“连锁型”都市再生策略研究 ——以日本东京大手町开发案为例

Gearing Type Urban Regeneration Strategy: Case on Otemachi Development in Tokyo, Japan

施媛
Shi Yuan

摘要: 大手町地区位于日本东京经济中心,寸土寸金的土地使其聚集众多全球性企业总部大楼,高层与超高层建筑鳞次栉比,平均容积率高达7.0左右。如何使如此高密度的城市中心区在保障众多企业正常运营的同时实现都市再生,是大手町地区城市更新面临的最核心问题。本文系统剖析大手町地区整合周边资源、以种子基地为引擎、不动产证券化、产官学三方合作等都市再生策略,详细解读其“连锁型”接力更新过程;并以此为基础,针对我国城市更新提出政策保障、设计策略、服务管理三个层面的具体建议。

Abstract: Otemachi region is located in the economic center in Tokyo, Japan, whose rich land makes it a gathering of many global corporate headquarters, tall and super-tall buildings stand together in a row, and the average volume rate is as high as about 7.0. The core issue of urban renewal in Otemachi area is to implement urban regeneration under the premise of locating in such a high density of city as well as ensuring the normal operation of many enterprises. Taking the case of Otemachi development in Japan as an example, this paper systematically analyzes urban regeneration strategy about integration of peripheral resources, seed base as the engine, securitization of real estate, tripartite cooperation of industry, government and school, as well as interprets the urban renewal process of Gearing Type in detail. Furthermore, aiming at urban renewal in China, this paper puts forward specific proposals of policy security, design strategy and service management on three levels.

关键词: 大手町;连锁型;都市再生;UR都市机构

Keywords: Otemachi Area; Gearing Type; Urban Regeneration; Institutions of Urban Regeneration

引言

随着土地资源的日趋短缺,传统扩大建设用地规模、发展新城新区的粗放式规划已经难以为继,城市更新成为现今城市规划的主旋律,城市发展也从“增量扩张”向“存量挖潜”转型^[1]。日本城市更新由来已久,最早可以追溯到传统木结构建筑面临火灾及地震所采用的基于安全防灾的周期性重建。

二战以及频繁的地震灾害,导致日本众多传统木结构建筑遭受了严重的损坏,城市破败不堪。20世纪60年代,日本政府为了加强城市安全、改善城市环境,以促进其城市土地的高效利用以及提升住宅的防灾能力,陆续对年久失修的建筑物进行清拆,并系统性地清除贫民区,由此拉开了日本现代都市意义的城市更新序幕。1969年,日本将原有的《市街地改造法》与《耐火建筑街区造成法》整合为《都市再开发法》,作为指导都市开发与更新活动的基本制度。此阶段的都市更新以预防自然灾害、改善基础设施、实现经济复苏为目标,被称为“市街地再开发事业”,更新主体为政府部门。20世纪70年代,日本经济逐渐复兴,以东京为代表的都市人口快速集中,以卫星城车站周边区域为核心,东京圈内陆续开展了大量都市更新项目。1975年,为了进一步推动地方自发的都市更新事业,日本政府逐步修订《都市再开发法》,允许个人及私人机构担任实施主体,政府角色则转为通过设置专门的更新基金制度,为个人及私人机构提供融资、补助贷款等协助服务^[2]。20世纪80年代,民间力量参与都市更新成为日本都市更新的普遍方式,原本主导都市更新的政府部门相应地退居幕后,通过制定都市更新补助奖励政策、协助民间组织明确更新权益的分配以及完善公共设施建设等方式引导民间参与。此阶段,都市更新主体呈现出公私合作的多元发展模式^[3]。进入20世纪90年代,泡沫经济崩盘、阪神大地震以及高龄少子化人口结构致使日本经济遭受巨大冲击,城市发展陷入困境。到21世纪,为了振兴日本经济,日本政府提出都市再生政策,并于2002年颁布了《都市再生特别措置法》,在全国各地区指定都市再生紧急整備地域,针对大都市圈推动多项大规模都市再生计划,以期完善都市结构,激发区域产业活力,增进都市居住

作者: 施媛, 北京大学建筑设计及其理论专业硕士研究生。
1227293706@qq.com

和商业职能,从而提升城市竞争力。2004 年,日本成立“独立行政法人都市再生机构”(以下简称“UR 都市机构”),负责统理、协调都市更新事务,并鼓励自下而上的“造街”活动以及小型的更新事业^[4,7]。此阶段,都市更新以经济复苏为目标,开始注重地域价值提升以及可持续的都市再生。

大手町地区位于东京的经济中心地,自 1986 年执行都市再生计划以来,面对高密度的挑战,以及更新过程必须保障众多企业正常运营等一系列问题,创造性地提出了“连锁型”都市再生策略,并通过 UR 第三方机构,以及运用种子基地的置换手法,循序渐进地推动了整个区域 40 hm² 范围内的老旧建筑全部活化。本文系统剖析大手町开发案的都市再生策略,以期为我国城市更新研究提供参考和借鉴。

1 日本都市再生策略的背景与内涵

1.1 都市再生策略

“活化都市是日本 21 世纪活力的来源。”^[8]原日本首相小泉纯一郎于 2001 年上任后即成立了都市再生本部,且由小泉本人亲自担任本部长,提出了强化都市魅力与提升国际竞争力的“都市再生政策”。都市再生策略作为日本 21 世纪城市更新的再生计划,综合环境保育、防灾、国际化等要素,成为振兴日本经济的重要政策手段之一^[9,10]。

在实际的都市再生策略推行过程中,日本政府首先指定东京、横滨、名古屋及大阪等四大都市为优先都市再生地区,随后又公布了全国 14 个大都市为都市再生地区,总面积达 5 700 hm²,其中 40% 位于东京都内。日本都市再生政策的核心并非仅局限于单一建筑物的更新,而是通过提出具体的行动方案,将都市再生与都市结构改造紧密结合。行动方案有四项重要目标:(1)建构广域资源循环的都市,即在大都

市圈的临海地区,以广域、综合性整理方式兴建废弃物处理、资源回收等设施,建构 21 世纪资源循环都市;(2)建构防灾安全都市,即改善以防灾公园为核心的大型防灾据点及避难路径,强化防灾构架;(3)充实交通基础,即改善环状道路、都市铁道、首都国际机场、国际海港等交通基础设施;(4)建构都市据点,即运用大规模低度使用土地,开发都市据点,妥善更新老旧公有住宅,创造舒适居住环境,建构资讯化的都市据点^[11]。

1.2 UR 第三方机构

伴随都市再生策略的不断推进深化,以及城市更新过程中不断激化的公共部门与私人业主利益矛盾、资金筹措不足、缺少沟通协调等问题,日本于 2004 年 7 月成立了“UR 都市机构”。该机构主要负责建构“连锁型”都市更新推动框架以及负责支援都市更新的各项工作,通过运用取得持有土地、实施土地重划、协调民间都市再生中建筑物更新的方法,将取得的部分合署办公(两个或两个以上的机构由于工作性质相近或联系密切而处于同一处所)旧址作为种子基地,并通过改善道路等公共设施,以及规范民间参与都市再生的权利与义务,不断地支持“连锁型”改造更新(图 1),从而保障都市再生的顺利实施^[12,13]。

“UR 都市机构”的组织名称与功能历经多次的转变与调整(表 1),作为介于政府与民间之间的独立行政法人,其最高主管及预算均由日本政府分配,但拥有独立的人事权,且在运营上自负盈亏。其资本额为 1.6 兆日元(日本政府出资 9 986 亿日元,地方政府出资 20 亿日元),年度预算为 1

表 1 不同历史时期“UR 都市机构”的组织名称、功能转变及调整

阶段	组织名称	功能
1955—1980 年	日本住宅公团	(1) 二次大战后,负责大量兴建公团住宅,解决基本居住问题;(2) 随着战后的经济社会变迁,配合国家总体经济政策投入新市镇、公共设施及铁路沿线住宅开发;(3) 1969 年日本《都市再开发法》颁布之后,推动包括东京墨田区等九个地区的住宅更新计划
1981—1996 年	住宅、都市整备公团	(1) 1981 年由原本的推动地区住宅更新提升为整体都市机能更新,如推动著名的横滨 MM21 (Yokohama Minato Mirai21)、埼玉市新都心等地区的都市更新与开发建设;(2) 1995 年阪神大地震发生后,参与灾后重建、兴建住宅与实施包括神户在内的五个地区的更新
1997—2004 年	都市机构整备公团	以充实都市基础设施更新、推动土地重划事业为主
2004 年至今	UR 都市机构	协调推动都市更新事业,积极引导民间事业的资金、技术、经验投入都市更新

资料来源:作者绘制

图 1 UR 都市机构主要任务及执行项目

资料来源:作者绘制

兆日元，事务所遍及东京、千叶、大阪、福岡、名古屋等更新主要城市，共有 4 000 多名员工。由于其历史前身不曾有弊案发生，转型为“UR 都市机构”之后，不论在规划、执行效率或是行政清廉度上始终深受日本民众信赖。

2 东京大手町开发案

2.1 大手町现状概述

大手町紧邻日本东京江户城，与邻接的丸之内地区同是日本经济的中心地（图 2）。便捷的交通以及临近江户城的区位优势，使之成为汇集金融、通信与传媒三大日本主导产业的主要经济圈，聚集了众多高层和超高层建筑，平均容积率高达 7.0 左右^[14]（表 2）。

大手町区域内有七成以上的大楼屋龄超过 40 年，不仅外观陈旧，建筑的防灾抗震等功能也与现今的标准不符，亟待新一轮的城市更新。同时，由于资讯、通信与传媒等企业的业务必须持续 24 小时运作，因此这些企业大楼无法采用传统“先拆后建”的更新模式，必须逆势操作，先建后拆。如何使高密度城市经济中心区在保障众多企业正常运营的同时实现都市再生，是大手町地区城市更新面临的最核心问题。

2.2 大手町都市再生策略剖析

2.2.1 整合周边资源，营造成熟的市场环境

大手町都市再生开始于 1986 年，东京都政府将大手町连同周边的丸之内及有乐町等区域统一纳入“大丸有地区”，列为“东京车站周边都市更新诱导地区”，并由官方、民间与学界共同合作，进行全面深入的整体规划。

1999 年，当时的东京都知事石原裕太郎和 JR 东日本铁路（东日本旅客铁路股份有限公司）松园社长就东京车站复

旧计划达成共识，启动了“大丸有地区”内的丸之内更新开发。日本学界专家也投入计划，由日本都市计划研究学会组成“东京车站周边再生整備研究委员会”，提出研究报告。东京都政府以此为基础，正式发表《东京新都市改造愿景》，并提出了三项具体政策：（1）保存、修复丸之内车站建筑及开发八重洲广场周边，以此地区为核心，创造符合首都东京的景观风貌；（2）强化东京中央车站国际都会交通节点功能，提升站前广场的空间品质；（3）增加民间参与都心地区建设的机会，以解决都市基础设施不足问题，强化都市中心发展活力^[16]。

为了鼓励民间业主与企业共同参与再生开发，大丸有地区修订了《建筑基准法》相关规定，放宽该地区的容积率至 13；并将原 31 m 的建筑高度放宽至最高 200 m。大丸有地区原本的法定容积率为 10，为鼓励再生开发，此区被划设为“容积率特别适用地区”，容积率被放宽至 13。但因为一些历史建筑如东京车站复旧工程，13 的允许容积率并未完全使用，剩余的容积率转售给其他大楼，将所得用以进行整修旧的工程施作。因此，部分大楼的容积率可达 16~17。

2002 年，最靠近东京车站街区的丸之内大楼率先完工，并在外观上保留了原限高 31 m 的历史天际轮廓线。更新前，93% 的面积均为办公企业楼层，更新后则大幅扩充百货商场与餐饮业的面积，设立了 40 家餐厅、超过 100 家的商店，并增设了艺术文化等公共设施。2002 年底，丸之内大楼正式开幕运营，平均每天涌入 9 万名游客，成为具有潜力的综合性商业及办公大楼，并大幅提高了其他土地持有人的参与更新意愿，加速了大丸有区域的更新浪潮。

在丸之内地区更新的积极带动下，2003 年，大手町地区开展都市再生协商会议，大手町地区都市开发正式进入工程建设阶段。

2.2.2 以种子基地为引擎，持续“连锁”更新

2003 年，40 位大手町土地所有权人、大丸有地区再开发推进协议会以及东京都和千代田事务局共同组成“大手町地区再生推进会议”，参与大手町开发案，提出“大手町连锁型都市再生计划”。利用一个极具创意的手法，由几个企业之间密切合作，以种子基地为筹码，实现“连锁”接力更新。这时，区域内一块公有地（种子基地）的释出便成为启动大手町都市再生的关键^[16]。

表 2 大手町开发地区基本情况

区域面积 (hm^2)	就业人口 (人)	开发用地面积 (hm^2)	建筑面积 (m^2)	计划兴建楼栋 数量 (栋)	制定容积率
40	5 817	13	914 000	12	7.03

资料来源：参考文献 [15]

图 2 大手町更新划定范围

资料来源 <http://www.earthol.com/city-3.html>

2003年1月,日本都市再生本部提出了“活化国有土地作为都市开发据点”的政策,明确指定大手町中央合署办公厅原有公务单位搬迁到埼玉县,腾出了面积为 1.3 hm^2 的土地公开标售,以配合民间企业进行大手町老旧地区的更新^[17]。

首先,推进会议商请独立行政法人“UR都市机构”参与更新计划,执行土地重划及整个协调工作,由“UR都市机构”出面买下该 1.3 hm^2 国有地作为种子基地,其中三分之二地权转售给出资者并设立“大手町开发公司”。该公司由公开招募的大手町地区土地所有权人参与,与“UR都市机构”共同持有,并负责担任实施者。其次,提出创新的“种地交换”模式,让大手町有意参与更新的企业能在确保业务持续不辍的状况下,顺利完成更新。

实际的更新过程中,原大手町合署厅舍1、2馆国有地周边共有17栋大楼有意愿参与更新。第一批提出更新业主包括日经 Building(日本经济新闻)、JA Building(日本农业合作组合),以及经联团会馆(日本经济团体联合会)。这些更新业主以换地模式,将自己的建筑物与“UR都市机构”买下的合署厅舍1、2馆为种子基地进行地权交换,即可拆除合署厅舍,展开新大楼兴建工程(图3)。施工期间,因第一批更新业主已交换取得地权,但仍借用原建筑继续营运,须支付租金给种子基地所有权人。

图3 种子基地

资料来源:参考文献[18]

图4 第一次更新过程演示

资料来源:参考文献[18]

2009年4月,中央合署办公厅舍旧址上的新建筑完工,第一批申请更新业主共同进驻新大楼,搬迁后三栋旧大楼土地变成了第一次更新完成后所产生的“新种子基地”,隶属于原种子基地所有权人(图4)。第二批提出更新申请业主为原日经 Building、JA Building及经联团会馆旧址旁的两栋大楼,土地面积约 1.4 hm^2 。在2009年启动第二批更新工程后,同样以换地的手法和拥有“新种子基地”的所有权人进行第二次换地,先建后拆。第二批更新中业主可继续使用原有大楼维持其业务营运且支付租金给原种子基地所有权人。

第二次更新工程于2012年完工,在原来日经 Building、JA Building及经联团会馆旧址的种子基地上,第二栋新建筑物落成(图5)。第二批更新申请业主完成搬迁后,继续以同样的换地方式推动大手町重划地区的更新^[16]。

如此活用换地的手法,即为“连锁型”都市更新——以 1.3 hm^2 的国有土地为起点,进行一个接着一个的如撞球式的“连锁”更新改建(图6)。一栋栋因业务必须持续进行而无法先拆后建的老旧建筑群,可以等到新建筑完成、公司进驻之后再拆除,空出土地,让下一批更新业主盖新大楼。如此一来,所有企业的营运都不必停顿,整个区域的更新变得灵活。

种子基地的方式,通过先带动面积 1.3 hm^2 的“大手町重划地区”的建物更新,最终将促使 40 hm^2 再生计划区域内的老旧建筑循序渐进地新陈代谢,蜕变成符合现代需求的

图5 第二次更新过程演示

资料来源:参考文献[18]

图6 撞球式的“连锁”改造

资料来源:参考文献[15]

国际商业据点。这种以种子基地为引擎推动的“连锁型”改造方式，依托日本灵活的规划更新方式和多元的制度体系，通过将局部小规模改造项目拓展至工程整体，并以中立公正的UR都市机构、地方政府和民间开发商（企业）达成的“合作伙伴关系”作为有力保障，在渐进式地改善城市空间环境的同时，延续了城市的空间格局^[19]。

2.2.3 不动产证券化，筹措民间资金

资金的筹措是能否顺利推动都市更新的前提。大手町地区由于位于都市经济中心，地价昂贵，购买合署厅舍的地权需要庞大经费，一般民间企业顾虑财务风险，筹措资金相对不易。“UR都市机构”率先投入购买种地，继而吸引保险及不动产公司购买三分之二土地，带动了民间投资开发意愿。

通常，民间开发商都是以融资的方式向银行贷款，但为了筹措都市更新开发所需的庞大资金，日本政府开放不动产金融商品，在制度上可由民间企业成立“特别目的公司”（SPC: Special Purpose Company），对外发行不动产证券，甚至上市，让一般民众认购。对投资的民间企业来说，将土地权利切割证券化，一方面可筹措大规模的开发资金，降低风险；另一方面开放大众共同持有资产，由民间企业担任管理租赁的角色，可长期保有土地，完整规划经营。

2.2.4 产官学三方合作，共同谋划城市发展

都市再生涉及民众、业主、政府、设计师等多元主体，如何协调不同主体的观点，整合优势，发挥其共同力量，是促进都市再生健康可持续发展的关键（图7）。

大手町地区涉及资讯、通信与传媒等不同企业，其中三菱地所地区最大的土地权属业主，拥有三分之一的土地，

是民间业主的领头羊。在早期的丸之内地区更新中，三菱地所主导参与，号召土地所有权人讨论更新意愿，组成“大丸有地区再开发计划推进协会”，整合不同意见，并与行政部门沟通，讨论开发愿景及相关法令修订事宜。在大手町地区更新中，三菱地所号召40位大手町土地所有权人、大丸有地区再开发推进协议会以及东京都和千代田事务局共同组成“大手町地区再生推进会议”，负责整合大手町地区更新中不同业主的意见，并依托推进会议搭建起与政府沟通的互动平台。例如，早期的大手町都市再生方案，业主们为追求商业利益最大化，倾向于将大手町打造成为东京的华尔街，而大手町开发案则更多地考虑如何通过改造高层建筑，创造更多的商业空间。通过推进会议平台，深入讨论之后决定调整方向，并制定共同协议，最终达成共识——将大手町地区打造成为结合历史记忆、融合新旧景观、重塑地区整体风貌的东京地标性场所空间。大手町都市再生的实际方案也由单纯的创造更多的商业空间转为为行人提供充满绿意与宽敞的公共空间，营造富有文化氛围的体验场所。

作为主导和协调中枢，独立行政法人“UR都市机构”受推进会议商邀请，参与更新计划，主要负责构建更新推动框架及支援更新各项工作。“UR都市机构”通过取得持有土地所有权，以合署办公旧址作为种子基地，获得更新筹码。进而，该机构与“大手町地区再生推进会议”进行沟通，整合各业主意见，实施土地重划和协调建筑物更新的方法，改善场地公共设施，将取得的土地作为种子基地，持续推动都市再生的顺利实施。

除此之外，为了让民众了解永续共生与都市更新的关系，引导民众参与都市更新，三菱地所与大丸有地区经营管理协会成立了“大丸有生态据点事务所”，并设立了四个生态教育据点，通过无偿提供环境永续持续对话活动，为普通民众提供关于都市再生、生态环境保护、生活低碳等日常知识教育，并通过组织民众参观绿色建筑、参与体验都市再生营造过程等一系列方式，增强民众参与意识，引导更多的力量参与与都市再生的各项事业，最终实现都市再生的可持续发展。

3 大手町开发案对我国城市更新的启示

3.1 政策保障层面：以政府引导为前提，构建社会广泛参与的城市更新运营机制

目前我国城市更新以政府为主体，不仅财政负担较重，同时也不利于城市更新多元主体的培育与发展。日本的民间资本是都市再生的主力军，我国可借鉴其发展经验，鼓励更多的民间资本进入城市更新。我国“十三五”规划也确立了“完善城市更新的相关机制”、“政府引导与社会参与相结合”的基本原则，政府在城市更新的角色不是更新设计的提

图7 大手町开发过程中参与者的关系模式图

资料来源：作者绘制

供者、消费者，而是倡导者和组织者。在这一原则指导下，我国政府的角色更多的应是引导和鼓励民间力量投资完善基础设施及营造公共空间，给予投资者与经营者在用地、税收、水电、通信等方面的政策优惠。如，实施容积率补偿机制，对于提供公共空间、休憩设施、街道绿化的投资经营商，给予相应的容积率回报或容积分置换等优惠条件；对于参与城市更新的企业免征营业税、企业所得税、房产税和土地使用税等。这些鼓励政策和优惠措施对促进我国多元主体的城市更新健康发展是十分必要的，但城市更新需要大量的、长期的投资和建设，回报率低，且面临诸多的挑战和风险，有些民间力量不能独自担负。因此我国城市更新必须从战略高度去思考问题，强调政府的责任与经费投入。政府除了在城市更新的规划与立项、土地征用、基建、税收等方面给予政策扶持优惠外，还必须设立专项资金进行补贴，鼓励更多的社工、设计师、专家学者等专业人士服务城市更新。同时，政府应加强对城市更新中民间资本的监管，在注册民间资本的门槛上设置详细的规定与规范，并建立对应的行业协会，使其可以在行业的发展中有法可依。因此，我国城市更新的营造不能仅强调“政府引导”，还应该通过政策文件和法律制度树立“官办民助”的指导方针，确立“政府引导与社会参与相结合”的基本思想。

3.2 设计策略层面：以更新最小化为原则，建立可持续的市场开发模式

我国城市更新在设计策略上，目前仍存在大规模推倒式重建的城市更新现象，不仅产生了大量废弃垃圾，造成城市资源浪费，而且极大地破坏了更新区域的邻里结构、生活文脉以及文化特色。日本都市再生中，通过将闲置的公署用地作为“种子基地”置换待更新区域的方法，“连锁”式带动周边更新区域，最终实现了运用最小化的更新促进整个区域内的老旧建筑循序渐进地新陈代谢。我国可借鉴其成功经验，在整体更新难度大、搬迁困难、经费不足等相对条件限制严格的城市高密度区域，运用种子基地的更新原理，通过将相对较易改造的区域、公共空间或建筑作为置换相对条件限制严格区域的触媒点，以最小化的城市更新不断带动整体区域城市更新活化。同时，对于区位优势明显、交通便捷、开发环境成熟等条件良好的城市更新区域或建筑，可采取优先更新改造，通过单栋建筑或群组空间的活化升级，在保护整体风貌统一的前提下，通过局部优先活化区域或建筑，逐渐实现整体环境的更新改造；对于更新条件欠缺的区域或建筑，应统筹其周边资源，借助周边资源的优先更新，在成熟的市场开发环境基础上，逐渐更新条件欠缺的区域或建筑。此外，对于待更新的区域或建筑，可通过市场开发运作，由民间团

体或个人采用股权或者认购的形式，在筹措开发资金、降低风险的同时，通过大众共同持有更新资产的方式，并以分红或回报作为奖励，带动民间的城市更新积极性，推动城市更新的渐进式、可持续化发展。

3.3 服务管理层面：以“民”为本，搭建平等的信息互动平台

城市更新是一门涉及规划设计、政策引导、居民参与、工程施工、服务管理等多项更新计划的综合型建设项目。城市建设快速发展阶段的实际国情，使得我国城市更新普遍存在追求快餐式消费需求的现象，工程施工片面追求高速度，忽略了民众参与的互动交流，大量城市更新项目偏重于快速的城市设计蓝图规划，沦为单一设计师主导的精英式设计。与此同时，我国城市更新在服务人员方面，普遍存在学历低、年纪大、职业稳定度低等缺陷，由于知识结构单一、专业技能不足，无法为居民提供生态环境保护、再就业指导、信息等方面的咨询，导致城市更新过程中暴力执法、矛盾冲突等现象频频发生。日本城市更新依托几十年的探索与实践，服务管理的专业水平以及信息互动程度相对较高，借鉴其成功经验，我国城市更新必须强化专业人才的培养力度，通过法律制度，确立相关城市更新服务人员的培训和职业要求。此外，建立相应的职级晋升和职称评定等职业发展机制以及与相关行业的交流机制，以引导和激励专业技能人员进入到城市更新服务管理队伍中。其一，建立体系，形成细化的城市更新服务人员规范、业务流程和技能标准，并引入如同“UR都市机构”般公正客观的第三方机构，对于城市更新的硬件设施、软件服务的质量进行专业的评价，为政府、民间企业及居民提供专业的信息咨询服务。其二，引导成立专业机构，城市更新应与生态环境保护、绿色建筑技术、生活低碳等可持续发展理念融合，促进成立不同专业的机构、协会，并引导其参与城市更新的全过程，有助于提升居民文化素养、集思公益、增强居民参与意识、促进城市更新的不断完善与发展。其三，实行准入制度，尽快出台城市更新服务的相关法规，规范服务市场，严格就业门槛，实行资格考试，逐步建立起城市更新服务人员的资格认证、支撑评定体系。最后，应建立城市更新服务人才、服务机构在更新过程中的定期轮岗考核制度和激励制度，确保城市更新服务管理的专业化、高水准。

4 结语

随着我国城市功能布局、产业结构的转型优化，传统大规模扩张的粗放式发展模式也在一定程度上被集约型、环境友好型、内涵式的发展模式所取代，城市更新将会在未来的城市发展中，成为带动城市新一轮经济增长的驱动器，城市

更新区域也会由传统的老城区、工业厂房扩大到中心区、居住区甚至新城区等更加广义的范围。面对如此复杂、多元的城市环境，城市更新如何在政策制度、设计策略、服务管理等层面予以应对，是促进城市可持续发展必须解决的问题。本文以日本东京大手町开发案为例，系统地剖析其整合周边资源、种子基地为引擎、不动产证券化、产官学三方合作等都市再生策略；并以此为基础，提出了我国城市更新的相应策略。希望借此案例剖析，能够拓展我国城市更新的设计思路。UPI

参考文献

- [1] 邹兵. 增量规划、存量规划与政策规划 [J]. 城市规划, 2013(2): 35-37.
- [2] 早田俊広, 井上成, 久末秀史. OECD の日本の都市再生に対する視点 [J]. 都市計画協会, 2003(57): 49-56.
- [3] 洪亮平, 赵茜. 走向社区发展的旧城更新规划——美日旧城更新政策及其对中国的启示 [J]. 城市发展研究, 2013, 20(3): 21-24.
- [4] 王郁. 日本城市规划中的公众参与 [J]. 人文地理, 2006(24): 34-38.
- [5] 吉田友彦, 邓奕. 日本：公众参与社区营造 [J]. 北京规划建设, 2005(6): 50-53.
- [6] 刘懿. 东京大手町——都市更新的日常案例 [J]. 城市中国, 2017(73): 38-41.
- [7] 独立行政法人都市再生機構震災復興支援室東日本都市再生本部第7エリアマネージャー. 東日本大震災に対するUR都市機構の復興支援への取り組みについて：URによるこれまでの取り組みについて [J]. 東京：全国市街地再開発協会, 2013(515): 30-33.
- [8] MAMMEN D. Toward an urban policy for central Tokyo[M]. Japan: Japan Quarterly, 1990: 402.
- [9] AKIKO O. Reclaiming public space for people: the roots of European urban regeneration[C] // DBJ Research Center on Global Warming Discussion Paper. Tokyo, 2011.
- [10] Skitaoka Shin'ichi. Japanese political reform: progress in process[R]. Tokyo, 2004.
- [11] GAO W J, LI H F, TOSHIO O. Mitigating the urban thermal environment of Tokyo through a cluster planning[J]. Journal of Asian Architecture and Building Engineering, 2002(2): 131-136.
- [12] LEE S, SHIGENORI K. A study of area management activity by the public & private partnership for sustainable urban regeneration: case study of core area of large cities in Japan[C]. The 2005 World Sustainable Building Conference. Tokyo, 2005.
- [13] 独立行政法人都市再生機構東日本都市再生本部密集市街地整備部. 市街地再開発 [C]. 木密地域不燃化10年プロジェクト及び不燃化特区制度. 東京, 2014.
- [14] SAITO A, THORNLEY A. Shifts in Tokyo's world city status and the urban planning response[J]. Urban Studies, 40(4): 665-685.
- [15] 日经建筑杂志编辑部. 2020 东京大改造 [M]. 台北：先觉出版社, 2015.
- [16] 林晓. 知恵袋大手町における連鎖型都市再生の取り組み [J]. 区画整理, 2006(49): 49-52.
- [17] 都市再生機構東京都心支社大手町プロジェクト推進ユニット. 事例紹介大手町における連鎖型都市再生の取り組み [J]. 人と国土 21 国土計画協会, 2006(31): 21-24.
- [18] 林崇杰, 林盛丰. 都市再生的 20 个故事 [M]. 台北：台北市都市更新处, 2013.
- [19] 済藤哲仁. 宇部市中心市街地における連鎖型街並み形成——上物整備を想定した区画整理事業の手法等 [J]. 区画整理, 2010(53): 33-36.

(本文编辑：王枫)