

英国住宅建设—历程与模式

Housing in Britain: Progress and Patterns

[日] 佐藤健正 / 著 王笑梦 / 译



中国建筑工业出版社

Housing in Britain: Progress and Patterns

英国住宅建设——历程与模式

[日] 佐藤健正 著

王笑梦 译

中国建筑工业出版社

图书在版编目(CIP)数据

英国住宅建设——历程与模式/(日)佐藤健正著;王笑梦译. —北京:中国建筑工业出版社, 2011.9

ISBN 978-7-112-13549-3

I. ①英… II. ①佐… ②王… III. ①住宅建设-发展史-英国 IV. ①F299.561

中国版本图书馆CIP数据核字(2011)第187033号

《英国住宅建设——历程与模式》可以说是一部英国住宅建设的发展史,纵观了17世纪到20世纪英国住宅建设漫长而艰辛的过程及其独具英式风格的模式。作者通过40余次的实地考察和大量的资料收集,勾勒出了英国住宅建设清晰的发展轨迹,从英国传统城市居住模式的形成,到近代住宅建设的原点、英国乌托邦模式的出现,再到两次世界大战期间双拼住宅在郊外的无限扩张、第二次世界大战后的大量公众住宅建设,然后是重新回归到人文尺度和小集团开发的尝试、对公众住宅建设的修复与再生,一直到世纪之交的城市复兴,在每个章节中都给予了详尽的阐述。英国从近代最先面临住宅问题的国家发展成为今天具有世界一流住宅品质的国家,经过了长期的探寻、摸索,积累下了大量宝贵的经验及教训。本书的目的就是希望中国的住宅建设能够从中得以借鉴。

责任编辑:焦扬 陆新之

责任设计:叶延春

责任校对:王誉欣 赵颖

Housing in Britain: Progress and Patterns 英国住宅建设——历程与模式

[日]佐藤健正 著

王笑梦 译

*

中国建筑工业出版社出版、发行(北京西郊百万庄)

各地新华书店、建筑书店经销

华鲁印联(北京)科贸有限公司制版

北京云浩印刷有限责任公司印刷

*

开本:889×1194毫米 1/20 印张:9 字数:224千字

2011年10月第一版 2011年10月第一次印刷

定价:46.00元

ISBN 978-7-112-13549-3

(21336)

版权所有 翻印必究

如有印装质量问题,可寄本社退换

(邮政编码 100037)

前言

本书将带领大家了解英国的住宅建设历程与模式。

作为世界的先行者率先完成了产业革命的英国，是最早对近代住宅问题进行研究的国家，并在住宅与城市的建设发展等方面有着悠久的历史。正是通过这些历史，才逐渐形成了今天的街道景观和城市风貌。

英国以及英国的人们，是怎样对“住宅”进行思考，怎样逐渐完善住宅及城市建设的呢？希望随着在英国各地的深入调查，向大家一一道来。

注：本书是在2007年2月于日本大阪市住宅情报中心演讲的手稿《英国的住宅与城市建设》的基础上，加以修改和增笔而成。

目录

V	前言
1	绪论
11	第1章 17~19 世纪的联排住宅及广场开发——英国传统城市居住模式的形成
27	第2章 近代住宅建设的原点——公共卫生法与劳动者阶层的住宅改善
45	第3章 英国近代的乌托邦模式——从新拉纳克到田园城市
69	第4章 两次世界大战之间的住宅建设——“双拼住宅的伦敦”
83	第5章 第二次世界大战后的住宅建设——公众住宅建设时期
103	第6章 住宅建设的方向转换——脱离近代模式的尝试
123	第7章 团地再生时期——近代住宅建设的修复和再生
151	第8章 进入世纪之交的住宅建设时期——城市的复兴
169	结束语
170	参考文献

绪 论

在世界上率先完成产业革命的英国是最早直面近代住宅问题的国家，经过长期的实践积累，居住质量达到了世界一流的水准。英国的住房供给历史值得我们学习的地方不少，包括成功与失败。本书概观了从17 世纪至今的英国近代住宅建设历程，同时加入了考察内容。

全书共分为以下8章。

第1章 17 ~ 19 世纪的联排住宅及广场开发——英国传统城市居住模式的形成

联排住宅的魅力：作为英国传统城市居住模式的联排住宅，在城市的居住方面给我们提供了很多启示。联排住宅的街道景观在保持协调性的同时，富有变化和多样性，绝不会使我们感到乏味。联排住宅创造了街道生活、街道社区以及街道景观，成为“构成城市的住宅”的代表事物。不仅是主要街道，用地内部的小巷和街巷住宅也都具有独特的魅力，非常吸引人。作家简·雅各布斯认为：“城市的街道如果有趣的话，那么这个城市看上去也充满情趣，街道如果很乏味的话，城市本身也会显得沉闷无聊”。由联排住宅构建起的街道就是其很好的见证。

英国的城市广场：联排住宅的集合体拥有位于中心的共有庭园广场，任何英国人都向往在那里寻求一片自然的田园地带。越过窗户就可以眺望到花园的景观是联排住宅的最大价值所在。在大都会里，并不是每个人都能够拥有舒适的庭园生活，但是通过集中居住是可以实现的。因此，可以说联排住宅积极体现了城市集合居住共同体的优点。相对于欧洲大陆作为象征绝对主义权利的纪念碑而建成的巴洛克风格广场，英国的广场毫无疑问具有绝对性的不同，被赋予了生活舒适性和田园性的双重价值。这正反映了英国人的国民性和文化。

伦敦的城市构造：伦敦大火（1666 年）之后，正式开始的联排住宅及广场开发（土地开发），使伦敦原本欠缺明确统一城市构造的街道得以扩大和扩散。虽

然这与同一时代的巴黎形成鲜明对照（巴黎是通过城市内部的紧凑街区的维持、“国王的轴线”的建造以及地方长官奥斯曼的大改造，形成纪念碑式宏伟城市构造的），却正体现了英国的风格。因为英国是一个强烈“反对单一和统一”的国家。

城市住宅的作用：城市住宅不仅仅是为住宅所有人、居住者而建，也是为所有通行往来的人们而建的。可以说“建筑的立面就是社会的面貌”，它是社会性的、公共性的存在。正因为如此，住宅必须是美丽的。英国的联排住宅告诉我们，“美丽的住宅构成美丽的城市”。

第2章 近代住宅建设的原点——公共卫生法与劳动者阶层的住宅改善

“住宅建设”概念的成立：19 世纪 30 年代产业革命完成后，英国迎来了人类居住历史上最悲惨的时代，被称为“污浊的 40 年代”。在伦敦，三分之一的人口居住在贫民窟。英国从这个时期开始，通过致力于公共卫生问题、劳动者住宅改善等，确立了在 19 世纪末“所有人都有适宜的住所”这样的住宅建设理念。对不符合人类居住条件的住宅持有人发出了修缮命令和关闭命令，如有不履行情况，赋予公共团体强制执行的权限这一制度也在这个时期得以确立。就这样国家开始介入住宅问题并行使权限，因为在这个国家，住宅被认为是社会资本。相比之下，在日本对于住宅还没有给予这样的定位。

伟大的公共卫生法：1875 年的公共卫生法被称

为“伟大的公共卫生法”。在自治体建筑条例中，规定了住宅建设的基准，并由此制定了确保居住环境品质的制度，给以后的英国居住区形成带来了极大的影响。公共卫生法成立后，在全英国各城市广泛出现了被称为“条例居住区”的独特居住区，这可以说是卫生思想的产物。规整无间隙的瓦砾箱般的建筑排列构成的条例居住区，虽然被批评为单调、缺乏舒适性，但对劳动者阶层居住水准的飞跃性提高还是具有不小的意义。

民间非营利组织的介入：19世纪中叶，英国一些自愿民间组织开始致力于向劳动者阶层提供住宅。最初，慈善性住宅改良团体开创了供劳动者使用的样板住房建设的先河。到了19世纪60年代，由个人慈善家组成的慈善住宅基金会以及非营利的样板住宅公司开始活跃于劳动者住宅的建设。他们大多是用较低价格买入贫民窟拆迁用地，然后面向劳动者进行住宅建设。将所有开发建设的投资红利控制在5%以下，以实现低租金住宅的供给，因此被统称为“百分之五慈善制度”。英国的这种由政府 and 自治体带头，通过民间非营利组织推进规划性住宅建设的做法是值得特写的。

社会改良家奥克塔维亚·希尔的贡献：19世纪中期，社会改良家奥克塔维亚·希尔一直通过住宅管理活动，致力于改善贫困阶层的住宅问题。她促使贫民窟的居民适合人类居住环境意识的觉醒，提高对住宅管理的认识，开拓共同改善他们的生活和住宅环境的解决方案。她对居住方面的重视程度要比其他任何事物都强烈，这种住宅经营方式被称作“奥克塔维

亚·希尔系统”，受到很高的评价，并被广泛普及推广。希尔重视贫困阶层的租金负担问题以及社区的持续性，认为如果没有改善居住者的生活就毫无意义，因此对简单的贫民窟拆除提出批判，并反对国家介入住宅问题。她还投身于开放空间运动，作为主要倡导者参与设立了国家基金会（1895年），并对英国近代城市规划的诞生作出了很大的贡献。

伦敦郡议会的介入：伦敦郡议会作为涵盖首都伦敦（现在的伦敦中心区域）的自治体，成立于1889年。1890年劳动者阶级住宅法中，强化了地方自治体在贫民窟拆除地区对再居住住宅（公营住宅）供给的权限，伦敦郡议会迅速设立了建筑局，开始对大规模不良住宅区进行再开发。通过邦德里街（英国现存最古老的自治体公营住宅）、米尔班克等项目，伦敦郡议会建筑局树立了“社区单元”的规划概念，在住宅建设方面确立了巩固的地位。这个时期伦敦郡议会的住宅建设不单是向劳动者提供健全的居住条件，还强调必须提高人们的精神审美目标，实现“美的价值”。

第3章 英国近代的乌托邦模式——从新拉纳克到田园城市

维多利亚时期社会改良家对“理想社会”的寻求：19世纪初到20世纪，英国近代的“理想社会”构建是通过这个时代辈出的社会改良家们完成的。英国最早的社会主义思想家、社会改良先驱实践家罗伯特·欧文于1800年开始，在新拉纳克的工业村中着手

基于独自の“共同社会论”和“性格形成论”的社会改良实验。由于改良实验的成功，这个工业村一跃成为世界上备受瞩目的“模范共同体”、“社会改良家的圣地”。欧文为了更加完善地实现自己的思想，全力倡导自给自足的理想共同体、“和谐统一的村庄”，于1825年移住新天地美国，致力于那里的建设。虽然没有看见他的理想共同体得以实现，但其提案却为近代城市规划的尝试创造了契机。欧文的思想之后在泰特斯·索尔特的索尔泰尔（1853年）、乔治·卡德伯里的包恩维尔（1879年）、威廉·莱弗的阳光港（1888年）等示范工业村中得以继承，并延续至亨利艾塔·巴奈特的汉普斯特德田园郊外（1907年）、埃比尼泽·霍华德的田园城市。可以说这个时期的英国，最具英国风格之处就是他（她）们这些社会改良家的存在。

威廉·莫里斯和工艺美术运动：威廉·莫里斯被称为近代设计之父，其思想及由此掀起的运动成为这一时期以英国为起点，在世界各国的广大范围产生田园居住、近郊居住的原动力。作为诗人、工艺家、设计师的社会主义思想家，莫里斯主张复活因产业革命而丧失的英国艺术精神以及“生活与艺术的一致”，并通过艺术进行社会改良。以中世纪精神作为理想的莫里斯和他的团队，开展了与田园地区的居住和生活密切相关的工艺美术运动。1859年，他借助朋友菲利普·韦伯的设计而建造的红房子，是都市生活者的田园式居住方式，是当时中产阶级的理想初次成为现实的展示，为新生活方式、生活文化潮流的诞生创造了契机。之后，作为工艺美术运动一员的理查德·诺

曼·肖在英国初期的田园郊外贝德福德公园中，实现了艺术气息浓厚、风景如画的理想村庄，取得了巨大的成功。而且，当时正值“国内复兴”时期，田园郊外作为中产阶级新生活的场所以迅速地普及。

埃比尼泽·霍华德——通往真正改革的和平之路：1898年，埃比尼泽·霍华德以《明天——通往真正改革的和平之路》为题发表的田园城市论，被称为20世纪的伟大发明，对世界的城市规划产生了巨大影响。他的目标是同时挽救产业革命后混乱的大都市和疲敝的农村，由此实现兼具都市与田园魅力的“都市田园”。在人口3万左右的自律城市，保持周边永久的田园地带，维持城市的成长管理、食料的自给自足、资源循环的共同关系。土地由半公营性企业一元化保有和管理（土地利用控制），将开发所得利益还原给地区社会。城市的运营基于居民共同合作、地区自主管理（居民参与规划）的原则进行。这就是他所倡导的田园城市，是“真正的改革（社会改良）”。霍华德的提案获得了很多支持者，并通过第一田园城市莱奇沃斯（1903年）结出硕果。城市建设通过半公营性企业第一田园城市股份有限公司（5%红利控制的非营利组织）得以推进。住宅建设采用合资的方式（以投资人和租房人共同出资为基础，居住者参与规划的住宅建设、经营手法）进行。其理想城市形象的实现委托给了雷蒙德·昂温和巴利·帕克。

雷蒙德·昂温——舒适性城市规划的创立者：雷蒙德·昂温继莱奇沃斯之后，又担当了汉普斯特德田园郊外的设计。依照社会改良家亨利艾塔·巴奈特女

士的要求，在这里保护汉普斯特德的自然风光，实现理想居住区的建设。汉普斯特德田园郊外很好地实现了昂温自己的主张——“生活的舒适与艺术的价值”兼备的社区建设，它被称赞为“英国田园城市运动中环境最完美的实例”，成为世界田园城市形象的发源地。昂温也是莫里斯思想的后继者，他的村庄设计特征表现在其“中世主义”的思想中，以中世纪的城市和村庄为模型，创造丰富的社区空间。在汉普斯特德尝试的民间实验性项目，为20世纪初英国“舒适性城市规划”的诞生创造了契机，舒适性原理在之后的很长一段时期，成为城市规划的特征性中心原理。昂温因此也被称为“英国城市规划之父”。

第4章 两次世界大战之间的住宅建设——“双拼住宅的伦敦”

1919年住宅和城市规划法、英国社会史的分水岭：第一次世界大战后，直面住宅严重不足的英国政府决定，作为国家责任来完成大量的住宅供给。在1919年的住宅和城市规划法中，第一次设立了国家对自治体公营住宅进行补助的制度，以此真正地推进公营住宅的建设。在1919年的法规中，确立了“住宅供给是国家责任”的原则，也被称为“英国社会史的分水岭”。但另一方面，缩小了对劳动者住宅建设多有贡献的慈善住宅基金会、样板住宅公司等民间非营利组织的活动范围，也成为其失去存在感的原因。

田园城市型公营住宅区的建设：1920年，政府通

过“住宅建设指南”，制定了第一次世界大战后公营住宅的建设基准。内容包括住宅要以双拼住宅和联排住宅为主，规划密度为城市每英亩12户、郊区每英亩8户等一系列原则。指南的制定过程沿袭了雷蒙德·昂温的主张，结果1920年以后约四分之一世纪，英国的公营住宅都受到了昂温思想的影响。这个时期，在伦敦建造了大量以该指南为基准的田园城市型公营住宅区。

向贫民窟拆除方向转换：20世纪30年代的住宅政策，重点转向一直被搁置的城市中心和内部区域的贫民窟拆除。仅在30年代就有约100万户的建筑被解体。但是，在其旧址上建造起来的公营住宅只重视实用性，并不令人满意。这个时期的贫民窟拆除工程，很大程度地改善了居住在贫民窟的下层劳动者的住宅条件，但也由于将贫民封闭在特定的区域内，造成了之后的社会问题。

近代住宅建设的萌芽：在两次世界大战间期的欧洲，革新的住宅形式正式登场，传统的钢筋混凝土框架建筑被绿色中连续排列的板状住宅楼所替代。与道路直交的建筑、在日照理论基础上的平行布置以及与建筑物高度相应的建筑间距等，这种功能性、合理性的规划手法完全打破了过去形态。在此，德国的社会住宅建设担当起先导性作用。但是同时代的英国公共住宅依然是以围合中庭的用地规划为基础，明显属于旧模式。只在少量面向城市里中产阶级的公寓及部分民间劳动者住宅中，可以看见勒·柯布西耶主张的垂直田园城市的萌芽。

“双拼住宅的伦敦”：两次世界大战间期的英国处于“无规划和混乱的时代”。伦敦迎来了公共交通扩张的最盛期，通过地铁沿线的带状开发将伦敦郊外无限扩大，并提供大量价格低廉的双拼住宅，这种状况被称为“双拼住宅的伦敦”。

第5章 第二次世界大战后的住宅建设——公众住宅建设时期

近代住宅建设模式的导入：第二次世界大战后，英国公营住宅区开始导入大陆的近代模式，皮姆利科的丘吉尔花园成为其先驱。这个时期的公营住宅区，以战时达德利委员会制定的规范为基础，采用了近邻住区体系、分区构成、拉德本体系、低层·中层·高层组合的“复合开发”等诸多原则。

“公园中的塔”、“垂直田园城市”的登场：进入20世纪50年代，出现了“公园中的塔”、“垂直田园城市”等新型理念。萌生这些构想的勒·柯布西耶在马赛完成了他的最初作品——居住单元式公寓（1952年）后，立刻影响到了伦敦郡议会。罗汉普顿的埃尔顿韦斯特团地^①（1955年）是基于勒·柯布西耶的理念而建成的居住区中最成功的。另外，巴比肯地区的再开发（1956年）是以在城市中心地区形成“垂直田园城市”为目标，这个项目完成时被高度评价为英国近

代城市规划的代表成果，在世界上享有盛誉。但是这里完全没有城市的热闹氛围，在人工地盘及步行者露台上经常看不到人影，因而成为人们诟病的靶子，出现了“近代城市规划在郊外建设上是成功的，但在城市建设上却是失败的”这样的结论。“垂直田园城市”不仅在郊外，在城市内部也得以建设。传统的街道网络和小街区变成超级街区和大面积绿地，街道建筑被“公园中的塔”替代，而且以街道为中心的社区和街道生活也丧失了。简·雅各布斯发出强烈批评，称这种再开发破坏了城市生活和社区，从而导致城市的衰退，并强调街道和小规模街区的重要性。之后，在这些地区果然发生了像她所预言的事情。

向贫民窟拆除的转换和工业化、高层化的进展：根据1956年的法规修正，住宅政策的重点再次向城市内的贫民窟拆除工作转移，之后伦敦郡议会也正式着手20世纪的劳动者住宅街区的再开发。伴随着拆除工作的正式展开，从这一时期起公营住宅中高层公寓的比例急剧上升，同时为了大量建造住宅，大力采用了装配式施工方法。作为工业产品的住宅和乏味枯燥的环境，在以前的劳动者住宅街区被大量建造，在那里已经感受不到生活的舒适以及“住宅是美丽的”这样的精神。居民被强制迁走、之前的生活和与社区的联系被一扫而光的拆迁做法，遭到居民的强烈反对。在拆迁区域上建起的公营住宅区，因平庸的设计而缺少

① 团地这一词汇来源于日语，原指为了提高生活或产业等活动的功效，将住宅或者功能相近的产业集中规划的地区以及该地区的建筑物等的统称。一般意义上是指住宅楼宇及附属设施的集合体，即居住区。本书多为此意。

——译者注

对社区的考虑，维护管理水平显著降低，从居住区完成时就开始衰退了。

向巨构建筑的展开：近代建筑师团体在实现了“公园中的塔”之后，更进一步发展其思想，考虑在建筑中构筑人工土地（人工地盘）、人工通道（空中街道），由巨大的建筑物构成一个街区、一个城市，称之为巨构建筑概念。由设菲尔德市建筑局建设的帕克希尔（1955年），最早实现了空间街道这一理念。帕克希尔是约有1000户的高层板状住宅群，每3层设置3m宽的空中街道，通过空中步廊相互连接，形成由一座建筑构成街区的建筑风格。帕克希尔的住宅建设因其革新的规划汇集了世界的关注，也给英国各地的公营住宅带来较大的影响。特别是之后在伦敦，采用空中街道和空中步廊的组合形成的超大型居住区不胜枚举。但是，这种千篇一律的风格在居住者中没有人气，不被接受。这恰当地证明了为建筑师的抽象性概念赋予魅力性实体是多么不现实的事情。

近代住宅建设的挫折：从20世纪50年代开始约四分之一世纪的住宅大量供给时期内，以伦敦为首的英国的城市和街区的形态完全改变了。革新性近代模式的住宅建设本应倡导“健康的、绿色丰富的生活”，但是理想和现实相差甚远。高层住宅、连续的露台通道式住宅、质量很差的装配式施工方法建成的建筑物等，都因与人类居住条件不相符而遭到居住者的排斥，成为非常深刻的问题。结果史无前例的革命性素材和样式在没有经过充分的“时间检验”的情况下，就匆匆地被采用，从而产生了大量问题。而最大

的失败出现在贫民窟的拆除和大规模公营住宅区的建设上。没有神采的规划、平庸的设计、非人性的拆迁等招致了居民的强烈不满，使他们对地方自治体也失去了信赖。至此近代住宅建设的失败已显而易见。大伦敦议会在20世纪70年代后期，做出了“高层化、工业化、综合开发事业（拆迁型再开发）是第二次世界大战后住宅政策的最大错误”这样的自我批判，开始了住宅建设的方向转换。

第6章 住宅建设的方向转换——脱离近代模式的尝试

对城市文脉的尊重：经历了20世纪60年代后期近代住宅建设的失败后，20世纪70年代以后的英国住宅建设发生了明显的变化。首先，通过皮姆利科的立灵顿花园（1968年），宣告了与“公园中的塔”的诀别，以及向继承和发展地区个性和传统模式的方向的转换。对无视地区的传统和个性的近代住宅建设的反思，开启了新的潮流。

向小集团开发的转换：大伦敦议会于1977年公布了以《住宅建设的新方向》为题的文书，公示出小集团开发、中·低层住宅、人文尺度、具有明确领域性的外部空间等新的住宅设计原则。这样到20世纪70年代初期为止的政策有了180度的方向转换，宣告了与公众住宅建设的诀别。大伦敦议会的住宅开发以这一时期为分水岭，开始向重视社区和场所性转移。

拆迁政策的转换和民间非营利组织的复活：在

1969年的居住法中，拆迁型再开发因破坏了社区连带性而被否定，政策开始向改善型事业的方向转换。借此机会政府也重新审视了直接介入的住宅政策，同时启动了民间非营利的住宅供给组织（住宅协会）与自治体携手、共同致力于住宅改善等的机制。1974年，对住宅协会的住宅供给进行补助的制度得到完善，住宅协会担负社区基础的住宅供给作用也更进一步得到强化。

社区构建的诞生：20世纪80年代的英国，由社区自身进行的住宅、街区建设取得了进展。哈克尼的丽景公寓团地再生（1982年），是英国首例由公营住宅居民亲自参与完成的荒废居住区的住宅改善项目，并作为社区构建的成功事例受到关注。为使健全的社区得以再生，建筑师和居住者通过共同努力，在设计上产生了解决方案。通过团地再生的过程，社区重新得到了人们的赞誉，产生了被称为“社区精神”的新意识。居住者作为主体参与社区开发和环境改善的社区构建模式得到了英国政府的支持，之后作为居住区再生中不可分割的概念被固定下来。

社区企业的兴起：另一方面，在南岸地区的科因街，反对民间企业商业性再开发的居民自行设立了社区企业，受到大伦敦议会等的支持，并开始以“劳动者居住的劳动街区”为目标进行街区建设（1984年）。科因街所采用的社区企业方式被称为“另一种途径”，促进了原本在市场原理中无法实现的地区再生，具有先驱性作用。在市场经济条件下，边进行企业活动边开展社区建设的社区企业及开发基金会，在之后英国

的住宅、街区建设中占据了重要地位。欧文以来的英国社会改良家的传统和“联动精神”在这里得到继承和发扬。

第7章 团地再生时期——近代住宅建设的修复和再生

从公营住宅区的危机转向团地的再生：1980年英国公营住宅区遭遇了严重的危机。住宅的老朽化和品质的低劣化极其严重，而比这更甚的问题是团地社会性环境的荒废。20世纪70年代伴随着英国传统制造业的衰退，众多居住在城市中心地区公营住宅区的劳动者苦于失业和贫困，故意破坏行为和犯罪横行，导致地区的衰退，到了20世纪80年代更引发了暴动事件的发生。在这种状况下，政府从20世纪80年代后期正式开始对荒废的公营住宅区进行再生开发。团地再生事业确定了以社区的参与、自立、自助以及住宅民营化（向住宅协会等转移所有权）为基础的原则。另外，该事业在着手团地物质环境改善对策的同时，加入了多方面的社区再生对策，并认识到社区安定是居住区可持续发展不可欠缺的基本。依据撒切尔政府1988年的居住法，地方自治体从住宅供给主体向后方支援者的立场转变，其作用由住宅协会委托实行。这以后，“公共住宅”变成“社会住宅”，住宅协会担负起对英国住宅建设起到决定性作用的职责。团地再生再次以住宅协会为中心展开。

对乌托邦的审判：1985年地理学家艾利斯·科尔

曼发表研究报告《对乌托邦的审判——规划居住区的设想和现实》，严厉批判了近代住宅建设的缺陷。她的研究团队以伦敦 10 万户以上的公营住宅区为对象，对居住区的设计要素、管理状态、破坏和犯罪的发生状况等之间的关系进行了详细的调查、分析。她在报告书中提出，高层化、大规模化、住宅的连续化明显与居住区的荒废相关联，还指责欠缺领域性特征的室外空间、归属不明确的“混用空间”是人们最不希望出现的，并全面否定了“公园中的塔”的思想。科尔曼通过一系列的研究，提出了以传统的街道建筑为基本的“可渗透性住宅布局”的理念。一言以蔽之，就是主张“不应该将住宅作为团地来规划、设计”。她的主张受到了撒切尔首相的强力支持，通过环境部，实证其理论的设计改造实验项目得以实施。按照她的处理手法，连接露台通道式住宅楼之间的空中步廊被撤除，使住宅楼分节、自立，并通过团地内通道和住宅楼的改造，实现住宅楼群向传统街道建筑的转换，同时将室外空间尽量作为专用庭园规划，并明确划分每个住宅楼的用地等。科尔曼主张否定超级街区 and 共用开放空间、步车分离和尽端式道路等近代住宅建设、设计的根本，从而遭到众多专家的议论、反驳，但之后却受到了广大英国社会的认可。

近代住宅建设的修复与再生：从 20 世纪 80 年代至今，团地再生过程就是修复、再生第二次世界大战后四分之一世纪的公众住宅建设时期所产生的负面产物。现在正在进行中的英国团地再生，不仅对老朽化、陈腐化的居住区进行更新，同时还融入了与时代

相应的新价值观，可以说产生了新的生命力。今天，落后于时代的公众住宅建设时期的规划理念，正在被按照“人文尺度的恢复—高层建筑、巨大建筑的解体、修复”、“超级街区的解体、传统街道网络和小街区的再生”、“街道建筑的再生”、“拉德本布局的改善”、“社区平衡与可持续性发展的创造”、“街区个性、社区魅力的形成”等原则进行再构筑。

第 8 章 进入世纪之交的住宅建设时期——城市的复兴

城市规划和街区建设的模式转变：在 1990 年以后的欧美，城市规划和街区建设的模式产生了根本性变化。以地球规模的环境问题作为背景，“可持续发展城市”、“紧凑城市”等成为时代的要求，以世纪之交的街区建设为目标的城市规划运动得到广泛展开。在英国，查尔斯王子率领的都市村庄运动担负起了新型街区形成的先导重任。他们主张“重新评价英国传统社区，将其优点灵活运用于城市再生和可持续发展的城市建设上”。查尔斯王子于 1993 年组织了以自身财团为中心的都市村庄论坛这一团体，开始致力于实际的开发项目。他们在查尔斯王子的领地上着手建设了以庞德伯里为首的多个建设项目。20 世纪 90 年代之后，都市村庄作为英国城市规划理念被广泛浸透、确定下来。

城市复兴政策的推进：1999 年，以建筑家理查德·罗杰斯为议长的政府城市特别委员会发表了关于英格兰的概括性城市战略方案的报告书《奔向城市复

兴》，政府由此推进了一系列的城市复兴政策。其中最被重视的“设计与城市空间品质的提高”，以政府的设计推进机关——建筑和城市环境委员会为中心开展活动，使一系列的重视设计的城市政策方针、以设计为主导的国家项目（千年社区工程）等设计政策得以推进。在住宅建设上，优秀的设计是社区可持续发展和提高生活品质不可缺少的部分，19 世纪以来的“住宅是美丽的”这种精神仍然健在。

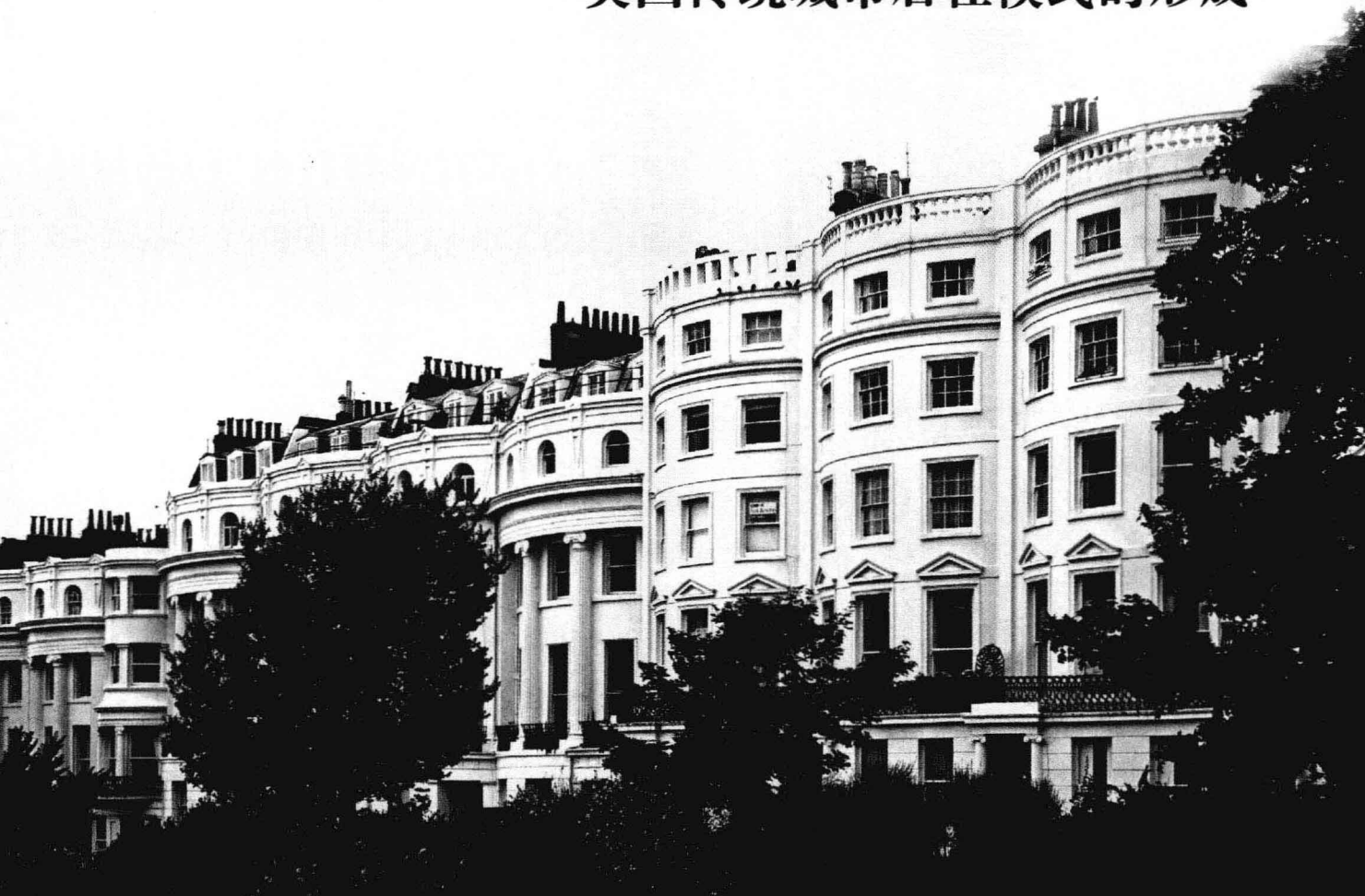
1909 年，在英国制定了初次以“城市规划”冠名的住宅和城市规划法规。取其提案者国务大臣的名

字，称之为约翰·巴恩斯法。在议会中通过法案说明的约翰·巴恩斯指出，城市规划的目的就是“让家庭健全、住宅优美、街区富有情趣、城市充满威严、郊外清爽舒适”。他阐述了英国城市规划的精神是“舒适的概念”，这句话也概括了英国城市规划的根本是以此为出发点，创造健全、美丽的居住环境。同时，巴恩斯还以“让都市充满威严”这句话，指出尊重城市的历史性和文化性、让城市具备独特风格的重要性。我想英国的住宅建设和城市规划教给了我们很多东西，特别是这种精神正是值得我们学习的。

第①章

17 ~ 19世纪的联排住宅及广场开发

——英国传统城市居住模式的形成





英国传统的城市居住模式——联排住宅



伦敦：布卢姆斯伯里地区



联排住宅和花园广场（出处：Cameron 1980）

101 英国传统的城市居住模式

作为英国住宅建设历程的开篇，首先向大家介绍英国传统的城市居住模式——Townhouse（直译为城镇住宅，相对于乡村住宅 Country House 而言。这里意译为联排住宅）。

伦敦的土地开发进程

102 布卢姆斯伯里

这是伦敦的中心区域——布卢姆斯伯里（Bloomsbury）地区（大英博物馆及伦敦大学的所在地）的航空照片。

如果大家来到伦敦，并在这一带散步的话，一定会注意到周边众多的 3 ~ 4 层的连续建筑物以及被建筑物所围合的花园广场（Garden Square）。这些都是从 17 世纪开始至 18 ~ 19 世纪的长约 200 年间，在伦敦市内集中开发建设的，这种居住区开发也被称作联排住宅及广场开发。

103 联排住宅和花园广场

这是联排住宅和花园广场的局部放大照片。

联排住宅作为当时富裕阶层、中产阶级的生活场所，迅速在城市内流行起来。

这些居住区是当时的贵族阶级在自己的私有土地（Estate）上开发形成的，因此这种开发也被称作土地开发。