

# 老旧社区公共空间的改造设计研究

封非

贵州省凯里市建筑设计院有限公司

**摘要：**老旧社区公共空间改造符合十四五社区城乡基础设施建设要求，通过老旧社区公共空间改革能为老旧社区居民日常生活及休闲娱乐提供根本保障。为了切实加强老旧社区公共空间改造有效性，要对公共空间进行有效规划，本着以人为本的原则，全面考虑人居需求，优化规划方案，以切实符合老旧社区公共空间改革标准，为老旧社区居民日常生活而提供优质保障。鉴于此，文章结合老旧社区公共空间改造现状展开研究，进一步分析老旧社区公共空间改造的有效策略，仅供参考。

**关键词：**老旧社区；改造；公共空间；方法；策略

**【DOI】** 10.12254/j.issn.2096-6539.2022.14.044

**引言：**随着社会经济不断发展，人们对自身居住条件提出了较高的要求。为了保障老旧社区公共空间满足社区居民居住要求和生活要求，有关部门要高度重视改造老旧社区的公共空间。通过针对老旧社区公共空间进行改造，能切实优化城市面貌，塑造完美的城市形象。然而，在老旧社区公共空间改造时存在诸多难点，这便需要改造人员加强统筹考虑，针对老旧社区公共空间的改造计划进行有效的规划，提高社区公共空间改造质量，增强社区居民生活品质。

## 一、老旧社区公共空间的改造设计重要性

首先，有利于提升老旧社区居民生活质量。在老旧小区改建之前，道路坑坑洼洼，楼梯不平整，路灯不亮，给老年人的生活带来很大的不便。同时，私自占用消防通道，导致安全问题。此外，由于管道老化、堵塞严重，线路老化，给居民们的生活造成了极大的不便，而要从根本上解决问题，就必须进行彻底的整顿，建立健全的治理体系，使之成良性循环管理模式。

其次，有利于建设良好的社区。良好的居住环境是构建和谐社会的關鍵。在改善和维护社区秩序、保证居民基本居住条件时，也要协调社会各方，化解一系列矛盾，营造和谐的人文氛围。在具体实践时，注重改造道路，完善照明，更换线路，拆除私人建筑，打造休闲和健身场所。老旧社区公共空间的改造，可以改善居民的居住环境，美化环境，使人民的生活更加美好，精神文明建设的水平也将随之提升。

最后，有利于塑造优良的城市形象。随着城市的发展，小区环境优美、物业服务全面、功能齐全、设施先进的新型住宅区如雨后春笋般冒了出来，给人视觉和心理上造成了很极大的冲击。与之相比，老旧的住宅区显得有些暗淡。因此，必须重视老城区的改造项目。大多

老旧社区，不管是安全性，还是功能，都已经不是很完善了，而且由于年代久远，大多老旧老设备和设施对居民的安全威胁也是与日俱增。

## 二、老旧社区公共空间的改造设计现状

### （一）室外交通现状

老旧社区户外交通空间改造主要停留在平整的道路上，损坏的车行道路和人行道根据损坏的程度分别进行修复或重新铺设，对改造后的道路必须是平坦的。在交通空间方面，老旧社区交通设计仍处于早期阶段，快速发展交通状况导致目前的交通状况无法保障目前的交通状况，给居住在这里的群众带来了一定的危险，但是改造项目的投入也有限，改造类型既要顾全大局，也需细致到位，整体规划交通环境这类根本性改造很难实现。

### （二）活动空间现状

现有的老旧社区公共活动场所多为户外活动场所，部分与运动场共用，部分则在运动场所周边。与运动场馆共用的公用活动空间，虽然可以充分利用场地的宽广，但在实际中却存在着一定的风险。老旧社区健身设备本来就有一定的空间要求，这样的活动场所存在着一定的空间限制，存在着一定的空间限制。最后，是一种绿化空间，在功能用途上可以满足大多数居民需求，而且周围的绿植环境也比较好，但是要注意周围的植物。

### （三）谨慎选择绿化环境绿色

老旧小区普遍存在原有绿化损坏严重的问题，因为年代久远，管理不善，有些小区甚至出现了一些树木，对居民的生命安全造成了很大的威胁。改建项目包括修复受损绿地、修剪树木、移植树木等，但必须满足一定的绿化面积。距离“绿化环境”还很遥远，不能达到利用户外绿化达到美化环境的目标。而且，在老旧小区的绿化上，几乎没有考虑到适合老人的居住条件，也没有考虑到改造后会不会对适老的发展产生正面的影响，无法真正地改善老旧社区居民生活品质。

## 三、老旧社区公共空间改造设计问题

### （一）老旧社区公共空间改造筹资困难

目前，我国老旧社区公共空间改造主要依靠国家财政补贴，而社会资金投入却很少。例如，供水系统的改造，一般都是政府和物业公司共同投资，但在资金到位时，却没有足够的资金。所以，这就造成了极大的难度。目前，我国不少住宅维修资金长期处于闲置状态，其使用效果不佳，如何运用物业维护资金来改善老城区的基础设施，一直是困扰居民的一大问题。

### （二）改造组织形式偏机械化

一些发达国家的老城区改造项目中，存在许多投资

者。但是,从目前我国老旧小区改造现状来看,老旧小区公共空间改造大多采用政府主导和工程化方式进行改革。由于改建项目资金不多,施工周期又短,改造效果难以达到社区居民的需要。从老旧小区改造中可以看到,在改造过程中,既没有健全的管理和规划,也没有相应的技术和控制措施,有的甚至会影响到小区周边的历史风貌,尤其是一些具有历史和文化的城市,如若缺乏正确引导,很有可能会影响到当地的历史和文化。

### （三）老旧小区公共空间改造内容有待优化

在国外,诸多国家政府都将老旧小区公共空间改造工作视为综合性工程。在老旧小区公共空间改造过程中,既要考虑社会、经济及工业等因素,又要考虑到经济、社会及工业等因素。然而,在国内,大部分老旧小区公共空间改造项目均具有工程性特征,在项目实施中,政府往往会将这些项目和项目进行工程化。这样一来,不但会造成项目建设的碎片化问题,而且还会影响到整个项目的进度。虽然老旧小区公共空间改造重点是改造和治理,但在改造过程中,仍以现有环境为目。因此,在老旧小区公共空间往往导致质量不高。一些规划师减少老旧小区住宅区的审批流程,通常绕过需要修缮、审批手续比较繁琐的老旧小区住宅区,部分规划人员会将无法审批的改造工程给忽略掉,存在此种问题就会导致老旧小区公共空间改造效果大打折扣。所以,若要确保老旧小区公共空间改造质量得到有效提高,就需要相关部门的高度重视老旧小区公共空间基础设施的修缮和保护。

### （四）老旧小区公共空间改造局限较大。

老旧小区公共空间改造是对城市面貌更新及对城市形象进行优化,这是对社区居民生活环境的改善举措,对社区改造空间的现代化发展起到推动作用,目前,结合老旧小区公共空间改造现状来看,大部分地区存在着居民功能不完善、配套设施不完善及管理水平不高等问题。由于老旧小区公共空间地理位置和场地条件都有很大的局限性,若要在老旧小区公共空间改造中融入医疗卫生、养老、体育休闲等配套服务及相应设施将非常困难。因此,在老旧小区公共空间改造中融入医疗卫生、养老、体育休闲等配套服务及相应设施困难重重,在老旧小区公共空间改造中,必须保证基本服务设施能满足人们居住需求,以最大程度改善老旧小区改造效果,从而达到满足居民居住需求及生活需求的目的<sup>[1]</sup>。

## 四、老旧小区公共空间改造设计策略

### （一）加强老旧小区公共空间改造顶层设计

为了改善社区居住环境及降低能耗,则需提高社区发展效率,提升社区居民居住品质。在老旧小区公共空间改造设计中,应积极整合社区的现有社区资源,进一步优化和提升社区的顶层设计。从目前的改造现状来看,大部分区域在改造中缺少相应部门和部门之间的协调机制,若要真正解决这一问题,则必须尽快建立一个微型改造联席会议制度,在这个联席会议上,各个政府部门都要积极参与,从根本上提升老旧小区的改造协调

质量。与此同时,还需进一步完善与改造工作相关的体制制度,协调相关方面的工作内容,做好相关资料信息的统筹汇集工作,在切实落实改造工作时,进一步提升改造效果,以从根本上提升老旧小区的整体改造效果,确保改造成效<sup>[2]</sup>。

### （二）拆除公共空间违章建筑物

由于老旧小区物业管理水平不高,违规建筑占据了大量的公共空间。因此,拆除违章建筑和建筑物是扩大公共空间的必要措施。近数十年来,住户或多或少都在自己的违建上投入了金钱、时间和精力,拆除过程中不可避免地会牵涉到感情、经济等方面的问题,甚至还有一些是与小区业主、物业公司、开发商签订的口头或书面协议。在实践中,由于结构物权的所有权问题,导致这一方面的工作很难进行。在拆迁工作初期,要制定全面性的拆迁方案,做到有法可依、违法必究。同时,要充分体现社区的人文关怀。基层员工可以采用一案一策的方式,从深层次上分析违建业主的需求,在不破坏违法建筑的前提下,尽量引导业主进行需求的转移和心理疏导,从而制定出切实可行的交涉方案,以防止出现不必要的事件。

### （三）有效规划水电气热网功能用地

水电气热网等基础设施可谓是社区的“大动脉”,其与社区居民居住环境和安全有着密切的联系。在老旧小区公共空间改造中,这些基础设施的使用寿命和更新问题也会随之而来。水网电网等服务受到技术和费用的制约,初期服务往往是暴露在外的水塔、电线杆、变压器等设备<sup>[3]</sup>。尽管近几年,有关的基础设施得到了不断的改进,但许多老旧小区依旧采用陈旧设备。由于排水设施的陈旧,导致下水道不畅通,为人们生活带来了诸多不便。供气和供热设施也有很大的安全隐患,废气排放对环境造成威胁。同时,近几年,由于市民对通讯基站辐射的担心,造成了居民与电信经营者的冲突,这也是一些社区所面临的一个社会问题。由此可以看出,在老旧小区公共空间问题中,基础设施是矛盾的集中爆发点。在科技水平不断提高、城市建设观念不断提高的背景下,将城市综合管廊与海绵城市建设有机地结合起来,可以有效地解决目前存在的基础设施问题。将水电网等引入地下管道,既能充分利用地下空间,又能有效提高其使用安全性,减少后期维护的困难。这一过程中,海绵城市的建设也对改善老城区的污水排放状况起到了积极的作用。所以,把水气热电网等功能用地隐蔽起来,不仅可以增强基本的功能保证,而且还可以创造出更多的地面公共空间<sup>[4]</sup>。

### （四）整合设计老旧小区公共空间零散用地

由于老旧小区公共空间存在着用地零散、割裂等问题,则可以结合具体情况,对老旧小区公共空间零散、空闲用地进行整合设计。在老旧小区公共空间改造中,按照原有交通规划,若导致老旧小区公共空间周边道路与公共空间分割,则会导致老旧小区公共空间利用效

率非常低下。在小区业主的一致同意下，小区即可将围墙拆除<sup>[5]</sup>。拆掉后，不同区域的墙围成一个整体，分散的空间构成了更大的公共空间。经过总体的规划，老旧小区公共空间最终将成为具有广阔视野的绿地和交通用地，这将大大提升城市的交通效率，并促进社区的整合，对于老城区零星空闲用地的衔接利用，更具有实际意义。

### （五）在公共空间改造中凸显地域特征

在老旧小区公共空间规划与建设中，应根据城市的特征，利用地理空间信息技术进行设计，并结合历史环境和地理特征，进行有针对性的设计。社区空间是城市发展的重要环节，要充分把握社区的发展特征，根据区域特征进行规划，使其在发展过程中体现出自己的个性，并与整个大环境相协调，树立良好的城市形象<sup>[6]</sup>。因此，在城市规划设计中，要根据实际情况，在政府宏观调控的基础上。在社区工作人员的协助下，根据实际情况有针对性地进行设计，使社区的整体品质得到优化，从而促进社区的长期发展。在规划和设计中，相关人员要根据当地的地理条件，对游憩场地进行规划，拓宽活动场地，以促进现代文明城市的发展。另外，在规划与设计上，也可以充分发掘和利用都市的地理资源，为市民创造一个更好的工作与居住环境，促进社区发展，提高生态效益。

### （六）健全支持政策促进社区空间多样化转型

若要提高老旧小区公共空间改造效果，就需要综合考虑政府的政策和制度。在改造的过程中，要考虑到现有的技术指标和技术指标。同时，还需要根据老城区的实际情况制定出相应的制度和制度，在改造完成之后，还要对社区的管理和维护制度进行完善。此外，充分利用现存的历史和文化资源，建设符合人民需要的社区空间。为了使老旧小区公共空间改造工作获得市民的认可，在旧城区的改造规划中，相关设计人员需要结合当地的传统文化资源，在保护历史文化的基础上，打造人性化的、特色化的能够满足社区居民需求的社区空间，使其在认识和追求传统文化基础上，也能促进社区的多元发展<sup>[7]</sup>。

### （七）结合生态化观念及人文观念

在规划和设计中，必须坚持“以人为本”的原则，按照相关的城市制度进行建筑，并与建筑的基本需求保持一致。设计人员应根据实际情况进行设计，对城市形态进行科学的规划，对资源进行有效的使用，对整个小区的总体规划进行全面把握，以经济为基础，使生态景观成为可供居民使用的公共空间，从而为整个社区创造收益。同时，以科学的方式进行社区公共空间的设计，可以为社区营造良好的环境氛围，使居民更快地与社区融合，从而提高社区公共空间的建设和。在规划设计上，要做到科学合理，尽量避免单一化，以免造成“视觉疲劳”。重视对潜在资源的开发和利用，将湖泊、河流、

公园等有机地连接起来，形成一个整体，保证了植物的多样性，提高了小区公共空间的新鲜度，满足了居民的需要。除此之外，重视生态与人文理念的有机统一。在进行规划和设计之前，必须明确社区公共空间的规划与设计，以满足居民的需求，提高居住品质。在此基础上，以人为本，从人性的角度，营造出人性化的空间景观，使居住在这里的人们可以感受到人文的关怀。例如，种植居民喜爱的、安全的植物，使社区景观更能体现绿色城市的内涵，并引导居民更强烈地保护环境。在建筑过程中，应根据当地的具体条件，尽可能地尊重生物多样性，保证生态系统与社会的和谐发展，并增加其生态效益。当然，在设计中可以选择具有城市和人文符号的植物，加强对植物的管理和维护，提高植物的存活率。一般可以选择适合当地条件的树种，选择耐病害、抗旱、抗寒能力强的树种，使小区公共空间的整体效果得到优化<sup>[8]</sup>。

### 结束语

综上所述，在老旧小区公共空间改造时，要注重融入人文性理念和生态化理念。近些年，随着老旧小区改造工作不断发展，已取得了一定成效，但在后期发展时依旧需要针对老旧小区公共空间改造问题加以全面研究。通过顶层设计优化改造方式，切实发挥老旧小区公共空间价值，做好资源分配和协调工作，为老旧小区的未来发展保驾护航。

### 参考文献

- [1] 毛见霞. 浅析老旧小区公共空间的改造设计研究[J]. 建筑与装饰, 2022(2): 85-87.
- [2] 陈婉静, 赵乘. 老旧小区停车服务创新[J]. 包装工程, 2022, 43(4).
- [3] 雷馥鸣. 老旧小区改造中城市道路公共空间设计[J]. 交通世界(中旬刊), 2022(3): 6-8.
- [4] 张丹, 白洁. 基于社会网络分析的老旧小区公共空间优化研究[J]. 中外建筑, 2022(02): 63-69.
- [5] 黄艳雁, 雷馨雨. 健康视角下老旧小区公共空间的改造设计研究[J]. 中外建筑, 2021(07): 115-119.
- [6] 黄霄. 基于老旧小区公共空间活化的改造设计——以成都市新都区桂湖街道新桂东片区为例[J]. 四川建筑, 2021, 41(02): 15-17.
- [7] 章波. 城市既有老旧小区公共空间适老化改造设计[J]. 工业建筑, 2021, 51(04): 240-241.
- [8] 曹磊, 罗俊杰, 赵迪. 参与式设计在老旧小区公共空间景观改造中的应用——以天津市迎水里社区参与式景观改造为例[J]. 天津大学学报(社会科学版), 2019, 21(03): 228-233.

作者简介：封非（1988-），性别：女，民族：侗，籍贯：贵州省天柱县，学历：大学本科，职称研究方向：建筑学。