

博士论丛

混合使用型住区的规划设计研究

The Study on the Planning and Design of the Mixed-use Residential District

钟力 著

中国建筑工业出版社
CHINA ARCHITECTURE & BUILDING PRESS

博士论丛

混合使用型住区的规划设计研究

**The Study on the Planning and Design of the
Mixed – use Residential District**

钟 力 著

中国建筑工业出版社

随着我国城市化进程中社会与经济的快速发展，产业结构的调整进一步升级，上海等大城市资源环境制约日益明显，粗放式的功能单一住区开发的矛盾日渐突出。同时，进入新世纪以来，城市居民在消费、休闲、出行与社会交往等方面都发生了重大变化。混合使用型住区顺应了社会宏观发展需要，也适应百姓日常生活需要，具有较大的发展潜力。因此，立足当今中国新的经济社会背景，将混合使用型住区作为城市规划与城市设计的重要对象，对混合使用型住区规划设计的理论与方法加以系统化研究，具有重要的现实意义。

论文以发现问题、分析问题、解决问题的思路，在深入调查研究上海等大城市较有代表性的众多案例基础上，对混合使用型住区的整体规划设计策略进行了较为独到、新颖的研究与探讨，以期为促进我国城市混合使用型住区发展提供理论依据与现实策略。

With the rapid development of society and economy such as the process of urbanization and updating of industrial structure in China, the extensive development of sole – use residential district has become more and more conflicting with this development trend due to its increasing limitation on utilizing environmental resources. In the meanwhile, great changes are taking place in personal consumption, entertainment, transportation and social interactions of urban residents. Under this context, the development of mixed – use residential district has big potential and complies with this trend from perspective of social development and improvement of daily life of people. Therefore, it is of magnificent and practical value to intensively study on theory and practice of planning and design of mixed – use residential district based on new economic and social development of China.

The purpose of this dissertation is to provide theoretical and practical strategies for promoting development of mixed – use residential district in China. This dissertation has original and unique analysis based on an intensive research on typical cases in Shanghai and other big cities in China. It follows a procedure of definition, analysis, and solution.

序

项秉仁

本书的撰写是建立于钟力在攻读博士阶段的研究成果之上的。多年来，我对于建筑设计理论与方向的博士研究生的研究选题一直是有一些要求的。首先是要注重研究本专业范围内的问题，虽然研究应对本专业的理论和实践有所深入或延扩，但不宜以搞交叉学科的名义而跨界过大；其次是对研究的问题有全球性的视野，要能通过对国际上相关研究和实践的全面了解去理解自己所研究问题的定位，克服片面性和局限性；再者，是一定要有的放矢，结合中国的国情和实际情况去发现问题、分析问题和解决问题，不搞无病呻吟，没有问题去制造问题。钟力关于混合使用型社区的规划设计研究，完全符合了我们关于博士选题的上述有关准则。

混合使用型社区概念，其实是人类社会对于现代主义有关城市住区规划理论和实践的一次否定。随着西方国家经济和社会的发展而产生，在 20 世纪 70 年代以来一直是学术界关注的热点，并且与后现代主义思潮相配合而出现了许多相关的学术研究成果。众所周知，由于以前的长期封闭，我国的城市规划理论、模式和实践曾一直处于与社会主义计划经济相一致的停滞状态，在改革开放政策实施以后，由于市场经济的开放，原先的规划模式与我国经济社会的发展产生了明显的矛盾，显示出其种种弊端。钟力在他的研究中肯并深刻地对此进行了剖析，他还接着提出了由于当前我国城市经济和社会快速发展而带来的居民生活方式变化，包括居住方式、消费、休闲、交通、社交等方面的变化对混合社区使用所产生的挑战和必然性。

本书接着展开了对住区混合使用的分析研究，在对混合使用型住区的功能解读的基础上结合国内外案例分析了这类住区的特征、优点和不足，同时亦以较大篇幅向读者介绍了当代西方特别是英、美、德、日各国关于混合使用社区的理论与实践。本书的核心部分是提出了混合使用型住区的整体规划框架。从政府、开发商、设计者三个角度，对混合使用型社区的整体规划系统地提出了其策略和方法。本书还以较大的篇幅记录了本书作者采集的第一手资料：上海现有的各具特色的混合使用型社区案例，它们是通过作者的实地走访、问卷调查与访谈所收集的，向读者展示了当前上海城市中混合使用型社会开发建设的历程和生动图景，以及对其特色、经验和问题的分析。

通过阅读本书可以看出，对混合使用型社区进行研究和实践具有显著的社会效益、经济效益和生态效益，而且有广泛的适用性。但是，混合使用型社区在策划、规划、开发和设计上仍然是一个综合复杂的课题，需要更多的学者和专业人士的共同努力才能有进一步的发展。本书的研究成果无疑是丰富了这一领域的理论和实践成果，相信一定能给予专业研究者和规划建筑师们一些有益的启发和帮助。

A handwritten signature in black ink, appearing to read '张新' (Zhang Xin), with a stylized flourish to the left.

目 录

第1章 导论	1
1.1 问题与意义	1
1.2 相关概念辨析	3
1.2.1 住区及相关概念	3
1.2.2 混合使用及相关概念	5
1.2.3 混合使用型住区	7
1.3 国内外相关研究	7
1.3.1 国外研究	7
1.3.2 国内研究	11
1.4 研究目标与方法	15
1.4.1 研究目标	15
1.4.2 研究方法	15
1.5 研究范围、内容与框架	16
1.5.1 研究范围	16
1.5.2 研究内容	16
1.5.3 研究框架	17
第2章 我国城市混合使用型住区的机遇与挑战	18
2.1 城市住区功能单一化的弊端	18
2.1.1 卧城：住区功能单一，吸引力不足	18
2.1.2 堵城：交通不便，居民生活质量降低	19
2.1.3 他城：城市多样性丧失，社会活力缺乏	21
2.1.4 低效之城：土地效益低下，土地资源浪费，区域成长乏力	22
2.1.5 大城：住区封闭尺度过大，阻塞交通，居住舒适性与安全性降低	23
2.1.6 乱城：功能单一导致居住用途无序改变，引发各类矛盾	24
2.2 “居住小区”模式陷入困境，规划方法亟待创新	25
2.2.1 总体思想上追求独立性与自完整性，缺乏整体的城市观	26
2.2.2 组织结构等级化，对居住行为的理解的简单化，城市风貌趋同化	26

2.2.3	公共服务设施配置追求自我完善导致设施低效运转, 缺乏活力	27
2.2.4	规模偏大, 封闭导致城市交通受阻, 街道活力丧失	29
2.2.5	用地分类模式单一	29
2.2.6	单一的居住规划模式缺乏适应性	30
2.3	城市发展的宏观需求	31
2.3.1	经济发展需要	31
2.3.2	社会发展需要	33
2.3.3	生态发展需要	35
2.4	居民生活方式变化的微观需求	36
2.4.1	休闲领域的变化	36
2.4.2	消费领域的变化	38
2.4.3	交通出行领域的变化	40
2.4.4	社会交往领域的变化	41
2.5	住区混合使用面临的挑战	42
2.5.1	规划管理的复杂性加大	42
2.5.2	开发操作难度加大	46
2.5.3	居民消费的惯性	48
2.5.4	规划设计难度加大	49
2.6	小结	51
第3章	住区混合使用的分析研究	52
3.1	混合使用型住区的功能解读	52
3.1.1	基本功能与次要功能	52
3.1.2	功能构成	53
3.1.3	功能系统的相互作用	56
3.2	混合使用型住区的特征	59
3.2.1	尺度类型	59
3.2.2	空间类型	62
3.2.3	行为特征	65
3.2.4	开发特征	67
3.3	住区混合使用的优点与不足	69
3.3.1	社会效益	69
3.3.2	经济效益	72
3.3.3	生态效益	74
3.3.4	不足	76

3.4 城市发展中功能分区与混合使用的演变	79
3.4.1 农业社会时期：分区与混合的和谐状态	79
3.4.2 工业社会时期：功能分区的成熟	81
3.4.3 后工业社会时期：混合使用的兴起	85
3.5 当代西方混合使用理论与实践	88
3.5.1 社会背景	88
3.5.2 理论背景	91
3.5.3 新城混合开发实践	97
3.5.4 旧城混合开发实践	102
3.6 小结	109
 第4章 混合使用型住区的整体规划框架	 111
4.1 规划设计原则	111
4.1.1 整体系统	111
4.1.2 兼容宜居	111
4.1.3 弹性灵活	112
4.1.4 紧凑高效	112
4.2 规划管理	113
4.2.1 规划编制科学化	113
4.2.2 规划管理灵活化	116
4.2.3 城市设计协调化	121
4.3 功能组织	122
4.3.1 前期策划与项目定位	122
4.3.2 混合度的确定	126
4.3.3 产业与居住的整合	128
4.3.4 公共设施配置与城市的互动	136
4.3.5 功能的模糊性	138
4.3.6 参与性规划	139
4.4 空间规划	140
4.4.1 半网络结构	140
4.4.2 合理的街区规模	145
4.4.3 交通规划	148
4.4.4 设施布局	153
4.4.5 外部空间	160
4.4.6 兼容性设计	165
4.5 小结	170

第5章 上海混合使用型住区案例研究	171
5.1 上海住区混合使用开发概述	171
5.2 太平桥地区重建	175
5.2.1 功能组织	175
5.2.2 规划设计	178
5.2.3 经验总结	181
5.3 创智天地	184
5.3.1 功能组织	184
5.3.2 规划设计	186
5.3.3 经验总结	189
5.4 崇明东滩启动区	192
5.4.1 功能组织	193
5.4.2 规划设计	194
5.4.3 经验总结	198
5.5 绿地领海	200
5.5.1 功能组织	200
5.5.2 规划设计	202
5.5.3 经验总结	205
5.6 复城国际	206
5.6.1 功能组织	207
5.6.2 规划设计	209
5.6.3 经验总结	210
5.7 宝华现代城	211
5.7.1 功能组织	211
5.7.2 规划设计	213
5.7.3 经验总结	215
5.8 海上海	216
5.8.1 功能组织	217
5.8.2 规划设计	218
5.8.3 经验总结	220
5.9 绿洲中环中心	222
5.9.1 功能组织	223
5.9.2 规划设计	223
5.9.3 经验总结	226
5.10 耀江国际广场	227

5.10.1 功能组织	228
5.10.2 规划设计	229
5.10.3 经验总结	231
5.11 骏丰·嘉天下	233
5.11.1 功能组织	233
5.11.2 规划设计	234
5.11.3 经验总结	237
5.12 案例比较	238
5.12.1 案例概况与经济技术指标	238
5.12.2 功能组织	241
5.12.3 规划设计	243
5.12.4 经验总结	254
5.12.5 不足	255
5.13 小结	257
第6章 结语	258
6.1 上海住区混合使用开发概述	258
6.2 混合使用型住区的营造途径	259
6.3 下一步的工作	260
附录：上海混合使用型住区居民调查问卷	261
图表索引	271
参考文献	282
致谢	290

第1章 导论

1.1 问题与意义

在第二次世界大战后 10 多年时间中,在现代主义建筑思想影响下,西方国家新建了大量功能分区、组织结构等级化的城市新区,这些新城区按照当时最为合理的规划模式建设,形成了城市规划师和建筑师认为最优美的环境。但这些新城并没有自然而然地解决城市社会和经济等方面的问题,相反,这些新城区中的相当数量的地区成为了缺少城市生活、甚至被认为不适于生活的城市或地区¹。这种状况促成了对现代建筑运动的批判以及对功能分区、低密度分散等现代主义城市规划思想的质疑,传统的城市空间及结构被开始重新关注,西方国家城市建设逐渐出现了顺应人生活的复杂性与多样性、讲求城市结构的多重性、功能的复合性,允许适当的高密度和功能混合等趋势。另外,随着经济的全球化、信息化迅速发展,城市的功能发生了巨大的变化,产业结构有了重大调整,第三产业尤其是信息产业已成为发达国家城市的主导产业。人们在工作方式和工作空间上突破了传统物理时空限制,能在更大范围甚至不连续的空间和时间范围内重新组织。物质基础及生产方式的改变,城市的功能形态也随之发生了改变,这些变化使得西方城市功能及空间组织方式由功能分区转向更多的混合使用。

“当西方开始发现功能分区的问题和极力挽回既成事实的残局时,中国却在大刀阔斧地清除城市内各种混合和综合功能;当然,中国的城市需要现代化,城市环境也需要改善,但功能分区并不是惟一的手段,而且肯定不是最好的手段。”²在“功能主义”城市规划指导下,我国建设了大量单一用途的科技园、产业园、大学城、居住区等大规模城市功能区,这些单一功能的聚集已经或正在显露出越来越多的问题。

我国城市住宅建设多年来一直沿用起源于计划经济时代的“居住小区”模式,该模式深受现代主义“功能分区”思想影响,强调功能分区的纯化,

1 孙施文. 现代城市规划理论 [M]. 北京: 中国建筑工业出版社, 2007.

2 梁鹤年. 城市土地使用规划的几个战略性选择 [J]. 城市规划, 1999, 23 (9).

以单纯解决居住功能为目标,具有内向性和自完整性的特征。随着我国城市化的加速发展,城市空间表现出更多的开放性、非线性、网络性和流动性,城市功能相互关联、混合、迭代特征越趋显著。小区规划模式的树形结构和组织方式本身固有的封闭性、自足性和确定性等性质与城市发展的开放性、快速变化趋势相背离。尤其是20世纪90年代以来,我国城市住宅的快速集中建设加剧了居住与工作隔离的趋势。功能单一化住区已经被证明是引起居民生活不便、交通混乱、社会活力下降、社会安全降低、功能混杂、土地结构失衡、资源浪费等社会、经济、生态方面问题的重要原因,造成城市营运和结构性的弊端。事实证明,功能主义思想影响下的“居住小区”模式并非我国城市建设与居住空间发展的最佳选择,住宅建设需要新的规划方法来适应城市发展的复杂性形势。

当然,居住地区的功能净化,以确保环境质量,仍然是必要且要继续深加研究的。但是城市功能某种程度的交叉与复合,可以在信息传递、空间利用、交通效能,以及丰富生活等方面产生组合的效应,实际上城市生动的人类活动的行为网络,也要求相应的空间与环境支持。“为此在做好‘传统’的居住区规划的同时,在城市总体用地协调的基础上,组构多种以居住功能为主体的发展单元,是值得讨论的问题。”¹事实上,近年城市土地开发中已出现商住、工住或更多功能混合的基地,已反映出自发的建设需求,城市混合使用开发正逐渐成为城市建设过程中不可或缺的一部分内容。适度的混合使用能避免单一功能大规模的积聚,对平衡人口与就业的发展,缩短了人们出行的交通距离,方便居民生活,实现城市与住区可持续发展,都具有重要意义。

虽然土地混合使用的重要性已经被广泛接受,但是迄今为止,国内的相关理论研究大多属于导论性的宏观研究为主,还尚未有过深入系统的研究,对于住区混合使用的课题,更是少有学者涉猎。国外住区规划与发展早在20世纪60年代就开始对功能主义思想影响下的小区规划进行反思,随即兴起的人本主义思潮开始从社区归属感、邻里交往等层面关注城市住区的公共活动。与外国住区规划理论与实践的进展相比,我国住宅建设在城市化的拉动下飞速发展,但是住区规划理论却严重滞后。在我国城市住宅大规模建设中,在市场经济条件下,如何使住区更好地融入城市,增进城市与住区活力,避免走西方走过的城市发展的弯路,亟待展开对混合使用型住区的规划设计理论与实践的系统、深入研究。

1 朱锡金. 面向新世纪的居住区规划问题 [J]. 城市规划汇刊. 1994, 2.

1.2 相关概念辨析

1.2.1 住区及相关概念

(1) 住区

有学者将“住区”定义为一定规模的人口遵从社会的法律规范,通过设计的组织方式定居所形成的日常生活意义上地理归属的范围¹。

住区涵盖整个居住生活空间,包括住宅及与其相关的道路、绿地,以及居住所必需的基础设施和公建配套设施等,同时,也包括非日常所需的功能空间,为居民提供居住、工作、游憩和日常生活服务。

为与乡村的村落区别,本文中的住区都特指城市住区。作为我国城市结构中的聚居形态,住区是一个具有大小范围属性的区域概念。为了实证研究的可操作性及研究内容的相对确定,本文研究的住区范围指规划设计中所涉及的特定制区。

(2) 居住区、住宅区

城市规划学科最初没有住区的概念,相关概念为住宅区和居住区,其中以居住区为规范用语,住宅区在规划领域出现频率很高,属于约定俗成的概念。居住区属于城市居住生活聚居地中“居住区-居住小区-居住组团”三个等级之一,泛指不同居住人口规模的居住生活聚居地和特指城市干道或自然分界线所围合,并与居住人口规模(30000~50000人)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²。住宅区指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。³

住区与居住区和住宅区相比,在土地性质与分级方式上都有所不同。

土地性质上,住宅区和居住区尽管定义不同,在实质上指的是整个居住空间,包括住宅和居住所需的公共服务设施两类功能,其用地类型为R;而在本文中,住区用地并非只限于R类居住用地,其中还可能包括不属于城市用地分类标准中居住大类的其他类用地,即非R类用地。住区可分为单一功能与混合功能两种类别⁴,住宅区与居住区属于单一功能住区。

分级方式上,住宅区和居住区强调的是一定规模下的形态与空间功能单位,有人口规模、范围大小的等级规模分类。城市住区作为一个城市片段存在,其规模呈现出一种渐变的特征:小至一幢住宅综合体,大至整座城市,都

1 杨贵庆. 城市社会心理学 [M]. 上海: 同济大学出版社, 2000, 102.

2 中华人民共和国建设部. 城市居住区规划设计规范 GB 50180—93. 2002.

3 周俭. 城市住宅区规划原理 [M]. 上海: 同济大学出版社, 1999, 1.

4 朱锡金. 居住园区构成说 [J]. 城市规划汇刊. 1997, 2: 1-8.

可视为“住区”，都是城市这一有机体的组成部分。这一认识也将在一定程度上否定了在规模上呈现跳跃性变化（如居住区、小区、组团等）的住区规模等级分类方式。因此，本文中的住区没有规模上的分级，没有特定的人口规模大小或用地面积指标，泛指不同居住人口规模的居住生活聚居地。

（3）社区

韦氏大词典（Merriam - Webster's Collegiate Dictionary）中对社区（Community）的解释为：社区是不同类型的人在一般场合中形成的相互影响的人群，或者是在较大的社会范围内生活在一起并有共同特点或爱好的人群，此外，它还可以是以生活方式来识别的一群人居住的地区¹。学者赵民将城市社区定义为，指居住于某一特定区域、具有共同利益关系、社会互动并拥有相应的服务体系的一个社会群体，是城市中的一个人文和空间复合单元²。

社区与住区概念较为相似，具体的差别有：

其一，学科范畴不同。社区是一个社会学范畴的概念。社区概念涵盖的内容广泛，具有社会和地理的双重含义，除强调居住功能外，还强调社会互动、交往的功能，它还包含居民相互间的邻里关系、价值观念和道德准则等维系个人发展和社会稳定与繁荣的内容，因而具有浓厚的社会学背景。住区概念虽然也涉及社会结构，但仍然属于城市规划学科范畴，与社区概念相比，更关注空间关系。

其二，功能范畴不同。按照功能，社区可分为居住社区、商业社区、大学社区、工业社区等³，而住区功能以居住为主，同时兼具其他功能。

其三，使用范畴不同。在我国的特有的国情下，社区常常指“法定社区”中的城市基层行政社区，即与居委会—街道办事处—城区所管辖的特定地域对应的城市居住社区。它具有社区管理和组织的功能，是我国城市社会管理体制的一个有机组成部分。

由于学科、功能、使用上的差异，用社区概念代替住区概念容易产生概念上和使用上的混淆。结合本文的侧重点，为使研究的学科范畴清晰，并避免与我国特定管辖机构的概念冲突，因此本文将不采用“社区”概念。

以往住区的概念往往被简单地理解为是社区的物质空间载体，强调了人口、地域空间等物质性内涵和静态的规划结果，而忽视住区内的非物质形态的社会关系、组织结构及建立在主体间互动基础上的社会文化及地域归属感的内涵。长久以来，正是由于人们对住区的物质形态属性的片面关注，忽视其社会空间内涵，从而产生各种社会问题。同样，以往城市规划中的住区规划，虽然

1 Merriam - Webster. Merriam - Webster's Collegiate Dictionary (10th ed). Merriam - Webster Inc, 1994.

2 赵民, 赵蔚. 社区发展规划——理论与实践 [M]. 北京: 中国建筑工业出版社. 2003, 7.

3 王彦辉. 走向新社区——城市居住社区整体营造理论与方法 [M]. 南京: 东南大学出版社. 2003, 4, 26.

在原则上应该包括物质与非物质两个组成部分，但从实际编制过程及成果看，物质规划一直是住区规划的核心。大部分的住区规划对非物质层面的因素考虑较少，关注点是人的普遍行为及其活动的场所，而非人群间的互动。更需指出的是，规划师或建筑师总是将住区中的成员作为客观规划对象之一，而忽视了他们是具有主观能动性的住区发展参与者。此外，专业人员在住区规划中始终处于高高在上的理性地位，通过观察规划的对象，有逻辑地思考问题和构思方案，但很少主动听取人们的意见。因此，以往的住区规划体现的是工业文明自上而下的理性规划过程，使得以往住区规划理论方法为指导而建构的居住空间与社会人群的多层次社会需求相脱离¹。

本文中的住区概念吸收了社区概念中的社会学思想与方法，因为住区不光只是作为一个规划概念，还是城市重要的功能区，是居民赖以生存的栖息地。将社会学思想与方法引入住区概念，旨意在于导入一种更新的观念，即住区的建设不应仅仅是住宅及其空间环境的物质构筑，更重要的是一种“人文”思想的实现。

1.2.2 混合使用及相关概念

混合使用 (Mixed Uses)² 指同一地块内部或相邻地块之间布置三种或三种以上营利性的、相互兼容相互支持的土地或空间功能的状态。(注: Mixed Uses 又可译为“功能混合”或“混合用途”，本文参考北京大学俞孔坚等学者在《Time - Saver Standards for Urban Design》这部被誉为美国“百科全书式的城市设计权威之作”中的中文翻译，译为“混合使用”。)

与混合使用相关的概念是混合使用开发。混合使用开发 (Mixed - Use Development, MXDs) 指通过有目的地对空间和物质进行改造，从而实现兼容性土地和空间用途的混合状态的过程，是以功能混合为目标的建筑、土地的综合开发³。混合使用开发打破了过去土地使用性质单一、条块分割、各自形成体系的僵化模式，形成适度的功能交叉穿插，能够相对缓解城市交通压力，激发城市活力，是一种符合可持续发展理念的开发模式。

美国城市土地协会 (ULI) 出于对城市开发的运作以及效益的考虑，认为混合使用开发应具备以下三点特征⁴。

第一，具有三种或三种以上重要的、能创造税收的使用功能，如零售、娱乐、办公、居住、旅馆、会展中心、博物馆以及市民休闲活动等，这些功能规划得当，相辅相成。

1 赵民，赵蔚. 社区发展规划——理论与实践 [M]. 北京：中国建筑工业出版社. 2003, 7.

2 (美) 唐纳德·沃特森，艾伦·布拉特斯，罗伯特·G·谢卜利. 刘海龙，郭凌云，俞孔坚等译. 城市设计手册 [M]. 北京：中国建筑工业出版社，2006.

3 黄毅. 上海城市混合功能开发的机遇与挑战 [J]. 城市问题，2008，21 (3).

4 Urban Land Institute. Mixed - Use Development; new ways of Land use. Urban Land Institute, 1976.

第二，混合用途开发项目通常是一个相对高密度、高强度的土地利用规划，项目的各组成部分在形态和功能上需要保持完整性，包括无干扰人行通道连接区域。

第三，混合用途开发项目在整体规划下进行开发，总体规划通常规定了土地使用的类型及规模、允许的用途以及其他相关事项，开发应与总体规划保持一致。同时，总体规划要与城市的整体脉络相协调，与周边的环境相呼应，有机地融入到城市中去。

混合使用开发的标准模式就是纽约市的洛克菲勒中心，始建于1931年，占地22英亩（约8.9hm²），由19栋建筑组成，建筑群面积74万m²，包括办公大楼、餐厅、服饰店、银行、邮局、书店等，每天可容纳25万人次上班、观光、消费，被美国城市土地协会誉为“在概念、规模、物质设计和服务方面的开发先驱”¹（图1.1）。



图1.1 混合使用的典范：纽约洛克菲勒中心

混合使用概念具有相对性与模糊性。某一较小的地区内的用地如果是单一功能，而把这一地区扩大到一定范围就可能出现混合使用的现象。这种相对性、模糊性与住区范围的规定性相关。模糊性同时表现在混合的指标难以数字化界定。对于城市或区域而言，一个好的城市用地结构，其土地功能的分异应处于有序和混沌之间：既有功能分区，又不绝对分异；每一分区用地结构虽趋于混合，但又能看出其主导职能。

¹ （美）哈德罗·R·斯内德科夫. 文化设施的多用途开发 [M]. 梁学勇，杨小军，林璐译. 北京：中国建筑工业出版社，2008.

1.2.3 混合使用型住区

朱锡金教授将住区分为单一功能与混合功能两种类别。其中,单一使用型住区是配置有居住生活设施的单纯居住地域,仅仅满足单一的居住功能;混合使用型住区则是以居住功能为主体,同时以混合开发或综合区等概念组构的地域¹。

简·雅各布斯将城市空间功能分为基本功能与从属功能。基本功能(Pri-
mary uses)是指自身能够吸引人们到某个特定地点来的城市职能,它在运营中
占主导支配地位,直接影响到空间的使用效益和空间特征。次要功能(Sec-
ondary uses)则指为那些被基本功能所吸引来的人提供某种服务的城市职能,
包括对基本功能起支持协助作用的辅助功能和依赖于基本功能而存在的依附功
能。简·雅各布斯认为,为了促进城市多样性的产生,城市区域内的基本功能
必须多于一个,最好是多于两个。

综合上述,并结合“混合使用”的概念,本文对“混合使用型住区”的
定义为:指以居住为主要基本功能,并具有两种或两种以上营利性的其他基本
功能,且各功能之间相互兼容、相互支持的区域。

其他营利性的基本功能通常为产业功能,具体类型包括办公、商业、旅
馆、餐饮、休闲娱乐、都市型产业等等。这些面向住区外部的城市型功能是住
区城市多样性的主要来源。

住区的配套设施(如中小学、幼儿园、菜市场、商店等等)如果只是为
保证居民最低基本生活功能而设置,就属于次要功能。仅具有配套设施的住区
只具备居住这一惟一基本功能,因此属于单一使用型住区。

与混合使用型住区相近的概念是城市居住综合体(Urban Housing Com-
plex)。城市居住综合体大多表现为单体建筑或成组建筑群,通常在一个街区
以内,范围较小,无法涵盖多街区的区域型混合住区开发,因此,城市居住综
合体属于混合使用型住区的一种类型。

1.3 国内外相关研究

1.3.1 国外研究

(1) 土地利用与混合使用开发角度

从混合使用开发角度研究的综合著作有美国城市土地协会(the Urban
Land Institute)1976年出版的《混合使用开发:土地利用的新方法》(Mixed -
use Development: New ways of Land use)以及库普兰·安迪(Coupland Andy)
于1997年在伦敦出版的《开拓城市混合使用开发》(Reclaiming the City Mixed -

¹ 朱锡金. 居住园区构成说[J]. 城市规划汇刊, 1997, 2: 1-8.