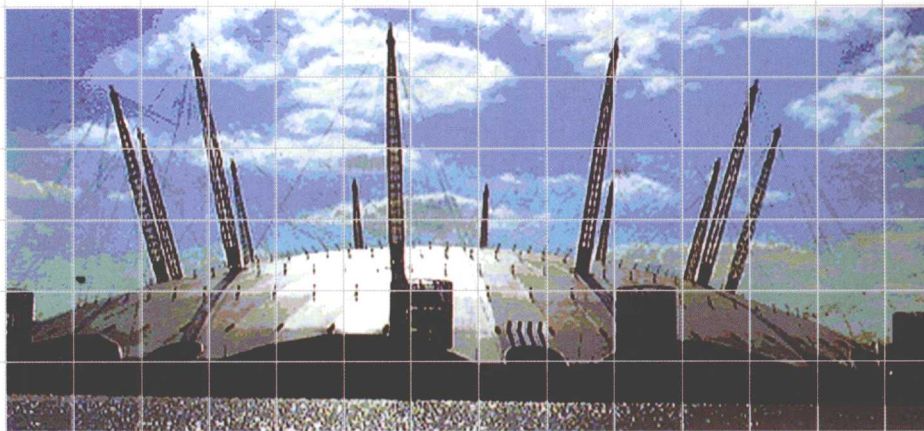


# 城市 更新手册

[英] 彼得·罗伯茨 休·塞克斯 主编  
叶齐茂 倪晓晖 译



中国建筑工业出版社

Regeneration

Urban  
Regeneration

# 城市更新手册

Urban Regeneration

A Handbook

[英] 彼得·罗伯茨 休·塞克斯 主编  
叶齐茂 倪晓晖 译

中国建筑工业出版社

著作权合同登记号：01-2009-2853 号

图书在版编目 (CIP) 数据

城市更新手册/ (英) 罗伯茨, 塞克斯主编; 叶齐茂, 倪晓晖译.  
北京: 中国建筑工业出版社, 2009  
ISBN 978-7-112-11302-6

I. 城… II. ①罗…②塞…③叶…④倪… III. 城市规划-手册  
IV. TU984-62

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2009) 第 169586 号

Urban Regeneration: A Handbook/Peter Roberts & Hugh Sykes  
English language edition published by SAGE Publications of London, Thousand  
Oaks, New Delhi and Singapore, © Peter Roberts & Hugh Sykes, 1999

Translation copyright © China Architecture & Building Press

本书由英国 SAGE 出版社授权翻译出版

责任编辑: 姚丹宁 率 琦

责任设计: 郑秋菊

责任校对: 陈 波 赵 颖

## 城市更新手册

[英] 彼得·罗伯茨 休·塞克斯 主编

叶齐茂 倪晓晖 译

\*

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、建筑书店经销

北京嘉泰利德公司制版

北京建筑工业印刷厂印刷

\*

开本: 787×1092 毫米 1/16 印张: 19¼ 字数: 398 千字

2009 年 12 月第一版 2009 年 12 月第一次印刷

定价: 49.00 元

ISBN 978-7-112-11302-6

(18526)

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)

# 本书编撰人员

## 本书编辑

**彼得·罗伯茨 (Peter Roberts)** 是邓迪大学欧洲战略规划教授。他是英国城市更新协会最优实践委员会的主持、城乡规划协会的主席和地方政府协会的顾问。他已经出版的著作涉及多方面的主题，包括城市与区域发展和更新、欧洲区域政策和规划、空间发展、环境管理和转移支付政治学。

**休·塞克斯爵士 (Sir Hugh Sykes DL)** 从1988年至1997年曾经是设菲尔德开发公司的董事长，这家公司1988年建立，1997年解散。现在，他在许多公共公司担任要职，包括约克郡银行公司。他是哈拉姆郡 (Hallamshire) 刀具公司的奠基人。他还是设菲尔德大学的司库。

## 本书撰稿人

**阿曼达·贝雷斯福德 (Amanda Beresford)** 是一名律师和具有资质的规划师。她现在是阿德尔肖布思公司环境法部的主任。

**安德鲁·卡特 (Andrew Carter)** 是大伦敦企业的城市更新战略顾问，也是英国城市更新协会最优实践委员会的成员和城市论坛的主持。

**保罗·德鲁 (Paul Drewe)** 是代尔夫特技术大学空间规划的教授、根特大学城市管理的客座教授。他也在荷兰和其他国家做顾问工作。

**克莱夫·达顿 (Clive Dutton OBE)** 在桑德韦尔都市区议会主管城市更新，现在是英国中央政府城市工作小组的顾问。

**马丁·伊格兰 (Martin England)** 曾经担任利兹市建设公司的首席执行官，直接参与城市更新工作。现在是英格兰规划协会的主事。

**比尔·埃德加 (Bill Edger)** 是邓迪大学的高级讲师、苏格兰住宅联合研究中心的主任。他也是“欧洲无家可归者观察”的协调员。

**理查德·弗利特伍德 (Richard Fleetwood)** 是阿德尔肖布思公司的合伙人，在处理公司事务方面具有专长，包括公私合作和合营。

**马克·加夫尼 (Mark Gaffney)** 是阿德尔肖布思公司的律师，在处理商业和居住开发事务方面具有专长，特别服务于开发商。

**特雷弗·哈特 (Trevor Hart)** 是利兹都市大学城镇规划与住宅方面的讲师。他拥有地方政府工作经验，特别关注地方经济发展。

**布赖恩·雅各布斯 (Brian Jacobs)** 是斯塔福德郡大学卫生学院公共政策方面的学术委员。他为公共部门和私人部门提供咨询，在国际城市和区域政策问题方面著作颇丰。

**保罗·杰弗里 (Paul Jeffrey)** 是 ECOTEC 研究和咨询公司的董事长，在城市规划、开发和城市更新方面具有丰富的经验。

**伊恩·约翰斯顿 (Ian Johnston)** 是格拉斯哥卡利多尼亚 (Caledonian) 大学的校长兼副校长。他曾经是英国劳动部培训、教育和企业司的司长。

**达里亚·里奇费尔德 (Dalia Lichfield)** 是达里亚和里奇费尔德公司的合伙人，在综合规划、城市更新和影响评估方面具有专长。她是英国城市更新协会、英国评估协会和城市村庄项目委员会的成员。

**巴里·莫尔 (Barry Moore)** 是剑桥大学土地经济系研究室副主任。他也是剑桥唐宁学院的研究员、ESRC 商务研究中心的研究员、公共和企业经济咨询公司的高级顾问。

**戴维·农 (David Noon)** 是考文垂大学商学院的副院长和地方经济发展中心的副主任。他也是英国城市更新协会最优实践委员会的成员。

**约翰·庞德尔 (John Pounder)** 是 ECOTEC 研究和咨询公司研究部经理。他在城市更新和经济发展方面具有一定的经验。

**约翰·舒特 (John Shutt)** 是利兹都市大学区域经济发展教授，担任利兹商学院欧洲区域经济发展教研室主任。

**詹姆斯·史密斯-坎汉 (James Smith-Canham)** 是伯明翰 KPMG 公司的顾问，曾经是考文垂大学商学院的讲师。

**罗德·斯派尔斯 (Rod Spires)** 是公共部门和私人公司经济咨询所的董事长。他还是“英国合作社”的顾问，曾经是剑桥大学土地经济系的研究员。

**约翰·泰勒 (John Taylor)** 在 1994 ~ 1998 年期间担任英国城市更新协会的首席执行官。他曾经担任“城市更新合作首相奖”评审小组的主持，现在担任伦敦建筑工艺学院的院长。

## 前言

过去两年，英国发生了巨大的变化。城市更新已经逐步成为社区的中心工作，经济复苏不只是发生在英国，也在整个欧洲出现。

自从“英国城市更新协会”（British Urban Regeneration Association, BURA）在1990年建立以来，人们越来越了解到城市更新以及相关问题的的重要性和复杂性。

当然，“英国城市更新协会”一时间仿佛成了城市更新领域里的一种声音。它努力确保过去只是解决城市建筑环境而现在称之为城市更新的人以及那些还没有参与城市更新的人，都能够开始重新认识城市更新。

过去没有出版过任何这类城市更新指南或手册。

“英国城市更新协会”第一次试图通过这本书来开垦这片处女地。

本书由那些在他们工作领域里颇具声望的专家撰写。每一章本身就是一篇独立论文，这样，读者可以通过每一章来专门探索一个主题，也可以进一步深入阅读与这一主题相关的文献。这本书依据城市更新思维发展的逻辑进程安排整个内容，沿着这样一个途径去发现这个领域的关键进展。

本书也考察了其他地方的城市更新实践；英国、美国和欧洲大陆各具特色。这本书把理论和实践结合起来，使读者既可以增加知识，也可以发展自己的实际工作能力。观念开发和能力培养并举。这两方面都会帮助读者去理解英国中央政府“城市工作小组”1999年提出的意见，以及计划中要出台的“城市白皮书”和其他决策背后的深层思考。

正如“区域、城市更新和规划部”部长理查德·卡博恩为本书所作的序中所说，本书给所有参与城市更新的人提供了有价值的帮助。

私人部门、公共部门和非营利部门的结合把“英国城市更新协会”置于了城市更新新战略的核心。正是这种结合使我们能够把各路专家聚集在一起。

在本书面世之际，我们需要答谢的人非常多。“英国城市更新协会”对每一位努力参加本书工作的人表示感谢。出版社对本书采取了包容的态度，也提供了卓有成效的帮助。特别荣幸的是，英国区域、城市更新和规划部部长为本书做了一个热情洋溢的序言。最后，没有彼得·罗伯茨教授和休·塞克斯爵士所做的艰苦的编辑工作，这本书的问世是不可能的。正

是他们使这本书获得了成功。彼得·罗伯茨教授在担任英国城市更新协会最好实践委员会的主持、城乡规划协会主席，并做好本职工作的同时，完成了本书的编辑工作。休·塞克斯爵士对本书的一贯支持使本书的出版成为可能。

我向你推荐英国城市更新协会的这本书，《城市更新手册》（第一版）。本书是在1998年年中完成的。英国城市更新协会欢迎读者的反馈；去年的发展已经敦促我们编辑第二版了。请留意观察。

**戴维·菲茨帕特里克 (David Fitzpatrick)**

**英国城市更新协会首席执行官**

## 序 言

城市更新把公共部门、私人部门、地方社区和自愿部门的工作统筹兼顾地聚集在一起，各路诸侯和各种社会力量一起来实现一个明确的目标——改善所有人的生活质量。我们需要确保参与城市更新行动的个人和组织都能够从别人的成功和失败中有所裨益。做到这一点需要建立起最优实践的可靠核心价值体系。

为了在我们的城镇实现真正的和可持续的变革，我们必须最好地使用我们已经拥有的资源——人力资源和资金资源。我们必须有一个实施城市更新的纲领，彻底改造“单一城市更新预算”，使用今后3年的8亿英镑预算建立“社区新政”。现有的17个具有开创性的合作组织正在采用新方式来解决我们国家一些最弱势街区的问题。

新的合作组织将要探索如何能够展开现有的城市更新工作，怎样把地方社区置于合作组织的核心。我们希望新的合作组织具有创新性，最大程度地实现他们可以实现的结果。

英国城市更新协会寻找和推广最优城市更新实践的工作的确卓有成效地推动了城市更新的进程。《城市更新手册》对英国和其他国家的城市更新工作也做了综合的思考。《城市更新手册》一定会对所有参与城市更新工作的人们有所帮助。

**理查德·卡博恩 (Richard Caborn) 议员**  
**英国区域、城市更新和规划部部长**



## 缩写一览

AMID	阿尔蒙斯特—米奇欧德工业区
BBO	有广泛基础的组织
BCDC	布莱克地区开发公司
BCNR	布莱克地区新道路
BICA	比德岛社区协会
BiC	社区经济
BUD	英国城市开发
BURA	英国城市更新协会
CAT	城市行动组
CBD	中心商务区
CBI	英国工业联盟
CCC	社区发展中心
CDC	社区开发公司
CDP	社区开发项目
CEB	社区企业董事会
CHDC	市民住宅开发公司
CIE	社区影响评估
COSLA	苏格兰地方政府大会
DDS	绝对值和附加（绝对值表示在政策干预不存在的情况下也会发生的现象）
DETR	环境、交通和区域部
DFBO	设计财务运作
DLG	废弃土地开发赠与
DoE	环境部
EP	英国合作社
ERDF	欧洲区域发展基金
ESF	欧洲社会基金
EU	欧盟
EZ	企业分区

GEAR	格拉斯哥东部更新地区
GIS	地理信息系统
GNVQ	一般国家职业证书
GOR	政府区域事务办公室
HAA	住宅行动区
HAT	住宅行动信用社
HGV	载重车
HIP	住宅投资计划
HPAP	住宅购买帮助计划
HRH	住宅收入账目
HUD	住宅和城市开发
IAS	内城地区研究
ISDN	综合服务数字网络
IT	信息技术
JTPA	职业培训合作法
LDDC	伦敦港区开发公司
LEC	地方企业公司
LGMB	地方政府管理董事会
LISC	地方项目支持公司
LPAC	伦敦规划顾问委员会
MBC	都市自治市议会
MHCDO	马歇尔高地社区开发组织
NCC	纽瓦克社区公司
NCVO	国家自愿组织协会
NRA	国家河流管理机构
NVQ	国家职业证书
OECD	经济合作与发展组织
PFI	私人资金项目
PPG	规划政策指南
RDA	区域发展办公室
RSA	区域选择帮助
RWJF	罗伯特·伍德·约翰逊基金
SME	中小企业
SNAP	街区住宅行动项目
SPD	单一计划文件
SPV	专门目的的工作平台

SPZ	简化规划分区
SRB	单一城市更新预算
SRBCF	单一城市更新预算挑战基金
TEC	培训和企业协会
TEF	财政部评估模式
TGLP	泰晤士门户伦敦合作组织
TIZ	城镇改善分区
TTWA	需要长距离旅行去工作的地区
UDA	城市开发区
UDC	城市开发公司
UDG	城市开发赠与
UPA	城市优先发展地区
UPP	城市实验项目
URG	城市更新赠与
VFM	货币价值衡量

# 目 录

图示、表格和图框	v
本书编撰人员	viii
前言	x
序言	xii
缩写一览	xiii
<b>第一部分 城市更新的背景</b>	<b>1</b>
<b>第1章 导 论</b>	<b>3</b>
彼得·罗伯茨和休·塞克斯	
<b>第2章 城市更新的发展、定义和目的</b>	<b>8</b>
彼得·罗伯茨	
<b>第3章 城市更新的战略和合作制度</b>	<b>34</b>
安德鲁·卡特	
<b>第二部分 主题与论点</b>	<b>55</b>
<b>第4章 经济复苏和基金</b>	<b>57</b>
戴维·农、詹姆斯·史密斯-坎汉和马丁·伊格兰	
<b>第5章 城市更新的形体和环境问题</b>	<b>81</b>
保罗·杰弗里和约翰·庞德尔	
<b>第6章 社会和社区问题</b>	<b>103</b>
布赖恩·雅各布斯和克莱夫·达顿	
<b>第7章 就业、教育和培训</b>	<b>122</b>
特雷弗·哈特和伊恩·约翰斯顿	

第8章 住宅	146
比尔·埃德加和约翰·泰勒	
<b>第三部分 城市更新管理的关键问题</b>	<b>167</b>
第9章 土地开发与城市更新：法律问题	169
阿曼达·贝雷斯福德、理查德·弗利特伍德和马克·加夫尼	
第10章 监督和评估	191
巴里·莫尔和罗德·斯派尔斯	
第11章 组织和管理	214
达里亚·里奇费尔德	
<b>第四部分 其他地方的经验和未来远景</b>	<b>239</b>
第12章 20世纪90年代的美国经验	241
约翰·舒特	
第13章 欧洲经验	265
保罗·德鲁	
第14章 现在的挑战和未来的前景	279
彼德·罗伯茨和休·塞克斯	

## 图示、表格和图框

### 图 示

2-1	城市更新过程	18
8-1	完成的新住宅	147
10-1	SWOT 分析大纲	199
10-2	项目完成后的城市更新政策评估模式	206
10-3	区别全部和纯粹政策影响	207
11-1	识别和选择参与者	223
13-1	保护项目的经济影响	269

### 表 格

2-1	城市更新的发展	13
3-1	广泛和长期的政策	36
3-2	合作组织类型	42
4-1	对城市衰退的解释	59
4-2	单一城市更新预算	68
7-1	8 个最大城市的人口变化	124
7-2	主要大都市区的就业变化	126
7-3	不同居住地区的失业	127
7-4	按地理区域划分的有效的地方劳动力市场资料	137
10-1	特拉福德工业园区开发公司成就	193
10-2	评估城市更新战略的成本-效率平衡表	209
10-3	每万英镑的收益和产出	210
11-1	受问题影响的社会群体	220
12-1	美国增加活力分区合作组织	246
12-2	新奥尔良人口特征	253
12-3	新奥尔良教区纯粹就业变化 (1980~1989 年)	255
12-4	新奥尔良教区受到旅游业发展的经济影响 (1982~1992 年)	256

12-5	新奥尔良都市区 10 个顶级用人单位 (1992 ~ 1993 年)	257
14-1	英国城市更新协会最优实践奖 (1992 ~ 1998 年)	288

## 图 框

3-1	考文垂市和沃里克郡合作公司	36
3-2	合作模式	43
3-3	合作过程管理	44
3-4	泰晤士门户伦敦合作组织	45
3-5	切斯特行动合作组织	46
3-6	曼斯菲尔德钻石合作组织	49
4-1	格拉斯哥	60
4-2	马萨诸塞州的洛厄尔与哈利法克斯的丁克拉	61
4-3	社区参与: 寇兰德更新项目	63
4-4	伯明翰的奶油工厂	63
4-5	工作小组的目标和活动	66
4-6	伯明翰和欧盟基金	72
4-7	罗布森报告的结论	77
4-8	考文垂市和沃里克郡合作公司	77
5-1	利物浦中心商业区行动计划	86
5-2	布莱克地区新道路	88
5-3	利物浦的法克斯赫尔城市村庄	89
5-4	曼彻斯特的迈尔斯普拉定	89
5-5	曼彻斯特的赫姆居民的赫姆住宅	89
5-6	索尔福德市的码头	90
5-7	普利茅斯萨顿港更新计划	91
5-8	谢布罗克和地区发展信用社	92
5-9	伦敦萨顿区兰德沙庄园	92
5-10	智慧集团	93
5-11	伯明翰卡斯特山谷住宅行动信用社	93
5-12	伯明翰嘎斯街盆地布林德利地区	95
6-1	社区特征	104
6-2	相关的社区政策问题	105
6-3	桑德韦尔少数民族的需要	107
6-4	自愿组织的功能	110

6-5	博尔顿城市挑战	113
6-6	蒂普顿挑战合作社主要活动	114
6-7	蒂普顿挑战合作社：通过参与建立能力	117
6-8	蒂普顿的经验	117
6-9	蒂普顿挑战合作社：海王星健康园区	118
7-1	管理的工作场所：布拉德福德“城市挑战”项目	141
7-2	布里斯托尔的“积极行动联盟”	142
7-3	威根自治市合作社	143
8-1	上邓斯项目，1984年	163
8-2	中克雷吉，1992年	163
8-3	坎帕当项目，1994年	164
9-1	公司和非公司体制之间的关键差别	171
9-2	一些关键规划政策指南	185
10-1	市场错误的一个案例	195
11-1	战略决策	227
11-2	阿什科龙（Ashkelon）的经验	228
12-1	华盛顿特区马歇尔高地社区开发组织有限公司	251
12-2	新奥尔良河岸 2000	254
12-3	牛仔和文化：沃思堡市沃思堡合作社	258
12-4	社区经济发展资源：社区发展中心，华盛顿	259
13-1	存在社会问题地区的经济发展	275
13-2	与经济目标相联系的环境行动	275
13-3	历史中心的复苏	275
13-4	开拓城市的技术资源	276
13-5	优秀的城市产品	276



# 第一部分

---

## 城市更新的背景