

# ИСТОРИЧЕСКИЙ АСПЕКТ ВЗАИМОДЕЙСТВИЯ ЖИЛОЙ И ДЕЛОВОЙ ФУНКЦИЙ

**В.А. Колгашкина**

*Московский архитектурный институт, Государственная Академия, Москва, Россия*

## Аннотация

В статье рассматривается эволюция взаимодействия жилой и деловой функций на протяжении XX века – от сегрегации, ставшей следствием промышленной революции, к различным моделям интеграции, которые приобрели актуальность в конце XX – начале XXI века в связи с информационно-технологической революцией и становлением постиндустриальной модели устройства общества.

Выявлены следующие идейно-пространственные прототипы, переосмысление которых положено в основу построения концепций современных офисно-жилых комплексов: лофты, минимизированные жилые структуры, «гибридные» жилые комплексы.

**Ключевые слова:** интеграция, офисно-жилая структура, гибриды, лофт, социальное взаимодействие

## THE BACKGROUND OF THE INTERACTION BETWEEN LIVING AND WORKING FUNCTIONS

**V. Kolgashkina**

*Moscow Institute of Architecture, State Academy, Moscow, Russia*

### Abstract

As a whole, the interaction between living and working during the XX century evolves from segregation caused by industrial revolution to different patterns of integration, determined by the information revolution and formation of post-industrial model of urban development.

The research explores the following prototypes of the present conceptions:

- lofts – the prototype of neutral space, which may adapt different functions;
- minimized living structures – the prototype of internal schemes and live/work units;
- hybrid residential complexes, realizing different functional programs in the network of single spatial structure.

The formation of the present live/work structures is based mainly on the system of values of post-industrial model, which main characteristics are: flexibility and instability both of lifestyles and employment. Those factors make integration one of the most reasonable models of relationship between living and working – this model can provide more than simple combination of functions, because of capacity that can meet the change in demand under changing circumstances that are impossible to predict.

**Keywords:** integration, combination of living and working, hybrids, loft, social interaction

Исторически изменение принципов взаимодействия жилой и деловой функций являлось следствием принятия тех или иных экономических стратегий и протекало в социокультурном контексте, отражая изменение моделей общественного устройства.

Промышленная революция XIX века положила начало разделению работы и жилья. Индустриализация, стремительная урбанизация и активное развитие сферы тяжелой промышленности выявили необходимость в концентрации процессов производства. Некоторые владельцы фабрик, пытаясь реализовать на практике современные им идеи об идеальном устройстве города, располагали жилые центры в непосредственной близости к производству<sup>1</sup>. Процессы производства были сопряжены с негативными для жилой среды факторами, что создавало крайне тяжелые условия для жизни рабочих. Наиболее целесообразным решением в данной ситуации явилась концепция функционального зонирования, выдвинутая в начале XX века в проекте Т. Гарнье, который предложил деление города на четыре категории: рекреационно-жилая, промышленная, рабочая, транспортная.

Наряду с изоляцией промышленных территорий происходило выделение деловых районов, где располагались конторские здания различных фирм, банки, управленческие структуры. Четкое разграничение функций, поддерживаемое уверенностью в неограниченных возможностях средств передвижения, а также низкий уровень развития коммуникационных технологий не способствовали развитию интегрированных офисно-жилых моделей.

В данный период с позиции последующей эволюции взаимодействия жилой и офисной структур особый интерес представляют разработки в области минимизированного жилья для рабочих, в частности предложения советских конструктивистов 1920-х годов. Планировочные решения, разработанные для домов-коммун (М. Гинзбург, И. Милинс) – жилые ячейки, коридорная схема и внутренние улицы, компенсация недостатка рекреационных площадей в составе жилых единиц за счет общественных пространств – во многом перекликаются с внутренним пространственным решением современных жилых комплексов с интегрированной деловой функцией (Рис. 1(а-с)).

Принципы дифференциации территорий получили наибольшее распространение в период с 1930-х до конца 1950-х годов XX века. Рубеж 1960-х – 1970-х является началом непосредственного взаимодействия жилой и деловой функций в рамках единой пространственной структуры. В основе этого пространственного сближения лежат следующие предпосылки:

- были заново открыты динамика города, где функции сосуществуют во времени и пространстве, и привлекательность жизни в компактном городе<sup>2</sup>;
- структурные изменения в экономике, вызвавшие переход городов от создания производственных центров к центрам услуг, следствием которого стали изменения в моделях социальных и культурных взаимодействий;
- подъем экологического самосознания: общество начало осознавать негативное влияние растущей транспортной мобильности, как на жилую среду, так и на окружающую среду в

<sup>1</sup> В 1846 Жан-Батист Гудон основал 'Familistere' на землях своей фабрики по производству печей и каминов во французском городе Гиссе. Он был вдохновлен идеями Чарльза Фурье (1772- 1837), который в 1829 опубликовал план фаланстера – дворца для идеального общества. Еще до наступления Промышленной революции Клод-Николя Леду (1736-1806) разработал концепцию идеального города Шера, расположенного вокруг его соляного завода в французском городе Арк-эн-Сенан; город был частично построен в период между 1774 и 1794.

<sup>2</sup> Эти тенденции получили наиболее полное отражение в книге Дж. Джекобс «Смерть и жизнь больших американских городов». Автор определяет смешение функций и высокую плотность как непереносимые условия жизнеспособности городской среды.

целом, отдается предпочтение мелкомасштабному строительству и повторному использованию зданий [6,8].

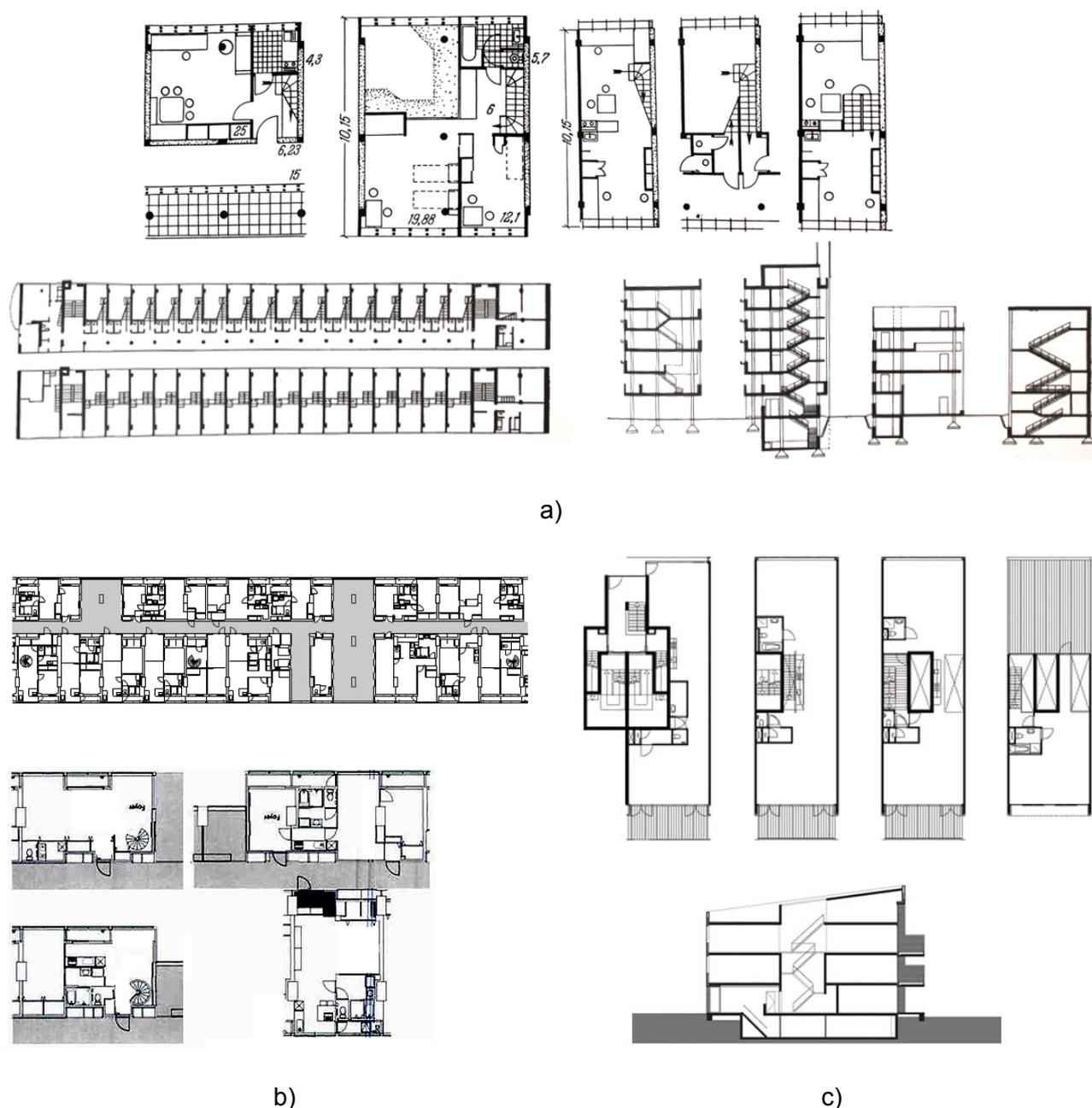


Рис. 1(а-с): а) Дом Наркомфина, арх. М. Гинзбург, И. Милинс (Москва, Россия) (вверху – планы жилых ячеек, внизу – план жилого блока и разрезы); б) Shinonome Canal Court, арх. Yamamoto & Field Shop (Токио, Япония) (вверху – план типового этажа, внизу – планы жилых модулей); в) Ijburg block 4, арх. Maccreanor Lavington (Амстердам, Нидерланды) (вверху – план жилых модулей, внизу – схема разреза)

Как отражение структурных изменений в экономике и в жизни общества получают развитие следующие явления, имеющие принципиальное значение для становления современных интегрированных офисно-жилых моделей:

- лофты;
- «гибридные» модели multifunctional жилых комплексов.

**Лофт** – достаточно большое, открытое пространство, расположенное на любом этаже бывших производственных зданий и складов, превращенное в жилье-студию, которое является одновременно жильем и местом работы. Лофт-жилье как стиль жизни возникло в 1960-х годах в некоторых старых индустриальных городах Америки и Западной Европы: вдоль каналов Амстердама, вблизи лондонских доков и в старых промышленных районах Нью-Йорка. Наибольшее распространение лофт-жилье получило в Нью-Йорке, что, в частности, объясняется наличием большого числа производственных зданий середины и конца XIX века в центре и в деловой частях города [8].

Как правило, большие площади полов, высокие потолки (12-15 метров) и обилие естественного света в лофтах наиболее подходили для людей искусства, которые создавали жилые студии, совмещающие в себе жилье и место работы. Конструктивная схема промышленных зданий позволяла многовариантно решать внутреннее пространство, не затрагивая при этом внешнюю оболочку здания. Лофт – нейтральное пространство-павильон, содержащее в себе множество вариантов использования и готовое вместить различные функции (Рис. 2(a,b)).

Обитатели лофтов – художники, скульпторы, фотографы, ремесленники – считали, что достаточно низкая арендная стоимость производственных площадей компенсирует некоторые неудобства (в особенности отсутствие близко расположенных продуктовых магазинов и другой инфраструктуры) и определенную степень шума и загрязненности. По большей части это были представители предприятий мелкого бизнеса, где число рабочих в организации варьировалось от одного до десяти человек. В лофтах формировались аутентичные городские центры мелкого производства, во многом способствующие процветанию сферы легкой промышленности и обогащению культурной ткани города.

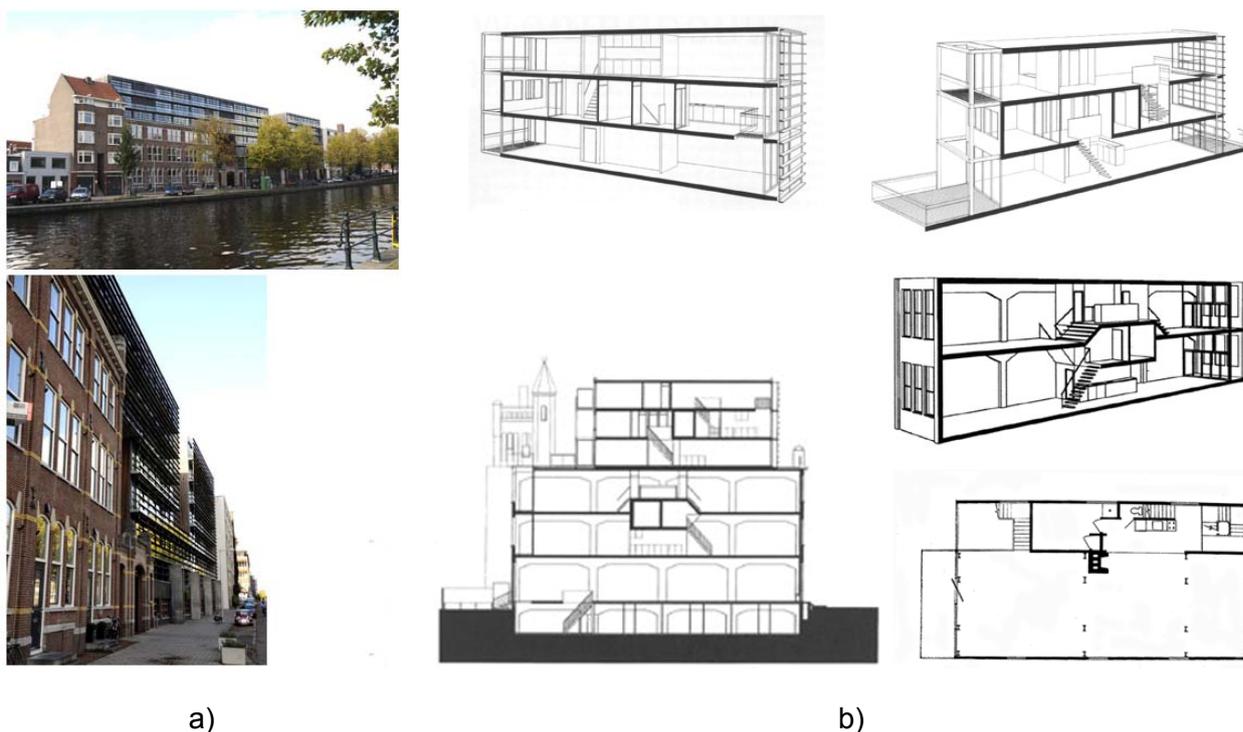


Рис. 2(a,b). Лофт-здание The Light Factory, арх. Köther + Salman (Амстердам, Нидерланды): а) общий вид; б) схемы пространственного решения, аналогичные традиционным лофт-зданиям

Как отмечает Ш. Зукин, лофты – это территория, где производство ориентировалось на предметы культурного потребления, компромисс между культурой и капиталом [6].

Пространства лофт-зданий являлись плодотворной почвой для формирования творческих сообществ-кластеров, одним из наиболее ярких примеров которых является район Сохо (SoHo) в Нью-Йорке (начало 1960-х), который сочетает в себе основные функции: жилье, работу и досуг. Исследователи отмечают, что активная и рефлексивная творческая среда была создана благодаря возможности интеграции жилья и места работы [4,8]. Опыт Сохо впервые продемонстрировал, что модели совмещения жилья и деловой функции могут стать одними из основных составляющих регенерации неблагоприятных и заброшенных территорий.

Сохо – пример того, как, благодаря творческим направлениям деловой активности и креативным предприятиям малого бизнеса, ранее заброшенная промышленная зона смогла превратиться в насыщенный и полный жизни центр городской жизни. В Сохо взаимодействие работы и жилья построено на следующем принципе: верхние этажи здания занимают лофты, позволяющие пространственно объединять жилье и работу, а первые этажи, в которых располагаются небольшие частные магазины жителей и выставочные галереи, являются общедоступными для посетителей.

А. Барр выделяет три составляющие жизнеспособности Сохо как объекта городского притяжения: плотность, смешение функций и образ. Плотность способствует возникновению социально-экономической активности, смешение функций не позволяет району «умирать», провоцируя социальную активность практически в любое время суток и обеспечивая поток разнообразных посетителей, а яркий образ способствует лучшей идентификации территории в городской среде [4].

**Модель «гибрида»**, совмещающего жилье с развитой функциональной программой, получила распространение в послевоенный период XX века. Концепция «гибридных» (hybrid) комплексов заключалась в реализации обширной функциональной программы в рамках небольшой по площади территории, что позволяло максимально эффективно использовать ресурсы земельного участка. Таким образом, модель гибрида с одной стороны способствовала решению проблемы острой потребности в строительстве нового жилья в условиях нехватки территорий, с другой – позволила функционально и пространственно разнообразить среду крупных городов.

В структуре гибридов офисная и жилая составляющие были четко разделены по блокам, при вертикальном зонировании жилье располагалось на верхних этажах, при горизонтальном зонировании рабочая и жилая часть разделялась общественно-торговой зоной. На начальных этапах развития гибридных жилых комплексов организация офисного пространства строилась по ярко выраженной иерархической схеме от начальника к подчиненному, заданной еще в конторских зданиях начала XX века (Рис. 3(а-с)).



a)

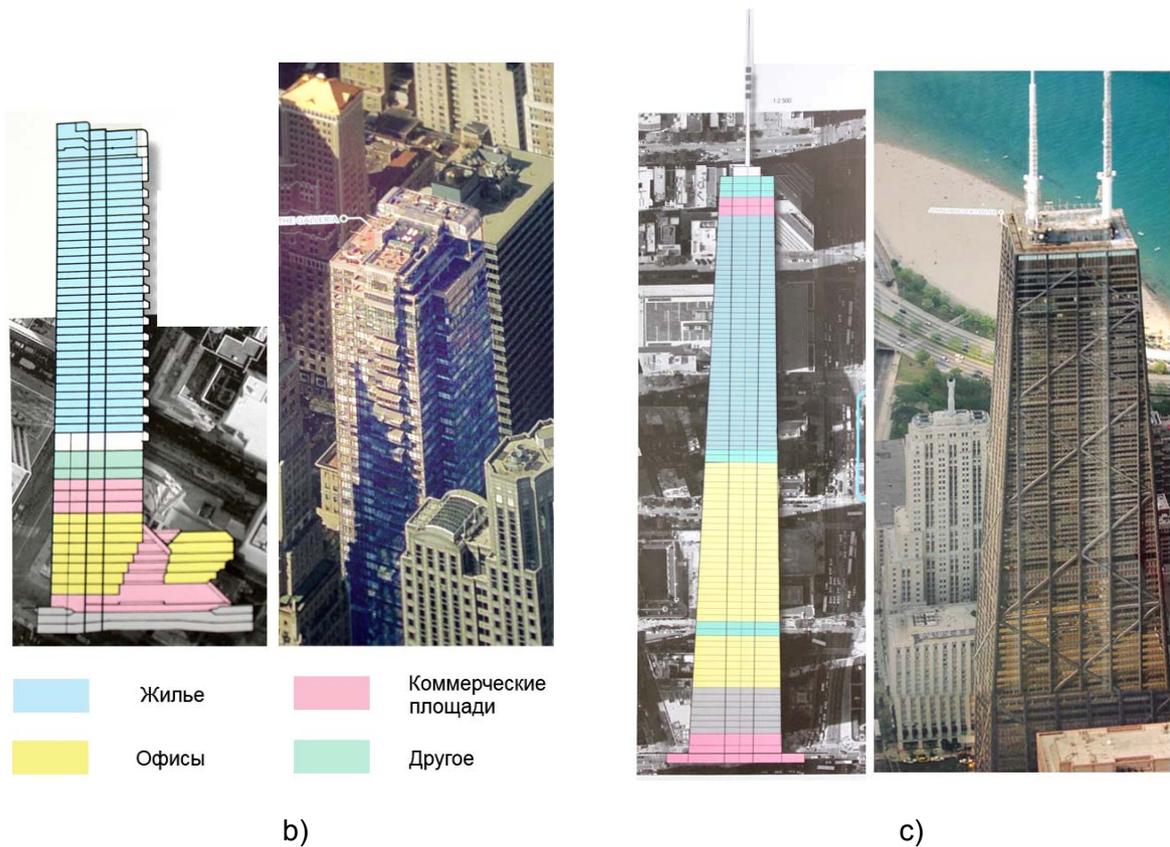


Рис. 3(а-с): а) Ihme Zentrum, арх. Helmut Kloss, Peter Kolb & Partners, 1972 (Ганновер, Германия)(слева - общий вид; справа - схема разреза); б) The Galleria, арх. David Specter, 1975 (Нью-Йорк, США) (слева – схема разреза, справа – общий вид); в) John Hancock Center, арх. Skidmore, Owings & Merrill, 1968-1970 (Чикаго, США) (слева – схема разреза, справа – общий вид)

Активная взаимосвязь «гибридных» жилых комплексов с городской средой, обусловленная, в первую очередь, требованиями экономической эффективности – привлечением внешних посетителей – в значительной степени способствовала созданию насыщенной социальной среды. «Модель гибрида ... .. раскрывается в городское пространство, поддерживая спонтанные социальные контакты, интенсифицирует землепользование, способствует уплотнению социальных взаимоотношений, оставляя при этом место неопределенности» [7].

С конца 1970-х годов расширяется сфера креативной и инновационной деятельности, а стратегии и идеи постепенно становятся одним из основных продуктов деловых отношений. Пространственным отражением новых тенденций становится преобладание гибкой планировки в организации офисных пространств, а принцип иерархичности сменяется принципом горизонтальных связей между руководством и работниками, и стимулированием свободных коммуникаций сотрудников. В начале 1990-х годов в зарубежной практике ведутся активные разработки новых моделей организации офисных пространств, получают развитие «коворкинги» (от англ. «co-working» – совместная работа) – деловые центры, на условиях аренды предоставляющие офисные пространства интеллектуально-творческим организациям малого бизнеса и фрилансерам.

С последнего десятилетия XX века до настоящего времени происходит постепенное стирание жестких границ между жилой и рабочей структурами. Четкое пространственное деление на блоки функций в рамках единого комплекса уступает место дисперсионной интеграции и применению схем, допускающих корректировку соотношений офисов и жилья в различных комбинациях в зависимости от конкретных требований. В основе данной трансформации – информационно-технологическая революция, которая обусловила

появление новых направлений и форматов трудовой деятельности, а также новых принципов ведения бизнеса, не требующих непосредственной территориальной связи работника и работы. Это значительно расширило демографический и социальный состав потенциальных потребителей интегрированных офисно-жилых моделей и вывело проблему интеграции жилья и места работы на качественно иной уровень. Требования современности определяют следующие дополнительные направления разработок интегрированных офисно-жилых моделей:

– нейтральность и цельность – форма здания не меняется, а решение внутренней структуры обеспечивает возможность корректировки баланса офисных и жилых площадей (например, комплекс Amsterdam-Werk, арх. De Architecten Cie (Амстердам, Голландия));

– включение резервных пространств для непредвиденных требований (комплекс Shinonome Canal Court, арх. Yamamoto & Field Shop (Токио, Япония), Jain Wai Soho, арх. Yamamoto & Field Shop (Пекин, Китай));

– пространственная организация комплекса на основе простой и гибкой модульной системы, (комплекс Sky Village, арх. ADEPT + MVRDV (Копенгаген, Дания)).

Основываясь на проведенном исследовании, можно выявить, что современные концепции комплексов в той или иной степени опираются на переосмысление следующих идейно-пространственных прототипов:

– лофты, как прототип нейтрального пространства;

– минимизированные жилые структуры, как прототип внутреннего планировочного решения офисно-жилой структуры;

– «гибридные» жилые комплексы, сочетающие развитую функциональную программу в рамках единого жилого комплекса.

В целом взаимодействие деловой и жилой функций на протяжении XX века проходит путь от сегрегации, ставшей следствием промышленной революции, к различным моделям интеграции, которые приобрели актуальность в конце XX – начале XXI века в связи с информационно-технологической революцией, спровоцировавшей стремительное развитие информационных и коммуникационных технологий.

Формирование современных комплексов с интегрированной деловой функцией базируется в первую очередь на ценностях постиндустриального общества, основными чертами которого являются нестабильность, гибкость и непредсказуемость, как стиля жизни, так и сферы занятости. В этой связи интеграция рассматривается как наиболее целесообразная модель взаимодействия деловой и жилой функций, которая не только сочетает функции, но и обладает потенциалом для соответствия новым, пока еще неизвестным требованиям.

## Литература

1. Вартапетова А.Е. Архитектурно-планировочные принципы организации офисных объектов: автореф. дис. канд. арх. - М., 2010. – 33 с.
2. Джекобс Дж. Смерть и жизнь больших американских городов. / пер с англ. Мотылев Л. – М.: Новое издательство, 2011. – 457с.
3. Хан-Магомедов С.О. Моисей Гинзбург. – М.: Архитектура-С, 2007. – 134с.
4. Barr, A., SoHo, New York, mixed use, density and the power of the myth. Available at: <http://pdfbrief.com/pdf/soho-new-york.html>

5. Ferre, A. Total Housing. Alternatives to urban sprawl. Actar, Barcelona – New York, 2010. - 210 p.
6. Leupen, B., Heijne, R., Jasper van Zvol. Time-based architecture. - Rotterdam, 2005 – 249p.
7. Mozas, J., Aurora Fernandez Per, Arpa J. Hybrids III. Residential mixed-use buildings. Architecture+Technology magazine / spring-autumn 2009./ Vitoria-Gasteiz, 2009. – 270 p.
8. Zukin, S. Loft living: culture and capital in urban change. Rutgers University Press, New Jersey, 1989. – 232 p.

## References

1. Vartapetova A.E. *Arhitekturno-planirovochnye principy organizacii ofisnyh ob'ektov (avtoref. cand. diss.)* [Architectural and planning principles of office buildings (Cand. Dis. Thesis)]. Moscow, 2010, 33 p.
2. Jacobs J. *Smert' i zhizn' bol'shih amerikanskih gorodov* [The Death and Life of Great American Cities]. Moscow, 2011, 457 p.
3. Han-Magomedov S.O. Moisej Ginzburg. Moscow, 2007, 134 p.
4. Barr, A., SoHo, New York, mixed use, density and the power of the myth. Available at: <http://pdfbrief.com/pdf/soho-new-york.html>
5. Ferre, A. Total Housing. Alternatives to urban sprawl. Actar, Barcelona – New York, 2010, 210 p.
6. Leupen, B., Heijne, R., Jasper van Zvol. Time-based architecture. Rotterdam, 2005, 249p.
7. Mozas J., Aurora Fernandez Per, Arpa J. Hybrids III. Residential mixed-use buildings. Architecture+Technology magazine / spring-autumn 2009./ Vitoria-Gasteiz, 2009, 270 p.
8. Zukin, S. Loft living: culture and capital in urban change. Rutgers University Press, New Jersey, 1989, 232 p.

## ДАННЫЕ ОБ АВТОРЕ

### В.А. Колгашкина

Соискатель, кафедра «Архитектура жилых зданий», Московский архитектурный институт, Государственная академия, Москва, Россия  
e-mail: [nordmaake@gmail.com](mailto:nordmaake@gmail.com)

## DATA ABOUT THE AUTHOR

### V. Kolgashkina

Competitor, chair of residential buildings, Moscow Institute of Architecture, State Academy, Moscow, Russia  
e-mail: [nordmaake@gmail.com](mailto:nordmaake@gmail.com)