

超大特大城市更新中旧区改造的规划策略探索 ——以上海市为例

Exploration of Planning Strategies for the Historical Urban Renewal in Super-large and Mega Cities: A Case Study of Shanghai

黄轶伦 HUANG Yilun

摘要 如何在旧区改造中实现空间与功能的协调共生,成为存量发展时代我国超大特大城市面临的普遍挑战。30年来,以上海为代表的城市在城市更新中呈现出以人为本、注重社会正义和精细化改造的发展趋势。基于超大特大城市复杂的空间性与社会性,新时期的旧区改造应关注活力提升、内核转变和模式创新等3方面内涵。对于更新工作在城市发展、风貌保护和实施推进中面临的主要挑战,结合上海本轮成片旧改的设计实践,探索了多策略、分维度的规划技术创新,包括功能维度上融入城市格局与地区发展、社会维度上促进社会公平与开放共享、风貌维度上实现整体保护和以用促保,以期保障旧区改造有序推进,支撑城市高质量发展。

Abstract It has become a common challenge for Chinese super-large and mega cities in the process of historical urban renewal, to realize spatial and functional symbiosis. Over the past thirty years, the historical urban renewal of China's super-large and mega cities, represented by Shanghai, has gradually shown a development trend of putting people first, emphasizing social justice, and refined transformation. Based on the complex spatial and social characteristics of super-large and mega cities, this paper improves the connotation of current historical urban renewal in terms of enhanced vitality, core transformation, and model innovation. Faced with the main challenges of development, protection, and implementation, the related research combines some Shanghai's old district regeneration practices, to explore multi-strategy innovative planning methods. The methods include integrating urban layout and regional development, promoting social fairness and openness, and achieving overall protection and utilization promotion, which ensures the orderly progress of historical urban renewal and supports high-quality urban development.

关键词 超大特大城市;城市更新;成片旧改;风貌保护;规划策略

Key words super-large and mega cities; urban renewal; old district regeneration; historical feature protection; planning strategies

文章编号 1673-8985 (2023) 06-0061-08 中图分类号 TU984 文献标志码 A

DOI 10.11982/j. sup. 20230608

作者简介

黄轶伦

上海市上规院城市规划设计有限公司

规划二所所长,高级工程师

928210396@qq.com

在我国经济转向高质量发展阶段的背景下,城市更新作为优化空间资源配置、实现土地价值、促进资本循环的有效途径,已逐渐成为我国超大特大城市发展的主要路径。2023年7月,国务院审议通过的《关于在超大特大城市积极稳步推进城中村改造的指导意见》指出,城市更新对于促进超大特

大城市内部均衡发展、进一步满足人民美好居住生活需求具有重要意义。

作为当前更新工作的主要对象,旧城地区既是超大特大城市独特人文价值的重要载体,也是传统社会良序结构的精神容器。由于部分城市更新过程中出现随意拆除老建筑、破坏传统风貌等情况,不仅割裂了城市历史

文脉,切断了居民的乡愁记忆,还产生新的城市问题。因此,住建部分别于2021年8月和2023年7月公布《关于在实施城市更新行动中防止大拆大建问题的通知》和《关于扎实有序推进城市更新工作的通知》,都强调在旧区改造中必须坚持“‘留改拆’并举、以保留利用提升为主”的更新方式。人口和空间高度集聚的超大特大城市在资源环境、城市结构、治理方式等层面呈现出正负效应并存^[1],亟需在有序推进更新的导向下,对旧区改造的理念、方法和途径进行更为细致的研究,更好地促进城市高效运行。

以上海为例,《上海市城市总体规划(2017—2035年)》(以下简称“上海2035”)以“卓越的全球城市”为愿景,提出“推动城市更新、转向存量优化”的内涵发展。在2021年起施行的《上海市城市更新条例》(以下简称“《更新条例》”)的指导下,上海以城市更新作为高质量发展的重要途径和抓手,推动旧区的功能拓展、民生改善和品质提升。本文重新审视上海旧区改造历程的经验和教训,基于本轮成片旧改的部分规划实践,探索城市更新工作的新思路,总结可供超大特大城市有序推进旧区改造的经验和启示。

1 上海旧区改造的实践历程

城市更新是伴随城市发展的长期过程,不只是对物质空间的改造,也是对历史人文环境等非物质空间的改造。1990年代以来,上海城市建设从增量发展走向存量改造,随着时代变迁,更新对象先后涵盖了棚屋、危房、二级以下旧里地区等建筑类别,也对历史城区的社会结构造成巨大影响,大约3 000万m²建筑在此过程中被拆除^[2]。根据社会经济发展和更新改造目的的不同,城市更新的政策机制、改造方式等各有侧重,主要可分为3个阶段。

一是市场机制推动下的“365”危棚简屋改造阶段(1991—2000年)。1990年代后,我国经济体制转向市场经济,城市发展步入“总体增量开发、局部存量发展”的阶段^[3]。随着土地有偿使用和住房商品化改革,上海旧区

改造开始进入大规模改造阶段,1992年提出的“365”危棚简屋改造计划以棚户、危房为主要更新对象,旨在改善居住环境、促进经济发展。“破旧立新”改造模式下进行的大规模城市更新较好地改善了市民的住房环境,也促进了市政、公用、公共服务设施和绿化空间的建设,但一定程度上忽视了对历史风貌建筑的保护,大面积里弄建筑被拆除,导致城市风貌和文脉受到影响。

二是风貌保护萌芽下的“拆改留”阶段(2001—2017年)。2000年后,历史保护在城市更新中越来越受到关注。尤其在2002年后,《上海市历史文化风貌区和优秀历史建筑保护条例》(以下简称“《保护条例》”)等一系列历史风貌保护的相关政策法规陆续出台,城市历史文化遗产的可持续发展逐渐受到重视,保护策略从“点状”的单体建筑保护,逐渐演变为单体建筑、风貌道路、街巷、河道,以及风貌区和风貌保护街坊共同构成的“点、线、面”系统保护。城市更新中也更为关注风貌建筑的保护保留;2001年颁发的《关于鼓励动迁居民回搬,推进新一轮旧区改造的试行办法》明确新的更新工作应采取“拆改留”并举的改造方式。然而在实践过程中,在旧区改造巨大的经济成本压力下,依然有大量非法定保护对象的里弄建筑被拆除。这一阶段的城市更新实质上仍然是“拆多留少”的局面。

三是人本主义导向下的“留改拆”阶段(2017至今)。“上海2035”提出“严格控制城市规模,坚持规划建设用地总规模负增长”,城市更新成为最主要的发展建设模式,风貌保护理念也更趋于成熟,强调对单体建筑、街巷街区、城镇格局等都要进行系统完整保护。同时,在以人本思想的指引下,部分地区的更新工作也越来越关注原住居民的安置方式,从普遍采取的“异地安置”“人走房拆”策略,逐渐探索“就近安置”“留房留人”及“人走房留”的改造更新方式。2017年《关于坚持留改拆并举深化城市有机更新进一步改善市民群众居住条件的若干意见》与2020年修正的《保护条例》均确立了“‘留改拆’并举,以保留

保护为主”的更新方式,标志着旧区改造进入全新的阶段,要彻底改变以增量发展主导再开发的更新路径依赖,实现城市能级提升、人民生活提质、历史文脉传承的有机统一。

回顾上海的旧区改造实践历程,可以发现,在居住条件明显改善,经济发展和民生设施保障取得一定成果的同时,也衍生了传统肌理流失、固有文化消退、邻里社区消解等城市问题^[4]。总体而言,城市更新的历程呈现出由经济为先向以人为本、由资本驱使向注重公益、从粗放发展到精细化改造的演进趋势。

2 上海本轮成片旧区改造面临的主要挑战

《上海市住房发展“十四五”规划》提出,到2022年底前,全面完成中心城区成片二级旧里以下房屋改造。本轮上海旧区改造共涉及220个成片二级以下旧里地块,总面积约6.1 km²,位于中心城区的黄浦、静安、虹口、杨浦等区。上海这座超大城市的复杂空间性与社会性特质必定会给成片旧改工作带来巨大挑战,其中尤其要处理好发展定位、保护要求和开发机制等问题。

一是本轮旧改范围的发展定位能级较高。由于72%的旧改地块位于“上海2035”确定的中央活动区,以及“一江一河”地区、市级商业中心等重要功能区域范围内(见图1),对于所在地区的功能完善、全球城市核心功能的



图1 上海本轮旧改地块与部分重点发展区域的关系
Fig.1 Relationship between the renewal plots and some key development areas of Shanghai

资料来源:笔者自绘。

承载都具有很大意义,需处理好旧改范围内大量历史文化遗产与高能级发展定位的关系。

二是旧改范围风貌保护要求较严。本轮旧改涉及大量法定风貌保护对象,需严格贯彻分级分类的保护要求。其中,21%的旧改地块位于历史文化风貌区内,51%的旧改地块属于成片或局部风貌保护街坊。而在建筑层面,成片旧改范围内包含约238万m²里弄类历史建筑,其中9%的历史建筑为优秀历史建筑,24%为保留历史建筑(见图2),需按照“一个平方米不能少”的要求加强保护。

三是旧改范围实施推进难度极大。一方面,旧改地块普遍与其他历史风貌地块、成熟新建地块并存,现状情况较为复杂。另一方面,按照上海“市区联动、分工协作”的更新工作要求,旧改地块主要采取市更新中心开发、政企合作开发等不同开发模式。此外,成片旧改还涉及几十块以往遗留的“毛地”。因而,如何提高旧改产品的品质以满足多元主体的要求,以及如何发挥规划引领作用以实现多方共赢,均是本轮旧改需要解决的难题。

3 上海本轮旧区改造的内涵解读

上海是我国近现代历史文化遗产最为丰富的历史文化名城之一,旧城地区以前英、美、法等租界区域为核心,受西方近代城市建设管

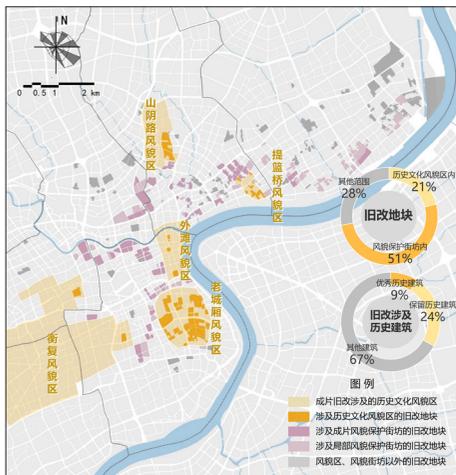


图2 上海本轮旧改地块的风貌保护要求
Fig.2 Requirements of landscape protection of the renewal plots of Shanghai

资料来源:笔者自绘。

理模式的影响,兼具欧洲城市特质与本土文化特征,并在长期的城市发展与更新演进中,呈现出动态适应市民需求、支撑城市功能完善与品质提升的特点。随着成片旧改进入攻坚阶段,首先应从其超大城市的功能发展、社会公平、风貌保护等多维度的内涵出发,丰富对于新时期旧区改造理念的认知。

3.1 活力提升:更高视野以契合城市发展需求

随着城市的发展,上海历史风貌地区的现状功能已难以匹配新时期全球城市的发展愿景,也与中心城区功能多样性的需求不符^[9]。传统旧区改造项目以开发商为实施主体,普遍采用房地产化的开发建设方式,功能导向与更新模式较为单一,难以满足超大城市旧城区的活力复兴与品质提升诉求。

上海成片旧改地块与中央活动区的范围高度重合,应以承载城市的核心功能为定位,注重城市在创新业态、人文和生态环境、服务配套等方面的需求,真正融入所在城市功能片区的整体结构中,实现既有历史文化内涵与满足现代发展需求的有机更新目标相契合。因此,旧区改造不能是大小更新项目的简单拼合,而是要改变原有单一的、片段式的更新方式,统筹区域功能、空间结构的整体更新,强化地区特质功能,使之成为城市公共活动的核心载体。

3.2 模式创新:更大程度地落实全要素保护

随着上海风貌保护理念逐渐深化,保护视野不断拓展,法定历史风貌保护对象的类别与内涵也不断拓展,但面对旧区改造所涉及的历史建筑、历史街区的规模和艰巨任务,有时只能保证风貌保护的底线控制。同时,上海的风貌保护主要参照文物管理办法,存在指标过于刚性、缺乏弹性幅度的问题,且欠缺对于历史建筑与风貌区域更新利用的精细化要求与引导。对于法定保护对象,尤其是建筑单体,往往采取不改变任何空间形制、功能性质的“静态保护”和“因保而保”^[6]。如此不仅造成历史建筑自身难以实现活化利用,而

且也不能有效服务于所在城区的品质提升。

历史城区是城市不同时期发展印记的叠合,是动态演进的结果^[7]。历史环境的氛围也不仅来源于独立的历史建筑或建筑群落,还由历史遗存的内在功能、使用人群以及自然环境、社会文化等要素共同营造^[8]。从超大特大城市加强文物保护利用和文化遗产保护传承的角度而言,旧区更新不能仅以保护的理由将地区风貌特征定格在某个特定时间节点,也不能对立或割裂城市的历史与未来;而是应在锚固“留改拆”的基础上,将风貌保护的内涵拓展推广到空间形态、高度格局、视觉廊道等地区性风貌要素。对上海而言,就是要更好地传承中西合璧的传统城市建设模式特色,并加强“以用促保”的力度,以高效的空使用激活其风貌价值。

3.3 内核转变:更深层次地考量和保障空间正义

上海传统里弄住宅居住密度极高,部分地段的人均居住面积仅为城市平均水平的一半(约10.8 m²)^[9]。在旧改实践中,更新后户型面积、房屋价格的大幅增加,都会导致地区原居住人口的大量迁移和区域社会结构的重组,有可能会割裂人、地和文化的关系。同时,封闭性的新建住区也会改变原有里弄街区相对开放的空间格局,在导致历史城区空间破碎化的同时,由于新居住群体的社会交往较多被限制在住区范围内,也在一定程度上加剧了城市的微观居住隔离程度^[10]。

在某种程度上,旧城地区是上海提高城市综合竞争力、建设国际化大都市不可或缺的文化资源和景观资源^[11]。城市记忆也不局限在对旧区形态的整体保存上,而是综合考虑物质要素所蕴含的社会结构、文化特色等多方面非物质内涵。为避免可能的“绅士化”现象对城市历史人文底蕴的破坏,旧改工作应关注对传统人文、社会环境的保留与维护,避免规模化的人口置换造成的社会结构重塑,保证更新成果公众共享,为延续历史文脉、复兴街区活力提供良好的空间支撑,从而实现社会独特性和

文化多样性的存续^[12]。

4 上海本轮旧区改造的规划技术体系创新探讨

本文基于新时期超大特大城市在历史风貌、功能提升、文化传承等维度的更新内涵，结合上海本轮成片旧改的实践探索，对规划技术体系进行多策略、分路径建构的创新探讨（见图3）。

4.1 功能维度：融入城市格局与地区发展

4.1.1 复合功能发展引导，融入区域结构

超大特大城市是带动区域经济社会发展的关键增长极，而旧城地区又是超大特大城市软实力和吸引力的重要载体与本源。其旧改工作不能单纯从货币层面考虑资金成本的平衡，而是强调注入富有竞争力的创新功能。总体上，在上海本轮成片旧改地块中，更新为居住功能的比例仅40%，减少了所谓“别墅”“豪宅”建筑的占地比重；商业办公功能占地比例约36%，其余24%为配套功能用地（见图4）。而在开发规模上，成片旧改在适当限制多高层住宅开发强度的基础上，更多着眼于商务办公、商业酒店等面向全球城市的

核心功能，以复合功能导向推动超大城市的高质量发展。

区域层面上，对于上海的城市重要功能板块，如“一江一河”沿线、市级商业和公共活动中心、公共交通轴线等地区，以旧改地块为引领，以点带面，从更高视野强化区域的公共核心、功能轴线、空间廊道等结构性要素。以中国近现代重要的工业基地——杨浦滨江南片区为例，作为中央活动区组成部分与黄浦江沿线重要区段，片区定位为宜业、宜游、宜居的世界级滨水城区。成片旧改在历史建筑适建性分析的基础上，围绕八埭头、大桥东两处区域功能核心，依托原有历史建筑形制，布局商业酒店、创意办公、公共服务等复合功能；在滨江创意产业带沿线点状植入教育设施、租赁住宅、特色商业等服务功能，营造绿色共享的“人民城市”活力示范（见图5）。

4.1.2 促进地区活力复兴，协调发展需求

地区层面上，在不破坏既有连续性历史肌理的前提下，综合考虑周边服务需求，最大程度上促进旧改地块的功能多元混合，作为新的“功能细胞”，使整个地区的人文内涵与集聚力得到提升。

以虹口音乐谷项目为例，在保留1933老场坊（上海工部局宰牲场旧址）等知名文化类历史地标的的基础上，首先根据风貌保护要求

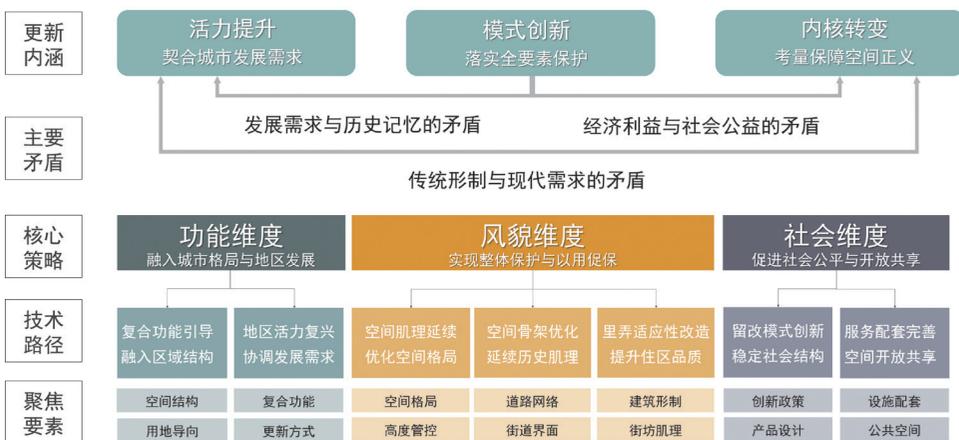


图3 超大特大城市旧区改造的规划技术体系框图

Fig.3 Diagram of systematic planning strategies for historical urban renewal in super-large and mega cities

资料来源：笔者自绘。

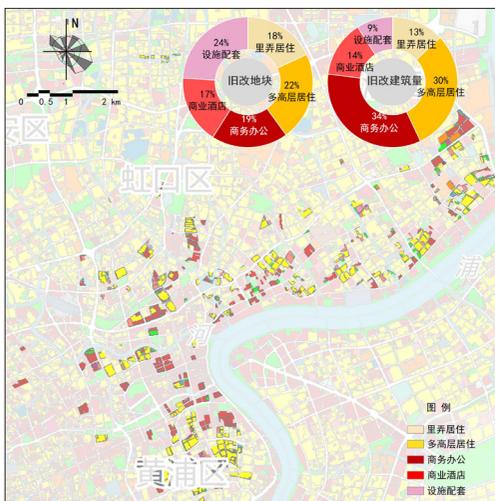


图4 上海本轮旧改的地块用地功能分布

Fig.4 Functional distribution of renewal plots of Shanghai

资料来源：笔者自绘。

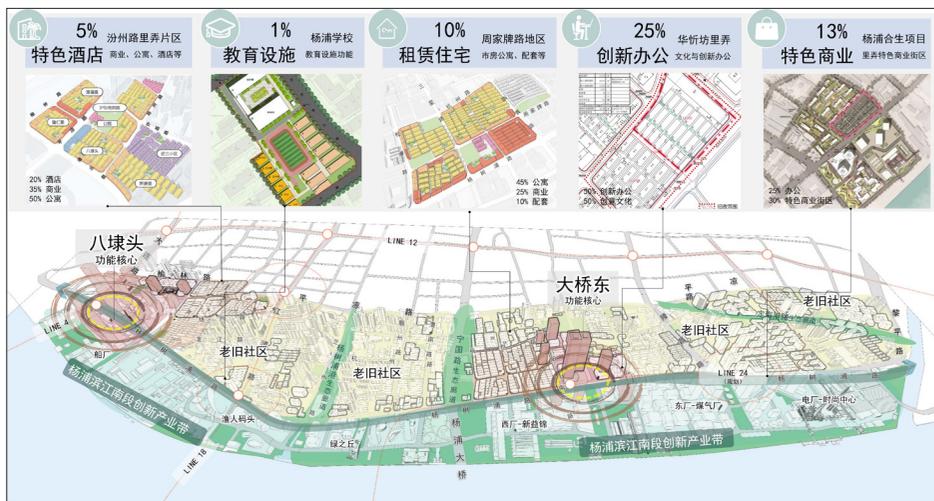


图5 上海杨浦滨江南片区多元功能更新方向示意

Fig.5 Multi-functional renewal direction of South Yangpu Waterfront, Shanghai

资料来源：笔者根据杨浦滨江南片区的相关项目内容改绘。

和历史建筑细化甄别结论,确定历史建筑的分类保护更新方式,具体包括保护修缮上海冰厂旧址、新大纱厂货栈等建筑;保留改造原兰咸里和常乐里沿溧阳路部分;参照“鱼骨状”历史肌理更新改建街坊内其余部分。

以此为基础,向保留改造和更新改建部分植入精品里弄酒店、社区会所、滨水商业等公共功能(见图6),探索打破居住为主的单一功能格局,恢复滨水历史地区的活力和自我造血功能,形成所在地区的公共节点。

4.2 风貌维度:实现整体保护与以用促保

4.2.1 空间肌理延续,优化竖向空间格局

经过长期的空间演进,上海旧城地区往往呈现出传统里弄低区、多层、中高层近代公共建筑与公寓建筑,以及新建高层地区混合交织的整体格局。为了在成片旧改中保留城市各个时期的发展脉络轨迹,实现新老建筑和谐共存的整体形象,需要合理调控区域内各旧改地块的空间尺度与组合方式,引导高水平的当代建筑与里弄低区、混合低区等典型肌理有机融合,保护从更大范围感知的高度格局。

北黄浦片区作为上海近代城市化进程的发源地,近代公共建筑最为集中,风貌特质最为显著,亟需协调空间肌理延续与城区发展之间的关系。因此,本轮成片旧改梳理区域整体空间基底,首先锚固苏州河南岸低区风貌带与外滩多层建筑风貌带共同构成的“L型”连绵历史肌理,并建立多条连通旧区腹地与人民广场等主要开放空间的低区廊道,作为旧区改造的整体空间格局引导(见图7)。环人民广场高层集聚区周边可新建高层建筑,其他地区则严

格限制新建高层,并应根据周边肌理情况按低层、多层进行高度管控。此外,本轮旧改在黄浦江、苏州河沿线也选取了多个公共活动富集、改造需求迫切的“咽喉地区”,在容量增加的现实开发要求下,采用多种手段严控开发强度与建筑高度。

(1) 容量统筹转移:苏州河南岸的新昌路片区严格体现区域整体风貌保护意图,通过两个街坊间的开发容量转移,保证位于连绵低区的七街坊不新建高层,延续地区的“T型”成片低区(见图8)。

(2) 高度梯度递降:苏州河沿线的福建路片区以确保滨水地区历史肌理的延续为前提,适当兼顾开发利益平衡。规划确立了面向苏州河梯度递降的整体建筑高度关系,以管控新建高层建筑选址与具体高度(见图9)。

(3) 视线动态模拟:对于以外滩为代表的重点城市界面与公共活动廊道,规划基于城市三维模型数字平台,开展多方案比选,通过多视点、多路径的视线动态模拟(见图10),审视新建高层对区域高度格局的影响,确保新建建筑与既有城市界面的连续统一,并塑造外滩第一、第二立面的天际线层次感。

4.2.2 空间骨架优化,延续历史街道肌理

超大特大城市旧城地区的道路网络往往具有独特的空间特征,是延续历史性城市景观、记录地区发展历程的重要载体,但也存在通行能力不足、网络可达性不完善、开敞空间欠缺等问题。在基本满足现代出行需求的前提下,本轮成片旧改将风貌保护作为交通组织中最优先考虑的因素。

在北黄浦片区,规划依托历史道路线型

保留城市记忆,传承20世纪30年代路网的规整网格、细密支路等特点,按历史红线宽度或历史建筑轮廓对部分道路进行红线调整,并弹性保留现状街巷作为内部公共通道,延续富有历史感的巷弄命名体系。此外,结合主要慢行交通路径,规划增加广场空间和公共绿地,完善开敞空间系统(见图11)。

同时,优化重要历史道路、街巷空间界



图7 上海北黄浦地区整体空间格局示意
Fig.7 Overall spatial pattern of North Huangpu area, Shanghai

资料来源:北黄浦地区保护更新框架研究阶段稿。

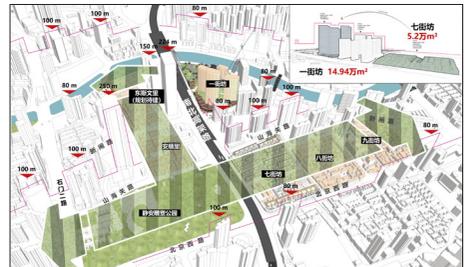


图8 上海黄浦区新昌路片区容量转移后的“T型”成片连绵低区示意
Fig.8 T-shaped continuous low area after capacity transfer in Xinchang Road area, Huangpu, Shanghai

资料来源:黄浦一街坊、七街坊旧改规划方案阶段稿。

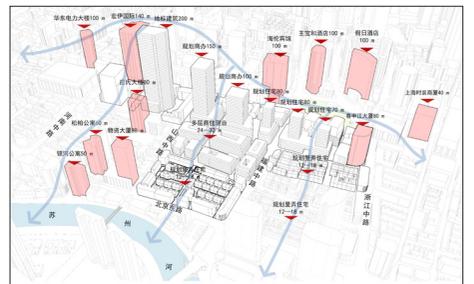


图9 上海黄浦区福建路片区整体建筑高度管控要求示意
Fig.9 Overall building height control in Fujian Road area, Huangpu, Shanghai

资料来源:福建路旧改地块城市设计方案研究阶段稿。

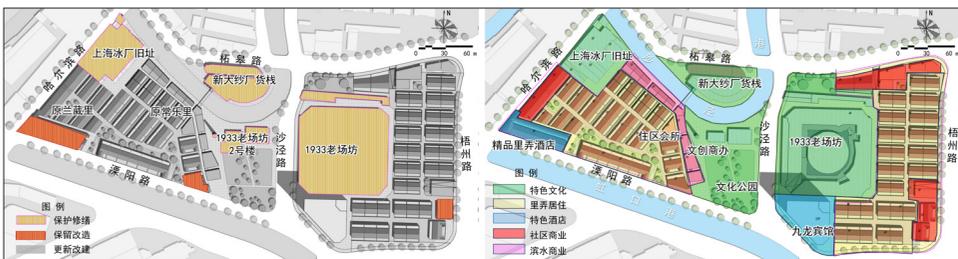


图6 上海虹口区音乐谷项目历史建筑的复合功能改造策略示意
Fig.6 Composite functional renovation strategy of historical buildings in Hongkou Music-Valley, Shanghai
资料来源:虹口区嘉兴社区155、156街坊音乐谷旧改方案阶段稿。

面。宜人的街道空间尺度所导致的交往方式的多样性也是旧城地区街道特殊活力的来源。对于北京东路、宁波路等风貌保护道路，在道路红线调整的基础上，规划结合沿街历史建筑界面的更新改造，提供与街道尺度、通行需求相协调的步行区域，改善慢行体验(见图12)。

4.2.3 里弄适应性改造,提升住区产品品质

里弄建筑融合了中国传统院落式建筑的平面布局与西方联排住宅建筑的布局组织模式,从形制上可分为早晚期旧式石库门、新式里弄、广式里弄等不同类型,总体上可概括为“前天井、后露台、小开间、大联排、坡屋顶”的建筑特征,肌理上具有高密度、主支弄等特点^[13]。里弄旧区改造采取对传统形制“先提

取、后提升”的思路,首先借鉴了原公共租界工部局于1916年颁布的《新中式建筑规则》中对建筑密度、建筑高度、弄巷宽度等的相关要求,并融合传统与当代的技术和使用需求,保护旧城地区最主要的建筑景象和街坊肌理。

(1) 建筑形制提升:结合里弄典型模数和当代使用需求,对建造年代较早、建筑质量较差、功能布局脱节的旧式石库门里弄建筑主要采用保留改造、更新改建等方式;对质量普遍尚可的新式石库门建筑、新式里弄采取适度保留、功能置换、局部微更新等方式,适当改造以满足当下需求。改造中,将传统里弄的一开间、两开间合并成三开间,加大住宅面宽;并通过天井合并、拓展等方式扩大院落空间,配套庭院、露台、地下室和阁楼,在延续风貌形象的

同时,创造具有市场生命力的里弄住宅产品。

(2) 巷弄肌理延续:街坊内部延续“鱼骨状”的主支弄历史格局,以“里”为基本居住单元,强化街坊自身风貌特质。早晚期石库门里弄、新式里弄的高宽比一般均在1.5:1以上。结合生活需求和日照条件,改造中适当放宽内部街巷的间距,但仍按照1.5:1的比例加以控制。以北黄浦七街坊为例,规划延续“一主三副”的主支弄历史格局,按“里”为单位组织人行交通,并适当增补宅前宅后的绿化空间,优化巷弄空间尺度(见图13)。

(3) 屋顶景观延续:有序布局的里弄建筑形成优美的屋顶景观韵律,在多个尺度形成多样性的屋顶景观组合,是里弄肌理的显著特征和历史城区景观的重要组成部分。旧改中强调保持屋顶景观的复杂性与多样性,形成整体连续的红瓦或青瓦坡屋顶,并合理选择阁楼开



图10 上海市中心外滩地区改造方案的多视点景观模拟
Fig.10 Multi-view simulation of renewal scheme in the Bund area, Shanghai

资料来源:北黄浦地区保护更新框架研究阶段稿。



图11 上海北黄浦地区道路网络优化示意
Fig.11 Optimization of road network in North Huangpu area, Shanghai

资料来源:笔者根据北黄浦地区保护更新框架研究阶段稿改绘。

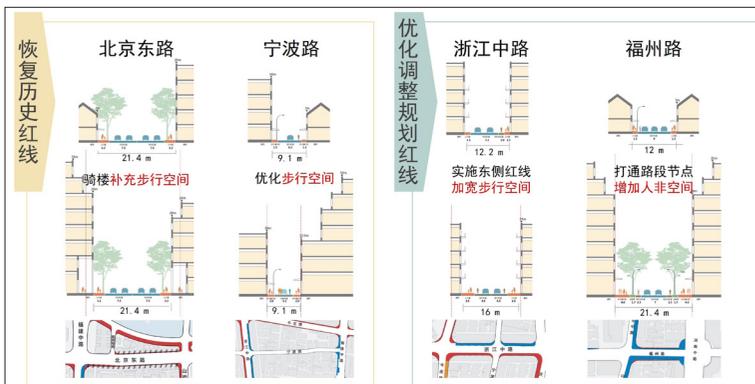


图12 上海北黄浦地区典型道路空间界面优化示意
Fig.12 Spatial optimization of typical road section in North Huangpu area, Shanghai

资料来源:北黄浦地区保护更新框架研究阶段稿。



图13 上海黄浦区七街坊巷弄格局延续示意
Fig.13 Continuation of lane pattern of 7 Jiefang in Huangpu, Shanghai

资料来源:黄浦一街坊、七街坊旧改规划方案阶段稿。

窗形式,与周边历史肌理相契合,避免破坏屋顶景观的连续性(见图14)。

4.3 社会维度:促进社会公平与开放共享

4.3.1 留改模式创新,稳定社会结构

旧城地区富有多样性的社会结构是超大特大城市多元社会活力的集中体现。为了维护原有空间主体的权益,降低旧区改造所带来的社会重构与文化冲突,应在设计与政策层面对目前“人走房留”的成片改造开发模式做出调整,合理控制原住居民的迁出比例,降低回迁难度。

位于北黄浦地区的承兴里是本轮成片旧改中“留人留房”的模式试点。旧改中创造性地探索了“抽户改造”的方法,设计上,在居民暂时迁走释放部分建筑空间后,开展成套化改造、增设厨卫、增建面积等工程(见图15);政策上,开展公租房租赁调整、共有产权等机制创新,最终实现了大部分原住户回搬的旧改目标。为了适应承兴里长远发展的需求,旧改除了引入青年公寓、适老住宅等功能,也确保其他住宅在建筑改造和使用性质方面预留远期向人才公寓、养老设施转型的可能性(见图16)。

此外,通过与政府、相关主体及设计单位合作,本轮成片旧改在不同项目中积极沟通按项目设定中小套型比例、租赁住宅配套比例要求的政策可行性,也尝试了沿街市房“上住下商”、里弄租赁住宅“一梯多户”等特色住宅产品设计(见图17),从而提高旧改地块对不同人群,尤其是原住居民与青年人群的接纳性,扩大容纳人口基数,促进社会融合。

4.3.2 服务配套完善,空间开放共享

里弄街区传统上多呈现“外市内里”的空间格局,临街界面为“上住下商”形式,空间界面相对连续,形成积极多样的沿街功能,具有较强的公共开放性与交往活力。旧区改造中落实“15分钟社区生活圈”,补足空间品质和公共服务的短板。其中,沿街空间延续传统风貌形制,要求建筑贴线建造,还原里弄街道界面。建筑立面进行重点设计,提取并还原历

史建筑的主要要素特征,提供高品质的界面形象。鼓励将底层或整体作为商业、办公等公共开放功能,传承生活气息;街坊内部则合理补充服务配套,优化空间环境,消减对弱势群体空间资源的剥夺。

以北黄浦七街坊为例,旧改对内部里弄建筑适当抽稀,提供两片集中绿地,通过内部

巷弄向公众开放;并复原多栋建筑历史上的公共功能,以现代工艺恢复历史建筑立面的主要要素特征后,作为文化会馆、社区服务、商业休闲等服务配套,为城市提供历史人文底蕴的感知场地和公共服务的特色载体,保证现代烟火气与传统空间模式的共融(见图18)。

此外,改造中还通过逆作法反向开挖地



图14 屋顶景观现状与改造效果示意
Fig.14 Current situation and reconstruction effect of roof landscape

资料来源:上海市里弄风貌特色保护传承策略与措施研究阶段稿。

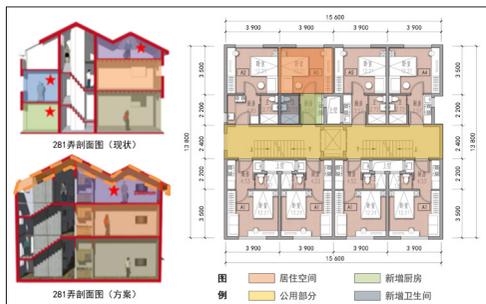


图15 上海黄浦区承兴里主要改造措施示意
Fig.15 Schematic diagram of main renovation measures of Chengxingli in Huangpu, Shanghai

资料来源:黄浦区8号街坊旧改更新情况梳理阶段稿。

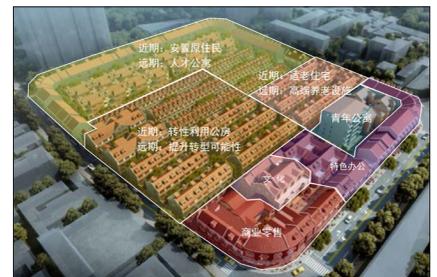


图16 上海黄浦区承兴里的功能业态转型示意
Fig.16 Functional transformation of Chengxingli in Huangpu, Shanghai

资料来源:笔者根据黄浦区8号街坊旧改更新情况梳理阶段稿改绘。

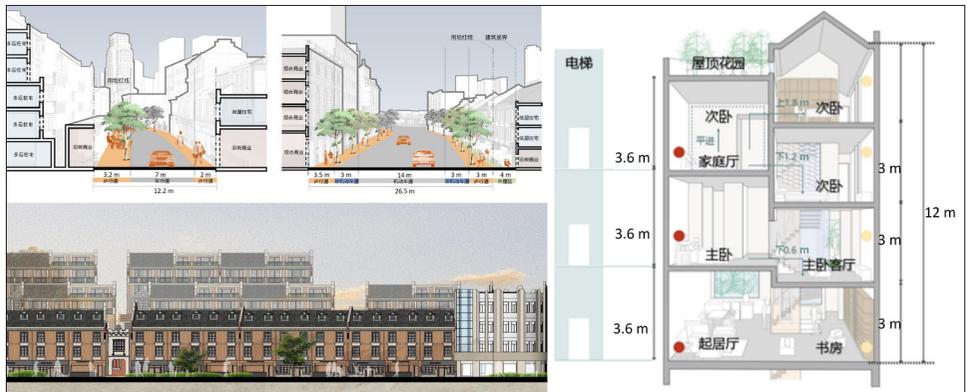


图17 “上住下商”、中小户型等住宅产品示意

Fig.17 Schematic diagram of innovative residential products such as "upper living and lower business", and small and medium-sized households

资料来源:上海市城市更新中心黄浦区新闻路—厦门路旧改项目规划实施方案及规划优化建议阶段稿。



图18 上海黄浦区七街坊公共空间配套设施完善

Fig.18 Optimization of public space and service facilities of 7 Jiefang in Huangpu, Shanghai

资料来源:黄浦一街坊、七街坊旧改规划方案阶段稿。

下室,作为停车和商业、生活配套功能,并打造下沉式广场等活力空间,实现对地下空间的集约利用。

5 结语

新时期上海等超大特大城市的旧区改造实践探索要勇于面对现实困难,尽最大可能处理好保护和发展的关系,从而延续城市文化、彰显城市特色。旧城地区的历史遗存、传统风貌和街区生活功能是在长期的发展中逐渐形成的,旧区改造也应摒弃大规模、运动性的改造方式,以动态长远的眼光,通过精细化、渐进式的规划技术方法,满足人民群众对美好生活的需要。

下一步,规划策略探索还需要与政策机制创新更加紧密地结合,在《更新条例》《保护条例》等文件的基础上,进一步总结筑固上海在旧区改造、历史风貌保护等方面的实践经验,支撑旧区改造在制度设计、管理规范、保障机制等方面的不断完善,为新时代超大特大城市的转型发展提供有益示范。

参考文献 References

- [1] 黄怡. 超大城市空间治理的价值、挑战与策略[J]. 学术交流, 2019(10): 131-142.
HUANG Yi. The value, challenge and strategy of mega-city space governance[J]. Academic Exchange, 2019(10): 131-142.
- [2] 郑时龄. 上海的城市更新与历史建筑保护[J]. 中国科学院院刊, 2017(7): 690-695.

ZHENG Shiling. Urban renewal and preservation of historic buildings in Shanghai[J]. Bulletin of Chinese Academy of Sciences, 2017(7): 690-695.

- [3] 王嘉, 白韵溪, 宋聚生. 我国城市更新演进历程、挑战与建议[J]. 规划师, 2021(24): 21-27.
WANG Jia, BAI Yunxi, SONG Jusheng. The evolution, challenges and suggestions of urban renewal in China[J]. Planners, 2021(24): 21-27.

- [4] 张松. 转型发展格局中的城市复兴规划探讨[J]. 上海城市规划, 2013(1): 5-12.
ZHANG Song. Urban regeneration planning against the background of transition development[J]. Shanghai Urban Planning Review, 2013(1): 5-12.

- [5] 莫霞, 魏沅. “留改拆”导向下历史风貌区控规编制策略探索——以上海市静安区张园地区规划实践为例[J]. 上海城市规划, 2023(3): 53-61.
MO Xia, WEI Yuan. On the planning innovation of historic landscape area under the guidance of reform and demolition: a case study of Zhangjia Garden Area in Shanghai Jing'an District[J]. Shanghai Urban Planning Review, 2023(3): 53-61.

- [6] 潘勋, 陈鹏, 奚文沁. 聚焦“整体保护”, 促进“积极保护”——新时期上海历史风貌保护规划体系的创新实践和探索[J]. 城乡规划, 2021(z1): 18-26.
PAN Xun, CHEN Peng, XI Wenqin. More monolithic and proactive conservation: a practical innovation of Shanghai's historic conservation planning system in the new era[J]. Urban & Rural Planning, 2021(z1): 18-26.

- [7] 顾玄渊. 历史层积研究对城市空间特色塑造的意义——基于历史性城镇景观(HUL)概念及方法的思考[J]. 城市建筑, 2016(16): 41-44.
GU Xuanyuan. The importance of historic layer analysis to urban space identity: based on the concept and approach of historic urban landscape[J]. Urbanism and Architecture, 2016(16): 41-44.

- [8] 阮仪三, 陈飞. 上海新一轮旧城更新中风貌特色传承的规划方法研究[J]. 上海城市规划, 2008

(6): 51-55.

RUAN Yisan, CHEN Fei. The study on the urban planning way of keeping the traditional cityscape in the new course of the old city renovation of Shanghai[J]. Shanghai Urban Planning Review, 2008(6): 51-55.

- [9] 张俊. 上海里弄风貌传承与居住满意度提升[J]. 上海城市管理, 2018(5): 75-81.

ZHANG Jun. The inheritance of Shanghai Lilong style and the improvement of living satisfaction[J]. Shanghai Urban Management, 2018(5): 75-81.

- [10] 宋伟轩, 朱喜钢. 中国封闭社区——社会分异的消极空间响应[J]. 规划师, 2009(11): 82-86.

SONG Weixuan, ZHU Xigang. China gated communities: the negative social effects of social differentiation[J]. Planners, 2009(11): 82-86.

- [11] 张松. 全球城市历史风貌保护制度的主要特征辨析——兼论上海风貌保护条例修订的核心问题[J]. 上海城市规划, 2017(6): 8-14.

ZHANG Song. Analysis on the basic characteristics of the conservation system of historic features in global city: and a discussion on the core issues in the revision of Shanghai's historic preservation regulations[J]. Shanghai Urban Planning Review, 2017(6): 8-14.

- [12] 阮仪三, 孙萌. 我国历史街区保护与规划的若干问题研究[J]. 城市规划, 2001(10): 25-32.

RUAN Yisan, SUN Meng. The study on some issues related to the conservation and planning for the historic streets and areas in China[J]. City Planning Review, 2001(10): 25-32.

- [13] 赵宝静, 张灏. 上海旧区改造中的里弄风貌保护附加图则创新探讨[J]. 上海城市规划, 2022(3): 94-100.

ZHAO Baojing, ZHANG Hao. A discussion on the supplementary planning code for Lilong protection in Shanghai old district renovation[J]. Shanghai Urban Planning Review, 2022(3): 94-100.