

China-up 百科 是网络型开放式百科，关注规划学科的经典理论和最新研究进展，从中可以查询规划理论、规划应用以及相关学科等方面的各类词条以及规划术语、规划法规等众多内容，目前已收录各类词条1000多个，并在不断进行更新之中。China-up 百科是2010年新增加的内容，自开放几个月以来，总点击率已经超过万次，截至到12月份，点击率排名前列的词条为“城市更新”、“城市增长管理”和“区划法”等。



Encyclopaedia

- | | | | |
|-------------|-------------|----------|-----------|
| 【城市更新】 | 【多中心巨型城市区域】 | 【开发权转让】 | |
| 【城市增长管理】 | 【土地利用规划】 | 【规划指引】 | |
| 【大都市区管治】 | 【棕地】 | 【概念规划】 | |
| 【可持续发展】 | 【绿道】 | 【空间句法】 | 【区划法】 |
| 【区域规划】 | 【倡导性规划】 | 【逆城市化】 | 【大都市带】 |
| 【聚集经济学】 | 【生态足迹】 | 【城市增长管理】 | 【精明增长】 |
| 【紧凑城市】 | 【分形城市】 | 【有机城市】 | 【扇形理论】 |
| 【主体功能区划】 | 【反规划】 | 【新城市主义】 | 【边缘城市】 |
| 【新区域主义】 | 【精明累进】 | 【城市增长理论】 | 【新都市主义宪章】 |
| 【低碳城市】 | 【可持续社区】 | 【增长极】 | 【环境承载力】 |
| 【气候变化的规划应对】 | 【行动规划】 | 【有机更新】 | 【生态安全格局】 |
- …… [更多]

【城市更新】 浏览次数958次

一、概念

“城市更新”的概念起源于1949年美国住宅法(The Housing Act of 1949)“城市再发展”(Urban Redevelopment)，其目标为市中心区拆除重建，由联邦政府补助更新方案三分之二金额。其中除极少数城市办理都市再发展有成效外，多数城市均因牵涉部门过多，不敢贸然尝试，因此美国推行都市改革的政策已渐放弃市中心拆除重建，转向邻里社区为目标政策。

……

英国的《城市更新手册(Urban Regeneration: a Handbook)》提出的定义如下：试图解决城市问题的综合性的和整体性的目标和行为，旨在为特定的地区带来经济、物质、社会和环境的长期提升。

……[更多]

二、综述

● 城市更新的动机

1. 城市中心住宅的供给

为避免城市人口住宅往郊区外移，而造成许多城市中心区真空的问题，故如何吸引中、高收入所得者回到城市中心定居外，也能适当地为低收入者增加住宅的供给，便成为首要的课题。

2. 城市环境的改善

对公共设施与设备给予改善与补充其不足的地方，并使城市的景观、生活环境，尤其是宜居性的增加，是需要重视的方向。

……

● 城市更新的方式

1. 拆除重建

拆除重建是施行于建筑物全盘恶化的区域，依当地经济、社会以及实质环境标准衡量，除非清除既有的建筑物与设施，否则将阻碍正常的经济活动与都市功能发展，使市民无法享受最基本的城市生活而采取的措施。这种方式最为激进、彻底，且耗费最大，但往往也容易遭受阻碍，使计划进行缓慢或流于空谈。

2. 整旧复新

整旧复新是施行于结构上尚可继续使用，但因维护不当

或设备未予换新而成为建筑物使用品质不良的区域。通常是经过详细的调查分析，对各种不合标准的建筑物及环境等加以改善，以提高现有的生活品质。这种方式较拆除重建方式能更迅速完成，且不需巨大的资金投入，也可减轻原住户安置的困扰，甚至可以用贷款方式鼓励原住户自行运用改善环境品质。

……

● 城市更新的性质

● 美国城市更新的发展过程

● 英国城市更新的发展过程

● 日本城市更新的发展过程

……[更多]

三、案例

● 伦敦再造泰晤士河生机

1. 中心城区彻底告别港口使命

孕育城市生命的河流面临再生挑战

泰晤士河之于伦敦的重要性将产生根本改变。伦敦市当



早期城市更新



美国巴尔的摩城市更新



伦敦 2012(1)



伦敦 2012(2)

局正在执行这样的规划思路：将人们的生活引向河岸，大多数泰晤士通路段的房屋都建在河岸两旁，市民临河而居，散布在泰晤士河、利河、梅德韦河以及斯威尔河一带。

不久前，伦敦正式对外公布了申办 2012 年奥运会的相关场馆建设规划，泰晤士南岸的利河河谷一带将是活动场所的集中地。

“伦敦市政当局希望通过 2012 年奥运会获得城市改造的强大推动器，”伦敦发展局 (LDA) 的官员约翰·福斯博 (John Fosbraey) 向记者介绍说，“不过，我们早就有了两手准备，即使没有申奥，我们也一样要开发利河河谷。大规模改造泰晤士沿岸的整体工程从 10 年前就开始落实启动了。”

2. 港区衰落

在伦敦发展局的卷宗记录上，如何改造旧港区所面临的历史使命成为该机构工作重点之一，而在整体规划动笔前达成了这样的基本共识：“单靠市场本身不可能带来环境的改善。如果没有外界干预，这些因素的结会使市场很难改变港区所处的衰退循环。”

上世纪 80 年代开始，港口的整体规划开始酝酿。伦敦港区 (London Docklands) 在重建前的问题绝对不只是市容市貌的难堪，而是广泛的社会难题。当许多码头关闭时，伦敦港区曾在短期内经历“灾难性”失业。1978 年至 1983 年期间，该地区失去了最后约为 1.2 万个的与码头经济有关的蓝领工作。同时，本地区居民的固有技能水平已经不能适应伦敦许多经济开发区的发展。

3. 撬动因素

“撬动市场的关键因素在于，伦敦发展局掌握土地资源 and 充实的政府预算。这些资金实力支撑起来的公司成为开发的中坚力量。”伦敦发展局有关负责人强调称。

一系列的开发指标具体描绘了伦敦港区的改造成绩和未来目标，时间标尺主要是三个：1981 年、1998 年和未来远景。在伦敦港区，居住人口由上世纪 80 年代初不到 4 万人的规模翻了一番，1998 年为 8.4 万人，最终状态预测为 11.5 万人；住宅单元的私人占有率从 5% 跃升到 44%，目标预计将超过 50%。开发区公司数量从 1000 多家上升到 2600 多家，最终目标是达到 5000 家。

4. 一贯原则

泰晤士通路段的主要开发原则在十年前确立，至今仍坚持执行。

1991 年，政府委任一个专门的顾问团对东泰晤士河走廊的发展能力撰写报告。该报告于一年后出版，它确定了东泰晤士河走廊地区的发展潜力，同时也阐明规划者的强烈意愿，即有必要为该地区建立一个连贯而全面的框架，对该地区实施管理，以促进并有效协调该地区的经济和环境改善。报告认为，“如果没有这项工作，我们有可能重蹈过去零散发展的覆辙，我们有可能认识不到所面临的机遇。我们成立了泰晤士通路段工作小组，以筹备相应的规划框架，并协调政府在该地区的政策实施。工作小组需要解决的是，描绘并维持顾全大局的远景规划，对该地区的未来提供一个清晰的发展思路。他们必须在所有不同的机构和行业之间发展合作伙伴关系，促使这些机构和行业能够共同实现远景目标。”

- 都柏林坦普尔沙洲
- 法国巴黎夏尔冬地区改造
- 塞纳河—高崎复兴规划
- 加拿大多伦多酒厂区改造
- 葡萄牙里斯本老城区重建及热那亚港口复兴

……[更多]

- 城市规划行业门户网站 <http://www.china-up.com>
- 中国城市规划设计研究院、中国城市规划协会、中国城市规划学会、中国城市科学研究会联合主办，中国城市规划设计研究院承办
- 宗旨：“服务于决策、服务于生产、服务于科研、服务于公众”
- 致力于“行业权威资讯中心、专业数据中心、专业服务中心”的建设
- 2010 年新版对资讯、专题、政策法规、规划成果、视频专区、新技术应用等 10 余个栏目改版升级
- 2010 年新版新增城乡规划百科、规划微博等资源平台
- 截至 2010 年底达到数百万人次的访问量