

老龄社会下居住区规划建设

赵兴鹏¹ 石波²

1. 青岛东盛建筑设计股份有限公司济南分公司; 2. 重庆长厦安基建筑设计有限公司

摘要:我国早在2010年就已经进入了老龄化社会阶段,而这也给老龄社会居住区的规划建设提出了全新要求。本文在研究过程中就对老龄社会下居住区规划建设进行了分析,提出了几点规划建议对策主要包括采用圈层式的空间布局模式、适当缩小用地规模和地块尺度以及加强短距离近家范围的公共服务设施配置。

关键词:老龄化社会; 居住区; 规划建设

一、绪论

我国如今已经进入了老龄化社会当中,居住区规划建设的老化也已经逐渐成了人们所普遍关注的问题。而随着我国老龄化进程的不断加快,人口老龄化结构也有过去的成年型朝着老年型转变,在居住区开发建设与设计过程中必须要满足老年人的实际居住要求。从居住区的本质上看是保证居住与社区养老的重要载体,而适老问题也将会逐渐的发展成为一个通用设计标准,将会在所有居住区规划当中得以充分体现。

二、当前居住区规划建设存在的适老问题

(一) 新建居住区地块尺寸过大,不适合老年人出行活动

从最近几年实际情况看,大城市的土地供给已经逐渐的朝着城市远郊区以及外围地区不断发展。再加上受到土地整体规划以及开发建设过程中多重因素的影响,郊区地块划分尺度与城市地区中心相比要更大,例如道路网间距都在400m左右,居住用地地块面积也达到了二、三十公顷。但是对于此类地块而言,从适老性问题上还存在着比较大的问题。例如小区配套的基础设施都建设在社区的外围部分,其范围超过了老年人能够承受的步行范围,只能骑自行车或者电动车等等。这种情况对于行动受到限制的老年人来说,其日常活动就会受到比较大的影响。而由于地块整体的规模比较大,也导致道路的车流量比较大,老年人在穿越马路过程中面对着比较大的风险。

(二) 养老产品定位不够明显,规划建设较为盲目

在实际开发的过程中由于缺乏必要经验,没有对老年客户的实际需求进行充分把握,这也造成了项目的整体定位以及规划建设都存在盲目性。例如一些开发上认为养老市场拥有着较为广阔的发展前景,大规模的开发养老居住产品,同时还关注的重点集中在高端富裕的老年客户群,但是对于这种纯粹为老年人打造的社区是否有良好受众群体没有进行良好论证。又比如一些开发商在进行房地产开发的过程中没有摆脱传统住宅项目的思维限制,依然希望能够在最短时间内回收建设成本,没有对老年社区服务给予高度关注。因为对老年受众群体需求的整体认识较为模糊,导致在进行产品类型规划、规划方式方面存在着比较大难度。

(三) 规范标准的制定思路无法满足老龄化社会实际要求

从目前我国所出台的相关政策与规范当中能够看出在划定指标的过程中还存在着一刀切的问题。例如在“国发[2013]35号文”当中就明确规定“新建小区的应当按照人均不低于0.1m²用地面积建设养老服务设施”,但是对于不同的建设项目而言,因为客户定位等方面存在的差异,如果全部采用统一的标准,是无法满足不同地区不同项目的差异性要求。例如对于产业新城当中的居住区来说,老年人口所占比重并不是十分高,而且其中的部分老人也主要是以年轻老年人为主,他们居住的主要目的就是帮助子女照看耗子,并不需要入住到养老设施当中,如果按照标准当中要求配置养老设施,就会导致资源出现浪费的情况。所以,类似这种一刀切的标准在处理问题的

过程中过于盲目,忽视了很多影响因素在其中。

三、老龄化社会背景下居住区的规划思路与对策

(一) 采用圈层式的空间布局模式

对于空间布局模式而言,指的就是不同类型居住产品在规划用地当中的空间布局特征。通过对不同项目进行有效分析可以看出,开发商在建设大型新建居民区的过程中都会推出很多不同类型的产品,例如有专门适应老年人群的适老住宅与老年公寓,力求能够满足人们的不同要求,同时也有面向所有客户群体的实际居住产品,因此在实际进行规划的过程中就需要从整体规划角度出发确定出较为科学的空间布局。

笔者认为在开发的过程中要将医疗资源作为自身的核心要素,最终构建出一个圈层式空间布局模式。与中青年人群对比而言,老年人对于医疗设施存在着比较大的依赖,尤其是随着年龄的不断增长,老年客户群对于医疗资源的需求率也会不断加大。所以医疗资源你的位置对于居住区规划当中其他产品的空间布局产生决定性影响。在对大型居住区进行规划的过程中,需要结合优质医疗资源的位置情况,对空间分布距离加以确定。将养老居住产品用地与医疗设施布置有效结合在一起,结合实际依赖程度,最终形成一种圈层式布局结构。越是面向护理需要的老年客户的居住产品,越是要将其靠近医疗设施。

(二) 适当缩小用地规模和地块尺度

结合目前所统计得到的老年人出行特征角度上看,老年人在外出过程中主要还是以步行与公交为主,500m以内的出行距离比较适合老年人步行,而当出行距离大于1km时,老年人就会选择乘坐公交车。就以目前居住区的地块尺度作为标准进行计算的话,公共该服务设施也基本分布于沿街位置或者不同小区之间,因此,老年人从家到基础设施的距离超出了步行的范围。

在综合考虑以上因素的基础上,笔者认为新建校区的地块尺度边长应当在200~300m之间,单个居住地块的规模也应当控制在5~7hm²。为了能够满足今后老龄化社会的实际要求,也可以对地块尺寸进行适当缩小。

(三) 加强短距离近家范围的公共服务设施配置

对于老年人而言,其自身的行动能力还是比较有限的,所以要将与老年人紧密联系在一起的公共服务设施建设在离家较近的区域。这些设施主要包括老年人日托站、助餐点以及老年人活动站等等。

通过将上述设施加以有效规划,能够保证老年人自身的便利性较为理想。而对于居住区与小区级别当中,则不应当多余或者缩小配置相应的设施建设规模。这种规划模式的主要特点就是导致公共配套设施的配建层级受到了消极影响,而这种情况也更能满足老年人的实际需要与出行特点。

总结

本文在研究过程中就对老龄社会下居住区规划建设进行了分析,提出了几点规划建议对策主要包括采用圈层式的空间布局模式、适当缩小用地规模和地块尺度以及加强短距离近家范围的公共服务设施配置。

参考文献

- [1] 刘丹宇. 信息时代下居住区规划设计中对人口老龄化的思考[J]. 中外建筑, 2018(004): 83-84.
- [2] 金浩. 老龄化背景下居住区规划建设的“适老化”路径[J]. 住宅与房地产, 2018(25): 75.