

# 微城 更新

双向尺度  
Two-way scale  
极小住宅  
Tiny house  
私密性  
Privacy  
公共性  
Publicity

工作方式的转变  
Change in working methods  
上海愚园路  
Yuyuan Road, Shanghai  
规划设计  
Design  
运营  
Operation

张海翱 — 著

社区精神  
Community spirit  
上海江川路  
Shanghai Jiangchuan Road  
物质需求  
Material needs  
精神需求  
Spiritual needs

日常性  
Everydayness  
上海美术馆  
Su Shanghai Art Museum  
武夷路厂房  
Wuyi Road Plant

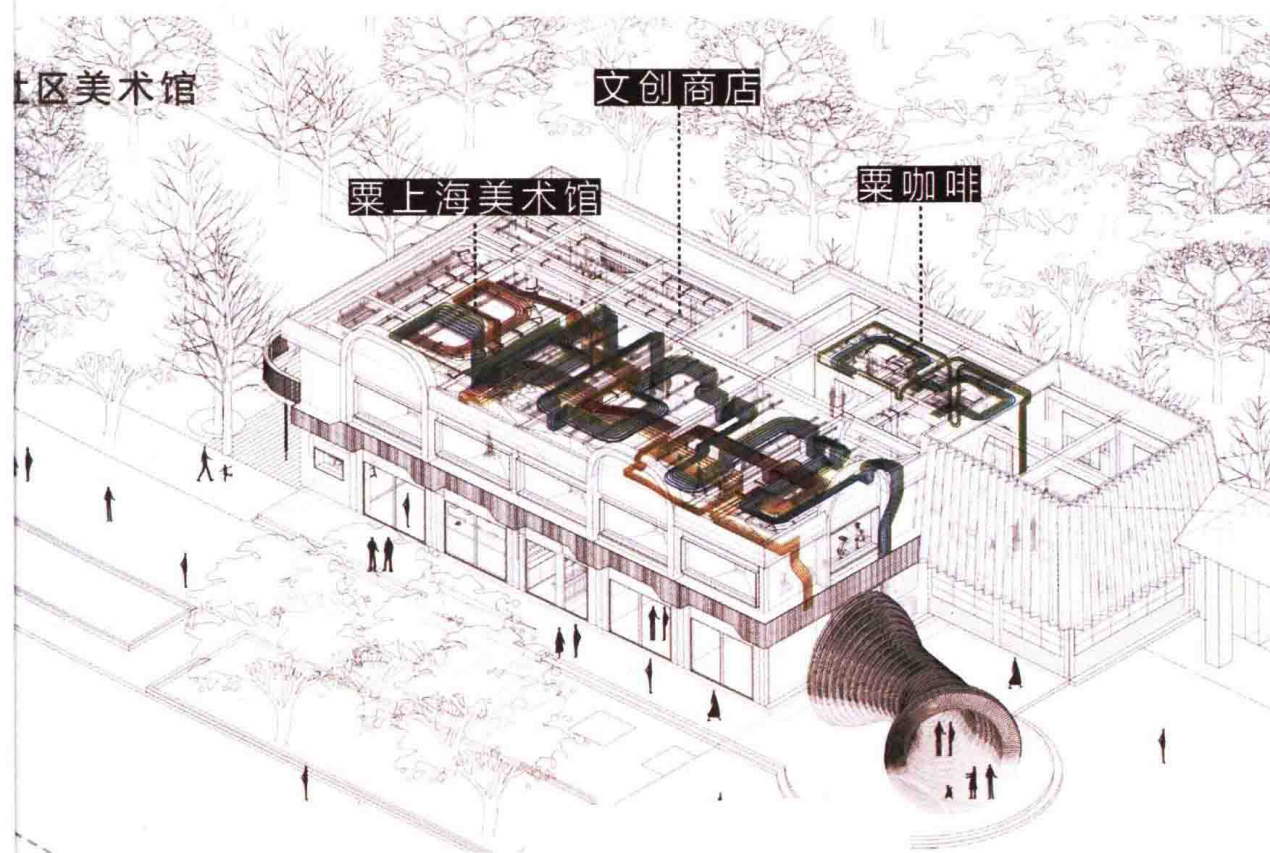
URBAN  
MICRO  
RENEWAL

上海科学技术出版社  
Shanghai Scientific & Technical Publishers

城市微更新  
Urban micro renewal

# 城市微更新

张海翱 著



## 图书在版编目 (C I P) 数据

城市微更新 / 张海翱著. -- 上海 : 上海科学技术出版社, 2022. 8

ISBN 978-7-5478-5705-2

I. ①城… II. ①张… III. ①旧城翻新一研究—中国  
IV. ①TU984.11

中国版本图书馆CIP数据核字(2022)第137116号

---

受上海交通大学设计学院学术著作出版基金资助

城市微更新

张海翱 著

上海世纪出版(集团)有限公司 出版、发行  
上海科学技术出版社

(上海市闵行区号景路159弄A座9F-10F)

邮政编码 201101      www.sstp.cn

上海盛通时代印刷有限公司印刷

开本 787×1092 1/16 印张 14.25

字数 320千字

2022年8月第1版 2022年8月第1次印刷

ISBN 978-7-5478-5705-2/TU·319

定价: 98.00元

---

本书如有缺页、错装或坏损等严重质量问题, 请向工厂联系调换

此为试读, 需要完整PDF请访问: [www.ertongbook.com](http://www.ertongbook.com)

# 内容提要

本书紧扣时代发展趋势，结合多项工程案例，详述了当前城市存量发展时期城市区域微更新项目经验。从城市微更新时代发展背景和社会需求入手，通过截取代表城市典型区域的微更新实践案例，分析其特有的设计原理、决策机制、设计实施过程、项目运营和后评估等特点，回顾并总结了苏州市平江路街区、湛江市鼎龙湾区域、广州市新河浦区域、上海市愚园路街区、上海市新华路敬老邨社区、上海市江川路社区、粟上海社区美术馆等区域微更新案例的更新实践经验，以及“机械之家”“垂园”“猫之家”等大城市发展过程中极小住宅更新问题。

本书可以为当前城市微更新项目的开发、设计、管理、建设、运营、评估的实施落实提供参考，也是城市微更新这一新设计实践领域的积极探索。本书可供城市开发、城市规划、城市设计、建筑设计、运营管理的管理人员、建筑设计专业人员、相关专业研究学者和学生参考和借鉴。

# 序 1

张海翱教授的新著《城市微更新》内容丰富，涵盖了城市更新的中外历史经验回顾、作者本身的理论思考和工作方法，以及在以上背景下的实践案例。在我看来，这本书的核心价值体现在作者对这个复杂问题进行周全考量时闪现出的一些特殊点，因而对建筑学科和行业做出了贡献。或许作者本人未太看重这些个性之处，那作序者则更有责任在开篇提供一些“导读”，供读者参考。

这些闪光之处，如孩子探寻游戏中的珍宝，散见全书，似乎不像是作者的潜心设计。贯穿全书，我们认识到张海翱把他做的专业活看得很重，而没把作为设计师的自己太当回事！因而，在城市微更新这一复杂的事情上，作为使用者的小老百姓、老年人甚至宠物，总而言之，弱势群体，他们的诉求和生活，才是设计的目标所在。

于是张海翱和他那些爱画插画、能和形形色色的人聊天的“蛋黄派社区营造社”同事，不再过分关注设计作品最终是否上像，而是刻意通过一个老人公寓的改造，或者一个带有些“海派”腔调菜市场的营建，在理论与方法上拓展建筑学科与行业的外延。在这“烟火气”笼罩之下，我们认识到的是张海翱微言大义的学科建设雄心！

张海翱是个做过“标志性”建筑、与电影明星拍过广告，换言之，见过世面的“网红”建筑师。近年来，在教学研究之余，放下身段做起烦琐、耗时而经济效益颇低的城市微更新。一不小心，又成“网红”。不过，今非昔比，“网红”的老年公寓和菜市场引起社会各方对城市微更新这项“人间设计”工程的关注和投入。如此“网红”，令建筑师释然。

张海翱是一个实操性强和有高度灵活性的建筑师。这似乎与传统意义上建筑师对品质的执着背道而驰？其实这才是城市微更新的法宝：设计师变成了老百姓的代言人，并通过协调甚至妥协，争取最大限度地实现使用者诉求。这是一种非常中国化的设计态度，因为设计中通过算计和计算的“机谋”——非常西洋的理

性逻辑，必须经由人情的浸润方得生活的“烟火气”。当然，这种中国式的调和要不落入世俗圆滑，而达到“天成”的艺术，则需随时用学问提一提。这自然是《城市微更新》在学科理论与方法上的意义所在。

于是我们理解到，张海翱教授最终是要做好建筑这个学科和专业的分内之事。

上海交通大学设计学院院长 阮昕

2022年6月25日

## 序 2

如果能将城市比作一种生命体，它必将经历从无到有再到生长变化的过程，如果我们不愿意抛弃城市，就必须对城市进行更新，使它永葆活力。

城市更新是对城市的过去进行的必要修正。这种修正可能是批判性的，当机会成熟时对过去建设中存在的种种先天不足进行主动改变；也可能因为城市随着时间的推移老化或者与当今生活不匹配而进行被动调整。无论什么原因，城市更新工作都是一项非常复杂的系统工程，适宜的策略显得尤为重要。

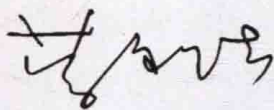
中国城市的发展机制与西方城市有所不同。中国城市中自下而上的力量显得比较薄弱，资本和权力的色彩比较浓厚，总体上缺乏日常的元素。有的人也似乎尤其喜欢新东西：城市设施旧了就拆除新建，空间不满足当今的需求或理想也拆除重来，可以赚更多的钱就推倒重建，甚至因为工作任务或个人喜好就可以直接清空。在城市空间的更替中，因为历史和时间记忆带来的安全感被忽略了。而这无论是对个人心理成长，还是对一座城市的文化积淀都显得那么重要，因为记忆永远构成我们心灵归属最重要的精神家园。

我们需要反思我们一贯的行为，探讨我们的城市以及我们的生活在历史的土壤中继续生长和发展的可能。城市更新推动社会和学术界重新认识城市，也在客观上推动着建筑学科的变革。城市更新的范围比较宽泛，对城市进行的任何方式的手术都可以被纳入更新的范畴。20世纪80年代末的柏林国际建筑（IBA Berlin 1987）将城市更新工作进行了大致分类，一类是“谨慎的更新”，另一类是“批判的重构”。这两种原则是基于对城市文脉的判断和态度选择。IBA事件是欧洲学界在城市更新领域的最后宣言，之后三十年的城市建设基本上沿袭这两条线索。中国的城市更新首先是以推光式重建推动的，直到诸多问题呈现之后才开始关注“谨慎的更新”。近年来突然之间变得引人注目的“城市微更新”则是这一观念演变的最好证明，它显示出当代中国城市中自下而上力量的逐步觉醒，标志着一个新的建设时期的开启。随之而来的是与过去截然不同的新理念、新方法、新技术。微

更新将微观作为宏观的补充，将空间塑造向日常生活营造转型，关注弱势群体，激发热情的时代表现手段，这些都是过去快速城市建设中缺失的，更是我们的城市规划迄今没有关注的。

张海翱及其团队以“城市微更新”为线索呈现一系列实践，其探索性特征赋予微更新个性化属性，其多元性已远远超出“微”的概念。它呈现的不仅仅是建筑师普遍关注的空间塑造课题，而是直面复杂的城市与社会问题，以及实现目标的途径；可谓麻雀虽小，五脏俱全。但如果站在不同角度以不同距离审视，“微”的色彩仍然浓烈。在这些类型差异极大的项目中，有一条贯穿的思路就是针灸疗法，通过微小的充满朝气的艺术手段的介入，达到激活的宏观目的。难能可贵的是，通过前期的调研以及公众参与，这些充满时代气息的设计元素能够巧妙地与社会现实结合，并通过后评估予以证实。设计团队展现出的多元热情与能力，显然的波普色彩，诗意和超现实的表现，具有工业设计特征的通用价值与日常性的结合，是这些探索的最大特点和难能可贵之处。

可以预言，中国的城市随着日常性的重新发现，开始变得多样和富于人情味了。



同济大学建筑与城市规划学院教授 蔡永洁

2022年4月于上海浦东

# 前言

城市是一个复杂和动态的系统，其发展过程全面反映了外部社会、环境和经济发展等宏观因素演变过程。上一阶段中国经济高速发展背景下的快速城市化进程，其特征更多表现为大规模粗放的建设模式，其核心任务是满足城市发展基本功能和城市整体规划结构的建构，快速城镇化过程也留下大量亟须进一步填补的城市生态环境和空白空间。“人民对美好生活的向往”诉求之下，改善区域环境品质，提供更多“宜居、宜业、宜游”城市空间成为下一发展时期的建设要求，城市化进入发展后半程，城市更新成为更长时期内存在的城市发展新常态，而这种更新更多体现为一种微治理，一种渐进式的更新。

近年来，一系列与城市更新相关的政策不断出台，明确了城市更新的指导思想和工作内容。在北京、上海、深圳等中国一线城市中，城市更新进程不断加快，也成为挖掘用地潜力、拓展发展空间的主要方式。

2015年12月在北京召开的中央城市工作会议上明确将创造优良人居环境作为中心目标，提出要增强城市内部布局的合理性，提升城市的通透性和微循环能力。2015年5月《上海市城市更新实施办法》正式出台，将“空间重构”与“社区激活”作为工作目标，“公众参与”与“微治理”反复在操作方法层面上被提及。

从这些政策文件中不难看出城市更新领域新发展内容，城市建设与更新必将走向精细化，城市微更新方式更为灵活、协调和有机，并成为政府在环境治理中用以提升空间品质的重要途径。这一概念与传统的总体式城市更新不同，其面对任务具有更多不确定性，涉及利益方更为复杂，设计师也必须突破原有工作方式。目前国内城市与建筑研究领域，城市微更新领域的学术梳理与研究仍然处于初期阶段，这一相对滞后性也对实践领域产生反向影响，在一定程度上无法形成有目标、有计划、有步骤的系统性操作，无法形成真正有效的精准性干预，实现以改善整体环境为目标的城市有机更新。因此在当前阶段，无论就理论层面还是实

践层面，都需要不断进行系统性的研究，总结提炼可以用于指导实践的理论体系，使其在理论框架体系下发挥出更大的社会效益，形成有效的城市工作策略。

本书共分为 10 章，分为理论阐述部分和实际案例部分。第一章从城市更新到城市微更新，系统梳理了城市更新理论时代背景和发展过程，延伸到中国城市更新理论和实践的发展，进而提出当前城市微更新实践发生的时代背景和与城市更新学科框架的差异。第二章对城市微更新工作内容和设计策略展开具体描述，全面梳理工作内容及针对这些工作目标开展的设计理念 and 具体设计策略及其使用范围、适用对象、效果评估等内容，建立本书理论框架体系。第三章至第十章详细描述了苏州市平江路街区、湛江市鼎龙湾区域、广州市新河浦区域、上海市愚园路街区、上海市新华路敬老邨社区、上海市江川路社区、栗上海社区美术馆等区域微更新案例，以及“机械之家”“垂园”“猫之家”等大城市发展过程中极小住宅更新问题。项目选择原则包括全面性、典型性及创新性等特点，力求对当前城市微更新实践提供全景式展现，每个实践案例对应一个城市微更新基本原理和若干其他关注点，反映出这一设计类型本身的复杂性和相关性，帮助读者更全面了解这一新设计领域面临的问题和挑战。从理论框架到案例阐述相结合的布局结构可以帮助读者全面理解城市微更新这一全新设计类型的特征，兼具理论性和实操性。

本书内容源自张海翱近 10 年城市微更新设计实践工作，是对这一前瞻学科发展领域的全新思考。特别感谢西交利物浦大学董一平团队、上海交通大学设计学院吴洪德团队、未相景观郭文老师、上海交通大学孙昊德团队、董艺博士对于项目的宝贵建议和大量工作，也一并感谢奥默默团队的李迪、徐航、肖宁菲、王竟闯、潘文琪、杨格、李依杭、李金海、马丽宝、渠基建、刘静茹、钱琨、麦秋瑜、胡舒翔等。另外也特别感谢上海交通大学设计学院院长阮昕教授给予的指导和宝贵建议，以及董艺博士、吴皎博士对本书整体策划、大纲构思提供大量宝贵建议，吴皎博士对本书第一章梳理做了大量工作，对他们一并表示感谢。限于作者水平，书中肯定有不足和遗漏，恳请广大读者批评指正，以便将来做进一步修订。

张海翱

# 目录

<b>第一章 从城市更新到城市微更新</b>	001
一、西方城市更新活动	002
二、城市更新的理论与实践在中国的实践历程（1970s—2010s）	007
三、从“有机城市更新”到“城市微更新”：街区、社区与服务网	010
<b>第二章 城市微更新工作内容和设计策略</b>	013
一、经历大规模城市建设之后在复杂城市底板上的城市更新	014
二、当前城市微更新面临的挑战	015
三、城市微更新的 15 个工作要点	016
四、公众参与下的共建共享	017
五、不同城市底板上的适宜策略的选择	018
<b>第三章 城市记忆：江苏省苏州市平江路保护更新</b>	025
一、缘起：历史文化古城再生	027
二、保护为先：重塑水乡记忆	031
三、项目定位：五条街的公共化改造	034
四、设计策略：城市记忆的场景化更新	035
五、历史文化街区的保护性更新	042
<b>第四章 艺术营造：广东省湛江市鼎龙湾区域更新</b>	045
一、大规模快速开发模式下大型新建城区的复兴	046

二、项目调研：衰败的城市区域	048
三、项目定位：艺术引领，居游同享	049
四、运营策划：创造艺术事件与效应	060
五、艺术再造：城市边缘区域激活样本	061
<b>第五章 在地精神：广东省广州市新河浦区域保护微更新</b>	063
一、缘起：丰富城市底图上历史片区的文化保护	065
二、项目调研：在地文化和建筑遗产	066
三、项目定位：多元文化空间的打造	076
四、城市设计：延续在地生活方式	078
五、东山样本：全球化和本土化下的在地性策略	085
<b>第六章 角色转变：上海愚园路社区菜场·粟上海社区美术馆项目</b>	089
一、百年愚园路历史风貌区更新改造计划启动	091
二、城事设计节：打造具有体验感的街道美学	092
三、烟火气与诗意并存的微型社区综合体	093
四、设计策略：网红建筑光环下的高流量、高关注度	095
五、使用后评估：多元的文化生态萌发	104
六、城市更新应更多关注惠及社区居民	105
<b>第七章 以人为本：上海市新华路敬老邨更新改造</b>	109
一、缘起：老旧社区适老化改造迫在眉睫	111
二、项目调研：隐患重重的老公房	113
三、设计策略：以人为本的适老化微更新	113
四、公共空间的针灸式改造	115
五、共建、共治、共享的社会治理格局	121

<b>第八章 社区精神：上海市江川路街区适老化更新改造</b>	127
一、缘起：上海第一个现代化工业卫星城更新迫在眉睫	129
二、项目调研：开展全方位病灶分析甄别需求痛点	131
三、公共功能节点有效植入，激活工业记忆	138
四、大规模工人新村的系统性城市微更新	148
<b>第九章 重塑日常：粟上海愚园路美术馆·粟上海红园美术馆·     武夷路 155 项目</b>	151
一、粟上海愚园路美术馆	153
二、粟上海红园美术馆	159
三、武夷路 155 项目	167
<b>第十章 双向尺度：机械之家、垂园、猫之家</b>	177
一、空间魔方：北京机械智能的住宅改造	178
二、垂园：杨树浦路极小户型改造	186
三、宠物之家：上海浦东老公房改造	194
<b>附录 城市微更新：现实命题下做“恰如其分”的设计</b>	
——访奥默默工作室创始合伙人张海翱、徐航、李迪、于洋	203

第一章

从城市更新到  
城市微更新

城市更新是当前城市规划的重要内容，从城市规划学科发展过程来看城市更新的发展，其中不可回避存在众多发展线索，包括：理论研究、政策与规划制定、资本市场与经济的发展和，等等。本章试图从这些角度来厘清城市更新发展脉络，进而作为城市微更新的研究背景。城市更新，从广义而言，涵盖了所有在原有城市基底上开展的改造更新过程；从狭义而言，更多是指1954年由美国艾森·豪威尔成立的某顾问委员会首次明确提出“城市更新”这一概念（随即被列入当年的美国住房法规中），其指导思想也经历了从功能性物质层面的改造，逐渐转变为对人这一使用对象的心理感受的关注，并于20世纪末期开始影响中国的建设实践。

## 一、西方城市更新活动

### 1. 城市更新源头的忧虑：贫民窟城市

自城市开始发源，其物质空间始终处于不断变化的动态过程中。在“城市更新”概念与理论形成前，新陈代谢式的物质更新活动作为城市建设的一种方式一直伴随着城市的发展。而使城市更新作为现代城市发展的重要议题，则是始于18世纪后半叶从英国兴起的工业革命。工业生产对农业生产的挤压，使城市成为生产资源集聚的中心，一方面推动了城市化进程和经济要素在城市发展中地位的上升，另一方面也加剧了原有旧城区物质空间与城市产业功能结构不适配的矛盾，导致了经济萧条、暴力和动乱等一系列城市社会问题，并开启了现代城市第一轮“现代社会调查”，

其最主要的问题表现为住房短缺。由于局部添建和零星改建的更新措施无法从根本上解决地区的衰败问题，于是开始在法律政策层面推行城市更新，以期从社会经济等更为广泛的角度推动城市物质环境的改造，缓解社会矛盾，从而起到对整个社会的改造作用。以住房政策推动的城市更新活动，一直延续至第二次世界大战之后，并逐渐衍生出“城市更新”的理论概念。

除住房问题外，奥斯曼于1851年开启了为期16年的巴黎改建规划，“大刀阔斧”地针对城市景观和基础设施进行改造，欧美各国纷纷展开“城市美化运动”（City Beautiful Movement），成为城市更新开展的另一目的，即对城市功能的重塑和对良好城市景观形态的重视。卡米洛·西特的《城市建设艺术》（*THE ART OF BUILDING CITIES*, 1889），就是以创建城市良好的空间形态为目标，从欧洲中世纪的城市广场、街道、建筑等空间形态角度出发，揭示了城市规划中的艺术原则。

至20世纪初，随着工业革命的深入，西欧各国以法律政策的手段推动针对城市物质空间更新活动，以控制“无政府主义的城市建设”带来的混乱局面，对城市规划、城市美化、城市开发控制技术等方面提出要求。这一时期的相关立法，实质性地推动了规划理论与实践的进步，也反映出城市更新活动与城市规划的紧密关系，即城市更新活动是（旧城区）城市规划中的一项重要内容与编制基础，以政策为主要推动手段施行宏观结构上的建设策略与治理手段。从社会与政治的角度来看，这一时期的城市更新活动、美化运动、规划与政策立法，似乎出自对19世纪贫民窟城市的恐惧，随即带来的是管理者对“混乱”的忧虑，并且这一忧虑一直作为城市规划中一项长期难以解决的问题，成为城市更新的主要内核。

### 2. 城市重建与复苏：“大”的策略带来的城市问题与被忽视的社会因素

第二次世界大战结束后，由于战争对城市造成

重创，城市更新活动主要以城市物质空间的重建开展，即“城市重建”(urban reconstruction)。在城市建设政策与资本市场的共同作用下，围绕修缮、新建住宅，以及现代城市基础设施开展的大量建设快速地改变了城市的结构。以各类土地的再开发利用为主的过程中，政策通过在郊区建造居住空间和开发便利的交通设施将人口从城市中心疏散，并通过详细性规划与开发条例控制了居住区的拥挤程度，以郊区、新城的建设推动破败、拥挤的内城更新，而控制城市中居住人口的密度以防止贫民窟的出现，依然是政策主要应对的问题。

第二次世界大战后世界经济体系化、制度化及科学技术对生产力的极大推动，使得各国经济取得长足发展，经济增长对城市土地的需求增大。随后，旧城复苏的建设于20世纪50年代中后期开始。中心城区拆除大量老旧建筑，清理土地，以强化城市中心区良好区位土地的利用率，吸引高盈利的产业，实现中心区土地的增值。在“功能城市”策略的指导下，工业大规模地迁往郊区，城市逐步成为空间生产的阵地，而城市的土地成为其重要的生产资料。然而，自上而下的大规模规划与建设模式虽然在短期内效力显著，但却存在不可持续的问题，并引起了人们的不满。城市中心区大规模重建在造就迅速繁华的景象后，接踵而至的是：交通拥堵与地价上扬，人口向郊区的大量外迁；成片大规模的开发和源于设计者对大众品味的统一设定，也在视觉上形成了单调乏味的城市形态；开发商与政府机构以社会分类的社区盈利方式出售土地并刺激消费的方式，也造成对城市生活局限且狭隘的理解。

此时，强调人的行为、社会网络、人居环境及公众参与的理论研究，开启了对“大规划”城市建设模式的反思与批判，对城市更新的学术研究也开始起步。以迈克尔·扬(Michael Young)和彼得·维尔莫特(Peter Willmott)为代表的社会学者开始复盘欧洲在第二次世界大战后早期的重建工作；以“第10小组”(Team 10)为代表，建筑与规划领域发展出“人本”思想，认为城市的规划与建设必须选择

对整个城市结构最有影响的要素进行，而非重新组织整个城市。这些批判从理论上明确地将城市更新活动的内核从大规模的物质建设，扩展至关注社群与个体的行为的社会治理，以及日常生活环境的改善(即城市更新的社会成本代价问题)；反映出城市空间与人/社群之间密切的关联；并对“混乱”(即城市的复杂性与丰富性)，在社会层面上予以正名，并逐渐形成“城市更新”的学科与概念。20世纪50年代，“城市更新”(urban renewal)作为一门新兴的社会工程科学兴起，是经济学与社会学的交叉领域。1958年8月，城市更新第一次研究会在荷兰海牙召开，对“城市更新”的内涵作了说明：“生活在城市中的人，对于自己所居住的建筑物、周围的环境或出行、购物、娱乐及其他生活活动有各种不同期望和不满，对于自己所居住的房屋的修理改造，对于街路、公园、绿地和不良环境的改善要求及早施行。尤其对于土地利用的形态或地域地区制的改善，大规模都市计划事业的实施，以形成舒适的生活环境和美丽的市容抱有很大的希望。包括所有这些内容的城市建设活动就是都市更新。”

这些理论与概念依旧强调物质改造的重要性。以政府政策主导的城市规划、建设、治理模式在这一时期并未产生实质性的改变。经济振兴被视为解决一切社会矛盾的金钥匙，政府秉持以规模取胜的发展理念，引导城市发展与区域开发相结合。城市中心区的更新活动开始转向办公区域，交通、区域经济与地价控制等问题成为政府与资本关心的核心内容。与此同时，大规模区域规划建设所带来的经济效益与经营效益依然

强烈吸引着政府在政策层面不断推动以城市土地资源为基础的大规模的空间生产模式，其更多采用了国家福利主义色彩的更新方式，政府单方面承担城市更新的所有义务。虽然在20世纪60年代的旧城建设中已经开始推进历史街区的保护和区域特色的塑造，但到了20世纪60年代末，中心城区的衰退问题依旧愈演愈烈。

3. 城市更新对人和贫困的再发现：多维城市治理观念的建立与贫穷问题的个体化

由于第二次世界大战之后大规模的城市重建与复兴活动累积了过多的社会不安定因素，至20世纪70年代，西方国家将城市更新的视角更多地转向“人”的活动与感受，以及关注城市社会、文化、空间、功能的多样性与复杂性。这一认知的改变与“人本主义”思想的发展密切相关。

其中，对之后城市更新活动影响最大的是简·雅各布斯（Jane Jacobs）于1961年出版的《美国大城市的死与生》，提出基于社会和经济考虑的城市规划思想，例如“城市公用的多样性”和“基本功用的混合”等，强调城市多样性。英国经济学家舒马赫（E. F. Schumacher）在1973年出版的《小的是美好的》，在反思战后推倒重建的城市建设模式的同时，主张在城市发展中采用“生产的人文尺度”和“适宜技术”。同时，始于20世纪60年代后现代主义的建筑思潮，以及1977年制定的《马丘比丘宪章》从不同层面强调文化与历史遗迹对于城市建设与发展的重要性。例如诺伯格·舒尔茨（Christian

Norberg Schulz）的“场所”理论，阿尔多·罗西（Aldo Rossi）《城市建筑学》的出版，均从理论和方法论上指出城市历史文化对城市空间强大的重塑力量 and 解决社会问题（如城市集体记忆、归属感、社区凝聚性、空间活力等）的潜力。凯文·林奇（Kevin Lynch）所著《城市意象》及其理论的提出，在批判城市地理学量化研究方法的同时，关注城市中人的行为与心理意识。这些理论与观点的提出，在强调城市问题的复杂性的同时，也将经济学、社会学、历史学、人文地理学等领域最新发展纳入城市更新的考虑范畴之中。1977年，英国颁布的《内城政策》中对“城市更新”的概念做出了超越物质改造的界定：“城市更新是一种综合地解决城市问题的方式，包括经济、社会、政治与物质环境等方面。”一方面，在这些新的认知中，以往城市更新活动中的“人口”开始转变为“人”，城市更新的对象也从城市总体结构转向作为人们日常生活背景在社区与街区。

另一方面，以国家主导的城市规划与政策制定也开始对自身的问题与危机开始反思。为了应对以空间形态主导的蓝图规划的危机，规划理论发展出两种不同的方向，即“系统规划理论”和“理性规划理论”。前者强调通过城市的功能系统、动态发展规划来应对危机，但本质上依旧延续了物质空间规划理论的本质；后者则是将规划视为理性决策过程的理论，强调其为科学管理的技术工具。虽然理性规划作为方法，而非目标本身，但在规划的实施过程中，过程目标往往会被忽视，导致规划只注重结构而忽视应对过程的变化——理性规划面临的合法性危机。于是，为了证明自身的合法性，理性规划内容中产生了一种“合意规划”以应对危机，即让代表更多利益和权利资源的人参与规划。

此时，第二次世界大战后西方国家福利主义色彩的更新方式与城市政策为国家财政带来了过重的负担，因此，将援助目标锁定到具体的群体和地区成为更优的选择。在当时流行的“社会病理学”视角的影响下，政府开始将注意力从系统性失败与结