

建筑施工

基于国土空间规划下的城市建筑更新规划策略

周立军

内蒙古自治区巴彦淖尔市国土空间规划院

DOI:10.12238/jpm.v4i10.6289

[摘要] 本文研究了基于国土空间规划的城市更新策略，并提出有助于新的城市更新发展的模式。结合了土地利用和交通网络的优化，以实现城市更新的目标和提高居民的生活质量和经济效益。

[关键词] 国土空间规划；城市更新；特征；策略

Urban Building Renewal Planning Strategy Based on Territorial Space Planning

Zhou Lijun

Inner Mongolia Autonomous Region Bayannur City 015000

[Abstract] This article studies urban renewal strategies based on territorial spatial planning and proposes models that contribute to the development of new urban renewal. Combining land use and transportation network optimization to achieve the goal of urban renewal and improve the quality of life and economic benefits of residents.

[Key words] Land spatial planning; Urban renewal; Characteristics; strategy

近些年来，我国的城市化进程飞速推进，城市发展已经进入了一个全新的阶段。在新的时代背景下，国土空间规划需要改进国土空间的保护和开发方式，深挖现有资源，确定“三线”，并选择土地的集约和高效利用作为发展的路径。城市的建设也从过去的增量开发转变为现有资源的开发，而城市更新则是现有资源开发的关键手段。如何有效执行城市改造任务，以及如何优化城市的建设和开发的品质，这些都是当前中国的国土空间规划面临的主要挑战。

一、城市更新的不同类型及相关特点

“在城市中构建”的城市更新模式，其显著性源自工业化与城镇化的全面进步。近年来，随着我国城镇化和工业化的进程不断加快，实现了巨大的转变，从数据上看，城镇化率显著增加，而就业人口的数量在增加的同时其结构也出现深刻变化。在此情况下，城市因城镇化的推动而逐步转变为人们的主要居住场所，其发展模式也从传统的城市扩张转向了城市更新。

1. 棚户区（城中村）更新

城中村的棚户区很容易被不断扩大的城市建筑所包围，这种情况下，建筑物拥挤且基础设施不完善，公共空间也非常有限。由于这些因素的影响，整个棚户区的环境质量相对较差。针对城中村的棚户区改革，一般的做法就是尽可能的进行拆解与再建设，同时也会对已经存在的土地进行征用，以便在全面

开发之前，给予原本的居民一个返乡的机会。然而，该策略具备相当的快速性，但并没有根据对区域文化的理解来实施调整，这妨碍了历史的持久与扩展。如果希望转变过去的大规模拆除与重建的做法，那么必须从几个关键点开始。

第一，为了缓解棚户区和城中村居民的压力，不能让这些地方问题持续恶化，也不能继续承受城市发展过程中政策和功能的缺失。因此，政府必须向城市中的各种需求者提供标准化的生活路径，以便对他们的成长进行适当的支持。

第二，这种区域也享受相应的投入，城市必须采取政策手段对城中村的建筑规范进行严密监督，构筑持久的保养体系，以便及时解决城中村积累的基础设施的历史遗留问题。

第三，对社区的发展应被视为城市改造的关键环节。一些城中村由于对家的认知不足，甚至出于房租收入的考虑，无序发展，不断扩大，竞相追求“瓦片经济”。城市的每一块土地都是居民的家园，必须进行合理的规划和建设，确保城市的每一个空间都具备其独立的权益。

2. 存量工业厂房场地的更新

对现有工业厂房场地的升级改造是城市更新的关键环节和主要方式，其实施的时间也相对较早。大多数现有的工业厂房将遵循特定的施工流程与标准来完成施工，大多数的建筑物的结构稳健，空间布局也十分适宜，土地使用权也更加明确，同时，建造品质也更上一层楼。现有的工业设施预设的宽阔且

高的区域，为未来的使用打下了坚实的根基，方便全面的应用。由于其总体的费用相对较少，所以，对现有的工业设施进行修复与升级的好处是，所承受的财务负担也比较轻。对于现有的工业厂房的更新，产权单位的观点起着关键的作用，构成了未来改革计划的基石和先决条件。两个主要的政策挑战，即对于已有的工业厂房进行改造和利用的土地成本和设计方案的考虑。相关机构应详细研究已经采取新方式利用的部分工业土地，并提供特定的稳定政策，以此来维持较低的生活和空间开销。

3. 商场、写字楼等公共建筑更新

商业中心和办公大楼都遵循特定的规则进行建造，技术水平和识别度都很高。这些建筑的公共设计非常精细，其建筑品质和设备的质量都相当优秀。对于商业中心和写字楼等公共空间的改造，主要是根据建筑功能的需求来进行的对比起城市的农田、陈旧的社区，商业设施的升级改造主要是针对其内部的设计风格以及实际的运营功能进行优化。这种优化并无需像对待农田、社区的升级那样，去处理建筑物的质量差、安全隐患的排查等一系列的问题。公共建筑如商场、写字楼的更新不仅提升了城市的功能性，也能够展现出城市的独特风貌，为城市的建筑形象注入新的活力。

4. 老旧住宅小区改造更新

旧式住宅区与之前提到的城市中心区存在显著差异。尽管老旧住宅区的建造历史相当久远，甚至在外观上显得有些陈旧，但这些住宅区是按照特定的建设步骤建造的，其土地是国家所有的建设用地，并且拥有一些公共服务设施。随着岁月的流逝，陈旧的社区开始与城市的总体景观产生冲突，同时也引发了一连串的品质问题。因此，必须提高社区建筑的耐久性，改善社区居民的居住空间规格，同时，还应该在原有的公共服务设备的基础之上，扩大公共服务的附属设备。针对以上问题，老旧住宅小区的更新改造可归纳为两种模式：

第一，基于已有的建筑结构，通过更新和调整老式住宅的内部设施和空间，根据宜居的要求进行现代化的改造和提升，以便重新确定这些老式社区的适合居民，从而提高现有住宅的宜居性。同时，也会根据相关的政策和配套设施，将这些住宅纳入到所在地的住房供应系统中。

第二，执行全面的重塑和改造。然而，这种重塑的方法与“大规模拆迁”并无二致，其核心特点是对原住宅区的居民进行本地化安置，并且保持社区的人文和传统的连续性。居民仍能体验到对原来的邻里和社区的熟悉感，在对老旧住宅区进行更新和改造的过程中，尽可能地维持原有的人文气息。

二、基于国土空间规划下的城市更新规划特征

1. 多层级的规划体系

根据当前城市改造的需求，按照国土空间规划的顺序，可以看到大型的整体计划、特定的专业计划以及精确的“五级三类”计划。按照国家的整体土地规划，编写了一份专门针对城市更新的计划，并采取了科学且高效的方式来实施更新计划。

将现有的城市空间划分成若干个更新区域，然后进一步深化这些区域的更新计划。这些计划将为后续的城市土地使用权的管理、各种建筑项目的布局规划批准以及规划的拆除重建等城市建设的决定提供参考。还将二次开发并使用现有的城市土地资源，旨在应对当前城市的主要挑战。推动城市发展策略的达成。

2. 多维度的规划目标

对于城市的改造，必须关注到社区、经济和文化等各种因素的需求。其中，城市改造的社区目标主要是为了增强城市的总体居民生活水平，对于经济的期待则是为了推动行业的优化改革，并且增加土地的使用效益，至于对文化的期待，主要是为了保护并继续发扬本地的文化瑰宝。对于保障城市的公正，实施公共政策同样是城市改革计划的核心特征。因此，需要采取详尽的相关政策，激励市场投入更多的公共资源，为环保改善和区域功能优化提供更大的空间与土地；将功能指导和底线管理等多种调控策略融合，作为公共政策的支撑，将各个发展阶段所追求的公共利益实施到各个阶段的城市更新过程中。

3. 协商式的规划方法

根据“三区三线”的土地空间规划准则，城市改造必须专注于城市空间内的现有建筑空间，这些现有空间的布局非常丰富，并且还涉及到复杂的利益权属问题。传统的分配型蓝图规划方法已经不能满足市场参与和土地增值收益的再分配等需求。城市改造的规划应当依照土地所有者的身份与其布局，全面维护市民的正当权益，妥善处理公司、政府与旧有权力者的联系，通过反复的利益争夺，最后找出实施的策略。

三、基于国土空间规划下的城市更新规划策略

1. 明确更新改造重点片区与指引

城市改造的特别计划需要有策略性，需要依照全局的国土空间规划来设计城市的空间架构以及策略安排，并且要依照城市的土地储备状态，来决定改造的主要区域。根据各个区域的特性，对城市基础设施和地方交通等的负荷进行全方位的评估，精确地确定每个大区的现有改造建筑的最高限度，并对生态环境恢复和公共服务设施的具体需求进行明确规定。此外，依照各种改造目标，采取全面修复、破损再造等各种方法，都需要全面思考市场、政府以及其他诸多元素，以便妥善规划城市改造的执行顺序。

2. 进行土地整备确定更新范围

土地整备工作涉猎广泛，例如：对旧地进行再利用、三块土地（中心土地、边缘土地、插花土地）的整理、保留土地核心、将农田转为工业土地、大规模的土地交换等。必须巧妙地运用各种土地政策，明确可以进行的土地和需要进行的改变。进行土地整理的主要任务就是明确权益使用的范围。只有对土地和建筑物进行详尽的信息研究，才能判断其是否符合项目的发展权益再分配和城市更新政策的规定，严厉禁止违规建设和违规用地。

3. 绘制开发建设方案重构城市空间

城市改造的最后策略就是构建项目。这个策略的构建必须基于土地的整理,并且对各种建设的标准进行清晰的界定,而最重要的部分就是项目的开发和建设量。拆建比与开发建设量的关联性极高,直接揭示了成本投入与收益之间的经济均衡,但却无法反映出项目对公共利益的具体贡献,因此与开发主体的经济收益的关联性较低。所以,在计算开发建设的数量时,应当全面考虑公共设施、道路和市政设施,并以土地的贡献率作为提供建设量奖励的基准。值得强调的是,在开发建设计划中,必须明确公共设施的需求并严格执行,对公共服务设施进行适当的配置。以开发和建设计划为依据,对城市空间的再塑造可以清晰地展示出城市更新部分的策略效果,从而对城市的功能做出进一步的优化。

四、结语

随着我国的城市化和工业化持续进步,城市更新这一关键的城市生态系统,已经引起了各行各业的高度重视,并且在城市的规划和建设过程中占据了核心地位。城市是人类文明的交融地,其经济、文化、政治等领域都有着密切的联系,并且城市内的各种元素已经融入到日常生活中。城市改造的目标就是

通过增强城市的功能性和改善建筑环境,来推动城市发展问题的解决。在新的时代背景下,更应该注重城市更新在国土空间规划管理中的关键作用,并在国土空间规划中实施城市更新的规划策略。确立优先更新和改革的主要区域和导向,通过土地调整来决定更新的界限,清晰规划各种建筑的目标,以此为中国的现代化城市发展奠定稳固的根基。

[参考文献]

[1]刘宜分.现代居住社区建筑规划的理念及其国土空间规划探究[J].城市建设理论研究(电子版),2023(30):19-21.

[2]吴剑平.智慧国土空间规划的思路分析[J].智能建筑与智慧城市,2023(10):62-64.

[3]王先鹏,张昱卉.市级国土空间总体规划的空间传导技术路径探索[J].中国土地,2023(10):34-37.

[4]赖权有,钱竞,唐欣等.市级国土空间总体规划数据库建设与报批内容研究[J].地理空间信息,2023,21(09):85-88+97.

作者简介:周立军,出生年月:1980.07,性别:男,民族:汉,学历:大学本科,职称:副高级工程师,研究方向:国土空间规划。