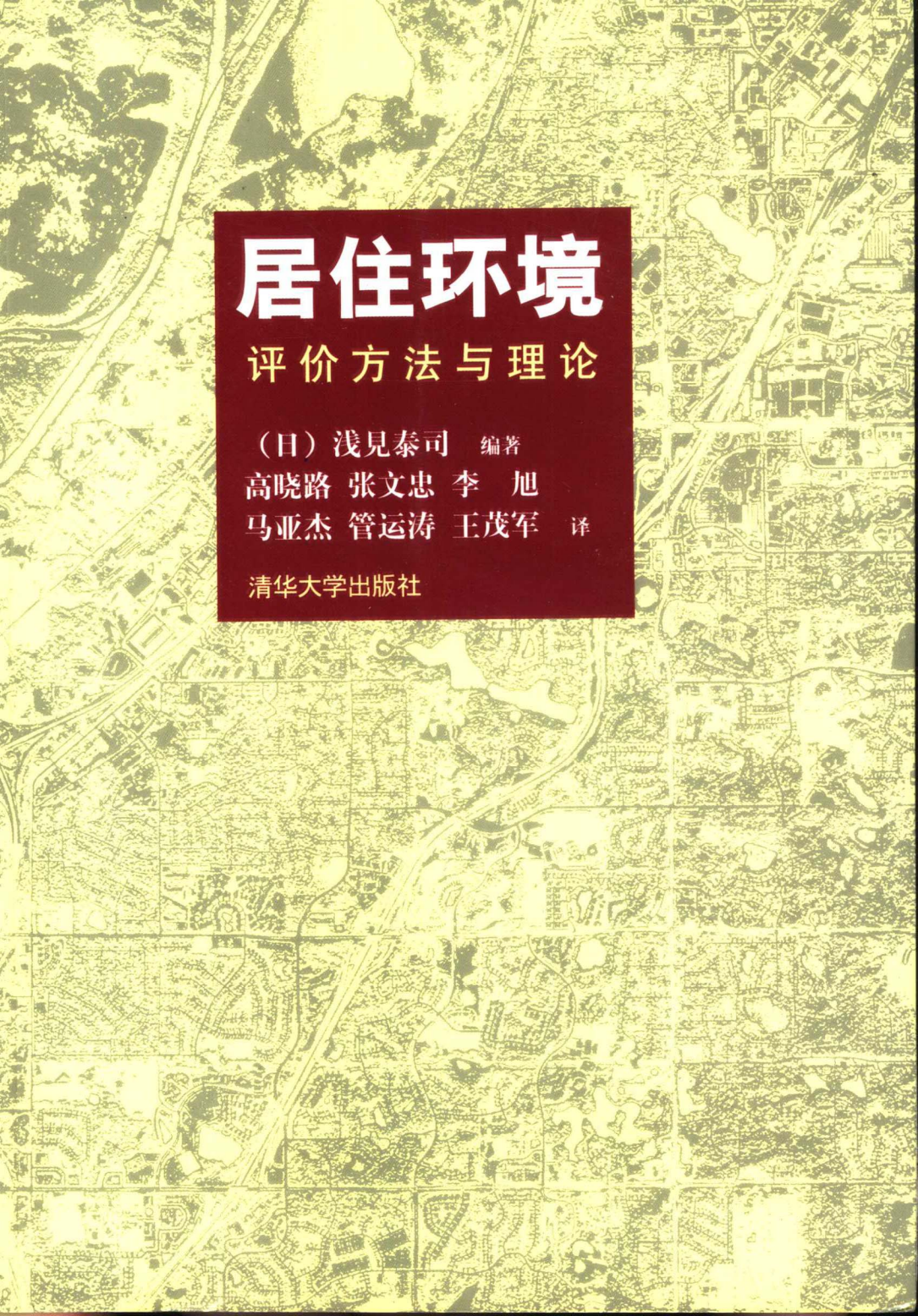




居住环境

评价方法与理论

(日) 浅见泰司 编著

高晓路 张文忠 李 旭

马亚杰 管运涛 王茂军 译

清华大学出版社

居住环境

评价方法与理论

(日) 浅见泰司 编著

高晓路 张文忠 李 旭

马亚杰 管运涛 王茂军 译

清华大学出版社
北京

浅見泰司
住環境——評価方法と理論
EISBN: 4-13-062202-1

Copyright © 2001 by University of Tokyo Press

本书中文简体字翻译版由东京大学出版会授权清华大学出版社在中华人民共和国境内(不包括中国香港、澳门特别行政区和中国台湾)独家出版发行。未经许可之出口,视为违反著作权法,将受法律之制裁。未经出版者预先书面许可,不得以任何方式复制或抄袭本书的任何部分。

北京市版权局著作权合同登记号 图字:01-2005-2307

版权所有,翻印必究。举报电话:010-62782989 13501256678 13801310933

图书在版编目(CIP)数据

居住环境:评价方法与理论/(日)浅見泰司编著;高晓路等译. —北京:清华大学出版社,2006.5

ISBN 7-302-12059-5

I. 居… II. ①浅… ②高… III. 居住环境—评价 IV. X821

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2005)第 126853 号

出版者:清华大学出版社	地 址:北京清华大学学研大厦
http://www.tup.com.cn	邮 编:100084
社总机:010-62770175	客户服务:010-62776969

组稿编辑:徐晓飞

文稿编辑:赵从棉

版式设计:刘伟森

印刷者:清华大学印刷厂

装订者:三河市春园印刷有限公司

发行者:新华书店总店北京发行所

开 本:148×210 印张:12.5 字数:360 千字

版 次:2006 年 5 月第 1 版 2006 年 5 月第 1 次印刷

书 号:ISBN 7-302-12059-5/X·75

印 数:1~3000

定 价:39.80 元

译者序

在我国,居住环境的问题正受到越来越多的关注。近年来,人们对住宅的要求逐渐从数量转为质量,对居住品质的要求也从比较单纯的区位、户型、设备装修等上升为居住区和社区的整体环境。尤其是经历了SARS的冲击,健康住宅、绿色居住等概念已超越学术研究的范畴,成为寻常百姓关心的话题。

其实,居住环境离我们如此之近,没有哪个人在哪个时刻能够超脱。安全、健康、便利、舒适、可持续的环境是整个社会的共同目标。而今,经济的发展和城市的扩张给我们的居住环境带来种种压力:土地资源紧缺,环境污染,基础设施和公共服务设施不足,交通拥挤,绿地和公园不足,等等。寻求保护和改善居住环境、提高生活质量的方针和政策,离不开对居住环境的评价,有了科学的理论和方法才能为城市建设、土地管理、房地产开发的决策提供有效的支持,也才可以找到办法发动居民和社会力量,共同创造和谐美好的居住环境。

为此,我们将东京大学浅见泰司教授编著的《居住环境——评价方法与理论》介绍给大家。这是一部非常优秀的学术著作,它把居住、社会

和环境问题作为一个整体,系统地归纳和总结了居住环境的概念和指标体系,讲述了对居住环境进行评价的理论、各种传统的和跨学科的研究方法与成果,并且介绍了许多居住环境政策的先进事例。这本书不仅讲述了日本多年来在居住环境评价和政策等方面取得的经验和研究成果,也广泛吸收了其他国家和城市的资料。它在日本出版以来,得到学术界的高度评价和重视,被日本文部科学省指定为大学城市规划专业教科书,2002年获日本不动产学会著作奖,2003年获日本城市住宅学会著作奖。我们希望这部著作能为我国居住环境领域的教学、科研和实践提供有益的参考和借鉴。

浅見泰司教授(Professor ASAMI Yasushi)是我在东京大学攻读博士时的恩师,他1982年毕业于东京大学工学部城市工学专业,1988年获美国宾夕法尼亚大学地域科学专业博士学位,现任东京大学空间情报科学研究中心教授,主要研究领域是城市规划、城市住宅和地域与空间解析。他是日本最早把经济学的手法应用于城市规划 and 政策研究的学者之一,在城市规划、城市经济学、房地产学界享有盛誉。在本书出版之际,对浅見先生多年来的关心和指导以及在翻译工作中的鼎力支持表示衷心的感谢。

中文版的问世是一项学术合作的成果。参加翻译的各位同仁都是活跃在居住环境和政策研究领域的专家和学者,大家深厚的专业功底和严谨的治学作风,为翻译工作提供了质量保证。第1章(居住环境概论)的翻译者是中国科学院地理科学与资源研究所张文忠研究员,第2章(安全性的评价)的翻译者是首都师范大学王茂军博士,第3章(保健性的评价)的翻译者是清华大学环境科学与工程系管运涛副教授,第4章(便利性的评价)的翻译者是复旦大学管理学院李旭副教授,第5章(舒适性的评价)和第6章(可持续性的评价)由李旭副教授与我共同完成。第Ⅱ篇(居住环境评价方法)的3章(第7~9章)由我来完成。此外,第Ⅲ篇关于居住环境整備政策的3章由日本中央大学法学院马亚杰博士执笔。

最后,在翻译和出版过程中我们还得到清华大学出版社徐晓飞主任和赵从棉编辑的诸多建议和帮助,谨表谢意。

高晓路

中国科学院地理科学与资源研究所研究员

2005年9月15日

作者序

居住环境是我们生活中不可或缺的重要基础,创造和完善居住环境也是城市政策的首要目的之一。过去,谈起居住环境的完善,人们通常是指消除环境中的危险和卫生方面的不安全因素、减少生活上的不便,以及拓展舒适的生活空间等内容。世界卫生组织(WHO)早在1961年就提出了健康的人居环境的4个基本理念,即“安全性(safety)”、“保健性(health)”、“便利性(efficiency)”和“舒适性(comfort)”。一直到20世纪90年代,居住环境整备的目的都是想方设法从以上方面提高生活环境的质量。但是近年来由于地球环境保护意识的增强,也由于经济可持续发展越来越重要,城市居民开始重新认识社区在生活中的重要作用。伴随着这种变化,人类与生活环境的角色关系也发生着重大的转换:人们不再是处于被动地位只能原封不动地接受居住环境,而是开始按照自己的想法积极地改变社会和环境。这就要求我们在改善居住环境时必须附加考虑居民作为参与者能够做什么以及应该如何去做的问题。

鉴于这种社会变迁,我们在讨论城市居住环境的时候就不能仅仅局限于安全、保健、便利和舒适等被动的“WHO环境理念”,而是要积极发

挥人类对广义环境的能动作用。这就需要将新理念引入居住环境的研究中来,诸如使地球环境活力得以保存的“环境可持续性”,使社区交流和地域文化得以继承的“社会可持续性”,以及使维系地域发展的地方经济免遭破坏的“经济可持续性”等。通过这些新旧理念来重新确立居住环境的概念体系已经成为当务之急。

仅仅确立居住环境的概念体系还是不够的,作为改善居住环境实际工作的指南,对每个地区的居住环境进行准确的把握也是必不可少的。把握居住环境需要居住环境指标,而运用这些居住环境指标之前还必须事先掌握其具体内容、评价方法以及应用时的注意事项。此外,如何通过居住环境指标的设计来引导和促进居住环境质量提高也是我们面临的课题。

从以往的研究资料中可以看出,还没有一本著作对以上课题进行系统整理,为此我们制定了以下出版计划:①从全新的角度将居住环境理论体系化,明确居住环境的组成要素;②尽可能地提出量化的居住环境指标;③对不适于量化的重要居住环境要素加以说明;④阐明居住环境量化和指标化的基础理论,为判断现有居住环境评价指标的适用性提供标准,同时为了防止滥用指标总结需要注意哪些问题;⑤探讨在居住环境整備项目制度与居住环境指标之间组建全新关系的可能性等。除此之外,我们的出版目的还在于为居住环境教学(以大学城市规划专业三年级学生为主要对象)和实践提供一本便利实用的教科书。

本书由3篇构成。

第Ⅰ篇为居住环境总论,论述了居住环境的概念(第1章)和安全性、保健性、便利性、舒适性、可持续性5个构成要素的评价方法(第2章~第6章),讲述了如何分解居住环境的概念,以及如何对各个要素进行评价。

第Ⅱ篇论述了居住环境评价方法,讲解了以货币为单位评价居住环境的方法(第7章)、对各个居住环境要素的评价指标加以整合的方法(第8章)、与设定居住环境水准有关的合意形成的分析方法(第9章)。

第Ⅲ篇论述了在居住环境整備政策当中如何运用居住环境指标的

问题,包括居住环境指标在居住环境整備论的基础——“地区分区”的实践中的运用(第10章),关于“住宅建设五年计划”中如何运用居住环境指标来合理地设定居住环境的水准和设计居住环境整備项目制度(这些制度通常伴随着政府的财政补贴)的采纳条件(第11章),关于居住环境指标在地区总体规划(master plan)、地区振兴活动和环境影响评价等新领域中的应用(第12章)。

最后,为了方便大家在实际工作中运用居住环境指标,我们在附录中提供了居住环境评价指标体系索引表。该表几乎涵盖了迄今为止被建议使用的所有居住环境的项目和指标,并采用专门设计以利于对照和查询。

日本政府刚刚颁布了第8期“住宅建设五年计划”,其中大力提倡在施行居住环境整備时要积极运用居住环境指标。我们衷心期待这本书能够借此东风,通过建立居住环境指标体系,为21世纪居住环境的改善做出贡献。为了做到这一点,本书尽量全面地收集了居住环境的有关信息,以保证其成为一本优秀的资料集,并极力追求朴实易懂的写作风格。此外,为了照顾其他专业的人士,本书对城市规划专业中常识性的结论也都尽量采用逻辑推理方法加以证明。总之,我们希望通过自己的努力使本书作为教科书和参考书得到研究部门和业务部门的青睐。本书还有待完善,如果能够得到读者直言不讳的意见我们将不胜荣幸。

在执笔过程中,我们得到了东京工业大学的上田孝行先生,国土交通省的座間愛知先生、藤原保幸先生、大竹亮先生、金子弘先生以及市浦城市开发建筑咨询会社的川崎直宏先生的宝贵意见。东京大学出版会的長谷川一先生对本书的编辑工作提出了许多宝贵建议。本书的部分研究成果是在日本文部科学省科学技术振兴调整费和科学研究费补助费的资助下完成的。借此机会深表谢意。

浅見泰司

2001年5月5日

目 录

译者序	I
作者序	V

第 I 篇 居住环境总论

第 1 章 居住环境概论	3
1.1 居住环境的概念	3
1.2 居住环境的理念	5
1.3 居住环境的 5 项基本理念和指标	17
1.4 关于居住环境指标	23
参考文献	29
第 2 章 安全性的评价	31
2.1 居住环境的安全性	31
2.2 日常安全性评价	33

2.3 灾害安全性评价	39
参考文献	50
第3章 保健性的评价	52
3.1 居住环境的保健性	52
3.2 影响健康的环境因素	52
3.3 居住环境对人类健康的影响评价指标的考察方法	57
3.4 大气污染对健康的影响	59
3.5 水对健康的影响	60
3.6 土壤污染对健康的影响	62
3.7 电磁波及放射线对健康的影响	63
3.8 日照和光线对健康的影响	64
3.9 温度及湿度对健康的影响	66
3.10 其他影响健康的因素	66
3.11 健康指标的综合	67
参考文献	70
第4章 便利性的评价	71
4.1 居住环境的便利性	71
4.2 便利性的评价	74
4.3 便利性与其他4项基本理念的关系	83
4.4 便利性的展望	84
参考文献	85
第5章 舒适性的评价	87
5.1 居住环境的舒适性	87
5.2 生活环境舒适性的描述方法	90
5.3 环境的范围和舒适性的评价	100

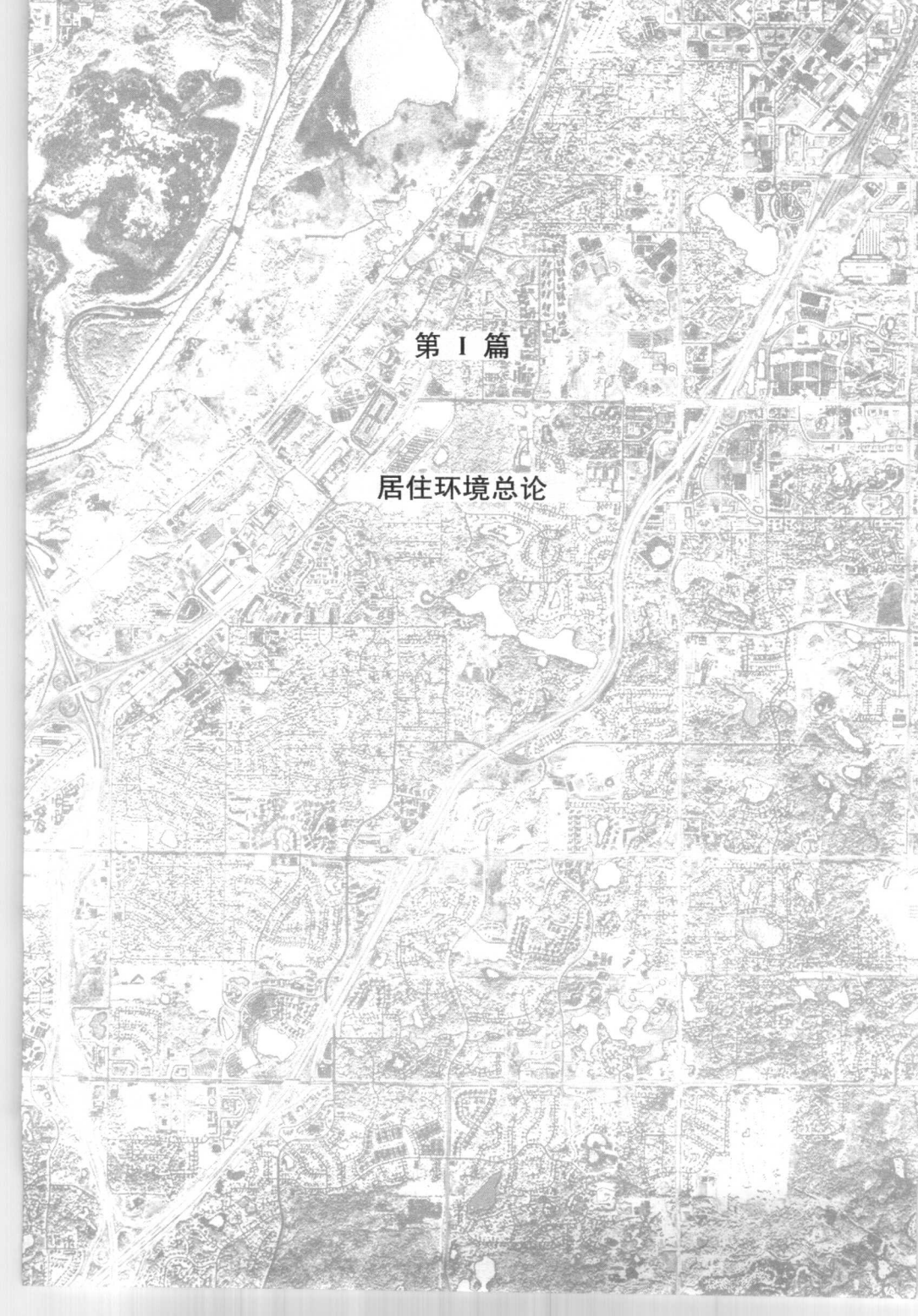
参考文献	104
第 6 章 可持续性的评价	106
6.1 居住环境的可持续性	106
6.2 可持续性的重要性	109
6.3 可持续性的内容	111
6.4 经济可持续性的评价方法	114
6.5 环境可持续性的评价方法	116
6.6 社会可持续性的评价方法	130
6.7 可持续性的综合评价方法	135
参考文献	138

第 II 篇 居住环境评价方法

第 7 章 居住环境的经济评价	143
7.1 居住环境的经济评价	143
7.2 关于改善居住环境的效益的定义	144
7.3 居住环境价值的种类	147
7.4 居住环境价值的评价方法	148
7.5 可持续性的评价指标	163
参考文献	165
第 8 章 居住环境的指标及其整合	167
8.1 以实体指标进行评价	167
8.2 以实体指标表现居住环境及其整合	168
8.3 根据心理评价评价居住环境及实现指标的整合	176
8.4 实体指标与心理评价	180
8.5 指标形式的含义以及整合的手法	186

参考文献	201
第 9 章 居住环境标准的设定与合意的形成	204
9.1 设定居住环境标准的方法	204
9.2 通过成本和收益分析设定居住环境标准的方法	205
9.3 达成合意的理论	208
9.4 通过合意设定居住环境的标准	216
参考文献	218
第Ⅲ篇 居住环境整备政策	
第 10 章 地区分区论与居住环境指标	223
10.1 居住环境的表现手法与区分的方法	223
10.2 地区分区的原型	225
10.3 20 世纪 70 年代后期关于居住环境整备政策的讨论和 1978 年地区分区的意义	228
10.4 居住环境整备政策的推广与地区分区	231
10.5 地区分区论的现实意义与课题	237
参考文献	248
第 11 章 居住环境整备的各项制度	249
11.1 居住环境整备制度与居住环境指标	249
11.2 “住宅建设五年计划”中的居住环境指标及其水准	250
11.3 关于居住环境指标的改进	272
11.4 今后的课题	276
参考文献	276

第 12 章 居住环境指标与居住环境整備政策	278
12.1 引言	278
12.2 地区总体规划与运用居住环境指标评价政策的方法 ...	279
12.3 社区指针计划	284
12.4 环境评价	291
12.5 实例的特征及积极运用居住环境指标的意义	295
参考文献	298
附录 居住环境评价指标	299

An aerial photograph of a city, likely New York City, showing a dense grid of streets and buildings. A large river, the Hudson River, flows diagonally from the top left towards the bottom right. A major highway, the New York State Thruway, runs parallel to the river. The city is divided into various blocks and neighborhoods, with some areas showing more open space and trees. The overall tone is grayscale, giving it a historical or official appearance.

第 I 篇

居住环境总论

第 1 章 居住环境概论

浅見泰司(东京大学)

[译]张文忠(中国科学院地理科学与资源研究所)

1.1 居住环境的概念

居住环境(residential environment)是指围绕居住和生活空间的生活环境的总和,从狭义来说它是指我们居住的实体环境,从广义来说它还包括社会、经济和文化等环境^①(参见表 1.1)。

表 1.1 与“居住”相关的近似用语的概念比较

用 语	英 语	概 念 定 义
住户	dwelling unit	构成集合住宅的基本单位,即各户住宅
住宅	housing, dwelling house	一个家庭能够独立进行日常生活的建筑物或一幢建筑物中保持独立性的一部分
宅基地	building lot	建筑物所占用的土地

^① 在本书中,“居住环境”是指室外环境。