

城市更新与国土空间规划——以旧城改造为例

张芸

三和数码测绘地理信息技术有限公司

DOI:10.12238/gmsm.v7i12.2076

[摘要] 本论文探讨了城市更新和国土空间规划在旧城改造中的应用与挑战。城市更新作为提升城市功能和居住环境的关键手段,需要与国土空间规划紧密结合,以实现可持续发展的目标。本文通过分析两个具体旧城改造案例,探讨了这些项目中的规划策略、实施效果及其面临的问题。研究发现,旧城改造在促进城市经济发展和提升居民生活质量方面具有显著效果,但也面临社会、环境和政策等多方面的挑战。社会经济影响、环境保护和公众参与是改造过程中需要重点关注的问题。最后,论文提出了改善国土空间规划、增强公众参与、优化政策法规的建议,以期为未来旧城改造项目提供借鉴和参考。

[关键词] 城市更新; 国土空间规划; 改造

中图分类号: F323.24 **文献标识码:** A

Urban renewal and territorial spatial planning——Take the old city reconstruction as an example

Yun Zhang

Sanhe Digital Surveying and mapping Geographic Information Technology Co., LTD.

[Abstract] This paper discusses the application and challenges of urban renewal and territorial space planning in the old city reconstruction. As a key means to improve urban functions and living environment, urban renewal needs to be closely combined with territorial spatial planning to achieve the goal of sustainable development. By analyzing two specific cases of old city reconstruction, this paper discusses the planning strategy, implementation effect and their problems in these projects. The study found that the old city reconstruction has a significant effect in promoting the urban economic development and improving the quality of life of residents, but it also faces many social, environmental and policy challenges. Social and economic impact, environmental protection and public participation are the issues to be focused on in the transformation process. Finally, the paper puts forward suggestions on improving territorial space planning, enhancing public participation and optimizing policies and regulations, in order to provide reference for future old city reconstruction projects.

[Key words] urban renewal; territorial space planning; transformation

引言

城市更新和国土空间规划的研究背景主要源于城市化进程中不断出现的老旧城区问题。随着城市化的加速,许多城市面临着空间资源紧张、基础设施老化和社会功能失衡等挑战。国土空间规划为城市更新提供了系统化的指导,旨在优化土地使用,提升城市功能,并实现可持续发展。研究这些领域的意义在于,通过科学的规划与有效的更新策略,可以改善城市环境、提升居民生活质量,并促进经济的长期健康发展。此外,这些研究有助于制定更具前瞻性和适应性的政策,以应对未来城市发展中的复杂问题。

1 城市更新与国土空间规划的关系

两者在实现城市可持续发展和提升居民生活质量方面相辅

相成,国土空间规划为城市更新提供了系统化的框架和指导。通过制定长远的空间发展战略、确定土地使用功能和布局、以及规划基础设施建设,国土空间规划确保城市更新活动能够在有序、协调的环境中进行。国土空间规划考虑社会经济发展需求,支持城市更新过程中经济活动的调整和社会功能的增强。例如,规划可以促进商业、住宅和公共设施的合理布局,推动社会经济的综合发展,提高城市综合服务能力。国土空间规划为城市更新提供政策支持和风险管理机制,通过制定法规、标准和实施细则,确保城市更新过程中的合法性和合规性。这有助于降低更新过程中的不确定性和风险,提高项目的成功率。

2 旧城改造的特殊性与挑战

在国土空间规划中,旧城改造作为一个重要的任务,具有特

殊性和面临诸多挑战。这些特殊性和挑战不仅对规划者提出了高要求,也影响到最终改造项目的效果和可持续性。

2. 1旧城改造的特殊性

2. 1. 1历史遗产的保护与利用

旧城常常拥有丰富的历史和文化遗产,这些遗产不仅是城市历史的见证,也是城市文化的重要组成部分。在改造过程中,如何在现代化进程中有效保护这些历史遗产,是一个必须解决的特殊性问题。规划需要找到平衡点,既保留具有历史价值的建筑和街区,又满足现代城市功能的需求。例如,旧城的古建筑可能需要进行精细的修缮,而这要求在规划阶段深入研究和尊重原有建筑的风貌与结构。

2. 1. 2基础设施的老化与升级

老城区的基础设施通常已经老化,无法满足现代城市的需求。这包括供水、排水、交通等基础设施的全面更新和升级。在国土空间规划中,这种老化的基础设施需要被纳入规划的重点,制定详细的改造方案,以确保改造后的基础设施能满足未来城市发展的需求。这要求规划者具备深入的技术知识和创新能力,以解决老旧基础设施改造过程中的复杂问题。

2. 1. 3社区结构的复杂性

旧城区通常拥有较为复杂的社区结构,包括不同社会经济背景的居民和多样的社区需求。在改造过程中,如何妥善处理原有社区结构,确保居民的生活稳定性和社会关系的和谐,是一个重大挑战。规划需要考虑到社区内部的各种需求,制定合理的居民安置方案,并积极沟通,以减少改造对原住民的负面影响。

2. 2旧城改造的挑战

2. 2. 1财务投入的巨大压力

旧城改造往往需要巨额的资金投入,包括对基础设施的更新、建筑的修缮和社区的安置等。这些费用不仅需要政府的财政支持,还可能吸引私人投资和融资。在国土空间规划中,合理的资金筹措和高效的投资回报机制是确保项目顺利实施的关键。如何平衡财政预算、吸引投资和控制成本,是规划者必须面对的挑战。

2. 2. 2居民安置的社会问题

旧城改造过程中,涉及大量原居民的搬迁和安置问题。这些居民往往面临住房、生活和就业等方面的压力,改造过程中的不当处理可能导致社会问题。国土空间规划必须包括详细的居民安置和补偿方案,确保原有居民能够顺利过渡到新的居住环境,且不会因改造而陷入困境。

2. 2. 3技术难题与实施风险

改造旧城面临多种技术难题,如老旧建筑的结构加固、新旧建筑风格的协调等。这些技术问题需要高水平的工程技术和科学方法来解决。此外,改造过程中还可能遇到不可预见的风险,如施工中的意外问题、地下设施的复杂性等,这要求规划者在项目实施过程中保持高度的灵活性和应对能力。

总之,旧城改造在国土空间规划中具有特殊性,同时面临众多挑战。成功的旧城改造不仅需要科学的规划和精细的实施,

还要求充分考虑历史遗产保护、基础设施升级、社区需求、财务投入、居民安置、法律法规和技术难题等方面的因素。通过综合考虑这些因素,并制定切实可行的方案,可以实现旧城的可持续发展和城市功能的提升。

3 国土空间规划旧城改造的问题和解决措施

旧城改造是国土空间规划中的一个重要环节,它既涉及到城市的历史文化保护,也涉及到现代城市功能的提升。然而,在实施过程中,旧城改造面临诸多问题,需要采取有效措施来应对。

3. 1旧城改造的主要问题

3. 1. 1历史遗产的保护与利用

旧城区常常蕴含着丰富的历史文化遗产,这些遗产是城市发展的见证,也是城市文化的核心。然而,在现代化进程中,如何有效保护这些历史遗产,同时满足现代化需求,是一个严峻的挑战。遗产保护与现代功能的融合常常存在冲突,如何在规划中平衡这两者,避免遗产被破坏或丧失其文化价值,是一个亟需解决的问题。

3. 1. 2基础设施老化与升级

旧城的基础设施通常已经过时,无法支持现代城市的各种需求。例如,供水、排水、供电和交通等设施都可能全面更新。基础设施的老化不仅影响居民的生活质量,还可能制约城市的进一步发展。如何在改造过程中有效地升级这些基础设施,确保其能满足未来城市发展的要求,是另一个重要问题。

3. 1. 3居民安置与社会问题

旧城改造通常涉及大量居民的搬迁和安置,这可能引发一系列社会问题。原居民的生活条件、安置补偿和重新安置等问题需要妥善处理,以避免对原住民的负面影响。居民安置不仅涉及住房问题,还包括社会关系和社区稳定的维护,这对改造项目的社会接受度和可持续性至关重要。

3. 1. 4财务压力与投资难题

旧城改造需要巨额的资金投入,包括基础设施建设、建筑修缮、居民安置等。如何筹措资金、控制成本、确保投资回报,是改造过程中面临的财务压力。政府资金有限,需要吸引私人投资,同时保持财务的可持续性,是一个复杂的挑战。

3. 1. 5法律法规的复杂性

改造旧城涉及到众多的法律法规,如土地使用、建筑标准、环境保护等。这些法规和政策的复杂性可能影响改造的进度和效果。如何在规划中充分考虑法律法规的要求,避免法律问题对项目实施产生负面影响,是必须解决的难题。

3. 2旧城改造的解决措施

3. 2. 1保护与利用并重

在旧城改造中,首先需要制定详细的遗产保护规划,确保历史建筑和文化遗产得到有效保护。可以通过设立保护区、制定修缮标准等措施来保护历史遗产,同时在规划中设计适合的现代化功能区域,将现代设施与历史环境相结合,实现保护与利用的双重目标。例如,建立历史文化展示区或创意文化产业园,既能保护历史遗产,又能推动经济发展。

3.2.2综合升级基础设施

对于老旧基础设施的升级,应采取系统性的改造方案。规划中应包括详细的基础设施调查和评估,明确需要改造的重点领域。采用现代化的技术手段,如智能化排水系统和节能建筑材料,提高基础设施的效率和耐久性。同时,应与技术专家和工程团队合作,确保改造过程的科学性和有效性。

3.2.3合理安置居民

居民安置问题需要通过制定详细的安置方案和补偿政策来解决。应根据原居民的实际情况,提供公平合理的补偿,并保障其基本生活需求。在搬迁过程中,应与居民进行充分沟通,了解他们的需求和期望,减少搬迁对其生活的影响。此外,可以设置社区服务中心,提供必要的支持和帮助,促进新旧社区之间的平稳过渡。

3.2.4多渠道筹集资金

面对旧城改造的财务压力,可以通过多渠道筹集资金来解决。政府可以通过财政预算、专项基金等方式提供支持,同时吸引私人投资和社会资本参与。通过公私合营(PPP)模式,将资金来源多样化,降低财政负担。在资金使用上,应加强财务管理和成本控制,确保每一笔资金都用在刀刃上,提升投资效益。

3.2.5遵循法律法规

改造过程中,应确保所有活动符合相关法律法规要求。规划阶段应与法律顾问合作,确保设计方案符合土地使用、建筑标准和环境保护等法规要求。在项目实施中,要定期进行法律合规性检查,及时解决法律问题,防止因法规问题导致项目延误或纠纷。

总之,旧城改造在国土空间规划中面临多方面的问题,需要通过综合施策来应对。只有在保护历史遗产、升级基础设施、合理安置居民、筹集资金以及遵循法律法规等方面取得平衡,才能实现旧城的可持续发展和城市功能的提升。

4 旧城改造的案例分析——上海田子坊

4.1背景概况

田子坊位于上海市卢湾区,是一片典型的上海老弄堂区域。历史上,这里曾是上海的传统居民区,以其独特的石库门建筑风格和传统弄堂文化而著称。随着上海城市化进程的加快,田子坊面临着老旧基础设施和衰退的商业环境问题。为促进区域经济发展并保护历史文化,上海市政府决定对田子坊进行旧城改造。改造目标是保留和修复传统石库门建筑,保留弄堂文化的独特魅力,升级老旧的基础设施,改善居民的生活条件。引入新兴商业和创意产业,增强区域的经济活力。提升公共空间和社区设施,增强居民的生活质量。

4.2改造方案

(1)历史保护与建筑修缮:在改造过程中,特别注重对石库门建筑的保护。对原有建筑进行细致的修缮,保留了传统的外观和结构,同时引入现代技术以增强建筑的耐久性和安全性。通过

这种方式,田子坊成功保留了其独特的历史风貌。

(2)基础设施升级:对老旧的水电设施进行了全面升级,改善了排水系统和道路铺设。新建的基础设施不仅提高了居民的生活舒适度,还提升了区域的整体环境质量。

(3)创意产业引入:在改造过程中,上海市政府积极引入艺术工作室、设计商铺和咖啡馆等新兴商业形式。这些新兴产业不仅丰富了区域的商业形态,还吸引了大量的游客和年轻人,注入了新的经济活力。

(4)社区参与规划:改造过程中广泛听取居民的意见,确保改造方案能够满足居民的实际需求。社区会议和问卷调查,了解居民的期望和建议,从而制定出符合社区实际的改造计划。

(5)公共空间提升:改造中新增了公共绿地和休闲区域,提升了社区环境。修复后的弄堂成为了具有社交和休闲功能的空间,增强了社区的凝聚力。

4.3改造成果

田子坊改造成功保留了石库门建筑和弄堂文化,实现了历史与现代的融合。改造后的区域不仅是一个旅游景点,还成为了文化交流的平台。吸引了大量游客和消费者,新兴商业的引入提升了区域的经济活力。艺术工作室和创意商铺的成功运营,也带动了当地就业和经济增长。基础设施的升级和公共空间的改善,提高了居民的生活质量。改造后的田子坊不仅美化了社区环境,还提供了更好的生活条件。社区的参与使得改造更具人性化,居民的生活体验得到了显著改善,社区的凝聚力和归属感也得到了增强。

5 结语

在未来的国土空间规划中,旧城改造将通过综合提升、绿色可持续发展、智能科技应用、社会参与、多功能复合利用、经济活力提升以及交通基础设施升级等方面,推进城市的现代化进程。这样的改造不仅将保留和传承历史文化,还将提升居民的生活质量,推动经济和社会的全面发展。通过这一系列创新和务实的举措,旧城改造将实现历史与现代的和谐共生,为城市的未来发展奠定坚实基础。

[参考文献]

[1]张尚武,刘振宇,张皓.国土空间规划体系下的详细规划及其运行模式探讨[J].城市规划学刊,2023,(04):12-17.

[2]程遥.国土空间规划用地分类标准体系建构探讨——分区分类结构与应用逻辑[J].城市规划学刊,2021,(04):51-57.

[3]王新哲,杨雨菡,宗立,等.国土空间“总—详”规划空间传导:现实困境、基本逻辑与优化措施[J].城市规划学刊,2023,(02):96-102.

作者简介:

张芸(1995—),女,汉族,甘肃定西人,本科,助理工程师,研究方向:国土空间规划。