

国外建筑设计译丛

文化设施的多用途开发

Cultural Facilities In Mixed-Use Development

[美] 哈罗德·R·斯内德科夫 著

梁学勇 杨小军 林璐 译



中国建筑工业出版社

TU242/32

2008

国外建筑设计译丛

文化设施的多用途开发

[美] 哈罗德·R·斯内德科夫 著
梁学勇 杨小军 林 璐 译

中国建筑工业出版社

著作权合同登记图字：01-2002-3297号

图书在版编目 (CIP) 数据

文化设施的多用途开发 / (美) 斯内德科夫著; 梁学勇, 杨小军, 林璐译.
北京: 中国建筑工业出版社, 2008

(国外建筑设计译丛)

ISBN 978-7-112-09339-7

I. 文... II. ①斯... ②梁... ③杨... ④林... III. 文化建筑-建筑设计-研究 IV. TU242

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2007) 第 203504 号

Copyright © 1985

Translated from the book originally produced by ULI-the Urban Land Institute All rights reserved.

Cultural Facilities in Mixed-Use Development by Harold R. Snedcof

本书由美国城市土地协会 (ULI) 授权翻译出版

责任编辑: 程素荣

责任设计: 郑秋菊

责任校对: 李志立 梁珊珊

国外建筑设计译丛

文化设施的多用途开发

[美] 哈罗德·R·斯内德科夫 著
梁学勇 杨小军 林璐 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

北京嘉泰利德公司制版

北京云浩印刷有限责任公司印刷

*

开本: 787×1092 毫米 1/16 印张: 23 字数: 450 千字

2008 年 9 月第一版 2008 年 9 月第一次印刷

定价: 69.00 元

ISBN 978-7-112-09339-7

(16003)

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)

目 录

序言	4
前言	6
致谢	9
 导言	
艺术和经济联盟	11
纽约市	
现代艺术博物馆	49
纽约市	
公平中心	71
塔尔萨	
威廉姆斯中心	92
圣迭戈	
霍顿广场	119
洛杉矶	
邦克山上的加利福尼亚广场	146
科斯塔梅萨	
南海岸广场和市中心	176
旧金山	
耶尔巴布埃纳花园	203
纽约市	
南街海港	228
达拉斯	
达拉斯艺术区	250
克利夫兰	
剧院广场	279
匹兹堡	
市中心文化区	308
巴尔的摩	
内港	336
译后记	366

序 言

将文化设施纳入多用途开发的想法由来已久。当然，洛克菲勒中心和其城市广播电台音乐厅就可以被描述成既是多用途开发的先例，又是将文化设施纳入开发的实例。术语“多用途开发”——或者说，MXD（多用途开发）——由ULI（城市土地协会）在1976年出版的《多用途开发：土地使用新途径》（Mixed-Use Development: New Ways of Land Use）书中下了定义。这本书考察了当时增长迅速的开发项目，由于这些项目各不相同，该书便以一种和定义其他任何开发概念不同的方式对其加以定义。

可假定的定义为：“多用途开发指的是规模相对较大的地产项目，并具有如下特征：具有三种或更多的能产生大额税收的用途（比如零售、办公、居住、酒店或汽车旅馆、休闲等，它们规划良好，相辅相成）；项目构件的重要用途及客观世界的有效整合（从而集约地使用土地），包含无干扰人行通道连接区；项目开发条理清晰的计划相一致（这样的计划通常会规定土地使用的类型与规模、允许的用途，以及相关事项）。”

作为这样限定的多用途开发的概念影响很大，因此很快且被当作一个用来识别新的开发形式的术语而接受。到1981年，ULI城市再开发委员会变成了城市开发和多用途委员会。对于任何项目来说，如果与上述定义内容比较相关，并且贴上“多用途”的标签，都是非常时尚的，至少出于营销的目的。

有主要用途的这类项目还在继续发展，因为开发商找到了把会议中心和文化设施相结合的良机，并且伴随有基本的零售、居住、酒店或汽车酒店及休闲等。

在严格限定的范围内，本书所讨论的所有项目并不都是多用途开发。然而，这些项目的历史及经历，却可以帮助我们更加高效地将文化设施纳入多用途开发之中。

本书也有着第二个或更多的微妙的动机，即为艺术区和开发区之间架起一座理解的桥梁。在从业人员的心目中，开发艺

术越来越多地取代了开发事业，而文化机构也找到了更加企业化的方式，在继续生存下去的同时，还满足了不断变化的社区需求。在多功能开发中包含文化设施对双方都是有益的。对于开发商而言，纳入文化设施能提升开发价值，提高场所感，为建筑注入活力，增加 24 小时的活动循环，而这正是多功能开发之所以成功的关键因素。而对于文化机构而言，多功能开发能够提供绝好的方位，并可以接触潜在的赞助商，艺术与社区的关系不再冷淡，并能获得更多社区参予和社区支持的潜在可能。

多功能开发继续发展，逐渐形成了一种观念。总的来说，它被看作 20 世纪 80 年代及以后城市开发的主要形式。出版此书的目的，正是为了深化这样的一种理解，即文化设施作为一种合适的土地用途，非常值得纳入多功能开发之中。

小弗兰克·H·斯平克 (Frank H. Spink, Jr.)

主管，商业及工业研究

ULI——城市土地协会 (the Urban Land Institute)

前言

本书将案例研究呈现给读者的方式是，艺术设施和活动正在被并入多用途建筑、开发和区域。本书是为了那些对房地产、城市开发以及艺术有着专业兴趣的读者而编写的，同时也是为了政府官员和公司领导而编写的，因为他们关注的是将城市变成适合居民、雇员和游客居住或停留的更加理想的场所。

在过去的十年中，人们亲眼目睹了公共、私人 and 艺术部门之间存在的互相协作关系，而正是这种关系，为艺术项目和设施以及更大范围内的公共设施带来了新的资金源泉，这些设施也有助于建立必不可少的环境场所。由于许多此类项目才刚刚开始获得成果，本书展示的只是通过普通的视角对这些项目的初步探讨，也就是追踪每个项目的创立到规划，直至它们的当前状态。

写一本包含多用途开发的艺术案例研究书籍，这样的想法开始于1982年夏天。最近在为旧金山的耶尔巴布埃纳中心（Yerba Buena Center）完成了文化规划之后，我开始与一些经济和项目顾问进行了探讨，而后者参与了负责耶尔巴布埃纳中心的旧金山城市再开发机构（Redevelopment Agency）的工作。在这些非正式的讨论当中，大家提出了两个想法：联系城市土地协会（它在1976年曾经出版了一本关于地标研究的书，此书记载了多用途开发概念的出现），探讨其写一本新书的兴趣，以记载艺术设施在这些项目中是如何被包含在内的；寻求国家艺术基金会设计艺术项目的资助，作为初步研究的经费。

大家一致认为，案例研究无法衡量这些项目对艺术机构、城市和私人开发商长期的经济影响。然而，大家又相信，深入的研究可以审查每一个项目必须考虑的一般规划、设计、程序及经济方面的问题。它还可以描述构建这些复杂项目的金融机制，还可以界定迎合艺术区、公共政策及房地产市场竞争的不同需要的必要步骤。

我们进行此项研究另一个原因就是提升对话的层次，这样

的对话涉及了一个正在出现的、细微但却很有影响的新学科——文化及便民设施规划。在过去的15年中，一群城市规划师、专业设计人员、规划师及艺术管理人员，包括了著名的撰写《街道生活计划》的小威廉·H·怀特（William H. Whyte, Jr.），撰写《适宜居住地合作伙伴》的罗伯特·H·麦克纳尔蒂（Robert H. McNulty）和多萝西·雅各布森（Dorothy Jacobson），都为界定文化规划概念提供事实依据作出过努力。或许，细致彻底的案例研究及评价可以更加深入地描述文化规划的操作方式，为其能够在一个足够早的阶段被纳入房地产及其开发过程而据理力争，并使之发挥影响。

1983年，国家艺术基金会的设计艺术专家小组推荐为该案例研究拨款25000美元，城市土地协会出版委员会同意出版并发行最后的工作成果。当时的设想是，这本书由20个概述组成。城市设计协会承担了拨款管理的责任，而拨款可能由基金会向项目拨出。1983年秋天，利用来自洛克菲勒兄弟基金、大西洋里奇菲尔德基金会、克雷斯基基金会、克利夫兰基金会的初步拨款，以及来自公平人寿保险社地产集团和福特基金会的资助允诺，研究开始了。

项目范围

案例研究的初步名单在确定研究计划及证实可获得资金之前就进行了筛选（资金来自国家及当地基金会、公共机构及公司）。渐渐地，大家决定将这本书规划成三个范畴，以分别描述地产开发的不同类别，即多用途建筑、多用途开发及多用途区域。大家努力尝试将代表了上述三个开发形式的项目范例都包含在此书中，而且每个个案研究都必须以相同的形式加以呈现。

到1984年夏天，研究阶段已经结束，很明显，对当前所有重要项目进行真正详尽的评述几乎是不可能的。希望获得的以支付较小城市项目研究——如路易斯维尔、密尔沃基、圣保罗和明尼苏达——的资金又迟迟无法获得。其他项目，如卡内基会所规划的多用途大楼，还没有进展到足以被公开讨论的地步。我们为不得不删去上述项目而感到遗憾，同时也希望它们没有影响本书的最终效果。

成员及研究过程

随着研究过程的进行，项目成员就以何种方式为每一个项

目收集统一主体信息而展开了讨论。由于这些项目的材料很少或几乎从未出版，基本的研究方式就成了和项目创建及管理人員之间的谈话（很多还进行了录音），还有就是分析原始规划、设计、经济及公共政策文件。

在案例研究之后，本书的导言及图表部分交付给城市土地协会，城市土地协会出版主任小弗兰克·斯平克（Frank Spink, Jr.）组织了城市土地协会多用途及城市开发委员会的委员，对原稿进行了审查。项目成员对委员们的评价及疑问进行了复审，并将其并入了案例研究的最终草案。

在此之前，初稿复印件已经送往各市的合作者，以备其审查。该审查过程涵盖了三个部门的每一个（公共、艺术和开发机构）人员，其目的是为了确定事实的正确性，以及研究人员的分析与多用途项目实施负责人员对其的理解保持一致。

大家同时也收集了有关每一项目的规模及成本的实际情况与数据。因为有些项目还没有建成，它们最终的规模、设计和成本可能会被估计不足。我们争取在1985年1月之前对每一个项目提供准确的描述。考虑到建筑成本及施工进度表的变化，我们建议读者在新的背景下使用该案例研究数据之前，应先联系各个城市中的相关人员。

该研究不可避免地留下了几项未完成的任務。我们无法把所有代表了艺术、开发和公共部门之间合作的当前项目包含在内。许多项目由于在我们研究期限内开发太晚而无法被纳入其中；而其他项目依然处于紧张的谈判阶段。还有一些项目地处一些不能为研究小组提供必要支持的城市中，以致我们没有访问到他们。由于空间和时间的限制，我们舍弃了书籍中记录那些负责规划和实施每个项目的人员个人资料。

开发团体依然在等待一本评价包含艺术的多用途开发项目成本及利润记录的书籍。包含艺术设施所需要的额外投入和由此给城市和私人开发商带来的利润增长之间的关系，依然是一个值得深思的课题，但是此方面的文献记录少之又少。然而，填补此项空白超出了我们的能力及工作范畴。我们希望，我们随后的研究将在我们此次努力的基础上展开，而且开始回答上述问题。

哈罗德·R·斯内德科夫

致 谢

许多人为本书付出了大量的时间、精力及知识。他们的名字将出现在书中不同的地方。由于担心遗漏一些一直提供大量帮助的人，我将挑选一些从开始就提供特别支持的人们，表达我们的感谢之情。

迈克尔·皮塔斯 (Michael Pittas)，查尔斯·朱克 (Charles Zucker)，以及他们在国家艺术基金会艺术项目组的所有工作人员，他们提供了此项目的启动资金。洛克菲勒兄弟基金的执行副总裁小罗素·A·菲利普斯 (Russell A. Phillips, Jr.)，鼓励我从形形色色的公司及非赢利部门寻求资金帮助，而且提出了大量的可行建议。

兰登书屋有限公司的高级编辑夏洛特·L·迈耶森 (Charlotte L. Mayerson)，为我在纽约市提出了项目管理中心，并且在筹集资金过程中提供了鼓励，在我们准备书籍时又发表了深刻的评论。威廉·B·弗莱西希 (William B. Fleissig) 提出了很多加强书稿内容及结构的建议。

我的同事萨拉·巴恩斯 (Sara Barnes)，于1983年中期成为项目经理，并提供了不可或缺的行政及经济管理支持。项目同事莱斯利·弗林特 (Leslie Flint)，为每项案例研究花费了不计其数的时间，以获取及组织视觉材料和项目数据。他们都不顾辛劳、无私地工作，以使项目获得成功。案例研究草稿刚刚完成，凯瑟琳·德瓦尼 (Kathleen Devaney) 编辑就将书稿组织塑造造成可出版的形式。

我的妻子梅拉妮 (Melanie)，以及儿子乔丹 (Jordan)，则提供了爱、理解、支持和信心，没有他们，这本书永远也不会完成。

哈罗德·R·斯内德科夫

关于作者

哈罗德·R·斯内德科夫 (Harold R. Snedcof) 是一位文化及开发规划师，曾获布朗大学美国研究工商管理博士。作为洛克菲勒兄弟基金前项目官员和旧金山再开发机构前文化规划师，他是城市建筑 (City Building) ——都市策略公司的建立者和负责人，该公司是一家设立在旧金山的文化及便民设施规划及咨询公司。他目前指导纽约公共图书馆社团与基金会的捐助计划。

导言 艺术和经济联盟

在美国各种规模和地理位置的城市中，一种新型的房地产开发——包含了艺术和文化空间的大规模的多用途项目——越来越有影响力，也越来越受欢迎。博物馆、音乐厅、剧院和户外演出广场在办公楼、酒店、零售空间和居民区等传统土地用途之外获得了应有的地位，而上述建筑群正是为使市区变成更加理想的工作和居住地而设计的。

这些项目往往包含了非常多的便民设施。它们不仅含有专业的艺术设施，而且有着用于休闲和娱乐的大比例景色优美的开放空间。它们以人中心，其特征是使自身成为具备吸引力的目的地，并提供平整而舒适的人行通道。它们的设计标准很高，为的是确保获取高品质形象，以及提升城市环境。

这些项目都雄心勃勃，可以满足一系列的挑战性目标。当然，它们也希望成为可赢利的投资，但它们的创立者希望它们会达到较大范围内的公共政策目标：这些项目应该有助于市中心重新恢复活力，刺激经济增长，而且有助于确立艺术在社区内的可行性。

为管理和资助这些项目，私人开发商、公共机构和艺术团体之间形成了一种创新性的合作伙伴关系。看来每个部门都可获取多重利益：

- 私人开发商，寻求创造强大而与众不同的市场形象，把艺术与便民设施纳入其开发之中，将消费者吸引到其开发的建筑群去，将活动周期扩展至晚上和周末。

- 公共机构（Public Agencies），他们的目标是用开发项目加强城市中心，以吸引居民、工作人员、旅游者，使他们愿意分担因为包含便民设施和文化用途在多功能项目之中而带来的经济风险。

- 对于艺术团体（Arts Organization）而言，面临着运行成本超过传统资金来源资助的局面，利用地产开发的权力或参加大型城市开发项目，提供一个获得新设施和补充资金的途径。



这种艺术和经济的联盟反映了人们两个重要的认识。首先，城市作为传统的艺术家园，当它们为居民提供更加丰富多彩的文化经历时，就能够获得最好的成功。第二个认识便是，尽管城市中心经常遭受中伤，却能够提供作为社会、经济和零售中心的显著优势，尽管在过去十年中郊区发展迅速。

本书为包含艺术的多用途项目的现象和私人、公共以及促使本书面世的艺术团体之间的合作关系提供了一个详尽的视角。本书考查了12座不同城市中的12个项目，尤其关注每个案例的规划过程。这些项目都可以被当作多用途形式三个不同范畴的范例：

1) 多用途建筑，在此艺术团体和一个或更多商业用途成为同一场所的邻居；

2) 多用途开发，一个大型的、综合性的项目被集合在同一场所，其中几种产生收入的土地用途以一种互相支持、相互促进的方式与艺术结合；

3) 艺术区，它是城市的组成部分，以艺术和商业用途为其特征，两者都得到公共政策的鼓励，而且公共政策鼓励为该地区创立一种合乎逻辑的形象，此形象将对多种业主和开发商有益。

然而，这些案例研究依旧记录了一些特殊问题的解决方案。在本书研究的过程中，大家清楚地意识到，直至当前已经创建的包含艺术的项目太新太少，从而无法找到任何明确的、广泛适用的成功规律。然而，本书中所有的信息和发现能够给读者提供对于此类新型开发的更多理解，从而给其他社区提供参照的框架，以使开发者可以采取更具创造性的方式用于自己的环境。

鼓励艺术发展的趋势

在艺术、地产开发和城市规划与管理方面，来自不同的力量在起作用，其结果就是此三方面的领导在工作中发现自己逐渐学会了互相协作，并从中发现共同受益。从长远来看，这将有助于以艺术团体、私人开发商和公共机构在过去的25年中所做的工作来审查业已发生的诸多变化。

艺术趋势

艺术家和艺术团体有着两个最重要的需求：创造和展示它们艺术作品的合适空间，以及操作那些空间和高质量作品所需要的足够资金。在当前经济气候下为满足上述需求，艺术团体变得越来越像企业了。

在20世纪70年代和80年代早期,因为通货膨胀、经济不景气以及联邦政府资助支持有限等原因,持续的资金短缺问题更加恶化。传统的艺术赞助商依然是必不可少的资金来源,例如,公司在1982年为艺术团体捐款5.06亿美元,为32%,超过1982年。1983年,对艺术与人文学科的所有私人捐赠达到了39.5亿美元。但即使如此强大的资助还是不足以满足艺术团体的需要,尤其考虑到新设施的资金花费。

艺术经纪人们因而冒险进入商业世界,他们以赢利为目的,投资于零售商店、邮购服务和餐馆等,这些设施通常都位于文化设施的经营区域内。选择此道路的艺术团体不得不面临事实与想法上的两难境地。他们必定心怀这样的忧虑,即依靠市场因素以获取生存的艺术作品在美学方面可能会有所妥协。非赢利机构已经学会在不冒失去免税地位风险的情况下从事商业活动。董事会和行政人员逐步意识到,此重要收入可能在长时间内绵绵不绝,以及商业企业需要坚强而稳定的支持。

当它们使用更加先进的技巧来营销其方案和管理资源时,艺术团体组建的商业企业也获得了发展。对于许多此类的团体而言,参与地产开发已经被看作是合乎逻辑的下一个步骤了。

寻求空间

一种新型的艺术家园——表演艺术中心——在20世纪60年代早期开始出现。纽约市的林肯中心、华盛顿特区的肯尼迪中心,以及洛杉矶音乐中心是最有名的范例,此外它们同样在其他许多城市繁荣兴旺。国家艺术基金会估计,在美国有多达2000个此类中心,规模有大有小。

这些通常耗资巨大的建筑群将剧院、音乐厅和其他设施合并在了同一屋檐下。这些设施之所以重要,不仅在于提供了非常的设施,还在于象征性地向社区阐述了艺术的重要性。

但是,艺术对社区的重要性不尽是象征性的。评论家哈罗德·舍恩伯格(Harold Schonberg)在1983年7月10日《纽约时报》中指出:“文化中心一直为在此之前欠发达的邻近地区负责。它们吸引了开发商、小企业及联合艺术企业,比如画廊和艺术影院。他们意味着巨大的财产价值提升,更多的人前往中心城区,城市获得更多收入。美国的艺术是项大生意。”1981年,后来成为林肯中心主管的约翰·马佐拉(John Mazza-la)估计,该中心对纽约市每年的经济影响是3.45亿美元。

在谈到他于1970年出版的《砖,灰浆和表演艺术》(Bricks, Mortar and the Performing Arts)一书中描述的大型艺术

中心现象时，马丁·迈耶（Martin Mayer）提出了重要的两点：首先，表演艺术状况中最大而且唯一可控制的因素便是其场馆的吸引力、技术水平与经济效益。艺术物质设施的规划与管理逐渐产生了无法估量的，而且从很大程度上未被认识到的影响力。次之，除非赞助团体确定建筑的维护和运营不会对演出组织、常驻机构或者巡回演出机构构成负担，否则任何大型的用于表演艺术的设施都不能修建。

迈耶建议，所需艺术资金的来源当然应该是地产部门：“资助收入最明显的来源是这些对剧院用途的自然补充设施——画廊、餐厅与酒吧——它们服务被吸引而来的观众，以及在理想的情况下那些被吸引到附近的客人。”

自从这些艺术中心出现以来，已经对周边地区产生了强大的经济影响，我们完全可以预计，艺术团体本身也会加入到这次快速发展当中来。假如艺术真的是大生意的话，就像舍恩伯格认为的那样，接着发生的是，艺术经纪人由于在小型商业企业中获得了丰富的经验，将成长为羽翼丰满的商业人士。通过参与地产开发过程，他们将为其机构重新获得经济利益，同时这也是他们的出现能够赋予社区的。

房地产潮流

从开发过程开始就资助艺术的理念，同样和自二战以来逐渐发展的房地产环境有关。到20世纪60年代中期，出现了两种新型而复杂的房地产开发商。第一种强调与土地所有者或资金方建立合资企业。第二种则通过数十年的活动积累足够的经济资源，为的是自己承揽大型的多用途项目。

偶尔地，开发商会以市民的姿态加入艺术项目，或者作为其职业生涯的顶点。通常情况是，开发商及其经济合作伙伴会投入大量的耐心和资金持久力，以目睹多用途项目通过数轮房地产市场的考验。

将艺术并入多用途开发项目还和越来越多的城市开发公共部门参与有关。公共部门的加入对于一个包含了艺术组成部分的大型开发项目来说也是一个必要条件，因为只有公共部门才拥有或能够获得土地的控制权，或能够影响比如削减税收等金融机制，而后者能够使项目成为现实。

随着两种复杂的房地产开发项目的出现，这些变化在开发商和公共机构的脑海中生根发芽。其中之一便是多用途开发（MXD），因为其复杂性和规模，它产生了实质性的公共影响，

而且要求公共部门加入其创建过程。另一个便是适应性土地用途项目，通过它历史建筑可以重新改造，并且为新的用途服务，通常是为艺术机构提供新家。包含艺术的多用途开发的两种类型的项目提供了可供学习的经验。

多用途开发项目

城市土地协会关于地标研究的书籍《多用途开发：土地使用新途径》，将这些项目描述为具有三个共同特征：

1) 结合了三种或者更多的收入产生用途——比如零售、办公、居住、酒店/汽车旅馆及休闲——它们规划良好，相辅相成；

2) 项目构成部分的重要用途及物质整合（由此，土地被高度集约化使用），包括无干扰人行通道连接区域；

3) 根据整体计划加以开发，该计划通常规定了土地使用的类型和规模、允许的用途及相关事项。

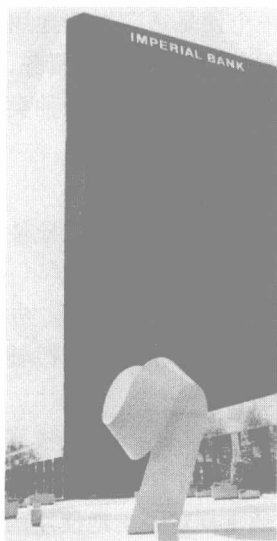
MXDs 的标准模式就是纽约市的洛克菲勒中心，它开始于 1931 年，为多用途、相辅相成用途在建筑杰出的背景方面树立了一个先例。ULI 研究称之为“在概念、规模、物质设计和服务方面的开发先驱”。

该项目最初构想是为大都市歌剧院提供场馆。作为干劲十足的创建新歌剧院的先锋，小约翰·D·洛克菲勒（John D. Rockefeller, Jr.）支持建造一座大型办公楼作为建筑群组成部分的提议，为的是大都市歌剧院能够以房租收入来维持自己。该场地的规划包括音乐工作室、宽敞的景观广场以及“世界上最高的摩天大楼”。

经济大萧条（The Great Depression）使得该计划夭折了，但是洛克菲勒却走在了时代前列，他要在这片经过精心规划的土地上建立一个带有办公、零售、餐厅和娱乐用途的综合性开发项目。为将游客和租户吸引到当时并不十分时尚的地方去，中心的原始设计包含了建造于地面层的花园和人行道，加上穿过地下店铺群网络到地铁的直接通道。

尽管大都市歌剧院没能建在洛克菲勒中心，但艺术画廊和剧院却建在了那里。现在的中心是原来的两倍大，里面到处陈设有壁画和雕塑。城市广播电台音乐厅依旧吸引着热情的听众，中心的花园和溜冰场则变成了传奇。

对 MXDs 的另一个影响是战后的郊区购物中心。MXDs 代表了对典型购物中心缺少综合设计和规划的反思。早期的购物中心包含了零售商店、快餐店及特殊景观广场，被经过铺砌的



大片停车空间所环抱，小的办公楼及电影剧院有时建造在这些建筑周围，但总的来说，没有人会追求休闲及文化的机会。

有些在 20 世纪 60 年代经过扩展的购物中心，例如加利福尼亚奥兰治县的纽波特中心和底特律诺斯兰中心，已经开始纳入办公、居住及酒店用途。但是即使这些中心表现出了些许的综合规划及用途整合，但是以人为中心的活动依然未被激发。市区居民依旧依靠电视获取大部分的日常娱乐。

到 60 年代晚期，市郊多用途项目开始发展。尽管依然为市郊服务，但是它们提供了更加广范的商店及餐馆。杰拉尔德·海因斯（Gerald Hines）于 1967 年在休斯敦建立的 GALLERIA 可作为多用途购物综合设施的典范。三层购物区域环绕着一座溜冰场，其上是由管状的穹窿玻璃屋顶，GALLERIA 的第一部分提供了和毗邻百货商店、办公楼、酒店和两座电影院的连接区。它被其开发商描述为“一种全新的都市形式，美国公众从未知道其存在”。GALLERIA 的如此巨大的影响力主要来自在其雅致和优雅的背景下、多用途的紧凑、和谐的结合。

由于 MXDs 发展于城市，它们往往被设计为自我包含且安全的区域。在此，人们能够工作、消遣、居住及购物，并且远离不安全的市中心里轻而易举就可觉察到的不友善。但即使大部分的此类项目作为城市要塞，脱离了城市生活及步行活动，许多项目还是获得了大众认可并在筹集资金方面获得成功。

大型 MXDs 项目的最大成功就是在为周边作出积极贡献的同时，为自己创立了强烈的个性身份。业已证明的是，城市居民很喜爱设计良好、积极的环境，在此他们能够购物、用餐及娱乐。在创建能够为此类错综复杂项目提供规划、筹措资金及管理服务的多用途机构和为其配备职员方面，开发商都获得了足够的经验。

MXDs 越来越复杂，这就要求一个由公共部门广泛参与的庞大的规划过程。此类规划详尽的项目应该提供公共利益，但是那些利益的本质及范围必须加以界定，需要界定的还有为项目筹集资金的方式。由于上述种种原因，这些野心勃勃的开发项目给私人部门提出了太大的经济负担，以至于他们无力独自承担。另外，由于期望的公共利益范围过广，除了传统的公共技术支持之外，还需要很多步骤。由此，区域划分奖励、基础设施改善、税收减免及资产划减等，在大部分 MXDs 开发中扮演了关键角色。1976 年城市土地协会研究记录道：