

北京建筑大学未来城市设计高精尖创新中心资助项目：创新驱动下的未来城乡
空间形态及其城乡规划理论和方法研究（UDC2018010921）



走向开放住区

北京城市住区临街边界空间现状问题及优化策略研究

—— 孙 立 高佳璐◎著 ——

中国建筑工业出版社

北京建筑大学未来城市设计高精尖创新中心资助项目：创新驱动下的未来城乡空间形态及其城乡
规划理论和方法研究（UDC2018010921）

走向开放住区

——北京城市住区临街边界空间现状问题及优化策略研究

孙立 高佳璐 著

中国建筑工业出版社

图书在版编目 (CIP) 数据

走向开放住区——北京城市住区临街边界空间现状
问题及优化策略研究 / 孙立, 高佳璐著. —北京: 中
国建筑工业出版社, 2018.7

ISBN 978-7-112-22356-5

I. ①走… II. ①孙…②高… III. ①居住区—城市
规划—设计—研究—北京 IV. ①TU984.12

中国版本图书馆CIP数据核字 (2018) 第131605号

责任编辑: 陈海娇 徐 冉
责任校对: 芦欣甜

走向开放住区——北京城市住区临街边界空间现状问题及优化策略研究
孙 立 高佳璐 著

*

中国建筑工业出版社出版、发行 (北京海淀三里河路9号)

各地新华书店、建筑书店经销

北京点击世代文化传媒有限公司制版

大厂回族自治县正兴印务有限公司印刷

*

开本: 787×1092毫米 1/16 印张: 11½ 字数: 156千字

2018年10月第一版 2018年10月第一次印刷

定价: 45.00元

ISBN 978-7-112-22356-5

(32237)

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

2016年初，中央发布了《中共中央国务院关于进一步加强城市规划建设管理工作的若干意见》，其中提出了“原则上不再建设封闭住宅小区，已建成的住宅小区和单位大院要逐步打开”的开放住区政策。该政策不仅检讨了超大型封闭住区对城市交通、环境等的不良影响，同时对既有住区空间与城市其他功能空间的关系做出反思，住区空间不应独立存在，而应与城市其他功能空间积极融合，形成连续丰富的界面，这就对住区与城市其他功能区的边界空间提出了更高的要求，所以关于住区临街边界空间的研究成为当前关注的重点。

住区临街边界空间，一直以来都是充满争议的话题：一方面，边界空间作为住区空间的保护屏障，应保证住区内部的安全和私密性；另一方面，边界空间又作为朝向街道的公共界面，应该打造成为充满活力的公共空间，使住区与城市良性相融，这种矛盾性就使得住区临街边界空间的设计陷入两难的境地。住区临街边界空间究竟该如何规划设计，才能既满足对住区内部的屏障作用又与城市其他空间交流互动形成积极的城市公共空间，成为当前研究的难点。

北京作为我国首都，住区建设历史悠久、住区类型丰富，从中华人民共和国成立初期的单位大院、周边街坊式住区到现在的大型封闭式住区与开放街区式住区，都共同存在于这片土地上。而不同住区类型的临街边界空间形式也多种多样，具有重要的研究价值。那么北京现存住区的临街边界空间现状究竟如何，人群满意度如何，是否存在影响交通或者城市空间发展的问题，存在边界问题的原因又是什么，如何进行优化设计，都是值得研究的问题。

本书以此为出发点，设定以下几方面内容来展开研究和讨论：

(1) 边界及住区临街边界空间的相关理论及国内外优秀住区案例研究。

(2) 不同类型北京城市住区的临街边界空间的特征和现状。

(3) 具有代表性的北京城市住区临街边界空间的现状问题及产生原因。

(4) 从城市规划设计的角度提出优化设计策略及建议。

为实现以上研究目标,本书以问题为导向进行研究:首先,通过对住区临街边界空间的相关概念和规划理论及优秀案例的梳理,明确研究的理论基础;其次,通过实地踏勘与问卷调查、访谈等形式,分析得出其现状问题并深入研究其引发原因,并从城市规划设计的角度提出优化设计策略及建议。

全书一共分为以下七章:第1章为绪论,明确提出研究的背景、对象、目的、意义及框架,并对国内外相关研究动态进行简要综述;第2章为理论及案例研究部分,对住区临街边界空间的相关概念以及国内外规划理论研究成果和优秀案例进行梳理分析,为之后的调研和分析提供理论及实践基础;第3章和第4章实地调研并提出问题,其中第3章针对不同类型的北京城市住区临街边界空间进行现状调研,涉及住区概况、住区临街边界空间现状以及人群满意度评价三方面,第4章为梳理总结部分,明确总结出北京城市住区临街边界空间的主要现状问题;第5章为分析部分,对前章所提出的现状问题进行分析,深度挖掘其问题背后的引发原因;第6章为方法论部分,从城市规划设计的角度提出优化原则、策略及设计手法;第7章为论文的结论部分,概括了目前北京城市住区临街边界空间的现状问题、引发原因及优化策略,并提出了研究的创新点、不足及未来的研究展望。

本书以北京市为背景,实地调研了不同类型的北京城市住区的临街边界空间现状以及人群满意度评价,明确了其现状问题,同时深刻挖掘其问题形成的原因,来弥补这类研究数据的缺失,是对同类研究的补充。结合人们的日常生活进行调研,探寻人群的现状满意度及未来需求,从城市规划设计的角度提出

优化策略及建议，对之后住区临街边界空间的设计、住区规划以及街道公共空间的设计都有一定的借鉴作用。

由于笔者研究的时间及深度有限，本文也存在着诸多不足。第一，实地调研方面，本文的研究只选取了北京城市住区范围内部分有代表性的住区，对调研对象的选取具有片面性；第二，由于只选取了8个住区进行调研，调研量较少，无法涵盖城市住区的全部类型，调研结果也具有部分片面性；第三，此课题涉及城市规划学、建筑学、社会学等众多学科，其研究视角较为广泛，笔者的研究无法顾及全面，因此之后的研究还需扩大范围及深度，敬请各位读者批评指正！

目 录

第1章 绪论

前言

1.1 研究背景	2
1.2 研究对象的界定	3
1.2.1 住区与北京城市住区	3
1.2.2 街道	4
1.2.3 边界与住区临街边界空间	4
1.3 国内外相关研究综述	6
1.3.1 国外研究综述	6
1.3.2 国内研究综述	8
1.3.3 小结	12
1.4 研究目的及意义	12
1.4.1 研究目的	12
1.4.2 研究意义	13
1.5 研究方法及其框架	13
1.5.1 研究方法	13
1.5.2 研究思路	14
1.5.3 研究框架	15

第2章

基础理论及案例研究

2.1 边界的相关研究	18
2.2 住区临街边界空间的相关研究	19
2.2.1 空间构成	19
2.2.2 住区临街边界空间的作用	25
2.3 相关规划理论研究	25
2.3.1 马斯洛需求层次理论	25
2.3.2 环境行为研究	27
2.3.3 适宜居住性理论	28
2.4 国内外案例借鉴	29
2.4.1 国内案例借鉴	29
2.4.2 国外住区案例借鉴	33
2.5 本章小结	38

第3章

现状调研与分析

3.1 调研对象	42
3.1.1 北京城市住区的分类	42
3.1.2 不同类型北京城市住区临街边界空间的特征	43
3.1.3 调研对象的选取	47
3.2 调研人群	48
3.3 调研方法与内容	49
3.4 具体调研内容分析	50
3.4.1 北京百万庄小区	50
3.4.2 中国人民解放军歌舞团大院	59

	3.4.3 住房和城乡建设部大院	66
	3.4.4 清华大学西北社区和荷清苑住区	73
	3.4.5 北京塔院小区	80
	3.4.6 北京华清嘉园	88
	3.4.7 北京晶城秀府	95
	3.5 本章小结	102
第4章	4.1 空间层面	106
现状问题研究	4.1.1 住区封闭	106
	4.1.2 城市交通问题加剧	110
	4.1.3 各功能空间互相干扰	110
	4.1.4 街道缺乏活力	113
	4.2 社会层面	115
	4.3 心理层面	117
	4.4 本章小结	118
第5章	5.1 开发者	122
引发原因研究	5.2 规划者	123
	5.2.1 封闭的传统思想	123
	5.2.2 建设年代背景	124
	5.2.3 规划思维惯性	127
	5.3 管理者	128
	5.4 居住者	129

	5.4.1 物权观念	129
	5.4.2 居住安全感	130
	5.4.3 身份象征	131
	5.5 本章小结	131
第6章	6.1 优化原则	134
优化策略研究	6.1.1 安全原则	134
	6.1.2 功能原则	135
	6.1.3 舒适原则	135
	6.1.4 休闲交往原则	136
	6.1.5 文化审美原则	136
	6.1.6 因地制宜原则	137
	6.2 优化策略	137
	6.2.1 政策法规	137
	6.2.2 住区开发与管理	138
	6.2.3 住区规划	139
	6.3 优化设计手法	146
	6.3.1 围墙及围墙空间	146
	6.3.2 临街建筑空间	150
	6.3.3 入口及入口空间	153
	6.3.4 转角空间	155
	6.4 本章小结	156

第7章	7.1 结论	158
结论与展望	7.1.1 北京城市住区临街边界空间现状问题	158
	7.1.2 北京城市住区临街边界空间现状问题 引发原因	158
	7.1.3 北京城市住区临街边界空间优化策略	159
	7.2 展望	160
附录	附录一：住区临街边界空间人群满意度调研问卷	164
	附录二：访谈记录实例	166
	参考文献	168
	后记	172

第 1 章 绪论

1.1 研究背景

2016年初,中央发布了《中共中央国务院关于进一步加强城市规划建设管理工作的若干意见》,其中提出了“原则上不再建设封闭住宅小区,已建成的住宅小区和单位大院要逐步打开”的开放住区政策。该政策不仅检讨了超大型封闭住区对城市交通、环境等的不良影响,同时对既有住区空间与城市其他功能空间的关系作出了反思,住区空间不应独立存在,而应与城市其他功能空间积极融合,形成连续丰富的界面,这就对住区与城市其他功能区的边界空间提出了更高的要求,所以关于住区临街边界空间的研究成为当前关注的重点。

住区临街边界空间,一直以来都是充满争议的话题:一方面,边界空间作为住区空间的保护屏障,应保证住区内部的安全和私密性;而另一方面,边界空间又作为朝向街道的公共界面,应该打造成为充满活力的公共空间,使住区与城市良性相融。这种矛盾性就使得住区临街边界空间的设计陷入了两难的境地。住区临街边界空间究竟该如何规划设计才能既满足对住区内部的屏障作用,又与城市其他空间交流互动形成积极的城市公共空间,这也成为当前研究的难点。

北京作为我国首都,其住区建设历史悠久、住区类型丰富,从新中国成立初期的单位大院、周边街坊式住区到现在的大型封闭式住区与开放街区式住区,都同时存在于这片土地上,而不同住区类型的临街边界空间形式也多种多样,具有重要的研究价值。那么,究竟北京现存住区的临街边界空间现状如何,人群满意度如何,是否存在影响交通或者城市空间发展的问题,存在边界问题的

原因又是什么,如何进行优化设计,都是值得研究的问题,所以本文以此为出发点进行探讨。

1.2 研究对象的界定

1.2.1 住区与北京城市住区

住区,一般指人们生活的地区,并不确切针对某一类别的住宅形式,而是指居民住宅密集的地区。周俭在《城市住宅区规划原理》一书中,将住区定义为“城市中在空间上相对独立的各种类型和各种规模的生活居住用地的统称,它包括居住区、居住小区、居住组团、住宅街坊和住宅群落等”。¹

北京城市住区,指北京城市区范围内经过规划建设的住区。对这个定义有两个限制条件:其一,北京城市区范围(图 1-1),这里指传统意义上的北京城区,即北京五环以内(包含五环)的城区范围;其二,袁野在其博士论文“城市住



图 1-1 北京城市住区探讨范围
图片来源:作者根据百度地图改绘(2016.9)。



图 1-2 生活性街道与交通性街道实例
图片来源:作者自摄(2016.9)。

1 周俭.城市住宅区规划原理[M].上海:同济大学出版社,1999.

区边界问题”中提出“住区中不包括别墅区以及城中村等外来人口聚居区”¹，本文沿用这个观点。因为别墅区是我国城市住区的特殊类型，在城市居住空间中占有极小的比例，同时别墅区所营造的就是封闭独立、环境优美、仅供少数人享用的生活区域，其位置一般也处在与城市其他空间关系疏离的状态，所以不在本文的讨论范围之内，而城中村等外来人口聚居区大多未经过规划建设，所以也不在本文的讨论范围之内。

1.2.2 街道

将城市街道（图 1-2）从功能的角度进行分类，可以分为城市交通性街道和城市生活性街道。基于本文的研究内容来说，“住区临街”的“街”大部分属于城市生活性街道及交通与生活并重的街道，极少包括或不包括城市交通性街道。因为交通性街道主要承担城市的通行功能，而生活性街道则着重于承担居民的日常生活功能，是必不可少的公共空间，所以本文的研究以城市生活性街道为主。

1.2.3 边界与住区临街边界空间

（1）边界。边界在《现代汉语词典》中，可以解释为两个意思：一是领土单位之间的一条界线；二是国家之间或地区之间的界线。在英文中，可以翻译成 boundary、border 等。同时，边界在很多学科中都是重要的概念。如在最常见的地理学中，边界可以代表国家领土或地区的边界，在这层意义上，边界强调的是划分的界线；再如生物学中，细胞壁也相当于边界，是细胞的保护膜，将细胞与外部环境进行隔离，同时也是细胞内部与外界进行能量和物质交换的媒介，这里，边界的作用就不仅仅是划分隔离，更是交流与联系的媒介；凯文·林

1 袁野. 城市住区的边界问题研究[D]. 清华大学, 2010.

奇也曾将边界定义为“两个场地的交界或禁止出入的界限并且相互之间具有一定可渗透性”¹，同时他也提出“边界是凝聚的缝合线，而不是隔离的屏障”¹。在这些描述中，边界更倾向于一个具有中介作用的空間的概念。在本文的研究中，边界也是作为一个过渡空間而存在的。

（2）住区临街边界空間，以下简称住区边界空間或住区边界。住区边界空間是介于住区環境和城市環境之間的空間，对内要维护住区的安全与私密，对外又要形成积极开放的公共空間，促进住区内部与城市之間的融合，是城市众多边界空間中的一种类型。本文的研究范围（图1-3）主要指住区与其他功能空間的边界，极少包括或不包括住区与住区之間的边界，一般指住宅建筑外边线到街道边缘的部分，具体内容见第二章第二节。

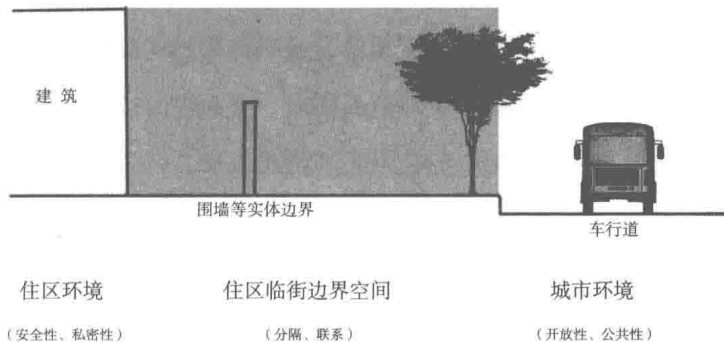


图1-3 住区临街边界空間范围示意图
图片来源：作者自绘。

1 (美)凯文·林奇.城市意象[M].北京:华夏出版社, 2001.

1.3 国内外相关研究综述

1.3.1 国外研究综述

最初国外并无住区空间边界的说法，住区是与城市中其他功能空间相互融合的。18世纪后期工业革命爆发后，社会生产力发生极大的变化，导致城市的结构和形态也随之发生了巨大的变化，人口迅速向城市聚集、环境恶化，带来了严重的城市问题，而住区也产生了极多的现状问题。19世纪后，为了防止城市环境的继续恶化，出现了邻里单位、田园城市等封闭住区规划理论，之后随着城市的发展，住区规划理论的研究也在不断的探索和反思中展开，以下介绍几种具有代表性的住区规划理论。

邻里单位是由美国社会学家佩里提出的住区规划理论，是在当时城市人口密集、居住环境恶劣以及交通事故严重的背景下提出的，其目的是使人们生活在一个花园式的住区内，提高人们的生活质量，这对当时以至于之后的住区规划都产生了深远的影响。之后，雷德朋为了解决汽车、行人通行的矛盾，满足住区环境的安全与宁静，提出“人车分行”的观点，首次将居住区内的道路按功能进行划分，既保证了车行道的通畅也保证了住区内行人的安全，在当时被认为是解决人车冲突的理想方式。

随着社会和经济和技术的发展，以柯布西耶为代表的现代主义逐渐发展起来，提倡以现代化的技术手段来改造城市，强调城市功能的划分，并主张以大体量的高层建筑和小汽车为主导的快速交通系统来建设城市。在现代主义思潮的影响下，人们开始追求大规模、大体量的城市住区建设模式，高楼、宽马路的住区模式不断涌现，这种住区模式虽然在一定程度上解决了人们的居住问题，但是也给我们的生活带来了诸多问题，例如交通拥堵、景观单调、街道失活等。1961年，简·雅各布斯发表了理论著作《美国大城市的死与生》，强调人本主