

以多层次设计协调为特色的街区城市设计运作模式——浅析日本千叶县幕张湾城的城市设计探索

The Urban Design Exploration in a Large-scale Urban Development Characterized by Systematic Design Co-ordinations: A Case Study of Makuhari Bay Town, Chiba, Japan

黄大田

摘要：在日本千叶县幕张湾城的街区城市设计探索中，为保证在开发建设全过程中城市设计构思的完善落实，专门成立了规划设计委员会。除了依据城市设计导则进行把控外，该委员会还进一步建立起相应的制度，对街区中各个开发项目的规划设计展开积极的多层次的设计协调工作。其探索对今后街区城市设计的理论研究及设计实践带来相应的启示。

Abstract: In Makuhari Bay Town, which is a large-scale residential development in Chiba, Japan, in order to fully realize a urban design scheme, a planning & design committee is set up purposely to take the task of regulating the design of various individual projects within the development. The committee's regulation is conducted not only by using a set of detailed urban design guidelines but also by organizing design coordination at different levels as well as at various design stages. The experience provides various hints to the research on and practice of urban design of large-scale developments in the future.

关键词：大规模街区开发；城市设计导则；规划设计委员会；设计协调

Keywords: Large-scale Urban Development; Urban Design Guideline; Planning & Design Committee; Design Coordination

作者：黄大田，深圳大学建筑与城市规划学院，副教授。huangdt@szu.edu.cn

日本在上世纪 80 年代中期兴起的泡沫经济，相应地刺激了当时各大中城市的开发建设，不断涌现出大规模的成片开发建设项目。同时，伴随着经济快速发展，生活水平普遍提高，人们期待更高水平的城市建设。在这一背景之下，在大规模的成片街区开发中，不少项目不满足于仅仅依靠常规的用地性质并附加上容积率、建筑覆盖率、建筑退红线要求、建筑高度等指标，即所谓的仅控制最低标准的粗放的规范引导模式，而是尝试以各种方式运用现代城市设计的手法，从整体上强化对街区开发建设的规范引导，力求使街区最终的建设成果能形成整体感强、特色鲜明而又变化丰富的高质量的环境效果。这一系列探索的典型案列包括东京多摩新城 15 住区、千叶县幕张湾城 (Makuhari Bay Town)、长野县今井新城等。其中幕张湾城以规划设计委员会的形式，在开发建设全过程中对街区中各个开发项目的规划设计展开了积极的多层次的设计协调，其运作模式颇具特色。幕张湾城在上世纪 90 年代初制定开发计划，1995 年第一期住宅开始入住，直至最近整个街区才基本建成 (图 1—2)。贯穿于开发建设全过程的城市设计运作依靠其最初建立起来的较完善的制度支撑了近 20 年，这一过程中积累的经验或反映出来的问题对今后街区城市设计的理论研究和实践探索不无启示。

1 幕张湾城的概要、开发理念及其总体布局

幕张湾城属于日本最大的城市中心开发项目——幕张新都心的一部分。幕张



图 1 幕张湾城近况鸟瞰
资料来源：参考文献[1]



图 2 幕张湾城街景
资料来源：作者自摄

新都心位于东京湾东北岸，介于东京市区与成田国际机场之间，总开发用地面积约 520 hm²，为综合性城区开发，总体布局中的功能分区包括中心商业区、商务研发区、文教区以及被称为幕张湾城的居住区等，位于新都心东南角的幕张湾城占地面积约 84 hm²，除居住功能外，还配建学校托幼、零售商业、公园绿地等相应的公共设施，规划入住户数约 8 900 户、居住人口约 26 000 人。幕张湾城开发计划的探索始于上世纪 80 年代末，为建设成为具有 21 世纪国际水准的住区环境，其开发理念有意摒弃长期以来日本传统的功能单一、相对封闭且缺乏个性的住区开发模式，强调要促进住区功能复合化，积极营造对外开放的都市型公共空间，并使空间环境具备特色鲜明的场所感。根据这样的开发理念，幕张湾城于上世纪 90 年代初完成的总体城市设计方案一改日本传统住区开发中常见的相对自由松散的布局形式，采用相对规则的路网结构将建设用地划分成一个个四周临路的大小街坊，而各街坊的住宅建筑则沿街布置并围合成内院，最终形成街坊内部具备相对私密的院落空间而外部则成为能积极引进人流的具有都市型街道氛围的空间环境特点（图 3）。

2 城市设计导则及开发建设过程中的协调把控机制

2.1 城市设计导则概要

为使总体城市设计方案所追求的空间形态能得以实现，幕张湾城制定出了详细的城市设计导则，用以对街区中各个

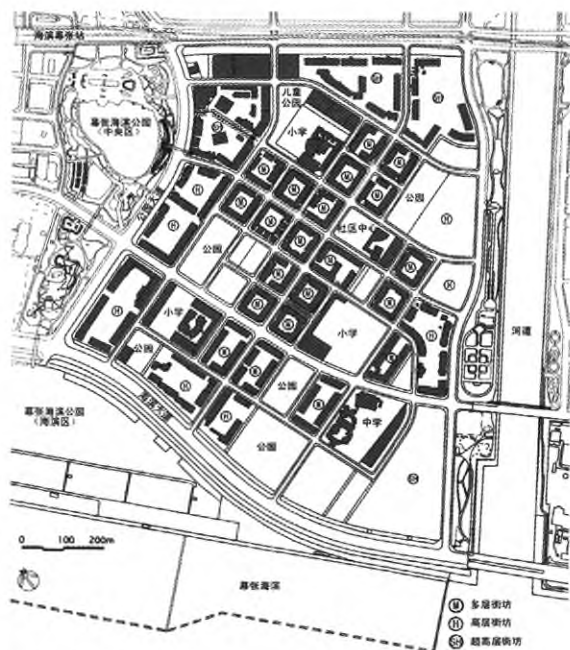


图3 幕张湾城总平面图

资料来源：根据参考文献[1]、[2]整理绘制

① 城市设计导则中关于街坊布局及建筑形式要求的相关内容，参考文献[3]附有图示进行相关介绍。

开发建设项目进行有针对性的规范引导。城市设计导则的内容大致如下：

(1) 街坊建筑布局

用于开发建设住宅的街坊共分为多层街坊（6层左右）、高层街坊（20层以下）和超高层街坊（40层以下）三种，各种街坊沿街部分均要求以多层或高层住宅板楼围合布置，对外形成连续完整的沿街界面，而内部则相应形成院落空间，高层街坊或超高层街坊中的塔楼住宅均需位于围合内院中部。街坊内设地下车库满足停车要求，而首层沿街部分尽可能布置商铺等公共设施以提升街道的公共性。

(2) 建筑形式要求

沿街外观立面设计需采用经典的基座、中部和顶部的三段式构成，沿街部分的总体外墙面中，实墙面所占比例应不小于 60%，而平屋顶需小于屋顶总面积的一半^①。

(3) 建筑设计分担

为保证形成变化丰富的街道景观效果，每个街坊中的各栋建筑需由数个建筑师或设计事务所分担负责，设计工作不可由一家独占，以免导致整个街坊的建筑形象陷入单一风格。

2.2 以规划设计委员会为核心的协调把控机制

考虑到整个街区的开发建设需要一个较长的周期，为保证城市设计意图能够最大限度的贯彻落实，幕张湾城又进一步成立了一个由数名规划师或建筑师（包括参与了开发计划制定、总体城市设计方案构思及城市设计导则编制的规划师或建筑师）组成的规划设计委员会，由其统一负责城市设计实施过程中的协调把控工作，并将这一工作贯穿于整个街区规划设计及开发建设的全过程。

幕张湾城城市设计探索的最突出的特点，在于其城市设计后续工作的展开并不仅仅局限于审核各个项目的规划设计是否符合城市设计导则这一把控程序，而是在整个开发建设过程中以制度化的运作模式多层次积极展开规划设计协调工作，力求最大限度地强化街区中各个街坊或各个建筑相互之间的关联性，进一步促进街区空间环境的整体性的形成。

(1) 街坊层面

每个街坊除需由一位参与设计的建筑师负责统筹协调由不同设计师分担的各栋建筑之间的相互关系外，还需由规划设计委员会中的一位委员出任这一街坊的规划设计协调人（下称街坊协调人），把控该街坊内城市设计导则的落实情况，并负责代表该街坊协调与其他邻近街坊之间的相互关系。

(2) 分区层面

幕张湾城整个街区由多个分区组成（分区常常与分期开发的范围重合），而每一分区又包括数个街坊，其中一位

街坊协调人需同时兼任这一分区总体的规划设计协调人（下称分区协调人），总体把控该分区城市设计导则的落实情况，并负责统筹协调处理分区内各个街坊之间的相互关系。此外，分区协调人还需负责整个分区范围内的环境设计。

（3）整体街区层面

在整体街区层面上，规划设计委员会定期召开规划设计协调会，审议通过经街坊层面及分区层面协调把控后的规划设计，并根据不时的需要对总体城市设计方案或相应的城市设计导则的调整完善展开研究探讨。

3 城市设计协调把控成效及所遭遇的问题

随着开发建设程序进入实质运转期，各分区各街坊的规划设计工作陆续展开，规划设计委员会也相应着手城市设计协调把控工作。实际上，在不同阶段的设计过程中，具体的协调把控工作除了以规划设计委员会召集的较正式的规划设计协调会的形式展开外，往往还由分区协调人或各街坊协调人会同相关的建筑师，不时将设计模型或图纸汇集一起，举行被称为“设计工作坊”（workshop）的非正式协商会，共同核对城市设计的落实情况，并探讨如何在规划设计上协调处理不同建筑之间或不同街坊之间的相互关系，同时协商解决相应产生的规划设计矛盾等。在不同的分区或街坊中，设计工作坊以每周一次至每月一次的频率举行，这一系列规划设计协调工作为营造出有整体感的公共空间打下了良好的基础。另外，分区协调人对分区范围内环境设计的统筹负责亦起到了积极的作用，在由6个多层街坊组成的首期开发中，为了在分区中营造出有整体感的空间效果，分区协调人曾专程出国到产地寻找适合的石材，作为分区内由不同开发商负责的各个街坊一层柱廊处统一的铺地材料^[4,5]；而在二期的开发建设中，其分区协调人亦费尽心在贯穿这一期数个街坊之间的主要道路的规划设计上，通过蜿蜒的线性设计及统一全程的景观树和铺装材料的选择等，力求营造出一条富有特色的人车共存社区街道，并以此强化整个分区的视觉连续性^[6]。在用地规模较大、情况较复杂的超高层街坊中，规划设计协调把控工作亦较充分地展现出其有效性：位于街区北端主入口旁的由两家开发商参与投资的超高层街坊，共包括沿街布置的十余栋多层和中高层板楼以及围合院落内的二栋超高层塔楼；它们分别由13家设计事务所参与设计，在其规划设计过程中展开了多方面的设计协调工作，为强化由不同开发商负责的两部分之间的呼应关系，采用了两个超高层塔楼体形相似而顶部对比、相邻的沿街板楼高度统一形成门户空间等手法，力求塑造出街坊本身的空间整体性。除此之外，还在街坊总平面布局上考虑了与外部街道的空间连续性，设置了对外开放的林荫道，并在沿街建筑的体形处理及外立

面设计上，尽可能充分考虑与隔路相邻的多层街坊之间的呼应关系，力求通过街坊之间的规划设计协调，进一步在街区层面上营造出公共空间环境的整体感（图4—5）。

另一方面，在规划设计协调把控过程中，各式各样原先未曾设想的问题也不断涌现，城市设计意图的落实先后经受了不同的考验。首期开发正值泡沫经济的衰退期，随着投资环境的恶化，控制开发成本的要求导致一些街坊不得不取消地下停车场而改为一层停车，面临街道的不少外墙只得设计成实墙面或通风口而非原先构思的商铺，从而弱化了与街道的呼应关系；而为控制成本减少电梯部数又带来外廊式住宅设计，面临街道的外廊根据消防要求无法完全满足实墙面比例要求，这一系列的问题都与城市设计导则的要求产生了相应的矛盾。这一期的城市设计协调工作的重点，实际上是在侧重于探讨在适当放宽导则要求的条件下如何仍能使当初的设计意图在相应程度上得以实现^[9]；而到了第二期开发，协调把控工作又遭遇了更为复杂的局面，因为其中一个街坊的设计是由美国著名建筑师史蒂文·霍尔（Steven Holl）总体构思的，导致街坊整体外观形象风格较为单一，而立立面设计亦未采用典型的三段式处理（图6），在其他方面也与城市设计导则产生了冲突^[7]。经规划设计委员会反复协调后，霍尔坚持不同意修改，因其“特殊人物”的身份最后只得不了了之^[8]；另外，在上述的超高层街坊的规划设计中，由于经济形势的变化带来投资回收压力的增加，原总体城市设计方案中按开发建设户数860户设置的街坊建筑开发量不得不增加至超过1000户，经多方探讨最后只能通过加大沿街住宅板楼部分的建筑体量来解决（图7），相应增大的建筑体量实际上超出了原总体城市设计方案中的建筑体量控制限

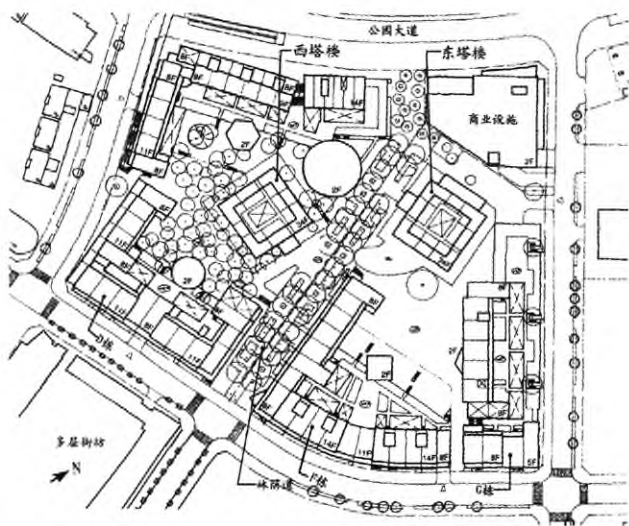


图4 超高层街坊总平面图
资料来源：参考文献[2]

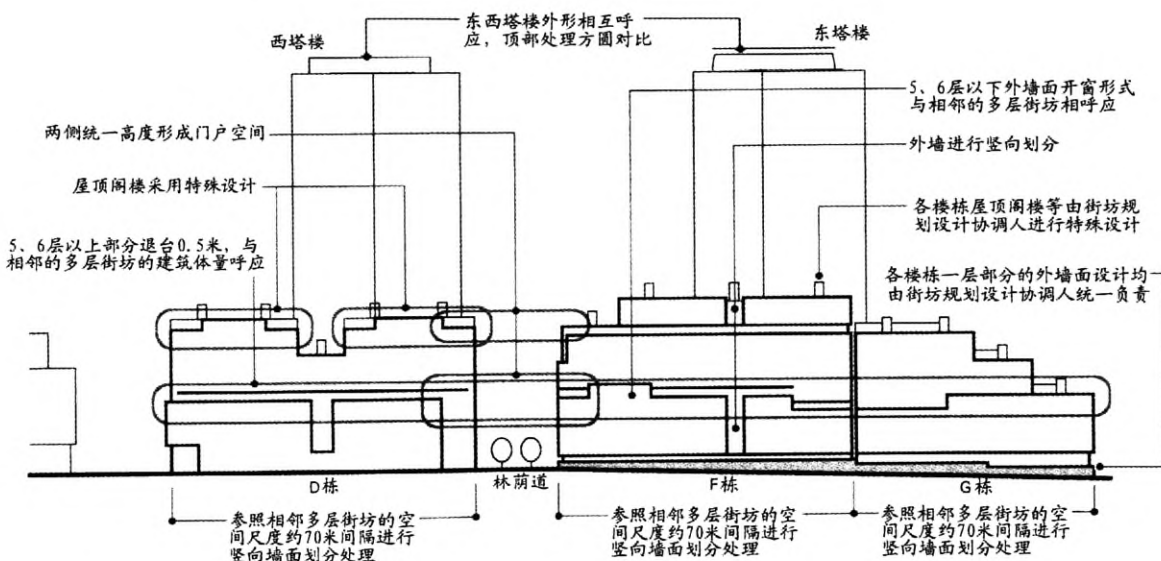


图5 超高层街坊的设计协调概要

资料来源：参考文献[2]

度，对原有的城市设计意图带来不小的负面影响^①。

4 幕张湾城城市设计探索所带来的启示

在幕张湾城前后持续近20年的街区城市设计探索中，如果对其过程中的经验与教训展开进一步分析总结，可以为今后街区城市设计的理论研究及实践探索带来一定的启示。

(1) 多层次的设计协调有助于在街区中展开更为直接细腻而有针对性的规范引导

在大规模成片开发的街区的城市设计探索中，主要目标之一就是要强化街区中不同部分之间的关联性，从而促进街区空间环境的整体性的形成，而利用城市设计导则来把控是最常采用的手法之一。在这种情况下，街区中不同部分之间实际上是通过城市设计导则这一媒介产生了间接的相互关联

性，而多层次的设计协调则能够进一步在街区中不同部分之间建立起直接的关联性，从而能有效地对开发建设进行更为细腻而有针对性的规范引导。

(2) 街区城市设计的落实有赖于制度化的保障

在日本的城市规划相关法规体系当中，为在城市开发建设中促进既有整体感又具备相应特色的街区环境的形成，也存在如“地区规划”这样的针对某个具体街区而制定出较为详细的规划并加以落实的既有的制度化手法^②。但这一手法对于街区内的各个建设项目的规范引导，按相关规定一般也只限于建筑物用途、容积率、覆盖率、最小用地面积或占地面积、外墙面位置、建筑高度等一般性要素或指标的层面上，对于如上述幕张湾城的关于街坊建筑布局、建筑形式要求及建筑设计分担等如此详尽而细腻的街区城市设计内容，则难



图6 史蒂文·霍尔设计的11番街

资料来源：参考文献[7]



图7 超高层街坊因户数增加导致沿街板楼建筑体量的变化

资料来源：参考文献[2]

① 该街坊的规划设计协调人认为，从城市设计的观点来看，建筑体量控制在938户左右应为极限（详见参考文献[2]）。

② “地区规划”的有关内容具体反映在日本城市规划的核心法律“都市计画法”的第十二条之五等条款中。

以完全纳入“地区规划”这一既有制度化手法当中，从而确保其能得到较完整的落实。

而如幕张湾城这样的大规模街区的开发建设又往往需要一个较长的周期，城市设计构思的落实不可能仅仅依靠最初的总体城市设计方案及相应编制出来的城市设计导则来保障，贯穿整个开发建设周期的把控协调工作至关重要，这无疑需要从最初就有一个制度化的框架来支撑。幕张湾城的城市设计协调把控在缺乏较全面的相关法规制度支持的情况下，正是有赖于其从一开始就确立的制度化的运作模式才得以持续展开：从1991年第一期开发6个街坊的建筑设计开始，到计划于2010年竣工的最后两个街坊（保留用地除外）为止，前后近20年，7名规划设计委员会委员一直分别出任各个街坊的协调人^[1]，城市设计协调把控工作自始至终基本保持一贯性。这样，城市设计构思才能得到较完整的落实。

另一方面，城市设计协调把控工作需要较高的专业素养，面对各种复杂的局面需进行精深而细微的专业考量，往往伴随大量繁杂细腻而费时的专业工作，但由于街区城市设计的运作目前仍处于探索阶段，对这一类型的专业工作尚未能建立相应的评价方式及报酬标准，幕张湾城的城市设计协调把控工作在如此长的周期里能得以持续，在一定程度上被认为是得益于专业人士的“善意”^[4]及“献身般的贡献”^[1]。不止一位规划设计委员会成员担忧，如缺乏制度化的评价标准，这样的运作模式恐怕难以为继^[4,9]。

(3) 街区总体城市设计方案及其设计导则应对社会经济形势的变化有足够的预见性和包容性

如前所述，大规模成片街区的开发建设往往需要一个较长的周期，而期间难免会遭遇社会经济形势一次或多次的变化，如果街区城市设计构思及其相应的设计导则过于片面强调空间环境的效果，在总体的功能布局及建筑体量的控制方面没有对相应的社会经济形势变化考虑多种应对的可能性，并在导则的要求中预留出相应的变化幅度，则在实施过程中难免会遭遇各种不得不进行调整的局面，而过多缺乏通盘考虑、见招拆招式的调整则很有可能对街区城市设计构思的完整性带来不可预见的负面影响。

(4) 城市设计导则未必越详细越好，而协调把控过程中亦应留有灵活操作的可能性

在街区城市设计的实践探索中，往往存在着一种观念，认为设计导则的内容越详细，对各个项目建筑设计的规范引导越全面越细腻，在实施过程中对落实导则的要求越严格，则街区最终的环境质量就越有保障。但事实上，在城市设计

阶段不可能把各个项目的建筑设计所需面对的诸多方面的要求及相应的设计可能性探讨殆尽，过于详细深入的设计导则以及实施过程中过于严格的落实要求，都会给具体的建筑设计带来相应的制约，其结果有可能限制建筑师设计才能的发挥，有损建筑师的创作热情，最终未必都能对提升环境质量有好处。幕张湾城在城市设计协调把控过程中，规划设计委员会对史蒂文·霍尔所作出的不得已的妥协，从结果上来看，可以认为事实上反而是给幕张湾城的整体空间环境增加了一个亮点，在众多建筑风格变化颇多的街坊当中，霍尔设计的11番街以其整体感强、简洁明快且不拘泥于三段式构成的外形风格，在整个街区中创造出另一景观层次^①。实际上，对于街区城市设计导则的内容和要求，最关键之处应该是区分清楚哪些是落实城市设计构思中必不可少的，哪些又是可以省略而留给建筑师去自由发挥的。不应把过多不必要的要求（尤其是协调建筑形式方面的要求就更慎重）添加进去，而在实施过程的协调把控中，也没必要对所有的设计过于刻板地用完全一样的标准来套用导则要求，应预设出根据特殊情况灵活操作的可能性。 [11]

参考文献

- [1] 荻原敬. 日本で質のよい住宅都市は生き残れるのか——14年経った幕張ベイタウンの今 [J]. (日) 新建筑, 2009(8): 50-57.
- [2] 曾根幸一、大村康一. 幕張ベイタウン・セントラルパーク [J]. (日) 近代建筑, 2003(5): 59-61.
- [3] 吕斌. 日本幕张新都心“滨城住宅区”(Bay Town) 城市设计的实践——以“城市设计准则”(Urban Design Guideline) 为依据 [J]. 国外城市规划, 1998(4): 29.
- [4] 大村康一. パティオス1-6番街(M2街区)のデザイン, 計画・設計調整について [J]. (日) 新建筑, 1995(4): 261.
- [5] 曾根幸一. 街区全体のデザイン, 計画・設計調整について [J]. (日) 新建筑, 1995(4): 280.
- [6] 小泽明. M1, M8街区の都市デザイン方針 [J]. (日) 新建筑, 1996(5): 155.
- [7] (作品介绍). 幕張ベイタウン・パティオス11番街 [J]. (日) 建筑文化, 1996(6): 92-103.
- [8] 曾根幸一. 道ゆきの建筑 [J]. (日) 建筑文化, 1996(6): 106-107.
- [9] 荻原敬. 今、なぜ幕張なのか [J]. (日) 新建筑, 1995(4): 254-256.
- [10] 横河健. (幕張ベイタウン・パティオス11番街) 选评 [J]. (日) 建筑杂志增刊——作品选集 1998, 1998(3): 42-43.

① 霍尔设计的11番街在同期建设的各个街坊中成为唯一案例入选日本建筑学会表彰优秀设计作品的年度作品选集，学会评选委员会给出的评语是“设计作品未全面落实城市设计导则的要求，因而大放异彩”（详见参考文献[10]），笔者根据现场实地考察，亦认为11番街不仅没有破坏，反而在相当程度上丰富了街区整体的空间景观效果。