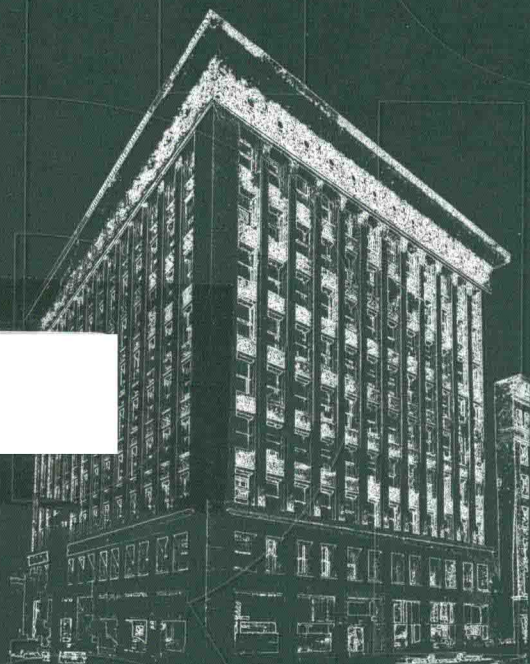


历史保护 与宜居城市



【美】Eric Allison, Lauren Peters 著

杨新臣 谷晓静 译



中国工信出版集团



电子工业出版社
PUBLISHING HOUSE OF ELECTRONICS INDUSTRY
<http://www.phei.com.cn>

历史保护与 宜居城市



【美】Eric Allison, Lauren Peters 著

杨新臣 谷晓静 译

电子工业出版社

Publishing House of Electronics Industry

北京 • BEIJING

Historic Preservation and the Livable City

978-0-470-38192-2

Eric Allison, Lauren Peters

Copyright © 2011 John Wiley & Sons.

All Rights Reserved. This translation published under license.

No part of this book may be reproduced in any form without the written permission of John Wiley & Sons, Inc.

本书中文简体版专有翻译出版权由美国John Wiley & Sons, Inc.公司授予电子工业出版社。未经许可,不得以任何手段和形式复制或抄袭本书内容。

版权贸易合同登记号 图字: 01-2011-5074

图书在版编目(CIP)数据

历史保护与宜居城市 / (美)阿里森(Allison,E.), (美)皮特斯(Peters,L.)著; 杨新臣, 谷晓静译.

— 北京: 电子工业出版社, 2016.2

书名原文: Historic Preservation and the Livable City

ISBN 978-7-121-28062-7

I. ①历… II. ①阿… ②皮… ③杨… ④谷… III. ①古建筑—文物保护—研究 IV. ①TU-87

中国版本图书馆CIP数据核字(2016)第009782号

策划编辑: 胡先福

责任编辑: 白俊红

印刷: 中国电影出版社印刷厂

装订: 三河市皇庄路通装订厂

出版发行: 电子工业出版社

北京市海淀区万寿路173信箱 邮编 100036

开本: 787×980 1/16 印张: 15.75 字数: 357千字

版次: 2016年2月第1版

印次: 2016年2月第1次印刷

定价: 68.00元

凡所购买电子工业出版社图书有缺损问题, 请向购买书店调换。若书店售缺, 请与本社发行部联系, 联系及邮购电话: (010) 88254888。

质量投诉请发邮件至zlts@phei.com.cn, 盗版侵权举报请发邮件至dbqq@phei.com.cn。

服务热线: (010) 88258888。

致 谢

本书能够出版要感谢许多人。我的妻子玛丽·安·阿里森，不但给予我巨大的支持，而且还亲自阅读并编辑了本书的每一页。玛丽自己也是一位作家，她理解创作过程，并能够在必要的时候给予我意想不到的帮助。她的批评和建议大大提高了本书的质量。没有她，就不可能有这本书。

凯瑟琳·斯塔茨和伊丽莎白·芬科斯坦是我们的研究助理，她们功不可没。特别要感谢凯瑟琳，她出色地完成了图片分类的工作。

我对历史保护与宜居城市之间的关系的兴趣，源自我在普拉特研究所所做的毕业设计。我逐渐意识到并确定了这个研究课题。利用城市规划步骤和原则来指导历史保护，是我关于建筑保护课题最初的想法，但这项研究最终把城市的可持续发展和宜居性联系起来。我和维基·温纳、奈德·考夫曼一起参加了课题的制定，并推动了这个课题的深入发展；目前，他

们还在这个领域进行教学。我一定要向他们表达我的谢意。

汤姆·舒特和汤姆·汉拉恩分别是普拉特研究所的所长和普拉特建筑学院的院长，他们都对这个课题给予了首肯。这对课题的成立和本书的出版有着重大的意义。我要感谢他们。他们不懈的支持与这项研究继续深入的发展以及不断的成功有着密不可分的关系。

1994年，我成立了一个服务团队，协助制定这项课题研究的发展方向和研究内容。他们其后多年的相关工作和协助，对于我们取得研究所的支持十分重要。我要感谢这个团队的成员，他们是：索姆·贝斯、豪·布鲁姆、罗贝尔托·格拉茨、杰那·诺尔曼、诺尔曼·铭茨、威廉姆·硕普森和安东尼·C·伍德。

我还要感谢与我合写本书的劳伦·皮特斯，她绝对是一位休戚与共的合作者。没有她，就不会有本书的诞生。

最后，我要感谢我们的编辑约翰·恰尔内茨基，正是他建议我们将研究成果付梓。谢谢你，恰尔内茨基。

Eric W. Allison（艾瑞克·阿里森）

首先我要衷心地感谢我的合著者艾瑞克·阿里森。没有艾瑞克不断的鼓励、宝贵的建议和坚实的友情，我们不可能一起完成这本著作，以及其他许多事情。为了他给予我的支持、知识和故

事，我要说：“谢谢你，艾瑞克！”

凯瑟琳·斯塔茨工作繁重，尽心尽力。而且她总是面带微笑地完成每项任务。我要感谢她。和她一起工作对我来说，既感到愉悦又深感荣幸。

最后，我要隆重感谢我的“私人编辑”。她反复阅读我写的每个句子，并给予我恒久的支持。正是她对本书的热情和鼓励，不断激励我做到最好。拥有这样的一位母亲，我何其幸运。

Lauren Peters（劳伦·皮特斯）

目 录

致 谢

第1章 引 言 / 1

第2章 利用（与不利用）历史 / 10

宜居城市 / 14

历史保护对这一挑战有何贡献？ / 15

两个城市的历史保护传奇 / 18

历史保护合法吗？ / 23

第3章 什么是历史保护？ / 29

从事历史保护工作的人们 / 29

历史保护专业人员有何资质？ / 40

历史保护者如何就保护目标进行决策？ / 42

保留建筑物的工作服务于谁？ / 50

得到保护的遗产数量足够吗？ / 51

历史保护惠及每个人 / 52

第4章 参与者：社区组织和政府 / 53

密歇根州绿野村 / 56

弗吉尼亚州里士满的阿瑟·阿什雕像 / 62

纽约下城的非洲人墓地 / 65

参与性贡献 / 67

- 第5章 参与者：社区组织和政府案例分析（宾夕法尼亚州匹兹堡市车站广场） / 69**
- 第6章 交叉点：参与者们如何齐心协力 / 76**
- 丹佛：下城的市中心 / 76
- 规划者是做什么的？ / 82
- 历史保护 / 85
- 历史保护和规划 / 88
- 社区保留街区 / 90
- 形式区划 / 91
- 如今我们的协作很失败 / 94
- 第7章 把人们从购物中心唤回：复兴市中心 / 95**
- 第1步：紧握梦想 / 100
- 第2步：制订战略计划 / 100
- 第3步：打造健康的私人 / 公共协作关系 / 100
- 第4步：推行对的事情 / 101
- 第5步：建立商业完善区和其他非营利性组织 / 102
- 第6步：成立孵化企业 / 104
- 第7步：建设城市娱乐区 / 104
- 第8步：发展住房租赁市场 / 105
- 第9步：提倡经济型战略 / 105
- 第10步：关注商品房 / 107
- 第11步：制定地区服务零售战略 / 108
- 第12步：重建强劲的办公租赁市场 / 110
- 结 论 / 110
- 第8章 把人们从购物中心唤回：复兴市中心案例分析（田纳西州查塔努加） / 112**
- 第9章 运用已有工具：保护历史特色的城市规划工具 / 121**
- 区 划 / 121
- 全面规划 / 124
- 形式规定（Form-Based Codes） / 125
- 经济型住房（Affordable Housing） / 129
- 以人为本的综合空间规划 / 131
- 第10章 运用已有工具：保护历史特色的城市规划工具案例分析（得克萨斯州达拉斯） / 134**
- 历史街区和保留街区 / 135
- 三级体系下的规定 / 136
- 第11章 精彩生活社区：历史街区 / 140**
- 殖民地威廉斯堡的经验 / 141
- 南卡罗来纳州查尔斯顿创建的历史街区 / 142
- 曼彻斯特：所有人的历史区域 / 149
- 宜居城市的历史区域 / 153
- 第12章 精彩生活社区：历史街区案例分析（宾夕法尼亚州曼彻斯特） / 156**

第13章 可持续发展和历史保护 / 164

社区运动 / 165

以增长管理姿态出现的保护 / 166

对现有建筑的再利用 / 166

华盛顿州西雅图市的科布大楼 / 170

废物管理 / 170

可持续性的经济学原理 / 171

LEED的作用及美国绿色建筑委员会 / 172

第14章 可持续发展和历史保护案例分析（华盛顿州西雅图市科布大楼） / 176

第15章 新城市主义与宜居城市 / 186

新城市主义宪章 / 188

埃比尼泽·霍华德的花园城市 / 188

新城市主义：新的花园城市？ / 194

佛罗里达州滨海镇 / 195

直面批评 / 195

第16章 新城市主义与宜居城市案例分析（新泽西州雷德朋） / 203

第17章 环球掠影 / 209

重建往昔风貌 / 211

温哥华：宜居城市中的皇后 / 216

皇家维也纳（全球宜居城市的亚军）
/ 227

墨尔本：新兴的遗产（全球宜居城市的季军） / 227

全世界宜居城市的建筑遗产保护 / 231

第18章 后 记 / 233

尾 注 / 235

第 1 章

引 言

新想法需要老建筑。

——简·雅各布斯¹

本书讲述了宜居城市与历史保护之间的关系。许多人，包括规划和保护专业人士，都认为两者之间毫无关系可言。本书将向您展示二者之间不但存在联系，而且这种既非对立又具有可比性的关系对于建设和发展宜居城市十分重要。

城市时代不同以往地到来了。作为人类进化发展的中心，城市已经存在了数千年。然而根据联合国的报告，直到2008年，生活在城市的人口数量才首次超过了全球人口的一半。能够建设既舒适又可激励我们并将我们与我们的历史和未来联系起来的城市，对于当前生活在

城市里的30多亿人口至关重要。据预测，生活在城市中的人口数量将在2030年达到50亿。按照“重要性、接纳性和可能性”的顺序，由联合国世界联盟赞助的千禧工程将“建设更加宜居的城市”列为其2050年十大任务之一。²

在这类有挑战性也有“可行性”的项目中，历史保护会发挥关键的作用。

规划者常常将城市划分为两大类：繁荣增长的城市和凋敝缩小的城市。繁荣增长的城市拥有强劲的经济和乐于在此居住的人口。而凋敝城市的经济萧条衰落，民众怨声载道。

底特律曾经拥有200万人口，而目前的居住人口仅为90万。这座城市平均每年失去1万人

2010年《经济学家》评选的十大宜居城市*

城 市	国 家	分 值
1 温哥华	加拿大	98.0
2 维也纳	奥地利	97.9
3 墨尔本	澳大利亚	97.5
4 多伦多	加拿大	97.2
5 卡尔加里	加拿大	96.6
6 赫尔辛基	芬 兰	96.2
7 悉 尼	澳大利亚	96.1
8 珀 斯	澳大利亚	95.9
9 阿德雷德	澳大利亚	95.9
10 奥克兰	新西兰	95.7

* http://www.economist.com/blogs/guilliver/2010/02/liveability_rankings

口，城区内一多半的建筑区域空闲：或为遗弃的建筑，或为荒芜的建筑用地。一位企业农场主在离市中心不远且曾属于居住社区的街道上种植水稻。

自二战后，向市郊的迁移和重大生产企业的丧失开始，特别是汽车业。这一经济支柱，引发了底特律当前的问题。然而，其他一些遭受人口向市郊迁移和丧失重大工业的城市，却能够复苏或者减轻这些情况带来的损失。对于为什么一些城市能够再度繁荣，而另一些却一败涂地的研究，导致了“宜居城市”概念的产生。是什么帮助城市劫后余生？根据我们的研究，事实显而易见：人们乐于生活在吸引力大的城市中，反之则不然。

宜居城市标准示例

	经济学家	全球最宜居城市(社区)国际大奖	新城市主义	宜居社区之友	睿智增长	真正城市主义
社区	稳定性	社区 健康的生活方式	多样化 生活质量 人类发展		社区和利益相关者合作 维护现存社区	
经济			创新的公私合作金融	新经济 技术 全球联络		

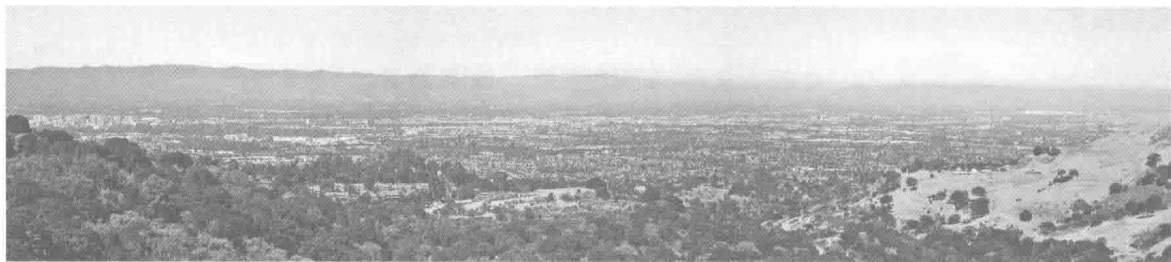
(续表)

	经济学家	全球最宜居城市(社区)国际大奖	新城市主义	宜居社区之友	睿智增长	真正城市主义
环境和可持续发展	环境	可持续性 环境敏感型运作 发展景观	可持续性	可持续发展 高品质环境	保护重点环境地区 保护开放空间、农场、自然美景	
管理和服务	医疗保健 教育 基础设施	未来规划	地区主义	全面合作性引导	可预见性、合理性、经济性发展决策	
历史保护		遗产管理				
综合利用			综合利用 混建式住房	经济型住房 生活工作一体化空间 多种选择	广泛的住房选择 混合型土地用途	混合型商铺和住房
规模			传统的街区结构 增长的密度	年轻人和老人的街区	利用紧凑型建筑设计	人性化建筑 紧凑型城市结构体

经济并不是衡量城市吸引力的唯一指标，一系列因素决定城市的吸引力。正如理查德·佛罗里达(Richard Florida)所指出的：情况常常是人带来经济动力，包括那些吸引商贸或创建事业的人口；而并不是经济带来城市人口并复兴城市。³

在20世纪50年代早期，美国制造业达到顶峰，自此以后一直呈下降趋势。根据机械和相

关产品研究所⁴(一家商务研究机构)的调查，在2006年，制造业占美国经济的13%，比1995年下降了9%。从制造业向服务业的经济转型也导致了許多职业性质的变化。人们一度以就业为出发点来搬家，他们向大型工厂聚集的工业化城市聚集。而今天，却出现了相反的现象：许多公司迁往了技术人才的居住地区。这些地方往往是宜居地区，比如硅谷、得克萨斯州奥



硅谷因帮助人们可以在任何向往的地方工作而繁荣了起来。



旧金山的Orpheum剧院既是文化资源，也是历史资源。

图片授权：Brian Wolf

斯汀或俄勒冈州波特兰。

宜居城市的一个共同点是文化。在许多非常宜居的小型城市里大学云集，这个事实并非巧合。大学里通常有剧院、乐团和其他文化活动。据说人们喜欢生活在有剧院的城市里并不是因为他们要去看戏剧，而是因为他们喜欢那种生活在有剧院的城市里的优越感。无论是旧金山的表演艺术中心，还是奥斯汀的中心音乐舞台，对艺术的支持似乎在哪里都是宜居性的特征。也正是文化的这一方面，让历史保护对宜居性的作用重大。

历史保护带来的经济优势远远超越了通常提到的旅游收入，而对这些优势的探讨是贯穿本书的主题。

同时，心理因素也是进行历史保护的一个动因。正如宜居城市要体现安全性一样，宜居城市也存在追本溯源的需要。

在《根源危机：摧毁社区对美国的危害，以及我们力所能及的事情》一书中，铭迪·弗利拉夫（Mindy Fullilove）叙述道：由于道奇垒球队迁往洛杉矶，埃贝茨球场（Ebbets Field）三年后被拆除。这一事件给布鲁克林造成了经久不愈的心理创伤。“拆除爱贝茨球场的悲剧无可弥补：这件事永远地改变了布鲁克林。”⁵

如果布鲁克林仍然是一个独立自主的城区⁶，它本应会成为美国第四大城市。铭迪·弗利拉夫继续深入地追问道：为什么一个运动俱乐部的迁出和一个破旧不堪的运动场的拆除会如此深刻地影响这一地区？对这个事件的分析使铭

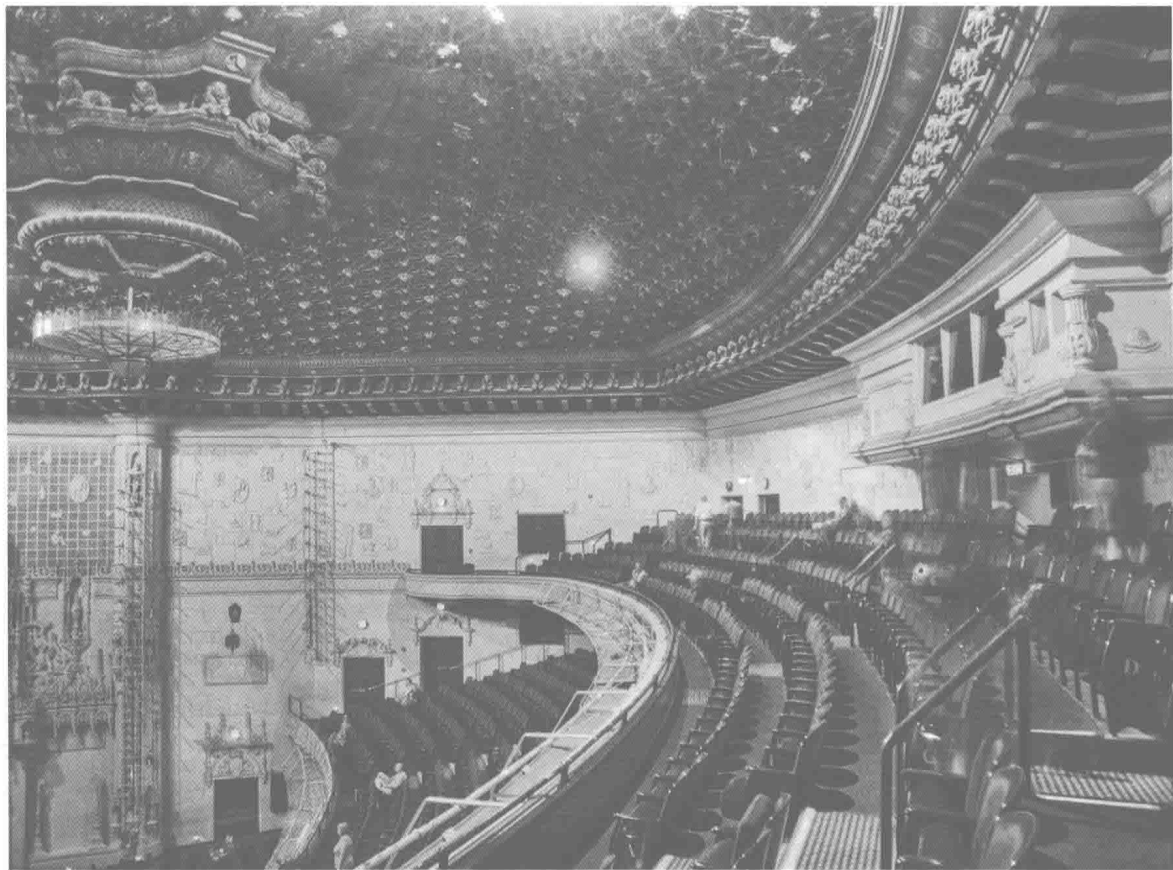


据说人们喜欢生活在拥有Orpheum剧院之类剧场的城市里，即使他们并不去观看戏剧。

图片授权：Brian Wolf

迪·弗利拉夫总结道：建筑物、居住社区、城市、国家，所有这些并不只是我们用砖瓦、水泥堆砌而成的遮风避雨的场所……一个地区的秘密潜藏在我们思想意识的深处。⁷

这个结论并非标新立异。简·雅克布斯是格林威治村的老住户，也是这个地区历史保护的积极倡导者。城市新建项目规划原本要对这个地区进行大规模拆除，然而后来只拆除了格林威治村的一部分，但这仍然激怒了她。格林威治村一直是纽约城最具历史传说的街区之一。简·雅克布斯在她最畅销的作品《美国大城市的死与生》一书中将矛头指向了规划者，指责他们该为本应受到保护却横遭拆毁的建筑负责。简·雅克布斯认为，我们所谓的宜居性源自城市传统街区的核心，新潮的“公园塔楼”的发展没能推动人们之间的友善和谐，相反这种建筑间离了居住者。



Orpheum剧院于1926年建成，是旧金山的历史地标。为了重现辉煌，它已经经历了两次大修。
图片授权：Brian Wolf

《美国大城市的死与生》一书出版6年后，格林威治村被作为历史区域保留了下来。

城市历史建筑遗产还会在城市标识的自定义中展现作用，比如旧金山的标志性历史建筑。无论对旅游者还是当地居民来说，旧金山的标志性建筑都揭示着这座城市的性格。历史保护对于城市标识的自我界定具有重大贡献。

关于历史保护存在着许多误解：人们认为历史保护是一种奢侈品，是精英主义，会导致高档化和性质变异。其实这些现象无一存在着必然性。⁸ 无论是否被划定为历史区域，即使在高档化的传统住宅区，规划者也能通过与历史保护主义者的共同努力，在被保留的地区将经济型住房等优势纳入规划。



埃贝茨球场曾是布鲁克林·道奇的住所。在被拆除的时候，它仍然保持着1913年照片上的风貌。

有人将历史保护者视为无视住宅街区命运的精英集团。然而，传统住宅社区保护不遗余力的支持者往往是这些社区的居民。当然，联合国教科文组织和世界纪念建筑基金等机构，对柬埔寨的吴哥窟和开罗的中世纪城墙进行了大张旗鼓的保留和保护。而与此同时，历史保护的主流人群却与这些精英集团相去甚远；他

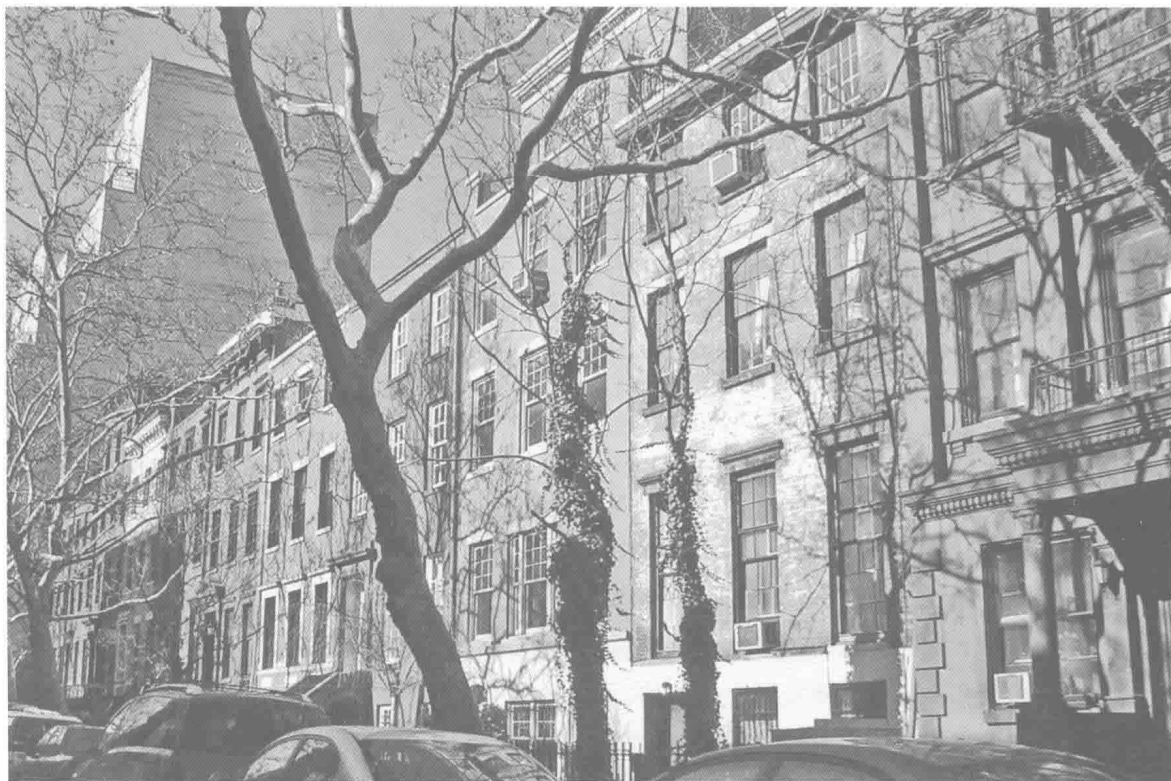
们是由于自己的社区特征受到威胁而忧心忡忡的业主；或者是那些面对抛开保留和复兴方式而推行新建学校的联邦资助建设项目不为所动，为了珍爱的老校舍而奋起抗争的居民。

保持城市宜居性的日常工作往往是基层性质的：社区工作者、业主和历史保护专家辅导下的社区组织。地区居民在财力上一向不敌地

产开发集团，而且往往被冠以阻碍应有的经济发展的恶名。不得不承认，经济发展往往意味着摧毁一个街区的特质。在一些极端的事例中，经济发展还可能意味着完全消灭一个街区。

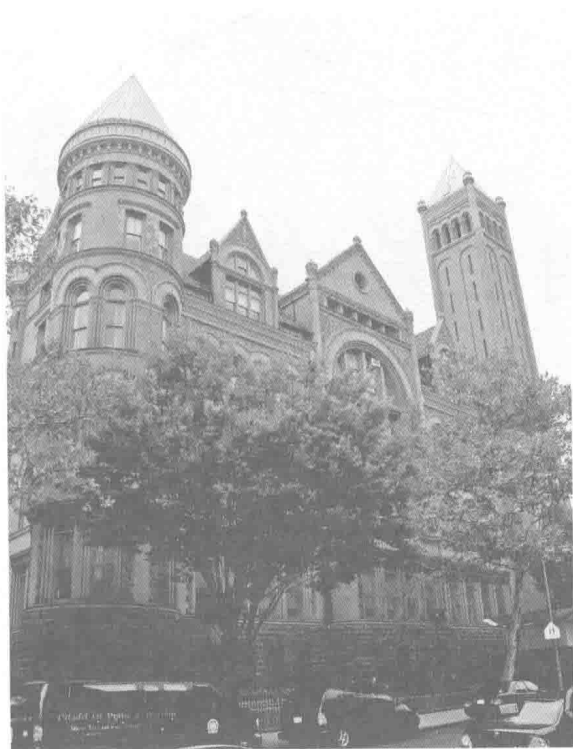


这些新的城市建筑物上的一小块牌子，让人们想起那个曾经宏大的球场和那支深爱的球队。



简·雅克布斯的活动起源于她在深爱的格林威治村的经历。现在那里是纽约的一个历史街区。

图片授权：Tracy Marciano



对历史建筑的改造性利用能够发挥其节约能源的特点，比如这所19世纪的学校，它的1英尺厚的砖石墙壁有节能的作用。

图片授权：Melissa Umberger

历史保护可以对经济发展和更多的可持续发展目标做出贡献。本书指出，与新建相比，对建筑的改善性再利用和居住可以为地区经济贡献更多的就业机会和财力。同时，对老建筑和街区的保护非常环保。老式建筑通常具有节能的特点，比如许多老式的联栋住宅。这些房屋的堆砌墙壁有1英尺厚，这样能够实现能源在住房中的高效利用。

事实上，历史保护为城市提供了一个迈向持续宜居性的重要工具，对可持续发展的贡献巨大。历史保护能够使人们乐于居住在城市中。通过促进旅游业，历史保护还对地方经济有所贡献。就像那些拥有剧院的城市一样，一些人可能喜欢住在光鲜的现代居所里，但是他们乐于毗邻老式建筑和街区。

本书为规划者描述了一个追求宜居性的新方式。它为历史保护主义者提供了一个新的视角，使得历史保护能在城市居民和到访者之间建立起共同受益的合作关系。

本书展示了历史保护如何能够保持城市的宜居性，并帮助读者实现这个目标。我们在此向读者介绍如何开始和如何持续地进行历史保护，当前的历史保护科技手段和应用，以及历史保护的效果。借助成功和失败的案例，本书向读者推出创造宜居城市的新方式——历史保护。