

城市设计的管控方法
上海市控制性详细规划
附加图则的实践

上海市规划和国土资源管理局
上海市规划编审中心
上海市城市规划设计研究院

编著

SHANG
HAI
URBAN
DESIGN
MANAGE
MENT

REGULATORY ADDITIONAL
PLAN PRACTICE

城市设计的管控方法
上海市控制性详细规划
附加图则的实践

上海市规划和国土资源管理局
上海市规划编审中心
上海市城市规划设计研究院

编著

SHANG
HAI
URBAN
DESIGN
MANAGE
MENT

REGULATORY ADDITIONAL
PLAN PRACTICE



图书在版编目 (C I P) 数据

城市设计的管控方法:上海市控制性详细规划附加图则的实践 / 上海市规划和国土资源管理局,上海市规划编审中心,上海市城市规划设计研究院编著. — 上海:同济大学出版社, 2018.5

ISBN 978-7-5608-7521-7

I. ①城… II. ①上… ②上… ③上… III. ①城市规划—建筑设计—上海 IV. ① TU984.251

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2017) 第 290405 号

城市设计的管控方法

上海市控制性详细规划附加图则的实践

上海市规划和国土资源管理局

上海市规划编审中心

编著

上海市城市规划设计研究院

出品人 华春荣

策划 江岱

责任编辑 朱笑黎 助理编辑 周希冉 责任校对 徐春莲 装帧设计 张微 王小龙

出版发行: 同济大学出版社 (上海四平路 1239 号 邮编: 200092 电话: 021-65985622)

经 销: 全国各地新华书店

印 刷: 上海雅昌艺术印刷有限公司

开 本: 787mm × 1092mm 1/16

印 张: 14

字 数: 280 000

版 次: 2018 年 5 月第 1 次版 2018 年 9 月第 2 次版

书 号: ISBN 978-7-5608-7521-7

定 价: 108.00 元

本书若有质量问题, 请向本社发行部调换 版权所有 侵权必究

编委会

主 任	徐毅松
常务副主任	张 帆
副 主 任	韦 冬 夏丽萍 姚 凯
编 委	徐毅松 张 帆 姚 凯 夏丽萍 韦 冬 杨晰峰 伍攀峰 朱丽芳 周建非

学术顾问

伍 江 郑时龄 唐子来 苏功洲 孙施文

编写人员

主 编	徐毅松
执行主编	杨晰峰
副 主 编	张 帆 程 蓉
文字统筹	周 偲
文字撰写	金 山 张 弛 欧阳瑶瑶 何瑞雯 何 瑛 陈 韵 张乐彦 刘 璇 葛 岩 陶 亮 吴同彦 李 萌 陈舒雯
参编人员	王丽丽 徐 玮 胡志晖 戴 婧 陈映雪 奚文沁 李 锴
图片摄影	周叶渊 周 偲 尹嘉晟

鸣 谢（按姓氏笔画排序）

于 立 万 勇 吴庆东 沙永杰 张式煜 邵 甬
周芳珍 赵万良 曹 晖 黄劲松

序

现代城市规划作为一项政府管理职能，包括规划编制 and 开发控制两个层面。开发控制对于各个地块的开发活动提出具体的控制要求，又分为规划管控和设计管控。因此，规划管控和设计管控都是对于城市建成环境的公共干预，分别关注城市建成环境的“功能合理性”和“形态和谐性”。设计管控聚焦城市空间形态和景观风貌的公共价值领域，不仅包含公共空间本身，而且涵盖对其品质具有影响的地块开发活动。在发达国家和地区，城市空间形态和景观风貌的公共价值已经获得社会共识，城市设计管控也取得了显著成效。

国际经验表明，城市设计管控的实施过程涉及法律、行政、经济和政治机制。其一，设计管控必须有法可依，城市设计策略应当纳入法定规划的控制条文；其二，设计管控往往涉及难以度量的品质特征，因此，在设计审议中一定程度的行政解释是不可避免的，应当在设计管控方和开发申请方之间建立有效的沟通和磋商机制，使双方对于达到设计目标可能采取的设计手段达成共识；其三，有些设计管控要求更适宜于采取引导性而不是强制性的实施机制，鼓励开发者能够满足城市设计的理想期望；其四，城市设计管控应当包含公众参与和建立社会共识，城市设计管控涉及的元素和要求必须是广大公众所认可的公共价值范畴。

中国城市正处于从高速增长到高质量发展的转型时期。《中共中央国务院关于进一步加强城市规划建设管理工作的若干意见》明确指出：城市设计是落实城市规划、指导建筑设计、塑造城市特色风貌的有效手段。鼓励开展城市设计工作，协调城市景观风貌，体现城市地域特征、民族特色和时代风貌。

改革开放以来，上海在城市设计管控领域进行了一系列有益的尝试，2011年开始推行附加图则的设计管控制度。《上海市控制性详细规划技术准则》明确了公共活动中心、历史风貌地区、重要滨水区与风景区、交通枢纽地区等作为重点地区。无论是一般地区还是重点地区，都要编制普适图则作为规划管控的法定依据，而在重点地区，还需编制附加图则作为设计管控的法定依据，由此形成完整的开发控制体系。

近年来，上海城市设计管控取得了显著成效，针对实践中出现的新挑战进行不断完善和创新，城市设计管控体系不断趋于成熟。本书介绍和总结上海城市设计管控的历史演进过程和现行方法体系，并且评析了公共活动中心、重要滨水区和风景区、交通枢纽地区、历史风貌地区、其他重点地区中城市设计管控的重要案例，为城市规划领域的从业人员、研究学者和在读学生提供了富有启迪和值得借鉴的有益读物。



2017年12月

前言

城市设计引领城市美好生活

城市设计是塑造城市空间品质的手段，其本质是一个城市价值判断和取舍的过程，影响着城市居民的生活方式，体现了城市精神与文化。加强城市设计工作是贯彻党中央“坚持以人民为中心”“坚持新发展理念”的重要举措，也是上海实现卓越的全球城市的重要途径，以此促进高质量的发展和高品质的生活，“让城市更有温度”。

21 世纪之初，上海开始考虑如何优化城市的品质，特别是结合上海 2010 年世博会的契机，要向世界展示怎样的中国追求。2009 年以来，上海开展了一系列城市设计相关的研究和实践工作，坚持对标国际标准，结合上海的实际需求，重点解决以人为本的城市设计理念、贯穿规划建设全流程的管控体系、控详规划层面城市设计的法定地位和管控方法等问题，逐渐形成一整套具有上海特色的城市设计管理机制和方法，确立了城市设计内容的法律效力，并以此为基础推进城市设计项目的编制和实施。

本书分别从认识与思路、技术与方法、实践与展望三个篇章，介绍上海城市设计工作的思考和实践。期待通过本书的出版，让同行们能有所得益，共同实现“城市让生活更美好”的发展理想。

徐敬松

2017 年 12 月

序	5
前言 城市设计引领城市美好生活	7
上 篇	12
认识与思路	
第一章 全球城市设计的发展趋势	14
第一节 理念内涵	15
一、理论研究的历史演进	15
二、国际实践的前沿动态	21
第二节 国际趋势	28
一、城市设计的体系	28
二、城市设计的组织	36
三、城市设计的管控	39
第三节 启示借鉴	49
第二章 上海城市设计管控的总体思路	50
第一节 上海的城市设计理念	51
一、城市设计理念的历史演进	51
二、“以人为本”的发展导向	52
第二节 上海的城市设计体系	55
一、设计管控体系与规划体系的衔接	55
二、重点与非重点地区的差别化管控	57
第三节 上海的城市设计编制程序	58
一、控规层次城市设计的法定地位	58
二、城市设计法定成果的编制审批程序	58
三、城市设计的“众筹”	62
第四节 上海的城市设计管控	64
一、城市设计管控的历史演进	64
二、城市设计的管控类型	67

1

2

中篇

技术与方法

70

第三章 上海城市设计的管控内容与方法	72
第一节 附加图则的基本概念	73
一、概念内涵：城市设计的法定成果	73
二、编制范围：以重点地区为抓手	73
第二节 附加图则的管控内容	74
一、功能空间	74
二、建筑形态	76
三、开放空间	82
四、交通空间	86
五、历史风貌	86
第三节 附加图则的差异化管控方法	88
一、分类管控：设计重点的个性化引导	88
二、分级管控：管控深度的差异化要求	90
第四节 附加图则的成果构成	92
一、上海控制性详细规划的成果规范特点	92
二、附加图则的成果规范形式	92

第四章 上海城市设计法定成果的编制与实施	96
第一节 附加图则的编制	97
一、编制基础：重点地区范围的划示	97
二、理念目标：多方案比选	97
三、内容深度：分类分级的明确	99
四、要素系统：空间布局的深化	99
五、控制指标：空间要素的取值	100
六、弹性适应：空间指标的分类	101
七、合理可行：建筑方案的验证	104
八、图则条文：法定成果的形成	105
第二节 附加图则的实施与保障	109

下 篇

实践与展望

110

第五章 上海城市设计的实践案例

112

第一节 公共活动中心

113

一、世博A片区

113

二、桃浦科技智慧城

126

第二节 重要滨水与风景区

133

一、前滩地区

133

二、徐汇滨江西岸传媒港地区

143

第三节 交通枢纽地区

152

一、虹桥商务区核心区一期

152

二、金桥停车场地块综合利用项目

163

第四节 历史风貌地区

171

一、张家花园地区

171

二、衡复风貌区（上海城市设计挑战赛）

180

第五节 其他重点地区

183

一、临港限价房一期

183

二、徐家汇体育公园（上海城市设计挑战赛）

190

三、张江西北片区（上海城市设计挑战赛）

194

第六章 上海城市设计管控的挑战与趋势

198

附录

203

附加图则图例释义及其应用说明

203

附加图则图例应用示例

208

城市设计的管控方法
上海市控制性详细规划
附加图则的实践

上海市规划和国土资源管理局
上海市规划编审中心
上海市城市规划设计研究院

编著

SHANG
HAI
URBAN
DESIGN
MANAGE
MENT

REGULATORY ADDITIONAL
PLAN PRACTICE

编委会

主 任	徐毅松
常务副主任	张 帆
副 主 任	韦 冬 夏丽萍 姚 凯
编 委	徐毅松 张 帆 姚 凯 夏丽萍 韦 冬 杨晰峰 伍攀峰 朱丽芳 周建非

学术顾问

伍 江 郑时龄 唐子来 苏功洲 孙施文

编写人员

主 编	徐毅松
执行主编	杨晰峰
副 主 编	张 帆 程 蓉
文字统筹	周 偲
文字撰写	金 山 张 弛 欧阳瑶瑶 何瑞雯 何 瑛 陈 韵 张乐彦 刘 璇 葛 岩 陶 亮 吴同彦 李 萌 陈舒雯
参编人员	王丽丽 徐 玮 胡志晖 戴 婧 陈映雪 奚文沁 李 锴
图片摄影	周叶渊 周 偲 尹嘉晟

鸣 谢（按姓氏笔画排序）

于 立 万 勇 吴庆东 沙永杰 张式煜 邵 甬
周芳珍 赵万良 曹 晖 黄劲松

序

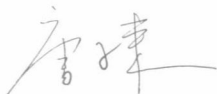
现代城市规划作为一项政府管理职能，包括规划编制和开发控制两个层面。开发控制对于各个地块的开发活动提出具体的控制要求，又分为规划管控和设计管控。因此，规划管控和设计管控都是对于城市建成环境的公共干预，分别关注城市建成环境的“功能合理性”和“形态和谐性”。设计管控聚焦城市空间形态和景观风貌的公共价值领域，不仅包含公共空间本身，而且涵盖对其品质具有影响的地块开发活动。在发达国家和地区，城市空间形态和景观风貌的公共价值已经获得社会共识，城市设计管控也取得了显著成效。

国际经验表明，城市设计管控的实施过程涉及法律、行政、经济和政治机制。其一，设计管控必须有法可依，城市设计策略应当纳入法定规划的控制条文；其二，设计管控往往涉及难以度量的品质特征，因此，在设计审议中一定程度的行政解释是不可避免的，应当在设计管控方和开发申请方之间建立有效的沟通和磋商机制，使双方对于达到设计目标可能采取的设计手段达成共识；其三，有些设计管控要求更适宜于采取引导性而不是强制性的实施机制，鼓励开发者能够满足城市设计的理想期望；其四，城市设计管控应当包含公众参与和建立社会共识，城市设计管控涉及的元素和要求必须是广大公众所认可的公共价值范畴。

中国城市正处于从高速增长到高质量发展的转型时期。《中共中央国务院关于进一步加强城市规划建设管理工作的若干意见》明确指出：城市设计是落实城市规划、指导建筑设计、塑造城市特色风貌的有效手段。鼓励开展城市设计工作，协调城市景观风貌，体现城市地域特征、民族特色和时代风貌。

改革开放以来，上海在城市设计管控领域进行了一系列有益的尝试，2011年开始推行附加图则的设计管控制度。《上海市控制性详细规划技术准则》明确了公共活动中心、历史风貌地区、重要滨水区与风景区、交通枢纽地区等作为重点地区。无论是一般地区还是重点地区，都要编制普适图则作为规划管控的法定依据，而在重点地区，还需编制附加图则作为设计管控的法定依据，由此形成完整的开发控制体系。

近年来，上海城市设计管控取得了显著成效，针对实践中出现的新挑战进行不断完善和创新，城市设计管控体系不断趋于成熟。本书介绍和总结上海城市设计管控的历史演进过程和现行方法体系，并且评析了公共活动中心、重要滨水区和风景区、交通枢纽地区、历史风貌地区、其他重点地区中城市设计管控的重要案例，为城市规划领域的从业人员、研究学者和在读学生提供了富有启迪和值得借鉴的有益读物。



2017年12月

前言

城市设计引领城市美好生活

城市设计是塑造城市空间品质的手段，其本质是一个城市价值判断和取舍的过程，影响着城市居民的生活方式，体现了城市精神与文化。加强城市设计工作是贯彻党中央“坚持以人民为中心”“坚持新发展理念”的重要举措，也是上海实现卓越的全球城市的重要途径，以此促进高质量的发展和高品质的生活，“让城市更有温度”。

21 世纪之初，上海开始考虑如何优化城市的品质，特别是结合上海 2010 年世博会的契机，要向世界展示怎样的中国追求。2009 年以来，上海开展了一系列城市设计相关的研究和实践工作，坚持对标国际标准，结合上海的实际需求，重点解决以人为本的城市设计理念、贯穿规划建设全流程的管控体系、控详规划层面城市设计的法定地位和管控方法等问题，逐渐形成一整套具有上海特色的城市设计管理机制和方法，确立了城市设计内容的法律效力，并以此为基础推进城市设计项目的编制和实施。

本书分别从认识与思路、技术与方法、实践与展望三个篇章，介绍上海城市设计工作的思考和实践。期待通过本书的出版，让同行们能有所得益，共同实现“城市让生活更美好”的发展理想。

徐敬松

2017 年 12 月

