

# 以详细城市设计导则规范引导成片开发街区的规划设计及建设实践

——纽约巴特利公园城的城市设计探索

黄大田

[摘要] 在城市的开发建设过程中,对于成片开发的街区项目,如何运用现代城市设计的手法来确保其最终的建设成果形成高质量的城市环境,一直是城市规划设计的焦点之一。纽约巴特利公园城开创性地探索利用详细城市设计导则来规范引导街区的规划设计及其建设,其成果曾被誉为“评判未来城市设计的标尺”,给其后的街区城市设计实践提供了诸多启示。

[关键词] 成片开发街区;城市设计导则;规划设计;巴特利公园城

[文章编号]1006-0022(2011)04-0090-04 [中图分类号]TU981 [文献标识码]B

An Urban Design Guideline Model for Large-scale Block Development: Battery Park City, New York Example/Huang Datian

**[Abstract]** The role of urban design in large-scale block development project is crucial to the quality of urban environment. Urban design guidelines for Battery Park City have been successful and became a criterion to judge future urban design.

**[Key words]** Large-scale block development, Urban design guidelines, Planning and design, Battery Park City

## 1 引言

在城市的开发建设过程中,常常会出现具备一定规模的需成片开发的街区项目,这些项目既可能是城市的新区建设(如新城区、新产业园区、新住区、新大学校区或大学城等),亦可能是因产业结构调整等而形成的旧产业区的整体重建,或快速城市化过程中产生的所谓城中村的成片改造等。对于这一类成片开发的街区项目,除由政府相关的公共机构或大开发商作为投资主体进行整体性开发外,从城市开发建设的运作效率、投资的风险把握以及实施操作的灵活性等方面考虑,往往是采用将街区划分成小街坊、小地块的方式,并以此为单位引入多个开发商来共同参与完成整个街区的开发建设。在这种情况下,如果仅仅采用设定用地性质,并附上容积率、建筑覆盖率、建筑退红线、建筑高度

等相应指标要求的常规模式(如我国的控制性详细规划或美国的分区制等)来规范引导整个街区的规划设计及其建设的话,由于规范引导手法过于粗放且缺乏针对性,往往难以保证街区最终的建设成果能形成整体感强而又特色鲜明的高质量的环境效果。对于这一在城市开发建设中亟待解决的课题,始建于20世纪80年代初,而直至21世纪初才作为一个完整的街区基本建成的美国纽约市巴特利公园城项目,运用现代城市设计的手法进行了先驱式的探索。这一案例对当今世界各国成片开发的街区建设项目启示良多。

## 2 巴特利公园城开发方案的变迁

巴特利公园城用地位于纽约下曼哈顿地区(Lower Manhattan),西临哈德森河(Hudson River),东侧隔西部大道(West

Side Highway)与原世界贸易中心相对,最初为码头用地,但随着20世纪60年代产业结构的调整,码头功能逐渐衰落而面临重建机遇,最终伴随世界贸易中心的开发建设(基础工程开挖所带来的填土),其用地规模扩展至37 hm<sup>2</sup>。巴特利公园城开发方案先后由纽约州、市二级政府以及后来成立的巴特利公园城开发机构(Battery Park City Authority)等主导,经不同规划设计师之手几易其稿,先后探讨过整体开发的典型现代主义风格的高层社区、以七层高的室内公共空间主轴为特色的巨构型开发(Megastructure)等构思,但经反复比较后,由库铂及埃克斯塔设计事务所(Cooper, Eckstut Associates)完成的方案(图1),因其在城市建设中的操作灵活性、易于实施的小街坊和小地块划分的空间格局、有利于引入多方投资共同开发等方面的特点,最终成为实施之选<sup>[1]</sup>。

### 3 巴特利公园城的城市设计导则及其实施程序

巴特利公园城的城市设计方案以将整个街区融合于曼哈顿既有的空间格局及环境特色为其构思立足点,总体布局中道路网格的设置与曼哈顿原有街道格局有机衔接,位于街区中部商务区的世界金融中心(World Financial Center)由当时较有影响力的奥林匹亚约克公司(Olympia & York)开发,并聘请著名建筑师西萨·佩里(Cesar Pelli)设计,而街区南北两端则以开发建设居住建筑及其配套设施为主,总体布局中还设置以滨河步行道为主体的充裕的开敞空间系统。对于街区中各个用于开发建设的地块,库铂及埃克斯塔设计事务所在规划设计的可能性上进行了多方面探讨,同时还在对曼哈顿地区传统建筑形式进行提炼的基础上,归纳出一套建筑形式设计标准语汇,之后将这一系列探讨的结果转化为适用于整个街区各地

块的详细城市设计导则,其内容远远超出了常规的用地性质、容积率、建筑覆盖率等的规范引导范围。

#### 3.1 城市设计导则概要

##### (1) 确立建筑组群的体量布局。

确定各个地块的建筑体量布局,并对重点街角或街道尽端等节点部位制定尽可能详细的要求,使相邻各地块的体量组合形成有整体感的建筑组群(图2)。

##### (2) 界定沿街外沿墙面。

明确出各地块沿街部分外沿墙面的位置及高度,使相邻地块形成统一的街道界面(图2)。

##### (3) 明确首层平面布局。

确定各地块建筑首层平面的功能布局及各部分出入口的位置,并在相应位置要求建筑物与街道之间设拱廊等过渡空间,而相邻地块的拱廊之间需互相衔接(图3)。

##### (4) 统一建筑形式语汇。

对各个地块单体建筑的建筑形式给出了统一而具体详细的设计要求,如在建筑底部设二层至三层石材饰面基座,而其上部采用瓷砖饰面,在统一高度处设装饰线脚(图2),外墙采用单个独立窗洞(Punch Window)的开窗形式并统一开窗部分与实墙面的比例、采用统一的色彩等。

#### 3.2 城市设计导则的实施

制定出详细的城市设计导则后,街区城市设计的工作仅完成了前半部分,导则在开发建设过程中的有效实施才是城市设计构思得以贯彻落实的关键。在巴特利公园城的建设过程中,设计导则具体实施的协调把控工作由巴特利公园城开发机构负责。各地块的开发建设由不同的开发商参与,而单体建筑设计则分别由经挑选产生的多家建筑师事务所(其中不乏较有名气的建筑师如查尔斯·莫尔等)负责,各建筑师的设计被要求严格遵守设计导则,巴特利公园城开发机构在不同设计阶段对各建筑师的设计成果采取

了逐一签名确认的程序(设计成果被某些建筑师戏称为“签名楼”),而当有项目对导则的具体内容提出调整要求(如外饰面材料的变更等)时,需进行相应的审核评判并做出决定,从而尽可能保证城市设计的构思能得到较完整的贯彻落实<sup>[2-3]</sup>。

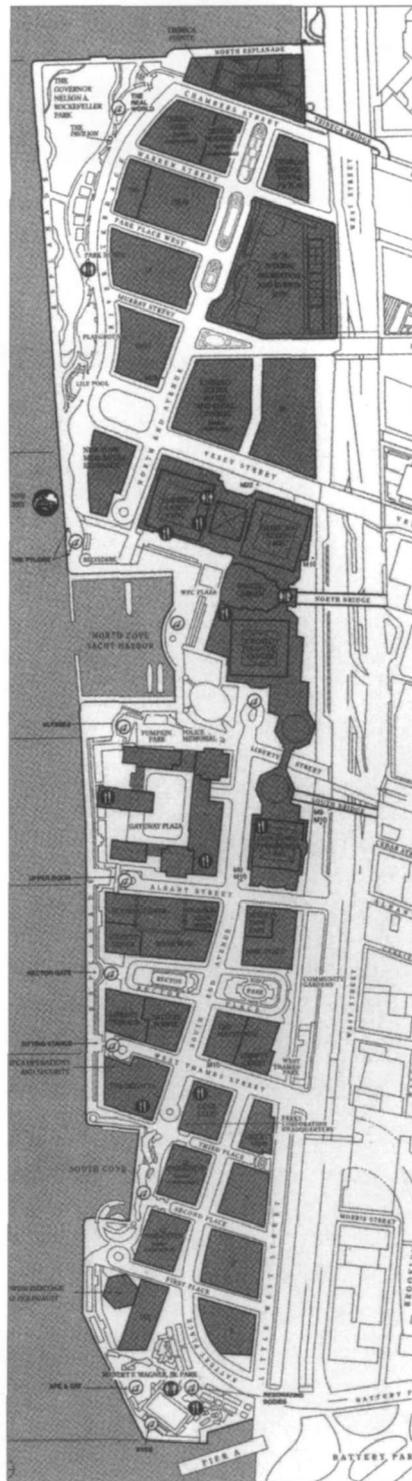


图1 巴特利公园城总平面图

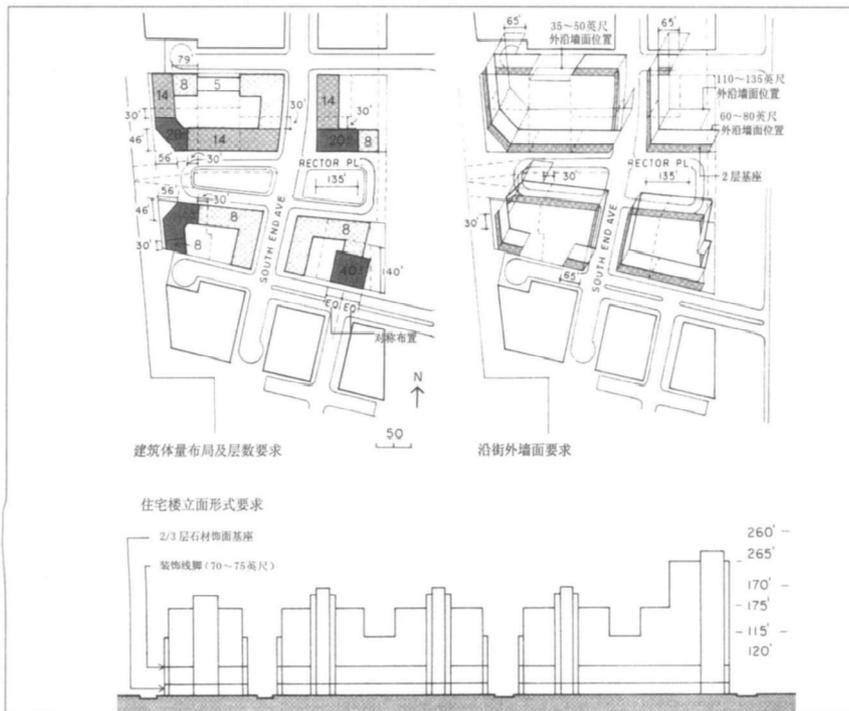


图2 建筑组群设计导则

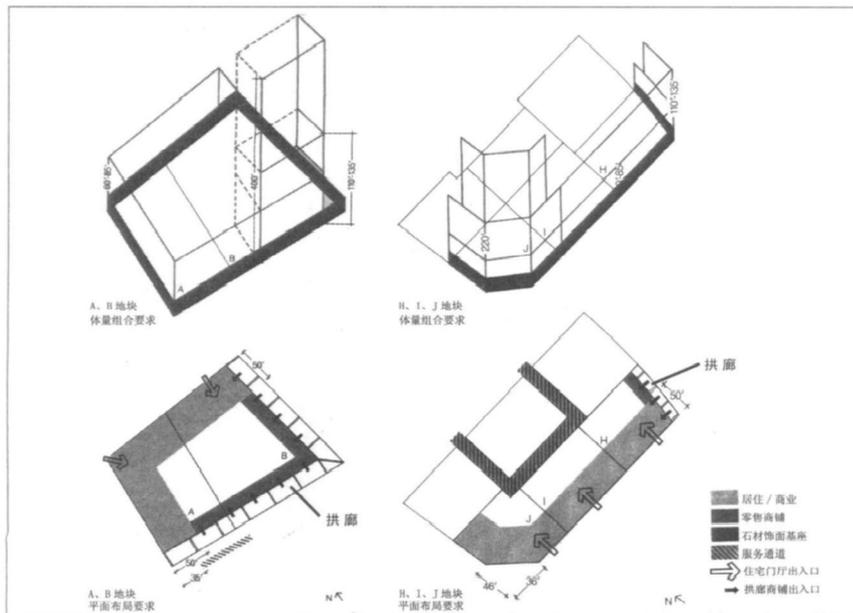


图3 各地块设计导则

## 4 巴特利公园城的突破点及其引发的争议

巴特利公园城的开发建设自20世纪80年代后期分期逐渐落成(图4,图5)后,建设成果在专业界内外普遍获得了好评,其在城市设计方面的探索成果也曾被誉为“评判未来其他城市设计的标尺”<sup>[21]</sup>。

### 4.1 突破点

巴特利公园城的城市设计所具备的先驱性可以归结为以下几点,其对未来的街区城市设计实践有一定的参考借鉴价值。

(1) 开创了以街区为单位整体融入城市原有环境的先例。

在城市建设当中,个别单体建筑的设计重视与其所处的周围环境

有机结合,在空间布局与建筑形式上尽可能与环境融为一体,这样的案例其实并不罕见,但作为一个成片开发的街区,巴特利公园城采用详细的城市设计导则的手法进行协调统一,从而使其整体融入城市的既有环境当中,这一探索有其相应的开创性。

(2) 促进积极的公共空间的形成。

在成片开发的街区中,如果各个单体建筑仅靠用地性质及容积率、建筑覆盖率、建筑退红线、建筑高度等指标去规范引导,往往容易导致由各相邻建筑所围合而成的公共空间成为各个单体建筑外部的剩余空间(Space Left Over),而这样的剩余空间自然不会有统一的设计理念来支撑,结果往往沦为目的性不强的消极空间。在巴特利公园城,由于各个地块的单体建筑在设计展开之前,其首层部分与街道的空间关系及沿街部分外沿墙面的位置、高度和形式等均已在导则中制定出了清晰明确的要求,相邻地块单体建筑外沿墙面相互衔接形成完整的空间界面并与街道空间互为渗透,围合而成的公共空间反映出街区城市设计构思中的设计意图及其所期待的空间特色,因而易于形成积极的城市公共空间。

(3) 营造街区整体的空间环境特色。

详细城市设计导则主要通过满足不同地块建筑体量布局的要求来促进有整体感的建筑组群的形成,并采用同一套形式语汇对各个单体建筑的设计加以引导规范。尽管不同的地块由不同的建筑师负责设计,整个街区的开发又跨越较长的时间段分期展开,但街区最终仍能形成具有整体感的建筑形体关系及风格特色,避免陷入各地块单体建筑虽然相邻并置,却互不相干、各唱其调的混乱局面,有效地促进了街区整体空间环境特色的形成。

## 4.2 争议

巴特利公园城的探索尽管获得了较为普遍的好评,但亦引发了一系列争议,这些争议对于未来街区城市设计的实践探索不无启示,应予以重视并根据具体情况尽可能寻求相应的对策。

(1) 仅从历史中寻找设计灵感,缺乏创新性。

由于巴特利公园城详细城市设计导则中的整体空间布局、建筑形式,以及园林景观设计均以曼哈顿原有的传统城市环境为依据,总体来说,设计的出发点更偏重于再现传统环境氛围而不是创造出新时代特色,其在营造城市环境中的守旧取态自始就在不少建筑师或建筑评论家中引起一定的争议<sup>[2]</sup>。

(2) 过于严格的建筑形式控制导致城市环境产生人为的虚假的统一,未能充分体现城市环境的活力。

因巴特利公园城位于曼哈顿这一冲突、投机与希望交织之地,详细城市设计导则过于严格的控制实际上仅仅是在某种程度上带来了虚假的形式上的统一表象,并未能充分反映出这一独特环境氛围所应具备的城市空间的活力<sup>[4]</sup>。

(3) 过于详细的设计要求及其实施过程中过于严格的控制带来不必要的新的设计难题,并在一定程度上影响了建筑师设计创作热情的发挥。

在详细城市设计导则中,虽经一定的设计考虑,对各个地块提出了不少非常具体的设计要求,但在城市设计阶段不可能将建筑设计阶段所面临的诸多方面的情况考虑得很充分。在巴特利公园城开发建设实施过程中,就有不少建筑师抱怨导则的一些具体规定极不合理,给单体建筑设计带来了新的不必要的难题。而另一方面,在导则的实施过程中,要求各项目建筑师在各阶段的设计成果均需得到签名确认的程序,也被不少建筑师认为其实际上妨碍了对设计精益求精的专业追求,最终对保证设计质



图4 建筑组群鸟瞰图



图5 沿河建筑组群景观

量带来负面影响<sup>[3]</sup>。

## 5 结语

在大规模的城市开发建设中,如何有效利用现代城市设计的理论和方法来确保成片开发街区的环境质量,这在世界各地均是引人关注且亟待解决的城市规划设计课题。纽约巴特利公园城的探索尽管也引发了一系列的争议,但其经验等仍得到了众多专业人士的足够重视,在其后各国的街区城市设计探索中,不少项目均在一定程度上借鉴了巴特利公园城的详细城市设计导则,如美国波士顿范恩码头(Fan Pier)街区项目<sup>[5]</sup>、日本千叶县幕张湾城(Bay Town)项目<sup>[6]</sup>等。而在我国被誉为国内“一次开创性的城市设计范例”的深圳市中心区22、23-1街坊的城市设计导则<sup>[7]</sup>(由美国SOM设计公司主持完成)中,亦很容易找到不少与巴特利公园城城市设计导则内容“似曾相识”之处。

### [注 释]

巴特利公园城先后被不少专业期刊或专著作为优秀案例加以介绍,并获评城市设计奖项(Progressive Architecture, P/A Award 1984 & 1990),其建设成果亦被《时代周刊》评选为20世纪80年代最优秀的10项设计之一。

### [参考文献]

- [1]Jon Lang. Urban design: A Typology of Procedures and Products[M]. Architectural Press, 2005.
- [2]Carter Wiseman. A Vision with A Messege[J]. Architectural Record, 1987, (3): 112-121.
- [3]Thomas Fisher. The New Urban Design: Building The New City[J]. Progressive Architecture, 1988, (3): 79, 86-93.
- [4]Alan Balfour. World Cities: New York[M]. Wiley-Academy, 2001.
- [5]Jonathan Barnett. In The Public Interest: Design Guidelines[J]. Architectural Record, 1987, (7): 114-125.
- [6]曾根幸一(幕张ペイタウン)街区全体のデザイン,計画・设计调整について[J]. 新建筑, 1995, (4): 280.
- [7]深圳市规划与国土资源局. 深圳市中心区22、23-1街坊城市设计及建筑设计[M]. 北京: 中国建筑工业出版社, 2002.
- [8]王兴平, 崔功豪. 大都市专门化街区研究[J]. 规划师, 2003, (6): 76-79, 83.
- [9]Kenneth Powell. City Transformed: Urban Architecture at The Beginning of The 21st Century[M]. Calmann & King, 2000.

### [作者简介]

黄大田, 博士, 注册规划师, 深圳大学建筑与城市规划学院副教授。

[收稿日期]2010-06-01