

# 基于城市设计理念下的城市综合体设计

## ——襄阳新天地规划建筑设计

余 薇 余修进

(东风设计研究院有限公司 湖北武汉 430030)

**摘 要:**本文主要从城市设计角度探讨了城市综合体的设计理念,利用城市设计理论和设计方法建立城市综合设计理论,并将该理论运用到实际项目设计中。

**关键词:**城市设计 城市综合体 设计理念

### 0 前言

城市综合体目前在我们的生活中越来越常见,各种类型的综合体不断的在各个城市中涌现。城市综合体的概念也是近十年来在我们的设计概念中出现,目前,业界对城市综合体的理解基本上认为,城市综合体是以建筑群为基础,融合商业零售、商务办公、酒店餐饮、公寓住宅、综合娱乐五大核心功能于一体的“城中之城”(功能聚合、土地集约的城市经济聚集体)。但是,随着城市的发展,不同的功能类型的城市综合体也出现了。近几年来,我国各个城市在城市建设中都引入城市综合体的概念,大量的项目上马。在项目设计过程中,设计思想混乱,设计理论不清,导致项目良莠不齐,甚至有些项目只是借用概念,本身和综合体毫无关系。

本文从襄樊新天地城市综合体项目案例分析入手,探讨新时代下城市综合体设计的理念和设计理论。我们认为,城市综合体是城市建设的一部分,是城市设计的一部分,从城市设计入手,来探究和分析城市综合体的设计理念和理论是非常契合的,也就是说,城市综合体设计理论是基于城市设计理论而发展的,这也是指导目前城市综合体设计的合理途

径。

城市设计又称都市设计(Urban Design),很多设计师和理论家对这一名词的定义都有自己独特的看法。现在普遍接受的定义是“城市设计是一种关注城市规划布局、城市面貌、城镇功能,并且尤其关注城市公共空间的一门学科”。城市设计这一范畴在二十世纪中叶已经开始变化,除了城市规划、景观建筑、建筑学等范畴的关系日趋绵密复杂,也逐渐与城市工程学、城市经济学、社会组织理论、城市社会学、环境心理学、人类学、政治经济学、城市史、市政学、公共管理、可持续发展等知识与实务范畴产生密切关系,因而是为一门复杂的综合性跨领域学科。城市设计侧重城市中各种关系的组合,建筑、交通、开放空间、绿化体系、文物保护等城市子系统交叉综合,联结渗透,是一种整合状态的系统设计。现代城市设计的目标是为人们创造舒适、方便、卫生、优美的物质空间环境。城市设计是对一定地域空间内的各种物质要素,在实现预定统一目标的前提下进行综合设计,使城市达到各种设施功能相互配合和协调,空间形式的统一、完美,综合效益的最优化。

基于城市设计的研究方法,结合襄樊新天地城

作者:余薇(1982年~)毕业于湖北工业大学,学士学位,就职于东风设计研究院有限公司,工程师。

余修进(1969年~)毕业于合肥工业大学,研究生学历,就职于东风设计研究院有限公司,修境公司经理,研究员级高级工程师,一级注册建筑师。

市综合体项目案例分析我们总结了以下设计的理念及理论以供探讨。

### 1 城市区域的选择和分析

本项目位于襄阳市商业中心,北侧为解放路,南侧为东方红大道,定中街将本项目分为东西两个地块。西地块西侧为桥东北街,皮坊街将本基地内的

小学与其操场以及幼儿园分隔。东地块东侧与城市名人酒店相邻,且东地块北侧局部为财富广场,一部分面临解放路。地理位置非常显赫。东地块南侧为住宅区,西地块东端的南侧为住宅区,陈老巷有悠久的历史,政府拟予以保留修缮。西地块的西侧为住宅区。西地块的北侧沿解放路有历史保护建筑黄州会馆。

SITE LOCATION  
区位



CHENLAOXIANG  
陈老巷

陈老巷位于襄阳街和汉江大道之间,是国务院批准襄阳为历史文化名城的重要街区。陈老巷长约200多米,宽3米多,房屋多是砖木结构的旧式平房与铺板门面,曾是樊城最繁华的商业街。该项目建成后将成为集访古、旅游、休闲、商贸为一体的历史文化街区,具有较高的文物、旅游价值和商业价值,同时也对提升中心商业区的文化品位具有重要的作用。



从区位和基地所处的地理位置来看,本项目的地理位置处于城市中心的沿江地带,周边交通发达。并且周边城市功能区域涵盖居住、商业、教育等。且处于城市发展新旧交替阶段。项目周边复杂,从城市与建筑设计角度来看,项目设计考虑的要素繁多,设计有一定的难度。项目的定位如果不准确,设计将会失败。所以,在此阶段第一步就是要考虑城市对设计的影响因素,我们总结如下:

- 1) 现有区域周边城市功能区的分布
- 2) 本区域内及其辐射区域内的城市的交通体系
- 3) 城市的经济发展现状和消费水平
- 4) 区域内人的消费模式及生活方式
- 5) 城市的长远规划方案
- 6) 新旧区域的处理方式

- 7) 历史建筑的保护
- 8) 区域内城市空间的现状
- 9) 国家和地方法规、法律
- 10) 规划条件
- 11) 业主的设计要求
- 12) 用户的使用要求
- 13) 项目招商的要求
- 14) 项目分期建设和营运的要求
- 15) 其他未知因素

总体来说,项目的前期策划设计者需要把这所有要素进行权衡和综合,在此过程中每个要素都应进行量化分析和图表分析,得出结论,科学的指导提出一个项目定位方案。这个方案是一个原型方案,可以在此基础上不断校正。

ANALYSIS OF COMMERCIAL DEPLOYMENT  
商业部署分析

襄阳市是全国20个明星工业城市之一，是中央、省属三线军工企业集中的城市，工业总产值仅次于武汉市，居全省第二位；纺织工业是全国20个重点城市之一，全市工业已发展成为以轻工、纺织、机械、汽车制造、电子、医药、建材、冶金、化工、食品为主要产业支柱的工业体系。

市级商业中心

区级商业中心



定位原型方案确定后,就第二步工作:研究设计对城市的影响,其中包括一些衡量因素及指标:

- 1) 项目对城市功能区的影响
- 2) 项目对城市交通的影响
- 3) 项目对人的生活方式的影响
- 4) 项目对城市空间的影响
- 5) 项目对城市意像的影响
- 6) 项目对城市经济的影响
- 7) 其他影响

对上述指标进行考核后,最终得出一个比较合理的设计概念及方案原型,在此基础上进行下一步的工作。

## 2 人的活动与行为方式

人的活动与行为方式是决定城市与建筑设计功能合理、空间与造型、交通与流线的永恒标准。所以,必须对使用者的活动与行为方式进行研究。影响人的活动与行为方式的因素很多,包括心理学、行为学、经济学、价值观体系等等。在城市和建筑设计中,所指的“人”不是作为个体的人,而是指不同的“群”,即不同的人群,他们有不同的价值观、经济基础、生活方式。

本项目处于襄樊,湖北省的一个地级市,经济在省内相对发达。其实改革开放以来,全国各地发展虽有差异,但是很多方面都相对变小,所以当地的生活方式和全国大多数城市相差无几,所不同的只有经济水平和地方特色而已。对此,我们从角度对不同群体做了分类,了解和分析了不同群体的生活方式和习惯。例如:

### 1) 按年龄分类:

0—6

6—14

14—18

18—23

23—30

30—40

40—55

55—65

65 以上

### 2) 按职业分类:

学生

普通公务员、公司职员、文员

教育工作者

工人

农民

经理、高管等

普通退休人员

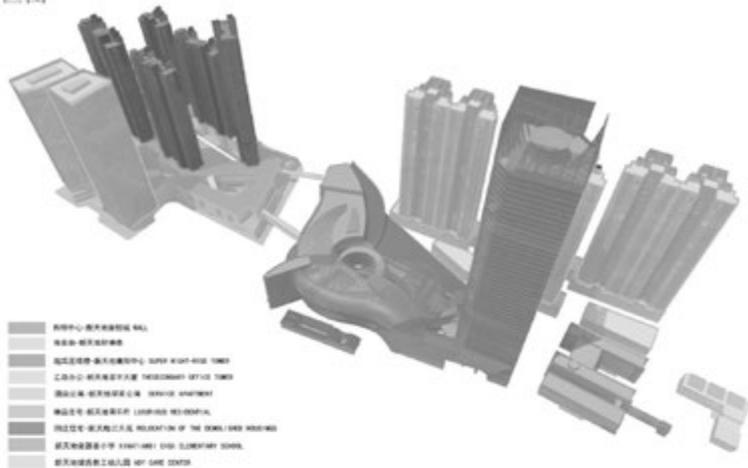
从而为综合体的功能机业态定位提供依据。

## 3 功能与业态的定位

故此,通过以上前期分析,整个功能布局分为两大块。西地块由一座六层高的多层购物中心(襄悦城),一栋 216m 的超高层(襄阳中心),六栋回迁住宅及办公楼(江天苑),一个磁器街小学及樊西教幼儿园和一个文物保护建筑黄州会馆组成。襄悦城面临主要道路解放路,为了使商业临街面最大化。南面较为僻静的靠江区域布置回迁住宅。

东地块由多层商业街(财神巷),建筑高度 140m 的公寓式办公楼(星庭公寓),建筑高度控制在 100m 以下的办公楼(星宇大厦),超高层精品住宅(襄乐府)组成。北面临主要道路解放路布置商业街,并且以双塔作为“门户”。南面较为僻静的靠江区域布置

PROGRAM DIAGRAM  
功能分区图



精品住宅。

业态主要由商业、住宅、办公组成。

#### 4 交通及流线的组织

基于城市交通体系下,本地块处于城市中心,交通方便。利于其影响向周边辐射。由于项目定位5.97的高容积率,场地内建筑密集,交通组织结构相对简单。采用人车分流系统。

本项目的流线组织一大特点为天桥,将原本被皮坊街分隔开的小学 and 操场,被定中街分隔开的购物中心(襄悦城)与商业街(财神巷)都能直接连接起来,人流更加通畅,减轻市政道路的压力。

地下空间的利用开发:

超高的容积率为本项目的停车设计增加了难度,为了节省土地,充分利用、开发地下空间,本项目停车位主要设置在地下室内,在西地块幼儿园下设

地下两层的非机动车停车库,学校及回迁住宅下设地下三层汽车停车库,为提高停车效率,地下一层设机械停车区。在购物中心下地下一层设商业及配套站房,地下二、三层汽车停车库,项目设5条7米宽的双向汽车坡道。

东地块精品住宅区利用高差设地下四层的汽车停车库。商业街对应的地下一层为商业用房,地下两层汽车停车库。共设4条7米宽的双向汽车坡道。

地下多层汽车停车库的设计,缓解城市停车难的矛盾,为城市发展做出贡献。A块B块停车数共3969辆。

由于定中街将本地块分成两个遥相呼应的商业综合体和商业街,为了保证地下商业的一体性,本项目拟在地下一层商业区域在定中街通过人员连通口联通,其顶板上预留所有市政管线敷设所需要的空间。



## 5 空间与场所

为了营造空间,形成场所感。商业部分采用庭院和商业街模式。集中式商业和散点布置交替布置。形成良好的场所,目的是塑造一个新的城市中心地带。其中分几大部分:

### 1) 黄州会馆

黄州会馆是新天地项目的精神和亮点所在,对外黄州会馆会完全保留它的原貌作为项目甚至是襄阳的文化历史地标,对内它是襄阳独一无二的文化和购物体验。对待黄州会馆的特殊地位,设计师采取的手法“凝固时空”,运用水的倒影,玻璃的反射,巧妙地把黄州会馆从现实抽离,同时为城市带来一个跨越历史与未来的“城市雕塑”。

### 2) 购物中心·襄悦城

襄悦城不单纯是一个购物中心,它还是城市空间的延续。对于游人的视觉,感觉,触觉,听觉和嗅觉,这里都是全新的,出人意料的一种崭新的时尚生活理念。

襄悦城打破了传统购物中心的经验模式,它带来的是忠于襄阳人民“爱逛”这种外向型朝气气质的“回游”体验。

襄悦城的设计是从人的经验为设计之本,所以在完善,趣味的动线和空间外,设计师更为了丰富游人的体验,打造了以“水的流动”来贯穿整个设计,“水”来至冰川止于汉水。“水”的柔动体现在回游的动线,“冰”的造型为黄州会馆带来一个似幻似真的从瀑布到水池为意境的背景。

### 3) 地标写字楼/酒店·襄阳中心

作为襄阳市中心的第一栋 200 米以上的地标,塔楼的设计是采取方正大方的型体和平面。考虑到

它的高度和位置在城市的展视性,在锐角面对人们广场的东北角,从设计上减去从人民广场视线产生不安感的锐角作了柔化处理。

### 4) 商业街·财神巷

以高端品牌独立店构成全新商业街形态。在解决与东北端双塔商务区同时,通过具备整洁和品级质感的空间,塑造“新天地”的形像标杆。

### 5) 公寓式办公楼·星庭公寓

### 6) 办公楼·星宇大厦

公寓式办公楼和办公楼并不是独立考虑的单体,它们是作双塔一高一矮,一进一退双互对话形成项目东北端在解放路上的商务区形像展视面。

### 7) 回迁住宅·江天苑

总体设计以“人居”为基准点,追求居住的舒适与品味,在小区中心部位规划了集中开放的绿地,与周边建筑相互渗透,共同形成舒适怡人的居住环境。

立面造型生动大气,富于时代气息,以简节的新古典式样融入整体。在立面细节上采用丰富、和谐手法,通过色彩的搭配及虚实的对比,疏密有致的节律,塑造出丰富的立面形态,在明朗中不失亲切。立面材质主要采用高级外墙涂料,底层搭配面砖或石材等。

### 8) 精品住宅·襄乐府

小区在地面层以商铺对外,住宅向心围聚,使商住相辅相成但不产生干扰。除去基本规范要求的住宅配套公建之外,并设有空中会所等设施使居住品质有升级。

总体配置采北高南低的和谐布局。由于西南角具备景观优势,可远眺汉江,故配置 45 层,总高度近 150 米的楼王。总体建筑体量注重建筑群体形象,

以起伏错落的建筑天际线构成优美韵律,充分体现居住建筑在走向理性的同时,同时注重对人性的全面关怀。

在小区中央及出入口处留出成规模的公共绿



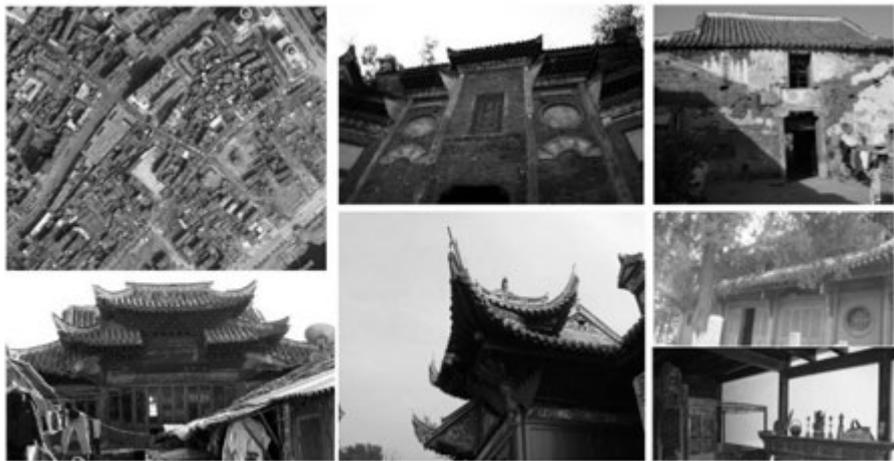
地,形成良好的人工微气候,降低居住区运行能耗。不仅作为小区居民平日健身的场地,亦是城市中心一抹绿洲。



## 6 城市文化和意象

在城市文化和意象方面,建筑形象如果定位为复古和民族形式,明显是不合适的,因为周边都是现

代建筑风格。所以整个建筑群以现代建筑形态出现,保留了历史建筑黄州会馆作为文化符号,用对比的方式来表达对城市历史和文化的理解及传承。



综上所述,在完成本项目的各个过程中,基本将城市设计的理念和设计方法运用于设计的全过程之中。这种方法是有别于传统的建筑设计方法的,希望在未来的城市综合体建设中起到积极作用。

### 参考文献

[1] [美]E·D·培根著,黄富厢、朱琪译;《城市设计》;中国建筑工业出版社;1989. 9.  
[2] [美]C·亚历山大著,严小婴译;《城市并非树形》;

《建筑师》;1985年第24期。  
[3] 熊明著;《城市设计学——理论框架·应用纲要》;中国建筑工业出版社;1996。  
[4] [日]芦原义信著,尹培桐译;《外部空间设计》;中国建筑工业出版社;1985。  
[5] 吴志强,李德华 主编;《城市规划原理》;中国建筑工业出版社;2010. 9。  
[6] 程大锦著;《建筑:形式、空间和秩序》;天津大学出版社;2013. 2。