

旧城区体育活动空间集约开发与利用

隔超

(集美大学体育学院,福建 厦门 361021)

摘要:文章采用文献资料、逻辑分析等研究方法,借鉴美国、日本、德国、英国以及我国上海、北京等部分地区较为先进的经验,充分挖掘我国在旧城改造过程中体育活动空间的开发潜力。根据导向性的政策意见,以及集约开发利用土地的规定,总结出融入商业广场、利用立体空间、改造工业废弃地、改造与提升旧场馆、活化闲置用地以及引进“共享”体育活动空间等六种适用于我国旧城区的集约开发利用模式,并对其进行理论分析。

关键词:旧城区;体育活动空间;空间集约开发;空间利用;场地设施

中图分类号:G818.1

文献标识码:A

文章编号:1007-7413(2018)05-0031-05

Intensive Development and Utilization of the Sports Activity Space in Old Urban Areas

GE Chao

(College of Physical Education, Jimei University, Xiamen 361021, China)

Abstract: Using the methods of literature study and logic analysis, the article draws on the more advanced experience of the United States, Japan, Germany, Britain and some parts of our country, such as Shanghai, Beijing, etc. . . It fully excavates the development potential of sports activity space in the process of old urban renewal in China. According to the guiding policy and the regulation of intensive exploitation and utilization of land, six kinds of intensive development and utilization models suitable for the old urban areas of China are summarized, including the integration of commercial square, the use of three-dimensional space, the transformation of industrial waste land, the transformation and promotion of old stadiums, the activation of idle land and the introduction of the “shared” sports activity space, which is carried out in theoretical analysis.

Key words: the old urban areas; sports activity space; intensive development of space; space utilization; site facility

十九大报告指出,我国社会主要矛盾已经转化为人民日益增长的美好生活需要和不平衡不充分的发展之间的矛盾^[1]。结合2016年中共中央、国务院印发的《“健康中国2030”规划纲要》,不难设想,未来人们的美好生活将与体育活动联系得更加密切。但需要注意的是,城市与农村、城市新区与旧区公共服务设施供给不充分的问题日趋严峻,已经成为制约人民群众参与健身休闲活动的重要因素之一。为了解决这一突出矛盾,《国务院关于印发“十三五”推进基本公共服务均等化规划的通知》(国发〔2017〕9号)已经强调,要实现基本公共服务均等化^[2]。这就对我国城市体育活动空间,尤其是旧城区体育活动空间的供给提出了更高的要求。

1 我国城市体育活动空间面临的挑战

1.1 城市体育活动空间供给不足

体育活动空间是指为人们提供场所、设施和空间,让有共同体育兴趣爱好的人聚集在一起休闲娱乐、合作交流、促进身心健康、实现自我价值的资源和平台。2014年,《国务院关于加强发展体育产业促进体育消费的若干意见》(国发46号)提出,2025年人均体育场地面积将达到 2 m^2 ^[3]。但就目前而言,全国体育活动空间的情况并不乐观。据第六次全国体育场地普查数据,人均体育场地面积仅为 1.46 m^2 ,人均体育建筑面积也仅 0.19 m^2 ,人均体育用地面积仅 2.93 m^2 ^[4]。其中,人均体育场地面积不足美国(16 m^2)、日本(19 m^2)的 $1/10$ ^[5]。这

些数据反映了全国体育活动空间艰难的现状,而被赋予了历史性的旧城区,其体育活动空间的严重不足可想而知。

1.2 旧城区大量空间闲置

从改造的角度来说,旧城区是一个非时间性的动态概念,因而不能把城区建成的时间长短,作为区分新久的唯一标准。旧城区是指那些在建设时期由于受到当时的规划、建设水平、经济水平等因素的影响,在现阶段其规划与建筑的外观、功能、质量等方面不能满足城市居民的实际生活需要的区域^[6]。

城市中旧居住区特有的建筑构造保留了大量的闲置空间,这些“多余的”空间由于难以直接用于居住或商用,大多成为居民堆放垃圾和杂物的地方,久而久之,不仅很大程度上影响了社区形象,同时用无可弃之可惜。此外,由于传统的工业转型升级,在旧城区中出现了大量的废弃厂房,它们的存在已经成为城市生态环境发展的障碍。这些闲置、废弃的空间资源具有极大的开发潜力,能满足居民的健身需求提供一个广阔的活动空间。在开发方法上,2017年的《国务院关于印发全国国土规划纲要(2016—2030年)的通知》(国发〔2017〕3号)明确提到:“合理拓展建设用地新空间、全面提升土地节约集约利用水平。”^[7]在开发目标上,《国务院关于印发全民健身计划(2016—2020)的通知》(国发〔2016〕37号)也给予了相关提示,即有效扩大增量资源、进一步盘活存量资源^[8]。可见,城市体育活动空间有望在政府的大力推动下,往存量和增量阶段发展,这无疑为我们进一步开发旧城区的体育活动空间提供了政策指南。

2 国内外体育活动空间先进经验借鉴与分析

2.1 体育活动空间融入商业广场

融入商业广场是激活实体经济的重要元素。美国传统的商业中心在大型零售商、直销中心和电商的激烈冲击下,店铺大规模地关闭和破产。这种情况下,传统运动项目保龄球元素的注入无疑带来更多的市场活力。如纽约州雪城 DestinyUSA 购物中心三楼的家庭娱乐中心 All-Star Alley & Tavern(图1),拥有集保龄球、电玩、观看体育比赛为一体的休闲体验。另外蹦床等娱乐休闲项目也大量出现在购物商场中。

我国改革开放以后,城市商业区迎来了繁荣的经济业态,但城市零售业的郊外化对旧商业区的发展产生了巨大的影响,直接导致经营形态和销售收入出现

一定的萎缩。在这样的背景下,灵活地将旧商业区中原有面积改作他用,引入休闲娱乐项目作为主力店,吸引人流,延长滞留时间,人们便能够享受到“一站式”的服务体系。不过市民很容易把体育板块和餐饮、购物、教育等板块区分开来,这就需要体育板块与其他板块有密切的互动,形成一体式的商业综合体,建构“商业+体育”的开发方式。此类开发需要商业业主与体育企业之间相互协商,二者要以实现最大经济效益为目的。



图1 All-Star Alley & Tavern 保龄球

注:图片来源于 lanxiangsports.com

2.2 利用立体空间开发体育活动空间

充分利用立体空间(屋顶、地下、外立面墙)是在地面空间难以继续开发的前提下做出的选择。日本高度紧张的国土空间资源、复杂的地形特征,以及由于城市化进程加快,人口、产业过度向东京、大阪、神户三大都市集中,造成了日本城市土地供应紧张。如今,在城区中利用立体空间进行集约开发成为日本解决土地供应紧张问题的重要举措。例如,位于大阪的森之宫 QsMall(图2)在屋顶建造了300m的跑道,成为全球第一个可以跑步的购物中心;代代木体育馆利用地下空间开发公共辅助设施和比赛练习场地,实现了多功能的竞技体育场馆;昭岛 MORIPARK Outdoor Village 户外主题购物中心(图3)则利用商场外立面墙,开发建设攀岩运动项目,面墙高达16.5m。

利用立体空间开发体育活动空间符合我国旧城区人口稠密、空间紧张的情况。屋顶拥有无限的高度和视野,使城市居民拥有独特的运动空间及运动体验。在旧商业区的屋顶进行高空体育空间的开发有助于购物中心业态合理布局,一定程度上可以增加商业设施的吸引力和活力,并使其更具竞争力。且有效利用屋顶的空间可以达到屋顶的美化效果,提高旧建

筑的综合品质,从而提升旧城区的整体形象。此外,开发利用地下空间已成为旧城区区域中心发展的必然趋势和城市现代化的标志之一。通过合理的设计,地下空间可以提供舒适的活动场所。这种新型的建筑空间在功能上具有缓解部分居住压力、改善旧城区居民生活品质的作用,将其开发成体育活动空间,则可能为周边市民提供比地面体育场所更优质的健身服务。此类开发要求符合规定的楼体,政府可进行鼓励和引导。



图2 日本大阪森之宫 QsMall

注:图片来源于 sohu. com



图3 昭岛 MORIPARK Outdoor Village

注:图片来源于 sohu. com

2.3 改造工业废弃地开发体育活动空间

工业废弃地主要源于传统工业的转型升级造成的旧厂房、旧厂区的废弃。德国景观设计师彼得·拉茨设计的杜伊斯堡风情公园在传统煤矿和钢铁工业设施的基础上,通过有针对性的体育空间开发,创造了煤气储罐的“体育休闲活动模式”和料仓花园的“体育休闲活动、儿童娱乐、展览模式”^[9]。工厂关闭后煤气储存废弃地改造成潜水池;又利用了原来贮存矿石和焦炭的料仓,更新改造为能容纳攀岩、儿童活

动、展览等综合活动的场所。

改造工业废弃地是提升土地用地品质,可持续发展的一种方式。由于城市化进程的加快,我国旧城区中遗留下了大面积衰落、废弃的旧工业区,这些工业区内存在大量可塑性很强的厂房,将其改造为大型体育场馆或其他中小型的运动场所,能为城市提供更多有效的体育活动空间。方法上,利用生态建筑技术改造旧厂房旧厂区,可以保护城市的自然环境,体现可持续发展理念。由于旧工业区的特殊性质,存在稳定问题,拆迁、动迁等不确定因素使得工业空间改造后面临许多风险。另外,大型工业空间改造成体育活动空间在操作上不易,往往需要政府的顶层设计,功能置换还需政策保障,制定具体的行动方案。

2.4 改造与提升旧场馆

旧场馆的改造与提升是完善旧城区的体育功能、拓展健身服务的辐射范围、满足附近居民体育需要的有效方式。位于列支敦士登的 Balzers 体育馆是一个大型多功能体育设施,包括三个健身房、多功能房间和一个向公众开放的室内游泳池。场馆改造后,内部装修更新了旧地板、消防系统、防震的建筑结构,外部设计了新的木制外墙,改进了整体场馆设施和外部景观设计。

在我国,老旧体育场馆由于设施质量低劣、功能单一、使用率不高等问题制约着城市的群众体育和竞技体育的发展。对旧场馆的环境、设施进行重新开发和使用,能有效弥补城市体育服务的落后性。更为重要的是,进行大规模的场馆提升改造,还能促进形成一流的体育赛事中心、活跃的大众体育乐园、经典的体育文化地标,提升城市整体的定位。另外,旧场馆的改造提升能为城市举办大型体育赛事提供更多的机会,对推动城市的建设、促进城市的体育产业和经济的发展、提高城市的竞争力具有积极的作用。此种模式要求政府直接投入资金较大,故应充分考虑地段的辐射力度和资金的投入。

2.5 活化闲置用地开发体育活动空间

活化闲置用地是节约土地资源、挖掘土地利用价值的有效方式。上海地价高昂,其充分利用楼宇“边角料”、高架桥下等闲置空间,能扩大城市体育活动空间的整体面积。如东方海外大厦四楼利用水冷塔层的闲置空间改造成两片标准尺寸塑胶面层羽毛球场,运动场四周还架设了围网和防风网;南京西路580号的仲益大厦利用避难层的闲置空间改造成健身房,满足了白领的健身需求;京沪高速(上海段)高架桥下空间经嘉定区真新街道进行综合改造,变身

“桥孔健身场所”供市民跳舞和健身。

目前,上海已经出台了《上海市人民政府关于加快发展体育产业促进体育消费的实施意见》,文件指出:“在有条件的商务楼宇、闲置场地和建筑物屋顶、地下室等区域设置体育设施。”^[10] 因此,在旧城区的改造过程中合理开发楼宇“边角料”合时合规,但还需要政府、物业、投资商三者的进一步协调沟通,也需要相关法律法规的进一步完善以保护各方权益。

2.6 引进“共享”体育活动空间

引进“共享”体育活动空间是“共享”时代的新兴产物。哈佛大学商学院商务管理教授和历史学教授南希·科恩(Nancy Koehn)认为,共享经济是指个体共享社会资源,以不同方式交换商品^[11]。“共享”健身仓(图 4)是继“共享”单车、“共享”KTV、“共享”充电宝等“共享模式”后又一新兴产业,其旨在让用户无需到健身房办会员卡,只需在手机上下载 APP 进行支付即可。“共享”健身仓凭借着占地面积小、方便快捷的特点进入到社区、公园、写字楼等场所。

十九大报告提出,在中高端消费、创新引领、绿色低碳、共享经济、现代供应链、人力资本服务等领域培

育新增长点、形成新动能^[1]。共享经济符合“创新、协调、绿色、开放、共享”新发展理念,“共享”空间的利用,是改善旧城区体育活动空间不充分发展的重要手段之一。“共享”健身仓搭建在社区、公园、办公楼,对用户而言非常便利,同时在运营方面可以节省大量人力,对选址也无较高要求。在企业与物业协商沟通的同时,还需注意新兴产业人群运动习惯、产品消费价格、运动体验舒适度等相关问题,这都有待进一步改善(见表 1)。



图 4 “共享”健身仓外景

注:图片来源于 sohu.com

表 1 适用于我国旧城区体育活动空间开发利用模式分类表

序号	开发利用模式	优势	局限性	适用情况
1	融入商业广场	激发商场活力,构建“商场 + 体育”模式,市民使用便利	体育板块与餐饮、购物、教育很容易区分开来,阻碍一体化进程	旧商业区中企业之间需相互协商
2	利用立体空间	集约土地资源,美化、规整墙面、屋面,可操作性强	只适合有条件的楼体,需要建立安全防护标准,各个部门审批管理行为不完善	在旧居住区、旧商业区中选择达到要求的楼体,体育局、物业、后期管理方三方协调
3	改造工业废弃地	废弃利用,优化环境,提升经济价值	场地具有临时性,存在不确定的风险,大型的工业空间功能置换还需政策保障	旧工业区中需获得政策支持、权属部门同意,大型工业空间要制定行动方案
4	改造与提升旧场馆	地段优势,辐射范围广,隶属体育系统,统筹建设便利	政府投资巨大	旧综合区政府需充分考虑地段的辐射力度和资金的投入
5	活化闲置用地	存量可观,节约资源,提高场地利用率	适合有条件、可利用的空间	旧居住区、旧商业区范围内获得政策支持,运营管理完善,政府、物业、投资商三方协调
6	引进“共享”体育活动空间	线上线下相结合,集约发展,为市民提供便利的运动空间	成本高,消费价格高、体验感待改善	旧居住区、旧商业区获得社区、公园、办公楼物业许可,企业与物业之间协商沟通

3 适用于我国旧城区体育活动空间开发利用模式的启示

通过对六大开发利用模式的分析,可知对旧城区体育活动空间的开发利用主要是从政府和企业两方面入手,即需要建立长效的创新机制,在改造和更新旧城区的同时融入运动元素,打造宜居惠民的智慧之城、体育之城。

政府作为城市的管理者,在旧城区体育活动空间开发利用的过程中,应当充分考虑以人为本的开发理念,重视旧城区发展的民生转向。在规划设计之初,应多方面考虑体育活动空间的功能、群众需求、资金投入等因素,提高体育活动空间的利用率;其次,在体育活动空间开发过程中,注意可持续发展和生态环境的全面保护,通过对建筑、场地设施的功能、技术与布局等方面的规划达到节能环保的目标;最后,尽快建立和完善相应的政策法规,对体育活动空间的二次利用行为进行有效的审核和监管,并制定相关的体育活动空间的安全标准,合理规划,使空间的二次利用最优化。

企业方面应顺应市场规律,在政策引导下积极主动地寻找体育产业的“风口”。例如商业市场活力不够,商场注入运动元素并引入 O2O 模式就能为商场注入全新的市场活力。另外,PPP 模式对体育场馆的运营与管理具有很好的参考价值,对体育活动空间的二次开发利用也有所帮助。企业在选择开发模式时还应充分考虑城市的特色、环境的开发、受众人群的消费特征等多种因素,这样才能使体育活动空间的存量和增量齐头并进,从而促进体育产业和民生的和谐发展。

4 结论

(1) 老旧城区由于设施质量低劣、功能单一、废弃闲置资源大量浪费等问题制约着城市的群众体育和竞技体育的发展。

(2) 政府在大力推动旧城改造过程中,对体育活动空间的供给不容忽视。针对旧城区体育活动空间开发利用的决策和规划应当进一步健全,以扩大体育活动空间增量、盘活体育活动空间存量为目的,满足城市居民对体育活动空间的需求。

(3) 在开发利用方面,融入商业广场“体育+”的开发方式,挖掘体育运动项目的健身性、趣味性和多样性,迅速聚集人气,促进体育产业的发展。其次,利用立体空间、改造工业废弃地、改造与提升旧场馆和

活化闲置用地是在原有的土地上进行二次利用,以充分挖掘体育活动空间的开发潜力,为城市居民提供“家门口”的健身场所,还是当前值得努力的方向。而在引进“共享”空间中,需要完善管理与责权机制,“点—线—面”地进行合理规划布局。

参考文献

- [1] 新华网. 习近平:决胜全面建成小康社会 夺取新时代中国特色社会主义伟大胜利——在中国共产党第十九次全国代表大会上的报告[EB/OL]. (2017-10-27) [2018-03-21]. http://www.xinhuanet.com/politics/19cpcnc/2017-10/27/c_1121867529.htm.
- [2] 中国政府网. 国务院关于印发“十三五”推进基本公共服务均等化规划的通知[EB/OL]. (2017-03-01) [2018-03-21]. http://www.gov.cn/zhengce/content/2017-03/01/content_5172013.htm.
- [3] 中国政府网. 国务院关于印发加快发展体育产业促进体育消费的若干意见[EB/OL]. (2014-10-20) [2018-04-06]. http://www.gov.cn/zhengce/content/2014-10/20/content_9152.htm.
- [4] 国家体育总局. 第六次全国体育场地普查数据汇编[EB/OL]. (2014-12-26) [2018-05-01]. <http://www.sport.gov.cn/pucha/index.html>.
- [5] 宏源证券,方正证券. 2015 年中国体育产业投资报告[J]. 资本市场,2015(1):50-69.
- [6] 石铁矛. 旧城区改造与更新[M]. 大连:大连理工大学出版社,2015:1.
- [7] 中国政府网. 国务院关于印发全国国土规划纲要(2016—2030 年)的通知[EB/OL]. (2017-02-04) [2018-04-01]. http://www.gov.cn/zhengce/content/2017-02/04/content_5165309.htm.
- [8] 中国政府网. 国务院关于印发全民健身计划(2016—2020)的通知[EB/OL]. (2016-06-23) [2018-04-06]. http://www.gov.cn/zhengce/content/2016-06/23/content_5084564.htm.
- [9] 刘抚英,邹涛,栗德祥. 后工业公园景观的典范——德国鲁尔区北杜伊斯堡景观公园考察研究[J]. 华中建筑,2007,25(11):80.
- [10] 上海政府网. 上海市人民政府关于加快发展体育产业促进体育消费的实施意见[EB/OL]. (2015-08-05) [2018-04-10]. <http://www.shanghai.gov.cn/nw2/nw2314/nw2319/nw2404/nw38862/nw38863/u26aw44496.html>.
- [11] 蔡余杰,黄禄金. 共享经济 引爆新一轮颠覆性商业革命[M]. 北京:企业管理出版社,2015:3.

[责任编辑 江国平]