

以精细化城市设计推进城市更新规划工作探讨

陈俊好

(楚雄市城市建筑规划设计有限公司, 云南 楚雄 675000)

【摘要】随着我国城镇化和城市更新的加速推进,为解决城市更新规划存在的问题,本文以精细化城市设计为出发点,对城市更新规划问题形成的原因进行全面分析,并从保护性更新、功能复合、公众参与等方面提出了一系列创新性路径与对策措施,研究成果以期对《“十四五”时期新型城镇化规划》和相关城市更新规划工作提供参考借鉴。

【关键词】城市更新规划;精细化设计;问题分析;解决措施

引言:

以精细化城市设计推进城市更新规划,是贯彻落实《“十四五”时期新型城镇化规划》提出的“规划引领,空间先行”理念的重要举措,对于提高城市宜居性和全球影响力具有重要作用。但是,当前我国城市更新规划中还存在注重拆迁而忽视保留、功能单一化等突出问题。为有效解决这些问题,需深入剖析问题产生的根源原因,并从保护性更新、功能复合、公众参与等多个层面提出系统性、创新性的对策路径。

一、精细化城市设计的内涵

(一)空间精细化

在居住区内部要合理划分出适宜步行的街区,每个街区以社区公园、广场为中心,布局日常生活设施,路网系统要便于步行和自行车出行。商业区要划分出立体化的步行街,同时充分利用空间资源,发展精品商业、文创业态等。公共设施的布局要兼顾方便性和融入性,如学校、医院、文化设施等公共服务设施安排在居住社区中心位置。交通换乘点、公园绿地等要融入市井空间,避免成为孤立的单一功能。在道路系统上,要合理划分快慢车道,设置人性化的非机动车和步行系统,道路边界要利用街坊绿地,使城市布置更宜人。重要的公共开放空间,如广场、水岸等要综合设计,提供舒适宜人的休憩环境。一些夹层空间、场地边界等也要利用,增加公共活力。

(二)功能精细化

居住功能不能简单化,要针对不同人群提供多样化、层次化的居住选择,如高密度的城市社区、低密度的别墅区、邻里环境的老年公寓等。商业商务功能也要丰富多样,中高端商务、休闲购物、特色商业等区别对待。同时利用好复合空间,实现工作、生活、购物、休闲的融合,提高复合使用强度。其次是防止功能的简单化与单一化。要在居住区布局日常服务设施,避免成为纯睡城。交通枢纽周边和步行街区也不能简单商业化,而要规划文化设施、公共活动空间等。

各专业市政公用设施布局还要考虑美化与融入的需要,公共服务设施如医疗、教育、文化、社会设施要充分照顾融入性,布局在干道两侧、居住社区中心等位置。下沉广场、地铁通道等城市公共空间,也要开发特色商业,避免单一化。

(三)体验精细化

在功能布局上要实现多样性。不同功能区体验不同,工作区、商业区、文化餐饮区都能带来独特体验。即使在居住区内部也要布局多个街坊公园绿地等,实现景观、休闲、社交的丰富体验。空间界面上也要实现细节丰富,这需要建筑立面、景观绿化、公共艺术品等多个要素的综合构成。在自然因素上,各类植被、水景利用也能优化体验。空间尺度上控制亲密性有利于增强体验的人性化、安全性和归属感。步行街区尺度的大街小巷,促进人与人、人与空间之间的体验;而复合功能区不同功能带的转换,也实现空间尺度上的体验转换。交通换乘节点周边的立体复合,强化立体动线体验。节点空间如重要建筑物主入口广场,打造地标性的到达体验等,都需要精心设计。此外,引入互动设施和新技术也有利于实现沉浸式的互动体验。

二、当前城市更新规划存在的问题

(一)注重拆迁,忽视保留

政府和开发商从经济利益出发,更倾向于大规模的新建,可以带来更高的土地财政收入和房地产销售利润。相比之下,保护旧城和老旧小区的回迁改造,成本高、收益低,缺乏经济动力。从以下几方面分析其原因:政府部门评价体系和政绩观的偏差。很多地方片面强调拆迁数量,而没有建立科学的定性评估体系,忽视了历史文化价值和社区凝聚力的保留。保护性规划与控制性详细规划立法不健全。目前我国在保护规划方面专项法规不足,很多城市仅凭框架性总体规划难以实现旧城保护。同时,详细规划缺乏历史风貌区、文保片区必要的控制性要求。公众保护意

识淡薄。缺乏系统的公众教育和宣传，社会公众对老城区和历史风貌认知不足，使得保护难以形成广泛共识，政府和开发商的保留动力不足。

（二）功能单一，缺乏融合

当前城市更新工作还停留在相对简单和粗放的阶段。许多城市更新规划仍然将传统功能划分的思维模式带入新区开发，存在明显的“资金先行”和“拆第一”倾向，过于关注地块商业开发价值的最大化。这就导致新建区域往往存在商业供过于求、功能单一的问题。同时，许多城市更新规划也没有考虑到不同功能之间的有效衔接，比如工作区、居住区、休闲区之间缺乏融合发展的设计理念和具体规划，使城市空间形态呈现“碎片化”状态。可以说，这与当前我国城市经济发展进入新常态以及人民生活方式转变的大趋势不相适应。因此，要推动城市更新规划真正进入深度融合发展的轨道，还需要进一步深化系统谋划和科学推进，以适应经济社会转型的新要求。

（三）规划缺乏人性化

在高密度商业导向下，规划追求容积率和经济效益最大化，建筑物空间压缩，公共空间被侵占，使居住和公共环境失去人性化。同时，过分注重机动车出行也占用了大量人行空间，人变成城市空间的边缘角色。新区开发中的批量化、标准化规划更关注速度与成本控制，模板化复制，没有考虑地域特色和人文关怀。地产开发片面追求经济效益，在四五线城市也模板化复制高密度的高层居住小区，破坏整座城市的视线通廊；套用适宜大城市的空间集约利用户型，忽视当地居民的接受程度和实际居住需求，造成项目难以推进甚至烂尾。一些项目也存在“天上楼阁”式的空中连廊和地下商业，与街道缺乏对话，缺乏界面的人性化设计。再者，数字化智慧城市规划过分依赖算法和数据，而没有把握住作为终端用户的城市居民的真实体验和感受，使规划决策机械化，缺少情感和生活性。最后，在传统的专业化和分工明确规划过程中，把握人的需要容易被分割和隔离，从而难以形成系统的人本导向，使各专业规划之间也缺乏统一的人性化价值取向。

（四）缺乏对周边环境的考量

一是功能更新后无法与周围环境融合。比如将老旧居住区改造成商业办公区后，会给周边居民区带来交通拥挤、停车难等环境问题。或者高密度的商业金融项目位于传统街区，会对周边历史街区的空间格调 and 生活方式带来冲击。二是空间更新后的体量尺度、风格语言等与周围环境不协调，比如在传统低层住宅区和历史保护区附近新建高层写字楼或摩天大楼，会破坏周边空间的景观尺度。过分追求时尚前卫的建筑风格也可能缺乏对周边历史文脉的尊重。三是基础设施建设和公共服务支持没有考虑周边需求，如交

通、水电气暖等基础设施规划仅以项目范围为尺度，缺乏与周边环境的衔接，教育、医疗等公共服务设施也常常只面向项目区内，而没有兼顾周边需求。

（五）更新后用户问题突出

一些更新项目在定位和设计上没有充分考虑不同用户群的需求，导致改造后面临“卖不出去”“住不满”的问题。比如高端商品房或写字楼无法吸引预期的购房或入驻企业用户；改造的公共租赁房未能配套必要的公共服务设施，无法满足租户的基本需求。另外，一些项目在市场推广和用户沟通上不足，没有形成更新方案与用户需求之间的有效对接，导致最终用户的认同感不高，难以落地。用户的参与和意见还没有成为规划决策的重要输入。在一些项目的商业定位和细节设计上也没有实现“以人为本”的细致化考量，功能布局 and 空间界面都存在着不人性化的设计，未能带来良好的使用体验。

（六）更新力度和范围掌握不当

部分城市过于依赖少数区域的高强度更新，形成了“一城多制”的分化格局。高密度的商办金融中心快速建设，而老城区更新持续滞后；中心城区高强度改造，郊区县城则升级缓慢。这在一定程度上加剧了城市内部发展不平衡，也增加了总体更新任务的艰巨性。规划范围把握不足，难以形成系统性效应。针对路段或街区的局部更新，很难带动周边环境整体提质；而过于宽泛的框架性总体规划，缺乏对具体地块和项目的监管指导作用。没有形成恰当规模和合理边界的更新范围，使更新效果和溢出效应都受到局限。

三、以精细化城市设计推进城市更新规划的优化措施

（一）合理确定拆迁范围，加强文化遗产等保护性更新

完善保护性规划，明确保护范围与建设控制要求。应当将文化遗产保护和历史街区保护列入法定图则，增加其约束力，并编制相应的保护规划，明确保护对象，提出建筑体量、风貌景观、开发强度等方面的管控要求。通过专项规划加强对文化遗产的定性和定量识别及保护。二是建立科学的评估体系，改进拆迁决策机制。充分评估建筑及街区的历史文化价值、社区凝聚力及活力潜力，避免简单化的拆迁。加强社会参与，吸收公众和专家意见，科学、民主地做出拆迁决策。建立动态调整机制，拆迁名录可以根据新的评估调整。三是分类施策，有机更新。区分重点保护区、建设受限区、缓冲过渡区等，分类明确保护与发展要求。合理划定更新单元，既考虑保护又兼顾改造需求。采取修旧如旧、零星拆建等渐进式更新，实现有机更新。四是提供支持 with 激励，强化保护经济效益。加大文保项目的财政支持力度，建立激励机制。发挥保护带动的正外部性，促进周边环境提升，发展

特色商业等文化创意产业,实现保护的产业化运营。

(二)规划部门与其他部门沟通协调,打造功能复合体

在项目前期,由主管部门建立跨部门工作机制,形成协作工作组,明确分工,共同研究项目选址条件及功能定位,讨论后续的规划设计原则。各部门应提供数据支持,围绕项目地块或周边环境的发展状况、公共服务需求缺口等提出建议。二是在方案制定过程中加强沟通反馈,确保各部门的专业需求能够充分反映,促进方案的补充和调整完善。可采用专题小组讨论的形式,围绕重要方面如交通组织、市政公用设施、公共设施布局等展开充分讨论。三是建立项目评价机制,完善结果验收。各相关部门应参与进展检查和阶段评审,检查规划设计方案在功能布局、公共性等方面是否符合要求,并提出整改意见。竣工验收也应形成综合评定,确保项目的公共性和复合功能的实现。

(三)增加公众参与,关注人本和体验设计

在项目前期规划阶段,应广泛征求公众和社区居民的意见需求,开展问卷调查、公众论坛、微调研等多种形式的民意调查,对项目选址、功能方向、空间需求等作出科学判断。在设计方案制订过程中,邀请公众代表和社区居民代表参与方案评审,检查设计方案在人性化、安全性、使用体验等方面是否做到关注公众需求,并提出修改意见。建立网络互动平台,及时反馈设计调整情况。在项目实施阶段,开展公众监督,对施工现场的人员组织、安全保障、环境污染治理等方面进行监测,涉及公众利益的问题及时反映。在项目竣工使用后,继续开展满意度调查和使用评估,听取公众和用户对空间和服务的反馈意见,不断优化和提高项目的体验品质。

(四)评估环境容量,合理布局功能,改善周边环境

在项目初期,应对项目地块及周边地区的环境容量开展预测评估,如交通承载力、市政公用管网负荷等。同时评估环境现状,识别主要环境问题。这可以为功能布局提供基础判断。在功能定位和布局设计中,应考量环境容量评估结果,合理确定产业类型、开发强度等。超过环境容量的高密度商业金融功能应避免布局。居住、文化、医疗等适度发展的功能应优先考虑。在空间设计中,应针对评估识别的主要问题,提出改善设计。如通过调整交通组织缓解周边交通压力,配套必要的市政管网设施提升供给能力,采取绿化美化和景观转化等措施优化环境质量。在后续管理中,监测评估项目实施后对周边环境的影响,及时补充必要的改善措施,最大程度减轻城市更新对周边地区的负面溢出,实现环境友好型更新。

(五)规划更新后服务设施,完善物业管理

根据不同类型项目的用户属性和使用需求,规划

必要的公共服务设施。如针对保障性住房项目配套托儿所、社区服务中心、诊所等便民设施;商办项目则需要完善商业服务配套。这需要综合考量用户需求。合理设计管理用房和物业用房,以保障后续的管理服务水平。管理用房包括值班室、监控室、员工休息区域等;物业用房则包括租赁事务处、维修中心、清洁用房等,这些后台支持对服务质量很重要。在更新项目预算中合理配置物业经费。在政府补贴项目的建设资金中应提高比例,确保物业公司有持续运行的资金支持,或要求开发商缴纳一定比例物业管理押金,保证资金安全。建立监管机制,完善物业服务评价体系。相关部门应定期开展物业服务质量评估,及时纠正存在的问题,同时也要关注用户反馈,维护其合法权益。

(六)因地制宜确定更新策略,分类施策

明确区分城市不同区域的发展定位和阶段性任务。如中心城区的核心区要强化综合职能,提升全球影响力;一般成熟区则通过适度更新提质;郊区和城乡结合部要完善产业布局和生活配套。各区域的发展重心与短期任务不同。针对不同类型区域,制定差异化的空间更新策略。中心城区可采取项目化和立体化的高密度更新模式;成熟区采取渐进式、补充式的更新,控制体量尺度;郊区重点围绕产业区和交通枢纽引领带动。建立动态调整机制。根据区域发展实际效果,对策略方向进行动态评估和调整完善。强化策略的适应性。中心城区过热则适当控制密度;成熟区改造力度不足则视情况加大更新项目引入。创新区域协同的组织实施方式。建立跨区域和跨部门的工作协调机制,统筹各区域项目实施。通过交通骨架、市政要道工程等联动,实现区域协同。

四、结语

随着以精细化城市设计理念推进城市更新规划逐步开展和深入,城市更新也需要不断创新手段和方法。人们还需进一步探索文化遗产保护、生态环境修复、数字化管理应用等创新路径,构建系统化的技术支撑体系与管治机制,加强规划编制部门与交通、市政、绿化等职能部门之间的协调联动,建立健全社会组织和公众的参与机制,实现多方协同,以更好地服务于城市人口经济转型升级和高质量发展,为建设宜居宜业、富有活力的城市奠定坚实基础。

参考文献:

- [1] 宗边.住房和城乡建设部推广城市更新行动可复制经验做法[J].中国勘察设计,2023(12):16-19.
- [2] 谢冬.论以精细化城市设计推进城市更新规划工作[J].居舍,2021(17):9-10.
- [3] 陈曦.首都功能核心区街区更新单元精细化划分研究[D].北京建筑大学,2022.