

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)

新世纪中国城乡规划与建筑设计丛书

城市中心区规划

吴明伟

孔令龙 编著

陈 联

东南大学出版社

东南大学出版社

内容提要

城市中心区是城市功能 原结构的核⼼地带 ,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“ 悦珺——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(悦孕)数据

城市中心区规划 轶明伟等编著 援南京 :东南大学出版社 ,~~员圆园~~

(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)

~~陈丹~~ 苑原愿 园原愿 园原远

I 撮... II 撰... III 撮城市规划 原市中心 IV 撮城原原远

中国版本图书馆 悦孕数据核字(~~员圆园~~第 ~~员圆园~~号

东南大学出版社出版发行

(南京四版楼 圆号 邮编 ~~圆园园~~)

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 ~~员圆园~~伊~~员圆园~~ 员圆 印张 ~~员圆~~ 字数 ~~员圆~~千字

~~员圆~~年 愿月第 员版 ~~员圆~~年 圆月第 圆次印刷

印数 ~~员圆~~ 定价 ~~员圆~~元

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 10 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。

2004年 猿月,于南京

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。1982年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,1985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。

1989年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。2005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“悦”规划研究,在调研基础上撰写了《中央商务区(悦)规划设计研究——悦的历史发展与建构》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——“悦——中央商务区规划”。介绍了悦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、悦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

2005年 愿月

目 录

第一部分 城市中心与中心区

员	城市中心区的概念与构成	(猿)
员猿	城市中心区的概念	(猿)
员源	城市中心区的构成	(源)
员猿	城市中心区的范围界定	(缘)
圆	城市中心与中心区的历史发展进程	(苑)
圆猿	古代城市 城市中心的职能变迁	(苑)
圆源	近代城市 城市中心的快速发展与中心区的形成	(怨)
圆缘	现代城市 全球经济条件下中心区的发展	(员)
猿	城市中心与中心区规划相关理论的发展	(员猿)
猿猿	城市地域结构理论中的城市中心区	(员猿)
猿源	城市发展理论中的城市中心区	(员源)
源	城市中心与中心区的发展形态	(员缘)
源猿	城市中心与中心区的用地结构形态	(员缘)
源源	城市中心与中心区的职能发展方式	(员)

第二部分 城市商业中心规划

员	城市商业体系的空间分布	(圆)
---	-------------------	-----

员	城市商业体系的形成与发展机制	(苑)
员	商业中心的区位	(苑)
员	商业体系的空间分布	(猿)
圆	城市商业体系的等级规模	(源)
圆	商业体系等级规模的形成	(源)
圆	商业体系规模等级的测算与划分	(缘)
圆	商业体系吸引范围的划分	(远)
圆	商业体系的内容构成	(远)
圆	城市商业体系规模等级构成的几种类型	(远)
猿	城市商业中心的构成与规模	(苑)
猿	城市商业中心的构成	(苑)
猿	商业中心公共设施与用地的构成比例和规模	(猿)
源	城市商业中心的结构与形态	(愿)
源	商业中心的布局结构	(愿)
源	商业中心的空间形态	(怨)
缘	城市商业中心的道路交通组织	(员)
缘	商业中心的交通调查预测	(员)
缘	商业中心道路交通组织的基本形式	(员)
缘	解决城市商业中心交通问题的几个途径	(员)
远	城市商业中心的形体环境设计	(员)
远	形体环境和形体环境设计	(员)
远	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	(员)
远	商业中心形体环境质量的评价标准	(员)
远	商业中心形体环境设计的内容	(员)

第三部分 悦阅——中央商务区规划

员	悦阅——中央商务区发展概述	(员)
---	---------------------	------

猿	悦阅概念的由来	(猿猿)
猿	当代城市悦阅的基本特征	(猿猿)
猿	悦阅的演化	(猿猿)
猿	愿年代以来中国城市中心商务区的发展	(猿猿)
圆	中心商务区的范围界定与规划建构	(圆圆)
圆	中心商务区的范围界定	(圆圆)
圆	中央商务区的规划建构	(圆圆)
猿	中心商务区的区位与布局	(猿圆)
猿	中心商务区的区位要求	(猿圆)
猿	现状区位分析和布局方案选择	(猿圆)
猿	区位布局方案实例	(猿圆)
源	中心商务区的功能构成与空间结构	(源源)
源	悦阅的服务职能	(源源)
源	功能活动的构成	(源源)
源	空间结构	(源源)
源	南京市新街口商务中心区的功能构成与空间结构简析	(源源)
缘	中心商务区的规模	(缘缘)
缘	规模的概念与制约因素	(缘缘)
缘	规模预测与规划	(缘缘)
远	悦阅的基础设施规划	(远远)
远	交通规划	(远远)
远	市政公用设施规划	(远远)
苑	悦阅开发与规划控制	(苑苑)
苑	悦阅的开发运作	(苑苑)
苑	悦阅开发的规划控制	(苑苑)
苑	规划管理过程的制度化	(苑苑)
苑	市场信息的监测、反馈与再控制	(苑苑)

苑	以城市发展战略为指导积极推动商务空间发展进程	(园)
愿	悦的城市设计	(园)
愿	上海浦东金贸区的整体形态设想	(园)
愿	上海陆家嘴中心区的城市设计	(园)
参考文献	(园)

第一部分

城市中心与中心区

员 城市中心区的概念与构成

员 城市中心区的概念

城市中心区作为城市结构中的一个特定的地域概念,目前国内外还没有明确的定义。各类研究人员在讨论城市中心区时都侧重于自身的角度,导致城市中心区概念上的多义性和模糊性。例如,“阅读:悦读”一词主要流传于北美一带,它不是学术界严格的定义,而是人们日常生活中对城市闹市区的俗称,通常是指传统的商业中心,与此相对的“阅读:悦读”是指城市的住宅区和非商业区;与“阅读:悦读”相似的还有城市中心商业区(“悦读:悦读”),在学术界“悦读”的用法比“阅读:悦读”更具有明确的含义,“悦读”内主要以商业零售为主,不像“阅读:悦读”那样笼统和宽泛。从城市整体功能结构演变过程看,城市中心区是一个综合的概念,是城市结构的核心地区和城市功能的重要组成部分,是城市公共建筑和第三产业的集中地,为城市及城市所在区域集中提供经济、政治、文化、社会等活动设施和服务空间,并在空间特征上有别于城市其他地区。它可能包括城市的主要零售中心、商务中心、服务中心、文化中心、行政中心、信息中心等,集中体现城市的社会经济发展水平和发展形态,承担经济运作和管理功能。

在不同的历史发展时期,城市中心区有不同的构成和形态。首先,古代城市的中心主要由宫殿和神庙组成,这与当时的社会状况相符。其次,工业社会中,零售业和传统服务业是城市中心区的主要职能,“阅读:悦读”是当时城市中心区的代称。第三,城市中心区发展到现在,地域范围迅速扩大,并出现了专门化的倾向,如“悦读:悦读”的兴起,但城市中心区本质上仍是一个功能混合的地区。

同时,不同规模和区域地位的城市中心区的功能构成和形态是有差异的。首先,许多小城镇商务功能分散,城市结构比较单一,往往一条街或一个节点就集中了城市的商务功能,这些城镇没有也不可能形成真正的城市中心区。其次,地区性的中心城市的城市中心区以商业零售功能为主,常常还包括行政中心,商务办

公功能不集中,这类城市主要包括像中国的省会城市那样的地区中心城市。第三,区域或国际间地缘中心城市的核心区除拥有大量的传统服务业和商业零售业外,高级商务办公职能占有相当的比例,城市中心区内已经出现新兴的“悦”网,如中国的上海、北京,欧洲的米兰、柏林,北美的多伦多、墨西哥城,非洲的约翰内斯堡等。第四,全球性城市的城市中心区功能十分复杂,包罗万象,但以高级商务职能为主,也就是说它有发展成熟的“悦”网或“悦”网网络,城市中心区功能是以“悦”网功能为主导功能,其辐射强度是全球性的,如纽约、伦敦、巴黎等城市的中心区。

图 城市中心区的构成

城市中心区是城市发展进程中最具活力的地区,可以这样说,当代城市的大部分高级服务职能设施都相对集中在城市中心区内。城市中心区作为服务于城市和区域的功能聚集区,其功能也必然要适应和受制于城市自身的要求和城市辐射地区的需要。不同功能的分区组合形成城市中心区不同的景观和活力。城市中心区在服务职能上主要包括以下几方面。

1) 商务职能

商务功能是城市中心区的基本功能,它承担着城市及其辐射区域经济的运作、管理和服务,其商务设施包括诸如公司总部办公(生产和经营管理)、国际国内贸易(商品流通)、银行、证券、保险(货币投资和信贷)等。城市商务功能增多与城市经济发展、产业结构升级有着直接的关系。在不同规模和等级的城市中,其商务中心功能的构成比例有很大的差异,全球性城市或国际性大都市中,办公、贸易、金融功能的比例和绝对规模都很大,而在中小城市中,商务功能弱小,商业零售则占有很大的比例,形成以商业零售为主的城市中心。

2) 信息服务职能

信息服务业是使用信息设备进行信息搜索、加工、存储、传递等信息服务,是提供高度专业化信息的产业,是城市中最具活力和生长力的产业。信息服务中心主要包括会计、法律服务、审计、广告策划、信息咨询、技术服务等功能。它们的外在物质表现多以办公楼为载体,对城市经济的发展、城市文明与城市景观的形成都具有重要意义。

3) 生活服务职能

生活服务业是与居民生活密切相关的行业,包括餐饮服务、商业服务、旅游服务等,其中商业零售业是城市中心区重要的组成部分。而旅游产业的上升势

头使其成为城市经济的新贵 ,与旅游相关的一系列配套服务设施如宾馆服务等在城市中心区内应占有一席之地。

源社会服务职能

社会服务业主要包括文化活动、教育培训、医疗保健、社会福利等服务行业。科学研究、文化的创作和传播及全民终身教育将是 21 世纪信息城市的重要功能。在未来的城市中心区发展中 , 文化娱乐功能的地位会越来越重要。文化娱乐所生产和交换的是文化产品或无形商品 , 而且它作为地方性文化的代言者和传播者具有独特的价值。因此 , 剧场、博物馆等文化建筑在城市中心区占有越来越重要的位置。就业培训及继续教育培训是在未来知识经济条件下经济发展和企业组织变化的必然产物 , 随着知识周期的缩短 , 培训功能将是未来城市中心区功能的重要组成。

缘专业市场

专业市场包括批发市场、各类专业街等。

远行政管理职能

行政管理功能历来是城市中心区的功能之一 , 行政管理部门作为宏观管理和政策制定的实施者 , 是城市功能正常运转的重要保证。

苑居住职能

居住是城市中心区的传统职能 , 在未来经济全球化和一体化的趋势下 , 人员流动将趋于加快 , 中心区内办公式公寓将逐渐增多。适量的公寓和住宅以及与此相配套的公园绿地等开放空间 , 能够避免城市中心区成为夜间无人的“办公区” , 因而在世界上许多城市中心区内都配置有一定比例的住宅和公寓。

员猿 城市中心区的范围界定

理论上城市中心区职能设施在地域上的覆盖范围即为中心区的用地范围 , 由于中心区职能设施的变异和动态发展 , 往往难以准确地划定中心区与非中心区的界线。由此 , 人们曾探讨用不同的方式来进行城市中心或中心区的范围界定。城市地理界在进行 悦阅的研究中 , 曾提出多种确定 悦阅范围的方法 , 它们均是由 悦阅易于度量的某些特征发展而成的。在以功能分布为基础的分析方法中 , 有居住人口分析法和就业模式分析法等 ; 在以交通流量为基础的分析方法中 , 有车流量、步行人流量分析法和车、人流量相对指数分析法 ; 在以地价、租金为基础的分析方法中 , 有单位街面地价分析法和地价相对指数法等。而影响最大、应用最广泛的则是墨菲指数法。

城市中心区作为一个外延很广泛的概念,它的范围的界定比“城市”有更大的难度,这是由城市中心区的特征决定的。首先,虽然城市中心区功能呈集中状态而存在,但由于城市中心区功能比较复杂,影响其分布的因素较多,建立定量模型时难以兼顾准确性和全面性。其次,城市中心区只是城市中规模最大、功能最全、历史最长的中心区域,并不是将城市所有商务功能较集中的地区都划入其中,如当今城市发展过程中出现的一部分副中心就不属于城市中心区范围之内。第三,城市中心区是一个功能复合地区,虽然存在着专业化分区的倾向,但在不同的城市中这种分离程度往往和基础设施、整体的城市结构有关,这种分离的不平衡性造成了城市中心区边界的淡化。第四,信息产业的发展使城市中心区的功能扩散成为可能,交通、通讯、办公自动化和网络化是其技术基础。虽然我国城市中心区发展的外围扩散倾向尚不明显,但仍给城市中心区的定量界定带来困难。

人们常常能直觉地指出一个城市中心区的大致范围,城市中心区在功能和行为特征上给人们以较强的识别性。国外的一些城市中心区研究常常以行政管理区划分或天然界线划分,如纽约曼哈顿岛中心区,东京的中央、千代田和港区组成的中心区等。而伦敦的中心伦敦(“伦敦老城”)就是伦敦的中心区,它的边界主要是四个铁路终点站及一些主要干道围成的模糊性地带,像这种以一些道路或其他天然界线来大致确定中心区范围的例子在国内外城市中很多。有学者在研究“城市”界定时认为“城市”被一个闭合环状交通系统(骨干道路、公交站场等)所环绕,并将其定义为“输配环”,建议以“输配环”来界定“城市”地域(李沛,1998),这种方法在城市规划中有一定的合理性和可操作性。

圆 城市中心与中心区的历史发展进程

圆 古代城市 城市中心的职能变迁

人类社会在原始社会几十万年的发展进程中,经历了三次社会大分工,特别是第三次社会大分工以后,由于生产力的发展与社会分工的加深,产生了具有商品交换和政治与防卫功能的城市。

古代的社会统治是以王权和神权为中心的,无论是原始时代具有城市雏形的村落,还是后来有成熟型制的都城,神庙和宫殿总是城市建设的主角。如古埃及新王国时期的一个首都阿玛纳,建立于公元前1550年,已经有了明确的分区,特别是已经有了明显的市中心区。中心区内,皇宫居中,大小两个阿顿庙分列左右(图 圆)。

中国周代在营造城市方面已经有了初步的规制。《周礼·考工记》中记载:“匠人营国,方九里,旁三门,国中九经九纬,经涂九轨,左祖右社,前朝后市,市朝一夫。”城市的中心是宫城和祖庙(图 圆);“市”处于次要的位置。

西方社会到了希腊化时期以后,早期民主制度的发展使城市广场取代卫城和庙宇成为城市的中心。广场的周围有商店、议事厅和杂耍场等。广场往往在两条主要道路的交叉点上。在海滨城市里,广场靠近船埠,以利贸易。城市广场普遍沿一面或几面设置敞廊,开间一致,形象完整。例如阿索斯(图 圆)城的中心广场,古罗马的中心广场群等。

中世纪欧洲有统一而强大的教权,教权常凌驾于政权之上,教堂常占据城市的中心位置,教堂广场是城市的主要中心,是市民集会、狂欢和从事各种文娱活动的中心场所。另外,由于社会活动和商品贸易的需要,有的城市还有市政厅广场和市场广场(图 圆)。当时的佛罗伦萨是当时欧洲最有影响的城市之一,其市中心的西格诺利亚广场(图 圆)是意大利最富趣味的城市广场之一,也是一个象征共和国独立而带有纪念意义的市民广场。广场上有市政厅,塔楼高达216英尺,作为城市中心和城市的标志。