

参与式规划导向下里弄建筑的更新研究

——以上海永利坊更新实践为例

董超

上海徐汇规划建筑设计有限公司

摘要：参与式规划是构建和谐社会的重要方式，如何鼓励居民参与社区，提升居民契约精神、家园情怀和共同体意识，值得每位社区规划师深思，笔者以永利坊的更新实践为例，探讨参与式规划导向下里弄更新路径和思路，为同类型的里弄更新和居民生活水平的改善提供解决途径。

关键词：参与式规划；城市更新；风貌保护

【DOI】10.12254/j.issn.2096-6539.2024.13.008

一、研究背景

（一）参与式规划的概念

近年来，随着城市更新项目不断向旧城改造聚拢，里弄的居住面貌发生了巨大变化，居民的参与感和获得感日益提高，以往只强调技术的规划思路已经很难适应新形势，随着2022年上海市民政局《上海市参与式社区规划导则》的发布，标志着上海的城市更新进入到居民共同建设美好家园的新阶段^[1]。导则中指出，需要通过家门口的“微设计、微改造、微更新、微治理”，带动居民从“旁观者”向“行动者”转变。

（二）里弄建筑的更新诉求

里弄起源于19世纪末上海开埠时期，是上海历史文化风貌区的重要组成部分，是近代上海独特的民居建筑，也是上海最常见的生活记忆载体。上海里弄更新可以分为四个阶段，第一阶段为小规模改造阶段（80年代到90年代），在保留主体结构 and 装饰构件的前提下，通过内部改造增加居住面积；第二阶段为大规模改建阶段（90年代到00年代），部分里弄被拆除重建为高层住宅，提高容积率，居住水平得到了极大的改善；第三阶段为成片改造阶段（00年代到2015年），上海开始重视风貌区里弄的保护，采取“拆改留修”的方式，这一阶段有新天地和田子坊的居住置换为商业模式，也有贵州西里的原生态保护修缮模式；第四阶段为存量更新阶段（2015年之后），上海进入了以存量更新为主的阶段^[2]，里弄更新的关键词由“拆改留”转变为“留改拆并举，以保留保护为主”，更新中更多地考虑了居民意愿，这一阶段有春阳里的整体风貌提升和建筑成套改造。

里弄更新从一开始的“小修小补”和未能关注风貌保护的拆除重建，再到现在的整体风貌提升，对于里弄来说，在历史风貌保护和居住水平改善的同时，让居民的事情由居民议、居民办、居民管，打造共建共治共生的生活载体。

二、既有里弄更新案例的经验与局限

上海已有一些里弄更新的案例，例如贵州西里是多方合作下的里弄公共空间微更新，主要针对里弄的公共

空间的改造，增加了空中书房、共享厨房、共享客厅和社区共享大舞台等功能，对垃圾房、公共卫生间、理发店和小商店等提升改造^[3]；春阳里是以政府主导下的保留建筑历史风貌格局，进行结构加固和建筑内部翻建改造，采用“抽户更新”方式，即把一部分居民搬出去，腾挪出建筑面积以改善其他居民的居住条件，把公共厨卫改造为每户独立厨卫，改善里弄的居住环境；弘安里是以政府和开发商为主导，通过保护修缮、保留改造和更新改建的方式，延续里弄肌理风貌，更新为联排风貌别墅。

这三个案例反映了不同阶段里弄更新的典型代表，获得了较为广泛的认可，但也存在一些争议和局限性。贵州西里的更新考虑了居民意愿，提升了公共空间的舒适性，但是居住面积仍旧狭小，配套设施仍然落后；春阳里的更新实现了每户的独立厨卫、但缺少公共服务功能。弘安里更新后的风貌别墅延续了里弄肌理，但是采取了产权清退的处理方式，原居民全部迁走，里弄失去了生活氛围和文化内涵。

笔者汲取三个案例的经验和局限性，基于上海已经进入了以存量更新阶段，以永利坊更新为例，对于里弄风貌区更新的普遍问题，以参与式更新为导向，探索里弄更新方式，为同类型的里弄更新和居民生活水平的改善提供解决途径。（见表1如下）

表1 里弄更新案例对比分析

名称	贵州西里	春阳里	弘安里
更新时间	2012-2018年	2017-2021年	2019-2023年
保护级别	——	上海市历史风貌保护街坊	上海第二批风貌保护街坊 二级风貌保护建筑
运作机制	政府、高校、居民三方合作	政府主导，尊重居民意愿	政府、企业合作
盈利模式	非盈利	非盈利	盈利
产权处置	产权保留 留房留人	产权保留 留房留人，局部抽户	产权清退 留房不留人
实施路径	美丽家园环境整治	成套改造 历史建筑保护修缮 美丽家园综合整治	承租权归集 历史建筑保护修缮 风貌新建
功能	居住、公共服务	居住	居住、市集、城市展厅、邻里汇

三、里弄更新的实施路径

里弄一般是以政府或者公房直管单位作为更新主体，资金预算以政府和直管单位投入为主，居民自筹为

辅，实施路径也由传统的土地收储与出让路径转变为更加人性化的更新路径，在参与式设计导向下，笔者提出里弄更新遵循以下5种实施路径：

（一）承租权归集路径

根据《上海市城市更新条例》，公有房屋的里弄居民可以通过建筑置换、货币补偿或者有偿回购的方式，进行承租权归集，如果居民选择建筑置换或者货币补偿的方式，建筑产权归政府所有，政府可以出租出售，如果居民选择有偿回购的方式，建筑产权归个人所有。

（二）功能置换路径

结合里弄所在地区的规划功能，引入商业、办公、公共服务配套等多元功能，在延续历史风貌和肌理格局的同时，提升地区功能复合度和整体活力。对于一些建筑间距较近，采光通风较差，不适宜用作居住功能，或者临街环境嘈杂，但商业价值较高的里弄建筑，可以考虑进行功能置换。

（三）成套改造路径

里弄住宅大部分都是几户公用一个厨房和卫生间，“倒马桶时代”曾经是大多数上海人的集体记忆。成套改造路径是原居民不外迁，对里弄内部进行成套化改造，但因为里弄住宅的实际使用面积很小，因此要尽量选择尺寸小，且设备管线简单的厨卫家具。

（四）历史建筑保护修缮路径

大多数里弄已有百年历史，多为砖木结构，存在安全隐患，保护修缮是通过加固地基、新增承重墙体、放缓楼梯和楼梯加宽等措施，来提升房屋质量，并通过调取历史建筑档案，修缮里弄原有的石库门、建筑山墙、山花、阳台、半圆砖券、天井和门窗套等装饰元素。

（五）美丽家园环境整治路径

里弄存在基础设施老化、交通流线不畅、物业管理欠缺等问题，美丽家园环境整治是通过基础设施改造、道路系统组织、停车设施建设、里弄自治共治、物业管理提升等方式，使里弄的综合环境得到改善。

四、参与式规划导向下的更新实践

（一）永利坊现状概况

永利坊位于衡复风貌区的新乐路100弄，建于1938年，共有6排新式里弄住宅，建筑结构为假四层砖木结构，是徐汇区文物保护点和一般历史建筑，存有一些风貌较具特色、细部精美的历史建筑。这里曾居住过第一位影后张织云、电影皇后胡蝶，首席小生高占非和妻子高倩苹，被称为称“影人村”。

永利坊经历了近百年的历史，存在着较为严重的物质性老化现象，砖木结构老化，所有居民都是几户公用一个厨房和卫生间，间狭小逼仄，缺少公共服务设施和共享交流空间，同时，由于居民老龄化严重，经济状况相对较低，社区共识性下降，居民的共识性与获得感较差，因此，在参与式规划导向下的永利坊更新刻不容缓。

（二）永利坊的参与式规划思路

永利坊参与式里弄更新可分为三个阶段。

第一阶段是前期项目策划和现场调研阶段，规划师配合政府进行宣传策划，例如举办里弄吐槽大会、里弄

小课堂和儿童议事会等形式，以轻松、幽默的氛围，鼓励居民参与里弄事务，通过“走四百”用脚步丈量里弄、“里坊云”线上反馈和关键人物访谈，还原里弄真实问题，挖掘里弄的魅力。

第二阶段是中期规划方案和公示阶段，由规划师依据专业知识完成初步规划方案，通过多轮与政府和专家的方案论证会，以及与居民的意见征询会、矛盾协调会，不断完善优化方案，达成最终的多元共识，并由政府面向社会进行规划公示，无异议后方可生效。

第三阶段是后期规划实施和运营管理阶段，由企业来主导大中型项目实施，由居民主导小微型项目实施，如微景观美化、楼组美化等，规划师根据设计效果图施工，需引导居民亲身参与到施工监督中来，最后由居委和居民共同制定参与式居民公约，居民自治小组四步曲等建立长效管理机制。（见表2如下）

表2 永利坊的参与式规划思路

流程	责任分工和工作内容	里弄更新工具箱	
前期	项目策划	政府、居委、规划师：宣传策划	里弄地图、共寄美好里弄的一封信、里弄吐槽大会
		居委：招募志愿者	志愿者招募书、志愿者赋能培训沙龙、志愿者爱心服务档案
	现场调研	居委：调研和需求收集	“全岗通”接待、“走四百”用脚步丈量里弄
		居民：需求表达和信息反馈	需求调研表、议题互动板、里弄座谈会、楼组长议事会、儿童提案会、“里坊云”线上反馈、我的理想型里弄、红色里弄小课堂、影人村小课堂
		规划师：调研和需求分析	里弄调查、里弄地图、关键人物访谈、恳谈会、里弄开放日
	中期	规划方案	规划师：初步方案编制
政府、专家：论证会			初步方案确定
居委：初步方案意见征询			居民意见征询板、项目评分表
居民：初步方案意见反馈			居民意见反馈表
规划师：最终方案编制			最终方案编制
政府、专家：论证会			最终方案确定
规划公示	政府、居委、规划师：最终案公示	社会意见、居民意见征询板	
	居民：最终方案意见反馈	社会意见、居民意见反馈表	
后期	规划实施	企业：施工（大中型项目）	项目施工日报
		规划师、居委、居民：修缮、美化（小微型项目）	微景观美化、道路修缮、楼组美化

后期	规划实施	政府、企业、规划师、 居委、居民：施工监 督	项目施工监理日报、项目推 动记录表、项目进度计划表 公示牌
		政府、规划师、居委、 居民：竣工验收	项目竣工验收单
	运营管理	居委、居民、物业： 长效管理	参与式居民公约、组合宣传 工具图、居民自治小组四步 曲

(三) 永利坊的更新策略

永利坊根据改造后不同的建筑性质，分为三种类型。（见图1-2如下）



图1 永利坊规划效果图（来源：自绘）

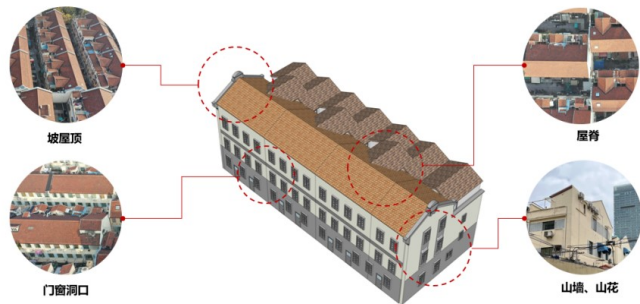


图2 永利坊历史建筑保护修缮示意图（来源：自绘）

一是公共功能。新乐路沿街二排，商业价值高，建筑间距过近，不满足消防间距，采光通风较差。政府赋权居委和居民，通过里弄协商机制，引导向创意产业集聚区方向发展。居民有出租出售意愿的建筑进行承租权归集或长租，可以出租出售给商家或者由里弄居民自己经营，规划师和居委组织艺术家活动，吸引咖啡厅、酒吧、画廊等企业入驻，植入里弄共享客厅这样的触媒点，兼顾活动功能和创新孵化功能的项目。

二是名人故居和革命旧址。居委和志愿者们组织红色里弄小课堂、影人村小课堂和关键人物访谈，为居民讲述这片热土上的名人故事和红色往事，还可以通过互动游戏，更好地阅读历史，聆听故事。居民有出租出售意愿的故居进行承租权归集或长租，后期面向公众开放。

三是居住功能。规划师和居委组织里弄座谈会、楼组长议事会和儿童提案会，采用了“抽户更新”方式，腾挪出建筑面积以改善其他居民的居住条件。经过多次沟通协调，如果居民有出售意愿的，选择建筑置换或者货币补偿方式，政府恢复永利坊联排别墅的历史原貌，

在土地收储后进行商品房出让，如居民愿意留下的，选择有偿回购的方式，由政府出资进行历史建筑保护修缮和成套改造。

五、设计启示

面对复杂的风貌区里弄更新，政府的诉求倾向于保护历史建筑的同时改善民生，居民的诉求倾向于利益平衡的同时兼顾家园情怀，因此更需以参与式规划为导向，统筹、平衡各方利益。

(一) 激活多元主体参与，完善协商共治机制

政府赋权居委和居民，通过里弄座谈会与规划师进行方案协调沟通；在涉及单栋利益时，首先通过楼组长议事会，与本栋居民进行单独沟通与协调，在涉及儿童活动区域问题，通过儿童提案会，鼓励儿童参与里弄规划的同时培育儿童主人翁意识和责任感，最终将楼组长议事会和儿童提案会的结果和诉求传达给里弄座谈会，形成协商共治的机制。

(二) 专业力量参与，以在地化方式推动社区治理

上海在持续探索城市精细化设计过程中，选取了10个重点更新单元创新试点责任规划师、责任建筑师、责任评估师“三师联创”机制，此外，上海探索社区规划师制度，参与到老旧小区改造工作中，以“十五分钟社区生活圈建设”为载体，聚焦居民家门口的幸福，打通规划落地的最后一公里。

(三) 挖掘里弄文化，增强居民融入感和归属感

里弄是上海独特生活方式和文化的重要载体，对于参与式里弄规划来说，居民畅谈里弄文化，规划师对文化要素进行提取加工，推进里弄空间更新和文化塑造，打造现代化、创新性的文化物质载体，为里弄持续健康发展提供助力，增强居民的融入感和归属感，参与式里弄规划更有家的味道。

六、结语

笔者以参与式规划为导向，汲取既有里弄更新案例经验，结合里弄更新的实施路径，以永利坊的更新实践为例，对里弄建筑的规划思路和更新策略进行系统研究，为同类型的里弄更新和居民生活水平的改善提供解决途径。但风貌区存量土地更新，代表了上海对于城市更新发展的新诉求和高门槛，使里弄建筑保护任务迫在眉睫，需要探索更加贴近的更新方式和更具体的操作模式，将传统规划从关注空间形态转为解决社会问题，实现人民城市人民建的美好愿景。

参考文献

[1] 阮仪三，张晨杰. 上海里弄的世界文化遗产价值研究[J]. 上海城市规划，2015（5）：21-25.
 [2] 赵宝静，张灏. 上海旧区改造中的里弄风貌保护附加图则创新探讨[J]. 上海城市规划，2022（3）：94-100.
 [3] 林子轩. 公共空间的再定义——上海城市旧有住区更新策略发展与公共空间演变的研究[J]. 建筑与文化，2022（0）：171-174.

作者简介：董超，1987年，女，汉族，天津人，硕士研究生，工程师，历史风貌区与居住区规划研究方向。