

快速变革背景下中心区城市设计编制研究 ——以重庆弹子石 CBD 为例

尹晓水¹ 吴霜²

1 重庆市规划展览馆(重庆市规划研究中心), 重庆 渝北 401121

2 北京市建筑设计研究院有限公司, 北京 西城 100045

[摘要] 全球一体化背景下, 城市中心区作为发展要素高度集聚的区域, 在国家中心城市、国家级新区等战略催化下, 其发展目标、空间结构、功能业态不断面临着更新与调整, 处于时空非稳态状态。在当前存量更新语境下, 中心区的建设更新存在着双重诉求: 通过建设来为城市发展提供动力, 提高城市综合竞争力的同时, 也要着力于缝合、织补之前快速建设时期遗留的城市公共脉络割裂的问题, 即未来的开拓与过去的修补相结合。文章针对快速变革下的城市中心区域, 以城市多系统特征的视角切入, 探讨存量更新时代背景下, 城市中心区建设更新的目标、方法与路径, 并以重庆市弹子石 CBD 城市设计实践为例进行阐述。

[关键词] 城市中心区; 城市设计; 城市修补; 重庆弹子石 CBD

DOI: 10.33142/aem.v2i3.1806

中图分类号: TU984

文献标识码: A

Research on Urban Design and Compilation of Central District under the Background of Rapid Change ——Taking Chongqing Danzishi CBD as an Example

YIN Xiaoshui¹, WU Shuang²

1 Chongqing Planning Exhibition Gallery (Chongqing Planning Research Institute), Yubei, Chongqing, 401121, China

2 Beijing Institute of Architectural Design (Group) Co., Ltd., Xicheng, Beijing, 100045, China

Abstract: Under the background of global integration, as a region with highly concentrated development factors, the urban central area is facing the renewal and adjustment of its development objectives, spatial structure and functional formats under the strategic catalysis of national central city and national level new area, which is in a state of time-space instability. In the context of the current inventory update, there are double demands for the construction and renewal of the central area: to provide power for urban development through construction, to improve the comprehensive competitiveness of the city, at the same time, we should also focus on stitching and patching the remaining problems of urban public context in the period of rapid construction before, that is, the combination of future development and past repair. In view of the urban central area under the rapid change, this paper, from the perspective of urban multi system characteristics, discusses the goal, method and path of urban central area construction and renewal under the background of stock renewal era, and takes the urban design practice of Chongqing Danzishi CBD as an example.

Keywords: urban central area; urban design; urban repair; Chongqing Danzishi CBD

1 存量更新背景与中心区发展的双重诉求

我国城市经历以横向扩张为特征的集中建设期后, 城市整体空间框架、秩序已经形成。伴随近年来各界对上个时期建设成果的冷思考, 存量更新、优化已成为当今城市发展的重要课题。在城市快速扩张时期, 以追求单一经济指标为动力的发展模式致使城市公共利益受到侵害, 甚至出现精英化、权贵化的空间扩张与凋敝、破败的棚户区共生的非稳态现象, 极大威胁了社会安定与经济的综合发展。

存量更新语境下, 我国城市在聚焦既有空间活力激发的同时, 也面临着保持一定的新建设量以维持中高速增长的问题。作为发展功能高度集中的城市中心区, 在国家级新区、国家中心城市、城镇群等一系列战略政策催化下, 其目标、功能、业态面临着更新与调整(当前, 北京、重庆、武汉等主要城市的中心区均在空间扩张、更新、建设过程中, 处于时空非稳态状态)。城市中心区的更新、建设明显面临着双重诉求: 在增量提质, 维持中高速增长的同时, 也

要考虑之前遗留的城市公共功能、公共利益受损带来的修补、缝合问题。

城市设计作为综合性设计方法,近年来受到多方重视,在各地的城市更新中也被普遍运用。杨震^[1]在介绍英国城市设计在城市更新的推动作用基础上,提出了我国城市设计应成为城市更新战略一部分并建立框架的策略;程正宇^[2]等以西安市幸福路地段为例,探索了更新改造型城市设计的策略;李汉飞^[3]以佛山市中轴线老城区段城市设计为例,从老城保护与更新的视角探索了存量型城市设计的理念方法,并提出了行动策略。

当前更新型城市设计研究大多针对历史街区、老城区等时空相对稳态区域,但探讨城市设计方法在中心区发展与修复之间关系的研究尚属稀缺,本文结合实践,针对快速变革的城市中心区,就城市设计的目标、方法及路径进行了探讨,以期使城市设计成为存量时代城市建设的有效管理工具。

2 目标·方法·路径

2.1 目标:城市各系统合力最大化

在系统自组织动力机制作用下,城市不同子系统(交通、功能等)间相互作用,共同构成城市开放复杂巨系统^[4]。由于不同发展阶段的差异化价值导向,难以避免出现城市系统互动断裂的现象,表现在空间上则呈现出空间格局、公共脉络、交通系统的无序、混乱,阻碍了城市系统的健康运行。

存量发展时代不意味着停止建设,尤其考虑我国大部分城镇还处于规模集聚的城镇化初级阶段的发展现实,完全的静态更新会带来城市竞争力丧失、资金不足难以为继等一系列现实问题。因此我国的城市存量更新应是一个动态的过程,并存在双重诉求:一方面需要着力于弱势、低效子系统的重塑;另一方面,部分子系统还需在已有基础上加强彼此间互动的连续性及强度,通过子系统的强化与系统间关系的优化,发挥系统合力最大化效用,促进城市发展。

2.2 方法:问题导向下的分系统研究

明晰城市系统合力最大化的目标后,应进一步明确当前制约目标达成的主要问题,以便提出具体的设计优化策略。处于不同发展阶段的的城市,更新时面对的主要问题不同。相对发达地区城市中心区已经具有一定发展基础,面对的是城市优势功能的强化、城市间功能的互动、交通系统的优化及公共环境塑造等问题,目标在于增强系统间互动的频率与强度,补齐系统的短板,强化城市发展的增长极;而相对一般地区的城市中心仍面临着基础条件的改善及基础性环境的整治问题,处于为发展要素的空间集聚奠定基础的阶段。

城市系统内部关系错综复杂,主要问题难以通过单一系统优化而解决,需采取综合性解决方法(如城市交通拥堵问题无法通过单一改变交通条件而解决,需要与城市功能、空间等系统进行综合考虑来寻求解决策略)。因此,本文建议明确制约目标的主要问题后,将问题对应的若干主要子系统进行分系统研究,剖析各系统存在的问题,提出具有针对性的优化策略,继而整合成综合性的设计策略。

传统蓝图式的城市更新设计具有大而全的特点,易导致实施的不确定性及有限资源利用的低效性,问题一目标导向下的方法更倾向于针灸式的策略,针对主要问题进行多系统剖析并提出综合性优化策略,以确保资源利用的高效性及城市更新、建设的可持续性。

2.3 路径:多系统导则与规划管理衔接

作为综合性空间设计方法,城市设计被广泛运用于城市更新实践中,而城市设计导则又是城市设计中最具特色的元素。近年来,地方管理部门不断探索将城市设计导则纳入到日常管理实践中,积累了较为丰富的经验。建议,采取分系统的城市设计导则方式构建导则框架,将问题导向的综合优化策略在不同城市系统对应的导则中进行落实,形成针对性导则对接规划管理体系。

导则内容应采取量化和定性的方式,特别在涉及公共利益的相关导则(城市交通、公共空间)应尽量采取数值量化,避免模糊的界定造成后序管理的不确定性,同时导则除文字描述外,还应结合图示化语言(重要地块可结合概念方案)便于决策、理解与公众参与。

3 实践——以重庆弹子石 CBD 8 号地块城市设计为例

3.1 背景——升级扩容

伴随重庆市在国家层面战略地位的提升，位于重庆市南岸区的弹子石 CBD 已由中央商务“配套区”调整为“核心区”，成为重庆市三个 CBD 之一，承担着中央商务核心区、创新型金融核心区等重要城市发展职能。

弹子石 CBD 8 号地块位于朝天门大桥南桥头（图 1），地块周边建设已相对成熟：西侧为在建弹子石 CBD 一期，东侧为集立体化交通综合体、城市公园等功能于一体的群慧公园，地块紧邻轨道交通环线站点及 11 号线弹子石站。规划范围面积 20.15 公顷，包含部分群慧公园（轨道环线站前广场）及现状富春花园住区，地块控制性详细规划界定地块主要功能包含商业商务与居住两部分。

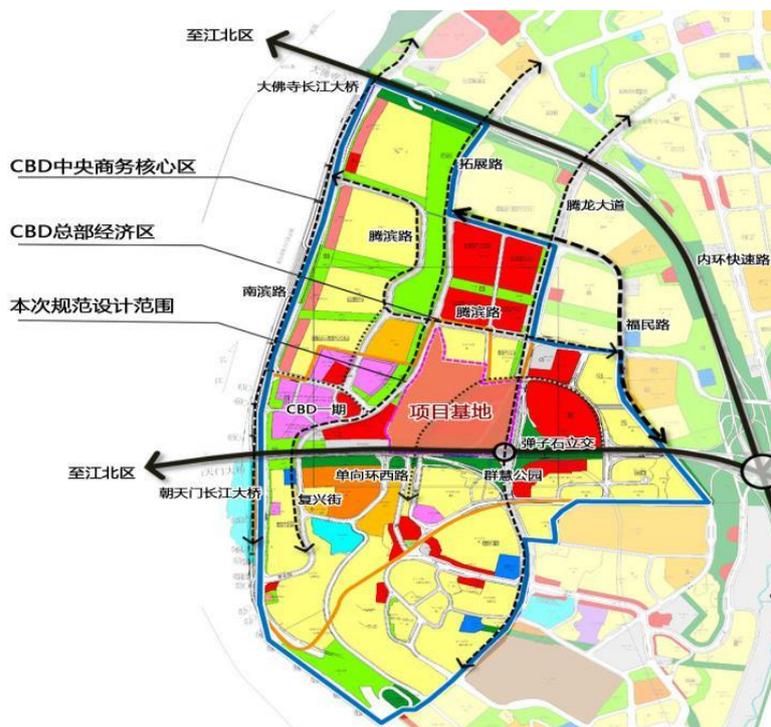


图 1 项目区位图

3.2 问题——功能匹配度不佳与公共系统割裂

中央商务“配套区”到“核心区”的定位改变，使整个弹子石区域面临着功能、布局乃至形象风貌上的调整。地块控规中约 8.97 公顷为居住地块，占除公园绿地、道路用地外建设用地的 70.7%。在周边已有大量建成封闭住区的情况下，地块内大量的居住与区域整体开放的发展精神不符，功能与定位的匹配度不佳。

根据对城市交通流线的分析，地块内居住功能割裂了区域东西向交通，使地块到场与离场交通压力全部集中在单向环西路上（图 2），大规模的建设势必进一步增加环西路交通压力，造成城市拥堵节点。现状场地地形地势复杂，居住地块东西向高差约 50m，形成了步行系统、公共空间的割裂，阻隔了自江畔滨江路直至群慧公园的城市公共脉络。交通、公共空间等系统的低效、割裂制约着地块的发展。

3.3 目标——开拓发展与城市修补并进

根据对 8 号地块更新建设面临的主要问题分析，设计以开拓发展与城市修补并进为目标。一方面，要通过本次地块的更新建设，引入大体量公共业态、商业商务功能，助力快速变革中的弹子石 CBD 区域成为城市发展的增长极；另一方面，也要以本次设计为契机，缝合不同时期的建成空间彼此之间在公共活力、交通、风貌上的割裂，打通自江畔 CBD 直抵群慧公园的城市公共通廊。

3.4 专题——多专题研究

为了实现目标，设计采取多专题研究的形式，对城市交通、空间格局、公共空间等子系统进行专题化研究，各专题形成具有针对性的优化策略。城市交通专题主要从现状东西向城市交通系统的割裂入手，结合新时期开放街区的政策，在居住区地块内增加联系环西路与拓展路的双向城市道路(图3)。增加道路后，东西向城市交通不畅现象得到极大缓解，区域路网密度提高，同时住区地块完全向城市开放，增加了公共界面，提高了经济社会效益。为了进一步借助地块更新的机会织补区域交通系统，还提出了地块地下设置环线与弹子石 CBD 一期地下环线联通，构建区域空中步行系统等交通一体化的优化策略。



图2 城市主要方向车流流线分析图

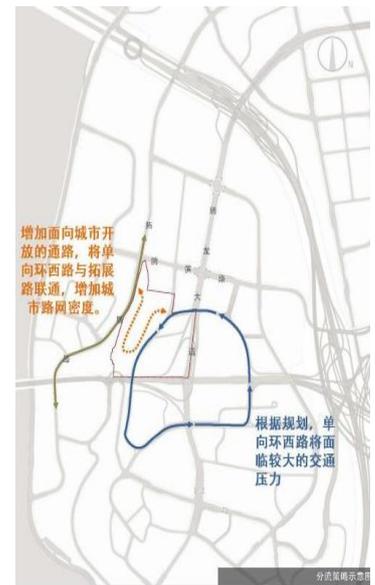


图3 交通优化策略示意图

空间格局专题从城市—区域—地块三个维度对空间格局进行研究，目标在于塑造和谐城市空间关系及构筑区域鲜明的标志性。在城市维度，确定顺应城市滨江开敞廊道，同时延续在建 CBD 一期秩序，采取拾级而上的整体空间态势(图4); 主塔楼高度在 240m 以上，竖立城市各视角的标志性; 住区采取低密度、高层数的布局方式，保证散射状视线通道及城市空间的通透性(图5)。区域维度，确定主塔楼作为 CBD 轴线的终点与高潮并围绕弹子石立交组织三塔布局模式，与周边已建项目取得和谐空间关系。地块维度，主要考虑建筑与立交的关系，裙房采取退台的形式，与群慧公园取得最佳的空间关系。

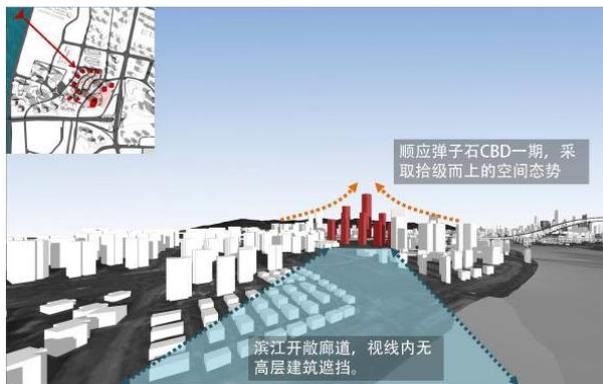


图4 顺应滨江开敞廊道并延续 CBD 一期空间秩序的整体态势



图5 低密度高层数的布局，保证散射状视线通道

公共空间专题以“无界”为目标(图6)，以往区底层的开放式设计及地块外边界与周边的无缝衔接为特色，打通公共脉络，构建区域贯通的开放空间系统。考虑到场地人流密集、建筑量大的特征，重点对特色梯巷、广场等公共空

间的组织形式提出了导控建议，以形成连续、舒适，符合 CBD 开放精神的公共空间系统。

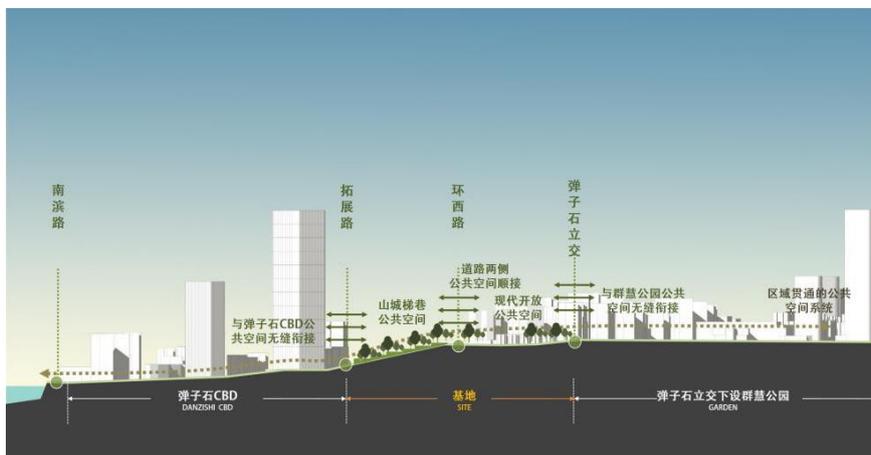


图 6 公共空间目标示意图

3.5 导则——对接规划管理

城市设计导则以专题研究的成果为基本依据，力求形成有助于规划管理、全空间要素覆盖的导控系统，导则由空间布局、边线与界面、地块交通、绿地与公共空间、地下空间、建筑风貌、场地与环境景观处理八个部分构成(图 7)。

导则一级框架	导则二级框架	导控内容
空间布局导则	场地处理方式	基地场地处理方式，与周边城市的关系
	建筑群体组合方式	地块建筑组合形式及主要建筑位置
	建筑高度分区	地块内建筑的高度分区
边线与界面导则	建筑后退控制线	建筑后退红线要求
	建筑贴线、通透率	建筑界面连续性、通透性要求
	重要建筑界面控制	地块内主要界面及沿城市道路侧的建筑界面控制要求
地块交通导则	城市道路交通组织	地块内车行流线组织
	道路断面形式	地块内主要道路断面形式
	禁止开口路段	明确地块四周禁止开口路段
	交通设施布置	缓解交通压力的交通设施布置以及停车场位置
地块绿地/公共空间导则	绿地/公共空间结构	基地内绿地/公共空间的结构，与城市的关系
	重要视廊位置	对重要景观视廊的位置及最小宽度、廊道两侧高宽比等内容进行导控
	绿地/公共空间最小规模	基地内绿地/公共空间的最小宽度或面积控制
地下空间导则	地下空间	基地地下空间及与周边地下空间关系的导控
	市政管廊	地下管廊导控
建筑风貌导控	建筑体量	主要建筑的体量控制
	建筑风格	建筑风格控制
	建筑屋顶形式	建筑屋顶的形式
	建筑立面材质	建筑立面材料控制
	建筑色彩(底部、中部、屋顶)	建筑色彩控制
场地与环境景观处理	梯道、堡坎、护坡、挡墙等形式	场地设施的处理方式
	外部环境 with 重要景观要素	公共空间铺装材质，广告、环境小品的布置引导
	植物配置	植物配置引导
	灯光照明	重要界面、节点灯光照明效果引导

图 7 重庆弹子石 8 号地块城市设计导则框架

导则注重对空间要素的量化控制,规避由于界定不清而导致管理模糊的情况发生。如场地处理导则中,除提出场地应顺接城市道路,内部形成台地空间模式进行控制外,对台地间的最大高差也进行了量化界定。

导则注重对城市公共利益相关要素的导控,避免开发主体的逐利行为致使公共利益受到侵害。如在地块交通导则中,明确在住区地块内设置面向城市开发,联系单向环西路与拓展路的双向通路,增加城市路网密度,疏解城市主干路压力,且双向通路的车行道宽度不应小于7m;在商业商务地块内设置地下单向逆时针通路,构筑区域交通的微循环,单向车行道宽度不应小于7m。在城市公共空间导则中,界定邻近群慧公园界面,建筑至少后退用地红线15m作为公共空间,与群慧公园顺接。全空间要素覆盖导则的编制,建立了完整的地块导控框架,结合概念方案可以对导则的成果进行三维化的展示,便于理解与公示。

4 结语

存量更新时代下,我国大多数城市仍处于时空非稳态的快速变革进程中,在以建设持续推进以规模集聚为特征的城镇化进程的同时,又必须要面对上个时代所遗留的城市公共生活缺失、生态环境持续恶化、空间秩序混乱等问题。因此新建项目、更新项目一方面要强化规模集聚效应、引领城市发展、强化城市竞争力,又必须以城市修补的眼光,缝合、织补城市各子系统的割裂问题。通过分析得出,城市设计作为综合性设计方法,以问题目标为导向的技术路线,可以成为面向双重诉求下我国城市建设、更新的重要工具。

[参考文献]

- [1]杨震.城市设计与城市更新:英国经验及其对中国的镜鉴[J].城市规划学刊,2016(01):88-98.
 - [2]程正宇,石秦.旧城更新视角下的城市设计策略与实践——以西安市幸福路地段为例[J].规划师,2015(07):135-139.
 - [3]李汉飞.老城保护与更新视角下的存量型城市设计探索——以《佛山城市中轴线老城区段城市设计及提升策划》为例[J].规划师,2016(04):68-72.
 - [4]周千峙.城市及其区域——一个典型的开放的复杂巨系统[J].城市发展研究,2002(01):1-4.
- 作者简介:尹晓水(1986.5-),女,毕业院校:重庆交通大学,所学专业:交通运输规划与管理,当前就职于重庆市规划展览馆(重庆市规划研究中心),当前职称级别:高级工程师。