

# 韩国城市的“旧村改造”与“社区共同体”重建\* ——昌原市芦山洞的案例

Residents Participating in Urban Renewal and Re-establishment of Community:  
A Case Study on Village Regeneration of Nosandong at Changwon City in Korea

朴成銀[韩国] 张立 李仁熙[韩国] PARK Soung-Eun[Korea], ZHANG Li, LEE Inhee[Korea]

**摘要** 旧城更新是城市化中后期阶段的重要工作。韩国近年来开始了居民参与下的再生更新的发展尝试,值得中国借鉴。与以往的更新改造只重视物质空间建设不同,芦山洞社区居民通过“社区企业”这一平台自助推进项目实施,以及实施再生规划来解决社区发展问题,并重建了社区共同体。芦山洞项目为其他旧城更新,尤其是旧村改造提供了借鉴。详细介绍初级阶段、关注阶段、发展阶段和稳定阶段的变化过程和实施方案。针对各个阶段,可以将社区企业这一社区共同体的运作经验总结为7大领域:①不同阶层的居民参与;②挖掘本地资源;③开展居民主导型活动;④运营社区中心(乡村企业办公室);⑤销售多种产品(参与教育课程);⑥利益还原(支援弱势群体、房屋维修);⑦拓展销路(乡镇企业2号店——图书咖啡馆)。随着居民们的关注和参与度提高,这一更新项目的性质(关注—参与—物理更新—综合更新)也在发生变化,其标志为居民的主导性越来越强。

**Abstract** Inner city construction is an important topic at the post-industrial period. Only in recent years, urban regeneration began to be tried in Korea. The regeneration project of Nosandong village is different with traditional ones which pay much attention on physical spatial construction. It launches local residents to participate in the regeneration project, to solve community development problems and re-establish the community successfully. Nosandong is a good model for Chinese urban village regeneration and urban renewal projects. This paper examines its changing courses of each stage (periods of introduction, interest, growth, and settlement) and concludes seven directions: ①participation of residents in various classes, ②to find regional resources, ③to spread resident-led projects, ④to run community center (village company office), ⑤to sell various products (participate in education course), ⑥to return profits (support vulnerable social group), ⑦to develop markets (No.2 village company - book cafe). As interest and participation of residents increase, project nature (interest - participation - physical recycling - integrated recycling) will be converted accordingly, and the project begins to be operated by residents.

**关键词** 城市更新 | 旧村改造 | 社区重建 | 居民参与

**Keywords** Urban regeneration | Old village renewal | Community re-establishment | Residents participating

文章编号 1673-8985 (2018) 01-0072-05 中图分类号 TU981 文献标志码 A

## 作者简介

朴成銀[韩国]

釜山广域市都市再生支援中心

博士,支援中心组长

张立(通讯作者)

同济大学城市规划系

副教授

李仁熙[韩国]

韩国釜山大学建筑学院

教授

## 0 引言

城市更新是城市化中后期(或者工业化后期)阶段的重要任务,韩国近年来的实践对中国有一定启示意义。过去50多年来,韩国的住房政策完成了从“彻底拆除型的改造”模式向“定制型可持续更新”模式的转型(图1)。城市

更新作为旧村<sup>①</sup>改造模式的新途径,是建立在社区自力更生基础上的、以人为本、场所为主、居住为主的可持续性活动。本文以“芦山洞<sup>②</sup>”为案例,探讨韩国版的旧村综合更新改造,了解旧村综合更新项目运作的各阶段特点。该项目重点围绕利用当地多种资源来解决社区发展问

\*基金项目:本文受国家自然科学基金“人口高流出地区小城镇发展的动力机制和发展策略”(编号51208362)和上海同济城市规划设计研究院课题“东亚村镇发展及经验借鉴”共同资助。

注释 ① 韩语原文直译应为“老旧住宅区”,实际上其所指的老旧住宅区与我国的旧村或旧城概念较为接近,但其含义比我们所指的旧村略广,也包括了城市中年代久远的基础设施和环境交叉的住宅区。为便于理解,本文全部译为“旧村”。

② 2012—2013年安全行政部(2015年改称行政自治部,以下标为行政自治部)指定,“洞”是韩国的一级行政区划单位。其城市化特征鲜明,大体相当于中国的“街道”。



图1 旧村更新的时代潮流  
资料来源:作者自撰。



图2 芦山洞地图  
资料来源:作者自绘。

题,并通过当地居民的积极参与完成了社区共同体的重建。

## 1 理论思考

### 1.1 关于旧村更新的相关研究

韩国学界关于旧村更新的相关研究很多,桂基石<sup>[1]</sup>强调,为改善社区中心的居住环境,必须建立居民组织,并保持居民、政府和企业之间的相互合作关系,他认为中央政府层面的支援是必要的,当地居民的专业化和组织化也是必要的。金洙勋<sup>[2]</sup>的研究指出,类似改造和重建这样的措施破坏了地域文脉 (Regional context),继而通过对以旧村为对象的“城市综合更新”项目内容的具体化,探讨了社会工作在其中的作用,试图引出城市更新工作的实效性。张锡正<sup>[3]</sup>研究分析了建设新村来提高生活水平和可持续的相关发展指标,提出了今后建设新村工作的战略政策及实施方向,并提出了成功建设新

村所需要的各种要素。金城焯<sup>[4]</sup>则提出,要为旧村提供社区综合支援的空间,以确保支援工作的有序开展。

### 1.2 关于社区企业的研究

通过社区企业改善旧村环境的相关研究尚很少见,但探讨社区企业成功因素的研究则较多。李珉洙<sup>[5]</sup>指出,社区企业的成功因素在于无形资产、社会资本以及人力资本。沈相镇<sup>[6]</sup>认为,循环支援结构的形成(社区企业之间的相互作用和经济支持)、区域范围内利益还原、企业间建立协议体并进行信息交流、区域范围内热点问题的切实需求(分享问题或有强烈需求的解决方案)是成功的主要因素。结合沈相镇<sup>[6]</sup>的研究和行政自治部的优秀村指标来总结成功因素,包括:具有公信力的领导、社区还原、备忘录协议及支持、对协议方案的切实需求、社区组织、利用周边资源和自我管理条例及奉献。

### 1.3 与既有研究的区别

纵观探讨旧村环境改善的研究,具子勋<sup>[7]</sup>、桂基石<sup>[1]</sup>等人的研究都强调通过居民自发参与建立社区共同体来发挥公共作用,同时也强调通过派遣专家发挥协调作用。此外,金洙勋<sup>[2]</sup>的研究试图通过利用当地资源(场地资产)就综合更新的实效性在物质、社会和经济层面探索旧村的环境改善措施。上述先行研究中,有些研究得出了社区企业的成功因素在于无形资产、社会资本、人力资产、共同体的形成、协议体的组成等方面,但通过社区企业改善旧村环境的

研究却尚未展开。因此,本研究认为有必要通过社区共同体来改善物质、社会文化和经济方面的环境条件。为此,本文将重点围绕芦山洞社区企业案例对旧村综合更新演化过程展开分段分析。

### 1.4 分析框架

本文以李奎善等<sup>[8]</sup>的研究框架为基础,以推进战略、参与率、主要活动、参与主体发挥的作用作为研究框架,按时间顺序将2011—2014年的全过程划分为如下3个阶段。“问题识别阶段(导入期)”是认识旧村的城市更新必要性的阶段,是在旧村建立共同体,认识环境改善的必要性的阶段。“分析阶段(关注期、发展期)”是确保旧村向可持续更新方向发展的阶段,该阶段要审视主要活动和参与主体发挥的作用等。“方案推出阶段(稳定期)”是指明社区企业今后发展方向的阶段,提出各阶段的实施方案和策略,以实现可持续的旧村生活环境改善。

### 1.5 芦山洞地区概况

昌原市中心的芦山洞试点区占地面积14.89 hm<sup>2</sup>,居住有1 105户2 709人。1970年代中期以前,附近有火车站、市场等设施,是一个流动人口多且商业活动繁荣的地段。然而随着1977年马山站、北马山站和昌原站合并,这里的流动人口骤然减少,建筑物老化,发展逐渐走下坡路。尤其芦山洞作为居住环境改善工作所在区,是当地低迷的发展现实的缩影。当地老旧危房达到80%以上,亟待改善社区形象。老龄人口占总人口的14.2% (全国为10.9%,合浦区为12.7%),是亟需综合更新的居住区。由于上述现象的长期存在,芦山洞当地居民认识到了城市改造工程的必要性,2011年被国土交通部(国土海洋部)指定为城市更新研发试验项目<sup>③</sup>,项目持续到2014年,芦山洞的社区企业和城市更新研发项目一同在2012—2013年启动(图2)。

## 2 芦山洞社区企业的运作

纵观芦山洞社区企业各阶段的项目运作内

注释 ③ 为解决私有地的人口老龄化问题,为市更新工作团开发了若干政策、制度、技术、设计和施工技术,并制定成可以选择的套餐形式,运用于实际项目实施的地区,作为验证技术实用性、体现城市更新模式的一类试点项目(国土海洋部城市更新工作团www.kour.or.kr)。



容,大体可以划分为“导入期、关注期、发展期、稳定期”。导入期重点围绕城市更新研发试验项目开展,为了在项目初期将区域自立型城市更新技术运用于现场,以建立共同体和物质环境改善为目标开展了居民说明会、运营乡村学校、访问考察类似案例、运营居民协议会(芦山洞更新推进委员会)等活动。通过这些具体措施,居民们自然而然地接受教育培训,在认识上开始出现积极的变化(图3)。

在关注期内,由专家和行政部门主导来推进项目,同时与居民共同思考(预算支援终止后)城市更新项目的持续性、社区共同体恢复以及乡村对新发展动力的需求,从而逐渐降低了居民对外人的警惕心理。在此过程中,制定了创办“社区企业”的最有效的区域更新方案。

社区企业的成功在于充分利用当地资源。芦山洞这个村名取自当地出身的“诗人李殷相”的号,居民对当地出身的艺术家感到非常自豪。文学作品是当地的代表性资源,因此通过讲述文学作品相关的故事,把“花”作为商品进行了商品化开发,也就是我们经常说的第6产业。

首先,针对村里的一些边角地乱扔垃圾严重的现象,与居民一起将之改造成村民公共菜园,用来种花。委托专业顾问提供技术方面的咨询,开展商品化构想及商品开发工作。另外,城市更新服务中心运营的活动新增设了若干以实习为主的课程内容,如园艺栽培教育、商业化教育等,帮助学员熟练掌握技术,也有助于社区企业的运行。这些特色项目,如村民公共菜园和屋顶花园等,不仅改善了物质环境,也加强了居民之间的联系,为推进城市更新工作奠定了基础。关注期的重点内容包括:筹措申请创办社区企业所需的股金,需要事先有计划且有充分的准备时间;为了在旧村提供办公室和厂房空间,需要收集现有建筑物的相关信息(非法增建或改建)(图4)。

发展期内,为了系统开展社区企业实施项目,通过开拓销路和人才聘用来提供支撑。为确保社区企业的产品具有多样性和专业性,参加了乡村学校组织的专业课程(CI开发、包装设计),其他必要的课程则聘请老师授课,从而可



a) 居民说明会



b) 运营乡村学校

图3 “导入期”的主要活动

资料来源:作者自摄。



a) 社区企业成立大会



b) 建设乡村菜园



c) 实地考察类似案例地区



d) 访问同类社区企业区

图4 “关注期”的主要活动

资料来源:作者自摄。



a) 社区企业购置设备



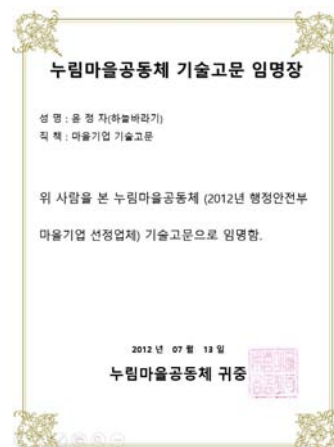
b) 社区企业进行产品教育



c) 舆论媒体介绍



d) 生产产品



e) 任命技术顾问

图5 “发展期”的主要活动

资料来源:作者自摄。

以学习掌握专业知识,用自己种的花制作花茶、天然皂和蜡烛等产品。随着居民直接参与各种项目,当地居民的自豪感和热情更加高涨。在每天举行的村例会议上,大家商讨创收方案,最终认为需要开拓市场和建设郊区菜园,并付诸实践。

为了打开销路,全体居民积极从附近开始向周边扩散,推销产品。最开始的时候,只是面

向邻近村民销售,之后逐渐向周边商家和昌原市政厅拓宽销售渠道。为扩大创收,通过参加当地举办的各种活动,如自由市场、菊花节等活动等来展销产品;为了提高生产量,利用居民持有的土地侍弄郊区菜园(4 290 m<sup>2</sup>)。在必要的人力方面,当地大学生和机关单位志愿者团队提供了协助。收获的作物卖给当地居民和周边商店,还有一些产品通过举办分享活动,分发给村



a) 社区企业产品



b) 图书咖啡馆 (社区企业2号店)

图6 “稳定期”的主要活动  
资料来源:作者自摄。

表1 分享村共同体 (社区企业) 各阶段变化

区分	问题识别阶段		分析阶段		得出方案阶段	
	导入期	关注期	发展期	稳定期		
年度	2011年	2011—2012年	2012—2013年	2014年—至今		
推进战略	形成共同体	物质更新	物质、社会、经济更新	全面更新		
参与率	专家、行政人员、居民	专家、行政人员、居民	专家、行政人员、居民	专家、行政人员、居民		
主要活动	物质方面	村庄种花 (建菜园)	支援房屋维护工作 村庄种花 (建菜园)	支援房屋维护工作		
	社会文化方面	居民说明会; 运营乡村学校	居民说明会; 参加乡村学校教育	参加乡村学校教育; 生产产品 (花茶、天然皂、花盆等); CI开发、包装设计	转为合作社; 签署备忘录	
	经济方面		市区和郊区建设菜园并打理菜园; 销售产品; 回馈当地社区; 参与各种活动	经营图书咖啡馆 (销售店) 2号店; 运营村民交流空间; 回馈当地社会; 旅游商品化 (体验学习)		
参与主体作用	居民	运营更新推进委员会听取意见	运营更新推进委员会; 了解参与意志	运营社区企业内部董事; 生产产品; 建菜园并打理	通过转向合作社, 扩大居民主导; 生产产品; 经营图书咖啡馆 (业务拓展)	
	行政		昌原市: 政府机关单位发公文 (请求购买香皂); 支援郊区农活志愿者活动	昌原市: 支援社区企业办公室无偿使用; 富林市场摊位支援		
	专家	举办居民说明会	社区企业申请书操作; 举办居民说明会	生产产品; 教育 (外部讲师)	运营咨询	
外界团体			昌原人居社团: 郊区菜园建设支援	昌原人居社团: 郊区菜园建设支援		
搞活方案	①阶层居民的参与; ②挖掘本地资源; ③开展居民主导的项目; ④运营社区中心 (社区企业办公室); ⑤销售多种产品 (参与教育); ⑥收益回馈 (支援弱势群体、支援房屋维护); ⑦拓展销路 (业务合作协议)					
指明方向	各阶段建议工作	战略调查 (历史、文化、市场调查); 发掘村干部	派遣专家 (协调员); 选择项目对象; 培训村干部	派遣专家 (协调员); 构建网上销售网络; 产品设计 (保证设计)	旅游商品开发; 转为合作组及社会企业	签署MOU

资料来源:作者整理。

里的老人们。通过这样丰富多样的活动,大家对社区企业的关注度大大提高,会员人数也从初期的7人 (2011—2012年) 增至14人 (2014年),社区企业的认可度越来越高。部分收入用来回馈当地社区 (支援弱势群体、房屋维修、活动赞助等),这大大增强了社区企业会员们的自豪感 (图5)。

发展期的重点内容包括:为稳步提高会员们的参与率,社区企业章程中明确规定各季度的志愿者服务时间,并用部分企业收入来支付。此外,还需要继续摸索能够简化行政审批程序 (行政审批材料简化、报税支援等) 的支援办法 (支援机构、咨询机构等)。

稳定期是社区企业支援补助终止的时间点 (2012—2013年),为社区企业系统销售商品提供综合运营体系。1号店 (1楼) 为用于生产产品的空间,2号店 (2楼) 为用于图书咖啡馆和产品展销 (花茶、香皂、花盆) 的空间。为了项目的持续进行和发展,实施针对性教育 (社区企业产品的专业性与多样性),同步进行打开销路 (纪念品订购制作等) 和建立合作社相关的筹备工作 (图6)。

在援助金结束之前,芦山洞的社区企业集中于物质环境的改善和社区共同体的组建,以此作为激发旧村更新的触媒。为了持续运营社区企业,制定了社区企业条例,如无偿使用公共建筑、政府机关单位使用社区企业产品等,给社区企业派遣专家,提供个性化教育培训,构建网上销售网络支援,简化社区企业业务流程和项目终止后附加援助金 (公共费用及人工费) 等。

### 3 芦山洞社区企业各阶段综合分析

一般来说,社区企业参与主体的作用取决于项目内容。根据参与主体的作用和参与度,可以看出芦山洞社区企业项目的主要活动 (居民说明会、乡村学校的运作、建花园等) 在逐步演化。

综合各阶段 (导入期、关注期、发展期、稳定期) 特点,可以得出7个方面的经验总结。①各阶层居民认识到当地存在的问题,开始组织共同体;②挖掘并利用当地分散的资源来生产



和销售社区企业产品;③项目参与率按“专家—行政人员—居民”逐渐变化,逐步展开项目;④社区企业办公室逐步转化为供居民讨论乡村问题的会议场所;⑤提供乡村学校教育课程,学习产品相关生产技术,产品开发多样化;⑥将部分收入用于支援当地弱势群体和房屋维修工作,从而增强会员们的自豪感;⑦通过打开各种销售渠道(昌原市纪念品制作、与商会建立的业务合作协议、自由市场等)和社区企业2号店(图书咖啡馆)开业,使得项目可持续。

作为激活社区企业的阶段性附加项目,导入期内有必要对乡村进行事先的策略调查工作,挖掘能力强的村干部;关注期和发展期需要通过投入技术专家来确保产品的专业性和多样性,并通过与周边组织团体签署业务合作协议,构建销售网络;稳定期的社区企业则要向合作社及社会企业过渡,以确保项目的持续性(表1)。

#### 4 结论与启示

本文以芦山洞社区企业的建设过程为例,分析了旧村综合更新的各阶段(初级阶段、关注阶段、发展阶段、稳定阶段)演进,提出了针对各推进过程的实施方案:①各阶层居民的参与,②挖掘本地资源(当地文学作品中的花),③开展居民主导型活动,④运营社区中心(社区企业办公室),⑤销售多种产品(参与教育课程),⑥利益还原(支援弱势群体、支援房屋维护),⑦拓展销路(业务合作协议及社区企业2号店)。

研究发现随着居民的关注度和参与度的变化,之前偏重于行政和专家的工作逐步转交给了居民;工作初期曾规划的物质环境改善逐步向综合更新(关注—参与—物质更新—综合更新)转化。此外,社区企业逐渐转变成居民的社区空间,随着居民自发的参与面扩大,工作内容也随之(建菜园、建郊区菜园、做花茶、做香皂、垂直农业等)形成阶段性多样化的局面,这些方面赢得了高度评价。由此可见,社区企业为建立居民共同体提供了交流平台,建立了将一定收入用于循环投资当地社区的良性循环结构,

从而带来了可持续的城市更新变化。

韩国芦山洞的城市旧村更新经验主要是旧村的社区重建过程,相关层面的各级机构通过一系列细化的工作手段引导社区居民参与到社区建设中来,继而使得社区更新在政府支援之后能够可持续运营。无疑,芦山洞为中国的城市更新提供了很好的启示,不仅仅是政府要发挥作用,社区本身自下而上的作用发挥亦很重要。类似的成功案例在首尔地区也有很多<sup>[9]</sup>。

(感谢同济大学赵民教授对初稿提出的建议。)

#### 参考文献 References

- [1] 桂基石.居住提升模式研究[R].韩国人居环境研究院, 2012.  
GYE Gi-sik. A search for a new paradigm for residential improvement[R]. Korea Research Institute of Human Settlements, 2012.
- [2] 金洙勋.地方中小城市的老旧危房住宅区特点及住宅区更新方案战略研究[D].韩国晋州:庆尚大学, 2009.  
KIM Soo-hoon. The characteristics of residential areas in old and dangerous housing in local small-medium cities and the strategic study on residential district renewal projects[D]. Jinju City: Gyeongsang National University, 2009.
- [3] 张锡正.关于可持续乡村建设的评价指标分析研究[D].韩国广城:忠南大学, 2012.  
JANG Seok Jeong. Analysis on evaluation index of sustainable rural construction[D]. Yuseong: Chungnam National University, 2012.
- [4] 金城焯.在旧村提供共同体综合支援空间的方案分析[D].韩国釜山:庆星大学, 2010.  
KIM Seong-yeop. Analysis on the projects of comprehensive assistance support in old village[D]. Busan: Kyungsun University, 2010.
- [5] 李洙炫.通过建设乡村改善老旧住宅区居住环境的研究[J].韩国农村建筑研究, 2011.  
LEE Joo-Hun. Residential environment improvement in the deteriorated residential areas via the maecul-mandeulgi[J]. Journal of the Korean Institute of Rural

Architecture, 2011.

- [6] 沈相镇.通过城市型乡村企业案例调查分析成功因素的研究[D].韩国天安:湖西大学, 2012.  
SHIM Sang Jin. Study on success factors through case study on urban village business[D]. Cheonan: Hoseo University, 2012.
- [7] 具子勋.关于首尔参与式邻里提升计划的建议[R].首尔发展研究院, 1996.  
KOO Ja-Hoon. Proposed programs for participatory neighborhood improvement in seoul[R]. Seoul Development Institute, 1996.
- [8] 李奎善,成顺儿,黄喜妍.论清州市社稷洞乡村建设项目各阶段特点[C]//大韩民国国土城市规划学会论文集, 2012.  
LEE Gyuseon, SEONG Suna, HWANG Huiyeon. On the characteristics of various stages of Sajidongrural construction project in Cheongjucity[C]//Korean national institute of land planning proceedings. 2012.