

# 紧凑城市发展模式及策略研究

刘盟

中国电建集团西北勘测设计研究院有限公司

**摘要：**紧凑城市是科学规划城市空间布局，实现城市紧凑集约、高效绿色的发展模式，对于解决我国城市发展中出现的各种城市弊病有着重要的现实意义。本文从概念溯源出发，研究紧凑城市发展过程中的变化和重点，提出紧凑城市规划建设的发展策略，对当今城市发展起到一定借鉴作用。

**关键词：**紧凑城市；集约高效；有机混合；公交导向

【DOI】10.12254/j.issn.2096-6539.2021.20.023

## 一、前言

随着中国城镇化进程的不断推进，快速城市化给城市带来繁荣的同时，也使城市面临着诸如交通拥堵严重、环境污染加剧、社会服务滞后、城市功能不完善等诸多问题。过去三十多年快速扩张的城市发展模式致使上述弊端日益凸显，土地资源的集约利用越发紧迫。“紧凑城市”发展模式对于解决各种城市弊病有着重要的现实意义。

## 二、紧凑城市溯源

“紧凑城市”起源于欧洲，主要是针对当时城市面临的蔓延式发展，强调城市具有边界、高密度开发、混合土地利用、功能复合、步行尺度、社会及文化的多样性。

<sup>[2]</sup>1973年，美国George B. Dantzig和Thomas I. Saaty合著《紧凑型城市—适于居住的城市环境计划》提出“紧凑型城市”概念。

2000年，紧凑城市理念进入国内规划学界研究视野，2005年杭州“第三届中国人居环境高峰论坛”展开紧凑城镇的大讨论。

2015年，中央指出要科学规划城市空间布局，实现紧凑集约、高效绿色发展。这充分表明，我国土地利用政策的核心正由原来粗放型向集约型方向转变，城市化建设由蔓延式扩张向紧凑式发展转变。

## 三、对紧凑城市的概念理解

<sup>[1]</sup>紧凑城市理念主要是围绕“紧凑化”的内涵来合理规划城市建设与发展，提升土地资源利用率，降低各项不可再生资源的消耗，构建完善、合理、通畅的交通网络。政府应能充分将城市规划与群众意愿结合起来，保障规划建设能满足群众的不同需求，推进城市土地开发策略。紧凑城市有以下几个特点：

1) 动态性：紧凑是对介于松散与拥挤之间的一种状态描述，是随着时间动态变化的；

2) 分散性：紧凑是分类型、分阶段、分尺度、分

层次的；

3) 多要素：影响紧凑的要素是多方面的，包括空间尺度、开发强度、功能混合度等；

4) 多视角：对于不同主体来说，紧凑的衡量要素及标准是有差异的，关注点也不同。

紧凑城市发展理念实质上是对宜居、宜业、永续的追求，既要人的视角出发，营造尺度宜人、服务完备、交通便捷的生活环境；又要从产的视角出发，营造投资高效、创造力强、产城融合的发展环境；还要从城的视角出发，营造疏密有致、富有魅力的城市氛围。

## 四、紧凑城市的发展策略

城市是一个复杂的巨系统，为了系统全面确定城市紧凑化发展的要素，本文从城市空间框架体系视角进行城市系统的策略制定，提出紧凑城市规划建设的三项发展策略。

**(一) 弹性生长的空间结构是实现空间疏密有致的重要前提**

城市结构框架关系到其发展模式和资源配置，根据城市空间资源分布，建构弹性可生长且相对集中、层级清晰的结构体系，有助于在总体布局层面建构紧凑城市的框架基础。

弹性生长的空间结构要留出可呼吸的绿色生态空间，避免城市无序扩张，形成密不透风的城市肌理。改善生态本底，维护生态安全，保护和改善城市环境，调节城市微气候。

城市具有弹性空间，将成为提升城市幸福指数的载体，塑造城市景观特色及提供游憩交往场所的载体，承载文物保护、综合防灾等公共活动的载体。

**(二) 有机混合的功能布局是实现空间集约高效的重要基础**

土地混合使用有利于强化土地集约使用、减少交通出行需求、提升城市空间活力、促进产业升级转型。紧凑城市的规划建设中，原则上鼓励城市中心区及公共交通枢纽周边土地混合使用。

重点地区用地的混合性不仅可以显著增强城市活力，提高土地的市场价值，还可以增强规划的弹性，减少改变土地功能行政许可申请所消耗的行政资源。

城市总体层面的规划编制过程中应综合考虑生态环境与基础设施承载力、总体开发建设规模、城市空间容量、城市空间框架及形象要求等因素，明确城市建设用地的密度等级及容积率标准。

**(三) 公交导向的综合开发是实现城市紧凑发展的重要支撑**

以城市公共交通为机动化出行主体、以城市公共交通引导城市发展为导向的城市布局结构,建构资源、环境紧约束下的最佳城市建设形态,是一种综合效率和社会环境效益最好的城市发展模式。

构建与城市空间结构和发展框架相契合的快捷公共交通系统,形成以大/中运量快捷公共交通为骨架、以常规公交为网络、出租车为补充、慢行交通为延伸的公共交通体系,实现大容量和中低运量交通、机动化和非机动车化交通的有机结合和有效衔接。

沿公共交通枢纽等交通需求量较大的城市功能布置和高密度建设,使得多数人口居住和就业集聚在以公交站台为圆心的300米服务半径的覆盖范围;构建高密度、窄路面的道路系统,形成有利于步行、骑行的小尺度街坊,打造安全、畅达、绿色的慢行环境。

### 五、紧凑城市的应用建议

#### (一) 明确政府责任,提高政府对城市规划的认识

我国的城市发展一直以来都是政府主导,城市的扩张与政府的希望和诉求有关,在城市规划作用的发挥中,规划本身所具有的宏观调控作用是最为关键的,其所有的构成以及其本身的内容与作用范围都是由管理体制所决定和规范的,在一定的管理体制下才得以展开。

<sup>[3]</sup>因此,政府管理体制和具体管理方式的改革与转变将直接影响城市规划今后的发展与走向。作为城市规划作用得以发挥的直接的基本结构框架,政府管理体制的作用是非常核心的。在我国应用紧凑城市理论,重点应是调整政府对城市发展的认识,发挥政府主导、公众参与的作用,用科学发展观和科学的政绩观来指导发展,实现城市整体的可持续发展。

#### (二) 宏观层面调控,加强区域规划的协调能力

区域规划成为在国家层面推进城市群建设和中心城市提升工作的重要抓手。国家发改委《关于印发〈2020年新型城镇化建设和城乡融合发展重点任务〉的通知》中明确提出要大力推进都市圈同城化建设,建立中心城市牵头的协调推进机制。

为更好地实现区域层面规划的作用,我国规划界应借鉴紧凑城市关于区域协调方面的经验,重点加强区域层面规划的战略性和结构性和实操性,进一步强调城乡共同发展、人地协调发展,从国土空间层面将乡村地域和非建设区域统一纳入区域规划统筹考虑的范围,从城乡可持续发展角度对城市规划禁建区和限建区给予明确的规划目标和要求,同时在相关政策层面给予不同区域差别化的实施措施,重视区域政策的选择和配套。

#### (三) 完善详细规划,加强规划落地性与指导性

目前我国规划管理中,控制性详细规划的作用越来越重要。因此从紧凑城市理念出发,在城市空间结构,交通、市政、安全等城市支撑系统、智慧城市系统、空间单元模式等各方面都应进行深入研究和整合,体现规划的指引性。

借鉴紧凑城市理论,在多规合一的大背景下,以控

制性详细规划为平台,整合各专项规划、专题研究、城市设计国际征集等技术成果,通过技术整合、利益诉求整合以及实施应用整合,实现高质量规划成果。在城市设计和经济分析基础上,加强对公共空间和公共利益保护方面的内容,重点控制公共服务设施配置,放松对市场调节经营性的用地兼容性的控制,对提高土地的混合利用程度,创造丰富的城市社会具有重要意义。

#### (四) 倡导TOD模式,加强土地利用综合研究

随着全球城市化的持续进行,TOD以其对经济社会效益的显著提高,成为城市开发的前沿模式;同时,也以其体量庞大且涉及面广,在定位、投融资、管理、规划设计、建设、运营上都挑战重重。以公交为导向的发展是促成城市负责任地发展,并且可持续应对变化的唯一可行方法。

因此,在我国应该利用有利条件,在紧凑城市理论指导下,在新城建设中积极引入TOD发展模式,加强交通方式与土地利用的综合研究,有效控制交通节点土地、新建商业等公共服务设施,带动周边地区发展,形成有机的新城结构。

#### (五) 加强城市旧区更新,控制新区增长边界

<sup>[2]</sup>城市新区开发和旧区改建必须坚持统一规划、合理布局、因地制宜、综合开发、配套建设的原则,应实事求是地遵循城市化的规律,根据当代的生产力发展水平和社会需求,做出长远预见,任何城市的决策和争论,都要经受历史的检验。如何对旧区进行科学重构,使之既满足时代的发展需求又续写城市的历史文明,具有极其重要的经济意义、生态意义和文化意义。城市旧区的改造,涉及经济可持续发展、产业结构调整、土地资源的集约利用等许多问题,是紧凑城市发展的重要内容之一。

因此我们应通过吸收紧凑城市理论,划定城市增长边界,促进土地混合利用,引导新区增长的同时,加强对旧区的改造工作,防止旧区空心化的出现。

### 六、结语

基于我国的经济发展阶段、社会环境、能源存量等现状,我国未来城市发展采用多种功能混合开发的紧凑城市规划理念是非常适宜的,对提高国民经济、缓解主要矛盾、减少能源依赖等是非常有必要的。

#### 参考文献

- [1] 廖建昌. 城市规划中紧凑城市理念的运用研究[J]. 智能规划, 2019: 95-96.
- [2] 耿洋, 曾坚. 基于紧凑城市理念的城市更新策略研究[J]. 2019年中国城市规划年会, 2019: 1-2.
- [3] 李泽文. 浅析紧凑城市对我国城市化进程的借鉴意义[J]. 2020: 28-29.

#### 作者简介:

刘盟(1988.11-),女,汉族,硕士研究生,河南焦作人,工程师,注册城乡规划师,一级注册建造师。主要从事于:城乡规划、建筑设计方面研究。