

建筑师



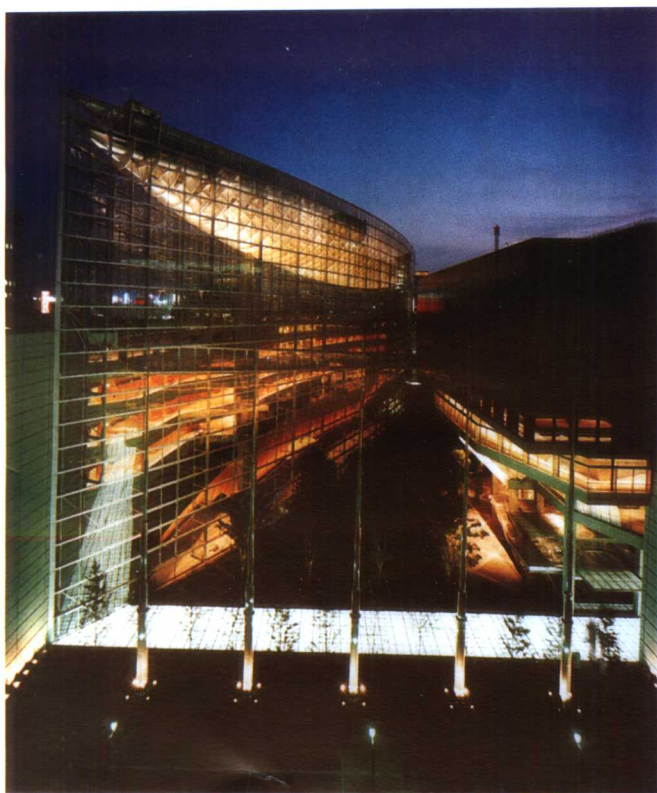
88

1999/6

88



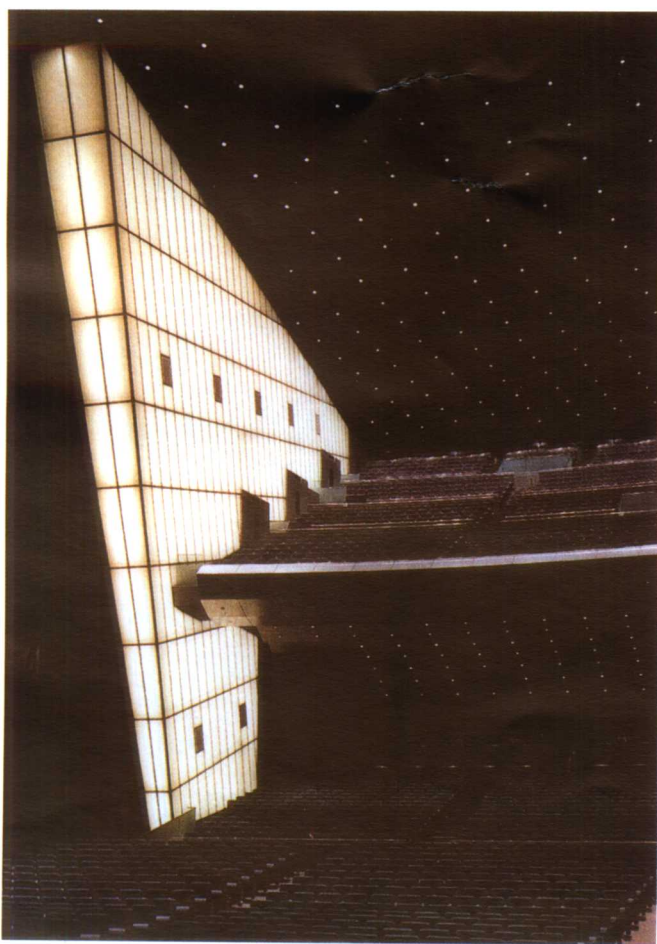
ARCHITECT



内透照明效果构成绮丽的城市景观 (东京国际会议中心)



迪林汉大厅中通风柱的照明，为巨大的室内空间增添了一层别致的环境照明层次



大会议厅中的发光墙体 (东京国际会议中心)



发电厂的烟囱，照明预报着季节、时间、潮汐和环境温度的变化

石库门

摄影：杨秉德



上海洪德里石库门硕果仅存的石雕雀替，其余部分已非原貌



上海老祥康石库门石雕雀替



上海兴业路 102 号石库门，西化的装饰，砖工精细



上海天津路 247 弄石库门，已采用水泥石饰面



上海黄坡南路 330 号石库门，西洋古典柱式、拱券山花及纹饰作工都很精细，构图亦颇完美



上海尊德里石库门之二细部做法，水刷石制作的西洋古典花饰颇为精美



上海新闻路 557 弄石库门柱头



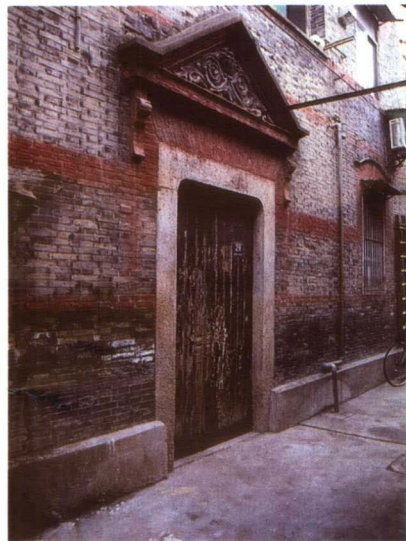
上海东斯文里石库门, 东斯文里是较低档的石库门里弄, 石库门亦较简陋



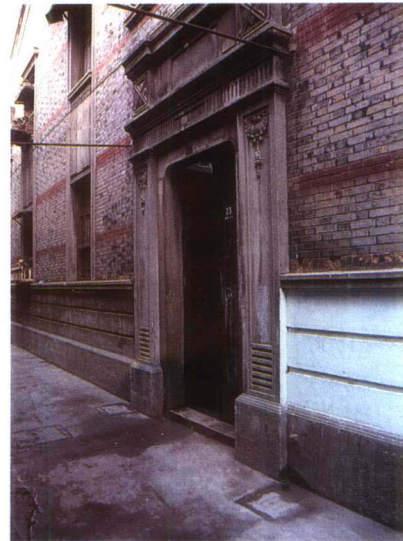
上海西湖路 34 号石库门, 简化的西洋古典柱式



上海建业里石库门, 简化装饰, 砖砌几何体块



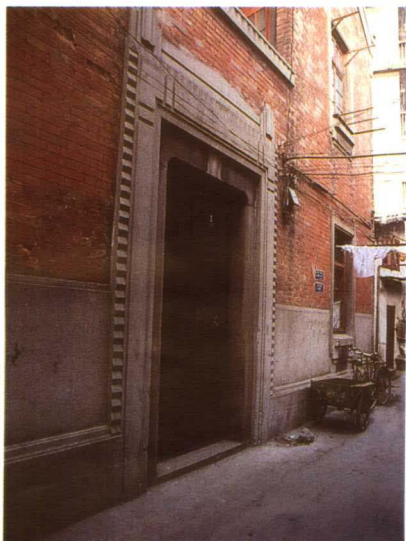
上海尊德里石库门之一, 砖雕花饰, 三角形山花



上海尊德里石库门之二, 采用水刷石饰面



上海黄陂南路 26 号石库门, 几何体块造型



上海慈溪路 180 弄石库门, 几何体块造型颇具新意



天津湖北路 1 号石库门, 已采用西式三角形山花、爱奥尼克柱式, 但仍保留中式石雕雀替, 中西并陈, 不拘一格

贝森集团总部办公楼，成都

设计：汤桦 / 重庆建筑大学深圳华渝设计公司

(协力：罗瑞阳 李强)

西南市政工程设计院



南面外观



北立面



柱廊



室内局部



北立面 (夜景)



会议室内景

建筑师

ARCHITECT

建筑师

[建筑学术双月刊]

本刊顾问:叶如棠
吴良镛
周干峙

主 编:王伯扬
副 主 编:于志公
王明贤
责任编辑:王明贤
装帧设计:庄雪敏

编委会

主 任:杨永生

委 员:(按姓氏笔画为序)

于志公 王伯扬
邓林翰 白佐民
刘宝仲 刘管平
吴竹涟 孟建民
洪铁城 栗德祥
黄汉民 常 青
彭一刚 谭志民
黎志涛

城市规划研究

4 谈 CBD

——访中国城市规划学会副理事长邹德慈

傅克诚

6 东京 CBD 概况

傅克诚

18 “世界大都市”东京 CBD 的功能与形态

吕 斌

26 香港 CBD

赵善创

45 全球性城市 CBD 发展浅析

——附北京商务中心区开发建设案例

李 沛

建筑论坛

52 可持续发展观念对当代建筑思潮的批判

——历史建筑与文化名城价值的重估

贾倍思

建筑理论研究

55 建筑艺术:从原子到比特

费 菁

62 建筑体验过程描述

尹国均

建筑设计研究

71 从功能化到艺术化

——建筑光环境设计倾向

马 剑 覃 力

中国建筑工程工业出版社

《建筑师》编辑部编辑

第88期 1999年6月

(逢双月末出版)

封面 东京都新宿花园塔大厦

设计 丹下健三·都市·建筑设计研究所

- 75 航站楼设计的新探索
——谈哈尔滨国际机场航站楼建筑设计 李春新
- 建筑历史研究
- 80 论三峡传统聚居的环境观 赵万民
- 86 心慕手追 移宫换羽
——石库门与近代城市民俗建筑文化研究 杨秉德
- 89 等级居住与中国古代早期城市雏形的形成
——以良渚文化区为例 张宏
- 建筑师札记
- 94 北窗杂记(六十九) 窦武
- 98 北京城市风貌问题 吴焕加
- 105 《空间书法》:一种概念性的设计 饶小军
- 书丛纵横
- 108 富有人性的评论家和全才
——兼说《边道评论家,芒福德论纽约文集》 张海东
- 111 弗罗贝尔·幼儿园·现代艺术和建筑
——读《发明幼儿园》 林玉光

图书在版编目(CIP)数据

建筑师(88)/《建筑师》编辑部编.-北京:

中国建筑工业出版社,1999

ISBN 7-112-03660-7

I.建… II.建… III.建筑学-丛刊 IV.TU-55

中国版本图书馆CIP数据核字(1999)第17863号

中国建筑工业出版社出版、发行

(北京西郊百万庄)

新华书店经销

北京市兴顺印刷厂印刷

开本:880×1230毫米 1/16

印张:7 彩插:2 字数:320千字

1999年6月第一版

1999年6月第一次印刷

印数5000册 定价:18.00元

ISBN 7-112-03660-7

TU·2816(9138)

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)

ARCHITECT

编者按 关于“CBD 中心商务区”的研究是上海大学傅克诚教授申报的国家自然科学基金研究项目（批准号为 S9678006 号）。

1998 年 11 月，由上海市人事局所属留学人员中心及上海大学科研处主持，本研究课题组向上海市城建系统有关领导、专家作了专题报告会。由于研究成员由长期在国外进行研究的学者组成，因而报告会中对世界国际金融中心的东京、伦敦以及巴黎、香港的中心商务区都以最新的资料及动态作了研究。报告会还请有关专家介绍了上海及北京的 CBD 中心区的情况，与会者对报告表示很大关注。上海《文汇报》、《新民晚报》都作了报道。

本刊将分期刊登研究报告论文。

由于“CBD 中心商务区”的课题是我国当前城市规划发展及建筑设计热点问题之一，相信这项研究会引起读者的兴趣。

谈 CBD

——访中国城市规划学会副理事长邹德慈

傅克诚

今年 3 月，就有关 CBD 热点话题，笔者走访了城市规划资深学者邹德慈先生。

邹先生对 CBD 的功能界定、历史缘由、世界 CBD 的级别与规模以及今后发展趋向等热点问题发表了精辟见解，特在此作简短介绍。同时，也想借此文作为本研究课题综合研究的大纲性引言。

以下是邹德慈先生有关 CBD 的见解：

城市的中心商务区（Central Business District）简称 CBD。在我国过去的城市规划中很少涉及，在计划经济体制下，如北京只有政府机构集中的行政中心、商业中心及反映计划经济核心的三里河国家计委、经委等政府经济首脑部门的所在地，过去我国在城市规划中没有 CBD 概念，CBD 是市场经济体制下的产物。

CBD 有界定概念，不应与商业中心混同，如纽约 Down Town 是商业中心，而曼哈顿的 CBD 是商务中心，功能不同。城市中心商务区是由金融中枢的首脑部分集中而形成的区，由大公司、大银行、证券公司、保险公司等的总部的首脑机构集聚的所在地，而不是一般的办公区。因而 CBD 的界定概念应看做是经济中枢机构首脑部分的商务办公区。

CBD 起源于资本主义发达国家的首位大城市。纽约、伦敦、东京是世界 CBD 的代表。我看 CBD 的形成不是由那个规划师或建筑师事先规划出来的，是由其经济发展而自然形成的，是发达的资本主义国家金融资本发展的必然趋势。产业革命发展到一定程度促使金融资本发展到统率性的地位。银行业、证券业、保险业以及

咨询、服务等行业的发展促使第三产业发展，商务办公集中形成了 CBD，金融首脑们须面对面进行业务协商谈判，交换信息，须集聚，所以 CBD 的形成是客观功能的需要。

CBD 的形象不容忽视。资本主义国家的 CBD 是其财富和资本的象征。如纽约的 CBD 集中在曼哈顿，而曼哈顿的华尔街是最核心的部分。能在华尔街设置公司总部是公司经济实力的象征。如解放前上海外滩集中了许多银行也是其财富的象征。CBD 地区是黄金地段。这是 CBD 精神功能的一面，但也不是说大公司总部会全部设在 CBD 区。如据纽约、伦敦的调查，有些大公司也不设在 CBD 区，由于信息的发达也可以开展业务，主要是由于 CBD 区租金太贵，寸土寸金。

严格来说，CBD 是与目前国际性大城市相关的，不是所有城市都有 CBD，须具备一定的条件。国际性大城市的经济发展须有 CBD，如纽约、伦敦、东京。但也应看到，国外也有将 CBD 概念扩大化的趋势。如美国经济学者 Fredmann，提出全球性 CBD、区域性 CBD 和国家级 CBD，其级别和城市的经济地位和实力有关。纽约、伦敦、东京是全球性 CBD，是由经济实力决定的，不是由谁来主观划分的。

CBD 在城市中的区位据我个人见解应在城市中心，但又要与国际机场、港口和中央车站等有方便的联系。按照传统的看法，也应与政府行政部门联系方便。因为其业务活动离不开与政府机构的联系。CBD 不是商业区，但应与中心商业区有沟通，如香港的 CBD 在中环，与铜锣湾商业区联系方便；东京的丸之内 CBD 与银座商业中心也很近。在 CBD 区内也常设

高档次的旅馆及商店等。

关于 CBD 的规划建筑形象，由于该地区寸土寸金，地价很高，其传统的形体形象为高层高密度的办公区，而且要有很好的基础设施、通讯设施、市政、交通条件等。一般来说其发展规模不会太大，约 $1 \sim 2\text{km}^2$ 左右。根据城市需要可以预测其发展规模。

对 CBD 发展的预测也是许多专家关心的课题。根据信息网络化发展的趋势，也有专家认为今后会分散，不那么集中。1987 年我到荷兰海牙开会，参观了海牙的若干智能办公楼，设施先进，但不是超高层建筑，很舒适。国际上传统的 CBD 形象，很多是高层高密度，有的形象呆板，缺少绿地，缺少开敞空间，也缺乏人情味。这都是今后要解决的。

我国 100 万人口以上大城市有 30 多座，50 万人口以上城市有 80 多座。就全国而言，上海是 CBD 最有发展条件的城市，这是由于上海在我国的经济地位决定的。北京作为大国的首都，大的国内外金融机构为了与中国政府开展业务联系，也势必会在北京设办事机构，北京也因其功能需要而形成 CBD。从我国情况来看，CBD 也是有层次区分的，除全国性的上海、北京之外，广州、天津、大连等也会由于自身城市的经济地位而设 CBD，但不会是国家级的。总之，级别是由各城市根据自身城市功能而定，不是由谁来制定的，是由城市经济地位决定的。各城市可根据自身情况预测其 CBD 的特性及发展规模。

在我国研究 CBD 的论文发表了一些，但总的来说还缺少系统的研究。

东京 CBD 概况

傅克诚

东京都作为世界金融中心的地位是在 20 世纪 80 年代被确定的,其发展历程经百年之久。

一、东京都概况

以下数据大致可表示其概貌:

1. 面积 2187km², 占全日本国土的 0.6%。其中:

可建设面积: 56.6%

道路: 18.9%

农业用地: 2.8%

水面: 4.2%

2. 人口: 1178 万人 (1996 年), 占全日本的人口 9.4%。

人口密度: 5446 人/km²

生产年龄人口: 855 万人左右 (约 72.5%)

3. 公有都市设施

公园: 33428 所 (平均 3.09m²/人)

图书馆: 286 所

博物馆: 215 所

医疗设施: 20310 所, 其中医院 750 所, 141024 病床位

大学: 107 所

4. 交通

①道路: 23319km (占全日本 2.0%) (图 1)

道路率: 15.3% (道路面积: 行政面积)

道路类别: 高速道路 17 条线

普通道路

都内道路: 环状道路 11 条 (以山手地区中心向外放射)

放射状道路 29 条 (以日本桥为起点)

道路管理所属: 日本国道 区道 县

道 都内道路

②铁道

JR 线: 8 条, 属 JR 东日本所属

山手线 中央线 横须贺线 总武线

武藏野线 京叶线 常盘线 京浜急行线等

私铁: 东武东横线 京成线 东武东上线 西武池袋线 西武新宿线 京五线 小田急线 东横线 目蒲线 池上线等

③地下铁: 12 条线

丸之内线 银座线 日比谷线 东西线 南北线 千代田线 有乐町线 半藏门线 都营浅草线 都营三田线 都营新宿线 正建地铁 12 号线

④每日交通量 (1993 年统计)

JR: 8900 000 人次/日

私铁: 7832 000 人次/日

地下铁: 7254 000 人次/日

公共汽车: 1842 000 人次/日

⑤机场

成田国际机场: 第一航空港 (有 14 个国际航空公司使用)

第二航空港 (有 33 个国际航空公司使用)

羽田国内机场

⑥港口、日本海、芝浦、横浜港

5. 东京都行政管理体制

①行政区

共有 23 个区, 27 个市。

23 区位于东京都东部, 27 市位于本西部。

23 个区为: 中央区 千代田区 港区 新宿区 涩谷区 目黑区 品川区 文京区 中野区 丰岛区 荒川区 台东区 江东区 墨田区 江户川区 葛锦区 足立区 板桥区 练马区 杉并区 世田谷区 大田区 北区

②行政管理体制

东京都地方行政制度分两部门进行工作。

a. 决议机关: 东京都议会 由各党派议员构成, 1993 年共有 131 名议员。

b. 执行机关: 东京都知事管理知事部局及行政委员会 (有 10 个部门), 知士

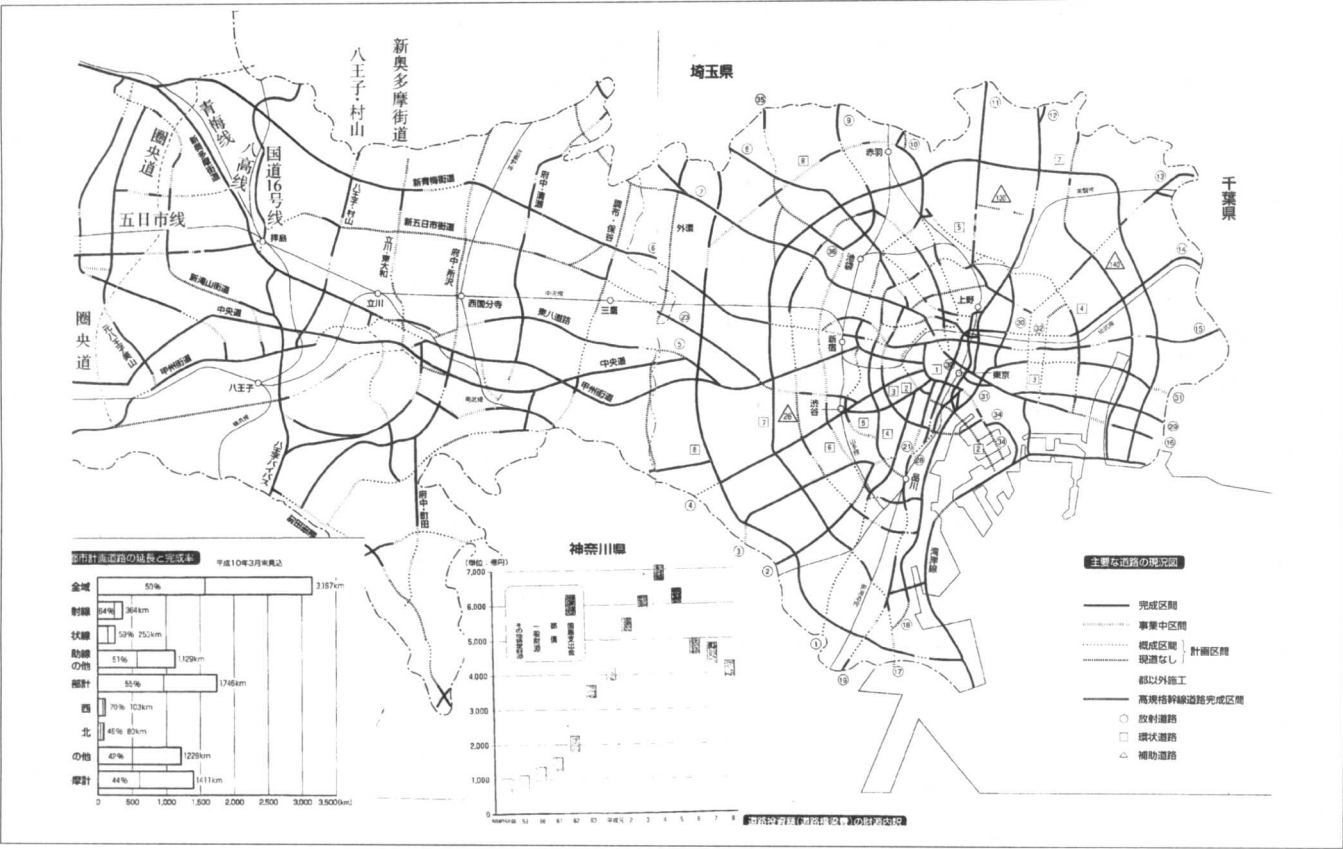


图1 东京的通路网

图3 东京站 CBD 区 1km 范围集聚 (大量银行、证券公司)

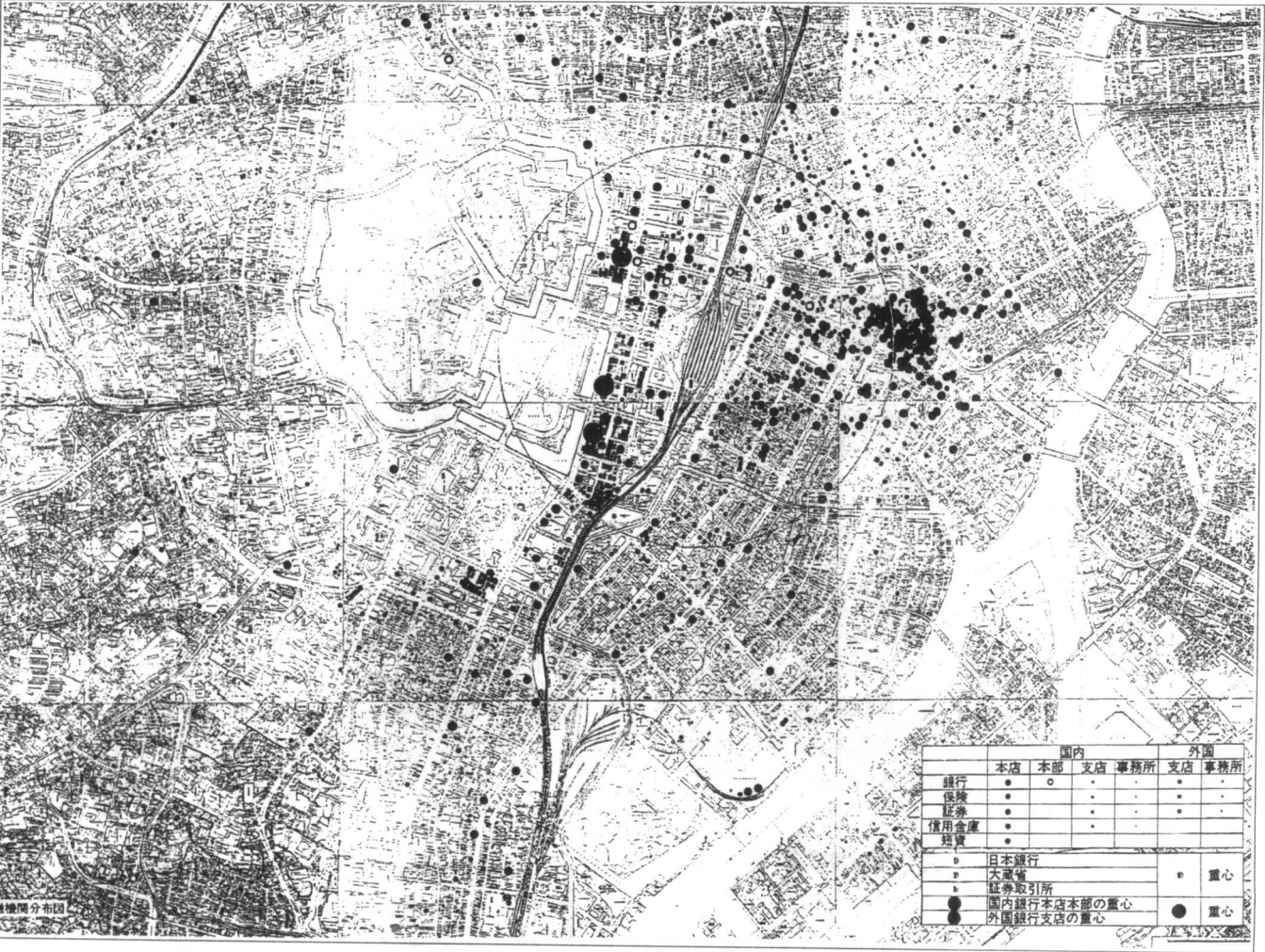




图2 东京都厅

部局共有 200786 人

c. 东京都厅所在地: 新宿区 东京都厅 (图2)

③东京都经济

税收

年收 1993 年收: 86 兆 826 亿日元

1995 年收: 67 兆 2560 亿日元

东京都生产额占全日本 19%。

④都民经济情况

东京都住民户数量: 4923485 户/1993

年

平均人口: 2.34 人/户

都民平均收入: 400 万元/年

拥有住宅者: 39.6%

(1996 年增 住宅 16 万户/年)

⑤地价

商业用地平均: 820 万日元/m²

住宅田地平均: 32 万日元/m²

商业用地最高地价是 千代田区

1800 万元/m²

银座 4 丁目交叉点曾高到 1 亿日元/坪 (3.3m²)

⑥产业结构

	占生产 额比例	就业 人数
第一次产业	0%	3.2 万人
第二次产业	23.6%	223.7 万人
第三次产业	76.3%	648.9 万人

据 1997 年统计

从事运输 通讯业者	公司数	就业人数
小卖饮食业	30370	606846
金融保险业	322570	2841936
不动产业	49130	225696
服务业	202796	2608872
公务员	2160	235740

东京都共有金融业、银行、证券数量

(图3)

名 称	数
日本中央银行	1
日本国内银行	2171
驻日本外国银行	130
证券公司	1584
保险公司	2425

东京都共有大企业数 1116 所 占全日本 51.8%。

二、东京都历史沿革

东京都的前身称为江户,1868年

(明治元年)明治维新,江户改称为东京,江户时期曾发展到有百万人的规模,后经战乱,明治初期已减至 50 万人,人口密度 556 万人/hm²,江户城中心为 131hm², (全体范围达 7792hm²),武家占地 60%。江户城地形水系呈螺旋状,明治政府设想以西方模式改造东京,1877 年已建成一些砖石混合结构的“洋风建筑”,建成“银座炼互街”,对街区道路也作了正规计划。为推动经济发展,1879 年东京都知士发展“东京中央市区划定之问题”,提出建设国际港口。1886 年特请外国专家规划“中央官厅区”。1888 年制定东京市区改正条例,进行铁路、道路、上下水道的整备。都心丸之内地区划定为业务区(办公行政区),促使三菱合名公司(现名三菱地所)收购陆军所属地区进行开发,这是东京最早的 CBD 区开发规划。

明治末年(1910 年),东京人口已发展为 260 万人。1910~1922 年间,在东京建成了帝国剧场、东京车站,丸之内地区称为“西洋风”大楼等也在建造。1919 年首次制定正规的都市计划法,行政为区制。1923 年关东大地震,致使东京市区 44% 遭受震灾破坏,人口减至 153 万人,仅少数砧石结构建筑残存。震灾后,对防灾性建筑建设意识加强开始修公园、道路,1923 年东京的道路网已初步形成骨架。

1925 年日本进入昭和时期(1925~1988),1927 年地铁通车,1935 年,新宿、涩谷、池袋三区定为副都心,人口发展到 650 万人。之后,日本发动侵略战争,使东亚地区国家遭受重大灾难,1945 年日本战败。翌年,发表复兴都市计划法,为防止都市发展过大,提出控制东京人口在 350 万人以内,同时提出以东京都为中心的大都市圈计划案。1950 年后,生产发展,都心地价上涨,工场开始外迁,1956 年决定将首都圈 40km 范围扩大到 100km 范围,1955~1964 年 10 年中,东京都人口由 1328 万人发展到 1886 万人,增加了 46%,1960 年制定向海上发展的 1960 东京湾规划。1964 年以东京奥林匹克大会为契机,促使高速道路新干线

发展。1963 年修正了对建筑限制高度在 31m 以下的规定,制定了以容积率控制基准法,1968 年东京第一幢 147m 高的霞关大厦建成,开始了东京高层建筑的时代。之后,人、物、钱、信息高度向东京集

中,出现“一极集中”的现象。至1980年,东京都加周边三县(神奈川、埼玉、千叶)人口共达3000万人,竟占全日本人口的1/4。大公司、企业都向东京集中,特别集中在都心三区(千代田区、中央区、港区),导致地价猛涨,办公面积需要量趋增。80年代后期,进入了泡沫经济时期,地价高涨,房价上升。都心原有住宅地区减改为办公区,都心居住人口大量减少,据1985年统计,都心昼间人口349万人,夜间仅为103万人。都市交通堵塞加重。

CBD的都心三区(千代田区、中央区、港区)夜间人口基本减至32.5万人,土地价格1986年增加了51.6%,为了纠正不正常的发展现象,东京都曾提出“土地取引适当化”条例、“紧急土地对策实施纲要”,企图加以控制。1995年以后,进入泡沫经济后期,经济不调,地价开始下跌,由于租金较前降低都心办公面积又有出租回潮趋势。

近来,东京都制定长期计划,2000年东京都人口制定控制在1234万人以内,昼间人口1481万人,根据这一计划进行整备,提出“多心型都市”设想,以东京都都心三区为中心,加速发展七个副都心,以减少都心承担的业务量。在都心和副都心之间整顿开发优质住宅区,以减少交通压力,对都心三区的CBD区提出不过分扩大范围,而是在质量方面改造。

副都心为新宿、涩谷、池袋、上野浅草,大崎、锦系町龟户,再有临海副都心共七个副都心。

三、东京都都心 CBD 区(图4、5、6)

东京都 CBD 金融区一直保留在都心三区内,在都心的千代田区、中央区、港区集聚了日本所有代表的重要金融机关及大企业。东京都是日本国的首都,是行政和经济中心,而这三区是中心的中心。

东京都三区位于东部临东京湾处,以千代田区的皇居公园为核心。三区共有面积22km²,居住人口1965年为22万人,1995年减至11万人,而就业者为253万人,为居住人口的10倍以上。

1. 千代田区

北临文京区,东临中央区,西临新宿区,西南为港区。皇居公园居千代田中

心。

千代田区南部为日本政府机构的霞关、日比谷,地区西部永田町,集中一些大的饭店等(如新大谷饭店等),北部为神田,东部为大手町地区。

1995年统计共有居住人口34780人,昼间就业者937990人,在千代田区有金融单位1222家,占东京全体的21.3%,有100273人从事与金融相关工作。

千代田区交通很方便,有8条地铁线经过,铁路也有8条线经过。

在千代田区,高于45m以上建筑共160幢(1997年统计,其中60~140米高的建筑有77幢),皇居公园周边高度是受控制的。

千代田区位于东京车站的西侧,从规划形式方面看,主要道路与皇居周边呈放射状,道路间的街区为长方形划分。

在千代田区有兴业银行本店、富士银行本店、第一劝业银行等,第一生命保险公司、东京海上生命保险公司等。

大企业本部如三井、富士、住友、交通、JR东日本、三菱、邮政等设在千代田区。

此外,与经济信息相关的经团连、东京商工会地所等也建于此,著名的建筑还有帝国剧场。这一地区最大的发展商为三菱地所。

2. 中央区

东临日本海运河,西临东京站。

以日本桥地区为CBD的金融聚点。

日本桥茅场町的兜町是东京证券取引所的所在地,日本桥的1~3丁目、八重州等几乎全被保险公司、银行、信托业占据。

日本国的中央银行“日本银行”位于日本桥本石町,日本桥地区与千代田区、大手町地区在东京站的东西两侧,是东京最主要交通交点,因而,全被与金融有关的建筑占据,规划也几乎为长方格网形。

中央区人口63923人,就业者760701人,共有事务所44748个,金融关系单位1828所(占东京13.2%),从事金融业者98746人(占21%)。

在中央区超过45m高的建筑有101栋,基本为45m高以下近10层的建筑。

中央区的南部为著名的银座商业区。

中央区的南北长向范围纵跨秋叶原、神田、有乐町,新桥5个车站范围,除铁

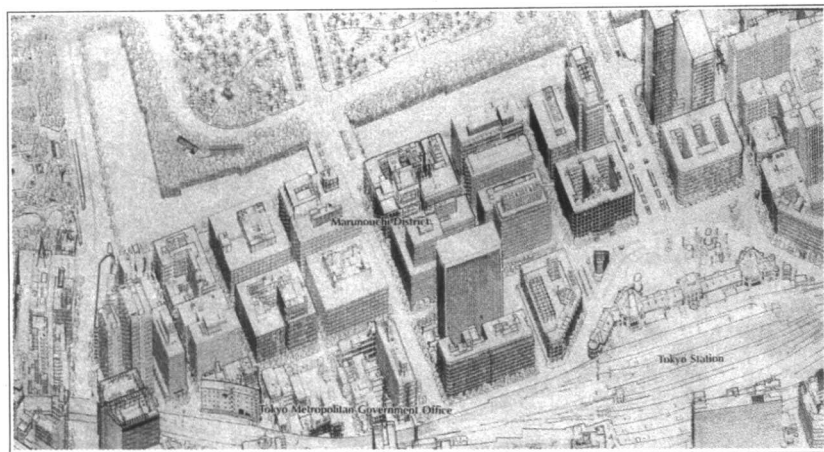


图4 东京都心 CBD 区金融街

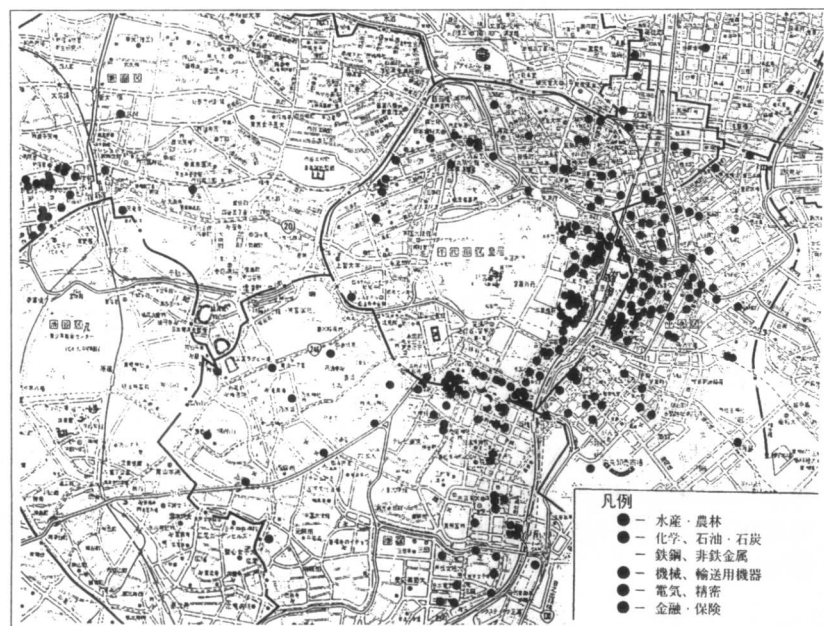


图5 东京都心5区上场企业密集



图7 港区AEC大厦

图6 东京站前银行群



图8 港区浜松町东芝大厦等大商社



道交通外，地铁有多条线路通过，如东西线、日比谷线、有乐町线、丸之内线。

东京高速道路：首都高速都心环线，首都高速1号线，首都高速道路6、7、9号线等都经过此。

主要干道，南北向为昭和大道、中央大道、平成大道、新大桥大道。

3. 港区

位于千代田区，中央区的西南部，东部临东京湾。

港区著名地区有六本木、麻布、高轮、白金、赤坂、六本木、惠比寿等。麻布地区为各国驻日本国的大使馆区，如中国大使馆就位于元麻布。

港区外国人较多，著名饭店也很多，如大仓饭店、高轮王子饭店、赤坂王子饭店、全日空饭店等。

交通特点：区四周外围有铁道，区内有地铁日比谷线。作为 CBD 内容等等，集中在六本木、神谷町附近，如著名的阿可比鲁斯大厦，总面积 34 万 m^2 ，由森大厦公司开发，其中集中了大量外国企业及银行办事处。

日本电器公司（NEC）（图 7）、国际大厦，伊藤忠商务等也设于港区，在港区东部临海处浜松町地区集中了东芝本社大厦、清水建设的临海大厦、世界贸易中心等超高层建筑（图 8）。

港区共有超过 45m 高的建筑 193 栋（1997 年统计），60 ~ 140m 高的大厦共有 96 栋。

港区人口 14885 人，就业者 833261 人，金融关系事务所 1039 所（占东京 7.5%），金融关系从业者 32964 人（占东京 7%）。

4. 丸之内 CBD 区

前面介绍的都心三区 CBD 集中地区为丸之内地区。即围绕东京站 1km 的圈内，113 hm^2 地区，包括丸之内、大手町、有乐町地区。

丸之内的开发商的三菱地所为主，日本桥附近由三井不动产开发，神田附近有住友不动产开发。

图 3 表示 1985 年丸之内地区的银行密集情况

据 1985 年资料统计，丸之内所经营外币的银行占东京的 51%

图 5 表示在千代田、中央区上场的企业数占全日本的 22.4%（东京占全日本的 50.5%）。

这一地区地价在 90 年代初上涨很快。

图 9 表示 3000 万日元/坪的土地 (约 1000 万日元/m²)

从丸之内的开发历史来看,

a. 历史上历来商业集中地。

b. 交通便利是首要条件 (以东京站为中心)。

c. 大开发商长期开发, 三菱银行自明治 23 年即拥有 1/3 的产权。

d. 与经济关联的大公司进入起到集聚效应 (大商会如东京商工会议所, 美商工会议所等)。

e. 日本银行、东京证券市场的建设为丸之内地区作为 CBD 会议中心定下基调。

5. 银行、证券市场

东京证券取引所于明治 23 年创立, 1927 年建成的建筑于被拆除, 后改建 (见彩页)。

1973 年六十四证券交易所开始在东证上场, 在东证建筑圈周围, 集聚了大量的证券交易所和银行。

1989 年日本最有实力的证券交易所为野村证券, 占 15.1%, 大和证券占第二位, 原第四位的山一证券 (占 7.4%) 1997 年倒产, 东证营业 1988 年曾跃为世界最大的证券交易所。日本中央银行本店 (见彩页) 的职能为进行通货及金融调整, 和保持信用到是半官半民的法人体制, 55%由政府出贷, 45%由民间出贷, 除东京的中央银行本店外, 在全日本有 33 个支店, 在纽约、伦敦、巴黎、法兰克福设海外参事。

此外, 日本国内银行有都市银行、地方银行, 各种名目的银行很多, 还有其他专门金融单位, 信用银行 (长期信用银行 1998 年 10 月收归国有以解决其大量赤字)。

据世界经济资料统计:

1994 年, 在世界 100 家银行中, 日本三和银行排行第一, 其次为日本第一劝业银行、富士银行、住友银行、樱花银行、三菱银行, 即 1~6 位全是日本银行, 资本都在 200 亿美元之上。

1995 年, 排名第五为日本劝业银行, 三和银行已降至第 6 位, 资金不足 200 亿, 近年, 日本银行更加困难。

6. 丸之内地区的再建设和改造

1997 年日本国土厅大都市圈整備局发表《关于东京都心地域问题的调查报

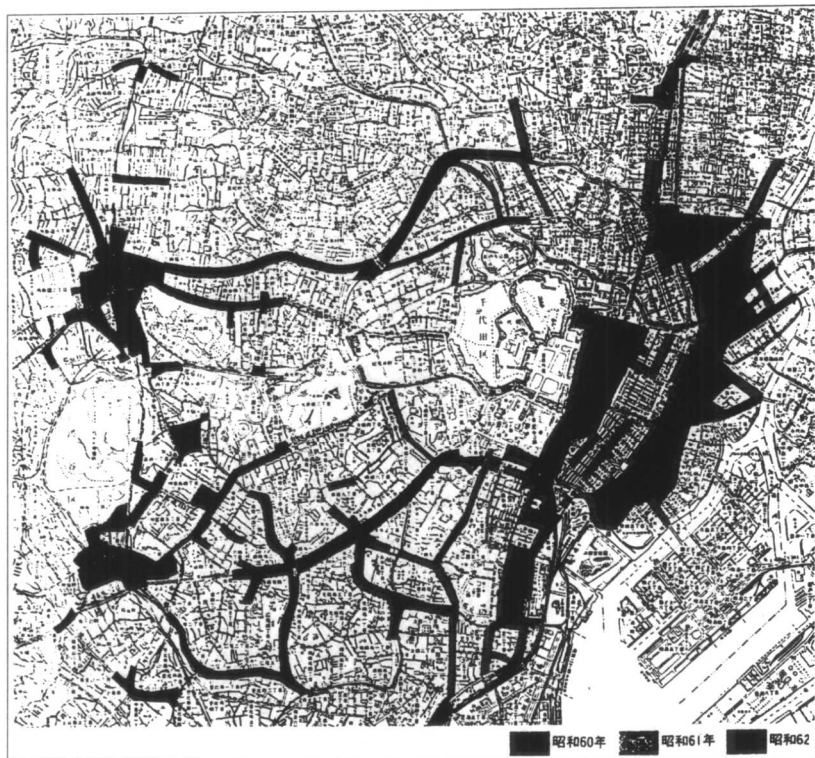


图 9 东京都心范围超过 3000 万日元/3.3m² 地价区

告》, 提出“以东京站为中心的都心 CBD 区 (丸之内、大手町、霞关等), 面对 21 世纪已出现很大问题, 有许多在大手町的合同厅舍 (官方办公) 业务部门, 向其他业务核心转移, 在霞关的日本国会也有转移的可能 (日本在探讨首都转移问题), 在丸之内, 大手町的许多通讯设备都老化了, 更新改造是不可避免的。从以日本在 21 世纪的国际地位着眼, 从利用土地平衡方面着眼, 要充分利用这一地区的设施条件再开发)。

根据这一分析, 东京都制定了整備计划。

对都心分成两个部门:

①更新都心。包括千代田区、大手町、丸之内、有乐町、内幸町、霞关

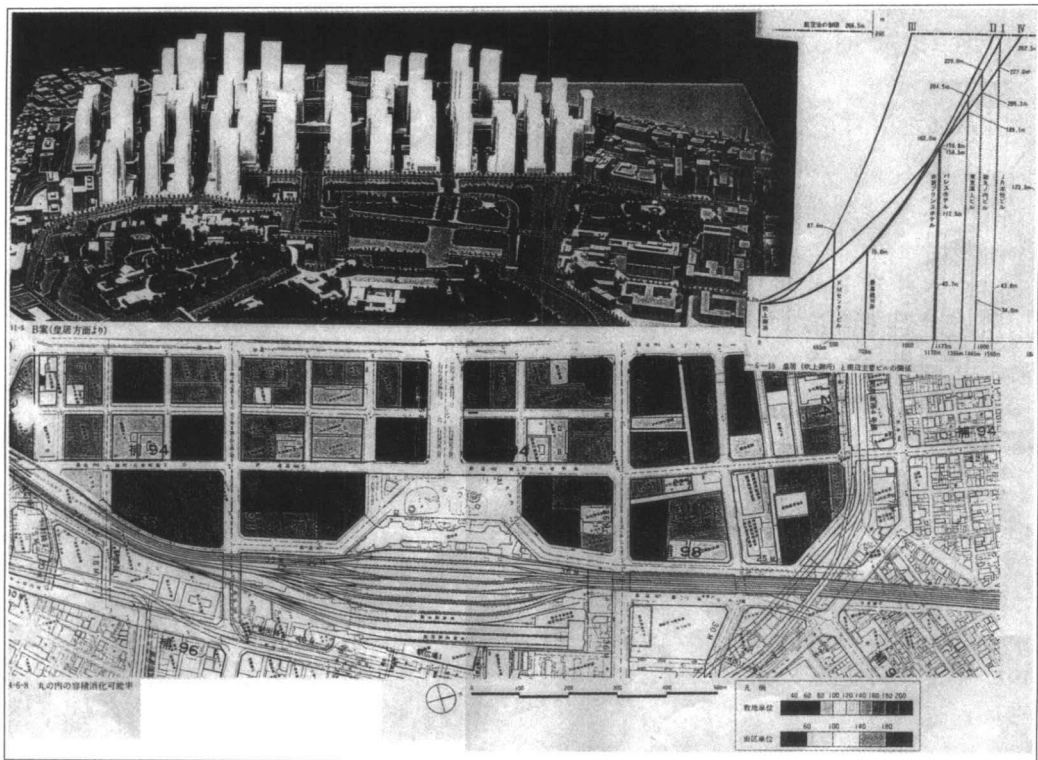
对更新都心提出不是扩大范围, 而是在“质”方面提高。(图 10) 提出不仅是经济中心的单一功能, 而应有智能化条件、信息公开性、多样性, 反映东京的文化风格及注意安全性发挥, 经济中枢性、信息交流公开性、智能发展性、多样性、风格性、高度安全性为目标, 并提出一个概念。

从 CBD 发展到 ABC。

Control Business District → Amenity Business Core

功能有所转化, 即从单纯的业务中心区发展为在中枢的业务功能中加多样有魅

图 10 三菱地所持有丸之内 CBD 区增加容积率的规划设想



力的功能，表现地区的活力。

对这一地区改造后容积率 < 900%，范围约 291hm²。

②再编都心，整備地区包括中央区八生洲、京桥、日本桥地区

再编都心范围共 245hm²，容积率 > 800%。

根据预测，今后办公面积还要增加，据三菱地所统计，该公司拥有 30 栋大楼，面积为 179 万 m²，其中工作人员 101000 人，人均办公面积 17.7m²/人，预计 2000 年，日本办公楼建筑面积人均指标为 20m²/人，据预测 2000 年从事金融保险业者为 320000 人，服务人口达 140000 人，野村总研预测，办公面积总需要量达 7471hm²。

三菱地所对丸之内地区的再开发作了详细规划，提出建造 40~50 层的超高层建筑（规划以 1hm² 为一标准街区，大致其地块容积率对象面积为 20 万 m² 一栋楼）。全区形成智能城为目标，预测实现要经 30 年时间，投资需要 1 兆 8000 亿（图 10）。

三菱地所的再开发概要：

①再开发计划概要

区域，东京都都市再开发方针制定的东京站周边开发诱导地区。

对象面积 113hm²

昼间人口 办公人口 47 万人

土地利用计划	宅地	63hm ²
	道路 广场	34hm ²
	铁道	14hm ²
	公园等	2hm ²

②交通计划（图 11）

集中交通量 24 万台 T.E./日

停车场 综合统一设置并付属公用 4 万台车站

广场与各层人行道连网

道路的现有体系为基础，注重立叉点的立交整顿

车站与工作处距离：距铁路站 < 800m

距地下铁半径 < 250m（图 12）

③公共设施

设区域冷暖房，供热供冷体系电话进行，网络联系

④避难五线，安全措施确保

⑤对环境特别是皇居公园周边地区注意高层景观，对日照影响全面探讨

⑥建筑计划

a. 以适应国际业务功能建筑为主

b. 40~50 层超高层建筑为主

c. 标准街区 1hm²，建一栋 20 万 m² 建筑为基准，地下多层连通，以智能城为目标

d. 新时代的办公建筑，CA 机器及通讯机器用最新技术

e. 分批进行，30 年建成