

新时期城市居住区规划设计研究

王玉廷

中国建筑设计研究院有限公司

摘要：居住区域与人类的日常生活密切相关，它的规划设计也是一个备受关注的问题。在现代社会，人们的生活节奏快、压力大，居住区主要作为起居生活的物质港湾。因此，对住宅小区的规划和设计提出了更高的要求。因此，在居住区的规划设计中，要充分考虑当地的物质、人文等条件，尽可能地改善居住环境。文章通过对新时期城市居住区规划与设计的重要意义进行了分析，对现有的总体规划与设计程序进行了优化，使居住品质得到了进一步的改善。

关键词：新时期；城市；居住区；规划设计

【DOI】10.12254/j.issn.2096-6539.2022.08.084

引言：21世纪以来，中国住宅商品化的政策持续改善，地方政府房屋及土地使用权出让收益显著增长，作为地方财政收入的一个重要途径，房地产和建筑业曾对我国的经济发展起着举足轻重的作用。在中国房地产行业的快速发展过程中，已经形成了一定规范化的规划模式及住宅产品。为了更好地改善居住环境，新时期的建设单位必须在住区的规划及设计上追求更高的标准化及人性化。在新时期，中国必须积极优化住房商品化的产业政策，地方政府兼顾集体土地流转收益最优化及持续化，使商业住区不仅局限于地方财政收入的来源，同时在我国的经济发展中，促使建筑业发展带动上下游相关产业实现标准化、现代化、智能化的高质量发展，提高中国居民的生活质量和幸福感。

一、目前城市居住区规划设计存在的问题

（一）配套设施不足，布局不合理

在城市规划层面，配套设施不足，居住区普遍出现幼儿园入学难、社区养老难、社区就近就医难、亲子乐园不足等配套公共服务设施的缺失。例如在老年人的日常运动和健身设施设计中，没有充分考虑到老年人使用的方便性，没有足够的休闲、活动的空间；

同时配套设施规划布局缺乏合理性，导致产生很多大社区规划的产生，住区集中设计在某一个街区，配套集中设计在远离住区的另一街区远离住区，使用不方便。规划上也没有仔细考虑到这些因素，给人们日常使用造成了一定困难和障碍。如老年养护中心、医疗服务等超过规定的步行距离要求等。

（二）多元化不足，人性化缺乏

许多社区在实际的规划和小区功能划分时，没有开展使用人群的全面研究，比如针对老、中、青、幼等设置专门老人颐养场地、健身漫步道、儿童乐园、亲子广

场等，尤其在户外设计时并没有做好详细的规划，特别是在特定区域地面铺装材料的选择上，如老人场所的防滑性、健身步道的舒适性、儿童乐园的趣味性及亲子广场的主题性等方面出现问题。同时也没有考虑现代社会的智能化需求，如全面网络覆盖，远程视频看护、健身电子器材穿戴、亲子定位、社区监控等个性化的智能AI生活要求。

（三）住区全生命周期考虑不足

现状住区仅考虑主力人群的使用，未考虑住区全生命周期的使用，随着岁月更替，使用者家庭成员的变化导致主力人群的家庭结构变化，使住区不再适用，导致住区主力人群结构单一，住区人群不能自然更新，导致住区凋敝。比较典型问题如未考虑新生代青年的社交需求场所、中生代的幼儿寄养、老年人的居家医养需求等

二、新时期城市居住区规划设计原则

（一）多元化设计原则

为了充分体现可持续发展、与自然和谐、和谐、以人为本的三大愿则，将住宅小区的空间布置艺术化，尽量避免僵化、单一、兵营式的布置。亲切、舒适是空间规划、建筑形态应当具备的风格和规模，而对用户的关心是其最根本的原则。为了满足各年龄段人口的各种活动需求，在满足居民的生理需求的同时，还应加强对居民心理需求的关注。为增进住户的交流，增强邻里关系和预防意识，应通过对社区物质形态进行细致的规划与设计，研究其组织的特点，积极地为住户的交往创造更多的多元化空间。

（二）全龄化设计原则

为了适应家庭人口老龄化、结构小型化、多元化、住宅智能化、住宅商品化、私家车进入家庭等变化的需要，为不同年龄段、不同阶层、不同经济水平的家庭提供不同的居住要求。为满足居住的基本用途，满足居住的舒适性、私密性和安全性，建设广泛的满足老年人、两口之家、单亲家庭、三口之家等不同的户型。丰富了建筑的形态，社区本事可塑性强，在原有住区内实现世代的自然繁衍和更替。

（三）精细化设计原则

要强化社区品质，重视社区的大环境景观设计。关注精细化设计，不过分强调绿化率，布置适宜的主题景观、主题广场及行人座椅等，满足使用需求。可将组团绿地进行分散，设计各主题生态花园，同时可设置大面积绿地，做足下渗绿地，实现海绵住区。同时尊重住区所在的历史文脉，在社区内增设文化设施，如设置住区

主题图书馆、微型美术馆、亲子学校、托幼书房等，使其成为一个有特色的、有文化底蕴的居住区。

三、新时期城市居住区规划设计趋势

(一) 人性化导向

当前的住宅小区规划设计中，市场起到了主导的作用，造成了开发商追求利润的盲目设计。导致居住区与传统的环境、都市性质之间的关系不大，使得居住区缺少了人性化及属地性等不良特征。城市住宅区的环境问题直接关系到人们的生活经验和生活品质。因此，要改善社区的运营，住区及配套公共服务设施以人性化设计为导向，不过分依赖于市场主体的力量。使住区回归以人为本的生活化社区本质，造福社会。

(二) 集约化导向

城市居住区的规划与设计不再是单纯的理想化的设计，需要考虑开发成本及经济效益。而经济、适用、美观、绿色的居住社区，必须要求快速经济、功能合理、集约有效的规划设计，对城市居住区进行改造，对城区的规划和设计进行创新，将小型的土地整合起来，使小区的各方面得到合理的分布。提高土地利用效率，实现对居住区进行合理的改造和创新，集约化是当今居住环境设计的必然趋势。

(三) 多元化导向

当前，许多城市开始实行多中心发展，住区规划已经将商业、商业、购物、休闲、娱乐等多种功能结合起来，形成了一个综合多元化的居住整体。此外，要结合住区所在都市社区与传统社区之间的差异，在居住社区创造多元的空间条件，来对接周边城市设计，根据需要设计适用的更好的公共空间、景观环境。从城市设计的上位角度，思考多元化的居住区，对接周边城市功能，协调周边城市功能，既能为居住区的居民提供更多的生活服务，又能促进城市的经济发展。

(四) 社会化导向

随着社会经济的发展，民主法制的建设逐步完善，城市住区须加强自我治理，协调各方利益，制定适合本住区行为标准及未来发展，取得居民的一致同意，让居民参与城市居住区的规划与设计、有效的协调各住区错综复杂的关系。通过对社区之间的关系进行协调，制订出相关的日常管理规范，可以让住区居民形成规范意识，保证住区的生活品质，促进住区的永续发展。

四、新时期城市居住区规划设计优化措施

(一) 优化公共配套设施，设计人性化住区

在新时期，居住区的规划与设计，既要适应现代的生活，又要满足物质上的需要。在新时代住宅小区的规划中，应针对居民的实际需要，为其提供相应的配套设施和相关的公共服务设施，使其所在的居住环境得到改善。比如年轻人网络购物、社区物流设置、老年人居家养老需求、年轻人社区健身需求、网络智能化覆盖需

求、亲子乐园需求等，在住区规划设计阶段，规划设计人员必须对配套公共服务设施、公共绿地、私人用地等进行合理的规划，并根据不同的空间，提出相应的指标要求和未来估算。城市居住区要实现公共服务设施的高效利用，实现公共空间的有效共享，增强居住区域的弹性，从而推动未来的住区发展转型。同时，随着经济的发展，人们的生活需要也在发生着变化。因此，在设计时要尽量满足人们的需要。在城市居住区的规划与设计，应考虑到经济、技术等方面的因素，应采取灵活的规划设计方法，为今后的改善发展预留足够的空间。

比如，中国老龄化问题的出现，随着中国人口红利的消失，中国逐渐步入老龄化社会，在现在住区设计中，老年人养老问题凸显，基于老年人的生活习惯，老年人更适合在住区实现就近养老、社区化居家养老。原住区设计养老设计欠缺严重，因此需要考虑将住区就地养老化改造设计，实现社区养老，减少老年人疏离感、孤独感。避免集中式养老，尤其是当下疫情流行阶段下，更值得推荐。同时，幼儿托养问题也非常严重，距离远需家长接送，且接送距离过长等问题比较突出，因此，住区规划设计需在居住区的规划与设计，需继续优化公共服务配套设施，并根据人口预测留足设计空间。要重视社区公共服务设施的使用，在保证基本公共服务设施的基础上，适当预留规模，持续改善公共服务的品质。

(二) 传承中国文化，个性化住区

中国住区设计经历了多次风潮，法式、英式、地中海式、北美草原式、artdeco式风格等等以外国立面风格为主住宅。但在具体城市居住区的规划设计中，这些外国风格与当地的城市风貌、地域文脉相差甚远，习总书记在十九次全国代表大会中提出“文化兴国运兴，文化强民族强。没有高度的文化自信，没有文化的繁荣兴盛，就没有中华民族伟大复兴”。在进行居住区的规划设计时，建筑师应尽量采用当地属地文化语言设计，深入了解研究属地城市及地区的文化特点，提取优秀的文化语言，做到与地域文化一脉相承、相得益彰。贴合当地文脉，根植本土，彰显属地的文化特色和历史风格。居住区不仅是为了满足人们的物质需求，也是为了满足人们对新时代精神文化的需求。而随着社会的发展，人们对生活品质的追求也在不断提高，所以对于住区的属地文化属性需要格外的重视。宏观层面，从城市整体规划到住区详细控制规划，都要很好的切合当地、融入本土，做出属地特色，拒绝千篇一律，千城一面。微观层面，设计人员要对居住区诸如小区形象主入口、装饰符号、屋顶样式、内部装饰、街角公园、小品景观、休闲座椅、地面铺装等处进行合理的地域化精细化设计取舍。使居住区的规划与设计，从整体控规到具体设计细节，都体现地域城市的特色和历史文化，提高文化自

信，传承中国文化。

（三）优化景观设计，生态化住区

要使住宅小区达到绿色生态的设计目标，就必须对其进行精细的景观生态设计。在居住区内进行合理的绿化景观设计，设计师可以为居住区的绿化设计提供专业的生态设计，使小区的环境组成更加完美。平衡住宅区的整体规划指标，建设绿色生态居住区，同时保证其运作和管理的有效性，是小区品质得到提升。如住区绿地有限，楼座间隔较密，组团绿地面积较小。设计可选用灌木，充分利用住宅间距空间，沿道路设计绿化带。并根据功能分区，为居住区提供休闲、娱乐、体育等不同主题的景观场地，促进社区邻里交流。

此外，还应在居住区内规划专用的体育健身场所，根据绿植和健身设备的配置来设计，既给居民提供一个休闲的体育空间，又增加特殊景观绿地。

小区景观设计中应考虑到不同的植物的生长习惯，尽量选择常青树，给小区增添活力，选择更多的具有观赏性的花木，既能满足小区的绿地配置需要，又能满足人们的精神需要。在景观设计上，可以利用草坪和栅栏，为生物营造一个优美、健康的居住环境；设计者要科学地选取当地的树木，原生植物减少养护费用。在合理的范围内，要根据设计条件的实际情况，综合考虑确定楼座的空间和布局，进行最优调节，要提高建筑群体的通风性能，第一，由于挡墙的背风方向，避免形成较大的旋流区从而影响通风效果，而对于处于旋流区的其他建筑，则应采取柱式设置，以保证斜风的存在；其次，建筑周边的布置要做到科学合理，通过空气引导将气流导入室内，提高室内的通风效率。

（四）满足未来需求 智慧化住区

随着5G、wifi等无线网络技术的发展，使得网络环境变得快速发展、并且逐渐完善。不仅实现了“无处不在”的网络环境，并且网络传输的速度越来越快、越来越稳定，网络运行的日渐成熟，预示了智慧住区未来的发展趋势。生活的智能化逐渐成了不可逆的趋势。智能化的应用，不仅让生活便捷、舒适，更提升了居住环境。

在物业管理层面，虽然现在智慧住区标准体系还没有建立，但各成熟地产商通过自己企业内部产品标准的制定，制定了各自的线上平台来了解住区的人口状况和物业服务情况。通过对智慧住区标准化建设体系的完善，住区对于各种人、物、事的信息的综合处理，更加的便捷化、智能化、主动化和个性化，住区的管理与服务水平也比传统物业服务更有效便利。

物业层面的智慧化社区不仅包括物联网技术发达的家具智能管家，还包括能解决动辄几万平米甚至几十万

平米社区生态的智慧社区。依托创新技术和智能软件等先进科技，用“看不见的智能化科技”精雕细琢着园区的每一寸空间，为居住者带来全场景的智能化体验。智慧社区不仅是一种生活潮流，更是未来高端人居的标准。

利用手机智能载体，社区物业可打造手机移动端产品，为业主提供贴心的专属服务，涵盖手机开门，账单查询，报事报修，业务办理，访客邀请等等功能。

在个人使用层面，比如针对老、中、青、幼等专门人群的特色无线网络服务。如居家老人的远程视频看护、医疗器材远程健康监测。中青年健身穿戴产品数据采集、设备定位、社交互动等；儿童的亲子定位、社区监控、家校即时信息传输等等个性化的智能AI生活要求。

智慧化社区，提供给居住者方便的同时，要求城市居住设计做好更多未来的可能预留规划，在从规划层面到建筑物、景观构造物、电力及弱电系统设计方面有更高的要求，需要更好研究并给予针对性的关注。

五、结束语

综上所述，在新的历史时期，对居住区的规划与设计提出了更高的要求，所以，必须从整体上对未来的发展趋势进行全面的分析，并对其进行合理的规划与设计，并运用有针对性的规划与设计方法，以改善居住环境的品质，改善居住环境，提高居住水平。要真正考虑到居住区居民的实际需要，提高住区设计水平，使其生活质量得到提高。

参考文献

- [1] 蒯文彬, 戈海玉, 朱珊珊, 孙茜, 王祥雨. 绿色生态城市居住区的规划建筑设计研究——基于六安市新城春天小区的实证分析[J]. 皖西学院学报, 2021, 37(05): 84-88+119.
- [2] 胡仕婷. 《城市居住区规划设计标准》背景下西安高新区小学布局的适宜性研究[D]. 西安建筑科技大学, 2021.
- [3] 祝霜霜. 生活圈视角下居住区公共服务设施供给水平评价及对策研究[D]. 河北工程大学, 2021.
- [4] 苏美和. 城市居住区园林景观规划设计原则与设计方法浅析[J]. 南方农业, 2020, 14(36): 22-23.
- [5] 赵军科, 王晓娜. 城市居住区详细规划中的生态设计[C]//. 2020年12月建筑科技与管理学术交流会论文集. 2020: 49-50.
- [6] 黄明华, 杜倩, 易鑫, 王阳. 强制性、开放性、引导性——以公共利益为核心的居住地块(街坊)开发强度指标体系构建[J]. 城市规划, 2020, 44(01): 24-34.