

传统街区的风貌保护与再发展探析

——以杭州祥符老街更新项目为例

陆继起

杭州市城市规划设计研究院

摘要：传统街区是最能体现一个城市个性和记忆的区域，如何应对这一地区的风貌保护与更新发展成为延续地方特色的关键所在。本文以杭州祥符老街更新项目为例，通过对街区历史背景、现实矛盾及未来发展的分析，采用延续历史、风貌控制、优化用地等规划手段，同时从决策机制、场所营造、案例示范三方面总结了实践经验，以期达到传统街区风貌保护和活力复兴的整体最优目标，为其他地方传统街区的保护更新提供参考。

关键词：传统街区、风貌保护、有机更新、杭州

引言

祥符老街曾是杭州的“北大门”，作为重要的水运码头向杭州周边进行商贸服务，至今仍保存有祥符桥国家级文保单位、茧行旧址、祥符粮仓等历史建筑，是历史时期杭州乃至京杭运河支流沿岸市井生活小镇的一个缩影和实物见证，具有较高的历史价值。近年来，伴随着杭州城市的急剧转型与迅速发展，祥符老街所在区域的土地价值出现极大提升，使祥符老街的保护工作面临着巨大压力与挑战，但同时也孕育着老街复兴的重要契机。如何在新的背景条件下，抓住时机，通过高质量有机更新实现老街复兴发展，又能保护好现存历史建筑与传统风貌，成为城市更新建设的当务之急。

一、发展背景

杭州自古就是一座“因水而生、因水而兴”的城市，其作为京杭大运河最南端重要的商贸集散地，在千百年的历史中，融汇了中国南北各地的特色物产、风情民俗、饮食礼仪等，留下了诸多人文历史景观，杭州城市与运河水系相伴相生，共同发展。

祥符老街的形成与京杭大运河支流官塘河的发展关系十分密切，本质上，这一区域是周边县市往来杭州一处重要的水运中转地。据记载自南宋起，苏、湖、常、秀、润诸州纲运及米舟，都要经过祥符码头抵达杭州，因其特殊的地理位置，促使了周边商业贸易的繁荣发展。与京杭大运河沿线历史街区类似，祥符老街内北街、南街以及祥符直街的街巷肌理清晰，仍保留有祥符桥、茧行（茧丝集中收购场所）、粮站旧址、公社以及清末的民居等建筑。祥符桥始建于宋代，现为国家级文物保护单位，在历史上曾发挥过重要的交通功能，从侧面也反映了祥符老街的历史风貌。然而，随着城市功能转型与急剧发展，祥符老街曾经的繁荣已逐渐退却，现街道环境整体混杂，缺乏可持续发展的公共服务，急需对这一区域进行高质量的城市更新。



过去的祥符老街



现在的祥符老街

二、现实矛盾

2016年，杭州市开展了主城区城中村改造五年攻坚行动。与此同时，杭州也被列入住房城乡建设部第一批历史建筑保护利用试点城市，在城中村改造过程中对历史建筑的保护提出

了更高的要求。随着杭州市城中村攻坚行动及拱墅区“决战城北”战略的实施，祥符老街是选择“保护”历史街巷，还是“发展”现代都市的矛盾日益凸现。如老街现状环境脏乱差，是典型衰落的城中村特征，当地居民对祥符桥村的改造诉求多愿望迫切，老街范围内除了作为国家级文保单位的祥符桥之外，没有地标性或者重要的历史建筑。然而庆幸的是现状仍保留着具有杭派民居特征、文化记忆的传统建筑和空间肌理特征，例如：石拱门、小天井、高屋脊等。祥符老街的城市更新迫在眉睫，采用恢复传统风貌街区的方式是必然选择。

三、规划应对

（一）保留老街的“烟火气”重新定位

祥符老街是历史时期杭州乃至京杭运河支流沿岸市井生活小镇的一个缩影和实物见证，具有较高的历史价值。另一方面，伴随着杭州城市的急剧转型与迅速发展，祥符老街所在区域的土地价值出现极大提升，急需通过更新改造实现新的复兴。由此，老街的复兴改造应面向更长远的目标，保留住老街的“烟火气”，基于风貌保护和城市更新可持续发展思想，充分尊重老街的历史文化价值，深入挖掘其内在的潜力和开发价值，从改善公共服务、基础设施以及空间环境出发，将其复兴改造为保存有城市记忆，具有浓郁的市井生活与“烟火气”，同时又适应现代发展且充满活力的传统风貌街区和滨水开放空间。祥符老街有机更新的意义不再是青砖黑瓦简单的物理复制，而是注重传承其历史韵味，与时俱进面向未来，导入新的城市人口与发展内容，使其既能保留城市记忆，又能有效促进区域复兴。

（二）建筑修旧如旧、保护性创新

根据祥符老街的现状特征与历史价值，规划将祥符老街划定为传统风貌街区。为处理好祥符老街保护与未来发展的关系，需要对每一处有保留价值的历史建筑提出明确的保护与整治方式。特别应注意保留现有河埠、驳岸、桥墩的空间尺度和特征，对祥符桥加以整体维护和修复，对传统风貌街区内具有保留价值的各种构筑物和家具设备，也应选择的给予保留，对那些不符合风貌要求的建筑则按规划要求对其进行改造或拆除，在此基础上总结提出了原址保留、原址改造、拆除新建三种方式。

1. 原址保留：主要针对街区内文保单位原汁原味的进行保留；
2. 原址改造：通过详细的调研走访，挖掘街区内具有历史价值的老建筑，提出建筑改造以适应当前社会新的功能，修旧如旧。
3. 拆除新建：拆除街区内建筑质量较差、风格杂乱的民居，基本维持原来的肌理、尺度空间、色彩基调、院落形制等建筑文化元素进行新建。

（三）风貌保护、凸显历史记忆

祥符老街遵循整体风貌保护，文保单位、历史建筑保护优先、协调与有机结合的原则，将祥符老街按照一个完整的传统风貌街区进行风貌管控，使老街有形的建筑和无形的城市记忆相互依存，相互融合，共同反映其传统历史风貌。

1. 土地性质优化：老街内原有的成片安置房建设不利用老街的风貌保护，对城中村安置的住宅用地调整至街区外围，将原安置房住宅用地置换为与老街功能、风貌相协调的商业、文化娱乐、特色餐饮、开放绿地等设施用地。在用地功能的组



祥符老街建筑保护

织上通过不同功能的相互穿插与融合，激发街区活力，形成一个完整的、多元的、具有市井韵味的传统风貌街区。

2. 控制建筑风貌：老街范围内重点要求新建建筑的形态与色彩应与传统风貌相协调，对滨水建筑应实行高度控制，如滨水第一排新建建筑高度控制在2层以下，2层建筑檐口高度控制在8米以下。

3. 保护视廊及滨水界面：规划结合滨水开放绿带的建设，开辟“两横三纵”视觉通廊，“两横”为祥符北街和祥符南街，“三纵”为祥符直街以及东西两侧的辅街，辅街上新建两座沟通南北向的步行桥，在缓解与保护好祥符桥的基础上，加强南北两个地块的联系。滨水景观界面确保宜塘河沿岸空间的步行延续与开放性。通过视廊、滨水界面的设置，以及对沿岸新建建筑的景观控制，彰显祥符老街“古桥、河水、老宅、商埠”相互融合的江南水系风貌。

(四) 承续肌理、打造活力街区

历史时期的祥符老街是一个比较繁华的水陆码头，其特殊的地理位置，促使了周边的商业贸易发展（清朝末年是其鼎盛时期），从而逐渐演变成具有祥符特色的集镇文化。通过保留祥符直街、南街以及北街宜人的空间尺度，并使之贯通、联结，开辟为步行街；承续街区内的街、巷传统肌理格局，延续

老街的传统街巷肌理和空间层次，重塑祥符老街的公共活力空间。文化上以祥符桥为保护核心，保护和有效利用历史建筑，恢复街区传统风貌，展示传统文化碎片和生活记忆，适当引入小型文创产业；休闲上以植入休闲娱乐等功能业态为支撑，以打造宜塘河两岸休闲空间为载体，丰富整个街区的休闲服务功能；美食上以挖掘和弘扬传统美食，引入现代新兴品牌餐厅，将市井生活与现代生活有机融合，打造富有活力和活力的商业街区。

四、实践经验

(一) 决策机制，从一元到多元

祥符老街更新项目实施之初，祥符桥村已列入拱墅区域城中村改造的计划中，改造方式为拆除重建。前期规划通过对祥符老街现状的详细调研以及社区座谈、意愿收集等公众参与，了解到了祥符桥村对改造的迫切需求，老街内有一定的历史文化资源，建议进行好好研究并提出保护利用方案。规划师结合实际对老街范围内的建筑提出了保留、改造、拆建等多种改造措施，并及时反馈给实施主体调整实施方案，确定按传统风貌街区进行打造。实施方案的调整得益于规划师“自下而上”角色的转换，实现了从以往的“自上而下”的技术咨询服务到下沉至社区了解居民的美好愿景，有效架起了政府与公众的桥梁和纽带。方案实施过程中公众有组织的参与协商，建立起公众、规划师、政府三位一体的决策机制，避免了过去单一主体决策的弊端，避免了“政府干、群众看”，通过多元决策机制真正激发了祥符老街更新潜在的活力。

(二) 场所营造，从物质到精神

为了使祥符老街的城市更新建立在高质量的发展基础上，使适宜的开发利用和谐地融入祥符老街的历史环境中，至为重要的是，应将城市设计思想贯彻到祥符老街风貌保护与未来发展的全过程，应借助现代城市设计的场所和文脉理论，对祥符老街原有空间肌理和特色进行有目的的梳理，针对不同的情况因地制宜进行精心的城市设计与引导。如在保护国家级文保单位祥符桥，市级历史建筑祥符堍行的基础上，再新增5处具有历史价值的建筑，使祥符老街传统风貌特色更加凸显；沿祥符直街打造历史文化带，增设戏台、特色茶馆、传统面馆、文化设施等，重塑传统街区风貌，打造特色文化商业街区，保留住



祥符老街开放空间

老街的生活气息与“烟火气”；原祥符桥公社更新为“未来公社”，注重精神文化交融共享，以“市井”为核心功能价值取向，以新型公共开放空间为载体演绎人与人之间友好互动的精神共享场所。总之，应在整体城市设计的指导下，保护和彰显祥符老街的传统历史风貌，并不断地强化其整体空间形象和特征，使其成为杭州富有吸引力具有生活气息与“烟火气”的祥符老街。

(三) 经验推广，从点到面

基于祥符老街在城中村改造过程中关于历史文脉和村落文化保护、利用方面的成功经验，得到了专家、部门、领导的认可，同时也为在杭州市城中村改造中从点到面的全面推广提供了参考样例，形成了《拱墅区在城中村改造中开展老物件征集工作的做法值得推广》相关文件。目前，杭州在历史文化保护中亮点频出，现在最重要的就是要把这些“点”上的经验加以总结、提炼、推广，形成“面”上的做法，真正使文化遗产与创新由点到面，全面推进、整体发展，从而更好地发挥文化传承和示范引领作用。

结束语

在祥符老街的有机更新实践过程中，规划工作提早参与谋划，及时修正原拆除重建方案并优化土地利用功能，规划师在

政府与公众之间的积极协商再决策发挥了重要的作用。现老街规划拟打造成为完整的、多元融合的、具有杭州市井韵味的开放式生活街区，既保留城市记忆的烟火气，又有效促进区域复兴，为城市建设创造可持续的更新案例。

参考文献

[1] 杭州市城市规划设计研究院.《拱墅区祥符桥传统风貌街区概念规划》[Z]. 2016
 [2] 杭州市城市规划设计研究院.《拱墅区祥符桥传统风貌街区城市设计暨控规调整》[Z]. 2017
 [3] 刘于琪,刘晔,李志刚.居民归属感、邻里交往和社区参与的机制分析—以广州市城中村改造为例[J].城市规划, 2017(09).
 [4] 丁凡,伍江.城市更新相关概念的演进及在当今的现实意义[J].城市规划学刊, 2017(06).
 [5] 张曦.杭州市拱宸桥桥西历史街区保护与更新研究[D].杭州:浙江大学, 2013: 34-35.
 [6] 邹兵.增量规划向存量规划转型:理论解析与实践应对[J].城市规划学刊, 2015(05).
 [7] 王磊,刘敏霞,胡莉莉.上海历史文化风貌保护对象扩大深化研究[J].上海城市规划, 2015(05).

(上接第02页)

以及对盐城市在老旧小区加装电梯、完善社区配套基础设施和公共服务设施的过程中遇到的问题进行剖析，提出如下解决对策：

(一) 促进参与主体多样化，建立参与社区治理奖惩机制

社区治理不是单打独斗，光靠某个群体、某个组织难以建成和谐、有情感的社区，要充分发挥政府与社区自治组织、市民的良性互动，建立多主体广泛参与的、服务水平过硬的社区治理团队^[4]。政府应积极做好政府信息的及时公开，尤其事关居民切身利益的事情应主动与相关居民做好沟通，解释。做好思想文化宣传，引导市民形成积极向上、你中有我、荣辱与共的社区观念，形成良好的联通互动机制，为社区精细化治理提供强有力的保障。

通过建立社区治理奖惩机制，激活居民参与社区治理的意愿，鼓励社区各群体参与到社区治理中，促进社区的精明增长：参与社区治理的在校学生等志愿者或组织，可取得积分，积分可用于兑换盐城旅游卡、图书卡、乘车卡、优惠券等，贡献突出的志愿者可获得社区表彰，并做好宣传工作，树立起模范带头作用。

(二) 明确自治主体间的关系，加强社区民主协商建设

在明确个自治主体职能的前提下，厘清各类自治主体之间的关系，将一些职能不清，边界模糊的问题进行总结梳理，在不违反法律法规的前提下，按照确定的职能分工进行社区治理工作。

社区民主协商主要就对关乎居民切身利益的决策进行广泛讨论、集体协商，民主决策，通过少数服从多数的原则，以文明、友好、互相尊重的方式解决问题，既考虑居民个体意志，又充分体现公共意志。通过建立社区治理协商机制，搭建各类

主体之间沟通协商的平台，构建居民的社区信任感，以理性、公共性出发，站在社区人的角度进行社区治理。

(三) 在法律法规框架下，制定《社区公约》建立市民参与社区治理全过程的机制

在不违反法律、法规的前提下，建议根据社区自身的实际特点，以及规范的可操作性，制定《社区主体公约》，保护、约束社区治理参与者的行为。通过划定5分钟、10分钟、15分钟社区治理圈，缩小治理范围，将治理范围与城市规划空间精密结合，提倡精细化治理，提升居民社区治理全过程的参与度，培养居民的公共责任感，增强城市居民的参与感、获得感和幸福感。

三、结语

社区治理工作关系到社会的长治久安，与每个社区居民的工作、生活密切相关。社区自治组织在构建社会主义和谐社会中具有重要的作用，在政策化、制度化、法制化的框架下，随着政府职能在城市社区治理中的转变，社区自治组织将不断发展壮大，居民自治意识会不断提高，社区自治工作将取得突破性的进展。

参考文献

[1] 姜晓萍.国家治理现代化进程中的社会治理体制创新[J].中国行政管理, 2014(2):24-28.
 [2] 王巍.社区治理结构变迁中的国家与社会[M].北京:中国社会科学出版社, 2009.
 [3] 罗曼琪.社会转型期的城市社区治理:社区公民参与的发展状况及问题浅析[J].改革与开放, 2010(3):94.
 [4] 夏建中.社区治理的特点与社区治理研究[J].黑龙江社会科学, 2010(2):125-130+4.