

# 浅析城市更新背景下老旧街区改造措施研究

史献琨

河北建研建筑设计有限公司 河北 石家庄 050000

**摘要：**随着城市化进程的不断加快，我国许多城市都面临着老旧城区改建和更新问题。在这个过程中，如何保护历史文化遗产、保留地域特色以及提升居民生活质量成为了亟待解决的难题，对于老旧街区进行合理有效的更新与改造已经迫在眉睫。目前，国内外学者们针对老旧街区改造提出了一系列理论及实践方案，如有机更新理论、城市触媒理论等，这些理论为我们提供了宝贵的经验和启示，但是在实践操作层面上，仍然存在一些困难和挑战需要克服。本文旨在通过分析现有的相关理论和案例，总结出适合中国国情的老旧街区改造模式和具体措施，以期能够为今后类似工程提供参考依据。

**关键词：**城市更新；老旧街区；改造；有效措施

**前言：**目前国内外学者们针对老旧街区改造提出了很多切实可行的策略和方法。例如，美国政府通过颁布相关政策来引导社会资本参与到旧城改造之中；日本则采取“造町”运动，鼓励民间力量积极参与其中并取得了显著成效，这些经验值得我们借鉴学习。同时，也有一些国外案例表明，将文化元素融入到街区改造当中可以提升整个区域的吸引力和竞争力。综上所述，本文旨在探讨城市更新背景下老旧街区改造的具体措施，以期在实际工作提供一定的参考价值。

## 1 城市更新概述

### 1.1 城市更新内涵

城市更新是指对现有城市区域进行重新组合、调整和优化，以达到提升城市功能与品质的目的。在城市发展过程中，随着城市化进程不断加快以及经济水平的提高，人们开始更加注重生活质量，这也促进了城市更新工作的开展。城市更新不仅可以改善居民居住环境，还能够推动城市产业结构升级，增强城市综合竞争力。城市更新具有以下特点：一是涉及面广，城市更新需要考虑到社会、文化等多个方面因素，需要协调政府部门、开发商、市民等多方利益关系。二是复杂性高，由于城市更新所涉及的内容较多，因此其复杂程度相对较大。三是时间紧迫，城市更新通常要求在短时间内完成大量工程项目，如拆迁重建、道路修建等，给施工带来很大难度。四是风险性高，城市更新往往会改变原有土地性质，可能会引发一系列安全隐患问题<sup>[1]</sup>。五是效益显著，通过城市更新，可以有效地提升城市形象和品质，同时带动周边商业繁荣，创造出更多就业机会。

### 1.2 城市更新模式

在城市更新过程中，需要选择合适的城市更新模

式。目前国内主要采用三种城市更新模式：政府主导、市场导向和混合型。其中，政府主导是指由地方政府出面组织实施城市更新工作；市场导向则强调以市场为导向，通过市场机制来推动城市更新进程；而混合型则综合了前两种方式的优点，既发挥了政府的统筹规划作用，又充分调动了市场力量参与到城市更新中来。不同的城市更新模式适用于不同类型的城市区域，因此在实际操作中应该结合实际情况进行合理选择。

## 2 城市更新背景下老旧街区改造案例分析

### 2.1 北京东四三条至八条街区改造

北京市东城区是我国较早开始进行旧城保护与复兴工作的地区之一。20世纪80年代，随着改革开放政策的实施和经济发展，东城区成为了中国最具活力的商业中心之一。然而，在快速城市化进程中，东城区也面临着许多问题。其中，东四三条至八条位于繁华的王府井商圈周边，由于历史悠久、人口密集等原因，该区域存在诸多安全隐患及基础设施老化等问题，已经无法满足人们日益增长的生活需求。因此，对该区域进行综合整治与功能升级迫在眉睫<sup>[2]</sup>。为推进这一工程，政府采取了一系列措施：首先，通过公开招标方式选定专业设计单位，制定科学合理的规划方案；其次，将该区域内的所有房屋全部拆除重建，并按照传统文化元素进行统一规划布局；再次，加强市政配套建设，提高居民居住环境质量；最后，利用腾退空间设置公共休闲场所，提供更多便民服务。经过多年努力，如今的东四三条至八条已然成为了一个集旅游、购物、餐饮、娱乐等于一体的现代化商业街区，吸引了众多国内外游客前来观光游览。以上案例表明，城市更新背景下老旧街区的改造需要充分考虑当地实际情况，遵循可持续发展理念，以提升人

民群众获得感、幸福感为出发点和落脚点，才能真正实现社会效益最大化。

## 2.2 上海新天地、苏州平江路街区改造

在城市更新过程中，上海市政府对于历史文化保护和传承高度重视。其中，新天地项目是一个成功的案例。该项目通过将传统商业与现代化建筑相结合，打造了一处具有独特魅力的休闲娱乐场所。同时，其内部还保留着一些历史悠久的建筑物，使得人们可以更加深入地感受到上海的历史文化底蕴。此外，苏州市平江路也进行了一系列的改造工程，如复建古宅院落等。这些举措不仅为当地居民提供了更多的生活空间，更为重要的是增强了他们的归属感和认同感。

## 2.3 广州越秀区解放路街区改造

广州市越秀区是广东省会、国家历史文化名城，拥有丰富的文化遗产和人文资源。其中，作为广州最早商圈之一的解放路商业步行街一直以来都是该区域经济发展的重要引擎。然而随着时间推移，解放路也逐渐显现出了一系列问题，如基础设施老化严重、空间环境杂乱等。在此背景下，政府开始对解放路进行全面升级改造，通过“修旧如故”的方式保留原有建筑风貌，同时植入新的功能元素，使其重新焕发活力。具体来说，政府将解放路整体定位为“传统与现代相结合、东方与西方相融合”的高品质商业步行街，并采用“微改造”策略，即保持现有道路宽度不变，增加人行道及非机动车道数量，优化交通组织；拆除违规搭建物，提升公共空间品质；整饰立面，统一店招店牌形象等等。这些举措不仅有效地改善了市民生活条件，还吸引了众多国内外知名品牌进驻，进一步推动了当地经济发展<sup>[1]</sup>。除了物质层面的改造，政府还注重挖掘解放路的历史文化底蕴，加强对历史遗存的保护力度。例如，在解放路沿线设置了多个展示馆或博物馆，向公众免费开放，让更多人了解和认识了这条承载着广州百年记忆的商业街背后所蕴含的历史价值和文化内涵。这种做法既增强了民众的归属感和认同感，又促进了社会和谐稳定。因此，广州市越秀区解放路街区改造项目充分体现出了政府以人为本、可持续发展的理念，通过科学规划、精心设计以及多元化手段实现了从“旧貌换新颜”到“业兴民旺”的华丽转身。

## 3 城市更新背景下老旧街区改造措施

### 3.1 遵循老旧街区改造的原则

1. 保护优先，合理利用。在进行老旧街区改造时，要以保护为主、合理利用为辅，尽可能地保留原有建筑风貌和历史文化价值。同时，还需考虑到居民生活需求以及社

会经济发展需要，使得改造后的区域能够更好地服务于人们生产与生活。对于历史文化遗产丰富且具有重要意义的老旧街区，应当加强保护力度，尽可能地保留原有风貌特色，避免过度开发和建设破坏其完整性和真实性。2. 以人为本，功能完善。在进行老旧街区改造过程中，必须坚持“人民至上”的理念，充分尊重当地人文特色和实际情况，注重人性化设计，满足不同群体对居住环境的要求，提高其获得感和幸福感。此外，还应该加强基础设施建设，提升公共服务水平，实现街区内部各项功能的完善。在进行老旧街区改造时，要始终把人作为核心因素考虑进去，充分尊重居民的意愿和需求，切实提升人民群众获得感、幸福感、安全感。3. 整体规划，分期实施。由于老旧街区具有年代久远、涉及面广等特点，所以在进行改造前必须做好整体规划，明确各个阶段的目标任务和工作重点，确保改造进程有序推进<sup>[4]</sup>。同时，还需注意改造节奏的把握，避免因过度拆迁或开发而造成资源浪费和环境污染。在制定老旧街区改造方案时应当做好长远谋划，注重与周边环境相协调，统筹安排各项工作任务，确保改造过程中有序推进、稳步实施。4. 坚持市场运作。引入社会资本参与老旧街区改造，通过公开竞争方式选定施工单位，提高工程质量和效率。同时，政府也可以采用购买服务等方式引导专业力量参与其中，形成多元化投融资体系。

### 3.2 创新老旧街区改造的方法

在进行老旧街区改造时，需要采用多种不同的方式和手段。以下是几种常见的改造方法：1. 功能置换法。该方法主要通过改变原有建筑物或区域的使用性质来实现其新的用途。例如，将某个工厂改建为文化创意产业园、商业综合体等，以满足人们对于文化娱乐、休闲购物等方面的需求。这种方法可以有效地提高土地利用效率，同时也能够促进经济发展。2. 拆除重建法。该方法通常适用于那些已经严重损坏或者不适合继续居住的房屋及设施。具体来说，就是将这些房屋及设施全部或部分拆除，然后重新建设一座符合现代化标准的住宅楼或公共设施。这种方法虽然简单粗暴但却非常实用，而且具有立竿见影的效果。3. 保护与整治并重法。该方法强调了保护历史遗存、保留传统风貌以及改善居民生活条件三个方面的结合。具体而言，就是要尽可能地保持现有建筑的完整性和美观性，同时还要加强基础设施建设，如道路交通、水电气暖等配套工程，以提升居民的生产生活水平。4. 规划调整法。该方法主要针对一些不符合现行城市规划要求的地区，比如违章搭建、危房密集等问题突出的区域。具体而言，就是要依据相关法律法规和政策文件，对这些区域进行合理的规划调整，以达到规范

管理、优化环境的目的。以上四种方法各有优劣势，实际操作时应当因地制宜、灵活运用。此外，在实施过程中应当做好社会稳定风险评估工作，避免出现大规模群众聚集事件，确保项目顺利推进。

### 3.3 优化老旧街区改造的效果

在进行老旧街区改造时，需要采取一系列有针对性的策略。首先是要对原有建筑物进行评估和分类，以便更好地制定改造计划。其次是要充分考虑当地文化、历史以及社会环境等因素，保留并弘扬本地特色文化，需加强公共设施建设，提高居民生活质量。此外，在设计方案上也应该注重创新与实用相结合，使得新建筑物既能满足现代化功能需求，又能融入周边环境，实现和谐共生。最后，政府部门应当加大政策扶持力度，提供必要的资金支持和技术保障，为老旧街区改造工作顺利开展奠定基础。在进行老旧街区改造时，需要充分考虑居民生活和出行等问题，其具体做法如下：要对道路交通进行优化调整，包括增加停车位、拓宽人行道、修建非机动车通道等方式来缓解交通压力；完善公共设施建设，如增设垃圾分类点、休闲座椅、健身器材等便民服务设施，提高居民的生活质量；加强环境整治工作，通过绿化带、景观墙等手段提升街区内部的美观度与舒适性。同时还可以采用文化创意产业植入的方式，将历史人文元素融入到街区设计当中，增强街区的文化内涵<sup>[5]</sup>。另外，在具体实施过程中应该注意以下几点：一是坚持以人为本的原则，注重保护原住民利益，尽可能地满足

他们的合理需求；二是遵循可持续发展理念，采取节能环保技术降低能耗成本，减少环境污染；三是结合实际情况制定科学合理的规划方案，确保项目顺利推进并取得实效。

### 4 结语

综上所述，城市更新背景下老旧街区改造关系到百姓日常生活和切身利益的大事，正是因为城市更新及老旧小区改造工作意义重大。总之，为了进一步推进城市更新及老旧小区改造工作的发展采取了很多措施，这些措施不仅可以解决城市发展过程中产生的一些问题，也可以为社会大众营造更好的生活环境，使社会大众感受到城市更新及老旧小区改造带来的实惠。

### 参考文献

- [1]廖艳.城市更新背景下的老旧街区更新改造措施[J].建设研究,2021:106-107.
- [2]王承华,李智伟.城市更新背景下的老旧街区更新改造实践与探索[J].现代城市研究,2019(11):104-112.
- [3]张博.推动城市更新及老旧街区改造可持续发展[J].中国住宅设施,2022(12):159-161.
- [4]杨昌.多元主体协同治理视域下L市老旧街区改造问题与对策研究[D].中共四川省委党校,2022.
- [5]郭樱,李爱群.北京老旧街区更新改造政策梳理与柔性化策略研究——双重老龄化视角[J].城市发展研究,2022,29(05):73-79.