

# 城镇老旧小区改造设计探索与实践

包 阔

四川宏基原创建筑设计有限公司 四川 成都 610000

**摘要：**在我国城市化进程加速推进的当下，城市面貌日新月异，高楼大厦如雨后春笋般拔地而起。本文聚焦城镇老旧小区改造设计，深入剖析其背景与意义。当前老旧小区存在基础设施老化、居住条件差、公共空间不足及物业管理缺失等诸多问题。针对这些问题，文章从设计理念、空间布局、基础设施和公共空间等方面展开改造设计探索，并提出实践路径，涵盖前期调研规划、多方协同合作、技术应用创新以及资金筹措管理等内容，旨在为城镇老旧小区改造提供全面且可行的方案，提升居民生活品质，推动城市可持续发展。

**关键词：**城镇老旧小区；改造设计；实践路径

引言：随着我国城市化进程加速，城镇中大量老旧小区逐渐凸显出与现代城市发展不相适应的诸多弊端。这些小区建成时间久远，在长期使用过程中，各类设施老化严重，居住环境每况愈下，不仅影响居民日常生活质量，也制约了城市的整体形象与功能提升。城镇老旧小区改造作为一项重要的民生工程和发展工程，受到政府、社会和居民的广泛关注。它不仅关乎居民的切身利益，更是改善城市人居环境、推动城市更新、促进经济社会协调发展的重要举措。因此，深入探索城镇老旧小区改造设计与实践路径具有重要的现实意义。

## 1 城镇老旧小区改造设计的背景与意义

### 1.1 改造背景

在我国城市化快速推进的进程中，城镇面貌日新月异，高楼大厦如雨后春笋般涌现。然而，大量早期建设的城镇小区却逐渐陷入困境。这些老旧小区建设时间跨度大，规划理念和建设标准相对滞后。随着时间推移，小区的基础设施老化严重，水电路、排水管道等频繁出现故障，给居民生活带来极大不便。同时，建筑外立面破损、屋面漏水等问题也屡见不鲜，不仅影响美观，还存在安全隐患。此外，居民生活水平不断提高，对居住环境的要求也日益提升，老旧小区原有的功能布局和配套设施已无法满足现代生活的需求。在城市发展注重品质与内涵的当下，老旧小区与周边新建区域的差距愈发明显，成为城市发展中的短板，改造升级迫在眉睫。

### 1.2 改造意义

城镇老旧小区改造具有多方面深远意义。从居民层面看，改造能显著提升居住品质，改善基础设施和公共空间，让居民享受更舒适、便捷、安全的生活环境，增强居民的幸福感和归属感。于城市发展而言，改造有助于优化城市空间布局，提升城市整体形象和功能，促进

城市可持续发展。老旧小区改造还能拉动投资和消费，带动建筑、装修、家电等相关产业发展，为经济增长注入新动力。从社会层面讲，改造能够促进社会公平，缩小不同区域、不同群体之间的居住差距，增强社会凝聚力。同时，这也是践行以人民为中心发展思想的具体体现，彰显政府对民生问题的重视，有利于构建和谐稳定的社会环境<sup>[1]</sup>。

## 2 城镇老旧小区改造的现状问题

### 2.1 基础设施老化

城镇老旧小区基础设施老化问题严峻。供水管道锈蚀严重，水质受影响且漏水频发，浪费水资源还威胁楼体安全。排水管道堵塞、污水外溢常见，雨季内涝影响出行。供电线路老化，外皮破损，漏电、短路隐患大，难以满足用电增长需求。燃气管道、电梯等设施也因使用久，故障不断。小区内道路破损、坑洼不平，路灯损坏率高，夜晚出行不便，给居民生活带来诸多困扰。

### 2.2 居住条件差

老旧小区居住条件难以适配现代生活。房屋墙体裂缝、剥落，保温隔热差，冬冷夏热。室内布局不合理，厨卫狭小，收纳空间不足，生活不便。噪声污染严重，缺乏隔音措施，周边交通、商业噪声易传入室内，影响休息。且不少小区无电梯，老人和行动不便者上下楼艰难。房屋采光、通风也常不佳，整体居住舒适度低，无法满足居民对高品质生活的追求。

### 2.3 公共空间不足

城镇老旧小区公共空间匮乏问题突出。绿地面积小，规划不合理且养护差，植被稀疏，难提供舒适休闲环境。休闲健身设施陈旧破损、种类少，无法满足多样健身需求。停车位严重短缺，车辆乱停乱放，占用通道，影响出行，还易引发邻里矛盾。同时，缺乏公共活动场所，

如社区活动中心等,居民缺乏交流互动空间,不利于社区凝聚力和归属感的形成。

#### 2.4 物业管理缺失

众多城镇老旧小区物业管理处于缺失或混乱状态。因建设久、物业费收缴难,物业不愿入驻或难维持运营。即便有物业,服务水平也低,安保、保洁、绿化等工作不到位。安保形同虚设,门禁损坏,外来人员随意进出,有安全隐患。环境卫生差,垃圾堆积、蚊蝇滋生。且物业与居民沟通不畅,对居民反映的问题处理不及时,易引发矛盾冲突,影响小区和谐稳定<sup>[2]</sup>。

### 3 城镇老旧小区改造设计的探索

#### 3.1 设计理念

(1) 以人为本。在城镇老旧小区改造设计中,以人为本是核心原则,需充分考虑居民的实际需求与生活习惯,从居住舒适度出发,优化空间布局,合理规划功能区域。注重提升小区的便利性,完善无障碍设施,方便老人、儿童及残障人士出行。同时,关注居民的精神文化需求,打造多样化的公共交流空间,促进邻里互动,营造温馨和谐的社区氛围,让居民在改造后的小区中拥有更强的归属感与幸福感。(2) 绿色可持续。绿色可持续理念贯穿老旧小区改造设计全过程,在建筑方面,采用节能保温材料,提升房屋的能源利用效率,降低能耗。合理规划绿化景观,增加植被覆盖率,改善小区微气候,打造生态宜居环境。推广雨水收集与中水回用系统,实现水资源的循环利用。此外,选用环保耐用的建筑材料,减少建筑垃圾产生,降低对环境的影响,推动小区向绿色、低碳、可持续方向发展。(3) 文化传承。城镇老旧小区承载着丰富的历史文化记忆,改造设计应注重文化传承,深入挖掘小区所在地域的历史文化特色、传统建筑风格和民俗风情,将其融入改造设计中。保留具有历史价值的建筑构件、文化符号等,通过修复、改造等方式使其重焕生机。在新建筑与景观设计中,运用传统元素与现代手法相结合,延续历史文脉,让居民在享受现代生活便利的同时,也能感受到浓厚的文化氛围,增强文化认同感。

#### 3.2 空间布局设计

(1) 优化功能分区。城镇老旧小区功能分区往往混乱,改造时需科学规划。依据居民生活需求,清晰划分居住、休闲、服务等功能区域。居住区域注重安静与私密,合理规划楼间距与户型布局。休闲区域设置健身场地、儿童游乐区等,满足不同年龄段需求。服务区域配备社区服务中心、便利店等,方便居民日常生活。通过优化功能分区,提升小区空间利用效率,营造有序舒

适的生活环境。(2) 改善交通流线。老旧小区交通流线常存在拥堵、不畅问题。改造要重新梳理道路系统,拓宽主要通道,合理设置出入口,避免车辆与行人交叉干扰。规划单向交通循环,提高车辆通行效率。增加停车位,采用地下、立体停车等方式,缓解停车难题。同时,完善步行系统,设置无障碍通道,保障行人安全便捷出行。改善交通流线,能让小区交通更加有序,提升居民出行体验。(3) 增加公共空间。老旧小区公共空间匮乏,改造需着重增加。可拆除部分违章建筑,整合闲置土地,打造集中式公共活动场地。利用屋顶、架空层等空间,设置休闲座椅、绿化景观等,拓展公共空间。还可以结合小区周边环境,与周边公园、广场等联动,形成更大的公共活动区域。增加公共空间,能为居民提供更多交流、休闲场所,增强社区凝聚力与居民归属感。

#### 3.3 基础设施设计

(1) 供水、供电、供气、排水系统改造。供水系统改造需更换老化管道,采用新型环保管材,提升水质并降低漏水率,同时合理规划供水布局,保障水压稳定。供电方面,升级线路与配电设备,提高供电容量与安全性,满足居民日益增长的用电需求。供气改造要检查更新老化燃气管网,安装智能燃气报警装置。排水系统则疏通堵塞管道,建设雨污分流设施,避免污水外溢与内涝,提升小区基础设施的稳定性和可靠性。(2) 电梯加装与更新。对于老旧多层小区,电梯加装是提升居住便利性的关键。要综合考虑建筑结构、空间布局等因素,合理规划电梯位置与井道设计。选用节能、安全、舒适的电梯设备,并配备应急救援装置。对于已有电梯的小区,需定期进行检测与维护,及时更新老化部件,确保电梯安全运行。电梯的加装与更新,能极大方便居民尤其是老人、儿童出行,提升小区居住品质。(3) 消防设施完善。老旧小区消防设施多存在老化、缺失问题。改造时要全面检查并更新消防器材,如灭火器、消火栓等,确保其性能良好、数量充足。合理规划消防通道,拆除占用通道的违章建筑,保障通道畅通无阻。安装火灾自动报警系统与消防应急照明和疏散指示标志,提高火灾预警与疏散能力。完善消防设施,能有效预防和减少火灾事故发生,保障居民生命财产安全。

#### 3.4 公共空间设计

(1) 绿化景观设计。老旧小区绿化景观往往杂乱无章,改造时,依据小区空间特点,合理规划绿地布局,增加乔木、灌木、花卉搭配,打造多层次立体绿化景观。选择适应本地气候、易养护的植物品种,降低后期维护成本。设置景观小品,如亭台、雕塑等,增添艺术氛围。

同时,打造生态微景观,如小型湿地、雨水花园,提升小区生态功能,为居民营造清新宜人的居住环境。(2)休闲娱乐设施设计。休闲娱乐设施是提升小区活力的重要元素,根据居民年龄结构与需求,设置多样化设施。为儿童打造安全有趣的游乐区,配备滑梯、秋千等设施;为老年人设置健身器材与休闲座椅,方便锻炼与休憩;为年轻人规划篮球场、羽毛球场等运动场地。设施材质要安全耐用,布局合理,避免相互干扰,满足不同群体休闲娱乐需求,促进邻里交流互动。(3)文化设施设计。文化设施能丰富居民精神生活,增强社区凝聚力。可在小区内设置社区文化长廊,展示小区历史变迁、文化特色与居民风采。打造社区图书馆或阅读角,提供丰富的书籍资源,营造浓厚阅读氛围。建设文化活动室,配备音响、投影等设备,供居民开展文艺演出、讲座等活动。通过文化设施设计,传承小区文化,为居民提供交流文化、提升素养的平台<sup>[3]</sup>。

#### 4 城镇老旧小区改造设计的实践路径

##### 4.1 前期调研与规划

前期调研是城镇老旧小区改造设计的基础。需全面了解小区的建筑现状、基础设施情况、居民需求与意愿等。通过实地勘察、问卷调查、居民访谈等方式收集信息,分析小区存在的突出问题与改造潜力。依据调研结果,结合小区的地理位置、周边环境等因素,制定科学合理的改造规划。规划要明确改造目标、功能定位、空间布局等内容,确保改造方案既符合居民需求,又具有可操作性与前瞻性,为后续改造工作提供清晰指引。

##### 4.2 多方协同合作

城镇老旧小区改造设计涉及多个主体,需多方协同合作。设计团队要与施工方密切沟通,确保设计方案能精准落地,及时解决施工过程中的技术问题。同时,要充分听取居民意见,让居民参与到改造设计中来,根据居民反馈调整方案,提高居民满意度。此外,还可引入专业咨询机构,为改造设计提供技术支持与建议。通过各方协同,整合资源、发挥优势,形成改造合力,推动改造工作顺利开展。

##### 4.3 技术应用与创新

在改造设计中,应积极应用新技术、新材料与新工

艺。利用智能化技术,如智能安防系统、智能停车管理系统等,提升小区的安全性与便利性。采用新型环保建筑材料,提高建筑的节能保温性能,降低能耗。运用三维建模、虚拟现实等技术,对改造方案进行可视化展示,让居民更直观地了解改造效果。同时,鼓励创新设计理念与方法,结合小区特色,打造独特的改造亮点,提升小区的品质与吸引力。

##### 4.4 资金筹措与管理

资金是改造设计顺利实施的关键。可通过多种方式筹措资金,如吸引社会资本参与,与开发商合作开发闲置土地或空间,实现互利共赢;鼓励居民自筹部分资金,用于与自身利益密切相关的改造项目。在资金管理方面,要建立专门的资金账户,确保资金专款专用。制定详细的资金使用计划,合理安排各项费用支出。加强对资金使用的监督与审计,定期公开资金使用情况,提高资金使用的透明度与效率,保障改造项目顺利推进<sup>[4]</sup>。

##### 结束语

城镇老旧小区改造设计,是一场关乎民生福祉与城市发展的深刻变革。在探索与实践的征程中,我们秉持以人为本、绿色可持续、文化遗产的理念,优化空间布局,完善基础设施,精心打造公共空间。通过前期细致调研规划、多方协同合作、积极技术创新以及合理资金管理,让老旧小区焕发出新的生机与活力。改造不仅提升了居民的生活品质,增强了社区凝聚力,更推动了城市的有机更新。未来,我们应持续总结经验,不断探索创新,让更多老旧小区实现美丽蝶变,成为居民幸福生活的温馨家园。

##### 参考文献

- [1]张松丽.城市老旧小区改造现状及难点与对策分析[J].中国住宅设施,2020,(4):90-91.
- [2]周刚,张京街,张超.老旧小区改造的特点及其带来的机遇与问题探讨[J].重庆建筑,2021,(3):33-35.
- [3]张能,李雪萌.老旧住宅小区外部空间改造策略研究——以青岛市唐岛湾小区为例[J].住宅科技,2021,41(12):25-59.
- [4]万勇,何方平.城镇老旧小区改造的对策研究[J].智能城市,2021(23):50-51.