

文章编号: 1009-6000(2010)10-0040-08
中图分类号: TU984 文献标识码: B

作者简介: 汪滋淞 (1981-), 同济大学建筑与城市规划学院建筑系博士研究生, 研究方向: 建筑设计及其理论、生态化城市设计及生态建筑。

控制开发规划中的城市设计导则编制研究

——以无锡市太湖新城市民中心东侧地块城市设计为例

Urban Design Guidelines for Controlling Development:
Evidences from an Urban Design of East Region of Taihu
New Town Civic Center in Wuxi

汪滋淞

WANG Zi-song

摘要:

城市设计导则是城市设计项目的核心内容, 是城市设计参与城市建设管理的重要途径。它把对未来城市空间的美好预期与日常的规划管理联系起来, 其质量直接影响城市空间的品质。文章从释义、本质与作用、编制与表达等方面对城市设计导则进行研究与论述, 并结合无锡城市设计项目导则编制的归纳研究, 总结城市设计导则的特性与要素, 以期为促进我国城市设计的实践提供有益参考。

关键词:

城市设计; 城市设计导则; 控制; 关联

Abstract: Urban design guidelines are the core contents of urban design program and the important way that urban design is applied in urban construction and administration. It did link the expectation of future city space with current day to day city planning management. Its quality directly affects the outcome of the urban space's quality. Therefore, deeply understand the essence and function of urban design guidelines, and by establish and express urban design guidelines to organic integrate the design and management effectively. Summarizes the features and control elements of the guidelines on the urban design of east of Wuxi Taihu New Town Civic Center. This will have vital significance to enhance the operability of urban design practices in China.

Key words: urban design; urban design guideline; controlling; correlation

自 20 世纪 90 年代早期“城市设计导则”被引入我国部分城市的规划管理中, 其作用已逐渐受到认可, 并作为城市设计实施的有效工具被广泛推广与重视。城市设计导则出自英国的 Guide Line 一词, 可译作“导引”, 释

义为: 为保证城市物质环境质量, 对特定地区和特定设计元素所规定的指导性的综合设计要求。

许多城市结合本地实际, 提出规划改革的新思路, 并经过政府批准, 建立城市规划导则体制, 在加强

规划的实施调控中起到了较好的作用。在此期间，国内城市设计工作者根据需要，将城市设计引导出许多新的提法，城市设计成果要求和形式愈加丰富，城市设计导则相关概念命名也向法制化进一步靠拢。

1 城市设计的作用及目的

1.1 城市设计注重其与发展、城市管理系统的相互结合

城市设计的目的在于创造舒适、宜人且富有特色的城市空间环境，以满足人们物质和精神生活的多样需求，并通过改善城市形象，吸引投资、购物、旅游、工作，从而达到发展与振兴城市经济的目的。城市设计导则作为准则、政策等管理性文件与城市管理系统体制积极呼应，并通过组织公众参与、专家咨询与评审等程序，作为技术手段控制城市管理建设目标的有效实施。

1.2 城市设计研究注重“以人为本”的“设计生活”

城市设计研究的核心是人，城市设计导则的编制应以人为本，考虑城市使用者对城市硬件、软件环境的需求和影响。对城市进行综合性、交融性、混合性城市元素重构设计，结合市民参与、决策公示，引导市民关心城市建设，以此来达到“设计生活”的目的。

1.3 注重城市生态环境的可持续发展

良好的设计导则必须是在尊重自然、社会和现有环境的基础上进行的思考和创新。以生态发展为基础，以维持区域范围内的生态完整性为目的，加强社会、经济、文化与整体的可持续发展，平衡内在需求与外在条件，达到与周围环境脉络的协调共生目的。

2 城市导则表现形式

城市设计导则有规定性和引导性两种，前者是设计指导型导则，针对的是特定的空间对象或系统要素的方案实施细则；后者是设计控制型导则，不局限于具体的形态方案，而是强调规划建设标准的建立，以及对空间要素的类型化控制。

城市设计导则主要有四种表现形式：图则形式，最明确地表达城市设计思想和设计目的；表格形式，具有相关元素清晰、形式直观、易于理解的优点；文字形式，具有针对性强、指导意义突出的特点；混合式，以上四种形式并存的设计表述形式。

3 城市设计导则的特征及控制要素

3.1 控制性和引导性

城市设计导则对详细规划、建筑设计、道路绿化设计等设计既有具体的控制要求，又给予一定的灵活性。控制性和引导性是城市设计过程的最终表达，也是城市设计工作最基本的特征。

3.2 阶段性和弹性

针对总体城市设计或区段城市设计的城市设计导则，都需分阶段协调处理城市各相关元素的矛盾，任何导则只是相对于某个时间段的准则。同时内容上也具有较大的弹性，需不断地修订、补充和完善，以适应城市建设发展的变化与要求。

3.3 可操作性

城市设计导则需经多个环节的审批后，成为下一层次设计的专项准则，因此城市设计导则的定性和定量的控制需简明准确，引导图意清晰简明，具有易实施和可操作的特点。

3.4 城市设计导则的控制要素

人对环境的要素的感受和要求是城市设计导则控制的要点，在实践操作中，这种要求需要明确、量化并易于理解，表现在城市设计导则控制要素中的有：

视觉要素：是物质性的实体要素，主要是四个方面，即距离、形体、色彩、质地等；关系要素：指的是各视觉要素本身、视觉要素之间以及视觉要素与环境之间存在的面积、尺度、间隔、密度、方位、主从、比例、对称等关系；特征要素：城市设计导则应深入挖掘城市形象中的经验性认识，并以城市的空间环境去界定和描述城市特征。

4 项目背景描述

太湖新城位于无锡市区南部，距离市中心约10km。太湖新城总面积约150km²，建设用地规模约95.7km²。

市民中心位于太湖新城中心区（华谊路以西、蠡湖大道以东），约55km²，该区域重点用于建设无锡市行政文化中心、金融商务中心等重要城市地段（见图1）。

1997年德国GMP公司承担了新城市中心区的整体规划和城市设计，市民中心北侧地块为行政中心，市民中心西侧地块（下称西侧地块）规划为金融商务第一街区，总用地面积为20hm²，综合容积率为4.2，总建筑面积约80万m²，共有14栋高层建筑。

此次设计地块为太湖新城市民中心东侧地块（下称东侧地块），西侧为清舒道，东侧为贡湖大道，北临观山路，南临吴越路，总用地面积为19.91hm²。地块将作为无锡市城市重点节点对象，是太湖新城中最活跃及重要的空间层

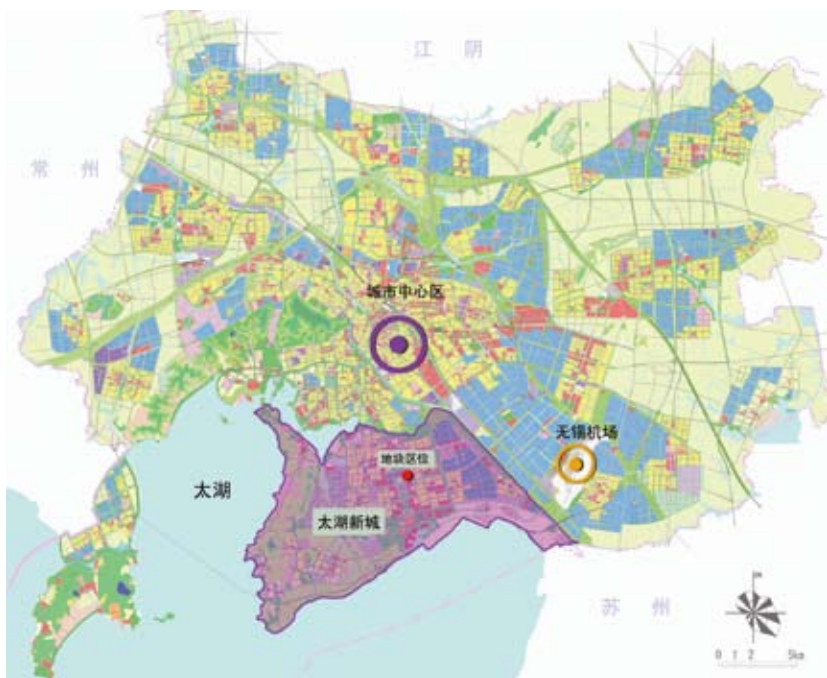


图1 地块区位图



图2 地块现状图

次。

根据要求，设计区域是需与市民中心、金融商务第一街区功能相吻合的配套区域，其规划用地性质以商务办公为主，该地段的城市设计导则需在总体城市设计的基础上，将片区城市设计的内容具体化、协调化，以指导和控制市民中心区的一系列地块在功能、环境上的联系和整体形态。

5 城市设计构思与构成

5.1 现状调研与分析

经过调研，发现东侧地块现状存在如下问题：

(1) 地块现状以景观绿化草坪、硬质铺地、道路为主，没有必须保留的古树名木和传统建筑，现状情况较为简单，地块场地平整，没有高差起伏（见图2）。

(2) 城市交通主干道穿越地块，将地块分为南北两块，地块西侧面面对市民中心水面设环湖车行道路，地块的东侧为城市交通快速干道，交通的穿越使其潜在的分割性被强化。

(3) 北侧的行政中心整体建筑群以弧线形体面对圆形水面，东、西两侧地块环湖面相对。西侧地块的容积率及建筑密度较东侧地块高很多，导致了两侧地块失衡的视觉状态，彼此缺乏关联、互动。目前需要通过城市设计来平衡协调东、西地块的人流通过性以及水、景、建筑物等环境（见图3）。

5.2 周边城市建设和建筑空间概况

此次城市设计，需统筹考虑城市整体空间效果，结合地块北侧的行政中心、西侧的金融商务第一街



图3 用地规划图

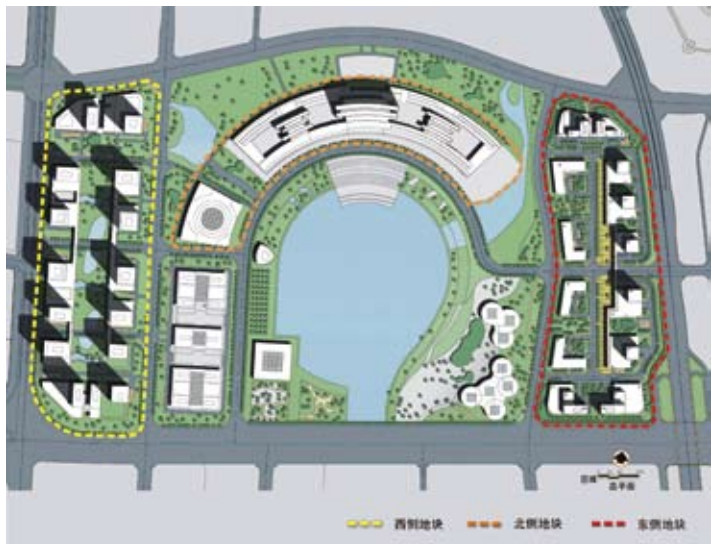


图4 太湖新城市民中心总平面图

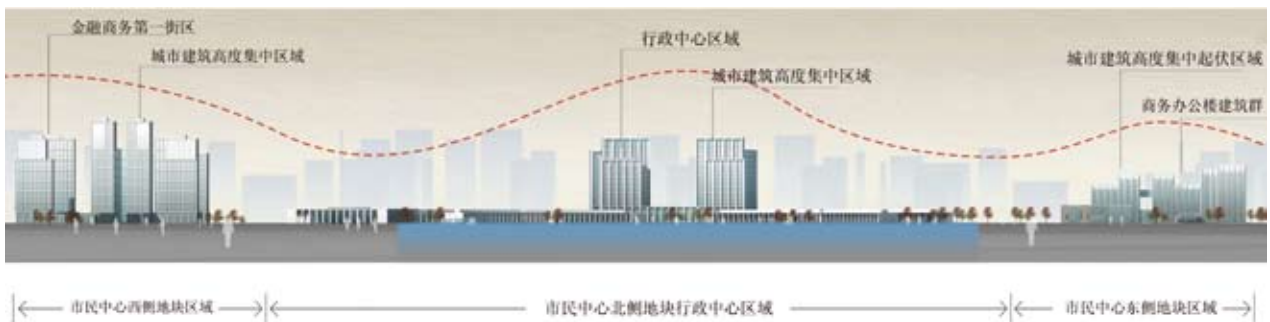


图5 市民中心东西向城市建筑立面图

区等建筑空间规划设计:

市民中心北侧的新行政中心, 建筑立面简约、现代感强。西侧地块划分比较机械, 道路将地块划分成 10 个地块。建筑允许覆盖率为 45%, 容积率在 4.5 ~ 6 之间, 机动车交通组织合理, 平衡考虑了高效的机动车出入口与良好步行环境的双重需求。

西侧地块公共空间方面: 地块南侧沿吴越路设一公共广场空间, 作为地块的标志性入口, 并为下面的地铁站提供方便的出入通道。沿建筑

设置骑楼提供步行空间, 方便观赏建筑旁边的公园和湖面, 骑楼高度为两层, 宽度为 3m。整体地块建筑外观与北侧行政中心的建筑外立面风格相近。就西侧地块整体城市设计效果而言, 由于用地性质的限制, 各地块外部空间布局相互独立、缺少呼应关联, 建筑外部空间难以充分保证向社会公众开放(见图 4)。

5.3 本次城市设计的目标

5.3.1 目标一: 整体协调考虑市民中心东、西地块城市发展

新建建筑群与市民中心西侧地块协调一致发展。西侧地块容积率高, 建筑高度普遍近 100m, 形成了城市建筑高度集中的区域空间。为保持以新行政中心为中轴线发展的东、西地块的城市空间形态, 需在东侧地块低容积率的条件下, 采取不同建筑高度、局部点式高层的方式, 有效增强东侧地块空间内建筑高度, 形成市民中心西侧、北侧、东侧地块优美协调的城市天际轮廓线。并通过街道设计的连续性, 呼应东侧地块的整体形态空间。



图6 市民中心鸟瞰图



图7 步行街透视图

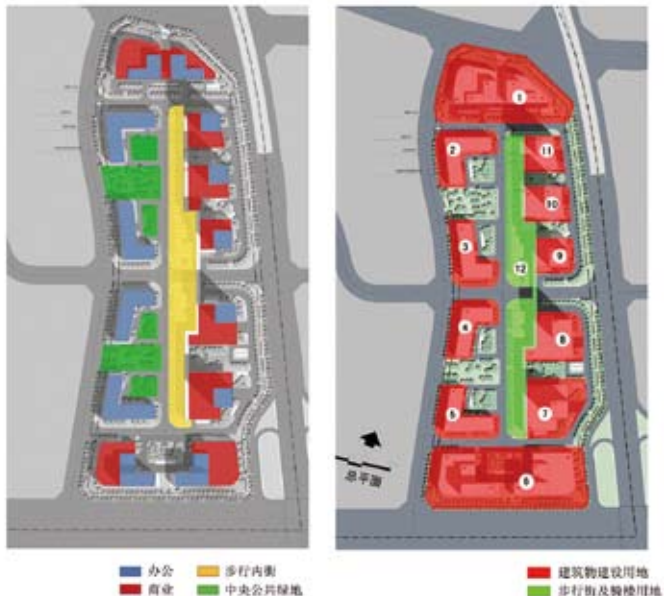


图8 市民中心东侧地块编号图

东侧地块面向湖面的建筑立面局部保持通透性，底层局部架空，解决地块面对湖泊的自然景色纵深渗透不明显的问题（见图5）。

5.3.2 目标二：为未来城市交通预留空间

与规划中的城市交通系统形成合理的联系和延伸，并为未来人行系统的扩建留出顺延道。面向湖面的建筑及开放式广场位于交通系统的连接点和延伸点上，将视觉延伸至背面广场以及更远的地方，建筑物退后和竖向连接预留的顺延道应形成对新的交通系统的回应（见图6）。

5.3.3 目标三：促进步行区的生活和活动，增强视觉的愉悦性

为了活跃正在形成的市民中心建筑群的环境气息，引入开放步行空间以丰富市民的各项生活，这些“容纳人的空间”应与车辆交通服务功能严格分开，并注意特殊的视觉质量，步行视廊、建筑与街道景观要素都需给以宜人的尺度和恰如其分的高度变化等等（见图7）。

5.4 本导则的构成

5.4.1 土地使用规划

土地使用规划控制的重点是：确定东侧地块可开发建设用地的性质、界定城市的公共开放空间、控制开发容量。

地块划分：设计意图是遵循总体规划的风格，考虑到景观的引入以及与周边建筑的呼应，设计将两个地块再细分成12个较小的地块。

地块土地使用规划分区设计中，考虑到地块西侧是大面积的城市公共绿地，故西侧不设高层，其开发强度较弱；地块东侧的贡湖大道宽度较宽，故考虑设置点式小高层，开发强度较高；地块南侧、北侧的道路宽度也较宽，故南北两端都设置高层建筑。

区域地块容积率分别依据不同场所、空间、用地性质要求设定为1.2~3.4，建筑密度为32%~64%，绿化率为25%~40%，建筑高度规划在21.6~65.5m之间（见图8）。

5.4.2 交通组织

综合分析基地现状条件，设置内部环形道路有效地解决了车流与停车问题，避免了对城市主干道的干扰。通过步行交通系统和局部的开放绿地，串联



图9 区位透视图



图10 区位鸟瞰图



图11 沿湖面办公楼夜景图

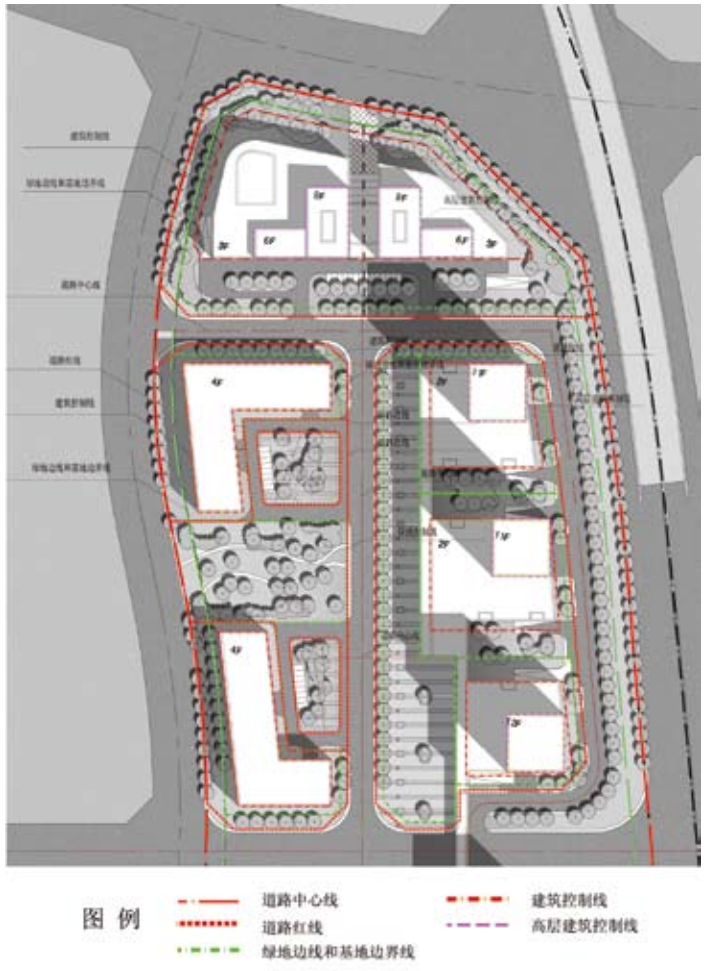


图12 区位地块图则

图例

- 道路中心线
- 道路红线
- 绿地边线和基地边界线
- 建筑控制线
- 高层建筑控制线

地块内的步行、绿化和街道空间，构成重要的公共活动场所，营造点、线、面结合的开放空间体系。充分利用基地面积，在创造舒适宜人环境的同时，争取更大的经济和社会效益。沿街的地块主要是办公功能为主，设置商业步行内街，合理解决高层办公楼的生活配套问题。

合理的交通组织将大大提高各个地块的交通可达性和区位均好性，同时也为该地段创造了更多的临街界面。在明确城市空间结构特征的基础上，

再进行内部形态格局和交通流线设计的深入研究与优化分析，是控制性城市设计导则层面实行有效城市管理的重要方面(见图9)。

5.4.3 开放空间设计指南

在重要地块城市设计中，开放空间的布置具有很重要的作用。因为它们不单是市民聚集、休闲的中心，而且集中体现了市民中心的城市面貌，代表着一个地区甚至一个城市的形象。导则分别对作为市民中心重要开敞空间的绿地(公园、街头绿地)、广场、

步行街进行控制(见图10)。

此次城市设计将在西侧沿湖面设置两个公共空间，作为整体地块的公共中心绿地，该中心绿地一方面能够为周边高层建筑带来更好的采光通风和视觉景观；另一方面将湖面的景色引入东侧的整体街区，强化街区的中心节点和空间特征，促使整个街区内部的土地价值全面提升。同时，提出中央步行绿带的概念，即在南北地块端头对景设置公共绿地，并在地块中央设置一条南北方向的鼓励步行交通

的景观廊道，成为联系整个街区的竖向空间轴线。

东侧地块对于地块的空间结构进行了明确控制，将性质模糊的公共活动空间从各个开发地块中剥离出来，使大部分地块的平均面积降至 $5 \sim 7\text{hm}^2$ ，其中地块南北两端区域的平均面积降至 $13 \sim 18\text{hm}^2$ ，个别分区地块平均容积率由2增至3.8，部分区域建筑允许覆盖率由35%提高至60%。这样，原来分散到各个地块中的建筑外部空间，集中起来形成性质明确、界线完整的城市公共开放空间，以中央绿化带和步行内街为串联共同构成了地块内的新景观，使人体会到空间活力和变化（见图11）。

5.4.4 街墙界面及建筑设计要求

这部分是东侧地块城市设计导则的重点。导则对每栋建筑的形式、高度、立面风格等具象要求进行框定。并从街墙立面线的确立、临街商业建筑的确定、塔楼的设计要求、建筑造型风格设计要求、建筑材料及建筑外部照明六个方面进行控制。以非具象的规定引导建筑设计，以保证重要城市地块后期实际开发中的建筑环境品质。

地块整合后局部区域的高覆盖率和容积率提高了土地利用效率，规划中沿湖面、主要街道由多个建筑立面构成的街墙立面，促成沿街建筑的“街墙”特征景观，进一步保证城市街道广场景观的整齐有序（见图12）。

街墙立面跨及所在街廓长度的75%，高度可在 $20 \sim 57\text{m}$ 之间。根据城市发展要求、容积率限定、建筑地块用地性质等要素的限定，在保证视觉的通畅及最大化利用生态景观的目的下，规划设计导则还分别对高层建筑和低层建筑的街墙立面线提出了不同的控制要求。导则要求：沿湖面编号2~5号地块建筑主要以办公为主，不允许建高度超过 24m 的建筑，尊重滨水景观的视觉通畅需求；编号1、3~11号地块超出 45m 高度以上的建筑部位必须逐渐后退街墙立面线；编号12的地块设置高度不超过 10m 的二层步行街，后退程度在 $1.5 \sim 3\text{m}$ 之间。街墙界面充分保证了街道、广场等公共空间的场所感与宜人尺度。

区域内着重考虑了地块东侧、南北侧沿城市主干道的城市建筑空间形态。东侧以高度为 $45 \sim 57\text{m}$ 的点

式高层，形成标志性、天际轮廓线丰富的城市街景；南北侧地块设置高度 $45 \sim 60\text{m}$ 的建筑，形成区域内对景、形态呼应的城市建筑空间形态，营造出繁荣而精致的城市CBD街道景观（见图13）。

在此次导则中，提出了贴线率的要求，所谓“贴线率”是指由多个建筑的立面构成的街墙立面至少应该跨及所在街区长度的百分比。导则要求地块范围内的街道需确立街墙立面线，清舒道、观山路街道贴线率为70%，贡湖大道、吴越路街道贴线率为90%。

对东侧地块内新建的多层、高层建筑风格设计，导则建议对设计范围外的市民中心北侧的市政府、西侧的金融商务第一街区的建筑风格等一同考虑，此外对塔楼等不同的体积变化部位，导则也分别做出了强制性和引导性的规定。

5.4.5 过渡空间营造

为了增加街道热闹的商业气氛，二层步行连廊要求贴合东侧街墙立面设置，这是形成繁华CBD街坊景观的重要方法。具备商业、餐饮、娱乐等功能的街道，85%以上的临街建筑在

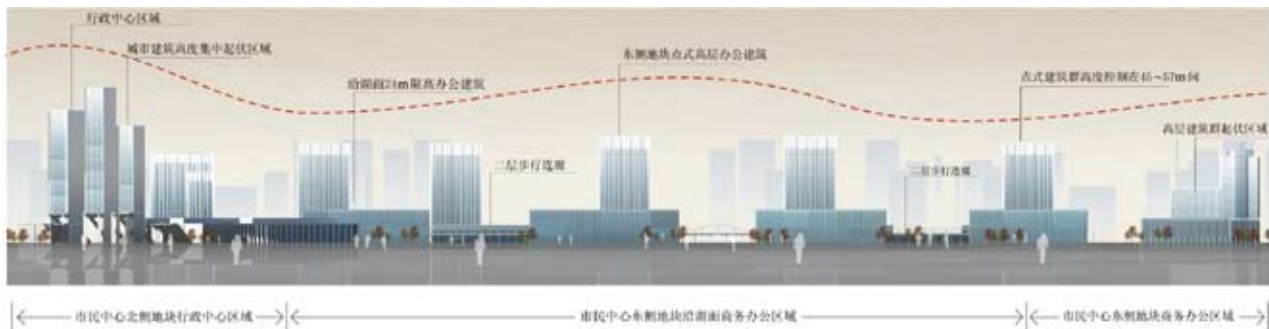


图13 市民中心东侧地块南北向城市建筑立面图



图14 高层办公楼透视图

一层应设有商店；在规定有商店的地方必须设置步行廊，宽度至少3m，最多5m，高度不超过14m。步行连廊设置在地段中心地段，规定连接编号7~11号地块的建筑，而且与相应的人行道连通。此外，在面朝地块中区主街和公园的方向，建筑的大厅应与连廊相通，以增加街头步行活动。

5.4.6 高层建筑体量

除包括人、车出入口的位置、建筑退线等要求，每个地块高层建筑的塔楼位置、标准层形状、建筑高度、塔楼体积变化部位、塔楼顶部控制等都有具体规定。高层塔楼位于街区立面建筑总高70%~80%左右的楼层区，应后退控制线1.5~3m。塔楼顶部应逐渐减小屋面的截面及立面尺寸，不得安装任何标志，屋面应采用与其他部位相同的材料，以形成整体感等等（见图14）。

6 结语

城市设计导则的研究在我国尚处于初级阶段，目前我国绝大多数城市在城市管理中对于城市设计导则的定位是很模糊的。其中非常重要的原因是对它的管制特点及管制方式认识不清，而实际开发项目的管理，是最容易看到城市设计导则控制的直接效果的。因此，深入研究城市设计导则的价值基础和功能作用，完善城市设计导则制定的机制，将其纳入城市规划建设的管理机制中，有助于引导城市建设走上基于区域文脉之上的经济合理、符合生态原则、有助于社区建设的道路，从而真正发挥其作为城市设计核心成果的重要作用。

（致谢：导则实例来自“无锡太湖新城总体规划”、“无锡市民中心及商务第一街区”、“无锡

太湖新城核心区控规及城市设计”、“无锡市民中心东侧地块城市设计”，衷心感谢无锡市太湖新城建设指挥部、同济大学建筑设计研究院（集团）有限公司等项目参加人员。）

参考文献：

- [1] 王建国. 城市设计 [M]. 南京：东南大学出版社，1999.
- [2] 扈万泰. 城市设计运行机制 [M]. 南京：东南大学出版社，2002.
- [3] 夏南凯，王擢武. 城市开发导论 [M]. 上海：同济大学出版社，2003.
- [4] 胥瓦尼. 都市设计程序 [M]. 谢庆达，译. 台北：创兴出版社，1990.209.
- [5] 王世福. 面向实施的城市设计 [M]. 北京：中国建筑工业出版社，2005.
- [6] Matthew Carmma, 等. 城市设计的维度：公共场所—城市空间 [M]. 冯江，等译. 南京：江苏科学技术出版社，2005.239.