

Reflections on the Renewal and Renovation of Old Urban Areas—Taking the Comprehensive Renovation Project of Jinan, China Tianqiao East Street Area as an Example

Jianjun Li

Shanghai Waterstone Architectural Planning and Design Co., Ltd., Shanghai, 200035, China

Abstract

Since the reform and opening up, with the deepening of economic globalization and market economy, a new round of global economic development has been brought about. Jinan, an ancient and modern city in China, has also experienced rapid development in this economic tide. With the upgrading of industries and the reorganization and allocation of resources, some central blocks in Jinan generally suffer from problems such as aging buildings, outdated facilities, and dirty and disorderly environments, which seriously affect the quality of life of residents and the overall image of the city. A large number of areas are facing the problem of block renewal and regeneration. This paper takes Tianqiao East Street area of Jinan City as an example to discuss the practice and reflection on the renovation and renewal of old urban areas.

Keywords

old city renewal; opportunity; red culture; transformation strategy

关于城市老旧片区更新改造的思考——以中国济南天桥东街片区综合改造项目为例

李建军

上海水石建筑规划设计股份有限公司, 中国·上海 200035

摘要

改革开放以来,随着经济全球化和市场经济的深入,带来了全球经济新一轮的发展,中国济南这座古老而又现代的城市也在这股经济洪流中得到了飞速的发展。随着产业的升级和资源的重新组织分配,济南的一些中心街区普遍存在着建筑老化、设施陈旧、环境脏乱等问题,严重影响了居民的生活质量和城市的整体形象,大量的片区面临着街区的更新与再生问题。论文以济南市天桥东街片区为例探讨关于城市老旧片区改造更新的实践与思考。

关键词

旧城更新; 机遇; 红色文化; 改造策略

1 时代背景

目前中国城镇化水平已达 63.89%, 从以农业人口为主转变为以城市人口为主。城镇化发展阶段已从外延数量扩张的“前期”到存量提质增效的“中后期”, 人民对美好生活的需求已从“有没有”转向“好不好”。新的城镇化阶段和人口结构变化需推动城市高质量发展。国家“十四五”也针对性政策提出“加快转变城市发展方式, 统筹城市规划建设管理, 实施城市更新行动, 推动城市空间结构优化、功能完善和品质提升”^[1]。通过“知微、知彰、知柔、知刚”的路径方法即宏观上通过“优化城市格局、转变建设方式”, 微

观上“以人民为中心、提升城市品质”, 管控上“守住底线底边、健全法规标准”, 引导“坚持市场主导、激活多单元价值”, 做到“以人为本、城市焕活”。

2 项目背景

2.1 区位分析

济南天桥东街位于济南市天桥区的核心片区。天桥区围绕落实推进黄河国家战略, 打造连接“中优”和“北起”新地标, 提出打造“三条天际线、六大标志区”的发展策略, 即“济泺路两翼城市发展天际线、小清河两岸城市发展天际线、黄河两岸城市发展天际线”和“工商河商埠文化引领区、北湖高端服务业集聚区、泺口国际商贸区、药山都市工业示范区、桑梓组团产城融合区”, 着力构建南北贯通、东西连接、两岸呼应的发展格局。

【作者简介】李建军(1979-), 男, 中国吉林桦甸人, 本科, 工程师, 从事建筑设计研究。

2.2 文化溯源

天桥东街片区恰好坐落于六大标志区之一的开埠文化标志区内,该区域以工商河内圈为核心,充分利用工商河的自然与人文肌理,深入挖掘、传承并展示工商河文化、开埠文化、工业文化以及红色文化,旨在打造省会城市中别具一格的开埠文化地标。这段历史始于1904年胶济铁路南站的落成,紧接着1905年济南老商埠的正式开放,标志着“华洋公共通商之埠”的新纪元。随后,1910年津浦铁路济南府站(即济南老火车站)的建立、1921年成丰面粉厂的竣工、1926年为促进小清河与铁路联运而启动的工商河工程,直至1932年成通纱厂的筹建,这一系列事件共同勾勒出1904年至1937年间天桥片区近代工业蓬勃兴起的壮丽篇章。然而,1937年至1948年间,因全面抗战的爆发,近代工业进程受阻停滞。1948年济南解放后,随着工业的调整与复兴,片区重工业迎来新的发展机遇,济南汽车制造总厂、济南锅炉厂、济南自行车厂等相继建立。

在此期间,“实干与爱国并举,经商与社会行动并行”的典范人物——苗海南(原居住在天桥东街光明里29号),作为爱国企业家的杰出代表、民族企业家的先驱、民营企业家的楷模,他不仅是济南开埠史上实业救国的奠基者,更是一位享有“南张北苗”美誉的红色民族实业家。苗海南深谙“商之大者,为国为民”之道,他1928年从南通纺织学院毕业后,远赴英国皇家第六纺织学院深造工程学科,学成归国后积极参与成通纱厂的创建工作。济南解放后,他继续担任成通纱厂经理,并兼任多项政府要职,包括华东军政委员会委员、华东行政委员会委员、山东省人民政府副主席、副省长以及政协山东省第一、二、三届委员会副主席等。尤为值得一提的是,1951年在苗海南的倡议下,成通纱厂慷慨解囊,捐献了“成通号”战斗机一架,以支援抗美援朝战争,展现了企业家的爱国情怀与社会责任。

2.3 现状问题

天桥东街片区地处天桥区核心区域,距离区政府驻地约1km,东靠京沪铁路、西接天成路、南临胶济铁路,占地0.274km²约411亩,总建筑面积42.98万m²。片区内分布着82栋居民楼,涉及居民3800余户,建筑面积24.20万m²;现存平房院落100余处,可统户数约758户,建筑面积2.38万m²;片区内非住宅建筑约16.4万m²。

通过踏勘现场,项目现场存在以下问题:①交通需要梳理,停车混乱,停车位严重不足,上下班高峰期与学校上放学期间拥堵严重。②产业功能单一急需升级,公共服务严重缺失,配套公建设施不完善。③文化需要弥新,现存历史建筑如何与周边历史文脉起承转合。④建筑立面颜色单一,形象差,部分建筑立面破损严重,急需提升。⑤项目区内架空管线多,街区景观杂乱无章,路面年久失修。⑥项目区内空间形象急需改善,缺少突出亮点和城市广场。

2.4 历史机遇

济南天桥东街片区,曾作为强大的经济中心,承载着深厚的红色根脉与商埠的繁荣景象,是济南近代工业的发源

地。然而,随着时间的推移,该片区逐渐显现出面貌陈旧、产业被埋没、创新动力不足及整体发展动能减弱等问题。面对这些挑战,未来片区的发展路径引人关注。

关于未来片区的发展,存在三大显著机遇:机遇一,城市更新计划将为天桥东街片区注入新的活力。通过这一计划,片区将焕发新生,不仅改善基础设施,提升居住环境,还将重塑商业格局,吸引新兴产业的入驻,从而再造天东的新辉煌。机遇二,黄河流域生态保护和高质量发展以及强省会战略的叠加效应,将为天桥东街片区树立更高的地位。作为这些重大战略的重要组成部分,片区将获得更多的政策支持和资源倾斜,为其快速发展提供强有力的保障。机遇三,济泺路两翼城市的快速发展与工商河开埠文化规划的双重覆盖,为片区带来了人文、产业、商业融合发展的新机遇。这一机遇不仅有助于挖掘和传承片区的历史文化底蕴,还能通过文化与产业的深度融合,推动片区经济的多元化和高质量发展。

3 项目愿景

“人民城市人民建,人民城市为人民”^[2],抓紧新机遇,高质量发展国家中心城市,高品质建设美丽宜居泉城。把天桥东街片区打造成省会连接“中优”“北起”新地标。打造成黄河流域生态保护和高质量发展城市更新样板区,建设“六个全面”,全面塑成中心地位,全面升级产业质效,全面彰显城市魅力,全面改善生态环境,全面增进民生福祉,全面提升治理效能。实现城市品质化、功能现代化、业态高端化。打造成复合型“城市门户”“文化宜居”样板间。从而使片区风貌得到提升,职住功能得到提升,人群质量与数量得到提升^[3]。

4 项目理念

4.1 规划思路

思路一:精细盘点,全面挖掘价值增量。对片区内的建筑、基础设施,公共设施进行全面清查,了解其现状、使用年限、维护状况及潜在价值。评估片区的历史文化价值、生态环境资源等,这些无形资产对于提升片区整体价值具有重要意义。思路二:固本培新,多维度推动产业转型。结合片区的实际情况和市场需求,引入符合发展趋势的新兴产业和业态,如文化创意、健康养老、社区商业等,为片区注入新的活力。思路三:穿针引线,细致缝补空间碎片。根据精细盘点的结果,合理规划片区的空间布局,提高土地利用效率,通过拆除违章建筑、整合零散地块等方式,腾出更多空间用于公共设施或口袋公园等建设。思路四:星火燎原,动态引导功能生长。可以根据片区发展的实际情况和需求,不断调整和优化更新策略和实施路径,以确保城市更新的有效性和可持续性。

4.2 规划理念

从破碎失衡的生境到生态丰富的街区,从失落单调的生活到多彩活力的里弄。理念一:再·天桥,重塑天桥开埠

格局,实现片区商住活力。理念二:筑·理坊,钮合街道、节点、广场,点亮片区文化极点。如半边巷作为延续工业文化,城通八大院作为保留的齐鲁文化,苗海南故居作为传承红色记忆文化。理念三:优·街道,串联里坊和公共空间,让社区生活在此流动,实现体验丰富多层次的街道。

5 产业规划

经过现场调研摸排,天桥片区发展面临汰换,老旧物业大量聚集,现状交通条件不佳,城市房地产市场整体供过于求,天桥区楼市热度不佳,但具备诸多文化资源,未来可加以利用。如何构建宜居片区?如何打造城市标签门户?是项目发展的难点。我们希望充分地发挥以政府引导、企业主导、市场化为主体的作用,保障一体化建设,多方共建共治共享,全面焕活天东片区。通过释放核心空间,降低居住密度,剔除低端功能。严控节点空间、功能品质、形象气质。紧扣独有文化,植入新产业、新经济,加速实现文化升级与产业升级。实现片区产业更新,商业更新,人口更新。进而整个片区我们打造了一轴、两翼、三区、四节点。即天桥东街风貌主轴(一轴),天桥街道样板间、西义合庄样板间(两翼),天桥东街起步区、半边巷新商文区、乐康街全面升级区(三区),艺文生活节点、新商文门户、天东文化空间、社区能量节点(四节点)。每个片区节点,我们根据场地不同的特质,进行了不同的业态引入与升级。例如,天桥东街起步区,我们希望把它打造成艺术文化体验高地、城市居住样板间、新消费场景聚集地。可以引进民俗艺术馆、红色文化博物馆、天东记忆沉浸式展示馆及挖掘城市老字号品牌,升级空间品质。还可以举办季度活动,天东夜巷、最天桥等活动,塑造片区城市夜经济名片。例如半边巷新商文区通过风貌建筑整体形象提升,打造文创孵化\产商融合的城市创意发源地、新红色文化的策源地、院落里的趣味慢享空间等。例如乐康街全面升级区居住环境全面提升,打造生活+商业完美融合的宜居板块,构建在地居民的首选高效生活场域,成为邻里社区成长与交流的空间。

6 改造策略

“留”:将场地内品质相对较好的建筑保留,依据建筑状态通过维修墙体、改造水电等设备设施等手法改善其外立面和建筑功能使用体验。

“改”:将场地内具有历史特色的建筑与公共服务设施进行改造,植入新的业态功能,外立面进行整体修缮及改善其周边景观环境。

“拆”:将部分场地内品质过差及违搭违建建筑进行拆除,可以释放出一些公共空间,提升场地的外部空间环境及解决部分停车场地问题。

详细设计:①片区改造分析。保留区域:建筑现状品质良好,通过穿衣戴帽等方式进行局部改造更新完善;改造区域:现状环境建筑品质差,存在空楼危楼的情况,需要根据现状进行合理的翻新,赋予建筑新的业态功能。拆除区域:现状品质极差,无法进行二次改造,建议拆除。②片区规划

路线分析。整个片区规划布局,以成通八大院及苗海南故居为核心,其周边以生活片区与创客基地向心围合,整体路线以南北丹凤街和天桥东街为主道路,满足居民与游客的生活日常出行。核心区主要为人行道、步行街。为了更好地实现在不同时间的人车分流。通过设置道闸、升降桩、单向通行等手法,实现地块内交通分时、分段、分流管控,尽量减少上学放学人流、上下班人流、参观游玩人流的交叉,减少交通拥堵,增加安全性。③停车设计思考。利用拆除违章建筑片区增加地上停车场,立体停车库。避免占道停车,解除安全隐患。新增部分道路,提升车道的可达性和便携度。④空间节点设计。利用几个空间广场及街道主入口形成独具特色的步行街入口,保留历史建筑形成文化街区,极具昭示性吸引人流,带动社区内部产业发展。改善居民生活品质,增加广场节点,集聚人流增进邻里关系。⑤街道慢行系统。按照以人为本和绿色健康的原则,积极打造片区步行系统,将片区的公共服务实施、公共绿地、商业街区、城市广场、居住区有效连接,为片区激发活力。⑥公共服务设施升级。依据五分钟生活圈居住区配套设施规划建设控制要求,补充现有民生短板,提升公共资源的精细化配置与服务设施。对于片区的市政管网、照明设施、环卫设施、消防设施等也要一并升级改造。⑦建筑业态功能引进。陈旧的街巷已经无法负担现在的社会需求和使用要求,恶劣的居住环境导致常住人口大量流失,存在大量危房。对街区整体进行修缮改建后引入新业态。⑧建筑立面的改造。对于历史保护建筑,保留原有建筑风格和特色,进行修缮保护,不能随意更改建筑外观。对于一般建筑改造要综合考虑其周边环境风格特点,注意环保和可持续性,还要考虑控制改造成本费用等因素。⑨景观提升。梳理分散的街角空地及拆迁地,设计成为口袋公园及入口广场等。针对不同年龄段人群,合理利用项目区内分散地块,打造多处休闲活动场所,完善活动场地的功能性,为人们打造生机盎然的休闲健身空间。

7 结论

通过对济南天桥东街片区综合改造项目设计实践与思考,深刻体会到城市老旧片区更新项目的复杂程度。论文对济南天桥东街老旧片区的历史文化,现状业态及现状建筑、交通、景观等进行深入调研与研究,重点思考了片区更新的使命,提出了更新后的业态建议并梳理出片区规划及建筑改造策略。基于本项目的特点,归纳总结出一套城市老旧片区更新改造方法,为济南及其他地区片区更新项目提供参考。

参考文献

- [1] 阳建强,唐斌.城市更新制度状况分析及其改进与优化[J].上海城市规划,2023(4):1-7.
- [2] 谢坚钢,李琪.以人民城市重要理念为指导推进新时代城市建设和治理现代化——学习贯彻习近平总书记考察上海杨浦滨江讲话精神[J].党政论坛,2020(7):4-6.
- [3] 刘如嫣,王庆梅,刘悦琛.拥抱黄河,天桥率先起势[J].走向世界,2020(37):98-101.