

论步行商业街和商业街区的设计

沈刚

中交第三航务工程勘察设计院有限公司

【摘要】在网络发达的今天，线上购物已成为人们主要的消费方式之一。即便如此，一条繁华靓丽的商业街往往仍然是一个城市的标志景点和旅游必达地，这和商业街边逛、边看、边玩的购物体验以及它所反映的当地城市人文生活特点是分不开的。好的商业街和商业街区，需要好的定位、策划以及规划和建筑设计。本文即是从设计的角度简要说一说步行商业街从规划到建筑设计阶段需要考虑的一些因素。

【关键词】步行商业街；商业街区；规划设计；建筑设计

中国古代文献《考工记·匠人》中有“左祖右社，面朝后市”的记载。而这面朝后市中的“市”指的就是商业集市。西方世界，早在古罗马时期也已经有了规模宏大的室外商业市场。由于商品交换种类和形式的发展，商业空间已经由室外逐渐转入室内，从而形成了各式各样的商业建筑。

如今，商业建筑已经不仅仅为人们提供商品交换场所的建筑，而是已经发展到种类繁多的为人们从事各类经营活动的建筑物。包括有，各类零售商店、批发市场、综合商场、各类餐馆、酒吧、宾馆以及各类娱乐活动场所等。随着城市的发展和更新，城市中的商业建筑有了规模化及集中化的趋势，商业街就是商业建筑规模化和集中化后的一种产物，而多条商业街又合而形成规模更大的商业街区。现代都市中的商业街已经由大量的零售业和服务业等商业建筑作为主体，集购物、美食、娱乐、休闲为一体，并且常常反映着城市的文化和生活，进而发展为一个城市的名片。

步行商业街是由步行通道及其两侧众多的商业建筑组成的线性商业街道空间。因为避开了城市中的机动车流，步行商业街可以给内在的购物人群创造一个视觉上和心理上都非常安全、舒适的购物环境。但是，要做好一个步行商业街或步行商业街区的项目是非常不容易的。从设计来讲，首先需要确定商业步行街的空间类型，还要选择适当的交通组织模式；然后进行内部流线的组织以及空间序列的设计；再者就是要考虑街道两侧建筑立面风格的确定和设计；最后，包括内部的景观、小品节点等，都要结合步行商业街的整体风貌进行反复的推敲和考量。本文即是从设计的角度，谈谈步行商业街及商业街区设计中的一些关键点。

1 商业步行街的空间类型

商业步行街根据空间类型的不同可分为四类。第一类是室外步行街；这类商业街的活动受到天气的影响最大，但商业街与城市街道可以很好地结合，街区的开放性也容易聚集人气形成大量购物人群；第二类是半室内商业步行街，这类商业步行街往往在两侧的建筑上方设置全天候的采光顶棚，这类商业街的规模不宜过大，游览和购物体验类似于城市商业综合体；第三类为地下商业步行街，这类商业街通常与城市地下公共交通枢纽相结合，一般采用线性的商业流线，当采用主次多重流线设计时，需要特别注重不同客流的引导；第四类为购物村落型的商业街区，这类商业街区因规模较大规划上一般由纵横交错的主次街道组成，整体形态类似一个小小的村落。



(图1至图4依次为室外商业步行街/半室内商业步行街/地下商业步行街/购物村实景图)

2 步行商业街的交通组织模式

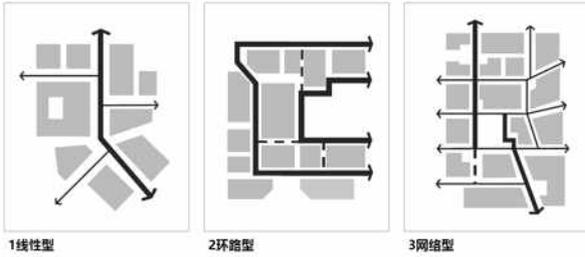
步行商业街的交通组织模式分为人车平面分流以及人车立体分流两种。其中在人车平面分流的交通组织模式中，步行街的两头宜设置为停车广场；为了达到人车平面分流的目的，通常需要将商业街原有的交通流量分配到周边的城市道路上去。人车立体分流的交通组织模式是由城市立体交通演化而来的商业街交通组织模式，一般在街区原有车流无法分流到周边城市道路上的情况时采用，通过在商业街上设置架空步行桥、下沉车道以及地下通道等方式，组织商业人流和城市车流。

3 商业步行街的内部流线

商业步行街的内部流线是规划设计的重中之重。内部流线系统包含有人流系统、车流系统、货流系统以及消防流线系统。其中人行流线除了要满足各街道沿街商铺的易达性之外，还要考虑主要通道人流和次要通道人流之间的顺畅连接；其次，要利用好扶梯、电梯、楼梯和坡道等竖向交通设施，提高竖向人流的便利度。在车行系统的考虑上，首先在商业街的出入口设置广场以人流集散以及公交车辆的停靠；其次，要尽可能地利用地面及地下车道组织商业街的立体复合车型系统，避免车行流线与人行流线之间直接穿越。商业街的货流系统应该考虑尽量借用与步行街平行的道路或步行街的地下空间来解决；同时，在商业价值较低的地方，结合货运流线设置装卸货场地以及后勤服务通道。

商业街的流线组织上，常用的有线性形、环路形以及网络型这几种。线性形的流线由一条主要路径贯穿街区，大多数商铺位于主路径上。支路径相对独立且需要经过节点转换。这样的流线形式沿主动线商铺价值高，多个交接节点形成广场空间丰富空间层次。环路形的流线路径为单一向环线或回字形，有较好的联系性。沿街区主动线及支线可以覆盖整个商街，最大化商业价值。这种流线的主要特点是路线清晰，方向性明确；路径上可以形成不间断的商业氛围。网络形的流线由多个方向相交的动线构成，交叉处空间一般设

置为聚客广场，路径将街区划分为多个街坊单元。这种流线主要特点是渗透性好，覆盖面广且商业效率高，适合规模较大的商业街区；与城市环境交接机会多，增加了街区的开放性。



4 步行商业街的街道长度和宽度

步行商业街的街道长度，以及宽度控制。步行商业街应综合其定位、规模等因素采用适当的长度，太短的话难以形成规模效应，不利于人群的聚集；太长使人疲惫又很难把人群很好引入商业街的不同区段，因此合理地规划商业街的长度非常重要。一般步行商业街的总体长度控制在 500 到 1200 米范围，最大的步行距离不宜超过 1500 米。在街道宽度的选择上，需要考虑人群的流量以及街道空间的分区等因素，一般情况步行商业街由街道中心至两侧的建筑范围内，依次包含应急车道（平时仅走行人）、人流通行区、休息停留区等空间分区。总体宽度一般控制在 6 至 15 米范围，当宽度大于 10 米时，宜设置行道树或花坛等绿化进行不同区域的分隔处理。

5 步行商业街的空间序列设计

步行商业街的空间序列是指街道及广场空间起、承、转、合的连续变化构成的空间次序。空间序列一般由入口广场、街道、景观节点和中心广场等部分组成。在商业街的入口，应采用相应的造景手段，增加商业街的标志性 and 可识别性，并起到吸引人群注意的目的。街道空间应考虑人流的流量、舒适性和通达性。景观节点需要设置能够满足人们驻足观赏与休息交流的景观设施。中心广场可以考虑布置一些体现商业步行街特点的主题性景观并具有一定的空间容量，环境景观的设计也应注重体验感与场所感。但对于中小型商业街区，其中心广场的尺度也不宜过大，过大的空间反而会对人群的聚集不利。

6 建筑立面设计

商业街建筑立面的设计不同于其他建筑的立面设计，建筑立面的设计更多需要考虑的是整个街道连续立面的展示效果。首先根据商业街的主题与定位，选择合适的建筑风格；同时，要体现商业建筑的特色与多样化，还要兼顾街景建筑的整体性和连续性。在连续展开立面的天际线上，需要考虑建筑高低关系和立面的前后关系的变化；以景观绿化为主题的商业步行街，往往会采用挑台、阳台以及多层退台等形式，营造丰富的立体空间及垂直绿化来丰富建筑立面效果。在建筑立面设计时还要考虑店招广告位以及灯箱的位置，这些细节在设计阶段考虑不够的话会造成后期广告位的随意摆放而影响了商业街的整体风貌。其次，建筑立面的设计要适当控制石墙与门窗的比例，特别是底层的立面需要具有一定的开放性和通透性；然后在立面材料的选择上宜多采用当地常用的建筑材料以节约建设中的运输成本。最后，如果是处于整体历史文化区域中的商业街，其整体定位及风貌，还需考虑当地历史文化的传承

7 景观与小品

商业街景观小品的设计，包括地栽、池栽、盆栽等种植植物的选择和布置；街灯、雕塑，以及室外座椅、垃圾桶等摆设；还有门窗广告，店招灯箱等标识的设计；这些都需要符合商业街的整体氛围和商业文化主题。

8 工程设计案例——义乌新型进口市场

义乌新型进口市场位于浙江省义乌市，总规划建筑面积约 40 万

平方米（含 14 万平方米地下建筑面积），建成后将成为国内最大的位于综合保税区内开放式步行商业街区。

该项目作为对当地居民和游客完全开放的商业街区。在空间类型上采用全室外步行商业街的模式。规划结合主要轴线和次要轴线设置多个面向城市道路的出入口，使人们可以非常方便地由周边城市道路进入到商业街区内。通过在整个地块的外围设置环形车道及地下车库的出入口，使车辆在进入街区后可以第一时间进入地下停车场从而实现街区内部的完全人车分流。货运流线及卸货场地考虑设置在地下避免对地面商业人流的干扰。因整个市场的规模较大，在街区内部商业流线上，采用网络型的流线组织形式；由多个规划主轴及次轴形成交叉的商业动线，将整个街区分为多个组团并在各个节点处设置为商业广场。



（左图：义乌新型进口市场鸟瞰效果图 右图：义乌新型进口市场规划流线/空间轴线分析图）

该项目在规划设计时，考虑游览整个街区的步行长度控制在 1200 米以内，并在主要空间轴线上，分别设置入口广场、景观街道、景观节点及中心下沉式广场，通过这些空间序列的设计，为前来购物的游客及人群创造一个丰富多彩的步行路径体验。该商业街的定位上主要考虑展示和销售进口商品，因此建筑的立面风格定位为传统西方建筑风格以期和商品类型取得联系。最终，建筑的立面设计汲取了西方多个国家传统建筑的元素，结合现代的工艺和审美，制造出一个现代结合传统的多类型建筑风格。街区内景观与小品的设计均经过了精心推敲与考虑，从而使得每一个细节都能够与建筑及街区主题定位相一致。



义乌新型进口市场沿街立面效果图

9 结语

综上所述，在地域竞争和城市竞争态势愈发激烈的情况下，步行商业街和步行商业街区作为城市中一处重要的景点和独特名片，前期的规划和设计尤为重要。在规划方案之初就需要确定其空间类型、交通组织模式、合适的规模等内容，结合当地的人文特色及城市风貌来进行后续的规划与设计。

【参考文献】

[1]周波. 浅析营造商业步行街活力的建筑设计与策略[D]. 天津大学, 2010.
 [2]罗健中. 北京三里屯之演化——三里屯 Village 实例分析[J]. 建筑学报, 2009(07): 87-90.
 [3]谢飞. 体验式消费语境下的骑楼商业街空间设计探究——以上下九为例[J]. 城市建筑, 2020, 17(04): 49-51+55.
 [4]王洪春. 商业街建筑外观设计中商业氛围的营造研究[J]. 居舍, 2019(19): 91.
 [5]刘泽洋. 后电商时代传统步行街活力再生设计研究[D]. 吉林建筑大学, 2019.