

关于老城区改造建设的思考

——以醴陵一江两岸老城区改造与建设项目为例

廖广

湖南智谋规划设计工程咨询有限责任公司

摘要：面对当前“千城一面，利益当先的房地产开发模式”的弊端，站在醴陵城市亟待发展和独特当地历史文化的视角，积极探索生态文化资源引领醴陵老城修复改造和建设之路，真正践行回归生态、以人为本：从人和环境本身的角度和尺度出发来解决问题。

关键词：老城修复；优势资源转化；醴陵一江两岸

一、研究背景

（一）醴陵老城历史

醴陵历史悠久，人文荟萃，素有“瓷城、鱼米之乡”之称，醴陵历史文化底蕴深厚，自汉朝时期，公元前184年，封刘越为醴陵侯至今，醴陵已有2000多年的历史，市内名胜众多，古迹遍布，醴陵是瓷器文化发祥地之一。醴陵也是一个南北文化的冲撞的结合体，形成了醴陵地区多元文化的大融合，居住在这里的人民形成了刚柔相济、博学多才、重视文教、从尚武到重文的风气，在各领域涌现出一大批优秀的人才，成为各个时期的领头人物，醴陵的生态和人文景观蔚为大观。

（二）醴陵老城现状

这些年，尽管醴陵的经济快速发展，城市面貌发生显著变化，区位和交通优势日益凸显，但醴陵全国百强县和全省“四强”的经济地位与城市现状并不对称。由于历史原因，城市街道布局不尽合理，人口密度过于集中在老城区，特别是进入醴陵的“四道城门”给人的印象是“差”和“乱”，缺乏美感。

醴陵有着得天独厚的自然和人文底蕴，山环水绕，风景秀丽，名胜古迹众多，是一座有着楚风湘韵的江南山水洲城。随着经济的发展，城市面貌日新月异，也显现出一些不和谐的音符：风景名胜古迹多散落成“点”，没有连成“线”和“片”；城市建筑风格单一，没有明晰的城市“性格”；旧城改造的相对滞后，一些老街巷面目破旧；醴陵是陶瓷烟花老城，城市风貌中却很难找到陶瓷烟花文化的痕迹。

（三）醴陵一江两岸项目范围

醴陵市老城区，涉及的区域为醴陵市域，研究的面积约402公顷，需要设计的核心区为状元洲一江两岸200米范围，总用地面积约172公顷（其中：状元洲面积3公顷、水域面积42公顷，两岸用地面积127公顷）。南岸总长度3063米，北岸总长度2882米。

二、“醴陵老城区修复”计划项目难点

（一）项目现状造成的改造难题

- 1) 拆迁难度大
- 2) 留、改、拆处理难
- 3) 城市防洪与旧城改造有矛盾
- 4) 交通不畅
- 5) 可供开发土地资源少
- 6) 城市公共基础设施缺乏

（二）建设开发思路模糊

城市是人类贮存文化、流传文化、创造文化的重要物质载体，老城承载了更为丰富珍贵的历史文化信息^[1]。目前的老城发展和保护工作是在由传统保守社会转向现代社会这个时代背景下进行的，其意义和价值不容忽视。侧面来说老城见证并承载了城市的发展；随着时代的发展进步，老城与日新月异的城市新规划、新面貌形成了鲜明对比。

老城保护关乎文化认同心理的构建。历史见证文化，文化承

载历史，其参与人与人、人与建筑、人与环境的时间过程，生态环境的保护与建设工作日益紧迫。

在环境保护与开发建设过程中寻找平衡点任重道远，选择侧重点又缺乏权威的认可，为后续的发展工作带来了不确定性。

（三）项目投入产出平衡难

醴陵老城由于30年没有大动作，百废待兴；前期防洪工程与城市基础设施的投入大；人口密度大，涉及的拆迁改造的主体数量和体量较大；其中牵扯到多处文物级古迹的恢复与修建的公益性投入；可支配的土地资源少等几个显著的难题，单纯算经济账投入产出，短时间内达到平衡甚至有盈余难度很大。考虑到醴陵老城区经济建设和生态文明建设存在的冲突和矛盾，限于本文篇幅不作讨论。

三、“醴陵老城复兴计划”与优势资源转化

醴陵老城是醴陵城市的起源，不仅集聚了大量历史文化资源，也承载着全体醴陵居民和醴籍游子们的归属感。同时，老城尺度宜人的传统街区和建筑也是重要的不可再生的文化遗产，拥有众多文化价值的资产空间，是文化城市战略的核心容器和载体。

实施“醴陵老城复兴计划”的基本原则是：既不能以未来牺牲过去，也不能以过去将就现在，而是要建立一个全新的生态环境与人文环境结合范型。这就需要在“醴陵老城”这个总概念下，逐步将醴陵项目天然拥有的五大优势予以集中的创意提炼，基本的设计思想如下：

（一）自然资源优势——山水洲城·活态样板

醴陵老城这片小小城区，既望得见山，又看得见水，还拥有独具魅力的状元洲。放眼全国，山、水、洲、城齐全的城市非常少见，而且渌江河的空间尺度非常适合营造一个能够实现隔江而视、两岸呼应的生活场景，使得醴陵老城项目独具先天魅力。

（二）文化资源优势——人文资源·街坊故事

醴陵以渌江书院为代表的书院文化源远流长，以云岩寺为代表的中外文化交相辉映，以李立三、左权、程潜、陈明仁等国共军政人物为代表的近代人物风起云涌，这些都为项目的实施提供了丰富的文化背景，通过系统梳理和重新表达，将成为醴陵丰厚的人文资源。

醴陵老城水岸、码头、街坊、巷道、桥梁、沟渠、砖石、瓦片，这些既有城脉构件，随着时间的刻画，早已附着了太多的故事和信息，通过醴陵一江两岸老城区改造与建设项目将这些深埋的信息提炼出来，通过建筑元素、景观元素、艺术符号等一系列载体呈现出来。

（三）产业资源优势——醴瓷醴花·品牌兴业

将醴陵优势产业文化元素融入醴陵一江两岸生态建设中，其影响力是相辅相成的。陶瓷产业窑火千年，特别是釉下五彩独秀一枝，是东方陶瓷艺术的高峰。花炮祖师李畋生于富里麻石，烟花爆竹绽放千年，为世界人民带来欢乐，是喜庆文化的极佳载体。释放醴陵独特产业资源的潜力，是醴陵传统优势产业的升级发展，也是醴陵一江两岸老城区改造与建设项目的坚实基础。

（四）区位优势——座乘高铁·驻游醴陵

沪昆高速铁路是国家中长期铁路网规划中“四纵四横”的快速客运通道之一，同时也是中国东西向线路里程最长、经过省份最多的高速铁路^[2]。作为高铁入湘首站醴陵东站的建设，借助这

（下转第47页）

然增长率为5%，大路口村做为中心村，距离清流县城较近，村民即使外出到清流县或者厦门、泉州等地经商从业，户籍仍保留在村内，户籍人口的变化比价稳定，规划期内按年均自然增长率5%预测村庄近、远期人口规模，其计算公式为： $Q=Q_0(1+K)^n$

①近期： $Q_1=Q_0(1+K)^7=766 \times (1+5\%)^7=793$ 人

②远期： $Q_2=Q_1(1+K)^{10}=793 \times (1+5\%)^{10}=833$ 人

3.3.2 村庄规模预测

根据预测的规划期末户籍人口总数，结合规划人均农村居民点建设用地面积标准，推算规划期末农村居民点建设用地总面积。大路口村现状人均居民点建设用地面积为224m²/人，根据《指南》要求，规划末期减至120m²/人，因大路口村村庄定位为转型融合城郊村庄，本次规划权重系数确定为1.17，经预测，大路口村规划期末农村居民点建设用地规模11.65公顷。

3.3.3 建设空间划定

按照“整体减量、局部增量；刚性控制、弹性调整；集约节约、布局优化”的原则，在永久基本农田和生态保护红线外，结合村民需求、规划指标和村庄发展规模预测，在ArcGis中以现状建设用地布局为基础，叠加分析《清流县氟新材料产业园总体规划》（2017-2030）和《清流县域总体规划》（2013-2030），以及历年报批用地和驻村调查中规划期新增建设用地范围，划定村庄建设边界。

由于村庄发展的诸多不确定性，在划定村庄建设用地边界时，贯彻弹性管控理念，除了集中建设区外的地块，仅确定建设用地控制指标，不落实具体地块布局，但约定地块选址要求，实现布局引导、规模控制的弹性管控方式，有效增加规划的科学性。

综上，三区三线划定结果与三调数据衔接分析后，在ArcMap中打开该数据的属性表新建“规划地类编码”“规划地类名称”“规划地类面积”“管控边界类型代码”“管控边界类型名称”等字段，按《指南》要求完善字段属性信息，更新规划地类面积。大路口村三区三线划定面积详见下表：

| 类型 | 面积（公顷） | 比例（%） |
|--------|---------|--------|
| 生态空间 | 1490.21 | 52.32 |
| 生态保护红线 | 1368.20 | 48.04 |
| 一般生态空间 | 122.02 | 4.28 |
| 农业空间 | 1165.38 | 40.91 |
| 永久基本农田 | 16.87 | 0.59 |
| 一般农业空间 | 1148.51 | 40.32 |
| 建设空间 | 192.75 | 6.77 |
| 村庄建设边界 | 192.75 | 6.77 |
| 总计 | 2848.33 | 100.00 |

四、结语

以“三区三线”划定为为核心的全域国土空间管控是新一轮村庄规划的重要内容，在上级乡镇国土空间规划及相关部门专项规划尚未完成的基础上，在村庄规划编制工作中，如何划定好“三区三线”尚无成熟的经验做法，现阶段规划编制只能结合现状情况与相关要求，合理划定三区三线，待乡镇国土空间规划编制完成后再进行相应调整完善，严格落实上位规划对村庄的边界与规模管控要求。

参考文献

[1] 黄京. 基于“三区三线”空间统筹管控下的村庄分类研究[J]. 城市建筑, 2019, 16(36):40-41.
 [2] 刘勤志. 基于“多规”整合的“三区三线”划定及空间管控探索——以浏阳为例[J]. 贵州大学学报(自然科学版), 2019, 36(05):88-94.
 [3] 魏旭红, 开欣, 王颖, 郁海文. 基于“双评价”的市县国土空间“三区三线”技术方法探讨[J]. 城市规划, 2019, 43(07):10-20.

（上接第45页）

条高铁未来以株洲为中心，将形成北接北京，南达深圳，东连上海，西至昆明的3-7小时高铁出行新版图。醴陵是一座有着两千多年文化传承的陶瓷花炮名城，交通的便利也为醴陵一江两岸项目带来商机和流量。

四、老城区建设的生态原则

（一）老城建设不拘古

老城建设不是简单的复古，同样是复古，还涉及是复秦汉的古，唐宋的古，还是明清、民国的古？基于前期醴陵文化资源的发掘，总结醴陵城市精神，重现鼎盛繁荣时期的醴陵文化盛况，传承有序，一脉相承，达到精神与形式的统一，是我们的基本认识。同时老城的复兴要本着生态的原则，发展的眼光和国际的视野，满足今天和未来醴陵本地居住的人和外来旅居人群的兴趣和需求。

（二）建新如旧源于旧

新的设施与建筑的兴建，不仅追求形似更要神似，在安全与适用性上，还要超越老的建筑和设施。历经风雨的老城区、老街区如果修缮不当，可能使其变得更加危旧。为此，老城区、老街区的修缮和改造应当遵循修建新如旧、修旧如旧、存真去糟，原貌恢复的原则。在历史街区内进行建设活动，应当符合历史街区保护规划，并按照基本建设程序报批；对历史街区核心保护范围内的建（构）筑物，应当区分不同情况，采取相应措施，实行分类保护：历史街区核心保护范围内的历史建筑，应当保持原有的高度、体量、外观形象及色彩等^[3]；老城区内的老旧建筑、特色建筑以及蕴含当地文化的构筑物，应当与周边空间环境、生态环境相协调。

（三）旧城新生全局观

“醴陵老城复兴”计划设计实施的过程中，遵循五性原则系

统。

- （1）传承性——醴陵老城的精神与文脉，一脉相承，传承有序；
- （2）整体性——人与环境整体思考，相互关联，人融入生态环境，环境回归生态；
- （3）舒适性——居民和游客感觉舒适，公共设施、街巷景观设计合理便利；
- （4）前瞻性——站在生态、环保、低碳的视角，充分考虑环境未来发展趋势；
- （5）持续性——有机整体，人与自然生态环境协同演进，可持续发展。

五、结语

醴陵一江两岸老城区改造与建设项目无疑是拥有2000年历史的醴陵城的大事件。我们期待不久的将来，传承中华民族优秀传统文化，体现伟大中华民族精神，代表中华民族灿烂文明的醴陵老城复兴，一定会有山有水有乡愁，实现“市民宜居的生活空间；城市文化的形象地标；醴陵游子的故乡记忆；游人向往的休闲之地”的美好愿望，将成为中国小城镇进程历史上旧城修复改造成功的范例之一。

参考文献

[1] 耿彦波. 从旧城改造到古城保护——走出文化传承与经济发展的两难困境[J]. 文化纵横, 2013(04):40-47.
 [2] 赵陈诗卉. 京广高速铁路列车车停站方案综合评价研究[J]. 中国优秀硕士学位论文全文数据库, 2016(11).
 [3] 韩露. 江苏省国家历史文化名城管理中城市示范路设计定位与空间影响研究[J]. 中国优秀硕士学位论文全文数据库, 2016(04):103-103