

新城规划与实践

——苏州工业园区例证

The Making of a Chinese Model New Town:
Planning and Development of Suzhou Industrial Park

时匡 刘浩 林中杰 著

Kuang Shi Hao Liu Zhongjie Lin

中国建筑工业出版社



The Making of a Chinese Model New Town:

Planning and Development of Suzhou Industrial Park

新城规划与实践

——苏州工业园区例证

时匡 刘浩 林中杰 著

Kuang Shi Hao Liu Zhongjie Lin

中国建筑工业出版社

图书在版编目(CIP)数据

新城规划与实践——苏州工业园区例证 / 时匡, 刘浩, 林中杰著. —北京: 中国建筑工业出版社, 2011. 8

ISBN 978-7-112-13419-9

I. ①新… II. ①时… ②刘… ③林… III. ①工业园区—城市规划—研究—苏州市 IV. ①TU984.253.3

中国版本图书馆CIP数据核字(2011)第147886号

本书以苏州工业园区为例证, 系统阐述了新城规划的理论与实践。全书内容包括现代城市规划理论的追本溯源、苏州工业园区的规划过程(1993~2010年)、苏州工业园区规划的编制、规划的管理、城市设计、城市综合体、建筑设计以及城市景观等。

本书可供广大城市规划师、建筑师、风景园林师、城市管理者以及建筑、规划、园林高等学校师生学习参考。

* * *

责任编辑: 吴宇江

责任设计: 董建平

责任校对: 陈晶晶 赵颖

新城规划与实践

——苏州工业园区例证

时匡 刘浩 林中杰 著

*

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

北京京点设计公司制版

北京画中画印刷有限公司印刷

*

开本: 787×1092 毫米 1/16 印张: 19 字数: 328 千字

2012年3月第一版 2012年3月第一次印刷

定价: 175.00元

ISBN 978-7-112-13419-9

(21158)

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)

前 言

20世纪90年代初期开始，中国城市化进程突飞猛进，一片片的新建筑拔地而起，城市的扩张进度吸引了全球的瞩目，也引发了各方的评论，以后的历史对这一阶段的记载，对于现时的每一位当事者都是需要谨慎反思的。本书是想为这个故事留下一个篇章，告知后人在这个历史年代里一个新城是如何诞生成长的，其中的启示是什么，希望在向历史交代的同时，也给今天的造城运动一个启迪。作者长期居住在中国一座十分典型的城市——苏州，“新”和“旧”在这座城市中激烈地“冲突”。这座历史名城传统的一面以往学者已有很多精彩的剖析，本书只限于对苏州新城的描述。

城市和人一样，是一个生命体，有其外观的表现，也有内在的构成，城市的内涵应该说是最本质的存在，也是一个城市的灵魂。对这方面进行透彻的研究，属另一个范畴，本书主要着眼于新城在规划和建设方面的讨论。新城如何创造更深刻更有意义的“城市的生活”，也就是新城的内在动力，那些社会层面的灵动只能留待今后静下心来再慢慢琢磨了。

原本的想法只是写一篇记叙文，叙述一个极受关注的中国新加坡苏州工业园区的规划建设过程。

笔者非常有幸一开始就参与了苏州工业园区的规划和建设，历时将近17年。从一片农田开始，十多年间苏州工业园区创造了一个新城的建设奇迹，每一个来此的客人都有一番感慨，不少人为其外貌所吸引，好像是他们想象中的“未来之城”，也有不少人很想了解其中的“内幕”，不停地询问。把这个新城的“故事”讲出来，这是一个原始的想法，但在思考的过程中，一个新的想法又萌发出来：单纯的一篇记叙文，固然有价值，但能不能再“挖掘”延伸一下呢？从苏州工业园区的各个案例作一些剖析，引出一些观点供大家讨论，似乎更有现实意义，更有针对性。至于效果如何，能否起到作用，留待日后评断。

目 录

前言

第 1 章 现代城市规划理论的追本溯源 / 1

- 1.1 追求本质——城市规划和建设的反思 / 3
- 1.2 城市规划的定义 / 4
- 1.3 近现代西方城市规划理论演进的源流 / 5
 - 1.3.1 现代城市规划的起源 (19 世纪与 20 世纪之交) / 5
 - 1.3.2 现代城市规划的形成 (20 世纪初至第二次世界大战前) / 6
 - 1.3.3 现代城市规划思想的确立 (第二次世界大战后至 1960 年) / 9
 - 1.3.4 现代城市规划的思想转型 (1961 ~ 1980 年) / 10
 - 1.3.5 城市规划理论多元化及崭新图景 (20 世纪 90 年代至今) / 11
 - 1.3.6 针对不同问题提出的不同理论 / 11
- 1.4 新中国城市规划的发展 / 13
 - 1.4.1 新中国城市规划的起步 (1949 ~ 1960 年) / 13
 - 1.4.2 中国城市规划的曲折发展 (20 世纪 60 ~ 70 年代) / 13
 - 1.4.3 中国城市规划的迅速发展 (20 世纪 80 年代至今) / 14
- 1.5 城市规划理论演进的启示 / 16

第 2 章 苏州工业园区规划过程 / 19

- 2.1 苏州工业园区简介 / 22
 - 2.1.1 区位与规模 / 22
 - 2.1.2 中新双方建立了三个层面的领导和工作机构 / 25
 - 2.1.3 苏州工业园区管理委员会 / 28
 - 2.1.4 开发主体——中新苏州工业园区开发有限公司 (CSSD) / 29
 - 2.1.5 借鉴内容 / 31
 - 2.1.6 优势 / 32

2.2 规划大事记——园区开发建设的主要历程 / 32

2.2.1 酝酿启动阶段 (1992 ~ 1994 年) / 32

2.2.2 奠定基础阶段 (1995 ~ 2000 年) / 35

2.2.3 加速发展阶段 (2001 ~ 2005 年) / 36

2.2.4 跨越式转型发展阶段 (2006 年至今) / 38

2.3 实效和评价 / 39

2.3.1 实效 / 39

2.3.2 权威评价 / 40

第3章 苏州工业园区规划的编制 / 43

3.1 苏州工业园区的规划编制概述 / 45

3.1.1 概述 / 45

3.1.2 规划编制的阶段划分 / 46

3.1.3 园区的选址 / 47

3.2 规划的编制 / 52

3.2.1 先进理念的引入——1994 年版园区规划 / 52

3.2.2 区域协调——2001 年版园区规划 / 105

3.2.3 苏州东部新城——2007 年版园区规划 / 110

3.3 苏州工业园区的主要规划特点 / 116

3.3.1 具有科学性、前瞻性的多层次完善的规划体系 / 117

3.3.2 清晰、有序的城市布局 / 119

3.3.3 科学、高效的道路交通组织 / 124

3.3.4 规划的灵活性与可操作性 / 127

3.3.5 综合发展，一区多园 / 128

3.3.6 强调城市设计，突出城市特色 / 133

3.3.7 以人为本，生态环保，紧凑节约，可持续发展 / 138

第4章 苏州工业园区规划的管理 / 147

4.1 机构设置 / 149

4.1.1 规划委员会 / 149

4.1.2 规划建设局 / 149

4.1.3 总规划师 / 149

4.1.4 会审制度 / 151

4.2 规划编制与审批 / 151

4.2.1 组织编制 / 151

4.2.2 规划评审与审批 / 151

4.3 实施管理 / 153

4.3.1 管理主体 / 153

4.3.2 “一书两证”的管理 / 153

4.4 苏州工业园区城市规划管理探索 / 160

4.4.1 精简高效,充分授权的规划管理组织体系 / 160

4.4.2 依据法规、制度的规划管理 / 164

4.4.3 合理的规划建设开发时序 / 165

4.4.4 管理的细化 / 165

4.4.5 全过程的规划跟踪管理 / 166

第5章 苏州工业园区的城市设计 / 167

5.1 城市设计的概念 / 171

5.1.1 城市设计的定义 / 171

5.1.2 城市设计与其他相关学科的关系 / 172

5.1.3 城市设计的对象及内容 / 173

5.1.4 城市设计的原则 / 178

5.2 国内外城市设计的编制方法 / 181

5.2.1 国外城市设计的实践 / 181

5.2.2 国内城市设计的实践 / 185

5.2.3 城市设计的编制方法 / 189

5.2.4 动态城市设计论 / 193

5.3 苏州工业园区的城市设计实践 / 194

5.3.1 苏州工业园区城市设计背景 / 194

5.3.2 苏州工业园区总体空间形态规划 / 195

5.3.3 中央商务区城市设计 / 196

5.3.4 金鸡湖周边区域城市设计 / 201

5.3.5 “李公堤”国际风情水街 / 203

5.3.6 居住区规划设计 / 205

5.3.7 小结 / 206

第6章 苏州工业园区的城市综合体 / 207

6.1 城市综合体与紧凑型城市 / 209

6.1.1 城市综合体与紧凑型城市的相关概念 / 209

6.1.2 城市综合体的典型特征 / 210

6.2 城市综合体的发展 / 211

6.3 苏州工业园区的城市综合体 / 213

6.3.1 苏州工业园区城市综合体的特色 / 213

6.3.2 印象城 / 213

6.3.3 金鸡湖畔文化水廊区域 / 216

6.3.4 新城中央商贸区 / 218

6.4 小结 / 222

第7章 苏州工业园区的建筑设计 / 225

7.1 苏州工业园区建筑设计的特色 / 227

7.1.1 建筑设计与园区规划的关系 / 227

7.1.2 建筑个性与建筑整体的关系 / 228

7.1.3 建筑创新与地域文化的关系 / 228

7.1.4 建筑的精致性 / 230

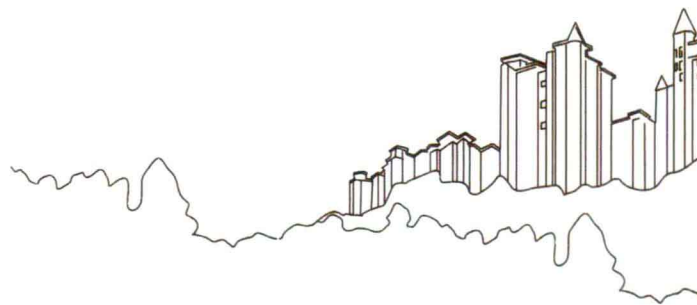
7.2 苏州工业园区新建筑选介 / 240

- 7.2.1 苏州工业园区新城大厦 / 240
- 7.2.2 国际大厦（原园区管委会大厦） / 242
- 7.2.3 苏州世纪金融大厦 / 246
- 7.2.4 苏州工业园区星海游泳馆 / 247
- 7.2.5 万科玲珑湾花园 / 250
- 7.2.6 苏州国际博览中心 / 253
- 7.2.7 苏州工业园区现代物流园综合办公楼 / 255
- 7.2.8 苏州科技文化艺术中心 / 257
- 7.2.9 中新置业商务广场（CSSD大厦） / 261
- 7.2.10 西交利物浦行政信息大楼 / 264
- 7.2.11 东方之门 / 267
- 7.2.12 苏州现代传媒广场 / 270

第8章 苏州工业园区的城市景观 / 273

- 8.1 城市景观 / 275
- 8.2 如何构建良好的城市景观 / 276
- 8.3 苏州工业园区的城市景观体系 / 277
 - 8.3.1 苏州工业园区绿地系统 / 277
 - 8.3.2 苏州工业园区景观绿地的特点 / 277
- 8.4 案例介绍 / 278
 - 8.4.1 案例一：工业园区的灵魂之笔——金鸡湖开放空间 / 278
 - 8.4.2 案例二：流动的道路景观——现代大道 / 282
 - 8.4.3 案例三：市级生态公园——沙湖生态公园 / 286
 - 8.4.4 案例四：区级特色公园——红枫林 / 287
 - 8.4.5 案例五：办公景观——园区行政中心景观 / 289
 - 8.4.6 案例六：不可忽视的小小力量——雕塑系统 / 289

后 记 / 292



第**1**章

现代城市规划理论的追本溯源

1.1 追求本质——城市规划和建设的反思

现在有一大批专业人员在为城市的建设谋划、耕耘，辛勤描绘着城市蓝图，这是一个很有意义很有成就感的职业。但是规划师们忙忙碌碌沉醉于大量的事务，有时会忘却工作的本意。城市规划与其他专业不同，是一个十分年轻的学科，有许多需要完善的地方。在一块原生地上，人类聚居、人口增长、城市扩张，从而衍生了城市规划这门学科。规划的本质是安排好人类的生产和生活，生产是人类生存之必需，城市规划要赋之于“效率”；生活是人类的本需，城市规划要赋之于“质量”。这里面存在许多科学和规律，要我们去研究、掌握和发掘。现在看来规划也有负面作用：会把原本自然有机的世界“搅乱”，使人和自然丧失和谐。事物的两重性促使我们要深思规划工作的本质和意义所在，要极其慎重，极其具有前瞻性，极其具有科学性，要清醒地认识到城市规划领域还有许多鲜为人知的规律。然而，现时我们的工作似乎并不“细腻”，过于随意地画出一道道图线，这是一个国家在快速城市化进程中需要十分警惕的一件大事！人们生活、生产的规律是与各个时代的文化、社会结构、生产方式、思想意识密切相关的，随着时代的进步，这些“潜规则”也在不断变化之中，何宜保存何宜变革需要社会历史学家深入研究，也需要城市规划师关注，原因是构成人类生活、生产主体的城市中的许多“硬件”——城市的基础设施、建筑等都是刚性的，其变动幅度极其有限。这就存在着一个历史变动的的生活与相对稳定的城市空间的矛盾和协同！使城市变得有弹性有“生命”是新生代城市规划师努力的方向，一个可持续发展的规划就能创造一个可持续发展的城市。这也就是本书想研究和探讨的主题：一个尚待研究的城市规划，一个尚待实践的新型城市。

分析过去，设想未来，当今的城市最终还是要求我们面对现实，面对城

市的每一件事。我们要负责并检讨的是我们现时的工作是否科学并符合当今城市的规划？重要的是这些规划已经被实践证明过！

1.2 城市规划的定义

城市规划是由于社会经济、政治、文化的综合作用，为满足一定历史时期的社会需要，进行的比较全面的长远的发展计划。

城市规划是对未来发展的一种合理预期，在现代城市规划思想发展史中，有两种不同的理想主义倾向：一种是出于对现实的逃避而向后看，比如赖特的广亩城市；另一种是出于对未来的乐观而向前看，比如高技派的理想城市和全球城镇网络系统。理性主义是出于对一种高尚的、文雅的、诗意的、有纪律的、机械环境的机械社会的追求，它强调的是将一个问题尽可能多地分解后再进行分析，这不是一种综合的思想。实用主义则基本上是完全立足于现时现事，它崇尚将事情做好，强调现实性。

纵观城市规划中的许多原理并不是完全用理论探讨出来的，它是在解决实际问题的过程中认识到问题，再去指导实践的过程中得到提升的。西方城市规划思想与理论的演化过程也正是游移于理想、理性、实用之间的，三者不能割舍，要作为一个整体来考虑。正如格迪斯（P.Geddes）所说：“规划的本质就是整体考虑，宏观上相互调节和调控，它的基础是关心人，它的方法就是寻找各种合适的途径。”^[1]

20 世纪，新城建设一直被认为是应对大城市快速增长，尤其是大城市蔓延增长的主要途径：它因为解决大城市的发展问题而诞生，也因为与大城市的密切联系而发展。

我国在近现代城市建设的发展历程中，进行了很多新城市和新市区的规划与建设，改革开放后中国新兴城市和新市区更是得到了空前的发展与崛起。

新城建设在国外也早有经验可循。英国是世界新城运动的先驱，从 19 世纪末霍华德的“田园城市”作为新城思想的萌芽，到 20 世纪初西方大城市的“卫星城”理论的深化完善，再到 20 世纪中影响全球的“新城运动”的实践，这些经验证明，新城建设经历了类型由少到多，规模由小到大，功能由单一到综合，结构由简单到复杂的变化，新城建设的目的也从最初疏散大城市的产业和人口演变为调整区域城市布局，促进区域均衡发展。

在从理论走向实践的过程中，新城建设成为一种可持续发展的自给自足的城市形态。新城在卫星城的基础上，又具备了自身供给功能，具有自我生

[1] 张京祥. 西方城市规划思想史纲 [M]. 南京: 东南大学出版社, 2005.

长能力，能为社区居民和家庭在居住产品和社区服务方面提供多元化服务。

因此我国在大力建设新城，如上海浦东新城、苏州新加坡工业园、广州珠江新城时，非常有必要借鉴国外的先进经验，正所谓他山之石可以攻玉，取其精华，去其糟粕，才能成功地在我国进行新城建设的实践。

再者，从城市规划的定义上看，城市规划是对城市的需要作出的一种反应，新的城市规划模式的出现，必然会有其重大的历史背景，如果不研究清楚各理论出现的时代背景和发展历程，盲目地借鉴搬用，也是不明智的。因此本章主要是对西方和中国近现代的城市规划理论进行梳理对比，力求探索出适合中国国情的可持续的新城建设道路。

1.3 近现代西方城市规划理论演进的源流

纵观西方城市规划的发展过程，是资本主义生产的需要促进了科学的发展以及产业革命，产业革命引起了社会经济领域的巨大变化，推动城市化进程的发展。城市化进程的加快，使得一系列的社会问题开始出现：城市人口迅速增长，引起城市的畸形发展，如建筑拥挤，居住条件恶化等；大工业的生产方式引起了城市功能结构的变化，打乱了原来的布局，城市盲目扩展又导致布局混乱；工业的发展利用大量的自然资源，对环境造成严重的污染，影响城市的面貌。因此，生态的概念很早就被提出并放在重要位置上。在探索解决城市发展问题的过程中，田园城市、邻里单元、新城运动、卫星城等理论模式都被广泛尝试过，这些理论都对当代的城市规划产生了深远影响。

在后来的一些思潮中，城市规划理论逐渐走向成熟后，也走向了多元化。多元化的思想中再次强调了生态这一全球面临的共同问题，可持续发展思想深入人心，成为当今时代的主题。

1.3.1 现代城市规划的起源（19世纪与20世纪之交）

19世纪中叶，随着城市物质资源的不断积累，西方进入了城市化的轨道，大量人口涌向城市，城市环境日益恶劣。在这个时期，工业革命一方面促进了工业和贸易的繁荣发展，另一方面因为生产方式从传统的手工业向机器大生产转型，直接导致了城市人口爆炸性地增长，人口过分向城市集中，城市蔓延超过了人们的预期。

随着城市人口的迅速增加，城市居民对美好生活的向往变得越发强烈。人们也开始意识到，有规划的设计对于一个城市的发展十分必要。一些怀有社会良知的先驱们开始质疑资本主义制度的合理性，开始思考他们心中的理

想国家与城市形态并付诸实践,进而产生了“空想社会主义”的系列理论,代表人物有莫尔、圣西门、傅立叶、欧文等。其中莫尔的“乌托邦”,期望通过对理想社会组织结构等方面的改革来改变当时他认为不合理的社会制度与形态;傅立叶提出以“法朗吉”为基本单位的社会形态,并精确计算出最佳人数;还有欧文的“新协和村”等,这些都是一种理想的构建新城的模式。有一些新城被付诸实践,虽然失败了,但这种理想的规划思想的萌芽对后来的城市规划理论的发展起了重要作用。

空想社会主义从根本上改变了传统建筑学和城市规划领域思想问题的出发点。在空想社会主义思想的影响下,霍华德提出了“田园城市”,他针对大城市所面临的拥挤、卫生等方面的问题,从整体考虑提出了一个兼有城市和乡村优点的理想城市模型。

霍华德对城乡优缺点进行分析,他追求城市和乡村的平衡,提出了用城乡一体的新社会结构形态来取代城乡分离的旧社会结构形态。田园城市的基本内容主要还是在于城市规划方面,主要可以概括为两点:一方面,城市不能太大,在占地上,农村(郊区)大于城市,比例约为5:1,在人口密度上,城乡比例约为1:10,当城市达到一定的规模后应该停止扩张,其过量部分应由邻近的另一个城市来接纳;另一方面,城市要引入“绿带”,强调在城市外围永久保留一块绿地。这是最早的一种新城建设的思想。

霍华德在工业化导致城市自然而无序生长的社会背景下,提出了田园城市理论,明确表达了“城市需要规划”的思想。他提出的关心人民利益的宗旨,标志着城市规划思想立足点发生了根本转变。田园城市理论关注生态环境,强调将生态纳入城市这一整体的系统,这对于如今的生态城市和可持续发展都具有启示意义。因为这些创造性的贡献,使他被公认为现代城市规划理论的开创者。

1.3.2 现代城市规划的形成(20世纪初至第二次世界大战前)

随着工业化社会的快速发展,到了20世纪初世界人口以及城市人口都呈几何增长的态势,这一时期是西方国家高速城市化的主要阶段。大量人口涌入城市,导致居住、工作、交通等需要以全新的形式来满足急剧膨胀的空间需求。在这种压力下,现代城市规划不得不寻求一种新的体系与方式来满足这种巨大的人口需求所造成的并不断增长的广泛压力。因此,我们说这种巨大的需求和压力是促使现代城市规划产生和发展的直接动力。在这个时期,城市规划工作者主要对现代城市规划进行了系统的理论探索。

20世纪20年代开始,现代城市规划是建立在社会改革理想和社会管理

制度变革的基础上的，但它的发展基本上是在现代建筑运动的主导下发展壮大的。

当时的规划被看作是建筑学的分支和扩展，认为城市规划就是放大到城市尺度的物质环境设计，或者是把规划看作是一门“纯科学”，把城市的问题简化为工程技术问题，而对城市规划的经济、政治内涵缺乏理解。这个时期，城市规划中的社会改革思想逐步淡出，建设和建筑的技术性内容不断被强化，城市规划也就逐步转向成为一种技术性的手段。

在面对“城市问题”上，有两种不同走向：一是勒·柯布西耶希望通过城市本身进行内部改造，使城市能够适应社会发展的需要；二是霍华德希望通过建设新的城市来解决城市尤其是大城市中所出现的种种问题。

勒·柯布西耶主要从建筑物等物质要素的重新布局来构想城市的未来发展，倡导集中主义，采用技术手段建造大量高层建筑来提高密度和建立高效率的城市交通系统以保证有空旷地，以及充足的阳光和绿化。

他的设想是基于对现代城市规划的一些基本问题进行的思考，通过逐步的探索形成了理性功能主义的城市规划思想。

勒·柯布西耶对于“机械美学”思想体系和“功能主义”思想体系的形成与发展具有决定性的作用。他主张城市规划向前看，但否定传统的装饰和含情脉脉的空间美，认为最代表未来的是机械的美。勒·柯布西耶的主要思想与霍华德的通过分散主义手法来解决城市病的主导思想不同，他承认和面对大城市的现实问题，但并不反对大城市聚集效应和现代化的技术力量，主张运用全新的规划和建筑方式来改造城市，他的设想被称为“集中主义城市”。

由勒·柯布西耶起草的《雅典宪章》是现代城市规划历程上的一个里程碑。《雅典宪章》中提出的功能分区的思想是有着极其重要和深远意义的。它对传统的城市规划思想和方法进行了重大的改革，突破了过去城市规划中追求平面构图与空间气氛效果的形式主义局限，引导现代城市规划向科学方面发展迈出了重要一步。《雅典宪章》运用理性主义的思想方法，从对城市整体的分析入手，提出对各项活动及其用地问题的具体建议，将城市中已分解的若干部分重新整合在一起，找出功能分区之间的内在联系。但《雅典宪章》并没有能够有效地解决现代城市的问题，根源也在于它对理性的过分强调。

勒·柯布西耶主持规划设计的印度昌迪加尔的实践充分体现了他的机械主义与形式主义思想，他的这种思想在第二次世界大战后被西方国家以及发展中国家广泛采用。勒·柯布西耶的设计也具有强烈的社会主义色彩，他强调的规划粗野主义与发展中国家的低成本预算吻合，容易被接受，但在后来的

发展中,发现这种机械主义缺乏生气,其中心虽然规模庞大,但构思和布局过于生硬机械,过大的空间尺度让人觉得单调空旷,毫无亲切感,缺乏人情味。

这个时期另一位对现代城市规划影响深远的代表人物是赖特,他的思想体现的是与霍华德相类似的分散主义思想。

赖特反对大城市的聚集与专制,追求土地和资本的平民化,强调回归自然。因此,他提出了一种完全分散的低密度的城市形态——广亩城市,事实上这只是一富人的生活形态的反映。他追求让道路系统遍布广阔的田野和乡村,使每个人可以在 10 ~ 20km 范围内工作、消费、娱乐。广亩城市被看作是欧美中产阶级郊区化运动的根源。

赖特和勒·柯布西耶分别代表了城市分散主义和集中主义,这两种思想都存在一定的偏执性,由伊利尔·沙里宁提出的“有机疏散”则是两者的折中。

沙里宁分析了现代城市发展中出现的各种衰败原因,为缓解城市机能过于集中所产生的弊病,探寻改造的方法,期望使城市逐步恢复合理的秩序,认为城市发展也应该像大自然一样是一种有机的发展,从而提出了有机疏散思想。

“有机疏散”认为城市作为一个机体,它的内部秩序实际上是和有生命的机体内部秩序相一致的。如果机体中的部分秩序遭到破坏,将导致整个机体的瘫痪和坏死。为了使城市免趋衰败,必须对城市从形体上和精神上全面更新,不能听任城市凝聚成乱七八糟的块体,而是要按照机体的功能要求,把城市的人口和就业岗位分散到可合理发展的非中心的地域。有机疏散论认为没有理由把重工业布置在城市中心,轻工业也应该疏散出去。

有机疏散论在第二次世界大战后对欧美各国建设卫星城,改建旧城,以至大城市向城郊疏散扩展的过程中有重要影响。20 世纪 70 年代以来,有些发达国家城市过度疏散、扩张,又产生了能源消耗增多和旧城中心衰退等新问题。

霍华德的田园城市,把城市分为 5000 居民左右的“区”,每个区包括了地方性的商店、学校和其他服务设施,可以认为这是产生社区、邻里单位思想的萌芽。在现代主义运动的大潮中,美国规划师克拉伦斯·佩里(Clarence Perry)提出了“邻里单位”的概念,以邻里单位为细胞来组织居住区,其目的是要在汽车交通发达的情况下,创造一个适合于居民生活的、舒适安全的和设施完善的居住社区环境。邻里单元理论包括 6 个要点:①根据学校确定邻里的规模;②过境交通大道布置在四周形成边界;③邻里公共空间;④邻里中央位置布置公共设施;⑤交通枢纽地带集中布置邻里商业服务;⑥不与外部