

基于整体价值提升的历史地段更新策略研究

——以江阴北大街为例

张进帅

江苏省规划设计集团有限公司

摘要：当前我国已进入城镇化较快发展的中后期，城市更新成为城市发展的重要方向。江阴近年来随着城市建设的快速推进，老城历史文化资源存在被蚕食的风险。本文基于提升历史地段及周边地区整体价值的视角下，以江阴北大街为例，针对其所面临的功能低下、缺乏活力、环境衰败等问题，从产业功能策划、空间形态构建、场所空间营造、民生设施改善和开发模式选择等方面提出相应的更新策略，以期对其他城市历史地段的保护与更新产生一定的借鉴意义。

关键词：历史地段；城市更新；江阴北大街；城市设计

【DOI】10.12254/j.issn.2096-6539.2021.21.016

一、研究背景

当前我国已进入城镇化较快发展的中后期，城市建设逐步从空间扩张转向存量经营，从规模增长逐渐转向提高空间资源利用效率、提升城市功能和激发城市活力等方面。^[1]存量地区已成为提升城镇化发展质量的重点区域，城市更新成为城市发展的重要方向。历史地段作为城市中历史风貌保存相对完好、历史遗产保存最为丰富的地区，不仅承载了一个城市的历史记忆和精神内涵，也往往具有较高的区位价值。但随着新城建设及产业功能外迁，历史地段的物质空间环境逐渐衰落，并在一定程度上面临功能滞后、环境衰败、活力缺乏等问题，其原本应该拥有的经济、文化、景观及社会价值亟待体现。对于历史地段的保护和更新，应以城市发展和价值提升的整体视角，充分利用区位及环境优势，引导产业转型、强化服务功能、活化历史资源，使之重新焕发活力与繁荣。

二、江阴北大街及周边地区现状概况

江阴是历史上太湖北部运河水运和长江航运转换的交通枢纽之一，也是海内外贸易较为发达的地区之一，因位置险要，境内君山、黄山枕江扼流，也被称为“江海门户”。位于江阴城北门外的北大街因黄田港港口的开凿和运河商贸的发展而形成并兴盛，经隋代、唐代、宋代逐渐成为江阴最繁华的地段。至清末，陶瓷器、鱼行、盐栈等商号及布庄、客栈鳞次栉比，为南北客商的集散地和盛极一时的商业中心。但随着运河航运和商贸价值的弱化，北大街也渐渐走向衰败，街区物质结构和社会结构双向老化，成为地区发展洼地。北大街历史文化街区作为城市重要的文化地标，承载了深厚的历史底蕴和历史记忆，与江阴新城区日新月异的市容市貌及经济发展已然不相匹配，亟须整合改善。

（一）区位资源独特，功能低下

北大街北接滨江商务片区、南连老城区，地处锡澄运河、长江和君山交汇的节点区域，连接了历史城区与滨江片区，见证了江阴的发展历史，是江阴城市风貌和形象的代表性地区。现状以居住、绿地及已完成拆迁的空置地为主，另外还有少量的公共设施用地及工业仓储用地。地区整体功能布局零散杂乱，空间类型模糊混乱，用地效率低下。物质空间老化导致人口老龄化，历史记忆消隐导致认同感降低，公共服务与开放空间匮乏使得活力衰退。

（二）文化底蕴深厚，特色不显

北大街位于江阴历史城区北部，历史上为江阴北部的的水运门户，属于历史城区的重要组成部分，区内保存有丰富的历史遗存，具有深厚的文化底蕴，是江阴历史文化的重要见证。研究范围内保存有1个历史文化街区，5处市级文物保护单位，10处不可移动文物，以及一批特色建构物。从君山山麓到锡澄运河之间的分布了历史街巷、历史桥梁、协镇衙门、宗教设施等多处历史文化场所，但整体缺乏有效保护与合理利用，文化特色逐步消解。

（三）景观资源丰富，环境破败

北大街周边有君山、锡澄运河、北门岛等丰富的景观资源。君山为江阴城区重要的制高点，视野开阔，成为城市重要的眺望节点。从君山、北大街至运河视域总体景观视野较好，但沿君山路部分多层建筑体量较大，对视野景观造成遮挡，且与街区传统建筑肌理不协调，整体空间特色感知性不强。北大街内现状民居大多年久失修，建筑风貌参差不齐，加建、改建现象较为普遍，街区整体环境较差。

随着江阴锡澄运河航道的外移，沿河地区产业退二进三，大量工业、仓储、运输功能退出历史舞台，滨水空间得以释放，成为创造具有吸引力的城市开放空间的重要阵地。北门地区作为沿河地区的重要节点及门户，该地区的产业转型及空间重塑成为当下城市发展的必然选择。

三、基于整体价值提升的城市更新策略

（一）“文旅融合”带动老城产业复兴

面对地区产业活力的衰退，功能策划一方面强调与城市功能、空间的互补错位，融入“一江一河”城市旅游功能主轴。以运河为水脉，串联城市诸多历史、文化、特色商业、展示、公共活动等空间场所，塑造城市活力走廊。另一方面，强调原住民的作用，积极吸引年轻一代，提供多样化的就业机会，支撑老城发展。利用地区独特的历史人文资源，发展旅游、文化创意产业和休闲娱乐功能，加强文旅融合，注重业态混合，倡导

“商业-居住-文化-游憩”一体化的复兴模式，促进产业复兴。

规划形成北大街原生文化社区、君山巷特色休闲区、北门岛休闲艺术区、公园游憩区和保留居住社区五大功能片区。北大街原生文化社区保留历史街区内的原住民，延续片区的传统生活风情，同时通过现代功能的植入，吸引年轻群体，维系片区活力。君山巷特色休闲区主要植入文化展示、旅游服务、特色休闲、精品商业、高端住宅、商办混合等功能业态，营造活力多元的街区风貌。北门岛引入音乐厅、艺术教育、特色餐饮等功能，营造独具艺术气息的休闲艺术岛形象。通过商业休闲、文博艺术、旅游服务和居住功能的相互支撑，形成一个循环系统，以此来实现地区的长远发展。

（二）“场所营造”彰显城市文化内涵

江阴地处江尾海头，临江傍山，同时位于太湖水运与长江水运转换的重要枢纽，因此具有重要的军事地理和水运交通的地位，这也造就了江阴的工商实业的繁荣，由此孕育了江阴独特的运河文化、军事文化、工贸文化和水乡文化。北门地区见证了江阴的发展历史，并突出的展现了江阴的文化底蕴，现存的历史遗存也大多与此相关。针对地区当前文化氛围淡化、风貌特色消隐的问题，需充分挖掘历史文化资源，强调在历史资源保护的前提下，进行适度开发再利用，重塑文化场所，加强对文化内涵的宣传与展示。

引入当代艺术文化体验。依托文保单位、历史建筑、工业遗存载体，建设小型化的主题博物馆群，融入文化创意产业、文化惠民和休闲体验设施。结合北门岛工业遗产的改造利用，打造当代艺术活动区，与北大街传统文化相映成趣。

嵌入基地文化主题。结合基地现状文化底蕴，策划古巷新风、寻禅问道、老街记忆、运河风情、工业遗风五大文化主题，展示多样化的文化生态。以片区的风貌特色和文化底蕴为基础，恢复其历史时期的人文风貌。

策划文化游览路径。规划以民俗博物馆-君山寺-君山巷-河口观景-北大街-音乐厅-利用纱厂-船闸餐厅形成特色文化游览路径。将区内主要的旅游功能进行串联，向游客清晰的展现出从古至今、不同时期、不同类型的文化脉络。

（三）“开放共享”促进空间景观缝合

廊带串联，节点呼应。保护君山、锡澄运河等山水环境，保持君山寺在空间景观效果上的统领地位，加强君山与滨河景观带之间的视线联系，结合滨河景观带与视线通廊设置功能与景观节点，打通“君山寺-曲艺公园-君山巷-运河码头”“君山寺-民俗博物馆-音乐厅-利用纱厂水塔-五星桥”两条景观视线通廊，强化空间景观整体秩序。

空间织补，再现脉络。有机延伸北大街、君山巷、光孝坊巷等传统巷道，使北大街周边地块完全融入基地的整体肌理。保持其传统尺度、形态特征，形成有机串联的步行网络。基于历史记忆场所分布及街巷空间联

系，通过旅游主线的策划及事件重组，再现历史脉络，完整呈现北门地区的传统风貌，并通过当代功能的植入，赋予和谐共生的时代特色。

开放共享，景观渗透。加强北门岛的公共开放性，结合工业遗产江阴利用纱厂改造利用，植入美术馆、运河博物馆、青少年活动中心等公共功能。新建水上音乐厅、艺术培训基地等地标建筑，打造北门岛艺术公园，形成公共开敞空间。增加步行桥与滨河慢行步道，加强滨河空间可达性。通过步行街巷与景观轴线，强化君山、北大街、北门岛与滨河空间之间的功能联系与景观渗透。

（四）“以人为本”推进民生设施改善

针对北大街历史文化街区，规划采取微更新的改造模式，重点对街区环境进行整治提升，鼓励居民自行修缮房屋，改善生活环境。结合街巷整治增加街头绿地、广场等居民活动场地，规划构建由主题公园、主题广场、社区公园、街头绿地构成的绿地系统，通过滨水景观带、公园绿地等休闲空间的建设，为市民提供休闲娱乐的场所。

街区内部构建街巷网络体系，打造慢行游憩街区，增加各类设施的可达性。根据未来人口结构，完善公共服务设施配套，包括基层社区中心、农贸市场、幼儿园、小学等生活配套设施。结合入口集散广场、商业服务设施、基层社区中心等，设置公共停车空间，同时考虑游客与当地居民的停车需求。

四、突出行动导向的开发模式选择

由于历史地段用地权属情况较为复杂，面对来自文化保护、政府目标、居民诉求的多重诉求，需要处理好保护和开发的关系，探索社会多方力量共同参与的改造模式。让更多的主体分享历史地段改造的红利，并形成城市中心地区具有鲜明历史特征的特色空间。

历史地段更新模式的选择需结合地方政府财力、市场情况，采取政府与市场合作、多方力量共同参与的改造模式。同时突出行动导向，处理好近远期发展，建设初期以公共项目建设为核心，通过标志性文化建筑、道路交通、绿化环境以及基础设施建设，提升地区的整体品质，吸引人气，激发活力。街区内充分考虑当地居民意愿，外迁与保留相结合，允许原住民回迁，增强操作灵活性。政府完善基础设施，鼓励居民自行修缮房屋，在保留原居住模式的基础上引导功能置换，注入文化、商业元素。街区外进行商业开发，可采用容积率转移的方式平衡街区更新改造资金。

参考文献

- [1] 王承华, 张进帅, 姜劲松. 聚微成网: 微更新视角下的历史文化街区保护与更新——以苏州平江历史文化街区城市设计为例[J]. 城市规划学刊, 2017. 06: 96-104.
- [2] 江苏省城市规划设计研究院. 江阴市北大街历史文化街区保护规划[R]. 2015.
- [3] 江苏省城市规划设计研究院. 江阴市北大街历史文化街区及周边地区城市设计[R]. 2016.