

# 国土空间规划视角下老城区更新策略研究探讨

常宏敏

广西华晨工程设计有限公司, 广西 南宁 530028

[摘要] 老城区是一个城市最早的发展地区, 过去的老城区更新存在一些问题, 如忽视民生实际问题、轻视历史文化保护、忽视公共空间改造等, 影响更新效果和城市可持续发展。基于此, 文章从国土空间规划的角度出发, 探讨老城区更新策略, 旨在促进老城区更新与国土空间规划的有机结合, 实现城市可持续发展的目标。

[关键词] 国土空间规划; 老城区更新; 城市可持续发展

DOI: 10.33142/sca.v7i6.12560

中图分类号: TU9

文献标识码: A

## Research and Discussion on the Renewal Strategy of Old Urban Areas from the Perspective of National Spatial Planning

CHANG Hongmin

Guangxi Huasheng Engineering Design Co., Ltd., Nanning, Guangxi, 530028, China

**Abstract:** The old urban area is one of the earliest development areas of a city. In the past, there were some problems in the renewal of the old urban area, such as neglecting practical issues related to people's livelihoods, neglecting historical and cultural protection, and neglecting public space renovation, which affected the renewal effect and sustainable development of the city. Based on this, the article explores the strategies for updating old urban areas from the perspective of national spatial planning, aiming to promote the organic integration of old urban area renewal and national spatial planning, and achieve the goal of sustainable urban development.

**Keywords:** national spatial planning; old urban renewal; urban sustainable development

### 引言

随着城市化进程的不断推进, 我国城市老城区的更新已成为当前城市规划和建设的重点任务<sup>[1]</sup>。当前, 我国政府对老城区更新提出了一系列政策和规划, 但实际操作中仍然存在一些问题。一方面, 部分地区过于注重经济效益, 忽视了老城区的历史文化保护和居民利益, 导致文化遗产破坏和社区居民流失; 另一方面, 由于缺乏系统性、整体性的规划, 导致老城区更新项目的效果不佳, 甚至出现了新的问题。因此, 有必要从国土空间规划的视角出发, 重新审视老城区更新问题, 探讨科学合理的更新策略。

国土空间规划是对国土空间进行合理布局、有效利用和科学保护的规划活动, 其目的是保障国家安全、促进经济社会可持续发展。将国土空间规划理念和方法应用于老城区更新, 不仅能够更好地保护文化遗产, 提升居民生活品质, 还能够实现城市更新与可持续发展的有机结合, 推动城市治理体系和治理能力现代化。本文从国土空间规划的视角出发, 探讨科学合理的老城区更新策略, 以提升老城区更新工作的效果和质量, 促进城市可持续发展。

### 1 国土空间规划的基本原则

国土空间规划的基本原则包括综合协调、可持续发展、公平公正、保护优先等。综合协调原则要求在国土空间利用中, 统筹考虑经济、社会、环境等多方面因素, 实现国土资源的综合利用和协调发展; 可持续发展原则强调国土

空间规划应符合经济发展、社会进步和生态环境保护的统一要求, 实现经济、社会和环境的协调发展; 公平公正原则要求国土空间规划应坚持公平原则, 保障各类利益主体在国土资源利用中的合法权益, 实现资源的公平分配和社会的公正发展; 保护优先原则强调国土空间规划应优先保护自然生态系统和重要生态功能区, 坚持节约集约利用原则, 实现资源保护和环境保护的最大化。综合运用基本原则, 国土空间规划能够促进国土资源的合理利用、优化空间布局、提升生态环境质量, 实现经济社会可持续发展的目标。

### 2 城市老城区更新的问题

#### 2.1 忽视民生实际问题

城市老城区更新过程中, 忽视民生实际问题, 未能充分考虑到老城区居民的日常生活需求和实际情况, 导致一系列不利于居民后果<sup>[2]</sup>。首先, 老城区的基础设施和公共服务设施长期以来未能得到充分的更新和改善, 如供水、供电、供气等基础设施老化严重, 交通、医疗、教育等公共服务设施供给不足, 影响居民的生活质量, 老城区较为突出。其次, 缺乏对居民实际需求的全面了解, 导致更新项目无法满足居民的需求, 甚至带来负面影响。此外, 过于注重商业开发而忽视社区建设, 破坏人文环境, 社交网络被割裂。

#### 2.2 轻视历史文化保护

城市更新过程中, 决策者忽视老城区的历史文化价值,

将老城区视为商业开发的对象,导致对历史文化遗产的轻视和破坏。部分老城区更新项目规划和实施忽视了历史文化保护的重要性,对老城区历史建筑、历史街区和文化景观进行大规模的改造和拆除,破坏老城区的历史风貌和文化特色,损害居民历史文化情感和认同感,在城市化进程较为迅速的地区更为突出。同时,老城区更新项目在实施过程中缺乏专业的历史文化保护人员和机构的参与,导致了历史文化保护工作的片面性和不足。

### 2.3 忽视公共空间改造

公共空间是老城区居民生活的重要组成部分,但在更新过程中常被忽视或轻视<sup>[3]</sup>。首先,公共空间是居民社交、文化和休闲功能的重要场所。然而,更新过程中,更多关注建筑物改造和开发,导致公共空间的质量和功能受到影响。其次,对公共空间的改造缺乏系统性和整体性,更多是零散维修和补救,无法真正提升公共空间的品质和功能。最后,缺乏对公共空间的充分考虑和规划,导致公共空间的缺失和浪费。

### 2.4 忽略更新实施管理

更新计划的实施需要有效的管理和监督,但存在管理不善或忽视的情况。首先,更新实施管理缺乏科学的规划和有效的执行机制,导致了更新工作的混乱和低效。其次,更新实施管理中监督不到位和执行不力。最后,缺乏有效的沟通和参与机制会使得居民的不满和抵制情绪加剧。

## 3 国土空间规划视角下老城区更新策略

### 3.1 基于需求差异的老旧社区改造

国土空间规划强调应坚持公平公正原则,保障各类利益主体在国土资源利用中的合法权益,实现资源的公平分配和社会的公正发展。基于需求差异的老旧社区改造核心在于根据不同社区居民的需求和特点,制定个性化的改造方案,以实现老旧社区的更新和改善。老旧社区建设年代较早且已进入折旧期,硬件条件落后,房屋本体及配套设施陈旧,治理问题日益突出,无论是建筑、室外环境还是给排水管道、线路等均存在或多或少的问题,甚至有些存在安全隐患,在实施该策略时,需考虑到社区居民的居住需求、生活习惯、文化背景等方面的差异,以及城市的发展规划和空间布局。其一,进行充分的社区调查和需求分析。通过调查社区居民的居住环境、居住条件、生活习惯、文化背景等情况,了解他们的需求和诉求,为制定改造方案提供参考。这可能涉及到面对面的调查访谈、问卷调查、座谈会等方式,以获取全面准确的信息。其二,需要制定个性化的改造方案。根据不同社区居民的需求和特点,从更新老旧建筑、改善公共设施、提升环境质量三大方面制定相应的改造方案。比如对楼栋水、电、燃气等民生设施进行改造,对居民屋面漏水情况进行修缮。对于老年人居住比较集中的社区,加强公共服务设施的建设,养老院、医疗机构、康复中心等,对于青少年居住比较集中的社区,

加强文化娱乐设施的建设,如青少年活动中心、图书馆、体育场馆等。对社区进行适老化设计,设置健康花园、休息洽谈区,增加邻里关系,改善老人孤独封闭现象。设置卵石健足路、彩色散步道、带扶手座椅、无障碍坡道连接各个活动场所,有条件的可以加装电梯。其三,国土空间规划强调社会参与的重要性。制定改造方案和实施过程中,充分听取社区居民的意见和建议,确保改造工作符合他们的利益和期待,具体措施采用举办公民参与活动、召开社区议事会、设立意见箱等方式,以促进居民的参与和沟通。其四,实施阶段,加强对改造工作的管理和监督。对改造进度、质量、安全等方面进行有效的监督和检查,确保改造工作的顺利进行和达到预期效果,并强化对居民的服务和管理,提升社区的整体品质和居民的生活水平。

### 3.2 基于安全活力的街道空间整治

坚持安全性原则是国土空间规划的基本要求,它要求规划过程中充分考虑各种潜在风险,通过科学合理的规划布局 and 措施安排,确保国土空间的安全稳定。

通过对老城区街道空间的整治,提升其安全性和活力,改善居民的居住环境,促进城市的可持续发展。一是基于安全活力的街道空间整治需要重点关注街道环境的安全性。老城区的街道往往存在道路狭窄、交通拥堵、交通安全隐患等问题,易发生交通事故和治安事件,进行整治时,需要采取措施改善道路交通状况,如拓宽道路、改造路侧停车位,优先保证行人基本的安全通行空间、消防救援和安全疏散需求,严禁占用人行道、盲道、绿地、消防通道及应急场所等停放车辆;优化交通组织、设置交通标志和设施等,提升街道的交通安全性。现状结构基础有安全隐患的沿街实体围墙,拆除重建,确保街道安全。增设路灯,布设监控系统,最大限度减少安全隐患;二是基于安全活力的街道空间整治需要注重提升街道的活力和吸引力。老城区的街道往往因为环境陈旧、设施简陋、商业萧条等原因,缺乏活力和吸引力,影响居民的生活品质和城市形象,需通过公共环境治理、道路环境整治、市政园林完善等方面内容更新改造街道环境,提升其景观和品质,增加公共设施和文化设施,丰富商业业态和文化活动,打造具有活力和魅力的街道空间。第一,公共环境治理,整理更换各类线路,对管线统一规划整合布置,有序安装。第二,道路环境整治,修复破损、坑洼路面,解决路面积水、坑槽等问题,完善路牌和指示牌,打通“断头路”,实现区域道路“毛细血管”连续畅通;第三,市政园林设施完善,修复裸露绿地对现状绿化进行修剪补植养护,选择当地适长的植物品种,减少前期投入和后期维护成本。同时,街道内主要人流节点,更换、增加增设生活垃圾分类投放亭、果皮箱等设施。第四,全面提升街道入口空间,选用环保美观的彩色透水混凝土、花岗岩、青石板、PC砖等铺装为主要材料,构造绿色、环保、生态的公共

休闲空间。三是基于安全活力的街道空间整治需要听取居民的意见和建议,充分考虑居民的需求和参与。四是加强对整治工作的管理和监督,确保整治工作顺利进行达到预期效果。同时,加强对街道环境的日常管理和维护,保持整治效果的持久性和稳定性。综上,通过改善街道环境的安全性和活力,提升居民的生活品质和城市形象,可以促进老城区的可持续发展和提升城市的整体品质。

### 3.3 基于功能完善的新建街区开发

国土空间规划强调空间布局优化,为老城区更新改造提供科学指导,促进老城区与周边区域的良性互动和协同发展。基于功能完善的新建街区开发是旨在通过规划和建设新的街区,以满足城市的功能布局需要,同时提升老城区的整体功能和品质。第一,从全局的视角来审视城市的发展需求和空间布局,确定新建街区的定位和功能定位。同时,考虑到周边地区的发展状况和特点,确保新建街区与周边地区形成有机的衔接和互补关系,促进城市的均衡发展和功能分区。第二,注重功能的完善和多样性。在规划和设计阶段,充分考虑到城市的发展需求和市场的需求,确定街区内各种功能设施的布局 and 配置,包括住宅、商业、办公、文化、教育等各种功能,需要根据不同区域的特点和需求来进行合理安排。第三,国土空间规划倡导老城区更新项目与生态环境的协同发展,通过生态景观设计、生态保护等手段,将老城区更新与生态环境保护相结合,实现生态价值和经济效益的双赢。包括街道的设计、公共空间的规划、建筑的外观和内部布局等方面,如通过立体绿化、景观雕塑等手段,营造宜居宜游的环境氛围,增强居民的归属感和认同感。第四,加强对建设进度、质量、安全等方面进行有效的监督和检查,确保新建街区的建设符合规划要求和标准。同时,充分听取意见加强居民沟通,保障居民的合法权益,促进新建街区的顺利实施和社会稳定。

### 3.4 基于保护开发的历史街区复兴

基于保护开发的历史街区复兴核心在于保护和传承老城区的历史文化遗产,通过保护和开发历史街区,实现老城区的复兴和再生<sup>[4]</sup>。国土空间规划在老城区更新策略中关注历史文化保护,旨在提升老城区的文化软实力,弘扬历史文化遗产,传承城市记忆,塑造城市的独特魅力。首先,加强对历史文化遗产的保护和传承。进行更新和开发时,制定相关的保护政策和措施,保护和传承老城区的历史建筑、街道、文化景观等,包括修缮古建筑、保护传

统街巷、挖掘历史文化遗址等方面,以确保老城区的历史文化不受破坏,为后续的开发和复兴奠定基础。其次,国土空间规划强调将历史文化保护融入老城区更新的整体规划和设计中。规划和设计阶段,充分考虑老城区的历史文化特点和空间结构,合理布局和配置各种功能设施,保持街区的历史风貌和特色,保留和强化老城区的传统街巷、院落、市场等元素,同时合理规划和设计新的功能设施,如公园、广场、文化设施等,以满足居民的生活需求和城市的发展需求。再次,国土空间规划鼓励挖掘和利用历史文化资源,探索新的经济模式和发展路径,促进老城区经济的转型和升级,发展文化创意产业、旅游服务业等新兴产业,增加老城区的经济活力和竞争力。最后,国土空间规划强调了政府与市场的合作机制和社会参与的重要性,加强政府主导和社会参与,形成政府、企业、居民等多方合作的局面。政府应该加强对老城区复兴的组织领导和政策支持,提供相关的资金和技术支持,推动复兴工作的顺利进行。

## 4 结束语

老城区的更新改造是城市可持续发展的不可或缺的组成部分。从国土空间规划的视角出发,对老城区的更新进行系统深入研究,发现老城区存在诸多挑战,提出一系列策略措施,深入挖掘老城区的历史文化内涵,制定更为科学合理的更新规划方案。同时,需注重提升老城区的基础设施和公共服务水平,促进老城区的经济活力和社会发展。此外,积极探索和引入先进的科技手段和管理模式,提升老城区的管理水平和更新效率。未来,应进一步加强国土空间规划与老城区更新改造的深度融合,以推动老城区的可持续发展与功能提升。

### [参考文献]

- [1]牛倩.探讨国土空间规划视角下老城区更新策略[J].城市建设理论研究(电子版),2024(4):1-3.
  - [2]饶姝曼.国土空间规划视角下老城区更新策略研究[J].住宅与房地产,2023(24):55-58.
  - [3]陈思文.国土空间规划视角下老城区更新策略研究[J].住宅与房地产,2023(24):72-74.
  - [4]刘晶,夏瑞瑶,赵倩.国土空间规划视角下老城区更新策略研究[J].城市建筑空间,2022,29(2):150-152.
- 作者简介:常宏敏(1987.4—),毕业院校:河南城建学院,所学专业:城市规划,当前就职单位名称:广西华晟工程设计有限公司。