

Research on the Problems and Countermeasures of Old City Reconstruction in Urban Planning

Lei Zhao

Urumqi Urban Planning and Design Research Institute of Xinjiang Uygur Autonomous Region, Urumqi, Xinjiang, 830063, China

Abstract

China's overall economy is being steadily and continuously improved, improving the material conditions of the people, indicating that the comprehensive deepening of reform has achieved positive results, and provided an important impetus for the acceleration of the urbanization process. In the process of urbanization process, the urban planning work is facing severe challenges, and the old city reconstruction is one of the inevitable links. The core concept of old city reconstruction proposes that scientific planning should be adopted to comprehensively improve the comprehensive benefits. The actual principles should be followed, the reconstruction methods should be selected according to local conditions, and the construction standards and the demand for speed should be met. Old city reconstruction is one of the key projects of national development, which involves the loss and utilization of a large number of natural resources. It requires us to grasp the balance between the old and the new, and effectively solve many problems in the process of reconstruction.

Keywords

urban planning; old city reconstruction; status quo analysis

城市规划中旧城改造问题及对策探究

赵磊

新疆维吾尔自治区乌鲁木齐市城市规划设计研究院, 中国·新疆 乌鲁木齐 830063

摘要

中国总体经济正在稳定持续地提升,改善了人民群众的物质条件,说明全面深化改革取得了积极成效,为城市化进程的加速提供了重要动力。在城市化进程推行的过程中,城市规划工作面临着严峻的挑战,旧城改造是无可避免的环节之一。旧城改造的核心理念提出要采用科学规划,全面提升综合效益,应当遵循实际原则,因地制宜选择改造方式,强调符合建设标准、满足速度需求。旧城改造是国家发展的关键工程之一,涉及大量自然资源的损耗与利用,要求掌握新旧关系之间的平衡点,有效解决改造过程中的诸多问题。

关键词

城市规划; 旧城改造; 现状分析

1 引言

旧城改造对于城市发展具有深远意义,并不单纯的只是拆房、建楼、扩展道路等等行为。以宏观角度来看,旧城改造起到了完善城市功能、调整产业布局、优化产业结构、发扬地区特色等等作用,对人民群众与经济发展具有极强的现实价值。旧城改造带来的影响是持续累积的,是一个由旧转新的过程,而改造的内容除了拆分建设以外,还包括扩建、保护、改建等内容,如环城公园、城隍庙商业圈、老街中山路等特色景观,具有强烈的历史意义与文化价值。此类景观

随着时代发展无法充分发挥功能,就需要采取相对应的保护措施、改建措施、扩建措施进行改造。

2 旧城改造概述

2.1 旧城改造的重要性

旧城改造是经济发展不可避免的环节之一,应当多角度看待旧城改造工程,正确认识到旧城改造工程的必要性。旧城改造步骤烦琐,涉及诸多技术领域的应用,以建设方面而言,施工工作需要考虑到设计可行的改造方案、群众意见报告、施工阶段性规划;经济发展方面需要考虑到政策方针的指导、经济模式的转变、城市结构的影响、后续的管理方案、民众的生活需求;文化方面需要考虑到文化特色、地区风俗、历史价值。所以,在实际的旧城改造过程中,除了严格要求技术支持,还涉及建设单位、建设部门、建设队伍

【作者简介】赵磊(1981-),男,满族,中国山东济宁人,本科,正高级工程师,从事国土空间规划编制、城市规划编制设计、城市规划管理研究。

的组成，人才队伍的整体结构非常复杂。

2.2 旧城改造现状分析

旧城改造设计方案主要由规划师与建筑师共同负责。中国因为历史因素的影响，建筑行业、规划行业起点较低，传统观念非常严重，例如城市规划中的园林设计模块，部分设计人员受西方文化影响，未能结合中国国情进行园林设计，且对园林设计的内涵认知不够全面，最为典型的就龙龙潭水乡、和仙坊民俗文化村、模客小镇等开发项目中的景观设计，未能发扬当地特色文化，缺少创新创意，借鉴抄袭严重，无法满足游客与当地人的精神需求与现实需求，致使后来项目破产。

因为传统观念的局限，大部分设计人员在旧城改造中着重于对空间形态的掌握、空间元素的结合、空间资源的利用等等方面，虽然在一定程度上遵循了旧城改造的设计原则，却没有考虑到旧城改造的深层内涵，对当地的历史文化、社会背景、人文风俗缺少了解，导致设计方案缺乏可行性、合理性、科学性。这类设计人员对城市规划涵盖的“美感”与实际不相符合，过于重视外观的表现而忽略了改造后的使

用效果。

例如，美国学者泰勒曾经提出了“卫星城”的观念，指的是围绕大城市在外围建设小城市，将大城市作为中心向周边持续扩建，形成一种“卫星城”的城市规划。这一概念提出以后引起了广泛关注，中国也实际启动了“卫星城”建设计划，集合了大量的人力物质，结果却是出乎意料，中国建设成功的只有三座符合“卫星城”概念标准的城市群：珠三角城市群、京津冀城市群、长三角城市群（见图1）。

图1为长三角城市群的规划地图，以此作为举例，可以看出长三角城市群之所以可以满足卫星城的构建条件，根本原因在于其沿海面积大、与内陆接触广，这给予了长三角城市群足够的经济动力，为扩建提供了良好的发展条件。在《旧城改造中的城市设计的原则、要点初探》^[1]提到，城市是一个开放性、动态性极强的社会系统，涉及诸多社会因素的交叉干扰。为此，旧城改造应当从客观角度出发，将社会发展作为主要内容，考虑到社会因素造成的影响，及时调整改造方案，以速度、深度、规模作为指导标准，实现有计划、有目标、有水平的旧城改造。

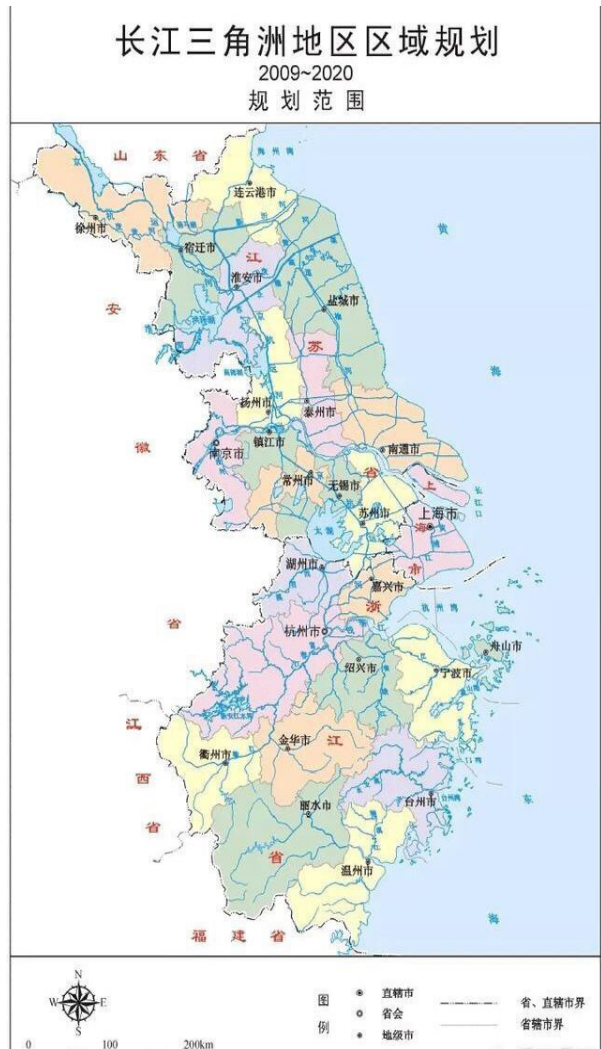


图1 长三角城市群的规划地图

3 旧城改造在城市规划中遵循的原则

3.1 改造重点

旧城改造的设计方案必须掌握关键点实行。《旧城改造中城市设计原则》^[2]提到,旧城改造工程量大、工期长,需要投入大量的社会资源作为支持,一般旧城改造常会遭遇资金短缺的问题,为此,设计人员应当根据考虑到旧城改造的规模与类型,根据资金情况选购物资,结合实际出发,解决施工过程中的矛盾,是旧城改造无可避免的问题之一。旧城改造的对象主要是危险区域、环境污染区域、交通堵塞区域等等,这些区域的基础设施较为落后,且存在有各种影响到社会稳定运行的现实要素,长期未进行整改会成为地区发展的负担,阻碍城市经济的增长,需要及时、迅速进行整改。

3.2 效益平衡

旧城改造需要了解改造效益之间的关系,具体包括等等。在前文中我们提到,旧城改造需要大量的社会资源作为支撑,通常会面对资金短缺的情况,所以在设计阶段要对旧城改造后的经济效益有一个初步的统计与分析,并且要综合考虑社会效益、环境效益的发展情况,不能主观地去强调某一点的突出。

例如,某设计人员过于重视旧城改造后经济效益的增长,所以在某环境污染现象严重的地区,大肆建设商品房、商业中心、娱乐中心等等建筑,没有掌握到侧重点,进一步加剧了地区的污染情况。由此可以看出,旧城改造不能片面地看待三点之间的关系,经济效益的过度增长,会导致改造后文化特色、环境治理、城市美化等相关功能大幅下降。

以龙泉山城市通山廊道的旧城改造作为举例(见图2),在《旧城改造类建设项目社会效益评价探究》^[3]中提到关于如何做好效益平衡工作,需要遵循功能区域的设定,分布好各功能区域的负责范围,从而掌握改造的设计内容。龙泉山通山廊道负责经济发展的区域有“新经济组团”“中心组团”“健康游乐组团”;负责群众生活的区域有“休闲生活

组团”;负责传承文化的区域有“职教文创组团”。各功能区域分工明确,才能调整效益间的平衡,促进共同发展。

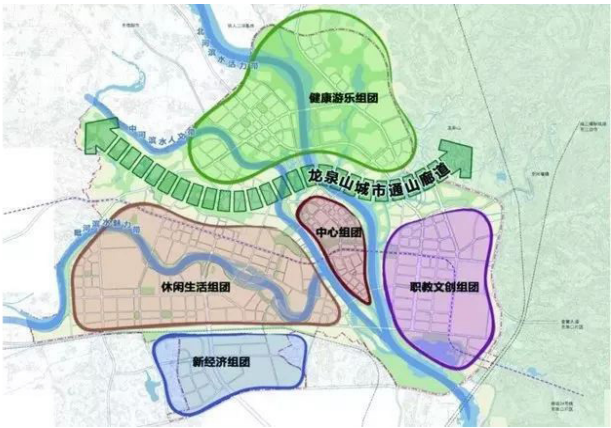


图2 龙泉山城市通山廊道的旧城改造

以罗家井农贸市场商业圈进行数据分析(见表1),可以发现旧城改造重点在于突出使用效果,根据商圈的整体协调性去考虑大范围或是小范围的改造,在保持原有使用功能的需求上,适当地做出调整,同样可以带来不错的效果。从表格中可以看出,围绕农贸市场商业圈进行改造的方向主要在于:调整为净菜市场、原批发功能向外转移。说明此次改造的目的在于疏通人流、恢复经济、加强交通建设等三个方面,并不是以追求经济效益为主要目标。

以上这种情况,在城市化进程加速以后最为常见,同类型的做法包括追求容积率、更改改造区域、更改规划要求等等,将盈利作为旧城改造的核心内容,反而忽略了社会效益与环境效益的作用,从整体角度上看,不仅无法扩展城市功能,甚至会对地区内的企业生产、民众活动、生态环境造成困扰,为往后再度实行改造留下技术难点。科学合理对改造地段进行实地考察,平衡经济效益、生态效益、社会效益三点间的关系,根据改造要求适当协调。

表1 罗家井农贸市场商业圈数据分析

序号	名称	市场地址	用地面积(m ²)	类型	级别	备注
1	罗家井农贸市场	国庆南路罗家井商贸城一楼	4200	保留完善	居住区级	远期调整为净菜市场
2	下涌桥农贸市场	下涌桥原电影院旁	2689	保留完善	居住区级	
3	南国农贸市场	北湖路53号	2200	保留完善	小区级	
4	鑫沙苑农贸市场	燕泉南路35号	7000	保留完善	居住区级	
5	建设里农贸市场	建设里路125号	600	保留完善	小区级	
6	七星农贸市场	南岭大道(七星大市场内)	2800	保留完善	居住区级	远期调整为净菜市场
7	五岭农贸市场	五岭大道(五岭大市场内)	2067	保留完善	小区级	
8	东湾农贸市场	民权路(市政府东门对面)	1400	保留完善	小区级	
9	三里田农贸市场	三园路(燕南花园小区南侧)	2234	保留完善	小区级	
10	香雪农贸市场	骆仙东路(振兴桥下)	2000	保留完善	居住区级	原批发功能向外围转移
11	五里堆农贸市场	五里堆路(相思宾馆对面)	800	保留完善	小区级	
12	东风农贸市场	东风路12号	6200	保留完善	居住区级	
13	同新农贸市场	同心路5号	3600	保留完善	居住区级	
14	协作农贸市场	协作路14号	3577	保留完善	居住区级	
15	骆仙农贸市场	骆仙西路	2000	保留完善	小区级	
16	六角坝菜市场	三里田村六角坝组	1600	保留完善	小区级	远期调整为净菜市场

3.3 文化传承

中国拥有上下五千年的历史文化，是启发我们人文素养、道德理念、价值认知的重要文化。历史文化已经渗透到了生活的方方面面，在旧城改造当中，必然会面临着新旧关系如何处理的问题。

表 2 嘉兴地区的部分旧城改造方案

1	嘉兴大台阶	项目范围东至紫阳街、南至姚家埭、西至禾兴路、北至中山路，以嘉兴老城重要的休闲旅游商业服务中心，围绕嘉兴天主教堂的修复和更新，打造“嘉兴大台阶”，提供游客和本地居民的商业、商务、休闲、配套服务。	完成土地挂牌出让
2	子城遗址公园	通过塑造历史体验、考古科研、文化交流、休闲游憩等多种功能，实现弘扬文化、传承遗产、惠及于民的目标。	完成区域内文保建筑的修缮
3	嘉兴军民合用机场	嘉兴军民合用机场迁建部队导航台等设施，新建飞行区、民航停机坪、航站楼等（不含社会资本投资部分）。	启动征地拆迁，开工建设
4	精品特色公园	共7个精品特色公园，包括人民公园、凌公塘文化主题公园、秀湖景观提升工程等	完成3个，启动3个

如表 2 所示，以嘉兴地区的部分旧城改造方案作为举例，可以看出根据地理位置的不同，许多建筑与地段都含有特殊的历史意义，需要采取特定的保护措施、改造措施。在《从新天地到老门东——城市更新中历史文化价值的异化与回归》^[4]提到，关于新旧关系如何处理的难点在于无法全面保护历史文物，因为旧城改造的目的在于调整空间环境，而空间环境反映了人民群众的生活条件，所以面对传统文化不能采取完全肯定的态度，而是应当选择在继承中创新，接收好的文化事物，抛却不良的文化糟粕，一般从以下三点出发：

①对特定的历史文物采取保护措施，在指定范围外如果需要执行改造工作，例如建设新楼层、新街道、新景观等等工程，应当根据保护对象的建筑风格制定设计方案，呈现出统一的文化风貌。

②涉及外资项目，可能需要提供相对应的投资环节，但制定改造计划仍然要结合城市特点进行。

③已经受到破坏的历史文物，如果需要重修或复建，应当加强考证工作的执行力度，从历史文化中客观取材，确保重修或复建符合现实要求。

4 结语

新旧关系如何协调，是旧城改造工程的关键问题，也是主要的技术难点。旧城改造应当以符合整体城市的规划作为标准，严格要求综合性提升城市功能，要正确认识到旧城改造的现实意义，设计前期考虑到效益之间的占比分配，最终实现改善城市环境、完善基础设施、提升管理效果的目的，充分发挥出旧城改造的现实价值，为传承民族精神、历史文化、地方特色做出努力，持续累积正面影响。

参考文献

[1] 陈明华,高江海,易小华.旧城改造中的城市设计的原则、要点初探[J].价值工程,2010,29(9):36.

[2] 李龙生.论旧城改造中城市设计原则[J].邵阳学院学报:社会科学版,2003,2(5):2.

[3] 周忻.旧城改造类建设项目社会效益评价探究[D].南京:南京工业大学,2011.

[4] 吴晓庆.从新天地到老门东——城市更新中历史文化价值的异化与回归[J].现代城市研究,2015(3):86-92.