

现代城市规划

程道平 等编著

Modern Urban Planning



科学出版社

www.sciencep.com

现代城市规划

程道平 等编著

科学出版社
北京

内 容 简 介

本书结合我国加速城市化和城市现代化的发展进程,论述了城市规划的社会经济基础,归纳总结了城市规划理论(包括传统基本理论和新兴理论),从新的视角分述了城市总体规划、城市详细规划、城市居住区规划、现代住区规划设计和城市中心区规划等。为了使城市规划更好地引导、控制和服务于城市开发,书中单列了城市规划管理一章,并介绍了城市规划信息化的现状与发展趋势。

本书可作为城市管理、房地产经营管理、工程管理、土地管理、地理科学、资源环境与城乡规划管理专业本科生和硕士研究生教材,也可供城建、房管、国土等部门的管理人员和从事建筑策划、房地产项目开发与营销策划等专业人员参考。

图书在版编目(CIP)数据

现代城市规划/程道平等编著. —北京:科学出版社,
2004

ISBN 7-03-014132-6

I. 现... II. 程... III. 城市规划—教材
IV. TU984

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2004)第 081900 号

责任编辑:赵 峰 / 责任校对:连秉亮
责任印制:刘 学 / 封面设计:一 明

科 学 出 版 社 出 版

北京东黄城根北街 16 号

邮政编码:100717

<http://www.sciencep.com>

上海交大印务有限公司印刷

科学出版社发行 各地新华书店经销

*

2004 年 9 月第 一 版 开本:787×1092 1/16

2004 年 9 月第一次印刷 印张:24 3/4 插页 12

印数:1—3 200 字数:563 000

定价:36.00 元

序

在现代社会中,城市以其所创造的巨大物质财富和精神财富,以其聚集功能和辐射作用,成为人类经济社会发展的中心。与此同时,城市也是房地产业发展的主要空间。实践证明,根据现代社会发展的要求,不断提高城市规划水平,是建设管理城市的基本前提,也是城市房地产业健康持续发展的必要保障。只有规划好城市才有可能建设和管理好城市。提高城市规划建设管理水平,已成为各级城市政府的主要职责。

近年来,随着改革开放的深入和城市化的快速推进,我国城市发展面临着诸多新矛盾、新问题,如建设用地与保护耕地的矛盾、快速城市化与城市社区整合的矛盾、城市开发与财政资金不足的矛盾、市场经济体制下的城市开发与现有城市管理体制的矛盾、城市规划与区域土地利用规划的矛盾等。要解决这些矛盾,城市规划将扮演重要角色,通过城市规划引导城市开发,促进城市建设,提高城市资源的利用率,并利用城市规划管理促进城市管理职能的转变,建设服务型政府。为此,现代城市规划必须转变思维方式,深入研究城市发展的问題,把规划作为一个整合资源、聚合能量的关键节点,以便实现提高城市竞争力及加快城市现代化的目标。

可见,我国城市发展的社会实践迫切需要新的符合中国国情的现代城市规划著作问世,程道平等同志所编著的《现代城市规划》一书,对此作了很有益的探索。通观该书,具有如下主要特点:

1. 视角开阔,勇于创新。本书广泛吸收了国内外最新研究成果,拓展了城市规划的研究视角,具有明显的现代特征;同时,作者勇于理论创新,书中讨论了城市规划的社会经济基础和法律政治基础,提出了城市开发模式与城市经营模式,引入了生态城市的设计思想,阐述了品牌城市与城市定位等问题,并结合我国房地产业发展的实践,系统总结了现代住区规划设计的理论成果等。

2. 突出热点,关注实践。本书关注城市规划以及与城市规划学科密切相关的热点领域,如都市圈与城市群,城市开发、城市经营与城市定位,城市社区规划,城市规划管理及其信息化等。而现代住区规划设计、大盘项目的规划设计、中央商务区等内容更关注的是城市房地产开发的社会实践。

3. 结构合理,实用性强。全书十章前后按逻辑关系展开,不是孤立地就规划论规划,而是先谈规划的基础背景,再从总规到详规、从传统到现代,从规划到管理,从实用的角度出发,把一些枯燥的理论表达得通俗简练,文中图表和精选的多个附录案例将有助于对理论问题的理解。

因此,本书除适用于高等院校相关专业本科生、研究生学习参考外,也可作为政府规划、城建、房管、国土等部门的管理人员和从事建筑策划、房地产项目开发与营销策划的专业人员的参考用书。

在此,有必要专门一提的是,笔者认识本书作者程道平老师已有多年。他是山东师范大学房地产专业的主要创办者,并为此投入了大量的精力。为了办好这个专业,他多次带领学生长途跋涉来上海实习。数次实习,多次交流,从中让我看到了程老师创办房地产经营管理专业的执著、辛劳及其专业能力。一个新兴专业的成长,需要精心设计运筹,需要克服很多困难。可喜的是国内已有一批高校的房地产专业成长起来,及时、有力地支持了中国房地产业的发展。借此机会,祝愿山东师范大学房地产专业越办越好,也期待着程道平老师有更多的著述问世。

是为序。

华东师范大学

东方房地产学院院长、博士生导师 张永岳

2004年8月2日

前言

城市是人类的伟大创造。改革开放 20 多年来,我国的城市发展取得了巨大成就,城市成为国家和地区政治、经济、文化发展的中心。随着改革开放的深入和社会主义市场经济体制的逐步完善,我国各级城市的发展面临着前所未有的机遇和挑战:市场化进程使得企业将成为空间演化的主体,服务型政府正在被期待,加入 WTO 使城市成为世界城市体系中的一员参与竞争,城市人居环境和投资环境均对生态环境提出了更高要求,这些变化了的新形势使我国城市规划和开发必须以新视角、新思维应对新局面。

根据近年的教学、研究和思考,作者认为,现代城市规划必须扩大专业研究领域和空间视野,进一步加强城市发展战略和定位研究,树立品牌意识,增强城市竞争力;为促进城市开发,城市规划必须树立市场意识,增强对房地产开发的引导和激励机制,并加强现代住区的规划设计研究;同时,城市规划还应该树立公众意识,倡导公众参与;结合我国城市发展的需要,加强对国内外城市规划的理论总结和案例的研究与借鉴。

由于实践的需要,城市规划学科已引起多个相关专业的重视,城市管理、房地产经营管理、工程管理、物业管理、土地管理、地理科学、资源环境与城乡规划管理等专业均已开设城市规划课程。同时,从事建筑策划、房地产项目开发与营销策划的专业人士以及政府城建、房管、国土等部门的管理人员也急需从认识城市、理解和应用现代城市规划的角度理解和掌握城市规划有关理论与方法。但与之形成鲜明对比的是:目前还没有一部满足上述需要的著作问世。基于此,作者结合多年的研究与教学感受,编著了本书。

本书作者以程道平为主,章节提纲经过三年酝酿修改,书稿讲义经过两届本科生和两届研究生学习试用,并经过多次修改方成此稿,凝聚了作者的学术观点和辛勤汗水。书稿的完成得到了多位同仁的合作与支持:刘志红参与共同研究章节提纲和修改定稿,王召海撰写了第十章第四节,李颖撰写了第三章第六节、第五章第五、六节,并参与修改定稿,研究生孙明达、朱式光、邹晓燕、张银妮、王双、李冠伟、高吉云帮助整理资料、计算数据并撰写部分初稿。反复研讨和思考使写作的过程成为研究的过程。

本书始终得到科学出版社冯广平博士和赵峰编辑的大力支持和关怀,得到山东省教育厅的出版资助,得到山东师范大学教务处、科研处和人口·资源与环境学院的支持。北京大学俞孔坚教授、山东经济学院郭松海教授、山东建工学院陈起俊教授、山东师范大学郑新奇教授、张祖陆教授和赵善伦教授、在读博士王学山、济南市城市规划局冯桂珍女士先后提供了宝贵意见,李玉江教授和任建兰教授热忱推荐出版资助,在此一并表示感谢。此外,在本书编写过程中,我们还参阅和摘引了许多研究者的学术论著与观点,部分未在书末的参考文献中列出,在此谨向这些文献的作者表示衷心的感谢。

尽管我们十分努力,以求得本书在内容和体系上的创新,但由于作者的水平有限,书中存在一些错误和不足在所难免,祈求广大读者和同行专家不吝赐教,以便今后改正。

程道平

2004 年 7 月

目 录

序

前 言

第一章 绪论	(1)
第一节 城市	(1)
一、城市概念	(1)
二、中国城市建制标准	(4)
三、城市地域	(5)
四、城市等级	(6)
五、城市类型	(7)
第二节 城市化	(9)
一、城市化的激流	(9)
二、城市化的类型	(11)
三、城市化的近域推进	(12)
四、当代城市化特征	(14)
五、城市现代化	(17)
第三节 城市的区域背景	(20)
一、城市区位	(20)
二、城市的区域条件	(22)
第四节 城市规划与房地产业	(24)
一、城市规划的概念与任务	(24)
二、城市规划的特征与作用	(26)
三、城市规划编制的基本原则	(28)
四、城市规划编制的阶段及内容	(29)
五、房地产与房地产业	(30)
六、城市规划与房地产业的关系	(30)
第二章 城市规划的社会经济基础	(33)
第一节 城市人口	(33)
一、城市人口的概念	(33)
二、城市人口空间特征	(34)
三、城市人口迁居	(35)

四、城市人口动态	(37)
五、城市人口趋势预测	(38)
第二节 城市经济	(39)
一、城市经济的本质	(39)
二、城市经济发展的影响因素	(40)
三、城市规划与经济理论联系	(42)
四、城市竞争力	(44)
第三节 经济社会发展规划	(46)
一、经济社会发展规划的作用	(46)
二、经济社会发展规划基本内容与指标	(47)
第四节 区域基础设施与国土规划	(48)
一、国土规划的内涵	(48)
二、铁路网建设	(49)
三、高速公路系统	(50)
四、区域调水	(52)
五、土地利用规划	(53)
六、环境规划	(54)
第五节 都市圈与城市群	(56)
一、都市圈与城市群的概念	(56)
二、都市圈与城市群的发展	(58)
三、城市群的发展战略	(61)
四、都市圈和城市群对城市规划的影响	(62)
第六节 城市社会及城市问题	(63)
一、居住社区阶层化	(63)
二、私人小汽车	(66)
三、城市的社会特征	(67)
四、城市问题	(70)
第三章 城市规划的理论基础	(74)
第一节 城市规划的基本理论	(74)
一、城市与区域发展理论	(74)
二、城市分散发展理论	(75)
三、城市集中发展理论	(78)
第二节 城市增长理论	(80)
一、城市增长的概念	(80)
二、城市增长的主要动力	(81)
三、城市发展(增长)阶段论	(82)
四、城市发展规模	(83)
第三节 城市空间结构理论	(84)

一、城市空间结构的形式和效益	(84)
二、城市土地利用模式	(86)
三、城市竞租理论	(89)
第四节 城市开发与城市经营理论	(89)
一、城市开发	(89)
二、城市经营的内涵	(92)
三、城市经营的内容	(93)
四、城市经营的模式	(95)
第五节 城市形象与品牌城市理论	(97)
一、城市形象及其意义	(97)
二、城市形象系统	(98)
三、品牌城市的概念	(99)
四、城市品牌的功能	(99)
五、品牌城市的塑造	(100)
第六节 城市设计理论	(103)
一、城市设计的概念	(103)
二、城市设计的原则	(105)
三、城市设计的要素	(107)
四、城市设计的过程	(108)
五、城市设计的评价标准	(109)
第七节 生态城市理论	(110)
一、生态城市及其特点	(110)
二、生态城市规划	(112)
第八节 现代城市规划思想的走向	(116)
一、《雅典宪章》	(116)
二、《马丘比丘宪章》	(117)
三、《华沙宣言》	(117)
四、《人居环境议程》	(117)
五、《柏林宣言》	(118)
第四章 城市规划的法律与政治基础	(120)
第一节 法律基础	(120)
一、宪法	(120)
二、相关法律	(120)
三、相关行政法规	(128)
四、部门规章	(131)
五、技术规范	(134)
第二节 城市规划法	(135)
一、意义	(135)

二、作用	(135)
三、基本内容	(136)
四、局限性	(139)
第三节 国外的分区条例	(139)
一、产生背景	(139)
二、基本内容	(140)
三、基本特点	(141)
四、美国分区的新进展	(142)
第四节 政治化背景	(144)
一、政府	(144)
二、土地管理体制	(145)
三、城市规划机构与规划师	(147)
四、市民	(148)
五、法院	(150)
第五章 城市总体规划	(152)
第一节 城市总体规划概述	(152)
一、城市总体规划目标	(152)
二、城市总体规划内容	(153)
三、城市总体规划编制过程	(154)
第二节 城市定位	(155)
一、城市定位的概念	(155)
二、城市定位的方法	(156)
三、城市性质定位	(158)
四、城市层次定位	(159)
五、城市规模定位	(159)
第三节 城市用地	(159)
一、城市用地的自然环境条件	(160)
二、城市建设条件分析	(165)
三、城市用地选择	(167)
四、城市用地构成与用地分类	(167)
五、规划建设用地标准	(169)
第四节 城市总体布局	(172)
一、城市形态的布局形式	(172)
二、城市总体布局的基本内容和要求	(176)
三、城市功能分区与功能组织	(180)
四、旧城布局调整	(182)
五、新城选址与布局	(185)
六、产业园区的选址与布局	(187)

七、大学园区的规划选址	(189)
第五节 城市综合交通系统规划	(190)
一、城市交通与城市发展	(190)
二、城市对外交通	(192)
三、城市交通与道路规划	(193)
四、交通规划及土地利用	(199)
五、智能化高速公路与智能化汽车	(200)
第六节 城市绿地系统规划	(200)
一、城市绿化的功能与绿地分类	(200)
二、城市绿地系统规划内容及布局	(201)
三、绿化规划指标	(203)
第七节 城市基础设施工程规划	(204)
一、城市基础设施的分类	(204)
二、城市工程性基础设施的特点	(206)
三、城市基础设施工程系统的构成与功能	(208)
四、城市基础设施工程规划方式	(210)
五、城市基础设施规划层次	(210)
第六章 城市详细规划	(212)
第一节 详细规划编制的原则与层次	(212)
一、编制原则	(212)
二、编制层次	(213)
第二节 控制性详细规划	(213)
一、基本概念与作用	(213)
二、控制性详细规划内容	(214)
三、控制指标的规定性与灵活性	(216)
四、容积率	(217)
五、规划成果及其特点	(220)
第三节 修建性详细规划	(220)
一、编制内容	(220)
二、调查研究	(221)
三、空间组织	(222)
四、成果要求	(227)
第四节 城市社区规划	(228)
一、城市社区的内涵	(228)
二、城市社区的类型	(229)
三、城市基层社区规划	(230)
第七章 城市居住区规划	(235)
第一节 居住区概述	(235)

一、居住区的影响因素及其历史演变	(235)
二、居住区的分级、规模与特点	(237)
三、居住区规划的原则和内容	(238)
四、居住区空间结构	(240)
第二节 居住区规划的理论与实践	(242)
一、邻里单位理论	(242)
二、英国的新城建设	(243)
三、美国的新城市主义	(244)
四、中国居住区的规划建设	(245)
第三节 居住建筑的规划布置	(246)
一、居住建筑的布置形式	(246)
二、居住建筑间距	(249)
三、有关名词说明	(250)
第四节 居住区道路系统的规划布置	(251)
一、居住区道路的类型与分级	(251)
二、居住区道路规划的基本要求	(252)
三、居住区道路的布置形式	(253)
四、停车设施	(253)
第五节 居住区公共设施的规划布置	(254)
一、公共服务设施的分类与规划要求	(254)
二、公共设施的分级与布局	(255)
三、市政公用设施	(257)
第六节 居住区绿地系统规划布置	(259)
一、主要绿地的功能和布置要求	(260)
二、居住区公共绿地的布置	(261)
三、小游园的规划设计	(262)
第七节 居住区规划的技术经济分析	(264)
一、功能指标	(265)
二、开发强度控制指标	(268)
三、环境控制指标	(269)
四、其他指标	(270)
五、居住区规划与节约用地	(271)
第八节 居住区规划设计的再认识	(273)
一、居住区规划设计的理念变革	(273)
二、居住区规划结构的变化趋势	(276)
第八章 现代住区规划设计	(278)
第一节 现代住区规划设计概述	(278)
一、现代住区的内涵	(278)

二、现代住区规划设计原则	(280)
三、现代住区规划应解决的重点问题	(281)
四、现代住区规划设计的误区	(283)
五、现代住区规划设计的工作流程	(284)
第二节 环境规划和景观设计	(284)
一、环境规划法则	(284)
二、景观设计法则	(286)
三、软质景观	(287)
四、硬质景观:步行环境	(288)
五、园林式住宅的景观设计	(291)
第三节 现代住区配套设施	(293)
一、生活配套设施走向丰富	(293)
二、车库	(294)
三、会所	(295)
四、学校	(296)
五、居住小区智能化系统	(298)
六、住区设施配置的适度与借力	(301)
第四节 绿色住宅	(302)
一、绿色住宅的内涵与特征	(302)
二、绿色住宅的规划设计与实施	(304)
三、绿色住宅的意义	(305)
第五节 大型楼盘的规划设计	(305)
一、大盘运动	(305)
二、大盘住区开发评价	(307)
三、大盘住区规划设计的理念	(309)
四、大盘住区规划设计的原则	(310)
五、大盘走向	(311)
第九章 城市中心区规划	(313)
第一节 城市中心区概述	(313)
一、城市中心区的概念	(313)
二、城市中心的分类	(314)
三、城市中心的分布和区位模式	(314)
四、城市中心规划布局	(316)
五、城市中心规划设计发展趋势	(316)
六、城市中心区更新与房地产开发	(317)
第二节 综合性公共中心	(318)
一、综合性公共中心的空间布局	(318)
二、综合性公共中心的结构形态	(319)
三、综合性公共中心的交通组织	(319)

第三节 城市商业中心	(320)
一、商业中心的内容	(320)
二、商业中心的分级与规模	(321)
三、商业中心的规划与布局	(322)
四、商业中心的环境景观设计	(324)
第四节 中央商务区	(326)
一、中央商务区的概念与特征	(326)
二、中央商务区的规模	(328)
三、中央商务区的功能	(328)
四、中央商务区的规划设计控制	(330)
五、网络时代 CBD 的发展特征	(331)
第十章 城市规划管理	(333)
第一节 城市规划管理机构	(333)
一、机构设置	(333)
二、机构权限	(333)
第二节 城市规划编制与审批管理	(335)
一、城市规划的编制要求	(335)
二、规划成果管理	(335)
三、审批管理	(336)
四、城市规划的调整和修改	(336)
第三节 城市规划的实施管理	(337)
一、实施管理的一般规定	(337)
二、建设项目选址	(338)
三、建设用地规划管理	(340)
四、建设工程规划管理	(342)
五、国有土地使用权出让转让的规划管理	(346)
六、城市规划实施的监督检查	(348)
七、法律责任	(349)
八、城市规划行政执法程序	(352)
第四节 城市规划管理信息化	(353)
一、城市信息化	(353)
二、城市规划管理信息系统	(356)
三、城市规划网站	(359)
第五节 城市规划存在的问题与发展趋势	(361)
一、存在的主要问题	(361)
二、城市规划的发展趋势	(363)
附录	(366)
附录 1 上海市城市总体规划	(366)

附录 2 北京市中关村西区控制性详细规划	(368)
附录 3 济南市富翔天地居住小区规划设计	(371)
附录 4 北京市王府井商业区规划设计	(373)
附录 5 北京市中央商务区规划设计	(374)
参考文献	(376)

第一章 绪 论

第一节 城 市

一、城市概念

(一) 城市的产生与发展

人类社会为什么会产生城市？这不是一个简单的问题。审视西方古希腊和古罗马城邦文明形态的城市起源，可以发现，西方的城市主要是由战争促成的，那时候，欧洲的一个城市就是一个战斗堡垒，就是一个军事和经济及其政治的混合体。相比之下，中国城市的起源和文化传统与西方有所不同。中国古代城市数量之多，面积之大，是世界各地无法相比的。

我国古代，“城”和“市”最初是两个不同的概念。“城”是指由高墙围绕、扼守交通要冲、具有防卫意义的聚落。“筑城以卫君、造郭以守民”（《吴越春秋》），可见“城”是当时的军事设施和统治中心，但不是经济中心；“市”即商品交易的场所。随着经济社会的发展，城中的人口逐渐增多，许多手工业生产和贸易活动向城中集中，市便在城中或外围出现，真正意义上的城市开始出现。因此，“城市”一词被用来表示这种集政治权利和贸易活动于一体的人口集中聚居地，城市的功能主要是政治经济中心。

随着手工业和商业的发展，部分居民点发展成为一个地区各种活动的中心，这就是早期的城市。此时的城市只是具备现代城市的简单轮廓，其城市地域分异、城市生活方式等尚未产生，城市对周边区域的带动作用很小甚至可以忽略。

根据生产力发展水平与城市特征的不同，可以把城市的发展进程划分为三个阶段，即前工业城市阶段、工业城市阶段和后工业城市阶段。

1. 前工业城市阶段

这一阶段大致始于公元前 3 500 年世界上第一座城市的产生，一直延续到 1750 年左右。在这一阶段，虽然短时期内城市发展呈现出波折性，但总体而言处于缓慢上升阶段。此时城市的特征体现在三个方面：①城市发展缓慢，绵延时间很长。由于受社会、经济、技术条件的限制，世界上除了一些封建都城外，其他城市的规模大都很小，城市人口占世界总人口的比例尚不及 3%。②城市结构较为简单。此时城市的典型特征是堞墙耸立，城市结构和形态较为简单，主要建筑为宫殿、庙宇、教堂、官邸及其他标志性建筑。③城市成长主要采取有机成长方式，规划成长很少。城市基础设施相对较为简单，城市对乡村而言并没有多大的优越性。

2. 工业城市阶段

城市的真正发展是在产业革命以后。产业革命对人类生产生活的影

不仅促进了经济的快速增长,而且引致了城市的迅速成长,引起了人们生活方式的变革。工业革命的典型特征是机器大工业生产取代了传统的手工作坊生产,产业活动和人口开始向城市集中。在一些资源丰富、自然环境优越的地区逐渐产生规模庞大的城市,城市生活方式成为许多人追求的目标,城市对乡村的优势明显。此时,城市的典型特征体现在两个“积累”上:①城市数量、城市规模与城市经济总量的积累。在这一阶段,城市数量迅速增多,城市规模迅速扩大,城市功能多样性明显,城市成为区域的政治、经济、文化、科技中心;②城市发展阻滞性问题的积累。庞大而集中的工业,强调生产投资而忽视生活设施建设的倾向使城市环境状况恶化,“城市病”出现,诸多的负面问题严重影响城市的进一步发展。

3. 后工业城市阶段

这一阶段大致始于20世纪初。产业革命时期城市成长过程中积累的各种问题成为城市发展的障碍,城市的进一步发展必须克服这些问题,而前提是城市改造必须有经济技术条件与城市居民的支持。19世纪末、20世纪初的科技革命以及第二次世界大战以后的新科技革命为城市的发展提供了条件,而以人为本、提升生活质量也成为发达国家的共识,在这种情况下,发达国家的城市发展呈现出人性化、生态化的发展态势,城市不仅是区域的政治、经济中心,更应成为区域的文化中心、区域居民的生活服务中心和人力资本的积累中心。发达国家的城市发展达到一个较高的层次。对于广大的发展中国家和地区而言,由于经济发展阶段的滞后性,其城市发展在很大程度上仍体现20世纪城市发展的种种特征。

城市发展是区域经济发展的反映,区域经济的发展趋势将最终决定城市的发展方向。区域经济的发展遵循“均衡—非均衡—新的均衡”的完整过程,区际差异、区内差异将趋于缩小,区域经济将在多个层面上达到一体化。受之影响,城市的发展将呈现出区域集团化(区域城市体系的发展与完善)、职能协调化(城市间合理分工与协作)、城建人本化(城市规划建设以人为本)的趋势。

(二) 城市概念

城市作为人口的集中地,是物质、能量、信息交流与转化的场所,是复杂的社会经济产物,因而不同的学科对城市存在不同的理解。地理学家认为城市是具有一定规模的、以非农业人口为主的居民点,是人口和社会经济活动的空间集中地;社会学家从社区的角度进行解释,认为城市是社会化的产物,是生态的社区;政治家把城市看成社会管理的核心;市政管理专家则认为城市是公共事业的经营管理部门;建筑学家和生态学家认为城市是多种建筑、街衢和地下设施等组成的人工生态系统,是适宜于生产生活的形体环境;而政府官方认为城市是指经国家民政部批准的建制城市。

以上各种解释从不同的侧面概括出了城市的实质与特征。从城市规划的角度而言,城市是一个以人为主体的,以空间有效利用为特征,以聚集经济效益为目的,通过规划建设而形成的集约人口、经济、科学文化于一体的空间地域系统。这一概念涵盖四个方面的涵义:①城市的人本性,城市是为人的福利提高、人的能力建设而存在的;②城市的聚集性,城市是最节约的空间资源配置形态;③城市规划的必要性,城市规划是实现城市节约效应