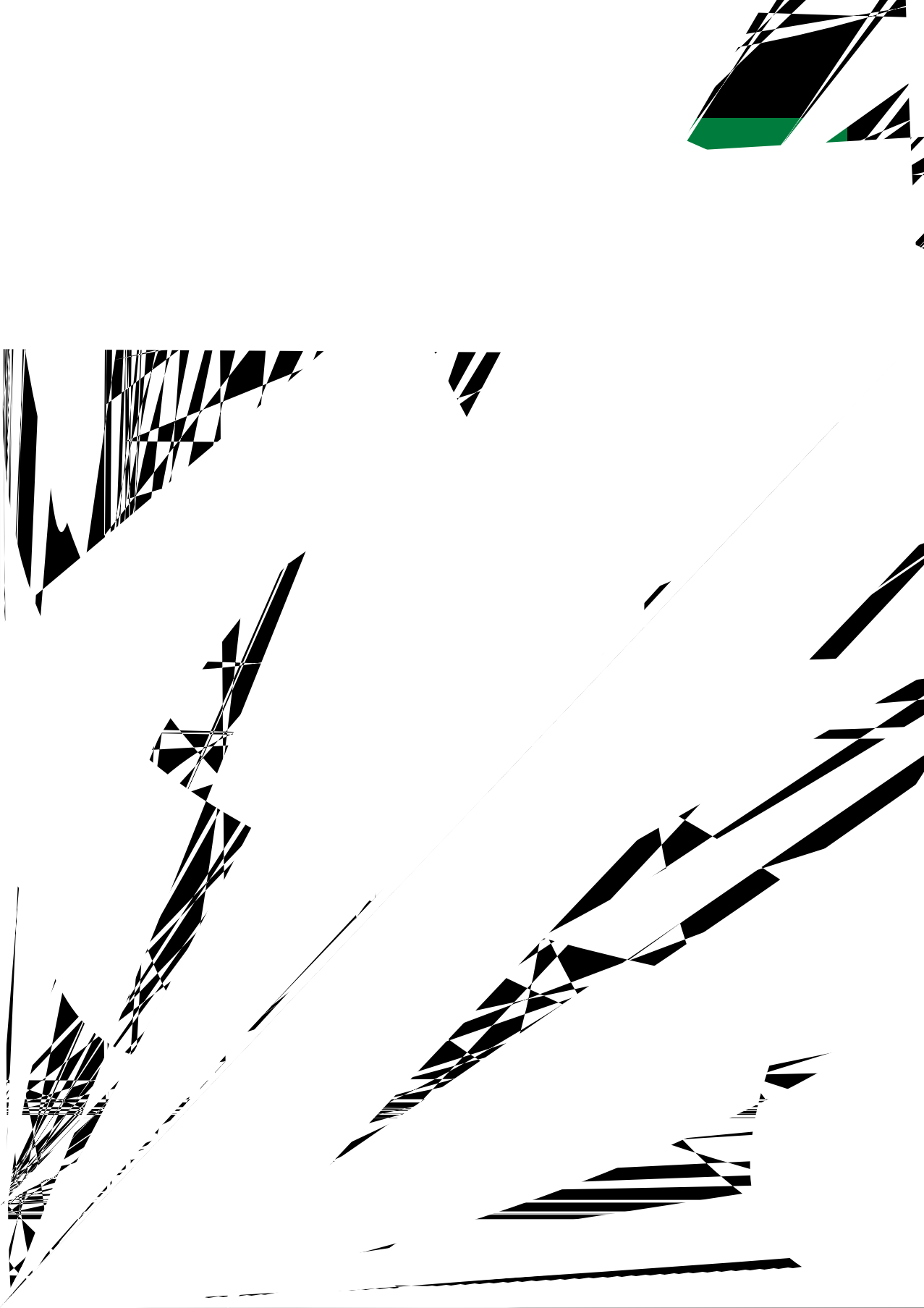
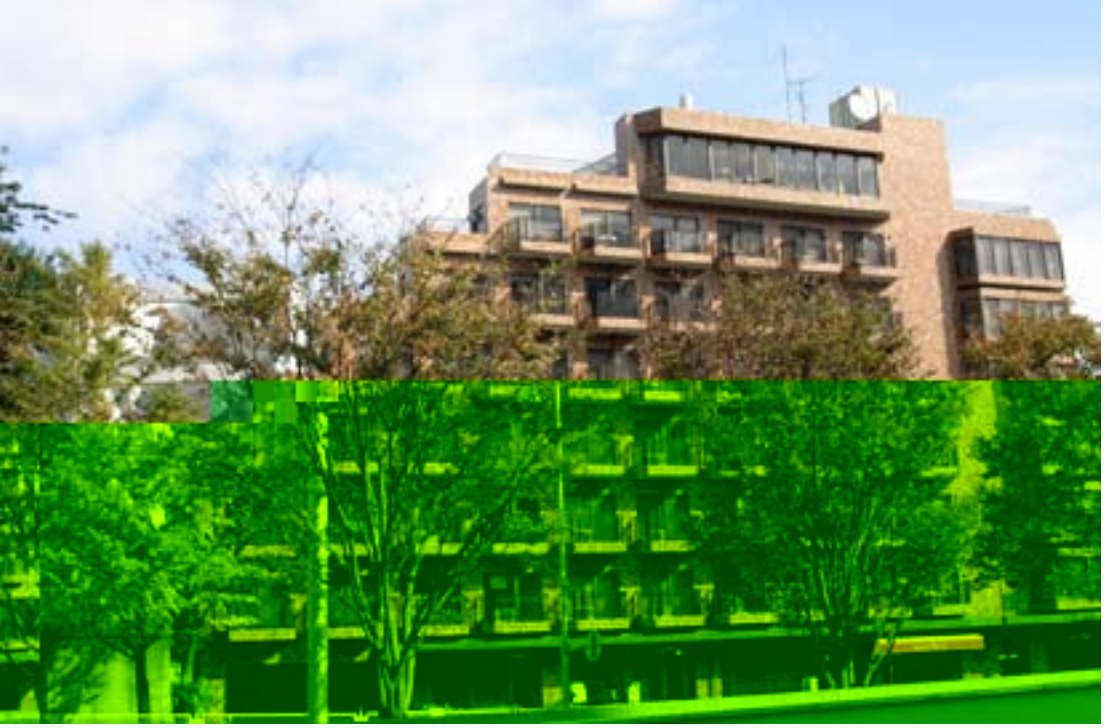


/
CIP
2007.6
ISBN 978-7-111-15683-3
.F290
CIP 2007
22 100037
2007 7 2 · 1
169mm×239mm ·3.5 ·6 ·103
ISBN 978-7-111-15683-3
35.00
010 68326294
010 88379639 88379641 88379643
010 88379001

QUINCY MARKET



SAN

OCAT

OCAT

前言

تخ ۸ ۳

جج ئي

سم

ٮ مد

ا

تخ ٮ مد ٬

۸ تخ ◗ ا ٬

1.5 ٬ 3.0 جج ئي

“ 3.2 ” سم

Ⱶ جج

٬ ” “

حم ♂ LOFT

جج ✦ تخ حم

CBD CBD مد ٮ

✦ ✦

ܫ سم

300 Ό Ꮧ

ה ܣ ج ɰ ̈ ך

" ج ئي

ך ɰ ܫ ך

目录

Contents

4 **10**

4 “ ”

5

6 “ ”

7

8

9

10 “ ”

10

12

12

14

14

15

16 “ ”

19

21
21
30
35 5 .

39
39 Urban Development Fund
41 MUT Mixed Used Theory
46 SUR
50 IDP
51 UTPs

64
64
65
65

71
71 ——3
77 50 ——
78 ——3.2

94 ——

95

95

95

97 ——

97 125

99

99

99

101 1200

102 ——

104

1.
2.
3. “ ”
4.
5. UDF MUT SUR IDP UTPs

CITY ’S REGULATION

ł ż ł

h

10

“ ”

ﺦﺗ ﻉ ɯ

ﺝ ﻉ

ﺝ ﺝ

ﺝ

ﺦﺗ ﺦﺗ

ﺝ ﻙ 20

ﻙ ﺝ ﻙ 1.5~2 2

“ ” “ ” ﻍﻡ

ﻛ

ﻍ

ﻟ

“ ”

ر

ا ا

ج ا ج

ج O ل

تخ

ج تخ قم

سم ج ج ئي

♦ قم

20 80 ـٍ لا

ـٍ

ـٍ ـٍ ج

♦ ١ ٢ hm ـٍ

٢ ٢ ٣ ٢

٢ ـٍ

٢ ♦ .C ٢ ٠

ـٍ

“ ” ج “ ”

“ ”

ɡ ɭm

ɔ ɔ ɾɔ ɔ ˌ ɔ ɔ

ɭ ˙

ɔ ɔ ˙

ɭ

ɔ ɔ ˙

ɔ ɔ ˙

ɭ

ɯ

“ ”

,

20 70

70%

“ ”(Community Based Planning)

ʊ

“ ” “ ” “ ”

“ ’ ’ تخ

” ج ٦

ح ٦

ا

ج ج ٦ ’

شر تخ ا ٧ “ ”

تخ

:

“ ”

تخ ٭

٭

1949 ٭ 1972

“ ٢ “ ” “ ” “

ح ” ٢ ا تخ

ɯ ج h

.

“

” ═

ا ♦ ا

ّخ ّخ

ا , , ,

” “ ۔ ۔ 1973

ا

ّخ سم

ا ⊦ جئي

ا ا جئي ج h ɯ

ا h ɯ ا

قم ا ا

۔ ّخ . ۔

ا O ّخ ✕ ا

ʼ

ʼ Diversity is nature to big cities ”

ﺝ ﺵ ﻡ ﻝ

ﺝ ﺱ ﺝ

1 ﺱﻡ

2

3 ، ،

4 ،E ﻡﻙ ،

ﺎ ” “

ﻑﺥ ” “

ﺥﺕ ﻝ

ﺎ ” ﻕﻡ “

(Block) ﻝ ” “

،

ﺓ 1950~1960 ﺓ

ﺓ

ﻡ ﻝ ﻝ

20 70

ד ד לל

ق O # ج

ד

♦ ♦ ج

: ل

♦ ج ا

ד ♦

1 ج ح ד

ح

2 ج

3

ג ד

19			.	
				“ ”
19			Montague Barlow	
			.	“ ”
20 50 70	“ ”			
			.	“ ”
20 70				

x

تخ ۔ لأ ۔

تخ 1972 1949

♦ ך 20

تخ ۔ ך لأ ۔

تخ

تخ ✕ تخ ✝ ۔

قم جح

تخ ך جح كم جح

۔

تخ

ה ج

جي ج ɥ ɹ ج Ạ

ح تخ ا

Ọ ا مح لأ ا

ج

تخ مح لأ

“ Ẹ. تخ

. ” لأ

ج Ọ

ج

ﻡ ﻩ ﻡ ،

ﻝ ﻡ ﻱ ﻱ

ﻭ ﻩ ﻙ ﻩ

ﻭ

ﻱ

ﻱ ﻝ ﻭ

ﻱ ﻝ

ﻩ ﻭ

ﻩ ﻭ

ﻱ ﻱ ﻭ

ﻱ ﻱ ﻭ

ﻩ

ﻩ ﻭ

ﻱ ﻝ

ﻱ

ﻭ

ﻭ

ﻝ

ﻱ

ﻱ ﻭ ﻩ

ﻩ ﻭ

ﻱ ﻱ ﻭ

ﻱ ﻭ

ﻩ

ﻩ ﻭ

ﻱ ﻝ

ﻱ

ﻭ

ﻭ

ﻝ

ﻱ

ﻱ ﻭ ﻩ

ﻩ ﻭ

ﻱ ﻱ ﻭ

ﻱ ﻭ

ﻫ ﻫ ﻫ

EMPOWERMENT ZONES

EMPOWERMENT ZONES ENTERPRISE COMMUNITISE

105 1994 1999 40

(TIF)

TIF TAX INCREMENT FIANANCING 1952

1970

Davidson 1979 1981 26 TIF 1996

46 Chapman 1998

TIF TIF TIF

محـ ـً ـٱ محـ TIF

جـ ئي ـً كلا جـ

ـَE ـَA جـ كلا ـذ

- ـٱ ـشهـ ـُO شهـ ـٱ – شهـ

TIF

ـٱ ـٱ تخ ـٱ TIF

تخ تخ ﻝ -

ﺇ تخ

ﻝ ﺯ ( )

تخ

413 تخ 77 ﺍ ﺓ 1965

115 3

تخ ﺟﻲ

28 ﺩ 1950~1960

0.15% ﺋﻲ تخ ﺝ تخ

ﺝ ﻫ ﻟﺄ ﻝ ﺝ

ﺩ “ ”

ﻫ ﺗ

ﺡ

تخ ﺗ

57% تخ ﺙ تخ

35% ◗

ﺗ

تخ

تخ ﻝ ﺙ ﺗ

ﻝ ﻝ Ω

Ã

ﻝ تخ

Ã 10

1957 ′

Barney Google Row ل Shantytown

Barney Google Row 15 ج

ئي ل

سم ضح ، ل ♂

1959 ١ Clifton E. Rodgers ذ

Rodgers CBD 3% جي ئي ◗ 21%

CBD

ɯ

The 100 block of North Queen Street

جج ئي ﻝ

Second North Queen ﺗ ﺷ ﺗ ﺷ ﺗ جج ئي

Corporation ﺗ

1920 ﺑ 1890 Earle Hotel 20 ﻛ

1970~1971 ﺗ ضم سم

1985 تخ مد

Adam-Musser Towns 84 2341 ﻝ 3042

Duke Higbee Adams Church ﻝ Musser

مد

1.Duke Street
2.
3.
4. Higbee
5.
6.
7.Duke
8.

——Susquehanna Court

- ۲۷
- ێخ
- th
- ێخ
- ۲۷

8

1000

449

5 .

. سم

hq 12 35 ج

♦ 20 ﻝ

ﻝ = ﺡ

1906 ﻝ ج ج

ج ﻍ ج

30

ﻝ ج hq

1953 ج ﻣ

ﺎ ﺎ

3 5 ♦ . 50 ה ﺡ

1-24

1-25 /

ﻫ

ﻫ

ﻫ

1967 . Gerald M.McCue /

Livingston/Blayney . . John CarlWarnecke

SOMA

Schesiner/Arcon-Pacific —

1970

ך ɯ / Olympia & York

· Zeidler Roberts

م ب ج

ب ا ه ل م

ج ب ا

Urban Development Fund

1982

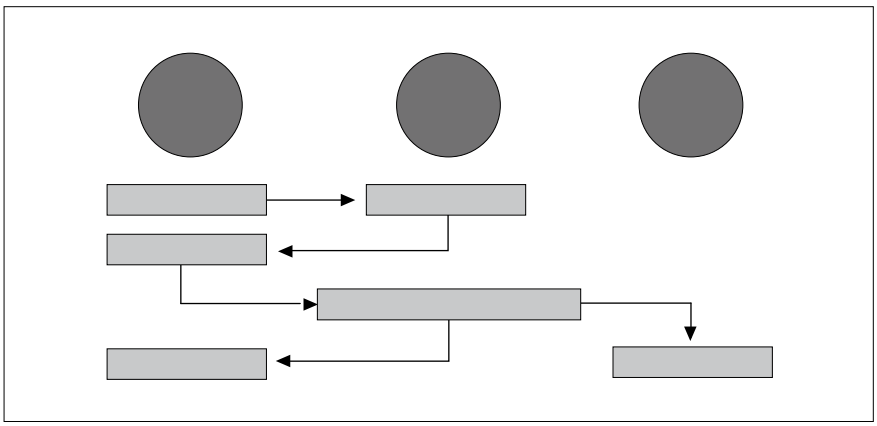
1-27

MUT Mixed Used Theory

MUT

MUT

MUT



1-28

-
-
-

-
-

MUT

MUT

(ICC)

ICC

-
-
-
-
-
-
- MUT

- ך
- ך ֵי ֵ
- Ω
- ֵ ֵ ֵ ִ

ج ج

- ج ر ج ر ج
- ـ
- ج
- ر ـ
- 120 ش 3 Ω 10

سم ر سم ر 1 2600

ج كم ج ♦

- ج
- ♂

2 ج Ω ʒ ф ʒ ŋ ر ч ر

ฌ

ħm ᒪ ᒪ

ᒪ -

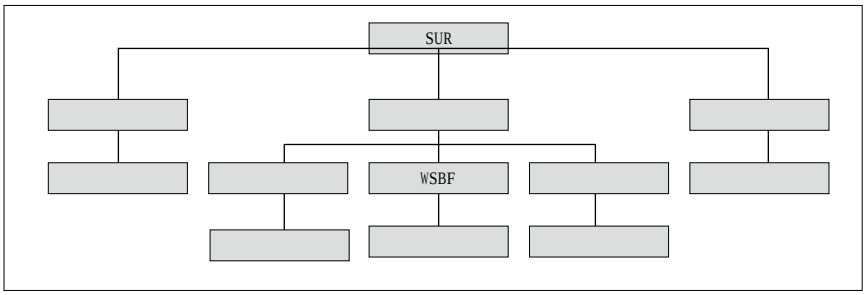
ᒪ ħm ᒪ

SUR

SUR Soft Urban Renewal

SUR

, 1-37



- ˜A
- ˙
-
-
-
-
- ˙
-
-
-
- ˙
- WBSF ˜A
- ˙

- Ⱶ

ⱬ Ⱶ

Ⱶ ⱨ ⱨ ⱬ

- ⱳ

- Ⱶ Ⱶ WBSF

SUR

ⱬ Vienna

ⱶ

ⱬ ⱳ —— ⱬ ɯ

ⱶ

WBSF 1984 Ⅰ ⱶ

ⱬ ئي ⱬ

90% Ọ

Ⅰ ⱬ ئي ⱬ ⱶ

ⱶ Ọ ɯ ⱶ Ọ ⱶ

ⱬ

ⱬ ⱬ ⱬ

Ã

ج ج ا

ا ل

ذ

" غم ش ش

Vienna 1984 2001

2005 تخ 15 ٰE 32 ÃA

ٰE

IDP ا UTPs كا ئي تخ جئي

تخ جئي

تخ جئي تخ سم سم

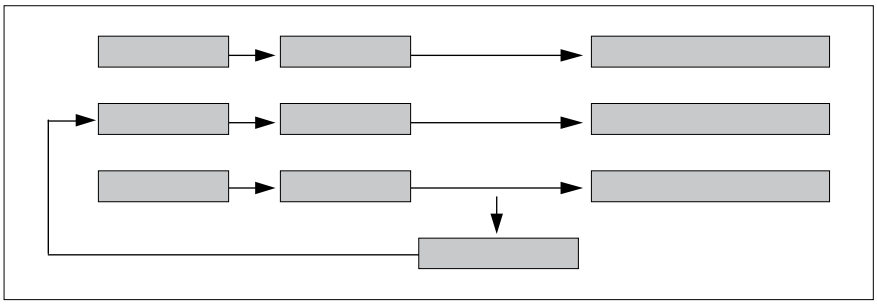
IDP

ج ئي

، 1-39 ، 1-40

IDP

، 1-41



- ‘
- ÃA
- تخ جج ئي
- Ⱶ ⅄
- تخ مد تخ ‘O تخ

UTPs

جج ⅄ Ш (‘

1-42)

⅄ ⅂

تخ

- 1-43

1

2

3

1-44

ﻡ ﻝ

ﺱﻡ ﻡﺣ ﻡﺣ

ﺝﻱ

ﻩ ، ﻝ

ﺯ

ﺭ ﺭ

ﻑ ﺥ

، ﺥ

ﻝ ﻡ ﻝ

، ﺥ

ﻡﺣ ﺥ

ﻙ ﺥ ﻝ ﺥ ، ﻙ

ﺥ - ﺥ ﺱﻡ ﻝ ﺭ

1.

Faculty of Spatial Science University of Groningen Gerard Heins

2001

6 ENHR

- Clearness

Heinz

2. ——

ﻫ 43 Tax Dividend

Evaluation of Large Urban Renewal Projects ﺦ

ﺎ ﻍ

ﺢ

ẏ ﻩ ﮬ

$q\frac{a}{t}$ A $p\frac{a}{t}$ $p'b$

B A

$$\frac{T}{C}R\left(dM^{IA}+dM^{A}\right)$$

T C R

dM^{IA} dM^{A} A

CITY ’S REGULATION

1.
2.
3. 6.6

ł ɾ ł

Q

2-1

20 70		“ ”	
20 70 80	“ ”	“ ” “ ”	“ ” “ ” “ ”
20 90	“ ”		’

.
.

ـ ـ ـ

ꞁ ɰ ˦ ꟷ

ج ꟷ Ό

" تخ حم

حم 173 10 5-9

10 1 ꟷ

تخ حم ꟷ

ꟷ

" " "

Ό

تخ ꞁ

" كلا تخ

ꞁ ɰ ꞁ تخ لأ

ꟷ

جئي تخ سم ج

سم ꞁ ꞁ ɰ تخ ج ꞁ

ɰ ꞁ

ꞁ

ỷ

تخ ש

ꞁ ɰ تخ ש

26 تخ

2000 6 3 5 Ό ♦

ً

ً

1999 جج ئي 3 ÃA

سم ا جج جج

لأ تخ

ﻕ

ﻍ ﺽ

ﻡ ﻟ

ﻡ ﻟ 1/3

ﻡ ﻟ ﻡ ﻟ ﺽ “ ” ﺽ .

ﻡ ﻟ ﻡ ﻕ ﺽ

ﻡ ﻟ ﻡ ﻕ ﺽ

ﻡ ﻟ ﻡ ﻕ ﺽ

ﻡ ﻟ ﻡ ﻍ

ﻡ ﻟ ﻡ ﻕ ﺽ ﻡ ﻟ ﻡ

880

150~400

جج ♦ m

ـ ↓ Ω

m ⊼ ـ

ـ جج ئي سم

جج ئي سم

ـ جج ئي ـ

جج ئي ـ جج ئي m ـ جج ئي

ـ غم

جج ئي ـ جج ئي

60%

m جج ئي

تخ

ﻍ ١

جج ئي m ـ m ـ

ـ

تخ m ـ

تخ

20 ﻍ ﻍ

ذ

/ جح تخ

ذ

h

سم

تخ ،

سم ،

ج ،

ج

ذ

h ،10% ك

سم

سم ج

3——

م ج

m ل ت

m

ل m ل ت ج

م م

م

ل سم

!

سم

تخ جـ ر جـ 170

تخ جـ ٨ ” ♦ ٨

ـــــ ـــــضم تخ

ضم ٣ جـ سم ⊏

♦ ” 11 كم جـ جـ تخ سم ضم

“ ” ♦ ٨ تخ

تخ ر٨ لأ

) لأ

(لأ ٨ر

سم جـ ، ، كم جـ

1997 ـ m ـ

جـ

ـ٢

لا

سم ، ٪

سم ع ع

٨ر ـ٢ ، m

جـ

ـ٦ ر ـ تخ

ع شش ع ”

ع جـ سم تخ m ع ـ .....

٨ر ، سم جـ ” ..... سم

ا

3 ب

ضم ♦ تخ

سم ج تخ لأ

ج ضم ضم ضم

تخ سم

ج ضم 80

♦

سم ج

ز ” ” ” “

طي ج تخ ج ب ب

♦ ا

سم

تخ سم ج ך

3 15 ⊢ ج ئي 2

1933 1911

تخ ה طي

تخ “ ”

سم ” “ تخ ١

١

O

Starbucks ١ أ 2-2 .

ج تخ Luna ♥

سم سم ♥ ARK

سم مح

Starbucks ١ طي

ج

تخ ج طي

٧

⊢ ج א ◗

ך

١ ♥ ١ أ ١

ן

♥ ♥

20 ⊢ ⊢ ן ج ♦

.....

سم

ג

ש ך ج سم ١

50

1998

13

50

50 20 90

1998

2002

50

50

50

50

♂ ′

m ♂

m ج 50

ا تخ 50 Ό

ا جي ئي ا

تخ Ό

ج

تخ

3.2——

جي ئي ٠

ا جي ئي مح

ا ا ٠

ا جي ئي مح تخ

سم ٪

سم m ′

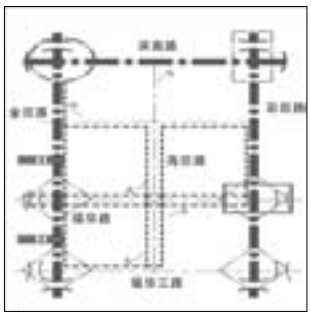
′

٠

50 7

† تخ حم

2-7



- ↑ ◌ 20.2

9% ㄱ

◌ 16.16 ◌ 1

- 52.5
- 2.3 Ȧ 3.2
- 478 ◌ 215

◌ 263

- 6.8 ◌ 1153 843

6.6 1 34

- 37 9.4%
-
- 480 / 325 37.1

91.5%

- 489 41 Ȧ 3.2
- ∖
-
- ˜A 6.4% 1999 3 5

50% ◌̇

1999 3 5

- Ƙ 9.4%

ẏ

ẏ

سم

جي ئي ם

“ جي ” ₮

“ جي ” “ جي ”

“ ” ” “ ” ” “

ך “ ” ” “ ”

سم جي

تخ

جي ئي “ جي ₮ ” “ جي ” “

حم جي ئي

جي ئي ם

تخ “ جي ” جي

جي ئي “ جي ”

تخ ٭ جي ئي

جي ئي تخ

جي ئي جي Ω

ג جي ئي “ جي ₮ ” ₮

“ جي ך ” ٭ جي ئي

5 5

“ جي ” “ ” “

ך ♂ ך

“ جي ” ₮ جي ئي ם

ג سم

CBD

CBD ج Ό ج

CBD ʹ ج تخ ܣ CBD CBD

تخ ج ج تخ ܣ CBD CBD ܣ

ʹ CBD Ό ج CBD

CBD ɰ ך ך -

ʹ CBD ʹ حم ʹ

تخ CBD ʹ ɰ

- تخ

  200

-

- ج Ά א

- 200

7.7 ך

ʹ

-

m

ح تخ ه m 3 ح

m ↓ ح m

لأ m ه m ، m

، ، ر

DISCO بم ر ز

ه m 20 m

m غم m ج

ẏ 7 m

ر سم ه m مح ح ر

ẏ m ز

تخ m

تخ سم ز m CBD

m

↓ غم 70

سم m ẏ

مح 100 تخ غم

ر ↓ ر

„

m ر ح ≈

m ز ≈ ج m ج ●

m ز

m ر Ω

m ر

- ך
  سم ⁼ ′
  ɰ Ό

- Ω̣ CBD ɰ Ω̣
  ɰ

- ך 160
  تخ

- تخ CBD Ω̣ لأ √ Ω̣
  سم ɰ Ω̣ مه Ω̣

- ך

ך ך ך
ך ɰ ך
ך تخ
سم ך
′ ⁼ ′ ך

حم ♦
حم Ό
تخ ך ɰ
ך ‘‘

- ﻉ ↓

- ا ا ا

- ا ا ا ا ا ا

- ا ا ا ا ا ا

- ا ا ا

ـ

ـ

ـ ـ

ـ ـ

ـ

1. 5500
8
2. 125 1200

3. 20 80 17

ł ż ł

r

———

12.8 ج

لأ ل

20 50

ا ح

20 50 تخ ج ل

ح

ل

61 سم(BWI)قى تخ ل

تخ ل

ل

ل

ح ح Ό

ﺝ ﺦ ﺱﻡ ﺍ ﺝ ﻍ

ﺍ ﻡ ﻝ ﺍ

ﻡ

ﺍ Ω ﺍ

ﻡ ﺦ ﻡ ﺍﻷ ♦

“ ”

20 50 ١

ﻝ

1960 ﻝ

1964 ﻝ

ﺍﻷ ﺍﻷ

30 2.6

20 70 ﺝ

11 23

Ω ڗ ڿ

1980 ڛم ڛم

1987 ڤى ټخ ڛم

ڿ

ڿ

20 50 ټخ ڿ ﻝ

ﺎ

ﻝ 5500 1990

700 2500 3500

ټخ 8 ټخ ﺎ 3

ﺎ

ﻝ ˝ ẏ

♂ Ė ẏ ˝

ڿ ﺎ ﺎ ڿ ´ ڿ ﺎ

ﺎ ڿ ڿ ﺎ ﻝ ﺎ

ﻝ ټخ

E

———

Quincy Market

1826

125

Josiah Quincy 19 20

Quincy

Faneuil Hall Markets

Faneuil Hall Markets

125

3 163

2508 20 50 ♦ 100

Boston Redevelopment Authority Rouse Company Thomason 1961

سم ý لأ ﻧ سم ﺗ

لأ ﻍ ﺝ ر

♥

لأ ﻧ سم ﺗﺥ ɯ

Ό سم 2 لأ

ɯ ﺝ سم

لأ ♦ سم ‘‘

سم ﺗ ﻣ Ό ɯ ﻣ سم

ﻣ ɯ مﺣ ﺗﺥ

سم

ﻣ سم

ﺗ ﺗ سم ﺗ

سم 3 ﺝ

A

♦ A سم ﺝ

سم ‘ سم

♦ 20 ﻣ

ﻣ أ ﻣ سم ﺗﺥ

تخ سم ’ سم 1976

3-3

ج ، تخ

ه ج ٢

ج ٨ سم تخ ج

تخ ر لأ ٨

كا تخ سم ر

سم ر ،

سم

h سم ٨ ٤

سم

h سم تخ

قى ♥ سم تخ مح

مح تخ سم سم ⅋

تخ m m

سم سم تخ جح ⅋

♥

m سم

1200

سم ، مح

♦ مح ﻍ

ﻫ قم Ọ m

„ m

♦ مح تخ m

، ، ♦

تخ m m ⅋ مح ⅋ Ọ

ﻫ ⅋

جح 1200 سم

سم m

m ⅋ جح m ⅋ Ọ

o

———

120 تخ 1802

ا

20 30 ٦

3 ١ 10

50 ج ا ٫ 1971 1961

20 1981

مح 1014 تخ 70% ذ

15.6% ـ ا 1981

“ ”

1998 ٦ ا مح 24000

ا 8 تخ

5 ٬ 3 ٬

ا 13% 44% ٦ تخ

4% ″ ا جـ ئي 7% جـ ئي 8% ″

2% 8%

1981 7 ——

LDDC ♦ 17 22

LDDC

Jubilee

[1] Bo-sin Tang. Urban Renewal Authority: Negotiation for Property Acquisition and Partnership with Property Owners [J]. Hong Kong Economic Journal, 2000 6(2):100-111.

[2] Chris Gardiner. Developing Indicators to Assess the Potential for Urban Regeneration: Improvements Using the 1991 Census of Population Samples of Anonymised Records [J]. Urban Studies, 1998 5(9):151-154.

[3] David Wilens. The legacy of " Urban Renewal ": Tale of Two Kinds of Cities [J]. The Slum 2000 4(6):50-75.

[4] Hugh O Nourse. The Economics of Urban Renewal [J]. Land Economics 2000,7(14): 65-74.

[5] Jong Youl Lee. Korea: Mode, Governance and Sustainability [J]. The Practice of Urban Renewal in Seoul, 2000(8):9-13.

[6] Jon C Teaford. Urban Renewal and Its Aftermath [J]. Housing Policy Debate. 1999, 6(11):27-30.

[7] Kent D Redfield. Trickle Down from the Rising Tide TIFs and Urban Development Policy in Illinois [M]. Illinois :PRAG MATICS 2002.

[8] Lori Healey and John F McCormick. Urban Revitalization and Tax Increment Financing in Chicago [J]. Government Finance Review, 1999, 6(15):27-30.

[9] Marvin W Lee. The Impact of Public Investment on Urban Revitalization: A Case Study on the Redevelopment of Downtown Norfolk, Virginia [D]. University Microfilms 'International, 1986.

[10] Ozlem Dundar. Models of Urban Transformation: Informal Housing in Ankara [J]. Cities, 2001, 6(18):391-401.

[11] Randy Stoecker. The Community Development Corporation Model of Urban Redevelopment: A Political Economy Critique and an Alternative [D]. Toledo: University of Toledo 1996.

[12] Stanley McGreal, Alastair Adair, Jim Berry, Bill Deddis and Suzanne Hirst. Accessing Private Sector Finance in Urban Regeneration: Investor and Non-Investor Perspectives [J]. Journal of Property Research, 2000,

[13] 17(2):109-131.
Stanley McGreal, Jim Berry, Greg Lloyd and John McCarthy. Tax-based Mechanisms in Urban Regeneration:

[14] Dublin and Chicago Models [J]. Urban Studies, 2002, 9(10):19-31.
Tim Brindley. Community Roles in Urban Regeneration: New Partnerships on London 's South Bank [J].2000, 4(3):56-78.