

城市规划中旧城改造规划探讨

宋勇祥

浙江东华规划建设园林设计有限公司

摘要：随着我国城乡一体化的推进，城市的发展日新月异。从城市的发展方式上看，共有两类形式可以主导城市的转型。其一是旧城改造，其二是新城区的开发工作。新区开发的范围有一定的限度，但旧城改造的内容却是始终的。旧城改造必将贯穿于城市发展的任何一个时期。由此可见旧城改造在城市发展中的重要性。基于此，本文针对当前旧城改造中存在问题，提出了相应的旧城改造建议，以期能为城市的发展有所裨益。

关键词：城市规划；旧城改造；规划

在城市建设中，涉及范围最广，最复杂的一项社会工作，莫过于旧城改造工作的开展。在规划的过程中，相关人员需要考虑到方方面面的因素，包括，社会，历史，人文，环境等因素，任何一个环节的工作出了差错，都有可能对后续工作面临着很多不必要的麻烦。因此，非常有必要开展对城市规划中旧城改造的相关问题进行探讨，现报告如下：

一、当前城市规划旧城改造中存在的误区

（一）一味地追求经济效益，忽略旧城改造中的环境效益与社会效益

为了追求旧城改造中的利益最大化，开发商通过增大片区容量率，提升单位面积的收入。过高的建筑密度使得在旧城改造的同时，也加剧了环境的恶化^[1]。

（二）重视局部改造的同时，忽略了对城建整体的统筹协调

在旧城改造中，往往存在着见缝插针的现象。导致旧城改造周围区域无法形成高质量的公共区域，改造区域的基础设施存在超负荷运行的现象，及其利于对城建整体的统筹协调。

（三）城建规划中盲目的追求现代化

为了达到城市规划中现代化规划的目标，开发商会将原本并不符合城市发展特色的建筑理念融入旧城改造中去。虽然从局部上看，这样做的初衷是好的，但是不与城市发展的整体所协调，将难以彰显城市自身的特性，容易让城市居民失去归属感。

（四）在缓解城市用地紧张的同时，对当地生态环境造成了一定的影响

为了有效的缓解城市用地紧张的现状，超高层建筑的确是明智之举。但实际上的旧城改造工作往往会造成城市人流与产业的过于集中，远远超过了生态环境自身所能承受的。因此，从侧面看，城建住宅规划高层化，对于旧城生态建设并没有起到促进作用，而是起到了抑制的作用。

（五）当地的历史人文景观没有被很好的保留

旧城改造的初衷是好的，但是实际改造结果表明，除古建筑外，其他的建筑不论类型，一律拆除。其中就包含了一些极具价值的近现代建筑。虽然国家在近几年的文件中曾明确的指出，要重视城市改造中人文景观的保留，但实际上，城市人口的急剧增多，使得建设性破坏仍屡见不鲜。

二、优化旧城改造的几点策略

（一）以促进城市的可持续发展为目标

旧城改造工作的开展要留有一定的余地，使得后期城建工作得以顺利的进行。因此，政府应明确片区内应开发的范围，不能完全的开发，为未来城市的发展预留出部分发展的空间，而不是成为城市发展的阻碍^[2]。

（二）明令禁止违规行为的发生

旧城改造工作，设计到的工作环节多，工作量巨大。涉及人们的利益再分配，因此，部分不法人员为了获取更高的利润，转而勾结官员，以获取开发的优先权。这种行为将严重的影响旧城改造工作的开展，使得原本科学合理的整体规划将变得混乱。在这种情况下，用法律来约束各方利益主体的行为，显然是最合理的。

（三）重视城市历史文化底蕴的保留

各类近代建筑，古建筑，人文景观都能体现出一个城市的历

史底蕴，能够提高整个城市居民的凝聚力。因此，在旧城改造规划过程中，我们应当对各类建筑的价值进行综合的考量，衡量好去留的问题^[3]。

（四）注重旧城改造中低碳节能理念的践行

旧城改造作为政府的一项重要民生工程之一，更应大力倡导低碳节能理念的践行。因此，建议开发商在旧城改造的过程中，更多的使用低碳环保的施工材料，同时降低施工过程中对环境造成的污染。多采用光伏发电技术，城市雨水收集系统来降低传统能源消耗程度，以促进城市的可持续发展。

（五）对于暂时无法开展拆迁的老旧小区同样要开展排查工作

把公共空间与小区接合部的违章建筑、地下雨污水管网分流改造等纳入城市规划和治理范围。促进旧城改造区域未改造区域的有效衔接。

（六）联动工作机制的建立

相关部门间应及时总结自身工作中存在的不足，并在联合会议中开展经验交流，及时听取各方的意见，多方协同，出台相关管理办法。使得旧城改造工作的开展，能够更加科学合理。

（七）以人为本，注重提升人居环境质量，重视人民的利益体现

旧城改造要积极的营造宜人的环境与空间。在城区规划的设计上，要积极引进公共参与制度，开放各方的意见收集渠道，尊重群众的意见，以便能更好的设计出人们所需要的城市^[4]。

（八）坚决予以拆除违建建筑

对于违法建设、店外临建、历史建筑上设置户外广告的情况，要坚决的予以拆除。要从根本上解决旧城脏乱差、拥堵等问题。将旧城改造中最新的一面还给人民。

（九）以城市为发展主体，全力推进改建工作的有序开展

几点原则
第一，结合旧城周边区域实际情况，采取多种开发策略，综合运用城市区政府自主开发，商业开发等多种形式，促进旧城改造工作齐头并进。

第二，以旧城改造区域为主体，适当分权，保证失去在旧城改造中也能获得相应的社会效益，继发效益。

第三，不定期的开展对违法建筑的巡查，拆除工作，并及时的采取相应的行政措施，减少违章建筑的出现率，维护百姓既得利益。

第四，同步开展信访工作，在旧城改造的同时，要使百姓的利益得到最大限度地保障。

结束语

旧城改造，要在发展的过程中保留城市发展的“魂”，在旧城改造中注重保留当地的历史人文建筑，避免简单粗暴的改造办法，将和谐发展，低碳文明贯穿于旧城改造的始终。同时，旧城改造工作应当以解决城市发展中存在的问题，强化城市整体功能为基础而开展的。总而言之，旧城改造工作的开展，必须以科学发展观为导向，创新建设模式，实现旧城改造可持续发展的目的。

参考文献

- [1]潘悦,刘媛,洪亮平.城市规划角色转变下的旧城改造规划策略研究[C]//中国城市规划年会.2018.
- [2]岳空明.城市规划中旧城改造的研究分析[J].环球市场,2017,000(016):311.
- [3]唐涵伦.浅谈旧城改造中城市规划的角色转变问题及应对策略[J].中国住宅设施,2019(10).
- [4]李季.广西近代城市规划历史研究[D].武汉理工大学,2019.