

城市更新背景下老旧小区公共空间重构策略研究

张冠峰

山西省城乡规划设计研究院有限公司 山西 太原 030001

摘要：本文聚焦城市更新背景下老旧小区公共空间重构问题，深入剖析其现状与困境，包括空间布局不合理、功能单一、设施老化、文化传承缺失等。通过国内外典型案例分析，总结出空间功能复合化、文化特色挖掘、多方协同参与等成功经验。基于此，提出从规划、功能、文化、设施、管理等多维度重构老旧小区公共空间的策略，旨在提升社区宜居性、促进社区活力再生，为城市更新中的老旧小区改造提供理论支持与实践参考。

关键词：城市更新；老旧小区；公共空间重构

1 引言

随着我国城市化进程的加速，城市发展模式逐渐从增量扩张转向存量优化。老旧小区作为城市的重要组成部分，承载着城市的历史记忆与居民的生活情感。然而，在快速城市化进程中，老旧小区公共空间面临着诸多问题，如空间布局不合理、功能单一、设施老化等，严重影响了居民的生活质量和社区的可持续发展。城市更新为老旧小区公共空间重构提供了契机，如何通过科学合理的重构策略，提升老旧小区公共空间的品质与活力，成为当前城市更新领域亟待解决的重要课题。

2 城市更新背景下老旧小区公共空间现状与困境

2.1 空间布局不合理

老旧小区在建设初期，由于规划理念和技术的限制，空间布局往往缺乏科学性和前瞻性。建筑密度过大，楼间距过小，导致采光、通风条件差，居民生活舒适度低。例如，一些老旧小区的居民楼终年见不到充足的阳光，室内阴暗潮湿，居住体验极差。道路规划混乱，缺乏合理的交通环线和停车位规划，主干道在早晚高峰时段拥堵不堪，车辆行驶缓慢，居民通勤时间大幅增加。部分道路被路边摊和私家车占据，进一步加剧了交通堵塞。

2.2 功能单一且老化

老旧小区公共空间的功能往往较为单一，难以满足居民日益多样化的需求。传统商业街的店铺业态单一，多为小型杂货店、理发店等，缺乏大型购物中心、高端写字楼等现代化商业元素，对消费者的吸引力越来越小，商业活力明显不足^[1]。公共空间方面，公园、广场等面积有限且分布不均，部分社区周边没有像样的公园，居民想要休闲散步都得走上很远的路。一些广场也缺乏必要的设施更新，地面破损、绿化不足，无法满足居民日常的休闲娱乐需求。

2.3 设施老化与缺失

老旧小区的公共设施和基础设施普遍存在老化问题。供水、供电、供热、燃气、照明、消防、排水、弱电线路等设施都可能存在着大大小小的问题。消防设施不完善，消防通道阻塞；供排水二次管网等设施老化程度高，雨天积水，跑冒滴漏严重。老年活动区域和儿童游乐设施区域未进行分隔，甚至缺失，两种活动区域界限不分明，儿童进入成年人活动区域游玩，在没有大人陪同的情况下，很容易发生危险。社区养老、托幼、医疗、助餐、超市、保洁、文体等公共服务设施更是严重缺失，不符合现有居住需求。

2.4 文化传承缺失

在城市更新过程中，一些老旧小区的公共空间改造往往忽视了文化传承，导致社区的历史记忆和文化特色逐渐消失。老旧小区承载着城市的历史变迁和文化底蕴，其独特的建筑风格、传统习俗等都是社区文化的重要组成部分。然而，在改造过程中，一些具有历史文化价值的建筑被拆除，传统的生活方式和文化活动也逐渐被现代生活方式所取代，社区失去了原有的文化魅力。

3 国内外老旧小区公共空间重构典型案例分析

3.1 国内案例

3.1.1 上海外滩滨水区改造

上海外滩滨水区曾经是老旧的码头和仓库区，空间利用效率低下，环境杂乱。在城市更新过程中，外滩滨水区进行了大规模的空间重构。通过拆除违建、整治环境、优化交通等措施，将原本杂乱的空间打造成为集休闲、娱乐、观光、商业于一体的现代化滨水公共空间。改造后的外滩滨水区不仅提升了城市的形象和品质，也为居民和游客提供了丰富的公共活动场所，促进了区域经济的发展。

3.1.2 成都某社区改造

成都某社区在改造过程中,充分考虑了居民的需求和社区的文化特色。通过拆除违建、整理停车空间、挖掘社区内部可利用的闲置空间等措施,提升了公共空间的品质和利用率。同时,在改造中融入了社区的文化元素,如保留了具有历史价值的建筑和传统的生活方式,打造了具有地方特色的公共空间。此外,社区还引入了新的业态,如咖啡茶饮兼休闲功能的场所,满足了居民之间尤其是年轻人之间的日常社交行为,激活了周边场地。

3.2 国外案例

3.2.1 纽约高线公园改造

纽约高线公园是由一条废弃的高架铁路改造而成的线性公园。在城市更新过程中,纽约市政府通过保留铁路的原有结构和特色,将其改造成为一个集休闲、娱乐、观光于一体的公共空间。高线公园不仅为居民提供了独特的休闲体验,也成为了纽约市的一张文化名片,吸引了大量游客前来参观,带动了周边区域的发展。

3.2.2 新加坡组屋区公共空间改造

新加坡组屋区是新加坡政府为解决居民住房问题而建设的大型住宅区。在发展过程中,新加坡政府注重组屋区公共空间的改造和提升。通过增加绿化面积、建设休闲设施、优化交通组织等措施,提升了组屋区公共空间的品质和活力。同时,新加坡政府还鼓励居民参与公共空间的管理和维护,增强了居民的归属感和责任感。

3.3 案例启示

从国内外典型案例可以看出,老旧社区公共空间重构需要注意以下几个方面:一是要充分考虑居民的需求,以居民为中心进行改造设计;二是要注重文化传承,保留社区的历史记忆和文化特色;三是要引入新的业态和功能,提升公共空间的活力和吸引力;四是要加强多方协同参与,形成政府、企业、居民等共同参与的改造模式^[2]。

4 城市更新背景下老旧社区公共空间重构策略

4.1 规划引领,优化空间布局

4.1.1 合理规划土地用途

根据城市的发展定位和功能需求,对老旧社区的土地进行重新梳理。对于城市中心区的老旧社区,可以适当增加商业、办公用地的比例,打造现代化的商务中心。例如,将部分老旧工厂用地进行改造,建设成集写字楼、购物中心、酒店于一体的城市综合体,提升城市的商业氛围和形象。对于老旧居民区,要合理规划居住用地内部的空间,增加绿化面积,建设更多的公共活动空间,如小型花园、健身广场等。可以拆除一些破败的违章建筑,将腾出的空间用于建设停车场或者公共绿

地,改善居民的生活环境。

4.1.2 构建高效便捷的交通网络

完善城市的主干道和次干道系统,拓宽狭窄的道路,打通断头路。大力发展公共交通,增加地铁线路的覆盖范围,加密公交班次,提高公交的准点率。注重慢行交通系统的建设,建设更多的自行车道和人行道,保障行人与非机动车的通行安全和顺畅。例如,在某个区域专门规划一条贯穿全区的自行车道,串联起各个公园和景点,吸引市民选择骑行出行,既环保又健康。

4.2 功能复合,提升空间活力

4.2.1 优化功能分区

将工业生产区域逐步外迁,远离居民区,减少工业污染对居民生活的影响。对于商业区,要打造多元化的商业业态,引入大型商场、品牌专卖店、餐饮娱乐场所等,形成集聚效应。例如,某商业街经过改造后,引入了多家知名品牌入驻,还增加了一些特色餐饮街区和文化艺术展览空间,吸引了大量消费者前来,商业人气大幅提升。

4.2.2 挖掘空间潜力

对一些废弃楼房的顶层进行改造,打造成为一个兼具多元功能的、富有活力的公共空间。发挥山地优势,利用便捷、醒目的直达楼梯吸引人们走到公共空间中去活动交流。有趣的场地、舒适的设施和多元化的功能集合构成了极具活力的城市公共场景,实现了空间资源利用的最大化,并成为社区生活的触媒点^[3]。此外,还可以对一些闲置的公共空间进行弹性设计,如住区内部混行道路设置的路边停车位,通过弹性设计及时间调控管理能够实现功能的叠加,释放土地时效性。在合理的时间段内,可以进行小尺度的空间改造,增设文化设施,使闲置的公共空间成为一个休憩和交流的场所,还原其应有的使用价值。

4.3 文化赋能,传承社区记忆

4.3.1 保护历史文化遗产

在老旧社区公共空间重构过程中,要注重对历史文化遗产的保护。对于具有历史文化价值的建筑和传统的生活方式,要采取有效的保护措施,避免其被拆除或破坏。例如,可以通过修缮、改造等方式,将历史建筑转化为文化展示场所或公共活动空间,让居民和游客能够感受到社区的历史文化底蕴。

4.3.2 融入文化元素

在公共空间设计中融入社区的文化元素,打造具有地方特色的公共空间。可以通过雕塑、壁画、景观小品等形式,展现社区的历史故事、传统习俗等。例如,

在某个社区的广场上设置了一组反映社区历史变迁的雕塑，让居民在休闲娱乐的同时，能够了解社区的发展历程，增强对社区的认同感和归属感。

4.4 设施升级，改善空间品质

4.4.1 完善基础设施

加大对老旧小区基础设施的投入，对供水、供电、供热、燃气、照明、消防、排水、弱电线路等设施进行更新改造。确保消防设施完善，消防通道畅通；供排水二次管网等设施正常运行，避免雨天积水和跑冒滴漏等问题。同时，要合理规划老年活动区域和儿童游乐设施区域，进行分隔设置，保障居民的安全。

4.4.2 增加公共服务设施

根据居民的需求，增加社区养老、托幼、医疗、助餐、超市、保洁、文体等公共服务设施。例如，在社区内建设老年活动中心、托幼机构、社区卫生服务中心等，为居民提供便捷的生活服务^[4]。此外，还可以建设一些文化设施，如图书馆、博物馆、剧院等，丰富居民的精神文化生活。

4.5 多方协同，保障实施效果

4.5.1 建立健全利益协调机制

城市更新涉及到众多利益主体，如居民、企业、开发商等，各方利益诉求不同，容易引发矛盾和冲突。为协调好各方利益，政府要建立健全利益协调机制。在项目规划阶段，充分征求居民意见，保障居民的知情权、参与权和监督权。对于居民提出的合理诉求，要及时给予回应和解决。同时，要加强与企业、开发商的沟通协商，制定合理的利益分配方案，确保各方在城市更新中都能得到合理的利益回报。

4.5.2 拓宽融资渠道

城市更新需要大量的资金投入，包括土地征收、房屋拆迁、基础设施建设等方面。资金来源渠道相对单一，主要依赖政府财政拨款和银行贷款，这往往难以满足城市更新的资金需求。为应对资金难题，一方面，政府要加大财政支持力度，合理安排城市更新专项资金。另一方面，要积极拓宽融资渠道。可以引入社会资本参与城市更新项目，通过PPP模式（政府和社会资本合作），让企业参与到城市基础设施建设、公共服务设施建设等项目中来，实现风险共担、利益共享。

4.5.3 加强规划管理和监督

为确保规划执行到位，要加强规划管理和监督。建立严格的规划审批制度，对规划变更进行严格把关。加强对施工过程的质量监管，定期开展质量检查，对违规行为进行严肃查处。同时，要建立健全考核评价机制，对城市更新项目的实施效果进行评估，及时发现问题并加以整改。

结语

城市更新背景下老旧小区公共空间重构是一项系统工程，涉及到规划、功能、文化、设施、管理等多个方面。通过对老旧小区公共空间现状与困境的分析，以及国内外典型案例的借鉴，本文提出了从规划引领、功能复合、文化赋能、设施升级、多方协同等多维度重构老旧小区公共空间的策略。这些策略的实施将有助于提升老旧小区公共空间的品质与活力，改善居民的生活质量，促进社区的可持续发展。

在实际操作中，需要政府、企业、居民等各方共同努力，形成合力。政府要加强政策引导和监管，提供必要的资金支持和政策保障；企业要积极参与城市更新项目，发挥自身的技术和资金优势；居民要积极参与社区公共空间的管理和维护，增强对社区的归属感和责任感。只有这样，才能实现老旧小区公共空间的有效重构，让老旧小区焕发出新的生机与活力，为城市的高质量发展做出贡献。

未来，随着城市更新理念的不断深入和技术的不断进步，老旧小区公共空间重构将面临更多的机遇和挑战。我们需要不断探索和创新，总结经验教训，进一步完善重构策略，以适应城市发展的新需求，为居民创造更加美好的生活环境。

参考文献

- [1]覃思婧.城市更新背景下老旧小区公共空间治理研究[D].广西民族大学,2024.
- [2]刘芯嘉,欧操.城市更新背景下老旧小区公共空间适老化改造设计策略[J].大观,2024,(11):54-56.
- [3]李雪莹.城市更新视角下成华区老旧小区公共空间景观设计研究[D].成都理工大学,2023.
- [4]吴明玫.城市更新背景下的老旧小区公共活动空间改造设计研究[D].华中科技大学,2021.