

# 大都市郊野地区村庄整治模式研究 ——以青西郊野单元为例

## Research on Metropolitan Countryside Village Renovation Modes: A Case Study of Qingxi Countryside Unit

胡红梅

文章编号1673-8985 (2014) 03-0050-05 中图分类号TU981 文献标识码B

**摘 要** 大都市地区现阶段面临着土地资源紧约束、城市建设用地不足、生态环境恶化等问题,影响着大都市地区的转型发展。而大都市郊野地区农村建设用地则存在闲置、荒废、布局零散等低效利用现象,这些问题不仅造成土地资源的严重浪费,同时影响农村经济社会发展,制约着大都市地区城乡一体化进程。以上海市青浦区青西郊野单元为例,探究如何通过村庄整治对存量农村建设用地挖潜,减少对农村土地资源的浪费,并总结村庄整治的3种模式,以期为大都市郊野地区村庄整治提供参考。

**Abstract** There are problems such as tight constraints on land resources, the city construction land shortage, and the deterioration of ecological environment in metropolitan area at the present stage. While in the metropolitan countryside area, there is idle, abandoned and scattered rural construction land, which is inefficient. This problem not only caused a serious waste of land resources, affected rural economic and social development, and also restricted the metropolitan urban and rural integration process. This paper is a case study of Qingxi countryside unit, Qingpu district, Shanghai, which explores the potential of existing rural construction land through village renovation, how to reduce the waste of rural land resources, and summarizes three modes of countryside village renovation, so as to provide a reference for the metropolitan countryside village renovation.

**关键词** 郊野公园 | 郊野单元 | 村庄整治 | 大都市 | 上海

**Keywords** Country park | countryside unit | Village renovation | Metropolis | Shanghai

### 0 引言

面对资源紧约束、环境污染日益严重、生态系统退化等严峻形势,党的十八大报告提出要大力推进生态文明建设,把这一关系人民福祉、关乎民族未来的长远大计放在突出地位,要与经济建设、政治建设、文化建设、社会建设一起“五位一体”地建设中国特色社会主义。《上海市基本生态网络规划》于2012年5月批复,这是在资源紧约束下上海市实现城市发展转型、促进经济社会发展和生态环境改善的重要抓手。规划中明确了“多层次、成网络、功能复合”的目标和“两环、九廊、十区”的总体格局,并对绿地、林地、湿地等生态资源的总量、空间布局等进行了全面规划<sup>[1]</sup>。为提升上海生态文明,落实《上海市基本生

态网络规划》,上海遵循“聚焦游憩功能、彰显郊野特色、优化空间结构、提升环境品质”的规划理念,规划在郊区布局建设一批具有一定规模、自然条件较好、公共交通便利的郊野公园。上海市规划和国土资源管理局批复的《上海市郊野公园选址规划及概念规划方案》,在郊区初步选址了21个郊野公园,总用地面积约400km<sup>2</sup>。青浦青西、松江松南、闵行浦江、嘉定嘉北、崇明长兴岛5个郊野公园为第一批试点<sup>[2-3]</sup>。

郊野单元是在集中建设区外的郊野地区实施规划和土地管理的基本地域单位,是郊野地区统筹各项规划的基本网络<sup>[4]</sup>。郊野公园所在的郊野单元是以生态游憩为主体功能,同时落实单元内耕地保护任务和低效建设用地减量化任务的

#### 作者简介

胡红梅

上海市城市规划建筑设计工程有限公司

助理工程师,硕士

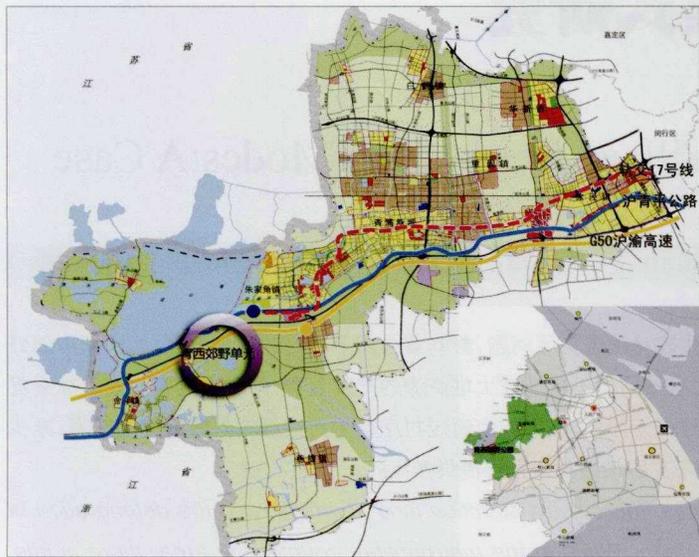


图1 青西郊野单元区位图

资料来源:上海市城市规划设计研究院,上海市青西郊野单元(郊野公园)规划。

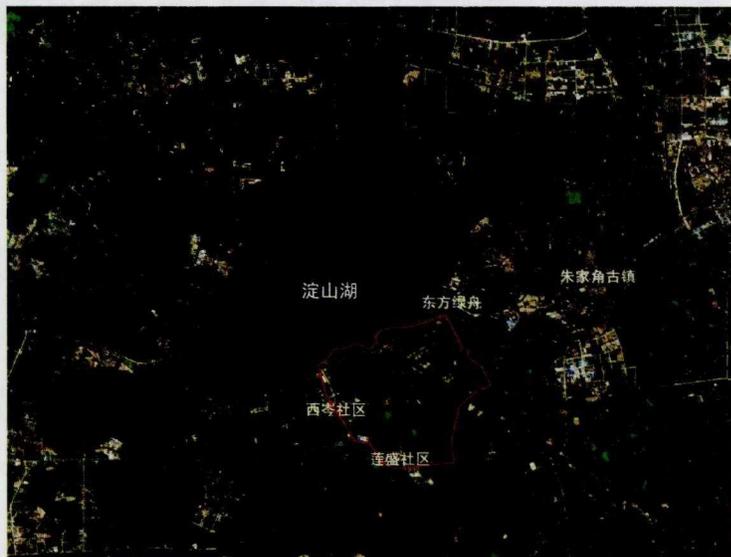


图2 青西郊野单元规划范围

资料来源:上海市城市规划设计研究院,上海市青西郊野单元(郊野公园)规划。

特定单元<sup>[5]</sup>。郊野单元规划的实施平台是土地综合整治,要求对郊野单元内的田、水、路、林、村等要素进行综合整治。村庄整治作为郊野单元的一个重要组成部分,对农村生态环境改善、农民生活水平提高、农村经济社会发展具有重要意义。

## 1 青西郊野单元概况

青西郊野单元(以下简称“青西单元”)位于青浦区西南部,北临淀山湖,南至南横港,毗邻金泽镇区和青浦新城。青西单元是青西郊野公园(以下简称“青西公园”)所在地,属于上海市基本生态网络中的青松生态走廊,面积为青西公园总面积扣除西岑社区、莲盛社区两个集建区面积,总面积约21.85km<sup>2</sup>。青西单元距人民广场约50km, G50沪渝高速(西岑出入口位于青西单元内)、沪青平公路横贯其中,规划轨道交通17号线东方绿舟站距青西单元1.5km,整体交通可达性较好。青西单元内主要河流有拦路港、北横港、南横港、石塘港等,内部河网交织,沿岸林地、农田较多,单元中部有面积近1 km<sup>2</sup>的大莲湖,总体生态环境较好(图1,图2)。

青西单元范围内共含10个行政村(图3),其中西岑村、三塘村、育田村、东天村、莲湖村、河祝村属金泽镇行政管辖范围,淀山湖一村、淀

峰村、庆丰村、安庄村属朱家角镇行政管辖范围。单元内村庄多依水而建,村民枕水而居,村庄与周边水系共同勾勒出独特的江南水乡村落格局,例如淀峰村、西岑村、三塘村多为河网围绕农宅布局,东天村、育田村、河祝村多为河网半包围农宅布局,安庄村、莲湖村农宅则沿河线性分布,庆丰村农宅沿支流散点团状分布。青西单元内多数村庄颇具水乡风情,但各村仍存在居民点布局零散、规模差异较大、户均面积较大、用地集约度较低、部分公共设施配套不全等问题,需因地制宜进行整治(图4)。

## 2 青西郊野单元村庄整治原则及要求

### 2.1 青西郊野单元村庄整治原则

(1) 保留具有地域特色的村庄整体格局。青西单元内的村庄整治不同于传统村庄整治的“整体拆除—择地重建—复垦还耕”模式,必须在生态理念指导下,避免大拆大建,尊重长期形成的天然村庄格局,并在此基础上挖掘村庄与水、田、林、路相融相依的空间关系及农业生产关系,突出江南水乡特色。

(2) 促进农村经济社会全面发展。结合青西公园规划方案和实施建设,通过对村庄生产、生活、生态等要素的统筹规划与科学布局,确定不同村庄的发展方向,对具备一定条件的

村庄结合郊野公园功能布局进行适当功能置换,引入“造血”机制焕发农村活力及生命力。

(3) 注重公众参与和问题导向。通过实地踏勘、农民访谈和问卷调查,针对农民最关心的住房条件、公共服务设施、道路及市政设施、水污染、村容村貌等问题开展综合整治,建立有针对性的整治目标。

### 2.2 青西郊野单元村庄整治要求

一般来说,村庄整治应包含以下3方面内容:从村庄建设方面来看,村庄整治要合理进行旧村改造,配套必要的公共服务设施、基础设施,塑造村庄整体风貌<sup>[6-8]</sup>;从土地利用方面来看,村庄整治要对农村居民点、公共建筑设施、生产用地(耕地)、道路等进行综合整治<sup>[9-10]</sup>;从农村发展方面来看,村庄整治要着力促进农业产业发展、农村经济增长和农民生活水平的提高<sup>[11]</sup>。

由于青西单元具有特殊性,单元内的村落不仅要符合青西公园整体发展定位,在产业发展、景观塑造、游憩活动、生态休闲等方面与郊野公园相适应,并且要以土地综合整治为平台,综合整治水、田、林、路等村庄要素,同时要地域文化和青西特色进行挖掘、保护和传承,有针对性地村庄进行合理保护和利用。具体来说:



建区居住点实行集中安置,从而实现低效农村建设用地减量化,满足水源保护、生态保育、景观塑造、市政及道路设施建设等多方需求。青西单元内需进行“拆除+复垦”的行政村主要为淀山湖一村和淀峰村,一方面两村农宅距淀山湖较近,农民的生活污水、农业生产污水和工业污水易对附近的河流、湖泊等水体造成污染;另一方面两村均位于二级水源保护区范围内,需按照水源保护相关要求整治。淀山湖一村和淀峰村的村民将搬迁至青西单元西侧的西岑社区和南侧的莲盛社区进行集中安置,与社区居民共享公共服务设施和基础设施。村民可根据自己的意愿进行就业,可承包土地进行耕作、可通过集体土地流转获得分红、可从事与青西公园相关的服务工作等等。村内的工业企业和厂房原则上应全部拆除或搬迁至单元外适宜位置。两村复垦后的农村建设用地应结合水源保护要求建设防护林,形成沿淀山湖区域的生态林地。

## (2)“改造+造血”模式

“改造+造血”村庄整治模式实际上是农村低效建设用地实行减量化的另一种形式,是对农村低效建设用地的存量利用。

这种村庄整治模式要求在保持村庄整体风貌和空间格局不变、对当地环境不造成破坏、不大拆大建的前提下,结合青西公园规划和建设要求,实现对农村低效建设用地的合理再利用,以提高土地利用效益。根据青西公园规划方案,针对位于公园主入口或者重要水上游线、陆上游线沿线,建筑质量、建筑景观、空间环境较好,可直接利用或经过整修可继续使用的农宅、工业厂房、管理用房、仓库等,可利用其良好的区位条件和景观条件进行功能置换,达到兼顾产业发展、功能布局、休闲游憩、文化传承的要求。纳入功能置换的村庄可建设与郊野公园相适应的配套服务设施,用于特色餐饮、民宿、农家乐、农特产品展示及出售等服务功能,或者用于当地文化展示、手工艺品展销、庙会等传承地域文化功能,在保留村庄特色、传承地域文化的同时,可为农民提供更多就业机会,增加农民收入,提升农民生活品质。青西单元内采用“改造+造血”模式进行村庄整治的主要为西岑村、育田村、莲湖村、河

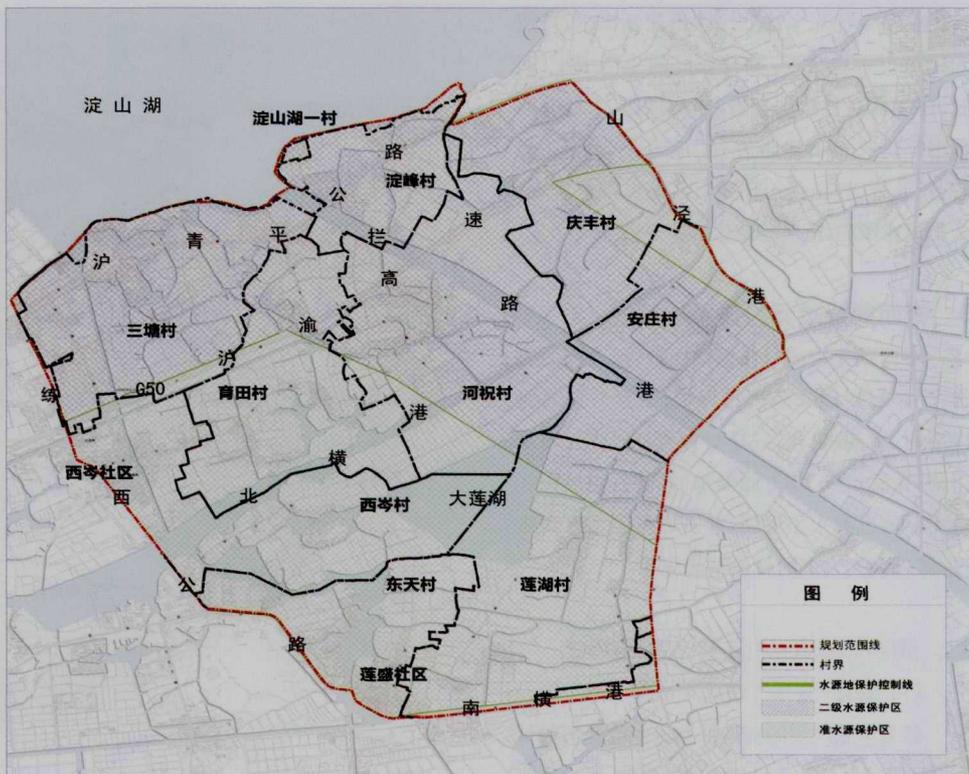


图5 青西郊野单元水源保护图

资料来源:上海市城市规划设计研究院,上海市青西郊野单元(郊野公园)规划。



图6 西岑村山深自然村改造示意图

资料来源:上海市城市规划设计研究院,上海市青西郊野单元(郊野公园)规划。

祝村、三塘村。西岑村侧重对山深自然村农宅的改造和利用,山深村位于大莲湖西侧,北横港、四汊港、山深村港、深田村港环绕村而过,形成了山深村独特的岛型村落格局。山深村可利用自身的区位优势 and 景观优势,根据青西公园功能分区、产业布局、重要节点设计等要求进行适当改造,

打造为青西公园水上游线的重要节点,供游客休闲游憩(图6)。育田村、莲湖村、河祝村、三塘村则侧重于对工业厂房的改造和利用,育田村将对现已废弃的砖窑厂外立面进行修缮、对内部空间进行重新规划布置,融入地域文化和创意文化,打造成为文化展示馆或创意中心;莲湖村、河祝

村对建筑质量较好、效益较差且有污染的工业企业、厂房进行内部改造,结合青西公园规划和建设要求,建设游客服务中心、餐饮等配套服务设施;三塘村毗邻淀山湖,青西公园水上游憩游线贯穿全村,因此可结合水上游憩游线建设码头、服务中心等配套服务设施。

### (3)“保留+修缮”模式

农宅是农民进行传统农业生活、农业生产的场所,是郊野风貌的重要组成部分,也是一种不可再生资源,对郊野单元具有重要意义,理应得到保留。村庄整治需对现状农宅进行统一调查、筛选,对空间格局完整、建筑质量较好、地域特色突出、符合郊野公园建设的农宅以及具有当地特色的建筑物、构筑物等进行保留,对符合以上条件但建筑质量相对较差的农宅、建筑物、构筑物等进行修缮,以此留存江南水乡风貌和乡村美好记忆。

青西单元内现存农宅类型大致可分为3类,一是具有浓厚的江南水乡特色及地域特色的传统白墙黛瓦民居,二是在传统民居基础上稍加修饰和改变的民居,三是传统民居拆除重建或新建的现代风格住宅<sup>[7]</sup>。第一类农宅中现状建筑质量、建筑景观风貌、空间环境较好,临水布局且耕作半径较合理的将予以保留,建筑质量相对较差、建筑景观风貌和空间环境有待改善的则采用与村庄整体风格一致的材料进行局部或整体修缮,从而留存现有农宅的建筑形态、环境风貌和空间格局,并传承其中蕴含的地域文化和传统文化;第二类农宅多数去除了传统民居中的檐口、马头墙等装饰元素,墙体仍以白色、灰色为主,屋顶和其他装饰多为砖红色,若此类农宅不影响村庄整体风貌则加以保留或仅采用与村庄整体风格一致的材料进行布局外立面改造,若对村庄整体风貌有不良影响或与青西公园建设要求严重不符,则需采用与村庄整体风格一致的材料进行外立面全面改造,但须避免大拆大建;第三类农宅较第一类、第二类农宅数量较少,且在各村之间数量不一、布局不同,若该类农宅对村庄整体风貌无较大影响则予以保留,若有不良影响或与青西公园建设要求严重不符则与第二类住宅一样进行外立面改造,一般情况下不进行独栋农宅拆除。青西单元内采用“保留+修缮”模式的行

政村主要涉及东天村、庆丰村、安庄村以及其他行政村的部分农村居民点。

采用“改造+造血”模式和“保留+修缮”模式进行整治的村庄,将根据当地人口、游客数量、现状设施情况等配套必要的公共服务设施和基础设施,或对现有设施进行完善。村民的就业方式可采用承包土地进行耕作、通过集体土地流转获得分红、从事与青西公园相关的服务工作等。

## 3.2 青西郊野单元村庄整治3种模式之间的转换

青西单元内3种村庄整治的模式并不是一成不变的,在一定条件下可进行相互转换。原定采用“拆除+复垦”模式进行整治的村庄,若大部分村民有意愿转变整治模式,并且考虑在生态、经济、社会3方面实现效益最大化,可改为采用“改造+造血”模式或“保留+修缮”模式;原定采用“改造+造血”模式进行整治的村庄,若获得大部分村民的同意,希望更有利于保护地域文化和传统文化,可改为采用“保留+修缮”模式;原定采用“改造+造血”模式或“保留+修缮”模式进行整治的村庄,在采纳大部分村民建议的前提下,若考虑到水体污染治理等生态环境保护问题,可改为采用“拆除+复垦”模式。

无论采用哪种村庄整治模式,都要满足耕地保护、低效建设用地减量化、青西公园建设3方面的要求,同时充分尊重村民意愿,解决实际问题,不大拆大建。

## 4 结语

青西单元村庄整治采用问题导向,并结合青西公园规划和建设要求,从与农民切身利益相关的生态、生活、生产等方面的诸多问题出发进行综合整治,把各村进行合理分类、筛选再采用不同的整治模式。“拆除+复垦”模式主要满足耕地保护和低效建设用地减量化要求;“改造+造血”模式主要满足低效建设用地减量化和农业产业发展、农民生活水平提高、农村经济社会发展等要求;“保留+修缮”模式主要满足农村生态环境和农民生活环境改善、地域文化传承等要求。大都市郊野地区的村庄整

治可以从这3种基本模式出发,因地制宜进行变通,促进郊野地区实现“生态、生产、生活”综合发展。■

## 参考文献 References

- [1] 上海市城市规划设计研究院. 上海市基本生态网络规划[R]. 2010. Shanghai Urban Planning and Design Research Institute. Planning of Shanghai Basic Ecological Network[R]. 2010.
- [2] 上海市规划和国土资源管理局. 上海市郊野公园选址规划及概念规划方案[R]. 2012. Shanghai Planning and Land Resources Administration Bureau. Site Plan and Concept Plan of Shanghai Country Park[R]. 2012.
- [3] 殷玮. 上海郊野公园单元规划编制方法初探[J]. 上海城市规划, 2013 (5): 29-33. YIN Wei. Preliminary Exploration of Shanghai Country Park Unit Planning[J]. Shanghai Urban Planning Review, 2013 (5): 29-33.
- [4] 上海市规划和国土资源管理局. 郊野单元规划编制审批和管理若干意见(试行)[R]. 2013. Shanghai Planning and Land Resources Administration Bureau. Several Opinions of Approval and Management for Countryside Unit Planning (Trial) [R]. 2013.
- [5] 上海市城市规划设计研究院. 上海市青西郊野单元(郊野公园)规划[R]. 2013. Shanghai Urban Planning and Design Research Institute. Shanghai Qingxi Countryside Unit (Country Park) Plan[R]. 2013.
- [6] 高星明,姚思瑶,吴国旭,等. 村庄整治规划的内涵与协调研究[J]. 资源开发与市场, 2012, 28 (9): 830-832. GAO Xingming, YAO Siyao, WU Guoxu, et al. Research on the Connotation and Coordination of Village Renovation Planning[J]. Resource Development & Market, 2012, 28 (9): 830-832.
- [7] 董衡萍,谢茵. 上海郊野公园村落景观风貌塑造规划研究——以青西郊野公园为例[J]. 上海城市规划, 2013 (5): 34-41. DONG Hengping, XIE Yin. Research on Landscape Planning of Villages in Shanghai Country Park: A Case Study of Qingxi Country Park[J]. Shanghai Urban Planning Review, 2013 (5): 34-41.