

历史建成环境的适应性再利用在可持续社区建设中的运用——以英国为例

The Application of Adaptive Reuse of Historic Built Environment in the Building of Sustainable Communities: A Case Study of the UK

王耀国 WANG Yaoguo

摘要 历史建成环境的保护和利用以及可持续社区的建设一直是建筑和规划领域的中心议题之一。通过对英国可持续社区和历史建成环境的适应性再利用定义的解读,从场所感受、住房供给和公众参与3方面具体阐释了历史建成环境的适应性再利用与可持续社区的关系,通过案例研究历史建成环境的适应性再利用在可持续社区中的运用,以公众参与的反馈和意见为基础,通过场所感受为可持续社区提供可识别性,提供多样化的住房供给为可持续社区提供必要的基础,这共同为可持续社区的建设做出贡献。最后提出我国建设可持续社区的相关建议。

Abstract The conservation and application of historic built environment and the building of sustainable communities are one of the central topics in the fields of architecture and planning. Through the interpretation of the definition of sustainable communities in UK and adaptive reuse of historic built environment, this paper expounds the relationship between adaptive reuse of historic built environment and sustainable communities from three aspects: sense of place, housing and community participation. Then through the case study. It is concluded that in the building of sustainable communities, adaptive reuse of historically built environments which is based on feedback and opinions of community participation, provides identity for sustainable communities through sense of place and necessary components for sustainable communities through reasonable choices of housing. These three aspects make contributions to the building of sustainable communities. Finally, a series of suggestions are proposed from the experience of the UK for the building of sustainable communities in China.

关键词 历史建成环境;适应性再利用;可持续社区;英国
Key words historic built environment; adaptive reuse; sustainable communities; the UK

文章编号 1673-8985 (2019) 06-0093-06 中图分类号 TU981 文献标志码 A DOI 10.11982/j. sup. 20190613

作者简介
王耀国
上海市城市规划建筑设计工程有限公司
助理规划师,硕士

1 可持续社区与历史建成环境的适应性再利用定义

1.1 可持续社区

英国对可持续社区的研究始于20世纪末。当时英国的城郊衰落,郊区化趋势严重,住房需求低。因此,从国家到地方政府相继出台了一些可推进建设可持续社区的政策和文件^{[1]6-7}。例如,英国政府出台的*Sustainable communities: dimensions and challenges*

和*Sustainable communities: building for the future*具体剖析了当时英国建设可持续社区的机遇和挑战,并对可持续社区提出了一系列标准和要求。

英国政府 (Office of the deputy prime minister) 指出,可持续社区是人们现在和未来居住和工作的理想之地,它们可以满足居民的各种需求^[2]。此外,这些社区规划合理,且具有良好的包容性,可以为所有人提供平等的机会和良好的服

务。但其他规划师和设计师却有不尽相同的定义。例如,林德格伦和卡斯特尔认为,社区可持续最重要的是大多数人可承受的住房价格,并且提供丰富的功能,如学校、商店、医院,以及良好的公共交通和公共开放空间。

综合以上定义,本文认为可持续社区的特点包括住房价格的可承受性,文化传承、社会交往、经济活力等功能的交替性和延续性等。

具体来说,可持续社区通常包括7个关键构成要素^[3](见表1)和9个评价要素^[17-18](见表2)。

1.2 历史建成环境的适应性再利用

建成环境是建筑和其所在开放空间的系统。历史建成环境则是人类建造的遗迹环境,以及有助于了解该区域曾经的人类活动的遗迹^[4]。在英国,绝大多数历史建成环境都被列入保护目录并进行相关分类分级。此外,一些未被列入保护目录的老旧建成环境如果也保留有当地的特色风貌,同样可以通过它们来了解当地的风土人情,并作为历史建成环境重新为人们所用。

对于适应性再利用,国内外许多学者提出了很多定义,其中有3个共同点。一是适应性再利用包括改变使用功能和以改善现状为目的;二是适应性再利用强调在外界或自身扰动情况下,自身会适当改变以适应变化,从而保障社区的生存、发展和演化。三是适应性再利用应该同时满足现有使用人群和潜在使用人群的需求^[9]。

根据以上对于历史建成环境和适应性再利用的定义,本文中对历史建成环境的适应性再利用是指对历史建筑、开放空间包括景观环境和空间氛围以及基础设施的使用进行适当改变和改善,同时也将该历史建成环境所在区域作为背景要素一并考虑。这些改变和改进将有助于提升该历史建成环境的可识别性,同时也能为居民提供新的使用功能。

2 历史建成环境的适应性再利用与可持续社区的关系

根据英国2011年的遗迹报告,历史建成环境对于当地年轻人来说意义重大。在该研究

中,58%的年轻人提到,当地的重要保护建筑或是留有历史文化记忆的场所能吸引他们在此定居。所以作为可持续社区中的未来人群,年轻人对于历史建成环境的适应性再利用也有着长足的需求。因此,可持续社区与历史建成环境的适应性再利用应该有密切的关系。

根据可持续社区的构成要素与历史建成环境适应性再利用的作用和效益的比照,可以看出社会和文化、环境以及住宅和建成环境这三要素都与历史建成环境的适应性再利用有相关性。此外,可以发现历史建成环境的适应性再利用主要在适应性、环境关注与效益、和谐与宽容度、自给自足等4个方面为可持续社

区做出贡献。

历史建成环境本身的空间布局、建筑及其背后的历史文化都是属于每个人的回忆,这些回忆使得人们有认同感,形成独特的社区文化。而在历史文化面前人人平等,能让居民在传承自己社区的历史文化的过程中紧密团结、和谐共处。

一方面,历史建成环境的适应性再利用可最大限度地保留社区原本的空间肌理和历史建筑,在保留居民喜爱的社区空间的基础上进行改造,能够达到可持续社区中良好的住宅和建成环境要求。另一方面,适应性再利用确保了社区在改造时充分利用现有资源,避免对社区大拆大建及其随后的环境污染问题,达到有

表1 可持续社区构成要素

构成要素	可持续社区要求
社会与文化	充满活力、和谐包容的社区： 具有社区认同感和归属感，人人平等
经济	繁荣多样的经济： 业态功能多样化，与外界经济往来密切
环境	环境友好型的生活方式： 有效利用资源，保护资源和生物多样性
交通和联系	良好的交通服务能力： 具备更多步行和骑行友好设施以及便捷的停车设施
住宅和建成环境	良好的建成环境： 具备设计良好的建成环境，设计和布局完善，营造人们乐于在社区生活的场所感受； 住房市场稳定，住房价格在可承受范围内
治理	广泛的社区参与和适当有效的领导： 具备策略完善、有组织性的和负责任的治理系统，使个人和组织都能够有效地参与
服务	丰富的、可获得的志愿服务和社区服务： 提供各种公共服务和社区服务，如零售商品、水电煤气等

资料来源: *The Egan Review: Skills for Sustainable Communities*。

表2 可持续社区评价要素

评价要素	可持续社区要求
适应性	适应现有和未来居民的动态就业和其他需求
经济能力	具有创造收入和就业的能力
环境关注与效率	高效利用自然资源，减少环境破坏
和谐与宽容度	各种文化的融合，承认不同群体之间的平等
健康性	保持良好的社区卫生健康情况
交互性	保持与外界的联系才能不断适应社会的变化
外界干扰程度	可以抵抗如污染、噪音和废物等外界的干扰
人口	保持合理的居民年龄结构
自给自足	社区能够满足自己的需求越多，它们的可持续性就越强

资料来源: *Sustainable Communities: Dimensions and Challenges*。

效利用社区资源、防止环境破坏的要求。

历史建成环境的适应性再利用中,对社区中的历史建筑植入新功能,赋予社区一定比例的商业、创意产业、服务业和餐饮娱乐业等丰富的业态,满足居民多样化的需求,真正实现可持续社区的自给自足。

本文根据与历史建筑相关的可持续社区的要素和构成部分,从场所感受、住房供给和公众参与3个方面对两者关系进行具体阐述。

2.1 场所感受

场所感受是识别可持续社区的身份的重要因素。现代社会中,很多历史建成环境遭到破坏,被越来越多的钢筋混凝土取代,社区面貌趋于相同,人们无法像以前一样感受自己社区的历史文化氛围。同时,在可持续社区中,历史文化氛围被保留,历史文化才能得到传承。这些历史文化的物质载体正是历史建成环境所包括的建筑和历史空间格局。故历史建成环境的适应性再利用最重要的贡献是为可持续社区营造历史文化氛围、传承历史文化。另外,场所感受也需要考虑不同使用者的优先权。例如在保护环境、有益身心健康的绿色出行的大背景下,步行者和骑行者就应该获得交通出行的优先权。

2.2 住房供给

住房问题一直是社区发展的核心问题。目前很多社区的住房价格只有高收入人群才能负担。但可持续社区的发展应该考虑中低收入人群的实际情况,一些保障性住房(Affordable housing)的建设也是必不可少的。所以在可持续社区中,需要使高品质住宅和保障性住房并存。同时,部分历史建筑具有良好的空间构造和结构基础,有改造为保障性住房的可能性,在节约成本的同时减少对环境的破坏^{[6]388}。因此,历史建成环境的适应性再利用有助于可持续社区的住房建设。

2.3 公众参与

公众参与是可持续社区发展的基础。缺少居民的反馈和建议,设计师和建设人员难以及时

发现社区发展过程中的问题,也无法真正理解居民的需求。此外,上述两方面的实现也需要公众参与。对于场所感受来说,只有充分地居民沟通,设计师和建设者才能熟悉社区的历史文化变迁,掌握历史文化精髓,真正建成能传承历史文化的社区。同时,对住房供给来说,只有调查清楚居民收入情况,才能决定社区不同类型住房的比例分配。因此,公众参与是可持续社区中历史建成环境适应性再利用开展的必要环节。

3 案例解析

3.1 英国卡士达工厂(Custard factory)社区更新^[7]

英国卡士达工厂社区更新项目起始于1992年。该项目对包括卡士达工厂在内的6hm²建筑群进行分阶段更新。第一阶段包括翻新斯科特馆(Scott house),引入小型创意企业艺术工作室并配套会议室、咖啡厅、酒吧和健身娱乐设施。第二阶段专注于引入新媒体和媒体业务,增加一系列池畔商店、画廊、餐厅和雕塑等。值得一提的是,在2007年一座经过修复的二级保护建筑德文郡馆(Devonshire House)内部植入了新的功能,为小型公司或个人提供了将近100个办公室和工作区(见图1)。

该项目的场所感营造值得借鉴。社区保留了历史工厂建筑群紧密错落的空间格局,并在此基础上增加了一些小型公共广场和雕塑。同时,对地块里的历史建筑进行分批次修缮,植入规模适中的多元业态,如创意产业、商业、餐饮、娱乐等(见图2)。经过这样的更新,社区独特的工业历史文化氛围吸引了艺术工作者和演出者来此工作和演出,避免了商业和餐饮业可能带来的千篇一律的空间感受。

3.2 英国弗莱顿社区(Fletton quays)建设^[8]

英国弗莱顿社区建设目的是在彼得伯勒市中心的一个长期废弃的6.4hm²土地上打造一个充满活力和可持续的城市中心社区,其中包括一些历史建筑的功能再生(见图3)。这个项目的发展目标之一是更新地块内历史遗存的铁路建筑物(见图4),提升周边环境品质,使其满足

社区未来需求。该项目总体设计最大化地保留了两栋铁路建筑物(基地工业遗产)的历史空间形态,在尊重其历史的基础上赋予它们新的生命。

该项目为住房供给方面提供了借鉴。首先,该项目中高品质住宅和保障性住房的比例根据前期对周边群众的收入水平、生活需求的详细调查得出,保证多数人群的购买力。其次,部分住房由原先的历史铁路建筑物改造而成,既节约了建造成本,也赋予了历史建筑新的功能。

3.3 英国西豪(West howe)社区公众参与^[9]

英国西豪社区建于20世纪50年代,人口约1万人。社区改造前,大部分无功能性的绿地几乎无人使用,道路交通对行人不友好,公共设施毫无吸引力。

2014年,Design Council Cabe开始与当地居民、社区委员会等相关方合作,为西豪社区描绘了一个品质提升的愿景,旨在重振社区,提高



图1 德文郡馆

资料来源: [https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Custard_Factory_3_\(5078967629\).jpg](https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Custard_Factory_3_(5078967629).jpg)。



图2 卡士达工厂社区公共空间

资料来源: <https://www.farawaylucy.com/birminghams-coolest-independent-shopping-areas/>。



图3 弗莱顿社区总平面图

资料来源: [http:// Peterboroughinvestmentpartnership.com/fletton-quays-projectsummary/](http://Peterboroughinvestmentpartnership.com/fletton-quays-projectsummary/)。



图4 两栋历史铁路建筑物改造前后对比图

资料来源: [http:// peterboroughinvestmentpartnership.com/fletton-quays-projectsummary/](http://peterboroughinvestmentpartnership.com/fletton-quays-projectsummary/)。

居民的健康幸福生活指数。这一愿景的提出是通过一系列的公众参与过程而得出的结论。这个公众参与（见图5）的过程分为5个阶段（见表3）。

该项目的公众参与措施值得借鉴。在公众

参与环节,应注重居民参与设计的过程。一方面,通过与居民的交流,设计师能够更深入地了解社区,听取多方意见;另一方面,通过不同阶段的设计草案公示,居民在每个阶段都可以看

到自己的社区改变后的模样,有助于推进社区向着民心所指的方向发展。

4 历史建成环境的适应性再利用在可持续社区建设中的运用

历史建成环境的适应性再利用在可持续社区建设中的运用主要体现在3个方面（见图6）。一是场所感受,通过历史建成环境的保留和改造营造独特的场所感受,从而为社区提供可识别性。二是住房供给,通过对部分历史建筑的改造提供保障性住房。三是公众参与,这不仅是为前述两方面的落实提供建议,也是再利用全过程需要贯彻落实的。

4.1 场所感受

历史建成环境是一种可以帮助我们追溯历史的标志,它让我们意识到我们生活的场所所具备更深层次的历史文化意义,而不仅仅是广泛意义上的“现代”或“当代”。历史建成环境中的古老街巷、传统建筑,就像一卷卷档案,贮存着社区的文化信息,见证着社区的历史足迹。通过对历史建成环境的适应性再利用,可以在物质层面立体地展示和维护传统文化,增强构成文化认同感和归属感的基础,强化文化共同体意识^[10]。

因此,对历史建成环境的适应性再利用是探索社区的特征和身份的重要方法,从而可以在社区内形成新旧融合的场所感。“旧”的场所感是指历史文化氛围,而“新”的场所感则是指赋予历史建筑或历史空间新功能后产生的新活力。

对于空间格局来说,不能沿用如今商业区和居住区千篇一律的设计手法,应该沿着社区中原本的历史空间肌理布置公共空间和建筑,并加强对历史建筑和历史公共空间的保护和再利用。例如,将社区中的重要历史建筑改造为公共活动中心,定期举办展览或演出,从而留住社区的历史文化。这样的做法既能使每个社区都有各自不同的空间格局,同时又能营造独特的场所感受。对建筑来说,“旧”的场所感可以通过使用一些建筑原有材料或是保持原有结构将



图5 公众参与活动

资料来源: Community-led Design and Development: Case Study-West Howe-Vision for Regeneration。

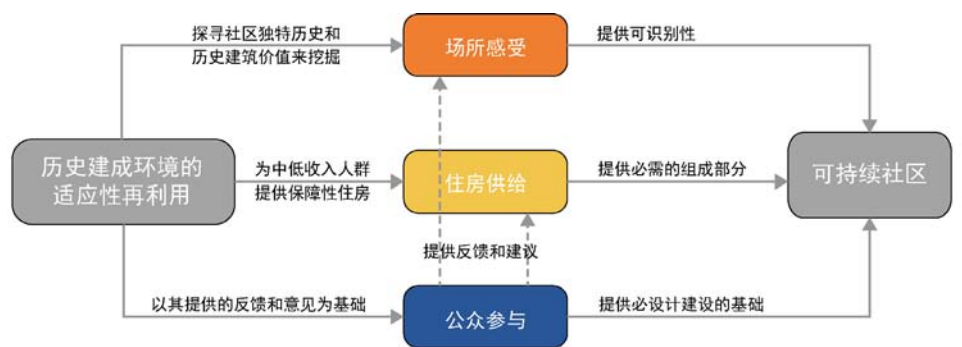


图6 历史建成环境的适应性再利用模式

资料来源:笔者自绘。

表3 西豪社区公众参与阶段

阶段	参与内容
第1阶段	任命12名各行各业年龄不同的当地居民为社区居民代表,帮助制定愿景、初步建议和未来的行动计划
第2阶段	先参观附近成功的社区,之后与居民代表一同实地踏勘,找到西豪社区现状需要保持和改善的地方
第3阶段	根据以上两个阶段的结果拟定一份愿景公示草案
第4阶段	在几个人流密集的公共空间公示草案,鼓励居民参与讨论并收集意见
第5阶段	根据第4阶段的总结,进一步完善草案并为远期的发展预留空间

资料来源:笔者自制。

其历史氛围保留来获得;“新”的场所感则可以通过建筑内部功能置换使之成为复合型建筑以满足人们的各种需求来获得(见图7)。

4.2 住房供给

可持续社区中住房的类型多样性和价格可承受性是必要的。住宅类型应根据社区场地及周边地区的实际情况进行选择。高品质住房和保障性住房等类型的住房比例需要根据居民的收入水平和周边社区的住房类型进行分配。

如果中低收入人群较多,周边社区高品质住房较多,可以适当调高保障性住房的比例。

根据Beatley的研究发现,历史建筑的适应性再利用可以创造出更经济实惠的居住公寓^{[6]388-389}。目前在英国,考虑到节省改造开支和低收入人群住房保障,相当一部分大型结构厂房通过单元划分、结构加固等措施被改造为保障性住房(见图8)。

4.3 公众参与

可持续社区中不存在不同收入、种族人群的隔离,所有居民都有获得基本设施和服务的权利。这意味着社区中每个人对于社区的设计和建设的反馈意见都不可或缺。

历史建成环境的适应性再利用过程也是基于社区参与的过程。首先,在设计开始前,设计师应该对社区实地勘察并对社区和周边地区的居民进行调查和采访。通过这种方式,设计师可以深刻地了解社区的发展历程和特点。其次,在设计和建设的不同阶段,设计师可通过讨论会的形式与居民进行互动交流,从而验证设计策略是否真正受到居民欢迎。最后,设计师可以根据居民的反馈意见改进策略。具体的公众参与模式可参照6个步骤(见表4)。

5 对我国建设可持续社区的启示

近年来,我国一些大城市对于土地开发总量的控制和存量规划的推行趋势明显,这是城市可持续发展的必经之路。历史建成环境的适应性再利用不仅仅适合运用在英国,也同样适合我国城市中历史街区、老旧小区、部分农村社区的改造。

其中针对城市老旧社区的改造,应当重点关注当地社会形态和环境的演变、文化发展和居民集体意识与记忆的延续,并以历史空间的延续发展为目标,遵循多元化发展、循序渐进和以人为本的原则,通过适应性保护和再利用,唤醒周边居民的城市记忆,恢复社区中历史空间的往昔光彩,促使社区活力再生。具体



图7 功能复合举例示意图

资料来源:笔者自绘。

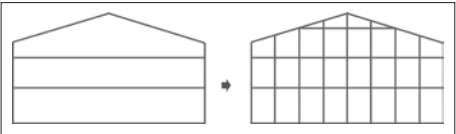


图8 仓库改造
资料来源:笔者自绘。

表4 公众参与步骤

步骤	参与内容
第1步	根据社区规模,从当地居民中选出若干个年龄、工作各不相同的社区代表。这些代表需要满足至少一个条件: 1)熟悉公众参与流程,比如在设计咨询部门工作 2)乐于交流和组织群众,有一定威望 3)熟悉当地发展历史
第2步	设计者与社区代表讨论制定初步的社区发展目标和未来发展计划
第3步	进行社区调查,寻找社区发展的瓶颈和机遇
第4步	根据前面3步制定社区发展愿景公示草案
第5步	通过社区代表召集社区居民就公示草案开展交流会
第6步	根据第5步的居民反馈修改草案并为远期的发展预留空间

资料来源:笔者自制。

来说主要有3方面的措施。

(1) 提升空间品质,提高配套设施条件

首先,在尊重历史空间格局、历史空间尺度等空间特征的基础上组织社区空间。同时关注风貌的统一性,兼顾社区独特文脉的连续性。在此基础上,保持和恢复社区原有的空间肌理。对于新建的公共空间和居住空间需顺应历史空间的尺度、肌理,协调建筑风格与历史风貌之间的关系。对于风貌不协调的建构筑物 and 违建物应予以拆除。其次,加强社区配套设施建设,改善社区生活条件,使得历史建筑和空间能够适应现代化生活的需要,促进历史建成环境延续发展。可结合社区内古树名木或历史建筑增加与环境品质相融合的小品和景观,并且为周边居民提供更多休闲娱乐的休憩空间。

(2) 修缮历史建筑,置换功能业态

历史建筑在功能业态上的转化依托于其原有建筑形式、室内外空间形态。具体来说,可

将具有迭代升级价值的商业、文化产业、服务业和休闲娱乐产业等替换社区中部分居住功能和低端固化的小型制造业、零售业,并凸显原有历史文化氛围,避免商业功能等建筑形态的无差异重复。同时,以居民不断变化的需求为切入点,修缮历史建筑结构体系,延续其建筑风格,在继承历史建成环境风格的基础上,植入新的功能业态,为社区注入活力,从而促进社区及其历史建成环境的可持续发展。

(3) 加大公众参与力度,提倡多方协作

可持续社区建设是一项系统、长期的工作,需要政府、居民、规划设计师、社区、社区街道和开发商等多个主体通力合作才能有效运转。可由政府牵头,开发商投资建设,规划设计师主导对社区规划进行适当引导,但必须以居民的需求为出发点,居民的反馈意见为提升点,同时通过社区街道协调,形成互相合作、互相制约的运作模式,建设符合居民需求、适合现代生活、兼具历史风貌的高品质社区。■

参考文献 References

[1] Office of the Deputy Prime Minister. Sustainable communities: dimensions and challenges[M]. London: ODPM, 2004.

[2] Office of the Deputy Prime Minister. Sustainable communities: building for the future[M]. London: ODPM, 2003.

[3] EGAN J. The Egan review: skills for sustainable communities[M]. London: ODPM, 2004.

[4] SASSI P. Built environment sustainability and quality of life (BESQoL) assessment methodology[M]// FILHO W, BRANDLI L. Engaging stakeholders in education for sustainable development at university level, Zürich: Springer International Publishing Switzerland, 2016: 21-32.

[5] WILKINSON S, REED R. The business case for incorporating sustainability in office buildings: the adaptive reuse of existing buildings[C]//Conference of the pacific rim real estate society. Kuala Lumpur: Pacific Rim Real Estate Society, 2008:1-18.

[6] BEATLEY T. Planning and sustainability: the elements of a new improved paradigm[J]. Journal of Planning Literature, 1995(9): 383-395.

[7] Dn&cCo. Custard Factory [EB/OL]. (2013-11-11) [2018-08-10] [https:// www.custardfactory.co.uk/](https://www.custardfactory.co.uk/).

[8] Peterborough Investment Partnership. Fletton quays [EB/OL]. (2016-7-24) [2018-08-07] <https://peterboroughinvestmentpartnership.com/lsc-peterborough-investment-partnership-to-submit-fletton-quays-plans/>.

[9] Design Council. Community-led design and development: case study-west howe-vision for regeneration [EB/OL]. (2016-04-16) [2018-08-11] [http:// www.designcouncil.org.uk/sites/default/files/asset/document/West%20Howe.pdf](http://www.designcouncil.org.uk/sites/default/files/asset/document/West%20Howe.pdf).

[10] SEVTSUK A. How we shape our cities, and then they shape us[J]. MAJA: the Estonian Architectural Review, 2012: 10-15.