

城市更新背景下老旧小区规划改造策略探析

孙伟鹏

南京工业大学建筑学院，江苏省南京市，210000；

摘要：城市更新是推动城市发展的重要举措之一，而老旧小区改造又是城市更新的关键内容。为提高城市整体形象，改善居民生活条件，政府必须做好老旧小区改造工作。基于此，本文首先阐述了城市更新的概念，然后分析了城市更新背景下老旧小区改造的意义和原则，以济南某老旧小区改造为例，提出了老旧小区的改造策略，以期老旧小区改造工作提供有益参考。

关键词：城市更新；老旧小区；规划改造

DOI：10.69979/3029-2700.24.9.046

前言

在城市人口增长和城市化进程加速的背景下，旧城改造是城市更新中的一项重要内容。由于建成年代比较久远，一般都会出现一些问题，如基础设施老化，社区服务不足，居住环境恶劣等。这不但影响到社区居民的居住品质，而且还会影响到整个城市的整体形象，旧城改造是城市更新的必然要求。经过科学的规划和改造，城市的基础设施和生活环境都有了很大的提高。但是，目前的老旧小区更新仍然存在着一系列的难题和难题，因此，为了使城市面貌得到改观，促进城市的可持续发展，相关部门必须对此进行深入的研究。

1 城市更新概述

1.1 城市更新概念

旧城改造是对城市地区进行有计划、有组织的更新，以提升城市的总体品质，增强城市的可持续发展能力，在满足社会、经济和环境发展的需要。该理念突出了旧城重建的整体性特征，其内涵既包括物质形态与基础设施的更新，也包含社会、文化、经济等方面的变革。旧城改造的目的就是为了让市民有一个更好的居住条件，从而提高他们的居住品质。

1.2 城市更新背景

城市更新的动因有很多，既有维护改造的需求，也有城市发展的需求，还有人口的增长与城镇化的压力，以及环境保护与可持续发展的需求。随着城市的不断发展与变迁，旧城改造已成为解决旧城发展中存在的问题，提高人的生活质量，增强城市的竞争力。另外，旧城改造还能促进经济发展，增加就业，吸引外来投资，提升城市的总体形象与吸引力。

2 城市老旧小区现状及意义

2.1 物理环境现状

我国城镇老旧居住区的物质环境建设存在着明显的不足。首先是城市的基础设施比较陈旧，比如城市供水、排水等，经常会出现管道堵塞和漏水的现象；供电和天然气设备老化，存在一定的安全问题；城市道路交通规划不够完善，机动车停放秩序混乱，给居民带来了极大的不便。其次，房屋质量不统一，有些住宅已处于失修状态，墙体脱落、裂缝随处可见，屋面渗漏频繁，给住户生活带来极大威胁。最后是环境卫生现状堪忧，垃圾未及时处理，公共区域脏乱、脏乱、差，绿化和植物得不到养护，很难营造一个舒适的生活环境。

2.2 社会环境现状

城市老旧小区所处的社会环境特点是复杂多变的，给城市更新工作带来深刻的影响。从住户构成来看，老旧住宅区通常是由较多的老人和低收入住户组成，他们对更新的预期和可承受性各不相同，对他们的需求与权益要给予特殊的重视。从“社区文化”角度看，“老住宅区”承载了丰厚的历史记忆与社区情怀，但在发展过程中，社区文化活动日渐萎缩，邻里关系日渐疏远。从邻里关系上看，虽然这些居民之间有一些互相依赖的关系，但是因为缺少一个有效的交流平台和管理机制，所以经常会出现邻里冲突，这对整个社区的和谐产生了很大的影响。

2.3 老旧小区改造意义

在城市更新的大背景下，针对我国城镇化过程中出现的各种问题，提出了一种新的城市更新模式。随着我国城市化进程的加快，我国城镇中出现了大量的老旧社区，其基础设施老化，居住环境日益恶化，严重影响了城镇居民的生活品质。因此，对城市住宅进行更新改造，在社会、经济、环境等方面都有着重大的意义。通过对旧住宅区的更新改造，可以提升城市的居住品质和居住

环境。同时，通过对老城区的更新改造，可以有效地吸引更多的居民入住，从而带动当地的经济发展。另外，对改善城市面貌、促进城市可持续发展具有重要意义。

3 案例分析

3.1 济南市某小区改造现存问题

在实施城老旧小区过程中，存在诸多困难，加大了项目的难度与挑战。在我国城市更新过程中，资金投入一直是一个重要的课题，目前我国城市更新改造的经费来源主要依靠国家财政投入，但是，由于项目主体的积极性不高，以及缺乏足够的社会资本，使得融资渠道的建设面临着最大的困难。城市更新是城市管理、电信、住建等多个部门共同参与的一项重要工作，然而，由于各部门之间的交流不畅，缺少相应的协调机制，使得该项目的实施进展十分缓慢。社区内缺少电梯、绿化等配套设施，严重影响了老人的日常生活，特别是缺少电梯，直接关系到老人的生命安全与出行。详细的工艺参数列于下面的表 1 中。从表 1 可以看出，目前我国城镇老旧小区改造还存在很多的问题与挑战。面对上述挑战，需要政府、社区和居民携手合作，不断创新管理策略，不断提升居民的生活品质。

表 1 改造过程具体数据

改造内容	目标	计划完成	已完成
供水管网	40299.140m ²	20148.55m ²	20150.55m ²
供电设施	2403.56m ²	1201.78m ²	1201.78m ²
燃气管网	39982.19m ²	19991.09m ²	19991.10m ²
道路修复	14460.00m ²	7230.00m ²	7230.00m ²
公共照明	40 个点	20 个点	20 个点
绿化工程	20 个区域	10 个区域	10 各区域

3.2 小区改造措施

济南市的一处旧住宅区改造工程，从基础、提升、优化三个层面入手，力求使居民的居住环境得到全面提升，社区功能得到提升，并与现代化的生活要求相结合。基本革新措施包括水供应、电力供应以及燃气设备的翻新，这是保证住宅安全性和便利性的重要内容。比如，对供水网络进行改造的面积大约为 40299.10 平方米，对电力设施进行了大约 2403.56 平方米的改造，对燃气管道进行了大约 39982.19 平方米的改造。此外，政府亦推行了新修道路（约 14460.00 平方米）、加强公众灯光及扩大绿地，以改善社区的基础设施质素及市民的生活品质。在提升类的改造中，注重加强社区公共服务，例如，加强党建工作，对社区和物业用房进行改扩建，通过改进停车设施来解决停车难的问题，同时也要加强体育健身设施的建设，这都是对居民日常生活体验的直接提升。尤其是在停车位上，通过划定停车位，杜绝违

章占道，为广大市民营造一个更有秩序、更安全的停车环境。最优类型的改建，更注重对特殊群体的需要，比如对无障碍设施、养老设施的改进，为残障人士及老人的日常生活提供便利。另外，沿街店铺也进行了新的改造，为孩子们提供了更多的室外活动场地，并对商业和娱乐设施进行了优化，为社区的经济活动和社会交往提供了便利。

4 城市更新背景下老旧小区的改造策略

4.1 综合规划

总体规划是指对城市更新进程进行整体规划。一方面，城市更新管理部门要做好详细的资料搜集与分析，以掌握社区基础设施，居民结构，社会服务等方面的状况。通过对改造对象的详细了解，可以使改造部门制定出有针对性的计划，确定改造的目标、任务、轻重缓急。另一方面，改制单位要制定长远的计划，制定近期的目标，以明确转型的方向。从长远来看，城市更新的整体目标是改善居住环境，改善城市面貌，持续提升城市发展动能；短期目标是指城市更新的阶段性目标，主要是对城市更新工作进行科学的安排，并重点解决城市更新中存在的一些急需解决的问题。

城市总体规划的核心是多样化的功能布局。构建多样化的公共服务系统，可以均衡社区内各类公共服务设施的功能需要，提升社区综合质量与生活满意度。首先，在社区中设置商务区，为居民提供购物、餐饮、娱乐等场所，使其能够更好地服务于社区的生活。其次，改建单位可增加图书馆、文化馆等文化教育设施，充实社区文化生活，提升市民的文化素质。最后，城市更新部门要对城市绿地进行合理的空间布局，营造适宜居住的生态环境。

城市道路运输系统是城市道路运输系统的一个重要组成部分。因此，城市更新是城市更新的重要内容，也是城市更新改造的重要内容之一。一方面，改造部门要对老旧小区周围的交通网络进行升级改造，改善道路条件，提高公共交通设施的服务能力，通过修复、拓宽道路，增加人行道和自行车道等方式，来缓解居民的出行困难。另一方面，有关部门要对社区内的停车位设施进行改进，增加停车位和公共充电设备，并在此基础上，对居民们进行推广，让他们能够利用公共自行车和公共交通来缓解老旧社区的停车难题。

4.2 可持续性规划与生态环境保护

在此基础上，提出了“可持续发展”的概念，首先，在制定更新计划时，应兼顾社会、经济发展与生态保护的关系，制定符合目前及将来发展目标的更新计划。城市更新的可持续发展规划设计必须保证更新过程中不

会对住区及其周围的生态环境产生不可挽回的损害。其次,在可持续发展的规划中,应充分考虑土地、水资源和能源等资源的高效使用。转型方面,可以从提升资源利用效率、利用可再生能源等途径,达到降低资源浪费、降低环境压力的目的,倡导市民步行、骑车、乘坐公交等绿色出行方式。

同时,还应重视对老城区周边湿地、河流等自然生态环境的保护与修复。对其进行科学、合理的园林绿化,不仅能有效地增加生物多样性,还能提高水体质量。同时,通过植物及渗灌设施的设置,可以提高降雨的管理程度,从而达到降低降雨径流、提高生态环境品质的目的。

改造方面,也要加强对项目资源的回收,包括回收建材、水资源等。资源回收是降低建材、资源、减轻环境压力的有效途径。改造部应制定一套行之有效的垃圾管理制度,将垃圾分类处置,尽量减少垃圾对环境及人体健康的影响。

4.3 社区参与和居民共建共享

积极推动社区参与及居民辅导工作。改建单位应通过召开居民代表会议、成立社区委员会等有效的社区参与机制,使社区居民能够更好地参与到城市更新的决策和项目的管理之中。社区参与可以帮助改建单位更好地理解社区居民的需要。此外,改造部门还将通过问卷调查和召开改造项目听证会等形式,听取居民的意见和建议,以保证改造项目能够更好地符合居民的需要。在此基础上,提出了社区参与与协商的建议,以提升社区参与度与信任度。

鼓励居民共同建设和组织社区活动。一方面,更新单位可通过增加社区公园、儿童游乐设施、体育馆等方式,引导居民主动参与社区的规划与设计。而社区居民的参与,则能更好地满足住户的需要。另一方面,改造部门要通过文化节日、志愿者活动等方式,来促进社区的团结,提升居民的参与感和归属感。另外,改建单位要鼓励居民积极参与小区公用设施的日常维修与管理,以保证其能够正常发挥作用。

4.4 注重文化保护与历史传承

要加大对古建筑的保护和修缮力度。对具有代表性的历史建筑进行适当的保护与修复,既是对城市历史文化的继承,也是对其进行修缮的一种有效途径。为此,旧城改造工作应对旧城区内的历史建筑进行细致的调查与评价,以保证更新时的历史与文化特征得以保留。更新管理部门要按照国家有关规定,制定文物古迹的保

护与修缮标准,保证文物古迹的修缮工作质量。同时,对具有代表性的古建筑进行修缮,要有专门的建筑师、工程师进行修缮,使其保留原有的风貌。文化和文艺活动正在进行中。改造部门应通过举办艺术展、音乐会、戏剧表演等方式,鼓励居民和社区开展各种形式的文化活动,以丰富居民的文化生活,并为其提供经费和场地的扶持,推动文艺团体、文艺团体到老旧住宅区进行创造性的文化工程。通过上述举措,可以有效地激励社区内的文化创意,推动艺术和文化的传承。另外,有关部门要加大对文化和文化遗产的保护的普及和教育工作,让市民们更好地了解文化保护。

5 总结

总之,在城市更新的大背景下,老旧小区改造并不只是单纯的房屋的更新,它还关系到城市的可持续发展,保护生态环境,保护和传承历史文化。为此,需要对旧城改造需要进行全面分析,并制订出一套科学、合理的更新策略,以提高居住品质,促进旧城更新,提升都市风貌。同时,政府、社区和居民在城市更新中所扮演的角色也不容忽视。由此可以看出,要想达到多方共赢,就必须要通过多方共同努力,让市民们拥有更加适宜居住的居住条件,进而提高政府的公共服务水平,促进城市的可持续发展。

参考文献

- [1]王涵宇.城市更新背景下青岛老旧小区改造策略研究——以胶州市新立街片区改造为例[J].城市建筑,2024,21(21):80-84.
 - [2]唐华,栾志超,吕延平,林明志,程志.微更新视角下城市更新路径研究——以老旧小区改造为例[J].四川建材,2024,50(11):54-56.
 - [3]陈晨,赵学彬,李帅,姚亚方,刘佳.城镇老旧小区改造片区市场化推进模式研究——以湖南省城镇老旧小区改造为例[A]人民城市,规划赋能——2023中国城市规划年会论文集(02城市更新)[C].中国城市规划学会,中国城市规划学会,2023:9.
 - [4]陈永吉.城市更新背景下上海老旧社区改造规划策略研究[A]人民城市,规划赋能——2022中国城市规划年会论文集(02城市更新)[C].中国城市规划学会,中国城市规划学会,2023:10.
 - [5]陈嘉蔚.大城市老旧小区改造评价及实施策略研究[D].山东建筑大学,2023.
- 作者简介:孙伟鹏;男;汉;1995年9月;江苏省盐城市东台市;硕士;城乡规划学;城市设计.