

花园公寓

住宅小区的消逝与新社区的崛起之二



GARDEN APARTMENT

杨德昭 著

天津大学出版社
TIANJIN UNIVERSITY PRESS

花园公寓

住宅小区的消逝和新社区的崛起之二

杨德昭 著



天津大学出版社
TIANJIN UNIVERSITY PRESS

图书在版编目(CIP)数据

花园公寓 / 杨德昭著. — 天津: 天津大学出版社,
2006.10

(住宅小区的消逝和新社区的崛起; 2)

ISBN 7-5618-2372-X

I. 花... II. 杨... III. 住宅-建筑设计-中国-
图集 IV. TU241-64

中国版本图书馆CIP数据核字(2006)第120492号

出版发行 天津大学出版社
出版人 杨欢
地 址 天津市卫津路92号天津大学内(邮编: 300072)
电 话 发行部: 022-27403647 邮购部: 022-27402742
印 刷 保定市中华美凯印刷有限公司
经 销 全国各地新华书店
开 本 185mm×240mm
印 张 11.75
字 数 236千
版 次 2006年10月第1版
印 次 2006年10月第1次
印 数 1-3500
定 价 68.00元

如有印装质量问题, 请与本社发行部门联系调换。

原自序

过去20年，世界城市建设领域已经发生了重大变化，方向完全改变，现代主义遭到彻底批判，以“住宅小区”为代表的现代主义城市已经被抛弃。确切地说，现代主义的社区模式、城市模式和城市增长模式对世界城市已经造成了巨大的破坏，受到广泛谴责并遭淘汰。原因很简单，“住宅小区”城市提供了一种混乱低效的城市形式。欧美城市虽然在20世纪50~60年代大力发展这种城市，但都以失败告终，并在30年前就彻底放弃了这种模式。今天一致的结论是，欧美战后在现代主义理念下的城市发展是彻底失败的。

然而在我国，多少年来住宅建设、房地产开发以及城市增长这些概念与建设“住宅小区”几乎就是同义词。我们的建筑师和规划师在学校中被灌输、在工作中所从事的就是如何建设“住宅小区”，这些已经被专业人士甚至广大公众认为是理所当然和天经地义的。于是，在这种落后和遭淘汰的过时理论指引下，我们的城市发展被引上了现代主义的歧途，以致欲罢不能。

“住宅小区”代表的不仅仅是一种过时的居住区形式，它还代表了一种遭淘汰的城市形式，即所谓的花园城市，也就是现代主义的功能城市。它的主要内容包城市功能分区、低密度的大宽马路、大草坪上行列式的大板楼等。今天欧洲的这些大板楼社区已成为欧洲城市中最黑暗的部分。回首过去，欧洲国家为此无不痛心疾首、追悔莫及。确切地说，“住宅小区”代表了一种混乱的城市模式：没有完整的城市结构；交通的混乱和拥堵；呆板的城市景观；缺乏适宜居住性等等。十分不幸，直至今天，我们的城市依然深陷在现代主义的泥潭中不可自拔。几十年来，我们的城市在这种模式之下，普遍空气龌龊、道路不整、交通堵塞、建筑混乱，城市日益尖锐的脏乱差已经是不争的事实了。更重要的是，“住宅小区”代表了一种浪费资源的不可持续的城市模式：人、财、物无谓地在城市中奔波；对机动车交通的依赖；城市效率低下；土地浪费；能源过度消耗；污染大量产生。很明显，我们有限的资源不足以支撑这种发展模式，中国的国情决定我们必须找到一种更加有效的城市和社区模式。

问题真的这么严重吗？事实上，问题远比作者在这里描述的要严重得多。几十年前过时的劣质城市环境，如今却充斥着我们所有的大中小城市，造成各种资源的巨大浪费。更可怕的是，人们对“住宅小区”和“大马路”的认识还停留在欧美50年前的阶段，完全没有清醒正确的认识。几十年来有关城市和社区发展上的理论进步实在是少得可怜，我们除了一窝蜂地为“住宅小区”大唱赞歌外，真正有意义的尝试实在是少之又少。我们几十年来的城市建设模式，几条“大马路”外加凌乱的“住宅小区”，这种50年前的垃圾理念，居然几十年间一成不变。我们今天遇到的各种城市危机，包括城市资源浪费、能源危机、环境恶化、交通拥堵和居住质量问题都是落后理论的直接恶果。

目前必须引起我们高度重视的是，“住宅小区”的混乱已经传播到了农村地区（目前主要是城市近郊的村庄）。目前广泛开展的“旧村改造”实际上就是用行列式的板楼“住宅小区”取代现有的村庄。如果这种做法得不到有效遏制，后果无疑将是灾难性的，是一个需要我们几十年甚至上百年都无法修正的灾难。

村庄里也建起了“住宅小区”，反映出落后的城市和社区模式对我们的毒害之深，另一方面也反映了创造新型城市和社区模式的迫切需要。目前的当务之急是，必须尽快找出一条适合我国国情、并与世界城市和社区发展的最新理论和实践相衔接的城市建设之路，并在理论上和实践上予以论证。换句话说，就是必须快速找出一个能够替代“住宅小区”和“大马路”的城市发展模式。我们必须创造全新的城市和社区模式，这个过程必须要快，因为我们没有多少时间了，否则就再也没有机会了。

中国空前的经济增长带动了我国城市的快速发展，然而非常不幸，我们的城市增长都是以过时的落后城市模式完成的。今天我们的“住宅小区”越是大于快上，我们的城市就会遭受更多的破坏，我们就制造了更多的垃圾，而将来我们清除垃圾就越艰难。如何将我们巨大的经济成就转化为优质的城市环境，已经是我们目前最重要的任务。中国的城市化进程正在不断加速，未来20年内，将有几亿农民迈入城市，现有的城市规模将比现在扩大近一倍，我们必须建设高效、节能、舒适和优美的现代化城市。我们需要更新有关城市规划和城市发展的基本概念，抛弃过时的现代主义“大马路”和“住宅小区”的所谓“花园城市”模式，引进新城市新社区新理论，创造符合当代世界城市发展方向的新型城市，实现城市和社区建设战略的伟大历史转折。

过去20年，不但是现代主义遭到世人唾弃的年代，也是新社区理论发展和普及的年代。新社区理论和实践已经在世界范围被理论界、学术界、建筑师和规划师甚至广大的公众所接受，成为目前占主导地位的主流社区和城市理论。它包括适宜居住性理论、新都市主义理论、新道路交通理论、新城市结构理论、新型社区等等。新社区理论不但彻底终结了现代主义过时的所谓花园城市理论，还为我们勾画出了全新的城市和社区模式，明确了未来社区和城市的发展方向。

从理论上、方法上和实践上科学地阐明具有世界先进水平的最新发展，了解世界城市和社区建设的最新成就，为我所用，进而发展出我们自己的新理论新实践，创造出符合我国国情的新城市和新社区模式，是我们走出目前困境，实现城市和社区建设跨越性发展的捷径。在目前大力建设节约型城市的形势下，本书对我国城市社区的更新换代，对我国城市可持续发展战略的制定，对建设世界先进水平的新型城市，都有重要的意义。

总之，我国城市目前以“住宅小区”为标志的社区模式、城市模式和城市增长模式，已经严重地损害了我国城市的健康发展和居民的生活质量。为了更有效地利用我们有限的土地资源，为了节约我们匮乏的能源，为了清洁我们的环境，为了提供更加适宜的居住环境，我们必须寻求新的模式。

杨德昭

2005年7月于北京

序

在今天我们热衷于“记忆的城市”讨论的时候，最能引起人们感慨的就是美国的城市理论家简·雅格布斯在1961年提出来的关于充满活力和多样性的城市的四个先决条件：人口和城市活动的高密度；混合的土地使用；小尺度步行友善的街区和街道；保护古老建筑并与新建筑的混合。

然而，这样的城市景象随着我们的大城市还有超大城市的兴起与我们擦肩而过，而且逐渐远逝。越来越多的城市问题像病毒一样不断出现，甚至还产生了变种。除了躁动，城市似乎不会再给人留下别的什么印象。

在《新社区与新城市》这本书出版之后，杨德昭又完成了《花园公寓》这本书。作为常年在和中国和美国两地从事建筑设计的资深建筑师，他的关注点早已从建筑单体扩展到城市演变的脉络上，他的足迹遍布整个北美。今天回想起十年前我们之间关于城市发展问题的讨论时，那时他就已经有预见——我们改造城市行动当中的某些愚蠢壮举差不多都被他言中。在利益的驱使下，城市高速发展的摧毁力和建造能力同样惊人，眼前的利益已经把城市的遗存设定为敌人。大马路、大居住区横空出世，他们是城市的主角，老街区则朝不保夕，岌岌可危，逐渐被边缘化。

杨德昭对北美城市发展的教训感触很深，他把写文章和做建筑设计都看作是他的使命，试图让更多的现代人得到真正的城市生活。

从来不会在意那些被英雄化了的建筑大师，杨德昭坚持认为城市不可以用神话和奇迹构建起来。他的注意力只在于作品本身和建筑所处的街区，如何去保持它们的生机。他根本不会贩卖什么“国际建筑大师系列”之类，而给大家介绍的是北美城市发展中一些实实在在的实例，是经典也是趋势，带给我们真实的世界先进水平。

20年跨洋建筑设计的特殊经历，使杨德昭少了一些洋建筑师在中国登陆后的不知所措或者叫水土不服，也没有本土建筑师的墨守成规。在历次的合作设计当中他的创造力和高效率是超常的，展示了他的敬业和责任感。

从表面上看，似乎花园公寓这种形式在国内某个开发楼盘中也可以找到，然而阅读本书后会发现，我们还可以建造出更适合人长期居住，更顺应城市流变，更具有市场潜力的社区。

杨莽华

2006年4月

前言

中国的改革开放，带来了20多年的持续繁荣，我国城乡发展进入了历史上少有的黄金时代。城市建设更是突飞猛进，住宅小区建设如火如荼。然而，就在我们一心一意大力建设住宅小区的时候，一个尴尬的现实却在困扰我们，这就是：住宅小区已经在它的诞生地欧美各国消失了，虽然现在的出版业非常发达，建筑书籍铺天盖地，但我们还是看不到当代欧美的住宅小区。

事实上，欧美发达国家30年前已经停止建设住宅小区了。住宅小区在欧美发达国家消亡的事实，带给我们两个重要信息：第一，住宅小区作为一种落后的社区模式，已经被欧美发达国家抛弃了；第二，住宅小区的消亡是因为被更先进的社区取代了。这两点都必须引起我们的高度重视：住宅小区为何会演变为落后的社区模式？住宅小区又是被何种先进模式所取代的？

1. 了解历史，了解花园公寓

住宅小区的消失和现代主义城市失败的历史，也是新城市和新社区兴起的历史。过去40余年，现代主义和住宅小区的本质已经被揭穿，住宅小区和现代主义城市退出历史舞台的历史，也是新社区发展壮大历史。正确地了解历史，了解世界城市和社区的发展史，是正确地确定我们的战略的重要组成部分。而了解世界社区和住宅的发展历史，这其中就包括花园公寓的历史。

花园公寓是现代主义的产物，当年在创造新住宅的历史大潮中，花园公寓与住宅小区同样是现代主义的创造。然而与风行世界的住宅小区不同，花园公寓完全是美国文化的产物，几乎成为美国唯一的多家庭住宅形式，占据了绝对的一统天下。确切地说，花园公寓是住宅小区在美国消亡之后，或者说花园公寓在淘汰了住宅小区之后，确立了它在多家庭住宅模式中的独霸地位。

为什么同为现代主义社区模式的花园公寓能够在美国不断发展，而住宅小区却消亡了呢？花园公寓与住宅小区同时诞生，同时发展壮大，但住宅小区很快就彻底地在美国消失了。而花园公寓在美国不仅兴旺，并能够取代住宅小区成为住宅的主流，表明花园公寓相对于住宅小区具有优越性。花园公寓能够独霸美国多家庭住宅市场几十年，必有其独到之处。研究花园公寓的发生和发展，实际上是了解美国多家庭住宅的发展史，也就了解了美国过去50年的住宅发展史。

2. 城市花园公寓社区的方向

曾经被誉为最理想居住环境的传统花园公寓，一度风光无限，彻底取代住宅小区，占据了美国多家庭住宅的90%以上，一度占到了全部美国住宅的40%。然而传统花园公寓这样的显赫地

位，居然间在20世纪90年代以后逐步地衰落并转型了，这就是新型城市花园公寓社区的出现，或者说是花园公寓向新社区的转变。花园公寓向新社区的转型，表明人类对居住环境的了解达到了又一个高度。仅这一点，就足以引起人们的高度重视。研究花园公寓，不但可以揭开花园公寓成功和住宅小区失败的秘密，还可以对社区和城市发展繁荣的机理有更深的了解，为建设新型社区和城市指明方向。

住宅小区之所以在美国和欧洲消亡，这是因为它是现代主义城市的一部分，现代主义城市以错误的方式解决了人类居住的最基本需要，即阳光、空气和草地。而现代主义同时带来的是对资源和环境的破坏，城市社区的消失，造成了城市全面的混乱和浪费。有人不禁要问，有没有这样的社区，既能提供灿烂的阳光、新鲜的空气和草地，而同时又可以繁荣城市社区、节约资源和保护环境，进而全面地提高城市功能与环境？当然有，这就是20世纪90年代发展出来的新社区。新社区理论和实践的发展，造就了新型花园公寓的出现。如果说住宅小区在美国的衰落导致了花园公寓的繁荣，而新型社区的出现则产生了新型花园公寓，创造出了新型的居住模式。

花园公寓的历史，就是花园公寓的兴起、花园公寓的昌盛到花园公寓的转型。了解了这三个阶段，也就清晰地了解了花园公寓的历史，也就了解了多层多家庭住宅的发展历史，同时也就明确了世界城市的发展历史。

3. 寻求新的城市建设之路

为什么花园公寓能够在过去40年不断发展，而住宅小区却被欧美在30年前抛弃了？过去十几年，为什么花园公寓又发生了变化？这是本书带给读者的重要信息。而我们研究世界先进的城市和社区的发展史，包括花园公寓的兴衰荣辱，根本目的是为了建设我们自己的城市和社区。

目前以“住宅小区”为标志的社区模式和城市模式已经严重地损害了我国城市的健康发展，而住宅小区这一落后的社区模式早已在欧美发达国家消失。在我国，终结住宅小区、建设世界先进水平的社区和城市已成为不可逆转的历史潮流，我们不可能永远停留在世界50年前的阶段。中国的社会进步正在加快，中国的城市现代化也在加快。我们必须建设具有世界先进水平的城市和社区，这就要求我们了解世界城市和社区的最新发展，了解世界的新型社区，其中就包括本书所介绍的花园公寓及其最新发展。

杨德昭
2006年5月

目录

第一部分 花园公寓的兴起

一、花园城市与花园公寓	2
二、改善居住环境	4
三、现代主义的称霸	4
四、拉德本理念	6
五、花园公寓的兴起	7
六、什么是花园公寓	8
七、花园公寓的规划设计	9

第二部分 花园公寓的成熟

一、花园公寓成熟的背景	15
二、现代主义的衰落	16
三、五毒俱全的住宅小区	17
四、住宅小区的衰落	19
五、花园公寓取代住宅小区	21
六、拉德本模式与公园中高楼模式的区别	22
七、花园公寓的新发展	23

第三部分 新型花园公寓

一、对传统花园公寓的批判	28
二、社区建设的牛顿定律	28
三、社区建设的又一次革命：适宜居住性理论	29
四、新都市主义理论	31
五、现代主义时代的结束	32
六、传统花园公寓的衰落	33
七、新型花园公寓	35

第四部分 城市花园公寓社区

一、社区的形成	40
二、形成社区的基本原则	40
三、短街区、窄街道是优质的城市环境	46
四、地方感和制造地方	47
五、反城市的幻想	48
六、城市花园公寓社区	49
七、新型社区园林景观	51

实例部分一 花园公寓的兴起	53
---------------------	----

实例部分二 花园公寓的成熟	89
---------------------	----

实例部分三 新型花园公寓	123
--------------------	-----

实例部分四 城市花园公寓社区	151
----------------------	-----

参考文献	175
------------	-----

作者简介	177
------------	-----

第一部分

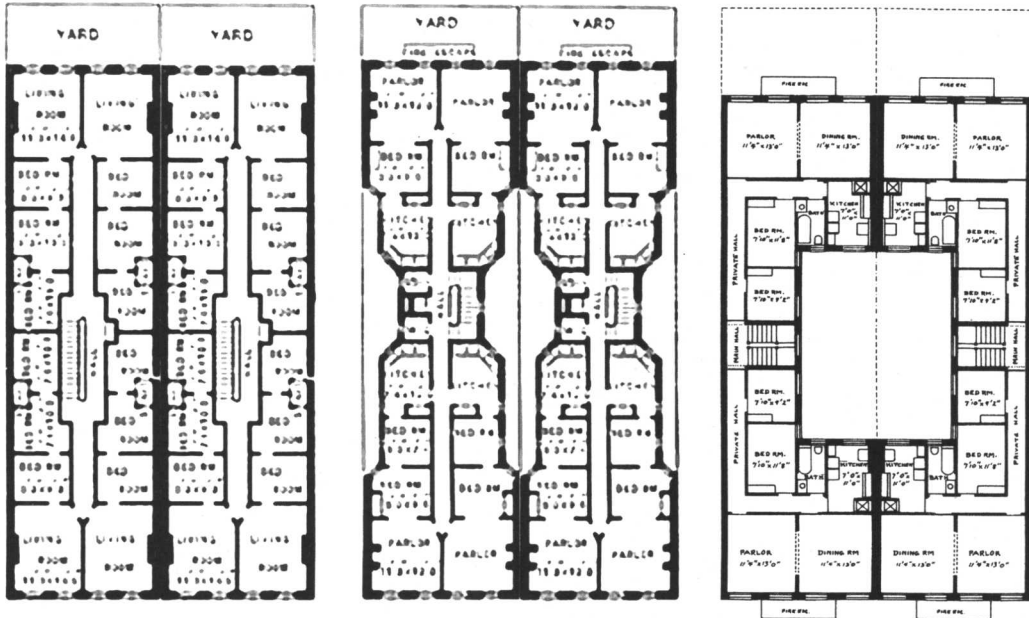
花园公寓的兴起

一、花园城市与花园公寓

花园城市概念的产生是19世纪欧美快速工业化和城市化的结果。随着工业化的快速发展，大量的人口涌向城市，造成城市住房严重短缺，居住环境急剧恶化。主要表现是住宅过度拥挤、卫生条件差、住宅建筑破旧、缺乏足够的采光和通风。

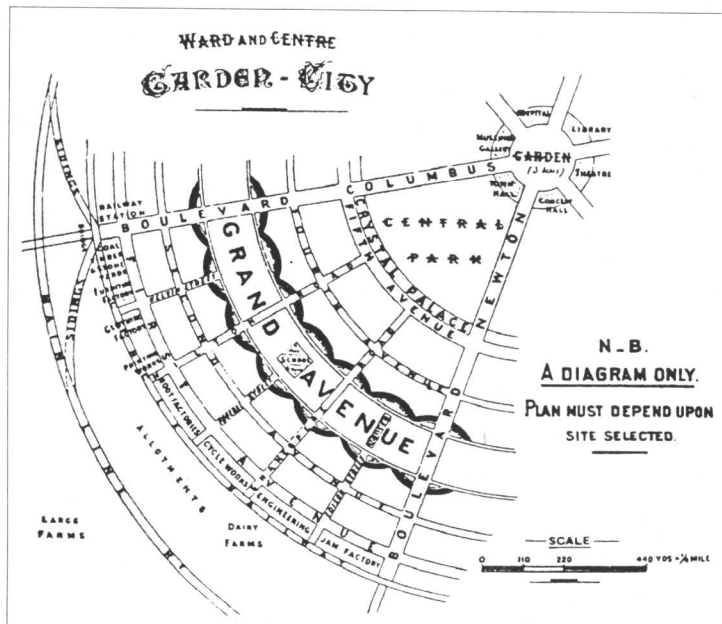
纽约市的发展代表了当时整个欧美城市的演变。到1879年，纽约市的城市人口已经达到50万人，主要居住在拥挤、阴暗和卫生条件极差的21000个出租楼（Tenement）内。随后短短的10年间，人口已经超过100万，但出租楼的数量仅仅增加到32000个。更悲惨的是，出租楼的居住环境极其恶劣。

纽约传统的出租楼采用一种被称之为“铁道”（Railroad）的布局方式，阴暗的走廊两边是密集排列的十几个房间，只有两端的4个房间有直接对外的窗户，其余的房间完全没有采光并只能靠通风道来得到新鲜空气，地下室布置公共厕所，卫生条件非常差。出租楼多数为四五层高，肩靠肩地排列，几乎填满了整个街区。这种住宅在19世纪末和20世纪初的美国大城市中是很普遍的，其他城市只是在密集度上稍有改善。改变出租楼（Tenement）居住环境的努力自19世纪末就没有停止过，1879年和1901年纽约分别通过了两次出租楼住宅法案（Tenement House Act）。首先强迫出租楼将通风道改为最小尺寸的通风竖井，进而改为较大的天井，被称之为“哑铃”（Dumbbell），并规定了最大的建筑密度。即便如此，城市住宅的生活环境依然很差。





不难想象，居住在这种环境中的人们对阳光、草地和新鲜空气需要的迫切程度。这也就是产生花园城市理论的历史条件。于是，渴望有阳光、草地的这种想法最终成就了霍华德花园城市理论的出现。英国人伊本涅泽尔·霍华德在1898出版了他的关于花园城市的著作，描述了关于花园城市的构想。花园城市的中心思想是结合城市和乡村的各自优点，创造一个既有城市的繁荣又有乡村的悠闲的新型城市。花园城市的概念一出现立即风靡世界，时至今日仍有不可低估的影响。



花园城市的进一步发展，就是被称之为现代主义的城市理论的出现。在欧洲，现代主义城市理论的代表是科布西埃发明的“公园中的高楼”（Tower in a park），也就是后来风靡世界的住宅小区的原型；而在美国，现代主义社区拉德本 (Radburn) 的出现产生了全新的社区形式，成为后来几十年特别是战后的美国城市社区的几乎唯一模式，同时也产生了被称之为花园公寓的这种美国特有的全新社区模式。

二、改善居住环境

对住宅的改进一开始主要在于关注公共健康和安​​全，诸如足够的阳光和新鲜空气，以及防火和改进卫生环境条件。这种改进进一步发展，扩展到公共福利，如提供开敞空间、扩大居住面积、改进住宅设施和改进规划设计等。于是，改进住宅的组成和布置方式已经明显成为这场革命的重要部分之一。

改进居住环境的努力主要在以下三个方面。

1. 制定建筑规范。确定最低采光和通风标准、建筑高度、采光井最小尺寸及卫生设施，确定建筑的材料使用和平面布局方式等，从而保证住宅的安全、健康和卫生。1894年伦敦颁布的建筑法是这一方面的先驱，大约在同时期，德国也颁布了同样的建筑法规，1901年纽约的出租楼住宅法案是美国同类型的法律。由这些建筑法案发展而来的就是后来的建筑规范。

2. 制定分区规划法（区划）。仅仅确立了建筑规范还不足以确保城市和街区的环境，因为各种功能的土地使用和建筑相互影响，特别是工业对居住的干扰，严重地破坏了居住环境。解决这一问题的办法就是功能分区，也就是现代主义的功能主义城市。严格地确定城市分区，规定建筑的性质、密度、位置、高度等，从而保障居住质量。1916年纽约市颁布的分区规划法可以说是革命性的。

3. 寻求全新的社区和城市模式。虽然有了严格的建筑规范和分区规划，但是传统的街道和街区仍然无法创造出完美的居住环境。于是，创造新型城市和新的生活方式的革命开始了，这也就是现在被称之为现代主义运动的新的文化革命，最终导致了被称为现代主义城市的全新城市模式的出现。

三、现代主义的称霸

随着19世纪末和20世纪初欧美工业化和城市化的迅猛发展，欧美城市普遍出现了拥挤、阴暗和肮脏等，于是一场改变城市居住环境质量，提高居住质量的运动就此广泛展开，这也就是被称为现代主义的城市现代化运动。现代主义革命寄希望于工业革命带来的技术进步，对传统文化进行彻底改造，创造一个全新的文明。而在建筑领域，目标是彻底改变传统城市的组成方式和人们的生活方式，建设全新的现代主义城市 and 现代生活。

创造新城市新生活的努力在上世纪20~30年代结出硕果。1928年欧洲成立了国际现代建筑大会（Congres Internationaux d'Architecture Moderne 简称CIAM），成为现代主义运动的中心。经过以科布西埃为代表的现代主义大师们的不断探索，1933年发表了著名的《雅典宪章》。至此，现代主义城市终于诞生，而世界城市发展的历史就此改变。

与此对应，美国也出现了同样的革命性的新理论和实践，拉德本的出现真正成功而彻底地改变了美国的传统城市模式。1928年，美国人克拉伦斯·斯坦规划了这个具有重要历史意义的项目，拉开了美国战后郊区无序蔓延的序幕。

新型现代主义城市的出现,彻底抛弃了传统城市的街道和街区的组成方式,开创了新型的城市模式。简单说,现代主义城市由现代主义五大发明组成,或者说包含了五个最重要的部分。

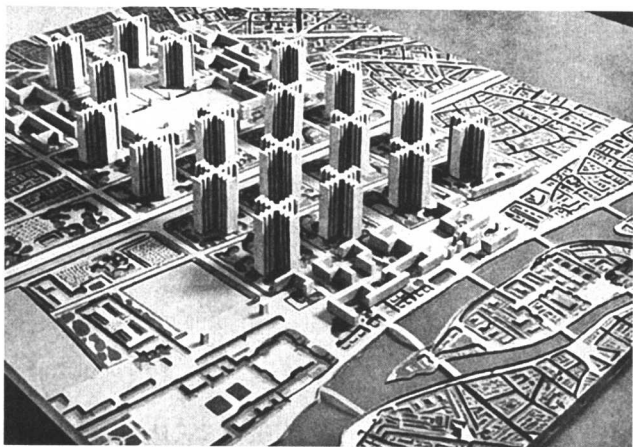
1.功能分区。改变了传统城市各种功能相互混合干扰,将城市分为居住、工作、休闲和交通四大部分,保证居住质量。

2.公园中的高楼。改变传统城市街道和街区的组成方式和阴暗龌龊的环境,将住宅布置于公园式的环境之中,保证提供新鲜空气、阳光和草地。

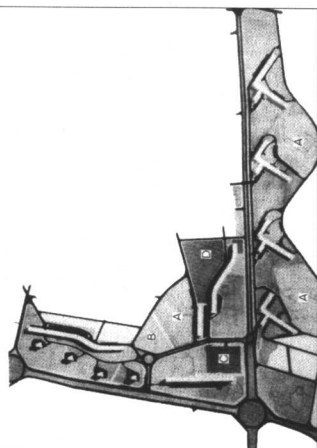
3.大规模生产(行列式)。采用工业化大规模生产方式,像制造汽车一样成批地建造社区和城市,崇尚功能与效率。

4.超级大街区。改变传统城市的密集小街区,将绿化和休闲设施引入社区,在更大的范围统一规划社区资源。

5.大马路。改变传统城市的狭窄街道,减少交叉路口,形成树状和大马路的道路结构,以适应汽车时代的需要。



此外,与传统文化彻底决裂、清除贫民窟、抽象化设计、谢绝装饰等都成为现代主义的重要组成。所有这些加在一起,就构成了所谓的现代主义城市模式,形成了第二次世界大战后在世界范围占统治地位的居住和城市模式,在欧洲出现了我们现在看到的大规模工业化建造的新城、卫星城和住宅小区(下图为法国里昂的Bron-Parilly,1959)。



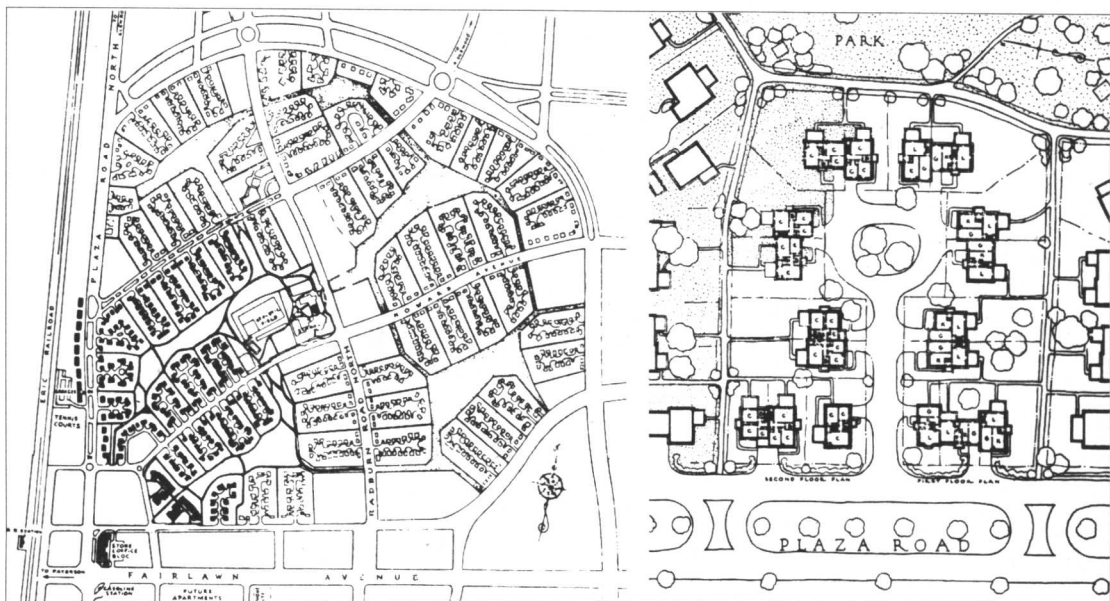
在美国则形成了战后郊区无序蔓延的城市形态以及新型的社区模式，而花园公寓就是其中的多家庭住宅社区。可以说，拉德本的出现实现了城市和社区的彻底变革。同时，拉德本的规划原则和设计方法，直接成就了日后在美国占主导地位的多家庭居住模式，这就是花园公寓。

四、拉德本理念

霍华德的花园城市的理念如此深入人心，以至于今天在世界上（特别是发展中国家）依然有众多的追随者。而在100年前，这一理念所具有的影响力是空前的。拉德本的出现，就是这一理念的进一步发展。拉德本理念试图回答如何建设新型的城市和社区，改变传统城市的拥挤和混乱，改进居住环境。或者说，拉德本试图寻找出如何在汽车时代重新配置住宅、道路、公园、步行道和街区。

工业革命的成果使汽车大量出现，使得传统的街道似乎有些过时。传统的网状道路更易于汽车穿行，使安静的街区被交通堵塞、被汽车噪音和尾气污染所扰乱，也不安全。对所有这些问题的解决办法就是拉德本提出的。简单地说，拉德本对于传统的城市组成方式进行了彻底的改变，创造了一种全新的革命性的城市形态。设计师斯坦归纳了五个主要特点。

1. 超级大街区。取代传统的典型的长方形街区。
2. 专用道路提供专一用途而不是全部用途。服务道路连接建筑物；次干道环绕超级大街区；主干道连接到其他子社区和区域；高速公路连接外部社区。这样就区分了过境交通、社区内交通、组团内交通、停车和来访。
3. 完全的人车分离。步行路和小路与主干道路分开，交叉时采用立体交叉。



4. 住宅调转方向。起居室和卧室面向公园，服务房间面向道路。
5. 公园成为社区的支柱。超级大街区中的众多大面积开敞绿地，共同形成了一个连续的公园。

事实上，所有以上要点都不是拉德本的首创，但拉德本将它们融为一体，却是史无前例的。至此，超级大街区、曲线树状道路结构和端路成为所有社区的标准，这也就是美国战后郊区无序蔓延的城市和社区形态。战后拉德本理念的全新城市形态风靡北美，从此社区不再以网状道路组织，当然也就可以不再成为城市的一部分，而是在任何地点都可以自成一体，形成独立王国。

同时，拉德本将超级大街区、公园作为社区焦点，以树状道路结构、组团式布局为形式，为花园公寓的出现奠定了基础，而花园公寓对土地和财产的单一所有权，则为拉德本的实施创造了完美的条件。而随着拉德本理念的迅速传播，也使得花园公寓这一社区形式广泛传播。

五、花园公寓的兴起

拉德本全新花园社区的出现，标志着花园公寓的正式出现。改变传统城市的拥挤和混乱，建设花园式的居住环境，成为当年最重要的诉求。

然而，整个20世纪30年代处于大萧条时期，美国的住宅建设基本处于低水平，基本上没有什么大的作为。在经过了20世纪40年代第二次世界大战及其恢复期，城市和住宅建设才逐渐走上正轨。花园公寓的真正普及是在20世纪50年代，这时花园公寓的理念才逐步融入主流，开始取代传统的城市公寓成为主流的公寓建筑形式。到20世纪60年代中期，花园公寓进入黄金时代，新建住宅将近1/3是花园公寓，并曾经一度接近40%。此后，花园公寓的比重逐步下降，但也维持在20%~25%。



同时，花园公寓本身也在不断完善，最主要的变化是配套设施不断完善，并逐步发展成为标准的配置，如游泳池、空调、阳台、健身房和洗衣房、人工湖、网球场甚至高尔夫球场等。配套设施的完善和规划布局的合理化，使得花园公寓迅速成为一种时尚的和高价值的住宅形式。到20世纪60年代，花园公寓已经成熟，进入高速发展的黄金时期。

20世纪50~60年代，花园公寓作为一种美国独有的住宅形式，有它发展的独特的地理、文化和历史条件。欧洲因为人口密度相对较大，土地供应相对紧张，因此更多地发展中高层住宅（住宅小区），并且高层住宅特别是高层大板楼被现代主义大师们打造成现代先进生活方式的体现。而在美国，传统上对单一家庭独立住宅（别墅式）的选择依然强劲，也就是对低密度住宅的选择，使得郊区的花园公寓比城市中的住宅小区更有魅力（住宅小区在20世纪50~60年代更多地存在于城市之中），使得花园公寓迅速发展。

六、什么是花园公寓

严格地说，花园公寓（Garden Apartment）并不是一种建筑类型，或一种住宅类型，实际上是一个俗称，它更多地表达了一种住宅的使用和组成方式。因为绝大多数花园公寓都是由许多单栋的公寓楼组成一个群体，因此也被称之为公寓体（Apartment complex）。

通常花园公寓所有公寓单元的所有权是属于同一所有人或机构，这使得花园公寓可以相对容易地进行统一总体规划，取得统一的建筑、规划、景观和管理形式。也有相当一部分花园公寓是每一个单元属于不同的业主拥有，而所有业主共同拥有财产的公共部分，如道路、走廊、共同绿地和服务设施等，这一类住宅叫做Condominium。Condominium与一般公寓的区别仅仅是所有权关系不一样，而规划设计原则基本一样。花园公寓一般具有以下五大特征。

1. 低密度。花园公寓属于多层住宅或低层住宅，并保持低密度，这是区别于高密度的城市住宅的一大特点。早期的花园公寓多为2~3层低密度住宅，而后期的建筑高度逐渐加大，5~6层的也很常见。

2. 位于郊外。绝大多数花园公寓位于城市的郊外，这是因为美国城市都保留了完整的高密度道路网，这使得超大街区式的花园公寓布局难以实现，而郊区则不受现有城市结构的限制，并且土地资源充裕廉价。

3. 开敞绿化空间。花园公寓都有相对大面积的公共绿化公园、服务和娱乐设施，公共绿地成为花园公寓的中心，这也是花园公寓名称的由来，也是区别于传统城市住宅的主要特征。

4. 公寓体。绝大多数花园公寓都以一个公寓体的方式存在，即若干公寓建筑组成一个群体，它们有相对一致的建筑外观和组成方式，有共同使用的公共设施，整个群体以独立于城市的一个单元体的方式出现，即超级大街区。

5. 精美的建筑。花园公寓最吸引人的是它精美的建筑，变化多样的建筑立面，小巧舒适的尺度，丰富热烈的形体组合，最终形成高雅、精致的高尚社区印象。