố giúp bảo vệ các giá trị phi vật thể.

**Bảng 2.10.2 Đánh giá về giá trị văn hoá truyền thống**

	Hiện trạng				Tính cần thiết	
	Nổi trội	Đã mất	Xâm hại	Thay đổi	Bảo tồn	Tái tạo
a. Các công trình tôn giáo	<b>100</b>	10	61	19	<b>151</b>	81
b. Nhà ống truyền thống	27	57	44	69	50	<b>95</b>
c. Tuyến phố (cảnh quan, cấu trúc nhà)	31	34	41	<b>77</b>	58	<b>89</b>
d. Văn hoá ẩm thực	<b>116</b>	29	25	39	65	71
f. Không khí văn hoá thương mại	68	40	16	60	32	39
g. Bí quyết nghề thủ công	25	<b>77</b>	20	55	26	50
h. Quan hệ nghề nghiệp	28	50	18	61	28	32
i. Quan hệ với làng quê gốc	31	52	19	54	25	40
j. Truyền thống gia đình	69	16	27	<b>82</b>	55	62
k. Quan hệ dòng họ	72	14	19	61	61	52
l. Các lễ hội tôn giáo	<b>107</b>	13	7	18	<b>121</b>	59

Nguồn: điều tra phỏng vấn ô phố thuộc phường Hàng Buồm, HAIDEP, 2005

### 3) Định hướng tương lai

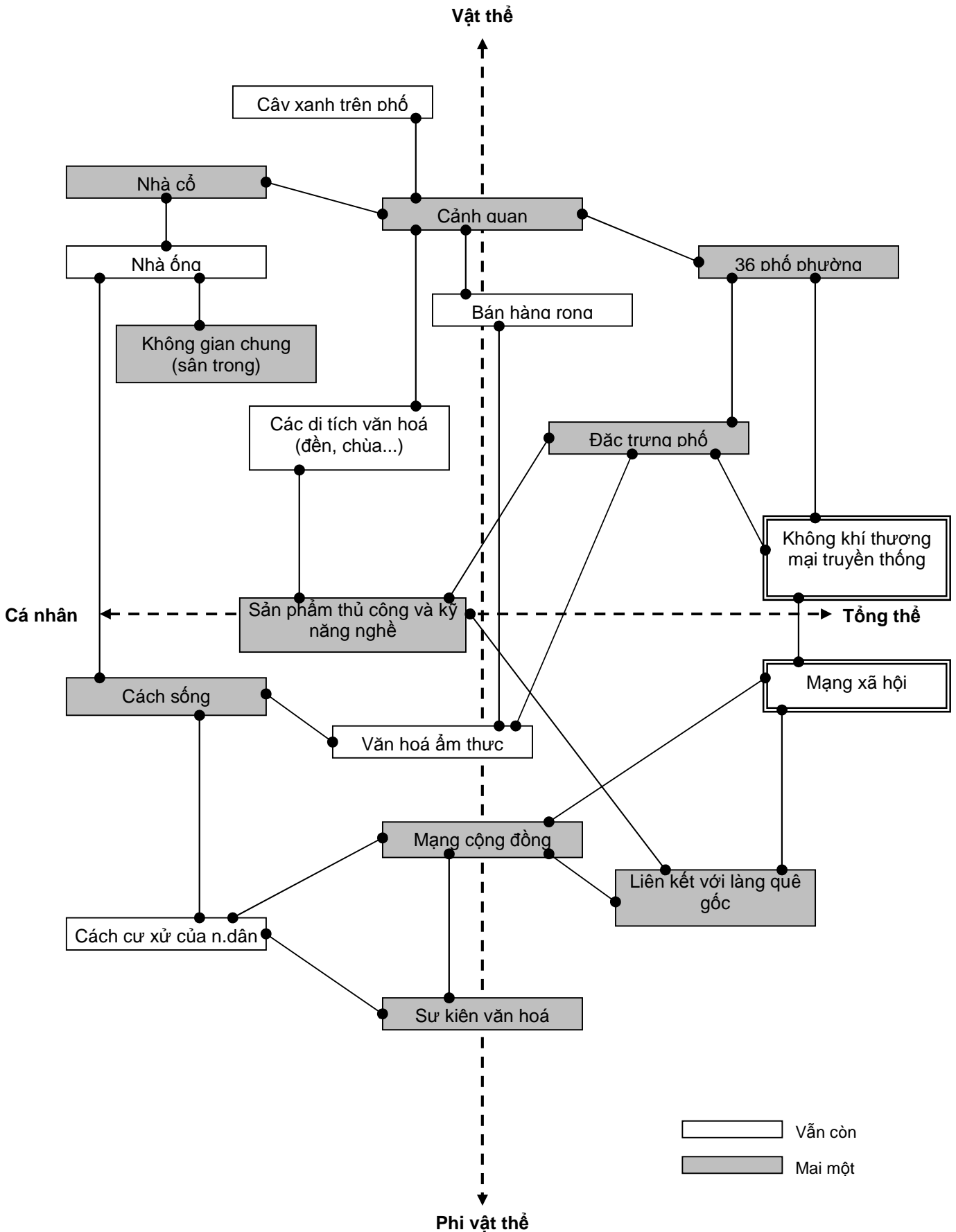
Trong giai đoạn đô thị hoá nhanh chóng, nhiều giá trị vật thể như công trình kiến trúc và văn hoá dần bị mai một hoặc xuống cấp nếu không có hoạt động bảo tồn thích hợp. Mặt khác, những thách thức mới đã nảy sinh để tái hiện các giá trị gốc của Khu phố cổ, vì nhiều bài học từ các thành phố cổ khác trên thế giới đã không thể bảo tồn được giá trị gốc trong quá trình phát triển nhanh chóng và dưới sức ép của quá trình đô thị hoá. Những nỗ lực dành cho KPC không chỉ tập trung vào việc bảo tồn các giá trị vật thể mà còn phải bảo tồn “môi trường vật thể tập trung” và bổ sung thêm những giá trị mới của KPC để tạo ra một “Khu phố cổ” thay vì một “Khu phố cũ” trong giai đoạn phát triển hiện tại và tương lai.

Các vấn đề cơ bản mà KPC đang phải đối mặt:

- (i) Phương pháp xác định được các giá trị cốt lõi đan xen giữa các giá trị văn hoá, xã hội và kinh tế.
- (ii) Phương pháp bảo tồn và tái tạo các giá trị đó.
- (iii) Làm sao cân bằng được giữa bảo tồn và phát triển qua việc bảo tồn văn hoá, phát triển kinh tế và cải thiện môi trường vật thể.
- (iv) Làm sao đạt được sự đồng thuận giữa các bên liên quan bao gồm chính phủ, người dân, các ngành tư nhân cũng như toàn thể xã hội và cộng đồng quốc tế về các giá trị và sự phát triển bền vững của KPC.

Điều cần thiết hiện nay là phải bảo tồn những giá trị còn lại và tái tạo các giá trị đó thông qua việc cải tạo và xây dựng lại điều kiện vật thể cũng như thu thập thông tin dựa trên trí nhớ, tiếng nói và kiến thức của người dân. Bên cạnh đó, cần phục hồi sự cân bằng hài hoà giữa mỗi giá trị và hoạt động, trong khi vẫn củng cố được mối liên kết giữa mỗi giá trị (xem Hình 2.10.2).

**Hình 2.10.2** Mối liên kết giữa các giá trị văn hoá trong KPC



Nguồn: Đoàn Nghiên cứu HAIDEP