

城市更新背景下老旧小区改造设计策略探究

王贝贝

商丘工学院, 河南 商丘 476000

[摘要]城市更新是推动城市持续发展的重要举措,老旧小区改造是提升城市居住质量的关键所在。目前众多老旧小区存在着建筑老化、公共设施落后、绿化环境杂乱等问题,因此,对于老旧小区的改造势在必行。文中首先阐述了老旧小区改造的时代背景,其次深入剖析目前老旧小区存在问题,最后文中提出老旧小区改造的基本原则以及优化改造设计的策略。通过这些对策不仅能解决老旧小区目前存在的问题,而且还能为居民创造一个更加宜居、舒适的生活环境。

[关键词]城市更新; 小区改造; 设计

DOI: 10.33142/ec.v8i1.15015

中图分类号: TU984.2

文献标识码: A

Exploration on Design Strategies for Renovation of Old Residential Areas under the Background of Urban Renewal

WANG Beibei

Shangqiu Institute of Technology, Shangqiu, He'nan, 476000, China

Abstract: Urban renewal is an important measure to promote sustainable urban development, and the renovation of old residential areas is the key to improving the quality of urban living. At present, many old residential areas suffer from problems such as aging buildings, outdated public facilities, and disorderly green environments. Therefore, the renovation of old residential areas is imperative. The article first elaborates on the historical background of the renovation of old residential areas, then deeply analyzes the existing problems in old residential areas, and finally proposes the basic principles of renovation of old residential areas and strategies for optimizing renovation design. These measures can not only solve the current problems in old residential areas, but also create a more livable and comfortable living environment for residents.

Keywords: urban renewal; community renovation; design

1 老旧小区的改造背景

1.1 政策推动

随着城市化进程的加快和居民生活水平的提高,老旧小区建筑的问题日益逐渐凸显,如设施老化、环境恶劣、安全隐患多等。为进一步解决这些问题,同时改善居民的居住环境,国家层面出台了一系列政策推动老旧小区改造。比如,2020年7月,国务院办公厅印发了《关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》,对推进城镇老旧小区改造工作作出全面安排。这些政策的出台为老旧小区居住环境的改造提供了有力的政策支持和保障。

1.2 居民需求

居民居住环境随着生活水平的提高而要求越来越高。但老旧小区由于建成年代较早、设施落后、居住条件比较恶劣,很多老旧小区都已经不能满足现代生活的需要。如:停车空间缺乏、缺少公共活动的场所以及小区内的绿化不足等,这些都使居民生活的质量受到了严重的影响。因此,通过对老旧小区的改造,可以促进小区居民的生活质量的提高。

1.3 城市更新

老旧小区建筑的改造是城市更新和发展的重要组成部分。随着新建住宅小区越来越多,而部分老旧小区墙体

开裂与破损严重影响了城市的美观。通过改造老旧小区建筑环境,可以使其与周边的新建建筑环境相协调,提升城市的整体形象和品质。

2 老旧小区存在的问题

2.1 建筑性能退化

(1) 墙体开裂与破损:随着时间的推移,老旧小区的墙体可能会出现裂缝,这不仅影响美观,还可能危及结构安全。裂缝的出现可能是由于地基沉降、材料老化或外力作用等多种原因。在老旧小区建筑中墙体涂料腐蚀脱落也是常见问题,这不仅损害了建筑的外观,还可能导致墙体进一步受损。

(2) 屋顶漏水与保温性能下降:屋顶是建筑的重要组成部分,但随着时间的推移,屋顶材料可能存在老化、破损,导致漏水等问题。这不仅会影响居民的日常生活,还可能对建筑结构造成损害。同时,屋顶的保温性能也可能下降,导致室内温度难以控制,增加能耗。

(3) 楼梯间与公共区域破损:楼梯间、公共区域是居民日常活动的重要场所,但由于使用频繁,这些区域往往容易出现破损现象。如楼梯踏步磨损,扶手松垮,墙皮脱落,墙面还有较多小广告等,严重影响了居住环境的美观。

(4) 水电设施老化:水电设施是居民生活的基础设

施,但由于使用时间过长,老旧小区的水电设施往往会老化。水管爆裂不仅会造成水资源的浪费,而且破坏整体室内装修,同时电路老化又可能引发火灾等更严重的安全问题,这对于居民的生命财产安全构成了严重的威胁。

(5) 门窗老化与密封性能下降: 老旧小区的门窗往往因为使用时间之久,导致材料老化而变形、松动,从而导致门窗密封性下降。这不仅会影响室内的保温,还可能缺乏有效的隔音措施,会严重影响居民的休息和生活质量。

2.2 基础设施落后

(1) 停车设施不足: 老旧小区往往建设于较早的年代,当时汽车保有量较低,因此,小区内停车位规划不足。由于汽车越来越多、停车困难越来越突出,居民经常遇到没有停车的尴尬处境。

(2) 交通组织混乱: 老旧小区的道路设计往往未充分考虑现代交通的需求,导致交通组织混乱。主要表现在小区进场机动车辆随意穿行,以及机动车非机动车的乱停放等现象上。这些问题在给居民出游造成很多不便的同时,也使小区秩序受到一定的干扰。

(3) 健身娱乐设施缺失: 老旧小区当时的设计只关注了居住需求,没有过多考虑人们其他身心需求,在建造过程中,这些小区未能配备充足的健身器材和儿童游乐设施,从而无法满足当前居民对于健身和娱乐活动的需求。

(4) 社区服务设施不完善: 多数的老旧小区可能缺乏社区服务中心、图书室、活动室等社区服务设施,导致居民无法享受到便捷的社区服务。同时老旧小区内部存在着垃圾桶数量不足或分布不合理的情况,同时垃圾清理不及时,导致环境卫生状况差,这严重影响了小区整体的美观度。

(5) 照明设施不足: 老旧小区内部的路灯以及楼道灯等照明设施可能损坏或数量不足,导致夜间照明的亮度根本不足,严重影响居民出行安全。特别是在一些治安状况较差的老旧小区,照明设施的缺失也可能加剧治安问题。

2.3 绿化环境杂乱

(1) 景观设计较单一: 老旧小区的景观设计缺乏多样性和趣味性。这主要体现在没有统筹考虑功能空间的布局安排上,如缺少休憩亭廊、娱乐活动空间等。因此,合理的景观设计应充分考虑居民的日常活动需求,提供多样化的功能空间,以提升居民的生活质量和幸福感。然而,在老旧小区中,这些功能空间往往被忽视或缺失,导致居民无法享受到舒适的户外环境。

(2) 绿化结构不合理: 老旧小区的绿化结构普遍存在不合理的问题,如绿化面积不足、植物配置单一、缺乏层次感以及绿化带往往被忽视或破坏,导致植物缺失、地表裸露等现象频发。这些问题主要是由于绿化率达不到,后期没有很好地保持,在影响小区美观的同时,也使绿地生态功能有所降低。

3 老旧小区改造基本原则

(1) 人性化原则: 对老旧住宅区进行改造,要充分考虑居民的生活需求和居住习惯,保证改造后环境更宜居、方便居住。包括为方便老年人、残疾人及其他特殊群体提供无障碍设施,为满足居民多样化生活需求提供充足的休闲、娱乐、健身设施,包括优化小区布局,提升公共空间的功能性和舒适性。

(2) 实用性原则: 改造工作应注重实用性,确保每一项改造措施都能切实解决居民面临的问题。改造前要进行深入的研究分析,对小区存在的基础设施老化、排水不畅、安全隐患等存在的问题要进行准确识别,并提出有针对性的解决办法。同时要选择耐用、易维护的材料设备,保证改造效果的持久性。

(3) 经济性原则: 老旧小区改造应充分考虑经济成本,确保改造工作的可行性和可持续性。在制订改造计划的时候,对改造规模、改造进度进行合理的规划,要充分考虑资金的来源和预算的限制。同时,为减轻财政压力,促进改造效率,积极探索由政府补贴、社会资本参与等多元化融资模式。

(4) 美观性原则: 改造后的老旧小区应具有一定的美观性,以提升居民的生活品质和城市的整体形象。因此,在改造过程中,要注重建筑风格的协调统一,提升小区的绿化和景观水平,打造宜居宜人的居住环境。同时,应充分考虑小区的历史文化背景,保留和传承有价值的文化元素。

(5) 系统性原则: 坚持系统性的原则来改善老旧小区建设,以保证改建工作的整体性及协调性。因而,在改造之前要对小区的基础设施进行整体性的规划及设计,统筹考虑小区内的基础配套、公用空间、景观绿化及小区公共服务等方方面面的综合性及协调性的。同时还要加强各方面在改建过程中的协调配合,确保改建工作的顺利开展及各种措施的落实。

(6) 可持续性原则: 改造后的老旧小区应具备可持续发展的能力,以适应未来城市的发展和居民需求的变化。因此,在改造过程中要注重环保和节能,采用绿色、低碳的技术和材料,降低能耗和排放。

4 老旧小区改造设计策略

4.1 建筑性能提升策略

建筑外立面更新是老旧小区改造中的重要环节,不仅能够提升小区的整体美观度,而且还能增强建筑的结构安全性和耐久性。在改造设计中,要注重外立面的整体风格协调与细节处理。首先,要对原有外立面进行彻底清洗和修缮,对墙体裂缝进行检测,同时采用专业材料和技术进行修补,确保结构安全。对墙体进行保温改造,提高建筑的保温性能,降低能耗。其次,根据小区的历史文化特色和居民喜好,设计新的外立面风格,在材料选择上,应优先考虑耐久性强、维护成本低廉的材料,如涂料、金属板等。

同时,在外立面上增加一些装饰元素,如浮雕、壁画或绿植等。建筑外立面的更新,使老旧小区将焕发新的生机与活力。在屋顶改造上,通过采用高性能防水材料、设置多重防水层、加强细节部位的防水处理、选用高效保温材料、设置保温隔热层、加强屋顶通风散热以及定期检查与维护等优化设计策略,可以有效解决屋顶漏水与保温性能下降的问题,提高建筑的舒适性和节能性能。

老旧小区建筑内部改造设计需综合考虑消防、门窗、楼梯、水电等多个方面,以提升居住安全性和舒适度。在消防方面,应全面检查并升级消防设施,如增设火灾报警系统、烟雾探测器,确保火情能够及时发现并得到有效控制。同时,优化消防通道和疏散路线,确保居民在紧急情况下能够迅速撤离。在门窗改造上,应更换老化、破损的门窗,选用保温、隔音性能良好的新型门窗,提高居住环境的舒适度和安全性。特别是入户门,应选择防火、防盗性能强的门体,增强家庭安全防护。楼梯作为重要的垂直交通设施,也需进行改造升级。应修复破损的楼梯踏步和扶手,确保居民行走安全。在水电方面,发现老化、锈蚀、漏水的水管及时更换,优先选用耐腐蚀、耐高压、使用寿命长的材料,如PPR、PE等新型管材。在电路系统中安装漏电保护装置,一旦发现漏电情况,立即切断电源,确保居民用电安全。

4.2 基础设施完善策略

改善交通及停车空间:在道路流线方面,应重新规划小区内部道路网络,优化道路布局,减少不必要的曲折与交叉,确保车辆与行人能够高效、安全地通行。同时,明确划分人行道与车行道,设置合理的交通标志与标线,引导居民规范出行,降低交通事故风险。在路面情况改造上,需对破损、坑洼的路面进行全面修复,采用耐久性强、防滑性能好的材料重新铺设路面,确保道路平整、稳固。此外,针对小区内排水不畅的问题,应同步改造排水系统,增设或疏通排水管道,确保雨水能够迅速排走,避免路面积水影响居民出行。在停车方面,应规划新增或改造停车位,满足居民停车需求,引入智能停车管理系统,提高停车效率和便捷性。

优化公共设施:老旧小区公共设施的改造策略应聚焦于提升功能性、便捷性与美观性,同时融入现代科技元素,以满足居民日益增长的多样化需求。首先,对老旧、破损的公共设施进行全面排查与更换,如更新休闲座椅、儿童游乐设施、健身器材等,确保其安全、耐用且符合现代审美。其次,优化设施布局,根据居民活动习惯与需求,合理调整公共设施的位置与数量,如在人流密集区域增设休息亭、垃圾分类回收站等,提高设施的使用效率与便捷性。最后,还应关注无障碍设施的建设,如增设坡道、扶手、

电梯等,确保残障人士、老年人及行动不便者能够自由出入小区公共设施。

4.3 绿化环境优化策略

在景观植物数量配置上,应依据小区的空间规模与生态环境,科学规划植物的数量与分布。既要保证足够的绿化覆盖率,提升小区的生态质量,又要避免过度密集导致的养护困难与空间压抑感。通过合理搭配乔木、灌木、地被植物等多层次绿化,形成丰富多样的绿色景观,为居民提供宜人的居住环境。

在景观地域特色方面,应深入挖掘小区所在地的历史文化与地域风情,将其融入景观设计之中。可以通过种植具有地方特色的植物、设置反映地域文化的雕塑或小品、运用当地传统材料与工艺等方式,展现小区的独特魅力,增强居民的文化认同感与归属感。

在景观照明方面,应结合小区的道路布局、活动空间与绿化区域,设计科学合理的照明系统。采用节能高效的LED灯具,既保证夜间行走的安全与便利,又营造出温馨、舒适的夜晚氛围。同时,可以通过灯光色彩与光影效果的变化,为小区增添动态美感。

在景观铺装方面,改造过程中应注重材料的选择与铺装的工艺。选用耐磨、防滑、易清洁的铺装材料,确保路面的安全与耐用,如花岗岩、广场砖、沥青混凝土等。同时,还要结合小区的整体风格与景观设计主题,进行创造性的铺装设计,打造独具特色的步行道与活动场地,从而提升小区的景观品质。

5 结论

综上所述,本文深入分析了当前老旧小区所面临的建筑性能衰退、基础设施落后以及绿化环境杂乱等部分问题,这些问题严重制约了居民的生活质量,同时影响了小区整体的美观度。因此,本文基于以上问题提出了相对应的改造设计策略,旨在从根本上提升老旧小区的居住环境品质。这些策略不仅对于改善居民的居住条件具有重大意义,而且还能对老旧小区居民打造一个更加宜居、舒适且充满活力的生活空间。

[参考文献]

- [1]程舒娴.基于城市更新背景下老旧小区微改造建筑设计研究[J].住宅产业,2024(9):45.
 - [2]郭兴峰.关于老旧小区存在的问题及改造措施研究[J].科技风,2021(27):45.
 - [3]卫勇.老旧小区改造设计策略探讨[J].安徽建筑,2023(9):76.
- 作者简介:王贝贝(1994.6—),女,汉族,籍贯:河南新密人,商丘工学院,硕士学位,专业:艺术设计,研究方向:环境设计。