

旧城更新改造的策略及方法研究

——以张家界食品厂棚户区为例

陈瑞慧 杨靖 唐继淳

吉首大学土木工程与建筑学院

摘要: 本文以张家界食品厂棚户区为研究对象,探讨旧城更新改造的策略及方法,提出保护修缮、改造整治和置换更新三大主要更新策略,采用了实地问卷调查、网络投票与运用李克特量表法来分析公众对规划实施后的满意度,开展规划实施后的评价。结果表明公众对张家界食品厂棚户区的更新改造较为满意,此次改造不仅合理地保护了食品厂的历史文脉,而且激活了食品厂棚户区的活力,提高了居民们的生活质量水平。

关键词: 存量规划;旧城更新;棚户区;历史文脉

一、背景

改革开放以来,我国城市发生了翻天覆地的变化。《2017—2023年中国共享经济市场深度评估及投资前景评估报告》中显示,在未来十年,我国城镇化率仍为快速增长阶段,至2018年底,城市化率水平为59.58%,2020年城市化率可达60%。全国城镇体系结构发生了根本性的改变,各规模级别的城市数量显著增加。迅速增加的城市数量与日益扩大的城市规模,成就了我国近三十年来乃至未来十年以城市增长主义为主要特征的快速城市化^[1]。

城市在增长,就必然有增量;城市有历史,就会形成存量。城市增量空间与城市存量空间是城市发展中两个不可分割的组成部分^[2]。存量规划是保持城市总体建设用地规模不变的条件下,通过盘活、优化、挖潜、提质现有的城市存量用地,实现城市健康有机发展的规划^[3]。存量用地构成包括已经完成的建设用地和正在建设的闲置土地^[4]。旧城往往是城市中无法适应中国经济社会的快速发展和满足人民物质精神需求而急需改造的已建设用地,因此以旧城改造为代表的存量规划也越来越被国家及社会各界人士所关注和重视。2015年,住建部将三亚列为“城市修补,生态修复”(城市双修)首个试点城市,成为我国城市转型的重要标志。

旧城改造除了对破旧建筑的基础设施进行更新改造和完善外,还应包括城市结构的调整、功能体系的完善、遗产的保护以及与社会发展方面的协调等多个方面。我国旧城更新项目多以政府为主导,不论是更新政策制定还是空间更新建设,抑或是拆迁补偿机制,自上而下都是政府意志占主导地位,对民众意见考虑不足;开发未考虑旧城建筑的保护与协调,改造模式过于单一,拆迁补偿机制不完善等问题也尚未解决,导致旧城改造拆迁矛盾突出^[5]。

棚户区作为城市更新改造对象中的一种,常与城市旧城改造相互掺杂。所谓棚户区,和西方发达国家城市更新改造研究中的“贫民区”概念较近。其存在建筑质量差、不具历史意义且保护价值低、道路狭窄交通不通畅且存在断头路之类的交通问题、聚集人口较多住房环境差且拥挤等一系列的特点。

二、张家界食品厂棚户区的核心问题与困境

张家界食品厂片区处于张家界市中心,张家界市人民政府经过讨论决定将其列为棚户区且作为重点改造片区,食品厂位于崇文路18号,总占地面积约18.5亩(含道路、宿舍等),其中可开发面积约12.5亩,房屋总建筑面积约7263.89m²,目前正在进行综合整治。

(一)食品厂周边情况

食品厂位于市中心,仅南面临崇文路,其他三面均为建筑围

绕,与周边建筑仅由一条7米宽的人车混行的道路相隔,交通不便利。在食品厂的西侧是张家界一中,食品厂的情况很大程度上会对中学造成一定影响。东侧与北侧除周边是一些居民住房,沿街有一些小商铺,居民住房年代较久远、小商铺的业态不丰富、较零散。

(二)食品厂建筑情况

食品厂建筑年代久远,目前已成为市内的重度危房。建筑之间的间隙小,建筑之间呈拥挤之态,采光不好,有些低层建筑常年没有阳光照射;建筑布局较为凌乱,内部道路蜿蜒,通风差;厂内没有公共空间,厂民没有休闲之处,厂民宿舍紧挨着工作间;建筑建设高矮不一,宿舍与工作间建筑参差不齐且布置凌乱。

(三)食品厂配套设施情况

厂内配套设施不完善,厂民只能在宿舍和工作间穿梭,两点一线;个别配套设施还存在安全隐患,基本上不能使用;厂民人均宿舍面积小,且大部分都是携家带口的住房困难用户;食品厂内部道路狭窄且蜿蜒,未形成网络且存在断头路。

(四)食品厂环境情况

厂内缺乏公共绿地,绿化面积很少,绿化率低,视野不开阔;厂内垃圾处理不恰当,随处都是堆放的生活垃圾以及食品生产垃圾,原本建筑间隙小,垃圾随意堆放导致空间更加拥堵;整体环境风貌不协调,环境品质较差。

三、更新改造策略及方法

张家界市食品厂棚户区作为张家界市旧城区的一部分,一方面自身存在多种问题亟待解决,如基础设施落后、配套服务不完善、绿地稀缺、建筑质量差等;另一方面,作为城市记忆的载体,旧城区的历史文脉传承与风貌保护也不容忽视。因此,此次对食品厂棚户区的改造策略及方法主要为保护修缮、改造整治和置换更新。

(一)保护修缮

张家界食品厂片区有一处历史悠久的古寺庙——福王庙,每逢正月十六,居民们都在这里举办盛大的庆典,热闹非凡,因此,在对张家界食品厂棚户区进行改造时,将这一地段划为重点保护地段。对重点保护地段的改造措施,首先是通过对该地段的历史风貌整合,将建筑、景观与街巷空间的风貌融为一体,使得该地段的周边风貌保持一致;其次对该地段的重点建筑进行保护性的修缮,对其原来的功能进行复原并增加其多元性,恢复其原有的历史活力,让历史建筑在当代社会中发挥出它的重要性与象征性;最后是对不符合历史风貌建筑的改造,不仅要在外观上与重点保护建筑的风貌保持一致,并且建筑内部的结构功能也要能适应现代化的生活需要。

(二)改造整治

食品厂在周边为其员工建造了许多职工宿舍楼及服务配套设施。受历史因素的影响,这些职工宿舍楼及服务配套设施在建设时大多未遵循规范,导致建筑间距不足、消防通道缺失等问题,居民们的人身与财产安全存在隐患。对此采取的改造整治措施,以城市历史肌理为基础,将过于密集的老旧建筑进行拆除,腾出空间以开拓公共绿地,改善目前食品厂棚户区绿地稀缺的问题,增加居民的公共活动空间。在道路方面,食品厂棚户区的道路不

成系统,存在许多断头路,现有道路过于狭窄,严重影响了食品厂棚户区居民们的日常出行。因此,将道路路面拓宽,并且打通断头路,可以疏通食品厂棚户区的“毛细血管”。

(三) 置换更新

随着时代的发展,食品厂棚户区内的一部分区域难以适应现代化的生活,甚至变成了城市化进程的障碍。对此采取的措施是置换更新,将那些不能适应现代化生活的区域重新改建,一部分建设为食品厂棚户区的安置房,另一部分建设为激发食品厂棚户区活力的重要功能地段。对重要活力点功能地段的设计,是以具有浓厚历史色彩的福王庙为基础,打造历史古建商业街,并在古建商业街中植入“VR”技术,将历史景象通过现代科技重现出来,给游客们以穿越历史的购物体验。在商业街建筑方面的设计中,建筑设计为仿古风貌,街巷空间通过单街与院落结合的方式营造,建筑空间与景观环境相结合,丰富古建街区的空间层次。

四、建成后满意度调查

此次研究对改造后的张家界食品厂片区进行了满意度调查,了解市民对食品厂的主观感受以及心理反应情况。主要通过主观感知、政策满意度和居民抱怨三个方面进行评价分析。主观感知主要是建筑感知、人居环境感知以及生活品质感知;政策满意度主要是政策的实施及其效果,改造过程中的政策落实情况。本次满意度调查采取李克特量表,将其评价分为五个等级,主要为:1(很不满意)、2(不满意)、3(一般)、4(满意)和5(很满意)。本调查使用微博信息追踪和问卷调查相结合的方法进行居民满意度调查^[6]。首先,在网上建立有关张家界食品厂棚户区改造的话题,可通过微博、知乎等平台上进行转发、评论,并对食品厂棚户区改造话题进行分析,分析评论者、转发者的经济情况、文化水平程度、专业领域等。其次,为了确定网络舆论的真实性与有效性,此次研究对网络市民和现场市民分别进行电子问卷和纸质问卷调研。其中,网络调查主要是对网上参与话题讨论的网友进行电子问卷发放、回收并整理分析;线下居民调查主要采取现场随机发放问卷、进行采访、回收问卷并整理分析。总共发放网络问卷500份,回收有效问卷453份,问卷有效率为90.6%,线下发问卷350份,回收有效问卷296份,问卷有效率为84.6%。

(一) 调查问卷数据分析

(1) 居民主观感知分析

主观感知主要是建筑感知、人居环境感知以及生活品质感知。在建筑感知中受访者评价主要以4(满意)和5(很满意)居多;人居环境感知主要以5(很满意)居多;生活品质主要以4(满意)和5(很满意)居多。但受访者评定的标准不一,具体如下:部分受访者对居住面积、户型结构和通风采光表示很满意,部分对建筑外观表示满意,部分对供水配套很满意等。因此,对建筑感知中的分析又进行了二级分析,将每位受访者的评价原因进行分析。通过分析,我们发现居民满意及很满意居住面积、户型结构以及通风采光占26%,建筑外观、建筑质量占5%,供水供电等配套设施占26%,医疗休闲等服务设施占28%,文化建设、邻里关系等其他原因占10%,总占比高达95%。不满意以及很不满意占比为5%,主要是周边商业及餐饮配套服务较少。由此可见,居民对此次食品厂更新改造总体较为满意。

(2) 政策满意度分析

此次统计的受访者评价中1(很不满意)的占比为2%、2(不满意)的占比为3%、3(一般)的占比为2%、4(满意)的占比为43%、5(很满意)的占比为50%,主要是4(满意)和5(很满意)居多,居民对政策满意度的分析较多考虑的是政策的实施及其效果,改造过程中的政策落实情况。满意的原因主要表现在对

更新改造中补偿安置政策落实到位、工作透明、改造进度快、就业培训安置等情况的满意;很满意的原因主要表现在改造人员的态度、房屋使用权政策的落实、更新改造的公共参与等情况的满意;其他评价结果的原因主要是未能及时了解政策等。总体来说,居民对此次更新改造政策的满意度还是很高的。

(3) 居民抱怨分析

居民抱怨情况的收集主要来源于居民直接投诉以及对调查问卷的情况进行分析。在改造前居民直接投诉量最高一天高达50件,平均一年每天大约接收居民投诉为39件。此次棚户区更新改造后,居民投诉件数持续下降。平均一年每天大约接收居民投诉7件,与改造前相比较而言,居民对棚户区改造后的抱怨程度大大降低。通过对调查问卷的收集及整理,发现居民对此次改造不抱怨的占95%,抱怨改造途中噪声影响睡眠、改造途中环境较差以及住房私密性不强等占5%。由此可见,居民对此次的棚户区更新改造整体较为满意。

结语

在增量规划转为存量规划的实践过程中面临着种种问题,一方面是存量规划理论方法自身系统性不足,另一方面是存量规划的应用尚未得到全面推广。因此,本文尝试以张家界市食品厂棚户区为对象,探讨其更新改造的方法,以期为我国旧城区改造规划提供经验借鉴。

第一,在更新改造过程中要重视历史文脉的保护。旧城区往往是历史建筑的所在地,它不仅保留着重要的历史建筑,也是传统生活方式的发源地,并且居民们对旧城区有着浓厚的归属感。规划过程中要对重要的历史建筑进行保护修缮,将历史文脉传承下来,更重要的是将其周围的环境要素也完整保留下来,历史建筑的保护不仅是对建筑,还包括它周边的景观、街巷格局、肌理等,使居民们能传承福王庙的历史文化。

第二,对棚户区的改造与激活要“两手抓”。在对棚户区内的基础设施、公共服务、道路交通、公共空间等生活要素进行提升之后,还要考虑对棚户区的活力激发,才能在根本上提高食品厂棚户区居民们的生活水平。本次在棚户区改造过程中植入了新的活力——仿古商业街,为食品厂的居民们提供了更多的就业机会。现在食品厂棚户区的面貌发生了翻天覆地的变化,从原来居民们抱怨的杂乱棚户区,到如今的历史文化街区,都少不了对经济发展的重视,但是这种经济发展是以历史文脉的保护为基础的。

参考文献:

- [1] 陈易. 转型期中国城市更新的空间治理研究: 机制与模式 [D]. 南京: 南京大学, 2016.
- [2] 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): 12-19.
- [3] 刘明霞. 成都宽窄巷子历史街区外部空间规划建成后评析 [D]. 北京: 清华大学, 2012.
- [4] 陆慧敏. 杭州中山中路历史街区建成环境评价 [D]. 杭州: 浙江大学, 2012.
- [5] 付丽园. 英国旧城改造多主体协同治理机制研究 [D]. 南昌: 南昌大学, 2017.

基金项目: 本文系吉首大学2016年大学生研究性学习和创新性实验计划《小城市旧城改造与更新研究——以张家界食品厂棚户区为例》研究成果之一(项目编号: JSJT201607067)。

作者简介: 陈瑞慧, 女, 吉首大学2014级城乡规划专业学生。杨靖, 女, 吉首大学土木工程与建筑学院城市规划与设计教研室主任, 讲师, 国家注册城市规划师, 中南大学建筑与艺术学院博士研究生。研究方向为中小城镇与乡村规划设计。