

城市更新中老旧小区改造的策略研究

——武汉市东四路7号老旧小区改造规划

邓华春

中南建筑设计院股份有限公司, 湖北 武汉 430000

摘 要 : 在城市更新中, 老旧社区的改造是提升城市品质和居民生活质量的关键环节。本文以武汉市东四路7号老旧小区为例, 探讨了城市更新中老旧小区改造的规划策略。首先分析了该小区存在的问题, 主要包括内外交通不畅、市政设施老化陈旧、公共服务设施缺失等。再提出了一系列规划改造策略, 包括完善交通、市政设施升级、完善配套、景观改造、建筑改造等。亮点包括一是巧用闲置绿地, 设置智能地下车库, 修复生态游园。二是进行了地下综合管廊建设, 建立智慧市政系统。三是建筑更新传承社区文化, 延续社区历史记忆。这些经验教训, 为其他老旧小区的改造提供了参考。

关 键 词 : 城市更新; 老旧小区; 改造策略; 武汉市; 存量空间

Research on the Renovation Strategy of Old Communities in Urban Renewal ——Renovation Planning of the Old Community at Dongsì Road No.7, Wuhan

Deng Huachun

Central-south Architectural Design Institute Co., Ltd. Wuhan, Hubei 430000

Abstract : In urban renewal, the renovation of old communities is a key link to improve city quality and residents' living standards. Taking the old community at Dongsì Road No.7 in Wuhan as an example, this paper explores the planning strategies for renovating old communities in urban renewal. Firstly, it analyzes the problems existing in the community, mainly including poor internal and external transportation, aging and obsolete municipal facilities, and lack of public service facilities. Then, a series of planning and renovation strategies are proposed, including improving transportation, upgrading municipal facilities, improving supporting facilities, landscape renovation, and architectural renovation. The highlights include: 1. Skillfully using idle green spaces to set up smart underground garages and restore ecological parks. 2. Constructing underground integrated pipe corridors and establishing a smart municipal system. 3. Updating architecture to inherit community culture and continue community historical memory. These experiences and lessons provide references for the renovation of other old communities.

Keywords : urban renewal; old communities; renovation strategy; Wuhan; stock space

引言

武汉市东四路7号老旧小区, 作为城市发展的历史见证, 面临着设施老化、环境恶化等问题, 亟须通过改造来焕发新生。本文旨在探讨这一改造过程中的策略选择与效果评估, 以期在城市更新提供实践指导。文章首先概述了老旧小区改造的背景与意义, 然后分析了武汉市东四路7号小区的现状与问题。在此基础上, 本文提出了针对性的改造策略, 并通过对改造前后的对比分析, 评估了改造的实际效果。

一、城市更新背景下的老旧小区改造意义

老旧小区的改造可以增强人民群众获得感、幸福感、安全感。习近平总书记多次强调: 老旧小区改造直接关系到人民群众获得感、幸福感、安全感, 是提升人民生活品质的重要工作。老旧小区普遍存在基础设施老化、停车难、居住环境品质差、公共服务设施不足等问题, 这些问题不仅影响了居民生活质量, 也制约了城市的进一步发展。对老旧小区进行改造升级, 不仅是改善居民生活环境的需要, 也是提升城市整体形象和竞争力的必然选择^[1]。

老旧小区改造有利于提升城市形象。老旧小区的改造可以提

升城市的整体面貌。通过改造, 可以保护和利用好城市的历史文化遗产, 提升城市的文化品位。老旧小区改造有助于促进社会和谐。较多的社会问题可通过改造解决。促进社区管理, 提高社区服务水平, 增强居民的归属感和安全感, 促进社区和谐稳定。改造过程中的居民参与, 可以增强居民的社区意识, 提高居民的自我管理能力和社区的自治。

老旧小区改造对于实现城市的可持续发展具有重要意义。通过绿色建筑和节能技术的应用, 可以降低能源消耗, 减少环境污染, 实现城市的绿色发展^[2]。老旧小区改造在提升居民生活质量、提升城市形象、促进社会和谐以及实现城市可持续发展等方面都具有重要的意义。

二、老旧小区改造中存在的问题

（一）缺乏前期规划评估

一些城市在城市更新专项规划、城市更新单元规划中有城市体检，对一定区域内的进行了规划评估，但这种评估只在更新单元层面。没有到具体的更新小区层面。在改造前，相关单位为了加快推进项目，对老旧小区的现状评估往往不够深入。没有准确评估小区的基础设施老化程度、居民实际需求等，导致改造规划缺乏针对性^[3]。比如，对小区的历史文化价值评估不足，可能在改造过程中破坏具有特色的历史建筑风貌。

（二）重视“面子”、忽略“里子”。

老旧小区的改造存在重视“面子”^[4]。一些项目忽略了前期的规划研究工作，照搬通常的“经验”，过于关注外表，比如重视建筑的外立面、道路的美观整洁，忽略了一些隐性工程，比如地下市政管网的改造。让老旧小区一段时间“换新颜”，短时间里又暴露群众关切的相关问题。

（三）公众参与度不高

在前期规划过程中，缺少公共参与的环境，或居民的意见没有得到充分重视。规划设计单位往往与居民之间缺乏有效的沟通渠道，缺少群策群议的过程。部分设计单位重视跟领导、审批单位的沟通，忽略了人民的需求。比如，在决定是否加装电梯时，没有充分听取住户的意见，导致矛盾产生。缺乏与社区组织、社会团体等的沟通合作，无法充分整合各方资源和智慧，影响老旧小区规划的科学性和可行性。

三、武汉市东四路7号老旧小区现状问题

小区概况。武汉市东四路7号老旧小区建于50年，大院占地196亩，南北长410米、东西宽290—350米。分为北院、中院及南院。院内多层建筑多为50年代建筑，建筑破旧，年久未修。小区内住宅类别有庭院式别墅、高层产权住宅、周转住宅等，北面为独栋住宅区、南边为多层和高层住宅区。

现状主要问题。一是交通不畅。外部交通，出行不畅、消防不便。现状3个出入口都在东四路，出行不便、道路不畅。严重影响院内消防应急、医疗急救等问题。小区内部的道路狭窄、停车位严重不足，居民出行不便，且容易造成交通拥堵。消防设施不完善，消防通道狭窄，存在安全隐患。二是市政设施老化陈旧。主要表现在雨污合流、不环保；生活、消防、灌溉给水共管，影响水质；供热、供电共管，不安全；管道严重老化，不卫生、不安全。三公共服务设施缺乏。缺少文化服务设施，老年人就餐不便，配套不足，原有设施较为分散。四是绿化品质不高。景观杂乱，没有特色，不适宜。五是建筑房屋破旧，年久未修，建筑外观和节能效果差。总之，这些问题不仅影响了居民的生活质量，也制约了小区和区域的可持续发展。

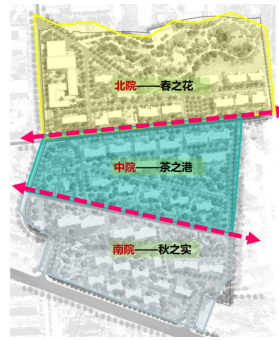
四、武汉市东四路7号老旧小区改造方案

针对小区的现状与问题，规划制定一套全面的改造方案提升其居住环境，完善社区功能。改造方案应以居民的需求为中心，结合城市更新的宏观要求，实施多方面的改进措施，主要包括以下几点。

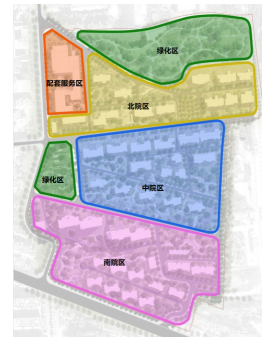
（一）践行“人民城市为人民”的规划理念

通过充分调研和征求多方意见，规划努力把小区营造为适老化、智能化、生态化的小区。

规划布局，以问题为导向，形成“二轴三片区”的规划布局结构。根据小区特点，把小区分为“北院春之花、中院一茶之港、南院一秋之实”。三大各具特色的组团。体现生态自然，彰显特色的规划布局模式。打造一处“洁、绿、亮、美、净、畅”的人文社区。努力把小区改造为交通便捷、配套完善、舒适安全、智能节能、环境优美、富有特色、宜居宜人的宜居小区。详见下图1、图2。



>图1：规划结构图



>图2：规划功能分区图

（二）交通整治策略

交通问题的解决需要综合考虑小区内外的交通状况。拓宽小区内部道路，合理规划停车位，以缓解交通拥堵^[4]。在本小区的改造中，规划从调整小区出入口、拉通不畅道路、盘活存量空间、巧设地下智能车库等规划策略优化小区内外交通。

优化小区出入口。该小区只有西、南两面临路，三个出入口集中在西侧。居民出行不便。在征求相关部门和居民意愿后，沿南侧道路新增加一个小区出入口。

完善内部道路系统。小区现状存在交通不成环、消防道路不畅、沿路停车影响通行等问题。规划拓宽消防通道、打通堵点，合理规划停车位，完善道路系统。将内部的道路整治工程分为新建路网和改造路网两类。

巧设地下机械车库。小区没有地下车库，停车位严重不足。本规划提出盘活存量小区空间资源，解决居民期盼的停车难问题。提出立体化、集体化的复合空间利用模式。将小区原有的一处公共绿地复合化利用，修建地下机械停车库，新增智能机械停车228辆。地上改造为“适老适小”的休闲游园。

（三）市政工程造价策略

基础设施的升级是改造方案的核心部分。需要对供水、供电、供暖和排水系统进行全面的更新和升级，确保其安全、高效和环保。本小区的下管线经历了多次改造和扩建，管线分布极为复杂，存在多种安全隐患^[5]。本规划采用了地下管线探测仪，对地下管线进行精确探测和定位。结合项目特点，提出了局部建设综合管廊、局部直埋的工程策略。

给水工程：在小区内重新铺设环状的生活、消防、绿化给水管综合管沟。给水管采用新型环保、耐腐蚀、寿命长的管材。

排水工程：实现雨污分流。采用适当雨水排放措施和雨水回用措施，达到海绵城市建设理念。

电气工程：新增电力、电信管沟；增设智能自助停车系统；增设电动汽车充电桩系统。改造室外照明，路灯改采用太阳能节

能路灯；提档升级小区周界安全防护系统；完善室外安防监控系统；更新车/人行出入口控制系统；增设室外公共广播系统；增设智能社区云平台及APP。

采暖及燃气工程：更换腐蚀老化的管道；优化采暖管线布置；燃气管网改造升级；入户的采暖立管，与建筑立面协调。

（四）景观改造策略

环境改善是提升居民生活质量的重要环节。通过增加绿化面积，设计合理的园林景观，不仅可以改善小区的生态环境，还能为居民提供休闲和交流的场所。规划合理的公共空间布局，增设儿童游乐场、老年人活动中心等，以满足不同年龄层次居民的需求^[6]。

本小区的景观提升提出保留现有景观格局、梳理完善景观体系、增加节点丰富体验、突出特色兼顾四季的原则。场地通过“护林、清杂、添景、增彩”为手段，在植物造景上主要突出“四季有花、花开不断”的特色。打造三大特色片区，两条主题大道。春之花，以现状桃山景观为基底，打造成一处林间漫步的山地游园区域。茶花道，沿路两侧增加茶花、山茶等品种，结合开花灌木及地被，凸显端庄大气的景观体验；茶之港，以现状入口坡地为基底，打造一处体现场地文化的台地景观区域；枫叶道，在现有香樟林的背景下，打造一条红叶飒飒、秋色宜人的景观之路。秋之实，以现状坡地为造景基础，打造一处休憩放松的坡地景观。

（五）建筑整治更新策略

在建筑改造方面，首先要对现有建筑进行全面的安全评估，对于结构安全不达标的建筑进行加固或重建。对于建筑外观，可以采用现代材料和设计元素进行翻新，以提升小区的整体形象^[7]。

本项目建筑整治更新上，坚持完善建筑功能、提升建筑使用效率。坚持节能环保策略，通过安装节能窗户、使用保温材料和太阳能设备降低建筑的能耗。同时，本小区内有一些特色建筑。改造注重文化传承和社区融合。保留建筑的历史元素和文化符号，不仅有助于提升建筑的文化价值，还能增强居民的归属感和认同感。

北侧有现状33栋简欧别墅，改造让老旧建筑重焕生机，完善了功能，满足建筑节能需求，同时使片区焕发新的生机。南侧为6栋红砖别墅，具有强烈的历史记忆，设计修旧如旧，传承社区的历史记忆。详见下图6、图7。



> 图6：北侧建筑改造效果图



> 图7：南侧建筑改造效果图

（六）社区服务设施更新策略

该小区公共服务设施缺乏，居民生活不便。小区用地局促紧张，没有闲置空间进行公共服务配套建设。而社会服务设施的完善是提升社区凝聚力的关键。规划通过多方调查沟通，将一栋闲置的老旧建筑转变为社区食堂、社区服务中心，促进社区的互动和融合。提高了居民参与度，增强社区的自治能力，使居民在小区内就能享受到便捷的服务^[8]。

五、武汉市东四路7号老旧小区改造成效

实施老旧小区改造后的武汉市东四路7号小区，其成效显著，

不仅改善了居民的居住条件，还提升了整个社区的活力和城市的面貌。改造后的小区在多个方面都取得了积极的成果。在建筑外观和结构方面，经过翻新和加固的建筑焕然一新，不仅提升了小区的整体美观度，也消除了安全隐患，增强了居民的安全感。基础设施的升级改造，使得供水、供电、供暖和排水系统更加稳定和高效，减少了故障发生的概率，提升了居民的日常生活便利性^[9]。智能管理系统的引入，提高了小区的管理效率和安全性，居民对这些现代化设施的便利性和安全性表示认可。

环境改善方面，增加的绿化面积和合理的园林景观设计，不仅美化了小区环境，还为居民提供了更多的休闲空间。儿童游乐场和老年人活动中心的增设，满足了不同年龄层次居民的需求，增强了社区的凝聚力。消防设施的完善和消防通道的拓宽，提高了小区的防火能力^[9]。更新的监控系统和增加的安保人员，有效防止了盗窃等治安问题的发生，居民对小区的安全环境表示满意。交通状况的改善，通过拓宽内部道路和合理规划停车位，缓解了交通拥堵问题。公共交通站点的增设，提高了居民的出行便利性，减少了对私家车的依赖，对缓解城市交通压力也起到了积极作用。

社会服务设施的完善，加强了社区居委会的建设，提高了居民参与度，增强了社区的自治能力。公共服务设施的增设，使居民在小区内就能享受到便捷的服务，提高了居民的生活便利性。经济的可持续性方面，合理的资金筹措和使用，确保了改造工程的顺利进行^[10]。通过EPC方式，实现了改造项目的经济效益最大化，为小区的长期发展提供了保障。武汉市东四路7号老旧小区的改造成效是全方位的，不仅提升了居民的生活质量，也增强了社区的凝聚力和城市的竞争力。

六、结语

武汉市东四路7号老旧小区的改造方案应是一个综合性的、多方面的、以居民需求为导向的规划建设方案，通过建筑、基础设施、环境、安全、交通、社会服务等方面的全面升级，实现小区的现代化转型，提升居民的生活质量，促进社区的和谐发展。这一过程不仅提升了居民的生活质量，也增强了社区的凝聚力和城市的活力。改造工程的成功实施，展现了城市规划与社区发展相结合的巨大潜力，为其他老旧小区的改造提供了宝贵的经验和启示。

参考文献

- [1] 陈晨，刘洋. 城市老旧小区改造策略研究[J]. 城市发展研究，2023，30(2): 45-52.
- [2] 周涛，吴迪. 老旧小区改造中的问题与对策研究[J]. 城市规划学刊，2022，(3): 67-75.
- [3] 黄晓燕，赵丽娜. 城市更新中老旧小区改造的策略与效果评估[J]. 城市规划，2021，45(6): 78-86.
- [4] 孙伟，张强. 老旧小区改造的社会效应分析[J]. 城市问题，2023，(4): 33-40.
- [5] 李娜，王磊. 老旧小区改造中居民参与度影响因素研究[J]. 城市建筑，2022，19(7): 55-62.
- [6] 张华，赵刚. 老旧小区改造的经济效益分析[J]. 经济地理，2021，41(5): 88-95.
- [7] 刘丽，陈强. 老旧小区改造中的政策支持与实施效果[J]. 城市规划，2023，47(2): 90-98.
- [8] 王芳，李明. 老旧小区改造的社会参与机制研究[J]. 城市发展研究，2022，29(1): 23-30.
- [9] 赵敏，刘刚. 老旧小区改造中的历史文化遗产保护[J]. 建筑学报，2021，(10): 46-53.
- [10] 周杰，陈晨. 老旧小区改造的可持续发展策略[J]. 城市问题，2023，(5): 58-65.