

城市老旧小区建筑“微改造”的内容与对策研究

王筱莹

身份证号码: 3412021990****0526

摘要:在我国,许多城市老旧社区建筑都存在着各种各样的性能问题,如公共附属设施的建设、底层公共文化、公共环境等,都对人们的生活环境产生了很大的影响。

关键词:城市老旧小区;建筑“微改造”;内容与对策

一些旧社区普遍采用改造、维护等方式,而大多数城市则会旧区进行拆除或者重建,不然,也会通过整治环境等手段或进行城市美化运动,借助这些方式推动老旧小区改造。在某种程度上,当这些方法被采用后,可以明显地看到老旧小区的外表焕然一新,有很多成功的案例。然而,大规模的变化要依据该小区的区域位置和功能等进行,另外,还需要基础的财政支持。这些要求主要适用于大城市,在提升城市功能、完善产业基础设施、改善城市面貌方面影响较大。而对城市整体影响不大且地处于城市中心、居住条件差、设施老化的老旧小区,进行建筑“微改造”明显是一剂良药。这种老旧小区由于其优越的地理位置和适宜的城市环境,在城市中仍具有较高的社会价值。通过对老旧小区的开发和利用,还可以实现空间、功能、经济等有形和无形层面的系统更新。

一、微改造的主旨及内涵

一般而言,建筑“微改造”主要是指保存现存的城市建设格局,对建筑中的部分进行拆除或改造,从而完善该建筑的一系列功能,此后又对其进行改造、改进、维护和现代化改造,完善原有的基础设施,以满足现代城市整体模式不断变化的需求。在进行建筑“微改造”时,强调生活条件和公共空间的逐渐变化和改善。这种方式就如同中医针灸一般,通过针改善局部进而促进全身。这与以前严重依赖公共部门和熟练技术人员的城市改造过程形成对比。在微改造的过程中,每一个居民都可以成为整个社区的规划者,并参与决策,从而真正地实现政治上的转变^[1]。

二、城市老旧小区建筑存在的问题

1. 建筑性能退化

一些老旧的社区正在经历多层建筑建筑性能退化、设备老化和缺乏电梯等情况,一些建筑还具有一定的结构性风险,严重降低了居民的生活质量和危险了人们的生命健康。由于现有的建筑维修结构不符合建筑业的老化标准,所以后续很可能会造成严重的污染和能源消耗问题。当小区的建筑性能退化、设备老化等情况频频发生时,且没有及时得到修复,就会给人们的正常生活和生命安全带来巨大的危害。

2. 道路交通混杂

在老旧小区建设时,道路设计主要以非汽车和行人道混合为主,而且由于当时车辆较少,宽度也较窄,大部分小于5m。另外,由于缺乏停车位,当时的车辆只能停在路边。现在,由于人多车多,居民严重缺乏步行空间、道路交通混杂,很容易发生事故,所以,也需注重交通方面以基本满足居民出行需求。

3. 公共配套设施存在严重的不足

在城市老旧社区发展过程中,一些街边小店没有进行规范的综合管理,总体卫生条件也相对较差,降低了老旧小区居民的生活质量。而且,据调查可知,老旧小区的排水设施也存在严重缺陷,造成居民排水不便,除此之外,相关研究还表明,在城市老社区,夜间照明设备老化,使得居民的夜间步行非常不安全,从而不能有效应对社会经济的快速发展。

4. 缺乏公共空间

由于缺乏专人管理,很多老旧小区的绿化存在公共空间面积减少的问题,进而导致居民空间不足。虽然一些社区有公共绿地,但这些大多是绿地主要是种植植物的中央绿地,植物品种单一,无明显的社区文化。许多原住民在过去逐渐搬离,逐渐脱离了相对稳定的社会网络。然而,在人文氛围的影响下,很难在短时间内建立人际关系,从而导致社会结构的崩溃和居民缺乏归属感。

5. 老旧小区当中所表现出来的社区文化逐渐丧失

在旧社会,原住民逐渐搬离原有的居住地,整个小区的社会网络也逐渐瓦解。因为外来的人员也使得小区的社区文化变得陌生。如果文化发展不及时,那么会导致整个社会结构不断恶化,居民的归属感逐渐减弱,邻里关系变得越来越冷漠。此外,破旧的建筑、恶劣的卫生条件和管理不善造成了恶性循环,导致小区人员逐渐搬离小区,也就无法进行有效地改善^[2]。

三、老旧小区微改造的策略

1. 掌握居民更新需求,搭建多方参与平台

老旧小区的变迁直接关系到居民的生活利益,所以,在进行改造时应充分照顾到居民的心理需求和诉求,以充分体现以人为本的理念。根据紧急程度,改善建筑住宅内部结构、电梯等老年人设施,以及安全、外保温、抗震结构等,

维修辅助公共设施,改善道路和停车场,加强住房管理,优化公共环境,完善城市喷泉系统(集中供热、热水供应、污水、照明、燃气等),进行城市美化运动。其中,提高建筑性能是重中之重。同时,微改造必须充分考虑居民的需求,以满足现代人的身心需求,通过优化老旧小区的规划布局、公共空间、公用设施、城市设备等方面,提高建筑地建筑质量。同时,需要建立一个小区讨论论坛和多方参与机制,让社区居民可以积极参与、了解改造过程,以努力维护公民权利,增强居民的认同感和归属感,促进社区的变革和创新。此外,通过加强居民的归属感,稳定社会网络,居民可以轻松适应新的居住环境和生活,实现老旧小区的建筑完善和管理,标本兼治,有效稳固微改造。



图1 某社区老人设施改造 图2 增添安全扶手

2. 在小区当中融入绿色低碳的生活理念,并强调实现功能性的需求

在微改造过程中,需要强调实现功能性的需求,以及融入绿色低碳的生活理念。该过程需要充分使用绿色建筑、废水处理、节水节能、低碳能源技术和污染防治等技术,不断降低现有社区的日常能源消耗。通过提高生产力(例如分离本地植物废物和优化结构)来改善居民的生活质量。通过对水循环的有效利用和阳光收集等,强调公共交通优先使用性,从而提升住宅的性能。另外,还可改善社区的微气候,进一步打造居住区的绿化特色,完善居住区的自然生态绿化景观系统。通过创建和改造高性能公共空间,优化空间,并通过更有效地利用公共空间来减少住宅排放。通过打造良好的光环境、优化防火系统等措施构建一个舒适的环境,营造良好的物理生活空间,加强低碳生活教育,在地方治理过程中加强整体环境管理。当然,可以积极鼓励居民参与社区活



图3 某社区景观系统改造 图4 增设休息设施

动,创建以节能、宜人的绿色环境、生态系统平衡为特征的居住环境,为社会的绿色重建做出贡献^[3]。

3. 完善评估体系

要建立健全对老旧小区的综合分析评价体系。在拆建之前,必须客观地研究分析小区的现状。如果研究得出存在潜在的安全威胁,这可以为微改造项目提供一些数据基础,从而确定变革的方向和目的。在变革的过程中,战略必须适应实际情况。一旦做出改变,就应该评估对实现预期目标的影响。为了促进整个社会的进一步变化,引入了完善的小区评估系统。其中,具体考核体系主要包括居民生活环境、经济生活、公共设施、公共安全体系等,可因地制宜进行调整。



图5 某社区文化建设 图6 增设电车充电桩

4. 挖掘和传承历史文脉,重塑社区精神家园

老旧小区承载着一个城市的记忆,是城市生活面貌的重要代表。老旧小区里有的地方不仅反映了那个时代的生活特点,而且还参与了城市的发展历史。当然,很可能该小区反映的历史文脉具有巨大的价值。所以,在研究时需要重点研究历史文化意义,致力于最大限度地保持文化特征、历史和环境反射特征,提高居民的文化素质,重塑社区精神家园。老旧小区改造的前提是在不破坏城市整体布局的前提下保护城市的原有特征和文化遗产。因此,在对老旧小区进行改造时,需要明确改造目标、具体的指标,同时,满足其文化需求,只有这样,才可以真正地实现由内到外的微改造。

5. 注重实用性

在老旧小区的城市化进程中,还需要加强老旧小区的实用性。进行微改造是为给居民提供便捷的服务,应禁止形式主义,合理使用一些低能耗、低碳技术,降低旧小区的能源消耗。例如,可以使用太阳能、光能和可再生能源等,提高资源利用率。另外,还可以限制某些车辆的通行,鼓励居

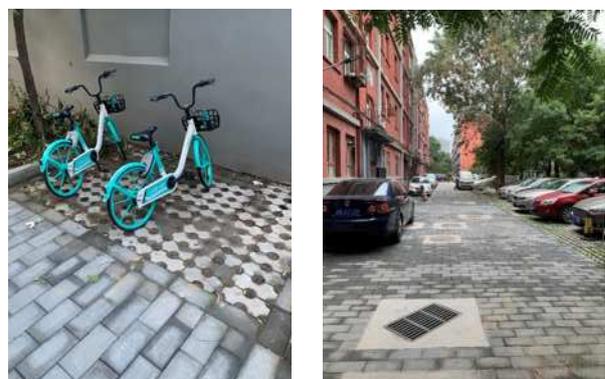


图7 某社区自行车停车位改造 图8 某社区停车位改造

民使用公共交通工具,并完善低碳交通体系,为社区活动创造空间,优化服务设备,增加公共空间的使用,从而减少碳排放,为居民创造一个高效、有序、绿色、平衡的居住环境,促进小区植物的再生^[4]。

四、老旧小区建筑微改造案例分析

在广州海珠区蒙圣社区中,有一栋仅80余平方米的极小独栋住宅的改造,成为这个城市微更新的样本,它对于历史深厚的旧城区有着特殊的意义。

原建筑是1985年屋主自建的三层半砖混结构小楼,单层建筑面积仅有22平方米,改造后在建筑的外墙重新铺设了褐红色天然纹理的小片石材,石材的颜色与周边的老旧建筑相近,随着时间的流逝,它将融入到整个环境中。



图9 蒙圣社区周边环境



图10 住宅内部改造



图11 住宅内部改造

此建筑的改造设计由内及外,在极小的空间内部重新组织生活空间,用雕镂的方法使建筑内部上下贯通,小中见大。



图12 内盒院设计



图13 住宅与周边环境

同时,该项目的设计师还提出了“内盒院”的概念,就是在老房子完全不动,保留原有主体结构的情况下,快速地置入一个预制的模块系统,在保护房子外观和结构的前提下,提升居住的舒适度。

后来,“内盒院”发展成为“插件家”,即“在房子里边造房子,空间里边套空间”,将一个现代化的空间嵌入在老社区之中,不会影响原有居民的生活。此改造采用预制插件板的方式,建筑不仅防潮保温性能良好,而且施工迅速,造价低廉,几个非专业工人在一天内即可完成搭。此外,设计师们还提出了一个“插件塔”的构想,有时候我们需要临时快速地建造一个空间,这时就可使用“插件塔”,“插件塔”可以快速完成搭建,且使用完成之后可快速拆除,不会影响原来土地的使用^[5]。

“有机更新”与“微更新”的理念,是将城市看作一个永远处于新陈代谢之中的有机生命,人为介入应该顺其肌理、循序渐进,并且强调“公众参与”与“日常生活”。在这种理念的指引下,一幅未来建筑的图景,正在缓缓展开。

五、结语

总而言之,对老旧小区的微改造,需要更加系统的设计和创新,一步步地完成每一环节。对于我国正在进行的老旧社区改造活动,严格的说,大部分改造只是对建筑的表面进行。或许在未来的某一天,建筑可以完全变成一个产品,像定制家具一样,也可以实现DIY。在本文中,我们对老旧小区建筑的各个方面进行修改和调整,从社会环境到精神文化,使老旧小区在未来逐渐符合现代社会人们的需求。

参考文献:

- [1] 李灿林.城市老旧小区“微改造”的内容与对策研究——以广州市增城区荔城街老旧小区为例[J].住宅与房地产,2019(24):221.
- [2] 唐利.广州城市老旧小区“微改造”的内容与对策探讨[J].住宅与房地产,2019(15):225.
- [3] 邹徽强.城市老旧小区“微改造”的内容与对策研究[J].居舍,2019(10):172.
- [4] 蔡云楠,杨宵节,李冬凌.城市老旧小区“微改造”的内容与对策研究[J].城市发展研究,2017,24(04):29-34.
- [5] 孙琬童.住建部紧急叫停大拆大建,“缝缝补补”的微更新,如何让城乡焕发新生.凤凰空间,2021(8).