

历史老城区 保护传承规划设计

LISHI LAOCHENGQU

BAOHU CHUANCHENG GUIHUA SHEJI

◎ 李勤 胡炘 刘怡君 著



冶金工业出版社
www.cnmip.com.cn

历史老城区保护传承规划设计

李勤 胡炘 刘怡君 著

北京
冶金工业出版社
2019

内容提要

本书全面系统地论述了历史老城区保护传承规划设计的基本原理与方法。全书共分8章,第1~3章分别阐述了老城区保护传承规划设计的基础、理论、内涵等;第4章着重探讨了城区中老街区、老住宅区、老工业区保护传承再生重构设计的原则、内容与模式;第5~8章则从不同角度结合工程实例介绍了研究成果的应用。

本书可供从事城乡规划、建筑设计工作的专业人员阅读,也可供大专院校相关专业的师生参考。

图书在版编目(CIP)数据

历史老城区保护传承规划设计 / 李勤, 胡炘, 刘怡君著. —
北京: 冶金工业出版社, 2019.3

ISBN 978-7-5024-7997-8

I. ①历… II. ①李… ②胡… ③刘… III. ①旧城
保护—研究—中国 ②城市规划—建筑设计—研究—中国
IV. ①TU984

中国版本图书馆CIP数据核字(2019)第034210号

出版人 谭学余

地址 北京市东城区嵩祝院北巷39号 邮编 100009 电话 (010) 64027926

网址 www.cnmp.com.cn 电子信箱 yjcbbs@cnmp.com.cn

责任编辑 杨敏 美术编辑 吕欣童 版式设计 彭子赫 孙跃红

责任校对 卿文春 责任印制 牛晓波

ISBN 978-7-5024-7997-8

冶金工业出版社出版发行; 各地新华书店经销; 北京博海升彩色印刷有限公司印刷
2019年3月第1版, 2019年3月第1次印刷

787mm × 1092mm 1/16; 14印张; 338千字; 212页

79.00元

冶金工业出版社 投稿电话 (010) 64027932 投稿信箱 tougao@cnmp.com.cn

冶金工业出版社营销中心 电话 (010) 64044283 传真 (010) 64027893

冶金工业出版社天猫旗舰店 yjgycbs.tmall.com

(本书如有印装质量问题, 本社营销中心负责退换)

《历史老城区保护传承规划设计》

撰写（调研）组

组 长：李 勤

副组长：胡 炘 刘怡君

成 员：程 伟 刘钧宁 裴兴旺 李文龙 陈 旭 孟 海

张 扬 田 卫 武 乾 李慧民 贾丽欣 郭海东

熊 雄 熊 登 谷 玥 赵鹏鹏 于光玉 田伟东

尹志洲 郁小茜 杨晓飞 肖琛亮 张 倩 豆 倩

钟慧娟 董美美 田梦堃 孟 江 段品生 钟兴举

李温馨 张广敏 郭 平 柴 庆 杨战军 华 珊

陈 博 王 莉 万婷婷 王 楠

前 言

老城区是人类社会物质文明和精神文明的结晶，也是一种独特的文化现象。城市在其发展演变过程中所经历的沧桑变化，显示并着重说明了城市的发展是具有延续性规律的，历史保护就是要保持历史发展的延续性，因此它不仅应侧重于历史古迹的保护，还要保护那些表面似乎破旧，但反映城市过去发展历程的历史街区、中心区和旧城区部分。因此，对历史老城区进行有针对性的保护与更新，不但具有重要性，而且具有紧迫性。

本书对历史老城区保护传承规划设计的基本原理与方法进行了比较全面系统的论述。全书共分8章。其中第1~3章分别阐述了历史老城区保护传承规划设计的基础知识、理论依据、设计价值等，建立了老城区保护传承规划设计的理论体系；第4章着重探讨了老街区、老住宅区、老工业区保护传承再生重构设计的原则、内容、模式、方法等，构架了历史老城区保护传承规划设计的工作程序与内涵；第5~8章依次剖析了老街区、老住宅区、老工业区、综合区域保护传承规划设计的12个典型案例，从不同角度结合再生重构项目将研究成果进行了应用。

本书主要由李勤、胡炘、刘怡君撰写。各章分工为：第1章由李勤、胡炘、熊雄、刘怡君撰写；第2章由刘怡君、胡炘、谷玥、程伟撰写；第3章由李勤、贾丽欣、刘钧宁、赵鹏鹏撰写；第4章由胡炘、李勤、熊登、于光玉撰写；第5章由李勤、程伟、熊雄、尹志洲撰写；第6章由胡炘、熊登、刘钧宁、郁小茜撰写；第7章由李勤、刘怡君、程伟、于光玉撰写；第8章由李勤、刘钧宁、胡炘、田伟东、谷玥撰写。

本书内容所涉及的研究得到了国家自然科学基金资助项目“生态安全约

束下旧工业区绿色再生机理、测度与评价研究”(51808424)、住建部课题“生态宜居理念导向下城市老城区人居环境整治及历史文化遗产研究”(2018-KZ-004)、北京市社会科学基金“宜居理念导向下北京老城区历史文化遗产与文化空间重构研究”(18YTC020)、苏州天地源金山置业有限公司课题“城市老街区保护传承规划设计研究”、2018北京建筑大学市属高校基本科研业务费青年教师自由探索与创新项目“基于文化遗产理念的城市老城区人居环境整治及空间再造研究”(X18262)、北京建筑大学未来城市设计高精尖创新中心资助项目“创新驱动下的未来城乡空间形态及其城乡规划理论和方法研究”(UDC2018010921)及“城市更新关键技术研究——以展览路社区为例”(UDC2016020100)的支持,此外在撰写过程中还得到了北京建筑大学、苏州天地源金山置业有限公司、西安建筑科技大学、中冶建筑研究总院有限公司、中天西北建设投资集团有限公司、案例项目所属单位等的大力支持与帮助。同时在撰写过程中还参考了许多专家和学者的有关研究成果及文献资料,在此一并向他们表示衷心的感谢!

由于作者水平有限,书中不足之处,敬请广大读者批评指正。

作者

2018年11月

目 录

| | |
|--------------------------------|----|
| 1 老城区保护传承规划设计基础 | 1 |
| 1.1 老城区的内涵与发展 | 1 |
| 1.1.1 老城区的界定与现状 | 1 |
| 1.1.2 老城区的类型与特征 | 2 |
| 1.1.3 老城区的变迁与发展 | 5 |
| 1.1.4 老城区的文化与价值 | 6 |
| 1.2 保护传承的内涵与实践 | 11 |
| 1.2.1 保护传承的基础与起源 | 11 |
| 1.2.2 保护传承的政策与发展 | 13 |
| 1.2.3 保护传承的程序与内容 | 17 |
| 1.2.4 保护传承的目的与价值 | 19 |
| 1.3 规划设计的内涵与实践 | 23 |
| 1.3.1 规划设计的理念与发展 | 23 |
| 1.3.2 规划设计的程序与内容 | 25 |
| 1.3.3 规划设计的原则与目标 | 27 |
| 1.3.4 规划设计的成果与价值 | 29 |
| 2 老城区保护传承规划设计理论分析 | 31 |
| 2.1 保护传承规划设计理论基础 | 31 |
| 2.1.1 城市更新理论 | 31 |
| 2.1.2 城市复兴理论 | 35 |
| 2.1.3 新城市主义理论 | 37 |
| 2.1.4 城市双修理念 | 38 |
| 2.1.5 城市文化基础 | 40 |

| | |
|--------------------------------|-----------|
| 2.2 保护传承规划设计理论支撑 | 43 |
| 2.2.1 保护传承规划宪章 | 43 |
| 2.2.2 可持续发展理论 | 45 |
| 2.2.3 新时代矛盾需求 | 48 |
| 2.3 保护传承规划设计理论实践 | 50 |
| 2.3.1 西方城市规划理论实践 | 50 |
| 2.3.2 中国城市规划理论解析 | 56 |
| 2.3.3 中西城市规划理论对比 | 59 |
| 3 老城区保护传承规划设计内涵分析 | 61 |
| 3.1 保护传承规划设计因素分析 | 61 |
| 3.1.1 政治因素 | 61 |
| 3.1.2 社会因素 | 63 |
| 3.1.3 文脉因素 | 65 |
| 3.1.4 环境因素 | 66 |
| 3.2 保护传承规划设计观念分析 | 67 |
| 3.2.1 居住观念 | 67 |
| 3.2.2 文化观念 | 72 |
| 3.2.3 经济观念 | 76 |
| 3.2.4 发展观念 | 77 |
| 3.3 保护传承规划设计价值分析 | 80 |
| 3.3.1 基本原理与方法 | 80 |
| 3.3.2 基本程序与内容 | 82 |
| 3.3.3 基本原则与模型应用 | 87 |
| 4 老城区保护传承再生重构设计 | 90 |
| 4.1 保护传承再生重构设计基础 | 90 |
| 4.1.1 再生重构模式的原则 | 90 |
| 4.1.2 再生重构模式的要素 | 93 |
| 4.1.3 再生重构模式的分类 | 96 |

| | |
|-------------------------------|------------|
| 4.2 老街区的再生重构设计 | 99 |
| 4.2.1 老街区再生重构的内涵 | 99 |
| 4.2.2 老街区再生重构设计内容 | 101 |
| 4.2.3 老街区再生重构设计模式 | 104 |
| 4.3 老住宅区的再生重构设计 | 106 |
| 4.3.1 老住宅区再生重构的内涵 | 106 |
| 4.3.2 老住宅区再生重构设计内容 | 109 |
| 4.3.3 老住宅区再生重构设计模式 | 111 |
| 4.4 老工业区的再生重构设计 | 112 |
| 4.4.1 老工业区再生重构的内涵 | 113 |
| 4.4.2 老工业区再生重构设计内容 | 115 |
| 4.4.3 老工业区再生重构设计模式 | 119 |
| 5 老街区保护传承规划设计解析 | 122 |
| 5.1 南京老门东历史文化街区 | 122 |
| 5.1.1 项目概况 | 122 |
| 5.1.2 规划设计 | 123 |
| 5.1.3 再生效果 | 130 |
| 5.2 福州三坊七巷历史街区 | 131 |
| 5.2.1 基本概况 | 131 |
| 5.2.2 规划设计 | 132 |
| 5.2.3 再生效果 | 139 |
| 5.3 杭州拱宸桥西历史街区 | 139 |
| 5.3.1 项目概况 | 139 |
| 5.3.2 规划设计 | 140 |
| 5.3.3 再生效果 | 141 |
| 6 老住宅区保护传承规划设计解析 | 144 |
| 6.1 上海合阳小区 | 144 |
| 6.1.1 项目概况 | 144 |

| | | |
|-------|----------------|-----|
| 6.1.2 | 规划设计 | 145 |
| 6.1.3 | 再生效果 | 149 |
| 6.2 | 杭州馒头山社区 | 151 |
| 6.2.1 | 项目概况 | 151 |
| 6.2.2 | 规划设计 | 151 |
| 6.2.3 | 再生效果 | 157 |
| 6.3 | 北京菊儿胡同社区 | 158 |
| 6.3.1 | 项目概况 | 158 |
| 6.3.2 | 规划设计 | 159 |
| 6.3.3 | 再生效果 | 164 |
| 7 | 老工业区规划设计解析 | 166 |
| 7.1 | 昆明 871 文化创意工场 | 166 |
| 7.1.1 | 项目概况 | 166 |
| 7.1.2 | 规划设计 | 167 |
| 7.1.3 | 再生效果 | 170 |
| 7.2 | 陕西钢厂的重构再生 | 173 |
| 7.2.1 | 项目概况 | 173 |
| 7.2.2 | 规划设计 | 174 |
| 7.2.3 | 再生效果 | 176 |
| 7.3 | 杭州之江文化创意园 | 179 |
| 7.3.1 | 项目概况 | 179 |
| 7.3.2 | 规划设计 | 181 |
| 7.3.3 | 再生效果 | 185 |
| 8 | 综合区域保护传承规划设计解析 | 187 |
| 8.1 | 上海苏州河街区 | 187 |
| 8.1.1 | 项目概况 | 187 |
| 8.1.2 | 规划设计 | 188 |
| 8.1.3 | 再生效果 | 191 |

| | |
|-----------------------|-----|
| 8.2 苏州平江路历史文化街区 | 195 |
| 8.2.1 项目概况 | 195 |
| 8.2.2 规划设计 | 197 |
| 8.2.3 再生效果 | 202 |
| 8.3 成都太古里开放式街区 | 203 |
| 8.3.1 项目概况 | 203 |
| 8.3.2 规划设计 | 205 |
| 8.3.3 再生效果 | 209 |
| | |
| 参考文献 | 211 |

1 老城区保护传承规划设计基础

老城区是时代更替的历史文化产物，是精神文明的标杆，见证着城市兴衰变化的发展历程。随着城市化进程的加快，老城区的现状堪忧，大量的历史建筑和风貌随着其变更沉沦。在对老城区进行保护传承的基础上进行适当的改造规划设计，改善其破败的面貌，优化其产业结构，实现空间的再生重构，使老城区的历史遗产得到更替与继承。

1.1 老城区的内涵与发展

作为时代的沉淀物，老城区见证了城市的发展；作为居民生活的场所，是文化记忆的储存罐；作为精神文明的象征，其内涵深刻而悠远。老城区又承载着大量的历史建筑，其价值意义凸显，同时大量的文化遗产，又沉淀了老城区的历史内涵。

1.1.1 老城区的界定与现状

1.1.1.1 老城区的界定

本书的研究对象为国内广泛存在的一般老城区。然而，在既有的正式文献中，并未直接对“老城区”进行界定，与之相关的研究概念则有“旧城”“古城”“历史城区”等，对其辨析如表 1.1 所示。

表 1.1 老城区相关概念界定辨析

| 概念 | 定义 | 代表类型（如图 1.1 ~ 图 1.3 所示） |
|------|--|---|
| 旧城 | 一般以“旧城改造”、“旧城更新”的组合形式出现。旧城一般规模不大，主要指在 18 世纪以后发展起来并保留了一定时期的面貌、具备历史文化特色的城区 | 北京旧城（指明清时期北京护城河及其遗址以内的区域，这一界定更接近下文中的“古城”） |
| 古城 | 古城是指在 18 世纪以前已发展起来，并保存着当时风貌的城区。古城通常具有明确的边界（一般形式为城墙）、较为完整的格局和历史风貌，并保留有一定数量的历史建筑群 | 平遥古城、苏州古城、凤凰古城、丽江古城等 |
| 历史城区 | 历史城区在《历史文化名城保护规划规范》中的定义是指“城镇中能体现其历史发展过程或某一发展时期面貌的地区”，这一定义实际包含了“旧城”与“古城”。然而规范同时指出，“本书中指的是历史城区中历史范围清楚、格局和风貌相对完整的需要保护控制的地区” | 西安历史城区、广州历史城区、澳门历史城区等 |



图 1.1 北京旧城

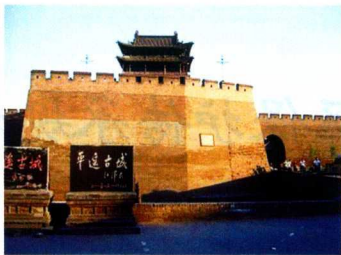


图 1.2 平遥古城



图 1.3 澳门历史城区

1.1.1.2 老城区的现状

A 老城区的保护状况

对于历史城市以及老城区,我国主要采用“历史文化名城”的法定概念,《文物保护法》中将国务院核定公布的城市定义为历史文化名城的特殊概念,主要用于保护文物比较丰富具有重大历史价值或者革命纪念意义的城市。自从 1982 年以来,我国国务院公布了大量的国家及历史名城,如图 1.4 所示,从立法上使一部分城市得到了规划保护。

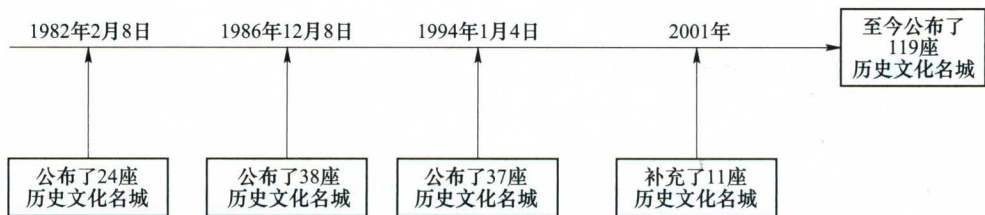


图 1.4 历史文化名城发展时间轴

在本书中,老城区的概念主要指历史城区(historical urban area),即城镇中可以反映其历史发展过程或某一发展阶段的区域,以及涵盖具有一定历史文化文脉,能够体现城市发展过程中或某一发展时期特定风貌的历史城区。它涵盖了一般所指的古城区和旧城区。在我国于 2005 年 10 月 1 日起颁布实施的《历史文化名城保护规划规范》中,历史城区是指历史范围明确、格局风貌完整、需要保护的区域。

B 老城区历史风貌堪忧

由于市场发展的作用,老城区传统建筑与街坊的保护颇受影响,老城区已逐渐丧失历史传统的印记,其风貌缺失问题严重,导致特色风貌损失的原因归纳为以下几个方面,如图 1.5 所示。

1.1.2 老城区的类型与特征

1.1.2.1 老城区的类型

老城区的类型具有多样化的特点,针对不同的特征可以分成不同的类型模式。本书依据老城区的功能特征,将老城区的类型大致归为老街区、老工业区、老住宅区三种,如图 1.6 所示。

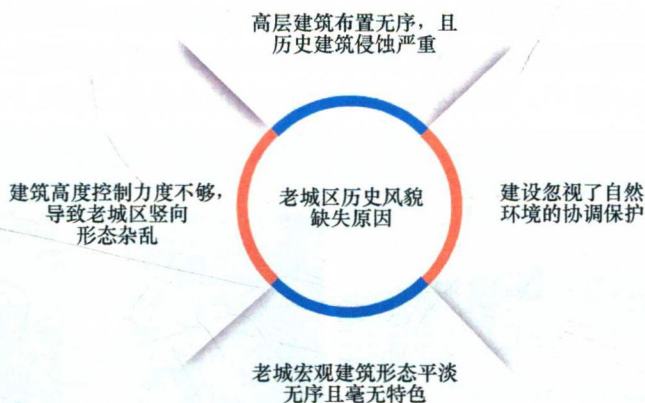
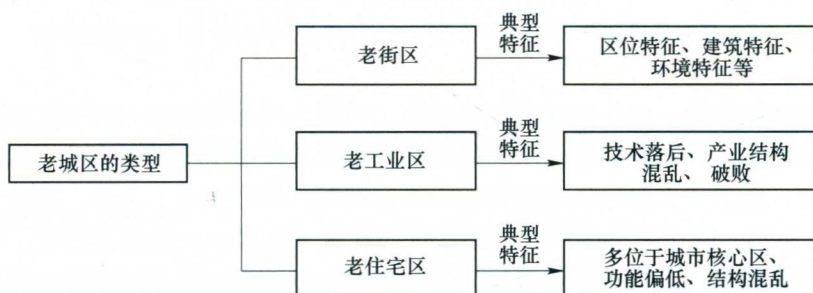


图 1.5 老城区历史风貌缺失原因分析



(1) 老街区。一般指具有历史文化载体的城市发展区域，其内含的历史文脉彰显了城市特色，完整历史特色的人文景观和建筑风貌使其独具一格。老街区主要分为商业街区和文化街区等几种类型。

(2) 老工业区。一般建于解放初期，为了响应当时的城市建设方针“变消费城市为生产城市”，填补既有老城空白，建立工业厂房，并逐步形成的区域。由于生产设施的落后，大部分的老城区工业处于停产或半停产的状态，这也为老工业区的改造创造了机会。老工业区主要分为内陆封闭型老工业区和滨水开放型老工业区、原料采掘型老工业区和产品加工型老工业区等几大类型。

(3) 老住宅区。居住是城市的四大基本功能之一，是城市中主要的功能类型，由于历史的原因导致在老城区中大部分以居住为主。近些年，居住小区模式在大中城市中如雨后春笋般爆发，极大地提升了广大老百姓的居住环境标准。

1.1.2.2 老城区的特征

任何现代的城市都有值得回忆的历史。老城区是一个城市更新演替的重要见证，在过去几百年的城市发展和演变过程中，我国大量老城区经历了不同程度的整治和改造，致使原有独特的传统特色风貌在逐步消失。我国老城区的现状特征主要表现为以下几方面：

(1) 空间格局混乱。我国大多数老城区的城墙在解放初期都被拆除，由于交通工具的革新，老城区内部原有街道尺寸多次被拓宽，如图 1.7、图 1.8 所示，形成了公共空间、居民楼包围传统民居的格局。老城区内公共活动场所的亲切感、凝聚力基本消失，老城区低层建筑和高密度的空间格局受到严重破坏。



图 1.7 空间格局杂乱



图 1.8 居民楼垄断

(2) 交通问题频发。由于交通方式的改革，我国大部分老城区内的主要道路虽然都经过了大规模的改造，然而历史交通工具的适宜尺度所造就的历史街巷宽度、人口密度、建筑体量等现状，造成了大量进出老城区的交通直接混入城市交通，人行、车行交通方式混杂，如图 1.9 所示，缺乏统一的控制规划，进而导致老城区内交通阻塞严重。虽然部分城市的老城区道路被划为步行街，但建筑体量和道路宽度等客观条件不能满足防火救灾的要求，这也成为严重限制老城区健康发展的重要因素之一。

(3) 景观风貌丧失。由于缺乏统一的规划设计及景观引导控制，老城区内大型建筑、修缮更新建设各自为政，使得老城区内景观风貌难以统一。建（构）筑物风格各异，景观整体效果不佳，体量大同小异，建筑高度得不到有效控制，严重破坏了老城区内的景观风貌氛围，如图 1.10 所示。



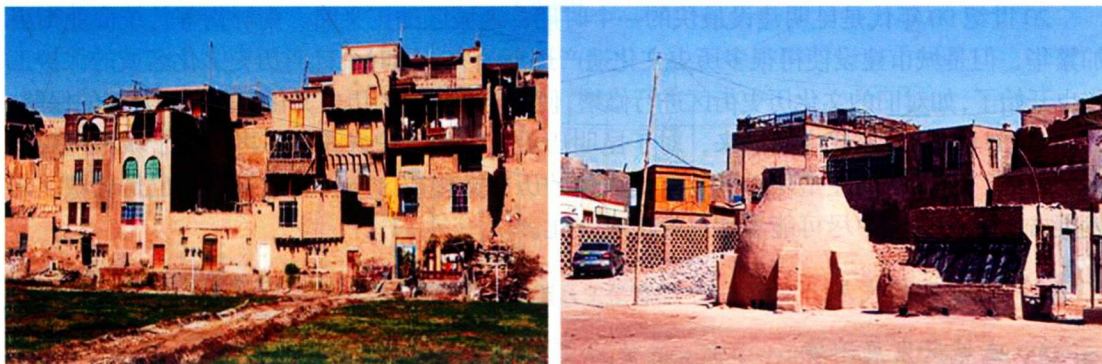
图 1.9 交通混乱



图 1.10 山西榆次老城风貌

(4) 文化文脉断失。对于西安、南京、杭州等历史文化名城而言，老城区不再仅仅是传统历史文化保护的点，同时，它也兼承着城市文化文脉传承的重要任务。在过去的几十年里，这些城市的老城区都进行过一系列的改造及整治活动，如拓宽街巷、拆迁民居、

修建仿古街道。老城区内的传统风貌和空间格局的历史特征及完整性已完全丧失。如图 1.11 所示，老城区中许多具有历史文化特色的民居建筑，早已被无序的建设取代。



(a)

(b)

图 1.11 新疆喀什老城区高台民居

(a) 高台民居（一）；(b) 高台民居（二）

1.1.3 老城区的变迁与发展

1.1.3.1 老城区的变迁

老城区的变迁、发展不是孤立的。随着城市的历史变迁，新的城市面貌不仅仅是城市基础设施的变化，还是建立在建筑营造活动丰富的前提下。历史性建筑往往是老城区发展更替年轮的映射，城市新面貌、道路新面貌，都能反映建筑的变迁，也就是老城区的变迁。本书结合近代历史性建筑的变迁以及保护利用，以昆明老城区这个大背景为例，来阐述老城区的变迁发展。

A 清末民初至新中国成立初期

19 世纪末，随着列强入侵，古老的昆明城发生了巨大的变革。1905 年自辟商埠开放和 1910 年滇越铁路的全线开通，是近代城市形态发展的主要因素。为了防范外人，洋行、银行、海关、火车站、工厂、仓库等现代机构均建在城外。这往往导致城郊商业功能的兴起和老城区的衰落，城市中心向火车站和商业港口迁移。

工商业的发展不仅使传统的城墙和护城河失去了防御功能，而且成为扩大城市交通的障碍。抗日战争爆发后，众多学校和工厂迁到昆明这个抗战后方。这些近代城市物质元素的引入，城市向四周蔓延，不再局限以清城墙划分的城内外。到 1949 年，城区范围已经完全包括了清城址范围。

B 新中国成立初期至今

1953 年编制的昆明城市初步规划提出：昆明是一座历史悠久的城市，其城市布局应在既有基础上向外延伸，不能避开旧市区另辟新区。这基本奠定了老城区在未来城市结构形态布局中的地位。

在经过十年“文化大革命”的城市发展的停滞时期之后，城市开始发展且步上正轨。

1982年政府编制了昆明城市总体规划,1987年又编制了总体规划调整大纲,这些规划指导了20世纪80年代老城区以改造为主,这一时期的大规模拆迁和大规模建设使老城区面貌发生了很大的变化。

20世纪90年代是昆明建设最快的一个时期,老城区的正义路、南屏街等传统商业街更加繁华,但是城市建设使得很多历史文化遗产逐渐消失。同时,针对历史文化名城的保护工作也开始了,如对旧的文化历史街区进行修缮,使得昆明深厚的历史文化底蕴得到及时的保留。

自20世纪90年代中期以来,对于昆明历史文化的保护方式已不再局限于城市风貌格局的延续,渐渐开始注重保护其具有代表性的历史文化街区与历史建筑。这也是老城区的发展方向,在建设中尽可能多地保存历史文化。

1.1.3.2 老城区的发展

A 老城区发展困境

(1)资源匮乏、承载力弱、发展空间不足。老城区的人均公共设施、基础设施和公共绿地的比例相对较低。城市发展面临着人口密集、建筑密度高、缺乏土地资源和交通支持等发展“瓶颈”。

(2)开发复杂艰难、成本过高。拆迁补偿费用过高已成为老城区发展的主要制约因素。拆迁补偿是老城区项目中最大的难点,开发商不仅要进行拆迁补偿,还需要为道路扩建和市政管线更新等市政配套设施的变更承担相应的费用。与此同时,由于商业企业的拆迁补偿成本导致的城市房价上涨,又反过来抬高老城区“影子地价”。在这两种需要因素的共同作用下,老城区的拆迁补偿比重在总投资中飞速上升。

(3)城市历史文化保护与发展的矛盾突出。在过去的城市建设中,我国大部分城市的老城区改造都以“推土机式”的方式进行,大规模的历史风貌遭到破坏。例如,在城市更新和老城区改造过程中,济南老火车站被拆除;杭州中国美术学院旧校区完全拆除重建等。

B 老城区发展对策建议

(1)空间结构重构。空间结构的重构是实现城市可持续发展的重要途径。在老城区的改造过程中,有必要调整城市区域的空间布局。如疏散过量的人口,迁出不宜布置的工厂企业,更新滞后的基础设施。

(2)产业结构调整。产业结构的调整是城市发展的核心动力,城市现代化发展的过程实际上就是一个产业结构持续优化与升级的动态变化过程。

(3)制度创新。制度创新是促进老城区可持续发展的持久动力和根本途径。通过制度创新,老城区能够改变竞争格局,使原本处于有利地位的城区变得更加有利,并改变原来处于不太有利地位的城区。

1.1.4 老城区的文化与价值

1.1.4.1 老城区的文化

A 老城区文化特征

老城区是历史淘沙的沉淀物,见证着城市的蜕变,每个老城区都有自己的文化和独特