

天津五大道既有集合住宅适老性改造策略研究

姚梦佳

天津市建筑工程学校

DOI:10.32629/bd.v3i3.2164

[摘要] 随着城市建设的不断发展,积极推进历史街区中的既有住宅有机更新具有现实意义。本文针对五大道历史街区的既有集合住宅居住现状进行了调研,分析了五大道既有集合住宅的现存问题,并就其适老改造的适宜性进行了分析,提出了该地区旧集合住宅适老性改造的主要内容,并结合现状提出了五大道既有集合住宅适老性改造策略。

[关键词] 五大道; 集合住宅; 适老性改造

五大道是天津近代租界时期形成的历史街区,主要是指原英租界的西北区域东西方向并行排列的六条街道(现为和平区内的南京路、成都道、西康路、马场道围合的范围区域),占地约 131 公顷,目前也是天津最大的历史建筑文化保护街区。

在 21 世纪改革开放后的城市建设中,人们开始注意到居住建筑的环境质量,智能化、人性化、可持续等新的居住理念,将成为现代居住环境的标准。然而,五大道历史街区中在租界时期建造的住宅,在商业办公等建筑类型的冲击下基本处于停滞发展状态,以现在的居住标准衡量已十分简陋狭小,房屋破败,居住环境及卫生条件差,街区内基础设施落后。加之,由于解放后的社会主义改造及公有化,一幢房屋被多家所占的现象较为普遍,且有不少加建了临时建筑。五大道历史街区中的既有集合住宅,一方面,从物质层面来讲,对城市面貌有一定影响,不能满足现代城市居住者的生活需要;另一方面,从社会层面来讲,居住人口呈弱势化发展,主要人口构成已从租界时期的公司职员转变成了老龄化明显,退休人口比例较高的居住人群。

由于对五大道地区的更新实践和理论探讨多集中于文保建筑或是历史建筑,很少有人把目光投向相对普通却更具有普遍意义的既有集合住宅当中。另一方面,五大道历史街区中的既有集合住宅,可以为老年人提供心理和生理上的适宜条件。因此,针对五大道历史街区中的既有集合住宅的适老性研究,不仅是历史保护的需要,也是保护弱势群体的基本利益和构建和谐社会的 basic 需求。

1 五大道历史街区既有集合住宅区存在的问题

1.1 居住设施损坏严重

街区内建设严重缺乏有效规划,居民乱搭建现象非常严重。街区垃圾和废水处理不当,三废污染严重影响居民生活,房屋危旧低矮,居民拥挤不堪,又由于道路、排水、环卫设施的缺乏,使街区的老百姓生活质量低下,环境污染严重,生活健康堪忧。

五大道居住建筑的使用功能已经落后于现代人使用的需要,建筑功能分区不够完善,大多数民国居住建筑的功能区过于简略,仅仅划分了卧室、厨房、起居室和卫生间这几

种使用功能,只能满足最一般的生活需求,而在社会高度发达的今天,人们在物质和精神方面的需求已经完全不同。于民国时期,除了最基本的使用功能外还需要书房、衣帽间、储藏室、娱乐室和电影房等,娱乐休闲的使用空间增大了,主要使用空间的比重随之减小。

五大道的房屋大多是按照当时的住宅标准进行设计、建造的,一户一楼或一户一套使用,使用核载标准较低。但由于使用用途的改变或使用人员的增加致使建筑超负荷使用,造成不同程度的损坏。比较具有代表性的有两种使用功能的更改:

1.1.1 将居住性质的建筑改为办公或经营

由于使用功能的改变,需要将建筑的平面布局进行相应的调整,规划相应的使用功能,增设会议室、厨房、卫生间等,因此破坏了建筑原有的结构。同时由于办公、经营的人员密度较大,建筑使用核载也会明显增加,给原有结构带来很大的压力。

1.1.2 许多独户使用的居住建筑改为多户伙住

由于历史的种种原因,许多独户使用的住宅变为多户伙住,几户、十几户甚至几十户居民共同居住在一幢房屋内,没有独立的厨房和厕所,居民生活质量很差。同时,建筑的实际使用核载远远高于设计标准,加之管理不到位,院落内、楼道内私搭乱盖严重,维护不到位,建筑损坏严重。

1.1.3 人文环境差

社会人文环境不理想,社区结构混乱,缺乏有效规划管理。由于居住环境不理想,租金水平低,很多新涌入城市的农民在此处落脚,而这相对廉价的租金水平吸引的也是低收入层次的承租人,这个地区逐渐沦为最低收入者聚集区。

1.1.4 人口老龄化严重

五大道地区老年人人居多,街区提前面临老龄化趋势。根据表一,50 岁以上年龄构成比占到 28%,60 岁以上人口达到 17%。(国际上通常把 60 岁以上的人口占总人口的比例达到 10%作为进入老龄化的评价标准)虽然年轻人占很大比重,但年轻人迁移至新城区,年轻人外流的现象严重,因为种种原因很多年轻人不愿去五大道地区居住,造成空挂户居多,“空

心化”的现象更加剧了老龄化的趋势。

表一 1982年人口普查 1990年人口普查 2000年人口普查年龄分组

年龄分组	1982年人口普查		1990年人口普查		2000年人口普查	
	人数	比重 (%)	人数	比重 (%)	人数	比重 (%)
0~14	90874	17.47	103399	21.01	54882	12.91
15~49	308562	59.33	268404	54.09	248329	58.39
50~59	62831	12.08	47431	9.66	47521	11.18
60~69	38023	7.31	45687	9.11	35139	8.26
70~89	16085	3.09	27134	5.33	38385	9.03
90~100岁以上	222	0.04	395	0.080	976	0.23

作者自绘 数据来自《天津市和平区志》

1.1.5 交通系统日趋混乱

五大道风貌区历史上是幽静的高级居住区,其23条道路均为上世纪20年代设计的居住区道路。但目前这些道路均为穿越型城市干道和次干道,交通荷载过大,致使五大道风貌区内车流滚滚、行人匆匆、道路拥挤、环境喧闹,不具备旅游区应该有的安静、从容的环境氛围。五大道内中学、小学、幼儿园共有23所,校址26处(其中:中学5所,校址6处;小学4所,校址5处;幼儿园14所,园址15处),总建筑面积6万平方米,占地8.5公顷,共有学生1.5万人。由于这些学校、幼儿园是面向全市服务的,因此导致了市内各个方向大量人流涌向五大道,造成交通的严重堵塞。

2 五大道历史街区既有集合住宅适老改造适宜性分析

2.1 适宜养老的既有集合住宅环境

老年人群在生理与心理的特殊要求是普通的商品住房或养老机构大多都无法满足的。老年群体的普遍特征是应变能力与反映能力相对迟缓,体力不佳,许多普通人习以为常的生活环境却对老年人的日常生活产生着潜在的威胁,例如住宅中的电梯、楼梯和铺设釉面砖的光滑地面等。而五大道居住性历史街区的集合住宅则不然,建筑以多层为主,可以减少电梯和楼梯的设置。加之,老年人群更习惯于居住在自己熟悉的环境和使用自己熟悉的家具或日常生活用品。(如图1,2)因此,五大道历史街区中的既有集合住宅,可以为老年人提供心理和生理上的适宜条件。

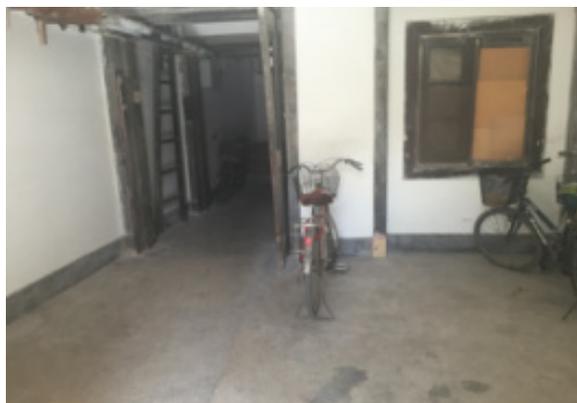


图1 五大道某集合住宅入口



图2 重庆道集合住宅内部环境

2.2 适宜养老的历史街区环境

新建居住区周边环境也会给老年人带来一定的刺激,例如穿越宽阔的马路以及日常交通产生的嘈杂的声音和强烈的灯光。而五大道街区则不然,住宅多以多层为主,没有过高的楼层给老年人带来高空的心理压力;街巷尺度相对小,步行网络设计相对健全,人员构成相对固定,麻石路面等景观道路对于老人来说都相对安全。

表二 道路红线及断面

道路名称	等级	红线宽度 (m)	横断面
新华路	次干道	14	2.5-9-2.5
		16	3.5-9-3.5
贵州路	次干道	20	3-14-3
		12	1.5-9-1.5
昆明路	次干道	14	2.5-9-2.5
		20	3-14-3
		15	2.5-10-2.5
河北路	次干道	15	2.5-10-2.5
桂林路	次干道	12	2.5-7-2.5
云南路	次干路	12	2.5-7-2.5
		25	3.5-18-3.5
大理道	支路	12	1.5-9-1.5
		14	2.5-9-2.5
长沙路	支路	12	2.5-7-2.5
重庆道	支路	12	2.5-7-2.5
		16	3.5-9-3.5
常德道	支路	12	1.5-9-1.5
睦南道	支路	12	1.5-9-1.5
衡阳路	支路	14	2.5-9-2.5
香港路	支路	12	2.5-7-2.5
湖北路	支路	16	3.5-9-3.5

资料来源《五大道历史文化街区保护规划》

通过表二可知,五大道地区的人行道宽度在1.5m-3.5m之间,以2.5m为主。一般行人肩宽不超过57.9cm,因此,上述尺度的人行道在理想状态下可以让3-4人并肩而行。根据环境行为学相关数据,0.5m-1.5m的距离人们可以相互交流,但若停止交流人会相互分开。因此,一般1.5m-3m之间的距离是适宜的人际交流距离。所以,当人们边走边交流时,上述尺度的人行道可以满足2-3人并排交流,这种人行道的尺度

是非常适合老年人的出行的。



图3 五大道现状里弄式住宅分布图

另一方面,五大道街区的集合住宅有着现代居住建筑普遍缺乏的交往空间,如院落,天井,门廊等。五大道历史街区中既有集合住宅的分布相对集中(如图3),在这里老年人不但可以得到心理和空间的满足感,还可以唤起对旧时日常生活的记忆,十分符合老年人怀旧的心理特征。老人晚年退休后有了较多的闲暇时间用来培养爱好和娱乐活动,如饲养宠物、品茶聊天、时事建言、书画歌咏、历史故事讨论、演唱戏曲、观看表演以及棋牌娱乐等,但这些活动在现代居住区中设置存在一定的困难。而在五大道历史街区中,尺度宜人的街道、紧密的邻里关系,都为老年人提供了交流的可能性。因此,在五大道街区内经常可以看到子女搬离后留下来的老人们。

3 历史街区中的旧集合住宅改造策略

3.1 建筑内部的适老化改造

3.1.1 安全性

安全性是老年住宅改造的重点,除预防其身体在日常活动中受到损伤外,还要防止老年人因感到不安全而产生紧张、焦虑和不安的心理状态,影响其健康。同时,要符合老年人建筑设计规范的相关规定,在考虑老年居住建筑内的墙上应多设栏杆扶手、地面应防滑、门窗向外开启、开关把手双向开启,混合式龙头宜选用杠杆式或掀压式开关、电源开关宜选用宽板防漏电式按键开关;老年人专用厨房宜设燃气泄漏报警装置;老年人居室及卫生间厕位旁应设置紧急呼救按钮;老人床头宜设置呼叫对讲系统,床头照明灯和安全电源插座等设计都应考虑老年人的生活特点。

3.1.2 舒适性与连续性

在居住的舒适性上,在平面布置的设计上宜尽量将老人居室朝南向通风良好的位置。此外,居室空间的连续性也十分重要,房间的安排宜在一个水平面上,并用缓坡来替代台阶。楼梯的起止墙的转角处都应标注明显,以便老人调整走路速度和改变方向。

3.2 公共空间的适老化改造

由于集合住宅在五大道历史街区的建筑形式主要为里弄式或院落式,多户居民合用一个院落,另一方面由于家庭面积小,许多生活必须在院落中进行,如洗晒、生炉、甚至有

些家庭需要在院落内进行用餐。五大道集合住宅区内部私搭乱建严重(如图4),尤其是位于成都道西北方向的集合住宅片区。因此,在改造的过程中,对私搭乱建的建筑进行拆改,重塑院落空间,提供高质量的生活平台,提高空间的利用率,是十分有必要的。改造院落空间既可以提高老年人的生活品质,又丰富了街区的生活场景。



图4 院落中私搭乱建的建筑

此外,为了满足老年人对应急护理的要求,集合住宅室内外空间及电梯等垂直交通空间均需可快速搬运和容纳急救担架,并符合老年人使用轮椅所需的空间尺度。

3.3 交通与道路系统的适老化改造

在集合住宅区内部宜考虑相应的安全措施的同时,集合住宅区外部的交通与道路系统改造也须重视通路的路网结构、公共交通系统、道路宽度、坡度等的改造设计,为老年人提供方便、安全的出行条件。主要改造措施:

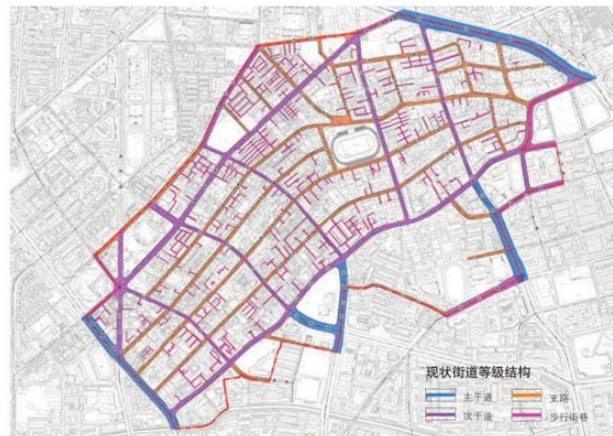


图5 五大道街道现状等级结构图

3.3.1 优化路网结构

集合住宅区外部道路网结构宜尽量采用相对封闭的路网形式,以避免引入过多外部车辆;道路等级分明:主干道、次干道、支路、宅前道等,宅前道宜尽可能与次干道连接,避免与主干道相连,减少对主干道的跨越。五大道路网结构,可以看出主干道、次干道等道路划分明确,步行街巷和支路不与主干道直接相连,先与通过与次干道相连,次干道进而

与主干道相连接。(如图5)然而,在实际使用过程中,由于和平区若干所重点幼儿园、小学、中学坐落在五大道片区内并与次干道和支路相连,在学生上下学的高峰时间内,有大比例外部车辆流入片区,致使交通拥堵,不利于老年人的出行安全。因此,在改造过程中,对接送学生的车辆进行有秩序的疏散或者在五大道地区外部修建专为接送学生提供的临时停车场,既可以减轻五大道片区内的交通压力,又为老年人的出行安全提供了有力保障。

3.3.2 优化公共交通系统。

现阶段五大道历史街区与外围其他区域的公共交通联系包括地铁和公交两种方式。街区周边现有地铁1号线的小白楼站和地铁3号线的营口道站。街区周边的公交站点共有15个:其中西康路2个,为天和医院站和规划局站;马场道6个,为西康路站、昆明路站、湛江路站、外国语大学站、浦口道站和香港路站;南京路2个,为小营门站和湖北路站;成都道3个,为体育馆站、桂林路站和黄家花园站;河北路2个,为重庆道站和马场道站(如图6)。经过本地区的公交线路一共有44条,但其中停靠3站及以上的只有17条公交线路。有16条公交线路仅停靠1站,且多数为经过交通性干道南京路的公交线路,可以认为这些公交线路是五大道地区的“过路车”,很难保障五大道地区与其他区域的连通性。公交线路的服务时间方面也有不足之处,有一半左右的公交线路收车时间早于22点。收车时间在22点或更晚并且在五大道地区停靠3站以上的公交线路更是仅有8条。因此,在改造过程中,优化和增加公交系统的站点,延长公共交通的使用时长,既缓解了交通压力,也为老年人的外出提供了方便。



图6 五大道现状公共交通分布图

3.3.3 人车分流

集合住宅区内车行道路系统与人行道路系统应分开设置,车流、人流分开以保证老年人通过人行道路安全达到住宅及其他活动场所,特别是老年人的住所及老年人涉足的地方如超市、菜市场、老年人活动中心、公共绿地、托幼所、小学、社区医院、医疗保健站等公共活动场所之间,应设置以安全、便捷的步行系统。以民园体育场为中心的幼儿园、小学、菜市场、医院、超市、老年养护院等公共活动场所,均应设置安全便捷的步行系统。

3.3.4 增设减速带

道路系统若有人车混行的部分,为了减少车辆车速过快对老人活动产生的不良影响,主干道上宜增设减速带;并且宜通过颜色来划分车行道和人行道,减少常规抬高人行道的做法给老年人行动带来不便。

3.3.5 增设户外标识

为了给老年人出行辨别方向提供便利,在道路转折处、交叉口以及主要景观区、设施处应设置一些增强导向性的标志物。对于需要使用轮椅的老年人来说,在轮椅不能直接通行的路段,须在路口设置预告标识。对于轮椅可进入使用的厕所、电话亭等也应该用特殊的标识标志出来。

4 结语

五大道历史街区中的既有集合住宅的适老化设计应以使用者为中心,探寻老年群体对空间的需求,这对促进该街区公共服务空间和建筑单体空间适老设计的精细化发展、提升老龄化时代五大道历史街区的既有集合住宅的宜居性具有重要意义。

[参考文献]

- [1]李哲.天津五大道历史街区动态保护中的土地置换研究[D].天津大学,2009(S2):63.
- [2]卢银桃,王德.美国步行性测度研究进展及其启示[J].国际城市规划,2012(01):10-15.
- [3]赵珊,程富花,郭春娥.基于慢城理念的城市旧区改造策略探析——以天津市“五大道”地区为例[J].城市,2013(10):46-49.
- [4]大卫·兰尼.全球老龄化问题下创新性的规划与设计解决方案[J].住区,2009(4):47.
- [5]演进中的居住区概念及其建设模式[J].建筑学报,北京,2005(10):57.