

ТРАНСФОРМАЦИЯ ОБЩЕСТВЕННЫХ ПРОСТРАНСТВ В РАЙОНАХ МАССОВОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ: СРАВНИТЕЛЬНЫЙ АНАЛИЗ ЕВРОПЫ И ВОСТОЧНОЙ АЗИИ

Е.А. Маркова, магистр

Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет
(Россия, г. Санкт-Петербург)

DOI:10.24412/2500-1000-2026-3-2-65-75

Аннотация. Статья посвящена сравнительному анализу трансформации общественных пространств в районах массовой жилой застройки Европы и Восточной Азии. Исследование рассматривает архитектурно-морфологические особенности кварталов, функциональную организацию дворов, развитие рекреационной инфраструктуры, интеграцию пешеходных и велосипедных маршрутов. На примере Берлина (Marzahn-Hellersdorf), Нагоя (Shiga danchi) и Шанхая (Leshan in Xuhui District) показано, как модернизация общественных пространств повышает качество жизни жителей, стимулирует социальную активность и формирует комфортные условия для передвижения. На основании анализа предлагаются принципы адаптации международного опыта для российских условий с учетом функциональной дифференциации дворов, рекреационных зон, пешеходной и велосипедной инфраструктуры, а также морфологической структуры кварталов.

Ключевые слова: общественные пространства; массовая жилая застройка; морфология квартала; архитектурно-градостроительный анализ; рекреационная инфраструктура; пешеходная среда; велосипедная инфраструктура; Европа; Восточная Азия; реновация.

Повышение качества жизни в крупных городах является одной из приоритетных задач современной градостроительной политики и урбанистических исследований [1]. В условиях интенсивной урбанизации особую актуальность приобретает вопрос формирования комфортной и функционально насыщенной городской среды, способной отвечать меняющимся социальным и пространственным потребностям населения [2].

Если ранее основное внимание уделялось благоустройству исторических центров городов, то сегодня особое значение приобретает развитие комфортных общественных пространств на периферийных территориях [2]. Жители стремятся к формированию доступных рекреационных зон и общественных пространств в непосредственной близости от мест проживания, что особенно актуально для крупных жилых районов массовой застройки.

В этом контексте показательным примером является Санкт-Петербург, обладающий бога-

тым архитектурным наследием и высокой концентрацией культурных объектов в центре, испытывающий значительную туристическую нагрузку. Это смещает активность местных жителей и обостряет потребность в районных общественных пространствах [3]. Большая часть периферийных районов Санкт-Петербурга (рис. 1) формировалась в период массовой индустриализации второй половины XX века и строилась по принципам советской микрорайонной системы [4].

Характерными признаками стали функциональное зонирование, типовая крупнопанельная застройка и организация общественной жизни вдоль магистральных улиц [4, 5]. Пространственная структура районов часто формировала масштабные межквартальные пространства, непропорциональные человеческому восприятию, которые в современных условиях утратили чёткую функциональность. Рост автомобилизации привёл к использованию дворов под стихийные парковки, что снижает рекреационную и пешеходную активность [6].



Рис. 1. Периоды массовой застройки Ленинграда – Санкт-Петербурга

Для решения обозначенных проблем представляется целесообразным обратиться к анализу зарубежного опыта трансформации районов массовой застройки, сформировавшихся во второй половине XX века в странах Европы и Азии. Международный опыт показывает эффективность интеграции пешеходной инфраструктуры, многофункциональных общественных пространств и зелёных коридоров в структуру жилых кварталов. Комплексный анализ позволяет всесторонне рассмотреть жилую застройку и её связь с общественными пространствами. Эти наблюдения становятся основой для выводов о функциональном со-

стоянии, социальной активности и комфортности городской среды. На основе таких исследований формируется гибридная модель трансформации массовых жилых районов, адаптированная к российским городским условиям.

Комплексная трансформация районов массовой жилой застройки Марцан и Хеллерсдорф в Берлине

Показательным примером системной модернизации территорий массовой жилой застройки является опыт преобразования районов Марцан и Хеллерсдорф (рис. 2) в Берлине [7].



Рис. 2. Район Хеллерсдорф в Берлине до трансформации 1990 г.

После объединения страны и расширения возможностей выбора жилья значительная часть жителей начала покидать панельные микрорайоны. Морфологическая структура районов Марцан и Хеллерсдорф в Берлине представляет собой пример микрорайонной модели массовой жилой застройки, с доминированием типового панельного домостроения [8]. Застройка представлена преимущественно многосекционными жилыми домами линейной и точечной формы, которые размещены в режиме свободной постановки. Отсутствует четко сформированный уличный фронт, что приводит к размытию границ между общественными, квази-публичными и частными пространствами. Открытые пространства имеют крупномасштабные территории с низкой степенью функциональной дифференциации. Зеленые участки территории лишены выраженной идентичности. Транспортная сеть основана на иерархическом принципе с четким разделением магистралей и внутриквартальных проездов. Магистрали служат транзитными коридорами и создают выраженный барьерный эффект, тогда как внутренняя сеть характеризуется низкой проходимостью и ориентированностью на автомобильные движения. Пешеходная инфраструктура вторична, фрагментирована и не образует непрерывную связанную систему.

Функциональное зонирование подчинено разграничению жилых зон от общественных центров и объектов обслуживания. Общественные функции концентрированы в одной точке, главном центре микрорайона. Характерной особенностью данных микрорайонов является крупномасштабность открытых общественных пространств несоответствующая человеческому масштабу.

В начале XXI века для района была подготовлена серия концепций интегрированного развития, реализованных в 2001, 2007 и 2011-2012 гг., каждая из которых отражала изменения демографической ситуации и трансформацию приоритетов городской политики [7] (рис. 3).

Одна из ключевых задач трансформации это формирование внутриквартальных дворов без автомобилей, превращая их в полупубличные, которые отвечают запросам местных жителей. Двор становится полноценной рекреационной зоной и делится на частную территорию-палисадники для жителей первых этажей, полуобщественную-городские огороды, место для барбекю, общественные зоны отдыха с лавочками.

Пешеходные маршруты получили нелинейную трассировку, зеленые зоны усилили за счет геопластики, тем самым усилив пространственную выразительность (рис. 4).

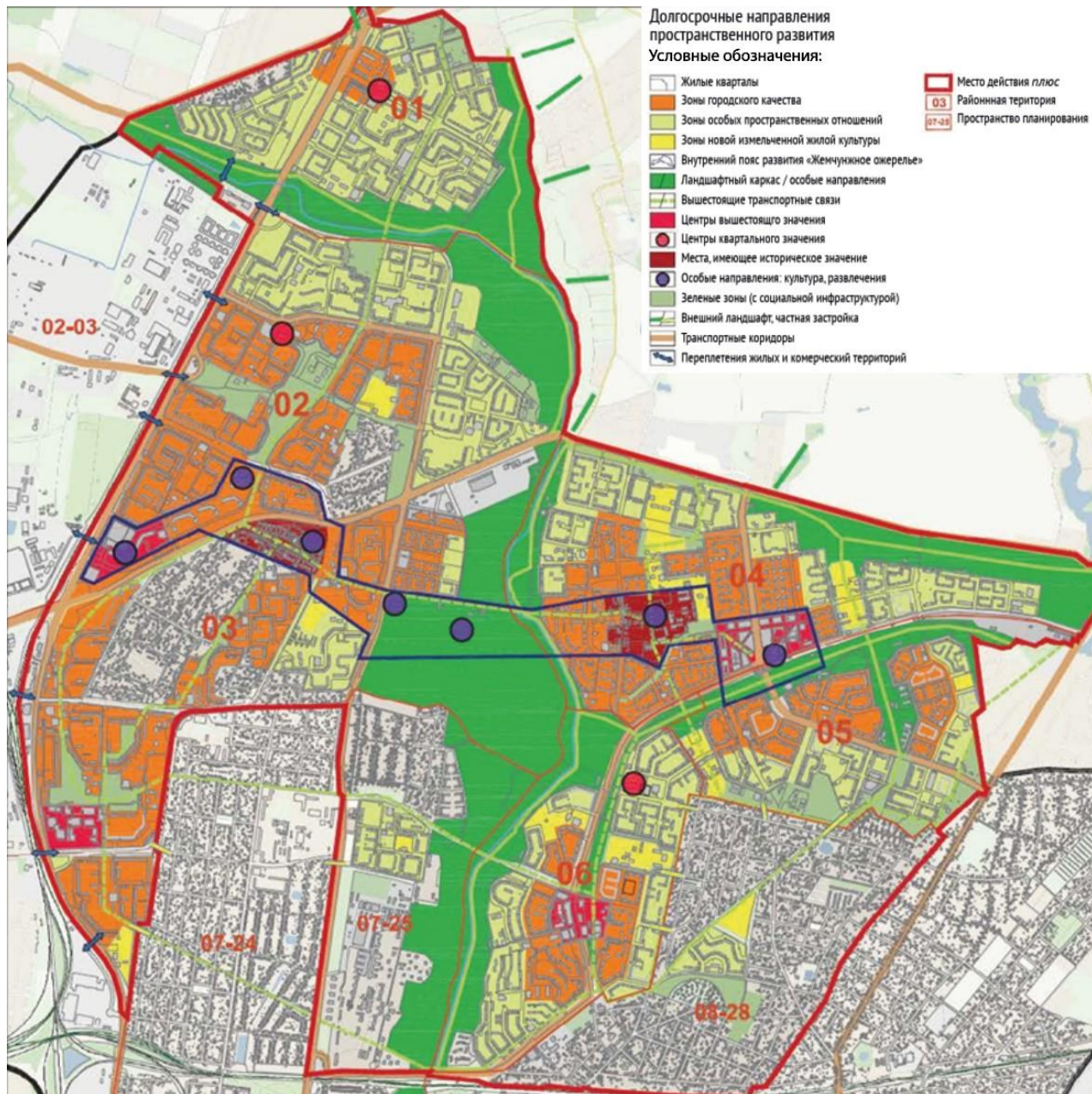


Рис. 3. Схема пространственного развития района Марцан и Хеллерсдорф. Разработана в 2007 году Gruppe Planwerk, актуализирована в 2011 году UrbanPlan



Рис. 4. Работа с рельефом в разных частях района

Параллельно велась реорганизация улично-дорожной сети. Парковочные пространства получили линейный характер и размещались

вдоль домов и на дорогах дублерах. Транспортные магистрали сузили, расширили тротуары и добавили линейные парковочные ме-

ста. Подобные решения позволили повысить качество пешеходной среды и уменьшить доминирование автомобильного транспорта в структуре жилых кварталов [8].

Открытые пространства занимают значительные площади в районах массовой застройки и приоритетным значением является экономическая эффективность их благоустройства и эксплуатации. В связи с этим применяются простые, устойчивые и антивандалные решения, обеспечивающие минимизацию эксплуатационных затрат.

Интеграция пространственной структуры осуществляется посредством комплексной ландшафтной реконструкции, направленной на формирование непрерывного зелёного каркаса с сохранением и восстановлением природных компонентов [9]. Функционально насыщенные элементы благоустройства концентрируются в зонах общего пользования районного уровня. Здесь формируются крупномасштабные общественные пространства и игровые комплексы, обслуживающие несколько жилых кварталов и находящиеся под муниципальным управлением и контролем. В целом, ландшафт и зелёная инфраструктура выступают ключевыми инструментами повышения качества среды в условиях типовой застройки, обеспечивая пространственное разнообразие, активацию неиспользуемых территорий и рост общей привлекательности жилых районов [9].

Реализация данных преобразований основывается на принципах интерактивности, многофункциональности, идентичности, соразмерности и устойчивости. Ключевыми стратегиями трансформации рассматриваемых жилых районов выступают устойчивое развитие, сохранение идентичности и повышение интерактивности среды.

Массовое жильё в Японии и трансформация районов Данчи

В послевоенный период Япония реализовала политику массового жилищного строительства, направленную на быстрое удовлетворение растущих потребностей городского населения. Основным инструментом этой стратегии стали данчи – коллективные жилые комплексы, развивавшиеся с середины 1950-х годов [10]. Архитектурная типология данчи переняла опыт массовой застройки из советских практик через специалистов Японской жилищной корпорации (Nihon Jutaku Kodan). Бетонные пятиэтажные блоки, стандартные планировки квартир и повторяющиеся фасады создавали ощущение социального и материального равенства, соответствуя послевоенным идеалам демократизации и коллективизма [10]. Жилой комплекс Сига (рис. 5) реализован по типовой схеме: здания выстроены рядами с минимальными промежутками, формируя вытянутые блоки, где акцент сделан на функциональную компактность и рациональное использование ограниченной городской территории.



Рис. 5. Жилой комплекс Сига (данчи), Нагоя, 1960 год

Планировка комплекса была линейно-модульной с ориентацией фасадов преимущественно на восток-запад, дворы задумывались как безопасные и открытые общественные пространства, отражая концепцию данчи как «социальных узлов». Интеграция зелёных зон создавала «зелёные коридоры», улучшая микроклимат и сохраняя традиционное японское

сочетание архитектуры и природы. С конца 1960-х годов ряд кварталов был подвергнут сносу. На месте комплекса Сига был реализован Урбания Сига парк (Urbania Shiga Park) (Кита, Нагоя, 1998-2001; полная реконструкция – 2017) (рис. 6), разработанный по концепции «повседневная жизнь в благоустроенном саду» [11].



Рис. 6. Комплекс Урбания Сига Парк. Ситуационная схема (схема автора)

Комплекс органично встроен в существующую уличную сеть и связан с близлежащей инфраструктурой. Композиционно основан на кластерной системе жилых блоков. Пространство внутри дворов является социальным ядром, которое формирует общественные пространства для досуга и отдыха. Зонирование территории стимулирует взаимодействие жителей в процессе совместного отдыха на террасах,

прогулочных аллеях, игровых площадках, беседках — все это формирует устойчивый социальный кластер. Автомобильные и пешеходные зоны разделены. Ландшафтное оформление (рис. 7), подчеркивает концепцию городского сада, извилистые тропинки, геопластика, декоративные насаждения и растительность формируют мягкие границы между частным и публичным пространством.



Рис. 7. Современное ландшафтное оформление с использованием необычных маф

Ночная подсветка создаёт уникальный визуальный эффект и усиливает связь с природной средой (рис. 8).



Рис. 8. Освещение территории, работа светотени, освещение от солнечных батарей

Уличный фронт организован с учётом ступенчатой высотности и ритмической модульности фасадов, а балконы, лоджии и террасы создают переходный слой между публичной улицей и приватными дворовыми пространствами, усиливая визуальную и функциональную связность комплекса.

Реализация проекта Урбания Сига Парк опирается на принципы экологической устойчивости, многофункциональности, идентичности и создает гармоничную, человекоориентированную и адаптивную жилую среду.

Трансформация улиц жилых районов в Шанхае (Китай)

Район Лэшань Синьцунь (Leshan New Village), представляет собой пример позднесоциалистической жилой застройки, сформированной в условиях интенсивной урбанизации мегаполиса конца XX века [12]. Квартал (рис. 9), построенный в 1980-х годах характеризуется высокой плотностью застройки и компактной организацией жилых блоков, что отражает потребность в эффективном использовании городской земли.

Район территориально расположен к западу от делового центра, одного из ключевых

транспортных и коммерческих узлов города, что определяет его интеграцию в городскую структуру. Морфологическая структура района имеет плотную застройку с 5-7 этажными зданиями, между которыми минимальный интервал, это следствие ограниченности территории и необходимостью продуктивным использованием земельных ресурсов. Из-за данной пространственной организации общественная активность сместилась на улицы, которые выполняют несколько функций. В первую очередь это транзит, пешеходные коридоры, места для общения и локальная рекреация. Уличный фронт компенсируют дефицит внутриквартальных открытых общественных пространств.

Особенность пространственной организации заключается в смещении общественной активности на улицы, где тротуары и прилегающие зоны выполняют функции пешеходных коридоров, мест для общения, неформальной торговли и локальной рекреации. Уличное пространство становится многофункциональной артерией, сочетая транзитные и социальные функции, компенсируя дефицит внутриквартальных открытых пространств.



Рис. 9. Район Лэшань до ремонта. На заднем плане – центр Сюйцзяхуэй



Рис. 10. Границы проектирования уличного фронта

Проекты реконструкции реализуют стратегию «мягкой реновации»: локальное благоустройство улиц (рис. 10), модернизация общественных пространств, адаптация существующих зданий и инфраструктуры [13]. Основная цель – создание качественной общественной среды, учитывающей потребности



Рис. 11. Единый визуальный стиль активного уличного фронта с внедрением озеленения в плотную застройку

Ограниченные внутренние улицы с кольцевой сетью и зелёными полосами обеспечивают комфортное пешеходное движение и снижение скорости транспорта. Ограничение парковки и активацию «скрытых углов» для малых общественных пространств, модернизацию автобусной станции как визуального и функционального акцента. Объединяется единой цветовой и графической системой. Вертикальное озеленение и контейнерные зелёные элементы, компенсируют дефицит открытых природных пространств.

Реконструкция района базируется на сохранение структуры квартала и активизирует улицы, превращая их в многофункциональные общественные пространства, которые несут визуальную идентичность, социальную активность и поддерживают экологическое качество городской среды.

Заключение

В ходе сравнительного анализа трансформации районов массовой застройки Европы и Восточной Азии определились тенденции ревитализации городской ткани и различия в практике обновления. Система в районах Берлина основана на создании иерархии открытых общественных пространств, развитие градации внутриквартальных территорий по принципу частных, квази-публичных и общественных пространств, снижение доли транспорта и ландшафтных решений, что влияет на соразмерность и восприятие среды. Восточноазиатская модель отвечает высокой плотно-

различных групп пользователей, включая жителей, работников и посетителей района.

Ключевым принципом проектирования является формирование «читаемой улицы» [13] (рис. 11), насыщенной визуальными и культурными элементами: художественные экспозиции, локальные истории и детские рисунки создают идентичность квартала.

Ограниченные внутренние улицы с кольцевой сетью и зелёными полосами обеспечивают комфортное пешеходное движение и снижение скорости транспорта. Ограничение парковки и активацию «скрытых углов» для малых общественных пространств, модернизацию автобусной станции как визуального и функционального акцента. Объединяется единой цветовой и графической системой. Вертикальное озеленение и контейнерные зелёные элементы, компенсируют дефицит открытых природных пространств.

Сопоставление этих подходов позволило выделить ключевые **принципы трансформации** районов массовой жилой застройки, адаптируемые к российским городским условиям:

1. Линейно-узловая система открытых общественных пространств. Улица становится не просто транзитом, а полноценным многофункциональным пространством. Формируется система открытых общественных пространств с комбинированием активно-пассивных видов деятельности.

2. Разделение пространства на частное, квази-публичное и общественное, в зависимости от сценария использования. Частные-патио для жителей первых этажей, квази-публичные – городские огороды во дворе дома, общественные – спортивные, детские площадки.

3. Формирование адаптивности городской среды. Защита от ветра и холода зимой, использование теплого света. Высаживание деревьев для защиты от солнца и пыли летом, устройство взаимодействия с водой.

4. Разработка системы, ориентированной на пешехода. Создание безопасной сети пешеходных и велосипедных маршрутов. Двор без машин, проектирование временных гостевых

парковок, основные парковочные места – линейные вдоль дорог.

5. Внедрение ландшафтного дизайна в сочетании с экологически устойчивыми мерами. Формирование системы дождевых садов и биофилтрации. Использование местных видов растений, проницаемые покрытия.

6. Идентичность местности. Индивидуальный стиль маф, выявление образа символизирующей местность, единая цветовая концепция проекта.

Реализация этих принципов формирует **гибридную модель трансформации**, обеспечивающую пространственную связность, функциональную насыщенность и социальную активность жилых районов. Научная новизна исследования заключается в выявлении закономерностей трансформации общественных пространств и создании адаптированной системы принципов, способной эффективно применяться в реконструкции и развитии российских городов.

Библиографический список

1. Корюкова Ю.Д., Дайнеко Л.В. Качество городской среды городов России: анализ, динамика, направления развития // *Международный научно-исследовательский журнал*. – 2024. – № 5 (143). – DOI: 10.60797/IRJ.2024.143.149.

2. ВЦИОМ. Комфортная среда: оценки жителей российских городов // ВЦИОМ: [сайт]. – 2024. – [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://wciom.ru/analytical-reviews/analiticheskii-obzor/komfortnaja-sreda-ocenki-zhitelei-rossiiskikh-gorodov>.

3. Исследование «Городская среда глазами жителей: что нужно для комфортной жизни в мегаполисах» // ДОМ.РФ: [сайт]. – 2024. – [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://xn--80ahbbiggbxxyl2q.xn--plai/research/gorodskaya-sreda-glazami-zhiteley-chto-nuzhno-dlya-komfortnoy-zhizni-v-megapolisakh/>.

4. Коньшева Е.В. Формирование концепции жилого микрорайона в советском градостроительстве 1930-х годов / Е.В. Коньшева // *Academia. Архитектура и строительство*. – 2023. – № 4. – С. 82-92. – DOI 10.22337/2077-9038-2023-4-82-92. – EDN EJBAXL.

5. Забрускова М.Ю. Проектирование жилых районов массовой застройки в современных условиях / М.Ю. Забрускова, Е.С. Пономарев // *Academia. Архитектура и строительство*. – 2009. – № 1. – С. 51-56. – EDN KZUBKX.

6. Генеральный план Санкт-Петербурга: утв. Законом Санкт-Петербурга от 22.12.2023 № 735-136 // Геоинформационная система Санкт-Петербурга: [сайт]. – Санкт-Петербург, 2023. – [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://portal.kgainfo.spb.ru/KGAMap/Map>.

7. Официальный сайт администрации Марцан-Хеллерсдорф: *Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf // Berlin.de*: [website]. – [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.berlin.de/ba-marzahn-hellersdorf/ueber-den-bezirk/sehenswertes>.

8. Мельникова М. Не просто панельки: немецкий опыт работы с районами массовой жилой застройки. – 2020. – 128 с. – [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://masshousing.ru/>.

9. Szczerek E., et al. Metamorphosis of Modernist Large-Panel Housing Estates Towards a Sustainable Public Spaces System of the City // *Przestrzeń i Forma*. – 2023. – № 55. – P. 129-148. – [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://repozytorium.biblos.pk.edu.pl/resources/46980>.

10. Post-War Housing Construction: Danchi c. 1960 // *Old Tokyo*: [website]. — [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.oldtokyo.com/post-war-housing-construction-danchi-c-1960>.

11. Homes.co.jp. Rental Housing and Urban Danchi Information // *Homes.co.jp*: [website]. – [Электронный ресурс]. – Режим доступа: https://www.homes.co.jp/cont/rent/rent_urchintai015.

12. Zhou T., Wang Y. Transforming Public Spaces in Post-Socialist China's Danwei Neighbourhoods: The Third Dormitory of the Party Committee of Shandong Province // *Urban Planning*. – 2024. – Vol. 8, № 2. – P. 89-103. – [Электронный ресурс]. – Режим доступа: https://www.ssoar.info/ssoar/bitstream/handle/document/94952/ssoar-up-2024-shi_et_al-Transforming_Public_Spaces_in_Post-Socialist.pdf.

13. Shuishi. Renovation of street blocks in Leshan community, Xujiahui, Shanghai // *Moool*: [website]. – 2023. – [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://moool.com/en/renovation-of-street-blocks-in-leshan-community-xujiahui-shanghai-by-shuishi.html>.

TRANSFORMATION OF PUBLIC SPACES IN AREAS OF MASS RESIDENTIAL DEVELOPMENT: A COMPARATIVE ANALYSIS OF EUROPE AND EASTERN ASIA

E.A. Markova, *Master's Degree*

**Saint Petersburg State University of Architecture and Civil Engineering
(Russia, Saint Petersburg)**

***Abstract.** The article is devoted to a comparative analysis of the transformation of public spaces in mass housing districts of Europe and East Asia. The study examines the architectural and morphological characteristics of residential blocks, the functional organization of courtyards, the development of recreational infrastructure, and the integration of pedestrian and bicycle routes. Using the examples of Berlin (Marzahn and Hellersdorf), Tokyo (Setagaya), and Shanghai (Leshan in the Xuhui District), the research demonstrates how the modernization of public spaces improves residents' quality of life, stimulates social activity, and creates comfortable conditions for mobility. Based on the analysis, the study proposes principles for adapting international experience to Russian conditions, taking into account the functional differentiation of courtyards, recreational areas, pedestrian and cycling infrastructure, as well as the morphological structure of urban blocks.*

***Keywords:** public spaces; mass housing development; block morphology; architectural and urban analysis; recreational infrastructure; pedestrian environment; cycling infrastructure; Europe; East Asia; renovation.*