

# 城市更新背景下的控制性详细规划策略研究

罗 薇

环江毛南族自治县自然资源局 广西 河池 547100

**摘要:** 随着城市化进程的加速,城市更新成为提升城市品质、优化空间布局的重要途径。控制性详细规划(以下简称“控规”)作为城市规划体系的核心组成部分,其编制与实施直接关系到城市更新的成效。本文深入探讨了城市更新背景下控规面临的新要求与挑战,提出了强化刚性传导与弹性引导、强化规划前瞻性与科学性、注重规划弹性与适应性、加强多部门协同与公众参与、推动规划数字化与信息化等策略建议。这些策略旨在提升控规的科学性和实用性,为城市更新提供有力支撑,推动城市的可持续发展。

**关键词:** 城市更新;控制性详细规划;规划策略

## 引言

随着城市化进程的加速,城市更新成为提升城市品质、优化空间布局的重要手段。控制性详细规划(以下简称“控规”)作为城市规划体系的核心组成部分,其编制与实施直接关系到城市更新的成效。本文旨在探讨城市更新背景下控规的策略研究,提出适应新时代要求的控规编制思路与方法,为城市更新提供科学依据和技术支撑。

## 1 城市更新背景与控规的重要性

### 1.1 城市更新背景

随着经济的持续增长和社会的进步,城市作为人们生活和工作的核心载体,其发展空间和潜力逐渐受到制约。城市更新在此背景下应运而生,成为推动城市转型升级、提升城市竞争力的关键手段。它不仅关注于城市物理空间的改造与升级,更着眼于城市功能的完善、生态环境的优化以及居住环境的提升。在我国,随着城市化进程的加速,城市更新已成为促进城市高质量发展、实现人民美好生活愿景的重要途径。通过城市更新,可以有效解决城市发展中的诸多瓶颈问题,如土地利用效率低下、基础设施落后、居住环境差等,为城市的可持续发展注入新的活力。

### 1.2 控规的重要性

控规,即控制性详细规划,是城市规划体系中的重要组成部分,具有法定的权威性和指导意义。在城市更新过程中,控规扮演着至关重要的角色。它不仅是城市更新的实施基础,更是确保城市更新活动有序、高效进行的关键保障。通过科学、合理地编制控规,可以明确城市更新的总体目标、基本原则、具体方法和实施步骤,为城市更新提供清晰的方向和有力的约束。这有助于避免城市更新过程中的盲目性和随意性,确保城市更

新的成果能够真正惠及广大市民,推动城市实现可持续发展。

## 2 城市更新对控规的新要求

### 2.1 更加注重城市功能的提升

城市更新不仅仅是简单的拆旧建新,更重要的是通过优化城市空间结构、提升城市功能,使城市更好地服务于人们的生产和生活。因此,控规在编制过程中应更加注重城市功能的完善和优化。这要求控规不仅要考虑各类用地之间的合理布局,还要关注各类功能设施之间的衔接与配合,确保城市运行的高效与便捷。具体来说,控规应充分考虑城市交通、公共服务设施、商业设施、绿地系统等方面的需求,通过科学的规划与设计,实现各类功能设施的有效整合与优化配置。例如,在交通规划方面,控规应关注公共交通系统的完善,提高公共交通的便捷性和舒适度,减少城市交通拥堵和污染;在公共服务设施规划方面,控规应确保教育、医疗、文化等公共服务设施的均衡分布,满足市民的基本生活需求;在商业设施规划方面,控规应注重商业业态的多样性和互补性,打造具有特色的商业街区,提升城市的商业活力<sup>[1]</sup>。此外,控规还应关注城市功能的动态调整与升级。随着城市的发展和人们需求的变化,城市功能也需要不断调整与优化。控规应具有一定的弹性和适应性,为城市功能的升级和转型提供足够的空间和支持。

### 2.2 强调历史文化的保护与传承

城市是历史的见证和文化的载体,历史文化的保护与传承是城市更新的重要任务之一。在城市更新过程中,控规应充分考虑历史文化的价值,通过划定历史文化保护区、制定保护规划等措施,确保历史文化的延续和发展。具体来说,控规应首先对城市的历史文化资源进行全面的调查与评估,明确历史文化的类型、分布和

价值。在此基础上,控规应划定历史文化保护区,对具有重要历史价值和文化意义的建筑、街区等实施严格保护。同时,控规还应制定详细的保护规划,明确保护的原则、方法和措施,确保历史文化的真实性和完整性得到有效保护<sup>[2]</sup>。此外,控规还应注重历史文化的传承与发展。在保护历史文化的基础上,控规应鼓励对历史文化的合理利用和创新发展,使历史文化成为城市更新的重要资源和特色。例如,可以通过打造历史文化旅游线路、举办历史文化节庆活动等方式,让市民和游客更好地了解 and 感受城市的历史文化魅力。

### 2.3 倡导绿色低碳的发展理念

随着全球气候变化的加剧和生态环境保护意识的提高,绿色低碳已成为城市发展的必然趋势。在城市更新过程中,控规应倡导绿色低碳的发展理念,通过推广绿色建筑、优化能源结构、加强生态环境保护等措施,推动城市的可持续发展。具体来说,控规应鼓励绿色建筑的推广和应用。绿色建筑具有节能、环保、舒适等优点,是未来建筑发展的主流趋势。控规应在建筑规划与设计阶段就充分考虑绿色建筑的要素和要求,推动绿色建筑在城市更新中的广泛应用。同时,控规还应加强对绿色建筑技术的研发和推广,提高绿色建筑的建造水平和效益。此外,控规还应关注能源结构的优化和生态环境的保护。在城市更新过程中,控规应鼓励使用清洁能源和可再生能源,减少对化石能源的依赖和消耗。同时,控规还应加强对生态环境的保护力度,通过划定生态保护红线、实施生态修复工程等措施,确保城市的生态环境得到有效保护和改善。

## 3 城市更新背景下的控制性详细规划策略

### 3.1 强化刚性传导与弹性引导

控规在城市更新中扮演着至关重要的角色,它既是规划目标的载体,也是实施管理的依据。为了确保规划目标的实现,控规必须强化“刚性传导”,即明确规划中的强制性内容,如土地利用性质、建筑高度、容积率等关键指标,确保这些指标在规划实施中得到严格遵守。同时,为了应对城市更新过程中的不确定性和复杂性,控规还需具备“弹性引导”的功能,为城市更新提供足够的灵活性和适应性。为了实现这一目标,控规在编制过程中应制定一套完善的管理规则和政策工具。这些规则和政策应能够调整复杂的利益关系,引导各类资本有序参与城市更新。例如,可以通过设置土地出让条件、提供税收优惠等政策措施,鼓励社会资本投入城市更新项目。同时,控规还应建立动态的规划实施模式,根据城市发展的实际情况和市场需求,适时调整规划指

标和实施策略。在具体操作中,控规可以提炼出红线、底线、高线等管控条件,明确哪些区域是严格保护的,哪些区域是可以适度开发的,以及开发的上限和下限<sup>[3]</sup>。此外,控规还应制定详细的建设指引和实施要求,为城市更新项目提供具体的操作指南。通过这些措施,控规既能够确保规划目标的实现,又能够为城市更新提供足够的灵活性和适应性。

### 3.2 强化规划的前瞻性和科学性

城市更新是一个长期而复杂的过程,它涉及到城市发展的多个方面和层面。因此,控规在编制过程中必须强化前瞻性和科学性,充分考虑城市发展的未来趋势和需求。这要求控规编制者不仅要深入了解城市的历史和现状,还要对未来的人口增长、产业发展、交通需求等因素进行科学预测和分析。为了实现这一目标,控规编制者可以运用多种方法和技术手段进行预测和分析。例如,可以利用人口普查数据、经济统计数据等官方数据,分析城市的人口结构、产业分布和发展趋势;可以利用地理信息系统(GIS)等现代技术手段,对城市的空间结构、交通网络等进行模拟和分析;还可以借鉴国内外其他城市的成功经验,结合本城市的实际情况进行预测和规划。在预测和分析的基础上,控规应制定科学合理的土地利用规划。这包括确定各类用地的比例和分布、制定土地利用强度和开发时序等。通过科学合理的土地利用规划,控规可以为城市更新提供明确的指导和约束,确保城市更新的有序进行。此外,控规还应关注城市更新的长期效益和可持续性。在编制过程中,应充分考虑城市更新的经济、社会和环境效益,确保城市更新的成果能够惠及广大市民,推动城市的可持续发展。

### 3.3 注重规划的弹性和适应性

城市更新是一个动态的过程,它受到多种因素的影响和制约。因此,控规在编制过程中必须注重规划的弹性和适应性,为城市更新提供足够的调整空间和发展余地。这要求控规不仅要关注当前的规划需求,还要预见未来可能出现的变化和挑战。为了实现这一目标,控规可以采取一系列措施来提高规划的弹性和适应性。例如,可以制定灵活的用地指标,根据城市发展的实际情况和市场需求,适时调整用地性质和开发强度;可以预留发展空间,为未来的城市更新项目预留足够的土地和资源;还可以建立规划评估和调整机制,定期对规划的实施效果进行评估,根据评估结果对规划进行调整和优化<sup>[4]</sup>。此外,控规还应鼓励创新性和多样性的城市更新模式。通过制定相关政策措施,鼓励社会资本和市场主体参与城市更新项目,推动城市更新的多元化和市场化发

展。这不仅可以为城市更新提供更多的资金来源和实施主体,还可以激发城市的创新活力和发展潜力。

### 3.4 加强规划的多部门协同与公众参与

控规的编制与实施涉及到多个部门和利益相关者的利益诉求,因此必须加强多部门协同和公众参与。这要求控规编制者不仅要与相关部门进行充分的沟通和协调,还要广泛听取市民和社会各界的意见和建议。为了实现这一目标,控规可以建立有效的沟通协调机制。例如,可以成立由多个部门组成的规划编制领导小组,负责协调各部门之间的利益关系和工作进度;可以定期召开规划编制工作会议,及时通报规划进展情况和存在的问题,共同研究解决方案;还可以建立规划编制信息公开制度,及时向社会公布规划编制的相关信息和成果,接受社会的监督和建议。同时,控规还应广泛听取市民和社会各界的意见和建议。这可以通过多种方式实现,如召开公众听证会、开展问卷调查、设立意见箱等。通过广泛听取市民和社会各界的意见和建议,控规可以更加贴近市民的需求和期望,提高规划的合理性和可实施性。此外,控规还应注重与相邻地区的协调和衔接。在城市更新过程中,相邻地区之间往往存在着密切的联系和互动。因此,控规在编制过程中应充分考虑相邻地区的规划和发展需求,加强与相邻地区的协调和衔接,确保城市更新的整体性和连贯性。

### 3.5 推动规划的数字化和信息化

随着信息技术的快速发展,数字化和信息化已成为控规编制的重要趋势。通过运用大数据、云计算等现代信息技术手段,控规可以提高编制的科学性和精准性,为城市更新提供智能化的规划支持。为了实现这一目标,控规可以建立数字化规划信息平台。该平台可以集成各类规划数据和信息,实现规划数据的共享和交互。通过该平台,控规编制者可以更加便捷地获取和分析城

市发展的相关数据和信息,提高规划编制的效率和质量。同时,控规还可以运用大数据和云计算等技术手段进行规划分析和预测。例如,可以利用大数据分析城市的人口流动、交通需求等动态信息,为规划编制提供更加精准的数据支持;可以利用云计算技术进行规划模拟和预测,评估不同规划方案的实施效果和影响<sup>[5]</sup>。此外,控规还可以借助智能化技术提高规划实施的监管效率。通过建立智能化的规划实施监测系统,可以实时跟踪和监测规划的实施情况,及时发现和纠正规划实施中的问题。这不仅可以提高规划实施的效率和质量,还可以确保规划目标的顺利实现。

### 结语

城市更新背景下的控规策略研究是一个复杂而系统的工程,需要综合考虑城市发展的多方面因素。本文提出了适应新时代要求的控规编制思路与方法,为城市更新提供了科学依据和技术支撑。未来,随着城市化进程的深入和城市发展理念的不断更新,控规策略研究也将不断完善和发展,为城市的可持续发展贡献更多智慧和力量。

### 参考文献

- [1] 闻章.新时期中小城镇控制性详细规划的现状及其优化策略思考[J].现代物业(中旬刊),2019,(05):173.
- [2] 何浩,陈渝,肖翔,等.面向实施的城市新区控制性详细规划策略研究——以武汉中法半岛小镇核心区为例[J].中国名城,2024,38(04):54-61.
- [3] 王冬梅.面向实施控制性详细规划编制方法与技术研究[J].城市建设理论研究(电子版),2024,(34):25-27.
- [4] 陈旂旆.国土空间规划背景下的控制性详细规划编制[J].住宅与房地产,2024,(21):68-70.
- [5] 刘文祥,田鹏,罗娇,等.控制性详细规划全流程信息化管理平台建设研究[J].测绘,2024,47(01):9-12.