

## 新加坡乌节路商业街城市设计导则应用实践

王瑞瑞, 陈可石, 崔 翀

**[摘要]**乌节路是新加坡闻名世界的城市中心商业街, 堪比纽约第五大道、东京银座大街, 乌节路商业街的建设是基于城市设计导则的实践。城市设计导则通过制定具有针对性、形态控制性、特色引导性的内容, 较好地指导了商业街的街道空间、建筑、交通层面建设, 使乌节路呈现生机勃勃的街头生活、繁荣的林荫景观、混合的交通模式、无缝连接的步行网络、人性化的公共空间、多重功能复合的街道空间形态。

**[关键词]**商业街; 城市设计导则; 城市中心; 新加坡

**[文章编号]**1006-0022(2012)08-0107-05

**[中图分类号]**TU984.3/7

**[文献标识码]**B

### Commercial Street Planning Guided By Urban Design Guidelines

Wang Ruirui, Chen Keshi, Cui Chong

**[Abstract]** Orchard road is a world famous central commercial street in Singapore. Its development follows urban design guideline. Urban design guideline makes particular, morphological, characteristic content for commercial street space, architecture, and transportation development. Orchard Road now boasts vigorous street activities, boulevard landscaping, mixed transportation, integrate pedestrian network, humanistic public spaces, and multi-functional street space form.

**[Key words]** Commercial street, Urban design guideline, City center, Singapore

#### [作者简介]

王瑞瑞, 北京大学城市规划与设计学院硕士研究生, 中国城市规划设计研究院深圳分院规划师。

陈可石, 北京大学城市规划与设计学院副院长、教授、博士生导师, 中国城市设计研究中心主任。

崔 翀, 北京大学城市规划与设计学院硕士研究生, 深圳市规划国土发展研究中心规划师。

## 1 引言

商业街是最能反映城市活力、内涵与文化特征的物质空间承载者, 城市中心商业街的建设意义绝不仅仅在于其单一的购物功能, 更重要的是其作为城市主要公共空间的氛围凝聚与文化融合。在我国商业街建设过程中, 城市设计徘徊于现行城市建设程序和体制之外, 难以通过介入城市建设的过程发挥作用<sup>[1]</sup>; 而通过控制性详细规划对容积率、建筑高度、后退红线等相应指标的硬性控制规范引导商业街的规划设计及建设, 却由于控制有余、引导不足, 而不能很好地控制物质空间整体形态及体现文化特色<sup>[2-3]</sup>。

新加坡城市规划和设计针对乌节路商业街<sup>①</sup>, 制定了详细的城市设计导则, 并通过数十年的不断完善与更新, 有效地引导并控制商业街的空间形态, 激发物质空间的活力与吸引力, 整合商业空间的连续性, 使乌节路商业街成为最具城市魅力的区域<sup>[4]</sup>。本文通过对乌节路城市设计导则的研究, 探讨以城市设计为主导的规划手段, 为我国城市中心商业街的规划设计和建设提供借鉴。

## 2 乌节路商业街的发展

乌节路商业街位于新加坡城市中心区域，是新加坡的交通主干道，也是重要的商业空间。它全长约 2.2km，道路红线宽度约为 40m，总建筑面积达 800000m<sup>2</sup><sup>[5]</sup>。19 世纪 40 年代，乌节路地区是培养肉豆蔻等经济植物的种植园；19 世纪 80 年代，逐渐出现市场与商铺；20 世纪 40 年代，伴随交通方式由马车向汽车的转变，乌节路增加了更多的商店并出现了首家商场，商业街初具雏形；20 世纪 70 年代，乌节路发展成为当地重要的娱乐区域，综合购物中心不断出现并取代了小型店铺；20 世纪 90 年代，乌节路商业街逐渐完善，形成商业、餐饮、娱乐、文化艺术、公共活动等功能混合的繁华区域<sup>[6]</sup>。

近二十年来，乌节路商业街基于新加坡城市重建局 (URA)<sup>②</sup>制定的相关规划与设计文件的引导，最终呈现生机勃勃的街头生活、繁荣的林荫景观、完备的基础设施、混合的交通模式、无缝连接的步行网络、人性化的公共空间、多重功能复合的街道空间形态。乌节路不是孤立的的城市购物空间，而是衔接城市休闲、公众活动、文化生活的重要商业走廊<sup>[6]</sup>，对当地居民与外来旅客兼具吸引与凝聚的功能。

## 3 乌节路商业街城市设计导则与实施

### 3.1 城市设计导则制定

1994 年，URA 制定了乌节路地区发展规划，以稳固商业与混合开发作为乌节路商业街的发展目标<sup>[7]</sup>，制定基本的城市设计导则。1998 年，URA 放松了乌节路商业街的部分城市设计导则，鼓励增设户外餐饮设施以引导街道生活更具活力<sup>[8]</sup>。2001 年，基于新加坡概念规划 (The Concept Plan 2001)“注重认同感和地区特色”的宏观引导<sup>[9]</sup>，URA 与新加坡旅游局(STB)公布《无限可能的乌节路》(Making Orchard Road More Happening)规划提案，并制定相关城市设计导则。此后十年内，新加坡致力于通过城市设计导则引导乌节路商业街的规划设计建设，使之成为与纽约第五大道、伦敦摄政街比肩的世界著名的商业街。值得指出的是，导则并不是一蹴而就的，而是根据规划目标的调整而逐年修订、不断更新与完善的。乌节路商业街的城市设计导则制定的目的是促进街道空间连续性、街道界面整体性、街道文化活力的增长，强化街道特色、人性化与吸引力。基于此，URA 针对不同城市形态元素，制定了详细的具有针对性的设计导则，同时于 2005 年成立乌节路发展委员会(ORDEC)，鼓励业主、零售商、利益相关者、媒体、游客等不同身份的公众参与到乌节路规划细节参数的调整中，保障导则内容符合公众利益。

### 3.2 城市设计导则内容

从引导内容及控制元素的角度看，乌节路城市设计导则可划分为街道空间、建筑、交通三个层面，确保了对街道物质空间形态的控制与引导，同时激发乌节路商业街作为城市公共空间的生命力。

空间层面的城市设计导则包含对露天茶座、户外零售商铺、活力激发、户外标志、艺术激励等设计要求。商业街道空间的户外商业活动、休闲娱乐、文化景观、广告招牌等不同功能性要素是商业街空间富有活力的基础。导则以鼓励性的方式，引导户外空间的使用方式；弹性化地规定了位置、尺寸、细节设计、材质等具体控制内容。此外，在修订后的导则中，放宽控制性内容，鼓励灵活性、多样化、创意性的户外空间使用，进一步促进街道空间的吸引力与生命力。

在建筑层面，城市设计导则详细规定了乌节路建筑底层边界、建筑立面(图 1)、屋顶设计、建筑高度、建筑界墙等空间形态元素。导则重视街道界面景观整体性的营造，控制建筑轮廓、沿街面位置，以统一街道外观的协调性，但也赋予一定的弹性空间。同时，导则也鼓励建筑细节的创意性与独特性，并未对建筑色彩、详细材质、局部装饰等做严格限定，而是引导丰富多样、个性鲜明的街道界面。

交通层面的城市设计导则包括城市连廊(图 2，图 3)、一层空间联接、二层空间联接、高架联接、地下

步行网络及地铁站联接(图 4, 图 5)等导则。导则以奖励(现金、建筑面积)刺激的方式,鼓励业主增强地下空间、地面建筑、高空步行空间的连通性,使其与公共空间、公交站点、地铁站点之间密切联系,以加强商业街步行系统的整体性与便捷度。同时,鼓励将联接空间用于户外餐饮、商业活动等,进一步促进完善、综合、引人入胜的街道步行空间系统的形成<sup>[10-15]</sup>。

### 3.3 城市设计导则实施

乌节路商业街设计的成功得益于城市设计导则在开发建设过程中的有效实施,这是城市设计得以最终实现的根本保证。URA 通过完善的规划运作体系、统一的实施管理制度、严格的开发限定自上而下地贯彻落实导则。

在新加坡的规划运作体系中,城市设计与城市规划在统一体系内协调运作,城市设计导则通过政府文件成为政府行政管理的依据;实施管理权责明确,由 URA 通过开发控制程序统一管理协调;对于开发商,政府售地计划将城市设计要求融入《竞标技术条款及相关主管部门和公共设施执照持有人条款与要求》,技术性的内容由法定性内容支持,城市设计导则的内容成为详细限定地产开发控制条件<sup>[16]</sup>,使开发、建设过程都发生在城市设计框架中,最大化地保障了城市设计导则的贯彻落实。

## 4 乌节路商业街的导则引导成效

乌节路商业街被雷姆 库哈斯(RemKoolhaas)在《哈佛购物指南(The Harvard Design School Guide to Shopping)》(2002 年)<sup>③</sup>一书中赞誉“为构建‘城市购物中心带状集聚的城市空间’(Urban Linear Mall that Amasses the Spaces of the City)的建设标准。城市设计导则针对性的引导与有效的实施,使乌节路成为世界的焦点,也成为新加坡的标识<sup>[17]</sup>”。

### 4.1 公共空间

商业街不仅是满足交通与购物功能的城市道路,更是公众均可参与、为多种用途服务的城市公共空间。街道空间为不同类型的人群提供连续的商业设施与多样性的活动选择,这塑造了城市中心商业街的空间特征与空间氛围,人们的各项公共活动轨迹也形成了公共空间的连续性<sup>[18]</sup>,是生动活泼的公共空间氛围的来源。

乌节路商业街城市设计导则以引导高品质公共空间形成为目的,对街道周边建筑进行控制,关注建筑与建筑之间的联系与协调、建筑与街道空间的关系,保证街道活动的连续性。导则在重要商场建设前预留公共空间,建筑间连廊刺激连续丰富的商业空间形成,引发行人在公共空间活动的多样性;同时,鼓励建筑空间外向开放,并增强与公共空间联系,在公共空间提供更多具有创意的户外商铺(图 6),激励文化艺术活动与作品的出现,创造街道空间丰富多样的参与性<sup>[14]</sup>。导则有效促进建筑外空间的场所氛围的营造,吸引过路人群介入,使公共空间成为娱乐、聚集、交往、休憩、艺术行为、表演、节庆等活动发生的城市场所。

三十年前,乌节路的使用者只是有购物需求的游客。城市设计导则成功提高了公共空间吸引力,如今乌节路已成为新加坡当地居民的城市生活场所,多种身份的人群、多民族的人群在此交融,进一步激发空间场所的活力。

### 4.2 街道界面

街道界面的整体性与外观是视觉化的第一印象,影响人们对街道空间的感受与体验。凯文 林奇认为,提高城市意象水平是非常重要的<sup>[19]</sup>,街道界面的整体美观对城市意象具有不可忽视的影响作用。

导则建议建筑外观与独特热带景观的街道相融合，并对建筑材质的选择、建筑立面、建筑屋顶形式、多媒体幕墙、户外广告、招牌、灯具装饰、街道植物造景、夜景照明等设计元素进行全面整合、弹性控制。乌节路街道界面的“第二次轮廓线”与“第一次轮廓线”<sup>④</sup>整体协调，尽管不同地产建筑形态不一，开发或更新时期不同，但街道最终形成了具有整体感的街道界面风格特色，由于导则控制富有弹性，街道景观统一中富于变化。该手法不仅避免了无序杂乱的街道景观序列，有效形成了整体空间特色，而且也使街道界面充满活力、色彩斑斓，不至于单调沉闷(图 7)。

### 4.3 步行网络

乌节路是新加坡的城市主干道，并非单纯的步行街。导则通过建设综合、完整、便捷的步行网络<sup>[20]</sup>，解决人流车流交叉混合的问题，保障步行者的安全，并保障商业街界面的连续性，为行人提供更完整的街道体验。

导则通过建设建筑物之间底层联接，建筑物的二层及高层的空间联接，并联通天桥、地铁站、公交站等增强与公共交通的联系，保障了步行网络的便利性与完整性。针对热带恶劣天气而建设的室外建筑连廊为步行者提供更强的庇护场地，提高步行舒适度，也创造了乌节路的独特个性(图 8)。商场间的联系、商场与公共交通的联系，步行与机动车的分离，扩大和丰富了步行活动的范围与层次，使室内步行空间更具有便捷性与综合性(图 9)。良好的步行互通，增强了乌节路商业街的商业体验性与参与感。

## 5 对我国的启示

### 5.1 城市中心商业街规划设计的出发点

我国在进行非步行商业街规划设计时，多从交通功能的角度出发，将道路与建筑分离，以道路红线与建筑红线为界，忽视了建筑之外空间的设计，对街道底层界面简单化处理，难以形成变化丰富、趣味性的公共空间；建筑单体孤立于街道空间，建筑之间缺乏协调与关联，也使街道空间因利用不足而形成死角，既难以保证商业街的活力，又无法提供多样化的活动与空间体验。

新加坡的乌节路规划设计导则基于城市的整体发展，将商业街空间作为城市的主要公共空间，力求激发空间活力，提高街道艺术水平，而不是作为单纯的交通空间考虑<sup>[21]</sup>。乌节路的成功不单在于单体建筑本身的设计，而且重视建筑之间的联系与协调，建筑与街道空间的关系。单体建筑限定出公共领域，这个步移景异的空间序列<sup>[22]</sup>为街道活动的连续性与生命力提供保障。

### 5.2 城市设计导则融入规划体系

1991 年《城市规划编制办法》明确指出城市设计工作应贯穿于城市规划编制的各个阶段中<sup>[23]</sup>，但多年来城市设计与城市规划体系呈现“若即若离”的状态<sup>[16]</sup>。城市设计作为非法定规划成果，形同虚设，并不能真正指导城市建设。城市设计导则不具备法定性内容支撑，只是作为法定规划的参考，管理依据性差。依靠容积率、建筑高度、后退红线等相应指标的硬性控制规范引导商业街的规划设计及建设，则会出现针对性不足，很难控制形成特色鲜明、生动丰富的整体空间形态。

Jon Lang 认为：“在新加坡，城市设计发生在整体城市规划的框架内，或更准确的说，城市规划发生在城市设计的框架之内”<sup>[24]</sup>。新加坡的城市设计与整个规划体系是相互融合的，城市设计无论在内容上还是在形式上都分别融入不同层次的规划框架之中，因此获得法定地位，设计导则对应各个地块的详细控制<sup>[16]</sup>，能够发挥其控制整体空间形态的优势，也自设计之初就保障了商业街空间特色。城市设计导则通过政府文件成为政府行政管理的依据，以法定性内容支撑技术性内容的实施，同时，URA 掌握统一管理协调权，保障了城市设计导则的可操作性，也在根本上保证了城市设计构思体现在空间形态中。

### 5.3 城市设计实践中公众参与的完善

在我国的城市规划体系中，公众参与并未纳入正规的城市规划体系，多停留在局部的试验中，大多数公众参与流于形式，不够成熟完善 [25]；而公众利益受到损害时，没有渠道或机制以维护公众利益。换言之，我国的公众参与并未真正发挥应有的作用，不能在城市设计实践中充分体现公众需求，维护公众利益。

公众参与是新加坡城市规划实践的基本组成部分，在制定或修订设计导则前，新加坡 URA 会公布规划文件，公开展示供公众发表意见，并在正式制定中考虑纳入公众意见；通过专家研讨会与公众听证会，使公众精英(规划专业人士、商业代表)和一般公众(一般参与者、利益相关人)共同参与。这样既保障及时的规划制定参与、广泛有效的公众参与，也维护了公众的话语权。不仅如此，新加坡针对乌节路成立的发展委员会(ORDEC)，形成完善的公众意见反馈、处理程序与机制，保证公众利益的维护通道，也灵活地鼓励了公众的积极参与，增强了城市设计实践的综合效益。

## 6 结语

新加坡乌节路城市设计导则对城市中心商业街的建设实践起到显著的引导效果。城市设计导则的针对性、形态控制性、特色引导性对商业街的街道空间、建筑、交通层面具有良好的指导作用，导则的实践激发了乌节路公共空间的活力，形成了整体街道风格特色，构建了便捷、整体、综合的步行网络体系，乌节路因而成为生机勃勃、丰富多彩的城市生活空间，是亚洲城市中心商业街建设的成功典型。以城市设计导则引导商业街空间发展的模式，为营建富有活力的商业街空间提供了较好的借鉴。

### [图件目录]

图1 建筑立面连接到这剖面图则

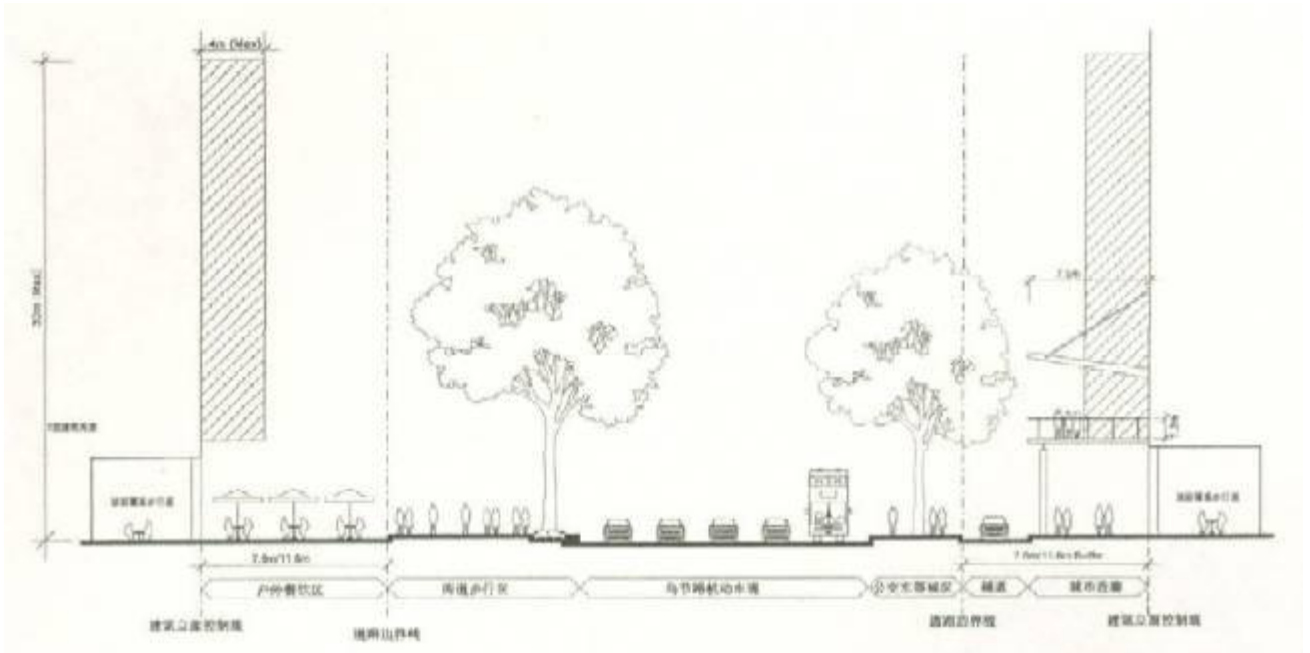


图2 城市连廊导则平面图则

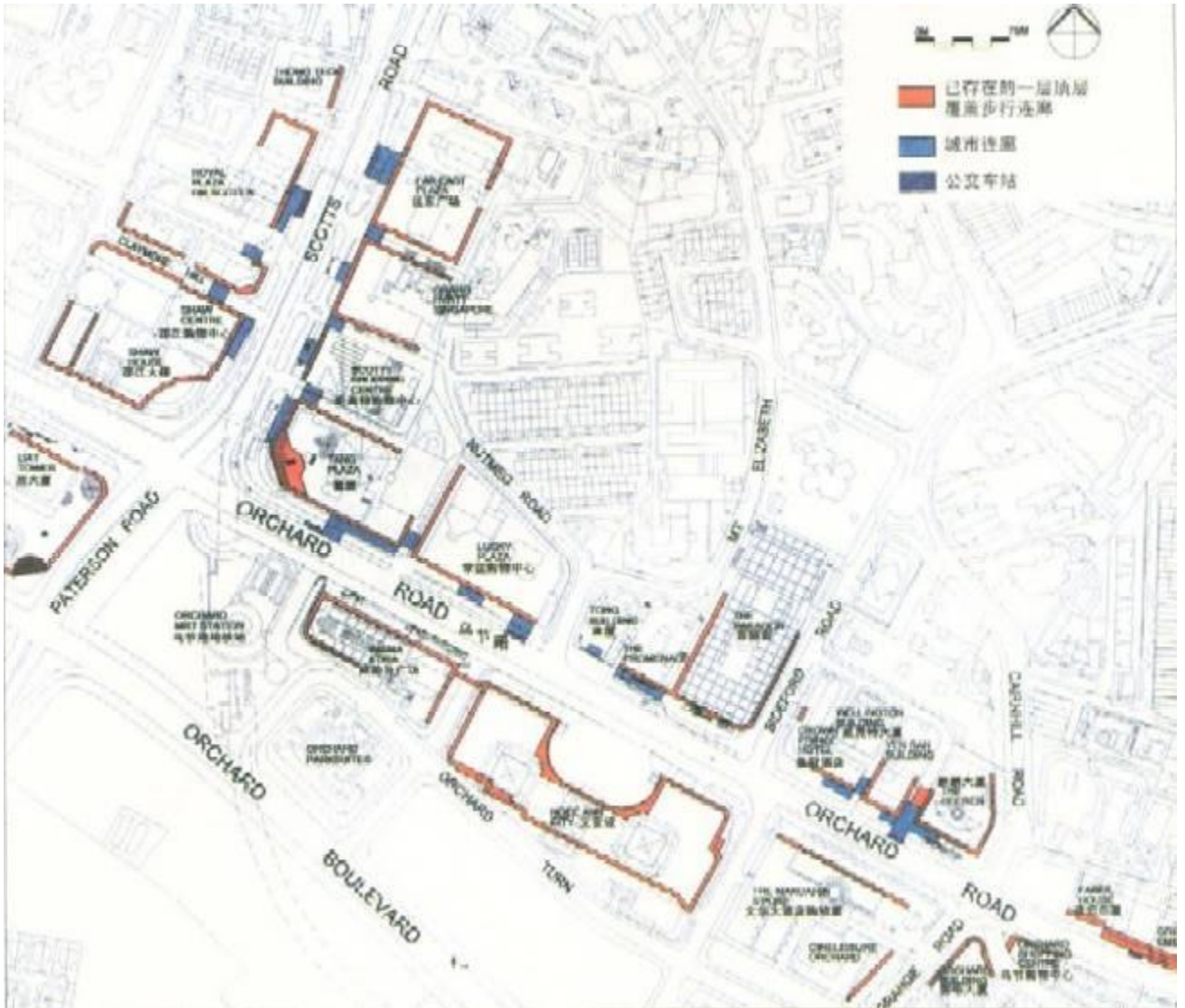


图3 城市连廊导则剖面图则

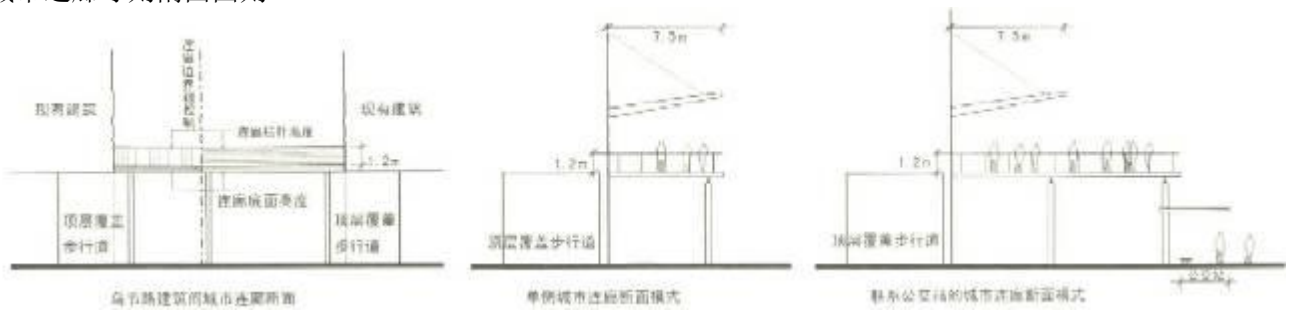




图4 地下步行网络导则剖面导则

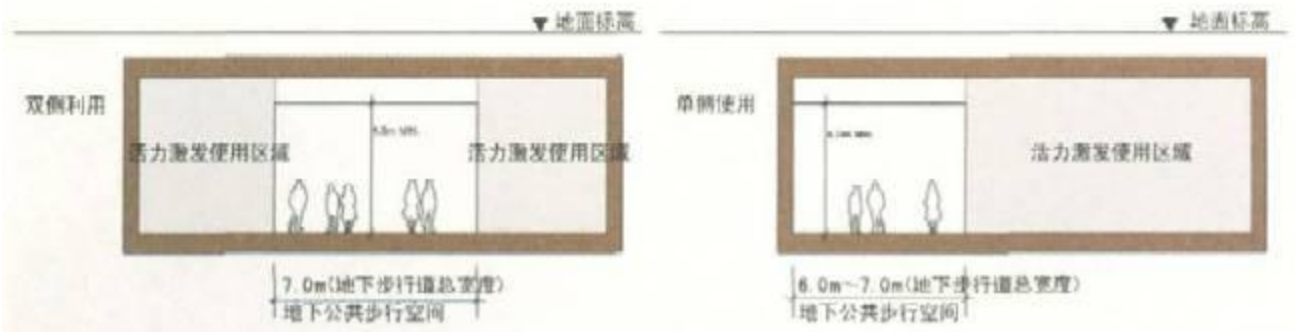


图5 地下步行网络导则平面图则



图6 公共空间展览活动



图7 整体而不单调的街道界面



图8 建筑间连廊步行空间





图9 多样的建筑底层庇护性步行连廊空间



### [注 释]

- ①乌节路商业街是世界十大著名商业街之一，与纽约第五大道、巴黎香榭丽舍大街、东京银座大街比肩。
- ②全称Urban Redevelopment Authority，统一负责管理新加坡城市规划与建设管理的机构。
- ③此书研究了购物和零售消费在城市中所起的作用。库哈斯指导其在哈佛 GSD的研究生花两年时间调研 Shopping对现代都市生活的影响。
- ④“第一次轮廓线”指建筑本身外观形态，“第二次轮廓线”指建筑突出物、临时附加物及街道附属设施(路灯、座椅、广告、标志、地铁入口等)(芦原信义，《街道的美学》)。

### [参考文献]

- [1]庄宇. 城市设计的运作[M]. 上海: 同济大学出版社, 2004.
- [2]陈谦, 李彦林, 赵玲军. 城市详细规划编制方法的探讨——强制性内容图则 +控制性详细规划 +详细城市设计[J]. 城市规划, 2005, (5): 59-60.
- [3]黄大田. 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[J]. 规划师, 2011, (4): 90-93.
- [4]URA Singapore. Annual Report 2003-2004[M]. Singapore: Urban Redevelopment Authority, 2005.
- [5]URA Singapore. Technical Conditions of Tender: Sale of site for commercial development on land parcel at orchardroad[M]. Singapore: Urban Redevelopment Authority, 2004.
- [6]Limin Hee. Singapore's Orchard Road as Conduit: Between Nostalgia and Authenticity[J]. Traditional Dwellings and Settlements Review, 2005,(1): 51-64.
- [7]URA Singapore. Orchard Planning Area Planning Report 1994[Z]. Urban Redevelopment Authority, 1995.
- [8]URA Singapore. Annual Report 1998-1999 [Z]. Urban Redevelopment Authority, 1999.
- [9]URA Singapore. The Concept Plan 2001 [Z]. Urban Redevelopment Authority, 2001.
- [10]URA Singapore. Urban Design Plans and Guidelines for Orchard Planning Area [Z]. Urban Redevelopment Authority, 2002.
- [11]URA Singapore. Urban Design Plans and Guidelines for Orchard Planning Area [Z]. Urban Redevelopment Authority, 2003.
- [12]URA Singapore. Urban Design Plans and Guidelines for Orchard Planning Area [Z]. Urban Redevelopment Authority, 2004.

- [13]URA Singapore. Urban Design Plans and Guidelines for Orchard Planning Area [Z]. Urban Redevelopment Authority, 2006.
- [14]URA Singapore. Urban Design Plans and Guidelines for Orchard Planning Area [Z]. Urban Redevelopment Authority, 2009.
- [15]URA Singapore. Urban Design Plans and Guidelines for Orchard Planning Area [Z]. Urban Redevelopment Authority, 2010.
- [16]陈晓东. 城市设计与规划体系的整合运作 —新加坡实践与借鉴[J]. 规划师, 2010, (2): 16-21.
- [17]URA Singapore. Annual Report 20062007[Z]. Urban Redevelopment Authority, 2007.
- [18]孙施文. 城市中心与城市公共空间 —上海浦东陆家嘴地区建设的规划评论[J]. 城市规划, 2006, (8): 66-74.
- [19]凯文 林奇著, 方益萍译. 城市意象[M]. 北京: 华夏出版社, 2001.
- [20]URA Singapore. Revving up Orchard Road [EB/OL]. Skyline, <http://www.ura.gov.sg/skyline/skyline07/skyline07-06/text/05.htm>.
- [21]芦原信义著, 尹培桐译. 街道的美学[M]. 天津: 百花文艺出版社, 2006.
- [22]理查德 罗杰斯, 菲利普 古姆齐德简著, 仲德译. 小小地球上的城市[M]. 北京: 中国建筑工业出版社, 2004.
- [23]高 源. 美国城市设计导则探讨及对中国的启示[J]. 城市规划, 2007, (4): 48-52.
- [24]Jon Lang. Urban Design: A Typology of Procedures and Products[M]. Architectural Press, 2005.
- [25]刘 宛. 公众参与与城市设计[J]. 建筑学报, 2004, (5): 10-13.

[收稿日期]2012-04-10