

非正规性视角下的旧城更新问题研究——以益阳市资阳旧城为例

王琪闻

长江大学，湖北荆州，434023；

摘要：现阶段我国的城镇化已到达了转折时刻，过去的粗放式的增量发展转为精细化的存量发展已是必然。国家政策也将城市更新提升至国家战略层面，而旧城作为城市更新中的重要部分也重新回归大众的视野之中。本文以非正规性为研究视角，以益阳市资阳旧城空间为研究对象，来对旧城进行认知细化分析，提出现阶段旧城中的非正规空间存在的痛点问题以及旧城之后如何更新发展的策略，旨在旧城在之后的发展更新当中能够协调好规则与规划之间的关系，寻找到正规性与非正规性之间合适的“度”，实现旧城的永续健康发展，实现以人为本的发展。

关键词：非正规性空间；旧城更新；城市问题

DOI：10.69979/3029-2727.26.01.068

引言

2025年初,我国常住人口城镇化率已达到51%，与2020-2025年的城镇化率进行对比可以明显发现我国城镇化率增速正逐步放缓，符合“诺瑟姆曲线”中加速阶段和稳定阶段的转折之处。在过去加速阶段我国采取的发展方式为粗放式发展，导致了一系列的社会问题，如何由粗放式发展转向高质量精细化发展成为了我们当前必须要思考的问题。同年，全国两会首次将城市更新写入政府工作报告，在“十四五”规划中也明确提出了要实施城市更新行动，标志着城市更新已经上升至国家战略层面。

对于一个城市而言，老旧城区是其经济、文化发展的起源地，它以不同的形式和方式记录着城市的发展和历史的演进，呈现出不同时期的发展历程^[1]，承载着城市的记忆。对于旧城更新的问题研究是亟待进行的，而在老旧城区中，最突显的问题就是建设缺乏合理有效的规划管控措施，大量的建设活动都是出于居民自发形成的，而非正规性空间便是旧城居民自发性建设下的产物。非正规性空间的产生，既给居民生活带来了一定的好处，也会给旧城发展带来了一定的困扰。因此，本文以旧城更新为切入点，通过对旧城更新中存在的非正规性空间进行认知研究，以提出旧城在存量时代发展的新思路、新途径。

1 研究区域概况

资阳旧城地处于益阳市资阳区的南部，在益阳城发展的初期，资阳旧城承担着原来的政治、经济、文化等重要职能，在以水运为主的古代，资阳旧城无疑是益阳

的中心地带，是故城文化的发源地、益阳老居民的情结羁绊所在。

然而随着城镇化进程的不断推进，资阳旧城的服务能力逐渐不能满足益阳城区扩大发展的需求。为谋求新的发展空间，益阳的经济发展中心开始由资阳区不断南移至赫山区，原来的资阳旧城也因此走向衰落。

现如今存量发展的需求，限制了城市的无限扩张，也使得原来的旧城重新回到了人们的关注视野。资阳区作为益阳旧城的典型代表，其更新改造也成为当前规划的重点难点。其所处用地性质复杂，功能多重混合，也使得旧城在更新过程中面临着巨大的挑战。

2 非正规性视角下的旧城空间认知

2.1 非正规性空间概念界定

与非正规性空间相对立的是正规性空间，而正规性空间通常是指那些由国家和政府所有和主导，经由正式的规划、设计、建造、管理和维护的公共空间，它具有明确空间边界和使用功能^[2]。而非正规性空间恰与之相反，是指居民在居住范围内，通过自身丰富的日常生活实践的手段，对某个空间进行有目的的占有，成为具有某种特殊意义的公共空间或者半公共空间^[2]。但“非正规性空间”和“正规性空间”二者之间并不是一个对立的空间关系，而是相互依存，相互渗透的空间实体。

由于城市空间既包含有实际物质形态的实体空间，也包含各种日常活动、贸易活动等社会经济活动所形成的无形的、非物质的符号空间。因此，城市非正规空间也往往包含两部分，分别是以老旧城区、老旧街区等以非正规性物质实体空间的载体，以及由非正规经营活动、

非正规性空间内日常交往构成的非正规符号空间，二者共同构成了独特而复杂的多层次的城市非正规性空间。

2.2 旧城非正规性空间的形态特征

2.2.1 依附扩展



扩展商棚空间

图 1 依附扩展型空间（图片来源：作者自绘）

依附扩展空间多依附建筑进行搭建，形成半开敞形态，一般会侵占公共用地。

2.2.1 邻近延伸



延伸废料空间

图 2 邻近延伸型空间（图片来源：作者自绘）

表 1 空间功能类型划分（资料来源：作者自绘）

功能类型	特征总结
私人家用型	此类非正规空间主要是私人家庭出于目的性，将其住宅周围部分用地进行占有，使之成为私人院落或者形成入户的灰色空间，并在日常进行室外晾晒以及植物种植等活动。其空间形态多为依附扩展和邻近延伸。
公共娱乐型	公共娱乐型空间主要是将旧区街巷内、屋檐下的闲置地区进行简单的帐篷搭建或者直接放置桌椅形成供公众进行下棋、聊天、打牌等休闲娱乐功能活动。可以有效满足居民之间邻里交往的活动需求，有利于场所精神的营造。其空间形态多为依附扩展和独立成体。
混合商用型	混合商用属半私密半公共性质，可分为固定、半固定和流动商铺。其中固定商铺多为私人将住宅低层进行改造或加建，形成商业门面；流动商摊则没有固定的位置，主要依靠商贩车或者就地铺摊进行商业售卖活动，主要位于人流聚集的生活性街道。其空间形态多样化。

2.4 旧城非正规性空间痛点分析

2.4.1 物质生活环境恶化，导致负外部性的产生

当城市活动缺乏有效的管控手段时，无序的混乱便容易产生，非正规空间的产生会滋生冲突、暴力等失落空间。城市“脏乱差”现象的产生，也与非正规空间有着极大的联系，如摊贩造成交通拥堵、收摊后遗留的垃圾无人处理，破坏市容市貌以及加大了城市环卫的压力，所产生的负外部性难以消除。

2.4.2 管理实施困难，形成混乱无序的消极空间

具有非正规性的城市外部空间常常处在政府难以监管控制的灰色地带，容易发展为混乱无序、以及滋生犯罪行为的消极空间，成为盗窃、赌博等城市阴暗面发

生的源头，这些消极空间往往权限不明，边界不清，会导致土地利用形式的低效、形成较差的生活条件、造成旧城中公共服务设施与基础设施不足，同时也增加了城市管理的难度。

2.2.3 独立成体



独立休闲空间

图 3 独立成体型空间（图片来源：作者自绘）

独立成体空间指不依靠建筑使并且自身具有一定功能的空间，形态多样混合。

2.3 旧城非正规性空间的功能划分

基于空间的使用功能来进行区分，笔者将非正规性划分为私人家用型、公共娱乐型、混合商用型三种类型，各功能类型特征如下表：

生的源头，这些消极空间往往权限不明，边界不清，会导致土地利用形式的低效、形成较差的生活条件、造成旧城中公共服务设施与基础设施不足，同时也增加了城市管理的难度。

3 非正规性视角下的旧城更新策略

3.1 提倡小规模、渐进式的更新

在我国近十年的城市发展和更新过程中往往采取的是大拆大建的方式进行，这是由于过分追求速度而非质量导致的结果。虽然这种更新方式会在短期带来较大的经济效益，但长远来看，推到重来会让原有的城市肌理、场所空间、建筑风貌等物质形态被破坏，也将导致

场所精神、邻里关系、社会文化等非物质形态逐渐消散。

非正规视角下的小规模、渐进式更新是现实层面的要求，是政府可干预的“自上而下”的规划控制手段和居民可参与的“自下而上”的参与改造实施相结合的规划体系。在存量时代下的背景下，避免大拆大建，实行精细化管理，将无序的复杂转化为有序的整合，展示旧城更新中的绣花功夫，这是实现永续发展的必由之路。

3.2 提倡日常性、非正规化行为主导的更新

在开发商和政府主导下的城市更新，往往将经济、政绩等效益放于规划考虑的首位，使得城市传统空间遭受破坏，千城一面的情况发生。这样的开发往往迫使旧城更新区域中的原住民离开生活已久的居住环境而搬迁至城市边缘地区，这与以人为本的城市规划理念相悖。

日常性的行为，非正规化的行为主导往往是居民生活需求最佳的体现，充分反映了以人为核心的理念和形成多元化、多样化城市空间的要求。

有多少种日常生活的方式，就会产生多少种日常生活空间^[3]。非正规空间既是非正规的，为何还需存在，根本原因就是满足了人们的生活需求，是自下而上的公众参与的有力实证。私有种植、庭院晾晒、室外棋牌室等空间的形成都来源于居民的日常生活行为，也正是非正规空间因居民介入行为而产生的空间功能、形态、性质等多方面变化，为城市带来了生生不息的活力。

3.3 建立奖励约束机制、落实外部效应内部化的管控措施

非正规空间的正面价值在于，作为容纳小商小贩的城市细胞，社区为摊贩人群和低收入阶层提供了一个相对宽松的经营环境，为这些社会弱势群体提供了栖身之所，并且商业经营者和社区消费者之间达成了一定的互利关系，在某种层面上完善了社区的商业生态链^[4]。

后疫情时代下，我国经济发展受限明显，而地摊经济带来的零售经济，促进了稳定就业，刺激了社会消费，在帮助城市经济复苏过程中起到了极大作用。这也说明了非正规空间往往会带动一系列非正规经济、衍生经济的发展。合理规范商摊空间，落实责任到商贩个人，实现外部效应内部化，规避非正规性对旧城空间的消极影响，形成良好的市场环境。需要加大市场监管以及责任意识强化，完善公众监督制度，利用居民对经营行为进行监督，更好地激发以居民为主体的规划活动。

3.4 完善公众参与机制

公众参与是营造城市活力空间的基础和重要保证，它能够反映公众对外部空间的日常需求，有助于营造多

样化的、有活力的非正规性空间。作为城市空间的使用者和体验者，公众的意见使非正规性空间设计有了现实基础，同时也有利于发现及纠正非正规性空间设计中存在的问题，这在城市空间更新中尤为重要。说到底旧城更新的本质是为了营造更好地人居环境，这也决定了必须要求政府、企业、居民、规划师等多类主体共同发挥作用。

4 结语

“在一个又一个城市里，依照规划理论，恰恰是那些不该衰败的地区在走向衰败。同样重要却不太被注意的是，在一个又一个城市里，按照规划理论，那些该衰败的地区却拒绝走向衰败^[5]。”

旧城的复兴，不是推倒重来，更不是无所作为，协调好规则与规划之间的关系，重点不在于理清正规性空间与非正规性空间之间的区别，而是协调达到两者空间之间适宜的“度”才是主要矛盾所在。一个美好的社区，必定是混合多元的，美美与共揭示了多样化的美才能形成美好的城市，城市规划不必纠缠于非正规性与正规性之间的界线，因为世界并不是非黑即白，其本就是一道精致的灰。

城市规划更多时候扮演的是沟通和协商的身份，协调各方利益，应当多从空间的实际使用者，从人的实际需求角度出发，学会自下而上去思考规划本身，寻找到规划中那一个合适的“度”。让旧城在新的发展机遇下重新焕发活力，实现永续发展，实现以人为本的发展。

参考文献

- [1] 赵攀, 杨柳, 杜明阳. “文化+”视角下的旧城历史文脉复兴与塑造初探——以城口县土城片区旧城更新为例[C]//. 共享与品质——2018中国城市规划年会论文集(02城市更新). 2018: 1824-1833.
- [2] 宋迎颖. 老旧社区非正规性公共空间研究——以武汉市老旧社区为例[C]//. 共享与品质——2018中国城市规划年会论文集(02城市更新). 2018: 1938-1952.
- [3] 辛振. 成都市旧街区“非正规空间”研究[D]. 西南交通大学, 2018.
- [4] 何俊楠. 日常生活视角下城市老旧社区非正规空间现象研究[D]. 西南交通大学, 2021.
- [5] 简雅各布斯. 美国大城市的生与死 [M]. 南京: 译林出版社, 2005.

作者简介：王琪闽 2000.5.21，女，湖北，汉，在读硕士研究生，长江大学，434023，小城镇。