

城市社区办公服务用房布点规划研究

——以衡阳市中心城区为例

陈稚文

衡阳市规划设计院

摘要：城市社区办公服务用房是基层政权建设的“主要阵地”，其合理的规划布局是构建和谐社区的基础。本文以衡阳市中心城区为例，通过前期的调研，现场踏勘，探访群众等工作对衡阳市中心城区办公服务用房现状进行分析，了解问题的所在，了解居民的满意度和要求。并因地制宜的提出了解决的办法及对策。

关键词：中心城区；城市社区；办公服务用房布点

一、前言

随着我国城市化进程的不断加快，居民群众物质文化需求的不断提高，对社会公共管理和公共服务水平提出了更高的要求。发挥规划在社区建设中的龙头作用，通过科学、合理编制社区规划，优化城市社区布局，健全社区基础设施建设和公共服务设施建设，完善社区服务功能，进一步提高社区建设整体水平，成为积极推进现代化和谐社区建设，构建和谐社会、全面建设小康社会的一项重要内容。为贯彻全省社区党建和社区建设工作会议精神，落实2014年第20次市委常委会会议决策部署，推进衡阳市社区“两化两体系”（场所标准化、服务规范化、组织管理体系、服务体系）建设，以《衡阳市城市总体规划（2006-2020）2013修改》为依据，在全市范围内开展社区办公服务用房布点规划编制工作。因此，本文以衡阳市中心城区为例，在深入现状调查的基础上，发现问题，结合实际制定有针对性的社区办公服务用房规划策略。

二、研究方法

（一）数据的统计分析（可达性分析）

通过前期的调研工作，收集相关部门对人口规模的数量统计，对社区办公用房的可达性和服务范围进行数据分析，发现现状布局中存在的问题。

（二）实地探访（居民需求分析）

通过访谈、探访等形式对居民的需求进行调查，满意度情况等作为参考，制定有针对性的办公服务用房的规划策略。

三、现状分析

此次规划范围为《衡阳市城市总体规划（2006-2020）》确定的衡阳市中心城区。规划用地面积161.5平方公里。衡阳市中心城区范围由市区蒸湘、石鼓、雁峰、珠晖四个行政区组成，街道办事处共24个，社区居委会共191个。其中：蒸湘区内现有街道办事处4个、一个乡（长湖乡），辖42个社区居委会；石鼓区内现有街道办事处7个，1个乡（松木乡），辖45个社区居委会；雁峰区内现有街道办事处6个，1个乡（湘江乡），一个镇（岳屏镇），辖49个社区居委会；珠晖区内现有街道办事处7个，2个镇（茶山坳镇、东阳渡镇），辖50个社区居委会。

（一）现状问题解析

3.1.1、社区范围划分不合理

由于历史发展原因，社区划分中存在“人口规模偏少，插花地多，不便管理”的问题。

3.1.2、办公服务用房存在的问题

（1）办公服务用房面积小

根据城市社区服务站建设标准要求，社区办公服务用房最低建筑面积不低于600平方米。据调查统计，中心城区共有183个社区办公服务用房面积未能达标，如桑园社区仅有96平方米，天马社区仅有120平方米。

（2）办公服务用房可达性低

部分社区办公服务用房位置偏远，群众办事极为不便。

（3）办公服务用房无产权

191个社区办公服务用房中，仅有99处有产权，其他社区均是通过借用或者租赁来开展办公的。

（4）办公服务用房功能单一

大部分社区办公服务用房只设置社区工作用房，未设置居民活动用房，或者设置的居民活动用房功能未能达到规划要求。

3.1.3办公服务用房建设不到位

（1）开发商提供不到位

个别开发建设单位不能及时足额按标准提供办公和服务设施用房；或者提供的用房分散、零乱，不利于便民利民服务。

（2）社区用房选址难

至今为止，中心城区内仅有40个社区为独栋建设，其余社区的办公服务用房均通过租、借或者够买商业门面、住宅楼开展办公。

四、规划要点

现状社区办公服务用房问题复杂繁多，各种不同情况的社区都存在不同程度的问题，针对现状与城市建设情况，按照不同地区不同思路做出规划对策。

（一）旧城区：针对问题解决问题

4.1.1突出重点，重点解决功能缺口

首先要解决社区规模问题，然后是办公服务用房功能不足问题。旧城区由于建成相对较早，社区规模偏小，办公服务用房功能不完善相当普遍，特别是社区文化活动中心不能满足要求。因此，在规划中首先调查清楚社区办公服务用房现状和配套功能要求之间的差距，然后寻找合适的空间资源，填补功能缺口。

4.1.2近远期综合考虑

在人口密集、土地紧缺的旧城区受空间资源条件限制，一般先按较低标准配置，远期有条件再按高标准配置。近期方案弥补空白，远期方案提前进行规划控制，防止空间资源流失。

（二）新城区：逐项、稳步的推进

新城区的用地功能相对均质，开发强度和人口密度较容易控制，通常采取成片开发的建设方式。根据城市建设与居民实际入住情况，合理配置社区公共配套服务空间资源，在“又好又快”、快速发展的前提下逐项、稳步推进社区办公服务用房建设，以便更好地服务群众。

五、规划布局策略

（一）合理调整社区管辖范围

（1）历史传承。结合各社区的历史沿革及城市规划空间，因循现有社区边界，以居民认同感、地缘性为原则，协调整合各社区之间的管理界限，合理划分社区管辖范围。

（2）人口适量。社区服务人口与居住小区（人口规模约4000户或1.2万人）对应，对现状人口偏少的社区进行合理整合，全面覆盖，合理划分。以便于下一步城市管理、公共服务的开展。

（3）功能完备。以空间资源利用效益优化为宗旨，整合实现社区办公服务用房在服务范围、服务人群等方面的统一，配套完善，充分发挥规划在经济发展中的统筹作用。

（4）远近结合。尊重城市发展的内在规律，应对现实问题，体现规划的可操作性；制定合理的实施时序，为未来城市管理奠定扎实的基础。

根据上述规划原则，在衡阳市中心城区规划形成31个街道、224个社区的建制格局。

（二）配置办公服务用房标准

（1）旧城区：社区办公服务用房面积按每社区不低于600平方米控制。

（2）新城区：社区中常住人口为3000-6000人的二类社区，社区办公服务用房面积应达到800平方米；常住人口为6000-9000

（下转第23页）

平衡方法治理边坡,经济成本高,且后期的隐患并不能根除^[1]。通过对该边坡现状排水系统的梳理和检查,对排水系统做出如下处理措施:边坡坡面设置泄水孔,横向间距2m,纵向间距2.5m。边坡坡顶地面存在现状排水沟,边坡加固施工完毕后疏通并修复坡顶地面排水系统,并采用C15素砼,对现状混凝土地坪进行重建和整平,新建混凝土地坪厚度20cm,地坪形成2%横坡,使坡顶积水排至现状水沟。

五、设计计算

本边坡设计为永久支护工程,使用期限为50年。设计坡顶超载:建筑物设计超载80kN/m²,地面超载5kN/m²。支护结构计算位移按支护高度0.2%控制,不大于20mm。

根据勘察报告,场地岩土层设计参数取值如下:

- (1) 杂填土:天然重度18.5kN/m³,内摩擦角13°,粘聚力10kPa;
 - (2) 素填土:天然重度19.5kN/m³,内摩擦角12°,粘聚力12kPa;与锚杆的极限粘结强度标准值20kPa;
 - (3) 全风化泥质粉砂岩:天然重度20kN/m³,内摩擦角18°,粘聚力37kPa,与锚杆的极限粘结强度标准值50kPa;
 - (4) 强风化泥质粉砂岩:天然重度22kN/m³,综合内摩擦角38°,与锚杆的极限粘结强度标准值230kPa;
- 利用理正计算软件进行建模计算,得到:
整体稳定验算满足:最小安全系数=1.422 ≥ 1.250

计算得到位移最大值为19.80mm,满足控制要求。

六、结论

锚索可以加强岩体的整体性,是一种主动积极的加固方法。护面可固结坡面土层,使其免受雨水、阳光和冰冻作用而遭受破坏,也可防止表面松散土石颗粒的崩塌和滚落^[2]。本文以株洲某隐患边坡为例,通过地质调查、工程建模分析等手段,并通过现场调查、施工条件分析提出了锚索加固方案,得到以下结论:

- (1) 较大斜度的锚杆有效减小了对上部浅基础结构的影响,同时也起到了限制边坡继续变形的作用,对边坡加固作用良好。
- (2) 混凝土面板不但使边坡坡面受力均匀,协调锚杆之间的受力,后期搭配藤本植物的点缀,还可改善边坡的美观问题。
- (3) 坡顶排水设施的修缮和完备,改善了坡顶积水问题,有效控制了雨水和居民生活用水的下渗,有利于提高边坡稳定性。

参考文献

[1] 穆伟刚,刘焕存,马永琪.紧邻建筑物山体岩质顺向高边坡稳定性评价及治理方法研究[J].岩土工程技术.2017.5(1):217-220
[2]《工程地质手册》编委会.工程地质手册(第五版)[M]北京:中国建筑工业出版社,2018

(上接第19页)

人的一类社区,社区办公服务用房面积应达到1000平方米;常住人口为9000人以上的大型社区,社区办公服务用房面积应达到1200平方米。

(三) 统筹布局办公服务用房

旧城区:区域内用地紧张,绝大部分区域选址新建困难。规划应从实际情况出发,采取多种合理的措施,科学布点,完善办公服务用房功能,达到规划要求。

(1)“保留”:规划社区内原有办公服务用房已经达到规划设计要求的,予以保留。如雁峰区白沙洲街道白竹皂社区办公服务用房建筑面积1000平方米,建筑质量较好,并设有室外活动场地,规划保留原有建筑形态,并按社区办公服务用房的标准进行功能完善。

(2)“重组”:社区管辖范围内集中布置有困难的,可采用一区多点的布置方式,即根据服务半径、人口规模及原有社区服务用房的现状情况,进行多点设置,完善功能。一是原社区服务用房一个点面积不够、功能单一的,规划根据功能需求,利用其他原社区服务用房进行多点重组;如珠晖区冶金街道建国里社区办公服务用房由原勤俭里社区和建国里社区保留的办公服务用房组合,共696平方米。二是原社区办公服务用房一个点面积不够、功能不全的,规划将其与社区内开发项目配建的社区服务用房多点重组。如石鼓区五一街道草桥社区办公服务用房由原草桥社区保留的办公服务用房与石鼓区锦配建的社区办公服务用房组合,共846.5平方米。

(3)“转换”:规划社区管辖范围原办公服务用房无法满足发展空间,又无开发项目配建社区办公服务用房或配建社区办公服务用房面积不够的,采用购置、调配商业门面或企业闲置的办公用房等方式给予社区使用。如雁峰区雁峰街道余德堂社区办公服务用房借用闲置的原雁峰区环卫局办公楼1000平方米。

(4)“扩建”:规划社区内对有条件扩建的社区办公服务用房进行原址扩建。如石鼓区黄沙湾街道规划的虎形山社区对原望城坳社区办公服务用房进行原址扩建。

(5)“更新”:规划社区管辖范围内用地充裕的,社区办公服务用房规划为选址新建。新建办公服务用房根据具体情况规划,一类是辖区范围内暂无开发项目,但又急需增建的,由财政拨款选址新建。如石鼓区牛角巷社区办公服务用房选址在中建公司停车场旁。第二类是社区范围内结合开发商项目配建,按建设时序、建设规模以及合理服务半径确定规划配建办公服务用房的位置。如雁峰区白沙洲街道园林社区内,规划天嘉翰庭小区一栋社区办公服务用房1207平方米。

新城区:区域内局部用地正在建设中,大部分用地正待开发,结合开发商项目配建,合理布局。

(1)“整合”:核实规划社区管辖范围内开发商项目配建办公服务用房情况,查漏补缺,合理整合,满足规划要求。对已审批项目而超余的办公用房面积可通过货币置换,补偿异地新建办公服务用房费。(2)“更新”:对规划新增社区的办公服务用房应结合开发商项目配建,选址新建的位置是城乡规划主管部门结合修建性详细规划审批时,根据建设时序、建设规模以及合理服务半径来确定。

根据上述规划策略,衡阳市中心城区规划社区办公服务用房个数总计291个。其中:规划保留办公服务用房72个,维修改建办公服务用房9个,采用货币支付类办公服务用房37个(含调配、购买)。利用开发商项目配建办公服务用房102个。新建办公服务用房71个。

六、总结

按照“科学规划、合理布局、适应需要、适度超前”的基本思路,多元化的建设管理方式结合城市的发展,与人口发展规模衔接,前瞻性、可操作性统筹规划布局社区办公服务用房,是加强基层组织建设,加强社会管理,维护社会和谐稳定的基础工程。

参考文献

[1] 史健洁,朱晓芳,马强.社区公共服务设施空间布局规划研究——以镇江市润州区为例.2012(11)