

# 城市复兴背景下的火车站前区域更新策略研究

## ——以沈阳太原街片区更新为例

文 / 崔浩 沈阳市规划设计研究院有限公司名城保护与更新所

陈曦雪 沈阳建筑大学

鲍威 沈阳市规划设计研究院有限公司城市创新规划所

**摘要:** 探讨在存量时代背景下, 老城区火车站前区域更新发展策略。以沈阳太原街片区更新为例, 分析总结当前城市中心区, 尤其是老城区更新过程中存在的典型问题。借鉴国内外知名火车站前区域的发展经验与方法, 在城市复兴背景下, 从文化、产业、活力、环境等方面, 结合现存问题提出相应的规划设计对策及实施路径。

**关键词:** 城市复兴; 火车站前区域; 片区更新

【DOI】10.12254/j.issn.2096-6539.2025.01.073

### 引言

沈阳市太原街片区的发展, 始于二十世纪初满铁车站——奉天驿(今沈阳站)的建设。以沈阳站为中心点, 五条放射性大道呈扇形放射延伸的区域, 奠定了如今太原街片区的空间基础。走过了百年历程的太原街片区是近代东北亚城市建设典范, 也是沈阳市最早具备现代城市功能的城区。该区域一直以来都是沈阳最繁华的商业中心, 浓缩了沈阳的商业记忆和光辉历史。然而随着时间的流逝, 如今的太原街区域也面临着商业楼宇闲置、片区活力不足、设施亟待更新等问题。



图1 太原街片区(满铁附属地)区位图

资料来源: 沈阳市规划设计研究院有限公司

### 一、片区特征与问题

#### (一) 片区特征

##### 1. 空间特征

太原街片区所代表的沈阳满铁附属地规划采用了西方古典主义巴洛克式手法。由100米左右的方格网加5条放射性道路组成道路系统; 五条放射性大道呈扇形从“奉天驿”(今沈阳站)发出, 宫岛町(今胜利大街)北段, 岩松町(胜利大街南段)与铁路线平行, 沈阳大街(今中华路)与铁路垂直, 其余两条道路昭德大街(今中山路)和南斜街(今民主路)均与铁路成角布置; 火车站为视线的交点和对景。在两条轴线与放射性路的交汇处, 设置了圆形广场, 成为平面构图的中心。在圆形广场四周设置银行、医院、邮局、警署等大

型公共建筑, 成为视线景观的节点。在主要道路的转角和尽端处建筑重点处理, 一般是以穹顶来统领立面, 形成兼具变化和协调的街道空间。

##### 2. 产业特征

从地上来看, 以商业用地和居住用地为主。商业用地主要沿中华路、中山路、民主路集中分布, 在北二马路南侧、南二马路北侧范围内, 约占总面积26%; 居住用地主要分布在地块的西南侧和西北侧, 约占总面积27%; 区域内公共服务设施包括科研教育、医疗卫生、社会福利、文化设施、体育设施等。总体来看, 科研院所、高等院校较多, 但西南侧社区中小学设施不足。医疗资源丰富, 但养老设施不足。

大量的商业办公用地, 为太原街的发展提供了空间保障。然而走过了百年发展历程的太原街商贸区, 随着电商等新经营模式冲击、城市内部商圈同质化竞争等影响, 五洲、伊势丹、新玛特、兴隆等商业企业相继退出太原街, 导致商贸区长期存在闲置楼宇面积超过30万平方米, 出现了中心区“空心化”现象, 制约了商贸区的持续发展。

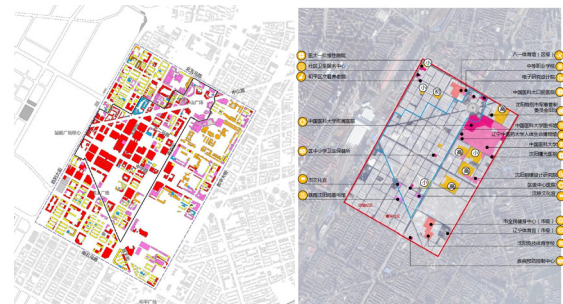


图2 现状建筑及现状设施分布图

资料来源: 作者自绘

#### (二) 存在问题

##### 1. 经济活力不足, 亟待转型升级

目前太原街片区老龄化严重, 而且对年轻创业者缺少吸引力, 公共服务和空间场所不能满足青年生活、工作、娱乐、交往的需要, 亟待以更新为契机, 创造新的经济增长点, 实现老城区的可持续发展。

##### 2. 文化特色不明, 亟待传承创新

老城区存在大量的物质和非物质文化资源，但文、商、旅、创结合的不紧密，文化和风貌主题模糊，文化品牌影响力较弱，亟待将文化资源找出来、保起来、亮出来、活起来、连起来，以此统筹老城更新。

### 3. 环境品质欠佳，亟待精雕细琢

太原街片区建设年代历时较长，存在环境卫生管理死角和消极空间，部分建筑和开放空间环境品质欠佳，缺乏林荫绿化与街道设施，所呈现的空间感知杂乱，舒适度较差。与国内外知名老城区环境品质差距明显，城市的美誉度、影响力大打折扣。

### 4. 社区宜居较差，亟待改善提升

老城社区是维系日常活力和城市运行的重要空间单元，正面临房屋陈旧、建设标准低、功能不完善、居住条件差等现实问题，同时存在不少闲置空地、仓库、自行车棚、锅炉房闲置或利用效率低下的问题，亟待因势利导、改善提升。

### 5. 支撑体系承载力不足，人居环境亟待改善

加强基础设施和公共设施的建设是支撑老城区可持续更新的基础，目前片区内部分基础设施还停留在20世纪三四十年的水平，已经不能满足当前现代生活的需要。

## 二、更新思路与对策

### (一) 相关经验借鉴

#### 1. 伦敦国王十字车站地区城市复兴

国王十字车站地区位于伦敦市中心城北部卡姆登区与伊斯灵顿区的交界线靠卡姆登区一侧，国王十字火车站始建于1852年，一直以来都是英国重要的交通枢纽和工业配送区。后来随着英国工业的衰落、工厂的倒闭，加之位于两区交接区域，逐渐沦为伦敦的贫民窟地区。

从1976年始，国王十字车站地区开展了长达三十余年的更新工作。规划最大限度的保留当地的工业历史文脉及自然生态。通过老建筑注入新功能、新场景的方式，将大量历史建筑转化成为商业服务、教育等公共建筑，让历史建筑融入现代生活。同时利用“地点营造”带动产业和商业联动发展的策略，如利用谷仓仓库改造为中央圣马丁艺术与设计学院教学楼等方式，将区域打造成为“网红打卡地”。通过公共交通与公共空间的优化，将该区域打造成为一个集枢纽换乘、公园、市集、艺术空间和休息场所于一体的城市公共空间。

如今的国王十字地区已经从一个被废弃的工业区，变成了一个绿色、开放、充满活力的综合性城市枢纽区域。该区域的更新，不仅提升了区域的功能和形象，更是为整体城市发展的注入了新活力。

#### 2. 日本东京站更新

东京站位于日本东京都千代田区丸之内一丁目，1914年投入使用，是日本多条铁路干线的端点站，也是东京主要交通枢纽之一。2007年日本着手开展东京站及其周边地区的改造工作。

由于缺乏改造资金，政府引入民企共同开发，并把车站大楼上方的空余容积率出售给周边项目，以此获得改造资金。一方面，参与改造的民营开发公司为了收回前期投入成本，进行了一系列车站配套开发，包括周边商业、办公楼、住宅等多种业态，想方设法提升区域品质。另一方面，车站出售的容积率得以充分利用，车站大楼周边许多写字楼拔地而起，逐步形成产业集聚区，日本大多数金融公司总部都集中在这里。

除了地面开发外，地下空间也是该区域更新工作的一大亮点。地下空间以东京站、有乐町等13个站点为核心，通过道路地下步行通道和各个大厦的地下通道，形成以东京站丸之内地下公共广场（兼具避难）为中心，从大街逐渐向小尺度街道分支，彻底打通了各私有地块的地下商业空间，形成血管一样分布的地下步行网络。并结合步行网络，打造业态多元的地下商业街区。

通过以上案例可见，文化资源的活化利用、功能的多元化发展、高品质公共空间的塑造以及高效便捷的地下空间网络，为站前区域的复兴提供了有效的规划支撑。

### (二) 更新思路

1. 以文化资源为触媒，打造展示沈阳文化和风貌的重要窗口

以文化资源为触媒，通过“文化+”手段塑造特色空间，让历史走向未来，让未来充满历史。整合区域内大学、商业、文物、历史建筑等独有资源，通过步行体系串联，打造展示沈阳文化和风貌的重要窗口。

2. 整合存量、实现存量资源的高效利用

太原街片区的现状商业建筑存量较大、空置率较高。通过存量资源整合与改造、从而适应“新经济、新客群、新空间”的产业与功能要求是片区功能提升、产业转型升级发展的必然路径。

3. 功能重组、空间再塑，构建充满活力的城市中心区

太原街片区一直以来都是沈阳市最核心的商区片区，结合国家全面建设国际消费中心城市的契机，积极引导其功能的多样化发展，并结合城市更新，改善环境，提供公共空间品质。利用既有存量空间，强化消费枢纽能级，建设新消费品牌孵化示范区，从而形成集商业办公、特色零售、休闲餐饮、文化创意等功能于一体的城市中心。

4. 立体交通，形成与地铁无缝衔接的地下空间系统

充分利用地下空间资源，通过打通地下空间断点，实现地下空间之间、地下空间与商业建筑之间互联互通



图3 文化游线布局图

资料来源：作者自绘

通，构建连片成网的地下步行网络。

### 三、更新具体策略研究

#### (一) 传承文化，营造古今交融的文化空间与文化路径

片区文物主要集中于中山路沿线。历史建筑集中分布于中山路及民主路两条放射状道路两侧。针对闲置、低端利用等问题，规划提出植入功能、重置活力，提升建筑使用度，并以特色路径串联文化资源，打造文化街区。

以沈阳站为起点，利用中华路、太原街、中山路打造1条文化主轴，串联奉天驿以及老北市两大核心文化IP。同时结合沿途周边其他资源，形成南北2条文化环线，将7个旅游目的地进行串联。通过提升沿线建筑风貌、完善标识体系、慢道设施等措施，提升线路的文化感知度与慢行品质。

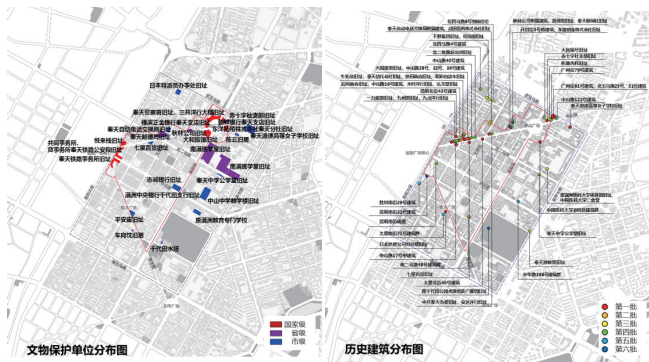


图4 现状文物与历史建筑分布图

资料来源：作者自绘

#### (二) 功能复合，引导产业生态的聚合

结合现状金融、科技、医疗等产业优势，秉承“青年理想城”模式，构建“文化+”发展格局，围绕消费升级与空间活化，构建知识-创意主导的共享经济平台和文化创意、大健康、休闲旅游、金融服务等产业生态圈，创造新的经济增长点。



图5 产业生态图分布图

资料来源：作者自绘

#### (三) 塑造场所，激发公共空间的活力

延续特色鲜明的“格网+里坊+放射+对景”城市形态，结合老地图与城市记忆，提取空间名称与要素，

提出对完整社区、特色街坊、特色小巷进行“文化+”更新，塑造主题特色的里（完整社区）、坊（特色街坊）、巷（特色街巷）。

1. “里”的打造。按照社区周边资源情况，划定文化类社区、景观类社区以一般社区。通过社区内部空间的梳理，利用锅炉房、闲置车棚等资源，嵌入服务设施，打造完整社区。

2. “坊”的打造。利用中山路沿线现状院落空间，结合文化及现状功能特征，打造文化类、创意类以及商业类特色街坊。

3. “巷”的打造。结合街巷周边地块功能，打造主题类、文创类、休闲类街巷。通过街巷与文化游线，将老城区打造为“行走的博物馆、流动的风景区”。

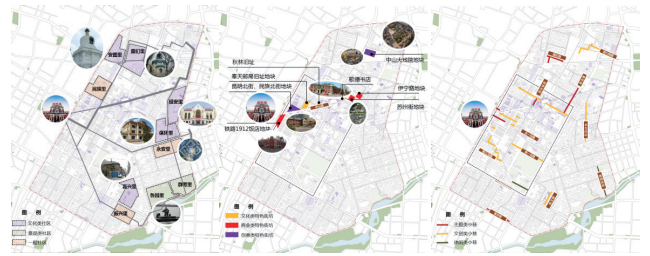


图6 “里、坊、巷”分布图

资料来源：作者自绘

#### (四) 地下空间体系构建，打造特色暖廊与地下街区

取消火车站前广场地面停车及太原街片区内的占路停车，释放地面空间，为步行、慢行提供空间保障。充分利用现状地下空间，打通局部地下空间断点，构建连片成网的、适宜寒地特征的地下暖廊，实现火车站东西广场与商业区、办公区的互联互通。

除外之外，面对老城区设施老化、服务缺位、供给不足等问题，从市政管线和公共服务设施领域进行优化升级，形成对高品质发展的有力支撑。

### 四、总结与思考

更新是城市永恒的主题，是城市保持活力的来源。目前，大多数城市老城区新增土地大都处于极度稀缺的状态，增量开发难度和门槛越来越高，因此以“更新改造、存量提升”为核心的存量更新模式正成为城市建设的新发展方向。尤其是交通枢纽周边区域的更新，面临着更大的挑战。本文从文化、产业、空间、交通等核心问题出发，探讨太原街片区更新的规划方法，为老城区站前区域更新工作提供些许的参考与借鉴。

#### 参考文献

[1] 中华人民共和国住房和城乡建设部，关于开展第一批城市更新试点工作的通知[R]. 2021-11. [http://www.gov.cn/zhengce/zhengceku/2021-11/06/content\\_S649443.htm](http://www.gov.cn/zhengce/zhengceku/2021-11/06/content_S649443.htm)

[2] 王蒙徽，实施城市更新行动[EB/OL] 2021-12-20. [http://www.gov.cn/xin-wen/2020-12/29/content\\_5574417.htm](http://www.gov.cn/xin-wen/2020-12/29/content_5574417.htm)

[3] 杨保军，实施城市更新行动的核心要义[J]. 中国勘察设计，2021（10）：10-13.

[4] 王富海，阳建强，王世福，等. 如何理解推进城市更新行动[J]. 城市规划，2022，46（2）20-24.

[5] 阎树鑫，万智英，李嘉男. 城市更新行动：内涵，逻辑和体系框架[J]. 城市规划学刊，2023（1）.