

城市中心区控制性详细规划优化调整的 用地规划和空间设计策略

——以《海口市大英山新城市中心区控制性详细规划深化调整（修改）》为例

刘国馨

雅克设计有限公司

摘要：城市快速发展的过程中，城市中心区作为城市重要的经济产业承载空间，面对市场的不确定，需要适时调整控制性详细规划以更加适应城市和市场的发展需求。而在规划优化和调整中，用地规划和城市空间的设计是至关重要的内容，对规划的指导实施效果起着决定性作用。

关键词：城市中心区；用地规划；城市设计；优化调整

【DOI】10.12254/j.issn.2096-6539.2023.08.010

一、引言

城市中心区作为城市公共活动体系的核心，是承载城市政治，经济，文化等公共活动最集中的地区，也是城市结构的核心地区和城市功能的重要组成，其规划对城市发展起着至关重要的作用。但市场的不确定性和控制性详细规划编制的局限性使审批后的控制性详细规划需要适时调整以更加适配城市和经济的发展需要。本文以《海口市大英山新城市中心区控制性详细规划深化调整（修改）》为例，探讨城市中心区控制性详细规划优化调整的用地规划和空间设计策略。

二、城市中心区面临的用地规划和城市空间方面的问题

大英山自2004年启动第一版控制性详细规划，作为海口市的“城市之心”和CBD（中央商务区），而后2012年省政府进一步将其定位为“海南国际旅游岛中央商务区”，这一战略定位预示着大英山新城市中心区在全省建设中举足轻重的地位。立足于当前发展形势和城市建设面临的机遇与挑战，综合分析大英山新城市中心区当前面临用地规划和城市空间设计问题有以下几点：

（一）开发进程较缓慢，城市整体环境和形象品质不突出

1) 基地整体项目开发进程较缓慢，核心区闲置地较多；规划区内部分地块未按现版控制性详细规划实施建设；

2) 国兴大道南侧大部分公共服务用地及开放空间尚未进行建设或优化，已建成的大型商务楼未体现系统的沿街景观界面，区域内空间品质亟待提升；

（二）缺乏人气，商务商业与生活氛围不够

1) 地块开发呈现碎片化、孤岛现象，实际实施与

目标有不小差距；

2) 未形成良好的空间界面，缺少人性化的空间感和生活气息；

3) 已建和在建项目中居住类项目开发较多，公共服务类项目开发相对较少，未充分体现中心区功能。

三、城市中心区的用地规划和城市空间方面的研究重点

（一）大英山中央商务区的功能定位、发展规模以及各种功能空间的量化比例关系研究

1) 针对外部政策的特殊性，大英山新城市中心区应如何定位以符合海南发展形势并拥有海南发展特色？大英山中央商务区的适宜建设规模是多少？

2) 根据总体定位，如何合理确定中央商务区内部各功能空间的量化比例关系以保证其健康发展？

（二）特色风貌塑造与城市空间形态设计

1) 如何塑造中央商务区特色风貌？

2) 总体空间形态如何既要体现中央商务区的空间形象又要体现海南地方特色？

3) 如何通过不同功能与空间的组合，进一步激发中央商务区的活力？

四、规划研究方法

本文在肯定控制性详细规划调整积极作用的基础上，以控规实施评价和城市设计优化方案为基础，提出“多种技术方法与突出公众参与相结合”的用地规划和城市空间设计规划研究方法，具体包括以下主要方法：

1) 开放式公众参与的方法——贯穿研究、规划、管理的各个阶段，采用“自上而下”与“自下而上”相结合的手段，通过会议、咨询、问卷等形式，与政府、专家、市场开发主体、区域居民充分互动，了解各方需求，平衡各方利益；

2) 定性研究法——主要运用在进一步研究新形势下大英山中心区的功能定位、规划目标等宏观层面研究和土地利用性质、交通发展模式等中微观层面研究；

3) 定量研究法——定量研究法在规划中会广泛应用，涉及需要确定量化指标的部分基本都要进行定量研究，本规划因其特殊性需要重点进行定量研究的内容包括：中心商务区各种功能空间的量化比例关系、交通量变化的量化分析以及与上版控规对比的主要指标变化；

4) 案例比较法——主要应用于收集相关数据、展

开横向比较,研究确定海口市大英山新城市中心区功能定位、合理的用地及建筑规模配比,并对项目策划的内容和城市设计空间进行分析评价;

5) 空间模型分析法——主要应用于城市设计内容,本着以人为本、因地制宜的原则,对空间模型进行宏观、中观、微观层面的分析,重新优化确定海口市大英山新城市中心区城市设计中整体空间形态、标志性建筑形态、街道布局及尺度等的要求,深化完善城市设计成果。

五、规划策略

(一) 用地规划策略

1. 针对城市中心区的功能定位,合理确定发展规模以及各种功能空间的量化比例关系

(1) 研究新的外部政策形势下,对城市中心区的要求,分析区域经济发展态势,解析政府相关文件,确定大英山新城市中心区的总体定位;深入解读上位规划对大英山的功能定位,评估上一版控规定位与实际实施的差距,结合大英山自身特色和发展优势,与长流组团商务区、金茂商务区错位发展,提出符合自身发展的功能定位。

参照外部政策要求和案例研究,提出游憩商业区

(RBD: Recreational Business District, 成为具有旅游目的地和客源双重功能的城市旅游地的结构和功能特性。应用于旅游、游憩的研究中较为成功地解释和描述城市内与旅游业有关的商业聚集的现象)与旅游商务区(TBD: Tourism Business District, 指游客导向型吸引物和服务十分集中的区域)和城市中央商务区(CBD: Central Business District, 指以零售、办公、俱乐部、金融、宾馆、剧院等功能为核心的城市商业活动、社会活动、市民生活和城市交通的焦点)融合打造理念。参考部分欧美城市, TBD和CBD通常是重合地,分布在老街道内,由于TBD显著的视觉作用和经济效益,近年来城市规划高度重视这一地区并开始走向精致的规划。如何统筹结合CBD区域与RBD和TBD区域将成为未来保持CBD区域活力的关键,成功的功能融合的开发可避免夜间“鬼城”的出现,并能成功塑造城市中心区的“城中城”核心区域。

(2) 研究分析国内外(与海口性质、经济发展水平相近)的成功城市中心区案例,进而大致确定用地规模和各类功能用地量化比例。运用线性相关法、纵向参数推算法来确定成城市中心区总建设规模。线性相关法——分析部分已建设成功CBD的城市背景数据,通过建立城市规模、城市化人口、第三产业增加值与城市中心区规模的线性相关性函数,进而推测海口市CBD的总建设量。纵向参数推算法——通过测算海口2030年城市需要的第三产业中商务产业所需总建设量,根据城市多中心发展结构,各商务中心承担城市商务量比重,从而测算出大英山所承担的商务产业总建设总量,即为CBD建设总量。

通过案例研究,推算出CBD各大功能大致比值范围,以功能定位侧重点、就业与居住协调为CBD优良发展条件及分析近几年海口商务产业发展趋势为修正因子,从而进一步确定CBD功能配比比值。

2. 针对集约用地要求,以紧凑城市理念合理规划城市中心区用地

(1) 采用集约发展理念统筹规划区用地规划,城市中心区是城市中土地利用集约化程度很高的区域,而大英山片区定位为中央商务区,其内部的中心商务功能的多少与土地利用的密集程度有关,可以用CBHI(Central Business Height Index)和CBII(Central Business Intensity Index)两个指标来界定。CBHI为中心商务高度指数,CBD的CBHI必须大于1;CBII为中央商务强度指数,CBD的CBII必须大于50%。

CBHI和CBII的计算公式为:

$CBHI = \frac{\text{中央商务用地建筑面积总和}}{\text{总建筑基底面积}}$;

$CBII = \frac{\text{中央商务用地建筑面积总和}}{\text{总建筑面积}} * 100\%$ 。

(2) 以紧凑城市理念指引城市用地布局;紧凑城市理论与新城市主义为城市中心区的选址和发展提供了基础依据,不仅主张城市用地布局紧凑,还倡导城市用地功能混合利用,主张以人行和非机动车出行成为CBD核心区的主要交通方式,集约型发展、精明的交通体系、步行邻里环境、高品质的城市设计、混合开发和绿色生活方式等成为城市中心区的规划原则。

土地集约紧凑利用,强调用地功能的平面混合,建筑功能空间的立体复合;区内不但能完成各种商务活动,而且能够进行娱乐、购物、健身、具有浓厚文化氛围的人性化社区。CBD内商务区、混合功能区、居住区在各个区域内综合布置,使CBD能够高效活力的运转,形成多元融合的社区。

(二) 城市空间设计策略

国内外成功的城市中心区无不是通过彰显地方文化特色,增加文化吸引力,以此加强中央商务区的特质和形象。

1. 高度融合活力特色和文化内涵的城市中心区风貌

大英山中央商务区总体应体现热带、现代、活力繁荣、绿色、旅游休闲、具有浓郁地方文化特色的风貌特征,具有高密度的建筑量,可达性高、人性化、系统完整的大小型公共开敞空间,24小时活力的旺盛人气,同时展示出开放、创新、人文的精神品质。本规划一方面强调中央商务区现代服务业的特色,另一方面又要凸显海口自然气候与本身文化内涵,突出大面积的城市绿化开放空间和纵横交错的绿化网络是区域的空间特色。

2. 以“低碳城市”为指引的城市空间结构

空间设计以“低碳城市”为目标,旨在建立资源节约型、环境友好型社会,建设一个良性的可持续的城市能源生态体系,以环境生态规律来解决城市问题是城市

可持续发展的基本问题。在城市中心区控制性详细规划中，采取高科技的绿色生态规划手法塑造低碳生态城市；以居民生活为核心，基于生活—空间—建筑的规划理念，体现城市建设与人类生活的建设互动和有机结合。

规划中凸显海口热带城市风貌，在总体布局形态上形成五核引擎、“T”字统领，八片共映、绿色链接，五核为省级行政中心核、两大商业商务办公核、滨湖文化地标核、红城湖景观核；T字两轴：横轴是一条具有活力繁荣形象的现代都市商业商务景观轴，纵轴是一条体现城市绿色包容的生态文化景观轴，两轴交汇处为海南省行政中心。八片为规划区东北、东南、西北、西南四片以居住为主的功能片区、省级行政办公区、两大城市中心金融商务区、省级文化娱乐区。绿色链接指以商业街道、街头绿带、林荫大道串联各大片区及各大景观节点。

3. 从整体上统筹景观概念

加强对CBD空间景观设计，大空间特色化，小空间精致化，整体空间网络化。在统一风格的基础上针对不同区域的实际情况及自身特点，营造有特色的景观空间，形成多样性的人文景观。尤其结合商业、文化娱乐

公共建筑，维系中央公园大绿气魄的完整性及城市中轴空间的连续性，最大化的设置海口居民喜爱的林荫草坪，将广场公园化，巧妙运用三度空间的变化，精心打造丰富有趣、充满海口亚热带风情的“城市乐园”。东西两翼指在海口塔、海航大厦规划两处具有现代商务办公气息的标志空间。同时区域内居住区各自设置独立的公共绿地，保证居民能够就近使用。

4. 重视天际线及地标建筑打造

天际线作为城市中心区的第一形象面，理应体现浓郁的现代气息与深厚的地方特色，并与周边环境协调统一。天际轮廓线应是一条高低分明，错落有序，开合有致的线型。天际线立面上，建筑组合凹凸有致，上中下体量分明，不应过于单调呆板。建筑外表皮设计，应相互协调，尽量选用钢筋、玻璃等现代风格的材料，切勿多杂乱。天际线应注重对前后建筑层次关系疏密有致的营造，避免造成板墙效应及空间空旷。新建高层建筑应结合既有高层建筑及重要公建坐落的位置和体量，共同形成蜿蜒连续、开合优质、疏密相宜、高低错落的高层建筑布局模式。地标建筑，打造成城市超级景观，对丰富城市天际线，增强城市意象，树立城市品牌有着至关重要的作用。



5. 街道空间的营造

针对不同道路功能，对建筑界面与空间氛围进行不同的控制与引导。国兴大道作为CBD门户通道，应加强对其两侧建筑退距、界面形式、贴线率的控制，强化沿线的绿化景观，形成意向鲜明的、具有海南特色、高活力的城市景观大道。区内其他道路街道应结合两侧不同用地功能体现不同的特色，但整体应是精致精巧，控制两侧道路界面、贴线率、地块开口，适度营造一些阴角空间，使街道空间简单而不失层次；商业街区鼓励建设富有海口特色的骑楼街形式建筑，但不应太多太泛。红城湖周边道路保持开敞性，建筑应有较多退距，建筑与人行道之间增加种植遮阴绿化树种，为人们出行提供舒适环境。

六、结束语

城市中心区作为城市发展和建设的引领区域，规划上需要满足高标准、高水平、高起点建设的要求，优化中心区的功能组成和空间形态，对于提升城市的经济发展和形象风貌具有重要意义。

在城市中心区控制性详细规划中通过土地使用、交通、设施配套等控制内容为主，城市设计则在此基础上以空间环境、形体环境的创造引导为主，注重环境特色

和品质打造。以上仅以案例实际为基础提出相应规划策略，在其他具体规划案例中亦应根据实际，因地制宜。同时，城市中心区的发展建设是一个长期的过程，在具体的规划建设方面必然具有一定的不确定性，远期发展形势及市场需求的变化同样可能产生新的机遇和挑战，规划作为该片区未来很长一段时期的发展蓝图，实施过程中还需一定的弹性并配合以职能部门根据城市发展需求制定的管理模式，使得规划既能指导当下的发展建设，又能适应未来长远的形势变化。

参考文献

- [1] 仇保兴. 我国城市发展模式转型趋势——低碳生态城市[J]. 城市发展研究, 2009, 16(8): 1-6.
- [2] 魏宗财. CBD范围界定的量化研究——以南京市新街口CBD为例[C]. //2009中国城市规划年会论文集. 2009: 103-103.
- [3] 朱菁. 城市中心商业区空间结构发展演变研究——以西安中心商业区为例[D]. 陕西: 西北大学, 2008.
- [4] 崔苗. 以城市中心商业区为背景的混合交通流诱导与仿真研究[J]. 天津工业大学. 2012.