

旧居住建筑的调研分析

——以宜昌市为例

梅凯强

南京大学建筑与城市规划学院

DOI:10.32629/bd.v3i2.2068

[摘要] 随着“城镇化”的提出,中国开始了城市建设的热潮。目前国内大部分城市都急速向郊区扩张,将新城区向外扩散,旧城区无人问津,地位逐渐边缘化,甚至阻碍了城市的快速发展。而旧居住区是旧城区很重要的组成部分,也是问题和矛盾最突出的部分,如何解决目前旧城区的矛盾处境也成了现在热门的课题。因此,本文旨在通过对宜昌旧住宅区深入调研,研究不同类型旧居住区的差异与共性。

[关键词] 旧居住建筑; 建筑更新; 宜昌市

1 宜昌旧居住区背景及现状

1.1 宜昌市旧居住区历史背景

以三线建设,葛洲坝和三峡工程为发展契机,宜昌市从开始以西陵区为中心,再到现在以西陵区和伍家岗的城市双中心来建设特大型城市,城市规模也扩展到点军区,猇亭区和夷陵区。特大城市的进程逐步加快,旧居住区成了城市发展的阻力。因此,旧居住区的更新也是城市面临的重要问题。

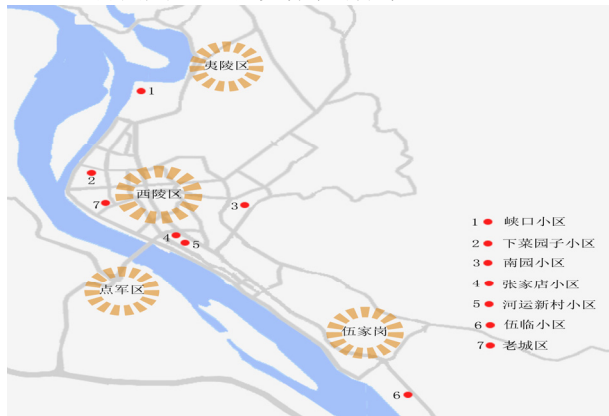
1.2 宜昌市旧居住区现状

宜昌现存的旧城区更新方式主要分两种。一种是推倒重建。这种旧居住区拆除造成巨大的资源浪费,引起严重的环境破坏的问题,并且呈现出来的是碎片式更新,导致城市布局混乱,新旧建筑混杂,引发一系列社会问题。另一种方式则是完全弃置不理,设备管线老化,以及布局结构的局限性,导致当地居民生活质量较低,综述以上的现状,宜昌市对老旧住宅区采取的方式都是不合理的。

2 宜昌市旧居住区调研与分析

为了了解宜昌市旧居住区的特点,我们选择了一部分现存典型的旧居住区作为代表,对其进行深入调查研究。

2.1 调研居住区的历史背景与分布



学院街住宅片区; 学院街住宅片区位于西陵区,在环城东路与学院街之间,明清时期位于城墙内部,民国时期城墙

拆除,解放后开始大量的拆除与兴建,出现错综复杂私搭私建的两到三层的砖混结构低层,即低层高密度的现象,后来出现少量6层和7层的住宅。

峡口小区: 小区位于夷陵区上堤路与镇平路之间,由三峡实业有限公司出资兴建的11栋住宅,与上面的该公司的厂房和办公楼相距很近,开始新建于70年代,随后80年代和90年代开始大量的兴建完成。

张家店小区: 小区位于胜利三路东北段南侧,河运新村与胜利三路之间,占地面积约2.5公顷。1958年起市政府拨款建设,至1966年合计建房26栋,建筑面积6693平方米,住户226户,580人。1984年中房宜昌公司对原张家店新村进行改造,拆除原有房屋,兴建房屋20栋,建筑面积4.63万平方米。

河运新村: 位于张家店新村与邮电新村之间,属长航宜昌港务局职工宿舍区,建成于1956年,有房屋13栋,建筑面积共8209平方米,居民270户,945人。

四方堰小区: 原名为下菜园小区,位于西陵二路以南至得胜街。自1980—1984年,市房产局等7各单位在此兴建住宅楼共19栋,住宅总建筑面积为4.83万平方米居民职工和居民共752户,2630人。

伍临小区: 原名伍家岗棉纺住宅小区,1986年中房宜昌公司在此兴建住宅楼共27栋,1026套,建筑面积6.47万平方米。

2.2 调研居住区的现状分析

在历史背景的基础上,对各个小区进行实地调研并就建筑状况、交通组织、景观绿化、公共设施、区域关系5个方面进行归纳分析。

老城区: 建筑状况: 以二到三层的砖混住房为主,少量5到6层的住宅。外立面形式多样,大多已被损坏,甚至露出结构部分。整体布置杂乱无章,建筑过密,采光通风较差。交通组织: 内部以人行交通为主,形成交错布局无规则的路网。景观绿化: 景观绿化较少,有部分公共空间和树木。公共设施: 有商业内街,有医疗点及社区服务中心。区域关系: 与城市主干道环城东路,环城南路,沿江大道相邻,并且有临近商业步行街。

峡口小区: 建筑状况: 主要为80、90年代建筑, 外立面分为水磨石、瓷砖贴面和外墙抹灰三种。结构基本完好, 少量外立面污损。交通组织: 主干路为7m双车道, 4m宽单车道通向右侧组团, 左边组团只有人行道路。地面地下没有停车位。景观绿化: 绿化基本充足, 有两个景观节点, 其中一个为广场, 另一个为绿化草坪。公共设施: 有少量的室外健身器材。区域关系: 临江城市次干道, 外围有沿街商铺, 背靠镇静山, 面朝长江, 与景区船闸相邻。

张家店小区: 建筑状况: 建筑以7、8层最多。表面为水泥砂浆抹面, 外立面污染严重。建筑布置规整。交通组织: 为方格网状的车行道, 7m双车道为主, 4m单车道入户。没有停车位设置, 道路占用现象严重。景观绿化: 绿化较少, 有一处小广场, 位于两栋平行建筑之间。公共设施: 小区内有商业及医疗点。区域关系: 与城市主干道相接, 外围有沿街商业, 周边多为现代住宅小区, 临近仁和医院与万达广场。

河运新村: 建筑状况: 建筑表面为马赛克贴砖与水磨石两种。建筑结构完好, 外立面完整。建筑分为两个组团。交通组织: 内部有较大公共空间, 本身兼做停车位供周边使用。两个组团相互独立, 各自有对外交通。景观绿化: 有公共空间存在, 绿化偏少。公共设施: 无, 利用小区外医疗点及商业街。区域关系: 临近城市主干道, 不直接连接城市道路, 与其他小区形成了内街, 通过内街连接城市。临近仁和医院与万达广场。

伍临小区: 建筑状况: 建筑立面分水磨石、马赛克两种, 外立面基本完好。住宅排列规整。交通组织: 外围为双向双车道, 内部为单车道, 人行交通入户, 层次分明。未设置停车位。景观绿化: 绿化率较高, 有一个景观节点, 两边为广场, 中心为雕塑。公共设施: 两个广场配有篮球场及健身器材, 有社区医院及社区服务中心。区域关系: 连接城市主干道伍临路, 临近长江和五一广场, 对面有高档小区“东郡”。

2.3 调研居住区分析

老城区: 居住区封闭性强, 内部邻里交流氛围与外部现代化商业氛围格格不入, 且内部建筑质量差, 采光通风不好, 设备管线老化以及市政设施几乎没有。改造中, 我们应该保护老城区邻里氛围并改善它的活力, 改善居住室内和室外环境, 拆除建筑质量太差的房屋。

河运新村: 该小区建筑质量完好, 公共空间充足但组织混乱, 绿化偏低, 公共设施不足。改造中应侧重于重新组织两个组团的交通, 改善小区的室外环境。

张家店小区: 小区内建筑立面污染严重, 公共空间较缺乏。道路虽整齐, 但占用严重。改造应侧重于立面修复, 以及小区公共空间的构建。

峡口小区: 小区建筑完好, 绿化充足, 改造过程中需对一个组团交通进行疏导, 适当增加停车位, 以及对部分老旧建筑进行修缮。

伍临小区: 建筑质量较完好, 公共交流空间充足, 但没有层

次导致两边的广场空间的参与性不够, 停车位不够。改造中应加强公共空间的层次要求, 以及小区与外部城市环境的要求。

3 旧居住区分类及其特点

基于调研分析, 把小区的“道路系统”以及“组团围合”状态作为描述一个小区现状及问题的重要依据。并以这个为标准, 将宜昌市的小区分成四种类型:

3.1 类型一——住宅区的道路系统和组团围合系统性差

该类型的住宅区建筑布局随意且密集, 几乎没有建筑之间较大的围合空间, 住宅区的道路系统以步行为主, 且步行道大多都是住宅之间很小的间距形成的, 缺乏规划意识, 形成了错综复杂的步行路网。此类型以学院街周边旧住宅区域为代表。

3.2 类型二——住宅区的道路系统较好

该类型的住宅区中车行道布局呈棋盘式, 分为双向双车道的主干道和单向单车道的次干道, 建筑布局规整, 且与道路的呼应较强, 但是道路将小区切割的太零碎, 小区缺乏慢行系统和公共共享空间。此类小区以张家店小区为代表。

3.3 类型三——住宅区的组团围合与公共空间较好

该类小区强调建筑的组团围合, 经常具有大面积的公共空间, 小区的围合感与归属感强。但是, 小区内道路分化较弱, 人车混行, 车辆经常从小区中央公共空间穿越而过, 居民活动空间或被压缩至边缘, 或集中于车辆无法穿越的公共空间。此类小区以河运新村和峡口小区为代表。

3.4 类型四——住宅区的道路系统和组团围合系统性好

此类小区人车分流明显, 建筑排布规整, 有较为完善的交通组织系统。同时, 在局部区域也通过建筑围合出了的公共空间及绿化组团, 较少有车流从中穿过, 居民多集中于其中活动。该类小区以伍临小区为代表。

4 结束语

当前的国内社会发展已经从增量规划到存量规划, 很多城市大力发展城市新区, 导致出现旧城区不能很好适应整体城市的发展, 甚至衰败。并且, 老城区的中大部分都是旧居住区, 因此本文聚焦旧居住区的现状, 以城市发展为背景, 以调研的数据和信息为主, 深入旧居住区的分析, 为进一步提出旧居住区的更新方向提供事实依据。

[参考文献]

[1]《湖北省宜昌地名志》[M].湖北省宜昌市地名委员会编, 1984:96-110.

[2]《宜昌房地志》宜昌市房产管理局编[M].葛洲坝出版社, 2006:40-61.

[3]《宜昌县志》宜昌县志编辑委员会[M].冶金工业出版社, 1993:35-42.

作者简介:

梅凯强, (1992--) 性别: 男, 籍贯: 湖北赤壁人, 民族: 汉族, 南京大学建筑与城市规划学院, 研究方向: 建筑学(城市建筑)。