

老城传统商业街区游憩空间微更新策略研究

——以观前街区为例

蒋灵德 蔡泽洁

【摘要】:多数城市忙着发展新区的时候,其老城区中心的衰败问题也日渐暴露,多数老城区中心通常为旧时商业中心即商业街区,通过改善老城传统商业街区游憩空间环境提升商业区活力、吸引人群是本文的研究目的。文章提出针对老城传统商业街区游憩空间的微更新策略,以苏州市姑苏区观前街区为例,通过详细的调研,分析研究如何通过空间微更新设计手段提升老城传统商业街区游憩空间质量,从而达到重塑传统商业街区空间、焕发老城商业活力的目的。

【关键词】:老城传统商业街区 游憩空间 微更新 观前街区

【中图分类号】F592.7 doi:10.3969/j.issn.1674-7178.2019.04.009

作者简介:蒋灵德,苏州科技大学城市规划设计研究院院长、副教授,研究方向为城市规划设计;蔡泽洁,苏州科技大学研究生在读,研究方向为城乡规划与设计。

在我国目前进入存量规划时代的背景下,城市开始迈入存量发展的新阶段,国家对各个城市的新增用地进行严格控制,要求从增量扩张转向存量挖潜。同时,城市产业转型发展和宜居环境打造需要城市更新支持,城市更新越来越成为规划师们耳熟能详的概念。城市更新作为引导土地集约、高效利用的新方式,逐渐成为城市规划建设的重要内容。

城市更新最早起源于第二次世界大战后大规模地推倒重建式的城市空间更新活动,伴随着世界全球化的发展,这一理念在世界各个地区引起广泛的关注和尝试。城市更新的三种方式包括重建、改善和保护性再利用,针对更新对象的不同而选取不同的更新方式。就我国现阶段的城市建设而言,针对旧城、老城的城市更新也日渐成为国内诸多城市进行城市建设重点难点。城市更新针对的对象包括但不限于老工业基地、中心城区、老旧社区等,除了较大范围的城市更新之外,越来越多地涌现出在不改变大环境之下的空间微更新。2017年住建部出台的《关于加强生态修复城市修补工作的指导意见》中便提及修补城市功能,填补基础设施欠账、增加公共空间和改善出行条件等,皆与微更新涉及的内容不谋而合。

对于受到保护的传统商业街区,运用微更新手段对街区空间进行再设计则成为改善提升街区空间品质的首要选择。

一、老城传统商业街区之困境

“门前冷落鞍马稀”——这句诗过去虽不是为商业状况而作,如今却十分适合用来描述目前很多老城传统商业街区的现状:从人群熙攘到过客匆匆,从辉煌到平庸,文化价值逐渐被遗忘,地块价值不再凸显……

华丽、整洁、便利的大型商业综合体正在吸收大量的消费群体,并且这样的综合体往往因其需要的建设用地面积较大而选择避开空间狭窄的老城区设置,更是将人流从老城传统商业街区分割走。无可厚非,这是规划基础设施配置时的常规操作,这样的商业体也通常在新区或缺乏商业配套的地区建设。随着商业综合体的崛起,随着人们对服务品质的要求越来越高,不少人

认为老城区传统商业街区的衰落将成为必然。传统商业街虽然存在许多人们耳熟能详的商店，拥有良好的口碑声誉，但即使是对旧商业街存在感情的人也渐渐不再愿意去老街上逛一逛，这是为什么呢？传统的商业中心通常是由街巷构成，这样的街巷空间多数也不是一蹴而就的，而是在时间的长河中慢慢形成并结合适量的人为干预最终发展到现在的规模的。因此，缺乏科学规划的街巷空间不可避免地会存在一些缺陷——空间单调、环境卫生差、管理混乱无序、基础设施缺乏等。缺少实际的客流，吸引更多商户入驻就更无从谈起了。

但就像老城自有其魅力一样，传统街道空间的魅力也是商业综合体无法复制的——人群熙攘，来来往往，商贩叫卖，传统糕点铺好不热闹，人们可以尽情享受建筑与街道共同构成的美丽，这些都是现代商业综合体无法提供和复刻的体验。因此经过分析，将研究对象定为传统商业街区中的游憩空间。经过多方面文献研究，通过对“游憩空间”概念的定位，将游憩空间定位为区别于室内游憩空间的，属于购物休闲街区的外部休憩空间，存在一定游赏价值。

二、复苏老城传统商业街区之对策

复苏老城区商业中心活力，除留住“老朋友”外，吸引“新朋友”的加入，其实就是唤醒传统商业街区的街巷空间。在保护老城传统商业街区建筑肌理的情况之下，如何提升街区品质，使得老城区的商业街道空间吸引人，让人留恋，成为人们思考的问题。以老旧小区为例，许多老旧小区采用微更新的方式，对住区内公共空间进行品质提升，以此来达到“活化”外部空间的目的，让住户重新爱上社区生活，更多地走出家门进行活动。因此，亦可通过街区空间的打造提升，对老城传统商业街区进行微更新设计，由此提升传统商业街区的游憩空间活力，进而达到复苏老城传统商业街区的目的。

（一）着手实处，提升空间品质

排除规划手段，面对老城传统商业街区中的游憩空间存在的问题，首先通过设计方式解决，提升空间品质。对于游憩空间内的设施应重点加以关注，更新空间内老旧破损的设施，清除空间内与整体环境不协调的元素，保护整体美感，对空间进行人性化设计，改变传统布置格局，增加空间层次；通过预估人流等方式重新配置设施数量，满足使用及舒适要求。提升空间品质除了设计手段外，还需要保护手段。增加游憩空间环卫设施，加强游憩空间卫生管理，从环境卫生细节方面提升好感，提高品质。

（二）有所区分，赋予空间个性

对于规模较大、拥有较多游憩场所的传统商业街道空间，应通过微更新设计手段，赋予空间不同的个性，即使之具有针对性和可识别性。针对低龄群体，于空间中设计增加更多具有趣味性的设施，勾起赏玩兴致，在静态空间中注入活力元素。对比时下商业综合体中的幼儿托管游乐中心，这种设计未尝不是一种吸引家庭群体来传统商业街区消费的方式。青年群体是消费的主要人群，对于青年群体，设计符合该年龄层社交观的游憩场所，在传统商业街道空间中为他们留下更加具有安全感、向往感、新鲜感的空间。另外对于行动力不强的人群，如老年人、残障人士等，应在街道空间微更新设计中注入更多关怀元素：设置无障碍坡道、扶手等，设置更加符合该特点人群人体工学的座椅等设施，甚至可以运用智能科技提供更多紧急帮助，如一键呼救等。

（三）融合传统，唤醒文化记忆

老城传统商业区对比新区的商业综合体，具有的最大优势就是它在漫长时光中传承下来的文化，其自身具备的文化感是其最内在也是最大的优势与特色。对需要进行微更新的老城传统商业街区游憩空间进行文化背景与内在传统的挖掘，提炼传统文化元素，在空间设计中融入这些元素，打造属于该街区的文化符号，而不是盲目地在空间中放置影响整体文化、破坏整体文化内涵的设施，在部分场所还可以通过设置专门的介绍牌等来加深消费者对该地区的文化内涵的了解，也唤醒老市民关于该地区

的文化记忆。

三、以苏州观前街区为例

（一）区位

观前街商圈地处苏州市中心，其地理位置亦位于古城中心，是姑苏城内老字号的购物街区，历来享有“苏州第一商圈”的美誉，因千年道观——玄妙观而得名，有近 200 年的历史，自古便是重要的商业街，附近还有石路商圈与狮山路商圈与之竞争。观前街区身处古城，周边景点众多，例如平江路历史街区、拙政园、北寺塔、沧浪亭等（图 1）。苏州作为我国首批历史文化名城之一，其悠久的发展历史及独特的古城水网风貌，使得苏州古城的保护受到全社会的关注，老城风貌依稀尚存，观前街更是作为全国闻名的商业街享誉悠久。但是作为老苏州人熟悉熟知的商业街，观前街渐渐失去以往的活力，这是很多老城传统街区面临的困境。研究范围选取苏州市姑苏区内观前街以南、干将东路以北、临顿路以西和人民路以东地块，面积约 35 万平方米（图 2）。

（二）片区现状

1. 商业业态现状。

观前街商圈轴线层次明显，主轴及核心商业带为观前街，支轴为太监弄，碧凤坊、宫巷、邵磨针巷作为辐射商业轴。以观前街为界，北区及玄妙观区域为支面，从而形成轴与轴面相结合，兼具文化、生态和便利的多层次、多功能、复合型的商业游憩街区。片区商业类型丰富，以零售为主，包括百货商店、专门商店以及品牌店等，专门商店又包括食品、服饰、鞋包、金银首饰等多门类店铺。

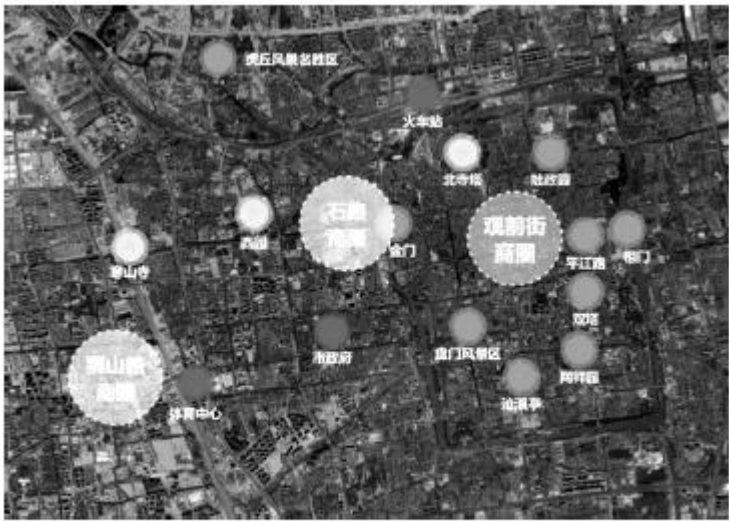


图1 观前街商圈区位及周边景点

2. 建筑风貌现状。

片区建筑风格多样，以观前街为特色，往南区域则以现代风格建筑居多。玄妙观处于观前街中段，作为片区核心建筑，呈

现浓厚的传统建筑风格。片区东部以苏州地方风格为主，展现时代气息；西段以现代建筑为主，在形式上亦体现出一定的地方建筑风格。在片区多样化的风格中以中式建筑风格为主，由于对建筑高度体量的控制协调，建筑高度多以三层为主，并不显得零乱。虽然片区建筑风格呈现一定的多样化，但是不论是古典还是现代建筑均以黑白色调相搭配，部分大楼中间以灰色调和并在形式上加以巧妙变化而不显得笨重，整体上将苏州的粉墙黛瓦、轻灵小巧在现代环境中延续了下来。

3. 片区文化现状。

观前地区作为吴文化载体的集中区域，文化氛围浓厚，有被列为世界文化遗产的昆剧传统表演场所——沁兰厅，有苏州评弹的发源地——光裕公所，有千年道观玄妙观，有充满老苏州人回忆的采芝斋，乾生元等众多百年老店以及以多处控保建筑为代表的传统民居。



图2 研究片区卫星范围图

4. 现状功能结构。

片区整体由两条主要商业带以及五大片区构成，包括观前街商业带、宫巷商业带，大型零售区、文化娱乐区、传统风情旅游区、商贸区以及居住区（图3）。

5. 小结。

片区商业街道区别于时下按楼层经营种类不同而分类的商业综合体，多种业态均集中在地面层，类型混杂，使得选择在观前街商圈消费的顾客游人需要步行大量的路程，虽然能够体会到传统街巷空间带来的趣味，但也较容易疲惫，需要可提供作短暂休息的公共空间来消除疲劳。片区建筑风格以三类为主，其中又以苏州地方风格为主，片区文化以吴文化为载体，因此游憩空间的设施风貌与周边环境协调显得十分重要；片区建筑层数以三层为主，公共空间尺度应在结构层次上与周边环境协调。不同的功能片区对休憩设施的需求量也有所不同。考虑应在文化娱乐区、传统风情旅游区以及两条主要商业带划分较丰富的休憩空间。

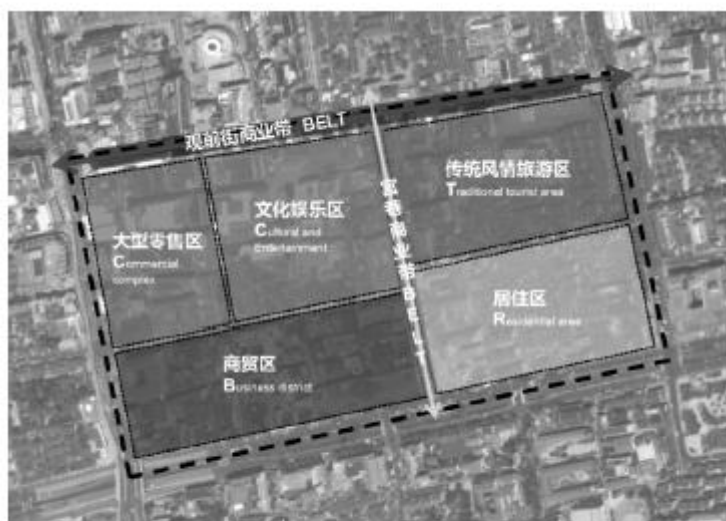


图3 片区功能结构现状图

（三）游憩空间调研结果

研究根据片区内游憩空间投影面积的大小将空间类型分为点状、线状以及面状空间三类。采用实地调研以及照片、笔记记录的方式，采用使用人数统计、设施数量统计、设施质量分析、整体风貌协调度等方式来评价游憩空间质量。

1. 点状空间情况及问题总结。

根据调研统计，研究范围内现状点状游憩空间数量约 10 处（图 4），分布密度规律由观前街向干将东路自北向南减少。由于调研时间集中在炎热的夏季，各个点状游憩空间的使用人数与空间遮阴程度呈正相关关系。该种类型空间的使用人群以老年人和中青年人为主。点状空间存在问题总结如下：一是设施质量参差不齐，以老旧居多，材质包括石材、木材、钢材，而木材和钢材均有较大程度的老化，比较影响人们的使用。二是点状空间虽然较多集中在观前街附近，但是根据调研所得，设施数量仍旧不能够满足使用需求。三是在调研过程中笔者观察到部分区域存在人群集中但是缺少休憩设施的情况。



图4 点状游憩空间分布图及部分调研照片

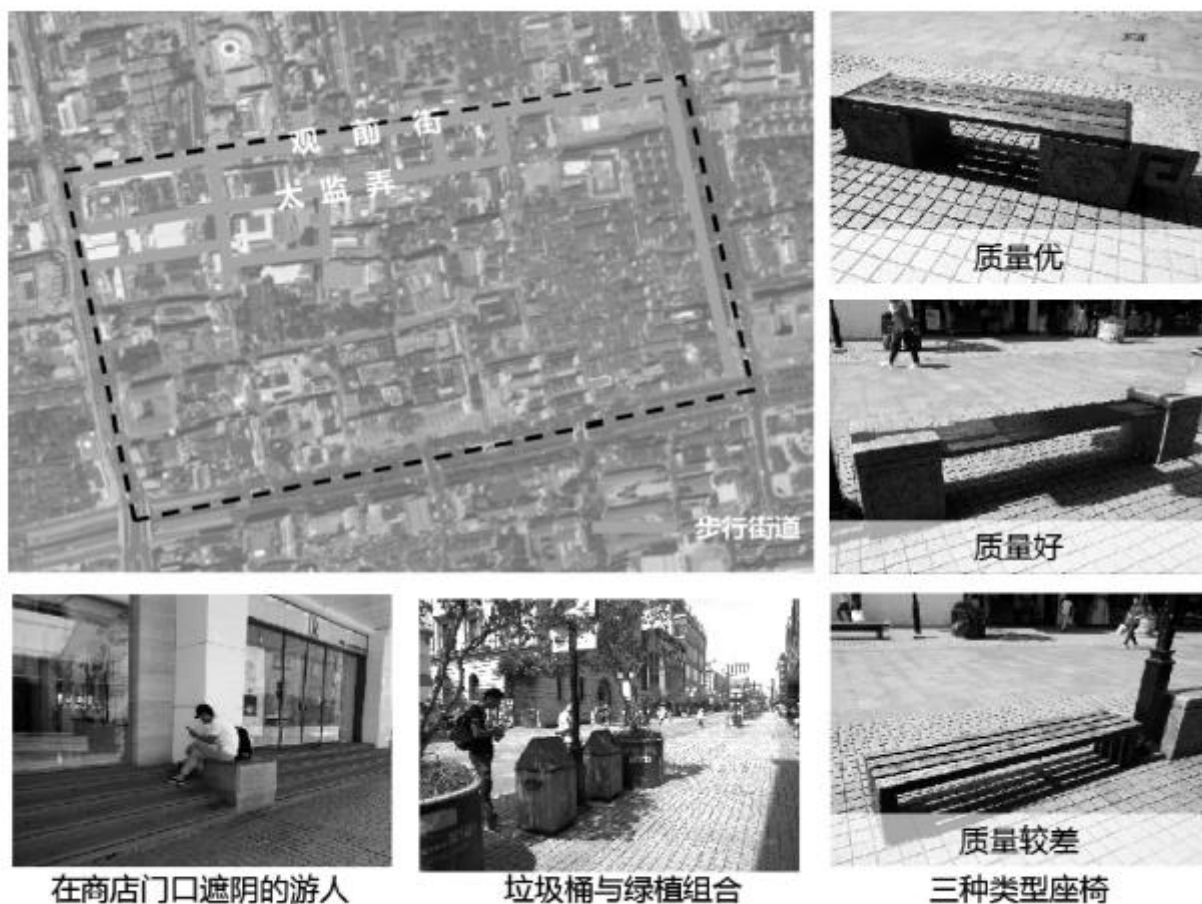
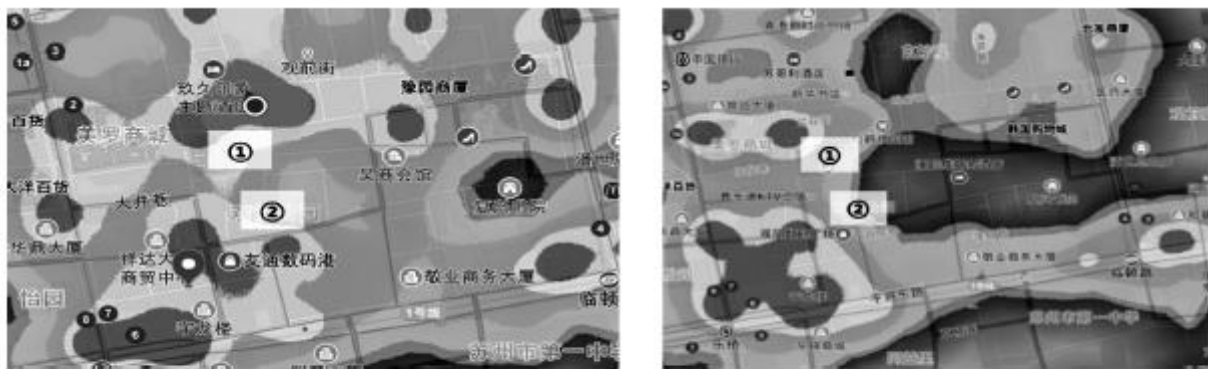


图5 线状游憩空间分布图及部分调研照片

2. 线状空间情况及问题总结。

在进行实地调研之前，本次研究首先对片区内线状街道空间进行了分析研究。区域范围内的道路主要分为主干路、次干路、支路、街、巷弄五个等级。街区内部主要道路分为步行街道与人车混行街道。步行道与人车混行道路在此区域的比例分布约为2：3。区域内人车混行道路空间均较为紧凑，不适合人群停留。研究区域内道路宽高比大都为1：1，匀称感较强，保持了传统的街道感。但作为纯步行街道，观前街街道界面宽高比均超过该比例，给游人远离感、宽阔感，致使亲切的街道感消失。通过上述对于区域内道路基本情况的研究，进行问题总结：一是主要街道缺乏丰富的活动设施和人性的设计，观前街作为主要形象大街，空间比例不适宜，空间景观单调。二是研究区域内街巷约占道路长度的60%，但现阶段街巷空间景观较为陈旧，部分路面铺装存在破损等情况，影响观感。三是研究区域内人车混行道路约占主要道路长度的64%。这种以沿街商业活动为主的道路人行道狭窄，甚至在部分区域缺乏专门的人行道，交通情况复杂，不适宜人们交往、休闲、游憩行为的进行。



(a) 2018-6-12, 14:00区域热力图; (b) 2018-6-21,14:00区域热力图
图6 区域热力图

3. 面状空间情况及问题总结。

在调研的过程中,我们采用了区域热力图来观察调研区域热力分布情况,其中面状空间区位于图6(a)中(1)、(2)标志处(图6)。据热力图显示特点,区域内人群集中程度越高,热力图中显示的颜色越暖,反之越冷。通过热力图分析可知,区域内两个面状空间的热力指数显然不足。观前街片区存在大型商场,特别是片区西侧,有美罗商城、苏州人民商场,以及片区西南部的几处商务商贸中心,将人群大量吸引进室内,致使购物内向化;片区四个方位之中有三处都是轨道交通站点,也造成了人群热力的集中。但观前街身在古城区,传统的密路网街巷空间内,大面积的空间不容易存在,街巷分散人流,也导致了热力的不集中,但这并不是缺点。(1)号面状空间为一处社会主义核心价值观主题广场,由于较靠近观前街,相较于(2)号面状空间——观前公园,热力值较高。调研片区的两个面状游憩空间大小相异,主要分布在区域内部,并非沿主要道路布置,较为隐蔽,在晴朗的天气里使用人数较多。由于东部为传统形式建筑,缺乏较大的开敞空间,基于现状分析面状空间数量已经较合适,但部分空间内设施有所不足,分布不均。另外通过调研观察亦可发现,调研区域内面状空间缺乏无障碍设计。

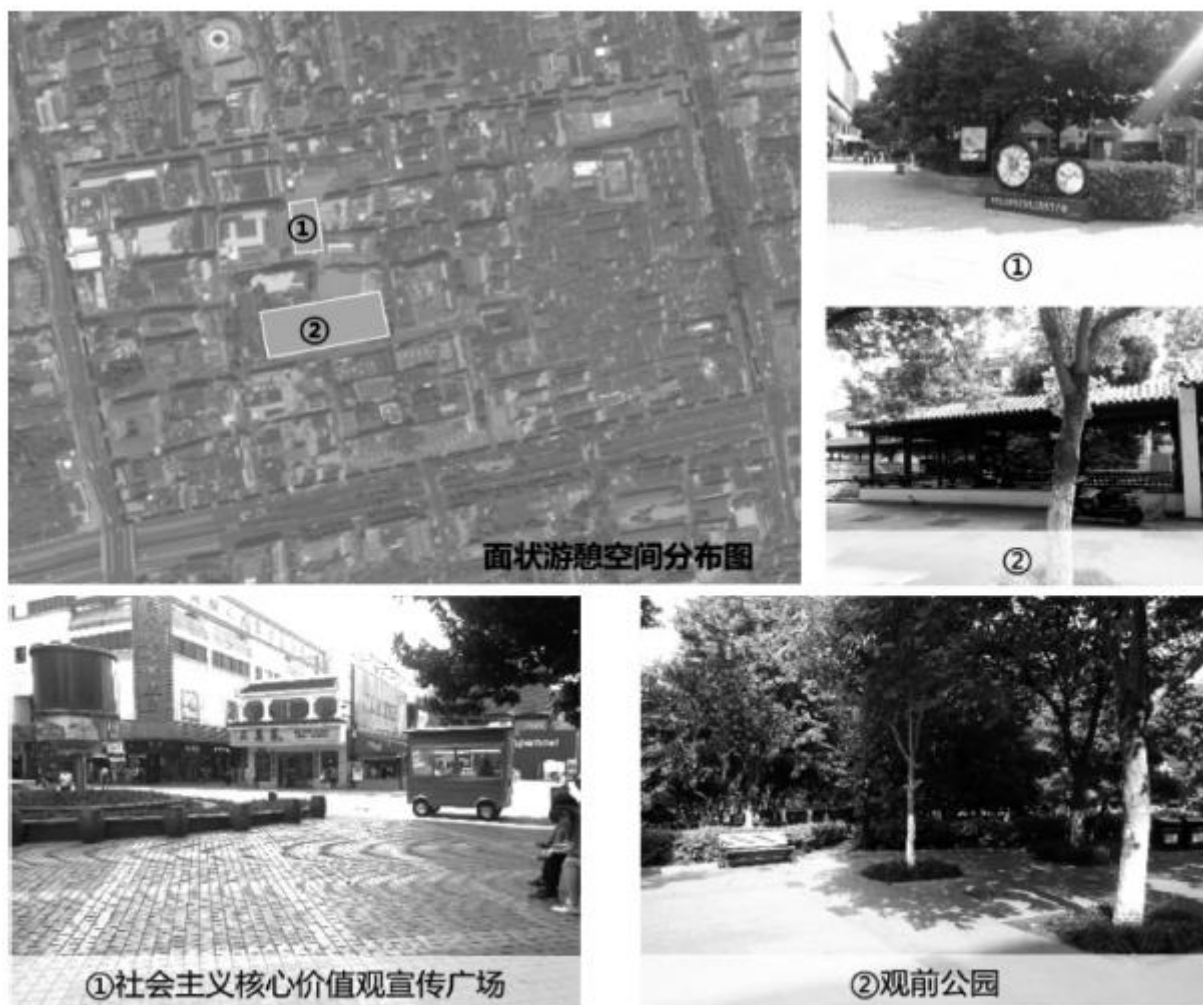


图7 面状游憩空间分布图及部分调研照片

4. 问题总结。

根据调研情况分析，观前街商圈游憩空间存在的问题较多，总体归纳之后如下：现状空间设施质量参差不齐；游憩空间缺乏遮阴避雨等遮蔽设施；使用频率高的点状休憩空间数量不足；线状游憩空间布局不合理，利用率极低；面状游憩空间功能性弱，缺乏无障碍设计；整体空间设计无针对性，并未根据人群特点进行分类设计；片区位于古城文化价值体现较浓区域，但文化内涵体现不足，在空间设计上体现较少；整体游憩空间缺乏监督管理。

5. 优化策略研究。

目前的调研分析认为现在的游憩空间是急需更新的。在优化策略方面，按照更新程序的复杂性，将更新过程分为两个阶段。第一阶段更新策略更加侧重具体实施措施。第一阶段微更新措施设计主要根据各个游憩空间的需要，初步完善各空间设施，提升设施质量，满足使用需求，并通过风格协调设计与街区内风貌融合一致。

第二阶段微更新一方面针对观前街，通过更改街道设施布局，将休憩座椅及景观植物等布置在道路中间，结合中小乔木及景观盆栽，丰富空间层次；座椅设置应具备一定的围合感，形成视觉上的空间聚集状态，有助于减弱街道的空旷感；划分街道两

侧空间，降低街道宽高比，使得空间感更加清晰。另一方面在扩大观前街区游憩空间的设计上，着手针对空间缺乏可识别性、趣味性、文化性等作出相应的微更新设计并实施，使得观前街区能够在目前的困境中真正脱身，并创造属于自己的特色与未来。

四、结论

通过对观前街区的游憩空间进行研究，可以发现，其存在的问题是很多老城传统商业街区都会遇见的问题。商业街区通过吸引人气，带动地方经济发展。一个好的商业街区，不仅为本地居民带来良好的购物体验，也极有可能成为一个城市的名片，成为旅游景点。老城中心区往往是当年商业最为发达的区域，经过时间的洗礼，成为一代又一代人的记忆。但是在消费升级的时代，人们对于品质的追求也越来越高，如何通过城市更新提升空间品质，留住人，需要从很多细节做起。老城中心区往往因其空间及历史因素，缺乏完善的设施，通过城市更新，通过微更新设计，专注于对人的需求进行研究，从细节入手，不需要大拆大建就能从根本上解决如何留住人的问题。

参考文献：

[1]柳洋. 苏州城区街道空间设计研究[D]. 清华大学, 2014.

[2]杨盛. 继承与嬗变——苏州观前街商业空间环境的研究[D]. 苏州大学, 2009.

[3]夏天, 张伟郁, 卞铭尧. 苏州观前街地区的更新发展策略探讨[J]. 住宅科技, 2016, 36(2): 55-58.