

老旧小区改造中适老化的研究

胡苏星

杭州华绘土地勘测规划设计有限公司 浙江 杭州 310000

摘要：随着早期建设的小区房屋破败、设施老旧、停车困难、人居环境品质差等问题的愈演愈烈，老旧小区改造成成为当下工作中的重要内容。老年人是社区主要住户群体。相比于其他年龄段的社区居民，老年人在社区环境中的活动频率更高、停留时间更长，因此社区环境的营造应充分考虑老年人的使用需求，做好适老化设计工作。然而，由于在我国现行的居住区规划设计规范标准当中，尚未对社区环境的适老化设计作出系统、明确的要求，目前大多数社区环境适老化设计考虑不够，已无法很好地满足老年人的活动和出行需求。尤其是一些建成年代较早、设施较为陈旧的老旧小区问题最为突出，社区适老环境的建设现状不容乐观。本文结合我国老龄化发展趋势及老年群体特征，探讨适老化设计在老旧小区改造中的重要作用以及实现适老化的策略分析，以为为相关工作人员提供一定参考。

关键词：适老化；老旧小区改造；社区微更新

1 我国老龄化发展趋势

我国人口老龄化发展趋势主要体现在三个方面：

1.1 老年人口规模大

截至2021年底，我国60岁及以上老年人口有2.67亿，占总人口的18.9%；65岁及以上老年人口有2亿以上，占总人口的14.2%。预计到2025年，60岁及以上老年人口总量将突破3亿，将超过20%的占比，进入中度老龄化阶段。到2035年左右，60岁及以上老年人口将突破4亿，在总人口中将超过30%的占比，中国进入重度老龄化阶段。根据联合国预测，预计到2050年，中国60岁及以上老年人口比例将达到40%。

1.2 老龄化速度快

从上世纪80年代到2021年，中国60岁以上老年人口从1.7亿增加到2.67亿，增加了1.57倍；65岁以上老年人口从1.15亿增加到2亿，增加了1.73倍。从成年型社会到老龄化社会，法国用了115年，美国用了60年，日本用了30多年，而中国只用了18年。目前中国每年老年人口的增长率在3.5%左右。

1.3 城市养老问题突出

随着城市化进程的加快和农村城镇化水平的提升，城市空巢老人比例也在逐年增加，我国家庭小型化和空巢化趋势日益明显，据国家统计局数据显示：2012-2018年我国家庭户规模不断缩小，由2010年的2.62人下降至2.51人；而家庭户规模缩小导致的一个结果是空巢老人数量增多，形成一个恶性循环，在未来一段时间内我国将会面临严重的人口老龄化带来的养老问题。

2 适老化设计在老旧小区改造中的重要性

老年人身体机能下降，社区无障碍设计尚不齐全；

以及我国人口老龄化问题日益严峻，社会养老形势逐渐紧迫，社区将会成为未来养老机构的主体。因此，对于老龄化程度较高的城市社区而言，对社区进行适老化设计在保障老年人的生命安全和促进社区养老服务体系的建设具有重要意义。

2.1 保障老年人的生命安全

对于老年人而言，身体机能在老年期出现衰退，平衡能力、身体灵活性等也逐渐下降，并且老年人的行动能力减弱，特别是对环境的感知能力降低，这导致老年人在日常生活中的摔倒、磕碰、划伤等意外事故也随之增多。而我国目前的老旧小区周围环境较为复杂，因此老年人在行走过程中容易出现视觉障碍和其他身体机能的下降，从而导致老年人发生摔倒等意外事故。因此，在老旧小区改造中对老年人进行适老化设计，可以提高老年人日常活动的安全性，避免发生意外事故。

2.2 促进社区养老体系建设

由于家庭结构和生活方式的变化，子女与老年人的关系逐渐疏远、感情日益淡薄。而且，随着社会生活水平的不断提高，许多老年人不再依赖于子女的照顾。在这种情况下，庭养老逐渐成为我国老年人养老方式的主要选择，而社区是居家养老的主要场所之一。社区是老年人生活、学习、娱乐等活动的主要场所，通过对老年人进行适老化设计，既实现了丰富老年人的日常生活、改善老年人的生活质量，同时，也促进社区养老服务体系的建立。

3 老旧小区中存在的老人不友好问题

老旧小区因建成年代较早，普遍存在基础设施较差、失养失修失管、市政配套设施不齐、社区服务设施

不全等问题,在功能性和安全性上存在不足,在宜居性和生长性上具有短板。对老年人不友好的问题主要体现在以下5个方面。

3.1 住宅电梯缺乏降低了老年人出行欲望

住宅垂直交通的便捷程度直接影响了老年人出门活动的积极性。由于老旧小区建设年代较早,没有配备电梯,加上老年人腿脚不变、行动能力较弱。住在高楼层的老人走路上下楼,很容易感到疲乏体累,而且存在安全隐患。

3.2 公共楼道阴暗杂乱增加了老年人通行难度

老旧小区公共楼道较窄,两人才勉强可以面对面交错通行。而楼道常常有杂物堆乱,存在光线阴暗、墙面破败、扶手摇晃等问题,严重影响了老年人的安全、舒适地通行,亟待改善。

3.3 交通设施缺失侵占老年人出行和游憩空间

老旧小区过去停车位的设置已然不能满足现在居民停车的需求,居民将汽车随意停放在小区道路上、宅间院子内,加上道路交通系统并没有采取人车分流的设计,老年人的出行、游憩空间被挤压。

3.4 户外公共空间狭小降低了老年人的休闲品质

老旧小区内公共空间多以楼间空地、宅前绿地等零碎空间为主,凉亭、连廊、活动室等休憩场所严重不足,景观杂乱荒废缺少管理且空间形式单一,严重影响了老年人户外活动休憩的养老需求,亟待改善。

3.5 公共服务配套缺失降低了老年人生活幸福指数

老年人白天常常独居在家,生活自理能力较差,普遍需要老年助餐、理发、交友等公共服务,同时,老年人身体羸弱,非常需要就近方便的社区医疗保健服务,这对老旧小区改造的公共配套服务提出了高标准、严要求。

4 老旧小区改造中的适老化的策略分析

通过建筑改造、交通优化、配套完善、环境提升四个方面改造,来营造适老化的社区环境。

4.1 建筑改造

针对建筑,主要关注的问题有三点:室内缺少适老化设计、楼道设施陈旧空间小、楼栋未加装电梯。

(1) 室内设计。人在老了以后身体会变得僵硬,为了老人方便生活,室内改造很有必要进行适老化设计。给家具加上扶手,扶手的作用就是特殊时刻用来搭把手的,做依扶之用。在马桶、椅子等家具增加扶手,在老人起身的时候提供一个支撑。将房屋直角阳角改为弧角后,在老人和孩子不慎摔倒,也能降低磕碰危害。增加床头照明,减少躺下后再起身关灯的麻烦;设置小夜灯,老年人更容易起夜,减少半夜抹黑找开关带来的安

全隐患。

(2) 楼道空间改造。从空间的洁化方面,引导居民增强对消防安全的认识,清理楼道堆放的杂物,保持通道疏散畅达;从空间的美化方面,翻新斑驳的墙面、扶手、台阶,序化管线,增设声控节能照明,营造温馨舒适的公共环境;从空间的人性化方面,从细微处入手,取消一楼门厅入口处的高差、增设坡道、增设双侧扶手、增设平台座椅、增强台阶防滑性等,提高老年人的空间“通过性”。

(3) 加装电梯。缺乏完善的楼层利益结构调整方案是老旧小区加装电梯工程推行困难的症结,制定不同楼层合理的费用分担利益补偿方案是解决难题的关键。明确一层业主不承担任何费用,由其余楼层业主按比例分担。统筹使用住宅专项维修资金、物业收入、电梯广告收益等。制定电梯加装指导性文件,明确加梯范围、加梯程序、实施主体等操作纲领,最后通过加大宣传力度,通过合理的电梯光照设计、介绍加梯后住宅的价值提升等方式调和高层住户对加梯的“刚性需求”和低层住户“利益损失”之间的冲突。

4.2 交通优化

很多老旧小区由于规划不合理,存在停车位不够、路面坑洼不平、交通混乱、缺少安全的出入口等问题,加上老年人缺乏安全意识,这给老年人的出行带来了极大的不便。老旧小区改造在交通优化方面,应从以下几个方面进行适老化改造:

(1) 整体交通规划,人车分流。合理布置车位,腾出停车占用的道路空间;重新梳理小区出入口,使道路尽可能闭环,保证连通性;对小区的交通系统进行系统梳理和规划,实现人车分流。并且考虑老人通行、健身需求,打造社区健身步道。

(2) 采用车位共享的模式。首先将老旧小区内闲置的车位进行合理规划,然后采用线上预约方式对老年人进行登记,在登记后老年人可以免费使用车位,这样既能够提高老旧小区内的停车位数量,同时也能够减少老年人去外面找停车位的次数。

4.3 设施完善

在老旧小区中,诸多公共服务设施并不符合老年人需求,相关人员也并未对公共服务设施进行合理规划、完善,导致老年人的生活尤为不便,改善措施如下:

(1) 完善公共设施建设。改造以服务性功能完善为着重点,通过“利用好现有空间,挖掘出潜藏空间”,增设医疗、养老、老年食堂、老年活动室、老年理发店等与老年人息息相关的服务配套,丰富社区的功能“服

务性”，增加老年人生活便利性。

(2) 提升老旧小区的物业服务质量。针对老旧小区的物业服务问题，政府应加强对老旧小区物业的管理，通过政府购买服务的方式引入专业的物业管理公司，将其作为社区管理的辅助力量，进一步提升社区物业管理水平。此外，还应建立健全相应的制度体系，提升社区工作人员的服务水平，明确相关责任和义务。

(3) 加强公共服务设施管理。针对老年居民活动场所较为分散、公共服务设施配备不完善、部分公共服务设施闲置等问题，政府应加强对社区公共服务设施建设和管理工作的统筹协调和监督指导。

4.4 环境提升

以个性化、丰富化、人本化的设计理念，对集中式活动场所、楼间零碎空地、废置绿化空间等进行整理改造，提供老年人多样化的休憩社交空间。

(1) 增设无障碍设施。对于存在的无障碍问题，要进行彻底的改造，特别是对于老旧小区中的重点区域，要从整体上进行规划，比如在电梯、楼梯等容易出现安全问题的地方增加安全扶手；楼梯边的扶手高度应根据老人的身高进行设置，为老年人提供舒适安全的通行环境；小区公共空间通过设置无障碍坡道、取消出入口的高差、增设双侧扶手、增设楼道平台座椅等，提高公共空间对老年人的可达性；在小区内地面不平整、台阶较多、易绊倒等地方设置提示性文字或标志，方便老人识别。

(2) 营造社区宜居环境。社区宜居环境建设，在公共空间上做加法，充分整合零星碎地增设绿化小品、口袋公园等景观特色空间，结合小区场地设置健身绿道，满足居民休闲游憩需求。重视老旧小区老年人生理和心理需求，围绕“老有所需、老有所乐、老有所养”的目标，从硬件设施、软件配套、人文关怀各方面推进适老化改造，满足老年人多层次、多样化养老需求。

(3) 色彩与照明。在颜色倾向方面，老年人心理满

意度较高的色彩主要集中在木色和绿色，而情绪的活跃程度则由红色至紫色呈递减趋势。简而言之，木色能够保证老年人较高的心理满意度及情绪活跃度，而绿色则表现为高满意度、低情绪活跃度。老旧小区基础设施老旧，很多路灯多数已不能正常使用，每到夜晚，小区内灯光较暗，不仅影响居民出行，而且存在一定的安全隐患。在住宅楼道、小区广场等公共场所设置照明设施，消除老旧小区照明“暗区”。

结论

推进老旧小区改造，有利于改善居民的居住条件和生活品质，提高群众获得感、幸福感、安全感；有利于改善小区环境，延续历史文脉，实现城市可持续发展；有利于加强和创新基层社会治理，打造共建共治共享的社会治理格局。改造从室内近人尺度过渡到城市空间，不同尺度的改造项目所涉及的范围不同，从老年人的实际需求出发去落实设计，通过建筑改造、交通优化、配套完善、环境提升四个方面改造，达成理想的老旧小区适老化改造效果，使得老有所乐、老有所养的幸福生活得以保证，让“以人为本”的理念落到了实处。

参考文献

- [1]张怡璇.适老化视角下城市老旧住区景观微改造研究[J].城市建筑,2019(21):119-121.
- [2]王蕾.广州市老旧小区户外环境适老化微改造措施研究——以广州市白云区三元里交电新村为例[J].建筑设计管理,2018(12):78-81.
- [3]何佳锡.老龄化背景下对城市老旧小区既有住宅的适老化改造初探[J].建材与装饰,2020(12):100-101.
- [4]王璐.适老改造—老旧小区改造设计探析[J].中国民族博览,2018(16):206-207.
- [5]王博嫔.老旧小区邻里交往空间的适老化改造研究[J].城市建筑,2019(24):15-16,28.