

# 日本老旧小区更新经验与特色\*

## ——东京都两个小区的案例借鉴

Experience and Features of Japan's Old Residential District Regeneration:  
Two Cases in Tokyo

冉奥博 刘佳燕 沈一琛 RAN Aobo, LIU Jiayan, SHEN Yichen

**摘要** 老旧小区的更新和提升已成为中国当前众多城市建设发展的重要议题。日本经历了数十年的城市更新历程,其中一个重要内容就是关于老旧小区,并形成了丰富经验和特色。在回顾日本老旧小区更新历程和主要手段的基础上,基于代表性、知名度和更新内容等维度,以东京都的花田和高岛平两个小区的更新为典型案例,从参与主体、更新手段、议事机制3方面进行深入剖析。研究发现日本的老旧小区更新已经从单一建筑空间改造转向小区全面提升,包括功能优化、社会活力再造、自下而上的多元主体参与等,并且重视更新中的地域特色,以期为中国探索城市老旧小区更新的可持续路径提供借鉴。

**Abstract** Old residential district regeneration has been an important issue in current urban development in China. Japan has accumulated great experience and features in this aspect, after decades of urban regeneration process focusing greatly on old residential district, which can be used as references for China. After reviewing the development process and main methods of old residential district regeneration in Japan, this paper selects two typical regeneration cases in Hanahata Danchi and Takashimadaira Danchi in Tokyo based on their representativeness, popularity and type, then analyzes two cases in terms of participant actors, regeneration methods and mechanisms for negotiation. It is concluded that in Japan the focus of old residential district regeneration has transferred from single building renewal on physical aspect to the all-around improvement of the whole district, including functional optimization, social vitality generation, as well as bottom-up multi stakeholders participation, etc., and much attention has been paid to regional distinctiveness. It is hoped to provide references to China for the exploration of sustainable old residential district regeneration.

**关键词** 老旧小区 | 更新 | 东京 | 日本

**Keywords** Old residential district | Regeneration | Tokyo | Japan

文章编号 1673-8985 (2018) 04-0008-07 中图分类号 TU981 文献标志码 A

DOI 10.11982/j.supr.20180402

### 作者简介

冉奥博

清华大学社会科学学院 博士研究生  
东京工业大学社会理工研究科联合培养

刘佳燕 (通讯作者)

清华大学建筑学院  
副教授,博士

沈一琛

清华大学建筑学院  
硕士研究生

### 0 引言

老旧小区更新是城市建设发展的必然议题。随着时代的变迁,作为一定历史时期产物的小区必然要在某些方面回应新时代的新需求。中国老旧小区规模大,建筑面积约40亿 $m^2$ ,涉及人口多,超过4 200万户<sup>[1]</sup>,面临环境品质下降、建筑性能退化、市政设施老化、公共配套缺失、公共空间匮乏、社会秩序混乱、社区文化丧失等诸多问题<sup>[1-4]</sup>。

目前,中国老旧小区更新问题已迫在眉睫。1997年出台了《关于加强公有住房售后维修养护管理工作的通知》,意味着老旧小区更新已进

入决策者视野。2007年《关于开展旧住宅区整治改造的指导意见》的出台,标志着老旧小区更新成为城市发展的重要议题。随着老旧小区更新被纳入棚户区改造范围,北京、上海、广州等地陆续出台相关政策,近年来老旧小区更新改造在全国各地呈现出全面而迅速的推进态势。

总体而言,我国现阶段老旧小区更新改造的现行政策<sup>[5]</sup>、实践项目以及主要研究<sup>[6-7]</sup>大多聚焦于建筑物的工程类改造,有部分涉及小区整体改造,但仍重在强调技术层面的难点突破和政策保障。仅有少量研究开始关注更新改造中的人口因素和社会问题<sup>[8]</sup>,但多为就项目谈

\*基金项目:欧盟Horizon 2020课题“Transition towards Urban Sustainability through Socially Integrative Cities”(编号770141);北京市社会科学基金项目“宏观视角下北京中心城区老旧小区适老化改造研究”(编号18SRC014);清华大学(建筑学院)一旭辉控股(集团)有限公司可持续住区联合研究中心课题“老旧小区有机更新配套政策研究”(编号20152001392)资助。

项目,尚未与所在区域乃至城市发展战略进行关联思考。随着“十三五”规划中提出老旧小区综合整治这一重要举措,无论从政策导向还是近期各地的整治实践项目来看,都凸显出老旧小区更新作为一个系统工程的重要意义。这意味着更新活动不仅涉及小区功能、用地、建筑物、公共空间、道路等整体环境的全面提升,更应关注社会人口流动与分化、需求变迁、社会协商、运营管理等社会层面的问题。

自20世纪70年代开始,日本的老旧小区发展面临一系列挑战。物质空间方面,老旧小区的居住环境品质下降、公共空间和配套设施不足等问题日益凸显;社会人口方面,日本老龄化、少子化现象严重,尤其在老旧小区中导致住房空置、社会活力不足等问题。至21世纪初,老旧小区更新改造已经成为日本城市住宅发展的核心议题,并在过去数十年的探索中积累了丰富的经验。本文基于对日本老旧小区更新的发展历程和主要方式的总结,并以东京都板桥区的高岛平和足立区的花田两个小区<sup>①</sup>的更新案例作为研究对象,从参与主体、更新手段、议事机制3方面分别总结其经验与特色。在此基础上,总结对中国老旧小区更新的启示。

## 1 日本老旧小区的更新历程和主要方式

在日本,老旧小区的来源主要是二战后和泡沫经济时期为应对住宅短缺而大量建设的集合住宅。回顾日本老旧小区更新的发展历程,可见其与住宅政策的变迁直接相关。日本住宅政策的导向经历了1970年代由确保供应量转变为提高质量,以及进入新世纪后转向重视市场机制和既有建筑空间的活用的过程<sup>②</sup>。1976年,《第三期住宅建设五年计划》提出推进既有住宅更新、市区再开发事业和住宅地区改良事业。进入21世纪,面临经济增速放缓、人口增长停滞、城市化率达到65%左右的发展瓶颈,日本住宅需求大幅度消退。2001年《第八期住宅建设五年计划》明确将住宅政策核心转向存量更新。特别是2004年都市基盘整备公团和地域振兴整备公团的地方都市开发整备部门合并为UR,标志着都市更新为主的城市发展战略得到关键性的落实。

表1 日本老旧小区物质空间的更新方式<sup>[12]</sup>

更新方式	详细说明	
小区再生	全面建替	将整个小区的房屋拆除,并修建新房屋
	部分建替	一部分房屋拆除重建,一部分房屋使用改装等改善措施
	集约更新	拆除一部分房屋以缩小小区规模,并继续运营管理剩下的房屋
存量活用	改善和运营管理现有空间存量。部分住宅引入在家养老服务	
用途转换	转换整个小区的本来用途。根据向公共团体的让渡或者拆除房屋等不同措施,达到地域内社区总体营造的目标	
让渡返还	适用于没有土地所有权的小区。向土地或者建筑物的所有者等让渡或返还权利	

资料来源:笔者根据参考文献[12]整理。

日本没有明确的关于老旧小区的划定标准。现在一般将适用1981年旧耐震基准的小区视为老旧小区,2016年全日本共有1600个这样的老旧小区。东京是老旧小区比较集中的城市,1983年以前建设的住宅小区有285个,其中近半数(147个)分布在东京中心地区20 km以内的范围。大多数东京小区的规模不大,300户以下的小区约占80%,5栋以下的小区约占70%<sup>[10]</sup>。

总体而言,日本的老旧小区更新包含4种主要方式:小区再生、存量活用、用途转换和让渡返还(表1)。各种方式可以单独使用,也可以在同一个小区更新中混合使用。UR开展的更新工程已基本覆盖全国范围内其下辖的所有老旧小区(完成或已进入规划),按实施的主要方式分:小区再生包括全面建替12个小区,约1万户;部分建替26个小区,约4万户;集约更新64个小区,约8万户;存量活用1254个小区,约58万户;用途转换42个小区,约1万户;让渡返还220个小区,约2万户<sup>[11]</sup>。

## 2 案例选择

本文基于代表性、知名度、更新内容等方面的考量,选取花田和高岛平2个老旧小区的更新作为案例研究。

首先,案例都是典型的老旧小区,其老旧特征具体体现在以下几点:一是建成时间早,建筑物和配套设施过时或老化,花田建成于1964年,高岛平建成于1972年;二是案例均是UR在日本经济高速发展时期所修建,公共空间较少,建筑密度较高;三是从社会人口构成看,两者的老龄化率都极高,花田小区老龄化率为54%,高岛平小区为49%,而且住户收入普遍不高;四是从地

理位置看,案例距离市中心10 km左右,地处东京城市核心区。

其次,这两个案例是日本老旧小区更新的成功案例,具有较高的知名度。花田作为UR老旧小区更新的代表性项目,曾获得2015年好设计奖,2015年环境宜居设计优秀奖。高岛平是首都圈内规模最大的小区。高岛平更新项目曾得到读卖新闻、朝日新闻、每日新闻、产经新闻、日本经济新闻等日本诸多媒体的关注和报道<sup>②</sup>。

此外,两者在更新内容上各有侧重,能从不同侧面反映出日本老旧小区更新的多元举措。花田曾面临房屋本体和配套设施老化、小区运营维护不经济、居住品质下降且存在安全隐患等问题,UR为了更好地回应国民需求,并推进公共利益增加<sup>[13]</sup>,承担起小区物质空间的综合更新任务。由此,花田更新更多围绕物质层面的整体改造展开。相对而言,高岛平更新则更多聚焦于社会层面的更新和发展。高岛平是东京较早安装电梯的高层住宅小区,居住品质和适老化程度都相对较高。但也正因为高层建筑多,在顶峰时期的1980年有超过50人在此跳楼自杀<sup>[14]</sup>,令其被冠以东京“自杀圣地”的称谓。故而,地域性社会活力的提升成为高岛平更新的核心目标和最大挑战。

## 3 花田小区更新活动

### 3.1 小区概况

花田小区位于东京市足立区,距离市中心15 km。占地19.1万m<sup>2</sup>,共计80栋楼房,2725户<sup>[15]</sup>。2011年开始启动更新活动,侧重于物质层面的更新改造。由于项目规模大,更新目前还在进行中。

注释 ①在日文中,两个案例地点分别称为高岛平团地和花田团地。团地是日本城市建设的特有概念,遵循白水社《中国语词典》等中日词典的翻译,本文中将其译为小区。  
②详见:伊熊千雄. 門戸を開け 町へ出よう[N]. 読売新聞, 2008-04-30. 佐藤善一. ニュータウン50年再生へ 学生が活性化の推進力[N]. 朝日新聞, 2012-07-24. 鈴木敦子. 世代を超えてシェアハウス[N]. 毎日新聞, 2013-05-20. 村上智博. 団地に活気若さで再生[N]. 産経新聞, 2008-06-25. 高橋敬治. ニュータウンに若い世代流入新旧交流、にぎわい生む[N]. 日本経済新聞 夕刊, 2017-05-15.





图1 更新前状况与更新规划对比  
资料来源:上图为更新前状况图:足立区·花畑团地(東京都足立区)説明資料, [www.mlit.go.jp/common/000026192.pdf](http://www.mlit.go.jp/common/000026192.pdf)。下图为更新规划图:UR都市機構·花畑团地リノベーション, <http://www.ur-net.go.jp/hanahata/vision.html>。笔者对更新规划图根据实际规划情况进行了修正。

### 3.2 参与主体

总体而言,花田小区的更新改造主要通过市场机制运行,同时充分结合了政府和民间的力量。花田更新改造的参与主体包括UR、足立区政府、花田协议会、社区居民和鱼沼市。

UR和足立区是项目的主要推动者。UR作为花田小区土地和建筑物的所有者,花田主要的更新改造的设计、规划和建设都是由UR完成或推动的。UR作为独立行政法人,进行更新的主要动力仍然是经济因素。空屋率上升使得老旧小区运营维护成为UR的经济负担,如何提高空间利用效率是UR的目标。更新改造可以通过空间改造直接减少空屋率,也可以提高人居环境吸引更多的住户。

与UR在物质层面推动不同,足立区主要负责在社会层面推动项目实施。一方面与UR沟通,对更新的相关信息进行公示和宣传;另一方面与

居民沟通,收集反馈居民意见。足立区希望通过更新老旧小区提升这一片区的整体面貌,提升区域活力。

2010年2月,UR和足立区牵头成立了花田小区及其周边地区综合社区营造协议会(后简称花田协议会)。花田协议会<sup>③</sup>在更新改造中发挥着信息枢纽和沟通中心的作用,各个相关的参与者通过花田协议会沟通交流,对现有问题进行识别,并为这些问题提供规划上的解决途径。

通过完善的制度设计,居民参与在一定程度上得到了有效保障。从参与途径来看,当地居民可以通过参与自治组织而参与更新改造,同时也能以个人身份参与;既可以通过参加花田协议会、提交意见信等方式主动参与,也可以通过填写发放问卷进行被动参与。

花田更新还有一个特色之处是新泻县鱼沼市的参与。鱼沼市作为足立区的友好城市,为社

区活动中心建设提供鱼沼杉等原材料,并参与举行一些颇具地方特色的社区活动。因为日本存在严重的中小城市衰落问题,足立区意图通过东京都的老旧小区更新拉动地方中小城市的发展,提升地方中小城市的活力。

### 3.3 更新手段

花田更新的基本目标是在地域中与生活相连,多世代相连,与环境相连,与街道相连,形成人人都能安心生活、充满生机的居住区<sup>[16]</sup>。更新项目整体采取“按块划分,分块完成”的模式,将整个小区根据既有路网划分为若干地块,针对不同地块采取不同的更新方式,包括部分建替、集约更新、存量活用、用途转换等(图1)。

在A、B、I地块,为降低现状住宅空屋率和运营成本,UR将现有居住建筑完全拆除,并将用地性质调整为教育用地。文教大学计划在此建设东京安达校区,将国际学部 and 经营学部搬迁到此,并在A地块建设棒球场,在B地块建设足球场、篮球场。I地块则承接原E地块的花田托儿所。

C是既有楼栋改装的重点地块。为增强舒适性与适老性,对其中的29、30、35、36号楼加装电梯,并重新设计公共空间,使其变得更加时尚;将道路铺装更换为透水性地砖,并在进入楼栋的路旁增设扶手,楼栋入口处增设小花园。C地块还将27号楼作为示范项目,公开举办团地再生竞赛,并按获奖方案实施。不同于其他楼栋,27号楼是在楼梯间旁单独设置电梯间,电梯在每层楼停靠,平层入户。同时,27号楼首先完全拆除内装,然后对各户的室内空间也重新设计改造,由和室风格转变为洋室风格(图2)。

D、H、J、L、M地块继续保持住宅功能,主要针对公共空间部分进行改造。在D地块,将建筑外立面改涂为淡棕色和红茶色,以显得更加柔和、年轻;并改造空地作为供儿童玩耍的场地,场地设有围栏并在四周栽种树木。H地块作为下文提到的绿色回廊的起点。J地块的东侧建设小公园以提供居民相互交流的空间,并且起到改善花田东部地区缺乏绿地的情况。扩宽J地块北侧的道路以有利于步行。在L和M地块,打造了街角广场,在道路拐角处均设置长椅以

注释 ③花田协议会的成员包括鹭宿町会、会组町会、都营花田公寓自治会、花田小区自治会、仲组四丁目町会、保木间11自治会、花田西町会、Estate花田自治会、保木间五丁目自治会、仲组三丁目町会、水神町会、社区综合营造推进委员、社区综合营造辅导员、当地商业代表、花田地区妇女联合会、足立区民事务所(花田)和UR。



便居民交流。

E、F、G、K地块调整为以公益事业用地和商业用地为主。E北部地区将兴建新的商业设施和UR租赁住宅。E南部地区建设为育儿和老年人服务的公共设施。F地块中将建设社区商业中心,包含超市、小商品、饮食、服务和体育俱乐部等功能。G地块在保留现有住宅基础上,使用友好城市鱼沼市提供的鱼沼杉,建设木结构的社区活动中心,作为整个社区的公共活动中心,特别是大型活动的举办地。K地块建设生活服务设施,首层为零售店铺和饮食店,方便居民日常生活,打造有人气的街区。

花田在分块更新的基础上,还设计了生活轴、都市轴、地域轴和绿轴来连接各个地块,统合整个小区的空间秩序(图3)。生活轴作为地域内主要游步道,创造出安全、宽裕的步行者空间,沟通小区内的居住、商业、绿地以及足立区内的其他设施。都市轴连接埼玉县草加市和东京都心部,主要通过商业区,打造有生机活力的空间。地域轴主要连接花田纪念庭院、绿色回廊和长毛川沿岸绿地,打造为当地居民休闲娱乐、放松身心的空间。绿轴分为两个部分,一部分是连接由C地块到H地块的绿色长廊,另一部分是沿着长毛川的绿色长廊。

### 3.4 议事机制

花田的议事机制采取典型的委托模式,议事权和管理权均由居民委托给其他组织。居民的议事权通过居民承认的代表转移到花田协议会。居民不直接参加更新决策,而是通过各个町会(类似于群众自治性质的居委会)参加花田协议会,进而影响到更新决策。居民对社区的管理权经由花田协议会委托给UR和足立区政府相关机构执行。关于社区的公共事务相关议题,经花田协议会讨论后,由UR或足立区具体实施,如公共环境问题。UR和足立区政府也通过承担部分管理职责,换取社区居民对于改造的支持。

由于花田更新不仅仅旨在提升社区内部的人居环境,更重要的是振兴区域活力;同时考虑到更新项目建设带来的灰尘、噪音等负面影响,



图2 更新后的27号楼

注:上图为外立面对比,下图为室内空间对比。

资料来源:UR都市機構。ドキュメント27号棟~目で見る27号棟リノベーション~, <https://www.ur-net.go.jp/hanahata/doc27debut1.html>。

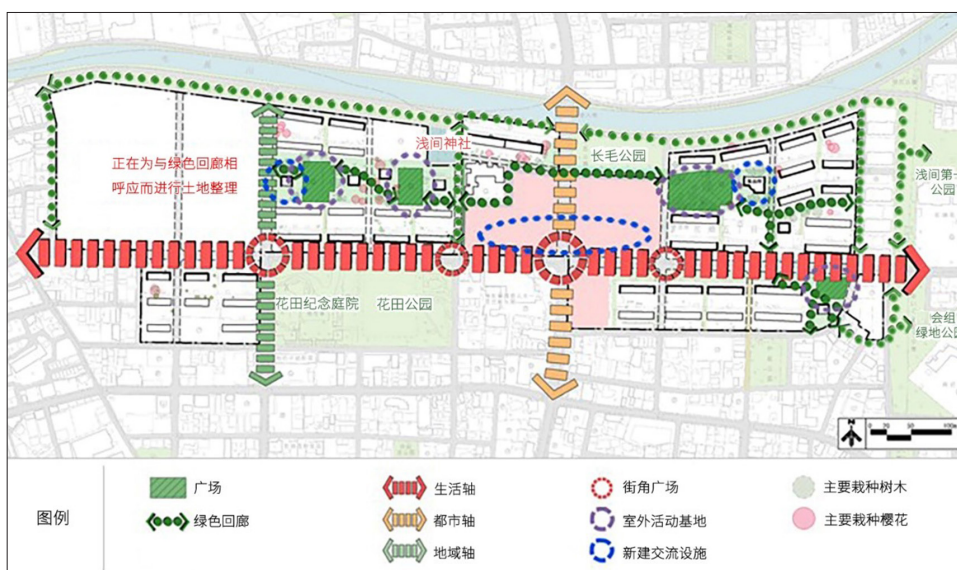


图3 花田小区空间结构图

资料来源:团地再生ビジョン~団地の景観形成~まちづくりイメージ図, <https://www.ur-net.go.jp/hanahata/scenery.html>。

以及对长毛川公园等公共景观的改造,都需要与周围居民进行议事协商,所以花田协议会的组成上还吸纳了更新地块周边的多个町会,覆盖了周边居民,一定程度上增加了间接协商成本,但也较好地保障了花田更新的顺利推进。

居民如果对更新项目有任何意见,可以通过花田协议会和足立区都市建设部两个渠道进行反映。花田协议会通过各个町会收集居民意见,定期举办协商会议,每次会议的主要

内容以图文并茂的方式制成宣传手册,在足立区官网公布,并在各个街区的宣传栏上张贴。居民可以针对会议内容向UR和花田协议会通过电话、邮件等方式质询,质询结果会不定期在宣传手册或官网上公示。居民若有关于更新的城市规划相关问题,可以向足立区都市建设部住宅与城市规划课咨询和反馈;有关于更新流程等社区综合营造的问题,可以向足立区都市建设部社区综合营造部咨询

和反馈。

花田更新的议事程序和公众参与主要体现在问题识别和具体方案讨论等方面,涉及较大规模的规划改造项目,花田协议会更多发挥宣传和告知的作用。

### 3.5 小结

花田更新的一大特点是UR、足立区与民间力量共同搭建花田协议会作为议事协商的组织保障,并且增加参与议事的利益相关主体,从而保障了这一大规模更新项目的多元主体协调和有效推进。

花田更新的另一大特点是多元更新手段的综合使用。针对花田地域面积大、建筑与设施老化、住房空置率高等现状问题,一方面从地域整体功能调整出发,因地制宜、因房制宜选取不同的更新办法,以打造异质化社区(如采取差异化的电梯增设方案),将原来单一的居住用地调整为住、商、教、养老等功能混合布置用地。另一方面,基于整体的规划布局,通过生活轴、都市轴、地域轴和绿色回廊串联起地域内各个公共空间和公共服务设施,形成高度整合且协调的空间秩序。

## 4 高岛平小区更新活动

### 4.1 小区概况

高岛平小区位于东京市板桥区,距离市中心14 km。占地36.5万m<sup>2</sup>,共计64栋楼房,10 170户,鼎盛时期居住人口规模超过3万<sup>[17]</sup>。更新开始于2004年,更多侧重于社会层面的协商与活化。

### 4.2 参与主体

总体而言,高岛平小区的更新改造主要来自社区的自发组织和运行,项目发起者和推动者都是社区的有机组成部分。随着更新活动影响力的逐步扩大,项目后来获得了政府支持。高岛平更新改造的参与主体包括大东文化大学(以下简称“大东大”)、高岛平报社、学生、社区居民、三者协议会和文部科学省(以下简称“文部省”)。

高岛平更新主要依托“高岛平未来网

络项目”(原为“高岛平再生项目”),其主要推动者是大东大的环境创造学部和高岛平报社。两者本身是高岛平社区的组成部分,是地域力量的代表。环境创造学部拥有大东大的特色学科,倡导考虑环境的自然与社会两方面,坚持教学培养中的实践主义、现实主义和沟通主义<sup>[18]</sup>。高岛平报社是不以盈利为目的的社会组织,主要工作人员都是居住在小区内的家庭主妇<sup>[19]</sup>。更新项目在提高社区活力和凝聚力的同时,还可以为学校提供教学、科研、实践的平台,也为报社提供宣传内容。

高岛平更新活动中参与主体的能人效应非常明显。活动的两位主要发起人分别来自大东大环境创新学部和高岛平报社,他们同时又是本地社区居民,面对社区日益严峻的社会问题,自然萌生了更新意愿。项目的最初提议和前期工作常在乌冬面店和喝酒聚会等非正式场合进行<sup>[20]</sup>。之后逐步通过资源动员和组织化,转变为社会组织行为。

学生通过2种方式参加到活动中:一是以项目优惠价格租住高岛平内房屋,二是参加项目组织的活动。最初参与者只限于大东大学生,后来逐步扩展到其他学校,其中留学生较多。学生进入小区,一定程度上改变了小区的社会结构。社区居民自然增加了与年轻一代的交流,除此之外也可通过各种活动参与到更新中。

三者协议会是包含研究者、学生和社区居民的联席会议,负责更新项目的日常运行。研究者在其中发挥主要作用,学生和社区居民可以通过协议会成为更新项目的重要决策者。文部省通过科研经费的方式资助了更新。2007年该项目作为“现代教育需求的投入支持项目”因“为地域活性化贡献”获得资助<sup>[21]</sup>,使更新得到很大程度的推进。

### 4.3 更新手段

高岛平更新的基本目标是针对地域活力的衰退,支持居民的活动<sup>[22]</sup>。更新侧重于社会层面,以既有空间再利用作为支撑。主要手段包括:推动学生入住小区、组建三者协议会、举办

各类社区活动,以及创造“地域货币”等。

整个更新的关键在于整合学校力量推动UR空置房屋的再利用。大东大统一向UR征借房屋,然后以低价租给学生,学生需要通过参加公共活动来获取低价租赁的资格<sup>④</sup>。利用小区内空置房屋,以低价吸引学生入住,这使得小区内多年龄层次和社会背景的互动具有了客观基础。同时,大东大也希望创造更加良好的就学环境来获得大量优质生源。特别是在2010年后,学生不再仅限于大东大,项目将空屋低价出租给在国书日语学校学习日语并准备学习护理技术的留学生。留学生主要来自中国和韩国,每2—3人入住1间2DK(两室一厅)房间<sup>[23]</sup>。由此,既为学生提供了实践场所,也解决了老年人护理资源不足的问题。

搭建三者协议会是项目运行的组织保障。多元主体有了协商平台,并通过协议会举办各类活动。大东大环境创造学部利用学校闲置的活动室,为活动提供场所。例如举办“社区咖啡绿”活动,具体内容包括:①学习活动,如留学生主讲汉语、韩语等外语学习,居民主讲书法、刺绣等技能培训;②体验活动,做饭团、从事都市农业等;③讲座活动,如膝盖保健体操、键盘乐器等。活动的初始参加者主要是低价租房的学生,活动内容并不固定,视参与者的专业、兴趣、经验和特长而定<sup>[24]</sup>;随着活动的开展,非正式网络日益壮大,活动参加者不仅仅是老年人和学生,还有儿童及其家庭成员,形成较完整的多世代参与。学校的示范行为还带动了周边商店的空间再利用,如利用地铁站前的咖啡店开展社区咖啡活动。

除此之外,大东大环境创造学部的学生还与当地居民一同制作成广播节目,内容包括上述相关活动,也有读书分享、研究介绍、生活感想等,定期上传到Youtube等互联网媒体<sup>⑤</sup>,一方面促进了学生与居民之间的交流,同时也扩大了更新项目的社会影响力,反过来进一步激发了居民和参与者的自豪感与归属感。

高岛平更新活动中还创新性进行了“地域货币”的实践探索。“地域货币”是原内阁审议官加藤敏春在1997年为解决地域内部护理、福

注释 ④不同于中国大学,大东大等日本大学不完全提供学生宿舍,绝大部分学生须在外租房。

⑤具体内容详见<https://www.youtube.com/channel/UCEUmlz727rTIWewyjRekkhQ>。



社、环境和育儿等问题提出的概念<sup>[25]</sup>。2005年,“地域货币”的构想在高岛平被提出,旨在实现地域环境和地域社会的可持续发展<sup>[26]</sup>。两种可持续是交互的,社会活动有效地利用了既有空间,进而减少能源消耗和碳排放。学生只要参加社区志愿活动就能获得“地域货币”,用于支付房租、餐费、共享汽车,或者获取折扣。最近,这项活动由于遭遇过度商业化的质疑<sup>[27]</sup>,担心其脱离了仅作为地域社会助推器的初衷,而被终止实践。

高岛平更新能够持续10余年,关键在于找到了一个多方参与的可能点和利益点——既有空间再利用。在既有空间上承载不同的社会活动,是盘活整个项目的关键,大学、居民、研究者和学生都可以从中获益。同时,项目还有一个有着持续推动能力的关键行动者——大东大环境创造学部。更新主要环节都来源于专家设计,并依靠专家作为行动者连接多元主体,以形成更新共同体。

#### 4.4 议事机制

高岛平更新活动的运作模式更多体现出自治的特点,从问题识别、更新手段到落实执行都是由协议会操作。居民的议事权、决议权、管理权都可以在协议会直接行使。高岛平的更新手段很多,参与者也较多元,但其核心在于协议会。具体运作办法是由居民、学生、研究者三方提出活动相关的提议,大家共同讨论,通过三者协议会运营活动。在更新过程中,还不断加入留学生、地方小企业等新的议事对象,甚至还包括不属于本地区、但热心于高岛平更新事务的各方主体。

#### 4.5 小结

高岛平更新的一大特点是既有空间再利用,其本质是地域内利益共享,这也是整个更新的基础。大东大利用UR的空置房屋,住民利用大东大的闲置活动室,从根本上激活了地域内既有空间资源的活化和资产化,进而推动地域性社会纽带的强化和社会活力的再生。

高岛平更新的另一大特色,是以大东大等本地社会团体和社会能人推动的社区参与和自

组织模式。面对地域内活力衰退,社区内多方主体自发行动,并借助地域内社会组织的力量,组建议事平台,通过多元主体协商,共同参与决策更新相关事务。

### 5 借鉴与启示

基于对日本老旧小区更新历程和典型案例的剖析可以看出,其中始终贯穿着4个突出特征,也为我国当前老旧小区更新改造提供了极具借鉴价值的启示。

其一,不仅限于物质空间改造,更关注空间改善背后的社会效益和可持续发展,重点加强空间资源与社会群体之间的有机联结。更新手段不是单一化或简单复制某种模式,而是强调针对不同主体、不同地域特色、不同目标,采取多元化路径。物质更新手段提高了居住品质和租金,引入更加多元化的社会群体,促进社区的异质化和内部的互动交流;社会更新通过加强社会资本和社会联系,重新激发了曾经衰败和闲置的空间与当地群体之间的对话与黏性。

其二,重视自下而上的社会力量的广泛参与,通过制度设计有效整合自上而下和自下而上的双向资源。日本社区发展的一个重要而有效的路径就是长期以来对社区整体营造的重视,老旧小区的更新活动也在很大程度上体现出整体营造的特色。例如案例中通过协议会制度,将问题识别到具体措施等更新活动中的多项工作都交由民众来决定,同时辅以专家和专业机构的有效引导。政府在其中发挥了关键的连结和支持的作用。

其三,立足地域是更新活动的基本出发点,更新的最终目标指向地域振兴与可持续发展。日本老旧小区更新不仅指向小区内部问题,还被视作整个地域发展的有机组成部分。案例中的更新实践注重整合地域资源以实现共同更新,通过空间改造将小区与更大的地域场所连接起来,通过社会改造吸纳更多的行动者参与社区发展。

其四,老旧小区更新离不开政府的引导和投入,同时也需要整合市场机制和社区自治等

多元力量。事实证明,老旧小区规模之庞大、任务之繁重,全部交由政府包揽是几乎难以完成的任务。花田小区通过更新改造提高了溢价率,租赁价格由29 600—76 700日元(25—51 m<sup>2</sup>)<sup>[15]</sup>上涨到36 800—122 600日元(25—73 m<sup>2</sup>)<sup>[28]</sup>,改造资金得以回笼,进而用于其他改造项目,显示出市场机制和社会资本进入更新改造的巨大空间。高岛平的更新案例还显示出更新活动的资源投入不仅限于金钱,大量的社会资本更是为更新注入了无限的活力和持续的生命力,将各方主体与地域场所之间建立起紧密的联系,有利于建构更加多元化且充满活力的社区。■

#### 参考文献 References

- [1] 梁传志,李超.北京市老旧小区综合改造主要做法与思考[J].建设科技,2016(9):20-23.  
LIANG Chuazhi, LI Chao. The main methods and thoughts about comprehensive renewal of old communities [J]. Construction Science and Technology, 2016 (9): 20-23.
- [2] 仇保兴.城市老旧小区绿色化改造[J].城市发展研究,2016,23(6):1-6,150-152.  
QIU Baoxing. The green renewal of urban old communities[J]. Urban Development Studies, 2016, 23(6): 1-6, 150-152.
- [3] 刘承水,刘玲玲,史兵,等.老旧小区管理的现存问题及其解决途径[J].城市问题,2012(9):83-85.  
LIU Chengshui, LIU Lingling, SHI Bing, et al. Existing problems and solutions of property management in old communities[J]. Urban Problems, 2012 (9): 83-85.
- [4] 蔡云楠,杨宵节,李冬凌.城市老旧小区“微改造”的内容与对策研究[J].城市发展研究,2017,24(4):29-34.  
CAI Yunnan, YANG Xiaojie, LI Dongling. "Micro-transformation": the renewal method of old urban community[J]. Urban Development Studies, 2017, 24(4): 29-34.
- [5] 王彬武.老旧小区有机更新的政策法规研究[J].中国房地产,2016(9):57-66.  
WANG Binwu. Research on the policy and law of the old residential district renewal[J]. China Real Estate, 2016 (9): 57-66.
- [6] 赵立志,王兆海,韦刚夫.北京1980年代典型老旧小区适老性改造初探[J].城市发展研究,2016,

- 23 (4) :23-27.  
ZHAO Lizhi, WANG Zhaohai, WEI Gangfu. Study on the adaptive alteration of representative residential buildings of the 1980s in Beijing[J]. Urban Development Studies, 2016, 23 (4): 23-27.
- [7] 林东海. 老旧住宅区有机更新设计实施策略——以丰收小区改造为例[J]. 住宅科技, 2017, 37 (10) :14-17.  
LIN Donghai. Implementation strategy for old residential area's organic renewal design: a case study of Fengshou[J]. Housing Science, 2017, 37(10): 14-17.
- [8] 张晓东, 胡俊成, 杨青, 等. 老旧住宅区现状分析与更新提升对策研究[J]. 现代城市研究, 2017 (11) :88-92.  
ZHANG Xiaodong, HU Juncheng, YANG Qing, et al. Analysis and renewal strategy of old residential district[J]. Modern Urban Research, 2017(11): 88-92.
- [9] 荒木清三郎. 土地と住宅: 関連法・税制・地価の動向解説[M]. 東京: 三和書籍, 2010.  
ARAKI Seizaburo. Land and house: the narration of tendency of related laws, tax system and land price[M]. Tokyo: Sanwa Co., Ltd, 2010.
- [10] 住宅団地の再生のあり方に関する検討会. 住宅団地の再生のあり方について 取りまとめ.[R]. 東京: 国土交通省, 2016.  
The Investigation Conference of Resident Danchi Renewal. The summary of method of resident danchi renewal[R]. Tokyo: Ministry of Land, Infrastructure and Transport, 2016.
- [11] 都市再生機構. UR賃貸住宅ストック: 個別団地類型 (案) 一覽[R]. 東京: UR都市機構, 2016.  
Urban Renaissance Agency (UR) . UR rental resident stock: the (draft) list of individual type of Danchi[R]. Tokyo: UR, 2016.
- [12] 都市再生機構. ストック再生・再編に関するQ&A[R]. 東京: UR都市機構, 2008.  
Urban Renaissance Agency (UR) . The Q & A around stock renewal and reorganization[R]. Tokyo: UR, 2008.
- [13] 平成十一年法律第百三号. 独立行政法人通則法[EB/OL]. (1999-07-16) [2017-12-02]. [http://elaws.e-gov.go.jp/search/elawsSearch/elaws\\_search/lsg0500/detail?lawId=411AC0000000103](http://elaws.e-gov.go.jp/search/elawsSearch/elaws_search/lsg0500/detail?lawId=411AC0000000103).  
Act No. 103 of July 16, 1999. Act on general rules for incorporated administrative agencies [EB/OL]. (1999-07-16) [2017-12-02]. [http://elaws.e-gov.go.jp/search/elawsSearch/elaws\\_search/lsg0500/detail?lawId=411AC0000000103](http://elaws.e-gov.go.jp/search/elawsSearch/elaws_search/lsg0500/detail?lawId=411AC0000000103).
- [14] 板橋区郷土資料館編. 高島平—その自然・歴史・人[M]. 東京: 板橋区立郷土資料館, 1998.  
Itabashi Historical Museum. Takashimadaira: its nature, history and people[M]. Tokyo: Itabashi Historical Museum, 1998.
- [15] 国土交通省. 花畑団地 (東京都足立区) 説明資料[EB/OL]. [2018-04-30]. <http://www.mlit.go.jp/common/000026192.pdf>.  
Ministry of Land, Infrastructure and Transport. Explanatory material of Hanahata Danchi (Adachi City, Tokyo)[EB/OL]. [2018-04-30]. <http://www.mlit.go.jp/common/000026192.pdf>.
- [16] 足立区. 花畑団地周辺地区まちづくり計画[R]. 東京: 足立区, 2014.  
Adachi City. The machizukuri planning of the surrounding area of Hanahata Danchi[R]. Tokyo: Adachi City, 2014.
- [17] 熊本博之. 館所蔵資料で知る高島平の過去・現在・未来[EB/OL]. (2011-07-30) [2018-04-30]. [http://www.city.itabashi.tokyo.jp/c\\_kurashi/038/attached/attach\\_38469\\_8.pdf](http://www.city.itabashi.tokyo.jp/c_kurashi/038/attached/attach_38469_8.pdf).  
KUMAMOTO Hiroyuki. The past, nowadays, future according the holdings of Itabashi Historical Museum [EB/OL]. (2011-07-30)[2018-04-30]. [http://www.city.itabashi.tokyo.jp/c\\_kurashi/038/attached/attach\\_38469\\_8.pdf](http://www.city.itabashi.tokyo.jp/c_kurashi/038/attached/attach_38469_8.pdf).
- [18] 大東文化大学環境創造学部. 環境創造学科学科の特[EB/OL]. [2018-03-23]. [http://www.daito.ac.jp/education/social\\_Human\\_environmentology/department/outline.html](http://www.daito.ac.jp/education/social_Human_environmentology/department/outline.html).  
Daito Bunka University Undergraduate School of Social-Human Environmentology. Social-human environmentology-the feature of discipline. [EB/OL]. [2018-03-23]. [http://www.daito.ac.jp/education/social\\_Human\\_environmentology/department/outline.html](http://www.daito.ac.jp/education/social_Human_environmentology/department/outline.html).
- [19] マン活最前線. タウン紙の草分け——メディアを通して人のつながりに貢献[EB/OL]. (2014-11) [2017-12-06]. <https://mansion-wa.com/community/article/num268.html>.  
Mansion-Wa. The pioneer of city newspaper: contribution to people's connections through media [EB/OL]. (2014-11) [2017-12-06]. <https://mansion-wa.com/community/article/num268.html>.
- [20] 山岡淳一郎. 東京の団地と大学、老いた集合住宅の新しい「幸せ」に挑む——高島平団地と大東文化大学の地域再生[J/OL]. 日経ビジネス, 2008-04-22. <http://business.nikkeibp.co.jp/article/life/20080416/153233/>.  
YAMAOKA Junichiro. Danchi and university in Tokyo challenge the new happiness of old resident housing complex: the regional renewal of Takashimadaira Danchi and Daito Bunka University[J/OL]. Nikkei Business, 2008-04-22. <http://business.nikkeibp.co.jp/article/life/20080416/153233/>.
- [21] 高等教育局大学振興課大学改革推進室. 「地域活性化への貢献 (地元型)」(概要及び選定理由)[EB/OL]. (2007-07-30) [2017-12-10]. [http://warp.da.ndl.go.jp/info:ndljp/pid/286184/www.mext.go.jp/b\\_menu/houdou/19/07/07072005/003/001/001.htm#009](http://warp.da.ndl.go.jp/info:ndljp/pid/286184/www.mext.go.jp/b_menu/houdou/19/07/07072005/003/001/001.htm#009).  
Higher Education Bureau University Promotion Division Reform Promotion Office. "Contribution to regional activation (local type)" (abstract and the reason for selection) [EB/OL]. (2007-07-30) [2017-12-10]. [http://warp.da.ndl.go.jp/info:ndljp/pid/286184/www.mext.go.jp/b\\_menu/houdou/19/07/07072005/003/001/001.htm#009](http://warp.da.ndl.go.jp/info:ndljp/pid/286184/www.mext.go.jp/b_menu/houdou/19/07/07072005/003/001/001.htm#009).
- [22] 大東文化大学環境創造学部. みらいネット高島平とは-私たちの活動の目的[EB/OL]. [2018-03-27]. [http://www.daito.ac.jp/education/social\\_Human\\_environmentology/activity/takashimadaira/about.html](http://www.daito.ac.jp/education/social_Human_environmentology/activity/takashimadaira/about.html)  
Daito Bunka University Undergraduate School of Social-Human Environmentology. What is Future Network of Takashimadaira: purposes of our activities [EB/OL]. [2018-03-27]. [http://www.daito.ac.jp/education/social\\_Human\\_environmentology/activity/takashimadaira/about.html](http://www.daito.ac.jp/education/social_Human_environmentology/activity/takashimadaira/about.html).
- [23] 高島平ルネッサンス. 国書学園留学生 コミュニティーカフェでお待ちしております[EB/OL]. [2018-03-27]. <http://www.trllc.biz/students.html>.  
Takashimadaira Renaissance. International students in Kokusho school waiting in the community coffee [EB/OL]. [2018-03-27]. <http://www.trllc.biz/students.html>.
- [24] 井上温子. 多世代共住・多文化共生 みらいネット高島平の成果[J]. 街並み, 2010(47): 6-7.  
NOUE Atsuko. Multi-generation co-residence・multicultural coexistence: the accomplishment of future network of Takashimadaira[J]. Townscape, 2010 (47): 6-7.
- [25] 加藤敏春. エコマネーは・地域発・脱デフレの妙手[J]. エコノミスト, 2003, 81 (2) :34-36.  
KATO Toshiharu. Eco-money is a "handsome step" of deflation[J]. Economist, 2003, 81 (2): 34-36.
- [26] 山本孝則, 嵯峨生馬, 貫隆夫. 環境創造通貨: 社会形成型地域通貨が開く“持続的循環”の世界[M]. 東京: 日本経済評論社, 2005.  
YAMAMOTO Takanori, SAGA Ikuma, NUKI Takao. Eco-money: a world of "sustainable circulation" where community currency formed by society opens[M]. Tokyo: Nihon Keizai Hyouronsha Ltd., 2005.
- [27] 山本孝則. 高島平再生プロジェクト終了のお知らせ: 2004年に始まる高島平再生プロジェクト7年間の歴史にピリオド[EB/OL]. (2011-6-13) [2017-12-20]. <https://ec-company39.com/takap/important.html?eid=00014>.  
YAMAMOTO Takanori. The notice of the ending of Takashimadaira renewal project: the seven years period of Takashimadaira renewal project from 2004 [EB/OL]. (2011-6-13)[2017-12-20]. <https://ec-company39.com/takap/important.html?eid=00014>.
- [28] UR賃貸住宅. 花畑 (東京都足立区) 物件情報[EB/OL]. [https://www.ur-net.go.jp/chintai/kanto/tokyo/20\\_1170.html](https://www.ur-net.go.jp/chintai/kanto/tokyo/20_1170.html).  
UR Rental resident. Hanahata (Adachi City, Tokyo) Property information [EB/OL]. [https://www.ur-net.go.jp/chintai/kanto/tokyo/20\\_1170.html](https://www.ur-net.go.jp/chintai/kanto/tokyo/20_1170.html).