

历史街道精细化 规划研究—— 上海城市有机更新的 探索与实践

伍 江 沙永杰 著

Elaborated Planning of Historical Streets:
A new perspective on organic urban regeneration
in Shanghai

Jiang WU Yongjie SHA

历史街道精细化 规划研究—— 上海城市有机更新 的探索与实践

伍 江 沙永杰 著

Elaborated Planning of Historical Streets:
A new perspective on organic urban regeneration
in Shanghai

Jiang WU Yongjie SHA

图书在版编目 (CIP) 数据

历史街道精细化规划研究：上海城市有机更新的探索与实践 / 伍江，沙永杰著. -- 上海：同济大学出版社，2019.3
ISBN 978-7-5608-4817-4

I . ①历… II . ①伍… ②沙… III . ①城市道路－城市规划－研究－上海 IV . ① TU984.251

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2019) 第 040362 号

上海文化发展基金会图书出版基金资助项目

历史街道精细化规划研究——
上海城市有机更新的探索与实践

伍 江 沙永杰 著

责任编辑 江 岱 责任校对 徐春莲 装帧设计 张 微

出版发行 同济大学出版社 www.tongjipress.com.cn
(地址：上海市四平路 1239 号 邮编：200092 电话：021-65985622)

经 销 全国各地新华书店
印 刷 上海安枫印务有限公司
开 本 787mm×1 092mm 1/16
印 张 13.5
印 数 1—3 100
字 数 337 000
版 次 2019 年 3 月第 1 版 2019 年 3 月第 1 次印刷
书 号 ISBN 978-7-5608-4817-4
定 价 99.00 元

本书若有印装问题，请向本社发行部调换
版权所有 侵权必究

目录

Contents

003	前言 迈向一种基于有机更新目标的城市规划
011	第一章 上海历史街道形成历程
013	第一节 基本概念及其内涵
017	第二节 历史沿革角度的上海历史街道风貌
043	第三节 城市结构角度的上海历史街道风貌
056	第四节 制度内因角度的上海历史街道风貌
081	第二章 上海典型历史街道风貌及空间肌理
083	第一节 外滩地区风貌研究
097	第二节 法租界西区及淮海中路—宝庆路—衡山路风貌研究
105	第三节 老城厢地区风貌研究
110	第四节 山阴路地区及祥德路—山阴路—溧阳路风貌研究
115	第三章 上海历史街道保护演变及更新历程
117	第一节 历史街道保护内容的演变及保护体系的形成
123	第二节 历史街道的保护更新历程
143	第四章 历史街道的精细化规划和管理
145	第一节 规划探索的背景
148	第二节 规划的定位与要素的确定
158	第三节 规划框架与实践——以徐汇区为例
181	第五章 21 世纪以来历史街道的规划与管理实践
183	第一节 南京路
187	第二节 多伦路
191	第三节 武康路
196	第四节 绍兴路
200	第五节 岳阳路
206	结语
208	参考文献
210	图片来源

历史街道精细化 规划研究—— 上海城市有机更新 的探索与实践

伍 江 沙永杰 著

Elaborated Planning of Historical Streets:
A new perspective on organic urban regeneration
in Shanghai

Jiang WU Yongjie SHA

迈向一种基于有机更新目标的城市规划

一、从增量型到存量型——中国城市发展模式的重大转型

改革开放四十年，中国创造了史无前例的城市化奇迹，为世界所瞩目。从 1978 年到 2017 年初，中国城镇化水平从 18% 提高到 57%，城镇居民的数量从 1.7 亿增长到 7.9 亿；2011 年，我国城镇人口占总人口的比重首次超过 50%；预计到 2030 年，我国 14.5 亿人口中将有 70% 生活在城市中。像上海这样的超大城市，其发展速度更为惊人。截至 2016 年，上海的城镇化率已达 88%，高居全国首位，其常住人口规模超过 2400 万，建设用地面积超过 3100 平方公里（是 1979 年的 12 倍有余），已初步进入全球城市的前列。

不过，这也催生了一种激进的、以“增量”为基本导向的城市发展模式：一方面，鼓励城市边缘向外快速扩张蔓延，开发各类“空地”（实质上侵占了大量的农业和生态用地），满足指数级上升的建设用地需求，以疏解高密度人口和功能为市中心带来的压力，并实现产业转型；另一方面，在城市中心区倡导大规模、运动式的旧改，以实现城市能级的快速提升以及城市面貌的“现代化”。尽管后者表面上是一种存量状态下的土地开发建设，但究其本质，城市的规划者、建设者和开发者们基本上是以看待一张白纸（Tabular rasa）的态度来规划、设计与重建这些旧改区域，他们尚未意识到其上那些待拆建筑物及其他建成环境要素的价值与意义。因此，总体上，这仍旧是一种以“大拆大建”为基本手段的增量型城市开发建设模式。

如今，随着存量时代的来临，“城市更新”正在成为城市科学研究和城市建设实践中一个越来越重要的词汇，上海、广州、深圳等城市先后出台了“城市更新实施办法”和“城市更新实施细则”。¹但事实上，“城市更新”并非新鲜事物，前述的“旧改”恰恰是一种过于简单粗暴的“城市更新”形式。这种形式背后的观念理路和价值逻辑更令人忧心，作为一种带有鲜明达尔文式进化论线性逻辑的城市发展理念，它不仅将“新”的价值序列永远置于“旧”之前，而且认为“新”即意味着“变”，只有快速地“变”，不断“去旧求新”，城市文明才能保持其先进性和优越性。按照这一逻辑，“更新”即等同于“去旧”，“大拆大建”才是城市发展的唯一途径。尽管在改革开放初期，这种发展模式的确解决了不少城市建设的历史欠账，但随着城市化进程的深入，其弊端也日渐暴露，尤其是对不可再生的城市建成遗产造成重大威胁、形成大面积的破坏。此外，唯经济论、重量轻质、见物不见人、粗放型管理、刚性思维等诸多不断受到研

1. 2009 年 12 月 1 日，深圳市人民政府施行《深圳市城市更新办法》，2012 年 1 月 21 日发布并施行《深圳市城市更新办法实施细则》；上海市人民政府 2015 年 5 月 15 日印发《上海市城市更新实施办法》，2017 年 11 月 17 日印发《上海市城市更新规划土地实施细则》；2015 年 12 月 1 日广州市人民政府发布《广州市城市更新办法》并于 11 日发布配套文件，2016 年 1 月 1 日起施行，2018 年 11 月 2 日广州市城市更新局发布《关于深入推进城市更新工作的实施细则（征求意见稿）》。

究者问诘的当代中国城市建设与管理的典型特征也是这一观念逻辑在不同维度、不同层面的映射，并导向了中国城市诸多的问题和瓶颈，包括风貌高度同质化、公共空间匮乏、空间尺度非人化、公众参与不足、社区封闭隔离、环境污染严重、能源耗费巨大、抗灾能力薄弱、土地资源紧张等，严重威胁到中国城市的可持续性。

近年来，随着新常态语境下中国经济发展速度的放慢与结构性调整，城市建设也进入一个相对平缓的发展期，某些城市甚至出现了“收缩”（shrinking）的趋势，上述问题愈发明显，各种由此引发的社会、文化、生态矛盾愈发尖锐。在这种情况下，对城市发展方向的新思考开始推动对城市发展模式的新探索，提升城市发展内涵品质的新要求，开始对既有的外延式扩张发展路径提出理论与实践的双重挑战。越来越多的城市远景蓝图的构想者和实施者已经认识到，我们正站在一个中国城市发展的历史节点上，发展模式的“转型”不可避免。因此，在进入到 21 世纪的第二个十年之后，伴随 2013 年中央城镇化工作会议的召开、2014 年《国家新型城镇化规划（2014—2020 年）》的颁布、2015 年中央城市工作会议的举行，以及 2017 年《关于加强生态修复城市修补工作的指导意见》的发布等一系列重要事件，各种指向未来城镇存量化发展的方针政策陆续出台，以存量优化为目标的城市修补已成为研究热点，并出现以存量转型为目标的规划实践探索，如《深圳市城市总体规划（2010—2020）》《上海市城市总体规划（2017—2035 年）》等。包括雄安新区规划，从启动之初就全面体现了内涵发展、底线思维、尊重地域文化和生态基底等与存量式发展理念一致的基本原则。这些趋势性的转变开始对我国的城市规划与建筑学科的发展方向提出新的要求。

二、基于有机更新目标的城市规划理论架构

当代“城市病”的肆虐有各种复杂的历史、经济与社会原因，并不能完全归结为规划层面的问题。但作为一个基于前瞻性思维和理性精神来谋划城市未来空间发展与资源利用的学科，城市规划绝不能甘于现状、故步自封，对当下城市发展的困境与危机束手无策；而是应当勇于创新变革，在全面甄别与诊断既有规划理论方法症结的基础上，提出面向新发展模式的全新规划理论架构与技术方法体系，从而形成新的研究与实践范式。

基于对我国当代城市规划的深度观察，我们认为目前存在三大基本问题：

一是结构系统离散化：在现行学科与行业体制下，规划体系尚未实现结构上的统一与整合。比如，土地规划与空间规划、保护规划与发展规划、生态规划与建设规划等存在不同程度的脱节，这导致城市宏观发展不协调、功能结构不均衡、发展目标不统一。

二是控制引导指标化：现行的规划体系注重通过量化指标实现对大尺度、大规模的城市建设与改造的调节和管控，但在微观层面对小尺度、小规模和日常性的改造活动尚缺乏精细化的治理方法，而事实上后者却对城市环境品质具有显著影响。

三是思维逻辑工程化：快速但尚不健全的城市化发展，加剧了复杂城市系统在外部扰动（气候变化和多种灾害）影响下的脆弱性，当代的城市规划固守工程思维逻辑，缺乏与其他学科的交叉，无法主动应对各种不确定性，在理念和方法上已无法适应新的城市发展阶段。

针对上述三大问题，我们提出必须要建构一种基于“有机更新”目标的城市规划理论与方法。“有机更新”是20世纪80年代末由吴良镛先生在探索北京旧城改造途径的过程中提出的重要概念，在菊儿胡同“新四合院”体系的实践中得到应用，并对此后的当代中国城市更新设计实践产生了广泛而深远的影响。它将城市视为有机体，城市中的建筑单体及其形成的组群单元为“细胞”，在强调对城市肌理整体性保护和延续的同时，实现破败街区的功能更新与环境品质的逐步提升，倡导一种小规模、渐进式的城市更新模式。一方面，我们高度赞同这一具有极强预见性的城市设计理念，在大拆大建为主旋律的年代，它为历史名城的保护性开发利用开创了一种新的模式；另一方面，我们也认为，随着中国城市发展进入新的历史阶段，面对严峻的存量转型任务，“有机更新”的意义将不再仅限于历史街区的保护与更新，而是扩大到城市整体的动态可持续发展。因此，我们应当重新界定这一概念的内涵与外延，建构一种更具普遍性、广义的“有机更新”。

在吸收诸多当代城市理论的基础上，这一广义的“有机更新”理念更加丰满和完整。从这一视角出发，城市是鲜活的生命有机体，一旦诞生，就有其自身的特定基因。当城市生长到一定阶段，随着各构成系统的成熟，便开始具有自主性和独立性，有其自身发展与演变的基本逻辑。城市的规划、设计、建设与管理都应当尊重与顺应这一逻辑。判断城市的发展与更新是否符合这一逻辑，主要是看城市在延续自身历史人文与自然地理基因的同时，能否以最低的生态环境代价，抵御或适应外部扰动，满足生产和生活不断变化的需求，具有充分的舒适性和便利性，充满活力，不断提升市民的幸福感和认同感。由此，“有机更新”所包含的内涵更丰富、外延更宽广，不仅强调城市局部更迭与整体演进的统一，而且兼顾城市复杂系统的自身发展规律及其与外部诸系统之间的交流与关联。

与纯粹增量型的“城市更新”不同，对更强调多元包容（存量为主，增量、减量兼顾）的“有机更新”来说，一方面，新与旧的关系永远是辩证统一的，两者之间并无孰优孰劣的问题。城市发展应当“与旧为新”，因地制宜、因时制宜、因人制宜，而绝非暴风骤雨般的革命式更新。只有这样，作为生命有机体的城市才能将其独一无二的“基因”传递下去。另一方面，“更新”不仅意味着“从旧到新”，也有可能“从新到新”。比如20世纪90年代至今上海陆家嘴的大规模城市建设，虽已成为上海城市建设成就的标志性景观，但也存在屡屡为人诟病的各种城市空间尺度、交通组织、环境调控等多方面的问题，城市空间品质和活力与其中央商务区的功能定位尚有很大距离。难道就因为这是一个“新建城区”，我们就要对这些问题熟视无睹吗？这不正是“城市更新”所应该面对的对象吗？

基于上述思考，我们总结提出“有机更新”的三大特质，即“协同发展”的空间特质、“渐进发展”的时间特质与“健康发展”的韧性特质。这三大特质相互支撑，耦合构成城市有机更新的基本框架：“协同发展”不但指城市空间中物质性要素在尺度、结构、比重和布局上的协调统一，而且也指城市空间中社会性要素的“上下”并存与多元共融；“渐进发展”一方面指随着城市发展速度的放缓，城市的结构性调整将以一种审慎而精细的方式进行，另一方面也指城市的更新与改造将集中发生在微观的“细胞”层面，以一种小尺度、针灸式的方式展开；“健康发展”则既指对城市发展中居

民身心健康的深度关怀，又指向城市作为一个生命有机体抵御与适应各类突如其来“疾病”（灾害）的“韧性”能力。由此，我们初步提出了一个由三大维度构成的基于“广义有机更新”的城市规划理论架构：

维度一，基于协同发展目标的整体性规划；

维度二，基于渐进发展目标的精细化规划；

维度三，基于健康发展目标的可持续韧性规划。

该架构所针对并要解决的，正是前文提及的当代城市规划的三大基本问题。过去十年间，从上述三大维度出发，我们积极建设完成三个重点科研机构——上海市城市更新及其空间优化技术重点实验室、同济大学超大城市精细化治理研究院和教育部生态化城市设计国际联合实验室，齐头并进，形成基于有机更新理念的城市规划、城市设计、城市治理等多个相关研究领域的研发平台集群，并以此为基础，建构“融合式”国际化工程人才培养体系和本 - 硕 - 博贯通的城市研究课程体系，形成城市绿色发展学科群；创建“上海城市空间艺术季”等重大城市活动，推动有机更新学术理念的传播普及。通过这一系列的学科建设行动，初步开拓形成“城市有机更新”的新兴学科领域。

三、以“敏感区”为切入点的有机更新规划技术方法体系

在城市中，最为迫切需要“有机更新”关注和介入的区域是所谓的“敏感区”（sensitive area）。这是一个从环境学的“生态敏感区”（ecological sensitive area）借用和发展过来的概念。总体而言，城市敏感区主要包含两大特点：

（1）高价值：具有重大的历史文化、社会经济、自然生态价值，发挥重要的城市功能并在城市中具有较大影响力的空间范围；

（2）高脆弱性：对外部的干扰较为敏感，受到干扰后系统容易产生不可逆转的崩溃，且自我恢复能力较差的空间范围。

基于城市空间自身的多样性特点，“敏感区”也分为不同的类型：包括历史敏感区（historical sensitive area）、文化敏感区（cultural sensitive area）、社会敏感区（social sensitive area）、气候敏感区（climate sensitive area）、生态敏感区（ecological sensitive area）、滨水敏感区（waterfront sensitive area）等。在实际发展进程中，这些敏感区并非泾渭分明，而是相互叠加，重叠区域具有更高的“敏感度”。由于高脆弱性与高价值并存，这些区域一方面面临社会民生压力、资本市场觊觎或自然灾害侵袭等的挑战，另一方面又急需明确有效的保护规划方案和韧性提升计划的支持，因此需要通过一整套全面有效的规划技术体系来化解矛盾、实现发展的可持续性。

在过去近二十年中，我们以总面积达 41 平方公里的 44 片上海历史文化风貌区（历史敏感区）为主要应用实验对象，从“宏观界定”“中观整合”“微观治理”三个层面，分两个阶段开展系统性的实践探索，建构了一套完整的针对“敏感区”的有机更新规划技术方法。

以新世纪的第一个十年为第一阶段。在这一阶段形成了以“历史文化风貌区保护规划”为主体的重要学术成果。这部分主要工作包括“宏观界定”与“中观整合”两

个部分。一方面,通过由文化价值、空间特点、风貌类型、环境品质、人口构成、业态组成、经济指数、安全指数、设施状况等多项参数构成,标定保护更新的实施部位和资源结构,精确识别“敏感区”的基本问题、类型、等级、边界与特征,完成了对上海中心城区12片、郊区32片历史风貌区以及144条历史风貌街道的划定,在国内首次完成了41平方公里法定历史街区的界定工作;另一方面,在历史敏感区范围内,基于整体性、原真性、可持续性和分类保护四大原则,开创性地提出一套涵盖不同肌理形态、空间类型和空间尺度,用同一个规划参数系统兼容开发建设导向的技术指标和城市保护主控要素的“点(建筑)一线(街道)一面(街坊)”全覆盖的整体性规划技术方法,在法定的控制性详细规划层面实现了保护规划与更新规划的“两规合一”,协调解决了敏感区功能更新与文化延续之间的重大矛盾,为此后进一步的“多规合一”探索提供了理论支撑和技术路径参照。这一创新成果的理论及学术思考通过《历史文化风貌区保护规划编制与管理》一书获得推广传播,其核心技术方法被全面推广应用用于上海全域的历史风貌区,并在不同程度上对天津、广州、青岛等国内其他城市的历史街区规划编制工作产生重要影响。

第二阶段则是从2010年前后至今,研究焦点转向对提升城市公共空间品质最为关键的“微观治理”问题,形成以“历史风貌保护道路规划”为主体的核心成果,已成功推广应用于上海市域144条风貌保护道路的规划编制工作;并按此技术思路以徐汇区的40余条风貌道路和长宁区的部分风貌道路为先行先试,全面推进整治提升与精细化管理工作。围绕这一阶段工作所形成的思想观点、基础研究和技術方法构成了本书的主体内容。

本书第一和第二章可视为本书的“上篇”,主要是围绕上海历史街道展开的“基础研究”。前者侧重对上海历史街道风貌历史成因的梳理与归纳;后者则通过对若干典型地区的深度研究,从空间肌理和建筑特征等角度解析上海历史街道风貌的多样性。第三、第四和第五章则可归为“下篇”,将讨论的重点转向以有机更新为目标的历史街道精细化规划体系与实践。其中第三章主要追溯伴随城市发展模式的转型,历史街道保护与更新理念、制度与实践活动的演变过程;第四章则着重探讨聚焦于“微观治理”层面的以街道空间为载体的精细化规划的背景、要素与框架,以及具体的实践应用。作为前两章的“注脚”,第五章以案例的形式列举了21世纪以来上海较有代表性的历史街道的规划与管理。

上海在2035总规中提出了实现“迈向卓越的全球城市”的宏伟目标,同时清醒地意识到必须推动发展模式转型,确立“底线约束、内涵发展、弹性适应”等重要原则,即“由愿景式终极目标思维转变为底线型过程控制思维……发展模式由外延增长型转变为内生发展型,土地利用方式由增量规模扩张向存量效益提升转变,在资源环境紧约束的背景下寻求未来上海实现开放式、包容式、多维度、弹性发展的路径和方式”。作为对这样一种重大发展战略的回应,我们提出的规划理论架构与技术方法体系将在未来持续的实践与思考中逐步得到发展与完善,为最终实现中国城市的可持续宜居而作出应有的贡献!

目录

Contents

003	前言 迈向一种基于有机更新目标的城市规划
011	第一章 上海历史街道形成历程
013	第一节 基本概念及其内涵
017	第二节 历史沿革角度的上海历史街道风貌
043	第三节 城市结构角度的上海历史街道风貌
056	第四节 制度内因角度的上海历史街道风貌
081	第二章 上海典型历史街道风貌及空间肌理
083	第一节 外滩地区风貌研究
097	第二节 法租界西区及淮海中路—宝庆路—衡山路风貌研究
105	第三节 老城厢地区风貌研究
110	第四节 山阴路地区及祥德路—山阴路—溧阳路风貌研究
115	第三章 上海历史街道保护演变及更新历程
117	第一节 历史街道保护内容的演变及保护体系的形成
123	第二节 历史街道的保护更新历程
143	第四章 历史街道的精细化规划和管理
145	第一节 规划探索的背景
148	第二节 规划的定位与要素的确定
158	第三节 规划框架与实践——以徐汇区为例
181	第五章 21 世纪以来历史街道的规划与管理实践
183	第一节 南京路
187	第二节 多伦路
191	第三节 武康路
196	第四节 绍兴路
200	第五节 岳阳路
206	结语
208	参考文献
210	图片来源

第一章

上海历史街道 形成历程

第一节 基本概念及其内涵

1. 基本概念

对于街道的概念，在西方传统语境中，“Road”（道路）源自盎格鲁·撒克逊词源，意为从一处到另一处的通道。而“Street”（街道）中的拉丁词根“str”有建造、构筑的意思。意大利语 Strada、德语 Strasse 均指一些专为公共功能留出的区域。¹

《大英百科全书》(Encyclopedia Britannica)²中对于街道(Street)词源学的分析，显示这个词源自拉丁语 Strata，意味有铺砌的道路。³《大英百科全书》对于街道的核心定义为“通常位于城市、城镇、乡村中的比巷道更宽且多设有人行道的通行设施”⁴。

《韦氏大辞典》(Webster Dictionary, Encyclopedic Edition)中认为，广义上街道被定义为“有铺砌的道路”⁵，狭义上被定义为“位于城市中的，一般在一侧或两侧均有人行道及建筑的公共道路”⁶。

在中国传统语境中，出自《史记·平准书》中的街道概念包括了街道里巷。⁷《辞海》中对“街道”的解释则为：“旁边有房屋的比较宽阔的道路”。《中国大百科全书》中指出，中国古代的城镇道路，城市干道为街，居住区内道路为巷。⁸《说文》中有“街，四通道也”；《三苍》中也有“街，交道也”的说法，这里的“四通”与“交道”既指多条道路构成复杂交通系统之意，同时也暗含了在这种系统之上其他交流存在的可能性。⁹

1. Joseph Rykwert: "Streets in the past", On Streets edited by Stanford Anderson, The MIT Press, 1978: 15.
2. 参见 Street - Encyclopedia Britannica, [2012-10-30], <http://www.britannica.com/bps/dictionary?query=street>.
3. Etymology: Middle English "strete", from Old English "stræt", from Late Latin strata "paved road", from Latin, feminine of stratus, past participle — more at STRATUM.
4. "a thoroughfare especially in a city, town, or village that is wider than an alley or lane and that usually includes sidewalks".
5. "A paved way or road".
6. "A public road in a town or city, especially, a paved thoroughfare with the side walks and buildings along one or both sides".
7. 罗竹风,《汉语大词典》,第三卷下,汉语大辞典出版社,1989: 1019 页。
8.《中国大百科全书: 建筑·园林·城市规划卷》,中国大百科全书出版社,1988: 218 页。
9. 侯斌超,《从“道路”回归“街道”》,载《和谐人居环境的畅想和创造》,中国建筑工业出版社,2008: 167 页。