

上海市

衡山路 - 复兴路

历史文化风貌区保护规划

的编制方法与管理思路

**The Conservation Plan as a Management Tool
in Hengshan-Fuxing Historic District,
Shanghai**

上海市城市规划管理局

Shanghai City Planning and Administration Bureau

上海同济城市规划设计研究院

Shanghai Tongji Urban Planning and Design Institute

上海市城市规划设计研究院

Shanghai Urban Planning and Design Research Institute

2004.10

Oct.2004

一、编制目的

Goals

- 历史文化风貌区保护与建设的管理工具

-The Historic District conservation plan as a management tool

二、衡山路 - 复兴路历史文化风貌区概况

Introduction

- 规划范围, 风貌特征, 功能定位

- Boundary, Characters, Functions

三、保护概念

Concepts

- 尺度, 密度, 高度, 肌理

-Scale, Density, Height, Fabric

四、核心内容

Focus

- 建筑分类保护, 分区保护控制

-Building classification, Sub-district control

五、重点工作

Major Task

- 与法律法规的协调及衔接,

-Link up the laws and regulations

- 与现行管理体系的衔接

-Correspond with system of planning management

一、 编制目的

- 历史文化风貌区保护与建设的管理工具

- The Historic District conservation plan as a management tool

1. 上海历史文化风貌区保护规划编制试点工作。

Experimental work of Conservation Planning for Historic District in Shanghai

2. 研究本风貌区的特征以及相关技术规定。

Research on the characters and special regulations of The Historic District

3. 协调各项相关的法律法规与规定，以及各部门的工作与职责。

Adjust the relative regulations and responsibility of management

4. 提供一个适合本历史文化风貌区特点的保护与建设的管理工具。
指导并管理本风貌区保护与更新的协调发展。

Provide a method to guide and control the regeneration and development in The Historic District

1. 上海中心城区 12 片历史文化风貌区范围

The 12 sectors of historic district in central city, Shanghai



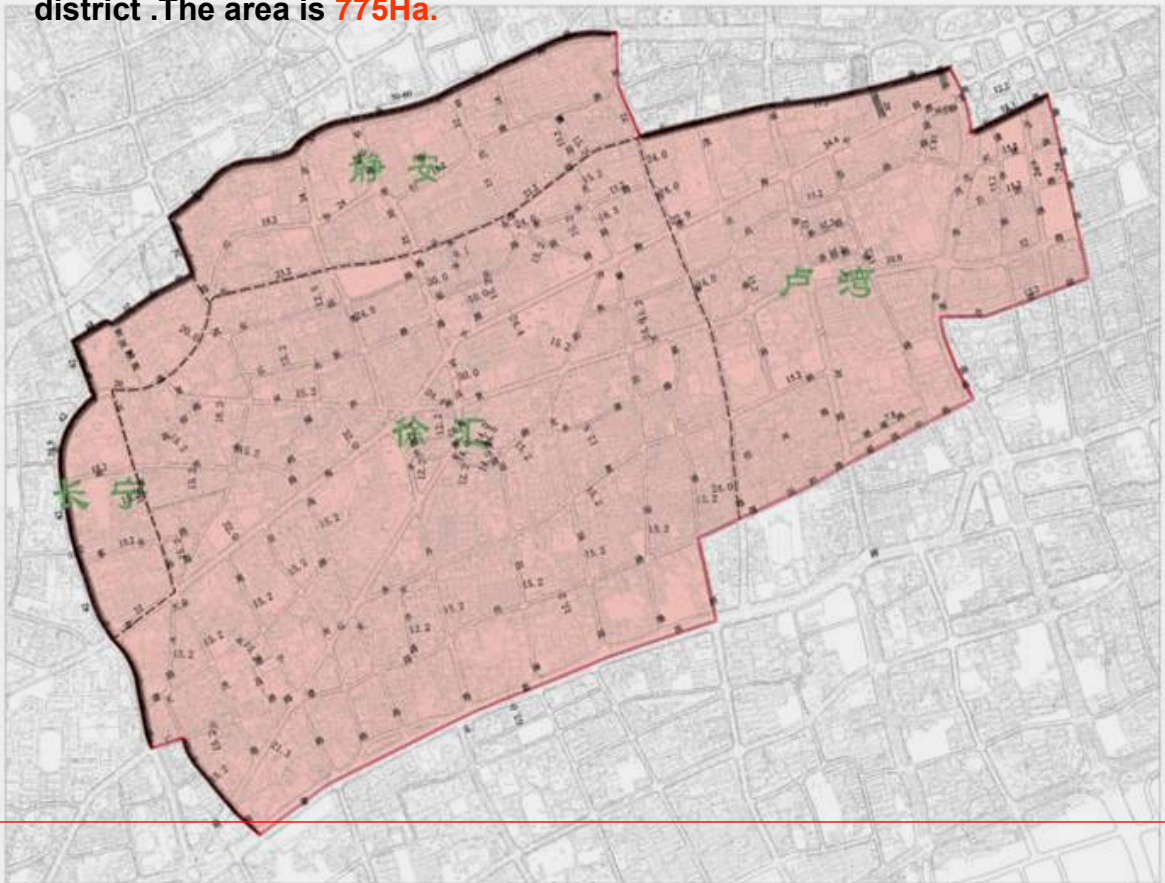
二、衡山路 - 复兴路历史文化风貌区概况 Introduction

- 规划范围 , 风貌特征 , 功能定位
- **Boundary, Characters, Functions**

1. 风貌区范围 : Boundary

风貌区总面积为 **775 公顷** , 涉及徐汇、卢湾、静安、长宁四个行政区。

The Historic District belongs to Xuhui, Luwan, Jingan, Changning district .The area is 775Ha.



二、衡山路 - 复兴路历史文化风貌区概况

Introduction

- 规划范围 , 风貌特征 , 功能定位

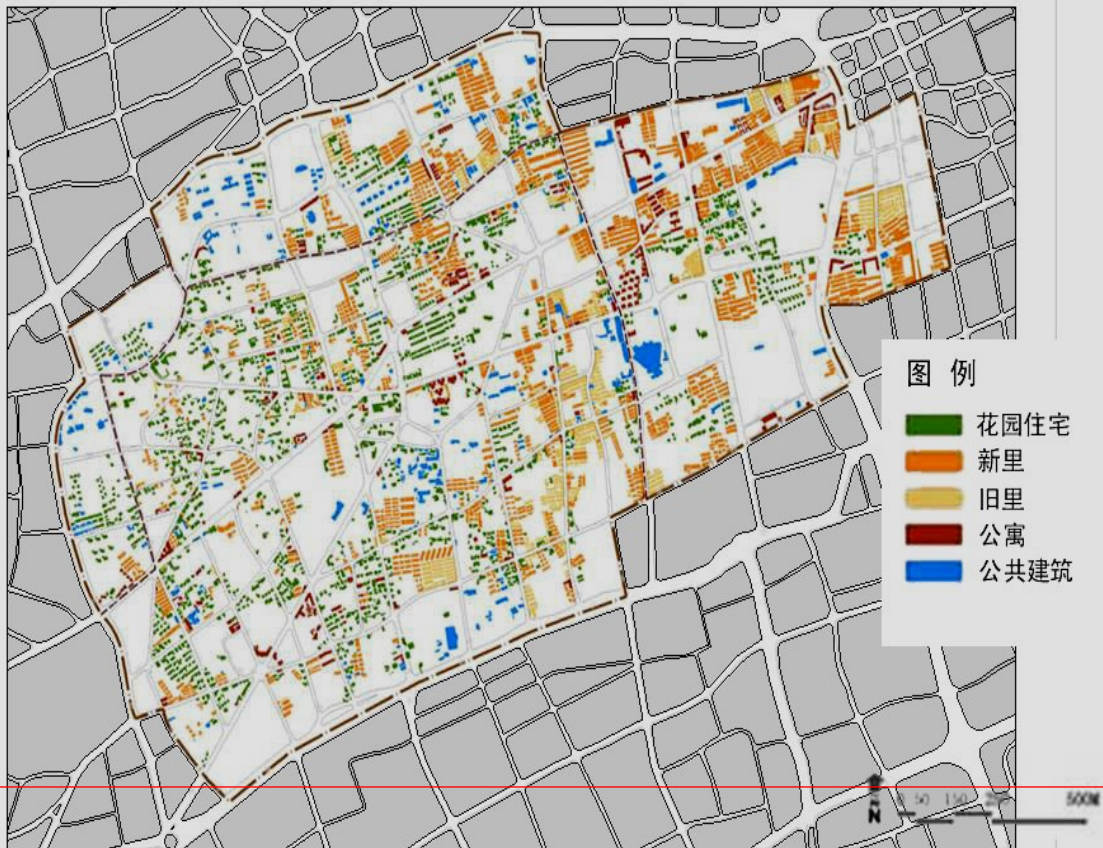
-Boundary, Characters, Functions

2. 风貌特征 :

Characters

本风貌区是上海中心城区优秀历史建筑数量最多、规模最大的风貌区。包括风格各异、富有特色的多种类型的花园住宅、新式里弄、公寓和公共建筑

The district is the biggest historic district with substantial contributing historic buildings in central city, rich in characteristic garden houses,



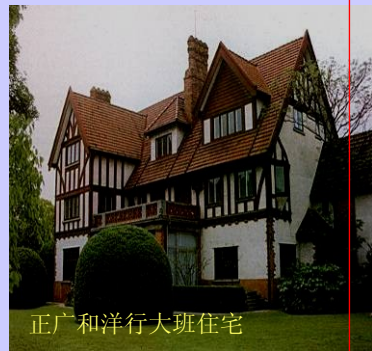
建筑类型 Building Types



瑞金宾馆



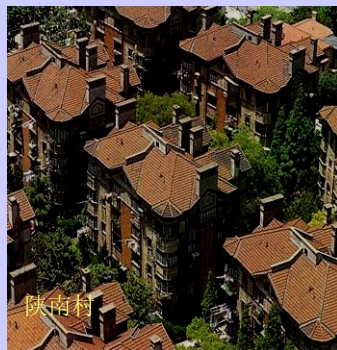
马勒别墅



正广和洋行大班住宅



淮海路住宅



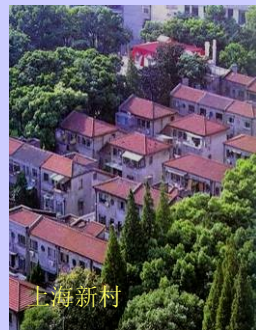
陕南村



中科院生理所



新乐路圣母大堂

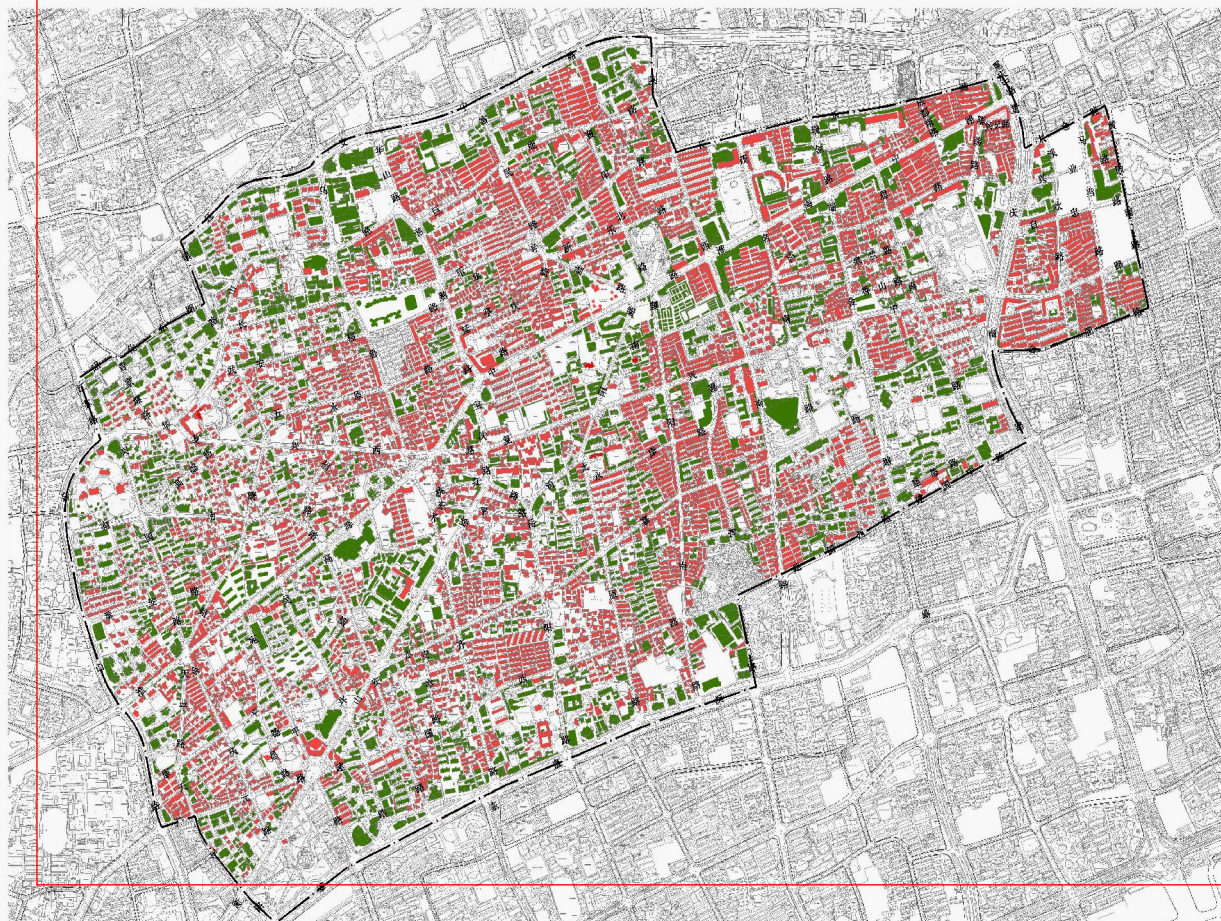


上海新村



西湖公寓

建筑年代 Building Age



建筑年代图

图例

- 1911年以
- 1911-194
- 1949年以
- 规划范围

二、衡山路 - 复兴路历史文化风貌区概况

Introduction

- 规划范围, 风貌特征, 功能定位

-Boundary, Characters, Functions

2. 风貌特征:

Characters

街道尺度宜人, 历史人文荟萃, 绿化覆盖率高, 环境优美, 集中反映了近代居住和公共活动形态特征。

The pleasant scale of streets, the rich historical and cultural activities and the high green coverage featured the district which reflect the life style of Shanghai in 1930's and 1940's.



二、衡山路 - 复兴路历史文化风貌区概况 Introduction

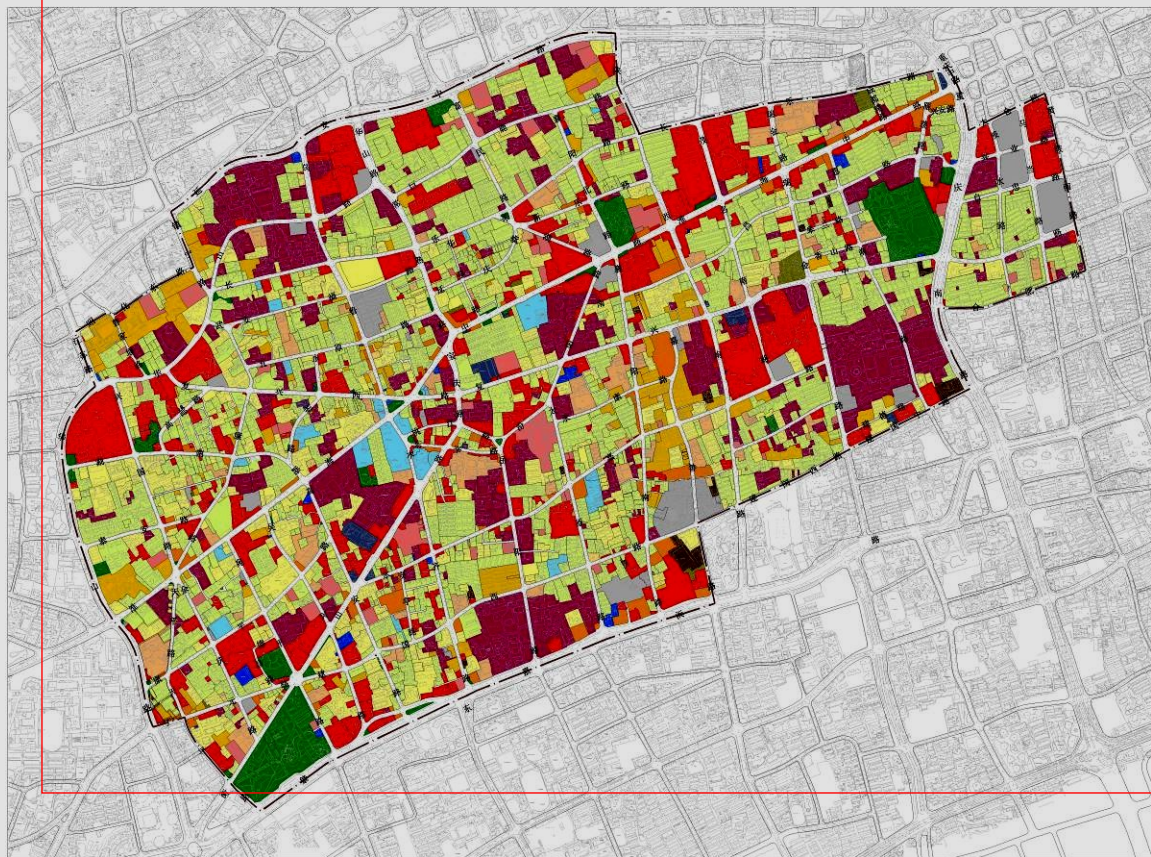
- 规划范围, 风貌特征, 功能定位

- Boundary, Characters, Functions

1. 功能定位: Functions

以居住功能为主体, 文化休闲、旅游观光、中高档商业与服务业有机结合的多功能城市复合地区。

It will be a mixed-use district :residential as major land use, combined organically with culture, leisure, tourism, mid-high grade retails and

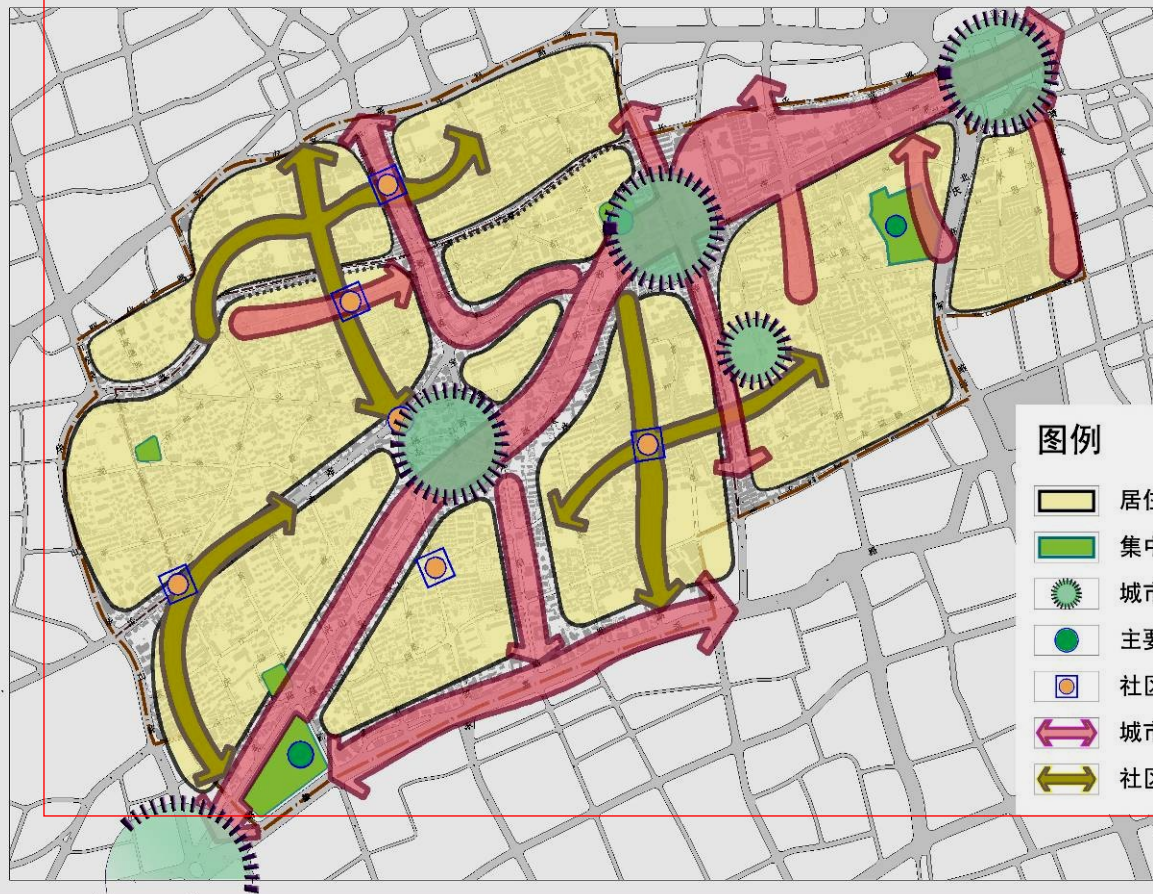


用地现状图

图例

- 商业办公设施用地
- 社会服务设施用地
- 商住综合用地
- 低层住宅组团用地
- 多层住宅组团用地
- 高层住宅组团用地
- 旧里住宅组团用地
- 居住配套设施用地
- 基础教育设施用地
- 工业用地
- 仓储用地
- 市政设施用地
- 交通设施用地
- 公共绿地
- 特殊用地
- 工地
- 其他用地
- 规划范围

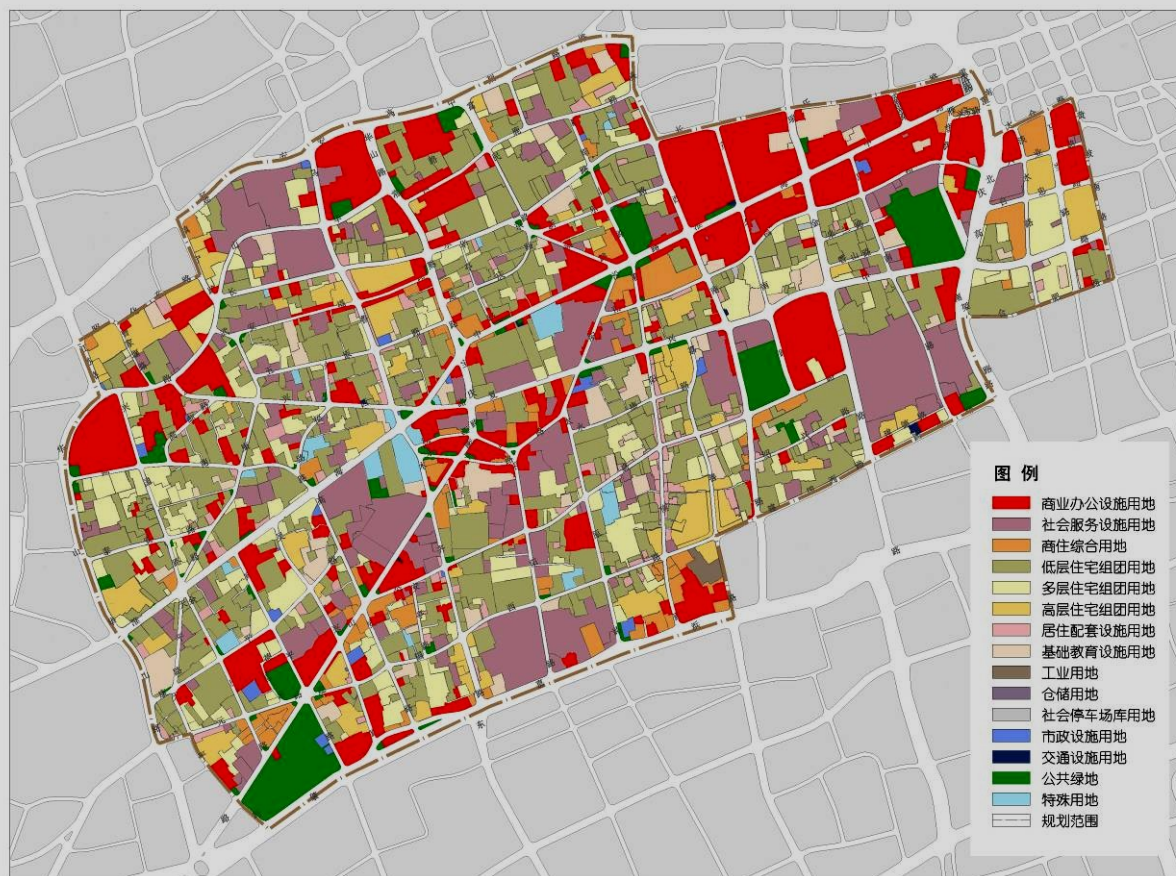
功能结构发展概念 Function Developing Structure



图例

- 居住片区
- 集中绿地
- 城市公共服务中心
- 主要公共开放空间节点
- 社区公共设施集中区
- 城市公共服务主轴
- 社区公共设施发展轴

土地使用规划 Land use Planning



三、保护概念

Concepts

1. 肌理 **Fabric**

2. 尺度 **Scale**

3. 密度 **Density**

1. 高度 **Height**

2. 形式 **Form**

3. 公共空间与公共生活

Public space and public life

1. 功能发展与居住品质提升

Function regeneration and life quality improvement

三、保护概念

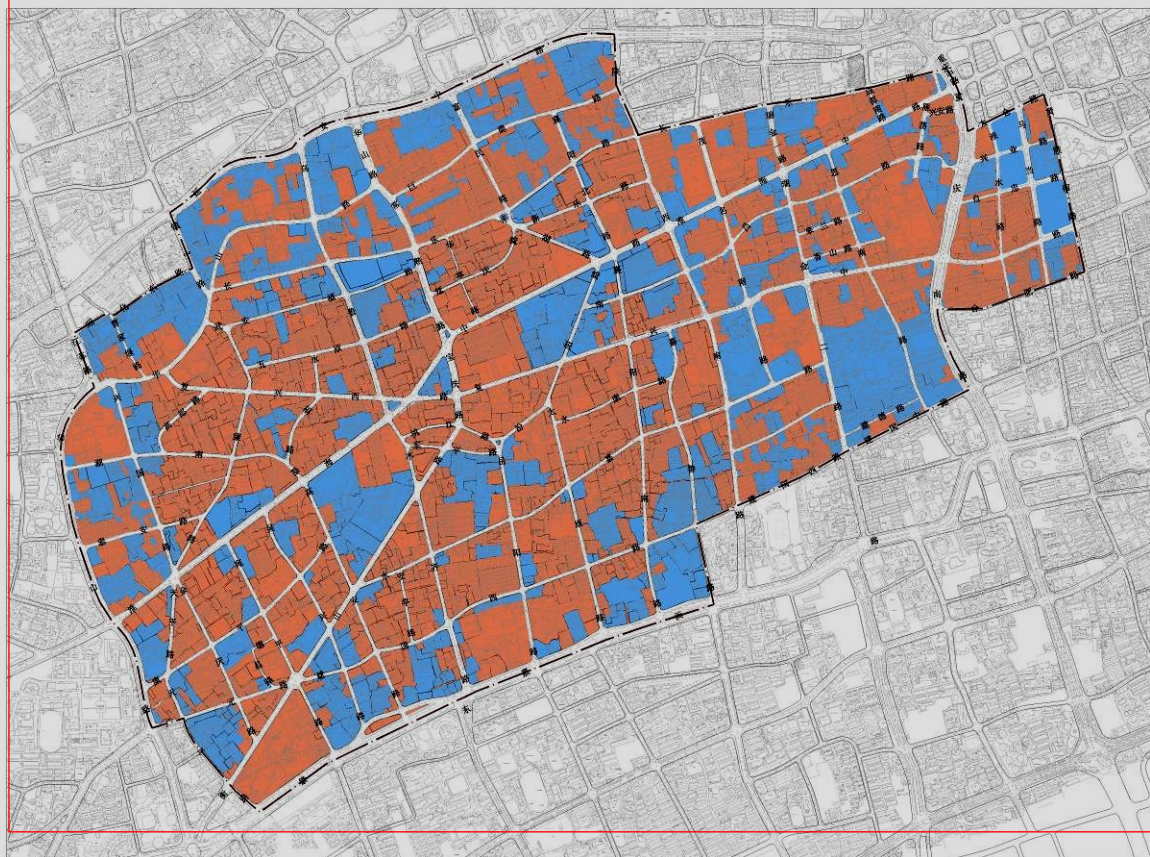
Concepts

1. 肌理 Fabric

肌理的演变 The evolvement

1945 年至 2004 年的变化区域

The alterative lots during 1945 to 2004



现状地块肌理
变更图

图例

- 1949年以前地块
- 1949年以后地块
- 规划范围

0 50 150 250 500M

三、保护概念

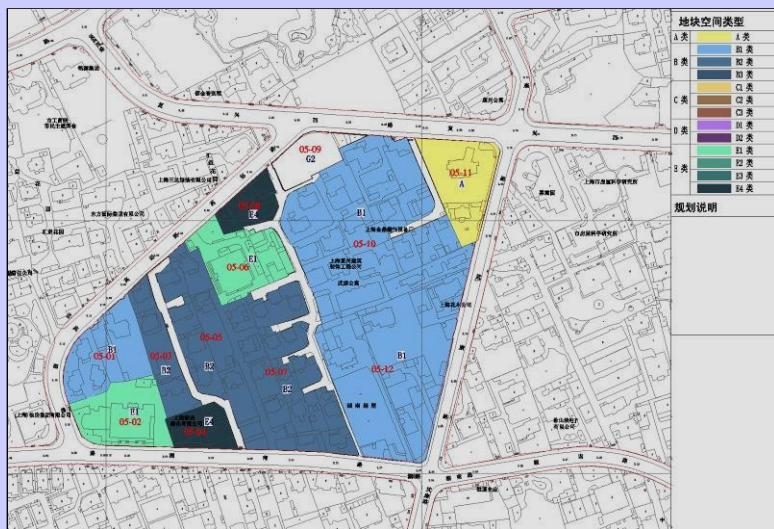
Concepts

1. 肌理 Fabric

肌理的演变

与空间的类型

The evolvement
and types of space



05街坊—40年代—街道



05街坊—40年代—地块组合



05街坊—40年代—建筑布局



05街坊—现状—街道



05街坊—现状—地块组合



05街坊—现状—建筑布局

三、保护概念

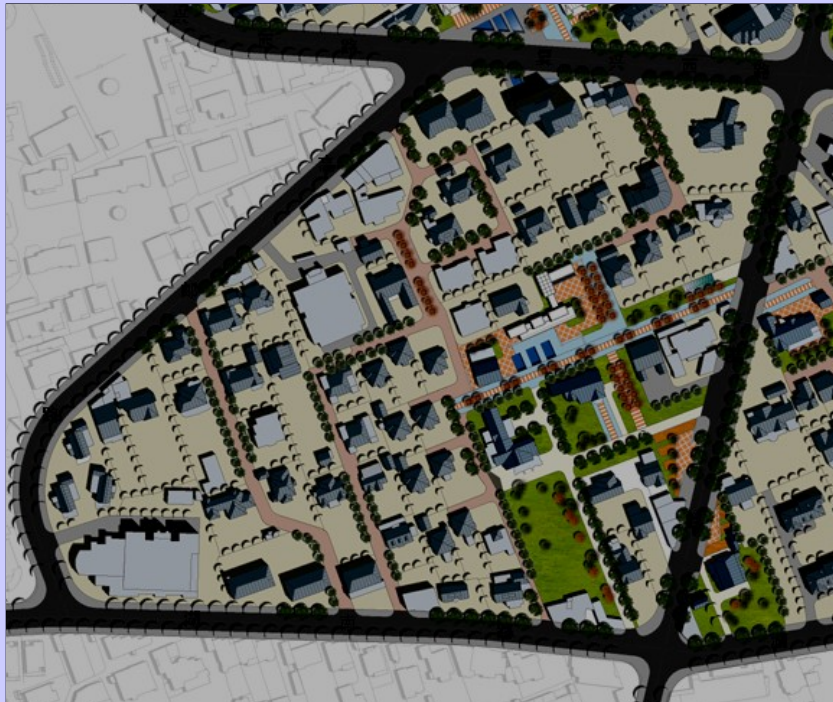
Concepts

1. 肌理 Fabric

肌理的演变

与空间的类型

The evolvement
and types of space



三、保护概念

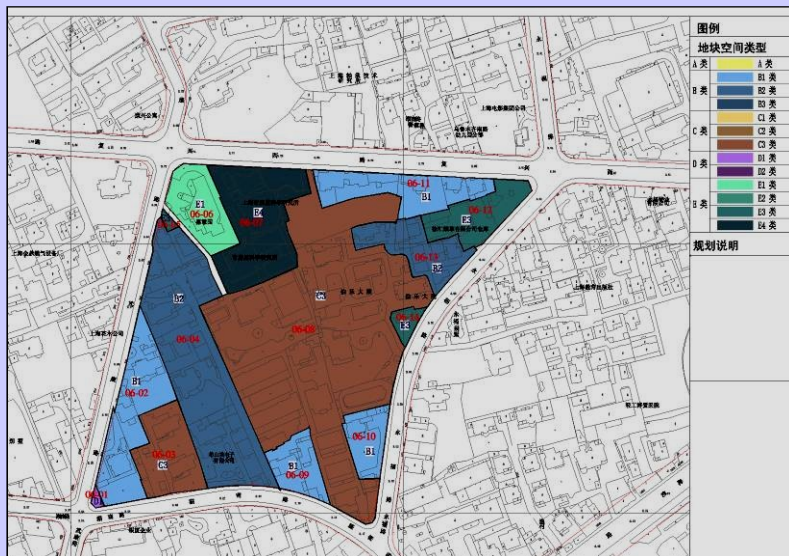
Concepts

1. 肌理 Fabric

肌理的演变

与空间的类型

The evolvement
and types of space



06街坊--40年代--街道



06街坊--40年代--地块组合



06街坊--40年代--建筑布局



06街坊--现状--街道



06街坊--现状--地块组合



06街坊--现状--建筑布局

三、保护概念

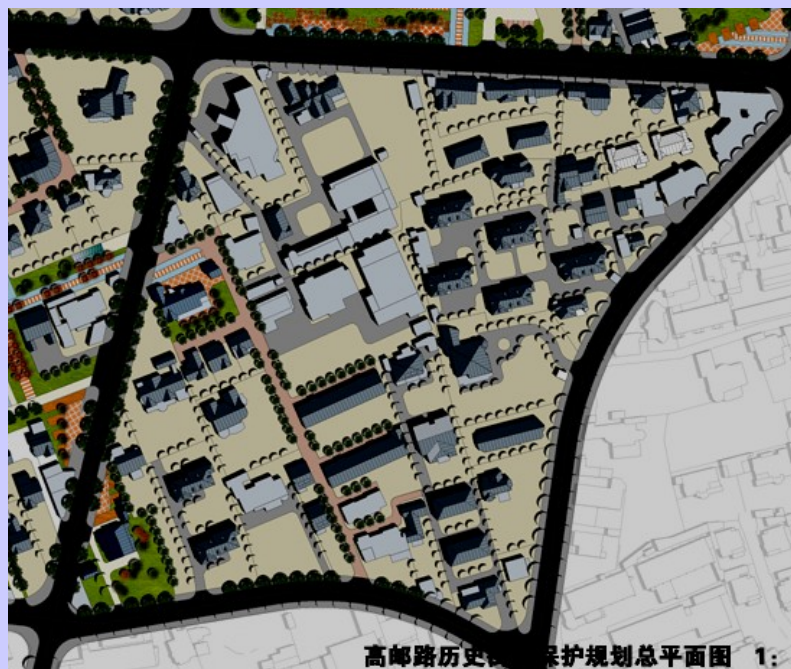
Concepts

1. 肌理 Fabric

肌理的演变

与空间的类型

The evolvement
and types of space



三、保护概念

Concepts

2. 尺度 Scale

街道的宽度 - 重要风貌街道

Width of streets

空地（开放空间）的规模 - 绿地与公共空间

Dimension of Open space

建筑的高度，特别是相邻建筑之间的高度

Building Height

建筑之间的距离

Side setbacks

三、保护概念

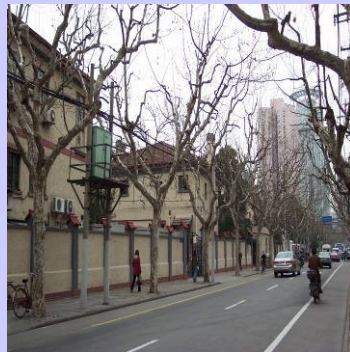
Concepts

2. 尺度 Scale

街道的宽度 - 重要风貌街道 **Historic streetscape**



余庆路



三、保护概念

Concepts

2. 尺度 Scale

街道的宽度 - 重要风貌街道 **Historic Streetscape**

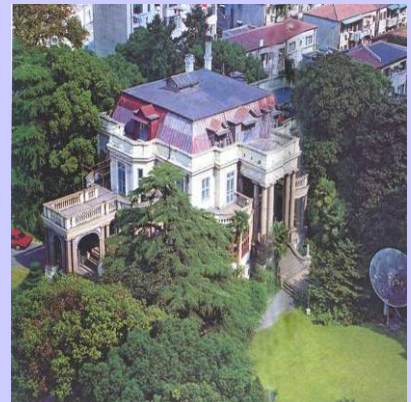
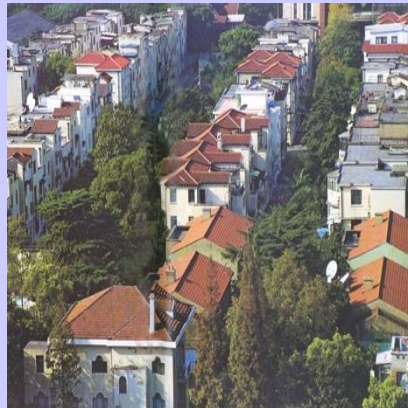
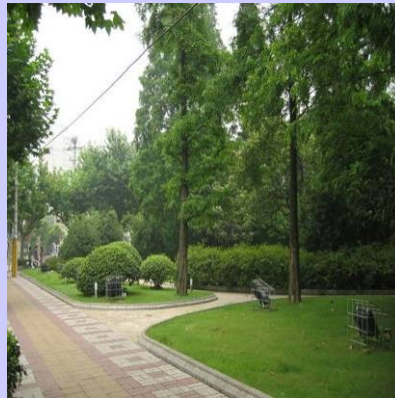


三、保护概念

Concepts

2. 尺度 Scale

空地（开放空间）的规模 - 绿地与公共空间
Dimension of Open Space

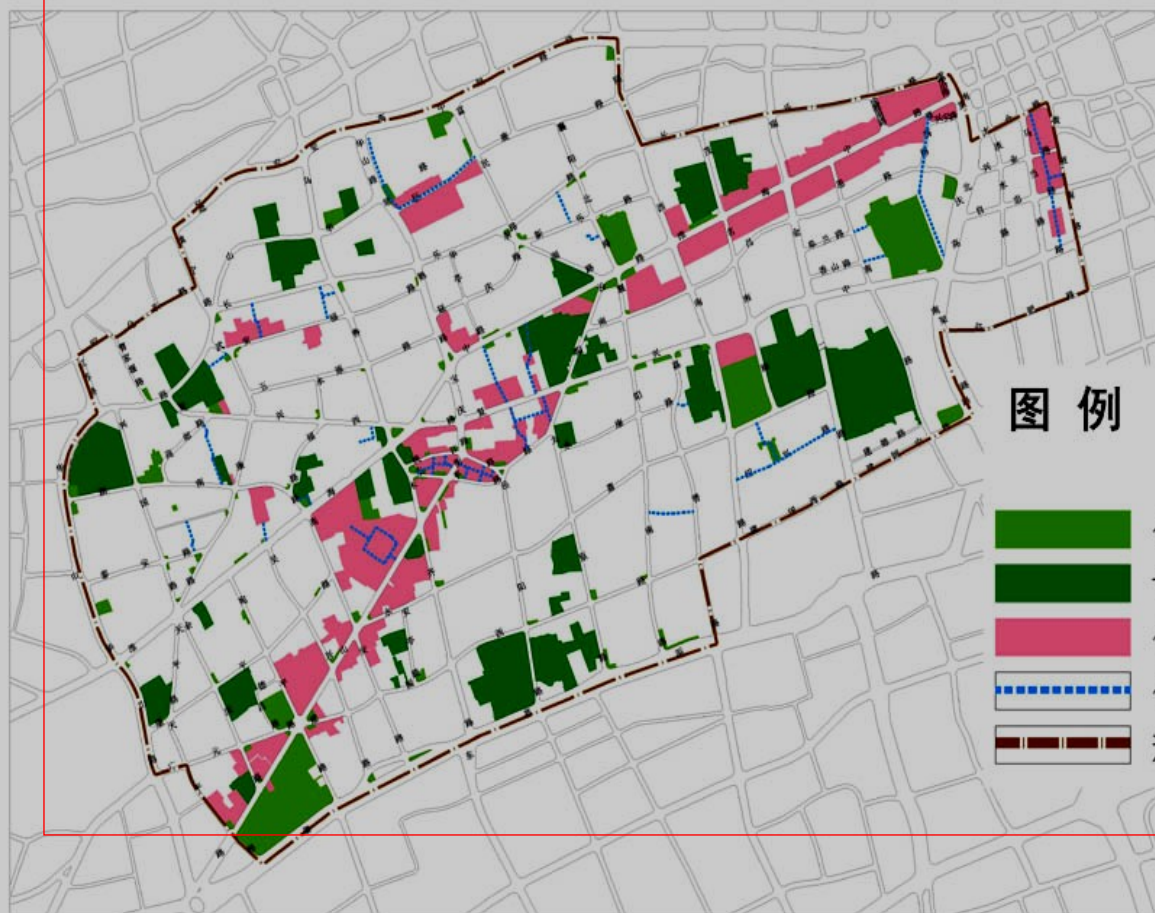


三、保护概念

Concepts

2. 尺度 Scale

空地（开放空间）的规模 - 绿地与公共空间
Distributing of Open Space



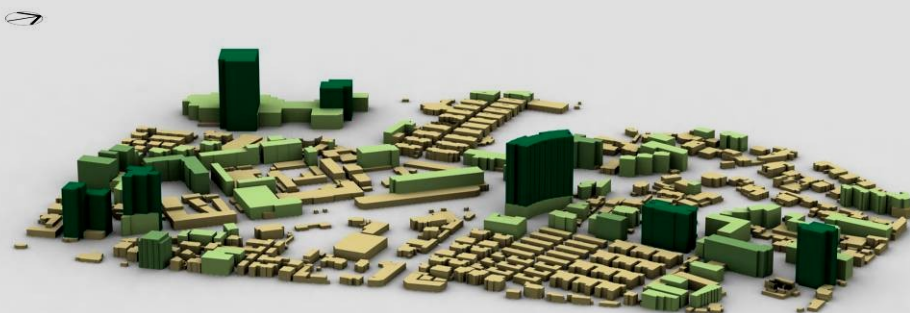
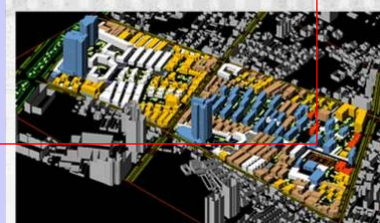
三、保护概念

2. 尺度 Scale

建筑的高度

Building Height

Concepts



>10F
7F~9F
4F~6F
1F~3F

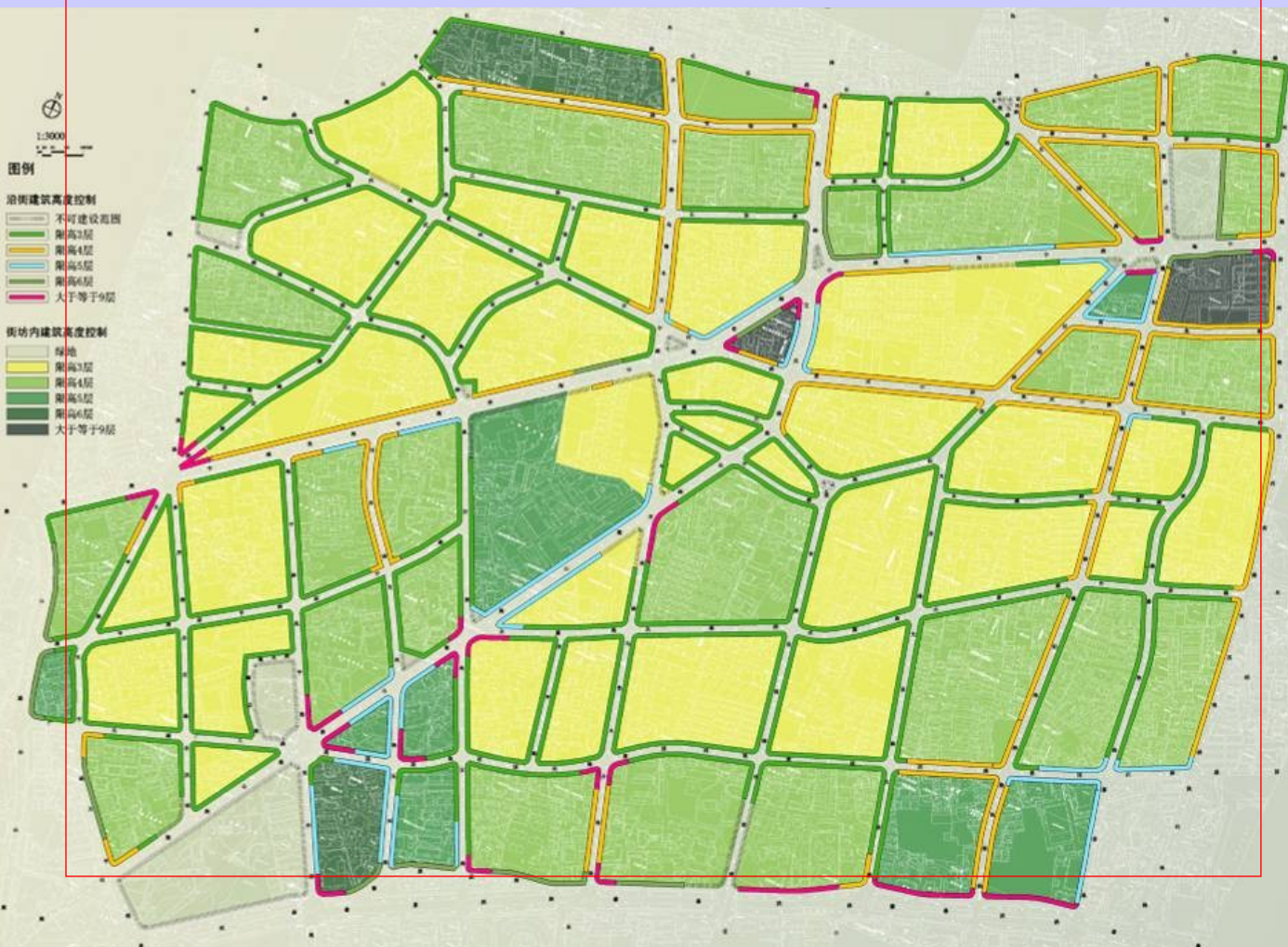
三、保护概念

Concepts

2. 尺度 Scale

沿街建筑的高度

Building Height control inside block and along the street



三、保护概念

Concepts

2. 尺度 Scale

相邻建筑的高度

The Height of Building according to the historic buildings side by

住宅建筑不得超过 24 米

Maximal height of residential building is 24m.

当涉及多项规定时，建筑高度取低限

Building Height is limited to the minimum of the relative regulations.

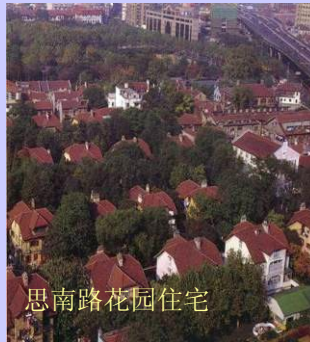


三、保护概念

2. 尺度 Scale

建筑之间的距离 Side setbacks

Concepts



三、保护概念

Concepts



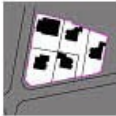

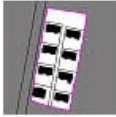
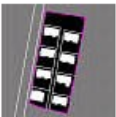








1. 密度 Density

空间类型与

建筑密度的关系

Lot coverage

and space typology

类型		图底关系	
A			
B (点式)	B1		
	B2		
C (线式)	C1		
	C2		
D	D1		
	D2		

三、保护概念

Concepts

1. 密度 Density

空间类型与建筑密度的关系

Space typology



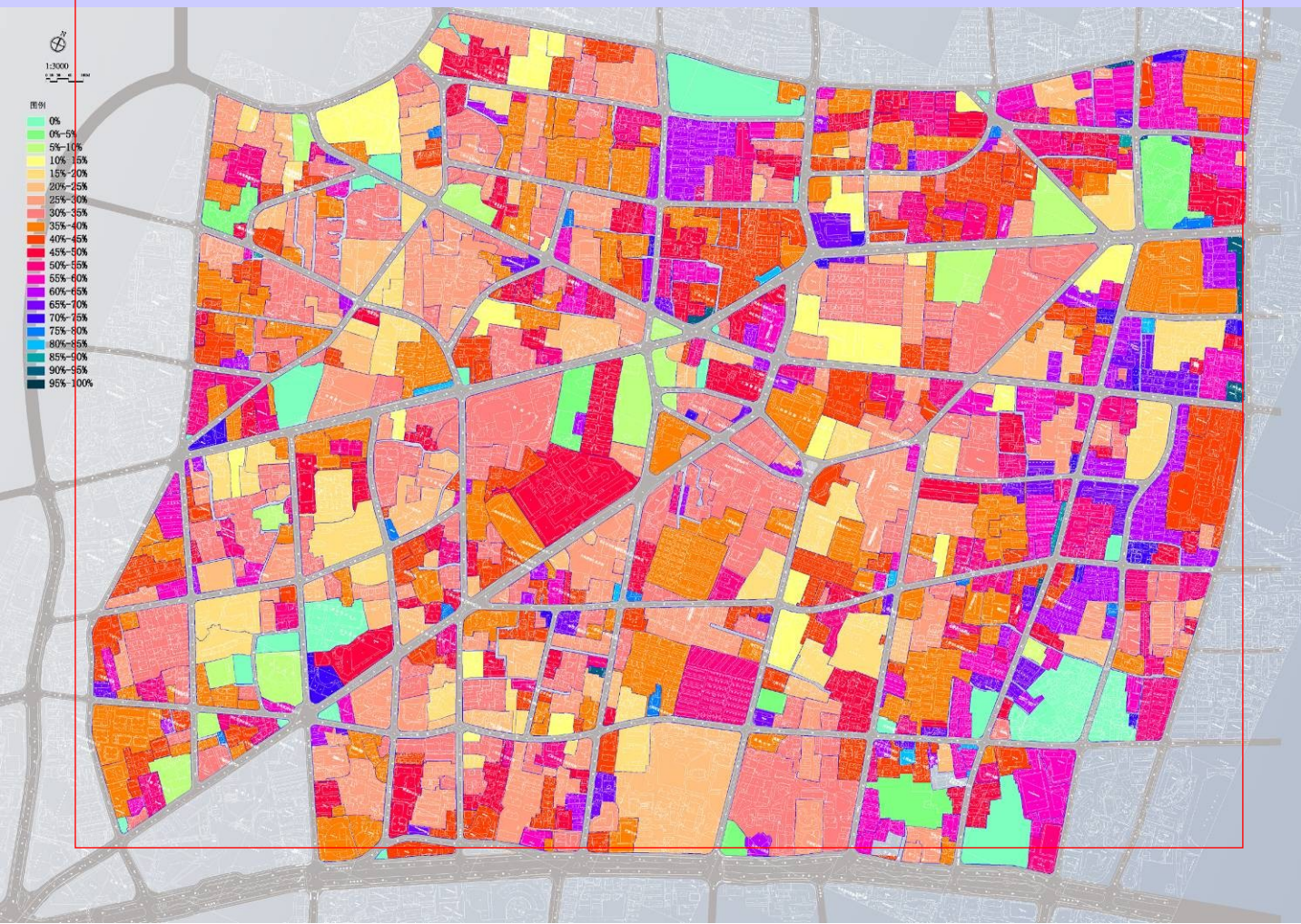
三、保护概念

Concepts

1. 密度 Density

空间类型与建筑密度的关系

Lot coverage



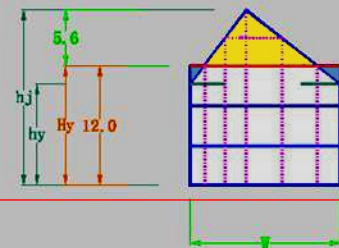
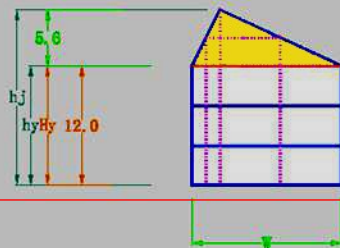
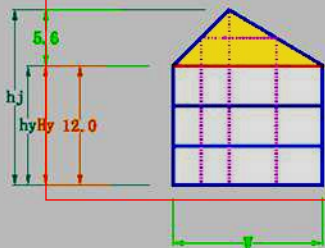
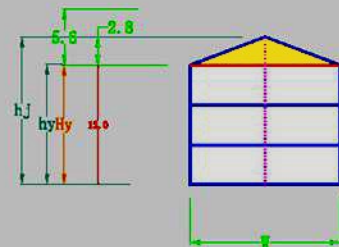
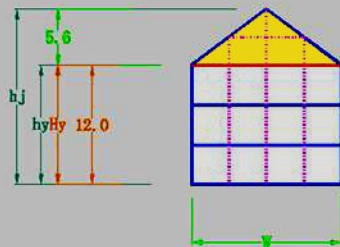
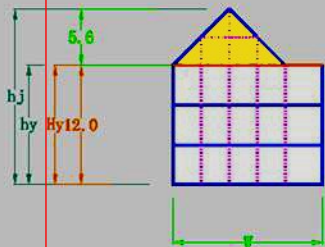
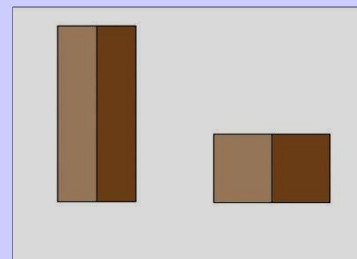
三、保护概念

Concepts

1. 高度 Height

鼓励多样性与禁止破坏性

Encourage the varieties of building height and roof form



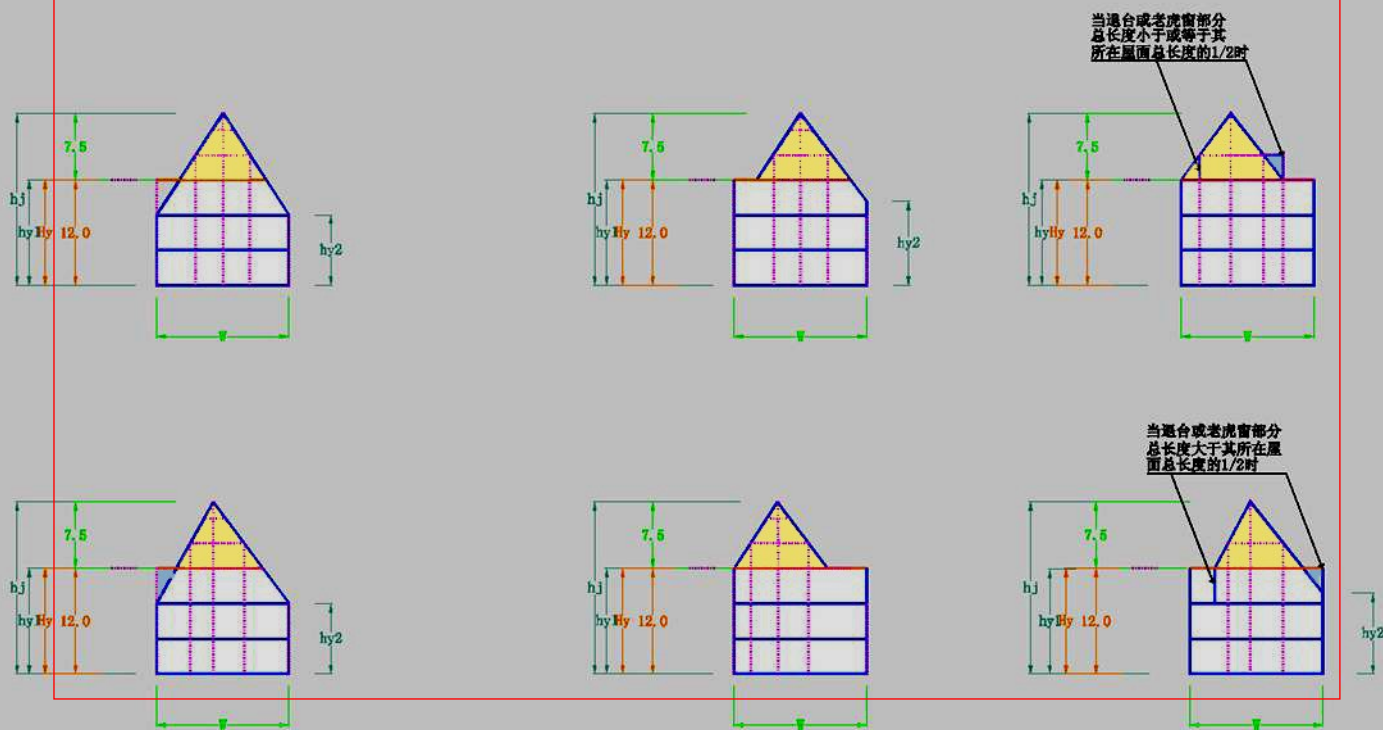
三、保护概念

Concepts

1. 高度 Height

鼓励多样性与禁止破坏性

Encourage the varieties of building height and roof form



三、保护概念

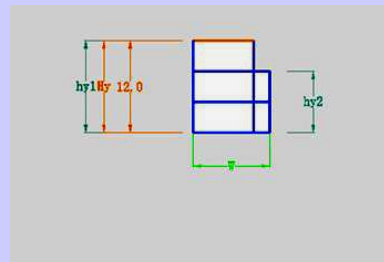
Concepts

1. 高度 Height

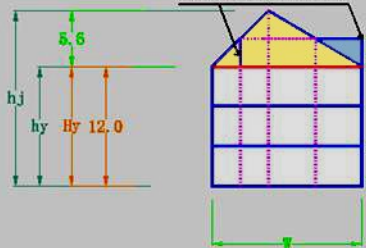
鼓励多样性与禁止破坏性

Encourage the varieties of building height

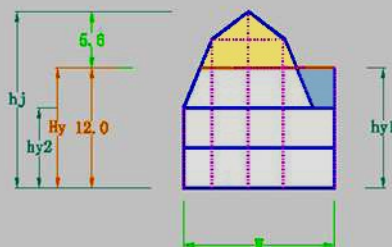
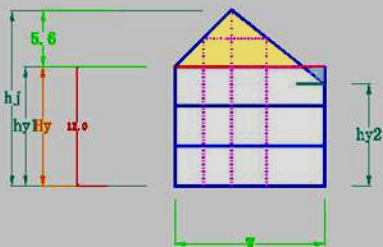
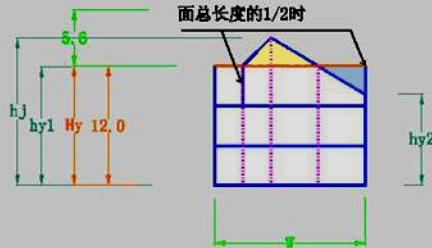
and roof form



当退台或老虎窗部分
总长度小于或等于其
所在屋面总长度的1/2时



当退台或老虎窗部分
总长度大于其所在屋
面总长度的1/2时



三、保护概念

Concepts

5. 形式 **Architecture**

提倡时代性，鼓励创造性，限制非和谐性

Contemporaneity, Creativity and Harmony

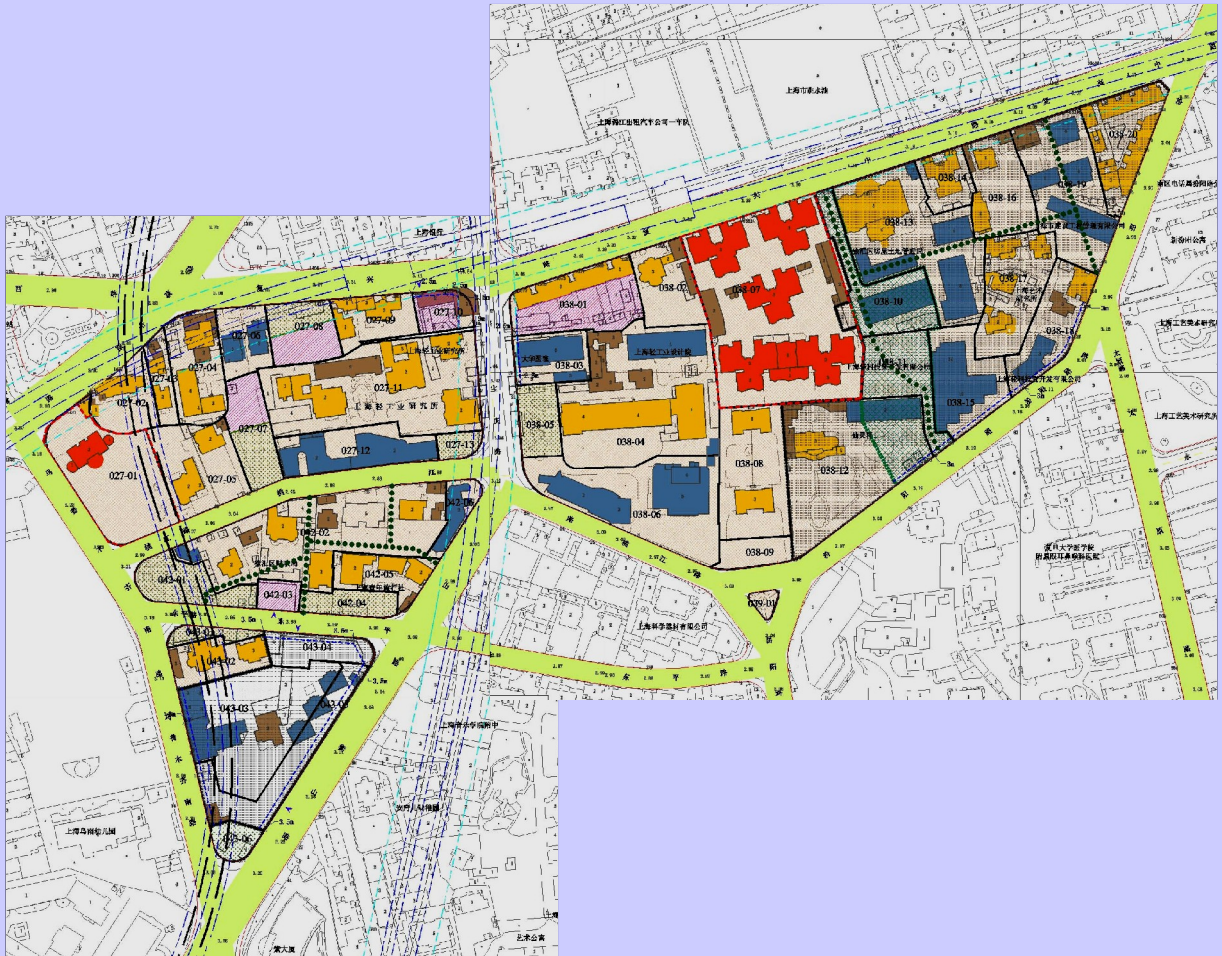
三、保护概念

Concepts

6. 公共生活 Public life

建立公共空间和公共功能的空间联系

Passages link public spaces



三、保护概念

Concepts

6. 公共生活 Public life

建立公共空间和公共功能的空间联系

Passages link public spaces



6. 公共生活 **Public life**

建立公共空间和公共功能的空间联系

Passages link public spaces



三、保护概念

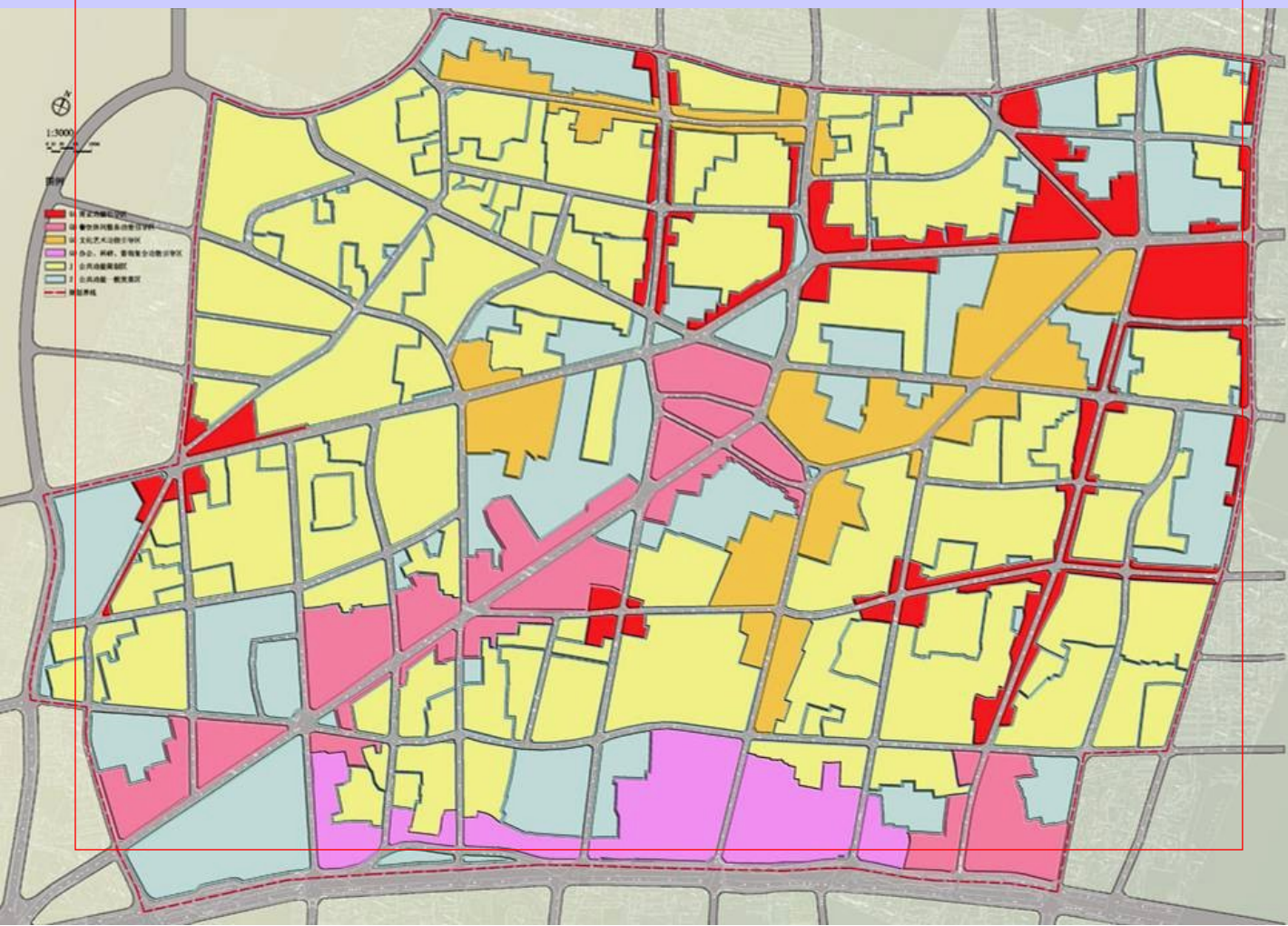
Concepts

1. 功能发展与居住品质提升

Function regeneration and life quality improvement

多样性、复合性与整体性、独特性的关系

Diversity, Mixed-use, integration, uniqueness



四、核心内容

Focus

- 建筑分类保护 **Building classification**

按保护与更新类别，将建筑分为五类：

保护建筑， **Protected historic building by law**

保留历史建筑， **Protected historic building by plan**

一般历史建筑， **Other historic buildings**

应当拆除建筑， **Building should be demolished**

其他建筑， **Other new buildings**

2. 分区保护控制 **Sub-district Control**

核心保护范围：面积约 363 公顷，占 47% ；

The Protection Area of the historic district is 363Ha.

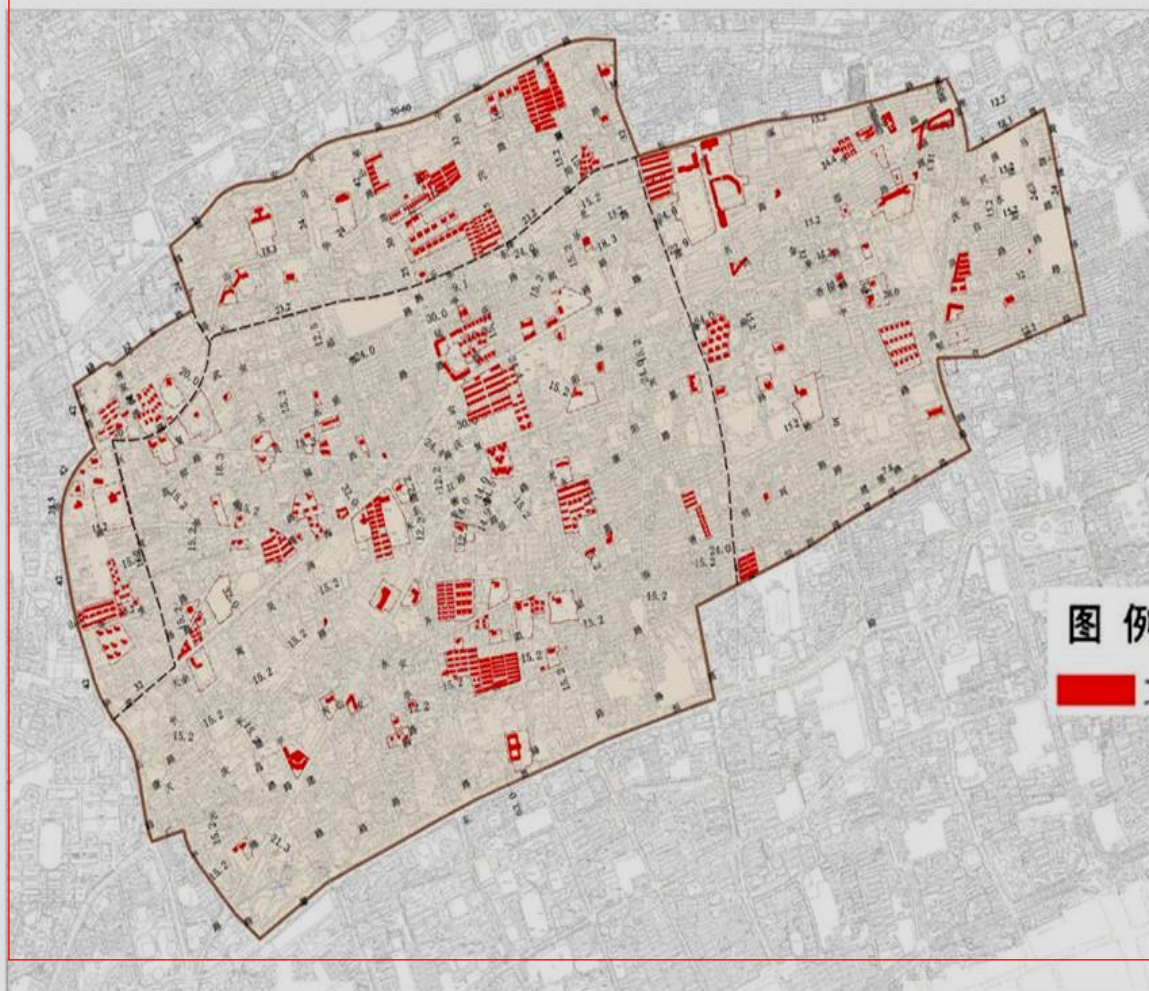
建设控制范围：面积约 412 公顷，占 53% 。

The Construction Controlling Area of the historic district is 412Ha.

四、核心内容 Focus

- 建筑分类保护 Building Classification

保护建筑 Protected historic buildings by law



图例

■ 文物和优秀历史建筑


四、核心内容 Focus

- 建筑分类保护 Building Classification

保留历史建筑, Protected historic buildings by plan



图例

 保留历史建筑

四、核心内容 Focus

- 建筑分类保护 Building Classification

一般历史建筑, Other historic buildings



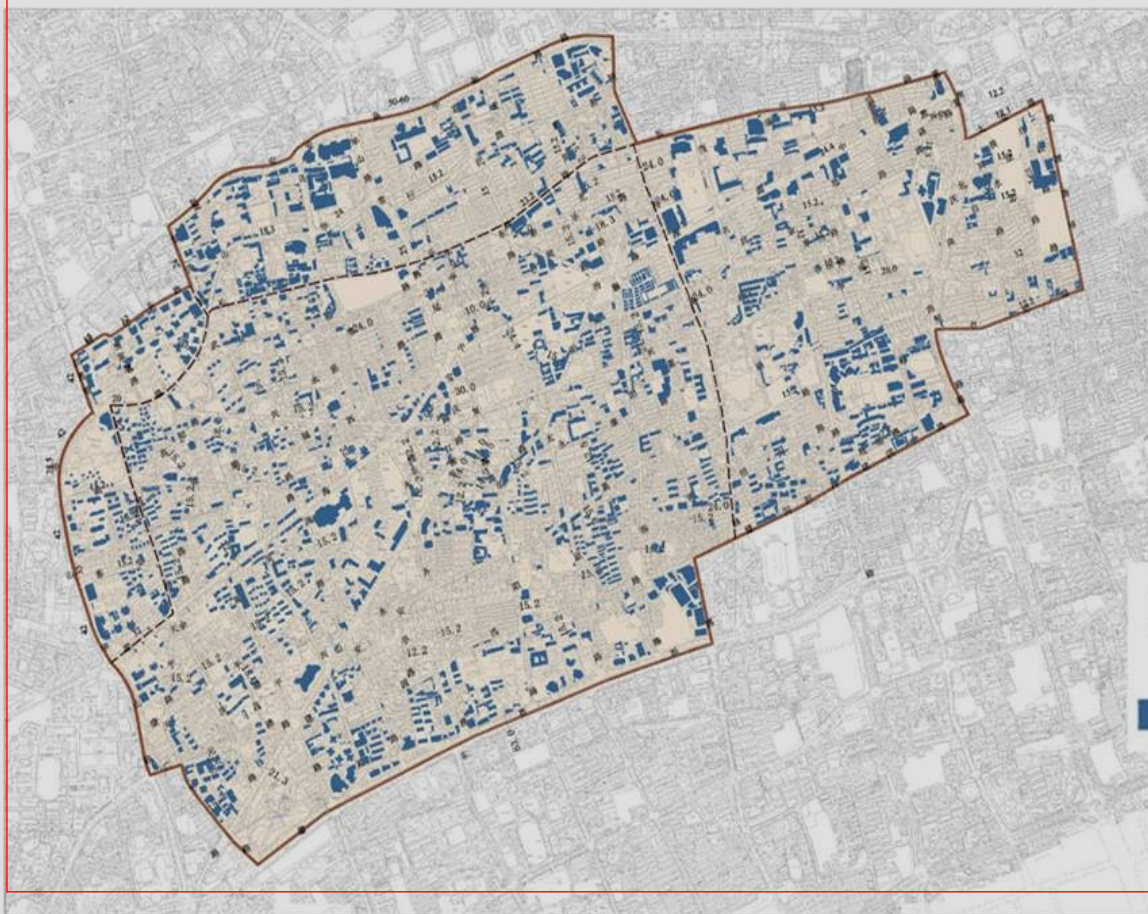
图例

一般历史建筑

四、核心内容 Focus

- 建筑分类保护 Building Classification

其他建筑 Other new buildings



图例

其他建筑

四、核心内容 Focus

- 建筑分类保护 Building Classification

必须拆除建筑, Buildings should be demolished

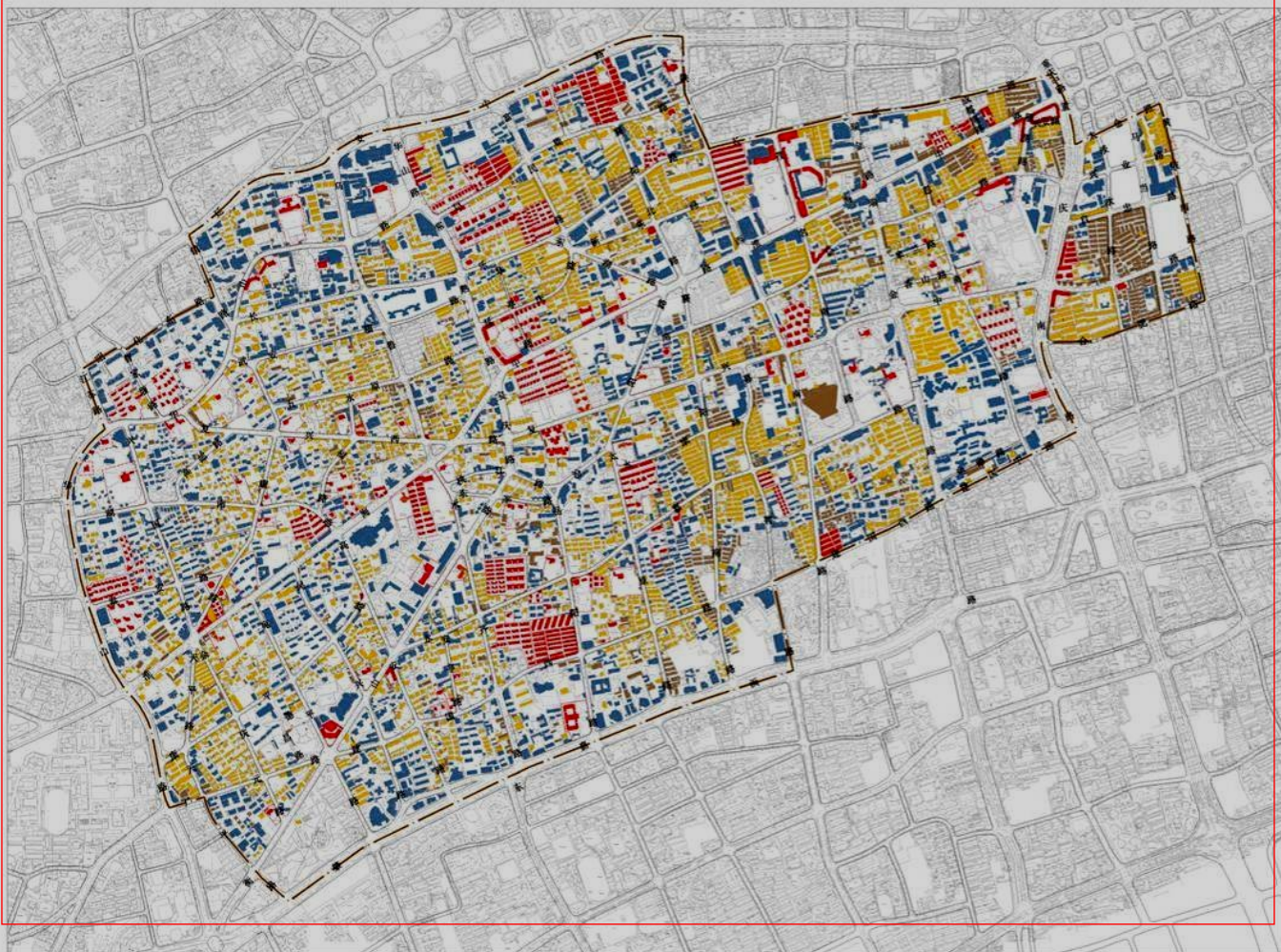


四、核心内容 Focus

- 建筑分类保护 Building classification

建筑保护与更新类别

Methodology of building protection and renewal



四、核心内容 Focus

2. 分区保护控制 Sub district Control

核心保护范围与建设控制范围

Protection Area and Construction Controlling Area



核心保护范围与建设控制范围规划图

图例

- 核心保护范围
- 建设控制范围
- 风貌道路
- 文物和优秀历史建筑保护范围
- 文物和优秀历史建筑
- 保留历史建筑
- 规划范围

0 50 150 250 500M

四、核心内容 Focus

2. 分区保护控制

Sub district control

核心保护范围的规定及案例

Case in protection area



高邮路历史街区保护规划总平面图 1:4000

四、核心内容 Focus

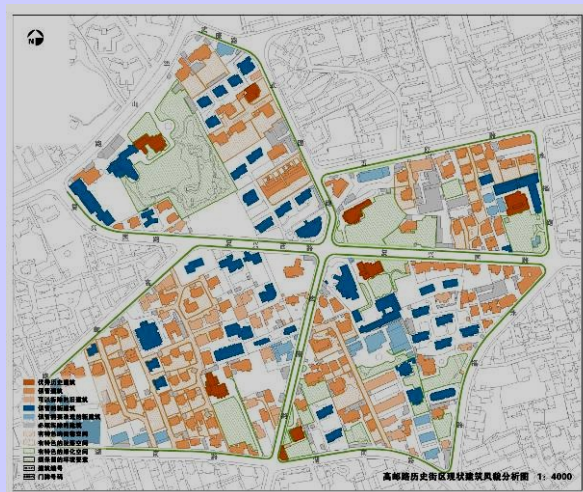
2. 分区保护控制 Sub district Control

核心保护范围的规定及案例

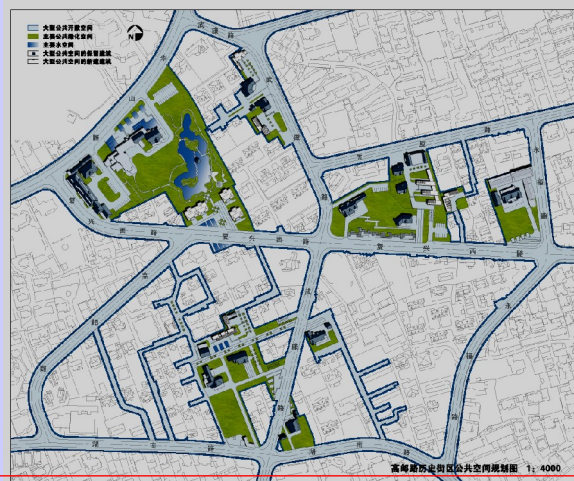
Case in protection area



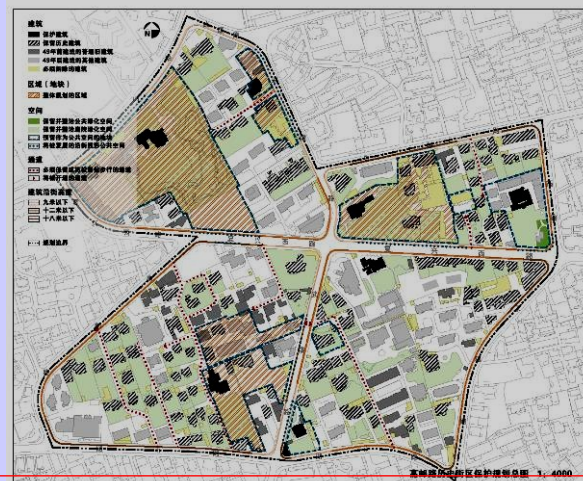
用地规划



风貌评价



空间规划



规划控制

四、核心内容 Focus

2. 分区保护控制 Sub district Control

建设控制范围的规定及案例

Case in construction controlling area

保护规划控制



图例

- | | |
|----------|----------------|
| 建筑风貌 | 保护建筑 |
| | 保留历史建筑 |
| | 1949年前建造的普通旧建筑 |
| | 必须拆除的建筑 |
| | 1949年后建造的其他建筑 |
| 建筑控制 | 需要保留空间的建筑 |
| | 需要保留建筑结构的建筑 |
| | 需要保留建筑风格的建筑 |
| | 需要保留色彩的建筑 |
| | 需要保留屋顶花篮的建筑 |
| 界面控制 | 建筑立面 |
| | 实体围墙 |
| | 通体围墙 |
| 出入口控制 | 普通出入口 |
| | 过街楼出入口 |
| 绿化空间 | 庭院绿地 |
| | 公共绿化空间 |
| 通道 | 步行通道 |
| | 视觉通道 |
| 区域 | 可建建筑的区域 |
| | 整体规划的区域 |
| 停车 | 规划配置停车场 |
| 新建建筑高度控制 | <8m |
| | <10m |
| | <15m |
| | <24m |
| | >24m |



五、重点工作

Major Task

- 与法律法规的协调及衔接,

-Link up the laws and regulations

- 与现行管理体系的衔接

-Correspond with system of planning management

1. 采用新的规划管理图则

Using new format figure of guideline for planning management

2. 确定“允许建设的范围”和“需要种植绿化的范围”

Signing the boundary of construction permission and green space

3. 增加“公共步行通道”和“需要开放的空间”的控制内容

Adding the passage to link public spaces and the space to be opened

4. 调整建筑高度控制的方法

Adding new elements of building height control

5. 调整建筑退界和建筑间距的规定

Modifying the regulations of front setback and side setback

6. 增加建筑密度

Increasing the building density

7. 停车

Parking

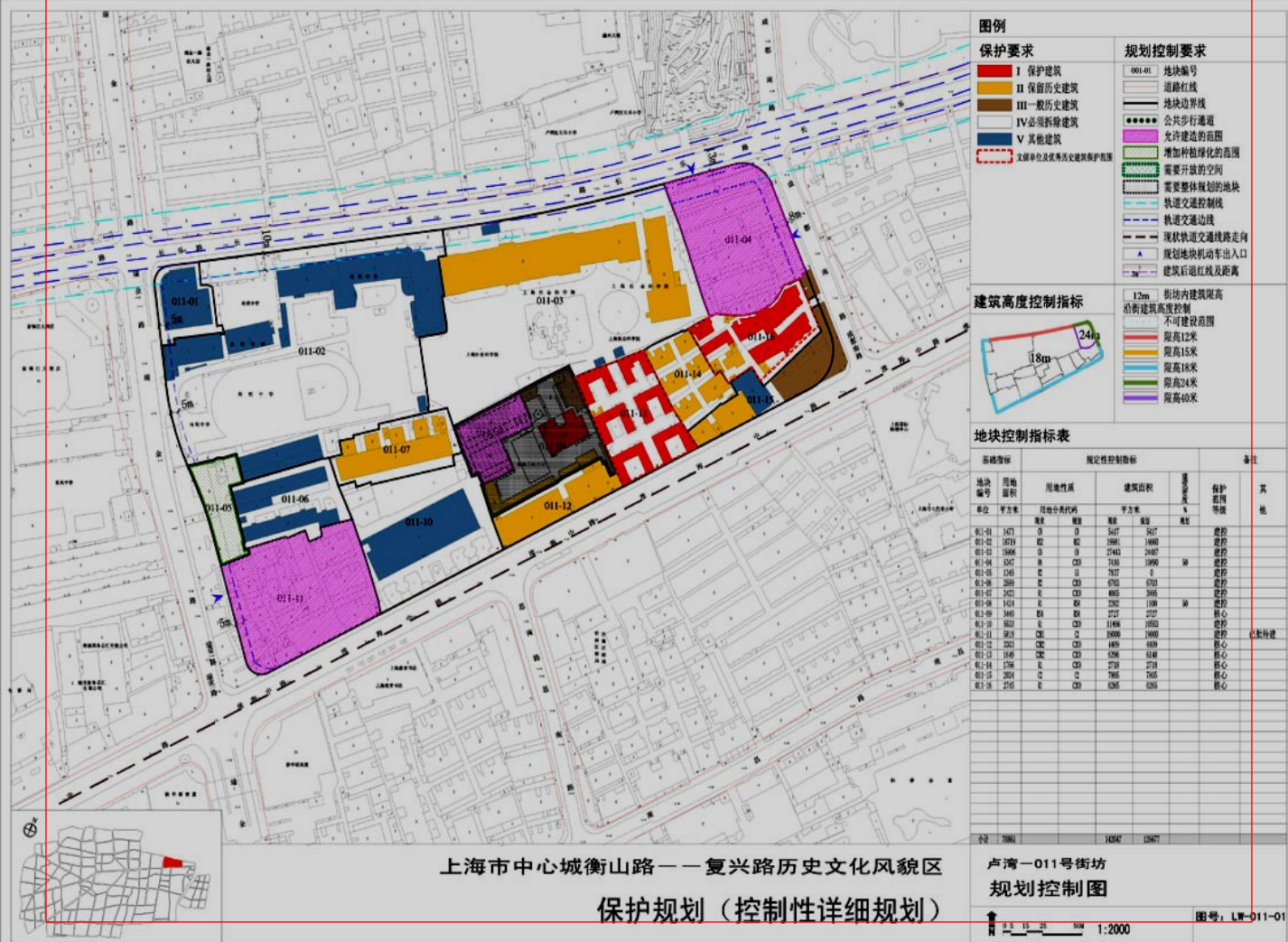
1. 特别制度

Special permitting process

五、重点工作 Major Task

1. 采用新的规划管理图则

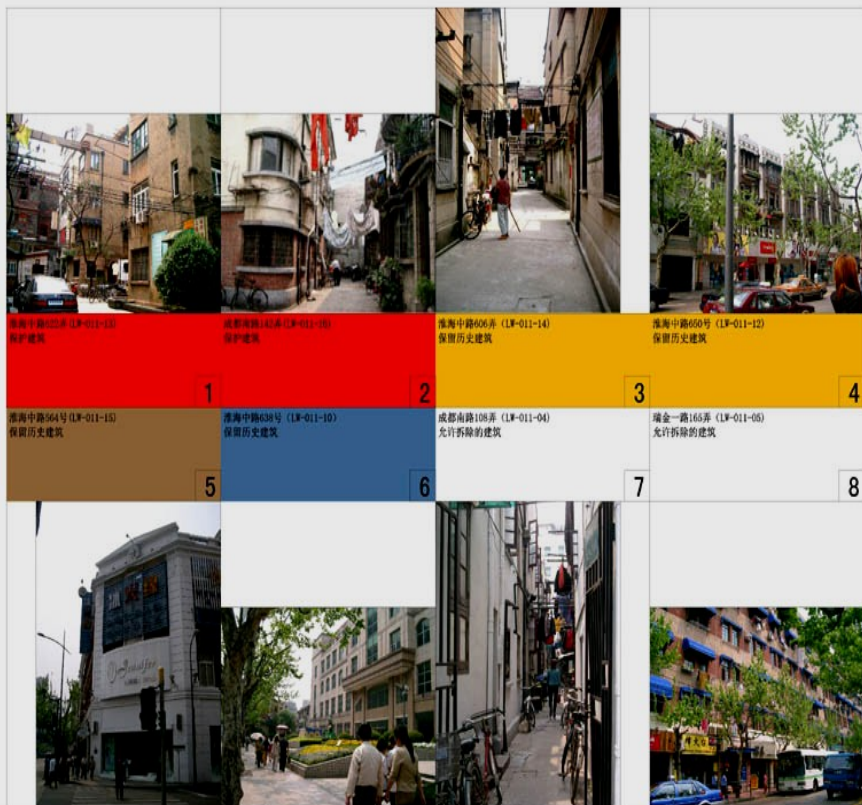
Using new format figure of guideline for planning management



五、重点工作 Major Task

1. 采用新的规划管理图则

Using new format figure of guideline for planning management



规划说明

保护类别及要求

保护建筑

保护建筑为法定保护建筑，包括各级文物保护单位 and 上海市颁布的三级优秀历史建筑。保护建筑不得拆除，应予以维修和再利用，禁止整体拆除式的维修方式。

保留历史建筑

建筑风貌有较明显特色的历史建筑，参照《上海市历史文化风貌区和优秀历史建筑保护条例》第四章中关于“优秀历史建筑”保护的第24、25、26条规定进行保护。保留历史建筑不得整体拆除，应予以维修和再利用，禁止对其采用整体拆除的方式进行改造。

一般历史建筑 (1949年以前建造)

建于1949年前，风貌一般的建筑，是构成风貌区整体空间环境的组成部分。该类建筑在历史文化风貌区的核心保护区外可采用整体拆除的方式进行改造，但应保持其原有的整体风貌和格局。

允许拆除建筑

危棚、简屋、临时建筑、违章建筑以及无法通过改造的方式达到与周围风貌相协调的建筑。该类建筑不得进行改造，应当在条件许可时予以拆除，拆除后的空地应当按照保护规划的要求进行建设。

其他建筑 (1949年以后建造)

与整体风貌基本协调的建成通过改造可以与整体环境协调的1949年后建成的以及现在的建筑。这类建筑可以保留，与风貌区风貌不协调的建筑应当进行改造以使其与该风貌区的整体风貌和周边环境相协调，也可以拆除，拆除后的空地应当按照保护规划的要求进行建设。

环境

建筑位置



卢湾—011号街坊

建筑与环境状况

图号: LW-011-02



上海市中心城衡山路—复兴路历史文化风貌区
保护规划 (控制性详细规划)

五、重点工作 Major Task

2、允许建造的范围

The boundary of construction permission

规划确定的“可以建造的范围”和“需要整体规划的地块”；

在“其它建筑”和“一般历史建筑”被拆除之后的空地。

2、需要种植绿化范围

The boundary of green space
















图例

保护要求

-  I 保护建筑
-  II 保留历史建筑
-  III 一般历史建筑
-  IV 必须拆除建筑
-  V 其他建筑
-  文保单位及优秀历史建筑保护范围

规划控制要求

-  001-01 地块编号
-  道路红线
-  地块边界线
-  公共步行通道
-  允许建造的范围
-  增加种植绿化的范围
-  需要开放的空间
-  需要整体规划的地块
-  轨道交通控制线
-  轨道交通边线
-  现状轨道交通线路走向
-  规划地块机动车出入口
-  建筑后退红线及距离

五、重点工作 Major Task

3. 公共步行通道 和需要开放的空间

The passages linking
public spaces

The space to be opened

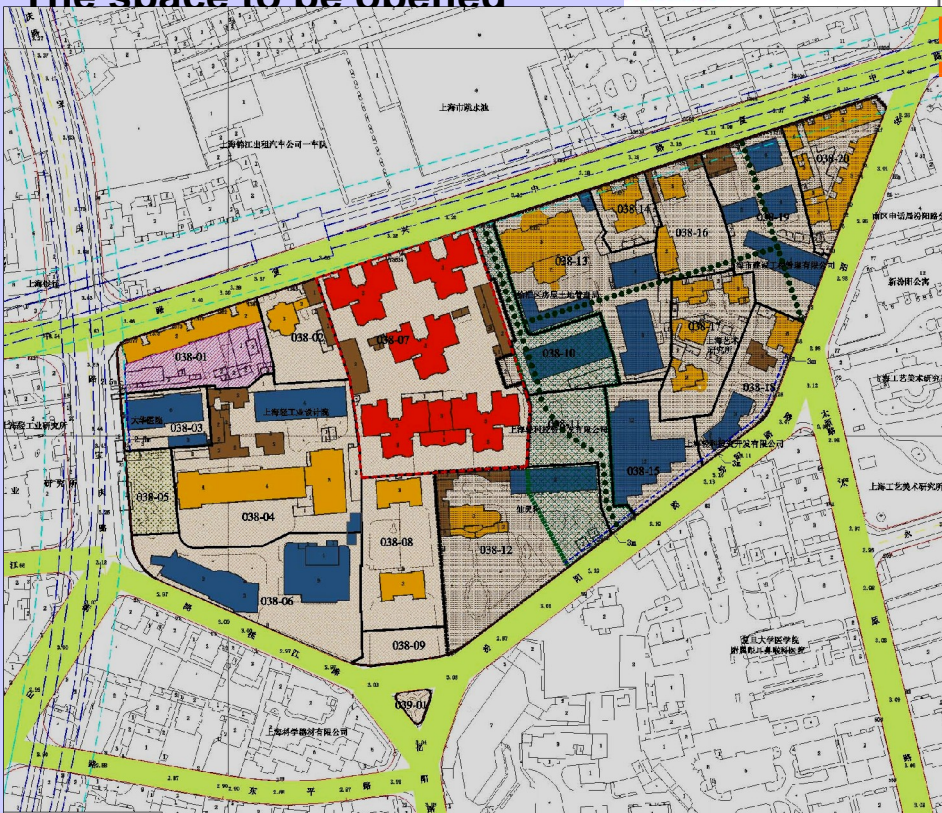
图例

保护要求

- I 保护建筑
- II 保留历史建筑
- III 一般历史建筑
- IV 必须拆除建筑
- V 其他建筑
- 文保单位及优秀历史建筑保护范围

规划控制要求

- 001-01 地块编号
- 道路红线
- 地块边界线
- 公共步行通道
- 允许建造的范围
- 增加种植绿化的范围
- 需要开放的空间
- 需要整体规划的地块
- 轨道交通控制线
- 轨道交通边线
- 现状轨道交通线路走向
- 规划地块机动车出入口
- 建筑后退红线及距离

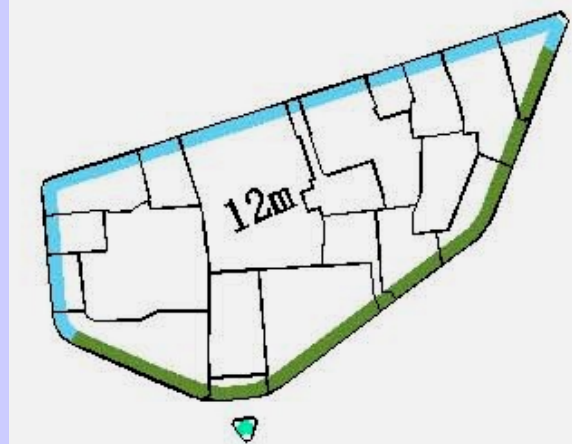


五、重点工作 Major Task

4. 建筑高度控制

Adding new elements of building height control

建筑高度控制指标



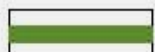
沿街建筑限高

3m

街坊内建筑限高



不可建造路段



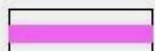
12米



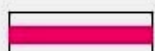
15米



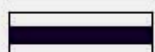
18米



24米



40米

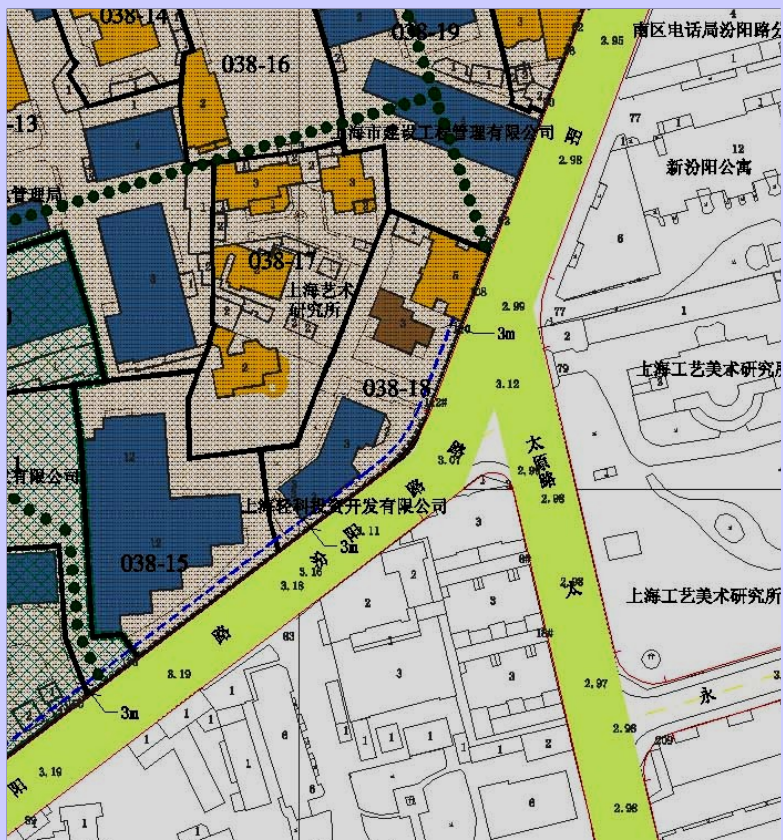


60米

五、重点工作 Major Task

5. 调整建筑退界

Modifying the regulations of front setback



五、重点工作

Major Task

5、调整建筑间距 **Modifying the regulations of side setback**

6、建筑密度 **Increasing the building density**

7、停车 **Parking**

停车泊位采用“适度供给”的原则。

The parking strategy is Restrict Supply

鼓励专用停车位向公众开放。

Encourage the semi-private parking to use as public

提倡居民停车与社会和单位专用停车共享。

Encourage the mixed-use between private and public parking

在不损害保护建筑安全的前提下，积极鼓励开发地下停车空间。

Encourage developing underground space for parking

8、特别制度

Special permitting process

Thanks