

有机更新理论在历史文化名镇综合保护中的应用

——以海宁盐官景区风情街延伸工程为例

张凌峰

浙江省古建筑设计研究院

摘要：历史文化街区的改造提升一直是名城名镇保护与发展面前的一道难题。目前国内对于历史街区的研究主要集中在对历史文化街区保护，而历史文化街区更新等方面尤其街区利用开发的研究很少涉及。历史文化街区有机更新等方面的研究将给历史文化街区保护发展奠定了良好的基础。在历史文化街区保护与有机更新理论的基础上以海宁盐官古镇风情街为例，探讨实现历史文化街区保护与开发利用“双赢”的有效路径，为其他历史文化街区的可持续发展提供参考与借鉴。

关键词：历史街区；有机更新；保护与开发

一、项目背景

风情街延伸工程地处海宁市盐官镇。海宁盐官古城是举世闻名的钱江潮奇观的重要观赏地，同时也是第五批中国历史文化名镇，从唐永徽六年（公元655年）起至1949年，一直是海宁县的县治所在地，具有极其深厚的历史文化资源，保留下众多历史文化遗迹供人参观与瞻仰。

为保护盐官古城，1991年海宁盐官被公布为浙江省第一批省级历史文化保护区，并相继出台《盐官镇总体规划》《盐官历史文化名镇保护规划》以及《海宁盐官景区核心区控制性详细规划》等文件，政府更是加大了对文物古迹的保护和开发力度，修复了一大批文物保护单位、名人故居，完成了观潮胜地公园、海神庙、王国维故居及宰相府第风情街等景点的修缮和建设开放，盐官古镇的保护和利用也已经逐步从点向面铺开。宰相府邸风情街—古邑路位于盐官古镇东北，是较早完成的古镇保护整治工程，是以全国重点文物保护单位陈阁老宅为核心，名人故居、城隍古庙、传统商铺、特色民居为一体的传统历史街区。

风情街延伸工程正是在此基础上，对古城的进一步保护和利用，它将有助于再现古镇的历史风貌，扩展风情街游览纵深，充实文化内容，完善配套服务设施，从而促进整个古镇东北区块持续发展。本项目用地位于风情街南侧，东至建宁路，南至宣德路，西至人民路。陈阁老宅位于地块中部，将用地一分为二，西侧为风情街延伸工程一期，东侧为风情街延伸工程二期。

二、历史与现状

对照1935年盐官地界历史地图进行研究，整个地块的历

史格局并未发生大的变化，北侧紧靠堰瓦坝，西侧南大街（今人民路），南部多福巷（今宣德路），东侧为高家弄（今建宁路）；陈阁老宅位于个地块的中心，占据了地块将近1/3的面积，东西两侧分布着大片的传统民居院落，是古镇历史肌理的重要组成部分。与堰瓦坝（古邑路）的交通联系自1935年保留至今。高家弄就是现在的建宁路。而小荷花池同多福巷的历史街巷空间格局已经被破坏。原来的多福巷由于道路拓宽变成的宣德路。

由于历年来的建筑拆旧换新和街道的拓宽，原有的传统巷弄空间尺度已被破坏，仅在地块两侧边缘留存的历史建筑周边局部得以较好保留和体现。现存8幢传统民居历史建筑格局清晰，格局保存基本完整，但部分由于年久失修，已存在安全隐患。留存的部分现代建筑在建筑体量和屋面形式等方面与传统风貌冲突较小，可供改造更新利用。地块中根据历史资料及地形图有古水井6处，但现仅保存下一处。区域内绿化保存较好，树径较大的乔木基本成组团分布，与街巷院落空间结合较好。上述几点都是进行建筑更新恢复传统风貌、街巷院落肌理和建筑尺度的重要依据。

三、设计理念

城市有机更新理论认为从城市到建筑，从整体到局部，如同生物体一样是有机联系，和谐共处的，主张城市建设应该按照城市内在的秩序和规律，顺应城市的肌理，采用适当的规模，合理的尺度，依据改造的内容和要求，妥善处理关系，在可持续发展的基础上探求城市的更新发展，不断提高城市规划的质量，使得城市改造区的环境与城市整体环境相一致。在此规划思想的指导下，确定了如下设计原则

（一）尊重现状环境和延续历史肌理

延续历史肌理以恢复区块内具有明显地域特征的历史信息，恢复古镇历史风貌。同时尊重现状环境，适当保存古镇历年变化存留的印记。

（二）保护和利用并重

古镇中的新建设应在保证整体历史肌理与环境风貌的基础上进行合理地设置新的功能，兼顾社会效益与经济效益的平衡。使古镇重新融入现代生活，才能再度焕古镇的活力。

（三）弥补短板，优化结构

兼顾现行相关规范的技术要求，在满足格局、风貌和空间



总平面图

尺度保护要求的基础上,优化古镇结构,解决安全隐患。

四、项目实施

(一) 项目定位

通过对区内建筑的修缮和更新,街巷的重新组织,恢复和再现陈阁老宅周边区块的传统历史风貌,以实现文物保护单位本体和历史环境的整体保护。同时将历史文化资源的保护利用与文化、休闲、商业、旅游等多种功能融入其中,作为古邑路风情街的重要补充,并为其提供旅游服务,成为古镇内一处重要的休闲服务场所。

(二) 肌理恢复

以古城留存的传统民居院落和街巷肌理为参考,以陈阁老宅周边民国时期的地界图为依据,提取盐官古城传统风貌、街巷肌理、空间尺度等要素,并结合现代使用要求。一期道路注重形成自然曲折,并通过不同尺度的巷道穿插交汇,并结合建筑的局部开放,形成道路——建筑——院落——小巷等过渡,使空间附有变化。二期定位为特色酒店,采取传统私家园林中前宅后园的总体布局,包含住宿、餐饮、会务、办公等功能,客房区主要设置在沿庭院四周和传统合院组成的区域。对场地给予充分的尊重,与街区原有保留建筑和谐共存,延续街区传统空间关系特色和传统建筑构成肌理。

(三) 建筑设计

建筑设计充分借鉴了盐官古城传统的建筑文化特征,以体现盐官古城历史文化街区的历史文化特点。建筑的形式采用具有地方特征的建筑式样,体现了对街区传统建筑文化的理解与诠释。体量轻盈秀丽,富有变化而不琐碎,空间和形态的处理与保留建筑之间尽量协调。建筑外立面充分吸取传统建筑的体量、造型、门窗形式,外墙装饰构件之间的组合关系和形态特征,内部庭院立面融入现代元素。建筑色彩淡雅和谐,以黑、白、灰为主,建筑外立面不使用鲜艳夺目的颜色。建筑材料选用木材、青砖、小青瓦、石材等传统材料,局部加入玻璃、钢等现代材料,统一而有变化。



二期实景鸟瞰图

(四) 景观设计共分为两个部分一是周边历史景观环境的延续;二是庭院园林景观营造

(1) 尽量保留地块周边环境中的原有植被,以传统的市井文化为基调,体现传统、自然的历史街区氛围。在绿化的树种形态的选择和形式表现上强调质朴的自然形态与历史街区乡土性的结合。因地制宜,适树适地,符合地域的特点,尽可能的采用乡土树种。形成以常绿树种为基调,观赏花木与遮阴乔木结合的、具有自然生态群落特点的绿化空间,达到四季常青、季季有花、层次丰富的景观效果。做到四季有景,春花烂漫,夏荫浓郁,秋色绚丽,冬景苍翠,突出春秋景象。美化与绿化统筹兼顾,合理配置常绿与落叶、速生与慢生树种,构成多层次的复合生态系统。整个区块建筑密度大,除园林区外公共绿地较少,在绿化设计中,整合可利用的空间,见缝插绿。

建筑旁的植物配置,充分考虑与建筑风格及文化特色的内涵,兼顾多样性和季节性,形成多层次,特色各异的群落,整体上有疏有密,有高有低,力求在色彩变化和空间组织上都取

得良好的效果。

(2) 建筑内部景观围绕庭院布置,结合传统园林造景、对景、相互因借的方法来营造休闲服务的氛围,在强调人文趣味的同时,把握好人文的精致性。园景主要以近观细玩为主。在精不在多;水取清幽曲折;石取姿态优美(用玲珑空透的太湖石);木取其色、香、姿俱佳,干、叶、枝花皆可观赏;建筑小巧、玲珑、精致。达到园小而深远,境隘而意无穷。创造一个中见大,以少求多的艺术处理手法,体现江南私家园林特制。

(五) 技术经济指标

项目总用地面积25427平方米,基地内保留了历史建筑3043平方米。其中项目一期用地面积14568平方米,建筑面积10599.1平方米,建筑占地面积6890平方米,容积率0.73,建筑密度47.3%,绿地率7.1%。项目二期用地面积10859平方米,建筑面积8058.2平方米,建筑占地面积5386.2平方米,容积率0.74,建筑密度49.6%,绿地率10.2%。工程总投资19161.36万元。

五、特点与创新

1、总体布局上以现存的传统民居院落和街巷肌理为参考,以民国时期地界图为依据,提取盐官古镇传统风貌、街巷肌理、空间尺度等要素,对一、二两期分别赋予民居街巷院落和官宅府第两种不同的建筑空间形态,避免了肌理恢复的单一和同质化。一期将不同规模的院落分散式布置,道路注重形成自然曲折,并通过不同尺度的巷道穿插交汇,并结合建筑的局部开放,形成道路——建筑——院落——小巷等过渡,使空间附有变化。二期采用前宅后园的空间布局,建筑院落呈整体式布置,以院落为单元设计合院式组团,强调建筑的等级序列和内部庭院景观。

2、把建筑形态与古镇的产业经营结合起来,把古城生活与体验式旅游结合,合理设置动静分区,设置后勤服务空间,为古城产业的复兴打下基础。

3、建筑设计中考虑古城整体体量的协调统一。新建筑采用现代结构,外饰面采用传统木构建筑形式,充分吸取传统建筑的体量、造型、门窗及其他细部形式。既保证了古镇历史风貌的整体延续,也兼顾建筑内部空间灵活使用,适应不同功能需要。留存老建筑充分利用,调整构造做法,加设防水层或保温层,增强建筑防水、保温等性能,满足现代实用要求。

4、突破历史古镇保护利用工作中的难点——消防问题,既充分考虑法规中“保持传统格局、历史风貌和空间尺度”的保护要求,也兼顾现行相关规范的技术要求。设计聚焦矛盾最为集中的总平面布置与救援设施的两方面,结合现有道路设置消防车道及回车场,以短途尽端式消防巷道代替大型消防车道,满足消防救援要求的同时,减少对历史肌理的破坏。通过对地面铺装和地被绿化分隔,弱化了道路和消防回车场的空间尺度。同时合理布置防火墙、防火窗等措施,合理减少建筑相互间距,最终在现行规范的基础上,总体保持了江南古镇小巧、轻盈的尺度肌理。

六、结语

风情街延伸工程是在有机更新理论指导下,对历史文化名镇或历史街区中历史遗存较少、肌理破坏较多区块,开展保护与利用工作的有效探索与实践。该项目设计与业态运营结合,取得了良好的经济效益和社会效益,得到了业主单位及社会各界认同,具有良好的示范效果,有效推动了古镇整体保护和产业更新的进一步开展。项目的保护设计理念和工程做法,在全国同类街区保护开发中,具有广泛的借鉴意义。

参考文献

[1] 张宝秀. 历史文化街区保护与更新[M]. 知识产权出版社, 2013.
 [2] 单霁翔. 历史文化街区保护[M]. 天津大学出版社, 2015.
 [3] 杨克明, 林锋. 有机更新理论在历史文化街区更新改造中的应用——以温州庆年坊历史文化街区为例[J]. 规划师, 2014, 30(S3): 217-220+226.