

自发建筑和自发城市现象研究

人类建设从起源上来讲本是一种自发现象，建筑如此，城市亦如此。在真正意义上的建筑教育和城市规划产生之前，自发建筑和自发城市按照某种天然规则蔓延生长，构成了人类城市的早期雏形。

1. 现象背景分析

自发建筑和自发城市是一种全球性的现象，联合国人居署数据表明，截至 2013 年底，全世界共有 8.63 亿人口生活在自发建筑和自发城市中，约占人口总数的 12%。近年来，随着城市化的发展，该现象在发展中国家尤为突出，蔓延之势迅速。按照某些专家的预测，如果任由其发展，到 2030 年，全世界将会有 30 亿人生活在自发建筑和自发城市中，占人口总数的比例将达到 40%。在不同语境下，自发建筑和自发城市又有着贫民窟、城中村、棚户区等不同的代名词。

目前，世界上 30 个规模最大的自发建筑群散布在拉丁美洲、非洲、南亚和中东等广大区域，堪称巨型自发城市，每一个自发城市都容纳着数十万至数百万的居民。虽然这些巨型自发城市的成因不尽相同，但殊途同归的是其往往与规划良好的现代城市相伴而生。自发城市环境品质恶劣、生存条件低下，居住其间的人们往往承担着城市里的中低层服务，他们虽然贫困却是服务现代城市生活不可或缺的组成部分。自发城市的存在清晰地体现着现代城市的需求，因此其产生的必然性也无法否认。

与之相应，自发城市所带来的问题也是显而易见的。一方面，从本质上来讲，自发城市是对城市土地的非法侵占，是对土地合法占有者权益的妨害。其极大地改变了城市生态环境，产生出一块块“城中之城”，它们空间拥挤、建筑质量差、卫生条件堪忧。另一方面，鉴于居住其间的人口稠密、收入低下，难以和城市融合，很容易受帮派和毒品的影响，滋生暴力犯罪。参照联合国毒品和犯罪问题办事处的统计进行分析可以发现，谋杀率在全世界的分布情况与自发城市的分布呈现很大程度的正相关性（图 1）。

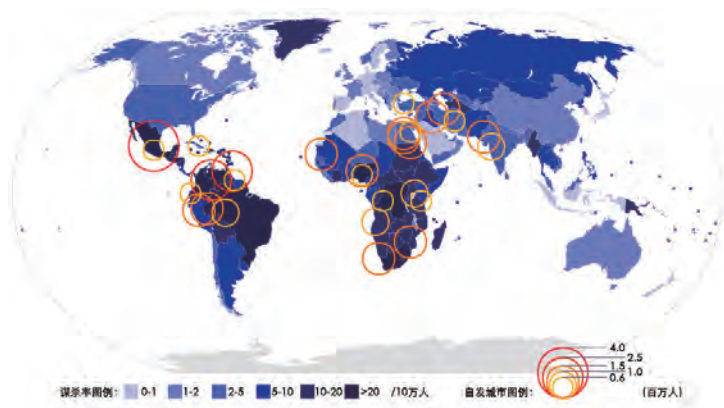


图1 谋杀率在全球的分布情况与自发城市的分布呈现很大程度的正相关性

图片来源：根据相关资料改绘

相关资料：1. 谋杀率：联合国毒品和犯罪问题办事处（<http://data.unodc.org/>，2011年数据）。

2. 自发城市：迈克·戴维斯·布满贫民窟的星球。北京：新星出版社，2009。

2. 典型案例解读

自发建筑和自发城市现象由于不同的文化背景和经济条件，在不同地区有着迥异的历史成因与现实状态：有的因迅速的工业化进程导致农村人口向城市迁移而形成密集聚落；有的因古已有之的阶级分化与贫富差异而形成动态平衡；有的因刚性需求而使居民放弃住房改善机会；有的则因土地属性与城市扩张不匹配而产生城中之村。

• 典型案例之一：卡拉卡斯——迅速工业化的困局

自发建筑和自发城市现象在拉丁美洲十分凸显，绝大多数情况都是近现代迅速工业化的产物，其中委内瑞拉首都卡拉卡斯就是这种现象的典型代表：由于在20世纪20年代突然探明了丰富的石油资源，卡拉卡斯的支柱产业迅速由农业向工业转型，随之而来的是大量农村人口向城市移民。由于缺乏足够的资金购买住宅，这些移民大都在尚处于起步建设阶段的城市边缘，或在不适宜建设的谷地山脉自行搭建临时棚屋，形成了规模巨大的自发建筑群，是自发城市的雏形。

在第一轮大规模的移民潮后，城市人口不断增多，导致对生活服务人群的需求进一步增大，于是非正规的城市化进程继续演进。随着第二轮移民潮持续发展，在原有自发建筑群的外围衍生出了又一层级的自发建筑群。与早期形成的区域相比，它们的地理环境更差，住房质量更低，居民收入水平也更低下。如此不断发展循环，一轮一轮的自发建筑群形成疯狂生长的态势，构成巨型的自发城市，把经过精心规划的城市区域围困其中（图2、图3）。目前，约有 50% 卡拉卡斯居民生活在上述自发城市中。与之相似的典型现象还发生在巴西里约热内卢、哥伦比亚麦德林等地。

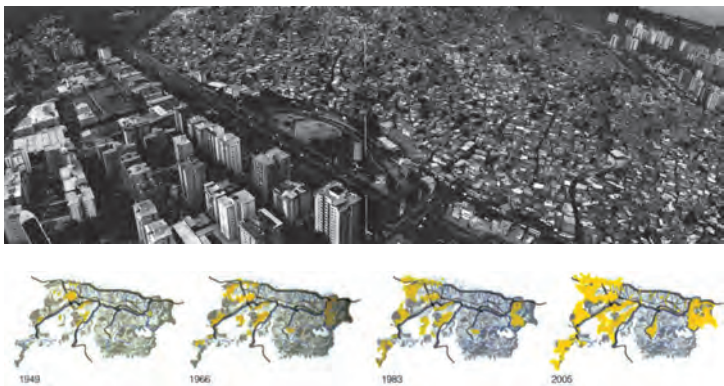


图2 卡拉卡斯自发城市的生长过程

图片来源：非正规城市：以卡拉卡斯为例。（Alfred Brillembourg, Kristin Feireiss, Hubert Klumpner. Informal City: Caracas Case[M]. Munich: Prestel Publishing, 2005.）

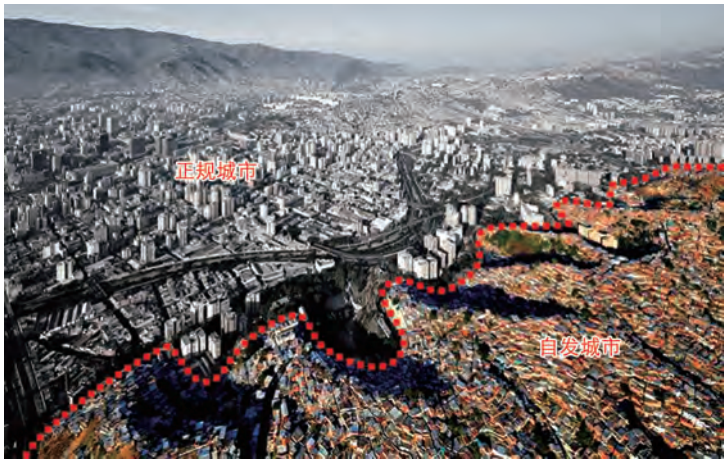


图3 卡拉卡斯自发城市对正规城市的蚕食

图片来源：李佳婧、张博绘制

• 典型案例之二：孟买——贫与富的角力与平衡

印度是自发建筑和自发城市现象最为普遍的南亚国家，在电影《贫民窟的百万富翁》中所提及的贫民窟即孟买的达哈维贫民窟，它是世界上最大的自发城市之一，居住着数十万人口（图4）。像其他所有自发城市一样，这里充斥着用废旧物品勉强堆砌出来的窝棚，房屋低矮、空间拥挤、卫生条件差、治安状况不佳（图5）。这里的居民主要从事洗衣、维修和废物回收等服务行业，人均月收入仅10美元。然而，与之形成鲜明对比的是，在其附近就坐落着价值近10亿美元的印度首富的豪宅，这所仅一个家庭居住的住宅有3.7万平方米，佣人数近600位（图6）。

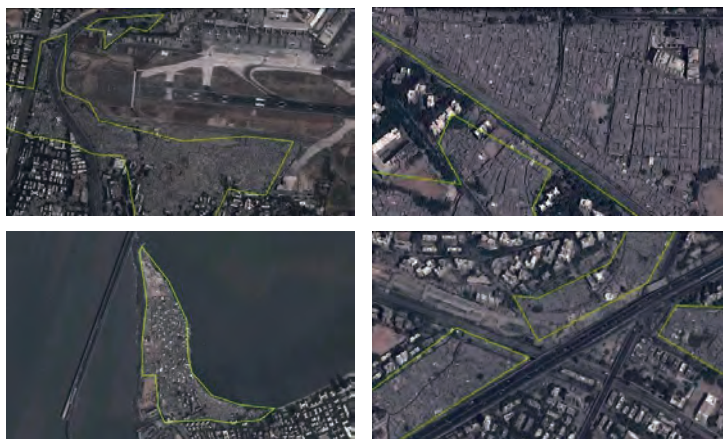


图4 孟买贫民窟广泛分布在城市各部分

图片来源：张华西绘制

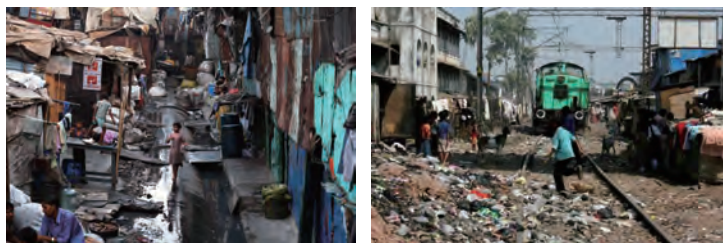


图5 达哈维贫民窟恶劣的生存条件

图片来源：<http://ngm.nationalgeographic.com/>; <http://sbioak.org/>



图6 孟买安迪利亚豪宅

图片来源: <http://static1.squarespace.com/>

贫民窟现象从一个侧面折射出印度社会独特的贫富二元关系，贫与富的悬殊差异在印度由来已久，虽然穷人所创造的大多数财富流入了富人的口袋，但是特殊的宗教思想和种姓制度令社会中极少数富人与绝大多数穷人达成了固有的平衡关系。在孟买，自发城市与高度现代化的商业大都市仿佛相安无事地共生着。

• 典型案例之三：香港——“公屋”与“笼屋”的选择

自1954年香港开始推行“公屋”制度以来，已有将近一半的居民享受到了公共住房这项政府福利，成效十分显著，以“天水围”为代表的“公屋”群成为很多国家解决城市人口膨胀问题的学习榜样。然而，即便如此，在实行半世纪的福利制度背后，目前仍有着数量不少的人生活在幽闭、阴暗、罐头似的“笼屋”里。“笼屋”往往集中依附于简陋的建筑之中，人均居住空间仅一床范围，用铁笼划分，以便保存仅有的个人物品。“笼屋”毫无个人隐私可言，由于空间拥挤，通风不良，消防隐患巨大（图7）。选择这里的居民或因收入低甚至无收入，即便连“公屋”也无法企及；或因上班便利，更好的住房条件若非距离太远就是租金太贵；综合而言，租金低廉与地点方便成为居民选择“笼屋”作为最基本生存庇护的主因。“笼屋”的存在时时提醒着人们，不同人群对居住的需求各有差异，都应该得到关注与尊重。

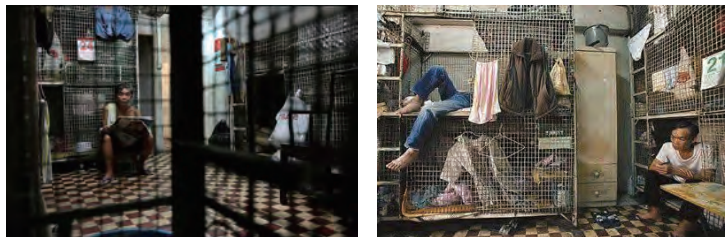


图7 狭窄拥挤的香港“笼屋”

图片来源: <http://a0.att.hudong.com/>; <http://cq.takungpao.com/>

• 典型案例之四：深圳——城市包围农村

与香港一河之隔的深圳是中国改革开放的成功案例，经过三十年的城市建设，快速形成现代化的城市格局与文化。然而，在深圳现代化的城市规划之下也存在着成片的自发城市，又称“城中村”。它们多是本就存在的农村宅基地，后因城市迅速扩张，未来得及改头换面而形成的城乡结合部。在这里土地升值使得居民选择在有限的土地上创造尽可能多的建筑面积，故而一栋栋基于既有宅基地方块形的小楼房拔地而起，一栋紧接着一栋，密密麻麻地排开，鉴于其间距之近，有人戏称其为“握手楼”（图8）。“城中村”现象造成深圳独特的城市空间格局：一街之隔，一面是精心规划、井然有序的现代街区，一面是自由发展、复杂多元的都市乡村。“城中村”可以说是与身边的高楼大厦共同见证了深圳的发展（图9）。

城市与农村土地性质的差异化管理形成了以深圳为典型代表的中国自发城市现象，“城中村”经过多年发展，也形成一定的“潜规则”，其存在价值日益引发社会关注，并非尽皆负面：一方面，虽然村内的建筑破败、环境较差，但相对低廉的租金可以满足大规模流动人口的需求，为城市的迅速发展带来了活力；另一方面，适度混合的功能为其居民带来生活上的便利，随着建立于村民内部的管理机制和规则不断提升，其生活环境也在积极改进之中（图10）。

综上所述，尽管自发建筑和自发城市的成因不尽相同，然而它们广泛地分布在全世界的不同地区，且数量庞大、居民众多，是城市化的必然过程。需求与问题的两难选择使得自发建筑和自发城市现象成为一个很棘手的难题。一方面，上述现象的大量存在表明需求的客观性，应该得到重视；另一方面，其所带来的严重问题也使得不少政府束手无策，往往采取“一拆而后快”的



图8 间距极小的“握手楼”

图片来源：程晓青摄

手段。近年来，随着人们对此现象关注度的不断提高和研究的进一步深入，对问题的解决思路也在不断更新。

3. 改造新思路的启示

对待自发建筑和自发城市所带来的城市问题，各国政府早期的态度大多比较一致，即采用大刀阔斧的“拆除式”改造，试图通过清除城市“疤痕”彻底解决城市和社会问题。然而，随着此类改造的实施，往往又带来更多的城市



图9 深圳城中村与旁边的高楼大厦

图片来源：中国新闻周刊 <http://www.inewsweek.cn/>



图10 深圳城中村逐渐改善的生活环境

图片来源：程晓青摄

问题，自发建筑非但没有被清除，反而是彼伏此起，社会问题依旧，代价和隐患难以评估。近年来，国内外在此领域出现了一些以“点穴式”为特点的渐进改造思路，值得我们借鉴。

分析表明，自发建筑和自发城市存在不少共性的问题，例如：由于选用土地不宜建设、缺乏先期规划，自发城市普遍呈现出交通不畅的特点；由于人口

来源驳杂、流动性高，自发城市缺乏社区认同感，亟待构建社区文化；由于居民永不停歇的无组织自建，自发城市密度极高，住房状况不佳，居住质量差，可持续性低。“点穴式”改造正是基于对上述问题的深入分析和认识，从现实出发，从主要矛盾入手，通过克服困难、改善环境，提高生活品质。

• 重点策略之一：改善交通条件

典型案例：麦德林缆车系统

为了最大化自家的建筑面积，自发城市的公共空间往往会遭到很大程度的压缩，于是道路狭窄、不易通行也就成了全球自发城市的共同特征。在拉丁美洲的不少国家，许多自发城市依山而建，交通疏导就更成问题了。因此，改善交通条件成为许多自发城市改造的首要切入点。在实践中，对于自发城市交通体系的建立不能采用一般性的规划方法，而是衍生出一些独特的解决策略。

哥伦比亚第二大城市麦德林在 2004 年发起“整合城市项目”（Proyecto Urbano Integral），将缆车系统引入自发城市，这一脱离于地面交通的通勤方式运力相对足、投资相对少且便于建造，极大地加强了山上自发城市和山下城市的联系，既可方便居民到城市中就业，又使外来人口可以安全地“穿梭”于自发城市之间。此改造项目为麦德林打造了属于自身的城市文化，平添一张特别的城市名片，甚至有效推动了旅游业的发展（图 11）。



图 11 麦德林自发城市中沿山而上的缆车系统

图片来源：张华西摄

• 重点策略之二：构建社区文化

典型案例：露天足球场和社区图书馆

由于居民经济收入和受教育程度普遍较低，缺乏管理的现象在自发城市十分突出，社会矛盾尖锐、社会治安恶劣，所以自发城市往往与暴力、犯罪相伴而生。在近年来的改造实践中，从社会重构角度入手，重视社区公共设施和文化建设成为新的关注点。

在密集而绵延不绝的自发建筑中植入以运动和文化为主题的公共活动空间，可以有效地丰富居民的生活，改善居民的生活品质，让居民从可以居住变成乐于居住。公共活动空间既可以是实体建筑，又可以是活动场地，往往采用因地制宜的方法，并鼓励居民自发参与建设。

在麦德林的贫民窟改造中，散布其间的 Popular 球场、Carrera 49 球场（图 12）、España 图书馆、CEDEZO San Javier 图书馆（图 13）等诸多案例就是这种方法的典型代表。通过此类实践，不仅对于自发城市实体环境的改善有目共睹，而且对社会生态环境的改善也自在人心，社区认同感和社区文化在公共空间的使用中自然而然地建立起来。

• 重点策略之三：美化居住环境

典型案例：构建五彩社区

环境恶劣是自发城市的突出问题，简陋的建筑破败不堪、拥挤狭窄、污水横流，现代城市规划理念所倡导的绿地、阳光等环境元素是这里的居民根本无法企及的，因此，美化居住环境、提升生活的健康性是自发城市改造的一个重点。

始于 2005 年的里约热内卢的“贫民窟上色计划”（Favela Painting Project）通过给建筑外墙面涂上鲜亮的色彩，有效地增强了不同区域的识别性，丰富的建筑体块在五颜六色中脱颖而出，在阳光的照射下仿佛变为童话世界。涂鸦是很多拉丁美洲国家自发城市改造的方法之一（图 14），发挥人民的天才创造力，鼓励他们自觉地参与创造，居住其中的人每天都能感知色彩所带来的欢快，也会自觉爱惜这五彩灵动的家园。这些缤纷的色彩一方面是建筑立面的独特表达，另一方面也是社区文化的外在体现，对提高居民的认同感与凝聚力有着积极的意义（图 15）。



图 12 紧密结合社区的 Popular、Carrera 49 等球场
图片来源：张华西摄



图 13 自发城市中的 España 与 CEDEZO San Javier 图书馆
图片来源：张华西摄



图 14 拉丁美洲的街头涂鸦艺术

图片来源：张华西摄



图 15 里约自发城市色彩斑斓的立面改造

图片来源：“贫民窟上色计划” <http://www.favelapainting.com/>

• 重点策略之四：自发建筑之再学习

典型案例：探索新型居住建筑

近年来，随着对于自发建筑和自发城市的深入研究，其建筑的主体价值日益引发关注。自发建筑真实反映生活需求，充满灵活性和适应性的突出特点，折射出人民的丰富智慧。

在卡拉卡斯 2004 年的“生长住宅方案”中，建筑师借鉴自发建筑的方法，从长远考虑，为居民创造出“可填充式”住宅。以前，居民在紧张的土地上进行自发建筑的建造，往往选择成本低廉的建造方式，低矮的房屋大面积铺开，导致土地资源的低效利用（图 16）。而在此次实践中，通过搭建起垂直方向的基本框架，完成了住宅主体结构、交通系统和配套设施等关键部位，框架中的空间则预留给居民自行填充。这样既保证了一定的土地利用效率，又控制了建筑的基本体量和高度，还将成本控制在居民可担负的范围内，为未来的住宅增减留有余地（图 17）。

同样，肯尼亚坎比莫托（Kambi Moto）于 2000 年组织自发城市居民进行住宅更新，该案例基于居民的经济状况作了更多的考虑，采用“可生长式”的住宅更新计划，让居民不再困于没钱而无法改善自己的居住条件，由于在设计建造之初就考虑到垂直加建的可能，为居民生活水平提高后的进一步改善留有空间（图 18）。



图 16 低矮的房子无组织地大面积铺开

图片来源：张华西摄



图 17 卡拉斯自发城市的“可填充式”住宅

图片来源: <http://www.u-tt.com/>

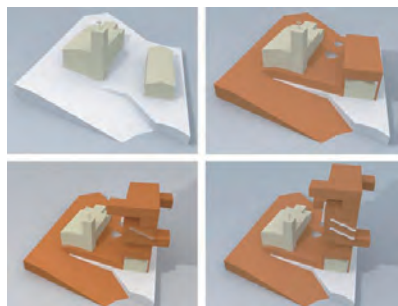
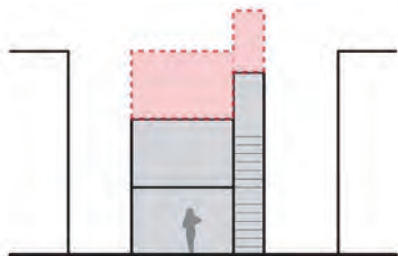


图 18 坎比莫托自发城市的“可生长式”住宅更新计划

图片来源: <http://www.u-tt.com/>



4. 结语

经历着中国的快速城镇化进程，身边的城市环境时刻都在发生着日新月异的变化。早期城市建设在万丈高楼平地起的背后往往是大刀阔斧的拆迁、棚改、危改、土地腾退，一个个强调发展的字眼汇聚成待拆片区内的一面面横幅，是对自发建筑和自发城市的宣判（图 19）。然而，随着城市建设向深层发展，城市更新的理念也发生着悄然变化。2014 年，我国新版《城市房屋拆迁管理条例》正式颁布与实施，政府执法日益透明，社会监督力度逐步加强，对自发城市整体拆迁的难度将越来越大。在这种新常态之下，引入城市更新新思维、正确认识自发建筑 and 自发城市的价值亟待更多建筑人的关注。



图 19 拆迁片区内打出的横幅

图片来源：华商网 <http://www.hsw.cn>

作者：程晓青 张华西 李佳婧 张博

时间：2015 年 6 月

参考文献

- [1] 迈克·戴维斯. 布满贫民窟的星球 [M]. 北京：新星出版社，2009.
- [2] 联合国人居署. 贫民窟的挑战——2003 年全球人类住区报告 [M]. 北京：中国建筑工业出版社，2006.
- [3] Alfred Brillembourg, Kristin Feireiss, Hubert Klumpner. Informal City: Caracas Case [M]. Munich: Prestel Publishing, 2005.
- [4] Alfred Brillembourg, Hubert Klumpner. Torre David: Anarcho Vertical Communities [M]. Zurich: Lars Muller Publishers, 2012.
- [5] Camilo Arcila. Learning from Slum Upgrading and Participation [D]. Stockholm: Kungliga Tekniska Högskolan, 2008.
- [6] Carolina Blanco. Urban Transformation in Slum Districts through Public Space Generation and Cable Transportation at Northeastern Area: Medellin, Colombia [J]. The Journal of International Social Research, 2009, 2(8):75-90.
- [7] UN-Habitat. Planning and Design for Sustainable Urban Mobility: Global Report on Human Settlements 2013 [M]. Nairobi: UN-Habitat, 2013.
- [8] UNODC. 2011 Global Study on Homicide: Trends, Contexts, Data [M]. Vienna: UNODC, 2011.

生长的村落 GROWING VILLAGE

方案设计：Milène Xu、吴海明、缪一新
指导教师：程晓青、尹思谨、韩孟臻
设计年份：2011 年

“本设计通过研究城中村从兴旺到拆除的生命周期过程，获得了对城中村生长的动因、社会结构以及所处环境的内在认识，通过政策引导、改造、复兴三个角度对城中村的出路进行探讨。”

混合居住 MIX=MAX

方案设计：孟宁、王鑫宇、孟瑶磊、高劼
指导教师：程晓青、尹思谨、韩孟臻
设计年份：2011 年

“城中村里商住、出租住房与户主自住三种居住模式的混合使人们有更多的交流与互助，从空间的角度来看，这些看似脏乱差的城中村实际上成为解决北京外来流动人口居住问题的重要载体。”

一亩园社区改造与更新 YIMUYUAN RENOVATION

方案设计：殷婷云、张桂
指导教师：程晓青、尹思谨、程晓喜
设计年份：2013 年

“我们有必要分析其内在运行结构，以通过寻找一些低级、廉价且简单可行的手段去改善他们的生存环境，让这些城市的伤疤慢慢愈合。”

水磨村 2050 SHUIMO VILLAGE 2050

方案设计：杨施薇、崔敏
指导教师：程晓青、尹思谨、程晓喜
设计年份：2012 年

“本设计试图通过建筑师提供建议、村民自发改建的方式，将脏乱差的水磨村逐渐变为一个充满人情味的，为蚁族、大学生、小白领们提供居住、交流、娱乐、餐饮、展览等服务的商住混合区。”



“体” 验城中村

URBAN VILLAGES

快速城镇化吞噬了周边村落的耕地，仅保留宅基地供村民建房自住，这些被城市包围的农村即城中村。宏观层面，土地二元所有制结构（城市土地属国家所有，农村土地属农村集体所有）的并存、城乡二元管理体制（城市与农村分属不同管理模式）的共管决定了城中村发展的边缘化状态。微观层面，具备城市区位优势的土地与房屋价值急剧飙升，利益驱动村民竞相违规加建，导致了城中村的现有面貌。城中村规划布局无序，管理混乱，基础设施缺失，消防治安问题突出，居民生活品质低下；同时，城中村又提供了无可替代的低成本居住区，表现出自然生长固有的活力。

城中村问题多元、复杂，复合了深层的社会性问题，本单元中的几组研究性设计方案，试图从每个个案中发现具体的建筑学问题，探讨不同的改造设计策略，为城中村的发展提供参考。

■ 韩孟臻

Fast-paced urbanization has swallowed the cultivated lands nearby, before merely the homesteads are left for former villagers to settle themselves. Those homesteads now surrounded by the city are urban villages. Macroscopically, urban lands are owned by the state while rural lands are owned by villagers collectively, besides, urban and rural lands are dually managed". It leads urban villages to develop towards far from the center point. Microscopically, the very look of today's urban villages results from villagers' illegal constructions in pursuit of more floor areas, given the fact that the price of such lands and what's built on them has rocketed for its advantageous urban location. Disordered-planned urban villages lack management, infrastructure, security and living quality. Meanwhile, they are quite vital since they provide low-fare living which is somehow irreplaceable.

Problems concerned can be diverse and complex, overlapping equivalent social problems. The research-based design schemes in this unit try to discover particular architectural problems for each one of them. Afterwards they try to discuss different renovation strategies, hoping that some references for future urban village development could be provided.

■ Han Mengzhen

一亩园社区改造与更新

YIMUYUAN SLUM RENOVATION

方案设计：殷婷云、张桂

指导教师：程晓青、尹思谨、程晓喜

设计年份：2013

[概念综述 CONCEPT]

近年来北京以极快的速度膨胀着，除了CBD、长安街的繁华，我们更应该关注那些被人遗忘却每时每刻都在为城市做着贡献的角落，这就是城中村。

城中村就像一块块城市的伤疤，无序、杂乱、肮脏是其代名词，这里聚集着大量的低收入人群，从人居环境的角度来讲，其生存环境是极其恶劣的。这些默默为城市奉献的人们，他们的生活应该得到关注，他们的生存环境也应该被改善。

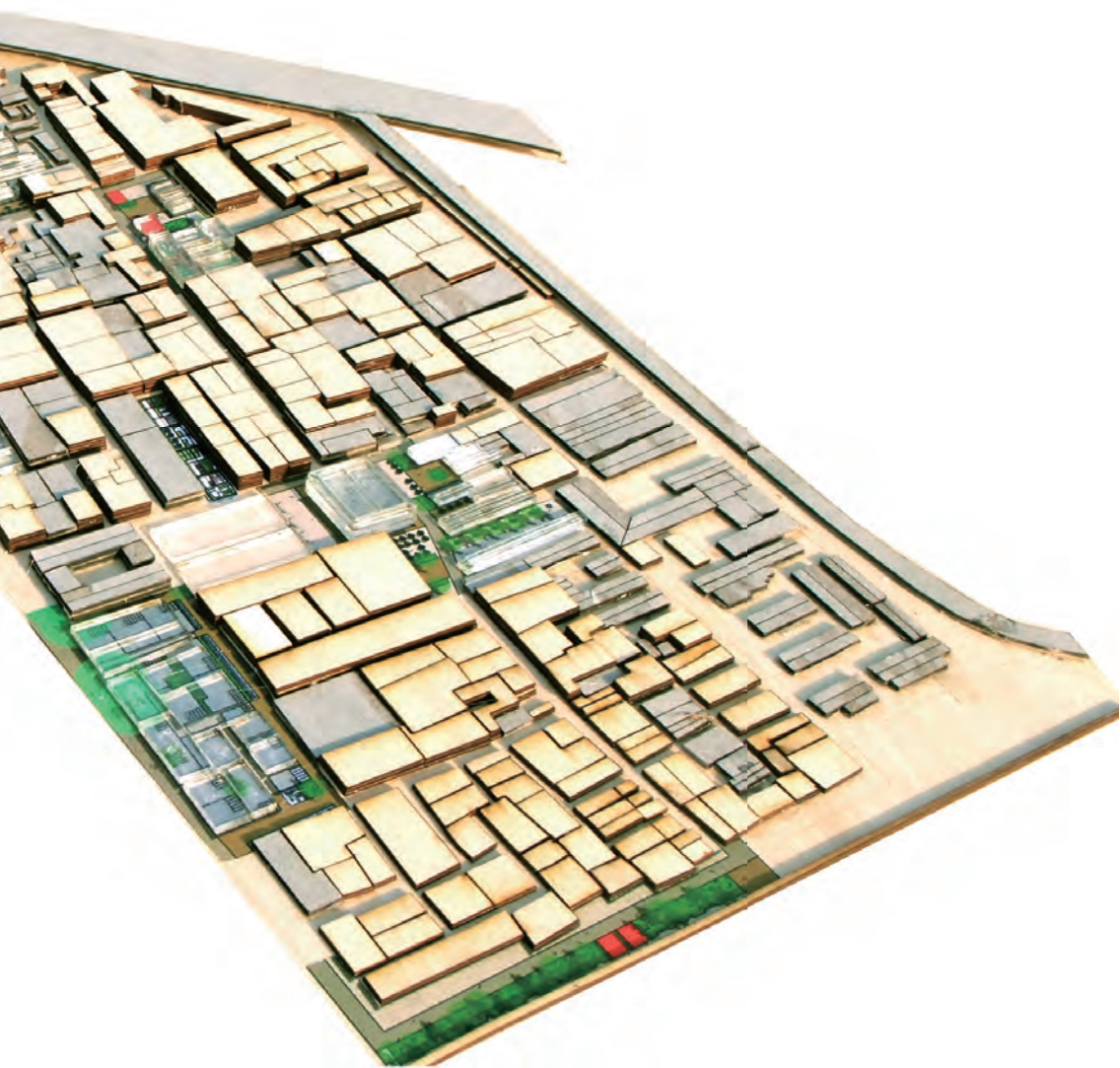
因此，我们有必要分析其内在运行结构，以通过寻找一些低级、廉价且简单易行的手段去改善他们的生存环境，让这些城市的伤疤慢慢愈合。

Description: Construction of Beijing has been expanding at a very fast speed in recent years. In addition to the bustling CBD and Chang'an Street, what else should be paid more attention to as they always contribute to the city but are often forgotten by people are urban villages.

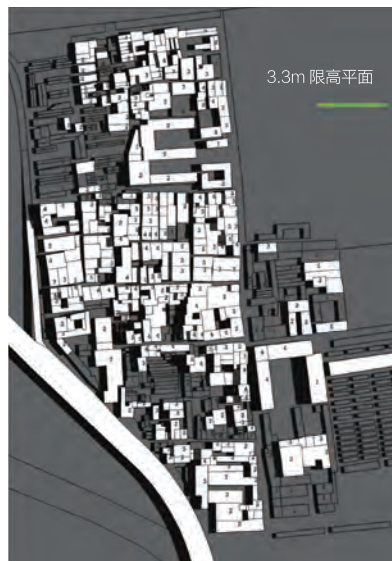
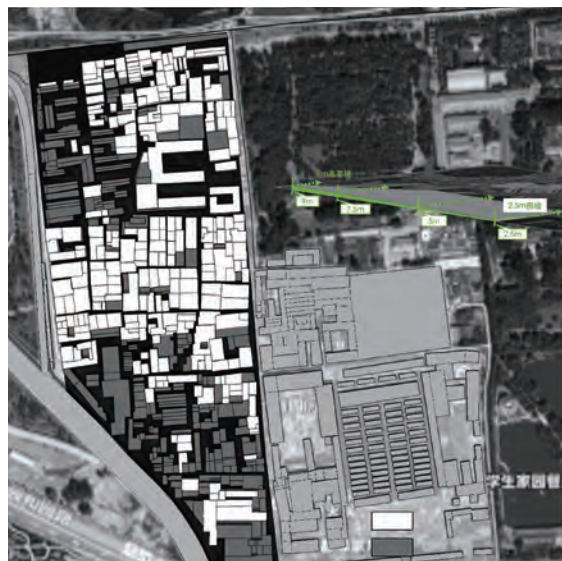
Like urban scars, urban villages are disorderly, messy and dirty in people's minds, where a lot of low-income groups gather and there is an extremely bad living environment from the perspective of human settlement. Those who silently make contributions to the city should be paid attention to, and their living environment should be improved as well.

Therefore, it is necessary for us to analyze the internal structure and improve their living environment through some low-skilled, cheap and simple means, so as to make these urban scars slowly heal.

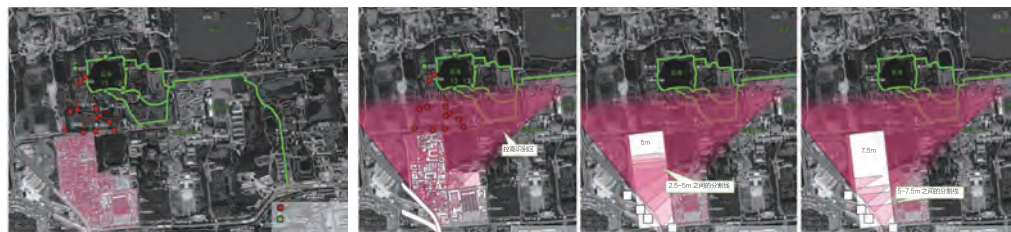




[超限建筑分析 BUILDINGS OFF HEIGHT STANDARD]



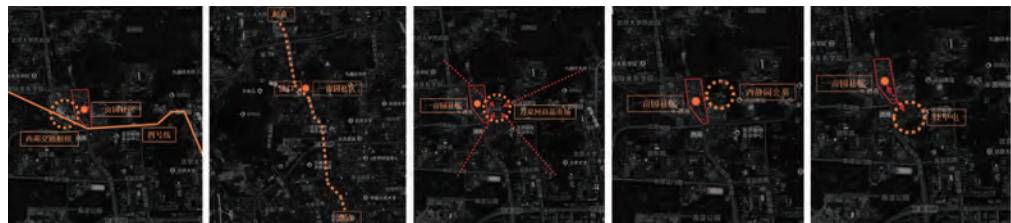
[限高分区分析 HEIGHT PERMITTED]



与城市限高规定的结合：

1. 高架桥与围墙的实际存在。2. 圆明园实际受影响区域。3. 根据实际情况重新定义高度控制。

[周边要素分析 ENVIRONMENT]



西苑交通枢纽及四号线
由于西苑交通枢纽的存在，一亩园社区对外交通十分便捷。

万泉河路
高达 9m 的万泉河快速路对文物景观的观瞻造成影响。

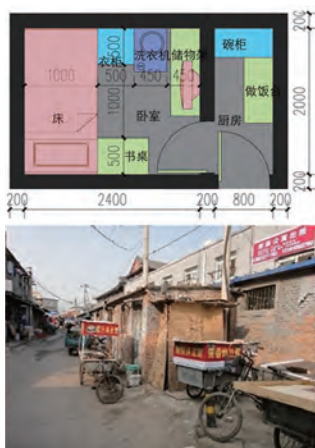
万泉河商品市场
这个市场辐射范围广，是联排钢架简易棚，颇有临时性。

西静园公墓
1998 年建成仿古式骨灰墙 80 延长米。

挂甲屯
挂甲屯毗邻著名高校，吸引了大量的外来学生租房。

[入户调研总结 IN-HOME RESEARCH]

平房——吉林某大爷家



楼房——某多层公寓



[基本交通结构 TRAFFIC]



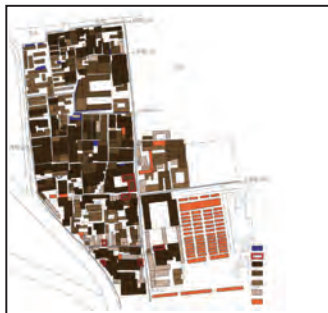
[停车场分布 PARKING]



[树木、厕所、警卫站分布 TREES & WC]



[房屋建筑质量 QUALITY]



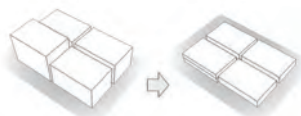
[产权边界 BOUNDARY]



[商业业态分布 COMMERCIAL]

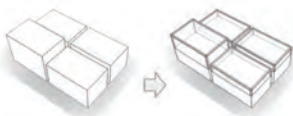


[设计导则 DESIGN GUIDE]



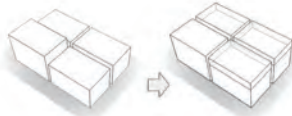
设计导则一：2.5~5m 区

此部分建筑普遍以 3、4 层为主，因此超限建筑将被拆除重建。在重建的过程中，可进一步细分限高，2.5~3m 为普通一层；3~4m 则可以采用局部夹层，或半地下的方式来增加建筑面积。4~5m 的区域则可采取下挖 0.5~1m 的方式形成两层建筑。



设计导则二：5~7.5m 区

此部分建筑普遍以 3、4、5 层为主，因此需将顶部 1、2 层围护结构拆除，得到的连续屋顶平台成为居民的公共休闲空间，同时也能解决诸如晒衣、储物、种植等多种需求。临近主街的屋面还可以发展屋顶商业，成为独立的个体商业户以及街边商业点的附属。



设计导则三：7.5~9m 区

此部分建筑普遍以 1、2、3 层为主，对于那些零散的 4 层的建筑应予以局部拆除，而对于 1、2 层的建筑应根据结构的可能性适当向上加建。向上加建的顶层可用作多种用途，沿街边的屋顶可以做屋顶商业；住区内部加建出的顶层可用作出租房或者公共活动空间。

[机动车道 ROAD]



[组团划分及入户道路 CLUSTER]



[公共空间 PUBLIC SPACE]



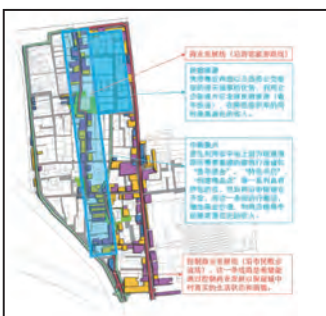
[组团入户方式 ENTRANCE]



[公共流线规划 CIRCULATION]



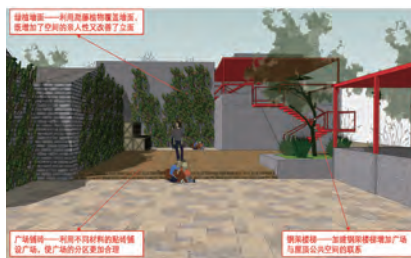
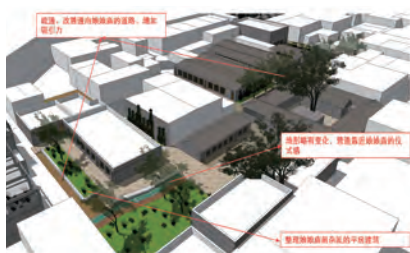
[商业规划 COMMERCIAL]



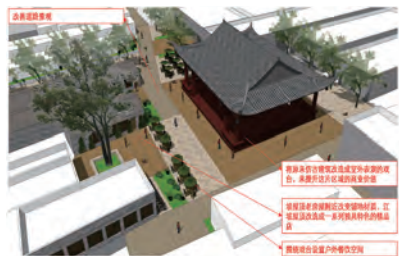
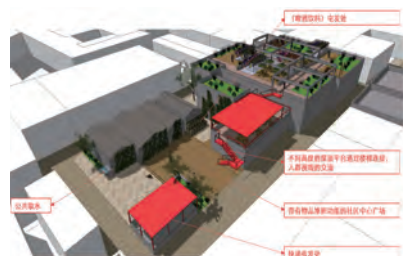
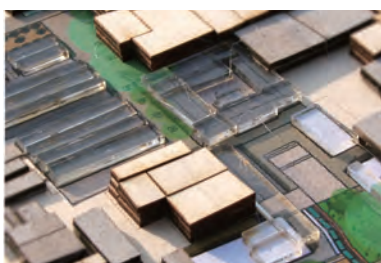
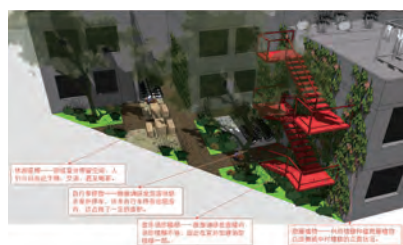
[总平面图 MASTER PLAN]



[案例设计 CASE 1]



室外公共空间小透视



公共空间设计

屋顶和局部透视

模型照片

[案例设计 CASE 2]



室外空间

充分利用室外下沉庭院与建筑屋顶空间，
营造丰富城中村室外活动场所

[案例设计 CASE 3]



商业活动的室外平台

利用半地下屋面形成略高于地面、可以容纳半地下层的可上人平台。



居住区内部道路

内部道路结合下沉庭院和爬藤植物形成绿化环境。设置自行车停放和储藏空间。

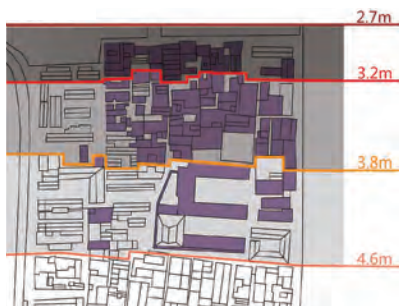


屋顶平台

结合建筑使用情况设置多种功能屋顶，居住功能屋顶设置衣物晾晒、儿童活动区域及健身空调；商业功能屋顶设置休闲茶座等。

[高度应对策略 HEIGHT CONTROL]

高度应对策略一：下挖庭院

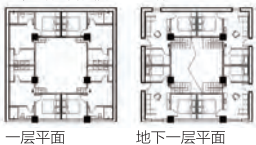


根据从圆明园视点出发的视线分析，在北部区域拆除后重建的新建筑中，需要遵循的限高从北到南 2.7~4.6m 不等。

将区域划分为：限高在 2.7~3.2m 的 A 区域；限高在 3.2~3.8m 的 B 区域；限高在 3.8~4.6m 的 C 区域。

提出针对其中一个或多个不同区域的建筑控高策略。

有内部下沉庭院的新建房屋，四角户型为跨越两层的三室一厅。



房东住所前带私人庭院的新建房屋。



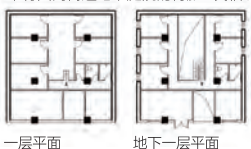
房东住所与小房间结合的家庭民宿形式，房东住所与旅客房间公用厨房。

从正面入户，租客从侧面走廊入户。

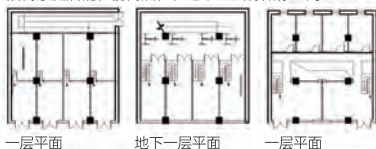


高度应对策略二：半地下层

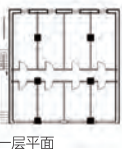
带有面向街道地下庭院的青旅 / 民宿。



沿街家庭店铺，前商后住，地下一层有存储空间。



带有半地下层的新建房屋的典型入户方式。

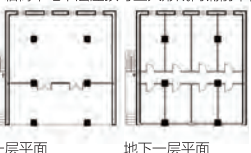


半地下层的使用方法举例：出租为考研宿舍。



高度应对策略三：室内夹层

卫生间上部设置床铺的居住户型，适合于需要独立卫生间的年轻上班族租客。



卫生间上部设置床铺的居住户型，适合于需要独立卫生间的年轻上班族租客。



临街家庭小饭馆，夹层设置床铺与存储空间，可在满足商贩功能条件下增加起居空间。



艺术家工作室房屋类型，考虑到圆明园画家村的历史，设置带夹层工作空间的小型工作室，在一亩园产业逐渐转型为第三产业后吸引相关租赁者。



[教师评语 COMMENTS]

“城中村”问题的多元、系统、复杂导致其所谓的“解决方案”也许无法真正做到简单的“药到病除”。这组同学选取的地段毗邻圆明园遗址，研究的切入点从敏感的建筑限高开始，在对研究对象的建筑状况、产权所属、业态分布、交通系统、绿化及服务点分布等常规性问题的调研和分析的基础上，对圆明园中所有主要景点——踏勘，结合位于地段南侧的城市高架桥的高度，分析并得出基于该地段特殊性的建筑限高体系。应该说，对于统一性法规用于特殊地段合理性的质疑，并在充分调研分析的基础之上进行的新的探索是非常值得鼓励的。

整个设计表现出良好的系统性和完整性，除去对一亩园社区本身的常规性的整治策略之外，结合地段本身特有的娘娘庙遗址、东南侧万泉河商品市场以及北侧圆明园围墙几个特殊点，提出了结合居住模式的商业空间策划，并对公共空间系统进行了梳理，对相应的重点建筑及室外空间节点——提出了具体的设想，最后归纳出五个阶段的渐进式改造策略。该设计成果体现出非常好的研究性和完成度。

■ 尹思谨