

FROM PLANNING & DESIGN TO CONSTRUCTION & MANAGEMENT

GREEN CITY DEVELOPMENT AND DESIGN GUIDE

从规划设计到建设管理

绿色城区开发设计指南

上海市绿色建筑协会 编著
华东建筑设计研究总院



中国建筑工业出版社

从规划设计到建设管理 ——绿色城区开发设计指南

上海市绿色建筑协会
华东建筑设计研究总院
编 著

中国建筑工业出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

从规划设计到建设管理——绿色城区开发设计指南 / 上海市绿色建筑协会, 华东建筑设计研究总院编著. —北京: 中国建筑工业出版社, 2018.11

ISBN 978-7-112-22887-4

I. ①从… II. ①上… ②华… III. ①城市规划—中国—指南
IV. ①TU984.2-62

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2018) 第 239718 号

责任编辑: 滕云飞 徐 纺

责任校对: 王雪竹

从规划设计到建设管理——绿色城区开发设计指南

上海市绿色建筑协会

华东建筑设计研究总院 编著

*

中国建筑工业出版社出版、发行 (北京海淀三里河路9号)

各地新华书店、建筑书店经销

北京光大印艺文化发展有限公司制版

上海盛通时代印刷有限公司印刷

*

开本: 787×1092毫米 1/16 印张: 17 字数: 301千字

2019年3月第一版 2019年3月第一次印刷

定价: 70.00元

ISBN 978-7-112-22887-4

(32983)

版权所有 翻印必究

如有印装质量问题, 可寄本社退换

(邮政编码 100037)

编委会

编委会主任：

秦宝华 华东建筑集团股份有限公司，党委书记、董事长

副 主 任：

许解良 上海市绿色建筑协会，副会长兼秘书长

张俊杰 华东建筑设计研究总院，院长

委 员：

查 君 华东建筑设计研究总院区域发展与城市设计研究中心，主任

张 俊 上海市绿色建筑协会，办公室主任

田逸飞 华东建筑设计研究总院区域发展与城市设计研究中心，规划总监

信 辉 华东建筑设计研究总院区域发展与城市设计研究中心，市政总监

张绍华 华东建筑设计研究总院区域发展与城市设计研究中心，规划师

主 编：

查 君 华东建筑设计研究总院区域发展与城市设计研究中心，主任

党的十八大以来，党中央着力打造中国绿色化发展道路，推进“集约、智能、绿色、低碳”的新型城镇化建设，将生态文明建设纳入中国特色社会主义“五位一体”总体布局中，并提出了创新、协调、绿色、开放、共享的“五大发展理念”。正如习近平总书记在2018年全国生态环境保护大会中所说，“绿色发展是构建高质量现代化经济体系的必然要求”，“推进资源全面节约和循环利用，实现生产系统和生活系统循环链接，倡导简约适度、绿色低碳的生活方式”是我国未来经济和社会发展的总体方向。

2018年1月30日，上海市工程建设规范《绿色生态城区评价标准》正式发布，该标准是我国第一部地方性绿色生态城区的评价标准。绿色生态城区是生态文明建设思想在城市开发中的具体化，是绿色经济发展模式和生态化发展理念在城市规划和建设中的落实，体现了上海城镇化特点及趋势。上海市委、市政府历来重视绿色生态城区建设工作，注重发挥规划设计的先导和调控作用，加强各类规划的建设落实，并不断完善规划体系、管理体制和运作机制。

绿色生态城区的开发建设同样离不开精细化的城市管理。2018年1月在上海市委、市政府召开的加强城市管理精细化工作推进大会上，市委书记李强指出提高城市管理的精细化水平，必须下绣花功夫，要以绣花般的细心、耐心和卓越心，使城市更有温度、更富魅力、更具吸引力，创造更美好的城市、更美好的生活。作为一座具有相当规模的国际化大都市，对照卓越全球城市和社会主义现代化国际大都市的战略定位，对照国际知名标杆城市的管理标准、对标市民群众美好生活需要，上海未来的发展应着眼于管理上的“精耕细作”。

《从规划设计到建设管理——绿色城区开发设计指南》一书是由上海市绿色建筑协会牵头，华东建筑设计研究总院参与编写。该书在大量项目实践的基础上总结出来一套应对绿色生态城区及其他综合复杂区域的开发设计方法，将后期建设管理的理念前置，融入前期的规划设计，以管理促发展，向管理要效益，是对城市精细化管理的一次有益探索，同时也是规划设计行业领域的一次创新实践。城市建设品质好坏，离不开对于规划设计、建设实施、管理运营等各阶段细节的把握，在规划设计前期就把精细化管理要求一一明确，加强各阶段、各要素的统筹协调，形成合力，精准发力探索绿色城区精细化开发建设管理的创新模式。相信本书的编辑出版，将为上海乃至全国绿色城区的开发建设实践提供弥足珍贵的理论指导、操作引领和实施借鉴作用。



上海市人民政府副秘书长

2018年12月20日

序

1 绪论	1
1.1 我国区域开发建设的宏观背景	2
1.1.1 政策要求	2
1.1.2 经济环境	3
1.1.3 行业发展	4
1.2 我国绿色城区建设概况	5
1.2.1 主要特征	5
1.2.2 实施现状	7
1.3 编写目标与意义	8
1.4 全书结构与亮点	8
1.5 指南的使用	9
1.5.1 读者的分类	9
1.5.2 操作与阅读	10
2 绿色城区开发建设趋势与阻力	11
2.1 绿色城区开发趋势	12
2.1.1 开发规模变大	12
2.1.2 品质要求变高	12
2.1.3 开发周期变长	13
2.1.4 开发难度变高	13

2.2	中观层面规划设计趋势	14
2.2.1	城市设计法定化	14
2.2.2	专项规划数量多	15
2.2.3	近远期统筹协调	17
2.2.4	审批流程高效化	17
2.3	绿色城区开发建设的阻力与矛盾	18
2.3.1	来自规划设计层面的内生性阻力	18
2.3.2	来自规划管理层面的矛盾	21
2.4	规划系统缺陷及其成因解读	23
2.4.1	技术上: 开发建设相关规划需要整合, 但相关 技术手段与方法仍然缺乏	23
2.4.2	管理上: 规划实施需编制管控开发与建设的导 则, 明确开发主体与要素	24
2.4.3	体制上: 专项规划整合成果被跨部门认可和实 施, 需要管理体制进行创新	24
2.5	小结	25
3	绿色城区开发建设模式与对策	27
3.1	国际经验分析	28
3.1.1	德国	28
3.1.2	美国	31
3.1.3	英国	32
3.1.4	法国	33

3.1.5	小结	34
3.2	规划设计总控	36
3.2.1	规划设计总控界定	36
3.2.2	规划设计总控目的	38
3.2.3	规划设计总控任务	39
3.3	规划设计总控的“七大原则”	40
3.3.1	应对的核心问题	40
3.3.2	原则一：多专项整合	42
3.3.3	原则二：多利益协调	42
3.3.4	原则三：多维度统筹	43
3.3.5	原则四：全过程参与	44
3.3.6	原则五：动态化调整	44
3.3.7	原则六：综合化咨询	45
3.3.8	原则七：多部门协作	47
3.4	规划设计总控模式实施架构	47
3.4.1	规划设计总控模式	47
3.4.2	管控简化及设计协调——现状优化	49
3.4.3	专项梳理及规划整合——空间层面	49
3.4.4	开发控制及建设落实——时间层面	49
3.4.5	管控流程及机制建立——体制机制	49
3.4.6	技术平台及智慧营运——技术手段	50
3.5	规划设计总控适用类型	50
3.5.1	委托主体——一级开发商	50

3.5.2	委托主体——政府部门 / 一级开发商 + 政府部门	51
3.5.3	适用区域——新区开发及整片区转型	53
3.5.4	适用区域——旧城更新及风貌提升	54
3.5.5	适用区域——小城镇建设及乡村振兴	54
3.6	小结	55
4	管控简化及设计协调	57
4.1	土地出让规划条件与相关规划的关系	58
4.2	控制性详细规划管控内容	62
4.2.1	控制性详细规划的特征、作用及目标	62
4.2.2	控制性详细规划发展历程	63
4.2.3	控制性详细规划管控内容	64
4.2.4	控制性详细规划的图纸内容	67
4.2.5	控制性详细规划的文本基本内容	70
4.2.6	控制性详细规划管控方式	72
4.3	城市设计管控内容	73
4.3.1	城市设计与控规融合的发展趋势	74
4.3.2	城市设计的形态管控要素研究	75
4.3.3	各地城市设计管控内容实践	76
4.3.4	城市设计导则实施机制	82
4.4	规划实施视角下现行土地出让规划条件问题	83
4.4.1	未融入相关专项规划内容	83

4.4.2	缺乏对指标落实技术难度的统筹考虑	84
4.4.3	规划编制与土地出让的时间矛盾	86
4.5	总控导向下控规 / 城市设计管控内容建议	86
4.5.1	控规管控内容优化	87
4.5.2	城市设计管控内容优化	88
4.5.3	控规 / 城市设计管控的动态维护机制	91
4.6	小结	91
5	专项梳理及规划整合	93
5.1	规划整合的必要性	94
5.2	规划整合的原则	94
5.3	规划整合的难点	95
5.3.1	专项规划内容庞杂, 如何进行整合	95
5.3.2	涉及规划数量众多, 如何进行衔接	96
5.3.3	为便于规划管理, 如何进行空间落地整合	97
5.3.4	利益主体众多, 如何协调各利益主体的诉求	97
5.4	规划整合流程	98
5.4.1	梳理研判	98
5.4.2	专项整合	99
5.4.3	部门协调	99
5.4.4	图则整合	99
5.4.5	动态维护	100

5.5	规划整合的技术方法	100
5.5.1	归类整合：专项集中归类、核心内容提炼、冲突分类梳理	100
5.5.2	落地整合：基于空间“常态化、精细化”管理的空间整合	101
5.5.3	落实设施用地	105
5.5.4	咨询整合：协同咨询，全过程参与专项规划的编制节点	105
5.6	城市设计核心成果内容梳理	106
5.6.1	功能空间	106
5.6.2	建筑形态	107
5.6.3	开放空间	109
5.6.4	交通空间	111
5.6.5	历史风貌	111
5.7	专项规划核心内容梳理提炼	112
5.7.1	电力专项核心内容	112
5.7.2	通信专项核心内容	115
5.7.3	燃气专项核心内容	117
5.7.4	给水专项核心内容	118
5.7.5	排水专项核心内容	118
5.7.6	供能专项核心内容	120
5.7.7	水系专项核心内容	121
5.7.8	人防专项核心内容	124

5.7.9	地下空间专项核心内容	124
5.7.10	环卫设施专项核心内容	126
5.7.11	公共服务设施专项核心内容	128
5.7.12	综合防灾核心内容	129
5.7.13	综合管廊专项核心内容	131
5.7.14	综合交通专项核心内容	134
5.7.15	海绵城市专项核心内容	136
5.7.16	绿色生态城区专项核心内容	137
5.8	专项规划矛盾梳理及解决方案	138
5.8.1	涉及控规的矛盾梳理及解决方案	138
5.8.2	专项空间要素矛盾梳理及解决方案	141
5.8.3	专项数据、规模及指标体系矛盾	146
5.9	专项规划整合设计成果	151
5.9.1	一份实施指南	152
5.9.2	一张区域总图	152
5.10	小结	154
6	开发控制及建设落实	155
6.1	开发建设导则概述	156
6.2	土地出让及建设条件梳理	157
6.2.1	政策法规调整影响	157
6.2.2	建设时序的影响	158

6.2.3	最新理念的影响	158
6.2.4	空间关系影响分析	160
6.3	建设实施验证	164
6.3.1	建设实施验证的必要性	165
6.3.2	建设实施验证的分类及内容	165
6.3.3	建设实施验证的技术重心与策略	167
6.4	建设导则成果	169
6.4.1	一张图则	169
6.4.2	一份表格	169
6.5	小结	170
7	管控流程及机制建立	171
7.1	编制机制	173
7.1.1	控规编制优化	173
7.1.2	开发建设导则编制	173
7.2	实施机制	174
7.3	管理机制	176
7.3.1	“1+X”管理模式	177
7.3.2	会签备案制	181
7.3.3	公众参与机制	183
7.4	实施审批流程	184
7.4.1	明确开发建设的实施主体	184

7.4.2	实施审批	185
7.4.3	内外管控	195
8	技术平台及智慧营运	197
8.1	技术平台支撑	198
8.1.1	区域开发建设平台解决的主要问题	198
8.1.2	区域开发建设平台的必要性	199
8.1.3	区域开发建设平台的主要任务	199
8.2	智慧运营维护	202
8.2.1	背景分析	202
8.2.2	目标任务	204
8.2.3	控制要素分类	204
8.2.4	建立信息化管控机制: 信息查询决策	205
8.2.5	建立信息化管控机制: 智慧审查报批	206
8.2.6	建立信息化管控机制: 实时监督管控	208
8.2.7	专门机构与平台保障: 四大数据平台	209
8.2.8	智慧运营案例	210
9	绿色城区开发建设总控实践案例	215
9.1	上海桃浦智创城项目	216
9.1.1	项目建设背景	216
9.1.2	开发建设规划	219
9.1.3	总控整体思路	222

9.1.4	总控设计成果	229
9.2	上海宝山新顾城项目	233
9.2.1	项目建设背景	233
9.2.2	总控整体思路	234
9.2.3	总控设计成果	240
9.3	上海三林滨江南片区项目	241
9.3.1	项目建设背景	241
9.3.2	前期规划概况	241
9.3.3	总控整体思路	243
9.3.4	总控设计成果	247
9.4	小结	247
10	结语	249
	绿色城区开发设计指南的应用展望	250
	参考引用	251

1

绪论

- 1.1 我国区域开发建设的宏观背景
- 1.2 我国绿色城区建设概况
- 1.3 编写目标与意义
- 1.4 全书结构与亮点
- 1.5 指南的使用