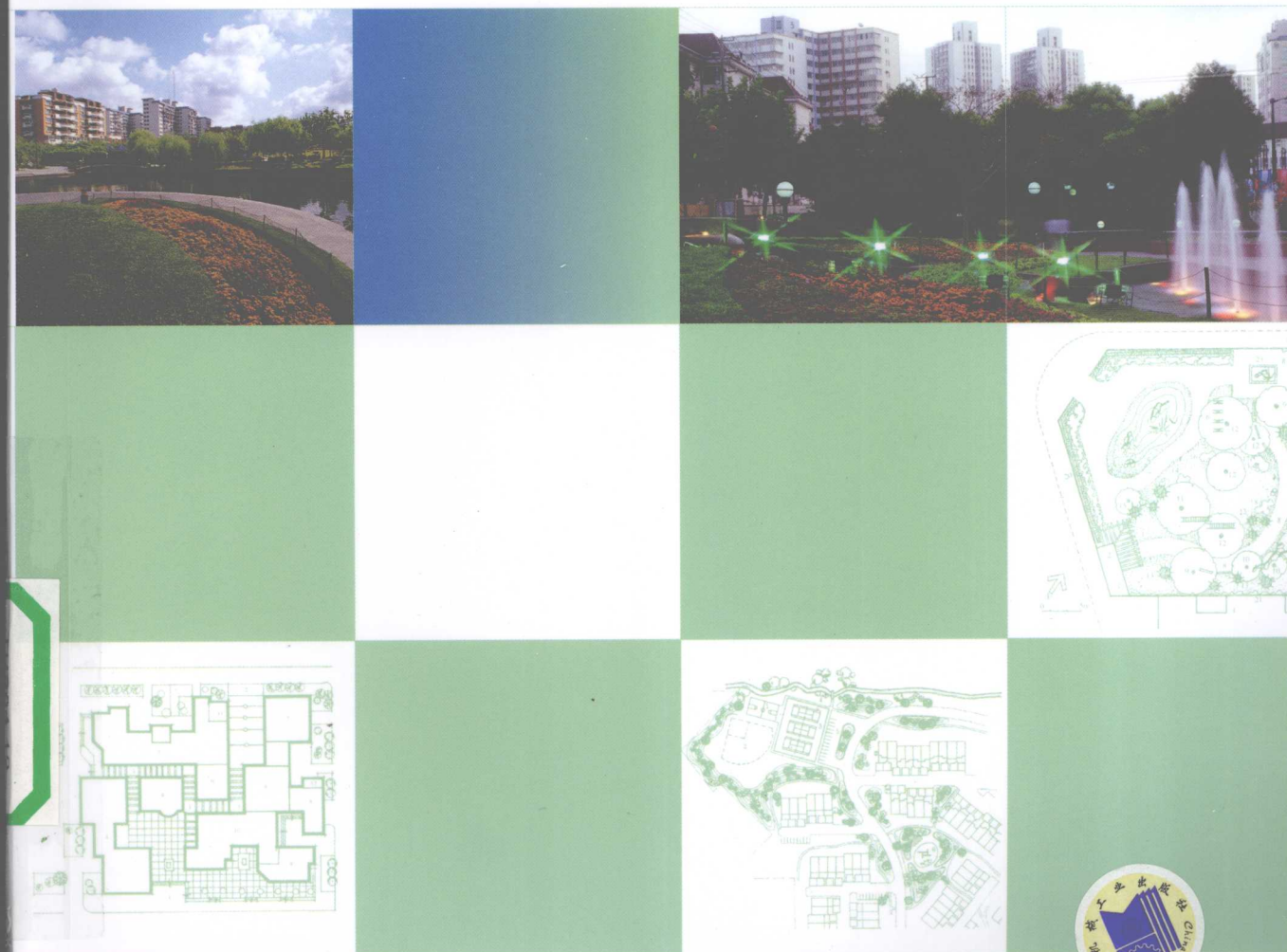


居住区规划设计 指南及实例评析

■ 武勇 刘丽 刘华领 编著



居住区规划设计指南 及实例评析

武 勇 刘 丽 刘华领 编著



机械工业出版社

本书分为两篇。第一篇为居住区规划设计指南,阐述了居住区规划的基本概念,城市与居住区规划产生的历史背景及其发展与演变,对居住区用地选择及规划原则,居住区的规模、组成及规划结构,居住区规划设计,居住区规划设计的技术经济指标,城市居住区更新,以及居住区规划中应该关注的问题等进行详细的论述。第二篇为居住区规划实例评析,从不同地域、不同规划设计理念列举了居住区规划的实例,并对每一居住规划区进行专家点评,使读者从书中获取直接的参考信息。

本书可为规划设计工作者,房地产开发商、业主和物业管理人員,以及对城市居住区规划工作有兴趣的广大读者提供参考,还可做为城市规划学及相关专业人员设计课教学参考书。

图书在版编目(CIP)数据

居住区规划设计指南及实例评析/武勇等编著. —北京:
机械工业出版社, 2009. 1
ISBN 978-7-111-25500-0

I. 居… II. 武… III. 居住区—城市规划—设计
IV. TU984. 12

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2008)第 173519 号

机械工业出版社(北京市百万庄大街 22 号 邮政编码 100037)

策划编辑:赵 荣 责任编辑:赵 荣 冯海燕

版式设计:张世琴 责任校对:张玉琴

封面设计:张 静 责任印制:洪汉军

北京铭成印刷有限公司印刷

2009 年 1 月第 1 版第 1 次印刷

184mm × 260mm · 18.5 印张 · 451 千字

标准书号:ISBN 978-7-111-25500-0

定价:42.00 元

凡购本书,如有缺页、倒页、脱页,由本社发行部调换
销售服务热线电话:(010)68326294

购书热线电话:(010)88379639 88379641 88379643

编辑热线电话:(010)68327259

封面无防伪标均为盗版

前 言

居住是人类生存生活的基本需要之一，居住区是具有一定规模的居住聚居地，它为居民提供居住生活空间和各种设施。城市居住区的综合品质，直接影响人们的生活质量和生活水平，在一定程度上，体现了一个国家社会经济发展的水平。因此，在继续推进城镇化进程的过程中，应该更多地关注城镇化质量上的滞后和不均衡。目前，我国正处于国民经济快速发展阶段，人均国民生产总值超过了 2000 美元，已进入住房消费的快速增长期。随着城市化的加速推进，全国城市总数已达到 661 个，城镇化水平达到 43.9%。到 2006 年底，全国城市居民人均住房面积达到 27m^2 ，城镇人居环境条件不断改善。具有特色和较高品位的居住区设计越来越多，“以人为本”的设计原则正在深入细致地得到贯彻。

本书分为两篇。第一篇为居住区规划设计指南，主要内容包括居住区规划的理论、居住区规划设计原则、居住区规划设计、居住区规划设计的技术经济指标、居住区的更新以及目前居住区规划值得关注的几个问题等。

第二篇为居住区规划设计实例评析，所选资料均为最近几年不同地区、不同特色的新作品，力求使读者从书中能获取较强的直接信息和参考价值。

本书的编著汇集了许多同志的辛勤劳动，在编辑和出版过程中，得到了各方面的协助。除本书署名者外，要感谢以下同志的大力支持，没有他们此书很难如期交稿。感谢王军、樊海彬、韩宗良、魏卓、周军、庄乾坤、陈珊、刘瑞杰、宋雪雅、胡欣等，他们为本书的编写做了许多的工作。书中大量的图片和实例，来自不同的设计单位、研究部门，在此一并表示感谢。

感谢所有关心、鼓励、支持本书出版的人们！

由于作者水平有限，资料收集也有一定的局限性，尽管竭力避免，书中难免会有不妥之处，敬请读者指正。

编 者
2008 年

目 录

前言

第一篇 居住区规划设计指南

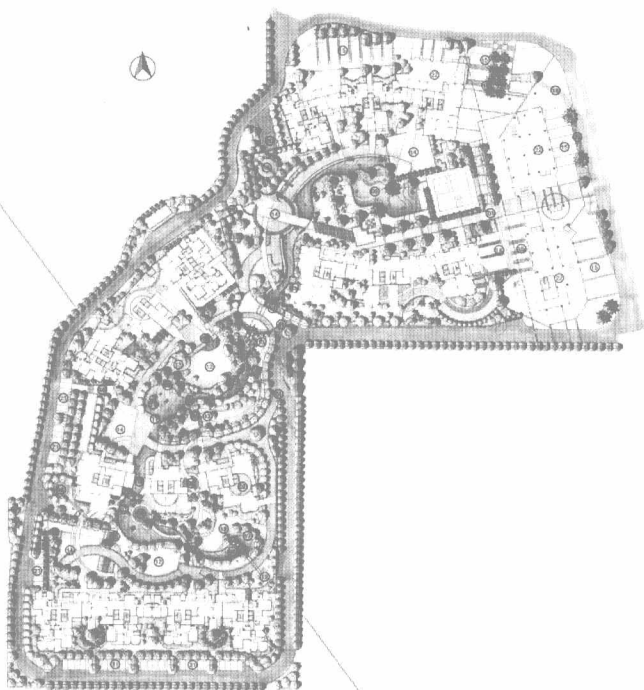
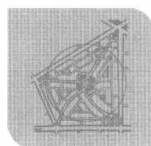
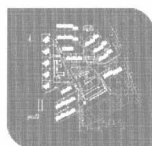
第一章 概述	3
第一节 总说	3
第二节 居住区规划的基本概念	4
第二章 居住区规划的理论发展与实践	7
第一节 城市与居住区规划产生的历史背景	7
第二节 城市规划理论的产生、发展与实践	9
第三节 现代城市居住区规划思想的演变与实践	20
第四节 我国居住区规划的发展与演变	23
第三章 居住区用地选择及规划原则	35
第一节 居住区用地选择	35
第二节 居住区用地的规划原则	37
第四章 居住区的规模、组成及规划结构	40
第一节 居住区规模	40
第二节 居住区的组成	42
第三节 居住区的规划结构	44
第五章 居住区规划设计	48
第一节 居住区规划设计的要求和内容	48
第二节 住宅及其用地的规划设计	54
第三节 公共服务设施用地的规划设计	83
第四节 居住区道路和交通的规划设计	99
第五节 居住区绿地的规划设计	115
第六节 居住区外部环境与户外场地的规划设计	141
第六章 居住区规划设计的技术经济指标	163
第一节 用地平衡分析	163
第二节 综合技术经济指标	166
第七章 城市居住区更新	170
第一节 居住区存在的问题	170
第二节 居住区更新原则和目标	173
第三节 居住区更新类型和更新方式	174
第八章 居住区规划值得关注的几个问题	178

第二篇 居住区规划优秀实例评析

第九章 居住区规划优秀实例评析	189
1 北京·东方雅苑	189
2 北京·融泽府	192
3 北京·星河湾	195
4 北京·沿海·赛洛城	198
5 长沙·华菱·香墅美地	203
6 成都·融创·蓝谷地	206
7 东莞·理想 0769	209
8 合肥·国建·香榭水都	212
9 昆明·滇池卫城	214
10 洛阳·顺驰城	217
11 宁波·万达广场	219
12 上海·海上海	223
13 上海·金地格林世界	226
14 上海·雅洲花园	234
15 石家庄·顺驰·蓝郡	238
16 天津·奥林匹克花园	243
17 天津·东丽湖·万科城	245
18 天津·万科水晶城	249
19 武汉·百步亭花园	254
20 武汉·光谷坐标城	259
21 武汉·水岸星城	262
22 西安·紫薇馨苑	266
23 西安·紫薇臻品	269
24 邢台·鸿溪·书香园	271
25 银川·陶然水岸	274
26 郑州·思念果岭山水	277
27 郑州·中义阿卡迪亚	282
参考文献	288

第一篇

居住区规划设计指南



第一章 概述

第一节 总 说

城市是人类聚居的一种形态,居住始终是城市重要的功能之一。随着社会与经济的不断发展、人们居住要求的不断提高,居住形态也要求做出相应的变化,因而对居住的研究与探讨也就始终不会停止。在工业革命之前漫长的年代里,人与自然的关系始终是亲和的,因而也不存在显著的城市问题与居住问题。工业革命时代,新能源和新动力的发明与使用使大规模的集中生产成为可能。大量的人口涌入城市,造成城市大量贫民窟的出现,居住拥挤、卫生恶劣、疾病肆虐以及种种社会问题,迫使人们将眼光投向城市规划,试图通过对城市规划与设计的探讨和实践来解决种种城市问题。其中,居住是重要的一章。二战以后,许多国家与城市面临着战后重建,住房的短缺是亟待解决的最重要的问题之一。同时,科技与经济的迅猛发展,一方面造成了生态环境的极度破坏以及人居环境的急剧恶化,另一方面,人们对舒适、安全、健康、优美住区的追求日益高涨。居住区规划建设担负着为人们创造美好住区的使命,因而,对居住区规划的探讨,将是一个与时俱进、探索不止的课题。

建国以来,我国城市建设事业取得了令人瞩目的成就,特别是1978~2004年,全国城市总数由193个增加到661个,其中100万人以上的特大城市从13个增加到49个;50万~100万人的大城市从27个增加到78个;20万~50万人的中等城市从59个增加到213个;20万人以下的小城市从115个发展到320个。50万人以上的城市占城市总数的19%,我国城镇人口达5.4亿。城市化水平(43%)和人均GDP(1390美元)都已接近中等收入国家组的平均水平。

新中国成立后,在城市建设方面亟待解决的问题之一是住房短缺、居住水平低下和环境较差问题。但是由于对城市规划学科的不重视,除四合院、里弄等传统居住形态以外,我国基本上没有属于自己的现代城市居住区规划理论的研究。建国初期由于缺乏居住区规划建设的经验,在实践中采用和借鉴的基本上都是西方及原苏联的建筑理论和建筑实践。

20世纪50年代初期,我国大城市居住区规划基本采用的是“邻里单位”的规划理念,居住区以小学为中心,并设有日常商业网点,住宅多为多层和低层,成组布置。

20世纪50年代中期,主要借鉴和学习前苏联规划模式,采用“居住区—居住街坊”的规划方式,整体布局采用周边式布置,形成封闭的院落,有的配置少量公共建筑。这种院落虽有安静的居住环境,稳定的邻里关系,但不利于通风且有大量东西朝向的住房,日照条件差,居住条件不太理想。20世纪50年代后期,为适应现代交通发展的要求,城市道路的间距相应扩大,以道路为边界的居住用地的规模也相应扩大,发展成居住小区。小区的规模比街坊大,用地一般为10ha。居住小区规划一般采用“居住小区—组团”两级结构,住宅组

团的规模与内容也不断演变,由最初的只设托幼机构到后期的与居委会的管理范围相吻合。

20世纪60年代,在总体布局中运用“先成街、后成坊”的原则,新村中心采用一条街的形式,沿街两旁设置各种商店、餐馆、旅馆、剧场等公用设施,形成热闹繁华的商业中心,既方便了居民的生活,又体现了新的城市风貌。但有的小区只成了街,而未成坊,没有达到最初规划的意图。

20世纪70年代后期,为适应住宅建设规模迅速扩大的需求,“统一规划、统一设计、统一建设、统一管理”成为当时主要的建设模式,建设规模扩大到居住区级,形成“居住区—居住小区—住宅组团”的规划结构。居住区级用地一般有数十公顷,有较完善的公共建筑设施,如影剧院、百货商场、综合商场、医院等。居住区有相对独立性,居民的一般生活需求均能在居住区内解决。

进入20世纪80年代以后,居住区规划进一步优化:合理配置公共建筑,以满足居民生活的需要;开始注意建筑群体组合,组织多样化的空间;较注重居住环境的建设,空间绿地和集中绿地的做法受到普遍欢迎;一些城市还推行了综合居住区规划,使多数居民可以就近工作。20世纪80年代中期开始,在全国各地开展的“全国住宅建设试点小区工程”,使我国住宅建设取得了前所未有的成绩,推动了我国住宅科技的发展,在延续城市文脉、保护生态环境、组织空间序列、设置安全防卫、建立服务系统、塑造宜人景观等规划设计方面作了不少适合我国国情的研究与探讨。

20世纪90年代开始的“中国城市小康住宅研究”和1995年推出的“2000年小康住宅科技产业工程”,对我国住宅建设和规划的设计水平跨入现代住宅发展阶段起到了重要的作用。小康住宅强调以人的居住、生活行为规律作为居住区规划设计的指导原则,突出了“以人为本”的思路,把居民对居住环境、居住类型和物业管理三方面的需求作为重点。

进入21世纪,中国城市的人居环境进一步改善,居住区规划建设水平进一步提高。目前,我国居住区和住宅建设已经从追求“量”转变为“量”与“质”并重,并且更侧重于“质”。住宅的功能更趋于完善,人们更多地追求环境与生态的质量、文化品质和特色。在这个时期的居住区和住宅建设需求是多元化的。

这一时期,为适应社会发展需求与国情要求,我国居住区规划关注的主要问题有:环境与节能问题;社会老龄化问题;居住适应性问题;中小套型住宅设计等问题。与之相对应,在大量的科学研究与积极的实践中,我国居住区建设规划有着如下的发展趋势:集约化趋势;社区化趋势;生态化趋势;颐养化趋势;有机化趋势;智能化趋势和大众化趋势等。居住区的规划和建设正在蓬勃发展。

第二节 居住区规划的基本概念

一、居住区规划

居住是人类生存、生活的基本需要之一。城市自产生以来就是人们重要的赖以生存和居住的地方。随着今天城市化的快速推进,城市的居住功能日益重要。

居民生活在中以群集聚居,形成规模不等的居住地段。居民的居住生活包含居住、

休憩、教育、养育、交往、健身、工作等活动。我们将城市中这些包括住宅及相当于居住小区或小区级以下的公共服务设施、道路和绿地等的建设用地称为居住用地。城市的居住功能在与城市其他功能的相互作用中，居住生活用地被划分为一个个大小不等的区域，这一个个空间相对独立、功能相对完整的区域就构成了城市居住区。

居住区规划就是对城市居住区的住宅、公共设施、公共绿地、室外环境、道路交通和市政公用设施等进行综合性安排，为居民经济合理地创造一个能满足日常物质和文化生活需要的舒适、安全、卫生、宁静和优美的环境。

二、居住区

居住区是城市中由城市主要道路或自然界线所围合，住房集中，并设有与其居住人口规模相应的、较完善的、能满足该区居民物质与文化生活所需的公共服务设施和公用设施的相对独立的居住生活聚居地区，它由若干个小区或若干个居住组团组成。

规模：人口 30000 ~ 50000 人，户数 10000 ~ 16000 户。

三、居住小区

居住小区是城市中由居住区级道路或自然分界线所围合，以居民基本生活活动不穿越城市主要交通线为原则，并设有与其居住人口规模相应的、能满足该区居民基本的物质与文化生活所需的公共服务设施的居住生活聚居地区。居住小区可由若干个居住组团组成，是构成居住区的一个单位。

规模：人口 10000 ~ 15000 人，户数 3000 ~ 5000 户。

四、居住组团

居住组团是城市中一般被小区道路分隔，由若干栋住宅组合而成，并不被小区道路穿越，设有与其居住人口规模相应的、能满足居民所需的基层公共服务设施的居住生活聚居地。它是构成居住小区的基本单位。

规模：人口 1000 ~ 3000 人，户数 300 ~ 1000 户。

五、住宅街坊

住宅街坊由城市道路或居住区道路划分，用地大小不固定，无固定规模的住宅用地。它的规模一般介于居住组团和居住小区之间。服务设施一般根据需要设置，通常沿街建造商业服务设施，内部建住宅和公共绿地。

六、住宅群

住宅群没有特定的规模，服务设施也因规模和需要而异，是一种适合于现有城市道路网（特别是旧城区）的住宅形式。

七、社区

社区指一定地域内人们相互间的一种亲密的社会关系。德国社会学家腾尼斯提出了形成社区的四个条件：有一定的社会关系，在一定地域内相对独立，有比较完整的公共服务设

施，有相近的文化、价值认同感。

从社会发展的角度来看，居住区规划的目标是期望形成一个良好的社区，构建一种广义交流层次上的良好的人际关系，在物质形态上构筑生活空间与场所，在一定的地域之内具有完善的生活服务设施和服务系统。居民间具有良好的人际关系并形成小社会是社区的基本特征，也是城市居住区规划设计希望达到的目标之一。

第二章 居住区规划的理论发展与实践

第一节 城市与居住区规划产生的历史背景

《雅典宪章》将城市功能分为四类：居住、工作、游憩和交通。居住排在首位，说明居住区对城市规划和人居环境而言至关重要。而城市居民居住活动的内容、方式、特点等，又受城市的自然、社会、经济、科技、文化等多种因素的制约，并呈现出动态变化的特征。因此，不同历史时期的居住区形态与居住环境具有很大的差异性，它的产生和发展始终伴随着城市的发展。

现代城市居住区规划的产生源于工业革命以来的城市化和由此带来的种种问题，其目的是追求理想的居住环境，创建美好的城市家园。居住区规划的理论主要源自于以下的社会发展背景和对城市规划建设的种种探讨和实践。

一、迅速推进的城市化

发生在 18 世纪 60 年代至 19 世纪 60 年代的科技革命和产业革命，促使工业生产规模的扩大和效率的提高，并使得工业集中在城市成为可能。城市从此在人类历史上真正成为经济生产的绝对中心，并以它巨大的集聚效应带来了资本主义国家飞速城市化的开始。经济生产方式从传统的工商业向机器大生产转型，直接带来了城市人口的爆炸式增长。而相对滞后的城市空间结构被动性调整与极其匮乏的现代城市规划理论应对的尴尬局面，使城市建设中的种种矛盾日益激化。诸如昂贵的地价、恶劣的居住条件、严重不足的公共卫生设施、混乱的城市结构、阻塞的城市交通、持续恶化的生态环境和不断退化的城市景观等，都使得资本主义大发展初期的城市患上了可怕的“癌症”。对当时资本主义城市中的各种尖锐的矛盾进行的诸多思考和探索性尝试，都有力地促进了近代西方各种规划理论与思想以及实践活动的产生。可以说，真正科学意义上的城市规划是在近代工业革命以后才开始产生的。

二、极端恶化的居住环境

正是由于生产规模的变化，人口和工业无限制的集中，产生了极端恶化的城市环境。面对这样的人口剧增，城市中原有的居住设施严重不足，旧的居住区不断沦为贫民窟，出现了许多粗制滥造的住宅。正如帕特克里·格迪斯所描绘的：“贫民窟，次贫民窟，超级贫民窟——这就是城市化的进程”。

处于狂热追求剩余价值利润状态的资产阶级根本无视广大产业工人的基本生存需要，恶劣的城市环境导致了中世纪以后欧洲城市中出现了“新地狱”。根据 Wfarr(现代统计科学的发明者)的调查显示，1841 年利物浦市民的平均寿命是 26 岁；1885 年曼彻斯特居民的平均寿命只有 24 岁，婴儿的死亡率高达 80%。这是西方资本主义城市中普遍面临着“要么建设，要么革命”的选择，特别是 19 世纪后半叶，面对严峻的社会矛盾与恶劣的城市环境，

西方政府不得不将工人的生活、劳动、居住、工资、政治地位和社会救济等一系列问题纳入到市政管理日程中去。

三、空想社会主义

在资本主义早期极端残酷的剥削时代，很多怀有社会良知的先驱们开始质疑资本主义制度的合理性，并思考或实践着他们心目中理想的国家与城市形态。推翻、埋葬资本主义制度，建立以公有制为主体、消除剥削的民主社会，被他们认为是解决问题的根本途径。我们今天一般将这些早期伟大思想家们的各种理论与概念，统称为“空想社会主义”。

近代历史上的空想社会主义源自于英国杰出的人文主义者莫尔(Thomas More, 1478—1535)的“乌托邦”概念。莫尔期望通过对理想社会组织结构等方面的改革，来改变不合理的社会制度与形态，并描述了他理想中的建筑、社区和城市的乌托邦形态。这种先进的思想影响了以后许多代的空想社会主义者：圣西门、傅立叶、欧文等。19世纪空想社会主义的代表人物欧文和傅立叶等人，不仅通过著书立说来宣传和阐述他们对理想社会的坚定信念，同时还通过一些实践来推广和实践自己的理想。欧文认为，社会中的一切罪恶都是由于不合理的资本主义社会制度产生的，因此必须建立理想的社会制度。关于这个“理想制度”、“和谐制度”，傅立叶提出的模式是以法朗吉为基本单位的社会形态，并精确地计算出法朗吉的最佳人数是1620人，在这里根据劳动性质或种类的不同分成若干生产队，大家共同住在一所大厦中，成员可以根据自己的爱好选择劳动内容。多样化的劳动方式符合自然的多样化情趣，在劳动中竞赛将取代竞争，劳动将成为乐事。

四、城市公共卫生运动、环境保护运动、城市美化运动

仇保兴博士认为，公共卫生运动、环境保护运动、城市美化运动这三项贯穿于西方城市化的全过程，深刻地影响了近现代城市规划的起源。

由于人类聚居模式的转变，导致了传染病在西方世界的迅速蔓延。针对当时出现的肺结核及霍乱等疾病的大范围流行，最早的工业化国家英国于1835年通过的《城市自治机构法》建议，应该在每个基层地区设立一个单独的公共卫生机构，来管理排水、铺路、清扫和供水，同时也要求他们有管理新建房屋的建设标准的权力。1848年英国颁布的《公共卫生法》，规定了地方当局对污水排放、垃圾堆积、供水、道路等方面应负的责任。由此开始，英国通过了一系列关于城市卫生和工人住房的立法，有效地推动了城市住房尤其是工人住房条件的改善。1855年英国实施了《消除污害法》，1866年实施《环境卫生法》与《Torrens Act》，1875年制定了世界上第一部《公共卫生法》，强制性规定了城市里卫生设施和住宅最低建设标准。为了改善工人的生活与工作环境，1890年又颁布了《工人阶级住宅法》。

这一时期西方城市中的人口和用地急剧扩张，各种新的空间要素不断出现，城市的蔓延已经大大超出了人们常规手段的驾驭能力，城市形态呈现出犬牙交错的“花边”形态和明显的“拼贴”特征，城市环境的异质性增强，特色日渐消失，质量日益下降。这一时期在西方的城市规划领域，许多社会改革家、规划师、建筑师、工程师、生态学家等都针对大城市存在的种种问题进行了研究，力图通过改造大城市的物质环境来解决社会问题，缓和尖锐的社会矛盾，从而重新建立起一个和谐、高效、新型的社会。人们已经强烈地意识到，有规

划的设计对于一个城市的发展是十分必要的。这种思想认识曾一度主导控制了整个西方城市规划的理论和实践活动,包括19世纪中叶豪斯曼(Hanssmann)的巴黎改建规划、美国格网状城市的总体规划、霍华德(E·Howard)的田园城市理论、西谛(C·Sitte)的城市形态研究、阿伯克隆比(P·Abercrombie)的大伦敦规划、柯布西耶的光明城、《雅典宪章》的诞生乃至二战后西方国家的普遍重建等。

19世纪中叶豪斯曼的巴黎改建是最典型的城市美化运动。其目的除了解决当时城市功能结构由于急剧变化而产生的种种尖锐矛盾和对帝国首都进行装点外,还在于从市中心区迫迁无产阶级,以改善巴黎贵族与上层阶级的生活与居住环境,拓展大道、疏导城市交通、提高军事行动能力等。

19世纪中后期,为克服工业化和城市化带来的弊病,改善大城市(尤其是低收入阶层)居住状况极为恶劣的社会问题,欧美各国产生了种种改革思路和思想实践。所有这些讨论和实践,为现代城市和居住区规划的形成和发展在理论上、思想上以及制度上都进行了充分的准备,奠定了坚实的基础。

第二节 城市规划理论的产生、发展与实践

城市规划本身是一个复杂的、综合的社会、政治与技术工程,由于各国发展背景与文化的差异,导致多种规划思想与思潮也是不断地在穿插与交锋、反复与交替的矛盾中曲折前行。其并不能像简单的历史事件一样可以毫无关联地做简单罗列。顺着时间的脉络,在对于城市规划诸多的理论与实践的探索中,我们大概可以理出这样一条发展思路。

一、公司城镇

公司城镇(Company Town),发生于19世纪后期,源于一个工业家把人口与工业从拥挤的城市向外迁移,而发起的一种改善居住环境的运动。

19世纪末,工业的迅速发展使得少数工业家看到了把工厂疏散到远离密集城市的好处。英国巧克力制造商G.卡特伯里(George Cadbury)在伯明翰郊外建设的伯恩威尔(Bournville)和化学大王W. H. 莱佛(William Hesketh Lever)在默西(Mersey)河边伯肯黑德(Birkenhead)附近建设的阳光港(Port Sunlight, 1888),就是最著名的例子。美国铁路工程师G. M. 普尔曼(George Mortimer Pullman, 曾经发明“普尔曼车”),从1880年开始在芝加哥外围建设了一个用自己名字命名的样板城市。在所有这些城市,工业都是从城市或者至少从城市的中心部位疏散出去的。在疏散出去的工厂周围建设新城,把工作与生活组织在一个卫生的环境里。从某种意义上说,它们是第一批田园城市。它们中的多数直到今天仍然是实用和比较舒适的。

二、霍华德(E·Howard, 1850—1928)的“田园城市”

1898年霍华德(Ebenezer Howard)在《明天:通往真正改革的和平之路》(Tomorrow: A Peaceful Path to Reform)一书中提出了“田园城市”理论,对以后的城市规划和居住区规划起到了启蒙作用。

关于“田园城市”的概念,1919年田园城市协会(Garden City Association)有一个简短

的定义：“田园城市是为安排健康的生活和工业而设计的城镇，其规模要有可能满足各种社会生活，但不能太大；被乡村带所包围；全部土地归公众所有或托人为社区代管。”

实际上，田园城市理论的思想内核是关于社会改革的主张。霍华德受到当时英国社会改革思想的影响，他对种种社会问题如土地所有制、税收、城市贫困、城市膨胀、生活环境恶化等，都进行了深入的调查与思考，并使其成为“社会(田园)城市”中所关注和试图解决的核心。他更愿意使用“社会城市”而不是“田园城市”(更多体现的是关于形态的概念)来表达他的思想，并以此展开他对“社会城市”在性质定位、社会构成、空间形态、运作机制、管理模式等方面的全面探索。霍华德认为，城市无限制的发展与城市土地投资是资本主义城市灾难的根源，建议限制城市的自发膨胀，并使城市土地属于这一城市的统一机构。城市人口过于集中是由于城市吸引人口的“磁性”所致，如果把这些磁性进行有意识的移植和控制，城市就不会盲目膨胀；如果将城市土地统一归城市机构，就会消灭土地投机。霍华德指出“城市应与乡村结合”，他的出发点是基于对城乡优缺点的分析以及在此基础上进行的城乡之间“有意义的组合”，他提出了用城乡一体的新社会结构形态来取代城乡分离的旧社会结构形态，“城市和乡村的联姻将会迸发出新的希望、新的生活、新的文明”，融生动活泼的城市生活的优点和美丽、愉悦的乡村环境为一体的“田园城市”将是一种“磁体”。因此从空间形态上看，这种田园城市必然是一组城市群体的概念：当一个城市达到一定的规模后应该停止增长，要安于成为更大体系中的一员，其过量的部分应当由邻近的另一个城市来接纳。

霍华德以一个规划图解方案来更具体的阐述“田园城市”理论：城市人口 30000 人，占地 404.7ha，城市外围有 2023.4ha 土地为永久性绿地，供农牧业生产用。城区平面呈圆形，城市部分由一系列同心圆组成，有 6 条大道由圆心放射出去，中央是一个占地 20ha(公顷)的公园。沿公园也可建公共建筑物，其中包括市政厅、音乐厅兼会堂、剧院、图书馆、医院等，它们的外面是一圈占地 58ha 的公园，公园外圈是一些商店、商品展览馆，再外一圈是住宅，再外面为宽 128m 的林荫道，大道当中为学校、儿童游戏场及教堂，大道另一面又是一圈花园住宅。在城区最外围地区建设各类工厂、仓库和市场，一面对着环形道路的最外层，一面对着环形的铁路支线，交通非常方便(见图 2-1)。

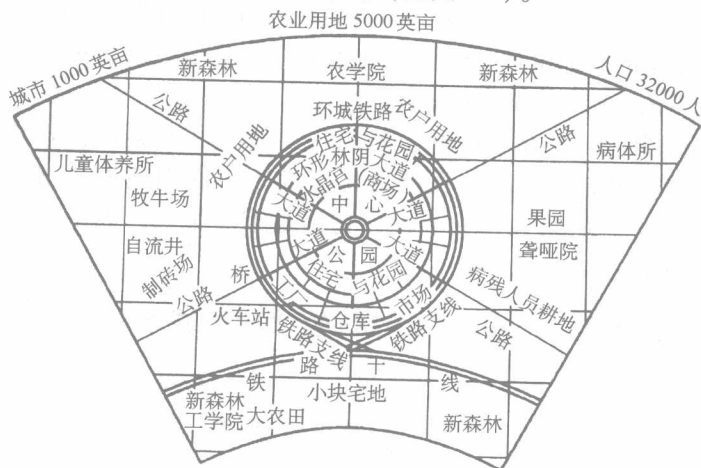


图 2-1 霍华德的“田园城市”

田园城市与一般意义上的花园城市有着本质的区别。一般的花园城市是指在城市中增添了一些花坛和绿地,而霍华德所说的田园城市讲求适度的规模、城乡交融、社会管理。Garden 是指城市周边的农田和园地,通过这些田园控制城市用地的无限扩张。从田园城市构建的城镇群体目标、规模、功能组合、成员之间相互关系等角度看,它和“卫星城”也有着本质的区别。“卫星城”只是与“田园城市”形似而已,它并不像“田园城市”那样谋求通过一个适度规模、协调共生的城镇群体来取代特大城市的发展道路,而是主张以发展与“中心城”体量悬殊、能承担局部功能的“卫星城”来继续推进特大城市的发展,更没有触及“田园城市”中关于社会改革方面的实质。

霍华德一直被当之无愧地视为西方近代规划史上的“第一人”。芒福德曾经如此高度地评价霍华德的“田园城市”：“20 世纪我们见到了人类社会的两大成就：一是人类得以离开地面展翅翱翔于天空；二是当人们返回地面以后得以居住在最为美好的地方(田园城市)。”概要而言,霍华德的田园城市对近代城市规划发展的重大贡献在于：

(1) 在城市规划指导思想上,摆脱了传统规划主要用来显示统治者权威或张扬规划师个人审美情趣的旧模式,提出了关心人民利益的宗旨,这是城市规划思想立足点的根本转移。

(2) 针对工业社会中城市出现的严峻、复杂的社会与环境问题,摆脱了就城市论城市的狭隘观念,从城乡结合的角度将其作为一个体系来解决。

(3) 设想了一种先驱性的模式,一种比较完整的规划思想与实践体系,对现代城市规划思想及其实践的发展都起到了重要的启蒙作用。

(4) 开创了在城市规划中进行社会研究的先河,以改良社会为城市规划的目标导向,将物质规划与社会规划紧密地结合在一起。

三、佩里(Clarence Perry)的邻里单位理论

佩里(Clarence Perry)在 20 世纪 20 年代编制纽约地区规划的时候,把霍华德田园城市中“区”的思想推进了一步,于 1929 年发展并提出了邻里单位的思想。其思想可以概括为以下六条原则：

(1) 邻里单位四周被城市道路包围,城市道路不穿过邻里单位内部。

(2) 邻里单位内部道路系统应限制外部车辆的穿越。一般应采用尽端式道路以保持内部的安静、安全和低交通量的居住气氛。

(3) 以小学合理规模为基础控制邻里单位的人口规模,使小学生上学不必穿越城市道路。一般邻里单位的规模约为 5000 人左右,规模小的为 3000~4000 人。

(4) 邻里单位的中心建筑是小学,它与其他邻里服务设施一起放在中心广场或绿地上。

(5) 邻里单位占地约 160mile(英里)(约 65ha),每英亩 10 户,保证儿童上学距离不超过 0.5mile(约 0.8km)。

(6) 邻里单位内小学附近设有商店、教堂、图书馆和公共活动中心。

佩里认为,在住宅附近一带要有生活服务设施。他把设有这种设施的用地称为“家庭的邻里”。他相信,在一个布置得当的邻里单位里,公共生活会活跃起来,居民们在利