СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И ОБЩЕСТВЕННЫЕ НАУКИ

CC BY

УДК 711.4:711.552.3

Особенности формирования административно-деловых центров с XIX века по настоящее время

В.Д. Мединская, Ю.Я. Дворников
Донской государственный технический университет, г. Ростов-на-Дону, Российская Федерация

Аннотация
В статье рассматриваются особенности формирования административно-деловых центров в период с XIX века до настоящего времени. Актуальность исследования определяется необходимостью уточнения роли административно-делового центра как многофункционального градостроительного ядра, интегрирующего управленческие, деловые, финансовые, коммуникативные и общественные функции. Цель статьи состоит в выявлении исторических этапов, ключевых факторов и типологических моделей развития административно-деловых центров. На основе историко-градостроительного, сравнительного и системного анализа установлены закономерности перехода от моноцентричных деловых районов индустриальной эпохи к современным полицентричным и смешанным городским структурам. Сформулированы рекомендации по дальнейшему развитию административно-деловых центров с учетом транспортной доступности, функционального разнообразия и сохранения городской идентичности.

Ключевые слова: административно-деловой центр, деловой квартал, градостроительство, общественно-деловая зона, полицентризм, моноцентризм, смешанное использование территорий, транспортная доступность, городская идентичность, устойчивое развитие

Для цитирования. Мединская В.Д., Дворников Ю.Я. Особенности формирования административно-деловых центров с XIX века по настоящее время. *Молодой исследователь Дона.* 2026;11(5):100–103.

Features of the Administrative and Business Centers' Formation from 19th Century to the Present Time

Viktoria D. Medinskaya, Yuri Ya. Dvornikov
Don State Technical University, Rostov-on-Don, Russian Federation

Abstract
The article studies the features of forming the administrative and business centers in the period from the 19th century to the present time. The relevance of the study stems from the need to specify the role of an administrative and business center as a multifunctional core in urban planning that integrates the managerial, commercial, financial, communicative and social functions. The aim of the article is to identify historical stages, milestones and typological models in the development of administrative and business centers. Based on the methods of historical and urban planning analysis, as well as comparative and system analyses, the transition from the monocentric business districts of the industrial era to the polycentric and mixed-use urban structures of the present time has been ascertained. Recommendations for further development of administrative and business centers with respect to transport accessibility, functional diversity and preservation of urban identity have been formulated.

Keywords: administrative and business center, business district, urban planning, public and business area, polycentrism, monocentrism, mixed-use development of the territories, transport accessibility, urban identity, sustainable development

For citation. Medinskaya VD, Dvornikov YuYa. Features of Administrative and Business Centers' Formation from 19th Century to the Present Time. *Young Researcher of Don.* 2026;11(5):100–103.

© Мединская В.Д., Дворников Ю.Я., 2026

Введение. Административно-деловой центр представляет собой один из ключевых элементов функционально-планировочной структуры современного крупного города. В его пределах концентрируются управленческие, деловые, финансовые, коммуникационные и общественные функции, формируя пространство принятия решений, деловой активности и репрезентации городского статуса. В отличие от традиционного исторического центра, административно-деловой центр не всегда совпадает с историческим ядром города: он может складываться в центральной части, на периферийных территориях, в зоне транспортного узла, на преобразуемых промышленных площадках либо в составе системы городских подцентров.

Актуальность исследования обусловлена тем, что в современных городах административно-деловые центры испытывают воздействие разнонаправленных процессов: роста стоимости земли, транспортной перегруженности, цифровизации экономики, трансформации форм занятости, повышения требований к качеству общественных пространств и необходимости сохранения историко-культурной идентичности. В данных условиях простое размещение офисных или административных зданий уже не обеспечивает устойчивого развития территории. Необходимым становится формирование сложной, многофункциональной и человекоориентированной городской среды.

В градостроительной теории понятие административно-делового центра нередко соотносится с такими категориями, как «общественный центр», «центральная деловая зона», «деловой кластер», «финансовый район» и «общественно-деловая зона». Вместе с тем специфика административно-делового центра заключается в объединении управленческих и бизнес-функций, благодаря чему он выступает одновременно центром власти, экономических решений, деловых коммуникаций и городской активности.

Цель статьи — выявить особенности формирования административно-деловых центров с XIX века по настоящее время, а также определить основные закономерности их трансформации в структуре крупного города.

Для достижения поставленной цели определены следующие задачи: рассмотреть исторические предпосылки развития деловых и административных кварталов; раскрыть специфику формирования административно-деловых центров в XIX, XX и XXI веках; выявить ключевые функции и факторы, влияющие на их развитие; систематизировать типологические модели административно-деловых центров; сформулировать рекомендации по их современному градостроительному развитию.

Методологическую основу исследования составляют историко-градостроительный анализ, сравнительный метод, системный подход, а также обобщение научной литературы и нормативных положений в сфере территориального планирования. Научная новизна статьи заключается в уточнении понятия административно-делового центра как многофункционального градостроительного комплекса и систематизации этапов его эволюции — от индустриального делового района к современной полицентричной городской структуре.

Исторические предпосылки и индустриальный этап формирования деловых центров. Хотя предпосылки формирования деловых и административных кварталов прослеживаются уже в античных и средневековых городах, именно XIX век стал переломным этапом в развитии пространств, типологически близких к современному административно-деловому центру. Индустриализация, рост городского населения, развитие торговли, банковской системы и транспортных коммуникаций обусловили потребность в новых городских территориях, в пределах которых концентрировались управление, финансы, коммерческая деятельность и обслуживание.

Для XIX века характерно усиление роли центральных городских территорий как мест сосредоточения банков, бирж, контор, гостиниц, почтовых учреждений, торговых домов и органов управления. Деловой центр данного периода формировался преимущественно на основе транспортных и торговых преимуществ территории. Железнодорожные вокзалы, порты и магистральные улицы превращались в новые точки притяжения капитала, тогда как исторические площади и главные улицы продолжали выполнять административные и общественные функции [1].

Уолл-стрит в Нью-Йорке наглядно иллюстрирует указанный процесс. На относительно небольшой территории были сосредоточены портовая доступность, торговые операции и финансовые институты. Подобные пространства в XIX — начале XX века демонстрировали характерную закономерность: деловой центр возникал и укреплялся там, где пересекались потоки капитала, транспорта, торговли и административного регулирования; совпадение данных факторов становилось решающим условием его развития [2].

Развитие административно-деловых центров в XX веке. XX век стал периодом активного переосмысления принципов городской организации. Рост промышленных городов, увеличение плотности населения, санитарные проблемы и транспортные перегрузки выявили ограничения моноцентрической модели. В ответ на эти вызовы в градостроительной практике получили распространение идеи функционального зонирования, децентрализации и полицентрического развития.

В модернистской градостроительной теории особую роль сыграла концепция «Лучезарного города» Ле Корбюзье. Ее основными принципами стали разделение функций, свободная застройка, высокая плотность деловой зоны, строгая геометрическая организация и выделение транспортных потоков. Несмотря на утопичность и последующую критику, данные идеи оказали влияние на формирование административных и деловых районов в городах XX века, включая Чандигарх, послевоенные реконструкции европейских городов и деловые центры американских мегаполисов [1].

Послевоенная реконструкция городов выявила двойственный результат модернистского подхода. С одной стороны, функциональное зонирование позволяло решать задачи транспорта, санитарного состояния, восстановления жилья и организации новых центров. С другой стороны, чрезмерное разделение функций приводило к монотонности среды, утрате исторической преемственности и возникновению территорий, активных преимущественно в рабочее время [3].

Во второй половине XX века усилилась роль автомобильного транспорта. Даунтауны американских городов достигли высокой концентрации офисной, финансовой и торговой активности, однако впоследствии столкнулись с кризисными явлениями: переносом функций в пригороды, развитием торговых центров, образованием периферийных деловых зон и снижением активности центральных районов в вечернее время. На этой основе сформировался феномен периферийных деловых центров, получивших в западной литературе обозначение «edge city» [4].

Для российских городов XX века существенное значение имела система общественных центров, административных ансамблей, площадей и главных проспектов. Вместе с тем доминирование моноцентрической структуры сохранялось во многих городах, что в дальнейшем привело к перегрузке исторических центров и необходимости формирования дополнительных общественно-деловых подцентров [5].

Современный этап развития административно-деловых центров. В настоящее время формирование административно-деловых центров является актуальной градостроительной задачей. Речь идет о принципиально иной структуре организации городского пространства. В условиях четкого планирования и функционального зонирования городов-миллионников стали формироваться новые центры, в большей степени «самоорганизуемые» на базе торгово-развлекательных комплексов в селитебных и промышленных зонах.

Жилое функциональное зонирование, доминировавшее в прошлом столетии, постепенно замещается моделью, совмещающей деловые, административные, жилые, культурные, гостиничные, рекреационные и сервисные функции.

Так, например, в современных генеральных планах более чем 30 крупнейших городов России, принятых в 2005–2012 гг., декларируется необходимость формирования многофункциональных зон в новых планируемых жилых районах [6].

В России при проектировании деловых центров чаще всего формируется полицентричная модель. Однако отечественные градостроители сталкиваются с недостаточно адаптированной нормативной базой, поскольку действующие правила и нормы не в полной мере учитывают потребности многофункциональной застройки. Градостроительный кодекс описывает визуальные параметры, оставляя правовые аспекты проектирования многофункциональных комплексов недостаточно раскрытыми. При создании «живой» и безопасной городской среды, где общественные пространства сохраняют «человеческий масштаб», градостроителям приходится использовать принципы городского планирования, критерии качества среды и методику оценки первых этажей зданий [7].

Функции административно-делового центра. В настоящее время современный деловой центр формируется на основе исторического ядра города, срединной зоны, части периферийных территорий, а также развитого транспортно-пешеходного каркаса, наличия региональных и городских магистралей, интеграции деловых процессов в существующую среду и концентрации сопутствующих функций. Он совмещает управленческую и деловую функции, сосредоточивая органы государственной и муниципальной власти, подразделения стратегического планирования и административного обслуживания, офисы компаний, банки, юридические, консалтинговые, страховые, выставочные и гостиничные структуры [8].

Финансовая составляющая административно-делового центра обеспечивает концентрацию капитала. Коммуникативная функция опирается на систему конференций, форумов, переговорных площадок и общественных пространств. Эти элементы объединяют бизнес, власть, профессиональные сообщества и население.

При проектировании генеральных планов административно-деловых центров градостроители и архитекторы опираются на несколько типологических моделей пространственной организации, в которых размещение функций по территории города или агломерации формирует моноцентрическую, полицентрическую, лучевую и рассеянную схемы. Каждая из них обладает собственным набором преимуществ и ограничений [9].

Заключение. В исследовании рассмотрены перспективы развития центрального делового района в анализируемом ареале, наличие сформированного административно-делового центра, динамика роста и степень концентрации офисно-деловой функции в границах изучаемых территорий. Административно-деловые центры функционируют в составе общей городской системы, в которой жилые массивы, маршруты общественного транспорта, историко-культурный контекст и публичные пространства образуют целостную пространственную структуру. Они не могут рассматриваться как автономная система, замкнутая исключительно в пределах собственных территориальных границ. В связи с этим при формировании таких центров необходимо учитывать многообразие не только внутренних факторов, присущих населенному месту, но и внешних условий, влияющих на его градостроительное развитие.

Список литературы

1. Гутнов А.Э. *Эволюция градостроительства*. Москва: Стройиздат; 1984. 256 с.
2. Глазычев В.Л. *Урбанистика.* Москва: Европа; 2008. 220 с.
3. Линч К. *Образ города*. Москва: Стройиздат; 1982. 328 с.
4. Макарова М.Г., Ладик Е.И., Киселев С.Н. Современные тенденции в формировании общественно-деловых пространств. *Вестник БГТУ им. В.Г. Шухова.* 2019;4(4):94–102 https://doi.org/10.34031/article_5cb1e65c39c480.46537349
5. Костоф С. *Городские ансамбли. История архитектурной формы*. Москва: Стройиздат; 1993. 320 с.
6. *Руководство по проектированию общественных центров городов, поселков и сельских населенных мест.* Центральный научно-исследовательский и проектный институт по градостроительству. Москва: Стройиздат; 1982. 55–56 с.
7. Жуковский Р.С. Архитектурно-градостроительная типология общественно-деловых субцентров городов. *Вестник Томского государственного архитектурно-строительного университета.* 2017;1(60):82–95.
8. Закирова Ю.А., Куликова Е.С. Принципы размещения и формирования центров административных районов крупного города. *Известия Казанского государственного архитектурно-строительного университета.* 2020;3(53):96–107.
9. Каясов А.А. Динамика строительства деловых центров в срединной зоне г. Самары. *Вестник СГАСУ*. 2016;6(3):62–66. https://doi.org/10.17673/Vestnik.2016.03.10

Об авторах:

Виктория Дмитриевна Мединская, магистрант кафедры «Градостроительство и проектирование зданий» Донского государственного технического университета (344000, Российская Федерация, г. Ростов-на-Дону, пл. Гагарина, 1), m.dimonviktor07@gmail.com

Юрий Яковлевич Дворников, доцент кафедры «Градостроительство и проектирование зданий» Донского государственного технического университета (344000, Российская Федерация, г. Ростов-на-Дону, пл. Гагарина, 1), y.dvornikov@mail.ru

Конфликт интересов: **авторы заявляют об отсутствии конфликта интересов.**

Все авторы прочитали и одобрили окончательный вариант рукописи.

About the Authors:

Viktoria D. Medinskaya, Master's Degree Student of the Urban Planning and Building Design Department, Don State Technical University (1, Gagarin Sq., Rostov-on-Don, 344000, Russian Federation), m.dimonviktor07@gmail.com

Yuri Ya. Dvornikov, Associate Professor of the Urban Planning and Building Design Department, Don State Technical University (1, Gagarin Sq., Rostov-on-Don, 344000, Russian Federation), y.dvornikov@mail.ru

Conflict of Interest Statement: **the authors declare no conflict of interest.**

All authors have read and approved the final manuscript.