

老旧城区更新中的城乡规划设计策略探究

商晨晨

新疆兵团勘测设计院集团股份有限公司 新疆 乌鲁木齐 830000

【摘要】：老旧城区更新作为城市高质量发展的关键路径，直接关系到居民生活品质、历史文脉延续与城市长远发展。研究结合老旧城区更新实际工作，确立以人为本、文脉传承、因地制宜、有机更新四项核心准则，围绕空间布局优化、功能生态协同两大方向，梳理人口疏解、零散空间盘活、交通体系完善、15分钟生活圈搭建、文脉资源活化、生态环境修复等规划设计路径，依托多地实操经验，为老旧城区更新工作提供参考方案，推动老城区向宜居宜业宜游转型，实现城市文脉传承与功能体系升级。

【关键词】：老旧城区更新；规划设计；文脉传承；空间优化；生态融合

DOI:10.12417/2811-0528.26.12.049

我国城市化进程步入存量提质阶段，老旧城区遭遇基础设施老化、居住环境欠佳、功能配套短缺、历史文脉保护承压等问题，影响居民生活幸福感，制约城市整体发展质量。老旧城区更新不是简单拆建改造，而是兼顾民生改善、文脉传承与生态保护的系统工程。结合广州越秀区、北京南锣鼓巷、成都宽窄巷子等多地实践，梳理更新核心原则，探索科学规划设计路径，为破解老城区发展困境、推动城市有机更新提供理论与实践参考，助力城市内涵式发展。

1 老旧城区更新的规划设计核心原则

1.1 以人为本，民生优先原则

老旧城区更新紧扣居民真实需求，规划前期开展全面民意调研，聚焦加装电梯、停车扩容、无障碍改造等高频诉求。更新全过程保障居民知情、参与、选择权利，提供多元安置与就近回迁方案，维系原有邻里关系与生活场景，实现搬得走、回得来、住得好^[1]。广州越秀区黄桥·小石集危改项目通过多轮居民议事会确定改造方案，同步补齐养老、托育等公共服务设施，零红线扩张前提下完成17栋危房翻建，消除安全隐患的同时大幅提升居住品质，彰显民生优先规划导向。

1.2 文脉传承，保护优先原则

规划坚守历史文脉保护底线，前期开展全域文脉普查，完整记录历史建筑、街巷格局、古树名木及民俗故事，划定刚性保护范围，严禁破坏性建设。保护不是静态冻结，保留风貌与结构的基础上完成功能升级，北京南锣鼓巷采用杉木榫卯等传统工艺修缮四合院，上海愚园路保留里弄肌理，植入文创、社区服务功能，不让历史资源沦为冰冷标本，达成保护与利用双赢。

1.3 因地制宜，差异化更新原则

结合不同老旧城区资源禀赋与核心问题制定专属策略，历

史文化街区侧重风貌格局保护与活态利用，工业遗址聚焦产业转型与生态修复，人口密集居住区优先完善基础设施与公共配套。成都宽窄巷子保护川西民居院落肌理，北京首钢将老厂房转型为冬奥赛事场馆与文创园区，苏州平江路植入苏绣非遗工作室，不照搬统一模式，让每个街区保留独特气质与烟火气。

1.4 有机更新，可持续发展原则

更新摒弃一次性工程思路，统筹生态、经济、社会三维可持续发展。建设中选用绿色建材、海绵设施与节能技术，减轻环境负荷。经济维度依托功能混合与业态优化实现自主运营，减少对财政资金的过度依赖。社会维度兼顾全龄人群需求，维系社区网络，为街区后续发展留出弹性空间。北京首钢园区同步开展生态修复、产业更新与公共服务配套，打造可自我循环、可持续生长的老城更新示范样本。

2 老旧城区更新的空间优化规划设计策略

2.1 人口疏解与居住空间提质设计

人口疏解拒绝一刀切，以自愿为前提分类施策。自愿外迁居民可对接新区住宅、就业、教育等配套资源，避免生活断层；留居居民则通过内部挖潜提升空间品质，合并闲置杂物间、改造顶楼露台，优化户型布局与公共区域。长沙湘农桥社区在建筑面积不变前提下，通过空间重构将得房率从七成提升至九成以上，同步加装电梯与无障碍设施，适配老年群体日常出行，实现高密度老城区居住品质提升（见图1）。

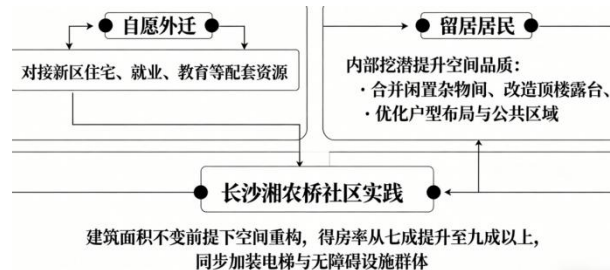


图1 人口疏解与居住空间提质设计

2.2 零散空间利用与公共空间营造设计

依托针灸式微更新盘活零散闲置空间,不进行大规模征地拆迁^[2]。小块空地改造为口袋公园,配套健身器材、儿童游乐区与休憩座椅;拆除废弃围墙打造街头绿带,借楼栋间隙铺设步行小径、设置景观小品;拆除违建与闲置围墙,整合碎片化空间。江西九江孙家垅社区拆墙并院腾出空地,建设水塔公园与共享球场,构建出门见绿、下楼可休闲的全龄友好公共空间体系。

2.3 街巷交通系统优化与停车规划设计

按街巷宽度与功能分级治理交通,不足5米窄巷实行单向循环+错时停车,连接主干道的街巷拓宽至6-8米,增设非机动车道与人行道隔离栏。历史街区严控社会车辆进入,保留应急通道,配置接驳电瓶车与共享单车。停车供给立足存量挖潜,北京东城区推动商务楼宇与社区错时共享车位,青岛六街口采用地上公园+地下智能立体车库模式,1370平方米用地内布局200个车位,土地利用率提升4倍,破解老城区停车难与交通混乱难题。

3 老旧城区更新的功能与生态融合规划设计策略

3.1 15分钟生活圈构建与业态适配设计

聚焦群众“家门口”民生需求,补短板、增业态为核心,系统搭建15分钟生活圈,将民生保障与街区升级深度融合,群众足不出社区就能享受便捷优质的生活服务。破解群众急难愁盼民生痛点,推进基础设施改造升级,整治给排水、燃气、电线等老旧管网,消除安全隐患、提升供给能力。针对老年群体与特殊群体,加装便民电梯、配套无障碍坡道,打通出行“最后一米”。合理布局便民服务设施,每2-3个小区统筹配建社区卫生服务站,配备基础诊疗设备与专业医护人员,小病不出社区即可解决。街角节点布局24小时便利店、生鲜自提点,保障群众日常购物便捷高效。按街区类型匹配特色业态,历史文化街区引入非遗工作室、文创体验店,传承文化底蕴;工业遗址转型文创园、运动场馆,活化利用闲置资源;居住型街区推行“一层多用”,底层设便民超市、老年食堂,上层保留居

住功能,兼顾便民与居住需求。

3.2 历史文脉活化利用规划设计

激活历史资源立足保护、活化、传承三大维度,协同发力、久久为功。文脉普查记录古建筑形制、结构、年代等核心信息,走访老居民,挖掘街巷背后民俗传说、名人轶事,编制街区记忆手册,让冰冷建筑拥有温暖人文底色。维修严格遵循“修旧如旧”原则,采用传统工艺与原生材料,最大限度保留历史原貌,守住文脉根脉。拒绝“博物馆式”静态保护,让历史资源“活”起来:名人故居增设VR互动区,访客可沉浸式感受先辈生活场景;老教堂转型社区文化中心,承载邻里社交、文化展演等功能;老水井清理整治后,搭配休憩座椅、绿植景观,成为邻里闲谈、孩童嬉戏的温馨据点。

3.3 生态修复与绿色节能规划设计

以增绿、治污、节能为抓手补齐生态短板,立体拓展绿化空间。建设屋顶共享花园、墙面垂直绿墙,电线杆与公交站台种植爬藤植物,修复老城区水系,打造亲水平台^[3]。靶向治理油烟、噪声、污水,沿街商铺统一安装高效油烟净化器,划定噪声管控区域与时段,改造污水管网实现雨污分流,中水回用灌溉绿地。推广低成本节能技术,更换太阳能路灯,采用透水铺装,加装外墙保温层与双层中空玻璃,降低能耗。北京首钢园区结合工业遗址改造推进生态修复与海绵城市建设,实现工业锈带向生活秀带转变。

4 结语

老旧城区更新是兼具民生性、文化性与可持续性的长期工程,核心是保留城市烟火气与历史文脉,破解居住、交通、生态等民生痛点,实现老城区有机再生。本文提出的四大核心原则与系列规划设计策略,结合多地成功实践,凸显“以人为本、因地制宜、保护与利用并重”的更新理念。未来,需持续倾听居民需求,兼顾功能升级与文脉传承,推动生态、经济、社会协同发展,让老城区焕发新活力,留住城市记忆,让居民共享城市发展成果,为城市高质量发展注入持久动力。

参考文献:

- [1] 郭小雪.老旧城区市政排水管网改造规划与设计[J].工程技术研究,2025,10(17):183-185.
- [2] 田原,黎铠鸣.文旅融合背景下沈阳旧城区商业集群设计——以沈阳咖啡小巷区域规划设计为例[J].大观,2024,(07):70-72.
- [3] 徐飞.旧城改造中的建筑规划设计[J].居业,2023,(03):88-90.