

# 老旧小区室外环境整治提升改造策略研究

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:** 随着日益加快的城市化进程和不断开发建设的住宅新楼盘,城市住区建设走向了高潮和饱和,人们的生活方式也发生了翻天覆地的变化,与此同时,一些老旧小区,虽能满足居住需求,但无法满足人们日益增长的生活需求,选择合适舒适的生活环境,所以老旧小区环境整治提升改造已经成为城市建设中的一项主要任务。本文对老旧小区室外环境整治提升改造策略进行研究。

**关键词:** 老旧小区; 环境改造; 微更新

**DOI:** <https://doi.org/10.37155/2661-4669-0308-50>

## Study on Outdoor Environment Improvement and Transformation Strategy of Old Community

Guan-Feng Zhang\*

Shanxi Urban & Rural Planning and Design Institute Co., Ltd., Taiyuan 030001, Shanxi, China

**Abstract:** With the accelerating process of urbanization and the continuous development and construction of new residential buildings, the construction of urban residential areas has reached a climax and saturation, and people's lifestyle has undergone earth shaking changes. At the same time, some old communities can meet the living needs, but they can not meet people's growing living needs for choosing comfortable living environment. Therefore, the environmental improvement and transformation of old residential areas has become a major task in urban construction. This paper studies the strategy of outdoor environment improvement and transformation of old residential areas.

**Keywords:** Old community; Environment transformation; Micro updates

### 1 研究意义

通过实际改造案例对老旧小区建成环境进行研究,明确当前老旧小区室外环境改造的主要问题,设计科学的改造策略,在完成环境更新的基础上,从实际角度出发,提出切实可行的科学改造策略,保证改造的可操作性。针对目前的老旧小区现状,不采取大拆大建的整体改造,对小区文化破坏较大;也不同于传统意义上的城市综合整治,只能达到示范效果;而采取环境微改造的方式,建立老旧小区提升改造的有机可持续常态设计机制。

### 2 室外环境现状研究

#### 2.1 老旧小区室外环境评价体系建立

明确老旧小区室外环境要素的构成是评价体系建立的基础,室外环境包含物理环境要素和构成环境要素两大方面,其中构成环境要素分为安全性、道路交通、停车、小区形象、公共服务配套、市政基础设施、绿化环境七个方面<sup>[1]</sup>。

#### 2.2 改造前室外环境现状问题调查

设计前期对始信花园小区的现状采取了多个时段,多种天候,多次采集数据的方法,进行了实地踏勘,深入调研,并对小区内居民随机进行了问卷采访,又通过无人机以及人工测量等多种方式绘制出了准确的小区地形图,通过行走设计、定点留驻、闲话家常多种形式,走进居民中,广泛听取征求意见,全面真实地收集诉求反馈,为深入地分析小区现状调研,提供依据。

\*通讯作者: 张冠峰, 汉, 男, 1982.11.30, 山西太原, 本科, 高级工程师。研究方向: 城乡规划、国土空间规划。

### 2.2.1 构成环境要素——安全性

通过实地踏勘走访,小区存在安全隐患:①小区共有两处带值班室出入口,分布在南北两侧,值班室在使用状态,但道闸已经废弃,小区处在常年开放状态,小区内人员混杂,急需封闭管理;②小区楼道单元门处于废弃状态,人员随意进出;③小区路灯布点现状不够均衡且数量不足,存在西侧大面积空间夜间无路灯照亮,存在隐患;④围墙被人为损坏,造成小区不能封闭管理;⑤路面破损严重,以及沿路严重破损的雨水口井盖处也存在安全隐患<sup>[2]</sup>。

### 2.2.2 构成环境要素——道路交通

小区现状交通道路有三种等级,小区主消防车道,园区主路和宅前路,消防车道,园区主路的宽度合适,但没有形成环路,存在道路死角。白天非早晚高峰时段,小区路况良好。在幼儿园上学、放学时段,校门前缺乏家长等候区、非机动车停车区,造成拥堵。在早晚上下班高峰时段,小区缺乏合理交通导流措施,环道不畅,停车位紧张,交通拥堵,阴雨天交通情况更加堵塞。

### 2.2.3 构成环境要素——停车情况

小区现有三处非机动车库(棚),机动车停车位不足且分布不均,现状以植草砖和混凝土路面、铺装划线停车位为主,均存在不同程度破损。小区居民多占用春风路、春雨路临时停车位,早晚高峰期易造成交通拥堵<sup>[3]</sup>。

### 2.2.4 构成环境要素——小区形象

区现状有四个出入口,其中南北侧面向春风路和紫蓬路(修建中)各有一个主要出入口。但小区大门形象不佳,小区LOGO标识不明显,门卫室简陋。住宅楼建成年份不同,外立面样式风格不统一,建筑立面无特色,与周边学校、单位无法融合协调,无文化特色。

### 2.2.5 构成环境要素——公共服务配套

小区公共服务设施年代久远,损坏现象颇重,小区路灯布点不均,宅前夜间照明未设计,电线随意搭接,线路杂乱危险,部分电力设施只做了简单维护,影响绿化景观效果。小区公共活动空间面积充足,但缺乏人性化设计,老年活动空间和儿童游憩空间的划分缺失,大量场地被绿化和晾晒区占用。

### 2.2.6 构成环境要素——市政基础设施

小区雨污水现状分析:某花园小区室外雨污水管网于2010年实施过局部改造,存在问题:①现状雨水主管管径偏小,不满足现行规范要求;②现状波纹管排水管存在老化、变形、破损情况;③单体户线管未能实现雨污分流;④单体外墙雨水立管存在少量破损;⑤部分单体宅前路、部分环道路缺乏雨水口,小区道路现状雨水口破损严重,小区雨水口布置不合理。见图1。

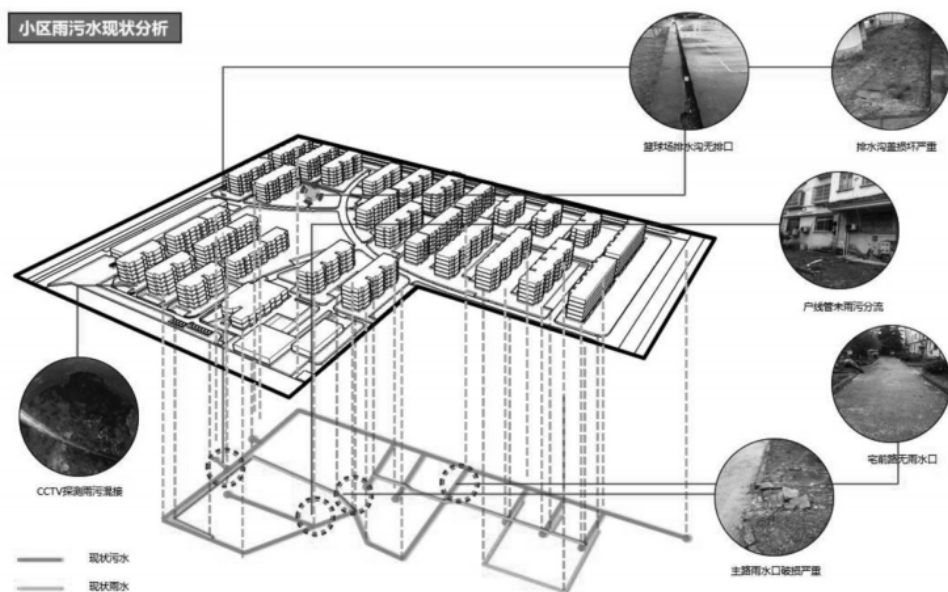


图1 小区雨污水现状分析

### 2.2.7 构成环境要素——绿化环境

小区景观较多且样式种类丰富,有较多较大的景观节点,存在停车占用绿化现象,也有部分绿化被晾晒场地占用,部分草坪绿化未修剪养护,灌木丛杂乱未修整打理,部分宅前草皮退化地被裸露,绿化生长多年遮挡底层住宅的日照<sup>[4]</sup>。

## 3 改造设计策略

① 对于安全性的改造,主要在出入口管理,增加人行和车行道闸,统一管理,对破损围墙进行修补,路灯点位增设以及监控安防技防提升。

② 对于道路交通的改造,消防道两侧增设人行步道,实现主干道人车分流,防止机动车占道停放,保障消防车道畅通无阻。对小区现状道路基层修补翻新,合理拓宽宅前道路,规划车辆就近停放合理,规划回车场地,打通小区消防环路,实现小区交通通达合理。

③ 对于停车情况的改造,本着以人为本,生态宜居的态度,在保留长势较好的乔木的原则下,根据实地勘察,合理增加停车位,提高小区居民户均车位比,优化生活品质。非机动车停车,在住宅楼北侧增设非机动车停车场地,翻新新建非机动车库,特别在非机动车库涉及不到的范围增设非机动车地面停车场地。

④ 对于小区形象的改造,对小区的主入口进行整体形象提升,改善沿街立面,完善城市居住区形象,展示小区风貌,彰显城市特色。见图2。



图2 花园小区改造方案版立面效果

⑤ 对于公共服务配套的改造,增加适老化改造和儿童活动空间设计,对休闲活动配套场地进行大小空间的嵌套模式,功能需求的融合与分割<sup>[5]</sup>。

⑥ 对于市政基础设施的改造,实现三网入地,疏通、翻建地下管网,实现小区雨污水彻底分流,清通、补建化粪池,更换破损盖板,增设一体化雨水处理回用系统,处理后用于小区绿化喷灌、道路浇洒、非传统水源合理循环利用<sup>[6]</sup>。

⑦ 对于绿化环境的改造,对现状乔灌木进行梳理,移除位于新增硬质场地的乔灌木,对部分品种搭配杂乱的植物合理移动配置。对层次单一、生长杂乱区域的植物梳理补充,结合新建硬质空间,形成特色景观环境<sup>[7]</sup>。

## 4 结束语

老旧小区的室外环境整治提升改造,保证社会公众多元参与,对原有环境建筑以保留为主,少量新建扩建为辅等方式,通过提升改善居住生活空间环境、完善社区配套功能,通过城市修补的方式开展老旧小区的室外环境微改造,本文从实际案例出发,对具体改造措施进行分析描述,从而探讨老旧小区室外环境品质提升策略。当然本研究还存在较大的不足,希望在以后的设计中进一步完善。

**参考文献:**

- [1]王敏.城市旧居住区环境改造研究[D].西北农林科技大学,2013.
- [2]郭晋生,陈建明,董新华.我国城市住宅维修改造的历史与现状[J].城市建筑,2008,(01):14-15.
- [3]徐明前.上海市中心城区新一轮旧区改造模式研究[J].城市规划汇刊,2001,(05):45-50+79-80+85.
- [4]沈巍麟,王元丰.既有住宅改造前评价系统[J].建筑科学,2008,(10):16-22.
- [5]鲍家声.开放建筑思与行[J].建筑技艺,2013,(01):102-106+92.
- [6]许建和,严钧.对当前住区人车交通组织模式的思考[J].华中建筑,2008,(10):179-182.
- [7]浅见泰司.居住环境评价策略与理论[M].北京:清华大学出版社,2006.