

JANE JACOBS



○ [加拿大]简·雅各布斯 著 金衡山 译

# 美国大城市的死与生 纪念版

The Death and Life of  
Great American Cities



凤凰出版传媒集团  
译林出版社

# 美国大城市的死与生

The Death and Life of  
Great American Cities

○ [加拿大]简·雅各布斯 著 金衡山 译



图书在版编目(CIP)数据

美国大城市的死与生:纪念版/(加)雅各布斯(Jacobs, J.)  
著;金衡山译.—2版.—南京:译林出版社,2006.8  
书名原文: The Death and Life of Great American Cities  
ISBN 7-5447-0121-2

I.美... II.①雅... ②金... III.大城市-城市规划-研究-  
美国 IV.TU984.712

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2006) 第 096053 号

Copyright © 1961 by Jane Jacobs  
Copyright renewed 1989 by Jane Jacobs  
Published by arrangement with Random House Trade Publishing, a division of  
Random House, Inc. through Bardon-Chinese Media Agency  
Simplified Chinese translation copyright © 2005 by Yilin Press  
登记号 图字:10-2002-127号

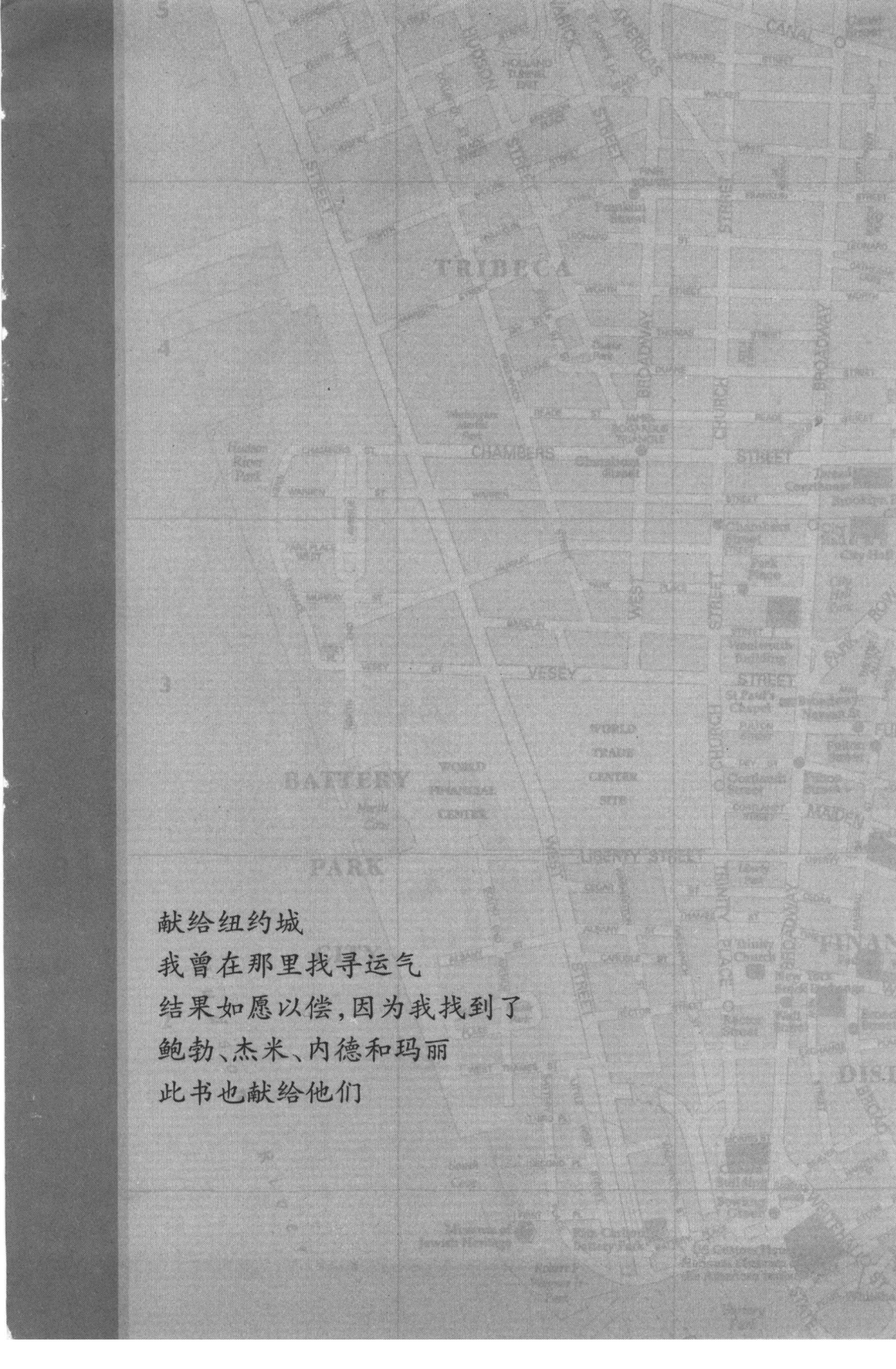
书 名 美国大城市的死与生  
作 者 [加拿大]简·雅各布斯  
译 者 金衡山  
责任编辑 姚 蕤  
原文出版 Vintage Books, 1992  
出版发行 译林出版社  
电子信箱 yilin@yilin.com  
网 址 <http://www.yilin.com>  
地 址 南京湖南路 47 号(邮编 210009)  
集团地址 凤凰出版传媒集团(南京中央路 165 号 210009)  
集团网址 凤凰出版传媒网 <http://www.ppm.cn>  
印 刷 江苏淮阴新华印刷厂  
开 本 652×960 毫米 1/16  
印 张 27  
插 页 2  
字 数 355 千  
版 次 2006 年 8 月第 2 版 2006 年 8 月第 1 次印刷  
书 号 ISBN 7-5447-0121-2/1·57  
定 价 34.50 元

译林版图书若有印装错误可向承印厂调换

简·雅各布斯 ( 1916—2006 ) 出生于美国宾夕法尼亚州斯克兰顿，早年做过记者、速记员和自由撰稿人，1952年任《建筑论坛》助理编辑。在负责报道城市重建计划的过程中，她逐渐对传统的城市规划观念发生了怀疑，并由此写作了《美国大城市的死与生》一书。1968年迁居多伦多，此后她在有关发展的问题上扮演了积极的角色，并担任城市规划与居住政策改革的顾问。1974年成为加拿大公民。她的著作还有《城市经济学》( 1969 )、《分离主义的问题》( 1980 )、《城市与国家的财富》( 1984 )、《生存系统》( 1993 )。



本书自 1961 年出版以来，即成为城市研究和城市规划领域的经典名作，对当时美国有关都市复兴和城市未来的争论产生了持久而深刻的影响。作者以纽约、芝加哥等美国大城市为例，以流畅而充满激情的文字，深入考察了都市结构的基本元素以及它们在城市生活中发挥功能的方式。是什么使得街道安全或不安全？什么构成街区，它在更大的城市机体中发挥什么样的作用？为什么有些街区仍然贫困而有些街区却获得新生？通过对这些问题的回答，雅各布斯对城市的复杂性和城市应有的发展取向加深了理解，也为评估城市的活力提供了一个基本框架。本书对我国目前的城市规划和城市建设极具借鉴意义。



献给纽约城  
我曾在那里找寻运气  
结果如愿以偿，因为我找到了  
鲍勃、杰米、内德和玛丽  
此书也献给他们

除了无条件地接受宇宙之秩序外，  
近来我最赞赏的文明之功绩  
是它造就了艺术家、诗人、哲学家  
和科学家。但是，我现在认为  
文明最伟大之处并不在于此  
而在于这芸芸众生  
都能直接感受到的事物。人们常说  
我们太沉溺于生活的方式，我却要说  
文明的价值就在于让生活方式更加复杂；  
人们的衣食住行需要的不仅是努力工作，  
还要用头脑思考，而不只是简简单单、  
互不关联的行为。因为  
更复杂、更深入的思考  
意味着更充实、更丰富的生活，  
意味着旺盛的生命。生活本身就是目的。  
若问生活有价值否，唯一答案  
就是你是否拥有足够的生活。  
还有一点不能忘记。我们每个人  
都已濒临绝望，我们正在漩涡中下沉。  
托起我们的身体使我们浮出水面的，  
是希望，是对生活的价值  
和我们的努力的不可解释的信念，  
是心灵深处源自我们力量之发挥的潜意识。

小奥利弗·W.霍姆斯

# 目 录

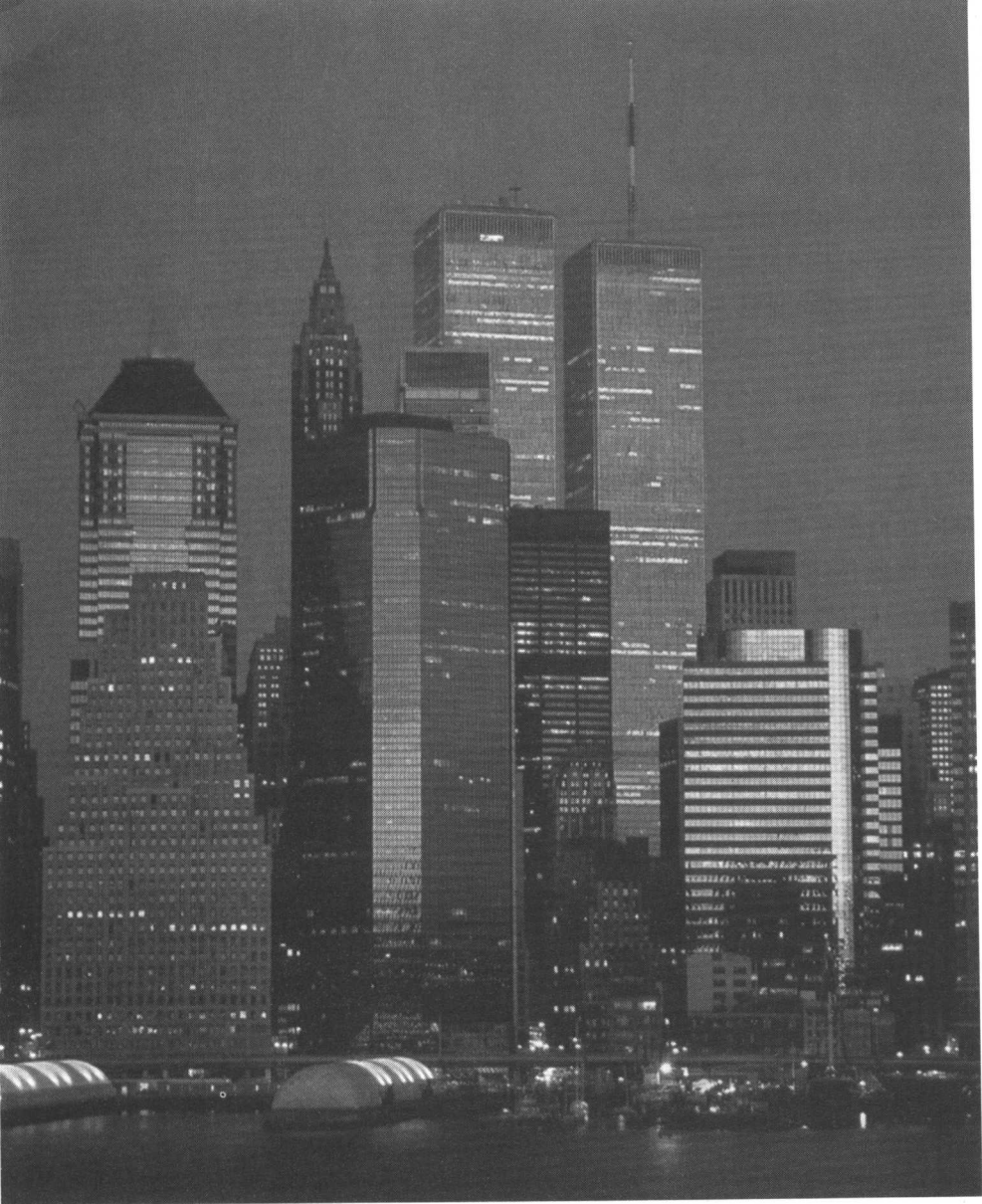
---

## Content

导言 .....	1
<b>第一部分 城市的特性 .....</b>	<b>023</b>
一 人行道的用途:安全 .....	025
二 人行道的用途:交往 .....	048
三 人行道的用途:孩子的同化 .....	066
四 街区公园的用途 .....	079
五 城市街区的用途 .....	100
<b>第二部分 城市多样化的条件 .....</b>	<b>127</b>
六 产生多样性的因素 .....	129
七 主要用途混合之必要性 .....	137
八 小街段之必要 .....	161
九 老建筑之必要 .....	170
十 密度之需要 .....	182
十一 有关多样性的一些神话 .....	201



<b>第三部分 衰退和更新的势力</b> .....	217
十二 多样性的自我毁灭 .....	219
十三 交界真空带的危害 .....	234
十四 非贫民区化和贫民区化 .....	246
十五 渐次性资金和急剧性资金 .....	267
<b>第四部分 不同的策略</b> .....	291
十六 对住宅的资助 .....	293
十七 被蚕食的城市与对汽车的限制 .....	309
十八 视觉秩序:局限性和可能性 .....	341
十九 拯救和利用廉租住宅区 .....	360
二十 地区管理和规划 .....	372
二十一 城市的问题所在 .....	393
<b>致 谢</b> .....	412
<b>索 引</b> .....	414



## 导言

此书是对当下城市规划和重建理论的抨击。同时，更主要的也是尝试引介一些城市规划和重建的新原则，这些原则与现在被教授的那些东西——从建筑和规划的流派到周末增刊以及女性杂志——不同，甚至相反。我所进行的抨击不是对重建改造方法的一些不痛不痒的批

评,或对城市设计形式的吹毛求疵。恰恰相反,我要抨击的是那些统治现代城市规划和重建改造正统理论的原则和目的。

在叙述不同的原则时,我主要要讲述一些普通的、平常的事情,比如,什么样的街道是安全的,什么样的不是;为什么有的城市花园赏心悦目,而有的则是藏污纳垢之地和死亡陷阱;为什么有的贫民区永远是贫民区,而有的则在资金和官方的双重压力下仍旧能自我更新;什么使得城市中心迁移了它们的位置,什么(姑且言之)是城市的街区,在大城市中,即便有的话,街区应该承担什么样的工作。简而言之,我将讲述城市在真实生活中是怎样运转的,因为在城市改造中这是知晓何种规划、何种实践能够促进社会和经济的活力,何种实践、何种原则将窒息城市特性的唯一方式。

有一种一厢情愿的神话,那就是,只要我们拥有足够的金钱——金钱的数目通常以数千亿美元计——那么我们就能在十年内消除所有的贫民区,在那些空旷的、毫无生气的灰色地带——它们在过去和过去的过去曾是郊区——扭转衰败的趋势,为那些四处观望的中产阶级找到一个家,为他们找到一个缴税的地方,也许甚至还能够解决交通问题。

但是请看看我们用最初的几十亿建了些什么:低收入住宅区成了少年犯罪、蓄意破坏和普遍社会失望情绪的中心,这些住宅区原本是要取代贫民区,但现在这里的情况却比贫民区还要严重。中等收入住宅区则是死气沉沉、兵营一般封闭,毫无城市生活的生气和活力可言,让人感到不可思议。那些奢华的住宅区域试图用无处不在的庸俗来冲淡它们的乏味;而那些文化中心竟无力支持一家好的书店。市政中心除了那些游手好闲者以外无人光顾,他们除了那儿无处可去。商业中心只是那些标准化的郊区连锁店的翻版,毫无生气可言。人行道不知道起自何方,伸向何处,也不见有漫步的人。快车道则抽取了城市的精华,大大地损伤了城市的元气。这不是城市的改建,这是对城市的洗劫。

在表面之下,这些“成就”比它们可怜兮兮的表面假象还要寒碜。从理论上说,这样的规划行为应对周围地区提供帮助,但实际上并非如此。典型的情况是,这些被肢解的地区生发出快速增长的恶性肿瘤。为了以这样的规划方式来给人们提供住宅,价格标签被贴在不同

的人群身上，每一个按照价格被分离出来的人群生活在对周边城市日益增长的怀疑和对峙中。当两个或更多这样对立的“岛屿”被并置在一起时，就被冠以“一个平衡的街区”的美称。垄断性的购物中心和标志性的文化中心，在公共关系的喧闹之下，掩盖着商业还有文化在私密而随意的城市生活中的式微。

4

这样的“奇迹”竟然可以实现！被规划者的魔法点中的人们，被随意推来搡去，被剥夺权利，甚至被迫迁离家园，仿佛是征服者底下的臣民。成千上万的小企业被拆，它们的业主们就此被毁掉，却连一点补偿的表示都没有。完整的社区被分割开来。种瓜得瓜，种豆得豆。这样做的结果是，收获了诸多怀疑、怨恨和绝望；这一切无法充耳不闻、视而不见，无法不相信。芝加哥的一批神职人员惊骇于按照规划进行的城市改造产生的结果，他们问道，当约伯写下以下文字时，他会是在想着芝加哥吗？

瞧啊，这里的人们就这样改变了邻居的地界……

把穷人赶到一边，密谋欺压那些无亲无故者。

他们在不是他们的土地上收获果实，在从别人那里夺来的葡萄园里

粗暴地把藤蔓折毁……

从城里的街道上传来阵阵哭喊声，街上躺着的遍体鳞伤的人们呻吟不止……

如果是的话，那他心里想着的也是纽约、费城、波士顿、华盛顿、圣路易斯、旧金山以及其他许多城市。当下城市改造的经济法则是一个骗局。城市改造的经济运作原则并不是像城市更新理论声称的那样完全依赖于对公共税收补贴的合理投资，而是还依赖于来自众多孤立无援的改造受害者的大笔非自愿补贴。作为这种“投资”的结果，城市从这些地皮上得到的退税增加了，但这仅仅是一个海市蜃楼；被无情摆弄后的城市是一个被肢解了的混乱城市，要消除城市解体和混乱现象则需要增加大笔公共资金，相比之下，得到的退税则是那么可怜巴巴。进行有规划的城市改造的手段与其要达到的目的一样可悲。

同时，所有城市规划的艺术和科学都无助于阻挡大片大片城市地

区的衰败——以及在这种衰败之前毫无生气的状态。肯定地说，我们不能把这种衰败归咎于缺少应用规划艺术的机会，这样的艺术到底是不是得到了应用并不要紧。让我们来看一看纽约的“晨边高地”地区。从规划理论的角度看，这个地区根本不应该有问题，因为它拥有大片的公园区、校园区、游乐休憩场以及其他空旷场地。这里有足够多的草地，还拥有一块舒适的高地，有着壮观的河流景观。这里是一个著名的教育中心，有着辉煌的大学——哥伦比亚大学、联合神学院、朱丽亚音乐学校以及其他六七个闻名遐迩的学校，还集结了众多一流医院和教堂。这儿没有工业。这儿的街道大致分成几块，以避免侵入那些坚实、宽敞的中上层房屋私人领域，造成“不和谐用途”。但是，到了20世纪50年代早期，“晨边高地”很快就变成了贫民区，那种人们害怕在里面走路的真正的贫民区，以致这种情形对周围的机构和学校造成了危机。这里的人与市政府的规划者们一起，应用了更多的规划理论，消灭了这个地区最破败的地方，建成一个中等收入者的合作住宅区，配有商业中心、公共住宅区，到处都点缀着阳光、风景，还有空气。这个项目被称赞为拯救城市的一个大手笔。

但是此后，“晨边高地”的衰败过程则越发迅速。

这并非一个不公正或不相关的例子。在一个又一个城市里，依照规划理论，恰恰是那些不该衰败的地区在走向衰败。同样重要却不太被注意的是，在一个又一个城市里，按照规划理论，那些该衰败的地区却拒绝走向衰败。

在城市建设和城市设计中，城市是一个巨大的实验室，有试验也有错误，有失败也有成功。在这个实验室里，城市规划本该是一个学习、形成和试验其理论的过程。但恰恰相反，这个学科（如果可以这么称呼的话）的实践者和教授者们却忽视了对真实生活中的成功和失败的研究，对那些意料之外的成功的原因漠不关心，相反，他们只是遵循源自小城镇、郊区地带、肺结核疗养院、集市和想象中的梦中城市的行为和表象的原则——这一原则源自除城市之外的一切。

如果说城市中的改建部分以及遍布城市各处的无休止的新的开发项目正在把城市和周边地区变成一碗单一的、毫无营养的稀粥，这并不奇怪。所有这一切以第一手、第二手、第三手或第四手的方式，出自同一碗知识稀烂粥，在这碗粥里，大城市的素质、需求、优势和行为

整个与那些毫无生气的(小城镇)居住区的素质、需求、优势和行为混为一谈。

无论是老城市的衰败还是新近的非都市都市化的衰落,从经济上或社会上说,都不是不可避免的。相反,在整整四分之一世纪中,我们的经济和社会中没有哪个部分像城市一样曾被这样有目的地加以控制,以准确地达到我们正达到的状况;政府对城市给予了特殊的财政优惠,但最终的结果却是出现如此程度的单一、僵化和粗俗。专家们几十年来的宣传、著作和教导都已经使我们和立法者们深信,如此这样的“稀烂粥”肯定对我们有好处,只要草坪随处可见就行。

通常,汽车会被方便地贴上“坏蛋”的标签,要为城市的弊病和城市规划给人带来的失望和无效负责。但是与我们城市建设的无能相比,汽车的破坏效应是一个小得多的原因。当然,毋庸多言,规划者们,包括手头掌握着大笔金钱和巨大权力的公路设计者们,在碰到如何让城市和汽车和谐相处时,却惘然不知所措。他们不知道在城市中如何来对待汽车,因为他们原本就不知道如何来规划一个可实际运行的、有活力的城市——不管有没有汽车。

较之城市的复杂需求,汽车的简单需求是比较容易理解和满足的。越来越多的规划者和设计者们相信如果他们能解决交通问题,他们就能解决城市的主要问题。城市有着远比车辆交通要错综复杂得多的经济和社会问题。在你还不知道城市是如何运行的、需要为它的街道做些什么之前,你怎么能够知道如何来应付交通问题?你不可能知道。

也许作为人,我们已经变得如此的慵懒以致不再在乎事情是如何运转的,而仅仅是关注它们能够给予我们什么样的快速简单的外部印象。果真如此的话,我们的城市,或者也许是我们社会中的很多事情就没什么希望了。但是,我不认为事情是这样的。

具体地说,在城市规划这件事上,很清楚,有相当多优秀的、认真的人们对建设和更新倾注了很深的关心。尽管出现了一些腐败问题,以及对他人领域过多的觊觎之心,总体上说,造成现在混乱局面的背后的意图还是很有代表性的。城市设计的规划者们和建筑师们以及那些紧跟其思想的人并不是有意识地对了解事物是如何运转的重要性

采取蔑视的态度。相反,他们费尽了心思去学习现代正统规划理论的圣人和圣贤们曾经说过的话,如城市应该如何运作,以及什么会为城市里的人们和企业带来好处。他们对这些思想如此投入,以致当碰到现实中的矛盾威胁到要推翻他们千辛万苦学来的知识时,他们一定会把现实撇在一边。

例如,可以看一看正统理论对波士顿北端<sup>①</sup>的一个地区的反应。这是一个房租低廉的老城区,延伸进入河边的重工业区,它被官方认定为波士顿最破败的贫民区,是城市的耻辱。有头脑的人都知道那儿表现出来的一些特征就是代表邪恶,因为很多英明之士都说过那就是邪恶。北端区不仅紧邻工业区,更糟的是里面有各种各样的工作和商业场所,它们与住宅错综复杂地混在一起。与波士顿任何一个可居住单元相比,这儿的密度是最高的,也许是美国所有城市中最高的。它的公园用地很少。孩子们在街上玩耍。那儿没有超级街区(车辆禁行街区),甚至连像样一点的大街区也没有,有的只是非常小的街区;用规划的行话来说就是“支离破碎,街道浪费”。那儿的建筑都已老化。所有的东西在北端都像是搁错了位置。用正统规划理论的话来说,这是一本关于已处于破败的最后阶段的“大都市稠密区”的三维教科书。北端因此成为麻省理工学院和哈佛规划和建筑专业学生经常要做的一份作业,在老师们的指导下,这些学生常常要做一些书面练习,把这个地方改变成一个有着超级街区和公园人行道、一个规规整整、温文尔雅的理想地区,废除一切不和谐用途。这一切好像是那么简单,似乎可以把它刻在一枚大头针的针头上。

20年前,当我第一次碰巧见到北端时,那儿的住房——不同类型的和大小联排住房被改成四到五层的出租公寓套间,这些出租公寓先是挤满了爱尔兰的移民,后来又换成了东欧移民,最后是西西里岛的移民——挤得人满为患,给人的一个总体印象是,这是一个破败不堪的地方,当然也极其穷困。

1959年再次见到北端时,我非常惊诧于那儿的变化。几十幢楼进行了翻新。窗户上的草帘子不见了,取而代之的是百叶帘和锃亮的新刷的油漆。许多修整过的小房屋现在住着一两户人家,而原先要挤着三户或四户。有些租房住的(后来我在进屋参观时了解了这些情

<sup>①</sup> 请记住“北端”。在此书中我会经常提到它。

况)为了让自己宽敞一点,把原先的两个套房并在一起,并配上了卫生间、厨房等。我从上面往下看一个狭窄的巷道,希望在那儿至少能找到原先又旧又肮脏的北端,但是没有:随着一扇门的打开,印入眼帘的是勾嵌得整齐的砖墙,新的百叶帘,耳中闻得一阵音乐声传来。事实上,这是我至今为止见到过的唯一一个这样的城市地区,在这里,停车场周边的房屋侧面没有被肢解得东一块,西一块,或呈现出赤裸裸的原生状态,而是重新进行了整修,并刷上了漆,很是整洁,就好像要吸引人们来看似的。间杂在这些生活住宅里的是数量众多的食品店,以及诸如屋顶装饰、金属加工、木工、食品加工这样的小企业。孩子们在街上玩,一些人在购物,另一些人在散步、交谈,街道因此生机勃勃。要不是这是在寒冷的一月,肯定能看到有人在街旁闲坐。

街上洋溢着的那种活泼、友好和健康的气氛感染了我,我禁不住向人打听起方向来,只是为了享受和人说话的乐趣。在过去的几天里,我看了波士顿的不少地区,大多令人沮丧,但这个地方却让我为之振奋。它是城中最健康的地区。但是,我想象不出那些改建需要的9钱是从哪儿来的,因为在当今的美国城市里,像这样一个既不是高租赁区又不是郊区的翻版的地区,要得到任何一笔数量可观的抵押贷款几乎是不可能的。为了找到答案,我走进一家酒吧兼饭店(那里正有声有色地进行着一场有关钓鱼的谈话),给一位我认识的波士顿规划者打了个电话。

“你到北端干什么去了?”他说,“钱?不,没有任何钱或任何规划行动进入过北端。不会在那儿做什么事的。当然,最后会的,但还没有到时间。那是个贫民区!”

“可在我看来那不像个贫民区。”我说。

“不,那是城里最糟糕的贫民区。那儿有整整二百七十五个住宅单元。我讨厌承认在波士顿有这样的地方,但这是个事实。”

“你有关于它的其他数据吗?”我问。

“有,很有意思。那是少年犯罪、疾病和婴儿死亡率最低地区之一。它还是按收入计算租费最低的地方。好家伙,那儿的人肯定是赚了大便宜了。让我来瞧瞧……孩子的人口量正好是整个城市的平均水平,死亡率很低,每千人8.8,城市的平均率是11.2。肺结核死亡率也很低,少于每千人1人,真是不能理解,甚至比布鲁克林的还要低。在以往,



北端曾是城市中肺结核最严重的地方,但是,所有的这一切都改变了。对,他们肯定身强体壮的。当然,那是个令人恐怖的贫民区。”

“你们应该有更多的像这样的贫民区,”我说,“别告诉我你们有计划要消灭掉这个地区。你应该到那儿走走,尽可能多的学点东西。”

“我知道你的感觉,”他说,“我自己经常去那儿,只是在街上走走,感受那种兴奋、活跃的道路生活。让我来告诉你应该做什么,你应该在夏天的时候回来,去那儿走走,如果你现在感到很有意思的话。夏天时,你会喜欢它得不得了。不过,当然我们最终还是要改造这个地方的。我们得让那些人离开那些街道。”

这真是件奇怪的事。我朋友的本能告诉他北端是一个很不错的地方,他的那些社会统计数据也证明了这点。但是作为一个规划者,他10 所学的知识告诉他什么是对城市里的人和城市有益的东西,所有的使他成为一个专家的东西却告诉他,北端必须是一个糟糕的地方。

我的那位朋友介绍我找一位波士顿著名的储蓄银行家,一位“处于权利机构上层的人物”,询问关于北端的资金的问题,结果证实了我从那儿的人们中了解的情况。资金不是来自美国大银行系统的恩赐,这些银行现在对规划已经知道得足够清楚,他们对贫民区的了解和那些规划者们一样明白。“向北端注入资金毫无意义,”银行家说,“那是个贫民区!现在仍有一些移民进入!再说,在大萧条时期,那儿出现了很多抵赖抵押款的事,记录不好。”(当时我也听说过这事,但另一方面,我也听说有的家庭如何努力工作,集资去赎回一些抵押的房屋。)

这位银行家告诉我,自大萧条以来的四分之一世纪里,进入这个有着1.5万人地区的抵押贷款的最大数额仅仅是3千美元。“而且这种情况极少出现。”还有些人拿到1千或2千美元。翻新工作需要的资金几乎都来自这里的商业或房屋所得,一点一点的投入;居民以及他们的亲戚中有一些懂技术的人,这些人的加入则是另一种代替资金资助的形式。

这时,我知道对北端人来说,无力借款改善条件让他们焦急、恼怒;更有甚者,一些北端人焦虑,是因为似乎不可能在这块地方盖起新的楼,除非以亲眼看着他们和他们的社区的消失为代价,然后再在那儿按照学者们的梦想建一个城市伊甸园。他们对这样的命运很清楚,它不单单是纸上谈兵,因为它早已经完全毁掉了附近一个从社会形态