

全龄友好导向下居住型街区更新的研究框架与规划应对

姚之浩, 李昊昱

【摘要】 现有居住型街区更新实践尚缺乏一个全龄友好的整体性框架来统筹社区发展的“社会—经济—空间”联动转型问题。回顾全球全龄友好型城市建设的兴起及在我国街区层面的实践, 引入生命周期理论, 构建一个“主体对象—更新要素”的居住型街区更新研究框架, 探究街区更新的要素体系和实施路径。研究发现: 时空环境、社会关联和个人能动是实现街区全龄友好的关键要素, 更新实施可从经济和社会两个维度展开; 街区更新的内容不仅包括物质空间更新, 还包括活动营建和机制建设; 存量型街区国土空间详细规划需重点关注居民需求画像、更新要素分类和行动指南制定。

【关键词】 全龄友好; 居住型街区; 生命周期理论; 城市更新; 规划应对

【文章编号】 1006-0022(2024)01-0034-08 **【中图分类号】** TU981 **【文献标识码】** A

【引文格式】 姚之浩, 李昊昱. 全龄友好导向下居住型街区更新的研究框架与规划应对 [J]. 规划师, 2024(1): 34-41.

The Research Framework and Planning Response for All-age Friendly Neighborhood Renewal/YAO Zhihao, LI Haoyu

【Abstract】 Current practice of neighborhood renewal are short of a comprehensive framework that embraces all-age friendliness, addressing the interactive transformation of "society-economy-space" in community development. By reviewing the global emergence of all-age friendly city construction and its implementation at the neighborhoods in China, a research framework for all-age friendly neighborhood renewal composed by "subjects-elements" is established by incorporating the life cycle theory, and the factors system and implementation pathways of neighborhood renewal planning are probed. It is revealed that the key elements for achieving all-age friendly neighborhoods include space-temporal environment, social integration, and individual development. The implementation of neighborhood renewal can be carried out from economic and social dimensions. The content of neighborhood renewal not only includes material space renewal, but also encompasses activity creation and mechanism construction. For old neighborhoods, detailed territorial spatial planning should focus on depicting residents' needs, classifying renewal elements, and formulating action guidelines.

【Keywords】 all-age friendly; neighborhood; life cycle theory; urban renewal; planning response

0 引言

居住型街区是邻里生活的基本空间单位, 也是居民参与社会活动和获得公共服务的共享单元, 兼具商业、娱乐、休闲、就业等城市功能, 具有系统性和多样性的

特点^[1]。居住型街区更新是城市更新和住区改造的联动与衔接, 有利于实现整合资源、激活社区商业和美化街区环境等目标。从规模来看, 《完整居住社区建设指南》^[2]提出“尺度适宜的生活街区”的服务半径应为 800 ~ 1 000 m。北京、江苏等地的国土空间详细

【基金项目】 国家自然科学基金面上项目 (52378064)、北京高校卓越青年科学家计划项目 (JJWZYJH01201910003010)、江苏省研究生科研与实践创新计划项目 (KYCX22_3306)、江苏省优势学科四期项目 (城乡规划)(082340001)

【作者简介】 姚之浩, 博士, 注册城乡规划师, 苏州科技大学建筑与城市规划学院副教授、硕士生导师。

李昊昱, 通信作者, 苏州科技大学建筑与城市规划学院硕士研究生。

规划将街区详细规划作为面向城市更新规划管理需求的基本空间单元，街区规模普遍在1~3 km²。在实践中，居住型街区详细规划往往与社区行政区划衔接，规划要素包含用地功能、建筑、街道、公共空间、服务设施等^[3-4]。

从“七普”数据来看，我国人口结构整体呈现“两头增加、中间减少”的态势^①(图1)，“一老一小”的服务需求急剧增加。同时，从社会层面来看，我国还面临可负担住宅、创新创业等青年发展诉求。随着老龄化、少子化、个体化等人口趋势日益显著，传统以“千人指标”配置的公共服务设施和人均配额已难以应对家庭人口结构变化带来的多元化、个性化需求^[5]。政府主导、市场参与的公共服务设施供给与需求的契合度不足，实施效果不佳^[6]，社区公共物品面临的供需失衡、服务同质化问题日趋严重。在这样的背景下，住区更新的范围亟待从居住小区扩展到街区，更新目标亟待从完整社区走向全龄社区，更新重点亟待从配套完善转向供需匹配。

在存量更新背景下，住区更新研究日益着眼于应对居民需求、激活街区资源及促进公众参与^[7]。规划界已关注到住区更新中的全龄需求，在儿童友好、老年友好、青年发展型城市建设方面进行了深入探索，但是国土空间规划领域仍缺乏从理论层面凝练的一个整体性研究框架来指导更新实践。聚焦单一年龄群体的研究或实践无法有效应对城市资源配置的年龄冲突问题^[8]，而全龄友好理念整合、延伸了独立的适儿、适老化概念^[9-10]，突破了单一群体研究的局限性，当前亟待将该理念融入国土空间规划实践。因此，本文尝试借助生命周期理论，构建全龄友好导向下居住型街区更新的研究框架，进而讨论街区更新的实施路径和规划应对策略，以期为存量型国土空间详细规划的编制和实施提供一个“以

人为本”的框架，也为优化街区层面存量更新的规划方法提供启示。

1 全龄友好型城市更新的兴起与实践进展

1.1 全龄友好型城市更新的兴起

全龄友好作为一种社会理念，英美等国家视其为聚焦不同年龄段人群精细化需求的方法，如何实现全龄友好被认为是“国际性的当代紧迫问题”^[11]。全龄友好型城市更新实践始于对老年人、儿童等弱势群体的关注。为应对老幼群体对健康、适宜的城市环境的需求，联合国下属部门和组织、世界卫生组织等机构相继发布《儿童友好型城市倡议》(Child Friendly City Initiatives)、《全球老年友好城市指南》(Global Age-friendly Cities: A Guide)、《儿童友好城市和社区手册》(Child Friendly Cities and Communities Handbook)等文件。通过整合已有框架与指南，诸多国家与城市提出了全龄友好的城市更新战略。例如：英国社区和地方政府部(DCLG)将“终生邻里”(Lifetime Neighbourhood)的概念引入国家老龄化社会住房发展战略，提出主流规划实践应为全年龄段的居民提供包容的生活环

境，并提出邻里规划的重点关注要素包括建成环境、适宜的住房、可获取的服务、社会凝聚力和多部门参与^[12]；美国《纽约2050总体规划》(ONE NYC 2050)^[13]提出多项全龄友好的举措，包括推动教育公平、为适龄人员创造工作机会、提高医疗资源可达性、建立活力街区等，同时规划强调打造可持续和包容性社区，重视全年龄段人群的公共资源可获取性，关注各年龄段人群诉求的差异性；新加坡住区更新涵盖了无障碍出行设计、公共空间包容性更新和邻里中心升级等内容，将居民参与视为了解需求的重要途径，通过跨片区整合需求、增强街区连通性形成全龄友好的街区环境。总之，全龄友好的城市更新通过调节空间资源和社会资源营建适宜的居住生活环境，从而应对不同年龄段人群的空间需求与住区环境适配需求。

1.2 我国全龄友好型街区更新的实践进展

当前，我国全龄友好型街区更新的实践总体可分为两类。一类是以儿童、青年等特定年龄群体的生活环境改善为目标，构建全龄友好的更新实施体系，此类实践以深圳、成都为代表。以深圳

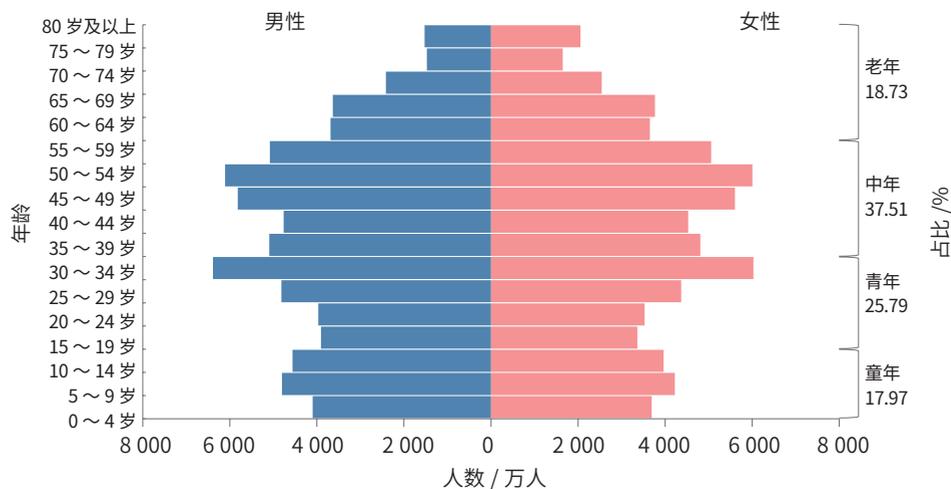


图1 我国当前的人口结构和各年龄段人数占总人口数比重分析图^②

为例, 2015年以来, 深圳渐进性建立了系统性的全龄友好制度, 先后发布了《深圳市建设儿童友好型城市战略规划(2018—2035年)》《深圳市建设儿童友好型城市行动计划(2021—2025年)》等行动纲领文件, 对儿童权利、社会保障、儿童参与等事项提出行动指引; 出台了《儿童友好公共服务体系建设指南》这一地方标准, 探索保障儿童基本需求及全龄共享公共服务的空间更新方法。深圳的全龄友好型街区更新实践一般由街道、区妇联统筹, 规划师、社区党组织推动, 根据居住小区资源基础和居民需求, 开展全龄活动空间更新、增设儿童景观活动设施等。通过需求访谈、画板游戏等面对面活动, 促进儿童与街区空间形成互动关系^[14]。此外, 深圳发布了《深圳青年发展规划(2020—2025)》, 从青年视角出发探索子女教育、老人赡养、住房需求等问题的解决路径。

另一类是依托社区生活圈规划, 通过政府购买服务及街区存量空间功能调整, 探索全龄友好、代际融合的更新行动与方法, 相关实践以上海、北京为代表。例如, 上海15分钟社区生活圈的试点项目——新华路街区更新采用“整体要素评估+重点需求聚焦”的更新规划模式^[15], 由区主管部门制定更新行动计划, 并由街道、居民、社会组织、社区规划师和社会企业共同推动实施运维。在要素评估阶段, 由区职能部门、街道牵头组成的工作队伍对生活圈的公共服务设施、生态环境、慢行系统、公共开放空间、基础设施等公共要素进行评估, 形成更新项目清单。在实施阶段, 街道办主导并吸纳社会组织和设计师等专业力量参与微更新项目的建设。更新行动从3个方面提升了街区全龄友好水平: 一是通过建筑适老化改造和街巷步行优化回应老幼群体的急切需求; 二是规划编制单位借助设计工作坊、儿童场景绘图等方

式, 通过参与式更新加强全龄人群的实际联系; 三是通过社区营造促进存量资产的良性运营。在实践中, 由社会组织主导搭建的“共学系统”和“共创平台”不仅提供了公益性社区服务, 还为社区创业和社区办公等提供了支持。

总体而言, 深圳的全龄友好型街区更新注重自上而下的制度设计, 为各部门参与实践提供了框架, 有利于标准化推进儿童、青年、老年友好型设施建设; 上海的全龄友好型街区更新行动以社区生活圈为落脚点, 通过自上而下的规划管控和自下而上的社区营造, 回应街区补短板的迫切需求。

2 全龄友好导向居住型街区更新的研究框架

2.1 全龄友好型更新的基础理论: 生命周期理论

生命周期(Life Cycle)是指具有生命特征的对象在形态功能上经历的阶段和改变^[16]。生命周期理论形成于20世纪50年代, 是阐释个体或群体发展的理论工具^[17], 能够系统地呈现研究对象出生、成长、成熟、衰老等发展历程和阶段特点, 被广泛应用于人类学、社会学、经济学等学科领域, 用以研究居民迁移、家庭住房变化、群体阶段需求等议题^[18-20]。

为更好地揭示人在街区中的需求变化, 本文从生命周期的视角解读全龄友好的更新理念。以人为行为主体, 生命周期理论研究可分为以下3个部分: ①生命周期的发展阶段。社会学领域的研究强调社会背景对人的行为影响和人在不同年龄阶段的“发展任务”, 前者依据人在不同年龄阶段的心理危机、社会关系等因素将生命周期划分为8个阶段, 借此研究社会背景、时间进程和人际关系对全龄发展的影响^[21]; 后者更为重视人的主观能动性, 认为人在不同年龄阶

段需要完成特定的社会任务, 否则将与社会脱节^[22]。在经济学领域, 生命周期理论用以研究理性人在不同年龄阶段的消费和储蓄行为, 寻找不同年龄阶段的人群与经济服务的互动规律^[23]。②生命周期的影响要素。生命周期研究领域的代表性学者Elder^[24]提出了“生命历程”这一研究范式, 阐释了“人的轨迹”(Trajectory)和“变迁”(Transition)两个分析主题^[25], 并且与Giele^[26]建立了包含时空位置、社会联系、个人能动和个体生命的时机安排等4个影响因素的分析范式(图2)。该范式弥补了生命周期理论无法解释个人具有多个社会角色、忽略时空位置的不足^[27]。③人的认知注记和社会经济活动承载要素。Robert等^[28]在老年人场所依赖的研究中进一步细化了生命周期理论的“时空位置”概念, 提出地点和空间应是被个人或某一年龄群体赋予社会与经济意义的地理生活空间。同时, 有学者^[29-30]提出, 采取混合、开放的建设和改造方式干预居住街区的公共空间、住房及服务设施, 可以对大众对于全龄的认知以及居民的健康和行为产生积极影响。

生命周期理论与全龄友好理念之间存在内在的耦合性。首先, 在时空效应方面, 生命周期理论关注生命的时间维度和地理空间因素的影响效应。在“建设人民城市”的背景下, 街区空间应响应全龄的活动需求差异, 借助更新行动

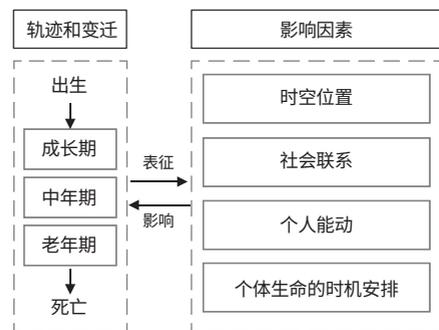


图2 生命历程的分析范式示意图^[24-26]

在静态时间维度满足各年龄段人群的混合需求，在动态时间维度促进空间变化与全龄周期的协同^[10]。其次，在社会联系方面，生命周期理论强调代际效应和社会联系，认为正向联系有助于个体生命的环境适应和自我建构。街区更新涉及多利益主体的共时性需求，需要借助空间精细化规划并融合社区治理手段才能促进代际融合。最后，在个人能动方面，生命周期理论关注人在不同年龄阶段的发展任务和社会作用，体现了基于全龄需求促进个体能动水平提升的核心思想。因此，全龄友好型街区更新实践的出发点在于通过规划设计实现个体全面自由发展，这就要求满足人在生命各阶段中的变化需求，提升个体发展的主观能动性。

综上所述，全龄友好型城市的内核是尊重人类生命周期的自然规律。在生命周期理论下，全龄友好导向下的街区更新需正向促进社区居民的发展和代际联系，满足全龄居民对社区服务的差异性和动态变化诉求。

2.2 居住型街区更新的研究框架

借鉴 Elder 等^[26]对生命历程的分析范式，本文提出由“主体对象—更新要素”构成的居住型街区更新研究框架(图3)，从全龄行为和需要要素两方面出发诠释全龄友好导向下的居住型街区更新思路。

从主体对象来看，可将人的发展阶段划分为童年、青年、中年和老年等4个周期，将各年龄段人群的行为特征和需求要素作为各年龄段发展任务的表征(表1)。值得关注的是，我国60~69岁的老年人口占60岁及以上老年人口的55.83%^[31]，老年人群的终身学习和价值再造需求不可忽视。

从更新要素来看，基于生命历程的分析范式，提出居住型街区的更新要素包含时空环境、社会关联和个人能动等3个维度^③。在时空环境维度，关注街区的

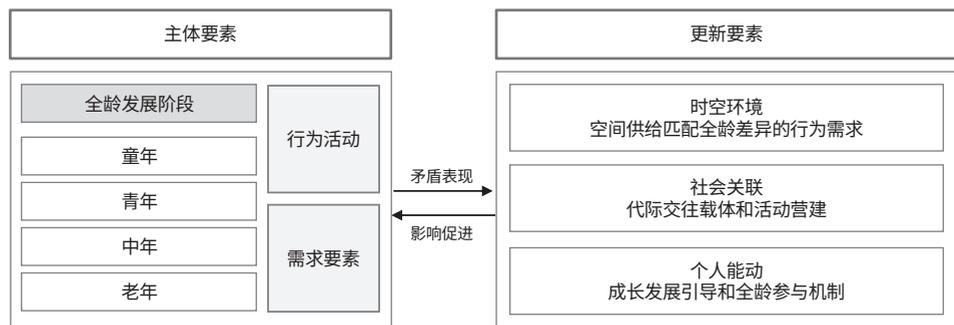


图3 基于生命周期理论的居住型街区更新研究框架图

表1 各年龄段人群的发展任务、行为和需求

发展阶段	发展时期	发展任务	行为特征	对街区更新的需求
童年	心理、身体快速成长时期	学习、适应能力提升，实现个人独立	游戏、学习实践、休闲运动、亲子交往	安全出行和活动空间、儿童活动场地、成长支持、课外学习空间
青年	创造个人价值、寻找社会定位时期	邻里交际，创业创新和职业发展	邻里社交、娱乐健身、学习、创新创业、住房租赁	可负担住宅、娱乐和体育设施、创业空间、街区事务参与渠道、社交空间
中年	组建家庭，寻求稳定的收入来源时期	养育子女，社会交往，承担社会责任	亲子活动、邻里社交、学习、工作，职业拓展	休闲文化场所、托育服务、商业消费场所、伴儿活动空间
老年	退休时期，终身学习和价值再造	在体力下降的情形下改善身体状态，空闲时间参与社会活动	康养理疗、户外活动、照顾孙辈、老年学习	日间照料服务、医养设施、文化学习空间、开放活动空间

空间环境、公共服务设施的供给和调整是否与生命周期需求相匹配；在社会关联维度，强调为街区中的人际网络、代际关系、社区活动提供有形或无形的支持；在个人能动维度，强调个人不但是街区要素的需求者，而且是塑造和影响街区环境的行动者，需要引导自然人的能动行为。3大更新要素聚焦于解决现状街区公共要素的供需失衡矛盾，对街区更新规划的内容建构起到引导作用。

2.3 全龄友好型街区更新的要素体系

基于上述研究框架，根据《社区生活圈规划技术指南》《完整居住社区建设指南》等相关指引，并借鉴国内外实践经验，本文从3个维度提炼出全龄友

好型街区更新的基本要素。值得注意的是，街区更新的内容不仅包括物质空间更新，还包括活动营建和机制建设。

2.3.1 时空环境维度

时空环境维度的主要矛盾是空间、设施与服务供给与全龄差异化需求失配。因此，急需识别不同年龄段人群对空间和设施的特定需求，提升存量空间的适应性和使用效率，优化公共服务的供给方式。

(1) 面向“一老一小”优先的街区公共服务配置和串联路径

老年人和儿童是街区公共服务的主体，医养和托育设施也是多数家庭的共性需求^[32]。一方面，根据街区人口年龄结构和需求分类供给公共服务，重点对幼儿照护中心、日间照料中心、社区卫

生服务中心等基础保障设施提出底线配置要求。对于家政清洁、社区送餐、洗衣房等高频服务，以及儿童游艺室、共享办公、家庭看护等年龄需求差异显著的空间或服务，可根据需求数量和支付意愿组合配置。另一方面，根据老年人和儿童的出行活动习惯，统筹街区活动节点和步行网络空间，规划老幼共融的“通学路径”和“服务路径”以串联高频使用设施，提高服务的步行可获得性。

(2) 面向青年和老年居住需求的空置住宅、社区闲置用房再利用

在空置住宅再利用方面，根据青年租房需求旺盛、独居老人增多和家庭规模缩小的现实，通过托管运营的方式将空置住宅转化为单身公寓、老年公寓等街区资产，满足各年龄段群体对于住宅套型的需求。在社区闲置用房的盘活方面，需根据存量资源属性确定更新内容。例如，上海新华路街区更新根据“敬老邨”老职工宿舍的老年邻里生活属性，将其走廊、天台改造为适合老年人休息、种植花草的适老空间，迎合了老年群体的心理需求。

(3) 面向家庭、青年工作与生活需求的街区共享空间营造

公共产品供给水平是城市更新实施绩效的重要考量，共享空间是最常见的公共产品，有助于实现街区多元价值的集体共有 (Collective Commons)。街区共享空间包括共享居住服务、共享办公、共享娱乐等 3 个部分。其中：共享居住服务空间包含共享食堂、共享厨房、共享客厅等，其有助于增进邻里情感联系；共享办公空间包含创客空间、组合工位等，具有移动化、社交性的特点，可降低社区就业和创新的成本；共享娱乐空间包括阅览室、体验馆、聚会场所等，目的是满足中青年群体对新兴提升型服务和伴儿活动的需求。在功能组合上，倡导共享功能混合布置，以满足娱乐、

学习、办公等代际混龄需求。

2.3.2 社会关联维度

社会关联维度的矛盾体现在代际活动与全龄交往的支撑要素缺失。全龄友好型街区需要个体与群体的关系联结，借助社区交往活动消融群体隔阂，构建代际社交网络。

(1) 代际交往载体创设

由于公共设施、场地的受限，社区代际活动的联系存在阻隔，甚至存在空间使用冲突。儿童的街区社会活动亦呈现规范化和精致性的趋势，儿童并非平等地融入代际交往^[29]。要提升街区的社会关联，就需要通过代际交往载体创设、共享空间营造，提升街区公共空间的包容度，促进集体社会资本积累。一是从居民交往的自发性特点出发，改造便于社会交往的场所，如依托街角公园、广场划定游戏场地，为临时摊位、跳蚤市场等预留弹性空间。二是结合街区历史人文资源，挖掘社区文化资产，打造社区文化标识和游线，创设街区文化品牌。

(2) 代际活动营建

借鉴上海、北京等地将活动型工具植入街区更新内容的做法，通过开展节事活动加强代际联系，促进居民对社区归属感的自我建构。社区营造实验是典型的活动营建方式。近年来，在各类社会组织的推动下，我国社区更新通过“政社企居”联动的方式开展了一系列社区营造实验探索，如上海新华街道社区微更新实验、南京翠竹园社区营造实验、北京大栅栏街道社区营造实验等，在提升代际交融方面发挥了积极作用。以上海新华街道社区微更新实验为例，上海大鱼营造介入了新华街道的“城事设计节”社区微更新，开展了 8 个点位的微更新，在遵循居民意愿的基础上改造了老建筑、提升了街巷空间功能。

2.3.3 个人能动维度

全龄友好型街区更新需满足创新创

业、终身学习等需求，为全龄群体的成长、发展提供支持，同时也要通过多渠道、多类型的参与机制调动居民作为社区参与主体的能动性^[33]。具体可以从以下两方面入手。

(1) 全龄友好的成长和发展引导

对于儿童群体，街道可组织场景地图绘制、高频使用空间标记等活动激发儿童的表达意愿，发掘儿童“一米视角”的需求，借助可穿戴设备等感应装置，打造可学习、可感知的街区公共空间。对于数字化应用融入社区生活的趋势，如线上办公、远程学习等，街区更新需要借助智能设备的组合，为创新活动提供个性化的空间模块，为青年、中年群体提供创新创业的空间和就业援助。对于老年群体，应加强医养与文化类设施的联系，如结合日间照料场所设置老年学校，并在以知识经验分享为主的志愿活动中针对性地吸纳老年群体，促使老年群体分享经验、发挥价值。

(2) 全龄参与的机制建设

社区参与有助于居民融入社区更新的决策体系，可依托平台参与和场景化参与，创造更多的社区对话机会。平台参与指由居委会、小区业委会、社会组织、社区规划师等搭建线上线下参与平台，建立参与规则。平台参与需保障各年龄段人群的参与权利，对于儿童参与能力不足的情况，街道和社区可以联合家庭、学校设置儿童议事会；可对联合国儿童友好城市的参与性评估工具进行在地化转译，对儿童参与的短板做出评估和补足。场景化参与是以居民熟悉的社区出入口、游园等生活场景为空间支点，以参与式规划为手段开展的临时性更新过程^[34]，有利于居民直观表达更新意图、降低参与门槛。对于场景化参与，需在社区公共空间微更新过程中构建居民参与式规划激励机制，明确参与流程与规则，尊重各年龄段人群的观点表达权利。

3 全龄友好导向下居住型街区更新的实施维度

在生命周期理论下，全龄的交互空间要素包括机构、设施等供给服务的经济空间，以及街区公共场所等承载群体活动的社会空间^[28]。居住型街区更新的实施可从经济和社会两个维度出发，探究经济资产和社会资产对全龄友好的促进作用。

3.1 经济维度：引导多元主体盘活存量资产

经济资产主要为闲置用地/用房、低效空间等可增效、可盈利的物质资源。综合考虑街区存量资产的活化目标，引入以微利可持续为经营模式的社会企业参与资产盘活^[35]。通过出让闲置资产的运营权，形成市场参与街区更新的吸引点，从而获取社区改造和资产维护的资金。需依据经济资产属性，针对不同年龄段人群的分层需求分类实施更新项目。对于存量住房置换、租赁等重资产更新项目，可引入物业开发公司、地方国资平台接手空置住宅，以“租购并举”的方式为单身青年、育儿家庭和老年人提

供不同功能类型的住宅(图4)。对于营利性服务设施的更新或增设，主要依靠市场机制，由企业或专业运营机构供给，以满足不同人群的差异化需求。对于创新创业平台、街区共享空间等低收益项目，可交由社会组织、街道基金会等机构管理，通过使用者付费、企业赞助和政府购买服务等方式筹集资金、维持运营。

3.2 社会维度：整合社会资源促进合作生产

社会资产主要为街区内具有社会交往价值的公共空间，以及在地社会组织、社区商户、志愿者网络等非物质资源。通过持续性的社区营造与街区公共空间场所营造协同，整合街区内外的社会资源，增进代际互动。首先，识别可开展社区营造的公共空间，如背街小巷、公共建筑附属空间等，引导自下而上的合作生产，在参与式微更新设计过程中形成社区发展的全龄融合共识。其次，结合小区公共空间综合整治，配置社区嵌入式服务设施，提供养老托育、社区助餐、家政便民、健康服务、体育健身、文化休闲、儿童游憩等全龄服务，打造代际共享空间。最后，提升街区居民的合作

共享能力。对于居民参与能力较弱的街区，可引入专业性的社会组织发起社区营造议题，组织代际交流活动；对于熟人网络发达的老城街区，可由社区居委会牵头建立儿童公益托育、青年为老服务、老年人参与公共空间维护等志愿活动，促进代际融合。

4 全龄友好导向下居住型街区更新的规划应对

城市社区发展具有时间过程与空间变迁的整体统一性，客观上也要求更新规划编制尊重时空规律，关注代际混龄的分化诉求。存量型国土空间详细规划需要融入全龄友好的理念，从需求画像、更新要素、行动指南等3个方面完善规划编制框架，引导社区更新实施。

4.1 刻画居民需求画像，启动街区存量资产建档

街区层面的国土空间详细规划的首要任务是通过社区综合调研(包括问卷调查、深度访谈、网上征询等方式)和数据信息技术捕捉居民活动特征，刻画不同年龄段居民的需求画像(图5)，并识别

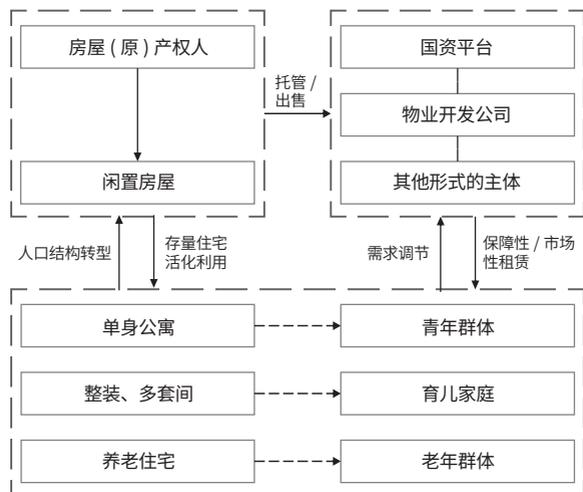


图4 街区存量住房资源的盘活路径示意图

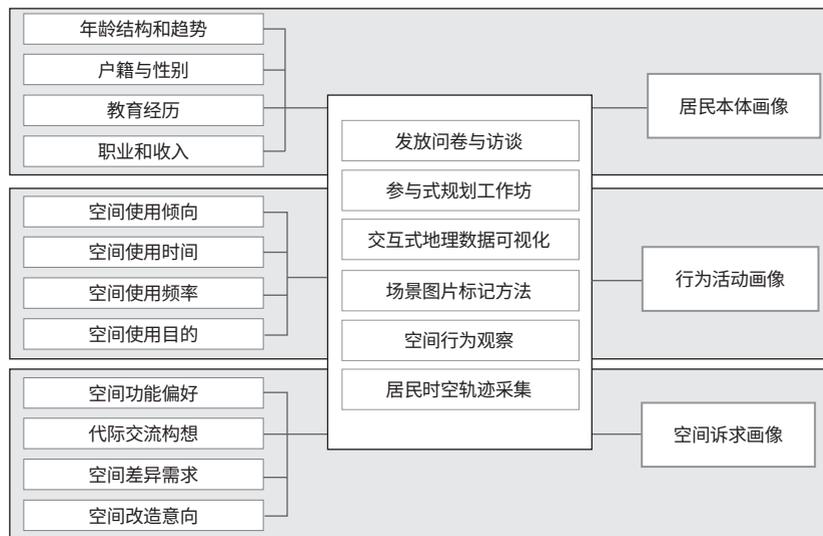


图5 全龄居民需求画像的内容和捕捉方法示意图

各社区、家庭户的人口结构，以社区为单位形成街区更新的问题清单和需求清单。首先，根据人口“行为—需求”关系，在街区尺度提出设施增补和空间优化的引导要求，借助多源数据促进公共服务设施精细化配置。其次，通过现场走访、基础数据汇集等方式挖掘、梳理街区的存量资产，摸清家底。将街区资产根据物质、社会、文化等维度分门别类建档，并纳入社区更新价值体系，为满足全龄需求提供相应的资源。建档内容既包括存量建筑和设施的权属、位置、形式、使用状态、市场估价等信息，也包括可登记的在地社团、社区商户、志愿者组织、结对社区规划师等人力资源的运营信息。最后，需评估存量资产的再利用潜力和转型方向，为投资商招引和业态策划提供依据。

4.2 分类划定更新要素，建立“评估—校调”机制

根据街区内各社区居民画像和存量资产评估情况，确定不同类型社区的更新目标、更新要素及实施策略。对于育儿家庭较多的社区，基于儿童优先、普惠共享的原则，在街区层面的国土空间详细规划的地块导则中落实游戏场所、慢行空间及托幼服务设施。对于以青年人和外来人口为主的社区，优先供给高品质的文化休闲空间和共享办公空间，亦可使用临时激活的方式补充快闪公园(Pop-Up Park)^④、小型商业等功能，依据居民需求变化选择变更用途。对于60岁及以上人口超过30%的社区^⑤，可联合社会专业机构，通过公私合作推动闲置物业资产优先转变为康养理疗场所、社区食堂、老幼活动中心等，完善为老服务体系。在街区层面的国土空间详细规划实施过程中，住建部门和街道、社区需联合建立“评估—校调”的体检评估机制，通过比较更新前后的指标、调研回访的

方法评估街区更新的实施效果，进而校调更新策略和内容清单，响应街区人口结构的动态变化导致的空间需求改变，为街区居民的能动行为提供支持引导措施，优化实施效果^[36]。

4.3 编制更新手册和行动指南，梳理更新项目落实清单

街区层面的国土空间详细规划直接面向实施，需要同步编制街区更新手册和近期行动指南。更新手册内容主要包含居住建筑、公共建筑、社区公共空间的更新方向和策略指引，以及社区存量资产连片更新的空间统筹方案，并需要明确街区共有权属部分的使用权、经营权和收益权。近期行动指南主要为街区更新的实施主体提供指引，在指南中需明确不同要素更新的成本核算方法，以及可叠加的政策工具。同时，近期行动指南也明确了社区营造活动的点位及可选用的工具包。实施层面的主要工作是建立更新规划至住区改造实施方案的传导机制，将更新规划转译为行动计划。根据街区层面的国土空间详细规划，梳理各社区的更新项目库和各职能条线的落实清单，并将其纳入街道年度工作计划。同时，以街道为平台整合资源，吸引专业精英和机构组织社区营造活动，建立街区更新与社区自治之间的纽带。

5 结束语

在全龄友好理念下，居住型街区更新的核心在于促进更新要素供给与全龄需求的时空匹配，提升街区的共享性和包容性。借助生命周期理论形成的街区更新研究框架和要素体系，以及经济—社会二维实施路径，为我国推进全龄友好型街区更新实践提供了一个整体性框架。街区层面的国土空间详细规划编制需在设施/空间供给、功能混合利用、空间

弹性机制等方面提供适应全龄差异化诉求的土地使用规则，提供有温度、有弹性的更新实施方案。街区更新规划的实施需贴近街道和社区基层，并协同住建、民政等职能部门，关注公众参与机制和长效运营机制的构建。

未来可针对不同类型的居住型街区进一步开展精细化的更新策略研究，探究街区居民行为和更新需求的微观特征，以便更深入地凝练街区更新供需匹配的机制和实施策略。存量型国土空间详细规划的编制与实施，在城乡规划专业之外，也需社会学、人口学等专业团队的加入。■

[注释]

- ①与“六普”相比，“七普”中0~14岁、15~59岁、60岁及以上人口的比重分别上升1.35%、下降6.79%、上升5.44%。
- ②数据源自“七普”数据，详见<http://www.stats.gov.cn/sj/pcsj/rkpc/7rp/zk/indexch.htm>。
- ③更新要素中的时空环境、社会关联、个人能动分别对应Elder等提出的生命历程分析范式中的时空位置、社会联系、个人能动。个人生命的时机安排主要指某一年龄群体中的个体完成生活事件、成为社会角色的恰当时间阶段，这与研究框架中的主体要素部分内容相近，在更新要素中不再进行解释。
- ④快闪公园是利用街区存量土地打造的临时性公园，具有高灵活性、可变性和低成本的特点，有利于丰富空间层次、创造共享空间。
- ⑤根据国家卫生健康委员会的新闻发布会文字实录，当60岁及以上人口占总人口的比重超过30%时，进入重度老龄化阶段，详见<https://news.cctv.com/2022/09/20/ARTInjejqDvmMaZi5jzTPHYT220920.shtml>。

[参考文献]

- [1] 曾卫, 王华, 尤娟娟, 等. 城市街区型住区的规划策略研究[J]. 西部人居环境学刊, 2016(3): 82-89.
- [2] 住房和城乡建设部. 完整居住社区建设

- 指南[R]. 2022.
- [3] 王海蒙, 石春晖, 高浩歌. 国土空间详细规划编制技术路线构建[J]. 规划师, 2021(17): 17-22.
- [4] 王珊珊, 杨贺, 徐碧颖, 等. 北京市“街区指引”创新: 国土空间规划总规与详规的传导和统筹[J]. 规划师, 2023(9): 78-82.
- [5] 李萌. 基于居民行为需求特征的“15分钟社区生活圈”规划对策研究[J]. 城市规划学刊, 2017(1): 111-118.
- [6] 向守乾, 许金华, 杨磊. 全生命周期公共服务设施供给体系优化研究[J]. 规划师, 2022(9): 71-78.
- [7] TANG D, GONG X, LIU M. Residents' behavioral intention to participate in neighborhood micro-renewal based on an extended theory of planned behavior: a case study in Shanghai, China[J]. Habitat International, 2022, 129: 102672.
- [8] 李小云. 包容性设计: 面向全龄社区目标的公共空间更新策略[J]. 城市发展研究, 2019(11): 27-31.
- [9] 杨梓含. 苏州古城保护与发展背景下的老年人养老模式研究[J]. 城市发展研究, 2019(12): 33-38.
- [10] 张璐, 叶竹. 基于老幼复合共享特征的既有住区全龄化改造策略[J]. 城市发展研究, 2020(10): 109-115, 133.
- [11] FACER K, HORNER L K, MANCHESTER H. Towards the all-age friendly city: working paper 1 of the Bristol all-age friendly city group[R]. 2014.
- [12] Department for Communities and Local Government. Towards lifetime neighbourhoods: designing sustainable communities for all: a discussion paper[R]. 2007.
- [13] City of New York. One NYC 2050, building a strong and fair city[EB/OL]. (2019-04-22) [2023-11-11]. https://a860-gpp.nyc.gov/concern/nyc_government_publications/gx41mm584?locale=en.
- [14] 王方, 林芳菲. 儿童友好社区在地化实践探索: 以景龙社区为例[C]// 活力城乡美好人居: 2019中国城市规划年会论文集, 2019.
- [15] 杨晰峰. 城市社区中15分钟社区生活圈的规划实施方法和策略研究: 以上海长宁区新华路街道为例[J]. 上海城市规划, 2020(3): 63-68.
- [16] 朱晓峰. 生命周期方法论[J]. 科学学研究, 2004(6): 566-571.
- [17] O'RAND A M, KRECKER M L. Concepts of the life cycle: their history, meanings, and uses in the social sciences[J]. Annual Review of Sociology, 1990(1): 241-262.
- [18] MCLEOD P B, ELLIS J R. Housing consumption over the family life cycle: an empirical analysis[J]. Urban Studies, 1982(2): 177-185.
- [19] 吴开泽, 陈琳. 从生命周期到生命历程: 中西方住房获得研究回顾和展望[J]. 城市发展研究, 2014(12): 7-13.
- [20] DOUGLAS O, LENNON M, SCOTT M. Green space benefits for health and well-being: a life-course approach for urban planning, design and management[J]. Cities, 2017, 66: 53-62.
- [21] ERIKSON E H. Childhood and society(1st ed.) [M]. New York: W.W. Norton & Company, 1950.
- [22] HAVIGHURST R J. Research on the developmental-task concept[J]. The School Review, 1956(5): 215-223.
- [23] MODIGLIANI F. The life cycle hypothesis of saving, the demand for wealth and the supply of capital[J]. Social Research, 1966(2): 160-217.
- [24] ELDER G H. Time, human agency, and social change: perspectives on the life course[J]. Social Psychology Quarterly, 1994(1): 4-15.
- [25] 李强, 邓建伟, 晓箏. 社会变迁与个人发展: 生命历程研究的范式与方法[J]. 社会学研究, 1999(6): 1-18.
- [26] ELDER G H, GIELE J Z. The craft of life course research[M]. New York: The Guilford Press, 2009.
- [27] 包蕾萍. 生命历程理论的时间观探析[J]. 社会学研究, 2005(4): 120-133, 244-245.
- [28] ROBERT L R, PATRICIA A P. Attachment to place and the representation of the life course by the elderly[M]//ALTMAN I, LOW S M. Place attachment[M]. New York: Plenum, 1992: 139-163.
- [29] CHERRIE M P C, SHORTT N K, MITCHELL R J, et al. Green space and cognitive ageing: a retrospective life course analysis in the Lothian Birth Cohort 1936[J]. Social Science & Medicine, 2018, 196: 56-65.
- [30] ZHANG S, WU W, XIAO Z, et al. Creating livable cities for healthy ageing: cognitive health in older adults and their 15-minute walkable neighbourhoods[J]. Cities, 2023, 137: 104312.
- [31] 国家卫生健康委老龄健康司. 2020年度国家老龄事业发展公报[EB/OL]. (2021-10-15) [2023-11-14]. <http://www.nhc.gov.cn/ljks/pqt/202110/c794a6b1a2084964a7ef45f69bef5423.shtml>.
- [32] 张晓婧, 戴昶雯, 孙雯, 等. 少子老龄化背景下社区“一老一小”代际融合设施建设研究[J]. 规划师, 2022(8): 60-65.
- [33] 陈明玉, 边兰春. 多元主体参与“双老化”住区更新的实施路径研究[J]. 规划师, 2022(10): 54-60.
- [34] 赵万民, 吴斯婷, 杨光. 重庆老旧小区公共空间场景化改造策略探究[J]. 规划师, 2021(17): 38-44.
- [35] 邢华, 张绪娥. 社会企业如何推进老旧小区改造合作生产?: 以北京劲松北社区老旧小区改造为例[J]. 城市发展研究, 2022(9): 63-69.
- [36] SALMISTU S, KOTVAL Z. Spatial interventions and built environment features in developing age-friendly communities from the perspective of urban planning and design[J]. Cities, 2023, 141: 104417.

[收稿日期] 2023-11-15