

# 城市更新背景下老旧小区公共空间改造策略

顿耀龙

湖北省工程咨询股份有限公司 湖北 武汉 430071

**【摘要】**：老旧小区公共空间在城市更新中同时承担安全通行、生态滞留、邻里交往和居民停留功能，单纯修补面层或增设设施难以解决空间碎片化与后续失管问题。本文分析存量空间修补、绿化雨水滞留、复合活动场地、儿童交往节点、连续无障碍通行和居民维护责任之间的关系，提出以高频通行带修补为起点、以边界绿带和节点场地为组织单元、以责任点维护为延续条件的改造策略。策略重点在于把安全、生态、活动和管护放入同一庭院尺度内协调，提升老旧小区公共空间的日常可用性。

**【关键词】**：城市更新；老旧小区；公共空间；改造策略；无障碍通行

DOI:10.12417/2811-0528.26.20.031

## 引言

城镇老旧小区公共空间承载通行、停留、绿化、儿童活动和邻里交往等多种日常行为。城市更新进入存量提质阶段后，公共空间改造不宜停留在面层翻新和设施补点，而应处理安全边界、雨水滞留、复合活动和后续维护之间的关系。公共空间面积有限、权属复杂、居民年龄差异明显，决定了改造策略必须把小尺度工程和长期使用组织结合起来。尤其在楼栋密度较高、停车挤占明显的片区，公共空间改造还要兼顾施工扰动、后续巡查和居民协商，使有限场地持续服务日常生活。

## 1 强化存量空间修补与环境更新

(1) 修补老旧小区破损铺装安全边界：破损铺装修补应先处理楼栋入口、单元门前、消防登高面和垃圾投放点周边的高频通行带。老旧小区公共空间常见问题不是单块地砖松动，而是沉降、积水、井盖高差、非机动车停放和临时摊点共同压缩安全边界，老人推行助行器、儿童奔跑和夜间通行会在同一界面上叠加风险<sup>[1]</sup>。改造策略宜把铺装缺损、排水坡向和可达宽度合并校核，先拆除反复修补后仍翘起的面层，再用防滑材料恢复连续面；消防通道、架空线落地箱和机动车转弯处应设置清晰边界，避免新铺装被停车重新占用。施工组织应避免早晚出行高峰，分段维持楼栋入口可达，使安全边界在日常通行和应急场景中都能成立。

(2) 推进老旧小区绿化渗透型雨水滞留：绿化更新应服务排水、遮阴和停留，而不是把零散草坪简单换成观赏绿化。老旧小区楼间距有限，地下管线密集，雨水口常被落叶、泥沙和停车覆盖，暴雨时庭院低点容易形成浅层积水。渗透型雨水滞留可沿围墙、楼前退界和活动场地边缘布置，通过下凹绿地、透水铺装和浅沟把屋面散排、道路径流引入可维护的绿带。植物选择应避免根系破坏管线和果实污染铺装的品种，乔灌木配置要为夜间照明和监控视线留出通廊。绿带边缘采用可清扫收口时，雨水不会在新旧铺装交界处反复冲刷，也能为休憩座椅

形成稳定的微气候边界。

## 2 推动公共空间复合功能改造

(1) 组织老旧小区日常休憩活动场地：日常休憩活动场地应从居民真实停留时段出发配置，而不是追求大面积集中广场。老旧小区居民年龄结构混合，早晚健身、老人看护、临时等候、快递取放和邻里交谈往往发生在楼栋入口附近，单一硬质广场会造成噪声扰民和使用冲突。改造策略可把中心空地、树荫下边角和主环路节点分成安静停留、轻量健身和短时交谈三个层次，座椅背后保留绿化或低矮围合，前方留出轮椅回转和婴儿车停靠空间<sup>[2]</sup>。靠近楼栋的停留点适合短时座椅，中心活动面承接轻量健身，绿带边角安排安静停留，使公共空间从通行剩余地转化为稳定的邻里停留面。场地组织还应控制动静分区的距离，靠近住户窗下的区域以低声交谈和短时等候为主，健身器械则布置在视线开敞且不阻断主环线的位置。后续可用通行条件和夜间识别的指数差异校核节点分级。节点通行与识别差异见图1。

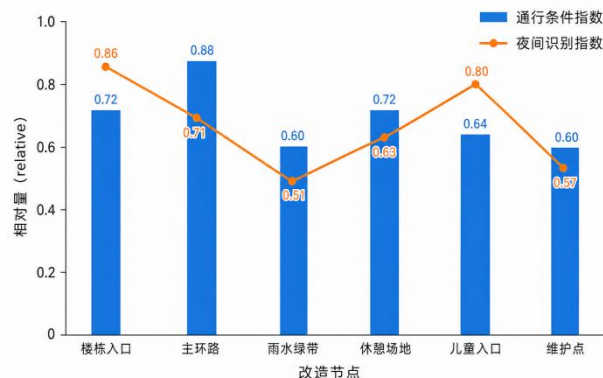


图1 改造节点通行条件与夜间识别关系

图1中主环路通行条件指数最高，楼栋入口和休憩场地保持同一等级；夜间识别指数在楼栋入口和儿童入口较高，在雨

水绿带边缘较低。该关系说明休憩活动场地和儿童节点应同时考虑可达宽度与夜间识别,不能只按场地面积安排设施。

(2) 配置老旧小区儿童邻里交往节点:儿童邻里交往节点应兼顾看护视线、活动安全和住户安静。老旧小区新增儿童设施时,若只在空地上放置器械,容易出现软质面层不足、日晒强烈、成人无处停留和出入口被车辆穿越等问题。节点配置宜靠近主环路但不直接贴近车行口,地面采用缓冲面层,周边设置低高度座椅、饮水或洗手条件以及可被监护人观察的开敞边界<sup>[3]</sup>。儿童活动内容以攀爬、平衡、涂画和小尺度合作游戏为主,避免高噪声器械占据全部场地。低矮边界、色彩铺装和连续座椅可提示活动范围,减少追逐穿越主路,并让看护和邻里交流在同一节点发生。节点周边照明不宜直接照入住户窗口,地面色块、低矮围合和成人座椅形成软性边界后,儿童活动与邻里停留可以共享看护视线。

### 3 加强公共空间适老通行与邻里使用

(1) 完善老旧小区连续无障碍通行:连续无障碍通行应把楼栋入口、主环路、休憩活动场地、儿童交往节点和雨水绿带边缘纳入同一线路。只在单元门前增设短坡道,若坡道尽头仍接入破损铺装、台阶或被停车占用的窄路,老人和轮椅使用者仍会被迫绕行。改造时应先确定一条不穿越机动车停车面的主环线,再处理楼栋门槛、井盖高差、坡道转折、夜间照明和中途休息点<sup>[4]</sup>。节点配置不追求所有位置同一标准,而是根据通行强度、夜间识别和停留使用要求分档控制。主环线与各节点连接处应保持坡面、井盖和排水口连续,夜间照明覆盖转角、坡道起止点和座椅旁侧,使老人慢行、轮椅通行和儿童推车能够在同一线路上完成转换。无障碍通行节点配置关系见表1。

表1 老旧小区无障碍通行节点配置控制表

| 改造节点  | 通行<br>净宽<br>(m) | 坡道<br>坡比<br>(比值) | 休息<br>间距<br>(m) | 夜间<br>照度<br>(lx) | 坐凳<br>间距<br>(m) | 交接<br>责任<br>点(处) |
|-------|-----------------|------------------|-----------------|------------------|-----------------|------------------|
| 楼栋入口  | 1.80            | 0.08             | 30              | 30               | 24              | 2                |
| 主环路转角 | 2.20            | 0.05             | 45              | 25               | 30              | 2                |

### 参考文献:

- [1] 李婷婷,许辉,马硕,等.城市更新背景下老旧小区公共空间适老化改造策略分析[J].住宅与房地产,2023,(34):103-105.
- [2] 刘芯嘉,欧操.城市更新背景下老旧小区公共空间适老化改造设计策略[J].大观,2024,(11):54-56.
- [3] 朱凯元.城市更新背景下老旧小区公共空间改造设计研究[J].中国房地产业,2026,(21):122-125.
- [4] 刘滕,多吉次仁.城市更新背景下老旧小区公共空间微改造研究[J].城市开发,2026,(2):56-58.

|            |      |      |    |    |    |   |
|------------|------|------|----|----|----|---|
| 雨水绿带<br>边缘 | 1.50 | 0.03 | 60 | 18 | 36 | 1 |
| 休憩活动<br>场地 | 1.80 | 0.04 | 35 | 22 | 18 | 2 |
| 儿童活动<br>入口 | 1.60 | 0.05 | 25 | 28 | 15 | 2 |
| 维护交接<br>点  | 1.50 | 0.04 | 50 | 20 | 30 | 3 |

表1显示,楼栋入口和主环路承担较高通行净宽,坡道坡比控制更严,夜间照度也高于口袋休憩点和维护交接点;儿童活动入口的坐凳间距较短,便于看护者停留。该配置使连续通行、短暂停留和责任交接落到不同节点,避免只修一段坡道却无法连接楼栋、活动场地和边界绿带。

(2) 落实老旧小区居民参与维护责任:居民参与维护责任应落到可识别的空间节点,而不是停留在口头倡议。铺装、绿化、健身器材、儿童设施和无障碍环线在建成后都有日常磨损,若只依靠物业统一巡查,细小破损、积水和器械松动往往会延后暴露。改造策略可在维护责任点设置报修二维码、巡查记录栏和社区议事联系牌,由社区、物业、业主代表和使用群体分别承担发现、反馈、处置和复核责任。维护责任还应与公共收益、停车秩序和活动场地预约相连接,使居民知道哪些空间可以共用、哪些行为会损害公共安全。只有责任点和日常使用节点重合,公共空间改造后的品质才不会在短期内退回失修状态。责任点还应设置在居民容易发现问题的位置,报修、清扫和设施巡查形成固定界面后,公共空间的轻微破损能够在扩大前被处理。

### 4 结语

城市更新背景下,老旧小区公共空间改造应从可通行、可停留、可渗透和可维护四个方面展开。铺装修补要同步明确安全边界,绿化更新要承担雨水滞留和遮阴停留功能,休憩场地与儿童节点要在可见、可达、可维护的尺度内复合布置,连续无障碍通行则应贯通楼栋入口、主环路和活动节点。居民参与维护责任能够把改造成果转化为持续使用秩序,减少设施闲置和二次破损。