

国土空间规划背景下旧城改造规划设计分析

文 / 胡俊 江西省国土空间调查规划研究院

摘要: 为提高旧城改造效果,本文简要阐述了国土空间规划背景下旧城改造规划设计的原则以及要点,随后从空间管控、基础设施改造升级、生态治理、文物保护、民生改善五个角度,详细阐述了国土空间规划背景下旧城改造规划设计的方法,最后黎川县旧城区控制性详细规划项目为案例,说明了国土空间规划背景下旧城改造规划设计的具体策略,希望丰富该领域研究成果,为相关研究人员提供有价值的参考。

关键词: 国土空间规划;旧城改造;规划设计

【DOI】10.12254/j.issn.2096-6539.2025.22.004

引言

我国社会经济发展离不开良好的国土空间规划,而在国土空间规划当中,便包含了旧城改造规划。近年来,我国城市更新发展速度较快,优化旧城区布局、再生城市文化经济发展的重要性也逐步凸显。在此背景下,探讨国土空间规划背景下旧城改造规划设计策略,具有较高的研究意义。

一、国土空间规划背景下旧城改造规划设计的原则

(一) 历史文化保护原则

旧城改造规划设计必须坚持历史文化保护原则,即全面维护旧城的历史建筑、文物古迹、传统街巷、文化景观,保护城市历史文脉的完整性、连续性。一切旧城改造规划设计,均需建立在科学评估历史文化价值的基础上,同时做好旧城内所有历史文化元素的保护,杜绝任何形式的破坏。此外,一切历史文化保护工作应当融入旧城改造的规划框架当中,使历史文化遗产成为旧城发展的核心资产,增强城市文化认同感和居民归属感,并平衡保护与发展的关系,使旧城在现代化进程中,仍然保留独特的历史底蕴,为子孙后代传承宝贵的文化资源。

(二) 社会公平保障原则

旧城改造规划设计必须遵循社会公平保障原则,即关注旧城居民的基本权益和生活需求,改造过程必须杜绝社会分化、居民被迫迁离的问题。规划设计应优先考虑低收入群体、老年人口、弱势社区的利益,提供公平的资源分配发展机会,同时要求广泛听取居民意见,使公众参与规划成为核心环节,所有相关方的诉求均需要纳入决策过程当中^[1]。改造结果应使全体居民受益,提升全体居民生活质量,促进社区和谐。

(三) 空间布局优化原则

旧城改造规划设计必须贯彻空间布局优化原则,即着眼于旧城空间结构的合理性和功能性,以提升土地利用效率、改善城市运行效能为规划设计目标。在进行规划设计时,需深入分析现有空间结构,优化交通网络、公共空间、绿化系统、基础设施布局,保持规划设计的整体协调性,使旧城空间在适应现代城市功能需求的同

时,仍然保持原有的空间尺度、地域特色。空间布局优化的主要目的,是为了创造宜居、便捷、具有韧性的城市环境,支持经济发展、社会交流,推动旧城向着高效、有序、人性化的方向实现转型。

(四) 可持续发展原则

旧城改造规划设计必须坚守可持续发展原则,即在规划设计过程中,做好环境保护、资源节约、生态平衡三个方面。推广绿色建筑、节能技术、雨水管理、生物多样性保护措施,减少碳排放和生态足迹,充分考虑旧城应对气候变化和自然灾害的韧性,融入循环经济理念,实现资源的循环利用,在满足当代发展需求的同时,不损害后续发展能力,取得经济、社会、环境三个维度的和谐统一。

二、国土空间规划背景下旧城改造规划设计的要点

(一) 空间重构

空间重构的要点,在于重新整合布局旧城原有空间资源,解决历史遗留的空间问题,建立高效协调的空间新秩序。

第一,土地集约节约利用。旧城土地资源极为稀缺宝贵,规划需着力盘活存量建设用地,引导低效用地再开发,探索复合功能布局模式,在有限空间内容纳更多功能活动,提升单位土地经济产出和承载能力,实现土地价值最大化。

第二,优化调整功能结构。分析旧城现状功能缺失问题,合理规划布局居住、商业、公共服务、就业在内的各类功能板块,促进职住平衡、功能适度混合,减少长距离通勤压力,激发街区活力,形成功能互补相互支撑的协调发展格局^[2]。

第三,树立交通系统流线,构建以人为本的绿色交通体系,优先保障公共交通步行与非机动车交通路权,打通断头路拓宽瓶颈路段,完善微循环系统,预测布局静态交通设施,做好交通方式衔接转换,缓解旧城交通拥堵问题。

第四,公共开放空间网络织补,规划布局不同层级与类型的公园绿地广场与庭院空间,增加人均绿地面积,加强绿色空间之间的生态廊道连接,形成连续完整便捷

可达的公共空间网络体系，为居民提供充足的休闲游憩与社会交往场所。

（二）设施升级

其一，扩容更新市政基础设施。彻查改造升级老旧的供水、排水、供电、燃气、供热、通信地下管线网络，扩大管网容量，提升供应质量，重点解决内涝、积水、污水收集处理能力不足等问题，逐步推进综合管廊建设与海绵城市建设理念。

其二，做好公共服务设施布局。依据规划人口容量与分布，严格按照相关标准，配建教育、医疗、卫生、文化、体育、养老、福利等公共服务设施，重点填补设施缺口，优化设施布局，提升服务半径覆盖率，改善服务品质，为各类人群提供基本公共服务^[2]。

其三，强化布局安全防灾设施。老旧城区安全隐患相对突出，需重点加强消防、人防、防洪、抗震在内的，防灾减灾空间设施布局，应急避难场所、物资储备设施布局，完善监测预警系统，构建全方位的城市安全防灾体系，提升旧城应对突发公共事件与自然灾害的能力。

其四，嵌入智慧化基础设施。将新一代信息技术融入基础设施改造全过程，规划布局智能传感设备与数据采集系统，为建设智慧社区城市大脑奠定物理基础，推动基础设施管理向数字化智能化精细化方向发展。

（三）文化再生

一是保护整合历史文化资源。建立完善的历史文化保护名录、空间图谱，保护单体文物古迹历史建筑，传统街巷格局，历史文化景观，非物质文化遗产，挖掘梳理内在文化价值，构建点、线、面相结合的整体保护框架。

二是文化空间塑造与场景营造，将文化元素有机融入城市公共空间与建筑设计中，利用历史建筑工业遗存等载体植入新的文化功能，打造博物馆美术馆特色书店小剧场等文化场所，形成具有归属感的文化街区、文化地标，使历史文化与现代生活相互交融^[4]。

三是培育文化生态、引导文化产业。保护扶持老字号、传统工艺、民间艺术在内的原真文化形态，积极引入创意设计数字艺术现代传媒等新兴文化业态，促进传统文化与当代文化创意产业融合发展，形成富有特色的文化产业集群。

四是重构社会认同。规划过程中，需要尊重居民情感记忆，鼓励公众参与社区营造，支持在地文化活动和社区节庆，促进新老居民文化交流与融合，利用文化纽带增强社区凝聚力，构建具有共同精神内涵的社会共同体^[5]。

三、国土空间规划背景下旧城改造规划设计的方法

（一）空间管控方法

应用数据分析规划技术辅助开展空间管控。首先，采用国土资源调查、遥感影像、地籍数据，构建区域国土空间基础信息平台，评估旧城土地利用现状进行量化

评估，划分改造潜力单元，如采用GIS技术分析建筑密度、用地功能混杂度及道路连通性，将地块分为亟需改造、建议改造、保留类四级类型，明确拆迁保留范围。

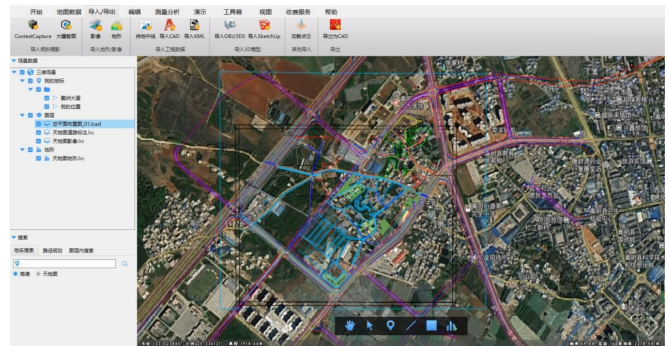


图1 GIS叠加CAD空间管控

其次，绘制规划管控单元+微更新实施单元的双层空间图谱，宏观层面划定居住、商业、生态区在内的功能分区，微观层面以街巷或院落为单元，制定差异化容积率、建筑高度控制指标；最后，绘制权属类型学地图，整合土地产权与空间形态，解决复杂产权问题，支撑土地整合与再开发。

（二）基础设施改造升级方法

首先，优化交通网络。拓宽旧城主干道路，标准宽度 ≥ 12 米，改造支路及微循环路网，长度比例 $>$ 路网总长60%，按每百户15-20个配比增加停车位，并按照充电桩与车位比1:1的比例配套充电设施；其次，更新市政管网，采用地下微型综合管廊技术，集约化敷设供水、排水、电力及通信管线，改造给水管网、污水管网，实现雨污分流与管线入地；最后，嵌入公共服务，按“15分钟生活圈”标准，配置社区服务中心、养老机构、无障碍设施，按照每500户1处的标准新增垃圾分类点，按每千人150 m^2 标准嵌入式卫生服务站。

（三）生态治理方法

构建绿地系统，应用生态技术，实现生态治理。其一，绿地网络织补，利用闲置边角地建设街角绿地与口袋公园，通过拆除违建释放空间，种植乡土树种，密度每公顷 ≥ 500 株，提升绿化率；其二，集成海绵设施，要求下沉式绿地占比 $\geq 30\%$ ，透水铺装率 $\geq 70\%$ ，建设雨水花园与蓄水池，容积按年径流总量控制率85%设计，实现径流减排回用；其三，应用生态修复技术，对污染土壤进行生物修复，也可安装古树智能监测系统，监测古树土壤湿度、根系活性。

（四）文物保护方法

结合科技手段进行文物保护，实现活态利用。一是历史资源数字化建档，采用三维激光扫描与全息投影技术，对历史建筑、古街巷在内的文保单位进行毫米级测绘，建立数字孪生模型；二是分级保护与微修缮，针对文保建筑，推行“绣花式”修缮，即外观修旧如旧，内部更新消防与管网，风貌协调区建筑限高12米、容积率

≤ 1.5；三是植入文化业态，在文保单位周边引入非遗展演、研学基地及文创商店，实现文化资本转化。

（五）民生改善方法

民生改善以居民需求为导向推进社区治理。一是居民参与机制，推行“N轮征询”工作法，形成改造需求清单，定制化解决屋顶漏水、管道堵塞等个性问题。二是提升居住条件，实施老旧住宅维修，加装电梯，比例占多层住宅的70%，并改造室内管线。三是长效管理机制，组建居民自治小组，每楼栋推选1名楼栋长，推行“专业物业+社区兜底”双轨制，实现改造后物业管理100%覆盖。

四、国土空间规划背景下旧城改造规划设计的案例

（一）案例概况

黎川县旧城区控制性详细规划项目位于黎川县中心城区北部，规划范围北起东门排路，南至人民新路，西起黎滩河，东至经四路，规划总用地面积281.90公顷，依托规划区区位优势，汇聚周边历史与生态资源，以古街保护和城市更新作为规划切入点，提升一河两岸生态景观建设，完善设施配套短板，激活老城活力，将老城区打造成为功能完善的宜居老城、便捷畅达的开放老城、颜值焕新的活力老城以及风貌有致的和谐老城，构筑黎川县城慢生活中心和城市活力中心区。

（二）案例改造规划设计策略

在国土空间规划背景下，黎川县旧城区更新规划秉承“保护与发展并重、系统性与差异化结合”的理念，通过多层次、分类型的规划设计方法，推动旧城功能优化、空间提质和历史文化遗产。规划方法核心包括更新策略制定、更新范围划定、单元化指引实施以及保护与更新的深度融合，所有做法均基于现状问题诊断和上位规划要求，确保科学性与可操作性。

规划确立了“系统引导、成片策划、差异化推进”的总体策略。针对规划区内居住用地占比过高（168.17公顷，占65.25%）、公共绿地不足（人均绿地面积仅0.77平方米）等问题，通过系统梳理土地资源、产业空间、公共设施等要素，将更新区域划分为6个重点街区，总面积130.07公顷，并明确分类、分时、分片的推进方式。例如，在重点发展区域如黎河路周边，采取全面改造为主的方式，成片连片推动；在建成区中对整体格局影响较小的区域，如东门排路老旧小区，则以微改造和综合整治为主，实现优化配置资源、活化城区空间。

在具体更新单元指引方面，规划细化每个街区的范围、现状功能和更新导向。以下马路周边更新改造街区为例，范围西至下马路、北至纬三路、东至青年路、南至东方红大道，现状以居住为主，更新后功能调整为居住、商业、公共设施和公园绿地，改造棚户区，植入公共服务设施；东门排路老旧小区更新街区整治道路管网整治、利用闲置建筑，布置邻里中心、幼儿园、街角绿地等项目，完善15分钟邻里生活圈；日峰路周边街区疏解公共服

务和人口，增加停车场、街头绿地和广场，并对品质较差城中村进行统一拆迁安置；黎河路周边街区结合道路打通工程，推进农贸市场、商业中心建设，重塑业态中心；人民新路周边街区扩建二中校区、改造城中村、建设敬老院，完善教育和社会福利功能；贤士街和老街街区在满足保护要求的前提下，对风貌不协调建筑进行整治、改造或拆除，新建建筑严格控制在檐口高度7m以内，协调历史风貌。

历史文化保护是规划设计的核心环节。规划区内涉及贤士街和黎川老街两个省级历史文化街区，共有文物保护单位34处、历史建筑49处。规划划定核心保护范围24.48公顷和建设控制地带16.72公顷，严格执行保护控制要求：核心保护范围内禁止新建扩建，建筑高度按历史高度或檐口不超过7m控制；在贤士街和老街更新单元，对质量差或风貌不协调建筑采取拆除、立面改造等措施，恢复开放空间，确保更新活动与保护要求无缝衔接。

（三）案例取得效果

在黎川县旧城区控制性详细规划项目落地实施后，取得了较为显著的成果。一方面，以渐进式保护更新为原则，提升居住环境品质，提升消费活力和古城文化魅力。展示空间设计，依托黎滩河生态优势，串联黎川老街等特色展示空间；另一方面，黎川县古镇旅游业快速发展，大量商户入驻黎川古城，各街区围绕文化打造各类创意产业，入驻了油画体验馆、精品民宿、民国风沉浸式体验馆在内的240多家新业态商户，自2025年1月1日至2025年4月25日，黎川古城总计接待约420万游客。此外，2023年，黎川古城景区也被评为全国古村古镇保护利用十佳案例。

结语

综上，在国土空间规划背景下，旧城改造规划设计需要遵循历史文化保护、社会公平保障、空间布局优化、可持续发展四大原则，以空间重构、设施升级、文化再生为要点，从空间管控、基础设施改造升级、生态治理、文物保护、民生改善五个大维度，做好旧城改造规划设计。

参考文献

- [1] 谭泉. 国土空间规划背景下旧城改造规划设计策略分析[J]. 新型城镇化, 2025(6).
- [2] 刘少青. 国土空间规划背景下旧城改造规划设计分析[J]. 《城市建设理论研究(电子版)》, 2025(9): 10-12.
- [3] 苏夏. 探讨国土空间规划背景下旧城改造规划设计[J]. 房地产导刊, 2024(15): 129-131.
- [4] 冉晓娟. 国土空间规划设计与城市改造路径探究[J]. 安徽建筑, 2020(2): 28-29.
- [5] 王强. 国土空间规划背景下旧城改造规划设计研究[J]. 科技创新与应用, 2024, 14(5): 113-116.