

不同侧重点的两种规划模式

——日照市海集滩西项目规划方向的选择与反思

文 / 朱丹丹 深圳市建筑设计研究总院有限公司

摘要：对于一个旧村改造的旅游区项目，最初的规划采用了经典的商业街主题模式，期望营造出浓郁的场所氛围。然而项目回迁选房的特殊需求，迫使设计改变了初衷，实施方案的侧重点调整为优先交通的通达性，以及民宿位置上相对的均好性。

关键词：民宿集群；经典商业街；回迁选房；位置均好

【DOI】10.12254/j.issn.2096-6539.2025.19.052

引言

海集滩西项目，位于山东省日照市山海天开发区后滩西村，是日照滨海旅游线上的一环，现以民宿集群的业态，接待夏季旺盛的度假客群。对于这个作为民宿集群区域的规划，是应该侧重营造商业场所氛围，还是侧重其通达性、均好性，在模式的选择上经历了反复。

项目总用地面积 80329 平方米，总建筑面积 182456 平方米，容积率 1.47。包括民宿客房、商业网点、养老公寓、地下停车场以及相关公共配套设施。

一、项目背景

项目类型属于旧村改造，后滩西村原是一个旧渔村，位于日照市郊区的海滨。随着近年来旅游经济的发展，旧渔村逐渐自发地形成了“渔家乐”的模式，接待周边华北省份的夏日度假人群。在这里玩海、住宿、吃海鲜，呈现原始的低端民宿形态。随着城市的发展，政府希望经营城市形象，提升接待面貌。

渔村原是世纪初“新农村”的居住形态，兵营式排列，形象单调，居民自行改造为民宿，条件较差，价格也上不去。山海天开发区管委的改造方案是“三村联改”：把相邻的三个旧村全部拆除，建设全新旅游区，新建房屋全部返还村民。后滩西村是“三村联改”中距离海滨最远的村，距离海滨约有一公里的距离，更适合民宿区的定位，附带经营餐饮业，而如旅游购物、海滨配套的业态，需求相对较弱。

二、营造场所氛围的方案

面对这样一个旅游主题，设计的初始想法也是按照经典商业街理论进行规划。营造商业主街、集散广场，强调场所氛围感，把游客逛街、购物、休闲的体验放在首位（见图 1）。

规划营造了一条极具场所感的商业主街，营造“一种社会因素”的街道。主街的形态是弯曲的，转折的，卡米洛·西特对曲线形街道的偏好我们也有。主街入口段为圆弧状，开口较宽，衔接入口广场，正对太公岛三路和山海天路的交汇处，是从海滨而来的人流方向。圆弧主街渐渐收窄，街道的视线则呈现渐变的底景。又利

用场地高差，在主街设置了三级台地体系，进一步丰富了场所的趣味。



图 1

阿尔伯特希望“应该在市镇的不同部分布置有数个广场。”方案在主街中段设置主次两个广场，将主街分割为首尾三段。主街入口段之后，连接主广场，然后转向东，是不长的一段直路，这段亦有高差，再连接到次广场。主街的边界也追求不整齐形态，力图营造“原生”感。从次广场再向南，主街连接山海天路，形成完整的区域主动线。

广场空间是商业去的核心，是营造场所感的客厅，是牵引人流的动力。阿尔伯特定义广场“可以是娱乐空间，可以是购物空间”，“咖啡馆、餐厅、剧院以及商店等娱乐性建筑，可以安排在主要广场内”。广场的形状、尺度及与街道的连接关系，在经典商业街理论中，有大量的理论阐述。欧洲老市镇的广场形态常常是由周边建筑、街道自然围合，随岁月积累渐进而成，其形状大多不规则，卡米洛·西特有过详细的论述。次轮方案的规划组织也追求模拟这种传统市镇的空间形态，避免过度的几何化，单调化。

主广场界面相对封闭，主街从广场一侧经过，而不是穿过广场中心，保证广场可停留的静态空间性质。广场上设置主体建筑、标志塔等，希望营造热闹的场所氛围。次广场的界面相对松散，由多栋建筑自然围合挤压而成，

主街在这里向右转折，空间放大，形成聚散场所。在转折的角部设标志塔，界定空间导引入流。

商业主街形成了区域内的人流主动线，不设置次动线，主广场及主体建筑形成对游客人流的牵引力，营造热闹的场所氛围。主街两侧的民宿集群则相对安静，民宿集群是带有内院的民宿组团，是最基本的单元。每两三栋建筑围合成一个组团，组团外为街道，是公共性的；组团内为庭院，是半私密性的，环境温馨。这些都是经典规划方法。

这一初版规划非常强调商业氛围，强调场所感的营造。希望这条商业主街能成为这个区域的名片，营造趣味点，丰富度假游客的体验。

三、方案讨论与侧重点的转变

这版方案在与管委会、村委及村民进行多次、多方位的沟通过程中，对项目的认识渐渐发生了改变。探讨过程中，发现营造商业主街的主体建筑是缺位的，对于设置市场、文娱中心等主体建筑，村委、管委都兴趣不大。村民也没兴趣，原住村民大多都不会回迁这里居住，他们心目中都是把这里按照民宿来经营，他们对营造一条商业街来吸引游客并不很能理解。

村书记更是提出了一个很关键的建议：村委希望各家的民宿位置尽量均好，要尽量降低村民们回迁选房抽签时，担心位置过差的焦虑。这一版方案的商业主街上的民宿位置优势，相对周边安静区域的位置优势过大，村民的利益会产生过大的落差，村委的调解难度大。

这就对规划结构提出了位置均好性的要求。这时规划变成了一个不寻常的设计任务，既不是古镇复兴，也不同于通常的旅游商业。强调均好性优先，则主街、广场的重要性下降，区域内游客的集散强度要弱化，经典的“商业街”理论体系不是很适合了。

此时还出现了现实的指标性障碍，用地红线经过调整最后变小了很多，用于回迁的用地面积变得不充裕。要保证每一户村民的民宿都有令人满意的占地面积已经不易，主体建筑、较大的广场等严重缺少可用地。

如今项目运营后，村委取名项目为“海集滩西”，希望强调海产集市主题，但真正的集市建筑、场地却是缺位的，不能不说是个遗憾。营造一条具有场所氛围的商业主街，需要有意引入更多的商业内容，如海产市场、品牌餐饮、儿童娱乐场所等，是需要强大运营能力的。这是一个值得反思之处。

规划要解决的首要问题逐渐演进为：营造的街区首先要偏重均好性。对于回迁的村民而言，人人都希望自家的民宿选到好位置，易识别，易通达，而不希望是在安静的一隅。

路网的结构规划，应使订房的游客更容易建立坐标定位，在较陌生区域内，要相对迅捷找到自己的民宿位置，因而这里的街道应该说某种意义上是通达性优先。通达性

好，就比较容易形成位置的均好性。客流到来的主要方向是比较单一的，主要是东南方向的海滨，这也是均好性的困难。这一点在后来村民回迁选房的次序中得到了印证：大家选择次序从南侧偏东的主要街角开始，逐渐向北向东选位，村民对位置优劣的认知是高度一致的，选房的次序比较平滑的向北向东的组团过渡。

显然，如果按照初版营造商业主街的规划方案，选房次序应该是这样：从南向西向临城市街道的位置优先，然后是沿着商业主街逐渐向里选，之后才会选择其余相对安静的区域。如果是一个商业开发项目，那么这种位置差异的营造是有益处的，可以提升整个区域的总体商业价值。而作为回迁项目，这个模式可能不适宜。

四、侧重通达性均好性的方案

于是，新一版的规划，放弃了最初侧重营造商业氛围的传统模式，重新采用了一种通达性优先的网格式规划结构。追求密路网、小尺度、多节点——密路网是追求通达性，小尺度、多节点则是注重塑造场所特质。（见图2）



图 2

密路网：区域内纵横两向，大致每向三条街道，结构清晰。中间一条相对宽，但也不追求营造主街的场所感；两侧的为次街，除了宽度较窄，场所形态是类似的。由于用地的不规则形状，主街呈现Y字形交叉，民宿组团被大致分割成三个大片区；每个片区内再由次街分割为若干小组团。这样的路网结构更便于游客的识别和记忆。

全步行体系：区域内的街道为全步行体系，场地满铺地下室，解决停车及库房等。这是一个常规的设计原则，保证了街道的步行场所氛围。然而这也是一个值得斟酌的地方：地下停车对于民宿的经营者没有问题，熟门熟路，但对于初次自驾而来的游客而言，不利于对民宿的定位。

小尺度：尽管强调通达性，但“街道在任何时候既

是道路又是场所”，街道的场所形态永远是设计的重点。阿尔伯蒂的理论，“把商业街设计成一系列短街道，而不是少数几条长街。”规划区域内的每两条街道的间距大约50米左右，最长直线路总长度不超过200米。“窄小的步行街”尺度，更是规划的把控重点，这里“窄”的同时，还要满足日照与通风。主街宽度15米至18米，次街宽度约10米；建筑形态以三层为主，高度约12米，主街局部有四、五层。次街全部做到高度大于宽度，高宽比形成“窄小”宜人尺度的关键。建筑也为街道投下的阴影，以缓解华北夏季的暑热。（见图3）



图3

多节点：林奇强调“街道是被一系列节点所激活的路径”。区域内不超过100米长，街道就会交叉、转折或弯曲，形成广场节点，街道的视线会有底景。任意两条街道交汇处都营造一个小广场。由于每个组团在街角处要么设置“巴塞罗纳”式的斜角，要么错动形成内凹，四个街角便界定出节点广场的形态。区域内设两个主广场，若干次级广场。

主次广场：一个主广场在东区主街交叉处，并通过细微调整广场的形状，使街道的轴线在广场前后做了“错动”，弱化视线通道的长度。另一个主广场在西区，几条不规则角度街道汇聚处，每条街道都以广场为视线底景，场所聚集性较强，也是现在使用中最有活力的餐饮夜市所在。这样的广场形态与第一版方案中的主次广场形态是有很大差别的：第一版方案中的广场更接近保罗·朱克所谓的“封闭型广场”，聚散性较强，而这版方案的一个广场接近“中心型广场”，另一个的形态则更像是“无定型广场”。（见图4）

组团院落：网格式的街道将区域划分出十三个组团院落，每个组团由建筑围合成一个小院落，在次街上设有进入院落的开口。跟随外部道路的角度，组团也形成矩形、圆弧形、多边形等多种形状，构成丰富的院落形态。组团的转角，有一些引入斜切角，有的采用垂直错

动的组合，这些有助于形成十字路口的节点广场氛围。位于最东北的两个组团，以一栋五层高的过街楼相连，形成整个区域的制高点，同时对东部主街形成视线底景的封闭。

模块单元：返还村民的房型主要是一种标准模块，三层高度、两开间宽，有些类似欧洲的传统市镇民居，底层为商业，可做民宿接待及餐饮，配置厨、卫，适应民宿的经营模式。组团转角的户型则单独设计。

街道的界面：街道的界面对于营造场所感是关键，吉尔伯德定义“街道并不是建筑物的立面，而是由成群的建筑组成的一系列画面所表现得空间”。我们选择了现代的新中式风格营造“画面”。新中式提取中国传统建筑的要素符号——白墙、灰瓦、灰砖墙等，但运用的材料已是金属平瓦、石材幕墙、金属百叶、仿木阳台及大玻璃窗等现代材料。坡屋顶是双坡，但屋脊线做了扭转，檐口线是倾斜的，形成切削的富于时代感的几何体量，间错插入骑廊以强化街道的场所感，求中式之魂，而非简单描摹传统中式之形。



图4

结语

按照后一版的规划方案，后滩西村的村民顺利完成了选房、收房、装修、营业，如今接待夏季游客已经超过两年了。如今民宿集群形象全新，接待档次得到了巨大的提升，游客熙来攘往，生机勃勃，成为日照市海滨的网红民宿区。政府的旧村改造，为村民带来巨大的福祉，村民各家民宿每间房的价格，达到改造前的四至五倍。项目在2024年入选了山东省文化和旅游厅颁布的省乡村旅游重点村镇优秀案例。

参考文献

- [1] F·吉尔伯德. 市镇设计 [M]. 中国建筑工业出版社, 1983年.
- [2] 卡米洛·西特. 遵循艺术原则的城市设计 [M]. 华中科技大学出版社, 2020年.