

开放式街区

规划与设计

凤凰空间·华南编辑部 编





开放式街区

规划与设计

凤凰空间·上海编辑部 编



图书在版编目 (CIP) 数据

开放式街区规划与设计 / 凤凰空间·华南编辑部编

— 南京 : 江苏凤凰科学技术出版社, 2017.7

ISBN 978-7-5537-8235-5

I. ①开… II. ①凤… III. ①城市规划—建筑设计

IV. ①TU984

中国版本图书馆CIP数据核字(2017)第114448号

开放式街区规划与设计

编 者 凤凰空间·华南编辑部

项 目 策 划 罗瑞萍 官振平

责 任 编 辑 刘屹立 赵 研

特 约 编 辑 官振平

出 版 发 行 江苏凤凰科学技术出版社

出版社地址 南京市湖南路1号A楼, 邮编: 210009

出版社网址 <http://www.pspress.cn>

总 经 销 天津凤凰空间文化传媒有限公司

总经销网址 <http://www.ifengspace.cn>

印 刷 上海利丰雅高印刷有限公司

开 本 889 mm×1 194 mm 1 / 16

印 张 14.5

字 数 185 600

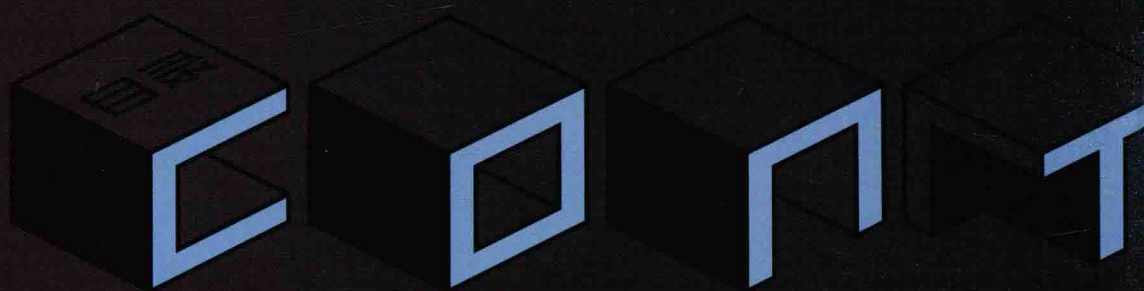
版 次 2017年7月第1版

印 次 2017年7月第1次印刷

标 准 书 号 ISBN 978-7-5537-8235-5

定 价 248.00元 (精)

图书如有印装质量问题, 可随时向销售部调换 (电话: 022-87893668)。



第一章 中国城市社区历史发展 ——— 007

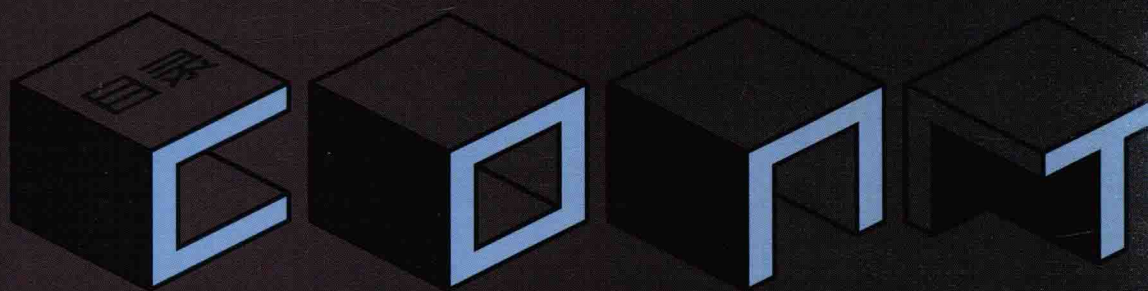
1. 中国封闭社区的历史演变	009
(1) 隋唐宋时期	009
(2) 计划经济时期	009
(3) 20 世纪 80 年代	010
(4) 20 世纪 90 年代	010
2.“美式”门禁社区对当代中国社区建设的影响	011
3. 封闭社区导致的问题	013
(1) 城市路网密度低，导致出行不便，降低了城市的通达性	013
(2) 用地功能单一，导致“职住分离”明显，长距离出行需求增加	013
(3) 城市出现社会空间分异	013
4. 开放街区的探索和实践	014
(1) 新城市主义与“精明增长”	014
(2) 中国地方政策的探索	014
(3) 中国开放式街区实践案例	015



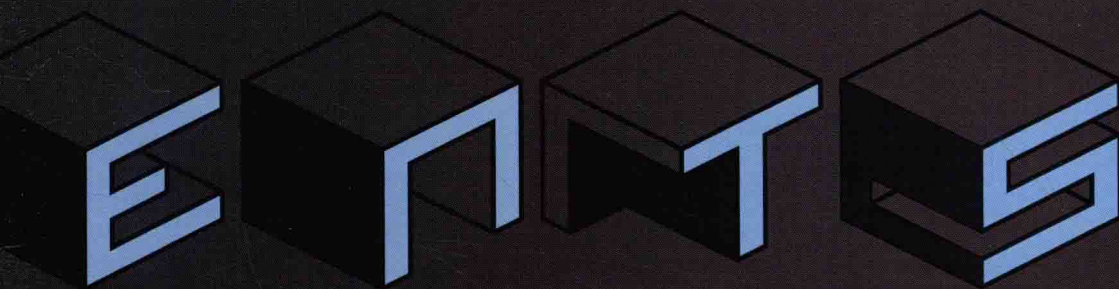
5. 国外开放式街区的起源及规划	017
(1) 复合型开放式社区——国王十字 (King's Cross) 改造社区	017
(2) 《TOD 标准》 (<i>TOD standards</i>) 对 TOD 开放型社区的评估	018

第二章 街区的开放化改造 021

1. 公交导向发展原则及评价标准	023
2. 广州六运小区	030
(1) 步行	036
(2) 自行车	040
(3) 连接性	042
(4) 公共交通	043
(5) 混合利用	044
(6) 密集	046
(7) 紧凑	047
(8) 转变	048



3. 香港黄埔花园	052
(1) 步行	054
(2) 自行车	059
(3) 连接性	060
(4) 公共交通	062
(5) 混合利用	063
(6) 密集	064
(7) 紧凑	064
(8) 转变	065
4. 伦敦圣吉尔斯中心多功能住宅小区	068
(1) 项目背景	070
(2) 项目概述	071
(3) 规划愿景	072
(4) 规划及建设过程	073
(5) 经验借鉴	076



第三章 开放式公共空间设计 ————— 079

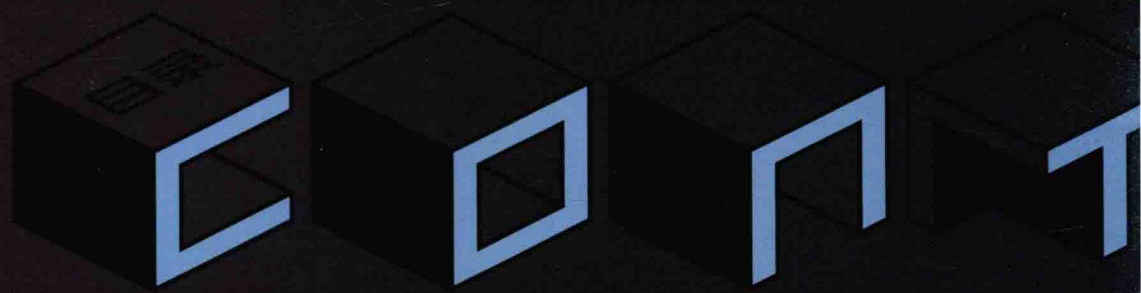
Blaricummermeent 公共空间	080
Pamperduto 总体规划	094
超级线性公园总体规划	104
法明顿城市景观规划	122
共同联合	130
乌卢斯 Savoy 住宅区	138
漂浮村庄	150
底特律中城科技城	156
苏州河两岸城市设计	168
御桥科创园	178
鲁鲁岛详细总体规划	190
Sørenga 6 号街区	204
勇堡住宅总体规划	212
鸣谢	230



开放式街区

规划与设计

凤凰空间·华南编辑部 编



第一章 中国城市社区历史发展 —— 007

1. 中国封闭社区的历史演变	009
(1) 隋唐宋时期	009
(2) 计划经济时期	009
(3) 20 世纪 80 年代	010
(4) 20 世纪 90 年代	010
2.“美式”门禁社区对当代中国社区建设的影响	011
3. 封闭社区导致的问题	013
(1) 城市路网密度低, 导致出行不便, 降低了城市的通达性	013
(2) 用地功能单一, 导致“职住分离”明显, 长距离出行需求增加	013
(3) 城市出现社会空间分异	013
4. 开放街区的探索和实践	014
(1) 新城市主义与“精明增长”	014
(2) 中国地方政策的探索	014
(3) 中国开放式街区实践案例	015

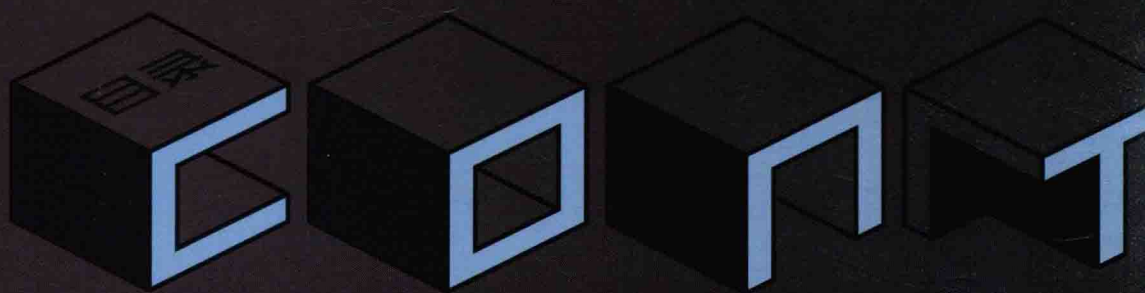


ENTS

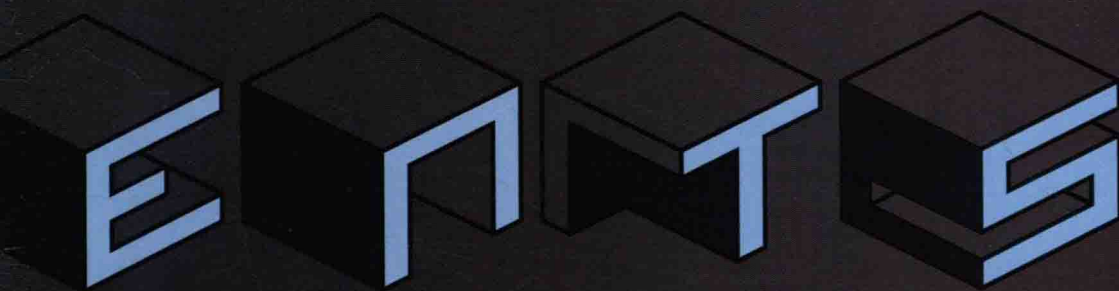
5. 国外开放式街区的起源及规划	017
(1) 复合型开放式社区——国王十字 (King's Cross) 改造社区	017
(2) 《TOD 标准》 (<i>TOD standards</i>) 对 TOD 开放型社区的评估	018

第二章 街区的开放化改造 021

1. 公交导向发展原则及评价标准	023
2. 广州六运小区	030
(1) 步行	036
(2) 自行车	040
(3) 连接性	042
(4) 公共交通	043
(5) 混合利用	044
(6) 密集	046
(7) 紧凑	047
(8) 转变	048

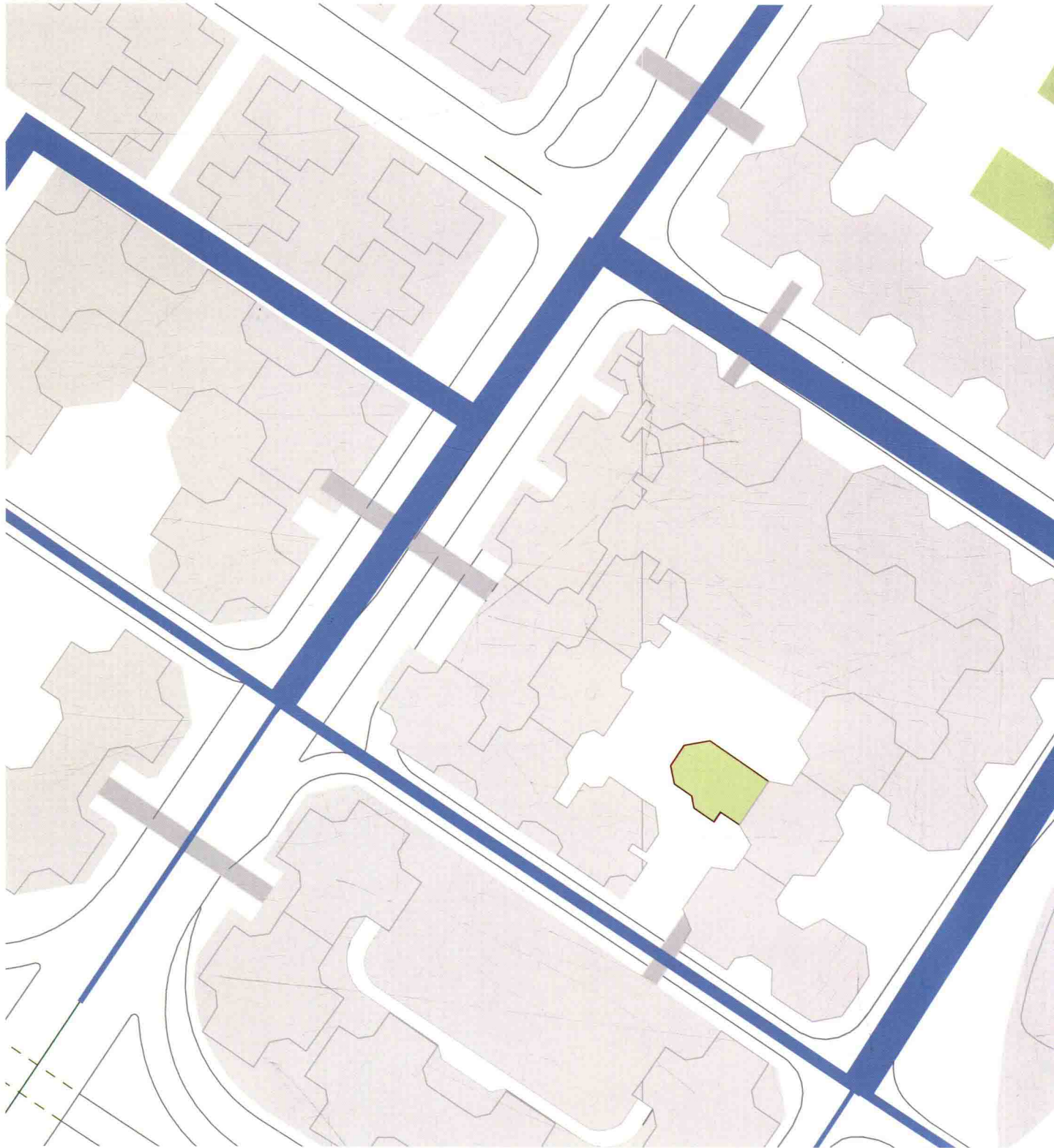


3. 香港黄埔花园	052
(1) 步行	054
(2) 自行车	059
(3) 连接性	060
(4) 公共交通	062
(5) 混合利用	063
(6) 密集	064
(7) 紧凑	064
(8) 转变	065
4. 伦敦圣吉尔斯中心多功能住宅小区	068
(1) 项目背景	070
(2) 项目概述	071
(3) 规划愿景	072
(4) 规划及建设过程	073
(5) 经验借鉴	076



第三章 开放式公共空间设计 ——— 079

Blaricummermeent 公共空间	080
Pamperduto 总体规划	094
超级线性公园总体规划	104
法明顿城市景观规划	122
共同联合	130
乌卢斯 Savoy 住宅区	138
漂浮村庄	150
底特律中城科技城	156
苏州河两岸城市设计	168
御桥科创园	178
鲁鲁岛详细总体规划	190
Sørenga 6 号街区	204
勇堡住宅总体规划	212
鸣谢	230





第一章

中国城市社区 历史发展

街区 (Block) 是四周由街道围合而成的地块, 而街坊或邻里 (Neighborhood) 则通常由多个街区组成。《绿色住区标准》(CECS 377: 2014) 把城市街区定义为“在城市中由城市街道围合而成的区域, 通常以一个居住组团为单位”。

根据 2002 年版的《城市居住区规划设计规范》(GB 50180-93), 居住区按居住户数或人口规模可分为居住区、小区、组团三级。城市居住区一般称居住区, 泛指不同居住人口规模的居住生活聚居地和特指被城市干道或自然分界线所围合, 并与居住人口规模 (30000~50000 人, 10000~16000 户) 相对应, 配建有一整套较完善的、能满足该区居民物质与文化生活所需的公共服务设施的居住生活聚居地。居住小区一般称小区, 是指被城市道路或自然分界线所围合, 并与居住人口规模 (10000~15000

人, 3000~5000 户) 相对应, 配建有一套能满足该区居民基本的物质与文化生活所需的公共服务设施的居住生活聚居地。居住组团一般称组团, 一般指被小河道路分隔, 并与居住人口规模 (1000~3000 人, 300~1000 户) 相对应, 配建有居民所需的基层公共服务设施的居住生活聚居地。

然而实际上, 目前中国许多城市都存在超过居住组团尺度的城市街区。这些街区的尺度往往达到了居住小区的大小, 有的甚至达到了居住区的大小, 形成超大街区 (Superblock), 即由单个街区组成的邻里社区。这些超大街区为了“方便管理”, 还将社区四周用围墙或栅栏围合, 仅留出少数的出入通道, 并且需要出示门禁卡等才能进出。这些超大街区对城市的交通、社会 and 经济发展都造成了不同程度的影响。



▲ 大楼盘

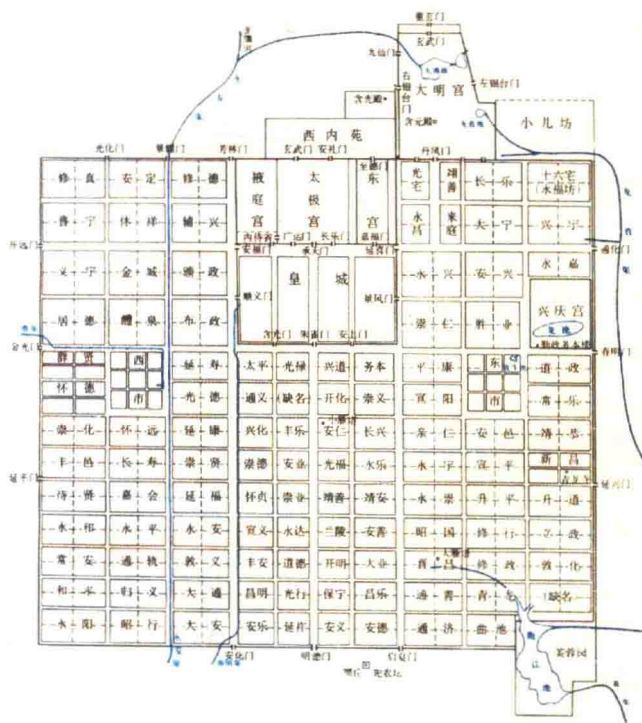
1.中国封闭社区的历史演变

（1）隋唐宋时期

古代城市出于军事防御目的，多成封闭形态，并设有城墙、城门、护城河、城堡等，如古罗马时代的城市和中国唐代的长安城（隋代时称大兴城）。在隋朝，由于原来的都城排水不畅，城内污染严重，因此隋文帝宇文恺规划建设新城，而大兴城就是在此背景下修建而成的。大兴城面积达 83.1 平方千米，城区分隔成 108 个坊。为了便于安全管理，唐长安城不仅在四周设有城墙，城区的每个里坊四周也全是高墙。里坊内有南北贯通的小街，坊墙四面各开 1~2 个坊门，供坊内居民出行。由于设有宵禁制度，到了夜间各个坊必须把门关上，人们也不允许走到坊外的街上。与此同时，隋唐时期的商人地位底下，商业活动仅限于规定的范围内进行，即东市与西市，并严禁沿街设市。因此，坊与坊之间并没有沿街商铺，更没有街道生活，每个坊都是一个独立的封闭街区。同时为了体现皇权的威严，长安城的街、坊尺度都修的非常大，其中位于中轴线的朱雀大街甚至修到 150 米宽。由于盛唐时期的中国国力强大，长安城也成为当时的世界第一大城，因此长安城的形态对于后世的中国城市规划影响深远，比如明清时期的北京城就是参考唐长安城修建的。

然而到了唐代后期，由于商品经济的发展和皇权的衰落，越来越多坊的围墙被打开，开始出现在规定的“市”以外进行的商业活动，里坊制逐渐走向崩溃。到了宋代，商品经济的发展达到了顶峰，市坊制正式取代里坊制，宵禁制度也被取消，商业活动可以全天候在街市中进行，同时商住混合用地也非常普遍。著名的《清明上河图》所描绘的就是这一时代汴京繁华的城市街景。

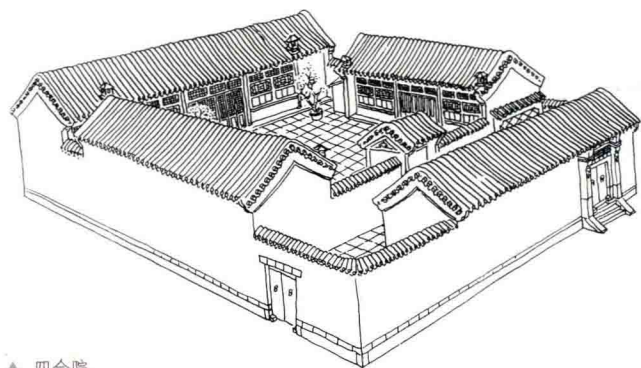
唐宋时期的城市规划一定程度上反映出当时社会的政治取向和经济水平的变迁，也对此后数百年中国城市的建设产生深刻的影响。



▲ 唐朝坊市图

（2）计划经济时期

在社会主义建设初期，土地资源充足，人口迅速增加，但食品等资源供应短缺，城市政府公共财政能力孱弱。随着“一五”计划期间社会主义计划经济和单位体制的建立，在“有利生产、方便生活、节约用地、少占农田”的规划建设原则指导下，土地被划拨给“单位”建设，把供水、电力、电信等市政服务交给独立核算的市政“单位”经营，以将市政建设的投入和运营维护费用降到最低，由此衍生的具有中国特色的大型“单位大院”。政府兴建了



▲ 四合院

大量的单位大院型综合居住区，这种“单位制”城市规划奠定了中国现代城市形态的基调。

根据1958年北京城市总体规划，当时的城市居住区以小区为基本单位，面积为30万至60万平方米。而单位大院是集工作与居住两种基本功能于一体的综合居住区，大部分占地面积都相对较大，且这些单位大院多以城市主干道为边界，并通过设置围墙、栅栏和门卫形成封闭、半封闭的门禁社区。这种边界规则使城市路网密度较低，每个单位大院就像一个小社会，对外相互割裂，缺乏联系，降低了城市的通达性，既不利于行人穿行又加重了主干道的交通压力。由于建国初期商品经济并不发达，因此商业主要布置于单位大院内部，并未沿街布置，与隋唐时期的里坊制类似。

（3）20世纪80年代

在改革开放初期，农村人口和下乡青年重新向城市聚集，造成了严重的住房短缺。为解决城市住房问题，国家倡导成立国营房地产公司，通过“三通一平”进行新区开发同时“综合开发、配套建设”居住小区，再由各种单位来购买住房作为福利分配给职工居住。随着单位的改制及住房的商品化，一些企业类的单位大院转化成为功能单一的居住小区模式。20世纪八九十年代，住建部在全国开展“城市住宅小区试点”及“小康住宅示范小区”等项目，如广州五羊新城、上海康乐小区，结果单位住宅小区逐渐替代单位大院，成为城市居住区规划建设的主流模式。

（4）20世纪90年代

20世纪90年代，人们逐渐意识到房屋和土地作为商品和资产的价值，房地产价值逐渐显化，房地产市场初步形成。由于住房市场化的形成与单位制的解体，商业活动开始沿街破墙，原来单位大院的沿街住宅的底层也开始被用于商业用途，如广州的六运小区。这与北宋时期的市坊发展类似。

1998年，住房建设的任务从单位、政府转移到开发商手里。政府通过土地招拍挂制度将国有土地使用权出让给开发商，开发商再和银行联手通过按揭贷款把住房卖给购买住房的市民。这个体制极大地推动了住房供应，缓解了城市住房紧缺的问题，政府还获取了巨额土地出让金以推动城市基础设施建设和产业开发。

政府通过供应较大的地块来增加公共财政投入，同时又可以因此减少市政设施、市政道路的建设和维护费用投入。这也是今天中国土地财政制度和超大街区的起源。在这种利益驱使之下，政府按居住小区甚至居住区的规模向开发商出让土地变得屡见不鲜。尤其随着中国机动车的普及，以及当时社会普遍认为机动化代表“富裕、先进”的思想推动，各地争相建设城市快速路和高架桥。因此，城市郊区的超大型社区开始出现，如广州碧桂园、祈福新村等。这些社区里面有学校、超市、会所等“半公共”设施，如同单位大院一般，只是居民之间不是同事关系，而是邻居。为了保障居住区的安全和业主的隐私，这些社区都是采用封闭式管理。

旧城改造的兴起使建设大型住宅区的风潮从郊区刮到了市中心。为了减少时间和经济的投入，开发商往往采用大拆大建式的改造，将城中村和古城变为城市中心的大型高层门禁小区。此外，房地产经济利益驱使下的“造城运动”也使超大型封闭式小区进一步蔓延。这种用途单一，以大地块、封闭式管理为主要特征的小区设计不仅仅应用于商品房，连同一时期的保障性居住区也纷纷采用了这种样式，以至于普通民众认为这就是小区建造的标准形态。