

面向土地出让的地块层面城市设计导则编制研究

朱良骏, 廖亦莹, 谭春华

摘要:城市设计作为描绘未来城市蓝图的重要手段,正逐渐受到社会的重视与青睐,而其“重设计、轻管控”“非法定化”的弊端,让其成果蓝图往往面临难以实施的局面,因此需通过城市设计导则这一形式落实规划理念,完成规划目标。论文以长沙信产园 L01-D34 地块层面城市设计导则编制为例,提出编制地块层面城市设计导则的必要性,并对面向土地出让的地块层面城市设计导则编制思路进行探索,从宏观、中观及微观三个层面对出让地块进行系统管控,为日后的土地出让提出科学合理的规划设计条件,同时也为新时代城市设计的精细化管理做出积极的探索。

关键词:土地出让, 地块层面城市设计, 城市设计导则

1 研究背景

城市设计作为描绘未来城市蓝图的手段,随着城市的不断推进,正逐渐受到社会的重视与青睐,而其“重设计、轻管控”和“非法定化”的弊端也在城市管理中体现出来,这让其成果蓝图面临着难以实施的局面,因此需通过城市设计导则这一形式落实规划理念,完成规划目标,目前国内外很多城市已经开展城市设计导则的编制,且取得了一定的效果,本文的研究初衷正是由城市设计导则的编制方法而展开。

1.1 城市设计重设计内容,轻管控引导

以往城市设计较为偏重“设计”,着重关注边界、道路、区域、节点和标志物的具体形态,其编制的成果需依托片区的整体开发而得以实施,我们对于城市设计的关注点也往往停留在“蓝图”“愿景”这一视觉层面,却很少去关注其中各个要素对于城市空间的管控与引导,如何提高城市设计的“落地性”是我们值得思考的问题。

1.2 城市设计法定化的探索

城市设计作为非法定规划,成果形式、内容深度与实施机制均缺少法制保障,难以直接指导城市建设与管理[1]。国内目前将城市设计法定化的主要手段是将城市设计列为法定控规的成果内容之一,例如上海以控规附加图则的形式确立了城市设计的法律地位,并在重点地区绑定设计方案作为出让土地的附加条件,核心要素包括“功能定位、建筑方案、基础设施 / 地下空间”[2],而这一探索,让城市设计的内容尝试以法定规划的形式进入到了管理者的视野,同时也让城市设计的管控内容落到了实处。

2 概念界定与研究对象

2.1 土地出让

土地出让是指国家以土地所有者的身份将土地使用权在一定年限内让与土地使用者,

并由土地使用者向国家支付土地使用权出让金的行为。

2.2 地块层面城市设计

《城市规划基本术语标准》(GB/50280-98)将城市设计定义为“对城市形态和空间环境所作的整体构思和安排,贯穿于城市规划的全过程”[3],而城市设计在我国现有规划编制体系下分为四个层次进行管控(图1),第一个层次是总体城市设计,它与城市总体规划相对应;第二个层次是区段城市设计,它包含重点区段和非重点区段,其中重点区段应该总体城市设计时划定;第三个层次是地块层面城市设计,它一般是在土地出让之前,政府为了更为精细化管理土地而编制的城市设计;第四个层次是专项城市设计。

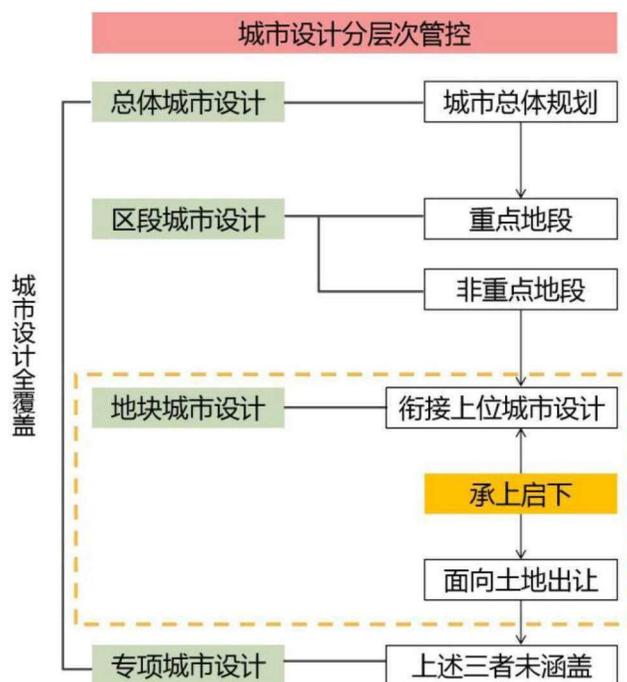


图1 城市设计分层次管控示意图
(资料来源:作者自绘)

2.3 城市设计导则

城市设计导则是将城市设计成果用图示语言和管控细则语言进行整合的一种表达形式,在国内,城市设计导则正逐渐成为城市建设的重要依据之一,也是城市设计成果实施的重要保障。

2.4 研究对象

一般土地出让之前,城市管理者为了对未来出让土地进行更为系统和精细化的管理,往往会针对该土地编制单独的地块层面城市设计,一方面,落实上位规划的要求,比如城市总体规划与控规,另一方面,明确城市设计要素的控制要求,比如建筑形态、公共空间、道路交通、地下空间等,而地块层面城市设计的成果常常通过城市设计图则的形式用以指导地块开发与建设,也会将地块层面城市设计图则作为该出让地块的规划设计条件,故面向土地出让的地块层面城市设计导则编制成为了城市设计成果“落地”的最后一步,也成为了城市设计指导城市建设最关键的一步,本文将其作为研究对象,从编制必要性、编制思路和编制实践三方面进行论述。

3 面向土地出让的地块层面城市设计导则编制必要性

3.1 落实控规指标并衡量其合理性

面向土地出让的地块层面城市设计导则编制的首要目标是落实控规指标，并通过模拟方案的形式衡量控规指标的合理性，控规作为法定规划之一，落实其土地利用指标这无可厚非，但编制该城市设计导则前需对控规指标的合理性进行衡量，这并不是在对国家法定规划提出质疑与挑战，而是通过模拟方案的形式对控规指标进行重新审视，对于控规指标存在问题的地方提出合理的质疑，对于有争议的指标问题

向城市管理者提出书面说明，类似于局部规划调整的前置评估报告，这是进行后续工作的基础（图2）。

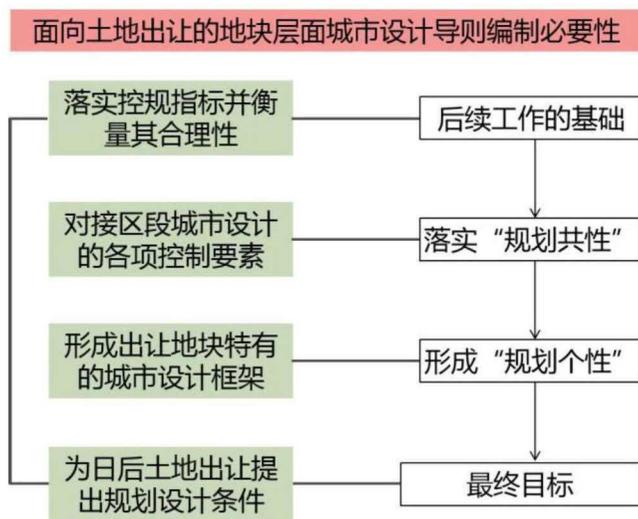


图2 编制必要性示意图
(资料来源：作者自绘)

3.2 对接区段城市设计的各项控制要素

其次，对接区段城市设计的各项控制要素，明确其城市设计定位与控制要求，落实上一层城市设计对于该地块的城市设计要求，形成自上而下统一的城市设计框架，这是落实“规划共性”的体现。

3.3 形成出让地块特有的城市设计框架

再次，对于出让地块进行因地制宜地规划分析，形成其地块特有的城市设计框架，突出其空间特色，有的放矢地进行城市设计要素的梳理，这是形成“规划个性”的体现。

3.4 为日后土地出让提出规划设计条件

最后，将地块层面城市设计成果转化为城市设计导则，并将该导则作为出让地块的规划设计条件，这是城市设计指导出让土地建设的最终目标。

4 面向土地出让的地块层面城市设计导则编制思路

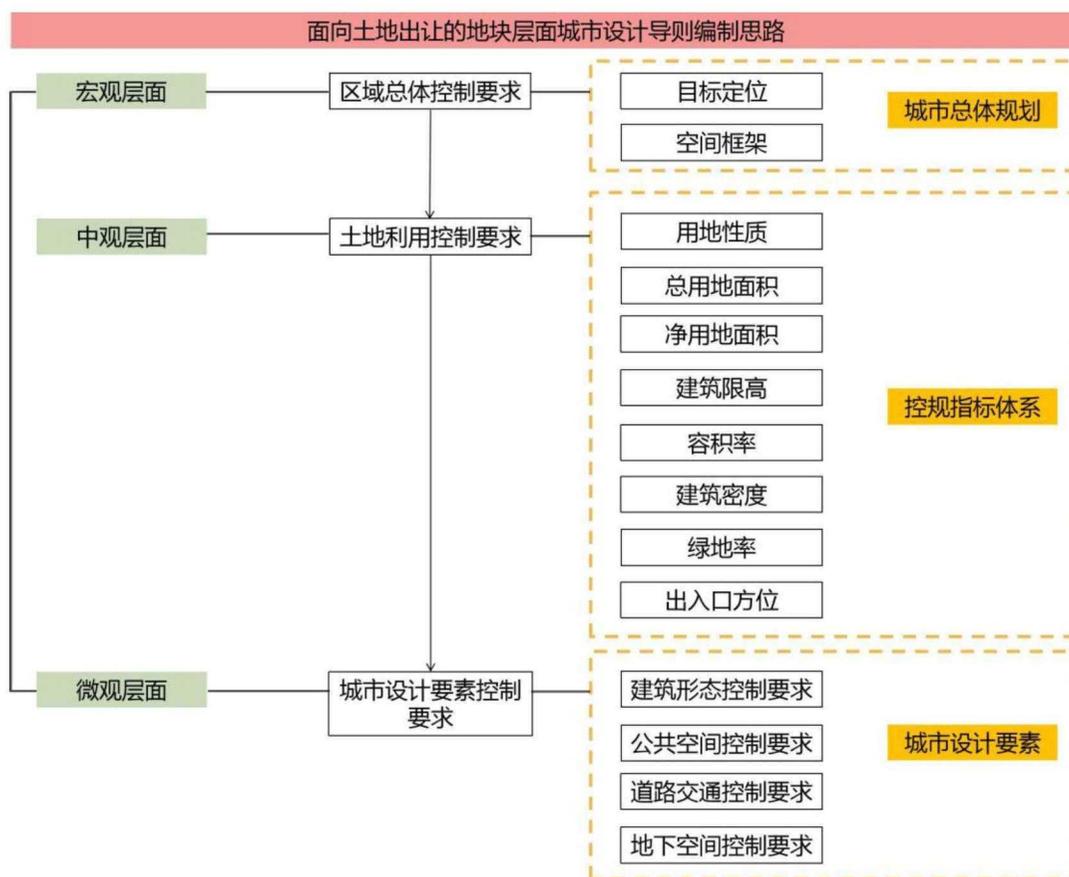


图3 编制思路示意图
(资料来源：作者自绘)

4.1 宏观层面——区域总体控制要求

宏观层面对接城市总体规划和总体城市设计，明确出让地块的目标定位和空间框架，从区域总体控制的角度，着重分析出让地块的项目区位、项目周边土地结构分析和项目地块城市设计目标，对出让地块进行定性分析。

4.2 中观层面——土地利用控制要求

中观层面对接城市控制性详细规划，确定项目地块用地指标体系，包括用地性质、总用地面积、净用地面积、建筑限高、容积率、建筑密度、绿地率和出入口方位，落实控规的强制性内容，对出让地块进行定量分析。

4.3 微观层面——城市设计要素控制要求

微观层面明确城市设计要素控制要求，结合当地的城市技术管理规定，对出让地块的建筑形态、公共空间、道路交通和地下空间进行控制，控制内容分为强制性控制内容和建议性控制内容（图4）。

4.3.1 建筑形态控制要求

强制性控制内容包括塔楼建筑高度、裙楼退界控制和日照影响分析；建议性控制内容包括屋顶形式、建筑材料和建筑色彩。

4.3.2 公共空间控制要求

强制性控制内容包括通透率、贴线率、塔楼落地控制和转角广场退让；建议性控制内容为外部广场退让。

4.3.3 道路交通控制要求

强制性控制内容包括出入口位置和停车设施；建议性控制内容为地块内交通组织和慢行通道控制。

4.3.4 地下空间控制要求

强制性控制内容为地下空间建设范围；建议性控制内容为地下步行通道。



图4 微观层面城市设计要素控制要求示意图
(资料来源：作者自绘)

5 面向土地出让的地块层面城市设计导则编制实践

5.1 项目概况

长沙信产业园 L01-D34 地块位于长沙国家高新技术产业开发区东北角，属于麓谷信息产业园，该片区主导产业为电子信息产业和创新创意产业（图5）。

该项目位于尖山路与旺龙路交叉口西北角，东部相邻尖山路，南部与旺龙路相接，西部靠近家永路。

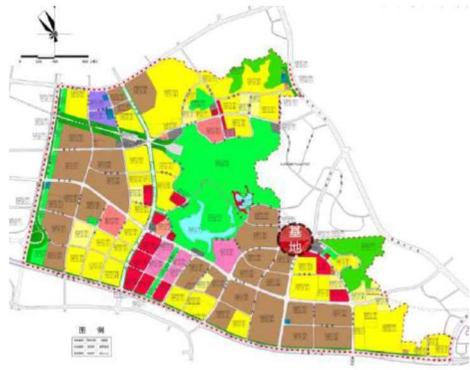


图 5 项目区位
(资料来源: 作者自绘)



图 6 项目影像图
(资料来源: 作者自绘)

该项目总用地面积 29562 平方米, 西面为中兴通讯长沙生产研发基地, 北面为金科东方大院楼盘, 东面为长株潭城际线尖山站, 南面为规划工业用地, 东南角为规划商业用地和现状安置小区。基地内为未开发用地, 便于此次项目的开发建设 (图 6)。

5.2 宏观层面——精准定位

L01-D34 地块在宏观层面上, 目标定位为产业园区商业服务配套和紧邻城际交通站点的商业用地, 空间框架为明确沿旺龙路为主要商业界面并着重考虑对北侧居住用地的影响。

5.3 中观层面——落实控规

L01-D34 地块在中观层面上, 落实控规的指标要求, 用地性质 B1 商业用地, 总面积 29562 m², 净用地面积 21887 m², 容积率 ≤ 2.5, 建筑密度 ≤ 40%, 建筑限高 ≤ 50m, 绿地率 ≥ 20%, 主出入口南侧 (S) 和西侧 (W)。

5.4 微观层面——管控引导

L01-D34 地块在微观层面上, 对建筑形态、公共空间、道路交通和地下空间四个方面进行分析:

1. 建筑形态: 着重考虑塔楼建筑高度分析。项目基地东边接壤长常城际线尖山站的地块, 其东部的建筑体量应该更具标志性与全面性。且因为基地独特的交通位置, 其南侧的城市天际线应高低错落有致 (图 7)

2. 公共空间: 着重考虑公



图 7 塔楼建筑高度分析示意图
(资料来源: 作者自绘)

共通道和广场设置的分析。基地东南角作为项目的主要开敞空间节点，具有商业街主出入口的作用，且是项目向城市展示形象的重要界面，用商业内街的形式串联起整个开敞空间系统，沿街商业应具有一定的开敞度，一方面将人流引入商业街内，另一方面避免高层建筑对行人造成压迫感。



图 8 公共通道和广场设置分析示意图
(资料来源：作者自绘)

3. 道路交通：着重考虑地块交通优化分析。基地位于尖山路与旺龙路交叉口西北角，由于尖山路属于城市主干道，应尽量避免在基地东面开口。且基地北面无交通道路，所以项目开口方向选择在南面和西面，即城市次干道旺龙路和支路家永路上，且出入口开口须满足距离道路红线交叉口 70 米以上（图 9）。

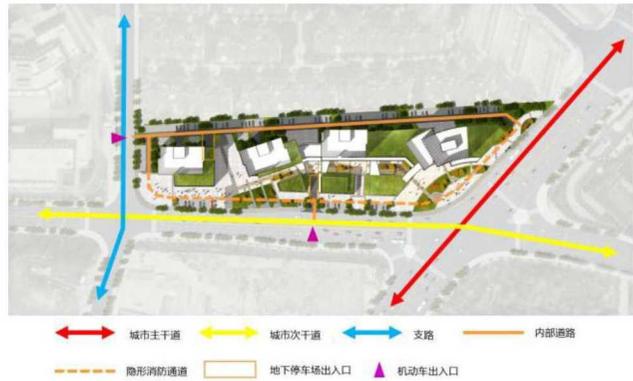


图 9 地块交通优化分析示意图
(资料来源：作者自绘)

4. 地下空间方面：强制性控制地下空间退界应大于其埋深的 30%，且应 $\geq 3\text{m}$ ，并须根据实际情况满足其他相关控制要求，建议性控制在尖山路与旺龙路交叉口西北角结合转角广场设置一处地下步行通道，加强与尖山站地块之间的联系。

5.5 城市设计模拟方案印证



图 10 城市设计模拟方案总平面



图 11 城市设计模拟方案效果图

(资料来源：作者自绘)

5.6 城市设计导则成果表达

