

小城镇旧城区存量更新型控制性详细规划编制方法探讨

文 / 陈文斌 雅克设计有限公司

摘要：本文探讨了小城镇旧城区存量更新型控制性详细规划的编制方法。通过对小城镇旧城区存量现状的分析，揭示了其面临的**城市功能、空间结构、环境基础设施以及历史文化遗产保护**等问题。在此基础上，提出了小城镇旧城区存量型控规编制的总目标，即优化旧城空间结构、提高人居环境品质以及提升规划实施可操作性。随后，本文深入分析了系统性优化城市骨架、精准利用存量空间、制定适应地方特色的管控规则和技术规范等实践策略，并对风貌分区管控指引规则和旧城区地块控制规则的探索进行了详细阐述。通过本文的研究，以期小城镇旧城区的可持续发展提供了理论和实践指导。

关键词：旧城改造；控规调整；存量更新

【DOI】10.12254/j.issn.2096-6539.2025.03.007

引言

随着我国城市化进程的深入推进，小城镇作为城乡发展的重要节点，其旧城区的存量更新问题逐渐成为社会关注的焦点^[1]。小城镇旧城区往往承载着丰富的历史文化信息，是城市发展的历史见证，但同时也面临着城市功能退化、空间结构不合理、基础设施老化、历史文化遗产保护等诸多挑战。一方面，随着经济的发展和人口的增长，旧城区的土地资源紧张，城市功能布局混乱，交通拥堵、环境污染等问题日益严重，影响了居民的生活质量和城市的整体形象^[2]。另一方面，旧城区内大量的历史建筑和文化遗产面临着被破坏的风险，如何在更新改造过程中保护这些宝贵的文化遗产，成为一项重要的任务。

一、小城镇旧城区存量更新的现状与问题

（一）小城镇旧城区存量的现状

小城镇旧城区的存量现状体现在其独特的空间格局、历史积淀以及社会结构等方面。这些旧城区通常保留了传统的街道布局和建筑风貌，其街道弯曲狭窄，建筑物多为一到两层，风格多样，反映了不同时期的风貌特色。这些建筑往往具有一定的历史、文化价值，是小城镇历史发展的见证。

在空间格局上，旧城区的用地紧凑，建筑密度较高，居住空间和商业空间交织，形成了独特的生活氛围。这些区域往往拥有较为完善的传统商业网络，包括市场、商店、手工作坊等，它们是小城镇经济活动的重要组成部分；历史上，旧城区曾是小镇的政治、经济和文化中心，承载着丰富的历史记忆和文化传统。这些建筑群和街道布局不仅体现了当时的建筑技术和审美趣味，而且蕴含了小镇居民的生活方式和**社会习俗**；社会结构方面，旧城区居民多为世代居住于此的原住民，他们之间形成了紧密的社会联系和互助网络^[3]。这种社区结构在现代社会中愈发显得珍贵，为小城镇的社会稳定和发展提供了坚实的基础；在经济活动方面，旧城区虽然面临着现代化的挑战，但其独特的商业环境和人文气

息吸引了一定的游客和投资。一些旧城区通过发展特色旅游，将传统文化与现代商业相结合，成为小城镇发展的新亮点。

（二）小城镇旧城区更新面临的问题

现阶段小城镇旧城区更新主要面临以下问题，见表1：

表1 现阶段小城镇旧城区更新面临的问题

| 序号 | 问题类别 | 主要问题点 |
|----|-----------|---------------------------|
| 1 | 城市功能与空间结构 | 功能布局不合理，空间结构紧凑，缺乏绿化与公共空间 |
| 2 | 城市环境与基础设施 | 卫生状况差，基础设施老化，更新改造进展缓慢 |
| 3 | 历史文化遗产保护 | 保护问题复杂，居民情感依恋，缺乏保护措施和管理机制 |

1. 城市功能与空间结构问题

随着社会经济的快速发展和城市化进程的推进，小城镇旧城区的城市功能与空间结构问题日益凸显。旧城区的功能布局往往缺乏合理规划，商业、居住、工业等不同功能区域交织在一起，导致城市功能混乱，影响居民的生活质量和城市的整体形象。其次，旧城区空间结构紧凑，建筑密度高，道路狭窄，缺乏必要的绿化和公共空间，难以满足现代城市居民的生活需求和城市可持续发展的需要。而随着人口的增加和经济的**增长**，旧城区原有的功能和服务设施已经无法满足居民和企业的需求，亟待进行功能调整和空间优化^[4]。

2. 城市环境与基础设施问题

城市环境与基础设施是小城镇旧城区更新面临的另一个问题。一方面，旧城区的环境卫生状况普遍较差，由于历史原因，排水系统不畅，垃圾处理设施不足，容易导致环境污染和疾病传播。另一方面，旧城区的基础设施老化严重，供水、供电、供气等设施建设年代久远，运行效率低下，安全隐患突出。这些问题的存在不仅影响居民的生活质量，也制约了旧城区的可持续发展。同时，由于资金和技术的限制，这些基础设施的更

新改造进展缓慢，难以满足现代城市生活的需求。

3. 历史文化遗产保护问题

小城镇旧城区往往拥有丰富的历史文化遗产，这些文化遗产是小城镇历史发展的见证，也是小镇特色的重要体现。然而在旧城区更新的过程中，历史文化遗产保护问题显得尤为复杂和敏感。部分居民对旧城区存在较强的乡土情结，他们对搬迁改造等工作持有强烈的反感情绪，担心更新改造会破坏原有的社区结构和生活方式。这种情感上的依恋和对抗，使得旧城区的更新改造工作面临巨大的社会压力^[5]。同时，由于缺乏有效的保护措施和管理机制，一些历史建筑和文化遗产在更新过程中遭到破坏，这不仅是对小镇历史文化的损失，也引发了社会对历史文化保护工作的广泛关注和讨论。因此，在处理相关问题时，需要在尊重和保护居民情感的基础上，寻求合理的解决方案。更新改造工作应充分考虑历史建筑的保护和利用，尽可能地保留和恢复旧城区的历史风貌，同时兼顾居民的生活需求和城市的可持续发展。

二、小城镇旧城区存量型控制性详细规划编制总目标

在小城镇旧城区存量型控制性详细规划的编制过程中，确立总目标是指导规划工作的重要前提，旨在通过科学合理的规划，实现旧城区的可持续发展，具体体现在以下几个方面：

（一）优化旧城空间结构

旨在通过调整和改善旧城区的空间布局，实现土地资源的合理利用和功能分区的明确划分。这一目标的实现，将有助于提升旧城区的内在活力，促进经济社会的全面发展。通过对旧城区的重新规划，可以有效地解决现有空间结构不合理、土地利用效率低下的问题，为小城镇的未来发展奠定坚实的基础。

（二）提高人居环境品质

提高人居环境品质的目标，关注的是居民的生活质量和居住环境。规划编制将着眼于提升旧城区的居住条件，改善基础设施，优化公共服务设施，以及提升环境质量。这一目标的实现，不仅将提升居民的生活满意度，还将吸引更多的投资和人才，促进小城镇的持续繁荣。

（三）提升规划实施可操作性

提升规划实施可操作性，是确保规划能够在实际操作中得以有效执行的关键。这一目标要求规划编制工作既要科学合理，又要具备实际可行性，确保规划能够在社会、经济、技术等多方面得到有效支持。通过提升规划实施的可操作性，可以避免规划停留在纸面上，而是真正转化为推动小城镇发展的实际行动。

三、小城镇旧城区存量型控规编制实践策略

（一）系统性优化城市骨架，提升城市能级

为了实现小城镇旧城区的可持续发展，存量型控制

性详细规划的编制应着眼于系统性优化城市骨架，以此提升城市能级。这一策略的核心在于通过拉通骨干路网框架，提升道路通行能力，同时延续传统街巷肌理，打通支路巷道经络，从而在整体上优化城市空间结构，提高城市运行效率^[6]。

骨干路网的完善能够提高道路通行能力，缓解交通拥堵，为城市经济发展和居民出行提供便捷条件。具体而言，规划编制应充分考虑旧城区现有的道路格局，通过拓宽、延伸和连接主要道路，构建起快速、高效的交通网络。这不仅有助于提高车辆的运行速度，减少通勤时间，还能促进城市内部各区域之间的联系，为城市功能的整合和优化创造条件。在拉通骨干路网的同时，规划编制还需关注传统街巷肌理的保护和延续。传统街巷是小城镇旧城区的重要组成部分，它们不仅是居民生活的场所，也是城市文化的载体^[7]。因此，在优化城市骨架的过程中，应充分尊重和保留这些传统街巷的肌理，使其在新时代背景下焕发新的活力。具体做法包括修复和加固具有历史价值的建筑，改善街巷的照明和绿化，以及提升街巷的公共设施和服务水平。通过这些措施，不仅能够保留旧城区的历史风貌，还能够提升居民的生活品质，增强城市的吸引力。

其次，延续传统街巷肌理的同时，打通支路巷道经络是提升城市微循环系统的重要手段。支路巷道作为城市交通网络的“毛细血管”，对于缓解交通压力、优化交通结构具有不可忽视的作用。规划编制应通过合理规划支路巷道的布局，确保其与骨干路网的顺畅连接，从而提高整个城市的交通运行效率。此外，打通支路巷道还能够促进城市内部用地的合理配置，提高土地利用效率，为城市功能的完善和提升奠定基础。在这一过程中，规划编制还应注重保留和利用现有的历史建筑和景观，使其成为城市更新的一部分，为城市的文化传承和发展注入新的活力。

（二）精准利用存量空间，开展公共空间“微更新”

该策略的核心在于通过对现有空间的细致梳理和合理利用，以及小规模、渐进式的更新改造，提升旧城区公共空间的品质和功能，从而改善居民的居住环境，增强城市的活力和吸引力。精准利用存量空间意味着规划编制需要深入分析旧城区的现状，识别出具有潜力的空间资源，包括闲置地块、废弃建筑、狭小街巷等，并在此基础上制定出切实可行的更新策略。这些策略不仅要考虑空间利用的效率和经济效益，还要兼顾社会效益和环境效益，确保更新改造工作能够得到居民的认同和支持^[8]。在这样的背景下，公共空间的“微更新”成了一种有效的实践方式。它强调在保持旧城区整体风貌和社区结构的基础上，通过对公共空间的精细化改造，提升其使用价值和美学价值。例如，将闲置的地块转变为小型公园或社区活动场所，既增加了绿地面积，又为居民提供了休闲和社交的空间；将废弃的建筑改造成文化中

心或商业空间，既保留了建筑的历史风貌，又为社区注入了新的活力。

在开展公共空间的“微更新”过程中，规划编制应注重以下几个方面的工作：一是要尊重和保护旧城区的历史文脉和社区特色，避免大规模的拆除和重建，而是通过小规模改造，逐步提升公共空间的品质；二是要充分考虑居民的需求和意愿，通过公众参与的方式，让居民参与到改造的决策过程中，确保更新工作的顺利进行；三是要注重公共空间的设计质量，引入专业的设计团队，运用创新的设计理念，打造具有地方特色和文化内涵的公共空间^[9]；四是要建立长效的管理和维护机制，确保公共空间在更新改造后的持续运营和品质保持。

通过精准利用存量空间，开展公共空间的“微更新”，小城镇旧城区将焕发出新的生机和活力。这种更新方式不仅能够提升城市形象，还能够增强居民的幸福感和归属感，推动旧城区的可持续发展。在这个过程中，规划编制的作用至关重要，它需要综合考虑经济、社会、文化和环境等多方面的因素，制定出既符合地方特色又具有前瞻性的规划方案，为小城镇旧城区的未来发展奠定坚实的基础。

（三）制定适应地方特色的管控规则和技术规范

该策略涵盖了两个核心方面：一是风貌分区管控指引规则的探索，二是旧城区地块控制规则的探索。风貌分区管控指引规则的探索，旨在通过对旧城区历史风貌的保护和传承，实现小城镇特色文化的可持续发展。规划编制应在充分研究当地历史、文化、社会背景的基础上，划分出不同的风貌保护区和特色功能区。这些分区将根据建筑风格、历史价值、环境特征等因素进行界定，并为每个分区制定相应的管控指引规则。这些规则将涵盖建筑高度、立面设计、材料使用、色彩搭配等方面，以确保风貌的一致性和协调性。同时，规划编制还应探索建立动态管理机制，以便根据城市发展的需要，适时调整和优化风貌分区管控规则，使之既能保护历史遗产，又能适应现代城市生活需求。

旧城区地块控制规则的探索则是针对小城镇旧城区用地现状和未来发展需求，制定出科学合理的用地控制规则。涉及地块用途、建筑密度、容积率、绿地率等关键指标，旨在通过严格的用地控制，实现土地资源的优化配置和城市空间的有序发展^[10]。在探索旧城区地块控制规则时，规划编制应充分考虑以下因素：一是历史文脉的延续，确保新建筑与旧城区的整体风貌相协调；二是居民生活的需求，确保规划符合居民的实际生活需要；三是经济发展趋势，确保规划能够适应小城镇经济增长和产业升级的需求。

此外，规划编制还应注重技术规范的制定，以确保规划实施的技术性和科学性。技术规范应包括建筑设计、施工工艺、环境保护、景观设计等方面的内容，为

旧城区的更新改造提供技术指导。在制定技术规范时，规划编制应借鉴国内外先进经验，结合小城镇的实际情况，制定出既具有前瞻性又具有可操作性的规范。同时，技术规范应具有灵活性和适应性，能够根据不同地块的特点和需求进行动态调整。

结语

本文对小城镇旧城区存量更新型控制性详细规划的编制方法进行了深入探讨，详细阐述了相关实践策略。这些策略的实施将为小城镇的可持续发展提供有力支持。展望未来，随着城市化进程的推进，旧城区存量更新的需求和挑战将更加复杂和多样化。规划编制者需要不断更新理念、创新方法，以适应不断变化的城市发展需求。控规调整是一个长期而复杂的过程，需要政府、专业机构、居民和社会各界的共同努力。通过不断研究和实践，相信可以为小城镇旧城区的可持续发展提供更加科学、合理和有效的规划方案，为建设更加美好的城市环境做出贡献。

参考文献

- [1] 陈丹阳, 周岱霖, 胡嘉佩, 金河. 控制性详细规划空间生产逻辑转变与编制管理响应[J]. 规划师, 2024, 40(6): 72-80.
- [2] 池飞帆, 刘名瑞, 程俊溢, 靳慧, 罗超. 社区近零碳转型要求下控制性详细规划编制优化研究[J]. 规划师, 2024, 40(6): 110-117.
- [3] 张丽. 产城融合背景下经济开发区控制性详细规划编制研究——以利辛经济开发区控规为例[J]. 佳木斯大学社会科学学报, 2024, 42(5): 73-75.
- [4] 钟志新. 旧城控制性详细规划中的道路规划问题分析——以广州市为例[J]. 未来城市设计与运营, 2024(1): 26-28.
- [5] 樊少锋. 存量型工业园区控制性详细规划编制策略探析[J]. 中国科技期刊数据库 工业A, 2023(8): 98-101.
- [6] 张骥, 洪文超, 张海涛. 新一轮国土空间规划背景下控制性详细规划对历史城区保护与更新的探索[J]. 中国科技期刊数据库 工业A, 2023(10): 48-52.
- [7] 徐婷婷. 基于中小城镇视角探讨城市边缘区与控制性详细规划的关系[J]. 广西城镇建设, 2023(10): 38-42.
- [8] 唐燕, 刘畅, 刘泓显. 存量时代城市设计对接详细规划的路径转型与制度创新[J]. 规划师, 2023, 39(6): 11-19.
- [9] 王伟, 苏戈丽. 浅析我国国土空间规划体系下的控制性详细规划编制方法[J]. 安家, 2023(2): 0016-0018.
- [10] 张登鲲. 国土空间规划背景下的海绵城市控制性详细规划研究[J]. 中国科技期刊数据库 工业A, 2023(9): 158-160.