

Research on Reconstruction Strategy of Old Residential Areas—Taking the Jiangnan North Area of Jingzhou as an Example

Yuxin Luo Yan Feng*

Yangtze University, Jingzhou, Hubei, 434020, China

Abstract

China's urban form has undergone great changes, the economic form has been unprecedented development, people's changing psychological and physiological needs have gradually begun to put forward new requirements for housing. In this regard, the old residential areas should also gradually optimize the use of functions and supporting facilities according to the actual situation to meet the contemporary needs of residents. This paper taking Jiangnan North Area of Shashi District, Jingzhou City, China as an example, analyzes and sorts out the problems in the construction and management of old residential areas, make the corresponding transformation measures and methods, and put forward some systematic suggestions for the later transformation work.

Keywords

old residential areas; community renovation; community governance; measures and suggestions

城镇老旧小区改造策略研究——以荆州江汉北片区为例

罗钰鑫 丰燕*

长江大学, 中国·湖北 荆州 434020

摘 要

中国的城市形态发生了巨大的改变, 经济形式得到了空前的发展, 人们日益变化的心理与生理需求也逐渐开始对住宅提出新的要求。对此, 老旧居住区也应该根据实际情况逐步优化使用功能与配套设施来满足居民的当代需求。论文以中国荆州市沙市区江汉北片区为例, 通过分析、梳理老旧小区建设管理中存在的问题, 作出相应的改造措施与方法, 并对后期改造工作提出一些系统性建议。

关键词

老旧小区; 社区改造; 社区治理; 措施与建议

1 引言

老旧小区是指建成的时间年代较早, 建设标准低、周边的配套设施不齐全、不完善, 社区内基础设施设备破损老化严重, 道路保养不足、绿化养护不佳、物业管理失职等问题, 随着中国城镇化建设的推进, 建设水平的提高, 而老旧小区的弊端显现的愈来愈明显, 而老旧小区的改造针对这些弊端来做出相应的措施, 以微改造、适度修缮提升为主, 设计遵循以人为本理念, 顺应群众期盼, 按照群众意愿和相关意见的提出, 重点提升和改造小区楼体墙面、公共活动空间、景观环境等问题, 再对小区居民生活中的水电气等管线布局

混乱问题进行标准化修整改善。

2 研究对象与现存问题

2.1 研究对象

论文选取了以中国荆州沙市区江汉北片区为例进行研究, 该片区位于江津东路和江汉北路交汇处。片区房屋大多建成于 20 世纪八九十年代, 虽然建筑规划统一, 外形较为规整。但是区域内建筑外墙老化、墙面斑驳、基础设施缺失、乱搭乱建严重等现象。以上情况导致居住环境恶劣, 严重影响了荆州市的形象, 成为城市发展的绊脚石。因此老旧小区改造项目是居民的迫切需要, 带动了当地经济的发展, 改善了居民的工作生活环境、提升了居民的幸福指数。

2.2 现存问题

2.2.1 建筑楼体老化、破损严重

江汉北片区老旧小区因建成时间较长, 小区内墙面斑驳现象严重, 部分楼体外墙墙面因外在因素导致破损脱落,

【作者简介】罗钰鑫 (1998-), 女, 中国湖北荆门人, 在读硕士, 从事城市规划设计研究。

【通讯作者】丰燕 (1979-), 女, 硕士, 副教授, 从事城乡规划设计及教学研究。

小区各单元门破损锈蚀或缺失,楼梯间栏杆锈蚀严重,不少楼梯间栏杆出现“缺胳膊少腿”的现象,大部分楼道间的窗户破裂或者出现空窗,消防设施布置点短缺。顶楼出现自建房,乱搭乱建现象严重,部分屋顶风化严重导致楼下住房出现渗水、漏水等问题,使居民身处安全隐患之中,严重影响居民生活环境品质。

2.2.2 市政配套设施不完善

老旧小区当初建设标准低,配套设施不完善,小区供水管、排水管道等管网老化破损,由于保养维修不到位,甚至导致一、二楼住户排水管道堵塞、污水反流现象出现,缺少供气、供暖管网,电网线路布置杂乱无章,部分线路裸露,悬挂小区道路上空,存在用电安全隐患。公共照明设施光线暗淡,监控配套不全,安保设施不到位,小区居民反映晚上外出摔跟头、扭伤腿脚事件时有发生,以至于进家后若无大事从不外出。

2.2.3 公共服务设施不健全

由于建成时间早,小区老龄化程度高,内部对于养老、助残设施方面的考虑不全面,通用性和适老性方面的公共服务设施缺失。在小区内文化娱乐、健身和休憩场地与机动车和非机动车的停放场地混为一谈,存在严重的安全隐患。小区内居民的不满诉求也越来越多,渐渐形成了恶性循环给居民生活带来诸多不便。

2.2.4 区内环境脏、乱、差,管理混乱

老旧住宅小区内部环境简单,景观布置单一,小区的物业管理水平较差,缺失系统性、精细化的制度体系来进行管理,大多处于无心、无力管理状态。道路老旧破损,路面坑洼不平,室外的垃圾箱破损,厨余生活垃圾乱放。由于管理力度不大,老旧小区的居民便在楼前楼后乱堆乱放,公共绿地里自主划地乱种乱养,占用公共资源现象到处可见,使整个小区的环境变得又脏又乱,严重影响小区公共环境整体整洁度。

3 改造策略与方法

3.1 道路方面

小区与市政道路的联系通道进行改造提升,道路路面实现全部硬化,满足消防通道要求。将小区内道路两侧的行道树、围墙、照明设施、景观小品等绿化景观进行更新改造,保证整体环境协调美观,优化小区停车位布局,整治并规划机动车停车设施,在不占用基本绿化区域的前提下可适当增设机动车停车位,解决小区的停车问题,杜绝小区内出现的乱停乱放现象。小区内步行区铺设荷兰砖,铺装风格与周边环境保持协调一致,优化小区交通组织,使整个小区内部实现人车分离,保障小区内住户的安全出行。

3.2 建筑方面

拆除地面及屋顶违章建筑及菜园,对建筑外立面进行更新改造。部分现状建筑外墙饰面层老化严重,根据实际情

况,对现状外墙面先清理后粉刷或喷涂新的饰面材料,合理选择外墙漆。禁止乱堆乱放的行为,保证屋顶整洁美观。在屋顶上可铺设保温隔热材料,推广老旧建筑节能改造,为住户提供更好的居住环境^[1]。若屋顶及屋面存在漏水现象,需重新铺设防水层,进行防水处理。屋面外落水管改造可通过在出口位置增加下渗绿地或者将落水管延伸至小区绿地等方式,将屋面落水引入海绵设施^[1],充分利用自然资源,解决墙角雨水淤积的问题。

3.3 排水方面

详细彻查旧区室外地下排水管线及沟渠分布,精准掌握与周边建筑排水衔接及市政接口条件。对合流管道进行改造,新建雨水管道,利用现状合流管道为污水管道,实现雨污分流^[2],对现场的合流管道进行清淤疏通及更换。对小区内现状已形成雨污分流市政管道的,若存在渗漏破损,需进行维修更换;对小区内现状为雨污合流管道的,若管道质量较好,可将其改造为污水管道并新建雨水管道。若质量较差,则全部拆除并规划新建雨水、污水管道。杜绝地面污水淤积现象,提高旧区居住环境。

3.4 照明方面

根据《城市道路照明设计标准》相关要求,按照经济适用的原则在小区道路沿线安装路灯,鼓励使用节能灯,保证夜间有足够的照明。楼道走廊的照明设施可使用声控灯,出现损坏现象,及时报修进行处理,保证居民的出行安全,满足居民的安全心理需求。关于外部的公共空间可结合园林景观需要,在公共活动场地和景观绿化中设置庭院灯、草坪灯等景观灯具,运用光线强弱的变化,加上色彩的完美搭配表现出小区独有的景观风格。

3.5 安防方面

合理规划小区出入口,优化整合,以2~3个出入口为宜,减少交通干扰,保证市民安全出行。修缮或增设小区大门门禁系统和应急通道,在主要道路出入口安装抬杆和住户智能识别设施,主通道设置监控摄像头,接入小区物业用房,再接入所在辖区派出所。改善和强化小区安全规范管理^[2]。结合区内外环境合理选用围墙样式对现状进行修缮,若内外部景观环境较好,推荐采用通透式栏杆。在改造中鼓励采用荆楚文化宣传展示图或宣传标语等方式,保证围墙整体的协调顺畅、整洁美观。

3.6 景观方面

综合考虑小区内外现状环境特征、现有绿地资源以及群众反映需求,合理规划设计旧区内的整体景观,提高小区整体绿化质量水平。尽量保留和利用小区内原有的景观,可结合建筑物种植攀爬植物,增加立体绿化。新增的绿植应选择好管养、易打理的植物品种,如广玉兰、金叶女贞和月季等,可利用乔、灌、藤、草、花来进行有机搭配,丰富植物种类多样化,创造区内四季景观美如画。小区内现有树池可选用覆盖网格式透气护栅或者沿边增设休闲座椅,方便住户

户外休憩,可采用铸铁、防腐木、塑料等材质,整体上进行生态化式改造。

4 对小区改造工作后期的建议

4.1 齐抓共管合力,建立统筹协调机制

积极争取各部门、各单位的支持与配合,组织自然资源和规划局、住房建设、城管执法、消防救援、电力电信等部门以及合作的设计单位对老旧小区进行系统性、全面性、整体性的现状勘察工作,其中包括小区建筑的性能测评研究和住民对于小区改造的意愿调查情况。各部门联合讨论,制定合宜的改造策略,通过审查后,各部门办理规划建设等相关的监管手续,各司其职,相互监督,相互推进,建立健全齐抓共管的工作机制。这样有利于改造工作的有效衔接,强化各部门改造工作的统一协调性。

4.2 政策指引导向,资金多元参与

改造工作中的核心问题是“资金难”,对于资金问题,国务院常务会议明确,各地要统筹负责,建立政府与居民、社会力量合理共担改造资金的机制。市县财政局积极向上级政府申请老旧小区改造项目专项资金。同时,拓宽资金来源渠道,引进社会投资参与,合理落实“政府主导、社会投资和居民参与”的一家人出资制度^[1],充分调动社会资金和居民们的积极性,鼓励居民也可通过捐资捐物、投工投劳等方式支持改造,组织好这场“大合唱”。

4.3 精细化改造方式,人本化体现设计

坚持以人为本,把握重点建设,坚持因地制宜,做到精准实施^[4]。从人民群众现实反映的问题根源出发,征求大众意见,归纳统一合理确定改造内容,寻找最适宜的改造方案,既尽力而为又量力而行,精细化去实施,做到不出错不返工。完善小区内的市政设施和基础配套设施,重点考虑适老性和通用性的娱乐设施,让老年人也有可以进行选择的户外休闲娱乐的场所,提升小区内养老、托育、医疗等公共服务水平,体现人性化设计理念。

4.4 党建制度引领,全民共同参与

建立完善的社会监督和公众参与制度^[5]。在整个住宅区规划过程中积极听取民众意愿,提高公众参与度,特别在小区交通整理、内部环境整治、基础设施建设等方面,积极听取各方意见,相关部门应为公共参与提供相应的法律依据和社会保障。居民自觉遵守规划要求,并对违反规划的建设情况进行监督。在规划实施过程中,公众对规划建设实施的情况、效果及规划调整进行监督,并及时反馈建议意见。做

到一针一眼,一一对应,形成“全民参与,全面推进”的建设氛围,相互监督,共同进步。

4.5 完善激励机制,环境共同缔造

建立完善的激励机制,形成社区自上而下和自下而上的共同治理模式^[6],通过运用大数据及相关网络资源构建社区办事平台,利用社区网络平台,大力宣传治理模式,做到每位居民心中都有保护环境,从我做起的信念,发挥社区和居民的作用,充分调动居民积极性,共同参与,共同守护,共同治理,实行居民参与积分制,对于积分排名较高、参与度较大的居民实行激励制度,如奖励卫生纸、洗衣液、洗浴套装、菜籽油等等日常用品,给予积极参与的居民“参与贡献奖”荣誉称号,增加个人荣誉感,同时采用以工代赈的方式,优先考虑积极参与的居民,为其提供保洁门卫和维修管理等工作岗位,形成新的社区治理制度,激发群众公共参与意愿、共同治理热情。

5 结语

城镇老旧小区是城市的重要组成部分,与居民生活息息相关,随着国民经济的快速发展,城市建设进程的加快,人民生活质量的提高,老旧小区提升改造也成为当前急需解决的一项重大的民生工程。在改造过程中不能单纯考虑如何使老旧小区“形象化”的迅速融入城市的风貌,更应注重全面综合考虑区内基础设施建设、生活环境质量、综合管理服务等方面的因素,老旧住区更新改造一直是。坚持“居民得实惠,小区的品质,城市得发展”的改造目标,充分吸纳居民的改造意见,旧改千桩事,全靠一心齐,从而打造出有温暖、有故事、有颜值的生活场景。

参考文献

- [1] 张险峰,董淑秋,夏小青,等.建立分级响应机制,科学推进老旧小区改造[J].城市发展研究,2020,27(10):96-101.
- [2] 刘赞.老旧小区改造与治理的规划应对思考[J].中国房地产,2020(29):67-68.
- [3] 郭兴峰.关于老旧小区存在的问题及改造措施研究[J].科技风,2021(27):133-135.
- [4] 周晓东.城镇老旧小区改造工作的问题及建议[J].城乡建设,2020(23):52-53.
- [5] 钱坤.空间重构:老旧小区社区营造的治理逻辑[J].长白学刊,2021(3):137-142.
- [6] 范逢春.城镇老旧小区改造面临的困境及破解[J].国家治理,2021(47):35-38.