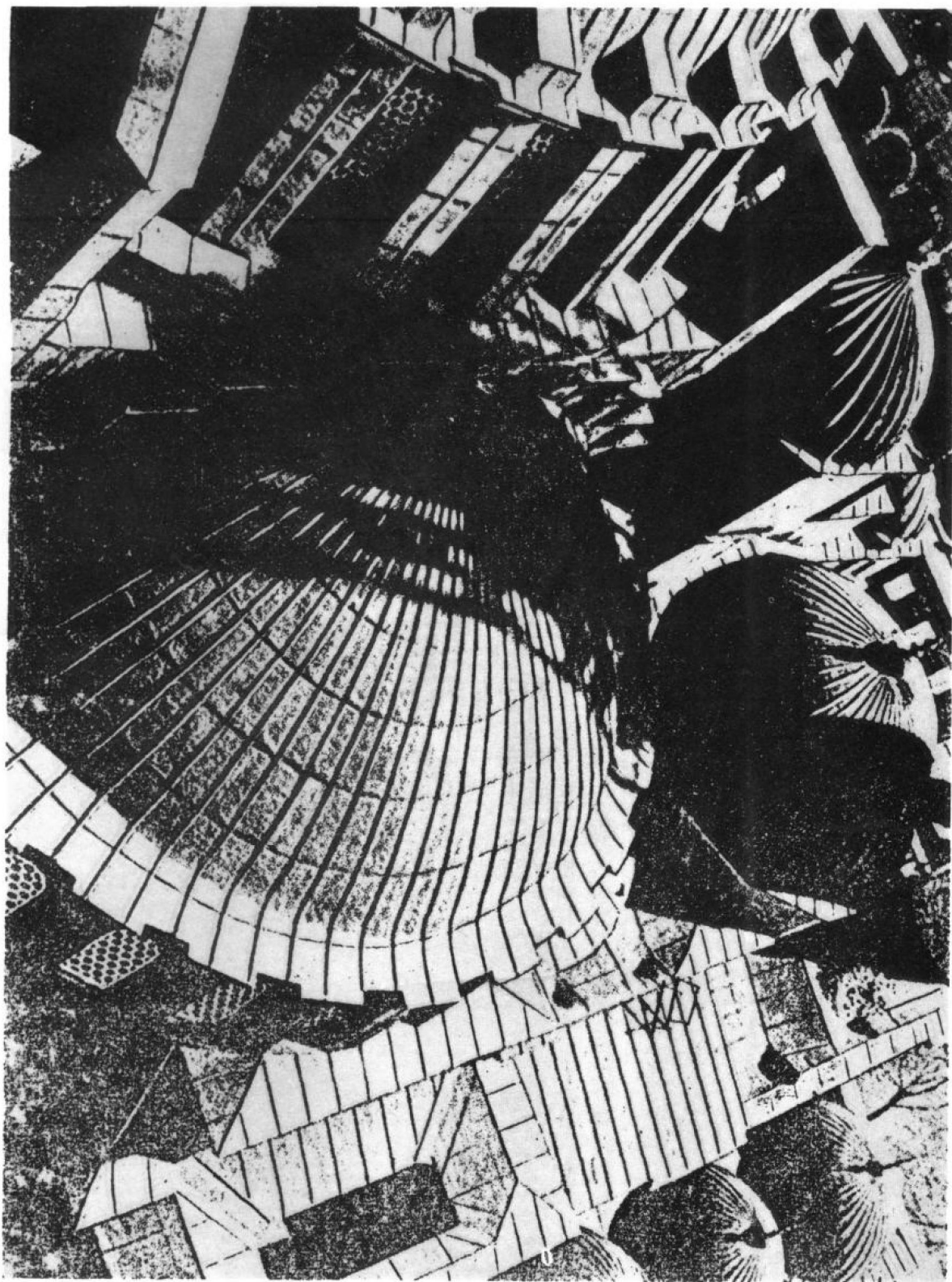


# 城市建设艺术史

20世纪资本主义国家的城市建设

〔苏〕A.B.布宁 T.Φ.萨瓦连斯卡娅 著 黄海华 译 王仲谷 校



TU-091<sup>15</sup>/<sub>1</sub>

22384

# 城市建设艺术史

——20世纪资本主义国家的城市建设

〔苏〕 A.B.布宁 T.Φ.萨瓦连斯卡娅 著

黄海华 译 王仲谷 校

中国建筑工业出版社

(京) 新登字 035 号

本书叙述了国家垄断资本主义时期广泛而又极端矛盾的城市建设遗产, 综合地阐明了社会经济、技术和美学问题, 研究了居住区的变化, 分析了城市公共中心的形成、卫星城的产生和发展、城外休息场所的组织、区域规划和环境保护措施, 同时对建筑师和社会学家的理论探索作了介绍, 而且尖锐地批判了城市建设中的一些错误倾向。

本书可供建筑师、规划师、艺术工作者及大专院校有关专业师生学习、研究、参考之用。

А.В.Бунин Т.Ф.Саваренская

**История градостроительного искусства**

—Градостроительство XX века

в странах капиталистического

мира (том второй)

Москва

Стройиздат

1979

\* \* \*

**城市建设艺术史**

—20世纪资本主义国家的城市建设

〔苏〕А.В.布宁 Т.Ф.萨瓦连斯卡娅 著

黄海华 译 王仲谷 校

\*

中国建筑工业出版社出版、发行(北京西郊百万庄)

各地新华书店经销

北京大兴包头营印刷厂印刷

\*

开本: 850×1168毫米 1/16印张: 21<sup>1</sup>/2字数: 603千字

1992年6月第一版 1992年6月第一次印刷

印数 1—3, 100册 定价: 14.00元

ISBN7—112—01103—5/TU·804

(6174)

# 前 言

任何时候人类的天才也没有象在本世纪这样有如此伟大的成就。这个还没有完的世纪给了资本主义世界各国什么呢？生产力无与伦比的巨大发展兼最深刻的危机，和阶级矛盾的极端尖锐。进入 20 世纪时，资本主义曾是完全占统治地位的社会经济结构，而今则受到在伟大的十月社会主义革命熔炉中诞生的社会主义体系的公开挑战。在数世纪的世界历史中常常通过战争解决外交争端。在 20 世纪武装冲突已达到了世界大战的规模。总共延续了整整 10 年的两次世界大战带来了无穷的灾难，而同时战争又未能停止科学技术的发展。理论、应用物理和化学的空前发展，水陆交通工具的完善，自动化、无线电技术、航空、火箭技术急速的进步，长期被束缚的原子能的解放，这些就是 20 世纪科学技术的基本成就。人类为了研究和掌握其它天体，现正在借助这些成就去征服太空。

城市建设活动也具有非凡的规模。在很短的历史时期（70~80 年）内，很多国家的城市居民增加了 2~3 倍。但是世界城市化不单具有数量上的意义，资本主义世界大城市早在 19 世纪末就已进入深刻的和无所不包的危机，这个危机对这些城市的主要质的变化是一种强大的刺激。先进思想不能容忍城市的混乱状况和缺乏其进一步发展的前景，于是开始了对合理的居民分布形式和完善的城市规划与修建方式的顽强探索。结果，在苏联先进经验无可辩驳的影响下，新时代的城市从资本主义城市内部开始发展，而且我们亲眼见到了现实。当然，现代城市的形成还远没有完成，在解决一系列问题中仅仅显出了趋势，然而有一切理由将其作为特别重要的现象列为世界城市建设史的单独篇章。

本著作批判地分析了国家垄断资本主义时期城市的形成。基于直接对立的社会经济实体，基于各自的创造性任务不同，将资本主义和社会主义国家分开，将资本主义和社会主义各国经历的城市建设历史分别地进行探讨，这在方法上是完全合理的。此外，20 世纪世界城市建设实践是这样广泛，以致未必可能在无所不包的科学研究中加以全面阐明。因此，在指出苏联对资本主义国家城市建设的影响时，我们认为社会主义世界的城市规划与修建值得专门深入地研究，其成果可以构成《城市建设艺术史》第三册的内容。

我们遵照历史唯物主义的方法，每一篇章从描述影响城市发展的那些最重要的过程和事件入手。将经济地理、人口迁移、建筑技术、运输及城市设施和探讨城市规划与修建有机地结合起

我们力图客观地阐明现代资本主义国家城市正反两方面的经验教训。由于这个缘故，偏重国外城市建筑艺术发展的两个特别重要的时期，即 20 年代后半期和战后的城市建设。前者标志着刚刚萌芽的功能主义思想方法传播到城市建设中去，后者则标志着这个方法在重建时期的广泛使用。勒·柯布西埃、奥古斯特·佩勒、奥斯卡·尼迈耶、柏特里克·阿伯克隆比、弗列杰里克·吉伯德以及许多最著名的西方建筑师的理论和实践活动，在这些篇章中都有详细的说明。

但是，我们在突出资本主义国家城市建设中最富成果的阶段时，不可能绕过复古的城市建设理论和实践；也不能忘记许多城市为瓦砾场的毁灭性战争。在最后一章中，对由于以恐慌的态度对待世界人口能动的增长或工程技术进步的拜物教引起的某些现代都市主义幻想，给以了批判性分析。

我们在给选定的地理区域下定义时，认为不必描述资本主义世界所有国家和民族的城市建设史。相反，觉得创立发展城市建设整体情况的思想 and 主张更有价值得多。这些思想和主张往往从一国传入它国，并且只有在新的土壤上才得到最大的发展。因此我们不是用领土划分原则（即国家），而是用历史的原则研究城市建设现象。由于这个原因，出现了灵活地运用材料并加以比较简明地叙述的可能性。

根据苏联科学院艺术史研究所和莫斯科建筑学院的倡议，本册的编著工作事实上在 50 年代中就开始了。我们必须感谢曾经帮助本书的改进和制图的许多科研机构和个人。首先感谢 C.P.斯特鲁米林院士在经济和人口问题方面的咨询帮助，特别是图表艺术家 K.K.洛皮亚洛和反复提出批评性意见和建议的建筑师卢伊斯·拉卡斯参加了工作，还感谢 O.A.什维德科夫斯基。

国外的一些机构对插图和参考数据作出了重大的贡献，这就是费城的宾夕法尼亚大学、不列颠住房部、民主德国建筑科学院，还有纽约、多伦多和其它许多城市的市政机关。

A.布宁

T.萨瓦连斯卡亚

## 译校者的话

《城市建设艺术史》是苏联著名学者、俄罗斯联邦功勋活动家、艺术学博士、莫斯科建筑学院教授安·弗·布宁的主要著作，全书共分两册。这次先翻译出版的是再版的第二册。该书初版第一册和第二册（与建筑学硕士萨·塔·费多罗夫娜合著）分别已于1953年和1972年出版。1976年曾荣获苏联文学、艺术和建筑学领域国家奖。1979年经作者修改后又重新再版。

我们曾有幸作为安·弗·布宁的学生在莫斯科建筑学院聆听过他的教诲，他曾不厌其烦地在大课之外单独为我们讲课，他那和蔼可亲的笑容至今仍记忆犹新。值此布宁老师逝世23周年之际，第二册中译本问世，仅此表示我们对他最深切的怀念。

此外，中国建筑工业出版社还特邀了王伯膺同志对译文作了全面的润色。

一九九〇年

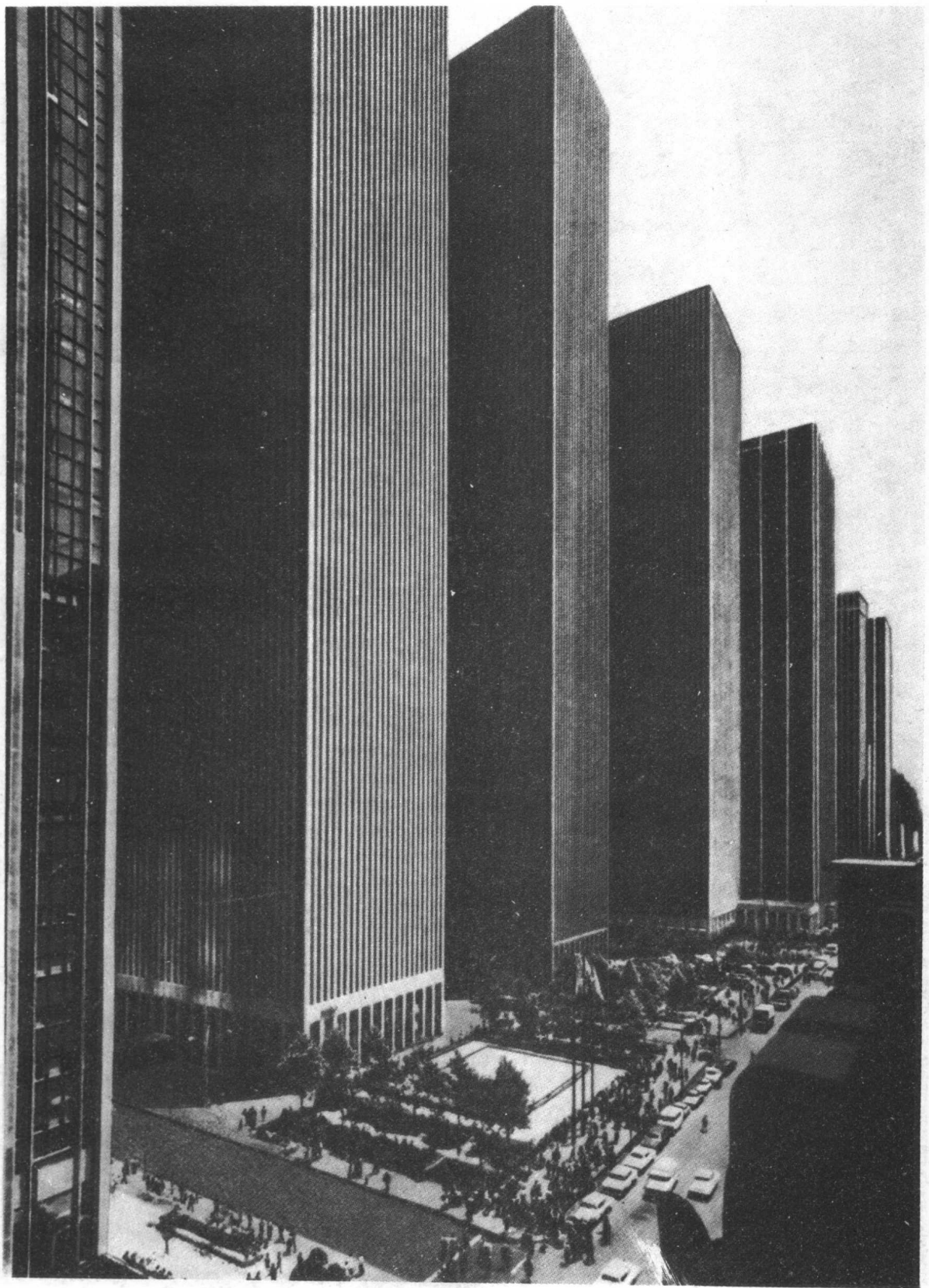


图 1

# 目 录

第一章	20世纪初的各资本主义城市和城市建设新趋势的产生	1
	1.本世纪初各资本主义城市的危机和城市建设活动	3
	2.第一次世界大战及战后重建工程	24
第二章	20与30年代城市建设理论与实践的主要流派	38
	1.住宅建设和城市街坊的进化	42
	2.城市公共中心	64
	3.居民分布新形式的探索和城市建设的乌托邦	77
	4.大城市范围外休息场所的组织及自然环境的保护措施	89
	5.新城市建设美学的产生	117
第三章	第二次世界大战前夕各资本主义国家城市建设中的反动势力和保守主义	132
	1.各法西斯国家城市建设中的尚武反动势力	134
	2.城市规划与修建中的保守主义倾向	157
第四章	第二次世界大战进程中各城市的毁坏情况及战时的城市建设措施	178
	1.战争及其给城市带来的损失	180
	2.保卫居民和城市建筑的措施、建设活动、设计作品和理论著作	186
第五章	第二次世界大战结束后资本主义世界各国的城市建设	194
	1.战后年代各资本主义城市发展的动力与条件	196
	2.西欧各城市的重建与改建	219
	3.西欧疏散与限制发展各大城市的尝试	246
	4.现代美国的城市改建	266
第六章	资本主义各大城市的进一步扩大	288
	1.各城市内外的大型专业中心建设	290
	2.新政治行政中心的建设(昌迪加和巴西利亚)	310
	3.在现代资本主义城市日益加剧的危机条件下对城市化的探索	323



# 第一章 20 世纪初的各资本主义城市和城市建设新趋势的产生

1. 本世纪初各资本主义城市的危机  
和城市建活动
2. 第一次世界大战和战后重建工程



图 1-1

## 1.本世纪初各资本主义城市的危机和城市建设活动

В.И.列宁在天才的著作《帝国主义是资本主义的最高阶段》中，以惊人的远见完备地阐明了资本主义在其最后垄断阶段的基本发展趋势。实际上，由个别实业家发起的广为开展的狂热的无国家界限的“自由”竞争和生产与资本集中比较松弛的“老式”资本主义随着已过去的19世纪已一去不复返了。取而代之的是不仅掌握了生产资料，而且掌握了管理经济的国家机器的国家垄断资本主义的威胁力量。

但是这并不是突然发生的。本世纪初是国家垄断资本主义的形成时期，并且只是在第一次世界大战时期它才变为组织资本主义经济的支配体系。

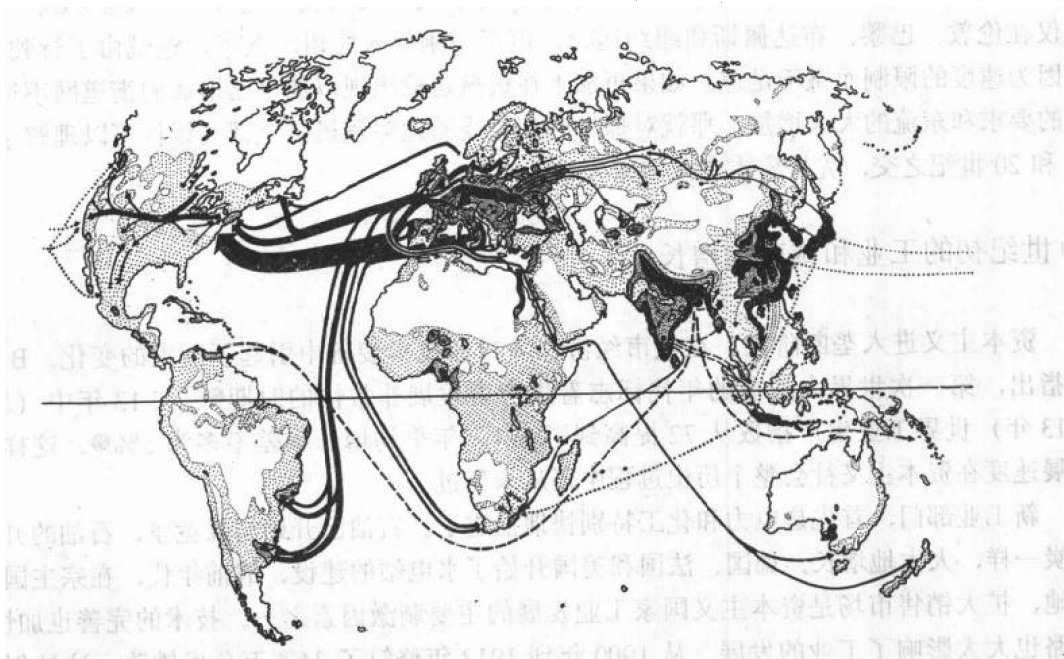


图 1-2

1904年~1913年世界人口迁移的主流。根据В.И.乌拉尼斯的粗略统计，

仅欧洲每年(平均)迁出的人数就达140万人

黑块—人口密度高于200人/km<sup>2</sup>；密点—100~200人/km<sup>2</sup>；

疏点50~100人/km<sup>2</sup>和稀点—1~10人/km<sup>2</sup>

19与20世纪之交，世界工业发展水平与现在相比还很低。甚至在最发达的资本主义国家农业还占主要地位。城市居民平均(全球)只占13.5%，而世界上86.5%的居民仍在农村<sup>●</sup>。1900年世界工业生产量是1925年的二分之一，是1957年的六分之一。新工业企业和19世纪一

<sup>●</sup>应当指出这个时期各国特别不平衡的城市化程度。在本世纪初欧洲以外的城市比重是微不足道的。甚至在美国一半以上(60%)的人口居住在城市以外。仅在英国这样一个工业最发达的国家，城市人口达到了77%，这对我们时代来说也几乎是极限的集中数字。

样，主要出现在原料和燃料开采区或在早先形成的港口和商业城市附近。这就决定了老工业中心的发展。在英国，伦敦、格拉斯哥、舍菲尔德、伯明翰和中心地区其它许多城市发展得特别快；在法国，巴黎、里昂和里尔具有主要地位；在德国，柏林、汉堡、慕尼黑和科隆仍旧领先急速地发展；而在美国，北方工业城市，特别是纽约和芝加哥以创记录的速度发展着。

20世纪初，在大城市郊区形成连续不断的工业壁垒的漫长自发过程彻底结束了。与此同时，也自发地形成了居住着工人和手工业穷人的贫民区。与马克思和恩格斯时代一样，住宅建设长期落后于城市人口的增长。国家和市政府还没有掌握住宅建设权，因此它完全听从私人实业家的支配，用来作为剥削无产阶级的补充手段。尽管在英国、法国和其它一些欧洲国家曾尝试建设工人样板住宅，甚至建造了整个廉价住宅的街坊，但是这样的建设工程没有实际效果。●贫民区继续自发地发展，形成了大城市的凄凉郊区。由于居住过分拥挤，缺乏日照、通风的房间，没有供水和排水，促使了肺结核和致命的瘟疫蔓延，将大量的人过早地送入了坟墓。

大城市的住宅危机也带来了尖锐的运输危机。随着城市的发展和线路的延长扩大了对提高转运速度的要求。但是城市中至今还保留了那些行动缓慢的马拉运输工具的支配状况。1900年地铁仅在伦敦、巴黎、布达佩斯和纽约运行，电车还刚投入使用，汽车运输既由于行驶的车辆少，也因为速度的限制而微不足道。如果再加上在机械运输出现以前早已形成的街道网不适应高速交通的要求和东流的大大增加，那就对那个时期经受的运输危机的全部尖锐性可以理解了。这就是19和20世纪之交，先进资本主义国家大城市的状况。

## 20世纪初的工业和城市的增长

资本主义进入垄断阶段，在城市经济、人口和技术装备中引起了巨大的变化。B.И.列宁反复指出，第一次世界大战前的年代标志着生产力发展非常快的时期●。在13年中（从1900到1913年）世界工业生产指数从72提高到了121，年平均增长率差不多为5%●。这样高的工业发展速度在资本主义社会整个历史过程中还从未见过。

新工业部门，首先是电力和化工特别快地前进了。石油已开始与煤竞争，石油的开采和采掘泥炭一样，大大地增长。德国、法国和美国开始了水电站的建设。战前年代，在宗主国内部和殖民地，扩大销售市场是资本主义国家工业发展的主要刺激因素之一。技术的完善也加快了生产。铁路也大大影响了工业的发展。从1900年到1913年修筑了34.4万公里铁路，这是创纪录的数字。铁路把原料、燃料开采区与加工中心联结起来并运出成品。这同时也促进了现有城市，包括沿海贸易通路的港口城市的发展。同时预定了新工业中心的出现和边远地区的农业开拓。生产力在新区的发展改变了许多国家的经济地理。美国在继续发展工业北方的同时，在南方和西方也出现了集中生产的新区域，结果国家的工业重心从宾夕法尼亚向俄亥俄州转移。在英国，工业区域地理也改变了，伦敦和伯明翰地区的工业城市已开始具有越来越大的比重。

与资本主义世界工业发展的自然进程相伴随的还有一个因素，其意义已成等比级数规律开始增长。这个因素就是在主要帝国主义列强之间为重新瓜分领土和争夺市场而准备世界大战。本世纪初在长时间的外交准备之后，大不列颠归附了法俄联盟，结果成立了协约国与以德帝国为首的

●改善工人住宅的首创者属于英国。在1851年伦敦世界博览会上展出了在阿尔伯特公爵保护下完成的廉价工人住宅样子间。后来在公众意见的压力下，拿破仑第三在巴黎修建了101栋廉价的，但比以往设备较好的住宅。此后在斯特拉斯堡建造了几个工人街坊。德国在维尔希姆·普鲁士斯基公爵的鼓励下（19世纪末），仿效这样的例子，也开始了建设工人住宅的试验。这类措施被称为“公爵的住宅改良”。

●列宁B.И.《帝国主义资本主义的最高阶段》。《列宁选集》，第二卷，730~845页。

●瓦尔加E.C.《现代资本主义和经济危机》。莫斯科，1963，412页。

三国同盟相对抗。事实上，在英法协定（1904年）和英俄协定签字之后，不仅欧洲，而且不少于那时世界的一半已分裂为两个敌对的阵营。大不列颠与德国间的经济和政治矛盾促使双方疯狂般匆忙地建立舰队，而大陆列强的相互野心（德国和奥匈对俄国和法国）导致各方扩展历史上空前的军队。自然，战争准备不可不刺激工业发展。在战前（尤其是战争）时期，国家成了钢铁、机械和化学工业的主要订货者。它好象与资本垄断组织融为一体了，并已有可能计划军工生产和掌握强制购买工农业产品的权力。

欧洲经济的军事化引起了军事工业中心的猛烈发展。在德国以特别快的速度发展了鲁尔煤矿区的城市，那里集中了炼钢、重型机器制造和各种武器生产工业。在鲁尔区的城市中其工业“首都”埃森占了首位，它的迅猛发展应归功于越来越扩大的克鲁普工厂。从1905年到1910年，埃森的人口增加了6.4万，并达到了29.5万人。在同样的5年期间，杜伊斯堡（鲁尔区的原料和制成品从这里经过）的人口从19.1万已增加到22.9万人。鲁尔区其它大城市，如多特蒙德、贝库姆和杜塞尔多夫也不落后。在城市发展的速度方面，战前的法国不如德国，但是在这个国家军工中心也显示了紧张发展的趋势。大战前夕，处在勒·克列佐的什涅德尔的武器工厂势力范围内的里昂区的城市明显地增加了；图卢兹集中了炸药生产，并迅速地发展。

在同一时期的英国伯明翰象一切造船中心一样，也同样遥遥前进。开始研究大工业中心，首先是首都的发展特点时，必须指出在人口和用地发展中出现的新趋势。在欧洲国家和美国进行的人口调查中早已发现首都人口增长正在逐渐下降，而到20世纪初它就完全停止了。但是，实际上人口增长没有任何降低，因为统计是在早先确定的市政范围内进行的，而城市在这些界线之外发展了。到20世纪初，伦敦、巴黎、柏林、纽约和许多其它巨大城市一样，在城市界线内的土地潜力完全耗尽，并且建筑是那样拥挤，以致安置新工业企业和居住建筑一样，只能靠牺牲郊区或发展附近的小城市和村镇来解决。因为正是这些地方有最廉价的土地，工业就不可遏止地涌来。在比较短的时间内，城市不仅沿铁路伸出了长长的触角，而且已处在卫星城的包围之中，合起来就象是一个行星系。随着这种大都市的积聚，整块的巨大城市时代就已结束，用地分散的和由经济上相互联系的城市组成的更加巨大的城市机体的时代开始了。

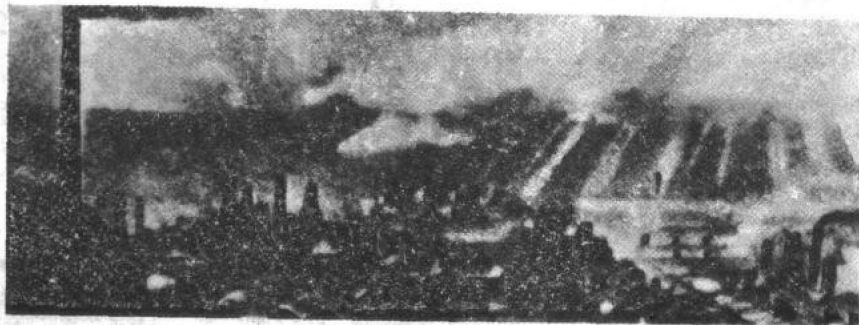


图 1-3 20 世纪初“黑英国”的工业景色

这个趋势在纽约已非常明显地表现出来。如果在美国工业蓬勃发展前（即19世纪80、90年代前），纽约由曼哈顿岛和从其东面与之连接起来的布鲁克林所限制，那么现在里奇蒙德、泽西市、纽阿克和古德逊河右岸的其它许多工业中心已开始迅速地发展了。它们占了远远超出曼哈顿本身的广阔土地。

在欧洲城市中，柏林的统计提供了城市本身和郊区平行发展的非常醒目的数字。在1900年老柏林的人口共有189.2万人，到1910年增加了8.4万，此后开始逐渐减少。同时，柏林14个近郊的人口数成直线上升。在1900年，柏林近郊的居民计有82万，10年后达到了165.9万，即

增加了 102%，而城市本身仅增加了 4.5%。伦敦人口增长放慢更加明显（在同时蓬勃发展郊区的情况下）。在 20 世纪头 10 年，伦敦的人口仅增加了 1.5 万人，同时郊区已有 68.5 万居民。议会注意到大城市发展的新趋势，开始使市政管辖范围扩大合法化了，并最后适时地承认了“大伦敦”、“大柏林”等等的概念。

大城市郊区人口的猛烈增加，与其说是靠自然增长，不如说是随着从农村和经济落后的城镇不断流入的人群而产生了。纯属城市内部的居民迁移也助长了在首都郊区定居。在整整 100 年

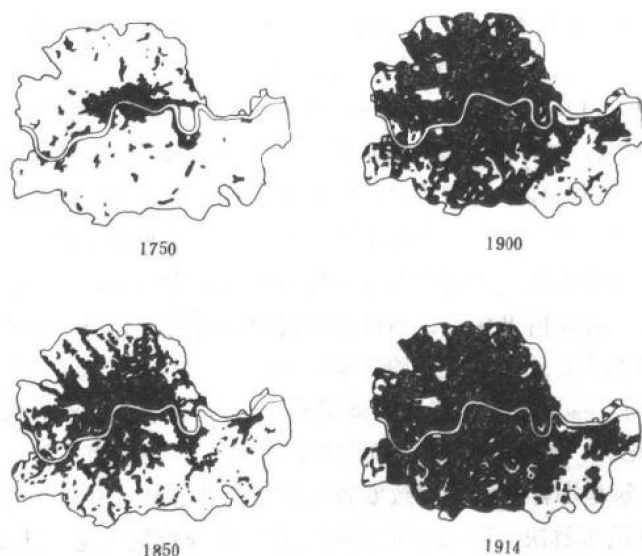


图 1-4 从 1750 年到 1914 年开发的伦敦建筑用地



图 1-5 自发形成的伦敦贫民区。  
毗连多层老工厂的一住宅院落



图 1-6 伯明翰。工人街区的普通建筑  
及极简单的房前花园和铺装院子

中，伦敦的统计表明了金融中心区人口不断下降的事实。1801年金融中心区常住12.8万人，到1881年人口降到了5万，1901年金融中心仅有2.7万，而1911年是1.95万。纽约中心区的人口更加急剧地下降了，曼哈顿南端几乎完全失去了常住人口。

最大的资本主义城市事务区的无人化是在两个原因影响下发生的：第一，由于获利极多的公共建筑以及托拉斯、辛迪加和商行大楼把在中心区无利可图的居住建筑挤了出去；第二，由于富裕的居民从过于稠密的中心区街坊自愿地迁居到与农村环境溶成一片的郊区。

因此，20世纪初，一些最大的资本主义城市的中心已几乎无人居住了。

## 住宅问题和城市建设立法

城市，特别是大工业城市中心的人口增长的速度曾是如此猛烈，以致大多数资本主义国家的住宅建设无法满足不断增长的需要。在迅速发展了的资本主义国家，住宅危机显得特别尖锐。例如，第一次世界大战前夕在德国每年流入城市的人口近40万人，而集中在德国35个主要城市中的住宅建设在1912年共建了8912栋（61335户），1913年是7017栋（45220户）。因此住宅



图1-8 巴黎20世纪各资本主义城市的“社会的沉渣”。杜伊勒利花园台基旁的流浪者（为出版波尔·莫兰的《夜巴黎》而摄的纪录照片）。根据巴黎市政当局的统计，1922年法国首都都有2000户住了小额栈；生活在非住房内的有1000户以上

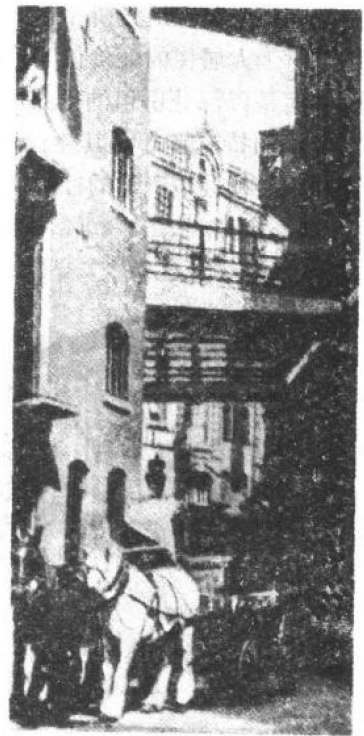


图1-7 泰晤士河南岸伦敦大桥附近的住宅和仓库

远没有保障供给全部增长了的城市人口●住房不足导致了住户拥挤和工人区的卫生状况恶化。例如，巴黎根据专门计算，1911年有43%的居民在拥挤的条件下生活（以两人一个房间为标准）。1911年在伦敦甚至全城平均8人才拥有一处住所，18%的居民还住在人口过多的住房内。自然，发病率和死亡率的增加与住所的人口密度成正比。例如，在格拉斯哥做过统计，一室户（这样的户型住着多子女的工人）的死亡率高于四室户的一倍。1913年巴黎的统计记载了10 975个死于肺病的病案；大约同样的数字在纽约也发现了●。

战前时期住宅建设速度相对较低的主要原因是，土地的买进、卖出、出租和修建完全凭私人的愿望。从法律和财产状况的观点看，城市居民分为两个有敌对情绪的阵营：土地所有者——房产主和基本由工人与小职员组成的承租人。国家和城市管理机关在住宅建设中的作用仍是非常有限的。由于过去大部分法律是保护房产主和地主财产利益的，所以他们的经济地位是很坚实的。主宰了买卖城市土地的无政府主义状态也反映在房租上。与自由竞争时期其它一切商品的价格一样，房租的高低全靠供求确定。当然，在城市迅速发展的条件下对居住和工业用地的要求急剧地增加了，这本身就引起了城市土地价格的上涨。土地投机商人正是利用了这个价格不断上涨的趋势，他们认为这是可靠的和有利可图的投资项目。在欧美城市里如此广泛地普及的空地投机，使地价更贵了，因而房租也继续上涨●。例如，1900年柏林的城市土地价值比1870年的价格提高了3倍。到20世纪初芝加哥的地价比19世纪中叶增加了7倍，等等。

如果说与土地投机相关的金融业务给某些私人企业家带来了巨大的利润，那么对住宅建设特别是对工人居住的廉价住宅建设的长期投资就被认为是无利可图的了。因为已投资的利润不是立刻，而是以部分房租的形式渐渐得到的。在贫穷居民中特别强烈地感到对廉价住房的迫切需求，而资本的持有者却对其建设不感兴趣，从而使住宅问题从19世纪末已变为需要立即解决的、资本主义社会最沉重的社会问题之一。



图 1-9 柏林。沙洛登堡。20世纪初典型的盈利住宅

在轰动一时的“公爵改良”后，建设廉价工人住宅和工人村的尝试由某些私人企业家来做了。表面上这些尝试带上了工厂主给人以深刻印象的慈善事业性质，可是实际上建设廉价住宅成了更多地控制工人的手段，使他们陷入了双重依赖资本家的处境——以雇用劳动力的身份和以房客的身份。第一批英国样板村鲍恩维尔和阳光港●的工人就处在这种境况之中。不仅在英国，而且在法国和德国也建了这类工人村。在临战时期，当大型军工厂感到吸引固定的工人名额有利时，法国的“大炮大王”什涅德尔由自己的工厂负担费用修建了1119栋新住宅（其中612栋在勒·克列佐）、弗里德里赫·克鲁普的康采恩在鲁尔区的城市里进行了与此相似的

① European housing problems since the war. 1914—1923. Geneva, 1924.

② 根据《France, Statistique générale》. Paris, 1914, vol. 34, 刊物和《Department of Health》, New York, 的报告对同一时期公布的数字。

③ 第一次世界大战前夕物价普遍上涨时期工人房客的处境变得特别艰难。当时许多工人家庭被迫住在贫民窟中，而有时还住在小客栈内。

④ 鲍恩维尔村在伯明翰附近，由工厂主克德别里在1879~1895年建。第一次世界大战前夕村里约有4000居民。

阳光港村座落在利物浦附近，由肥皂工厂主利维专为本厂工人在1886年建成的。在1910~1913年阳光港村的人口达到了3600人。



住宅建设。在同一“慈善的”基础上也建设了第一批田园城市和田园近郊。建设列契华斯的发起人埃别尼泽·霍华德打算用通常出卖股票的办法得到必需的资金。尽管多年宣传诱人的田园城市思想，但是霍华德筹集不带“保护者”的自愿投资的股份资本的打算并没有成功。

只是当追求声望的克德别里和利维提供了颇大的资金时，建设才成为现实。

实际上只建成了几个小居民点，因为它们的命运不是建设主的经济兴趣，而是完全靠资本占有者的所谓“自由意志”决定的。不言而喻，这类尝试不可能完全消除住宅危机①。

整个战前时期，社会问题，特别是廉价工人住宅问题吸引了社会的注意②。在讨论某种住宅建设问题的许多国际会议上，出现了解决廉价工人住宅问题的两种办法。其中第一种办法是通过确定优惠、通融资本，在限制从建设中无监督地压取利润的可能性条件下，同时用降低造价的办法，人为地创造吸引建设主经济兴趣的行情③。第二种解决住宅问题的办法是用社会事业代替私人事业的设想。这个办法的支持者们认为建设主团体以联合的方式能够在住宅市场上制定稳定的价格，从而与大的土地和建筑投机商竞争。尽管类似的团体④从19世纪末就存在了，但是，在战前时期它们对住宅建设仍然没有决定性的影响。

从以改善修建和改建城市为目的的征用城市土地的观点来看，修改和强化市政机关的权限是战后为住宅建设和城市规划开辟道路的重要措施。当然，在以私有制为基础的资本主义制度下，不可能完全没收土地⑤，所以这里说的是规定给私有者足够的征用土地补偿的简单措施。可是与修改城市土地所有权相关联的立法毕竟是重大的成果：它扩大了规划资本主义城市的可能性。英国1909年的城市建设法是综合了城市规划与修建基本原理的第一部法律，它胜利地完成了从19世纪40年代开始生效的全部欧洲法律条例体系。根据这部法律，城市总平面图的编制集中在都市委员会，并置于内务部的监督之下。法律同时给了组织和个人提供监督完成规划设计和提出总平面图上所存在问题的可能性。

为改建和扩大城市而强制购买土地的权力是法律的特别重要原则。市政当局得到了在全市用地上进行规划的可能性，而不管土地属于谁；如设计规定了扩大城市，那么也包括市界以外的农田⑥。设计本身也规定了30年的实施期限。

法律规定了评价土地的程序，并采取了反土地投机的措施；现在城市从地主手中无偿地得到了划作道路的土地。为了实现规划设计，允许城市发行为期80年的公债。这样，1909年的法律似乎给城市建设找到了可靠的经济和法律上的保证。法律颁布后一年半到两年，英国已编制了40个城市的总平面图（包括伯明翰和曼彻斯特这样的大城市），而到世界大战开始时，城市规划的战线更加扩大了。

- 
- ①从1901~1911年期间，英国城市人口增加了310.6万人，而英国田园城市和这类村镇的总人口仅达到3万人。
  - ②对大量性居住建筑兴趣的加强，促进了工人运动的普遍高涨。英国争取工人廉价住宅的斗争是在自由党压力下的洛德·乔治的自由主义改良的背景下进行的。1909年的土地所有税法案直接与同年得到议会批准的城市建设法有共同点。
  - ③1890年英国早就颁布了建设廉价工人住宅法。法国1899，1906，1908和1912年的法律给建造廉价工人住宅的建筑主提供了若干优惠，并且规定了市政府的财政援助。德国从19世纪末就奖励建设多单元的兵营式工人住宅。
  - ④英国1908年有196个团体联合组成房客合作社。其中约有7000名成员。在德国社会方式的建筑同样得到广泛的普及。1912年在1173个德国团体中共有225 672名成员。在法国有488个廉价住宅团体，还有132个廉价住宅社会机构和94个不动产信用团体。
  - ⑤不仅为修筑街道，而且为重新规划临街城区而没收土地，首先载入了法国1850年的《整顿有害健康住宅法》。这个法律是10世纪后半期奥斯曼改造巴黎时的主要杠杆。接着，类似法律在比利时出现了（1867年）。有利城市规划土地的重分很快在普鲁士、萨克森的某些城市，在德国的汉堡和其它一些区域成为法律。
  - ⑥只有公用土地（街道、广场、花园和建筑、艺术古迹占的地）不收归国有，因为这是城市财产。皇家公园也除外。