

大连城市历史地段保护与再开发的现状与问题

陆伟著

大连城市始于1899年，城市历史至今不过百余年。因此，大连城市历史地段的保护与再开发尤为重要。深入研究与探讨大连城市历史地段、的保护与再开发问题对积淀大连的城市文化底蕴，综合提升大连城市环境的文化内涵，开发带动大连城市的旅游经济，具有着深远的历史意义与重大的现实意义。

1 历史地段的保护与再开发概念的界定

城市‘历史地段’的概念通常是指“城市中文物古迹比较连片集中的地段与地区，或能完整体现一定历史时期的文化风貌和地方民族特色的，有一定历史的、科学的、艺术价值的建筑群体地段或地区”。‘历史地段’的界定包括三个方面：

第一，要有历史上遗存的真实的物质环境实体。

第二，要有较完整的历史风貌与环境特征。

第三，要具备一定的空间范围与用地规模。



日本侵略大连时留下的建筑

城市‘历史地段保护’的概念源于80年代的欧美，1987年通过的《华盛顿宪章》与《世界文化遗产公约》成为历史地段保护的两个重要标志。国际古迹遗址理事会通过的《华盛顿宪章》又称《保护历史城镇与历史地段宪章》，这一宪章强调历史地段保护是城镇社会发展政策和各项计划的组成部分，要有居民参与，就采取立法措施。联合国科教文组织通过的《世界文化遗产公约》则将人类对历史从单体建筑扩展到建筑组群、城市化地段与园林。90年代城市历史地段保护活动风及全球，逐步形成了完整的概念体系。其特征主要概括为：①历史

文化遗产保护的概念从个体文物建筑扩大到建筑群体，历史街区、乃至整个城市的范围；②历史文化遗产的保护从物质形体环境扩展到保护一切有积极意义的物质、社会、人文环境的过程；③重视新建筑与历史建筑协调并存的研究与设计；④将历史建筑的保护与经济效益联系起来，即保护与再开发相结合。

调整与改造，使其赋予新的生机与活力。同时进一步地满足历史地段保护的要求。‘历史地段的保护与再开发’是针对特定保护历史地段进行相应的城市功能与建筑使用功能的

2 历史地段保护与再开发的原则

城市‘历史地段的保护与再开发’是整体性、综合性的城市更新过程，它不同于文物保护。综合国内外在这一领域的研究成果，‘历史地段的保护与再开发’的规划原则可以大致概括为以下5个方面：

①真实性原则 历史地段的价值基础就是它的历史可读性，为了保存历史信息的真实载体，应严格尊重其存在过程中的全部历史信息，必须维护历史地段原有空间形态及其环境特征。

②整体性原则 整体性原则概括地说就是审美观上的协调性原则，就是保护历史地段整体环境风貌的完整性。因为建筑物仅仅是历史地段整体环境的重要的环境要素，而历史地段的空间环境是包括着该地段全部环境要素的集合。

③整治更新原则 历史地段的保护与再开发必须有利于增强历史地段的活力，提高地段环境的居住质量。因此，必须在维护外部形态和风貌的前提下，整治完善地段的绿化、环境景观、基础设施。使其成为生态的、可持续发展的居住环境。

④综合功能再开发原则 历史地段保护与再开发是城市更新过程的一部分。功能再开发的原则首先是必须结合城市总体规划调整移历史地段的的城市功能，同时在此基础上调整开发建筑的使用功能，同时在此基础上调整开发建筑的使用功能。

⑤综合价值原则 城市历史地段保护与再开发过程中，不仅要重视历史地段的历史、科学、文化艺术价值的保护，同时也要重视它的经济价值挖掘。必须探讨有效的实施政策与实施手段。



日本侵略大连时留下的建筑

3 大连城市历史地段保护与再开发的研究与现状

大连市一座近代形成的殖民地城市。大连城市与建筑历史的研究源于80年代，日本东京大学城市规划学博士越泽明（1983年）与东京大学生产技术研究所建筑学博士西泽泰彦（1986年）分别对大连的近代城市规划史与近代建筑史进行了较系统的研究。

80年代后期，大连的学者们开始大连的城市与建筑历史，大连市规划局非常重视这方面的研究，规划局制定了大连近代优秀建筑以及历史地段的保护性文件。时任规划局长的王惠武先生热心支持和参与大连近代建筑研究课题。1999年大连海事大学出版的《大连城市100年》是在此基础上研究成果。

90年代大连开始进行历史地段保护与再开发的研究工作，范围包括胜利桥北地区、南山地区、高尔基路地区、中山广场地段、人民广场地段。

1994年针对大连南山近代住宅地区的保护性再开发规划研究组建了包括市规划局、大连理工大学、市规划设计研究院、市建筑设计院研究、市民用设计研究院、市市政设计研究院等理事单位构成的“南山近代住宅区保护性规划研究会”，时任大连市规划局副局长的任绍良先生任研究会会长。研究会历时5年，对南山地区进行了大量的基础调查，收集研究了国内外大



日本侵略大连时留下的建筑

量的研究资料，提出了《大连南山近代住宅区保护性再开发研究报告》与《大连南山近代住宅区保护性再开发控制规划》。

2000年大连市政府尝试导入房地产开发商对胜利桥北与南山住宅区两地区实施了较大规模的更新改造，结果十分不理想，不同程度地破坏了原有的历史文化环境。

4 大连城市历史地段保护与再开发的建议及其措施

针对大连城市历史地段保护与再开发实施过程的经验与教训，面对今后的城市更新工作，我们必须认真总结与反思经验与教训，全面深入地开展这一领域的研究工作，抓紧制定相关立法，普及相关知识教育，全面动员社会各界积极参与历史地段保护与再开发工作。

历史地段的保护与再开发必须采用科学的研究方法。历史地段保护与再开发控制的方法大致可以归纳以下几个层面：

4.1. 历史街区的综合评价

历史街区的评价在我国目前尚多沿用文物单位评定的传统方法，由文物专家凭经验判断来进行。在《文物保护法》中明确以建筑的历史、科学、艺术三方面价值来衡量街区价值的高低，而对其使用价值、环境价值等其他

方面的价值考虑较少，甚至是不加考虑。这就很难反映历史地段本身的使用功能以及与城市、其他街区间的密切联系。因此，研究建立科学的历史地段评价体系是十分重要的（参见表1）。

4.2. 建筑物的分级及其保护策略

建筑物的分级是历史地段保护与再开发规划的前提。我们可以根据历史地段的综合价值，进行建筑物的评定，一般可以分成3~5级。不同建筑物的等级是保护与再开发计划实施的依据（参见表2）。



日本殖民时期，日本人在大连的住宅区

4.3. 规划控制的层面与范围

历史地段保护与再开发在规划上应注意五个层面上的控制。第一，地段道路格局的恢复与保留。历史地段内部的道路格局常常带有该地段甚至整个城市的个性与特征，因此历史地段的保护与再开发必须尽可能保留和恢复原有街区路网结构的形态特征。第二，街区建筑物高度与尺度的控制。第三，街区基础市政设施及景观绿地的整备。第四，地段内居住人口的动迁与居住方式的调整。第五，地段性质及地段内建筑物的功能调整。

4.4. 功能调整的再开发手法

对城市更新来说历史地段的保护不是静态的保护，必须是一种动态城市功能的更新，必须赋予历史地段以新的活力。因此，城市功能的调整与再开发极为重要。地段保护想再开发的的城市功能调整手法大概可以归纳为以下三种类型：A. 功能调整充实型。保留与利用原有的城市功能，改善其中不合理因素，深化与充实顺应时代发展功能内容（事例—哈尔滨中央大街）。B. 功能置换转移型。根据城市总体规划调整的要求转换地段原有地段的的城市功能，重新确定土地的使用性质，逐步导入新的城市功能（事例—上海外滩、大连中山广场）。C. 功能重塑型。由于城市经济的发展，城市整体功能进行了较大的调整，对原有地段功能进行重塑（事例—上海外滩新天地）。以上是笔者近年来就大连几个历史地段保护与再开发研究的点滴体会，希望与各位专家讨论与请教。

（陆伟是大连理工大学建筑系教授）

表1 历史地段综合评价指标体系表

1. 建筑艺术价值	
(1)建筑风格	知名度、类型的唯一性与特殊性
(2)建筑结构	罕见型或孤例型、或是特殊材料、特殊结构方式
(3)设计水平	建筑布局、构图、工艺和细部特色
(4)设施规模	建筑县村组群的规模及完整程度
(5)装修特色	装饰装修、施工工艺
2. 历史价值	
(1)建造年代	建筑主体修建及街区形成的年代
(2)相关人物	是否与历史上的著名人物、社团、社会机构相关
(3)相关事件	是否与历史上的著名事件关联
(4)历史背景	是否代表当时的文化、社会、政治、军事、科学、经济、工业发展的阶段性成果
3. 环境价值	
(1)连续性	是否体现了当地建筑的连续性或建筑个性
(2)认同性	是否与当地地方特色、民族特色、职能特色相一致
(3)景观作用	是否影响景观效果
(4)规划布局	在规划布局中起到的作用
(5)地域标志	是否是一个特别重要的视觉标志
4. 使用价值	
(1)相容性	原有功能是否能够适应当前的用途
(2)适应性	适当的再开发利用而不会损害原有的建筑意义
(3)基础设施	有足够的基础设施为当前使用功能服务
(4)目前状况	当前结构工作状态是否良好
(5)造价	保护、修复、维修、改造所需费用
5. 情感价值	
(1)新奇感	特殊的、独特的
(2)宗教感	是否为民俗宗教的崇拜对
(3)象征作用	是否为某种精神的象征

表2 建筑物的分级与策略

建筑物的等级评价		建筑物保护再开发策略
特级建筑物	具有较高的综合价值，原则上应为省级以上保护性建筑物	可以迁移为文化性或休闲性功能，但不得改变建筑物原有的内外部设计风格与所用建筑材料；完整修复保存内部结构、平面秩序、外部样式及其一定范围的周围环境
一级建筑物	具有较高的历史与文化价值，原则上应为市级保护性建筑物	应在严格修复与保存外部设计样式、一定范围的周围环境的前提下，内部空间可以根据总体功能迁移的要求作适当的局部改造。应尽可能地保护所有历史信息；改建与维修需进行严格的审批程序
二级建筑物	外部形态与内部空间具有以较好的历史价值或文化艺术价值或地段特色，但内部功能或外部形象变更较大的建筑物	注重建筑物的外部复建或修复，特殊情况下可作局部的改建，以利更完善地段的整体形象；内部空间可根据迁移后的功能要求做一定的调整
三级建筑物	具有一定的历史文化价值、符合历史地段保护的风貌要求	应尽可能注意外部形态的修复，保持历史地段的整体风貌；也可根据相应的功能调整进行局部的扩改建，但必须严格地控制建筑物的高度与体量
四级建筑物	二级以下破坏破损严重、建造质量较差，或无风貌特色历史建筑物，经济价值不大的建筑物	根据地段总体规划的要求拆除、改造、重建，但重建后的外部形态必须与历史地段的整体风貌相协调