

TOD 开发与历史风貌保护

——以洪家楼教堂及其周边核心区域城市设计为例

李夏

湖南省建筑设计院集团股份有限公司 湖南长沙 410017

DOI:10.12238/jpm.v5i5.6838

[摘要]中国城市正在从高速发展向高质量发展转变，城市发展节奏的变化是增量规模越来越有限，而城市空间品质的提升、各方资源的有效利用、城市自身个性特色的表达以及历史文化的传承越来越受到重视。根据这样的发展趋势，近年来国内很多地区都在积极推动精细化城市设计，结合对城区更新基底的判断与识别，避免大拆大建，利用有机更新和微更新的理念推进城市历史城区的再活化。

TOD development and historical landscape protection: Taking the urban design of Hongjialou Church and its surrounding core area as an example

Li Xia

Hunan Provincial Architectural Design Institute Group Co., Ltd. Changsha 410017, Hunan Province

[Abstract] Chinese cities are transitioning from high-speed development to high-quality development, and the pace of urban development is becoming increasingly limited in terms of incremental scale. However, the improvement of urban spatial quality, effective utilization of various resources, expression of urban characteristics, and inheritance of historical and cultural heritage are receiving increasing attention. Based on this development trend, many regions in China have been actively promoting refined urban design in recent years, combining the judgment and identification of urban renewal bases, avoiding large-scale demolition and construction, and using the concepts of organic and micro renewal to promote the revitalization of historical urban areas.

同时，各大中城市地铁轨道交通日益盛兴，结合地铁站点形成的 TOD 的功能模式也蓬勃发展。TOD 在很多方面是有其天然优势，例如在功能产业复合、交通换乘便捷以及对土地资源的高效利用等方面。但 TOD 也并不能包治百病，人流流动性强导致的站点区域聚集效应减弱，以及一体化开发成本前期相对较高同时回报速度较慢而导致的投资失利的案例也不在少数。

在老城区甚至是历史传统街区的通过增设地铁站点以期唤醒旧城活力的方式似乎是一种简单粗暴的处理方式，两者看起来相互矛盾、难以共存，但是只要通过科学的分析研究以及合理的规划布局，他们之间是能够相辅相成，产生优质正向的化学效果，充分焕发老城新貌。

下面就以洪家楼教堂及其周边核心区域的城市设计为例来具体阐释这两者是如何共生共存，并且互相成就的。



▲ 洪家楼教堂现状及其周边区域环境

项目基本情况

洪楼地区隶属济南市最具特色和历史文脉的老城——历城区，区域核心标志建筑洪家楼教堂和山东大学老校区紧密联系。洪家楼教堂是国家级历史保护建筑，对周边城市空间有着至关重要的影响。

项目本身作为典型的以地铁TOD开发——也就是洪楼广场地铁站为引领的城市空间设计，同时也作为济南市TOD综合开发试点项目之一，TOD模式肯定是关键的核心要素之一。

那么在现在全国各地都在大力开展TOD开发模式，TOD站点遍地开花的背景情况下，结合洪楼广场站自身独特的属性，我们提出下面这几点疑问？

- TOD模式一定是突出高密度、高开发强度？
- 历史建筑保护与TOD开发必然冲突？
- 如何打造具备独特魅力的历史保护区域TOD站点？

为了解决这几个核心矛盾，我们主要从以下几个方面开展分析研究：

典型案例分析

在工作开展之初，我们先重点研究了几个较为经典的案例：伦敦牛津街步行街区、德国慕尼黑卡尔广场等欧洲老城区的活化改造经验以及国内上海外滩太古里的TOD开发设计。

基于这几个经典案例研究，对于历史街区的更新以及TOD的开发策略，可以总结归纳为以下几点：

- 保护与创新并重：尊重文脉不是封存历史元素。历史街区的文化元素在保护原真性的基础上，更要活化利用，使街区风格保护中有发展，既统一又独具创新性；
- 区位优势与历史特色结合、聚集人气：结合地铁站TOD建设打造交通便捷、通行便利的活力区域；
- 重建人性化尺度街道空间：围绕历史建筑历史街区建设核心步行区，重点打造步行和慢行系统，将人引入多元化、多层次、多维度的公共空间。



▲ 德国慕尼黑卡尔广场



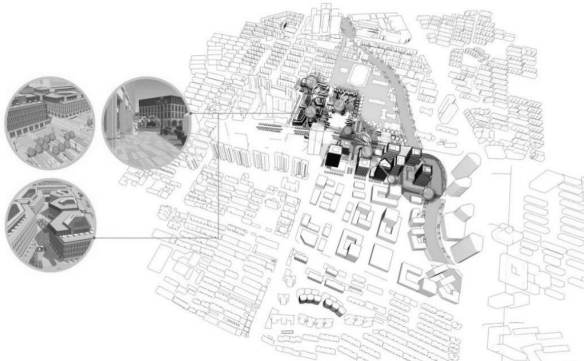
▲ 上海外滩太古里

项目区域研判及总体规划思路

城市开发是错综复杂的，不能以“头痛医头，脚痛医脚”的方法解决问题。我们提出了“城市针灸”的构想，通过“刺激穴位”和“打通经络”，对历史城区更新的痛点采取微创式、渐进式更新策略，疏通文化血脉，活化消极空间，诱发功能环境的更新迭代，从而改善城市的整体机能，焕发活力。

通过自下而上的“城市针灸”的方法，有层次的针灸其核心“穴位和经络”，从而优化空间环境，注入可持续发展活力。“城市针灸”理论对局部地区的关注并不意味着整体性的丧失。其独特性在于微小介入的不仅满足局部的需求，还形成“催化作用”，从而达到大范围、整体的激活效用。

挖掘问题症结的同时，梳理区域积极细胞，扩大有益因素，助力解决更新中存在的重点难点。



▲ 洪楼广场“城市针灸”策略分析图

针对我们整个区域存在的主要症结，例如产学研缺乏联动、城市空间品质相对薄弱，可以通过充分发挥区域“积极细胞”的作用以及影响力来达到激活的效果，结合之前说的TOD站点开发的关键核心，我们需要充分发掘利用站点周边资源，创造吸引点并加以放大，打造站点自身的独特魅力。

从基地周边情况可以找到几个关键资源：洪家楼天主教堂、山大洪楼校区、印象城和悦立方这样的现代商圈以及全福河这样天然的景观资源。

在微更新策略的作用影响下，将各核心资源串联激活，力图将区域打造成开放共享的空间格局、活力丰富的业态组成以及呼应文化历史的城市界面，构建成集风情商业、金融创新、文化旅游服务、共享办公于一体的历城区重要门户节点。



▲ 洪楼广场周边区域更新后鸟瞰图

设计策略

在上述设计思路的引领下，整体的方案创作着重关注于以下几点关键问题以及具体的设计策略的实施：

1. 「探索外部空间和功能业态立体高效的组织」

解决南北割裂，激发产业互动

通过 TOD 建设有效解决了现状南北向空间割裂的状况，在功能产业层面形成南北联动，激活南北区域文化、商业、办公功能服务，使旧城焕发生机，重塑区域整体活力，实现产城融合。

拓展地下商业空间，提升整体商业价值

利用 TOD 串联南北区域的同时，拓展地下空间的附加价值，利用连通区域开发商业属性，形成良好的地下公共活动氛围，使人群在此通行期间也能拥有多样化的步行体验。

站城一体，提高城市互联互通机能，地上地下高效衔接

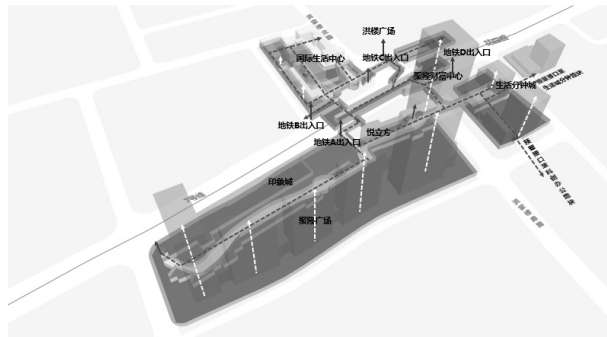
- 站厅层与地下一层商业衔接：周边地块地下一层商业空间与轨道交通站点站厅层紧密联系，结合步行楼梯将人群引导至各地下商业空间，形成商业环线。

- 周边地块塔楼核心筒围绕地铁出入口紧密布置，充分利用下沉广场、慢行系统与地面进行连接。

- 地面层立体流线：地面建筑的底层商业部位通过街巷空间、通高空间及下沉广场来组织竖向交通。部分地面二层及以上商业空间通过连廊串联，打造具有一定规模、功能多样、层次丰富的综合活动空间。

产城融合

注重功能导入，以文创和商创为内核，注入办公、商业、文化旅游、创意展览、时尚生活服务等功能业态。



▲ TOD 站点功能空间组织图

2. 「历史街区改造成开放型步行街区」

提升品质，构成特色的魅力空间

塑造“高密度、小尺度”的街区形式，注重步行体验。使得区域内新旧建筑之间，建筑与环境之间协同共生，促进人群之间的交流互动。将步行道路与绿化结合，通过设计商业外摆的前场绿地，增加商业店铺的展示面；同时，植入艺术元素创造丰富的视觉互动体验，打造小型广场节点，扩大市民驻留行游的空间。

多种空间形态结合，形成魅力景观节点

通过 TOD 建设，将区域打造为充满活力的城市客厅，兼具公共交通功能和公共活动场所。景观广场、下沉广场、地下商业空间以及地铁站相互连通融合，增强空间的通达性，塑造具有活力的城市空间。

重建人性化尺度的街道空间，塑造富有变化的街道界面

教堂西侧地块通过重新规划设计打造欧式街区氛围；教堂以及洪楼广场区域结合广场绿化形成舒适开阔的休憩活动场所；南侧区域则与下沉广场以及商业空间紧密联系，形成良好的商业步行体验，以期在区域内创造多样的步行体验感受。



▲ 洪楼广场鸟瞰图

▲ 教堂西侧地块人视效果图

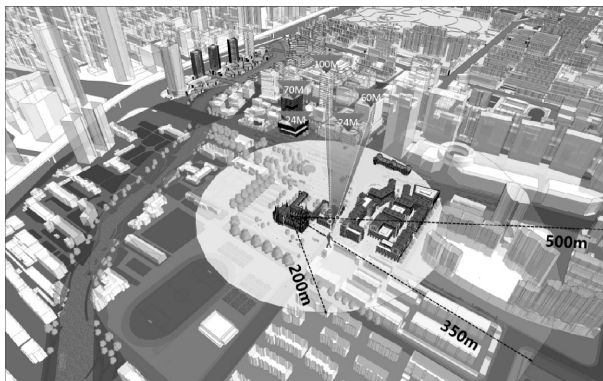
3. 「通过建筑和空间元素塑造特色鲜明的风貌形象」

结合教堂、修道院等历史保护建筑形象特点，提取核心元素并加以优化，打造精致又丰富的城市空间，同时通过控制建筑高度、体量及色彩，实现更新区域空间的连续性、丰富性以

及可识别性。

历史街区及周边高度控制：

设计中以教堂、修道院为核心，选取了多个核心的高度控制条件，包括修道院檐口高度 10m，教堂屋脊高度 20m，教堂塔楼 35m 等。新建建筑高度控制原则是保证对教堂塔楼视线的通透性，设计中采用了多点视廊分析法进行可视性分析，同时选取了典型的视角进行补充论证，保证了针对教堂修道院开阔的视线廊道。



▲ 高度可视性研究分析图

通过分析，根据与教堂、修道院距离远近的关系，分成了两个区域：高度管控区以及高度协调区。高度管控区严格控制建筑高度，不超过 24m；高度协调区，是传统风貌与现代风貌的过渡地区，需要协调新老建筑高度关系，同时合理控制新建高度且兼顾土地利用效率，原则上高度不超过 100 米，形成错落有致的城市天际线。

风貌元素的保护与发展：

在风貌设计中，将历史元素与现代建筑语言有机结合。新建建筑中将富有秩序感的历史元素创新组合，例如开窗比例等在历史文脉约束条件下进行变化组合，在变化中有统一，使历史街区焕发出简洁明快，充满活力的特色。

与教堂修道院古典建筑的呼应不是利用特定的标志性的历史符号来体现，而是通过各种造型比例关系以及建筑细节的控制打磨，唤起人们对于古典建筑精致典雅审美的印象。

同时，建筑材料与历史元素相呼应，石材、混凝土，金属和玻璃的搭配形成现代与历史的对话。建筑形式不是刻意模仿，而是以一种更高级的方式古今结合，两者相辅相成、相得益彰。



▲ 更新后区域节点空间效果

结语

新规划的地铁站点的建设给本地区的城市更新带来了契机。从商业开发的角度，当然希望突出 TOD 模式，以高强度高密度的建设获取回报。但是，在珍贵的历史文化建筑群周边，在大学校园周边，兼顾开发强度要求和历史文化保护要求，把历史风貌特色的保护和发展与城市开发结合，才是项目取得高质量成功的关键。

结合济南洪家楼周边区域城市更新项目整体的设计思路及策略，对于项目本身，我们期望通过“城市针灸”的微更新模式，将区域内各资源优势充分发挥，形成文旅、科创、商创三者的有机结合联动；同时结合地铁站点实现站城一体化开发，形成功能复合、服务完善、交通便捷、空间多样的发展区域，打造一个立体高效的 TOD 城市节点。并且通过增加步行街区、扩大街道公共活动范围，最终呈现一个精致浪漫、舒适宜人，同时又兼具文化创新以及历史人文情怀的精品城市空间。

[参考文献]

- [1]杨志强，城市更新背景下老旧小区改造的对策研究——以济南市历城区为例，《山东大学硕士论文》，2023.06
- [2]米雪，我国城市轨道交通 TOD 模式应用研究，《大连理工大学硕士论文》，2021.06
- [3]徐晓晨，西安老城区近现代历史建筑周边环境保护与更新研究——以北大街地区近现代历史建筑周边环境为例，《西安建筑科技大学硕士论文》，2016.06