

COMMUNITY DESIGN

中国建筑工程出版社 主 办
清华大学建筑设计研究院 联合协办
银都国际集团有限公司

住区

4 · 日本住宅

卷首语

住宅设计应是最具人性化的设计,它要满足人类最基本、最朴素、最日常的活动需求。

本期《住区》的主题报道是日本住宅。文章从多角度多层次来展现日本近年来的住宅设计情况。通过对邻国住宅建设的了解,以期为中国住宅市场引入清新的空气。

在本期报道中,有近年来活跃在世界建筑界的日本著名建筑师的住宅实践,也有朴实无华的日本建筑师的尽心之作。他们在住宅设计过程中,根据项目本身的特点而进行有侧重地设计。有注重环境方面的设计,如佐佐木叶二设计的白雨馆,体现了对日本文化和自然的深刻理解;有从城市角度来定位住区的,如日本幕张新都心“滨城住区(Bay Town)”突破日本传统居住区开发的主流形式,提出开发理念“把都市住区作为都市街区来设计,而不是封闭的居住小区”、“重视建筑与街道的一体性”;也有对住宅设计理念的突破,如青木淳提出的动线体建筑,住宅内部的空间呈功能性复合空间,使“居住机器”演化为可以流动变化的“居住容器”等等。这些住宅实践,虽有侧重,但建筑师将建筑始终作为有机体来进行整体设计,并强调了一个共通点:即“人性化”的住宅。“人性化”所指的是为人们提供适于各种不同活动内容的利用空间,即住宅设计是一种以使用者的使用作为基础的设计。

当然,要完善住宅市场,推动住宅市场的健康发展,高品质的住宅设计只是一个方面。它还需要政策的支持和社会多方面的通力合作。因此,住宅的质量保证制度就是必不可少的。本期“日本的住宅质量保证制度”一文介绍了日本独立住宅质量保证制度和集合住宅质量保证制度。其机制可分为房地产企业的市场准入机制、住宅质量的监督机制、住宅质量的评估机制、住宅质量的保险机制以及住宅事故仲裁机制等。日本的住宅质量保证制度除了制度的优越性外,还有可以保证其制度得以实行的各种辅助制度和实施机构。

中国随着住宅市场的开放,近年来有关住宅质量问题的投诉已称为消费领域中新的难点和热点。2001年被房地产界称为“房地产投诉年”。我们呼吁有力的住宅质量保证制度的出台,同时更清楚如何保证制度顺利实施的重要性。

本期的地产版块主要介绍了北京几个有影响力的楼盘。它们都与Townhouse有或多或少的联系。Townhouse只是一个概念,并且这个概念内涵和外延都有待确定。其实,对住宅消费者而言,住宅本身的品质才是最重要的。让市场来评定这些建筑作品吧。

《住区》编辑部
2001年12月

图书在版编目 (CIP) 数据

住区.4, 日本住宅/清华大学建筑设计研究院等编

北京: 中国建筑工业出版社, 2002

(中国住区设计研究丛书)

ISBN 7-112-04959-8

I. 住... II. 清... III. 居住区-建筑设计-日本

IV. TU241

中国版本图书馆CIP数据核字(2001)第098950号

主 办: 中国建筑工业出版社

联合协办: 清华大学建筑设计研究院

银都国际集团有限公司

编委会顾问: 宋春华 谢家瑾 聂梅生

编委会主任: 赵 晨

编委会副主任: 蔡 程 庄惟敏

编 委: (按姓氏笔画为序)

万 钧 王朝晖 白 林

白德懋 伍 江 刘东卫

刘洪玉 刘晓钟 刘燕辉

朱昌廉 张 杰 张守仪

张 颀 张 翼 季元振

陈一峰 陈 民 金笠铭

赵冬日 赵冠谦 胡绍学

曹涵芬 黄居正 董 卫

董少宇 薛 峰 戴 静

主 编: 胡绍学

副 主 编: 薛 峰 张 翼

执行主编: 戴 静

责任编辑: 白 林 戴 静

海外编辑: 柳 敏 (美国)

张亚津 (德国)

何 崑 (德国)

王 韬 (挪威)

编辑部地址: 北京百万庄三里河路9号

中国建筑工业出版社412室

编辑部电话: 010-68393652

传 真: 010-68334844

邮 编: 100037

电子信箱: zhuqu412@yahoo.com.cn

中国住区设计研究丛书 4

住区·日本住宅

中国建筑工业出版社出版、发行

(北京西郊百万庄)

新华书店经销

北京利丰雅高长城印刷有限公司·制版

北京佳信达印刷有限公司印刷

*

开本: 889 × 1194 毫米 1/16

印张: 6 1/2

2002年1月第一版 2002年1月第一次印刷

定价: 25.00元

ISBN 7-112-04959-8

TU·4421 (10462)

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

主题报道: 日本住宅

- | | | |
|----|---|--------------------------------------|
| 4 | 日本的住宅质量保证制度 | 王宝刚 |
| 7 | 对日本城市住宅供需结构的考察 | 白 林编译 |
| 10 | 日本宅园古今 | 刘庭风 |
| 14 | 人与自然的共生
——佐佐木叶二住宅环境设计 | 章俊华 |
| 24 | 浅谈中日两国住宅设计理念的差异 | 马卫东 曹文君 |
| 36 | 日本西村征一郎的住宅实践 | 西村征一郎 |
| 46 | 白想居住宅 | 大江匡 / Plantec Architects & Engineers |
| 51 | 东京漱田谷区住宅 | 北山孝二郎 + K 设计事务所 |
| 54 | 日本 MDZ 建筑设计事务所住宅作品三例 | MDZ 建筑设计事务所 |
| 62 | 日本幕张新都心“滨城住区(Bay Town)”
——都市住区中都市街区构成的尝试 | 吕 斌 |

1200222342



1200222342



CONTENTS

地产项目

- 68 2001 年对北京住房消费者的抽样调查 北京新松投资有限公司
- 70 “亚运新新家园” 采访录 封 毅 晓 园
- 74 “亚运新新家园” 总体规划及建筑设计实录 东海富京
- 78 “一栋洋房” 采访录 车 兵 王舒展 晓 园
- 82 你有“一栋洋房” 吗?
—— “一栋洋房” 项目策划 雷越姝
- 86 “塞那维拉水景花园住宅小区” 课题研究 张 弘
- 92 北京“倚林佳园” 陈一峰

住宅鉴赏

- 96 欧洲住宅探幽 李振宇

70-21

268



封面 白想居住宅

封底 巴黎 58 户福利住宅



日本的住宅 质量保证制度

王宝刚

现在世界上,实行住宅质量保证制度的国家有近20个。尽管每个国家实行住宅质量保证制度的时间不同,但是却都有着相似的背景和共同的目的。可以说这些国家的住宅质量保证制度都是在住宅的质量问题日益突出,住宅消费者与住宅开发商之间的矛盾日益激化,消费者的权益难以得到保护并且已成为社会问题的背景下建立的。其目的就是为了提高住宅的质量,保护消费者的权益。当然,日本的住宅质量保证制度也不例外。第一次石油危机之后,日本住宅质量问题日趋严重。日本政府开始认识到在日本设立住宅质量保证制度的必要性,并准备导入在欧美已经普及的住宅质量保证制度。1975年日本建设省首先设置了由专家学者组成的住宅质量保证制度调查委员会,正式研究讨论该制度在日本实施的可能性,并于1980年4月在北海道钏路地区建立了日本最初的住宅质量保证制度。1982年,住宅质量保证制度的实行范围扩大到全国,其影响也越来越广。本文的目的就是通过介绍日本住宅质量保证制度的成功经验,为完善我国的住宅质量保证制度提供一些参考。

一、日本住宅质量保证制度的概要

日本住宅质量保证制度的主要内容包括企业登记、住宅登记、设计和施工标准的制定、现场检查、保险制度、仲裁机构等。制度的实施主体为(财团法人)质量保证住宅登记机构(简称为住宅保证机构)。

日本住宅质量保证制度的针对对象为房地产开发企业及其出售的商品房,不具有强制性,希望利用此制度的住宅开发企业和住宅销售企业等可以到住宅质量保证制度机构进行登记。通过住宅质量保证制度机构的审核并加入住宅质量保证制度的企业所开发的住宅由房地产开发企业和保险公司承担其所销售的商品住宅的保修责任。

长期的实施结果表明,建立这种制度不但提高了住宅质量,保护了住宅消费者的利益,而且也减少了企业的风险。

1. 日本住宅质量保证制度的目的

日本实行住宅质量保证制度的目的可以简单地归纳为以下几点:

(1) 通过对开发商、施工企业等采取资格

审查或认证,逐渐淘汰不规范企业。

(2) 加强商品住宅的质量管理,提高消费者和开发商对住宅质量问题的认识,减少质量问题的发生。

(3) 加强商品住宅售后的服务质量和水平,以法律形式来保护住宅消费者的权益,并以此促进商品房的销售。

(4) 明确发生质量问题时的责任,促使开发商建立良好的施工管理和售后服务体系,并增强责任感。

(5) 发生质量事故时,不管开发商是否存在,消费者的损失都可通过保证机构或保险公司得到迅速赔偿。

(6) 发生纠纷时,可通过仲裁机构迅速解决,避免互相推卸责任的现象发生。

2. 日本住宅质量保证制度的构成及适用对象

日本住宅质量保证制度最初是以独立住宅为对象的,1993年以后,集合住宅也成为住宅质量保证制度的适用对象,因此现行的日本住宅质量保证制度是由以独立住宅为对象的质量保证制度和以集合住宅为对象的质量保证制度构成的。

(1) 独立住宅质量保证制度的适用对象

独立住宅质量保证制度的保证对象必须具

备下列条件:

① 新建的独立商住兼用住宅,用于居住的部分应在建筑物总面积的1/2以上。

② 取得住宅者应为个人,并且原则上为该人居住的住宅。

③ 占地面积原则上应在100m²以上。但1982年1月1日以前的宅基地不受此限。

④ 在住宅保证机构登记的企业按照保证机构的设计和施工标准建造的住宅。

⑤ 符合有关建筑法令的住宅。

独立住宅质量保证制度内容与运营体系如图1所示。

(2) 集合住宅质量保证制度的适用对象

1993年起,集合住宅也成为住宅质量保证制度的适用对象。集合住宅质量保证制度的保证对象必须具备下列条件:

① 必须是在住宅保证机构登记的住宅销售企业和住宅建设企业按照住宅保证机构制定的设计施工标准进行建设,并通过现场审查的集合住宅。

② 根据相关法律设置管理委员会(相当于我国的业主管理委员会)并选出管理者的集合住宅。

③ 非住宅部分的面积为建筑物总面积50%以下的集合住宅。

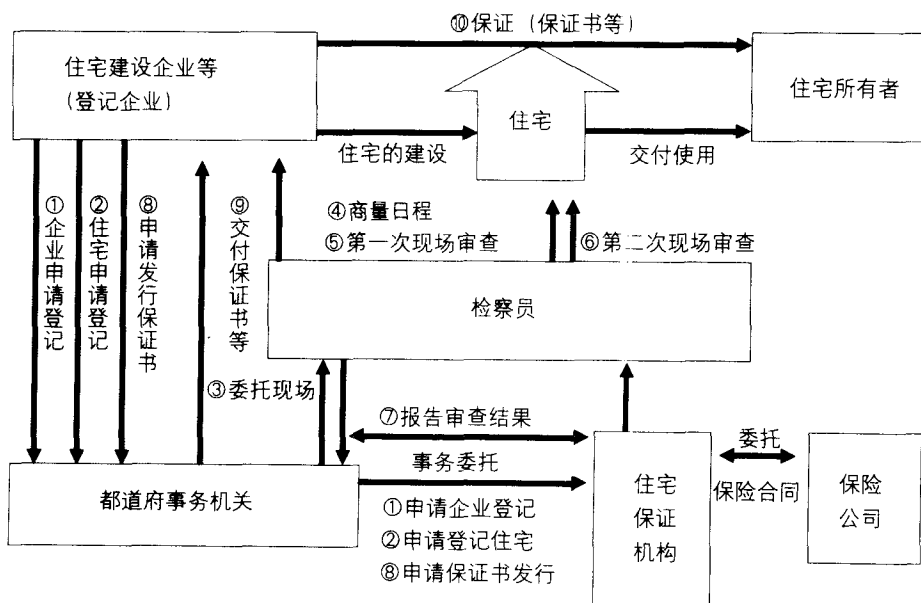
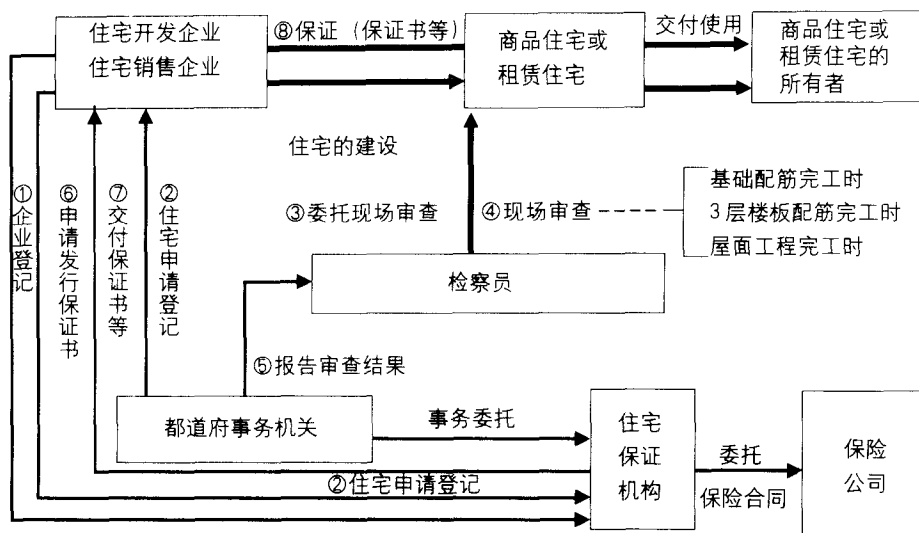


图1 独立住宅质量保证制度的运营体系



注：租赁住宅的保证一般由住宅建设公司进行

图2 集合住宅质量保证制度的内容与运营体系

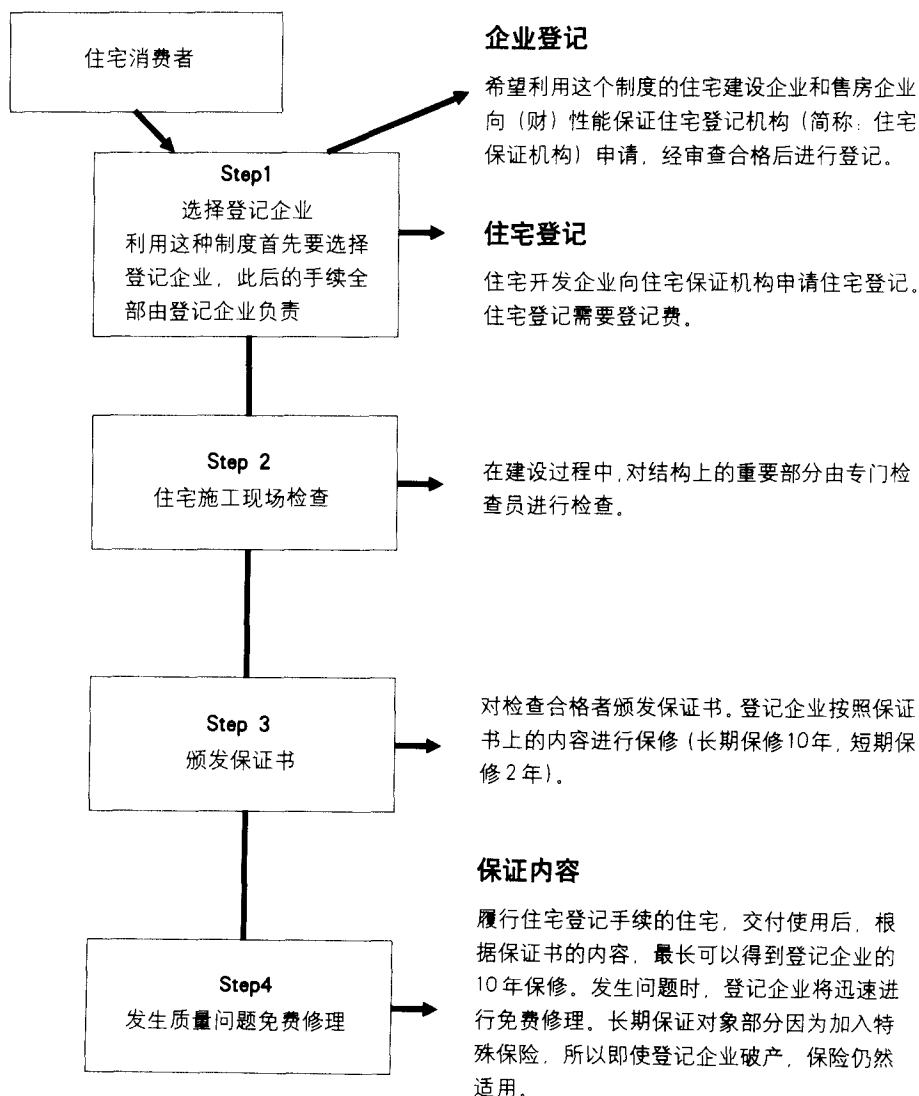


图3 日本住宅质量保证制度的实施步骤

集合住宅质量保证制度的内容与运营体系如图2所示。

3. 日本住宅质量保证制度的实施步骤

日本住宅质量保证制度的实施步骤如图3所示。

二、日本住宅质量保证制度中的质量管理

日本住宅质量保证制度中最重要的一环就是质量管理。所有经过日本住宅质量保证机构登记的住宅，在建设施工过程中，都必须由该机构的检查员进行现场检查，施工质量必须达到该机构规定的标准（一般高于国家标准）。制度中规定，原则上对独立住宅必须进行2次，对集合住宅必须进行3次以上的现场检查。检查员都为具有丰富的从事住宅建设经验的建筑师和专家等，现在日本共有655名检查员（1998年统计）。

1. 独立住宅的现场检查

第一次检查：基础配筋施工结束后，对地基、基础进行检查。

第二次检查：屋面施工结束后，对主要结构部位进行检查。

2. 集合住宅的现场检查

集合住宅根据其楼层数，在施工过程中必须按以下规定进行检查。

第一次检查：基础配筋施工结束后。

第二次检查：中间层（一般为3层）楼配筋施工结束后，3层以上的住宅，每隔7层检查一次。

第三次检查：屋面防水施工结束后。

检查过程中，必须按照检查程序严格进行检查，正因为实行如此严格的质量管理制度，才保证了在该机构登记的住宅的质量，并为该机构以及在该机构登记的企业和住宅赢得了信誉。据统计，在阪神大地震中，经住宅质量保证机构登记过的住宅没有一栋受到严重的损坏。

三、日本住宅质量保证制度的发展现状

在日本政府及日本住宅金融公库等的支持下，住宅质量保证制度经过多年的普及推广，取得了很大的发展。为保证该项制度的顺利实施，日本住宅质量保证机构先后与20多家保险公司签订了住宅性能保证责任保险合同，并设置了保险事故审查会。日本住宅金融公库把加入住宅质量保证制度作为增加融资额及延长5年偿还期的一个条件。有的地方公共团体也把加入住宅质量保证制度作为住宅融资的必须条件，如有的地方住宅公社也采用了此制度。为促进住宅质量保证制度能更加广为利用，住宅质量保证机构不断对原住宅质量保证制度进行改进，从1992年起住宅质量保证制度利用户数不断增多。

1995年阪神大地震后,在住宅质量保证机构登记的独立住宅急剧上升,这主要归结为两个原因。一个是制度保证对象的住宅在地震中没有1户受到严重的损坏,树立了品牌形象;另一个是人们对住宅的质量及抗震性能越来越关心。

到1998年3月为止,在住宅保证机构登记的独立住宅建设企业为19063家,集合住宅建筑企业为105家。特别是独立住宅的建设企业平均每月增加300家;在住宅保证机构登记的独立住宅登记户数为228250户,集合住宅登记户数为4951户。近几年来,无论独立住宅还是集合住宅的登记都呈快速上升趋势。

四、日本住宅质量保证制度的特点

日本住宅质量保证制度主要由企业登记制度、质量管理制度、保证责任制度、保险制度、纠纷处理制度和全国性的实施机构构成。

日本住宅质量保证制度的构成要素 表1

构成要素	内 容
企业登记制度	资格审查,定期复审
质量管理制度	设计标准,施工标准,检查制度
保证责任制度	质量保证
保险制度	责任保险,财产保险
纠纷处理制度	仲裁机构
全国性的实施机构	(财)住宅保证机构

企业登记制度主要是通过对企业进行资格审查,把握住登记企业的资金、技术力量、信誉程度等各方面的状况,来规范企业,保证住宅的质量。为随时掌握企业的状况,对登记后的企业也进行定期审查。

质量管理制度主要是通过制定高于国家标准的设计和施工标准并进行严格的现场检查来保证住宅的质量。

在严格的资格审查和质量管理的基礎上,

实行质量保证责任制度,明确了开发或建设企业的责任。

保险制度强制企业必须加入保险,这样即使开发商破产或因其他原因无法履行其责任时,消费者的权益也能得到保护。

纠纷处理机构是住宅质量保证制度的一个重要组成部分。因为住宅的建设是一个复杂的生产过程,有些事故的原因是很难弄清的。一旦发生纠纷,必须有相应的仲裁机构来处理消费者、开发商及保险公司之间的关系。

日本住宅质量保证机构是一个全国性的组织,在全国主要地区都设相应的分支机构,以协调实施具体业务。

与欧美等国相比,日本住宅质量保证制度的最突出特色是对登记住宅的审查和现场质量管理比较严格。对独立住宅和集合住宅分别采取不同的规定,要求只有符合规定的住宅,才能成为制度的保证对象。保修期间也分为长期保修和短期保修两部分,保修时间划分得比较详细。长期保修期间一般为10年,短期保修期间一般为2年。

五、结束语

日本住宅质量保证制度之所以能顺利实施,而且其影响也在不断扩大,其原因就在于除制度本身的优越性外,还有可以保证其制度得以实行的各种辅助制度和实施机构。制定一项制度并不难,难就难在如何保证制度的实施。

近几年来,我国的住宅建设取得了飞跃的发展,住宅的“量”的问题已大为缓解。但是,住宅的“质”的问题,特别是住宅施工和住宅产品的质量问題仍很严重,令许多急欲购买住宅的居民“望房止步”。大的质量问题可能会危及居民的生命财产安全;小的质量问题,诸如:渗漏、堵塞、门窗翘裂、墙壁裂缝、饰面脱落、

五金损坏等也给居民生活带来了许多不便和烦恼。据北京市消协统计,从1994年起,北京房地产投诉以每年100%的速度递增,有关房地产质量问题的投诉已成为消费领域中新的难点和热点。在质量问题日益突出的状况下,亟须建立一种可操作的制度来保证住宅质量和保护消费者的权益。

1998年,我国建设部也公布了《商品住宅实行住宅质量保证书和住宅使用说明书制度的规定》,规定在销售商品住宅时,必须实施“两证”制度。“两证”制度的出台,虽然对提高住宅质量,保护消费者的权益,起到了一定的积极作用,但是,由于缺乏相应的实施保证措施和全国性管理机构,并没有得到全面实施。虽然上海市在试行期间取得了一定的成功经验,但是,这与开发企业在试行期间的热情是分不开的。一个制度要想长期稳定地实施下去,不能只靠一时的热情,而是需要一套完整的实施体系做保证。从日本和其他国家的经验来看,住宅质量保证制度能否顺利实行,质量管理制度、保险制度起着极为重要的作用。可以说质量管理制度是住宅质量保证制度的实施前提,保险制度是住宅质量保证制度的实施保障。因此,为进一步完善我国的住宅质量保证制度,我们应该积极借鉴国外的经验。

参考文献

- 1.《商品住宅实行住宅质量保证书和住宅使用说明书制度的规定》建房[1998]102号
- 2.《上海市新建住宅质量保证书》上海市住宅发展局、上海市建设工程质量监督总站监制
- 3.日本住宅质量保证制度概要 (财)日本质量保证住宅登记机构编
- 4.住宅保证制度的比较分析 日本建设省建筑研究所监制

住宅质量保证制度的国际比较

表2

	制定时间	制度的性质	保证责任者	保证内容	保证责任	保证期间	特点
法国	1928年(旧制度) 1967, 1978年 修改	民法的一部分	建筑家、施工者 及其他在承包合同中 与业主有关联者	建筑物全部或部分消失, 结构上重要部分,饰面, 住宅构配件不良等	维修 赔偿	主体结构及与其不可分离 的二次装修材料10年 其他构配件等2年	对物 强制
英国	1936年	民间自发性制度	登记企业(最初2年), 2年后由保证机构 代行	建筑物全部或部分消失, 结构上重要部分,饰面, 住宅构配件不良等	维修 赔偿	主体结构10年 其他1~2年	任意
美国	1973年	民间自发性制度	登记企业(最初2年), 2年后由保证机构代行	建筑物全部或部分消失, 结构上重要部分,饰面, 住宅构配件不良等	维修 赔偿 替换	主体结构10年 其他1~2年	任意 营利
日本	1980年	建设省指导下, 由住宅团体、 保险公司、 金融机关等组成	登记企业(最初2年), 2年后由保证机构代行	结构上重要部分,饰面, 住宅产品,设备不良等	维修	主体结构10年, 屋面防水5~10年, 外墙防水7年, 阳台扶手5年,其他等2年	任意
中国	1998年	政府法规	住宅开发商	地基基础,主体结构, 饰面,住宅产品, 设备不良等	维修	主体结构寿命期限内,屋面防 水3年,墙面、厨房和卫生 间地面、地下室、管道渗漏 1年,其他等2个月~1年	强制

作者单位:中国建筑设计研究院

对日本城市住宅 供需结构的考察

白林编译

一、住宅供需结构考察的目的与意义

无论是政府机构或是住宅开发商,在现实的住宅供需问题上,经常会出现由于市场定位不准,服务方向不明,导致在住宅供给结构关系上不能达到预期的效果。为了使住宅的供给更有计划性,使供求关系更加合理,充分理解住宅供需关系的内部机制就显得非常重要。本文的目的是,通过对日本城市住宅供需结构的考察,为认识我国住宅供需关系机制提供一个参考。

城市中住宅的供需状况是极复杂的。其复杂性是由于时间性因素和区域性因素的供需特性不断变化的缘故。也就是说,时间轴与区域轴这两大因素很大程度上制约着住宅的供需状况。因此,在时间和区域的脉络中住宅的供需关系定位是非常重要的。

在某一时期的某一地区给住宅的需求者提供住宅,需房者对住宅都有自己的要求和想法,并受其当时经济条件的限制。住宅的供需关系中有住宅面积、设备水平、环境状况等物质的条件和价格、房费等经济条件。只有双方条件吻合时供需关系方能成立。

为了更好地把握时刻变化着的住宅供需动向,就需要动态的视点。作为有效的方法,一般需要从微观和宏观两个层次上把握住宅的供需关系。即把握每个住宅需求者和供给者的判断、决策、行为状况(微观层次),以及整个住宅供需市场水平(宏观层次)。现实中的购房行为是发生在微观层面上的,微观层面上的住宅供需是以宏观住宅市场环境为背景的。这种状况的大量积累促使宏观层面的住宅市场发生各种定性、定量的变化。这一变化又成为微观层面的住宅供需活动的前提。这种微观和宏观层面的相互作用推动了住宅供需关系的变化。

宏观层面的住宅供需变化强烈地受着历史的、区域的或者不可逆向性的因素制约。某一阶段的住宅供需结构一定是下一阶段住宅供需状况的前提。特别是在某一区域中,住户的分布特性是很难改变的。某一地区建成了住宅,一旦开始有居住者入住,这一地区的住宅特性就基本上被确定下来了。此外,某地块被某居住区占有,其后的住宅供给活动就只能在它以外的地区进行。

另一方面,微观层面的住宅供需关系中有两方面的因素。一个是在需求和供给的选择行为中时间截面的各种相关因素;另一个是住房者在通览自己的人生时,时期性定位的各种相关因素。供给行为和需求行为可以将时间截面的要素和通时性的行为要素分开考虑。时间截面的住宅需求,是需房者在住宅市场中根据自己目前的居住要求 and 经济条件选择最适合自己的住宅。通时性的住宅需求,是需房者根据自己的家庭发展以及未来各种条件的变化,或者

根据未来的状况购买或租赁住宅的需求。

基于这样的想法,以下从三个视点,即历史、地域的不可逆性;住宅市场中的购房行为;住房者的通时性对城市住宅的供需结构关系进行基础性考察。

二、历史、地域的不可逆性

1. 住宅与城市结构

住宅区的形成受当时城市结构制约的同时,其分布状况也作为城市结构要素起着非常重要的作用。其形成过程简单地讲,是以就业地为中心进行住宅供给的。经济活动和生产、商务活动本身的扩大就会增加就业人口。另一方面,在城市扩展的初期,年轻的劳动力从城市以外的地区大量涌入城市。他们的住所大都在就业地附近解决,或者居住在工作场所。他们大都并不要求很高的居住水平。但是,随着家庭的建立,他们就会对居住水平有更高的要求。随着城市的扩展,城市中的活动也逐渐向高层次发展。白领阶层或具有高技术高技能的就业者也就越来越多。他们对住宅整体的要求,以及购房或租赁房屋的能力也逐渐提高,开始出现与其经济能力相适应的新的需求。

城市住宅的供给一方面为新的流入城市的人口、家庭提供住宅,另一方面也要为城市内部不断增长的家庭提供住宅。城市中人口增长的家庭随着对居住要求的进一步扩大而出现更换新住宅的要求。旧居一时成为空房,或者成为满足新近流入城市者相对较低水平需房者的住宅。

城市会不断地增长,流入城市的人口也会不断地增加。城市扩展初期建设的低水平住宅从土地的有效利用这一点上看,也有其一定的合理性。但是如果出现流入城市的人口下降或停滞状态,这种住宅水平低,居住环境差的问题就会引发出空房子多、土地利用不高的问题。因此,提高住宅水平的问题往往与城市发展问题有着密切的关系。

另一方面,具有更高居住要求的家庭更换到新的住宅区。城市发展,市区拥挤,人们不得不走向郊外。但是又不愿意走得太远,最终只能选择城郊结合部,但住宅价格仍然昂贵而且面积窄小。本来郊外独立式住宅的用地规模比较大,但是由于城市不断地向外扩展,郊外占地大的优势也没有了。在整个城市圈中,平均占地规模较小的住宅就越来越多。

2. 家庭结构与住宅的变化

对于住宅的需求者来说,选择住宅的范围随着时间的推移也在发生着变化。其中之一是新式住宅的诞生。二次大战前日本住宅几乎都是低层木结构住宅,特别以长屋形式的租赁房屋居多。以后逐渐出现郊外独立式住宅,随后又出现了独立式和长屋式之间的形态即两户一

栋的住宅。二战后日本先是将租赁的住宅私有化。之后,又出现了卫生设备共用的木结构租赁住宅,专用设备的木结构住宅,即所谓的文化住宅。另一方面,出售的新建住宅有临近市区的住宅,共同集资建造的住宅的比率越来越大。其中也出现了一些有问题的住宅,即所谓满足购房者最低居住水平和环境条件的微型小住宅。

3. 未来的城市住宅供需结构

外来人口进入城市所带来的住宅需求逐渐减少、停滞,甚至出现从城市中外迁的情况,住宅需求的主体转入了人口的自然增长和城市内部的住宅更换。日本20世纪50、60年代的城市住宅市场是以城市外的需求为中心的开放性市场结构。年轻人进入城市,他们在城市中生活,组成家庭。城市中的住宅市场一味地扩大。到了20世纪70年代,城市内部出现了满足供需关系的封闭性市场结构。住宅需求主要是缘于大家庭的分户形成的小家庭,以及为了追求更高水平的居住环境而更换住房。即城市内家庭人口增长产生的需求起着非常重要的作用。以区域中自生的住宅需求为中心,供需关系变得更加安定。住宅市场的供需关系从“扩大”、“质变”到“稳定”。

区域封闭性住宅市场,曾经在所有的地区可以说都是非常普遍的状况。在人口集中流入城市以后,市场开始开放。家庭经历了发生、发展和分离的过程。新的家庭总要成长,老的家庭总会消亡,这是生命的循环。某一住宅环境中的住宅与家庭的关系是经过长时间形成的,具有稳定性。其形态不能简单地说是住宅市场化的结果。

但是,今天所看到的住宅市场的封闭状态,或者说稳定性是不能与曾经有过的住宅与住房关系的区域封闭状态简单对应的。城市化进程打破了曾有的封闭状态,对住宅的供需关系基础有极大的影响。其中之一就是对家庭结构的影响。城市化进程以及经济增长所带来的核心家庭化使得人们的生活模式和父母与子女之间的关系都发生了很大的变化。

此外,城市化对住宅供需和环境的形成有一定的影响。首先,有一个城市沉淀的问题。高速的城市化进程使住宅水平和环境条件满足不了需求。但是,它将成为一种沉淀(积累),对未来的住宅供需以及环境的形成造成很大的影响。其次,是住宅、环境建设本身的问题。在某一地区的住宅、配套设施以及环境建设进行得比较缓慢时,需要有一定的调节。这样就可以使其成为很稳定的状态。但是,由于城市化进程加快,相关主体明显增多,若要在短时间内进行很多高密度的建设,则很难发挥其自律的功能。

此外,还有住宅小区扩建的局限性问题。

在备用土地较多的阶段,新的住宅开发往往沿城市边缘向外扩展,城区和郊外的住宅建设各自独立并行,两者冲突很少。但是,随着住宅建设用地的逐渐减少,新的住宅建设用地选择逐渐返回城区。在同一个地区新旧交错,也就需要建设新的秩序。

从定量的角度看,城市住宅的供给可以说是向趋于稳定的方向发展。但这也可以说是市场开放程度不够。从定性的角度,各级开发商、住宅需求者都需要有自己明确的定位。在这一点上,整个需求者的条件还远没有成熟。城市住宅供需的内部条件与以往的情况有很大不同。为了能够推测出今后的住宅需求关系,需要对作为判断基础的各种条件、要素进行详尽的讨论。

三、住宅需求者在住宅市场中的行为

1. 住宅市场中的住宅需求者

住宅市场实际上是由许多小的供需关系形成的。人们认识住宅市场是将其作为一个整体来认识的。各项供需关系是由相关的各方主体的相互关系所决定的。各方主体都具有各自的行为理论(规律)。行为逻辑是以满足自己固有的要求为目的,同时,在行动上具有一定的制约条件。

按照经济学的均衡理论,住宅需求者是按照自己对住宅的可支出能力进行选择的。即将住宅占地的大小与上下班距离(方便程度)结合,按照最大满意度来进行选择。经济条件、住宅面积(土地的大小以及住房面积)、方便程度(上下班距离)这三者在住宅的选择中是非常重要的因素。

假定在一座城市中,以城市中心核为中心住宅区均匀分布,住宅需求者的要求也是相同的,那么,住宅的供需关系就非常简单了。但是,实际上的住宅供需关系非常复杂,具有多样化的倾向。其原因,一方面是前面提到的住宅市场的沉淀性和城市结构的复杂性。另一方面,住宅需求者本身的多样化也是一个原因。具有不同的想法、要求、条件的人当然是不能够从相同的住宅选择中得到满足。基本条件相同,附加条件不同的话,可以对相同的情况进行比较。但是,基本条件完全不同的话,住宅选择的平台就不可能相同,将住宅选择标准定位在共同的基础上就非常困难。现实的供需关系中,在城市整体的市场中定位,不如按照地区、状况的供需情况进行定位,即按照实力关系进行选择。这样就形成了整个城市的住宅市场。

住宅需求者认知的住宅市场是限定在自己需求范围内的,对其他的住宅市场的认识只是为了增加对住宅市场的总体把握。实际上,住宅的需求者并不是在同一个市场中进行选择,

而每个人都有针对自己的住宅市场。

2. 住宅需求者在住宅市场中的行为动机

制约住宅需求者的行为和市场选择范围的理由大致有以下三点。第一是工作地点与住宅的关系。在选择住宅时必须考虑工作地点的问题,也就是说在可以通勤的范围内选择住宅。第二是现有住宅市场的供应状况。第三就是选择的倾向性,或者说选择价值观的问题。

(1) 工作地点与住宅的关系

工作地点与住宅的关系中,职业和到达工作地点的交通条件最为重要。实际上两者是紧密结合的。有研究证明,24小时服务性工作、倒班制工作、小本经营业主的工作、家政服务性工作,早出晚归性工作状态的的工作人员对居住方便性有较高要求,希望工作地与居住地临近,或上下班交通工具便利。

一般地,白领阶层对工作地点与居住地分离有比较强的要求,蓝领阶层有希望工作地与居住地临近的倾向。虽然有通勤的交通问题,但是,其背后却有着工作地的位置条件和空间形态条件的问题。一般来讲,工厂需要建在原料、产品运输方便的地方,工人们就在工厂周围交通方便的地方居住。甚至小型工厂的工人就住在工厂内。商住一体化,即在商店里居住的形态一直保留了相当长的一般时间。商社、银行等事务性职员开始有了真正的通勤交通。

商住一体化到开始通勤的转变,对居住地与工作地点关系的空间形态变化有着重要的影响。白领阶层对住宅环境有着更高的要求。他们的工作场所是人、物、信息高度集中的地方,因此需要有便利的交通,需要将居住与工作场所分离。

在交通方便的地区,就业者可以在更大的范围内选择住宅。交通条件对住宅的选择范围有很大的制约。工作地与住宅地之间的交通条件、住宅需求者的职业,以及城市的产业结构,甚至城市的空间结构都与住宅的选择范围有不可分割的关系,从而制约住宅需求者的行为。

(2) 现存住宅市场供应状况的制约

所谓住宅的存在性,是指住宅的选择者在认识住宅的分布状况时,是否存在选择的可能性。在选择住宅时,选择者并不是对所有的住宅感兴趣,而只对自己可能选择的住宅有兴趣。尽可能地选择工作地点的住宅。如果在附近没有所需要的住宅,就会逐步扩大自己的选择范围。

考察一下城市发展初期住宅市场形成的状况,就可以知道住宅是以工作地为中心设置的。适合就业者要求条件的住宅就会大量供给,而且会随着住宅需求者需求水平的提高会开发出更高水平的住宅。城市在成长初期阶段住宅的开发形态比较单纯,相互的干扰比较少,住宅市场也比较明确。但是,随着以后住

宅需求者的大量增加和需求多样化,就业结构的变化,原本自然形成的供需关系出现了不平衡的问题。

住宅区域市场的情况有两种。一种是有明确的与周围不同定位的住宅区,另一种是各类住宅混杂的住宅区。

现存有什么样的住宅?对现存的住宅有什么样的需求?出现了各种各样的组合。

(3) 住宅需求者的倾向性

日本在20世纪60年代开始出现了在郊外购买独立式住宅的倾向。这种购房者的倾向随着人们的购房经济负担加重而开始有所减弱。另一方面,起初作为非主流的集资建房、租房永住的情况开始兴盛。这种变化是如何产生的呢?

住宅需求者是根据自己的经济条件,考虑最佳的方便性、居住性进行住宅选择的。当初人们为了追求良好的居住环境,选择了交通不大便利的郊外住宅。这是因为牺牲方便性可以大幅度提高居住水平的缘故。住宅需求者的价值观体现在提高居住水平(主要是追求面积)。但是,随着地价的高涨,牺牲方便性的程度过大。方便性相对成为重要的因素,住宅水平的提高相对减弱。此外,住宅价格和房租过高,购房需求受到制约,使得家庭必须在住宅支出需求与其他生活财产支出需求的关系中进行选择。

住宅形式本身的不断演化对住宅需求也有很大影响。原本拥有住宅是指郊外的独立式住宅,其所谓独立住宅是指土地、建筑均为单独所有的,住宅形式是独立的,带有花园庭院的住宅。后来出现了集合住宅和连体式住宅的形式。出现了部分所有和共同所有的概念。随着住宅市场进一步完善,银行提供了各种购房按揭条例,购房者可把住宅作为担保,贷款买房,按月偿还贷款。住宅概念的多样化不断更新着住宅的内涵。

供给和需求两方面都出现了多样化的倾向。但是从其多样性产生的过程可知,住宅需求者的倾向性,住宅与其他财产的平衡关系,使住宅供需间的各种关系比较稳定。住宅多样性定位明确的话,住宅供需就会保持稳定的状态。

四、住宅需求者的通时性

1. 阶层

住宅阶层是根据居住者与住宅的所有关系、住宅质量以及住宅需求者的收入、人生阶段等状况进行的描述。收入高的住宅需求者希望居住高质量的住宅。住宅与其需求者两者之间有一种秩序性的对应关系。

按照人生经历的各个时期,每个家庭对住宅需求和经济收入状况有多种多样。我们可以将其称之为“阶层”。年轻家庭一般收入较低,随着年龄的增长,不同家庭收入差距会越来越大。

收入与其经济活动能力有关,居住需求与

人生阶段有关。居住需求随着家庭人口增长必然扩大。经济能力却往往不是这样。收入增长快的阶层对住宅质量需求就会逐年提高,可以在短时间内得到较大的改善。收入增长较慢的阶层提高居住水平就比较困难。但是,面对家庭对住宅需求的扩大,只能在力所能及的范围内进行小的改善。从搬家次数上看,低收入家庭并不比高收入家庭少。或者说他们与人生经历的关联性更强。但到某一阶段居住水平就会出现明显差异。

从住宅更替的需求状况就可以预测到这种倾向。当然也要考虑未来的收入状况、还贷能力、扩大住宅需求的可能性等。

2. 通时的需求行为

住宅需求者并不是经常性地参与住宅市场,即使是有一定的条件,但是其行动还是有一定间隔。其理由是,搬迁行为本身是非常消耗精力的,孩子上学等是否适时机的问题,所需费用的准备时间等均要考虑。搬迁行为相比之下是比较大的支出,不能轻举妄动。住宅需求行为必须是与需求者人生经历的定位密切相关。需房者需要在对未来进行预测的基础上,不失时机地改善计划。

如果对现在的住宅相对满意,就可以暂不考虑需求。如果对现住宅不太满意,希望早日搬迁的愿望就比较强烈。这里所说的“满意”不光是指住宅水平,而是包括房租负担、对住区的好感、周围环境、方便程度等综合内容。比如即使是相同的住宅水平,房租较高的话,就希望宁可再多付一点房租或多一点贷款也要更换为高水平的住宅。如果现住房房租很低,付很高的房租或贷款而得到的住宅满足感与造成很大的经济损失的感受不平衡的话,就会抑制自己的搬迁欲望。

现实中作出房屋改善行为是否得当的评价是比较困难的。也很难判断住宅市场的变化与需求者想法是否一致,往往容易受到当时住宅市场的左右。

3. 家庭的性格

住宅市场结构的时间性会制约住宅的供需关系。在各个时期都购置住宅的家庭更容易受到影响。购置住宅的潮流会供给动态很大的影响。它会使租赁住宅的定位也发生变化。

前面已经讲到,家庭结构会给住宅供需条件带来变化,各自的家庭对住宅的需求,改善住宅条件的行为有不同表现。针对各个年龄层所需的住宅,其主要住宅的种类也在发生着变化。

五、结语

对住宅供需结构的认识可以有两思路。一个是尽可能客观地把握住宅的供需关系,从中抽出住宅供给中应该考虑的问题。另一个是

有目的性的研究方法,即针对某一规划设计对象,对住宅市场中有哪些影响或效果,对其进行考察的方法。本文运用前一种方法。当然,后者对政策研究、规划是非常有效的方法,记述性的研究运用前者,目的性的研究运用后者。

住宅开发会给城市的土地使用状态、空间的结构产生一定的影响,住宅需求会伴随城市内居住者的移动而对社会结构、经济结构产生影响。某一地区的住宅供给会给区域内带来新的需求,出现新的家庭,产生空房子或分拆家庭;人口、家庭的构成也会发生变化。因此会给地区内外带来诸多方面的影响。将现象作为评价的对象是非常不确定的,但是,我们可以预想到,所开发的住宅的特性、开发地区与所带来的影响之间具有一定的关系。按照经验也会提出各种相关关系。而我们需要讨论的不只是直接的现象、效果,而是针对包括更大范围效果的住宅供给评价体系。

进行评价的目的,是要搞清楚住宅供给对地区的各种设施规划起到了怎样的作用,从而最有效地达到目的。评价住宅开发者最基本的标准是对住宅需求者是否提供了其所需求的住宅。政府的立场就是关心住宅水平是否全面提高,人口、家庭数量是否增加或减少;是否形成了良好的居住环境、城市文化、社会经济结构等。而当今只对住宅供给的局部效果和影响进行考虑,只是针对开发结果出现的问题进行头疼医头、脚痛医脚的处理。现在真正需要的是,从宏观规划的角度进行积极的研究,讨论怎样进行住宅开发才能得到希望的效果。

为了进一步提高居住生活质量,实施以解决地区问题为目标的规划是不可缺少的。必须首先明确,按照某种目标描绘出具有地区感觉、生活感觉的住宅和住区。作为一种实现的手段,进行住宅开发的规划并进行实施。解明住宅供需结构为实现的中国住宅供需市场提供材料和依据。

参考文献

1. 多治見左近<都市住宅に需給の構造に關する一考察>『現代ハウジング論』巽和夫編,学芸出版社,1986年。
2. 巽和夫<ハウジング論の形成と課題>『現代ハウジング論』巽和夫編,学芸出版社,1986年。
3. 牛見章『大都市における住宅立地計畫に關する基础研究』(京都大学博士学位論文,1971年)。

作者单位:北方交通大学建筑系

日本宅园古今

刘庭风

一、古代的日本宅园

任何一个国家的园林都有人工的建筑部分和自然山水林石部分。当园林与住区建筑结合,且依附于建筑群体时,我们把这种园林称之为宅园。

宅与园的结合,使人们从大自然的旅游中回归到移天缩地在君怀的“居游”,从“种植植物”到“种植山石”可以说是一种巨大的进步。一方面是理论认识的进步,一方面是表现手法的成熟。日本的宅园发展也同样地反映了这种历史演变规律。同时,从私家的宅园到共享的公园,又反映出园林社会性的历史演变规律。

从宅与园的关系上看,宅园应有两种形式:一是在住宅中的庭院式宅园,二是与宅关系紧密但独立性较强的别院式宅园。当宅园的独立性达到脱离主体住宅建筑之后,它们就成为独立园林。

日本把庭院式宅园称为壶,或坪庭。壶,作为一个园林的词汇,源于中国《后汉书·方术传下》:(费长房)曾为市掾,市中有老翁卖药,悬一壶于肆头,及市罢,辄跳入壶中,市人莫之见。唯长房于楼上睹之,异焉。因往再拜,奉酒脯。翁知长房之意其神也,谓之曰:“子明日可更来。”长房旦日复诣翁,翁乃与之俱入壶中,唯见玉堂严丽,旨酒甘肴盈衍其中。

这一故事与秦汉时代的神仙思想,是一贯的。这些神仙思想为后来的宅园提供了理论依据。因此,才有了以壶为名的园和景点。前者如:壶隐园、壶园。后者如中国山园中的壶公楼、豫园中的人境壶天、北海中的一壶天地、个园中的壶自天春等。

不管是坪庭也好,是壶也好,都是以小见长,以神仙思想见长。如果说中国的宅园是在壶中天地里更多表现人世间的欢乐的话,日本的坪庭,壶则更多表现神仙思想或是禅宗思想。即中国宅园偏于世俗欢乐,日本宅园适于脱俗静思。

源于中国壶中天地的日本宅园,从平安时代(794~1192年)就有了。描写平安时代宫廷生活的小说《源氏物语》,就描写了很多的宫廷宅园,如桐壶、藤壶。而且把在宅园中居住的主人直接以宅园特点来命名,如桐壶女御

(妃子)、藤壶女御等。

壶只不过是平安时代宅园的一种形式,大部分的园林依然有它独立的园林构成,这就是别院式园林。由于园与宅唇齿相依,故它们也是属于宅园。这类宅园在平安时代中期,如皇宫和府第等均仿照中国的宫殿园林格局,主体建筑是寝殿,故宅园为寝殿造园林。也就是说,园林的营造是围绕寝殿来进行的。在寺院中,格局不变,只不过寝殿变成了金堂。因为寝殿造园林选址于有泉水的地方,园林中心有一个水池,故称为池泉园。这种以池泉为主,以堆山为辅的池泉园的形式一直延续到今天。

到了镰仓时代(1192~1333年),产生于平安时代后期的枯山水渐渐多了起来。在庭院式宅园中有了以石为主景的布局。如大将军源赖朝宅园叫作石壶。在宅园中不仅种有柳树,置有菊盆,还铺有砂,立有石。以石为主景的宅园渐渐地代替了以植物为主景的宅园。别院式宅园也开始用枯山水的手法来表达。

南北朝时代(1333~1392年),宅园仍以石为主。由于战乱连年,人们把精神寄托于佛教的极乐世界中。人们把石庭的神仙思想与佛教思想结合,赋石以佛性,赋砂以佛理。枯山水式宅园在此时得以定型。

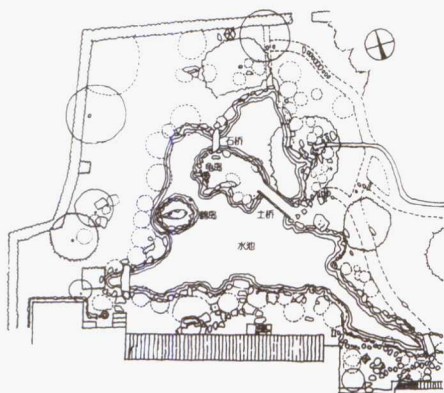
在室町时代(1392~1573年),军阀的混战并没有结束。在军阀混战的年代,产生了依附于茶室建筑的茶庭。这一时代的宅园主流还是枯山水,茶庭只不过是室町时代末期出现。茶庭式宅园寓茶道礼仪于庭园之中,把石品、植物、山水作为园林的造园要素。经过室町时代善阿弥(?~1482年)、村田珠光(年代不详)、武野绍鸥(1502~1555年)等茶道大师的努力,用以表现茶道礼仪的宅园是用真山水的形式来布置。这一时代,池泉园林也依旧盛行。

桃山时代(1573~1603年),是大将军丰臣秀吉统一天下的时代,但是,统一的局面没有维持多久就被另一大将军推翻。这一时代成长起来了两位茶道大师,同时也是茶庭大师。他们是千利休(1522~1591年)和古田织部(1544~1615年)。前者提出“四分景观,六分实用”的观点,后者则提出“六分景观,四分实用”的观点。茶庭式宅园在这一时代并没有取代枯山水式宅园,而是与之并行。池泉园林在此时依然流行,不过,这时的池泉园由寝殿造庭园变成了书院造庭园。宅园围绕一个或几个大书院建造。有些书院造园林把池泉主景与书院相对,使之成为视觉轴线上的焦点。有些书院造则没有轴线,宅园就紧靠书院之侧。而书院则不止一间,平面布局曲曲折折,在书院迎园之面做成观赏平台,与中国曲廊步移景随的效果是一样的。

在江户时代(1603~1867年),大将军德



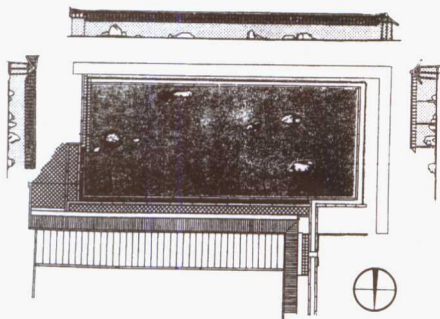
高台寺庭园龟岛



音羽山脚下有的清水成就院庭园平面



芦洲咖啡台池庭平面



龙安寺石庭平面

川家康统一日本，建立了新的幕府。这一时代虽然是闭关锁国，但是，宅园的发展却空前的高涨。一大批宅园就是在这时期建成的。它们一直留存至今。这一时代的造园大师小堀远州（1579~1647年）被日本园林界誉为是“天才造园家”。他所造的宅园，是把枯山水、真山水、茶庭融合在一起，成为一绝。书院造庭园在此时依然盛行。

二、近现代的日本宅园

明治维新之后，日本开始了近现代造园。宅园在保持前朝风格的同时，受到西洋造园的极大影响，产生了一大批西方式的宅园。但是，日本人还是以传统风格的宅园而感到自豪。一大批的宅园成为公园开放，而且各式新的宅园不断涌现。

近现代造园的主流是公园，在公园中，依旧运用了许多传统的方法，大多是以池泉园为主体，在局部运用枯山水、茶庭的手法来完成。

近现代的造园家，个个都是宅园高手。明治时代的小川治兵卫（1860~1933年），昭和时代的重森三玲（1896~1975年）都是近现代造园的代表人物。小川治兵卫造园以真山水式表现，重森三玲造园则以枯山水式表现。

三、日本宅园的风格

日本园林的特点在于小。这也是壶的本质。在中国，苏州庙堂巷面积为300m²的宅园，就称为壶园。更小的宅园在苏州接驾巷，全国只有140m²，名为残粒园。

在日本，庭院式宅园不仅远比残粒园还要小，不过几平方米或几十平方米，但是，这些坪庭或是壶的独立性很强，主题明确，造园手法和园林意境堪与那些面积较大、独立性较强的别院式宅园相媲美。于是，日本人把这些庭院式宅园当成一个很完整和很独立的园林形式来看待。

日本宅园的风格主要分为池泉式（真山水）、枯山水式、茶庭式三大主流，更有三者之间的相互结合，如枯山水式茶庭、枯山水式池泉园、池泉式茶庭等。其中以枯山水宅园和茶庭式宅园最突出，最具有代表性，以至于用枯山水和茶庭来代表日本庭园。

1、池泉式宅园

池泉式宅园是源于中国唐宋诗画山水庭园的一种风格。它以真山、真水、植物、砂石为造景素材。因有山、有水又被称为真山水宅园。如果说中国园林是表现山与水双重的话，日本的池泉园则是着重表现水景。池泉园林是日本最早的园林风格。最早的记载可溯至大和时代（300~592年），即在公元403年的履中三年：“天皇，造两只船，在磐余市的石池里浮游。后

妃到达后，一起游玩。”在平安时代的记载中就更多了。现存的平安时代园林仍有许多实例。

真山真水入园是对大自然的真实模写。这与从汉代开始的中日官方正式往来有关。东晋南北朝时，中国皇家依然用建筑宫苑的形式来表现，但私家园林却流行自然山水园。两者都对日本的早期造园产生过影响。故早期的日本园林都是用真山真水的形式。在日本称这种形式为池泉园。因为日本早期的园林选址都在有泉眼的地方，因泉成池，因池成园。

从日本平安时代的寝殿造园林来看，基本上都是园在宅前，宅园相当于中国的前院。不仅皇宫如此，就是私家宅邸和寺院宫观也都是如此。园门、堆山、水池、中岛、广庭、寝殿都在一条轴线上。在寝殿或金堂之前（南侧），是一个举行礼仪的广庭，在广庭之南，是一个中心水池，在水池中间是一个中岛，中岛南北有桥与岸相连。但南北桥并非在正南北轴线上，而是斜向架桥，偏于轴线一侧。池南岸堆有一座假山。过假山，就是南门。

现存可考的最早寝殿造宅园例子是平安时代初期的代表——神泉苑。它是一个在四合院中的庭园。宅园中心是一个水池，水池中心有一个中岛。池东西各配有东、西钓鱼台，池北有一坐北朝南的主体建筑临池阁。这种布局与中国古代的皇家大内宫苑是一样的。平安时代藤原时期，宅园的中轴对称格局被打破，如东三条殿的宅园就是如此。但是，寺院园林依旧是采用中轴对称的格局，如法成寺庭园。用中心水池及池中岛来代表神仙所居的一池三山（蓬莱、瀛洲、方丈，但是，日本园林中通常只用一池一岛）。

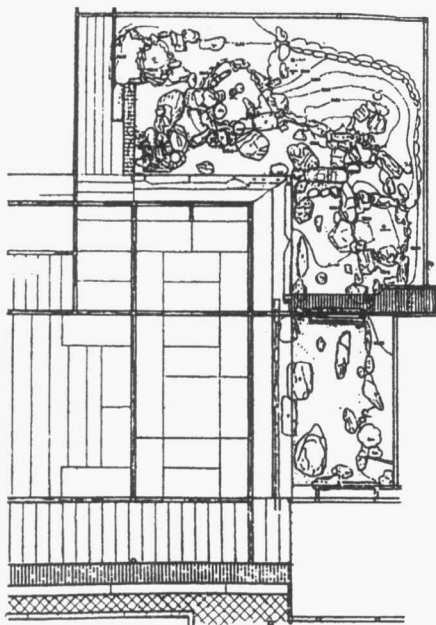
桃山时代，寝殿造宅园为书院造宅园取代之后，宅与园的关系发生了变化。后世的池泉式宅园虽然是以水为中心，在水池中布置小岛，但是，后世的池泉式宅园经过几个世纪的日本化之后，平面和立面格局更趋于非轴线、不对称和日本素材。园位于宅（书院）的一侧，少有处于正前方的。书院建筑群的“雁行布局”和“曲折后退布局”等非对称格局取代了寝殿的中轴地位及两翼厢房的对称格局。中岛用石岛，另配有石矶。江户时代，中岛平面和立面做成龟形和鹤形，得名龟岛和鹤岛，在池泉园林中极为流行。在岛上还种有松树，以寿松、寿龟、寿鹤来象征长生不老。

另外，在平安时代池泉园中的舟游式宅园随着园的独立性增强，再也不依赖于纯粹的舟楫工具，而是发展了园林自己的园路，于是在镰仓时代就形成了回游式宅园。

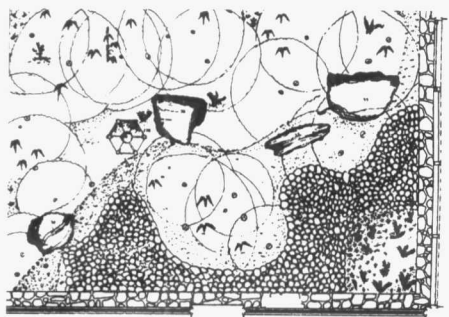
地处京都市音羽山脚下的清水成就院宅园是日本成就院中最杰出的一个。三院依景色分别为清水成就院月庭、北野成就院花庭、妙满寺成就院雪庭。清水成就院被名为月庭，是因



龙安寺石庭



大仙院方丈东庭平面



大阪皇家宾馆坪庭平面

为此园是赏秋月的最佳地方。它是江户初期由造园家小堀远州在前朝千利休造园的基础上进行改造的池泉式观赏园林。它面积只有594m²，不到一亩。宅园以近三角形水池为中心，池中有一个大岛，名为龟岛；一个小岛，名为鹤岛。龟岛北东两侧皆有一石一土两桥与岸相通。园林在山腰，没有做太多的地形高差处理，只是在池中筑岛架桥，沿池堆石。叠石采用日本式的横向置法。

东京世田谷区深泽的芦洲咖啡池庭是现代的池泉式宅园的典型例子。作为私家园林的池泉式宅园，它的面积只有46m²。全园以水池为中心，水池北部依傍建筑的咖啡台。在台上边饮边赏，实为佳事。池岸之石用巨石自然堆叠，仿佛一个深山野地的一角。巨石棱角分明，粗犷有力。泉自石隙流下，如瀑如帘。石间更有黄杨、梅花、石菖蒲等植物。

2、枯山水式宅园

枯山水是日本庭园的象征。枯山水一词最早出现于日本最早的造园书籍《作庭记》（年代约为1028~1094年，作者为橘俊纲）。书中所说的枯山水，是指在园林没有水的的地方，仅用山石取代。这时的枯山水还仅是以石象山来弥补园林基地水源的不足。镰仓时代，《源平盛衰记》中记载了“干山水”和“干泉水”。它们是枯山水的另一个阶段。但是，此时仍没有实例可见。但是，到了南北朝时代，第一个枯山水在京都的西芳寺出现。园林在寺院本堂之东，包围了整个寺院。园林中用了枯山水。在山腰用了石组枯山水，在一池三山的岛上，用了青苔作为枯山水。以洪隐山腰的枯山水石组象征名僧亮座主坐禅的景象，以池岛上满地的青苔代表芸芸众生。从此，枯山水的意义渐渐向禅宗的喻指发展。到了室町时代，龙安寺石庭和大德寺立式枯山水的出现，表示日本枯山水已经成熟。这两庭都是寺院宅园，是当今日本枯山水的双璧。

创立于室町后期的龙安寺石庭在京都龙安寺内。宅园居于方丈一侧。全园面积只有250m²。整个庭院做成一个东西长25m，南北11m的砂池。池中白砂每天由寺僧耙出有规律的波纹。池中没有一草一木，只有十五个石头。成弧线布局的石组分五组，形成一个面向坐禅台的内聚空间。五组分从东到西分别为五、二、三、二、三配置。整个宅庭不做起伏，是日本平庭的表现形式。以砂喻海，以纹喻波，以石喻岛，是平式枯山水的通例。这个枯山水所蕴含的意义很多。一种是从美学、哲学、佛学意义上看，五组石与白砂之间构成了一个相对的概念。浩渺的海洋与微小的岛屿是人生之中所面对的得与失、成与败、个人与社会等概念的佛意禅解。另一说是虎子渡河。这是源于《后汉书·刘琨传》：一只母虎带四只小虎渡河，其

中一虎仔为恶虎，在母虎不在时会吃其他三幼虎。而每次渡河母虎只能携二仔。于是，母虎渡河时把恶仔和另一虎带在身边，虎归时又把恶仔带在身边，从此避免了渡河时恶仔行凶问题。砂庭中的五个石组就代表五只老虎。

创立于室町时代后期永正十年（1513年）的京都大德寺书院庭园是一个立式枯山水的范例。在面积只有95m²的书院东侧转角上，以立石的方式，构成千山万壑、曲流蜿蜒的景象。在两“峰”之间，有泉流出，水跃石间，成为“瀑布”。“瀑”跌河床，成为“溪流”。“溪”上架桥，“溪”中有钓舟石、虎头石、仙帽石、螺石、沉香石、明镜石、拂指石等。这里的溪流是日本山涧溪流的写照。不管是溪也好，瀑也好，全用白砂代替。溪边仍用松树等林木。园中没有水，但是，人们所看到的就是一幅溪流景象。更有趣者，园林是按一幅中国的高远式水墨山水画来设计和建造的。至今，寺里还保存有这一幅水墨画。这个宅园的构图与唐朝文人兼造园家王维的画论相合是不争的事实。

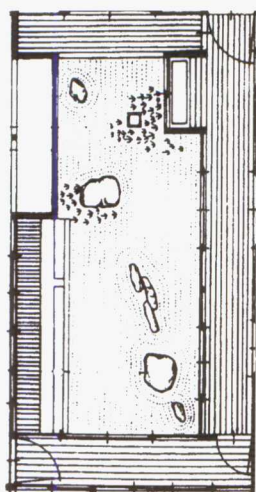
吉田五十八设计的大阪皇家宾馆坪庭是现代宅园的一个例子。它建于1965年，面积只有50m²。在宾馆的方形庭院中，由砾石构成的区域占据园林近三分之一的面积，其余为土地面。地上植草、菖、竹。草间布置有四个大石和一个石灯笼作为园林的主景。以砾石象征河滨，以竹林象征清静之地，以石灯笼象征茶道之地。

重森三玲在1972年设计的清乐寺七贤庭是一个平庭式枯山水宅园。在三面回廊中，白砂、岛石、棕竹占据了全园30m²的基地。有意味的是池中的七个景石是象征中国魏晋的竹林七贤：谯郡的嵇康、陈留的阮籍、河内的山涛、河南的向秀、陈留的阮咸、琅邪的王戎、沛县的刘伶。

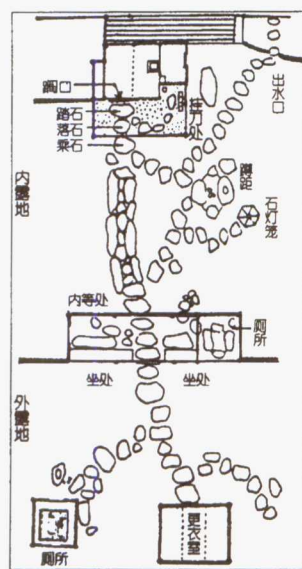
3、茶庭式宅园

茶庭也叫露地，露路。它是为了茶道礼仪而创造的一种园林形式。日本人把茶道与园林结合，在室町时代后期创造了茶庭。经过室町、桃山、江户、明治、大正、昭和、平成各朝，到现在，它已经是一种很成熟的园林风格。茶庭是围绕茶室布局的宅园，故它的面积不大，一般在两亩以内。不过，与枯山水相比，它的面积相对来说是较大的。当然，也有在大型的园林中布置茶室的，但是，那不叫茶庭，只不过是把茶庭的风格运用于其他园林形式而已。

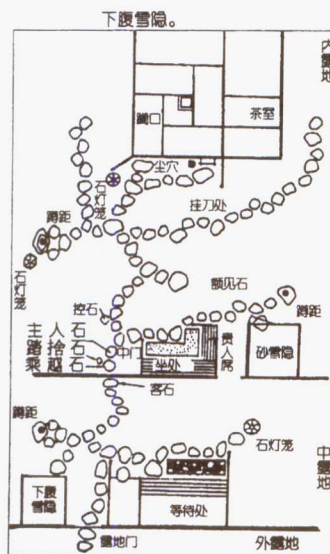
茶庭多在居住建筑之侧，围绕茶室布局。也就是说，在进行茶道之前，须经过一段茶庭，最后才能进入茶室饮茶。在入茶庭门口后，经更衣室更衣，入厕所净肠，在洗手钵前（高者为洗手钵，低者为蹲踞）洗手，经石灯笼的照明和指引，客人来到茶室门口，此门口称为躡口，在左边的挂刀处把佩刀卸下，把鞋脱下换



清乐寺七贤庭平面



两重露地



三重露地

好,进入茶室。茶道讲究“和、寂、清、静”,追求“佗”美和“寂”美两种境界。茶庭以裸露的步石象征崎岖的山间小径,以地上的松针暗示茂盛森林,以蹲踞式的洗手钵象征圣洁的泉水,以寺社的石灯笼模仿神社古刹的肃穆清静。为了加强和渲染清静气氛,茶庭常做成多重,有时为两重露地,有时为三重露地。

每一重茶庭所特有的构成要素均是其他园林形式中所没有的。如雪隐就是厕所的意思,在外露地者叫下腹雪隐,在内露地者叫砂雪隐,两者略有不同。洗手处有洗手钵、脚踏石、搁桶石、置灯石、疏水石等。休息处叫待合,是客人进门后等候主人接待的地方。腰挂是客人休息坐等的座凳。洗手钵和石灯笼千变万化。各朝的茶庭大师都创造有自己所喜好的石灯笼,如千利休式石灯笼、织部式石灯笼、远州式石灯笼等。

茶庭的发展经历了从借用池泉园到自创露地的阶段。起初,茶道大师善阿弥仅是把池泉园的形式与茶道结合,根据唐宋規制进行贵族趣味的茶庭创作。接下来,茶道大师村田珠光进一步把茶道的精神意义提升到了首位,把茶与禅结合在一起,开始在茶庭中注重佗与寂两种美感。到了武野绍鸥时期,他不仅对茶具进行了改造,而且把佗的意义进一步具体化,如草庵风的茶室就是佗的表现。后来,茶道巨匠千利休把茶道佗的精神进一步贯彻到底,不仅普及了草庵风的茶室,而且还创造了以飞石为本位的环形园路的布局,提出“六分实用,四分景观”的观点,通过增长游览路线使茶庭更适于观赏。茶道宗匠古田织部(同时也是桃山时代丰臣秀吉的大将)在进行折线式园路设计的同时,大胆提出“四分实用,六分景观”的原则,从而使茶庭的游览性进一步加强。到了江户时代,造园天才小堀远州(同时也是一个政治家)则把注意力放在洗手钵上,以低矮的洗手钵(蹲踞)为中心,进行更加自由的景观园林创作,园林的景点增加,礼仪程序更趋复杂。自此,茶庭不仅是茶道的附属物,而是自成一体的园林风格。近现代的私家住宅和宾馆厅舍都有茶庭的影子。它与枯山水一样成了日本园林的象征。在东京著名的三千家露地(指茶道宗匠千利休后代的表千家露地、里千家露地、武者小路千家露地)就是古典茶庭的代表。

建于桃山时代的表千家露地,是三千家露地之首。它的面积为1436m²,是茶道三宗匠之一的千利休之子少庵宗淳在千利休触怒丰臣秀吉而自杀之后建造的。因园内有主体建筑不审庵茶室而又名不审庵露地。露地分为两个境界,也就是说为两重露地。外露地从萱门进,内有残月亭、点雪堂两建筑和洗手钵、石灯笼等小品。内露地有不审庵、腰挂、隐砂雪隐、蹲踞等。

大文字家旅馆南轩庭院是二宫克己在明治时代设计的茶庭。面积有16m²,但是内庭中的境界却是意味深长。茶庭以一个蹲踞为中心,周围有步石、疏水石、石灯笼、棕竹、山茶、兰、枫、茱萸等。河水冲刷的步石令人联想到千古岁月的沧桑,兰与竹的组合又让人联想到茶道的清静。

稻香饭店茶庭是加藤熊吉在明治末期设计的私家宅园。在进入茶室之前,茶庭中的丰富景观令人目不暇接。除了一般的石灯笼、洗手钵石组、步石、砂砾、棕竹、茱萸、山茶之外,还有一个名为光悦垣的竹篱笆。精致的麻绳扎结和淡黄的色调,令人耳目一新。三个洗手钵,分置于茶庭的三角,形成两重露地的格局。

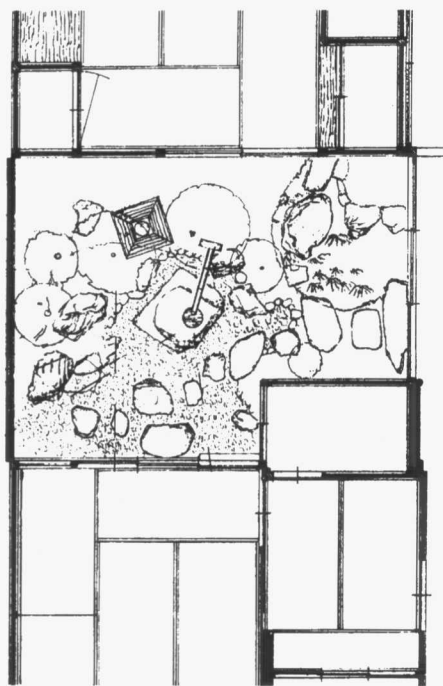
京都上京区的三上邸渡廊边庭是一个只有6m²的茶庭。它是造园家三上孝三郎1971年在自己的家中所建立的宅园。按照江户时代小堀远州的规矩,园林以洗手钵为中心,钵边不仅布置了巨大的砾石和步石,而且还种了一株大枫树,一棵小黄杨。洗手钵的巨大体量统领了这个茶庭的景观,吸引了茶客的视线。

四、日本宅园的影响

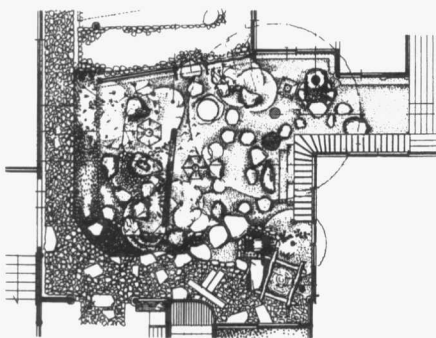
日本宅园的风格以枯山水和茶庭最为著名。它们成了日本庭园的象征。在世界园林界中占有重要的一席之地。世界上许多国家的宅园,特别是宾馆园林中尤爱模仿这两种风格。在中国,它与岭南园林一样,成为小庭院中首选的布局类型。近年来,许多中国新住区园林也常模仿日本的枯山水。

参考书目:

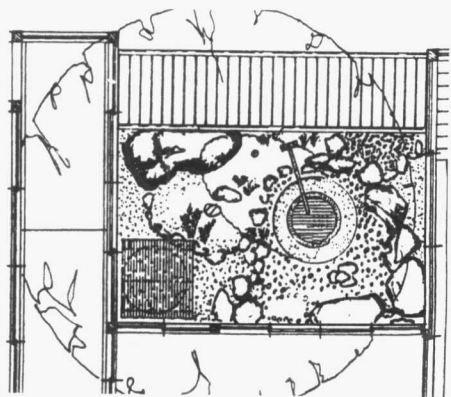
- 1.《日本小庭园》,刘庭风,同济大学出版社,2001,8
- 2.《园林与中国文化》,王毅,上海人民出版社,1996,4
- 3.《作庭记译注与研究》,张十庆,天津大学出版社,1993,7
- 4.《坪庭》,谷口吉郎、浦逸外,(日)每日新闻社,昭和五十一年八月(1976年8月)
- 5.《日本园林》,森蕴等著,路秉杰译编,同济大学教材,1988,10



大文字家南轩庭院平面



稻香饭店茶庭平面



三上邸渡廊边庭平面

作者单位:天津大学建筑学院

人与自然的共生

——佐佐木叶二住宅环境设计

章俊华

佐佐木是一位多产的景观设计师。他的作品可以从“Landscape design”、“Process Architecture”、“日经 Architecture”、“SD”及日本造园学会“造园作品集”等相关杂志上看到。我最初看到的作品是“基町Credo(立体回游的廊)”，因为作品的平面构图十分有趣，当时还不能完全领会作品的含意，但是丰富的平面线条组合给我留下了深刻的印象。此后我就十分留意佐佐木先生的作品，希望能够有机会亲自拜见佐佐木先生，但是直到我1998年回国前也未能如愿。也许是老天作美，当我回国两年后，也就是2000年10月份随中国代表团赴日本冈山参加第三届中、日、韩三国风景园林研讨会期间，第一次见到佐佐木先生时，他比我想象的更加和蔼亲切，而且十分善谈。充分感受到关西人热情、直爽的性格。

就像佐佐木先生本人的性格一样，他的作品风格也十分“热烈”，无论从平面构图、铺装图案、选用的材料、质感，还是要表达的主题，作品的感染力极强。接下来根据我个人的理解和感受，谈谈佐佐木先生的设计风格。

(1) 充分挖掘地方特色

地方特色的表现是每件作品都不可缺少，虽说有点“老生常谈”。但是作品的成功与否很大程度取决于此。从佐佐木先生的作品中能够深刻地感受到这种氛围的存在。一般佐佐木先生把自然景物作为作品特色的主基调，例如“水泊露天剧场”项目。同时又把历史文化题材的主题贯穿于作品的每个局部，如吹前站前广场，通过这些手法，让人们充分体验到这个地区特有的自然景观与文化内涵。这样的作品才更具有生命力。

(2) 利用空间的创造

通常对历史文化及自然景物的再现是每一位设计师始终遵循的设计原则。由此引发的结果是常常忽略了对利用空间的创造，从而导致了作品的失败。为什么这样说呢？首先创造的作品最终是为使用者服务的，使用者需要怎样的空间应该与表现地方特色的创造过程相结合，两者缺一不可。我们从佐佐木先生的作品

中能够明确地感受到他对利用空间创造性的表现，例如“基町Credo”就是充分考虑到各种不同利用空间的创造。以往的作品中对人的行为利用空间考虑的并不是很多，而佐佐木先生的作品却充分体现了以人为本的设计理念。

(3) 人与自然共生

佐佐木先生除了以上两方面的风格外，体现人与自然共生为主题的作品也十分突出。这里需要说明的是“人与自然共生”这样一种概念并不只局限于视觉上的满足，同时也包括用身体去感受自然界中的一切。这就是现代景观设计中经常出现的理念“与自然对话”。佐佐木先生的作品几乎都能体现出这一风格。具体的表现手法包括：视觉、听觉、触觉、嗅觉……等，为使用者提供了体验大自然魅力的场所和机会。可以认为这是佐佐木先生作品成功的法宝。

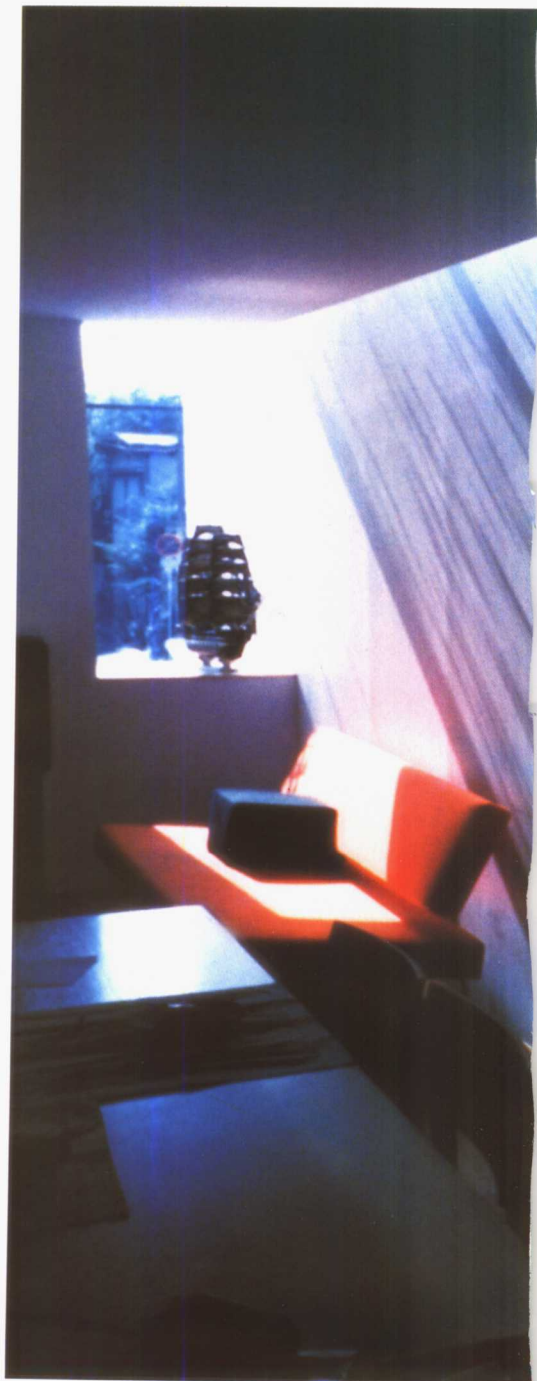
(4) “城”在花园中

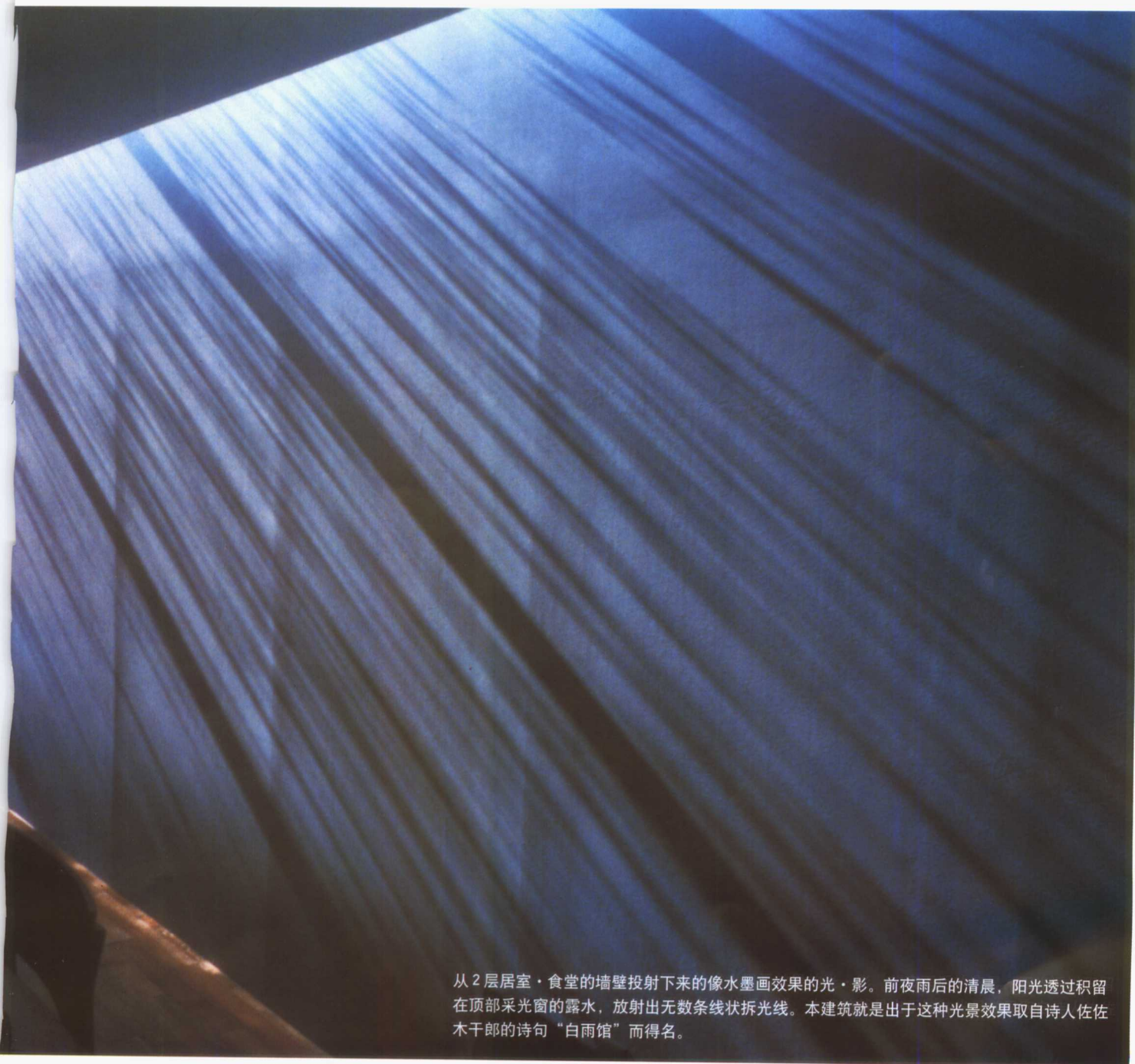
过去经常听老师讲最理想的生活环境是“城”在花园中，并一直视为我们所进行规划设计的最高境界，但是真正把这一理想化的概念付之于规划中的尝试，是佐佐木先生为我们展示的他的作品——登美之丘总体规划。没想到“理想”能真的变成“现实”。

佐佐木叶二先生的作品以其全面完整的构思受到行家的好评，本文介绍佐佐木先生20世纪90年代以来规划和设计的两件作品。

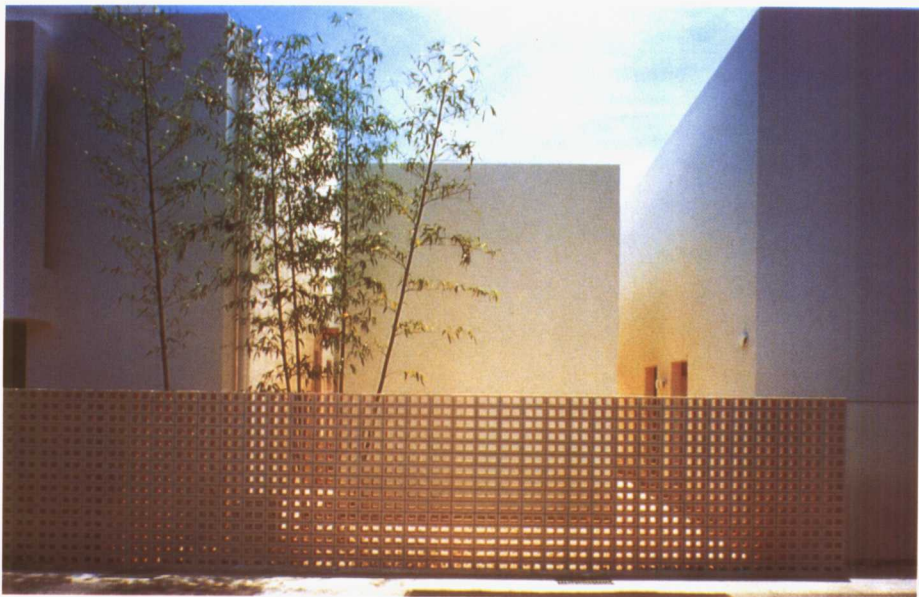
登美之丘花园城市，开发总体规划——利用公园创造城市街景，用地面积46.5hm²，1999年完成规划。作品的主线是通过绿地把每个区域连续在一起，用绿地商业街区 and 住宅街区组成和谐绿色走廊。这正是理想人居环境最典型的反映！可以说是城市发展趋势的一种表现，那就是自然环境中的生活工作场景。

白雨馆——平静而自然写照的住宅和庭，完成于1999年，用地面积405.52m²，作为住宅环境的设计，本作品不同于其他传统的做法，利用光影的变化表现时空的变化，同时突出自然现象的存在，并通过它的变化，使整个空间也随之发生不断的变化。佐佐木先生在作品中还充分地体现出对清淡、典雅、含蓄的日





从2层居室·食堂的墙壁投射下来的像水墨画效果的光·影。前夜雨后的清晨，阳光透过积留在顶部采光窗的露水，放射出无数条线状折光线。本建筑就是出于这种光景效果取自诗人佐佐木干郎的诗句“白雨馆”而得名。



从北侧看住宅楼和公寓楼。5棵刚竹随风飘动



打开大门后，原来私密的庭院成为面向街道开放的公共空间



从前庭看住宅的入口

本传统手法风格的创新。

我对佐佐木先生作品最深的感受是绝妙的平面构图，记得还是第一次看到“基町 Cerdo”时，被灵活的几何图形的有机结合所吸引。一直接受中国传统园林设计的影响，对几何图案及直线条等图形，总认为是“不自然的”，但是从佐佐木先生的作品中，可以看到其神奇的特殊效果，这就是日本景观设计师常用的“自然中有人工，人工中有自然”的设计原则。这对我日后的设计产生了很大的影响，我一直在尝试这种设计理论的实践，并应用在某些住宅小区的景观设计中。坦白地说这种尝试还有待继续完善，但是从这种尝试中渐渐地掌握了一些规律，应该说一个有特色的平面为作品的成功奠定了良好的基础。其次，佐佐木先生的作品是一种“人性化”的设计，为什么这样说呢？因为这一点经常被忽略！首先必须明确的是“人性化”所指的是为人们提供适于各种不同活动内容的利用空间。也就是说各种不同层次的利用者需要怎样一种属于他们自身的活动空间，是一种以使用者的使用作为基础的设计，这与单纯设置一些儿童、老年人活动场地有本质的区别，换句话说就是利用空间的创造。人们在这样一种空间场所中，通过视觉、听觉、嗅觉等真正地感受每一种景色要素。

佐佐木先生的作品是具传统与现代相结合的“人性化”设计，同时又充满了人类最基本、最朴素、最日常的活动需求。

作者单位：清华大学建筑学院