

综合型邻里中心规划设计模式研究与思考

付立萌

丽水市发展和改革委员会, 中国·浙江 丽水 323000

【摘要】邻里中心是一种集合了多种生活服务设施的综合性服务中心, 不同于传统意义上的小区内零散商铺, 而是让人口密集的区域能够将日常生活“一站式”解决的服务中心。本文阐述了邻里中心的起源和发展, 探讨了现有社区和邻里中心存在的问题, 并建设性地提出如何规划设计综合型邻里中心。

【关键词】邻里中心; 规划设计; 社区服务

引言

随着居民收入水平的提高, 我国社会主要矛盾已转变为“人民日益增长的美好生活需要和不平衡不充分的发展之间的矛盾”, 居民对城市综合服务供给质量的要求也不断提升, 居民生活圈布局规划也越来越趋于集行政、便民服务、商业、公园、文体、教育等复合型方向发展, 打造融合政务、服务、商务于一体的综合便民平台势在必行。

1 邻里中心起源与发展

1.1 邻里中心起源

邻里中心起源于美国的“邻里单元”, “邻里单元”可谓是邻里中心的发展雏形。1929年美国社会学家Clarence Perry提出“邻里单元”概念。他认为, 为适应现代城市汽车交通的发展, 需要规划出一种安全舒适、设施完备和适宜居民生活的新型居住社区环境。他认为, 邻里单元的规模大小以小学的规模为基础, 合理控制邻里单位的人口规模, 并按照小学生上学不穿越交通干道为原则, 邻里单位内提供商店、图书馆、教堂和公共活动中心等必要社区活动设施, 其目的是将分散的城市生活中的居民转变为以住宅区为单位聚集起来, 以增强邻里交往联系与社区凝聚力^[1]。

1.2 国外邻里中心发展概况

国外发展邻里中心计划的国家有新加坡、日本等国家, 发展应用相对成熟的国家为新加坡, 新加坡邻里中心模式也是我国借鉴发展邻里中心的基础。

1965年, 在邻里单元发展的基础上, 新加坡提出发展邻里中心计划。新加坡邻里中心是指在每个居住聚居区内, 建设配备零售、餐饮、娱乐和文化等多种服务设施, 同时汇聚社区服务与商业功能于一体, 是一种为周边居民提供日常生活所需的新型社区商业发展中心^[2]。主要依托组屋裙房、临街店面等空间进行功能组织, 或是在相近的不同区域对不同的功能进行分别设置。按照服务区域内住户数量级划分为邻里商店、邻里中心、新镇中心3种等级, 其中1000-1200套住户配套一个邻里商店、6000-8000套住户配套一个邻里中心、4-6万套住户配套一个新镇中心。

1.3 国内邻里中心发展概况

国内目前有苏州、上海、北京、深圳、湖州等地先后实践建设了不同类型的邻里中心, 应用比较成熟的是苏州工业园区。

21世纪70年代, 邓小平访问新加坡时将其邻里发展理念引入我国苏州工业园区建设。1994年2月, 苏州工业园区启动建设。多年来, 苏州工业园区秉承“先规划, 后建设”的原则, 一直被誉

为“中国改革开放的重要窗口”和“国际合作的成功范例”。苏州工业园区早期的规划是将全区划分为三个居住镇区, 每个镇区3—10万户, 设有镇中心。如首区包含3万户, 那么根据邻里规划理念, 可划分为5个邻里单元, 每个邻里单元包含4000—8000户。同时, 为满足居民日常生活需求, 每个邻里单元内同步设置邻里中心。在邻里单元的基础上, 按照300—700户的组团方式继续细化, 组团一般不再设或少设公共设施, 仅满足应

急的生活需要。例如可设置配电室、组团绿地、小商店等配套设施。苏州邻里中心延续了新加坡邻里中心中的12种基础业态: 健康教育: 药店、诊所、社区活动中心、文化中心; 生活服务: 生鲜超市、修理、洗衣店、美容美发; 商业载体: 超市、银行、通信、餐饮。在此基础上, 每个邻里中心可根据实际需求和发展需要配套其他业态。

2 现有社区及邻里中心发展存在的问题

通过实地调研长三角地区社区及邻里中心发展现状和资料收集研究, 发现现有社区及邻里中心发展存在以下问题。

2.1 社区硬件设施支撑偏弱。

大部分社区已建立党建、社区自治、社区服务、社区文化、社区环境卫生、社区治安、助老养老、关爱未成年人等内容的“一站式”服务场所, 但场地狭小, 存在办公用房一室多用、一院多家单位情况, 缺少足够的室内场所用于社区文化活动、邻里节、居民兴趣学习等活动, 无法满足如老年人活动、儿童活动、青少年培训、残疾人服务等生活需求, 许多社区只能举办一些室外邻里活动, 导致部分社区服务项目欠缺、服务能力有限, 制约了基层邻里活动和社区服务高质量、多元化培育开展。

2.2 各类设施“合而不融”, 资源布局结构不够合理。一是老城区居民服务资源集中度不够高。经多年发展, 老城区商业沿街配置, 便民服务、政务服务结合街道、社区办公场所配套布局, 在空间上存在布局分散问题。党建、基层治理、养老托幼、购物娱乐、卫生健康、家政服务、政务审批等集中度还不够高, 居民生活便利度不足和社区归属感不强, 需统筹布局, 加大整合资源力度, 增功补能, 完善“三务”综合便民服务质量, 进一步提高老城区集中便民服务水平。二是新区居民服务配套不同步。目前, 日常零售店、大型综合商场和便民服务点多集中在老城区, 政务服务如社保等审批事项仍是以老城行政服务中心为主。新区商务服务大多依托小区或道路周边的小型商铺提供, 缺乏集购物、娱乐、便民生活服务于体的综合性便民服务邻里中心平台, 给新社区居民生活带来许多不便。

2.3 大部分邻里中心侧重于一到两种服务, 集商业、政务、便民服务与一体的基本没有。

目前国内实践的邻里中心存在以商业功能布局为主、以政府服务功能布局为主或以商业+便民服务为主等几种类型, 如湖州要求整合党群服务中心、新时代文明实践中心、居家养老服务中心、城市书房、卫生服务站、老兵驿站等阵地, 重点突出社区基层治理和资源整合, 建设以政务服务为主的幸福邻里中心; 宁波构建涵盖商业服务(生鲜菜场、超市、邻里食堂、餐饮、服饰店)、医疗健康(药店、社区诊所)、金融服务(银行)、教育服务(年轮书房、亲子乐园、少儿教育培训、老年学堂)、家政服务(电信、家电维修、洗衣店, 保洁、保姆、房产中介)等于一体的商业+便民服务类型的邻里中心; 上海邻里中心重点聚焦公共服务和社区治理等。综合来看, 集政务、便民、商务于一体的综

合型便民邻里中心服务平台大部分还处于空白状态。

3 综合型邻里中心设计路径

3.1 构建科学合理的规划建设理念

以“人本化、集成化、数字化”理念为引领,以“生态、和谐、共享”为核心,按照“统筹规划、因地制宜、分类配建”原则,结合区域现有社区规划、体育健身专项规划、养老设施规划等规划和旧城改造、城市现有服务设施配套等,在老旧社区范围,过渡阶段采用盘活可利用的原有公共建筑、厂房等进行改造使用;新建社区范围,利用、置换相应规模的公共建筑、物业管理用房调剂使用。邻里中心应充分体现人本化功能设置、集成化空间布局、数字化运营管理的现代化新型模式,建立资源整合、设施共建、社区共治、服务共享的新型社区现代化治理体系,促进社区治理环境生态化、社区邻里关系和谐化、社区服务功能共享化。

3.2 打造“全人群、全龄化”的综合服务功能平台。

邻里中心服务对象为社区居民,应涵盖到每一类居民所需要的服务功能。老城区内充分结合周边既有服务功能,新城区结合规划“一站式”布局到位,构建集政务服务、文化教育、体育健身、医疗保健、居家养老、助残托养、便利食堂、智慧停车、商务服务等各类服务功能于一体的综合服务平台,推进建立以城市社区为平台、社会组织为载体、社会工作者为支撑的社区管

理新机制,实行社区规范化、标准化管理,

3.3 科学合理设计布局各类功能,促进各类功能融合发展。

建筑功能布局设计时,应按照政务办公设施整合集成、社区治理设施相对集中布局;按公共服务设施分区合理、布局简明、共建共享、统一管理的原则,整合同类功能用房,组合相关功能用房;同类使用功能用房相连布局,相关使用功能用房联系方便。生活购物性商务服务设施采用大空间、按商品类别、物流配送分区设置,生活事务性商务服务设施采用相对集中组合布局。建筑空间布局设计时,应充分考虑功能用房的自然通风和自然采光,达到建筑的有效节能和绿色环保效应。

4 结语

随着消费的升级及互联网的发展,未来社区商业需根据消费习惯进行重新定位。传统业态与新型业态重新整合,针对市场的需求,利用科技的发展,创造一个复合更多业态功能,兼容更多消费需求的邻里中心。

参考文献:

[1] 胡纹. 居住区规划原理与设计方法 [M]. 北京: 中国建筑工业出版社, 2007: 3.

[2] 杨慧琼. 邻里中心模式下的社区商业空间形态研究——以新加坡、苏州社区为例 [D]. 广州: 华南理工大学建筑学院, 2015.