

现代景观规划设计丛书

王福义 编著

美国公寓规划设计

MEIGUO GONGGYU GUIHUA SHEJI

中国建筑工业出版社

|| 现代景观规划设计丛书 ||

美国公寓规划设计

王福义 编著

中国建筑工业出版社

图书在版编目(CIP)数据

美国公寓规划设计/王福义编著. —北京: 中国建筑工业出版社, 2004
(现代景观规划设计丛书)
ISBN 7-112-06765-0

I. 美... II. 王... III. 住宅—建筑设计—美国
IV. TU241.2

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2004) 第 073442 号

本书包括美国公寓规划设计的理论与实例两大部分。全书阐述了美国公寓的类型和适用人群; 公寓选址; 公寓总平面设计; 公寓单元平面的一般组成; 建筑风格; 建筑材料和构造等的内容。全书图文并茂, 配有大量的平面图、透视图以及众多实例等。

本书可作为广大建筑师、建筑院校师生的良师益友。

* * *

责任编辑: 吴宇江
版式设计: 彭路路
责任校对: 李志瑛 刘玉英

现代景观规划设计丛书

美国公寓规划设计

王福义 编著

*

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

北京嘉泰利德科技发展有限公司制版

北京中科印刷有限公司印刷

*

开本: 880 × 1230 毫米 1/16 印张: 7 字数: 220 千字

2004 年 12 月第一版 2004 年 12 月第一次印刷

印数: 1—2,500 册 定价: 65.00 元

ISBN 7-112-06765-0

TU · 5913(12719)

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)

本社网址: <http://www.china-abp.com.cn>

网上书店: <http://www.china-building.com.cn>

|| 前 言 ||

美国是个经济发达的国家，它的住宅建设走在世界前列，解决的比较好，多数人都能根据自己的需要与可能，选择适合于自己情况的住宅。

美国人住什么房子呢？有关资料表明，大约占全国人口2/3或更多一点的人住在各式各样的独立式住宅(single house)里。大约占全国人口1/3或更少一点的人住在各种不同类型的公寓(apartment)里。很多美国人往往是刚步入社会时，由于经济条件尚不富裕，工作地点变动较多，所以常常首先选择租住公寓。以后，随着经济条件的改善又会移到独门独户的跃层联排公寓(town house)里去。如果经济条件进一步富裕起来，那么就要考虑购买长久居住的独立式住宅了。另外还由于其他原因，如年龄的变化，或因工作情况的优劣与否而进行的多次搬迁，也常常会租公寓住。这样公寓就成为住宅系统中的一个不可或缺的重要分支，也是一定人群乐于选择的居住形式了。

美国人已经搞了200多年的市场经济，他们在建造各种住宅上积累了不少有益的经验。美国公寓建筑类型较多，服务面广，能适应市场经济条件下的不同人群的各种需求，有些经验对改进我们的居住条件，对踏上市场经济而又快速发展的我国住宅建设事业，可能会有一定的参考价值。通过借鉴别人的长处少走弯路，更好地改善我国相应人群的居住条件，具有明显的现实意义。

作者通过多年的考察和积累获得了一些公寓建设的资料，拟介绍给我国广大住宅建设的同行们和广大关心住宅建设的朋友们，希望对他们的工作有所裨益，也希望能更好地为广大公寓居住者服务。

由于各种条件的限制，书稿中可能会有错误和不当之处，衷心地希望朋友们指正，以便改进。谢谢！

目 录

前言

· 上篇 美国公寓规划设计 ·

一、居住区的环境问题	1
二、公寓的类型和适用人群	10
三、公寓选址	11
四、总平面设计	11
五、公寓单元平面的一般组成	25
六、公寓单元平面类型	25
七、公寓建筑设计上的一些问题	32
八、建筑材料和构造	32
九、关于建筑风格	32
十、公寓设计中的一些新思路	32

· 下篇 美国公寓设计实例 ·

一、一般社会公寓	36
二、小型公寓	52
三、环境优越的公寓	55
四、高层公寓	65
五、老年公寓	68
六、廉租公寓	70
七、合作公寓	74
八、白瑟尼南岗地区共管公寓	76
九、跃层联排公寓(TOWN HOUSE)	89
十、别有特色的公寓	95
十一、其他公寓	102

|| • 上篇 • 美国公寓规划设计 ||



一、居住区的环境问题

春来繁花满枝头，夏日草树绿油油，秋天野果红艳艳，冬雪草绿雁不走。这是美国东部和西部的一些地区的环境写照，见图1-1～图1-6。

现代人一方面要忙于快节奏的工作，另一方面又需要很好地休息，养精蓄锐准备面对明天的工作。很多美国人都把“既有城市的方便，又有乡村的自然风光”看作是选择居住区的重要理念之一，给公寓所在地选择一个美好的环境，自然是个顺理成章的事情。美国国土面积和我国相近，人口却少得多，多数居住区的环境比我国的现状要好，这样做一方面是为了提高居民的居住质量，另一方面这样做也有利于经营管理和招徕租房者。公寓区内除了尽量栽培花草树木，以减少污染和美化环境外，有的公寓还专门建有休闲健身的“散步小路”，老年人、成年人和孩子们都能够在这里找到自己的乐趣。图1-4～图1-16是某公寓旁的一条“散步小路”，也是这个小镇培育的一个风景点，供居民休闲观赏。



图 1-1 某公寓外小路——小路静悄悄，常年少人行



图 1-2 某公寓旁小路边——丁香送香杜鹃丽，春来繁花满枝头



图 1-3 某小院一隅——满院清新满院香



图1-4 某散步小路上的小桥,可供居民通行、观景、垂钓



图1-5 松鼠在路旁草地上嬉戏、觅食



图1-6 某散步小路,触景生情——春天育雏黄满地,夏秋处处闻雁鸣。冬令已至雁不去,只缘此地水草丰



图1-7 福克斯瑞公寓旁散步小路边的一个风景点——小河流水,草木青青。标牌上写着“请保持平原镇的清洁美丽”



图1-8 福克斯瑞的散步小路上,老人在散步,大人陪着孩子们骑车游玩



图 1-9 福克斯瑞公寓散步小路旁的池塘，池塘上有人在泛舟垂钓



图 1-10 福克斯瑞散步小路旁的钓鱼台



图 1-11 福克斯瑞公寓散步小路旁的池塘，可供观景划船



图 1-12 福克斯瑞公寓散步小路边的垃圾收集桶，标牌上写着“平原镇废品回收点”



图 1-13 某散步小路旁的休息椅凳，凳前方是废品收集桶

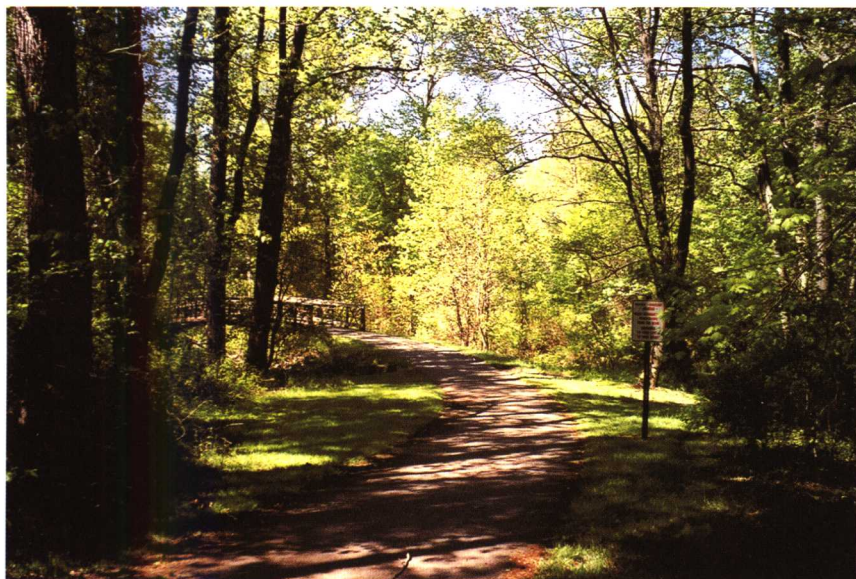


图1-14 福克斯瑞散步小路的一段林阴小路，远处是跨河木桥



图1-15 福克斯瑞散步小路旁的休息椅子和游戏场地，远处有大雁在休息，在觅食



图1-16 福克斯瑞散步小路旁的体育设施



图 1-17 某公寓旁的儿童游戏场



图 1-18 另一处公寓旁的儿童游戏设施



图 1-19 公寓区旁道路——人行道和车行道之间设有绿带。人行道和市镇道路交叉处做无障碍处理



图 1-20 为保护已存老橡树，人行道和橡树群相交处做成S形曲线



图 1-21 某公寓外的散步小路

二、公寓的类型和适用人群

● 一般社会公寓或叫做单元公寓(unit)

由若干个单元组成的一种公寓建筑,常见的为1~3层,多数为2层。这种公寓的组成相对简单,也能满足居民的基本生活要求,租金也比较低,多数公寓居民租用这种类型的公寓,实际上多数出租公寓属于这种类型(图1-22~图1-26)。

● 跃层联排式公寓(town house)

这种公寓介于单元式公寓和独立式住宅(Single House)之间的一种居住形式。原意是在市镇里的住宅。乡村里的住宅由于用地宽松,多为独立式住宅,进城建造住宅用地比较紧张,所以采取这种跃层联排式公寓。这种类型可以是2~5层,常见的3层居多,各层之间有内部楼梯相连,形成独门独户的住宅,十多个这种住宅联排建在一起就成为一栋跃层联排式公寓了。以3层的为例,一层是入口、车库、储藏室等;二层是起居室、厨房、餐室等;三层是主卧室、次要卧室和卫生间等,各层之间有内部楼梯相通。这种公寓比单元式公寓空间多,又是独门独户,比较方便舒适,但是不如独立式住宅的功能齐全,也不如其空间形式多样。事实上也是这样,一些初涉社会的年轻人,由于经济基础不富裕,一般总是先租用单元式公寓居住。一旦收入增多往往就开始筹划购买跃层联排式作为新居。再往后随着收入更好,经济条件更富裕,就要开始筹划购买带有前庭后院,生活更舒适,更加个性化的独立式住宅了。到了老年阶段,经济富裕的人仍可居住在宽敞舒适的独立式住宅里,有些人则因为子女已经长大另行成家立业,再加上这时的经济收入已不如青壮年时期多,有些老年人则卖掉独立式住宅,又回过

头来住公寓了。从另一方面看独立式住宅需要房主修理庭园、割草种花园艺劳动。对于老年人这样做既费钱又劳神费时,这样对老年人已嫌负担过重,而住在公寓里,这些事情则由专门的物业管理人去做。老人们也乐得清闲逍遥省钱省力,安享减少劳累和环境优美的好处,这也是人到老年又重新回到公寓去住的另一个重要原因。

跃层联排式公寓的前方和后方也有一片不大的土地,有的人乐意花点钱由物业管理人管理,也有的喜欢自己负责搞点园艺工作,种花、种草、种菜,乐得个安享田园之乐,返璞归真的情趣。

● 廉租公寓(Apartment for low income)

这种公寓在平面设计和空间组合上和一般单元公寓基本一样。但是在出租条件上和普通公寓是不一样的。在出租条件的文件上明确规定必须满足一定条件才有资格租用入住(见表1-1、表1-2),它是一种为照顾某些低收入群体而建的租金低廉的单元公寓(图2-52~图2-58)。

● 老年公寓(图2-50~图2-51)

这种公寓和单元公寓有相同的地方,也由若干个单元组成一栋老年公寓楼(或平房),但是单元内部组成要简单一些,老人们可以租用一个房间或一个单元(通常是一间卧室、一个小的起居室、再加上餐室、厨房等)。除了个人使用部分外,在一层楼或一栋楼里还布置有公共厨房、餐厅和各种活动室——包括语言、文学、诗歌、绘画、科技活动和手工劳作、园艺讲座等等活动房间,老人们可以根据爱好自由参加。

老人们可以单独租住一间,也可能是一对老夫妻共同住一间。这种公寓里面还有比较完善的医疗保健设施和专职服务人员。有的健康老人还可以自由外出购物、游玩,也有自己开车到

外面短时间参观外出办事的。老人们的亲朋好友也可以经常到公寓里探望他们。这种公寓多处在环境优美、安静的好地方,也有的有意设在和幼儿园邻近,让老人们经常可以看到活泼天真的孩子做游戏,吸收孩子们的欢乐情景,让老人们过得开心惬意。

● 自助(合作)租赁公寓(图2-62~图2-63)

是一种自我服务,可以代替旅馆,而又经济实惠的出租公寓。这种公寓设施齐全,对租房人来说像似找到了一个临时家庭,一个属于自己的家。它既有旅馆的方便、服务周到,又有比住旅馆租金低廉的特点,是一种租赁灵活性大、使用方便而又租金低廉的特别公寓。在实际生活中,它给在外地的人员提供了一种更加经济合理,更加灵活自由的选租方式。

它能为那些人提供服务呢?

● 重新定居者——美国人由于为寻找更好的工作经常迁居到异地,这时往往要卖掉原来住房另购新居。在迁到一个新地方尚未能购到中意的新住宅前,先租用这种公寓是一个较好的办法。这样可以先安排一个使用方便、经济实惠的临时的家,再进一步寻找理想的住房。

● 团体或个人到外地出差、经商、进修学习,需要较长时间在外地工作、旅游、休假,或者是访问亲友,租赁这种公寓也是一种好的选择。

● 租期签定问题

这种公寓的租用期限灵活,可以是一天、一周、一年,也可以长期租用。

这种公寓能提供哪些服务?

● 全部餐、厨的各种必需设备和用具

● 床单和卫生用品

● 保姆、服务人员(根据需要而定)

● TV/收音机

● 洗衣/干燥设备或洗衣服务

- 电话和留言设备
- 游泳池
- 欢迎携带家人和宠物

总而言之,它具有家庭的舒适方便,又有旅馆的优良环境,是设备齐全、经济实惠的一种自助服务的特别类型公寓。

● 共管公寓

由居住各户共同使用一块基地连结建成一栋或一组建筑,共同维护、共同管理的一种公寓式住宅。一般由各房主共同推选一个管理机构,管理一般公共事务和涉房事宜。各住户必须遵守共同约定的规章制度,以维护合法的买卖、转让关系、维修事务和和谐的邻里关系与良好的居住环境。

下面介绍一个优秀实例——新建的白瑟尼南岗地区共管公寓。这个公寓具有以下特征:

- 一个家庭居住在同一楼层,使用方便。

- 大楼和停车库、场均有周密的安全设施。

- 各种日常生活服务设施一应俱全,就在住处跟前。

- 个人不需要关心维修问题。

- 起居室和主要厅、室均设有9英尺高的天花屋顶。

- 具有岛式柜橱的现代厨房。

- 超大型椭圆形浸浴浴缸。

- 燃气壁炉。

- 硬木地板、大理石和瓷砖等地板分别铺设在各功能需要的房间。

- 公寓所处位置良好,容易去市中心繁华区和风景优美的夕阳红走廊地带。

- 设有中央电梯和分散各处的楼梯。

- 可以观赏到海岸和梯尤来亭河谷的美丽景色。

白瑟尼南岗地区共管公寓是一个由A楼、B楼、C楼三栋联结在一起的公寓楼。

公寓设计考虑到各种家庭的不同需要,设计出由大小不同、面积不同、性质不同的多种公寓单元组成。

A楼——4层——44个公寓单元,另加车库和停车场。

B楼——4层——35个公寓单元,另加车库和停车场。

C楼——3层——23个公寓单元,另加车库和停车场。

总共可提供102个居住单元。单元设计有A.1、A.2、A.3、A.4、A.5、A.6、A.7、B、C、D、E、F、G、H、I、J、K、L、M、N等类型,其中有的单元平面,结合设计需要可以翻转180°使用,成为另一种单元类型。

共管公寓设计上考虑了残疾人的特殊需要,除了细节上考虑了无障碍设计外,各栋楼房的一层单元专辟供残疾人使用,照顾到了残疾人的特殊需要。

共管公寓房型,从单元J—1个卧室、1个卫生间—762平方英尺,到单元C—2个卧室、1—1/2个卫生间—1245平方英尺,到单元A.2—2个卧室、2个卫生间—1680平方英尺,涵盖了从较小单元到较大单元、类型比较齐全、为入住者提供了多种选择机会的房型。

三、公寓选址

公寓住宅应当布置在哪里合理呢?一般地讲要考虑下列几方面的要求:

- 公寓应选在工作机会多的城镇和城市郊区附近较好。大多数的居民要求住地应便于上下班,最好能布置在距离工作地点半小时的车程以内(美国许多地方规定最高车速不大于57—60英里,1英里=1.609公里),距离越近越方便,也越受求租者的欢迎。超过1小时的车程就太劳累了。美国人一般都驾车上下班,但是在某些大城市的低收入者不少人依靠地铁和公交车上下班,公寓离工作地点也是越近越好,否则就不受租房人的欢迎。

- 公寓应该选定在主要道路、高速公路的附近,以便公寓

居民能尽快开上高速公路进行各种活动。

- 公寓应当邻近商场、购物中心、医院、保健中心、各类学校(托儿所、幼儿园、初中、高级中学),以便居民得到各种满意的现代化城市服务的方便。

- 应当尽可能选在空气清新、环境优美的地方,以便居民能在无污染、无噪声干扰中生活。最好能选在草绿树青、能和大自然和谐相处的地方。如果能与河流、湖泊、森林、瀑布为邻那就更好了。美国建国只有两百多年,传统上的人文景观较少,但是,美国地大人少,经济发达,交通便利,所以有条件选址在有良好自然景观的地区。从实际资料看也是如此,大部分公寓的环境都比较好。从不少公寓的名字里就能看到这种影响,如有的公寓叫“鹿溪”、“森林池塘”、“晚霞峰顶”、“瀑布公园”、“瀑布绝顶”(图2-101、图2-102、图2-33~图2-38),等等都以优美的自然景观来为各个公寓命名。

- 宜选在和高尚住宅区邻近的地方。

美国的住宅区俗称分为“好区”(即高尚区)和“差区”(经济、文教、治安、卫生等都是较差的地方)。美国住宅的“好区”一般居民的经济条件、文化素养都比较好,学校教育质量也好。如果公寓与“好区”为邻,易于接受良好文化的影响,对当代居民的宁静祥和的生活有利,也有利于提高下一代的优良素质和高尚情操,造成一个和睦、友好,互相关爱的好社区。所以人文环境的优劣,也是选择公寓的一个有吸引力的因素。

四、总平面设计

在进行总平面设计时应考虑下列几方面的问题:

● 公寓楼建筑

一般社会上的出租公寓,从房型上主要有两类。一类是单元

式公寓——即由各种繁简不同的各个单元，根据当地需要组合成各种大小不同的单体建筑。另一类是跃层联排式的各种不同的单元，然后将它们组合成不同的楼房。再把不同类型，不同大小的各个单体建筑组合成各种组团、小区和公寓总平面。

● 服务管理中心

这部分包括行政业务管理、俱乐部、健身中心、游泳池、桑拿浴、邮件收发、信息阅览亭、牌、垃圾收集运送、自行车、童车及大件杂品存放等等。通过这些设施直接为居民服务。

● 道路系统

公寓总平面里应布置合理的人流、物流、消防、休闲散步道路系统。从实际考察看，这些一般布置得都比较合理实用，除道路外，公寓总平面设计必须安排合理又方便的停车场(图1-22，图1-27、图1-28、图1-29)。有人说美国是个车轮子上的国家，所以，人们大都驾车上下班，停车场对于公寓来说就显得更为重要了。两排公寓建筑之间，常常布满了大小车辆。处在郊区的公寓，由于用地较松、面积大，可以自由放车；地段相对狭窄的地方则画出停车车位，并注上出租单元的编号，以便各户对号停车，保证每户随时都有停放车的地方。

各地都用法律保证残疾人的停车权力。采用专门的标志，普通人的汽车不得占用残疾人的车位，否则就是违法。我们参观各地公寓时，最好地段的停车位往往空闲着，因为那里画有残疾人

专用停车标志(图1-34)。

各条道路的交叉口道牙子的标高逐渐从常规状态转变到零高度，以便残疾人无障碍通行。人行道和车行道之间常常设置一条绿带，这样更有利于保证行人的安全。

● 绿化美化设施

公寓的管理中心和俱乐部、游泳池往往布置在接近中心的地带。常常在那里栽种较多的花卉、树木、草坪，形成一个共享花园(图2-1)，它也是公寓最醒目，最漂亮的绿化美化中心。其他公寓建筑之间，建筑出入口地带也常常种植较多的花草树木。此外道路两侧和空闲地带多铺满草坪，栽种花木以美化全部庭院，提高环境质量。这些工作都由专门的物业管理人员负责办理，公寓居民不需要自己动手。

● 散步小路(Trial)

除了位于市区用地紧张的公寓外，有些郊区公寓和自然条件较好的公寓都乐于提供一条散步小路。这些既有利于增进居民健康，又有利于提高公寓的品牌，迎来更多的入住者，这对入住的居民和公寓的经营都是很有意义的。

散步小路有的很长，可能延续一英里以上。有的甚至更长、内容更多，也有的和邻近的公寓小区共同连成一条内容丰富、风光十色的健身体闲好去处。散步小路除供居民散步外，还供孩子们骑车、游戏玩耍；供成年人健身、跑步；供人们散心、聊天、野餐、休闲。小路旁常常栽种较多的花果树木，春来繁花似锦，夏

季绿意葱葱，秋来野果挂满枝头，冬季仍然有长青植物和银色风光供人们欣赏，一年四季往往都有景色好观赏。有的散步小路还和池塘、小溪相邻，又可供人们划船、垂钓。有的散步小路旁还有野生动物悠闲欢跃活动(松鼠、野兔、大雁、野鸭，甚至有天鹅、梅花鹿来访)，更增加了不少人与大自然和谐共处的美妙情景。在这里还经常可以看到青年人相协相伴；成年人锻炼身体；也可以看到银发老人携带孙儿嬉戏同乐。有时也能看见老师们带着幼儿在这里指指点点，教孩子们认识大自然。散步在这种小路上真是让人心旷神怡、乐在其中。

● 游戏场地(图1-22、图2-15)

不少公寓都有自己的运动设施，如网球场、篮球场、秋千、沙坑、滑梯等。有的地处郊区，离市镇公共运动场不远，又可以借用这些设施，增大了居民的活动空间。有的公寓旁就有市镇属下的各种公园、图书馆、文化馆等设施，这样更加有利于扩大居民的活动范围和更多的兴趣选择。

● 建筑小品

这方面最引人注目的要算是入口标志了。很多入口标牌结合公寓的命名，设计建造成一个个有特色的建筑小品(图2-32、图1-35)。有些小品建筑个性鲜明生动，能给求租者一个良好的第一视觉印象。这种花钱不多又能反映公寓特点的例子，到处可见。此外有的公寓还会在适当的地方布置一些雕塑，用以美化环境。