

五一商圈及周边老街改造问题与对策

周俊杰

湖南乐瑞建筑有限公司

DOI:10.32629/btr.v8i5.4781

[摘要] 城市化进程持续加速,中心城区逐渐面临诸多问题,像功能衰退、设施老化、人口密集以及环境品质下降等。长沙五一商圈作为区域商业核心地带,历史街巷空间与现代商业开发叠加情况较大,老街建筑老化严重,管线复杂,安全隐患突出,这已成为改善民生及城市治理的关键领域。城市更新正从单纯拆迁转向保护利用与综合改造并重,强调历史文化遗产、居住品质提升和商业活力再造协同发展。基于此,本文以长沙五一商圈及其周边老街为研究对象,从建筑结构安全、基础设施适配性和空间更新策略等多方面分析其改造中存在的问题,提出工程改造思路及管理机制优化路径,以期为中心区老街更新提供有实践意义的经验。

[关键词] 五一商圈; 老街改造; 建筑工程更新; 城市更新; 长沙案例

中图分类号: TU761.6 文献标识码: A

The Problems and Countermeasures of the Reconstruction of May 1st Business District and the Old Street Around It

Junjie Zhou

Hunan Leiri Construction Co., Ltd.

[Abstract] The urbanization process continues to accelerate, and the central urban area is gradually facing numerous problems, such as functional decline, aging facilities, dense population, and deteriorating environmental quality. The May 1st Business District in Changsha, as the core area of regional commerce, has a significant overlap of historical street space and modern commercial development. The old street buildings are severely aged, the pipelines are complex, and the safety hazards are prominent, which has become a key area for improving people's livelihood and urban governance. Urban renewal is shifting from simple demolition to a combination of protection and utilization and comprehensive renovation, emphasizing the coordinated development of historical cultural inheritance, improvement of living quality, and re-creation of commercial vitality. Based on this, this paper takes the May 1st Business District and its surrounding old streets as the research objects, analyzes the problems existing in its renovation from multiple aspects such as building structural safety, infrastructure compatibility, and spatial renewal strategies, and proposes engineering renovation ideas and management mechanism optimization paths, with the aim of providing practical experience for the renewal of old streets in urban central areas.

[Key words] May 1st Business District; Old Street Renovation; Building Engineering Renewal; Urban Renewal; Changsha Case

引言

长沙五一商圈位于天心区的核心位置,是商业活力较大的片区之一,其周边留存着大量传统街巷,如解放西路巷道、坡子街片区以及沿黄兴路的商业建筑,随着现代商业体不断扩张,老街区域的功能逐渐弱化,建筑设施因年代久远出现失修状况,消防疏散能力不足,架空管线密集,街巷尺度狭窄,形成了安全风险与形象落差。长沙提出了“千年古城,焕新活力”的城市更新

理念,针对核心城区更新设定了文化保护与品质提升这两个目标,对五一商圈老街改造具有典型意义和现实价值。

1 五一商圈及周边老街改造面临的主要问题

1.1 建筑结构老化与安全隐患集中

城市里的老街区大多在20世纪早中期建成,大多采用砖混结构或者简易钢结构体系,随着使用时间不断增长,其结构耐久性持续降低,受长期环境侵蚀影响,墙体砂浆强度减弱、梁柱生

锈、楼板承载力不足等问题普遍存在,部分建筑还出现了因基础不均匀沉降导致的明显裂缝,安全储备系数大幅降低。内装经过多次更换并叠加经营业态变动,致使原有承重体系遭到破坏,一旦遭遇地震或者火灾等突发灾害,极易引发结构倒塌等次生灾害,街区人口密集,节假日时人流峰值可达平时数倍,安全风险较大,另外电气系统老化严重,商户为契合照明与设备需求随意增设电线、插座,存在短路、过载以及电气火灾隐患,整体安全形势不容乐观。

1.2 市政基础设施落后与空间组织紊乱

老街区建设时间久远,市政基础设施配套整体水平普遍偏低,供水管网存在锈蚀与漏损情况,雨污未完全分流,降雨时多出现局部积水现象,影响交通及商业活动,燃气、电力、通信等多采用架空敷设方式,管线杂乱交错,影响景观美观,不利于设备检修及事故处理,街巷狭窄,缺少合规消防登高面与疏散通道,违章搭建侵占公共通行空间,紧急情况易引发拥堵及踩踏风险。无障碍设施不足,老年人、儿童及残障群体公共服务需求难以保障,居民基本生活便捷性与安全性受到影响,体现出空间组织在适配现代城市服务功能方面存在的不足问题。

1.3 历史风貌破碎化与商业价值衰退风险

老街区文化底蕴深厚、社会记忆丰富,但长期缺乏统一风貌管控与修缮规划,商户自行装修导致建筑色彩风格混乱、传统肌理割裂、历史价值弱化。旅游开发下业态单一,生活功能弱化,夜间噪声引发居民反感,商业与社区生活冲突。缺乏引导会陷入恶性循环,所以老街区改造面临多重挑战,更新需从“单一整治”转向“系统提升”,综合施策促提升。

2 城市更新背景下长沙实践的主要挑战

2.1 建筑保护与更新利用的界面冲突

老街区改造过程中最为突出的矛盾在于历史建筑保护与现代功能提升之间所产生的界面冲突,街区内的传统建筑等具有不可替代的文化价值,理应给予保留并延续下去,然而,原有建筑存在抗震、消防以及能耗等问题,难以契合现代社会的需求,倘若一味地强调保护,那么空间利用效率便难以得到提升,要是强调改造升级,又容易出现过度拆除、破坏文化景观的情况。更新策略需要尊重历史原真性并适度介入,采用“修旧如旧+适度加建”的方式来提升建筑的安全性能与机能,借助多种技术手段接入商业设施,进行精细化修复与点状植入,让保护与利用形成良性互动。

2.2 集中施工对市中心交通与商业造成影响

五一商圈处于城市的核心位置,这里客流量众多,商业活动十分活跃,在进行改造施工的时候,道路封闭以及噪音等扰动是难以避免的,这会对交通以及商户的经营造成冲击,要是处理得不够妥当,就会引发舆论方面的风险以及经济损失,还容易导致道路出现拥堵的情况,应急通道也会被阻断等,增加项目实施的难度。

为了缓解其中存在的矛盾,可以采取“分时分区、滚动施工”这样的策略,像是在夜间以及节假日的时候错开施工高峰,对步

行街进行分段围挡,建立起商户协商机制,明确相应的补偿以及引导措施,借助智慧交通技术来辅助施工,由此可见,老旧街区的保护性更新是一项综合性的挑战,需要进行科学的统筹,多方协同合作,以此来保障施工与城市运转平衡。

3 建筑工程技术与智慧管理融合视角下的老街更新对策研究

对于老街更新而言,建筑工程技术与智慧化管理机制相融合是提升更新质量的关键途径,具体对策如下:

在老街更新里,针对建筑结构安全问题,更新工程务必要把结构安全放在首要位置,鉴于老旧街区建筑存在承载力下降、构件腐蚀以及地基沉降等诸多普遍问题,应当采用多种加固技术,比如运用碳纤维布或者外包钢板对梁柱进行加固以此提升承载性能,采用轻型钢结构替换局部腐蚀开裂构件来稳固支撑并改善空间功能,针对沉降区域实施灌浆固结或者基底加固来恢复基础承载力。要完善消防设施配置,设置防火分区,增添报警与喷淋系统,优化疏散通道,拆除违章搭建以恢复建筑合理尺度,为后续提升创造有利条件,在基础设施改善方面,可以参考五一商圈地下商业体系范例,结合地下空间开发引入综合管廊统一布设多种管线,可高效统筹资源并且便于维护,减少对景观和安全的破坏,全面升级排水排涝体系,开展雨污分流改造,在道路上方采用架空绿化等设计引入共享空间,缓解地面狭窄问题,推动街区多维空间利用。对于历史风貌修复与立面景观设计,要深入挖掘地方文化的独特性,把历史符号融入立面和公共艺术,保留木结构门窗、砖雕构件,运用传统工艺修复细部呈现历史质感,统一把控新建和整改建筑的色彩、材质与高度,使整体风貌协调统一,夜景照明采用分区策略,文保建筑用柔性光线勾勒细节,商业立面融合动态媒体与色彩光影,凭借灯光投射影像呈现地方故事,提高街区夜间情感与品牌认同。

在智慧化与管理机制融合方面,智慧管控技术可实现动态安全运行,在商业步行街改造中,合理布设多种类型传感器对建筑倾斜、墙体裂缝等风险源进行实时监测,将数据借助物联网传输至城市安全管理平台形成动态评估与预警机制,接近阈值时自动告警,帮助管理人员及时处置隐患,借助BIM与GIS技术开展三维重建与信息融合,为施工组织提供精准分析结果,优化施工路径、隔离作业区域,实现错峰施工,兼顾安全与经营活动,竣工后智慧设施转入运营阶段,智能监控设备监控消防、照明等设备,以视频分析技术辅助治安与客流管理,形成全生命周期智慧管控体系。鉴于商业步行街业态丰富、主体复杂,需构建多方参与机制保障改造项目共建共治共享,前期广泛收集政府、社区、居民、商户各方意见,凭借民主协商降低冲突,改造时引入补偿与租金引导政策帮助商户平稳过渡,分类分区合理布局功能,在运营阶段强化社区治理,构建协同机制实现日常维护常态化,政府转变角色,达成多主体共同治理的可持续发展目标。

4 结语

长沙五一商圈以及其周边老街开展的改造工作,呈现出我国核心城区城市更新的一种新趋势,也就是从以往大规模的拆

除重建转变为更加注重文化留存、多元活力以及高品质生活的综合模式。建筑工程更新作为文化延续以及空间再生产的一种手段,针对当前存在的问题,依靠综合途径来提升能力、品质与功能,达成“存量更新”。

[参考文献]

[1]彭青海.生态设计理念下的娄底市观化门历史街区改造设计[D].湖南工业大学,2024.
[2]丛珊.哈尔滨中央大街历史街区异域文化的空间生产[D].吉林大学,2024.
[3]王锦.基于空间叙事的无锡历史街区户外公共空间设计

研究[D].江南大学,2024.

[4]李岩,刘慧超.历史街区公共空间景观设计研究——以“庄河老街”为例[J].江西建材,2024,(03):106-107+113.

[5]陈国瑞,王薇.传统历史街区空间风貌的保护与更新——以泾县厚岸老街为例[J].住宅科技,2023,43(06):7-12.

[6]田雪纯.基于城市触媒理论的袁家湾历史街区保护与更新设计研究[D].安徽大学,2023.

作者简介:

周俊杰(1985--),男,汉族,湖南长沙人,大学本科,中级工程师,研究方向:城市商圈旧城改造与有机更新、建筑修缮技术。