

# “留改拆”导向下的历史风貌区控规编制策略探索 ——以上海市静安区张园地区规划实践为例

On the Planning Innovation of Historic Landscape Area under the Guidance of Reform and Demolition: A Case Study of Zhangjia Garden Area in Shanghai Jing'an District

莫霞 魏沅 MO Xia, WEI Yuan

**摘要** 上海旧区改造方式转变为“留改拆”后,开始探索与城市历史风貌保护相互促进的新路,旧改区域和历史风貌区高度叠合,相应的控规编制更需要从均质化编制方式转变为精细化编制方式,改善民生的同时兼顾历史风貌整体保护。对“留改拆”导向下上海中心城区历史风貌区面临的问题与挑战进行分析,系统梳理目前中心城区历史风貌区规划导向与控规落点,并以位于历史文化风貌区的静安区张家花园(以下简称“张园”)为例,从传承历史文脉、优化公共要素、空间复合利用等方面阐述“留改拆”导向下的张园地区规划编制策略;从新增肌理保护范围、精细化布局公共空间、统筹地下空间整体开发、分类保护历史建筑等角度探讨历史风貌保护技术要点。

**Abstract** After the transformation method of Shanghai's old district changes into "reform and demolition", planners begin to explore a new way to promote with the protection of urban historic landscape. The renewal area and historic landscape area are highly superimposed, and the corresponding control and regulation compilation needs to be changed from homogenization to refinement, improving people's livelihood and taking into account the overall protection of historic landscape. Based on the analysis of the problems and challenges faced by the historic landscape area in the central city of Shanghai under the guidance of "reform and demolition", this paper systematically combs the planning guidance and control points of the historic landscape area in the central city, and takes the planning strategy exploration of Zhangjia Garden Area in Jing'an District as an example to elaborate the planning strategy under the guidance of "reform and demolition" from the aspects of inheriting historic context, optimizing public elements, and space compound utilization. The technical points of historic landscape protection are discussed from the perspectives of new texture protection scope, fine layout of public space, overall development of underground space, and classified protection of historical buildings.

**关键词** 历史风貌区;“留改拆”;控制性详细规划;上海张园地区

**Key words** historic landscape areas; reform and demolition; regulatory detailed planning; Shanghai Zhangjia Garden Area

文章编号 1673-8985 (2023) 03-0053-09 中图分类号 TU984 文献标志码 A

DOI 10.11982/j. supr. 20230308

## 作者简介

莫霞

华建集团现代建筑规划设计研究院有限公司  
院副总规划师,正高级工程师,博士  
336529@qq.com

魏沅

华建集团现代建筑规划设计研究院有限公司  
规划一分院副总规划师,硕士

## 0 引言

近年来,我国上海、深圳等多个城市陆续发布城市更新相关政策文件,坚持“留改拆”并举,以保留利用提升为主,严禁“大拆大建”。诸多学者认为,新时期城市发展愈加注重城市更新和建筑文化遗产保护等方面<sup>[1-2]</sup>。与之相应的研究及实践工作也被日益重视和不断推进,尤其是2016年以来,上海、深圳、南京等各地陆续成立城市更新专门机构,并开展城市更新精细化建设

管理行动。针对知网检索“城市更新”等关键词词频统计,发现自2016年以来在核心期刊发表的相关论文及研究明显呈现出聚焦“旧区及旧住房更新改造”“公共空间与公共要素”“历史建筑及历史街区”“公共服务设施”等词汇的现象(见图1)。这些论文及研究从以上维度深入探索城市有机更新,强化分类保留技术管控,确保历史文化和城市风貌保护落实到位。

在经历了20世纪八九十年代上海城市大

规模快速建设阶段后,传统城市空间肌理遭遇破坏,对城市风貌保护和文脉延续也愈发重视<sup>[3]</sup>,尤其对于代表上海城市特色的里弄建筑的保护,更需要从更加多元的保护技术及更新思路等方面采取有效的措施,而不是简单采用拆除的方式<sup>[4]</sup>。近年来上海旧区改造也在积极探索与城市历史风貌保护相互促进的新路<sup>①</sup>,尤其针对历史建筑的保护利用思路、模式和方法开展了许多理论及实践的探索。2015年以来,随着《上海市城市更新实施办法》《上海市历史风貌区和优秀历史建筑保护条例》等政策及法规的发布和修订,上海不断探索有人、有情、有活活化利用与风貌保护的“留改拆”模式,结合“留改拆”的要求,更加重视借助控规层面的精细化、差异化管控来保障规划的落地实施<sup>[5-6]</sup>。笔者梳理了2015—2022年上海中心城区历史文化风貌区内的控规编制相关工作<sup>②</sup>(见表1),在进一步衔接旧区改造工作的同时,愈加关注控规层面的慢行网络与公共空间、社区公共服务设施、地上地下一体化开发等管控要素的技术落实,提升了区域的核心功能及发展活力。

张园被认为是上海石库门建筑群中规模最大、保存最完整的代表<sup>[7]</sup>,历经了规划阶段和实施阶段控制性详细规划的编制和获批。其在“留改拆”导向下开展的多阶段规划研究及实践工作,不断细化历史建筑保留保护方式,关注新旧空间关系的协调,并融入城市当下发展中地上和地下空间、公共要素等复合性需求,探索面向实施的精细化历史风貌保护理念与保护技术,希望为同

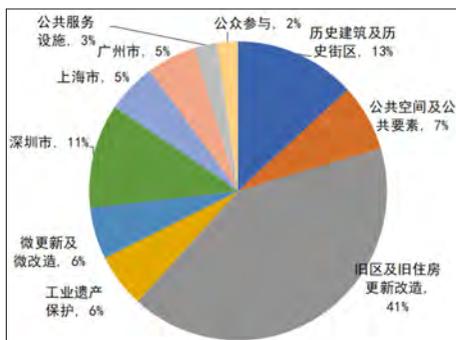


图1 知网检索“城市更新”等关键词词频统计  
Fig.1 Frequency statistics of key words

资料来源:笔者自绘。

类保护规划工作提供参考和借鉴(见图2-图3)。

## 1 “留改拆”导向下上海中心城区历史风貌区面临的问题与挑战

当前,上海中心城区成片旧改已进入攻坚阶段,与旧改范围高度重合的历史风貌区在守护历史底蕴、传承城市文脉等方面面临的形势更加复杂严峻,主要体现在以下3方面。

一是关于新旧协调的问题。随着城市的发展,上海历史风貌区现状低能级功能与新时期城市能级和核心竞争力不符。此外,近几十年来,在中心城区历史风貌区的边角处还存在插建高层建筑的现象,造成对历史建筑环境的破坏(见图4)。

二是难以满足城市发展的多样性和复合性需求。历史风貌区内受现状空间布局 and 历

表1 上海市中心城区12个历史文化风貌区概况一览表

Tab.1 Summary of twelve historic landscape areas in central Shanghai

类型	历史文化风貌区名称	区位及所属行政区	用地规模/hm <sup>2</sup>	主要特征与发展概况	2015—2021年规划及研究工作
公共活动中心型风貌区	上海市南京西路历史文化风貌区	内环内;静安区	115	南京西路(原静安寺路)沿线以经营高档商品为主,南部和北部以住宅建筑和为住宅配套的宗教、娱乐、医院等公共建筑为风貌特征	主要结合张园地区等可更新区域以“留改拆”为导向开展体系化研究
	上海市外滩历史文化风貌区	内环内;黄浦区	199	见证了作为繁荣的金融贸易中心的近代上海,沿线布局风格多样、形象卓越的优秀近代建筑群和滨江绿化带	主要为对外滩第二界面重要地块的历史风貌、公共空间等方面的更新工作
	上海市人民广场历史文化风貌区	内环内;黄浦区	107	以近代商业文化娱乐、南京路—人民广场城市空间和里弄建筑为风貌特色	主要针对“同福里”、第一百货等旧区及历史建筑开展更新
传统地域文化型风貌区	上海市老城厢历史文化风貌区	内环内;黄浦区	199	以上海传统地域文化为风貌特色,涵盖传统寺庙、居住、商业、街巷格局,体现了清末民初后的上海传统生活文化	主要结合旧改地块更新,完善公共服务设施配套及公共空间,提高居住环境质量
	上海市衡山路—复兴路历史文化风貌区	内环内;黄浦区、静安区、长宁区、徐汇区	775	上海中心城区规模最大、优秀历史建筑数量最多的历史文化风貌区	主要在风貌区内开展成体系的更新研究并完善各公共设施自身功能
海派社区型风貌区	上海市愚园路历史文化风貌区	内环内;长宁区、静安区	223	体现了上海西区近代华人高级住宅区的居住生活和以教育建筑为代表的公共建筑群的风貌特征	主要为完善公共服务设施配套及公共空间等更新
	上海市山阴路历史文化风貌区	内环内;虹口区	129	以早期独立式花园洋房和新式里弄为特征,拥有众多名人故居和纪念场所等革命史迹	主要以提升居住环境品质的微更新为主
	上海市新华路历史文化风貌区	内环内;长宁区	29	以新华路两侧保存状况良好的成片花园住宅为主要风貌特征	主要以完善配套设施、延续历史风貌等相关研究为主
	上海市龙华历史文化风貌区	内环外;徐汇区	45	以烈士陵园和寺庙为风貌特色,拥有全国最完整的革命历史遗址和纪念地	主要为完善公共设施及公共空间、环境综合整治等
特殊历史功能型风貌区	上海市提篮桥历史文化风貌区	内环内;虹口区	29	涵盖花园住宅、新式里弄、公寓等住宅建筑及其群体布局,文化娱乐、医疗、办公、教育、科研、宗教等多种类型的近代公共建筑,尤其是提篮桥监狱、摩西会堂等具有特殊意义的历史建筑(群)	主要为北外滩区域城市总体面貌提升相关研究工作
	上海市虹桥路历史文化风貌区	内环外;长宁区	481	以20世纪上半叶形成鲜明的乡村别墅为风貌特征,1980年代后逐渐演变为别墅、花园住宅群、居民新村以及大面积绿化混合的风貌特征	主要为完善更新地块功能,增加公共服务配套设施及公共空间
江湾历史文化风貌区	上海市江湾历史文化风貌区	内环外;杨浦区	458	近代上海历史上第一个由规划指导城市建设的地区,以上海市政府大厦为代表的公共建筑是本风貌区的精华部分,环状放射的干道系统和蛛网式、网格式的支路系统是风貌区另一重要风貌特征	主要为完善配套设施,优化区域公共空间布局

资料来源:笔者自制。

注释: ①在2016—2017年开展的中心城区范围内50年以上历史建筑普查成果中,旧改区域内的里弄建筑中历史建筑占比约84%,而这些历史建筑在历史风貌区里的占比约94%。由此可见,旧改地块和历史风貌区高度叠合<sup>[11]</sup>。

②笔者梳理了2015—2022年期间上海中心城区历史文化风貌区内的规划及研究,其中70%以上为控规层面的编制及相关工作。

史风貌保护的制约,可更新利用的区域十分有限(见图5)。随着城市发展和进步,原有的配套设施与空间格局已不能满足居民生活和地区发展需要<sup>⑧</sup>。尤其是城市的公共活动中心区,需承载的功能和需要协调的关系更加多元复杂。

三是历史建筑活化利用的精细化程度有待提高。目前对历史风貌区内的历史建筑保护要求尚未有针对性地与新时期区域的开发机制、开发时序和实施条件相衔接。在2017年以前的文物保护管理体系下,未成为文物保护单位的历史建筑,其保护和利用无法获得相对有力的法律保障,导致很多历史建筑被拆除。随着城市有机更新的不断推进,近年来上海也在进一步扩大保护对象范围,逐步完善和细化对历史建筑的保护措施、活化利用方式等(见表2)。



图2 张园地区区位图  
Fig.2 Location map of Zhangjia Garden Area  
资料来源:笔者自绘。

## 2 “留改拆”导向下上海中心城区历史风貌区的规划导向与控制落脚点

### 2.1 历史文化风貌区的规划导向与控制落脚点

已批的上海中心城区12个历史文化风貌区保护规划,在一定程度上有效保护了历史文化遗存不被破坏。截止目前,仅江湾历史文化风貌区保护规划于2015年开展过修编,其他历史文化风貌区的规划主要通过特别论证程序(2008年前)、控规调整程序(2008年起<sup>⑨</sup>)、建管层面论证等方式进行更新提升。在“留改拆”背景下,各历史文化风貌区规划导向与控制落脚点主要表现在以下4方面。

一是保护引导上更强调整体性和系统性。近年来风貌区内已开展的更新项目保护对象大多仍为建筑单体,整街坊区域更新提升较少,需通过综合考量房屋征收、土地出让、基础设施改造、环境整治、资金使用、开发时序安排



图3 张园地区现状鸟瞰  
Fig.3 Bird's view on the present situation of Zhangjia Garden Area  
资料来源:笔者自绘。

等复合性工作,对区域的历史肌理、格局和尺度系统性提出以保留保护为主的要求。

二是实施操作上更强调精细化管控。已批的历史文化风貌区保护规划未针对具体风貌特色和发展诉求形成差异化的管控引导,需在精细化管控引导保护整体风貌格局的同时分类活化利用历史建筑。并通过刚性和弹性相结合的方式对建设实施方案予以管控和引导,提升居民生活品质的同时保留住城市的历史文化记忆。

三是引入多元的专业团队紧密衔接实施。在以往项目中,往往是控规得到批复后再组织编制各专业专项规划,但由于衔接不充分,各专项成果在后续审批过程中会出现颠覆性调整。因此,在控规编制阶段就应针对历史风貌、公共空间、功能业态、配套设施等方面的提升开展差异化专项研究,并落实到控规的法定文件中,以进一步确保规划落地实施。

四是提升居民生活品质的方式上更加强调针灸式和渐进式更新。大多数历史文化风貌区内的居住社区由于已基本开发完成,需更关注新旧区域的布局协调和公共要素的需求,深入协调历史建筑保护与地下空间开发等问题,丰富和创新历史建筑活化利用的路径和方式,针灸式、渐进式地补足城市中的公共空间、配套设施等短板。

### 2.2 其他历史风貌区的规划导向与控制落脚点

在历史文化风貌区以外,上海还存在相当



a 1948年  
b 1994年  
c 2019年  
图4 马勒别墅周边区域历史变迁对比  
Fig.4 Comparison on the historical changes of the surrounding areas of Moller Villa

资料来源:笔者根据《老上海百业指南》、地图·上海、百度地图自绘。

注释: ⑨ 2007年11月1日起,由原上海市城市规划管理局制定的《上海市控制性详细规划局部调整规划管理规定》正式试行。



图5 街坊内里弄空间环境较差且被占用

Fig.5 Poor and occupied space in the neighborhood

资料来源:笔者自摄。

数量的风貌特色和历史文化价值较佳的其他历史风貌区亟需保护。如位于虹口区的公益坊,并非挂牌的文保单位,在2015年的旧区改造中,经同济大学阮仪三教授等多名专家及市民及时发现并指出其保留价值,提出应暂停该区域的拆迁工作,才得以保留下来(见图6)。

截至2017年,上海市政府审批并公布了250处风貌保护街坊,以期使中心城区历史文化风貌区之外具有风貌保护价值的历史文化资源得到有效的保护和发展。而这些风貌保护街坊涵盖多种风貌特色类型,其中里弄类风貌保护街坊占比达60%以上(见图7)。

表2 2011年以来上海历史风貌保护相关政策及法规梳理

Tab.2 Relevant policies and regulations on the protection of Shanghai's historic landscape since 2011

类型	发布时间	名称	发布部门	备注
控制性详细规划管理制度及设计导则相关文件	2011年	《上海市城市规划管理技术规定》(2011修订版)	上海市人民政府	
	2011年	《上海市控制性详细规划管理操作规程》(2011年)	上海市规划和国土资源管理局	
	2013年	《上海市控制性详细规划成果规范》(2013年)	上海市规划和国土资源管理局	
	2020年	《上海市控制性详细规划成果规范(2020试行版)》(沪规划资源详[2020]505号)	上海市规划和自然资源局	控制性详细规划管理制度体系逐步建立到逐步完善,借助多类型导则,强化精细化管理,全力提升城市品质
	2016年	《上海市控制性详细规划技术准则》(沪府办[2016]90号)	上海市规划和国土资源管理局	
	2016年	《上海市15分钟社区生活圈规划导则》(2016年8月)	上海市规划和国土资源管理局	
	2016年	《上海市街道设计导则》(沪规土资政[2016]815号)	上海市规划和国土资源管理局、上海市交通委员会	
	2018年	《上海市河道规划设计导则》(2018年12月)	上海市规划和自然资源局、上海市水务局	
	2021年	《关于在城乡建设中加强历史文化保护传承的意见》	中共中央办公厅、国务院办公厅	
	2015年	《上海市城市更新实施办法》(沪府发[2015]20号)	上海市人民政府	
旧改及城市更新相关文件	2015年	《上海市城市更新规划土地实施细则(试行)》(沪规土资详[2015]620号)	上海市规划和国土资源管理局	
	2017年	《上海市城市更新规划土地实施细则(试行)》(沪规土资详[2017]693号)	上海市规划和国土资源管理局	
	2015年	《上海市旧住房综合改造管理办法》(沪府发[2015]3号)	上海市人民政府	
	2016年	《关于本市盘活存量工业用地的实施办法》(沪府办[2016]22号)	上海市人民政府	逐渐探索渐进式、可持续的有机更新模式,更新利用存量用地,满足城市未来发展的空间需求,保护与传承城市文化,促进空间利用向集约紧凑、功能复合、低碳高效转变
	2017年	《关于坚持留改拆并举深化城市有机更新进一步改善市民群众居住条件的若干意见》(沪府发[2017]86号)	上海市人民政府	
	2018年	《关于本市推进产业用地高质量利用的实施细则》(沪规土地[2018]687号)	上海市规划和国土资源管理局	
	2020年	《关于加强容积率管理全面推进土地资源高质量利用的实施细则(2020版)》(沪规划资源详[2020]148号)	上海市规划和自然资源局	
	2021年	《关于加快推进本市旧住房更新改造工作的若干意见》(沪府办规[2021]2号)	上海市人民政府	
	2021年	《上海市城市更新条例》	上海市人民代表大会常务委员会	
	2022年	《上海市城市更新指引》(沪规划资源规[2022]8号)	上海市规划和自然资源局、上海市住房和城乡建设管理委员会、上海市经济和信息化委员会、上海市商务委员会	
历史风貌保护相关文件	2003年	《上海市历史文化风貌区和优秀历史建筑保护条例》(2003年)	上海市人民代表大会常务委员会	体现了“从严保护”和“活化利用”的价值导向,并将风貌保护街坊、风貌保护道路等更多的历史风貌要素纳入保护法规体系,在规划、建设、土地等项目管理过程中更强调与实施落地的衔接
	2019年	《上海市历史风貌区和优秀历史建筑保护条例》(2019修正)	上海市人民代表大会常务委员会	
	2014年	《上海市文物保护条例》(自2014年10月1日起施行)	上海市人民代表大会常务委员会	
	2017年	《关于深化城市有机更新促进历史风貌保护工作的若干意见》(沪府发[2017]50号)	上海市人民政府	
	2017年	《上海市人民政府关于同意上海市历史文化风貌区范围扩大名单(第二批风貌保护街坊)的批复》(沪府[2017]85号)	上海市人民政府	
	2018年	《关于落实〈关于深化城市有机更新促进历史风貌保护工作的若干意见〉的规划土地管理实施细则》(沪规土资风[2018]380号)	上海市规划和国土资源管理局	

资料来源:笔者自制。



a 1948年 b 1979年 c 2019年

图6 公益坊周边区域历史变迁对比  
Fig.6 Comparison of historical changes in the surrounding areas of Gongyifang

位于中心城区内的风貌保护街坊已于2007年基本完成控规全覆盖,截止2019年底,上海市规划和自然资源局已组织完成中心城区所有风貌保护街坊的规划评估甄别工作,其成果将作为实施方案和控规调整的重要参考,但尚未确定其法定地位。在风貌保护街坊的更新过程中,尤其是待开发地块,需要有针对性地通过对既有规划进行评估,运用城市设计的方法,协调风貌评估与已批控规,并通过法定规划管控开发建设,引导新旧风貌协调。

此外,其他未列入风貌保护街坊的具有一定风貌特色的零星风貌地块规划导向也基本与风貌保护街坊类似。

### 3 张园地区发展概况

#### 3.1 历史沿革及现状特征

张园历史上曾是上海3大私家园林之一,后作为公共开放式园林、城市公共活动中心,逐步发展为以旧式里弄为主的里弄社区,现存的城市肌理、石库门空间格局保存完好,历史风貌价值较高。

随着上海人口的快速增长和住房短缺,从原先一家一户开始出现多户居住的情况,搭建违建现象严重,公共空间被非机动车占用,有些家庭甚至无法腾挪出1 m<sup>2</sup>空间用于微型独立卫生间的改造。社区公共空间的衰落、居民生活方式的变化等都对张园提出新的要求,亟需进一

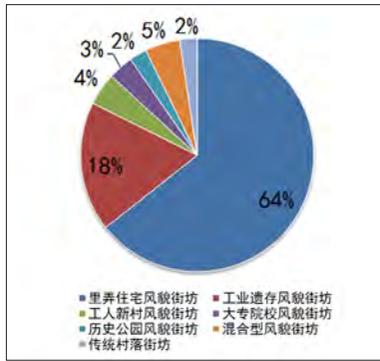


图7 风貌保护街坊类型分布  
Fig.7 Distribution of neighborhoods with different protection style  
资料来源:笔者自绘。



图8 2009版保护规划  
Fig.8 Protection planning of West Nanjing Road historic landscape area in 2009  
资料来源:《上海市南京路历史文化风貌区保护规划》(2009年)。

步提升区域核心形象塑造、公共开放空间打造、公共界面与历史特色发掘、规划设计与实施应对等方面,促进区域影响力及活力的提升。

#### 3.2 规划及更新概况

在2009年已批规划中明确了张园地区建筑分类及周边风貌道路保护要求,划定了核心保护范围和建设控制范围,并对区域内建筑高度、间距、容量、色彩、道路交通、绿化、公共服务设施等提出管控要求(见图8)。

2015年起,张园地区开展了多轮更新规划研究;地区的旧改征收工作也于2020年全部完成<sup>[7]</sup>;面向实施的控规调整于2019年启动,于2020年获上海市人民政府批复,保障了地区保护性开发工作的推进(见图9)。具体而言,该地区的

规划和更新体现了以下3方面特点。

一是重点地区的深度研究与专项推进。2009年,张园地区开展了保护性改造的可行性论证及规划研究;自2015年起,又启动了街坊更新及发展策略研究等相关保护规划研究。规划阶段的地区控规调整根据以上扎实的专项规划研究,结合地区发展诉求及规划评估,将相关的管控要素在控规的法定图则中予以落实,并于2018年获上海市人民政府批复。2019年6月起,面向全球建筑大师征集的保护性开发方案,在地区保护更新规划及研究成果的基础上,对历史建筑的活化利用、文脉传承等方面展开研究。

二是保护更新工作持续推进及“一幢一档”建档。至2018年底,张园历史建筑资料库房屋档案(“一幢一档”)全覆盖完成170幢

历史建筑的查勘测绘工作,形成《张园历史风貌区保护性征收基地保护管理指南》,并以此为基础形成上海市地方标准《历史风貌区保护性征收基地保护管理指南》(沪市监标技[2021]158号),成为全市旧区改造、城市更新征收保护工作的标杆。而后完成的《张园历史建筑保护性修缮导则》力求使历史建筑整体价值得以最大化提升。

三是面向“留改拆”的多维规划思路拓展与技术保障。新阶段的张园地区,既要保障征收工作的顺利推进完成,又要面临如新老建筑历史风貌协调、公共空间优化、地下空间整体研究等更为具体的新要求,还需考虑与周边地铁上盖等开发地块的建设进程、施工技术的衔接。为承接深化实施方案研究和开发意向,基于风貌旧改地区保护性开发理念,面向实施的控规需要统筹多环节衔接、多专业配合,为实现历史建筑整体保护目标打下基础。

#### 4 “留改拆”导向下的张园地区规划编制策略

##### 4.1 传承历史文脉,保护风貌整体性

张园在保护性征收前,约280户在此生活的居民家中无独立卫生间,建筑内部空间被随意分割并超负荷使用,建筑老化残损及被破坏

的情况严重,居民要求改善居住条件的意愿愈加强烈。为改善居民生活品质、延续城市文脉,对张园地区采用“征而不拆”的改造方式,完整保存街坊和里弄肌理,征收完成后按规划要求对历史建筑实施保护保留改造及再利用的做法。

为践行“成片保护”的理念,将空间格局、街巷肌理保存较好,风貌特色明显的区域划定为肌理保护范围,保证区域空间肌理的整体保护、传承和演绎。同时,在规划阶段就将历史建筑精细化保护方式等专项研究前置,针对历史

建筑的保护保留与再利用,提出规划保留、落架复建等精细化的改造措施。新建建筑则强调体量、高度、空间形态等要素与周边历史建筑、整体区域相协调。规划编制过程中始终把保护放在第一位,通过城市设计进一步明确实施方案的同时,结合策划和空间分析,实现经济、社会和空间效益的最大化(见图10)。

##### 4.2 优化公共要素,提升区域环境品质

张园地区早在自2015年开始的更新规划研究中就优先考虑了公共要素的设置。一



图9 张园地区相关研究历程  
Fig.9 Study on Zhangjia Garden Area

资料来源:笔者自绘。

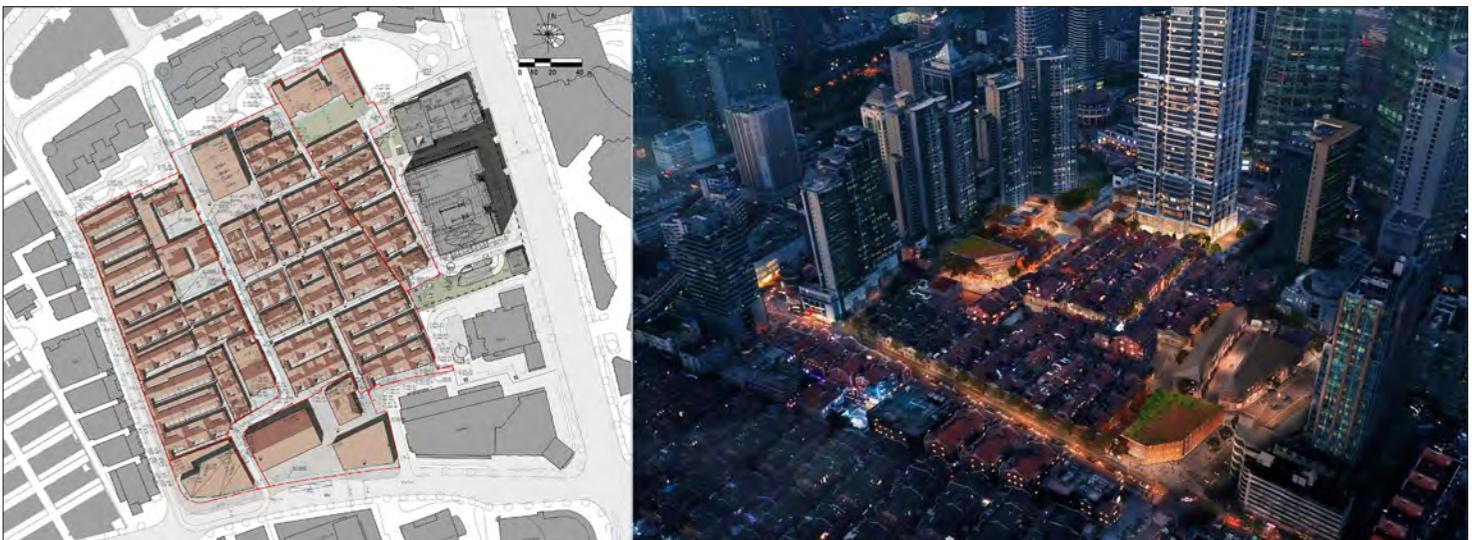


图10 实施阶段的张园地区方案总平面图及效果示意图  
Fig.10 General plan of Zhangjia Garden Area

资料来源:《张园地区保护性综合开发总体规划方案》。

方面,注重增加区域内的公共广场、绿地,并与外围的绿地广场体系相衔接;另一方面,结合规划整体评估,着重为区域内与市民密切相关的文化、体育等公共服务设施预留空间,从更大区域范围做好配套完善,切实提升公共服务的整体水平,并将这些公共要素在2018年上海市政府批复的控规调整中予以法定化<sup>[9]</sup>。

随后,2020年完成的更新规划研究及控规调整中,更加强调以人为本的原则,考虑到区域内既包含为居民服务的生活性设施、广场空间,又有面向外来游客的历史建筑、商业空间等公共资源,通过多条公共通道联系区域内的公共服务设施、地铁站点、新建地标和历史记忆空间,连通地区慢行网络,进一步促进区域的新旧融合,实现公共资源共享(见图11)。

### 4.3 空间复合利用,多专业协同保障高效实施

为保障规划高效落地实施,通过规划、建筑、交通等多维度、多专业共同研究,遵循保护与建设结合等原则,对张园地区地下空间进行整体开发。在更新改造中,避开优秀历史建筑最为集中的区域,在不破坏历史风貌的前提下适当开发地下空间,实现空间的复合利用。通过设置地下步行联系通道并优化3条轨交线路换乘公共通道线型,界定地下换乘各层位置,从而更好地在风貌区内实现轨交换乘的需求。



图11 张园地区规划公共空间网络  
Fig.11 Public space network planning in Zhangjia Garden Area

资料来源:笔者自绘。

此外,还在地下空间增加地下商业设施与停车配建,联动周边构筑区域地下地上一体化的休闲、商业空间,满足未来的停车需求。

自2017年起,规划集合了十几家专业团队共同协作(见表3),除地下空间专项研究外,还陆续开展了包含保护更新发展策略、地块功能定位、区域交通、新建建筑等诸多专项研究,避免在规划编制阶段因衔接不充分而导致后续各专项成果出现颠覆性调整的结果。同时对涉及的专题研究内容进行统筹,结合规划

表3 多专业团队协作精细化研究  
Tab.3 Research by multi-professional teams

序号	专业团队	研究内容
1	华建集团华东建筑设计研究院有限公司规划建筑设计院	规划评估、控规调整、规划协调
2	英国戴维·奇普菲尔德事务所(DCA)	深化张园保护性综合开发规划设计
3	华东建筑集团股份有限公司(华建集团)	顾问设计单位
4	上海明悦建筑设计事务所有限公司(明悦设计)	张园的保留保护历史建筑改造方案
5	日本隈研吾建筑都市设计事务所(隈研吾)	张园南部文化商业、北部文化中心新建建筑设计
6	同济大学地下工程设计院	地下空间开发策略及与轨交2号线、12号线、13号线的换乘通道建设方案
7	华建集团地下空间设计研究院	
8	上海建工集团	区域交通组织方案
9	派盟交通咨询(上海)有限公司(PMO)	
10	华建集团	

资料来源:笔者自制。



图12 张园地区控制图则  
Fig.12 Zhangjia Garden Area regulatory plan

资料来源:《上海市南京西路历史文化风貌区保护规划115街坊局部调整、上海市静安区南西社区C050401单元控制性详细规划116b街坊局部调整(JA-07-11风貌保护街坊保护规划)》(沪府规划[2020]316号)。

评估结论转化为控规附加图则中的管控要素,确保指导地区高质量发展。

## 5 “留改拆”导向下的张园地区历史风貌保护技术探索

### 5.1 新增肌理保护范围,成片保护历史建筑

作为上海现存规模较为完整且建筑质量较高的里弄住宅之一<sup>[10]</sup>,张园地区拥有全面而多样的住宅建筑类型以及建筑形式符号语言,其历史风貌空间格局在原有的南北向主

弄骨架的基础上,向东伸展多条“次级主弄”组成田字形网络格局,形成多组四边独立的用地区域。

为保护整体风貌格局和历史建筑风貌,延续原规划中沿南侧威海路可开发地块建筑



图13 张园89对内形成内院半围合公共空间  
Fig.13 Semi-enclosed public space in Zhangjia Garden 89  
资料来源:《张园地区保护性综合开发总体规划方案》。

高度以低层为主,完整保留区域街道界面,成片保护屋顶平面。根据地区的功能定位对历史建筑的功能业态进行引导,促进街区整体的更新保护。结合区域内原有里弄建筑肌理和空间尺度划示5条主要巷弄,尤其是泰兴路(吴江路—威海路)原本就为张园区域南北向核心主弄,结合历史沿革、土地权属及现状使用情况,将张园地区内泰兴路路段由市政道路恢复为以慢行为主的主弄,延续街区原有的肌理脉络(见图12)。

### 5.2 协调新旧要素,基于历史环境布局公共空间

城市公共空间与相邻建筑的关系是有关设计中的重要关注点,建筑限定了公共空间,

同时公共空间成为周围建筑的活力承载。如张园89为张园里弄式住宅建筑群中的一部分,其东侧附属建筑为“一幢主楼及三幢辅楼”组成之一,原规划为应当拆除建筑。经研究,现状5层建筑立面与历史建筑风格较协调,对外可较好地延续泰兴路历史风貌界面,对内形成宜人尺度的内院半围合公共空间,规划中予以保留(见图13)。

更新后的张园地区将结合历史建筑、地铁出入口等优化布局区域内的公共开放空间,设置多个300—2 000 m<sup>2</sup>的小型公共空间,增加公共开放空间的公共性、可达性、便利性,增强特色及体验性,提高环境品质。结合历史肌理的延续,将设置公共通道、小型集散广场等作为强制性管控要求,确保公共要素的落地实施(见图14)。



图14 张园地区历次更新规划中公共要素布局变化  
Fig.14 Changes of public elements layout in Zhangjia Garden Area renewal planning

资料来源:笔者自绘。

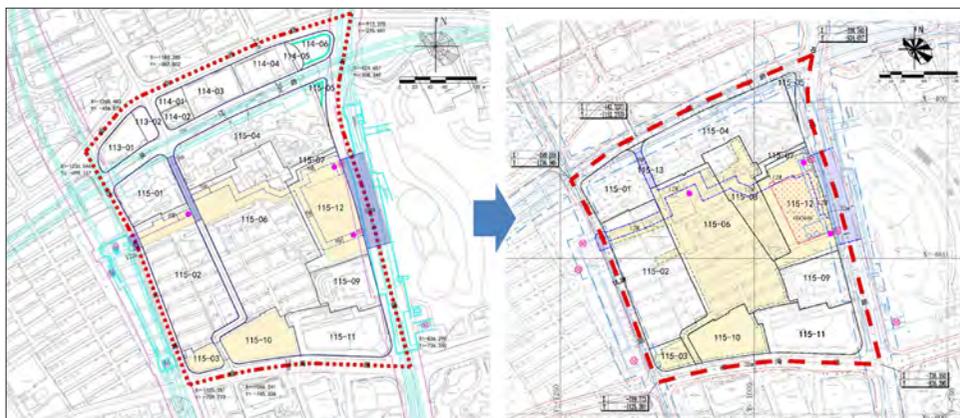


图15 调整前后地下空间范围对比  
Fig.15 Comparison of underground development range before and after adjustment

资料来源:笔者自绘。

### 5.3 强化“刚弹结合”,精细化引导地下空间整体开发

通过张园地下空间分区实施以及针对每幢历史建筑的实施技术方案分析,地下开发范围避开泰兴路以西优秀历史建筑最为集中的区域综合利用,同时未来通过整体托换、整体平移等各种工程技术手段确保每一栋历史建筑都能在符合相关的保护要求下,对区域进行地下整体开发与利用,促进地下空间的高效复合利用(见图15-图16)。

为避免各类条款相互混杂、管控力度不明确的情况,通过刚性和弹性结合的方式精细化



图16 地下分区工程技术方法示意  
Fig.16 Underground partition engineering technology method

资料来源:《张园地区保护性综合开发总体规划方案》。

引导地下空间整体开发。对区域周边3条轨交线换乘的地下步行联系公共通道进行强制性管控,满足三线换乘公共活动的要求下,确保地下设置宽度不小于12 m的公共通道(换乘通道),为居民提供便捷的地下步行联系;对地下空间功能、垂直交通、采光、标高、具体实施范围等采取引导性管控,为后续建设实施方案落地留有弹性。同时,为实现地下空间的规划目标和实施效果,明确运营层面需考虑各区域地下车库的连通通道,方便车辆进入,同时预留与周边地块的连通接口。

#### 5.4 分类保护历史建筑,既重现风貌又重塑功能

结合“一幢一档”查勘测绘工作,以及《张园历史建筑保护性修缮导则》中对每幢历史建筑的历史、艺术、科学、社会价值的充分评估,在编制风貌保护等附加控制图则中,以实施方案为底图,将原规划中“保护建筑”“保留历史建筑”“一般历史建筑”等历史建筑的分类控制要求更新为“优秀历史建筑”“文物保护点”“规划保留”以及“落架复建”4类具体的保护更新方式,并明确各类历史建筑的相关指标,以指导历史建筑风貌保护与活化利用更好地进行匹配。同时在图则中明确对街坊内保留的传统里弄进行建筑立面、绿化环境、道路铺装、灯光照明等方面的整治。

此外,张园地区对历史建筑活化利用的功能引导以商业办公、文化功能为主,改造后将海派石库门建筑文化与国际时尚等多元文化相融合,增强文化影响力和国际辐射力,同时还在区域内保留部分居住功能,延续生活的“烟火气”和“人情味”。

上海市静安区张园地区更新规划相关控规调整工作于2020年11月底获上海市人民政府批复,并于2022年1月入选自然资源部国土空间规划局发布的国土空间规划实践案例(城市更新案例)。2022年2月,上海城市规划展示馆改造再次开放后,在“人文之城”展厅对张园地区更新规划的创新技术思路予以展示。

作为2020年上海市中心城区按照“留改

拆”原则进行实践的先行试点,为更好地衔接上海市控规分区分类的地区差异化管理框架,张园地区控规成果在编制成果构成及规划管控引导层面均有示范意义。一是规划结合实施方案研究深度和开发意向,编制了与之衔接的法定控制图则,将具体管控要素予以法定化表达,真正体现控规法定图则“管什么批什么”的原则;二是精练控规编制成果,尤其是精简和优化城市设计管控要素,突出和强化实施导向;三是合理使用弹性和刚性控制方法对接实施,避免各类条款相互混杂、管控力度不明确的情况;四是新增实施运营板块,明确在规划管理、建设实施方面需采取的配套措施以及运营层面需协作配合的工作建议。

张园控规成果通过普适图则、风貌保护控制图则、控制总图则、地下空间控制图则等形式,将实施方案中的设计要素予以法定化,聚焦空间管制目标的落实,符合新形势下控规编制科学性和实施性的要求。

(感谢项目组成员与合作方的付出和共同努力,同时特别感谢同济大学赵民教授、童明教授的悉心指导。)

#### 参考文献 References

- [1] 方塘智库. 清华城市更新论坛 | 伍江:城市有机更新需要管理精细化[EB/OL]. (2020-08-03) [2022-08-20]. <https://ishare.ifeng.com/c/s/7ydh4AWakDg>. Fangtang Think Tank. Tsinghua Urban Renewal Forum | Wu Jiang: urban organic renewal needs refined management[EB/OL]. (2020-08-03) [2022-08-20]. <https://ishare.ifeng.com/c/s/7ydh4AWakDg>.
- [2] 伍江. 从历史风貌保护到城市有机更新[J]. 上海城市规划, 2018 (6): 10-11. WU Jiang. From historic preservation to urban organic renewal[J]. Shanghai Urban Planning Review, 2018(6): 10-11.
- [3] 郑时龄. 上海的建筑文化遗产保护及其反思[J]. 建筑遗产, 2016 (1): 10-23. ZHENG Shiling. Architectural heritage conservation

- in Shanghai and its reflection[J]. Heritage Architecture, 2016(1): 10-23.
- [4] 郑时龄. 上海的城市更新与历史建筑保护[J]. 中国科学院院刊, 2017, 32 (7): 690-695. ZHENG Shiling. Urban regeneration and conservation of historic architecture in Shanghai[J]. Bulletin of Chinese Academy of Sciences, 2017, 32(7): 690-695.
- [5] 上海市人民政府关于印发《上海市城市更新实施办法》的通知[J]. 上海市人民政府公报, 2015 (12): 83-86. Notice of the Shanghai Municipal People's Government on the issuance of Measures for the Implementation of Urban Renewal in Shanghai[J]. Bulletin of the Shanghai Municipal People's Government, 2015(12): 83-86.
- [6] 上海市历史风貌区和优秀历史建筑保护条例[N]. 解放日报, 2019-10-11 (009). Regulations on the protection of historic areas and excellent historic buildings in Shanghai[N]. Jiefang Daily, 2019-10-11(009).
- [7] 中国新闻网. 上海石库门建筑群中规模最大的张园迎来历史性的“重生”[EB/OL]. (2019-01-20) [2022-08-20]. <https://baijiahao.baidu.com/s?id=1623166367244600830&wfr=spider&for=pc>. Chinanews.com. Zhang Yuan, the largest of the Shikumen complex in Shanghai, ushers in a historic 'rebirth'[EB/OL]. (2019-01-20) [2022-08-20]. <https://baijiahao.baidu.com/s?id=1623166367244600830&wfr=spider&for=pc>.
- [8] 阳建强. 城市更新[M]. 南京: 东南大学出版社, 2020. YANG Jianqiang. Urban renewal[M]. Nanjing: Southeast University Press, 2020.
- [9] 莫霞. 城市设计与更新实践(探索上海卓越全球城市发展之路)[M]. 上海: 上海科学技术出版社, 2020. MO Xia. Practice of urban design and renewal[M]. Shanghai: Shanghai Science and Technology Press, 2020.
- [10] 莫霞, 王剑. 城市核心地段历史文化风貌区的保护与发展——以上海市张园地区规划实践为例[J]. 城乡规划, 2018 (4): 41-48. MO Xia, WANG Jian. Protection and development of historic conservation area downtown: a case study on Shanghai's Zhangjia Garden Area[J]. Urban and Rural Planning, 2018(4): 41-48.
- [11] 澎湃新闻. 如何平衡好风貌保护与旧区改造? 上海开展三方面实践和探索[EB/OL]. (2021-05-26) [2022-08-20]. <https://baijiahao.baidu.com/s?id=1700822351120312057&wfr=spider&for=pc>. The Paper. How to balance the style protection and old district reconstruction? Shanghai carries out three aspects of practice and exploration[EB/OL]. (2021-05-26) [2022-08-20]. <https://baijiahao.baidu.com/s?id=1700822351120312057&wfr=spider&for=pc>.