

Research on the construction of youth development city— Take Hanbin District of Ankang City as an example

Yun Li

CNNC (Xi'an) Engineering Design Co., Ltd. Third Branch, Xi'an, Shaanxi, 710000, China

Abstract

With the continuous development of China's economy and society, the process of urbanization is accelerating, urban renewal has become a necessary means for urban development to conform to the trend of social and economic development and improve the level and quality of urbanization. Urban renewal requires the demolition of old buildings, while the protection of cultural heritage requires the city to be preserved as much as possible. How to protect the cultural heritage in the process of urban renewal has become a difficult problem that the urban renewal must face. Ankang Zhang Ling area urban renewal is to respect the law of urban development, based on their own resources endowment characteristics, with the concept of the system, the overall promotion area space, function, transportation, culture, industry, ecology, implanted new forms, cultivating new kinetic energy, build new form, build a new scene, reshape the quality of urban space, repair the urban ecological function, promote urban development level, reveal urban function beauty, harmony, characteristic, let people's life more convenient, more comfortable, more beautiful.

Keywords

Urban renewal; urban development; livable community

青年发展型城市建设研究——以安康市汉滨区为例

李云

中核（西安）工程设计有限公司第三分公司，中国·陕西 西安 710000

摘 要

随着我国经济社会的不断发展，城市化进程不断加快，城市更新已经成为城市发展顺应社会和经济发展趋势，提高城市化水平和质量的必要手段。城市更新需要拆掉老建筑，而文化遗产保护则要求尽可能保留城市的历史文化。如何在城市更新过程中，保护好文化遗产，成为城市更新必须面对的一个难题。安康张岭片区城市更新是尊重城市发展规律，基于自身资源禀赋特色，用系统的观念，整体提升片区空间、功能、交通、文化、产业、生态，植入新业态、培育新动能、构建新形态、营造新场景，重塑城市空间品质、修复城市生态功能、提升城市发展能级，彰显城市功能美、和谐美、特色美，让人民生活更方便、更舒心、更美好。

关键词

城市更新；城市发展；社区宜居

1 引言

城市更新工作，包括既有建筑更新改造、城镇老旧小区改造、完整社区建设、活力街区打造等任务，这些都是实施社区嵌入式服务设施建设工程的重要载体。政府部门指导各地在城市更新工作中，统筹利用存量资源，合理确定建设工程，把社区设施落实落细。自 2024 年开始，住房城乡建设部将在地级及以上城市全面开展城市体检工作，把城市体检延伸到群众身边，将小区、社区、街区列为城市体检的基本单元，查找出社区养老服务设施、婴幼儿照护服务设施、公共活动场地、文化活动中心等设施配建不达标、功能不完

善、服务不到位的问题短板，列出问题台账、录入信息平台并实施动态更新，为社区服务设施的科学规划、合理布局、精准嵌入提供有力支撑。

2 城市更新与再开发发展过程中遇到的问题

2.1 城市规划与设计

城市规划与设计是城市更新与再开发的重要前提。当前，安康市在规划与设计中存在一定的问题，如缺乏整体规划、设计风格单一等。为了改善这种情况，需要注重整体规划，加强多方面协调，提高规划水平，以期实现城市空间的高效利用和城市的可持续发展。

2.2 历史建筑保护与修复

历史建筑是城市更新的重要载体，其保护与修复对于城市文化传承具有重要意义。当前，安康市在更新与再开发过程中，历史建筑保护意识不足，导致一些历史建筑遭到破

【作者简介】李云（1991-），男，中国甘肃庆阳人，本科，中级，从事城市规划研究。

坏或拆除。为了保护历史文化遗产，需要加强历史建筑保护与修复工作，采取多种措施，如资金投入、技术支持等，以期保留历史建筑的原有风貌和文化价值。

2.3 老旧小区改造

老旧小区是城市更新与再开发的主要对象之一。当前，一些老旧小区存在设施老化、环境脏乱差等问题，给居民的生活带来不便。为了改善这种情况，需要进行老旧小区改造，采取多种措施，如增加绿化、修缮设施等，以提高居民的生活质量。

2.4 基础设施建设

基础设施建设是城市更新与再开发的重要内容之一。当前，安康市在基础设施建设方面存在的问题，如交通拥堵、配套不足等。为了改善这种情况，需要加强基础设施建设，包括道路建设、公共交通建设等，以提高城市的交通能力和配套设施水平。

2.5 公共空间优化

公共空间是城市更新与再开发的重要组成部分之一。当前，安康市的公共空间存在利用率低、环境质量差等问题。为了改善这种情况，需要进行公共空间优化，采取多种措施，如增加公共绿地、建设广场等，以提高公共空间的利用效率和环境质量。

2.6 环境卫生改善

环境卫生是城市更新与再开发的重要方面之一。当前，安康市在环境卫生方面存在的问题，如垃圾处理不当、环境污染等。为了改善这种情况，需要加强环境卫生管理，采取多种措施，如加强垃圾分类处理、开展环保行动等，以提高城市的环境卫生水平。

2.7 城市美化与绿化

城市美化与绿化是城市更新与再开发的重要任务之一。当前，安康市的市容市貌存在的问题，如环境污染、景观单调等。为了改善这种情况，需要加强城市美化与绿化工作，采取多种措施，如增加绿化带、建设景观等，以提高城市的视觉效果和环境质量。

2.8 文化遗产保护与传承

文化遗产是城市更新与再开发的重要资源之一。当前，安康市在文化遗产保护与传承方面存在的问题，如文化资源挖掘不足、文化传承中断等。为了改善这种情况，需要加强保护和传承文化遗产资源禀赋，实施非物质文化遗产传承发展工程，切实提升非遗保护传承工作水平，不断增强中华优秀传统文化的生命力。

3 城市更新与再开发规划案例

张岭片区地处秦巴腹地，汉水之滨的陕西省安康市，隶属于安康汉滨区江北街道，位于安康市一湖两岸的核心区，为适应安康城市发展新形势，活化张岭片区，推动一湖两岸区域繁荣、提升城市文化品位、营造特色活力场景、提升社区生活品质，盘活存量，需要对该区域开展城市更新工作。

3.1 发展概述与存在问题

3.1.1 发展概述

20世纪70年代，在安康汉滨区汉江北张岭山梁上，建造了一座央企水电城。这里居住的是建设“安康水电站”的水电三局职工，特有的山水格局与水电三局的文化沉淀是片区最核心价值所在。现在，长约五十年的孤岛式发展，既助力了安康发展荣光，也留下当前基地的衰败和张岭人的无奈。

3.1.2 存在问题

张岭片区内基础设施落后，存在大量低效利用、空置闲置、品质不高的老旧住宅、旧厂区、简陋市场、老旧商业区。其中60%以上都是1995年之前的破旧建筑，停车困难、片区绿化和公共空间被侵占，居住体验感差，亟需通过城市更新来提升当地居民生活品质，焕发城市活力。

3.2 特色资源分析

3.2.1 文化资源

20世纪70年代安康水电站开工建设，水电三局落户张岭。三局人盖家属区、建工厂、学校、影剧院、舞厅、食堂等，建成了水电三局张岭基地暨“水电城”。从此安康城便形成了以安康老城区、安康铁路分局、水电三局张岭基地三足鼎立之势，这一格局直到20世纪末21世纪初铁路分局撤并西安，三局机关迁移西安，以及地方经济飞速发展，高新区拔地而起才有了新的变化。

3.2.2 建筑资源

张岭片区内拥有大量水电三局遗留的低效工业厂房建筑，建筑质量尚好，空间格局富有特色，是三局文化的典型代表，也是三局人民的记忆情怀。主要为规划区西侧工业厂房建筑、中央铁路公园、电影院、菜市场以及四区桥头层层叠叠的建筑格局。

3.2.3 景观资源

张岭片区内因地形高差较大，最高点约332米，最低点约258米，高差约为75米，形成独具特色的岭江风光，同时有多处可远眺的观江看点，构建了张岭片区独特的景观资源。

3.3 更新策略

一是文脉传承。本着对城市负责、对历史负责、对人民负责的精神，传承水电三局以及安康工业发展的历史文脉，基于工业文化遗产的保护传承利用开展城市更新改造工作，在保护中发展、在发展中保护。

二是山水融合。充分发挥一湖两岸集群效益，利用张岭滨江地理优势，加强与城市大山水绿廊结构的链接，确保城市更新中能够充分引入活力触媒，积极带动整个片区的社会发展活力。

三是分类施策。坚持“留改拆建”并举、以保留利用提升为主，不大拆大建、不砍伐大树老树、活化利用文化资源，聚焦城市存量空间资源提质增效，提升片区低效用地与闲置建筑的能效。

四是多维并进。遵循“政府引导、市场运作，改革创新、统筹推进，以人为本、共建共享”的原则。充分调动社会各方积极性，发挥社群的作用，多元协商推动自下而上的城市更新。

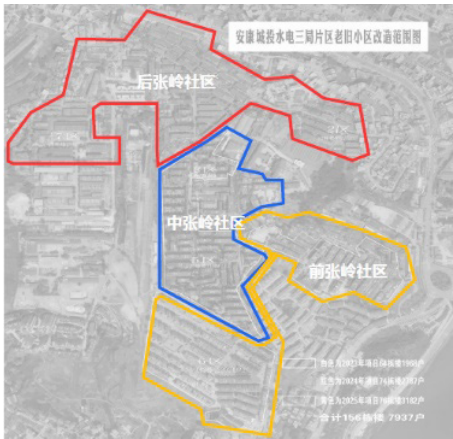


图 1 张岭片区改造范围图

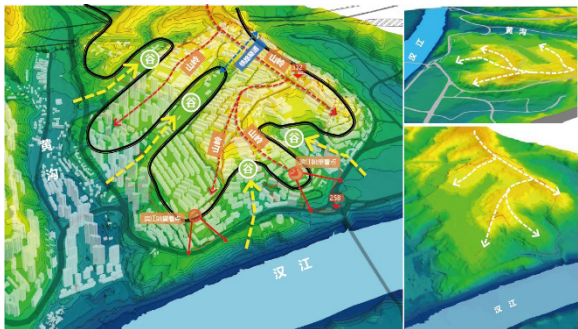


图 2 张岭片区地形地貌图

3.4 项目策划

3.4.1 空间策划

城市更新中充分发挥一湖两岸集群效益，利用张岭片区滨江地理优势，加强与城市大山水绿廊结构的链接。通过策划三条特色长廊，串联起主要公共空间与特色街区。构建横向一桥桥头至水电文创园的文化创意长廊，纵向从中部铁路公园至安澜公园的自然休闲长廊，以及将安澜公园头排街区打造为汉江风情长廊。

3.4.2 特色项目策划

为了确保城市更新中能够充分引入活力触媒，积极带动整个片区的社会发展活力。利用张岭基地的山水格局特征与文化沉淀积累策划多个特色项目，分别为汉水天街、记忆三局、水电文创园、岭江绿廊、岭江露台项目。

3.4.3 业态策划

汉水天街：重塑桥头风光，以高端商业、网红美食、休闲娱乐业态为主，全面打造安康城市风貌新景观。主力业态为休闲茶室、艺术酒店、爱情天台等。

记忆三局：重返 80 年代风光，以商业零售、创意孵化、文化展示业态为主，再现张岭 80 年代经典场景。主力业态为创意孵化园、水电影剧院、张岭菜市、回味 80 街等。

水电文创园：工业遗产保护与文化创意相结合，以艺术展览，周边販售，文化互动业态为主，展现水电三局历史文化。主力业态为水电文化及艺术展览馆、水电音乐餐厅、水电美食城、岭江艺术展览馆等。

3.5 土地利用优化

根据现状实际及更新策略分析，对原控规进行动态优化调整，以保证每个项目在用地层面上都能得以落实。

3.5.1 前张岭土地优化

强化桥头堡商业氛围，结合既有的消费文化和地形特色，打造消费空间和绿化空间，提升一湖两岸城市风貌，突出桥头堡标志性节点。同时将现状绿化堡坎以公园绿地形式控制出来，连城达江，构建绿化通廊。

3.5.2 中张岭土地优化

对现状居住用地进行社区更新，对现状三局办公建筑进行文创商业打造，同时扩增汉滨初中用地，完善社区配套服务设施。

3.5.3 后张岭土地优化

保留现状部分水电三局遗存的工业厂房建筑进行更新改造，植入文创商业业态，焕发街区活力，同时强化北部人口门户节点用于引入人流，丰富城市界面。

3.6 规划布局

3.6.1 空间布局

在生态性、多元性、共享性的前提下，对张岭片区进行维护提升，通过策划三条特色长廊，串联起主要公共空间与特色街区。

构建横向一桥桥头至水电文创园的文化创意长廊，纵向从中部铁路公园至安澜公园的自然休闲长廊，以及将安澜公园头排街区打造为汉江风情长廊。从而串联地块各部分分区，激发城市活力。

3.6.2 公共空间

依据自然休闲长廊和文化创意长廊打造六大公共空间，为市民提供休闲、游览、交往等活动场所，营造更丰富的城市空间。带动更紧密的文化交流，打造与市民生活紧密联系的主题开放空间，提升城市活力。

3.6.3 开发强度

对新增开发地块进行开发强度控制，对建筑保留改造区不做控制。

4 结语

实施城市更新行动，根本目的是提升人民群众获得感、幸福感、安全感。要坚持人民城市人民建、人民城市为人民，提高城市规划、建设、治理水平，努力创造宜业、宜居、宜乐、宜游的良好环境。安康张岭片区城市更新项目是涉及千家万户的一项重要民生工程、民心工程，对加快推进张岭基础设施建设，改善人居环境、完善城市功能、提升城市品质，满足人民群众对美好生活的向往具有重要意义。

参考文献

- [1] 安康市黄沟张岭片区控制性详细规划
- [2] 水电三局安康张岭片区改造规划项目建议书
- [3] 安康中心城区张岭片区棚户区改造项目（四期）可行性研究报告
- [4] 李健楠.城市更新中土地再开发的模式及对策研究[D].西南大学