



Study on the Coordinated Development Strategy of Jingzhong Village Under Ecological Constraints -- A Case Study of Maanshan Nursery Village, East Lake, Wuhan

Chen Si

School of Architecture and Urban Planning, Huazhong University of Science and Technology, Wuhan, China

Email address:

824455687@qq.com

To cite this article:

Chen Si. Study on the Coordinated Development Strategy of Jingzhong Village Under Ecological Constraints -- A Case Study of Maanshan Nursery Village, East Lake, Wuhan. *Science Discovery*. Vol. 10, No. 6, 2022, pp. 433-438. doi: 10.11648/j.sd.20221006.19

Received: September 20, 2022; **Accepted:** November 11, 2022; **Published:** November 29, 2022

Abstract: Scenic spots are areas where people and nature develop in harmony. With the increase of the number of scenic spots in China, Jingzhong Village, as a special type of village in scenic spots, has been paid more and more attention to its development. For a long time, our country has insufficient understanding of the value of Jingzhong Village, lack of planning, and lack of supervision. Most Jingzhong Villages are in a disorderly development state, and there are many problems in their spatial development. On the basis of summing up the characteristics of industrial development and village construction of Jingzhong Village under ecological constraints, this paper takes Maanshan Nursery Village in Wuhan East Lake Scenic Area as an example to analyze the difficulties faced by the development of Maanshan Nursery Village: (1) imbalance in space utilization, protection and development; (2) Limited industrial development and difficult transformation and upgrading; (3) The interest subjects are diversified, and the relationship coordination is difficult; (4) The planning implementation mechanism and guarantee system are not perfect. On this basis, from the four aspects of space utilization, industrial development, governance mode and planning management, the strategy of coordinated development of Jingzhong Village under ecological constraints is proposed.

Keywords: Ecological Constraints, Jingzhong Village, Coordinated Development, Maanshan Nursery

生态约束下景中村协调发展策略研究—— 以武汉东湖马鞍山苗圃村为例

司晨

华中科技大学建筑与城市规划学院，武汉，中国

邮箱

824455687@qq.com

摘要: 风景名胜区是人与自然协调发展的地区，随着我国风景名胜区的数量的增加，景中村作为风景名胜区内一种特殊类型的村庄，其发展日益受到重视。长期以来，我国对于景中村的价值认识不足、规划缺位、缺少监管，景中村大多处于无序发展状态，其空间发展存在诸多问题。本文在总结生态约束下景中村的产业发展和村庄建设两个方面特征的基础上，以武汉东湖风景名胜区中马鞍山苗圃村为例，分析马鞍山苗圃村发展面临的困境：（1）空间利用失调，保护与发展失衡；（2）产业发展受限，转型升级困难；（3）利益主体多元，关系协调困难；（4）规划实施机制，保障体制不健全。在此基础上，从空间利用、产业发展、治理模式、规划管理四个方面，提出生态约束下景中村协调发展的策略。

关键词：生态约束，景中村，协调发展，马鞍山苗圃村

1. 引言

我国风景名胜区已经经历了39年的发展历史，在此期间国务院公布了9批国家级风景名胜区244处，各省人民政府公布了约800处省级风景区[1]。我国风景名胜区发展越来越完善，但是许多景中村的规划建设并未纳入风景名胜区总体规划，仍处于自发发展状态。受生态环境限制，“景中村”产业发展和村庄建设通常会受到制约。生态约束下的景中村面临着突出的难题，长期以来，由于景中村缺少重视，村庄没有经过整体规划，基础设施和公共服务设施发展滞后，村民自发建设、建筑风貌不协调，村庄人居环境品质低，景中村与风景名胜区的发展不协调，造成“公地悲剧”。

国内学者对于景中村已有了一定的研究，主要涵盖了空间优化、发展策略、治理模式等方面。在空间优化领域，朱教藤等分析了景中村改造的困境，并提出了景中村改造的出路[2]。在发展策略领域，周阳月等从生态环境、空间利用、产业发展、社区再造、规划管理五个角度提出了策略[3]。在治理领域，陆建城等从产权理论的角度提出了景中村治理的困境与优化路径[4]。这些研究领域基本上涵盖了景中村的主要内容，揭示了景中村的机制、存在的主要问题，并提出了一定的发展策略。景中村发展问题的本质，是处于生态环境地区而受生态环境约束，已有研究缺少从生态约束的角度研究景中村的协调发展。基于以上背景，本文在总结生态约束下的景中村发展特征的基础上，以武汉东湖马鞍山苗圃村为例，分析生态约束下景中村发展面临的困境，并提出生态约束下的景中村协调发展策略，以期为其他地区景中村发展提供参考。

2. 生态约束下的景中村发展特征

2.1. 生态约束下景中村的形成机制

2.1.1. 景中村的概念

景中村是村庄的一种特殊类型，在我国许多风景名胜区内都存在。“景中村”这一概念最早由杭州市政府提出，目前学界对其内涵还没有明确的界定。2007年，国内学者侯雯娜对照学术界关于“城中村”的定义，将“景中村”定义为已纳入风景区规划和管理，土地归集体所有，设立村民委员会，主要居民为农业人口，保留村落风俗风貌的社区聚落[5]。景中村具有“景”和“村”的双重属性，是风景名胜区的重要组成部分，又是乡村的一种特殊的存在形式。笔者将其定义为：位于风景名胜区范围内，与风景名胜区融为一体的，与风景名胜区具有相互作用的，保留乡村特色风貌的村庄。

2.1.2. 景中村的形成机制：城乡二元体制与风景名胜区保护制度双重作用

首先，景中村的产生根源于我国城乡二元的政策与管理体制。长期以来，我国实行城乡二元管理体制，乡村发展远远落后于城市，城市与乡村之间的发展分割。景中村作为一

种特殊的村落，同样诞生于我国城乡二元的政策与管理体制。景中村原本也是普通的村庄，但随着城市的发展，村庄连同周边环境一起被纳入风景名胜区，形成了景中村。

其次，景中村受风景名胜区保护制度管控。景中村通常位于风景名胜区内，风景名胜区生态环境脆弱性强、生态敏感性高，常处于管控区域范围内，其发展会受到生态环境的约束，并对景中村的发展提出管控要求。由于风景名胜区对于村庄改建、扩建管控要求高，原本位于风景名胜区范围内的村庄也难以进行拆迁、改造、扩建，形成了景中村现有的空间格局。

2.2. 生态约束下的景中村特征分析

风景名胜区通常位于生态管控范围内，我国的生态环境保护制度会对景中村的空间利用、产业发展、乡村建设等提出管控和约束。如2012年，武汉市发布《武汉市基本生态控制线管理规定》，提出加强对生态地区的管控力度[6]。武汉东湖风景名胜区全部地区被纳入基本生态控制线体系范围内，风景名胜区内村庄的发展都受到生态控制线管控。管控范围内对于村域的产业类型选择，村庄建设方式产生约束。

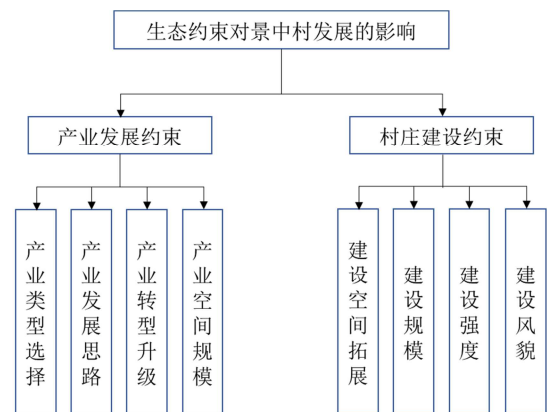


图1 生态环境对景中村发展的影响。

2.2.1. 产业发展约束下的景中村产业类型分异

我国风景名胜区保护制度对景中村产业发展提出引导，影响产业类型选择、产业发展思路、产业转型升级和产业空间规模，景中村的产业发展要以保护生态环境为前提。武汉生态控制线对景中村产业发展的约束主要体现在以保护生态环境品质为前提的产业类型选择[7]。《武汉东湖风景名胜区总体规划（2011-2025）》规定“不得在东湖风景名胜区内安排有污染的产业和有碍风景的农业生产用地”，“禁止风景游览区内新建、扩建工厂等，已经建成的，不得扩大规模，并积极创造条件外迁”，生态约束影响景中村产业类型的选择，产业发展要有利于生态环境保护并且能够促进空间合理利用。如东湖大李村由于优越的生态环境，形成以手工艺为主的文创产业，依托文创产业基础，发展为楚天文创第一村。东湖马鞍山苗圃村依托苗圃产业基础，发展研学教育、生态旅游等产业。

2.2.2. 村庄建设约束下的村庄建设方式转变

我国风景名胜区保护制度会对村庄建设行为产生约束，影响村庄的建设空间拓展、建设规模、建设强度和建设风貌。首先，生态环境约束景中村建设空间规模[8]。东湖风景名胜区总体规划中规定，在不增加景中村用地的基础之上，按照搬迁型、缩小型、控制型和聚居型四种类型对现有景中村进行居民社会调控。这就意味着景中村建设空间将无法新增，景中村空间向外拓展受限。其次，严格控制景中村内村民新建房屋，仅允许村民进行修缮，不能新建扩建。景中村村庄缺少管控，乡村地域风貌缺失，基础设施和公共服务设施严重失配，人居环境品质低。

3. 案例研究：生态约束下武汉东湖马鞍山苗圃村协调发展策略探索

3.1. 研究区概况

武汉东湖风景名胜区是国家5A级风景名胜区，是首批国家重点风景名胜区。随着武汉市城区的拓展，东湖逐渐从城郊湖演变为城中湖，东湖风景区内的村庄也由郊区村庄演变成为城中村、景中村。马鞍山苗圃村位于东湖风景名胜区的东南部，位于武汉市的中心城区。西南有华中科技大学、中国地质大学等高校，距鲁巷城市副中心仅3.5公里。

马鞍山苗圃土地面积为4098亩，村域总人口2835人，总户数1258户，其中农业人口1269人。村庄由山后毕、梁章村、西都陈、晏家村、东都陈五个自然村湾。村域人口主要由原住民、外来长期租户以及征迁户三种类型构成。



图2 武汉东湖风景名胜区区位。

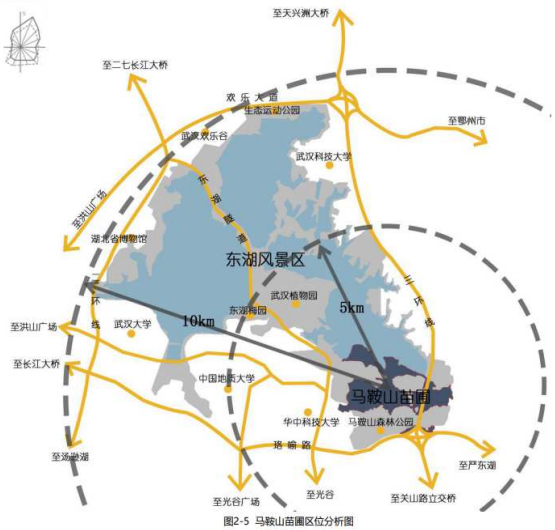


图3 武汉东湖马鞍山苗圃村庄区位。

3.2. 生态约束下景中村发展面临的困境

3.2.1. 空间利用失调，保护与发展失衡

风景名胜区内村落最具吸引力的是外部自然景观与村落相交融的生态环境[9]，景中村保护与发展之间的协调更具有挑战性。随着东湖风景名胜区的发展，景中村人口的逐渐增多，村庄空间不断向外拓展，侵占生态空间，空间建设无序，难以管控。景中村空间利用粗放、不集约，村庄内部建筑密度比较高，私搭乱建现象比较严重，公共空间遭到侵占，村庄内缺少开敞空间，且村庄发展过程粗放，空间利用效率不高，存在诸多非法占用土地、低效浪费用地等，造成“村进景退”[10]，严重影响景中村空间的集约利用，也威胁着东湖风景名胜区的生态环境品质。除此之外，村庄的建设空间利用也受到风景名胜区的限制，空间难以向外拓展，村庄发展可利用的空间较少。“景”与“村”之间保护与发展长期失衡，既不利于风景名胜区的保护，也不利于村庄的可持续发展，如何协调平衡保护与发展之间的关系，是首先要解决的问题。



图4 武汉东湖马鞍山苗圃村航拍图。



图5 武汉东湖马鞍山苗圃村庄风貌图。

3.2.2. 产业发展受限，转型升级困难

由于生态环境的约束，景中村的产业发展往往落后于风景名胜区的整体发展。首先，由于生态环境约束，产业发展缓慢。马鞍山苗圃村产业以第一产业为主，主要是种植业和养殖业，随着风景区旅游业的发展，村庄产业开始逐渐由第一产业转向第三产业，但第三产业发展相对薄弱，以农家乐等为风景区服务的产业为主，产业转型升级困难。其次，村庄产业空间规模受限。由于东湖风景区全域位于生态控制线范围内，产业空间管控严格，对建设用地规模以减量为主，村庄能用于产业发展的建设空间紧缺。最后，生态环境对于产业类型准入的约束。东湖风景区总体规划规定“不得在东湖风景区内安排有污染的产业和有碍风景的农业生产用地”，严格限制第二产业发展，禁止新建、修建工厂，产业发展要以保护生态环境为前提。产业发展受约束，转型升级困难。



图6 武汉东湖马鞍山苗圃村种植业现状。

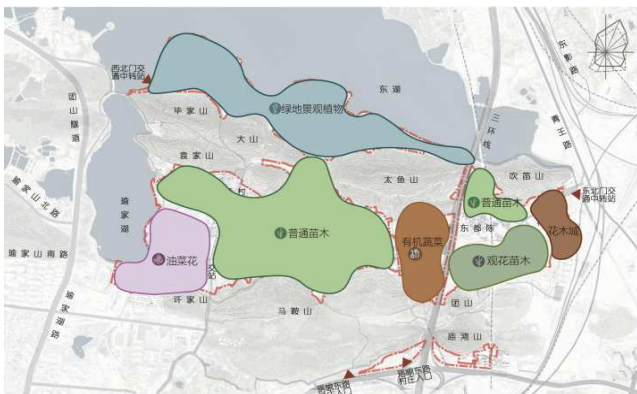


图7 武汉东湖马鞍山苗圃村庄产业发展现状

3.2.3. 利益主体多元，关系协调困难

景中村发展涉及多元利益主体，不同利益主体的诉求难以协调。马鞍山苗圃村发展过程中涉及的利益主体主要包括东湖管委会、村集体、企业、村民、租户等，相关利益主体多且构成复杂。不同利益主体之间有着不同的利益诉求，如政府希望景中村能够有更好的发展，村集体希望集体经济规模能够扩大、改善村民生活，企业希望能从中获取利益等。景中村的发展不仅仅是经济产业的发展，背后涉及着复杂的社会关系，更是社会关系的协调，协调好多元利益主体的多元发展需求具有重要意义[11]。

表1 不同利益主体及其诉求。

| 利益主体 | 利益诉求 |
|------|---------------------------|
| 政府 | 改善村民生活、土地财政收入增加 |
| 开发商 | 最大化的利润 |
| 村集体 | 改善村庄居住环境，村庄产业发展 |
| 村民 | 改善居住环境、获取资金补偿、获取就业机会和经济利益 |
| 租户 | 廉价的房租、舒适的居住环境 |

3.2.4. 规划实施机制、保障体制不健全

景中村规划管理比较难，常属于管理的盲区。长期以来，东湖风景区规划管理通常以景区为管理对象，风景区总体规划仅仅对景中村提出指引，各地很少将景中村的规划建设纳入风景区总体规划里，也缺少专门的乡村规划，景中村建设各自为政，带来了诸如房屋布局混乱、建筑密度过高等问题。除此之外，景中村管理难度相对较大，既要满足村庄建设发展的需求，也要满足风景区生态环境保护的需求，“景”与“村”的协同管理机制缺失。

3.3. 生态约束下马鞍山苗圃村庄协调发展策略

3.3.1. 空间利用策略：村庄微改造，提升人居空间品质

实施微改造，保留景中村特色空间价值[12]。马鞍山苗圃村“微改造”重点关注建筑改造引导，公共空间设计，基础设施和公共服务设施配套方面。首先，村庄不应违背武汉基本控制线和东湖《武汉东湖风景区》的管控要求，控制村庄建设空间，禁止侵占湖面，保护生态空间。其次，开展人居环境整治，对建筑改造提出引导，改变过去乱搭乱建行为，保护村庄地域特色风貌。引导公共空间改造，充分发挥滨湖景观优势，优化村庄景观环境，打造滨水休闲空间，完善绿道建设，开展绿道骑行、滨湖漫步等活动。最后，完善基础设施和公共服务设施，全民提升人居空间品质。



图8 山后毕公共空间改造效果。



图9 山后毕公共空间改造平面图。

3.3.2. 产业发展策略：尊重生态环境，挖掘内生动力

充分发挥乡村生态环境的优势，推动景中村产业结构转型升级、提升产业价值链[13]。马鞍山苗圃村庄全域纳入武汉市生态基本控制线范围，产业发展受生态环境约束。因此，马鞍山苗圃村在产业发展思路，应当基于第一产业基础和生态环境优势，发掘内生动力，发展“苗圃+”产业。首先，发展三大基础产业，延续原有的第一产业基础，发展特色苗圃种植，在此基础上，丰富种植种类，增加花卉种植和有机蔬果种植。完善市场服务，依托马鞍山原有

的花木城，逐步形成花木零售、集散交易中心。其次，依托马鞍山苗圃村位于东湖风景名胜区的生态环境优势，发展田园观光旅游、自然教育旅游、乡村体验旅游三大精品产业。在保护生态环境的基础上，延伸村庄产业链。

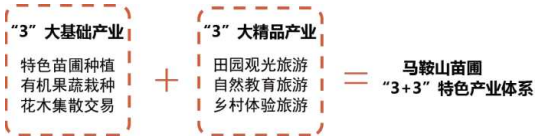


图10 马鞍山苗圃“3+3”特色产业体系。



图11 马鞍山苗圃产业布局规划。

3.3.3. 治理模式策略：完善基层治理，建立命运共同体

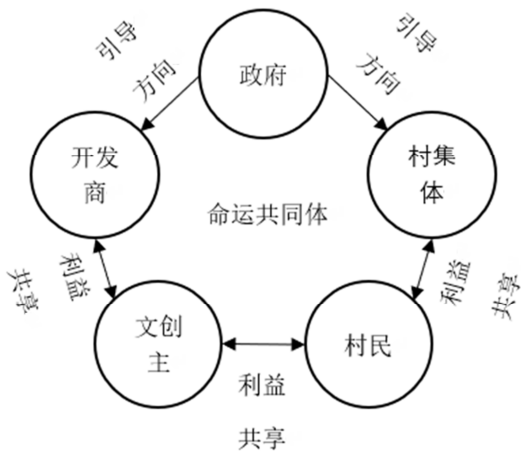


图12 多元主体命运共同体。

景中村发展过程中，涉及政府、企业、村集体、村民等多元主体的利益。马鞍山苗圃村进行微改造前，建立了

多方主体参与和协商机制，协调各主体之间的利益。在改造时，强调政府、多方主体共同参与，积极让村集体、村民参与到改造建设中。同时，改造的利益共享，既要让村民和租户享受更宜居的居住环境，也要让企业获得其应有的利益，让村集体、企业、村委、村民之间形成可持续的命运共同体，可让村民以租金入股的形式参与收入分成。最后，形成公众参与机制，开门做规划，建立公众意见反馈平台，让所有民众参与进来，吸纳公众意见[14]。因此，要建立多元参与的协商机制，促进政府、企业、居民等多元利益主体的协调平衡。

3.3.4. 规划管理策略：创新规划管理，完善体制机制

景中村空间发展存在的问题，很大程度上是由于管理体制机制不健全造成的，景中村管理问题更为复杂，涉及政府、风景名胜区、村委会等多重管理主体，因此创新组织管理体制机制，突破旧有的各级主体不协调的管理机制，建立新型管理机制尤为重要。首先，应当完善相关法律法规，明确所有权、经营权产权关系，完善集体土地流转机制，为景中村发展提供政策上的支持，集中整治与长效管

理相呼应[15];其次,完善相关规划,把景中村的规划纳入总体规划或者乡村规划中,在规划中明确景中村发展路径,为景中村发展提供依据;最后,探索适宜景中村的、刚性与弹性相结合的管控机制,可探索采取负面清单形式或者导则指引的方式进行引导和管控[16]。

4. 结论

受生态环境约束,风景名胜区中的村庄发展面临更为突出的问题。长期以来,我国对于风景名胜区中村庄的规划管理工作也缺少重视,景中村长期处于盲目发展状态。景中村具有“景”和“村”的双重属性,是一种特殊的村庄存在形式,研究生态约束下的景中村协调发展对于景区和村庄的发展具有重要的意义。本文分析了生态约束下景中村的特征,即产业发展约束下景中村产业类型分析,村庄建设约束下村庄建设行为转变,并以武汉东湖风景名胜区马鞍山苗圃村庄为例,总结生态约束下景中村发展面临的困境,并从空间利用、产业发展、治理模式、规划管理四个方面提出策略:①村庄微改造,提升人居空间品质;②尊重生态环境,挖掘内生动力;③完善基层治理,建立命运共同体④创新规划管理,完善体制机制。最终实现风景名胜区保护与景中村发展之间的协调,实现“景”与“村”的可持续发展,以期为其它地区景中村的发展提供参考与借鉴。

参考文献

- [1] 陆建城,罗小龙.多因素影响下景中村群体特征与规划启示——以西湖风景区为例[J].风景园林,2020,27(08):91-96.
- [2] 朱教藤,丁博禹,洪亮平.景中村改造困境与出路——以武汉东湖大李村“微改造”实践为例[C]//活力城乡 美好人居——2019中国城市规划年会论文集(18乡村规划).中国重庆,2019:11.
- [3] 周阳月,朱霞.“低冲击”视角下景中村和谐共生的规划应对——以武汉东湖景中村为例[J].华中建筑,2016,34(02):115-119.
- [4] 陆建城,罗小龙,张培刚等.产权理论视角下景中村治理困境与优化路径——以西湖风景名胜区为例[J].现代城市研究,2020,(08):75-80.
- [5] 侯雯娜,胡巍,尤劲等.景中村的管理对策分析——以西湖风景区为例[J].安徽农业科学,2007,(05):1348-1350.
- [6] 付丝竹.生态控制下武汉市城市边缘区村庄适应性发展策略研究[D].华中科技大学,2019.
- [7] 李纯,沈清基,王智勇.生态控制线与村庄协调发展模式研究——以武汉东湖大李村为例[J].城市发展研究,2021,28(07):49-56.
- [8] 张子蕾.生态约束下青岛市崂山区乡村发展策略研究[D].青岛理工大学,2021.
- [9] 丁玲,林兵.生态文明视角下风景名胜区村镇居民点规划策略——以龙脊风景名胜区重点村寨详细规划为例[J].规划师,2019,35(21):85-90.
- [10] 李王鸣,高沂琛,等.景中村空间和谐发展研究——以杭州西湖风景区龙井村为例[J].城市规划,2013,37(08):46-51.
- [11] 李娜.治理视角下乡村规划公众参与及其困境[C]//活力城乡 美好人居——2019中国城市规划年会论文集(12城乡治理与政策研究).中国重庆,2019:8.
- [12] 李邨,黄耀福,麦夏彦.城市更新的微改造实践——以厦门鹭江为例[C]//规划60年:成就与挑战——2016中国城市规划年会论文集(12规划实施与管理).中国辽宁沈阳,2016:12.
- [13] 邓武功,张晓巍,陆柳等.景乡协调——风景名胜区美丽乡村规划建设路径研究[J].小城镇建设,2019,37(05):13-17.
- [14] 赵明,白理刚.村景融合视角下风景名胜区内乡村地区规划研究——以邛海—螺髻山风景名胜区邛海南岸规划为例[J].小城镇建设,2019,37(05):49-56.
- [15] 程红波.系统治理、久久为功——杭州梅家坞村20年乡村建设实践[J].中国园林,2020,36(S2):119-123.
- [16] 李海涛.从对立到融合——对城中村价值的补充认识和城中村融合发展探讨[J].城市发展研究,2021,28(01):53-59.