

建筑规划·设计译丛



# 城市再开发

● 编辑委员长

谷口 汎邦

● 编辑主任

伊达 美德

● 执笔委员

志水 英树

岩冈 文彦

曾原厚之助

越野 圭子

● 翻译

马俊

中国建筑工业出版社

建筑规划·设计译丛

# 城市再开发

---

● 编辑委员长  
谷口 汎邦

● 编辑主任  
伊达 美德

● 执笔委员  
志水 英树  
岩冈 文彦  
曾原厚之助  
越野 圭子

● 翻译  
马俊



中国建筑工业出版社

著作权合同登记图字: 01-2002-3932 号

**图书在版编目 ( C I P ) 数据**

城市再开发 / (日) 谷口汎邦著; 马俊译. —北京:  
中国建筑工业出版社, 2003  
(建筑规划·设计译丛)  
ISBN 7-112-05852-X

I. 城… II. ①谷…②马… III. 城市建设—研究  
IV. TU984

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2003) 第 040138 号

**责任编辑: 白玉美 郭洪兰**

TOSHI SAIKAIHATSU (Kenchiku Keikaku Sekkei Series 32)  
Copyright © 1992 by DATE Yoshinori  
Chinese translation rights arranged with Ichigaya Publishing Co., Ltd., Tokyo  
Through Japan UNI Agency, Inc., Tokyo

本书由日本市谷出版社授权翻译出版

**建筑规划·设计译丛**

**城市再开发**

〔日〕谷口汎邦 著

马俊 译

\*

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

北京建筑工业印刷厂印刷

\*

开本: 880 × 1230 毫米 1/16 印张: 11 字数: 420 千字

2003 年 9 月第一版 2003 年 9 月第一次印刷

定价: 35.00 元

ISBN 7-112-05852-X

TU · 5142 (11491)

**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)

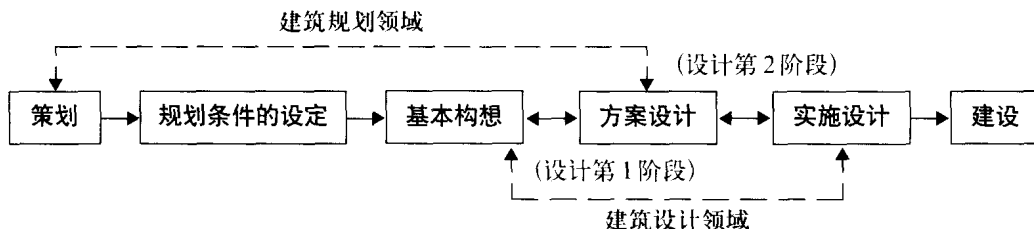
本社网址: <http://www.china-abp.com.cn>

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

# 序 言

## 1 规划、设计的方法

建筑具有复杂的功能、表现出多种不同的形态。进行建筑规划与设计的创作过程，一般是按照如下程序进行的。



在这一设计程序之中，策划是要将包括建筑的主要使用功能在内的，建筑最基本的作用和目的，作为规划设计的目标明确下来。过去，这一阶段的内容主要是由建设方提出的，但最近在前期策划阶段，由设计人员参与以追求某种理想的情况逐渐多了起来。建筑的功能确定以后，在进行设计之前还要对各种规划设计条件进行梳理和检讨，其中既包括与建筑相关的社会经济背景、用地条件，也包括从使用者角度出发的社会需求和物理、心理需求。此外，还应该包括建筑技术条件等等。

这些条件并没有明确的主次之分，在不同的场合，各种条件相互矛盾的情况也不少。将这些条件作为设计目标，“如何进行选择、分析、评价这些应该优先考虑的条件”的过程就是规划设计条件的确认。此后，将这些条件综合在一起，形成具体的建筑形态，则是建筑设计的第一步基本构想和方案设计(将土地利用规划、外部环境规划、各层平面设计、剖面设计、立面设计等图纸化)。当然，方案设计是与基本构想连在一起的。作为建筑设计的第1阶段，方案设计与基本构想之间存在相互调整补充，而建筑设计的第2阶段则是与实施设计相联动的。

建筑规划与建筑设计具有这种交错重叠进行的特征。对于已建成的建筑的评价，即便说是依赖于这种基本规划与方案设计所具有的高度计划性和高设计密度也并不过分。

## 2 丛书编著的目的

这套《建筑规划·设计丛书》的编辑有两个意图。其一是展现建筑规划的推进方法，使以各种建筑物为对象的建筑规划基础知识的学习变得容易理解。在本丛书中，作为建筑设计前提的各种规划条件下，将最基本的主要内容加以一一列举，并希望将其内容提升到建筑规划学的高度来加以重视。

其二是为了学习设计的第1阶段建筑规划而策划的。以建筑学专业的初学者，以及想要学习设计制图的人为对象，为了能够给他们提供以建筑规划的基础知识作为根据的基本构想

上的训练,尝试着提供多种多样的信息。大学和建筑专科学校出了设计题目之后,从收集资料到整理、设计成图的学习过程,就是这里所指的方案设计(基本构想)阶段。因此,本丛书将有助于建筑设计基础知识的学习和设计思维方法的训练,并可充分地加以灵活运用。

### ③ 内容和目标

本丛书的内容主要是为了希望取得注册建筑师资格的人的需要,对于建筑规划和建筑设计制图具有很大的帮助。我认为在知识获得上下功夫就能得到正确的判断(智慧),在技术上集中精力则会增进技巧,由此而完成建筑设计。

此外,本丛书为了提高建筑设计的一般素养,还另外编撰了一些汇集最新信息的专集,如果本丛书能够对综合性的知识和技术训练有所裨益的话,丛书的编者们都会为此而感到高兴。

### ④ 编辑与作者

本丛书的整体策划和组织工作由编辑委员会负责,各分册的作者都经过了编辑委员会的严格挑选,而且还特地邀请了从事设计和策划的专家参加,请他们以容易理解的方式介绍有关方面的最新信息。

### ⑤ 致谢

本丛书各册中所刊载的最新的资料及信息,都是通过众多参与者的协助和支持才得以完成的。在此,对全体参加本丛书编辑工作的人员致以衷心的感谢!

谷口汎邦

#### ◇ 编辑委员会 ◇ (1996年10月1日)

〔编辑委员长〕 谷口 汎邦 (武藏工业大学教授,东京工业大学名誉教授)

〔编辑委员〕 荻野郁太郎 (KI咨询株式会社常务董事,石本建筑事务所)

(按日文字母顺序排列) 志水 英树 (东京理科大学 教授)

白滨 谦一 (神奈川大学 教授)

仙田 满 (东京工业大学 教授)

高木 千朗 (神奈川大学 副教授)

藤井 修二 (东京工业大学 教授)

藤江 澄夫 (清水建设 常务董事 设计本部部长)

|        |                       |                         |
|--------|-----------------------|-------------------------|
| 〔专门委员〕 | 天野 克也 (武藏工业大学 副教授)    | 服部 纪和 (竹中工务店 董事 设计负责人)  |
|        | 有田 桂吉 (石本建筑事务所 常务董事)  | 三栖 邦博 (日建设计 董事 东京本社副代表) |
|        | 小泉 信一 (太平工程株式会社 常务顾问) | 无漏田芳信 (福山大学 教授)         |
|        | 佐佐木雄二 (芦原建筑设计研究所 部长)  | 森保 洋之 (广岛工业大学 教授)       |
|        | 铃木歌治郎 (鹿岛建设市场部 部长)    | 山口 胜巳 (武藏工业大学 专职讲师)     |
|        | 伊达 美德 (伊达策划文化研究所 所长)  |                         |

# 《城市再开发》前言

## 1. 城市再开发的现状和未来

在城市基础设施的建设还处在落后的状态下，日本就出现了人口向大城市的涌进和城市土地价格的上涨，拖延了城市环境的改造。人口向大城市的涌进，另一方面也形成了使地方城市的经济活力衰弱的原因。

在这样的时代背景之下，人们已经认识到，要再生和创造出符合现代产业结构和生活环境多样化的城市环境，关键是在建设新城市的同时，还要改造已有的城市建成区。

于是，“城市再开发”就登上了城市改造的表演舞台。城市再开发不仅能再生城市功能，同时还有产生城市新价值的作用。创造美好的城市景观，也是城市再开发的重大任务。

建造建筑物只不过是“城市再开发”过程中的一个中间阶段。从探索该“城市”的未来形象开始，如何使用已建成的建筑物等设施，也是一项重要的工作。

城市再开发涉及到软件和硬件两个方面，而且要充分地利用该地区的特点，而这样的工作将要留给下一个时代去完成。

## 2. 本书的特征

本书的简要构成框架是：城市再开发的意义→城市规划的方法→建筑策划的方法→实例集。

城市再开发的设计同事先把建筑用地和建筑功能都固定下来的一般建筑设计不同，而是在原有的城区当中，伴随着城市框架的变更，从城市规划到建筑的设计，包括道路、公园、建筑用地、建筑等所有构成城市的要素都将会成为设计的对象。建筑师不一定要设计这些所有的城市构成要素，但是，建筑师如果不能统揽这些所有的城市构成要素，就不能进行城市再开发的建筑设计。

本书将要介绍的主要内容，是从事城市再开发的建筑师理应掌握的基础性知识，按照城市再开发的工作程序，介绍建筑师的应对方法，至少是应知应会的城市规划和公共设施的基本知识，然后再按照城市再开发所特有的复合建筑设计方法，依次进行论述。当然，不按这个顺序阅读也可以，无论是从什么地方开始阅读，都会有益处，而且还可以当作百科词典来使用，这是本书的编著特点。

无论是建筑师还是立足于推进城市再开发地位的协助建筑师工作的行政管理人员、策划人、协调人、开发商等，对于这些有业务能力的人们来说，为让他们掌握城市再开发的基础知识，本书的内容也值得参考。

希望他们充分地学会城市规划和建筑设计两个领域的知识。

### 3. 关于执笔者

无论是正文还是实例，本书执笔者都是在从事着城市再开发的实际业务，他们都熟知城市再开发的现实和未来，他们是城市规划或者建筑策划的研究和技术人员。

### 4. 关于实例

由于篇幅的关系，实例仅选用了10例。选定实例的标准为大城市及地方城市有布局内容特色、出色的城市景观，而且是走在时代前面的前驱实例，所以，有关城市再开发的所有领域的内容都被收入了进来。

在本书编写之际，承蒙众多专家的建议和各方面有关单位提供的宝贵资料等鼎力支持，在此深表谢意。

伊达 美德

1992年4月

### 关于补充修改版的编写

涉及城市再开发的各种法律和制度，每年都会有变化，所以，在本书的每次加印时都要补充被修改的部分，把最新的内容加进去。

1996年10月

#### ◇执笔委员◇

【主 任】 伊达 美德 （伊达策划文化研究所）

【委 员】 志水 英树 （东京理科大学教授）

岩冈 文彦 （pu协调系统）

曾原 厚之助 （R·I·A）

越野 圭子 （普拉奈特）

【实例执笔】（按实例编排顺序排列）

木村 光宏 （住宅·都市整备公团） 田边 博敏 （日建设计）

冈田 荣二 （日本设计） 村田 秀彦 （R·I·A）

梅泽 隆 （R·I·A） 砂金 宏和 （R·I·A）

高泽 礼志 （城市联盟） 谷 明彦 （创建人间环境研究所）

#### ◇资料提供◇

R·I·A 梓设计 城市联盟 住宅·都市整备公团 柴田正昭再开发事务所 清水建设  
日建设计 日本设计 山宜设计 山下设计 横须贺市

## 建筑规划·设计译丛

- 集合住宅小区
- 多层集合住宅
- 高层·超高层集合住宅
- 住宅 I
- 住宅 II
- 办公楼
- 超高层办公楼
- 宾馆·旅馆
- 商业设施
- 建筑外部空间
- 城市再开发

◇执笔委员◇

[主 任] 伊达 美德 (伊达策划文化研究所)

[委 员] 志水 英树 (东京理科大学教授)

岩冈 文彦 (pu 协调系统)

曾原 厚之助 (R · I · A)

越野 圭子 (普拉奈特)

[实例执笔] (按实例编排顺序排列)

木村 光宏 (住宅 · 都市整備公团)

田边 博敏 (日建设计)

冈田 荣二 (日本设计)

村田 秀彦 (R · I · A)

梅泽 隆 (R · I · A)

砂金 宏和 (R · I · A)

高泽 礼志 (城市联盟)

谷 明彦 (创建人间环境研究所)

# 目 录

## 概 论

### 第 1 章

#### 城市再开发的建筑策划及设计的思想和任务

|                             |    |
|-----------------------------|----|
| 1.1 城市再开发的概念                | 6  |
| 1 本书中涉及的城市再开发的范围            | 6  |
| 2 城市再开发的基本定义                | 7  |
| 3 城市再开发的任务                  | 7  |
| 1.2 城市再开发的程序和建筑策划的动向        | 12 |
| 1 酝酿                        | 12 |
| 2 发起(1976 年)                | 12 |
| 3 摸索(1976~1978 年)           | 13 |
| 4 总体规划(1982 年)              | 14 |
| 5 再开发工程的推进计划(1984 年)        | 15 |
| 6 初步设计(1985 年)              | 15 |
| 7 施工图设计                     | 16 |
| 1.3 城市再开发的建筑策划及设计的特征和建筑师的任务 | 17 |
| 1 对公共性的认识                   | 17 |
| 2 对多重复合的适应                  | 19 |
| 3 对决定过程的参与                  | 20 |

### 第 2 章

#### 城市规划的规划及设计方法

|                     |    |
|---------------------|----|
| 2.1 城市再开发和城市设计      | 24 |
| 1 区域的环境和景观          | 24 |
| 2 适应周边环境            | 25 |
| 3 充分利用地区的历史性空间和传统活动 | 28 |
| 4 恢复人居环境            | 29 |
| 5 公共空间网络            | 31 |
| 6 区域环境和景观的管理        | 32 |
| 7 标准化设计             | 34 |
| 2.2 城市再开发的整体形象把握    | 36 |
| 1 用建筑师的观点看项目整体      | 36 |
| 2 信息的收集和整理          | 37 |

|                       |    |
|-----------------------|----|
| 2.3 城市再开发中的公共设施的规划与设计 | 39 |
| 1 道路                  | 39 |
| 2 站前广场                | 43 |
| 3 步行街道系统              | 46 |
| 4 公园                  | 48 |
| 5 滨水空间                | 51 |
| 6 铁路车站                | 53 |
| 7 停车场和自行车存放处          | 55 |

|                        |    |
|------------------------|----|
| 2.4 城市再开发的相关制度和建筑策划与设计 | 57 |
| 1 城区再开发项目              | 57 |
| 2 再开发地区计划              | 61 |
| 3 高度利用地区               | 64 |
| 4 特定街区                 | 65 |
| 5 综合设计制度               | 67 |
| 6 连片建筑用地的认定            | 69 |

|              |    |
|--------------|----|
| 2.5 城市设备的计划  | 70 |
| 1 对城市设备的考虑方法 | 70 |
| 2 上下水道设施的计划  | 70 |
| 3 能源设施的计划    | 73 |
| 4 垃圾处理设施     | 78 |
| 5 信息通讯设施的计划  | 79 |
| 6 公共设施共同沟    | 80 |

### 第 3 章

#### 复合建筑的规划及设计方法

|                    |    |
|--------------------|----|
| 3.1 建筑设施的组合布置      | 82 |
| 1 按功能组合条件布置设施      | 82 |
| 2 按使用方式决定设施配置      | 84 |
| 3 按建筑设施形态决定配置      | 85 |
| 4 按环境和景观决定设施配置     | 86 |
| 5 按建筑功能的不同配置       | 87 |
| 3.2 建筑设施规模的确定      | 89 |
| 1 根据功能的必要性决定设施规模   | 89 |
| 2 根据法规决定设施规模       | 89 |
| 3 根据项目的核算经济性决定设施规模 | 91 |
| 4 根据地区的状况决定设施规模    | 91 |

|                        |     |
|------------------------|-----|
| 3.3 所属权利关系的分配          | 92  |
| 1 土地的权利分配              | 92  |
| 2 建筑物的权利分配             | 94  |
| 3 区分所有权的建筑设计方法         | 96  |
| 3.4 连接复合功能的空间设计方法      | 98  |
| 1 连接功能的公共空间            | 98  |
| 2 作为外部空间的公共空间          | 99  |
| 3 连接内外空间的公共空间          | 102 |
| 4 内部空间的公共空间            | 108 |
| 3.5 城市再开发中的建筑设备计划及设计要点 | 111 |
| 1 再开发建筑的设备计划基本概念       | 111 |
| 2 给排水设备计划              | 111 |
| 3 空调设备计划               | 113 |
| 4 电气设备计划               | 114 |
| 5 中央监控和自动控制            | 115 |
| 6 布局设计                 | 115 |
| 7 节能                   | 117 |
| 8 防灾设备                 | 118 |

## 第4章

### 城市再开发建筑实例

|              |     |
|--------------|-----|
| 西国分寺车站周边地区   | 120 |
| 千叶市中心地区      | 124 |
| 成增车站北口地区     | 128 |
| 金泽市香林坊地区     | 132 |
| 横须贺市汐入车站站前地区 | 136 |
| 品川区天王洲地区     | 140 |
| 布罗得盖特车站改造    | 147 |
| 科隆梅地亚公园      | 151 |
| 世界广场         | 157 |
| 查尔斯顿·海军造船厂   | 161 |

# 概 论

(执笔 志水 英树)

本书的目的是要尽量具体地从建筑师的立场阐述日本城市再开发工程的内容和过程。

本来,大部分城市开发都是从来没有中断的城市再开发的反复过程,但在本书中则主要提出了法定再开发工程,这是因为法定再开发工程,具有日本城市开发的各种典型课题。虽然没有必要再去提日本的再开发工程所经历过的特殊性历史变迁,但在进入正文之前,先了解一下美国的再开发工程的经过,对于考虑日本再开发工程的特殊性是有好处的。

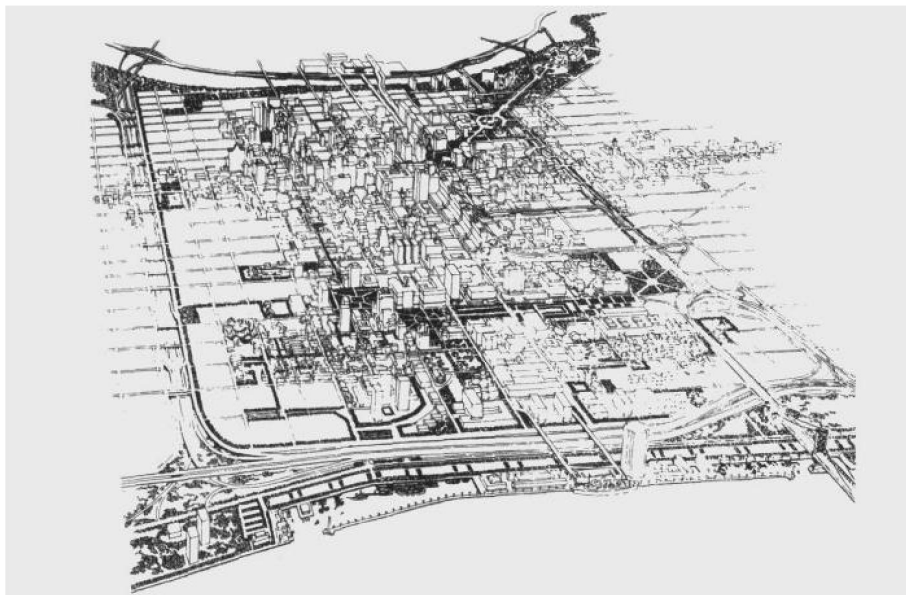
在20世纪60年代,特别是在约翰逊总统时代,在“GREAT SOCIETY”的宣传口号下开展的美国再开发工程,寄托了如下三大梦想。

第一,对于地方行政自治单位的经济和财政方面的专家来说,在这里看到了设法使当时日益恶化的城市财政出现好转的可能性。简单地讲,就是因为纳税能力高的白人中产阶级流向了郊外,低收入的少部分人又大量地流入到城市,他们不仅纳税能力低,而且还成为公共服务行业支出大幅度增加的原因。由于城市中心地区的荒废,原本在财政上独立性很强的自治单位也濒于破产状态。这时,需要通过中央政府采取强有力的财政维持措施,利用再开发事业,期待着已经迁出的中产阶级再返回到城市中心地区。必须运用

当时已经达到顶点的美国经济力量,以消除这个最使人头疼部分。城市中的再开发是在达到了一定的标准的地区,通过强制手段征收土地之后,拆除建筑物,把土地尽量低价卖给市政府认为提出最好方案的民间开发商的一个系统工程。这时,当然是由市政府负担差额部分,但工程核算不是按个别的工程项目保持平衡,而是站在长期发展的立场上,通过城市中心地区的经济复活,恢复以往的繁荣,谋取市政税收的增加。

第二,社会学者感到在这个再开发工程中,将可能会有很多不同种族的人和睦相处,形成共同生活的新的理想社会。众所周知,美国城市问题的关键所在,最终还是种族问题。当时的美国不仅仅是在经济上达到了顶点,而且还有一个非常强烈的意识:为了在全世界的民主国家范围内取得真正的领导地位,首先必须解决好本国的种族问题。在这个意义上,自然就会感觉到走向理想社会的第一步,就是要拆除城市中心地区的破旧贫民窟,恢复城市中心地区的经济活力。

第三,对于建筑师来说,值得高兴的是在这个再开发工程上,第一次感觉到了一种新的可能性,也就是把单个的建筑物,从单个的设计中解脱出来,从而能够综合性地设计出一个区域的总体规划。美国的建筑师长期有一种自卑感,感到自己国家的城市与欧洲



图序1 费城的再开发计划图(摘自 CENTER CITY TOUR)

诸多城市相比,总是给人以丑陋、低级庸俗的感觉。作为单体建筑物,虽然创造出了很多优秀的作品,但作为城市空间还没有优秀的作品。在构思上,详细地阐述了要从这种自卑中解放出来,要在自己的国土上建设出新的理想形象。

如上所述,在集中了各领域专家所描述的各自梦想之后,在20世纪60年代,在约翰逊总统的领导下,美国的城市再开发工程达到了最高潮。当时,对于正在逐步推进的越南战争,约翰逊总统也没有因为随遇而安的时代而在“选择大炮,还是奶酪”上犹豫,而是毅然地宣布“大炮奶酪都要”。

美国的再开发工程始于1949年制定的住宅法(THE HOUSING ACT OF 1949)。

当时的再开发工程就是直接改造贫民区(Slum Clearance),拆除不良住宅,把在原址上建设公共住宅作为惟一的方法。当时流传于再开发工程底层的理论根据是,只要拆掉城市的最坏的不良住宅,建设起新的公共住宅,该地区就可以作为“善之岛”给周边地区带来好的影响,还可以防止周边地区的贫穷化。但事与愿违,很多被赶出该地区的人,扩展到了周边的地区,贫民地区反而越来越扩大,已经建好的公共住宅也被吞并,成为日益扩大的贫民街的一部分。这样的改建被称为“FEDERAL BULDOZER”,受到了强烈的反驳与指责。

为了从这种恶劣的处境中摆脱出来,就要抛弃眼光短浅的拆除一个地区的不良住宅和建设公共住宅的

战术,而被迫转向综合性的一体化计划,即不仅要有居住设施,还要有教育、卫生和福利设施。

1954年,通过修改住宅法,大幅度地扩大了再开发工程的项目内容,特别是把城市中心地区的商业设施和公共设施都作为再开发工程的改造对象。在1954年的住宅法中规定,在申请所有再开发工程时,各城市都要把制定总体规划和实施计划作为必须条件。这就使美国的诸多城市,在20世纪60年代初期争先恐后地制定了综合性计划。

在美国的城市当中,费城和波士顿都是历史最悠久的城市,因此也是最需要进行再开发的城市。他们在1960年率先制定了综合计划。通过这项综合计划的制定,各地区的再开发计划就可以有望超出单一效果而达致综合效果了。这样一来,市内各地区的再开发计划就不再停留在单一的效果上,而是在相互关连的过程中引出了综合性的效果,这就是制定综合计划的目的。于是,这种强调综合性的计划,在约翰逊总统的领导下达到了最高潮。

然而,在越南战争越来越陷入泥潭,在政权移交给了尼克松之后,政府的再开发政策也开始发生了变化。长期的、综合性的、大规模地扩大了再开发战线同越南战争战线的发展趋式正好相反,不得不缩小了。也就是新政策要求后来的再开发计划都必须满足以下两个条件,否则不予批准。一是为低收入者开发的住宅。二是为失业者或者准失业者(即虽在从业,但收入不能维持一定的生活水平)提供新的就业机会的



图序2 旧金山的再开发·金门大道中心及恩巴卡德罗中心

开发工程。为了满足以上两个条件，全美国的各城市都对原来的综合计划进行了全面的再讨论研究，改写了原有的实行计划。

这项政策的转变，乍一看给人的感觉似乎还是1954年住宅法以前的做法，可以说是在朝着再开发初期走回头路。但是，初期的贫民区改造是在物质上拆掉市中心地区最坏建筑的直接方法，与之相比，后来采取的方法，在关键内容上则是完全不同。

前面已经谈过，单纯的拆除最坏部分，反而会促使患部扩大，使事态越来越坏。新的方法可以说是封锁贫民区的作战方法。也就是在已经完全贫民化地区和尚未贫民化地区之间的交界处，对现在正在贫民化的地区进行再开发，要先制止住贫民化的发展。对于已经贫民化的最坏部分，不能采取单纯的物理疗法，而要以教育计划为主体，以长期计划为基础，考虑更加人性化的政策，同时采取紧急措施，以制止贫民化的扩大为目标。这里所说的贫穷化正在进行的地区，在一切意义上都是指混合地区。

第一是人种的混合。在美国的贫民化，可以说是有色人种进入了白人地区，这样讲一点也不为过。这个人种的混合是指当地人在经济上、教育上、宗教上、文化上以及其他所有意义上的社会混合，其结果就变成了不良住宅化的混合地区。在最贫穷的部分，住宅不良化的程度都是最差的，惟一的解决办法就是用推土机把不良住宅全部拆除掉。但是，这种过渡的地区，由于所有的事态都是过渡的、混合的，所以，应该采用的再开发的方法，需要根据每一户的情况，分别制定出更细致的计划。在此，把住宅状态分为下面三种，分别采用各自不同的相应对策。

第一、迄今为止，改造对象已经成为最坏的状态，只有拆毁，没有其他解救的方法时。

第二、虽然主要结构(特别是石砌结构，或者是砖砌结构的墙体)还很健全，但木结构的屋顶、地板、窗框或热水供应等其他设备都已老化，虽然没有必要改造，但修复工程量相当大时，所采用的方法叫作房屋翻新(REHABILITATION)。

第三种方法是轻微的修复或不需要修复，称作保存(CONSERVATION)方法，以保全现状为目的。

以上，除改造之外，又新加进了房屋翻新和保存，把三种方法搭配起来使用，在贫穷化的所有阶段都混杂在一起的地区，要逐户研究其不良化程度，再决定适用哪一种方法。特别是房屋翻新时，常常是翻新工程的费用比在原址上新建工程的费用还要昂贵。尽管如此，在以下条件下仍可不进行房屋改造，而采用房屋翻新的方法。

第一是房屋属历史遗产，要尽量把石砌结构和砖砌结构的建筑保存下来。这是从反省的角度而作出的思考，因为在拆除旧建筑的原址上建起新的公共住宅完全没有意义，不能为城市的新景观做出任何贡献。原有的老街景所具有的强有力的魅力就是能够表现出历史的连续性。这种建筑不次于欧洲的沿街建筑，如果同前面提到的建筑师的创作冲动相比较，就非常有意思。

作为第二个理由，较之保护建筑实体连续性更为重要的，实际上是确保居住的社会连续性。即在拆掉旧建筑的原址上建起的新的公共住宅，住进去的居民几乎都不是原来的居民，原来的历史连续性或与周边居民的社会连续性就完全被切断了。要重新考虑



图序3 纽约·曼哈顿地区的住宅型再开发



图序4 波士顿·北端地区的修复型再开发

这一点，就不是破坏而是要完善城市原有的实体的、社会的结构。由于是过渡性的，所以，如果把相对稳定保持人种平衡的地区放任不管，就只会不断地出现恶化。采用房屋翻新和保存的方法，就是要原封不动地稳定住这种过渡的、相对稳定的状况。通过这种方法，就不会改变原有的人际关系，不会改换居民住户，可以原地激活经济。

如上所述，美国的再开发工程是从单纯的硬件作法开始，进一步朝着组合软件作法的综合性作法发展成熟起来的，最终在20世纪80年代结出了丰硕的成

果。对其具体的成果将另作介绍，但了解一下前面所说的发展过程，对今天取得巨大成果的背景的认识也是很有意义的。

美国的城市再开发问题的根源在于种族问题，而日本的城市再开发问题的根源则是土地问题。这是经常被指出的问题关键。虽然两者都把各自的问题作为根源，但城市中心部分的城市环境超出了单纯对在功能上的满足，市民在日常生活当中，把愉悦和自豪作为可以共有的空间，问题的性质在于期望有更高的完善，在这一点上两地则是共同的。



图序5 欧洲用混合方法改建城市中心  
(摘自荷兰·乌得勒支市·霍夫卡他利努开发手册)

# 第 1 章

## 城市再开发的建筑策划及设计的思想和任务

执笔

伊达 美德 (1·1, 1·3)

岩冈 文彦 (1·2)

越野 圭子 (1·3)

|     |                                   |    |
|-----|-----------------------------------|----|
| 1·1 | 城市再开发的概念 .....                    | 6  |
| 1·2 | 城市再开发的程序和<br>建筑策划的动向 .....        | 12 |
| 1·3 | 城市再开发的建筑策划及设计的<br>特征和建筑师的任务 ..... | 17 |

## 1.1

## 城市再开发的概念

## 1.1.1 本书中涉及的城市再开发的范围

## (1) 城市的重点是公共设施和复合建筑

一般所说的城市再开发,包括改建旧的建筑物、修复历史建筑再利用、修建商业街步行道、在城市中修建道路和广场或公园等,但由于涉及的范围过大,所以,本书在原则上选用了符合下列条件的内容,换句话说,就是以狭义的城市再开发,限定在典型的开发内容上。

- ① 构成城市重点的重要项目的开发。
- ② 把构成城市的各种功能复合起来。
- ③ 把公共设施和建筑群复合起来。

本书将对这样的城市再开发中的建筑、建筑用地、外部空间、相关的广场、道路、公园等公共设施以及城市景观的形成,对这些策划及设计的思想和操作方法,将尽量依据实例进行阐述,提示出基础性的资料。

关于符合商业设施和公寓等诸项功能的建筑策划和设计方法,请参照本系列丛书中的其他各卷。

因为再开发建筑是把建筑的各种功能经过复杂的组合、混合、复合之后完成的商业设施和居住建筑,所以

本文将介绍如何把这些功能组合起来和建筑群在城市中的应有状态。

## (2) 城市再开发和建筑师

城市再开发是将人们为了居住和工作而花费很长时间开发建设出来的城市的一部分(或者全部)再次进行改造的工程项目。

改造城市的原因就是要对改造之前的旧城市,使其经过改造之后使用更方便,也就是当城市功能已经不适合当今的时代需要时,或在自然灾害中受过破坏时,而且通过小规模修复工程不能再生利用时所进行的改造工作。

城市再开发的工作要从城市规划开始,包括公共设施和建筑的设计监理,直到建设事业的运营等一系列的多方面的内容。建筑师在规划中占有不可忽略的地位,作为再开发协调人和不动产鉴定师等众多专家当中的一员,要参与到规划工作中去。

本书的中心思想将围绕着从事城市再开发的建筑师的“建筑的”策划·设计进行阐述。因此,没有直接接



图1.1 东京都港区赤坂·六本木再开发地区的再开发前的状况