Жилая среда предназначена для непроизводственной деятельности человека (отдыха, хозяйственно-бытовых действіпі, воспитания детей и пр.), а также она яв.ляется местом приложения труда хля небольшой части населения. С 80-х годов 20 века началось «очеловечивание» жилой среды - возведение сомаштабной с человеком застройки, учет социальнокультурных запросов конкретных групп жителей, а не усредненных демографических групп. Такой подход требует учета конкретных запросов групп населения, проведения социальных исследований, определения приоритетных интересов. Одновременно он создает неопределенность (особенно в условиях нестабильной экономики) и сталкивается с проблемами инвестирования средств в реконструирование старых жилых территорий.

В процессе реконструкции должны достигаться две цели:

1. наполнение старой застройки новым содержанием - решение вопросов сочетания старого и нового, функциональное зонирование территории, решение транспортных проблем;

2. увязка интересов обшегородского развития с социальными интересами населения (экологическая загрязненность центральных районов и доступность социально-бытового обслуживания, транспортная насыщенность; экологическая чистота окраин, близость мест отдыха и спортивных занятті и отдаленность мест приложения труда, административных центров и пр.)

Компромисс между различными социальными и градостроительными интересами достигается различными тлями. Устоялись две школы выработки компромисса: европейская и американская. Европейская имеет уклон в сторону социального планирования - учета интересов проживающих - и рассчитана на реализацию за счет государственного и муниципального капитала. Американская школа предусматривает жесткое ограничение на продажу и перепродажу участков городской территории с участием учреждешш местного самоуправления и населения - и использование частных инвестиций.