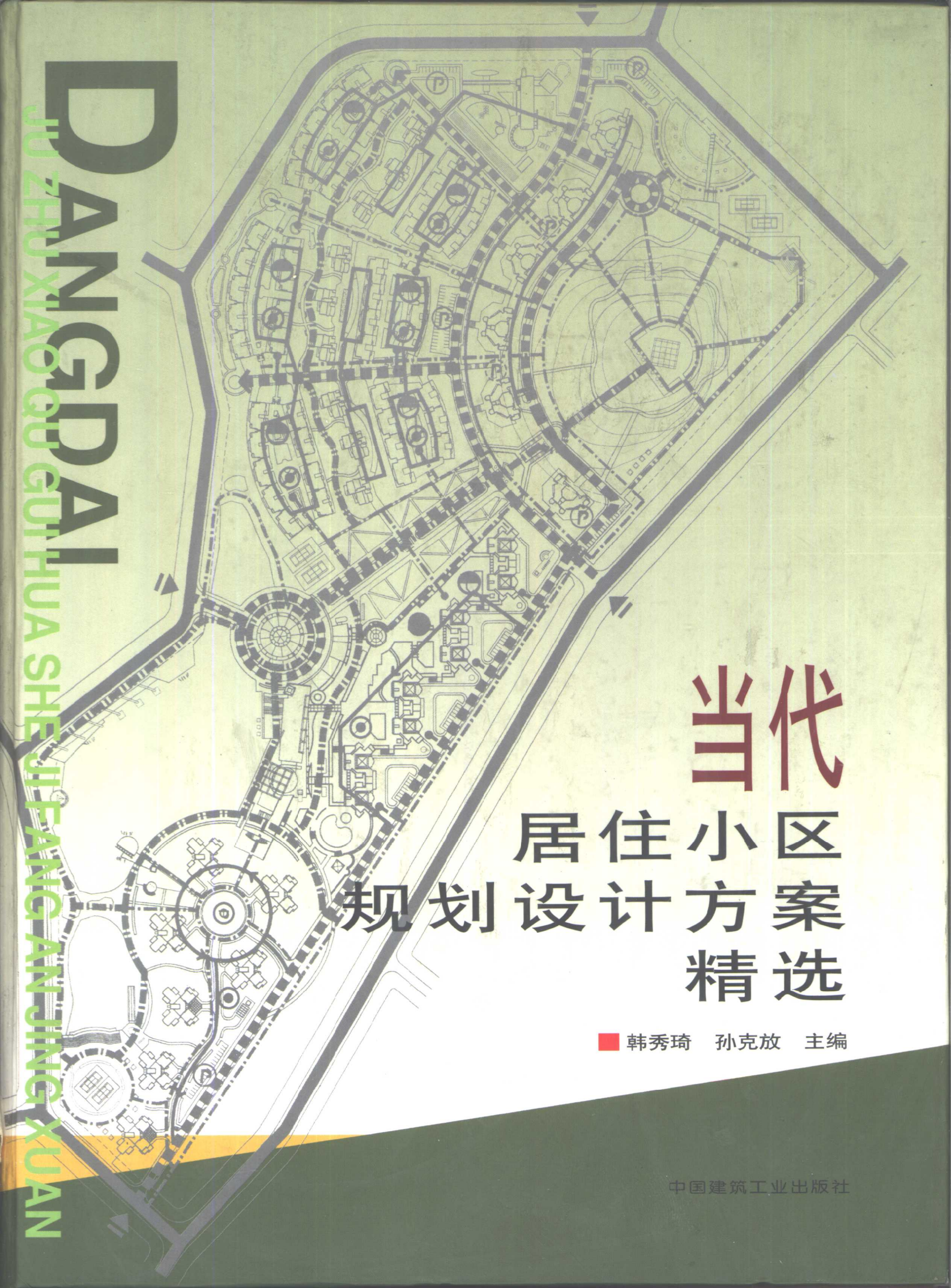




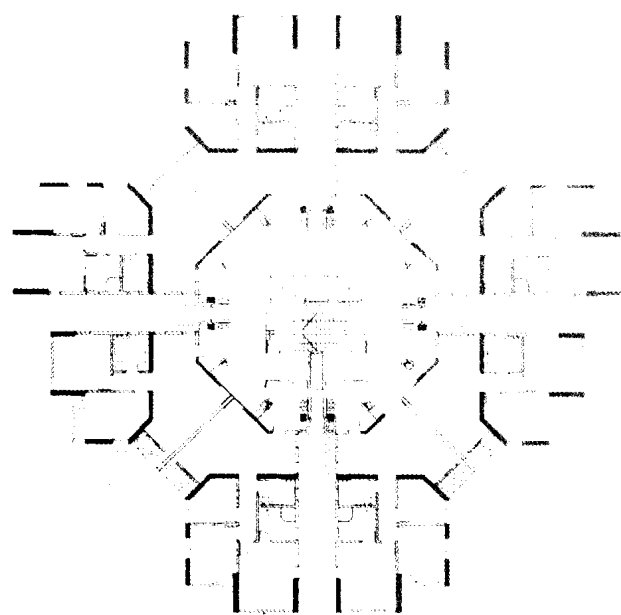
DANGDAI
JURHU XIAOQU GUIHUA SHEJIFANGAN JINGXUAN

当代 居住小区 规划设计方案 精选

■ 韩秀琦 孙克放 主编

中国建筑工业出版社

当代居住小区规划设计 方案精选



中国建筑工业出版社

图书在版编目(CIP)数据

当代居住小区规划设计方案精选/韩秀琦 孙克放主编.—北京: 中国建筑工业出版社,2000
ISBN 7-112-04143-0

I.当… II.韩… III.居住区-城市规划-案例-汇编 IV.TU984.12

中国版本图书馆CIP数据核字(2000)第12664号

责任编辑: 李东禧

版式设计: 蔡宏生

当代居住小区规划设计方案精选

韩秀琦 孙克放 主编

中国建筑工业出版社出版、发行(北京西郊百万庄)

新华书店经销

北京广厦京港图文有限公司制作

北京百花彩印有限公司印刷

*

开本: 889×1194毫米 1/16 印张: 10 插页: 1

2000年6月第一版 2000年6月第一次印刷

印数: 1-4,000册 定价: 48.00元

ISBN 7-112-04143-0

TU·3262 (9522)

版权所有 翻印必究

如有印装质量问题, 可寄本社退换

(邮政编码 100037)

前言

20世纪90年代是我国居住小区规划设计创作空前活跃的时期,优秀作品不断涌现。为了交流近几年居住小区规划设计的创作经验,在中国建筑工业出版社的积极倡导和大力支持下,我们选编了这本书,供从事居住小区规划、设计、开发和建设的人员参考。归纳起来,它有以下特点:

——反映内容新。选编的大多是90年代后期的作品,反映出设计师对21世纪居住生活模式的理解和构想。

——资料来源广。虽然限于篇幅,本次仅选编了20几个方案,但从寒冷地区到夏热冬暖地区,从安居工程到高档公寓,都有作品收录。其中位于东南沿海尤其是珠江三角洲地区的方案略多一些,原因是那里市场经济最为活跃,住房商品化程度最高,代表着中国经济和社会发展的方向。

——来自工程实践。入选作品都是“真题真做”,有的已经建成,有的正在建设,个别属方案阶段的,也大多被列入当地建设计划,准备在下一步实施。

——注重方案的特色。入选的规划设计方案,除了总体水平较高之外,大都在某一、两个侧面有其独到之处,或

较好地利用了原有自然地形地貌,或在交通组织和小汽车停放问题上有所创新,或较好地做到了与城市融合、与环境共生,或在成全现代物业管理模式方面考虑缜密,或在充分体现新的开发创意和营销理念上独树一帜……。对于那些虽然完美但缺乏特点的作品,则大多限于篇幅忍痛割爱了。

——注重了实际效果。所选方案由专家推荐后,对其中已建成或部分建成交用的小区,编选人员都进行了实地考察,身临其境体会居民的感受,并倾听了他们的意见。

——提倡居住小区整体设计。多数入选方案是把小区规划、建筑设计、环境设计几个各自独立的设计阶段整体考虑,一气呵成,从而使最初的创作立意和设计构思贯彻始终,得到完美的表达。这也是近年来许多优秀小区作品获得成功共同经验,值得大家借鉴。

——方案详略有较大差别。在编选过程中,我们对内容取舍和篇幅长短进行了斟酌,为了尽可能使读者了解方案全貌,有的作品从文字说明到各类图纸,做了较全面的摘录;而为了避免重复,有些同样优秀的作品只占据了很短

篇幅。

本书所有入选作品均附有主要设计人员的姓名和照片。此举不仅仅是对创作人员个人价值的一种承认,也是借此提醒设计人员意识到自己肩上承托的重大社会责任。希望我们的设计师倾其心智,不断为人民创作出更加优秀的室内外居住环境。

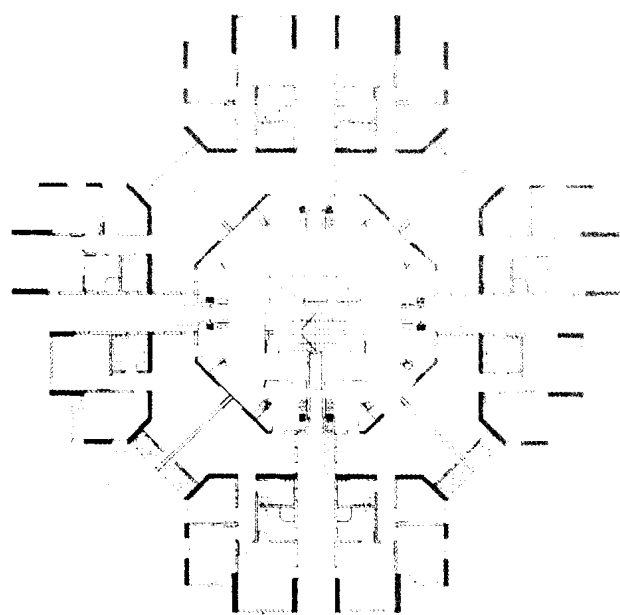
本书选编过程得到了中国建筑技术研究院赵冠谦教授,深圳华森建筑与工程顾问有限公司经理张文成高级工程师、宋源总建筑师、司小虎高级建筑师,建设部居住建筑与设备研究所所长刘燕辉教授,清华大学叶茂煦教授,北京市建筑设计研究院刘晓钟高级建筑师,北京市新厦建筑设计研究所陆孝襄教授等专家的大力支持与协助,特别需要提出的是,国家住宅与居住环境工程技术研究中心童悦仲同志不仅热心为本书征集了多个方案,而且占用今年春节的全部休息时间参与了本书的编选和撰稿工作,在此一并致谢。

由于编者水平所限,书中不当之处在所难免,敬请读者批评指正。

编者

一九九九年二月 于北京

当代居住小区规划设计 方案精选



中国建筑工业出版社

图书在版编目(CIP)数据

当代居住小区规划设计方案精选/韩秀琦 孙克放主编.—北京: 中国建筑工业出版社,2000
ISBN 7-112-04143-0

I.当… II.韩… III.居住区-城市规划-案例-汇编 IV.TU984.12

中国版本图书馆CIP数据核字(2000)第12664号

责任编辑: 李东禧

版式设计: 蔡宏生

当代居住小区规划设计方案精选

韩秀琦 孙克放 主编

中国建筑工业出版社出版、发行(北京西郊百万庄)

新华书店经销

北京广厦京港图文有限公司制作

北京百花彩印有限公司印刷

*

开本: 889×1194毫米 1/16 印张: 10 插页: 1

2000年6月第一版 2000年6月第一次印刷

印数: 1-4,000册 定价: 48.00元

ISBN 7-112-04143-0

TU·3262 (9522)

版权所有 翻印必究

如有印装质量问题, 可寄本社退换

(邮政编码 100037)

构筑跨世纪的美好住区

——为《当代居住小区规划设计方案精选》出版而写

赵冠谦

世纪之交的钟声即将敲响。在这关键的跨世纪时刻，回顾与展望我国住宅建设不无特殊意义。住宅是关系到亿万家庭的切身问题，它对巩固社会安定，促进社会进步具有重要作用，政府把住宅建设视作国民经济新增长点，原因在于它与其他工业、与百姓生活的密切关系。因此，创建舒适、安全、卫生、方便、文明、优美的居住环境就成为我们的历史重任。本书的出版为构筑理想住区提供了丰富且有价值的信息，而我亦愿为此谈谈如何创造美好家园的一些浅识。

1. 规划结构形态

规划结构形态是小区规划组织的具体表现。规划结构形态应以人为本，符合居民生活习俗、居住行为轨迹，以及管理制度的规律性、方便性和艺术性。

多年来的小区规划与建设积累了丰富的经验，形成了小区——组团两级结构模式，并建立了相应的管理机制。由于组团规模均匀，管理合理与方便，很多小区规划结构形态常以小区道路将用地均衡划分，组成多个组

团，几个组团围合一个公共绿地，形成“中心型”的规划结构形态。

然而，由于当前住宅建设由福利型分配转向货币化分配，商品住宅面积的调剂使组团划分已失去原来确定规模的含义。同时，由于小区管理走向现代化与科学化，小区内社区活动、安全保卫、环境卫生、设施维修、绿化管理等业务已难由原先的管理机构承担，管理模式的改变也直接影响到小区规划结构，小区基本组成单位趋向于如何更好地组织和丰富居民的邻里交往及生活活动内容。除了原有的组团形式以外，出现了以规模较小、便于管理的邻里单位和院落空间为小区构成基本空间，适当扩大住宅间距，结合绿地布置形成多种形态居民交往、老人休闲和儿童游乐等小区构成单位的做法。

同时，小区规划结构也出现了多种形态，除了常规的“中心型”以外，有的结合小区地域特点，将小区人口、文化设施、绿地、标志性构筑物等连成一片，贯穿小区，形成“带状型”；也有的根据基地形状，沿小区主路设置大小不同的数个节点，作为对

景、绿地和建筑小品群空间，形成“节点型”结构等等，从而创造出地域性强的空间形态和优美的居住环境。

2. 公建设施配置

小区公共服务设施的配置是解决小区居民日常生活活动的基本保证，完善的社会服务设施又是小区稳定的物质基础。小区公建设施的设置要点，一是要配套齐全，二是要布置合理，也就是说既要符合居民各种生活要求，又要适应居民行为轨迹。小区的公建设施主要是学校、托幼机构、购物设施、文化活动中心、管理用房以及集贸市场等。由于家庭结构、经济条件、服务模式和社会意识等的变化，影响着配套设施的规模和布置。近来，学校和托幼按千人指标配置往往造成规模过大，班级招不满生源而出现闲置状况；文化活动中心常因招揽生意，随意设置噪声大和吸引区外顾客的项目，使居民居住环境不得安宁和给治安管理带来麻烦；商业服务设施布置一旦背离居民出行轨迹或采取间隔设置，会使居民购物不便，商店难以正常运转。因此需要通过实

际情况的调查,调整公建规模与布置;学校可依据条件将两个小区合设一个,此时应在两小区之间布置,以使邻近学生便捷进出学校,同时又可减少学生课时产生的噪声对居民的干扰;托幼宜适当减小规模,却不宜两小区合办,位置应设在小区中心或周围绿地较大的场地上,这样幼儿室外活动能有较好的外部环境;文化活动的站的内容应是阅览、棋艺、书画、台球等,不应设歌舞厅或大型康乐扰民设施,重要的是应向老人提供休闲享乐、消遣时光的场所;商业设施宜布置在小区主要出入口附近,可连续布置成低层商店,也可建成独立式自选市场,使居民出行时能顺道购物,也使购物增加选择;集贸市场比较脏乱,但又需要让人方便购买,为了使居民有挑选的可能,又不致于花费太多时间,集贸市场宜规模稍大,集中设置,因此,规模不大的小区可以将集贸市场合并设置,并布置在方便合用的地块上。

3. 静态交通组织

小区内静态交通组织是指私人车辆的存放安排。当前私家汽车在小区

内迅速增多,导致空气污染、噪声干扰、交通混乱、景观恶化,也出现了如何合理存放的问题。对上述问题,首先应从规划着手解决。通常小区内停车方式有三种,即地面停车、地下停车和室内停车。地面停车比较经济方便,但常与绿化争地。地下存车可充分利用基地,如设于中心绿地和运动场地下面,不侵占公共空间与绿地,但造价昂贵。室内停车如为住宅底层架空停车,存取方便,但汽车防盗装置和尾气容易扰民,并易造成人车同道;如为车库集中停车,比较安全可靠,但存取离家较远,不甚方便。经过实践比较,得出较合理的停车方式为:

(1)小区外围周边停放。小区主路沿外沿布置,将汽车停放场设在城市规划要求退红线的范围内,人行道路则布置在小区中部,这种方式较好地解决了人车分流,也充分利用了小区边界不允许建房的土地。

(2)组团人口附近一侧或组团与组团之间的场地上存放。这种做法不让车辆驶入组团,保证组团安全、安宁,但又离住家不远,存取车辆仍较方便。

(3)在学校运动场下设地下车库。由于学校一般位于小区的边缘,汽车

可直接从城市道路驶入车库,与在运动场上活动的学生不发生冲突,在小区内部设人员出入口,以方便存车人直接进入小区。

(4)住宅建筑下的地下车库。此种车库可与地上建筑,特别是高层住宅的结构结合,但必须协调好车库与上部结构的柱网尺寸,使地下车库获得最佳最多的存放车位。由于高层住宅的电梯可到达地下层,居民存车后可由电梯直达居住层面,给使用带来便利。应该指出,随着社会的发展,汽车的增多,小区内汽车停放只靠一种方式是很难圆满解决的,尤其当停车率要求达30%~50%或更高时,更需兼容多种停车方式。地面停车应当注意:一是停车场地应铺砌植草砖,以维持小区的绿地,二是每隔3~4辆车距应种植大冠乔木以防车辆日晒。而地下停车可作备用,以满足可持续发展的要求。

4. 绿色环境保障

小区绿色环境是以绿色植物为主体,供居民户外休闲、室内观赏和用以改善小区生态环境的绿色空间。小区绿色环境具有释放氧气,杀菌除

尘,净化空气,调节空气湿度,减噪,隔热,防风,以及美化环境,创造四季迥异的环境景观,调节居民心理等综合功能。小区内的绿色环境可由以下几种方法得以保障:

(1)增加绿地面积。采用多种措施提高有限绿地面积的利用率,如利用道路侧边、建筑物散水、挡土墙、坡地、停车场等处增加绿化种植面积,并采用透水材料进行活动场地的铺砌,使小区绿地率达到30%以上。

(2)建立绿化系统。充分利用基地的自然地势,山林结合,并以道路绿化联系各公共绿地、宅旁绿地,形成点、线、面结合的绿化系统。

(3)发挥植物改善环境的生态功能。提高植物的配置水平,培育保健型、功能型的植物群落,并运用生态学理论绿化小区环境。同时要重视基地上的原生树群与植被,使之为小区服务,起到遮阳、隔热、纳凉和净化空气、调节气候的作用。

(4)选择适应当地气候与土壤的植物,提高绿化的成活率及经济性,注意在建筑物南侧种植落叶乔木,在建筑物东西侧进行垂直绿化,禁止栽植

有污染和带刺的植物,推广应用花期长、姿态美的花卉植物。

(5)保护和疏浚基地水系。适当整治水底和水岸,保持清澈水面,两岸布置休闲步行区,设以弯曲且以卵石或条石铺筑的小径,植以草坪、花卉和树丛,点缀有文化色彩的小品、凉亭、低灯等,使居民既能在水侧散步、健身,呼吸新鲜空气,也可观赏具有清水绿树的优雅景观。

5. 小区风格塑造

独特的小区风貌为社会所推崇,而千篇一律缺乏特色的小区却被居民所厌弃,需要创造具有个性的小区。

(1)传统文脉的延续。小区是城市组成的有机体,这个构成单位应充分体现城市的建筑文化内涵、居住环境文脉、城市景观环境等因素,如上海在分析原有居民居住模式的里弄建筑基础上创造新里弄建筑模式;北京构筑新四合院的空间形式;江南城市采用低层建筑布置、粉墙黛瓦装饰以及传统造园手法,体现出江南古朴、清新、淡雅的特色。

(2)因地制宜的布局。小区基地状况各自不同,规划时如能善于把握地

形、地貌和地物作为创作的依据,必然会反映出小区的特色。如基地上的树丛,将其保护并与规划空间有机结合,就能反映浓郁绿色空间环境的特点;如位于高差较大的山地,依顺山地等高线布置车行道路和建筑,突出山地建筑的特色;如处于炎热地区,则可采用架空式底层,使小区的绿色空间流通和景观视野贯穿,体现出当地的特点;如处于水系丰富的江南,则需充分利用水源,把整治与利用相结合,形成具有小桥流水人家的江南水乡特有风韵。

(3)建筑形式的创作。小区内的主体建筑住宅如处理不当就会平淡乏味,或杂乱无章。小区住宅建筑形式处理首先应强调统一性,然后在统一中求得变化;或是寻找出与当地建筑有根的母题符号,再在建筑各个部位和建筑小品上应用,虽然符号尺度、形状会有变化,但仍会感到其统一性。也可从当地历史、文化、气候、民风去挖掘,如青岛的蓝天、碧海、红瓦、绿树广为流传,则建筑形式可应用红瓦与传统建筑的双折屋顶;上海可运用市区常见的欧陆三段分割形式;昆明可采用不同少数民族的建筑

格局与细部符号;厦门应用闽南民居山墙起翘的曲线造型和山墙压顶线脚,配以传统地方桔红色波形瓦斜坡屋面,反映出闽南建筑风格与特色;广西可采用适应当地气候多雨潮湿特点的结构形式和采用壮族装饰特点之一的壮锦,将构架、吊脚楼、山墙斜坡、彩带等巧妙运用,体现出壮乡的地方建筑特色等等,显示出历史的延续性和居民的认同感。

6. 住宅设计观念

住宅由福利型向商品型转轨时期,人们将由自己用积蓄购买住宅,对一个平方米安排和一个立方米的利用都会提出苛刻要求,住宅的真正价值已不能由过去的粗放型设计来体现,住宅设计观念应有一个质的改变,应以人的各种居住愿望为出发点,使未来住宅真正成为人们向往的归宿。

首先要提高居住生活的舒适性。注意平面布置与使用功能有机结合,考虑各个空间的专用性与合理性,保证它们之间既有方便的空间联系,又有各自的独立性,做到公私分区与动静分区。各个房间尺度适当也是舒适

性的重要因素,各个房间面积不宜过分增大,形状比例不应失调。要保证各功能空间的私密性,设前室以避免开门见厅,厅内应尽量减少门的数量,特别是不能将卫生间的门开向厅,还应防止各户之间的视线干扰。在单元住宅内设置交往空间也能提高居住舒适程度,可在交往空间内设置坐椅,配以绿化和游乐设施,使居民感受到这个附加空间所给予的情谊、温暖、祥和的大家庭气氛。

其次要提供居住空间的适应性。住宅设计已不能以单一的套型和类型来应付用户。居民对住宅的要求是多种多样的,必须通过市场调查,寻找出住户与建设者之间的结合点。住宅套型除了面积的差异外,还应有不同布置,如大厅中厅,南厅北厅,平层跃层等,还应提供特殊住宅如老人住宅、残疾人住宅、两代人住宅、单身人住宅等以供市场选择。此外,还要为住宅由于家庭结构变化、居住模式改变能作出相应调整而创造条件,因此要在承重结构、分隔构件、设备管线几方面作出合理的选择与布置,以满足居民对住宅内部可变性的要求。

再就是要注意居住建筑的经济性。

经济性主要反映在有效节约资源,住宅设计要做到节约用地和节约能源。节地方法是建筑提高层数、降低层高、加大长度、缩小面宽,但应在保证使用功能的前提下节地。节能在“三北”地区尤为重要,节约供暖的能源需要采取两部分措施,即建筑物系统节能和供热系统节能,前者包括改善建筑体形系数、窗墙比和围护结构等,后者包括提高锅炉运行效率和管网输送系统效率。节能的另一方面是节水与节电,还应充分利用自然资源,如太阳能、风能、地热能等。应该指出,无论节地、节能措施都会增加一些费用,但住宅建设的经济性要建立在保护生态环境、合理利用自然资源以及全寿命费用分析与评价的基础上,绝不能采取短期行为,也绝不能将资源、特别是非再生资源在一代人身上用竭而使后人处于资源贫乏的境地。运用可持续发展的观念来指导住区建设,是政府部门、开发商和规划设计人员的共同责任。

目 录

1. 深圳万科城市花园	8
2. 深圳华侨城栖湖山庄	16
3. 浙江省湖州市东白鱼潭小区	24
4. 湖南省常德市紫菱花园	32
5. 广州豪城花园	46
6. 深圳麒麟花园	52
7. 北京学府园小区	58
8. 江苏省镇江市大东新区	62
9. 北京三里河小区南区改造	68
10. 兰州威龙小区	74
11. 南京积贤花苑	80
12. 济南汇统花园	86
13. 苏州工业园区新城花园（东区）	92
14. 深圳中海花园	102
15. 北京德外关厢联建小区	112
16. 北京望京 A4 小区	116
17. 北京望京 A5 小区	120
18. 北京曙光花园	128
19. 山东省滕州市善国安居小区	134
20. 北京育新花园	138
21. 河南省焦作市丰泽园小区	144
22. 湖南省岳阳市长岭花园	148
23. 深圳百仕达花园	152

深圳万科城市花园

规划用地: 2.54hm²

总建筑面积: 6.14 万 m²

住宅总数: 354 套

设计单位: 华森建筑与工程设计顾问有限公司

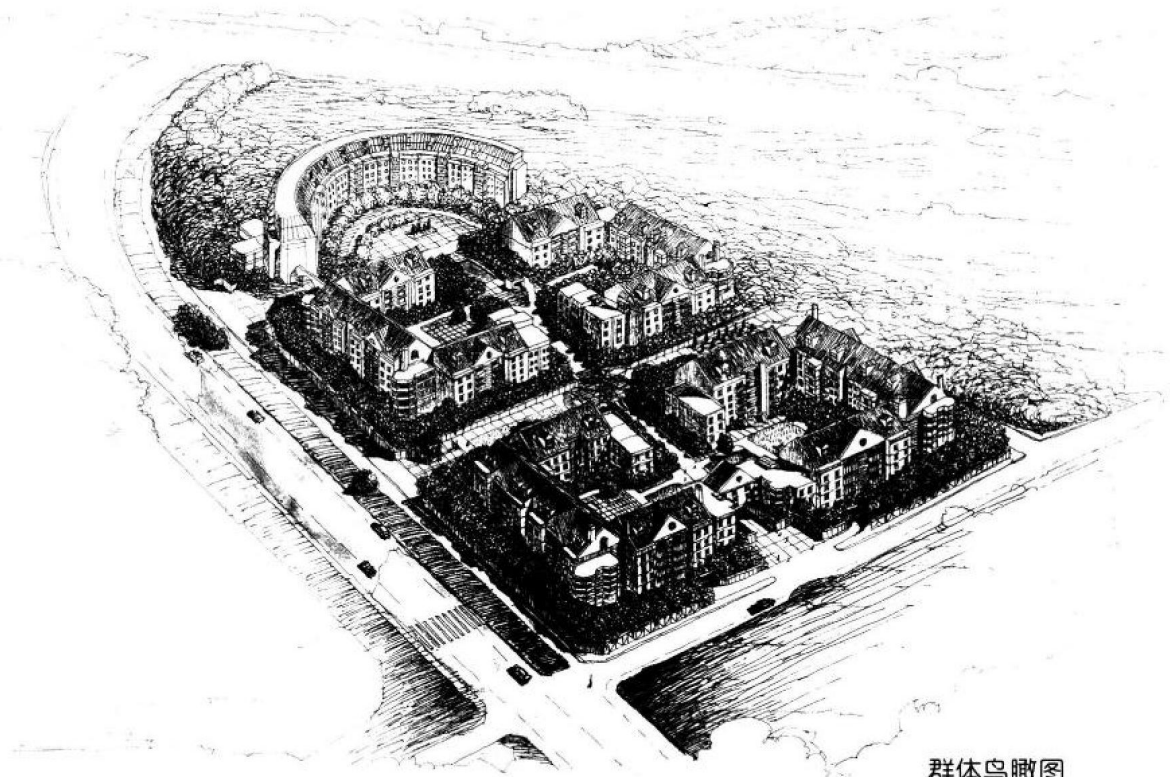
设计人: 朱守训 林建威

肖 蓝 刘艳萍

建成时间: 1998 年

万科城市花园位于广东省深圳市福田区景田居住区, 是采用围合式总体布局的居住小区, 在小区规划、套型设计、群体建筑形象塑造、建筑与环境紧密结合、小汽车就近停放及实现人车分流的交通组织等方面, 均体现出设计人深厚扎实的创作功底, 是一个相当完美的成功之作。

一、小区地块呈缺角的矩形, 其对角线为南北向, 总体设计采用围合式布置, 建筑均朝向东南或西南, 通过拼接格局的变化, 形成三个组团, 围成各自独立的庭院。小区中央形成通透的中心花园, 起连续贯穿作用, 这种亲密的街坊空间为住户提供了休闲观赏的领域, 营造出一种温馨喜悦



群体鸟瞰图

的气氛, 让住户拥有满足和安居感。

二、住宅采用一梯两户单元平面, 高度 5~9 层不等, 7 层以上住宅配备电梯。建筑高低组合, 瓦顶与平台屋面结合, 以及温和的外墙色彩的变化, 使整个小区亲切感人, 具有鲜明的时代气息。

三、户型平面布局既适用又经济, 处处为住户着想, 尽量减少“无效”面积。高品位的居住环境, 宽敞明亮的厅堂, 私密安静的居室, 带卫生间、衣帽间的主人房, 带工人房

(或贮藏间) 的厨房, 以及餐厅可随住户意愿作成开放式厨房, 也可将餐厅与客厅共享等处理手法, 处处反映出设计者的匠心独运。

四、采用半地下车库, 使坡道减短又便于自然采光通风, 并且做到一户一车就近停放, 住户下车后就能乘电梯或经楼梯直达家门, 从而完善地解决了小区停车和人车分流的问题。这种做法的巧妙之处还在于, 利用车库的局部屋顶, 形成首层住户独用的大露台和连通的花池, 既改善了首层

的居住环境, 减少了干扰, 又增添了小区景观层次。此外, 半地下车库还成为垃圾集散、管道总配备的恰当空间。

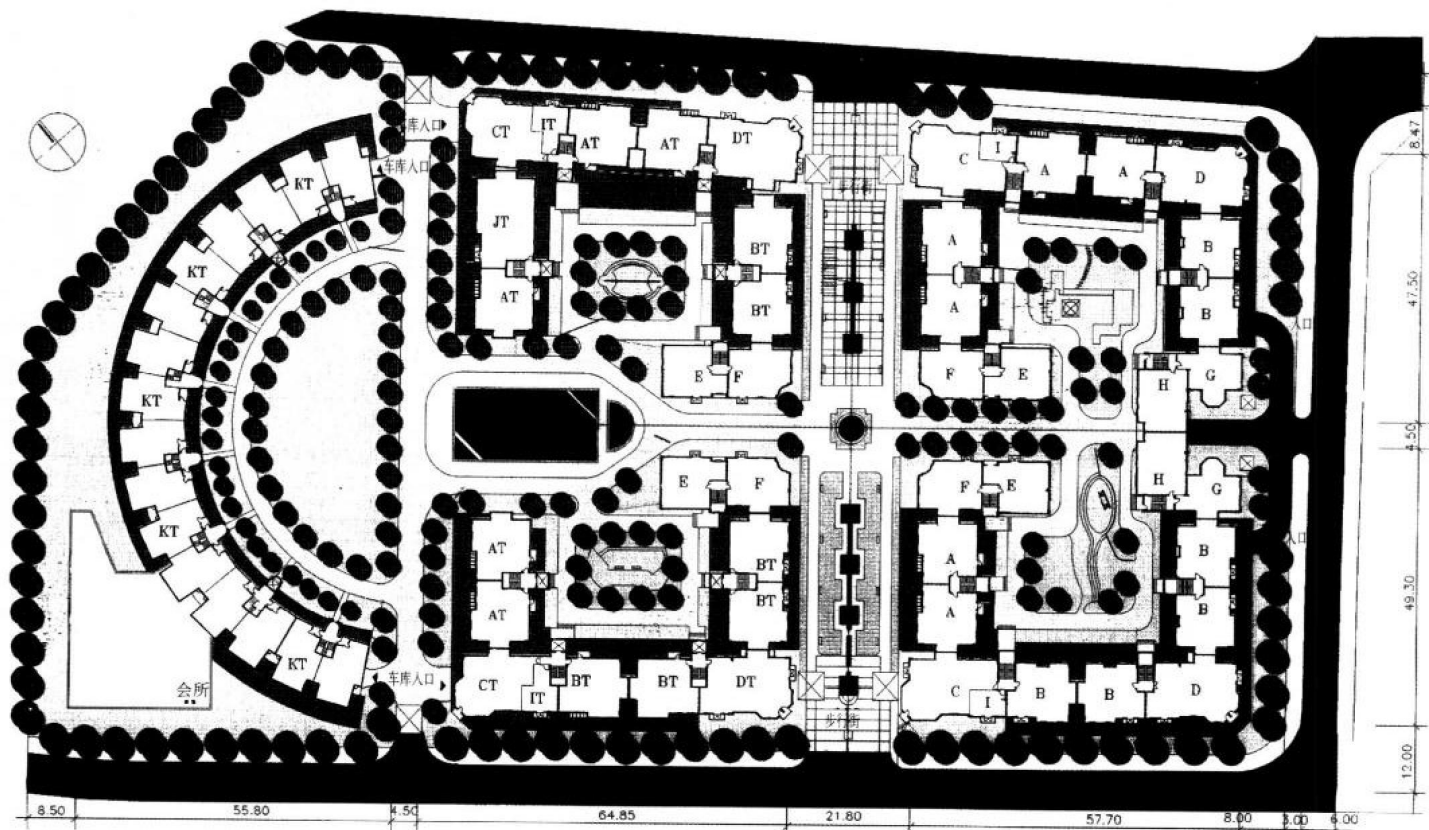
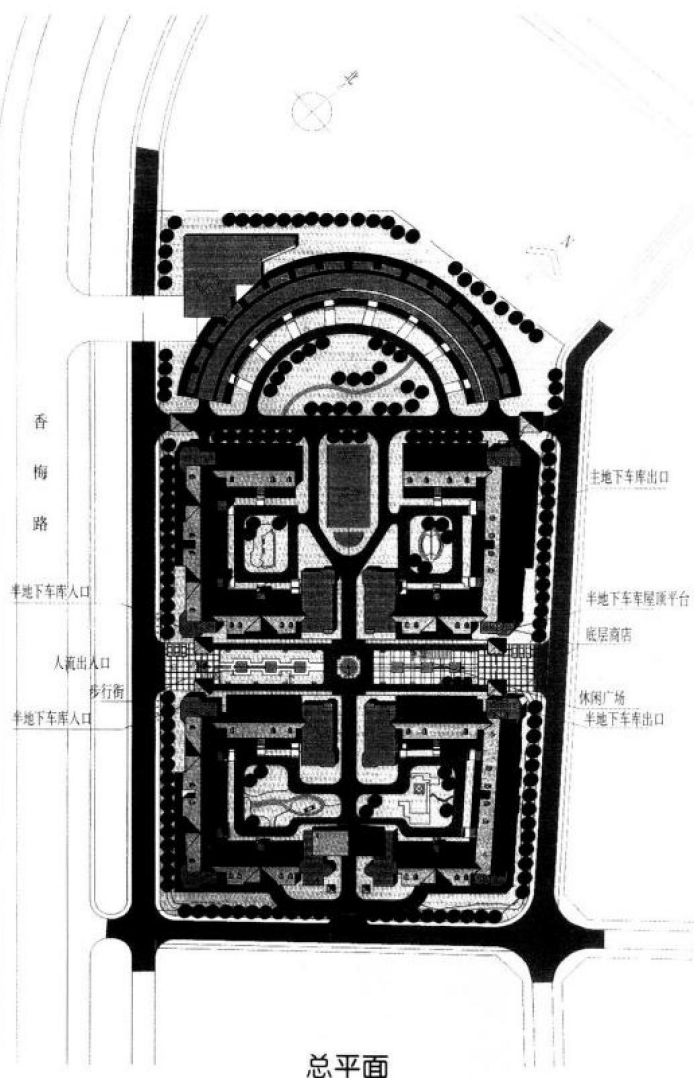
五、窗型设计颇有新意, 采用大玻璃固定窗与小方格开启窗扇组合, 既满足通透观景需要, 又吸取欧式白色格窗和民族传统窗棂的精髓。主人房采用低窗台, 外墙设浅花池, 从而大大改善了室内景观环境, 房主虽然身居高楼, 也会产生如临花园的美好感受。

朱守训，1937年生，1960年毕业于南京工学院（现名东南大学），现为建设部建筑设计院教授级高级建筑师，国家一级注册建筑师，华森建筑与工程设计顾问有限公司副总建筑师。

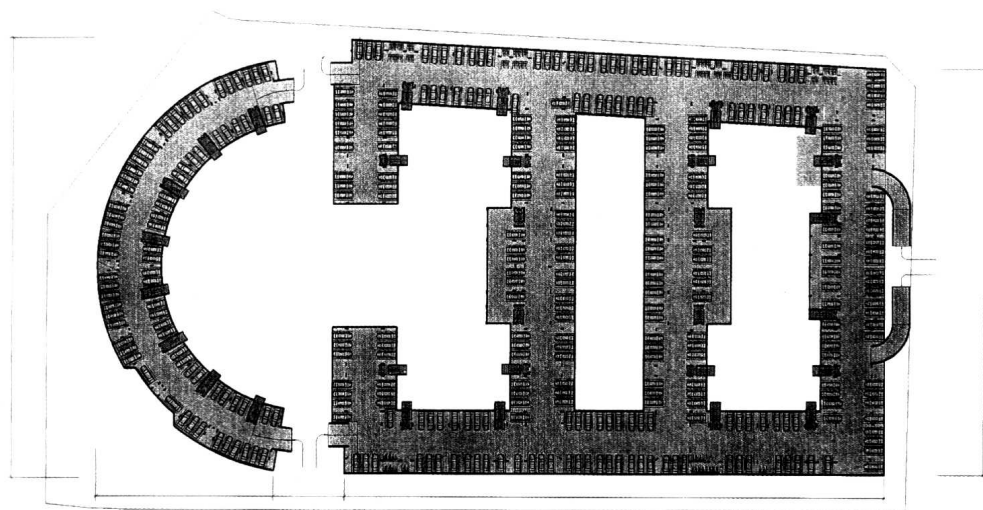
林建威，1970年生，1993年毕业于清华大学建筑系，现任华森建筑与工程设计顾问有限公司建筑师。

肖 蓝，1970年生，1995年毕业于天津大学建筑系，研究生攻读城市规划。现任华森建筑与工程设计顾问有限公司建筑师。

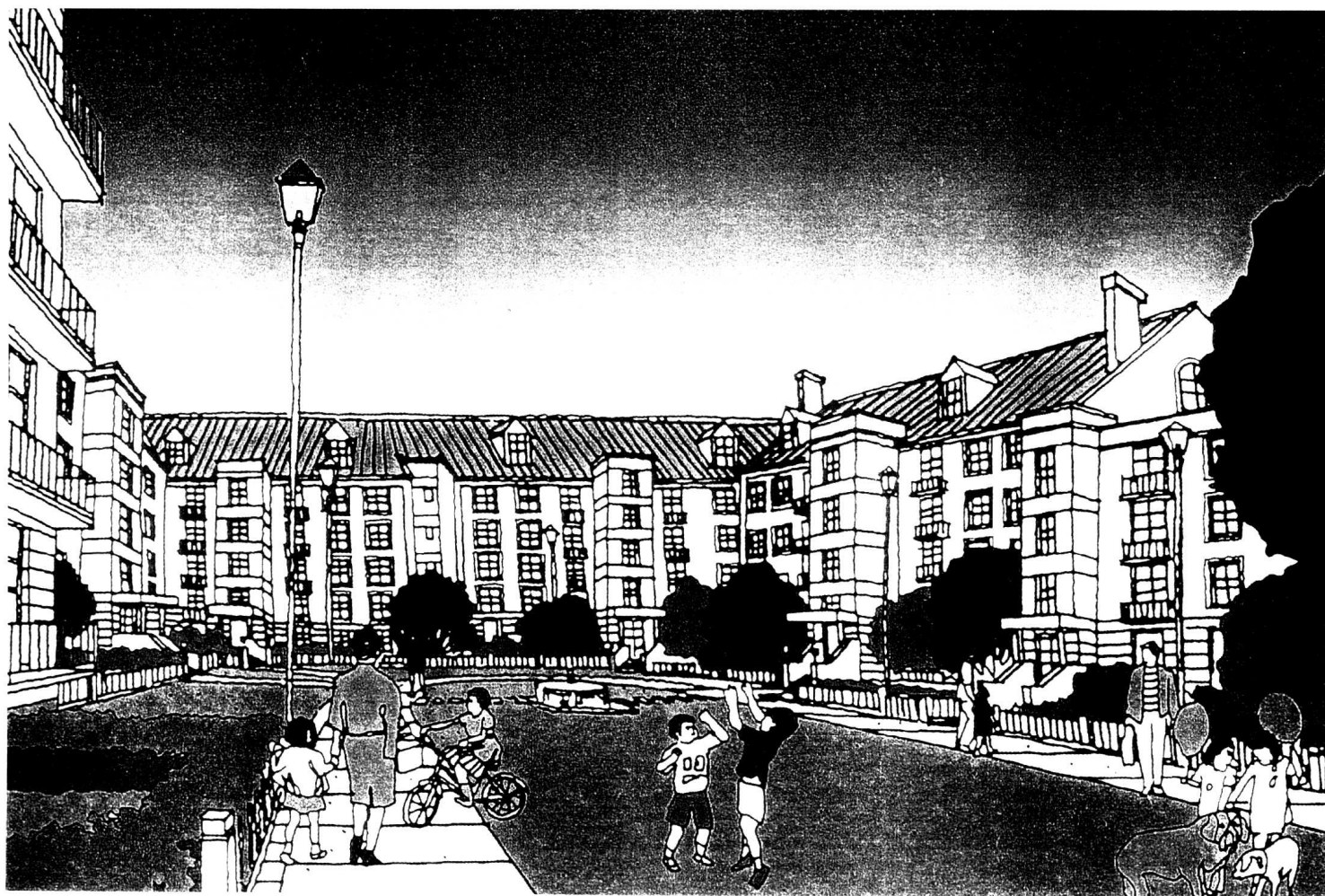
刘艳萍，1962年生，1984年毕业于沈阳大学建筑系。现任华森建筑与工程设计顾问有限公司建筑师。



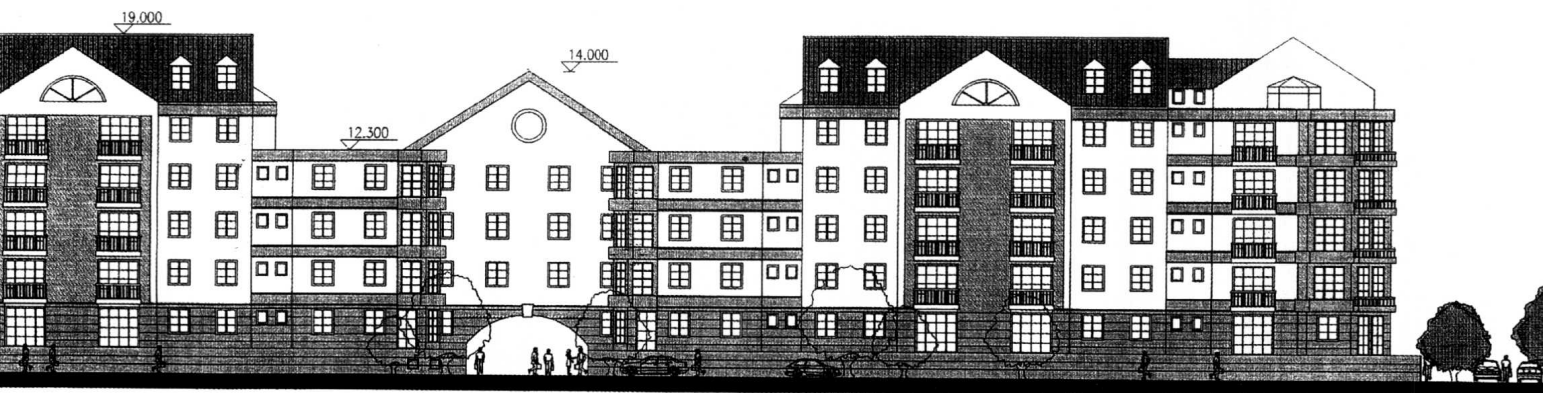
总平面图



半地下车库平面



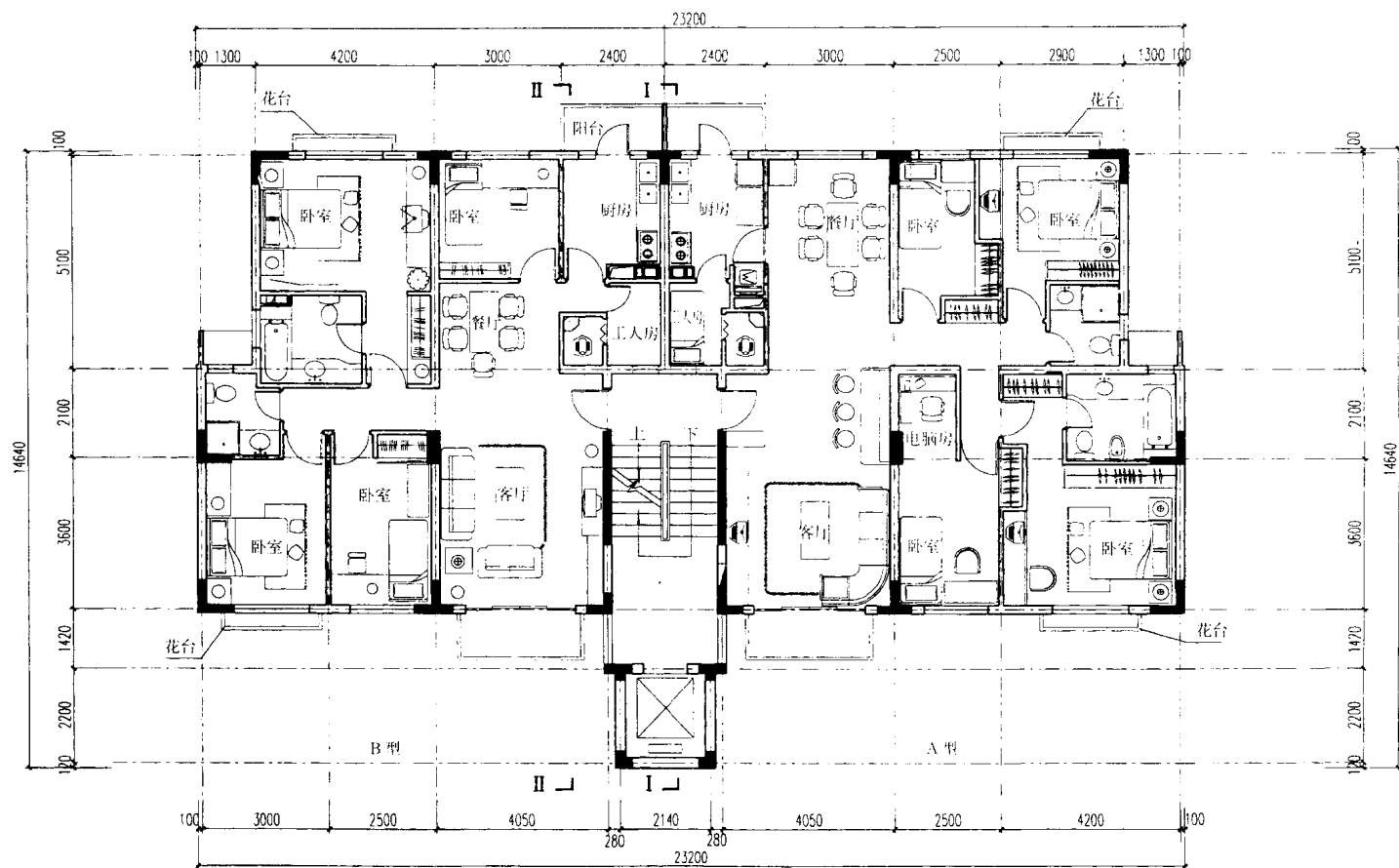
内部庭院透视



东南立面



小区内部透视

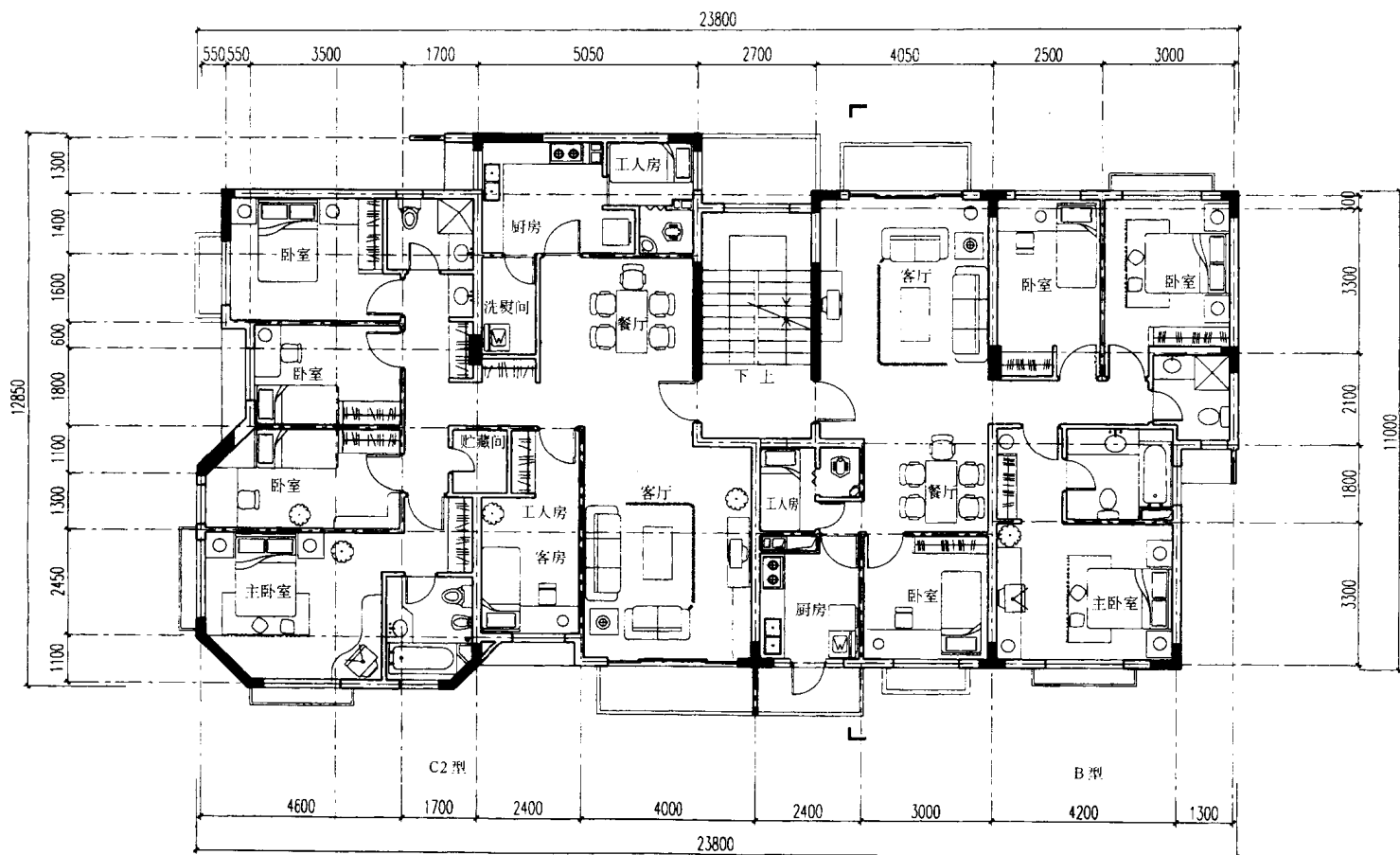


住宅标准层平面之一

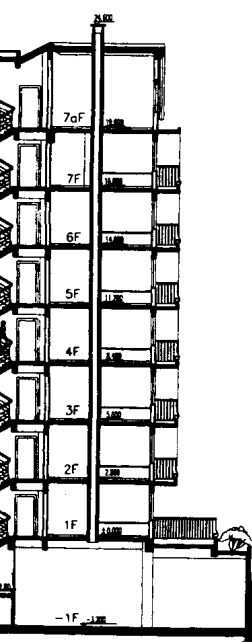


住宅沿街立面

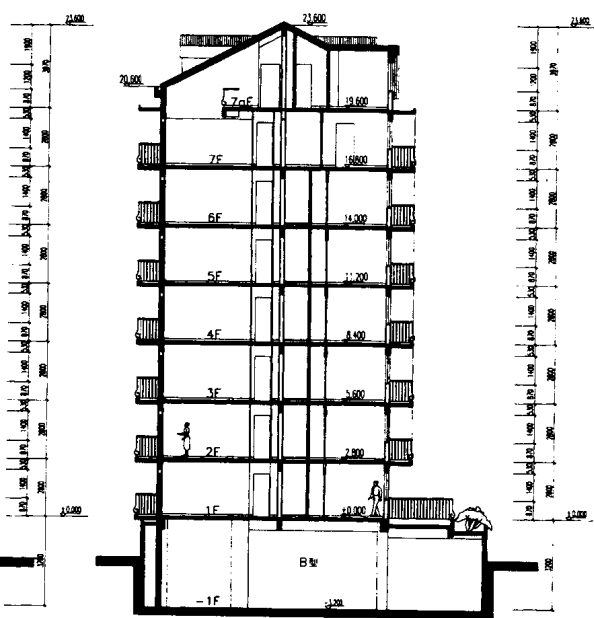
住宅内院立面



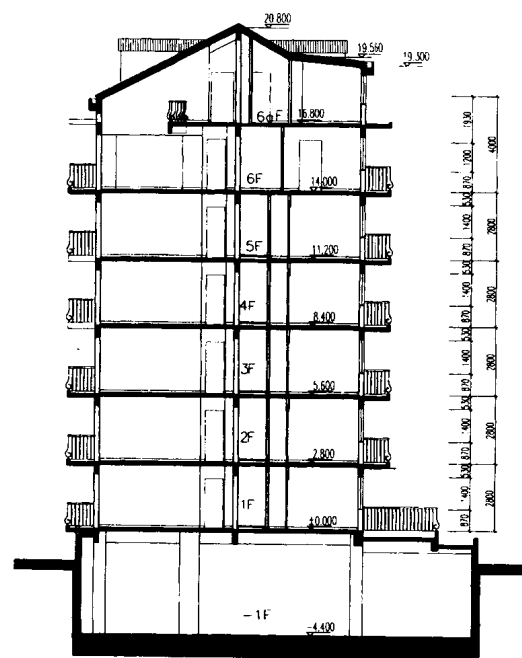
住宅标准层平面之二



I - I 剖面



II - II 剖面



住宅之二剖面