



21世纪全国普通高校城市管理系列规划教材

旧城区改造与更新

Transformation and Renewal of Old Urban Area



主 编 石铁矛

副主编 哈 静 李 超



大连理工大学出版社

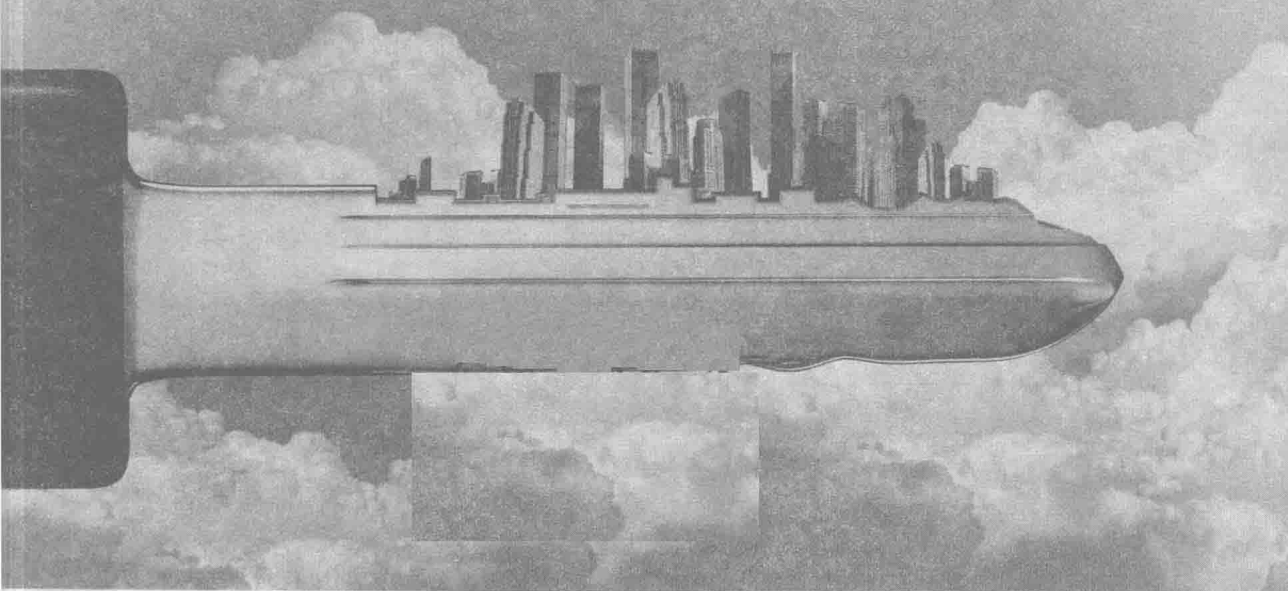


21世纪全国普通高校城市管理系列规划教材

7239.2
16

旧城区改造与更新

Transformation and Renewal of Old Urban Area



主 编 石铁矛
副主编 哈 静 李 超
编 委 路 旭 刘万迪 付士磊 曲 薇
刘大鹏 金晓玲 白 涛 徐浩铭



大连理工大学出版社

图书在版编目(CIP)数据

旧城区改造与更新 / 石铁矛主编. — 大连 : 大连理工大学出版社, 2015. 9

21 世纪全国普通高校城市管理系列规划教材

ISBN 978-7-5685-0092-0

I. ①旧… II. ①石… III. ①旧城改造—高等学校—教材 IV. ①F293.2

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2015)第 202491 号

大连理工大学出版社出版

地址:大连市软件园路80号 邮政编码:116023

发行:0411-84708842 邮购:0411-84708943 传真:0411-84701466

E-mail:dutp@dutp.cn URL:http://www.dutp.cn

大连理工印刷有限公司印刷

大连理工大学出版社发行

幅面尺寸:180mm×255mm
2015 年 9 月第 1 版

印张:16.5 字数:402 千字
2015 年 9 月第 1 次印刷

责任编辑:邵 婉 朱诗宇

责任校对:诗 雨

封面设计:波 朗

ISBN 978-7-5685-0092-0

定 价:32.00 元

21 世纪全国普通高校城市管理系列规划教材

编 委 会

主任委员：刘 军 沈阳建筑大学 教授

副主任委员：石铁矛 沈阳建筑大学 教授

刘志虹 辽宁省住房和城乡建设厅 副厅长,教授级高级工程师

刘亚臣(常务) 沈阳建筑大学 教授

成 员：齐宝库 沈阳建筑大学 教授

孔凡文 沈阳建筑大学 教授

姚宏韬 沈阳建筑大学 教授

王立国 东北财经大学 教授

陈起俊 山东建筑大学 教授

吴访非 沈阳建筑大学 教授

李亚峰 沈阳建筑大学 教授

包红霏 沈阳建筑大学 副教授

项英辉 沈阳建筑大学 副教授

张 嵩 沈阳建筑大学 副教授

常春光 沈阳建筑大学 副教授

李闫岩 沈阳建筑大学 副教授

鲁 博 沈阳市城乡建设委员会 副主任,教授级高级工程师

李华一 大连建工集团 副董事长,教授级高级工程师

C 丛书序

“十二五”开局之年,凝结着出版社、编委会和各位作者心血和努力的“21 世纪全国普通高校城市管理系列规划教材”开始出版了。站在时代发展的重要节点,思索背景,展望未来,我们认识到,社会越发展,城市管理越重要。高等教育城市管理专业,是伴随着我国城镇化和城镇建设的快速发展,伴随着我国社会经济发展和人民物质文化生活水平的不断提高而产生的一个新兴专业,是我国高等教育大家庭的新生事物。城市,一个人类历史发展中文明和繁荣的代名词,管理城市,标志文明的进步与发展的可控和可持续。从历史到现在,人类赖以生存的城市的不断发展,需要消耗大量的人力、物力资源和一定的建造时间,更需要专业、优化的管理。人们有理由对城市的丰富功能和提供服务的质量要求越来越高,这必然基于更高水平的对城市的专业建设、专业监督和专业管理。2010 年末,我国百万城镇人口以上的特大城市超过 120 个,与之相配套的市政基础设施、公用事业、交通管理、市容景观管理、生态环境管理等众多专业领域亟需大量具备综合素质的高质量人才,人才需求量主要集中在城市建设与管理部门、城市公用事业单位、城市社区组织、城市企事业单位等城市建设与管理部门。

提高高等教育人才培养质量,教材建设是一个绝对基础又十分关键的因素。经教育部批准,沈阳建筑大学管理学院于 2010 年开设城市管理本科专业,出版一套适合的专业教材成为了我们义不容辞的责任!本套专业教材的策划与编写,由沈阳建筑大学副校长、国家级教学名师、国务院特殊津贴获得者、辽宁省土木建筑学会副理事长刘军教授任编委会主任委员。本套教材的编写队伍以沈阳建筑大学为主,兼并组织了国内相关高校中具备多年教学与工程实践经验的专业教师和工程师参与和写作。这套系列教材以城市建设、基础设施建设和城市更新改造等城市建设与管理内容为主线展开,以既有的、成熟的知识体系为框架,结合了国内外最新的研究成果;这套教材以建筑、规划、土木、工程管理学科为基础,源于教师多年的点滴积累和心得。我们期许一套好教材的诞生和应用!

沈阳建筑大学对于城市管理领域的关注最早可追溯至 1983 年开设的城镇建设专业,2007 年,学校被全国市长培训中心设为首个京外教学基地,2009 年,经辽宁省教育厅批准,开设了工商管理(城市建设管理方向)专业;2010 年,开设了城市管理本科专业。为了

进一步推进城市管理领域理论知识与专业实践的进一步完善成熟,适应人才培养规模和层次的不断扩大,在大连理工大学出版社的倡导下,启动了面向一线教学的基础化、系列化、现代化的城市管理系列教材。城市管理系列教材涵盖和设计的理论体系和知识结构不仅面向城市经济和社会发展,面向政府机关、城市规划与建设部门、城市市容环境和园林绿化管理部门、城市公用事业单位、城市社区和城市企事业单位,更主张“立足工程、拓宽基础、面向实践、创新发展”的编写目标,也涵盖了比较宽广的城市建设技术和全面的管理知识。在本套教材编写的指导思想中,我们力求最大限度地汲取本学科领域的最新科研成果,强化现代城市建设管理基本理论知识的科学性、系统性和操作技术的针对性、实用性,使其成为我国高等学校城市管理专业人才培养的基础型、普及型的系列教材,为城市管理学科和专业发展培养高级管理人才做出贡献。

本套系列教材包括:《城市经济学》《城市社会学》《城市功能与组织》《城市土地利用管理》《城市规划与管理》《城市管理信息系统》《社区建设与管理》《城市基础设施建设工程管理》《城市建设史》《城市交通与组织》《社会调查方法》《城市管理学》《旧城区改造与更新》《城市景观设计》和《城市管理概论》等。

本系列教材的编写得到了大连理工大学出版社和沈阳建筑大学、辽宁省住房和城乡建设厅、辽宁省教育厅等主管部门及相关企业领导、专家们的大力支持,在此深表谢意。

城市管理专业在我国仍是一个崭新的学科领域,其学科内涵和理论与实践知识体系尚在不断发 展之中,加之时间有限,尽管作者们做出了极大努力,但新系列教材不妥之处仍在所难免,恳请各位同行和读者提出宝贵意见。

21 世纪全国普通高校城市管理系列规划教材编委会

2011 年 4 月于沈阳建筑大学

前言

旧城区的改造与更新是整个社会经济发展工作的重要组成部分之一,其主要作用在于提高城市功能,优化城市结构,改善城市环境,改造物质设施,促进城市文明程度的提高。简单而言,作为城市发展过程中的调节机制,旧城区改造与更新的主旨在于阻止城市衰退,促进城市发展。

本教材的内容融合了城市规划设计及城市管理等方面的知识,主要阐述了旧城区改造与更新的内涵,并对旧城区的四种主要类型,即旧居住区、旧工业区、旧商业区、旧综合区分别进行论述,根据每种类型具体的特点分别论述了各自的内涵、产生与发展过程、面临的主要问题与矛盾、改造与更新的途径,并结合国内外成功案例论述了其改造更新的规划设计手法。另外,本教材还探讨了旧城区改造与更新的组织管理、实施机制和法律法规。

本教材由沈阳建筑大学城市规划专业学科带头人石铁矛教授担任主编,主要编写人员由沈阳建筑大学的哈静、李超、路旭、刘万迪、付士磊、刘大鹏、金晓玲等教师组成,另邀请了沈阳大学曲薇副教授参加,具体分工如下:石铁矛教授负责整本教材的技术指导。第1章由曲薇负责编写;第2章由刘万迪负责编写;第3章由哈静、徐浩铭负责编写;第4章由路旭负责编写;第5章由刘大鹏负责编写;第6章、第7章由付士磊负责编写;第8章由李超负责编写。本教材由哈静负责整理并统稿,由以上各位编写人员分别进行校核。

本教材得到了沈阳建筑大学刘亚臣教授的大力支持与指导,在此表示感谢。在编写过程中,除教材后所列参考文献外,还借鉴了其他专家学者的许多研究成果,在此谨向相关作者表示深深的谢意。

尽管我们做了很大努力,但由于作者水平有限,教材中难免存在不足之处,敬请广大读者和同行批评指正。

目录

第1章 旧城区改造与更新的内涵 / 1

1.1 旧城区改造与更新概述 / 1

1.1.1 旧城区的内涵 / 1

1.1.2 旧城区改造与更新的概念 / 2

1.1.3 旧城区改造与更新的内容 / 5

1.2 旧城区改造与更新的目的和意义 / 6

1.2.1 优化城市经济产业结构 / 7

1.2.2 整合城市土地资源 / 7

1.2.3 改善城市居住环境 / 7

1.2.4 促进环境持续发展 / 8

1.2.5 保护与促进文化发展 / 8

1.2.6 促进社会发展 / 8

1.2.7 再造城市功能,提升城市形象 / 9

1.3 旧城区改造与更新的方法 / 9

1.3.1 置换式改造与更新 / 9

1.3.2 保护式改造与更新 / 10

1.3.3 传承式改造与更新 / 12

1.4 旧城区改造与更新的基本原则 / 12

1.4.1 科学规划先行 / 12

1.4.2 法律法规保障 / 13

1.4.3 公众参与 / 13

1.4.4 城市文化保护 / 14

1.4.5 发展的可持续性 / 14

课后题 / 15

第2章 旧居住区的改造与更新 / 16

2.1 旧居住区概述 / 16

2.1.1 居住区的内涵 / 16

2.1.2 旧居住区的内涵 / 17

2.2 旧居住区存在的问题、特征及改造与更新 / 17

2.2.1 旧居住区存在的问题 / 17

- 2.2.2 旧居住区的特征 / 23
- 2.2.3 旧居住区改造更新 / 24
- 2.3 旧居住区改造更新面临的主要问题与矛盾 / 25
 - 2.3.1 主要问题 / 26
 - 2.3.2 主要矛盾 / 28
- 2.4 旧居住区改造更新的途径 / 29
 - 2.4.1 旧居住区改造更新的目标与原则 / 29
 - 2.4.2 旧居住区改造更新的类型模式 / 33
 - 2.4.3 旧居住区改造更新的路径策略 / 36
- 2.5 旧居住区改造更新的规划设计 / 40
 - 2.5.1 旧居住区改造更新的内容与方法(措施) / 40
 - 2.5.2 旧居住区改造更新的典型案例 / 43
- 课后题 / 46

第3章 旧工业区的改造与更新 / 47

- 3.1 旧工业区概述 / 47
 - 3.1.1 旧工业区的内涵 / 47
 - 3.1.2 旧工业区的类型划分 / 48
- 3.2 旧工业区的产生与发展 / 49
- 3.3 旧工业区面临的主要问题 / 50
 - 3.3.1 世界旧工业区面临的普遍性问题和影响 / 50
 - 3.3.2 我国旧工业区面临的问题和困难 / 54
 - 3.3.3 我国旧工业区改造更新的现状和趋势 / 55
- 3.4 旧工业区改造更新的途径 / 57
 - 3.4.1 城市旧工业区改造更新的原则和目标 / 57
 - 3.4.2 城市旧工业区改造更新的类型模式 / 60
- 3.5 旧工业区改造更新的规划设计 / 75
 - 3.5.1 旧工业区改造更新实施的程序 / 75
 - 3.5.2 旧工业区改造更新的典型案例 / 76
- 课后题 / 83

第4章 旧商业区的改造与更新 / 84

- 4.1 旧商业区概述 / 84
 - 4.1.1 旧商业区的内涵 / 84
 - 4.1.2 旧商业区的类型划分 / 87
- 4.2 旧商业区面临的主要问题 / 88
 - 4.2.1 旧商业区面临的普遍问题及后果 / 88
 - 4.2.2 我国旧商业区改造与更新面临的问题 / 89
 - 4.2.3 我国旧商业区改造与更新的现状和趋势 / 94



4.3	旧商业区改造与更新的方式 / 95
4.3.1	改造与更新的基本模式 / 95
4.3.2	改造与更新的目标 / 97
4.3.3	旧商业区改造与更新的要点 / 98
4.4	旧商业区改造与更新的规划设计 / 106
4.4.1	商业环境与城市环境的结合 / 106
4.4.2	历史街区商业空间结构模式 / 108
4.4.3	历史街区商业环境设计方法 / 109
4.4.4	旧商业区改造与更新实例 / 116
	课后题 / 120
第5章	旧综合区的改造与更新 / 121
5.1	综合区概述 / 121
5.1.1	综合区的内涵及界定 / 121
5.1.2	综合区的特征 / 122
5.1.3	城市综合区的类型划分 / 123
5.2	旧综合区面临的主要问题 / 129
5.2.1	旧综合区面临的普遍性问题和困难 / 129
5.2.2	我国旧综合区改造更新过程中存在的问题 / 130
5.2.3	旧综合区改造更新过程中存在问题的主要原因 / 133
5.3	旧综合区改造更新的途径 / 133
5.3.1	城市旧综合区改造更新的原则和目标 / 133
5.3.2	城市旧综合区改造更新的类型和模式 / 135
5.3.3	旧综合区改造更新的方法和途径 / 141
5.4	旧综合区改造更新的规划设计实践 / 144
5.4.1	沈阳铁西工人村 / 144
5.4.2	德国汉堡港口新城 / 149
	课后题 / 158
第6章	旧城区改造与更新的组织管理 / 159
6.1	旧城区改造与更新的组织模式 / 159
6.1.1	国内外城市更新主导机构和力量 / 159
6.1.2	政府职能的强化 / 164
6.2	旧城区改造与更新的管理制度 / 166
6.2.1	国外旧城区改造与更新的管理 / 166
6.2.2	旧城区改造与更新的集成管理 / 169
6.2.3	旧城区改造与更新的绩效评价 / 172
6.3	旧城区改造与更新的公共干预制度 / 173
6.3.1	国内外旧城区改造与更新中城市规划公共干预机制 / 173

6.3.2 国内旧城区改造与更新中城市规划公共干预机制 / 184
课后题 / 195

第 7 章 旧城区改造与更新的实施机制与实践 / 196

- 7.1 国外旧城区改造与更新的实施机制与实践 / 196
 - 7.1.1 国外旧城区改造与更新的实施机制 / 196
 - 7.1.2 国外旧城区改造与更新的实践 / 201
 - 7.1.3 启 示 / 204
- 7.2 我国旧城区改造与更新的实施机制与实践 / 204
 - 7.2.1 我国旧城区改造与更新实施的政策机制 / 204
 - 7.2.2 旧城区改造与更新实施的行为主体 / 206
 - 7.2.3 旧城区改造与更新资金来源 / 207
 - 7.2.4 不同模式下的旧城区改造与更新实施机制 / 209
 - 7.2.5 国内成功案例分析 / 213
- 7.3 旧城区改造与更新的土地征用补偿机制 / 214
 - 7.3.1 国外旧城区改造与更新的土地征用机制 / 214
 - 7.3.2 国内旧城区改造与更新的土地征用机制 / 218
 - 7.3.3 旧城区改造与更新的保障措施 / 220

课后题 / 223

第 8 章 旧城区改造与更新的相关法律法规 / 224

- 8.1 相关法律法规框架体系 / 224
- 8.2 各环节主要适用的法律法规 / 224
 - 8.2.1 规划环节主要适用的法律法规 / 224
 - 8.2.2 拆迁环节主要适用的法律法规 / 229
 - 8.2.3 建设环节主要适用的法律法规 / 233
 - 8.2.4 管理环节主要适用的法律法规 / 236
- 8.3 典型城市更新主要法律法规 / 237
 - 8.3.1 旧城区改造与更新历程 / 237
 - 8.3.2 相关法律法规政策 / 237
 - 8.3.3 《城市更新办法》 / 238

课后题 / 245

参考文献 / 246



旧城区改造与更新的内涵

城市是以非农业产业和非农业人口集聚形成的较大居民点,一般包括居住区、工业区、商业区、综合区等并且具备行政管辖功能。从城市出现之日起,不断的改造与更新过程就贯穿于城市发展的全过程之中,这也是城市自我调节的机制。随着城市改造与更新问题的不断凸显,至 20 世纪 50 年代,欧美国家为了改善第二次世界大战之后城市中出现的种种问题而纷纷进行城市改造运动,并且在一些发达国家中开始将其作为一门社会工程学科提出。在 20 世纪六七十年代,城市化带来的种族、宗教、收入等方面的差异,造成了居住分化与社会冲突日益激烈,因而美国进行了现代意义上大规模的城市改造与更新运动。在我国,城市更新作为城市发展的调节机制,在改革开放后以空前的规模和速度在全国各地展开。目前,城市更新在城市管理中的地位日益突出。

城区是城市的有机组成部分,城市的改造与更新是由城区的改造来实现的。如果将城市看作一个人,那么城区就是人体上各个重要的器官,这些器官各有功能,不可替代,而各器官之间还要良好地组织起来,协调运作。因而,对旧城区的改造与更新的研究需要从两个层面上进行:一方面将旧城区看作一个整体,其中的改造与更新需结合自身现状进行,有着相对独立的目的、方法、运作模式等;另一方面,将旧城区看作城市的一部分,从城市整体角度去考虑城区的定位、功能等,使改造与更新能够符合与促进城市的整体发展。当代,旧城区的改造与更新已成为整个社会改造的重要组成部分,而其也开始向多学科、多专业交叉方向发展。

1.1 旧城区改造与更新概述

1.1.1 旧城区的内涵

城市是指社会经济发展到一定阶段所形成的社会经济、政治、文化教育的中心枢纽,是非农业人口聚集较多且社会结构复杂、功能多样的一个相对独立的整体,而在这个有机体之中,各部分区域有机结合在一起,这些区域即本书中所论及的城区。从字面的意思来看,旧城区是指陈旧、历时已久的城市及区域,但从改造与更新的角度来说,旧城区实际上是一个动态的概念,其内涵包含却也远超出时间的概念,因而不能仅把城区建成时间的长短作为区分新旧的绝对标准。旧城区是指那些在建设时期由于受到当时的规划、建设水平、经济水平等因素的影响,在现阶段其规划与建筑的外观、功能、质量等方面不能满足城市居民的实际生活需要的区域。对旧城区进行改造与更新原因多在于两点:一是原有的设施不能满足现代生活的需要;二是原有的功能已不适应现代生活方式的需要。

一般来说,在进行改造与更新层面上来理解的旧城区具有以下特征:

1. 历史性

作为需要进行改造与更新的陈旧、衰退地区,旧城区必然是经历了城市的长期发展与演变,最终体现出不能够适应社会政治、经济、生活或是城市发展及人们精神需要的若干问题。旧城区是在长期历史发展中逐步形成的,每一个发展时期都与当时的时代背景、经济状况、地域文化乃至社会意识形态之间有着密不可分的联系,并且旧城区在其发展过程中,也往往在不同时期经历了不同的改造,这些时代性的发展变化印记往往能够清晰地体现在城区中,展现出其历史性。

2. 落后性

一座城市的改造与更新总是随着社会的发展而分时期、分步骤、分区域进行的,因而,随着时间流逝,城市中总会有一些区域成为相对较为落后的部分。这种落后多表现在功能老化、居住与公共设施的落后方面,有时也会显示出当时看来并无明显的特征,但却不具有可发展性,在未来的一段时间内才会显露出其落后性。从这个角度来说,落后性也是一个相对的概念。

3. 复杂性

概括来说,旧城区具有的复杂性主要体现在改造与更新的目的与内容方面。旧城区改造与更新的目的包括了城市经济、城市环境、居民生活质量等,其内容也相应地涉及调整城市产业结构,提升投资、工作与居住环境以及完善基础设施等多个方面。此外,在旧城区进行改造与更新时,除了考虑待改造区域内部的情况外,还要综合考虑改造区域与周围地区乃至整个城市或是周围城市的相互关系;除了考虑到城市居民在物质环境方面的需求外,还需要考虑其精神文明方面的需求;除了考虑当前的经济效益外,还要考虑长远的社会和环境效益……总的来说,所需考虑的因素纷繁错杂,具有很高的复杂性。

4. 综合性

对于整个城市来说,旧城区只是其中的一个组成部分,但实际上,旧城区的改造与更新是“牵一发而动全身”的。无论是城市中落后的工业区、商业区、居住区还是综合区,虽然它们自成区域,是改造与更新的主体,但其定位、设施、交通等方面都与城市整体息息相关,密切相连。无论何时,都不可能抛开城市整体而单独考虑一个区域的改造问题,而必须根据城市的发展,依据城市总体规划、功能区划分等进行分析与研究,将整个城市作为一个有机体,旧城区为其中不可或缺的一部分进行综合考虑。

1.1.2 旧城区改造与更新的概念

1. 旧城区改造

(1) 旧城区改造的概念

在我国,近年来旧城区人口数量不断增加,密度增大,加上城市本身建成已久,建筑质量、服务设施和环境状况已经严重影响到了居民的生活。在 20 世纪 80 年代后期,我国房地产业蓬勃发展,各旧城区随之出现了大规模的改造浪潮。

改造是指着眼于满足新的功能需求,提高环境品质而参照原有的模型等进行的重新建设,而旧城区改造是指城市在发展过程中,根据城市发展的要求,为满足城市居民生活

的需要,针对城市中的陈旧和衰退地区的功能、建筑、空间、环境等进行局部或整体性的改造、革新和完善,从而根本改善城市居民的劳动、生活、学习、休息环境,提高城市的综合效益,寻求经济及物质环境、社会及自然环境的可持续发展。旧城区的改造是一个不断发展的过程,并且与城市的发展方向和速度息息相关。同时,它也能够充分反映城市的发展过程、城市空间规划组织、建筑和社会福利设施的完善过程以及某一时期建筑和福利设施的物质状况。

(2)旧城区改造的方式

根据待改造地区的不同情况,旧城区改造的方式也不尽相同。概括来说,旧城区改造主要有以下三种方式。

①再开发

旧城区再开发是针对布局混乱、分区不明、城市功能丧失、环境质量差的城区所进行的较大规模的拆除改造,破坏原有结构,根据城市总体规划,建立城区规划布局,调整或重新对城市进行功能分区,合理规划城市土地利用情况,重整道路系统,新建较为完善的配套设施,使城市土地利用集约化,完善城区功能,提高城区的环境质量,满足人们生活需要,创建宜居环境。

②整治

整治的改造方式会在一定程度上改变旧城区的原有结构。在城市功能较差或是城市环境质量较为恶化的区域,剔除与城市总体发展不相符的内容,拆除不适宜的建筑物和构筑物,新建部分建筑,完善必要的城市设施。对尚具有使用价值或具有保留价值的建筑物和构筑物等进行保护性修缮、改造,以提高城区总体环境质量。

③保护

旧城区保护是指对那些存在现状良好,具有保留价值的建筑物、构筑物、街区等物质因素的区域,根据实际情况采取相应的保护措施,如进行保护性维护修缮等,在其附近区域内基本不做改变的小规模改造建设。

2. 旧城区更新

旧城区更新是一种对城市中已经不适应现代化城市社会生活的地区进行必要的、有计划的改建活动,是一个发展动态变化的过程。城区是城市的一个组成部分,在旧城区的更新中必须依据城市更新的统一目标,在城市整体规划的基础上进行。而在理论研究中,更新的概念也总是在城市范围内进行的。

(1)旧城区更新的概念

产业革命以前,城市基本上是以一种自发、缓慢的状态更新,而现代意义上的城市更新的概念最早出现在英美国家。最初这一概念是着重于物质环境的更新,在历经近半个世纪左右的发展,从最初偏重于推倒重建为主的、对物质环境的更新,到社区振兴,再到以房地产开发为主导的、追求经济目的的物质更新活动,最后到走向政府、开发商与公众三方的合作伙伴关系为主的城市更新,概念本身也经历了一个发展与更新的过程。

20世纪50年代,由于处于特定的历史阶段,城市更新的主要内容是重建在战争中遭受损害的部分以及清理贫民窟、改善交通状况,并包含对城区内老化的基础设施的改建工作。此时期的更新方式是重建,即清除旧有而重新建设。到60年代,城市更新开始将物

质改造与城市的经济发展和人口就业问题相结合。70 年代之后,城市中内城的衰退成为人们面对的主要问题,城市更新的重点也随之转移到城市复兴方面,如增设就业岗位、改善环境等。到了 90 年代,可持续发展的理念深入人心,城市更新中的可持续性也受到了人们的重视。

城市更新的概念就是随着城市更新实践的发展不断得到丰富和深化的。1958 年 8 月在荷兰海牙召开的城市更新研讨会上第一次对城市更新概念进行了权威阐述:“生活在都市的人,对于自己所住的建筑物,周围的环境或通勤、通学、购物、游乐及其他的生活,有各种不同的希望与不满,对于自己所住的房屋的修理改造,街道、公园、绿地,不良住宅区的清除等环境的改善,有要求及早施行,尤其对于土地利用的形态或地域地区的完善,大规模都市计划事业的实施,以便形成舒适的生活、美丽的市容等,都有很大的希望,包括有关这些都市改善,就是都市更新。”1975 年 C. 亚历山大发表了《俄勒冈校园规划实验》。他在文中批评了“大规模推倒重建”的城市更新方式,探讨了用新的连续性的规划指导城市改造的可能性。彼得·罗伯茨和休·赛克斯认为:“城市更新是综合协调和统筹兼顾的目标和行动。这种综合协调和统筹兼顾的目标和行动引导着城市问题的解决,这种综合协调和统筹兼顾的目标和行动寻求持续改善亟待发展的经济、物质、社会和环境条件。”在国内,文国玮在《整治与更新、净化与进化——谈当前旧城改造与更新》一文中指出,“更新就是为适应现代城市生活的需要,在保留传统建筑风格特色的前提下,对建筑进行更新改建”。而张京祥在《小议城市更新》中提出,“城市更新、经济、社会空间结构变动与功能重组的持续性系统工程,有别于简单意义上的‘旧城区改造与更新’,它的更新主体更为广泛:几乎所有的城市形成之时即伴随着有机体的更新。它的更新范围更为全面:从物质性老化的建筑空间到机能衰退的社会经济区域。它的更新内容更为深刻:从表象的景观环境到内在的社会文化网络。它的更新手段更为丰富:从单纯的保护或大拆大建到政策、法规引导下的更新改造”。

(2) 旧城区更新的内容与方式

旧城区更新是一个复杂的系统,表现出层次多、要素多、功能复杂的特征。从物质形态角度来说,包括城市中的建筑物、基础设施、绿地等;从非物质形态角度来说,还包括社会网络、区域文化等。因而,旧城区的更新应该包括以下两个方面的内容:一方面要对旧城区内的实体进行更新,包括建筑与设施等的改建、重建、功能重构或综合整治等,用较少的物质财富来促进城市发展,提升城市环境,提高居住质量等;另一方面还要对旧城区内的生态环境、人文环境进行改造或延续,提升公众社会福利,保护弱势群体利益等。

正如在《北京旧城与菊儿胡同》一书中吴良镛先生对旧城区更新进行的定义:一是改造、改建或再开发,指比较完整地剔除现有环境中的某些方面,目的是为了开拓空间,增加新的内容来提高环境质量;二是整治,指的是对现有环境进行合理的调节和利用,一般指做局部的调整或小的改动;三是保护,是指保护现有的格局和形式并加以维护,一般不许进行改动。扩展来说,旧城区更新落实到某一具体的街区或建筑物上,其更新方式包括保护、修复、改建、整治、重建等。

①保护

这种方式主要针对旧城区内具有很高保护价值的文物、历史建筑、历史街区等。更新过程中要坚持文化遗产保护的原则,对其保护与维修要“不改变原状”,包括其建筑立面、结构、形态、布局和肌理等方面。

②修复

对于那些从使用或历史价值来讲,还具有一定保留意义的建筑或构筑物等进行保护性修缮。

③改建

对于旧城区中的建筑或街区在原有的基础上加以改造,以使其适应城市发展的新需要。

④整治

整治是指对旧城区的某一完整地段的综合治理与更新,内容包括改善基础设施和公共服务设施、改造沿街立面景观、整治环境以及对现有建筑进行节能改造等,以达到提高该地段环境质量的目的。需要注意的是,这种方式一般不改变建筑主体结构和使用功能。

⑤重建

重建是指将某些破败且不具有保留价值的旧建筑物予以拆除,并结合土地利用与城市发展需求而进行重新建设。这是一种相对最为彻底的更新方式,需要谨慎评估其在城市空间环境、景观环境、社会环境等方面的影响后采用。倘若在比较大的范围内(比如街区)采取拆除重建方式也可以称为城市再开发。

3. 旧城区改造与更新的关系

通过以上对旧城区改造与更新概念的阐述可以看出,在某种程度上旧城区改造其实就是旧城区更新的一个部分。概括来说,旧城区改造与更新的关系可以从以下两个角度来理解:首先,改造可以理解为狭义的更新,更新是一个相对抽象的概念,旧城区的更新需要通过改造这种实践层面来实现;其次,如果将旧城区更新落实到具体的层面,比如某一具体的街区或建筑物上,包括保护、修复、改建、整治、拆除重建等多层次的具体内容,可以说旧城区更新就是旧城区改造。

实质上,旧城区的改造和更新是一种互相联系、互相依存的关系,二者在城市发展中发挥自己的作用,不断满足城市未来的发展需求,令城市向着更好的方向发展。

1.1.3 旧城区改造与更新的内容

城市是一个有机整体,从不同的角度出发,其组成各有侧重。一方面,可以看成是由不同的区域组合而成,各城区之间紧密联系,共同构成一个有机综合体,其中的不同区域即为本书中的城区;而从另一个角度出发,也可以将城市看作是以人为主体的,经济活动集中,社会联系紧密的系统。因而,城市中任一区域的改造与更新与城市整体都是密不可分的,正所谓牵一发而动全身,其所包含的内容从土地利用、环境保护到经济结构等,所涉及的项目纷繁多样。为了便于把握,可从较为宏观的角度将其大致归纳为以下几个方面:

1. 实现城市的发展与更新

任何一个城市都在不断的发展,为了更好地满足生产和生活的需要,城市都是处于不

断的调整与更新之中。作为城市整体的有机组成部分,旧城区改造与更新的基本内容就是通过对自身的调整去实现城市整体的发展。因而,旧城区的改造与更新的内容首先存在于全局的范畴中,根据城市整体制订的发展计划,与城市中其他区域协调进行。如城市在不断发展过程中往往会调整城市规划结构布局、产业布局等,此时旧城区改造与更新的主要内容就是对于区域内的城市建设用地结构、功能结构、建设布局结构、居民构成结构、其他社会结构等各种旧城区整体问题进行重新调整和部署,同时通过改建或新建城市软、硬件设施去满足新的城市功能要求。

2. 提升生态环境

在顺应城市统一规划布局的基础上,旧城区改造与更新的一项重要内容就是提升生态环境。

首先从城市层面上来说,要合理划分各功能区,科学地对各机构进行分类并布局,使噪声源、有害气体、废弃物等远离居住区域。而旧城区的改造与更新首先要服从于城市统筹布局,根据其所属的功能定位进行。

其次,在旧城区内部进行布局分析,合理调整区域内部布局,科学治理污染源,增设绿化区,建设居民户外休息娱乐设施,对生态环境进行美化与优化。

3. 改善居住环境

旧城区由于年代比较久远或是相对比较落后,往往居住建筑比较破败,甚至可能是危房,又或者原有的建筑形式等已不适应居民的生活要求。在旧城区中,对旧有居住建筑及其环境进行改造与更新一直是我国旧城区改造与更新的一项重要内容。以根据吴良镛先生的“有机更新”理论所进行的北京菊儿胡同改造工程为例——经过一系列由内至外的装修、治理、修整、扩建等,极大地提升了旧有住区的居住环境,并且使之形成功能复合型的新旧建筑共存的多样住区,同时,在形式上将旧有的大杂院式院落转变为低层和多层建筑有机组合而成的台阶型院落,很好地适应现代生活方式,提高了居住环境质量。

4. 改善市政公用设施

市政公用设施包含较广,包括城市道路及其设施、城市桥涵及其设施、城市排水设施、城市防洪设施、城市道路照明设施以及城市建设公用设施等方面。旧城区的市政公用设施往往修建年代已久,在功能、外观等方面已不能很好地适应城区的使用需求,甚至有些已经给人们的日常生活带来不便。在旧城区改造与更新中应注重这些设施的修护与更新,另外,还应该根据城市规划以及城区人口使用情况增加或修护城市园林绿化、游艺场及运动场所等。

5. 完善道路系统

旧城区往往由于城市格局已经形成,路网建设和机动车增长不相适应,其道路系统主要存在街道狭窄、交通拥堵、道路基础设施滞后、各类交通方式混杂等问题。在旧城区改造与更新中应该遵循道路系统规划符合城市整体规划、整体与局部改造相结合、提升控制性与操作性的原则,实现道路的有机更新。

1.2 旧城区改造与更新的目的和意义

对旧城区的改造与更新是整个社会经济发展工作的重要组成部分之一,其主要作用