

彭州老城十字街区更新改造研究

程丽 张晓峰

北京市建筑设计研究院有限公司

摘要：十字街区位于四川省成都市彭州市老城区的核心，是彭州本地居民大量聚集的核心区域，但随着城市的发展扩张，彭州牡丹新城的建设，老城区逐渐丧失了往日的活力，大量城市公服设施逐渐老化，人口逐渐流失，重要的商业、文化、教育和医疗等公共服务设施逐渐无法满足市民的需求，使得彭州老城区成为彭州市不得不面对的重大课题，亟须改造升级，提质增效，重新激活老城区的活力和市民的记忆，为彭州老城区的发展提供新的契机，让彭州的历史记忆在老城区重新焕发新的活力。本文主要通过彭州市中心十字街区的更新改造的研究，对城市老城改造，激活老城活力这一课题进行深入探讨：首先对十字街区片区的现状进行较为深入的调研和分析，发现并提出城市空间、建筑及景观等多方面的诸多问题；然后结合当地社会及城市发展状态，针对各个问题提出相应的设计策略，使之具有针对性的解决十字街区的主要问题；再通过以十字街区核心节点的更新改造为例，阐述具体的改造做法和具体问题；最后对老城更新这一课题总结出一些策略和心得。

关键词：老城更新；道路改造；城市空间；建筑改造；公服植入；建筑立面

【DOI】10.12254/j.issn.2096-6539.2022.02.003

绪论

随着中国的经济发展和城市化发展的进程，城市老城区空间破败，越来越无法满足市民现代生活的需求，亟须提升改造，适应新的时代要求。但同时，日渐发展的城市设计理念以及越来越多的城市建设案例表明，大规模的拆除新建因其高昂的成本和巨大的资源浪费，逐渐被人们所抛弃，因此各地都在不断探索新的老城更新模式，彭州十字街区作为彭州市老城的核心区域，其面临的问题尤为典型，因此本文以彭州老城十字街区更新为例，对老城更新这一问题进行探讨。

一、项目背景

（一）项目概况

十字街区位于彭州市中心，是彭州旧城核心，其“十字形”的路网骨架，最大可能的保留了彭州自清代以来的城市格局，具有深厚的文化历史积淀。

据清光绪《彭县志》记载，彭州老城形成于明英宗天顺年间（1457-1464），至清乾隆三十一年（1766）修建了砖砌城墙，旧城格局基本固定下来。

本项目老城十字街区更新范围北至金彭路，南至天府中路，东到东南市街，西到翠湖路，南北全长1.2km，东西全长1.1km，南-北大街和东-西大街构成十字街区核心骨架，区域总面积约为1.1km²。

（二）存在的问题

通过调研，我们发现十字街区的城市空间存在如下几个问题：

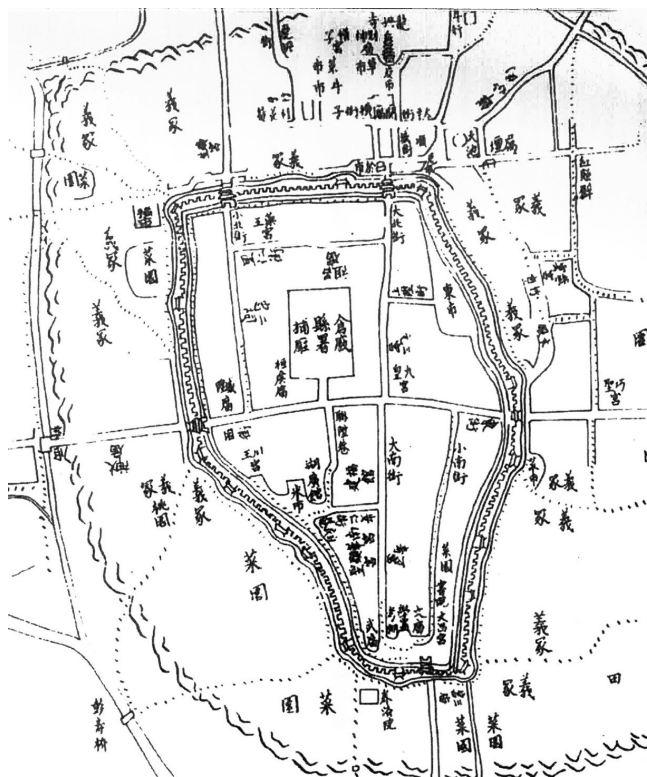


图1-1 城（清光绪年间彭县城池图）

1. 十字街区慢行系统缺失，机动车缺乏停车规划

十字街区以六条城市主干道及其连接的四条次干道为主，并联通多条城市支路，并且片区的结构性道路东-西大街、南-北大街均为双向四车道的主干道，车流量较大。由于老城区街区格局及尺度基本由于历史的原因，相对较为拥挤，因此在有限的街道空间中，缺乏为自行车预留的慢行体系，所有的道路均为非机混行，人行道也较为狭窄，使的人的空间感受较差。

和大多数老城区一样，老城区内缺乏成体系的停车规划和空间，道路空间承担着较为庞大的停车需求，使得本就空间不足的街道空间更加拥挤，亟须重新梳理道路空间，为市民寻找新的停车空间。

2. 城市空间单调乏味，缺少有活力的公共空间

老城区人口密度大，城市建设密度大，严重缺乏供市民休闲娱乐的城市公共空间，导致老城区城市空间体验较差，市民缺少室外的活动空间及聚集空间，使的老城区活力严重不足。

老城区城市空间千篇一律，沿街空间店铺密布，缺乏空间的秩序和转换，尤其在日常购物的过程中，从最南走到最北，找不到一处可供市民停留休息的空间或公园，缺乏区域节点，功能单一。

3. 老城区商业空间规模小，环境品质低，缺乏规划

十字街区商业单位规模小，以沿街店铺为主，缺乏点状的主力商铺，商业业态品质较低，无法提供具有活力的商业空间。

二、设计策略

根据对十字街区城市空间的调研和梳理，结合彭州老城的城市及社会环境，我们提出“城市针灸”的设计理念，在建设密度已经相当高的老城区，对城市进行“碎片”式再生，从小型空间入手，采用“针灸疗法”，单点切入，改造城市节点式空间，以点带面，进而彻底改善城市面貌和人居环境品质。我们在设计中提出三种改造策略，分别为“重塑”、“激活”和“连接”。

“重塑”主要含义为通过城市街道空间梳理，强化街道本身作为城市公共空间的作用，对不同功能的街道采取不同的定位和空间引导，重塑老城空间体系。

“激活”主要通过城市节点性空间的改造，改善老城区的公共空间功能，强化高密度城市区域的公共空间体验。

“连接”则是通过城市慢行体系的建立，将城市还给市民，减少老城区机动车流量，通过慢行体系串联各个公共空间节点及街道空间。

三、设计实施

（一）老城区道路空间改造

在设计中提出了几种主要的方式：

1. 道路体系梳理

根据以人为本，十字街区城市空间提质升级的基本原则，重新梳理老城区道路等级，将核心骨架道路南-北大街和东-西大街的道路等级由主干道调整为城市次干道，降低其作为机动车使用的交通功能，将大部分车流转移至外围道路，将西北市街、西南市街、东北市街、东南市街升级为主干道。

2. 步行系统

提升老城十字街区慢行体验，联通十字街区各个重要的城市空间节点，创造交通慢行、休闲娱乐、生活购物的多样化人行体验。

交通慢行：以满足交通需求为主，强调街道通过性，禁止商铺沿交通性道路外摆商品、布置宣传等功能设施，平均350~400m设置一个过街斑马线；

休闲娱乐：主要满足市民休闲娱乐为主，重点连接城市公共空间节点，强调慢行系统的贯通性和可达性，可沿街设置具有休闲、娱乐性质的设施，平均100~150m设置一个过街斑马线；

生活购物：以满足市民购物消费的需求为主，强调生活性和商业性，可根据空间适当设置商业外摆、茶歇桌椅等设施，平均150~250米设置一个过街斑马线。

3. 停车系统

舒适的城市环境是衡量城市品质的重要元素，停车设施的设置很大程度上决定了一个城市的空间品质；在提升彭州城市空间的理念指导下，向周边街道疏解停车空间，打造高品质十字街区生活体验；利用现状条件，尽可能在优化城市街道的基础上，满足市民对停车空间的需求，最大化利用街道空间。

4. 城市家具

根据不同街道的商业业态种类和街道功能，将街道分为交通性街道、社区性街道、商业性街道、辅助性街道等类型，并以此为依据，为不同的街道设置不同的街道家具，满足市民日常使用的需求。例如，在交通性街道设置绿植、盆栽等，分隔行人与机动车的使用空间，在商业性街道设置休息、娱乐等设施。

（二）城市节点空间改造

整体梳理十字街区沿街空间，根据对城市形象的影响、与节点空间的关联、可提升的潜力三个层面进行综合评定，对十字街区沿街空间进行分级分类，对公共空间、建筑立面、广告牌位等因素提出控制要求；

公共空间控制：首先梳理十字街区可升级改造的公共空间，并选取对片区能够产生影响的重要节点，进行针灸式的改造介入，为市民创造新的公共空间，对限制因素较大的区域，主要通过彩绘、绿植墙等方式，进行轻微介入；

建筑立面控制：根据不同街道和建筑功能，提出完整的立面改造范围，并对建筑立面进行分级归类，将优先级最高的作为立面改造的重点对象，并对其余区域范围的立面做出控制性要求；

广告牌位控制：广告牌位位置、样式、形式的多样化，反映了片区商业的多样化，本项目反对对广告牌位进行统一化的强制约束，而是在建筑竖向一定高度内，对广告牌的颜色、形式进行一定的引导，拒绝高亮度、高纯度的广告牌，也拒绝对街道空间产生不利影响的广告牌分布。

（三）商业业态提升策划

在设计中尊重现状城市格局，以街道空间改造为抓手，强化十字街区与周边板块的互动联系，形成“二轴六街多节点”的规划结构。“二轴”指东-西大街、南-北大街发展轴，“六街”是由里仁商业街、历史文化街、活力娱乐街、滨水慢行街、东西大街、南北大街六条街道组成。“多节点”则是由这些城市线性空间串联的重要的城市空间节点。各街道结合现状城市状况，强化中心活力，筛选与控制有价值的城市空间与建筑资源，形成片区内核心空间与轴线联系，集约高效利用城市空间，形成有价值的城市公共空间与空间结构。

整理业态，打造十字街区不同街道业态，提供多元化城市空间

通过对场地资源的整合，策划十字街区以住宅和商业混合分布为主，业态性质主要是居民生活相关的餐饮，棋牌休闲，零售等。

1里仁商业街以服装零售业为主，通过引入主力店，提升街道形象，打造共享街道。

2历史文化街连接牡丹广场、天一广场、里仁街，挖掘彭州历史背景，打造彭州记忆为主题商业街。

3活力娱乐街连接彭州园和牡丹广场，沿线KTV聚集，策划利用现状商业条件，满足旧城娱乐需求，打造彭州夜色经济。

4滨水慢行街临近柳河、彭州园，激活河道和城市的作用，创建绿色街区，健康生活。

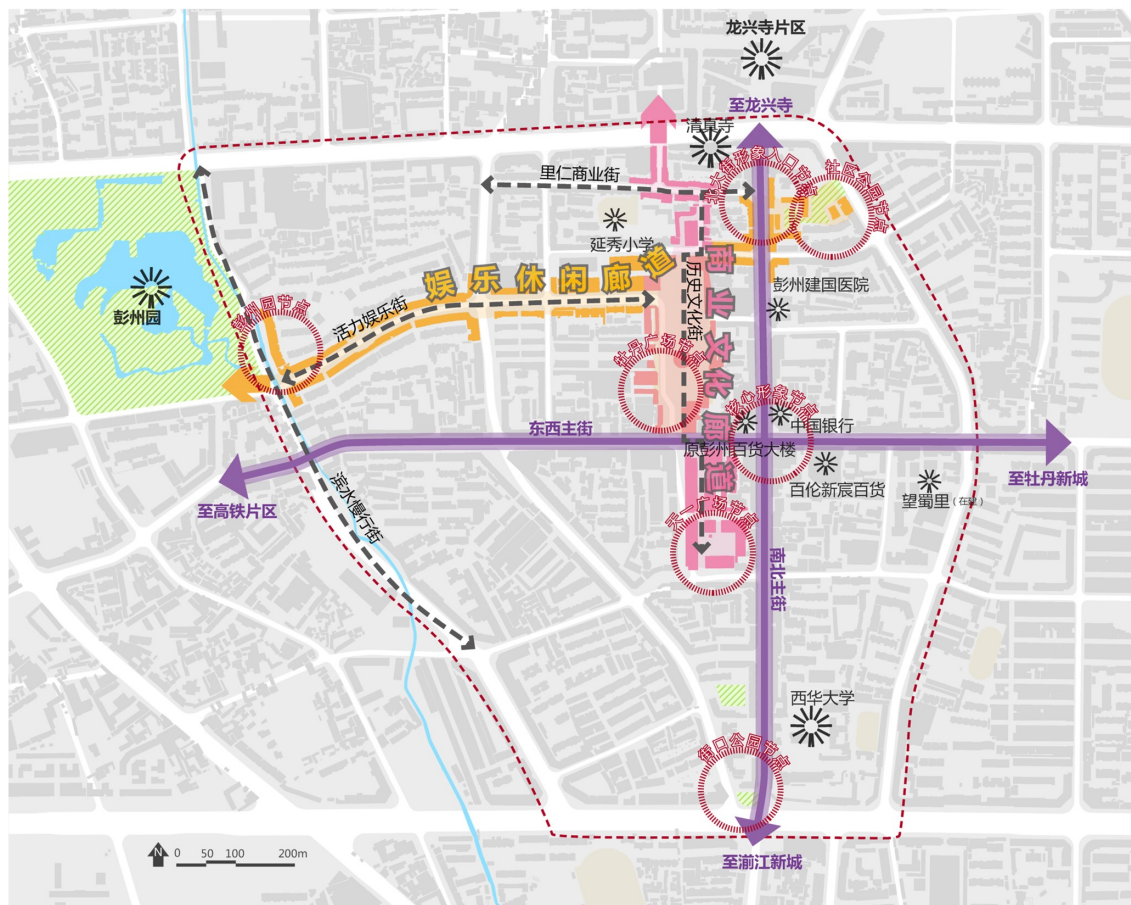


图3-1 区空间业态定位

5东西大街是城市发展的重要轴线，重点发展综合业态，完善居民商业、交通停车需求。

四、结论

城市更新是一项复杂而细致的工作，与以往的新建不同的是，城市更新会受到各种现状条件的制约，既有复杂的建筑及市政现状，也有错综复杂权属关系；此外设计师还需要面对来自各个方面的诉求，这其中及有政府的愿景也有业主的现实需要。因此面对城市更新的时候，总结出以下几个原则和策略。

（一）细致入微的前期调研

主要由两方面内容，一方面需要对每一个空间、每一个建筑、每一方的需求要有深入了解，对每一项都要进行详细的记录和整理，因为城市更新，特别是老旧小区所要面临的问题牵涉面极广，可以说是错综复杂盘根错节的，因此要对更新区域有着深入的了解，对存在的问题要有深刻的认识；另一方面也是要深度了解当地历史和文化，城市更新的根本还是要以地域性为出发点，保持地域性是延续城市文脉的重要方式。

（二）采用多样性的设计策略

所谓多样性的设计策略就是要做到具体问题具体分析，对不同的城市空间要对症下药，一方面在面对产权、违建以及建筑现状等各方面问题时，可以有一套统

一的原则，但是不能以一种方式去对应所有问题，要避免一刀切的现象出现，否则会把大量本可以通过设计来解决的问题堆在后期实施中去解决，会对项目进度有较大影响；另一方面要抵制一些要统一风格统一做法的思想，城市真正活力来自城市的多样性和未来更多的可能性，过于统一的城市风貌是对这种城市多样性的巨大破坏。

（三）学会协调各方面的利益和诉求

如前文所述，城市更新与新建项目最大的不同来自城市更新会牵扯到更多的社会单元，上至各级政府部门、企事业单位，下至一个店铺一个家庭甚至个人，因此城市更新中来自各个方向的诉求都会集中在设计师身上，设计师需要学会在各方的诉求中寻找平衡，要做到既实现城市风貌的整体提升，也要做到在设计中维护老百姓的合法权益，最终可以拿出使各方都满意的方案。

参考文献

- [1]关于上海城市更新的思考[J].郑时龄.建筑实践.2019(07)
- [2]城市历史空间的有机更新 上生·新所的实践[J].宿新宝.时代建筑.2018(06)
- [3]城市更新理念的演变和我国城市更新的需求[J].陈则明.城市问题.2000(01)