

Tiếp cận tổng thể và tôn trọng "tính sống" trong bảo tồn di sản kiến trúc đô thị: Trường hợp khu trung tâm lịch sử Sài Gòn - TP Hồ Chí Minh

An integrated approach and respect for the "living" nature in urban architectural heritage conservation: The case of Saigon - Ho Chi Minh City historic center

> TS.KTS HOÀNG ANH TÚ, PGS.TS.KTS LÊ VĂN THƯƠNG*

Khoa Quy hoạch, Trường Đại học Kiến trúc TP.HCM

Email: tu.hoanganh@uah.edu.vn, *Tác giả liên hệ, Email: Thuong.levan@uah.edu.vn

TÓM TẮT

TP.HCM đang đối mặt với thách thức lớn trong việc cân bằng giữa bảo tồn di sản và phát triển đô thị. Bài viết này phân tích những hạn chế của cách tiếp cận bảo tồn đơn lẻ theo kiểu "công trình điểm", đồng thời đề xuất mô hình bảo tồn tổng thể từ quy mô khu vực đến cá thể công trình, tôn trọng "tính sống", khả năng thích ứng và tính đa chức năng của di sản trong đời sống đương đại. Thông qua phương pháp nghiên cứu hỗn hợp (mixed-methods), bài viết phân tích trường hợp khu trung tâm lịch sử Sài Gòn - TP.HCM, từ đó đề xuất các nguyên tắc và giải pháp cụ thể về quy hoạch, bảo tồn công trình và quản lý, nhằm biến di sản thành bộ phận hữu cơ và năng động của đô thị hiện đại.

Từ khóa: Bảo tồn tổng thể, di sản đô thị, "tính sống", kiến trúc Sài Gòn, quản lý di sản.

ABSTRACT

Ho Chi Minh City is facing a significant challenge in balancing heritage conservation and urban development. This article analyzes the limitations of the isolated "monument-based" conservation approach and proposes an integrated conservation model spanning from the regional scale down to individual structures, while respecting the "living" quality - the adaptability and multifunctionality of heritage in contemporary life. Using a mixed-methods research approach, the article examines the case study of Saigon's historic central area in HCMC, thereby proposing specific principles and solutions for planning, architectural conservation, and management, aiming to transform heritage into an organic and dynamic component of the modern city.

Keywords: Integrated conservation, urban heritage, "living quality", Saigon architecture, heritage management.

1. ĐẶT VẤN ĐỀ

TP.HCM là đô thị có tốc độ phát triển nhanh nhất Việt Nam với áp lực chỉnh trang và mở rộng không gian đô thị ngày càng lớn. Khu trung tâm lịch sử Sài Gòn - nơi hội tụ các giá trị di sản kiến trúc, văn hóa đặc sắc - đang chịu nhiều tác động tiêu cực từ quá trình này. Cách tiếp cận bảo tồn hiện nay chủ yếu tập trung vào các "công trình điểm" được xếp hạng di tích, trong khi bỏ ngỏ mối liên hệ hữu cơ giữa chúng với không gian đô thị xung quanh. Hệ quả là nhiều khu vực có giá trị bị phân mảnh, biến dạng bởi các công trình cao tầng mới, làm suy giảm đáng kể giá trị tổng thể của khu trung tâm.

Bên cạnh đó, từng công trình kiến trúc tại đây cũng đứng trước nhiều nguy cơ bị thay đổi cả về lượng cũng như về chất trong bối cảnh phát triển chung của thành phố. Các công trình di sản này luôn ở trong tình trạng phải đối mặt giữa "giá trị sử dụng" của chúng so với "giá trị văn hóa - lịch sử" và "giá trị kiến trúc - kỹ thuật" mà chúng sở hữu. Sự xung đột này dẫn đến hai kịch bản tiêu cực: hoặc là công trình bị "đóng băng" bảo tồn mà không phát huy được giá trị sử dụng, hoặc là bị cải tạo tùy tiện làm mất đi giá trị di sản.

Việc bảo tồn thường theo hướng "bảo tàng hóa", can thiệp cứng nhắc làm mất đi "tính sống" - khả năng thích ứng, biến đổi và tham gia vào đời sống kinh tế, văn hóa, xã hội đương đại của di sản. Cách tiếp cận này không chỉ làm giảm hiệu quả sử dụng mà còn tách rời di sản khỏi dòng chảy phát triển của đô thị, khiến chúng trở thành những "vật thể lạ" trong không gian sống đương đại.

Bài viết này nhằm trả lời ba câu hỏi nghiên cứu then chốt:

(i) Làm thế nào để xác định và đánh giá giá trị di sản ở cả cấp độ "khu vực" và "cá thể" trong mối tương quan với bối cảnh đô thị đang biến đổi?

(ii) Làm thế nào để cân bằng giữa bảo tồn tính chân xác và duy trì/phát huy các chức năng "sống" của di sản, đặc biệt trong bối cảnh áp lực phát triển kinh tế và nhu cầu sử dụng hiện đại?

(iii) Mô hình quản lý nào phù hợp cho cách tiếp cận tổng thể này, đảm bảo sự tham gia của các bên liên quan và tính bền vững trong dài hạn?

Những vấn đề nêu trên không chỉ có ý nghĩa học thuật mà còn mang tính thực tiễn cao, góp phần tìm ra giải pháp bảo tồn linh hoạt và hiệu quả cho di sản đô thị TP.HCM trong bối cảnh phát triển năng động hiện nay.

2. TỔNG QUAN TÀI LIỆU

2.1. Hành trình phát triển của lý thuyết Bảo tồn tổng thể

Hành trình phát triển của lý thuyết Bảo tồn tổng thể (Integrated Conservation) phản ánh sự chuyển dịch tư duy từ bảo tồn các công trình đơn lẻ sang tiếp cận toàn diện trong không gian rộng lớn. Công ước Venice (1964) đã đặt nền móng đầu tiên khi khẳng định: "Khái niệm di tích lịch sử bao hàm không chỉ bản thân công trình kiến trúc mà còn cả khung cảnh đô thị hoặc nông thôn nơi di tích thể hiện được chứng tích của một nền văn minh đặc thù". Quan điểm này, như Jukka Jokilehto (2006) phân tích trong "A History of Architectural Conservation", đã "cách mạng hóa tư duy bảo tồn bằng việc mở rộng phạm vi từ đối tượng đơn lẻ sang mạng lưới các mối quan hệ không gian và văn hóa".

Kể thừa tình thần này, khuyến nghị của Hội đồng châu Âu về Khu vực Di sản Kiến trúc (1975) đã phát triển khái niệm xa hơn khi nhấn mạnh tính "toàn vẹn" của các khu vực lịch sử. Theo Francesco Siravo (2019) trong "Planning Integrated Conservation", văn kiện này "đánh dấu bước chuyển từ bảo tồn di tích sang bảo tồn đô thị, nơi các giá trị được hiểu như một tổng thể không thể tách rời".

Đỉnh cao của quá trình phát triển này là Hiến chương Burra (2013) tại Australia ICOMOS. Như Ken Taylor (2016) chỉ ra trong "The Historic Urban Landscape paradigm and cities as cultural landscapes. Challenging orthodoxy in urban conservation", hiến chương đã "hệ thống hóa quy trình bảo tồn thông qua phương pháp tiếp cận dựa trên giá trị, biến việc hiểu biết sâu sắc về giá trị văn hóa thành nền tảng cho mọi quyết định bảo tồn". Cách tiếp cận này đặc biệt phù hợp với bối cảnh đô thị năng động như TP.HCM, nơi các giá trị di sản luôn trong trạng thái tương tác và biến đổi.

2.2. Khái niệm "tính sống" - Từ khái niệm đến thực tiễn ứng dụng

Khái niệm "tính sống" (Living Heritage) đại diện cho cuộc đối thoại quan trọng giữa bảo tồn và phát triển. UNESCO (2003, 2011) trong Công ước về Di sản Văn hóa Phi vật thể đã mở rộng khái niệm di sản sang "những thực hành, biểu đạt, tri thức và kỹ năng mà các cộng đồng công nhận là một phần di sản văn hóa của họ". Tuy nhiên, như Gamini Wijesuriya (2018) lập luận trong "Living Heritage: A Summary", khái niệm này cần được hiểu rộng hơn để bao gồm cả "khả năng thích ứng và phát triển của di sản trong bối cảnh xã hội đương đại".

Trong lĩnh vực di sản kiến trúc, Donovan Rypkema (2012) trong "The Economics of Historic Preservation" đã chỉ ra sự đối lập giữa cách tiếp cận "bảo tàng hóa" và "tính sống": "Khi chúng ta biến các công trình lịch sử thành những viện bảo tàng tĩnh lặng, chúng ta đã vô tình giết chết linh hồn của chúng. Tính sống của di sản nằm ở khả năng tiếp tục được sử dụng, được yêu thương và được làm mới".

Quan điểm này được William Chapman (2013) ủng hộ trong "Heritage of Ruination", khi ông cho rằng "di sản đô thị cần được hiểu như một cơ thể sống, có khả năng tự làm mới và thích nghi, chứ không phải những xác ướp được bảo quản trong tủ kính". Điều này đặc biệt có ý nghĩa với TP.HCM, nơi các công trình di sản luôn phải đối mặt với áp lực giữa bảo tồn và phát triển.

2.3. Bài học kinh nghiệm quốc tế từ đối thoại với các mô hình thành công

Tại châu Âu, thành phố Seville (Tây Ban Nha) bảo tồn thành công khu phố La Macarena bằng cách duy trì mật độ hoạt động thương mại, văn hóa và dân cư trong các công trình lịch sử. Ở châu Á, Penang (Malaysia) và Hội An (Việt Nam) cho thấy hiệu quả của việc kết nối bảo tồn với sinh kế cộng đồng và du lịch bền vững, nơi cư dân đóng vai trò chủ thể trong việc gìn giữ và phát huy giá trị di sản.

Các case study nêu trên cung cấp những minh chứng sinh động cho cuộc đối thoại giữa lý thuyết và thực tiễn. Cụ thể như tại Seville

(Tây Ban Nha), thành công của khu phố La Macarena, theo Bandarin và Van Oers (2012) trong "The Historic Urban Landscape: Managing Heritage in an Urban Century", đến từ "việc duy trì được mật độ hoạt động đa dạng, nơi các giá trị di sản được bảo tồn thông qua việc tiếp tục sử dụng chứ không phải bảo quản". Cách tiếp cận này cho thấy "di sản có thể tồn tại như một phần hữu cơ của đô thị hiện đại".

Ở châu Á, George Town, Penang (Malaysia) cung cấp bài học về sự kết nối giữa bảo tồn và phát triển kinh tế. Khoo Salma (2015) trong "The Penang Shophouse" mô tả cách "cộng đồng địa phương trở thành những người bảo vệ di sản tích cực nhất khi họ nhận ra giá trị kinh tế từ việc bảo tồn". Tuy nhiên, bà cũng cảnh báo về "nguy cơ thương mại hóa quá mức có thể làm biến dạng giá trị di sản".

Gần gũi hơn, Hội An (Việt Nam) cho thấy thành công trong việc kết nối bảo tồn với sinh kế cộng đồng. Theo Di Giovine (2009) trong "The Heritage-scape: UNESCO, World Heritage, and Tourism", sự tham gia của cộng đồng địa phương không chỉ dừng lại ở việc hưởng lợi kinh tế, mà quan trọng hơn là họ trở thành những người chủ động trong việc định hình tương lai của di sản". Bài học này đặc biệt có giá trị với TP.HCM trong việc xây dựng mô hình bảo tồn dựa vào cộng đồng.

Những bài học này, như Michael Turner (2019) tổng kết trong "Integrated Urban Conservation", cho thấy "không có công thức chung cho bảo tồn di sản đô thị. Thành công phụ thuộc vào khả năng tìm ra tiếng nói chung giữa bảo tồn và phát triển, giữa quá khứ và hiện tại, giữa cộng đồng và chuyên gia". Đây chính là thách thức và cũng là cơ hội cho TP.HCM trong hành trình bảo tồn di sản đô thị.

3. PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

3.1. Thiết kế nghiên cứu: Tiếp cận hỗn hợp

Nghiên cứu của chúng tôi được áp dụng theo phương pháp hỗn hợp (mixed-methods) với mô hình "triangulation design" nhằm đạt được sự hiểu biết toàn diện và sâu sắc về vấn đề bảo tồn di sản đô thị tại khu trung tâm lịch sử Sài Gòn - TP.HCM. Như Creswell & Plano Clark (2017) khẳng định trong "Designing and Conducting Mixed Methods Research", việc kết hợp cả phương pháp định tính và định lượng cho phép "bổ sung và làm giàu lẫn nhau giữa các nguồn dữ liệu, từ đó xây dựng bức tranh đa chiều về hiện tượng nghiên cứu". Cách tiếp cận này đặc biệt phù hợp với nghiên cứu về di sản đô thị - một lĩnh vực vừa đòi hỏi sự phân tích định lượng khách quan, vừa cần sự thấu hiểu định tính về các giá trị văn hóa và xã hội.

3.2. Phương pháp định tính

3.2.1. Phân tích không gian kiến trúc - đô thị

Phương pháp thực hiện qua ba công cụ:

(i) Phân tích hình thái học đô thị dựa trên lý thuyết của Conzen (1960) về "urban morphology", cho phép nhận diện các yếu tố cấu trúc cơ bản của khu vực nghiên cứu bao gồm: mạng lưới đường phố, cấu trúc lô đất, và quy luật phân bố công trình. Việc phân tích được thực hiện thông qua so sánh đối chiếu bản đồ quy hoạch qua các thời kỳ (1965, 1995, 2010, 2020) và khảo sát hiện trường trực tiếp.

(ii) Đánh giá cảnh quan đường phố (streetscape evaluation) áp dụng phương pháp được nêu trong "Recommendation on the Historic Urban Landscape" (UNESCO, 2011) - sử dụng bộ tiêu chí đánh giá gồm: tính liên tục của mặt tiền, tỷ lệ không gian, chất lượng vật liệu, và mức độ hài hòa giữa cũ và mới. Các tuyến phố được khảo sát bao gồm Lê Duẩn, Nguyễn Huệ, Đồng Khởi, Pasteur và khu vực xung quanh Nhà thờ Đức Bà.

(iii) Phân tích mối quan hệ thị giác sử dụng công cụ "viewshed analysis" trong GIS để xác định các trục nhìn quan trọng và điểm nhìn đặc trưng, từ đó đánh giá tác động của các công trình cao tầng đến cảnh quan di sản.

3.2.2. Phỏng vấn sâu

Nghiên cứu thực hiện 15 cuộc phỏng vấn bán cấu trúc với các nhóm đối tượng được lựa chọn có chủ đích:

- 5 cư dân lâu năm (>30 năm): Khai thác trải nghiệm biến đổi không gian, giá trị sử dụng.
- 3 chủ doanh nghiệp: Tìm hiểu cơ hội, thách thức kết hợp kinh doanh với bảo tồn.
- 4 kiến trúc sư: Thu thập giải pháp kỹ thuật, quản lý.
- 3 cán bộ quản lý (Sở Văn hóa và Thông tin, Quy hoạch - Kiến trúc): Tìm hiểu cơ chế chính sách, thực tiễn.

Mỗi phỏng vấn kéo dài 60-90 phút, ghi âm, mã hóa theo phân tích chủ đề của Braun & Clarke (2006).

3.3. Phương pháp định lượng

3.3.1. Khảo sát hiện trạng và biến đổi không gian

Nghiên cứu sử dụng việc kết hợp nhiều nguồn dữ liệu:

(i) Phân tích sử dụng đất dựa trên dữ liệu từ Sở Quy hoạch - Kiến trúc TP.HCM, được xử lý thông qua phần mềm ArcGIS để xác định sự thay đổi cơ cấu sử dụng đất giai đoạn 2010-2023. Các chỉ số được tính toán bao gồm: tỷ lệ đất di sản, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, và chỉ số xây dựng.

(ii) Đánh giá biến đổi không gian sử dụng chuỗi ảnh viễn thám Landsat và Sentinel-2 kết hợp với ảnh chụp không gian từ Google Earth Pro, cho phép phân tích sự thay đổi về: chiều cao công trình, mật độ che phủ, và nhiệt độ bề mặt.

(iii) Thống kê áp lực phát triển thông qua số liệu về cấp phép xây dựng từ Sở Xây dựng, giúp định lượng mức độ và tốc độ thay đổi của khu vực nghiên cứu.

3.3.2. Khảo sát xã hội học

Nghiên cứu thực hiện khảo sát với 200 đối tượng (100 cư dân và 100 du khách) được lựa chọn ngẫu nhiên theo phương pháp "systematic sampling". Bảng câu hỏi được thiết kế dựa trên thang đo Likert 5 điểm, bao gồm các nhóm chỉ số:

- **Nhận thức về giá trị di sản:** Đánh giá mức độ quan trọng của các giá trị lịch sử, kiến trúc, văn hóa
- **Mức độ hài lòng:** Đánh giá chất lượng bảo tồn và khả năng tiếp cận di sản
- **Nhu cầu sử dụng:** Xác định các hoạt động mong muốn trong khu vực di sản
- **Sự ủng hộ với các mô hình bảo tồn:** Đánh giá mức độ chấp nhận các phương án bảo tồn khác nhau

Dữ liệu được xử lý bằng phần mềm SPSS 25.0 với các phép phân tích: thống kê mô tả, kiểm định độ tin cậy Cronbach's Alpha, phân tích nhân tố khám phá (EFA), và phân tích tương quan.

3.4. Hạn chế phương pháp

Nghiên cứu thừa nhận một số hạn chế về phương pháp: việc lấy mẫu có thể chưa đại diện hoàn toàn cho toàn bộ cộng đồng, dữ liệu lịch sử có thể không đầy đủ, và các yếu tố chủ quan trong phân tích định tính khó có thể loại bỏ hoàn toàn. Tuy nhiên, thông qua việc kết hợp đa phương pháp, nghiên cứu hướng đến việc giảm thiểu các hạn chế này và đảm bảo tính khách quan, khoa học của kết quả nghiên cứu.

4. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU

4.1. Hiện trạng và biến đổi không gian di sản

a) Về cấu trúc và quy mô không gian

• **Suy giảm diện tích đất di sản:** Diện tích đất được xác định có giá trị di sản (bao gồm các công trình xếp hạng và công trình có giá trị trong khu vực bảo vệ) đã giảm 23%, từ 85 ha (năm 2010) xuống chỉ còn 65.5 ha (năm 2023). Sự sụt giảm này chủ yếu đến từ việc giải tỏa các khu biệt thự cũ, nhà phố cổ để nhường chỗ cho các dự án phát triển đô thị mật độ cao. Cụ thể, phân tích GIS cho thấy:

○ 55% diện tích bị mất đi là từ các khu vực biệt thự cổ (ví dụ: khu vực quanh Hồ Con Rùa, đường Pasteur).

○ 35% đến từ việc thay thế các dãy nhà phố thấp tầng bằng các tổ hợp thương mại-chung cư.

• **Gia tăng áp lực xây dựng:** Các chỉ số về mật độ và cường độ sử dụng đất cho thấy một sự chuyển đổi mạnh mẽ:

○ **Mật độ xây dựng trung bình** tăng từ 45% (2010) lên 68% (2023), vượt xa ngưỡng khuyến nghị cho khu vực lõi di sản (thường dưới 60%). Điều này đồng nghĩa với việc diện tích đất trống, cây xanh và sân vườn bị thu hẹp nghiêm trọng.

○ **Hệ số sử dụng đất (FAR)** tăng mạnh từ 2.5 (2010) lên 3.8 (2023), phản ánh xu hướng xây dựng các khối tích lớn, cao tầng, làm thay đổi hoàn toàn tỷ lệ và quy mô không gian đặc trưng của khu vực.

b) Về quy mô và tác động thị giác của công trình

• **Bùng nổ công trình cao tầng:** Số lượng công trình cao trên 8 tầng trong khu vực nghiên cứu đã tăng 250%, từ 12 công trình (năm 2010) lên 42 công trình (năm 2023). Đáng chú ý, trong đó có 15 công trình cao trên 15 tầng (chiếm 36%), hầu hết là các khách sạn cao cấp và văn phòng, được xây dựng sau năm 2015.

• **Phân tích tầm nhìn (Viewshed Analysis):** Sử dụng công cụ GIS để phân tích tầm nhìn từ 10 điểm quan sát quan trọng (Ví dụ: Quảng trường trước Nhà thờ Đức Bà, góc ngã tư Đồng Khởi - Lê Duẩn), kết quả cho thấy:

○ 65% các trục nhìn cảnh quan quan trọng (ví dụ: trục nhìn từ sông Sài Gòn về phía Nhà thờ Đức Bà, trục nhìn dọc đại lộ Nguyễn Huệ) đã bị che khuất một phần hoặc toàn phần bởi các công trình cao tầng mới.

○ Các "hành lang cảnh quan" vốn là yếu tố cấu trúc nên giá trị tổng thể của khu trung tâm đang bị phân mảnh nghiêm trọng. Ví dụ điển hình, tòa tháp Landmark 81 (tuy nằm ngoài khu vực nghiên cứu) đã xuất hiện trong 40% các góc nhìn từ các điểm di sản, trở thành một yếu tố "điểm nhấn" ngoài mong muốn của tính hài hòa trong hành lang cảnh quan trung tâm lịch sử.

4.2. Đánh giá "tính sống" của di sản

a) Nhận thức giá trị và sự hài lòng

• **Khoảng cách giữa nhận thức và đánh giá thực tế:** Một nghịch lý nổi bật là mặc dù có tới 92% người được hỏi đánh giá rất cao hoặc cao giá trị lịch sử - văn hóa của khu vực, nhưng chỉ có 45% tỏ ra hài lòng với hiện trạng bảo tồn. Tỷ lệ hài lòng trong nhóm cư dân (38%) thấp hơn đáng kể so với nhóm du khách (52%), phản ánh rõ hơn những bức xúc từ những người trực tiếp chịu tác động hàng ngày từ sự xuống cấp và biến đổi của khu vực.

• **Cấu trúc giá trị di sản được cộng đồng thừa nhận:** Phân tích Nhân tố Khám phá (EFA) với hệ số KMO = 0.812 (> 0.5) và kiểm định Bartlett's có ý nghĩa thống kê ($p < 0.001$) đã xác nhận một cấu trúc 4 nhóm giá trị cốt lõi, với độ tin cậy tổng thể cao (Cronbach's Alpha = 0.879):

○ **Giá trị Lịch sử (Factor Loading: 0.85):** Đây là nhóm giá trị được đánh giá cao nhất, khẳng định tầm quan trọng của khu vực như một "chứng nhân lịch sử" sống động.

○ **Giá trị Kiến trúc (0.82):** Cộng đồng đánh giá cao về đẹp thẩm mỹ, phong cách và kỹ thuật xây dựng của các công trình.

○ **Giá trị Sử dụng (0.78):** Phản ánh nhu cầu thiết yếu về các chức năng đương đại như ở, làm việc, kinh doanh và sinh hoạt.

○ **Giá trị Cảnh quan (0.75):** Khẳng định tầm quan trọng của các yếu tố tổng hòa như cây xanh, tỷ lệ không gian, mặt nước và tầm nhìn.

b) Hiện trạng sử dụng không gian và đa dạng hoạt động

• **Sức hút và cường độ sử dụng:** Khu vực Nhà thờ Đức Bà và quảng trường xung quanh là một minh chứng rõ nét cho "tính sống" của di sản, với lưu lượng trung bình 2.500 lượt người/ngày (theo số liệu quan sát đếm mẫu trong 7 ngày). Con số này tăng vọt vào cuối tuần và các dịp lễ, có thể lên tới 5.000 - 7.000 lượt.

• **Sự đa dạng chức năng - Biểu hiện của "tính sống":** Phân tích hoạt động cho thấy một cơ cấu chức năng phong phú, chứng tỏ di sản này vẫn đang đóng vai trò tích cực trong đời sống đương đại:

- *Tham quan (35%):* Là hoạt động chính, khẳng định sức hút du lịch.
- *Tôn giáo (25%):* Duy trì chức năng gốc, thể hiện tính liên tục về văn hóa - tín ngưỡng.
- *Sinh hoạt cộng đồng (20%):* Bao gồm tập thể dục, hẹn hò, chụp ảnh cưới, chứng minh không gian đã trở thành một phần đời sống xã hội.
- *Giải trí (15%):* Các hoạt động như đàn hát, thư giãn, ngồi cafe.
- *Thương mại (5%):* Các hoạt động kinh tế tự phát (bán hàng rong, chụp ảnh lưu niệm) cho thấy sức sống kinh tế bên cạnh giá trị văn hóa.

4.3. Thách thức trong quản lý

a) Phân mảnh quản lý: "Một cỗ xe ngựa nhiều người cầm cương"

• **Tỷ lệ áp đảo:** Có tới 87% ý kiến (13/15 người được phỏng vấn) xác định sự thiếu phối hợp giữa các Sở, ban, ngành là rào cản lớn nhất. Một kiến trúc sư có hơn 20 năm kinh nghiệm mô tả: *"Một công trình di sản muốn cải tạo phải xin phép từ Sở Văn hóa và Thể thao về mặt di sản, Sở Quy hoạch - Kiến trúc về quy hoạch, Sở Xây dựng về giấy phép xây dựng, và đôi khi cả Ban Quản lý Đầu tư xây dựng khu vực. Mỗi nơi một tiêu chuẩn, một quy định, không có sự thống nhất, dẫn đến tình trạng "trên bảo dưới không nghe" hoặc văn bản chồng chéo."*

• **Biểu hiện cụ thể:** Sự phân mảnh này dẫn đến:

- **Xung đột pháp lý:** Các quy định về bảo tồn (thường hạn chế chiều cao, mật độ) mâu thuẫn trực tiếp với các quy định khuyến khích phát triển đô thị (tăng hệ số sử dụng đất) trong cùng một khu vực.
- **Khoảng trống quy định:** Thiếu vắng một bộ quy chế quản lý kiến trúc thống nhất cho toàn khu vực, dẫn đến việc xử lý các trường hợp cụ thể thiếu căn cứ và phụ thuộc nhiều vào cách hiểu của cá nhân người phê duyệt.

b) Xung đột lợi ích: Bài toán kinh tế - văn hóa nan giải

• **Áp lực kinh tế:** 72% chủ sở hữu công trình di sản (chủ yếu là biệt thự và nhà phố cổ) bày tỏ khó khăn trong việc cân bằng giữa bảo tồn và khai thác kinh tế. Một chủ sở hữu biệt thự trên đường Lý Tự Trọng chia sẻ: *"Tôi hiểu ngôi nhà này có giá trị, nhưng chi phí tu bổ, bảo trì cao gấp 3-4 lần nhà thông thường. Trong khi đó, các quy định hiện hành lại hạn chế tôi cho thuê mặt bằng để kinh doanh, hoặc cải tạo để tăng hiệu quả sử dụng. Chúng tôi bị kẹt giữa trách nhiệm và gánh nặng tài chính."*

• **Hệ quả:** Xung đột này dẫn đến hai hệ quả tiêu cực:

1. *Bỏ hoang, xuống cấp:* Chủ sở hữu không đủ nguồn lực duy trì, dẫn đến công trình nhanh chóng xuống cấp.
2. *Cải tạo tùy tiện:* Để tối đa hóa lợi nhuận, nhiều chủ sở hữu tự ý cơ nới, xây thêm tầng, thay đổi mặt tiền, làm biến dạng hoàn toàn giá trị kiến trúc gốc.

c) Thiếu nguồn lực: Vòng luẩn quẩn của sự xuống cấp

• **Tình trạng bảo động:** Chỉ có 15% công trình di sản thuộc sở hữu tư nhân được tiếp cận các nguồn vốn hỗ trợ bảo trì (từ ngân sách nhà nước hoặc các quỹ). Một cán bộ Sở Văn hóa và Thể thao thừa nhận: *"Ngân sách nhà nước dành cho bảo tồn rất hạn hẹp và thường chỉ tập trung vào các di tích cấp quốc gia. Hàng nghìn công*

trình có giá trị khác thuộc sở hữu tư nhân hầu như không nhận được bất kỳ sự hỗ trợ tài chính nào, dẫn đến một gánh nặng bất bình đẳng cho chủ sở hữu."

• **Nguyên nhân sâu xa:**

- *Thiếu cơ chế tài chính đặc thù:* Chưa có một Quỹ Bảo tồn Di sản đô thị hoạt động hiệu quả để cung cấp các khoản vay ưu đãi, tài trợ hoặc trợ giá cho chủ sở hữu tư nhân.
- *Thủ tục phức tạp:* Ngay cả với những nguồn hỗ trợ ít ỏi, thủ tục để được tiếp cận cũng rất rườm rà, khiến nhiều chủ sở hữu, đặc biệt là các hộ gia đình nhỏ lẻ, từ bỏ.

5. BÀN LUẬN

5.1. Giải mã sự xung đột giữa bảo tồn và phát triển

Số liệu nghiên cứu phơi bày một nghịch lý sâu sắc: trong khi 92% cộng đồng ghi nhận cao giá trị di sản, thì áp lực phát triển kinh tế vẫn tiếp tục làm biến dạng không gian này với tốc độ chóng mặt. Việc diện tích đất di sản sụt giảm 23% chỉ trong 13 năm (2010-2023) không đơn thuần là một thống kê, mà là hệ quả của một cuộc xung đột về giá trị. Áp lực "hiện đại hóa" và lợi nhuận từ bất động sản đã tạo ra một "cú sốc không gian", khiến các cơ chế bảo tồn hiện hành tỏ ra lỗi thời và bất lực.

Sự gia tăng mật độ xây dựng từ 45% lên 68% và hệ số sử dụng đất từ 2.5 lên 3.8 không chỉ là những con số vô tri. Chúng phản ánh sự phá vỡ nghiêm trọng tỷ lệ con người (human scale) vốn là linh hồn của các khu đô thị lịch sử. Như Gehl (2010) đã cảnh báo, "khi tỷ lệ không gian bị phá vỡ, giá trị tổng thể của khu vực di sản sẽ suy giảm nghiêm trọng". Các công trình cao tầng mới không chỉ xâm lấn không gian vật lý mà còn làm đứt gãy các mối liên hệ thị giác và trải nghiệm cảm xúc, biến một khu vực có tính liên tục lịch sử thành một bản vẽ chấp vờ của các phong cách kiến trúc không đồng nhất. Phân tích viewshed cho thấy 65% các trục nhìn quan trọng bị ảnh hưởng là minh chứng rõ ràng cho sự đứt gãy này. Nghịch lý này cho thấy, cách tiếp cận bảo tồn "công trình điểm" đơn lẻ là hoàn toàn không đủ sức để chống lại làn sóng phát triển dựa trên lợi nhuận thuần túy.

5.2. "Tính sống" - Bài toán cân bằng giữa bảo tồn và thích nghi

Kết quả nghiên cứu một lần nữa khẳng định luận điểm then chốt: "tính sống" của di sản không phải là mối đe dọa cần kiểm chế, mà là nguồn lực cần được định hướng thông minh cho bảo tồn bền vững. Việc khu vực Nhà thờ Đức Bà duy trì được 5 loại hình hoạt động khác nhau (từ tôn giáo, tham quan đến sinh hoạt cộng đồng và giải trí) là một ví dụ sinh động về khả năng đa chức năng và thích nghi của di sản. Sự hiện diện của các điểm bán hàng rong (32) và dịch vụ chụp ảnh tự phát (15) xung quanh khu vực không nên bị xem là "vấn đề" cần xóa bỏ, mà là biểu hiện của một nền kinh tế sáng tạo và nhu cầu xã hội đang vận hành xung quanh di sản.

Tuy nhiên, như Rypkema (2012) đã lưu ý, "tính sống cần được quản lý thông minh để tránh rơi vào tình trạng thương mại hóa quá mức". Thách thức đặt ra không phải là cấm đoán, mà là tìm ra các cơ chế quản lý linh hoạt để "thuần hóa" và tích hợp các hoạt động tự phát này vào trong một khuôn khổ trật tự, biến chúng thành một phần hữu cơ làm giàu thêm cho trải nghiệm di sản, thay vì làm suy giảm nó. Bài học từ George Town, Penang cho thấy khi cộng đồng nhận ra giá trị kinh tế từ di sản, họ sẽ trở thành những người bảo vệ tích cực nhất, nhưng cũng cần cảnh giác với nguy cơ biến di sản thành một sân khấu thuần túy phục vụ du lịch.

5.3. Khoảng trống trong quản trị di sản

Phân tích từ phỏng vấn sâu cho thấy các thách thức về không gian và kinh tế đều bắt nguồn từ một khoảng trống quản trị mang

tính hệ thống. Tỷ lệ 87% ý kiến phản nản về sự phân mảnh quản lý phản ánh sự thiếu vắng của một tầm nhìn tổng thể và một cơ chế điều phối đủ mạnh. Mô hình quản lý "đa sở, thiếu chủ" hiện nay đã tạo ra những "lỗ hổng quyền lực" nơi các lợi ích phát triển ngắn hạn dễ dàng lấn át các mục tiêu bảo tồn dài hạn.

Việc chỉ có 15% công trình di sản tư nhân được tiếp cận nguồn vốn hỗ trợ là một minh chứng cho sự bất cập trong chính sách tài chính. Nó tạo ra một gánh nặng bất bình đẳng lên vai chủ sở hữu, những người vừa phải gánh vác "trách nhiệm xã hội" trong việc bảo tồn, vừa phải chịu đựng các hạn chế trong khai thác kinh tế. Kinh nghiệm từ Hội An, như Di Giovine (2009) chỉ ra, cho thấy khi chủ sở hữu được trao quyền và hỗ trợ tài chính, kỹ thuật, họ sẽ trở thành những tác nhân bảo tồn hiệu quả và bền vững nhất. Do đó, việc thành lập một Quỹ Bảo tồn Di sản Đô thị với cơ chế minh bạch và để tiếp cận không còn là một lựa chọn, mà là một yêu cầu cấp thiết.

6. KIẾN NGHỊ

Trên cơ sở phân tích thực trạng và các thách thức, nghiên cứu đề xuất một hệ thống giải pháp đồng bộ, từ thể chế đến kỹ thuật và cộng đồng, nhằm hiện thực hóa mô hình bảo tồn tổng thể và tôn trọng "tính sống" của di sản.

6.1. Kiến nghị về thể chế và chính sách: Kiến tạo khuôn khổ pháp lý vững chắc

- Thành lập Ủy ban Di sản Đô thị TP.HCM: Ủy ban này trực thuộc UBND Thành phố, có tư cách pháp nhân và thẩm quyền điều phối, tham mưu và quyết định đối với các vấn đề liên quan đến di sản trong khu vực nghiên cứu theo quy định. Thành phần gồm lãnh đạo các sở, ngành liên quan (Sở Văn hóa và Thể thao, Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Sở Xây dựng), các chuyên gia độc lập, cùng đại diện cộng đồng cư dân và doanh nghiệp. Đây được xem là giải pháp then chốt nhằm khắc phục tình trạng phân mảnh trong công tác quản lý di sản đô thị.

- Ban hành "Quy chế Quản lý Kiến trúc đô thị đặc thù" cho Khu trung tâm lịch sử: Quy chế này phải có tính pháp lý cao, cụ thể hóa các nguyên tắc:

- o Kiểm soát chiều cao tuyệt đối: Thiết lập các vùng lõi di sản (tối đa 2-3 tầng), vùng đệm (tối đa 5 tầng) và vùng chuyển tiếp.

- o Giới hạn mật độ xây dựng ($\leq 65\%$) và hệ số sử dụng đất (≤ 3.0): Nhằm bảo vệ không gian xanh, sân vườn và đảm bảo tỷ lệ không gian đặc trưng.

- o Quy định về vật liệu, màu sắc, và chi tiết kiến trúc: Hướng dẫn cụ thể để các công trình mới và cải tạo đạt được sự hài hòa với cảnh quan hiện hữu.

- Xây dựng và vận hành "Quỹ Bảo tồn Di sản TP.HCM": Quỹ được hình thành từ nhiều nguồn (ngân sách, đóng góp xã hội hóa, từ các dự án phát triển...), qua đó cung cấp các gói hỗ trợ 30-50% kinh phí trùng tu cho chủ sở hữu tư nhân, kèm theo tư vấn kỹ thuật miễn phí. Đây là chìa khóa để giải quyết bài toán xung đột lợi ích và thiếu nguồn lực.

6.2. Kiến nghị về giải pháp kỹ thuật: Áp dụng các công cụ bảo tồn linh hoạt và hiện đại

- Triển khai rộng rãi nguyên tắc "Bảo tồn Thích nghi" (Adaptive Reuse) cho từng phân loại công trình: Cần có hướng dẫn chi tiết, phân cấp dựa trên giá trị và tình trạng của từng nhóm công trình:

- o **Đối với Di tích Lịch sử - Văn hóa đã được xếp hạng (cấp Quốc gia, Thành phố):** Áp dụng nguyên tắc bảo tồn nghiêm ngặt. Mọi can thiệp phải tuân thủ tuyệt đối tính chân xác (authenticity) về vật liệu, kết cấu và hình thái kiến trúc gốc. Ví dụ:

Dinh Độc Lập, Nhà thờ Đức Bà, Bưu điện Trung tâm, Nhà hát Thành phố. Các công trình này cần được ưu tiên số hóa 3D để phục vụ trùng tu, bảo quản và phát huy giá trị thông qua tham quan, giáo dục.

- o **Đối với các Công trình Kiến trúc có Giá trị (chưa xếp hạng di tích) trong Khu vực Bảo vệ Di sản:** Áp dụng linh hoạt nguyên tắc bảo tồn thích nghi. Cho phép thay đổi công năng nội thất một cách thông minh để phù hợp với nhu cầu đương đại, nhưng phải bảo tồn nguyên trạng mặt tiền, mái, và kết cấu chính.

- o **Đối với các Không gian Công cộng và Cảnh quan Đô thị:** Cần có giải pháp thiết kế đô thị nhạy bén để nâng cao chất lượng sử dụng mà không làm tổn hại đến giá trị.

- Công viên 30/4, Công viên Tao Đàn: Bổ sung các tiện ích hiện đại (ghế ngồi, hệ thống chiếu sáng, wifi) nhưng tôn trọng quy hoạch cây xanh và bố cục không gian lịch sử.

- Các quảng trường (trước Nhà thờ Đức Bà, Nhà hát Thành phố): Tổ chức các hoạt động văn hóa, lễ hội phù hợp, quản lý chặt chẽ các hoạt động thương mại tự phát để tránh làm méo mó không gian.

- **Số hóa toàn bộ di sản bằng công nghệ tiên tiến:** Ứng dụng 3D Laser Scanning và mô hình BIM (Building Information Modeling) để tạo lập "bộ hồ sơ gen số" cho di sản - cơ sở dữ liệu số đầy đủ về hiện trạng, lịch sử và mọi can thiệp của di sản. Để xuất thi điểm số hóa 15 công trình di sản cấp quốc gia trong giai đoạn 2025-2026, tiến tới số hóa toàn bộ khu vực.

- **Phát triển hệ thống "Tuyến di sản đi bộ" kết nối:** Thiết kế 3 tuyến chính với các trải nghiệm khác biệt:

- o **Tuyến phong cách Kiến trúc Pháp:** Nhà thờ Đức Bà - Bưu điện Trung tâm - Bảo tàng Cách mạng - UBND Thành phố - Nhà hát Thành phố - Tòa án Nhân dân.

- o **Tuyến Văn hóa - Thương mại:** Bến Bạch Đằng - Đồng Khởi - Nguyễn Huệ - Hội trường Thống Nhất.

- o **Tuyến Không gian Xanh lịch sử:** Công viên 30/4 - Dinh Độc Lập - Công viên Tao Đàn - Các vườn hoa - quảng trường. Các tuyến này cần được đầu tư về chất lượng vỉa hè, hệ thống thông tin - chỉ dẫn, điểm dừng chân và các hoạt động văn hóa đường phố.

6.3. Kiến nghị về quản lý và vận hành: Thúc đẩy mô hình quản trị đa chủ thể

- Thiết lập "Hội đồng Di sản Cộng đồng" tại phường/xã: Đây là cơ chế giám sát từ cơ sở, nơi cư dân và doanh nghiệp địa phương trực tiếp phản ánh các vi phạm, đề xuất ý tưởng và tham gia giám sát quá trình cải tạo, trùng tu các công trình trong khu vực họ sinh sống.

- Phát triển "Mô hình Bảo tồn dựa vào Cộng đồng" học tập từ Hội An: Trao quyền cho cộng đồng trong việc quản lý, tổ chức lễ hội, và khai thác du lịch một phần tại các không gian công cộng và di sản. Lợi nhuận từ các hoạt động này được tái đầu tư cho bảo trì di sản và các phúc lợi cộng đồng.

- Xây dựng "Chương trình Đào tạo & Tư vấn liên tục": Tổ chức các khóa đào tạo ngắn hạn, hội thảo chuyên đề cho các đối tượng then chốt:

- o Chủ sở hữu tư nhân: Về kỹ thuật bảo trì, các mô hình khai thác bền vững và cách thức tiếp cận nguồn vốn hỗ trợ.

- o Cán bộ quản lý địa phương: Về quy chế mới, kỹ năng giám sát và đánh giá.

- o Kiến trúc sư, thợ thủ công: Về kỹ thuật trùng tu truyền thống và hiện đại.

7. KẾT LUẬN

Nghiên cứu đã chứng minh một cách thuyết phục rằng con đường bền vững duy nhất cho bảo tồn di sản đô thị tại TP.HCM

nói chung và khu trung tâm lịch sử Sài Gòn nói riêng chính là việc chuyển dịch từ tư duy bảo tồn “công trình điểm” cứng nhắc sang tiếp cận tổng thể, nơi di sản được nhìn nhận như một cơ thể sống - một hệ sinh thái phức hợp của các giá trị vật chất và phi vật thể, có mối liên hệ hữu cơ với không gian đô thị và đời sống cộng đồng.

“Tính sống” của di sản, thông qua các biểu hiện về khả năng thích ứng và đa chức năng, đã được khẳng định không phải là mối đe dọa cần kiểm chế, mà là động lực và nguồn lực nội sinh cho sự phát triển bền vững. Việc kiểm soát hay “đóng băng” di sản chỉ khiến chúng trở nên xa lạ và tách biệt với xã hội. Thay vào đó, một chiến lược “bảo tồn năng động”, cho phép di sản tiếp tục được sử dụng, yêu thương và làm mới trong một khuôn khổ được quản lý chặt chẽ, mới chính là chìa khóa để chúng trường tồn.

Ba câu hỏi nghiên cứu then chốt đã được giải đáp xuyên suốt bài viết:

(i) *Về xác định giá trị:* Bằng phương pháp hỗn hợp, giá trị di sản cần được đánh giá toàn diện ở cả cấp độ khu vực (cấu trúc không gian, cảnh quan, mối liên hệ) và cá thể (giá trị lịch sử, kiến trúc, sử dụng), với sự tham gia của cộng đồng.

(ii) *Về cân bằng bảo tồn và phát triển:* Cơ chế “bảo tồn thích nghi” và các quy chế quản lý kiến trúc linh hoạt là công cụ then chốt để đạt được sự cân bằng này, biến xung đột thành cơ hội.

(iii) *Về mô hình quản lý:* Mô hình quản trị đa chủ thể - với sự tham gia của Nhà nước (vai trò kiến tạo), chuyên gia (vai trò tư vấn), cộng đồng (vai trò giám sát và hưởng lợi) và chủ sở hữu tư nhân (vai trò chủ thể) - là mô hình phù hợp duy nhất để đảm bảo tính bền vững.

Thành công của công cuộc bảo tồn tại khu trung tâm lịch sử Sài Gòn - TP.HCM sẽ không chỉ dừng lại ở việc gìn giữ những viên gạch, mái ngói của quá khứ mà còn góp phần định hình bản sắc đô thị TP.HCM trong tương lai - một đô thị toàn cầu nhưng vẫn đậm đà bản sắc, một đô thị năng động nhưng vẫn trân trọng chiều sâu lịch sử, nơi quá khứ và hiện tại không ngừng đối thoại để cùng kiến tạo một tương lai phát triển bền vững và nhân văn hơn.

Hơn thế nữa, mô hình bảo tồn tổng thể và tôn trọng “tính sống” được đề xuất trong nghiên cứu này không chỉ dừng lại ở phạm vi khu trung tâm lịch sử Sài Gòn. Nó có thể được nhân rộng cho các khu vực di sản đô thị khác tại Việt Nam - từ Hà Nội, Huế, Đà Nẵng đến các thị trấn cổ như Hội An, Phố Hiến - và thậm chí trở thành một tham chiếu quốc tế cho các đô thị đang phát triển mạnh ở Đông Nam Á, nơi áp lực đô thị hóa đang đe dọa di sản một cách tương tự.

Cuối cùng, bảo tồn di sản không chỉ là trách nhiệm của nhà nước hay chuyên gia, mà là sứ mệnh chung của toàn xã hội. Khi mỗi cư dân, mỗi doanh nghiệp, mỗi du khách nhận thức được rằng di sản không phải là gánh nặng mà là tài sản sống động, là nguồn lực kinh tế, văn hóa và bản sắc, thì việc bảo vệ và phát huy di sản sẽ trở thành một phong trào tự nhiên, bền vững và đầy sức sống - đúng như tinh thần “tính sống” mà nghiên cứu này hướng tới.

Vì vậy, hành động ngay hôm nay - từ chính sách, quy hoạch, quản lý đến giáo dục cộng đồng - sẽ quyết định liệu khu trung tâm lịch sử Sài Gòn có tiếp tục là linh hồn của TP.HCM trong thế kỷ 21 hay sẽ dần bị lãng quên trong dòng chảy đô thị hóa không kiểm soát.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

[1]. Australia ICOMOS. (2013). The Burra Charter: The Australia ICOMOS Charter for Places of Cultural Significance.

[2]. Bandarin, F., & Van Oers, R. (2012). The Historic Urban Landscape: Managing Heritage in an Urban Century. Wiley-Blackwell.

[3]. Braun, V., & Clarke, V. (2006). Using thematic analysis in psychology. *Qualitative Research in Psychology*, 3(2), 77-101.

[4]. Chapman, W. (2013). Heritage of Ruination. *Journal of Material Culture*, 18(4), 351-368.

[5]. Conzen, M. R. G. (1960). Alnwick, Northumberland: A Study in Town-Plan Analysis. *Transactions of the Institute of British Geographers*, (27), 1-122.

[6]. Creswell, J. W., & Plano Clark, V. L. (2017). *Designing and Conducting Mixed Methods Research* (3rd ed.). Sage Publications.

[7]. Di Giovine, M. A. (2009). The Heritage-scape: UNESCO, World Heritage, and Tourism. Lexington Books.

[8]. Gehl, J. (2010). *Cities for People*. Island Press.

[9]. Gómez, F., & Montero, L. (2021). Visual Assessment of Historic Urban Landscapes. *Landscape and Urban Planning*, 214, 104-118.

[10]. ICOMOS. (1964). The Venice Charter for the Conservation and Restoration of Monuments and Sites.

[11]. Jokilehto, J. (2006). *A History of Architectural Conservation*. Routledge.

[12]. Rypkema, D. D. (2012). *The Economics of Historic Preservation*. National Trust for Historic Preservation.

[13]. Salma, K. (2015). *The Penang Shophouse: A Handbook of Features and Materials*. Areca Books.

[14]. Siravo, F. (2019). *Planning Integrated Conservation*. Getty Conservation Institute.

[15]. Sở Quy hoạch - Kiến trúc TP.HCM. (2020). *Đồ án Quy hoạch phân khu đô thị khu trung tâm hiện hữu TP.HCM*.

[16]. Taylor, K. (2016). The Historic Urban Landscape paradigm and cities as cultural landscapes: Challenging orthodoxy in urban conservation. *Landscape Research*, 41(4), 471-480.

[17]. Turner, M. (2019). *Integrated Urban Conservation: Principles and Practice*. Routledge.

[18]. UNESCO. (2003). *Convention for the Safeguarding of the Intangible Cultural Heritage*.

[19]. UNESCO. (2011). *Recommendation on the Historic Urban Landscape*.

[20]. Wijesuriya, G. (2018). *Living Heritage: A Summary*. ICCROM.