借鑒
悉尼

房屋多樣性

住宅發展密度



有了土地以後...

- 理想居住環境
- 良好社區規劃
- 容納不同階層

借鑒悉尼的多樣性房屋規劃

何謂多樣性？

- 根據墨爾本皇家理工大學的Professor Billie Giles-Corti
- 房屋多樣性是指社區內有不同種類和大小的房屋
- 多數以地段大小和建築風格來實踐



大前提 — 住宅發展密度

- 高密度住宅有利支持地區經濟
- 高效交通網絡
- 為公園和公共開放空間提供passive surveillance
- 方便長者使用鄰近設施



悉尼的三個範例

- Victoria Park

  (2003年落成)

- Harold Park

  (2018年落成)

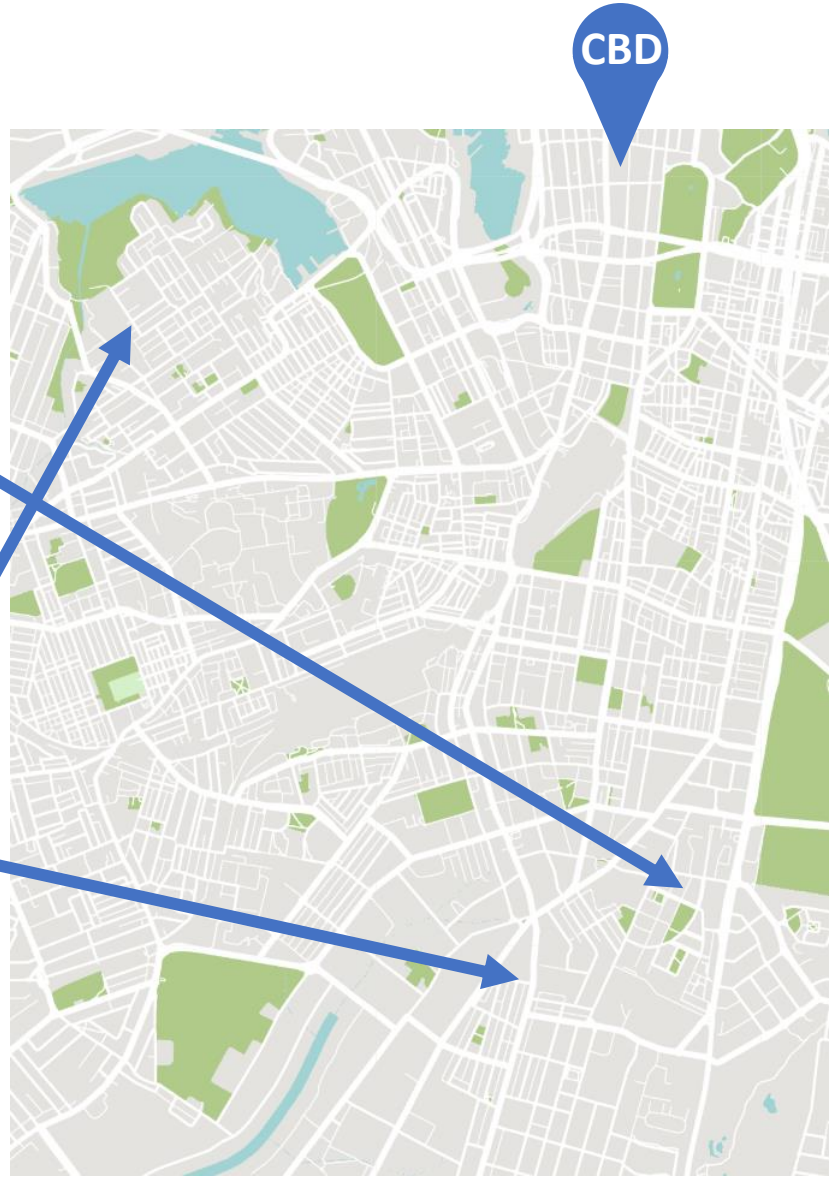
- Green Square

  (預計2030年落成)









私人發展商分擔建造廉價房屋



公營房屋
(4%人口)



私營廉價房屋
(2%人口)

2030年目標

7.5% **7.5%**

Victoria Park



土地用途轉變



皇家澳大利亞空軍倉庫



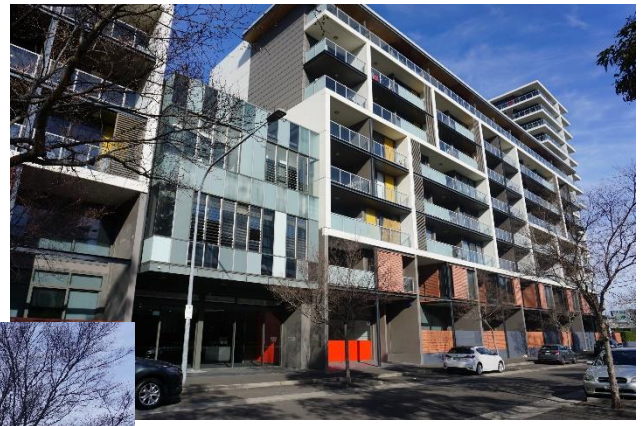
住宅 + 商店

基本資料

- 地盤面積：24.5公頃
- 人口：8000
- 地積比率：4
- 開放空間比例：15.1%



建築形態多樣性







- 多個發展商和建築設計公司

單位多樣性



多層住宅



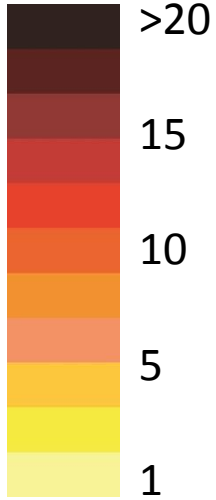
複式單位 + 住宅單位

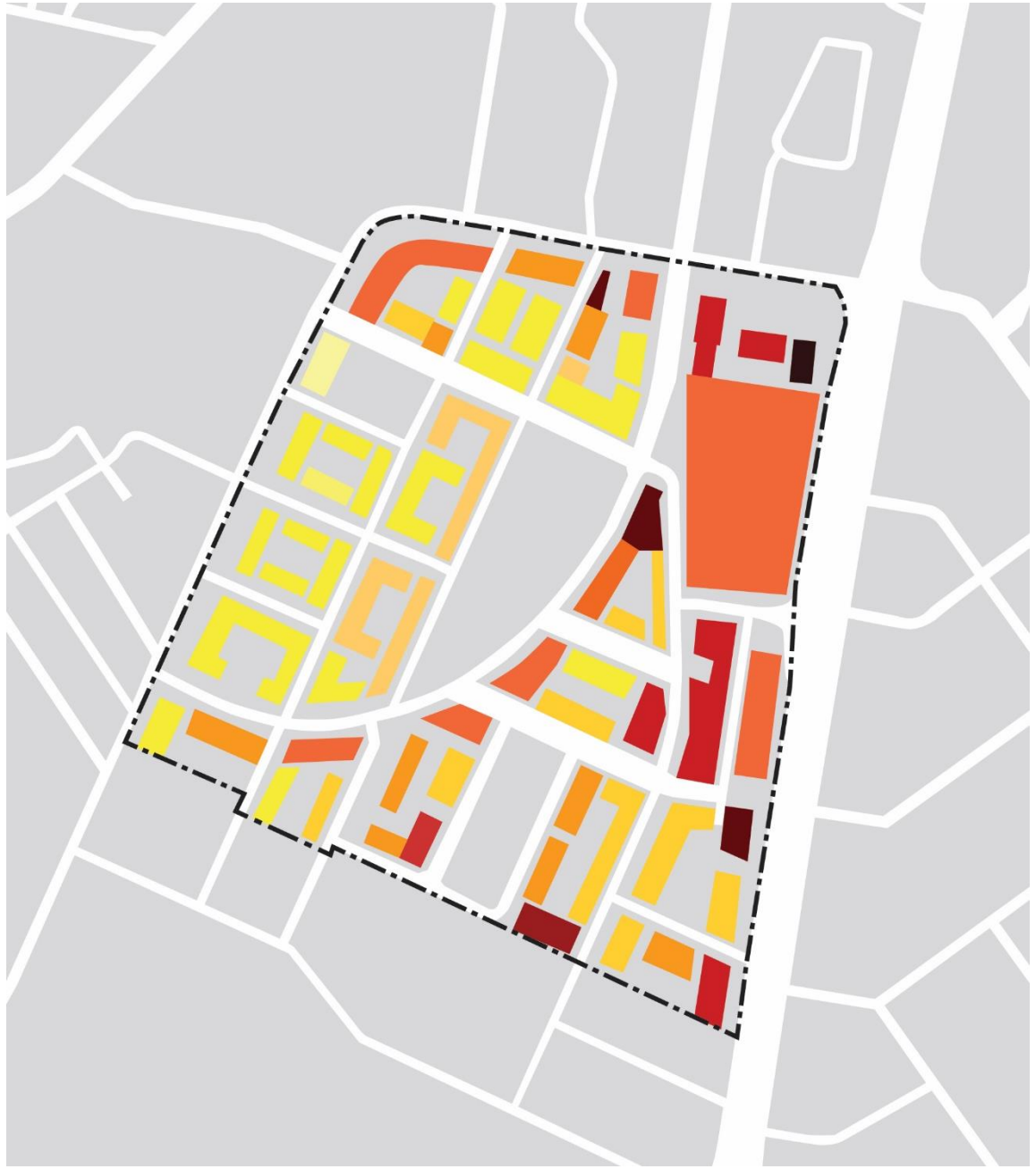


排屋

樓高多樣性

樓層數目





- 樓高標準差為: 5.23

項目特色

- 利用商場店鋪分隔住宅區和大馬路
- 減低繁忙交通對於居民的滋擾





Harold Park



土地用途轉變



馬場 + 電車廠



住宅 + 公園 + 活化古跡

基本資料

- 地盤面積：10.8公頃
- 人口：2500
- 地積比率：2
- 開放空間比例：35.0%

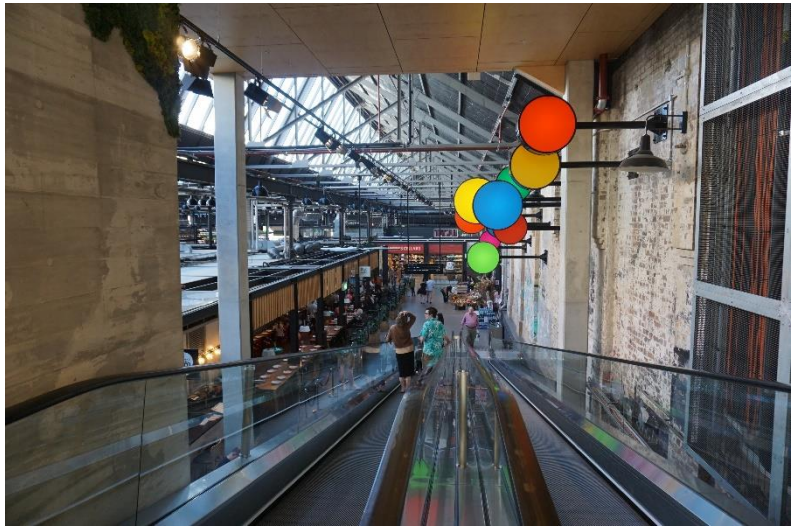


項目特色

- 35%的地段由私人發展商建成公園
- 發展商活化古跡為美食廣場和社區中心
- 毗鄰輕軌站





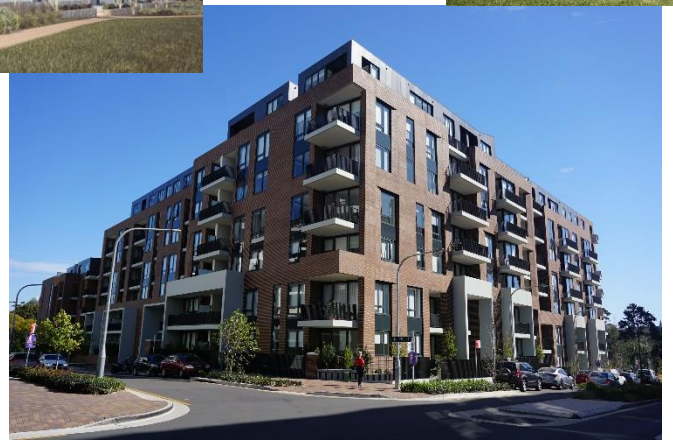


建築形態多樣性









- 單一發展商和多個建築設計公司

Green Square Town Centre



土地用途轉變



工業區



住宅 + 社區設施

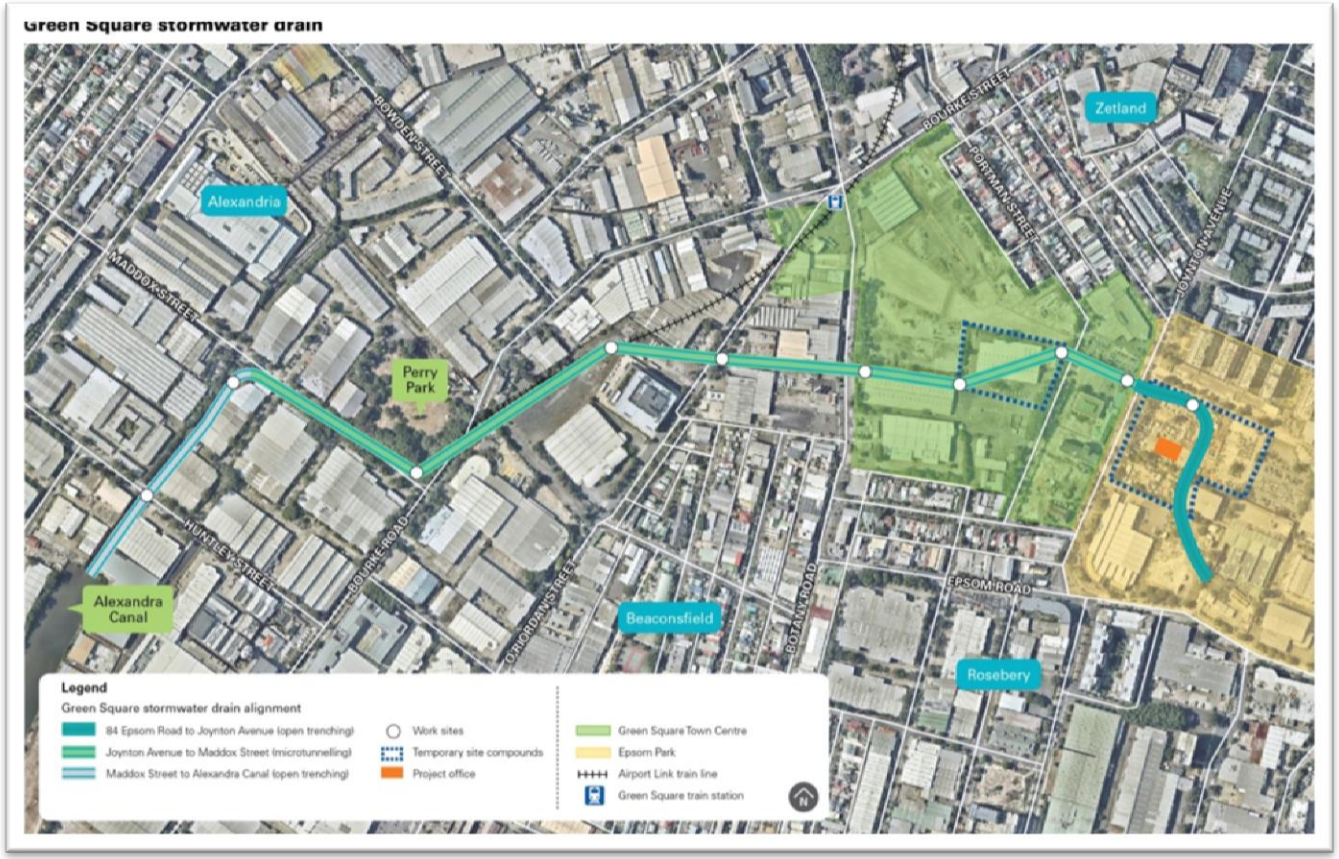
基本資料

- 地盤面積：13.7公頃
- 人口：6750
- 地積比率：4
- 開放空間比例：10.2%



項目特色

- 重要公共建築和設施由政府興建









單位多樣性



多層住宅



住宅單位



廉價單位

- 多個發展商和建築設計公司

住戸結構多様性

高収入

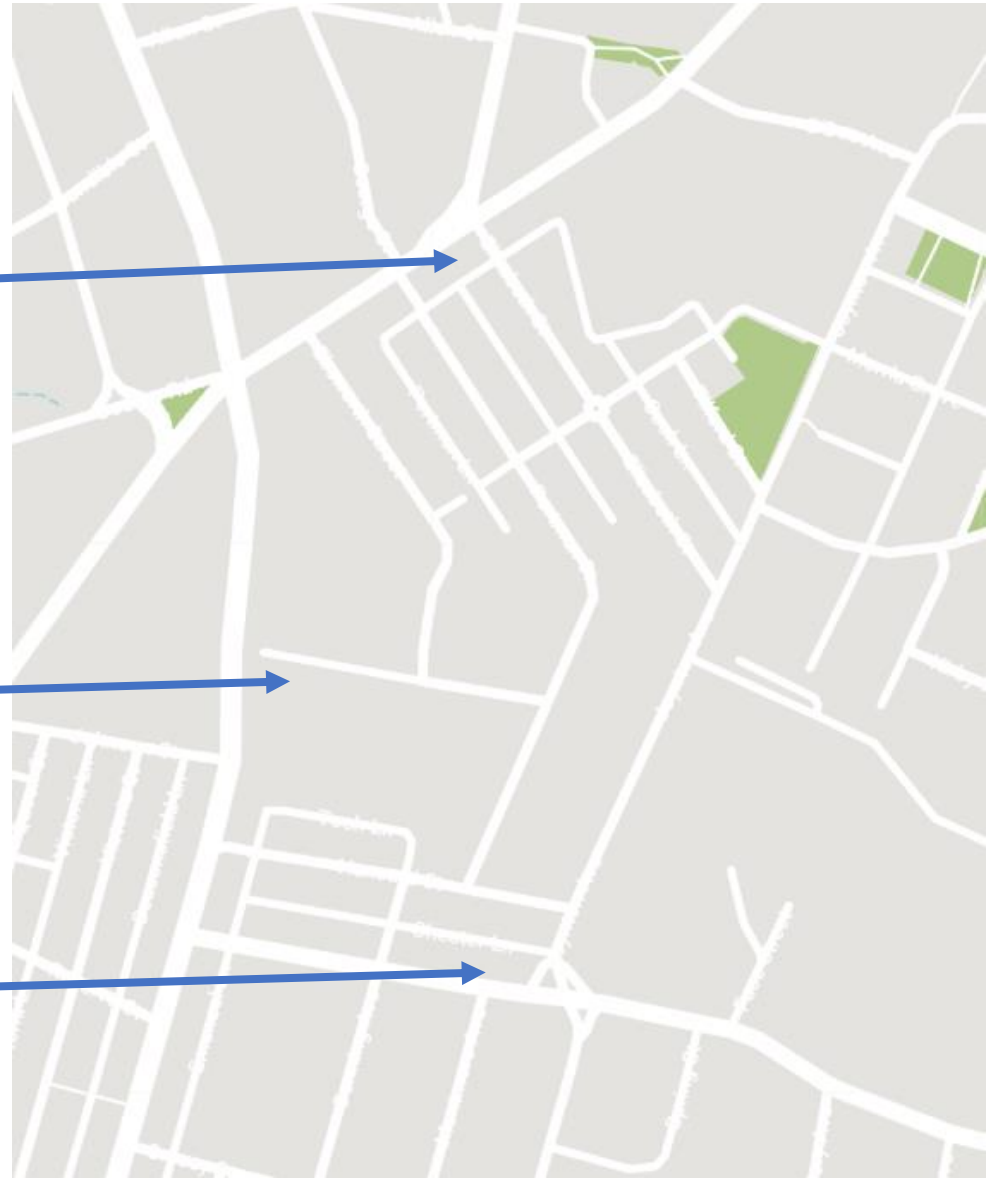


中產



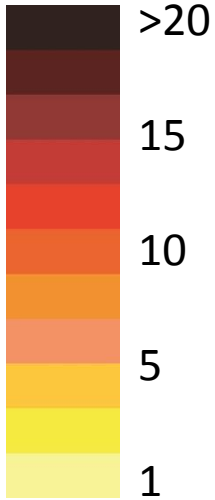
中基層

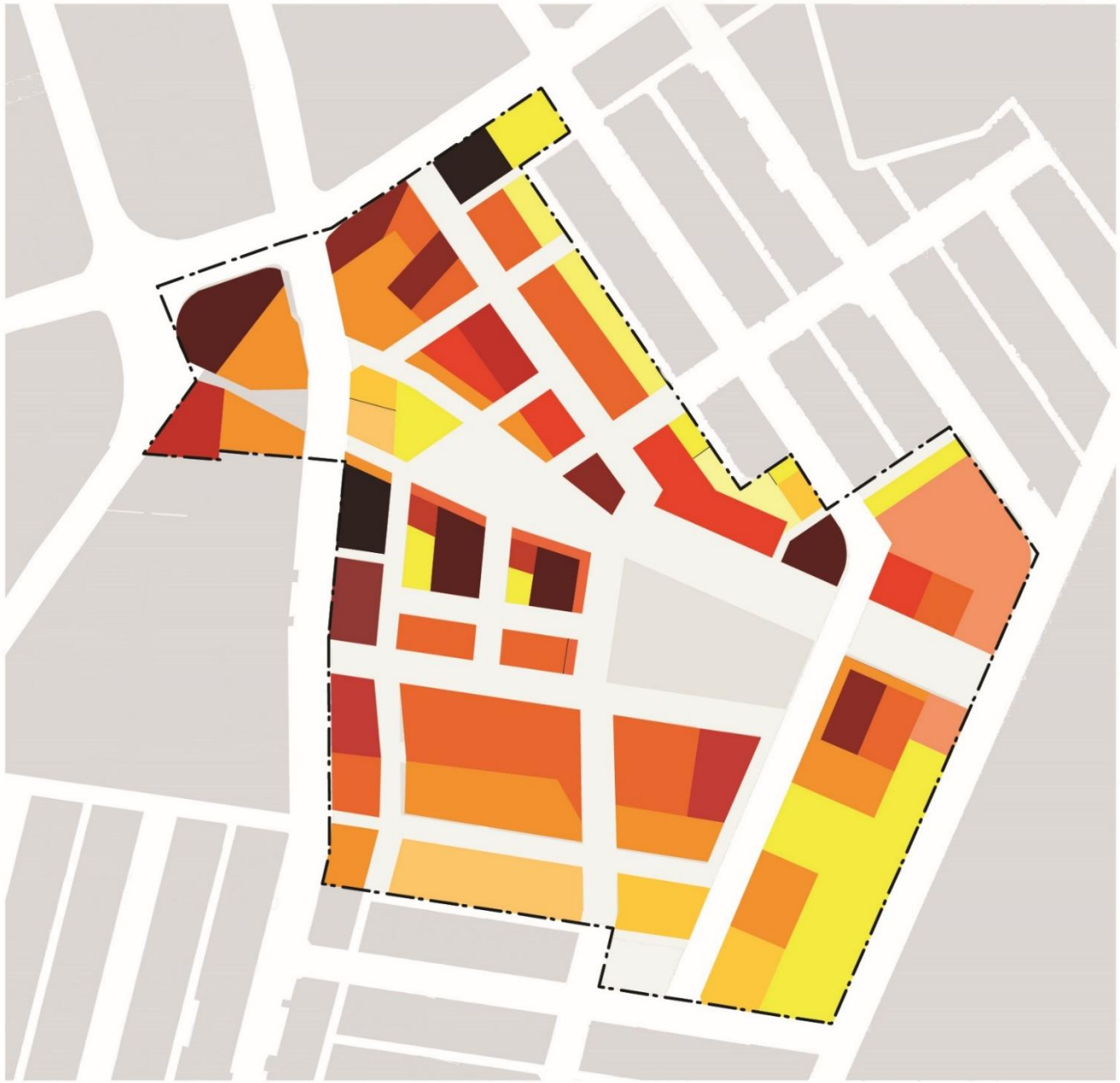




樓高多樣性

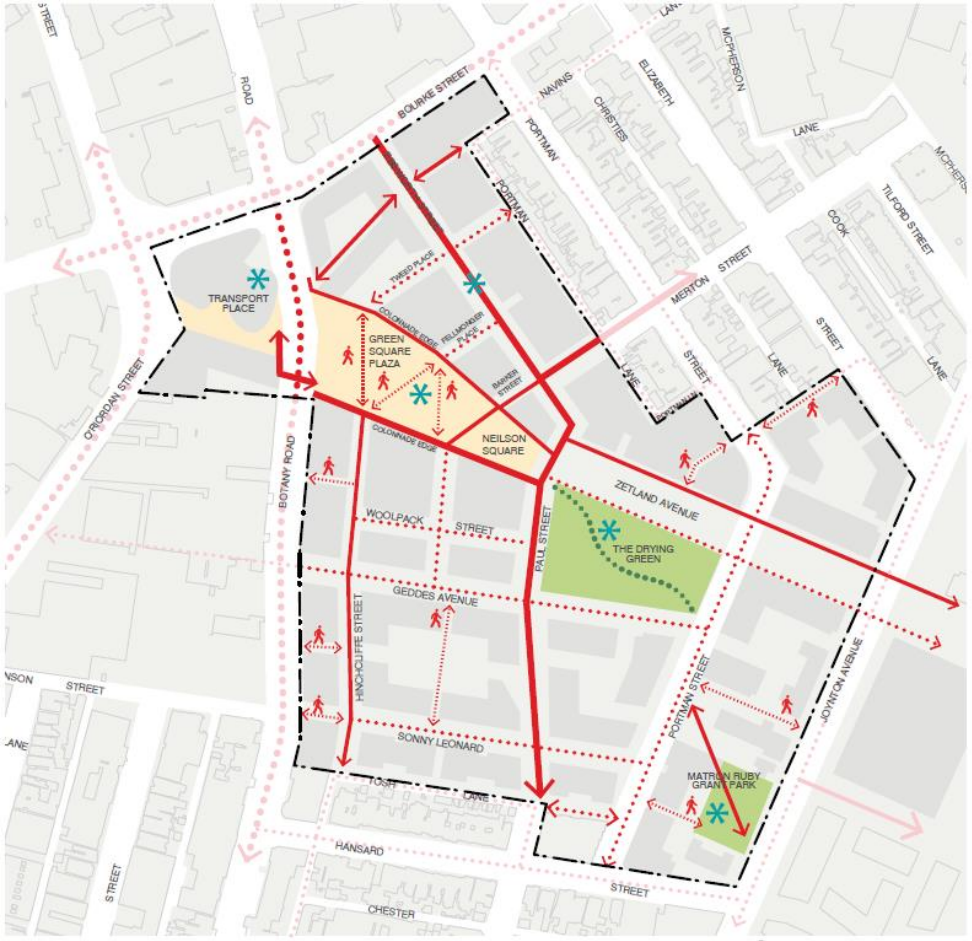
樓層數目





- 樓高標準差為: 5.91

其他規劃優點



易行度(walkability)

主要步行道

次步行道

隨意行走的次步行道

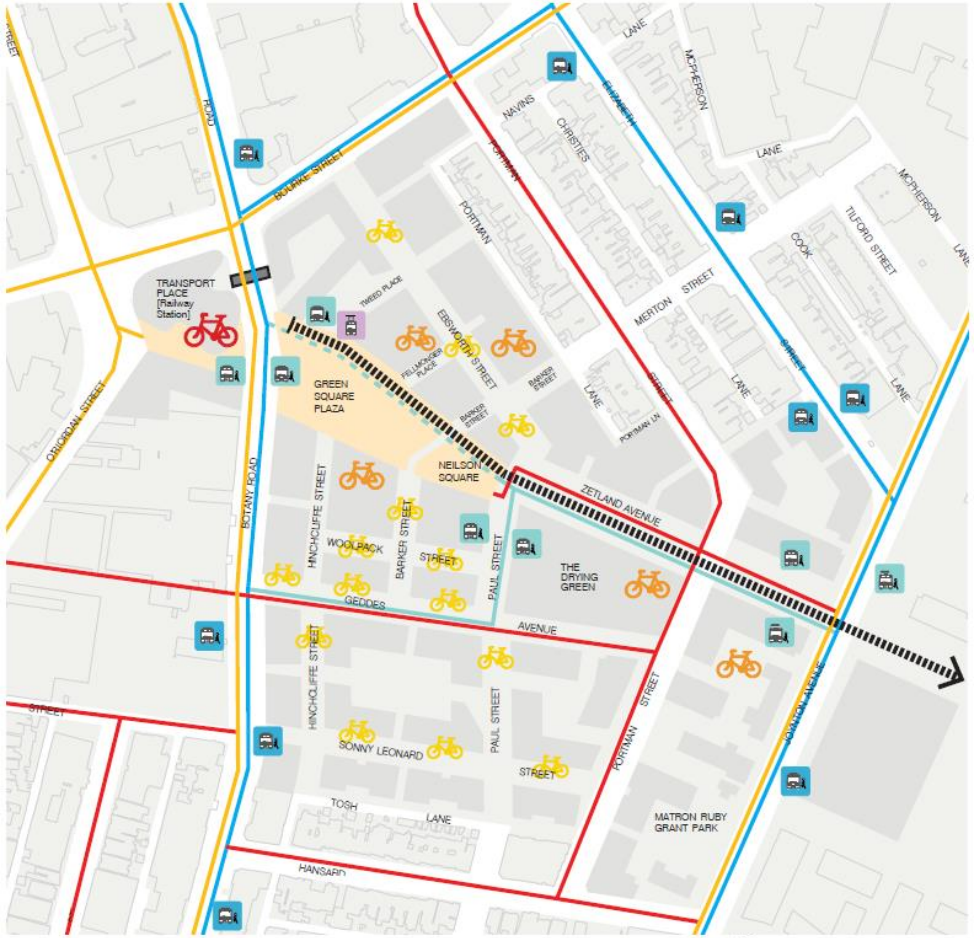
樓與樓之間的走道

主要行人目的地

行人專區



其他規劃優點



單車代步

雙向單車徑

共享單車徑

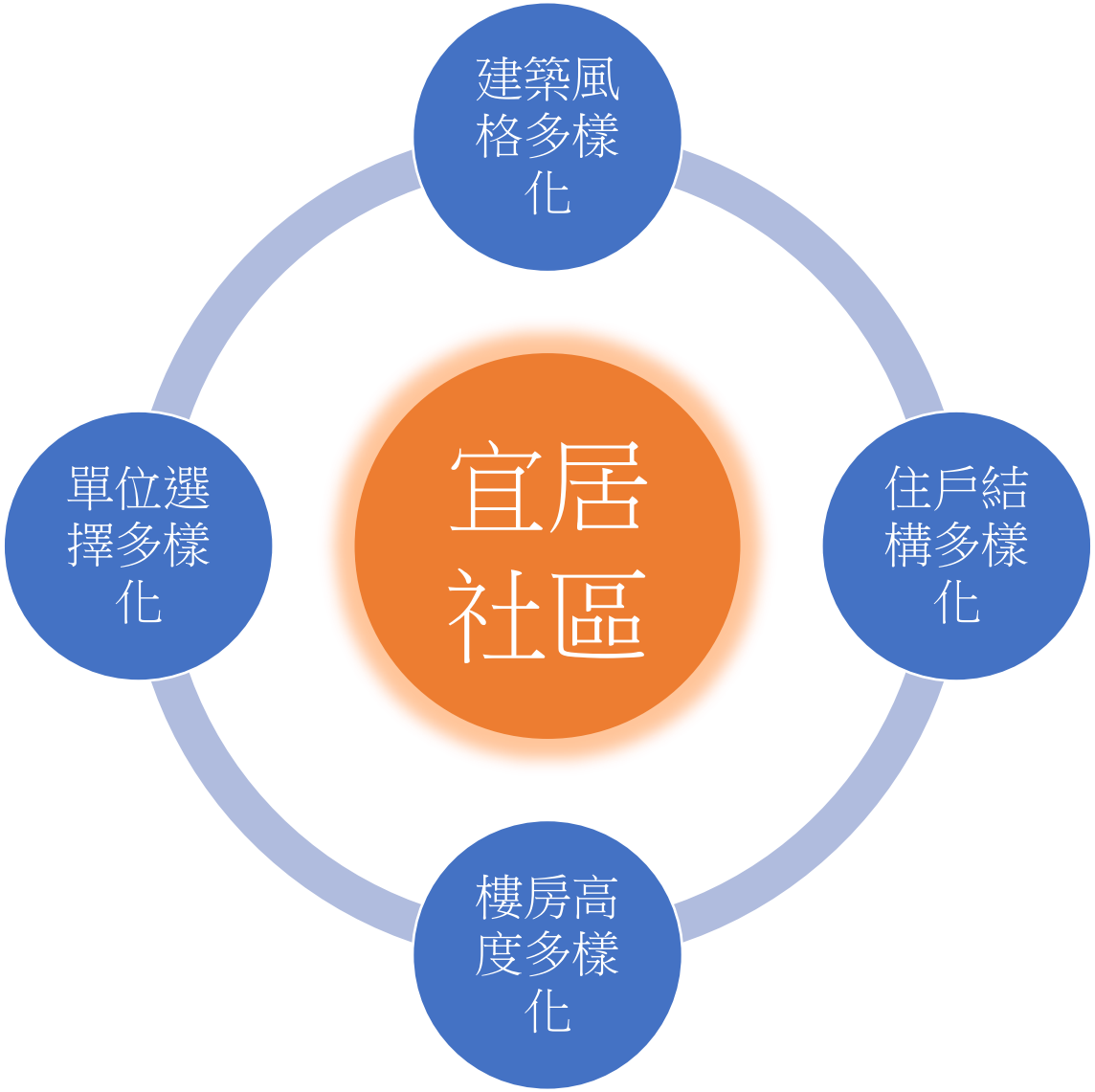
長期駐車

中期駐車

短期駐車



三個例子的共通點— 多樣性



房屋多樣性

住宅發展密度



謝謝