

# 《兴化北门历史文化街区更新规划》 批前公示稿（简本）

## 一、项目概述

### 1、规划背景

2024 年 12 月，兴化正式公布为国家级历史文化名城，为兴化北门历史文化街区保护更新工作带来了全新的发展契机与挑战。同时，为进一步衔接《兴化市国土空间总体规划（2021-2035 年）》等上位文件，贯彻落实《关于在城乡建设中加强历史文化保护传承的实施意见》等指导意见，优化提升街区空间品质，包括完善基础设施配套、优化空间环境质量、调整功能业态布局等，打造宜居、宜业、宜游的可持续发展街区，特开展《兴化北门历史文化街区更新规划》（以下简称“规划”）编制工作。

### 2、规划范围及具体实施范围

本次规划范围东至上官河沿线，西至长安中路，南至九顷路，北至海池河，规划编制范围面积 23.71 公顷。本次规划具体实施范围建议为除上官河、海池河水域以外的用地范围，包含北门历史文化街区的风貌价值集中区。

## 二、指导思想

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的二十大精神，深入贯彻落实习近平总书记视察江苏重要讲话和重要指示精神，完整、准确、全面贯彻新发展理念，始终把保护放在第一位，建立分类科学、保护有力、管理有效的城乡历史文化保护传承体系，坚持价值导向、应保尽保，坚持系统保护、分类施策，坚持合理利用、活态传承，坚持统筹协调、共同参与，统筹保护利用传承，系统完整地保护传承城乡历史文化遗产，推动中华优秀传统文化创造性转化和创新性发展。

规划始终坚持以保护为优先，以人民为中心，以更新促保护，切实推动历史文化遗产保护利用融入生产生活，让历史文化保护传承与现代生活融为一体，更好满足人民群众的美好生活需求。

### 三、更新目标与定位

#### 1、更新目标

规划一方面坚持补短板、强弱项，提升老城环境质量、人民生活质量，并聚焦数创赋能历史资源的新路径，打造以在地创意产业为特色的宜居型历史街区，更好地助力兴化提升魅力、活力与竞争力，塑造国家历史文化名城保护提升的兴化标杆；另一方面积极衔接上下游各阶段，形成从项目立项、策划运营、规划设计到实施落地一体化的历史文化街区保护更新实施模式。

#### 2、功能定位

延续兴化历史文化名城保护规划整体定位，以传统居住为主，兼具商业、文化、休闲、旅游等功能，依托垛乡农业文化资源，数创赋能历史资源，以水乡百态居所为特色，结合绿色食品、代际经济、青幼研学协同发展的宜居宜游宜业品质社区。

- (1) 垛乡水畔生活延续地：水乡人居、烟火社区、绿色生态；
- (2) 青幼研学平台展示区：全龄社群、疗愈康养、书香文创；
- (3) 扬泰文旅体验新地标：在地产业、沉浸艺文、活态非遗；

### 四、更新结构

规划构建“一街一带一轴”的整体空间框架，结合历史肌理与空间特色形成“三里一关一桥”的发展片区，通过主核驱动与多点触媒形成全维度协同发展的街区新格局。

#### 1、“一街一带一轴”：

以北大街传统产业步行街、上官河水脉文化体验带、长安中路文商旅协同发展轴三大轴带形成结构统领。

#### 2、“三里一关一桥”：

打造北窑里产业集群片区、司徒里文教复合居住片区、恩荣里商贸复合居住片区、济民桥社群新生片区、北水关邻里共建片区五大特色协同发展片区。

### 3、“主核驱动多点触媒”：

以万兴大典历史发展核、面粉厂产业发展核、长安书院文教发展核、北水关社群文化发展核四核驱动，联动全区多处历史景观节点、滨水景观节点。

## 五、更新方式与措施

规划基于街区现状建筑的年代、质量、风貌价值评估与建筑特色、形制研究，综合考虑产权分布、实施条件及活化展示需求，根据《江苏省历史文化街区保护规划编制导则（试行）》相关规范标准，提出五类建筑分类保护整治措施。

**修缮：**结构、布局、风貌保护完好，未遭破坏的建筑，保持原样，不得翻建，可按原样并使用相同材料进行修缮。

**修复：**结构、布局、风貌基本完好，局部以变动的建筑，按变动前式样修复。

**整治：**结构、布局、风貌尚可，大部分已改动的建筑，按传统风貌和建筑形式进行整治、更新，通过屋顶、墙面整饰、门窗整治、调整外观色彩等措施使之与整体风貌协调。

**改造：**结构、布局、风貌已与传统不协调，有部分影响风貌的建筑，按传统风貌和建筑形式进行改造。通过降低建筑高度、改造屋顶形式以及更换墙面材质等措施使之与整体风貌协调。

**拆除：**严重影响风貌的，或建筑质量差，或搭建的简房等建筑，可予以拆除。后续根据规划可选择新建建筑，或作为公共活动开敞空间。

## 六、更新策略

### 1、以保护为前提：文化遗产与风貌彰显

分类挖掘多元丰富建筑遗存资源，彰显街区传统风貌特色，通过“激活河街主脉、通水透绿内巷、点亮桥关三里、焕新水岸芳华”四大策略修复街区历史文脉，彰显“一河一街五巷，一桥一关三里”的历史格局。

### 2、以民生为核心：基础设施与公共服务完善

分阶段落实给排水、燃气、通信、三线等市政基础设施完善全覆盖，满足街区居民基本现代化生活需求；以《社区生活圈规划技术指南》（TD/T1062-2021）

为指导，构建 15 分钟社区生活圈及 5-10 分钟社区生活圈设施配套体系，提升居民生活品质；完善消防设施配备，构建智慧消防监控系统，为街区安全保驾护航。

### **3、以场景为目标：业态革新与模式创新**

紧密结合街区历史文化价值特色，从需求端出发综合考虑原住民、新住民、外来游客等多元人群的现代消费需求，通过“新视觉、新技术、新活动、新文旅、新业态”打造“五新”场景，激发街区更新的内生动力。

### **4、以机制为支撑：社区治理与全民参与**

构建完善的社区治理机制，成立由政府部门、当地居民、商户代表以及相关专家共同参与的街区治理委员会，共同探讨街区的更新发展规划、日常管理事务等重要议题，鼓励居民深度参与街区建设，增强认同感和归属感，为街区的可持续发展奠定坚实基础。

## **七、更新分期与单元划定**

### **1、更新项目与分期引导**

规划形成建筑保护修缮和活化利用、历史风貌保护修复与提升、周边环境配套改善、必要基础设施与防灾设施提升、公共文化设施建设提升、必要动态监测与智慧化管理六大类、共 44 项更新项目。

规划建议近期沿北城外北大街开展首期重点界面打造，同步优化滨水景观带及东西向街巷公共空间疏通脉络，清晰地展示街区历史空间格局；并结合建筑改造活化与公共活动空间营造，将民生活化与文化遗产保护利用进行有机结合。规划远期落实街区内部街巷市政基础设施及管线、沿街重要界面风貌全域整治，实现北门历史文化街区街坊居住环境整体提升与完善。

### **2、单元划定**

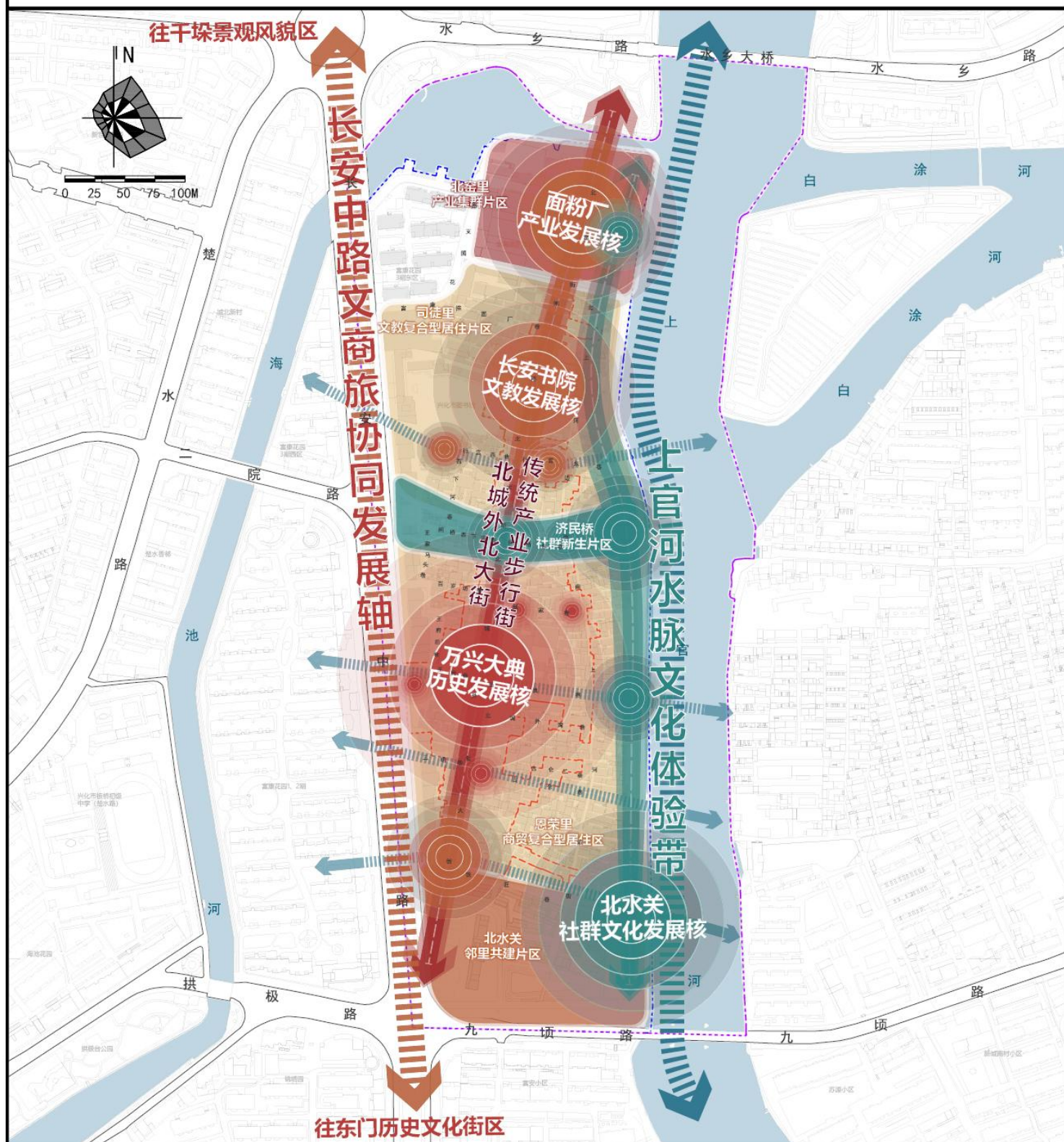
规划统筹“保护规划-更新方案-施工导向”全过程，以“主要街巷，风貌相近，安全单元，工程可行、实施示范”为原则构建“地块更新单元-院落更新单元”两级更新管控层次，共划分 22 个更新单元引导“小尺度、渐进式”更新，并形成更新单元内院落单元划分，可结合更新实施需求进行拆分组合。

## 附件图集：

1. 规划结构图
2. 规划总平面图
3. 更新单元划分图

# 兴化北门历史文化街区更新规划

## 规划结构图



图例

- |  |        |  |        |
|--|--------|--|--------|
|  | 核心保护范围 |  | 街区发展次轴 |
|  | 建设控制地带 |  | 重点发展核  |
|  | 规划研究范围 |  | 重点发展片区 |
|  | 区域发展轴带 |  |        |
|  | 街区发展主轴 |  |        |

# 兴化北门历史文化街区更新规划

## 总平面图

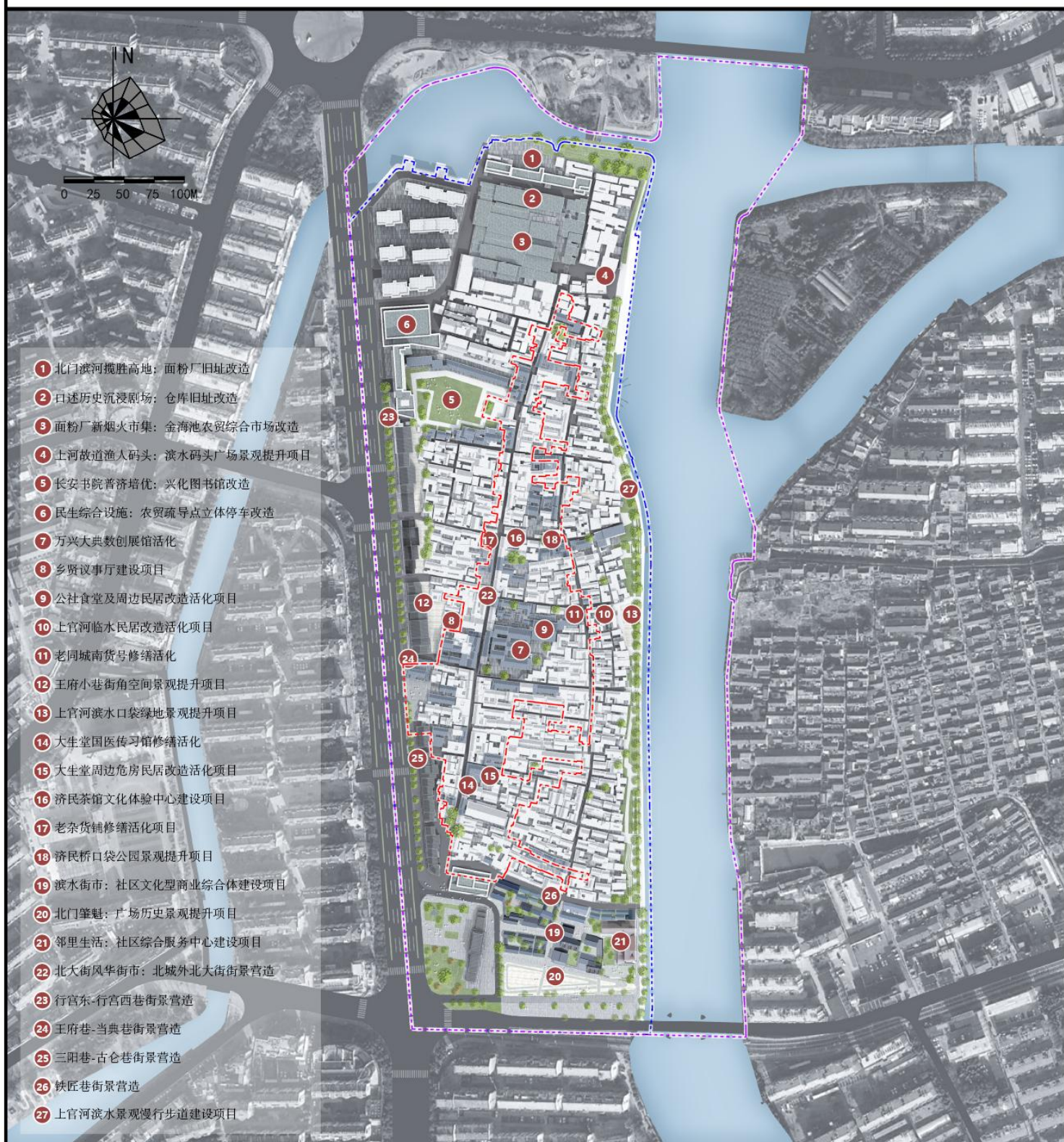


图  
例

- 核心保护范围
- 建设控制地带
- 规划研究范围

# 兴化北门历史文化街区更新规划

## 更新单元划分图

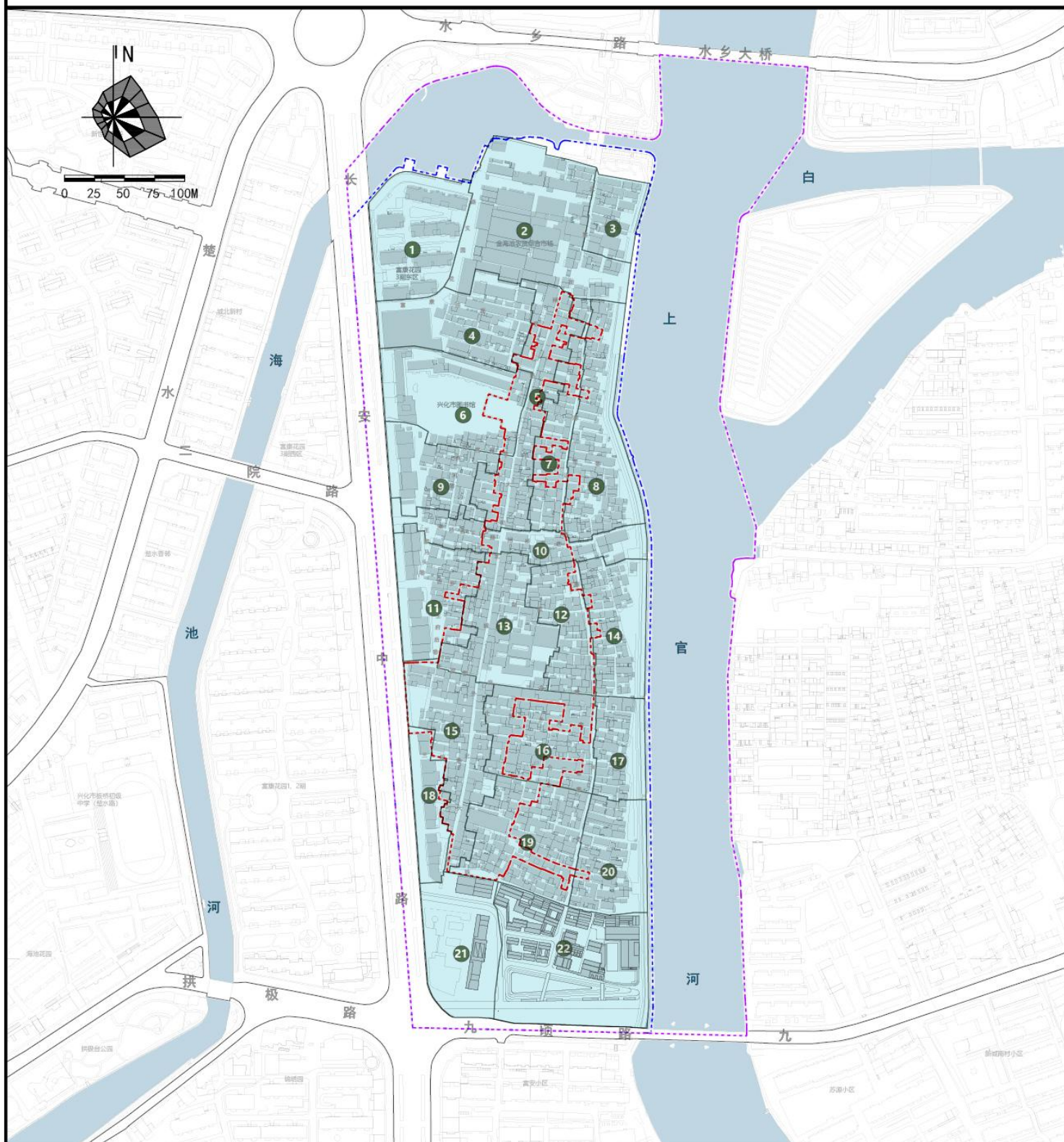


图  
例

- 核心保护范围
- 建设控制地带
- 规划研究范围
- 更新单元