



ZHUQU
ZAISHENG
CHONGHUO
XINSHENG
DE
OUMEI
JIHE
ZHUZHAI

住区再生 ——重获新生的欧美集合住宅

(日)松村秀一 著
范悦 刘彤彤 译



机械工业出版社
CHINA MACHINE PRESS

住 区 再 生

——重获新生的欧美集合住宅

(日) 松村秀一 著

范悦 刘彤彤 译



机 械 工 业 出 版 社

本书通过对欧美住区再生的详尽调研,论述了在旧住区改造中代替大拆大建的住区再生方式的魅力,通过丰富的案例阐明了住区的形成、再生方法、再生过程和资金来源等,并构筑了日本的再生体系。

本书既有理论性的高度又配有浅显易懂的图表解说,适读范围很广。

关于再生的思考不仅对于建筑学专业的学生、教师、研究人员以及建筑设计和相关专业技术人员有益,而且对于我国今后构建节约型社会,发展资源循环型经济具有具体的参考意义。

Japanese Title: Danchi Saisei/Yomigaeru Oubei no Shuugoujuutaku By Shuichi Matsunaga

Copyright© 2001 by Shuichi Matsunaga

Original Japanese edition

Published by SHOKOKUSHA Publishing Co., Ltd., Tokyo, Japan

版权所有,侵权必究。

版权登记号:图字:01—2007—1752

图书在版编目(CIP)数据

住区再生:重获新生的欧美集合住宅/(日)松村秀一著;范悦,刘彤彤译. —北京:机械工业出版社,2008.3

ISBN 978-7-111-23781-5

I. 住… II. ①松…②范…③刘… III. ①集合住宅—改建—欧洲②集合住宅—改建—美洲 IV. TU241.2 TU746.3

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2008)第 039169 号

机械工业出版社(北京市百万庄大街 22 号 邮政编码 100037)

责任编辑:马宏 版式设计:霍永明 责任校对:李汝庚

封面设计:马精明 责任印制:杨曦

三河市宏达印刷有限公司印刷

2008 年 7 月第 1 版第 1 次印刷

130mm×184mm·5.75 印张·2 插页·126 千字

标准书号:ISBN 978-7-111-23781-5

定价:29.00 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



译者序

东京大学松村研究室历史悠久,在众多的研究方向中有两大方向最为突出,一个是从松村秀一教授的老师(内田祥哉先生)那一代就开始,一直承担了与日本二战后高速发展和大规模建设息息相关的“工业化构法和体系”的研究,记得研究室陈列着许多“体系”模型和照片,以及半个世纪以来的研究室名人辈出的历史,其中不乏大名鼎鼎的建筑家比如原广司、隈研吾等。与中国历来的“学院派”式建筑注重空间和形式不同,日本优秀的建筑师有着很强的建筑和构法体系的研究底子。

另外一个研究方向是松村教授在日本最早发起的关于“再生”的研究。在译者看来这正好反映了时代的转变。西方发达国家每年新建建筑和住宅的数量在不断减少,大量建设中的主角“工业化”逐渐失去了其用武之地,取而代之的是如何对待“工业化”时代建造和积累下来的大量的日益老化的居住环境和住宅资源(即本书所指的住区)。大约在1997年到1998年,松村研究室组织了几次欧洲考察,译者有幸加入这个团队,平生第一次“考察”了欧洲,到现在还记忆犹新。

在全球环境的日益恶化和能源匮乏的大背景下,以往的“大拆大建”已经行不通了,我国的情况和各项指标也都不容乐观。一个问题是中央明确指出我国在人均用地、水资源以及在耗能等基

本指标上都不尽如人意。各个城市都有相当数量的棚户区 and 居住条件很差的“公房”，因为产权关系复杂、维修资金不足而处于“动也动不得，拆也拆不了”的尴尬局面。另外一个问题就是现在还在持续的大量和快速建房的过程中存在着许多性能和质量问题，一方面20世纪90年代以来陡增的这部分住宅陆陆续续显现出了“机能”问题；另一方面，这些既有住宅由于保温性能的低下等原因而面临着中央不断加紧的节能改造的压力。既有住宅再生在中国涉及的面广大，有人说它蕴含着无穷的商机，但首先需要转变观念。

本书很好地提示了这一点。首先，对于习惯了在空地上设计新建建筑的人来说，由于既有住宅的限定条件多，无法发挥“自我”而变得无从下手。本书运用大量的案例论述了各个国家的建筑师和团队如何在新的形势下“转型”并发挥其“创造力”的（第1、2章）。其次，做好“再生”，设计和技术手段固然重要，但更为关键的是再生的资金来源以及途径。也就是说，再生的问题并不是由传统的建筑学等单一学科可以独自解决的问题，需要融合多学科的智慧，逐渐形成新的学科框架（第3章），并在新的框架下形成“再生学”理论、相关职业以及产业（第4章）。

本书前半部分由范悦翻译，后半部分由刘彤彤翻译。在翻译过程中得到了各方面的大力支持，研究所的程勇、颜丰、崔光勋、咸光军等同学为本书的图表和文字整理做了大量工作，机械工业出版社建筑分社的杨少彤社长等也付出了大量的心血，在此一并表示感谢。由于译者才疏学浅、时间仓促，翻译难免有错误和不当之处，还请读者批评指正。

范悦 刘彤彤

序

世界各地的工业化住宅及其之后的变迁

留学生与工业化构法

我的研究方向之一是工业化装配式住宅，其中既包括独栋小住宅又包括集合住宅。从15年前开始主持自己的研究室以来，来自亚洲国家的留学生就没有间断过，这些国家的城市住宅不足问题至今尚为严重，大家都对20世纪60~70年代发展起来的工业化构法抱有很大的兴趣。

起初，由于工业化构法在日本产生了很大效果，我在指导和传授相关建设内容、支持政策以及组织结构上，并没有任何疑问和犹豫。但是经过一段时间我开始思考这种教法是否合适。犹豫的主要原因是因为我发现自己对于一些重要的事项并不了解。虽然我本人熟知工业化构法方面的知识，但这些工业化住宅在如何被使用，现在又处于何种状态，我几乎一无所知。30年以前生产建造的住宅到今天会产生什么样的结果？按说我所处的位置是有条件弄清楚这些事情的，但还只是向留学生们讲授30年以前的生产方式，这种做法让我渐渐感到自己缺乏应有的诚意。

从那以后，我决定多增加考察这些内容的机会，包括日本国内和发达国家建造的工业化住宅。

历经 30 年的工业化装配式住宅小区

在日本国内,我们首先协同九州大学的菊地成朋研究室,对于经工业化装配式住宅厂家之手建成的早期的关西独栋住宅小区进行了调查。建成后 32 年过去了,当初只是由平房构成的大约 200 户的小区,现在几乎都变成了二层楼(图 1,图 2)。我们起初还以为那些都是经过拆除而重新建成的,但经过调查后发现将近一半的住宅不是完全拆除后重建的(图 3),而是在原有的基础上进行大胆的改造,运用常规的木构方法加建了二层部分,乍看上去还很难确认原有的一层建筑部分(图 4)。

这些一层平房的装配式工业化住宅,大小相同又都无差别地摆放在相同规模的用地上,形成了既枯燥又单调的小区。经过 32 年用户自己进行的改造,演变成了具有丰富表情的居住环境,即使是在这样一个大拆大建的国度里,许多住宅并未拆了重建。需要留意的是,随着住宅小区年代的变化,许多居住者也走向了老年化。

国际合作研究始动

正好同一时期一位瑞典友人送来一本研究报告书^①,是有关将 1960 年左右建造的集合住宅进行更新改造的研究报告。报告中有一些图片,其中有两张照片吸引了我的眼球(图 5,图 6),

① 纪念设立 ALIA 二十周年国际研讨会论文“集合住宅再生——欧美的集合住宅的超级改造与日本的课题”,1999 年 8 月 23 日。

据说是经过了改修前后的两张照片，但怎么也看不出是出自同一建筑物，但读了文章后发现确实是同一个建筑物。

想要表达如此大胆的更新改造在日语中恐怕找不到适当的词，无论日语中的“改装”(Reform)，还是“大规模改修”，都是形容不够大胆的改装工程。那么暂且用“再生”来表达吧。虽然考虑了所对应的日语的称呼，但还有一个问题不太明白，即瑞典或者其他的欧美国家，对二战后用工业化构法建造的住宅进行再生的情形是否还有其他的案例？带着这样的疑问，为了解各国实际，有必要建立相应的国际合作研究体系。

幸运的是来自5个国家的研究者、建筑师对此事积极响应并参加进来，包括法国的马克·布鲁迪埃教授（巴黎拉维莱特建筑大学）、美国的斯蒂文·肯道尔教授（Ball State 大学）、德国的托马斯·鲍库教授（慕尼黑工科大学）、丹麦的斋藤光代女士（Plan 建筑事务所），以及日本的村上心副教授（椙山女学园大学）。瑞典的建筑师 Peter Adler 博士以及精通德国住宅的青木宏先生也经常协助我们。此后，加上我的研究室的博士生、硕士生，将这项合作研究一直持续了6年。通过此研究，我们接触到了很多集合住宅的再生案例，在本书中提及的几乎所有的案例，都是经过这样的合作研究得来的。

日本的滞后与本书的动机

通过这项研究使我感触最深的是，在集合住宅再生的领域上，日本确实比欧洲滞后了许多。

在日本真正开始建造非木结构集合住宅是在 1955 年成立日本住宅公团（现在的都市基盘整備公团）^①以后，到现在也不过四十多年。至今为止，日本住宅的平均拆除年数一般视为 30~40 年。现在，终于到了开始正视拆除重建问题的时候。但是，即使是拆除重建，实际中的问题也是堆积成山，很少有顺利实现的例子。假如不采取拆除重建的方式，那么除了等着建筑物自身陈旧老化以外，是否有多种方法可以选择呢？现实情况并非如此。虽说日本以前没有这方面的经验，很多做法的好坏也无可厚非，但对于今后确实事关重大。仅靠一时即兴的应对，长此以往其结果一定不佳。政策、法规制度当然如此，产业结构、职业教育体制、居民的意识也需要改变。

针对这些疑难问题，我们可以从欧美国家的先进经验中取得有用的线索。当然，从集合住宅的供应方式、权利形态，以及有关的法规制度上，各国都不尽相同，因此各国实行的再生方式不一定能在日本应用。但是从他们的大胆与多样的方法上要学的东西很多。不管怎么说，对于日本集合住宅来说，采取拆除重建以外的方式而获得成功的案例很贫乏。很多人印象中的再生只不过是外墙重新喷涂或者重新改变户型之类的想法吧。若真是那样，即使不选择拆除重建的方式也不会对再生抱有太大的希望。重要的是要扩展想法，并共享这些想法。

① “日本住宅公团”是日本政府为解决大城市的住宅供给问题而成立的公益住宅机构，后来经过多次更名，现更名为“都市基盘整備公团”，即都市再生机构。——译者注

最近一段时间，各种杂志、报告等对这项研究的成果进行了介绍，另外在 1999 年的夏天召开了由共同研究者布鲁迪埃教授、肯道尔教授、鲍库教授、斋藤女士参加的研讨会[⊖]。但是，由于我作为研究的负责人工作有所怠慢，还没有对成果进行整合和总结。也就是在这个时候，日本国人将关注投向既有的住宅。公营住宅的大规模改修也开始提上日程。对于民间“私有公寓”的管理组合（物业）来说，拆除重建方式以外的，要求居住环境改善的呼声也越来越高。来自亚洲的留学生们也逐渐将关注从新建筑转向再生。非常希望这本迟到的研究总结，能给日本和亚洲带来一些联想和想法上的拓展。

⊖ 例如文献〔2〕。

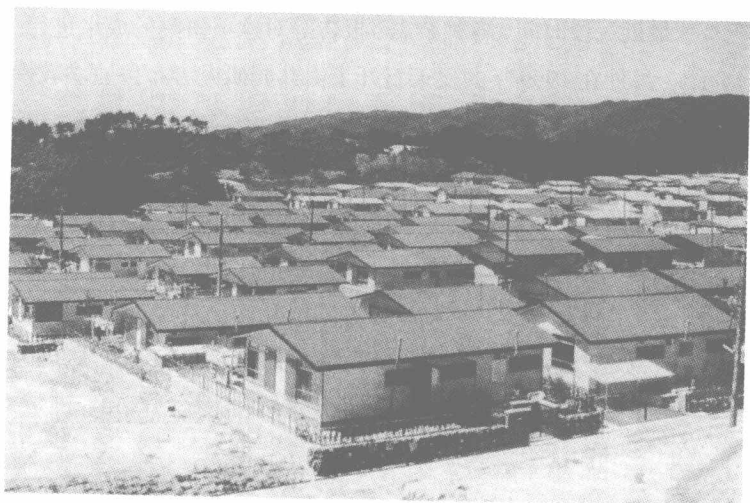


图1 1967年左右的工业化装配式住宅小区A的外景



图2 1996年的小区B的外景

X

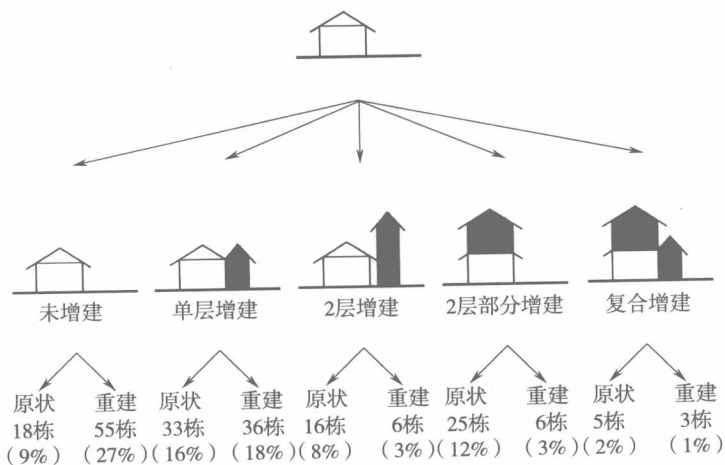


图3 工业化装配式住宅小区A的全体变化统计



图4 在平房的工业化装配式住宅上加建传统的木造二层部分



图5 20世纪60年代建造的瑞典集合住宅进行再生之前的样子



图6 20世纪60年代建造的瑞典集合住宅进行再生之后的样子



目 录

译者序

序 世界各地的工业化住宅及其之后的变迁

第1章 欧美迎来住区再生的新时代	1
1.1 住宅的大量建造及其终结	1
1.1.1 大量建造住宅的时代	1
1.1.2 被遗弃的住区与获得再生的经过	4
1.2 法国	8
1.3 德国	11
1.4 丹麦	17
1.5 瑞典	20
1.6 美国	22
第2章 住区再生的方法及施工内容	23
2.1 再生方法分类	23
2.2 室内填充体更新	27
2.3 重构	34
2.4 公共空间的扩充和改变	40
2.5 阳台空间室内化	46
2.6 增建、减建	53
2.7 外围护结构更换	63
2.8 室外环境整治	69

2.9 建筑物使用方式变更	72
2.10 变更土地用途或者拆除住宅	79
第3章 住区再生的途径与资金来源	80
3.1 住户民主参与体制	80
3.2 专业组织	83
3.3 公共资金的利用	87
3.4 案例研究	95
3.4.1 住区再生专业 NPO 的积极作用——华盛顿	95
3.4.2 “样板工程”和“菜单”方式的再生——巴黎	106
3.4.3 改变千篇一律, 实现多样化的大型住区——巴黎	112
3.4.4 依靠建筑师的构想而改变面貌的住区——斯德哥 尔摩	116
3.4.5 “创造就业”贯穿其中的综合性再生——汉堡	122
第4章 构建日本的住区再生	128
4.1 基本条件的确认	128
4.1.1 从“乳牙型住宅”转向“恒牙型住宅”	128
4.1.2 “恒牙型住宅”的社会性	131
4.1.3 从欧美的再生案例中学到的另一种经验	133
4.2 居住环境的运营究竟是谁的问题	137
4.2.1 开放建筑思想的有效性	137
4.2.2 作为“共”空间财产的处理	139
4.3 所需新型专业人才	142
4.4 新的产业趋势——连续性市场中的子系统及其组织化 ...	152
4.5 面向可持续发展的居住环境运营	162
结 语	164
参考文献	166



第

1

章

欧美迎来住区再生的新时代

1.1 住宅的大量建造及其终结

1.1.1 大量建造住宅的时代

和日本一样,第二次世界大战给欧美许多地区的居住环境带来了巨大打击。因此,这些地区同日本一样需要战后复兴。另外,即使在没遭受战争破坏的美国和英国,战时由于停止了新建住宅,供给回国士兵及其家人的住宅也大量缺乏。二战后开始真正大量建设住宅,也就是 Mass Housing,欧美各国在这方面先行于日本一步。大批量建造的主角是住宅小区,其建造方法采取了比较积极的工业化构法。特别由预制混凝土制成的墙板或楼板拼装构成结构体的大型板式构法(图 1-1)。

住宅不足的问题,通过如此集中的批量建设,无疑会得到解决。进入 20 世纪 70 年代以后,很多人们开始住进了通过大批量建造形成的住宅小区中。在这些国家,大批量建设方式完成为其历史使命,但是,千篇一律的住宅外观和户型设计以及规模超大的住区规划,成为人们批判的对象(图 1-2)。从那以后,欧美的住宅建设逐渐从高层向低层、从郊外向城市中心、从千篇一律向



图 1-1 莫斯科市内运用大型板式构法建造的住区