

Теория, руководства и исследования. Могут ли площадь, население и границы служить руководством в концептуальном фреймировании?¹

Юнми Парк
Джордж О'Роджерс

Введение

Планировщики и ученые, занимающиеся изучением планирования, знают, что у проектов и исследований больше шансов дать значимые результаты, если для решения проблемы выбран подходящий уровень в иерархии районов. Однако выбор правильного масштаба района – всегда непростая задача. Чтобы создать концептуальную рамку для выбора правильной единицы в будущих исследованиях и проектах,

1. Перевод с английского Инны Кушнareвой по изданию: Yunmi P., Rogers G. O. (2022) Neighborhood Planning Theory, Guidelines, and Research: Can Area, Population, and Boundary Guide Conceptual Framing? Vol. 30. No. 1. DOI: <https://doi.org/10.1177/0885412214549422>. First published online October 9, 2014. Перевод подготовлен в рамках реализации программы профессионального развития «Архитекторы.РФ», 2019 г. Исключительные права на перевод принадлежат ЧУ ДПО Институт «Стрелка», 2019 г.

Юнми Парк, доктор наук в области урбанистики и региональных исследований в Техасском университете A&M и в американском Институте сертифицированного планирования; 110C Langford, 3137 TAMU, College Station, TX 77843, USA. E-mail: urbanmi@tamu.edu

Джордж О'Роджерс, профессор ландшафтной архитектуры и городского планирования, старший научный сотрудник Центра жилищного и городского развития и борьбы с рисками Техасского университета A&M; 789 Ross Street, 3137 TAMU, College Station, TX 77843-3137, USA. E-mail: GRogers@TAMU.edu

Ученые и практики в области планирования знают, что проекты и исследования в области планирования имеют больше шансов достичь значительных результатов, когда проблема решается на наиболее подходящем уровне района. Однако выбор правильного масштаба района всегда сопряжен с определенными трудностями. Чтобы создать концептуальную основу для выбора подходящей единицы микрорайона в будущих исследованиях и проектах, в данной статье сделана попытка выявить иерархию микрорайонов и ключевые элементы для разных уровней микрорайонов. Площадь, население, характеристики границ и ключевые объекты для четырех уровней микрорайонов – лицевых кварталов, жилых микрорайонов, административных микрорайонов и общин – определены на основе обзора литературы теорий планирования, рекомендаций и исследований о микрорайонах.

Ключевые слова: планирование микрорайонов; иерархия микрорайонов; площадь; население; границы; инструменты планирования

Цитирование: Парк Ю., О'Роджерс Дж. (2022) Теория, руководства и исследования. Могут ли площадь, население и границы служить руководством в концептуальном фреймировании? // Городские исследования и практики. Т. 7. № 4. С. 6–28. DOI: <https://doi.org/10.17323/usp7420226-28>

в этой статье делается попытка представить иерархию районов и ключевых элементов их разных уровней. Площадь, численность населения, характеристики границ и основная инфраструктура для районов четырех уровней – кварталов, жилых районов, институциональных районов и сообществ – определяются на основе изученной литературы по теории планирования, руководств по планированию и эмпирических исследований районов.

Районы (neighborhoods) находятся в поле зрения исследователей долгое время, но недавно интерес к этой теме существенно вырос, так как люди стали чаще замечать преимущества планирования, ориентированного на районы. Районы – наиболее узнаваемые и жизнеспособные единицы идентичности и мер по созданию индивидуализированных альтернатив [Wellman, Leighton, 1979; Martin, 2003; Silver, 1985]. Кроме того, в них заложен политический потенциал: они позволяют защищать интересы жителей, определять их нужды или описывать нежелательные процессы внутри района. Будущие риски или выгоды могут быть соответственно уменьшены или увеличены, потому что жители выявляют достоинства района или угрозы для его существования на ранних стадиях процесса планирования. Планирование, ориентированное на район, более чутко реагирует на локальные воздействия, потому что проблемы достаточно малы, чтобы к их решению можно было эффективно подключить местных жителей и стейкхолдеров.

Несмотря на преимущества районно-ориентированного подхода, обозначить границы географически определяемого района – непростая задача [Chaskin, 1998; Forrest, Kearns, 2001]. Вот почему определения района существенно варьируются. Принято считать, что районы должны быть достаточно крупными, чтобы вовлекать кадры и поддерживать сервисы, но в то же время должны оставаться небольшими, чтобы у жителей сохранялась общая идентичность [Weiss et al., 2007]. В этой системе размеры района могут варьироваться от нескольких домохозяйств до сообществ, насчитывающих тысячи людей.

Разница в размерах района имеет значение при выборе инструментов планирования. Например, инструменты экономического развития (программа льготного налогообложения или режим благоприятствования для сооружений определенного назначения, например стадионов, или отдельных отраслей) едва ли дадут хорошие результаты для решения локальных вопро-

сов небольшого масштаба. С другой стороны, задачи городского дизайна (например скверы, местные игровые площадки и пешеходная доступность), скорее всего, будут более эффективно решаться на уровне локального жилого района. Тем же свойством обладают научные исследования: если они носят крупномасштабный характер, едва ли в них удастся выявить проблемы, представляющие локальный интерес. И наоборот: кропотливый локальный анализ не подходит для вопросов и мер, имеющих широкий охват. Таким образом, выбор правильного уровня и соответствующих ему целей и инструментов планирования и исследования критически важен для получения осмысленных результатов.

В данном исследовании концептуальная и оперативная рамка района раскрывается как иерархия уровней на основе краткого обзора теории планирования, руководств по планированию и эмпирических исследований. Представлено четыре уникальных и в какой-то степени исключительных уровня районов: кварталы (face-blocks), жилые районы (residential neighborhoods), институциональные районы (institutional neighborhoods) и сообщества (communities). Для районов каждого уровня предлагаются специфические рекомендации в отношении размеров, численности населения, инфраструктуры и границ.

Множество классификаций районов Что такое район?

Бауден [Bowden, 1972] считает, что даже одиннадцатилетний ребенок способен нарисовать границы района и имеет о нем представление. Сложнее дать научное описание. В исследовательской литературе можно найти несколько идей о концептуальной природе района:

- «Важный орган городской жизни», в котором люди связаны вместе, сцеплены и живут во взаимозависимости, как все живые организмы [Mumford, 1954, p. 260].
- Сочетание географических границ, этнических или культурных характеристик жителей, психологического единства или концентрированного использования инфраструктуры территории [Keller, 1968].
- Небольшая городская зона, в которой жители испытывают влияние действующей

- щих в ней социально-экономических факторов или услуг [Goodman, 1977].
- Часть более крупной зоны, в которой люди живут и взаимодействуют друг с другом [Hallman, 1984].
 - Географическая единица, в которой жители могут иметь совместный доступ к имеющимся в ней сооружениям [Chaskin, 1997].
 - Собрание пространственных атрибутов, ассоциирующихся с кластерами мест проживания, иногда в сочетании с другими видами землепользования [Galster et al., 2001].
 - Особая форма социального воспроизводства, в которой происходит человеческая деятельность, включая повседневную жизнь, социальное взаимодействие и политические и экономические обязательства [Martin, 2003].

Если вывести отсюда общее понятие, то получится, что район – это собрание людей в географически ограниченном месте, которые пользуются общими услугами и отличаются определенной степенью сплоченности. Из трех ключевых понятий, которые определяют район, – люди, место и сплоченность, – самый примечательный термин, отличающий его от, например, сообщества, – это «место». Сообщество тоже отсылает к группе людей с общими ценностями, убеждениями, обстоятельствами, интересами и культурой, но независимо от географической границы [Chaskin, 1997; Keller, 1968]. С другой стороны, районы – это сообщества с более ощутимой географической концепцией, которая полезна для целей планирования, таких как анализ, обслуживание, обеспечение и вмешательство [Wellman, Leighton, 1979; Forrest, Kearns, 2001; Mullan, Phillips, Kinman, 2004]. Таким образом, определение географических и физических условий района закладывает основу планирования и исследований в таком масштабе.

Иерархия районов

Масштаб района определяется в зависимости от размеров, степени сплоченности и наличия заведений сферы услуг, которые используются большинством жителей. В предшествующей литературе вводится иерархия районов, основанная на таких критериях, как физические условия, социальные связи и политическая активность.

Физические условия – это набор факторов, которые чаще всего используются для

определения иерархии районов. В 1940-х Пэн Нельсон проанализировал иерархию районов с точки зрения предоставляемых услуг, в особенности услуг государственного образования, ассоциирующихся с районом каждого уровня [Bailly, 1959]. Основываясь на «соседской единице» Перри, Нельсон ввел четыре уровня в иерархии районов, каждый из которых включал 4–5 географически прилегающих друг к другу единиц более низкого уровня:

- Жилой район – самая маленькая единица, складывающаяся вокруг сооружений, связанных с детьми, таких как ясли, игровая площадка, образовательное пространство для родителей, комната отдыха или магазины в шаговой доступности. Численность жителей в нем составляет около 1200 человек.
- Район обычно организован вокруг начальной школы с игровыми площадками, общественными центрами, комнатами отдыха или магазинами. Его численность – до 5000 человек.
- В округе (district) расположена старшая школа, окруженная игровыми площадками, развлекательными заведениями и спортивными залами, объектами рекреационной инфраструктуры, образовательными учреждениями для взрослых, торговыми и оздоровительными центрами. Численность населения, предлагаемая для района этого уровня, – 25 000 человек.
- Сектор (section) – самая большая единица. В ней, скорее всего, будут расположены колледж с культурным центром, общественная и рекреационная инфраструктура, административный центр или больницы. На этом уровне численность жителей достигает 75 000 человек.

Мэрэнс и Роджерс [Marans, Rodgers, 1975] для классификации также использовали физические характеристики и разделили районы на три уровня:

- Микрорайон (micro-neighborhood) – очень маленький городской район с группой из приблизительно шести домов, непосредственно прилегающих друг к другу.
- Макрорайон (macro-neighborhood) часто имеет начальную школу, окруженную большими транспортными магистралями. Он больше микрорайона и, скорее всего, является спланированным сообществом (planned community).

- Сообщество больше макрорайона, которое часто определяется политической юрисдикцией.

Американская ассоциация планирования [American Planning Association, 2006], опираясь на работы Часкина [Chaskin, 1998] и Саттлза [Suttles, 1972], представила более ясные физические требования для каждого уровня организации района, с которыми можно работать в процессе планирования:

- Кварталы (face-blocks) ограничены домами, стоящими по обеим сторонам улицы между перекрестками. Физическая близость способствует установлению в кварталах индивидуальных и межличностных связей, но их недостаточно для более явного влияния на планирование.
- Жилой район, состоящий из нескольких кварталов. Жилой район обычно имеет общие для всех жителей удобства и услуги (такие, как парки, общественные пространства, коммерческие зоны) и транспортную доступность. Эта единица планирования подходит для того, чтобы стимулировать прямое участие жителей, но не подходит, если целью являются более широкие изменения, например экономическое развитие или институциональное сотрудничество.
- Институциональный район охватывает несколько жилых районов. Его границы определяются официальными границами институтов. Он должен быть достаточно большим, чтобы предоставлять множество услуг, таких как школы, больницы, клиники, государственные учреждения и финансовые институты.

В дополнение к физическим требованиям для описания районов использовались социальные связи и административные границы. Бирч с соавторами [Birch et al., 1979] отмечали, а Галстер и Хэссер [Galster, Hesser, 1982] подтверждали существование четырех уровней иерархии:

- Первичный район отсылает к тому, что располагается в радиусе одного квартала вокруг дома, где могут играть дети. Он состоит приблизительно из десятка жилых единиц.
- Вторичный район – это зона, в которой жители имеют относительно однородный социально-экономический статус и чувствуют себя «социально-экономическим братством». Эта градация вклю-

чает в себя сплошную зону, выходящую за рамки нескольких кварталов.

- Гетерогенный район пользуется общими благами и характеристиками, например идентичностью и инфраструктурой. Он часто объединен общим названием, границами школьного округа или крупными транспортными магистралями. Гетерогенные районы включают в себя группу из нескольких «социально-экономических братств», но могли бы также рассматриваться как иной тип вторичного района.
- Подрегионы (subareas) городов отсылают к большим зонам, имеющим общую официальную идентичность, таким как пригороды, городские поселения (townships) или подметропольные регионы.

Похожим образом Часкин [Chaskin, 1997] с опорой на Саттлза [Suttles, 1972] делит иерархию районов на четыре группы:

- Квартал (face-block) отсылает к району, основанному на локальной сети. Жители совместно пользуются локальной инфраструктурой, устанавливают тесные отношения или просто узнают друг друга в лицо. Поэтому физическая граница такого района может быть нечеткой.
- Защищенный район (defended neighborhood) – первичная единица, в которой заложены локальная идентичность и связи. Он также называется жилым районом и служит «безопасным убежищем для его членов» [Chaskin, 1997, pp. 536]. Размеры защищенного района могут быть разными. Он может включать в себя несколько кварталов вокруг дома, но должен быть достаточно большим, чтобы обеспечивать жителей повседневными услугами, – например, в нем должен быть продуктовый магазин или церковь.
- Сообщество с ограниченной ответственностью (community of limited liability) имеет официально признанную границу, установленную органом муниципального управления или другим учреждением. Поэтому оно также называется институциональным районом. Эта административная единица обеспечивает различные услуги, создающие возможности для комфортабельного проживания.
- Расширенное сообщество (expanded community) с ограниченной ответственностью – это кластер подрайонов, он

Население	<100	1000	5000	25000	100000
Nelson (1945)	Жилой район (игровая площадка, ясли, магазин)		Район (начальная школа)	Округ (старшая школа, торговый центр)	Сектор (государственные учреждения, больница)
Jacobs (1961)	Уличный квартал (восприятие, личные отношения)				Большие округа (узнаваемое имя)
Marans (1975)	Микрорайон (группа 6+ домов)	Макрорайон (начальная школа)	Сообщество (политическая юрисдикция)		
Birch (1979) Galster (1982)	Первичный район (квартал 12+ домов)	Вторичный район (несколько кварталов)	Гетерогенный район (официальная граница, несколько объектов инфраструктуры)		Подрегион города (официальная идентичность)
Suttles (1972) Chaskin (1997)	Квартал (очные отношения)	Жилой район (парк, гражданское пространство, коммерческая зона)	Расширенное сообщество (Кластер из районов, общее название)		
		Сообщество (официальная граница, множество услуг)			
Данное исследование	Квартал (группа нескольких кварталов, личные отношения)	Жилой район (однородная черта, несколько основных центров деятельности)	Сообщество (группа суб-округов города, услуги более высокого порядка, колледж, культурно-административный центр).		
		Институциональный район (официальная граница, собственное имя/идентичность, услуги более низкого порядка)			

Рис. 1. Сравнения разных уровней районов

Примечание: в данной диаграмме не сравниваются реальные размеры районов каждого уровня, она показывает относительное положение и подразумеваемую численность населения, исходя из заданных характеристик.

охватывает относительно большую зону. Часто у него есть особое название, например Нижний Манхэттен или Гарлем в Нью-Йорке. Граница может быть четкой или территория может частично пересекаться с другими единицами.

Больше фокусируясь на личных отношениях и политической активности, чем на физических характеристиках, Джейкобс [Jacobs, 1961] предложила три уровня районов:

- Уличные кварталы (street neighborhoods) делают акцент на знакомстве и личных взаимоотношениях жителей улиц. Из-за наложения друг на друга множества восприятий и личных отношений местных жителей границы уличных кварталов определяются не очень четко. Хотя трудно сказать, какой уровень района важнее, Джейкобс подчеркивает, что уличные кварталы – мельчайшая, но наиболее жизнеспособная и эффективная самоуправляемая единица.
- Большой округ (district) относится к территории с узнаваемым именем, которая насчитывает 100 000 или более жителей. Большие округа наделены политической властью в умеренных

масштабах, что позволяет удовлетворять потребности их жителей, гостей и тех, кто в них работает.

- Город как целое редко называют районом. Однако Джейкобс предполагала, что город станет районной единицей, имеющей полный спектр услуг и общие интересы, позволяющие людям объединяться друг с другом. Она утверждала, что такая связь с городом как целым – величайшее благо.

Четыре уровня районов

В литературе вводятся общие критерии, образующие иерархию районов, тогда как схемы классификации и номенклатура несколько различаются. Можно предложить четыре возможных уровня классификации в зависимости от физических характеристик (например, размеров, местной инфраструктуры и признанных границ), социально-экономических особенностей (например, однородности/неоднородности по доходу, жизненному циклу и этничности) и степени развития неформальной сети.

1. Квартал (face-block) – минимальная единица, которая может быть названа районом. Обозначает группу из не-

скольких находящихся рядом домов, между которыми устанавливаются самые тесные отношения. Критическое значение имеют личные неформальные отношения между местными жителями, но квартал слишком мал, чтобы обладать политической активностью. Таким образом, квартал, как правило, неподходящая единица для физического планирования.

2. Жилой район, который состоит из нескольких кварталов. Жилые кварталы – относительно однородные физические и социально-экономические территории. Они спланированы прежде всего как жилые зоны с похожим дизайном улиц и архитектурой. В них часто похожая стоимость жилья, поэтому они служат людям с похожим доходом и жизненным циклом, создавая относительно гомогенную среду. Желательно, чтобы в них были один-два общественных центра – начальная школа или небольшой(ие) магазин(ы) розничной торговли, – обслуживающих повседневные потребности их жителей.
3. Институциональный район состоит из нескольких жилых районов. Он включает в себя целый спектр функций, таких как школы, оздоровительные центры, инфраструктура для досуга и отдыха и торговые центры. Часто у него есть собственное имя и может быть официальная или административная граница.
4. Сообщество – это группа городских зон, таких как городские поселения или пригороды, которая охватывает относительно крупные территории, иногда территорию целого города. Скорее всего, в сообществе есть культурные и административные центры или колледжи, доступные довольно большому числу населения, включая местных жителей и гостей.

Требования к району

Четырехуровневая категоризация районов может служить руководством для планирования и исследовательских проектов, если ее дополнить теорией, методическими рекомендациями и данными эмпирических исследований. В этой литературе нет четко прописанных критериев для районов каждого уровня. В целях большей ясности в этом разделе концепции района, встречающиеся в теоретических работах, методических рекомендациях и исследователь-

ской литературе, распределяются относительно квартала, жилого района, институционального района и сообщества на основе их описания, размеров, границ и основных функций.

Размеры районов: теория

Город-сад, модель идеального города, предложенная Эбенизером Говардом в 1898 году, предполагает население около 30 000 жителей на 6 000 акрах земли. Непосредственно модель района им предложена не была, но Говард подчеркивал самодостаточность каждой секции, которую он называл *ward*, то есть одной шестой города. Такая единица включает в себя школы, религиозные сооружения или библиотеки, располагающиеся на приблизительно 1000 акрах земли с 5000 жителями [Howard, 1965; Keller, 1968]. Поскольку он акцентировался на самодостаточном городе с различными функциями, район в его понимании был бы больше жилых районов.

Обсуждение моделей идеального района продолжилось в США в 1920-е годы. В 1920 году Маккензи предложил модель «промышленного жилья», похожую по составу на традиционные районы с их систематическим озеленением, сохраненными сельскохозяйственными угодьями, районным центром и главной улицей [Rogers, 2001]. Маккензи описывает жилую застройку, в которой есть районный центр или независимая центральная деловая зона, также как район. Ряд таких районов образует город или деревню. Подобный район похож на жилой по видам землепользования: в нем есть районный центр и таунхаусы, одно- и многосемейные дома. Район включает в себя пространство радиусом 1350 футов (четверть мили), что составляет около 131 акра земли [Nolan, 1927]. Примерно в то же самое время Кларенс Перри представил теорию «соседской единицы». Он предложил идеальные размеры района и основные принципы проектирования для жилой застройки в метропольных агломерациях. 160 акров земли и 5000 жителей (верхний предел 9000) – таковы были цифры, рекомендуемые для жилого района. Цифра 160 акров взята с учетом того, чтобы до начальной школы, считающейся центральной точкой района, можно было добраться пешком за пять минут (в радиусе от четверти до полумили). Количество человек (5000) берется из того расчета, что этого населения достаточно, чтобы заполнить одну

начальную школу и организовать добровольную ассоциацию жителей [Perry, 1929; Lawhon, 2009]. Численность населения 5000 человек также может отсылать к средневековым кварталам (районам), в которых проживало от 1500 до 6000 человек и в центре которых была церковь [Mumford, 1954]. Штайн [Stein, 1942] расширил идею Перри до радиуса в полмили. В центр района он поместил начальную школу и небольшой торговый центр для повседневных нужд. Три прилегающих друг к другу района образуют город, в котором есть одна старшая школа и один-два крупных коммерческих центра [Mumford, 1954; Stein, 1949]. Район по Штайну похож на жилой район, включающий в себя 500 акров земли, а его город напоминает институциональный район. Похожим образом Н. Л. Энгельгардт-мл. в 1943 году тоже представлял районы различных масштабов, ориентируясь на школы. Он полагал, что лучшее образование – результат хорошо продуманного планирования района и что оно имеет критическое значение для интегрирования повседневной жизни его жителей. Энгельгардт предлагал разместить игровую площадку и детский сад в радиусе четверти мили, а начальную школу – в радиусе максимум полумили пешего хода [Gallion, 1950; Vailly, 1959]. Когда район определяется по начальной школе, численность жителей в нем составляет 1700 семей. Учитывая, что средний размер семьи в 1940 году был 3,76 человек [U. S. Bureau of the Census, 2004], предлагаемая численность населения района может достигать 6000 человек. Для средней школы понадобится две соседские единицы (3400 семей, около 12 000 человек), а для школы со старшими классами и коммерческого центра – четыре района (6800 семей, около 20 000 человек). Сообщество может образовываться, начиная с численности населения в 24 000 человек [Gallion, 1950]. Один район окажется жилым районом, а два района образуют жилой или институциональный район в зависимости от количества и типов объектов местной инфраструктуры. Четыре соседских единицы по размерам равны институциональному району (рис. 2).

Хотя теория соседской единицы все еще вызывает споры, она положила начало современным концепциям проектирования, ориентированным на район. Отголоски этой теории можно встретить в новом урбанизме, включая «Развитие традиционного района» (TND), «Развитие,

ориентированное на транспорт» (TOD) и движение за городские деревни. Дуани и Платер-Зыберк [Duany, Plater-Zyberk, 1994], а также Нелессен [Nelessen, 1994] согласились с критерием пяти минут пешего хода и с радиусом в полмили и предложили автобусные остановки, парковки и школу в центре района [Farr, 2007]. С другой стороны, у Калтсропа [Calthrope, 1993] единичный район как часть «Развития, ориентированного на транспорт» предполагает десять минут ходьбы с радиусом 2000 футов (район в форме полукруга, 160 акров) из расчета скорости ходьбы 2,27 миль в час. Дуани и Платер-Зыберк использовали скорость ходьбы 3 мили в час для пятиминутного расстояния [Hornik, 1994; Hur, Nasar, Chun, 2010]. Точно так же Фарр [Farr, 2007], ведущий новый урбанист, предлагал средний размер района 160 акров земли: от 40 до 200 акров. Жилые районы, фигурирующие в современных проектах, по-прежнему имеют радиус от четверти до полумили от центра, как и соседские единицы Перри, однако начальная школа перестала быть в них ключевым объектом инфраструктуры (рис. 3).

Виды точек розничной торговли и численность населения, достаточная для их поддержания, – еще один критерий для установления размеров районов. По Шпрейрегену и Де Паз [Spreiregen, De Paz, 2006], численность населения в районах должна достигать 7500–20 000 человек, район должен обладать центром с такими объектами, как аптека, автосервисы и супермаркет, до которого можно добраться на машине максимум за шесть минут. Из расчета скорости 30 миль в час такой район будет охватывать площадь радиусом три мили, 18 000 акров земли. Население, насчитывающее 20 000–100 000 человек, может поддерживать центр сообщества, в котором есть универсальные магазины, розничные торговые точки, продающие текстиль (одежду, полотенца, обувь) и товары долговременного использования (хозяйственные товары, электронику и бытовую технику). Аналогично Гиббс [Gibbs, 2011] предложил классификацию из четырех типов районов, которые включают магазины у дома (corner stores), супермаркеты (convenience stores), районный центр и центр сообщества. Магазины у дома предлагают товары первой необходимости, такие как напитки, продукты и готовые сэндвичи. Для поддержания среднего магазина требуется приблизительно 1000 домохозяйств – около 2500 че-

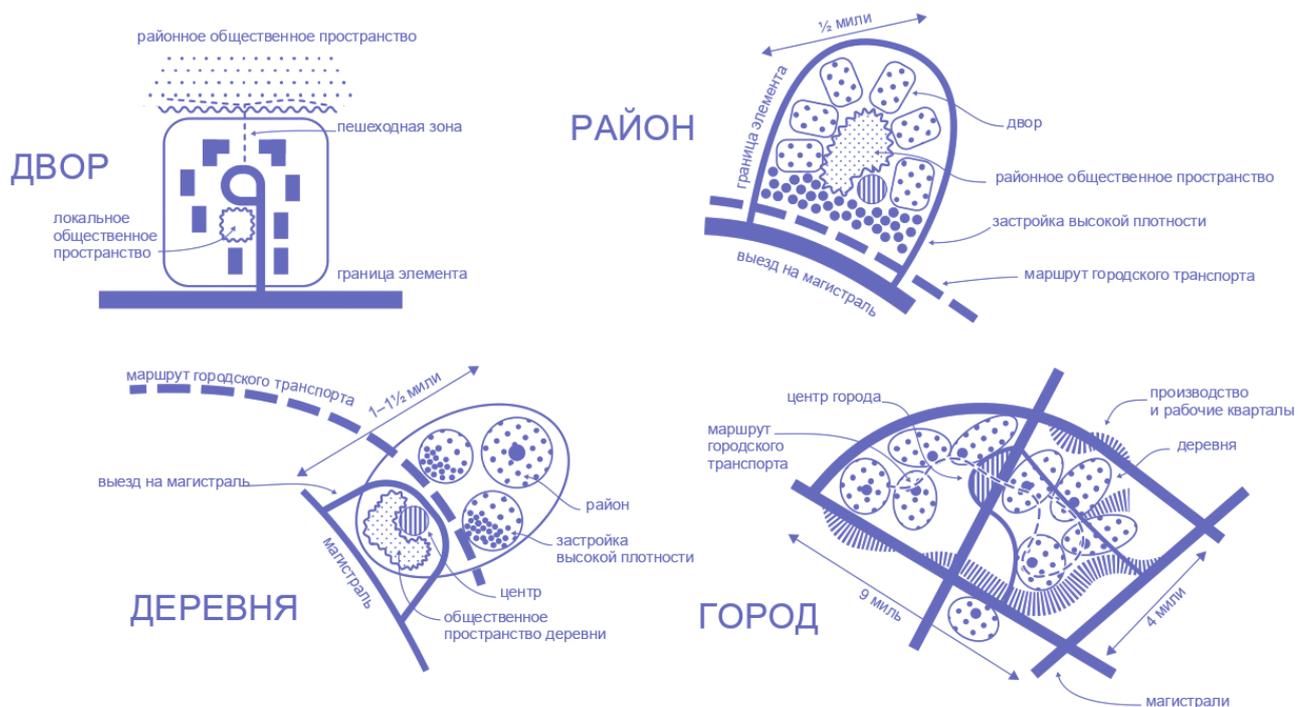


Рис. 4. Элементы «нового города»: агрегирование для образования следующей более крупной единицы (слева направо)

Источник: [Hoppenfeld, 1967, pp. 406–407].

Один из самых известных примеров в Колумбии, штат Мэриленд, открытый в 1967 году, имел десять самостоятельных «деревень», которые включали в себя 33 района, состоявших из нескольких жилых кластеров (рис. 4). В центре района располагалась инфраструктура, предназначенная в основном для молодых матерей и маленьких детей: начальная школа, детский сад, маленькие магазины, бассейн или игровая площадка. «Деревня» состоит из двух или трех районов, занимающих приблизительно 640–1500 акров земли (из расчета стороны длиной в полторы мили) и с населением от 10 000 до 15 000 человек. «Деревня» – это физическое сообщество, жители которого имеют общую сферу занятости и идентичность, пользуются общими услугами и инфраструктурой, например средними или старшими школами, торговыми центрами, сооружениями для досуга и отдыха. В городе имеется городской центр, обслуживающий 250 000 человек на приблизительно 25 000 акрах земли [Hoppenfeld, 1967]. В данном случае город больше похож на большой город или подрайон большого города, который может сам себя обеспечивать за счет делового района, колледжа и торговой инфраструктуры в городском центре.

Современные подходы предлагают похожую конфигурацию. Идеальная «городская деревня» по размерам напоминает район новых городов и район из теории, посвященной соседской единице: население численностью от 3000 до 5000 чело-

век, школа, деревенская площадь как фокусная точка и несколько предприятий розничной торговли в шаговой доступности [Urban Villages Forum et al., 1997]. Численность населения в существующих «городских деревнях» варьируется от 160 до 5000 человек [Biddulph, Franklin, Tait, 2002].

Профессиональные организации или образовательные учреждения давали более подробную иерархию районов. Институт городских земель представил план развития для города Порт-Сент-Луиси, в котором были предусмотрены районы, «деревни» и сообщества. Для района требовалось численность населения от 1500 до 2000 человек, маленький парк (5–8 акров), коммерческая зона и начальная школа [Urban Land Institute, 2004]. «Деревня» состоит из 3–5 районов (или насчитывает 4500–10 000 человек), а сообщество – по крайней мере из двух деревень (или минимум 9000 человек). Этот критерий также применялся в генеральном плане 2010 года, он допускает разброс в размерах района от 10 до 600 акров [The City of Port St. Lucie, 2012].

Американская ассоциация планирования [American Planning Association, 2006] определяет три типа районов: кварталы (face-block), жилые районы и институциональные районы. Квартал – это группа домов по обеим сторонам улицы. Если мы возьмем идеальный размер блока 300 на 300 футов из работ Монтгомери [Montgomery, 1998] и Александра, Ишикавы и Сильверштейна [Alexander, Ishikawa, Sil-

verstein, 1977], размер квартала составит более двух акров. Размеры квартала будут больше на участке с тупиковым рисунком улиц. Жилой район требует не менее шести акров земли и состоит из более чем трех квартальных групп. Американский совет по экологическому строительству разработал программу «Лидерство в энергетике и экологическом проектировании» (LEED) для районного развития, которая представляет собой национальную рейтинговую систему для проектирования районов. Система LEED определяет район как место, в котором есть по меньшей мере два здания и до 326 акров земли. LEED предполагает, что наличие транзитной инфраструктуры, общественного и публичного пространств, многофункциональное назначение, компактная застройка и рисунки улиц – это факторы, представляющие интерес [US Green Building Council, 2006]. Согласно докладу Техасского отделения Американской ассоциации планирования (APA) 2010 года, размеры проектируемого района определяются ресурсами планирования, традиционным пониманием района в сообществе и временем [Barrett, 2008]. Таким образом, в разных городах применяются разные размеры района: 5000 человек или 30 квадратных блоков в Остине, штат Техас, и 50–60 квадратных блоков в Портленде, штат Орегон. Такие районы требуют, чтобы в них были и жилье, и рабочие места, поэтому они скорее похожи на институциональные районы.

Инициативы, ориентированные на районы, выделяют несколько иные критерии, которые зависят от характеристик каждого проекта. Часкин [Chaskin, 1998] выяснил, что численность населения в районе варьируется от 1500 до 200 000 человек для социальных услуг или решения социальных проблем. Если целью ставится экономическое развитие, район должны населять 1000–100 000 жителей. 1000–6000 жителей требуется для поддержки инициатив, связанных с образованием. Районы, о которых здесь идет речь, по определению больше кварталов, потому что для работы инвестиций и реформ различных типов использования территории ключевое значение имеет определенный уровень институциональной и организационной поддержки.

Размеры районов: эмпирические исследования

Районные единицы часто определяются в эмпирических исследованиях в соответствии с единицами переписи населения –

буфером между индивидуальными частями и другими уже определенными географическими единицами, такими как жилые комплексы, округа планирования, поименованные районы или зоны с одним почтовым индексом. Ни одна из таких единиц не соответствует реальному району, но у каждой есть свои достоинства и недостатки как у единицы-заместителя.

Единицы переписи

Единицы, основанные на переписи населения, часто используются как суррогаты в силу легкости в работе, большого количества данных и четкой границы [Van Zandt, Rohe, 2006; Coulton et al., 2001; Sampson, Morenoff, Gannon-Rowley, 2002]. География, определенная переписью, может легко добавляться к другим административным границам и данным. Благодаря этим достоинствам в предшествующих исследованиях многократно использовались различные типы единиц переписи, такие как переписные районы, переписные кварталы и группы переписных кварталов [Goodman, 1977; Song, Knaap, 2004b; Mullan, Phillips, Kinman, 2004; Yang, 2008; Hipp, 2010; Patterson, 2004]. Единицы переписи характеризуются относительно однородной демографией и пространственной смежностью [U. S. Bureau of the Census, 1994; Clapp, Wang, 2006]. Переписной квартал (census block) – самая маленькая географическая единица, а кварталы объединяются в группы кварталов. Переписной квартал обычно соответствует городскому кварталу в городских зонах, так что численность населения варьируется в зависимости от условий территории. Группа переписных кварталов обычно состоит из 5–10 городских кварталов с численностью населения от 600 до 3000 человек, в среднем 1500 человек [Coulton et al., 2001; Iceland, Steinmetz, 2003]. Переписной район содержит одну или более группу кварталов. Один переписной район насчитывает около 4000 жителей в городских зонах – как правило, от 1500 до 8000 человек. В предшествующей литературе редко объяснялось, почему для изучения были выбраны те или иные единицы переписи, но исследователи интуитивно знали, что для этих единиц в зависимости от масштаба важны разные аспекты. Паттерсон (2004) соизмерял архитектурные атрибуты и рисунки улиц с переписными кварталами для изучения пешего передвижения, езды на автомобиле, качества жизни и удовлетворенности районом. Группы переписных

кварталов часто используются для оценки степени социальных связей и сплоченности, социально-экономической однородности, плотности населения, пешеходной доступности, дизайна улиц, состава розничной торговли и т. д. [Goodman, 1977; Freeman, 2001; Song, Кнаар, 2003; 2004b; Matthews, Turnbull, 2007; Coulton, Cook, Irwin, 2004]. Переписные районы часто используются для изучения влияния, которое оказывает сочетание социально-экономического статуса, формы города (например, зданий, типов жилья, видов землепользования, открытого пространства и плотности) и общих проблем районов (например, преступности, доверия и активизма). Чем больше единицы переписи, тем более коллективный характер несут особенности района, которые можно оценить. Если основываться на измерениях, используемых для каждой географии переписи, переписные кварталы будут соответствовать районам как кварталам (face-block). Группы переписных кварталов, по-видимому, соответствуют кварталам или жилым районам. С точки зрения численности населения переписные районы аналогичны жилым районам. Переписные районы могут оказаться институциональным районом в случае многообразия видов землепользования и гетерогенности. Без информации о специфических размерах переписных районов трудно определить, какие они – жилые или институциональные. В некоторых исследованиях не получилось соотнести между собой измерения и уровень единиц переписи. Например, группы переписных кварталов недостаточно велики, чтобы иметь много разных смешанных видов землепользования: жилые, коммерческие, промышленные, гражданские. Этот уровень не подходит для измерения смешанных уровней землепользования. Несоответствие может привести к неправильным результатам.

Буферное расстояние

Районы также определялись на основе буферного расстояния вокруг индивидуальных единиц. Буферный подход акцентирован на личном знакомстве жителей, доступе к окружающей среде или его ограничении. Этот подход предполагает, что близость напрямую соотносится с тем, как жители воспринимают районы [Kweon et al., 2010]. В большинстве исследований использовался простой радиус буфера, хотя в отдельных работах сравнивались эффекты разных размеров. В исследовании Геогеган, Вейн-

гер и Боксталь [Geoghegan, Wainger, Bockstael, 1997] районы делились на «ближайшие районы» и просто «районы».

Ближайший район – это зона с буферным расстоянием радиусом в 0,1 км (около 0,06 мили) от владения. Просто район определяется радиусом 1,0 км (0,6 мили). Ли [Lee et al., 2008] определяет район с буфером в 0,15 мили как «микрорайон», с буфером 0,3 мили – «средний район», а с буфером в 0,6 мили – как «макрорайон». Форсис и другие [Forsyth et al., 2007] использовали буферы размером одна восьмая мили, четверть мили и полмили, хотя никак не назвали полученные таким образом районы. Их классификация подсказывает, что район предположительно имеет радиус от 0,05 до одной мили. Более мелкие буферы (то есть с радиусом менее 0,25 миль) часто используются для оценки ландшафтного рисунка и озеленения рядом с владением [Geoghegan, Wainger, Bockstael, 1997; Forsyth et al., 2007]. Такие районы эквивалентны кварталам (face-blocks), поскольку они могут охватывать только несколько домов. В чуть более крупных зонах (например, с радиусом от четверти мили до полмили) принимается длительность пешей прогулки от пяти до семи минут – это обычное расстояние для однонаправленного перемещения пешком до конкретного места назначения. Зона охватывает от 150 до 500 акров, но могла бы быть меньше, если вместо евклидова расстояния брать сетевое – реальное расстояние доезда, определяемое степенью связанности транспортных путей [Patterson, 2004; Forsyth et al., 2007; Lee et al., 2008]. Районы, образуемые буферами, превышающими одну милю, могут охватывать большую площадь, чем та, которую ежедневно проходят жители [Lee, Moudon, 2006b; 2006a; Lovasi et al., 2008; French et al., 2013; Forsyth et al., 2007; Geoghegan, Wainger, Bockstael, 1997]. Буферные районы хорошо подходят для проведения исследований восприятия среды и пешеходной доступности, но не особенно полезны для разработки общего определения района. Близость сама по себе – недостаточное условие для того, чтобы обнаружить соответствие совокупному социально-экономическому составу, сетям жителей и центральной инфраструктуре в районах.

Группы единиц переписи

Другие исследователи стремились обнаружить районы, которые обладают большим

сходством с реальными районами. Чтобы облегчить проблему разных размеров единиц переписи, часто использовались сгруппированные переписные единицы [Sampson, Raudenbush, Earls, 1997; Mullan, Phillips, Kinman, 2004; Weiss et al., 2007]. В качестве основы для объединения в один кластер нескольких единиц переписи использовались служебные зоны критически важной инфраструктуры, когнитивная карта жителей, социально-демографическая гомогенность или географическая связанность. Муллан, Филлипс и Кинман [Mullan, Phillips, Kinman, 2004] соединили в один кластер от 7 до 11 переписных районов, ориентируясь на район, обслуживаемый больницей. Сэмпсон, Рауденбуш и Эрлс [Sampson, Raudenbush, Earls, 1997] соединили переписные районы и создали «районный кластер» с населением 8000 человек. Вайс [Weiss et al., 2007] объединила переписные кварталы в группы, соотнесла их с существующими границами районов и определив районы в группах кварталов, насчитывавших от одной до восьми единиц. Также используются мягкие границы, например, проведенные в соответствии с почтовыми индексами и Зонами анализа транспортно-го движения (TAZ). Ловази [Lovasi et al., 2008] использовала почтовые индексы для анализа социально-экономического статуса. Средняя численность населения, приходящаяся на один индекс, составляет в США около 30 000 человек [Krieger et al., 2002]. Сонг и Кнап [Song, Кнап, 2004] в исследовании использовали Зоны анализа транспортного движения (их размеры меняются в зависимости от города), для которых, однако, часто рекомендуется численность от 1200 до 3000 человек [Florida Department of Transportation Systems Planning, 2007].

Жилые комплексы и спланированные сообщества

Жилые комплексы (subdivisions) и спланированные сообщества (planned communities) представляют собой еще одну альтернативу, поскольку они точно соответствуют определению районов. У них есть географическая граница, они наделены некоторой однородностью: названием, одинаковым возрастом застройки, одинаковым рисунком городской формы, однородным уровнем дохода жителей [Blake, Arreola, 1996]. Кроме того, районы часто застраиваются в соответствии с общими договорами, строительными нормативами и прави-

лами внутреннего распорядка, нормативными актами ассоциаций собственников жилья и т. д. Шин, Сагинор и Ван Зандт [Shin, Saginor, Van Zandt, 2011] отмечали, что жилой комплекс – самая подходящая единица для того, чтобы наблюдать за специфическими проектными параметрами застройщика. Они выбирали жилые комплексы, в которые входило более восьми жилищных единиц. Зенер [Zehner, 1971] полагал, что группы, включающей в себя до восьми жилых комплексов, достаточно для создания досуговой инфраструктуры и общего генерального плана для целого сообщества. Rogers, Sukolratanameteer [2009] изучали сообщества, включавшие более 100 домохозяйств, чтобы проследить отношения между проектными решениями и чувством общности.

Поименованные районы

Поименованные районы или районы планирования (planning districts) также рассматривались как районы, поскольку у них есть официальные, исторические и перцептивные границы [White, 1990; Coulton, Cook, Irwin, 2004; Sampson, Raudenbush, Earls, 1997]. Эти районы складывались под влиянием разных процессов и институтов. Уайт [White, 1990] использовал районы планирования, как они были определены в Норфолке, штат Вирджиния. В каждом из них было минимум 50 домохозяйств. Сэмпсон, Рауденбуш и Эрлс [Sampson, Raudenbush, Earls, 1997] использовали границу сообщества, определенную городом Чикаго, – в таком сообществе проживает 40 000 человек. Coulton, Cook, Irwin [2004] использовали поименованные районы в Вестсайде, Денвер, где было от 1500 до 40 000 жителей. Границы проводились на основе восприятия жителей.

Ассоциации и ячейки

Еще одним вариантом подхода к определению района могут служить ассоциации собственников жилья. Чапман и Ломбард [Chapman, Lombard, 2006] выбрали районные ассоциации, в которые входили, например, совладельцы многоквартирного жилья, собственники или ассоциации сообществ. В этом случае юридические соглашения между жителями особенно важны. Их политическая активность и полуюридический статус подтверждают существование районов как прежде всего барьеров, но это не всегда соответствует физическим границам. Еще проще исполь-

зовать для идентификации района ячейку решетки. Ли и Браун [Li, Brown, 1980] использовали решетку с ячейкой размером один гектар для обозначения микрорайона. Она дает представление о размерах небольшого района, но совершенно не передает смысл района в более широком понимании.

Граница района

Граница – одно из главных условий, определяющих район. Граница района защищает от проникновения извне, объединяет проживающих внутри людей и создает места для взаимодействия с окрестными функциями [Alexander, Ishikawa, Silverstein, 1977]. Часто упоминаются естественные границы (например, пустыри, сельскохозяйственные угодья, вода, экокоридор, отстойники и дорожки) и рукотворные барьеры (например, образуемые железными дорогами, крупными транспортными магистралями, парками и институтами, охватывающими несколько кварталов). Среди редких обсуждений границы выделяется точка зрения, изложенная в работе Александра, Ишикавы и Сильверштейна [Alexander, Ishikawa, Silverstein, 1977]: разнородное функциональное зонирование, например размещение небольшого продуктового магазина или уличного кафе на краю района, может создать отчетливую границу между районами. Восприятие жителей редко выходит за рамки таких физических препятствий, они ограничивают контакты между физическими границами [Weiss et al., 2007; Alexander, Ishikawa, Silverstein, 1977; Perry, 1929; Rogers, 2001]. С другой стороны, социальная сплоченность побуждает воздвигать физические барьеры [Keller, 1968]. В жилом районе часто можно встретить такие четкие границы, как ограждения или ворота, ограничивающие случайный доступ. У институциональных районов и сообществ по сравнению с ними менее четкие границы.

Типы границ, вводящиеся в эмпирических исследованиях, не особенно отличаются от теории и руководств по планированию. Эмпирические исследования часто опираются на районы, у которых имеется ясная официально признанная граница: переписные единицы, спланированные районы, районы планирования, почтовые отделения или жилые комплексы. У них часто есть яркие черты: дороги, реки и железнодорожные линии, – но иногда они следуют за незаметными чертами, например границами владений, или за исторически при-

знанными административными границами, например города, городского поселения, школьного округа, графства, или за продлением визуальной линии дорог на небольшое расстояние. Спланированные единицы, такие как жилые комплексы, спланированные сообщества и ассоциации совладельцев многоквартирных домов, имеют официально задокументированные границы, обычно признаваемые жителями, которые (в особенности если они являются собственниками) точно знают, к какой единице они относятся. Границы часто совпадают с географическими или физическими особенностями, но так бывает не всегда.

У буферных районов нет конкретных границ. Границы районов, созданные из расчета евклидова буферного расстояния, кажутся менее достоверным определением района, чем «географически определенные» места. Это просто абстрактный круг на карте. Буферы, создаваемые сетевым расстоянием, используются как границы владения, идущие на заданном расстоянии. Они тоже не могут называться границами района – скорее, они представляют собой предел физического или воспринимаемого доступа.

Концептуальные рамки для выбора типа района

Выбор специфического определения понятия «район», которое могло бы ухватить суть значения, более всего релевантного для проблемы, – первый шаг в практических и исследовательских проектах. Существующая теория планирования и руководства по планированию предлагают определения, удобные для целей планирования и исследования. Определения, предлагаемые в теоретических работах, формируют ценности планировщика и направлены главным образом на физический дизайн. С другой стороны, эмпирические исследования концептуализируют районы таким образом, чтобы максимизировать доступность данных и измерений и увеличить шансы получения осмысленных результатов. Даже если нет единого критерия для всех, теории планирования, руководства и эмпирические исследования помогают понять, как выбирать различные уровни районов. Рекомендуются выделять четыре разных уровня районов. Эти уровни определяются физическими элементами: численностью населения, площадью, центральными элементами, границами и социально-экономической гомогенностью / гетерогенностью.

Кварталы

Скопления соседних домов, ограниченные сегментом улицы или квадратным блоком. Из-за относительно небольшой географии между жителями квартала обычно существует определенный уровень личных взаимоотношений, очного взаимодействия или узнавания. Кварталы в этом смысле – достаточно подходящие единицы для исследования относительно тесных отношений, таких как социальные связи, сплоченность и поддержка, и паттернов соседства, потому что на этом уровне преобладают неформальные социальные связи и соглашения. Инициативы по планированию носят в них преимущественно неформальный характер – возможно, некоторые вытекают из документов на право собственности и их ограничений, строительных нормативов или планов района. Размеры могут быть разными, поскольку кварталы создаются в основном за счет индивидуальной близости. Минимальные размеры квартала могут составлять от семи до восьми жилищных единиц, максимальные могут достигать до 500 человек с семью домами (то есть составлять около 15 акров), поскольку квартал не требует наличия общей инфраструктуры. Эмпирические исследования часто используют переписной квартал, буфер с радиусом менее 700 футов или ячейку решетки размером в один акр для таких кварталов. Численность населения варьируется от 180 до 360 человек на площади 2,5–40 акров.

Жилые районы

Самая маленькая единица с общей идентичностью, поэтому она часто имеет собственное имя. Жилые районы обычно бывают гомогенными по дизайну, демографии и социально-экономическому статусу. Рисунок улиц, размер участков, рисунок благоустройства, этнический состав, доход или уровень образования могут быть схожими. Такой район достаточно велик, чтобы в нем можно было разместить небольшие магазины розничной торговли или ключевую инфраструктуру – детский сад, начальную школу или общественный центр. Тип землепользования в основном остается жилым. Поэтому на этом уровне хорошо заметны очень сильные физические или природные границы, которые защищают среду проживания от нежелательного вторжения. Многофункциональность в жилых районах стремится к нулю, если эти районы не располагаются в го-

родском ядре. Типичный жилой район имеет численность населения 500–5000 человек на всего 15 акрах, хотя в теории его площадь может достигать 500 акров. В эмпирических исследованиях используется минимальное значение 8 жилищных единиц на приблизительно 25–8000 человек, которые нужны, чтобы образовать жилой район размером 125–500 акров.

Жилые районы считаются минимальными единицами планирования, за которые в планах / проектах таких районов в основном отвечает частный сектор. Они могут регулироваться при помощи специальных инструментов планирования. Нормативы, касающиеся жилых комплексов (например, проект дизайна, планы в горизонтальной проекции или общественное благоустройство), и согласование подосновы или экспертизы проекта (например, парковка, средства доступа, скрининг, знаки, ландшафтный дизайн, архитектурные особенности или размещение) часто влияют на фазы застройки. Условия / ограничения договоров / документов о праве собственности (например, экспертиза благоустройства или вынос и хранение мусора) и специальные распоряжения по управлению районом (касающиеся, например, деревьев, фасадов или уровня шума) часто регулируют существующие условия. Политическая управленческая власть, в форме ассоциаций домовладельцев или собственников жилья, проявляется именно на уровне жилых районов.

Институциональный район

Самая большая единица, которую можно назвать районом, с четко проведенными границами в географическом пространстве. Границы институционального района узнаваемы, но менее четкие, чем у жилого района. Институциональные районы содержат несколько жилых районов вместе с другими видами землепользования. По всей их территории часто расположены оздоровительные центры, рекреационная и общественная инфраструктура или торговые центры, доступные жителям, гостям и тем, кто в них работает. На этом уровне нецелесообразно наблюдать элементы дизайна микромасштаба: архитектурные характеристики, рисунок улиц с точки зрения передвижений пешеходов или закономерности ландшафта. Такие районы – исходная точка, в которой сектор общественного планирования может заняться землепользованием, транспортом,

экономическим развитием, открытыми пространствами, общественными услугами, оживлением коммерческой деятельности, нуждами жителей или вопросами экологии. Теория и планирование выступают за численность населения 5000–10 000 человек на приблизительно 1000 акров земли. Эмпирические исследования устанавливают похожие показатели 1000–8000 человек на 650–2000 акров земли. Население институциональных районов сильно перекрывает население жилых районов в эмпирических исследованиях, что означает, что путаница может привести к некоторым несоответствиям между измерениями и наиболее подходящим типом единицы.

Сообщества

Сообщества в прошлом являлись типом района, сложившегося естественным путем. Первые рабочие-эмигранты одной национальности селились вместе в США как в деревне клана [Chaskin, 1997]. Они создавали зоны со своей культурой и обеспечивали сильное чувство солидарности. Во многих американских городах чайна-тауны – уникальные примеры этнических анклавов, сохранявшихся столетиями. Сегодня у термина «сообщество» более широкое значение. Ему приписывается не столько обстоятельство (социально-экономический статус и жизненный цикл) и функциональное (общие услуги и блага) единообразие, сколько социальное (сеть отношений) и культурное (религия или этничность) единство. Таким образом, современные местные сообщества скорее являются самыми крупными районами, включающими в себя подмножества районов, группу городских поселений или часть города с самой свободной идентичностью [Sampson, Morenoff, Gannon-Rowley, 2002]. Сообщество, как правило, предоставляет услуги, такие как защита и пожарная охрана, или инфраструктуру, которыми пользуются в том числе и нижние уровни в иерархии районов, но при этом руководство и оперирование ими осуществляется сообществом или городом в целом. Планирование сообщества или городское планирование тоже происходит на этом уровне. Его главные точки приложения – землепользование, жилье, транспорт, инфраструктура сообщества, планы критических или проблемных зон или естественные риски. Могут также применяться специальные инструменты планирования для особых целей или зон: ком-

пенсации за влияние застройки, финансовые районы с налоговыми льготами, районы с льготным режимом для бизнеса, зоны с определенными льготами для ущемленных категорий населения. Предлагаемое пороговое значение численности населения сообщества составляет от 24 000 до 200 000 человек, но его размеры могут быть и значительно больше.

Выводы

В данном исследовании на основе обзора теории планирования, методических рекомендаций по планированию и эмпирических исследований выделяются два аспекта определения районов – иерархия и характеристики по таким параметрам, как численность населения, площадь, ключевая инфраструктура и граница. Результаты и обсуждения, вынесенные из предшествующей литературы:

- 1) природа многоуровневой структуры районов и условия, которые характеризуют каждый из уровней;
- 2) правильный выбор районной единицы, которая подходит данным целям и проблемам;
- 3) учет размеров района и его границ в планировании и исследованиях, ориентированных на районы;
- 4) вопрос об использовании тех же самых параметров из теории соседской единицы.

Природа структуры

Район – это сложный набор тесно взаимосвязанных функций и отношений, дающих многообразие, определяемое этим термином. Эти связи ограничены определенным местом и людьми, которые его населяют, а также тонко различимой формой. Однако для проектирования, планирования и исследовательской деятельности требуется идентифицировать разные масштабы районов. Данное исследование предлагает четыре типа районов: кварталы, жилые районы, институциональные районы и сообщества. Определение каждого типа прояснится, если принять во внимание специфические физические условия, такие как численность населения, площадь, ключевая инфраструктура и границы. Предлагаемая концептуальная рамка помогает выбрать подходящий тип района, который будет способствовать планированию и реализации исследовательских проектов.

Выбор единицы

Теория планирования и руководства по планированию эффективно характеризуют каждый район с точки зрения его проблем, наличных элементов и реализации. Однако выбор типа района в эмпирических исследованиях обычно руководствуется либо предшествующими исследованиями, либо практическими резонами, позволяющими оптимизировать имеющиеся данные и минимизировать концептуальную погрешность. Если применяемое оперативное определение исходит из проблемы, которую нужно решить, едва ли кого-то будет волновать свобода выбора типа района. Например, буферный район, используемый в исследованиях пешеходной доступности, – вполне подходящая единица, даже если она не полностью охватывает понятие района. В противном случае размеры района имеют значение. Если единица слишком большая, агрегация физических и социальных характеристик будет иметь значение. Напротив, дезагрегация становится проблемой, когда для анализа выбрана слишком мелкая единица. Таким образом, увязывание уровней районов, ассоциирующихся с поставленной проблемой, и потенциальных результатов / решений повышает шансы на успех. Внимательность при выборе уровня в иерархии районов с учетом природы целей и проблем имеет критическое значение для будущих исследований районов и практики.

Учет размеров

Районы не могут определяться только в категориях мест или населения. Районы в фундаментальном смысле имеют пространственный характер и потому требуют чего-то большего, чем социальные и поведенческие характеристики. И наоборот: районы требуют чего-то большего, чем географические границы, они затрагивают фундаментальные функциональные потребности проживающих в них людей. В целях полноты должно рассматриваться определение района и как места (включая границы, форму города, экологию ландшафта и географию), и как людей, которые это место населяют (включая плотность населения, доходы, образование, этничность и культуру). Теория и руководства по проектированию делают попытки объяснить и место, и людей. Эмпирические исследования относительно хорошо описывают характеристики людей, живущих в районе,

но не физические условия используемых единиц. Сюда также должны включаться экспликации, пусть только в форме описательной таблицы, численности населения, площади и границы, чтобы дать некоторое представление о «месте» района, используемого в исследовании.

Теория соседской единицы

На параметры, применяемые в руководствах по планированию, эмпирических исследованиях и теории планирования, до сих пор оказывает влияние теория соседской единицы. Ее истоки восходят к поселениям Новой Англии и Ордонансу о земле 1785 года. Предлагаемое практическое правило – радиус или одна сторона квадрата в четверть мили или в полмили, численность населения жилого района около 5000 человек и центральное расположение ключевого объекта инфраструктуры – сохраняется до наших дней. Для создания жизнеспособного района, в котором было бы много пешеходов, укреплялись очные контакты людей друг с другом и чувство безопасности, целесообразно обратиться к идее, основанной на районе с пешеходной доступностью. Однако до сих пор остается нерешенным вопрос о том, насколько это понятие практично в разных контекстах и в быстро меняющемся мире.

Ограничения в концепции района сохраняются, несмотря на некоторую ясность, внесенную в понимание их иерархии. Данная статья признает, что широкая дискуссия по поводу социального, культурного, этнического и исторического аспектов людей, которые живут или работают в районе, имеет основное значение для его исчерпывающей характеристики. Дополнительная информация об этих характеристиках для каждого типа районов улучшила бы их концептуализацию. Такая обобщающая работа была бы полезна для чиновников, практиков и исследователей.

Источники

- Джейкобс Дж. (2011) Смерть и жизнь больших американских городов. М.: Новое издательство.
- A Comprehensive Development Strategy for Port St. Lucie and Policy Framework for the Annexation Area (2004) An Advisory Services Panel Report/ed. by F.A. Martin. Urban Land Institute. Port St. Lucie, FL, Vol. 44.
- A Recommended Approach to Delineating Traffic Analysis Zones in Florida (2007) Florida Department of Transportation Systems Planning.

- Tallahassee, FL: Florida Department of Transportation Systems Planning Office.
- Aldous T., Lunts D., Greenleaf N., Reid R. (1997) *Urban Villages: A Concept for Creating Mixed-use Urban Developments on a Sustainable Scale*. Urban Villages Forum, London, UK: Urban Villages Group.
- Alexander Ch., Ishikawa S., Silverstein M. (1977) *A Pattern Language: Towns, Buildings, Construction*. No. 2. Oxford, UK: Oxford University Press.
- Bailly P.Ch. (1959) *An Urban Elementary School for Boston*. Cambridge, MA: Massachusetts Institute of Technology.
- Biddulph M., Franklin B., Tait M. (2002) *The Urban Village: A Real or Imagined Contribution to Sustainable Development?* Wales, UK: Cardiff University.
- Birch D.L., Brown E.S., Coleman R.P., Da Lomba D.W., Parsons W.L., Sharpe L.C., Weber Sh.A. (1979) *The Behavioral Foundations of Neighborhood Change*. No. 363. Washington, DC: U.S. Government Printing Office.
- Blake K.S., Arreola D.D. (1996) *Residential Subdivision Identity in Metropolitan Phoenix*//*Landscape Journal*. Vol. 15. No. 1. P. 23-35.
- Bowden L.W. (1972) *How to Define Neighborhood*//*The Professional Geographer*. Vol. 24. No. 3. P. 227-228.
- Calthorpe P. (1993) *The Next American Metropolis: Ecology, Community, and the American Dream*. N. Y.: Princeton Architectural Press.
- Campbell C.C. (1976) *New Towns: Another Way to Live*. Reston, VA: Reston Publishing Company.
- Chapman D.W., Lombard J.R. (2006) *Determinants of Neighborhood Satisfaction in Fee-based Gated and Nongated Communities*//*Urban Affairs Review*. Vol. 41. No. 6. P. 769-799.
- Chaskin R.J. (1997) *Perspectives on Neighborhood and Community: A Review of the Literature*//*The Social Service Review*. Vol. 77. No. 4. P. 521-547.
- Chaskin R.J. (1998) *Neighborhood as a Unit of Planning and Action: A Heuristic Approach*//*Journal of Planning Literature*. Vol. 13. No. 1. P. 11-30.
- Clapp J.M., Wang Y. (2006) *Defining Neighborhood Boundaries: Are Census Tracts Obsolete?*//*Journal of Urban Economics*. Vol. 59. No. 2. P. 259-284.
- Coulton C., Cook Th., Irwin M. (2004) *Aggregation Issues in Neighborhood Research: A Comparison of Several Levels of Census Geography and Resident Defined Neighborhoods*//*Paper read at Association for Public Policy Analysis and Management Fall Research Conference*. Atlanta, GA.
- Coulton C.J., Korbin J., Chan Ts., Su M. (2001) *Mapping Residents' Perceptions of Neighborhood Boundaries: A Methodological Note*//*American Journal of Community Psychology*. Vol. 29. No. 2. P. 371-383.
- Duany A., Plater-Zyberk E. (1994) *The Neighborhood, the District and the Corridor*//*In The New Urbanism: Toward an Architecture of Community*/ed. by P. Katz. N. Y.: McGraw-Hill Professional. P. 17-21.
- Eades J.F. (1997) *City Planning in West Palm Beach during the 1920s*//*The Florida Historical Quarterly*. Vol. 75. No. 3. P. 276-288.
- Farr D. (2007) *Sustainable Urbanism: Urban Design with Nature*. Hoboken, NJ: Wiley.
- Forrest R., Kearns A. (2001) *Social Cohesion, Social Capital, and the Neighbourhood*//*Urban Studies*. Vol. 38. No. 12. P. 2125-2143.
- Forsyth A. (2002) *Planning Lessons from Three US New Towns of the 1960s and 1970s: Irvine, Columbia, and the Woodlands*//*Journal of the American Planning Association*. Vol. 68. No. 4. P. 387-415.
- Forsyth A., Michael Oakes J., Schmitz K.H., Hearst M. (2007) *Does Residential Density Increase Walking and Other Physical Activity?*//*Urban Studies*. Vol. 44. No. 4. P. 679-697.
- Freeman L. (2001) *The Effects of Sprawl on Neighborhood Social Ties: An Explanatory Analysis*//*Journal of the American Planning Association*. Vol. 67. No. 1. P. 69-77.
- French S., Wood L., Foster S.A., Giles-Corti B., Frank L., Learnihan V. (2013) *Sense of Community and its Association with the Neighborhood Built Environment*//*Environment and Behavior*. Vol. 46. No. 6. P. 677-697.
- Gallion A.B. (1950) *The Urban Patterns: City Planning and Design*. N. Y.: Van Nostrand.
- Galster G., Hanson R., Ratcliffe M.R., Wolman H., Coleman St., Freihage J. (2001) *Wrestling Sprawl to the Ground: Defining and Measuring an Elusive Concept*//*Housing Policy Debate*. Vol. 12. No. 4. P. 681-717.
- Galster G.C., Hesser G.W. (1982) *The Social Neighborhood an Unspecified Factor in Homeowner Maintenance?*//*Urban Affairs Review*. Vol. 18. No. 2. P. 235-254.
- Geoghegan J., Wainger L.A., Bockstael N.E. (1997) *Spatial Landscape Indices in a Hedonic Framework: An Ecological Economics Analysis Using GIS*//*Ecological Economics*. Vol. 23. No. 3. P. 251-264.
- Gibbs R.J. (2011) *Principles of Urban Retail Planning and Development*. Hoboken, NJ: Wiley.
- Goodman A.C. (1977) *A Comparison of Block Group and Census Tract Data in a Hedonic Housing Price Model*//*Land Economics*. Vol. 53. No. 4. P. 483-487.
- Grogan-Kaylor A., Woolley M., Mowbray C., Reischl T.M., Gilster M., Karb R., Macfarlane P., Gant L., Alaimo K. (2007) *Predictors of Neighborhood Satisfaction*//*Journal of Community Practice*. Vol. 14. No. 4. P. 27-50.
- Hallman H.W. (1984) *Neighborhoods: Their Place in Urban Life*. Beverly Hills, CA: Sage.
- Higgins J.S. (1887) *Subdivisions of the Public Lands: Described and Illustrated with Diagrams and Maps*. St. Louis, MO: Higgins & Company.
- Hipp J.R. (2010) *A Dynamic View of Neighborhoods: The Reciprocal Relationship between Crime and Neighborhood Structural Characteristics*//*Social Problems*. Vol. 57. No. 2. P. 205-230.
- Hoppenfeld M. (1967) *A Sketch of the Planning-building Process for Columbia, Mary-*

- land//Journal of the American Institute of Planners. Vol. 33. No. 6. P. 398-409.
- Hornik R. (1994) Bursting China's Bubble//Foreign Affairs. Vol. 73. No. 3. P. 28-42.
- Howard E. (1965) Garden Cities of Tomorrow. No. 23. Cambridge, MA: The MIT Press.
- Hur M., Nasar J.L., Chun B. (2010) Neighborhood Satisfaction, Physical and Perceived Naturalness and Openness//Journal of Environmental Psychology. Vol. 30. No. 1. P. 52-59.
- Iceland J., Steinmetz E. (2003) The Effects of Using Census Block Groups Instead of Census Tracts when Examining Residential Housing Patterns. Washington, DC: U.S. Bureau of the Census.
- Keller S. (1968) The Urban Neighborhood: A Sociological Perspective. No. 33. N. Y.: Random House.
- Krieger N., Waterman P., Chen J.T., Soobader M.-J., Subramanian S.V., Carson R. (2002) Zip Code Caveat: Bias Due to Spatiotemporal Mismatches between Zip Codes and US Census//American Journal of Public Health. Vol. 92. No. 7. P. 1100-1102.
- Kweon B.-S., Ellis Ch.D., Leiva P.I., Rogers George O. (2010) Landscape Components, Land Use, and Neighborhood Satisfaction//Environment and Planning. B, Planning & Design. Vol. 37. No. 3. P. 500.
- Lawhon L.L. (2009) The Neighborhood Unit: Physical Design or Physical Determinism?//Journal of Planning History. Vol. 8. No. 2. P. 111-132.
- Lee Ch., Moudon A.V. (2006) Correlates of Walking for Transportation or Recreation Purposes//Journal of Physical Activity & Health. Vol. 3. No. 1. P. 77-98.
- Lee Ch., Moudon A.V. (2006) The 3Ds+ R: Quantifying Land Use and Urban Form Correlates of Walking//Transportation Research Part D: Transport and Environment. Vol. 11. No. 3. P. 204-215.
- Lee S.-W., Ellis Ch.D., Kweon B.-S., Hong S.-K. (2008) Relationship between Landscape Structure and Neighborhood Satisfaction in Urbanized Areas//Landscape and Urban Planning. Vol. 85. No. 1. P. 60-70.
- LEED for Neighborhood Developments (2006) US Green Building Council. Washington, DC: U.S. Green Building Council.
- Li M.M., Brown H.J. (1980) Micro-neighborhood Externalities and Hedonic Housing Prices//Land Economics. Vol. 56. No. 2. P. 125-141.
- Lovasi G.S., Moudon A.V., Smith N.L., Lumley Th., Larson E.B., Sohn D.W., Siscovick D.S., Psaty B.M. 2008 Evaluating Options for Measurement of Neighborhood Socioeconomic Context: Evidence from a Myocardial Infarction Case-control Study//Health & Place. Vol. 14. No. 3. P. 453-467.
- Marans R.W., Rodgers W. (1975) Toward an Understanding of Community Satisfaction//Metropolitan America: Papers on the State of Knowledge/ed. by A.H. Hawley, B.J.L. Berry, J.M. Degrove, M.M. Webber. Washington, DC: U.S. National Academy of Sciences. P. 310-352.
- Martin D.G. (2003) Enacting Neighborhood//Urban Geography. Vol. 24. No. 5. P. 361-385.
- Matthews J.W., Turnbull G.K. (2007) Neighborhood Street Layout and Property Value: The Interaction of Accessibility and Land Use Mix//The Journal of Real Estate Finance and Economics. Vol. 35. No. 2. P. 111-141.
- Montgomery J. (1998) Making a City: Urbanity, Vitality and Urban Design//Journal of Urban Design. Vol. 3. No. 1. P. 93-116.
- Mullan F., Phillips R.L., Kinman E.L. (2004) Geographic Retrofitting: A Method of Community Definition in Community-oriented Primary Care Practices//Family Medicine. Vol. 36. No. 6. P. 440-446.
- Mumford L. (1954) The Neighborhood and the Neighborhood Unit//Town Planning Review. Vol. 24. No. 4. P. 256-270.
- Nelessen A.C. (1994) Visions for a New American Dream: Process, Principles, and an Ordinance to Plan and Design Small Communities. Chicago, IL: APA Planners Press.
- Nolan J. (1927) New Towns for Old: Achievements in Civic Improvement in Some American Small Towns and Neighborhoods. Cambridge, MA: MIT Press.
- Patterson P. (2004) Urban Form and Older Residents' Service Use, Walking, Driving, Quality of Life, and Neighborhood Satisfaction//American Journal of Health Promotion. Vol. 19. No. 1. P. 45-52.
- Perry C. (1929) The Neighborhood Unit: A Scheme of Arrangement for the Family-life Community//Regional Study of New York and its Environs VII (Neighborhood and Community Planning, Monograph 1)/ed. by Department of City Planning. New York: Committee on the Regional Plan of New York and Its Environs. P. 2-140.
- Planning and Urban Design Standards (2006) American Planning Association. Hoboken, NJ: Wiley.
- Rogers G.O., Sukolratanamete S. (2009) 'Neighborhood Design and Sense of Community: Comparing Suburban Neighborhoods in Houston Texas//Landscape and Urban Planning. Vol. 92. No.3. P. 325-334.
- Rogers M.F. (2001) John Nolen and Mariemont: Building a New Town in Ohio. Baltimore, MD: The Johns Hopkins University Press.
- Sampson R.J., Morenoff J.D., Gannon-Rowley Th. (2002) Assessing 'neighborhood Effects': Social Processes and New Directions in Research//Annual Review of Sociology. Vol. 28. P. 443-478.
- Sampson R.J., Raudenbush S.W., Earls F. (1997) Neighborhoods and Violent Crime: A Multilevel Study of Collective Efficacy//Science. Vol. 277. No. 5328. P. 918-924.
- Shin W.J., Saginor J., Van Zandt Sh. (2011) Evaluating Subdivision Characteristics on Single-family Housing Value Using Hierarchical Linear Modeling//Journal of Real Estate Research. Vol. 33. No. 3. P. 317-348.
- Silver Ch. (1985) Neighborhood Planning in Historical Perspective//Journal of the American Planning Association. Vol. 51. No. 2. P. 161-174.
- Song Y., Knaap G.-J. (2003) New Urbanism and Housing Values: A Disaggregate Assess-

- ment//Journal of Urban Economics. Vol. 54. No. 2. P. 218-238.
- Song Y., Knaap G.-J. (2004) Measuring the Effects of Mixed Land Uses on Housing Values//Regional Science and Urban Economics. Vol. 34. No. 6. P. 663-680.
- Song Y., Knaap G.-J. (2004) Measuring Urban Form: Is Portland Winning the War on Sprawl?//Journal of the American Planning Association. Vol. 70. No. 2. P. 210-225.
- Spreiregen P., De Paz B. (2006) Pre-design. Chicago, IL: Kaplan Architecture Education.
- Stein C.S. (1942) City Patterns, Past and Future. In The New Pencil Points Series. Stamford, CT: The Pencil Points Press, Inc..
- Stein C.S. (1949) Toward New Towns for America//The Town Planning Review. Vol. 20. No. 3. P. 203-282.
- Stephenson B. (2002) The Roots of the New Urbanism: John Nolen's Garden City Ethic//Journal of Planning History. Vol. 1. No. 2. P. 99-123.
- Suttles G.D. (1972) The Social Construction of Communities. No. 111. Chicago: University of Chicago Press.
- The City of Port St. Lucie. (2010) Comprehensive Plan 2012 ed. by Planning & Zoning. Port St. Lucie, FL: The City of Port St. Lucie.
- Treasure Coast Regional Planning Council. Neighborhood Scale (2009) Sustainable Neighborhood Planning for the Region. Stuart, FL: Treasure Coast Regional Planning Council. Vol. 11.
- U.S. Bureau of the Census. Average Population per Household and Family: 1940 to Present 2004 (2004) Available at: <http://www.census.gov/population/socdemo/hh-fam/tab-HH-6.pdf>.
- U.S. Bureau of the Census. Geographic Areas Reference Manual (1994) Washington, DC: U.S. Bureau of the Census.
- Van Zandt Sh., Rohe W.M. (2006) Do First Time Home Buyers Improve their Neighborhood Quality?//Journal of Urban Affairs. Vol. 28. No.5. P. 491-510.
- Weiss L., Ompad D., Galea S., Vlahov D. (2007) Defining Neighborhood Boundaries for Urban Health Research//American Journal of Preventive Medicine. Vol. 32. No. 6. P. 154-159.
- Wellman B., Leighton B. (1979) Networks, Neighborhoods, and Communities: Approaches to the Study of the Community Question//Urban Affairs Review. Vol. 14. No. 3. P. 363-390.
- White G.F. (1990) Neighborhood Permeability and Burglary Rates//Justice Quarterly. Vol. 7. No. 1. P. 57-67.
- Yang Y. (2008) A Tale of Two Cities: Physical Form and Neighborhood Satisfaction in Metropolitan Portland and Charlotte//Journal of the American Planning Association. Vol. 74. No. 3. P. 307-323. doi: 10.1080/01944360802215546.
- Zehner R.B. (1971) Neighborhood and Community Satisfaction in New Towns and Less Planned Suburbs//Journal of the American Institute of Planners. Vol. 37. No. 6. P. 379-385.
- NEIGHBORHOOD PLANNING THEORY, GUIDELINES, AND RESEARCH: CAN AREA, POPULATION, AND BOUNDARY GUIDE CONCEPTUAL FRAMING?**
- Yunmi Park, Department of Landscape Architecture and Urban Planning, Texas A&M University; 110C Langford, 3137 TAMU, College Station, TX 77843, USA.
E-mail: urbanmi@tamu.edu
- George O. Rogers, Hazard Reduction & Recovery Center, Department of Landscape Architecture and Urban Planning, Texas A&M University; 789 Ross Street, 3137 TAMU, College Station, TX 77843-3137, USA.
E-mail: GRogers@TAMU.edu
- Abstract.** Planning scholars and practitioners know that planning projects and research are more likely to achieve significant outcomes when the problem is addressed at the most appropriate level of neighborhood. Selecting the right scale of neighborhood, however, is always challenging. To create conceptual framework for the choice of an appropriate neighborhood unit in future studies and projects, this article attempts to reveal a hierarchy of neighborhood and key elements for different levels of neighborhoods. The area, population, boundary characteristics, and key facilities for four levels of neighborhoods—face-blocks, residential neighborhoods, institutional neighborhoods, and community—are defined through the review of the literature on planning theory, guideline, and research on neighborhoods.
- Keywords:** neighborhood planning; hierarchy of neighborhoods; area; population; boundary; core facilities; planning tools
- Citation:** Yunmi P., Rogers G.O. (2022) Neighborhood Planning Theory, Guidelines, and Research: Can Area, Population, and Boundary Guide Conceptual Framing? *Urban Studies and Practices*, vol. 7, no 4, pp. 6-28. DOI: <https://doi.org/10.17323/usp7420226-28>
- References**
- A Comprehensive Development Strategy for Port St. Lucie and Policy Framework for the Annexation Area (2004) An Advisory Services Panel Report/ed. by F.A. Martin. Urban Land Institute. Port St. Lucie, FL, Vol. 44.
- A Recommended Approach to Delineating Traffic Analysis Zones in Florida (2007) Florida Department of Transportation Systems Planning. Tallahassee, FL:

- Florida Department of Transportation Systems Planning Office.
- Aldous T., Lunts D., Greenleaf N., Reid R. (1997) *Urban Villages: A Concept for Creating Mixed-use Urban Developments on a Sustainable Scale*. Urban Villages Forum, London, UK: Urban Villages Group.
- Alexander Ch., Ishikawa S., Silverstein M. (1977) *A Pattern Language: Towns, Buildings, Construction*, no 2. Oxford, UK: Oxford University Press.
- Bailly P.Ch. (1959) *An Urban Elementary School for Boston*. Cambridge, MA: Massachusetts Institute of Technology.
- Biddulph M., Franklin B., Tait M. (2002) *The Urban Village: A Real or Imagined Contribution to Sustainable Development?* Wales, UK: Cardiff University.
- Birch D.L., Brown E.S., Coleman R.P., Da Lomba D.W., Parsons W.L., Sharpe L.C., Weber Sh.A. (1979) *The Behavioral Foundations of Neighborhood Change*, no 363. Washington, DC: U.S. Government Printing Office.
- Blake K.S., Arreola D.D. (1996) Residential Subdivision Identity in Metropolitan Phoenix. *Landscape Journal*, vol. 15, no 1, pp. 23-35.
- Bowden L.W. (1972) How to Define Neighborhood. *The Professional Geographer*, vol. 24, no 3, pp. 227-228.
- Calthorpe P. (1993) *The Next American Metropolis: Ecology, Community, and the American Dream*. N. Y.: Princeton Architectural Press.
- Campbell C.C. (1976) *New Towns: Another Way to Live*. Reston, VA: Reston Publishing Company.
- Chapman D.W., Lombard J.R. (2006) Determinants of Neighborhood Satisfaction in Fee-based Gated and Nongated Communities. *Urban Affairs Review*, vol. 41, no 6, pp. 769-799.
- Chaskin R.J. (1997) Perspectives on Neighborhood and Community: A Review of the Literature. *The Social Service Review*, vol. 77, no 4, pp. 521-547.
- Chaskin R.J. (1998) Neighborhood as a Unit of Planning and Action: A Heuristic Approach. *Journal of Planning Literature*, vol. 13, no 1, pp. 11-30.
- Clapp J.M., Wang Y. (2006) Defining Neighborhood Boundaries: Are Census Tracts Obsolete? *Journal of Urban Economics*, vol. 59, no 2, pp. 259-284.
- Coulton C., Cook Th., Irwin M. (2004) Aggregation Issues in Neighborhood Research: A Comparison of Several Levels of Census Geography and Resident Defined Neighborhoods. Paper read at Association for Public Policy Analysis and Management Fall Research Conference. Atlanta, GA.
- Coulton C.J., Korbin J., Chan Ts., Su M. (2001) Mapping Residents' Perceptions of Neighborhood Boundaries: A Methodological Note. *American Journal of Community Psychology*, vol. 29, no 2, pp. 371-383.
- Duany A., Plater-Zyberk E. (1994) *The Neighborhood, the District and the Corridor*. In *The New Urbanism: Toward an Architecture of Community*/ed. by P. Katz. N. Y.: McGraw-Hill Professional, pp. 17-21.
- Eades J.F. (1997) City Planning in West Palm Beach during the 1920s. *The Florida Historical Quarterly*, vol. 75, no 3, pp. 276-288.
- Farr D. (2007) *Sustainable Urbanism: Urban Design with Nature*. Hoboken, NJ: Wiley.
- Forrest R., Kearns A. (2001) Social Cohesion, Social Capital, and the Neighbourhood. *Urban Studies*, vol. 38, no 12, pp. 2125-2143.
- Forsyth A. (2002) Planning Lessons from Three US New Towns of the 1960s and 1970s: Irvine, Columbia, and the Woodlands. *Journal of the American Planning Association*, vol. 68, no 4, pp. 387-415.
- Forsyth A., Michael Oakes J., Schmitz K.H., Hearst M. (2007) Does Residential Density Increase Walking and Other Physical Activity? *Urban Studies*, vol. 44, no 4, pp. 679-697.
- Freeman L. (2001) The Effects of Sprawl on Neighborhood Social Ties: An Explanatory Analysis. *Journal of the American Planning Association*, vol. 67, no 1, pp. 69-77.
- French S., Wood L., Foster S.A., Giles-Corti B., Frank L., Learnihan V. (2013) Sense of Community and its Association with the Neighborhood Built Environment. *Environment and Behavior*, vol. 46, no 6, pp. 677-697.
- Gallion A.B. (1950) *The Urban Patterns: City Planning and Design*. N. Y.: Van Nostrand.
- Galster G., Hanson R., Ratcliffe M.R., Wolman H., Coleman St., Freihage J. (2001) *Wrestling Sprawl to the Ground: Defining and Measuring an Elusive Concept*. *Housing Policy Debate*, vol. 12, no 4, pp. 681-717.
- Galster G.C., Hesser G.W. (1982) The Social Neighborhood an Unspecified Factor in Homeowner Maintenance? *Urban Affairs Review*, vol. 18, no 2, pp. 235-254.
- Geoghegan J., Wainger L.A., Bockstael N.E. (1997) Spatial Landscape Indices in a Hedonic Framework: An Ecological Economics Analysis Using GIS. *Ecological Economics*, vol. 23, no 3, pp. 251-264.
- Gibbs R.J. (2011) *Principles of Urban Retail Planning and Development*. Hoboken, NJ: Wiley.
- Goodman A.C. (1977) A Comparison of Block Group and Census Tract Data in a Hedonic Housing Price Model. *Land Economics*, vol. 53, no 4, pp. 483-487.
- Grogan-Kaylor A., Woolley M., Mowbray C., Reischl T.M., Gilster M., Karb R., Macfarlane P., Gant L., Alaimo K. (2007) Predictors of Neighborhood Satisfaction. *Journal of Community Practice*, vol. 14, no 4, pp. 27-50.
- Hallman H.W. (1984) *Neighborhoods: Their Place in Urban Life*. Beverly Hills, CA: Sage.
- Higgins J.S. (1887) *Subdivisions of the Public Lands: Described and Illustrated with Diagrams and Maps*. St. Louis, MO: Higgins & Company.
- Hipp J.R. (2010) A Dynamic View of Neighborhoods: The Reciprocal Relationship between Crime and Neighborhood Structural Characteristics. *Social Problems*, vol. 57, no 2, pp. 205-230.
- Hoppenfeld M. (1967) A Sketch of the Planning-building Process for Columbia, Maryland. *Journal of the American Institute of Planners*, vol. 33, no 6, pp. 398-409.
- Hornik R. (1994) Bursting China's Bubble. *Foreign Affairs*, vol. 73, no 3, pp. 28-42.
- Howard E. (1965) *Garden Cities of Tomorrow*, no 23. Cambridge, MA: The MIT Press.
- Hur M., Nasar J.L., Chun B. (2010) Neighborhood Satisfaction, Physical and Perceived Naturalness and Openness. *Journal of Environmental Psychology*, vol. 30, no 1, pp. 52-59.
- Iceland J., Steinmetz E. (2003) The Effects of Using Census Block Groups Instead of Census Tracts when Examining Residential Housing Patterns. Washington, DC: U.S. Bureau of the Census.
- Jacobs J. (1961) *The Death and Life of Great American Cities*. New York: Vintage Books.

- Keller S. (1968) The Urban Neighborhood: A Sociological Perspective, no 33. N. Y.: Random House.
- Krieger N., Waterman P., Chen J.T., Soobader M.-J., Subramanian S.V., Carson R. (2002) Zip Code Caveat: Bias Due to Spatiotemporal Mismatches between Zip Codes and US Census. *American Journal of Public Health*, vol. 92, no 7, pp. 1100-1102.
- Kweon B.-S., Ellis Ch.D., Leiva P.I., Rogers George O. (2010) Landscape Components, Land Use, and Neighborhood Satisfaction. *Environment and Planning. B, Planning & Design*, vol. 37, no 3, pp. 500.
- Lawhon L.L. (2009) The Neighborhood Unit: Physical Design or Physical Determinism? *Journal of Planning History*, vol. 8, no 2, pp. 111-132.
- Lee Ch., Moudon A.V. (2006) Correlates of Walking for Transportation or Recreation Purposes. *Journal of Physical Activity & Health*, vol. 3, no 1, pp. 77-98.
- Lee Ch., Moudon A.V. (2006) The 3Ds+ R: Quantifying Land Use and Urban Form Correlates of Walking. *Transportation Research Part D: Transport and Environment*, vol. 11, no 3, pp. 204-215.
- Lee S.-W., Ellis Ch.D., Kweon B.-S., Hong S.-K. (2008) Relationship between Landscape Structure and Neighborhood Satisfaction in Urbanized Areas. *Landscape and Urban Planning*, vol. 85, no 1, pp. 60-70.
- LEED for Neighborhood Developments (2006) US Green Building Council. Washington, DC: U.S. Green Building Council.
- Li M.M., Brown H.J. (1980) Micro-neighborhood Externalities and Hedonic Housing Prices. *Land Economics*, vol. 56, no 2, pp. 125-141.
- Lovasi G.S., Moudon A.V., Smith N.L., Lumley Th., Larson E.B., Sohn D.W., Siscovick D.S., Psaty B.M. 2008 Evaluating Options for Measurement of Neighborhood Socioeconomic Context: Evidence from a Myocardial Infarction Case-control Study. *Health & Place*, vol. 14, no 3, pp. 453-467.
- Marans R.W., Rodgers W. (1975) Toward an Understanding of Community Satisfaction. Metropolitan America: Papers on the State of Knowledge/ed. by A.H. Hawley, B.J.L. Berry, J.M. Degrove, M.M. Webber. Washington, DC: U.S. National Academy of Sciences, pp. 310-352.
- Martin D.G. (2003) Enacting Neighborhood. *Urban Geography*, vol. 24, no 5, pp. 361-385.
- Matthews J.W., Turnbull G.K. (2007) Neighborhood Street Layout and Property Value: The Interaction of Accessibility and Land Use Mix. *The Journal of Real Estate Finance and Economics*, vol. 35, no 2, pp. 111-141.
- Montgomery J. (1998) Making a City: Urbanity, Vitality and Urban Design. *Journal of Urban Design*, vol. 3, no 1, pp. 93-116.
- Mullan F., Phillips R.L., Kinman E.L. (2004) Geographic Retrofitting: A Method of Community Definition in Community-oriented Primary Care Practices. *Family Medicine*, vol. 36, no 6, pp. 440-446.
- Mumford L. (1954) The Neighborhood and the Neighborhood Unit. *Town Planning Review*, vol. 24, no 4, pp. 256-270.
- Nelessen A.C. (1994) Visions for a New American Dream: Process, Principles, and an Ordinance to Plan and Design Small Communities. Chicago, IL: APA Planners Press.
- Nolan J. (1927) New Towns for Old: Achievements in Civic Improvement in Some American Small Towns and Neighborhoods. Cambridge, MA: MIT Press.
- Patterson P. (2004) Urban Form and Older Residents' Service Use, Walking, Driving, Quality of Life, and Neighborhood Satisfaction. *American Journal of Health Promotion*, vol. 19, no 1, pp. 45-52.
- Perry C. (1929) The Neighborhood Unit: A Scheme of Arrangement for the Family-life Community. Regional Study of New York and its Environs VII (Neighborhood and Community Planning, Monograph 1)/ ed. by Department of City Planning. New York: Committee on the Regional Plan of New York and Its Environs, pp. 2-140.
- Planning and Urban Design Standards (2006) American Planning Association. Hoboken, NJ: Wiley.
- Rogers G.O., Sukolratanamete S. (2009) 'Neighborhood Design and Sense of Community: Comparing Suburban Neighborhoods in Houston Texas. *Landscape and Urban Planning*, vol. 92, no3, pp. 325-334.
- Rogers M.F. (2001) John Nolen and Mariemont: Building a New Town in Ohio. Baltimore, MD: The Johns Hopkins University Press.
- Sampson R.J., Morenoff J.D., Gannon-Rowley Th. (2002) Assessing 'neighborhood Effects': Social Processes and New Directions in Research. *Annual Review of Sociology*, vol. 28, pp. 443-478.
- Sampson R.J., Raudenbush S.W., Earls F. (1997) Neighborhoods and Violent Crime: A Multilevel Study of Collective Efficacy. *Science*, vol. 277, no 5328, pp. 918-924.
- Shin W.J., Saginor J., Van Zandt Sh. (2011) Evaluating Subdivision Characteristics on Single-family Housing Value Using Hierarchical Linear Modeling. *Journal of Real Estate Research*, vol. 33, no 3, pp. 317-348.
- Silver Ch. (1985) Neighborhood Planning in Historical Perspective. *Journal of the American Planning Association*, vol. 51, no 2, pp. 161-174.
- Song Y., Knaap G.-J. (2003) New Urbanism and Housing Values: A Disaggregate Assessment. *Journal of Urban Economics*, vol. 54, no 2, pp. 218-238.
- Song Y., Knaap G.-J. (2004) Measuring the Effects of Mixed Land Uses on Housing Values. *Regional Science and Urban Economics*, vol. 34, no 6, pp. 663-680.
- Song Y., Knaap G.-J. (2004) Measuring Urban Form: Is Portland Winning the War on Sprawl?. *Journal of the American Planning Association*, vol. 70, no 2, pp. 210-225.
- Spreiregen P., De Paz B. (2006) Pre-design. Chicago, IL: Kaplan Architecture Education.
- Stein C.S. (1942) City Patterns, Past and Future. In The New Pencil Points Series. Stamford, CT: The Pencil Points Press, Inc.
- Stein C.S. (1949) Toward New Towns for America. *The Town Planning Review*, vol. 20, no 3, pp. 203-282.
- Stephenson B. (2002) The Roots of the New Urbanism: John Nolen's Garden City Ethic. *Journal of Planning History*, vol. 1, no 2, pp. 99-123.
- Suttles G.D. (1972) The Social Construction of Communities, no 111. Chicago: University of Chicago Press.
- The City of Port St. Lucie. (2010) Comprehensive Plan 2012 ed. by Planning & Zoning. Port St. Lucie, FL: The City of Port St. Lucie.
- Treasure Coast Regional Planning Council. Neighborhood Scale (2009) Sustainable Neighborhood Planning for the Region. Stuart, FL: Treasure Coast Regional Planning Council, Vol. 11.
- U.S. Bureau of the Census. Average Population per Household and

- Family: 1940 to Present 2004 (2004) Available at: <http://www.census.gov/population/socdemo/hh-fam/tabHH-6.pdf>.
- U.S. Bureau of the Census. Geographic Areas Reference Manual (1994) Washington, DC: U.S. Bureau of the Census.
- Van Zandt Sh., Rohe W.M. (2006) Do First Time Home Buyers Improve their Neighborhood Quality? *Journal of Urban Affairs*, vol. 28, no5, pp. 491-510.
- Weiss L., Ompad D., Galea S., Vlahov D. (2007) Defining Neighborhood Boundaries for Urban Health Research. *American Journal of Preventive Medicine*, vol. 32, no 6, pp. 154-159.
- Wellman B., Leighton B. (1979) Networks, Neighborhoods, and Communities: Approaches to the Study of the Community Question. *Urban Affairs Review*, vol. 14, no 3, pp. 363-390.
- White G.F. (1990) Neighborhood Permeability and Burglary Rates. *Justice Quarterly*, vol. 7, no 1, pp. 57-67.
- Yang Y. (2008) A Tale of Two Cities: Physical Form and Neighborhood Satisfaction in Metropolitan Portland and Charlotte. *Journal of the American Planning Association*, vol. 74, no 3, pp. 307-323. doi: 10.1080/01944360802215546.
- Zehner R.B. (1971) Neighborhood and Community Satisfaction in New Towns and Less Planned Suburbs. *Journal of the American Institute of Planners*, vol. 37, no 6, pp. 379-385.