

[英国] 尼尔·汤姆林森 (Neil Tomlinson)

[西班牙] 瓦伦蒂·阿尔瓦斯·普拉纳斯 (Valentí Álvarez Planas) / 编

姜楠 / 译

菜市场

Contemporary Market Architecture Planning and Design

规划与设计

GUANGXI NORMAL UNIVERSITY PRESS
广西师范大学出版社

images
Publishing

菜市场

Contemporary Market Architecture Planning and Design

规划与设计

[英国] 尼尔·汤姆林森 (Neil Tomlinson)

[西班牙] 瓦伦蒂·阿尔瓦斯·普拉纳斯 (Valentí Àlvarez Planas) 编

姜楠译

广西师范大学出版社
· 桂林 ·

images
Publishing

图书在版编目(CIP)数据

菜市场规划与设计 / (英) 尼尔·汤姆林森, (西) 瓦伦蒂·阿尔瓦斯·普拉纳斯编; 姜楠译. — 桂林: 广西师范大学出版社, 2018. 5

· ISBN 978 - 7 - 5598 - 0671 - 0

I. ①菜… II. ①尼… ②瓦… ③姜… III. ①蔬菜市场—城市规划—建筑设计 IV. ①TU984.189

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2018)第 034697 号

出品人: 刘广汉

责任编辑: 肖莉

助理编辑: 冯晓旭

版式设计: 高帅

广西师范大学出版社出版发行

(广西桂林市五里店路9号 邮政编码:541004)
网址: <http://www.bbtpress.com>

出版人: 张艺兵

全国新华书店经销

销售热线: 021 - 65200318 021 - 31260822 - 898

恒美印务(广州)有限公司印刷

(广州市南沙区环市大道南路334号 邮政编码:511458)

开本: 635mm × 965mm 1/8

印张: 34 字数: 90千字

2018年5月第1版 2018年5月第1次印刷

定价: 268.00元

如发现印装质量问题,影响阅读,请与印刷单位联系调换。

目录

- 004 菜市场的历史与发展
- 007 新时代的菜市场设计
- 009 第一章 菜市场规划与设计策略
- 019 第二章 菜市场规划案例节选
 - 020 波士顿公共市场项目实施规划 (节选)
 - 043 麦迪逊农贸项目商业计划 (节选)
 - 060 哈利法克斯海港农贸市场重置方案 (节选)
- 067 第三章 案例分析
 - 068 英国伦敦新考文特花园市场
 - 072 荷兰鹿特丹拱廊市场
 - 082 土耳其布尔萨蔬菜水果海鲜批发市场
 - 088 泰国曼谷食品市场
 - 096 西班牙曼列乌市场
 - 102 西班牙圣安东市场
 - 110 爱沙尼亚波罗的海车站市场
 - 116 瑞典奥斯特马尔姆临时市场大厅
 - 124 葡萄牙新皮尼亚尔市政市场
 - 130 西班牙圣阿德里安 - 德贝索斯公共大市场
 - 136 斯洛文尼亚采列新综合市场

- 142 意大利索尔·杜里奥餐饮海鲜市场
- 148 瑞典马尔默市场大厅
- 154 墨西哥罗马美食市场
- 162 匈牙利克劳扎尔农贸市场
- 172 西班牙巴伦西亚托伦特市场大厅
- 180 墨西哥雷厄巴诺米兰 44 市场
- 188 西班牙穆檀耶塔市场
- 196 西班牙圣卡特琳娜市场
- 202 西班牙卢戈公共市场改造
- 208 日本高知县梶原町市场
- 214 美国西雅图梅尔罗斯市场
- 220 西班牙巴塞罗那市场
- 228 丹麦瓦埃勒市场
- 234 澳大利亚美味厨房市场
- 242 克罗地亚沃迪采港湾市场
- 248 美国韦纳奇市皮帕斯市场
- 256 挪威卑尔根海鲜市场
- 262 土耳其贝西克塔斯鱼市

菜市场

Contemporary Market Architecture Planning and Design

规划与设计

[英国] 尼尔·汤姆林森 (Neil Tomlinson)

[西班牙] 瓦伦蒂·阿尔瓦斯·普拉纳斯 (Valentí Àlvarez Planas) 编

姜楠译

广西师范大学出版社
· 桂林 ·

images
Publishing

目录

- 004 菜市场的历史与发展
- 007 新时代的菜市场设计
- 009 第一章 菜市场规划与设计策略
- 019 第二章 菜市场规划案例节选
 - 020 波士顿公共市场项目实施规划 (节选)
 - 043 麦迪逊农贸项目商业计划 (节选)
 - 060 哈利法克斯海港农贸项目重置方案 (节选)
- 067 第三章 案例分析
 - 068 英国伦敦新考文特花园市场
 - 072 荷兰鹿特丹拱廊市场
 - 082 土耳其布尔萨蔬菜水果海鲜批发市场
 - 088 泰国曼谷食品市场
 - 096 西班牙曼列乌市场
 - 102 西班牙圣安东市场
 - 110 爱沙尼亚波罗的海车站市场
 - 116 瑞典奥斯特马尔姆临时市场大厅
 - 124 葡萄牙新皮尼亚尔市政市场
 - 130 西班牙圣阿德里安 - 德贝索斯公共大市场
 - 136 斯洛文尼亚采列新综合市场

- 142 意大利索尔·杜里奥餐饮海鲜市场
- 148 瑞典马尔默市场大厅
- 154 墨西哥罗马美食市场
- 162 匈牙利克劳扎尔农贸市场
- 172 西班牙巴伦西亚托伦特市场大厅
- 180 墨西哥雷厄巴诺米兰 44 市场
- 188 西班牙穆檀耶塔市场
- 196 西班牙圣卡特琳娜市场
- 202 西班牙卢戈公共市场改造
- 208 日本高知县梶原町市场
- 214 美国西雅图梅尔罗斯市场
- 220 西班牙巴塞罗那市场
- 228 丹麦瓦埃勒市场
- 234 澳大利亚美味厨房市场
- 242 克罗地亚沃迪采港湾市场
- 248 美国韦纳奇市皮帕斯市场
- 256 挪威卑尔根海鲜市场
- 262 土耳其贝西克塔斯鱼市

菜市场的历史与发展

尼尔·汤姆林森 (Neil Tornlinson), 尼尔·汤姆林森建筑事务所创始人

尼尔·汤姆林森是伦敦著名的城镇市场重建项目规划建筑师。他目前的项目是负责英国首都伦敦最重要的水果蔬菜批发市场——新考文特花园市场的总体规划工作。

菜市场是世界上最古老的零售交易场所。当农业改变了人类社会基本的生存模式——猎捕和直接采摘之后，人们产生了销售或交换剩余农产品的需求。人们驯养动物，播下种子，收获农产品，这些不仅为农民提供了他们需要的食物，风调雨顺的时候，还会有剩余农产品可以用于贸易。集市出现后很快就成了农村生活的一个重要特征，与此同时，也成为社会和社区生活的重要中心。人们在此相见，不仅相互交换商品，也交换着各种信息和故事。在英国，许多城镇的中心广场或聚会地点仍然被称为市场，而许多城镇就有市场 (market) 这个词作为其名称的一部分：例如马基特德雷顿 (Market Drayton) 或马基特哈伯勒 (Market Harborough)。

一个集市的主要作用是向周边地区提供产品和服务。从12世纪起，集市在整个欧洲范围迅速增长，这得益于更加城市化的社会形态和现金交易经济。从历史上看，它们常常是在城堡或寺庙等附近发展起来的，这不仅是为了得到保护，还因为大规模居住区与寺院对商品货物有着定期的需求。集市似乎是为了有利于所有人而存在的，吸引着来来往往的人并创造了固定收入，最终对管理者和统治者产生了吸引力，因为他们认识到了市场产生的税收能力，比如收缴的税赋可以增强城镇的防御能力，因此统治者开始对市场进行控制与监管，市场很快就成了在规定时间内和规定地点内官方允许的

活动，而且其常常会与附近的其他市场协作，以避免相互间在日期上有所冲突。

当然，在欧洲，菜市场的主导地位从16世纪中叶开始下降，因为永久性商店的出现为顾客提供了更为稳定的交易时间。此外，商人阶层的兴起导致人们可以从更远的地方进出口范围更为广泛的商品，从而减少了人们对当地农产品的依赖。然而，作为一种零售形式，菜市场持续了千百年之后，还会继续发展下去。不过，它面临着的不只是永久性商店的出现，还有市中心繁华商业街、超市、购物中心和位于城市之外的大卖场的蓬勃发展，以及近年来的网络在线营销革命。每一次新的发展都给传统市场带来了重大打击，小商贩往往无法与类似的规模经济竞争或从中受益。

超市的出现大大影响了人们的食品消费与购买习惯。曾经促进社会结构更为紧密的生鲜食品市场正在被方便而正规的超市和疏离的人际关系所取代。但是，一些超市开始通过改变产品陈列的方式把自己伪装成农贸市场，甚至对员工在衣着上刻意打扮一番，这都是因为消费者对于那种传统市场的怀念并没有消失。超市甚至开始模仿以前的旧式市场，在现场准备熟食、提供鱼类与肉类市集、还有面包店，香气扑鼻的新鲜面包和水果蔬菜摆放出来供人们亲手挑选，甚至还有和以往菜市场一样的过道，两边摆放着各类罐头食品和普通农产品。

菜市场绝对不会因为超市等的出现而消失。菜市场对我们来说还是重要的存在，不仅在今天，在可预见的未来都会是如此，因为没有别的方式可以真正地再现菜市场所提供的东西。人类是社会性生物。他们喜欢离开家，从社交购物中受益，

他们喜欢四处转转，触摸、感受、鉴别他们将要购买的东西。方便虽然会成为主要的驱动因素，但并不是市场运行下去的唯一动力。菜市场的形式可以让人们直接和食物的生产者进行交谈。随着食品生产越来越工业化，食品的零售渐渐失去了个性，这种亲密关系就变得更有价值。

当然，菜市场并不是只有零售业务。工业革命之后，批发业务的发展催生了永久性贸易市场的建立，由于大规模机械生产和四通八达的铁路的出现，农产品能够大批量生产，并被运送到更远的地方，从而实现更为可靠的连续性供应活动。这种市场的基础设施规模一般比较大，从有叉车的低楼层仓库到连接周边交通基础设施的外部道路与装卸货区等应有尽有。这些都可以保证高效物流活动的进行，可以让市场能够在清晨时段准备和运输散装货物，确保商户可以有时间准备各种食品，及时为顾客提供服务。

菜市场也不仅仅是食品与饮料的生产加工之所。尽管零售市场和批发市场因其灵活性和响应能力而在激烈的竞争与挑战中长期坚持了下来，并且它们在社交性和可及性方面的竞争力也都是无人能及的，但是将一批专业零售商集中在一个地方的市场原则也可以在许多经久不衰的分支市场中看到，比如跳蚤市场、古董市场、花卉市场，甚至大多数大城市的交易大厅（即证券交易所或金融市场）。这里的零售商的市場交易经验相当丰富。还有哪些地方会比这里可以更好地了解顾客们呢？不直接与他们进行交流，又怎能了解他们的好恶呢？许多繁华商业街的各种商店、品牌都起源于市场。在英国的一些著名案例就包括乐购、马莎百货、一镑店和英国时尚品牌 French Connection 等。

市场甚至在当代零售业顶尖阶层上也找到了拥趸。2004年，有日本时尚教母之称的川久保玲和丈夫艾德里安·乔夫在梅费尔投资的“多佛街市场”（其姊妹店随后在东京和纽约开业），对于伦敦时尚高端零售市场来说是一个极好的补充，与高端零售一步之遥，却又同时远离邦德街附近的奢侈品。这个专业时装市场提供了一种由混凝土、裸露天花板和折衷主义家具组成的反奢华环境，迎合了时下高低端品牌混合的反奢华精神。

近年来，农贸市场也出现了一些回潮，因为毕竟它们总是能反映人们对新鲜、低价和与种植者们直接交流的需求，也在一定程度上满足了消费者们的怀旧心理。这些市场对当地经济的贡献是巨大的，因为它们可以拉动附近的店铺消费，而且可以产生更多的税收。菜市场的日益普及也有助于社区的可持续发展。当地种植者得到了支持，农产品不必长途运输，自然也就减少了各类汽车尾气的排放。由种植者直接出售的农产品不需要进行化学处理来增加其保质期，这也会提升整体的公众健康水平。菜市场创造了很多就业机会，也让人们开启了新的事业，巩固了当地的农业经济，同时也增加了产品种类，提高了农场的收益。

在市场结构方面，现代的菜市场需要经过各种行之有效的设计，以将之整合到各种混合使用的区域当中，成为公共空间的基本要素。城市环境由各种土地用途组成，其主要功能是支持和满足人们的各种基本需求。从建筑方面看，除了交易空间之外，菜市场还应能够促进群体间接触，并为集会和信息交流提供空间，同时也要考虑到人们的食品安全、卫生健康要求以及可持续的食品垃圾处理系统需求。市场还需要与人口密度高的城市生活接轨，创造一个生机勃勃的商业与住户消

费组合,并且随着一个关键趋势的发展而不断演变:在同一地点内,将生鲜食品售卖与餐饮活动相结合。

这本新书将着眼于全球菜市场设计的最新发展,为读者带来最新的发展动态和案例理念。本书中

的各个项目与愿景不仅会为大家提供各种相关信息,还会有各种灵感的展示。本书共分三部分,它从规划指南和三个规划案例研究开始入手,然后聚焦于一些目前全球最棒的菜市场建筑设计案例研究。

新时代的菜市场设计

瓦伦蒂·阿尔瓦斯·普拉纳斯 (Valentí Álvarez Planas)

瓦伦蒂·阿尔瓦斯·普拉纳斯是 ARQUITACTÚA 建筑事务所创始人，曾于西班牙加泰罗尼亚理工大学学习建筑学，并于 1999 年毕业。他专门从事商业建筑的设计工作，如商场、超市和综合农贸市场等。

20 世纪 70 年代以来，传统市场已经失去了先前作为社会中心和商业中心的重要地位。由于大型购物中心和超级市场的兴起，它们也提供了类似的服务，但是结合了大型服装与工艺品商店、电影院、餐馆等各种不同的配置。毫无疑问，这些新的商业模式正在赢得市场份额，并导致了传统市场投资的减少。但在过去的 20 年里，商家们与市议会已经意识到了传统市场在社区中有着巨大的社会凝聚力，所以这类市场正在复兴，也变得更加现代化。如今，除了提供传统产品之外，传统市场还趋向于包含各种各样的服务设施，以应对日益激烈的竞争和变化的环境。

近年来，为了振兴传统菜市场模式而采取的最为广泛的行动之一，就是在传统市场中建一座超市，把它作为一种现有商业服务设施的补充商业模式。事实证明，这种商业组合不仅可以为生意带来很大的好处，还能大大增加销售额。这种情况不仅对菜市场本身，就是对周边的商店也是如此。此外，受到过去几十年来经常出没于大型购物中心的美食家们的启发，新的菜市场越来越多地将餐厅融入到其商业走廊之中。但是这种“新”类型会被重新诠释和定义，目的是让顾客对商品的新鲜度与质量做到心中有数，其中有一些在市场上直接销售的产品还可能提供现场烹饪并试吃。另一个正在广泛传播的新理念（特别是在过去 10 年里），就是菜市场可以作为社区文化中心的这一概念。

在这里，人们可以举行与食品有关或无关的各类活动，如社区活动、培训中心、展览等，从而大大增强和改善市场与所在社区之间的关系。

另外值得注意的是，位于旅游区的菜市场应如何承担起自己的角色，甚至要把自己变成这座城市的地标。本书所描述的市场，例如哥本哈根的瓦埃勒市场，鹿特丹的拱廊市场和巴塞罗那的圣卡特琳娜市场，都是这类菜市场的典范。它们不仅在各类产品方面吸引着游客，也是所在城市的标志性建筑。

菜市场的设计要服从于整体的功能。以下一系列基本要素都是非常重要的：确定一个好的布局——市场规划的关键步骤之一是设计一个好的商业组合，其中摊位的数量、规模和类型以及它们在建筑物内的大致位置都必须被确定好。为了实现良好的社会效益与商业效果，应该对选择哪些类型的商家是最为理想的，对它们之间有哪些互补性了如指掌才行。我们建议将市场布局的设计与当地的街坊邻里和商家的意见结合起来，以使规划能得到所处环境中绝大多数人们的青睐。找到合适的位置——在城市结构中选择一个好的位置至关重要。载货卡车出入通道和公共空间与人口密度的关系等问题是决定市场最佳位置的重要数据。确定运营计划——可以确定建筑的各种结构配置——从建立顾客与商品货物的出入通路开始到市场内部通路和各种公共设施的分布等。这就是为什么主入口应位于重要的户外空间的前方或应设计成简单舒适的卡车通道的原因。

除此之外，建筑师也应该充分利用各种建筑语言。许多市场有各种屋顶开口或天窗，位于或结合在结构性桁架之间。它们通常是金属结构，可以提

供最佳的自然光照。而且市场建筑应该通过具有吸引力的、友好的、与环境相融合的建筑形式,或者通过质地鲜明、色彩鲜艳、环境可持续发展的材料来表现自己。最后,建筑师们应该精心设计建筑外部和内部之间的视觉关系,这是市场对于周围环境的展现方式,也是许多市场将大窗户或玻璃表面作为一种高效展示内部各种产品的方式的原因。

本书旨在概述考虑建设一座新市场或改造现有市场时所必须考虑的复杂性与特点。它分为三章:第一章详细说明了为了设计一个成功的菜市场而需要考虑的因素,从单纯的后勤问题(例如货车的出入通道)到与商业模式或理想布局有关的问题;第二章包含了三个市场规划方案,说明在准备阶段应该做什么,如对该地区的商业分析、顾客的类型、摊位铺设、组织结构和功能方案以及建筑理念及其与城市的关系等;第三章选择了全球范围内的各种市场,它们有着不同的类型,其中包括克劳扎尔农贸市场或马尔默市场等经过翻新的历史建筑、或者曼列乌市场或波罗的海车站市场等全新的市场。它还介绍了像采列新综合市场或海港市场这样的露天市场,圣卡特琳娜市场或鹿特丹等有重要艺术作品的市场,使用传统材料建设的市场,或者像布尔萨市场这样技术发挥重要作用的市场等。

未来的菜市场将变得更加灵活多变,即为了满足新的需求进行重新分配和重组。未来出现的建筑式样和建构过程必须能够对日益加快的社会发展做出有效的回应。与传统的系统相比,使用干式系统和模块化系统的建筑将会更受重视。

菜市场也将是一种更为复杂的空间。为了能够与不断发展的社会和商业环境竞争,它会包含更多

种类的用途、服务设施和产品。人类社会越来越复杂,越来越多的文化混合在一起,从而促使了服务与产品种类的大幅增加。这种现象在任何城市地区当中都有所反映,所以菜市场应该能够提供多种类型产品,以免在社会结构中失去其重要地位。

设计师务必须重视越来越多地使用新技术和社交网络所带来的新消费习惯。商家宣传他们服务的方式以及消费者寻找他们所需产品的方式将会大大改变商业空间,这使二者之间变得更为密切,也促使市场为人们提供越来越多的个性化产品。

第一章

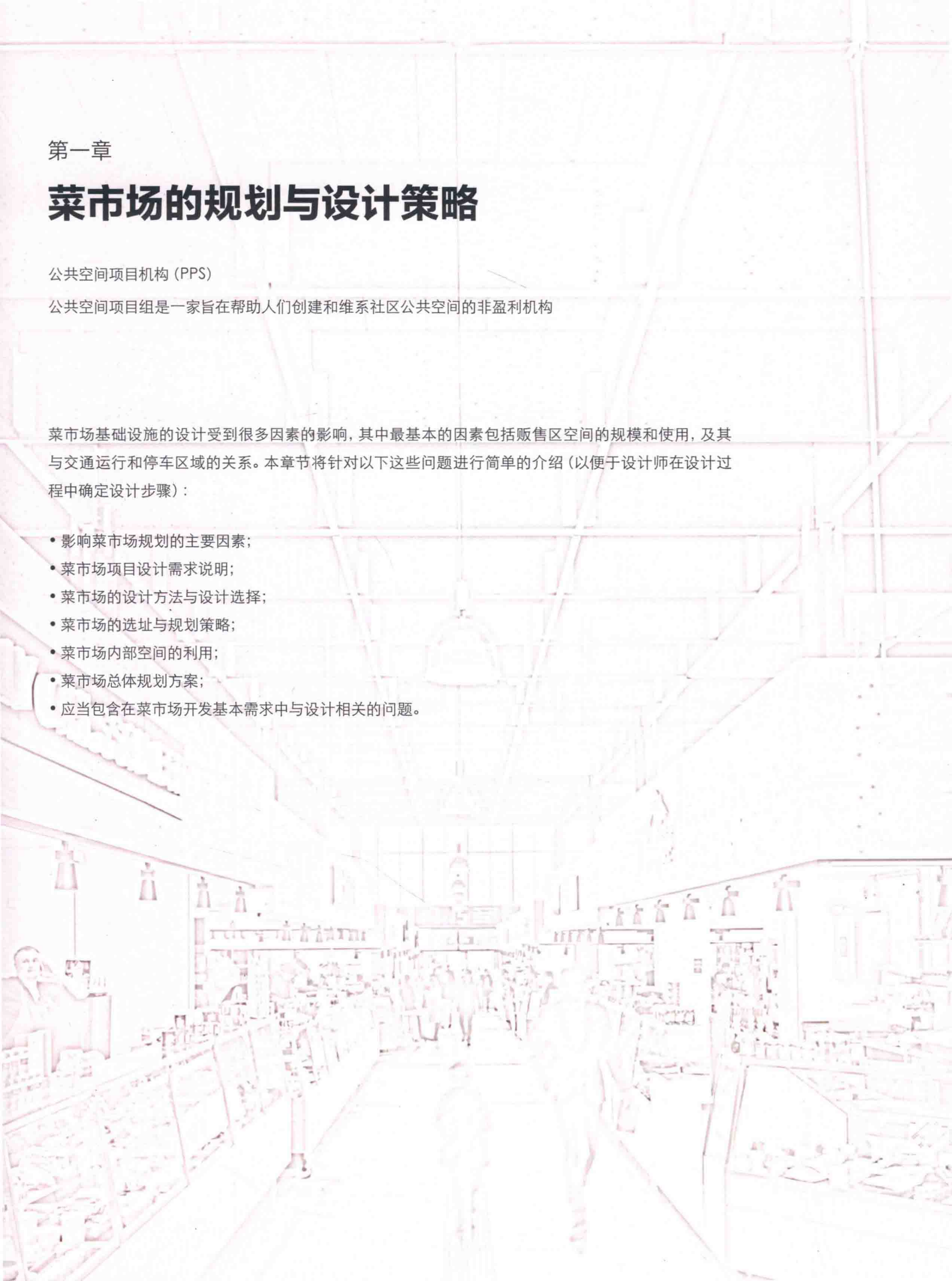
菜市场的规划与设计策略

公共空间项目机构 (PPS)

公共空间项目组是一家旨在帮助人们创建和维系社区公共空间的非盈利机构

菜市场基础设施的设计受到很多因素的影响,其中最基本的因素包括贩售区空间的规模和使用,及其与交通运行和停车区域的关系。本章节将针对以下这些问题进行简单的介绍(以便于设计师在设计过程中确定设计步骤):

- 影响菜市场规划的主要因素;
- 菜市场项目设计需求说明;
- 菜市场的设计方法与设计选择;
- 菜市场的选址与规划策略;
- 菜市场内部空间的利用;
- 菜市场总体规划方案;
- 应当包含在菜市场开发基本需求中与设计相关的问题。



影响菜市场规划的主要因素

任何一个菜市场的规划和设施的配置情况都取决于项目所在地区的经济和社会等因素，主要可以总结为以下几个方面：

传统集市的没落

传统的集市或者农贸市场通常会选址在交通枢纽的位置，其场地常常作为临时使用。它们除了为市场提供了特定的基础设施外，其最重要的特征是这类市场通常只在特定的时间才开放。但随着土地价格的不断攀升，以及土地使用分区及规划系统的引入，土地使用也越来越受到限制，这些菜市场占据的位置大多阻碍了城市的发展，因此非常有必要拨出专门用于菜市场开发的土地或者建造更加灵活、机动的小型菜市场，以满足城市人口对于专门基础设施的需求。

购物方式的转变

几十年来，越来越多的街边商铺开始被大型购物中心（如出现于法国的特级大卖场）所取代，尤其是在美国和西方发达国家。通常这些大型购物中心设施都是由一站式购物体验与各种娱乐设施相结合的产物。在某些情况下，超级市场的发展还可能会完全取代传统的街边商铺和零售市场。

交通流量的增加

由于交通流量的增加和由此产生的交通堵塞所带来的城市压力也要求相关部门寻找合适的地点来修建新的大型食品批发市场和零售市场。

物流方式的变革

菜市场对卡车运输的巨大依赖意味着现如今在设计菜市场（或旧菜市场改造设计）建筑的时候，必须要考虑对充足的停车位的需求，同时还要兼顾连续的货物流通要求。这也导致现代菜市场对用地面积的需求要远大于传统菜市场，于是越来越

多的新建菜市场项目都被规划在城市周边地区，因为那里不仅空间充足，用地成本也较为低廉。对于菜市场项目来说，这种设计重心从建筑结构上逐渐转移到商品生产流通上（甚至很多时候还会消除建筑结构）的变化也引起了新型设计特色的产生。菜市场建筑开始渐渐变成了中转货栈，其作为储藏设施的功能正在逐步消除（最起码是在弱化）。

菜市场设计中最关键的地方变成了货物流通、运输设备停放和调配的便利性问题。举例来说，如果某个菜市场需要使用较大型的货运卡车，那么在设计中对进料台的考虑就会显得尤为重要。进料台的设计（采用升高式的还是同一水平面上的）将取决于货物在菜市场内部的处理方式（机械装卸还是人工装卸）。

明确菜市场设计要求

设计要求说明的准备过程

菜市场实际上是市场营销体系的物理表达，它涉及到社会、管理和经济等众多因素，是这些因素结合在一起所产生的复杂混合物。因此要为一个菜市场开发项目做好整体规划、设计及预算分析，必须明确项目设计要求。一般而言，设计要求说明将在项目规划伊始时对政策和操作评估阶段进行。该说明将以专业术语对这些问题进行阐述。在准备项目设计要求说明的时候，一开始可以不用很具体，但在后来的设计过程中需要逐步的补充完善。通常来说，准备设施需求说明需要以下五个基本步骤：

- 对在项目背景调查中发现的问题进行解析和说明。
- 对在菜市场内所要进行的活动以及对设备的需求进行说明，包括针对缺失信息所需要做的调查。
- 对菜市场所要容纳的商业活动所需的空间进行解析和说明。

- 对进行初步的整体规划和商业预算所要考虑的各类因素进行整合。这个步骤可能会产生一个显而易见的解决方案，也可能是好几个方案。
- 在对所有的解决方案进行评估后，对设计要求说明进行调整，从而得出最终整体方案的基础，同时在后期具体的建筑及设施详细设计过程中发挥作用。

设计要求说明需要多方参与

在整个进程的各个阶段中，菜市场用户的参与至关重要。与此同时，负责菜市场运营和设施维护的相关人员最好也能参与这个过程。无论是新项目、针对旧菜市场的改造项目、为菜市场未来扩展需求进行规划的项目，还是将原有菜市场搬迁到新址的项目，都应当考虑这一参与原则。如果出于某些原因省略了这一步骤，很可能出现纷争，甚至是抵制行为。

项目用户信息收集

从菜市场用户那里收集信息的方法，包括小组讨论和研讨会议，以观察商户个体如何经营，同时对其提出问题——最好通过调查问卷的方式。对于小型项目来说，信息的收集相对简单，如果是蔬菜批发市场项目，可以请商户（以及批发市场客户，如生产商和采购商）对自己的经营活动进行日常记录。为了保证收集到的信息的准确性，应当尽可能采取多种调查方法进行交叉检验。还有很重要的一点，关于市场空间需求的问题很可能会得到过于夸大的需求答案，而针对租金和各类收费的直接问题所得到的答案基本上也都不够现实。除此之外，准备一份针对几种可行开发方案的现场调研也尤为重要。

设计方法及方案选择

为拟建菜市场提供各类基础设施会产生一系列的设计问题。如果是针对旧菜市场的搬迁项目，

设计师还需要考虑商户们在面对菜市场搬迁到新址的问题时，可能会产生的抗拒情绪。其他需要解决的问题还包括：1) 各个菜市场之间和配送渠道之间的潜在竞争；2) 建设超大规模设施的可能性；3) 在制度上主要有哪些针对菜市场新址的约束；4) 与城市及其腹地规模相关的、菜市场未来生存能力的问题。

一般来说，基本的设计方法并不会看到立竿见影的效果。一个项目往往需要多种替代方案，通过评估来确定哪一种更为适合。是针对原有设施进行改造，还是重新修建一个新菜市场，这个决策不能作为权宜之计，更不能在不了解情况的条件下做出决定。要想顺利地解决这个问题，就必须充分考虑这些设施真正要发挥的功能，从而得出结论——以最简单的设施形势和最低廉的成本发挥其最必要的功能。在开发方案的时候还应当考虑可能的社会经济改变以及潜在的对环境造成的影响（如污染和噪声冲击等）。可行的方案绝对不止一种，而且也很难找出绝对正确的那一种。即便如此，在选择方案的时候也一定要谨慎，以确保有“过度设计”的设施出现。一般来说，菜市场设施的寿命大约在 25 年以内，其间还不可避免地需要频繁地维护和更换。

选址及规划策略

任何一个菜市场的选址都是最关键的决策之一，无论是城市内的中小型菜市场，还是面对城区的批发菜市场而言。菜市场选址与交通密不可分，因为从本质上来讲，菜市场仅仅是中转站。运输系统的改变以及不断演化的公路网络系统都会给菜市场的存亡带来巨大的影响——也许是在原址上维持经营，也许要寻找新址修建新菜市场。会给菜市场规划带来影响的运输系统的变化主要有以下几种类型

- 运输设施的私有化（尤其在中央规划经济模式下的地区）；

- 不断增加的多种类型运输方式成为可能, 过去的蓄力车已经被小型机动车替代, 地摊贩售也已经被或厢货车贩售所取代;
- 公交车站的迁移或路旁设施的改善, 如由于环形公路或城间公路的修建, 使得新地方的食品配送成为可能;
- 日益流行的运输设备使得“移动市场”成为可能——蔬菜可以露天拜访, 还可以在货车停车场直接出售给顾客。

优秀的菜市场设计一般要有通往主干道路系统的出入口, 同时还能与毗邻土地功能相互兼容(如提供餐饮服务和农业经济产业)。城市零售型菜市场一定要方便消费者到来, 最好能够在低收入住宅区域步行可达的范围内。这些选址需求需要同其他因素综合考虑, 如场地的经济成本、土地所有权、规模、施工的适用性以及服务设施的可行性等。最适宜的场地会降低买卖双方的运输成本, 从而降低成本与售价的差额, 最终减少消费者的成本。除此之外, 成本的减少还会带来经济和环境影响, 如节约能源、降低空气和噪声污染等。

内部交通流量与拥堵

通常来讲, 拥堵是造成菜市场项目更新需求的最主要因素。在只有一个运营出入口的菜市场或者管理方使用出入限制来增加税收的菜市场, 这类问题较常发生。如果菜市场内的引入道路太短, 而运输车辆停放又没有得到严格的控制, 那么拥堵问题就难以避免。改变道路行进模式, 如采用单行系统, 抑或增加或改变菜市场的运营时间也许会在一定程度上解决拥堵的问题。但如果菜市场内部的运输车辆停放问题没有得到很好的控制, 也没有内部交通管理方案的话, 对于拥堵问题的解决将毫无作用。

菜市场布局

菜市场的运营情况受到管理手段和其物理布局的影响。菜市场的布局设计应当满足以下几点要求:

- 畅通无阻的交通循环模式和在保证充足停车设施的前提下进行有效的停车控制;
- 尽可能促进菜市场用户之间的互动, 将会获得最为适宜的价格构成;
- 配套设施的提供和充分利用;
- 为展示和销售商品提供充足的配置设施, 以维持商品的质量;
- 高效率的产品处理设备(如货盘和叉式升降机等)

菜市场空间的利用

一个菜市场项目的成功与否在很大程度上取决于其空间利用是否达到最佳状态。最基本的设计决策与决定菜市场核心空间(即商品交易发生的空间)的使用息息相关。该区域包括两部分, 一是商贩进行贸易活动的空间, 二是到达摊位或经营场所的道路流通空间。该区域可以设计成完全室内, 也可以设计成带顶棚的半开放空间与室内空间相结合的类型, 同时配置户外进出通道或接入平台。可使用的交易空间与合理的摊位租金有直接的关系, 同时也会影响到菜市场的吞吐量。除了交易空间之外, 还必须考虑辅助设备和配套服务设施所需的空間, 如管理人员办公室、银行等。对于这部分空间需求的计算可以参考表 1。

吞吐量

年吞吐量(以市场售卖区每平方米的吨数计算)是所有菜市场设计的主要标准之一。为了能够应用这个参数, 市场设计中的关键问题是了解其吞吐量(以