

# 山地中小城镇旧城更新的策略与方法\*

卢峰

(重庆大学 建筑城规学院, 重庆 400045)

**摘要:**山地中小城镇旧城更新是当前小城镇建设的重点和难点;从分析当前山地中小城镇的经济发展水平和开发特点出发,针对山地中小城镇旧城更新过程中出现的问题,从总体城市设计和街道空间创新两个方面提出了相应的更新原则、策略和方法。

**关键词:**山地中小城镇;旧城更新;城市设计;街道空间

**中图分类号:**TU984.11<sup>1</sup>4 **文献标识码:**A **文章编号:**1006-7329(2005)02-0023-03

## Tactics and Ways for Renovation of Old Mountain Cities and Towns

LU Feng

(College of Architecture and Urban Planning, Chongqing University, Chongqing 400045, P. R. China)

**Abstract:** The renovation of old mountain cities and towns is a main point in city construction nowadays. In this paper, the characters of economic and real estate development are analyzed to find out proper ways and new principles for renovation from two aspects as city planning and street space renewal to solve the new problems in our present work.

**Keywords:** mountain cities and towns; renovation of old cities; urban design; street space

中小城镇作为我国山地城镇体系的重要组成部分,在工业化时代以前,一直承担着区域性的经济、文化、行政中心的作用。改革开放以后,随着国民经济的飞速发展和产业结构的变化转型,原来支撑中小城镇发展的许多经济与社会条件已逐步消失,山地中小城镇建设面临一个重新定位和寻找新的经济增长点的难题,而处于这些城镇中心区域的旧城更新,则成为振兴城镇经济、改善生活条件的重要途径。

我国众多的山地城镇大部分位于西部欠发达地区,既具有丰富的城镇空间形态、鲜明的地域特色和文化的多样性,又不得不面对经济条件薄弱、产业单一、城镇基础设施欠账较多等发展上的障碍;因此,对于山地中小城镇的旧城更新,需建构一个有别于经济发达地区城镇建设的模式。

### 1 总体城市设计、分步实施的发展与控制原则

山地中小城镇当前的经济发展水平和开发特点决定了其旧城更新不得不采用逐步改造的模式,其原因主要有以下两点:

1) 山地城镇的经济收入和消费水平较低,而当地开发企业的实力也有限,很难在短期内投入大量的资金进行大规模开发,即使开发了,也很难被当地市场在短时间内消化。

2) 山地城镇旧城中心区往往经历了较长的发展时期,其中的建筑产权关系比较复杂,历史积淀的问题较多,私房比重较大,短时间内的大规模更新改造极易产生或激化社会矛盾,而城镇基础设施建设在短期内也很难跟上开发的步伐。

有鉴于此,循序渐进、低强度的旧城更新策略比较适合当前山地中小城镇发展的现实情况,有助于

\* 收稿日期:2004-12-12

作者简介:卢峰(1968-),男,浙江临海人,副教授,博士,主要从事建筑设计及其理论研究。

其按照传统小城镇自我更新的形成模式健康发展;为了保证山地中小城镇在长期的开发更新过程中不丧失其原有的特色,通过整体性的城市设计建立完善持续的控制手段势在必行。

相对于当前我国许多大城市如火如荼的城市设计工作,针对山地中小城镇的城市设计几乎是一片空白,而笔者认为,建构在城镇未来发展目标和现实基础上的城市设计,对山地中小城镇建设具有更直接、更有效的指导意义。特别是对于许多目前仍保留着较完好的传统空间格局的中小城镇而言,城市设计工作不仅是其必需,而且迫在眉睫。以重庆地区为例,许多有特色的山地中小城镇就是在近几年的城市化进程中失去了其长期形成的风貌,成为城镇发展的牺牲品。因此,针对山地中小城镇的总体城市设计,重点在于三个方面:

首先是对山地城镇原有肌理与空间格局的整体保护和控制,重点是对城镇街道尺度、街道分布密度及走向、街道体系与周边自然环境关系、主要景观视廊、主要城镇景观建筑或构筑物的控制与保护,尤其要防止大规模、大体量的房地产开发项目对街道格局的破坏。有的山地城镇为了追求所谓的现代气派,在城镇旧城中心区不切实际地拓宽道路,完全破坏了原有城镇街区宜人的、以步行为主的空间氛围,而空旷的街道、大量涌入的机动车流并没有促进旧城区的繁荣,反而带来了烟尘、噪音等新的环境问题。

其次,通过预先的城市设计,建立定量与定性的两套指标控制体系,定量指标控制体系包括对建筑高度、面宽、体量、容积率、密度等方面的强制性规定,定性指标控制体系则对建筑形式、色彩、临街模式等提出推荐性的意见。由于山地城镇开发企业的实力一般比较弱小,以点状为主的小规模开发模式较多,开发的时序也千差万别;各个开发企业为了自身的利益往往各自为政,很难保证城镇整体风貌的完整性和协调性。通过以上两套指标控制体系对不同地段的开发企业进行制约,不仅防止了开发企业为了自身利益而破坏城镇的总体形象,也保证了各开发地段之间城镇景观的整体性与多样性,而且也处于不同开发时序的更新项目,在城市整体形态上保持连续性与完整性。

其三,针对中小山地城镇的城市设计,不仅仅是一种形象和控制手段,更是城镇未来可持续发展的重要保证。对于土地相对稀缺的中小山地城镇而言,在城市设计指导下的有序开发,能最大限度地保证土地这一不可再生资源的开发价值。

## 2 以街道为核心、以步行为目标的更新模式

街道空间是传统山地城镇在狭窄用地条件下的必然选择。平行于等高线的主要街道与垂直等高线的步行踏步、休息平台构成了山地城镇街道的主要肌理特征,特别是规模较小的山地城镇,水平的街道空间几乎是其居民日常生活和生产的唯一空间。

对传统街道模式的改造与创新是山地中小城镇旧城更新的关键,其核心问题就是如何在提高旧城中心土地利用价值的同时,进一步完善街道空间的品质,增强其吸引力;只有保持了原有街道空间的整体格局和宜人尺度,才能在不断发展的更新过程中保持街道空间的活力。

传统街道两侧多为二、三层的建筑,街道空间尺度比较协调,但由于仅有临街一层为商业空间,对土地的综合利用效率较低。而山地中小城镇的旧城中心区在长期的发展过程中已形成了很高的商业中心地位,往往在城镇空间中具有不可替代性,这也是其吸引开发企业的主要原因。因此,充分利用旧城中心区的区位优势,在保持街道宜人尺度的同时,适当提高容积率,降低建筑密度,是山地中小城镇旧城更新比较切实可行的选择方向。为此,在街道模式的创新上,可以尝试以下几种新的设计方法:

### 2.1 利用地形高差,形成二层乃至多层的商业平街层

在山地中小城镇中,平街层的商业价值远远高于楼层,为了有效开发二层以上商业空间的利用价值,必须使其具备直接面向室外的临街面或开口,使购物人流可以直接出入,而山地城镇旧城区的街道空间往往存在较大高差,这就为巧妙处理二层甚至多层的平街开口提供了条件。例如可平行原有街道开辟新的步行空间,而处于不同标高的步行街又使建筑二层空间获得了直接的临街开口(图1)。

### 2.2 利用一层屋顶后退平台形成二层的户外空间

目前新开发的城镇街道两侧的建筑高度以5-7层的多层建筑为主,其高度已大大超过了二、三层

的传统建筑,建筑的接地性被削弱。为了解决二层商业空间的室外公共活动问题,适当将建筑在二层后退,并通过连接天桥将街道两侧的平台连接起来,不仅使二层获取了类似平街层的室外步行空间,而且街道的剖面及视线效果更接近传统的街道尺度,二层的公共活动也起到了强化街道氛围的作用(图2)。

### 2.3 恢复和强化步行在旧城中心区的作用

步行空间作为提高山地中小城镇旧城区公共聚集性、增强城市公共生活吸引力的重要手段,长期以来未得到足够的重视,特别是近几年来以改善机动交通为目标的旧城更新模式,已经造成了街道空间品质的急剧下降。为此,在满足周边机动交通需求的前提下,对于旧城区中地势高差较大的地段,不宜强求将其拓宽取直为机动车道,而宜利用地形条件,开辟禁止机动车辆进入的局部小广场,并通过室外踏步将不同标高、不同用途的活动平台连接起来,保持整个城镇中心区步行空间的连续性和整体性。

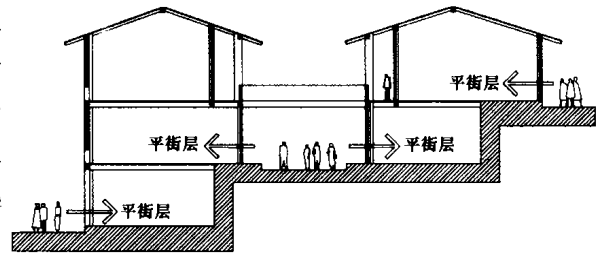


图1 利用地形高差形成多层平街层

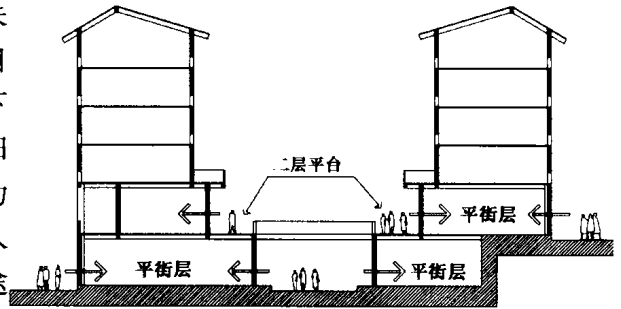


图2 利用二层后退平台拓展公共步行空间

## 3 结语

山地中小城镇的旧城更新是一个涉及面广、背景条件复杂的疑难课题,至今仍未有一个圆满而切实有效的解决办法和可供借鉴的更新模式;因此,按照总体控制、逐步改善的原则建构旧城更新的控制体系,并在此基础上强化以街道为中心的城镇公共空间建设,不仅有利于山地中小城镇在发展过程中保持自身的特色,而且对于山地中小城镇的可持续发展具有特别的现实意义。

### 参考文献:

- [1] 梁鼎森. 新重庆跨世纪城市与乡镇建设展望[M]. 重庆:重庆大学出版社,1998.
- [2] 邹兵. 小城镇的制度变迁与政策分析[M]. 北京:中国建筑工业出版社,2003.
- [3] 王士兰,游宏滔. 小城镇城市设计[M]. 北京:中国建筑工业出版社,2004.
- [4] 陈纲,戴志中. 山地城市街道空间秩序[J]. 重庆建筑大学学报,2004,(5):14-18.
- [5] 金伟,廖贺平. 对山地小城镇规划的几点体会[J]. 重庆建筑大学学报,2002,(2):19-24.
- [6] 邓梦,陈炜. 探析城镇建设中土地资源的有机保护[J]. 重庆建筑大学学报,2001,(4):1-5.