

中国当代城市规划设计实例精选丛书

MODERN PLANNING PROJECTS IN CHINA

6



中国城市规划学会 主编

住区规划

12-64

中国建筑工业出版社

CHINA ARCHITECTURE & BUILDING PRESS

中国当代城市规划设计实例精选丛书

MODERN PLANNING PROJECTS IN CHINA

TU984.12-64
5593



中国城市规划学会主编 URBAN PLANNING SOCIETY OF CHINA

住 区 规 划



A1025803

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

图书在版编目(CIP)数据

住区规划 / 中国城市规划学会主编. — 北京: 中国建筑工业出版社, 2002

(中国当代城市规划设计实例精选丛书)

ISBN 7-112-05306-4

I. 住... II. 中... III. 居住区—城市规划—中国—图集 IV. TU984.12-64

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2002) 第 067179 号

中国当代城市规划设计实例精选丛书编委会

主编: 石楠 何苗

编委: 徐华东 鹿勤 张菁 曲长虹

责任编辑: 徐纺 马鸿杰

版式设计: 孙江宁 程杰

中国当代城市规划设计实例精选丛书 6

住区规划

中国城市规划学会 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

三恒文化艺术中心制作

瑞宝天和彩色印刷有限公司印刷

*

开本: 889 × 1194 毫米 1/16 印张: 11

2003 年 1 月第一版 2003 年 1 月第一次印刷

印数: 1-2500 册 定价: 88.00 元

ISBN 7-112-05306-4

TU · 4952(10920)

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)

本社网址: <http://www.china-abp.com.cn>

网上书店: <http://www.china-building.com.cn>

目 录

湖州东白鱼潭小区住区规划	2
福州天元花园规划	10
南宁新兴苑试点小区规划	16
南昌龙河花园居住小区规划	22
鞍山湖南三号小区规划	26
延吉延南小区规划	32
长春威尼斯花园住宅区规划	42
长春星宇花园小区规划	54
广州汇景新城规划	58
青岛浮山后居住区二期工程规划	68
昆明金康园小区规划	78
厦门瑞景新村规划	82
厦门龙岩西湖园居住小区规划	88
深圳鸿瑞花园规划	98
上海莲浦花园规划	110
北京顺义枯柳树回民营搬迁新村规划	116
北京倚林佳园住区规划	124
沈阳万科花园新城住区规划	128
深圳留仙村居住区修建性规划	130
北京万泉新新家园规划设计	146
深圳华侨城波托菲诺花园住宅小区规划	154
北京兴涛居住小区规划	162
昆明银海山水间住宅小区规划	170



项目名称

湖州东白鱼潭小区住区规划

设计单位

中国建筑设计研究院

主要设计人

方明 赵冠谦 胡壁 高桢 王群

设计时间

1997年1月

获得奖项及等级

全国第九届优秀工程设计金奖
建设部跨世纪小区优秀设计奖
建设部城市住宅小区试点综合金奖

湖州东白鱼潭小区住区规划

湖州东白鱼潭小区住区规划

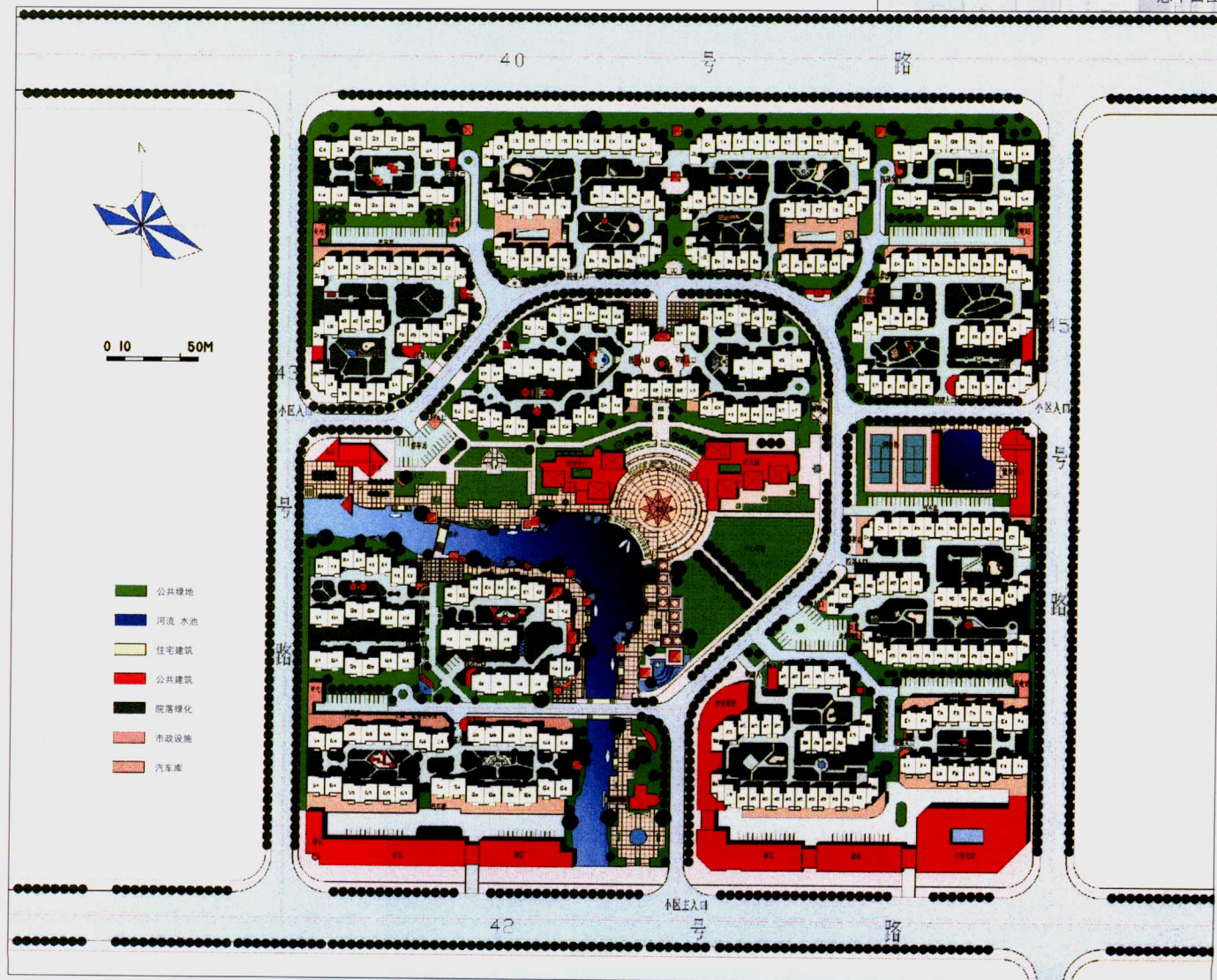
湖州市东白鱼潭小区从1997年初完成设计到1998年8月全部竣工验收,得到多方面的好评:先后荣获全国第九届优秀工程设计金奖、建设部跨世纪小区优秀设计奖、建设部城市住宅小区试点综合金奖,实现了良好的社会效益和经济效益。

一、项目概况

1996年,中央北戴河会议把住宅产业提升为国民经济的支柱产业,全国上下掀起住宅小区建设高潮。同时,建设部城市住宅小区试点经过十多年的建设和推广,已经产生了强大的社会影响和经济效益,得到国内外同行的好评,特别在华东地区已建成十几个全国闻名的优秀试点小区。位于太湖南岸的浙江省湖州市是一个有着悠久历史和丰富文化内涵的江南水乡城市,同时也是我国住宅建设的先进城市,先后完成了两个国家级试点小区并获金、银牌奖。

3

总平面图



HAN84/01

在这些前提下,怎样创作一个新的试点小区,既能总结以前优秀试点小区的设计经验,又能达到跨世纪小区的试点和示范作用呢?设计组在建设部、浙江省、湖州市各级领导和试点办领导及专家的直接关心下,经过反复比较,多方论证,终于完成了这个作品。

湖州东白鱼潭小区用地位于湖州市东北部,总用地面积 17.6hm^2 ,四周为城市道路,该地块基本呈方形,用地的西南角有一条城市水系须保留的河沟,根据湖州市建委及湖州市综合房地产开发总公司(甲方)的要求,小区总建筑面积为 18.27万m^2 ,其中住宅 14.69万m^2 ,公建 3.57万m^2 ,容积率为 1.038 ,绿地率 38% (不含水面),停车率 30% 。

二、规划设计目标及特点

东白鱼潭小区是建设部第四批试点小区,为满足人民生活水平不断提高的需求,小区按照

现代生活模式应建设成具有优美的居住环境、完善的配套服务设施、丰富的历史文化内涵的21世纪新型居住小区。

1. 创造江南水乡特色的居住环境

随着物质生活水平的提高,环境的地位日渐重要。在小区中,环境已是居住质量的首要标准,同时,环境的创造和利用也是尊重地域文化和创造小区特色的关键,一个小区的环境决定了小区的品位和特色。湖州是江南望郡,山清水秀,江河纵横,文物古迹众多,物产丰富,传统的民居基本是“一河两路两房”、“一河一路两房”等典型的江南水乡格局。小桥流水、粉墙黛瓦的江南水乡风光还依稀可见。因此,探索具有江南水乡风光特色,采用新的结构关系,能适应21世纪生活的居住小区的规划手法,对地方文脉的延续,传统风貌的保护,适应现代生活及管理模式,都具有重要的意义。

在设计中,充分利用小区西南部的现状河流,以此为核心,贯穿到整个小区的规划中去。首先,对原有河岸、河床进行整治、利用,并结合交通需要在河上分别设计了步行拱桥和车行拱桥各一座,对河流空间进行界定,同时,在



小河两岸规划了休闲步行区、广场和中心绿地，让小区居民更方便地欣赏水景，沿河休闲步行区从南部入口广场起，沿着河边，通过路面标高的变化，空间的对比、转折、收放到中心文化广场达到高潮，到西部出口广场结束。其间赋予有历史传统、文化色彩的小品、凉亭、拱桥、码头、柱廊、路灯、文化广场等，形成一个有历史文化内涵，环境优美的休闲场所。

河的两岸建筑高低错落，绿树掩映，亭台楼阁穿插其中，形成一幅有着小桥流水人家的江南水乡风韵的风景长廊。小区的中心绿地及文化广场布置在小河的拐弯处，是沿河休闲步行道的高潮，同时也为小区的中心提供最优美的自然环境——河流。设计中，我们通过临水码头和踏步的处理，广场的

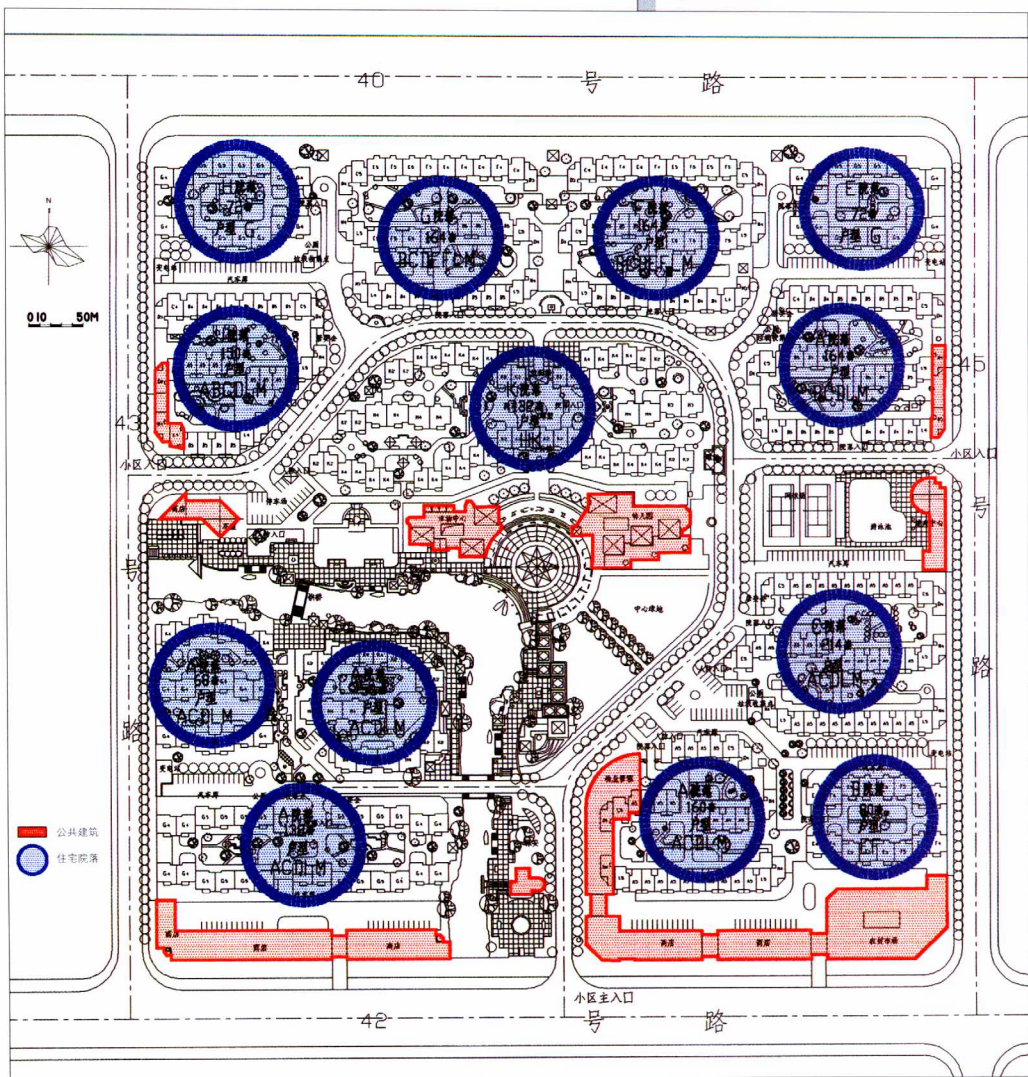
过渡，活动中心及幼儿园的映衬，把河岸的美景引向中心绿地，中心绿地占地 2.44hm^2 ，是小区的中心，顺着河道和拱桥，可以把远处的青山借景到中心绿地和广场来。中心绿地及沿河休闲步行区的四周，精心设计有丰富的轮廓线的住宅，既为人们提供了一个观赏休闲娱乐的居住空间，又是小区居民平时的活动大广场。

其次，小区的主干道也顺着水的走向而布置，从南部主入口处临水布置到中部向东向北分离，到西部又合在一起，形成既分又合，既能让大量的人流欣赏到小区的精华，又能避免一览无余。

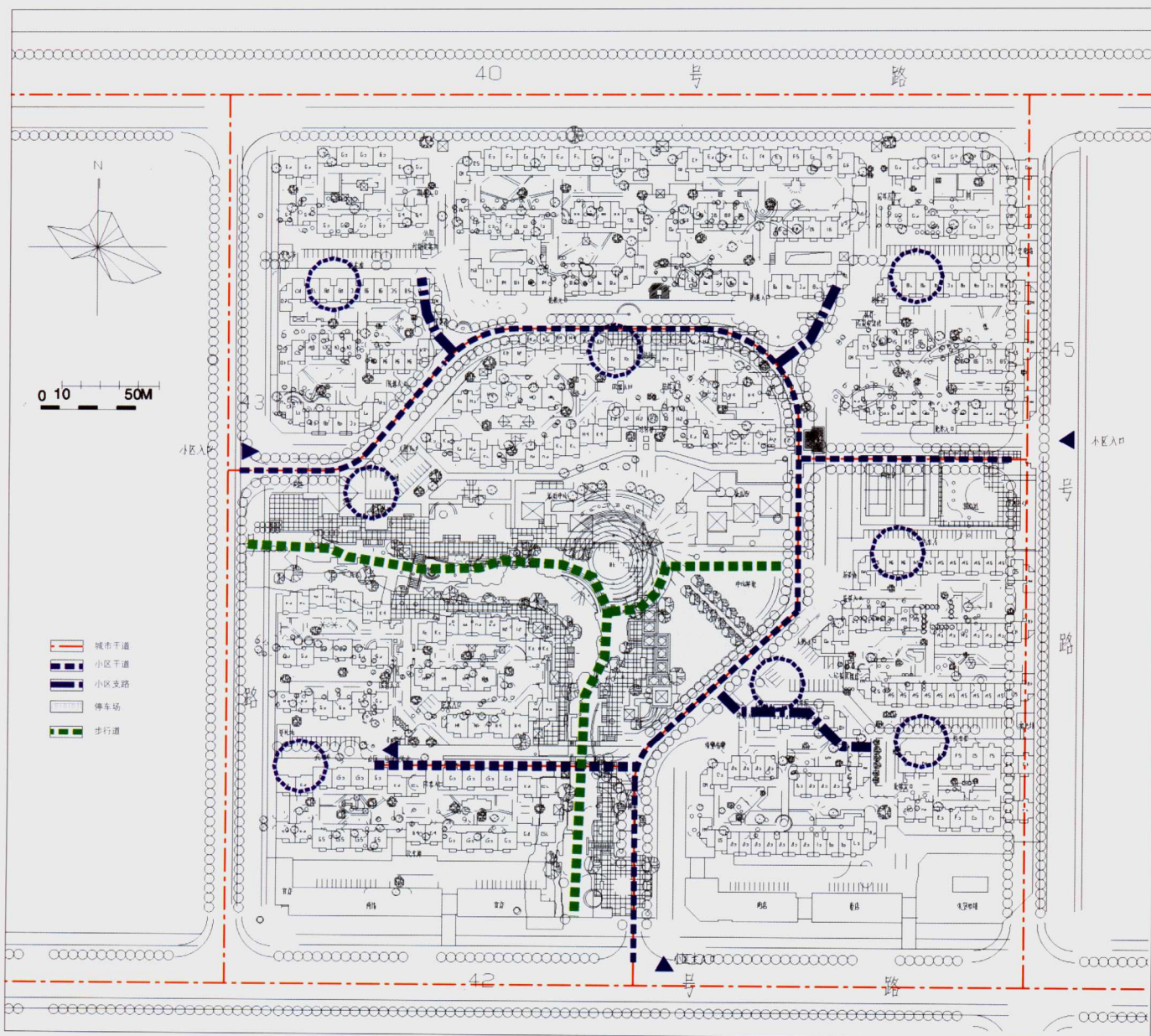
整个小区的规划设计，处处突出水乡“水”的特色，无论是对河流的整治，沿河休闲步行场所及中心绿地、广场的规划，还是小区的主干道形式，无不以“水”为核心，以“水”为主题，从而创造出富于浓郁江南水乡特色的居住环境。

2. 尝试“小区——院落”二级结构的新型小区模式

近年来大量小区采用的是传统的“小区——组团——院落”三级结构体系，这种体系在管理、交通、绿化等方面存在着一定的不足，土地利用率低，管理困难。因此，在东白鱼潭小区的设计中，我们尝试采用弱化组团，强化院落的手法，规划设计成“小区——院落”两级结构



结构分析图



道路系统图



体系,把利用率不高的组团级道路、绿化和公建用地分散组合到小区级和院落中去。小区的主干道顺应河道设计成折线型,15个院落并联在干道两侧,每个院落控制在80~200户之间,公建中的幼儿园,活动中心结合中心广场和绿地布置,强化小区中心的公共性,其余公建沿小区四周道路布置,既能内外兼顾,提高其商业价值,又不干扰小区内部的居住环境。绿化由中心绿地,沿河水域及休闲场所和院落绿地三部分组成。小区的道路分为小区级和院落级,尽量减少了不必要的道路用地和投资。小区原则上机动车不进院落。临时停

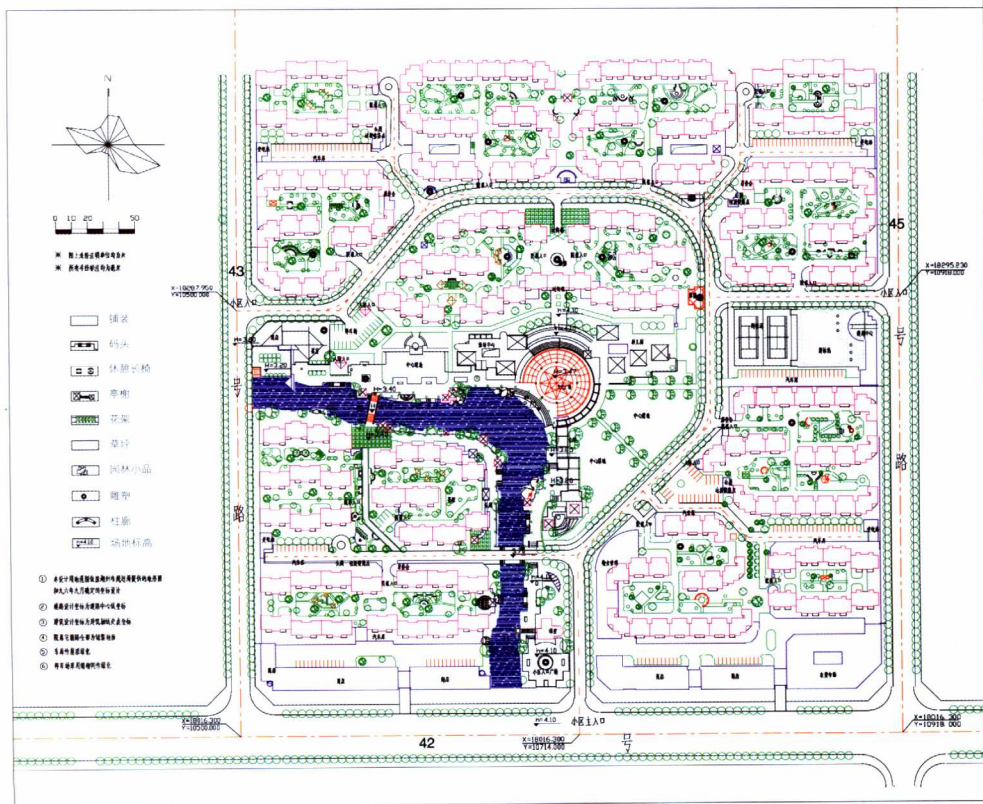


车场布置在每个院落的入口附近,住户停车尽量布置在院落之间利用率不高的消极空间里,并结合底层杂物间作车库设计,为二层住户提供了一个屋顶平台。

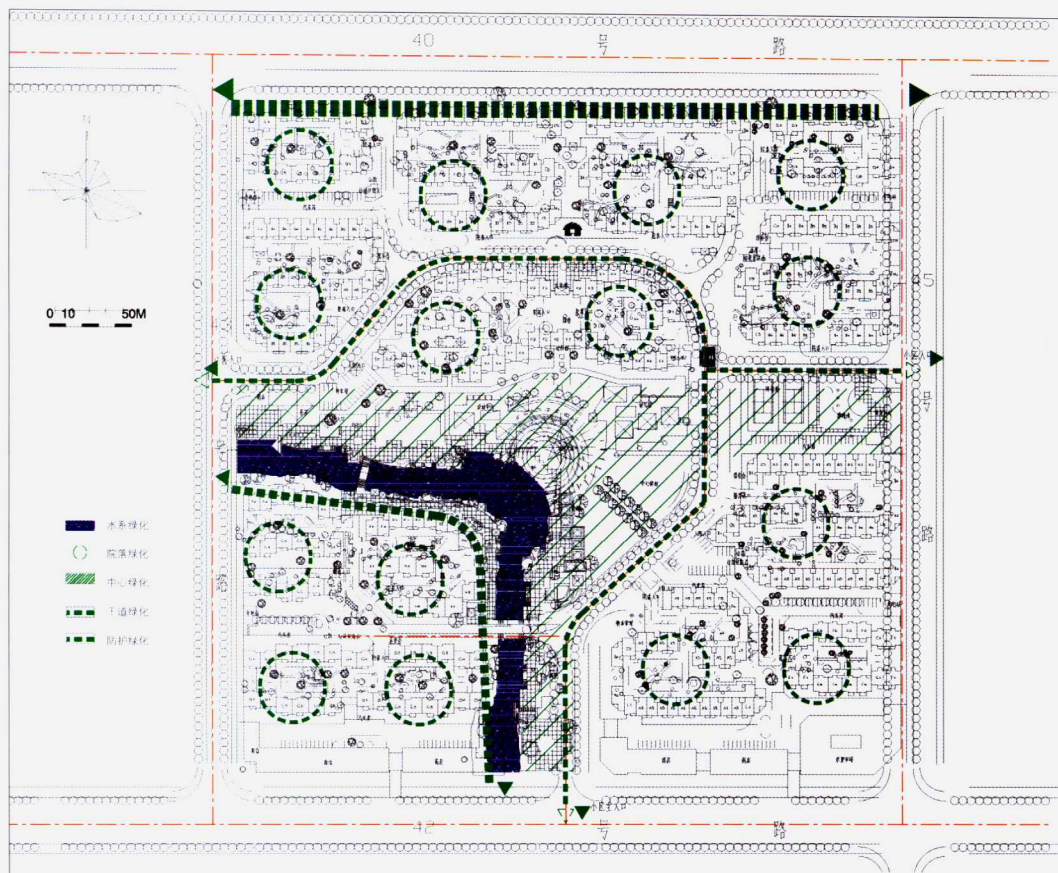
小区的结构方式设计同时也是考虑物业管理观念的提前介入。

根据先进的物业管理经验,规模为150户左右的院落,便于一个人值班保安和管理。因此,在设计中,我们以150户左右大小的院落为单位,每个院落的入口处设一个 $30\sim 50\text{m}^2$ 的管理用房,负责院落的管理、保安、传达、收发信报、小卖等功能,每个院落采取全封闭管理,出入登记。

通过以上方式的设计处理,在东白鱼潭小区节省了大量利用率不高的土地,减少了不必要



环境设计图



绿化分析图

的用地变成了多边形的小地块，为院落形式提供了多样性。小区的三个入口及干道的一侧，都特意设计成开敞的空间，结合休闲步行场所和中心绿地的开敞性与院落空间的封闭性形成一个强烈对比。同时，我们在设计中有意识把人流引向小区中最精彩的地方，并在上述部分中提供

的投资和建设，同时，让小区的管理更加落在实处，优化了小区的功能结构体系。

3. 创造丰富多彩的空间景观和建筑造型

由于片面追求高容积率和设计手法的单一，在近年建成的小区中，存在大量的行列式建筑。在东白鱼潭小区的设计中，通过各种设计手法，既保证了一定的容积率，保证户户朝南，而且采用当地住户接受的板式住宅的情况下，又创造了一个可识别性强，有丰富空间效果的小区。

在道路设计中，我们还采取了折线道路，把正方形



足够的欣赏空间来观赏小区的美景。

在院落形式上,针对目前单调的两排院,我们设计了这种三排院落,通过加大间距和分段降层缩小间距的手法来形成两组大小对比的院落空间。这样楼栋之间错落有致,两个大院落之间可分可合,并通过大小空间之对比而界定公共和私密空间。同时,在每栋楼的外侧端头,我们设计了拐角单元,既围合了院落空间,又形成了错落有致的东西立面,这种新型的院落,消除了传统院落的单调。

在住宅单体设计中,我们结合甲方的要求和当地自然条件,设计了底层杂物间和顶层坡屋顶跃层式住宅。利用坡顶的大小不同,长短变化或互相穿插的组合,并结合售房情况,通过在顶层退台加跃层处理等形式,错落有致地勾勒出丰富的“天际轮廓线”。整个小区中,做到每个相邻院落的屋顶形式不同,每个院落又有两至三种不同高度和形式的屋顶形式。

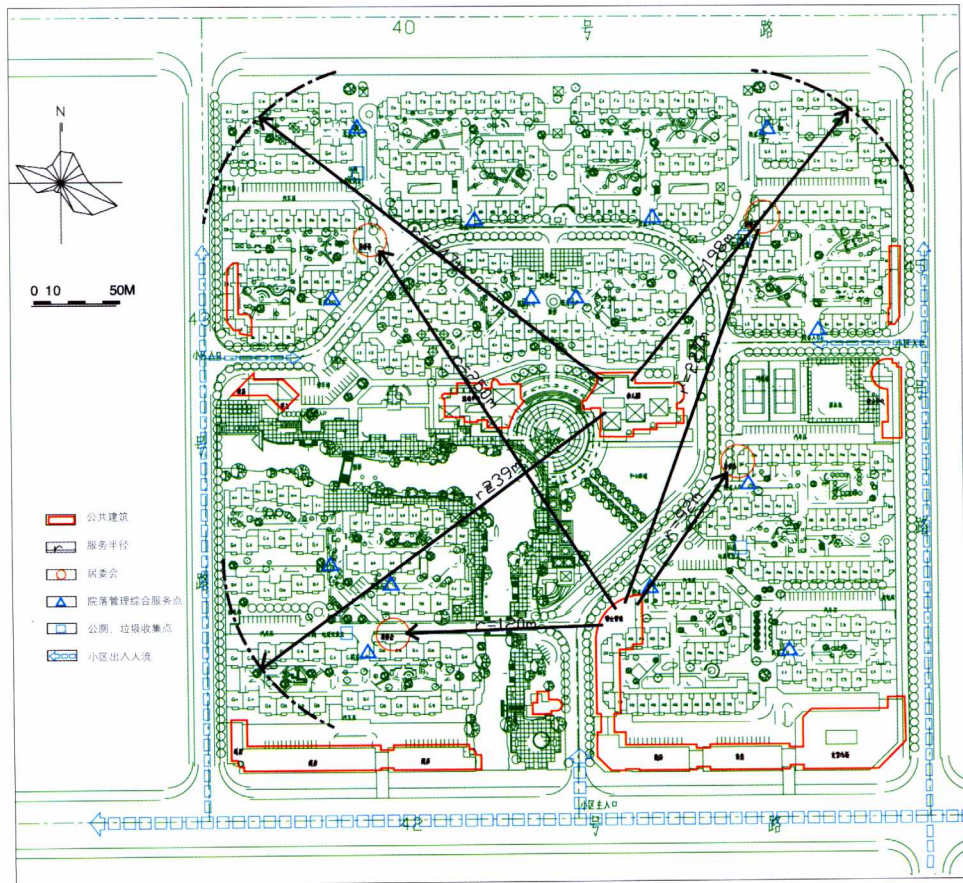
在小区的设计中,我们采用了大量“四新”技术,在单体平面设计中做到“三明设计”,“动静分区”,“三大一小”等,搞好住宅的隔声,采光,通风,隔热和体型设计,力求做到节地,节材,又能方便住户使用。

一个优秀的设计作品,离不开优秀的各级主管领导,优秀的甲方和优美的环境,东白鱼潭小区能够在这么短的时间内设计并建成,进而得到各方面的好评,是大家共同努力的结果。



中国当代城市规划设计实例精选丛书

公建分析图





1:500 10 20 30 40 50m

N

用地平衡表

住宅用地	12.50	100.00
商业用地	1.50	12.50
公共绿地	1.50	12.50
道路用地	1.50	12.50
其他用地	1.50	12.50
合计	18.00	150.00

主要技术经济指标

项目名称

福州天元花园规划

设计单位

同济大学建筑城规学院 上海同设建筑设计事务所

福建省建筑设计研究院

主要设计人

李振宇 戚广平 刘晓东 黄春风

设计时间

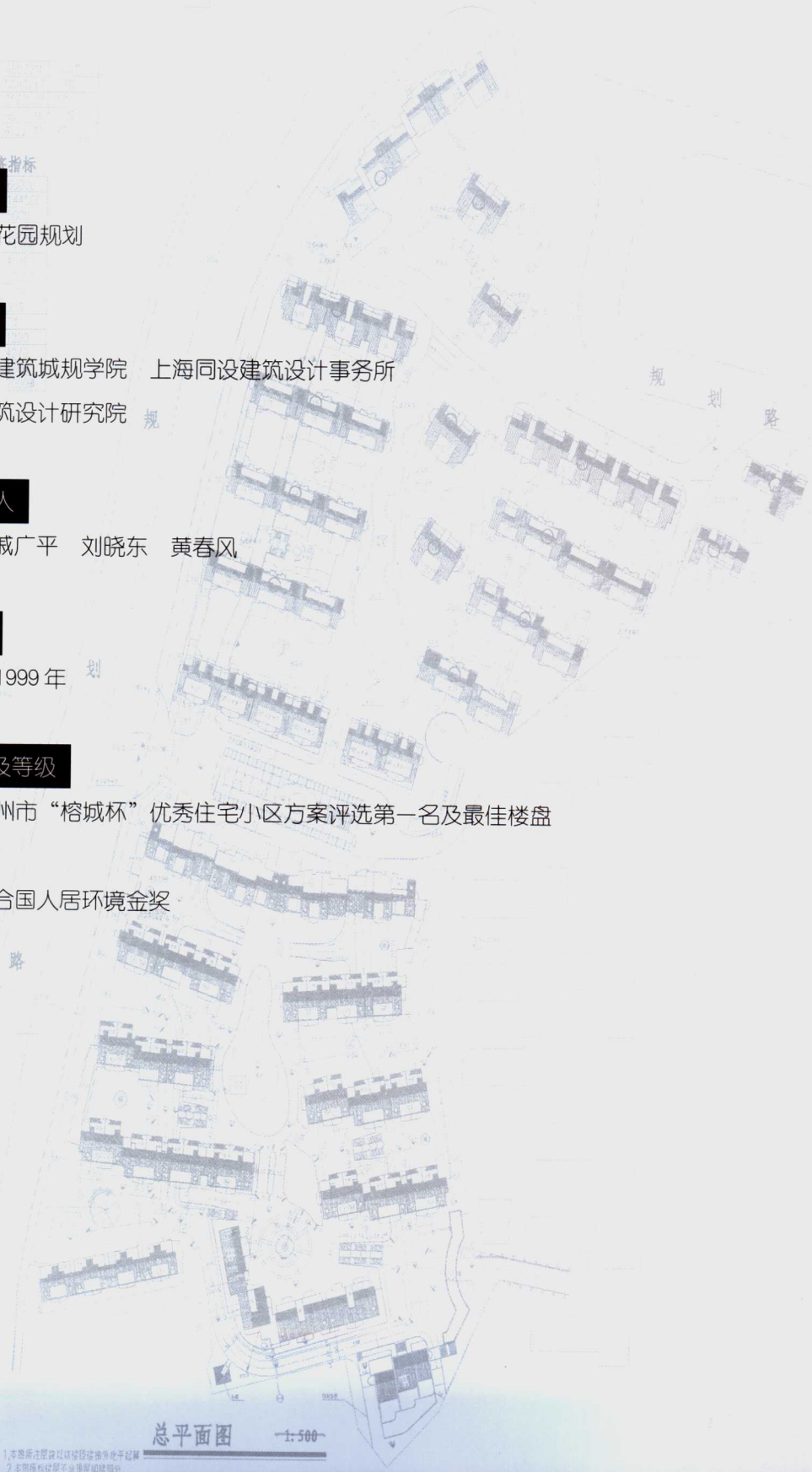
1998年~1999年

获得奖项及等级

1999年福州市“榕城杯”优秀住宅小区方案评选第一名及最佳楼盘等称号

2000年联合国人居环境金奖

福州天元花园规划



总平面图

1:500

注: 1.本图所注面积以该图所附地形图为准
2.本图所注面积不含房屋建筑面积

福州天元花园规划

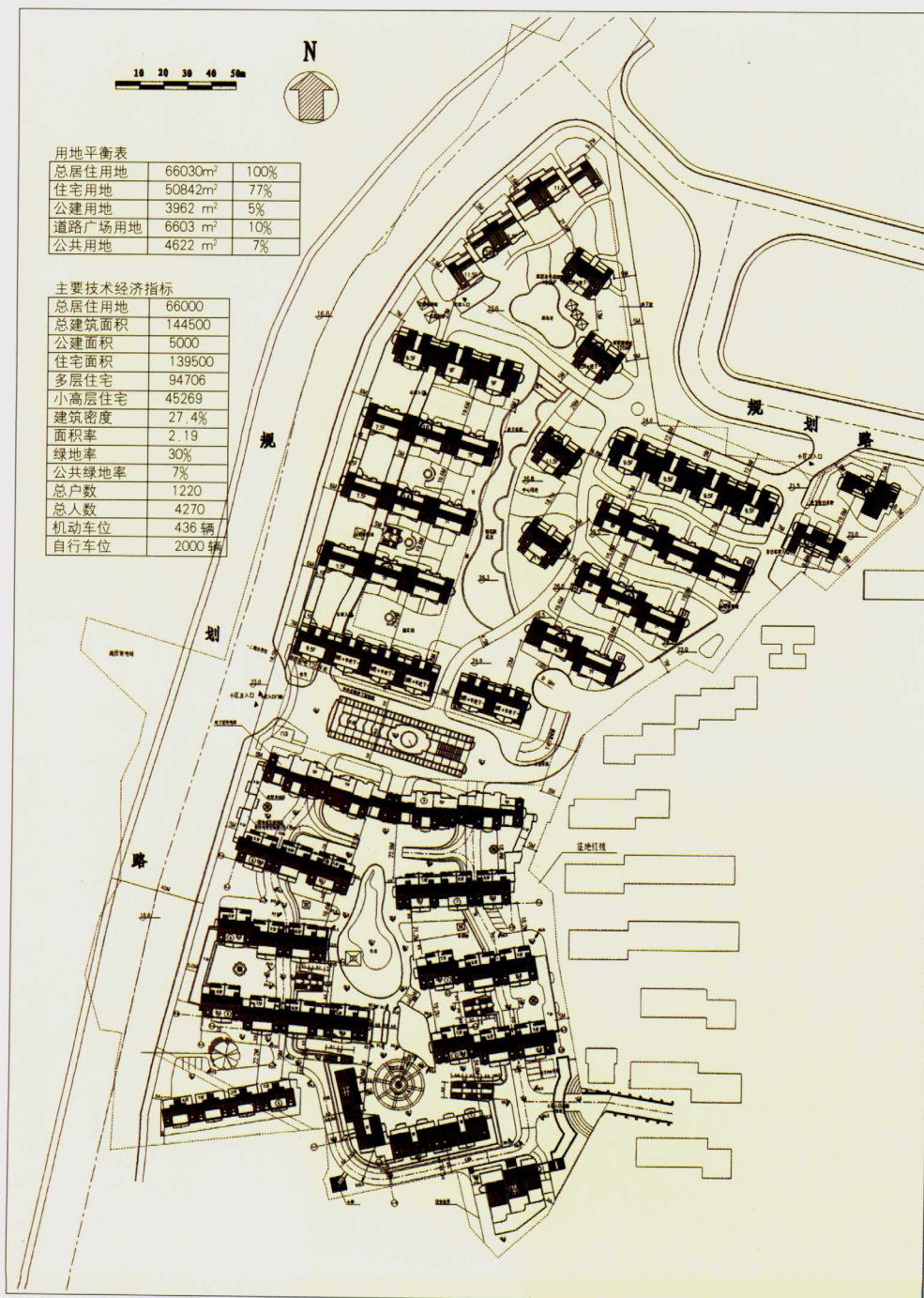
一、概述

福州天元花园位于福州鼓楼区二环北路，占地 6.70hm^2 ，总建筑面积约 15万m^2 ，总户数约1250户，每户建筑面积 $80\sim 190\text{m}^2$ ，层数4~15层，总容积率2.24，建筑密度28%，是目前福州市规划独特、配套齐全的住宅小区，其设计的主要特点是：



组团空间示意图

总平面图



1. 创造独特的山地住宅类型。
2. 合理利用原有地形创造新的地貌特征。
3. 建筑以三合院形式构成建筑群落。
4. 建筑体量依山而建，层层跌落。
5. 主要道路以过街楼的形式穿越建筑群落。
6. 停车方式利用山地高差设置停车库。
7. 建筑形式简洁平实，个性而节制。
8. 容积率较高，密度较大，但空间感观舒适。

原基地标高混乱，脉络无序，外部建筑环境较差，给人的印象完



全不适于住宅建设。经过多次的讨论比较，决定保留基地内的两个山头，并把建筑架在山上山下，道路从中穿越，后来事实证明，这个决定有重要意义。

在场地的平面上划分出大致两个区域，分别以各自的小山头为根据地，从而派生出A、B两个组团。中间是一个过渡性的区域C，后来该区域由外部道路的调整而演变为主要的人场口；其次在场地的竖向标高上进行土方的挖填，在土方大致平衡的原则下，尽量减少标高的变化，从而为建造提供了技术可能性。

对场地进行有序化的同时，路径也在地形图上大致表示出来。第一、确定主要道路在山下走，形成环路，在合适的地方引上山头。第二、主要道路均以过街楼的形式穿越建筑，人车分流的原则通过

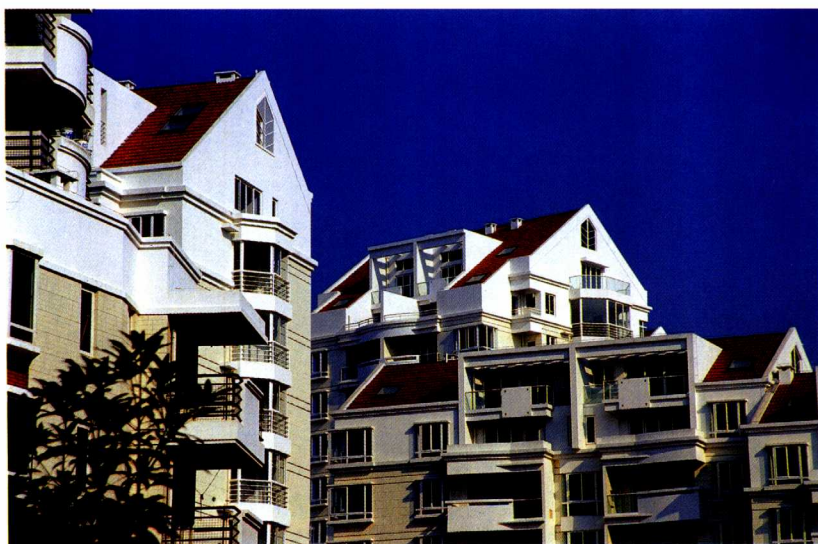


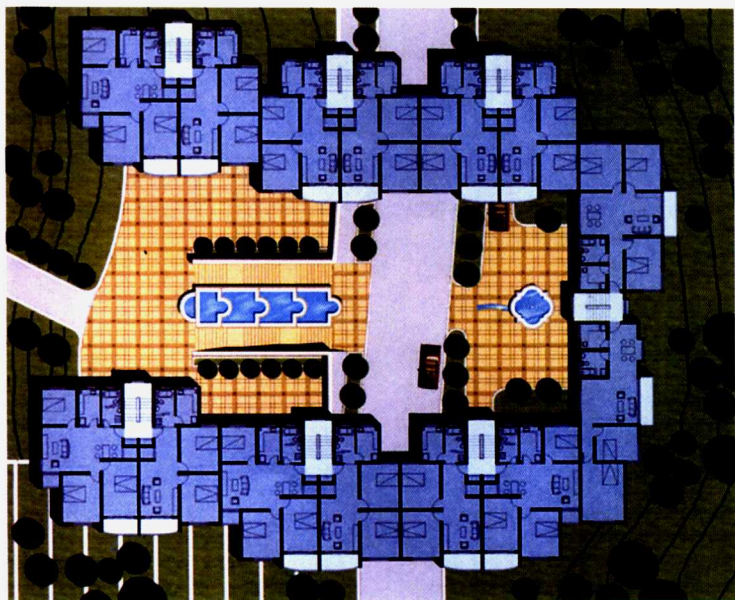


山上山下基本区分出来。现在回忆起来，第二点是正确的，但第一点因当时参照福州普遍采用的底层架空停车的方式决定把主要道路引上山，从一期建成的效果来看，在某种程度上损害了山上绿化的完整性，似有不妥，故在二期的实施方案中进行适当的调整。我们肯定了场地与路径，就搭好了规划的骨架。因地制宜应成为本小区规划的首要原则。

二、体量与界面

规划骨架确定后，建筑顺理成章地横跨在山上山下，形成阶梯状的叠落，由于容积率的考虑，在中心广场及基地北侧均设置了高层建筑体量，从沿街角度看，整个建筑群体错落有致，且呈有规律性的高低变化。考虑到周边环境较为零乱，把规划的格局定义为内向型，通过两幢楼之间设置联结体，形成完整的体量，从而明确界定出基地内外的空间





组团平面示意图

关系。同时考虑到内部需有亲切的邻里关系，我们把建筑的格局定义为围合型，大多数建筑均通过具有归属感的“三合院”进行有机的组合，整体规划一气呵成。同时，众多三合院又是跨越山上山下，尤其再和过街楼结合起来，空间的开敞、封闭的交替变化，无疑是该规划最具特色之处。在空间环境设计中把“巧于因借、精在体宜，步移景异、静观动观，小中见大，大中见小，对景借景”等中国园林的造园思想运用其中，但不用一个具体的符号，所谓“不着一字，净得风流”。

三、形式与功能

在天元花园的住宅平面设计中，一开始强调小进深大开间的概念，结果由于容积率与观念上的差异，在一期房型中全无体现。等到了二期，时代发生了变化，在多建小高层保持容积率的前提下，这个概念得以实现。由于福州地区允许暗厕，因此在房型平面的布局上方便了许多，设计出许多上海地区不常见的房型。

住宅形式遵循形式与目的之间不断相互推理的设计逻辑，首先依据不同的平面功能采用不

