

城 市 中 心 区 规 划

Planning of the City Centre District

吴明伟 孔令龙 陈 联 编著



东南大学出版社
Southeast University Press

TU984.16

1

新世纪中国城乡规划与建筑设计丛书

城市规划与建筑设计子丛书

(第一辑)

Planning of the City Centre District

城市中心区规划

吴明伟

孔令龙 编著

陈 联

HF08/05

东南大学出版社

Southeast University Press

内容提要

城市中心区是城市功能—结构的核心地带,是城市和区域社会经济运作的“市场中枢”。

本书结合作者多年相关理论研究和规划实践,较全面地论述了城市中心区规划的理论和方法。全书分为“城市中心与中心区”、“城市商业中心规划”和“CBD——中央商务区规划”三部分,分别对我国城市中心、商业中心和中央商务区的发展态势、发展趋向和规划实践理论与方法进行阐述。

本书图文并茂,可读性强,适于城市规划专业人员、城市建设管理人员和大专院校相关专业的师生阅读、参考。

图书在版编目(CIP)数据

城市中心区规划/吴明伟等编著. —南京:东南大学出版社,1999.8

(新世纪中国城乡规划与建筑设计丛书·城市规划与建筑设计子丛书)

ISBN 7-81050-460-6

I. 城… II. 吴… III. 城市规划—市中心 IV. TU984.16

中国版本图书馆 CIP 数据核字(1999)第 17920 号

东南大学出版社出版发行

(南京四版楼 2 号 邮编 210096)

出版人:洪焕兴

江苏省新华书店经销 扬中市印刷厂印刷

开本:787mm×1092mm 1/12 印张:22.5 字数:446 千字

1999 年 8 月第 1 版 2000 年 2 月第 2 次印刷

印数:3301-6300 定价:45.00 元

新世纪中国城乡规划与建筑设计丛书

编审委员会

主任委员：白德懋 邹德慈 王建国
副主任委员：汪庆玲 顾小平 刘滨谊 吴明伟
任致远 林建平 林润泉 金兆森
委员：（按姓氏笔划为序）
刘伯权 许铁根 邹 怡 严 彬
陈沧杰 杜春兰 沙镇平 杨昌鸣
赵和生 饶维纯 吴庆洲
责任编辑：徐步政

城市规划与建筑设计子丛书

编写委员会

主 编：王建国 吴明伟
副主编：刘滨谊 段 进 王祥荣

村镇规划与建筑设计子丛书

编写委员会

主 编：汪庆玲 金兆森
副主编：许铁根 张 晖 刘殿华

总 序

齐 康

研究城市、城乡规划与建筑设计是一门综合性的大课题。近年来地理学、经济学、社会学等学科中的许多研究都涉及这个领域,这说明学科交叉的必然性和重要性,另一方面也加深了我们对城市,特别是具有中国特色的城市的认识。

新中国的城市规划始于本世纪 50 年代,当时学习苏联的一套,有科学性的一面,也有不结合中国实际的一面。相当长的一段时期,由于多种原因,上上下下走了一段曲折而复杂的路程,特别是“文革”期间的城市规划工作变成“无用”,甚至“消失”。

近 20 年来,国家的改革开放政策,经济上的快速发展,社会发展的需要和人们认识观念的转变,大大改变了学科的地位并强调了其在社会经济发展中的重要性。特别是“城市规划法”的制订,使学科的发展不仅具有了法律的地位,而且大大要求学科从内涵上及其自身方面提高到一个新的高度。从认识城市、发展城市、规划城市到保护自然环境,并将发展和保护整体结合起来;从城市化进程到研究地区发展进程;从科教兴国到持续发展……都直接、间接地影响到城市的建设。人们将人口问题、环境问题、土地资源问题、行政区划、结构机制的调整、交通、住宅和科学策划、人居环境问题等等都提到研究城市的相关的重要议题上来。其中建筑设计水平的提高,建筑设计要为人、为社会服务的人本思想将成为一种总的学科指导;我们需要有科学的而富有实践性的城市和城市规划的研究,我们需要有优秀的富有科学技术性和艺术性的建筑设计人才。

我们常说建筑设计要成为城市中的建筑设计,而建筑设计也是城市设计的

组成部分,它们都纳入城市设计的范畴,都成为建筑科学学的组成。

由于经济的较快发展,城市化、工业化、现代化、社会化的研究更是紧密相联,同步的研究促使我们需要有新的研究规划和设计方法。

严重的环境问题,要求我们具有生态的意识观念,并将其贯穿到科学的规划设计学中去,一切都要从环境及其相关问题来思考。我们的学科已不再是用单纯的传统建筑学来解决社会问题和人类生存及聚居问题了。我们在发达和较发达地区的城镇已不再是就“城”论“城”,就“市”论“市”,而是要从地区和区域上去思考问题。

我们可爱的祖国幅员辽阔,自然环境有很大的差异,特别是优秀的历史文化在总的文化层面上和文脉的传承上给我们以深广的影响和烙印。我们正处在东西方建筑文化新的交汇和碰撞时期,怎样融会贯通,站在这样一个跨世纪的起点上,这正是我们需要研究和开拓的。在这样的历史进程中,历史赋予我们的重任就是要“学习”,就是要“实践”,这不仅要书本中学习,同时也要从总结实践经验中再学习,这是人类积累知识不可缺少的环节。我们需要从片段的实践上升到理论的高度再回到实践中去,人类正是通过这种科学活动的循环往复以求得真知,求得建筑科学学的真谛。

此外,我们要认识到在快速发展的现代化、工业化的过程中,城市化水平在不断加快。但是,由于认识上的原因和缺乏经验,加上许多深层次的认识和机制问题未得到解决,所以,要充分估计到前进中所产生的负面效应。

出版这一套丛书是非常有必要的,我所期望的是:

要有实践性。因为真知来自于实践,实践的可贵来自于自身的研究,但又必须借助于他人的知识和其他的理论学习。

要有理论性。我想,只有具备相应的理论,才能作出对一般性问题的指导。理论的力量来自真知,来自规律性的研究。

要具有相匹配的资料,这对于一套丛书非常紧要。我们不但要有质的分析,更要求有量的统计和分析,使我们的学习建立在科学的基础上。

一套好的丛书,要引起人们的重视,书的选题、编排、序列、体例要达到有序和有说服力,要有自己的特色。

作为建筑书籍要重视技术性与艺术性的结合,站在相对的时空关系中,分层次地认识问题。作为设计更需要可操作性,要强调技能和技法的研究。

书的写作是件艰苦之事,它要有积累,要有研究和探索。既要有对现实的探索、实践的总结,又要有前瞻性。创造性的科学思维的火花的迸发,给知识的归纳带来了富有生命力的结晶。

时代要求我们在出版图书的过程中具有高度的责任感和信心,从不同的视野、不同的起点,向前迈进。预祝本套丛书的出版将推进学科事业的发展。预祝本套丛书出版成功。

1999 年 3 月,于南京

总 前 言

邹德慈

我国是世界上人口最多的国家。我国城镇人口的总量也是占世界第一位的,据统计,1997 年底大约为 3.6 亿。而我国的城镇化水平(或程度)目前仅为 29%左右,既低于世界平均水平(47%),也低于发展中国家的平均水平(约 37%)。今后,随着我国社会、经济的持续发展,城镇化水平必然会逐步提高,这意味着我国的城镇人口还将继续增长,城镇数量和规模也将继续增长和扩大,城镇建设会有很大发展。据预测,2010 年我国城镇人口将增加到 6.3 亿。毫不夸张地说,这是我国 21 世纪要面临的一个巨大挑战。其中,做好城镇规划与城乡的建筑设计是完成这个繁重任务的重要关键。

随着工业社会的发展,现代城市规划的诞生和发展只有 100 来年的历史。而社会本身的发展,包括它的经济和科学技术都是非常快的。城镇也经历了巨大的变革和演进。今天的城镇,早已不是过去被城墙围着的城区:墙内是城,墙外是乡;而是包括了那种由几百万,甚至上千万人口集聚绵延数百、上千甚至数千平方公里的巨型城市,以及由这些巨型城市和大量中、小城镇及其周围农业地区所构成的大城市地区或城镇集聚区。这种新的城镇空间形态和结构,在人类历史上是前所未有的。从巨型城市、大中城市到小城镇,几乎无例外地都发生了其内部经济结构和社会结构的变革,以及人们从生活方式到价值观念的变化。先进神奇的新技术及其产物和某些仍然存留着的旧的城市物质结构并存,是今天城镇的普遍现实。科学技术义无反顾的前进,经济、社会不可逆转的发展,人类对生存和生态环境质量越来越高的要求,使近百年来现代城市规划的理论方

法,常常被拖在时代列车的后列,而显得苍白无力。因此,研究城市,研究城市发展的过程,研究城市发展的未来,都是当今做好城镇规划工作、探索创新的城镇规划理论方法的重要基础。

城镇与乡村的结合,是百余年来人们一直致力研究和探讨的大课题。它既具有世界性意义,也对我国有重要意义。它既是一种带有全局性、战略性的思考,也涉及很多具体的、战术性的问题和措施。总之,今天的城镇规划,无论是中国的,还是外国的,都不能离开对于城镇有密切联系的农业地区及其村镇的研究和规划。就我国而言,按 1997 年统计共有设市城市 668 个、建制镇 18 316 个、集镇 30 324 个、村庄 3 659 335 个。它们构成了我国整个人类居住区的体系,容纳着 12 亿人口。“城—镇—村”是我国人类居住区体系的基本结构。它的特点是表现为层次性和地域性,而且互相构成复杂多样的形式和呈现出明显的不平衡性。所以,今天的城镇规划,几乎无例外地都应该是区域性的,结合着城镇体系(以至城乡结构体系)的规划。实践愈来愈表明,城乡的统一规划是保证社会经济持续发展的重要战略性措施。

城镇规划的基本目标,始终是为人们创造优化宜人的生存环境。它要通过城市规划的不同阶段、层次和各项专项规划来加以体现,其中包括城市设计和各项城市基础设施的工程规划和设计;还要依靠建筑设计和园林设计等来相辅构造。城镇是物质的实体。城镇的环境是由具体的、人造的物质环境所构成,它又要和自然环境得到尽可能完美的结合。因此,规划设计层面的大量问题,又与工程技术、环境科学、建筑学、造园学、美学、经济学、管理科学等相联系,是一种综合性、多学科交叉性质的科学技术。城镇规划需要多种专业的人员共同来做,建筑设计工作也是大体如此。

《新世纪中国城乡规划与建筑设计》大型丛书适应了我国面临 21 世纪城乡规划、设计和城乡建设发展的需要,为全国从事这方面工作的广大专业技术人员、管理人员,也包括高等院校师生以及一般读者提供较为系列化的知识和信息。相信它一定会对推进我国城乡规划和建筑设计的发展起到积极的作用。

1999 年 2 月,于北京

前 言

城市中心区是城市的核心,是反映城市经济、社会、文化发展最敏感的地区。改革开放前我国实行计划经济,城市重于发展工业生产,限制消费,土地无偿划拨,商品流通由国家统筹,致使我国城市中心区经历了与世界各国城市中心区发展不同的道路,各项公共设施规模小、水平低、数量少,只是起到服务市民的作用。改革开放后我国经济体制由计划经济转向社会主义市场经济,一系列的方针政策发生了巨大变化,城市中心地区一跃成为房地产部门争相开发第三产业的黄金地段和政府最为关心并着力建设的重点,各种大型公共设施如雨后春笋拔地而起,80年代起我们教研室不断接到来自各地的城市中心规划设计任务就是一个很好的说明。在完成各地市中心规划任务中如何做好市中心区规划,如何认识市中心区的性质特点,如何把握它的发展,一直是困惑我们的问题。因而在当时就有研究市中心规划的想法。用多学科参与市中心规划是我们的基本研究思路,1983年我们和本校系统工程研究所合作应用系统工程学、交通工程学的方法进行了绍兴解放路规划,1984年又应用地理学、社会学有关理论方法与南京市规划局合作完成了南京市中心综合改建规划,这两项规划都突破了传统建筑学及规划学的规划方法,使规划得以深化,取得了较好的效果,在当时受到各方面好评。接着在这两项规划基础上我们开始了较系统的专题研究,1986~1988年编著了《城市公共中心规划设计研究》和《城市商业中心规划设计》,前者曾获江苏省科技进步三等奖。

90年代起我国城市中心区商务空间有很大发展,如何建构现代城市中心区

成为一个新的探讨对象。1995年我们以《中国城市再开发研究——现代城市中心区的规划与建筑》为课题申请并获得了国家自然科学基金。在课题研究中,我们联系实际参与了上海、武汉、合肥、南京等城市的CBD规划研究,在调研基础上撰写了《中央商务区(CBD)规划设计研究——CBD的历史发展与建构》和《新时期城市中心区商务空间有序发展策略的系统研究》等论文和研究报告,有关论文多次在国际学术会议和有关刊物上交流发表;与此同时,还完成了十余项中心区规划设计任务。因此,本书是我们以往十余年教学、科研、生产成果的总结。

本书由三部分内容组成:

第一部分——“城市中心与中心区”。简要概述了城市中心区的含义与构成,回顾了城市中心与中心区的历史发展进程,阐述了与城市中心相关的规划理论,以及城市中心区的发展态势。

第二部分——“城市商业中心规划”。对商业中心区位、商业(中心)体系的形成、商业中心的构成与布局结构、商业中心规模和商业中心交通组织,以及商业中心环境设计等方面进行了全面的探讨。

第三部分——“CBD——中央商务区规划”。介绍了CBD概念的由来及基本特征,对商务中心区的范围界定与规划建构、区位与布局、功能构成与空间结构、中央商务区规模与基础设施规划、CBD开发与规划控制以及中央商务区城市设计等诸多方面进行了系统的阐述。

本书是由孔令龙副教授为主并有研究生孙世界、周晓路协助执笔编写而成。本人主要全面负责课题研究和主持编写组织工作,在前期课题研究工作中柯建民、孔令龙、陈联都做了大量工作,孙世界、王浩峰、王承慧等同志也付出了辛勤劳动,没有他们的研究工作基础,本书也难以圆满完成。

吴明伟

1999年8月

目 录

第一部分 城市中心与中心区

1 城市中心区的概念与构成	(3)
1.1 城市中心区的概念	(3)
1.2 城市中心区的构成	(4)
1.3 城市中心区的范围界定	(5)
2 城市中心与中心区的历史发展进程	(7)
2.1 古代城市:城市中心的职能变迁	(7)
2.2 近代城市:城市中心的快速发展与中心区的形成	(9)
2.3 现代城市:全球经济条件下中心区的发展	(10)
3 城市中心与中心区规划相关理论的发展	(13)
3.1 城市地域结构理论中的城市中心区	(13)
3.2 城市发展理论中的城市中心区	(14)
4 城市中心与中心区的发展形态	(19)
4.1 城市中心与中心区的用地结构形态	(19)
4.2 城市中心与中心区的职能发展方式	(21)

第二部分 城市商业中心规划

1 城市商业体系的空间分布	(27)
---------------------	------

1.1	城市商业体系的形成与发展机制	(27)
1.2	商业中心的区位	(29)
1.3	商业体系的空间分布	(36)
2	城市商业体系的等级规模	(49)
2.1	商业体系等级规模的形成	(49)
2.2	商业体系规模等级的测算与划分	(53)
2.3	商业体系吸引范围的划分	(60)
2.4	商业体系的内容构成	(64)
2.5	城市商业体系规模等级构成的几种类型	(66)
3	城市商业中心的构成与规模	(70)
3.1	城市商业中心的构成	(70)
3.2	商业中心公共设施与用地的构成比例和规模	(75)
4	城市商业中心的结构与形态	(81)
4.1	商业中心的布局结构	(81)
4.2	商业中心的空间形态	(91)
5	城市商业中心的道路交通组织	(100)
5.1	商业中心的交通调查预测	(100)
5.2	商业中心道路交通组织的基本形式	(102)
5.3	解决城市商业中心交通问题的几个途径	(104)
6	城市商业中心的形体环境设计	(113)
6.1	形体环境和形体环境设计	(113)
6.2	商业中心形体环境设计的依据 ——商业中心内人的行为心理分析	(117)
6.3	商业中心形体环境质量的评价标准	(122)
6.4	商业中心形体环境设计的内容	(126)

第三部分 CBD——中央商务区规划

1	CBD——中央商务区发展概述	(147)
----------	-----------------------------	----------------

1.1	CBD 概念的由来	(147)
1.2	当代城市 CBD 的基本特征	(149)
1.3	CBD 的演化	(151)
1.4	80 年代以来中国城市中心商务区的发展	(157)
2	中心商务区的范围界定与规划建构	(162)
2.1	中心商务区的范围界定	(162)
2.2	中央商务区的规划建构	(167)
3	中心商务区的区位与布局	(176)
3.1	中心商务区的区位要求	(176)
3.2	现状区位分析和布局方案选择	(177)
3.3	区位布局方案实例	(179)
4	中心商务区的功能构成与空间结构	(183)
4.1	CBD 的服务职能	(183)
4.2	功能活动的构成	(184)
4.3	空间结构	(187)
4.4	南京市新街口商务中心区的功能构成与空间结构简析	(193)
5	中心商务区的规模	(200)
5.1	规模的概念与制约因素	(200)
5.2	规模预测与规划	(202)
6	CBD 的基础设施规划	(207)
6.1	交通规划	(208)
6.2	市政公用设施规划	(218)
7	CBD 开发与规划控制	(224)
7.1	CBD 的开发运作	(224)
7.2	CBD 开发的规划控制	(226)
7.3	规划管理过程的制度化	(230)
7.4	市场信息的监测、反馈与再控制	(232)

7.5 以城市发展战略为指导积极推动商务空间发展进程	(234)
8 CBD 的城市设计	(239)
8.1 上海浦东金贸区的整体形态设想	(240)
8.2 上海陆家嘴中心区的城市设计	(241)
参考文献	(250)

第一部分

城市中心与中心区

