

Mc
Graw
Hill

TIME-SAVER

系列手册

住宅与住区设计手册(下册)

(原著第二版)

约瑟夫·德·基亚拉

[美] 朱利叶斯·帕内罗 著

马丁·泽尔尼克

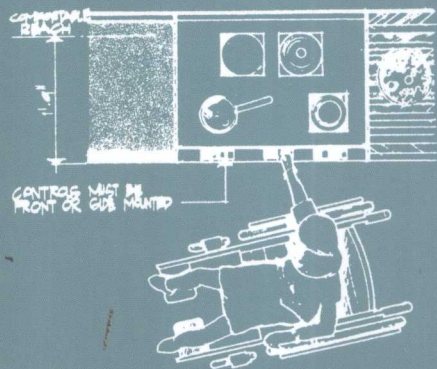
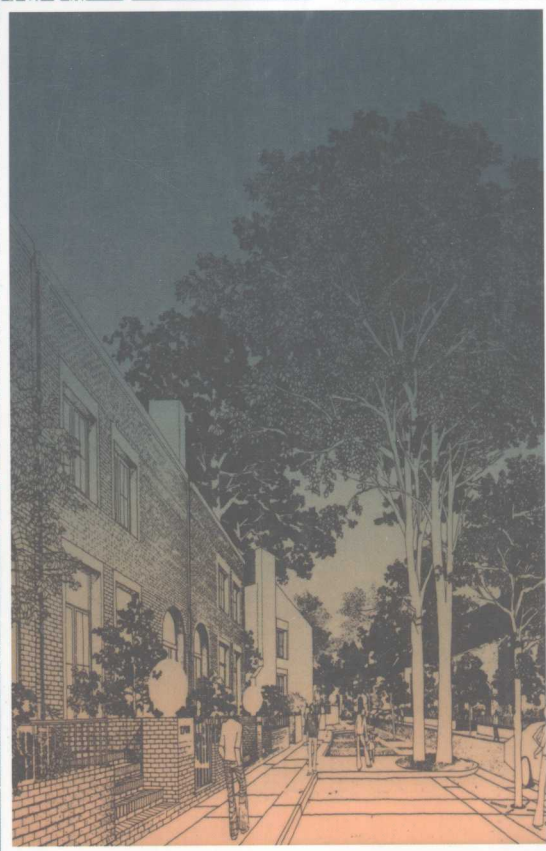
宗国栋

主译

袁道平 高亮全

译

朱 军 高逸全



中国建筑工业出版社

TIME-SAVER 系列手册

住宅与住区 设计手册 (下册)

(原著第二版)

	约瑟夫·德·基亚拉	
[美]	朱利叶斯·帕内罗	著
	马丁·泽尔尼克	
	宗国栋	主译
	袁道平 高亮全	
	朱 军 高逸全	译

中国建筑工业出版社

著作权合同登记图字：01-2003-2720 号

图书在版编目 (CIP) 数据

住宅与住区设计手册：原著第二版.下册/(美)
基亚拉, (美) 帕内罗, (美) 泽尔尼克著; 宗国栋
等译.—北京：中国建筑工业出版社, 2009

ISBN 978-7-112-08844-7

I.住… II.①基…②帕…③泽…④宗… III.住
宅-建筑设计-技术手册 IV.TU241-62

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2009) 第 068592 号

Time-Saver Standards for Housing and Residential Development, 2e/Joseph De Chiara,

Julius Panero, Martin Zelnik

ISBN 0-07-016301-4

Copyright © 1995 McGraw-Hill, Inc.

All rights reserved.

Chinese Translation Copyright © 2009 China Architecture & Building Press

本书经美国 McGraw-Hill 图书公司正式授权我社在世界范围翻译出版中文版

责任编辑：董苏华

责任设计：郑秋菊

责任校对：李志立 陈晶晶

TIME-SAVER 系列手册

住宅与住区设计手册 (下册)

(原著第二版)

约瑟夫·德·基亚拉

[美] 朱利叶斯·帕内罗 著

马丁·泽尔尼克

宗国栋 主译

袁道平 高亮全 译

朱 军 高逸全

*

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

北京华艺世纪缘科技有限发展公司

北京蓝海印刷有限公司印刷

*

开本：880×1230 毫米 1/16 印张：35½ 字数：1136 千字

2009 年 9 月第一版 2009 年 9 月第一次印刷

定价：88.00 元

ISBN 978-7-112-08844-7

(17282)

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)

目 录

上 册

第二版前言
第一版前言

第1章 总体规划与邻里组织.....1

规划统计区的类型和功能	3
土地其他使用功能与住宅的相容性	4
不同目的地的可达性标准	5
就业和中心设施至住宅场地的关系	6
娱乐和文化设施至住宅场地的关系	7
公用设施	8
污染因素	9
维持城市活动所需人口等级	10
街坊(邻里) 类型	11
住宅类型和服务	14
大型开发区(超级街坊)	15
天空权/住宅开发	17
水上开发	18
居住密度	20
住户类型	23
共管/合作所有权	24
家庭循环	29
开发强度(土地使用强度)	30
场地蒙受飞机噪声的评价	36
场地蒙受道路噪声的评价	38
推荐的土地标准	41
场地比较检查表	43
街坊(邻里) 组织中的实体要素	44

第2章 场地设计因素与场地规划.....55

场地	57
地形	59
场地轮廓	62
斜坡与坡度	63
土壤条件	66
场地评估	67
建筑朝向/日照	74
建筑朝向/微风与通风	78
建筑朝向/视野及景观	82
房间朝向	83
沿街建筑与建筑组团	84
人车流线	85
街道停车	86
街道与公路	87
街道标准	88

街道分类	89
典型街道布局	91
附属停车场	94
路边停车	96
停车场与停车湾	97
车库	98
90°周边与岛式停车	99
45°周边与岛式停车	100
60°周边与岛式停车	101
车辆回车要求	102
开敞空地类型	103
公用设施的位置	104
噪声控制	105
消防	109
利用太阳能的场地规划	111
场地安全分析	120
场地安全要素	126
 第3章 土地划分与土地规划	 135
总图要求	137
街道与地块布局	140
土地划分的设计思考	147
典型袋形道路的开发比较	153
房屋布局	159
停车场、车库及街道规划	162
每英亩毛地的地块数	167
规划单元开发	168
组团开发	172
设计原则	178
典型组团	182
空地的所有权及其维护	183
土地分块分析	184
开发分析	197
 第4章 社区服务设施	 203
社区设施的服务半径	205
平面位置	206
可达性标准	207
教育设施	208
文化与交流设施	215
娱乐设施	221
娱乐区域	222
邻里购物	251
社区服务设施的占地面积要求	256
社区娱乐设施	257
 第5章 居住单元要素	 263
人体尺度	265
基本活动空间尺度	266
家具尺寸	269
功能关系	271
空间特征和布局	277
单元尺寸	278
房间尺寸	279
流线	281
起居室	282
就餐区	293
厨房	306
厨房/就餐区	336
厨房/用具	345
厨房贮藏单元	368

卧室	384
卫生间	399
卫生间洁具	403
家庭室	410
人体尺度关系	412
健身区	413
室内游戏区	418
娱乐活动	420
娱乐室	423
室外生活空间	424
家庭洗衣区	427
家庭缝纫区	437
工作和手工艺区	438
家庭办公	440
壁柜和贮藏室	444
车库	453
平面要素的功能关系	455

第6章 独户住宅的类型.....457

常规策划与标准	459
独立式独户住宅	460
典型住宅平面	464
零地界线住宅	485
半毗连式住宅 (二联式)	487
四联式住宅	493
七联式住宅	498
联排式住宅	499
市镇联排式住宅	507
活动住宅	544
假日住房	545
农庄	547
车库	550

下 册

第7章 公寓的类型.....1

引言	3
一般考虑因素及标准	4
空间标准	6
公寓类型一览	7
单层公寓/一层公寓	8
复式 (两层复式) 公寓	10
三层复式公寓	18
小套公寓	19
一室户公寓	24
二室户公寓	38
三室户公寓	56
四室户公寓	69
花园公寓	72
豪华公寓	76
公寓的组合	91

第8章 公寓建筑类型.....95

经济公寓	97
花园公寓	101
公寓建筑	104
无电梯低层公寓	105
电梯低层公寓	117
内走廊平面	118

内走廊平面, 曲折型	133
外走廊平面	140
隔停式平面	147
双层复式公寓平面	155
塔式平面	158
扩展的塔式平面	172
Y形平面	176
十字形平面	178
扩展的十字形平面	181
五翼形平面	182
圆形平面	184
螺旋平面	187
自由式平面	188
退台式平面	191
豪华公寓住宅	197
住宅类型组合	204
 第9章 公寓建筑的配套服务设施.....	 221
外部要素的功能关系	223
开放空间和娱乐	224
高密度住宅的室内/室外设施	228
网球/板式网球	229
甲板网球/平台网球	230
高尔夫球场	231
娱乐健身设施	232
游戏场地和游戏设备	234
高密度住宅的特性	242
无监管及有监管的游戏区	243
静态娱乐健身区	244
屋顶平台	245
托儿所	247
幼儿园	248
儿童中心	249
社区空间	252
自行车道	253
居民游泳池	254
健身俱乐部	262
桑拿浴	265
建筑物出入口及门厅	267
管理办公室	272
邮件及包裹收发	273
停车总则	274
路边停车和复合停车	277
停车场和车库	278
中央洗衣房	284
开业医疗办公设施	291
公用贮藏区	293
步行道	294
垃圾清除及服务	296
领域感	297
 第10章 特殊类型的住宅.....	 301
无障碍住宅	303
伤残人/基本人体尺寸	308
伤残人/轮椅尺寸	309
伤残人/肢体量度	313
伤残人住宅——总的规划	323
可适用住宅单元	329
伤残人住宅——单户住宅	338
伤残人住宅——厨房	342
伤残人住宅——餐饮中心	349
伤残人住宅——其他特点和房间	350
伤残人住宅——卫生间	351

残疾人住宅——组合空间	357
残疾人住宅——走廊和斜坡	360
残疾人停车和车库	368
老年人住宅选址准则	372
老年人公寓	373
集合住宅	377
单身年轻人的住宅	381
单间住户住宅	385
社区住宅/智力障碍	386
无家可归者中心	394
学生住宅	396
公共住宅	403
流动农业工人住宅	407
 第 11 章 活动住宅及停放场	 415
场地规划	417
各个活动住宅地块	419
活动住宅基座	434
残疾人住宅	435
救灾住宅	448
 第 12 章 修复、改造及历史性建筑的保护	 457
修复准则	459
褐砂石住宅的修复	461
旧法经济公寓的改建	467
新法经济公寓的改建	473
仓库的改建	475
改造	476
创新的褐砂石住宅	489
历史建筑的保护	490
 第 13 章 住宅建设控制, 防火及安全	 495
规范及法规	497
住宅规范	498
示范住宅规范	499
最低住宅标准	501
疏散楼梯的位置	503
走道最大长度	505
疏散出口——多户住宅	506
防火安全/公寓报警系统	510
防火安全原则/独户住宅	511
防火安全原则/低层多户住宅	513
防火安全原则/中、高层多户住宅	516
场地安全性	517
建筑安全性/各个居住单元	521
建筑安全性/公共区	528
建筑安全性/外部区	534
道路与出入口设置准则	536
供水	537
泛洪区	538
沿海防洪分区规划	540
院地	541
地坪面积	542
容积率	543
建筑高度 (总层高)	544
露天面	546
光照区	547
居住密度	548
参考文献	549
作者简介	557
译后记	558

第7章

公寓的类型

引言	3
一般考虑因素及标准	4
空间标准	6
公寓类型一览	7
单层公寓/一层公寓	8
复式(两层复式)公寓	10
三层复式公寓	18
小套公寓	19
一室户公寓	24
二室户公寓	38
三室户公寓	56
四室户公寓	69
花园公寓	72
豪华公寓	76
公寓的组合	91

引言

今天公寓单元设计中,许多方面都要反映出所符合的基本最低标准。这些标准是要受到建筑和住宅的规范约束,同时要受到审批建房申请的政府部门的管理约束。通常这些标准包括最小的建筑面积、出入口、私密性、通风性、卫生设备、食物准备、安全性、服务设施和构造等因素。

这些要求给典型的家庭活动提供了足够的空间,例如:休憩、睡眠、备餐、就餐和保持卫生条件与贮藏等。

众所周知,所有这些与公寓类型选择有关的标准都不可能完全满足任何一个开发的需求。因为问题中的许多因素在某种程度上可能和另外一些因素相反,所以最好的办法往往是权衡得失协调解决。例如,住宅类型自然要适合场地的物理性质,但这可能不适合租户的特殊需要;最符合一般租户经济水平的类型,但实际上可能不符合分区规范,或者可能不符合现有街坊邻里格局模式或其发展趋势。

某些因素之间可以列举许多矛盾。而且,也没有规则可以保证找到满足某一条标准的准确答案。

总之,所列的所有因素对于项目开发方面都是意义重大且值得完全考虑的。设计时在住宅类型上匆忙决定和固执己见不仅会影响项目的成功,而且会对作为社区一个部分的有序和正常的开发带来伤害。

食品准备

应要求有一个食品准备中心,以提供正常的食品加工和为生活单元的住户服务。对较小单元如小套公寓和一室户公寓小厨房就足够了。在较大单元中则必须设有正式的厨房。

食品准备中必须至少配备一个洗涤槽、炉灶、冰箱和设备齐全的贮藏空间包括壁柜和台下柜,操作台以及存放清扫用具的橱柜。选用的设备可以包括洗碗机,洗衣机,衣物烘干机和一台独立的冷藏库。

卫生间

每个生活单元必须设有至少一间私用卫生间,内配盥洗室、洗脸盆和浴缸。有二或三间卧室的较大单元必须另设一内装厕位和洗脸盆的空间。其他要求,包括一间医药橱柜,存衣篮和其他附件。

公寓布局和私密性

居住单元的所有部分都必须进行很好的安排,以求功能合理且不相干扰。特别是房间的安排必须保证不互相串通,以求其各自的独立。卫生间必须能通达所有卧室且不穿越其他睡眠房间。再者,卫生间决不可直接开向厨房、起居室、餐厅或卧室。

表1所示为不符合FHA(美国联邦房屋管理局)标准的房间布局。

表1

仅有通道从	至	不可穿越
可居房间*	卫生间	卧室
可居房间	可居房间	卧室
可居房间**	可居房间	卫生间
卧室***	卫生间	另一间卧室
卧室	卫生间	可居房间

* 仅在一卧室户生活单元内,从可居室进入卫生间可通过卧室。

** 必备的卫生间不可直接开向厨房。

*** 惟一的一间卫生间不应设在与生活单元中的所有卧室相离的独立楼层中(顶棚通高的楼层)。即使是阳台或门廊等外部空间也必须有私密性。这可以很容易地用自然分隔或视线遮挡的适当办法来解决。

贮藏空间

每一住宅必须有足够的壁柜、壁橱和贮藏设施以供多种用途。其中应包括正常数量的个人和家务常用的必备物品。以下壁柜位置的类型应视为最低要求。

贮藏室如果完全设在生活单元之内。FHA要求应达到一般贮藏的如表2最小数量。贮藏室如果在单元之外,贮藏总量必须增加约100%。

生活单元外的贮藏空间

每个开发区或建筑都要求设中央贮藏空间以满足各住户贮藏之用。此外可贮藏幼儿手推车和有轮玩具。适当保护和方便取用最为重要。这就必须设有管理控制、锁具及其他装置的安全设施。如果空间在地下室内,便需要坡道或升降机。

衣帽间

每个生活单元要求有一个靠近单元入口且紧邻门厅的衣帽间,其长度应能容纳家人所有的外出衣服。

棉麻织物柜

棉麻织物柜用于存放各种日用棉麻织物。通常认为最好的位置是靠近卧室或卫生间布置。卫生间愈多,此柜应愈大。

生活单元内的贮藏空间

每个生活单元至少要求有一间独立橱柜;用于一般存放。其位置应设在单元内最方便到达的地方。有时它可以和衣帽间与衣柜相结合。

采光和通风

每个生活单元必须有足够的采光和通风。这一要求的目的是防止不良气味的积聚和提供健康生活所需的新鲜空气。

自然采光的通用标准为各居住空间必须具备最小的窗口面积,即至少为建筑面积的10%。

一般的贮藏空间大小 (m²) 表2

0和1间卧室	9.3
2间卧室	13.0
3间卧室	16.7
4间卧室	18.6

至于自然通风,各居住空间必须具备最小的通风面积,即至少为该房间地面面积的5%。大多数场合是把窗开启一半以获得需要的通风。只有厨房和卫生间可能需用机械通风代替自然通风。卫生间里,一般认为机械通风更为有效,因为可以获得空气的正向流动。厨房里,自然和机械通风两者兼用。但显然机械通风比自然通风能更有效地清除油烟蒸气,所以被广泛使用。

为了自然通风,生活单元内房间的理想布局旨在获得穿堂风,即让空气从单元的一端进入又从另一端吹出。建筑如果对季候风取向正确,那么恰当的布局就能很容易获得穿堂风。

另一种最佳的房间布局是使生活单元至少呈90°布局。这可以获得十字穿堂风。近年来,随着大多数高收入的和中等收入的住宅中空调的安装,使得自然通风的需求已经减少。而且,我们城市范围内空气质量的恶化就更加加强了利用机械通风或空调通风代替自然通风的向往。

公用设施

- 1.水。所有生活单元都必须有冷、热自来水。
- 2.电。所有生活单元的电器系统都必须有足够的电流容量,以支持电灯和其他照明设备的正常使用。
- 3.电视,必须备有主天线装置,放大器和输出到每一公寓的分配系统。
- 4.热。当外界温度为-18℃时,供热系统必须维持室内温度达21℃。
- 5.垃圾与废物的清除。必须提供一个贮存、转移或处理垃圾及废物的适当系统。其中包括生活单元内方便到达的临时存放处以及收集、焚化或压缩垃圾的方法。

一般考虑因素及标准

本章补充有从小套型到三层复式布局的一系列公寓平面的说明和图例。此外，还专门介绍了特定的卫生间和厨房的布局。

一般考虑因素和标准

最低的要求是保证所有房间都能有足够的空间以安放正常的家具；而且家具安放后更须有足够空间允许人们走动和使用所有抽屉、壁橱间和工作空间。

这些标准包括 (1) 最小房间尺寸；(2) 最小地坪面积。最被广泛应用的标准是下文介绍的联邦房屋管理局 (FHA) 标准。许多州、城市和住宅权威机构都对这些标准作过修改。表 1 为单个房

间的最小规模和尺寸。表 2 是组合空间的最小规模 and 尺寸。为了保证每个空间的足够容积，FHA 要求顶棚高度为 2.4m，这是公认的所有生活房间顶棚高度的绝对最低值。过厅、公共走廊、盥洗室和贮藏室的高度还可以略低些。

安全疏散要求是生活单元里的行走距离和每个房间的通向疏散走廊门道的距离均不得超过 15m。

地坪面积

表 1 中所示的每一住宅单元的总净地坪面积是按独立住宅内主层空间的装修后的外墙内表面到隔墙中心线之间的距离进行计算的。

家务活动、家具、设备和贮藏室要求的最小地坪面积 (单位: ft²) 表 1

	人数					
	1	2	3	4	5	6
基本活动:						
睡眠和更衣	74	148	222	296	370	444
个人清洁卫生	35	35	35	70	70	70
食物制备保存	8	76	97	97	118	118
食品服务和就餐	53	70	91	105	119	146
娱乐和自我修养	125	164	221	286	357	383
特殊亲友集会	17	17	34	34	51	51
家务	48	91	110	127	146	149
照料婴幼儿或病人	—	124	124	124	124	124
各区的人流交通	20	20	35	35	45	45
设备操作	—	20	20	20	20	20
总基本住宅单元面积	380	765	989	1159	1450	1550
其他活动:						
衣物洗涤	36	48	65	80	96	112
家务保养	—	42	42	42	42	42
二层的人流交通	—	32	32	32	32	32
共计	416	887	1128	1313	1590	1736

资料来源：“为租户规划一个家。”健康住宅标准。公众管理服务机构，1950 年。美国公共健康协会。
(注：1ft²≈0.0929m²)

采光和通风

1.测量方法。采光和通风的测量是以装修后的地面和顶棚表面 (如已装修) 之间的距离和装修后的墙面或隔墙面间的距离为根据的。

2.最小顶棚高度。(a) 地下室：桁条 (搁栅) 下净高 2.1m；地下住宅单元为 2.29m；(b) 地下室以上各层所有住宅单元为 2.29m。

3.地下室中的起居空间：在起居、睡眠、就餐等空间内 (或居住单元内)，装修后的地面低于所需窗户的室外地面标高不超过 0.76m。

4.起居室。向用于生活、睡眠、饮食、烹饪的房间提供下文所示的光照和通风。在计算坡顶房间的地坪面积时，不应包括净高小于 1.5m 的面积。

- a.总玻璃面积。不得小于房间地坪面积的 10%。
 - b.通风面积。不得小于房间地坪面积的 4%。
 - c.如果窗户开在有顶的走廊和阳台上，或者开在任何部分都距离窗口大于 5.5m 的房间内，玻璃面积便不得小于该房间面积的 15%。
 - d.除另外有窗采光和通风之外，在计算所需玻璃和通风面积时应把和该居室相连的任何凹室小间作为居室的一部分。
 - e.一间凹室 (小间) 可能从相连的居室的窗户获得光线和通风，只有当凹室小间和居室共用墙面上有开口时，其开口面积不应小于凹室小间一侧的整个墙面的 80%。
- 5.卫生间。要有采光和通风。

表 2

	老人				无老人			
	小套公寓 无卧室	1室户	1室户	2室户	3室户	4室户	5室户	6室户
	最大允许住宅单元面积*							
住户(人数)	1	2	2	2	6	8	10	12
房间数	3	3 ^{1/2}	3 ^{1/2}	4 ^{1/2}	5 ^{1/2}	6 ^{1/2}	7 ^{1/2}	8 ^{1/2}
周边外墙内的最大毛面积 (ft ²)	400	525	550	720	900	1120	1320	1540
	最大空间面积的参考指南 (非强制性) (ft ²)							
起居室最小尺寸3.2m	—	—	145	155	160	165	170	175
起居室餐厅结合	120	120	170	185	205	220	230	240
厨房	40	40	50	60	75	90	100	110
厨房餐厅结合	—	—	70	90	110	130	150	170
客用衣橱	—	4	4	6	8	10	12	14
床上用品柜	2	3	4	5	6	7	8	9
厨房操作台	4	4	4	5	8	9	9	9
厨房搁板	20	20	30	36	42	54	60	60
总贮藏空间(20%应该靠近厨房)	10	20	25	30	35	40	45	50
卧室1最小宽度2.6m	65	120	125	125	125	125	125	125
卧室1壁橱	6	8	10	10	10	10	10	10
卧室2	—	—	—	100	100	100	100	100
卧室2壁橱	—	—	—	8	8	8	8	8
卧室3**	—	—	—	—	90	100	100	100
卧室3壁橱	—	—	—	—	8	8	8	8
附加卧室	—	—	—	—	—	90	90	90

* 这些面积不包括单元内楼梯和楼梯间平台，总贮藏室和单元外的走道，公用设施 (楼梯，电梯等)，或取暖设备的空间面积。

由租户操作的取暖设备面积应增加 1.4m²，使用燃气设备的加热间应增加 2.8m²，使用燃煤或燃油设备的加热间应增加 4.2m²。

**9.3m² 或更大的卧室可以布置两张单人床。

资料来源：《低租金房住手册》——221.1. 住宅及城市发展部，1967 年 9 月。

(注：1ft²≈0.0929m²)

最大面积

住宅单元的总地坪面积是从周边外墙线性饰面层之间和分隔单元的隔墙之间测量所得，不可超过下表数值：

住户(人数)	1	2	4	6	8	10	12
名称	小套公寓 0室户	1室户	2室户	3室户	4室户	5室户	6室户
房间数	3	3 ¹ / ₂	4 ¹ / ₂	5 ¹ / ₂	6 ¹ / ₂	7 ¹ / ₂	8 ¹ / ₂
面积(ft ²)	360	550	720	900	1120	1320	1540

这些面积不包括单元内楼梯和楼梯间平台，总贮藏室和单元外走道，公共设施（楼梯、电梯等）的面积。

设施、家具布置要求

居住单元必须设计有足够空间以容纳下列家具、设施和设备并且为取暖装置，门的开启，以及电气插座的方便使用等留有自由的交通空间。这些陈设应体现在住宅平面图中。

- 1.起居空间：
长沙发：3'0"×6'9"
大型坐椅：单身单元内 2'6"×3' 0"设 1 把，所有其他设 2 把。
书桌：2'×2'×3'4"，（小套公寓（0 室户）单元不用）。
电视：1'4"×2'8"。
- 2.餐饮空间：
餐桌（1 或 2 人）：2'6"×2'6"
餐桌（4 人）：2'6"×3'2"
餐桌（6 人）：3'4"×4'0"
餐桌（8 人）：3'4"×6'0"或 4'0"×4'0"。
餐桌（10 人）：3'4"×8'0"或 4'0"×6'0"
餐桌（12 人）：4'0"×8'0"
餐椅 1'6"×1'6"
- 3.睡眠空间（每 2 人）：
双床：3'6"×6'9"或双人床，4'6"×6'9"，小套公寓（0 室户）设单人床
梳妆台：1'10"×3'6"（小套公寓单元设一个）
坐椅：1'6"×1'6"
有栏杆的儿童床：2'4"×4'5"（家庭单元主卧室用）
- * 住房建设和开发城市区的住房建设协助管理处《低租金住房手册》——207.1。
（注：1'=1ft=304.8mm；
1''=1in=25.4mm；
1ft²≈0.0929m²）

独立房间的最小房间尺寸及允许房间数 表 1

空间名称*	最小面积 (ft ²)						最小尺寸
	房间数	LU有 0BR	LU有 1BR	LU有 2BR	LU有 3BR	LU有 4SR	
LR	1	NA	160	160	170	180	12' 0"
DR或DA	1	NA	100	100	110	120	8' 4"
K	1	NA	60	60	70	80	5' 4"
小厨房	1 ¹ / ₂	40	40	NA	NA	NA	3' 6"
BR(主卧室)	1	NA	120	120	120	120	9' 4"
BR(次卧室)	1	NA	NA	80	80	80	8' 0"
BR总面积		NA	120	200	280	380	
OHR	1	NA	80	80	80		808' 0"
卫生间	1 ¹ / ₂						
半卫生间	1 ¹ / ₄	NA					
门厅	1 ¹ / ₄	25	25	25	25	25	4' 0"
阳台或走廊	1 ¹ / ₄	70	70	70	70	70	6' 0"
平台	1 ¹ / ₄	120	120	120	120	120	8' 0"

* 缩写：LU=居住单元
LR=起居室
DR=餐厅
DA=餐饮区
K=厨房
NA=不适用
OHR=其他居室
OBR=无独立卧室的居住单元
源：引自联邦房屋管理局，《最低房地产标准》

组合空间的最小房间尺寸和允许房间数 表 2

组合空间*	最小面积 (ft ²)					
	组合房间数	LU OBR	LU有 1BR	LU有 2BR	LU有 3BR	LU有 4BR
LR-DA	1 ¹ / ₂	NA	200	200	220	230
LR-DA(DR尺寸)	2	NA	240	240	260	270
LR-DA-BR	2	240	NA	NA	NA	NA
LR-DA-K	2 ¹ / ₂	NA	260	270	290	310
LR-BR	1 ¹ / ₂	190	NA	NA	NA	NA
K-DA**	1 ¹ / ₂	100	110	110	120	140
K—DA(DR尺寸)	2	NA	150	150	160	180
K'nette-DA	1	80	80	NA	NA	NA

* 缩写：LU=居住单元
LR=起居室
DR=餐厅
DA=餐饮区
K=厨房
K'nette=小厨房
NA=不适用
BR=卧室
OHR=其他居室
OBR=无独立卧室的居住单元

** 对于两个相邻空间被认为是一个组合空间的，其净水平开口尺寸应至少 8'宽，仅 K-DA 组合例外。按 1 1/2 房间计的 K-DA，最小尺寸应是 6'0"，净开口尺寸应至少为 4'0"；按 2 房间计的 K-DA 其最小尺寸应是 10'0"，净开口尺寸应最少为 6'0"。与采光、通风有关的所有要求，都应遵守。
源：引自联邦房屋管理局，《最低房地产标准》。

公寓类型一览

表 1

	小套公寓	一室户	二室户
一般特性	有烹饪和卫生间设备的小套公寓,满足短期住宿或仅供睡眠的人的需要。很少用餐或简单用餐	有独立起居和睡眠的最小公寓。应设有适当的烹饪设备和用餐空间	有适当家庭起居空间。有完备的烹饪和洗浴设施可以有独立的餐厅,需设满足多用途的贮藏室
要素	起居,睡眠,餐饮区相结合;最简单的烹饪设备,卫生间。最小的贮藏空间	组合型起居一就餐区,小厨房,独立的卧室,卫生间	起居厅,餐厅,厨房,主卧室,次卧室,卫生间,小型户外空间
盥洗设施	全套卫生间,加贮藏室及更衣室	1间卫生间(3件设备)	1间卫生间(4件设备)
场地	允许最小面积—14~28m ²	37~56m ²	56~74m ²
住户人数	1或2人	2人	3或4人
住户类型	单身,年轻夫妇,老人,临时人员或暂住人群	年轻夫妇;老人带一个小孩的家庭	带1或2小孩的家庭;一对夫妇带老人或年轻亲属
规划考虑因素	每一住宅单元孩子数最少。住户更换最快。对社区设施的最低要求	每住宅单元有少数儿童,为社区里住宅单元类型提供灵活多变性。住户相对稳定	要有适当的学校设施。要有适当的娱乐设施。住户总体稳定
停车要求	每居住单元1辆,老人可能要求较少	每住宅单元1辆	每居住单元1 ¹ / ₄ ~1 ¹ / ₂ 辆

	三室户	四室户	五室户
一般特性	一般规模家庭的公寓	规模大的家庭或不同代人同住一户的公寓	规模特别大的家庭或几代人住在一起的公寓
要素	起居厅,独立餐厅,厨房,主卧室,两间较小卧室,卫生间,户外空间	起居厅,独立餐厅,厨房,家庭室,主卧室,3间较小卧室,卫生间,户外空间	起居厅,独立餐厅,厨房,家庭室,主卧室,4间小卧室,卫生间,户外空间
盥洗设施	1 ¹ / ₂ 或2间卫生间	2间卫生间	2 ¹ / ₂ ~3间卫生间
场地	74~102m ²	102~139m ²	最小面积130m ²
住户人数	4~6人	6~8人	8~12人
住户类型	有2~4个孩子的家庭;有老人或亲属的家庭	有3~6个孩子的家庭;有老人或亲属的家庭	有6个或更多孩子的家庭;有老人或亲属的家庭
规划考虑因素	需要各类学校和娱乐设施	需要各类学校和娱乐设施	需要各类学校和娱乐设施。可能要求专设老年设施
停车要求	每住宅单元1 ¹ / ₂ ~2辆	每住宅单元2辆	每住宅单元2~3辆

单层公寓/一层公寓

单层公寓

单层公寓是指所有房间都处在一个平面上的公寓。其规模可以从小套公寓直至多室单元。单层公寓是公寓的一种最普通的类型，因为建造最简单又最经济。由于起居和睡眠在同一层，所以流线就相应简单。这两种非常邻近的活动空间，如果位置布局不当，可能会造成干扰。

它可以设在一座高层公寓建筑里或者设在

一个花园公寓开发区里。对于单层公寓的主要批评是为了便于出入公寓，但走廊或楼梯却占用了太多的建筑面积。例如，在一个中央走廊方案里，公用走廊的长度几乎等于公寓长度。公寓的构成和形状须取决于所处的建筑类型。中央走廊（内走廊）方案中，公寓的形状必须狭长方能有最大的周长。在外走廊方案中，公寓形状则趋于狭深，而塔式方案中，形状又趋于正方。

一层公寓是单层公寓的另一种习惯称谓，是英国和美国某些地区的通用术语。通常，它指的是诸如小套公寓或一室户单元的小型单层公寓。它的另一用途是描述一层上还有另一层的两层建筑中心公寓。上一层的出入过厅或楼梯常组合在居住单元里并由住户加以维护。这种公寓通常被连续成组地组合在一幢建筑中。

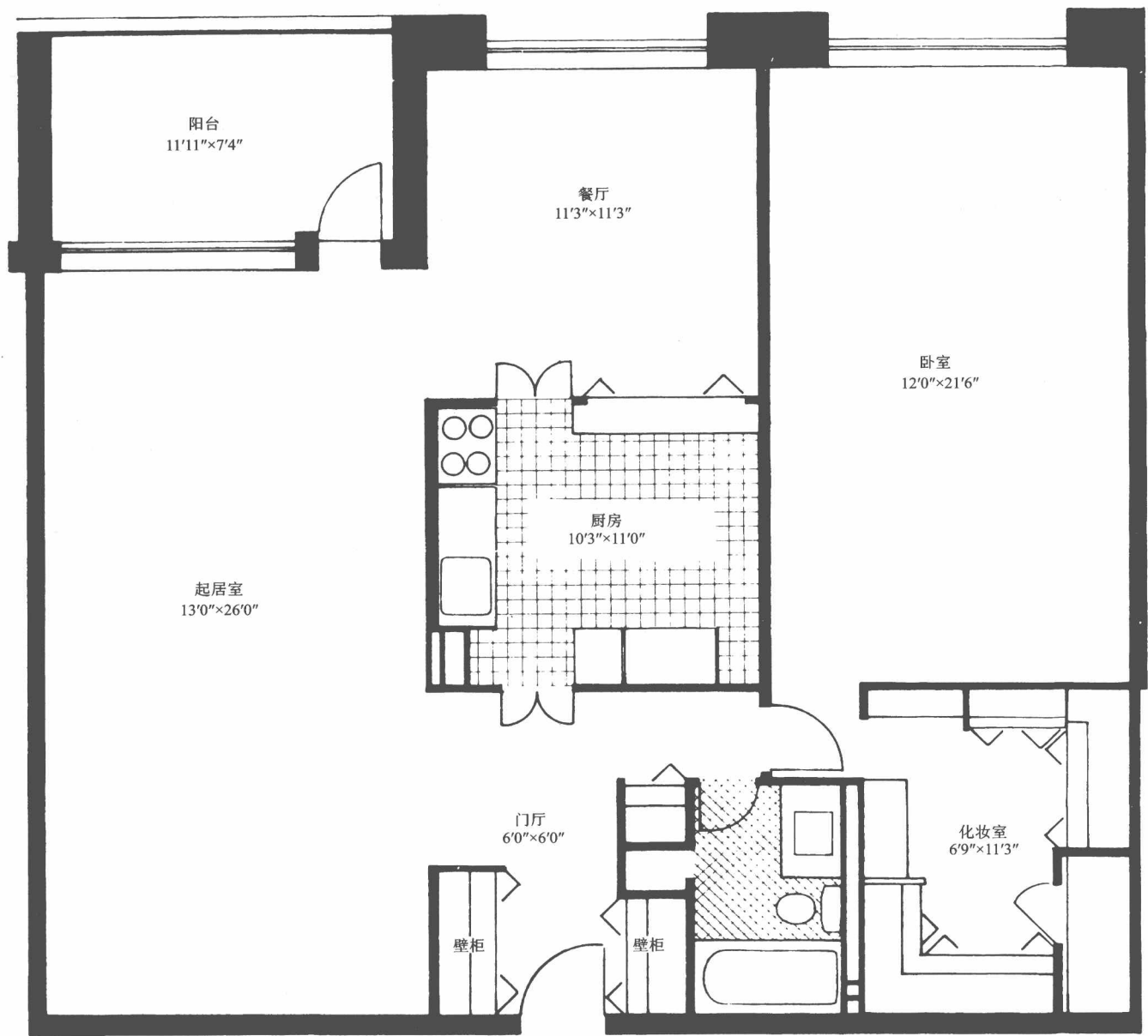


图1 (注: 1'=1ft=304.8mm, 1"=1in=25.4mm, 以下同)

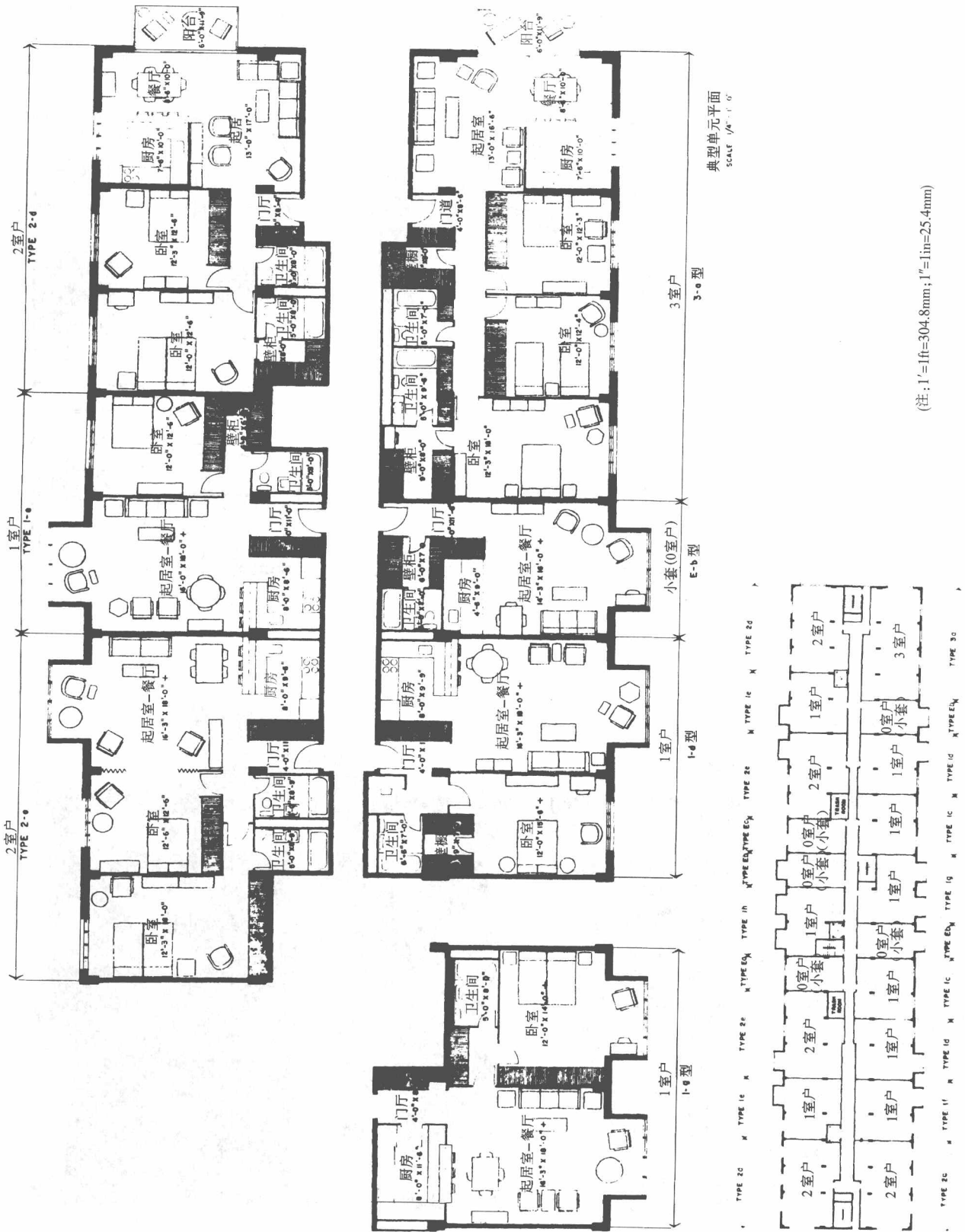


图2 建筑师: Victor Gruen 事务所