

青浦实验

一、 理论依据

1、 社区空间发展理论的概述

社区空间发展理论是多学科综合的理论，它是社会科学与工程技术的产物。它需要规划、设计、管理等理论的支撑。相关学科涉及：城市生态学、城市规划、建筑设计、社会伦理学、都市人类学、公共行政学、社会心理学等。该理论的建立可以使这些学科在社区发展问题上有一个系统的工作思想和协作方法。

城市、社区与建筑都是人类赖以生存的地域与空间概念，但此三者具有不同的层次，从城市生态学^①的角度看，城市系统包含社区系统，社区系统包含建筑系统，三者有一种圈层关系（如图1）。从城市规划角度看，城市是人类高密度聚居的空间系统，它与乡村相对立，是具有高度协作能力的城市人口进行生产、生活、交往、休息等活动的场所；社区则是城市人口根据地缘、业缘等关系组织在一起的空间系统，它往往担任城市空间功能的某一项或几项内容，是城市空间的子系统；建筑作为社区的子系统，它主要提供城市人口各项活动的物质空间与环境。建筑、社区、城市在系统运作中，其社会功能，经济功能，生态功能逐渐

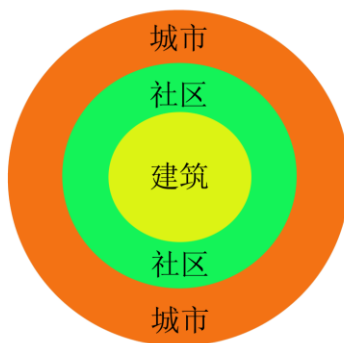


图1 城市、社区与建筑空间圈层关系图

增强，作为建筑与城市之间的过渡系统，社区具有联系上、下二者的特定功能，它担负着物质、能量、信息、人力、资金流的进出与平衡，它是城市的“组织器官”，是保持城市、建筑系统活力的重要单位，是反映城市人口精神文明、物质文明的重要窗口，因此，在规划城市、设计建筑时，必须考虑社区的存在，它将在今后我国的城市发展中担任越来越重要的角色。

从“城市社区”的本质内涵出发，城市社区包涵五大要素，并且受城市物质空间的影响，因此，在建立城市社区空间发展理论框架时，必须同时考虑影响“城市社区”存在与发展的隐性与显性因素，其空间区位、人口、设施、环境等是显性因素，其所处的城市经济，社会制度大背景是隐性因素，比显性因素有更强势的作用，有时，城市在区域中的经济地位、城市政府的决策、城市所处的地域文化的开放程度，都将对城市社区的发展起决定性作用。

城市社区空间发展理论框架可分为三个层次：在第一层次中将城市社区放到城市区域大环境中进行讨论，在第二层次中，讨论城市社区规划与城市管理的关系，在第三层次中，将城市社区落实到人、地关系上，讨论城市社区规划所面对的主要内容和内部影响因素。在第一层次中解决城市社区规划与区域、城市总体规划的关系，讨论其经济学的意义。在第二层次中，讨论城市社区规划所要求的社会、文化环境，研究城市管理、城市政策、城市文化对城市社区的影响因素，讨论其社会学意义。在第三层次中，研究城市社区规划的空间与设施的配置。

社区发展规划的操作层次可根据其内涵分为两个部分，一个是硬件的层次，另一个是软件的层次。

硬件层次的操作主要涉及：**社区规模**的控制（包括社区人口规模和用地规模），**社区居住环境**规划（其中包括：社区道路交通系统、社区功能结构、绿地系统和景观系统规划）**社区居住建筑与公共服务设施**规划（其中包括：住宅规划设计、行政办公、科研单位、中校学校、商业服务、文化体育设施、医疗卫生设施、社区养老设施、市政公用设施规划），其中，社区规模、社区居住环境规划与社区所在的城市区位有关系，与城市总体规划、分区规划关系比较密切，而社区居住建筑与公共服务设施规划则与城市详细规划相衔接，是城市详细规划的有益补充。硬件层次的操作主要以规划图纸和规划文本为依据，对社区发展规模进行有效的控制。

软件层次的操作主要涉及：**社区产业结构**布局与规划（包括社区工业、商业、服务、旅游业等行业的规划），**社区文化建设**与规划（包括社团组织、文娱场所、社区文化活动的开展等），**社区组织与管理制度**（包括社区福利制度、社区安全保障、社区卫生健康保障制度、社区工作章程、社区居民代表决策制度）；其中，社区产业结构布局与规划是社区发展的动力源，它可以有效地启动潜在的社区经

济力量，使社区加速发展；社区文化是社区的凝聚核心，没有社区文化就没有社区居民的归属感；社区组织与管理制度是在国家法律框架下，建立起来的社区“安全网”，可以使社区居民，有安全感，是打造团结稳定的城市社区的有力保障。软件层次的操作主要以法规、条例、章程的形式出现，它为社区健康发展提供法律、政策上的依据。

2、人居环境规划的基本原理

人居环境规划旨在为城市居民选择适当的社区空间发展模式，在综合分析当地社会、经济、历史、气候等条件后，制定创建最佳人居环境的目标、策略和方法。从社区空间发展理论出发，最佳人居环境具有三大特征：即生态系统的特征，有梯度、开放的特征和可持续发展的特征；四个层次：即物质、行为、制度和文化的。

最佳人居环境应具备三大特征：

1. 生态系统的特征：人居环境的各要素相互牵制，相互作用，呈网络状系统分布，而不是孤立地存在和发展，人类社会与自然之间的联系常常是此起彼伏，单一因子的过速发展常常会破坏其它因子的正常发展，甚至会引起系统危机。

2. 有梯度、开放的特征：现实存在的人居环境是分等级的，某个人居环境（如城市）常常是下一等级（如：城市居住区）的母系统，又是上一等级（如：都市圈或区域）的子系统，它对上、下等级之间、同类级的系统是开放的，否则其内部的物质、能源、信息无法正常运作。

3. 可持续发展的特征：如上所述，人居环境具有社会、自然、经济三要素，这三要素的相互作用导致了人居环境的发展，但要保证其良性的发展状态，必须在经济发展的同时，确保社会公平和生态平衡。

最佳人居环境的四个层次：

1. 物质：该层次主要反映人居环境的物质要素及其空间范畴，如：生物圈、城市、乡村、生态保护区等。

2. 行为：该层次主要反映人居环境中人类与其它生物或非生物的活动，如：城市改造、污水治理、自然灾害等。

3. 制度：该层次主要反映人类对各种行为的规范、约束、制裁、预防措施等对策。如：伦理秩序、法律、法规、政策、命令等。

4. 文化：反映人类对人居环境的态度、观念、习俗、宗教等意识形态。如：可持续发展思想，素食主义等。

3、公共活动空间与场所与商业服务设施在社区人居环境中的地位与作用

公共活动空间与场所是社区居民日常休闲、锻炼、交往的场所，大量的公共活动空间与场所是室外的，如：公园、广场、绿地，也有室内的，如：健身房、棋牌室、舞厅，商业服务设施则是保障居民日常生活需求的场所，它不仅提供居民良好的购物消费场所，而且需要保证质优价廉的各类日常消耗品和良好的服务，这两类设施是居民日常生活起居的重要空间场所，是人居环境中的物质层次的内容，是硬件。

大部分公共活动空间与场所是公益性或非盈利的设施，文化馆、博物馆、公共广场是典型的此类设施，某些盈利性场所，如棋牌室、舞厅兼具商业服务设施的特征，典型的商业服务设施是商场与市场，现代物流业的发展，使超市成为重要的购物场所，同时，大量的休闲娱乐设施进入社区，为居民带去各类康乐型的消费，带动城市社区的经济活力。

在街道层次的社区一级，这两类设施一般设有专用地，或其它社区功能混合使用，这些用地一般按地区人口密度来决定规模大小，各地均有标准，至今无法统一，需要实事求是地进行预测，而且应在市、区的范围内进行综合考量，以免造成社区资源与财富的浪费。在居委会层次的社区，这两类设施一般从属于居住用地，较难独立，一般按市场化原则进行配置，不分配规模指标，即按“谁使用，谁负担”的原则来投资与维护这类设施的物业。

二、 调查目标

1、现状评价

通过对基地的踏勘，现状图纸资料的整理与分析，基本了解环城河地区这两类设施的基本布局与环境状况，这类信息属于客观资料，可以通过图纸、照片、录像等形式表现出来，在此基础上，通过问卷调查，深入社区人群，了解各类人员的主观评价，评价结果用汇总图表的形式表达，以反映两类设施的利用效率、现状维护、服务内容等方面的内容。

2、发展要求

通过对各类人群的问卷调查与个别访谈，了解各类人群对这两类设施的主观要求，然后通过数据处理，汇总各类人群对选择因子的频次与频率，比较各类人群的选择趋势，从中得到各选择因子的排序，了解问题的轻重程度，最后，将发现的问题放到区域范围内进行总体考虑，提出建议与对策。

三、 调查方法

1、有效资料的类型

对于专业的研究人员，有效资料主要包括以下三种，

第一手资料：自己耳闻目睹的现状记录，包括照片、录像、笔记、录音、速写等。

第二手资料：通过别人对现状的记录所了解的信息，包括新闻报道、调查报告、调查问卷等。

第三手资料：通过对第一、二手资料整理后发表的论文、出版物等。

第一手资料是最具有价值的原始素材，该阶段的工作体现工作人员的敬业精神，第二、三手资料的工作体现工作人员的专业技术水准。



图 3-2-1 课题组成员与某小店业主的个别访谈

2、个别访谈-----人类学方法

这种面对面的交流方法，是人类学家的社会调查工具，通过不断地在“聊天”过程中插入一些问题，可以比较轻松地获得被访对象的兴趣与爱好，并可

以记录一些具有地方特色的传说、故事，对了解当地的历史背景、风土人情颇有助益。

针对本课题，通过入户预约、访谈的形式，采访当地的居民约二十余人，包括普通居民、退休干部、个体工商户等。



图 3-2-2 课题组成员与协保人员的个别访谈

3、基地踏勘-----建筑学方法

这是建筑师、规划师的经典工作方法之一，当面对实际的开发或改造项目时，首先要对现状进行了解，这个阶段主要收集基地现状信息，许多杰出的建筑师、规划师非常注重对现状基地条件的把握，其中，基地的区位、周边的自然环境、建筑设施配置状况是最重要的信息。

对于大尺度的城区或社区调查，建筑师、规划师必须步行，如果已有建成环境，则需要对每个相关街区进行走访。

在本课题的调研中，笔者以暂住人员的身份，经过两个月的断续走访，搜集了许多珍贵的第一手材料。（现状照片详见附件 1、《现状实录》）

4、问卷调查-----统计学方法

这是典型的统计学方法，通过问卷设计、问卷汇总、数据处理，最后形成需要分析使用的调查表，调查问卷的设计主要体现课题的要求，不同的对象应该有不同的问题，而且，该工作必须在前两个工作阶段以后方能进展，其中

数据处理工作必须由计算机软件工程师的协助方能完成任务。

在问卷录入与汇总程序设计完成后，需要调试程序，研究人员与软件工程师进行不断交流，使软件成熟。（调查表详见附件 2、《统计图表》）

四、 核心技术

1、 公众参与技术-----信息与资源整合的必要前提

公众参与技术主要提供交流的有效途径，许多课题的深入调研仰赖公众参与技术，它帮助研究人员调动各方人员，尤其是调查对象的积极性，小型的工作小组、大型的公共讨论会、个别的访谈都是公众参与方法，通过这些方法，可以将分散的信息与资源进行有效整合。

本课题的调查阶段，公众参与技术主要用于公共讨论会、工作小组、个别访谈三项。

2、 计算机统计汇总技术-----理性分析的基础

大量的问卷信息借助计算机统计汇总技术，可以较快地完成统计图表，可以最大限度地节约人力物力。

本课题的录入与汇总由专业的软件工程师进行设计，界面简洁，操作方便，具有较高的应用价值。



图 4-2-2 《城市社区空间发展理论及个案研究》问卷调查处理系统界面

五、 工作计划

1. **确定调研范围**，并对调查地区内的人口构成比例进行一次梳理，以便下一步抽样调查。（在该阶段，需要该地区街道、居委会和户籍管理部门、统计部门的协助）
2. **问卷设计与抽样调查**：同时进行行为与空间实录、参与访谈。（在该阶段，需要当地学校或街道、居委会的协助）
3. **公开研讨会**：邀请社区领导、有关部门领导、企事业单位代表、社会各阶层代表，对现状中的空间发展相关问题进行一次或多次讨论。
4. **部门调查**：到当地相关部门查询相关资料。
5. **问卷回收与统计分析**：同时进行行为与空间实录，访谈资料的整理。
6. **撰写专题报告**：基础资料汇总与整理，并撰写专题报告。
7. **专题报告会**：课题成果总结与汇报。邀请区政府镇政府领导、规划、民政等部门负责人进行论证，并提出意见与建议。
8. **专家研讨会**：邀请建筑规划学科和社会学科专家对青浦镇老城社区空间发展中的现状问题提出建议并讨论。（可结合专题报告会进行）
9. **指导性建议**：综合各次研讨会的意见与建议，提出可操作的指导性建议。

六、 社区人群需求与现状调查分析

1、公共活动空间与场所

1)、居民对晨练场所的选择趋向：（问卷 201，207 题）

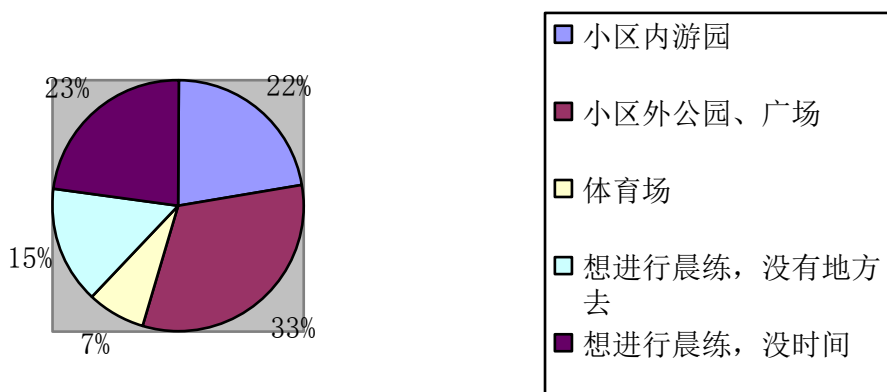


图 6-1-1 居民对晨练场所的选择趋向

从图 6-1-1 中可以看到，作为锻炼场所，大多数人选择小区外公园、广场(32.6%)，其次是小区内游园(22%)，体育场的利用率最低(7%)，另有 15%

的居民想进行晨练，没有地方去，23.4%想进行晨练，没时间。从职业分组与社区成员属性分组情况来看，统计图的折线走向与总计统计图的折线走向趋同（见附录）。

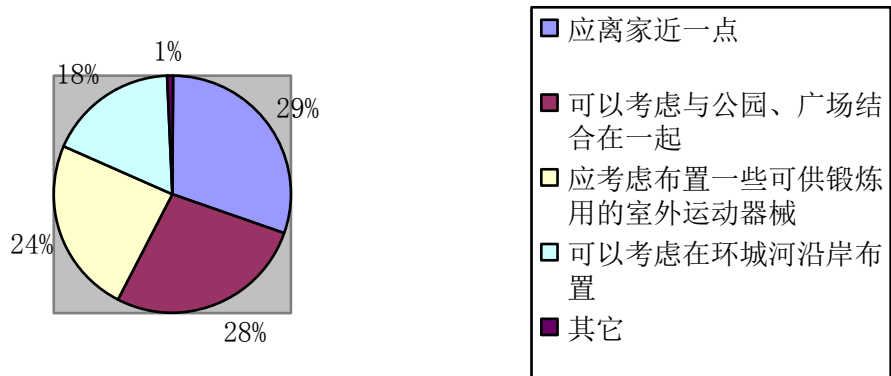


图 6-1-2 居民对晨练场所的要求

从图 6-1-2 中可以看到，29.7%的居民希望锻炼场所应离家近一点，28%的居民认为锻炼场所可以考虑与公园、广场结合在一起应考虑布置，24%的居民认为锻炼场应提供锻炼用的室外运动器械，17.6%的居民希望在环城河沿岸布置。

2)、居民对散步、休闲、交往场所的选择趋向：（问卷 202，203 题）

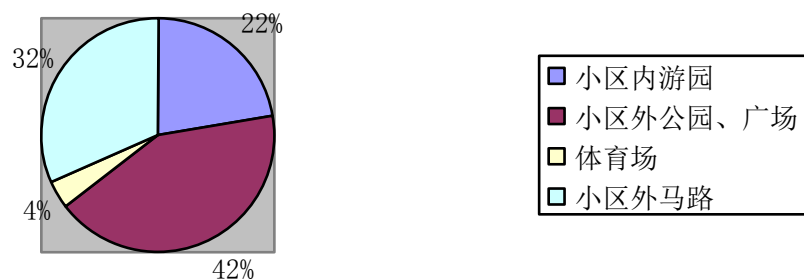


图 6-1-3 居民对散步、休闲场所的选择趋向

从图 6-1-3 看，居民对散步、休闲场所的选择趋向，23%的居民愿意到小区内游园，43%的居民愿意到小区外公园、广场，3.6%的居民愿意到体育场，30.4%的居民愿意到小区外马路，各分组统计结果基本一致，小区外公园、

广场的需求最旺，其次是小区内游园。在社区成员属地分组中，解放居委会的居民对小区内游园的需求最高。

从图 6-1-4 看，居民对交往场所的选择趋向，38.5%的居民愿意到邻居家，28%的居民愿意到小区外公园、广场，15.5%的居民愿意到小区内草坪绿地，11%的居民愿意到小区内游园，7%的居民选择其它场所，如：茶室，红茶坊，健身房，同学家，居委会，茶馆，曲水园十八法，游乐场，茶坊，KTV，活动室，老年活动室，还有人选择不交往。

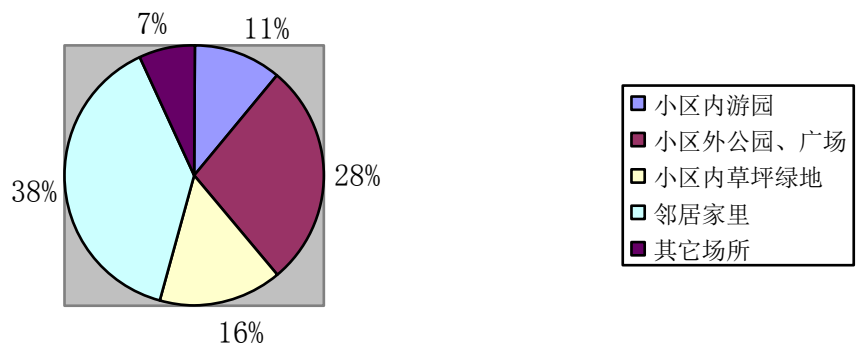


图 6-1-4 居民对交往场所的选择趋向

3)、居民对公园、广场的选择趋向：（问卷 204，205，206 题）

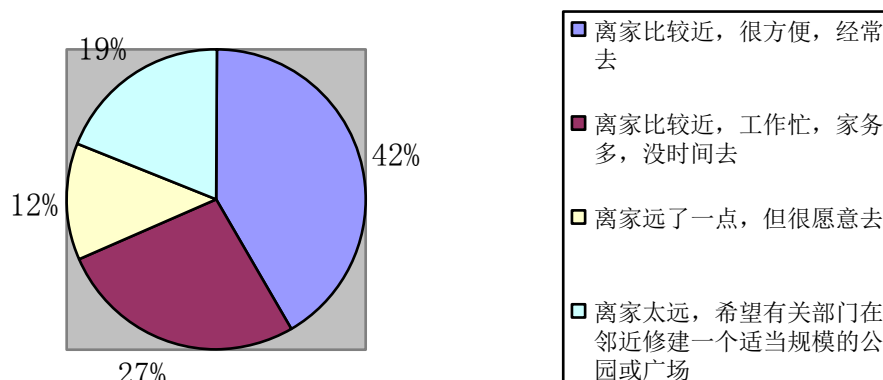


图 6-1-5 居民对现状中公共活动空间与场所布局的评估

从图 6-1-5 看，居民对目前青浦的公园、广场在老城及环城河地区的布局：41.5%的居民认为离家比较近，很方便，经常去，27%的居民认为离家比较近，工作忙，家务多，没时间去，12%的居民认为离家远了一点，但很愿意去，19.5%的居民认为离家太远，希望有关部门在邻近修建一个适当规模的公园或广场。

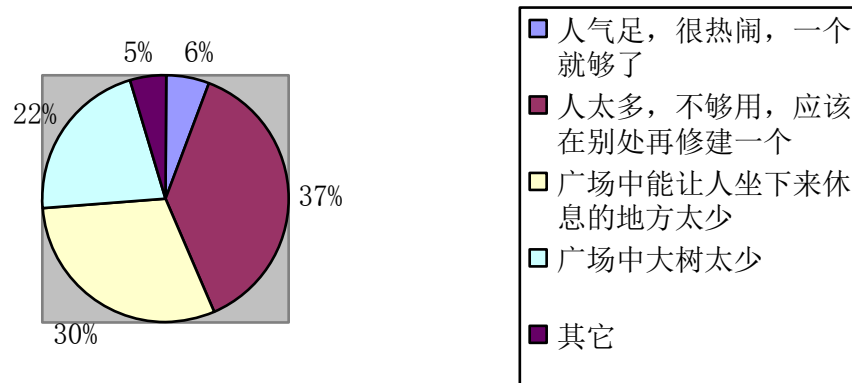


图 6-1-6 居民对白玉兰广场的评价

从图 6-1-6 可以看出居民对白玉兰广场的评价：38%的居民认为人太多，不够用，应该在别处再修建一个，30%的居民认为广场中能让人坐下来休息的地方太少，21.5%的居民认为广场中大树太少，只有 5.7%的居民认为人气足，很热闹，一个就够了；还有 4.8%的居民提出其他建议，包括：应扩建，太小，不美观，视野不开阔，应拆掉，休息凉亭少，小贩太多环境脏乱差，外地人太多乱哄哄，广场再重新扩建，扩建该广场，扩建广场，缺孩子活动场所，增加儿童室外活动场所，改建扩建，增加居民休息的长凳，无吸引人的特色，人口流动性太混杂，应扩大广场，广场起伏太大应平坦，太小，绿化少，太模式化，应设说唱戏曲点歌，建老年门球场，在社区建立一个健身场。

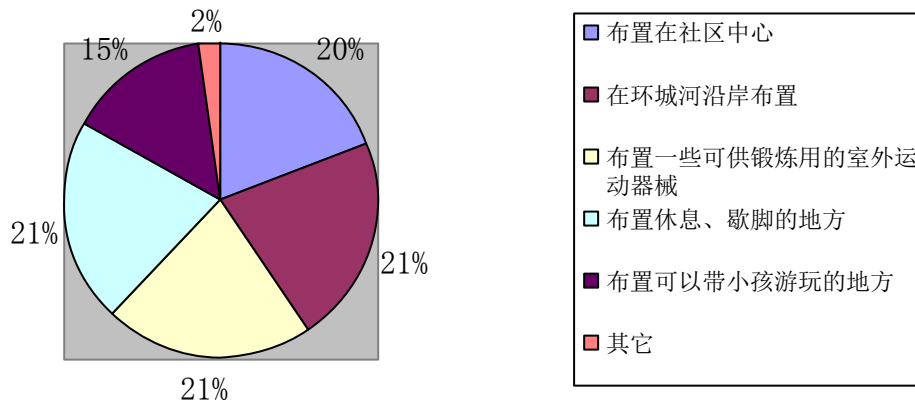


图 6-1-7 居民对公共活动空间与场所布局的意向

从图 6-1-7 看，居民对公共活动空间与场所布局的意向：19.5%的居民认为应布置在社区中心，21%的居民认为应在环城河沿岸布置，21.5%的居民认为应布置一些可供锻炼用的室外运动器械，21%的居民认为应布置休息、歇脚的地方，15%的居民认为应布置可以带小孩游玩的地方，另有 2%的居民选择其它可能性，如：扩大规模，多建绿化、亲水环境，多建地方特色雕塑建筑，拆旧增绿，扩建曲水园，增加文艺棋牌等，要方便不要太远，增建中老年俱乐部，要有现代气息，设置亲水平台。

4)、青浦老城具有旅游特色的场所：（问卷 208 题）

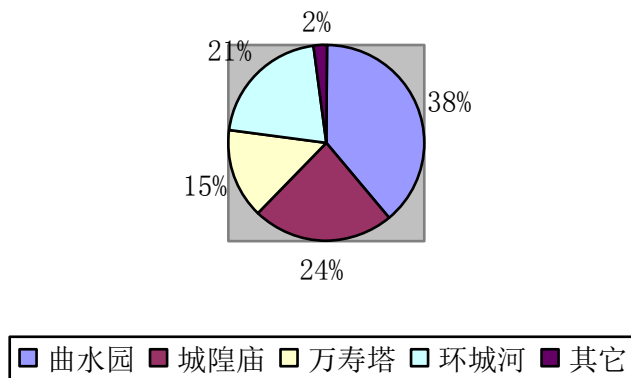


图 6-1-8 居民对青浦老城具有旅游特色的场所的评价

从图 6-1-8 看，青浦居民认为，最具有旅游特色的场所是曲水园（38.8%），依此为城隍庙（23.5%），环城河（20.6%），万寿塔（14.7%），对旅游特色的创

建，许多居民提出了以下的建议，如：增设特色街，增设特色旅游纪念品，增设特色街特色小吃、步行街，开辟商业步行街停车场，加强特色建设，增加划船水上娱乐活动。

5)、小结

从现状走访与统计汇总结果看，目前青浦老城、环城河地区的公园、广场存在配置不足的问题，而且原有的公共活动空间也存在设施落后、景观与使用功能的综合性能不理想的缺点，这要求在城市改造过程中，加强对社区公共活动空间与场所的特色建设，并合理规划与设计，明确配置规模与使用范围，提高使用效率，切实改善社区居民的生活环境。

2、商业服务设施

1)、居民对购物场所的选择：（问卷 301，302，303 题）

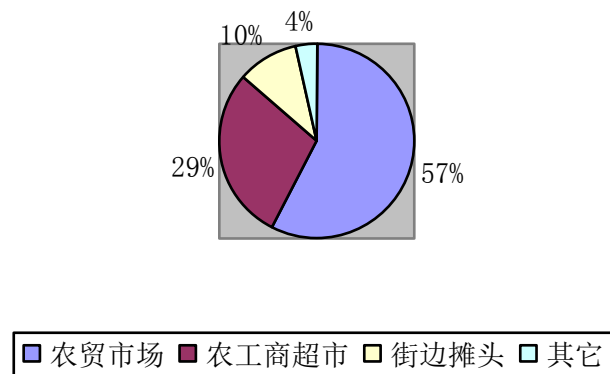


图 6-2-1 居民对买菜场所的选择趋向

从图 6-2-1 看，社区居民的买菜场所主要在农贸市场（57.7%），依此为农工商超市（28.8%），其他大超市如华联（10.7%），街边摊头市（2.8%），其中许多居民选择到离家近、便宜的地方买。

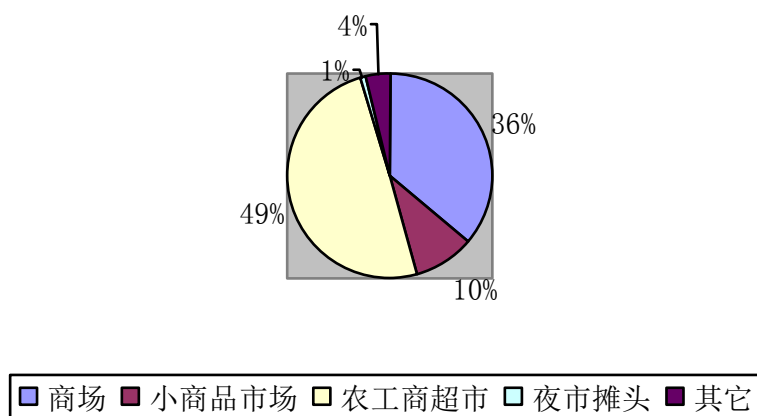


图 6-2-2 居民对购买日用品的选择趋向

从图6-2-2看,社区居民购买日用品一般去:农工商超市(49%),商场(36%),小商品市场(9.6%),夜市摊头(0.7%),选择其它的4.7%,如:其他超市,便利店,专卖店等。

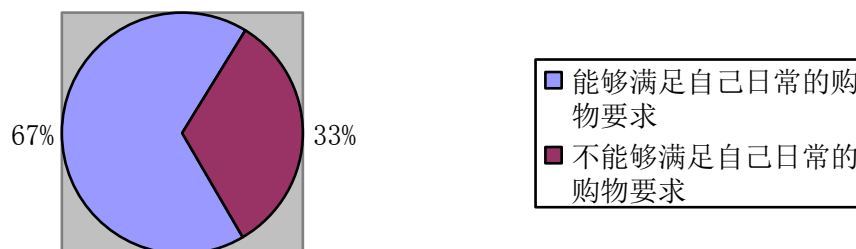


图 6-2-3 居民对购物场所的现实需求

从图 6-2-3 看,社区居民认为目前青浦老城地区的商场、市场能够满足自己日常的购物要求的有 67%, 不能够满足自己日常的购物要求的有 33%。

2)、居民对需要改进的商业服务设施的建议（问卷 304 题）

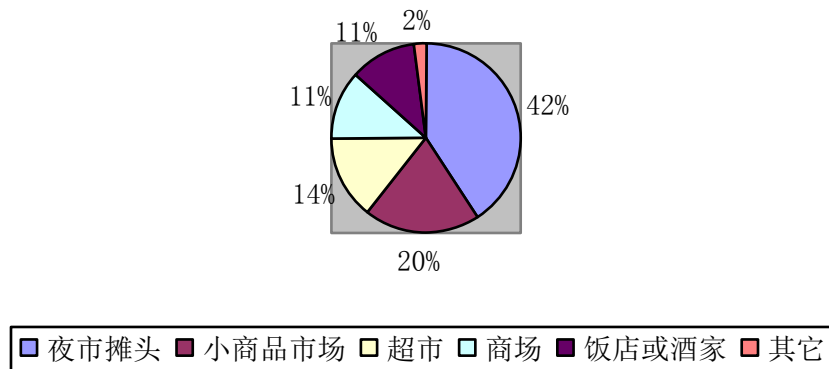


图 6-2-4 居民对需要改进的商业服务设施的评价

从图 6-2-4 看，社区居民认为夜市摊头最需改进（41%），主要意见有：摊位多，脏乱，影响环境卫生，东西少，规范管理，卫生差杂乱无章，脏乱，卫生差；建议有：应设专门的摊位，规范化管理，规范管理加强卫生，有序发展与管理，规范管理，应取缔，加强卫生搞出特色，不许占道经营，要设专人管理，应有序经营，规划定点重视环卫。

其次是小商品市场（20%），主要意见有：假冒产品多，太小太乱，规模太小，规模太小，不整洁，太小，设施不全无厕所休息处，中心与郊区相差悬殊，通风不好，关门太早；建议有：杜绝三无产品，改建为襄阳路市场型，专业分区化管理，增加品种，商品摆布改进，不整齐美观，改进卫生，摆设陈旧，增加零碎小商品如针线，打击假冒商品，保证商品质量，提高商品质量，提高商品质量，增加商品种类，要抓环境卫生打假，扩大人流通道，

再次是超级市场（14%），主要意见有：影响小店生意，规模太小无处歇脚，付款排队时间太长，服务态度差；建议有：增设副食品、小包装，增加大型超市，多建多元化超市，规模大距离近，增加大型超市，大而广，多设立大型超市，增加停车场，改善购物环境服务态度，提高商品质量，农工商应改善服务态度，取缔假货改善购物环境，改进服务，开设小杂货针线等店面，应在每个柜台设一处收银，提高空气质量。

居民对饭店或酒家的改进意见排第四（12%），主要意见有：卫生状况差，小饭店太多；建议有：卫生搞好一点，加强餐具的消毒措施，没有特色地方性不强，改进排烟设施，改进排烟设施，不能在居民楼下，应减少污染提高环卫质量。

居民对商场的改进意见排第五（11%），主要意见有：有小偷，保安制度差，晚间关门太早，东西不齐全，不够专业，没有歇脚的地方，服务态度不理想；建议有：增加大规模商场，要专业化档次高些，延长夜间营业时间，延长夜间营业时间，增加品种，提升服务质量，无歇脚休息的地方，青浦没有综合商店，要有特色。

其它意见（2%）有：增加夜排挡，整治理发美容行业，增加绿化，拓路，商业网点需卫生设施，卡拉 OK 厅太多太吵。

3）居民对老城地区增加商业服务设施的意向：（问卷 305 题）

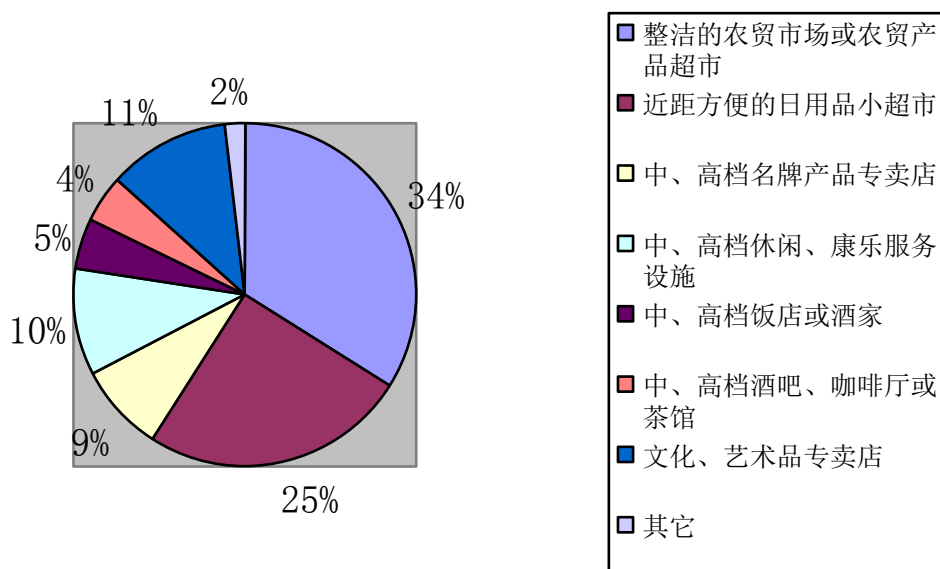


图 6-2-5 居民对老城地区增加商业服务设施的意向

社区居民认为老城地区可以提高生活质量的商业服务设施，依此为：整洁的农贸市场或农贸产品超市（34%），近距方便的日用品小超市（25%），文化、艺术品专卖店（11%），中、高档休闲、康乐服务设施（10%），中、高档名牌产品专卖店（8.5%），中、高档饭店或酒家（4.5%），中、高档酒吧、咖啡厅或茶馆（4.5%），其它（2.5%），如：马路拥挤，增加步行街，环境雅致的小店要多开，增加供退休人员活动的场所，舞厅供中老年人用。

4）、对居民休闲时间安排的调查：（问卷 306 题）

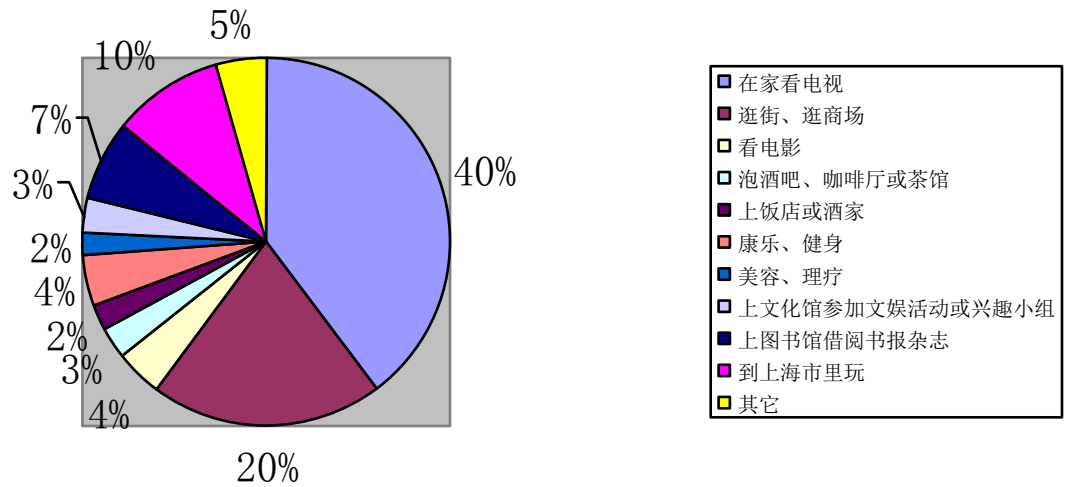


图 6-2-5 居民对休闲时间的安排

从图 6-2-4 看，社区居民对休闲时间安排的基本选择主要有：在家看电视（40%），逛街、逛商场（20.1%），到上海市里玩（9.5%），上图书馆借阅书报杂志（7%），看电影（4.4%），康乐、健身（4.4%），上文化馆参加文娱活动或兴趣小组（3%），泡酒吧、咖啡厅或茶馆（2.7%），上饭店或酒家（2.2%），美容、理疗（2.2%），其它占（4.5%），主要包括：无暇休闲，在家练书法、画画，学电脑，看古典书籍，增设亲子同乐场所，上网，阅读自己订的报刊杂志，在家看书，去邻居家打牌，与朋友在家聊天，种花园艺，打扑克，跳舞，门球，麻将，读书，户外散步，跳舞。

5)、小结

通过以上几个方面的数据分析，以及现状调查与相关资料整理的结果，发现老城地区的商业服务设施正在进行结构调整，周边社区居民的购物、休闲需求来看，要求商业服务设施多样化、特色经营，对于大型超市与综合商场，需要加强管理，改善购物环境；

大部分居民要求有整洁的农贸市场或农贸产品超市，近距方便的日用品小超市，对于高雅的文化、艺术品专卖店，中、高档休闲、康乐服务设施，需求很旺。

七、 具有建设性的规划策略

对于公共活动空间与场所的配置，以及商业服务设施的布点，都需要有一个系统的规划工作方法，集中体现人口、用地、产业的同构发展，尤其在社区层面，必须兼顾公平与效率，保持城市健康成长。

1、 选择适当的街区改造模式

1)、考虑城市空间结构的“新陈代谢”过程

按照城市空间发展理论的基本原则，城市、社区之间存在生态学意义上的圈层关系，其中各种因素的变化呈网络状相互影响，人口是最基本的要素，城市空间结构的“新陈代谢”过程最初以人口变动为表现形式，在产业结构调整驱动下，最终引起城市用地的结构性调整，即用地功能发生变化。

在街区改造时，必须注意人口的变化。与新城开发相对应，青浦老城地区的人口外迁现象比较严重，在结构调整时期，这是正常的规律，要继续保持老城地区的活力，必须开发大量可以提供就业机会的第三产业，做强服务业是振兴老城地区经济的必然前提。只有提高老城地区的商业地位，社区级商业服务设施才有发展的可能。

在规划配置公共活动设施时，应充分考虑街区的人口密度、居民的主要出行方式、出行距离等因素。

在实际操作时，应注意改造、修建、拆建相结合，保证老城城市空间结构的相对完整性，避免城市用地结构性失衡。

2)、交通网络的调整与改造

青浦老城地区的城市肌理基本沿袭历史上的格局，地块之间的许多河道已经成为马路，在老街区的改造过程中，必须注意步行尺度与动静交通的矛盾，从南门街到聚星街、城隍庙一段，在体现步行尺度的同时，应在规划上控制与之相交的过境交通、城市干道的机动车辆的数量、种类与时段，同时对机动车停车位进行合理安排。

通过规划改造，逐步恢复一些河道，将河道引入城中，并使其成为市民生活与休闲场所的一部分。

2、 从区域的角度来考虑老城区的商业结构

老城地区的商业主要以小型、多样化为主要特征，不管是服装专卖店一

条街，还是聚星街市场。

从区域的角度衡量，老城附近地区兴建大型的超级市场或综合性商场，都会在一定时期内降低老城地区的商业地位，严重的会打击一大批个体工商户。上世纪二战后，欧美国家在新城建设中已有大量类似的经验教训，因此，要保持老城地区的商业繁荣，必须首先确定新城商业中心的等级与规模，并谨慎引进大型的商业系统，以确保地区经济平衡与良性循环。