

● 国外城市规划与设计理论译丛

CITY PLANNING & DESIGN THEORY

无边的城市

——论战城市蔓延

The Limitless City
A Primer on the Urban Sprawl Debate

[美] 奥利弗·吉勒姆 著

叶齐茂 倪晓晖 译



中国建筑工业出版社

国外城市规划与设计理论译丛

无边的城市

——论战城市蔓延

[美] 奥利弗·吉勒姆 著
叶齐茂 倪晓晖 译

中国建筑工业出版社

著作权合同登记图字：01-2005-6627 号

图书在版编目 (CIP) 数据

无边的城市——论战城市蔓延 / (美) 吉勒姆著; 叶齐茂, 倪晓晖译.
北京: 中国建筑工业出版社, 2007
(国外城市规划与设计理论译丛)
ISBN 978 - 7 - 112 - 09558 - 2

I. 无... II. ①吉...②叶...③倪... III. 城市规划 - 研究
IV. TU984

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2007) 第 129792 号

The Limitless City: A Primer on the Urban Sprawl Debate/Oliver Gillham
Copyright © 2002 Oliver Gillham
Published by arrangement with Island Press
Translation copyright © 2007 by China Architecture & Building Press

本书由美国 Island 出版社授权翻译出版

责任编辑: 姚丹宁
责任设计: 郑秋菊
责任校对: 李志立 王 爽

•

国外城市规划与设计理论译丛

无边的城市

——论战城市蔓延
[美] 奥利弗·吉勒姆 著
叶齐茂 倪晓晖 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
北京云浩印刷有限责任公司印刷

*

开本: 787 × 1092 毫米 1/16 印张: 18½ 字数: 416 千字
2007 年 11 月第一版 2007 年 11 月第一次印刷
定价: 56.00 元
ISBN 978 - 7 - 112 - 09558 - 2
(16222)

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

当两架民航客机变成了“导弹”，摧毁了纽约世界贸易中心并导致数千无辜丧失生命时，这本书正在编辑印刷中。许多美国人感到，自这个巨大的悲剧起，这个世界已经发生了变化。也许我们许多年都不会完全知道这个变化究竟有多大。在这本书中，你会发现一些这个悲剧发生之前的照片和一个关于如何开发“巴特利公园城”（Battery Park City）的讨论。现在，“巴特利公园城”已经因为这场灾难而成为一片废墟，它记录下了这场灾难。

在世界贸易中心大厦里和大厦周围做生意的许多主要金融机构，已经搬到新泽西或者纽约大都市区的其他一些地方去了，有些公司可能永远不会再回到曼哈顿。一些住在“巴特利公园城”中的人说，搬回来太不舒服了。现在，人们正在媒体上和网上讨论如何在那里建设新的高层建筑，并且讨论过度集中的城市所具有的风险。高密度的城市社区比起在它们周围的那些蔓延的郊区，更有可能成为恐怖主义的袭击目标。

千年来，规划城市的时候总要考虑防御问题。高密度的集中和围起城墙来都是为了防御的目的。第二次世界大战和核武器出现之后，原子科学家提出分散城市和它的工业，使敌人难以找到目标，这不失为一种选择。这个建议成为制定《国际公路法》的一个依据。这项法案加速了美国的郊区化进程。当核武器的扩散并以导弹成为运载工具后，核战争越来越成为一

种完全摧毁式的战争。城市的形式越来越与防务没有关系。随着恐怖主义的出现，城市明显受到威胁。美国有可能重新考虑城市防务问题，而这一考虑曾经导致了1950年代的郊区化。进一步的郊区化和分散化可能是我们作出的反应之一。现在，我们无从知道是否这就是我们的未来，只有等待时间的回答。

如果没有许多人的帮助，要完成这本书是不可能的。我的妻子，詹尼斯·莫恩斯（Janis Mones），给予了我无可计数的支持。没有我的出版代理人，多博尔·格罗文纳（Doborah Grovenor），这本书也不会存在。我还得到了岛屿出版社编辑希瑟·博耶（Heather Boyer）的许多帮助，他非常细致地帮助我完成这本书的最后定稿。

许多人在诸多方面帮助了我，使我难以把他们的名字一一写下。当然，我将会对他们中间一些人表示我的谢意。特别是我要对以下这些人表示我的谢意：亚历山大·麦克莱恩（Alex Maclean），他给我提供了大量的航空照片；迈克格雷·哈特（McGinley Hart）设计事务所的保罗·迈克格雷（Paul McGinley），他向我第一次讲解了市中心的更新和历史保护，并给我提供了关于纽伯里波特（Newburyport）的资料；神秘峡谷景观保护队的魏格·扎莫（Wig Zamore）和萨默维尔市的杰夫·莱文（Jeff Levine）给我提供了有关“组装广场”的资料和他们的观点（有时完全不同）；杜迪（Doody）、克兰

西 (Clancy) 事务所的大卫·狄克逊 (David Dixon) 和社区设计事务所的拉里莎·布朗 (Larissa Brown), 他们让我参加了“新英格兰市民目标”的区域性会议; 大卫·狄克逊和派特·舍曼 (Pat Sherman) 给我提供了有关新汉普郡康珂和基恩的资料; 基恩的规划部主任雷特·兰姆 (Rhett Lamb) 也向我提供了有关基恩的资料; 波士顿交通规划中心的威廉姆·库特纳 (William Kuttner) 给我提供了有关波士顿地区交通的信息。

我还必须特别感谢丽贝卡·巴恩斯 (Robecca Barnes), 她是波士顿建筑学会的前主席, 现在波士顿旧城改造局的首席规划师, 她鼓励我同“市民目标”这个组织合作撰写背景文献, 给我提供了一次领导机会, 还给我提供了许多重要的观点, 这些观点已经被写在这本书中了; 我要感谢林肯土地政策研究所的阿莱格拉·卡尔达 (Allegra Calder), 马萨诸塞环境保护团的南希·古德曼 (Nancy Goodman), 他们给我提供了有关项目的信息; 布鲁金斯研究所的珍妮弗·布拉德利 (Jennifer Bradley) 和“蔓延观察”的莎拉·萨威特 (Sara Savitt) 花了许多时间与我一起分享他们的信息。我需要感谢的另外一些人是: 拉贝特·斯特西 (Robert Stacey), 波特兰的前主任规划师, 那里有美国第一个民选的区域政府; 我还得到了波士

顿旧城改造局的理查德·加弗 (Richard Garver) 的帮助, 他给我提供了许多背景材料和波士顿的精美的历史照片; 米洛内 (Milone) 和麦克布鲁姆 (MacBroom) 给我提供了他们在梅里特景观大道改造项目中留下的精美照片; 多弗/科尔 (Dover/ Kohl) 给我提供了他们在田纳西州查塔努加规划中所形成的开发理论; 库珀·卡里 (Cooper Carry) 和卡特 (Carter) 事务所给我提供的亚特兰大林德伯格 (Lindbergh) 中心的信息。如果没有克莱尔·巴瑞特 (Claire Barrett) 事务所提供的有关“波士顿城市环线”的资料, 我真不知从哪里去得到它。

多姆·诺齐 (Dom Nozzi) (他的网页是: <http://user.gru.net/domz/index.htm>) 给我提供了漂石市绿带的照片; 马里兰自然资源部给我提供了十分有价值的“马里兰精明增长规划图”; 玛丽·丹尼尔斯 (Mary Daniels) 给我提供了哈佛设计学院弗朗西斯·勒布 (Francis Loeb) 图书馆收藏的珍贵照片资料; 弗兰克·劳埃德·赖特 (Frank Lloyd Wright) 基金的玛格·斯蒂普 (Margo Stipe) 给我提供了当年赖特所设计的“广亩城市”的透视图之一。柯布西耶基金会允许我复制了柯布西耶的一些作品。

还有很多人直接和间接地帮助过我。如果我真的忘记了谁, 我将表达我最真诚的歉意。

奥利弗·吉勒姆 (Oliver Gillham), AIA
剑桥, 马萨诸塞。

引言

万米之上的俯瞰

尽管人们称之为“蔓延”的模式如此纷繁，但是，从万米高空的飞机窗口向下看，它竟是如此明了。蜿蜒的高速路像蛇一样爬满了辽阔的大地，形成了一个巨大的而松散的网络。（图 I.1）这个网络在苜蓿形、钻石状和其他的几何形状的道路交叉点与排列着商业建筑的主干道网相连。接下来，这些主干道与迷宫式的街区道路相连，街区道路再与家家户户的宅前道路相接，从而形成了我们从飞机上所看到的景观，它向着遥远的天边延伸下去，似乎永无尽头。

《美国韦伯斯特在线词典》这样定义“蔓延”：“在靠近城市的那些没有开发的土地上，城市开发（住宅和购物中心）的扩展。”正如我们从飞机窗口上可看到的那样，脚下的发展与我们心目中的传统城市相距甚远。它日新月异地向着乡村拓展。



图 I.1 从万米高空的飞机窗口向下看，蔓延的模式竟是如此明了。

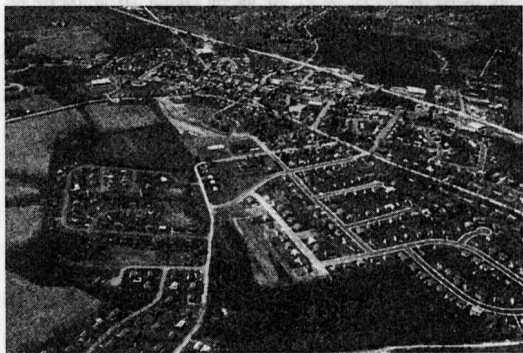


图 I.2 所剩无几的开放空间被夹在新开发的地块之间。

我们称它为“蔓延”，仿佛它是蔓藤，其实，从上往下看，蔓延的整体似乎还是有规律的。道路结构与市场导向的区域商业中心紧密相关，我们也不难看出农田、原野和森林嵌在居民区和开发区中的那种跳跃式的开发模式（图 I.2）。当这种机场入口式的模版填充了最后一块空地时，几乎没有什么农田和原野得以留存。功能分区和各式各样的低密度开发无须赘言。从空中看，居住区、商业区和工业区的明确分隔，而城镇、郡县和州的边界却丧失殆尽。

在飞机下边的这个世界里，人们无须按公共交通的时刻表来出行，他们自由选择，来去自由。如果人们不高兴他们现在的所在的地方，他们总能够搬到其他的居住区去，搬到更具乡村环境的地方去，或者搬到那些老城镇中去。我们今天看到的郊区模式起源于美国的历史和文化，是美国开国元勋留下的美国式民主、个人权力、个人富裕、个人主义的集中表达。

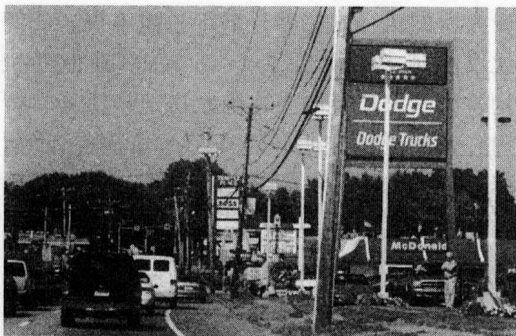


图 1.3 地面上的一切可能看上去没有那么有规律了。

但是，这张鸟瞰图并非是这个美国故事的全部。当飞机一落地，我们会看到一个不同的世界（图 1.3）。这是一个无差异的世界，无论你走到哪里，从休斯敦、亚特兰大、圣何塞休斯敦或华盛顿之外的什么地方，我们在那里可以看到与美国任何一个地方相同的街道、商店和住宅。每个地方都似乎是非“城”的城，一个绵延到天边的郊区。在这个绵延的大都市里，我们几乎找不到表现一个城市的特征，如公园、步行街区和市民聚会场所。当这样的郊区世界似乎给了我们很多很多时，它也留下了各式各样的问题，环境、生态和蔓延式开发模式所引起的社会费用。现在，像詹姆斯·霍华德·孔斯特勒（J. H. Kunstler）这类批判家正在提出疑问，这个模式是否真正有利于这个区域或有利于那里的后辈人。

与此相反，像“精明基金”这类社团认为，消费者知道他们需要什么，自由市场最终确定公共利益。自由市场已经给我们的国家提供了最好的生活标准，我们的郊区是这种生活方式的最终表达。如果我们相信这一点，为什么要去改变这个已经沿用了 50 多年的模式呢？

谁是谁非？也许有些人讲的“蔓延”

恰恰是当代美国最好的城市形式。显而易见，“蔓延”是如此流行，因为许多人都生活在这个相对新的城市化形式中。如果自由市场指挥着我们应当建设什么的话，那么，为什么事情会与它的设想产生差异。也许只是少数心怀不满的知识分子认为这个新的世界应该改变，不允许人们以他们可以承担的价格去拥有他们明显所希望得到东西。

山雨欲来风满楼

近年来，愈来愈难以置信，蔓延只与少数人的利益相关。这个曾经只为少数人关切的问题已经成了众矢之的。斗转星移，有关这个问题的标题、文章和讲话潮水般的充斥了这个国家。如果上网查看“城市蔓延”这个主题词，你会找到 30 万个相关条目。“城市蔓延”成了人们乐于讨论的题目。大部分人对它持否定态度，而支持“理智发展”。尽管不是全部，却也是大部分人认可的基本概念，他们主张改变“城市蔓延”这个城市发展模式，使美国不再继续依靠发展郊区和高速公路来成长（图 1.4）。



图 1.4 继续开发对开放空间的压力导致了有关蔓延的争论。

与两三年前相比，今天与“城市蔓延”的斗争要更流行了。1998年，在民意测验中有240个反蔓延的主张，其中72%已经被批准了。1999年，《时代》/CNN的一次民意测验显示，57%的人主张对蔓延实施某种控制。同年，加利福尼亚举行的一次民意测验显示，越来越多的人关心“城市蔓延”的问题。1999年，众议院收到了来自全美国范围反对蔓延的1000个议案。

按照“美国精明增长”2000年9月的一次民意测验，78%的被调查人主张精明增长模式。这类民意测验横扫了全美国。许多民意测验中的主张显示，越来越多的美国人要求改变现行的土地开发方式。2000年发生了一起反蔓延的极端事件：“地球解放阵线”（一个生态恐怖组织）纵火焚烧了纽约州萨克福马县新居民区中的若干房子。并在房子上写下了这样的字句：“停止城市蔓延”，“如果你再建，我们就焚毁它”。这场争论的参与者都没有谴责这一暴力事件，这说明这个矛盾已经激化了。

2000年秋的大选时，这个如火如荼的反蔓延风潮有了几个重要的转折点。科罗拉多和亚利桑那州的两个主要有关精明增长的设想被否决了。在科罗拉多，一个房地产商开办的媒体发出了这样的警告：使用精明增长方式会导致失业、增加建筑成本和高密度的住宅社区，这样，科罗拉多州有关精明增长的提案（24号修正案）遭到了否决。亚利桑那州的类似提案也遭到了相同的命运。即使在一贯反对城市蔓延的俄勒冈州，也通过了州里的一项新的提案（策略7），要求对那些因分区规划变更或设定增长边界而导致房地产价值损失的业主提供赔偿。

一个自由主义的咨询机构卡托（Cato）

研究所的执行副主席，戴维·波维说，我们比反蔓延力量落后了十年。许多其他的机构，如国家建筑协会、国家房地产协会、合理公共政策研究所和克斯德政策研究所等，开始了与精明增长的争论，以期揭露精明增长的结果。在这些正在兴起的反击来看，“有关蔓延的争论刚刚开始”，《华尔街杂志》如是说。有关蔓延的争论刚刚开始判断也许不错，但是，精明增长已经如此流行，以致可以在房地产和建筑业的网络版面上找到，而我们在那里没有看到那些保守的咨询机构的言论。对于主张精明增长的人们来讲，走精明增长之路是毋庸置疑的，我们不值得去集合一些小的集会来与反对者争论。即使这个反蔓延的规模可能在今天经济萧条的情况下略有降低，但是，它一定会随经济条件的好转而卷土重来。是否反对蔓延已经成为了一个不能回避的论题。

疑云笼罩下的问题

尽管反对蔓延的运动风起云涌，但是笼罩在蔓延问题上的疑云仍然没有消散。反对蔓延的理想热情洋溢，但是，果真每个人都理解它的真正意义吗？蔓延的确切意义是什么？词典上的定义只反映了蔓延意义的一部分，在许多书和文章中，我们能够找到有关蔓延的形象和描述。现在有关蔓延的定义来自不同团体和不同人看法，多种多样，莫衷一是。

在一件事还没有完全弄清的前提下，我们很难发动一场运动去反对它。当然，蔓延这个词具有明确的贬义，山川原野已经被蔓延弄得混乱，失去了它往昔的美好。但是，无论这个新的世界究竟如何，按它的流行程度来看，蔓延真的很可怕吗？我们大多数人

都居住和工作在这个称之为“蔓延”的郊区里，我们的孩子们也是在那里长大。除了蔓延，我们还有其他的选择吗？例如78%的人赞成精明增长，但是，精明增长同样也有各式各样的定义。进一步讲，在这场有关蔓延的争论双方之间，我们甚至难以划下明确的界限。不仅仅是房地产开发商担心反对蔓延的运动，在科罗拉多州，一个称之为“人居为人”的组织也加入到反对有关精明增长的24号修正案的阵营中去了，他们认为，24号修正案会导致土地价格上涨，从而难以给低收入者提供经济适用房。

有些学者认为，这种混乱的状态可能导致危险的结局。哈佛大学住宅研究中心的主任，N·雷森纳斯最近在《波士顿全球》上写道：“在游说城镇议员加入反蔓延的阵线前，让我们明确，我们正在与我们无意中创造的社会景观斗争，这个社会景观比起现在我们所看到的形体上的东西更糟糕。”

本书的目的

这本书目的是，澄清在蔓延问题上的一些混乱，使那些在使用上处于混乱状态的术语和统计数据具有意义，更清楚地理解蔓延，以及我们能为此做什么。这本书分成四个部分，每个部分考察蔓延问题的不同方面。第一部分简要地回顾了我们怎样走到了今天，蔓延究竟是什么？它已经变成了什么？第二部分考察了蔓延对环境、资源和社会的现实影响。第三部分探讨了除蔓延之外的其他发展模式，包括精明增长运动。第四部分是对未来的一个展望，对本书的总结和对郊区争论的一些结论。

这本书希望把围绕蔓延而展开的争论介绍给读者，以便读者能够客观地决定未来的发展方式。为了做到这一点，这本书试图对蔓延作一个评估，也对其他正在改变我们国家发展方式的选择作一个评估。

目 录

前言	v
引言	vii
第一部分 理解蔓延	1
第一章 什么是蔓延	3
第二章 蔓延的起源	27
第三章 反应与抵制	51
第二部分 围绕城市蔓延的争论	73
第四章 争论概述	75
第五章 土地和野生动植物	88
第六章 交通和能源	98
第七章 污染和公众健康	120
第八章 经济和社会公平	130
第九章 美学和社区	152
第三部分 寻找其他方案	163
第十章 增长管理与精明增长	165
第十一章 保护开放空间	172
第十二章 改变发展模式	190
第十三章 有效的公共交通	213
第十四章 区域论	224

第四部分 未来和结论	253
第十五章 展望未来	255
第十六章 结论	269
参考文献	276

~

第一部分

理解蔓延

本书的第一部分试图说明蔓延是什么和理解究竟什么构成了蔓延。第一章对蔓延这个术语的不同使用进行了评论，并确定了一个用于本书的有关蔓延的现代定义；随后，继续讨论产生蔓延和形成蔓延模式的条件。最后，讨论了美国迅速和持续膨胀的郊区怎样改变了美国中心城市的角色。

第二章和第三章是描述了美国的蔓延历史。第二章叙述了从 19 世纪到 20 世纪末美国郊区化的历史。第三章详细讨论了人们对战后 50 年郊区化的不同反应和逆郊区化倾向，由此构成一个有关蔓延争论的基本框架。

第一章

什么是蔓延

几乎每一个人都熟悉城市蔓延的形象。主张精明增长的社会团体常常使用美国大城市中心通过高速公路、商业中心、炙热的沥青路和私家车向乡村进发的形象来说明蔓延(图 1.1)。今天的大都市区域已经被描述为一个巨大的水平的世界,要想接近它,只能依靠自己驱车前往。

在詹姆斯·霍华德·库斯特、简·霍尔茨·凯、安德烈斯·杜利等人的那些反蔓延的著作中,我们能够看到有关这些形象的描述。当然,并非每个人都同意郊区化完全是负面的。正如我们将要看到的那样,这是蔓延每天依旧更加喧嚣,更广泛推进,同时越来越多的人开始责难拥挤郊区的这种混乱状况,这会让国家逐步湮灭。甚至那些蔓延的支持者也不再否认蔓延的存在。但是,有关蔓延的一致意见到此为止,即它的确存在,



图 1.1 今天的大都市区域已经被描述为一个巨大的水平的世界。

至于它究竟是什么,难于达成一致。

蔓延的特征和指标

尽管蔓延的形象如此令人刻骨铭心,也有人因此而产生了对国家未来发展的忧患,但是,至今为止,我们还没有一个有关蔓延的惟一的、清晰的和充分的定义。而且,在究竟什么构成蔓延这个问题上,人们的看法仍然不确定。我们在引言中提到的《美国韦伯斯特在线词典》对蔓延的定义[“在靠近城市的那些没有开发的土地上,城市开发(住宅和购物中心)的扩展。”]实际上源于 1958 年。现在流行的《英卡特世界英语词典》对蔓延作了当代的解释,提出城市蔓延是“城市地区向它周围的乡村的扩张”。“没有开发的土地”变成了“乡村”,而“城市”变成了“城市地区”(这是一个意义含糊的词汇,它可以包括郊区,也可以包括市中心)。词典上的解释其实没有成为有关蔓延的最终定义。支持和反对蔓延的社会团体都有他们自己对蔓延的定义和描述。这些定义从细微的差异到极具特色和变化多端,莫衷一是,其说不一。这个框架内收集了一些描述什么构成了蔓延的样本。

正如我们在这里看到的那样,对蔓延的说明从简单地描绘景观的改变到加入更多有关摧毁农田和森林的内容。不过,所有定义

各抒己见话蔓延

历史遗产基金：

蔓延涉及到超出城市限度而开发低密度居住区的现象。

合理公共政策研究所：

许多人认为，蔓延是郊区化的同义词。而另外一些人则认为，蔓延是“乡村土地使用方式向城市土地使用方式转换的过渡时期”。

马萨诸塞共同富裕，环境事务部：

什么是蔓延？规划师把蔓延定义为，在城市边缘进行低密度和单一功能的开发，这些地区的交通几乎完全依赖于私人小汽车。

国家历史保护信用社，乡村历史遗产项目：

蔓延就是分散的和低密度的开发，它们通常地处城市边缘的建成区和相邻的农业区域。功能分离和依赖汽车的交通模式是蔓延的基本特征。

美国国家环保局：

蔓延是一个没有规划的和想当然的发展模式。

斯尔俱乐部：

蔓延——分散式的开发，它增加了交通量，以不可持续的方式使用地方资源，摧毁了开放空间。

自然资源保护理事会：

蔓延式的开发把农田、草地和森林变成了购物中心和住宅区，那里对汽车的服务比对人的服务还周到。

有一个共同点，那就是认为，蔓延本质上是一种郊区化现象，“超出城市的界限”、“过渡”、“城市边缘”，同时，具有低密度、私家车导向、可能“没有规划”。

佛罗里达国际学院的 R·埃文教授是“佛罗里达州发展管理规划”的设计者，他列举了广泛为人认可的蔓延的特征。他对蔓延的说明实质上是一个描述表。那些治理蔓延的社会团体（如国家资源保护协会、国家历史保护信用社）已经在他们的工作中使用了这个描述，无独有偶，这个说明也被那些对蔓延持保护状态的团体（如合理公共政策研究所）加以应用。埃文在最广泛引述的有关蔓延的特征中挑出了以下四种发展形式来

说明蔓延：

- 跳跃式开发或撒播式的开发
- 商业走廊的开发
- 低密度
- 大规模单一功能区的开发。

埃文提出，这里提到的有关蔓延的特征其实早在 1957 年就提出来了。他并不满意这个定义，于是，他又增加了有关蔓延的“指标”，并载入到佛罗里达反蔓延规则里。他认为这些指标有利于精确定义蔓延：

- 难于接近
- 缺少功能性开放空间。

下面，我们进一步探讨埃文提出的这些特征和指标。

跳跃式开发

跳跃式开发精确的意义是：居住区、购物中心和办公园区插入到农田、森林或两者中（图 1.2）。结果是消耗掉比连续开发要多的土地。除非那些地方被储备起来，或根本不能开发，否则，这些开放空间会再被开发掉。正如大部分人所熟悉的那样，这个模式表达了许多迅速发展的郊区和城市边缘地带的开发特征。

商业走廊的开发

商业走廊的开发是指，在地方主要道路的两旁沿路排列着购物中心、加油站、外卖店、银行、办公楼、停车位、许多大型广告牌（图 1.3）。零售中心的形状类似一个长方型的盒子，在它的四周都是地面停车场。相对于停车场和广告牌而言，自然景观便十分不起眼了。办公园区与购物中心区别不大，不过是略为高一点而已。人行道和斑马线不常见到。在不同的中心之间，只能依靠小汽车代步。这样的商业走廊几乎成了美国的标志。在拉斯韦加斯和有关拉斯韦加斯的那本书《向拉斯韦加斯学习》中，商业走廊被美化得犹如天堂。

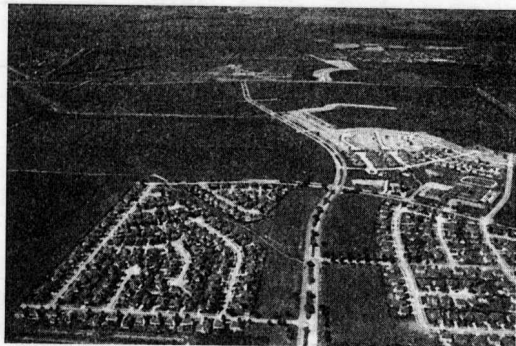


图 1.2 这是跳跃式开发的一例。



图 1.3 这是一个典型的郊区商业走廊。

低密度

就人口和建筑密度而言，蔓延的地区既不是城市核心区，也不是开放的乡村，它处于两者之间。与旧城镇相比，蔓延地区的建筑密度很低。郊区建筑通常只有单层，占有大量空间。蔓延地区不同于由 8 至 10 层的楼房构成的典型旧城，它也不同于由 2 至 3 层楼沿街排列的典型的“大街”，它甚至也不同于乡村，由独门独院的单层住宅组成。即使那里有高层建筑，那些建筑也被道路和停车场分割开来。图 1.4 所展示的低密度模式反映了蔓延发展的一般特征。低密度和跳跃式模式都有助于蔓延的发生，导致对土地的过分消耗和对汽车的过分依赖。



图 1.4 这是一个典型的郊区住宅区，容积率约为 0.05 ~ 0.2。

有几种方式定义密度：人/英亩，人/平方英里，或住宅单元/英亩，容积率（FAR）。FAR 是建筑面积比土地面积。建筑面积通常包括所有的建筑面积。注意，建筑面积考虑了在一个区域内的商业空间，而住宅单元和人口没有考虑这个因素。这些不同的方法适合于不同的分析尺度。每平方英里的就业和人口适用于城市和区域的尺度，

住宅单元和容积率通常适用于社区和街区尺度。表 1.1 展示了所选城市 and 它们所在大都市区人口和每平方英里人口的相对密度。表 1.2 对所选乡村、郊区和城市居住区的住宅单元和容积率进行了比较。图 1.4 ~ 图 1.8 比较了郊区住宅区、农田、村庄中心和城市居住区的形式，说明了它们的大致容积率。

2000 年美国人口最多的前十名城市 and 它们的大都市区的相对人口密度 表 1.1

	城市		都市区	
	人口	人口/平方英里	人口	人口/平方英里
纽约	8008278	25925	21199865	2085
洛杉矶	3694820	7873	16373645	482
芝加哥	2896016	12747	9157540	1321
休斯敦	1953631	3619	4669571	606
宾夕法尼亚	1517550	11233	6188463	1043
菲尼克斯	1321045	3146	3251876	223
圣地亚哥	1223400	3776	2813833	669
达拉斯	1188580	3471	5221801	574
圣安东尼奥	1144646	3437	1592383	479
底特律	951270	6858	5456428	831

资料来源：美国国家统计局，统计 2000 PHC - T - 5，“组合区超过 100000 人以上的地区排序：1990 年和 2000 年”，表 1；统计 2000PHC - T - 3，大都市区排序：1990 年和 2000 年；州和都市区数据，第 5 版（华盛顿，DC：美国政府印刷室，1998 年）

波士顿区域不同地区的居住密度 表 1.2

	建筑类型	住宅 单元/英亩	容积率
乡村	一家，100 英亩	0.01	0.0005
	一家，25 英亩	0.04	0.0018
郊区	一家，1 英亩	1	0.05
	一家，0.5 英亩	2	0.09
	一家，0.25 英亩	4	0.18
	别墅式楼房	24	0.88
城市地区	3 层的公寓	50	1.38
	6 层的公寓	75	1.72

续表

	建筑类型	住宅 单元/英亩	容积率
高密度城区	12 层的公寓	125	2.87
	别墅式楼房	36	1.16
	3 层的公寓	75	2.07
	6 层的公寓	110	2.53
	12 层的公寓	220	5.05

注：以上资料以波士顿都市区域发展特征分析为基础。这些数据仅仅用于说明目的。一般的发展可能有很大的变化，依赖于项目年代、市场目标、布局、地方规范和其他因素。