

# 国土空间规划视角下老城区更新策略研究

毛青竹

中煤科工国土空间规划设计中心, 重庆 400026

**[摘要]** 目前, 我国城镇化已经发展到了新的阶段, 在国土空间规划背景下, 城市建设形势也由增量开发转为了存量开发, 而老城区更新则被认为是存量开发最有效的方式。老城区的更新是一项极具挑战性的任务, 也是建设美丽城市、提高居民生活质量的重要举措。通过合理规划和科学策略, 能够找到解决老城区更新问题的有效途径。文中就国土空间规划视角下老城区更新策略进行了探究, 以供参考。

**[关键词]** 国土空间规划; 老城区更新; 策略

DOI: 10.33142/aem.v5i8.9461

中图分类号: TU984.114

文献标识码: A

## Research on the Renewal Strategy of Old Urban Areas from the Perspective of Land Spatial Planning

MAO Qingzhu

CCTEG Land Space Planning and Design Center, Chongqing, 400026, China

**Abstract:** At present, urbanization in China has reached a new stage. In the context of national spatial planning, the urban construction situation has shifted from incremental development to stock development, and the renewal of old urban areas is considered the most effective way of stock development. The renewal of the old urban area is a highly challenging task and an important measure to build a beautiful city and improve the quality of life of residents. Through reasonable planning and scientific strategies, effective ways can be found to solve the problem of urban renewal in old urban areas. The article explores the renewal strategies of old urban areas from the perspective of territorial spatial planning for reference.

**Keywords:** land spatial planning; old urban renewal; strategy

老城区通常都是一个城市出现和开发最早的区域, 由于其内部存在复杂的现实问题, 同时也拥有着深刻的历史烙印, 使得老城区成为了目前城市更新过程中备受关注的区域。在城镇化快速发展阶段, 城市更新方式主要为大拆大建, 老城区也快速的呈现出新的面貌, 使得城市更新在短时间内取得了较大的成效, 但同时也遗留下来了一些问题, 鉴于此, 从国土空间规划的视角下来探索老城区更新策略是非常有必要的。

### 1 国土空间规划

国土空间规划是指在国家和地方政府的指导下, 对国土空间进行科学、系统地组织、布局和管理的活动。它旨在合理利用和保护土地、水域和空域资源, 实现经济社会可持续发展的目标。国土空间规划是一项长期而持续的工作, 需要综合考虑国家、地区和社会的需求, 协调不同利益方的关系, 促进国家资源的合理配置。国土空间规划对于国家的发展具有战略意义。国土空间规划可以指导产业结构的优化和布局的合理调整, 促进经济的稳定增长和可持续发展。其次, 它对于资源的合理利用和环境的保护至关重要。国土空间规划可以确保土地、水域和空域资源的可持续利用, 减少资源浪费和环境污染。此外, 国土空间规划还涉及到城乡发展的协调和社会公平的实现, 促进人民的福祉和社会的和谐稳定。国土空间规划的应用范围广泛,

它涉及城市规划、区域规划、生态保护规划等多个领域。在城市规划方面, 国土空间规划可以指导城市的功能定位、用地布局、交通规划等, 提高城市的生态环境和居住质量。在区域规划方面, 国土空间规划可以协调城市与农村的发展, 促进城乡一体化和区域协调发展。在生态保护规划方面, 国土空间规划可以保护生态环境、生物多样性和自然资源, 实现生态文明建设的目标<sup>[1]</sup>。

### 2 老城区更新的重要性分析

#### 2.1 有利于城市可持续发展

在城市快速发展的背景下, 老城区的基础设施和建筑物往往无法满足现代化的需求。这导致了一系列问题, 如交通拥堵、环境污染和资源浪费等。通过对老城区进行更新和改造, 可以提高基础设施的质量, 改善居住环境, 提供更好的公共服务, 为城市的可持续发展奠定坚实的基础。

#### 2.2 有利于保护和传承城市的历史文化遗产

老城区往往承载着城市的历史记忆和文化传统。然而, 随着时间的推移, 老城区的建筑物逐渐破败, 历史文化遗产受到破坏和遗忘。通过更新老城区, 可以最大限度修复和保护历史建筑, 传承文化遗产, 使城市的历史和文化得到保留和传承。

#### 2.3 有利于促进经济发展和增加就业机会

更新老城区需要大量的资金和人力资源投入, 这将刺

激经济活动的发展。投资于老城区的更新项目将带动建筑业、旅游业、服务业等多个行业的发展,创造大量就业机会,提高居民的生活质量。同时,更新后的老城区也将成为一个吸引游客和投资者的热点,进一步推动城市经济的发展。

## 2.4 有利于改善居民生活

老城区往往存在着低效的居住条件、不完善的基础设施和环境污染等问题。通过更新老城区,我们可以改善居民的生活环境,提供更好的住房条件,改善交通和公共服务,让居民享受到更好的教育、医疗和社区设施。这将提高居民的生活质量,增加幸福感和满意度<sup>[2]</sup>。

## 3 国土空间规划的新要求

### 3.1 从增量规划向存量规划的转变

随着人口的不断增长和城市化的快速推进,我们的城市正面临着巨大的挑战。城市规划一直是实现可持续发展的重要工具,但传统的增量规划方式已经无法满足日益复杂的城市发展需求。因此,转向存量规划成为了必然的选择。增量规划是指在城市发展初期,通过增加土地面积和基础设施来满足人口增长的需求。然而,随着城市扩张的边界越来越接近,可用土地资源日益紧缺,人们不得不重新审视城市规划的方式。存量规划是指在现有城市基础上进行规划和发展,充分利用城市现有的资源和潜力。它强调在有限的土地和资源条件下,通过提高土地利用效率、优化交通网络、改善公共服务设施等手段来实现城市发展。存量规划核心理念是“城市再生”,即通过对现有城市进行改造和提升,使之更加宜居、可持续。

### 3.2 从以土地为核心向以人为核心的转变

随着时代的不断进步和人们对生活质量的追求,城市发展的目标也在不断演变。以往,城市的发展主要集中在土地利用、建筑物的规划和基础设施的建设上。然而,随着人们对宜居城市的需求日益增长,必须将城市发展的重心从土地转移到人的需求上。首先,以人为核心的城市发展注重提升居民的生活质量。我们需要关注人们的健康、教育、文化和娱乐等方面的需求。通过建设优质的医疗设施、学校和文化设施,可以为居民提供更好的服务和机会,提升他们的生活品质。其次,以人为核心的城市发展注重社会公平和包容性,必须致力于消除贫困和不平等,为每个人提供平等的机会和资源。这包括改善住房条件,提供就业机会,推动教育机会的均等等。为此,“十四五”规划纲要中提出,要实施城市更新、提高城市治理水平、深化户籍改革制度等,建设高品质的城市空间<sup>[3]</sup>。

## 4 国土空间规划视角下老城区更新策略

### 4.1 城市中心区更新模式探索

#### 4.1.1 基于功能完善的新建街区开发

老城区作为城市的历史遗产,拥有独特的文化和风貌。然而,由于历史原因和发展压力,老城区的功能往往滞后

于现代社会的需求。例如,交通不便、基础设施老旧、居住条件恶劣等问题,给居民的生活带来了许多不便和困扰。通过新建街区的开发,可以为老城区注入新的功能,改善交通、改善居住环境、提升公共设施等,让老城区成为一个更宜居、更宜人的地方。例如,可将腾退出的空间资源用于建设公共活动场地和市政基础设施等等,由此来完善城市功能。老城区不仅仅是一个地方,更是一个充满生机和活力的社区。在进行新建街区的开发时,应该积极倾听社区居民的声音,了解他们的需求和意见。通过与居民的互动和合作,可以共同规划和设计街区,确保新建街区满足居民的需求,并促进社区的融合和共同发展。此外,还应该注重可持续发展的理念,采取环保、节能和可持续的建筑设计 and 规划,为未来的发展留下更多的可能性。

#### 4.1.2 基于保护开发的历史街区复兴

随着城市化进程的加快和现代化的崛起,很多历史街区正面临着严重的挑战和威胁。为了满足现代城市发展的需求,一些历史街区被拆除,让位给高楼大厦和现代化建筑。这种做法无疑是对历史遗产的一种破坏,也使人们失去了珍贵的文化和历史记忆。为了保护和传承历史街区,需要采取一种综合性的保护开发策略。保护开发不仅仅是保护历史建筑的完整性,更是通过综合利用和更新历史街区,使其能够与现代社会相融合,焕发新的活力。首先,保护开发需要重视历史街区的保护,应该尽可能地保留原有的历史建筑,维护其原始面貌和建筑特色。同时,还需要采取科学合理的修复手段,修复那些受损的建筑物,使其能够重新展现出昔日的辉煌。其次,保护开发需要注重历史街区的功能转化。历史街区应该被赋予新的功能,以满足现代社会的需求。可以将历史建筑改造成文化艺术中心、创意产业园区或是商业街区,使其焕发新的生机和活力,通过吸引人们的注意,历史街区可以成为一个重要的旅游景点,促进当地经济的发展<sup>[4]</sup>。

#### 4.1.3 基于需求差异的老旧社区改造

随着城市化进程的不断推进,老旧社区问题逐渐凸显出来。这些老旧社区通常存在建筑老化、环境污染、基础设施薄弱等问题,给居民的生活带来了许多不便和困扰。然而,每个社区的需求差异是存在的,因此在进行老旧社区改造时,必须充分考虑到不同社区的特点和需求。(1)注重老旧社区的基础设施改善。这包括道路、水电、供暖等基础设施的修复和改建。在制定改造计划时,需要调查和了解社区居民的需求,根据不同社区的特点进行针对性地改善。例如,一些社区可能需要更好的交通系统,而另一些社区可能需要改善供水和排水系统。通过根据不同社区的需求进行改善,可以提高居民的生活品质和社区的整体发展。(2)关注老旧社区的环境保护和美化。许多老旧社区存在环境污染和破败不堪的问题。因此,在进行社区改造时我们应该优先考虑环境保护和美化。可以通过增

加绿化带和公园、建设垃圾分类站点等措施来改善社区的环境质量。同时,还可以组织社区居民一起参与环境保护活动,提高居民的环保意识,共同创造一个美丽而健康的社区环境。(3)注重社区服务和公共设施的提升。社区服务是社区发展和居民生活质量的重要组成部分。可以在老旧社区建设多功能社区中心,提供各种便民服务和文化活动,以满足不同年龄和需求群体的需求。同时,还可以增加社区公共设施,如健身器材、图书馆等,让居民有更多的选择和便利。

#### 4.1.4 基于安全活力的街道空间整治

基于安全活力的街道空间整治不仅仅是关乎城市建设和交通规划,它涉及到改善居民的生活质量、提升社区的凝聚力和促进人与环境的和谐发展。基于安全活力的街道空间整治的目标是创造一个人们可以放心出行、休闲和社交的环境。首先,需要考虑道路和交通规划。合理规划道路和交通系统可以减少交通事故的发生,改善交通流动,并为行人和骑车者提供安全通行的环境。可以建设更多的人行道和自行车道,增设交通标志和信号灯,提供便捷的公共交通系统,以鼓励人们使用可持续交通方式,减少对汽车的依赖。其次,应注重街道环境的整洁和美化。整洁的街道环境不仅给人以美的享受,也有助于提升居民的生活品质。可以增加垃圾桶和垃圾回收设施的设置,加强垃圾分类教育,组织社区志愿者清扫活动,共同维护街道的整洁。此外,美化街道空间也是重要的一环,可以增加绿化带、种植花草树木,为街道增添自然的美景。同时,社区的安全是基于安全活力的街道空间整治的核心。需要加强治安管理,提高街道的安全性,这包括增加街道照明设施,加强巡逻警力的存在,鼓励社区居民参与犯罪预防活动。另外,还可以通过设置安全摄像头和报警系统来提高社区的安全水平<sup>[5]</sup>。

### 4.2 城市中心区更新实施机制研究

#### 4.2.1 制定策略

在国土空间规划视角下,我们需要制定一系列科学的策略来指导老城区的更新工作。首先,需要进行全面的调研和评估,了解老城区的现状和存在的问题。这包括老城区的历史文化价值、建筑物状况、居民需求等方面的调查。只有了解了问题的实质,才能制定出切实可行的解决方案。

#### 4.2.2 需要注重老城区的保护和更新并重

老城区是城市的瑰宝,我们不能简单地拆除重建,而是要在保护历史文化遗产的基础上进行更新。可以采取维修和改造的方式,修复老建筑的结构问题,同时根据现代

居民的需求,改善居住环境和基础设施。这样一来,既能保护历史文化,又能满足现代生活的需要。

#### 4.2.3 注重社会参与和民众的主体地位

老城区的更新不仅是政府的责任,也需要广泛的社会参与。可以开展公众听证会、征集意见等形式,听取居民和专家的建议,使他们成为老城区更新过程的参与者和受益者。通过社会参与,城市规划部门能够更好地了解居民的需求,提高更新的针对性和可行性。

#### 4.2.4 加强政策的引导和支持

政府可以出台一系列激励政策,如减免税收、提供补贴等,吸引更多的投资者和开发商参与老城区的更新。同时,政府还可以建立专门的更新基金,用于资助老城区的更新项目。这些政策的引导和支持将为老城区的更新提供必要的经济和政策保障。

### 5 结语

综上所述,城市老城区更新的重要性不言而喻。通过更新老城区,我们可以实现城市的可持续发展,保护和传承城市的历史文化遗产,促进经济发展和就业机会的增加,以及改善居民的生活质量。因此,我们应该加大对城市老城区更新的投入和关注,在国土空间规划视角下,老城区的更新需要科学策略和综合手段的支持。通过全面的整改手段,老城区的更新工作将会取得一定的积极成果,为我们的城市增添新的活力和魅力。

#### [参考文献]

- [1] 荣玥芳,张典,张新月,等.城市更新视角下老城区城市设计研究——以北京菜市口片区为例[J].艺术教育,2023(6):223-226.
- [2] 刘承楷.有机更新视角下的老城公共空间复兴——宜昌市老城区城市更新设计[J].新型城镇化,2023(6):62-66.
- [3] 王琳,沈巧蕊,冯钰.基于地域文化在老城区街道更新中的应用实践——以成都市抚琴南一巷片区更新设计概念性方案为例[J].智能建筑与智慧城市,2023(2):50-52.
- [4] 胡幸,李金遥,孟祥婉.存量开发背景下老城区土地更新改造策略分析——基于南京周边老城区控规修编的思考[J].建筑与文化,2023(1):154-156.
- [5] 程芳欣,佟嘉慧,潘沛等.西安老城区商业空间演化格局及更新策略研究[J].城市建筑,2023,20(1):150-154.  
作者简介:毛青竹,毕业院校:重庆大学,所学专业:城乡规划,当前就职单位:中煤科工国土空间规划设计中心,职务:项目负责人,职称级别:中级工程师。