

# 集约复合型邻里中心的设计策略与实践

## ——以上海张江孙桥社区邻里中心项目为例

沈艺

华东建筑设计研究院有限公司规划建筑设计院

**摘要:**近年来,在土地资源紧约束的限制下,邻里中心的建设呈现出用地紧凑、功能复合的趋势。本文以孙桥社区邻里中心项目设计为例,通过功能布局、交通组织、空间景观、造型风格等设计策略的研究落实,期望对集约复合型邻里中心的建设作出合理可行的探索与实践。

**关键词:**邻里中心;集约复合;功能布局;交通组织;空间景观;造型风格

【DOI】10.12254/j.issn.2096-6539.2022.16.079

### 一、背景

#### (一) 邻里中心概念

邻里中心,又称为街坊中心、社区中心,是为社区居民提供一站式配套生活服务设施的综合性中心。美国社会学家科拉伦斯·佩里(Clarence Perry)最早在1929年提出了“邻里单元”的概念,他认为应当集中城市居民的娱乐、生活、学习等社会活动,鼓励居民在邻里单元内联系、互动、交往,从而促进社区活力的提升。

#### (二) 传统邻里中心发展概况

从19世纪60年代开始,新加坡率先将邻里中心模式在“组屋”计划的建设中成功推广,经过数十年的发展和探索,已经成为新加坡社区型商业服务的特色模式。

1997年中国正式引入“邻里中心”这一社区配套服务模式,通过与新加坡政府合作,在苏州工业园区规划建设邻里中心,具备12种必备的基础业态。随后在2008年中新天津生态城的建设中,采用相似的配套体系,为每个居住社区配置一个社区邻里中心,拥有一项主导功能、十多项必备功能和多项备选功能。

这些邻里中心普遍是为集中新建社区配套的服务设施,因此具有“大而全”的显著特点。其建筑规模通常在2万m<sup>2</sup>以上,服务于周边约500米半径区域和8000户居民;业态种类设置具有很强的综合性,满足了社区居民日常生活的全面需求。

### 二、上海地区邻里中心的政策与发展

#### (一) 集约复合的政策导向

上海作为超大型城市,目前城市建设发展模式已经进入从外延扩张转向内涵提升、从大规模增量建设转向存量更新为主的新阶段。

早在2014年,上海市政府就提出了土地利用“总量锁定、增量递减、流量增效、存量优化、质量提高”的基本策略。2017年编制的《上海市城市总体规划(2017-2035)》中,围绕着建设卓越的全球城市总目标,提出了“底线约束、弹性适应、内涵发展”的发展模式,要求建设“十五分钟”社区生活圈、提高土地利

用绩效、鼓励建设用地功能复合优化等,对空间组织、功能配套和用地方式提出了新的方向。

作为对上述政策的积极应对,就近选址、规模紧凑、功能灵活的集约复合型邻里中心成为最适宜的选择。

#### (二) 集约复合型邻里中心发展概况

闵行区是上海较早推出邻里中心的区县,至今各个街镇已建成一百多家各具特色的邻里中心。其中既有涵盖医疗健康、生活服务、文体教育、公益互助的“标配”项目,也有根据居民需求“点单”式的个性化服务项目。如江川路街道合生邻里中心,引入了知名的钟书阁书店、专业体育设施以及公益晚托及暑托班,覆盖老、中、青、幼不同年龄段的需求,被誉为“最美邻里中心”。

又如嘉定区规划在“十四五”期间,全区将建设66家“我嘉·邻里中心”,每处邻里生活中心建筑面积5000-10000m<sup>2</sup>左右,在满足基础保障设施基础上融入文化活动站、养育托管中心等品质提升功能,涵盖8大类16项服务事项,与市民的公共服务需求相呼应。

#### (三) 集约复合型邻里中心的功能组成

通过对上海近年来一批已建、在建的邻里中心分析研究,可以看出集约复合型邻里中心功能通常由4+X五大构成。

(1) 行政管理功能:即社区服务中心,主要为社区事务受理点、居民委员会、生活服务站、警务站等管理型服务功能;

(2) 商业功能:通常为居民日常使用频率较高的大众餐饮、洗衣房、美容美发、药店等零售商业,室内菜场或生鲜超市也是常规设置内容;

(3) 养育托管功能:养老、托幼、卫生服务点等;

(4) 文体功能:文化活动室、图书室、体育健身等功能;

(5) X功能:通过对整个规划单元内的公共服务设施评估,结合地区特色,查漏补缺,确定需要的功能。

上述4+X的功能组合,满足了15分钟生活圈范围内社区居民日常的生活需求。尤其是X功能的设置,往往是对该区域亟须功能的补充,体现出每个项目不同的地区特色。

### 三、集约复合型邻里中心的设计策略

在用地局促、功能复杂的条件下,设计如何满足各项功能的不同要求、同时打造出布局合理、空间丰富、交通顺畅、风格和谐的新型邻里中心?笔者认为可以从下列要素入手。

功能布局。邻里中心项目往往用地较小,建筑整体

布局宜以集中设置为主，同时兼顾商业功能对于展示面和疫情防控的需求，适当布置一些分散的沿街商业，从而提高商业价值与街区活力。对于一些有日照需求的功能，如养老、托幼等，则应布置在南侧、高区等采光日照条件较好的区域。各种功能各取所需，达到相应的平衡。

**空间景观。**对地块周边的景观资源充分分析，通过建筑空间的引导，引入外部景观；同时挖掘内部空间景观，如设置入口广场、观景平台、屋顶花园等，形成多类型全方位的景观系统，为居民提供丰富的交往共享空间。

**交通组织。**在满足规范要求的前提下，实现人车分行，停车尽量设置于地下，为行人提供安全的步行交通环境；不同类型的功能设置不同的出入口，避免相互干扰；同时商业功能与社区服务功能间也能通过连廊、平台等有机连通，做到分而不断、通而不扰。

**造型风格。**邻里中心的选址往往位于多个居住社区之中，其建筑风格既要满足自身复杂功能的需求，又应与周边建筑风貌相融合协调，体现地区文化特征。

#### 四、设计实践

##### (一) 项目概况

上海张江孙桥社区邻里中心项目位于上海主城区东南部的浦东新区张江镇，南接孙桥国际社区，西邻孙桥科创中心，临近申江路立交桥，毗邻中环，交通便捷。周边有大量居住区及社区配套的小学、幼儿园。基地东邻孙宇路，南临景观河道，西侧为规划公共绿地，北靠殷北路及规划的公交首末站。

项目用地性质为社区级公共服务设施用地，用地面积9441m<sup>2</sup>，容积率1.2，建筑限高24m，绿地率30%。根据规划要求，该邻里中心需设置社区服务中心、卫生点、托老所、生鲜超市、零售商业、邮政局等功能，地上总建筑面积约11280m<sup>2</sup>，并需在室外绿地中设置600m<sup>2</sup>健身点。

上述功能要求也符合前文中的4+X分类，即行政管理、商业服务、养育托管、文体4类常规功能，X为根据规划评估确定的邮政局功能。

集约复合型邻里中心各部分功能如何合理分配、既能共用资源又能独立管理？如何在有限的空间内提供给城市丰富、有效的公共空间？如何打造一个与周边环境开放共享、有机融合的建筑？团队尝试通过设计策略在方案中的落实，逐一解决上述问题。

##### (二) 应对需求、层层推进的方案生成

根据上位规划中要求的具体指标与功能，结合基地周边条件，我们采取了由整体到细节、由布局到形态的设计逻辑（见图1）。

根据规划要求及设计条件，结合用地边界，确定建筑大体量。

根据建筑功能，对建筑体块进行划分，形成商业内街。

划分邮政服务与其他社区服务功能，预留回停车场，引入西侧景观。

根据具体功能要求的建筑面积，调整建筑体块的形

态及高度。

创造退台空间与屋顶花园，依托基地西南侧景观资源，丰富建筑形态，供托老所活动观景使用。

设置二层连廊，连接建筑体块，创建便捷交通流线，形成最终方案。

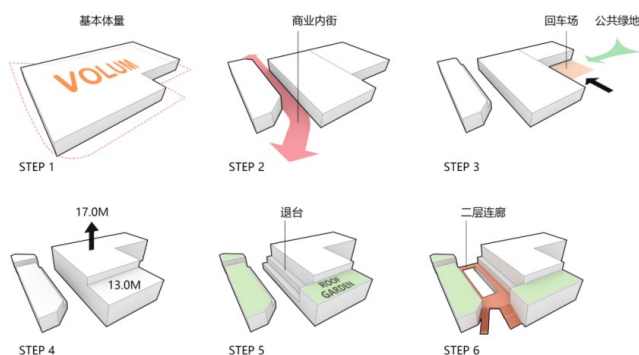


图1 应对需求、层层推进的方案生成过程

##### (三) 方案解析

##### 1. 商服并重、互不干扰的功能布局

公益服务功能和商业服务功能对建筑的功能布局、交通流线、沿街界面、景观空间等方面具有较大的差异性。方案通过对不同需求的深入分析，设置合理完善的功能分区，满足各个功能不同的需求，从而促进不同业态的健康发展；同时各功能之间形成良性互动，提升商业氛围，鼓励使用人群的积极流通，使项目成为一个对周边居民充满吸引力的活力型邻里中心。

地块东侧与北侧面向商业价值较高的城市道路，南侧为景观河道，西侧为公共绿地。因此，在功能布局时，将商业布置在东侧一层二层区域，发挥沿街的商业价值；将社区配套布置在西侧和南侧的三层四层，充分利用河道与公共绿地的景观资源。

商业区域包括沿街商铺及生鲜超市，为了增加商铺的沿街面，在地块东侧布置商业内街，一层布置小型商铺，面积较大的生鲜超市设置在二层。

社区配套功能包括卫生服务点、社区服务中心、托老所及邮政支局，集中布置在地块西侧。一层主要为入口，社区服务布置于三层，托老所布置于四层，满足日照与景观的要求。（见图2）

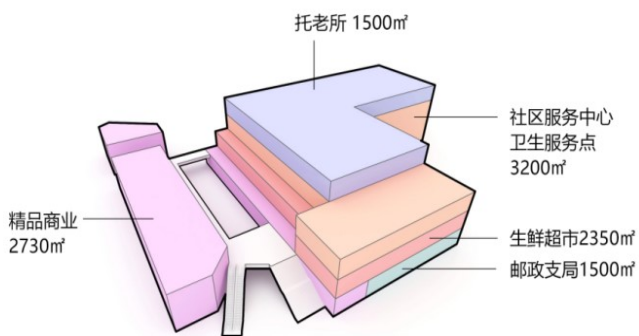


图2 功能布局示意

### 2. 相对独立、人车分行的交通组织

地块设有两个车行出入口，分别位于殷北路及孙宇路，车行流线沿建筑外围环通。两个车行出入口分别为商业和社区配套服务。

设计将殷北路出入口规划为邮局及商业服务，商业车流进入地块后通过地下车库出入口快速导入地库，避免对地上交通的影响；地下车库设计也充分考虑了货运、垃圾清运车辆的需求。邮局根据自身的特殊要求，配置了可封闭的独立回车场地和地面停车位。社区服务中心与托老所相对车流量较少，因此将出入口设置在东侧孙宇路，车辆落客后可通过环路从北侧出入口离开。

人行入口设置在地块东北角殷北路与孙宇路路口，通过一个小型开放广场吸引人流导向内街；同时通过入口大台阶，实现双首层的理念，有效提升二层的商业价值。

### 3. 内外连通、开放共享的景观空间

项目功能复杂，而用地相对紧张，绿化景观空间较为有限。方案中通过设置多处开放空间，包括入口广场、商业内街、滨水平台及屋顶花园等，尽力为周边居民提供一个内外连通、开放共享的景观空间。

地块东北角入口处的开放广场与大台阶，既是商业人行的主要入口，也是城市的街角开放空间，为周边居民提供了更多的休憩空间。通过入口大台阶可以便捷的来到二层共享平台，平台既连接了东侧商业与西侧生鲜超市，又丰富了商业内街的空间层次，强化了人群的体验感。商业内街设有双侧店铺，通过外摆以及艺术景观，营造出活跃、舒适的商业氛围。

同时，方案通过退台设计，在屋面多处设置屋顶花园，布置健身步道、景观雕塑、游戏设施等，为社区居民提供更多嬉戏、休憩、运动、交流的共享场所。

地块南侧和西侧已有一定的景观资源，设计沿南侧景观河道布置滨水平台、生态驳岸，打造一条休闲滨水绿带；在地块西侧紧邻公共绿地区域设置600平方米的健身活动场地，从而与公共绿地形成功能与景观的无缝连接。

### 4. 现代简约、小而精致的造型风格

邻里中心的功能是为周边社区居民服务的，同样建筑造型也应和整个区域的城市风貌有机融合。在与项目周边建筑风格保持协调的同时，反映出邻里中心以服务社区居民为主旨的核心理念，又能体现超越现状的时代特质，是造型设计需要重点考虑的问题。

建筑立面风格整体现代简约、小而精致，同时不失细节表达。

项目占地不大，但沿东侧孙宇路沿街面达到90米，沿北侧殷北路也有30米；同时为了保证建筑量，整体立面较为平直。为了打破呆板的沿街商业界面，设计首先运用灰色挑板将底层和上部体块分开，形成上下两个体块。底部以立柱、落地橱窗、广告位为主，上部则更为整体，以大片木色墙面结合玻璃幕墙，强化其漂浮感。

屋顶部分通过折板，化整为零，在建筑顶部形成多个坡顶构架，塑造出充满江南传统韵味的立面形象。位于西南侧的社区配套则采用米白色的浅色体块，一方面与河道南侧的居住区风格相呼应，同时也与其配套功能的调性更为吻合。

整体造型通过体块穿插、虚实对比、退台及架空等设计手法，创造出丰富且充满探索的趣味空间，从而形成社区名片、网红打卡地。

建筑材质在控制合理造价的前提下，以真石漆为主，辅以金属漆装饰，充满邻里中心需要的温馨质感，同时又不失商业氛围。（见图3）



图3 主入口效果图

## 五、结语

随着中国城市化进程的快速推进，未来我国建设用地供需矛盾会更加突出，在土地资源紧约束的情况下，全社会都应该增强节约集约用地意识。邻里中心项目数量多，功能复杂，其规划建设更应注重集约复合的建设原则。

在孙桥社区邻里中心项目的设计过程中，团队通过对功能布局、交通组织、空间景观、造型风格等重点要素的深入研究，提出针对性的解决方案，较为合理的解决了复杂功能之间的矛盾冲突。目前，该邻里中心已经全面建成并投入使用，在业主专业的商业运营团队和政府管理部门紧密配合之下，包括社区行政服务、生鲜超市、零售餐饮等各项功能均运行良好，为周边社区居民提供了全面便捷的社区服务，成为家门口富有归属感的第二空间，重构了一个人与社区紧密联系的“左邻右里”。

### 参考文献

- [1]李和平，林立勇，刘英婴，曾靖. 新型“邻里中心”设计模式研究——基于重庆两江新区花朝街道“邻里中心”研究的思考. 建筑学报，2017（02）.
- [2]上海市规划和国土资源管理局. 上海市城市总体规划2017-2035，2018. 01.
- [3]有标配项目，更有定制内容，去邻里中心体验“4+X”服务. 齐鲁晚报网，2020. 09. 21.
- [4]未来5年，嘉定将建66家“我嘉·邻里中心”. 上观新闻，2021. 06. 24.