

城市老旧小区停车难问题解决方案研究

——以南京市玄武区为例

徐新星 卢佳诚

华设计集团股份有限公司

摘要：随着城市机动车保有量的持续增长，城市老旧小区停车难问题愈加突出。本文分析了城市老旧小区停车难问题成因，提出了老旧小区停车难问题的治理策略，并以南京市玄武区兰家庄片区核心区为例，应用“建管并重”的治理思路，解决片区停车难问题，为老旧小区停车治理提供一种可持续发展路径。

关键词：老旧小区；停车难；治理策略；玄武区

【DOI】10.12254/j.issn.2096-6539.2021.20.032

一、引言

随着城市机动车保有量的持续增长，城市老旧小区居民停车矛盾愈加突出，停车治理也成为老旧小区改造的一大难题。老旧小区停车问题既是城市交通问题，也是社会民生问题。

在老旧小区停车问题研究方面，王海波等认为老旧小区停车难问题的局部小范围治理只能将一个局部的问题转移到另一个局部，治理方案的制定应从整个城市的角度进行全局充分考虑综合治理^[1]。单伟娜等通过分析城镇化进程中老旧小区的人口组成、职业分布、交通出行等特征，提出老旧小区更新改造、完善路内停车、实施错时停车、加强道路停车管理四个方面的改善方案^[2]。王玲通过学习借鉴国内外社区停车治理工作的经验和做法，以重庆市某区老旧小区为例，从宏观层面、中观层面、微观层面三个维度提出行之有效的缓解举措^[3]。

综上，关于城市老旧小区停车问题研究已经具有一定的探索和研究，但是老旧小区“停车难”问题并未得到很好的解决。本文通过系统分析老旧小区停车难问题成因，提出解决老旧小区停车难问题的策略，并运用到具体实践当中，对各地老旧小区停车治理具有重要参考意义。

二、城市老旧小区停车问题成因分析

（一）固有弊端难以解决

先天规划设计不足。老旧小区由于建设时间较早，在规划设计之初，私人机动化出行并未普及，配建指标低下，无法适应当前停车需求，且大多老旧小区停车设施建设空间匮乏。建设难问题突出。在停车设施建设过程常常因为噪音、采光影响及占用绿地等公共空间问题，遭到周边居民反对，导致停车规划难以落地。

（二）私家车保有量激增

2020年全国私家车保有量2.4亿辆，按照停车设施配建要求，停车泊位数应达到车辆保有量的1.1-1.3倍，私家车停车泊位理论上最低约需要2.64亿个，然而现有停车位仅约为1.19亿个，直接停车缺口达1.45亿个。停车缺口主要集中在包括老旧小区在内的城市主城区。

（三）停车管控措施不足

停车治理体系不健全。大多数老旧小区没有专业的停车管理体系，难以有效控制外来车辆进出，加剧老旧小区停车矛盾。同时小区内部车辆违法占用人行道、公共活动空间乃至消防通道及居民私上地锁等现象屡见不

鲜，导致老旧小区停车秩序混乱。

停车管理设施落后。目前大多数老旧小区缺乏停车收费机制和投资回报机制，社会资本参与的积极性不高，仅简单施划停车线，缺乏智能化配套停车管理设施，停车资源利用效率不高。

停车资源利用不充分。大多城市老旧小区位于城市较为繁华地段，商业配建停车场、公共停车场、企事业单位停车场在夜间车位的利用率较低，但是周边企事业单位停车场对外排斥性较高，商业配建停车场、公共停车场价格较高，难以实现老旧小区停车需求向其转移，无法缓解老旧小区居民的夜间停车难题。

三、解决城市老旧小区停车难问题策略研究

（一）挖掘拓展停车空间

在老旧小区有机更新中，推进交通安防工程建设，新增一批小区停车泊位，可较为直接的解决一部分居民的停车需求。但在现阶段老旧小区建设空间匮乏的情况下，需要向内挖掘潜力，在时间和空间上，用“立体”思维破解老旧小区停车难问题。

1. 改造老旧小区停车低效空间，从空间上增加停车资源

深入挖掘老旧小区周边空间资源，建设立体化停车设施。一是向地上要空间，建设立体停车库，立体停车库作为高效节约土地的新型停车方式，可以在充分利用建设用地的基础上，提供更有活力的公共活动空间，提升老旧小区风貌。立体停车库诸如简易升降式停车库、水平移动式停车库，设备占地面积小，对地面要求不高，迁移性强，老旧小区可以根据实际情况，灵活布置所需设备数量；二是利向地下要空间，建设地下停车场，充分用老旧小区及周边的绿地、学校操场等资源，规划建设地下停车场。

2. 积极拓展限时停车模式，从时间上挖掘停车资源

在停车矛盾突出的老旧小区周边设置时段性临时停车泊位，挖掘夜间停车资源。如在小区周边的商业区、办公场所、临街商铺设置夜间临时停车场，在周边符合条件的道路上设置夜间临时停车泊位，超过规定时间禁止停泊，缓解老旧小区在夜间时段的停车矛盾。

（二）共建共享停车设施

1. 异地共建停车设施

《南京市建筑物配建停车设施设置标准与准则》规定，群体建设的建筑物，在符合规定的配建停车设施总指标的条件下，可以统一安排，协调布置。这为解决老旧小区停车难问题提供了一种思路。老旧小区有机更新过程中，鼓励、引导相邻地块共建共享停车设施，集约化使用停车资源。

2. 鼓励企事业单位开放停车设施

老旧小区周边办公政府、高校教育单位停车用地较多，这类场所停车用地在夜间时段基本处于空置状态，但其所属类型基本不对外开放。为盘活存量停车资源，鼓励并引导政府机关、公共机构和企事业单位内部停车

场夜间对外开放,实行错时共享停车设施。老旧小区与提供停车设施的企事业单位签订开放协议,兼顾企事业单位白天时段停车需求与周边老旧小区夜间停车需求。

3. 引导商业配建共享停车资源

商业配建停车场因收费较高,夜间难以吸引周边居民停车。为充分利用停车资源,缓解停车问题,筛选出老旧小区周边可实行夜间停车共享的商业主体,针对老旧小区停车时段特性与商业区停车特性,引导老旧小区停车需求在合理时段向商业区转移。老旧小区通过与商场签订共享协议,制定合理停车价格引导停车需求转移,商场通过向老旧小区提供存量停车资源,获取一定利润,双方主体各取所需,实现双赢。

(三) 坚持管理政策并行

优化路内停车泊位管理。在车位供给有限的情况下,解决老旧小区停车问题,仍然需要向管理要空间,需要强化路内停车治理,一方面要取消私划非法车位,取消设置不合理的路内停车泊位,创造良好的机动车通行和慢行交通环境,另一方面取消24小时全路段禁停的做法,改禁停为限停,并加强日常交通秩序管理。

提高停车智能化水平。建设完善周边停车诱导系统,根据相关研究,建设停车诱导系统可使停车效率提高一倍以上,道路车辆运行效率提升50%以上。实行停车收费电子化,提升停车资源利用效率。

四、实践案例——玄武区兰家庄片区核心区停车综合治理

(一) 现状分析

玄武区兰家庄片区核心区东至内环东线,南至珠江路,西至太平北路,北至北京东路,总面积约1.1平方公里。常住人口约2.3万人,6500户,片区停车以商业配建、居住配建为主,企事业单位配建为辅,路内停车泊位为补充。区泊位总供给2637个,泊位总需求3699个,其中片区内15个小区居民机动车2083辆,停车泊位833个,缺口值1250个,居民配建停车泊位缺口较大。

(二) 治理思路及方案

1. 治理思路

遵循“建管并重”的治理思路,在深入挖掘停车资源,推进停车设施建设的同时,加强停车设施管理工作,兼顾停车设施的硬件建设和停车管理的软性手段。

2. 建设方案

充分挖掘片区停车用地资源,利用向立体要空间,规划建设4个公共停车场,合计新增578个泊位。利用学



图1 停车场建设布局图

校操场,建设小营小学地下停车场和玄武外国语学校地下停车场,规划建设兰家庄农贸市场立体停车库和雄狮国际大厦机械立体停车库。

3. 管理方案

(1) 规范路内停车泊位设置

路内停车泊位利用是缓解老旧小区停车难问题的途径之一,但是当路内泊位设置不妥当或路内停车秩序混乱时,会对道路交通产生影响。片区通过开展路内停车泊位设置的精细化研究,取消了荷包套沿街商铺前17个路内停车泊位,恢复道路街巷畅通,加大违章停车治理力度,恢复道路行车安全和道路通行,塑造良好慢行环境。

(2) 建设停车诱导系统

建设片区三级诱导系统,由远及近、由外及内,逐步诱导车辆从片区外围到具体停车场停车,促使片区停车场的车位都得到充分利用。在北京东路上设置2处一级诱导,在区域内街道或节点处设置8处二级诱导,在停车场入口处设置若干三级诱导。片区通过强化停车电子化管理,提高了片区停车效率。

(3) 积极推广车位共享

针对片区居住和商业、企事业单位主要停车的特征差异,分时段共享车位,盘活存量。梳理分析兰家庄片区核心区附近可实行停车共享的主体,推动推动和平大厦、雄狮国际等商业配建泊位夜间对周边居民小区开放共享合计500个,有效利用闲置车位,满足居民夜间停车需求。

(三) 效果评估

经过停车综合治理,片区停车供需矛盾得以缓解,片区整体新建4处公共停车场,新增泊位578个,企事业单位共享泊位500个,在一定程度上缓解片区停车供需矛盾。路网通行能力得以提高,取消了部分路内停车泊位,加大违章停车治理力度,打通交通微循环,减轻主次干路交通压力,提升停车智能化水平,提高了停车资源利用效率;市民满意度得以提升,弥补居民“一车一位”夜间停车基本需求的缺口,让居民车辆夜有所停,塑造良好慢行环境,增强市民的获得感和幸福感。

五、结语

老旧小区解决停车难题是一个系统工程,需要整体规划,统筹兼顾。本文通过分析城市老旧小区停车问题成因,研究提出解决城市老旧小区停车难问题的策略,并以玄武区兰家庄片区核心区为例,提出“建管并重”的治理思路,取得了良好的治理效果,为其他地区老旧小区停车治理提供一种可持续的发展路径。

参考文献

[1] 王海波,韩赞.老旧小区停车改造案例分析与解决方案思考[A].中国重型机械工业协会停车设备工作委员会.中国停车产业论文集[C].中国重型机械工业协会停车设备工作委员会:中国重型机械工业协会停车设备工作委员会,2020:3.

[2] 单伟娜,宁超.天津城镇化进程中老旧小区停车治理研究[A].中国城市科学研究会、郑州市人民政府、河南省自然资源厅、河南省住房和城乡建设厅.2019城市发展与规划论文集[C].中国城市科学研究会、郑州市人民政府、河南省自然资源厅、河南省住房和城乡建设厅:北京邦蒂会务有限公司,2019:5.

[3] 王玲.破解城市老旧小区停车难问题的对策研究[D].重庆大学,2019.