

市 政 叢 書

張維翰撰

英 國 田 園 市

商務印書館發行

市 政 叢 書

英 國 田 園 市

日 本 弓 家 七 郎 原 著

張 維 翰 譯 述

馮 雄 校 訂

商 務 印 書 館 發 行

Municipal Series  
ENGLISH GARDEN CITIES

By  
Y U G E

Translated by  
CHANG WEI HAN

Edited by  
S. FENG, B. Sc.  
1st ed., Feb., 1927

Price: \$0.40, postage extra

THE COMMERCIAL PRESS, LIMITED  
SHANGHAI, CHINA  
ALL RIGHTS RESERVED

中華民國十六年二月初版

（市政叢書）  
英國田園市一冊

（每冊定價大洋肆角）  
（外埠酌加運費匯費）

原	譯	校	發	印	總	分
著	述	訂	行	刷	發	售
者	者	者	者	所	行	處
日	張	馮	商	商	商	商
本	者	務	務	務	務	務
弓	維	印	印	印	印	印
家	者	書	書	書	書	書
七	者	館	館	館	館	館
郎	者	雄	雄	雄	雄	雄
	者	翰	翰	翰	翰	翰

北京 天津 保定 奉天 吉林 龍江  
 濟南 太原 開封 西安 南京 杭州  
 蘭谿 安慶 蕪湖 南昌 九江 漢口  
 上海 棋盤街 中市  
 長沙 常德 衡州 成都 重慶 廈門  
 福州 廣州 潮州 香港 梧州 雲南  
 貴陽 張家口 新嘉坡

※此書有著作權翻印必究※

# 英國田園市目次

第一章	城市之田園化	一
第二章	田園市之濫觴	五
第三章	豪厄德思想之背景	一四
第四章	豪厄德之田園市論	二〇
第五章	勒赤窩司田園市	三一
第一節	田園市之建設	三一
第二節	田園市之居住	五〇
第三節	商業地之經營	五七
第四節	工業地之經營	六一
第五節	農業地之經營	六三

第六章	勒赤窩司之自治行政	六六
第七章	衛爾文田園市	七〇
第八章	田園市運動大觀	七八

# 丁序

市政事業的着手方法，大概不外兩種：一種是就舊有的城市加以整頓與擴充，使腐敗不進步的舊境界變成比較完善的新境界；一種是選尙未成爲城市而地位優勝的區域建築新城市。這兩種工作在市政上是並行不悖，未可偏廢的。

城市與鄉村根本不同，在於城市生活以工商業爲中心，而鄉村生活則以農業爲中心。歐美各國城市進步的結果，一切農業上的工具多用機械代替人工。於是因農業改良而失業的農民，乃不得不羣趨於大工廠大商店所在地的城市中以求生活；因此城市的發達，乃日進而無已。然而城市生活實是一種純機械性的生活，耳所聞的目所見的，無非機械的聲音與機械的出品，此外吃的穿的用的，無一不是直接間接與機械有關的。城市居民以

工人爲最多，此等工人大都居於寄宿舍或旅館之中，既無家庭的樂趣；而人煙稠密，空氣惡濁，又無天然的風景可以調劑衛生。於是人的本身幾乎也變成機械的一部分，毫無自然的生趣；因此城市的腐敗乃與其地位之大小成正比例，凡城市愈大的，其罪惡發生之可能性也愈大。所以現在社會上發生一個最大的問題就是如何使城市而具有鄉村的生趣與如何使鄉村而兼有城市的利益。爲要達到這個目的，不能不使城市的鄉村化與鄉村的城市化；而田園市制度，就是應這種需要而發生，也就是達到這個目的的最妙法門。

英國工商業的發達，較世界各國爲最早，所以英國城市之需要改造，亦較他國爲最要；田園市之創設與發達，就是首先發現於英國的。英國田園市制度與普通工商業城市根本不同之點；在於城市之中雜有農田、花園、池塘、草地等地帶。這種城市制度的設計，雖然各人的理想容有不同，就大體說來，則中央必有一大空地，繞以花壇、樹林、公園、運動場等；其外爲圖書館、博物館、文化館、美術

館、市政廳、大禮堂、戲園、音樂場等公共建築物；公共建築物之外爲商業區、工業區、教育區、住宅區等。每區之間，必有農田、草地、樹林等地爲之阻隔，使空氣清鮮合於衛生；又有鐵路電車路等互相聯絡，使交通便利，易於謀生。如此則人民雖居城市之中而又有鄉村之趣，這實在是一種近於理想的新環境。雲南市長張 勛 先生譯這部書，就是要介紹這種制度的真相及其在英國起源發達之跡，以便爲國人欲實現此種新制度之借鑑的。

現在是工商業競爭的時代，非求工商業發達不足以立國。中國素爲農業國，工商業的發達至今尙極幼稚，所以大城市至今仍不甚多。今日中國市政之要圖。一方固應亟求大城市之成立，一方正好設法避免大城市之罪惡；所以對於舊城市之改造，固爲必要之圖，而對於理想的新城市之建設，尤爲亟亟不可緩者。惜國人對此尙少注意及之。張先生介紹這部書，可算是中國新城市建設之先導。中華民國十五年十一月二十日，丁文江序於上海。



# 原序

以工商業爲生命之現代大城市，其特色在於膨脹力之大。惟其大也，故有無限之吸引力，市民以其所居城市之大，視爲一種光榮。摩天之高閣，雜沓之街路，直成爲城市繁華之象徵，不自然之密居生活與污濁之空氣，反足以誘引人心矣。

田園市思想，以認識城市膨脹在經濟生活上之弊害爲起點。城市之價值，視其適於居住與否以爲斷。大城市所有一切便利，一切吸引力，均不成爲評價之標準。據田園市論家觀察，現代之經濟生活，過於反自然，過於不健全。在現代工商業城市，所謂家庭者，無異於事務室之一部分，無異於工廠之一隅。而勞動階級之大多數人，則全無家庭之可言。其所居之屋，係營利之房東所有，且其房租昂貴。即使房租不貴，在污穢惡劣之集合宿所，何能有家庭之存在？房屋既小，又無庭園，兒童除食宿而外，終日在街頭生活，毫無家庭樂趣。所謂家庭制度爲

健全教育之基礎，篤實國民之苗圃者，在工商業城市日即衰廢。勞動階級之大部分人民，陷於自暴自棄。文明中心地之現代工商業城市，以此爲最大缺點。欲補正此缺點，故有工商業城市人口分散之說。英國田園市運動，即以工商業城市之分散爲目的者也。

英國田園市對於勞動階級，供給清新自然之環境，與適於居住之家屋。然田園市非單純居住地，乃以居住地而兼有城市之設施，周圍有自然之風景，近旁又有工作之場所，且備具良好之社交享樂機關之一城市也。如是之城市，其經營方法如何，其住宅建築如何，其影響於工商業者如何，其對於國民經濟之效果如何？在工商業未甚發達而其弊已漸著之國家，英國田園市不失爲一個研究好題目。本書關於此點，如得爲城市研究家所參考，實爲幸甚。

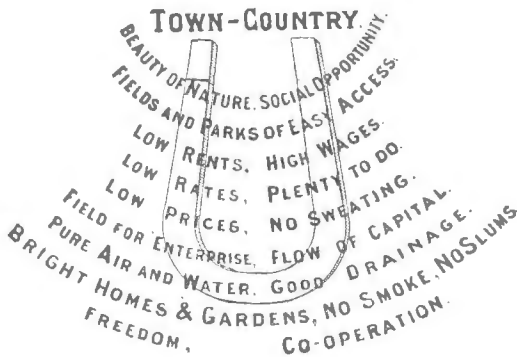
本書乃本會參事弓家七郎所著，記之於此。

大正十五年三月日本東京市政調查會

THE THREE MAGNETS.



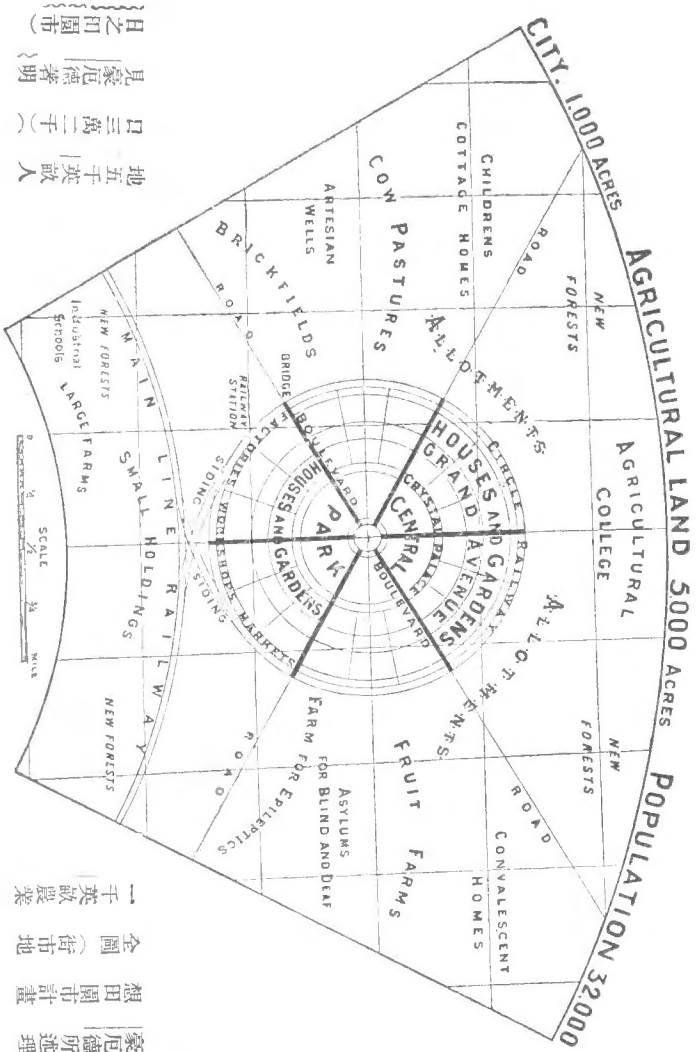
TOWN-COUNTRY.



之田園市)  
 德所著明日  
 力(見豪厄  
 市間之牽引  
 農村與田園  
 想象在城市  
 豪厄德氏所

# GARDEN-CITY

圖 二 第

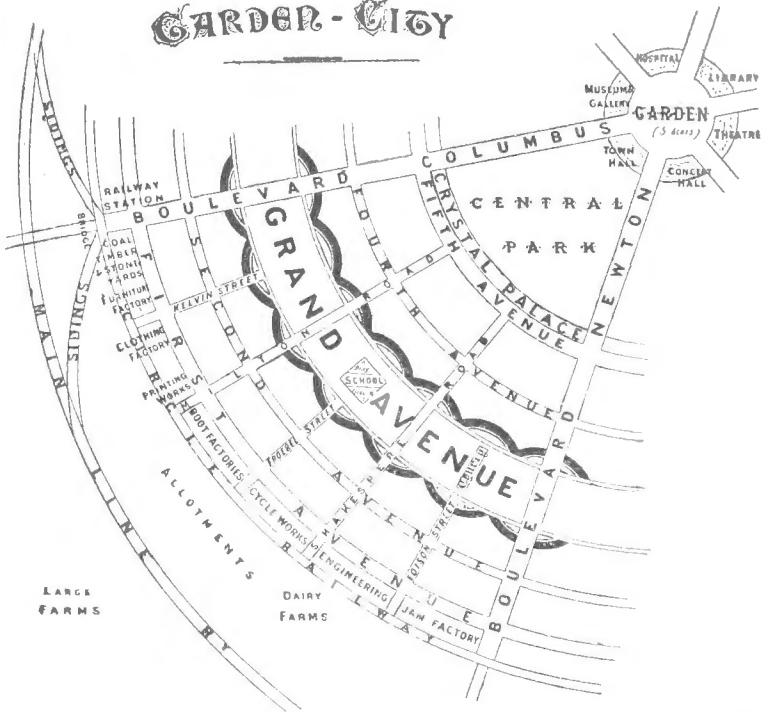


日之田園市  
見家厄德著明  
只三萬三千  
地五千英畝人

一千英畝農業  
全圖(街市地  
想田園市計畫  
家厄德所述理

圖 三 第

WARD AND CENTRE  
GARDEN-CITY



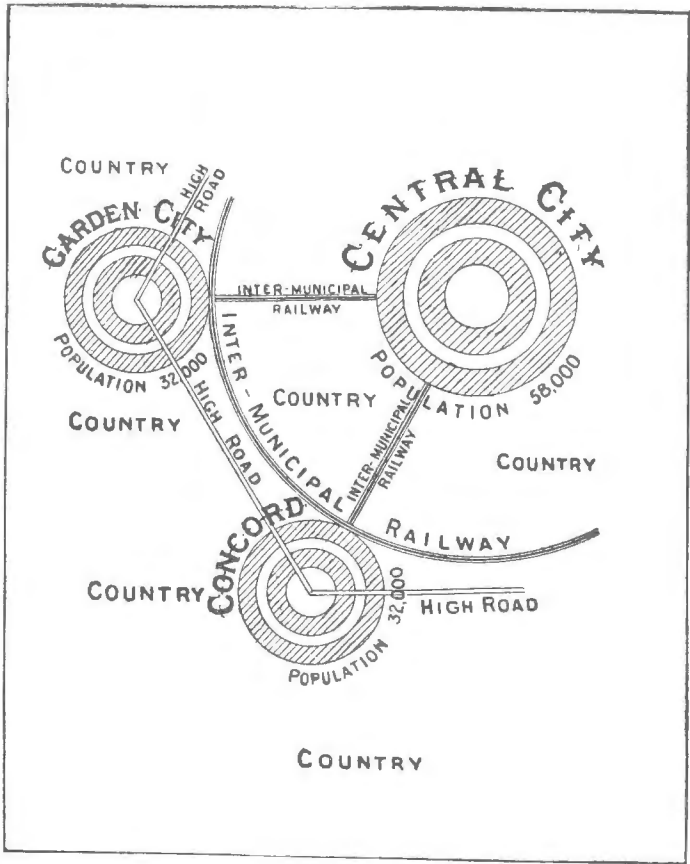
SCALE  
0 100 200  
400 YDS = 1/4 MILE.

N.B.  
A DIAGRAM ONLY

PLAN MUST DEPEND UPON  
SITE SELECTED

(市) 日之田園 德所著明 (見豪厄) 分計畫圖 園市一部 述理想田 豪厄德所

圖 四 第



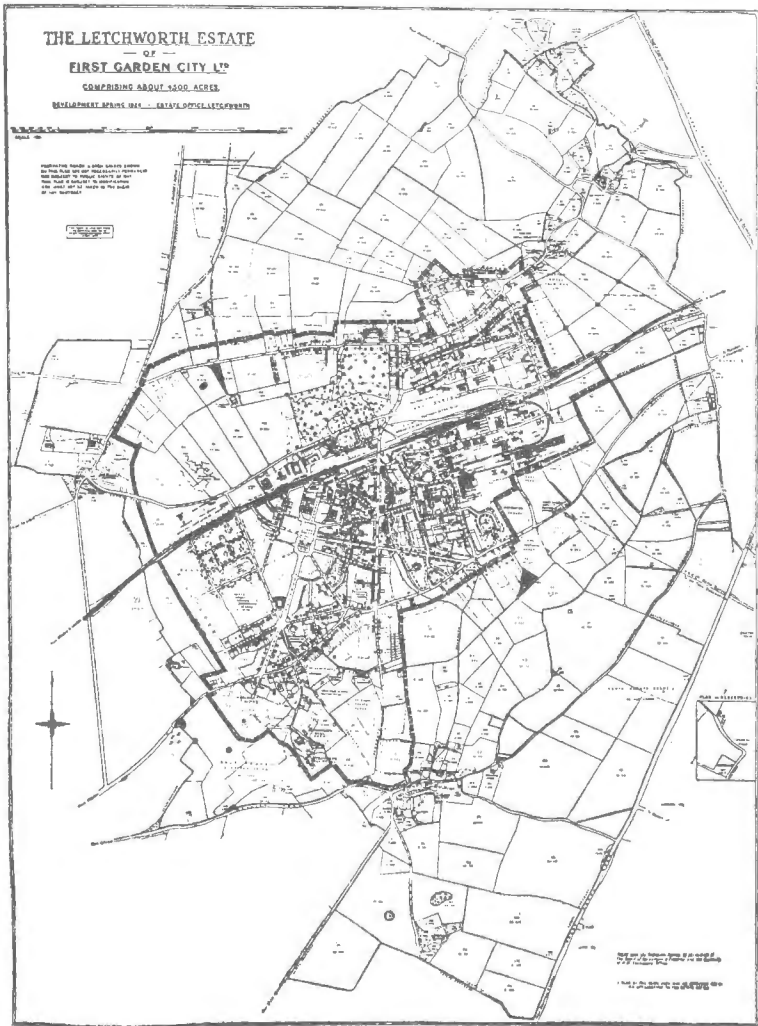
豪厄德所述  
理想聯合田  
園市計畫圖  
(見豪厄德  
著明日之田  
園市)

帕刻及安文兩氏之物赤窩司市計畫圖



第五圖

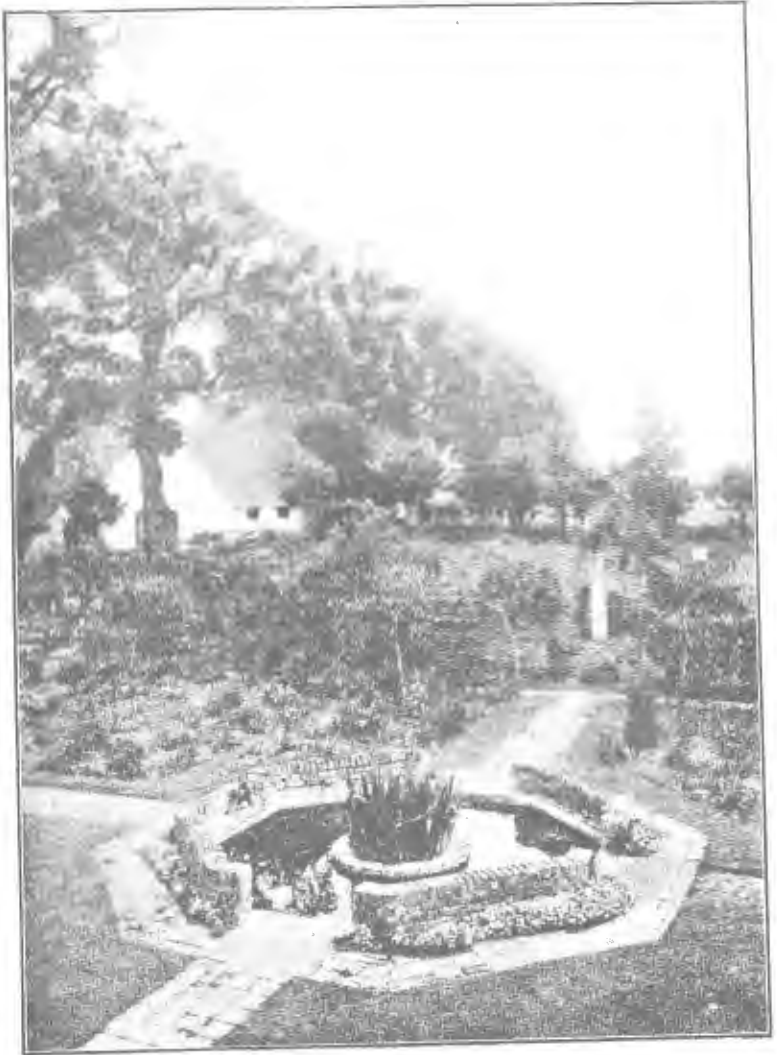
圖 六 第



圖畫計部全市園田司窩赤勒



圖 七 第



園庭某之中市 司窩亦勒

圖 八 第



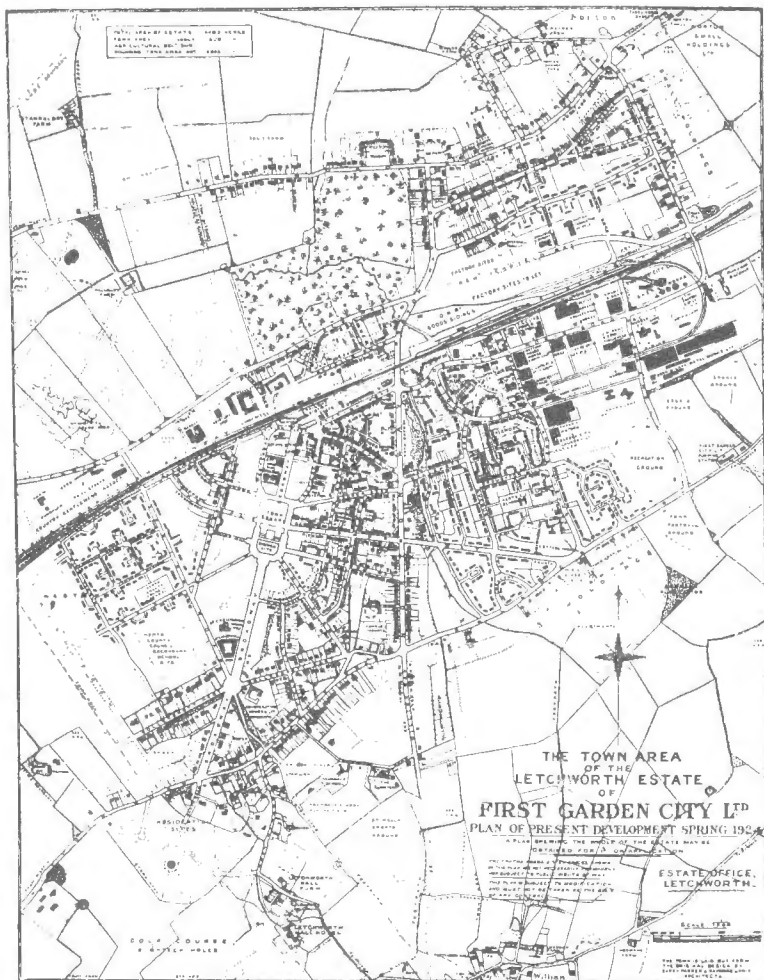
宅住人工之設建社作合宅住市窩赤勒

圖 九 第



宅住人工之處某內市窩赤勒

圖 十 第



形情展發春年四二九一在市園田司窩赤勒

圖 一 十 第



地業商之前站車市 司窩赤勒

圖 二 十 第

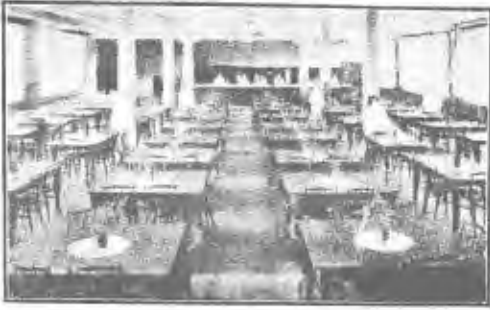


廊長拱連之市 司窩赤勒



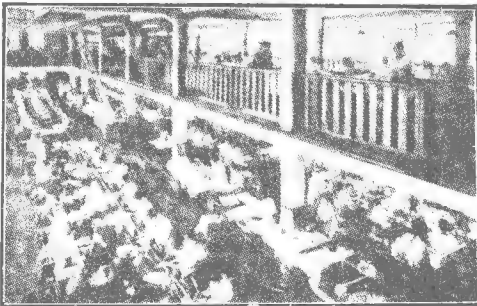
面 前 之 廠 工 司 公 拉 勒 派 斯 市 司 窩 赤 勒

圖 四 十 第



堂 食 之 內 廠 工

圖 五 十 第



部 一 之 內 廠 工

圖 六 十 第



宅住家農小一某市窩赤勒

圖 七 十 第



部一地業農市窩赤勒

圖 八 十 第



道 大 之 市 文 爾 衛

圖 九 十 第



路 小 之 市 文 爾 衛



圖 十 二 第



圖 書 計 市 文 爾 衛

圖 一 十 二 第

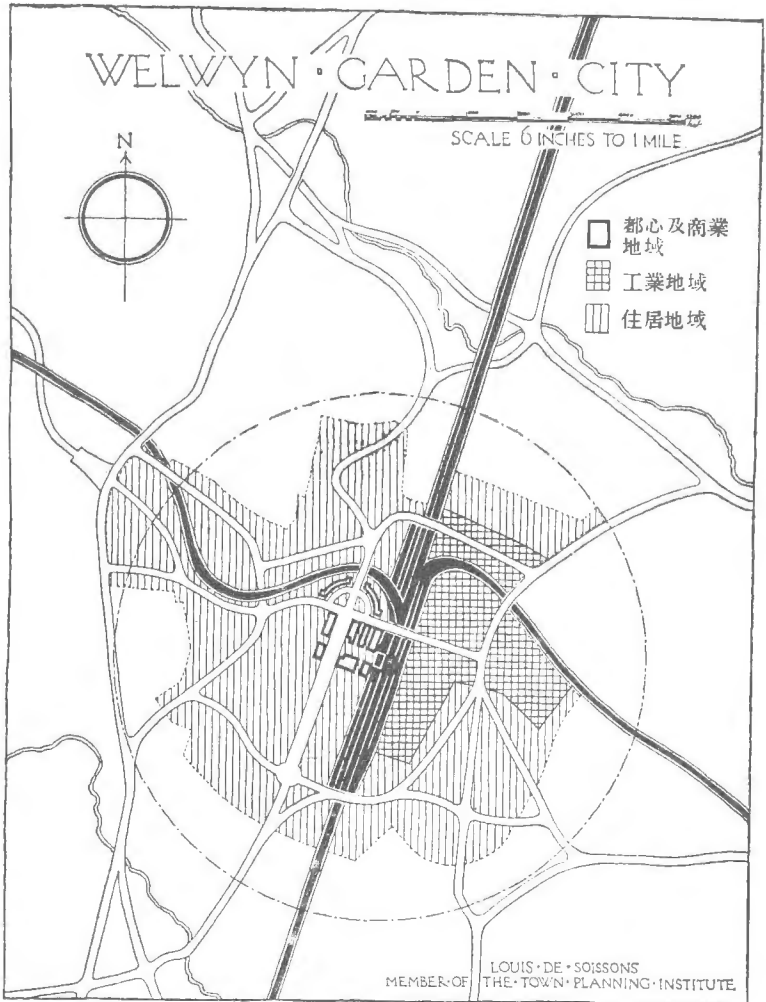
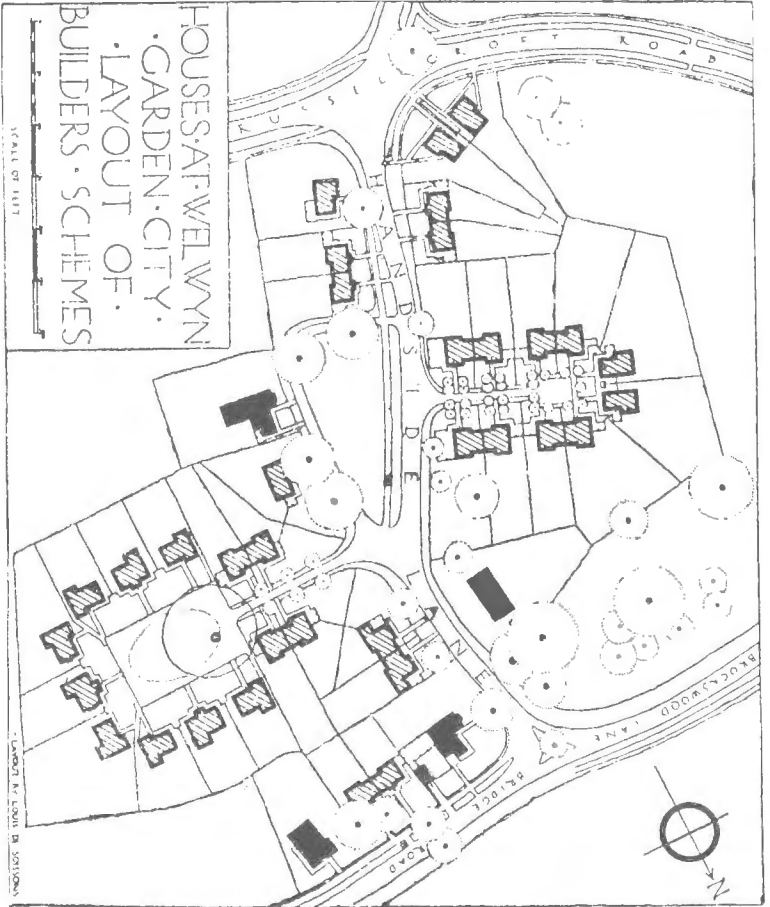


圖 配 分 域 地 之 市 文 爾 衛

衛爾文市住宅地設計之一例



第二十二圖

圖 三 十 二 第



住宅一某內市文爾衛

圖 四 十 二 第



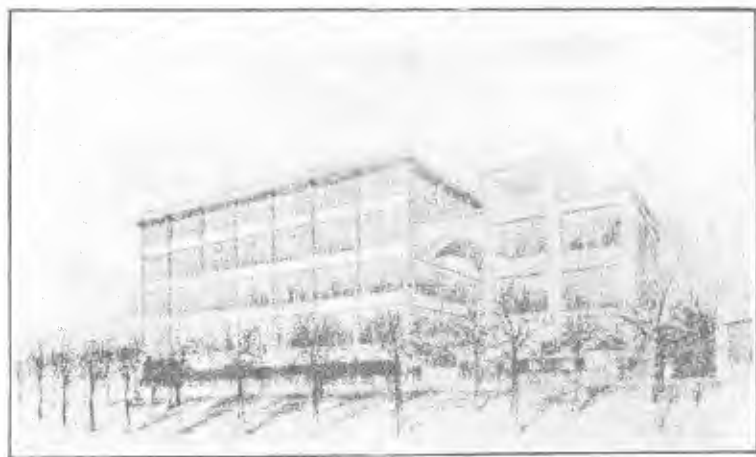
部 一 之 地 業 農 內 市 園 田 文 爾 衛

圖 五 十 二 第



宅住人工之營經府政方地市文爾衛

圖 六 十 二 第



廠工司公粉麵某市文爾衛

# 英國田園市

## 第一章 城市之田園化

自古以來，渴慕理想的社會者，上自柏拉圖，下至於威爾斯，更僕難數。不僅止於空想，而欲實行建設理想的社會者，亦代有其人。其所懷抱之思想，雖未必同歸一致，然其對於所處時代之社會生活及經濟組織不能滿意之點，則一也。總之，社會運動爲反抗時代與環境之呼聲。田園市 (Garden city) 運動，亦不外乎此。

由思想上說明之，田園市運動，以否認工業革命所產出之近代大城市，爲出發點。自從工業革命以後，城市急激膨脹。大工業興起之地，工人由四方來聚。

工人羣集之地，大工業易於經營。甲種工業引起乙種工業之發達，乙種工業又引起丙種工業之發達。工業愈發達，則城市之發展亦愈甚。以工業為中心之現代文明，完全發揮其特色及魔力於城市者，亦當然之事也。

城市為現代文明之中心地，一切快樂之市場，一切機會之競爭場。科學、藝術、宗教，皆在城市發達至最高度。人皆以為城市生活始有真正的生活價值。鄉村青年皆眩惑於城市之魔力，棄農耕而爭赴之。視城市生活為一種光榮。由是農村日益衰落，田園日益荒廢，而城市之繁華與膨脹，有加無已。雖然，工商業城市之膨脹本不依一定之計畫，又無一定之系統，故其膨脹之結果不得謂有利而無害。彼愛慕城市生活之光明，由四方來集者，大抵不免有失望之事。城市雖有表面光輝之魔力，而其裏面則甚黑暗。成功之機會雖多，墮落之陷阱亦不少。芳香之刺激雖重，生活之醜惡亦甚。瀰滿於城市社會者，爭鬪與不衛生而已。貧窮、疾病、與罪惡三者，張網於社會之四隅，以待落伍者之來投。如此情形，能不惹



起有識者之憂慮乎。

理想主義家或欲由根本上改革社會組織，剷除一切弊害。或欲勸導城市青年，使之離疾病與罪惡根由充滿之城市，而歸於鄉村。多數社會改良家，則以整頓城市衛生設施，改良工人住居爲緩和之辦法。爲此目的，不辭制定許多重要法規，不惜耗費鉅額公款。其結果城市較前清潔，生活較前健全，城市居民之死亡率亦較前減少。然現代之城市生活，在根本上依然爲反自然的。城市等於一大工場，一大事務所。城市愈大，工業愈發達，則城市生活愈成爲人工的，機械的。在城市乃不可多得安靜之幸福也。

市民心理一轉而向於安靜，自不能不想望田園自然生活。惟現代之市民，曾經受過工業生活之訓練，故其所要求者非耕作之田野，乃休憩之自然。現代市民生活，以工商業爲中心。現代市民離城市則不能生活。不過愛田園自然之安慰，故其所希望者一面經營工商業生活，一面又欲在田園自然環境中享受

城市之便利。建設田園市，郊外市，田園住宅地等社會運動，由是而生。

## 第二章 田園市之濫觴

田園市之名詞，用例甚多。對於新式設計之住宅地，亦有泛稱爲田園市者。然英國田園市及城市計畫協會（Garden Cities and Town Planning Association）之解釋，則如下述：

『所謂田園市，乃爲健康的居住及工商業而建設之城市。其大小以恰合完全享受社會生活之便利爲準。周圍須有永久之農業地帶環繞。其土地須全部作爲公有，或作爲共有。』

由是觀之，田園市之要素有四點：第一、田園市係按照一定計畫建設而成；第二、田園市之大小有一定之限制；第三、周圍須有農業地帶環繞，藉以永久保持田園風景；第四、土地須完全作爲公有，或作爲共有。

田園市與郊外住宅地不同之點，在於其爲獨立之一城市，內中包含工業地及商業地。其與普通工商業城市不同之點，在於城市之周圍有永久的農業地帶。至於土地全部須作爲公有，或作爲共有，則又與土地公司所經營之事業根本的不同者也。

田園市之名稱係豪厄德 (Ebenezer Howard) 所創用。田園市之創辦，亦以豪厄德爲第一人。然由歷史上考究之，最初提倡此種事業者，實爲歐文 (Robert Owen)。歐文爲空想的社會主義之先覺者。對於當時工人生活之悲苦，深抱同情。熱心提倡改革社會，改良工人住宅。彼曾讀十七世紀之著名清教徒白拉斯 (John Bellers) 所著創設農工商業各種專門學校意見書，有感於社會組織之改造，須以社會環境之改造爲前提，除由根本上改造腐敗與罪惡根由充滿之城市外，一切社會的設施皆不能減除社會上之疾病、貧窮、與犯罪。彼因於一八一八年，貧窮工人救護協會委員會報告書中，極力主張，欲從根本上救濟困居

於極不潔淨的貧民窟之貧窮工人，必先供給其衛生的住宅。彼並親自計畫理想城市之建設，以謀衛生的住宅之供給。其計畫擬收買面積一千二百英畝之地，經營足以容居民一萬二千人之城市。其經營以共同主義為標準。經費約需二十五萬鎊。歐文以此商之素表同意於其主張之慈善家，然因其計畫之屬於創舉，熱心贊助者甚少。歐文極力籌措，僅得資金五萬鎊，擇地於馬得衛爾（Mothwell）附近之奧耳比斯吞（Orbiston），着手建設新市，時一八二〇年也。

歐文因贊助人中意見紛歧，資金亦不充足，新市居民又復愚昧自私，經營八載之後，事業終歸失敗。然此實為世界上田園市運動之嚆矢。歐文之計畫，雖不幸失敗，但世人對於住宅問題之注意，由是引起。大城市之郊外，陸續出現美麗明淨之居住地。或為企業家所建設，或為慈善家所籌畫，或為建築合作社所經營。

有倫敦市建築師摩法特（Moffatt）者，於一八四五年九月，倡議建設理想

的一大居住地於倫敦市郊外四英里至十英里之地，以圖容三十五萬人之居民。預算經費共需一千萬鎊。然事業愈大則開辦愈難。經數年後，摩法特不得已而縮小規模，提出改訂案，着手募集資本。其資本僅及原定資本四十分之一。所容居民數亦少至原案六七十分之一。資本金爲二十五萬鎊（每股五萬鎊）。建設地點在厄色克斯（Essex）之伊爾福德（Ilford）車站附近。預定能容居民五千人至六千人。其面積爲『小不至於不得充分享受社交之利益，大不至於損失田園之特質。有美觀整潔之房屋，圍以空氣清新之寬闊土地。有森林與河流，有學校與教堂，有庭園與樹木之理想的居住地。』自來水，改良溝渠，以及煤氣事業，設施務求完美。學校、教堂、公會堂、運動場等，地面務求寬闊。

所建設之住宅，以租借或售賣與中流社會之紳商爲目的。住宅分爲三等，一等住宅每年租金四十鎊。二等三十鎊。三等十二鎊。先令至十八鎊。分別附送由伊爾福德至倫敦之東部鐵路公司一、二、三各等定期車票。住宅之購買，可

用分期付款方法，或依入股方法。摩法特之計畫若能依案施行，不惟對於住宅改良運動必有一番供獻，即倫敦市之郊外開拓，早已收良好之效果。然而伊爾福德在今日雖不失為倫敦市之最大郊外居住地，但摩法特之計畫曾無跡象之可尋。追懷往昔，能不令人徬徨嗟歎乎。

如上所述，社會改良家之城市建設運動，每多偏於理論，不適用於實行，故未免挫折失敗。然實行的事業家之遷移工廠以圖建設工商業新城市，或經營工人居住地者，規模雖小，反以基礎穩固之故，日見發展進行。其工廠之遷移於郊外者，於其附近建設新居住地，竭力改良雇用工人之衛生狀態，是亦所以增進工人幸福，提高工作能率者也。

索爾特爵士 (Sir Titus Salt) 者，布刺德佛德 (Bradford) 之著名工業家也。居常觀察舊城市之密居生活漫無秩序，殊有害於衛生與經濟。一八五〇年時，乃決心遷移其工廠於新開拓之地，經營理想的工人居住地於工廠之旁。是

爲由不衛生的密居城市遷移工廠於郊外之第一人。

索爾特擇地於亞耳河 (the Aire) 濱，空氣清潔，山水秀麗之地，建設共能容三千人之住宅八百所，附以教堂、圖書館、醫院等類公共建築物。於一八五三年遷移工廠於其地。卽從主人之名，名其地曰索爾退耳 (Saltaire)。

雖在今日觀之，索爾特所建設之新市，未得謂爲完美；然其住宅之堅固，周圍空地之寬闊，衛生設施之完整，以及房租之低廉，殊不愧爲當時之模範居住地也。

索爾退耳成立之後，許多進取的事業家，努力於工商業新城市之建設與住宅地之經營。其中規模最大，計畫及設備最完美，爲世人所周知者，則有坡特散來特 (Port Sunlight) 與部涅威勒 (Bournville) 兩市。

坡特散來特爲著名工業家利味 (William H. Lever) 在一八八七年所建設之工業市。利味之工廠原在瓦林敦 (Warrington)，因其地狹小，不便擴張



設備，乃擇地於貝根赫德 (Birkenhead) 之南約二英里麥爾西河 (the Mersey) 西岸，購地五十六英畝，以二十四英畝爲工廠地基，以其餘三十二英畝爲建設工人住宅之用。後又擴張事業，投數百萬鎊之巨款，收買約五百英畝之土地，以供建築住宅、學校、醫院、圖書館、俱樂部等之用。並圖整理道路，設立公園及運動場等，孜孜經營，不遺餘力。利味對於此項事業，毫無營利觀念。卽如房租只求足以貼補房屋稅及維持修理之費。但租戶限於工廠工人。利味以此稱爲工廠對於工人分配利益之一種方法，不爲無因。

部涅威勒在伯明翰 (Birmingham) 市之郊外，爲著名工業家卡布里

(George Cadbury) 所創建。其建設完全出於慈善的動機。其經營之資本亦頗雄厚。卡布里曾從事教育事業五十四年。深知教育青年，無論如何熱心指導，非先改良惡劣之環境與不衛生之居處，不能得良好效果。遂於一八七九年，在部涅威勒購地六百五十英畝，建設模範市。其中禮堂、學校、教堂、運動場、購買合作

社等類，無不具備。每一住宅附設有長方形之果園及菜園。其與坡特散來特不同者，住宅租戶之資格不限於工廠工人，且其土地之租借期限可延長至九百九十九年。不過對於土地之利用，爲顧全公益起見，附加種種條件；例如建築物之設計須報告於卡布里，求其審查許可。建築物所占地面不能超過全地面四分之一以上。建築物之用途不能任意變更等是。部涅威勒最初爲私人所經營。其後卡布里於一八九五年創設一財團法人，捐助二十五萬鎊之基本金以及新市土地，建築物之全部，授以經營管理部涅威勒市之全權。

卡布里自訂建築物之收益，以全建築費百分之四爲標準，房租以全建築費百分之六·五爲標準。

坡特散來特及部涅威勒既經建立之後，路恩特里 (Rowntree) 亦遷移其工廠於約克 (York) 附近之伊耳斯尉克 (Barwick)，建設工人住宅，附有學校、教堂、公會堂、公園等類設備。其組織爲公益事業合作社。由財團法人方面任

命董事二人，由居民選舉董事九人，組織委員會，擔任經營管理事務。

此外多爾曼 (Dorman) 商號建設多爾曼斯吞 (Dorinstown) 居住地，

隆鋼鐵公司 (Long and Co.) 建設公司職員居住地。其他慈善家、企業家、大公司以及公益事業合作社之建設工商業新市及田園市者，日見增加。改良城市住宅之社會運動，將大有進步矣。

豪厄德 (Ebenezer Howard) 之從事於住宅改良運動，即受此時代之潮流所推盪者也。

### 第三章 豪厄德思想之背景

豪厄德之思想，以衛克裴及馬沙爾教授之有系統之移民案，斯本土及史賓塞之土地國有論，與巴京汗 (James Silk Buckingham) 之模範城市論爲背景。

據衛克裴主張，從前英國殖民，不過視爲放逐社會惡劣分子及罪犯於國外之一種手段，決非移殖英國社會於海外之良好方法，故有殖民之名而無殖民之實。真正的殖民，須以建設健全的社會爲目的。然集合社會惡劣分子及罪犯於海外，絕不能建設健全的社會。欲圖移殖健全的社會於國外，非選拔國內優秀分子移住不可。

據馬沙爾教授主張，一國之工商業，若仍舊集中於大城市，則無論如何提

倡改良住宅以及移居郊外，必不能使大多數工人脫離密集污穢之居住情形。因此之故，馬沙爾希望工商業之移於郊外；如此則工人能在郊外謀生，又何苦逗遛於城市乎。工人較量利害，則必爭趨於郊外生活費低廉而清新寬闊之地，以求衛生的住宅矣。

然大工業移至郊外，則郊外將一變而為工業市，前此地價低廉，今將不免變為昂貴。反有害於貧苦工人之生活。欲防止地價騰貴，須先收郊外地作為公有。此斯本土在一八七五年所主張也。

以上各家議論，皆有影響於豪厄德之思想，而形成其田園市經營方策之主見。

在設計方面，啓發豪厄德最深者，為當時德國各通都大邑之城市計畫，巴京汗之模範城市論與理查孫 (Benjamin Ward Richardson) 之衛生城市論。

巴京汗於一八四九年著國家的害惡及其實際救治策一書，以模範城市

之建設，作爲應付工業弊害之一策。巴京汗氏多才多藝，性好旅行，居常熱心鼓吹和平，主張禁酒；主張廢止奴隸制度；主張施行自由貿易政策；主張設置公立圖書館。曾克報館主筆及議員，堪稱爲十九世紀英國第一流之理想主義家。

巴京汗之計畫，擬以資本金三百萬鎊，組織名爲模範城市社 (Model Town Association) 之一種股份有限公司，建設面積一萬英畝，足以容一萬人口之新市。其名曰維多利亞，以紀念當時英國女王。此一萬英畝之地，並非全部作爲街市。工商業地及居住地，只限於中央約一千英畝之地。其周圍九千英畝之地，永久作爲農耕地。其特點有三。第一、新市之土地及建築物，全部作爲公司所有，除廉價租出而外，不得售賣。第二、新市絕非大城市附屬之居住地，而爲足以自給之獨立城市。第三、新市之工廠及農場，均由公司直接經營，實行八小時工作制，支給優厚工資，藉以提高工人生活程度，整理建築，限制人口密度，並將醫療、教育等類事業，完全作爲公費。此外設置公衆浴場，公衆食堂，公衆洗濯所等，一切

改良社會之設施，無不具備。又禁止烟酒軍火之販賣及使用。公司事業，完全作爲股份有限組織，不仰賴政府之保護。股份共計十五萬股，每股二十鎊，合計資本三百萬鎊。其中一百萬鎊作爲經營工業及農業之用。利益每年不得超過百分之十以上。股東資格不限於新市之居民。但新市之居民至少須有一股以上之股份。遇有不得已時，可用分期繳款方法入股。

維多利亞市之計畫，中央有一大廣場，周圍排列種種公共建築物。由廣場中心放射八條大街道於八方，分別冠以正義 (Justice)、信仰 (Faith)、希望 (Hope)、慈善 (Charity) 和合 (Concord)、剛毅 (Fortitude) 和平 (Peace)、統一 (Unity) 等街名。工廠則設置於市之外圍。

上述計畫，就當時情形而言，雖不易實行，亦足以代表一部分進取的社會改良家之意見。其所以不能具體的實現者，一則由於巴京汗之爲人，懷抱理想主義，而不切於實際；再則因當時英人思想不甚進步，未能免除極端的個人主

義之餘弊也。

理查孫爲著名公共衛生學家。曾於一八七五年十月，在布來屯(Brighton)開會之社會科學會議衛生部中，發表理想的城市建設論，指摘當時城市不衛生的生活，並勸世人建設具有完美之衛生設備之一大模範市。其名爲衛生市(Hygeia)。市之面積約有四千英畝。居民以十萬人爲限。住宅二萬所。人口密度爲每英畝二十五人。街道力求寬闊潔淨，兩旁列植樹木，於其下設地下鐵路及運輸重貨之車道。一住宅與他住宅之間，必留相當隙地，作爲庭園。街道須逐日洗滌，使無塵埃飛揚。污水及雨水，則容納於瓦管，遠送至郊外處置之。各住宅均有採光換氣特別裝置。廚房設於房屋之最高層，以避屋內煤煙臭氣。此外凡有關於衛生之事，無不注意周到。衛生市內禁止販賣一切煙酒。此外公共洗濯所、浴場、醫院、運動場等設備之務求完美，自不待言。

理查孫以爲此種計畫，決非涉於空想。因具備上述一切設施之城市，雖爲



當時所未有，然各個設施，則已零星存在，故綜合各個分離存在之設施，而創建一大理想的衛生市，決非不可能之事也。

豪厄德以最誠懇之態度，研究上述各種提案，並考查其成績，始知從前各種計畫失敗之理由有三。第一、未充分瞭解人類之性質，而以過大之希望期待世人。第二、遠離大城市而經營一新市，則由舊市遷移至新市之費用浩繁；且在新市之生活狀態未能預知；在新市所生產之貨物，能得相當銷路與否，亦無由預定。第三、從前各種計畫之建議人，或對於社會組織，或關於宗教信仰，抱有偏激主張，終為事業進行之障礙。例如未曾經過小團結而欲統一大團體，或為勸誘他人入自己之團體，而欲使脫離原屬團體，皆缺點也。豪厄德有鑑於茲，歡迎一切互助合作社、工業團體、慈善團體以及其他無論何種團體，但求與之協力同心，勇往邁進，以期實現共同目的。其熱心努力，欲成就前人所屢試而不能成就之大事業，豈不偉哉。

## 第四章 豪厄德之田園市論

豪厄德之思想，以辨明城市聚居之弊害爲起點。此當時通行之思想也。惟當時之人徒憂田園之荒廢，斷定城市生活爲不健全，而渴望田園生活之平和與幸福，高唱歸於自然，其思想甚簡單。豪厄德則曰：

『過去時代以及現在城市人口集中之原因，由於都市有一種牽引力（attraction）。無論何種救治方策，若不能創造另一種牽引力，足以勝過現在城市牽引力，則城市人口之集中，殊不易於防止。城市猶磁石，人猶鐵屑也。鐵屑爲磁石所吸引，係自然之法則。欲使鐵屑他向，惟有引以更大之磁力。防止城市人口集中，以圖自然的衛生的分布人口之法，亦猶是耳。』

豪厄德之目的，欲使田園生活享受比較城市生活更好之物質的便利，社

交的利益，以及個人進取發展之機會。彼以爲工人居於田野，並非不可從事於農業以外之職業。城市生活，並非不能避免密居之弊害。現代經濟生活上，不必截然分離工業與農業，而使之永遠不能結合。故彼主張結合城市生活與田園生活二者，而創造一享受積極的活動的城市生活之利益，與美麗的田園生活幸福之第三生活環境。有如是城市化的田園，則『人皆去狹隘不衛生之城市，而來歸於爲生命、幸福、財富、健康之源泉，慈愛的大自然懷抱之下，必也。』

豪厄德對於城市牽引力之說明曰：城市比之鄉村，工資較高，謀生機會較多，發展進取希望較好，然此等經濟的利益，大部份爲昂貴之生活費所抵消。城市多社交與娛樂之場所，然得享受此等便利者，限於少數有閒暇、有資產之階級。大多數市民，因工作時間太長，工廠遠隔，職業不同之故，與其鄰人尙無開懷暢談之機會，何能有社交與娛樂之餘裕乎。

城市有整潔之街道，壯麗之房屋，雖足以眩惑人目，然房屋之高大，使人不

得充分享受日光。整潔之街道，徒充滿穢濁之空氣。表面華美之城市，其裏面則黑暗。所謂『現代城市壯麗之大邸宅，與醜陋之貧民窟，互爲補色。』是也。

豪厄德對於鄉村優點之說明曰：鄉村之第一優點爲自然之美。『鄉村有美麗之景色，幽靜之森林，新鮮之空氣，清冽之泉水。然到處皆有「禁止擅入，違者必究」之牌示，殊不雅觀。』鄉村之生活費雖低廉，而收入亦少，故實際上生計問題不易解決。雖環境安靜，但罕有成功之機會。且工作時間甚長，娛樂休養之設備極少，則新鮮之空氣與照耀之日光亦不能與吾人以充分之安慰。何況鄉村之衛生設施不備，其情形幾與大都會之貧民窟無以異乎。

以上爲現代城市與鄉村情形之比較，各有優劣。理想的社會須備具二者之優點，而屏棄其劣點。『城市爲人類社會之象徵，鄉村爲神的愛情之象徵。』結合此二者而後能創造『新生命與新文明。』豪厄德之田園市理想，卽以此爲基礎者也。

豪厄德之目的何在？在使工人謀衛生的、自然的、經濟的生活，而建設理想的社會；使其工資增加；使其職業得適當的保障；使其生活環境適合於健康。總而言之，使各階級之真實的工人增進其健康與快樂之標準而已。故所希望者，不在爲上中流人士經營高等的居住地，而在救濟工人，使得避免惡濁環境與昂貴房租之苦惱，與以價廉、美觀、衛生之住宅，並保障其生活之安定。豪厄德理想中之社會，乃結合居住商業、工業、農業四者，備具自給能力之新社會。如是之社會，豪厄德稱之曰田園市。

設田園市之地，須與大城市不甚遠隔，交通機關亦不缺少，又無人在先居住。其面積以約六千英畝爲標準。此六千英畝中，以周圍五千英畝爲農業地，中央一千英畝供居住地、商業地、工業地之用。但農業地內許農民居住，而中央部分內之公園，面積頗廣。中央部份人口以三萬人爲限，農業地之人口預定爲二千人。

田園市之設計爲圓圈式。以中央半徑一千二百四十碼，面積一千英畝之圓地，作爲城市之部份。於中心設約五英畝半之大廣場，由此射出寬度百二十英尺之大道六條於六方。大廣場之全部，爲草地及花壇。於其周圍配置公所、大會堂、戲園、圖書館、博物館、美術館、醫院等公共建築物。更於其外圍繞以水晶宮 (Crystal Palace)，水晶宮所包圍之地，面積約百四十五英畝，稱爲中央公園 (Central Park)。水晶宮之一面，與中央公園相向，其他一面設置各種商店。其外爲市街地，繞以環狀路五條，各路之間有適當間隔。環狀路之對面設置區劃地五千五百段。每一段區劃地寬度約有二十英尺，長度約百三十英尺。最小之區劃地寬二十英尺，長百英尺。市街地之中央第三環狀路長三英里，寬四百二十英尺，其性質與環狀公園相近。大道六條之間更分爲街道十二條，設教堂、學校於其間。市街地之外爲工業地。設各種工廠、倉庫、乳牛棚、菜市、儲煤場、積木場等。工業地之外，則有環狀鐵路。

各種工廠之動力，完全用電，以免發散煤煙之弊。污物處理方法，亦求其適合於衛生上、經濟上之要求。

田園市之土地，完全作爲共有，不許爲私人所有。其經營費用，完全仰給於地租之收入，別無何等捐稅。土地不許私有之理由，乃在防止投機性質之土地買賣事業，並圖永遠置土地於有組織的管理之下，又欲以地租爲主要經常收入故也。但茲所謂地租，係指公費地租 (rate rent) 而言。公費地租包括 (一) 地主地租 (landlords rent)，代表購地費之利息，普通稱爲地租者；(二) 減債基金 (sinking fund)，用以分期償還購地費者；(三) 公費 (rate)，爲供應公共經費而徵收者。是故田園市除徵收地租外，無須另課居民以捐稅也。

就財政計畫而言，豪厄德推定當時農業用地一英畝之價平均爲四十鎊。田園市所需六千英畝地之價，爲二十四萬鎊。此二十四萬鎊之購地費，如作爲三十年間分期償還，則每年應償還之本金爲八千鎊。加以利息，每年必須支出

九千六百鎊。假定田園市之居民最初僅有一千人，則每人每年之擔負金額將達十鎊，自覺稍重，然田園市建設完成後，居民增加至三萬二千人，則每人每年只須擔負六先令。此外向居民每人每年徵收公費一鎊十四先令，以供教育、衛生及其他社會事業費用。合計每人每年應擔負之公費地租不過二鎊。比之當時英國人民每人每年應擔負之地方團體經費平均約二鎊，加以地租及房租等開支，每人擔負約合四鎊十先令者，又不得不謂為輕也。

就田園市之收入而言：第一、農業地五千英畝，分為若干農園、菜園，租與農民及街市地之居民，每年可得收入如次：

農業地五千英畝之地租	六、五〇〇鎊
公費及減債基金分擔金（地租之五〇%）	三、二五〇鎊
合計	九、七五〇鎊

其地租不過為每英畝一鎊六先令。如是之地租，不得謂非低廉。即加以公



費及減債基金分擔金地租半額之擔負，居民必不至於感受苦痛也。

其次，街市地之面積爲一千英畝。其購價每英畝四十鎊，一千英畝四萬鎊之利息，如作爲每年四%，計有一千六百鎊。此數必須作爲地租向居民徵收，然若地租收入增加至一千六百鎊以上，則其增加之部份可併入減債基金，或供道路、學校、自來水、改良溝渠等類經費。街市地之人口假定爲三萬人，則每人每年應擔負之地租爲一先令一辨士。假定一家人口爲五人，每家擔負地租不過五先令五辨士。在如此合於理想之田園市，周圍有寬闊之農園，備具美潔之公園，廣大之街道，完美之衛生設備，學校、醫院、大會堂、俱樂部等一切文化設施之地，此數實爲一家族每年最低地租。此外尚有減債基金、分擔金、及公費分擔金，爲居民應納之費。二者皆以地租爲標準而加徵之。地租在寬四百二十英尺大街道旁之地，與寬三四十英尺街道旁之地，其間自有差別。但平均計算，每一英尺寬之區劃地，每年應納地租爲六先令。比之當時英國街市地之地租遠爲低

廉。寬二十英尺之區劃地，每年應納地租六鎊，而街市地內之區劃地總數為五千五百，故街市地每年之收入，為三萬三千鎊。

其次，工商業用地之面積為八十二英畝。在工商業用地內徵收地租，不以寬度為標準，而以使用人數為標準。此雖有類似人頭稅之譏，然足以防止營業者圖省地租而減少用地之弊，又可以使大企業者與小企業者之擔負得其平也。

田園市居民三萬人之中，生產年齡（即十六歲至六十五歲）之人數，大約有二萬人，其中受雇於工廠、商店、倉庫、菜市之人數，估計為一萬六百二十五人。向每人每年徵收二鎊，可得二萬一千二百五十鎊。

田園市應得進款總數如次：

農業地之公費地租	九、七五〇鎊
居住區劃地之公費地租	三三、〇〇〇鎊

工商業地之公費地租

合計

二一、二五〇鎊

六四、〇〇〇鎊

又出款預算如次：

購地費之年利(四%)

九、六〇〇鎊

減債基金積存額

四、四〇〇鎊

維持經營費

五〇、〇〇〇鎊

合計

六四、〇〇〇鎊

經費與人口之比例，每人恰合二鎊。

豪厄德之目的，在建設田園市。如建設上述第一田園市成功之後，更欲進一步而建設第二、第三田園市，以期改良工人生活狀態。其理想的複合田園市之計畫，以人口最大限度五萬八千人之城市為中心，於其周圍二十英里之圓

周上，配置若干田園市，如衛星之狀，而中心市與田園市間以及田園市與田園市間，永遠設置公園或農業地，其交通則用寬闊平坦之道路與鐵路為聯絡之機關。如是則相距最遠之市亦不過十英里，用高速度鐵路運輸，十二分鐘時即可達到。中心市與衛星市間之距離為三英里又四分之一，五分鐘時可達到。

以上關於田園市之理想，據豪厄德自己宣言，係酌採種種社會改良計畫，參照社會實際情形結構而成。然其議論中，尚含有多量空想，對於已發達之城市，頗難實行。然豪厄德之衛星的田園市建設論，實為痛感現代大城市弊害之人士，所當切實研究者也。

## 第五章 勒赤窩司田園市

### 第一節 田園市之建設

豪厄德建設田園市之提案，喚醒一切感覺城市生活之不便利與不經濟者，厭惡城市生活之苦悶者，痛恨城市密居之弊者，與夫多年提倡改良住宅而失望者，且與以莫大的新希望與刺激。社會主義家稱揚其近於土地公有之計畫，保守主義家愛賞其不依賴政府保護援助而求解決住宅問題之理想，自由主義家贊成其為改良土地制度之一手段。且『田園市』(garden city)一語，與人以清新的快感，一若豪厄德之思想與前代屢試屢敗之理想社會建設論完全不同也者。報紙上、雜誌上、俱樂部中、社交場中，到處皆有『田園市』一語發快活的音響。雖倫敦泰晤士報批評其計畫之涉於空想，難以實現，然馬沙爾教

授則稱其計畫爲最便於實施。一時名士如蕭伯訥則曰：『豪厄德建設新市之思想，爲世界上最覺可望實行之私企業。』柏爾福爵士則曰：『豪厄德欲使工業由過密的城市遷移於鄉村，或接近鄉村之地方，用意良佳。』其他大多數進步的思想家，一致贊成豪厄德之計畫。故其關於田園市之書出版後八月，即有田園市協會 (The Garden City Association) 之設立。其目的在『依據豪厄德之理想，建設以農工商業及居住爲目的之田園市，而促進工業人口之分散。』成立後未滿三月，其會員已包羅各階級人士，『工業家、合作主義家、建築家、美術家、醫生、理財家、律師、商人、牧師、政治家、社會主義家、個人主義家、急進主義家、保守主義家等；』而坡特散來特田園市之利味氏，與部涅威勒田園市之卡布里氏 (George Cadbury) 亦其中最熱心、最有力之會員也。

田園市協會會員，每人每年不過納會費一先令，故成立兩年後，其基金僅有二百四十一鎊十三先令九辨士。然會員皆誠實熱心之人，對於田園市地點

選定問題、住宅問題、工人問題、建築問題、教育問題、工場遷移問題等，特組織分科委員會調查研究。調查之結果，認豪厄德之提案充分的可以實行。雖全體會員中，意見或有分歧：有謂田園市之建設，宜作爲營利事業者；亦有謂非得政府援助，終無實行之望者。然多數會員主張始終不變，遂決議着手實行建設，此一九〇〇年五月事也。次年倪維爾 (Ralph Neville) 被舉爲委員長，亞當斯 (Thomas Adams) 被選爲最初專任幹事，於是協會事業具體發展。是年田園市協會徵集全國都市、宗教團體、工會、合作社代表約三百人，開大會於卡布里所經營之部涅威勒市。次年七月，更召集代表一千餘人，開第二次協議會於利味所經營之坡特散來特市，以爲建設田園市之宣傳。至一九〇二年，田園市建設準備有限公司 (Garden City Pioneer Company, Ltd.) 組織成立。資本金爲一萬鎊，目的在選擇可以建設田園市之土地，而收買之。該公司所定關於選擇土地之準則如次：

- 一、面積須有四千英畝至六千英畝，地形以圓者爲宜。
- 二、土地所有主，須有完全的所有權。
- 三、位置須與倫敦或其他大工業中心地相近。
- 四、在鐵路幹線之旁，或與之相近。
- 五、有水運之便利。
- 六、地勢適於經濟的洩水設備。
- 七、水質優良，有豐富之水量。

以此七者爲標準，調查選擇之結果，得地於倫敦東北方約三十五英里哈得富爾州 (Hartford Shire) 之勒赤窩司 (Letchworth)，取極祕密之交涉手段進行，向地主十五人收買合計三、八二二英畝之地。價爲一五二、七五一鎊，每英畝平均約值四十鎊。所以祕密交涉者，因田園市之建設，若爲人所預知，則地價必大騰貴也。其後復收買附近之地，今計共有四、五四八英畝之面積云。



一九〇三年九月，第一田園市有限公司 (First Garden City, Limited) 組織成立，着手實行建設理想新市於勒赤窩司，其資本金爲三十萬鎊。

勒赤窩司在大北鐵路 (Great Northern Railway) 之附近，東有人口二千之巴多克 (Baldock) 村，西與人口約一萬之小市希京 (Hitchin) 爲隣，南部一帶殆皆森林，地勢向東南稍傾斜。

新市之建築，係託李嘉圖 (Halsey Ricardo) 與勒薩貝 (W. R. Lethaby) 及帕刻 (Barry Parker) 與安文 (Raymond Unwin) 兩組建築家競爭設計，探用者爲帕刻與安文之設計。其計畫以中央部一千二百五十英畝之地，作爲居住地及商業地，建設足容約三萬人之新市。每英畝內建築住宅數在十二戶以下，平均五戶，約容二十四人。居住地之東方作爲工業地。周圍二千五百英畝永遠定爲農業地。又於街市地中央部位置稍高，面積三英畝之地，設置廣場，於其周圍建設市政廳、大會堂、博物館、郵政局、教堂等公共建築物。由廣場放射十二

條之大小街道於各方，其中幹線街道寬約一百英尺。

以上設計與豪厄德之理想不同。豪厄德之設計，爲整齊的，取文藝復興期之式。而安文等之設計，爲曲線的，乃十九世紀後盛行於德國之最新式。豪厄德之設計，似普通人之創作，以樸實爲特色。而安文等之設計，則爲老練的專門家之傑作，善於利用地形。然此設計並非一成不變。新市之建設，至今猶未完成，故細節之計畫，常有更改。歐洲大戰期間，工程暫時中止，戰後受政府之獎勵，工程進行甚速。中央部之房屋，與大街道等，現正在建築中，不久可望落成云。

就第一田園市有限公司之組織而言，該公司爲依英國公司條例組織之普通股份有限公司，其額定資本金爲三十萬鎊，其股份分爲一鎊股、三千股、與五鎊股，共計五萬九千四百股。該公司與其他股份有限公司特異之點，在其章程第三條及規約第一百二十九條之規定。其章程第三條宣布公司之目的及經營方針曰：

『爲欲從豪厄德著明日之田園市一書所示方針，促進工業市人口之分散；又爲欲從豪厄德之提案，或以其提案爲標準，增進農工商業及居住等目的，而建設一城市或村落』（第三條第一項。）

『實行前項田園市或其一部份之計畫、設計、建築、經營』（第三條第二項。）

『對於普通股之利息分派，不得超過每年百分之五。如於每年分派百分之五利息後尚有剩餘時，用之於公司或公司董事認爲直接間接足以增進本市或其居民利益之事業』（第三條第三項。）

公司規約第二百二十九條，確定上述餘利之用途種類爲：『交通機關、自來水、電燈、洩水、市場、醫院、圖書館、浴場、增進城市美觀之設備、教育、運動、娛樂等設施。』

由是觀之，該公司雖名爲股份有限公司，然不以營利爲目的。是以其股份

殊難從普通金融市場募集，惟有就田園市協會會員及其贊成人中勸募之一法。最初由發起人認購五鎊股八千股，金額合四萬鎊；其後竭力勸募，而應募之數未達額定之數三分之二。因此之故，該公司特發行保證有年利五釐之優先股，並發行公司債，抵押借款等，苦心籌措，經營頗難。公司成立以來，經八年後，始稍有得利希望；經十年後，始得分派年率一釐之利息。未幾而大戰發生，公司事業停頓，暫不分紅。至一九一八年，對於普通股，復分派二釐半之利息。至一九二三年，公司營業始漸發達，分派紅利至章程所定最高額年率五釐。至是田園市之財政基礎，漸加鞏固矣。今將第一田園市有限公司財政狀況，詳細列表如左：

## 甲、募集資本金額表（單位鎊）

年 度 普 通 股 優 先 股 公 司 債 借 款 合 計			
一九〇四	一〇〇、六九二	八三、九三四	一八四、六二六
一九〇五	一二七、九二七	九一、八九一	二一九、八一八

一九〇六	一四八、三二〇		一一一、五二四	二五九、八四四
一九〇七	一五五、八六一		一三一、一九六	二八七、〇五七
一九〇八	一六七、〇五六		一四四、八三七	三一、八九三
一九〇九	一七二、〇四六		一六一、二三七	三三三、二八三
一九一〇	一七四、二一二		一七五、五七九	三四九、七九一
一九一一	一七五、四四六		一九五、三六一	三七〇、八〇七
一九一二	一七六、三三一		二〇六、五九六	三八二、九二七
一九一三	一八一、〇三六		二四九、五三四	四三〇、五五七
一九一四	一九一、八三六		二六八、六七五	四六〇、五一
一九一五	一九二、六八八		二八九、七六九	四八二、四五七
一九一六	一九二、九三九	五、三七〇	三一八、〇三七	五一六、三四六
一九一七	一九二、九四四	五、六二五	三〇九、一五二	五〇七、七二一

一九二四	一九四、七四九	四、五、三一〇	三二〇、一〇五	五六〇、一六四
一九二二	一九四、六四九	二、五、一六〇	三二九、三三二	五四九、一四一
一九二一	一九三、一四九	五、七、四〇	三三八、〇七四	五三六、九六三
一九二〇	一九二、九四九	五、七、三〇	三二二、九八四	五二一、六六三
一九一九	一九二、九四四	五、七、二五	二八六、二五五	四八四、九二四
一九一八	一九二、九四四	五、六、二五	二九一、七三一	四九〇、三〇〇

乙、收買土地費及營造費表（單位鎊）

年 度	土地及房屋	道 路	改良溝渠	廣 場	普 通 經 營 費	集 資 本 募 費	合 計
一九〇四	一、四、九七二	三、一、五七	一、三、一	二、三、三	一、六、八六	二、五、九	一、六、二、七〇三
一九〇五	一、五、五七	一、二、二九	四、七、六	九、五、一	二、七、三三	三、七、四〇	一、八、二、九六〇
一九〇六	一、六、八五	一、七、五九六	九、五、六	一、一、二〇七	三、九、三三	六、三、八	二、〇、五、三六

一九〇七	一七一、三九二	二四、三九五	一三、二〇五	一、四四七	五、四七六	七、〇二四	二二二、九三九
一九〇八	一七二、九二三	二六、三三七	一四、四七五	一、四六七	七、七四五	七、六八八	二二二、六一五
一九〇九	一七四、三七七	三三、二四一	一五、五五九	一、五四〇	九、六九七	八、〇七一	二四一、三八五
一九一〇	一七五、三六九	三四、三七二	一六、三四九	一、六三三	一〇、八〇七	八、三九五	二四六、九三三
一九一一	一七五、九六八	四二、〇九二	一七、一三三	一、七六七	一一、六二九	八、六四八	二五六、二四七
一九一二	一七九、九四五	四四、九三六	一八、二七	一、八五六	一六、〇六七	九、六三三	二七〇、五六六
一九一三	二〇〇、〇九二	四七、九八五	一九、六八八	一、五八二	二〇、九五四	一〇、七四一	三〇一、〇四一
一九一四	二二四、七〇八	五二、七七八	二〇、六五〇	一、六三八	二四、八三三	一一、二六二	三三四、八六八
一九一五	二二八、三一	五三、三八七	二二、九八六	一、七五三	二七、八三六	一一、三三九	三三四、五〇二
一九一六	二三〇、七五四	五四、五八八	二三、二四	一、七六一	二九、一五三	一二、〇二二	三四一、四〇一
一九一七	二三〇、六九二	五四、四四五	二三、一三〇	一、七六一	二九、六九七	一二、〇一〇	三四一、七三六
一九一八	二三三、七三四	五五、四三四	二三、二四	一、七六一	二九、六九七	一二、〇一〇	三四四、七五〇

一九一九	三三、六五五	五五、七〇四	二四、二四四	一、七六一	三〇、五〇四	一一、〇一〇	三四六、八七八
一九二〇	三三、九六三	五九、七六八	二四、三三四	一、七六一	三六、一六五	一二、四六三	三五九、四五四
一九二一	三六、六四四	六一、四四八	二四、五九〇	一、七六一	三九、一四五	一二、五〇〇	三六八、〇六八
一九二二	三六、三六七	六一、八六三	二四、九七八	一、七六一	四三、七〇八	一三、一八四	三七三、八六一
一九二三	二四六、七〇二	六五、五九	二五、六三八	一、八五三	四五、九二二	一三、一八四	三九八、八〇八
一九二四	二四八、二六五	七七、二五〇	二七、四二六	一、九三三	四八、九二九	一三、一八四	四一六、九六六

丙、自來水煤氣電燈電力事業費表（單位鎊）

年 度	自 來 水	煤 氣	電 燈	電 力	合 計
一九〇四	三、二七二	一一〇			三、三八二
一九〇五	一二、八九四	三、七七七			一六、六九一
一九〇六	一五、六四一	一一、二九三			二六、九三四
一九〇七	一六、四九七	一六、三三二		四、五五四	三七、三六五



一九〇八	一九〇九	一九一〇	一九一一	一九一二	一九一三	一九一四	一九一五	一九一六	一九一七	一九一八	一九一九
一九、五七一	二〇、四五四	二一、一二三	二一、七八七	二六、一八三	二六、九〇四	三二、二四九	三三、三二九	三三、五五九	三三、五八二	三四、四四七	三七、六八一
二三、〇一九	二四、六九九	二六、八一三	三四、五二九	三八、六四四	四七、三三八	四八、九四二	五一、一八三	五四、一三一	五六、八四一	五八、七三二	六〇、一九一
六、四六七	六、六一一	八、五三〇	一四、二九〇	二一、五〇一	二四、二五三	二六、一〇四	三八、二五八	七二、七七五	七六、四〇三	七七、三八一	七八、八二七
四九、〇五七	五一、七六四	五六、四六六	七〇、六〇六	八六、三二八	九八、四九五	一〇七、二九五	一二二、七七〇	一六〇、四六五	一六六、八二六	一七〇、五六〇	一七六、六九五

一九二〇	四三、六〇九	六九、一二四	八四、三三四	一九七、〇六七
一九二一	四五、二三五	七六、二四五	一〇三、四一〇	二二四、八九〇
一九二二	四七、〇一五	八五、七九九	一〇五、三七二	二三八、一八六
一九二三	五二、三三三	八八、三七五	一一二、〇三七	二五二、七三五
一九二四	五五、七八五	九三、六四六	一一九、八三三	二六九、二六四

丁、地租及其他收入表（單位鎊）

年	度	農場所居工業地租	商業地租	自來水利益	煤氣業利益	電業利益	雜項收入	合計
一九〇四	三、八七四						一四八	四、〇二二
一九〇五	三、八一四		二四六	七〇			九八四	五、一一四
一九〇六	三、四六八		一、三五六	一六八			一、二六七	六、二五九
一九〇七	四、四二三		二、一二三	三〇八	二九〇		一、一六四	八、三〇八
一九〇八	四、六一九		二、九九〇	五四四	八〇八		一、三一六	一〇、二七七

一九〇九四、四八七	三、五七四	五八八	九八七	一、一〇〇	一〇、七三六
一九一〇五、二七八	四、一〇〇	六五三	一、三五九	一、〇九一	一二、四八一
一九一一五、二七三	四、五八一	八三七	二、一四九	二二	一、六一五
一九一二五、四〇四	五、二四九	一、〇二五	二、六六〇	六二四	一、四六二
一九一三五、四一四	五、六一七	一、一五三	三、一一三	一九四	一、七五〇
一九一四五、五五六	六、〇二三	四、六四一	四、六四一	一、五四二	一七、七六二
一九一五六、六三八	六、三一二	五、五九八	五、五九八	四、四九五	二三、〇四三
一九一六七、二八二	六、七七二	九、七二〇	九、七二〇	二、五二七	二六、三〇一
一九一七七、五六〇	六、九九七	一四、一三二	一四、一三二	三九五	二九、〇八四
一九一八八、一七二	七、四六九	一一、三七三	一一、三七三	六六六	二七、六八〇
一九一九八、五四三	七、八〇八	八、二七七	八、二七七	一五八	二四、七八六
一九二〇八、七〇八	八、四〇〇	八、一五七	八、一五七	一、〇一二	二六、二七七

戊、收支決算表（單位鎊）

一九二二	八、七五六	八、九五五	一〇、二五六	八六三二八、八三〇
一九二二	九、一三四	九、六〇六	一四、八二三	七三六三四、二九九
一九二三	九、六〇六	一〇、〇七六	一六、二二〇	五九九三六、五〇一
一九二四	九、六六五	一〇、四九八	一九、一七一	五四二三九、八七六

年 度	損益（未除去利息者）	純 淨 損 益	利 息 分 派 率
一九〇四	四三九（益）	二、九七九（損）	無
一九〇五	一、一三五（損）	四、七三二（損）	無
一九〇六	一、四六九（損）	五、五七五（損）	無
一九〇七	一、五一六（益）	三、三三三（損）	無
一九〇八	九一五（益）	四、六五一（損）	無
一九〇九	二、三九五（益）	三、六九二（損）	無

一九一〇	四、八七五(益)	一、六七六(損)	無
一九一一	七、三四九(益)	一七四(益)	無
一九一二	一〇、九五四(益)	三、〇八六(益)	無
一九一三	一二、〇六三(益)	三、一九四(益)	一釐
一九一四	一二、四八八(益)	三、〇三四(益)	無
一九一五	一六、五七一(益)	五、七〇四(益)	無
一九一六	一七、八五三(益)	五、七二〇(益)	無
一九一七	一九、二一二(益)	六、〇〇三(益)	無
一九一八	一八、七七八(益)	五、九六七(益)	二釐五毫
一九一九	一七、四一六(益)	五、一五四(益)	二釐五毫
一九二〇	一七、九六一(益)	四、九一〇(益)	二釐五毫
一九二一	一八、七四八(益)	三、五三九(益)	二釐五毫

一九二二	二四、三四一(益)	八、五四七(益)	四釐
一九二三	二八、四七五(益)	一一、二五六(益)	五釐
一九二四	二九、四一一(益)	一二、〇二七(益)	五釐

己、勒赤窩司市住宅總數及其價格表

年 度	住 宅 數	估 計 住 宅 總 價 格 ( 鎊 )	估 計 人 口 數
一九〇三			四〇〇
一九〇四	三六	一二、〇〇〇	四五〇
一九〇五	二八〇	九〇、〇〇〇	一、五〇〇
一九〇六	五〇七	一三七、五〇〇	二、五〇〇
一九〇七	九七〇	三一四、〇〇〇	四、三〇〇
一九〇八	一、一〇四	三四〇、二七五	五、二五〇
一九〇九	一、二〇六	三六五、三〇〇	五、七〇〇

一九二一	三、〇七〇	一、四九六、二〇〇	一〇、五〇〇
一九二〇	二、七二五	一、一四一、二〇〇	一〇、二〇〇
一九一九	二、三四五	七七一、二〇〇	一〇、〇〇〇
一九一八	二、二九八	七二四、〇〇〇	一二、五〇〇
一九一七	二、二九六	七二三、〇〇〇	一二、五〇〇
一九一六	二、二九六	七二三、〇〇〇	一二、五〇〇
一九一五	二、一六〇	六六六、三六一	一一、五〇〇
一九一四	一、九八四	六一四、〇一五	九、〇〇〇
一九一三	一、八八〇	五七七、七〇五	八、五〇〇
一九一二	一、七六一	五一七、七〇五	七、九一二
一九一一	一、五六四	四六二、七〇〇	七、三〇〇
一九一〇	一、三三四	四〇四、五〇〇	六、五〇〇

一九二二	三、一三八	一、五五〇、六〇〇	一一、五〇〇
一九二三	三、二一九	一、六二五、四〇〇	一二、五〇〇
一九二四	三、三四九	一、七二九、四〇〇	一三、五〇〇

## 第二節 田園市之居住

第一田園市有限公司之目的，在建設經濟的、衛生的、美觀的之新市，供給廉價的、衛生的住宅，以圖增進工商業之能率，而使居民得以兼享一切城市之便利與田園之天趣。故該公司經營所有土地，一本此旨。該公司所有土地，在原則上，不許分割出賣，僅對於鐵路公司，曾經售以鐵路線路及車站地基約十四英畝，對於地方團體，曾經售以學校地基約二英畝，及對於宗教團體，定有變通辦法而已。土地不得售出之用意，在於確保所有權，期能永遠節制土地利用之方法，並圖收取地價漸次騰貴之利益，使歸於全體居民之手。是以租地期限，租地條件，及更訂期限，不宜太長；然在租戶方面，期間愈長則愈有利。故公司為吸



收居民計，最初曾許訂九百九十九年之長期契約，但大部份皆以九十九年更訂爲條件。而農業地之租期，概爲二十一年。其租價因地因時而異。商業地租價略高，工人居住地租價甚廉。社會愈發達則地租次第高貴，此自然之理也。

勒赤窩司市一英畝地，每年平均地租表（單位鎊）

年	度住宅地	工業地	工人住宅地	商業地	公館用地
一九〇四至一九〇七	一四·三	一〇·五	一五·四	四七·三	六·〇
一九〇八至一九一一	二二·二	一八·八	二一·一	五八·四	四一·〇
一九一二至一九一五	二五·八	二四·四	二一·九	六五·五	四〇·七

本市租地條件限制甚嚴。租戶須遵守英國住宅條例及建築條例自不待言，即公司及其董事所定規則，亦當服從。例如建築，須先將建築物之種類、面積、構造、設備、意匠、材料及其施工方法等之詳細規範書與設計圖，通知公司，請其承認。欲組織合作社，經營一段地之住宅者，其詳細計畫，亦須經公司承認。住宅

建築面積，不得過地基面積之六分之一，倉庫不得過三分之一，雖在商業要地，亦不許建築物占地基面積二分之一以上。

住宅之大多數，係個人出資建築；其餘由住宅公司，住宅合作社，地方自治團體，以及普通公司爲工人建築而成。建築密度限定爲一英畝不逾十二戶。凡一所住宅，至少須有面積爲一四四平方英尺，容積爲一〇八〇立方英尺之休息室一間，及面積爲一三五平方英尺，容積爲一〇七〇立方英尺以上之寢室一間，無論如何情形，寢室容積不得少至五〇〇立方英尺以下。又依居人之數，十歲以上者，每人須有五〇〇立方英尺以上之氣量，小兒每人二百五十立方英尺以上之氣量。標準住宅，須有休息室一間，寢室三間，廚房一間，浴室一間。此外或添會客室一間。如是之住宅，恰足以容普通工人一家居住。

田園市之主要目的，不在於爲財力豐富之上中流社會經營高等居住地，而在於供給無產階級工人以價廉而安適之居處。故理想上非不欲使工人各

能自有住宅，然此爲經濟上難行之事，於是田園市公司極力獎勵住宅合作社之組織，援助不以營利爲目的之住宅公司，並勸地方自治團體使經營此事。一八九九年，政府定有小住宅取得條例（The Small Dwellings Acquisition Act），工人依法請求政府借與低利資金，取得小住宅者，在本市亦已有百餘人。

供給工人住宅之事業，在歐洲大戰前，概爲私人所經營。一九〇四年，田園市有限公司始爲所雇工人，建築小住宅八所，每所建築費在二百鎊以上，租金每星期五先令六辨士，包括自來水費及地方捐稅在內。然此數對於普通工人，決不得謂爲低廉。因此工人要求更低廉之住宅。公司用積極的手段，由建築技術上研究解決方法，於一九〇五年開低廉小住宅建築博覽會，就百二十一所小住宅，實地比較鋼架造法、三和土造法、木造法、磚瓦造法、及他種建築材料造法所需之價值與所得之品質。一等獎爲建築費總額百五十鎊之磚瓦造，小住宅所得。人乃知用廉價亦可造成備具相當的便利與美觀之良好住宅，故住宅

建築因是大加進步。未幾奚圖勒·格勒先機械公司及田園市印刷公司建築工場於勒赤窩司，其他多數工場亦相繼設立，工人之數頓增，住宅問題，急待解決。田園市租屋有限公司 (The Garden City Tenants, Ltd.) 乃應田園市印刷公司之請，專爲工人供給住宅。田園市有限公司亦設立勒赤窩司住宅有限公司 (The Letchworth Cottages and Buildings, Ltd.)，力圖供給廉價良好小住宅。然此等公司所經營之事業，究不能引起投資者之興趣，故營業難發達。惟地方團體，則可因建築小住宅之目的向政府借領長期低利資金，因此田園市有限公司，請求地方團體當局，使之試辦公營小住宅四所，其建築費總額爲五百六十鎊。試辦之成績既佳，當局更增加公營小住宅六所，後復建築小住宅一百所。至一九〇九年，政府頒布住宅及城市計畫條例 (The Housing and Town Planning, etc. Act)，凡以供給住宅爲目的之合作社，得向政府公益借款委員會 (The Public Works Loan Board) 領借低利資金。其金額爲建築物價格三分之二。

二年利三釐五毫，還期爲四十年。自此以後，住宅合作社陸續成立，本市之清新的小住宅逐漸增加。今將本市內主要之住宅合作社及非營利之住宅公司所經營之住宅數列表如左：

田園市租屋有限公司	三〇五所
勒赤窩司住宅有限公司	一九三所
豪厄德小住宅合作社	三九七所
國民小住宅合作社	六五所
諾吞小住宅合作社	六所
勒赤窩司住宅合作社	九四所
合計	一〇六〇所

此等住宅均係標準住宅。每戶有休息室一間、寢室三間、廚房、浴室、廁所等。其建築費爲一百五十鎊左右。其租金包括自來水費及地方稅費在內。平均爲

每星期五先令六辨士。附有客廳一間之住宅，租金增加一先令。由房租內除去地租、自來水費、地方稅費等計算之，房租對於建築費之利息，約合年率百分之四。在歐戰期間，本市住宅建築停止，頗以住宅不足爲患。戰後政府決定住宅政策，由財政上極力援助地方團體建築小住宅，由是本市之公營小住宅，大規模的開始建築，自一九一八年至一九二五年三月，所建築之小住宅數，遵照一九一九年住宅條例者有七〇七所，遵照一九二三年住宅條例者有七五五所，其建築費總額達七二一、七二三鎊。

遵照一九二三年住宅條例建築而成之住宅，每所建築費平均爲四〇四鎊，比之歐戰前之建築費，約高一倍半以上，此雖由於建築材料及工銀之昂貴，亦因住宅之標準提高，有以致之。上述住宅之建築費雖多，然其建築費係得之於政府長期低利之貸款，其維持費亦受政府補助，故房租仍極低廉，如次表所示：

住宅種類	每星期房租
有休息室一間寢室三間者	七先令六辨士至八先令六辨士
有休息室一間寢室三間客廳一間者	一二先令六辨士
有休息室一間寢室四間者	八先令
有休息室一間寢室四間客廳一間者	一一先令九至一三先令六辨士

在勒赤窩司田園市經營住宅最有力者，為勒赤窩司城區自治局 (Letchworth Urban District Council)，該局對於住宅合作社每年借與之低利資金，為數頗多。

### 第三節 商業地之經營

豪厄德對於工商業地之計畫，原係以水晶宮圍繞田園市之中央公園，設置商店於其間，一切工場則設於居住地之外，招致經濟合作社，使經營工商業。但勒赤窩司之商業地，則散處於鐵路車站之南部與其他兩地點，工業地則集

合於東西兩處，其營業概委之於營利之私人。豪厄德欲使經濟合作社經營田園市工商業之理想既不能實現，彼受全國經濟合作社之援助，欲使中央躉賣購買合作社設立於田園市，至少供給日用物品，其努力亦無效果。然今日勒赤窩司之地，未嘗無一基礎鞏固之購買合作社也。

本市商店鋪戶，以設立於商業地內為原則，但例外亦有設立小店於居住地內者。最初田園市居民尚少之時代，商店營業頗難，因而閉歇者不少。自歐戰前後，商業漸次繁盛。今則商店之數多至一百六十一，有壯麗之房屋，屹立於商業地。商業中心地之地租，每平方碼每年貴至一先令六辨士，且有以一小店每年納房租七十八鎊者。茲將本市內商店種類，列表如左：

一九二四年終調查勒赤窩司田園市內商店統計表

麵包店	四	紅茶店	一
銀行	三	藥店	三



百貨店	二	鏡框店	一
傢具店	五	照相館	二
魚店	三	裝飾店	一〇
外國貨店	七	報紙分銷處	二
電器電料店	二	樂器店	二
洗衣作	一	五金店	四
布疋、女帽店	一四	房屋介紹業	四
牛奶店	四	理髮店	六
自行車店	五	食品店	一三
肉店	一〇	雜貨店	四
靴店	一三	糕餅店	五
舊書店	一	陶瓷玻璃器店	三

蔬菜店	九	鉛管工作店	二
裁縫機器店	一	打字機店	一
煙草店	三	鐘錶店	三
裁縫店	五	文房用具店	三
合計			一六一

此外有旅館三處，建築公司十八處，是為勒赤窩司市商業概觀。

關於商業有不能不附書者，為酒館設置問題。本市內現在絕無酒館。惟在市之邊境處，有酒館二所，係田園市有限公司所有，由公司租與民衆遊樂場協會 (People's Refreshment House Association) 營業，其獲利頗豐云。

本市居民，以市內無一酒館為一種光榮。惟因人口增加之結果，有一部份工人，倡議設酒館於本市之中央。一九〇七年，以此提案付公民投票表決，結果以六三一票對五四四票被否決。然主張設立酒館者，不因此受挫折，而運動愈

猛烈。次年復提案付全體居民成年男女總投票表決，結果仍被否決，如是者已有四次。至一九二四年，復提案付投票表決，反對者有二一四九人，贊成者僅有一五三二人云。

#### 第四節 工業地之經營

工業地之經營，爲田園市有限公司特別注意之事。先察地勢及常風方向，就住宅地東方百三十五英畝之地，設置工業地，自輸運交通設施以至於供電、供煤氣、供水等工業上一切設備，無不完整。環境既美，地租亦廉。公司以此廣招各處工業，其所宣傳田園市之優點如次：

- 一、地租低廉。
- 二、地方稅輕。
- 三、以良好住宅供給工人。
- 四、工廠之設計，及其工務之監督，可託公司辦理。

五、煤氣、電、自來水等，使用費低廉。

六、鐵路支線，便於利用。

七、社會生活上有種種便利。

八、土地寬闊，空氣清新，爲工廠之理想的地域。

宣傳之結果，奚圖勒·格勒先機械工廠由岡布里治州之巴新朋首先遷移而來，繼以來色斯達印刷工人合作社新建之印刷工廠，又繼以倫敦斯密司裝訂公司之工廠以及其他大小各種工廠，或則遷移，或則新設。現今本市於主要工業地之外，尚有面積約十英畝之工業地，設於鐵路車站之西部。其工廠有機械製造廠十二、自動車製造廠二、印刷所五、理科儀器製造廠三、毛織物製造廠二，與裝訂工廠、鏡片製造廠、樂器製造廠等，大小合計四十一所製造廠。田園市有限公司並出資援助一公司經營集合工廠，於一九一四年着手建築，至歐戰終後，始告落成。其建築面積有一五、〇〇〇平方英尺，分爲工廠九所。各廠

均有煤氣、電、自來水等設備，並附設實驗室及事務室，極爲便利，故租者甚多云。

### 第五節 農業地之經營

田園市與普通工商業城市及住宅地，根本上不同之點，在於田園市之周圍設有農業地，因此城市居民得享田園之天趣，而田園居民亦得享城市之便利。田園市之名，卽由有此農業地而生。

勒赤窩司田園市，面積有四、五四八英畝，其中約三、〇〇〇英畝爲農業地。當初公司收買土地時，此地大部份爲農田，約三分之一爲牧場，有少數農家散處其間。土地大部份爲佃戶十三家所耕種，其地租爲每英畝每年最低八先令六辨士，最高十三先令。租地期限多係一年。公司收買此地後，立卽要求佃戶讓退。有佃戶兩家，在中央部所租土地甚廣，能知田園市建設之意義，故能從其要求，卽時讓退。惟其餘佃戶，有不以土地之買賣爲然，而不肯讓退者。公司不得已，或與之換地，或許以暫留數年，或另給遷讓費等。公司經數年後，始得收取農

業地之全部。其次招徠居民一事，公司亦煞費苦心。當初公司發表田園市計畫之時，有愛慕田園生活者數百人（多數為無農業經驗之都人士），喜得理想之農村，期望公司之保護，踴躍而來應募；惟公司資金無多，一時無力保護小農，故其所選取者，非厭倦都會生活之無資本的理想家，而為有經驗有資本，確實可信之少數農業家。一九〇五年諾吞小農有限公司（Norton Small Holdings, Ltd.）成立，曾向田園市有限公司租農業地百五十英畝，區分為面積二十英畝以下之若干小農場，建築農民小住宅十二所，精選佃戶經營，惜未得竟全功。

現在本市內農民約八十人，農業地之地租每英畝每年為二十五先令至六十先令。租地契約年限在農業地為二十一年，在居住用地為九十九年。居住用地面積不得超過一英畝之四分之一。此外有菜園二百三十處分別租與居民使用，其總面積約有三十八英畝。農業地之大部份作為果樹園及牧場，栽培菜蔬者甚少。此雖由於土地性質不適於栽培菜蔬，亦附近有農村，且與之交通

極便，有以致之耳。

要而言之，勒赤窩司之農業，尙不得謂爲成功。農業地之效用，雖給與城市居民以田園的環境，而城市文明之便利，尙未普及於農村，其農村生活，猶未得謂爲備具幸福也。

## 第六章 勒赤窩司之自治行政

勒赤窩司田園市之土地，在行政區域上，大部份屬於哈得富爾州之勒赤窩司區。詳細言之，田園市之境域內，包含有勒赤窩司區之全部，諾吞及威里安二區之大部份，與拉威爾、格列特·外門獨勒、斯塔福三區之一部份土地。惟格列特·外門獨勒區與斯塔福區，另屬於裴德福州，故其間關係頗錯綜複雜。幸而田園市之最大部份，係屬於勒赤窩司、諾吞、威里安三區，而此三區又同屬於希京鄉，故田園市之行政，大概爲此三區之區民會與希京鄉議會所處理。

英國地方行政區域，全國分爲若干州，州之下有城與鄉，城與鄉又各分爲若干區。鄉以內之區，人口數在三百以上者，由居民選舉議員，組織區議會，處理區自治事務；其人口數在三百以下者，由居民全體組織區民會，直接處理政務。



勒赤窩司、諾吞、威里安三區人口，本皆不滿三百，故其自治事務直接由居民全體會議決定，別不設代表會議；其對於上級自治團體之希京鄉議會，則各派代表一人爲議員。惟田園市居民自有一種特殊之共同利害關係，若遇事發生，各區分別處理，必多不便，且關於田園市之問題，不宜使外人容喙，因此之故，田園市居民自設一居民會，處理共同自治事務。不過此居民會在法律上，並無何等權利與義務也。

一九〇七年，政府因勒赤窩司田園市居民增加，依一八八八年頒布之地方行政法，許可本市設置區議會，並擴張其界域，幾包含田園市之全部。此新設之區議會，係由議員十五名組成。而勒赤窩司區復得派代表四名爲鄉議會議員。就實際上言，上述自治團體權限甚小。卽如田園市之經營，大部份事業爲田園市有限公司所實行，自治團體除議決條例細則等外，別無干涉之必要。例如區議會所管主要事項，關於街燈之事務，完全爲公司所執行。鄉議會所管主要

事項，關於保健衛生之事務，亦概爲公司所執行。因是之故，田園市人口漸次增加，居民提議要求政府許可勒赤窩司由希京鄉分離獨立，另組織一與鄉對等之城自治團體，惟公司不喜外部之干涉，反對居民提議，居民亦非迫於緊急的必要，進行不甚猛烈，故推移至一九一八年，勒赤窩司依然爲一區自治團體。至一九一九年，始由政府依一八八八年頒布之地方行政法，認勒赤窩司爲城自治團體。城自治團體關於保健、衛生、住宅問題，城市計畫，道路等事務，權限甚大，並有相當的警察權及裁判權。故建築之限制，住宅之供給，道路之管理，溝渠之敷設，以及田園市公司向來設施經營事業之大部份，屬於城自治團體之權限。現今關於住宅之供給，城自治團體之事業，成效頗著云。

城自治團體與田園市公司之間，凡事以共同動作爲方針，自治團體之特別委員會，與公司之理事會，每年會合四次，關於本市之發達改良，盡量交換意見，此實本市之大幸也。田園市公司當局，有謂公司將來必有融合於自治團體

之一日者，試拭目以俟之。

## 第七章 衛爾文田園市

勒赤窩司之設立，爲田園市思想之成功。歐洲大戰後，改造之呼聲最高，住宅問題大爲世人所注意，輿論咸稱田園市之住宅地與勒赤窩司之小住宅設計，足爲模範。一九一九年英國政府頒布之居住及城市計畫條例與當時地方政務院總裁埃的生之住宅政策，以及後來關於住宅及城市計畫之一切法制設施，均無不受其影響。惟關於住宅及住宅地之建設經營，政府之保護乃厚於地方團體，而薄於普通公益法人。彼田園市論家，欲超越一切地方團體管轄區域之關係，而建設理想新市者，對於政府此種措置，頗抱不平，亦非無因。然彼等於第一田園市之建設既已成功，故不倚賴政府之援助，更進而圖謀建設第二田園市。適逢哈得富爾州衛爾文 (Welwyn) 附近，有地一、四五八英畝出售，此

地早爲豪厄德等所注意，於是勉力集合五萬一千鎊之資金，購取其地，并收買其接壤地二百三十英畝，於一九一九年十月十五日，創立第二田園市有限公司 (Second Garden City, Limited)。後又由薩利斯布里勳爵讓受六百八十英畝之地，於一九二〇年四月二十九日改名設立衛爾文田園市有限公司 (Wolwyn Garden City Limited)，着手建設第二田園市。

衛爾文田園市有限公司之資本金爲二十五萬鎊，其利益分派率規定爲每年不得超過百分之七，如有餘剩，須用之於增進全體居民利益之事業。公司之目的，完全與第一田園市有限公司相同，但其組織則有相異之點。衛爾文田園市有限公司，在股東總會之中，於由股東選舉之普通董事以外，尙有自治團體代表董事三名，此乃勒赤窩司市所無。此自治團體代表董事，係衛爾文田園市區議會，就議員中選擇任命，其權責雖與普通董事無異，其就任無須經過股東總會承認，亦不能以股東總會意思更換。但至少須有公司股份一股以上，並

爲衛爾文田園市之居民。若一旦失其爲衛爾文田園市區議會議員之地位，卽失其爲自治團體代表董事之資格。其任期通例爲一年，但區議會定爲一年以下時亦可，連舉得連任。

公司之股份，由公司發表事業計畫書，向公衆募集之。據此計畫書預計，田園市總面積二、三七八英畝之中，至少開拓六百英畝至七百英畝之地，每年可得地租三萬五千鎊，確實足以保證年率七釐之利息分派。惟募集股份之成績不甚好，在限期內應募之股份數，只有原定股份數之四成。至今猶有多額無人應募之股份，但公司勸募仍甚力云。

公司於一九二一年六月發售年利六釐，還期四十年之債券十五萬鎊，至一九二四年六月幸得全部售出。是年更發售利息六釐，還期十年之債券十五萬鎊，亦受投資家之歡迎。公司又依一九二一年住宅條例之規定，被認爲有由國庫借領低利資金之資格，因於一九二二年四月向政府公益借款委員會借

領一一七、〇〇〇鎊，其還期爲三十年，年利五釐二毫。至一九二四年六月末，公司由政府借領之資金總額，已達一九四、八二一鎊云。

衛爾文地在勒赤窩司之南，約十英里，倫敦之東北約二十英里。南北爲大北鐵路 (Great Northern Railway) 幹線所縱斷，東西又爲其支線所橫斷，分爲四區。地勢丘陵起伏，樹木繁茂，風景絕佳，宜以居住，而交通輸運便利，作爲工業地，亦有發展希望。其城市計畫，係以中央部一、七七〇英畝作爲市街地，建設足容人口四萬（如遇必要時得增至五萬）之居住地，商業地、工業地於其中，以外方八百英畝作爲永久的農業地。其街道系統則順應地勢，酌量排列環狀線與放射線，以大北鐵路火車站爲中心，於其西方設置主要商店，并集合公共建築物於其地。由此向南建築公園道路，直貫市街中央，其寬有二百英尺。道路兩旁設置許多公園、運動場及廣場。居住地之設計，不以區劃地簡單排列於街路之兩旁，而應用一種團集之方法 (culs de sac)，以住宅十所或十數所合爲

一組，極力發揮建築物調和之效果。衛爾文田園市因此倍加美觀，且得節省道路土地及設施費。至於居住相鄰之人，自然互相親密，尤不待言。住宅半數為私人所建築，半數為自治團體及住宅合作社所建築。其為私人所建築者，概係中等以上人家之自住家屋，其為地方自治團體及住宅合作社所建築者，概係工人租居家屋。此外有少數住宅，係公司及衆合作社所建築者。

地方自治團體之供給住宅，所處地位最適宜。其建築工人住宅時，得向政府借領建築費之全額，其因經營住宅而受之損失，亦有每年定額之補助費。衛爾文鄉自治團體建築工人住居家屋之數如左：

	建築家屋數	每所建築費 (包括土地費用)	房租 (每星期)
第一期	五〇	五二七鎊	八先令九辨士至十一先令九辨士
第二期	九三	三〇〇鎊	六先令六辨士至八先令
第三期	一〇〇	四七五鎊	七先令至八先令六辨士



關於房租有應注意者，一九二四年衛爾文鄉議會考查各住宅之大小，位置，及其設備，規定標準房租。若租戶有十六歲以下之子女者，每人得由標準房租減除六辨士，若有非其家族之同居人者，每人須於標準房租外加納一先令。故有十六歲以下之子女五人者，比較無子女者，每星期少納房租二先令六辨士。有同居人二人者，比較無同居人者，每星期多納房租二先令。與田園市有限公司有密切關係之衛爾文公用事業合作社 (Welwyn Public Utility Society) 亦施行此規則於所經營之住宅。

衛爾文田園市之土地，包括衛爾文鄉所屬衛爾文區之全部，狄司威區之一部，與哈得富爾鄉所屬哈特飛德區 (Hatfield) 之一部。因此之故，行政上關係複雜，爭議頗多。結果以田園市地域新組織一衛爾文田園市區 (Welwyn Garden City Parish)，而於衛爾文、哈得富爾兩鄉之間，另行設一救貧聯合會

(Poor Law Union) 以便處理共同事務。田園市區之自治行政，當初以區議會爲機關，後於一九二四年，爲辦事便利起見，依一八七五年頒布之公衆保健法，以

(一) 田園市區選出之衛爾文鄉議會議員 (Rural District Councillors) 四名與(二) 田園市區議會全體議員組織一委員會，以衛爾文鄉議會議員爲其祕書，以田園市區議會議員爲其幫辦祕書，處理左列事務：

一、田園市內鄉自治團體所有住宅之經營。

二、污物之處理。

三、住宅及住宅地計畫案之審查。

四、道路之管理。

此委員會之決議，須受鄉議會之認可。現在本田園市人口尙少，凡事皆被田園市以外選出議員掣肘。但人口若大增加，田園市選出議員能在鄉議會占大多數，則田園市區或能如勒赤窩司之獨立而爲一城市也。茲將近數年間本

市發達狀況列表如左：

年 度	住 宅	數 住 宅	價 格 (鎊)	人 口
一九二〇		一三六	一七六、〇〇〇	四三〇
一九二一		二六二	二七七、〇〇〇	八五一
一九二二		四三八	四四五、〇〇〇	一、四一七
一九二三		六五八	五九七、〇〇〇	一、八九三
一九二四		九一九	八八四、〇〇〇	二、五八四

本田園市商業地、工業地、農業地等問題，及其經營方法，大體與勒赤窩司相似，茲不贅述。

## 第八章 田園市運動大觀

以上所述爲豪厄德主動之田園市運動之概況。然豪厄德之思想，非彼一人獨有之思想，乃一時代之思想。豪厄德之計畫，非彼一人獨有之計畫，乃多數先覺者同在心目中之計畫。是以豪厄德起而建設田園市，而與彼同一宗旨之計畫，遂發現於各方。或全以公益爲目的。或以經營適合於衛生、經濟、與美觀之田園市之住宅地而藉此營利爲目的。或採公司組織，或採合作社組織，或爲個人企業，或爲地方自治團體所經營。在英國此等田園市、田園住宅地、郊外住宅地之數，於歐戰前已超過五十以上。

附表所列有單純之住宅地，亦有租其他田園市或住宅地之一部份而經營之者。田園市之名稱，用之於一切享受城市之便利與田園之天趣之地，爲田

園市論家所不喜。彼等以爲此名詞之濫用，必至減削田園市之價值，甚或田園市之思想爲一般人所誤解，則非彼等所能忍受。故其對於田園市所下之定義曰：『田園市乃爲健康之居住及工商業而建設之城市，其大小以恰合完全享受社會生活之便利爲準。周圍須繞以永久之農業地帶。其土地須全部作爲公有，或作爲共有。』由是觀之，不以工商業爲目的之單純的住宅地，以及土地公司以營利爲目的而經營之郊外地，與夫公共團體建設經營之土地，在經濟、社會、文化各方面未足稱爲獨立城市者，周圍無農業地帶者，皆不得謂爲田園市。對於此等土地，田園市論家特與以田園村 (Garden Village)、衛星市 (Satellite Town)、田園郊外地 (Garden Suburb)、工商業村 (Industrial Village) 等名稱。田園市似此狹義解釋，則英國之真正田園市，只有勒赤窩司與衛爾文，其餘皆非所謂田園市也。

雖然，廣義之田園市運動，今已有風靡全世界之勢。縱非真正之田園市而

冠有田園市名稱之新市與新住宅地，建設於歐洲大陸各國以及南北美洲、印度、日本等國者，日見增多。歐戰後英國地方自治團體，住宅合作社，住宅公司，建設經營之田園市式住宅地，增加尤多。如工黨者乃以田園市之建設作為政策而向政府要求。政府亦承認田園市之價值，於一九一九年改正住宅條例（The Housing Act）之際，加入特別規定，對於田園市之建設，許可強制的收買土地，又對於地方自治團體之依據田園市設計而收買經營土地者，與以募集公債之權。至一九二一年頒布之住宅條例（The Housing Act），規定政府公益借款委員會對於建設田園市之合作社，得與以必要之借款。至一九二三年政府發布 模 範 計 畫 模 範 條 款（Model Clauses for Use in the Preparation of Schemes），採用田園市住宅地及住宅設計標準，以為模範。最近一九二五年，自由黨於其宣言書中，主張建設田園市以圖解決住宅問題。格拉斯哥（Glasgow）市附近不久可望第三田園市成立。研究城市計畫及住宅問題者，無不留心於田園市

之將來。即城市計畫上最新提倡之分區計畫 (regional planning) 其根本思想，完全與田園市相同也。

