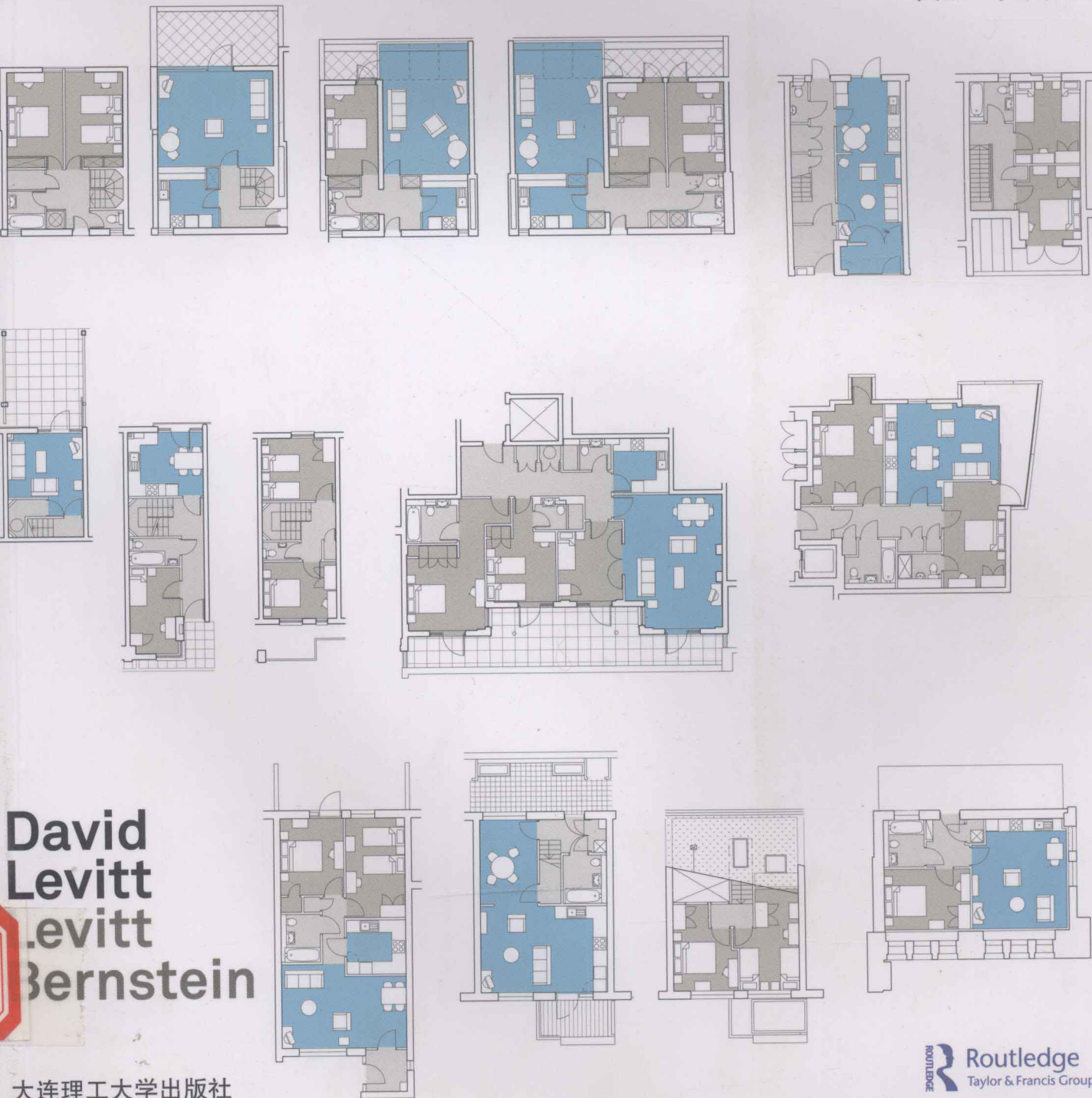


住宅设计手册

THE HOUSING
DESIGN HANDBOOK

——优秀实践指南

大卫·李维特 / 编



David
Levitt
Levitt
Bernstein

大连理工大学出版社

 **Routledge**
Taylor & Francis Group

住宅设计手册

——优秀实践指南

THE HOUSING DESIGN HANDBOOK

A guide to good practice

大卫·李维特 / 编 | 袁海贝贝 刘宏玉 张琳娜 赵敏 刘丽莉 / 译



David
Levitt
Levitt
Bernstein

大连理工大学出版社

The Housing Design Handbook: A Guide to Good Practice

By David Levitt

ISBN:978-0-415-49150-1

All Rights Reserved. Authorised translation from the English language edition published by Routledge, a member of the Taylor & Francis Group.

©简体中文版大连理工大学出版社 2013

本书封底贴有Taylor & Francis公司防伪标签, 无标签者不得销售。

著作权合同登记06-2010年第407号

版权所有·侵权必究

图书在版编目(CIP)数据

住宅设计手册: 优秀实践指南/(英)李维特

(Levitt, D.) 编; 袁海贝贝等译. —大连: 大连理工大学出版社, 2013. 5

书名原文: The housing design handbook: a guide to good practice

ISBN 978-7-5611-7745-7

I. ①住… II. ①李…②袁… III. ①住宅—建筑设计—手册 IV. ①TU241-62

中国版本图书馆CIP数据核字(2013)第057791号

出版发行: 大连理工大学出版社

(地址: 大连市软件园路80号 邮编: 116023)

印刷: 利丰雅高印刷(深圳)有限公司

幅面尺寸: 220mm×270mm

印 张: 18

出版时间: 2013年5月第1版

印刷时间: 2013年5月第1次印刷

责任编辑: 杨 丹

统 筹: 房 磊

封面设计: 王志峰

责任校对: 王单单

书 号: ISBN 978-7-5611-7745-7

定 价: 248.00 元

发 行: 0411-84708842

传 真: 0411-84701466

E-mail: a_detail@dutp.cn

URL: <http://www.dutp.cn>

THE HOUSING DESIGN HANDBOOK

**A guide
to good
practice**

**David
Levitt
Levitt
Bernstein**

前言

大卫·李维特 (David Levitt) 做了所有优秀建筑师应该做出的贡献。他一生关注住宅设计，为本书精选了 Levitt Bernstein 事务所以及其他同一领域的事务所最优秀的作品。书中汇聚了设计中所有智慧的结晶，因此无论是学生、建筑师还是那些委托设计任务并制定住宅规范的人都能够从本书中获益。

大卫·李维特不仅关注从城市到乡村的各种不同环境下所有类型的住宅设计实例，还关注社会、经济和可持续发展的问题。本书用最新的知识回顾了历史建筑，结合影响住宅设计的规范及人们对住宅的态度，清晰且极具逻辑性地展示了在所有建筑类型中最重要的住宅建筑中优秀建筑的价值。这是一本有创意的、内容全面又具有基本指导意义的指南。

—Hugh Pearman

《星期日时报》建筑评论员

《英国皇家建筑师协会学报》编辑

本书参考了大量适用于住宅设计的法规、规范和标准。这些参考资料在本书编写时还未出版。如出版后有变动或更新，最新版本请登陆如下网页查询：www.levittbernstein.co.uk/housingdesignhandbook_updates

此为试读，需要完整PDF请访问：www.ertongbook.com

目录

前言	vi	7	克里默街项目，哈克尼，伦敦 E2	182	
介绍	1	共享休闲空间、室内设施和室外空间	110	Tabard 广场项目，南华克市，伦敦 SE1	186
		Chapel 住宅项目，圣玛丽，南安普顿	114		
第一部分 建筑形式	3	圣詹姆斯广场住宅项目，柏蒙西 Spa，	13		
		伦敦 SE16	118	灵活设计	190
1		奥克兰兹院落，哈默史密斯，伦敦 W12	124	CASPAR 计划，利兹	196
随着时间的推移而变得更加美好的场所	4			南切斯的模块化住宅，哈洛 Newhall，	
老皇家自由广场开发项目，伊斯灵顿，	8			埃塞克斯	200
伦敦 N1	6	无须设防的安全之地	126		
威克村，哈克尼威克，伦敦 E9	10	霍利街项目，哈克尼，伦敦 E8：		第三部分 技术问题	203
渡船街，爱犬岛，伦敦 E14	14	早期阶段，1~5 期	130		
		Abbotts 码头住宅项目，陶尔哈姆		14	
		莱茨区，伦敦 E14	134	环境可持续规划与建筑形式	204
2				格兰维尔新居规划项目，基尔伯恩，	
具有其他用途的混合型住宅	18	9		伦敦 NW6	206
布伦瑞克中心，布鲁姆斯伯里，		私密性	138	仲夏村舍，米尔顿凯恩斯	208
伦敦 WC1	22			零碳乡村™	212
Pimlico 村，维多利亚，伦敦 SW1	28	老皇家自由广场开发项目，伊斯灵顿，			
Odhams Walk，科芬园，伦敦 WC2	32	伦敦 N1	142		
		圣詹姆斯广场住宅项目，柏蒙西 Spa，		15	
		伦敦 SE16	144	可持续发展结构	216
3		尼尔街住宅项目，哈克尼，伦敦 N1	146	公园山，谢菲尔德	220
联排住宅及其布局	36			格林盖特住宅楼，普莱斯托，伦敦 E13	224
霍利街的区域改造，伦敦 E8	46	10			
“简单的居住机会”，南切斯，		停车场地处理	150	16	
Newhall，哈洛	52			设计阶段对于“使用成本”的考虑	228
Accordia，剑桥	56	Abbotts 码头住宅项目，陶尔哈姆		布拉德韦尔公共区 2，米尔顿凯恩斯	232
厄普顿基地 C，北安普顿	66	莱茨区，伦敦 E14	154		
		Bolonachi 建筑，基地 D，柏蒙西，		17	
		伦敦 SE1	156	可持续发展设计	236
4		佩奇路住宅项目，贝德方特，		太阳能村，弗莱堡，德国	242
公寓：公寓在楼宇中的配置，以及		豪恩斯洛	158	轻质房屋	248
如何使公寓成为家庭的居住选择	70			Moho（模块化住宅），曼彻斯特	252
Bolonachi 建筑，基地 D，柏蒙西，	80	第二部分 社会问题	161	Oxley Woods 开发项目，米尔顿凯恩斯	256
伦敦 SE1		11		波旁巷新住宅，史波德布什，伦敦 W12	260
艾尔斯伯里住宅小区重建项目，	84	混合产权与灵活产权	162	公务员公寓，圣马太住宅小区，	
南华克市，伦敦 SE1		Adastral 项目，Barnet，伦敦 NW9	166	朗伯斯区，伦敦 SE1	264
		艾尔斯伯里住宅小区重建项目，		温布利城：恩华特公司（Envac）	
		南华克市，SE1	170	大规模废物管理	268
5		Kenworthy 路项目，哈克尼，伦敦 E9	172	豪其顿生态住房项目，诺丁汉郡	272
内部空间：指南、标准及规范					
				词汇表	274
6				补充信息来源	275
私有开放空间	96	12		名词索引	278
Naish 庭院重建项目，伊斯灵顿，		产权方式与风格	176	鸣谢	281
伦敦 N1	100				
格兰维尔新居规划项目，基尔伯恩，		老皇家自由广场开发项目，伊斯灵顿，			
伦敦 NW6	104	伦敦 N1	180		

介绍

“如果那时我能知道我现在所知道的这些就好了。”我们曾多少次地希望从新建筑的设计和委托任务的反思中获得裨益——像其他众多领域一样。

《住宅设计手册》是一本设计的初级读本。它并没有告诉你如何成为一名富有创造力的设计师，但是它却能帮助你了解住宅设计的复杂性。从根本上说，优秀住宅设计中体现的创造性同其他任何建筑类型的创造性并没有什么不同，它们是不可替代的。随着建筑师阅历的增加，他们的创造力也会不断地增长，最后他们会形成自己的直觉基础，这是建筑师们借以发挥其创造力的平台。

住宅是城市环境中最为重要的建筑形式，而且由住宅创造出的场所感是构成社会延续性的基本因素之一。作为初级读本，本书意图构建一个实践知识的堡垒，记录大量有关设计和构造的知识，不仅对建筑师有益，而且对接受委托任务的建筑事务所所有相关人员都大有裨益。除了终身适用住宅，本书并没有对任何特殊需求的住宅进行归类，特别是那些老年人住宅或是残障人士住宅。本书也不会涉及解决由现有大量住宅所引起的气候变化的相关问题。所有这些主要问题都需要持久而细致的研究，应该单独著书详述。

本书分为三个部分：建筑形式、社会问题和技术问题。每章都囊括了大量的案例研究用以说明各种不同住宅设计主题的处理方法以及它们的成功之处。这些案例包括Levitt Bernstein事务所的作品和大量英国以及欧洲的设计实践，以阐述什么是好的作品。

为了对以后的建筑师有所帮助，本书收录案例的时间跨度从20世纪80年代直到当代，其中有几个案例直到成书时仍未建成。书中案例来源广泛，并回顾了过去40年来的许多案例，以探讨设计蕴含的思想是否能在实践中证实其可持续性，而且当

面临环境可持续发展的住宅需求以及面临住宅密度增加的挑战时，其功能需要做出何种改变。

本书只有同一时期两个地区的住宅不曾收录，就是战后的英国和欧洲其他国家的住宅。一是因为这一时期最著名的作品已经有了很详尽的文件记载，另一个原因是这部分住宅代表了建筑保守发展的时期，而本书试图寻求一种颠覆性的住宅解决方案。从1945年到1968年（1968年Ronan Point大楼——伦敦东部Newham的一座22层大楼，因煤气爆炸，大楼一面承重墙受损，而引起大楼整个一角坍塌——的坍塌有效地宣布了大板体系，即分段安装制体系塔楼建造方式的终结）这一时期，许多最著名的作品受到勒·柯布西耶（Le Corbusier）和野兽派的强烈影响，派生出许多设计流派，其中有很多也只是部分地得到了公众的认可。这一时期建造的许多住宅激起了当时主流建筑师之间的一场健康对话，但是这完全忽略了建筑所服务的主要人群——大部分都是当地权贵的租客。战后关于各种建筑类型的争论一直持续到了今天，而那次对话正是这些狂热辩论中的一部分，很大程度上忽略了家居的敏感性，而这一点对一个成功的住宅来说是关键性的，这也正是本书试图论证的。

尽管代表了这一理念的一些项目已经根本不存在了，如詹姆斯·斯特林（James Stirling）在Runcorn的作品，或者有一些项目已经被人们改造得面目全非了，如Darbourne & Darke的Marquess路项目，还有一些项目如Smithson的罗宾汉花园时常面临着威胁，但是像尼弗·布朗（Neave Brown）在肯顿设计的亚历山大路项目和Patrick Hodgkinson在布鲁姆斯伯里设计的布伦瑞克中心这样的项目都成为列管建筑，受人尊敬并影响深远。毫无疑问，很多这样的项目以及一些由其他英国建筑师们如Benson和Forsyth设计的项

目以及许多在New Towns的早期作品，在当时的建筑师中间具有绝对的影响力，直到今天仍有一部分公众越来越青睐这些作品。城市之外对建筑的欣赏趣味仍然一成不变地坚持着保守的品位，但是同样的趣味却不能适用于高密度的城市生活方式。然而大部分战后直到20世纪70年代的住宅实践明显地强加给了那些毫无选择的人们，而今天那些有能力选择自己喜好的人们正在引领着欣赏趣味的转变，他们也逐渐带动了那些仍然没有或者几乎没有选择余地的人们。

本书的第二部分采用了一些最近的案例来探讨为什么某些特定的社会群体会比其他人更加抵制设计上的革新，以及为什么在市场引导下的高密度城市居住区会发生建筑上的突破性进展，而那些大批量生产的建筑承包商，他们为城市外围的家庭提供了大量的住宅，却不能够生产出设计优良、节能高效的住宅以飨公众。

最后一部分尽可能广泛地研究了“S(sustainability, 可持续发展)”这个词的诸多方面含义。可持续发展对抗气候变化，随便你怎么说，这都是一项十分紧急的事，已经不容许再生产失败的住宅案例而发生又一轮大规模的拆毁和换代。这是获得新住宅权利的基本设计原则的最后机会。现在建造的一切应该在最广义的基础上具有可持续发展性。真正的可持续发展意味着获得整体平衡的整套权利，而非仅仅是附上一份技术认定书，否则就认为这是一个过时的概念。

不像很多其他建筑环境的组成部分，住宅不能每过几代人就被完全地循环利用。在邻里关系衰退之后社区也不会繁荣，每过60年左右就全部重新建造一遍是负担不起的。我们现在建造的建筑不仅要在各个方面适应气候的变化，包括经受住风雨的侵蚀，还要适应建筑技术和住宅需求的变化。

第一部分 建筑形式

当居民对有价值的某地产生永久的归属感时，“场所感”油然而生。这种价值可以被认为是一种发生作用的邻里或是邻里元素，而最重要的是，这是由居民所评价的。

随着时间的推移而变得更加美好的场所

当居民对有价值的某地产生永久的归属感时，“场所感”油然而生。这种价值可以被认为是一种发生作用的邻里或是邻里元素，而最重要的是，这是由居民所评价的。如果我们承认场所感的重要性，明显的问题是：一个项目需要有多大或多小的规模才能够成功地营造出场所感，必须有怎样的组成和特点，新建筑应该怎样对一处已有的场所产生正面的影响，是强调原有的要素，还是提供关键的因素使邻里关系得到及时的维系？

部分答案是寿命。补贴新建房的官方设计寿命是 60 年，而改造房的设计寿命是 30 年。1965 年前后掀起了战后的建设高潮，大量由政府资助当地授权的建筑拔地而起，此后很多社会住房项目不再支持新建，而是转向对 19 世纪的联排住宅进行改造。按照 30 年的设计寿命来算，到 1995 年，这批住宅都到了应该拆除的年限，但是现在它们仍未拆除。建筑的许多零部件——屋顶、窗户、设施、脆弱的室内装修——都需要更新换代，在建筑主体经历了一个世纪的历程之后，对其投资使其再延长 30 年的寿命，也就不足为奇了。这些 19 世纪建筑的价值远远要高于其本身砖石水泥的价值，原因就在于它们组成了广场和街道的背景，而这些广场和街道已经营造出场所感，这种场所感是不能用价格来衡量的。

从场所营造的角度来讲，现在可以准确地判断 20 世纪 50 年代到 20 世纪 80 年代建造的许多社会住房项目是否成功。对其他一些更晚的产权混杂的案例重新造访也可以有效地进行判断，尽管它们刚刚投入使用了几年。建筑师们常常以最近的成就来树立声誉，发表他们最新的设计项目。然而要创造持久的场所感，还必须要通过近距离的，经常是痛苦的思索才能发现究竟是什么原因创造了经久不衰的场所。

并非所有的文化都会因为希望保持持续而兴盛——在美国、日本以及现在的中

国都更加看重改革发展而非根深蒂固的传统——而且也并非只有岁月才能创造令人回味无穷的永恒感受，而这种感受正是无比珍贵的财富。但是在创造稳定的社区和邻里关系时，寿命确实是重要的因素。新的场所需要融入区域的地形中，采用本土材料和植被有助于让建筑产生归宿感。

已经证实的一些大型住宅项目的失败案例常常以拆毁而告终，这些项目都是些社会住房，大部分由当地政府建造。衡量新的私人住宅项目是否成功常常要看在在拆穿它最初的假象之后它的市场价值相对于当地平均市场价值有什么变化。但这一点对社会住房项目就很难发挥作用，除非有广泛的“购买权”才能使市场检验成为可能。直到最近，人们开始接受在城市中建造现代、大部分为公寓的建筑，开发商一直建造他们认为能够卖出去的住房，并据此给设计师们下达设计任务书。而社会住房的设计师们却没有这样的限制，因此战后即使最有才华的建筑师们有时候也会利用这些项目作为他们建筑设计、城市设计、构造和社会工程的实验项目。每一栋公寓或住宅都会一成不变地留给那些从旧房子里搬出来的或是对原有住宅不满意的人们。即使这些新住宅有着奇怪的外形，但是，它们的集中供暖、设施完善的厨房与卫生间也会令它们看起来如同天堂。但是当事实证明这些房子有着一些十分严重的问题时，这些房子的缔造者们早已远离是非之地，准备着手其他的项目，或是不再受到牵连，他们会抱怨说：“这不是设计的错，而是住户们使用不当”。所以，尽管这些私人住宅的建造者们从一开始就必须讨好他们的业主，但是对那些公共产业却没有相应的检查机制，因此，建设者们可以打着为社会服务的名义而不经市场检验就推行他们大胆的住宅实验。

和产权一样，不可否认的是，位置在所有成功的住宅案例中都扮演着重要



威克村租户管理合作社居民成员作为业主在他们的新家之外。



布伦瑞克中心，伦敦布鲁姆斯伯里。一个绝妙的设计概念，一直没有被正确建造起来，直到竞赛后35年才实现。那次竞赛之后，Patrick Hodgkinson为布鲁姆斯伯里所做的城市中心的设计概念才第一次获得人们的欣赏。

的角色，而且，如果这种项目——如伦敦的巴比肯项目或是伦敦大学区的布伦瑞克中心——建在伦敦郊区最不利健康的环境下，那么现在这两片住区可能早就成了推土机轮下的瓦砾了。有趣的是，当其他几个类似的项目纷纷以失败告终时，伦敦的几个现代主义项目在经历了一段极不受欢迎的时期之后，现在却受到了住户们极高的评价，只是因为为了使住区保持良好的秩序投入了大量的资源。

住户们对住宅的期望尽管并不明朗，但是俘获住户的心同其他一些基本因素相结合却可以左右项目的成败。这些因素可以被定义为：

- 通过平衡建筑物的高度、尺度、比例以及阳光的照射可以创造外部空间、露天场所的围合感。巴洛克的建筑师们通过对街道和广场剖面的研究而深谙此道。在当代，外部空间的设计常常由私密距离、道路宽度和停车位的尺度这样一些日常生活内容所决定；

- 从私人住所到公共区域的道路设计应做到安全友好并且联系明确。公共道路的设计问题将另外详述，这里我们只是要注意同外部空间相联系的入口将会影响到人们对内部空间的预期，因此要树立正面的印象；

- 在人车共享的空间部分，排除车辆的主导地位：将车速限制在容许儿童游戏的范围内；

- 确保所有的外部空间都能够被加以利用并具有视线可达性。这些空间不应被特别地标志成通常所说的“防御空间”，“防御空间”一词应该更多地被用于私人空间而不是公共空间。然而给人们带来安全感是公共空间设计成败的关键；

- 设计出鼓励街道活动的各种方法，使人们流连忘返并同邻居们建立联系。建筑师们在进行步行空间的临界设计时总是过于自信。在项目没建成之前的效果图上总

是比项目完成之后的实际景况上要出现更多的人群——大人的使用还有儿童的游戏场景；

- 关注照明设计。除了带来安全感之外，照明的方式也很重要，它能够显著地影响公共场所在夜间带给人们的印象。在建筑物的外立面上打透射光总是能获得良好的效果，但是会经常听到来自住户对眩光的抱怨。如果公共领域由当地政府管理，而灯具也难以更换，那么街道之外的照明设计就多此一举，并且有可能也是不能实现的；

- 选择一组相互协调的材料或构件，包括那些效果好又易于打理的植物，避免设计那些易于损毁的细部，不应认为创造了“防止破坏行为”的细部就可以杜绝这类破坏行为发生。即使将一些细部的尺度放大，希望它们能够抵制滥用行为的发生，它们也仍然有被毁坏的风险。在公共场所中，树木是重要的组成部分，但是应该选择半成熟的树木栽种，在栽种后的前几年要给予充分的保护和灌溉；

- 设计一种能够满足广泛客户群体需求的建筑形式。这并不意味着怂恿你去选择一些毫无希望的、没有说服力的派生风格，就像20世纪80年代昙花一现的后现代风格。然而，好的设计在创造最初影响力的同时，也必须同时具备坚固性，避免几年之后一些薄弱部位遭到损毁。场所感来自于时间的延续及建筑物经受风雨侵蚀的卓越能力。

除了原有建筑形式本身，创造延续性的能力可能在硬质景观与软质景观的品质上表现得特别明显。开发商常常削减景观的预算而将责任推脱给维护部门。同样，开发商似乎也不能了解在前几年为更换损坏的砖块、铺地、金属件、篱笆、草坪和遭践踏的植被而准备资金的重要性，这是一项居住计划中最为重要的一段时期。任何持有不动产的住户都需要确信他们的产



2008年8月，爱犬岛渡船街的一个居民正在她的花园里休息，她于25年前搬来这里。



2008年8月，伊斯灵顿老皇家自由广场，一个孩子正在举行生日聚会。此项目竣工于1994年。

业能够得到持续管理，直到景观成熟并达到预期的效果，而这个过程往往需要几十年的时间。

老皇家自由广场开发项目， 伊斯灵顿，伦敦N1

6 - 7

该项目由两家住房协会和两家建筑师事务所合作完成，项目目标是建成将近200套公寓和住宅，全部用于出租，现场位于时尚的伊斯灵顿区的中心地段，由一座废弃的妇产科医院改建而成。当时的20世纪80年代后期正是建设高峰时期，在伦敦城区的高价地段建设经济适用房几乎和20年之后一样困难，那么这样的一个项目是如何实现的呢？

伦敦伊斯灵顿自治政府几年前就已经获得了老皇家自由医院的这片场地，但却由于当时执政的保守派政府管理委员会实施住宅建设强制禁止令而一直不能开发。委员会决定将整个产业交由两家住房协会来完成，由于该项目所涉及的公共津贴数目巨大，因此不能仅由一家住房协会独立完成。

同时，尽管开发产权混杂的住宅项目在当时还未曾听说过，出租的房屋却有着有趣的混合类型，租户中有曾经的精神病患者、年轻的刑满释放人员、护士、老人和残疾人。

通常邻居们对这样的住户组成总是不可避免地会提出抗议，但是政府为了防止这种事情发生，不得已采取的权宜之计就是事先不告知任何人实情，当地人因此就没有了抱怨的理由。

这两家建筑事务所采取了三条最为重要的原则：

- 避免两部分区域在建筑语汇上有显著的差异；
- 避免住宅设计得像社会住房；
- 避免死胡同，特别是完全为社会住房服务的那些道路。

原有的医院建筑差不多占据了东面的Upper街和西面的利物浦路。设计师一开始就决定开辟一条公共道路直接穿过中心轴线，以鼓励那些令人尊敬的Barnsbury的市民们充分利用这条道路作为他们往返商

场的捷径，因此就能强调出“场所感”和“联系”感。

设计师充分利用原有的二级列管医院建筑作为样板，决定按照伦敦广场的传统规模设计一个中心庭院，周围由三居室和一居室搭配的联排住宅围合，每栋不超过八户。建筑语汇刻意避免带有社会住房的任何暗示，从马厩式住宅和保留的医院建筑中获得一定的提示。中心广场上的建筑物表面贴有伦敦囤积的二手面砖，其细部经过精心处理，刻意避免和原有的医院建筑形成对比。

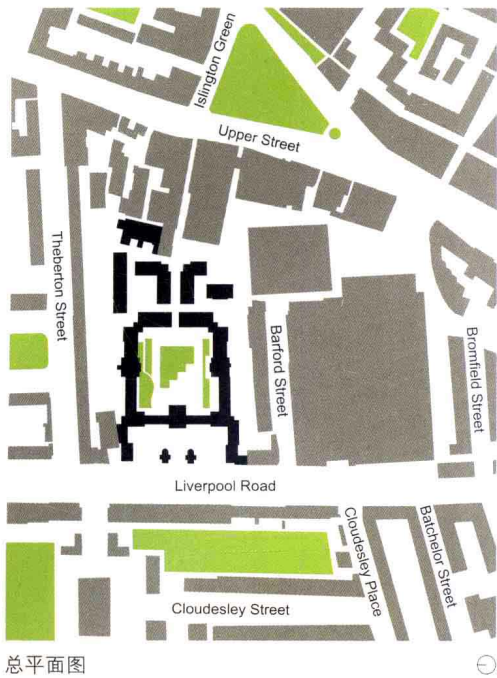
这个地区地产价值很高，甚至每厘米的空间都价值不菲。当时的设计目标并非是塑造风格，而是为了达到每亩80户的居住目标，并带有70%的停车位，所有的一层住宅和公寓都带有一个小型的后花园，因此就必须缩减建筑之间的空间尺度。最为极端的一处，两面都有住宅的一条街道只有7m宽，这是通常可以接受的最小宽度的三分之一（见第9章）。小尺度的马厩式空间同中心广场之间形成了对比，更加突出了广场本身。

该项目获得了市民信任（Civic Trust）奖和欧盟文化遗产奖，一开始就受到了居民们的追捧。15年之后，老皇家自由广场成功地迎来了它的完备和成熟，它的公共空间证明了在材料和植物栽植上的花费高于平均水平是完全值得的。

中心庭院也是儿童活动的唯一开放场地，一开始铺设了草皮，但是几个月后就变成了一片光秃秃的泥巴地。通常建筑都能够获得用人造草皮替代草坪的资助，还可以增加更受欢迎的游戏设施。这突出了建筑落成后维修基金的重要性。

从各个方面来说，这个项目都是按照“家庭地带”（铺砖的街道，没有分隔的铺地，缓慢行驶的机动车辆、行人和儿童可以共同使用）的标准设计的，后来这一概念才从荷兰引入。小尺度的街道和广场

建筑师：Levitt Bernstein Associates and Pollard Thomas Edwards Architects
开发商：Family Mosaic Housing Association and Circle 33 Housing Trust
基地面积：1.557公顷
户数：182
密度：117户/公顷
户型组成：109 x 1B + 26 x 2B + 40 x 3B + 7 x 4B
经济住房比率：100%
每户停车位：0.5
非住宅用途：精神病治疗日托中心

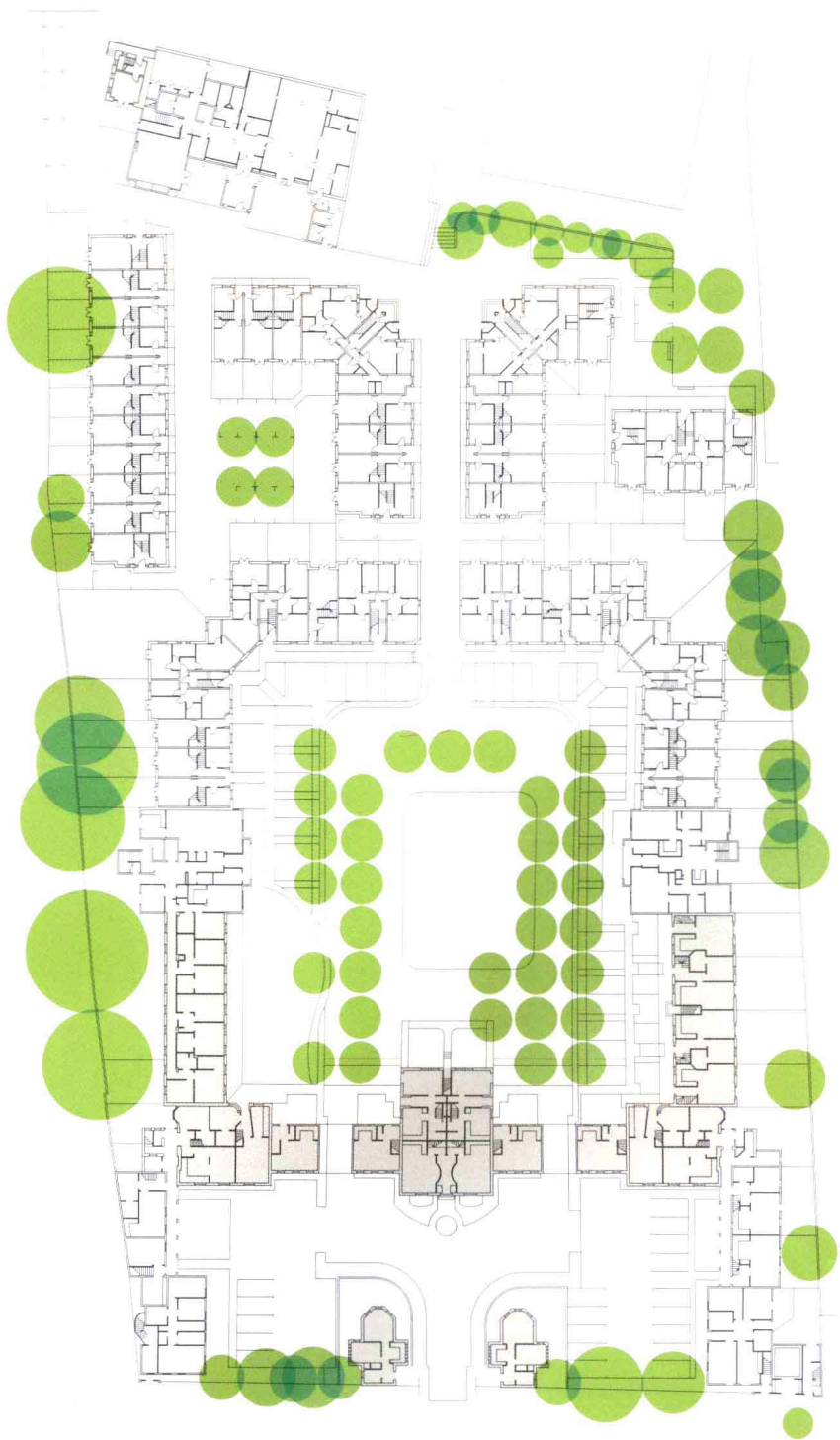


右图：伊斯灵顿老皇家自由医院场地上的新联排住宅和公园，新居入住15年后的2009年拍摄。



创造出亲密的近人尺度十分流行，尽管多次维护会使某些细节变得粗糙（例如爱犬岛上渡船街的项目），而且今后也不会再为马厰式住宅选择浅黄色的面砖了。

令人吃惊的是，在最初的项目规划中并没有设计社区设施。尽管竣工时客户强烈要求至少提供一个适度的大厅和一处场所，但资金始终没有到位。



1:1000



上图：俯瞰。

右图：带有原有建筑（阴影部分）的平面图。联排住宅及公寓的混合布置，大约有三分之一的住宅是利用原有建筑改建的，形成新的中心广场，公共人行道穿越中心并联系了两侧的主要街道。这个计划将一个精神病治疗日托中心和各种有特殊需求的居民群体组合在一起。



顶图：2009年主要广场景象。

上图：为租户共享的花园（1992年）。

右图：原有建筑中两条对称廊道中的一条，成为新广场的入口。

威克村，哈克尼威克， 伦敦E9

大约1990年开始设计，于1995年建成的这片居住区，是伦敦极为少有的完全由居民发起的改建计划。它的建筑也许今天看起来有点古怪，但是它的历史讲述了大量完全由客户主导新住宅设计的故事。

特洛布里治住宅区由大伦敦议会（GLC）于20世纪70年代建造。它沿袭了一种大家都熟悉的规划模式，由系统建造的22层单栋塔楼组成了整个一室和两室的公寓，以及一些简朴的联排住宅，最高三层，还有一些大家族占用了剩下的场地。这些都以人车完全分流的列本式设计方法布局。这一原理在20世纪70年代被广泛地应用，尽管这个原理旨在提供比原来以街道为基础的住宅体系更加有用的开放绿地空间，但是在实践中这仍然是一个复杂的概念，会为极少数的反社会活动提供土壤，大部分都是一些十几岁的少年，他们几乎会破坏每个人的正常生活。

建成后的十年内，最先建成的两栋预制混凝土板式塔楼因为有着严重缺陷而遭到爆破拆除。笨拙的拆除过程更加成为它们不光彩离去的标志，其中一栋塔楼残留了一半的高度，倾斜地矗立在一堆瓦砾之中。

一些住户在剩下的塔楼中居住了几年之后，他们的生活变得无法忍受，于是同政府资助的建议代理公司联系，并向哈克尼委员会寻求解决方法。委员会要求居民搬出大楼并另寻住处。就是否有足够空间的问题上谈判了多次，最终委员会同意在拆毁塔楼的基地上重建住宅。在以前由两栋22层高的塔楼占据的基地上建造不超过三层的建筑足以容纳以前两栋相似塔楼中的居民，有一部分原因是塔楼中有一半的居民被发现是非法居留的，而且人们又发现设置街道与广场比大伦敦议会的列本式方案能够获得更高的居住密度。

建设项目通过一项名为“产业法案”的中央政府的项目获得了资金，这意味着伦敦哈克尼自治市可以保留这个新项目的

不动产权，进而将日常管理交由一个租户管理合作社来处理。

因此正是那些租户们，在那些精明顾问的建议下成为真正的业主。这是以后发生的事情的主要原因，它影响了包括平面布局、材料选择、外观细部在内的所有内容，最重要的是新住宅内部所谓的“特色”，有些是由租户们自己承担费用的。对建筑师来说，未来的住户在设计阶段就成为设计的主要掌舵人是一项严峻的挑战，要确保建成的建筑能够满足以前从来没有选择机会的那些人的希望和梦想。因此产生了一些十分明显的特征，如维多利亚灯柱以及红瓦屋面门廊。

因为这里总是会有举止粗鲁的居民，所以安全成为最为重要的问题，私人开放空间和社会公共空间之间的差别从一开始就成为设计的决定因素。设计师不得不抵制来自两方面的压力，一方面来自居民本身，以他们最新的经验，他们宁愿选择只有一条道路出入的“有墙的帐篷（walled camp）”，而另一方的压力来自于警察，他们认为有后院的住宅沿河边的一面修建3m高的金属围栏才是防止儿童溺水而亡的唯一办法。最后的设计是：两个相连的庭院各自一端沿街设入口，中间有一条人行步道，三个出入口都有大门保护，这样如果有闯入危险发生时，就可以关闭大门。这个项目既不是尽端路，也不是宽阔的大马路，因此就有了这样既兼顾通透又兼顾安全的妥协决定。

在安全与沿河立面的问题上，警察遇到了难题不得不让步。而居民们希望有一条沿河的步道，另一面是面河的住宅。这些住宅的居民中有一个伦敦急救服务中心的资深急救员，他坚持认为，在30多个家庭无数双眼睛的观察、注视下与无数只耳朵的监听下，类似儿童落水溺亡的事故是极少发生的。在这种情况下，争执的结果明朗化了，警察妥协了。

建筑师：Levitt Bernstein Associates

开发商：Wick Village Tenant

Management Cooperative

基地面积：1.6公顷

户数：119

密度：75户/公顷（240人/公顷）

户型组成：28 x 1B + 47 x 2B + 38 x 3B + 6 x 4B

经济住房比率：100%

每户停车位：0.8



总平面图



从利河上看到的景象。联排住宅和小型建筑内的非家庭公寓——每栋建筑内不多于10间公寓——替代了原来的塔楼建筑小区，这里是东伦敦的一个区域，曾经犯罪率极高。尽管这个基地是由委员会所有的，但原来的居民成立了自己的租户管理合作社，他们自己成为业主，自己决定想要的建筑风格，包括维多利亚灯柱以及红瓦屋面门廊。