

УДК 711.4:338.48

Мамонтов А. Ю.

*магистрант, 2 курс. Институт Архитектуры Дизайна и
Строительства. Тихоокеанский государственный университет, г.
Хабаровск.*

Качина А. В.

*магистрант, 2 курс. Институт Архитектуры Дизайна и
Строительства. Тихоокеанский государственный университет, г.
Хабаровск.*

*Научный руководитель: Базилевич М. Е., кандидат архитектуры
профессор высшей школы архитектуры и градостроительства ФГБОУ
ВО «Тихоокеанский государственный университет», советник РААСН.*

**УСТОЙЧИВОЕ РАЗВИТИЕ ИСТОРИЧЕСКИХ РАЙОНОВ:
БАЛАНС МЕЖДУ СОХРАНЕНИЕМ ТУРИЗМОМ И
КАЧЕСТВОМ ЖИЗНИ МЕСТНОГО НАСЕЛЕНИЯ**

**SUSTAINABLE DEVELOPMENT OF HISTORIC AREAS: BALANCE
BETWEEN PRESERVATION, TOURISM AND QUALITY OF LIFE OF
LOCAL PEOPLE**

Аннотация

В статье рассматривается проблема устойчивого развития исторических районов в быстрорастущих городах Азии. На примере двух кейсов — кварталов шопхаусов в Таиланде (Бангкок, Пхукет) и объектов историко-архитектурного наследия в Ухане (Китай) — анализируются конфликты между необходимостью сохранения наследия, развитием туристической инфраструктуры и потребностями местных жителей. Предлагается система критериев для оценки «баланса» и формулируются практические рекомендации для градостроительной политики.

Annotation

This article examines the sustainable development of historic districts in rapidly growing Asian cities. Using two case studies—shophouse districts in Thailand (Bangkok, Phuket) and historical and architectural heritage sites in Wuhan (China)—the article analyzes the conflicts between the need to preserve heritage, develop tourism infrastructure, and the needs of local residents. A system of criteria for assessing this "balance" is proposed and practical recommendations for urban development policy are formulated.

Ключевые слова: устойчивое развитие, исторические районы, шопхаусы, Таиланд, Ухань, туризм, джентрификация, качество жизни, сохранение наследия.

Keywords: Sustainable development, historic districts, shophouses, Thailand, Wuhan, tourism, gentrification, quality of life, heritage preservation.

Введение: проблема трёх компонентов устойчивости

Исторические районы азиатских городов оказались в эпицентре трёх разнонаправленных сил. Первая сила — сохранение (необходимость защитить архитектурное наследие от разрушения и хаотичных перестроек). Вторая — туризм (стремление монетизировать историческую среду, превратить её в доходный актив). Третья — качество жизни местного населения (желание жителей оставаться в своих домах, пользоваться школами, аптеками и не страдать от шума и толп туристов). Международные организации (ЮНЕСКО, ICOMOS) уже давно ввели понятие «устойчивого



«Рис. 1. Типичная улица с шопхаусами в районе Яоварат, Бангкок. Плотная застройка, отсутствие тротуаров, смешение жилой и торговой функции.»

развития исторических территорий», которое требует равного внимания ко всем трём компонентам. Однако на практике, как показывают исследования последних пяти лет, почти всегда один из компонентов приносится в жертву двум другим. В данной статье мы анализируем две азиатские локации — кварталы шопхаусов в Таиланде (Бангкок и Пхукет) и историческую застройку Уханя в Китае. Цель — выявить, какая из трёх моделей управления (туристический парк, спонтанная деградация или государственная реновация с выселением) наиболее близка к идеальному балансу, и предложить практические шаги по его достижению.

Теоретическая рамка: три измерения и четыре модели

Для того чтобы оценивать «баланс», нужна система координат. Мы используем три измеримых параметра. Первый параметр — физическое сохранение (доля зданий с оригинальным фасадом, регулярность ремонтов, наличие охранного статуса). Второй — туристическая нагрузка (годовой поток посетителей, доля туристического бизнеса среди всех арендаторов, соотношение межсезонья и пиковых месяцев). Третий — социальная устойчивость (доля жителей, проживающих в районе более 10 лет, наличие социальной инфраструктуры — школы, аптеки, продуктового магазина, уровень шума по ночам). На основе этих параметров, а также анализа кейсов из Юго-Восточной Азии и Китая, мы выделяем четыре типовые модели управления историческими районами. Модель А: «туристический парк» — полная реставрация фасадов, высокий туристический поток, жители выселены или вытеснены высокой арендой. Модель Б: «спонтанная деградация» — охраны нет, здания ветшают, туризм есть, но низового качества, жители остаются, но живут в плохих условиях. Модель В: «государственная реновация с выселением» — полный контроль, реставрация за государственный счёт, жители получают квартиры в новостройках, исторический квартал становится музеем. Модель Г: «сбалансированная» — гипотетическая, где сохранены и здания, и жители, и туризм не разрушает среду. Ни один из рассмотренных нами кейсов не

соответствует модели Г, но сравнение моделей А, Б и В позволяет понять, куда двигаться.

Таблица 1. Сравнение трёх дисбалансных моделей

Параметр	Модель А (туристический парк)	Модель Б (деградация)	Модель В (реновация с выселением)
Сохранение фасадов	Высокое	Низкое / среднее	Очень высокое
Туристический поток	Очень высокий	Средний (локальный)	Высокий (организованный)
Жители остались	Нет / единицы	Да, почти все	Нет
Социальная инфраструктура	Отсутствует	Присутствует (ветхая)	Отсутствует
Типичный пример	Пхукет (старый город)	Бангкок (Яоварат)	Многие китайские проекты

Исторический район шопхаусов на Пхукете (Таиланд): успех в сохранении и туризме при утрате социальной устойчивости

Старый город Пхукета (районы улиц Таланг, Пхукет-роуд, Сой Роммани) представляет собой самый известный в Таиланде пример коммерциализации шопхаусов при сохранении фасадов. С 1990-х годов муниципалитет ввёл жёсткие правила: нельзя менять высоту зданий, ширину фасада, цветовую гамму (пастельные тона), а также разрушать характерные португальско-китайские аркады — «пятифутовые тротуары». В 2015 году район получил статус «сохраняемого городского ландшафта». Сегодня более 80% зданий сохранили оригинальную архитектуру. Параллельно с охраной развивался туризм. На первых этажах шопхаусов открылись кофейни, рестораны, хостелы, гостевые дома и магазины дизайнерской одежды. Пхукет-таун стал

обязательной остановкой для европейских и китайских туристов. Однако социальная цена этого успеха оказалась высокой. Аренда коммерческого помещения на Таланг-роуд выросла в 3–4 раза за последние 10 лет. Китайско-тайские семьи, владевшие шопхаусами по 2–3 поколения, стали продавать их инвесторам. Местные жители, которые снимали жильё на верхних этажах, вынуждены съезжать в пригороды, потому что арендодатели переориентируют верхние этажи под мини-отели. По вечерам в районе шумно до полуночи, парковки нет, детская и социальная инфраструктура практически отсутствует — остались только сувенирные лавки и точки уличной еды. Пхукет демонстрирует Модель А («туристический парк») в её почти чистом виде: архитектура спасена, деньги текут, но аутентичная жизнь ушла.

Исторический район Яоварат в Бангкоке (Таиланд): сохранение населения при деградации архитектурной среды

Район Яоварат (китайский квартал Бангкока) — прямая противоположность Пхукету. Здесь нет единого охранного статуса на квартал, охраняются лишь отдельные здания по решению муниципалитета. Шопхаусы находятся в частной собственности, и каждый владелец перестраивает свой дом как хочет. Результат — архитектурный хаос. Оригинальные фасады XIX — начала XX века соседствуют с пластиковыми окнами, вывесками на английском и тайском без единого стиля, самодельными козырьками и кондиционерами, навешанными на историческую лепнину. При этом туризм в Яоварате существует и даже процветает, но совершенно иного типа. Сюда приходят не ради архитектуры, а ради уличной еды. Яоварат знаменит как лучшее место в Бангкоке для ужина после заката: сотни прилавков с пад-тай, дим-самами, фруктами и морепродуктами. Туристы приходят поесть, делают фото на фоне неоновых вывесок и уезжают. Оставаться ночевать в Яоварате они не хотят, потому что гостиниц в отреставрированных шопхаусах почти

нет — уровень сервиса низкий. Именно это парадоксальным образом сохранило жителей. Аренда в Яоварате значительно ниже, чем на Пхукете. На верхних этажах шопхаусов по-прежнему живут семьи со средним и низким доходом, часто китайско-тайские. Есть школы, аптеки, небольшие рынки. Однако качество жизни оставляет желать лучшего: шум стоит круглосуточно, здания нуждаются в капитальном ремонте, протекают крыши, старая электропроводка пожароопасна. Яоварат — это Модель Б в чистом виде (спонтанная деградация): люди не вытеснены, но архитектура умирает.

Историческая застройка Уханя (Китай): государственная реновация с выселением

В Ухане наиболее показательным примером государственного подхода является район Таньхуалинь (район Учан), застраивавшийся с конца XIX века. Здесь сохранились здания бывших миссионерских школ, больниц, церквей и традиционные китайские жилые дома в смешанном китайско-европейском стиле. К 2015 году постройки находились в аварийном состоянии, однако фасады сохранили оригинальные декоративные элементы.

Муниципальное правительство Уханя инициировало полную реновацию района. К 2020 году отреставрировано более 80% фасадов: укреплен кирпичная кладка, восстановлены деревянные оконные переплёты и декоративная лепнина. Фасады сохранили исторический облик, но внутренние помещения полностью перепланированы — вместо жилых комнат здесь разместились музеи, галереи, сувенирные магазины и чайные дома. Туристический поток после реставрации вырос до сотен тысяч посетителей в год.

Ключевой вопрос — судьба местных жителей. В рамках реновации применена модель полного выселения. Все домохозяйства получили компенсации и были переселены в новые многоэтажные комплексы на окраинах Уханя. Из более чем 300 семей, проживавших в районе до начала

работ, лишь единицы остались. Социальная ткань района полностью разрушена, старожилы не вернулись.

Согласно типологии, предложенной в пункте 2, Ухань соответствует Модели В («государственная реновация с выселением»): сохранение фасадов высокое, туристический поток организован, но местные жители отсутствуют. Социальная устойчивость принесена в жертву физическому сохранению архитектуры и экономической эффективности туристического использования.

Сравнительный анализ и сводная таблица

Сравнение трёх кейсов позволяет сделать два важных наблюдения.

Первое наблюдение: ни один из кейсов не достиг модели Г (сбалансированной). Пхукет спас архитектуру и туризм, но потерял жителей (модель А). Бангкок сохранил жителей, но потерял архитектуру (модель Б). Ухань, как и большинство китайских проектов, спас архитектуру, сделал туристический объект, но полностью выселил местное сообщество (модель В).

Второе наблюдение: в Таиланде нет активной роли государства в вопросах социальной устойчивости. На Пхукете муниципалитет регулирует цвет фасада, но не регулирует арендные ставки и не субсидирует жильё для старожил. В Бангкоке государство практически отсутствует в историческом районе. В Китае, напротив, государство управляет всем — но именно управление часто означает физическое удаление жителей как «неудобного элемента». Выбор между моделями А, Б и В — это выбор между тремя разными типами потерь. Для градостроителей и архитекторов-реставраторов это означает, что социальная устойчивость (сохранение

локального сообщества) — самый слабый и игнорируемый компонент во всех рассмотренных юрисдикциях.

Таблица 2. Итоговое сравнение трёх кейсов

Критерий оценки	Пхукет (Таиланд)	Бангкок (Яоварат)	Ухань (Китай)
Модель	А (туристический парк)	Б (спонтанная деградация)	В (реновация с выселением)
Сохранение фасадов	Высокое (>80%)	Низкое (менее 30%)	Очень высокое (>90%)
Туристический поток	Высокий, круглогодично	Высокий (только еда, ночью)	Высокий, организованный
Остались жители	Почти нет	Да, много	Нет (выселены)
Социальная инфраструктура	Отсутствует	Есть (ветхая)	Отсутствует
Кто управляет	Муниципалитет, ЮНЕСКО	Почти никто	Государство

Выводы и практические рекомендации

Проведённый анализ показывает, что устойчивое развитие исторических районов в азиатских городах сегодня — это скорее лозунг, чем реальность. Ни Таиланд, ни Китай не смогли сохранить одновременно архитектуру, туристический поток и локальное сообщество. Тем не менее, сравнение моделей А, Б и В позволяет сформулировать три конкретные рекомендации для проектов реставрации и реновации в будущем. Первая рекомендация (экономическая): необходимо вводить субсидированную аренду для старожилов. В Пхукете и Ухане жители вытеснены не потому, что хотели уйти, а потому что не могли платить новую аренду или не получили

равноценного жилья внутри квартала. Механизмы (налоговые льготы для арендодателей, муниципальный жилой фонд в отреставрированных зданиях) существуют в Европе, но не применяются в Азии. Вторая рекомендация (регуляторная): в охранные зоны необходимо включать не только фасадные регламенты, но и квоты на туристическую функцию. Например, не более 30% помещений в квартале могут быть заняты отелями, хостелами и сувенирными магазинами. Остальные 70% должны сохранять смешанную функцию — жильё, продуктовые магазины, аптеки, мастерские. Третья рекомендация (проектная): при реконструкции шопхаусов и аналогичных зданий следует предусматривать шумозащиту верхних этажей, чтобы жилые помещения и туристические потоки (рестораны, бары) могли сосуществовать. В Пхукете этого нет — жители жалуются на шум до 2 часов ночи. В Ухане проблема снята за счёт полного выселения, что неприемлемо с социальной точки зрения. Дальнейшие исследования должны быть направлены на разработку пилотных проектов «сбалансированной реновации» хотя бы в одном историческом квартале Таиланда или Китая с участием жителей, архитекторов и муниципалитета.

Литература

1. Светник Г.И., Вавилонская Т.В. Понятие устойчивого развития исторических поселений // Градостроительство и архитектура. — 2025. — Т. 15, № 2. — С. 84–89.
2. Карасельникова И.В., Стадников В.Э. От объекта к среде: поиск новых подходов к устойчивому развитию исторических территорий // Городские исследования и практики. — 2018. — Т. 3, № 4. — С. 108–132.
3. Онгсавангчай Н. Формирование и типология шопхаусов в районе Раттанакосин, Бангкок // Journal of Architecture and Planning (Transactions of AIJ). — 2004. — Т. 69, № 577. — С. 9–15. [Электронный ресурс]. URL: https://www.jstage.jst.go.jp/article/aija/69/577/69_9/_article
4. Пимонсатеан Й. Сохранение сообществ шопхаусов в Южном Таиланде, Малайзии и Сингапуре // CORE 2010: Материалы конференции. — Пинанг, 2010.
5. Аскью М. Бангкок: место, практика и репрезентация. — London: Routledge, 2002. — 358 с.

6. Смит Н. Новый городской фронт: джентрификация и реваншистский город. — London: Routledge, 1996. — 262 с. [Электронный ресурс]. URL: <https://www.routledge.com/The-New-Urban-Frontier-Gentrification-and-the-Revanchist-City/Smith/p/book/9780415132554>
7. Вавилонская Т.В. Научная, обывательская и прагматическая картины ценности архитектурно-исторической среды // Промышленное и гражданское строительство. — 2017. — № 1. — С. 64–69.
8. Персова С.Г. Планы управления объектами Всемирного наследия: проблемы реализации в российском законодательстве // Журнал Института наследия. — 2022. — № 2(29). — С. 1–5.

Literature

1. Svetnik, G.I. & Vavilonskaya, T.V. (2025). The concept of sustainable development of historical settlements. *Urban Construction and Architecture*, 15(2), 84–89.
2. Karaselnikova, I.V. & Stadnikov, V.E. (2018). From object to environment: Searching for new approaches to sustainable development of historical territories. *Urban Studies and Practices*, 3(4), 108–132.
3. Ounsawatchai, N. (2004). Consideration of formation and typology of shophouses in Rattanakosin, Bangkok, Thailand. *Journal of Architecture and Planning (Transactions of AIJ)*, 69(577), 9–15.
4. Pimonsathean, Y. (2010). The preservation of shophouse communities in Southern Thailand, Malaysia and Singapore. In *CORE 2010: Proceedings of the Conference on Research and Development*. Penang.
5. Askew, M. (2002). *Bangkok: Place, practice and representation*. London: Routledge.
6. Smith, N. (1996). *The new urban frontier: Gentrification and the revanchist city*. London: Routledge.
7. Vavilonskaya, T.V. (2017). Scientific, ordinary and pragmatic pictures of the value of architectural and historical environment. *Industrial and Civil Engineering*, (1), 64–69.
8. Persova, S.G. (2022). World Heritage site management plans: Implementation issues in Russian legislation. *Journal of the Institute for Heritage*, (2), 1–5.