

城市計劃大綱

一九三三年八月國際現代建築學會擬訂於雅典

清華大學營建學系

編譯組譯註

~~龍~~門聯合書局印行

序

城市是人類文化綜合的整體的表現，是爲了解決有關於“住”（最廣義的“住”）的一切問題而爲自己創造出來的有體有形的環境——“體形環境”。這是幾千年來就已存在的事實，却是至最近數十年來，它的重要性纔被人類自己所認識。

在十九世紀中葉以前，科學技術的進度與政治經濟制度始終能互相配合着進展，所以城市的體形並未與社會生活發生過嚴重的衝突或脫節。到了近一百年來，西方歐美資本主義國家因工業技術之突飛猛晉，生產方式迅速地“社會化”，而他們的政治經濟制度則仍滯留在沒落的資本主義制度下，在體形方面便發生了極大的矛盾。歐美所有的城市莊鎮都是由中世紀承襲下來的，早就逐漸不適宜於現代社會化的生產和工業化以後的生活；但因在經濟制度方面，維持着殘酷的剝削和私有財產制度，尤其是土地私有制度始終妨礙着任何改善都市體形的企圖。在中世紀的城市裏，加上資本主義的盲目發展，加上社會化的生產方式，加上工業生產以後的生活和現代交通工具，就等於紊亂的城市體形。這紊亂體形都經過了這樣的程序：起初，工廠和鐵路驟然間將人口集中到本來中古式的城市中，於是出現了密集的工業區商業區和被剝削、被壓迫的無產階級和他們被迫所居住的“貧民窟”區；隨後，汽車出現了，車禍出現了，現代公路也出現了，又將人口盲目地，無計劃地輸送到鄉郊去，於是出現了許多住宅區，而把工商業遺留在市中心。但是新的工商業又追隨着在郊區密集地興建起來；於是想要躲避市塵嘈雜的有錢人，又將住處向郊外更遠處遷移，鄉郊遂被重重房屋所包圍。在這樣的惡性循環中，人口追進郊野，房屋又追着密集的人口，城市就無限制無計劃地像野草一樣蔓延滋長起來，使歐美的城市演變成爲史

無前例的混亂，無論在居住、工作、遊息、交通方面都喪失了人類羣居所企求的效果。在這種狀態之下，一些頭腦比較清醒的人纔開始覺悟到一個城市乃至城市與鄉村所組成的區域的體形方面都需要將人類全部活動中的各種繁簡不一的需要作詳細的調查和分析，並綜合起來作全面合理的部署，纔能使它適合於人類居住的基本要求。

在兩次世界大戰之間，歐美許多資本主義國家的建築師和城市計劃師們組織了國際現代建築學會 (Congres Internationaux d' Architecture Moderne, 簡稱 C.I.A.M.)。1933 年這個學會在希臘雅典的大會以城市計劃為題，總結成為這“城市計劃大綱”。

這個“大綱”擬訂於十八年前。那時第二次大戰的威脅尚未明顯的暴露，世界上極多數的人還未清楚地認識到資本主義經濟制度已途窮日暮。國際現代建築學會的會員先生們尚存着幻想，以為他們的“大綱”可以實現在城市的體形上。的確，這“大綱”的技術原則是正確的，它的內容是從人民大眾的幸福上出發的。它的目標也是要建立適宜於廣大人民全體的體形環境。但是那些會員先生們却沒有瞭解，本來就是資本主義的政治經濟制度使他們的城市得了嚴重病症，此後也還是這個資本主義的政治經濟制度使這“大綱”無法實行，因此也治不好他們城市的病症。唯有在社會主義新民主主義的政治經濟制度下這種大綱才能實行。在最近一次(1948)的大會上，他們不得不對於在蘇聯和東歐新民主主義國家在這方面的偉大成就齊聲讚揚，就是證據。

新中國正在開始由農業社會向工業社會大踏步地邁進。這偉大的轉變首先要在全國城鄉的體形上表現出來。在今後數十年間，全國的舊城市都將獲得改建。許多幾百年來在半睡眠中的縣城將突然醒起來，在短短數年間成為一個個的工商業重鎮。此外還將有千百個新的市鎮從平地上湧出，如同近三十餘年間在蘇聯的遼闊的土地上所見到的一樣。

在這偉大的轉變中，假使城鄉體形方面未能預先作出妥善正確的計劃，則將因工廠、房屋、鐵路、公路之大量興建，城市與鄉村間人口之

大量移動，農業與工業人口比例之改變，因而城市中的房屋即將不敷激增的人口之分配，原來只適用於騾馬車及轎夫担子的街巷將使汽車成為無地用武的英雄，僅能創造車禍傷亡紀錄。換句話說，就是城市的體形環境將交錯雜亂，而作盲目無秩序的發展；使城市環境不適宜於一切工業、商業、居住、遊息、交通之用，完全失去了城市所應有的功能。今日歐美無數市鎮因在工業化過程中任其自流發展所形成的紊亂醜惡的體形，正是我們的前車之鑑。

C.I.A.M. 的“城市計劃大綱”的確是很有可取之處的。它可被譽為一個技術“良方”。可惜是在資本主義國家裏“藥不對症。”因為它不是“治病”的方子而是一個保育保健的方子。在資本主義國家中，城市體形之紊亂只是病象而不是病源。病源是資本主義制度的本身。不根除病源是談不上健康成長的。因此，英美等國所沾沾自喜的一些“新市鎮”如倫敦附近的 Wellwyn, Letchworth；紐約附近的 Radburn；華盛頓附近的 Greenbelt 等，都只是些不太成功的逃避主題的支節嘗試，只能滿足比較少數財力寬裕的人的需要。它們都還只是試驗室裏的樣品。在整個政治經濟制度改變以前，他們也只可能有那樣寥寥幾處半成功的試驗，而絕不可能使它全面發展而實施於全市或全國的。

中國“大病”了一百一十年，現在我們的病基本上已被我們最偉大的“醫師”治好了。新生的中國正在向康復的大道上走。在城鄉建設方面，這個“方子”倒是相當適用的，因為我們已俱備了開始全面建設的條件。因此，清華大學營建學系編譯組朱暢中，胡允敬，程應銓，三同志將它譯出，並由程應銓同志加註，介紹與全國各縣市的行政領導和技術幹部，以供都市建設計劃時的參考。

在這裏，我們必須附帶提出，我們介紹這“城市計劃大綱”，但對於國際現代建築學會所倡導的建築理論，尤其是它對於建築造型的理論是大有問題的，過去我們許多建築師們曾經為那種理論所迷惑。解放以來，經過不斷的學習，尤其是經過近一年來愛國主義國際主義教育，我們誠懇地批判了以往的錯誤。我們肯定地認識到所謂“國際式”建

築本質上就是世界主義的具體表現；認識到它的資產階級性；認識到它基本上是與墜落的、唯心的資產階級藝術分不開的；是機械唯物的；是反動的；是與中華人民共和國的“民族的，科學的，大衆的，”文教政策基本上不能相容的。我們在這裏介紹這個“大綱”而反對國際現代建築學會關於建築造形的理論，正是排除其糟粕，吸收其精華。就是這“大綱”我們也是要“批判地吸收這些東西，作為我們的借鑑”，因而我們加了註釋。我們借鑑這些資產階級的東西，但“僅僅是借鑑而不是用它來替代”。在建築和都市計劃工作中，如同毛主席指示給我們在文學藝術中一樣，“對於死人和外國人的毫無批判的硬搬，模仿與替代，乃是最沒有出息的，最害人的……教條主義”。我們尤其不可頃刻忘記：建築和都市計劃不是單純的經濟建設，它們同時也是文化建設中極重要而最顯著的一部分。他們都必需在民族優良的傳統上發展起來。

梁思成、林徽因序於清華大學營建學系

一九五一年七月

目 錄

序	1-4
一 定義和引言	1
二 城市的四大活動	3
三 居住是城市的第一個活動	3
四 工 作	14
五 遊 息	18
六 交 通	21
七 有歷史價值的建築和地區	26
八 總 結	26

城市計劃大綱

一九三三年八月國際現代建築學會擬訂於雅典

一 定義和引言

城市與鄉村彼此融會為一體而各為構成所謂區域單位 (Regional Unit) 的要素。

城市都構成一個地理的，經濟的，社會的，文化的和政治的區域單位的一部份，城市即依賴這些單位而發展。

因此我們不能將城市離開它們所在的區域作單獨的研究，因為區域構成了城市的天然界限和環境。

這些區域單位的發展有賴於下列各種因素：

(1) 地理的和地形的特點——氣候，土地和水源；區域內及區域與區域間之天然交通。

(2) 經濟的潛力——自然資源（包括土壤，下層土，礦藏原料，動力來源，動植物）；人為資源（包括農工業產品）；經濟制度和財富的分佈。

(3) 政治的和社會的情況——人口的社會組織，政體及行政制度。

所有這些主要因素集合起來，便構成了對任何一個區域作科學的計劃之唯一真實的基礎，這些因素是：

(1) 互相聯繫的，彼此影響的。

(2) 因為科學技術的進步，社會政治經濟的改革而不斷的變化的。

自有歷史以來，城市的特徵，均因特殊的需要而定：如軍事性的防禦，科學的發明，行政制度，生產和交通方法的不斷發展。

由此可知，影響城市發展的基本因素是經常在演變的。

現代城市的混亂是機械時代無計劃和無秩序的發展所造成的。

〔註〕 一個城市的發展是否混亂，主要的要看產生它的社會經濟制度的背景如何來決定。當然一個城市要有其自然資源地理環境來作為發展的物質基礎，但單單這些自然因素是不能決定城市發展的方向的。譬如說倫敦吧，這個都市真是混亂不堪：交通擁擠，勞動人民的居住情況極端惡劣，空曠地缺乏而且分佈不均，工廠住宅商店混雜。這一切都使居民身心的健康受到極大的損害。其所以如此，就是因為英國是一個資本主義社會的國家，一切都是自由競爭，毫無計劃的，私人利益重於大眾的利益。倫敦的鐵路是私有的，土地是私有的，可以當作投機商品買賣；工廠是私有的，有一個時期，資本家只要有錢，他認為在什麼地方投資辦工廠，他就把那兒的土地買下，蓋起工廠來。至於新蓋的工廠是否危害附近的地區，是否影響整個城市的發展，那他是不管的。他所考慮的只有如何可以獲得利潤，別的一概不管。因此英國工業化的結果只是帶來了社會的混亂。高速度的汽車出現以後，更給城市帶來了驚人的車禍紀錄（在第二次世界大戰前十年中，英國有二百多萬人因車禍致死或受傷，如果每日以16小時計算，平均起來差不多每分鐘要死一個或傷一個人）。火車站工廠附近也因為資本家只顧自己不顧工人福利，因而產生了人間地獄的貧民窟，城市土地過度的使用，更剝奪了居民的遊息空地。工作地點與居住地點距離太遠，使得勞動人民每日往來奔波數次，對於身體、精神、時間與金錢都是一個極大的損失。這一切都是資本主義社會制度下，城市無秩序盲目的發展所造成的。在機械時代，如果在進步的社會主義的國家，決不會產生這種混亂的。蘇聯建國三十年來，無論是舊城的改良發展或新城的建設，都是有計劃的。便是一個極好的例子。

總之，科學技術的進步與社會經濟制度的進步，如果配合不來，便要

產生混亂。現在的英美等資本主義的國家便是社會經濟制度遠趕不上科學技術的進步。這一個矛盾表現在城市體形的發展上，便是上述種種極端的混亂現象。

二 城市的四大活動

居住、工作、遊息與交通四大活動是研究及分析現代城市設計時最基本的分類。下面敘述現代城市的真實情況，並提出改良四大活動缺點的意見。

三 居住是城市的第一個活動

現在城市的居住情況：

城市中區的人口密度太大，甚至有些地區每公頃的居民超過一千人。

〔註〕城市中區通常都是年代較久的地區，一切建築物也大都比較陳舊，房東和房客也經過多次變換，跟着空地也漸漸蓋滿了房屋，造成了過分擁擠的情況。居民極度缺乏空曠地，新鮮空氣，陽光，安靜及一切公共建設等等。根據統計，這種過度擁擠一經開始，疾病和死亡率便急劇增加，每間房間居住的人數雖然增加了，而維持健康所必需的陽光、空氣、綠地等却相對的減少，因此疾病傳染的機會也跟着大大的增加了。所以我們應該設法消滅這種過度擁擠。但是人口密度高，却不一定就產生過度擁擠的情況。譬如在一定面積的土地上房屋雖少，每間房間住的人數如果太多，即使算起來人口密度很低，這仍然是過度擁擠；反之如果在同一面積的土地上建造高層集體住宅，四週留有大片空地，每間房間居住人數適當，算起來人口密度雖高，却不會產生過度擁擠的情況。然而在現在資本主義國家的城市中，人口密度高，往往就表示居住情況。

的過度擁擠，它的具體表現便是生活水準的降低，疾病的繁殖，死亡率的增高，車禍的增加，勞動人民生活狀況的悲慘。

在資本主義社會的國家裏，工人階級大部被迫住在貧民窟的地區，這種貧民窟是資本主義國家城市的特產品，它的特點大約可歸納成下列數點：

1. 房屋內部——人多房間少，缺乏陽光、空氣、光線與安靜，通風不良。
2. 房屋外部——缺乏空曠地與遊藝場，缺乏樹木花草，院子太小，太接近交通孔道。
3. 房屋本身——不堅固，沒有好好修理，易遭火災，取暖、給水、排水、燈光設備等等的不佳或根本缺乏，難看。
4. 其他——疾病多，死亡率大，正當娛樂場所缺乏。

總之較高的人口密度和過度擁擠，雖然可以助成上列種種惡劣情況的發展，但基本上還是資本主義社會制度的不合理所造成的。在社會主義國家的城市，這種貧民窟自然會歸於消滅。譬如莫斯科在偉大的十月社會主義革命以後，便完全消滅了帝俄時代所留下的許多貧民窟，並使勞動人民從地窖和穢室裏遷到資產階級的宿舍中及蘇聯政府建築的舒適的新住宅區中去。

過度擁擠在現代城市中，不僅是中心區如此，因為十九世紀工業的發展，即在廣大的住宅區中亦發生同樣的情形。

〔註〕 因為十九世紀工業迅速的發展，城市人口驟然增多，工人的居住問題極為嚴重，工人階級因為資本家的殘酷剝削，工資收入低微，因此只好在工廠附近租房租極低的破爛不衛生的房屋。這種房屋都是狹隘、潮濕、黑暗不通風而且擁擠不堪的，而同時却有許多舒適衛生的住宅空在那兒，沒人租得起。這種不平的現象在資本主義國家的大城市如紐約、倫敦、巴黎等是普遍存在的。數十年來他們在進行一種“清除貧民窟”運動，直到現在不但沒有清除掉，反而到處蔓延，情況越來越嚴

重，這是什麼道理呢？恩格斯在論住宅問題一書中說得極為澈底明瞭。他大意說，居住問題之所以存在，祇是因為資本家生產方式和資本主義階級關係的一種特色。在這些階級關係存在的時候，這些問題是永遠解決不了的，要解決這個問題，只有一個辦法，那就是消滅統治階級對勞工階級的剝削與壓迫。（請參閱論住宅問題恩格斯著，人民出版社出版）

在過度擁擠的地區中，生活環境是非常不衛生的。這是因為在這種地區中，地皮過度的使用，缺乏空曠地，而建築物本身也正在一種不衛生和敗壞的情況中。這種情況，因為這些地區中的居民收入太少，故更加嚴重。

因為市區不斷的擴展，圍繞住宅區的空曠地帶亦被破壞了，這樣就剝削了許多居民享受隣近鄉野的幸福。

〔註〕 城市無秩序盲目的發展，破壞了四週的鄉野，因此急劇的改變了城鄉在體形上的關係。從前那些可以從市區步行到達的鄉野越來越遠了，一般的居民都沒有足夠的經濟能力走那末遠享受一下大自然的樂趣。結果是無數的孩子被迫在街道上遊戲，因此造成極大的車禍死傷紀錄，大人的閒暇也因為缺乏適當的遊息空地，便消磨在不正當的戶內娛樂裏。資本主義國家的大城市便是這樣破壞它的自然環境的，竟然會為了少數人的利益便剝奪了廣大人民享受大自然的幸福。

集體住宅和單幢住宅常常建造在最惡劣的地區，無論就住宅的功能講，或是就住宅所必需的環境衛生講，這些地區都是不適宜於居住的。

〔註〕 現代城市的建築物都是自由發展的，一個住宅區最需要的光線陽光空氣樹木花草等是沒有被考慮在內的。因此一羣羣的建築物擠在一起，一座建築物剝奪了另一座建築物的陽光空氣和景色。因為分區計劃與法規的缺乏，更使得各種功能大不相同的建築物如工廠、商店、

住宅、文化機關等混在一起，彼此妨礙，於人於己毫無益處。住宅區因有特殊的需要如兒童遊戲場，新鮮空氣，安靜，陽光，樹木花草等更是非制定一個良好的分區計劃不可。這種缺乏分區計劃的地區，其結果便是私人的建築活動毫不顧及大眾的利益，因此產生了某些城市所特有的混亂和不衛生的情況。

比較人烟稠密的地區，往往是最不適宜於居住的地點，如朝北的山坡上，低窪、潮濕、多霧、易遭水災的地方或過於隣近工業區易被煤烟、聲響振動所侵擾的地方。

〔註〕現代資本主義國家城市的近郊，近百年來，展得極為迅速，因為無計劃無管制，所以建築物都是自由建造的。最先工廠沿着鐵路公路河流建立起來，工人住宅隨即圍繞着工廠發展起來了，但毫未考慮建築地點的土壤，附近的地勢，可以獲得的陽光情形，主要的風向以及被風帶來的煤煙、臭味和聲響等等因素。因此廣大的工人階級便都被迫居住在最壞的最不適宜於居住的地區，身心雙方的健康都遭受到極大的損害。

人口稀疏的地區，却常常在最優越的地區發展起來，特享各種優點：氣候好，地勢好，交通便利而且不受工廠的侵擾。

〔註〕這些地區的住宅租金高，工人階級是租不起的，只有那些剝削者才租得起。因此在資本主義國家的城市裏，普遍的存在着這樣一個矛盾的現象：勞動人民聚居的地區大都是不適宜居住的地區，而少數富有者居住的稀疏地區却正是最優越最適宜於居住的地區。要解決這個矛盾，只有消滅資本主義社會制度，把城市中現存的一切建築物作有計劃的合理的使用，以解決在一定的階段上所產生的居住問題。

這種不合理的住宅配置，至今仍然為城市建築法規所許可，它不放

慮到種種危害衛生與健康的因素。現在仍然缺乏分區計劃和實施這種計劃的分區法規。現行的法規對於因為過度擁擠，空地缺乏，許多房屋的敗壞情形及缺乏集體生活所需的設施等等所造成的後果並未注意。它們亦忽視了現代的市鎮計劃和技術之應用，在改造城市的工作上可以創造無限的可能性。

〔註〕 城市的地土是供人民大眾使用的，若要作合理的發展，必須將市區土地依照各種不同的功能分為工業、農作、商業、住宅、行政、遊息……等區。各種功能不同的建築物必須依照分區法規的規定建造，不可任意混雜在一道。例如製造爆炸性物品的工廠切不可造在住宅、機關、商業、遊息等區中，必須遠離城區，以保居民的安全。1950年六月間北京市輔華合記火藥廠的事件，對人民的生命財產造成了極大的損害，便是一個極好的教訓。如果北京有一個合理的全面的分區計劃與法規，而且嚴格執行了的話，這次事件便不致發生。現代的城市計劃理論與技術，如果應用得當，是能够預防一些毛病，解決一些問題的。

分區的計劃與實施，應該考慮各地區的衛生文化與公用事業等設施以及建築物的佈置式樣與廣告管制等等。同時對各區建築物的高度及人口密度都應加以控制。

現代分區方法的趨勢是在每個地區內都包括工廠、住宅、商店、合作社、學校、運動場、公園、綠地、行政機關等，自成一個有機的生產單位。一個小城市有一個生產單位，一個大城市便包括好幾個這樣的生產單位。

我國城市目前沒有完美的分區計劃與分區法規，應該早日發動城市計劃工作者着手擬訂，以便城市在迅速發展的過程中，能應用最先進的城市計劃理論與技術，避免重犯先進工業國家犯過的錯誤。

在交通頻繁的街道上及路口附近的房屋，因為容易遭受灰塵噪音和臭味的侵擾，已不宜作為居住房屋之用。

〔註〕 在馬車時代，這種沿街的房屋作居住用還可勉強過得去。但自電車汽車出現以後，城市以空前的速度發展，街道上交通日繁，同時灰塵噪音和臭味不分晝夜侵擾沿街房屋，尤其是晚上妨害居民睡眠至為嚴重。所以無論從身體的健康或是心理的衛生講，這種沿着交通要道的房屋已經是不適宜作居住用的了。

在住宅區的街道上對於那些面對面沿街的房屋，我們通常都未致慮到它們獲得陽光的種種不同情形，通常如果街道的一面在最適當的鐘點內可以獲得所需要的陽光，則另外一面獲得陽光的情形就大不相同，而且往往是不好的。

〔註〕 這種陽光的條件對於居住房屋是非常重要的，但不幸的是完全被忽略了。我們如果應用現代的城市計劃技術，就可以創造出新型的街道來改良房屋受光的情形。但是在資本主義的國家，土地變成了可以在櫃台上面買賣的投機商品，城區的地價更是高得可怕，人們終日忙於追求利潤而且習慣了舊有的街道型式，認為這是正當的當然的；不暇停下來想一想是否可以把街道的型式改良一下，以改善居民的生活環境。大多數的人更未想到交通要道的功能只是為了便利車輛的來往，與房屋的朝向原是毫無關係的。一切生產、居住、文化及其他功能的房屋應該建在與交通要道隔離的支路上，在這種支路上，房屋可以採取最好的朝向，不必一定要採用面面相對的建造方式。但是大家都沒有了解或忽略了這一個事實，因此今日的交通要道雖然是那樣擁擠不堪，秩序混亂，充滿了灰塵、雜音而且危及居民的健康與生命；但是許多城市還是因襲故常，繼續在建造這種功能不分的舊式街道：一條條兩邊建滿了房屋的狹窄的交通要道。

現代的市郊因為漫無管制的迅速發展，結果與大城市中心的聯繫（利用鐵路公路或其他交通工具）遭受到種種體形上無法避免的障礙。

假使我們預先將近郊的發展當作區域發展的一部份來研究計劃，這些障礙便可以避免掉。

郊區往往要等到它們自己成了獨立的單位以後才被劃入城市的管轄範圍中。

這些地方的滋長和衰落，因為缺乏任何管理，往往變成一片棚戶——用各種不同的材料造成的一羣羣不整齊的小破屋。然而今日許多大城市依然公開容許這種棚戶的郊區繼續存在。

〔註〕自十九世紀五十年代以後，歐美資本主義國家因為工業迅速的發展，城市人口驟然增加，因之城郊新工廠林立，工人住宅即圍繞着工廠發展。公路兩旁漸漸建滿了各種功能不同的建築物。這種建設都是任聽自然發展，無計劃無管制的，等到一旦交通擁塞，車禍頻繁及其他種種毛病叢生的時候，市政當局要想拓寬一條馬路，也因為兩旁已經建滿了房屋，而感到束手無策。不久這些郊區便與原建成區連成一片，毫無保留的繼續保存着空地缺乏、交通混亂、人口過度擁擠以及各種功能不同的建築物混雜在一起的種種毛病。住在原建成區的居民却距離鄉野越來越遠了。這種盲目的無計劃的無遠見的城市發展，在解放前的上海、天津、漢口、廣州等半殖民地的城市也是很普遍的。在新民主主義的新中國，這種無政府狀態的城市發展必須終止。而應該根據一個有遠見的發展總計劃來建設城市，以配合整個的國家經濟建設。對於這一方面的工作，城市計劃工作者是能夠擔當一部份任務的。

為人民大眾服務的建築物分佈得很不適當，尤其學校是如此。它們往往是在最擁擠的街道上，而且距離學生們的家庭太遠。

〔註〕公共建築物如學校、醫院、圖書館、俱樂部等是城市生活中不可缺少的一部份，它們和居住房屋是不可分的。在資本主義國家和

解放前我國各大城市，這種公共建築物的分佈，有一個顯然的特點，就是在勞動人民集中的居住地區，雖然人口稠密，這種公共建築物是沒有或是很少的。在那些所謂富貴人家的住宅區都集中了許多這類建築物。這種極端不合理的現象，在解放後的我國城市，正在逐漸消滅。這正說明了我們現在的政府真正是替人民服務的。

在資本主義國家的城市，因為個人主義過分發達，一切都帶上了“各人自掃門前雪”的作風，就以那些所謂高級住宅來說吧，房主只講究把一座住宅設計得自以為很漂亮，材料用得很講究，有最新式的浴室，取暖、燈光等設備也是最好的，但忘記了他這所房子與周圍環境的關係，一切與日常生活有密切關係的公園、運動場、學校、衛生站、圖書館、日用品商店、菜場以及環境衛生等等，他是不關心的。他的孩子上學可能要穿過一二條交通要道，一旦給汽車輾死了，他也只認為這是無法可想的事，命中注定了的，或者是禱告一番上帝也就算了。他對公益事業是毫不關心的，日夜追求的只是利潤。一個社會制度造成的毛病，真是到處都表現得非常明顯，在城市體形環境上表現得更具體而已。

根據上面所說的種種缺點，我們擬定了下面幾點改進的建議：

住宅區應該佔用最好的地區，我們不但要仔細考慮這些地區的氣候和地形的條件，而且必須考慮這些住宅區應該接近一些空曠地，以便將來可以作為文娛及健身運動之用。在隣近地帶如有將來可能成為工業和商業區的地點，亦應預先加以考慮。

〔註〕一個優良的住宅區必須滿足各種不同年齡的居民在身心兩方面各種的需要。例如孩子們可以得到正常的教育和適當的遊息綠地，老年人可以有一個安靜優美的環境養老，因此在一個城市中，住宅區應該使用最優良的地點。在計劃中還必須考慮到遊息空地、小學校、托兒所、幼稚園、衛生站、圖書館、合作社等公共設施。

最好的住宅區位置可以下列兩個因素來決定：

(一)自然的因素——土壤與下層土的性質，雨量，獲得陽光的情形，

樹木，風景以及主要風向等。風向不但影響氣溫，而且是決定住宅區與工業區的相互位置的主要因素，通常工業區應該位於住宅區的下風，以免將煤煙、惡臭與聲響帶到住宅區去。

(二)人爲的因素——例如工業，鐵路線，主要公路線，港口，飛機場及其他等等。譬如很多住宅區因為接近鐵路工廠公路，所以把它原來許多自然的優點抵銷了，因此住宅區都應該用很寬的綠地帶與這些地區隔離，以保證居民生活的安全與寧靜。

在每一個住宅區中，須根據影響每個地區生活情況的因素，訂定各種不同的人口密度。

〔註〕居住情況因各地區種種不同因素的影響，變化是很大的，例如建築地點的特性，他的位置與其他各地區的關係，交通設施，居民的年齡和生活水準，以及當地居民的生活習慣等等，都是影響居住情況的重要因素。

在資本主義國家的城市裏，因為貧民窟中產生了驚人的人口密度，所以一般人就認為人口密度高一定是不好的，要想獲得良好的居住環境，必須採用低人口密度。這種看法是片面的，錯誤的，在貧民窟中的高人口密度是在無計劃無政府狀態下產生的，所以不好，如果事先有緻密的計劃，較高的人口密度比起低人口密度來，優點多得多。現在先來說一說人口密度低的缺點：

(一)人口稀疏，居民聯系不便，很少或沒有集體生活。

(二)使城市橫向發展，增加道路面積、給水排水等設施及平常維持費用，很不經濟。

(三)公共設施如學校、醫院、圖書館等等不經濟，因為這種設施是需要一定量的人口集中的。

高人口密度如根據隣里單位的原理事先計劃，即可避免上述種種缺點。這裏所說的高人口密度，很難用確定的數字來說明，不過它的要求是使得居住地區不但保持城市中集體生活的優點，而且必須取得現代城