

城市更新专项规划的作用与角色探讨

高宋铮

中冶南方城市建设工程技术有限公司 湖北武汉 430070

【摘要】随着城镇化进程的加速，城市居民对城市服务品质的需求及要求日益提升，传统的城市更新策略已难以满足现代社会发展的需求。国内众多城市正积极寻求适应新时代发展脉搏的，更为创新的城市更新模式，以提升服务质量，推动城镇化高质量发展的新进程。本文从城市更新专项规划的角度出发，探讨其作用及实施路径，旨在为城市更新提供理论支持和实践指导。

【关键词】城市更新；专项规划；作用与角色

引言

经过三十多年的发展，我国在城市规划与设计领域积累了丰富的实践经验。在新时代背景下，面对新型城镇化进程所带来的挑战，城市规划的管理者、设计者、以及建设者和投资者，都需采用更为前瞻和系统的视角，结合历史脉络、现状问题、经济发展和未来趋势，对城市空间和功能进行全方位的创新与改造，尤其是应当更加注重提升城市老旧区域内的经济社会价值、公共服务水平等。

1 相关概念

1.1 城市更新

城市更新是指为了应对城市发展过程中出现的各种问题，如基础设施老化、建筑功能过时、环境质量下降等，通过有计划、有步骤地改造和更新城市的物质空间和社会环境，以提升城市的整体品质、促进城市的可持续发展。

但随之而来的是，鉴于城市规划之错综复杂和高昂的造价，过于一致的发展模式和坚固的稳定性可能无形中减少了城市发展的其他潜在可能^[1]。城市更新过程中，需要综合考虑城市的整体规划和专项规划，确保更新工作的合理性和有效性。城市更新还需要关注居民的需求和利益，积极协调各方关系，确保更新工作的顺利推进。

1.2 专项规划

专项规划是指在城市规划体系中，针对某一特定领域或问题进行的深入规划和研究。它是城市整体规划在特定方面的具体化和深化，旨在通过明确的规划建设和措施，提高城市的综合性和协调性。专项规划的范围广泛，可以涵盖城市交通、产业扩张、资源利用、环境保护等多个领域。

在制定专项规划时，需要充分考虑城市的实际情况和发

展需要，兼顾经济效益、社会效益和环境效益。同时，还需要注重专项规划与其他规划之间的衔接和协调，确保规划的一致性和连贯性。在实践操作中，专项规划的实施需要依托多个部门和机构的协同合作，需要综合考虑政策、资金、技术等多方面的因素。通过制定科学的专项规划，可以有效地解决城市发展中出现的特定问题，推动城市的可持续发展。

2 城市更新基本思路解析

2.1 加强前期城市体检及评估

在实施城市更新时，我们需要从宏观角度出发，制定符合城市发展规律和社会需求的战略规划，尤其要进行全面的评估和调研，确保更新项目能够真正符合城市的整体利益和长远发展目标。评估工作应涵盖城市的经济发展、社会结构、生态环境、历史文化等多个方面，以确保项目的可行性、可持续性和综合性。通过深入研究和分析，准确把握城市的发展需求，了解居民的真实期望，以及可能面临的挑战和机遇，以此确保城市更新项目真正符合城市的整体利益。

2.2 延续城市文脉

城市的文化底蕴和历史记忆是城市独特的魅力所在，也是城市更新中需要重点关注的方面。深植文化底色的城镇，在更新改造时应持谨慎态度，避免大面积的拆除活动损害它们独有的历史特色^[2]，使城市在保持传统特色的同时，也能够满足现代生活的需求。我们应当注重传承和弘扬城市的文化精神，因为城市的再生及其文化承继应相辅相成，通过城市更新提升城市的文化品位和软实力，才能在推动城市职能的增强、基建的完善以及居住环境提升的同时，增强城市的凝聚力和向心力，保持社会和经济的

活力。

2.3 引导城市内部“微改造”

城市内部的部分老旧区域内，往往存在安全隐患和环境问题，但是大规模的拆除重建不仅成本高昂，而且容易破坏城市的历史文脉和社区结构。因此，引导城市内部的“微改造”成为了一种有效的更新方式。“微改造”是指在保持城市整体风貌和社区结构不变的前提下，对老旧区域和建筑进行小范围的修缮和更新。这种改造方式既能够解决老旧区域和建筑存在的问题，又能够保留城市的特色和风貌。在微改造过程中，我们可以通过修复破损的墙体、增加绿化、改善交通设施等手段，为城市注入新的活力。这种改造方式既经济又环保，能够有效提升城市的宜居性和可持续性。

3 城市更新专项规划的作用

3.1 强化公共政策效应

随着城市高发展的深入，越来越多的城市开始重视全局性的规划策略，努力对不同等级的空间尺度进行统一和归类，以确保城市发展的逻辑性和连贯性。然而，由于城市综合策划的独特之处，在时间上的连贯性不够，在不同策划之间形成了缝隙^[3]。相比之下，城市更新专项规划以城市综合规划为基础，对土地的使用情况进行针对性的评估体检和策划布局，加强了各项工程之间的衔接和协调，从而显著增强规划的系统性。

3.2 弥补总体规划系统性不足

城市总体规划或分区规划可以为城市发展提供了顶层设计的方向性参考，城市更新专项规划则作为对总体规划的补充和深化，能够推动不同城市更新区域的定位和布局的进一步优化，从而构建多个相互关联的子系统和区域，以满足城市整体发展的需要。例如，武汉的城市更新专项规划就是一个典型的例子，它通过前期评估，准确划定了需要更新的区域，并制定了适合不同区域的定位，如强化基础设施、拓展综合功能、提升人居环境等，这些计划不仅覆盖了老旧居住区或村落、历史街区和老旧工业区，还包括了拆除和重建的空间对象，为城市空间的增长和产业发展、居住和商业活动的布局提供了明确的指导。

3.3 满足城市功能更新管理要求

随着经济的发展和人们需求的不断变化，城市更新专项规划更加注重从城市管理角度出发，对各项更新和改造的目标进行逐项细化和落实。它以城市功能的现代化管理为导向，采用合适的方式和策略，有效地配合城市发展的

节奏和步伐。通过城市更新专项规划的编制和实施，可以明确当前经济形势下更新项目的开发和管理模式，确保城市功能的更新和升级与城市的整体发展相协调，为城市的可持续发展奠定坚实的基础。

4 城市更新专项规划角色探讨

4.1 与其他规划的关系

概括来说，城乡规划的复杂性使得具体实施时呈现分级制度。起初是宏观层面的总体规划，确立城市发展的总体内容和导向，继而是详细的专项规划，针对不同领域实行规范管理，在此基础上，还会制定出更精细的规划方案以及相应制度。这一系列逐级深入的制度，不仅勾勒出了城市规划的宏大蓝图和目标，也加强了城乡规划的灵活性和专业性，确保城市建设的生机勃勃和发展的广阔前景。

在这种分级规划体系中，城市更新专项规划也扮演着至关重要的角色和价值，因为专项规划不光是具有指导作用的规划类型，还要引导各专业领域内更为精细的规划工作，确保整体规划的宗旨得到贯彻与实施。例如武汉市的城市更新规划，一般包含宏观市级指引、中观片区统筹及微观项目实施三个层面，前两者扮演了城市更新工作的领航者职能，并且有权对具体细节层面的规划施加影响，例如明确土地利用的程度、城市基础构架的建设等相关规章制度，从而保证下级规划能够顺畅执行^[4]。而且，在规划实施过程中，城市更新专项规划作为实施行动的基准，影响具体项目的可行性研究及实施方案的编制，因此，城市更新规划在整个规划体系中兼具指南和基准的双重价值。

4.2 在规划体系中的特殊性

城市更新专项规划具备短期构想和长远布局两个特点，尤其是它在短期构想中，依然扮演着引领的角色，毕竟特定关键领域的发展不仅仰赖有针对性的长期规划作为导向，同时亦依赖众多专题领域的短期构想进行具体化与执行。这种既具备灵活度的规划体系，首先能保障城市发展的宏伟蓝图，其次能够丰富城市建设的多样性。

城市更新专项规划在很大范围内显露了地方发展的意图，一方面它彰显了上位政策和总体规划的影响力，另一方面也使得地方发展能够更加凸显本区的特色，有效地平衡了二者的关系。它在特定领域的细致设计中能够发挥关键的作用，增强了城市发展的可塑性，地方管理者在明确的规划策略中，能够针对城市关键要素或薄弱环节进行有的放矢的特别设计，基于城市的实际情况来提升规划的适用性。此外，这种方式的策略定位与市场经济的进程较为吻

合,把市场运作规律与监管措施巧妙相融,既确保了城乡规划建设的充沛活力,也规避了重大战略性过失,提升了城乡规划的准确性。

5 城市更新专项规划策略

5.1 构建城市有机体系

城市更新专项规划应遵循可持续发展的原则,根据城市更新规划评估的结果,在合理规划城市资源利用,优化城市功能空间、提升公共服务设施水平、提高城市生态环境质量等方面,推动城市的可持续发展。主要体现在以下方面:

优化城市交通网络:城市交通是城市发展的重要支撑,城市更新专项规划需要优化城市交通网络,提高城市交通的便捷性和效率。这包括优化和升级城市交通道路,发展公共交通系统,以及加大对城市轨道交通和交通枢纽的建设投入等。

提升城市绿地和景观:城市更新专项规划需要提升城市的绿地和景观,增加城市绿化面积,改善城市生态环境。这包括加大城市绿地建设力度,提高城市绿化覆盖率,增加城市绿地与水体的连接和互动等。

保留历史文化特色:城市更新专项规划应注重保留城市的历史文化特色,通过保护和利用历史文化资源,提升城市的文化品位和吸引力。这包括开展历史文化资源调查评估,制定保护利用规划,加强历史文化街区、历史建筑等的保护和修缮等。

优化城市空间布局:城市更新专项规划需要优化城市空间布局,提高城市空间利用效率。这包括合理规划城市用地,优化城市功能分区,促进产业转型升级等。

加强公共服务设施建设:城市更新专项规划需要加强公共服务设施建设,提高居民生活品质。这包括完善教育、医疗、文化、体育等公共服务设施,提升服务质量和水平。

5.2 优化产业结构

城市更新专项策划的一个重要内容,就是必须将更新产业构架作为根本,以迎合现代化成长的要求,在其更新区域既有的产业构架上不断加固产业基底,并优化产业结构。许多城市在长时间的演进过程中呈现“产业空心化”的问题,若任由此问题持续,将无疑失去在诸多城市竞争中的主导优势^[5]。为牢固工业根基,重新梳理产业格局,可以通过改造升级、重建置换、职能调配等多种方式,引导相关机构对旧工业区域的资源进行有效转换与高效利

用,力求减少工业用地转为居住用地的资金投入,同时,为闲置工业用地的转型等方面,提出科学的政策和财政扶持建议,促进产业的根本性改革。

5.3 协调多方利益

执行城市更新更新规划期间,通常需涉及诸多有关管理部门、投资方、产权方及当前区域内的功能使用者,为确保方案成效,策划期需要考虑到不同利益关系。本质上,城市更新专项规划的实施涉及到众多利益相关方,包括政府、居民、企业等。因此,在规划过程中需要充分考虑各方的利益诉求,协调好各方关系。通过建立有效的沟通机制和协商平台,引导各方积极参与规划讨论和决策过程,确保规划方案的合理性和可行性。同时,政府还需要出台相应的政策和措施,保障各方利益得到公平合理的分配。

6 结语

城市更新专项规划是城市规划体系中的重要组成部分,它对于弥补城市上位发展规划的不足、实现总体规划目标的具体执行上,具有重要意义。它不止关注城市空间和功能等硬件层面,也关注文化、经济发展等软性内容,通过构建城市有机体系、优化产业结构和协调多方利益等策略,可以推动城市的持续发展和繁荣。同时,城市更新专项规划也需要与城市的总体规划、详细规划以及实施方案相衔接,确保规划和实施的一致性和连贯性。它通过分层次施行的管理与调控手段,以及在各个项目中调控实施进度与目标等细节,引导近期规划的落地执行,确保城市更新工作的顺畅推进。

在未来的城市规划和发展中,应更加重视城市更新专项规划的作用和价值,为城市的可持续发展贡献力量。

参考文献:

- [1]徐良.城市更新专项规划的作用与角色探讨[J].中国住宅设施,2019,(09):33-34.
- [2]任娟.城市更新专项规划的作用与角色浅谈[J].四川水泥,2018,(07):61.
- [3]纪强.城市更新专项规划的作用与角色探讨[J].住宅与房地产,2017,(32):85.
- [4]肖红娟,张翔,许险峰.城市更新专项规划的作用与角色探讨[J].现代城市研究,2009,24(06):35-39.
- [5]肖红娟,张翔,许险峰.城市更新专项规划的作用与角色探讨[C]//中国城市规划学会.生态文明视角下的城乡规划——2008中国城市规划年会论文集.广东省城乡规划设计研究院;2008:9.