

《城市规划原理》

城市与城市发展

城市的产生与定义

居民点的形成

农业与畜牧业分离，第一次劳动分工，新石器时代后期，农业成为主要生产方式，逐渐产生了固定居民点黄河中下游、尼罗河下游、西亚的两河流域

城市的形成

生产方式改进，生产力提高，产品剩余，出现交换，以物易物，《易经》：日中为市，致天下之民，聚天下之货，交易而退，各得其所。劳动分工加强，出现专门的手工业者，商业和手工业从农业中分离，第二次劳动分工，原来的居民点分化，以农业为主的是农村，一些具有商业和手工业职能的是城市，可以说，城市是生产发展和人类的第二次劳动分工的产物。

剩余产品产生私有制，原始社会生产关系解体，出现了阶级，人类进入奴隶社会，所以也可以说，城市是伴随私有制和阶级分化，在原始社会向奴隶制社会过渡时期出现的

城市与农村的区别，主要是产业结构，也就是居民所从事的职业的不同，还有居民的人口规模，居住形式的集聚密度。

城市的定义

现代城市，包括三要素：人口数量，产业结构，行政管辖

我国 1955 年规定市、县人民政府所在地，常住人口大于 2000，非农人口超过 50%，即为城市型居民点。

工矿点常驻人口不足 2000，在 1000 以上，非农超过 75%，也可定为城市型居民点

城市型居民点，按行政区划的意义，可有直辖市，市，镇。

建制市与建制镇只是行政管辖意义的不同，不应只把有市建制的才称为城市。

城市形成和发展的根本动因

建立在工业化基础上的经济发展，城市的规模效益和聚集效益使城市成为人类聚居地的主要形式

第一次劳动分工产生了固定居民点；第二次劳动分工产生了城市

城市的发展

城市的发展，大致分为两个大的社会发展阶段：农业社会和工业社会，也可以称前工业化时期和工业化时代，也可以称为古代的城市和近代的城市

古代城市的发展

城市与防御要求

最初的固定居民点，就具有防御的要求，起初防止野兽，其后为了战争。陕西半坡、姜寨等原始居民点外围的深沟，就是防御设施，也有用石头垒成的墙或木栅栏。

春秋战国时期，是我国古代一个筑城高潮

西亚巴比伦城，平面矩形，两重墙，两重间隔 12m，墙外有城壕，有明显的防御目的。

罗马帝国盛期，罗马人在其管辖地区大量建造营寨城，平面相当规范。位于阿尔及利亚的提姆加得城（Timgad）至今保存最完整。伦敦，巴黎都可以在古城部位找到罗马营寨的遗迹。

欧洲中世纪，从防御要求出发，封建主的城堡选在山顶或湖边、河边，或在外开人工水渠，架设吊桥。

完全从防御要求出发的平面模式：斯卡莫奇理想平面 Scamozzi

社会形态发展与城市的布局

社会的阶级分化与对立在城市建设方面有明显反映。中国古代城市，统治阶级宫城居中并占地很大。

商都的“殷”城，以宫廷区为中心，近宫外围是若干居住聚落（邑），居民多为奴隶主和部分自由民，各邑之间空地多为农业用地。居住聚落外围散布手工业作坊，也有居穴，居穴可能是手工业奴隶栖息之所，再外圈疏松的环布居邑，以务农为主，居住下等自由民和农业奴隶，还有小部分奴隶主。

曹魏邺城：

隋唐长安城：

埃及于公元前 2500 年，为修建金字塔而建造的卡洪城（Kahun）是奴隶制的典型城市，长方形，用城墙分为东西两部分，墙西为贫民居住区，250 多小屋，墙东路北为贵族居住区，面积与贫民相同，有 10~11 个大院，墙东路南为中等阶层居住区。

罗马帝国时期，庞贝城（Pompeii）

欧洲中世纪，在封建主的城堡外发展起来的城市很多，如德国的吕贝克（Lubeck）市民要向封建主纳税并受其统治。

政治体制对城市的影响

中国封建社会，大多为统一的中央集权国家，各朝代都城规模很大。欧洲的封建社会，在很长时期内分裂成许多小国，城市规模小，直到 17 世纪，英、法、德建立君主专制国家，城市才有较大发展。中国封建城市的中心是政治统治中心，欧洲封建城市中心往往是神权统治的中心——教堂。

经济发展对城市的影响

在封建社会，小农经济是社会的经济基础，然欧洲与中国在土地所有制有很大差别。中国地主所有制，地主可通过其代理人向农民征收实物或货币地租，地主阶级尤其是大中地主可以离开农村集中居住在城市，而封建统治的官僚阶级本身即是地主阶级或他们的代表人物。欧洲是封建领主制，封建主大多在自己的城堡或领地的庄园中。中国的城市是政治，经济生活的中心，欧洲政治中心在城堡，经济中心在城市。

商品经济发展仍然是城市发展的主要因素。（中国的陆路通商与对海运的忽略，欧洲对海上交通的重视，港口城市成为商旅交通繁荣的中心……）

“市”的发展对城市形态的影响

在漫长的农业社会中，城市发展缓慢，中世纪后，随着手工业及商业的发展，特别是 16 世纪新航路和新大陆的发展，刺激了商品经济和海上贸易，城市的发展较快，城市的数目也有增加，但规模仍不大。

近代城市的发展

城市工业的发展与人口的聚集

工业革命，人可以摆脱风力、水力，人工能源使人可以把生产集中于城市，从而使加工工业迅速在城市发展，并随之带动商业和贸易发展，人口迅速膨胀。工业化吸收了大量农业人口，城市扩展吞并了周围农业用地，失地农民流入城市，成为工人，加速城市化

城市布局的变化

工厂—居住区—工厂，圈层式发展成为工业化初期城市发展的典型形态。

工业发展，产业部类增多，大量原材料与产品：出现城市仓储用地

人口集聚，生活水平提高，需求多样化，产生了新型商业及公共建筑，经济活动增加，金融机构产生，城市中出现了商务贸易活动的地区

新交通工具出现，并成为城市对外交通主要工具，铁路，车站，码头均有自己的用地选址要求，大大改变了城市结构布局。19 世纪末，汽车的出现，城市道路系统发生很大变化。

城市类型增加

城市与环境

城市面积扩展，市民越来越远离自然环境。城市扩展过程，就是自然环境变为人工环境的过程。

工业发展与生活垃圾，进一步恶化了城市环境

科学技术发展带来城市的聚集效益及高质量的城市生活

生产和人口的聚集，促进城市的发展，带来了前所未有的生产力的聚集，创造了巨大物质财富。

城市成为物流、人流、信息流中心

科技发展，促进了市政工程及城市公用设施的发展，城市物质、文化生活达到很高水平

工业化及人口增加产生了土地问题、住房问题、交通问题、环境污染问题、社会问题

第二次世界大战后的城市发展

略

城市化

城市化的含义

一般简单解释为农业人口及土地向非农的城市转化的现象即过程，具体包括：

1. 人口职能的转变
2. 产业结构的转变
3. 土地及地域空间的变化
4. 城市化水平指城镇人口占总人口的比重。

城市化进程的表现特征

1. 城市人口占总人口的比重不断上升
2. 产业结构中，农业，工业及其他行业的比重彼此消长，不断变化
3. 城市化水平与人均国民生产总值的增长成正比
4. 城市化水平高，不仅建立在二、三产业发展的基础上，也是农业现代化的结果，农业人口的减少产生在农业发展的基础上，农业人口的剩余也成为城市化的推动力。

城市化的历史过程

初期——生产力水平尚低，城市化速度缓慢，较长时期才能达到城市人口 30%

中期——由于经济实力明显增加，城市化的速度加快，在不长的时期内，城市人口达到 60%以上

稳定——农业现代化过程基本完成，农村的剩余劳动力已基本转化为城市人口，一部分工业人口又向第三产业转变

城市化的发展历程可以用s 形曲线表示

城市社会的基本特征

人口老龄化（60 岁以上占 10%或 65 岁以上占 7%）、家庭核心化、生活闲暇化

城市社会与农村社会的主要差别

城市社会的异质性高于农村社会。城市社会特有的生活方式称为城市性。现代社会的生活方式以复杂的劳动分工为特征，由此产生的社会关系不是以首属联系而是以次属联系为主导的。城市社会的人际关系是以社会分工为基础的。在乡村社会，村落是以地缘关系把不同家族组合起来的生活共同体。

城市社会异质性的空间分布特征

社会空间分异的第一表征是经济地位，其空间分布呈扇形模式，不同经济收入水平的家庭居住在不同的扇形地域

第二表征是家庭类型，空间分布呈同心圆模式，即不同人口结构的家庭居住在不同的圈层地域

第三表征是种族背景，其空间分布呈多核心模式，即不同种族背景的家庭居住在不同的核状地域。

城市产业构成及其演化趋势

- 1) 英：费希尔、克拉克 三部类：第一、二、三产业
- 2) 美：贝尔 三个历史时期：前工业社会、工业社会、后工业社会

城市化进程与经济的关系

城市化前期主要表现为工业化的进程，要求并促进人口向城镇积聚。

城市化后期主要表现为较高的城市化水平所直接带来的生产集约化、生活集约化、管理科学化和文教科技的进步等。

城市化进程与社会发展的关系

美 英格尔斯：现代化社会的指标都是在城市化的过程中实现的。

城市与区域的相互关系

1) 城市在区域发展中的作用：城市发展必然要开发和利用周围地区的各类资源，因而城市与区域的发展条件、发展前景密切相关，互为牵制。中心城市的发展与区域内其他城镇相互影响，应重视区域规划。城市与经济区域的联系—物流、资金流、人流、信息流—分析一个城市的对外主要经济联系方向。

2) 区域条件对城市发展的影响

城市发展的区域分析：发展战略（优劣条件、职能、地位、作用）

规模（人口、用地）的区域论证

区域城镇体系及城乡发展的一般规律

1) 城镇体系的概念与特征

在一个国家或相当完整的区域中，有不同职能分工、不同等级规模、空间分布有序的联系密切且相互依存的城镇群体。

特征：群体性、关联性、层次性、开放性、动态性、整体性 6 个。（动开关整群层）

2) 城乡整体发展

动力：农村向城镇的向心集聚，城镇向周围地区的离心辐射

手段：规划、引导和调控城镇体系

目的：协调城乡发展，促进城市与区域发展效益的统一。

城市规划学科的产生和发展

古代的城市规划思想

中国古代的城市规划思想

1. 阴阳五行与勘輿学
2. 很多理论散见于《周礼》《商君书》《管子》《墨子》
3. 夏朝对国土进行全面勘测，国民开始迁居到安全处定居，居民点开始集聚，向城镇方向发展
4. 商代出现我国城市的雏形，早期的河南偃师商城，中期位于今天郑州的商城，位于今天湖北的盘龙城，今天安阳的殷墟等。商代盛行占卜、崇尚鬼神，直接影响了当时城镇空间布局
5. 周代，中原地区结束了游牧生活，各方面大发展，兴建了丰、镐两京，修建洛邑时，“如武王之意”完全按照周礼的设想布局，召公和周公相土尝水，中国历史上第一次有明确记载的城市规划事件
6. 成书于春秋战国的《周礼-考工记》：匠人营国，方九里，旁三门。国中九经九纬，经涂九轨。左祖右社，面朝后市。市朝一夫。它记述的周代城市建设的空间布局制度对中国古代城市规划实践产生了深远影响。《周礼》反映了中国古代哲学思想开始进入都城建设规划，是中国古代城市城市规划思想最早形成的时代。
7. 战国时期，《周礼》受到各方面挑战，出现多种城市布局。只有鲁国国都完全按周制建造。吴国：伍子胥提出：“相土尝水，象天法地”，阖闾城，充分考虑江南特点，水网密布，交通便利，排水通畅。越国：范蠡按照《孙子兵法》，临淄城根据自然地形布局，南北取直，东西沿河道蜿蜒，防洪排涝设施精巧实用，并与防御功能结合。鲁国济南：打破了严格对称，与水体和谐布局，城门分布不对称。赵国国都：考虑北方特点，高台建筑，视觉效果与城市的防御功能相得益彰。江南淹国国都淹城，城与河浑然一体，自然蜿蜒，利于防御。
8. 战国时代丰富的城市布局，1：得益于不受一个集权帝王统治的制式规定 2：出现了《管子》《孙子兵法》等，在思想上丰富了城市规划的创造。《管子-度地篇》：“高勿近阜而水用足，低勿近水而沟防省”“因天才，就地利，故城郭不必中规矩，道路不必中准绳”“必须将土地开垦和城市建设统一协调，农业生产的发展是城市发展的基础”“应采用功能分区，已发展城市的商业和手工业”。《管子》是中国古代城市规划思想发展史上一本革命性著作，它的意义在于打破了城市单一的周制布局模式，从城市功能出发，理性思维和以自然环境和谐的准则确立起来，影响深远
9. 《商君书》：更多的从城乡关系，区域经济和交通布局的角度，对城市发展及城市管理制度问题进行阐述。论述了都邑道路，农田分配及山陵丘谷之间比例的合理分配问题，分析了粮食供给，人口增长与城市发展规模的关系，开创了我国古代区域城镇关系研究的先例。
10. 战国时期形成了大小套城的都城布局模式，城市居民居住在称之为郭的大城，统治者居住在成为王城的小城，反映了当时：“筑城以卫君，造郭以守民”的社会要求。
11. 秦代：发展了“象天法地”，即强调方位，以天体星象坐标为依据，布局灵活具体。咸阳虽宏大，但无统一规划和管理。由于秦信神，规划中的神秘主义色彩对古代城市规划思想影响深远，同时，秦代

城市的建设实践出现了复道、甬道等多重交通系统，具有开创意义

12. 汉代：城市布局不规则，无贯穿全城对称轴线，宫殿与居民区相互穿插。王莽时代，受儒教影响，城市空间布局中导入祭坛、名堂、辟雍等大规模礼制建筑，在国都洛邑规划中充分表现。洛邑长方形，宫殿与居民生活区空间分隔，南北中轴上分布了宫殿，强调了皇权，周礼制得到全面体现。
13. 三国：曹魏邺城，采用城市功能分区布局，继承了战国时期以宫城为中心的规划思想，改进了汉长安的布局松散，宫城与坊里混杂的状况。功能分区明确，结构严谨，城市交通干道轴线与城门对齐，道路分级明确，邺城布局对此后的隋唐长安规划，以及对以后的中国古代城市规划思想发展产生了重要影响。
14. 三国：吴国国都，今天镇江，诸葛亮建议迁都于金陵。依自然地势发展，以石头山、长江险要为界，依托玄武湖为防御，皇宫位于城市南北的中轴上，重要建筑以此对称布局。“形胜”是对周礼制城市空间规划思想的重要发展，金陵市周礼制城市规划思想与自然结合理念思想综合的典范。
15. 南北朝：东汉传入中国的佛教和春秋时代创立的道教空前发展，开始影响规划思想。突破了儒教礼制对空间布局理论的一统局面。具体包括：1：布局中出现大量宗庙和道观，城市外围出现石窟，拓展和丰富了城市空间理念 2：空间布局强调整体环境观念，强调形胜观念，强调城市人工和自然观景的整体和谐，强调城市的信仰和文化功能。
16. 隋初：大兴城（长安），汲取了邺城经验并发展，除空间布局严谨外，还规划了建设时序：先建城墙，后辟干道，再造居民区的坊里。
17. 隋唐长安：建于公元 7 世纪。宇文恺制定规划。利用两个冬闲时间，由长安地区农民修筑。先测量定位，后筑城墙，埋管道，修道路，划定坊里。布局严整，分区明确，充分体现了以宫城为中心，官民不相参和便于管制的指导思想。干道系统有明确分工，设集中的东西市。整个城市道路系统、坊里、市肆的位置体现了中轴线对称布局。里坊制在唐长安进一步发展。
18. 五代：后周世宗柴荣在显德二年，扩建东京（汴梁）而颁布的诏书是中国古代关于城市建设的一份杰出文件：分析了城市在发展中出现的矛盾，论述了城市改建和扩建要解决的问题：城市人口及商旅不断增加，旅店货栈出现不足，居住拥挤，道路狭窄泥泞，城市环境不卫生，易发生火灾，提出：扩建外城，城市用地阔大 4 倍，规定道路宽度，设立消防设施，规划了实施步骤等。此诏书是古代“城市规划和管理问题”的代表文献
19. 宋代：开封扩建，按照柴荣的诏书。为中国古代城市扩建问题研究提供了代表性研究。随着商品经济发展，宋代开始，延续千年的里坊制逐渐废除，北宋中叶的开封城中出现了开放的街巷制。街巷制成为中国古代后期城市规划布局与前期区别的基本特征。
20. 元代：全部按城市规划修建的都城——大都。城市布局更强调中轴线对称，在几何中心建中心阁，体现了《周礼》，同时，城市规划中结合了当时的经济、政治、文化发展要求，并反映了元大都选址的地形地貌特点。
21. 中国古代多聚族而居，并多采用木结构底层院落式住宅，对城市布局形态影响极大。由于院落组群要分主次，从而产生了中轴线对称布局手法，这种对称从住宅组合阔大到大型公共建筑，再扩大到整个城市。这表明中国古代城市规划思想受到占统治地位的儒家思想影响深刻。
22. 古代规划，除受儒家社会等级和社会秩序而产生的严谨、中轴线对称规划布局外，还大量反映“天人合一”思想。
23. 中国古代城市规划强调整体观念和长远发展，强调人工环境与自然环境的和谐，强调严格有序的城市等级制度。

西方古代的城市规划思想

1. 公元前 500 年，古希腊城邦，提出城市建设的希波丹姆 Hippodamus 模式：方格网道路系统为骨架，城市广场为中心。广场为中心的核心思想反映了古希腊时期的市民民主文化。因此，古希腊的方格网道路城市从指导思想方面与古埃及和古印度存在明显差异。希波丹姆模式寻求几何图像与数之间的和谐与秩序美。这一模式在米列都 Milet 完整体现
2. 公元前 300 年，罗马征服地中海地区，被征服地区建造了大量营寨城：平面正方或长方形，十字形街道，通四方城门，南北街叫 Cardos，东西街叫 Decamanus，交点附近为露天剧场或斗兽场与官邸建筑

群形成的中心广场Forum。营寨城思想深受军事控制目的影响，以在被占领地区的市民心中确立向着罗马当臣民的认同

3. 公元前 1 世纪，古罗马建筑师维特鲁维 Vitruvius 《建筑十书》，是西方保留至今最完整的古典建筑典籍。
4. 欧洲中世纪城市多自发成长，很少规划，战争频繁，防御要求提到很高地位，产生了一些以防御为出发点的规划模式。
5. 14~16 世纪，资本主义萌芽，资产阶级势力壮大，在有的城市占统治地位，这种阶级力量的变化反映在文化上就是文艺复兴，很多中世纪城市，不能适应生产及生活发展变化的要求而进行了改建，改建一般集中在局部，如广场建筑群方面。
6. 16~17 世纪，国王与资产阶级新贵族联合反对封建割据和教会势力，欧洲先后建立君主专制国家，首都成为中心大型城市，此时，资产阶级实力雄厚，城市改扩建规模巨大，尤以巴黎为最。

其它古代文明的城市规划思想

1. 公元前 3000 年，小亚细亚的耶立科Jericho，古埃及的 Hierakonpolis 波斯的 Suda 都已经发展为城市
2. 这些城市主要分布在北纬 20~40 度之间，绝大部分选址于海边或大河两岸。
3. 两河流域：美索不达米亚平原，当地信奉多神教，奴隶制，著名的城市：Borsippa, Ur, 新巴比伦
4. Borsippa 建于公元前 3500 年，南北布局，因为当地南北通风较好，有城墙和护城河，中心有一个神圣区域，王宫在北，三面临水。
5. Ur 建于公元前 2500 到 2100 年，有城墙和城壕，面积 88 公顷，人口 30000~35000 人，平面卵形，王宫、庙宇和贵族僧侣府邸在北部夯土高台上，与普通平民和奴隶的居住区间有高墙分隔，夯土台高 7 层，中心最高处为神堂，之下有宫殿、衙署、商铺和作坊，城内有大量耕地。
6. 巴比伦城：略
7. 古埃及的英霍特Imhote 可以被称作是第一位城市规划师，在公元前 2800 年，受法老 Djoser 之命规划了孟菲斯 Memphis。
8. 卡洪城 Kahun：略

现代城市规划学科的产生与发展

有关城市发展的基本理论

- 1) 区域理论：城市是区域的核心，区域发展是不均衡的。1950 年佩鲁提出增长极核理论：城市通过极化效应、扩散效应的发展，是区域经济趋于均衡，然后进入下一轮极化、扩散的发展阶段。
- 2) 经济学理论：城市产业分基础产业（城市发展的关键）、服务业产业。基础产业是城市经济力量的主体，它的发展是城市发展的关键。基础产业把城市内生产的产品输送到其他地区，同时把其他地区产品及财富带到本城市中，使其能够进一步扩大再生产，并通过乘数效应，促进辅助性行业的增长，同时还促进地方服务部门的发展，造成当地经济整体性发展。
- 3) 人文生态学理论：认为：人类社会的发展规律和社会运行的特征与自然生态的规律和特征有明显相似性。因此决定人类社会发展的最重要因素可以看作人类的互相依赖、互相竞争。使人类社区空间关系形成、发展的重要因素。
- 4) 交通通讯理论：1962 年梅耶《城市发展的通讯理论》：交通和通讯是人类相互作用的媒介，城市的发展主要是起源于城市为人们提供面对面交往和交易的机会。
- 5) 经济全球化理论：在新的世界经济格局中，控制、管理功能趋于空间集聚，制造、装配功能趋于空间扩散。一部分城市在全球或区域经济中的主导地位越来越显著，大部分城市越来越成为跨国公司的制造、装配基地，城市发展越来越受到全球经济环境的影响和跨国资本的外部控制。
- 6) 城市发展与经济结构转型——城市进化理论：认为从工业化社会到后工业化社会，城市发展具有相似的进化过程，可分为四个阶段：绝对集中时期（在工业化初期，人口从农村向城市迁移，城市人口不断增长，城市不断增长）、相当集中时期（城市人口继续向城市集中的同时，开始向郊区扩展，人口增长仍然高于郊区）、相当分散时期（人类进入后工业化初期，经济结构中第三产业比重开始超过第二产业，郊区增长超过城市）、绝对分散时期（后工业化进入成熟期，第三产业主导地位显著，城市人口下降郊区人口

上升)。

现代城市规划的理论渊源

1. 19 世纪末 20 世纪初, 形成了有特定的研究对象、范围和系统的现代城市规划学
2. 空想社会主义的乌托邦Utopia 是托马斯-莫尔在 16 世纪提出。封建社会小生产者代表
3. 康帕内拉的太阳城: 财产公有, 城市空间结构由 7 个同心圆组成
4. 资本主义制度形成, 罗伯特-欧文作为空想社会主义者, 提出解决生产的私有性与消费的社会性之间的矛盾的方式是劳动交换银行及农业合作社。他建立的新协和村是代表。
5. 资本主义有巩固到发展的时期, 城市矛盾突出。空想社会主义者提出超阶级设想, 比如傅立叶。
6. 这些空想社会主义的设想和理论学说中, 把城市当作一个社会经济的范畴, 而且看作为适应新的生活而变化, 这些理论成为以后规划理论的渊源。

现代城市规划产生的历史背景

1) 背景及当时存在的问题

18 世纪工业革命—圈地运动—经济发展—城市化进程迅速推进

城市快速发展时期的城市病—城市中住房短缺, 市政基础设施和公共设施严重匮乏, 导致传染病流行 (19 世纪三四十年代蔓延于英国和欧洲大陆的霍乱)。

2) 针对城市问题的关注与思考, 促进了现代城市规划理论的形成

(理论基础) 空想社会主义, 源于莫尔乌托邦概念, 代表人物—欧文、傅立叶。欧文 1817 年在美国印第安那州实践的协和村方案。傅立叶 1829 年提出以法郎吉为单位及 1500—2000 人组成的大社会。戈定 1859—1870 年在法国的实践。

(法律基础) 英国 1848 年《公共卫生法》、1868 年《贫民窟清理法》、1890 年《工人住房法》。

(实践基础) 巴黎改建 (豪斯曼)、城市美化。英国公园运动—西谛。

阿姆斯特—纽约中央公园。美国城市美化运动—以 1893 年芝加哥博览会为起点的对市政建筑物进行全面改进为标志。

田园城市理论 Garden City

1898 年, 英国人霍华德《明天: 通往真正改革的和平之路》。他把城市当作一个整体来研究, 联系城乡的关系, 提出适应现代化工业的城市规划问题, 对人口密度、城市经济、城市绿化等问题提出了见解, 最城市规划学科的建立起了重要作用, 一般把田园城市的提出作为现代城市规划的开端

概念一—是为健康、生活及产业设计的城市, 其规模足以提供丰富的社会生活, 四周要有永久性农业地带围绕, 城市土地归公众所有。

田园城市实质—城市和乡村的结合体, 若干个田园城市 (3 万人) 围绕中心城市 (5.8 万人) 呈圈状布局, 城市之间是农业用地。

田园城市布局—圆形, 中央为公园, 六条主干道从中心向外辐射, 核心部位为公共建设, 环形林荫大道, 城市外围地区建设工厂、仓库。

第一座田园城市—莱彻沃斯, 由恩温、帕克设计完成。

卫星城镇规划的理论 and 实践

恩维 Unwin 继承田园城市理论, 进一步发展为在大城市的外围建立卫星城市, 以疏散人口控制大城市规模的理论。同期, 惠依顿也提出在大城市周围用绿地围起来, 限制其发展, 在绿地之外建立卫星城镇, 设有工业企业, 和大城市保持一定联系。

1912~1920 年, 巴黎制定郊区居住建筑规划, 在距离巴黎 16km 范围内建立 28 座居住城市, 没有生活服务设施, 居民的生产工作及文化上的需要需到巴黎解决, 这种一般称为卧城

1918 年, 沙里宁与荣格手开发商委托, 在赫尔辛基提出 17 万人口方案。此方案中, 主张在赫尔辛基附近建立一些半独立城镇, 以控制其进一步扩张。

无论卧城或半独立城, 对疏散大城市人口方面并无显著效果, 1928 年编制大伦敦规划, 采用在外围建立卫星城镇的方式, 并提出大城市的人口疏散应该从大城市地区的工业及人口分布着手, 这样, 建立卫星城镇的思想开始和地区的区域规划联系在一起。

阿伯克隆比 Patrick Abercrombie 主持大伦敦规划, 外围建立卫星城, 减少伦敦中心 60% 人口, 这些卫星城

独立性强，有必要生活服务设施，且有一定工业，居民的工作及日常生活基本可以就地解决。

这类卫星城基本独立，第一批建造了哈罗 Harlow、斯特文内几 Stevenage 等八个，吸收了伦敦 500 多工厂，40 万居民，其后建立了 40 多个

哈罗：1947 年设计，1949 年建立，距伦敦 37km，规划人口 7.8 万，用地 2590 公顷。生活居住区由多个邻里单位组成。

瑞典首都斯德哥尔摩附近的卫星城魏林比 Vallinby 半独立，距母城 16km，一条电气化铁路和一条高速干道与母城联系，人口 24000 人，用地 170 公顷。车站地下通过，上面建立商业中心，靠近中心为多层居住建筑，外围为底层建筑（此规划方式发硬了这类对母城有较大依赖性的卫星城镇的特点）

苏联：20 世纪 30 年代采用卫星城手段

第三代卫星城实质上是独立的新城。以英国 20 世纪 60 年代建造的米尔顿-凯恩斯 Milton-Keynes 为代表。特点：规模比前两代卫星城扩大，进一步完善城市公共交通及公共福利设施。该城占地面积为 8 903hm²，规划人口为 25 万人。该城平面呈方形，高速公路横贯中心。方格形的道路间距为 1km，人车分行。同时，米尔顿·凯恩斯新城作为一个新兴的工商业城镇，城市中心还设有大型多功能购物中心、现代化商务写字楼等，为该城居民提供了多种就业机会。经过 30 余年的全面规划和有序开发，米尔顿·凯恩斯已成为拥有 20.7 万人口的经济重镇。

卫星城的发展：规模逐渐扩大，英国 20 世纪 40 年代的卫星城，人口在 5~8 万人之间，60 年代后，扩大到 25~40 万人。日本多摩新城人口 40 万。规模大些，就可以提供多种就业机会，也有条件设置较大型完整的公共文化生活服务设施，吸引更多居民，减少对母城的依赖。

柯布西埃的现代城市设想

理性功能主义的规划思想—集中体现在《雅典宪章》1933 年

1922 年发表“明天城市”规划方案：300 万人口的城市。中部为中心区，处公共设施外，40 万人居住在 24 栋 60 层高楼中，周围有大片绿地。外围是环形居住带，60 万人居住在板式住宅。最外围是居住 200 万人的花园住宅。三层道路系统—地下重型车、地面市内交通、高价快速交通。市区与郊区由地铁和郊区铁路来联系。中心思想—提高市中心的密度，改善交通，全面改造城市地区，提供充足的绿地。

1931 年发表“光辉城市”规划方案—思想集中体现：城市必须集中，只有集中的城市才有生命力。城市拥挤问题可以通过技术手段解决，即大量高层建筑+人车分离高效率交通系统。

规划实践—20 世纪 50 年代昌迪加尔规划。

霍华德、柯布西埃规划思想比较

共同点：解决大城市的拥挤和不卫生状况。

不同点：霍华德—城市分散发展，在大城市周围建设一系列规模较小的城市，从空想社会主义出发，理论奠基于社会改革的理想。

柯布西埃—城市集中发展，通过对大城市结构的重组全面改造城市地区，希望以物质空间的改造来改造整个社会。

索里亚·玛塔—线形城市理论：1882 年提出西班牙工程师

基本原则—运输经济，通勤耗时最少，城市建设的一切问题以交通建设为前提。城市依赖交通运输线组成城市网络。

城市形态—由铁路和干道串联在一起的、连绵不断的长条形建筑地带。宽 500m 的街区，要多长有多长目的一—既可享受城市型的设施又不脱离自然。

实践—斯大林格勒、哥本哈根 1948 指状式发展、巴黎 1971 轴线延伸。

贡献——并非城市形态，而是这种形态所凭借的依据。

戈涅—工业城市

法国 1904 展出，1917 出版《工业城市》

基本思路—将各类用地按照功能互相分割以便于各自的扩建，直接孕育《雅典宪章》功能分区的原则。

西谛—城市建设艺术原则（城市形态的研究）

通过对古希腊、古罗马、中世纪和文艺复兴时期的建筑实例的研究：在主要广场和街道的设计中强调艺术布局，在次要地区强调土地的最经济使用。（以确定的艺术方式形成城市建设艺术原则）

格迪斯的学说

1915 出版《进化中的城市》

将城市和乡村规划纳入到统一体系之中，使规划包括若干个城市以及它们周围所影响的整个地区。经美国芒福德等发扬，形成了对区域综合研究和区域规划。

工组模式—调查—分析—规划。

现代建筑运动对城市规划的影响与《雅典宪章（Charter of Athens）》

柯布西耶：1925 年《城市规划设计》，将工业化思想引入城市规划：承认现代化的技术力量，大城市的主要问题是城市中心区人口密度过大，交通发达，数量增多，速度提高，但现有城市道路系统及规划方式与这种要求矛盾；城市绿地空地太少，日照通风、游憩、运动条件太差，因此要从规划着眼，以技术为手段，改善城市有限空间，以适应这种情况。他主张提高城市中心区的建筑高度，向高层发展，增加人口密度。赖特：1935 年《广亩城市：一个新的社区规划》，倡导美国化的规划思想，强调城市中的人的个性，反对集中主义。

以上两个极端思想，共性：都要求大量的绿化空间，都已经开始思考当时出现的新技术：电话和汽车对城市产生的影响。

1933 年国际现代建筑协会CIAM：《雅典宪章》

邻里单位、小区规划与社区规划

20 世纪 30 年代，开始在美国，后在欧洲，出现邻里单位的居住区规划思想。

邻里单位的思想：在较大范围内统一规划居住区，使每个邻里单位组成居住区的细胞。首先考虑幼儿上学不穿越交通道路，内置小学，以此决定并控制邻里单位规模；后来考虑在内部设置公共建筑及设施，使邻里单位内部与外部道路有一定分工，防止外部交通在邻里单位内部穿越。

还提出：在同一邻里单位内安排不同阶层居民居住。

这种思想因为适应了现代城市由于机动交通发展带来的规划结构上的变化，把居住的安静、朝向、卫生、安全放在重要的地位，因此对以后居住区规划影响很大。

“邻里单位”的进一步发展，成为“小区规划”的理论。试图把小区作为一个居住区构成的细胞，将其规模扩大，不限于以一个小学的规模来控制，也不仅是由一般的城市道路来划分，而是趋向于由交通干道或其他天然或人工界线为界。在这个范围内，把居住建筑、公共建筑、绿地等予以综合解决，使小区内部道路系统与周围城市干道有明显划分。公共建筑的项目及规模也可以扩大，一般生活服务都在小区内解决。20 世纪 60 年代后，社区规划概念逐渐取代小区规划的提法。

有机疏散思想

伊利尔-沙里宁：1934 年《城市——他的成长、衰败与未来》，提出有机疏散理论。

更多的是对城市发展的带有哲理性的思考。把扩大的城市范围划分为不同的集中点所使用的区域，这种区域又可分成不同活动所需要的地段。区域之间为发展的预留用地，城市主要快车道设在带状绿地系统中等。

理性主义规划理论及其批判

看《1945 年后规划理论流变》就足够了

城市设计研究

二战后，建设高潮，主导的社会意识是乐观的，规划师一方面忙于工程实践，另一方面亟需形态设计的理论指导和一套操作性强的分析方法。于是吉伯特的《市镇设计》和凯文林奇的《城市意象》成为畅销书。20 世纪 60 年代：城市设计研究的贡献在于对城市设计进行了全面的理性分析，发现其中是有科学规律可循的，这不仅加强了对城市空间景观现象的理性认识，更重要的是把城市空间景观的创作过程理性化了。20 世纪 70 年代：经济动荡，对物质形态的分析被冷落，甚至受到批评，主要被攻击的目标是：城市设计理论分析在关心美的创造时，却忽视了为谁创造美这一规划师的根本立场问题。

20 世纪 80 年代：重新重视城市物质形态设计的研究。

城市规划的社会学批判、决策理论和新马克思主义

简·雅各布斯：1961 年：《美国大城市的死与生》：从专业理论的发展角度，规划师们过去集中讨论的是如何做好规划，而雅各布斯让规划师开始注意到是在为谁作规划。

20 世纪 60~70 年代，城市规划理论界对规划的社会学问题非常关注：

大卫多夫 Paul Davidoff：1965 年：《规划中的倡导与多元主义》：规划决策过程中文化模式的探讨，规划中通过过程机制保证不同社会集团的利益

罗尔斯 Rawls：1972 年：《公正理论》：第一次把规划公正的理论提出

大卫·哈维 David Harver：1972 年：《社会公正与城市》：把规划社会学理论推到高潮

70 年代后期：新马克思主义：卡斯泰尔斯 Manuel Castells 1977 年：《城市问题的马克思主义探索》；1978 年《城市、阶级与权力》

1992 年前后，出现关于妇女在城市规划中的地位、作用和特征的讨论：约翰·弗雷德曼 Jhon Friedmann《女权主义与规划理论：认识论的联系》

从环境保护到可持续发展的规划思想

20 世纪 70 年代初，石油危机。开始出现环境保护思想

80 年代，环境保护的规划思想逐步发展为可持续发展思想。

《人口原理》

《增长的极限》

《人类环境宣言》

1976 年人居大会

1978 年联合国环境与发展大会：可持续发展

1980 年《世界自然保护大纲》

1981 年《建设一个可持续发展的社会》

1987 年联合国《我们共同的未来》

1992 年环境与发展大会《环境与发展宣言》《全球 21 世纪议程》

1996 年人居二大会《伊斯坦布尔人居宣言》

全球城和全球化理论

《世界城的假想》

《世界经济的变化与城市重构》

《全球城》

《信息化的城市》

《世界技术极》

《规划理论的探索》

《城市的行动规划：社区项目导论》

《空间战略规划的编制：欧洲的革新》

《合作规划：在破碎的社会中创造空间》

《导入城市设计：调停与反映》

现代城市规划思想的演变

1 《雅典宪章》1933

思想基础：奠基于物质空间决定论的基础上，认为通过物质空间变量的控制，以形成良好的环境，则可自动解决城市中的社会、经济、政治问题，促进城市的发展和进步。

核心内容：提出功能分区，认为居住、工作、游憩和交通是城市的四大基本活动。它依据城市活动对城市土地使用进行划分，突破了过去追求图面效果和空间气氛的局限，引导规划向科学的方向发展。

功能分区及其之间的机械联系—从对城市整体的分析入手，对城市活动进行分解，在揭示问题的基础上提出改进建议，将各个部分结合在一起复原成为一个完整的城市。

城市规划的基本任务—制定规划方案，建立各功能分区在终极状态下的平衡状态，将城市看成了一种产品的创造，物质空间规划成为城市建设的蓝图。

2 《马丘比丘宪章》1977

强调人与人之间的相互关系，并将之视为城市规划的基本任务。

城市是一个动态系统，必须把城市看作为在连续发展与变化的过程中的一个结构体系，不应当把城市当作一系列的组成部分拼在一起考虑，而必须努力去创造一个综合的、多功能的环境。

区域和城市规划是个动态过程，不仅要包括规划的制定而且也要包括规划的实施，城市规划成为一个不断模拟、实践、反馈、重新模拟的循环过程。

强调规划的公众参与—理论基础是戴卫多夫 20 世纪 60 年代“规划的选择理论”和“倡导性规划”—基本意义在于不同的人和不同的群体具有不同的价值观，规划师要表达不同的价值判断并为不同的利益团体提供技术帮助。

3 两个宪章之间的有关变化

雅典宪章的主导思想是把城市和城市的建筑分成若干组成部分；马丘比丘宪章的目标是将这些部分重新有机统一起来，强调他们之间的相互依赖性和关联性。

雅典宪章的思想基石是机械主义和物质空间决定论；马丘比丘宪章宣扬社会文化论，认为物质空间只是影响城市生活的一项变量，并不能起决定性作用，而起决定性作用的应该是城市中各人类群体的文化、社会交往模式和政治结构。

雅典宪章将城市规划视作终极状态描述，马丘比丘宪章更强调城市规划的过程性和动态性。

现代城市规划理论概述

形成和发展的主要原因—城市规划是一个巨大的系统，仅凭感性认识是不适宜的，要运用理论和理性思维，科学的预测城市得未来发展，保证城市规划的科学性和合理性。理论涉及内容：功能理论—城市形态和结构。决策理论—系统分析（自然、经济、社会、历史）方法论、科学决策。规范理论—规划价值目标及其与城市空间形态之间的关系。

1) 城市分散发展理论（建设小城市来分散大城市）

霍华德 田园城市理论分化为两种形式：农业地区的孤立小城镇：形不成城市群；城市郊区：只能促进大城市的无序蔓延。

卫星城（20 世纪 20 年代恩温）：1924 年，阿姆斯特丹 提出建设卫星城概念。卫星城市是一个经济上、社会上、文化上具有现代城市性质的独立城市单位，同时从属于一个大城市的派生产物。

问题—一对中心城市的过度依赖，造成子母城之间交通压力，难以真正疏解大城市。

新城（20 世纪 50 年代以后建设的新城市）

形成职能健全的相对独立的城市；基本上是一定区域的中心城市，成为城镇体系中的组成部分；对涌入大城市的人口起到截流作用。

有机疏散理论

1942 年沙里能《城市：它的发展、衰败和未来》，提出对城市发展及其布局结构进行调整的有机疏散理论。将城市分解成为一个即统一又分散的城市有机整体，各部分形成相对半独立单元，并用绿化地带隔离开来，以高速交通相联系。将城市各种功能适当集中，并将这些集中点做有机疏散。

2) 城市集中发展理论

理论基础：经济活动的聚集；城市的集中发展—城市现象；大城市发展—世界城市。1966 年，豪尔《世界城市》世界大城市在世界经济体制中将承担越来越重要的作用。世界城市特征：政治、商业、人才、人口、文化娱乐中心。5 个特征。

1986 年，弗里德曼《世界城市假说》世界城市的国际功能决定于该城市与世界经济一体化相联系的方式与程度。世界城市指标：主要金融中心、跨国公司总部所在地、国际性机构集中地、商业部门（第三产业）的高度增长、主要的制造业中心（具有国际意义的加工工业等）、世界交通的重要枢纽（尤指港口和国际航空港）、城市人口规模达到一定标准。

城市聚集区：被一群密集地、连续的聚居地所形成地轮廓线包围的人口居住区，包括一个以上的城市。大城市带：法国戈德曼 1957 年提出，指的是多核心地城市连绵区，人口的下限是 2500 万人，人口密度为每平方公里至少 250 人。

3) 城市形成网络体系的发展理论

城市分散与集中发展是城市发展过程中的两个方面。每个城市影响力的大小，取决于城市所能提供的商品、服务及各种机会的数量和种类。不同规模的城市及其影响的区域组合形成城市的等级体系。城镇之间交通、通信所组成网络的多少和方便程度，赋予了该城市在城市体系中的相当地位（引力模型）。城市体系：一定区域内城市之间存在的各种关系的总和。格迪斯、芒福德确立了区域城市关系是研究城市问题的逻辑框

架：德国克里斯特勒 1933 年提出中心地理论揭示了城市布局之间的现实关系。贝利等人结合城市功能的相互依赖性等研究，逐步形成了城市体系理论。城市体系内容：职能、规模、地域空间分布上的相互关系。4)

城市土地使用布局结构理论

城市内部各类土地规划布局有一定的模式和运行规律，一般可归纳为三个理论，均与城市的经济地租密切相关。

同心圆理论：伯吉斯 1923 年提出，城市划分为 5 个同心圆。居中是中央商务区（CBD），第二环是过渡区，是衰败了的居住区，第三环是工人居住区，第四环是良好住宅区，第五环是通勤区。

扇形理论霍伊特 1939 年提出，土地使用均是从市中心区既有的同类土地使用的基础上，有内向向外扩展，并继续留在同一扇形范围内。

多核心理论哈里斯、乌尔曼 1945 年提出。影响城市活动分布的四项基本原则，

当代城市规划思想方法的变革

1. 由单项的封闭型思想方法转向复合发散型的思想方法
2. 由最终理想状态的静态思想方法转向动态过程的思想方法
3. 由刚性规划的思想方法转向弹性规划的思想方法
4. 由指令性的思想方法转向引导性的思想方法

当代城市规划面临的形势

1) 可持续发展

1987 年，联合国发表《我们共同的未来》——全面阐述可持续发展的理念，核心是经济、社会和环境之间的协调发展。

1992 年，联合国发布《全球 21 世纪议程》提出了经济、社会和环境协调发展的纲领，变革现行政策，改变贫穷国家和社区的生活水平，变革现行的生产和消费模式，以减少自然资源的消耗。

1994 年，中国政府公布《中国 21 世纪议程》，强调可持续发展之路是中国未来发展的自身需要和必然选择，其中，人类居住区的可持续发展是重要的组成部分。

2) 知识经济与科技创新

知识经济直接以生产、分配和利用知识与信息为基础，由经济合作与发展组织于《1996 年底科学、技术和产业展望》中提出。

知识经济四个特点：

科技创新——成为重要的发展资源；

信息技术——使知识以有限知识传播；

服务产业——产业结构由制造业向服务业转型；

人力因素——空前重要。

高科技园区四种类型：

高科技企业的聚集区，以大学所提供的科技创新环境为基础；

科学研究中心，与制造业无直接地域联系；

技术园区，提供优惠政策，吸引投资；

建设完整的科技城市，作为区域发展和产业布局的一项计划；

我国先后建立了 53 个国家级高新技术产业开发区。

3) 经济全球化与城镇体系的结构重组

经济全球化——发展资源（信息、技术、资金和人力）的跨国流动。

城镇体系结构性变化

工业经济时代——产业的管理与控制、研究与开发和制造与装配三个层面集中在同一城镇——城镇体系水平结构。

知识经济时代——三个层面的聚集向不同的城镇分化，经济空间结构重组表现为制造与装配层面的空间扩散（众多的制造与装配基地）、管理与控制层面的空间集聚（少量的经济中心城市）——城镇体系垂直结构。

4) 信息化社会和城镇空间结构变化

知识传播的信息化缩短了从知识产生到应用的周期，促进了知识对经济发展的主导作用。信息革命深刻地改变着人类社会结构和生活方式，如亲近大自然、家庭内工作、中心区娱乐等。

城市规划的工作内容和编制程序

城市规划的任务和原则

城市规划的任务

1. 城市规划是人类为了在城市的发展中维持公共生活的空间秩序而作的未来空间安排的意志。从本质上说，城市规划是人居环境各层面上、以城市层次为主导工作对象的空间规划。
2. 城市规划的根本社会作用是作为建设城市和管理城市的基本依据，是保证城市合理的进行建设和城市土地合理开发利用及正常经营活动的前提和基础，是实现城市社会经济发展目标的综合性手段。
3. 在计划经济体制下，城市规划的任务是根据已有的国民经济计划和城市既定的社会经济发展战略，确定城市的性质和规模，落实国民经济计划项目，进行各项建设投资的综合部署和全面安排。
4. 在市场经济体制下，本质任务是合理的、有效的、公正的创造有序的城市生活空间环境。这项任务包括实现社会政治经济的决策意志以及实现这种意志的法律法规和管理体制，同时也包括实现这种意志的工程技术、生态保护、文化传统保护和空间美学设计、以指导城市空间的和谐发展，满足社会经济文化发展和生态保护的需要。
5. 中国现阶段城市规划的基本任务是保护和修复人居环境，尤其是城乡空间环境的生态系统，为城乡经济、社会和文化协调、稳定的持续发展服务，保障和创造城市居民安全、健康、舒适的空间环境和公正的社会环境。

当前城市规划工作的任务

1) 深入开展城市规划的研究工作

城市是一个由众多的子系统构成的复杂巨系统，各个子系统都有其自身发展的规律；城市规划是跨越自然科学和社会科学的学科；面对快速发展的中国，正确处理人口、经济、资源和环境之间的关系，促进城市经济和社会的持续、健康发展，需要城市规划工作者针对城市与区域、城市经济结构与用地结构、城市建设与保护等诸多方面进行认真研究，并提出行之有效的应对措施和对策。

2) 完善规划编制体系，提高规划质量和水平

城市规划要处理好局部与整体、近期与长远、需求与可能、经济建设与社会发展、城市建设与环境保护、现代化建设与历史文化遗产保护等一系列关系，城市规划编制的科学与否，直接影响城市未来发展的正确与否，高层次、高水平的编制规划是城市规划发挥综合协调作用的基础条件。

3) 加强立法工作，完善城市规划法规体系

抓紧修改《城市规划法》；建立各级人大对政府、上级政府对下级政府以及广大群众对规划执行的监督机制。抓紧制定和完善有关地方法规；采取有效措施，解决详细规划的法律地位问题；国家和地方要进一步抓好技术法规、规范的制定工作。

4) 严格依法行政，提高城市规划管理水平

依法行政，严格城市规划实施管理，是当前城市规划工作的重要任务：严格执法，处理城市建设和发展中的违法行为；从严治政，规范行政行为。加强城市规划实施的监督检查，加大执法力度，是保证城市规划顺利实施的重要手段。

5) 深化城市规划体制改革，加强规划队伍建设

不断充实、健全各级规划管理机构，提高行政管理人员的素质。不断深化规划设计单位的体制改革，完善资质管理、市场管理、人才激励机制。

城市规划法规体系的基本概念

国家和地方制定的有关城市规划的法律、行政法规和技术法规，组成完整的城市规划法规体系。分为法律、法规、技术法规。

城市规划编制体系的基本概念

3个层次：城镇体系规划：全国、省自治区、跨行政区域、市域、县域 5个类型；总体规划：总体规划纲

要、总体规划成果；分区规划；专项规划。详细规划：控制性、修建性详规。

编制城市规划应遵循的原则

1. 人工环境与自然环境相和谐的原则
2. 历史环境与未来环境相和谐的原则
3. 城市环境中各社会集团之间社会生活和谐的原则

编制城市规划应遵循的原则 2

- 1) 统筹兼顾，综合部署。
- 2) 协调城镇建设与区域发展的关系。
- 3) 促进产业结构调整和城市功能的提高。
- 4) 合理和节约利用土地与水资源。
- 5) 保护和改善城市生态环境
- 6) 正确引导小城镇的建设和发展
- 7) 保护历史文化遗产
- 8) 加强风景名胜区的保护：前提是规划，核心是保护，关键在管理，位于规划区内的要纳入总规。
- 9) 塑造富有特色的城市形象
- 10) 增强城市抵御各种灾害的能力。

城市规划工作的内容和特点

城市规划工作的基本内容

城市规划的基本内容是依据城市的社会经济发展目标和环境保护的要求，根据区域规划等上层次的空间规划的要求，在充分研究城市的自然、经济、社会和技术发展条件的基础上，制定城市发展战略，预测城市发展规划，选择城市用地的布局和发展方向，按照工程技术和环境的要求，综合安排城市各项工程设施，并提出近期控制引导措施。

城市规划具体工作基本内容

1. 收集和调查基础资料，研究满足城市经济社会发展目标的条件和措施
2. 研究确定城市发展战略，预测发展规模，拟定城市分期建设的技术经济指标
3. 确定城市功能的空间布局，合理选择城市各项用地，并考虑城市空间的长远发展方向
4. 提出市域城镇体系规划，确定区域性基础设施的规划原则
5. 拟定新区开发和原有市区利用、改造的原则、步骤和方法
6. 确定城市各项市政设施和工程措施的原则和技术方案
7. 拟定城市建设艺术布局的原则和要求
8. 根据城市基本建设的计划，安排城市各项重要的近期建设项目，为各单项工程设计提供依据。
9. 根据建设的需要和可能，提出实施规划的措施和步骤

城市规划的地位和作用

城市规划的意义在于对城市发展的指导和控制。城市规划是这样一个过程：它通过对城市未来发展目标的确定，制定实现这些目标的途径、步骤和行动纲领，并通过对社会实践的引导和控制来干预城市的发展。城市规划作用的发挥主要是通过对城市空间尤其是土地使用的空间分配和安排来实现的。

城市的地位和作用一是国家或一定区域的政治、经济、文化中心，是物质文明和精神文明建设和发展的主要载体，是现代社会组织工业生产、服务和消费，实施社会管理的最有效的场所，是社会前进的动力。城市规划的作用一城市建设是一项庞大的系统工程，城市规划是引导和控制城市建设活动的基本依据和手段，是落实国家宏观城乡发展战略的重要组成部分，是保证城市土地和空间资源合理利用和城市各项建设合理进行的前提和基础，是实现城市及国家经济社会目标的重要手段，也是城市管理的依据。

城市规划的目的—既是为了保障城市社会的安全、卫生、公平和效率，也是为国家经济、社会的综合协调发展提供技术支持。

城市规划的基本任务—是根据一定时期经济、社会发展的目标和要求，确定城市性质、规模和发展方向，统筹安排各类用地和空间资源，综合部署各项建设，以实现经济和社会的可持续发展。

城市规划的三种属性，即城市规划既是一门科学，也是一项政府职能，又是一项社会活动。随着经济全球化、信息化以及知识经济和城市化时代的来临，城市在未来国家发展战略中的地位更加突出。城市规划作用既承担政府宏观调控职能的一部分，也承担促进并引导中国城市化巨变的重要作用，城市规划的法律严肃性要通过编制合法性、决策合法性及实施过程的合法性来体现。

城市规划工作的特点

1. 城市规划是综合性的工作
2. 城市规划是法治性、政策性很强的工作
3. 城市规划工作具有地方性
4. 城市规划是长期性和经常性的工作
5. 城市规划具有实践性

城市规划的调查研究与基础资料

1. 现场踏勘：城市规划工作者必须对城市的概貌、新发展地区和原有地区要有明确的形象概念，重要的工程也必须进行认真的现场踏勘。
2. 基础资料的收集与整理。主要应取自当地城市规划部门积累的资料和有关主管部门提供的专业性资料。
3. 分析研究。是调查研究工作的关键，将收集到的各类资料和现场踏勘中反映出来的问题，加以系统的分析整理，从定性到定量研究城市发展的内在决定性因素，从而提出解决这些问题的对策，这是制定城市规划方案的核心部分。

城市规划具体的基础资料

1. 城市勘察资料（与城市规划和建设有关的地质资料）：工程地质：即城市所在地区的地质构造，地面土层物理状况，城市规划区内不同地段的地基承载力以及滑坡、崩塌等基础资料；地震地质，即城市所在地区断裂带的分布及活动情况，城市规划区内地震烈度区划等基础资料；水文地质，即城市所在地区地下水的存在形式、储量、水质、开采及补给条件等基础资料。
2. 城市测量资料：包括城市平面控制网和高程控制网、城市地下工程及地下管网等专业测量图以及编制城市规划必备的各种比例尺的地形图等。
3. 气象资料：包括温度、湿度、降水、蒸发、风向、风速、日照、冰冻等基础资料
4. 水文资料：主要包括江河湖海水位、流量、流速、水量、洪水淹没界限等。大河两岸城市应收集流域情况、流域规划、河道整治规划、现有防洪设施。山区城市应收集山洪、泥石流等基础资料。
5. 城市历史资料：城市的历史沿革、城址变迁、市区扩展以及城市规划历史等
6. 经济与社会发展资料：城市国民经济和社会发展现状及长远规划、国土规划、区域规划等
7. 城市人口资料：现状及历年城乡常住人口、暂住人口、人口的年龄、劳动力构成、自然、机械增长，职工带眷系数等
8. 市域自然资源资料：矿产资源、水资源、燃料动力资源、农副产品资源的分布、数量、开采利用价值等。
9. 城市土地利用资料：现状及历年城市土地利用分类统计，城市用地增长状况，规划区内各类用地分布状况等。
10. 工矿企事业单位的现状与规划资料：用地面积、建筑面积、产品产量、产值、职工人数、用水用电量、运输量及污染情况等
11. 交通运输资料：对外交通运输和市内交通的现状和发展预测（用地、职工人数、客货运量、流向、对周围地区环境的影响以及城市道路、交通设施等）
12. 各类仓储资料：主要包括用地、货物状况及使用要求的现状和发展预测
13. 城市市政、经济、社会、科技、文教、卫生、商业、金融、涉外等机构以及人民团体的现状和规划资料：主要包括发展规划、用地面积和职工人数等。
14. 建筑物现状资料：包括现有主要公共建筑的分布状况、用地面积、建筑面积、建筑质量等，现有居住区的情况以及住房建筑面积、居住面积、建筑层数、建筑密度、建筑质量等
15. 工程设施资料（指市政工程、公用设施的现状资料），包括场站及其设施的位置与规模、管网系统及

其容量, 防洪工程等

16. 城市园林、绿地、风景区、文物古迹、优秀近代建筑等资料
17. 城市人防设施及其他地下建筑物、构筑物等资料
18. 城市环境资料: 包括环境监测成果, 各厂矿、单位排放污染物的数量及危害情况, 城市垃圾的数量及分布, 其他影响城市环境质量有害因素的分布状况及危害情况, 地方病及其他有害居民健康的环境资料

城市规划的层面及其主要内容

一般城市规划分为城市发展战略和建设控制引导两个层面

城市发展战略层面的规划主要是研究确定城市发展目标、原则、战略部署等重大问题, 表达的是城市政府对城市空间发展战略方向的意志。我国的城市总体规划以及土地利用总体规划都属于这一层面。

建设控制引导层面的规划是对具体每一地块未来开发利用做出法律规定, 它必须尊重并服从城市发展战略对其所在空间的安排。由于直接涉及土地的所有权和使用权, 所以建设控制引导层面的规划必须通过立法机关以法律的形式确定下来。我国详细规划属于这一层面

为便于工作, 在正式编制城市发展战略规划前, 可以由城市人民政府组织制定城市规划纲要, 对确定城市发展的主要目标, 方向和内容提出原则性意见, 作为规划编制的依据

根据城市的实际情况, 大中城市可以在城市土地使用发展战略规划基础上编制分区规划, 进一步控制和确定不同地段的土地的用途、范围和容量。协调各项基础设施和公共设施的建设, 并为下一层面规划提供依据

我国 1989 年通过《城市规划法》, 1991 年颁布《城市规划编制办法》

城市规划纲要的主要任务

研究确定城市总体规划的重大原则, 并作为编制城市总体规划的依据

城市规划纲要的主要内容

1. 论证城市国民经济和社会发展条件, 原则确定规划期内城市发展目标
2. 论证城市在区域发展中的地位, 原则确定市(县)与城镇体系的结构与布局
3. 原则确定城市性质、规模、总体布局, 选择城市发展用地, 提出城市规划区范围的初步意见
4. 研究分析确定城市能源、交通、供水等城市基础设施开发建设的重大原则问题, 以及实施城市规划的重要措施

城市总体规划纲要的成果包括文字说明和必要的示意性图纸

城市总体规划的主要任务

综合研究和确定城市性质、规模和空间发展状态, 统筹安排城市各项建设用地, 合理配置城市各项基础设施, 处理好远期发展与近期建设的关系, 指导城市合理发展。

总体规划一般为 20 年, 同时应当对城市远景发展作出轮廓性的规划安排。近期建设规划是总体规划的一个组成部分, 应当对城市近期的发展布局和主要建设项目做出安排。近期建设规划一般 5 年, 建制镇总体规划的期限可以为 10~20 年, 近期建设规划可以为 3~5 年。

城市总体规划的主要内容

1. 设市城市应当编制市域城镇体系规划, 县(自治县、旗)人民政府所在地的镇应当编制县域城镇体系规划。市域和县域城镇体系规划的主要内容包括: 分析区域发展条件和制约因素, 提出区域城镇发展战略, 确定资源开发, 产业配置和保护生态环境, 历史文化遗产的综合目标; 预测区域城镇化水平, 调整现有城镇体系的规模结构、职能分工和空间布局, 确定重点发展的城镇; 原则确定区域交通、通讯、能源、供水、排水、防洪等设施的布局, 提出实施规划的措施和有关技术经济政策的建议
2. 确定城市的性质和发展方向, 划定城市规划区范围
3. 提出规划期内城市人口及用地发展规模, 确定城市建设与发展用地的空间布局、功能分区、以及市中心、区中心位置。
4. 确定城市对外交通系统的布局以及车站、铁路枢纽、港口、机场等主要交通设施的规模、位置, 确定城市主、次干道系统的走向、断面、主要交叉口形式, 确定主要广场、停车场的位置、容量

5. 综合协调并确定城市供水、排水、防洪、供电、通讯、燃气、供热、消防、环卫等设施的发展目标和总体布局。
6. 确定城市河湖水系的治理目标和总体布局，分配沿海、沿江岸线
7. 确定城市园林绿地系统的发展目标及总体布局
8. 确定城市环境目标，提出防治污染措施
9. 根据城市防灾要求，提出人防建设、抗震防灾规划目标和总体布局
10. 确定需要保护的风景名胜、文物古迹、传统街区，划定保护和控制范围，提出保护措施，历史文化名城要编制专门的保护规划
11. 确定旧区改建、用地调整的原则、方法和步骤，提出改善旧城区生产、生活环境的要求和措施
12. 综合协调市区与近郊村庄、集镇的各项建设，统筹安排近郊区村庄、集镇的居住用地、公共服务设施、乡镇企业、基础设施和菜地、园地、牧草地、副食品基地，划定需要保留和控制的绿色空间
13. 进行综合技术经济论证，提出规划实施步骤、措施和方法的建议
14. 编制近期建设规划，确定近期建设目标、内容和实施部署。建制镇总体规划的内容可以根据其规模 and 实际需要适当简化。

城市总体规划的文件及主要图纸

1. 总体规划文件包括规划文本和附件，规划说明及基础资料收入附件。规划文本是对规划的各项目标和内容提出规定性要求的文件，规划说明是对规划文本的具体解释
2. 总体规划图纸包括：市（县）域城镇布局现状图、城市现状图、用地评定图、市（县）域城镇体系规划图、城市总体规划图、道路交通规划图、各项专业规划图及近期建设规划图。
3. 图纸比例：大、中城市 1/10000~1/25000，小城市 1/5000~1/10000，其中建制镇为 1/5000。市（县）域城镇体系规划图的比例由编制部门根据实际需要确定。

城镇体系规划的主要内容

1) 城镇体系

在一个国家或相对完整的区域中，有不同职能分工、不同等级规模、空间分布有序的联系密切、相互依存的城镇群体。

2) 规划的目标和任务

是对城镇发展战略的研究，是在一个特定的地区范围内，合理的进行城镇布局，优化区域环境，配置区域基础设施和社会设施，并明确不同层次城镇的地位、性质和作用，综合协调相互的关系，以实现区域经济、社会、空间的可持续发展。

3) 层次

全国、省域、市（县）域及跨行政区域等。

4) 主要内容：9 个方面可分 4 部分。

（1）调查分析预测

综合评价区域与城市建设和发展条件。预测区域人口增长，确定城市化目标。

（2）规划布局（三大结构）

提出城镇体系的职能结构和城镇分工。确定城镇体系的等级和规模结构。确定城镇体系的空间布局。

（3）区域发展支撑条件

统筹安排区域基础设施、社会设施。

确定保护区域生态环境、自然和人文景观以及历史遗产的原则和措施。确定各时期重点发展的城镇，提出近期重点发展城镇的规划建议。

（4）实施保障

提出实施规划的政策和措施。

如何编制城镇体系规划

- 1) 综合评价区域与城市建设的发展条件：历史背景、区域基础、经济基础
- 2) 预测区域人口增长，确定城市化目标
- 3) 提出城镇体系的职能结构和城镇分工

- 4) 确定体系的等级和规模结构
- 5) 确定城镇体系的空间布局
- 6) 统筹安排区域基础设施、社会设施
- 7) 确定保护区域生态、自然环境和人文景观以及历史遗产的原则和措施。
- 8) 确定各时期重点发展的城镇, 提出近期重点发展城镇的规划建议。
- 9) 提出实施规划的政策和措施。

城镇体系规划的成果的要求

- 1) 文件: 文本是对规划的目标、原则和内容提出规定性和指导性要求的文件。附件是对规划文本的具体解释, 包括综合规划报告、专题规划报告和基础资料汇编。
- 2) 图纸: 现状图; 规划图; 基础设施及环境保护与生态环境建设等专项规划图; 图纸比例: 1: 50 万~1: 10 万; 重点地区城镇发展规划示意图 1: 5 万~1: 1 万。

编制分区规划的主要任务

在总体规划的基础上, 对城市土地利用、人口分布和公共设施、城市基础设施的配置做出进一步的安排, 以便与详细规划更好的衔接。

分区规划的主要内容

1. 原则规定分区内土地使用性质、居住人口分布、建筑及用地的容量控制指标
2. 确定市、区、居住区级公共设施的分布及其用地范围
3. 确定城市主、次干道的红线位置、断面、控制点坐标和标高, 确定支路的走向、宽度以及主要交叉口、广场、停车场位置和控制范围
4. 确定绿地系统、河湖水面、供电高压线走廊、对外交通设施、风景名胜的用地界线和文物古迹、传统街区的保护范围, 提出空间形态的保护要求。
5. 确定工程干管的位置、走向、管径、服务范围以及主要工程设施的位置和用地范围。

分区规划文件及主要图纸

1. 包括规划文本和附件, 规划说明及基础资料收入附件。
2. 规划图纸包括: 规划分区位置图、分区现状图、分区土地利用及建筑容量规划图、各项专业规划图。
3. 图纸比例 1/5000

详细规划的主要任务

以总体规划或者分区规划为依据, 详细规定建设用地的各项控制指标和其他规划管理要求, 或者直接对建设作出具体的安排和规划设计

详细规划的分类

分为控制性详细规划和修建性详细规划

根据城市规划的深化和管理的需要, 一般应当编制控制性详细规划, 以控制建设用地性质, 使用强度, 空间环境, 作为城市规划管理的依据, 并指导修建性详细规划的编制

对于当前要进行建设的地区, 应当编制修建性详细规划, 用以指导各项建筑和工程设施的设计和施工

控制性详细规划的内容

1. 详细规定所规划范围内各类不同使用性质用地的界线, 规定各类用地内适建、不适建或者有条件允许建设的建筑类型
2. 规定各地块建筑高度、建筑密度、容积率、绿地率等控制指标; 规定交通出入口防卫、停车泊位、建筑后退红线距离、建筑间距等要求。
3. 提出各地块的建筑体量、体型、色彩等要求
4. 确定各级之路的红线位置、控制点坐标和标高
5. 根据规划容量, 确定工程管线的走向、管径和工程设施的用地界线
6. 制定相应的土地使用与建筑管理规定

控制性详细规划的文件和图纸

1. 文件包括规划文本和附件、规划说明及基础资料收入附件。规划文本中应当包括规划范围内土地使用及建筑管理规定

2. 图纸包括规划地区现状图, 控制性详细规划图纸
3. 图纸比例 1/1000~1/2000

修建性详细规划的内容

1. 建设条件分析及综合技术经济论证
2. 做出建筑、道路和绿地等的空间布局和景观规划设计、布置总平面
3. 道路交通、绿地、工程管线、竖向规划设计
4. 估算工程量、拆迁量和总造价, 分析投资效益。

修建性详细规划的文件和图纸

1. 修建性详细规划文件为规划设计说明书
2. 修建性详细规划图纸包括: 规划地区现状图、规划总平面图、各项专业规划图、竖向规划图、反映规划设计意图的透视图
3. 图纸比例: 1/500~1/2000

城市总体规划的调整和修改

城市总体规划的调整, 是指城市人民政府根据城市经济建设和社会发展情况, 按照实际需要, 对已经批准的总体规划作局部性变更。局部调整的决定由城市人民政府作出, 并报同级人民代表大会常务委员会和原批准机关备案。

总体规划的修改, 是指城市人民政府在实施总体规划的过程中, 发现总体规划的某些基本原则和框架已经不能适应城市经济建设和社会发展的要求, 必须作出更大变更。修改总体规划由城市人民政府组织实施, 并须经同级人民代表大会或其常务委员会审查同意后, 报原批准机关审批。

城市规划的审批

城市规划必须坚持严格的分级审批制度, 以保障城市规划的严肃性和权威性。

1. 城市规划纲要要经城市人民政府审核同意
2. 城市总体规划的审批:
 - a) 直辖市: 由直辖市人民政府报国务院审批
 - b) 省和自治区人民政府所在地城市、百万人以上的大城市和国务院指定城市: 由所在地省、自治区人民政府审查同意后, 报国务院审批。其他设市城市的总体规划, 报省、自治区人民政府审批。县人民政府所在地镇的总体规划, 报省、自治区、直辖市人民政府审批, 其中市管辖的县人民政府所在地镇的总体规划, 报所在地市人民政府审批。其他建制镇的总体规划, 报县(市)人民政府审批。
 - c) 城市人民政府和县人民政府在向上级人民政府报请审批城市总体规划前, 须经同级人民代表大会或者其常务委员会审查同意。
3. 单独编制的城市人防建设规划, 直辖市要报国家人民防空委员会和建设部审批; 一类人防重点城市中的省会城市, 要经省、自治区人民政府和大军区人民防空委员会审查同意后, 报国家人民防空委员会和建设部审批; 一类人防重点城市中的非省会城市及二类人防重点城市须报省、自治区人民政府审批, 并报国家人民防空委员会、建设部备案; 三类人防重点城市报市人民政府审批, 并报省、自治区人民防空办公室、建委(建设厅)备案。
4. 单独编制的国家级历史文化名城的保护规划, 由国务院审批其总体规划的城市, 报建设部、国家文物局审批; 其他国家级历史文化名城的保护规划报省、自治区人民政府审批, 报建设部、国家文物局备案; 省、自治区、直辖市级历史文化名的保护规划由省、自治区、直辖市人民政府审批。单独编制的其他专业规划, 经当地城市规划主管部门综合协调后, 报城市人民政府审批。
5. 城市分区规划经当地城市规划主管部门审核后, 报城市人民政府审批
6. 城市详细规划由城市人民政府审批。已编制并批准分区规划的城市详细规划, 除重要的详细规划由城市人民政府审批外, 可由城市人民政府授权城市规划主管部门审批。

城市规划与区域规划的相互关系

共同点: 都是在明确长远发展方向和目标基础上, 对特定地域的各项建设进行综合部署。

不同点: 两个规划的地域范围、规划内容的重点与深度有所不同。区域规划是城市规划的重要依据, 城市

与区域是点和面的关系。区域与城市规划要相互配合、协调进行，城市规划是区域规划内容的深入落实与具体化。在城市规划具体落实过程中，有可能需要对区域规划做某些必要的调整和补充。

城市规划与国民经济和社会发展规划的关系

互为依据——中长期“计划”是城市规划的重要依据，同时城市规划也是年度计划及中期计划的依据。

城市规划是“计划”的空间部署。

由于规划期限不同，城市规划要做成更长远的预测与布局。

城市规划与土地利用总体规划的关系

二者目标一致——合理使用土地资源，促进经济、社会与环境的协调和可持续发展。

规划范围、控制层面不同——土地利用总体规划在宏观层面，城市总体规划在城市规划区内，两者相互协调和衔接。

土地利用总体规划为城市发展提供充足的空间，城市有关研究（城镇体系规划、城市经济社会发展战略以及空间布局等）为土地利用总体规划提供宏观依据。

城市规划的建设用地标准、总量应和土地利用总体规划协调一致。

土地使用规划是城市规划的核心，城市规划范围内的用地布局应主要根据城市空间结构的合理性进行安排。

城市规划与城市生态环境、环境保护规划的关系

城市环境保护规划——是规范环境保护行动的筹划，是实现环境目标的手段，属于城市规划中的专项规划；

城市生态规划——讲生态学思想和原理渗透于城市规划各个方面，使城市规划生态化，同时关注城市的社会生态、城市生态系统的可持续发展。

三者层次不同——城市生态规划层次最高，城市规划居中，城市环境保护规划最低。

城市构成与用地规划

城市的系统构成

城市作为系统的特性

1. 整体性和综合性
2. 层次性、结构性——系统内部诸多要素按不同级别层次有序的组成一个整体
3. 系统的动态性
4. 系统的环境联系性

城市系统的构成

城市是一个极其复杂的事物，是一个典型的巨系统，城市系统内部是一个具有自身变化规律的结构严密的整体。一般从城市的社会、经济、空间、生态和基础设施系统等几个主要方面分析城市的构成。因此，城市的系统构成的概念，就是指构成城市的各要素以及各要素之间的关系总和。

城市社会系统的构成

两个角度：一个是政治团体角度，二是市民之间的政治关系。城市中的政治团体是代表不同阶级，或阶层利益，或者特别集团利益的集体组织，城市中的政权构成和行政管理体制受各国各地区的社会制度影响。城市人口系统的构成是城市社会研究的重点之一，不计涉及到人群分类学，更涉及不同文化背景，不同收入阶层，不同民族种族，不同宗教信仰，不同性别，不同受教育水平，不同年龄组社会集团间的社会冲突与交融，以及他们在城市空间上的分布

狭义的城市文化指城市的精神文化。

城市产业系统的构成

两种分类法：一种是与国民经济的三个产业构成相对应的，一种是以产业在城市发展过程中的地位和作用划分，主要用于城市产业发展研究

按照国民经济产业结构的分类方法

城市第一产业是城郊区的农、林、牧、副、渔业，为城市供应农副产品，特别是为城市供应农副产品。（还包括采掘业）

第二产业主要指制造业和加工业，是城市发展的决定性因素。

第三产业是现代城市中为主导产业服务而发展起来的。

城市产业

根据城市产业在城市社会经济发展中的地位和作用的不同还可以把城市产业分为主导产业、配套产业和一般服务性产业

主导产业：一座城市产生和发展的决定性产业。它决定了城市的形成发展和类型。

配套性产业：围绕城市主导型产业而建立起来的

为城市社会经济活动和市民生活提供一般性服务的部门，是所有城市都拥有的产业。

城市空间系统的构成

城市空间系统是城市范围内社会、生态以及基础设施各大系统的空间投影及空间关系的总和。它是决定城市集聚效益的重要因素，同时也决定了城市各构成要素关系的合理性和运营的有效性。城市空间系统可以从各要素的空间位置（选址）、集聚程度以及城市空间形态考虑

选址：是城市各大构成系统的要素关系的反映。各要素的空间选址从总体上决定了城市内部的空间布局 and 结构。

集聚程度：

空间形态：是城市总体布局形式和分布密度的综合反映，它包括了城市平面和高度的三维形态。

城市其他系统的构成

分析研究城市系统构成的最终目的在于从本质上全面把握城市的功能及其内部结构，以及城市各组成部分之间的关系。

城市用地及其适用性评价

城市用地的概念

城市用地是城市规划范围内赋以一定用途与功能的土地的统称。是用于城市建设和满足城市机能运转所需要的土地。

通常所说的城市用地，既是指已经建设利用的土地，也包括已列入城市规划区域范围内尚待开发建设的土地泛义的城市用地，还可包括按照城市规划法所确定的城市规划区内的非建设用地

城市土地利用规划

我国古代周朝的井田制和宋朝的方田制规划、夏代大禹制定的黄河河道规划、秦朝太守李冰父子的都江堰规划等，均可视为我国土地利用规划的雏形。

建国以来，“土地整理”传入我国，20世纪50年代后期改为“土地规划”，并在全国范围内全面开展土地规划工作。何谓“土地利用规划？”学术界有不同看法，建国以来曾有过多次研讨，主流看法是土地规划或称为土地利用规划是在空间上合理组织土地利用的技术经济综合措施体系。根据《中华人民共和国土地管理法》规定：由政府组织编制和实施土地利用总体规划。

土地利用规划是根据国家经济社会发展总目标，为合理开发利用土地资源，协调分配国民经济各部门用地，妥善安排各项建设工程用地而提出的合理组织土地利用的方案。

土地利用规划一经批准，就具有法定效力，必须执行。根据规划的性质和目的，土地利用规划分为土地利用总体规划、土地利用专项规划和土地利用规划设计三种类型。

土地利用规划是指在土地利用的过程中，为达到一定的目标，对各类用地的结构和布局进行调整或配置的长期计划。土地利用规划是一种空间规划。因为土地有不可移动性的特点，在土地利用规划中需要对各种土地利用用途的空间布局作出安排。土地利用规划又是一种长期计划，它需要对5~15年或更长时期内可能的土地利用变化进行考虑、作出长期安排。土地利用规划，按规划范围和任务的不同，分为土地利用总体规划、土地利用详细规划和土地利用专项规划三大类。

城市用地的属性

自然属性；社会属性；经济属性；法律属性

城市用地的价值

使用价值；经济价值

城市用地的区划

行政区划；用途区划；房地产权属区划；地价区划

城市用地的归属

中华人民共和国实行土地的社会主义公有制，即全民所有制和农民集体所有制，除农民集体所有外，属于全民所有制国家所有的土地所有权由国务院代表国家行使。城市市区的土地属国家所有……

城市用地的管理

为维护土地的社会主义公有制，保护和合理利用土地资源，促进社会经济持续发展，国家实行严格的土地用途管理机制。国务院土地管理部门统一负责全国土地的管理和监督工作，并相应设置县级以上的土地管理机构，行使管理职能

在城市建设用地管理方面，通过土地利用总体规划和城市总体规划的相衔接，通过城市规划管理、城市土地管理相协调的过程，以合理而有效的利用城市土地，推进城市的建设和发展。

自然环境条件分析

包括资料的勘察、搜集和按规划阶段的需要进行整理、分析和研究，是城市规划的基础性工作之一。

自然环境条件对城市规划与建设的影响分析，需考虑：

由于地域差异，自然条件不同，有可能气候条件为主，有可能地质条件为主，且一项环境要素，可能对城市产生两方面影响，因此影响分析应着重主导要素。

有些自然条件的影响，需要超越所在局部地域，从更大范围评价各种自然环境要素之间，相互制约或抵消，相互配合加剧。

地质条件

着重在与城市用地选择和工程建设有关的工程地质方面

1. 建筑地基

建设用地范围内不同的地基承载力，对城市用地选择和建设项目的合理分布以及工程建设的经济性，非常重要。

有些地基土常在一定条件下改变其物理性状，从而对地基的承载力带来影响。

2. 滑坡与崩塌

滑坡是斜坡在风化作用、地表水或地下水、人为的原因，特别是在重力的作用下，使得斜坡上的土、石向下滑动（常发生在丘陵或山区，在选用坡地或紧靠崖岩建设时需要注意）

在规划用地时，应确定滑坡地带与稳定用地边界的距离。必须选用有滑坡可能的用地时，应采用具体工程措施。

崩塌的成因主要是岩层或土层的层面对山坡稳定造成的影响。当裂隙比较发育，且节理面顺向崩塌的方向，尤其是因争取用地，过分人工开挖，导致坡体失去稳定而崩塌。

3. 冲沟

由间断流水在地表冲刷形成的沟槽。适宜的岩层、土层、地形以及气候条件是形成冲沟的主要条件。冲沟切割用地，使之支离破碎，对土地使用造成不利。

4. 地震

造成破坏的大多是构造地震，即由于地质构造运动所引起的地震。

确定建设地区的地震烈度，以便制定各项建设工程的设防标准。

地震烈度分基本烈度和设计烈度。

基本烈度：一百年内在该地区可能遭遇的地震最大烈度，是设防的依据

设计烈度：在地区宏观基本烈度基础上，考虑地区内地质构造特点，地形、水文、土壤条件等不一致性所出现小区域地震烈度的增减，据此制定更为切实而经济的小区域烈度标准。

避免在强震区建设城市。一般规定，在地震烈度 7 度以下，工程建设不需特殊设防，9 度以上地区不宜选作城市用地

在城市规划时，应按照用地的设计烈度及地质、地形情况，安排相宜的城市设施。分布建筑时，尽量避免开断裂破碎地带。

为保证震时救灾需要，对通讯、消防、救护等机构不仅应有较高的设防标准，还需有适宜的位置。在对外

交通联系方面保证畅通。供水、供电、道路等公用设施也需有安全措施。

为减少次生灾害，建筑不宜连绵成片，应留适当的防火间隔。对于易产生次生灾害的城市设施，要先期选择合适位置。

5. 矿藏

它的分布与开采影响到城市用地的选择和城市布局的形态。

水文及水文地质条件

1. 水文条件：

江河湖泊水体，不但可作为城市水源，同时还在水运交通，改善气候，稀释污水，排除雨水以及美化环境等方面发挥作用。

为防治洪水，在城市用地选择时要按照洪水频率，利用高亢地形，同时避开洼地、滞洪区等部位。城市防洪标准要区别不同城市设施的重要性，采用不同的设计标准频率。

2. 水文地质条件

指地下水的存在形式、含水层厚度、矿化度、硬度、水温以及动态等条件。地

下水常常是城市水源，特别是远离江湖或地面水量、水质不敷需用的地区。按

成因与埋藏条件：上层滞水、潜水、承压水。

在城市规划布局中，地下水的流向应与地面建设用地的分布以及其他自然条件一并考虑，防止因地下水受到工业排放物的污染，影响到供水水源的水质。

气候条件

城市的气候除大气环流和海陆位置不同所形成的气候外，在较小的地区范围还存在地方气候与小气候。在城市地区，由于城市所造成的大气下垫面层的不同，以及城市与外界的温差所形成的热力差异，将促使某些气象要素的变化，而出现“城市气候”的特征

1. 太阳辐射：

具有重要卫生价值，太阳辐射强度与日照率，分析城市所在地区太阳运行规律和辐射强度，对建筑的日照标准，间距、朝向的确定，建筑的遮阳设施以及各项工程的热工设计，将有所依据。日照间距的考虑还将影响到建筑密度、用地指标、用地规模。

太阳辐射强度会造成不同的小气候形态，对建筑群体的布置有影响。

2. 风象：

风以风向和风速两个量来表示。风象一般为 8 或 16 方位观测，累计计算风频率。同样可以绘制风速图。

盛行风向是按照城市不同风向的最大频率来确定的。

我国地处欧亚大陆东岸，东半部受季风环流影响，夏季偏南风冬季偏北风。西南地区受印度洋环流控制，夏季多西南风。

为了在规划布局中正确运用气象，每个城市应分析本地全年占优势的盛行风向，最小风频率，静风频率以及盛行风季节变化规律。

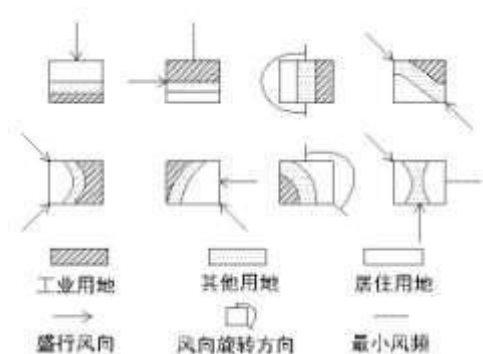
为了有利于城市的自然通风，在城市布局，道路走向和绿地分布方面，考虑与城市盛行风向的关系，而留出楔形绿地、风道等开敞空间。

在大气气候风外，城市地区由于地形不同，所受太阳辐射强弱不一，以及热量聚散速度的差异，会形成局部地区空气环流，即地方风：城市风、山谷风、海陆风等。

在城市局部地段，当在静风或大气气候风微弱的情况下，也会由于地面设施不同，在温差热力作用下，出现小范围空气环流，这有利于该地区自然通风。若地面设施布置不当，由于局部环流的形成，也可能带来不好效果。

在山地背风面，会产生机械涡流，如在此处布置住宅，有利于通风，但若上风为污染源，则加剧污染。

3. 温度：



纬度每增加一度，气温降低 1.5 度，气温经向变化由海陆位置不同所引起

气温对城市规划与建设的影响表现在：地区气温日较差，年较差大，给建筑、工程的设计施工带来影响。工厂选址，影响工业工艺的适应性与经济性。垂直方向逆温的产生，加剧对城市大气的污染。气温日较差大的地区（尤其是冬天），城市上空出现逆温层结或称逆温层，此时大气稳定。尤其在静风火地处谷地，山坡冷空气下沉，更加剧逆温层形成和增厚。所以需对当地气温变化规律，结合地形和其他自然条件，以及城市设施热量散发状况，仔细分析

在大中城市，由于建筑密集、绿地水面偏少，生产和生活活动过程散发大量热量，出现市区气温比郊外高的现象，叫热岛效应。

4. 降水与湿度：

我国大部分受季风影响，夏季多雨，雨量多少及降水强度对城市排水设施有较为突出的影响，山洪的形成，江河汛期也给城市用地的选择及防治工程带来问题。相对湿度随地区和季节而不同，一般城市因人工构筑物覆盖，相对湿度比郊区低，湿度大小对某些工业生产工艺有影响，同时影响居民的舒适感。

地形条件

从自然地理宏观划分地形，大体有山地、丘陵、平原三类

地形条件对规划与建设的影响

1. 影响城市规划的布局、平面结构和空间布置
2. 地面的高程和用地各部位之间的高差是对制高点的利用、用地的竖向规划、地面排水及洪水的防范等方面的设计依据
3. 地面的坡度，对规划与建设有多方面影响。
4. 地形与小气候的形成有关，分析不同地形及与之相伴的小气候特点，将可更合理的分布建筑、绿地等设施
5. 地貌对通讯、电波有一定的影响。

城市各项建设用地适用坡度

项目	坡度	项目	坡度
工业	0.5~2	铁路站场	0~0.25
居住建筑	0.3~10	对外主要公路	0.4~3
城市主要道路	0.3~6	机场用地	0.5~1
次要道路	0.3~8	绿地	可大可小

城市用地适用性评定

用地评定的要求

城市用地的自然环境条件适用性评定，是对土地的自然环境，按照城市规划与建设的需要，进行土地使用的功能和工程的适宜程度，以及城市建设在经济性与可行性的评估，其作用是为城市用地选择和用地布局提供科学依据

进行城市用地质量的综合评定须注意

1. 用地评定是城市规划的一项基础工作，在扩建或新建城市，对拟建地区用地的适用性进行分析与评定，以此作为制定规划方案的必要依据，尤其在环境条件较为复杂和供新城址选择的地区更需要这方面资料。
2. 用地评定主要是为城市总体规划服务，但在进行局部详细规划时，也需对环境环境条件作更为具体的分析与评价，以适应规划与工程设计的需要，所以用地评定的内容与深度要根据不同规划阶段的需要相应的拟定
3. 要注意用地所在区域的环境背景的可能影响
4. 用地评定要因地制宜，按照用地的自然特性，抓住主导环境条件对之分析与评价，并对与之相关的其他自然环境因素相互作用，可能产生次生的、后发的、联动的影响作出评估
5. 不应只是各个环境要素单独作用的总合，而是要从环境的整体意义上考察他们相互的作用及其后果，综合地鉴定利弊。同时要尽可能预计到城市建设的人为影响给自然环境带来的变化，对用地质量造成

新的影响，并作为评价环境质量的一个因素先期考虑。

用地评定的分类

一类用地：用地的工程地质等自然环境条件比较优越，能适应各项城市设施的建设需要，一般不需或只需稍加工程措施即可用于建设的用地

二类用地：需要采用一定的工程措施，改善条件后才能修建的用地。对城市设施或工程项目的分布有一定限制

三类用地：不适于修建的用地。现代工程技术几无可能修建的用地，所谓不适于修建的用地是指用地条件极差，必须付以特殊工程技术措施后才能用作建设的用地，这取决于科学技术和经济水平。

坡度：小于 10%，介于 10~25%之间，大于 25%。

城市用地的选择

根据城市各项设施对用地环境的要求，城市规划布局与用地组织的需要来对用地进行鉴别与选定。

用地选择的影响因素

建筑现状；基础设施；土地利用总体规划；生态环境；文化遗存；社会问题

用地选择的原则

1. 按照《中华人民共和国城市规划法》和《中华人民共和国土地管理法》以及相关法律中有关土地利用的规定
2. 新城选址或各种开发区选址既满足建设空间与环境的需要，同时要为将来进一步发展预留用地与方向；旧城扩建用地选择，要结合旧区的布局结构考虑城市扩展重构城市功能布局的合理性，要充分利用旧城的设施基础，节省建设投资
3. 用地选择应对用地的工程地质条件作出和科学的评估，结合城市不同功能地域对用地的不同空间与环境质量要求，尽可能减少用地的工程准备费用，同时做到地尽其利，地尽其用，合理利用土地资源
4. 注意保护环境的生态结构，原有的自然资源和水系脉络，注意保护地域的文化遗产。

城市用地的分类

城市用地分类的规范化与标准化，有利于土地的利用与管理。

城市用地的构成

是基于城市用地的自然与经济区位，以及由城市职能所形成的城市功能组合与布局结构，而呈现不同的构成形态。按照行政隶属层次，宏观上分为市区、地区、郊区等。按功能用途的组合，分为工业区，居住区等

城市的物质构成

分为：公共领域（主要是公共设施和市政基础设施，通常是公共投资和开发的范畴，是主导、为非公共领域的开发提供可能性、约束性）和非公共领域（指社会个体所占用的那部分物质环境，一般是非公共投资和开发的范畴）。物质环境优化表现为可达性、外部效应。

居住用地

承担居住功能和居住活动的场所，称为居住用地

居住活动是维持城市规模和城市机能运转的基本城市活动内容。

居住生活过程是一个文化过程，居住生活方式反映了一个地方或民族的文明程度与形态。

住房的私有化与市场化供应，正在改变着人们的居住观念，扩大了住房的社会需求和对住宅及住地环境选择的余地，由此推进了住宅产业化的进程。

城市居住的概念，当提升到人类居住的概念层面上，得到进一步的扩展与深化。为此，城市居住用地规划，要在城市发展战略的指导下，研究确定居住生活质量及其地域配置的目标，结合城市的资源与环境条件，选择合适的用地，处理好居住用地与城市其他用地的功能关系，进行合理的组织与布局，并配置完善的市政与公共设施，尤其要加强绿化规划，注重环境保护，使之具有良好的生态效应与环境质量。

居住用地的组成

一般包括住宅用地和与居住生活相关联的各项公共设施、市政设施等用地。

1. 住宅用地：不同类型住宅所占用地，包括住宅基底和宅基周围所必要的用地
2. 公共服务设施用地：居住生活所需要的学校、医疗、商业服务、文娱管理等设施的用地
3. 道路用地：居住地区内各种道路、广场、停车场库的用地
4. 绿地：居住地区集中设置的公园、游园等公共性用地

居住用地是指住宅用地和居住小区及居住小区级以下的公共服务设施用地、道路用地及绿地。

居住用地的分类

按照具有的住宅质量、用地标准、各相关联设施的设置水平和完善程度，以及所处的环境条件等，分为四类

居住用地的指标

两方面来表达：一是居住用地占整个城市用地的比重，二是居住用地的分级以及各组成内容的用地分配与标准

居住用地影响因素

居住用地指标拟定受下列因素影响：

1. 城市规模
2. 城市性质
3. 自然条件
4. 城市用地标准

居住用地指标

1. 居住用地的比重：一般占城市建设用地的 20%~32%
2. 居住用地人均指标：人均 18~28 平米，大中城市不得少于 16 平米/人

住宅用地的规划布置

理论发展

在城市总体布局结构上较早的提出居住用地组织的概念，是 19 世纪末霍华德提出的田园城市，之后在 1927 年，佩里提出邻里单位，是较早的从理论上以居住地域作为基本的构成单元。这一以完备基本生活环境和强调社区生活为主旨的居住用地组织方式，在以后得到广泛应用。

纵观城市居住用地的规划理论发展，基本上是以基本构成单元和分级构成两个概念为主体，并由此多侧面地理性展衍。

但在居住区规划理论的发展过程中，鉴于居住区的构成涉及功能、社会、自然以及形态等多反面因素，因此就有以强调某一因素侧面的理论诠释与立论。

居住用地的选择

关系到城市的功能布局，居民的生活质量与环境质量、建设经济与开发效益等多个方面：

1. 选择自然环境优良的地区
2. 应与城市总体布局结构及其就业区域商业中心等功能地域，协调相对关系，以减少居住-工作、居住-消费的出行距离和时间
3. 要十分注重用地自身及用地周边的环境污染影响。
4. 应有适宜的规模与用地形状，配以合理的组织居住生活和经济有效的配置公共服务设施等。合宜的用地形状有利于居住区的空间组织和建设工程经济
5. 在城市外围选择居住用地，要考虑与现有城区的功能结构关系，利用旧城区公共设施、就业设施，有利于密切新区与旧区的关系，节省居住区建设的初期投资。
6. 要结合房地产市场的需求趋向，考虑建设的可行性与效益。
7. 要注意留有余地，在居住用地与产业用地相配合一体安排时，要考虑相互发展的趋向与需要

居住用地的规划布置

居住用地规划的原则

1. 要作为城市土地利用结构的组成部分，协调与整个城市总体的功能、空间、环境的关系，在规模、标准、分布与组织结构等方面，确定规划的格局与形态
2. 要尊重地方文化脉络及居住生活方式，体现生活的秩序与效能，贯彻以人为本的原则
3. 要重视居住地域同城市绿地开放空间系统的关系，使居民更多的接近自然环境，提高居住地域的生态效应
4. 要遵循相关的用地与环境等的规范与标准，在为居民创造良好的居住环境的前提下，确定建筑的容量、用地指标，并结合地理的、经济的、功能的因素，提高土地的效用，保证环境质量
5. 城市居住地区作为定居基地，具有地域社会即社区的性质，居住用地规划要为营造安定、健康、和谐的社区环境，提供空间与设施支持
6. 居住用地的组织与规模，要有利于社区管理与物业管理

居住用地的分布

1. **集中布置：**当城市规模不大，有足够用地且在用地范围内无自然或人为的障碍，而可以成片紧凑的组织用地时，常采用这种布置方式。用地的集中布置可以节约城市市政建设投资，密切城市各部分在空间上的联系，在便利交通，减少能耗，时耗等方面可能获得较好的效果。但城市规模较大，居住用地过于大片密集布置，可能会造成各种问题。
2. **分散布置：**城市用地受地形等自然条件限制，或因城市的产业分布和道路交通设施的走向与网络的影响时，居住用地可分散布置。前者如丘陵地区城市用地沿山谷展开，后者如矿区城市，居住用地与采矿点相伴而分散布置。一些城市出于对居住用地与自然的关系考虑，而将居住用地内绿化地带划分为若干块体，形成多个单元的分散布局形态。
3. **轴向布置：**当城市用地以中心地区为核心，居住用地或将产业用地相配伍的居住用地沿着多条由中心向外围放射的交通干线布置时，居住用地依托交通干线，在适宜的出行距离范围内，赋以一定的组合形态，并逐步延展。（如华沙远景规划）

居住用地的组织

是基于居民对基本生活设施的需求，以及对设施的使用频繁程度，同时结合城市道路系统与网络的构筑，在保障居民生活的方便性、舒适性、安全性和土地利用和理性的条件下，对居住用地赋以一定的构成形态与机能。

居住用地的组织须充分考虑所在地域的居住生活方式，以及对居住生活设施的发展需求，同时按照居住行为的特点，和对公共服务设施的使用频度，可以划分不同的行为活动圈域和需求层次，由此做为居住用地空间组织与设施配置的依据。

居住用地是城市用地的功能与空间的整体构成中不可分离的部件。居住用地的空间分布，构成形态及其相关用地的配置与机制，需要在城市总体用地结构中定位、定量与定形，居住用地的组织乃是为实施城市总体规划的理念目标，完善用地构成的整体结构与效能的专项性规划类别。

基于以上原因：大规模城市，通常采取多级序列的构成形态。

居住区分级控制规模

	居住区	小区	组团
户数	10000~15000	2000~4000	300~700
人口	30000~50000	7000~15000	1000~3000

工业用地

1. 工业提供大量就业岗位，是构成城市人口的主要部门
2. 工业发展也带动了其他各项事业的发展
3. 城市，尤其是中心城市的工业发展和兴盛还包括它自身在内许多城市第三产业的基本支撑，城市工业的衰落会同时带来第三产业的衰落。城市工业用地的扩展也直接影响着第一产业用地，并与整体城市产业结构变迁密切相关。
4. 工业的布置方式在相当程度上影响城市的空间布局。
5. 工业对城市环境的影响。

城市中工业布置的基本要求

工业用地的自身要求

1. 用地的形状和规模
2. 地形要求
3. 水源要求：注意工业与农业用水的协调平衡
4. 能源要求：必须有可靠的能源供应
5. 工程地质与水文地质要求：不应选在 7 级及以上的地震区，土壤耐压强度一般不应小于 1.5kg/平方厘米。山地城市的工业用地：不要选址于滑坡、断段、岩溶或泥石流等不良地质地段。黄土地区：尽量选在湿陷量小的地段，以减少建设工程费用。工业用地的地下水位最好低于厂房的基础，并能满足地下工程的要求；地下水的水质要求不致对混凝土产生腐蚀作用。工业用地应避开洪水淹没地段，一般应高出当地最高洪水水位 0.5m 以上。最大洪水频率，大、中型企业为百年一遇，小型企业为 50 年一遇。厂址不应布置在水库坝址下游，必须布置在下游，应考虑安置在水坝发生意外事故时，建筑不致被水冲毁的地段。
6. 工业的特殊要求：比如：气压、湿度、空气含尘量、电磁，辐射，防暴，防火等
7. 其他要求：应避开以下地区：军事用地、水利枢纽、大桥等战略目标；有用的矿物蕴藏地区和采空区；文物古迹埋藏地区以及生态保护与风景旅游区；埋有地下设备的地区。

交通运输的要求

交通运输条件关系到工业企业的生产运行效益，直接影响到吸引投资的成败。工业建设与工业生产多需要各地设备与物资，生产费用中运输费占有相当比重。考虑工业布局时，要根据货运量大小、货物单件尺寸与特点、运输距离、经分析比较后确定运输方式。

1. 铁路运输：一般要求年运输量大于 10 万吨或单件重量在 5 吨以上，有形体很大及可燃气体、酸等不允许转运的货物才可铺设专用铁路。内部采用铁路运输的工业要布置在坡度小于 2%的用地。当在不同标高建场时，不同台地间要保持较大距离，否则需采用折角运输。采用铁路运输的工业企业用地要布置在便于接轨的地段。把有关工业组成工业区，统一建设铁路运输设施，可以提高专用线的利用率，节约建设投资。
2. 水路运输：运费最低廉，大宗货物尽量水运，当应注意在枯水期和冰冻期解决运输的途径。只有在转运量不大、转运方便的情况下，水运优势才能发挥。水路运输的企业要尽量靠近码头。
3. 公路运输：机动灵活、建设快、基建投资少。沿途必须经过的公路构筑物 and 桥涵要能满足最大和最重产品的通过
4. 连续运输：传送带、传送管道、液压、空气压缩输送管道、悬索、单轨运输等：效率高，节约用地、节约运输费用和时间，但建设投资高，灵活性小。

防止工业对城市环境的污染

合理布局

环境保护的重点在冶金、化工、轻工、钢铁、炼油、火电、石化、有色金属、造纸

1. 减少有害气体对城市的污染：散发有害气体的工业不宜过分集中在一个地段。特别不要把废气相互作用产生新的污染的工业布置在一起。综合考虑风向、风速、季节、地形等多方面影响。工业区与居住区之间按要求隔开一定距离，称为卫生防护带。带内遍植乔木，距离大小随工业排放物的性质与数量不同，防护带内，一般可以设置一些少数人使用的、停留时间不长的建筑。
2. 防止废水污染：在城市现有及规划水源的上游不得设置排放有害废水的工业，亦不得在排放有害废水的工业下游开辟新的水源。集中布置废水性质相同的厂，以便统一处理废水，节约废水的处理费用。
3. 防止工业废渣污染：主要来源于燃料和冶金工业，其次为化学和石油化工工业。不能综合利用的废渣，要对其堆弃场地早作安排，尽量利用荒地堆弃废渣，并注意防止其对土壤、水源的污染。
4. 防止噪声干扰：从性质看，噪声最大的是金属制品厂，其次为机械厂和化工厂

工业区与居住区的空间关系

一般工业区域居住区的距离以步行不超过 30 分钟为宜

在规划中，主要还是着眼于均衡分布工业区，减少单项高峰交通量

工业区

设置工业区的原因

按照专业化协作原则改组工业，可节约用地和建设投资，最大限度实现原料和三废的综合利用，改善城市的卫生状况，便于采用先进的工艺设备、提高生产的自动化程度，从而提高劳动生产率。统一布置，也能使建筑布局完整，从而改变工业区面貌

工业协作的几个方面

产品、原料的协作；副产品及废渣回收利用的协作；生产技术的协作；厂外工程协作；动力设施的协作；备料车间及辅助设施的协作；地方工业部门的协作；厂前建筑的协作

工业区的组织

在城市发展战略层面的规划中，要确定不同性质的工业用地，将各类工业分别布置在不同地段，形成各个工业区。工业区应有统一规划，区内布局应紧凑，各场不应自成一套，各自为政，要注意节约用地

工业区的组成

生产厂房、仓库、动力及市政设施、维修与辅助企业、综合利用和加工工业、运输设施、厂区公共服务设施、科学实验中心、卫生防护带

工业区的规模

过小：无法提高各种设施的协作程度

过大：造成交通运输和污染的集中

工业用地在城市中的布置

工业用地的布置直接影响城市功能结构和城市形态。

工业的分类

按性质：冶金、电力、燃料、机械、化学、建材等

按环境污染可分为隔离工业、严重干扰和污染的工业、有一定干扰和污染的工业、一般工业等

工业用地在规划建设用地中的比重

一般占建设用地的 15%~25%

但拥有大型工业企业的中小工矿城市，比例可大于 25%

规划人均工业用地面积指标一般在10~25 平米之间，但拥有大中型工业企业的中小工矿城市，可适当提高，但不宜大于 30%

特大城市，由于城市总用地紧凑，工业用地面积大致在 18 平米/人以下

工业在城市中布置的一般原则

满足为每一个工业企业创造良好的生产和建设条件，并处理好工业用地与其它部分的关系，特别是工业区与居住区的关系

有足够的用地面积，用地基本上符合工业的具体特点和要求；减少开拓费用，有方便的交通运输条件，能解决给排水问题

职工的居住用地应分布在卫生条件较好的地段上，尽量靠近工业区，并有方便的交通联系

工业区和城市个部分，在各个发展阶段中，应保持紧凑集中，互不妨碍，并充分注意节约用地。

相关企业之间应取得较好的联系，开展必要的协作，考虑资源的综合利用，减少市内运输。

工业在城市中的布置形式

根据生产的卫生类别、货运量和用地规模，分为三种情况：布置在远离城市的工业、城市边缘的工业和布置在城市内和居住区内的工业

各类工业有许多不同特点，在市场经济条件下，必须按照城市发展战略，保证多种产业发展的弹性可能，才能使布局真正科学合理

（对于货运量年 3000~4000 吨，有噪声、有燃物和微量烟尘，用地达 30 公顷左右的中小型厂，则应布置在城市内的单独地段，这种地段形成的街坊应靠近交通性道路，不宜布置在居住区内部）

工业用地布局与城市的关系

工业用地与居住用地的位置关系

布置形式	优点	缺点
工业用地与居住用地平行布置	工业区和居住区相应呈带形发展，互不干扰，工业用地与居住用地的关系较好	
工业用地与居住用地垂直布置	工人上下班不为工业区内的铁路线所隔断，热电站，热加工车间及排出有害物质的车间里居住区远一些，不排出有害物质的车间可离居住区近一些，减少防护带宽度，节省建设费用	对占地面积较小的工业区较为合适，但对占地面极大的工业区，这种方式增加工人上下班时间。
混合布置	比较常用（以上两种形式的优点都有）	

工业用地布局与城市总体布局的关系

布置方式	描述	优点	缺点
工业包围城市	分散在城市四周，按工业性质和污染程度均匀合理的布置在四周。城内有若干工业小区和分散的工业点	可以避免工业的大量运输对城市的干扰	但工业将城市包围，城市用地没有留出缺口，城市没有发展余地，或城市发展后又形成新的工业包围区
工业与其他用地呈交叉布置	结合地形，与其他用地呈间隔式交叉布置。	有利于充分利用地形，并根据工业企业不同的情况，分别考虑风向和河流上下游关系	但要注意组织好交通，否则相互穿越，形成相互干扰
组团式布置	根据规划布置意图将城市组成几个规划分区，每分区组团中，即有工业企业，又有居住区	生产与生活有机结合	污染、交通
群体组合式布置	在工业用地布置中，将工业用地分为市区工业用地、近郊工业区、远郊工业区等，而使城市形成群体组合的城市形态 有的中小城市以一城多镇组合形式来布置工业用地，		

工业用地布局对城市用地形态的影响

布局形态			
工业地带	随现代化大工业和工业联合化趋势，城市化程度越来越高，某些地区，工业大量集中，城市之间几乎连成一片，形成新的城市形态，即工业地带或城市集聚区 如：美国东北部大西洋沿岸北起波士顿、南至华盛顿、东起纽约、西至芝加哥	由于资源匮乏，工业原料来自国外，因此大型工业企业沿海布置。 如：东京与南面的横滨，形成京滨工业带 与东面的千叶县发展，形成京叶工业带 东北向茨城发展，形成鹿岛工业带	依靠煤炭资源、水用充足、水陆交通方便，附近还有洛林铁矿，发展条件优越 德国鲁尔工业区
组合城市	我国在 50 年代开始注意控制大城市问题，有计划地，由近及远的发展市郊工业区、卫星城镇，形成以母城为中心的		

	组合城市 如上海附近		
多功能综合区和带形城市	在带形结构中的每一个综合区既有生产又有生活，形成一定规模，这种城市形态，便于逐个建设，比较机动灵活，在道路布置方面，中心部分可以以生活性街道相连接，边缘地带有交通性感到或铁路通过，以解决工业生产的交通运输问题。		

旧城工业布局调整

旧城工业布局存在的问题

- 1. 工厂用地面积小，不能满足生产需要。有些工厂，由于历史原因无集中用地，一厂分散几处，使生产过程不连续，生产管理不便
- 2. 缺乏必要交通运输条件
- 3. 居住区与工厂混杂
- 4. 工厂的仓库、堆场不足，有的工厂侵占道路面积，造成马路仓库，影响交通和市容整洁
- 5. 工厂布局混乱缺乏生产上的统一安排，形成“小而全”“大而全”的局面。
- 6. 有些工厂的厂房利用一般民房或临时建筑，不合生产要求，影响生产和安全。

旧城工业布局调整的原则

- 1. 发展生产，充分利用与逐步改造相结合。我国城市中现有工业，在国民经济中占有相当比重，因此在可能条件下要充分利用原有工业基础，积极发展，通过合理的技术改造、工艺改革，改善条件
- 2. 专业化生产有利于生产的发展。小而全的生产体系，不利于组织大量生产，无法利用高效率的专用设备和自动生产线，不能大幅度提高劳动生产率，因此旧城工业改造必须与工业的专业化改组相结合
- 3. 工业改造必须减少生产对环境的污染，对易燃易爆及严重污染的工业必须采取措施，予以处理
- 4. 街道工厂的调整地点，要便于居民参加生产劳动，对外迁工业的工人居住区和服务设施，必须妥善安排

旧城工业布局调整的一般措施

- 1. 留：原有工厂，厂房设备好，位于交通方便，市政设施齐全的地段，而且对周围环境没有影响，可以保留，允许就地扩建
- 2. 改：包括改变生产性质、改革工艺和生产技术两方面；原有工厂，厂房设备好，且位于交通方便、市政设施齐全、有发展余地的地段，但对周围环境有影响，应采取改变生产性质、限制生产发展、改革工业等措施，以减轻或消除对环境的污染，有的还可以改作他用
- 3. 并：规模小，车间分散的工厂可适当合并，以改善技术设备，提高生产率。生产性质相同并分散设置的小厂可按专业要求组织成大厂，各个相同的生产车间亦可合并成专业厂。
- 4. 迁：凡在生产过程中，对周围环境有严重污染，又不易治理，或有易燃易爆的工厂，应尽可能迁往远郊；厂区用地狭小，设备差，生产无发展余地，或厂房位置妨碍城市重要工程建设的工厂应迁建；运输量很大，在城区内无法修建必要的运输设施（专用线、车库、工业港等）的工厂，亦可根据情况迁建。工厂搬迁费用较多，很多城市利用土地的级差地租来实现其搬迁。

对具有一定基础的旧工业区的改建，一般考虑以下几个问题：

适当扩大用地；改善运输条件；改善环境卫生

公共设施用地

城市公共设施的内容与规模在一定程度上反映出城市的性质、城市的物质生活与文化生活水平和城市的文明程度。

城市公共设施的内容设置及其规模大小与城市的职能和规模相关联。即是某些公共设施（如公益性设施）

的配置与人口规模密切相关而具有地方性；有些公共设施则与城市的职能有关，并不全然涉及城市人口规模，具有泛地方性；有些公共设施兼而有之，如学校

城市公共设施是以公共利益和设施的可公用使用为基本土特性。公共设施的设置，在一定的标准与要求控制下，可以由政府、社团、或是企业或个人来设立于经营，并不因其所有权属的性质而影响其公共性；城市公共设施按照它的用途与性质，决定其服务的对象与范围，同样不因所服务对象与范围的大小而失其公共性。

城市公共设施一般包含有建筑、场地、绿地及附属设备等。

公共设施用地的分类

按使用性质分类

行政办公类；商业金融业类；文化娱乐类；体育类；医疗卫生类；大专院校，科研设计类；文物古迹类；其他类

按公共设施的服务范围分类

市级；居住区级；小区级

在一些大城市，公共设施的分级配置，还可能增加行政区级，或城市规划的分区级

其他分类

按公共设施所属机构的性质及其服务范围，可分为地方性公共设施与非地方性公共设施
还可分为公益性设施与盈利性设施

公共设施用地的指标

直接关系到城市居民的生活质量，同时对城市建设经济也有一定影响，特别是一些大量性公共设施，指标确定的是否得当，更有重要经济意义。

公共设施指标的内容

指标是按照城市规划不同阶段的需要来拟定的。

在总体规划时，为了进行城市用地的计算，需要提供城市总的公共设施的用地指标和城市主要公共设施的分项用地指标

在详细规划阶段，为了进行公共设施项目的布置，并为建筑单体设计、规划地区的公共设施总量计算及建设管理提供依据，必须有公共设施分项的用地指标和建筑指标

当列有分区规划阶段时，还须按规划的深度要求，拟定相应的公共设施指标，以作为控制性详细规划的依据

确定公共设施指标的影响因素

1. 城市的性质与规模：不同性质的城市，需有相应的公共设施配套与支持；规模大小也影响公共设施的指标确定
2. 城市生活方式与经济发展水平：
3. 城市的布局结构：公共设施的分布于城市的布局结构形态与方式有着对应的组构关系；在城市的功能与用地分级构成的情况下，通常公共设施相随地分级，而拟定级列的设置指标
4. 社区建设与发展：尤其在居住社区，要充分考虑社区成员的构成特点与需求，在空间、环境、物质设施等多个层面给以支持与满足

指标确定的方法

要从城市对公共设施设置的目的、功能要求、分布特点、城市经济条件和现状基础等多方面分析研究考虑

1. 按照人口增减情况，通过计算确定（主要是与人口有关的学校幼儿园等）
2. 根据各专业系统和有关部门的规定来确定
3. 根据地方的特殊需要，通过调研，按需确定。

公共设施的分布规划

公共设施的分布在不同规划阶段，有不同的分布方式和深度要求

总体规划阶段：在研究确定城市公共设施总量指标和分类分项指标的基础上，进行公共设施用地的总体布

局，包括分类的系统分布，和公共设施分级集聚，组织城市分级的公共中心。按照各项公共设施与城市其他用地的配置关系，使之各得其所。在需要有公共设施专向用地规划时，须将分类分项公共设施，具体表明性质与用途进行布置。在总体规划阶段，涉及与居住用地相关的配置设施，一般只限于居住区及其以上级别的设施项目的布置

详细规划阶段：则是按照规划地域的特点和深度要求，依据各法规与标准的规定，进行具体的公共设施项目布置

公共设施分布规划要考虑一下方面

1. 公共设施项目要合理的配置
2. 公共设施要按照与居民生活的密切程度确定合理的服务半径
3. 公共设施的分布要结合城市道路与交通规划考虑
4. 根据公共设施本身的特点及其对环境的要求进行布置
5. 公共设施布置要考虑城市景观组织的要求
6. 公共设施的分布要考虑合理的建设顺序，并留有余地
7. 公共设施的布置要充分利用城市原有基础

城市主要公共设施的分布

主要公共设施的分布

包括：有重要地位的、有大量交通集散的、建筑体形硕大，形象突出的

主要公共设施的分布，在一定程度上影响着城市的布局结构和道路系统的规划。同时对组织城市的景观环境也是重要的因素。

主要公共设施在用地选择上：

一是符合公共设施本身的要求

二是城市规划对这类公共设施位置上的要求。

城市公共中心的组织与布置

包括市中心及城市地域等级与专业的中心系列。城市公共中心是居民进行政治、经济、文化等社会生活活动比较集中的地方。这里集群有多种主要公共设施，为了发挥城市中心的职能和城市公共活动的需要，在中心往往还配置有广场、绿地以及交通设施等，形成一个公共设施相对集中而组合有序的地区或地段

城市公共中心系列

在规模较大的城市，因公共设施的性能与服务地域和对象不同，往往有全市性、地区性、居住区、小区等相应设施种类与规模的集聚设置，形成城市公共中心的等级系列。

同时，由于城市功能的多样性，还有一些专业设施相聚配套而形成的专业性公共中心。

全市性公共中心

是显示城市历史与发展状态、城市文明水准以及城市建设成就的标志性地域。这里有全市性的行政、商业、文化等设施，是信息、交通、物资汇流的枢纽，也是第三产业密集的区域

全市性公共中心的组织与布置应考虑

1. 按照城市的性质与规模，组合功能与空间环境：
2. 组织中心地区的交通：公共设施应按交通集散量的大小，及其与道路的组合关系进行合理分布
3. 城市公共中心的内容与建设标准要与城市的发展目标形式应，同时在选址与用地规模上，要顺应城市发展方向和布局形态，并为进一步发展留有余地
4. 慎重对待城市传统商业中心。一般有较完善的建设基础和历史文化价值，且在长期的形成过程和作用过程中，已造成市民向往的心理定势，一般不应轻率的废弃与改造。
5. 创建优美的公共中心景观环境：充分利用地形与环境条件，结合建筑群落的空间与形体的结构，在土地价值与建筑强度上取得恰当的平衡，提高生态效应与自然度，重视承续地方文脉，体现乡土特色。

仓储用地

指城市中专门用作储存物资的用地，包括仓储企业的库房、堆场、包装加工车间及其附属设施，并不包括工业企业内部、对外交通设施内部或商业服务业内部的专用仓库

仓库的分类

从城市的卫生安全角度，仓库可按储存货物的性质及设备特征分为

一般性仓库

特种仓库

从城市使用的角度

- 1. 储备仓库：保管储存国家或地区的储备物资。主要不是为本城市服务，屋子的流动性不大，但一般规模较大，对外交通要便利
- 2. 转运仓库：专为物质中转的作短期存放的仓库，不需作货物的加工包装，但必须与对外交通设施密切结合，有时也可作为对外交通用地的组成部分
- 3. 供应仓库：主要的存储物资是为供应本市生产、生活服务的生产资料与居民日常生活消费品，这类仓库不仅储存物资，有时还做货物的加工包装
- 4. 收购仓库：主要是把零碎物资收购暂时储存，再集中批发转运出去。

仓库用地布置的一般原则

满足仓储用地的一般技术要求

- 1. 地势高亢，地形平坦，有一定坡度，利于排水
- 2. 地下水位不能太高，不应将仓库布置在潮湿的洼地上。蔬菜仓库，要求地下水位同地面距离不小于 2.5m， 储藏在地下室的食物和材料库，地下水位应离地面 4m 以上
- 3. 土壤承载力高，特别当沿河修建仓库时，应考虑到河岸的稳固性和土壤的耐压力
- 4. 有利于交通运输
- 5. 有利建设、有利经营使用
- 6. 节约用地，但有一定发展余地
- 7. 沿河布置仓库时，必须留出岸线，照顾城市居民生活、游憩，利用岸线的需要
- 8. 注意城市环境保护，防止污染，保证城市安全，应满足有关卫生、安全方面的要求。

仓储用地与居住街坊之间的卫生防护带宽度标准

仓库类型	宽度
全市性水泥供应仓库、可用废品仓库、起灰尘的建筑材料露天堆场	300
非金属建筑材料供应仓库、劈柴仓库、煤炭仓库、未加工的二级无机原料临时储藏仓库、500 平方米以上的藏冰库	100
蔬菜、水果储藏库、600t 以上批发冷藏库，建筑与设备供应仓库（无起灰材料的），木材贸易和箱桶装仓库	50

各类仓库至疗养院、医院、其他医疗机构的距离，增加 0.5~1.0 倍

易燃和可燃液体仓库的隔离带

隔离地带	仓库容积	
	600 立方米以上	600 立方米以下
至厂区边界	200	100
至居住街坊边界	200	100
至铁路、港口用地边界	50	40
至江河码头的边界	125	75
至不燃材料露天堆场边界	20	20

仓库在城市中的布局

- 1. 小城市宜设置独立的地区来布置各种性质的仓库
- 2. 大中城市仓储区的分布应采用集中与分散相结合的方式。
- 3. 为本市服务的仓库应均匀分散在居住区边缘，并与商业系统结合起来

影响仓库用地规模的因素

1. 城市规模与发展战略
2. 城市储藏货物的特点、性质
3. 国家经济力量与人民生活水平
4. 仓库建筑在城市的布置与楼层比例
5. 其他：当地的地理、气候条件，居民生活习惯等

仓库用地规模的估算

一般考虑：

估算近远期仓库货物的吞吐量 t ：仓容吨位=年吞吐量/年周转次数

按照吞吐量再考虑仓库货物的年周转次数，估算所需的仓容吨位

根据实际仓容吨位中分别进入仓库或堆场的吨位比例，计算出仓库用地及堆场用地面积，计算时还要考虑仓库面积利用率、单位面积的荷重、建筑层数、建筑密度等

仓库用地面积=（仓容吨位*进仓系数/（单位面积荷重*仓库面积利用率*层数*建筑密度）

堆场用地面积=[仓容吨位*（1-进仓系数）]/（单位面积荷重*仓库面积利用率）

仓库用地面积即上述两面积总和

一般以每人多少平米仓库用地面积，以及仓库用地占城市总用地的比例来反映一个城市的仓库用地数量。

城市绿地

城市绿地的定义

用以栽种树木花草和布置配套设施，基本上由绿色植物所覆盖，并赋以一定的功能与用途的场地。城市绿地是构成城市自然环境基本的物质要素，同时城市绿地的质量也反映城市生态质量、生活质量、城市文明。

城市绿地的功能和作用

1. 提高城市自然生态质量
2. 有利于环境保护
 - a) 防治大气、水体和土壤的污染
 - b) 改善城市气候环境
 - c) 减弱噪声强度
3. 提高城市生活质量，调试环境心理
4. 增加城市地景的美学效果
5. 增加城市经济效益
6. 有利于城市防灾

城市绿地的分类依据

其类型划分：须同城市规划用地分类的系列相协调。同时也要有利于作为城市总体规划的一项专项系统规划编制的科学性与可操作性。还要便于城市用地的建设与管理，并有助于推进城市的生态环境建设和城市的可持续发展战略的实施。城市绿地的分类须同既定而现行的有关用地规划、设计的国际、法规和规范相协调，在分类的概念、功能用途和互比性等方面避免矛盾。

城市绿地包括

城市建设用地范围内的各种绿化用地和在城市规划区范围内的绿化地域。前者如公园绿地，后者指对城市生态、景观环境和休闲活动等具有积极作用的绿化地域

城市绿地就其所有权归属方面可分为

公共性绿地：由城市园林绿化主管部门等管理，为公众使用的各类绿地。

专用性绿地：指在机构或单位内部的绿地，归由该机构或单位管理和供部分人员使用的绿地，如工厂、学校、医院等内部的绿化用地

私有性绿地：归属私人个体所有并享用的绿地，如私人花园或私有的苗木、花果种植用地、私有墓园等。

我国的绿地分类

见《居住区绿化规范》

城市绿地的指标

人均公共绿地面积

绿地率

绿化覆盖率

该三项指标，能以较全面的反映城市绿化的水平，同时也便于城市规划用地的计算与平衡。

1. 人均公园面积：对应于 G1 各项用地，表明城市各类公园的设置数量与规模，从一个方面反映市民享用公园设施的水平。
2. 人均城市建设用地绿地指标
3. 城市建设用地绿地率

人均城市建设用地绿地指标是表示城市人口人均占有绿地的数量；城市建设用地绿地率是绿地占城市建设用地的比重。

城市绿地规划布置的原则

1. 城市的园林绿地是城市自然环境的构成要素，城市绿地系统也是城市生态系统的本地系统。通过绿地的系统规划与布置，促进人、城市和自然的融合与共存，以优化城市社会的生存与发展环境，提高城市营运的机能，保护地域生物的多样性，以及维护和保障城市生态机制的良性运作，增强城市的自然性能和可持续发展性能。
2. 城市绿地的规划布置要构筑城乡一体，并联结区域的关联环境，进行各种功能绿地的合理分布，为城市多样的生活活动提供场所。同时通过绿地与城市其他功能地域的组织，发挥整合化的功能与环境效应。
3. 城市绿地规划与布置要贯彻以人为本的原则，考虑绿地的功用要适应不同人群的需要。同时，绿地的分布要兼顾共享、均衡和就近等原则。
4. 城市绿地的规划形态，要结合城市用地自然条件的分析，因地制宜的使各项功能绿地的分布各得其所，同时城市绿地指标的确定要结合城市的用地条件，合理而有效的利用城市土地资源
5. 城市绿地规划与布置要作为城市景观环境构筑的基本素材、构建和手段，充分利用城市的山水林木等的自然基础，通过绿化、建筑和自然地理特征的有机组合，塑造具有美学简直的城市景观，强化城市空间环境的个性。同时要结合城市的历史文化传统，充实和体现城市景观的文化内涵，提高城市的文化品位。

城市绿地的规划布置

城市不同功能的绿地，可以不同方式组构，但都必须结合当地的自然基础和社会、经济的需求与条件，使城市绿地的规划布置形成为有效而系统化的构成形态。

构筑城乡一体的生态大绿化环境

1. 由于城市与乡村广阔的绿色空间乃是构造和支撑城市生态环境的自然基础，而良好的城市生态机能，又是城市持续发展所必需的前提条件，所以：
2. 在建设地区，要结合城市的工业、道路交通设施等布局，通过这些区域的环境绿化，发挥防护、防灾、阻隔等方面的环境保护作用，同时要以优良而精致的绿地布置，给居民提供洁净、安静、安全、卫生的生活环境
3. 要以城乡地域为单元，为改善和提高城市的生态品质，在广域的空间合理分布与组织绿地与绿色空间。
4. 加强城市郊区自然的净化有害气体和水体的能力，为城市地域乡土动植物的生存与繁衍提供适宜空间，以优化城市的生态链
5. 在易受风沙、台风、海啸、洪水等自然灾害侵扰的城市，要通过建立防护林带、隔离绿地等措施，提高城市安全等
6. 还应表现为城市居民接近大自然创造条件，提供良好的绿色场所。
7. 充分利用城市规划区以内及相邻关联地域的自然条件、生态的区位条件进行综合的筹划。

构建城市开敞空间系统

定义：任何围合或是不围合的用地其中没有建筑物，或者少于十分之一的用地有建筑物，而剩余用地用作公园或娱乐场所，或者是堆放废弃物，或者不被利用的地域，都叫开敞空间。

美国定义：城市区域内任何未开发或基本未开发的土地，具有公园和娱乐用的价值，土地及其他自然资源保护的价值，历史或风景的价值。

城市开敞空间可以是在城市的建筑实体以外存在的开敞空间体，是人与社会与自然进行信息、物质和能量交换的重要场所，包括山林农田、河湖水体、各种绿地等自然空间，以及城市的广场、道路、庭院等的自然与非自然空间

这些空间担负着城市多样的生活活动、生物的自然消长、隔离避灾、通风疏导、表现地景，以及限制城市无限蔓延等多重功能，亦既是展现生态的、社会的、文化的、经济的等多重目标的载体。

开敞空间的重要性与意义：城市开敞空间的系统化构建，是通过建立空间的网络或等级关系，来适应多样城市生活的发展需要，并提供充分的空间与环境潜力。同时系统化的开敞空间还为城市展现连续而组织化的城市景观。将各类功能空间与场所进行合理而系统的安排，从中可获得优化的经济与社会效益，更重要的是：城市开敞空间的系统构筑，可有利于与城市的诸如环境保全系统、城市休闲娱乐系统、城市防灾系统以及城市景观系统等的一切协调，而发挥城市总合的系统功能。

城市绿地系统的构成

城市绿地系统规划是对城市地域内分布的不同功能、规模、形态和位置的绿化场地的系统化组构。

绿地系统规划要因地制宜、城乡融合、近便使用、方便管理、发挥社会、经济与环境的综合效益 城市绿地系统的构成包含有功能构成、分级构成和形态构成等

功能构成：城市绿地系统可以由多样的功能绿地进行系统的组合，也可以由不同的功能绿地子系统合成总体的功能系统。

分级构成：按照城市的用地结构所形成不同规模的服务范围，城市某些功能绿地可以对应的进行分级配置。

形态构成：结合城市布局结构和城市发展的需要，呈现多样的形态构成特征：点状绿地、带状绿地、楔形绿地、环状绿地

防护绿地与生态绿地

1. 防护绿地的作用是隔离和减轻工厂有害气体、烟尘、噪声对城市其他用地的污染，以保持环境洁净。可采用密植式、透风式、半透风式。布置防护绿地应结合当地气象条件，透风绿地布置在上风，密集的绿地布置在下风。
2. 生态绿地位于城市建设用地以外，作用是使城市地区能够保持一种与自然生态良好结合的环境，有利于生物多样性保护，丰富城市景观和居民休闲生活。在城市地域内应保有成系统、大面积的自然绿地——生态绿地。生态绿地包括森林、河湖旁绿地、自然风景区、自然保护区、野生动植物园、湿地、水源保护区等。

城市郊区用地

市区与郊区的关系

- a) 郊区是城市集体构成中不可缺少的部分
- b) 城市机能的运作，除了市区所提供的空间与设施外，还需要郊区在农产品供应、环境、土地等方面提供支持
- c) 郊区的某些工程实施，当其功能及服务范围超越市域时，则需要更大的区域内或通过区域规划来进行统筹与协调平衡
- d) 一般情况下，郊区的范围同城市规模相对应。
- e) 城区与郊区在地理空间上，并无明显界线。

郊区的功能

- a) 提供良好的生态环境
- b) 为城市设施提供分布空间
- c) 为市区供应农副产品
- d) 作为市民的游憩基地

- e) 接纳市区疏散的人口
- f) 协同市区发展经济

郊区规划的主要内容

确定郊区的范围与界限

影响郊区范围确定的因素：

1. 城市总体发展的要求
2. 城市现状与自然条件的限制
3. 城市性质、布局形式等因素的影响
4. 副食品供应的需要

安排适宜在郊区建设的城市设施和工程项目

- a) 工业用地：建材工业，有一定污染、需有较好自治或处理条件的工业，对自然环境有特殊要求的工业，用水量大的工业，需接近农产品原材料产地的工业等
- b) 交通设施
- c) 市政公用设施
- d) 仓储设施：国家或城市的大型仓库、危险品仓库等
- e) 绿地、游憩设施
- f) 其他设施：如军营、火葬场、墓地等

副食品生产用地规划

- a) 蔬菜生产
- b) 畜禽养殖
- c) 乳牛场
- d) 水产养殖
- e) 果园：规划果园时，必须同城市总体规划和郊区土地利用规划结合起来考虑，避免开辟为果园后又做其他用地，带来不必要的损失

乡镇工业区规划

郊区居民点规划

郊区居民点包括建制城镇、非建制集镇和村庄等几部分。

郊区的各级城镇是不同等级地区的行政、经济、文化中心，他们都是城市地区城镇体系中的节点，均担负有自身的功能。

在城市总体规划阶段，将规定郊区各级城镇的发展战略、规模以及发展的原则构架。

道路网规划

- a) 加强城郊之间的联系，促进城郊物资交流和郊区农业生产、方便生活。
- b) 郊区道路网规划要安排城市对外交通的线路、站场等设施
- c) 结合乡镇工业用地的分布与发展
- d) 道路规划应同水运系统结合
- e) 还应满足农业生产与运输的需要，道路的选线与分布应考虑到农田规划和机耕道路的分布。

城市发展战略

战略：泛指重大的、带全局性的、长期性的、相对稳定的、决定全局的谋划

从本质上说：城市的总体规划时城市发展的战略安排

国土规划

有时作为一个泛指有关国家土地的规划行为，因此各种有关土地的规划工作也常被称为国土规划。

日本：从国土的自然条件以及社会、经济、文化等有关政策出发，站在全面的立场上，综合的利用、开发以及保护国土，并谋求合理配置产业，提高社会福利

荷兰：对一个地区的国土开发提供指导，以促进形成一种全国的最适于社会战略的形式，在荷兰，国土规

划已从一项有关土地利用的政策发展为一种针对国土结构，人和环境质量的政策。

中国：国土规划是对国土资源的开发、利用、治理和保护进行全面规划。它的内容包括：土地、水、矿产、生物等自然资源的开发利用；工业、农业、交通运输业的布局和地区组合与发展；环境保护以及影响地区经济发展的要害问题的解决等。

土地利用总体规划

土地用途分区和控制指标的确立是土地利用总体规划的基本内容，因此，土地利用总体规划是国土规划的专项控制和有机组成部分，在具体用地布局上，尤其是城镇建设用地应按照城市规划的要求安排城市建设总体规划要与土地利用总体规划相衔接，用地规模不得突破土地利用总体规划。

土地利用总体规划与土地利用年度计划是什么关系

土地利用总体规划是编制土地利用年度计划的重要依据。土地利用总体规划是对一定区域内土地的开发、利用、治理、保护在空间上、时间上作的总体安排。通常是对 15 年内的土地开发、利用、治理、保护的总体安排。土地利用年度计划要在土地利用总体规划确定的框架内进行年度安排。

土地利用年度计划是实施土地利用总体规划的重要手段。各级人民政府审批农用地转用、生态退耕和耕地开垦、土地整理项目，除依据土地利用总体规划外，还要依据土地利用年度计划。土地利用年度计划起着调节器的作用，避免农用地转用或生态退耕过于集中，给实现耕地总量动态平衡带来困难。土地利用年度计划是在土地利用总体规划的框架内，根据国民经济发展的具体情况，对土地利用进行的年度调节，以保障土地利用总体规划的贯彻落实。

什么是土地利用总体规划

土地利用总体规划属于宏观土地利用规划，是各级人民政府依法组织对辖区内全部土地の利用以及土地开发、整治、保护所作的综合部署和统筹安排。根据我国行政区划，规划分为全国、省（自治区、直辖市）、市（地）、县（市）和乡（镇）五级，即五个层次。上下级规划必须紧密衔接，上一级规划是下级规划的依据，并指导下一级规划，下级规划是上级规划的基础和落实。

土地利用总体规划是在一定区域内，根据国家社会经济可持续发展的要求和当地自然、经济、社会条件，对土地的开发、利用、治理、保护在空间上、时间上所作的总体安排和布局，是国家实行土地用途管制的基础。土地利用总体规划将土地分为农用地、建设用地和未利用地。

土地利用总体规划，是在一定时间和一定地域范围内，根据土地资源现状和潜力及国民经济和社会发展规划，对各类用地进行统筹安排和合理布局。

《中华人民共和国土地管理法》第十九条规定了土地总体规划编制的原则：

- （1）严格保护基本农田，控制非农业建设占用农用地；
- （2）提高土地利用率；
- （3）统筹安排各类各区域用地；
- （4）保护和改善生态环境，保障土地的可持续利用；
- （5）占用耕地与开发复垦耕地相平衡。

土地利用总体规划的成果包括规划文件、规划图件及相应的附件。土地利用总体规划实行分级审批制度。

土地利用规划通过协调和调节土地使用关系，建立社会经济和环境要素在土地使用上的关系，为社会经济和环境发展提供空间支持。

土地利用规划

土地利用规划，对于保护和合理利用土地至关重要。我国实行土地用途管制制度，土地用途管制是规划用地的有力措施。

以规划为龙头，整合土地资源。从促进经济社会可持续发展，确保未来发展空间，强化规划的导向作用，科学制定产业功能区规划，合理安排产业布局，积极倡导“工业向园区集中，农民向城镇集中、农业向规模集中”的思路，不断优化用地结构。

为可持续发展提高土地资源对经济社会发展的保障能力，必须严格按照规划使用土地。

土地利用总体规划、城市总体规划、村庄和集镇规划的编制，都要坚持保护耕地、节约用地的原则，

都必须按程序严格审核。

土地利用规划是土地利用结构在空间上的优化配置，在时间上的合理安排。土地未经规划不得开发是世界各国共同恪守的法律准则。

土地利用规划，是综合协调资源供需矛盾，统筹土地利用结构、布局和区域协调发展的中长期空间规划。

我国土地管理法规定我国土地利用总体规划分五级：

全国土地利用总体规划；

省土地利用总体规划；

地（市）土地利用总体规划；

县土地利用总体规划；

乡（镇）土地利用总体规划。

什么是土地用途管制

土地用途管制制度是国家为保证土地资源的合理利用，促进经济，社会和环境的协调发展，依据土地利用规划，规定土地用途，明确土地使用条件，并要求土地所有者、使用者必须严格按照规划确定的用途和条件使用土地的制度。

土地用途管制的过程是规划管理，实施管理，监督管理。

区域规划

是根据国家或地区的国民经济与社会发展长期计划及设想，对一定地区范围内，在综合分析评价各种自然、技术经济因素和条件的基础上，做出该地区的社会、经济发展建设的综合安排。

主要包括资源综合利用开发和区域发展方向，合理配置工业和城镇居民点，安排区域性交通、能源、水利、园林、休疗养、旅游、环境保护等各项区域服务性工程设施。

从长远的整体的利益出发，但又要充分兼顾近期的、局部的要求，以统筹兼顾，使区域内各项建设密切协调，合理布局，形成区域的有机整体，为生产、生活提供良好的环境，有利于区域可持续发展。

区域规划师国民经济和社会发展规划的深化，空间布局、物质基础的落实，因此，它为城市规划和专项工程规划提供了宏观、区域范围的技术经济依据。

城镇体系规划

城乡的一切社会、经济活动都是以城镇为中心来组织的，而城镇本身又有不同等级，不同等级的城镇对不同地理范围发挥着中心的作用，高一级的城镇将覆盖低一级的中心影响范围，而在职能上有所分工、相互依存，形成一个城镇系统，而这城镇系统同时又从属于一个更大的社会经济系统。

城镇体系是客观存在的，但往往由于其自发性，不可能形成合理、高效的系统，这就需要研究其内在规律，通过科学的规划以便更好的组织成系统。

城镇体系的规划目标

预测各发展阶段区域城市化水平

规划交通、通讯、供水、供电以及社会公共服务设施系统和区域生态环境系统，，即研究各城镇的人口规模（规模等级结构）、各城镇在体系中的职能分工（职能结构）以及城镇的布局空间结构（如空间发展轴，发展过程中增长及登），确定其时序关系和动态空间结构，以构成以城市为中心、城乡相结合协调发展的区域整体

引导投资活动符合国家产业政策，建立合理的产业结构，防止不当竞争

在维护公平竞争的前提下，对区域开发活动的空间布局和时序进行引导、协调和控制，防止对区域整体发展不利的开发活动。通过合理、妥善的组织，实现区域基础设施及较大型公建的共享，降低区域开发成本，防止城镇间各自为政，重复建设和相互脱节

以区域为整体，研究如何完善区域发展的环境，确立区域城镇发展的战略和政策，防止以邻为壑，合理分配区域资源，建设良好的区域化的基础设施和生态环境。

国土规划、土地利用规划、区域规划、城镇体系规划的关系

国土规划是涉及面最广、最宏观的研究全国及各地区的社会、经济发展和国土的综合战略安排
土地利用总体规划则更侧重于全国及各等级区域的土地利用、开发利用和保护的综合平衡
区域规划则主要是对建设活动空间统筹安排和协调
城镇体系规划则是区域规划中有关城镇的等级、规模、空间结构的合理组织

国民经济和社会发展规划

城市经济、社会发展规划一般包括城市的基本状况、地位、优势、潜力和制约因素的分析，确立城市发展的战略目标，制定城市发展的规划以及实现规划目标的主要对策和措施等。
经济、社会发展规划纲要除了战略目标、城市的发展重大方针、政策和城市大的空间部署外，一般都对经济社会发展的规划指标进行分析和预测。

城市总体规划纲要

城市总体规划应该根据城市经济、社会发展规划纲要，将其战略目标在城市物质空间上加以落实、具体化。为了使两者更好的衔接，在城市总体规划具体方案着手前，要制定城市规划纲要。

城市规划纲要的任务

研究确立总体规划的重大原则，结合城市的经济、社会发展长远规划、国土规划、土地利用总体规划、区域规划，根据当地自然、历史、现状情况，确立城市化区域发展的战略部署。规划纲要经城市人民政府同意后，作为编制城市规划的依据。

城市总体规划纲要是城市建设战略性的规划构想。

成果以文字为主，辅以必要城市发展示意性图纸，比例一般 1/25000~1/50000

城市规划纲要的主要内容

论证城市国民经济发展条件，原则确定城市发展目标

论证城市在区域中的地位，原则确定市（县）域城镇体系的结构与布局

原则确定城市性质、规模、总体布局、选择城市发展用地、提出城市规划区范围的初步意见

研究确定城市能源、交通、供水等城市基础设施开发建设的重大原则问题

实施城市规划的重要措施

城市的性质和类型

城市性质的含义

指各城市在国民经济和社会发展中所处的地位和所起的作用，是各城市在城市网络以至更大范围内分工的主要职能。

确定城市性质的含义

不同的城市性质决定着城市规划不同的特点，对城市规模的大小、城市用地组织布局结构以及各种市政公用设施的水平其重要的指导作用。因此，在编制城市总体规划时，首先要确定城市的性质。这是决定一系列技术经济措施及其相适应的技术经济指标的前提和基础。同时，明确城市的性质，便于在城市规划中把规划的一般原则与城市的特点结合起来，使城市规划更符合实际

正确拟定城市性质，是确定城市发展方向和布局的依据，有利于合理选定城市建设项目，突出规划结构的特点，为规划方案提供可靠的技术经济依据。

确定城市性质的依据

一方面从城市在国民经济的职能方面去认识，即指一个城市在国家或地区的政治、经济、社会、文化生活中的地位和作用。市域规划及城镇体系规划是确定城市性质的主要依据

另一方面，从城市形成与发展的基本因素中去研究，认识城市形成与发展的主导因素也是确定城市性质的重要方面。

城市性质就是由城市形成与发展的主导基本因素所决定的，由该因素组成的基本部门的主要职能所体现。

城市类型

工业城市；交通港口城市；商贸城市；科研、教育城市；综合中心城市；县城；特殊职能城市

分析确定城市性质的依据

确定城市性质，就是综合分析城市的主导因素及其特点，明确它的主要职能，指出它的发展方向，从城市的现有优势、潜在的优势和条件，以及科学技术的进步、经济发展的方向，根据区域的城镇体系规划、城镇分工和城市社会、经济发展战略，科学的确立城市性质。

分析确定城市性质的方法

定性分析与定量分析结合。以定性分析为主，在全面分析说明城市在政治、经济、文化生活中的作用和地位
定量分析就是在定性基础上对城市职能，特别是经济职能用一定的技术指标，从数量上去分析自然资源、劳动力资源、能源交通及主导的经济产业部门，说明现有和潜在的优势

分析主要产业部门在全国或地区的地位和作用

分析主要部门经济结构

分析用地结构的主次，以用地的所占比重的大小来定量的分析

城市的规模

城市的性质决定了城市建设的发展方向和用地构成，而城市的规模则决定城市的用地及布局形态

城市的规模通常以人口规模和用地规模来界定。在城市发展用地无明显约束条件下，一般先从预测人口规模开始，在根据城市的性质与用地条件加以综合协调，然后确立合理的人均用地指标，反推城市的用地规模

城市人口的含义

那些与城市的活动有密切关系的人口，常年居住生活在城市范围内，构成了该城市的社会主体，是城市经济发展的动力、建设的参与者，又都是城市服务的对象，依赖城市生存，又是城市的主人。

城市人口调查研究的意义

1. 城市化水平达到 30%后，意味着城市化快速发展起来的到来，因此，必须使城市人口的增长有合理的引导与分布
2. 城市本身的用地，规模，公共生活设施，等等，与城市人口密切相关
3. 既是城市总体规划的目标，又是制定一系列具体技术指标与布局的依据。

城市人口的构成和素质

年龄构成：托儿组 0~3；幼儿组 4~6；小学组 7~11；中学组 12~17；成年组：男 18 或 19~60，女 18~55；老年组：男 61 以上，女 56 以上。

了解年龄构成的意义

比较成年组人口数与就业人数，看出就业情况与劳动力潜力

掌握劳动后备军的数量，对研究经济有重要作用

掌握学龄前儿童和学龄儿童的数量和发展趋向，是制定托、幼及中小学等公共设施规划指标的重要依据

老年组人口数与比重，分析城市老龄化水平及发展趋势，是城市社会福利服务设施规划指标主要依据
分析年龄结构，可以判断城市人口自然增长变化趋势

分析育龄妇女人口数量，是预测人口自然增长的主要依据

影响年龄构成的因素

计划生育工作的成效；城市不同发展阶段；城市的性质与规模

性别构成

家庭构成

反应城市人口的家庭人口数量、性别、辈分等组合情况。它对于城市住宅类型的选择，城市生活和文化设施的配置，城市生活居住区的组织等有密切关系

劳动构成

按其参加工作与否，分为劳动人口与非劳动人口（被抚养人口）。劳动人口按工作性质和服务对象，分为基本人口和服务人口。

劳动构成亦称城市人口构成，指人口按分类在城市总人口中的比例，调查分析现状劳动构成在计划经济体

制下，它是估算城市人口发展规模的重要依据之一。

影响劳动构成的因素

城市性质；城市规模；人口自然增长率；社会闲散劳动力就业情况；城市建设的阶段

产业与职业构成

城市人口中的社会劳动者按其从事劳动的行业性质划分，各占总就业人口的比例

产业构成与职业构成的分析可以反映城市的性质、经济结构、现代化水平、城市设施社会化程度、社会结构的合理协调程度，是制定城市发展政策与调整规划定额指标的重要依据。

文化构成

城市流动人口

指短期从市外进入城市办理公务、商务、探亲访友和旅游度假的人口

城市人口规模

估算城市人口发展规模的基本原理

城市对劳动的需要量，也就决定了城市人口的发展规模。

按一定比例分配社会劳动，是社会经济发展的客观规律，同时也是估算城市人口发展规模的理论基础。

估算城市人口发展规模的方法

劳动平衡法：建立在“按一定比例分配社会劳动”的基本原理、社会经济发展计划以及相互平衡的原则基础上，以社会经济发展计划的基本人口数和劳动构成比例的平衡关系来确定的。

职工带着系数法

根据新增就业岗位数及带着情况计算

职工带着比：带有家属的职工与总人数的比例

带着系数：每个带着职工所带着属的平均人数

递推法：人口预测动态模型（统计学里面的内容）

不能单纯从预测方法上追求预测的精度，而应在规划的模式上增强规划的适应性。

递推法核心是将城市发展分成若干阶段，根据城市发展不同阶段，影响人口因素的变化，分别确定有关的参数，逐段向前递推预测。

城市环境和可持续发展

可持续发展战略思想的形成

英国经济学家马尔萨斯（Malthus），《人口学》，人口增长应与经济增长，环境资源相协调。罗

马俱乐部：《增长的极限》

可持续发展的概念及其战略意义

既满足当代人的要求，又不影响子孙后代他们自己的需求能力的发展

我们今天的发展不要对明天的发展带来危害，应该是支持型的发展，而非掠夺性的开发，少用不可再生资源，有条件的使用可再生资源，减少废弃物及对自然的污染。

生态城市、园林城市的概念

良性循环、高效低耗、持续发展

城市生态系统是指以人为中心的自然、经济和社会的复合人工生态系。

在城市规划的战略目标、城市规划的原则中，应注意人和自然的融合，对自然资源的合理利用、城市产业结构的定位、城市空间布局结构的形态、城市环境、城市的设计以及城市经济技术指标的确立都要贯彻这些精神。

城市环境容量、合理规模和门槛理论

城市环境容量是在一定的历史阶段，在一定的社会、经济、文化水平下的一个相对量。当人们在城市空间中的集聚超过一定的极限，将造成人们最基本的环境要求，超出了人们的忍受程度，并使社会、文化环境遭到破坏，而再也难以恢复时，也存在着一个绝对量。城市环境容量是相对量和绝对量在一定历史条件下的一个平衡的稳定值。

门槛理论：城市的发展和城市建设的投资之间不是一个线性的函数关系，而是跳跃式的，当城市规模逐步

扩大，城市建设投资也逐步增加，但到一定的界线，城市原有的规模及基础设施容量达到了极限（门槛），若要继续扩大，就意味着需要一次性巨大的投入，开发新区，另建新的一套基础设施等。这时在城市规模和城建投资上出现了一个突变点。

结构规划和远景规划

结构规划的产生

结构规划从 1965 年开始酝酿

1968 年形成法律

1971 年修订城乡规划法时肯定了结构规划

着眼于长远的发展，宏观的战略部署，所以也称为战略规划

结构规划的内涵

结构规划一般以郡为单位编制，通常有几十万人口，对郡的发展目标方向，重大空间布局和基础设施作结构性的安排。在规划区范围内的发展目标和建议（如人口、住房、就业的安排），并为局部规划提供格局；协调公私营部门的决策以及向政府和公众阐明有关结果和建议。它是一整套带示意图的城市发展政策文件。体现了国家对该地区的政策

结构规划成果包括：政策说明与城市的土地使用，主要交通线以及有关政策，其中标有保留地、重建地区、环境改良地区及加强处理地区等。规划图只是示意性的规划图，精确的界线留待地方规划区深化处理

结构规划只是战略性的规划构思，着眼点更远，涉及面很广，它和土地使用规划的重要区别在于前者是政策层面上，后者则是技术层面上。

远景规划的概念

远景规划是对扩展阶段中的城市作出全面的轮廓性、结构性的部署，它是一个空间结构的安排。

远景规划是城市扩展到稳定阶段的城市发展结构安排。要求展望更远的时间空间、审视更广的地域空间、透视更深的内部空间，从经济、社会、环境等方面思考城市化的全过程，预见城市增长到稳定态的进程，从而进行战略性的空间、环境结构布局，以指导城市总体规划。

远景规划的指导思想

城市发展的内在动力是经济、社会的发展，所以要首先对城市的经济、社会发展进行研究

远景规划的目的是为经济、社会发展提供城市载体，将经济社会发展在城市空间上、物质形态上加以落实对今后数十年的预见难免受到历史条件的局限，主要是现有认识条件下的一个规划

远景规划的原则

远景规划必须研究经济、社会的发展，并使它在时空上具体化，但这本身不能代替城市的经济、社会发展规划

远景规划重要在于远景的空间结构性部署，它应指导城市总体规划，但它不能代替传统的总体规划

远景的结构安排要相对稳定，而战术的处理要留有足够的灵活性，为此，远景规划宜粗不宜细，重点是把握城市发展的大方向、大结构、其余留在总体规划、详细规划去深化。

远景规划的内容

从区域的范围进行人口、资源、经济、社会、环境等分析，预见城市可能发展的规模

不同发展阶段的发展方向、空间结构、整体控制、政策措施及法律保障体系。

对总体的重大基础设施，大类土地使用做出纲要性规划。

城市总体规划

城市总体布局是城市的社会、经济、环境以及工程技术与建筑空间组合的综合反映

城市总体布局是通过城市主要用地组成的不同形态表现出来的

城市总体布局是城市总体规划的重要内容，是一项为城市长远合理发展奠定基础的全局性工作

是在城市发展纲要基本明确的前提下，在城市用地评定的基础上，对城市各组成部分进行统筹兼顾、合理安排，使其各得其所，有机联系

城市总体布局是城市在一定的历史时期、社会、经济、环境综合发展起来而形成的

城市总体布局的核心

是城市主要功能在空间形态演化中的有机构成。他是研究城市各项用地的内在联系，结合考虑城市化的进程，城市及其相关的城市网络，城镇体系在不同时间和空间发展中的动态关系
根据指定的城市发展纲要，在分析城市用地和建设条件的基础上，将城市各组成部分按其不同功能要求，不同发展序列，有机地组合起来，使城市有一个科学、合理的总体布局。

影响城市总体布局的因素

经济发展水平、经济增长方式、行政区划和管理体制、城市的性质和规模、城市所在地区的资源和自然条件、生态环境和交通运输等因素

城市发展与城市功能的演化

城市的功能活动总要体现在总体布局之中。

城市功能是城市存在的本质特征，是城市系统对外部环境的作用和秩序。城市功能的多元化使城市发展的基础，城市发展是城市功能多元化的条件。

城市功能的多元化表现在：综合服务功能、社会再生产功能、组织管理、协调经济和社会发展功能、物资流、资金流、人才流、信息流的集聚与辐射功能。

城市问题与城市结构的优化

城市问题的滋生是由于城市规划的不合理和建设发展的不恰当

也有由于功能的失控和管理的不严

城市问题归根结蒂是社会、经济和发展进程中的问题

城市结构是城市功能活动的内在联系，是城市、经济、社会、环境及空间各组成部分的高度概括，是它们之间相互作用的抽象写照

城市功能和结构是紧密相关的。（见《马丘比丘宪章》）

城市功能的变化是结构变化的先导，通常它决定结构的变异和重组

城市功能、结构与形态的关系

城市的功能是主导的，本质的，是城市发展的动力因素

城市的结构是内涵的、抽象的，是城市构成的主体，分别以经济、社会、用地、资源、基础设施等方面的系统结构来表现，非物质的构成要素如政策、体制、机制等也必须予以重视。

结构强调事物之间的联系，也是认识事物本质的一种方法

城市的形态是表象的，是构成城市所表现的发展变化着的空间形式的特征，是一种复杂的经济、社会、文化现象和过程，它是在特定的地理环境和一定的社会经济发展阶段中，人类各种活动与自然环境因素相互作用的综合结果

城市功能、结构和形态的相关性分析

	功能	结构	形态
表征	城市发展的动力	城市增长的活力	城市形象的魅力
含义	● 城市存在的本质特征 ● 系统对外部作用的秩序和能力 ● 功能缔造结构	● 城市问题的本质性根源 ● 城市功能活动的内在联系 ● 结构的影响更为深远	● 城市功能与结构的高度概括 ● 映射城市发展的持续与继承 ● 鲜明的城市个性与景观特色
相关的影响因素	● 社会和科技的进步和发展 ● 城市经济的增长 ● 政府的决策	● 功能变异的推动 ● 城市自身的成长与更新 ● 土地利用的经济规律	● 政府的决策 ● 功能的体现 ● 市民价值观的变化
基本构成内容	● 城市发展的目标进取 ● 发展预测 ● 战略目标	● 城市增长方法与手段的制定 ● 空间、土地、产业、社会结	● 人与自然的和谐 ● 传统与现代并存 ● 物质与精神文明并

		构的整合	进 ● 城市设计的成果
总体要求	强化城市综合功能——完善城市空间结构——创建完美的空间形态		

城市总体布局的基本原则

整体协调、贯彻可持续发展的原则
城乡融合、力求系统综合、时空发展有序
增强区域城市观念、重在区域整体发展
体现政策、突出重点、带动全局

城市总体布局的综合协调

城市总体布局不再是单一的城市用地的功能组织，而是整个城市空间的合理部署和有机组合，在认识观念上，也不能孤立的，静态的考虑整个城市本身，而必须动态的，综合的解决城市问题和发展方向

城市内部结构与外部结构协调发展

外部因素：区域经济的力量的强大，包括自下而上的从农村到乡镇的城市化发展、国家重大基本建设项目的实施、乡镇企业的崛起与重组、横向经济联系的加强与重构等；地区人口的集中迁移；中心城市流动人口的集聚以及城市发展政策的兑现，城市投资环境的完善，城市建设资金的筹措等。这些有利于城市发展的外部因素，为解决城市问题提供了可能条件，也有利于明确引导城市的发展方向

城市内部结构：通常反映在城市用地的功能结构、产业经济结构、社会结构等方面，也是城市问题的集中表现，矛盾的焦点所在。

城市内外部结构的协调发展也即城乡融合协调发展，主要目标在于探求城镇体系的级配合理、分工协作，科学的确定城市发展用地方向，综合协调区域性重大市政工程项目，明确近远期建设重点

1. 城市用地和空间结构的调整

用地结构是城市内部结构的直接体现，是城市各项功能活动映射的空间投影，城市空间结构是城市在更大的空间范畴内城市用地的相关性及其与自然环境的抽象概括。城市用地结构的合理程度会影响甚至决定城市持续扩张增长的能力，城市空间结构可揭示城市演化的规律和发展方向。

城市单项建设用地：

	占城市建设用地比例%	人均平米数	特殊情况
居住用地	22~32	18~28	不小于 16
工业用地	15~25	9~22	不大于 26
道路广场用地	9~14	8~15	不小于 7
绿地	8~15	不小于 9	公共绿地不小于 7

2. 城市产业结构的完善

是涉及城市性质、经济效益、发展方向的基本内容，它的水平高低，合理与否，影响到城市发展的各个方面。

对于一个区域经济中心城市，应将其产业结构的高级化作为它的主要方向。对一般城市，根据自身条件，调整和完善城市产业结构，明确具有竞争力又富有效益的产业。

优化产业结构要考虑：

- 深化市场作用，依靠市场力量在现有产业结构中进行调整，实现优胜劣汰
- 深化企业改革和投资体制改革
- 深化产业政策的引导作用
- 调整国有资产存量，以促进行业内资源向大中企业集中，效益向优势企业集中
- 立足于现实，注重小企业集群的优化

3. 社会结构的演化

反映在以下几个方面：城市居民老龄化，小户家庭和独生子女明显增加，社会治安与犯罪率升降，就业岗位与居民迁移意向，外来人口的集聚与管理，城市不同地段社会环境的差异，城市更新与社区网络的保存

等

城市外部结构从广义上理解为城市平面布局 and 空间结构的延伸和扩展部分，也是指城市建设发展的外部因素和条件。

为了强化城市总体布局的整体性和统一性，搞好城市内、外部结构的协调发展，要注意：

1. 充分重视城乡建设的结合
2. 促进生成城市社会经济新的增长点
3. 注重城市地域开发序列的衔接与过渡
4. 积极制定和推行行之有效的城市发展策略与建设政策

城市上部结构与下部结构协调发展

推进城市现代化，旨在建立生态环境高质量、基础设施高效能、管理和社会服务高水平的所谓“三高”的现代化城市。城市的现代化，首先是城市基础设施的现代化。同时也说明城市基础设施是发展社会生产力的基本条件

对城市基础设施的使用，可分为三类：

- 生产经营型
- 经营服务型
- 社会服务型

城市下部结构通常指城市道路、给水、排水、电力、电讯、绿化、垃圾处理等基础设施，其特点是项目多、系统性强、规模大、建设周期长、耗用资金及材料多、需要超前建设。还包括城市地下空间的开发与利用，诸如人防建设、大型地下交通设施、地下商业街以及地下水资源的利用与保护、防止、地面沉陷等方面。**促进城市上、下部结构的协调发展，要做好：**

1. 基础设施对于城市用地发展方向并不是消极地从属，而是具有一定的反作用力。
2. 基础设施能力的分布，特别是力源点的变化将会对全局产生较大的影响
3. 地下水的合理开发，防止地面下沉：蓝线——水体严格保护线，即现状水面界限，严禁占用；绿线——湖泊周边用地界线，既保护湖的绿化用地界线，原则上不得挪用；灰线——外围控制界限，即建筑密度和建筑高度控制线
4. 注重城市地下空间的综合开发
5. 结合城市特点，合理部署高层建筑。
6. 保持合理的建设投资比例。
7. 建设资金的筹措与投放导向、建设速度的协调、开发总量的平衡，发展方向的控制。

城市局部地区与整体布局相结合

城市近期建设与远期控制相结合

城市的建设发展总有一些预见不到的变化，在规划布局中要留有发展用地，或者在规划布局中有足够的弹性。所谓弹性，就是城市总体布局中的各组成部分对外界变化的应变能力。

城市空间布局也要有适应性，使之在不同发展阶段和不同情况下相对比较合理。

对于城市各建设阶段用地的选择、先后秩序的安排和联系等，都要建立在城市总体布局基础上。对各阶段的投资分配、建设速度要有统一的考虑，使得现阶段工业建设和社会服务设施，符合长远发展规划的需要。一个城市的第一期建设包括一系列项目，有关工业用地、施工用地、居住用地、对外交通与市内道路系统、以及水、电等市政设施的各种用地得选择需要同时综合进行，第一期建设范围的确定首先是应该满足城市最迫切需要解决的问题

第一期建设项目用地应力求紧凑、合理、经济、方便，并应保持最大可能的永久性，妥善处理施工用的临时性建筑，如仓库、施工棚、宿舍等，否则往往由于这些临时建筑用地安排不当，或不能及时转移，可能成为以后实施合理规划障碍。另一方面，规划布局中某些合理的设想，在眼前或一时困难实施，就要留有发展余地，并通过日常用地管理严加控制，待适当时机，以实现。

城市总体布局的方案优化

方案比较的内容：

1. 地理位置及工程地质条件：说明其区位优势、地形特点、地下水位、土壤耐压力等情况

2. 占地、动迁情况：用地范围和占用耕地情况，需要动迁的户数以及占地后对农村的影响，在用地布局上拟采取那些补偿措施和费用
3. 产业结构：工业用地的组织形式及其在城市布局中的特点，重点工厂的位置，主要工业之间的原料、动力、交通运输、厂外工程、生活区等方面的协作
4. 交通运输：铁路、港口码头、机场、公路、城市道路系统
5. 环境保护
6. 居住用地组织：居住用地的选择和位置恰当与否，用地范围与合理组织居住用地之间的关系以及主要公共建筑群的关系
7. 防洪、防震、人防等工程设施
8. 市政工程及公用设施
9. 城市总体布局：用地选择与规划结构合理与否，城市各项用地之间的关系是否协调，在处理市区与郊区、近期与远期、新建与改建、局部与整体、需要与可能等关系中的优缺点
10. 城市造价：估算近期造价和总投资

城市绿地系统与景观规划

绿地规划注意事项

因地制宜，与河湖山川自然环境相结合，把自然和人文景观资源纳入到城市绿地系统均衡分布，有机构成绿地系统

城市绿化系统规划的任务

是指通过规划手段，对城市绿地及其物种在类型、规模、空间、时间等方面所进行的系统化配置及相关安排，主要有两种形式：

第一种：属于城市总体规划的组成部分，是城市总体规划阶段的多个专业规划之一。主要涉及总体规划层次，其任务是调查与评价城市发展的自然条件，参与研究城市的发展规模和布局结构，研究、协调城市绿地与其它各项建设用地的关系，确定和部署城市绿地，处理远期发展与近期建设的关系，指导城市绿化的合理发展

第二种：属于单独编制的专业规划。或称专项规划。它是城市总体规划的具体实施。该专项规划的特征是涉及区域、总体、详规多个规划层次，其主要任务是以区域规划、城市总体规划为依据，调查和确定城市绿化的各项发展指标，详细部署各类城市绿的发展，确定城市绿化树种、容量、特点、功能、设施等城市绿化发展的具体内容，部署大环境绿化，对近期重点项目进行规划或深入直接安排。

城市景观规划与城市总体规划、详细规划的关系

城市景观规划，是根据城市的性质规模、现状条件、城市总体布局、形成城市建设景观布局的基本构思 总体规划和详细规划对城市景观的考虑是同样内容的前后阶段、相互渗透、充实，达到和谐统一，但两者也难截然分开，更不能各行其是

城市景观规划与城市环境面貌的关系

无论城市的总体布局或详细规划中的布置处理，都要体现城市美学的要求

城市的艺术面貌，尝试自然与人工、空间与时间、静态与动态的相互结合、交替变化而构成。

城市景观规划与环境保护、公用设施、城市管理等方面的关系

一个城市的环境艺术面貌，除了取决于城市总体艺术布局，并在详细规划中逐步实现外，也与环境保护、公用设施、城市管理等方面有关系

自然环境的利用

平原地区：地势平坦，布局有比较紧凑整齐的条件，在绿化地段可适当挖低补高，积水成池，堆土成山，高低层建筑配置得当，广场、干道比例尺度处理得宜，使城市获得丰富的轮廓线。艺术性强的建筑群，宜布置在面南背北的地段上，并多作为干道、广场的主景或对景。

丘陵山区：地形变化大，布局应充分考虑凸现城市的主要景观，并结合自然地形，多采用建筑体量相宜、分散与集中相结合的布置。若将市中心或一些主要建筑群布置在高地上，或在高地上布置造型优美的园林风景建筑，将使城市轮廓更丰富

河湖水域：不但可以解决城市的水运交通及用水、排水问题，并可利用水面组成秀丽的城市景色。或将水域包围在城市中，或将主要道路系统与水网系统配合布置，形成一街一水，在一些岸线凹弯处或突入水域的半岛尖端，布置艺术上要求较高的建筑群，或结合其他工程需要，布置人工堤、人工岛等，增加水面层次，成为风景视线的集中点

结合城市工程设施，组织城市景观规划

结合城市的防洪、排涝、蓄水、护坡、护堤等工程设施，进行城市环境面貌的处理与改造。

历史遗迹、人文景观的利用

包括文化遗产和人文景观

城市绿化系统的发展趋势

城市绿化系统规划、建设与管理对象正从土地和植物两大要素向水文、大气、动物、微生物、能源、城市废弃物等要素延伸

绿地在城市中的布局由集中到分散，由分散到联系，由联系到融合，呈现出逐步走向网络连接、城郊融合的发展趋势，在人与绿化之关系不断改善的同时，城市中生物与环境的自然联系状态趋于逐步恢复。

城市绿化系统的规划布局原则

网络原则；匀布原则；自然原则；因地制宜和生命周期原则；地方性原则

城市景观系统规划的基本原则

舒适性原则；城市审美原则；生态环境原则；因借原则；历史文化保护原则；整体性原则

几种不同类型的城市总体布局

矿业城市的城市总体布局

基本特点：

矿区生产不同于一般工业生产，矿区资源条件是矿区工业布局的自然基础，矿藏分布对矿区城市的结构有决定性影响，矿区工业的布局与矿井分布有密切关系。一般：矿井分布分散，因此也就决定了矿区工业分布的分散性特点。矿区有一定的蕴藏量，也就有一定的开采年限，因此，矿区城市的发展年限、规模、布局必须与矿区开发的阶段相适应

矿区生产需有频繁的交通运输、大量的动力用电和生产用水。矿区地形比较复杂，排水和防洪问题也必须妥善处理。

矿区工业生产的特点决定了矿区居民点布局的形式，但居民点过于分散，不便组织生活，应做到集中与分散相结合。一般可选择条件较好，位置适中的地段作为整个矿区城市的中心居民点。其中人口、工业较多，生活服务与文化设施齐全的可作为全矿区的行政管理与公共服务的中心。其他居民点规模主要与矿井的生产能力相适应，并与中心居民点有方便联系。

在矿井特别分散的情况下，要有意识的发展中心居民点，集中一些矿井公用的附属企业、服务性轻工业和管理机构。同时由于矿区地形条件的限制，还应特别注意保留发展余地

矿区居民点一般应该根据地形因地制宜、灵活布局。布置居住区时，应考虑到矿工井下作业的艰苦劳动条件 and 三班制的工作特点，保证每户有充足的阳光和安静、舒适的休息环境。

矿区应普遍绿化，利用无矿山头和破碎地带，结合生产种植果林、树木，也可利用废弃的矿坑，作为养鱼池塘或种植水生植物

由于矿区大多分布在山区丘陵地带和地质构造比较复杂的地区，因此矿区的规划布局要很好的考虑地形条件和地质条件。考虑矿藏的范围，避免压矿

由于矿区与农村联系较为密切，进行矿区总体布局时，应尽可能结合考虑矿区所在地区的工农业基本建设，把矿区的开发与农田基本建设、大工业与乡镇企业、矿区公路与农村规划道路、矿区供电和农村用电统一考虑。并对村庄的改造与矿工生活区的组织、矿区公共服务设施的布置与农村使用要求统一考虑，使工农业相互支援。

不同的矿产性质和种类的矿业城市在规划布局上也会有不同的特点与要求。

风景旅游和纪念性城市

风景旅游城市首先体现在对风景资源的充分保护与开发利用，并为发展旅游事业服务这一主要的城市职能

上。

应着重处理好：

城市布局要突出风景城市的个性，维护风景和文物的完整性。强调突出城区和旅游区的特色，并充分发挥他们的固有特点。特别注意维护和发展风景城市的完整面貌，重视每个风景点的建设和历史文物古迹的保护。风景城市中心风景区，是构成城市个性和特点的主要因素，如果其中某一个部分受到破坏，就要影响到整体。在风景城市的规划布局中，应根据城市和风景区的现状特点与发展要求，合理拟定风景保护区的范围，严格禁止无关部门在此建设。

正确处理风景与工业的关系：在风景旅游城市发展工业首先要受到风景资源的约束与限制。工业的发展首先应服从景观的需要，另一方面，要使风景城市更好发挥作用，也需要因地制宜发展一定数量都市型工业。从工业性质方面加以严格控制，合理选择工业项目。一方面增加生产，增加风景城市的特色，另一方面，还可利用这些工业来调节因季节影响，解决在淡季风景旅游城市服务人员的劳动平衡问题。

在工业布局方面，合理选择工厂建设的地点，使工业建设有利于环境保护，不妨碍风景区内旅游活动的正常开展，并与周围自然环境取得配合。

正确处理风景区域居住区的关系：在风景城市中，一般不应该将风景良好的地方发展为居住区。破坏景区的完整性，居民的日常活动也会对风景游览带来影响

正确处理风景与交通的关系：要求机场、客运车站、码头尽可能接近市区，而又不致影响城市与风景区的发展，运输繁忙的交通线路，一般不应穿过风景旅游区 and 市区。在临近湖泊、江河、海滨的城市，应充分利用广阔睡眠，开辟滨水公共绿地，组织水上交通。市内道路系统，应按道路交通的不同功能加以分类组织，游览道路应将各风景区与风景点联系起来。风景游览道路的布局与走向应结合自然地形与风景特征。休疗养地与纪念性城市：一般，疗养区可以与风景区结合，但从整体考虑，不应占据过多风景较好的地段，疗养区应布置在地势高爽，靠近风景及水面，交通方便而又不受游人干扰的地点。

山地城市

常见布局形式

组团式布局：城市用地被地形分隔呈组团式布局，工业成组布置，每片配置相应的居住区和生活服务设施，片与片之间保持一定距离，各片之间由道路、铁路或水运连接，居住区的划分与形状由于受自然地形的影响比较自然灵活。尽可能集中紧凑，成组配置，每组团不宜太小，必须具备一定规模和配置完善的生活服务设施

带状布局：受高山、峡谷和河流等自然条件限制，城市沿河岸或谷底方向延伸成带状。特点是平面结构与交通流的方向性强，规模不宜过大，城市不宜拉得太长，必须根据用地条件加以合理控制，否则将使工业区与居住区交错布置，交通联系发生困难。

有机疏散、分片布局

港口城市

在港口城市，港口是城市发展的基础，岸线的自然条件也是港口城市规划布局的基础，深水岸线是港口城市赖以发展的生命线

统筹兼顾，全面安排，合理分配岸线。深水深用，浅水浅用，分区管理，合理布局。协调港口装卸运输和其它建设使用岸线的矛盾。对于城市人民的文化和生活必需的岸线要加以保证。

合理组织港区各作业区，提高港口的综合运输能力，使港口建设和城市建设协调发展。海港城市的无线电台较多，因此对有关空域须加以合理规划与管理，为避免干扰，应分别设置无线电收发讯台的区域。收讯台占地较大，应远离城市，发讯台占地较少，可设在市区

结合港口城市特点，创造良好的城市总体艺术面貌，要考虑城市内的日常活动的空间要求，还要考虑在海面上展望城市的面貌。

城市交通与道路系统

城市规划中的工程规划

居住区规划

城市公共空间

城市历史文化遗产保护与城市更新

以上五章内容见专门笔记

城市规划的实施

概述

城市规划作为一项政府职能，就是编制规划并付诸实施的过程，目的是确保城市建成环境能够满足经济和社会发展的需求。

城市建成环境的形成有赖于城市开发，他们的共同特征是以城市土地利用为核心和以城市建成环境为对象。城市规划实施就是对于各项开发活动进行控制和引导，促使城市建成环境达到规划所预期的目标。

城市建成环境的构成与演化

城市建成环境的构成

可以分为公共领域和非公共领域两种基本领域。

公共领域指社会整体所共享的那部分建成环境，主要是公共设施和基础设施，通常是由公共部门所投资和开发的范畴

非公共领域指社会个体所占用的那部分建成环境，一般是由非公共部门所投资和开发的范畴

在城市建成环境中，公共领域的开发起主导作用，为非公共领域的开发即提供了可能性，也规定了约束性。因此，在城市建成环境的发展过程中，公共领域和非公共领域的开发在时间上和空间上都应该保持协调关系。一方面，公共领域的开发不能滞后于非公共领域的开发；另一方面，非公共领域的开发规模不能超过公共领域的负荷能力，并且应在空间布局上与公共领域的开发保持一致

城市建成环境的演化

城市建成环境的演化与城市发展的周期有关，当城市处于生长期，人口迅速增加和产业急剧扩张，新开发是满足空间需求的主要方式，城市建成环境的演化以向外扩展为主；随着城市继续发展，人口增长变缓或停止，甚至减少，但收入水平的提高和闲暇时间的增加使城市居民对于居住、商业、文化和娱乐设施有了更高的要求；另一方面，历史上形成的建成环境即使在数量上可能满足经济和社会生活需要，但在质量上往往不合时宜，所以，城市进入成熟期后，尽管新开发仍在发生，但城市建成环境的功能失调和物质老化的问题日益突出，再开发成为满足空间需求的主要方式，城市建成环境的演化以内部重组为主。

城市开发的基本特征

城市开发的类型

1. 公共开发和商业性开发：城市开发主体多元化，但可归结为公共部门和非公共部门，相应的，城市开发活动可分为公共开发和非公共开发两种，这两者在行为准则上存在本质差别，分别是以社会利益和个体利益为出发点。公共部门的开发活动涉及城市建成环境的公共领域，应该是非商业（即非盈利性）开发；在非公共开发中，如果开发者是业主本身，并且以自用为目的，也属于非商业性开发，如果开发活动是以盈利为主，则称为商业性开发。
2. 新开发和再开发：就城市开发客体而言，可分为新开发和再开发。新开发是将土地从非城市用途转化为城市用途的开发过程；再开发是城市建成环境的物质更替过程，往往伴随功能转换。
3. 土地开发和物业开发：从城市开发过程的角度，可分为土地开发和物业开发两种。土地开发包括道路和市政设施建设、场地平整和清理，通常称之为将生地转变为熟地。

城市开发的经济特征

城市开发的空间经济特征

水平的空间经济特征：

- 土地作为城市活动的物质载体，具有基地和区位两种属性。
- 土地的基地属性（基地的大小、形状、地形和地址状况）满足城市活动的内部功能需求；
- 土地的区位属性（可达性、外部性）满足城市活动的外部功能属性。
- 可达性是指空间联系的便利程度，主要与城市的道路系统和交通网络有关。城市活动对于可达性的要求取决于其外部功能特征。
- 可达性对于城市开发活动的空间影响表现在：不同的开发活动对于可达性的需求程度不同，因而即使是可达性相同的区位，不同开发活动的土地经济效益（单位面积土地的收益）也是有差异的；各种开发活动的土地经济效益对于可达性变化的敏感程度不同。一般来说，对于可达性要求较高的开发活动往往是土地经济效益较高的，并且也是对于可达性变化较为敏感的。
- 从经济学的角度讲，土地资源的最佳配置就是使各种开发活动的土地经济效益地最大化，因而能够支付的地价总合也达到最大化。
- 区位的外部性是指各种土地利用的空间集聚而产生的相互影响，包括积极的和消极的两种可能。功能上具有互补性的城市活动的空间集聚，使土地利用效益上升，称之为空间集聚的积极效应。功能上相互排斥的城市活动的空间集聚，使土地利用效益下降，称之为空间集聚的消极效应。
- 充分体现土地的价值和使开发活动获得最高的收益，不仅取决于开发用途，还与开发强度有关。从经济学的角度讲，开发强度就是对单位面积的土地投入多少建设资金，或者是单位面积的基地上建造多少面积的建筑。

垂直的空间经济特征：

- 就可达性而言，在水平向的区位中，中心区的可达性最高，向外逐步下降；在垂直方向上，地面层的可达性最高，向上逐步下降。这种垂直的土地利用模式就是通常所称的综合楼。垂直空间开发是现代大都市土地资源集约化利用的常见模式。

城市开发的时间经济特征

- 建筑物的经济寿命：建筑物的经济寿命涉及到建筑物、地块和房地产价值之间的关系。建筑物一旦落成，决定了既定用途下的房地产价值，表现为建筑物的售价或租金收入，通常称为（即定的）建筑价值 B_e ；就地块而言，随着外部条件的变更，可能出现更佳的开发用途，因而存在着潜在用途下的房地产价值，也就是既定用途下的机会成本，通常称为（潜在的）地块价值 S_n 。因此，建筑物的经济寿命可以定义为一个时间跨度，在这一时期跨度内，（即定的）建筑物价值始终大于（潜在的）地块价值。当即定价值小于潜在价值时，就要再开发了。
- 再开发的时机：在市场经济中，城市建成环境的再开发是对于土地用途的机会成本的反应，其时机取决于（既定的）建筑物价值和（潜在的）地块价值之间的相对变化关系。

城市开发的公共干预

市场机制的缺陷

- 外部效应：市场经济体制无法解决外部效应导致的利益矛盾。外部效应是公共经济学的概念，指社会的某一个体或群体的行为影响到其它个体或群体的利益，包括积极的和消极的两种可能。外部效应的两个基本属性，一是外部效应的作用者和承受者之间无法以利益补偿协议作为约束条件；二是外部效应所导致的利益变化无法用货币价值来核算，故不受市场机制作用。城市开发中的外部效应现象不仅违背了公共经济学的公平原则，又使土地资源无法得到经济有效的配置，大多数城市经济学家都主张对此进行公共干预
- 公共设施：市场机制无法促使公共设施的开发生，城市的公共设施涉及到社会的整体利益和长远利益，但往往没有直接的经济效益，显然与追求最大利润的市场原则相违背，城市公共设施的价值在于为城市活动提供所必需的外部效应。另外，非公共部门往往难以胜任某些公共设施的开发生。
- 价值准则：外部效应难以用市场的价值准则来衡量，在城市开发中，具有历史价值的建筑物和建成环境，以及具有美学价值的自然景观等一旦破坏，其社会代价是无法用市场价值来核算的，因此必须以社会整体的价值准则作为决策依据，需要代表社会整体利益的政府部门进行公共干预

- 合成谬误：由于市场信息的不完善，社会个体的开发决策往往建立在相对局限的基础上，地块的最佳配置并不一定带来城市整体的最优效果，反而可能导致房地产市场的供求失衡；这就需要政府部门不仅及时地提供全面的市场信息，并且对于土地和物业的供给总量进行公共干预。
- 市场垄断：土地资源的总量有限，土地的不可移动性更会导致土地供给关系的地域差异性，加剧有些地区的土地稀缺程度，加上土地可以永续利用的特性，可能会产生地区性的土地市场垄断。土地作为经济和社会活动的物质载体，地价昂贵是市场经济体制下的许多城市正面临的主要问题，既影响到经济和社会的正常发展，还会导致财富分配悬殊的社会不公正现象。

公共干预的方式

- 对于城市建成环境的公共干预，政府的作用表现在金融政策、物质建设和规划管理三个方面；政府的金融政策又分为财政和税收两种手段，对于需要促进开发的特定城市地域和特性物业部类，政府可以采取财政补贴和税收优惠的手段加以引导；同样，也可以采取财政和税收的手段加以遏止。
- 在城市规划的实施中，政府对于城市建成环境进行公共干预包括物质建设和行政管理两种手段。物质性的公共干预就是政府对于城市建成环境的公共领域（公共设施和市政基础设施）直接进行开发，为非公共领域的开发即提供了可能性，也规定了约束性。

城市规划中的开发控制

城市规划体系与开发控制

- 一个国家的城市规划体系包括规划法规、规划行政、规划运作三个部分。
- 规划法规是现代城市规划体系的核心，为规划行政和规划运作提供法定依据和法定程序
- 规划运作体系分为规划编制和规划实施（很多国家又分别称作发展规划和开发控制）两个阶段。发展规划体系基本分为两个层面：战略性发展规划和实施性发展规划（又称开发控制规划）。由于实施性发展规划是开发控制的法定依据，在许多国家称为法定规划
- 战略性发展规划是制定城市发展的中长期战略目标，以及在土地利用、交通管理、设施配置和环境保护等方面的相应策略，为城市的各系统和各分区的实施性发展规划提供指导框架，但不足以成为各个地块开发控制的直接依据。（英国的结构规划、美国的综合规划、德国的城市土地利用规划、日本的地域规划、新加坡的概念规划、香港的全港/次区域发展策略）
- 以战略性规划为依据，制定各系统和各分区的实施性发展规划，作为开发控制的法定依据。（英国的地区规划、美国的区划条例、德国的分区建造规划、日本的土地利用分区、新加坡的开发指导规划和香港的分区计划大纲图）
- 根据我国现行规划体系，城市总体规划是战略性发展规划，控制性详细规划作为开发控制的直接依据，是实施性发展规划

开发控制的基本类型

一般分为通则式和判例式。

判例式开发控制的主要特征是开发控制规划的各项规定比较原则性，规划人员在审理开发申请个案时，享有较大的自由量裁权。

通则式开发控制的主要特点是开发控制规划的各项规定比较具体，规划人员在审理开发申请个案时，以开发控制规划作为唯一依据，几乎不享有自由裁量权。由于各项规定都以事先明确，通则式开发控制具有确定性和客观性的特点，但灵活性和适应性方面欠缺

在通则式开发控制中，区划是应用最广泛的法定规划。区划的基本目的是控制土地使用和开发强度，以避免开发活动可能在安全、卫生和其他公共权益方面造成消极外部效应。区划的常规方式是将城市开发用地划分为不同的用途区，根据不同的土地用途，确定开发活动的各项物质性规定，通常包括开发强度、基地尺度、建筑退界、建筑限高、停车泊位、出入口位置等。

作为法规文件的区划包括文本和图则。区划文本阐述的是与实施区划法规有关的各项管理事宜和明确不同土地用途的各项开发控制规定；图则标明不同编号的地块划分及其周边道路，并可标示部分控制规定（如建筑退界、出入口位置等）

区划一般包括以下增加灵活性和适应性的方法：

区划奖励：是政府运用规划权来引导开发提供公共设施的手段。以提高开发强度作为区划奖励措施必然是有限和适度的，需要权衡两者之间的利弊。

规划单元开发：常规区划往往将发展用地划分为较小的方格状地块，适应单一用途的开发活力，但不可避免的会产生单调刻板的城市景观。规划单元开发是针对成片开发方式，在符合总体开发强度和用途构成的情况下，允许若干基地整合成为一个开发单元，如果整体开发单元的规划方案获得批准，可以取代原有区划而作为约束开发的法定条件。规划单元开发使成片开发在道路格局、开发空间和建筑组群之间形成有机整合，有助于提升城市景观品质。

特别区划：由于常规区划是通则式的，往往不适用于城市中具有特殊意义的地区。美国的一些城市设置了特别管制地区，根据地区特征，实施比常规区划更有针对性地开发控制规定，包括鼓励本地区已形成的特性用途或保护本地区的特定物质形态，有助于强化地区的历史文脉和环境特征。

开发权转让：对于历史保护建筑所在的地块，允许业主将受到规划控制而不能实现的那部分虚拟开发权，可以有偿转让给规划当局所允许的其他地块。这种方式使那些因规划控制而利益受损的地块业主可以从开发权转让中获得经济补偿，从而使保护历史建筑和街区的开发控制变得在经济上可行。

开发控制的发展趋势

由于通则式和判例式开发控制各有利弊，往往采取由两个层面构成的开发控制体系。在第一个层面上针对整个城市发展地区，制定一般的开发控制要求，采取区划方式，进行通则式管理；在第二个层面上，划定城市中的重点地区，制定特定的开发控制要求，采取审批方式，进行判例式管理。

开发控制的作用机制

- 经济的作用机制：从公共经济学的角度，开发控制作为一种公共干预，就是要确保社会个体的开发活动所产生的外部效应内部化。
- 法律的作用机制：经济的作用机制为外部效应的控制和引导提供了理论依据，但外部效应在实际中难以用货币价格来核算，因此外部效应必须用社会整体的价值准则来判断，而法律的作用机制为此提供了一种运作方式，可以认为，区划就是以法律的形式来体现社会整体的价值准则
- 行政的作用机制：如果说法律的作用机制体现了一般情况下的社会价值准则，行政的作用机制则体现了特定情况下的社会价值准则，规划开发活动情况多种多样，因此，在法律授权的情况下，规划当局拥有行政解释的权力

我国城市规划的事实管理体制

现行的《中华人民共和国城市规划法》（1989年），为我国城市规划的实施管理体制提供了法定依据。城市规划法还授权省、自治区、直辖市的人民代表大会常务委员会可以依法制定各地的实施细则。

建设项目的审批：城市规划区内的土地利用和建设工程必须呈报城市规划行政主管部门进行审批，包括建设项目选址意见书、建设用地规划许可证和建设工程规划许可证三个基本环境，通称两证一书

建设项目选址管理：城市规划法第三十条：城市规划区内的建设项目位址必须呈报规划主管部门进行选择或予以确认。计划部门审批建设项目的可行性必须以规划部门核发的选址意见为必要依据之一。

建设用地管理：城市规划法第三十一条：在城市规划区内要求申请用地的建设项目必须持国家批准建议项目的有关文件，向规划主管部门申请建设用地规划许可证，因此，建设项目的用地管理和选址管理的适用范围是一致的。规划用地管理的内容是：审核建设项目的规划方案是否与建设项目选址管理所明确的规划设计要求相一致。

建设工程管理：城市规划法第三十二条：在城市规划区内的新建、扩建和改建建筑物、构筑物、道路、管线和其它工程设施，必须呈报规划主管部门，申请《建设工程规划许可证》。建设工程管理涉及建筑工程、市政管线工程和市政交通工程三种。

城市规划的行政与法制

行政管理的有关知识

行政的概念

行政是一种社会组织有序进行活动的形态、社会现象和社会活动，它通过一定的形式、活动和关系表现出

来狭义行政概念：是一定社会政治意愿的积极推行、执行政治决策和实现政治目标，从属于一定社会的政治。广义的行政概念：行政是一个组织为实施自己的政策目标（一般是非赢利性的目标）而采取的活动。

行政管理概念

行政管理是围绕执行公共权威而展开的活动，是国家的组织活动。它有三层基本含义：

（1）行政管理是一种实践活动，行政管理是一种动态功能。它通过自己的各种形态的活动，通过完成自己的各种功能来执行社会公共权威，达到既定目标。行政管理同时也是一种社会活动，它产生于一定的社会，作用于一定的社会，它的活动涉及整个社会。行政管理活动构成一个有序的整体系统。

（2）行政管理具有一定的形式，通过行政体制与组织形式，来执行自己的动态功能。

（3）行政管理体现一种关系。行政关系有多种形式，如权威关系、组织关系、人际关系、沟通关系、行政体系与社会的关系、行政管理者与被管理者之间的关系等等。各类关系在一定的条件下都可能有不同的模式和性质，会对行政管理活动和形式产生一定的作用，影响行政管理活动和形式。从实践意义上说，一是行政管理活动是政府管理外部各种公共事务的活动。又是政府为管理外部社会各项事务而展开的内部管理活动。

行政机构的基本概念

组织、行政组织，是社会行政系统的结构形态。是行政行为赖以表现的组织基础。行政组织的含义包括 4 个方面：

（1）组织结构主要是从职能目标的分工、权责大小的分配、层次等级的划分、管理幅度的确立、制度纪律的规范等方面来确定组织的表现形式。

（2）组织行为组织中的人员为管理目的而活动，在人员之间所进行的相互交往、沟通、协作、默契等行为。

（3）组织环境组织受到环境的制约和影响。

（4）组织意识组织中人员对目标、行为、环境的认识 and 心态意识极大地也影响到组织的凝聚力。

行政领导的基本概念

行政领导是行政组织或机构的管理者通过一定方式指挥影响组织内的个体成群体，从而实现一定组织目标的活动过程。行政领导有 4 层含义：

（1）领导是一种行为活动的过程，旨在实现某一管理目标。

（2）领导是一种上下双方共同行为的过程。

（3）领导是领导者对被领导者施加影响的过程。这种影响一是来自权力的影响力；二是来自非权力的影响力。

（4）领导活动是在特定的环境中进行的，它不能超越环境的制约。

因此，领导者、被领导者和环境构成了领导活动的三个层面基本要素。

行政法学的有关知识

法律的概念

法律的广义概念：指国家机关制定并由国家强制保证实施的行为规范的总称。

狭义的概念：是专指国家立法机关制定的在全国范围内具有普遍约束力的规范性文件。

行政法是由法定的国家机关依法定程序制定的，对社会各项事务实施国家行政管理的法律、法规、规章等具有法律效力的规范性文件的总和。

行政法的渊源

又称行政法的法源，是指行政法产生的依据和来源及其外部表现形式。我国只有成文法才是行政法的渊源。

（1）宪法。是制定各种法律、法规、规章的法律依据和来源，是行政法的渊源和特定的国家行政机关行使行政立法权的法律依据：宪法是行政法的最根本的法源。

（2）法律。全国人民代表大会及其常务委员会制定的基本法律和法律，是制定其他法规、规章的依据、行政法律规范。

（3）行政法规。国务院为实施宪法和法律，制定的规范性文件，是制定地方法规、自治条例及规章的依据。

(4) 地方性法规。地方性法规是指省、自治区、直辖市以及省、自治区人民政府所在地的市和经国务院批准的较大的市的人民代表大会及其常务委员会，按法规程序所制定的规范性文件，是制定规章的依据。

(5) 自治条例和单行条例。实施范围较窄，民族自治地方的人民代表大会制定，人民代表大会，它们在制定机关所辖民族自治地方范围内具有法律效力，是制定规章的依据。

(6) 规章。规章亦称行政规章，国务院规章和特定的地方人民政府规章。

(7) 法律解释。

(8) 其他规范性文件，决议、决定和命令。

依法行政的意义

依法行政是城市规划管理的一项基本原则，是适应我国经济体制改革和政治体制改革的需要，强化国家公务员和人民群众的行政法制观念，切实有效保障公民、法人和其他组织的合法权益，加强行政管理科学化、法制化建设。

行政行为的内涵

行政行为是指国家行政机关和法律、法规授权组织依法行使国家行政权力，实施国家行政管理任务而产生的具有法律效力的行为。行政行为必须具备以下 5 个要件：

(1) 是行为的主体，即履行国家行政管理职能的法定国家行政机关和法律、法规授权的组织及其工作人员。

(2) 是行为的客体，即行政管理的对象，也就是行政行为所指向的相对方。

(3) 是行为的内容，即法律、法规、规章规定要求实现的管理任务。

(4) 是行为的形式，即行政行为的实施，必须以法定的形式表现出来。

(5) 是行为结果，即行政行为的实施，必定要引起一定法律关系的产生、变更或消灭。

行政法治原则的基本内容

行政法治原则是指导行政法的立法和实施的基本原则。具体分解为行政合法性原则、行政合理性原则和行政应急性原则。针对城市规划行政管理，则再加上行政效率原则、行政统一原则、行政公开原则。

(1) 行政合法性原则。是指行政管理权的存在与行使，必须依据法律、符合法律，不得与法律相抵触。

具体内容包括 3 方面内容：

①行政职权必须基于法律的授予才能存在，要求行政主体（指履行国家行政管理职能的国家行政机关和法律、法规、规章授权的组织）在其法定的权限内行使行政职权。

②行政职权必须依据法律行使。要求行政主体行使职权，既不能违反行政实体规范，也不能违反行政程序规范。不履行或拖延法定职责，要承担相应的法律责任。

③行政授权、行政委托必须有法律依据，按法定程序进行，不得违反法律要旨。

(2) 行政合理性原则。是指行政行为的内容要客观、适度、合乎理性，要求行政机关合理地行使自由裁量权，不得滥用自由裁量权。合理行使自由裁量权的情况有三种：

①在法律没有规定限制条件情况下，行政机关在不违反宪法和法律的前提下，所采取的必要措施。

②法律只规定了模糊的标准，而没有规定明确的范围和方式，行政机关根据实际情况和对法律的合理解释，在不违背常规情况下所采取的具体措施。

③根据法律明确规定的范围、幅度和方式，由行政机关根据具体情况选择采用。合理性原则的具体内容有 5 点：

①行政行为应当符合相对方的客观实际；

②行政行为应当建立在正当考虑的基础上，不得考虑不相关因素；

③平等适用法律规范，不得对相同事实给予不同的对待；

④符合自然规律；

⑤符合社会公德。

(3) 行政应急性原则。是指在某些特殊的紧急的情况下，出于国家安全、社会秩序或公共利益的需要，经法律授权的特定的一级政府批准，行政机关可以采取没有法律依据或与法律依据相抵触的措施，事后必须报法定国家机关予以确认。从广义上讲，行政应急原则是合法性原则、合理性原则的非常原则，是它们的补充，是行政法治原则特殊的、重要的内容。一般而言，行政应急权力的行使应当符合以下条件：

- ①是存在明确无误的紧急情况。
- ②是非法定机关行使紧急权力，事后应报法定机关予以确认。
- ③是行政机关作出应急行为应受有权机关的监督。
- ④是应急权力行使应该适当，将损害控制在最小程度和范围内。

（4）行政统一原则

包括：

- ①行政权统一：我国实行人民代表大会制度和权力分工原则，行政权由行政机关统一行使
- ②行政法制统一：指行政法律制度的统一。我国行政法律规范由多级主体制定，这就要求各级主体所制定的行政法律规范的内容要相互衔接、协调、不能抵触和冲突，不同的主体制订不同效力等级的行政法律规范要遵守立法的内在等级秩序，城市规划的建设管理要与已批准的城市规划相统一
- ③行政行为统一：行政权力的属性要求在行政机关内部下级服从上级、地方服从中央

（5）行政应急性原则

- ①行政立法程序、行政决策程序、行政裁决程序和行政诉讼程序公开
- ②一切行政法规、规章和规范性文件必须向社会公开，未经公开者不能发生法律效力，更不能作为行政处理的依据
- ③国家行政机关及公务员在进行行政处理时，必须把处理的主体、处理的程序、处理的依据、处理的结果公开，接受相对人的监督，并告知相对人对不服从处理的申诉或起诉的时限和方式。
- ④行政相对人向行政主体了解有关的法律、法规、规章、政策时，行政主体有提供和解释的义务

行政主体、内容、程序和权限合法的内涵

- （1）行政行为主体合法即实施行政行为的主体必须是有法定职权的国家行政机关或法律、法规授权的组织，并在其法定权限范围内行使行政行为，不得超越职权和滥用职权。
- （2）行政行为内容合法即实施行政行为必须符合法律规定的明确、适当、合法的要求。
- （3）行政行为程序合法即将政行为必须依照法定程序实施，必须符合与该行政行为性质相适应的法定程序要求，符合程序的一般要求。
- （4）行政行为权限合法指行使行政行为必须在一定的地域、时间、条件等方面的限度内，行政主体不能超越行政权限的限度。

行政合法性与合理性的关系

行政合理性与合法性既有区别又有联系，合法性原则适用于行政法的所有领域，合理性原则则适应于自由裁量权领域。通常一个行政行为如果触犯了合法性原则，就不再追究共合理性问题；而一个自由裁量行为，即使没有违反合法性原则，也可能引起合理性问题。随着国家立法进程的推进，原先属于合理性问题，可能被提升为合法性问题。

行政立法的意义、内容和基本要求

（1）行政立法的意义是：行政立法行为是实施行政行为的一种重要形式，其目的在于执行宪法和法律，实现国家行政管理职能，规范国家行政机关对社会各方面事务的行政管理行为、程序、内容和形式，是依法行政的重要法律保证。

（2）行政立法包括立法主体、立法程序、立法表现形式和立法内容，中国有行政立法主体资格的行政有国务院、国务院各部、各委员会、特定的地方人民政府。（包括省、自治区、直辖市的人民政府；省、自治区政府所在地的市的人民政府；经过国务院批准的较大的市的人民政府）。

立法的一般程序包括编制立法规划，起草、征求意见，协商、审查、通过、审批、备案、公布。

立法表现形式是制定有关行政管理方面的行政法规和规章。

立法内容是关于国家对社会各方面事务的行政管理。

（3）行政立法的基本要求是既要遵守我国立法的一般原则即社会主义原则、民主集中制原则、法制统一原则，以政策为指导的原则，还要根据行政立法行为的特点，特别注意贯彻初从实际出发的原则，稳定性与适应性相结合的原则，统一性与灵活性相结合的原则

行政责任和监督的基本内容

1、行政法律责任

（1）概念和特征

行政法律责任是指违反行政法律规范的当事人依法应当承担的责任。其特征有 2 点：一是引起行政法律责任的原因是行政违法，行政违法可以表现为行政机关违法和行政相对方违法，实体性违法和程序性违法，作为违法和不作为违法等形式。二是承担法律责任的主体既可以是行政管理相对人。也可以是行政机关和授权组织。只要任何一方有行政违法行为，符合应当追究其责任的构成要件，均应依法追究法律责任。构成行政法律责任必须具备四个要件，一是行为人的行为客观上已构成违法；二是行为人必须具备责任能力三是行为人在主观上必须有过错；四是行为人违法行为必须以法定职责或者法定义务为前提，四个条件缺一不可。

（2）追求行政法律责任的原则

一是教育与惩罚相结合的原则；二是责任法定原则，即构成行政违法的行为，必然是违反行政法的行为，追究行政违法行为的行政法律责任，也必须严格按行政法办事。三是责任自负原则，谁违法谁承担法律责任。四是主客观一致原则，追究行政法律责任必须实事求是，坚持主客观一致的原则。

2、行政法制监督

行政法制监督是对国家行政机关和法律、法规授权组织及其公务人员的行政行为和职务行为，依法作出的一种监督、检查和纠正的行为，主要从 4 个方面来考查和评价：一是否坚持宪法所确定的四项基本原则，是否坚持廉政勤政，努力为人民服务。二是否遵循宪法、法律、法规、规章和政策的规定，坚持依法行政，维护社会主义法制统一和尊严。三是否切实保障人民群众的合法权利和利益四是否积极为国民经济的发展和改革开放服务。行政管理法制监督分别按监督主体、监督对象、监督的表现形式、监督的法律效力、监督的方向、监督的程序，做不同的分类。

城市规划管理的基本知识

城市规划管理的概念

城市规划管理应是组织编制和审批城市规划，并依法对城市土地的使用和各项建设的安排实施控制、引导和监督的行政管理活动。从以下两个方面把握：

（1）要充分理解城市规划管理是城市政府的一项行政职能。城市规划管理是城市管理工作的一个重要组成部分，具有行政管理的性质，必须遵循行政管理的一般原则，负有行政责任。

（2）要正确把握城市规划管理与城市规划编制的关系。城市规划管理主要包括三方面的工作：

一是城市规划的组织编制和审批；

二是城市规划实施管理；

三是城市规划实施的监督检查。

城市规划管理的目的和任务

城市规划管理有以下 4 方面的目的和任务：

（1）保障城市规划建设法律、法规的实施和政令的畅通。

（2）保障城市综合功能的发挥，促进经济、社会和环境的协调发展。

（3）保障城市各项建设纳入城市规划的轨道，促进城市规划的实施。

（4）保障公共利益，维护相关方面的合法权益。

城市规划管理的基本工作内容及其相互关系

城市规划管理系统是城市规划管理的基本工作内容。

（1）决策系统。是城市规划组织编制和审批管理，制定城市规划。

（2）执行系统。即城市规划实施管理。

（3）反馈系统。即城市规划实施的监督检查管理。

（4）保障系统。法制保障。城市规划法律规范制定。

上述四系统相互联系，相互影响，形成一种网络状态，循环关系。

城市规划管理决策的优化

（1）优化决策结构。决策结构包括信息系统、智囊系统和决策系统三部分。

①信息系统。一是规划管理人员尽可能获得有关决策事项的更多、更准确的情况作息；二是规划管理一定

要建立尽可能完备的城市规划资料，历史档案资料以及其他相关的资料的信息库，从依靠个人智慧经验转向集体智慧系统。

②智囊系统。其组织结构大致有 4 种情况：一是各种专家学者直接到行政机构中工作；二是行政机构聘请专家担任顾问；三是由行政机构拨款成立“思想库”；四是由专家组成学术团体为决策提供咨询。

③决策系统。一般采取两种原则：一是首长负责制；二是委员会负责制。

(2) 提高决策技术。

①决策硬技术。是指在决策中所运用的数学化、模型化、计算机以及相应的信息系统和数据处理系统。

②决策软技术。是指具备与规划管理相关的专业技术知识并提高决策水平。

③决策的民主化、科学化与法制化。

城市规划的决策依据

(1) 规划依据。前一个管理阶段或环节的决策就是后一个管理阶段成环节的决策依据。

(2) 法律规范依据。

(3) 经济技术依据。经济技术定额指标和经济技术规范；地方性经济技术规范文件；城市规划行政主管部门提出的经济技术要求等。

(4) 计划依据。根据不同的规划管理范围、管理阶段或管理环节确定相应具体的决策依据。

城市规划管理控制及其过程

1、城市规划管理。需从三个方面加强控制：一是系统内部的控制，机关内部管理、制度建设、队伍建设；二是外部系统对管理系统的控制，为行政监督、人大监督、社会监督；三是管理系统对管理对象的控制，一系列规划管理活动。

找市规划管理调控的作用：

①指导作用；②弥补作用；③监督作用。

2、城市规划管理调控过程

规划管理必须根据管理过程分别实施事前控制、事中控制和事后控制。

城市规划管理的基本方法

主要有行政的方法、法律的方法、经济的方法和咨询的方法。

(1) 行政的方法：是城市规划行政主管部门依靠行政组织被授予的权力，运用权威性的行政手段，采取命令、指示、规定、制度、计划、标准、工作程序等行政方式来组织、指挥、监督城市规划的编制、城市建设使用土地和各类建设活动。行政方法的原意是通过职务和职位而不是通过个人能力来管理。

(2) 法律的方法：城市规划管理采取法律的方法，要加强立法、执法、守法和司法工作。城市规划法规是调整城市规划、建设和管理中各种社会关系的总称。法制建设是由立法、执法、守法和司法相互联系的方面构成的统一体，其中主要是立法。城市规划管理严格执法，要贯彻执行“法无授权不得行，法有授权必须行，行政行为程序化，违法行政必追究”的原则。

(3) 经济的方法：就是通过经济杠杆，运用价格、税收、奖金、罚款等经济手段，按照客观经济规律的要求来进行规划管理。通过各种经济手段，从物质利益上来处理政府、企事业或集体、个人等各种经济关系。

(4) 咨询的方法：是指城市规划管理部门采用咨询的方法，吸取智囊团或各类现代化咨询研究机构中专家们的集体智慧，帮助政府领导对城市的建设和发展，或帮助开发建设单位对各项开发建设活动进行决策的一种方式。

城市规划管理的基本原则

(1) 系统管理的原则

①要强调城市规划管理的整体效应。

②加强城市规划管理系统内部的协调性。

③注重城市系统对外界环境的适应性。

④必须建立城市规划管理系统的信息反馈网络。

(2) 集中统一管理的原则

(3) 依法行政的原则

(4) 政务公开的原则

城市规划管理的基本特征

具有综合性、整体性、系统性、时序性、地方性、政策性、技术性、艺术性等诸多特征。尤其具备以下基本特征：

① 就管理的职能而言，城市规划管理具有服务和制约的双重属性。城市规划管理就其根本目标是服务，在管理活动中为城市公共利益需要而采取的控制措施，也是一种积极的制约，其目的是使城市的各项建设不影响人民根本的、长远的利益。

② 就管理的对象而言，它具有宏观管理和微观管理的双重性。这是规划管理的要求所决定的。城市规划着眼于城市的合理发展，因此必须把每项规划或者每一个建设工程放在城市的大范围内考察，不能就事论事地处理问题。

③ 就管理的内容而言，规划管理具有专业和综合的双重性。这是城市作为一个有机综合体，具有多功能、多层次、多因素、错综复杂、动态关联的本质所决定的。城市管理包括户籍管理、交通管理、市容卫生管理、环境保护管理、消防管理、文物保护管理、土地管理、房屋管理及规划管理等等。城市规划管理只是其中的一个方面，是一项专业的技术行政管理，有其特定的职能和管理内容。规划管理部门作为一个综合部门来进行系统分析，综合平衡，协调有关问题。

④ 就管理的过程而言，规划管理具有管理阶段性和长期连续性的双重属性。这是由于城市的形成和发展是一个漫长的历史过程所决定的。城市规划管理工作必须体现城市发展的持续性和长期性要求。在管理上应探索灵活应变的方法，留有余地、不要把文章作“死”，要具有应变的能力。

⑤ 就管理的方法而言，规划管理具有规律性和能动性的双重属性。这是由于城市规划管理是一门管理科学所决定的。

城市规划编制与审批管理

城市总体规划（含分区规划）和城市详细规划的组织编制主体。

(1) 城市总体规划（含分区规划）组织编制主体。直辖市和市城市总体规划由城市人民政府负责组织编制。县级以上人民政府所在地镇的总体规划，由县级人民政府负责组织编制。

(2) 城市详细规划组织编制主体。是城市人民政府，但在实际工作中，由于详细规划覆盖的面比较广，组织工作量比较大，专业技术要求比较高，因此，一般由城市人民政府委托或法律授权城市规划行政主管部门进行具体的组织编制工作。

城市总体规划（含分区规划）和城市详细规划的编制和报批程序

城市规划组织编制和报批的程序一般按以下几点进行：

- (1) 拟定编制计划，保证规划编制工作有条不紊，有序地开展，避免重复和随意性。
- (2) 制定规划编制要求，如城市规划的目标，指导思想，基本原则，技术要求等。
- (3) 确定具有相应资质的城市规划设计单位进行编制，对重要的城市详细规划，可用规划项目招标的方式确定规划设计单位。
- (4) 协调城市规划编制中的重大问题。
- (5) 评审规划中间成果。
- (6) 验收规划成果，审核成果的指导思想、内容及深度。
- (7) 申报规划成果。验收合格后，由组织编制单位依照法定程序，向法定的城市规划审批机关提出审批该城市规划的申请。

城市总体规划（含分区规划）和城市详细规划的调整 and 报批程序，与审批程序的内容基本一致

1、城市总体规划（含分区规划）的调整程序。对城市总体规划的局部变更，应当由城市人民政府审批，并报同级人民代表大会常务委员会和原批准机关备案；当涉及对城市性质、规模、发展方向和总体布局产生重大影响的调整，则必须经同级人大或其常委会审查同意后，报原批准机关审批。

2、城市详细规划的调整程序对城市详细规划中的局部变更，如局部用地性质变更，可以征得原规划批准机关同意以后，以专题的形式进行报批；对于重大的规划调整应当征得原批准机关的同意后，重新编制调详细规划，并按照法定的程序报原批准机关审批。

城市总体规划（含分区规划）和城市详细规划的审核和审批主体

1、城市总体规划（含分区规划）的审批主体：

（1）国务院审批直辖市、省和自治区人民政府所在地城市、城市人口在 100 万以上的城市及国务院指定的其他城市的城市总体规划。

（2）省、自治区、直辖市人民政府审批其管辖范围内除上述城市以外的设市城市和县级人民政府所在地镇的总体规划；市人民政府审批市管辖的县级人民政府所在地镇的总体规划。

（3）县级人民政府审批其他建制镇的总体规划。

（4）城市人民政府审批城市分区规划。

2、城市详细规划的审批主体城市详细规划一般由城市人民政府审批，编制分区规划的城市详细规划，除重要地区的详细规划由城市人民政府审批外，其他一般地区的详细规划可以由城市人民政府城市规划行政主管部门审批。

城市总体规划（含分区规划）和城市详细规划的审批程序

1、城市总体规划审批程序：

（1）论证规划方案。由城市规划行政主管部门会同有关主管部门及专家对规划的内容初步论证，将论证意见报请城市人民政府审核。

（2）城市政府组织审核。

（3）报请人大审议。

（4）批准总体规划。报上级人民政府批准。

（5）公布批准的规划。城市总体规划一经批准，即由该市政府公布。

2、城市详细规划审批程序：

（1）申报规划成果。法定的城市详细规划组织编制单位，将编完的成果报法定审批机关。

（2）会审规划成果。审批机关组织相关部门单位、组编申报部门、专家联审。

（3）批准详细规划。审批机关据法律、法规及部门审核意见审查，并予正式批准。

（4）公布批准的规划。审批机关据有关规定，公布批准的规划，接受公众对规划实施的监督。

城市总体规划（含分区规划）和城市详细规划的审核内容和审核依据。

1、城市规划的审核内容

（1）性质（2）发展目标（3）规模（4）空间布局和功能分区（5）交通（6）基础设施建设和环境保护（7）协调发展（8）规划的实施（9）其他内容

2、城市分区规划的审批内容：

（1）分区的功能。（2）分区的人口建筑总量和基本分布。（3）分区公共服务设施控制。（4）分区的城市干道、绿地、对外交通设施、历史街区保护等控制。（5）市政基础设施建设。（6）其他内容

3、城市详细规划的审批内容：

（1）规划用地性质。（2）规划控制指标和控制要素。（3）空间布局 and 环境保护。（4）道路交通。（5）市政基础设施建设。（6）规划的实施（7）其他内容。

4、审核依据：是指城市规划的审批机关在受理了城市规划的申报以后，如何把握有关法律、法规、上一层次城市规划对拟审批规划的控制要求，以及与周边地区的关系等。城市规划的审批依据与城市规划的编制依据是一致的。

各级城市规划编制单位资质条件

城市规划编制单位的设计资格分为甲、乙、丙、丁四级。

各级城市规划编制单位资质审批程序

①申请程序。规划设计单位根据资格分级标准及自身条件向单位所在的省、直辖市、自治区级城市规划行政主管部门提交定级的申请文件。

②审核程序。省、自治区、直辖市级城市规划行政主管部门收到申请文件以后，一是根据规定提出初步审核意见；二是组织专家对申请单位资格进行综合评估；三是根据评估意见，按规定程序审批或报国家城市规划行政主管部门审批。

③颁发程序。国家城市规划行政主管部门或省、自治区、直辖市城市规划行政主管部门，根据法定权限颁

发建设部统一印制的城市规划设计资格证书，国务院城市规划行政主管部门负责甲级院的资格评定并颁证，乙级院的颁证，省、自治区、直辖市城市规划行政主管部门负责甲级院的资格初审和乙级院的资格审核并向国务院城市规划行政主管部门申报，负责丙、丁级院的资格评定并颁证。

城市规划管理实施

城市规划实施的概念

城市规划编制的目的是为了实施，即通过依法行政和有效的管理手段把制定的规划逐步变为现实。城市规划的实施是一个综合性概念，既是政府的职能，也涉及到公民、法人和社会团体的行为

政府实施城市规划

城市人民政府依法授权负责组织编制和实施城市规划，所以政府在实施城市规划方面居于主导地位，体现为政府的直接行为和控制、引导行为

直接行为的表现：制定有关计划，如土地使用计划，总体规划等；直接投资某些城市规划建设项目；制定有关政策引导规划

控制、引导行为的表现：对于非政府直接安排的建设投资项目，政府规划主管部门负责对建设项目的申请实施控制和引导，如建设用地规划管理、建设工程规划管理等

公民、法人、社会团体与城市规划的实施

公民、企事业单位和社会团体根据城市规划的目的，可以主动参与，如对城市规划中确定的公益性和公共性项目进行投资，关心并监督城市规划的实施

公民、企事业单位和社会团体即便完全出于自身利益的投资和置业等活动，只要遵守城市规划的规定和管理，客观上也有助于城市规划目标的实现。

城市规划实施的目的

根本目的是对城市空间资源加以合理配置，使城市经济、社会活动及建设活动能够高效、有序、持续的按照既定规划进行

城市规划实施的作用

城市规划的实施是为了使城市的功能与物质性设施及空间组织之间不断趋于平衡，主要表现为：

使城市的发展与经济要求相适应，为经济发展服务，与经济发展形成互动的良性循环

使城市的发展与城市社会的发展相适应，适应城市社会的变迁，满足不同人群的需要及平衡不同集团的利益和相互关系

使城市各项功能不断优化及保持动态平衡，城市物质财富的积累与城市人文环境的优化相协调。

城市规划实施的机制

法律机制；行政机制；财政机制；经济机制；社会机制；

项目选址规划管理

建设项目选址规划管理的概念

建设项目选址规划管理，它是城市规划行政主管部门根据城市规划及其有关法律、法规对建设项目选址进行确认或选择，保证各项建设按照城市规划安排，并核发建设项目选址意见书的行政管理工作。

建设项目选址规划管理目的与任务

- 1、保证建设项目的布点符合城市规划。
- 2、对经济、社会发展和城市建设进行宏观调控。
- 3、综合协调、建设选址中的各种矛盾，促进建设项目的前期工作的顺利进行。

建设项目选址规划管理内容与依据

主要管理内容：

- 1、选择建设用地地址。
 - (1) 建设项目的的基本情况。
 - (2) 建设项目与城市规划布局的协调。
 - (3) 建设项目与城市交通通讯、能源、市政、防灾规划和用地现状条件的衔接与协调。
 - (4) 建设项目配套的生活设施与城市居住区及公共服务设施规划的衔接与协调。

(5) 建设项目对于城市环境可能造成的污染或破坏, 以及与城市环境保护规划和风景名胜、文物古迹保护规划、城市历史风貌区保护规划等相协调。

(6) 交通和市政设施选址的特殊要求。

(7) 珍惜土地资源、节约使用城市土地。

(8) 综合有关管理部门对建设项目用地的意见和要求。

2、按定土地使用性质。

3、核定容积率。

4、核定建筑密度。

5、核定土地使用其他规划设计要求。

建设项目选址规划管理的依据:

1、城市规划依据。

2、法律、法规和方针政策依据。

3、经济技术依据。

建设项目选址规划管理程序及要求

1、程序:

(1) 申请程序。(2) 审核程序。(3) 核发程序。

2、操作要求:

(1) 申请建设项目选址意见书的范围。

(2) 建设单位申请建设项目选址意见书操作要求。

(3) 城市规划行政主管部门审理建设项目规划选址意见书操作要求。

(4) 城市规划行政主管部门核发建设项目选址意见书操作要求

建设用地规划管理

建设用地规划管理的概念

城市规划行政主管部门根据城市规划及其有关法律、法规, 确定建设用地面积和范围, 提出土地使用规划要求, 并核发建设用地规划许可证的行政管理工作。

建设用地规划管理的目的与任务

(1) 控制各项建设合理地使用城市规划区内的土地, 保障城市规划的实施。

(2) 节约建设用地, 促进城市建设和农业生产的协调发展。

(3) 建设的经济、社会 and 环境的综合效益、土地使用要求, 周围环境的相互制约和影响; 有关部门对建设工程也有一定的管理要求。

(4) 不断完善、深化城市规划。规划管理就是将规划制定的成果体现在城市建设中, 是城市建设规划的决策、编制成果具体化。

建设用地规划管理的内容与依据。

建设用地规划管理内容:

1、控制土地使用性质和土地使用强度。土地使用强度是通过容积率和建筑密度两个指标来控制的。通过审核设计方案控制。

2、确定建设用地范围。

3、调整城市用地布局。

4、核定土地使用其他规划管理要求。

建设用地规划管理的依据有五点:

建设项目选址意见书与核发建设项目选址意见书的 3 个依据。建设项目选址规划管理的依据和结果是建设用地规划管理的依据。计划部门批准的建设项目可行性研究报告等计划文件也是建设用地规划管理的重要依据。

建设用地规划管理的程序及要求:

1、建设用地规划管理的程序为:

(1) 申请程序; (2) 审核程序; (3) 核发程序。

2、操作要求:

- (1) 申请建设用地规划许可证的范围。
- (2) 建设单位报送建设工程设计方案操作要求。不仅指建筑还包括市政管线、道路、交通工程。建设工程、城市规划行政主管部门要求报送的其他文件、图纸等。
- (3) 城市规划行政主管部门审核建设工程设计方案操作要求。
- (4) 城市规划行政主管部门批复建设工程设计方案操作要求。
- (5) 建设单位申请建设用地规划许可证操作要求。
- (6) 城市规划行政主管部门核发建设用地规划许可证操作要求。

建设工程规划管理（含建筑、管线和市政交通工程）。

建设工程规划管理的概念

是城市规划行政主管部门根据城市规划及有关法律、法规和技术规范，对各类建设工程进行组织、控制、引导和协调、审核规划方案、工程规划许可证的行政管理。

建设工程规划管理的目的与任务

- (1) 有效地指导各类建设活动，保证各类建设工程按照城市规划的要求有序地建设。
- (2) 维护城市公共安全、公共卫生、城市交通等公共利益和有关单位、个人的合法权益。
- (3) 改善城市市容景观提高城市环境质量。
- (4) 综合协调对相关部门建设工程的管理要求，促进建设工程的建设。

工程规划管理的内容与依据

1、内容

- (1) 建筑物使用性质的控制。(2) 建筑容积率的控制。(3) 建筑密度的控制。(4) 建筑高度的控制。(5) 建筑间距的控制。(6) 建筑退让的控制。(7) 建设基地绿地率的控制。(8) 基地出入口、停车和交通组织的控制。(9) 建设基地标高控制。(10) 建筑环境的管理。(11) 各类公建用地指标和无障碍设施的控制。
- (12) 综合有关专业管理部门的意见。

2、依据:

- (1) 城市规划依据。(2) 法律、法规及方针政策依据(3) 技术规范与标准依据。

建设工程规划管理的程序及操作要求

1、建设工程规划管理程序

- (1) 申请程序。分以下三种情况:
 - ①在原使用基地上建设且不改变土地使用性质的建筑工程。是建设单位申请建筑工程规划设计要求并据以委托设计；二是建设单位送审建筑设计方案；三是建筑设计方案审定后，建设单位申请建设工程规划许可证。
 - ②需要划拨、征用土地或原址改建需要改变原有土地使用性质的建筑工程。首先应经过建设用地规划管理程序获得建设用地规划许可证。在此基础上进入建筑工程规划管理程序。
- (2) 审核程序。
 - 一是提出建筑工程规划设计要求；二是审核建筑设计方案；三是审理建筑工程的建设工程规划许可证。
- (3) 核发程序。

2、建设工程规划管理

操作要求:

- (1) 申请建设工程规划许可证的建筑物、构筑物范围。
- (2) 建设单位申请建筑工程规划设计要求的操作要求。
- (3) 城市规划行政主管部门核定建筑工程规划设计要点操作要求。
- (4) 建设单位送审建筑设计方案操作要求。
- (5) 城市规划行政主管部门批复建筑设计方案操作要求。
- (6) 建设单位申请核发建设工程规划许可证操作要求。
- (7) 城市规划行政主管部门核发建设工程规划许可证操作要求。

历史文化遗产保护规划管理

文物保护单位、历史建筑保护单位、历史风貌地区和历史文化名城的概念（与历史文化名城保护重复）。**1、文物保护单位：**

- (1) 具有历史、艺术、科学价值的古文化遗址、古墓葬、古建筑、石窟寺和石刻。
- (2) 与重大历史事件、革命运动和著名人物有关的，具有重要纪念意义、教育意义和史料价值的建筑物、遗址、纪念物。
- (3) 历史上各时代珍贵的艺术品、工艺美术品。
- (4) 重要的革命文献资料以及具有历史、艺术、科学价值的手稿、古旧书资料等。
- (5) 反映历史上各时代、各民族社会制度、社会生产、社会生活的代表性实物。

以上 5 类经过鉴定并通过一定的程序确定需要保护的文物，按

国家文物保护法及实施细则规定实施保护的具有历史、艺术、科学价值的文物。

2、历史建筑保护单位：

- (1) 在中国建筑史或城市规划建设史上具有一定地位和史料价值的建筑物、构筑物；
- (2) 在建筑类型、空间、形式上有特色，或具有较高艺术价值的建筑物、构筑物；
- (3) 在我国建筑科学技术发展方面具有重要意义的建筑物、构筑物；
- (4) 我国近代著名建筑师设计的代表性作品；
- (5) 反映某一城市或地区传统文化风貌和地方特色的标志性建筑。

上述 5 类建筑物、构筑物经过专家鉴定和必要的报批程序后被确定为历史建筑保护单位。

3、历史风貌地区的概念：

是文物古迹比较集中，或能较完整地体现出某一历史时期传统风貌和民族地方特色的街区、建筑群、古镇、村落等，可根据它们的历史、科学、艺术价值，核定公布为地方各级“历史文化保护区”。

4、历史文化名城的概念：

历史文化名城应是“保存文物特别丰富，具有重大历史价值和革命意义的城市”。

历史文化遗产保护规划管理的意义

- (1) 保护历史文化遗产是抢救我国濒危历史文化资源的需要。
- (2) 保护历史文化遗产是对人民群众和子孙后代进行爱国主义和历史唯物主义教育的需要。
- (3) 保护历史文化遗产是发展旅游业的需要。
- (4) 保护历史文化遗产是延续历史文脉，实现社会稳定和可持续发展的需要。

历史文化遗产保护规划管理的原则与方法

一方面要保护好城市各时期留下的历史文化遗产，另一方面又要为城市的经济发展，功能更新和市民工作生活环境的改善创造条件。

（一）保护原则**1、历史文化名城保护的基本原则：**

- ①系统保护的原则。②特色保护的原则。③物质形态的保护与非物质形态的保护并重的原则。

保护方法：

- ①开辟新区、保护古城。②城市总体空间格局和历史标志的保护。③城市宏观环境保护。

2、历史风貌地区保护原则，是保护该地区的历史真实性，生活其实性和历史风貌完整性。

保护方法：

- ①法定历史建筑的保护。②逐步整治。③保护性更新。

完整性原则。

保护方法：

- ①建筑本体保护。

一般情况：第一，修缮；第二，调整使用。

特殊情况：第一，整体位移；第二，建筑主体保存；第三，意象保存。

- ②建筑环境保护。

一是划定法定历史建筑的保护范围和建设控制地带，加强保护建筑周围的建设管理。

二是环境整治。

③财政支助和政策优惠。

文物和历史建筑保护单位以及历史风貌地区保护规划管理的内容与依据。

- 1、文物保护内容详见文物保护法的规定。
- 2、历史建筑的保护内容主要是建筑物实体和环境两个方面。
- 3、历史风貌地区保护的内容可分为物质形态和非物质形态。

物质形态方面的保护概括为以下三要素：

- ①自然地理景观环境。
- ②独特的街道空间格局。
- ③历史建筑实体。

文物和历史建筑保护单位以及历史风貌地区保护规划管理的程序及要求

可分为一般程序和特殊程序

一般程序：就是将保护的规划管理纳入到建设工程的“一书两证”管理程序，法定历史建筑保护要求的建设活动的控制。

特殊程序：主要是针对历史风貌地区具有历史文化意义的自然景观和风景区及法定历史保护建筑的保护而增加的必要程序。

城市规划实施监督检查

城市规划实施监督检查的概念与意义

1、城市规划实施监督检查的概念：

城市规划实施的监督检查，是指城市规划行政主管部门为了实现城市规划管理的目标，依照城市规划法律和法规批准的城市规划和规划许可，对城市的土地使用和各项建设活动实施城市规划的情况，进行行政检查并查处违法用地和违法建设的行政执法工作。

2、意义：

城市规划实施的监督检查，是城市规划管理中的一项重要工作。它涉及到城市规划实施的最终结果是否实现规划管理的预期目标。

城市规划实施监督检查的任务

城市规划实施监督检查的任务，有以下几个方面：

（1）城市土地使用情况的监督检查。包括两方面内容：一是对建设工程使用土地情况有监督检查；二是对规划建成地区和规划保留、控制地区的规划控制情况的监督检查。

（2）对建设活动全过程的行政检查。具体任务有，两项：一是建设工程开工前的订立红线界桩和复验灰线。三是建设工程竣工后的规划验收。

（3）查处违法用地和违法建设

①查处违法用地。建设单位或个人未取得城市规划行政主管部门批准的建设用地规划许可证，或者未按照建设用地规划许可证核准的用地范围和使用要求使用土地的，均属违法用地。或属于违法审批。

②划处违法建设。无证建设、越证建设，均属违法建设。

（4）对建设用地规划许可证和建设工程规划许可证的合法性进行监督检查。

（5）对建筑物、构筑物使用性质的监督检查。

城市规划实施监督检查的特点与方法

1、特点包括：

一是行政检查是城市规划行政主管部门的具体行政行为，它以行政机关的名义进行。二是行政检查是城市规划行政主管部门的单向强制性行为，不需要征得建设单位或个人的同意。三是行政检查必须要依法进行，必须要有直接的法律依据。否则，建设单位或个人有拒绝检查的权利。

2、方法：

①检查人员执行检查时，必须佩带公务标志、出示证件。

②实施行政检查时，监督检查人员应当通知被检查人在现场，检查必须公开进行。

③检查在时间上必须是及时，即从检查开始到结束不能超过正常时间。

④检查结果必须承担法律责任。

城市规划实施监督检查的内容与操作要求

1、检查内容，按建设过程的不同阶段来确定：

- (1) 道路规划红线订界。
- (2) 复验灰线。
- (3) 建设工程竣工规划验收。
 - ①建筑工程竣工规划验收内容。
 - ②市政管线工程竣工规划验收内容。
 - ③市政交通工程竣工规划验收内容。

2、操作要求：

- (1) 建设工程复验灰线的操作要求。
- (2) 建设工程竣工规划验收操作要求。

城市规划方针政策和职业道德

我国现行城市建设和城市规划方针政策的主要内容

1、城乡规划方面的方针政策

(1) 统筹兼顾，综合布局。在规划范围内，各项专业规划都要服从总体规划。总体规划应当和国土规划、区域规划、江河流域规划、土地利用总体规划相互衔接和协调。

(2) 合理节约、利用土地和水资源。一是科学编制规划；二是充分利用闲置土地；三是按照法定程序审批各项建设用地；四是严肃查处一切违法用地行为；五是深化城市土地使用制度改革；六是重视城市地下空间资源的开发和利用。

一是把保护水资源放在突出位置；二是依据本地区水资源状况，合理确定城市发展规模；三是根据水资源状况，合理确定和调整产业结构；四是加快污水处理设施建设，提高污水处理能力，并重视污水资源的再生利用；五是加强地下水资源的保护。地下水已经超采的地区，要严格控制开采。

(3) 保护和改善城市生态环境。

一是逐步降低大城市中心区密度搞好旧城改造工作。二是城市布局必须有利于生态环境建设。三是加强城市绿化规划和建设。四是增强城市污水和垃圾处理能力，要把解决好水体污染放在重要位置。

(4) 妥善处理城镇建设与区域发展的关系。

①从区域整体出发，统筹考虑城镇与乡村的协调发展，明确城镇的职能分工，引导各类城镇的合理布局和协调发展。

②统筹安排和合理布局区域基础设施，避免重复建设，实现基础设施的区域共享和有效利用。

③限制不符合区域整体利益和长远利益的开发活动，保护资源，保护环境。

(5) 促进产业结构调整和城市功能的提高。要加强城市基础设施和城市环境建设，增强城市的综合功能。要合理调整用地布局，优化用地结构，实现资源合理配置和改善城市环境的目标。发展第三产业、高新技术产业，加强交通、通信工程建设。加强居住区规划，加快经济适用住宅建设。

(6) 正确引导小城镇和村庄的发展建设。发展小城镇要坚持统一规划、合理布局、因地制宜、综合开发、配套建设方针。

(7) 切实保护历史文化遗产。

(8) 加强风景名胜区的保护。

(9) 精心塑造富有特色的城市形象。

(10) 把城乡规划工作纳入法治化轨道。严格实施规划。加强法制建设是科学制定和有效实施规划的保障。是做好城乡规划工作的根本途径。一是完善立法，建立健全城乡规划法规体系。二是切实加强规划实施管理。经批准的城乡规划具有法律效力，任何建设活动必须遵守。城市规划行政主管部门要切实履行管理职能，确保规划有效实施。三是深入开展执法检查，查处各类违法行为。四是强化和完善监督制约机制。各级政府要经常对所审批的规划实施情

2、城市建设方面的方针政策。

(1) 深化住房制度改革，启动住房消费，加快住房建设。

一是全面落实住房分配货币化的各项政策；
二是抓好政策配套，优化市场环境，加速住房金融服务体系的发展；
三是进一步拓宽住宅建设领域，扩大住房需求，要如快经济适用住房建设；团是积极推进住宅产业现代化，切实加强质量管理，改善住房供应。

(2) 整顿和规范建设市场，确保建设工程质量。加强建设工程项目执法监察工作。

(3) 加强城市基础设施建设和城市管理，搞好风景名胜区的规划和建设。

首先要加大城市基础设施建设力度。

第二，加强风景名胜区规划、建设和管理。

第三，以创建国林城市和评选中国人居奖为契机。抓好城市环境建设和管理。

(4) 进一步推进建设系统国有企业的改革和发展。

城市规划行业的特点

城市规划行业，就其主要工作讲，包括城市规划编制和城市规划管理两部分工作。二者的关系是相互衔接，密不可分的。城市规划编制的特点。主要有五个方面：

- 1、综合性。
- 2、政策性。国家对建设的总体控制和宏观引导都直接合影响和反映到城市规划涉及的领域中，特别是在区域规划、城市总体规划的编制中，一些重大问题的解决都必须以国家有关方针政策为依据。
- 3、超前性。是通过须先的分析预测对城市以后的发展做出合理部署和安排，其目的是为了促进城市经济、社会的协调发展。规划又是地方政府宏观决策的重要依据和决策的参谋，要求作为建设“龙头”的城市规划要有超前意识，有战略远见。
- 4、长期性。应该根据实践的发展和外界因素的变化，适时地加以调整或补充，不断地适应发展需要，使城市规划更准确、及时地反映城市的实际。
- 5、科学性。用地布局，开发选址、交通组织，工程规划等都要符合科学要求。

城市规划的行政权力与法制建设

城市规划法制建设的意义

保障城市的整体利益和长远利益；保护公民、法人和社会团体的合法权益；提高规划行政的效率；推进城市规划工作的民主化和科学和理性

城市规划法制建设的主要内容

法律规范的制定；法律规范的执行；法律规范的遵守；确立和完善依法行政的监督机制

城市规划的行政行为

城市规划行政行为的特征

是规划行政主体的行为：城市人民政府及其规划行政主管部门是城市规划行政法律关系中依法代表国家行使规划行政管理职权的当事人。受行政机关委托的机构或个人所实施的行为，视同委托行政机关的行为 是规划行政主体对城市规划进行管理的行为：并非城市规划部门实施的所有行为都是行政行为。行政主体为了维持自身机构的征程运转，还要实施很多民事行为和内部管理行为，这些不是行政行为；只有行政主体行使国家行政权力对公共事务进行的管理行为，才是行政行为

是产生法律效果的行为：是指对城市规划行政相对方的权利义务的发生、变更、消失，对相对方的权益产生影响。

城市规划行政行为的分类

- 抽象行政行为与具体行政行为：以行为运用的对象为标准，可将行政行为划分为抽象和具体行政行为。城市规划的抽象行政行为指人民政府或其规划行政主管部门制定普遍性的行为规则的行为，表现为制定城市规划的规章、规范性文件，以及制定法定城市规划文本和图则等，它适用于不特定的人和事。具体行政行为指对规划管理的具体事项作出处理决定。
- 羁束行政行为与自由裁量行政行为：以行政行为受有关法律、法规以及法定城市规划的拘束的程度划分。城市规划的羁束行政行为是指行为的范围、方式、程序等均由法律、法规等予以具体、明确的规

定，规划行政主体必须严格按照规定实施的行为。在城市规划的具体实施中，由于法定规划的深度不够，或者规划中仅作了原则性的规定，规划实施管理中有一定的余地，可采用个案审定的方式处理，这体现的是规划行政管理的自由裁量权限。

- 要式行政行为与非要式行政行为：以行政行为是否必须具备一定的形式为标准划分。要式行政行为是指必须依法定方式进行，或者必须具备法定形式才能产生法律效力的行政行为；非要式行政行为指不要求某种特定的方式或形势，只需口头表示即可生效的行政行为
- 依职权行政行为与依申请行政行为：根据行政主体实施行为的动因不同划分。依职权行政行为是指城市规划行政主体根据有关法律、法规赋予的职权，无需相对人请求而主动为之的行政行为。依申请行政行为是指行政机关须有相对人的申请方能依法实施的行为。
- 单方行政行为与双方行政行为：以行政行为成立时参与意思表示的当事人是一方还是双方为标准划分。

城市规划行政行为的内容

设定权利和设定义务；撤销权利和免除义务；变更法律地位；确认法律事实；赋予特定物以某种法律性质

城市规划行政行为合法的条件

行为的主体合法；行为的权限合法；行政行为的内容合法；行政行为符合法定程序；行政行为符合法定形式

城市规划行政行为的效力

行政行为的效力即行政行为的法律效力。有效成立的城市规划行政行为具有确定力、拘束力、执行力。确定力：行政行为确定力是指行政行为有效成立后，非依法不得变更或撤销。确定力还指行政行为的效力不受行政主体变动的影响，即使原作出具体行政行为的城市规划行政主体被撤销或合并，也不影响该行政行为的效力。而城市规划行政主体需要改变或撤销已经生效的行政行为，必须经过做出决定的相同的法定程序

拘束力：行政行为的拘束力指行政行为的约束力，包括两个方面，一是行政主体自身的约束力。城市规划行政行为成立后，无论是管辖该事物的主体，还是它的上级行政主体或下级行政主体，以及其他行政主管部门，都要受其内容的拘束，不得作出与之相抵触或相矛盾的另一行政行为；二是相对方的拘束力，相对方一方面享有该行政行为所赋予的权力，同时也必须完全履行行政行为所设定的义务

执行力：指行政行为有效成立后，行政主体有权采取一定的手段，使该行政行为的内容得以完全的实现。

城市专项规划基本知识补充

城市交通与道路

城市交通规划的目标

1. 通过改善与经济发展直接相关的交通出行来提高城市的经济效率
2. 使最有效率的交通方式的作用得到充分发挥
3. 在充分保护有价值地段、解决居民搬迁和财政允许的前提下，尽快建成相对完善的城市交通设施
4. 通过交通投资来提高可达性，拓展城市的发展空间
5. 保证新开发的地区都能获得有效的公共交通服务
6. 交通经营的私营化和合理竞争
7. 有效的财政补贴、交通设施和服务的商业化，并尽可能使其价格接近全部成本
8. 确定城市各种交通方式的交通结构，充分发挥各种交通方式联合运输的潜力
9. 通过实施车辆登记管理，交通管理和基础设施建设等措施，把城市道路上的交通拥挤控制在一定的范围内，目标应当是至少满足各种交通方式合理的最低运行速度

交通政策的基本特征

- 交通政策的针对性与目标效用
- 交通政策的多相关性和整体性
- 交通政策的稳定性与可变性
- 交通政策向交通法规延伸

不同规模城市的最大出行时耗和主要公共交通方式

城市规模		最大出行时耗 min	公共交通主要方式
大城市	大于 200 万人	60	大、中运量快速轨道交通公共汽车、电车
	100 到 200 万人	50	中运量快速轨道交通公共汽车、电车
	小于 100 万人	40	公共汽车、电车
中城市		35	公共汽车
小城市		25	公共汽车

城市公共汽车配备量

大城市每 800~1000 人一辆标准车，中小城市每 1200~1500 人一辆

出租车：大城市每千人不少于 2 辆，小城市每千人不少于 0.5 辆

规划城市人口超过 200 万城市，应控制预留设置快速轨道交通的用地

公共交通方式的单向客运能力

公共交通方式	运送速度 km/h	发车频率：次/h	单向客运能力：千人/h
公共汽车	16~25	60~90	8~12
无轨电车	15~20	50~60	8~10
有轨电车	14~18	40~60	10~15
中运量快速轨道交通	20~36	40~60	15~30
大运量快速轨道交通	30~40	20~30	30~60

公共交通站距

公共交通方式	市区线 m	郊区线 m
公共汽车与电车	500~800	800~1000
公共汽车大站快车	1500~2000	1500~2500
中运量快速轨道交通	800~1200	1000~1500
大运量快速轨道交通	1000~2000	1500~200

公共交通车站的设置规定

1. 路段上，同向换乘距离不大于 50m，异向换乘距离不大于 100m；对置设站，应在车辆前方向迎面错开 30m；为提高站点的能力，停靠站应从交叉口后退一个相应的距离
2. 在道路平面交叉口和立体交叉口上设置的车站，换乘距离不大于 150m，并决不大于 200m
3. 在长途客运汽车站、火车站、客运码头主要出入口 50m 范围内设公共交通车站
4. 公共交通车站应与快速轨道交通车站换乘
5. 快速轨道交通车站和轮渡站应设自行车存车换乘停车场库
6. 快速道和主干路以及郊区的双车道公路，公共交通停靠点不应占用车行道。停靠站应采用港湾式布置，失去港湾式停靠站长度至少两个停车位
7. 公共汽车和电车的首末站应设置在城市道路以外的用地上，每处用地面积可按 1000~1400 平米计算。由自行车换车换乘的，应另加额外面积
8. 城市出租车采用营业站点服务时，营业站的服务半径不大于 1km，用地面积为 250~500 平米
9. 城市出租汽车采用路抛制服务时，在人多的地带，应在道路上设出租车停车道。