

居住区规划设计

《居住区详细规划》课题调研组 编

中国建筑工业出版社

居住区规划设计

《居住区详细规划》课题调研组 编

中国建筑工业出版社

本书系中国城市规划设计研究院与16个协作单位组成的《居住区详细规划》课题调研组编写的研究报告，是在23个专题研究报告基础上综合、缩编而成的。

本书包括八个部分，内容为居民活动分析与居住组团的改进，居民生活组织与商业服务设施，居住区规划多样化，居住区绿地的规划设计，居住区综合造价分析，居住区合理节约用地的途径，综合居住区规划和建设，以及居住环境质量评价方法及其运用等。本书涉及面广，内容丰富，附有大量插图，可供从事居住区规划设计、教学、科研工作者参考。

居 住 区 规 划 设 计

《居住区详细规划》课题调研组 编

*

中国建筑工业出版社出版(北京西郊百万庄)

新华书店北京发行所发行 各地新华书店经售

中国建筑工业出版社印刷厂印刷(北京阜外南礼士路)

*

开本：787×1092毫米 1/16 印张：28¹/₂ 字数：689千字

1985年9月第一版 1985年9月第一次印刷

印数：1—26,700册 定价：6.35元

统一书号：15040·4820

目 录

| | |
|----------------------------|---------|
| 绪论 | (1) |
| 第一部分 居民活动分析与居住组团的改进 | (6) |
| 一、居民构成与活动要求 | (6) |
| 二、家庭构成与户内活动 | (11) |
| 三、户外空间与户外活动 | (18) |
| 四、治安与管理活动 | (45) |
| 五、对住宅组团规划及住宅设计的建议 | (50) |
| 第二部分 居民生活组织与商业服务设施 | (53) |
| 一、居民生活组织和居住区规划结构 | (53) |
| 二、居住区中心 | (67) |
| 三、居住区商业服务设施定额指标 | (83) |
| 第三部分 居住区规划多样化 | (104) |
| 一、住宅设计标准化与多样化 | (104) |
| 二、住宅组团布置多样化 | (135) |
| 三、小区规划多样化 | (155) |
| 附录：居住区规划方案和实例 | (172) |
| 四、商业服务业规划多样化 | (181) |
| 五、建筑小品多样化 | (196) |
| 第四部分 居住区绿地的规划设计 | (238) |
| 一、居住区绿化的作用 | (238) |
| 二、小游园的规划设计 | (239) |
| 三、组团绿地的规划设计 | (258) |
| 四、住宅庭院绿地的规划设计 | (270) |
| 五、居住区儿童游戏场的规划设计 | (280) |
| 六、居住区绿地的植物配置和树种选择 | (310) |
| 第五部分 居住区综合造价分析 | (312) |
| 一、居住区综合造价概述 | (312) |
| 二、居住区综合造价分析 | (314) |
| 第六部分 居住区合理节约用地的途径 | (345) |
| 一、辽宁省居住区合理节约用地的途径 | (345) |
| 二、上海居住区规划设计中合理提高土地利用的途径和方法 | (359) |
| 第七部分 综合居住区规划和建设 | (374) |
| 一、综合居住区规划设计 | (374) |
| 二、南宁市星湖路综合居住区规划和建设 | (388) |
| 三、渡口市炳草岗综合居住区规划和建设 | (402) |
| 第八部分 居住环境质量评价方法及其运用 | (412) |
| 一、居住区规划设计质量评价 | (412) |
| 二、居住环境质量评价方法的实际运用 | (435) |

绪 论

家庭是组成社会的细胞。家庭生活的绝大部分是在住宅和居住区中渡过的。从这一含义上来说，住宅是居住区的物质细胞，家庭是居住区的社会细胞，居住区可说是城市社会的细胞群。

任何一个居住区建成后投入使用，实际上都形成了一个“小社会”。它不仅仅是一个物质环境，而且是一个社会环境，所以，必需考虑居住区的环境效益和社会效益。

新中国成立以后，城市住宅基本上是由国家投资建造；居住区使用的经济效果，不反映在经济收益上，而反映在通过解决多少人的居住问题、解决到何种程度等间接方式和是否充分发挥土地效益上。今后，随着住宅商品化的发展，将逐步重视经济效益。但是，过去的居住区规划与建设，往往侧重在居住区物质环境的安排，对于社会效益、经济效益和环境效益的综合考虑，显得不够。随着城市住宅建设任务的急剧增长和客观条件的发展变化，广大规划设计人员逐步认识到应当把居住区规划作为居住环境的综合规划与设计来对待。

居住环境的综合规划与设计，就是从社会和经济的角度，物质和精神两方面，综合考虑，力求把规划设计建立在更加科学的基础上。一个完整的居住区，除了住宅以外，还应有配套的公共服务设施、市政工程设施和室外绿化等等。除了对这些物质环境的综合外，还应探求更深层次的综合，即研究居住区使用的社会效果和经济效果。综合分析这些效果，据此进行居住环境的综合规划与设计。

(一)

居住区建成后的社会，环境、经济效益，应该是统一的。效益的主要标志，首先要看居住区对居民居住生活活动的适应程度如何。要提高居住区规划设计的水平，必须深入研究居民居住生活活动（以下简称居民活动）的根本特征，既要考虑居民活动共性，更要重视它的差异。过去对居民活动的差异注意不够。差异是由不同类型的居民与不同的家庭结构及其不同的活动需求产生的。认真研究它的规律，指导居住区综合规划设计，才能满足居民的需要。

居民活动特征，大体可划分为五类——退休老人、在职中青年、待业青年、中小学生、学龄前儿童。在一个居住区内，除了重视各类居民的人数比例外，还应重视各类居民在居住环境内的活动小时。两者结合可以用“人·时”值来表示。规划设计时应同时考虑各类居民的人数比例与“人·时”值，以求尽可能准确地掌握居民活动的规律。

不同的家庭结构可划分为五类——单身户、核心家庭、直系家庭、复合家庭、其它家庭。主要是按照家庭成员的不同年龄、辈份关系、职业特点及其活动特征来划分，也参照了社会学界对我国家庭的分类。不同的家庭结构，其成员有不同的户内活动特征。规划设

计应据此确定住宅的户型及其布局。过去习惯于只按平均每户人口数和户室比来安排,是不够的。

居民的户外活动可分为相对移动类和相对静止类。前者有移动的程序与路线,突出表现在“密集活动时间幅度上”。后者突出表现在静止活动的场所和场合。居民的户外活动分别在公共和半公共空间内进行,居民对周围空间存在领有意识,规划中要充分应用这一规律。

居住区内的建筑布局,对居住区内的居民活动,有一定程度的限定作用。这种限定作用说明,一旦物质环境形成,对居民的活动具有反作用。分析这一点,也可得到居民活动的某些规律。

居住区规划还要为治安与管理创造条件。除一般按居委会的管辖范围构成住宅组团外,还要在建筑布局上形成组团的“院落空间”,把户外的半公共空间设计做得细致一些,以造成安静及便于邻里交往的环境,并有利于治安与管理。

(二)

我国大城市居住区规划结构的演变,逐步从街坊发展到居住小区-住宅组团,由居住小区-住宅组团发展到居住区-居住小区-住宅组团。用地规模由小到大,配套设施由少到多。但是,在不同规模的城市和不同的地段,由于条件不同,不能照搬和套用,要因地制宜地确定居住区、小区和住宅组团的分级结构及其规模,不要拘泥于一种形式。居住区规划结构的一个重要内容,就是合理确定居住区生活服务设施的分级结构。从一些城市的经验来看,生活服务设施的分级,首先是从户数和人口规模上来确定,然后决定服务设施的项目。生活服务设施的分级,在一定条件下具有“替代”作用。即居住区、小区靠近地区中心、居住区中心时,地区中心、居住区中心的在某些项目,可以替代居住区级小区级的一些设施。这一实际情况,从另一个侧面说明因地制宜确定分级结构的必要性,同时也使设施的布局更经济合理。

居住区内以商业、服务业为主形成中心是很必要的。因为它可以满足居民一般的生活要求(包括物质与精神两方面),能减少城市交通中的客流,减少对区中心、市中心商服设施的负担。

居住区中心的建筑布局必须从功能出发,符合经济要求,同时应具有强烈的公共活动场所感,创造一个丰富多采、宜人的活动环境,并做到人车分流。居住区中心的建筑布局还要充分适应我国人口密度大、城市生活管理比较有组织、城市人口中劳动人口比例高、双职工比例大、顺路购物的习惯等特点,并吸取我国传统布局的经验。

城市规划定额指标中,有关居住区商服设施指标,应在调查研究的基础上,逐步加以完善。在某些方面已不能适应形势发展的需要,有必要进行修改和补充。确定商服设施定额指标应考虑不同地区、不同规模的城市居民的生活需求和商服部门经营管理要求,以及多种经济成分进入市场后对商服网点配置的影响等;还要兼顾南、北方不同的地理、气候条件与生活习惯。在计算方法上,除了习惯沿用的以“千人指标”和按居住建筑面积的比例计算商服面积之外,拟增设“千户指标”。这一新的计算尺度,作为调整商服业公共建筑面积的杠杆。根据以上原则提出了“大城市和中小城市商服设施定额指标”的建议方案,供国家修订“指标”时参考。

(三)

我国城市地处不同的气候区和地理环境。居民的生活习惯、经济水平、以及家庭类型等各不相同。居住区规划结合各地的条件,发展各自的特色可以丰富多样。现仅就规划设计手法方面进行研究分析,目的是为规划设计人员尽可能地提供较丰富的素材和方法。

首先,住宅个体设计应在标准化的基础上做到多样化,以适应不同类型住户的需要。一般采用单元定型而组合多样化;以户定型而灵活拼接;构配件定型而设计多样;扩大模数网格;可固定部分(如厨、厕、楼梯间等)定型,非固定部分灵活分割;增加东西向住宅类型与组合;层数与层数组合的变化;增加组合体的类型等多种途径,达到住宅设计多样化。

住宅组团规划应在适用的前提下做到多样化。要在适当的规模、一定数量的公共建筑和绿地的条件下,创造良好的朝向、安静的环境和有利于改善组团内部的气候等的多种类型的住宅组团。住宅组团有两大类:一类是由多栋住宅组成;另一类是整体式住宅组团,即将单幢住宅连接起来形成简单的整体,再将公共建筑与简单的整体式住宅连接成一个整体。

居住区规划包括小区规划应在满足功能要求条件下做到多样化。主要应结合当地的地理条件,周围环境和人们的生活习惯,利用原有河流、池塘、丘陵、山地、绿化,因地制宜进行规划布局,不要搞形式主义。

商服设施可以从网点规划布局、建筑个体设计等的变化和安排个体户、农贸市场等,做到商服设施多样化。

此外,采用多种类型的建筑小品,结合绿化组织建筑空间,美化环境,花钱不多且有实用价值,也有助于起到突出住宅组团和居住小区特点的作用。

(四)

为创造一个综合的优美的居住环境,居住区绿地是必不可少的。但目前居住区绿化仍是城市绿化系统中的一个薄弱环节。主要是绿化投资不落实,管理工作跟不上。因此在居住区综合造价分析中,应确定绿化投资的比例。由城市房管部门组织居民参与住宅庭院的绿化管理,是目前较有成效的解决办法。

居住区绿地中以小区绿地与居民关系最为密切,小区绿化包括小区小游园、住宅组团绿地、住宅庭院和儿童游戏场。

小游园在小区绿地中面积最大,规划设计要求较高,最好与小区中心结合布置。设计形式有规则式、自由式和混合式等。

组团绿地投资少、见效快、居民使用方便。规划内容有的以休息为主,有的以儿童活动为主。设计形式有开放式、半封闭式和封闭式三种。

住宅庭院指宅前宅后绿地,属半公共空间,是占居住区总面积最多的绿地,是居住区绿化的基础。按绿化布置形式可分为树林型、花园型、栅架型、植篱型、草坪型、果园型、菜园型和庭院型等八类。

儿童游戏场可按儿童心理及活动特征,按年龄分为幼儿游戏场、儿童游戏场和少年运动场。幼儿游戏场多放在住宅庭院内,儿童游戏场常设在组团绿地中,少年运动场多设在小游园或居住区公园内。

以上这些，都要根据它们各自的性质特点、功能要求、搞好规划设计。

(五)

居住区的造价，应是一个“综合造价”的概念，而不单纯是建筑造价的概念。

研究居住区综合造价，其目的是用综合造价来衡量和检验居住区建设的经济性，合理地收取分散零星建造住宅的配套费，为出售住宅价格提供依据，供确定城市住宅配套设施投资合理比例的参考，促进住宅建设逐步走上综合开发的道路。

实践证明，只有将居住区内各类项目的建设投资与比例落实，才能发挥投资的经济效益、社会效益和环境效益。

综合造价应以平均每人投资，每户投资，每平方米居住建筑面积投资和每公顷居住用地投资这四个指标来测算分析。

土地费用，住宅面积标准，住宅进深、层数、层高，公共建筑面积数量，居住小区人口规模及其配套设施，市政公用设施与绿化建设等的水平，都对综合造价起着重要的作用。因此，必须将项目列全，确定适当的标准和合理的投资比例。规划时，应将上述各因素作通盘的分析，掌握投资变化的规律，以较好地发挥投资效益。

(六)

经济效益的另一方面的涵义，是如何充分发挥土地的作用。当规划范围确定后土地面积是不变的，而土地上的各类建设却可以因不同的规划方案而变化。所以，如何在固定不变的土地上，尽可能解决一些居民的住房和生活问题，尽可能合理地满足使用要求，也是取得经济效益的重要途径。

就一个城市来说，生活居住用地约占全部城市用地半数左右，我国可用于建设的土地较少，而人口又多，必须注意合理节约居住区用地。辽宁省以每户基本用地为基准，分析层数变化对节约用地的影响时，发现节约用地的实效，并非按层数递增的比例上升，由一层增到四层时，节约用地较多，六层以上继续增加层数，则节约用地数量明显减少。此外，层高每降低0.1米，由此而产生的间距缩小，可使每公顷用地上多建住宅250~350平方米左右。一般情况下，减少间距系数可以提高建筑面积净密度；但是这一密度提高的速率随建筑层数的提高而锐减。

当然，节约用地的方法很多，例如住宅单元面宽与进深、公共建筑布置方式、住宅与道路的关系等方面，均因不同的布置而有不同的节约效果。

有些大城市人口众多，城市用地紧张这个矛盾非常突出。他们采取诸如：居住用地形状尽可能方正些，用地规模大小应适当，以节约道路用地，缩短服务半径；道路应分为总弄、支弄，或沿街布置公共建筑，这样可以减少道路用地；绿地适当分散到住宅组团内，充分发挥绿地效益；按地段形状和尺寸，选用相应的单元和组合，将土地用足；适当提高容积率，局部向空间争取面积，尽可能减少专用地；在不同时间里错开使用同一用地等措施，都取得了合理节约用地的较好效果。

(七)

居住区的功能就是为居民提供居住生活环境。城市按照功能分区的原则进行布局，将

居住区和工作区（包括工业、行政办公、科研设计等工作区）分区布置，将造成大城市中的一些工作区与居住区相距较远，许多居民上下班往返时间较长，城市交通紧张。如果把一些无污染，不扰民而又不必要集中分区布置的工作单位适当分散，靠近居住区布置，使居民区的多数居民能就近工作，就可能减少上述弊病。也就是将居住区仅有的“居住”功能，加上“工作”的功能，成为具有综合功能的综合居住区。

我国的综合居住区大多是自然形成的，有的城市地形复杂，用地被山谷、河流划分得较零散，城市居民区不得不在这些零散用地范围内，与工作区结合，形成若干个独立性较强的居住区，因而具有综合功能的性质。也有些城市在建设过程中，将工厂、科研单位等项目与居住区靠近布置，居民工作生活基本就地平衡，形成了另一种具有综合功能性质的居住区。这些综合功能的自然形成，说明一定程度上的客观需要和发展规律，可以因势利导，进一步规划改进，建设得更加完善。尤其是大城市，在可能条件下，在新建区因地制宜规划建设综合居住区，可以为居民创造较为方便的生产、生活条件。

由于综合区在国内外尚属新事物，因此，对综合区规划的研究属于开拓领域中的探索性工作，有待今后进一步发展和完善。

（八）

居住区环境效益是一个整体概念，是对居住区环境质量的综合评价。

居住区环境质量的评价方法，从分析居住区设计与之有关的评价主体及其评价要求出发，据之选择评价项目，同时通过民意及有关专家意向的调查，从而确定各评价项目的权值，最后以定值加权的办法对居住区设计质量进行较为全面的评定。这样对居住区环境质量的评价就能有一个统一的客观的标准，是一个比较科学的方法。

运用环境质量评价方法的原则，不仅适用于评价新建居住区的环境质量，还可以从居住环境、服务环境、市政设施、小气候、景观、环境污染等六个方面，评价旧城居住区的环境质量。

居住区的规划建设与国民经济状况、城市改革、各项政治经济政策、科学技术水平等的发展变化，有着直接的关系。随着各方面情况的发展，今后在某些方面必然会有新的变化，需要不断地进行补充和调整。

第一部分 居民活动分析与居住组团的改进

一、居民构成与活动要求

一个居住区建成后，应当达到环境效益、社会效益与经济效益的统一。对于这三个效益，主要是看使用效果，而使用效果是以居住区对居民活动的适应程度为标尺来衡量的。也就是说，居住环境形成后，在符合国家财力、物力及个人支付能力的前提下，尽可能地满足各类居民的生活需求。人的生活包括物质与精神两个方面。所以，居住环境除了应生活方便，环境优美以外，还应有助于社会主义精神文明的建设。

(一)人口年龄构成与居民分类

据部分大城市居住小区内一些居委会范围的调查统计，可以看出居民的年龄构成（表1-1）。

几个城市居住小区或住宅组团（居委会范围）居民年龄构成（人） 表 1-1

| | 总人数 | 0~6岁 | 7~18岁 | 19~28岁 | 29~60岁 | 61~70岁 | 71岁以上 |
|-----------|---------------|---------------|----------------|----------------|-----------------|--------------|---------------|
| 武汉市黄石村 | 1513 | 107 | 348 | 329 | 552 | 130 | 47 |
| 武汉市和平里 | 1856 | 135 | 413 | 450 | 638 | 154 | 66 |
| 武汉市大桥一村 | 1885 | 93 | 423 | 358 | 815 | 139 | 57 |
| 南京市瑞金一村 | 2297 | 148 | 525 | 449 | 1051 | 76 | 48 |
| 上海市曹杨一村 | 6614 | 388 | 757 | 1755 | 2872 | 539 | 303 |
| 上海市明园新村 | 3856 | 215 | 550 | 963 | 1742 | 269 | 117 |
| 上海市静安别墅 | 4700 | 130 | 508 | 995 | 2381 | 402 | 284 |
| 上海市宝康里 | 6163 | 315 | 841 | 1408 | 2703 | 542 | 354 |
| 北京市百万庄卯区 | 2518 | 85 | 466 | 577 | 1230 | 99 | 61 |
| 北京市百万庄曙光 | 2355 | 136 | 454 | 525 | 1013 | 152 | 75 |
| 北京市永安路永安 | 933 | 47 | 139 | 252 | 350 | 117 | 28 |
| 北京市永安路新楼 | 1390 | 58 | 168 | 403 | 555 | 146 | 60 |
| 北京市永安路新楼一 | 1884 | 94 | 275 | 518 | 741 | 182 | 74 |
| 北京市永安路寿辰 | 2159 | 116 | 365 | 587 | 829 | 183 | 79 |
| 总计 | 40123 100% | 2067 5.15% | 6232 15.53% | 9569 23.85% | 17472 43.55% | 3130 7.8% | 1653 4.12% |

注：表内数字为1981年4~6月期间通过各地户籍材料统计所得。

(1) 19至28周岁的青年平均占统计总人数的23.85%。这批青年人已进入或即将进入婚龄。按我国人口年龄构成推算，自1981年算起，婚龄高峰还要持续十年以上。由于青年人数多，自然带来结婚用房与劳动就业等需求。

(2) 同前统计, 18岁以下的少年儿童占统计总居民人数的20.68%。由于实行一对夫妇只生一个子女的政策, 这一比例今后会逐步降低。但由于基数大, 人数仍不会很少。

(3) 60岁以上的老年人占总居民数的11.92%。

居民的分类除以年龄及职业来划分外, 还应该按不同的居住活动特征来划分。建议分为退休老人、在职中、青年、待业青年、中小學生及学龄前儿童共五类。

这五类居民, 在一个小区内各有多少人, 各占多少比例, 是规划设计中首先需要考虑的。

对这五类居民的考虑, 除了其数量构成比例外, 还应重视各类居民在居住环境内的活动时间。这就是“人·时”观的概念。“人·时”观可以由某一类居民人数与其在居住区内活动时间的乘积值来代表, 即为“人·时”值。

各类居民的人数比例与“人·时”值比例, 是两个不同的概念, 规划设计时都须考虑。图1-1中列出了表1-1中所列居委会范围内各类居民一天的活动分类与“人·时”值。

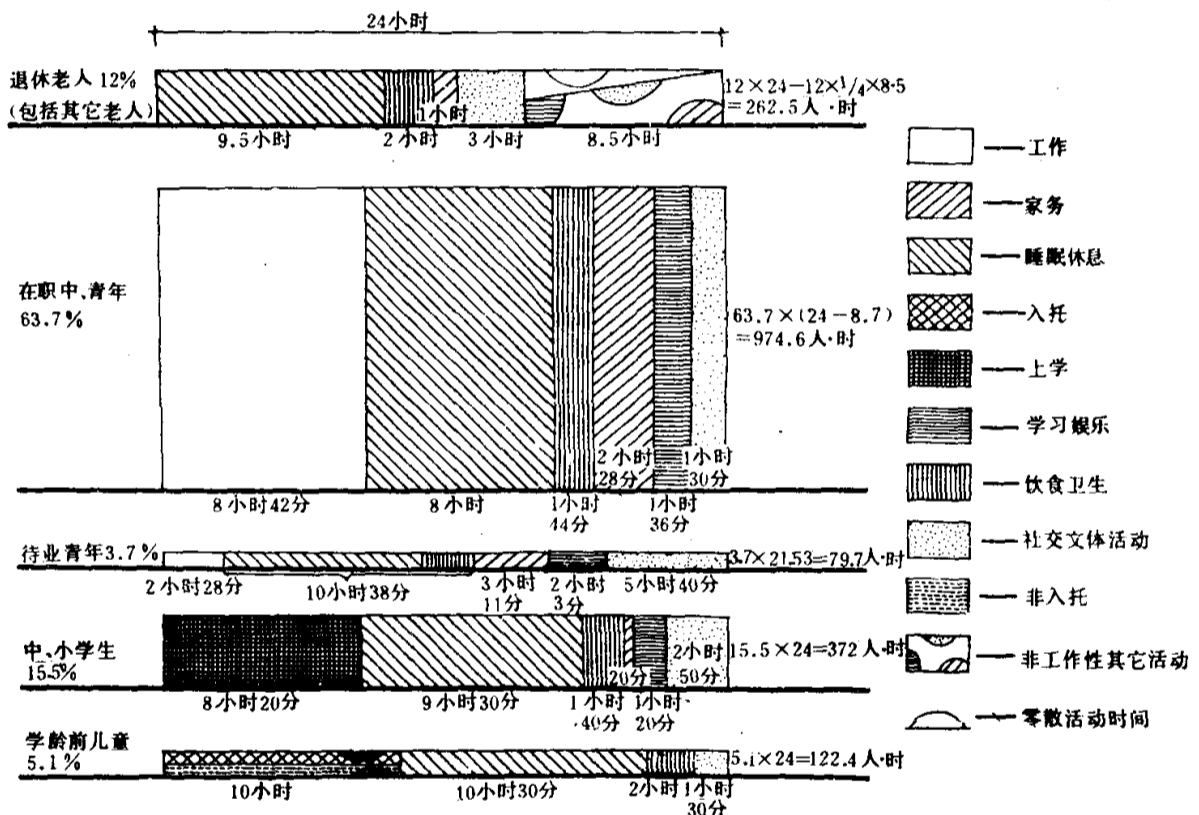


图 1-1 各类居民一天的活动 (最后一栏为居住区内活动人·时值, 以每100人计)

| 项 目 | 居住区人·时值 (人·时) | 人·时值 比例 (%) | 项 目 | 居住区人·时值 (人·时) | 人·时值 比例 (%) |
|--------|------------------|----------------|-------|------------------|----------------|
| 总 计 | 1811.2 | 100 | 待业青年 | 79.7 | 4.4 |
| 退休老人 | 262.5 | 14.5 | 中、小学生 | 372 | 20.5 |
| 在职中、青年 | 974.6 | 43.8 | 学龄前儿童 | 122.4 | 6.8 |

在职中、青年人员的人数比例最大, 占63.7%, 但“人·时”值比例只有43.8%。这是因为他们在居住区的活动时间较其他几类居民都短。

待业青年的人数比例只占3.7%, “人·时”值比例占4.4%。

退休老人的人数比例占12%，“人·时”值比例占14.5%。今后发展趋势是越来越大。中、小学生和学龄前儿童，是居住环境最经常的使用者。“人·时”值比例占27.3%。

规划设计时，对于“人·时”值比例较高的一类居民的活动要求要作为重点来考虑，但对于“人·时”值比例较低的几类居民的活动要求，要统筹兼顾，做到有主有次，使其各得其所。

(二) 各类居民的活动特征

1. 退休老人的居住活动

职工退休后，其生活环境由工作区为主转向生活区为主。生活重心由家庭外为主转向家庭内为主。

(1) 物质生活方面。日常生活活动，如买粮、买菜、买煤、换煤气罐、购物、洗衣及清扫等，都会逐渐成为他们体力与精神上的负担。为解决这类问题，可由居委会组织闲散劳力和待业青年，成立专门为老、弱、病服务的集体企业。例如，广州市荔湾区已成立了家务劳动服务公司。

(2) 精神生活方面。退休老人最易感寂寞和孤独。为丰富精神生活，许多老人进行各种活动。一是互相访问和聊天；二是继续承担力所能及的工作；三是养花、鸟、鱼或钓鱼等；四是文化活动，如练习书法、绘画或写作等；五是娱乐活动，如打扑克、下象棋等；六是锻炼身体。

为了满足退休老人上述活动需要，可从住宅户型、层数与单元组合，以及群体布置、公共建筑配套、社会服务项目等方面创造条件。如一部分老年知识分子退休后，从事研究或写作，这就需要在住户内能有一个安静的小房间；一部分老年工人退休后，协助街道办事处兴办集体服务业，将本领和手艺传给青年人，这就涉及安排营业用房等。

2. 待业青年的居住活动

(1) 基本情况与预测。到1981年底，全国城镇待业率已由1979年末的5.5%下降到2.6%。●

由于我国人口基数大，若以1981年人口数约略计算，今后每年进入劳动年龄（按国家规定男女均为16岁）的青年，仍达2300万人左右。

一般说来，就业增长率与经济增长率之间有一定的比例关系。我国在1953年~1980年中，工农业总产值每增长1.55%，城镇就业人口增长1%，二者比例为1.55:1 ●按党的十二大决议，到2000年工农业总产值翻两番，前十年增长4~5%，后十年8~9%，如按1.55:1推算，前十年的就业增长率为2.58~3.23%，后十年为5.16~5.80%。随着城市的改革，不继续升学的中学毕业生毕业后的就业情况，将会好转。但青年短时期待业现象，在近几年内仍将或多或少地继续存在。

(2) 待业青年的心理与活动。由于全民和集体单位的职业岗位能给职工带来固定的工资和奖金、文化和业务学习机会、晋升机会、住房分配、劳动保护待遇、公费医疗等等，所以就业心切不仅是待业青年，而且也是一般待业人员普遍的心理状态。

● 《中国青年报》1982年7月31日“当前城镇青年就业方向是什么。”

● 《经济问题》，1982，第六期，“关于建立我国新型劳动后备系统问题。”

现在，各城市的劳动服务公司，多数组织待业青年经营小商业、饮食和服务业。今后，许多单位招工都要实行考核后择优录用，这就使得许多待业青年急于补习文化知识。据重庆市统计，该市待业青年中30%坚持自学。

(3) 就业方针。中共中央、国务院在《关于广开门路、搞活经济，解决城镇就业问题的若干决定》中说：“今后在调整产业结构的同时，必须着重开辟在集体经济和个体经济中的就业渠道。”在1981年，全国就业的600多万待业人员中，到全民制企业的只占29%，到集体制企业的约占一半。

为满足待业青年在居住区内的活动需要和为就业创造有利条件，规划设计中宜安排少量用房。其中包括：一是学习活动室，可与青少年活动站合设，在使用时间上错开；另一是联合建造营业用房，供出租使用。

3. 在职职工的居住活动

对北京市、哈尔滨市及齐齐哈尔市部分职工时间分配进行了调查，从表1-2中可看出

北京市部分职工上、下班时间 表1-2

| | | | |
|-------|---------|-------|-------|
| 半小时以内 | 0.5~1小时 | 1~2小时 | 2小时以上 |
| 25.8% | 35.2% | 30.1% | 8.9% |

哈尔滨、齐齐哈尔二市不同年龄职工家务劳动时间
(每人每周一天内的平均小时) 表1-3

| 性别 | 年龄 | | | |
|----|-------|--------|--------|-------|
| | 25岁以下 | 26~35岁 | 36~50岁 | 50岁以上 |
| 男 | 2.5 | 3.9 | 4.1 | 2.9 |
| 女 | 3.6 | 5.1 | 5.6 | 4.2 |

大学生人数比较表(1981年) 表1-4

| 国别 | 每万人大学生人数(人) |
|----|-------------|
| 中国 | 14 |
| 日本 | 183 |
| 美国 | 454 |

一般大城市职工上、下班往返时间较长。因此，在规划中，如何做到使居民就近或不太远能上班，就近购物和参加文娱活动，是很值得考虑的。从表1-3中可看出职工家务劳动量大，时间消耗过多。解决问题的途径，一是使家务劳动部分地、逐步地社会化，结合待业青年就业，安排一部分家务劳动社会化的服务项目。另一是逐步提高家务劳动机械化、电器化水平，在住宅设计中预留家用电器设备的位置和考虑备用电量。

据1981年统计，每万人中有大学生14名。与发达国家相比，差距甚远(表1-4)。在职职工也需要知识更新，人才的培养，除了学校教育外，在职职工的自学更有现实意义。为此，建议在住宅设计中，在国家和省市规定的住宅面积标准之内，每户挤出一点面积和空间，使其能够进行业余自学或辅导子女学习。对于教师、需要写

作的研究人员、科技人员等、住宅中宁可卧室小些，最好有一间小的书房。

4. 中、小学生居住活动

目前我国中、小学的绝大部分学生需要课余在家中做作业。初中以下学生，喜欢游戏活动。他们对环境的心理状态是喜欢艰险、陡峭、曲折、新奇的玩耍去处，脏一点也不在乎。为满足这一活动的要求，居住小区或住宅组团内宜在适当地点设游戏场。此外，居住区内的青少年活动站不应仅是一个娱乐场所，而应还是学习场所。除居委会外退休职工委

① 《瞭望》1981年第一期“为了中华民族的幸福未来”。

员会也可参与管理。住宅室内空间设计,在每户建筑面积标准不动的前提下,应考虑大人与孩子在课余及晚上学习的可能。

5. 学龄前儿童活动

表1-5是几个城市幼儿园、托儿所的设置及入托情况。

几个城市幼儿园、托儿所与入托情况

表 1-5

| | 园、所数(所) | 入托儿童数(人) | 入托率% |
|------------|---------|----------|-------|
| 上海市区81年 | 2305 | 228467 | 82.71 |
| 西安市区80年 | 839 | 84144 | 2.7 |
| 北京市城镇81年 | 2004 | 156181 | 47.8 |
| 常州市城区82年 | 418 | 22205 | 66.3 |
| 南京市城镇82年6月 | 1103 | 78353 | 63.58 |

尽管目前普遍推行独生子女政策,1981年全国人口自然增长率仍为14.55%,我们调查的部分居住小区,学龄前儿童占5.15%,以此推算,一个2000~3000人的住宅组团,学龄前儿童为103~155人。

发展儿童智力,开展早期教育,不同于学校教育,而是将教育寓于游戏、玩具、音乐、绘画等活动之中。所以,应当在居住区中设有游戏场的绿地,为儿童活动创造有利条件,以利于儿童教育。

概括起来,有以下几点:

(1)进行居住区规划之前,既要掌握人口的现状资料,又需要对未来情况进行预测。从宏观上来看,人口年龄构成中,老年人比例小,是现状特点。随着独生子女政策的继续实施,老年人比例逐年增加,是未来特点。对于具体的一个居住小区或住宅组团规划。还要对其居住对象的人口构成,做进一步的了解和分析,以求在微观上更符合居住者的实际情况。

(2)要了解居民的居住活动。这些活动实际上比较复杂,与人的行为科学密切相关。

(3)可用“人·时”值的观念观察和分析活动状况,以求明确各种活动的量的概念和时间的动态概念。

(4)按居民居住活动的差异,可将居民划分成五种类型:退休老人、在职中青年、待业青年、中小學生与学龄前儿童。按五种类型研究其活动规律。

(5)退休老人的活动特征,主要是需要生活上的照顾和精神上有所寄托的活动。居住小区内宜设有老人活动中心,改进现有的住宅户型。

(6)在职中青年在住宅内的活动时间。绝大部分是下班以后和节假日,活动内容中家务劳动比较繁重,宜在小区内逐步发展家务劳动社会化的服务项目,在住户内留有存放和使用家用电器设备的空间并在设施上创造条件。在职职工人数比例最大。“人·时”值也最大,理应得到重视。

(7)居住小区内可设青年学习室,为短期待业人员或已就业青年进行学习活动或就业前的培训。此外,还可为就业提供少量可租用的营业用房。

(8)居住小区内的儿童游戏场,可以单设,更宜与公共绿地结合,可用简易材料搭设游戏设施。

(9) 学龄前儿童在户外的活动主要是游戏。住宅组团内宜有院落绿化, 使儿童游戏其间, 并使家长便于照看。

二、家庭构成与户内活动

(一) 家庭结构型的分类、发展趋势与住宅户型的关系

家庭是社会的细胞, 是最基本的生活单位。住宅是家庭生活的首要物质条件。

1. 家庭结构型的分类













按照我国城市居民家庭的实际情况, 可将家庭结构划分为五类 (表1-6)。

第一类为单身户。其中包括未婚者、丧偶并无子女者、孤寡老人及家属不在本人住地的职工。

第二类为核心家庭。包括由父母与未婚子女组成的家庭、夫妻无子女或不与子女同住的家庭、夫妻双方一方离去或死亡, 并与未婚子女组成的家庭。由于家庭成员就业较

家庭结构型式表

表 1-6

| 分类 | 家庭 成 员 组 合 | | | |
|------|---|--|---|---|
| 单身户 |  | | | |
| 核心家庭 |  |  |  | |
| 直系家庭 |  |  |  |  |
| 复合家庭 |  |  | | |
| 其它家庭 |  |  | | |

广泛, 家庭经济生活有保障, 青年人希望自立自主, 以及两代人不愿因对事物看法的差异, 在婆媳、姑嫂之间产生矛盾, 因而核心家庭的数量, 在居住区内占绝对多数 (表1-7)。

各类型家庭结构数量比例 (%)

表 1-7

| | 广州大北新街居委会 | 西安长乐坊居委会 | 重庆人民村居委会 | 天津咸阳南里居委会 |
|------|-----------|----------|----------|-----------|
| 单身户 | 12.2 | 6.2 | 5.4 | 7 |
| 核心家庭 | 60.7 | 76.8 | 62.4 | 76.3 |
| 直系家庭 | 12.2 | 11.2 | 16.4 | 7.5 |
| 复合家庭 | 10 | 1.6 | 12.7 | 5.3 |
| 其它家庭 | 5 | 4.2 | 2.8 | 3.9 |

第三类是直系家庭。指父母和一对已婚子女组成的家庭, 包括鳏夫、寡母和一对已婚子女同住的家庭。从表 1-8 中看出, 直系家庭在我国仍占一定比例, 因为青年人需要老年人照顾其儿童, 操持家务或经济援助, 老年人也需要青年人照顾并享受天伦之乐。

第四类是复合家庭。指父母和多对已婚子女组成的家庭, 或多对已婚兄弟姐妹组成的家庭。这类家庭户主年龄多在36岁以上。这类家庭内部矛盾很多, 急待有住房后即分户。

第五类是其他类型家庭。主要为同胞兄弟或姐妹、祖孙组成的家庭。这类家庭所占比例很小, 也是一种很不稳定的家庭结构型式。

2. 家庭结构型式的发展趋势

从调查中发现,户主年龄在35岁以下的家庭,基本为独生子女家庭,加之子女婚后与父母分居的趋势加强,因此,今后家庭结构类型的发展趋势,将以2~3口人组成的核心家庭和4~5口人组成的直系家庭为主。

继续实行独生子女政策,在一个时期以后,将会出现部分父母不与已婚子女同住的现象。直至独生子女政策改变,这一现象还会保留一个时期。然后逐步有所改变。

3. 家庭人口构成与住宅户型

住宅户型的选择不应仅是简单地以平均每户人口数为依据,而是与家庭人口构成有关。

(1)家庭人口数量相同的户,其人口构成却是多种多样的。以天津市咸阳南里居委会为例,按家庭人口数量来分,户型共八种。但其人口构成型式却有69种。因此,可以根据国家和省市规定的面积控制标准,按家庭人口构成安排户内居室数量。

(2)户主年龄不同,每户平均人口数量和人口构成型式也不同。(表1-8、1-9)

户主年龄与平均人口的关系

表 1-8

| 户主年龄(岁) | 平均每户人口(人/户) | | | |
|---------|-------------|--------|--------|-------|
| | 西安长乐坊二居委会 | 天津咸阳南里 | 广州大北新街 | 重庆人民村 |
| < 35 | 2.73 | 2.4 | 2.07 | 2.1 |
| 36~55 | 4.2 | 4.09 | 3.85 | 4.0 |
| > 56 | 3.5 | 3.79 | 3.20 | 3.8 |
| 总计 | 3.8 | 3.68 | 3.76 | 3.8 |

户主年龄与人口、家庭结构的关系(%)

表 1-9

| 地点 | 户主年龄(岁) | 人口 户 型 | | | | | | | | | | 家 庭 结 构 | | | | | |
|--------|---------|--------|------|------|------|------|------|------|-----|-----|-----|---------|------|------|------|-----|-----|
| | | 合计 | 一人 | 二人 | 三人 | 四人 | 五人 | 六人 | 七人 | 八人 | 十一人 | 合计 | 单身 | 核心 | 直系 | 复合 | 其它 |
| 西安长乐坊 | < 35 | 18.9 | 3.5 | 3.8 | 8.0 | 1.9 | 0.8 | 0.8 | | | | 18.8 | 3.6 | 13.6 | 0.8 | | 0.8 |
| | 36~55 | 48.1 | 1.5 | 3.1 | 7.8 | 12.7 | 12.7 | 7.3 | 1.1 | 1.9 | | 48.1 | 1.5 | 40.3 | 4.7 | 1.2 | 0.4 |
| | > 56 | 33.1 | 1.2 | 7.3 | 10 | 6.9 | 4.6 | 2.3 | 0.8 | | | 33.1 | 1.2 | 23.3 | 5.8 | 0.4 | 2.3 |
| | 总计 | 100 | 6.2 | 14.2 | 25.8 | 21.5 | 18.1 | 10.4 | 1.9 | 1.9 | | 100 | 6.3 | 77.4 | 11.3 | 1.6 | 3.5 |
| 天津咸阳南里 | < 35 | 19.2 | 3.9 | 7 | 6.1 | 1.8 | 0.4 | | | | | 19.2 | 3.9 | 12.5 | 1 | | 1.8 |
| | 36~55 | 56.3 | 0.9 | 4.8 | 11.8 | 19.6 | 13.1 | 3.5 | 1.3 | 1.3 | | 56.3 | 0.9 | 47.6 | 3.9 | 3.5 | 0.4 |
| | > 56 | 24.5 | 2.2 | 4.4 | 3.5 | 5.7 | 5.7 | 1.3 | 1.7 | | | 24.5 | 2.2 | 16.1 | 2.6 | 1.8 | 1.8 |
| | 总计 | 100 | 7 | 16.2 | 21.4 | 27.1 | 19.2 | 4.8 | 3 | 1.3 | | 100 | 7 | 76.2 | 7.5 | 5.3 | 4 |
| 广州大北新街 | < 35 | 12.7 | 4.1 | 4.5 | 3.6 | | 0.5 | | | | | 12.7 | 4.1 | 6.8 | | | 1.8 |
| | 36~55 | 68.3 | 5.4 | 4.5 | 15 | 21.8 | 15.4 | 5.4 | | 0.8 | | 68.3 | 5.4 | 48.3 | 7.2 | 5 | 2.4 |
| | > 56 | 19 | 2.1 | 1.8 | 1.8 | 4.9 | 4.5 | 0.5 | 0.9 | 1.4 | 0.5 | 19 | 2.7 | 5.5 | 5.4 | 3.6 | 1.8 |
| | 总计 | 100 | 12.2 | 10.8 | 20.4 | 26.7 | 20.4 | 5.9 | 0.9 | 2.2 | 0.5 | 100 | 12.2 | 60.6 | 12.6 | 8.6 | 6 |

户主年龄在35岁以下的中青年夫妇家庭,每户平均人口为2.5人左右,家庭结构型式为夫妇二人或夫妇加独生子女三人组成的核心家庭。户主年龄在36~55岁的家庭,每户平均