

存量更新视野下的历史街区渐进式更新探讨

邹尼尼

上海齐屹科技有限公司城镇化规划部 上海 201824

【摘要】：本文以建德市洋溪老街街区为对象，对城市小区的现状进行阐述，讨论了关于历史街区渐进式改造的方式和策略。在改造方案的确定中，立足于保护和更新传统社区的角度出发，通过实地调研和分析确定具体的更新策略。通过置换住宅更新功能、增加业态的方式，在实现城市更新的同时，又实现老街复兴，期望为今后的历史街区改造工作提供一定的参考价值。

【关键词】：历史街区；渐进性更新；存量规划

1 阐述规划转型，存量发展的现实需求

在政府大力号召“建设节约型社会”的背景下，对当下剩余存量资产进一步盘活、改善十分关键。在城市建设改造当中，通过采用小规模渐进式的方式，能有效的避免对原有城镇大规模的拆除。通过这种渐进式的方式对城市进行更新，能实现进一步降低建设成本的效果，实现经济效益和城市可持续发展的双重效果。在如今的城市建设中，建设的工作推进中首要面对的就是“人”的问题。在当前的城市建设中，要加强对民生问题关注程度，在开发方案拟定中，充分考虑到当地经济持续发展的问题。在进行社区改造中尊重既有社区。在对历史社区的开发中，通过渐进式改造模式增强整体方案的灵活性。本文结合洋溪老街街区现状，对其改造难点进行讨论，以期对我国城市历史街区渐进式改造的策略进行探讨^[1]。

2 基于存量规划的老街更新策略——渐进式

2.1 存量空间的识别和类型

洋溪老街由于受到山脉分割的影响，即便是在完成初期的开发后，也难以和新安江主城区相连接。但可以与城东科技新城相结合，成为新城最靠近新安江主城区，是一个理想的公共设施的建设地。城东新城来看，这片区域也是一片非常合适的居住的区域。两地距离的便捷，可以容纳大量在新城工作的市民。除此之外，洋溪老街具有十分丰富历史文化传承以及自然景观资源，该地区也十分符合休闲旅游区的标准。其具备的历史资源可以与休闲区的开发互补。并且洋溪老街位置更靠近新安江大坝，为该地区的新安江水更清凉更清澈，可以在此打造出一个“清凉世界”。

2.2 洋溪老街的区位、历史、现状

洋溪老街的兴衰与新安江航道息息相关，原本这一航运路线的兴盛，一度让这条街道繁荣至极，是整个沿线中十分重要的商贸埠头。然而随着新安江水电站的建设，这条老街

的逐渐暗淡下来。在对洋溪老街开发中，要结合其地理环境，综合策划其规划方案。在洋溪老街中，其主要优势有以下三个。首先是洋溪老街作为双城连接重要节点，是整个城市中现有城区和城东科技城之间的缓冲区域。其次是在三江水上旅游项目中，洋溪老街是其中重要的一个环节。在整个三峡的旅游项目中，可以将其作为三峡项目的重点，或者在三峡项目和千岛湖景区之间换乘的节点。鉴于其地理位置的特殊性，在杭黄高铁开通后，洋溪老街具有很强的交通可达性，人流量的增加让洋溪老街具有成为水路交通枢纽的可能^[2]。

鉴于其地理位置，洋溪老街非常便捷的交通条件，对外可达性好。同时具有足够的公共社会建设和居住建设用地的条件。整个老街区域的生态环境优良，是十分理想休闲区。在完成洋溪老街建设后，能很好的与周边的服务内容相融合。因此在对其进行开发建设中，在功能上与城东新城相配套，可以打造成较为理想的休闲区域。在经济建设方面与旅游度假区相呼应，连通沿江休闲公园，能有效的提升沿江线性景观效果。其较为充足的土地资源，能为很多区域提供安置空间支持。

2.3 渐进式更新的策略

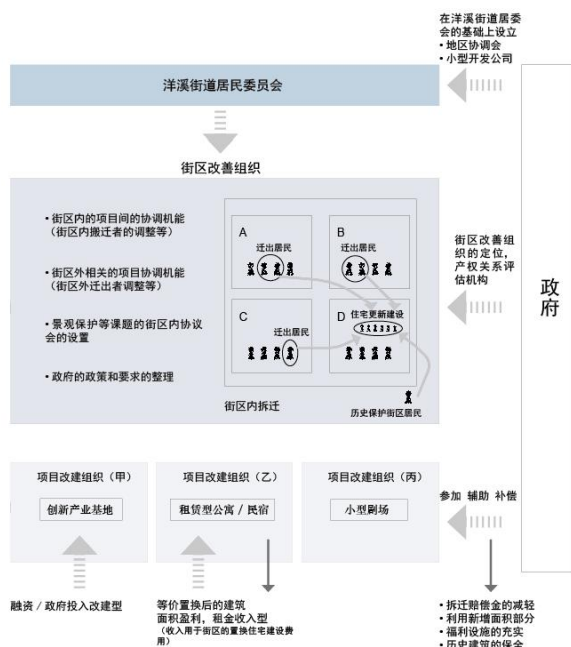
在洋溪老街的开发项目中，其主要的动力来源于更新的上层定位。洋溪老街具有十分浓厚的历史文化，通过结合本地特色文化，同时置入多元化文化内容，丰富当地的文化特色，以此加强当地的经济建设，创造更多就业机会。通过对当地特色进行规划布置，设置合理的功能和产业，以此来实现当地经济的小范围内自给自足。在此基础上对周边的相关产业群进行孵化，让洋溪老街得以逐渐成长，实现稳定可持续的发展。保护好当地历史街区的原始风貌。洋溪老街作为历史街区，可以充分的挖掘历史文化资源，开发旅游产品。通过旅游产品带来人流量，结合当地的特色，发展观光产业，带动当地的经济增长。

2.3.1 建筑层面

在洋溪老街的开发中，通过分项规划的方式来确定整体的规划策略，完成对洋溪老街规划的愿景目标。在此之中主要分为两项内容，分别是多元化的居住形式、产业孵化内容。

(1) 多元化的居住形式

在洋溪老街的开发中，不能以牺牲当地的民生为代价。因此在建设中采取了多种功能和产权形式，以满足不同人们的需求。并且同时为了保障当地居民的住房问题，加大了优质公租房的开发力度。在对原住居民的安置中，设置了多种的安置方案种类。在安置房的选择中，添加了带农地的可选项，以此满足居民拆迁中，当地居民对田园生活的需求，居民们可以通过田园继续吃自家种植的蔬菜。在商品房的设计中，针对不同的类型住宅规模的需求做出相应的设计部署。其中有为两代家庭设计的二世代住宅，也有专门为老年人设计的老年住宅，同时配备了相应的养老配套护理。针对外来务工人员，也有相应的公共租赁房，并且分别面向单身和家庭做出了相应的设计。整体的房屋类型设计中充分的落实了老街居民安居乐业的要求，并且充分的适应了当地经济发展的需求做出改变，为外来人员和拆迁原住民提供就业培训，为当地人们提供了再就业机会^[3]。



(2) 产业孵化内容

为了保障当地经济的可持续发展，洋溪老街划定产业孵化区，以此增加当地的就业创业机会，期望能引来外界的年轻人才，同时留住本土的人才。针对创业团体设计了相应的

扶持计划，并且对办公和居住区域做出了一体化的区域规划，以此满足不同类型公司的需求。

在地域特色策划方面，在洋溪风俗当中提取出了具有地方文化特色的部分内容，作为外来游客观光游览的内容。充分发扬当地的人文历史，杜绝人造活动杜撰风俗。洋溪码头作为新安江水路徽商下江南最重要的一站地，如今旧日的码头尚存，其具有重要的历史意义。通过复兴历史旧码头作为观光路线的重要站点，为往来游客提供地域特色的观光体验。在洋溪风俗当中选出清洁灯、抢孤等几种地域特色，作为外来游客的观光内容。

2.3.2 基础设施

在社区基础建设中建立了养老社区，落实对老年人养老服务的同时，也为当地的市民创造了就业机会。这对于该区域生活服务水平的提高就有促进作用。养老服务的建设，可以作为当地公共服务的补充，为当地的养老需求提供多元化的服务设施。除了医院之外除了医院之外养老建设主要分为三种模式。首先是以诊所为主体，对老人进行定期上门问诊服务，其次是看护护理服务，主要任务是对生病老人的康复护理。最后是家庭式护理服务，通过与当地富春骨科医院联合的方式，落实对老年人的特别保健。

2.3.3 管理层面

在管理建设中，通过借鉴日本的相关经验，建立多元化主体参与机制，在对老街的改造中，建设市民、企业、政府三方共同参与，以此达成三方协作共赢的局面。同时邀请专家等中间型机构介入，保证整体工程的科学性。市民参与方式主要是通过居委会的形式，同时联合政府以及各项目的代表，建立洋溪老街街区改善组织，以此协调建设中的具体事项安排，组织居民迁徙安置、赔偿协商等。在对街区内的房屋改造中，为了保证相关居民的利益，由街区内的各公房和私房拥有者参加组成洋溪老街项目改善组织，进行各自的权益调整谈判。

3 结束语

总而言之，在对洋溪老街的开发中。通过采用渐进式的方式对历史街区进行改造，首先能避免大规模施工带来的影响。同时在开发过程中，也能结合城市的具体发展情况，结合城市的社会经济发展做出相应的调整，能充分的满足城市不同阶段的发展需求。阶段性的开发也能保障不同居民的利益需求，在很大程度上避免由于大拆大建，导致复杂的社会问题出现的情况。渐进式改造的方式，能有效的保护城市整体肌理，延续当地的历史文化，对促进城市的可持续发展有

积极的意义。

参考文献:

- [1] 龚蔚霞,钟肖健.惠州市历史文化街区渐进式更新策略[J].规划师,2015,31(01):66-70.
- [2] 蔡柏滋.中小城市完善规划控制体系的方法研究[D].华南理工大学,2010.
- [3] 贺昌全.成都旧城低收入社区渐进式更新模式探索[D].西南交通大学,2005.