

城市设计在历史文化街区保护更新中的应用

——以庐山市西宁街历史文化街区城市设计为例

林赛楠

中国瑞林工程技术股份有限公司

摘要：历史文化街区作为城市最具文化价值的物质空间实体，集中体现了城市独特的人文底蕴和环境风貌，历史文化街区的保护更新是当前城市更新背景下的重要议题。本文以庐山市西宁街历史文化街区城市设计为例，探索了新时期城市设计方法在历史文化街区保护更新中的应用，并提出特色挖掘、产权梳理、业态策划、场所营造、渐进发展的城市更新策略，以期为其他地区历史文化街区的保护更新工作提供有价值的思路。

关键词：历史文化街区；西宁街；保护更新；城市设计

【DOI】10.12254/j.issn.2096-6539.2024.21.002

引言

党的二十大报告提出，加快转变超大特大城市发展方式，实施城市更新行动。城市本身具有“保护”和“发展”的双重任务，对这一充满内在矛盾的难题需要创新性地予以解决和克服^[1]。当前我国城镇化已进入由增转存的阶段，如何正确对待城市更新，关乎国计民生，关系到我们文化的传承与文明的延续。历史文化街区作为反映城市发展演替的物质空间载体，是我国历史文化遗产保护体系的重要组成部分。历史文化街区的保护更新如何与时代接轨，也成了当前城市更新背景下的一个重要议题。

西宁街于2012年由星子县人民政府公布为县级文物保护单位，近两年，庐山市编制完成了《西宁街历史文化街区保护规划》，西宁街已于2020年由江西省人民政府公布为省级历史文化街区。本文以庐山市西宁街历史文化街区城市设计为例，对新时期城市设计方法在历史文化街区保护更新中的应用进行探索。

一、城市设计对于历史文化街区保护更新的价值

城市设计是一门基于建筑学、景观建筑学和城市规划的交叉学科，也是人类塑造环境和思考城市未来的方式。由于我国的大规模建设和快速城市化阶段已进入尾声，城市建设步入更新、复兴、发展和保护并存的阶段，而城市设计学科以其处理多学科交叉、多专业协同方面的优越性，在此阶段发挥其学科的价值愈发显现。历史文化街区作为复杂的城市母体，既需要按照规划的系统性、控制性思维明确刚性的保护更新对象和要求，也需要设计的溯因推理、以解决方案为中心的思维对建成环境优化调整，以实现街区价值特色、文化场所、消费场景、多元群体的远见性和创造性安排^[2]。清华大学刘宛教授在《老城改造中城市设计的四个原则》一文

中，指出“空间规律、文化特色、社会活力、环境生态是老城改造设计的四个重要方向”。而城市设计对城市更新具有显著的增值效应，是平衡城市更新成本的重要价值来源之一^[3]。同时，城市设计也是人性场所营造、城市文化传承和风貌特色塑造的重要抓手^[4]，在历史文化街区的保护更新中发挥着重要作用。

二、城市设计方法在西宁街历史文化街区保护更新中的实践

（一）总体规划设计

西宁街规划设计严格落实街区保护规划要求，从完整性、原真性、文化性、公共性和人本性，五个维度实现街区的规划体系构建。并以城市设计方法论为抓手，创造性的提出了特色挖掘、产权梳理、业态策划、场景营造、渐进发展的整体设计思路。

（二）特色挖掘

庐山市城区背匡庐、面彭蠡，素有“南国咽喉、西江锁钥”之称。西宁街历史文化街区正位于庐山市老城中心地带，周边分布有周瑜点将台、爱莲池、国保紫阳堤等，人文氛围浓厚。街区始建于南宋，为理学大家朱熹镇守南康府时所辟，因街道修建顺应地形、因坡就势，又被称为“朱公坡”。街区南临鄱阳湖畔紫阳堤，因地处水陆交通要道，商贸盛行，明清时期进入鼎盛，曾是老城最有烟火气的地方。

西宁街历史文化街区规划总面积4.1公顷，其中核心保护区面积约1.16公顷，其一街两巷的传统格局至今仍清晰保留。在八百多年的历史中，凝聚成了西宁街的三大核心特色：其一是反映时代演替的风貌格局。街区现存县级文保单位一处，由一条麻条石路，22栋晚清、民国建筑构成；此外，街区已认定了十处近现代时期的历史建筑。这些串联起多个时期的历史遗产为九江地区研究地域传统建筑形式提供了宝贵的素材；其二是深厚的历史人文内涵。街道为朱熹与其学生黄灏论学所辟，故称“朱公坡”。街区是这段历史名人的典故的承载地，代表了朱熹为理学思想奔走的一个缩影，对于文化传承具有较强现实意义；其三是庐山传统生活的发生地。街区沿街建筑的功能包含了革命、教育、宗教、商业等多元文化的特征，是庐山市留住历史、记住乡愁的典型代表。这些街区极具特色的地域特征，是设计的出发点。

（三）产权梳理

实践证明，历史街区保护与更新的市场化常常受到市场失灵的困扰。新制度经济学认为，市场失灵是产权

定义不明确的结果^[5]。模糊产权削弱了历史街区保护与更新的自发动力，破碎产权增加了历史街区保护与更新的交易成本，而单一产权降低了历史街区保护与更新的配置效率^[6]。在历史文化街区的保护与更新中，仅针对街区风貌、基础设施进行改善，无法激发街区内活力，实现经营可持续。因此在设计前期，需要针对街区现状产权制定分类措施。

西宁街属北门巷社区管辖，登记在册人口共计345户，887人。街区更新涉及房屋109栋，其中：文保建筑21栋、推荐历史建筑10栋、传统风貌建筑16栋、风貌协调建筑9栋、风貌不协调建筑53栋。经过现场走访，仅存4栋建筑产权为国有建筑，其余建筑均为私人所有。由于街区衰败，建筑破损严重，大部分建筑目前租赁给低收入人群，且部分建筑存在产权模糊状况。

设计上通过针对不同对象、不同位置、不同价值的分类产权策略，减少街区未来整体更新的羁绊，从根本上保证街区的可持续更新。对于文物建筑和历史建筑，受相关法律法规保护，采取个人保护性经营与政府回收双重政策。对于个人具备维持日常修缮成本能力的，鼓励其继续居住，并允许其在规定范围之内开展经营；对于无法承担建筑日常修缮成本的居民，建议对其产权进行政府回收，后续采取政府维护或社会经营维护两种方式；对于关键节点建筑，建议政府对产权进行统一回收，后续作为街区必要配套的公共建筑等非营利性功能；对于沿街区域具有较好的商业价值建筑，建议政府采取鼓励保留原住民，按照街区整体功能策划进行独立经营，留住街区烟火气。对于有被回收意愿的产权，政府进行回收，后续进行统一运营。

历史街区本身就具有双重属性，既需要考虑市场化利用，又需要作为历史与记忆的承载被保护。西宁街产权更新整体上是遵从政府统筹、市场介入、自发更新的模式。在保证公共配套空间的情况下，鼓励街区居民自发更新，从产权归属和产权所承载的功能双向思考，解决产权形式单一的问题。

（四）业态策划

合适的街区业态，可以起到激发内在活力，引导居民自发更新。在街区设计工作开展之初，设计团队就与政府方提出了运营前置，策划先行的规划策略。通过对街区整体建筑原始功能摸查、规模数据统计、区位价值判断，从规划层面对业态进行综合考虑。而在微观层面上更新是动态的，我们需要将街区业态更新在空间和时间两个维度进行放大思考。

在空间维度上，以城市设计手法，联动周边区域共享发展。在基础设施配套方面，历史文化街区因其自身空间有限，往往需要周边区域为其基础配套进行补充；而周边区域则顺应街区脉络延伸，分享街区的文化氛围和商业价值。在西宁街的保护更新中，因其原始街区空间为单一线性空间，平均宽度不足3米，且沿街区域空间有限，因此诸如停车场、公共厕所、微型消防站等公共配套设施，多数是利用周边场地，围绕着街区在外围

布点。在业态关联方面，则是尽可能通过与周边项目业态形成差异互补，联动发展。我们通过对临近区域的项目业态研判，提出在空间上将老街新建文旅商街连通，积极为老街导入人流；在业态上与周边业态差异互补，紧抓街区的原真性，与新街业态差异互补，让商业消费和文化体验并存，令游客能够体验古城新韵。

在时间维度上，则是结合西宁街历史上留存的特色业态，挖掘本地传统特色行当，复原具有文化、历史、商业等城市记忆代表性业态。一方面，可以与本地居民产生情感共鸣，留住乡愁；另一方面，给外地游客提供有故事、有内涵的文化体验业态，带来更多沉浸式文旅体验。

西宁街是庐山市商埠核心，据同治十年（1871年）的《星子县志》记载，南康镇有六座城门，而西宁街东西向连接了西宁门与东汇门。又因这条老街接近鄱阳湖畔的紫阳大堤，自古以来，南来北往，商贾云集。此种盛况，一直延续到清末，直至现代交通工具的发展，西宁街逐渐没落。我们通过现场走访和资料研究，结合西宁街一街一巷的原始肌理和现状功能，在功能布局上将街区划分为匡庐人家体验区、历史文化展示区和民俗活化传承区。并结合庐山地域茶文化、戏曲文化、传统非遗及餐饮文化，进行项目策划落位，通过探寻历史线索，丰富单一线性街区的分段主题功能，增强文化魅力，重塑西宁盛景。

匡庐人家体验区因近现代房屋产权更迭，大多数房屋已进行改建，在策划上引导居民结合其各自环境特征，塑造不同主题风格的民宿，维护居住片区安静的环境氛围；历史文化展示区是西宁街历史文化街区的核心保护范围，众多空间和文化片段在此交融，在策划上通过多个空间节点进行历史寻味探索，激发游客一探究竟的兴趣。在动线上设置了诸如工农兵餐厅、庐山茶宴、非遗传承陈列馆、文创旗舰店等主题节点，使得街区历史文化能够推陈出新，历久弥香；而民俗活化传承区则是利用街区外围建设管控地带进行业态创新，在策划上通过对街区多元文化的商业性开发，打造出多样化的消费性主题场所，包括观庐戏楼、文创直播基地、美食院子等商业节点，既为游客带来了地域特色的体验，也为本地居民提供更多创收渠道。在业态策划上有序曲、高潮和尾声，融古贯今，动静相宜，从心理上引导游客步入街区的环境之中。

（五）场所营造

在空间场所营造上，以保护街区完整性和原真性为前提，采用了修旧如旧的原则。修旧如旧并不是简单的将建筑及外部环境修缮到原始样式，维持文化遗产的历史感也是不可或缺的一部分。因此在保留街区建筑和公共空间原始风貌的基础上，应尽可能留存时间的痕迹。

1. 节点规划

西宁街是一条单一线性街区，动线较为简单，因此对于节点空间的塑造就显得更加重要。我们通过对历史资料的大量研究，保存或恢复了杨武角、朱公坡、姜

家角、西宁门等几处古地名作为节点命名。这样一方面增强本地人群的文化认同，另一方面赋予场所独特的文化印记。

杨武角节点作为西宁街正街东部门户，以两栋历史建筑打造了公共服务门户节点，置入了旅游接待、文化展陈等功能。在空间设计上保留其民国风建筑风貌，并利用本体拆除材料进行修缮，做到修旧如旧；朱公坡节点作为西宁街历史典故的承载地，在空间设计上利用街角公共空间，采用微更新的手法，打造以宋式理学和非遗传承为主题的景观节点；姜家角节点利用倒塌损毁场地，为街区提供一方文化演绎的舞台。采用庐山地域古戏台形制，规划建设观庐戏楼节点，既作为空间之间的过渡点，为游客提供一处体验打卡场所，也为街区居民提供一处休闲空间；而西宁门节点作为西宁街的西端，同时作为原西宁门遗址，在空间设计上利用两片山墙面复刻出“门”的形象，以回应历史遗迹的方式收尾。规划设计顺应西宁街空间特征，塑造了一条观——杨武角西宁印记、礼——朱公坡古街追忆、乐——姜家角观庐西楼、忆——历史遗迹的体验动线。

2. 风貌提升

根据对西宁街现状建筑的研究，西宁街整体建筑风貌总结为“门头雕花马头墙，传统新中相结合”。在现状5大风貌分类的基础上，规划建筑风貌整合为夹泥墙立面、民国西式立面、赣派砖石木立面、以及红砖立面，真实反应街区历史演替顺序。尊重地域建筑文化，针对不同建筑风貌，因栋施策，提供不同立面设计方案。

依据建筑分类方式，制定不同类型建筑的改造策略。对保护类即文保建筑，依据文物保护法进行严格保护修缮；对修缮类即历史建筑，按照原貌修复，功能进行活化利用。对改善类即传统风貌建筑，保留传统元素并运用现代手法进行空间品质提升。保留类即风貌协调建筑，改造融入传统建筑元素，体现传统风貌特征。整治类即风貌不协调建筑，拆除违建与不协调构建，融入传统建筑元素，统一立面风格。新建类建筑延续街区传统建筑风貌，并运用现代建筑元素与传统元素相结合，反应时代特征。

3. 环境塑造

环境作为历史街区中重要的组成部分，对塑造街区整体风貌至关重要。在整体规划设计上，对外部环境从铺装、栽植、街道家具、店招及照明亮化方面进行一体化设计。

在铺装设计上，严格保护古街麻石路面原始铺砌方式及材质肌理，新建区域采用相近仿古麻石材质及铺砌方式；在景观栽植设计上，因街区空间受限，在沿街线性边界上，局部采用高中低三层搭配的方式，丰富景观绿化层次，并做到四季有景；街道家具设计，则采用复古手法，以折扇、书页等形式增添文化氛围；店招设计采用材质引导、色彩管控、位置管理，因栋施策，做到

协调有序，凸显店铺特色；亮化照明则以规划功能分区为基础，提出核心区、重要区、一般区及发展区，四级设计策略。并对色温、照度、效果等进行详细设计，塑造多主题、多场景亮化空间，增添街区夜间活力。

（六）渐进发展

街区的更新动力受地域经济制约，更新实施往往不能一蹴而就。因此因地制宜的制定发展策略尤为重要。在西宁街更新改造过程中，我们设计团队依据政府计划经营方案及补偿方案，梳理出一期必要进行提升的节点，分为公共服务类、文化展示类和文化创意类三大类别。公共服务类包含：必要的街区微型消防站及公共厕所、游客接待中心、社区服务中心、社区健身活动场地等空间；文化展示类包含：西宁街历史陈列馆、非遗传承馆、庐山茶文化体验点等功能；文化创意类包含：西宁街文创旗舰店、文创直播基地、非遗大师传习社等功能。我们计划借助政府的力量，一期对于三大类重要空间的营造，迅速提升片区活力。针对街区后续的业态引入，我们也依据街区环境、建筑类别和消防安全等因素，给出了相关指引。相信随着街区整体更新工作的推进，会有更多的居民和市场经营主体参与到街区后续的更新之中。

三、结束语

在城市更新的浪潮之下，保护和更新不应是一对反义词，我们需要以城市设计的方法与思维，加强对历史文化街区保护与更新的探索。庐山市西宁街历史文化街区利用城市设计手法，充分挖掘地域特色，结合地域经济水平和产权现状，因地制宜的制定场所设计方案，通过渐进式的保护更新策略，辩证对待保护与发展的的问题，是在当前城市更新语境下的一次尝试。我们希望本案例总结提炼的特色挖掘、产权梳理、业态策划、场所营造、渐进发展城市更新策略，能够给予投身在历史文化街区更新保护工作中的人员更多启发和思考。

参考文献

- [1] 吴良镛. 北京旧城保护研究[J]. 北京规划建设, 2005(1): 18-28.
- [2] CROSS N. The nature and nurture of design ability[J]. Design Studies, 1990(11): 127-140.
- [3] 祝贺. 城市更新与城市设计治理: 英国实践与中国探索[M]. 北京: 清华大学出版社, 2022, 6.
- [4] 段进. 新时期城市设计的思考与展望[J]. 江苏城市规划, 2020(1): 6-7.
- [5] 盛洪. 现代制度经济学[M]. 北京: 北京大学出版社, 2005.
- [6] 石莹, 王勇. 产权视角下历史街区保护与更新的市场化路径[D]. 苏州科技大学, 2017.

作者简介: 林赛楠(1993.4—), 男, 汉族, 河南省南阳市南召县, 本科, 工程师, 规划设计师, 注册城乡规划师, 研究方向: 城市设计、城市更新、城市设计与生态环境。