

南岸区老旧小区有机更新优化方案——以南坪正街、兴隆苑片区为例

孙雷

重庆鼎石建筑规划设计有限公司, 中国·重庆 401121

摘要: 本次规划研究了南岸区南坪正街和兴隆苑片区的有机更新优化方案, 基于国家和重庆层面相关政策, 通过现场踏勘、问卷调查和群众访谈, 明确了四个主要问题: 停车困难、社区服务用房缺乏、活动场地不足以及社区公园功能单一。本方案从三个地块入手, 结合“口袋公园”理念, 优化社区功能和空间布局, 延续城市文脉。其中, 南坪正街片区通过改造危房、完善社区功能、提升公园品质等手段, 注入“正街文化”内涵, 打造社区文化高地。兴隆苑片区则通过高效利用闲置土地和改造兴隆长屋, 提升社区服务功能和商业品质, 解决垃圾站布局问题, 增加社会停车位。通过此次有机更新方案的实施, 力求探索出一条可推广、可复制、可实施的有机更新之路, 使南坪正街和兴隆苑成为南岸区老旧小区改造的示范。

关键词: 有机更新; 社区功能; 南坪正街; 兴隆苑; 停车难

Organic Renewal and Optimization Plan for Old Residential Areas in Nan'an District — Taking Nanpingzheng Street and Xinglongyuan Area as Examples

Lei Sun

Chongqing Dingshi Architectural Planning and Design Co., Ltd., Chongqing, 401121, China

Abstract: This plan studies the organic renewal optimization scheme of Nanping main street and Xinglong garden area in Nan'an District. Based on the relevant policies at the national and Chongqing levels, through on-site survey, questionnaire survey and mass interview, it identifies four main problems: parking difficulties, lack of community service housing, insufficient activity venues and single function of community parks. This plan starts from three plots, combines the concept of “pocket park”, optimizes the community function and spatial layout, and continues the urban context. Among them, Nanping Main Street area injects the connotation of “main street culture” to create a community cultural highland by means of transforming dilapidated houses, improving community functions, and improving the quality of the park. Xinglong garden District, through the efficient use of idle land and the reconstruction of Xinglong long houses, improves the community service function and commercial quality, solves the layout problem of garbage stations, and increases social parking spaces. Through the implementation of this organic renewal scheme, we strive to explore a way of organic renewal that can be popularized, replicated and implemented, so that Nanping main street and xinglongyuan will become the demonstration of the transformation of old residential areas in Nan'an District.

Keywords: organic renewal; community function; nanping main street; Xinglong garden; difficult parking

本次规划深入研究国家和重庆层面有关城市有机更新与老旧小区改造的政策文件, 本次包括南坪正街和兴隆苑两个片区。从区位上看, 两个片区位于江南大道沿线, 在南岸老旧小区中极具代表作用。本次优化思路——探索城市有机更新方法, 顺应群众所需所盼, 把“好事做好, 实事做实”。通过现场踏勘、发放问卷、群众访谈等形式, 梳理出正街社区和兴隆苑社区群众反映的主要问题有四个方面: 一是居民停车困难; 二是社区服务用房缺乏; 三是活动场地不足; 四是社区公园功能单一、缺少文化内涵。同时, 本次优化方案力争探讨一条可推广、可复制、可实施的有机更新之路, 使南坪正街和兴隆苑成为南岸区老旧小区改造的示范。

南坪正街是南坪最早的街道, 宋名“南城坪”, 清称“马家店”, 1926年后又称“南坪场”, 因逐渐形成主要街道, 后更名为南坪正街。我们认为其价值主要有三个方面: 其一, 是代表过去的80年代的繁华记忆; 其二, 展示如今新时代的市井烟火; 其三, 未来老旧小区改造典范。通过调研, 该片区的主要问题有社区文化活动贫瘠、体育活动场地较少、社区配套缺乏和居民停车困难等。本次优化从拟拆除建筑、社区游园、中医院三个地块入手, 以点带面, 回应居民诉求, 从片区范围综合考虑, 采用留白、增绿、提质、补缺等更新手法, 完善区域功能、优化空间布局、延续城市文脉。

地块一: 正街83#、85#、87#及89#建筑为职工宿舍,

总用地面积 2650m², 87# 与 89# 建筑鉴定为 D 级危房, 居民已于 2018 年完成搬迁。83#、85# 建筑鉴定为 C 级危房, 现未搬迁。该四栋建筑修建于 20 世纪 50 年代, 立面陈旧设施落后, 西侧有一两米宽的人行道与正街联通。上版方案考虑了两种改造思路: 第一种, 考虑拆除危房后新建两层地下车库, 停车位约 85 个, 其上盖打造为公共绿地。第二种, 保留危房, 对其立面进行改造。该地块位于后堡几何中心, 周边以居住为主, 存在公共空间匮乏, 社会停车困难等问题。本次优化方案引入“口袋公园”理念, 注入“正街文化”内涵, 拆除后的空地打造成为复合型社区文化公园。以历史文化、80 记忆为依托, 将艺术设计与实用性相结合, 布局众多适老化设施及文化项目, 打造社区文化高地。其中, 文化项目包括: 正街文化展览厅、文化景墙等; 适老化设施主要包括助力扶手、自动扶梯等。

地块二: 现状社区公园用地约为 2314m², 周边为 6 层居住建筑; 西侧紧邻南坪新街, 地面标高低于南坪新街约 2.5m; 公园西侧入口处有一排占用道路红线的违章建筑约 80m², 现用作社区便民服务设施。上版方案拟对现违章建筑加建, 占压建筑红线 3m、侵占绿地 300m², 且无法办理相关建设手续。同时, 入口建筑体量较大, 严重影响公园的开放性。本次优化方案在充分听取社区居民建议的基础上, 对现状公园复合利用: 一是完善社区功能: 增设儿童游乐设施、青年运动设施以及老年健身器材, 满足各年龄段的运动需求。二是优化空间布局: 拆除西入口处的违章建筑, 增加公园面积的同时, 加大对外的开敞性, 便于居民使用。三是提升公园品质: 在原来单一功能的基础上, 增加阶梯广场、景观树池等设施。

地块三: 南坪中医院, 用地面积约 4400m², 根据区政府统一部署, 拟于 2022 年搬迁至小芳村酒店。现状由门诊楼、住院楼及居住构成。上版方案考虑拆除地块内约 13500m² 建筑, 将其改为住宅用途并配建停车楼。本次优化思路, 保留地块内三栋居民楼, 待中医院搬迁后: 一是结合南坪正街缺少社区服务设施的现状情况, 拟植入社区服务功能; 二是根据区卫计委要求, 植入社区医疗功能; 三是结合停车困难的情况, 布局社会停车功能; 四是平衡后堡 80 街文化公园地块拆迁更新资金需求。可提供 121 个社会停车位。通过以上三个地块更新改造, 以点带面, 完善了社区功能、优化了空间布局、延续了正街文脉。完善社区功能方面: 新增社区服务中心 1193m²; 社区卫生服务中心 1228m²; 增加社会停车位 183 个; 新增公园绿地 2650m²。优化空间布局方面: 拆除危房用作公共开敞空间; 拆除违章建筑, 优化现状公园空间布局。延续正街文脉方面: 注入“正街文化”内涵, 打造 80 街文化主题公园。

兴隆苑片区存在社区服务中心面积和功能不能满足居民需求; 兴隆长屋闲置率高; 垃圾站影响临近建筑使用; 闲置土地未加利用; 停车位不足等问题。本次优化方案拟通过

高品质打造兴隆长屋; 高效率利用闲置土地解决以上问题。

第一是兴隆长屋地块, 现状为两层平屋顶外廊式砖混结构, 质量良好, 主要用作商业用途。

一是功能置换。在兴隆长屋的现状基础上, 保留经营状况良好的铺面, 同时植入公益类和便民商业类业态。具体来说, 首层将继续用作商业用途, 确保现有商户的稳定运营和社区商业服务的连续性; 二层则将转变为棋牌活动、老年活动、文化服务等公益用途。此举不仅能满足社区居民的多样化需求, 丰富社区生活内容, 还能通过增加公益类设施, 提升社区整体的服务功能, 增强居民的归属感和幸福感。

二是对外观陈旧和牌匾杂乱的长屋进行立面整治。通过外立面改造, 统一牌匾设计, 使建筑外观焕然一新, 提升街区整体形象。立面整治不仅是对建筑外观的美化, 也是对社区环境品质的提升, 营造一个更加整洁、宜人的社区氛围。此外, 对于垃圾站的调整, 本次优化方案提出将 2 号垃圾站合并至 1 号垃圾站, 适当扩大规模, 仅保留其公厕用途。这一调整不仅能集中垃圾处理设施, 提升垃圾处理效率, 还能释放更多的社区空间, 用于其他社区功能和服务设施的布局。通过对垃圾站的合理布局和规模调整, 可以有效减少垃圾站对周边居民生活的影响, 改善社区卫生环境。

第二是闲置空坝地块, 闲置空坝地块由南岸资产经营管理有限公司所有, 面积约 1200m², 现状为空地, 目前主要用作南坪派出所的停车场, 但其使用效率较低, 且与周边城市支路以围墙相隔。

为更好地利用这一地块, 本次优化方案提出了两种改造思路。优化方案一是拆除围墙, 恢复地块的公共属性, 并高效布置 45 个地面停车位。这一方案旨在打破空间隔离, 增加公共开放空间, 提升地块的利用效率。通过拆除围墙, 不仅可以增加可供居民使用的社会停车位, 还能提升地块的开放性和社区的整体连通性, 使其更好地服务于周边居民。优化方案二是保留现状围墙, 利用现有的绿化区域布置 13 个停车位。此方案在不改变围墙现状的基础上, 通过优化内部空间配置, 增加了一定数量的停车位, 虽然新增停车位数量较少, 但能保持现有绿化景观, 提供一个更为美观的社区环境。通过对兴隆长屋和闲置空地的更新改造, 本次优化方案以点带面, 完善了社区配套和商业服务功能, 优化了垃圾站和社会停车场布局, 提升了社区整体环境和服务水平。具体体现在以下几个方面: 首先, 增加了社区服务用房, 为居民提供更多的公共服务和活动空间。通过对兴隆长屋的功能置换和外观整治, 社区不仅拥有了更为丰富的商业服务, 还增加了棋牌活动、老年活动、文化服务等公益设施, 满足了不同年龄段居民的需求。其次, 提升了商业用房品质。通过对兴隆长屋外观陈旧和牌匾杂乱的立面整治, 统一了建筑外立面的设计, 提升了街区整体形象, 营造了一个更加整洁、宜人的社区氛围。最后, 充分利用闲置空地, 增加了社会停车位。无论是拆除围墙还是保留现状围墙, 优化方案都增加

了一定数量的停车位,缓解了社区停车难的问题,提升了居民的生活便利性。

我们希望通过本次改造研究,探索可推广、可复制、可实施的有机更新之路,使南坪正街和兴隆苑成为南岸区老旧小区改造的示范。

参考文献:

- [1] 高雨,丰燕,叶子军.公共安全下老旧小区微改造策略研究——以荆州市太岳路菱村为例[J].华中建筑,2024,42(7):75-78.
- [2] 慕光波.基于模糊综合评价的老旧小区适老化等级及改造策略[J].现代商贸工业,2024,45(13):243-245.
- [3] 郑婷婷.老旧小区绿色改造工程方案优选评价[J].价值工程,2024,43(19):56-58.
- [4] 陈亚婷,陈定涛.国土空间规划背景下安康中心城市江南老城城市更新路径探索[J].城市建设理论研究(电子版),2024(19):31-34.
- [5] 朱亮.清江浦区老旧小区改造中的“15分钟便民健身圈”建设对居民生活质量的提升研究[J].居舍,2024(19):126-129.