

15分钟社区生活圈规划导则

PLANNING GUIDANCE OF 15-MINUTE COMMUNITY-LIFE CIRCLE

规划、建设导引及行动指引

PLANNING AND CONSTRUCTION
GUIDANCE, ACTION GUIDELINES

（居住社区）意见征询稿

上海市规划和国土资源管理局

SHANGHAI URBAN PLANNING AND
LAND RESOURCES ADMINISTRATION BUREAU

2016年5月

May, 2016

创新 | 协调 | 绿色 | 开放 | 共享

Innovation | Coordination | Green | Open | Sharing

目录

01

总则

01

- 1.1 基本概念
- 1.2 指导思想
- 1.3 适用范围
- 1.4 工作目标
- 1.5 工作重点
- 1.6 组织和审批

第一部分 规划、建设导引

02

居住-多样化的舒适住宅

06

- 2.1 适宜的住宅水平
- 2.2 多样化的住宅类型
- 2.3 包容混合的住宅布局
- 2.4 开放共享的住宅环境
- 2.5 整体协调的住区风貌
- 2.6 舒适的住宅建筑

03

就业-更多的就近就业机会

14

- 3.1 提供更多的就业岗位
- 3.2 激发多元的创新空间

04

出行-低碳安全的出行

18

- 4.1 通达安全的社区道路系统
- 4.2 连通舒适的步行网络
- 4.3 便捷多层次的公共交通
- 4.4 合理布局的停车设施

05 服务-类型丰富、便捷可达的社区服务

30

- 5.1 便捷可达的高品质地区服务
- 5.2 多层次的社区服务体系
- 5.3 多样化的社区服务内容
- 5.4 步行可达、高效复合的空间布局

06 休闲-绿色开放、活力宜人的公共空间

44

- 6.1 多类型多层次的公共空间
- 6.2 高效可达、网络化的公共空间布局
- 6.3 人性化、高品质、富有活力的公共空间
- 6.4 富有人文魅力的公共空间

第二部分 行动指引

07 行动指引

60

- 7.1 深解读
- 7.2 组队伍
- 7.3 找短板
- 7.4 定任务
- 7.5 推行动
- 7.6 评成果

08 附则

66

- 8.1 适用期限
- 8.2 解释权

附件 调查问卷参照案例



总则

01

CHAPTER ONE

GUIDELINES

基本概念

Basic concept

指导思想

Guiding ideology

适用范围

Applicable scope

工作目标

Work objectives

工作重点

Key point

组织和审批

Organize and approve





01 总则

1.1 基本概念

社区规划概念

社区规划是指以提高居民生活品质为目的,主要依托居民自下而上而开展的规划研究、编制和实施工作。社区规划评估、编制和实施工作的开展,可在基本满足本《导则》整体发展导向的前提下,根据社区面积大小、建设情况以及居民的实际需求,以协商的方式,确定特定社区规划的具体编制层次、内容和深度,以问题导向为出发,解决实际问题。

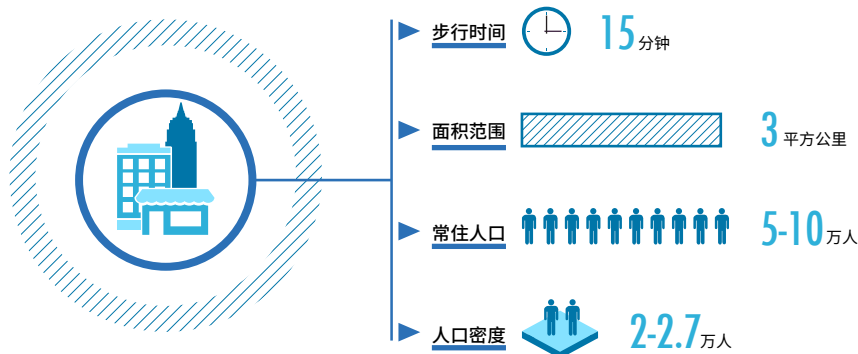
社区类型

根据主导功能不同,社区可以分为居住、商务、科创和产业几种类型,它们在规划标准、实施导则和行动主体上应区别对待。本《导则》主要适用于本市以居住功能为主的地区和地块的社区规划工作。

15分钟社区生活圈

15分钟社区生活圈是上海打造社区生活的基本单元,即在15分钟步行可达范围内,配备生活所需的基本服务功能与公共活动空间,形成安全、友好、舒适的社会基本生活平台。生活圈一般范围在3平方公里左右,常住人口约5-10万人。当人口密度为2-2.7万人/平方公里时,更有利于营造兼具环境友好、设施充沛、活力多元等特征的社区生活圈。社区规划编制范围最小为一个街坊,可结合现状情况、居民实际需求等综合确定,在评估时以设施服务半径和人均水平作为具体衡量标准。

图 1.1 15分钟社区生活圈示意图



1.2 指导思想

贯彻落实《中共中央国务院关于进一步加强城市规划建设管理工作的若干意见》关于“创新、协调、绿色、开放、共享”的发展理念，围绕上海建设宜居宜业宜游的和谐城市的总体要求，形成本市社区规划编制和实施的工作要求。

1.3 适用范围

- 本市涉及到居住社区的总体规划、单元规划、控详规划及建设项目，宜参照本导则开展编制、管理和实施工作。
- 本《导则》未涉及的内容，应当按照国家、本市现行的相关规范、标准执行。

1.4 工作目标

- **明确15分钟社区生活圈标准。**聚焦居民日常“衣、食、住、行”，形成社区生活圈规划和建设标准，指导社区规划研究和编制工作，提高社区生活的幸福指数。
- **指导社区生活圈的有序实施。**从行动计划的拟定、行动主体的构成和职责、行动推进流程等方面，指导社区规划的实施，切实落实15分钟社区生活圈目标。
- **促进自下而上的社区治理。**充分发挥社区居民的力量，从发展诉求、方案对策、行动组织等方面，提高社区规划和建设工作的有效性，进而提升社区的凝聚力。

1.5 工作重点

本《导则》既指导新建地区，也指导已建地区，两者的工作思路和重点分别为：

● 对于新建地区

在规划要求方面，在构建15分钟社区生活圈的规划标准下，新建地区直接参考《导则》中的各类规划要求和建设导引开展建设实施。

在行动组织方面，按照既有控规流程推进，公众参与环节重视征询周边已有居民、地方政府和相关利益群体意见。

● 对于已建地区

在规划要求方面，以“循序渐进、因地制宜、分类施策”为原则，已建地区以《导则》为参考目标，结合居民实际需求，以及改造可行性等因素综合确定具体更新任务，逐步补充短板，完善社区生活圈。针对与导则的相关规划标准存在差距的方面，可通过对既有建成设施、通道的共享、开放以及综合设

置补充提升等方式,来补齐短板;与相关实施导引存在差距的方面,通过对建筑、环境改建的方式,来提高品质。

在行动组织方面,更加强调社区规划行动的社会属性,突出社区原有居民有序的主动参与,具体行动指引可参照“共享社区计划”行动策划方案。

1.6 组织和审批

社区规划涉及到规划编制调整或者建设项目审批的,参照相关工作要求,进入规划和项目审批程序,尤其注重发动社区居民及所处街道的积极性。



居住

多样化的舒适住宅

02

CHAPTER TWO

RESIDENCE

DIVERSIFIED COMFORTABLE RESIDENCE

适宜的住宅水平

Suitable residential level

多样化的住宅类型

Diversified residential types

包容混合的住宅布局

Inclusive mix of residential layout

开放共享的住宅环境

Open and shared residential environment

整体协调的住区风貌

Coordinate residential features

舒适的住宅建筑

Comfortable residential buildings



02 居住-多样化的舒适住宅

2.1 适宜的住宅水平

目标

保障生活需求, 确保适宜的人均居住水平。

规划要求

各类住宅组团用地的人均住宅建筑面积标准：

表 2.1 规划新增住宅的人均住宅建筑面积

用地性质		人均住宅建筑面积 (m ²)	
		中心城	郊区城镇
二类、三类住宅组团用地		30-35	35-40
四类住宅组团用地	单身公寓	≤35	≤35
	宿舍	5-10	5-10

2.2 多样化的住宅类型

目标

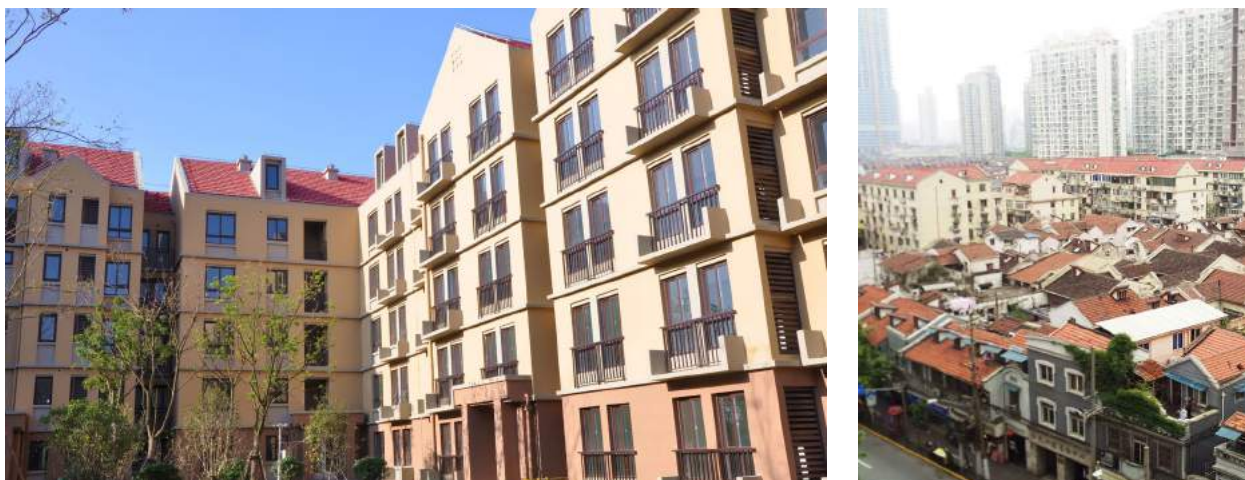
倡导住房类型的多样性, 满足各类人群差异化的合理住房需求。

规划要求

- **重点增加中小套型住房, 形成合理的住房套型结构。**中心城区、郊区部分供需矛盾突出的区域以及轨道交通站点周边区域(中心城、郊区的覆盖范围分别为600米、1500米)商品住房用地的中小套型住房供应比例进一步提高。
- **针对不同人群需求提供差异化的公共租赁房。**鼓励建设多类型、多标准的公共租赁房, 适当布置人才公寓、工人宿舍和廉租房等, 吸引不同层次的人才。
- **增加租赁房比重。**商务聚集区、科技创新区、产业社区以及周边1000米

范围内的新增商品住宅,鼓励开发商自持租赁,提高租赁住房比重,促进职住平衡。

图 2.1 多样化的住宅类型



2.3 包容混合的住宅布局

目标

引导不同类型居民的适度混合与和谐共处,提倡不同收入、不同年龄的人群共同居住,加大社区融合。

规划要求

- 以“大分散、小集中”的原则布局合适的保障性住房。为避免居住空间隔离,同时兼顾管理需要,保障房宜以独立地块的形式穿插在商品房中布局。
- 将独幢的老年公寓零散地分布在一般社区中,不鼓励设置大面积的老年社区。

2.4 开放共享的住宅环境

目标

建构人性化的街坊尺度,促进社区开放共享。

规划要求

- 不鼓励建设大尺度的封闭式住宅区,住宅街坊面积宜为2-4公顷。
- 鼓励推广街区制,形成开放共享的生活街区。

建设导引

- 实施策略上,坚持“先易后难、循序渐进、先增量后存量”,鼓励新建住

宅首先推广街区制, 加强住宅街坊的围合度, 增加街坊内部的安全感和归属感。不鼓励设置消极围墙, 沿道路宜布局公共服务设施、商业等积极功能, 塑造连续有序街道界面。

● 鼓励通过小区开放, 实现内部道路、公共服务设施、公共空间等资源被更多市民共享。

● 在管理方式上, 鼓励随着城市科技手段、开放程度以及文明程度的提高, 探索创新精细化的安防管理模式, 如取消实体围墙、鼓励采用周界电子防护系统、鼓励安保入楼等方法, 逐步实现由封闭小区安防走向封闭组团安防, 再走向楼宇安防。

图 2.2 围合式住宅街坊(临港限价房)



已建地区的实施途径

针对尺度较大的住宅街坊, 在符合以下条件: 一是有城市更新需求, 二是符合社区居民意愿, 三是安全配套完善, 四是通过合法的程序, 来因地制宜地开放地块内部通道。

图 2.3 连续宜人的街道界面(大学路)



- 对于街坊规模大于3公顷的已建小区, 优先鼓励对人行开放, 提高市民步行可达性, 尤其是对市民步行到达幼儿园、小学等设施造成阻隔的小区宜开放人行。
- 对于街坊规模较大(大于6公顷), 尤其是外部交通穿越需求较高的已建小区, 在确保安全保障、居民接受程度较高的前提下, 鼓励街坊内部道路积极对外开放, 实现内部道路公共化, 弥补交通路网密度的不足。
- 对于在安防管理、内部设施开放等方面有创新条件的已建小区, 鼓励作为示范试点, 探索形成街区制的开放方式和实施途径。

2.5 整体协调的住区风貌

目标

塑造整体的住区建筑风貌, 传承地区历史文脉, 协调建筑与周边环境, 营造社区人文魅力。

规划要求

- 积极挖掘地方风貌特色和文化价值, 注重保留旧住区的历史空间格局和肌理。
- 对具有历史价值的里弄、花园洋房、公寓以及工人新村等进行保护, 不宜随意拆除。
- 新建住宅与周边历史环境和建筑相协调, 开展视线分析, 避免高层建筑对风貌造成不良影响。

图 2.4 整体协调的住区风貌



建设导引

- 住宅建筑注重传承当地的建筑文脉和风格,考虑与周围建筑特征、屋顶形式和材料色彩等要素的协调。
- 对沿重要历史街道的住宅建筑面宽、形式、风格进行控制,注重街道界面在高度、材料、色彩、细部等方面的总体协调与局部变化。

2.6 舒适的住宅建筑

目标

建设高品质的住宅产品,提供舒适健康的室内环境。

建设导引

- 注重住宅建筑设计品质,确保通风、日照、卫生防疫等要求。
- 鼓励建造绿色住宅建筑,采用各种节能、环保措施。
- 应对老龄化社会趋势,提供适老性住宅及存量住宅的设施改造。

已建地区的实施途径

- **宜居性改造:**对建成较早的老旧住房进行综合整修和现代化宜居改造,保障适宜的居住条件。

具体改造内容可参考:

- 住房成套率改造
- 厨卫条件综合改造
- 增设必要设施:如电梯、空调滴水管、屋顶水箱
- 房屋外部设施改善:如屋面防水层、隔热板、平屋面改坡屋面
- 逐步改善市政基础设施:如上下水管、水电燃气设施

- **适老性改造:**遵循和参照《老年人居住建筑设计标准》等相关标准,对住宅进行改造,满足老年人对居所的安全、卫生、便利和舒适等基本需求。根据相关标准和要求安装无障碍设施,如增加电梯或升降梯、坡道、扶手等无障碍设施,消除卫生间地面高差,铺设防滑地砖等。





就业

更多的就近就业机会

03

CHAPTER THREE

JOB OPPORTUNITY

MORE CHANCE IN NEIGHBORHOOD

提供更多的就业岗位

To provide further jobs

激发多元的创新空间

To create diverse spaces



03 就业-更多的就近就业机会

3.1 提供更多的就业机会

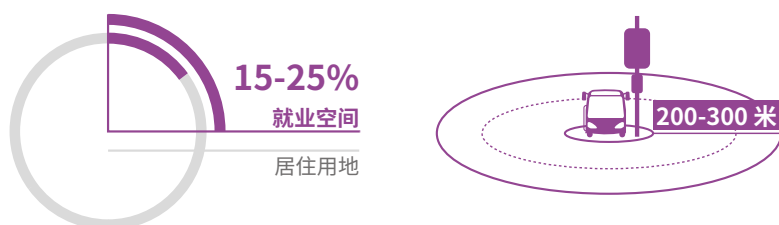
目标

倡导功能的混合布局和土地的复合利用，促进居住与就业适度平衡，创造包容、活力的社区。

规划要求

- **构建合理的用地比例结构，提供适度的就近就业空间和机会。**建议就业用地占比15-25%，主要包括商业、商务办公、公共服务设施等非居住用地类型。
- **以公共交通站点或公共活动中心为核心**，鼓励在200-300米半径范围内**集中布局就业空间**。

图 3.1 就业空间布局示意图



3.2 激发多元的创新空间

目标

培育有利于创新的社区空间，激发社区创业潜能。

规划要求

- **鼓励发展嵌入式创新空间，为小微企业提供低成本办公场所。**在公共服务配套良好的地区，倡导依托大学院校、研究机构，在临近地区提供科技创新空间；依托历史风貌区、旧工业厂房，发展文化创意空间。可以是一个小型园区，也可以是一幢或几幢楼宇。
- **提倡建筑复合利用**，在同一建筑中综合设置商业、办公、住宅等多种功

能, 提供便利的就业和生活环境。

已建地区的实施途径

- 利用既有城市景观、历史建筑等资源, 如滨江地带、老厂房、空置的老旧建筑等, 提供与周边社区相融合的文化创意类就业机会。

图 3.2 旧厂房再利用进行文创办公



- 作为典型的市中心高密度旧区, 香港湾仔地区通过一系列历史建筑、闲置用房的修复、改造, 打造社区人文艺术空间, 促进社区文化的繁荣再生。

案例一 位于湾仔茂萝街的纯保育活化项目——动漫基地, 由10栋被评为香港二级历史建筑的楼宇经修复、改造而成, 香港艺术中心负责运营和管理, 为动漫爱好者、业界人士及艺术家提供互动平台。

案例二 湾仔民间生活馆项目, 租用社区某空置地铺, 在社区人士、专业人士及政府部门的支持下, 透过各种形式的展览及活动, 把区内的特色、故事、文化、生活习惯、传统等展现出来, 推广湾仔的地区文化及特色, 建立居民的社区归属感及身份认同。



出行

低碳安全的出行



04

CHAPTER FOUR

TRAVEL

LOW-CARBON AND SAFE TRAVEL

通达安全的社区道路系统

Accessible and safe road system in communities

连通舒适的步行网络

Convenient and comfortable pedestrian network

便捷多层次的公共交通

Reliable multi-system public transport

合理布局的停车设施

Efficient parking system



04 出行-低碳安全的出行

4.1 通达安全的社区道路系统

目标

构建以人为本、利于微循环的道路系统。

规划要求

- **高密度支路网络。**公共活动中心区和内环内地区,支路网密度达到8-10公里/平方公里;内环外、郊区新城和新市镇地区,支路网密度达到6-8公里/平方公里。
- **适宜的道路间距。**路口间距宜为100-200米,最高不超过250米。
- **宜人的支路宽度。**支路包括强调机动车交通导向的交通支路和强调慢行优先的慢行支路。支路宽度9-24米,应根据实际需求和建设条件合理确定红线宽度。
- **安全的红线倒角半径。**交叉口的道路红线倒角半径,主干路与其它道路交叉口倒角半径宜为15-20米,次干路与次干路或支路交叉口倒角半径宜为10-15米,支路与支路交叉口倒角半径宜为5-10米。其中,慢行支路与其它道路交叉口倒角半径不宜大于5米。

图 4.1 小尺度城市支路

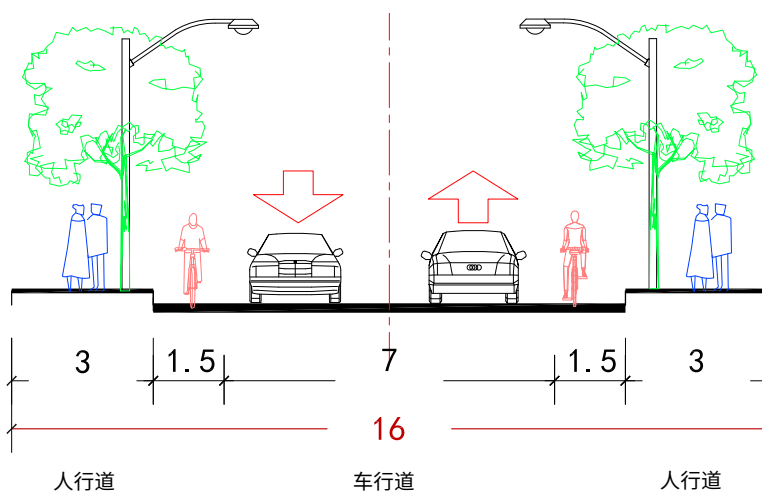


建设导引

- 支路宽度应与街道功能活动、路侧建筑高度、通风采光等要求相适应。交通支路宽度宜为12-24米，慢行支路宽度宜为9-16米。

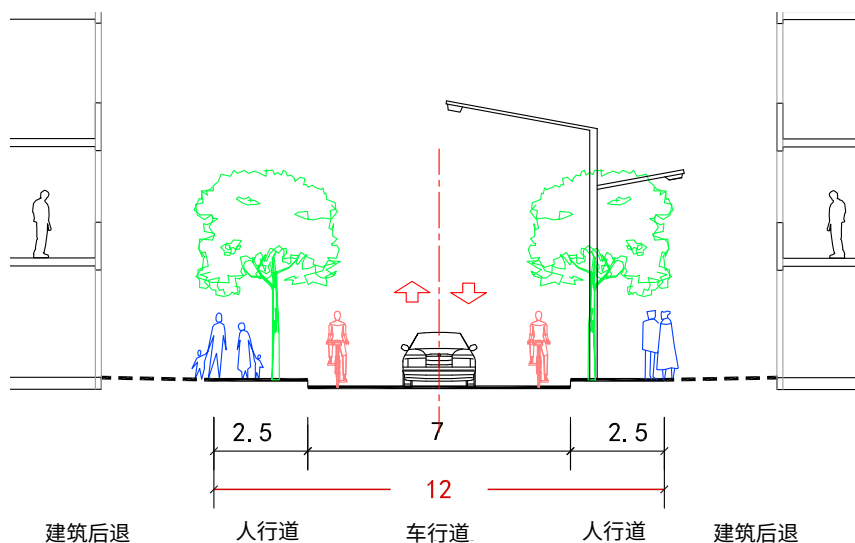
图示一 机动车效率导向的支路断面示意(红线宽度16米)，确保机动车道、非机动车道、人行道各自的独立路权。建议机动车道与非机动车道单独设置，人行道与非机动车道之间布置设施带进行物理隔离。

图 4.2 机动车效率导向的支路断面示意



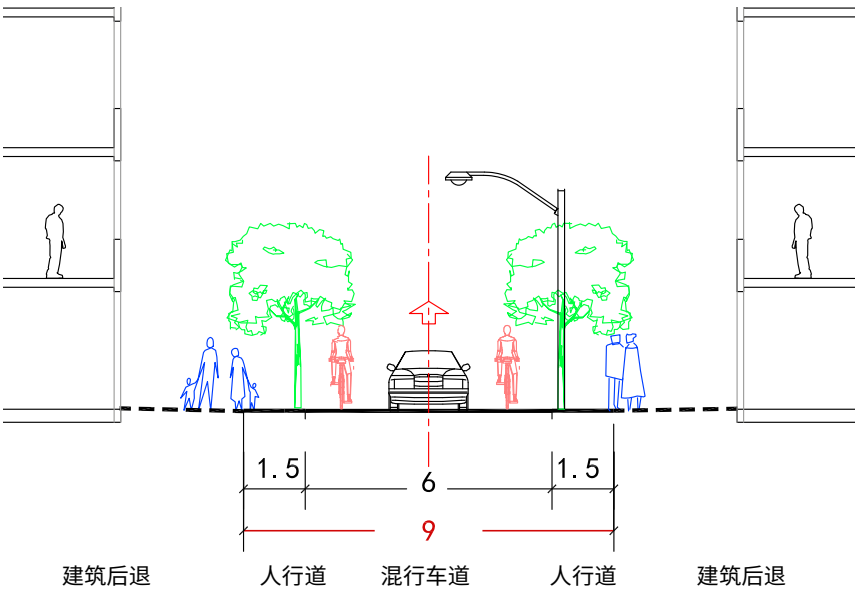
图示二 兼顾慢行与机动车交通的支路断面示意(红线宽度12米)，可设置机动车、非机动车混行车道。建议人行道与非机动车道之间设置绿化或设施带进行物理隔离。

图 4.3 兼顾慢行与机动车交通的支路断面示意



图示三 慢行优先的支路断面示意 (红线宽度9米), 建议机动车道、非机动车道、人行道之间不设高差, 机动车通行应保持低速并让行非机动车, 建议人行道与非机动车道之间布置绿化或设施带进行物理隔离。

图 4.4 慢行优先的支路断面示意
注： 关于人行道的功能分区和布局要求详见休闲章节



- 鼓励采取交通宁静化设计措施, 减少机动车交通对居民产生的消极影响。如小型环岛或凸起的交叉口, 适度曲化的道路线型等。

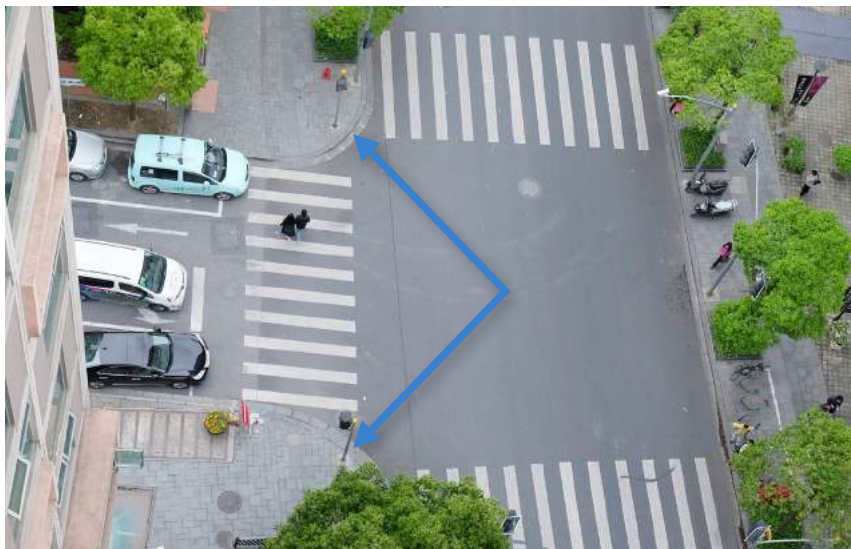
图 4.5 适度曲化的社区道路



- 机动车出入口宜与人行道标高保持一致, 采用差异化铺装予以提示。
- 鼓励减小交叉口路缘石半径, 降低车辆转弯速度, 保护行人安全。例如, 德国居住社区一般有上限为20-30km/h的限速管控要求。左转弯进入的

路口通常施以凸出的圆弧形路侧设计,并在区域内使用高耐磨的碎石铺设路面,达到控制机动车辆速度的目的。

图 4.6 道路交叉口小半径转弯



已建地区的实施途径

改善路网微循环,道路间距超过250米的商业商办或公共设施街坊,建议因地制宜增加或开放已有公共通道,避免街坊过大,影响路网通达性。

4.2 连通舒适的步行网络

目标

提升慢行交通的比例与品质,建立便捷连通、舒适宜人的步行网络,促进居民健康。

规划要求

- **依托高密度路网系统,构建完整的步行网络。**步行网络由城市道路的人行道、慢行支路、街坊通道、地块内公共通道、公共绿地内的步行道、过街天桥和地道等各类步行通道组成。
- **步行网络密度要求。**轨道交通站点300米范围内,建议步行网络密度达到 $14\text{km}/\text{km}^2$ 以上,路口间距宜为80-120米。一般地区的步行网络密度不低于 $10\text{km}/\text{km}^2$,路口间距宜为100-180米。
- **提高步行网络布局的连续性。**步行网络加强公园、广场、不同层级公共活动中心、公共交通站点、各类公共服务设施较集中的场所等之间的有效联系。鼓励设置通往或朝向有趣公共景观节点的慢行道。

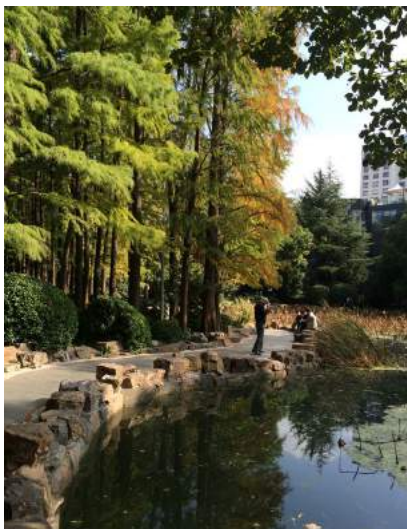
图 4.7 开放连续的沿河步道



建设导引

- **城市道路系统中的慢行道宽度。**人行道宽度最小3米，宽度12米以下道路的人行道宽度最小1.8米。非机动车道单车道宽度宜为1.5米，每增加一条车道宽度增加1米；单独设置的非机动车道宽度最小2.5米。
- **非城市道路系统中的步行道宽度(如公共通道、公园步道)。**人行通道宽度最小2.5米；街道界面较积极、步行活跃的人行通道，宽度最小3米。

图 4.8 多种形式的慢行道



- **鼓励公共通道与两侧建筑退界空间进行整体设计。**根据实际开发条件，通道与两侧退界空间可同步建设完成；也可先期建设完成通道部分，后期结合两侧地块开发完成退界空间的建設。

- **依托步行网络设计无障碍通道**, 充分保障弱势群体便捷安全的出行环境。

已建地区的实施途径

- 鼓励开放既有公共设施的内部通道(如商办建筑、文化体育设施、公园河道、公共交通站点等)、地块之间连通道等多种形式的步行道, 提升步行的可达性。

例如 人民广场地铁站8号口对面的永新广场, 为商务办公高层建筑, 底层大堂设置了一条对公众开放的通道, 减少人流绕行, 实现轨交站点周边步行系统的便捷通达。

图 4.9 商办建筑底层设置人行通道, 与轨道站点出入口有效衔接



4.3 便捷多层次的公共交通

目标

提高轨道与地面公交的站点服务覆盖范围,促进轨道站点、公交停靠站和周边建筑、公共空间的有机结合,构建便捷、无障碍的公交换乘系统。以公共交通站点为核心,形成功能混合、活力便捷的出行环境。

规划要求

- **公共交通站点的覆盖水平。**包括轨道交通站点和地面常规公交站点在内,内环以内地区300米服务半径范围内达到全覆盖;内外环之间、新城、新市镇地区500米服务半径范围内达到全覆盖。
- **围绕轨交站点的各交通方式之间的换乘要求。**鼓励在轨交站点周边150米范围内,统筹布局地面公共交通换乘站(建议换乘距离50米以内)、社会停车场库、自行车存放场、出租车候客点等。
- **轨道站点周边的用地混合。**轨道站点核心区(300-500米服务范围内)以商业、公共服务、居住等功能为主,鼓励以多种形式灵活利用空间,提供公共绿地、小广场等,控制单一功能的大面积土地使用,激发站点周边空间的活力。
- **轨道站点周边的设施布局。**轨道站点核心区(300-500米服务范围内)鼓励成为社区级公共服务设施优先布局的地区,使居民在借助轨道出行时,可结合换乘,完成购物、娱乐、接送小孩、用餐、继续教育等日常活动。
- **公交站点布局要求。**鼓励结合医院、学校等各类公共设施、公园广场等就近设置公交站点;沿连通性较好的道路布局公交车站。

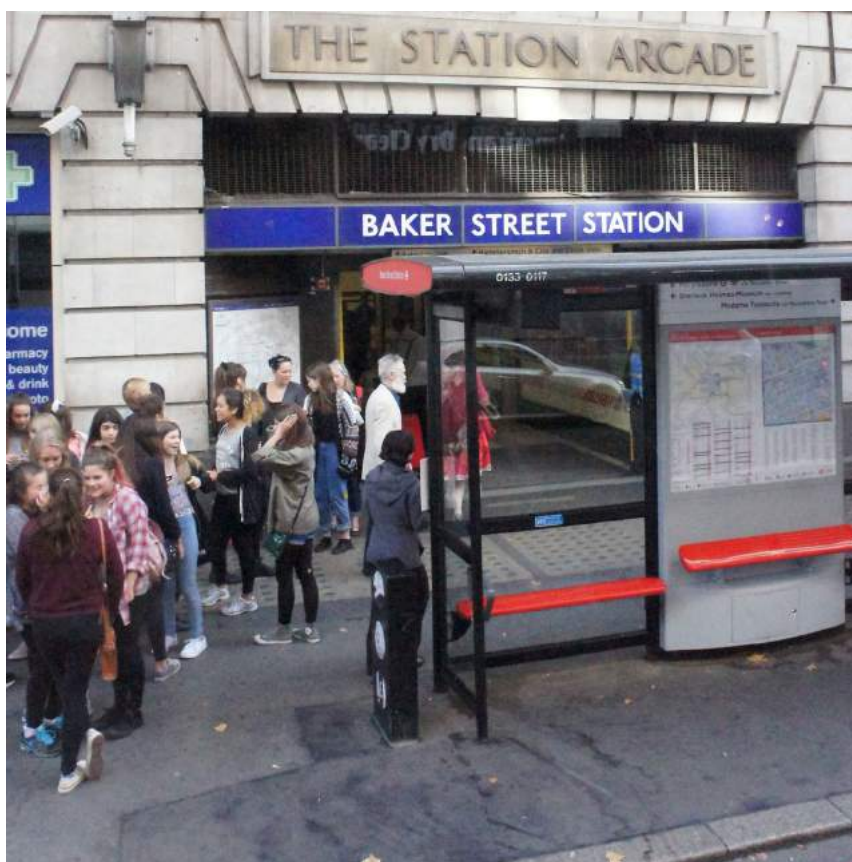
图 4.10 轨交站点周边综合换乘



建设导引

- 轨道站点出入口优先保障与地面公交设施的便捷换乘，设置连续的步行通道和明显的交通导向标志。轨道站点与公交站点换乘时，步行系统应便捷通畅、导向性强，尽量避免多条通道、多方向空间贯通。
- 轨道站点周边（500-800米服务范围内）的步行系统，鼓励尽可能24小时开放，或因地制宜设置时间管理要求。
- 轨道站点鼓励增加出入口数量，与周边道路、建筑、公共空间等一体化衔接。轨道站点与建筑直接连接时，充分考虑周边物业的实际管理，满足安全疏散需求。

图 4.11 轨道站点出入口与周边建筑、公交站点一体化衔接



- 在公交车站布置方便行人的车站设施，如避免日晒雨淋的候车亭，以及座位或可倚靠的设施等。
- 出租车与小汽车停靠点可合设，并与公交停靠站分开设置，宜距离公交停靠站不小于50米。存在相互干扰的情况下，公交停靠站优先设置。当行人不可避免要穿越公交车道时，需明确标示，人行横道布置在公交车道的末端。

图 4.12 公交车站人性化设施



4.4 合理布局的停车设施

目标

落实绿色交通发展战略,合理调控停车需求,引导居民低碳出行。

规划要求

结合区域交通特征进行分区调控,划定严格控制区、一般控制区、基本满足区。

- 中心城内环线以内地区设为严格控制区。优先保障居住用地停车需求。停车配建按照公交可达性进行折减,同时保证一定比例的公共停车位,满足临时停车需求。
- 中心城内外环间、中心城周边以及郊区新城设为一般控制区。鼓励公交、自行车和步行出行方式,适度扩大停车设施供给,优先保障居住用地停车需求。停车配建按标准执行,并保证一定比例的公共停车位。
- 郊区新市镇和其他地区设为基本满足区。适度供给,合理满足停车需求。停车配建按标准执行,鼓励设置一定比例的公共停车位。

已建地区的实施途径

在经调查分析,合理明确停车位缺口规模的基础上,已建住宅通过内部挖潜、区域共享等多种途径增建停车位。

- 在居民同意、条件允许、对周边不产生影响的情况下,通过社区挖潜改建新增停车位;

- 利用社区公共绿地、低效空置用地等空间建设地下或地面的公共停车库；
- 统筹使用生活圈内停车位，通过资源共享的方式，充分发挥商业、办公等非居住类用地的停车泊位作用；
- 结合规划新建的公益性设施，提供新增泊位的20%对社区进行定向供应；
- 结合周边经营性地块更新改造，提供新增泊位的50%对社区进行定向供应，增加的停车位面积不计入经营性建筑面积。
- 在确保慢行优先的基础上，在交通支路合理明确路内停车的使用空间和时间范畴。

案例1:因地制宜解决停车矛盾

位于长宁区虹桥街道的虹储小区，建于上世纪80年代，小区共有1048户。既有固定停车泊位仅为35个，通过挖潜小区内部绿化，于2011-2012年共计新增车位40个。新增车位采用绿化砖铺建，同时在原非机动车水泥车棚顶上和外立面铺装绿化，避免绿化空间因停车位增加而减少。改建后一年之内，停车设施由虹桥街道负责养护，之后交由物业管理公司。新增停车泊位的租费等收益将用于对这些停车设施进行日常维护。

案例2:住宅与商办建筑错时停车

位于浦东新区潍坊街道的嘉德公寓，于2000年建成。小区包括2幢28层居民楼，共有276户业主。根据原设计标准，该公寓共有52个固定停车泊位（地下30个、地面22个）。鉴于近年激增的停车需求，小区已通过挖潜小区内部道路、中心花坛、地下车库等，新增52个停车泊位，但停车位缺口仍超过50个。

一方面居民停车需求迫切，尤其是夜间停车泊位的紧缺，另一方面公寓对面商务楼的办公车位十分紧张。因此，在双方错时停车意愿相互明确的前提下，公寓与商务楼的物业管理方就错时停车的费用、时间和具体操作办法展开协商，并明确：

- 公寓与商务楼各提供20个/天的泊位，供居民和商务办公人员在对方场所免费停车。如有办公到访人员，公寓可提供上限为10个/天的计费泊位。
- 工作日每天7:45—17:00，办公人员可将车辆停放在公寓；工作日每天17:00—次日7:45（双休日全天，仅限周末不发生移动的车辆），公寓居民可将车辆停放在商务楼；停车车主应守时，最多超时15分钟。
- 嘉德公寓与商务楼的物业分别将有意参加错时停车的业主和有意参加错时停车的员工进行信息登记，便于确认和联系。



服务

类型丰富、便捷可达的社区服务

05

CHAPTER FIVE

SERVICE

DIVERSIFIED AND ACCESSIBLE COMMUNITY SERVICE

便捷可达的高品质地区服务

Accessible and high-quality regional service

多层次的社区服务体系

Multi-level community service system

多样化的社区服务内容

Diversified community content

步行可达、高效复合的空间布局

Accessible and efficient space layout



05

服务-类型丰富、便捷可达的社区服务

5.1 便捷可达的高品质地区服务

目标

确保居民能在周末、在适宜的游憩出行范围内使用到具有一定服务品质的地区级体育场馆、图书馆和青少年文化中心等设施。

规划要求

- 4-5个社区生活圈满足约20万左右居民的高品质地区级设施需求,形成功能完善的城市公共服务设施体系。
- 地区级设施中心应注重配置满足居民文化、医疗等需求的地区级体育场馆、图书馆、博物馆以及剧院等文化设施和医疗等。
- 确保各个社区生活圈中心到达地区服务设施中心的公共交通便捷联系,鼓励结合轨道交通站点进行紧凑、高密度的综合开发,加强空间连通和功能融合。

图 5.1 高品质的地区级设施



5.2 多层次的社区服务体系

目标

向下延伸社区级公共服务设施,完善近距离的社区服务。

规划要求

● 对应社区生活圈层中15分钟-10分钟-5分钟圈层，分别服务不同规模人口、步行时间和步行可达距离，详见如下表。在评估社区公共服务设施短板时，重点针对设施的步行可达距离，划示服务的覆盖范围，找寻服务盲区。

表 5.1 15分钟-10分钟-5分钟社区生活圈层

社区生活圈	服务人口	步行可达距离
15分钟	5万人	800-1,000米
10分钟	1.5万人	500米
5分钟	3,000-5,000人	200米-300米

5.3 覆盖不同人群需求的社区服务内容

目标

在老龄化、信息化的发展背景下，应对现代社区多样化需求，完善基础保障型服务，丰富提升型服务，引导居民形成绿色健康、交往共享的生活方式。

规划要求

社区服务内容包括基础保障类设施和品质提升类设施。

基础保障类设施是满足社区居民基本生活需求、必须设置的设施，内容和标准延续《上海市控制性详细规划技术准则》控制要求。本《导则》中关于公共服务设施未涉及的内容，如行政管理等设施类别的内容和标准按照《上海市控制性详细规划技术准则》执行。

品质提升型设施是为了提升社区居民的生活品质，根据人口结构、行为特征、居民需求等可选择设置的设施。结合实际建设情况，通过问卷、访谈等方式多途径征询居民、主要企业、街道办事处（镇政府）、相关行业主管部门的意见，细化落实品质提升类设施的具体项目内容和设置要求。不同品质提升类设施项目及其最小规模要求参见下表，也可根据实际需求新增项目。

● **康乐多样的社区文化：**提供多样化的文化设施，按照标准优先完善社区图书馆、文化活动室等基础保障性需求，并结合实际居民需求考虑增加棋牌室和阅览室等丰富文化生活的品质提升类设施。

图 5.2 多样融合的文化活动



表 5.2 社区文化设施一览表

分类		步行可达距离	项目		最小规模 (m ² /处)		千人指标 (m ² /处)	
					建筑面积	用地面积	建筑面积	用地面积
文化	基础保障类	15分钟 (800-1,000米)	社区文化活动中心 青少年活动中心 (含图书馆、信息苑等)		4,500	/	90	100
	品质提升类	10分钟 (500米)	文化活动站	棋牌室、阅览室、信息苑、文化活动室	200	/	/	/

● **学有所教的终身教育:**满足各类人群受教育需求, 优先按照标准补充各类学龄儿童的义务教育设施。

图 5.3 社区儿童活动



基于居民差异化需求,考虑增设各类社区学校:老龄化社区重点提供老年学校;结合成年居民需求提供成年兴趣培训学校,对外来人口较多的社区重点提供职业培训中心,对儿童比例较高的社区提供儿童教育培训如学龄前儿童托管中心。

图 5.4 社区儿童活动



表 5.3 社区教育设施一览表

分类	步行可达距离		项目		最小规模 (m²/处)		千人指标 (m²/处)	
					建筑面积	用地面积	建筑面积	用地面积
教育	基础保障类	5分钟 (200-300米)	幼儿园		5,500	6,490	550	649
		10分钟 (500米)	小学		10,800	21,770	432	870
		15分钟 (800-1,000米)	初中	10,350	19,670	414	787	
			高中	13,300	26,800	266	536	
	品质提升类	／	社区学校	老年学校、成年兴趣培训学校、职业培训中心、儿童教育培训	1,000	／	／	／
10分钟 (500米)		养育托管中心	早教、婴幼儿托管、学龄前儿童托管	200	／	／	／	

备注:现状学校改造,其用地和建筑面积应根据实际情况确定,但不得小于原规模。

● **全面关怀的健康服务:** 优先完善社区卫生服务中心和服务卫生点等基础保障类设施,结合居民实际需求考虑配置康复中心,满足康复医治、医疗训练等治疗需求。

表 5.4 社区医疗设施一览表

分类	步行可达距离	项目	最小规模 (m ² /处)		千人指标 (m ² /处)	
			建筑面积	用地面积	建筑面积	用地面积
医疗 基础保障类	15分钟 (800-1,000米)	社区卫生服务中心	3,000	4,000	60	80
	10分钟 (500米)	服务卫生点	150-200	／	6-8	／

● **老有所养的乐龄生活:**按照“居家养老为基础、社区养老为依托、机构养老为支撑”要求,依托社区养老院完善机构养老服务,并重视居家养老服务,按标准配置综合为老服务中心,日间照料中心和老年活动室,全面覆盖老人保健康复、生活照料以及精神慰藉多方面需求。

综合为老服务中心是统筹社区服务资源,为老年人提供文体娱乐、精神慰藉、生活照料、保健康复、紧急援助等综合性服务及管理的设施。

日间照料中心是为生活不能完全自理、日常生活需要一定照料的半失

图 5.5 各类型的老年人活动



能老年人提供个人照顾、保健康复、膳食供应、娱乐等日间服务的设施。

老年活动室是为健康、轻度失能失智老年提供文化娱乐、谈心交流、科普讲座等服务的设施。部分老年活动室也可兼具为老服务站功能，为老年人提供家政、送餐等上门服务。

表 5.5 社区养老设施一览表

分类		步行可达距离		项目	最小规模 (m²/处)		千人指标 (m²/处)	
					建筑面积	用地面积	建筑面积	用地面积
养老	基础保障类	／	社区养老院	养老、护理等	3,000	／	120	／
		10分钟 (500米)	日间照料中心	老人照顾、保健康复、膳食供应	200	／	40	／
		5分钟 (200-300米)	老年活动室	交流、文娛活动等	200	／	60	／

● **无处不在的健身空间:**应对现代绿色健康的生活方式需求,构建多样化、无所不在的健身休闲空间,覆盖从儿童到老人各个年龄阶段,从基础健身到专业训练等各类全民健身需求。

图 5.6 符合各年龄段的体育活动



表 5.6 社区体育设施一览表

分类	步行可达距离	项目		最小规模(m²/处)		千人指标(m²/处)		
				建筑面积	用地面积	建筑面积	用地面积	
体育	基础保障类	15分钟 (800-1,000米)	综合健身馆		1,800	／	36	40
			游泳池(馆)		800	／	16	60
			球场	乒乓球、棋牌、 台球、跳操、健身 房等	600	／	／	140
	品质提升类	5分钟 (200-300米)	健身点	室内、室外健身 点	／	300	／	／

● **便民多样的商业服务:**贴近居民基本生活购物需求,提供便民多样的商业服务。

表 5.7 社区商业设施一览表

分类	步行可达距离	项目	最小规模 (m²/处)		千人指标 (m²/处)			
				建筑面积	用地面积	建筑面积	用地面积	
商业	基础保障类	10分钟 (500米)	室内菜场	副食品、蔬菜等	1,500	／	120	148
	品质提升类	10分钟 (500米)	球场	家政服务、家电维修、社区服务咨询、社区食堂、小菜点、快递收发点	200	／	／	／

● 执行上述基础保障类设施“用地面积”要求确有困难的中心城和郊区城镇建成区,应保证社区级公共服务设施的建筑面积符合设置标准,用地面积可折减,折算系数参见表5.8、表5.9。

表 5.8 社区级公共服务设施用地面积折算系数表

设施类型	地区		
	内环内	内外环之间	外环外建成区
派出所、综合运动场、设施预留用地	≥0.6	≥0.8	≥0.8
社区卫生服务中心	—	≥0.8	≥0.8

注: “—”表示对用地面积不做强制性要求

表 5.9 基础教育设施用地面积折算系数表

控制指标	地区		
	内环内	内外环之间	外环外建成区
用地面积	≥0.6	≥0.8	≥0.8

目标

基于不同社区人口结构和需求特征,有针对性的差异化提供设施服务,重点关注儿童、老人以及弱势群体需求。

- 建议当60岁以上老年人口达到社区总人口的25%以上,或65岁以上老年人口占比达到15%以上,需重点考虑老年人口相关设施,当80岁以上高龄人

口占比超过10%以上,社区服务需加强考虑——高龄人口医疗养护、日常托管、家庭护理等需求。

- 建议当3岁以下婴幼儿人口比例达到30%以上,应加强儿童养育功能的基础保障,相应增加0-3岁婴幼儿托管设施。

图 5.7 社区儿童活动



5.4 步行可达、高效复合的空间布局

目标

构建一个步行可达、活力便捷的设施圈。充分摸清不同居民群体的活动规律,指导设施布局的空间差异性,实现设施空间布局与居民步行使用特征以及设施使用频率的高效契合。

规划要求

满足居民对于家与设施之间的步行需求:根据居民的设施使用频率和步行到达的需求程度,以家为核心将设施按照5分钟-10分钟-15分钟圈层布局。

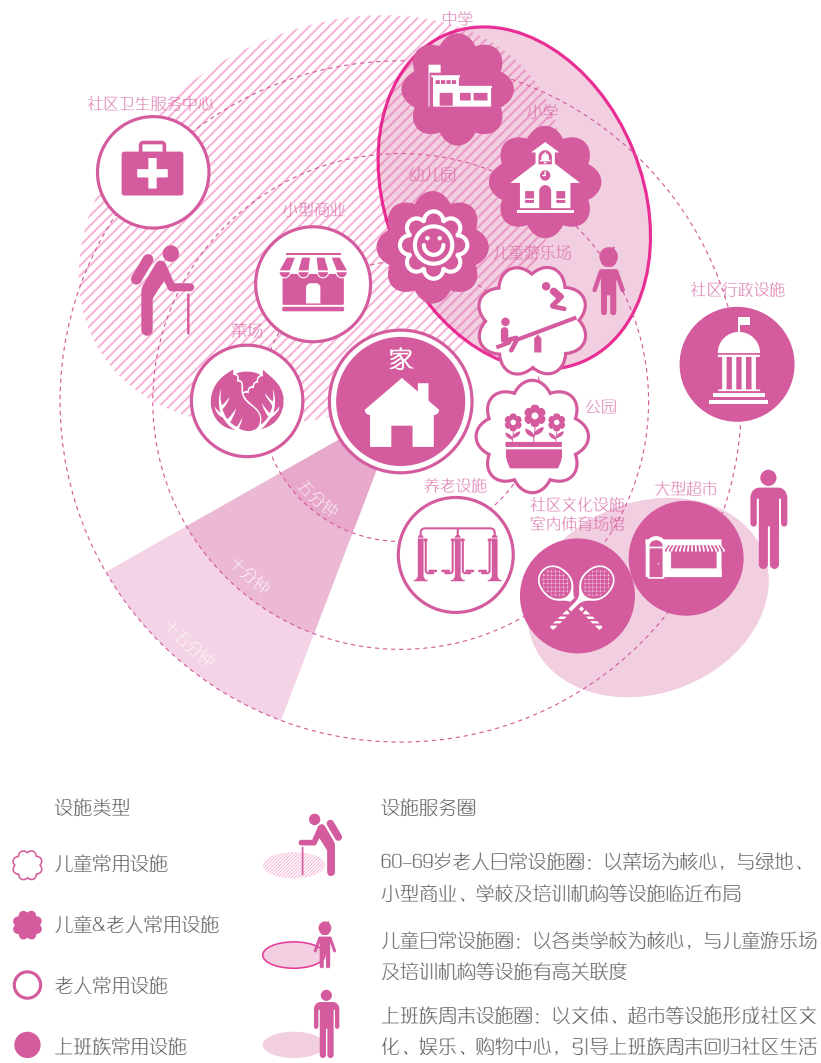
● **重点关注老人、儿童等弱势群体的近距离步行要求,**在5分钟圈层上尽量布局幼儿园、公园养老设施以及菜场等老人儿童使用度较高的设施。

● **满足居民对于设施与设施之间的步行需求:**基于居民日常活动特征,将高关联度的设施以步行尺度邻近布局,分别形成以儿童、老人以及上班族为核心使用人群的设施圈,如60-69岁老人日常设施圈以菜场为核心展开,同绿地、小型商业、学校及培训机构等邻近布局。

● **利用步道串联各类设施和公共开放空间:**优先满足步行关联度较强设施之间的步道串联,强调步行环境的活力营造,促进居民更多的慢行出行和相互交往,引导形成绿色健康、交往活力的生活方式。

对于新建地区，建议参照理想设施布局模型，确保各类人群都能步行便捷的使用各类设施；对于已建成地区，结合实际情况和居民需求，尽可能完善主要人群的设施圈和步道通联。

图 5.8 社区设施圈层布局示意



目标

构建一个高效复合、共享共赢的设施圈。根据各类设施的布局要求和
使用需求，鼓励综合设置各类设施，整合社区内可共享的功能空间，制定高
效灵活的利用机制。

规划要求

- **设施设置形式包括三种:**独立占地、综合设置(不独立占地但有独立建筑使用空间)、共享使用(部分建筑使用空间由多个设施共享使用,或单个设施开放给不同人群使用)。
- **需独立占地的设施:**派出所、综合运动场、社区卫生服务中心、福利院(养老院)、设施发展预留地。
- **建议综合设置的设施:**需上述需独立用地的设施以外,鼓励各类公共服务设施综合设置。

- 鼓励社区图书馆等文化设施与商务商业功能综合设置,提升实体商业活力和体验度;鼓励运动场地与其他公共空间的复合建设,为满足居民多样化、便捷可达的健身需求提供场地条件。
- 鼓励构建多种功能复合的社区中心,为居民生活提供便捷的“一站式”服务。建议:街道办事处、城市管理监督、税务、工商等集中设置为社区行政管理中心;综合健身馆、游泳池、综合运动场等集中设置为社区体育中心;社区卫生服务中心、卫生服务点等集中设置为社区医疗卫生中心。

- **建议共享使用的设施:**整合设施在不同人群之间可共享的功能空间,制定高效灵活的利用机制。

- 鼓励各类学校的图书馆、体育场馆、各类训练中心,在确保校园安全的前提下,积极创造条件向公众开放体育设施。新建和改建学校体育设施,要便于向公众开放。机关、企事业单位体育设施要积极创造条件向社会开放。
- 鼓励老年学校、职业培训中心等与社区文化活动中心共享使用,共享培训教室、各类活动室等。
- 鼓励社区养老院、老年日间照料中心与社区卫生服务中心、卫生服务点共享使用,共享治疗室、床位等。

图 5.9 不同时段共享的社区活动室



已建地区的实施途径

对于用地紧缺的已建成区域尤其建议通过设施共享的方式补充居民各类文化、体育以及开放空间等需求。

案例一 幼儿园与养老设施共享。美国西雅图将幼儿园开到敬老院里，让孩子们每天陪伴老人们一起生活，既帮助孩子学习如何照顾关爱老人，又解决高龄老人的社交孤独问题。

结合上海实际情况，鼓励幼儿园与养老设施可共享使用，共享活动室、餐厅以及学习室等，一方面促进空间高效利用，另一方面促进老人与儿童的相互关怀与交流。

图 5.10 社区幼儿园与敬老院共享设置



案例二 部分公共资源向社区居民开放。美国公立学校属于社会公众资源，通常在不妨碍学校正常教育、教学的情况下，学校教育设施可以通过各种方式向社区所有年龄组成员提供服务。社区可使用学校的场馆设施，如图书馆、体育馆等；学校自助餐厅可用于社区小型聚会；礼堂可用于开展社区论坛、会议，播放电影、等娱乐活动。

结合上海实际情况，鼓励公共服务设施分时分段共享使用，组织平时与周末不同活动，扩展服务不同类型的社区居民，分季节室内与室外交错利用。





休闲

绿色开放、活力宜人的公共空间

06

CHAPTER SIX

RECREATION

GREEN AND DELIGHTFUL OPEN SPACE

多类型多层次的公共空间

Diversified and multi-level open space

高效可达、网络化的公共空间布局

Accessible and networked open space

人性化、富有活力的公共空间

Pleasant and vibrant open space

富有人文魅力的公共空间

Cultural and charming open space



06

休闲-绿色开放、活力宜人的公共空间

6.1 多类型、多层次的公共空间

目标

构建多类型、多层次的城市公共空间，满足居民不同类型、不同空间层次的公共活动需求。

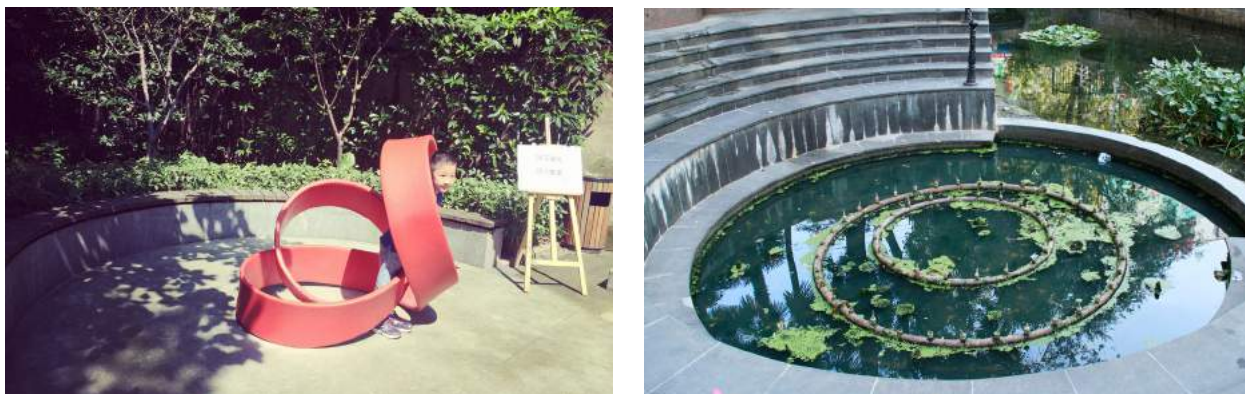
规划要求

- **构建形态多样的城市公共空间**，既包括集中布局的公共绿地和广场，也包括线型的绿道、步行街、步行通道以及慢行系统道路中的步行空间部分等。
- **构建类型丰富的城市公共空间**，既包括独立占地的公共空间，也包括附属开放空间，主要为文化、体育、商业、办公、教育、居住等用地内24小时对公众开放的室外空间。
- **构建层次完整的城市公共空间**，公共绿地和广场方面，既包括市级和区级公共绿地，也包括为周边居民服务的小型公共空间。小型公共空间包括独立占地的社区级及以下公共绿地和广场，以及对公众开放的附属开放空间。步道方面包括市级步道，主要为依托城市主要环线、主要河道、风貌道路、主要商业街道形成的市级公共空间网络；以及社区级步道，主要为依托社区内生活性支路、公共通道、水系形成的社区级公共空间网络。

图 6.1 城市公园



图 6.2 社区内的小型广场



6.2 高效可达、网络化的公共空间布局

目标

形成总量适宜、步行可达、系统化、网络化的公共空间布局，满足居民便捷使用公共空间的需求。

规划要求

● **总量适宜, 提升人均公共空间水平。**中心城独立用地的公共空间(含公共绿地(G1)和广场(S1))宜达到 $8\text{m}^2/\text{人}$, 其中社区级及以下公共绿地(G1)和广场(S1)宜达到 $4\text{m}^2/\text{人}$ 。中心城以外地区独立用地的公共空间(含公共绿地(G1)和广场(S1))宜达到 $12-16\text{m}^2/\text{人}$, 其中社区级及以下公共绿地(G1)和广场(S1)宜达到 $4\text{m}^2/\text{人}$ 。同时, 结合附属开放空间的挖潜, 不断提升公共空间水平。

● **步行可达, 提高公共空间覆盖率。**小型公共空间的服务半径不宜超过300米。公共活动中心区、交通枢纽地区, 以及居住人口密度大于2.5万人/平方公里的居住社区内, 小型公共空间的服务半径不宜超过150米。

图 6.3 社区内滨水步道



图 6.4 宜人的风貌道路



- **系统化布局:**结合主要公共活动节点布局公园、绿地和广场。市级和区级公共绿地建议结合城市中心、副中心、地区级中心等重要公共活动节点进行设置。社区级及以下公共绿地、广场建议结合社区公共活动中心、公共服务设施进行设置。
- **网络化布局:**形成市级和社区级连续的两级公共空间网络,串联主要公共活动片区及节点。市级步道以生态廊道、自行车健身休闲、游憩观赏、旅游度假等功能为主,串联市级主要公共空间节点,形成市级绿色休闲网络。社区级步道与市级步道对接,满足人们日常休闲散步、跑步健身、商业休闲活动等日常公共活动需求,串联地区及社区级主要公共空间节点,形成大众日常公共活动网络。网络设置及分布密度建议按表6.1进行布局。

图 6.5 系统化布局示意

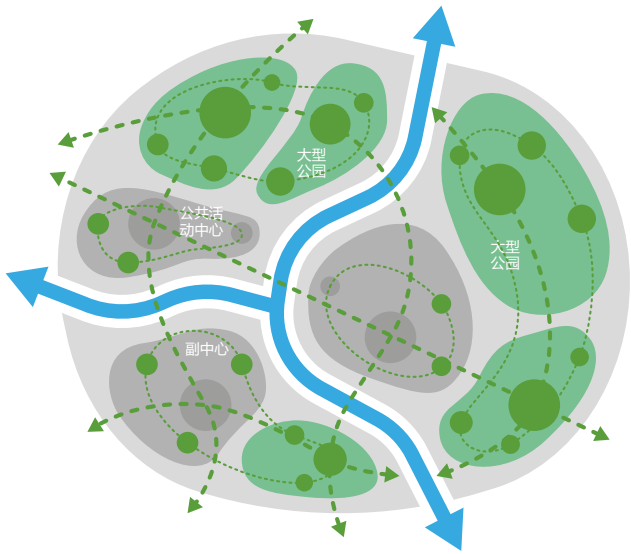


表 6.1 网络设置建议表

步道分类			选线标准	串联节点	分布密度
市级网络	中心城步道		● 依托主要市级生态廊道、河流水系 ● 局部依托城市重要文化特色的生活性道路	● 城市大型公共绿地 ● 主要公共活动区域 ● 重要文化风貌区	间距 3-4km
	新城步道		● 依托新城、新市镇的重要水系 ● 城市景观风貌道路	● 新城 ● 周边新市镇等重要节点 ● 郊野公园	间距 3-4km
	重要公共活动片区	公共活动中心 (市级中心、副中心等)	● 划定片区为慢性优先区域 ● 区域内有条件的城市支路、街坊通道作为慢行为主的道路	● 大型体育、文化等公共服务设施 ● 主要商业活动设施 ● 轨道交通站点、公共交通枢纽站等交通设施 ● 公共绿地、公共广场等户外活动场所	／
		历史文化风貌区	● 利用风貌区内街区尺度小和道路窄的特点, 创造尺度宜人的慢行体验区, 风貌区内绿道以修缮性改造为主 ● 通过交通管制、削减停车设施、释放附属空间、拆除围墙等手段增加步行空间	● 优秀历史建筑、文物古迹 ● 街区公园、广场等 ● 轨道交通站点、公共交通枢纽站等交通设施	／
社区级网络	通勤步道		● 依托城市生活性支路、街坊内公共通道 ● 不可选择城市快速路、主干道路、车流量较大的次干路等 ● 居住区道路	● 市级绿道 ● 公共绿地 ● 文体及商业设施 ● 社区公共中心	间距 不大于600m
	休闲步道		● 依托城市生活性支路、街坊内公共通道 ● 林荫道 ● 步行街	● 轨道交通站点 ● 公共交通枢纽站等交通设施 ● 学校	间距 不大于600m
	文化型社区级步道		● 比例较宽的设施带, 局部节点形成文化展示区域 ● 连续、通畅的慢行步道	● 公共艺术作品 ● 文体、展览展示及商业设施 ● 具备特色休憩设施的公共休闲场所	间距 不大于600m

6.3 人性化、高品质、富有活力的公共空间

目标

提升公共空间环境品质, 创造绿色生态、活力宜人、安全便利的公共空间。

规划要求

● **社区级及以下公共绿地、广场。**在规模面积、位置、出入口设置、界面、高宽比等方面建议如下：

- **规模面积:**广场建议不超过2ha,1000m²以下为宜;大型公共设施广场建议为0.3-2ha;以聚集活动为主的空间建议为1000-3000m²;以休憩为主的小型空间建议为400-1000m²。
- **位置和出入口:**宜综合考虑朝向、周边环境控制、与人行道和建筑的关系等因素。最好为朝南向,受地块条件限制时允许朝东或者朝西,不建议完全朝北的小型公共空间。风环境、声环境、日照条件宜人。
- **界面形式:**社区级及以下公共绿地及广场周边宜形成积极界面,沿界面建议至少50%建筑为零售、餐饮或区划规定的服务功能,并鼓励设置开放透明的外墙;周边建筑出入口宜朝向公共空间。
- **高宽比:**小型绿地广场周边一般满足 $D/H \approx 1$,可保持空间处于舒适活跃范围,高宽比范围以 $1 \leq D/H \leq 3$ 为宜。

图 6.6 公共空间设置位置建议

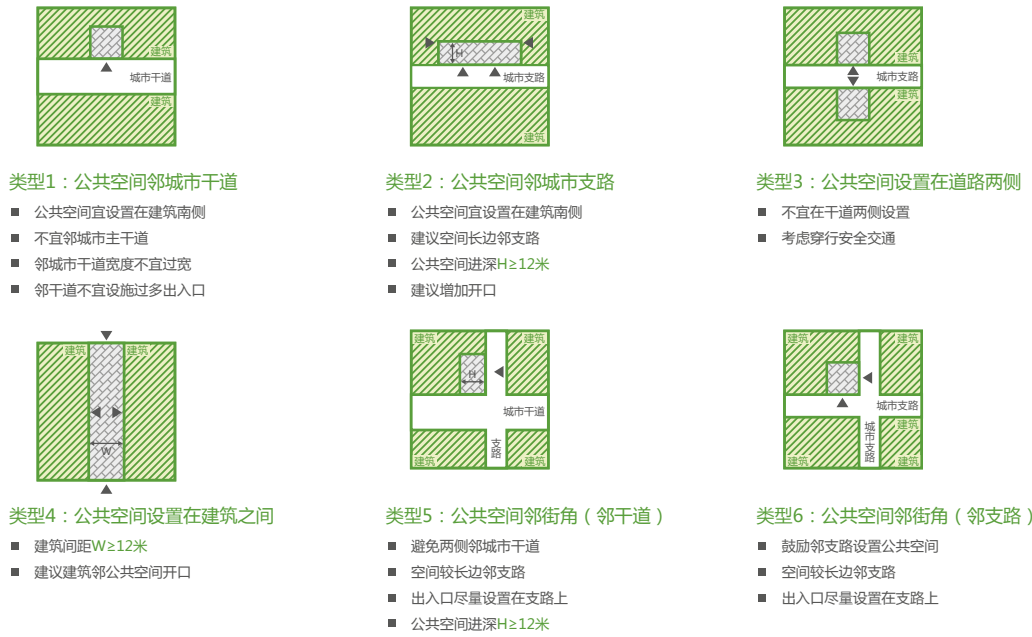


图 6.7 社区内宜人的小型公共空间



● **滨水步道。**对其绿化带、自行车和步行道设置、服务设施进行重点控制。

- **生态功能为主的滨水步道**建议控制绿化带100m-200m；设置连续的自行车道；每隔1.5km设置休闲郊游的服务设施及休憩点。
- **建成区内以休闲活动为主的滨水步道**建议设置连续的自行车道和健身道；设置一定的绿化带；每隔800米休憩、健身、服务及交通设施。

图 6.8 宜人的滨水步道



● **生活型步道。**宜对其建筑界面的业态、形态和高宽比进行重点控制。其中商业活动步道鼓励多元业态混合，增加文化活动空间；文化风貌步道重点改善交通结构，增加步行及自行车空间，形成连续慢行通道。

- **形成连续、有序的建筑界面。**主要慢行街道临街建筑宜平行于街道贴线建造,塑造连续街墙。连续街墙高度宜控制在12至24米之间。一般街道两侧的街墙檐口高度宜控制在12-24米之间，干道两侧的街墙檐口高度宜在40米以下。街墙24米以下的部分鼓励通过建筑拼接等方式形成连续界面。鼓励支路两侧街墙24米以上部分按照1.5:1高宽比进行退台，维持宜人的高宽比（表6.2）。

表 6.2 连续街墙高度建议表

	界面高度建议	街道高宽比	说明
商业街区支路	24米	1.5:1-1:1	塑造较为紧凑的街道空间
居住社区支路	15米 - 20米	1:1-1:1.2	塑造相对舒适的街道空间

- **形成多元业态混合、开敞活力的建筑界面。**鼓励设置混合商业、零售、居住、娱乐、旅馆、餐饮、零售业等业态,增加24小时私人营业店铺,延长私人店铺的营业时间。底层沿街功能以展示型橱窗为主的街段,宜设置宽度在1米左右的室外交往和休憩空间;需要设置室外商品展示与销售的中小型零售业为主的街段,宜设置宽度在2米左右的室外交往和休憩空间;大型设施出入口及需要设置室外餐饮区域的街段,在兼顾贴线率的情况下,尽量设置3米至5米的室外交往和休憩空间。

图 6.9 生活型步道



建设导引

● **针对不同人群的绿地、广场设计。**宜兼顾社区内不同人群的需求,设置幼儿游戏场地、儿童游戏场地、青少年活动与运动场地、老年人健身与休闲场地。各类活动设施包括幼儿和儿童的游戏器具、青少年运动的运动器械和为老年人健身与休闲使用的设施。户外活动场地的配置与设计宜以居民的年龄结构为基础,其分类与设计根据不同年龄组人群的活动的生理和心理需要以及行为特征来进行。

- **幼儿和儿童游戏场地**的位置宜尽方便家长能够及时、方便甚至在户内进行监护,一般有一个相对围合的空间,保证基本没有机动车交通的穿越。考虑亲子活动设施的设置,如沙坑等。同时,需要考虑家长监护或陪伴时使用的休息设施,也宜考虑到成年人或老年人在监护或陪伴时相互交往的可能。
- **青少年活动与运动场地**宜设置在相对独立的地段,功能上包括球场、滑板场地等。

- **老年人的健身与休闲场地**宜考虑不同时段和不同人群共享使用的特征, 同时应考虑无障碍设施的设置要求。

图 6.10 幼儿和儿童游戏场地



- **社区级及以下公共绿地、广场。**在植物种植、地面铺装、休憩设施等方面建议如下：

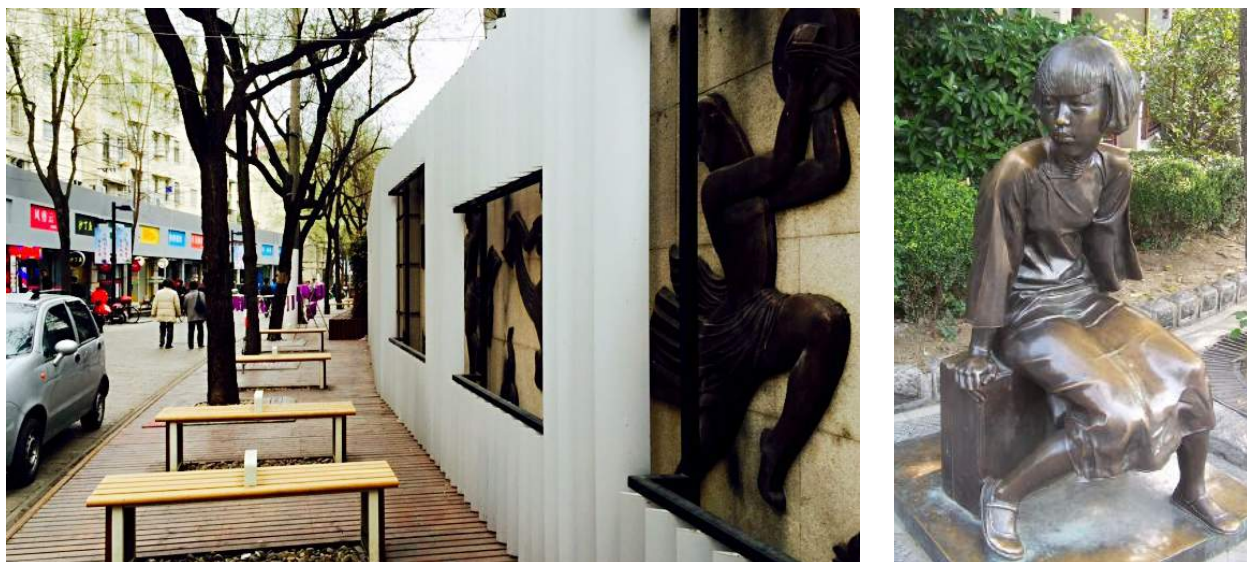
- **植物种植：**常绿树种和落叶树种合理搭配；乔灌木合理搭配；满足公共空间活动和服务功能，保证公共空间内夏季有植物遮阳，冬季落叶树种能透进阳光；采用舒朗通透的植物配置，保证公共空间的视觉通透性；需要塑造特色的公共空间，可考虑彩叶树种，突出四季色彩景观，形成立体景观环境。

图 6.11 多样化的植被



- **地面铺装:**透水地面铺装率建议 $\geq 50\%$ 。
- **休憩设施:**结合公交站点和公共建筑周边布置固定或可移动座椅,形成交流场所;座椅的摆放方式宜有利于促进社会交往;休憩设施数量宜按游人容量的20%-30%设置,座位数建议在20-150个/ha;注重休憩设施的多样性:座椅包括可移动座椅、固定单人座椅、固定长椅、坐人矮墙、花池边沿、可坐台阶几种类型;坐人矮墙和可坐台阶占所有座椅的比例不大于5%;禁止在可坐设施上设置钉子、围栏以及其他妨碍座椅使用的材料和形状。
- **艺术小品:**鼓励设置艺术小品提升空间活力及吸引力;选用与公共空间风貌相匹配的街道家具,提升地区文化品质。

图6.12 充满魅力的小品



● **步道。**在人行道设计、墙面材质、店招、照明、地面铺装、休憩设施等方面建议如下:

- **人行道:**提供充足的日照、照明、遮荫和街道活动,激活街道活力。
- **地面铺装:**材质和图案可适当活泼,促进街道活力。
- **设施带:**为行人提供驻留、休憩空间,有助于增加街道的速度多样性与活动多样性,改善步行体验。

已建地区的实施途径

可通过附属开放空间挖潜、微空间改造两种方式开展公共空间的挖掘和提升。

图 6.13 附属空间对公众开放



● **附属空间开放:**鼓励商业、办公、文化设施、居住、学校等用地中的附属绿地广场对外开放,附属公共空间在不对周边业主、居民生活和工作造成影响的前提下,建议满足以下要求:大型文体设施公共空间及大专院校操场、球场等户外公共空间宜对外开放。附属公共空间宜24小时免费对外开放,可供公众自由进入并开展休憩、娱乐、运动等活动,面积不宜小于400M²。

案例一:香港附属开放空间

香港除了政府主导的城市开敞空间外,还有很大一部分公共空间由私人开发商提供,如中环的渣打花园、长江花园的底层架空空间、国际金融中心二期 30m 高空平台的公共空间都是如此。

● **微空间改造:**对使用状况较差的小广场小绿地、街道界面再设计,围墙涂鸦或屋顶、桥下空间改造,使原来较为消极的空间转化为积极有活力的空间。

案例一:小广场、小绿地的微改造-美国口袋公园计划(Pocket Park)

美国的口袋公园计划由社区、私人或基金会投资,是旧城更新的重要手段,成为当地社区日常使用的场所,并成为当地的文化遗产。口袋公园多为散布在密度城市中心区的呈斑块状分布的小公园小广场,占地多为300-1000 m²,建立在充分的社会调查和分析基础上,能见缝插针地大量散布在城市中,以点带面地改善城市环境,满足居民对公园的使用需求。佩雷公园是口袋公园计划中的一个典型案例。

上海可借鉴美国口袋公园计划,发掘已建成区的“边角地”、“夹心地”、“

插花地”等零星土地,可邀请设计师开展“口袋公园设计竞赛”,设计并实施一批精致便利的小型广场和公园。

图6.14 小广场微改造



案例二:街道的微改造-新加坡乌节路改造案例

新加坡制定了“乌节路商业街城市设计导则”,对标志性景观(如雕塑、喷泉),建筑立面,橱窗,广告店招,游乐设施(空间足够时设置),街道小品,街道照明,植物配置和特殊的街头艺术表演等景观要素进行详细控制。

案例三:台湾仁爱区小成功社区“屋顶花园建设计划”

小成功位于台湾仁爱区,是老旧的传统小区公寓,只有地上五层楼,没有电梯也没有停车场,更没有公共活动的空间,所以居民提议,如果能够利用屋顶,共同动手建设一个空中花园,用来开展各种休闲活动,因而确立了“屋顶花园建设计划”。

案例四:桥下等零星空间改造-新加坡废弃空间计划

新加坡创造性地利用铁路线下面、水渠旁边、靠近地铁站等不同寻常的公共区域,将其设计为可使用的公共空间。运河及排水沟旁的土地都设有步行道和自行车道,以及运动器材。住宅多采用底层架空形式增加公共空间。

6.4 富有人文魅力的公共空间

目标

突出公共空间的历史文化内涵和社会人文特征,在传承与创新中形成具有独特文化魅力的空间形象,塑造高品质的公共环境。

规划要求

● **具有历史文化价值的公共空间的保护。**进一步拓展保护对象,充分发挥历史文化要素对于公共环境文化品质的提升作用,将其纳入城市公共空间体系之中,彰显文化底蕴。

- **历史环境:**保护好历史形成的各类绿化环境,包括公园与街头绿地、庭院绿化、古树名木、有特色的街道绿化、地面铺装以及诸如桥梁等各类构筑物。
- **历史空间:**保护好历史形成的各类街道、巷弄及河流。严格保护和控制其走向、宽度、空间尺度、沿线建筑高度、体量、风格、色彩、形式、面宽、后退距离、建筑间距等指标,并严格保护好沿线的保护建筑和保留历史建筑。
- **历史肌理:**保护和延续历史形成的城市肌理特征,如原有的街巷格局、地块的尺度和形状、建筑物的体量、建筑密度及建筑群体关系等。

图6.15 历史园林和河道



● **历史风貌地区公共空间的设计。**历史建筑周边及历史文化风貌区的公共空间设计突出历史文化内涵和公共艺术品质。

- **与历史建筑相邻的公共空间设计**将历史元素的传承和风貌协调作为重要内容。

- **历史文化风貌区的公共空间布局**建议突出历史文化遗存的核心地位;挖掘空间潜力,建设袖珍广场与小型绿地作为观赏空间;周边无法提供开放空间的,建议将历史文化遗存纳入空间景观体系,作为重要的环境要素和视觉焦点。
- 积极探索利用**慢行系统**串联历史建筑和公共空间,形成文化线路。

图6.16 历史风貌的传承和延续



● **新建地区公共空间的设计**。新建地区的公共绿地、广场、街道等设计充分彰显文化内涵,在传承与创新中形成具有独特文化魅力的空间形象,塑造高品质的公共环境。

- **小型绿地和广场**建议从人的活动需求出发,加强人文活动主题与内容的策划,增设公共艺术品,提升文化内涵。
- **街道**建议统一开展街道家具的风格化、艺术化设计,提升整体文化氛围。





行动指引

共同参与, 渐进滚动式地建设
美好家园



07

CHAPTER SEVEN

ACTION

INCREMENTALLY BUILDING BETTER COMMUNITY TOGETHER

深解读

Deeply interpreting

组队伍

Organizing teams

找短板

Investigating short boards

定任务

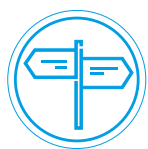
Determining task

推行动

Promoting action

评成果

Reviewing achievements



07

行动指引—共同参与,渐进滚动式地建设美好家园

7.1 深解读

行动目标

贯彻落实中央城市工作会议提出的以人为本、关注生活核心问题、提高城市发展宜居性的精神,进一步落实新一轮总规“构建十五分钟可达的社区生活圈”的要求,发挥社区服务平台作用,聚焦居民日常生活、工作与休闲,通过优化社区的用地布局,完善公共服务配套设施,梳理公共开放空间,营造可达性强、服务精准、功能复合、开放安全的宜居社区,提高社区生活的幸福指数。

重点内容

聚焦社区公共服务的“品质完善”与“人性体验”两大方面,通过居民调查,了解民生诉求,以广泛的工作参与为基础,实现社区共治。

品质完善:更加关注生活方式,由保障至提升逐步完善社区生活圈服务体系,同时由普适策略走向针对人口结构与活动特征的差异化配置引导。

人性体验:实现各类设施的空间布局与使用频率的高效契合,满足不同群体活动圈层的可达要求,同时加强设施的步行关联度,并对新建地区和有条件进行改造的区域,引导设施的“一站式”布局,推广邻里中心的建设。

7.2 组队伍

组织方式建议

区县政府成立专门的工作领导小组,结合具体项目分别成立专门实施推进组,运用好社会公众、专家技术团队、社区规划师、社会组织等多方力量,将更新项目的推进实施作为社会治理的重要手段,共建共治共享。

职责分工建议

- **区级行动领导小组:**负责行动计划的统筹、协调、指导。

由示范项目所在区的分管副区长担任组长,各区规土局局长担任副组长,各区规土局负责具体工作,包括组建示范项目推进小组、明确分工要求

统筹、协调各项工作的开展。

- **示范项目推进小组:**负责具体项目策划、工作组织、实施推进。

成员组成:区规土局、项目所在街道(镇)/居委会、社区规划师、设计团队、实施主体、社会组织(NGO)等。建议由区规土局局长担任组长。

工作职责:

1. 制定示范项目策划方案;
2. 策划并开展宣传活动;
3. 为三大主题活动及跟踪报道提供素材;
4. 全面推进示范项目的实施,及时做好相关总结工作。

各区县可视项目情况建立合适的组织方式,明确具体实施推进组成员。

7.3 找短板

整合自上而下和自下而上的力量,通过比对目标-区域评估-公众参与的工作路径,寻找社区短板,查找短板,在此基础上形成“短板清单”。

比对目标

以市民需求为导向,对更新社区进行综合评估,重点聚焦中心城老旧地区内社区、历史风貌保护区内社区及大型居住社区等现状诉求矛盾较多的成熟社区,关注社区公共服务设施水平的提升,明确生活圈中“缺什么”,“补什么”,从而提供更加宜人的社区生活方式。

区域评估

以控规编制单元为主(鼓励有条件可以全区为单位),建立动态评估及引导机制,结合社区需求缺口评估与土地资源梳理,划定设施更新区并引导相应设施短板清单,明确未来公共设施缺失较集中、较严重、亟待完善的区域(包括成片区域与独立地块)。

公众参与

加强协作式规划机制,积极纳入公众参与,组织听取社区居民、街镇、企业、社团等直接利益相关者的意见和诉求,补充完善短板清单。

形成清单

结合各方需求所形成的社区短板清单主要包括公共服务设施内容及布局引导层面的短板清单。

7.4 定任务

任务确定方式

针对短板清单,结合需求紧迫度、实施主体积极性、实施难易度等因素,明确具体工作任务,形成“分期任务包”。

具体任务建议

- **实施项目类:**即体现社区邻里行动目标的具体项目,其中综合性的整社区更新任务主要选取公共服务水平较低、区位较为重要或有较大示范作用的社区,单个或多个街坊的邻里更新任务主要选取开发主体明确、有更新意愿或居民需求较为迫切的街坊展开。
- **技术支撑:**以马斯洛“需求层次”为导向,完善全覆盖与均等化的社区服务,聚焦社区公共服务的设施内容与布局引导,提出指向性明确的规划措施。设施内容方面包括现有设施提升及规划设施完善的策略应对,布局引导方面包括集约复合化引导,可达性提升、使用便捷度提高等的策略应对。
- **配套政策:**重点研究共享社区计划的四大支撑机制,包括决策机制、空间支撑机制、公众参与机制、社区资金运作机制,进行创新性研究并总结上报,保障本行动计划的顺利实施。

7.5 推行动

促进城市共享发展,坚持以民为本,探索“政府-市场-市民-社团”四方协同的机制,注重物业权利人和设计师及政府部门的协作,发挥市民协商自治作用。行动流程共分为“发现短板、编制方案、实施及宣传、跟踪评估”四个阶段为指导,具体工作要求如下:

1. 发现短板

- 参与主体:区县规土部门、街道及各委办局、社区居民。
- 阶段任务:开展规划论证,组织现状评估,开展多渠道的社区调查,切实了解各方诉求。
- 公众参与:组织专家等技术支撑团队,探讨社区发展瓶颈;启动宣传,开展各类社区现状评估与居民意愿调查;通过社区规划师协调社区各类公众咨询工作,并帮助居民了解相关社区政策与规划,从而引导有效参与社区讨论。

2. 编制方案

- 参与主体:区县规土部门、街道、设计团队及社区规划师、专家支撑团队。
- 阶段任务:组织各专项行动小组,结合需求反馈与各方意见形成社区行动方案。

- 公众参与：提升行动计划的易读性，使其便于机构和利益相关的社区公众阅读与理解，引导社会公众通过多种形式参与行动方案的讨论，及时反馈意见。

3. 实施及宣传

- 参与主体：区县政府、街道、媒体等宣传团队。
- 阶段任务：审核并推进具体行动计划，推广各类公众宣传活动，筹集社区行动专项资金，审批并落实各项建设。
- 公众参与：对于行动成果进行普及宣传，并组织社会公众力量参与行动计划的推广，同时积极利用社区内各企事业单位等资源，加强社区邻里的共建共享。实施的设施及空间投入使用后，及时通过举办各类社区活动的组织来提升社区凝聚力和活力。

4. 跟踪评估

- 参与主体：区县政府、区县规土部门、街道（镇）。
- 阶段任务：针对各项行动任务的规划与建设进行定期评估，并随时关注社区的新需求与新问题，引导行动计划的动态更新。
- 公众参与：通过网络等平台实时展开评估调查，针对民众诉求进行合理的场地设施的转换与更新。

7.6 评成果

形成宣传和评选工作方案，明确工作主体、评选流程、评选标准等，通过展示、论坛、公众投票等方式予以推进。

相关行动成果参与市统一组织的评选，并及时总结和推广经验。

1. 展示与推广

- 参与主体：区县政府、街道/镇、社区规划师、社区组织与居民。

由区县政府、街道/镇组织，以多元形式展示成果，展现更新前后社区公服务的提升与变化，宣传更新经验；加强向周边街道社区的推广和宣传，并通过沟通与协作，推进部分设施与场地的使用共享。

- 公众参与：加强与社区组织居民的沟通与宣传，吸引居民及时了解更新的成果，并通过实际的使用体验反馈意见，从而切实有效的进行评价，总结经验。

2. 全市评选

- 参与主体：专家、市区主管部门、街道/镇、开发主体。

由市主管部门组织, 更新项目参与市统一组织的评选, 主要以专家评定的方式总结和推广经验, 对于评选出的优秀项目予以奖励和宣传。

- 公众参与: 强调公众对项目评选的积极作用, 可通过展示、论坛、公众投票等方式, 听取公众意见。

附 则



08



08 附则

8.1 生效日期

- 本《导则》自发布之日起试行。

8.2 动态更新

- 根据使用中出现的的具体情况，市规划行政管理部门将及时增补和完善本导则，并授权上海市规划编审中心负责解释。

附件

调查问卷参照案例

样表1 曹杨新村问卷调查

来源:普陀区规土局、上海市城市规划设计研究院

曹杨新村城市更新调查问卷

_____居委会

亲爱的居民朋友:

为切实了解社区居民实际需求,完善曹杨社区居住环境和生活服务功能,特组织本次问卷调查活动。本调查不记名方式。请您积极配合填写以下问卷内容,给予真诚的帮助和真实的回答,非常感谢您的关注与配合!

调查问卷将于一周后由居委会人员上门收取,请您在此之前将问卷填写完整。

曹杨新村街道办事处
上海市城市规划设计研究院
2015年8月

第一部分 基本情况

1. 请问您目前在曹杨新村居住吗? 居住的时间有多长?_____
A. 在曹杨新村居住,时间总共不到两年 B. 在曹杨新村居住,时间满两年或者以上
2. 您是_____吗?
A. 中国上海本地人 B. 中国非上海人到两年 C. 外国人到两年
3. 请问您的年龄是?_____
A. 18岁以下 B. 18-25岁 C. 26-35岁 D. 36-45岁 E. 46-60岁 F. 60岁以上
4. 您的文化程度?_____
A. 18岁以下 B. 18-25岁 C. 26-35岁 D. 36-45岁 E. 46-60岁 F. 60岁以上
5. 您的职业?_____
A. 企事业管理人 B. 教育、科研、卫生从业人员 C. 工人 D. 自由职业者 E. 公务员
F. 个体劳动者(含外来务工人员) G. 学生 H. 军人 I. 文体从业人员 J. 其它从业人员
6. 您目前是否在曹杨新村内工作?_____
A. 是 B. 否,在曹杨新村周边工作 C. 否,工作地点离曹杨新村较远

第二部分 居住环境及公共服务

7. 在曹杨新村内, 以下哪些设施是您认为比较方便到达, 在您步行范围内的?(可多选) _____

8. 哪些是您平时去的比较多的?(可多选) _____

9. 哪些是您认为距离比较远, 希望能够在周边增加或进行改善的?(可多选不超过3项) _____

- | | |
|-------------|---|
| A. 社区文化娱乐设施 | A.1 小型图书室 / A.2 棋牌社 / A.3 社区文化活动中心 / A.4 社区老年活动中心 |
| B. 社区健身休闲设施 | B.1 室外健身场地 / B.2 球场/球馆 / B.3 健身房 / B.4 老年/儿童活动绿地 |
| C. 社区便民服务 | C.1 社区服务中心 / C.2 居委会 / C.3 物业管理 / C.4 家政服务 / C.5 银行储蓄所
C.6 书刊杂志店 / C.7 药店 / C.8 洗衣店 / C.9 综合修理 |
| D. 社区医疗保健 | D.1 社区医院 / D.2 门诊 / D.3 卫生站 / D.4 护理医院 |
| E. 社区日常购物 | E.1 综合百货 / E.2 菜市场 / E.3 日杂用品店 / E.4 便利店 / E.5 餐饮与早点 |
| F. 社区教育就学 | F.1 托幼所 / F.2 幼儿园 / F.3 小学 / F.4 中学 |
| G. 社区福利设施 | G.1 养老院、托老所等 |

10. 在曹杨新村以外您经常使用的设施有(可多选)? _____

- A. 电影院、剧院 B. 美术馆 C. 博物馆 D. 图书馆 E. 商业购物中心 F. 体育场馆
G. 大型公园绿地 B. 18-25岁 H. 其他(请注明) D. 36-45岁 _____

11. 对于曹杨新村内的服务设施, 您认为主要存在的问题是(可多选不超过3项)? _____

- A. 数量不足 B. 种类单一 C. 距离较远 D. 品质不高 E. 设施陈旧
F. 其他(请注明) _____

12. 对曹杨新村的居住环境, 哪些方面您比较满意?(可多选) _____

哪些您比较不满意?(可多选不超过3项) _____

- A. 住区各类服务设施 B. 住区室外活动设施 C. 住区绿地景观与场地活动
D. 住区整体环境 E. 住宅建筑间距 F. 住宅建筑外观新旧
G. 其他(请注明) _____

13. 您希望目前社区哪些公共环境得到美化?(可多选不超过3项) _____

- A. 灯光照明 B. 地面铺装 C. 地面绿化 D. 屋顶绿化 E. 建筑围墙

第三部分 环浜整治

14. 在曹杨新村内, 您平时最常去的公园或绿地?(可多选) _____

- A. 曹杨公园 B. 兰溪青年公园 C. 曹杨环浜(沿河走走) D. 街头绿地

15. 您经常去环浜周边休闲或慢走吗?_____
- A. 是 B. 否
16. 您认为曹杨环浜现存哪些问题?(单选)_____
- A. 通达性差围墙阻隔 B. 缺少休憩停留设施 C. 现有设施比较老旧急需更新
- D. 其他(请注明) _____
17. 您希望曹杨环浜空间得到何种美化?(可多选不超过3项)_____
- A. 增加街头小广场小绿地 B. 增加休憩座椅等便捷设施 C. 完善灯光照明、地面铺装
- D. 陈旧设施替换更新 E. 健身步道继续延伸增加 F. 增加公共厕所
- G. 增加儿童游乐场地 H. 增加广场舞场地或健身场地 I. 增加社区服务设施
- J. 其他(请注明) _____

第四部分 个人住房

18. 您选择在曹杨新村居住的原因是?(单选)_____
- A. 就近上班 B. 社区环境优良 C. 祖辈房产存留 D. 小孩上学方便 E. 就近照顾父母
19. 您现在的居住模式是?(单选)_____
- A. 租房 B. 独立产权商品房 C. 独立产权房改房 D. 公房承租 E. 借住亲友住房
20. 您现在的居住状态是?(单选)_____
- A. 单人独居 B. 夫妻两人共住 C. 未婚与父母共住
- D. 已婚与父母共住 E. 三代同堂 F. 四代同堂
21. 您现在的居住面积?(单选)_____
- A. $<10\text{m}^2$ B. $20\text{m}^2-40\text{m}^2$ C. 一室一厅 D. 两室一厅
- E. 其他(请注明) _____
22. 您现在的住家户型是?(单选)_____
- A. 厨卫合用 B. 厨卫独用 C. $40\text{m}^2-60\text{m}^2$ D. $60\text{m}^2-80\text{m}^2$ E. $>80\text{m}^2$
23. 您希望目前哪些您的住房设施条件得到改善?(可多选不超过3项)_____
- A. 提高住房成套率 B. 增设电梯等必要设备 C. 改善卫生条件
- D. 整修公用厨房设施 E. 改善防晒、保暖条件 F. 改善水箱、管线等设施
- G. 其他(请注明) _____

第五部分 交通出行

24. 您觉得目前所住地区的公共交通存在的主要问题是?(可多选不超过3项) _____

- A. 站点太少 B. 换乘不便 C. 到站点步行距离太长
D. 等待时间长 E. 其他(请注明) _____

25. 您对曹杨新村日常出行哪些方面比较满意?(可多选) _____

哪些是您希望改进的?(可多选不超过3项) _____

- A. 住区步行环境 B. 日常服务设施可达性 C. 从家至日常公交站点距离
D. 从家至轨道交通站点距离 E. 小区停车 F. 其他(请注明) _____

26. 您一般通过何种方式出行?(单选) _____

- A. 公交 B. 地铁和轻轨 C. 出租车
D. 摩托车和电动自行车 E. 自行车 F. 单位班车
G. 自己开车 H. 步行 I. 非正规汽车或摩的

27. 您对曹杨新村内停车设施看法是?(单选) _____

- A. 停车设施足够 B. 应加建停车场 C. 在小马路上停车即可

第六部分 曹杨印象

27. 您认为对于曹杨新村的“乡愁、记忆”最深的是什么?(可多选不超过3项) _____

- A. 曹杨一村的建筑历史风貌 B. 兰溪公园、曹杨公园、曹杨环浜的历史景观
C. 曹杨影剧院、曹杨商场、青少年活动中心等设施 D. 老一辈对工人新村的整体记忆
E. 友好和睦的邻里关系 F. 其他(请注明) _____

28. 我们将举办“城市空间艺术季”活动,您希望有何种活动来了解曹杨新村?(可多选不超过3项) _____

- A. 新村建设历史回顾(展板) B. 全息影像、3D互动投影展示居民生活
C. 社区讲座、专业讲座 D. 社区劳模回顾展示
E. 参与式社区手工、绘画艺术展览 F. 社区创新创业达人大赛

样表2 四川北路城市更新评估问卷调查—居民调查问卷

来源:虹口区规土局、上海营邑城市规划设计股份有限公司

四川北路地区城市更新评估
居民调查问卷

- **调查目的:** 为了更好地推进四川北路地区城市更新评估编制工作,收集居民对本地区的发展诉求,科学合理地编制本规划,开展此次民意征询活动。问卷中涉及的相关信息仅限于内部分析与研究使用,不会用于商业等其他用途,敬请如实填写。
- **调查对象:** 虹口区四川社区、欧阳社区(部分)
- 您居住小区的名称是: _____

第一部分 您的基本情况

1. 您的性别: ☐ 男 ☐ 女 您的年龄: _____ 周岁
您的教育程度是: ☐ 无 ☐ 小学 ☐ 初中 ☐ 高中(职高、中专) ☐ 大专及以上
2. 您的户籍所在地: ☐ 虹口区 ☐ 上海市其它区县 ☐ 外省市
您在本地居住的时间: ☐ 半年以下 ☐ 半年至1年 ☐ 1-3年 ☐ 3年以上
3. 您的职业情况:
☐ 公职人员 ☐ 个体私营业主 ☐ 技术人员
☐ 企业管理 ☐ 商业服务业 ☐ 学生
☐ 工人 ☐ 失业、待岗人员、离退休人员 ☐ 其它

第二部分 本地区发展方面

4. 您对四川北路地区的总体印象: ☐ 非常好 ☐ 良好 ☐ 一般 ☐ 较差
5. 您对四川北路地区印象较深的是:
☐ 无 ☐ 虹口足球场 ☐ 鲁迅公园或四川北路公园
☐ 鲁迅墓等文保单位及历史建筑 ☐ 商业建筑或商业街区
6. 您认为本地区未来发展应重点强化以下哪些职能:
☐ 商业金融 ☐ 文化创意 ☐ 体育健身
☐ 教育培训 ☐ 医疗卫生 ☐ 生态绿化
☐ 其它

7. 您认为本地区发展中存在的问题是：

- ☐ 自然环境差 ☐ 城市面貌杂乱 ☐ 缺少广场绿地等公共空间 ☐ 公共服务设施缺少或使用不便
☐ 交通不畅通, 出行不方便 ☐ 居住拥挤, 小区环境差 ☐ 传统文化和地方特色缺乏

8. 您认为本地区目前最迫切需要解决的问题是：_____

第三部分 道路交通方面

9. 您认为本地区交通出行情况： ☐ 非常方便 ☐ 比较方便 ☐ 不方便 ☐ 困难

10. 您认为本地区城市道路情况： ☐ 道路通畅 ☐ 道路比较通畅 ☐ 道路拥堵 ☐ 道路非常拥堵
 若存在道路拥堵现象, 请列出主要的拥堵路段: _____

11. 您日常出行主要交通方式是： ☐ 私家小轿车 ☐ 出租车 ☐ 摩托车/电动车 ☐ 自行车
☐ 公交车 ☐ 步行

12. 您上下班到家一般需要的时间是： ☐ 15分钟以内 ☐ 15-30分钟 ☐ 30分钟-1小时 ☐ 1小时以上

13. 您认为道路交通的主要问题是： ☐ 过境交通干扰严重 ☐ 机动车道不足 ☐ 机非混行、相互干扰
☐ 缺少停车设施 ☐ 交通管理水平欠缺 ☐ 市民交通意识较差

14. 您认为本地区地铁公交状况： ☐ 很好 ☐ 一般 ☐ 不太好 ☐ 较差

15. 您认为本地区停车情况： ☐ 停车位能满足需求 ☐ 停车位严重不足, 被迫停靠在住区外或道路
 18. 路边

16. 您认为本地区自行车交通状况： ☐ 很好 ☐ 一般 ☐ 不太好 ☐ 较差

17. 您认为本地区步行交通状况： ☐ 舒适便捷 ☐ 一般 ☐ 不太好 ☐ 较差

18. 从进一步改善交通的角度, 您的最大愿望是 (可多项选择)：

- ☐ 增设公交线路和班次 ☐ 购买家用汽车 ☐ 改善停车条件 ☐ 提高交通管理水平
☐ 其它 (请注明)： _____

第四部分 居住方面

19. 您家的住房是： ☐ 已购商品房 ☐ 租房 ☐ 廉租房 ☐ 经济适用房 ☐ 其它

20. 您现在的住房面积： ☐ 60平方米以下 ☐ 60~90平方米 ☐ 90平方米以上

21. 您觉得适宜的住房建筑面积： ☐ 90~120平方米 ☐ 120平方米以上

22. 您期望的住房形式是：
☐ 低层住宅(3层以下) ☐ 多层住宅(4~6层)
☐ 中高层住宅(7~9层) ☐ 高层住宅(10层以上)
23. 请您选取对所居住地区最满意的前三项：
☐ 交通方便程度 ☐ 日常购物 ☐ 邻里关系 ☐ 居民素质 ☐ 与工作单位距离 ☐ 文化娱乐设施
☐ 公园绿地及活动场地 ☐ 医疗设施 ☐ 教育设施 ☐ 治安 ☐ 房价 ☐ 环境噪音大小
☐ 物业管理维护 ☐ 机动车停放
24. 您对所居住的小区最不满意的前三项：
☐ 交通方便程度 ☐ 日常购物 ☐ 邻里关系 ☐ 居民素质 ☐ 与工作单位距离 ☐ 文化娱乐设施
☐ 公园绿地及活动场地 ☐ 医疗设施 ☐ 幼儿园/中小学 ☐ 治安 ☐ 房价 ☐ 环境噪音大小
☐ 物业管理维护 ☐ 机动车停放

第五部分 公共服务设施方面

25. 您通常购物逛街场所：
☐ 四川北路商业中心 ☐ 南京东路商业中心 ☐ 其它 _____
26. 您认为本地区的商业设施：
☐ 太多 ☐ 正好 ☐ 太少
27. 您觉得商业设施存在问题：
☐ 商业网点少 ☐ 商业中心规模小 ☐ 交通不便 ☐ 买不到货
☐ 购物环境不好 ☐ 受电商冲击较大
28. 您认为现在本地区是否缺少以下大中型公共服务设施(请勾选缺少设施)：
☐ 影剧院 ☐ 博物馆 ☐ 图书馆 ☐ 科技馆 ☐ 体育场馆 ☐ 医疗设施 ☐ 文化馆、青少年宫
☐ 老年活动中心 ☐ 福利设施 ☐ 其它 _____
29. 您认为目前最缺乏的基础教育设施是：
☐ 不缺少 ☐ 幼儿园 ☐ 小学 ☐ 初中 ☐ 高中
30. 您认为基础教育设施存在的主要问题是：
☐ 教学质量相差大 ☐ 数量少 ☐ 规模不足 ☐ 分布不均
31. 您认为目前就医是否方便：
☐ 方便 ☐ 一般 ☐ 不方便
32. 您认为社区级公共设施是否存在以下问题(请勾选存在问题项)：

分类	项目	设施数量少、规模小	距离较远、使用不方便	服务水平偏低
行政管理	派出所			
	街道办事处			
	城市管理监督			
	税务、工商等			

分类	项目	设施数量少、规模小	距离较远、使用不方便	服务水平偏低
行政管理	房管办			
	社区事务受理服务中心			
	社区服务中心			
	居民居委会			
体育	综合健身馆			
	游泳池(馆)			
	综合运动场			
文化	社区文化活动中心			
	青少年活动中心			
医疗	社区卫生服务中心			
	卫生服务点			
福利	福利院(养老院)			
	工疗、康体服务中心			
	托老所			
商业	室内菜场			

33. 您认为街坊级公共设施是否存在以下问题(请勾选存在问题项):

分类	项目	设施数量少、规模小	距离较远、使用不方便	服务水平偏低
行政管理	居民委员会			
	治安联防站			
	物业管理(含业委会)			
体育	儿童游戏场			
	健身点			
	球场			
商业	便利店及其他商店			
	餐饮(大众文化点心)			
	物资回收站、维修站			
社区	文化活动站			
	老年康体活动室			
	服务站(家政服务)			

34. 您认为邻里级公共设施是否存在以下问题(请勾选存在问题项):

分类	项目	设施数量少、规模小	距离较远、使用不方便	服务水平偏低
文化	信息苑			
体育	球场(健身点)			
医疗	卫生服务点			

分类	项目	设施数量少、规模小	距离较远、使用不方便	服务水平偏低
商业	室内菜市场			
	商店			
社区	托老所			
	公共活动站			

第六部分 公共开放空间方面

35. 您对本地区绿化景观环境的整体印象是：

☐环境优美 ☐环境一般 ☐空间局促、环境较差 ☐不清楚

36. 您去住址附近公共绿地、广场的次数是：

☐经常去 ☐偶尔去 ☐去过一两次 ☐没去过 ☐不知道在哪里

37. 您的住址距离最近的公共绿地、广场需要的步行时间是：

☐5分钟以内 ☐5—10分钟 ☐15—30分钟 ☐30分钟以上

38. 您常去的公共绿地、广场的名称是：_____

39. 您对完善公共绿地及广场布局、提高其服务能力和水平的建议是：

☐增加公共绿地、广场布点 ☐增设喷泉、城市雕塑等 ☐增加展览、表演活动 ☐增加休息座椅
☐增加小卖部等商业服务设施 ☐增加体育健身、文化娱乐设施 ☐加强环境卫生整治管理

40. 为增加人行通道的活力，您希望通过以下哪些方式实行：

☐增设休息座椅 ☐增加小型商业、文化娱乐设施 ☐加强步行通道绿化

41. 关于地下空间利用，您比较赞成的是：

☐提高地下通道通风条件，提高舒适度 ☐强化地下商业购物、文化娱乐空间之间的联系
☐完善地下空间指示系统、加强空间引导 ☐增加地下停车场

第七部分 历史文化风貌保护方面

42. 您是否知道山阴路历史文化风貌区：☐知道 ☐不清楚

43. 您认为以下哪一路段历史文化特色较为明显：

☐不清楚 ☐溧阳路(四川北路-宝安路) ☐多伦路(四川北路间) ☐山阴路(四川北路-欧阳路)
☐四川北路(东江湾路-海伦西路) ☐甜爱路(甜爱公寓-四川北路) ☐甜爱支路(四川北路-山阴路)
☐长春路(四川北路-海伦路)

44. 您去住址附近文保单位、优秀历史建筑及周边参观、活动的次数是：

☐经常去 ☐偶尔去 ☐去过一两次 ☐没去过 ☐不知道在哪里

45. 您认为四川北路地区特色明显或保护较好的文保单位、优秀历史建筑是：

☐无 ☐鲁迅墓、鲁迅故居 ☐1927年中共江苏省委旧址 ☐瞿秋白故居
☐大陆新村/文华新村/淞云别墅 ☐溧阳路花园住宅区 ☐永安里 ☐恒盛里 ☐日照里
☐樱苑别墅 ☐西董公学 ☐老干部活动中心 ☐白崇禧旧居 ☐其它

46. 本地区外来游客是否对您的生活产生干扰：

☐无干扰 ☐轻微干扰 ☐严重干扰(请描述干扰情况) _____

第八部分 市政设施方面

47. 本地区内现状供水、供电、供气、消防等市政设施配套情况：

☐配套齐全，满足需求
☐配套比较齐全，部分市政设施需逐步规划实施
☐配套一般，需要部分规划调整增设
☐配套不足，需要大量规划增设 (请填写该类设施名称) _____
☐其他情况

48. 本地区已建成的市政设施对附近居民的干扰情况：

☐无干扰
☐轻微干扰
☐存在干扰，但可采取措施加以减弱或避免
☐干扰严重，建议该设施搬迁到其他地区 (请填写该设施名称) _____
☐其他情况

样表3 四川北路城市更新评估问卷调查—商家调查问卷

来源:虹口区规土局、上海营邑城市规划设计股份有限公司

四川北路地区城市更新评估 商家调查问卷

- **调查目的:** 为了更好地推进四川北路地区城市更新评估编制工作,收集商家对本地区的发展诉求,科学合理地编制本规划,开展此次征询活动。问卷中涉及的相关信息仅限于内部分析与研究使用,不会用于商业等其他用途,敬请如实填写,感谢您的支持和配合!
- **注意事项:** 请填写或在符合的选项□内打勾。
- **调查对象:** 规划范围(北至大连西路,西至西江湾路-宝山路-宝源路-宝川路-罗浮路-河南北路,南至苏州河,东至欧阳路-四平路-吴淞路-九龙路)内各商家。

第一部分 基本情况

1. 您所经营商铺的名称: _____
2. 您经营店铺的业态: ☐购物 ☐餐饮 ☐休闲服务 ☐生活服务
3. 您现在经营的商业是自有的还是租用? ☐自有 ☐租用(租金单价是元/平方米);
4. 您经营这家店铺的时间:☐半年以下 ☐半年至1年 ☐1-3年 ☐3-5年 ☐5-10年 ☐10年以上
5. 您自有或租用商厦楼宇的名称是: _____
店铺所在道路名称是: _____

第二部分 商家经营方面

6. 您现在的经营面积是多少平方米:
☐100m²以下 ☐100-200m² ☐200-500m² ☐500-1000m² ☐1000-2000m² ☐2000m²以上
7. 您店铺所属的经营场所是: ☐百货商场 ☐沿街店铺 ☐综合购物中心 ☐专业市场
8. 您现有的经营方式: ☐实体店 ☐实体店以及网店
9. 贵店的主要服务客群是?
按年龄: ☐婴幼儿 ☐少年儿童 ☐青年 ☐中年人 ☐老年人
按性别: ☐女性消费群体 ☐男性消费群体

按职业：☐公职人员 ☐个体私营业主 ☐技术人员 ☐企业管理 ☐商业服务业 ☐学生
☐工人 ☐失业、待岗人员、离退休人员 ☐其它

10. 贵处经营状况的总体判断：☐较差 ☐一般 ☐较好 ☐很好
11. 贵处经营的产品一般都处于什么价位：
☐100元以下 ☐100-500元 ☐500-1000元 ☐1000元以上 ☐其它
12. 贵处平均每天进店客户数大约是：☐5人以下 ☐5-10人 ☐10-20人 ☐20-50人 ☐50人以上
13. 贵处平均每天成交的交易数：☐5笔以下 ☐5-10笔 ☐10-20笔 ☐20-50笔 ☐50笔以上
14. 贵店铺年营业额大概为 _____ 至 _____ 万元;年利润率约为 _____ %左右
15. 贵店铺近年来利润的增长情况：☐逐年增加 ☐基本没增长 ☐逐年下降 ☐不清楚
16. 您认为目前您经营店铺存在的主要问题是：
☐区域商业氛围较弱 ☐配套服务设施不齐全 ☐客流量较少、人气不足 ☐交通不便
☐人、车交通干扰严重 ☐产品或服务同质化竞争较大、缺乏特色 ☐购物环境不好
☐受电商冲击较大 ☐其它
17. 您在选择商铺时主要考虑选择哪一种市场/商场的形式：
☐沿街店铺 ☐百货超市 ☐综合购物中心 ☐专业市场
18. 您选择商铺地点时主要考虑哪三个因素：
☐客流量 ☐商铺面积 ☐租金 ☐商场位置 ☐交通便利性 ☐商场档次 ☐商铺管理统一化
☐饮食/娱乐/银行等综合服务水平 ☐治安情况 ☐发展商实力

第三部分 配套服务方面

19. 商家与周边地区的道路交通情况是：
☐道路通畅、可达性好 ☐道路比较通畅、与周边地区联系不便 ☐道路拥堵、急需新增道路建设缓解
 若存在道路拥堵现象, 请说明拥堵路段情况 _____
20. 贵处停车情况：☐停车位能满足需求 ☐停车位不足、主要停靠在 _____
21. 商家供水、供电、供气、消防等市政设施配套情况：
☐配套齐全, 满足需求 ☐配套比较齐全, 部分市政设施需逐步规划实施 ☐配套一般, 需要部分规划调整增设
☐配套不足, 需要大量规划增设(请填写该类设施名称) _____ ☐其他情况

第四部分 商家发展诉求方面

22. 对四川北路地区商业服务业发展情况的总体判断：☐较差 ☐一般 ☐较好 ☐很好
23. 您认为四川北路地区的商业设施数量：☐太多 ☐正好 ☐太少
24. 未来两、三年内, 您是否准备扩大经营规模：☐是 ☐否 ☐不确定您
25. 对商铺经营面积的需求：
☐100m²以下 ☐100-200m² ☐200-500m² ☐500-1000m² ☐1000-2000m² ☐2000m²以上
26. 四川北路地区您能接受的最高租金单价：
☐30元/m²以下 ☐30-60元/m² ☐60-80元/m² ☐80-100元/m² ☐100元/m²以上
27. 您是否准备调整经营业态：☐否 ☐是(调整意向)
28. 贵处是否有拓展网络市场的打算：☐已开设网店 ☐有打算 ☐没打算
29. 您是否了解“智慧商圈”：☐没听说过 ☐听说过、但不是很清楚 ☐了解 ☐其它
30. 鉴于电子商务的日益壮大和网络渐入人们的生活, 您对四川北路市级商业中心建设“智慧商圈”的看法是：
☐兴趣很大 ☐无所谓 ☐没兴趣
31. 您认为四川北路地区商业服务业发展目前存在的主要问题是：
☐市场定位不明确 ☐商业设施过于分散, 缺乏集中的街区式商业 ☐区域商业氛围较弱 ☐商业业态少、买不到货 ☐配套服务设施不齐全 ☐客流量较少、人气不足 ☐交通不便 ☐人、车交通干扰严重 ☐缺乏地区特色产品或服务 ☐购物环境不好 ☐受电商冲击较大 ☐其它
32. 您认为四川北路市级商业中心的定位应该是：
☐高档 ☐中高档 ☐中档 ☐大众型 ☐特色型(具体什么特色) _____
- 您认为四川北路地区的商业服务业未来发展应重点强化以下哪类商品或服务：
33. ☐餐饮美食 ☐文化创意 ☐休闲娱乐 ☐教育培训 ☐时尚购物 ☐康体疗养 ☐其它
34. 商家发展其它诉求: _____

