

doi:10.3969/j.issn.1673-6478.2023.01.022

城市更新中的公共空间塑造与运营初探 ——以纽约高线公园为例

廖姜

(重庆市市政设计研究院有限公司, 重庆 400020)

摘要: 随着我国城市化建设进入后半程, 城市更新已经逐渐取代了大规模的新城建设, 成为老旧城区改造的主要方式。如何利用城市既有废旧设施和老旧空间, 创造新的城市公共活动空间, 激发城市活力, 是重要的发展方向。本文通过界定城市公共空间的概念, 指出城市公共空间打造过程中, 尤其是工业、文化遗存类的城市公共空间存在的普遍问题, 继而引出美国高线公园进行案例分析, 深度剖析高线公园所具有的景观设计、管控手段和运营理念等突出优势和成功经验, 并针对性地提出建议, 旨在为国内同类型城市更新过程中的公共空间塑造提供参考。

关键词: 高线公园; 旧城更新; 管控手段; 景观设计; 运营理念

中图分类号: U491

文献标识码: A

文章编号: 1673-6478(2023)01-0095-04

Research on Urban Renewal and Public Space Shaping ——Taking New York High Line Park as an Example

LIAO Jiang

(Chongqing Municipal Research Institute of Design, Chongqing 400020, China)

Abstract: As China's urbanization construction enters the latter half of the way, urban renewal has gradually replaced the large-scale new town construction and become the main way to transform the old urban areas. How to make use of the existing waste facilities and old space, create new urban public activity space and stimulate urban vitality is an important development direction. By defining the concept of urban public space, this paper points out the common problems in the process of building urban public space, especially in the urban public space of industrial and cultural relics. Then it leads to the case study of the High Line Park in the United States, deeply analyzes the outstanding advantages and successful experience of the High Line Park in terms of landscape design, management and control means and operation concept, and puts forward targeted suggestions, aiming to provide reference for the public space shaping in the renewal process of the same type of cities in China.

Key words: high line park; urban renewal; control means; landscape design; operation concept

0 引言

城市公共空间主要是指在所有的城市空间中, 任何建筑物实体之间均存在一定的开放或半开放空间, 以满足城市居民日常生活的社交需求^[1]。现有

的城市更新对于城市公共空间的处理方式主要按照规模来区分, 大尺度的如上海的浦江两岸更新改造、重庆的两江四岸更新改造等, 小尺度的改造多以“口袋公园”的形式展开。对于工业、文化等历史遗存的打造, 主要集中在对建筑物本体的改造和

收稿日期: 2022-06-17

作者简介: 廖姜(1985-), 男, 四川阆中人, 硕士, 高级工程师, 研究方向为城市规划、城市交通研究等。(394700571@qq.com)

商业氛围的营造，大都忽视了一个个点缀其中的公共空间。作为城市更新典范的上海上生新所、重庆建川博物馆、重庆工业博物馆等，历史文化保护均值得肯定，但其城市公共空间处理得较为草率，仅仅能够满足游客的简单停留，多半缺乏历史感，缺少空间留存的历史记忆，更缺少与城市周边环境的深度融合，空间隔离感非常强烈，难以与周边环境共生^[2-5]。

本文通过对美国纽约城市更新的典范——高线公园的深度剖析，从景观设计、管控手段、运营理念等方面，分别阐释高线公园的成功做法和经验，并结合国内城市建设的实际，提出相应的建议。

1 高线公园成功案例分析

1.1 高线公园概况

高线公园（High Line Park）是美国纽约具有代表性的城市空中花园，因其利用曼哈顿老城的铁路货运高架线进行相应的改造，而使得相对缺乏城市绿地和公共空间的城市区域变成了独具特色的线型城市花园和景观走廊。总长度 2.3 千米，距离地面约 9.1 米高，跨越 22 个街区。高线公园的设计和改造费用共计 1.53 亿美金，共分三期实施，2009 年向公众开放第一期，2014 全部完工。高线公园先进的设计理念、科学的管理方式和开创性的公私合作运营模式，创造了巨大的社会收益和经济收益，也成为旧城更新和公共空间打造的典范。

1.2 精准的项目选址

项目选址是项目成功的第一步，公共空间是为城市服务的，大量的人口、稀缺的空间资源、经济繁荣的区域是公共空间高使用率的保证。高线公园的概念和设计并不新鲜，早在 1993 年，巴黎就把 4.5 米的废旧铁轨改成了绿荫步道。在后来蜂拥而至的“学习”大潮中，也有已落成的，但没有一个公园的影响力能超过高线。究其原因，高线所在的纽约曼哈顿岛，成就了高线的明星光环。曼哈顿岛现有居民 163 万，面积 59.5 平方千米，人口密度达到每平方千米 2.74 万人，是世界上人口密度最高的区域之一。铁路货运高架线废弃后，周边区域的经济出现大萧条，然而廉价的房租却吸引了许多酒吧、时装店、艺术馆在此落户，大量的人员在该区域就业势必产生较多的公共活动需求，同时曼哈顿原有规划中并未预留足够的休闲公共活动空间，需求引发供给，高线公园应运而生。

1.3 景观处理手法和亮点

高线公园由 Diller Scofidio + Renfro 事务所设计，该项目于 2010 年荣获 ASLA（美国景观设计师协会）综合设计荣誉奖^[6]。面对一条废弃的高架铁路和并不宽敞的城市空间，如何挖掘资源和价值是关键。其运用的重要手法有：

（1）赋予城市文脉以生命力

“高线”是一条连接哈德孙河港口和肉类加工区的废弃专用货运铁路，也是美国从工业化时代走向后工业化时代的重要见证。它像一个老人目睹了纽约的城市变迁和居民生活方式的转变，它逐渐成了人们儿时的记忆、旧有的乡愁。项目的设计者以这一城市记忆作为设计叙事的展开，为使铁轨保留历史感，未进行油漆保护处理，而是任其裸露于自然空气中，将带有历史沉淀感的当地特有野花和野草种植在铁轨周边，通过这一低廉的投入，将原本静默的铁轨掩映在斑驳点缀的植被中。伴随日月星辰生长变化的植物赋予老旧铁轨以生命力，仿佛冰冷的铁轨不仅有着历经世事的沧桑同时也有着不甘沉沦的倔强，成为片区前世今生的纽带，不仅生动感人，而且展现出独特的地域景观和个性。

（2）营造人性化的生活场景

公园是休憩的场所，为吸引周边城市居民的参与，公园巧妙地营造独特的趣味场所，坡面观景台、野性花园、铁架剪影等灵动的空间，让久居在城市中心的人们感受到难得的艺术气息和乡野氛围。独具匠心地布置各种城市家具，如植入台阶座椅、轨道上铺装带滑轮的沙滩椅、夜色衬托下的发光长凳等，让人畅享这一片城市褪去后，还原出曼哈顿岛应有的阳光沙滩，预示文明的进步必然要回归自然，让城市始终是有温度的。

（3）构建独特的视觉轴线

高架铁路通过面线结合的方式，打造无限延伸的视觉轴线，同时又利用联结渗透的方式使游客透过横向的视线通廊可以欣赏城市的繁华，又可以远眺哈德孙河的旖旎风光。它凌驾于原有的城市道路之上，没有城市交通的干扰，更没有红绿灯的管控，游客随性而走、随心而止。它仿佛一条绿色的魔毯漂浮在城市的中部高空，曲折地延伸，一眼望不到头，超脱于城市的束缚而在自由地畅玩于时光的长廊之中，从而成为最适宜漫步的空间。

（4）打造可阅读的城市建筑带

最有意思的建筑应是可以阅读的，高线充分利用纽约独特的涂鸦文化，灵活的处理色彩与材料，

使沿线的新老建筑保持风格的统一与变化。充分利用对比与微差的效果设置建筑小品,使得每个局部空间都对称而均衡。同时,根据周边区域整体建筑功能和风貌的变化,进行合理的分段和调节,让整个带状空间充满节奏和韵律,让人们徜徉其间而能够阅读和玩味。

1.4 创新传统管控手段

(1) 科学调整区域规划

原有的曼哈顿地区城市土地早已在工业时代出让,沿线建筑也建造多年,大量的城市建筑在地块范围内很少留白,同时还有部分工业用地在改造和更新,有限的空间资源需要争夺。如果不及时调整相应的规划控制条件,势必不能实现城市公共空间的充分利用。因此通过重新调整规划,对周边用地性质、容积率、建筑体量、建筑高度、后退和沿街立面等都做了详细的管控规定,并规定毗邻公园的建筑中要保证留有20%的开放空间,特殊的体量控制保证了高线公园周边的发展项目不仅和公园相连接,激活开放空间,并且保证开放空间和周边城市的喧嚣隔离开来^[7]。

(2) 灵活使用容积率调整城市空间形态

在土地出让的过程中,高线通过将城市公共空间的奖励政策和设置到达公园的楼梯和电梯等配套要求等作为获得适当容积率奖励的条件,使得沿线开发商为获得更多的开发面积,而拼命从地块中挤出公共空间提供给居民。

(3) 充分发动群众参与沿线开发管控

建设项目是为公众服务的,根据纽约法律,建筑方案必须获得民众的接受和认可。高线建成后,沿线建筑开发如果没有得到很好的管控,势必产生负面影响。因此,充分发动民众参与方案的讨论和意见的征集工作,是保障项目成效的重要手段。通过该种方式,很多历史遗存和重要设施被完好地保留,新建项目也尽量为公园做各种退让,才使得高线公园不是一时的成功而是持续地保持着它的吸引力。

1.5 充分挖掘经济价值

高线公园主要从三个方面挖掘和实现了其自身的经济价值:

(1) 充分展现自身影响力,带动区域经济活力

通过吸引游客和居民的游憩,同时举办大量的社会活动,该公园建成投用后立即成了当地的地标,该区域也成为纽约老城区经济增长最迅速、人气最高的区域。20年间,该区域人口增长了140%。2009年高线公园一期建成后周边土地大幅升值,据

统计,公园投用的5年内,土地价值增加一倍多。临近铁轨沿线的项目建设量增加一倍,至少有29个大型开发项目动工,总投资超过20亿美元,产生1.2万个工作岗位,新建2558套居住单元,1000间酒店客房,超过42.4万平方英尺的办公空间和8.5平方英尺的艺术展示空间^[8]。

(2) 充分挖掘自身经济价值,实现“造血机能”

作为高线运营机构的“高线之友”建立了自己的管理组织和团队,付给工作人员佣金,实现公司化运营,并且通过网站等媒体,向社会各界广为推广,市民可以多种形式参与高线的各种活动,丰富自己的生活体验。据其年度税务报表显示,2013年其总收入为3169万美元。其中捐赠达到了3001万,占94.7%,场地租赁的收入为45万,政府拨款仅为8.7万,连1%都不到。

(3) 巧妙利用政府公共权力,获取周边土地增值效益

纽约市政府要求周边的项目持有者每年必须缴纳85万美元的使用税款作为回馈,用于高线公园的维护和运营。仅此一项,纽约市政府每年将获得不少于1亿美金的税收款,接近高线公园的建设费用。

1.6 创新运营理念

众所周知,公园项目建成容易,完工后的运营势必成为地方政府的沉重负担,大量的公园因为缺少养护和更新资金而逐渐凋零败落。高线公园创新了传统公园的运营模式:

(1) 举办社会活动,获取使用和占用费

高线充分发动自身资源,广泛与沿线的重要单位沟通,通过有偿使用和获得赞助的方式,将公园租赁给各种公司以举办各种宣传和社会活动,通过公园自身IP赋能提供赞助的公司,让公园能够自给自足,长期保持新鲜和充满活力。

(2) 发展高线会员,吸收会费资金

根据使用者的特点,高线开发了不同的活动类型和项目,如艺术、游览、儿童活动等,并定期举办公众观星活动、纪录片放映、志愿者导游解说、现场表演等等。“高线之友”广泛发动周边使用者加入不同等级的会员,年费从40美元到750美元不等。会员可以享受一些服务,例如免费的高线公园杂志订阅、礼品店折扣、特别活动的入场资格等。

(3) 打造社交基地,广泛募捐吸收社会财富

几乎每个季度,高线都会举办一个酒会式的高端筹款晚宴,门票最低2500美元,这成为纽约名流的社交机会,同时也帮助高线公园筹得运营费用。

2 我国城市更新中应注意的问题

高线公园的成功对于我国的城市建设,尤其是有着浓厚的重工业遗迹的城市,有其突出的借鉴意义。但在探索改造和建设过程中也需要注意一些重要的地方:

(1) 应注意处理好新与旧的关系。该类城市改造区域往往位于城市面貌老旧、城市活力缺乏的老区。新建构筑物和风貌要与周边有合理的衔接和过渡,通过保留部分重要的标志性遗存和节点处理,将新与旧有机融合,并且充分尊重地区的文化特色和历史底蕴。避免搞“飞来物”,完全脱离当地区域发展实际和脉络,出现不伦不类的城市“怪胎”。

(2) 应平衡投资和效果的关系。老旧的城市区域往往在城市开发早已完善的区域,改造的目的更多的是为老百姓创造良好的公共活动空间,这样的区域数量不少,全都大改必然增加政府的财政负担。应通过小改动、小建造、小处理,尽量扩大投资效益,增加老百姓的收获感和幸福感即可,不应过分追求“网红效应”。

(3) 应重视群众的充分参与和共同营造。可以通过发放调查表的方式,让公众对改造方案投标和提建议,同时组织成立以社区为主体的改造责任主体,充分激发群众的创造力,挖掘历史遗存和文化故事,让周边居民的诉求得到充分的满足。还可以探索成立民间组织,对公共空间进行管理,探索营收机制,让区域拥有持续的“造血功能”。

(4) 应合理处理“快”与“慢”的关系。西方有句谚语“罗马不是一天建成的”,大量的项目亟待改造,但是能够短时间出效果的点却并不常见。公共空间的塑造应该重视将在城市或者一定区域打造示范和样板后,充分发挥带动作用,引导后续项目的建设。同时对于老旧区域的改造要循序渐进,要对方案进行反复打磨,严控建设过程中的细节,特

别是“点睛”的节点,建设要慢而细,力求建成一处,效果彰显一处,群众满意一处。并探索总结经验,指导后续项目建设。

3 结语

我国城市更新工作正如火如荼地开展,老旧城区的面貌也在发生着翻天覆地的变化。作为城市的规划和建设者,在大规模的建设活动中,更应该以人为本,充分尊重和满足居民对于公共空间的需求,以本轮更新工作为契机,引入先进的理念,融入各方智慧,摒弃“千城一面”的传统套路,“善待”大量的工业、文化遗存类,充分挖掘本土文化和城市记忆,描绘和创造更多更好的集游憩、休闲、观光、娱乐、可持续运营于一体的城市公共空间,让我们的城市更有活力和“温度”。

参考文献:

- [1] 张倩,王雅迪.日常都市主义视角下城市公共空间更新策略[J].美与时代(城市版),2021(11):36-37.
- [2] 侯晓蕾.公共空间更新与社区营造[J].风景园林,2019,26(06):4-5.
- [3] 宋若尘,张向宁.口袋公园在城市旧社区公共空间微更新中的应用策略研究[J].建筑与文化,2018(11):139-141.
- [4] 张杰,吕杰.从大尺度城市设计到“日常生活空间”[J].城市规划,2003(09):40-45.
- [5] 王琰,张华.城市废弃工业高架铁路桥的更新改造——以纽约高线公园为例[J].西安建筑科技大学学报(自然科学版),2015(06):894-898.
- [6] 宫琪.基于LID的校园雨水利用景观规划研究——以沈阳建筑大学为例[D].沈阳:沈阳建筑大学,2017.
- [7] 甘欣悦.公共空间复兴背后的故事——记纽约高线公园转型始末[J].上海城市规划,2015(01):43-48.
- [8] 常燕勋,李芳,赵先悦.城市铁路绿道周边土地高效利用评价指标研究——以天津市环城铁路绿道公园为例[C].2016中国城市规划年会论文集:1-9.