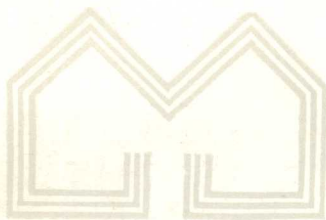


全国房地产业领导干部岗位培训试用教材

城市规划

CHENG SHI
GUI HUA

刘洵蕃 主编



中国建筑工业出版社

014775

全国房地产业领导干部岗位培训试用教材

城市 规 划

刘洵著 主编

91.7 9月25日



200047298



中国建筑工业出版社

《城市规划》是全国房地产业领导干部岗位培训试用教材中的一本。本书针对城市建设综合开发工作以及房地产管理工作的需要，简要地介绍了城市规划的有关知识。具体包括：总论；城市规划的编制工作；城市总体规划；城市详细规划；居住区规划设计；城市中心、广场规划等六章内容。书后附有居住区定额指标。

本书可供房地产业各类领导干部岗位培训选用，亦可供其它房地产经营管理干部学习参考。

全国房地产业领导干部岗位培训试用教材

城 市 规 划

刘洵蓐 主编

*

中国建筑工业出版社出版、发行（北京西郊百万庄）

顺义牛栏山一中印刷厂印刷

*

开本：850×1168毫米 1/32 印张：7¹/₂ 字数：189千字

1991年2月第一版

1991年2月第一次印刷

印数：1—3,200册

定价：5.30元

ISBN7—112—01293—7/F·101

(6337)

全国房地产业领导干部 岗位培训试用教材编委会

顾问：周干峙

主任委员：祝自玉

副主任委员：张元端 张耀宗 刘长林 唐亦弘

委员：(以下按姓氏笔划)

王京京 刘长林 刘洵蕃 吕凤芝

吴报璋 林之栋 周敏敏 杨谷生

杨幼如 祝自玉 贺和平 高学善

张元端 张耀宗 张毓癸 唐亦弘

屠永良 潘其源

编者说明

当前，房地产业的管理与改革成了经济体制改革的热门课题；住房制度的改革成了人们议论的热门话题。大家都在关心着房地产业的发展与振兴，应该说是一件大好事。作为与国民经济和人们生活息息相关的房地产业也在各方面人士普遍关注中迅速掘起，在经济、社会发展中起着越来越重要的作用。

房地产业是世界各国，特别是经济发达国家的一个重要产业。在我国党的十一届三中全会以来，房地产业改革从理论到实践都显露出振兴发展的蓬勃生机。房屋商品化，土地有偿使用，住房制度改革，房地产综合开发等政策理论的确立对促进房地产业发展起了重大作用。这样，长期以来形成的那一套封闭型的房地产业管理方法已远远不能适应新的要求，必须转向开放型和社会化。房地产业广大的干部必须从过去主要管理公房的狭小业务圈子里跳出来，面向生产、流通、消费三个环节构成的房地产的生产、经营、管理和服务工作。因此，不论在宏观控制和微观搞活等方面的工作和任务都急需大批素质较高的专门人才。

但是，应该看到，目前房地产业干部队伍无论从数量和质量上都远远不能满足事业发展需要，面对事业需要和人才不足、素质不高的矛盾，培养干部成了房地产业发展的重点任务。针对这一情况，建设部人才开发司和房地产业司委托部干部学院对房地产业较高层次的领导干部开展系统的岗位培训。为适应培训的需要，我们组织聘请了若干知名和较为权威的房地产业的理论工作者和实际工作者，编写了全国房地产业领导干部岗位培训教材。这套教材共分九册，即《房地产业概论》、《城市综合开发》、《房地产行政管理学》、《房地产经济学》、《房地产法规政策》、《房地产金

融》、《城市房屋修缮》、《城市规划》及《行政领导学》等。基本上反映了房地产业经营管理工作的各个方面。

这套教材汇集了作者多年来研究和工作经验的成果，观点新颖，理论与实践结合，较全面地阐述了房地产业管理与改革发展的方向。教材可供房地产业各类领导干部岗位培训选用，也可供其它房地产经营管理干部学习参考。

我国的房地产业尚处于发展的初期阶段，面临着树立产业形象，增强产业意识，加强产业管理的历史任务。我们相信，这套教材的问世，具有很大的现实意义，它必将对房地产业的改革、发展和振兴起到一定的推动作用。

编写这套教材，从接任务到付印不到一年时间，由于时间较紧，全套教材不可能统一编纂，又为照顾到每册教材自身的系统性，各册之间也难免有重复，可在教学过程中，根据教学计划的需要，加以取舍。至于教材观点和编写上不妥之处，恳请广大学员和读者批评指正。

全国房地产业领导干部岗位培训试用教材编委会

1990年8月

前 言

城市规划是城市政府为了确定城市的性质、规模和发展方向，实现城市的经济和社会的发展目标，合理地利用城市的土地，协调城市空间布局 and 各项建设所作的综合部署。

城市建设综合开发是用经济办法管理城市建设的一项重要改革，是在城市总体规划指导下，集中城市建设资金，发挥各个方面的积极性，实行土地、房屋、市政基础设施的开发、建设、经营和有偿使用，对提高城市建设的综合效益，完善城市的整体功能，推动房地产的发展，积累城市发展基金，增强城市自我发展的能力，实现城市建设的良性循环都具有重要意义。

城市建设要实行统一规划，合理布局，因地制宜，综合开发，配套建设，全面实现城市规划的要求。

城市建设综合开发和房地产管理是城市建设和城市管理的重要组成部分，城市规划是建设好城市和管理好城市的重要法律依据。从事综合开发和房地产管理的工作人员，必须学习和掌握城市规划的基本理论知识，掌握规划法，正确地处理城市规划与城市建设、城市管理的关系，认识城市规划对综合开发和房地产管理的重要指导作用。

城市规划是一门涉及面很广的学科。它涉及到社会、经济、政治、科学、文化等有关学科的知识。本书针对城市建设综合开发工作以及房地产管理工作的需要，以简要的文字作针对性的概要介绍城市规划的有关知识，这是一项困难的尝试和探索，定有许多不尽人意之处，恳请读者谅解和指正。

本书是在原《城市规划》一书的基础上，根据教学大纲的要求，加以重新补充、删减和改编而成的。中国城市规划设计研究院高级城市规划师王瑞珠同志和城市规划师朱荣远同志参加了原

《城市规划》一书的编写工作，在此谨表诚挚的谢意。

刘 洵 著

1990年9月17日

目 录

第一章 总论	1
第一节 城市的起源和发展	1
第二节 城市规划的产生及其历史	7
第三节 我国城市建设与城市规划法的产生	19
第四节 现代城市规划的主要课题及研究趋势	23
第二章 城市规划的编制工作	40
第一节 城市规划工作的目标	40
第二节 城市规划工作阶段的划分	41
第三节 城市规划工作的特点	46
第三章 城市总体规划	49
第一节 城市发展依据的论证和确定	49
第二节 城市用地评价和选择	55
第三节 城市组成要素的规划布置	63
第四节 城市总体布局	91
第五节 城市规划的工程规划	118
第六节 城市近期建设规划与城市规划的实施	137
第四章 城市详细规划	143
第一节 城市详细规划的分类及范围	143
第二节 控制性详细规划	144
第三节 修建性详细规划	148
第五章 居住区规划设计	153
第一节 居住区规划的任务与编制内容	153
第二节 居住区用地的组成和规模	154
第三节 居住区的类型和规划结构	159
第四节 居住区的规划设计	162
第五节 居住区合理节约用地的途径	190
第六节 居住区规划的技术经济分析	192
第七节 城市旧居住区的改造	197

第六章 城市中心、广场规划	203
第一节 城市中心的构成和分类	203
第二节 城市中心规划	204
第三节 城市广场规划	206
附录 居住区定额指标	210

第一章 总 论

第一节 城市的起源和发展

一、城市的起源

城市是一个依一定生产方式和生活方式组织起来的，相对永久性的人口集中的地方，是所在地域或更大腹地内的经济、政治和文化生活的中心。它是人类社会发展到一定阶段的产物。在原始社会，人类过着完全依附于自然的采集经济生活，穴居、巢居为主要的居住形式。一般说来，此时，固定的居民点还没有形成。只是到了中石器时代，随着农业成为主要生产部门和劳动分工的出现，才开始出现了一些以农业为主的固定居民点。这些居民点还不是城市，但已经有较大的范围，居住也较密集。由于水是农业生产及生活不可缺少的条件，因而居民点大都沿河发展。埃及的尼罗河两岸、西亚的两河流域以及我国的黄河流域、长江中下游都是人类历史上早期居民点比较集中的地方。

原始的居民点都是成群的房屋及穴居的组合，这些居民点往往成为以后城市的基础。随着社会生产力的进一步发展，劳动产品除满足自己的基本生存需要外，尚有剩余产品可供交换，这就促进了手工业和商业的进一步发展。随着交易范围的日益扩大，需要有固定的交易场所，这就促进了“市”的形成，即城市型的居民点。进而，一部分居民点开始扩大成为地区各种活动的中心，成为早期城市的雏形。

城市的形成是人类文明史上的一个飞跃。两河流域、埃及等地区早在公元前 3000 年就已出现了城市。在中国，古籍中早有“夏有万国”、“夏有城郭”、“筑城以卫君，造郭以守民”之说，

考古学家已找到了距今约4000年前的古城遗址。河南偃师二里头夏商遗址、尸乡沟商城遗址、郑州商城、湖北黄陂盘龙城、河南安阳殷墟等，都是我国较早的城市遗存。

二、城市发展的阶段

随着社会经济和科学技术的发展，为了适应生产方式和生活方式的变化，人们总是在不断地改进自己的居住环境，能动地或被动地进行着城市的改造和建设，在这一过程中城市不断地得到发展。人们一般用城市化的进程来说明城市结构和形态的变迁和发展。所谓城市化就是指人口集中到城市或城市地区的过程。该过程一般通过两种方式来实现：一是通过城市数量的增长；二是通过各个城市地区内人口的增长。

城市化的特点主要表现在：①城市人口的增长。19世纪以前，由于没有普遍的人口调查，无法确知世界城市化的进展情况。从1880到1980的100年时间内，世界城镇人口占总人口的比例，已从3%上升到40%；②人口分布不平衡，不断向相对较小的地区集中。1810年，纽约还只有10万人口，到1871年已经超过了100万。19世纪以来，世界范围内百万人口以上的城市还在不断地增加。

城市化一般以产业革命为界，分为古代城市化和近代城市化，并构成城市发展的两大阶段。

（一）古代城市化的特点

1. 城市规模较小。由于交通、供水、建筑技术及城防工事等的限制，一般城市规模都不大，但人口密度较高，每平方公里估计2.9~4.9万人。到古希腊、罗马时期，开始出现10万人以上的城市。9世纪时，西方最大的城市如君士坦丁堡、科尔多瓦和巴格达等，都无法和我国长安城的规模相比；

2. 城市发展缓慢。常常持续几千年之久，表明城市的发展和规模受到当时社会、经济、技术等条件制约的情况。直到19世纪初，世界城市人口总数才达到2930万，仅占当时世界人口总数的

3 %。

3. 城市结构简单, 形态单纯。早期城市一般都是行政、宗教、军事、手工业和商业的中心。在城市的中心位置布置庙宇、宫殿、教堂或其他公共建筑物。古希腊、罗马时期的城市中, 上层人物通常住在市中心, 下层阶级则分布在较远的城墙内外。居民区之间, 有矮墙和壕沟相隔, 形成分散隔离的区段。到中世纪和文艺复兴时期, 城市大都沿着一条街或围绕十字路口向外发展。街道狭窄, 没有或只有简陋的铺设。中国古代大城市一般都由王公贵族区和居民商业区两大部分组成, 结构和功能上的要求也比较简单。

(二) 近现代城市化的模式和特点

1. 工业革命和城市现代化相互促进。产业革命以后, 大工业生产促成了巨大城市的诞生, 使乡村依附于城市。城市的发展和进步, 加速了劳动分工的专业化, 使工厂集中生产成为可能。同时随着人口规模的扩大, 分工越来越细, 工序趋于简单, 为大机器生产取代手工劳动创造了条件。在发达国家, 城市化和工业化是并行的, 一方面城市促进了工业化; 另一方面工业化又推动了城市的发展。从当前的趋势看, 由于新兴智力产业和技术密集型工业的兴起, 不少工业由综合集中型向专业分散型发展, 工业体制由金字塔型逐步向网络型过渡。工业化的势头虽有所减缓, 但第三产业和科学文教事业作为城市发展的主要动力之一正起着越来越大的作用。

2. 人口迅猛增长。现代城市化是在世界人口激增的背景下进行的。在发展中国家, 人口增长速度更为惊人。与此同时, 城市人口在世界总人口中的比例也不断增长, 1850年仅为6.4%, 50年后增加到13.4%, 100年后则增加到28.4%, 几乎每隔50年就增长一倍多。

3. 通信和交通技术的进步。生产的发展和科学技术的进步, 促进了通信和交通事业的进步。20世纪以来, 邮政事业发展很快, 电报、电话、长途电话等电信技术以及印刷、计算机等技术

的不断完善，促使城市不断扩大。汽车、轮船、火车和飞机等交通工具的发展与完善，道路及交通设施的改进，快速铁路和高速公路的出现，大大改变了时间——空间尺度，进一步导致大城市的出现。而大城市又反过来促进了交通工具的发展。

4. 城市结构变化较大。19世纪时，随着工业化的迅速进展，城市结构也发生了较大的变化。一般工业城市都具有较宽的街道。到20世纪时，随着交通及通信技术的进步，城市发展开始超出原来的边界向郊区蔓延，形成了大都会地区。邻近的大城市又联合而成为城市群，有的还进一步发展成城市地带（或称大城市连绵区）。但在目前，在某些特别发达地区，城市已不再大幅度增长，而着重于环境的改善，有的甚至走向逆城市化、郊区化的道路。

5. 服务设施社会化。随城市发展规模的扩大和人口密度的提高，影响到社会生活和人际关系的各个方面。如家庭的许多传统功能逐渐被各类城市公共服务机构和社会安全福利系统所取代。

6. 城市规划的重要性日益突出。随着城市建设工程量的迅猛增加和建设速度的加快，城市规划工作对城市建设的指导作用日益明显。不仅在老城市内增辟了许多新类型的区域，而且50年代以来，各国还陆续建成了一批新城市，这些城市的建设活动大都是按照严格的城市规划设计进行的。

7. 发展中国家的城市化进程加快。第二次世界大战后，殖民地国家纷纷独立，发展中国家的城市化速度加快，成为世界范围内的现代城市化的组成部分。这些国家的城市化一般都集中在首都等行政中心或工业地带，但途径则各不相同。有的通过城市工业的发展带动周围农村地区经济的发展，有的城市人口增长过快，城市弊病的表现也比较突出。

三、城市发展的方式

城市发展方式大体可归为两种，即有机生长方式和规划建设

方式。然而，城市发展是一个复杂的过程，受到各种因素的制约。可简单归入某种发展方式的只是部分城市，对大多数城市来说，其发展多为两种方式的结合：在某个时期内，以一种发展方式为主；而在另一时期内，又具有另一种发展方式。

（一）有机生长方式

是指城市在一定地理条件和社会经济条件下，通过长期的自发演变，逐渐形成的一种方式。在这一过程中，城市发展中遇到的各种问题常常是在不自觉或半自觉的状态中解决的，通过长期的演化，使城市各方面的关系逐渐趋于协调和合理。大多数古代城市的发展都属此类。如古埃及，除少数短期内修建的小村镇外，大部分城市都是在一个相当长的时期内自发演变而成的，其中只有宫殿、庙宇部分经过精心设计。两河流域的一些城市则围绕着天象台、神庙和宫殿逐渐向外扩展。在中世纪的西欧，因社会秩序不安定、战争频繁，因此很多城市都建在军事上易守难攻的地点，如山头、小岛、河边。城市布局在很大程度上由地形条件确定，比较灵活。道路则以教堂或市政厅广场为中心向外自由辐射，建筑物一般都是在长时期内自发分布形成的，由于受城墙束缚，建筑物密集毗连，但城市轮廓往往很生动，富有画意。在中国，一些地区的封建统治中心、府县或工商业城镇，一般也根据地形条件，采取灵活布局的方式。

（二）规划建设方式

是按照一定的设计意图有计划地建造城市的方式。此类城市除一般会受到地理条件、社会经济结构及历史传统等因素的影响和制约外，在其形成过程中，尤其会受到设计者和决策者的主观意图和愿望的影响。

世界上最早的规划建设的例子可以在古埃及、西亚的两河流域和南亚的印度河流域一带找到。埃及早在中王国时期就有按一定规划意图建成的村镇，村镇的布局反映了当时阶级的分化和对立。西亚两河流域一带的重要都城，布局上也都反映出一定的规划模式，如在城中心布置宫殿和庙宇群，外部有规则的围墙，统

治者和手工业者、奴隶的居住区分开并有显著的差别等等。印度河流域一些古城内，曾发现有铺砌的街道、下水道、导水管等公用设施遗迹，显然也有过统一的规划考虑。希腊古典时期的城邦大都采取自由的布局，但这种布局往往是艺术家精心设计的结果，并非自发形成的。

在希腊化时期，随着城市建设规模的扩大，西方的城市规划水平也达到了一个新的高度。城市的公共活动中心一般都经过精心的设计，此时，还出现了一些按方格网形式规划的新型城市类型。城市建设是古罗马建筑最伟大的成就之一，此时各种类型的城市（行政首府、商业港口、居住休养及营寨城等）一般都按一定的规划意图建造，特别是市中心公共建筑部分，其设计往往达到了很高的水平。

文艺复兴时期，西方的建筑师们在理论方面又进行了一些探讨，但这时期完全按规划建成的新城并不多。但旧城改建，特别是公共建筑群和广场的设计改建活动却非常活跃，成就很高。到17~18世纪的法国，纪念建筑和广场的建造达到了空前的规模。这些城市重要地段的设计，大都出自一些著名艺术家之手，服从一个总的规划意图，着眼点偏重于城市的艺术面貌。

直到近现代，特别在产业革命以后，由于城市发展加快，各方面的问题逐渐暴露出来，从而产生了考虑问题更全面、更科学的规划理论。从这时开始，无论是老城的改建，还是新城的建设，大都能按照一定的规划设计来进行。

在中国，自秦代以后，随着中央集权统治的加强，大城市、特别是作为首府的城市，一般都按一定的规划意图进行建设。汉朝时，都城已经拥有了更为严整的“坊里”规划。隋唐时期的都城建设，无论在规模上，还是在规划上，都达到当时世界的最高水平。这时期形成的都城规划模式，在以后宋、元、明、清各代，得到进一步的继承和发展。大量古城遗址提供的材料表明，在我国，按规划进行建设有着悠久的历史，不仅城市本身有一定的规划形式，而且城市的地理分布也比较均匀，有较为完整的城镇体系。

第二节 城市规划的产生及其历史

一、城市规划的萌生

城市的发展就是人类不断改变自己居住环境的过程。而这种改变，不管是有意还是无意，实际上都是一种规划安排的结果。早期的居民点，虽然还不能被认为是完全意义上的城市，但从它的选址和布局上，就可看到人类最早的规划思想的萌芽，尽管这种思想可能是在完全不自觉的状态中表现出来的。以我国大量发现的公元前6000年到公元前2000年新石器时代的聚落遗址为例，首先在选址上，居住地点大都选在背坡面水，地势较高和土壤肥沃的河谷台地和沼泽边缘，在长江中下游，由于地势低下，水道纵横，则选在近水墩台上。显然，这些都是为了接近水源，以满足生产和生活用水的需要，同时利用河谷地带作各居民点之间的交往通道。已发现的大量新石器时代聚落遗址，多数在现代村镇和城市附近，甚至为它们所叠压，说明当时的选址相当合理才沿用至今。再从布局看，早期规模较大的聚落遗址，大都表现出一定的功能分区。如密县裴沟北岗遗址（属裴李岗文化，约公元前5500至公元前4900年），居住建筑集中在遗址中部，窖穴在南部，西部和西北部为墓地。在稍后的仰韶文化遗址中，居民点的功能分区可以看得更加明显。一般均分为居住区、陶窑生产区和墓葬区三部分。半坡遗址的居住区在中心，外围有大壕沟，中小型房子大都面向作为公共活动用的大房子并略呈半月形分布。姜寨遗址的房子分为5个居住群落，环绕着一个大的中心广场布置。每个群落前有一个大房子，中小型房子围在周围，房屋的门都面对着广场（图1-1）。北首岭遗址也设有很大的中心广场。总之，住房围绕中心广场布置，大房子面临广场或在成组小型住房的中央，几乎成为当时居民点的典型布局。这些都可以看作是人类最早的居住环境规划。