

居民主导，多元协力

——北村韩屋居住性历史街区活态治理经验与启示

Residents-led, the Multi-faceted Collaborative: A Study on the Experience and Enlightenment of Active Management in Residential Historic Districts of Bukchon Village Hanok

金日学 | JIN Rixue 李春姬 | LI Chunji

中图分类号: TU-0241; TU-05; TU-87 文献标志码: A 文章编号: 1001-6740(2024)02-0071-09
DOI: 10.12285/jzs.20230707002

摘要: 存量时代城市更新中, 居住性历史街区承载着传统风貌存续、街区活力再生、现代宜居优化等多重时代使命。居民主导、多元协力、活态治理是北村韩屋居住性历史街区保护与更新机制: 居民主导——自下而上自主式更新是北村治理启动与传统风貌保存的基础; 多元协力——政府自上而下结构性保护与政策扶持、专家技术协力、市民文化协力是北村治理发展及街区活力再生的动力; 活态治理——居民主导、居民主体、居民自治是北村治理持续及现代宜居优化路径。汲取北村韩屋街区治理方法, 存续经验, 对我国居住性历史街区的更新治理具有借鉴意义。

关键词: 北村都市型韩屋、居住性历史街区、街区更新、居民主导、多元协力、活态治理

Abstract: In the urban renewal of the stock era, the residential historic districts carry multiple missions such as preservation of traditional features, regeneration of districts vitality, and optimization of modern livability. Resident-led, the multi-faceted collaborative, and active governance are the mechanisms for the preservation and renewal of the Bukchon Hanok Residential Historic District: resident-led - bottom-up autonomous renewal is the basis for the initiation of Bukchon's governance and preservation of traditional features; multi-dimensional collaboration - top-down structural protection, policy support, expert technical collaboration, and citizen cultural collaboration are the basis for Bukchon's governance and preservation of traditional features. The multi-faceted collaboration - government top-down structural protection and policy support, expert technical collaboration, and citizen cultural collaboration are the driving forces for the development of governance and regeneration of the districts in Bukchon; and active management - resident-led, resident-driven, resident-autonomous, and resident-autonomous are the paths of sustainability of Bukchon's governance and optimization of its modern livability. The authors focus on the historic districts of Bukchon village Hanok as the object of study, and draw on its governance methods and survival experience, which is of great significance for the renewal and governance of residential historic districts in China.

Keywords: Bukchon village Urban-type Hanok, Residential historic districts, Districts renewal, Residents-led, the Multi-faceted collaborative, Active management

作者:

金日学, 大连理工大学建筑与艺术学院教授, 中国朝鲜民族史学会朝鲜族居住文化专业委员会常务副主任, 中国民族建筑研究会民居建筑专业委员会常务理事;

李春姬, 吉林建筑大学建筑与规划学院讲师, 中国朝鲜民族史学会朝鲜族居住文化专业委员会常务理事。

国家社会科学基金项目 (18BSH083) 资助。

录用日期: 2023-08

一、引论

居住性历史街区是以居住为导向赓续文脉的历史街区, 具有住居风貌凸显、原住民比例高、社群参与活跃等特质。随着存量时代城市更新的开启, 居住性历史街区治理承载着传统风貌存续、街区活力再生、现代宜居优化等多重时代使命。

韩国居住性历史街区保护与治理始于 20 世纪 70 年代, 历经 50 年, 持续演进。其中北村韩屋治理事业最具代表性。该事业是韩国首由政府主导转向居民主导的街区更新活态治理项目, 也是韩国第一个采用多元协力更新机制完整保护居住性历史街区取得成功的案例, 更是时间上延续至今、更新迭代、持续优化的一个增长性项目。

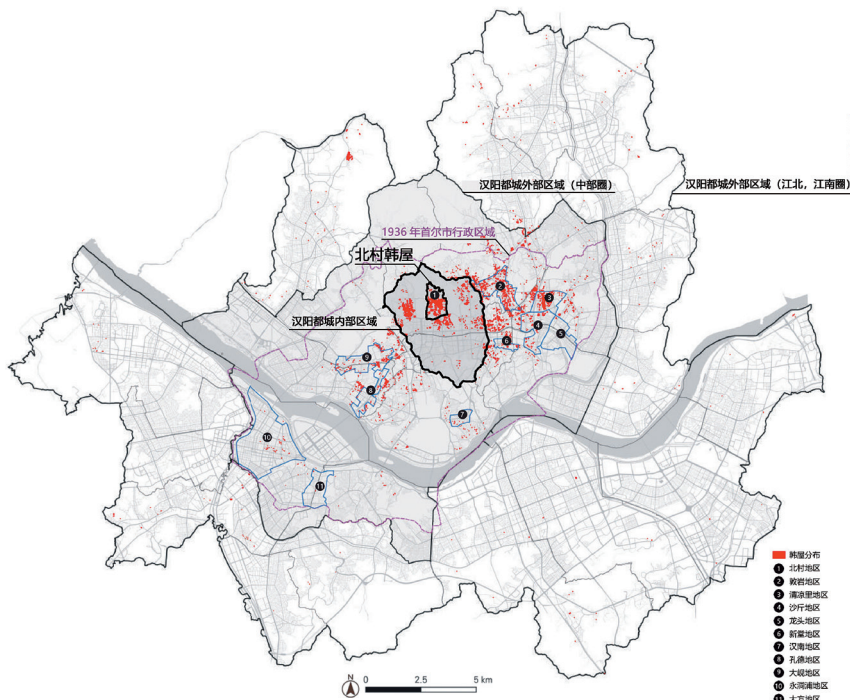


图 1: 首尔市都市型韩屋分布

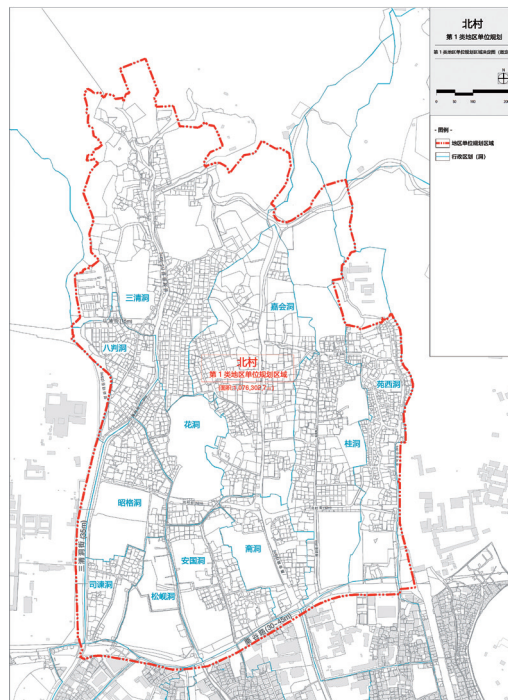


图 2: 北村都市型韩屋街区范围

项目荣获联合国教科文组织亚太文化遗产奖^①。日本东京大学教授、神奈川居民、日本造町运动团队等多次访问北村，组织居民 Workshop，交流经验。它引发了人们对以往旧社区改造粗放型增长的重新审视，提出了对居住性历史街区保护治理与内涵提升的新思考，开启了活态治理视野下居民主导、多元协力、持续优化的街区更新新模式。

中韩两国同属亚洲建筑与城市文化圈，经历了不同维度的城市更新与街区发展。目前我国正处于渐进提质的存量更新事业初期，街区更新面临多重挑战。如南京小西湖街区保护与再生实践，是我国居住性历史街区治理在社会设计层面上的一种新的尝试，存量更新事业在更新机制、人地关系、居民主导、活态治理等方面尚存持续探索和优化空间。建筑师王辉也曾引用北村韩屋街区案例评析小西湖项目的中国特色与空间正义^②。

本文梳理了北村韩屋街区形成、历史演变、治理过程与街区价值，剖析居民主导、多元协力在北村韩屋治理事业中的推进机制，探索社群参与背景下街区活态治理的路径。文章首次对北村韩屋保护与更

新机制进行系统整理，使之理论臻于完善。汲取价值、存续经验，对我国居住性历史街区保护与更新具有启示意义。

二、北村韩屋街区历史与价值

1. 北村韩屋街区形成

在韩国首尔都城及周边地区，留存着一批 1930—1960 年代建设的都市型韩屋^③（图 1）。韩屋建筑面积为 30~120m²，用地面积为 50~160m²，平面类

型有“L”形、“凹”形、“回”形三种，建筑均围绕庭院布局（表 1）。街区用地紧凑，规格统一，建构传统。其中，北村韩屋街区最具代表。街区位于首尔城内钟路区^④，左邻景福宫，右接昌德宫（图 2）。早期大部分住户是朝廷的文武大臣和两班阶级，地位显赫；韩日混居后，达官贵族家境没落，开始变卖土地和家产。住宅经营会社^⑤将承接的大型宅地分解成小型地块，批量建设都市型韩屋，缓解近代首尔城市住宅供给难问题（图 3、图 4），韩屋建设持续至 1960 年代。

都市型韩屋平面类型

表 1

类型	“L”形	“凹”形	“回”形
平面简图			
建筑形态			



图3：北村韩屋街区肌理



图4：北村韩屋风貌

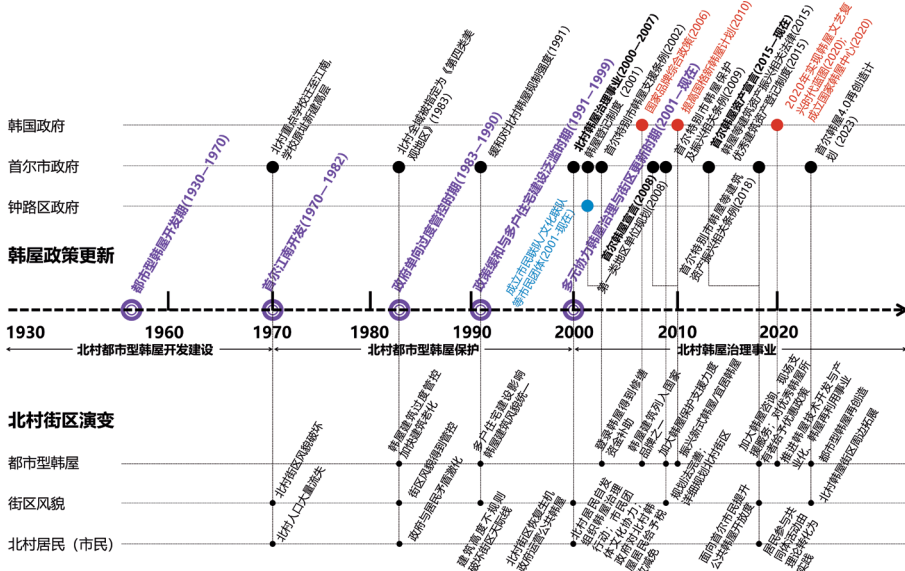


图5：韩屋政策与街区演变

2. 韩屋政策与街区演变

根据韩屋保护与更新政策，街区演变为四个时期（图5）。

(1) 风貌演变初期（1970—1982年）：随着首尔江南地区城市开发，江北人口大举迁徙江南，北村两所重点学校也迁至江南，并在学校原址建设现代建筑，导致北村风貌严重破坏，人口大量流失。

(2) 管控过度时期（1983—1990年）：1983年北村全域被指定为《第四类美观地区》^⑥，对北村韩屋建筑样式、高度、

色彩、材料等进行严格制约。政策虽然纠正了街区更新中的一些乱象，但因过度管控加快了韩屋的老化和消亡。政策没有任何资金补助，没有征得市民意见，居民产权严重受限，市民要求取消美观地区保护政策。

(3) 政策混乱时期（1991—1999年）：面对韩屋保护的多方面压力，政府缓和了规制强度，导致北村风貌发生巨大变化。新建多户住宅干扰了韩屋风貌统一，建筑高度不规则影响了街区天际线，道路两侧违规建筑破坏了街区肌理的延续。北村韩

屋平均每年消失30栋，消亡速度惊人，街区一度处于混乱（图6）。

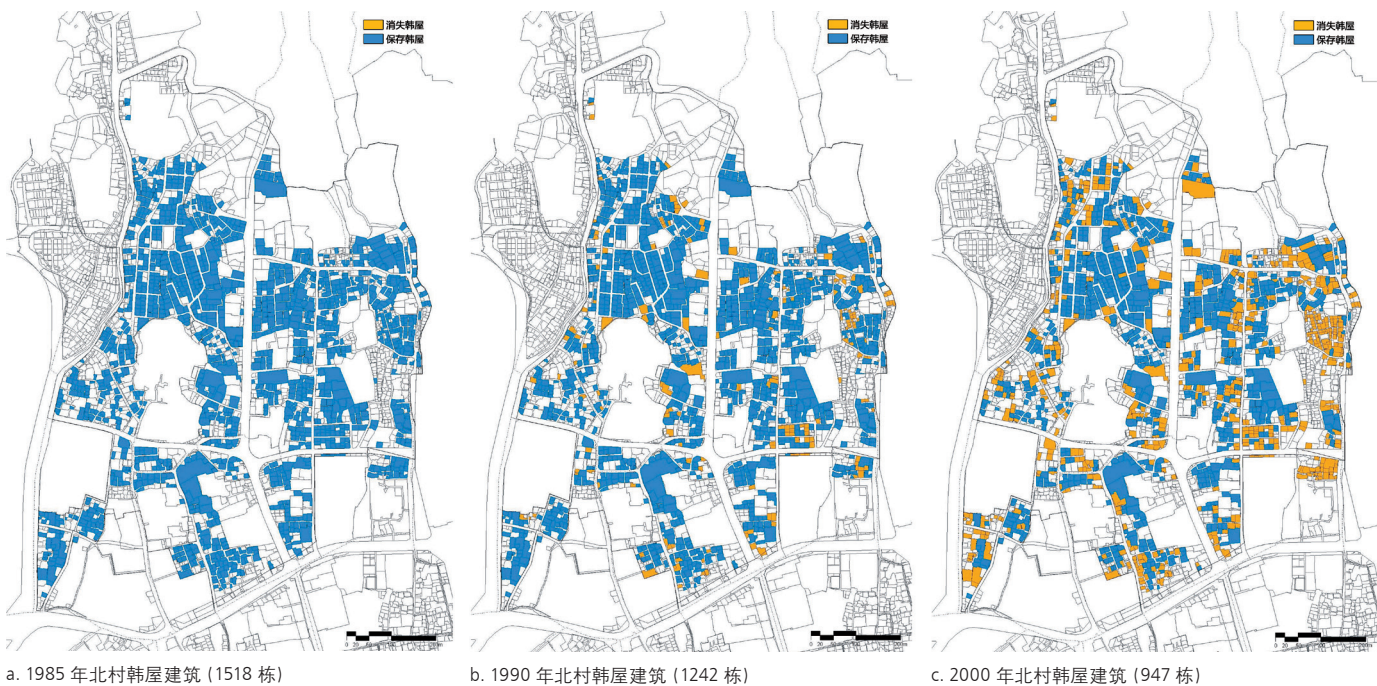
(4) 多元协力再生时期（2000年至今）：2000年北村韩屋进入全面治理与更新时期，分四阶段持续至今：

第一阶段，北村韩屋治理（韩屋1.0，2000—2007年）。事业首先从北村居民发起，形成由北村居民团体、钟路市民团体、各级政府部门、专家团体所组成的多元协力更新模式。事业包含了北村居民的韩屋修缮与街区治理、市民团体的韩屋研讨和文化体验、政府部门的韩屋登记和资助修缮以及公共韩屋的运营、专家团体的咨询服务与教育培训等内容。在居民主导、多元协力更新模式下，北村韩屋街区逐渐恢复生机，政府重新赢得居民信任。

第二阶段，北村韩屋复兴（韩屋2.0，2008—2014年）。首尔市政府（以下简称市政府）宣布“首尔韩屋宣言”，制定“首尔特别市韩屋保护及振兴相关条例”，控制韩屋消失，支援韩屋保护，振兴新式韩屋。事业范围由北村拓展至城内其他韩屋地区。2008年北村启动“第一类地区单位规划”^⑦，使之前缺乏法律依据的北村治理逐渐向法制化、系统化管理模式转变。

第三阶段，北村经验推广（韩屋3.0，2015年至今）。市政府宣布“首尔韩屋资产宣言”，导入“优秀建筑资产登记制度”，试行“首尔特别市韩屋等建筑资产振兴相关条例”，举办韩屋博览会，建立韩屋网络平台，多措并举积极推广北村经验。该时期事业目标从北村韩屋复兴发展为韩屋文化与首尔市民共享之方向；事业范围从北村及城内拓展至首尔全域；事业内容从韩屋修缮、资金补助等传统支援模式，扩展为现场运维检查、居民修缮指导等多样性现场支援模式；社群活动也由早期的理论形式转化为直接参与体验的活态治理模式。

第四阶段，韩屋再创新（韩屋4.0，2023年至现在）。市政府宣布“首尔韩屋4.0再创造计划”^⑧，对北村韩屋等既有的居住性历史街区，采用韩屋村扩展模式。



a. 1985 年北村韩屋建筑 (1518 栋)

b. 1990 年北村韩屋建筑 (1242 栋)

c. 2000 年北村韩屋建筑 (947 栋)

图 6: 1985—2000 年北村韩屋建筑消失情况

依据“韩屋等建筑资产振兴相关条例”，在其周边建造 10 户以上韩屋建筑，形成韩屋密集区域，与北村韩屋街区进行有机衔接。

3. 北村韩屋街区价值

(1) 街区性质与历史价值：历经百年，北村韩屋街区形态由早期的近代韩屋群演变成如今悠悠文脉、功能多样的都市风貌街区。北村韩屋街区见证了韩国近代城市发展及住宅变迁的历史，保持和延续了都市型韩屋的城市肌理和文化脉络，其居住性历史文化价值突出。

(2) 街区更新与城市价值：北村韩屋街区的更新治理关系到该区域居住性历史街区整体保护与发展，社会意义重大。韩屋保护始于 1970 年代，街区治理启动于 2000 年，持续至今。事业保留了都市型韩屋 1022 栋，其中政府资助修缮 299 栋，政府购买闲置韩屋 27 栋。2009 年北村韩屋治理事业荣获“联合国教科文组织亚太文化遗产奖”，其评价是：“北村韩屋治理事业使原本濒临消亡的都市型韩屋街区得以完整保护和风貌延续，事业以居民、政府、专家、市民协力为基础，再生了都市

型韩屋建筑遗产价值，对其他城市韩屋保存事业产生重要影响。”^⑨

三、居民主导、多元协力更新机制

1. 多元协力体构成

2000 年北村居民意识到街区环境的恶化，自发组织团体开展北村韩屋治理行动，目标是修复家园风貌，激活街区活力。通过居民的不懈努力和官民对话，首尔市民、各级政府、韩屋专家加入北村韩屋治理事业。以居民为主导，居民团体—市民团体—政府部门—专家团体多元协力的街区保护与更新机制在北村形成（图 7）。

2. 居民团体自下而上的自主更新

居民是事业的主体，北村居民成立了北村邻里会、北村治理会、韩思募等居民团体，积极推进韩屋保存与街区治理。相对早期的韩屋保护和大规模整备计划，本次事业更多关注北村居民的生活空间改善和周边道路及闲置空间的激活。具体行动有：（1）北村邻里会与居民共同探索修缮

宜居与活态治理方案。（2）北村治理会提议：政府对个人修缮的韩屋给予资金补助，建议政府收购闲置韩屋对其进行修缮，推进公共韩屋事业。（3）韩思募团体建议：保护北村的工坊、纹样、染色、韩服等传统文化资源，希望市政府成立北村支援组，专门负责北村治理事业（图 8）。

3. 市民团体文化协力与社群参与

钟路区市民认为，北村韩屋治理事业虽然以北村居民为主导，但不能只依赖当地居民的努力，应该由钟路区及首尔市民全民协力推进北村治理。钟路区市民成立

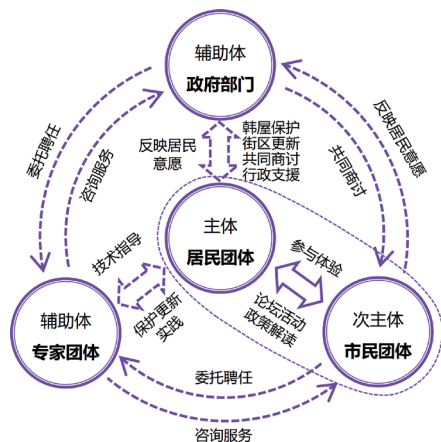


图 7: 多元协力体构成

了市民联队^⑩和文化联队，举办北村治理研讨会和文化体验活动，组织居民参与街区治理，并制定“宜居北村近邻计划”。具体内容有：(1) 定期举办研讨会，分享韩屋治理经验和感想；(2) 文化体验活动主要以政策解读、文化传承为主，例如举办北村音乐会、绘画展，以儿童居民为对象开展“全面了解北村”实践活动，以北村居住史十年以上的家庭主妇为对象举办韩屋居住沙龙等；(3) 街区治理方面，邀请建筑、景观、规划、公共设计等多领域专家，指导居民完成廊、亭、小型公园等休闲空间的营建，目前在北村公共区域共打造休闲场所 16 处；(4) 在“宜居北村近邻计划”方面，秉承居住性历史街区治理理念，探讨北村的现状和未来，将计划提呈区、市政府（图 9）。

4. 政府自上而下结构性保护与政策扶持

(1) 北村治理部门优化。2000 年随着北村韩屋治理事业的开启，市政府在住宅局都市设计课成立临时部门“北村推进班”，并在北村设置现场事务所，负责韩屋的保存、登录、修缮等事务；区政府和

首尔住宅都市公社^⑪（以下简称 SH 公社）负责韩屋的买入、补偿、租赁等事务。随着北村旅业的发展，2004 年北村治理事业由文化局观光课负责，2009 年成立正式部门“韩屋文化课”，具体负责公共韩屋运营、文化旅游等事业，其他业务依旧由住宅局、钟路区、SH 公社负责。2011 年随着地区单位规划法的推进，北村治理事业由住宅政策室韩屋政策课负责，具体推进：地区单位规划、建筑资产振兴区域指定及管理、首尔优秀韩屋认证、韩屋建筑资产挖掘与再生、公共韩屋的活用及民间委托等事业。2015 年随着“首尔韩屋资产宣言”，市政府成立了“韩屋支援中心”，在 SH 公社设置建筑资产处，增加技术人员，加强韩屋资产的挖掘和管理。2020 年韩国政府成立了国家韩屋中心，推广北村经验，开发韩屋新技术，扩大韩屋供给，促进现代韩屋产业化发展。

(2) 阶段性韩屋登记。2001 年市政府推行韩屋登记制度。韩屋登记采用自愿的方式，对登记的韩屋政府给与修缮资助，并对登记韩屋在韩屋修缮、建筑样式、房屋销售、数据完善等方面进行监管和指导。截至 2020 年北村韩屋登记数量

为 528 栋，其中 2001—2008 年登记的数量为 382 栋，说明早期的韩屋登记制得到了北村居民的支持。2015 年，首尔市导入“优秀建筑资产登记制度”，对登记为优秀建筑资产的韩屋所有者在税收、财政支援、建筑法规制约缓和等方面给予优惠政策。“韩屋登记制”与“优秀资产登记制”是市政府根据北村韩屋治理事业不同阶段发展需求推行的制度更新与政策协力。

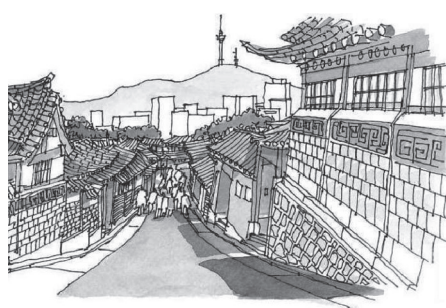
(3) 资金补助与政策优惠。市政府通过一系列资助条例的修订^⑫，落实对登记韩屋的修缮补助与贷款政策。修缮类型分为全面修缮、局部修缮、新建三种，根据修缮部位细分为外观修缮和室内修缮。具体政策如下：全面修缮韩屋时，外观部分在工程费用的 2/3 范围内最多补助 6 千万韩元，补助金之外的工程费用在 2 千万韩元限度内提供贷款，室内部分则在工程费用范围内最多可获得 4 千万韩元的贷款；新建韩屋时，外观部分最多补助 8 千万韩元，室内部分最多可获得 4 千万韩元的贷款；局部修缮韩屋（如修补屋顶、窗户、围墙、保温等）时，在工程费用范围内最多补助 2 千万韩元。对同一韩屋进行重复资助时，年限上从得到最终补助金之日



a) 韩屋宜居化改善—室内安装空调



a) 北村音乐会—国乐



b) 北村绘画展



b) 韩屋周边及街道治理



c) 儿童居民参与韩屋窗户模型搭建活动



d) 家庭主妇参与韩屋居住沙龙

图 8：北村居民韩屋治理

图 9：市民团体街区更新协力

起,部分修缮韩屋应满足5年,全面修缮和新建韩屋应满足20年。此外,税务部门对北村韩屋居民出台税收减免政策;区政府也出台指派停车位或区域内优先抽选停车位等优惠政策。

(4) 韩屋购买与公共运营。北村韩屋街区大部分土地和建筑资产属于个人所有。为了保存传统韩屋、激活街区活力,市政府委托SH公社在北村购买闲置多年、濒临消亡的韩屋,对其进行修缮,发展公共韩屋事业。公共韩屋的功能有:北

村文化中心、居民共同设施、图书馆、教育馆、展览馆、书斋、工坊、宾馆等。随着民间运营的民宿数量增加,政府将宾馆功能公共韩屋改造为常住型租赁韩屋,促进北村常住人口的繁荣。目前政府购买的北村韩屋有27栋,这些韩屋大部分于2001—2007年购入,说明政府的政策协力在事业初期推进良好(表2)。

(5) 宣传机制多维化。首先,市政府推行“首尔优秀韩屋认证制”,对保存和修缮较好的韩屋授予优秀韩屋称号,对

其匠人和韩屋所有者进行奖励。其次,将北村治理事业成果及优秀韩屋案例进行展示和推介,例如在每年的“首尔韩屋博览会”、2017年“UIA世界建筑师大会”、2018年“世界木构建筑大会”、2019年“首尔都市建筑双年展”等活动中设置不同主题的韩屋建筑展。此外,加强互联网宣传,通过“首尔韩屋门户网”“国家韩屋中心网”等韩屋网络平台^⑤,共享北村韩屋资料,公布韩屋建筑资产,介绍韩屋新技术及发展动态,发布韩屋教育

北村公共韩屋运营信息(2023.05基准)

表2

序号	街区(洞)	所有者 (资产管理)	运营方式	运营主体 (受托人)	用途	名称 (功能)	规模(m ²)		韩屋登 记日期	备注
							用地 面积	建筑 面积		
1	斋洞 33	SH公社(资产管理处)	管理委托	市民	居民利用设施	北村图书馆	115.7	59.5	2001.04	图书销售、读书社团、人文讲座
2	桂洞 72	SH公社(资产管理处)	民间委托	市民	文化展示设施	裴濂家屋	273.4	96.8	2001.03	文化遗产第85号,纪念馆
3	桂洞 105	SH公社(资产管理处)	民间委托	市民	文化展示设施	北村文化中心	697.5	237.3	2001.04	韩屋展示,文化讲座
4	桂洞 2-131	SH公社(资产管理处)	直营	市政府	居民利用设施	北村再生中心	82.6	29.2	2001.04	北村都市再生现场支援
5	嘉会洞 11-39	SH公社(资产管理处)	管理委托	市民	传统工艺设施	传统发酵工坊	162	115.8	2001.04	传统饮食制作体验
6	桂洞 135-1	SH公社(资产管理处)	民间委托	市民	文化展示设施	韩屋支援中心	425.1	142.2	2001.05	韩屋产学研融合,支援技术服务
7	嘉会洞 11-103	SH公社(资产管理处)	管理委托	市民	传统工艺设施	彩线花纹纺织工坊	142.1	62.8	2001.06	彩线花纹纺织体验
8	苑西洞 41	首尔市(韩屋政策课)	管理委托	市民	传统工艺设施	丹青工坊	126.9	62.3	2001.12	丹青作品展示和体验
9	嘉会洞 11-7	首尔市(韩屋政策课)	管理委托	市民	传统工艺设施	韩国结工坊	109.1	33.8	2002.08	三代传承老字号工坊,展示和体验
10	苑西洞 38	首尔市(韩屋政策课)	管理委托	市民	传统工艺设施	传统红染工坊	86	51.2	2002.08	首尔市非遗第49号,展示和体验
11	桂洞 104-3	首尔市(韩屋政策课)	民间委托	市民	文化展示设施	北村文化中心 (教育馆)	434	124.9	2002.10	居民交流,游客引导,宣传体验
12	桂洞 15-6	首尔市(韩屋政策课)	管理委托	市民	文化展示设施	韩屋文化院	374.5	105	2003.07	韩屋图书资料室运营, 教育、出版咨询
13	嘉会洞 11-32	首尔市(韩屋政策课)	直营	市政府	文化展示设施	北村韩屋厅	423.1	150.8	2003.09	讲座、展览、演出、论坛等活动
14	嘉会洞 35-22 外1	首尔市(韩屋政策课)	直营	市政府	居民利用设施	嘉会洞居民共 同设施	145.5	83.2	2003.12	居民共同体使用空间
15	桂洞 135-2 外1	首尔市(韩屋政策课)	民间委托	市民	居民利用设施	村落书斋,休 闲画廊	543.5	33.1	2004.01	居民捐赠图书1230本, 举办读书会
16	桂洞 2-50	首尔市(韩屋政策课)	管理委托	市民	传统工艺设施	小盘工坊	109.1	47.6	2004.10	小盘展示和制作体验
17	嘉会洞 31-69	首尔市(韩屋政策课)	管理委托	市民	传统工艺设施	编织工坊	119	48.3	2005.01	纤维工艺展示和体验,免费讲座
18	嘉会洞 11-22 外1	首尔市(韩屋政策课)	管理委托	韩屋协同 组合	文化展示设施	韩屋协同组合	262.4	85.1	2005.03	韩屋保护和振兴研究,教育培训
19	桂洞 25	首尔市(韩屋政策课)	直营	市政府	文化展示设施	北村韩屋历 史馆	102.5	39.2	2005.05	都市型韩屋和北村历史展示及活动
20	桂洞 32-10	首尔市(韩屋政策课)	使用许可	市民	居住体验设施	租赁韩屋	139.8	42.8	2006.07	居住体验北村公共韩屋
21	桂洞 2-31	首尔市(韩屋政策课)	管理委托	市民	传统工艺设施	木工艺工坊	228.1	77.64	2006.09	传统面具修复,传统木工艺研究
22	嘉会洞 11-91 外1	首尔市(韩屋政策课)	使用许可	钟路区厅	文化展示设施	北村传统工 艺体验馆	284.3	145.49	2006.11	北村匠人运营的传统工艺体验项目
23	嘉会洞 11-18 外3	首尔市(韩屋政策课)	管理委托	市民	传统工艺设施	金箔工坊	238.7	64.76	2007.01	五代传承老字号, 国家非遗第119号
24	桂洞 2-39	首尔市(韩屋政策课)	使用许可	市民	居住体验设施	租赁韩屋	76	23.13	2007.01	居住体验北村公共韩屋
25	苑西洞 24 外1	首尔市(韩屋政策课)	使用许可	市民	居住体验设施	共同体韩屋	139.9	192.3	2018.04	与苑西洞25号整合利用
26	嘉会洞 31-122 外1	首尔市(韩屋政策课)	管理委托	市民	文化展示设施	北村宾馆	605	496.4	2019.04	地上住宿空间,地下居民交流休闲 空间
27	桂洞 2-132	首尔市(韩屋政策课) +SH	准备中	市政府	居民利用设施	北村居民共 同设施	79.3	24.4	2020.07	居民共同体使用空间

培训信息，在线指导韩屋登记和资助细则，开通在线预约公共韩屋体验及使用等功能。

5. 专家团体技术协力与人力支持

(1) 韩屋普查：韩屋登记的前提是，首先要对韩屋进行全面普查，掌握其风貌特征，再制定登记的内容和要素。这项工作仅凭政府部门很难完成，因此由首尔市各建筑类高校承担其任务，开展韩屋普查协力工作。以首尔市立大学为例，教授组织专家和学生，对北村韩屋进行居住实态调研和韩屋修缮民意调研，为之后的韩屋登记及北村治理事业奠定数据基础。

(2) 韩屋 119：首尔市成立“韩屋支援中心”简称“韩屋 119”。当韩屋居住者或预备居住者进行呼叫（网络、电话、访问等方式）时，韩屋 119 将提供咨询服务和现场支援。主要内容有：对韩屋改扩建、维护管理、支援制度等方面的市民咨询进行讲解；对屋顶漏水、木构破损、房

屋老化、白蚁危害等问题提供现场检查；对于严重老化和修缮紧迫的项目，直接提供现场施工。由于韩屋 119 工作人员比较匮乏，政府通过聘请专家和招聘技术人员的方式补充其人力资源，甚至将大木作工匠直接招入公务员，驻场提供韩屋技术咨询和修缮工作。韩屋 119 专家团体为北村韩屋治理事业提供技术动力。

(3) 韩屋教育：为了提高市民韩屋素养，市政府于 2016 年建立“市民韩屋学校”。学校由韩屋建筑教室、韩屋生活教室、韩屋匠人教室、韩屋夏令营等版块组成，向市民普及韩屋知识，传授韩屋技术。讲授团体由专家、教授、匠人、设计及施工技术人员组成。2017 年市政府将学校委托专门机构来运营。此外，国土交通部积极推进“韩屋设计专门人力养成事业”，以建筑师为对象开展韩屋设计基础教育和深化教育。韩屋教育为北村韩屋治理事业持续发展及后备技术力量的培养奠定人力基础。

(4) 韩屋手册：专家团体受政府委

托编制《韩屋维修指南》《首尔韩屋——韩屋维护管理手册》，介绍北村街区肌理、韩屋构成体系、建筑外观材料、内部空间组成、装饰小品设施等韩屋建筑基础知识及理论，分享首尔市优秀韩屋的维护和管理经验，推介易掌握、操作简便的检查、修缮、设计及维护方法（表 3）。

四、社群参与背景下活态治理路径

1. 参与机制：从被动保护到主动治理

2000 年以前北村韩屋街区保护是政府单向保护机制，官民缺乏沟通，居民被动接受韩屋保护。居住的不便和官民的隔阂，导致大量原住民离开北村，不仅没能保护好北村韩屋，还加快了建筑老化和街区衰败。2000 年，家园情怀促动北村居民自发组织北村治理行动，居民自下而上的主动治理牵引了市民的积极参与、政府的政策协力以及专家的技术协同，很多原住民重回北村参与治理。从被动保护到主动

专家团体技术协力与人力支持

表 3

类别	韩屋普查	韩屋 119		教育培训 / 编制手册
协力内容	 <p>建筑类高校专家协力韩屋测绘</p>	 <p>围墙修缮</p>	 <p>屋顶修缮</p>	 <p>北村文化中心教育馆</p>
	 <p>韩屋修缮居民意见问卷调查</p>	 <p>木构修缮</p>	 <p>墙面修缮</p>	 <p>韩屋设计培训</p>
	 <p>专家与居民进行韩屋座谈</p>	 <p>门窗修缮</p>	 <p>地板修缮</p>	 <p>新韩屋技术培训 / 编制指导手册</p>

治理的北村居民参与机制的转变，为街区活态治理开启居民主导模式。

2. 主体导向：从游客思维到居民思维

北村治理早期，政府以“游客思维”为导向发展旅游事业，希望通过保存都市型韩屋、保护街区风貌、开发旅游民宿等方式，使北村成为旅游名所，以旅游激活街区活力。但是游客的频繁出入严重影响北村居民的日常生活，导致部分居民迁出北村。“首尔韩屋宣言”明确了北村韩屋居住性历史街区之定位，“居民思维”成为北村治理后期的主导思想。事业以活态保护为原则，改善居民的居住环境，留住原住民；对居住区和旅游区进行分区分流，将开放街巷和公共韩屋设为游客体验及和游客和居民互动的区域。从游客思维到居民思维的主体导向，为北村韩屋街区活态治理确立居民主体地位。

3. 互动模式：从理论层面到实践层面

北村韩屋治理事业通过各类社群活动，与市民互动共享北村居住文化及传统技艺。早期事业主要以北村历史、韩屋风貌等理论层面的教育和培训为主，提升人们对北村的价值认知，宜于韩屋保护事业的开展。后期治理阶段，社群参与演变为韩屋体验、技术传承、环境治理等实践类活动，提升北村居民的韩屋修缮技能及维护管理经验，加强居民自治，减少政府投入。社群互动在实践领域的拓展，为北村韩屋街区后期运维活态治理构建居民自治路径。

五、经验和启示

1. 北村治理经验

北村治理持续 20 年，为居住性历史街区的保护与更新提供重要的治理经验。

首先，传统风貌保存、街区活力再生、现代宜居优化是居住性历史街区更新

治理的演进逻辑。风貌保存是前提，贯穿街区治理的全过程；活力再生是目的，是居民和政府街区治理层面的共同目标；宜居优化是手段，通过改善居住环境，留住原住民，推进活态治理。

其次，居民主导——自下而上自主式更新是北村治理启动与传统风貌保存的基础。没有北村居民的家园情怀和自发组织的治理行动，早期官民矛盾会日益加剧，如今的北村可能是早已物是人非的繁华商业街区，也可能是昙花一现之后的萧条与没落。居民主导的自主更新实现了北村韩屋街区传统风貌的保存和文化肌理的延续。

再次，多元协力——政府自上而下结构性保护与政策扶持、专家技术协力、市民文化协力，是北村治理事业深化和街区活力再生的动力。政府协力为韩屋保护与修缮提供了制度和资金保障；专家协力为北村治理提供了技术和人力资源；市民协力为街区更新提供了文化与社群互动。

最后，活态治理——居民主导、居民主体、居民自治是北村治理持续演进及现代宜居优化的路径。居民主导充分调动了北村居民治理家园与社群参与的积极性；居民主体使北村治理回归人本视野，反思居民诉求，将传统风貌保存和现代宜居改良进行有机融合；居民自治是后期运维阶段活态治理的路径，通过教育培训等社群互动，提升居民韩屋修缮和维护技能，让居民成为运维管理的主体。

虽然治理事业取得了积极成果，但也存在一些问题和局限性，主要体现在居民共同利益和活态治理持续优化层面：

(1) 热爱北村、喜欢韩屋而生活在北村的人们，由于韩屋价格的暴涨被迫停止租期迁出北村，相反购买韩屋的人大多是偶尔过来休闲、常年不在北村居住的人，导致北村有些街区成为幽灵街；(2) 政府的韩屋政策支援对象是韩屋资产所有者，不是房屋居住或使用人，导致韩屋主人敷衍修缮、韩屋租户无法参与治理的情况时有发生；(3) 公共韩屋的购买和运营始终由政府及旗下的公社负责，导致政府人力、物

力、财力消耗过大。

在北村韩屋治理事业 20 周年之际，首尔市整理出版资料集《首尔韩屋 20 年回顾与扩张（2000—2020）》，邀请政、产、学、民各界代表 24 人，从韩屋治理、技术建构、居住体验、未来创新四个维度全面总结北村治理 20 年经验，充分肯定了北村治理事业成果及对首尔市韩屋复兴作出的贡献。

2. 街区更新启示

越来越多的迹象表明，批量建造为主的传统房地产时代即将终结，以存量空间改造为核心的内涵式增长成为城市发展新趋势。目前我国正处于历史街区更新、老旧社区改造、存量建筑再生的事业初期，相关政策和机制尚不完备。北村经验为居住性历史街区的更新治理提供了样本与启示：(1) 空间正义：应留住原居民，保护居民，凸显其更新治理的主体地位，在治理进程中要持续关注 and 解决居民的居住需求，确保事业的持续优化；(2) 政策扶持：应考虑对不同居住人群（原住民、长期租住的居民、不在街区居住的房屋所有者）的政策扶持的区别性，加大对定居居民的扶持力度，提高社群参与的深度和广度；(3) 协力机制：多元协力应融合市场机制，充分挖掘企业协力的融入，形成以居民为主体，政府、企业、专家、市民为协力体的“1+4”多元协力模式，减少政府的投入与负担。

六、结语

本文聚焦北村韩屋居住性历史街区，梳理了演变历程与街区价值，剖析了街区更新表象背后居民团体、市民团体、专家团体及政府各部门之间的上下联动与多元协力机制，探索街区更新活态治理的路径。传统风貌保存、街区活力再生、现代宜居优化是居住性历史街区治理的演进逻辑；居民主导层面，自下而上自主式更新是街区治理启动的基础；多元协力层面，

政府自上而下结构性保护与政策扶持、专家团体技术协力、市民团体文化协力是街区治理发展的动力；活态治理层面，居民主导、居民主体、居民自治是北村治理持续演进及现代宜居优化的路径。

中韩两国同属亚洲城市与建筑文化圈，面临着许多城市共性问题。汲取北村韩屋街区保存与更新方法、存续经验，对我国居住性历史街区保护与更新具有借鉴意义。

注释

- ① 2009年北村韩屋再生(The Hanok Regeneration in Bukchon)获得联合国教科文组织亚太文化遗产奖(UNESCO Asia-Pacific Awards for Cultural Heritage Conservation)。
- ② 王辉.小西湖街区实践的“空间正义”解读[J].建筑学报,2022(01):47-49.
- ③ 都市型韩屋是按照城市住区模式进行统一规划和建设的改良韩屋,目的是解决城市住宅供给紧缺问题。
- ④ 北村行政区划包含三清洞、嘉会洞、斋洞、桂洞、苑西洞、八判洞、花东、昭格洞、安国洞、司谏洞、松岬洞等地区。
- ⑤ 住宅经营会社成立于20世纪20年代,由朝鲜人成立,代表性会社有:建阳社、吴公所、马公所、工营社、朝鲜工营株式会社等。
- ⑥ 1976年7月在《城市规划法》中首次引入“美观地区”概念,是根据韩国《国土规划及利用相关法律》被指定为城市管理计划的地区,其目的是保持街道环境整洁、增进城市美观。美观地区共分为5类,1类级别最高,都市型韩屋被指定为第4类美观地区。
- ⑦ 2000年1月,韩国全面修订城市规划法,2002年1月综合制定城市规划法有关国土规划和利用的法律,将城市设计和详细规划区域改为地区单位规划区域。北村第一类地区单位规划区域,于2008年6月29日由首尔特别市公告第2008-200号决定。
- ⑧ 计划未来十年间在首尔地区建设10个以上类似北村的韩屋村,让市民体验新的韩屋居住文化,提升城市魅力。建设类型分为:新宅地开发型(10000m²以上用地)、规划变更型(5000m²以上用地)、韩屋村型(既有韩屋村周边用地)。
- ⑨ 内容由来源于联合国教科文组织韩国委员会网站。
- ⑩ “宜于散步的城市建设市民联队”的简称。
- ⑪ 首尔住宅社区公社(Seoul Housing and Communities Corporation)成立于1989年,简称SH公社,是为有效实施首尔市居住区开发及住宅建设而成立的政府投资机构。
- ⑫ 2002年,制定“首尔特别市韩屋支援条例”,2009年修订“首尔特别市韩屋保护及振兴相关条例”,2018年修订“首尔特别市韩屋等建筑资产振兴相关条例”。
- ⑬ 由首尔市韩屋政策科建设“首尔韩屋门户网”;由国家韩屋中心、建筑空间研究院等部门联合建设“国家韩屋中心网”。

参考文献

- [1] 李华东.传统生产方式保护与传统村落的未来[J].建筑师,2016(05):19-23.
- [2] 董亦楠,韩冬青.历史地段保护再生实践中的地块分级——以南京小西湖街区为例[J].建筑师,2022(02):55-61.
- [3] 宋寅豪.都市型韩屋类型研究[D].首尔大学博士学位论文,首尔,1990.
- [4] 权位贞.韩屋保存地区单位规划树立方案研究[D].庆州:庆州大学校硕士学位论文,2002.
- [5] 金永宗.韩屋村保护及开发相关研究——以首尔北村为中心[D].首尔:汉阳大学硕士学位论文,2000.
- [6] 首尔特别市城市环境改善班.首尔市政开发研究院.北村治理基本计划[R].首尔:首尔特别市城市环境改善班,2001:102.
- [7] 成泰元,宋寅豪.首尔三清洞35号城市韩屋居住地块规划相关研究[J].大韩建筑学会论文集19.9(2003):109-118.
- [8] 金昌民.民俗村指定和传统的政治性-外岩里的事例-[J].地方史和地方文化历史文化学会.2009(01):463.
- [9] 首尔市都市设计课.北村治理基本计划[R].首尔:首尔特别市,2001.
- [10] 首尔市政开发研究院.北村治理评价和北村长期发展构想[C].首尔:首尔市政开发研究院政策讨论会,2005.
- [11] 首尔特别市公告第2010-11号.北村第1类地区单位计划区域变更及计划决定[EB].首尔:首尔特别市,2010.
- [12] 首尔历史编撰院.前近代首尔住宅[M].首尔:景仁文化社,2017.
- [13] 都市再生室韩屋建筑资产课.首尔韩屋20年回顾与扩张(2000-2020)[C].首尔:首尔特别市,2020.
- [14] 闵贤硕,李尚敏.首尔市城市房屋保全现状和政策诊断[R].首尔:首尔研究院,2020.
- [15] 首尔特别市韩屋政策课.首尔韩屋-韩屋维护管理手册[R].首尔:首尔特别市,2021.
- [16] 首尔研究院.首尔公共韩屋今后的发展方向[C].首尔:首尔研究院,2022.

图片来源

- 图3:首尔特别市公告第2010-11号,北村第1类地区单位计划区域变更及计划决定[EB].首尔:首尔特别市,2010:301.
- 图6:首尔市政开发研究院.北村治理评价和北村长期发展构想[C].首尔:首尔市政开发研究院政策讨论会,2005:10-11.
- 图8:首尔特别市韩屋政策课.首尔韩屋-韩屋维护管理手册[R].首尔:首尔特别市,2021:28,162.
- 图9:来源于韩国国家韩屋中心网站(<https://www.hanokdb.kr/>).
- 表3图片:韩屋119图片来源于(首尔特别市韩屋政策课.首尔韩屋——韩屋维护管理手册[R].首尔:首尔特别市,2021:58,90,98,117,136,144.);教育培训/编制手册部分,图片来源于韩国国家韩屋中心网站。
- 其他图片作者自绘、自摄。