

# 旧城保护整治新探索

朱自煊

**【提要】** 本文阐述了如何通过安徽屯溪老街地区和北京什刹海历史文化风景游览区的保护、整治与更新工作，寻求旧城保护与更新的规律，探索切实可行的有效途径，以勤俭建国的精神，达到积极改善旧城风貌的目的。

在我国，各类城市中大部分是在利用改造旧城基础上发展起来的。旧城在经济、社会和文化上都占重要地位，对于历史文化名城来说这点尤为突出。因此，提出一个旧城保护问题，保护它的历史文脉、传统格局、风貌以及重要文化古迹等等。但是，城市是一个有机体，随着社会的发展而不断变化，特别是封建时代、半封建半殖民地时代形成的旧城，反映了当时的生产力和生产关系，对于今天来说很多地方不能适应，必须进行改造。旧城改造十分复杂，常常是牵一发而动全身。过去我们对于旧城改造常常着眼于建设上拆旧建新，将城市作为一个有机体全面分析其利弊，从社会经济、文化心理等各方面综合比较考虑很不够，因此人们提出一个城市更新概念。我认为这个提法比较符合城市这个有机体不断进行新陈代谢的客观规律。含义也比旧城改建要广，内容也更丰富。它的主要含义是更新旧城中功能衰退、环境恶化的城市老化地区。城市更新就是通过经济建设等各种手段，改善其环境，增加其活力，提高土地的利用率，使其振兴起来。从城市规划与建设角度来看，这样一种旧城更新的做法是前进了一大步，它比过去的城市美化、城市改良都更深入，更触及城市生活的本质。

城市更新又可以分成下列三种方式：

1. 改建或重建。是指一些环境恶劣、房屋破旧又无保留价值地区，应进行改建或重建。包括调整土地使用功能，改建道路网，敷设新

的基础设施，建造新的各类房屋等。一般要提高建设容积率，求得较大的投资效益。这种改建方式比较彻底，改变面貌也明显，投资也大。

2. 维修或整建。是指地区功能基本合理，房屋结构上也可继续使用，道路骨架也比较完好，但基础设施需要更新，这种情况下可进行维修或整建。包括维修现有房屋，增添服务设施、停车场，更新基础设施，改善环境，降低高密度等。这种方式投资较少，不打乱原有社区结构，不改变传统风貌，欧美一些旧城改造一般采用这种方式。

3. 保护或维护。是指一些有着历史文物价值的地区，或者是虽无较大历史文物价值，但环境和建筑质量都保存得比较好的地区。对这类地区基本上是保护其原有面貌，划出保护范围，控制其周围建筑高度、体量和色彩。在保护地区内房屋维修、更新应注意与整个环境的协调一致，但基础设施应予更新，房屋内部除古迹外也可根据使用要求进行改造，以满足今天需要。

无论哪一种方式都要服从城市总体规划要求，要考虑现代城市生活需要，特别是环境、基础设施、交通等方面的要求。另外也要从经济效益、社会效益、环境效益三方面来综合考虑在什么地段采取什么样的保护与更新方式。

本文想通过实例，着重就第二和第三种方式，对旧城保护与整治问题，探索一下某些新途径。

## 一、安徽屯溪老街历史地段保护与更新规划

这是与当地合作,进行全面、积极保护,取得较好效果的一个例子。

屯溪市(现在叫屯溪区)位于安徽省皖南山区中心部位,是新成立的黄山市(原徽州地区)政治、经济、文化中心。城市依山带水,风景秀丽。全区面积120平方公里,其中城区45平方公里。全区人口10万人左右,其中城区人口近6万人。在历史上徽州是一商品经济发达地区,屯溪位于新安江上游,是水路交通枢纽。明末清初,屯溪主要商业街——老街已具有相当规模。三中全会以后,农村经济迅速发展,特别是以黄山为中心皖南旅游事业的兴旺,给屯溪和老街带来新的生机。

老街历史地段位于城市中心部位,全长约1220米。整个街区占地约38.7公顷,传统街区占地21.3公顷。集中了城区近三分之一人口和80%的商业,共有大小铺面260余家,摊位200余个。绝大部分铺面保持着传统经营特色和地方风貌,有的店铺已有百年以上历史,并保持了前店后坊的传统格局,如同德仁中药店、程德馨酱园等。这样一条历史悠久、古香古色的老街,历经沧桑保留下来是很不容易的。屯溪市政府和市民作了巨大的努力。五十年代末,为开辟至机场道路,曾面临被拓宽、拆毁的危险,但市政府作出决定,保留老街,在北面另辟新路。在十年动乱时期,广大市民自觉起来保护,用木板、黄泥把精美的外檐装修保护起来没有遭到破坏,为老街保护奠定了基础。1979年,清华大学建筑系城市规划教研组应市政府邀请协助作屯溪市总体规划时,就明确提出要保护老街传统特色和地方风貌。1985年又带领研究生进一步做了屯溪历史地段保护与更新规划。

规划指导思想是两条:

一是整体保护。不仅对老街地区,而是对旧城周围山水环境的全面保护。针对老街而言,也不仅是一层皮式只顾老街本身及两侧传统店面,还包括街后面传统民居和住宅区的保护。

此外,不仅是建筑空间环境的保护,还包括传统街市生活的保护和历史文脉的继承与发展。

二是积极保护。即不把老街看做是一个不变的古迹,而是一个有机体。它是城市生活中最活跃的部分,会随着社会的发展而不断变化。因此,保护与更新是相反相成的。要处理好继承与发展、传统与创新的辩证关系。积极保护还意味着要调动一切积极因素,多种途径来进行保护、维修与改建工作。吸引居民和商店积极参与保护更新工作,还要探索小规模、小范围的改建经验,这样有利于继承原有格局和保护传统风貌。经济上也可量力而行。

规划目标是:

1. 保护屯溪山清水秀的自然景观和古色古香的老城风貌。
2. 保护老街历史地段传统格局和建筑风貌。
3. 逐步改善老街历史地段城市基础设施、交通条件、房屋质量以及生活环境。
4. 保持老街商业繁荣。
5. 增加老街绿地和各项服务设施,以适应旅游事业发展需要。
6. 建设好滨江地区,使之成为屯溪的重要对外窗口。处理好沿街建筑与山水空间环境的协调以及新旧建筑之间的关系。

根据以上原则与目标,规划进行了下列几方面的探索:

### (一) 划分保护层次

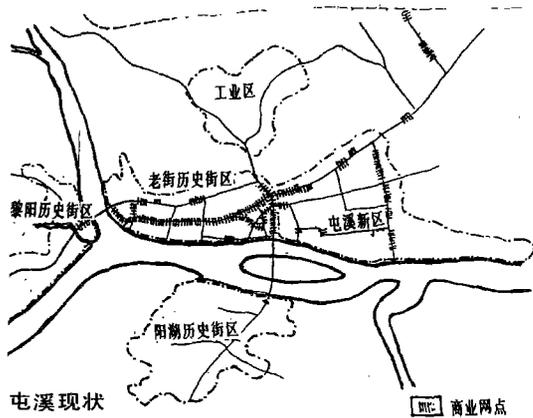
具体分为四个层次,并规定每个层次的建筑高度和建筑风貌。

1. 核心保护区。指老街及两侧店面建筑。要严格保护街道空间尺度、石板路和沿街店面的传统风格。建筑高度控制在二层。
2. 环境影响区。指街两侧后面的传统居住街坊,应注意保护传统空间结构和徽州民居地方特色。翻建建筑高度控制在三层以下。
3. 建筑控制区。指老街外围部分新区,应注意与传统街区风貌相协调,建筑高度控制在六层以下。体量也不宜过大,还应控制烟囱、水塔等高大建筑物。目前这一地区已有一些新



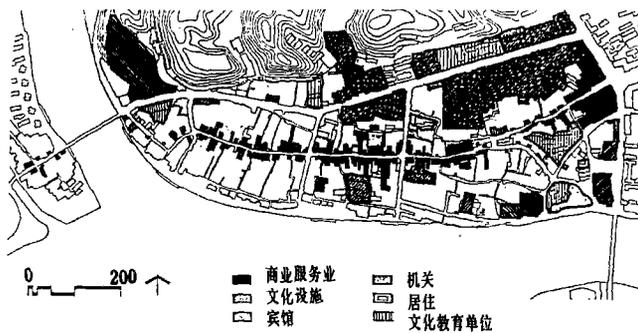
老街街景

街景立面

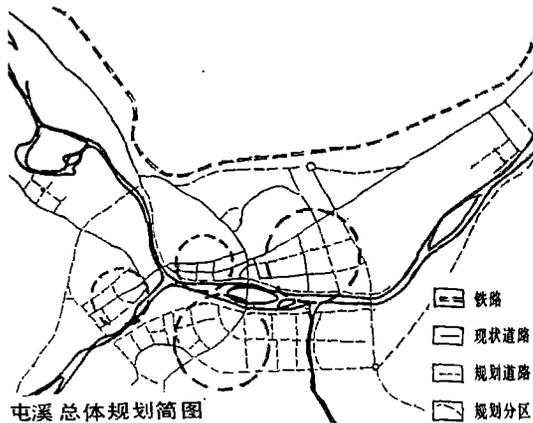


屯溪现状

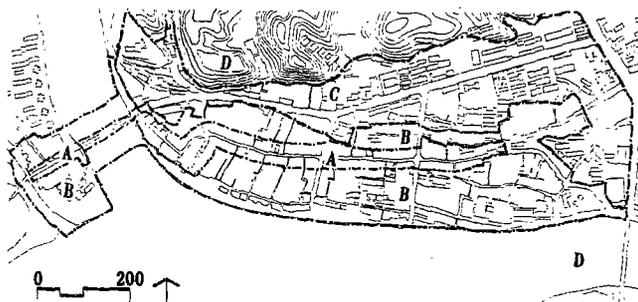
商业网点



老街历史地段用地现状

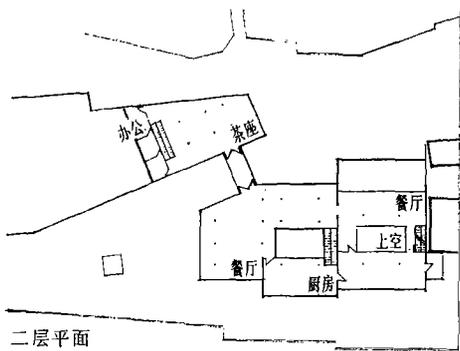


屯溪总体规划简图



保护层次区划

A 核心保护区; B 环境影响区;  
C 建筑控制区; D 景观协调区



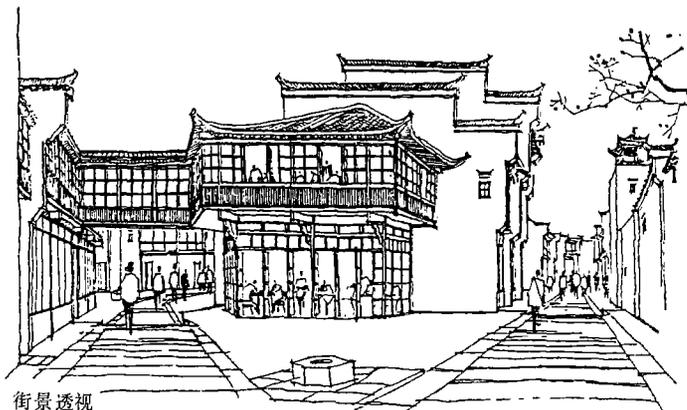
三角地改建

的高大建筑，对环境影响很大，因此新建筑宜低不宜高，宜小不宜大，宜素不宜花，宜徽不宜洋。

4. 景观协调区。指老街周围山水景观，特别是沿江部分，应严格控制新建筑高度、体量和风貌。高度应控制在六层以下。体量宜小不宜大，要化整为零。并采取传统地方建筑风格，与整个旧城景观相互协调。

#### (二) 传统商业街的保护

当地政府很重视，成立了老街规划整治办公室，做了大量保护、修复工作，取得了很好效果。在此基础上，规划做了老街入口和交叉点等重点地区的城市设计，并建议当地建立老街传统店铺档案，分别定出保护与更新的对策。



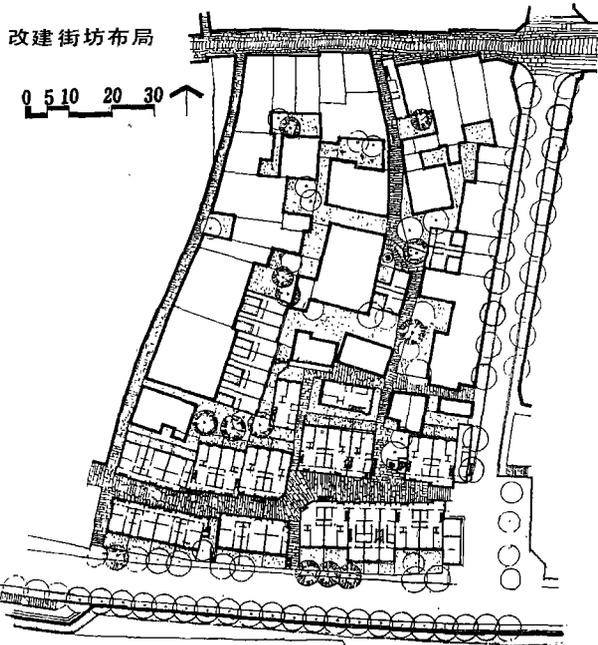
街景透视

(三) 传统民居与居住街坊的保护与更新规划选择了一块典型地区，用地为一公顷，做了保护与更新规划、街区规划结构调整与民居翻建更新的建筑设计。总之，希望在继承传统基础上逐步更新，并希望当地能抓一典型。

#### (四) 滨江路规划设计

目的使新与旧、传统与创新能较好结合。这一工作已由当地继续进行详细规划与修建设计。这方面矛盾还是很多的，特别是一些外资项目，考虑经济效益多，考虑环境少，因此保护规划如何得以贯彻还是很艰巨的任务。

老街保护与更新规划在评议会上得到一致肯定，并获得城乡建设环境保护部1986年度优秀规划设计二等奖。

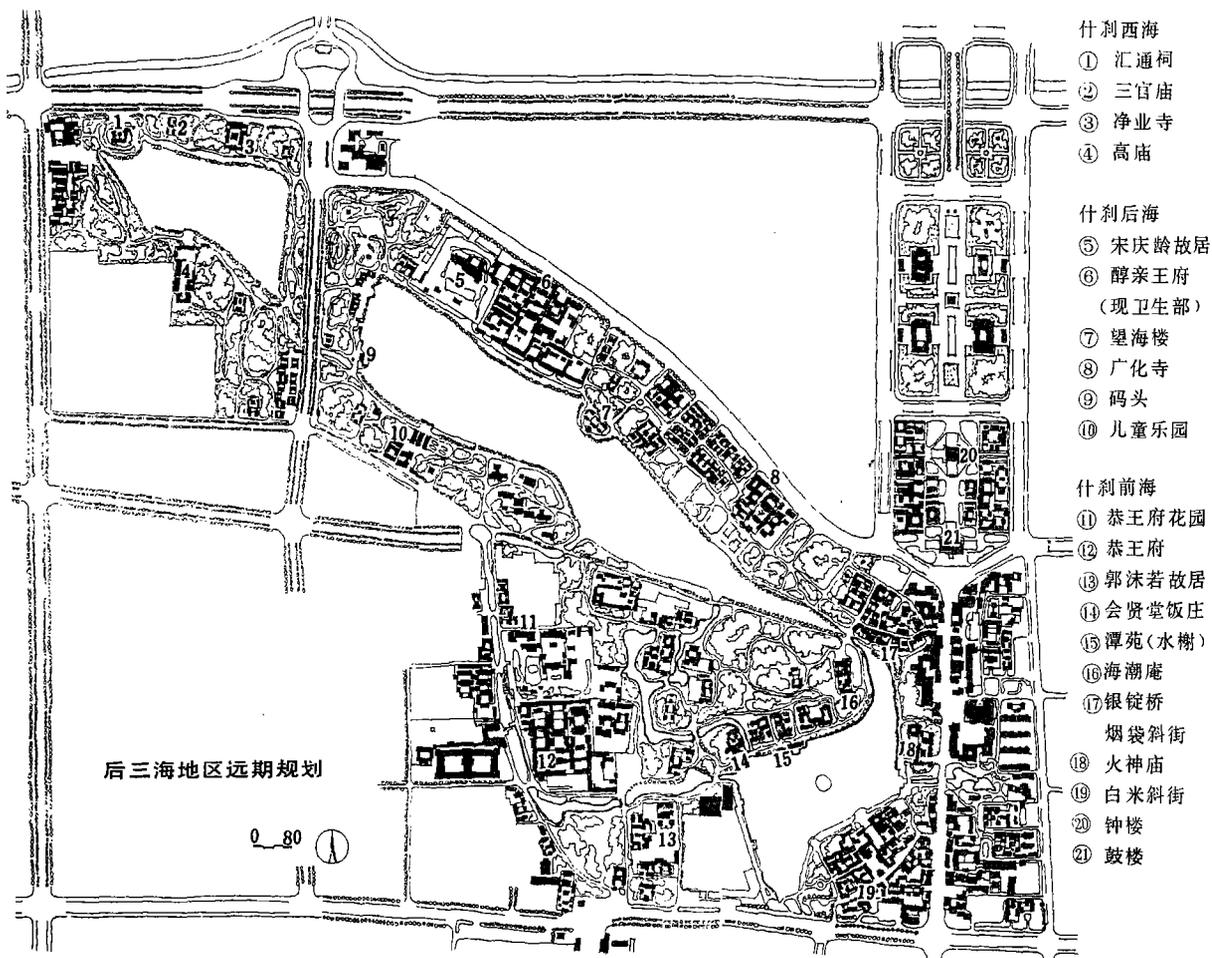


## 二、北京什刹海历史文化风景游览区保护、整治与开发规划

这是规划设计与开发管理相结合，在保护前提下进行逐步更新的一个较好例子。

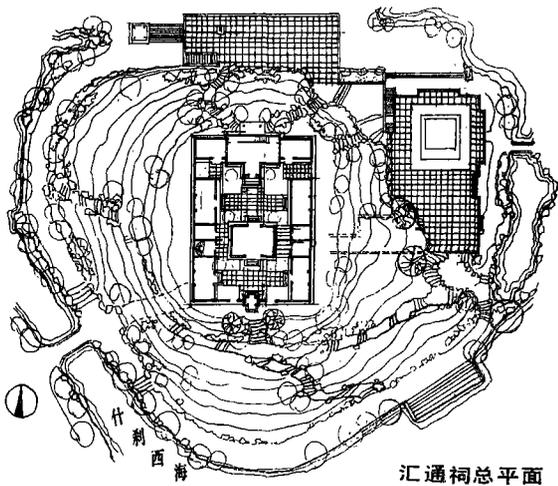
北京什刹海历史文化风景游览区是指什刹前海、后海、西海及其两岸纵深地带。在北京总体规划中划为绿域范围，面积有146公顷，其中水面为34公顷。而其西北角的德胜门箭楼，东北角的钟鼓楼和地安门大街是其重要借景，也应属于这个历史地段。

什刹海历史悠久，人文荟萃。它是元大都中心区的一片天然水面，名积水潭，俗称海子。元代大科学家郭守敬引今昌平县白浮泉水，西折南流入什刹海并通过玉河、通惠河与京杭大运河相连，使南方漕运船只，可直达积水潭。



当日海子内“舳舻蔽水”，十分繁忙。积水潭东北岸一带是水运码头，并逐渐发展成为大都城繁华商业中心，从而使前朝后市的城市格局更趋完善。这片水面不仅包括现在三海水面，还包进了原豁口外的太平湖。明代永乐皇帝迁都北京时，对大都城作了较大改动。将北城墙向南推了五华里，新筑明代北城墙将太平湖划到了城外，并在进水口处城墙下面筑一水关，关前又堆一人工小岛，上建镇水观音寺，成为什刹海一景。至清代，改名为汇通祠。另外扩大皇城面积，将玉河划入了皇城，使南方船只不能再驶入什刹海，海子航运功能也就终止了。再加上白浮泉水量减少，使海子水面逐渐淤积，变成了今天后三海的局面。由于这里水面深远，景色秀丽，成为都中第一胜处。明清两代，沿湖有很多寺庙、官邸和私家园林。至今庙宇方

面还留有广化寺、三官庙、高庙、净业寺、火神庙、海潮庵等。王府有恭王府、醇王府、庆王府、涛贝勒府等。前海东岸北有烟袋斜街，南有白米斜街和地安门大街，一起构成北城商业中心。还有一批有名饭庄如会贤堂、庆云楼、烤肉季等。原来前海西边还有一个小湖，两水之间是一条堤岸。每当夏天，荷花飘香，柳荫匝地。沿堤设立许多食摊，半挑至水中出售鲜藕、菱角、冰盏等时令小吃。伴以杂耍、说书等活动，自端午至中秋，盛况不衰，称为荷花市场。农历6月6日，有锦衣卫率衙马监官校在前海浴马，五色纷呈，十分引人。到农历7月15夜，又举行盂兰盛会，满湖施放荷灯，与星月相辉映。到了冬日，十里冰封，在这里举行各类冰床游戏。因此，什刹海民俗活动四时不断。加上这里北国江南的秀丽景色，市井



汇通祠总平面



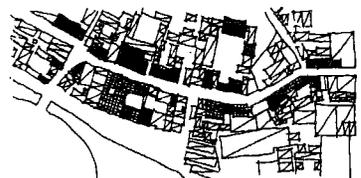
商业步行街规划分析



烟袋斜街商业服务业布置



交通系统分析



近期实施计划

水乡相互渗透的特点，使什刹海成为京都最富于民间传统的地区。它和前三海既是一个整体，又有很大区别。前三海是皇家园林，雕栏玉砌；这里却十分朴素自然，妙趣天成。两者相辅相成，共同构成了六海园林水系。不仅在城市生态上起着很大作用，在城市景观和古城风貌上也是不可多得。六海以自然、开敞、秀丽多姿的风貌，和中轴线严整封闭、雄伟壮丽的气势又相互结合，蔚为奇观。而钟鼓楼一带更是北京旧城中最为富有地方特色的地区，一直保留到了今天，是十分难得的。

什刹海也和其他名胜一样，随着社会的变迁，几度盛衰。十年动乱中更是残破不堪。1983年冬，北京市西城区政府进行了整治。我们协助作了什刹海保护整治与开发规划，至今已连续三年多，完成了第一、第二期工程。达到了打通环湖道路，亮出水面，初步绿化美化目标，并建成了水榭、码头、花架休息廊、湖心亭、茶室、喷泉等一批景点。在修建环城地铁车站时被毁的汇通祠景区也作了恢复设计，目前正在施工之中。设计不仅继承传统，又结合新的条件予以发展。如汇通祠古迹下面增辟了两层地下空间，既解决了古建基础处理矛盾，又增加了活动面积。(因遗址下是地铁车站，岛上小山是在地铁车站顶上人工堆起来的，重建的古建筑基础不好处理。)汇通祠为两重院落，后进辟为郭守敬纪念馆，以纪念这位什刹海的奠基人。

规划坚持保护、整治、开发与管理相结合的方针，并遵循下列四项原则。

1. 继承优秀传统，充实活动内容。

2. 保护文物古迹, 展现古都风貌。
3. 近期现实, 远期理想。
4. 综合规划, 讲求实效。

把文物古迹保护规划、旅游开发规划与近期建设计划统一起来综合考虑, 并注意在确保环境效益和社会效益基础上, 适当开发, 以取得一定资金来源, 使保护与开发得到可靠的经济保证, 并注意经营上的经济效益。

目前规划工作已进入第三期开发。拟恢复会贤堂、火神庙、烟袋斜街、白米斜街、海潮庵、三官庙、高庙、净业寺等著名古迹, 整修过程中赋以新的活动内容。此外, 还计划恢复新的荷花市场和后海半岛上建新的景区。这些景区恢复、开发之后, 什刹海传统风貌将基本得到恢复。再加上恭王府、醇王府、涛贝勒府、郭沫若故居等陆续修复、开发, 可以使什刹海成为旧城内重要历史文化风景游览区, 以满足北京市民和国内外旅游者的需要。

什刹海地区内还有大片旧四合院区, 居民不少, 都是世代住在这里的老北京。他们与什刹海有着深厚的感情。对这类地段规划中也大部分予以保留, 并计划先胡同、后院内进行整治, 使之成为什刹海有机组成部分和参观内容。这样既切实可行, 又保持这里历史特色。因此, 要加强整个地区的规划管理工作, 控制不符合规划的乱翻建。但历史地段既然是一个有机体, 新陈代谢也是不可避免的。要控制还应积极引导, 将翻建任务纳入规划, 变破坏因素为开发因素。如烟袋斜街东口内, 翻建一幢浴室, 原计划为三层, 上两层为旅馆, 红砖水刷石, 无论体量、风格, 都和斜街以及不远处的鼓楼格格不入。规划坚决不同意, 经工作改为两层, 立面改为传统风格, 就比较好一些。但最近发现施工中又违章局部加至三层, 说明管理引导很艰巨。又如白米斜街有一日杂公司仓库对环境影响很大, 业主拟翻建成一座三层办公楼, 经过工作, 同意改为一幢二层餐馆, 符合规划要求。我们协助做了建筑设计。这类例子还很多, 工作量很大。但只有把保护与开发管理结合起来, 才能使规划设想变为现实。

什刹海历史文化风景游览区保护整治与开发规划, 得到首都规划建设委员会、市规划局、文物局、园林局以及西城区政府领导、专家和规划人员的充分肯定, 并获得城乡建设环境保护部1986年度优秀规划设计二等奖。

## 启 示

一、认真调查旧城演变历史, 探索旧城保护与更新规律。

城市是一个有机体, 有它的发生、发展、衰亡与更新的规律。而其动力则是社会发展, 特别是政治、经济、技术的发展。城市中各类建设是城市活动的载体。最活跃的因素是在其中从事各类活动的城市居民及其社会生活。因此, 旧城更新与保护就不能见物不见人, 只注意城市物质环境, 而不看城市的历史和社会。要认真调查旧城的演变历史, 弄清城市结构形态在漫长岁月中与其社会结构相适应又相矛盾的过程, 进而研究今天和今后社会发展对城市的要求, 以确定那些需要继承, 那些需要发展。

城市既然是有机体, 总是处在不断变化之中, 有时变得快, 有时慢一些, 每当社会变革剧烈时变化就快。20世纪50年代以来, 城市变化速度是空前的, 这对旧城和历史文化名城来讲, 威胁特别大, 如不重视, 很可能在不长时间被改造得面目皆非。因此一方面要承认变是绝对的, 另一方面又要注意在变中应有历史继承性, 以保持其特色和活力。要研究旧城保护与更新的规律, 即不但要研究旧城格局和风貌, 还要研究旧城特别是名城发展战略, 做到扬长避短, 探索经济发展与旧城保护的结合点。发展能反映旧城特色的传统经济, 限制破坏旧城风貌的经济因素。建设上也应遵循新陈代谢规律, 少大刀阔斧而要精雕细刻。这对旧城历史地段尤为重要。当然旧城中重要地点或十分破烂地区, 有时也需要大刀阔斧进行改建, 更新基础设施, 更新面貌。如北京天安门广场拓宽改建, 既反映了时代需要, 又继承并发展了传统, 还是比较成功的。但总的来讲, 旧城多数地区应遵循小规模、小尺度、逐步更新办法比较稳妥。这

样做不割断历史，不打乱社会，经济上可行，又容易保持传统特色。欧洲大多数旧城改建都走这条路子。我国情况虽然有所不同，但这种原则对我们也是适用的。

二、重视两个文明建设，探索旧城保护、整治与更新的有效途径。

从介绍的两个实例来看，旧城保护更新牵涉到城市物质和精神两个文明的建设。物质文明是基础，但精神文明建设也十分重要。它既包括景观环境的整治与建设，又有人们道德风尚上的提倡和培养。对于旧城和历史文化名城来讲，有着更丰富的内容。它有不少历史文脉可以继承，又有广大市民的积极性有待发掘与调动。应该看到无论中国和外国，在市民中都蕴藏着热爱乡土的热情。屯溪例子很说明这一点。北京什刹海柳荫街军民共建精神文明街是全市的典型，只是环境整治还缺乏规划引导，水平还有待提高。我们去年在北京西城区领导支持下，也曾与各街道、居委会结合，做了一些胡同和街道的整治规划工作，但由于组织和财力上没有完全落实，收获不大。从各国经验来看，群众参与是做好城市设计很重要一环，但如缺乏规划设计的综合考虑，水平就不高。对历史文化名城来讲，这点尤为重要。从当前国内各城市经验来看，加强旧城整治管理是一项有效途径。北京城市绿化、天津海河绿化都是很好的例证。它把城市精神文明建设与城市建设紧密结合起来并落到实处。而市民参与又为环境的整治和保护提供了群众基础，否则也不易巩固。什刹海一、二期成果遭到不同程度的破坏，反过来也说明贯彻精神文明建设的重要性。现在我们规划设计与三海管理处并结合取得一定成果，但如何进一步与街道居委会以及广大居民结合问题，还有待解决。“人民城市人民建，人民城市人民管”这一正确口号如何落实，找到有效途径，也有待各城市努力探索。另外还应提倡调动各方面积极性，从各种途径来做好旧城保护更新工作。

三、贯彻勤俭建国方针，少花钱，多办事，积极改善旧城面貌。

纵观世界各国城市建设，旧城中大部分都是保留旧貌，改造地方常常是几个重要点或几条线。如巴黎在豪斯曼计划下进行了几条放射形干道的建设，奠定了今天巴黎城市风范。而东京缺乏统一规划，高楼林立，有损于江户水城传统面貌。但无论巴黎还是东京，从总体来看，老城都还维持着旧貌。这里有经济原因，没有这么大的财力物力来进行更新改建，即使有一些财力，没有一定经济效益，谁也不愿意投资。另一方面是社会原因，居民也不愿把自己熟悉的环境都变得面目全非。

随着生产生活的发展，旧城也确实存在不少问题，如交通问题、基础设施问题、房屋破旧拥挤等等，各国都在探索城市维修的路子。当然有的维修是在高水平条件下，花费的钱可能比新建更贵。对于我们这样一个人多、经济不发达的大国，提倡勤俭建国，少花钱，多办事，积极改善旧城面貌，更显得十分必要。过去在指导思想上一谈到旧城改建，马上想到拆旧建新，而且常常是多少年内改建完毕，但事与愿违，计划经常落空。在对待旧城上是否也存在一个重改建、新建，轻维修管理的倾向？应该看到，旧城大量老房子不是十年八年或一二十年内就能拆掉重建的。当然无计划翻建是从来不断，但这样改建结果，破坏了旧城整体性和原有平衡，给市政交通、服务设施带来新的矛盾。而且翻建后旧城人口密度更大，加剧了城区的各类矛盾。香港高层高密度就是一个尖端例子。尽管香港在这样困难条件下，城市建设与管理都有不少好的经验，但从宏观上看这是一种畸形发展，不足效法。更何况我们现在的财力、物力、技术条件相距还很远。因此勤俭建国，少花钱，多办事，着力于旧城整治、维修与管理，就是一条切实可行的途径。这方面，不少城市也是有很多经验的。

总之，旧城保护与更新是一件重要而又极为细致的工作，对很多规律性的东西，我们还缺乏认识。旧城保护更新牵涉面非常广，是城市科学中一个很深的研究领域，有待于大家的进一步探索。本文谈点粗浅看法，希批评指正。