



社区规划与设计

肖敦余 肖泉 于克俭



4.12



天津大学出版社
TIANJIN UNIVERSITY PRESS

T11925.02
X474

社区规划与设计



肖敦余 肖泉 于克俭



A1069958



天津大学出版社
TIANJIN UNIVERSITY PRESS

版权专有 侵权必究

图书在版编目(CIP)数据

社区规划与设计 / 肖敦余等著. —天津:
天津大学出版社, 2003.3

ISBN 7-5618-1711-8

I.社… II.肖… III.社区—居住环境—研究
IV.X21

中国版本图书馆CIP数据核字(2003)第015055号

策划编辑 / 吴 炜 胡文华
责任编辑 / 吴 炜
封面设计 / 谷英卉
版式设计 / 梁世强

出版发行 / 天津大学出版社
出 版 人 / 杨风和
地 址 / 天津市卫津路92号天津大学内
电 话 / 发行部: (022)27403647 邮购部: (022)27402742
邮 编 / 300072
经 销 / 全国各地新华书店
印 刷 / 北京恒信邦和印刷有限公司

开 本 / 210mm×285mm
印 张 / 10
字 数 / 405千
版 次 / 2003年4月第1版
印 次 / 2003年4月第1次
印 数 / 1-3 000
定 价 / 58.00元

图书出现印装质量问题, 本社负责调换

作者简介

肖敦余 天津大学建筑学院教授
天津大学城市规划研究院总工
天津市建筑学会理事

肖泉 生于1968年，1989年毕业于天津大学建筑系，一直从事建筑设计工作，北京伯尔明建筑设计工程公司高级建筑师，国家一级注册建筑师。

于克俭 生于1966年，1989年毕业于天津大学建筑系，总装备部设计研究总院一室副主任，国家一级注册建筑师。设计有阿尔及利亚军官俱乐部等数十项工程，曾获全军工程设计一等奖。

内容提要

本书从社区的聚居形式、内容组成、规划原则等方面作系统介绍，着重探讨社区空间环境的优化、美化，为人们规划设计理想的人居环境。院落是社区的基本空间形式，从宅间院落到中心花园给人以美的感受，它们是休憩空间、交往空间，也是生态空间。书中展示花园社区、主题社区及其总体景观，供人们欣赏，让人们向往，激发人们创作更美的家园。

本书是一本专业的书，可作为从事规划设计专业人员及大专院校师生的参考书；

这又是一本实用的书，提供给从事房地产业的人员参考；

也是一本大众的书，使购房者、业余爱好者增加对居住环境的全面认识，引发人们的兴趣和关注。

前言

社区——人们聚居形式的统称。近年我国城市规划界沿用居住区—小区（街坊）—组团—邻里，按规模梯级排列称谓。国标规范中也统一按此序列冠名，而在新开发、建成的社区中，则使用居住区、新区、小区、社区、广场、花园、小镇、新城、园、苑、村、里、庄等，有的有大小规模概念，有的则以特色、生态寓意而冠名。不论其规模大小及冠名如何，都要按生态适应原则和以人为本的人性原则规划建设社区，给予人们以优良的生态环境：物质空间环境；精神空间环境；交往空间环境；信息空间环境。凡具备或基本具备这些条件的社区，应视为好的社区环境。

社区空间组成：居室空间和院落空间是最基本的组成部分，公共服务配套设施根据社区规模大小，分级安排布置在居住区、小区及组团中。

本书提出“小社区”思路，是指规模稍小的单纯的聚居地，把公建设施布置于外围或相对独立的地段，不干扰居住环境，把最必要的居住建筑——私用居室空间、庭院——室外公共活动空间和会所——公共室内活动空间，列为三项必备空间，同时将停车泊位和幼儿园列为重点安排的项目。对于不顾居住环境，只追求容积率的单一住宅楼栋，即使设

计和装修得再好，也只是居住环境中的低品。

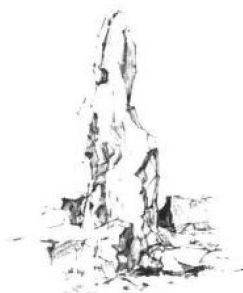
院落是社区的基本空间形式，呈梯级布置于社区中。它既是生活休憩空间和交往空间，又是生态空间。它和建筑交相辉映，共同组构社区居住环境的美。本书从院落围合、庭园设计、宅间绿地布置到中心花园景观等多方面，以较多的篇幅描叙了庭园的功能和魅力。

本书通过展示生态社区、花园社区、主题社区及社区的鸟瞰景观，让人们欣赏到社区建筑与庭院合奏的乐章，了解空间环境对人的身心健康所起的美好作用，激发人们向往、创建优美住所的愿望。

我国正处在大规模兴建社区的高潮中，建好社区的空间环境，为人们规划设计优雅的家园，应放到首要地位。本书提出“社区空间特征的多样性”，是希望能创作更多的具有个性、特色的作品。作者写本书的目的也仅在于此，且以此文作引玉之砖，请各位同人共创佳作。在本书定稿之际，感谢肖蓝、路嘉、李齐、陈珊、沈景琰、党晓峰、陈安娜等同志提供图片资料，丰富了本书内容。

第一章 社区简论

第一节	社区的概念	2
第二节	社区规划的两大基本原则——生态性原则和人性原则	3
	一、生态性适应原则	3
	二、人性原则	4
第三节	居住区(社区)规划的基本理论与规划模式	6
	一、三级组织结构、三级配套、三级对应原则	6
	二、小社区规划形态	8
	三、小社区必须具备的基本内容	12
第四节	社区主要规划指标	13
	一、用地控制指标	15
	二、住宅的日照间距	15
	三、住宅的建筑密度和容积率(建筑面积密度)	16
	四、绿地	17
	五、技术经济指标	18

**第二章 社区环境选择与适应**

第一节	社区选址	20
第二节	适应环境的规划手法	21
第三节	社区用地选择的景观保护和生态保护	26
	一、人文景观保护	26
	二、自然景观保护	26
	三、生态社区规划	28

**第三章 社区建筑组成**

第一节	居住建筑	30
	一、户型及标准	30
	二、房型设计	30
	三、独院型住宅	37
	四、单元式住宅	41
第二节	社区的公共建筑项目及布局特点	48
	一、教育类	52
	二、商业服务经营类	52
	三、行政管理类	53
	四、交往活动类	53
	五、市政公用类	53
	六、各项公共设施建筑在社区中的综合布置	54
第三节	会所——社区的公共室内活动空间	56
	一、会所的功能、性质	56
	二、会所的规模和项目设置	57
	三、会所管理的特点	57

**第四章 社区空间构成与院落空间布置**

第一节	社区空间构成	64
	一、社区空间环境设计的内涵	64
	二、社区空间构成要素	64
	三、社区领域界定	65
	四、社区空间围合的体量关系	65



第二节	院落空间	66
	一、私用院落	66
	二、公用院落	68
	三、公用庭院空间围合的基本形式	70
	四、社区院落群体组织	77
第三节	庭园造型设计	79
	一、庭园的柔性空间要素	79
	二、社区庭院设计	83

第五章 社区道路系统与轴向景观



第一节	社区道路的特点	96
第二节	社区路网系统	96
第三节	人车分流	98
	一、平面分流	98
	二、立体分离	99
第四节	停车泊位	101
	一、社区地面安排停车泊位	101
	二、地下停车场	102
	三、安排独立的地段建造车库	102
第五节	街路空间设计	107
	一、社区街路的界定	107
	二、社区街道绿化与小品布局设计	107
	三、街路空间建筑高度(层数)的景观特色	109
	四、低部位空间(或称地景空间)设计	109
	五、轮廓景观	111
	六、道路的线性设计	115

第六章 社区空间特征的多样性



第一节	重视社区鸟瞰景观	120
第二节	生态社区与花园社区	124
	一、绿地和生态环境密不可分	124
	二、污染物的排放和处理	125
	三、能源使用	125
	四、生态包含了很多科技的测定内容	125
	五、环境容量的控制	125
第三节	主题居住社区	133
第四节	台式建筑空间	144

第七章 社区维护与管理



第一节	社区管理的形式	148
	一、相互干扰	148
	二、小破坏性干扰	148
	三、隐患性及破坏性装修	148
第二节	物业管理的内容	149
第三节	房屋的售后服务与物业管理	150
第四节	重大的维护和管理问题——内装修	151
	一、由房地产开发商管理	151
	二、由物业管理公司(处、所)进行管理	151
	三、自治管理	151
第五节	社区的文化建设与管理	152

参考文献

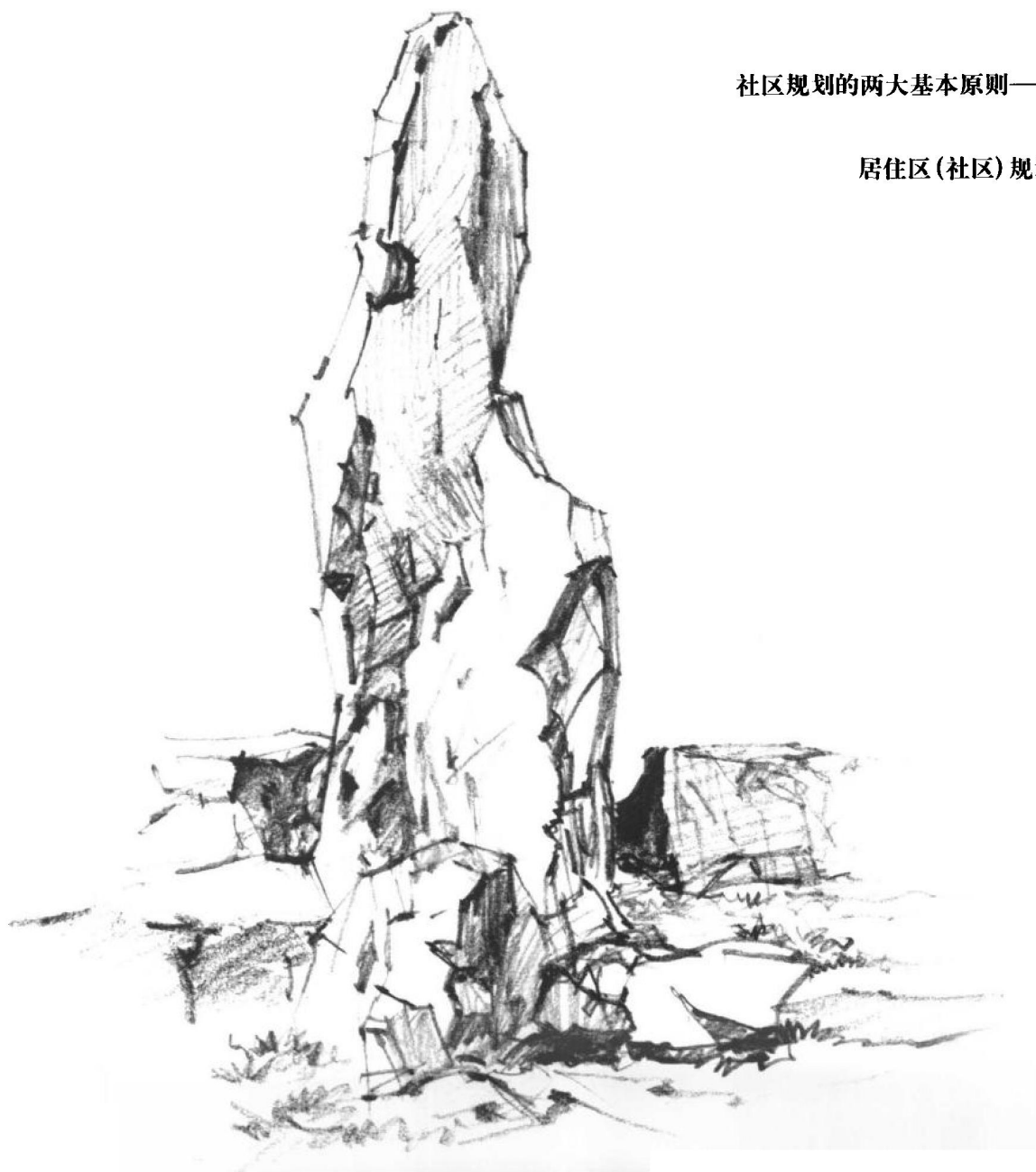
第一章 社区简论

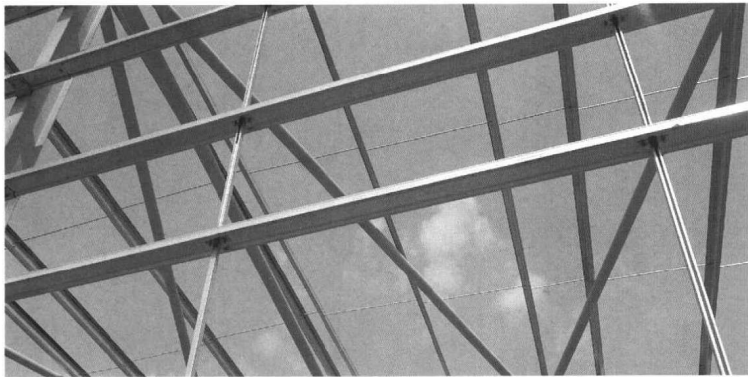
社区的概念 001

社区规划的两大基本原则——生态性原则和人性原则 002

居住区(社区)规划的基本理论与规划模式 003

社区主要规划指标 004





现代人们的聚居形式

人类的聚居形式经过了数千年的漫长发展,能够沿袭至今的,仍有多种形式。城市中的里弄、坊巷,在我国有千百年的演变历史,但其基本形式仍在沿用,说明它具有深刻的内涵,才具有这样的生命力,以至吸引很多学者潜心研究。农村的村、寨聚居形式仍在沿用,保留下来的村镇民居成为国家建筑文化之瑰宝,如北京民居、云南民居、福建民居、浙江民居等。

盛行于我国城市的聚居形式——小区,从20世纪50年代至今,已有50多年的历史,从理论到实践,正在不断地发展、完善。我国的小区,主要沿用原苏联的居住区——小区规划理论,再追溯,则来自本世纪初欧洲的“邻里单位”(neighborhood)理论。

随着我国经济发展,劳动生产率的提高,人口的增加,耕地的减少,经济体制的变革,使城市化进程加快,人们聚居形式也正处在发展、适应、演变中。聚居形式的多元化是我们时代的特色。

我国房地产的建设量,已年年位居世界榜首,从而促进了规划设计、建筑工程技术的发展。保留、继承、发展好的聚居形式,创作更新的聚居形式,是时代赋予我们的职责。

第1节 社区的概念

社区之“社”为封土立社,示有土地,指一定的用地范围之社;“区”指区处——居住之地,苏轼《论养士》中云:“区处条理,使各安其处。”社区即为人们聚居单位之意。欧美一些国家也按社区(community)来表示一定规模的聚居形式。

社区一词,近期才时兴起来,已用得很多。不仅在规划设计界、房地产界,而且在行政管理部门,应用得也相当广泛。它既指居住地界,也泛指社区管理、社区文化。按规模而言,行政上大体是指街道委员会、居民委员会的规模;规划上大体泛指小区、街坊、组团的规模。

近年城市规划界一直沿用居住区—小区—(街坊)—组团—邻里的梯级排列称谓,在规范中也统一按此序列冠名。而在新开发及建成的社区中,则使用居住区、小区、社区、广场、花园、苑等名称,这些都统称之为社区。

本文按以下称谓方式相对应。

大型社区——居住区

中型社区——综合性社区—小区

小型社区(或称小社区)——街坊、组团(里弄、街巷、村、寨也归于此)。

大型社区——居住区,在本文是同义词,是指大规模、公建设施配套完整的聚居地,大体上人口规模为3万~5万人,用地规模60~120ha,是城市规划中按功能分区规划的一片居住用地。在大城市、特大城市发展规划中,常常在近郊的适当位

置规划一片或几片这样的用地。还有的在远郊,集中规划一片规模更大的居住用地或以居住为主的新城,人口规模可达到5万~10万,用地达到2~5km²。这类新城俗称“卧城”。为了解决和母城的联系,建设轻轨(地铁、半地下轻轨、高架轻轨)和快速路直达母城中心。大型社区的特点是,有完整的为居民生活服务的公共建筑设施和公用工程设施。这类社区配置有大型公园,一定规模的中学、商场、菜市场,档次较高的文化、娱乐、体育设施等。离母城中心越远,规模越大,配置应更加全面完善,以满足人们的生活需要。规划好生态环境是新城的另一个重要特色,必须要优于母城,要创建具有美好的绿地、清新的空气、充足的阳光和水的优质生态环境。

中型社区——小区,有完整的规划理论。一般人口规模为7000~13000人,用地为15~30ha,相当于配置一所小学的人口、用地规模。小区应配置较完备的日常生活公共建筑设施,如托幼、日用品商店、副食店、菜市场、餐饮、小服务业、文化娱乐、绿地广场、管理等,因而可称之为综合性社区。本文中,中型社区、小区、综合性社区是 synonym。

小型社区——小社区,规模一般比较小,用地约2~9ha左右,人口1000~5000人。其特点是:单纯的聚居形式。小社区只设置内向性的室内外公共交往空间——庭园、会所和管理设施等,一般不设置其他公共建筑设施,保证内向性居住环境不受公建活动的干扰。因而,村寨、里弄、坊巷、组团都可以归入小型社区的聚居形式,但和小区内组团有一个不同点:小社区是城市中一个相对独立的单元(单位),而组团等是小区的组成部分,受小区规划模式的制约。

小社区规划是以纯聚居形式为单元体

的规划。它可以独立布置在城市的街坊中,也可以是成群体(即若干个小社区)布置在大块的居住用地上,形成居住区——小社区二级规划结构。小社区规划有它自身的特点和适应性,它和小区规划也有很多共性,都要在实践中不断地发展、完善。

第2节 社区规划的两大基本原则——生态性原则和人性原则

一、生态性适应原则

社区是建在自然生态环境中的,受到地理环境的恩赐和限制,要适应所在环境,并对环境作适应性规划设计,创建最佳的人、物、自然环境的谐调。

1. 土地资源

土地是不可再生的资源,我国人均耕地仅1.2亩,远低于发达国家的平均水平,仅为世界人均的三分之一。不浪费土地是必须遵循的最大原则。全国用地情况各不相同,总的情况是:西、北用地较宽,城市用地人均均为100~120m²;东、南用地较紧,城市用地人均多为70~90m²。高地价原则反映了土地的珍贵和保护原则。采用怎样的规划指标,合适的密度和容积率,是选用低层、多层还是高层,土地的因素起相当大的作用。但是土地不是惟一的因素,必须综合分析、运用。

2. 气候条件

社区规划具有两面性。一是适应性,抗风雨、抵冻寒、挡沙暴、御灾害,应规划设计出防御恶劣气象的建筑

及布局；二是享用性，赏雪、听风、观雨、种花草、建雅室，用以欣赏大自然之美景，既可适应其劣也能享用其优。

气候差异带来规划设计上的不同适应手法，在朝向、间距、庭院围合、水景运用、园林布置等方面，均各具特色。

3. 地形地貌条件

“三山六水一分田”的中国古语，描述了世界地理地形的状态。我国的海岸线很长，靠海的城市，可充分利用海环境；靠江、湖、河的城市，应珍惜这一得天独厚的环境；位于丘陵地、山地的城市，可巧妙地运用坡地、平川、山顶构筑美妙的乐章。如我国的重庆、香港在山地、丘陵地上建成经济发达的世界性特大城市。三峡库区人口迁移时，居民点小城镇，很多新建在丘陵山地之中，涌现了一批巧用地形的优秀社区作品。人与环境处在相互作用的生态系统中，人适应环境以满足自己的需要，同时根据环境所反馈的信息来调整自己的行为。

建设社区首先应对地形地貌进行保护使用。

保护地形地貌是生态保护原则，人们已逐渐认识到它的作用和意义，破坏它是要受到惩罚的。

然而人们的经济活动规律，还是会进行这种“破坏”活动的。抽取地下水、开矿、开采天然气和石油，这些都是对深层地形地貌的破坏。地震、塌陷是地理、地质的报复。各种水库，特别是大型水库，拦河大坝和梯田、渠道，交通建设也是在改变地形地貌和生态环境。人类是受害还是受益，常是科学论证、决策的“大题”。

可以肯定地说，建设社区，必然先要对地形、地貌、生态进行“破坏”。现代化社区不像单栋民居可以依山就势、见坡爬坡、见沟走沟。后者只稍加小的“破坏”就

能整理出小块平地，修砍出石台阶，小规模开山取石、伐树取木，搭建小房。相对于小“破坏”而言，社区建设应是中“破坏”。不进行平整，修路通车是不可能的。因而，科学的分析、论证原则是处理地形、地貌的基本原则。

保护生态，顺应地形、地势，以最小的损动地貌为首要原则。这不仅最经济，也最安全。

第二，应保护生态基础最好的部分。

植被好、水土好的地方，动植物生长和景色也好，必须成片地保护保存，因为人们更需要这样的生态环境。

第三，选择相对比较差的用地进行集中开发建设。

根据地形、地貌、水文、地质条件进行研究分析，确定地形走向，以最小的“破坏”获取最高的用地效益。表土层要收集保护，并还原于规划的庭院、绿地中。

建设也不是完全的破坏行为。原本较差的地，经过人们的开发，如处理污染、引水浇灌，可能成为美丽的庭园，周边的环境经过人们的呵护，也会更加美丽。

人和自然的关系是索取与保护。索取与给予的平衡，是最高境界。科学发展与对自然平衡的认识，正朝着这个方向前进。

二、人性原则

居住环境的主体是人，社区是为现代人规划设计的聚居环境，因而以人为本的人性原则是最基本的原则。

人的生活活动，有生理的、心理的、社会性的综合需求，社区空间就要满足人的需要，创造宜人的人居环境。

1. 生态空间环境

健康的生态空间环境是人们生理和心理健康所必需的，现代社区已逐步把它放

到了首要地位，这是非常大的跨越式进步，象征着我国社区规划进入新的时代。

(1) **空气环境是第一位的。**它的含氧量、净化程度，首先取决于大环境。在大环境的前提下，就要求小环境达到基本的或更好的空气质量环境。公共绿地、人口密度、绿化率，是保证小环境的规划指标。

(2) **日照条件。**根据所在地区和纬度的不同，阳光年照射时间及高度角也不同。人们需要阳光。社区是人们生活时间最长的地方，保证室内外的日光照射时间，是必须重视的。因此，规定居室日照标准——居住建筑日照间距，公共绿地的日照率标准，是保证日照的主要规划指标。

(3) **水环境。**水的大环境在于所在地的水指标。居住小环境不允许造成水的污染。对饮用水的传输系统、低位水池及高位水箱要进行清洗、保护、不能被污染。水池、喷水池、园林用水的清洁度，也要达到规定标准，不给人们造成直接和间接的污染。为了改善社区环境，自然水体的引入，必须要符合观赏性水体水质的标准，若是一潭“污水”或一潭“死水”，还不如不要。

(4) **植物绿地。**花草树木能起到调剂人们身心健康的作用。在农村的社区环境，比较容易获得花草树木，要特别珍惜和保持这一优势。在城市特别是大城市，用地很紧张，不可能有太多的绿地，但也要保证基本的质与量。保证绿地率，保证人均拥有的能进入活动的公共绿地面积，必须按规范达标。

空气、阳光、水和绿地是居住生态环境的重要组成部分。好的生态环境，既依赖于居住地的大自然赋予，更重要的是通过规划设计、资金和人力的投入来创造。

2. 物质空间环境

物质空间环境是人们赖以生活的基本需求的环境，包括住房、广场、绿地、交通空间、商业、服务业、文化设施等公共建筑设施和公共工程设备。现代科技进步为人们创造了丰富的物质，满足了人们的需要。社区规划，统一部署了人们生活需要的物质空间环境。

3. 精神空间环境

精神空间属于人的高级空间领域。人们需要安宁、愉悦的空间环境，优美的景观环境，多彩的文化、艺术环境。社区的物质空间是文化的载体，要在设计中注入优秀的思想、文化、艺术，使其有丰富的内涵，从而形成丰富的精神空间环境，安宁、愉悦的环境，给人以轻松、安全的感觉，使人精神上得到最大的休整。景观，给人们美好的视觉感受。文化、艺术给人以精神感染力，引发人的思索、探求，又能使人陶冶性情、给人以享受。精神空间环境，将带给人们美好的情操和创造性的思维能力。

4. 信息空间环境

信息空间是现代人和社交交往并进行科技和文化交流的重要空间。信息空间拉近了城市和村镇的距离，拉近了与世界的距离。宽频通信、网络是不可少的科技空间环境。

5. 交往空间

交往空间属于社会和精神空间的范畴。人是依赖社会而生存的。工作交往、文化精神的交往，带给人们社会心理的健康，它和身体的健康同等重要。社区中室内、外交往空间的布置，就是要满足人们的这一需求。交往空间是文化精神的载体。

6. 民风、民俗的尊重原则

不同民族，不同的历史、文化环境，

形成的民风、习俗各不相同,从而形成某一人群对聚居方式的某些认同感和排斥性。在社区规划设计中,尊重民风习俗,发展认同,避开排斥性内容,使各不同民风和睦共聚,组构文化交融的社区,这将是高级的设计范本。

第3节 居住区(社区)规划的基本理论与规划模式

国家技术监督局、国家建设部于1993年7月联合发布,1994年2月实施的《城市居住区规划设计规范》,总结了城市居住区不断变化发展的经验,使之规范化、法制化。《规范》指导了社区规划建设的健康发展,保护了居民基本的居住条件与生活环境,经济、合理、有效地使用土地和空间,统一规划内容、统一词解含义与计算口径等,提高了居住区规划设计的科学性、适用性、先进性与可比性。1994年至1996年,国家科委、建设部策划组织的“2000年小康型城乡住宅科技产业工程”所做50多个示范小区,基本上是按照这一规范和小区模式进行规划设计的,为人们创建了优美、舒适的家园,对社区建设起到了引导和示范的作用。

一、三级组织结构、三级配套、三级对应原则

三级组织结构(可简称三级结构),是按人口规模及相应用地规模划分的梯级结构,即居住区—小区—组团三级。根据城市大小、住宅建设量、用地条件以及配套设施的经营管理要求,可以组织两级,即居住区—组团,也可以规划为四级,即居住区—小区—组团—邻里。结构形式可以是多样的。

三级配套,是指按规划三级结构相应地配置为居民日常生活需要的公共设施建筑。

三级对应原则是指居住规模、公建配套、行政管理三对应。

公共建筑设施配套原则和绿地配置原则,是保证人们生活居住的人性原则。

在满足公建服务、绿化环境配套的前提下,结构形式应根据所在城市不同、位置不同进行规划设计。不能简单套用,不能仅按三级模式和三级配套来评价、衡量规划设计的优劣,而应在理解规范中以人为本的人性原则后,做出适合于多种不同环境条件的结构形式来,使社区规划更加丰富多彩、各具特色。

就小区范围而言,其规划模式应为二级配套、二级组织结构。

例如,深圳中城康桥花园,它由城市主干道划分为两块长向梯形用地组成,占地共23ha。按小区公建配套,有小学、两所幼儿园、银行、邮电、超市、

三对应表

名称	人口规模	用地	公建配套	行政管理
居住区	30 000~50 000		区级	街道办事处
小区	7 000~15 000		小区级	
组团	1 000~3 000		组团级	居委会

日用品商店、保健中心、酒楼、餐饮等，并布置了4个网球场、2个游泳池。居住建筑为7层和12层，总建筑面积33.8万 m^2 ，容积率1.41，绿化率38%，是规划指标完好的“示范小区”。

规划结构为小区—街坊（南、北共两个）—组团—邻里四级组织结构。北街坊的中部为一大组团，是七个邻里合围中心，南街坊则按南北两大组团布置两个组团花园。绿地按规划结构梯级配置。

公建配套为二级，小区级主要置于中部城市道路两侧，为两街坊所共用；街坊级配置会所、托幼、网球场。

北区以圆形绿地广场为中心，建筑呈向心布置，特别是北边一组建筑的弧形布置有很强的方位感。南区以圆形绿地、泳池、会所为中心，用一条“S”形道路绿化带引向南端的广场，把长长的地形构成完整的图案，行笔流畅、构思精巧，为居民创造了优美的居住环境。

小学、商业网点、酒楼、农贸市场布置在干道两侧，位于几何中心，服务半径适中，又具有外向性，可提高营业效率，减少对居民的干扰。

又例如，天津怡华园，它是多层的居住小区（或称小型居住区），总建筑面积63万 m^2 ，用地约50ha，用规划支路纵横划分为四个街坊用地，连同闸桥道以西规划设计五大群团。规划按三级组织结构，即小区（或居住区）级—街坊级—小组团级；二级配套设施，即小区级—街坊级。公建布置以规划路为重点，采用沿街布置形式，小学布置在区中心交叉路口处，服务半径适中。各街坊内均布置有中心花园绿地、幼儿园和绿地结合布局，构成内向性居住生活、外向性公建服务的格局，方便生活，避开干扰。



深圳中城康桥花园规划



天津怡华园规划总图



天津怡华园内景

二、小社区规划形态

本文“小社区”是和“小区”形态相对应的聚居形式，两者的不同点在于“量”和结构模式有区别。

(1) 量的区别是：小区规模一般按 7 000~10 000 人，用地 16~20ha；而小社区 1 000~5 000 人，用地 2~9ha。

(2) 结构模式的区别是：小区按规模配套好小区级公共建筑设施，形成综合性社区；而小社区不要求在本用地范围进行公建配套，是单纯的聚居空间。

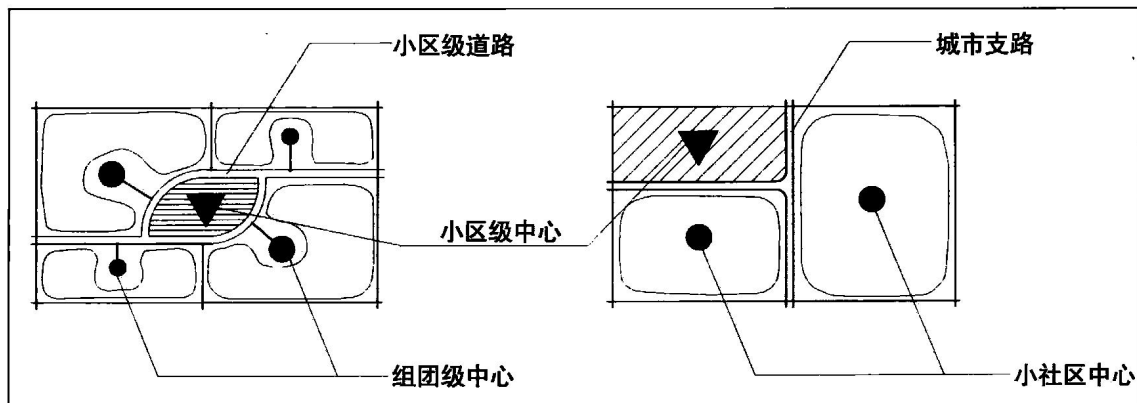
小社区规划不是不考虑公建配套，而是在规划结构上，使公建和居住空间相分离，使聚居空间环境更为安宁、适宜居住，使之单纯化、小规模、易管理。小社区的周边路网及公建配套，均属于城市市政、规划管理的内容，依靠城市社会化服务来解决。

小社区的规划结构也较小区更为简单，为一、二级结构，一级配套。

由于规模小，内容较单纯，因而小社区内的道路系统简单明确，容易做到禁止机动车穿流于社区。分离出来的公建设施，布置在小社区周边的地段，交通运输通畅，有独立的营业环境，不受小区的制约。居民购物活动方便，减轻相互干扰。

小社区的绿化系统和规划结构应一致，划分为小社区中心花园和邻里绿地。

例如广汉向阳镇小社区，用地



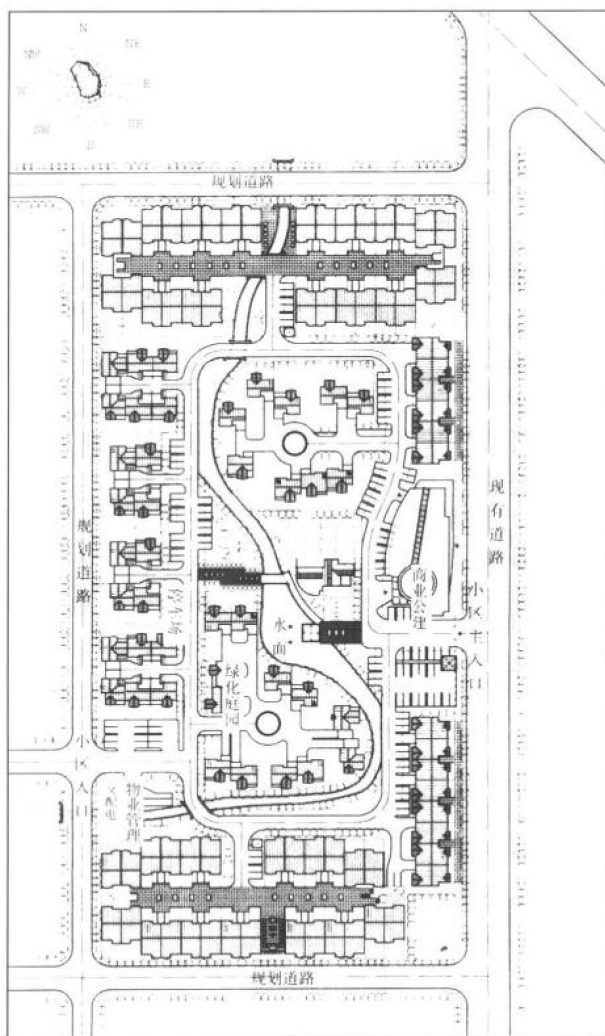
小区和小社区配套、组织结构比较——用地、人口规模相近，规划模式不同

3.52ha，为一级配套、二级结构。住宅围合中心庭院，有水系引入，内部宁静，出入社区快捷方便。

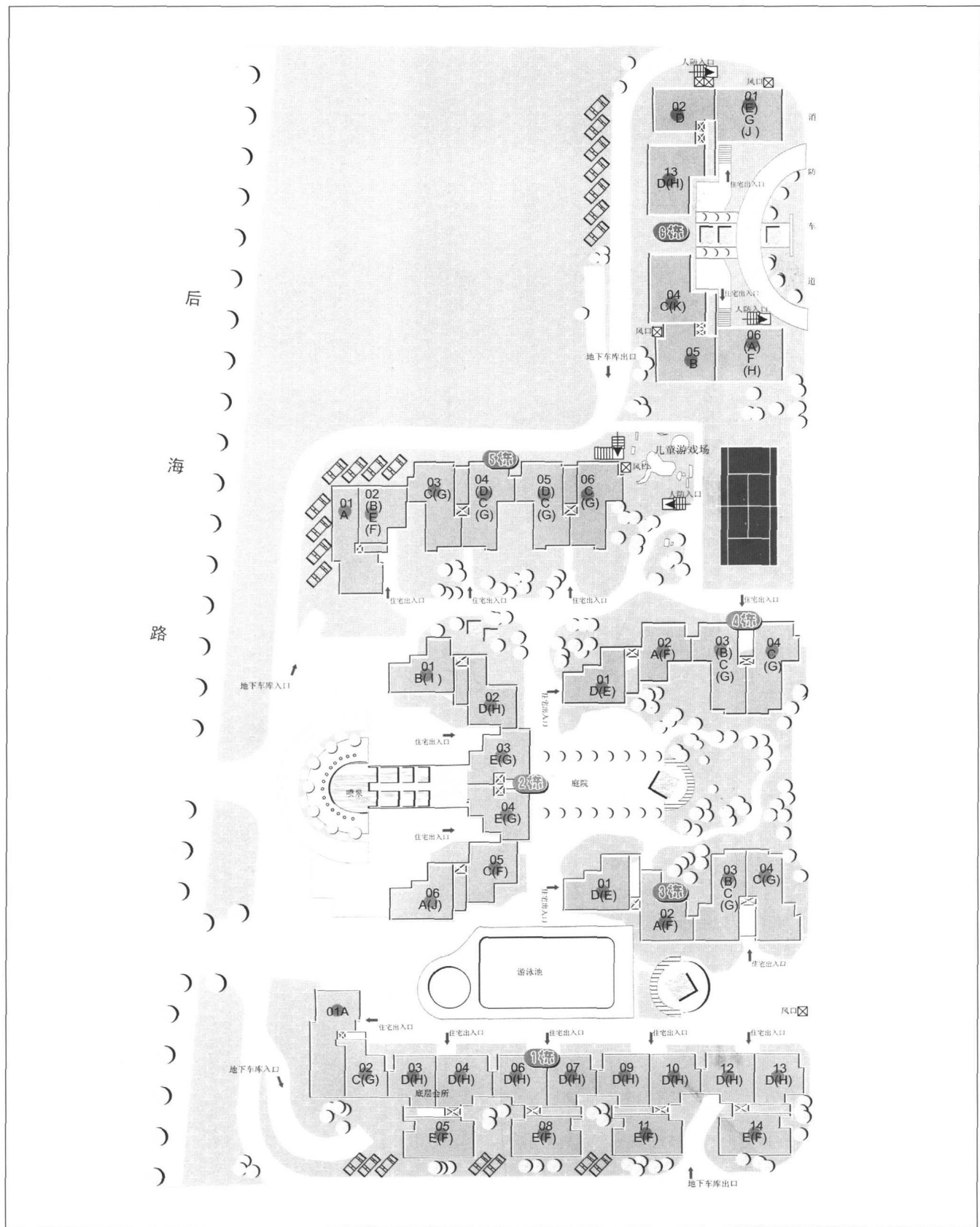
又如深圳文德福花园是占地2ha的单纯居住小社区，有别致的喷泉、泳池、儿童游戏场和尽可能扩大的绿地。它采用三面围合、一面开敞的院落围合方式，并将底层架空，使得四个庭院交融贯通，互相呼应。地下车库近一户一泊位，由地下乘电梯可直达家门，真正做到了人车分流。

小社区特别适用于中、小城市和大城市旧城区更新。因为它们的道路网比较小，街面商业、服务业早已形成，可以更经济、有效地使用城市用地。

又例如上海双喜家园，位于两条路相夹、三条路边的狭窄地带，居住用地。采用多层和小高层、条形和塔式建筑相围合。弧形住宅前有中心庭园和邻里绿地，道路系统简明，社区内没有商业活动干扰。规划设计巧用了该地形，使布局紧凑亲切，开合自如，出入社区方便快捷，房型排列使得每户都能得到很好的阳光及通风条件。



广汉向阳镇小社区



深圳文德福花园总图