

城市土地使用规划

(原著第五版)

[美] 菲利普·伯克 戴维·戈德沙克 编著
爱德华·凯泽 丹尼尔·罗德里格斯

吴志强译制组 译

中国建筑工程出版社

城市土地使用规划

(原著第五版)



[美] 菲利普
爱德华

沙克
德里格斯 编著

吴志强译制组 译

中国建筑工程出版社

著作权合同登记图字: 01-2007-1385 号

图书在版编目 (CIP) 数据

城市土地使用规划 (原著第五版) / (美) 伯克等编著; 吴志强译制组译.
北京: 中国建筑工业出版社, 2009
ISBN 978-7-112-11100-8

I . 城… II . ①伯…②吴… III . ①城市 - 土地利用 - 研究②城市 - 土地
规划 - 研究 IV . F293.2

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2009) 第 112342 号

Urban Land Use Planning

© 2006 by the Board of Trustees of the University of Illinois of the University of Illinois

Reprinted by arrangement with the University of Illinois Press

Simplified Chinese copyright China Architecture & Building Press

Graphic images used on the cover and part and chapter opener pages are reprinted with permission
from Michael Morrissey and the New Haven plan: Duany Plater-Zyberk and Company.

Godschalk, David R. "Land Use Planning Challenges", and Figure 1, p.6; Figure 2, p.9; and
Figure 3, p.10 are reprinted with permission from the Journal of the American Planning Association,
copyright winter2004 by the American Planning Association.

Translation copy right © 2009 China Architecture & Building Press

本书由美国伊利诺伊大学出版社授权翻译出版

责任编辑: 徐 纺 率 琦

责任设计: 郑秋菊

责任校对: 梁珊珊 关 健

城市土地使用规划

(原著第五版)

[美] 菲利普 · 伯克 戴维 · 戈德沙克 编著
爱德华 · 凯泽 丹尼尔 · 罗德里格斯
吴志强译制组 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

北京方嘉彩色印刷有限责任公司印刷

*

开本: 850×1168 毫米 1/16 印张: 27³/₄ 字数: 800 千字

2009 年 8 月第一版 2009 年 8 月第一次印刷

定价: 98.00 元

ISBN 978-7-112-11100-8

(18355)

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)

译者序

各 发达国家都有自己的城市规划理论和操作规范的核心著作，这其中，《城市土地使用规划》（Urban Land Use Planning）出版时间较早，时间跨度大，再版连续性强，具有广泛的国际影响，在西方国家被誉为“规划界的‘圣经’”。如同我国城市规划学科的核心教材《城市规划原理》一样，《城市土地使用规划》也是美国城市规划教育使用的基本教材，对早年中国《城市规划原理》的诞生也产生了直接的影响。

我有幸读到这本书是在1982年，那年李德华先生将他收藏的该书第一版交我阅读，读得非常亲切。因为能够读到这本书，我才理解了中国的《城乡规划原理》，以及《城市规划原理》内在的结构逻辑。20年后的2002年，有位博士生兴奋地从同济大学图书馆跑来跟我说，在图书馆里读到了一本重要的好书，发现很像我们的《城市规划原理》。虽然他没有发准作者姓名的音，但我已经可以告诉他作者和书名了。这本《城市土地使用规划》的确一直在默默地影响着年轻的学者，更为这些经年泡在图书馆里的年轻的博士生们感到欣慰和骄傲。

从1957年至今，《城市土地使用规划》共出了五版。这本美国主流的城市规划核心教学参考书50年的发展历程，反映了西方主流城市规划走过的思想道路。

1. 架构的第一版（1957年）ⁱ

《城市土地使用规划》的第一版架构了城市规划概念的知识总框架，是当时理解城市规划的全面的、完整的和主流的权威版本。它包含了三大部分知识。

第一部分：城市发展本身是由什么要素决定的。之下分别从经济、社会、公众利益三个方面来论述决定城市的力量，即规划城市的第一前提是懂得城市发展中的各种决定性力量，加上一章专门讨论各种力量之间是如何相互作用和协调的。

第二部分：编制城市规划的前期研究如何展开。分为五大方面加以论述：城市经济、城市就业、城市人口、城市土地使用和城市交通，此为在当时理解的城市规划编制前必须完成的专题研究内容。在此基础上，方可进入规划编制阶段。

第三部分：城市（土地使用）规划如何编制。包括了以下的编制步骤：分析、选址、空间需求和空间满足，最后落到城市（土地使用）规划的编制操作过程描述。

三大部分的关系是：决定因素 > 研究工具 > 规划编制，从研究城市土地的力量开始，探讨不同的城市空间模式，构成对城市的理解，再进入学习如何研究城市，最后落实到城市规划编制操作实践的指导，架构了一个“三步走”的逻辑推进结构。

2. 不变的第二版（1965年）ⁱⁱ

第一版出版后的第八年，《城市土地使用规划》的第二版于1965年出版，完

成的改动主要有两个方面：将第一版的第一部分，对于城市发展的决定力量的章节进行了归并，将部分内容压缩；第二部分关于“研究”的部分增大，主要是由于20世纪60年代以后计算机技术的崛起，给数据的分析增加了很多新的工具，以至于人的活动规律也可以用数学的公式来模拟了；第三部分“如何编制”基本上没变，所以说第二版是：十年基本不变。ⁱⁱⁱ

这个版本的演进折射出理性主义和机械主义对城市规划的影响，技术工具的进化使人们曾经一度具有无穷的信心和力量来面对复杂的城市问题。然而，一个事物的极盛也往往是衰落的前兆，人们很快就可以感受到1961年简·雅柯布斯给规划界带来的地震似的冲击波。

3. 革命的第三版（1979年）^{iv}

在简·雅柯布斯吹响了反对极端理性主义规划的号角后，美国的草根阶层几乎是揭竿而起、一呼百应，甚至规划从业者内部也产生了重大的分歧和争论。在这样的社会背景下，《城市土地使用规划》第三版作了重大的调整，完全称得上是对以往的“革命”。^v

第三版的第一部分增加了对城市规划本体论和效用论的理解，归纳起来可以用“政策”一个关键词概括，作者将20世纪70年代关于决策、政策的内容作为强调的新的中心工作。所以说城市规划是一门公共政策课，这也就是第三版的核心思想，也是综合了西方城市规划学科20年的争论，关于城市规划过分理性化，太少社会学的批判，关于什么是重要的什么是不重要的，这些都是第三版所带来的革命性的变化。

4. 徘徊的第四版（1995年）^{vi}

《城市土地使用规划》第四版在第三版的基础上进行了一部分修正与补充，主要是第五部分关于实施的内容、规划评价方面的内容，但更加重要的是反映了在后现代主义思潮下对规划作用的迷惘^{vii}。

从1979~1995年共花了16年的时间，《城市土地使用规划》第四版出版了，这不仅仅反映了如何编这本书的困难，也反映了西方城市规划界的迷惘。后现代主义思潮的出现不仅仅否定了理性主义、否定了现代主义，更否定了社会研究本身。什么都变成了不确定性。非常不确定不仅造成规划编制的困难，也造成了对该书的修编无法把握方向。

《城市土地使用规划》第四版的变化内容是：第一，增加了政治学当中的“博弈”学内容；第二，强调不确定性；第三，关于城市规划决策体系。

关键的变化点是关于城市规划作用的边缘化。“规划”是在最外圈的，这就是后现代主义带来困惑的关键问题，处于城市土地使用决策中心的是各式各样的社会力量和代表人物，而决非是规划师。规划不在核心圈中间，这是第四版放出

的非常重要的信息，这些图像在国内几乎没有人放出来。美国一些规划院系开课教学生如何“讨价还价”的技巧。为什么西方规划界困惑了？为什么西方规划变得这样无力了？一个规划专业的徘徊和自我边缘化，不是技巧问题，而是价值观的问题。《城市土地使用规划》第四版是一个丢了灵魂的一版。所以说，城市规划要站稳脚跟和坚守本业，这不仅仅是对中国城市规划学科，也是我对世界规划学科 20 年变迁观察的深刻体会。

5. 可喜的第五版（2006 年）^{viii}

我 2006 年看到《城市土地使用规划》第五版时非常欣慰，其调整的内容与笔者一年前在《城市规划学刊》主办的《第三届中国城市规划学科发展论坛》结论的观点非常一致。其增加的内容为：一、什么叫好的规划？什么叫永续发展的规划；二、城镇区域群发展的研究重要性；三、增加了对地段等小空间的城市设计内容，回归城市中人的空间尺度。其中的关键词包括：

- **城市永续。**把永续性变成城市规划核心的核心要素，也是经过第四版的徘徊后，把所有的规划原理最后归为核心词：城市的永续发展目标。增加了核心的、统领性的永续发展概念，以及城市永续发展棱镜模型。这是非常重要的，因为规划是一个为理想的理念而工作的价值观的意志体现，只说技巧技能，没有规划核心价值，规划必然会徘徊迷惘。

- **城镇区域。**第五版还增加了“区域发展研究和规划”的独立章节。这是 2000 年以来越来越多的规划师认识到的问题，在 2005 年第三届城市规划学科论坛的报告中，笔者也特别列为三点结论之一。今天谈城市规划不讲区域就说不清城市发展，也做不好城市规划。

- **城市设计。**重新理清了空间使用的实际操作层次，这在第一版到第四版中是模糊和摇摆的。本书第一次明确了“区域土地政策规划”、“城乡土地使用设计”、“地段规划”三个层次的土地使用规划，第一次出现了小尺度的地段规划。又回到规划师对人的核心的职业贡献，触及规划的职业核心力量。这就是规划学科的核心力量，必须考虑这个问题。这也是第五版的贡献。

对照《城市土地使用规划》五版走过的 50 年，可以这样说，第一、三、五版是“重大事件”，第二版是“小补充”，而第四版则是空心化边缘化的徘徊。从中，国内读者可以清楚地看到一版版内容的流向，反照出西方城市规划思想的变迁。

在《城市土地使用规划》历经 50 年四次改版之后，我们终于将它的中文译本首次在中国大陆地区出版发行。第五版全书分为三个部分共 15 个章节，第一部分“土地使用规划的概念性框架”首先分析了土地使用规划所处的社会背景，并提出一个地方土地使用规划的概念性框架；第二部分“规划支持系统概述”集中描述了规划支持系统的总体特征，详细讨论了对土地使用规划编制至关重要的单

一支持系统各组成部分的各个方面；而第三部分“土地使用规划编制的概述”介绍规划编制的原则、过程和技术，并详细论述如何在四种不同类型规划的编制中加以应用，包括区域土地政策规划、城乡土地使用设计、地段规划、开发管理规划。

关于《城市土地使用规划》中的“land use”的译法，李德华先生 1982 年告诉我要用“土地使用”，而不是“土地利用”。25 年后我着手开始本书的译制工作时，再一次请教李德华先生，他还是说，用“土地使用”。记得 25 年前李先生说：“城市土地不应是被利用的，而是要正确地恰当地使用，这才是规划的目的。”所以译文中用“城市土地使用规划”，其中，可见李先生译文之严谨。由于中美行政管理体制和城市规划制度的差异，译文中很多专用词汇不可按常用词典直译过来，只有相应于前四版的空间定位，和中国现实状况中找出确切的对应含义，译制小组经过反复讨论，决定采用更接近中文语境的译法，并通过注释进行具体说明，以便于读者阅读和理解（详见文后注释），特此说明。

我特别感谢我国城市规划前辈们在过去的工作中，对此本译著给我直接和间接的指导，吴良镛先生、周干峙先生和邹德慈先生都在工作中给我鼓励和鞭策，让我站在中国规划界的立场上博采众长而又坚守本土。

吴志强

2009 年 4 月

于同济大学

注释

i 《城市土地使用规划》第一版，作者为 F. Stuart CHAPIN, Jr. 他当时为北卡罗来纳大学的教授，由纽约的 Harper & Brother 出版社于 1957 年出版，共 397 页，当时尚无国际标准书号。

ii 《城市土地使用规划》第二版，作者未变，1965 年改由伊利诺伊大学出版社出版，共 498 页，ISBN 0-252-72694-4。

iii 该版分为三个部分，12 章。目录为：第一部分：土地使用的决定力量，包括第 1 章透视土地使用，第 2 章走向城市增长和开发的理论；第二部分：用工具武装土地使用规划，包括第 3 章城市经济，第 4 章就业研究，第 5 章人口研究，第 6 章城市活动的研究，第 7 章城市土地研究，第 8 章交通与土地使用；第三部分：土地使用规划，包括第 9 章规划及其分析的框架，第 10 章选址要求，第 11 章空间需求和第 12 章土地使用规划。

iv 《城市土地使用规划》第三版，作者有了增加，F. Stuart CHAPIN 教授和他原来的学生 Edward John KAISER 教授并列出现，出版社未变，仍为伊利诺伊大学出版社，于 1979 年出版，离第一版出版时间已经 22 年。第三版的页数增加到了 565 页，ISBN 0-252-00580-5。

v 该版分为三个部分，16 章。目录为：第一部分：概念背景，包括第 1 章土地使用的政策，第 2 章土地使用背后的理论基础，第 3 章土地使用规划的程序；第二部分：工具的应用，包括第 4 章土地使用规划信息系统，第 5 章城市经济，第 6 章人口研究，第 7 章土地的使用者：他们的行为规律和对空间质量的选择，第 8 章土地的使用：已开发和未开发的区域，第 9 章自然环境的存量（Inventory）与分析，第 10 章土地开发的问题分析、目标和场景；第三部分：规划的制订和评价，包括第 11 章选址需求：决定了土地用途的空间分配，第 12 章空间需求：勾勒土地使用设计，第 13 章设计导引系统，第 14 章市场导向的土地用途配置：建模的原则和程序，第 15 章市场导向的土地用途配置：解释性的方法和第 16 章规划的评价、调整和综合。

vi 《城市土地使用规划》第四版，作者出现了三代传承，除了 CHAPIN 教授和他的学生 KAISER 教授外，出现了 KAISER 教授的学生 David R. GODSCHALK 教授。出版社未变，仍为伊利诺伊大学出版社，于 1995 出版。第四版的页数为 493 页，ISBN 0-252-02101-0。

vii 该版分为四个部分，18章。目录为：第一部分：概念框架，包括第1章土地规划的竞技场，第2章土地使用的变化管理的概念，第3章地方土地利用规划程序；第二部分：规划的技术支撑，包括第4章规划信息系统，第5章人口，第6章经济，第7章环境，第8章土地使用，第9章市政设施和社区设施，第10章方向的设定，第11章土地使用设计过程概览，第12章土地分类规划，第13章商业和就业中心，第14章居住区，第15章通过土地利用整合社区设施，第16章开发管理规划；第四部分：开发管理和解决方案，包括第17章评价和（负面）影响的消解，第18章实施。

viii 《城市土地使用规划》第五版，作者做了进一步的增加，除了 Edward John KAISER 教授外，还有他原来的学生 Philip R.BERKE, David R.GODSCHALK, 以及 Daniel A.Rodriguez, 出版社仍然为伊利诺伊大学出版社，于2006年出版，离第三版出版时间为26年，第五版的页数为492页，ISBN 0-252-03079-6。

前言

城乡求助于规划师编制规划方案，确立并实现其未来愿景的需求，从未像今天这样强烈。今天的城乡正面临复杂多元的问题，其中很多现象是以双刃剑的形式出现的。全球化和新的通信技术意味着，城市重新获得活力所带来的新的财富、就业机会和机遇能够很快流入，但同时也可以快速流出。人口变化不仅激励了多样化和积极变化的前景，也对环境、交通、基础设施系统以及住房供应造成了沉重的压力，这可能进一步拉大贫富之间、城乡之间业已存在的差距。

对于规划师而言，这些问题意味着极大的挑战。规划师帮助城乡认识未来的发展趋势和日益显现的问题，形成未来愿景，并为实现这些愿景制定规划方案。规划师在工作中必须尽最大努力，展现其创造力、专业知识和实施的决心。他们需要有能力和分析出准确的信息，创造出深思熟虑的解决方案，在不同的土地使用利益取向之间建构共识。面对规划与开发中的各种日常问题，规划师必须不断地运用新思想和新技术，提出解决问题的实施方案。

规划领域中的一个永恒主题是：我们怎样才能创造出永续和宜居的未来空间？这又带来了下面的一系列问题：土地使用规划方案如何去影响人居环境中的城市开发过程？规划师能够采用哪些方法和技术编制和实施高质量的规划，从而有效地引导土地使用变得更加永续？这些问题构成了《城市土地使用规划》第五版的基本思路。我们写作这本书的主要目标，是为编制土地使用规划提供技术和方法，并阐述规划方案如何在大都市区、城市、城镇和乡村创造出促进人居环境永续发展的模式。

第五版延续了从1957年F. Stuart Chapin主编第一版以来的土地使用规划方法。五个版本分别体现了美国土地使用规划方法论发展史的主要内容。第一版组织综合了20世纪50年代的规划实践技术，探索了土地使用规划这一成长中的新兴职业不断出现的理论。1965年出版了第二版，也是由Chapin教授主编，由应用型规划方法转变为基于自动化数据处理和数学模型的更具科学性的方法，第二版更加关注规划理论和城市理论，尤其是将人类活动模式作为土地使用规划的理论基础进行解释。第三版于1979年出版，主编是Chapin教授和他的学生Kaiser教授，这一版强调了美国联邦政府规划和州政府规划对地方城乡规划的影响，强调了规划信息与技术的整合，强调了指导规划的开发导则体系。第四版于1995年出版，主编是Kaiser教授和Godschalk教授，Chapin教授也在主编名单上，第四版关注了微电子计算机技术的出现、公众参与和协商的崛起，也更加关注开发管理，以及州政府规划对地方城乡规划越来越大的影响。

《城市土地使用规划》第五版贯穿了若干主题。顶层主题（overarching theme）

是土地使用规划在实现永续发展中的角色作用。与之相关的重要主题，包括了规划支持分析系统如何发展、共识建构方法如何运用，以及在规划编制过程中如何整合设计与城市形态目标。

规划支持系统是认识规划范围现状条件和发展趋势的工具，它提供地方增长与发展的信息与趋势的信息，通过对规划区人口、经济、环境、土地利用和基础设施的认知，为集体决策提供便利。共识建构是让主要的利益相关者坐在一起，共同探讨各种争议性话题，并就规划愿景和目标寻求共识，在这个过程中大家分享信息，产生新的想法，最终创造出新的解决方案。城市设计则是解决用地的组织与复合，远景土地利用布局中交通和基础设施系统的整合，以及建筑和空间的统一组织。所有的目标都集中于城乡未来的积极意象——创造一个富于灵感的规划愿景，具有坚实的技术支撑又能得到广泛的支持。

这本书综合理性主义、共识建构以及城市形态设计等各种规划模式的长处。我们探索建立一套方法，在编制、实施和采纳规划等方面促进城乡能力的建设，以多目标平衡的方式倡导积极的变化，从而实现永续的人居模式。我们强调当代规划模式是理性分析、共识建构和参与性设计的结合。在这种模式中，规划师是一个推进者（facilitator），帮助城乡找到各自的目标，探索目标的实现途径；规划师也是一个技术分析师，能够提供客观的信息；规划师还是一个创新者，能够把握时机，提出不同的创造性方案；规划师还要是一个共识的建构者，保证规划过程的开放和包容。

为了创造和实施好的规划，我们努力拓展理论和技术范围。然而，不能期望一本书就能评判当代规划实践中的所有理论和技术。我们的目的并非在于建立一套全覆盖的理论，而是为提升规划师和规划的成效，明确一些核心的思想、概念和技术。第五版由三个部分构成，第一部分审视了城乡土地使用规划所处的社会环境，提出了一个规划的概念性框架，并以此组织本书的结构和内容。这个部分提出了一个永续棱锥模型，以帮助理解和协调土地使用中多元主体的利益排序问题，这个部分还重申了高质量规划方案的制定标准。第二部分涵盖了规划支持系统中的人口、经济、环境、土地利用、交通和基础设施等各组成部分的主要数据输入和分析技术。第三部分详细说明了规划编制和实施相关任务的概念和程序。

我们真诚地感谢在完成本书新版过程中，所有给予我们帮助并作出贡献的人。在建立系统化的土地使用规划方法的过程中，我们的师长 F.Stuart Chapin 教授在理论和实践的双重基础上给予我们源源不断的灵感。我们在北卡罗来纳大学教堂山分校（University of North Carolina-Chapel Hill）城市与区域规划系的研究生为提高文稿质量，用各种方法对本书提出批评意见，提出新思想并提供帮助，其中特别感谢 Aurelie Brunie, Joel Mann, Bhavna Mistry, Helen O'Shea 和 Julie Stein。我们非常感谢阅读本书文稿并提出改进意见的同事们，包括佛罗里达大西洋大学（Florida Atlantic University）的 Ann-Margaret Esnard，佐治亚

理工大学 (Georgia Tech University) 的 Steve French, 伊利诺伊大学厄本那 - 香槟分校 (University of Illinois at Urbana-Champaign) 的 Lew Hopkins, 南加州大学 (University of Southern California) 的 Dowell Meyers, 卡迪夫大学 (University of Cardiff) 的 Chris Webster。我们感谢在成稿不同阶段对图像处理提供管理和技术支持的 Udo Reisinger 的辛勤工作。北卡罗来纳大学教堂山分校的“员工计划”为本书提供了至关重要的经费资助。无数实践规划师为本书提供了规划方案、图片和研究实例, 帮助说明我们的理论如何应用于实践, 也给我们的工作提供了可信度。最后, 我们深深感谢 Jane、Lallie、Pat 和 Pia 在本书编写过程中的支持和陪伴, 以及我们的家人所付出的耐心和支持。

目 录

译者序	ix
前言	xiv
第一部分 土地使用规划的概念性框架	1
第1章 土地使用规划程序框架	3
土地使用规划领域	4
价值观、规划和永续城镇	5
土地使用的价值观	18
土地使用规划程序	23
核心规划能力	29
小结	30
注释	31
参考文献	31
第2章 用永续棱锥模型编制规划	35
土地使用变迁的管理	36
规划与永续发展的目的	37
永续发展与宜居城镇	38
永续棱锥模型	39
永续棱锥模型的核心取向	45
小结	53
注释	54
参考文献	54
第3章 如何创建一个优秀的规划方案	57
规划方案的核心目标	58
多阶段过程形成的规划类型	58
规划质量的评价准则	67
潜在的限制因素	73
小结	73

附录	75
注释	80
参考文献	80

第二部分 规划支持系统概述 **83**

第4章 规划支持系统 **87**

规划支持系统技术	88
规划支持系统功能	101
规划制定过程中的智能信息	107
小结	110
注释	111
参考文献	111

第5章 人口与经济 **113**

人口与经济分析的运用	114
人口与经济数据的来源	120
人口与就业的分析方法	121
假设的关键性作用	134
预测的最佳特征	135
小结	137
注释	138
参考文献	138

第6章 环境系统 **141**

环境详细目录和分类	142
环境信息分析	167
小结	178
注释	179
参考文献	180

第7章 土地使用系统 **183**

土地使用变化的动力	184
土地供给详细目录和分类	188
未来土地使用分析	197
土地使用智能信息	201
小结	205
注释	205

参考文献	206	
第8章 交通与基础设施系统		209
城镇设施的作用	210	
交通基础设施	211	
给水、排水和学校设施	230	
小结	238	
注释	239	
参考文献	240	
第9章 城乡发展报告		243
城乡发展报告的准备	244	
关键调查结果的综合	245	
共识的建立	249	
持续的参与	259	
小结	260	
注释	260	
参考文献	261	
第三部分 土地使用规划编制的概述		263
第10章 规划编制过程		267
规划编制前的准备	268	
规划编制各阶段的构成	270	
土地使用空间布局的设计	275	
设计过程中用地关注重点的推进	283	
小结	285	
注释	286	
参考文献	286	
第11章 区域土地政策规划		287
区域土地政策规划的概念和目标	288	
区域土地政策规划编制的整体过程	290	
土地政策图中开放空间保护区的划定	295	
城市增长与城市再开发政策区的划定	303	
各政策区的实施政策形成	310	
整合形成综合性的区域土地政策规划	311	
小结	312	

参考文献	313	
第 12 章 城乡土地使用设计：就业与商业中心		315
土地使用与公共中心的类型	316	
土地使用与公共中心形式的匹配	323	
规划城乡就业与商业公共中心的空间结构	324	
小结	341	
参考文献	344	
第 13 章 城乡土地使用设计：住区的人居环境		345
住区未来愿景的确定	346	
住区规划的过程	361	
小结	374	
参考文献	375	
第 14 章 地段规划		377
地段规划的本质和目的	378	
地段规划的类型	380	
地段规划的形式	383	
地段规划的编制过程	388	
小结	397	
参考文献	398	
第 15 章 开发管理		401
开发管理的概念	402	
开发管理规划和程序设计	403	
参与过程	406	
技术分析	408	
工具选择	410	
实施	415	
小结	421	
注释	421	
参考文献	422	
词汇辨析		424
译后记		426
作者简介		427

第一部分



土地使用规划的概念性框架

我们写这本书的主要目的在于解释城市土地使用规划如何应用于人居环境模式的建构，这些模式促进了大都市区、城市、城镇和村庄等各个层面的永续发展。首先，我们将分析土地使用规划所处的社会背景，并提出一个地方土地使用规划的概念性框架，这一概念性框架也是本书结构与内容组织的框架。随后，我们将提出一个用以理解和协调土地使用规划领域中相互竞争的利益相关者之间不同诉求的理论模型。规划对引导未来的土地使用变化意义重大，因此我们还将检视规划编制质量的评判标准。

第1章“土地使用规划程序框架”阐述了土地使用规划所处的动态的社会环境。我们设想土地使用规划运转于这样一种环境：参与者众多、利益高度攸关且又充满竞争性，但同时这种竞争性又因为各方之间合作的需要得以缓和。我们讨论了规划师作为公共利益的守护者所应扮演的角色。规划师们必须调和冲突，建立联盟，保障社会弱势群体的利益。规划师必须具有远见，超越眼前的利益，充分考虑子孙后代的需求，他们还应传播这些愿景，激发人们实现永续土地使用模式的信心。

第1章还提出了一个用以描绘地方土地使用规划博弈的概念性框架，以组织贯穿全书的土地使用规划相关概念、方法和技术。这一框架包含三个概念性的范

畴：一是利益相关者集团（或参与者），这些团体试图对地方土地使用规划施加影响，以反映他们自身的利益；二是地方土地使用规划师（或博弈管理者）和规划程序，他们的工作是为了帮助城镇建立以共识为基础的未来愿景，并制定用以实现这些愿景的规划；三是最终土地使用模式（或博弈结果）的永续性。

在第2章“用永续棱锥模型编制规划”中，我们引入了永续棱锥模型。为了通盘考虑公共领域的复杂性和紊乱性，规划师可以通过这个模型来理解土地使用博弈中各参与方之间不同的优先权，并调解他们之间的冲突。棱锥模型非常有用，因为它强调了这样一个观点——如果规划师仅仅关注于单一的冲突，那么他们难免会忽略其他阻碍规划编制的一系列冲突，而规划编制则是综合性的，需要考虑到供协商的各种政策方案间的相互依赖性，并应当促进公共利益。

第2章还讨论了规划师如何提升其所必须具备的综合工作能力，以便在土地规划领域有效地运用永续棱锥模型。在选择性地回顾了一些规划程序理论和城市形态理论的基础上，该章指出一些理念对调解冲突和推进永续发展有着十分重要的意义。这些理论的覆盖范围包括：1）理性规划；2）共识建构；3）城市设计。我们的目标不是去建构一个伟大的顶层理论，而是为改善规划师的工作和规划的效能提出一些有用的思想。

在第3章“如何创建一个优秀的规划方案”中，我们集中讨论了本书的核心话题，即规划的成果。虽然第2章所提出的永续棱锥模型在土地规划博弈中对于确定规划成果的方向性愿景起到了关键性的指导作用，为了确保规划成果的影响力并能够将规划愿景和其他导向性特征（目标和政策）付诸实践，规划成果本身必须具有相当高的质量。这一章首先检视了不同层面的若干规划类型，这些不同类型的规划可以以单独或者组合的形式在土地使用与开发的事务中发挥作用，随后，还剖析了用以引导编制高质量规划和进行规划质量评价的关键标准。我们从两个概念性范畴对规划的质量标准进行了探讨：一是内部规划质量，考量的是规划核心组成部分的内容和形式；二是外部规划质量，考量的是规划的范围和覆盖面是否与当地环境相适应。