**乐山市主城区城镇老旧小区改造专项规划**

**（公示材料）**

## 1 现状概况

### 1.1 老旧小区空间分布情况

市中区老旧小区共657个，涉及40294户，主要分布在老城片区及柏杨坝片区所在的海棠街道及通江街道。海棠街道办包含老城片区绝大部分区域及柏杨坝片区东南部区域，属于海棠街道的老旧小区共466个，占总数的70.9%；海棠街道老旧小区分布密集，且街道南部老旧小区分布密度大于街道北部。通江街道包含柏杨坝片区大部分区域、通江片区、蟠龙片区，属于通江街道的老旧小区共162个，占总数的24.7%；通江街道老旧小区主要分布在柏杨坝片区的中、东部。其余周边街道及城镇有老旧小区共29个，仅占总数的4.4%；周边街道及城镇的老旧小区呈现零散分布。

老旧小区分布情况一览表

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 所在街道 | 所在社区 | 老旧小区数量(个) | 所在街道 | 所在社区 | 老旧小区数量(个) |
| 海棠街道 |  | 466 | 通江街道 |  | 162 |
| 白塔街社区 | 27 | 柏杨社区 | 2 |
| 斑竹湾社区 | 28 | 茶坊社区 | 31 |
| 北门桥社区 | 15 | 高墩子社区 | 54 |
| 府街社区 | 46 | 岷河社区 | 4 |
| 桂花楼社区 | 81 | 牛咡桥社区 | 64 |
| 较场坝街社区 | 8 | 蟠龙社区 | 1 |
| 青果山社区 | 4 | 通江社区 | 6 |
| 人民西路社区 | 11 | 大佛街道 |  | 9 |
| 圣水社区 | 4 | 钓鱼台社区 | 3 |
| 石雁儿社区 | 26 | 龙泓路社区 | 5 |
| 水井冲社区 | 10 | 碧山路社区 | 1 |
| 王浩儿社区 | 57 | 棉竹镇 |  | 5 |
| 文昌宫社区 | 12 | 高坝社区 | 2 |
| 县街社区 | 51 | 棉竹铺社区 | 1 |
| 新村街社区 | 43 | 天空山村 | 2 |
| 徐家扁社区 | 30 | 苏稽镇 |  | 5 |
| 演武街社区 | 13 | 苏稽街社区 | 1 |
| 绿心街道 | 竹公溪社区 | 3 | 新桥街社区 | 4 |
| 全福街道 | 沟儿口社区 | 4 | 水口镇 | 水口镇 | 3 |
| 总计 | | | 657 | | |

### 1.2 建设年代总体情况

**年代分类统计表**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **分类** | | **小区数**  **（个）** | **楼栋数**  **（栋）** | **住宅建筑面积**  **（万平方米）** | **居民户数**  **（户）** |
| 按  建成  年代  划分 | 1980年前 | 253 | 556 | 89 | 13776 |
| 1981～1990年 | 153 | 366 | 98 | 10506 |
| 1991～2000年 | 108 | 224 | 60 | 6171 |
| 2000年后 | 143 | 800 | 158 | 9841 |

### 1.3 房屋性质总体评价

**性质分类统计表**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **分类** | | **小区数**  **（个）** | **楼栋数**  **（栋）** | **住宅建筑面积**  **（万平方米）** | **居民户数**  **（户）** |
| 按小区性质划分 | 公房和房改房小区 | 491 | 1141 | 259 | 27097 |
| 保障房小区 | 7 | 42 | 15 | 1676 |
| 普通商品房小区 | 154 | 394 | 110 | 11187 |
| 自建房 | 5 | 369 | 22 | 426 |

### 1.4 建筑结构及质量情况

**结构分类统计表**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **分类** | | **小区数**  **（个）** | **楼栋数**  **（栋）** | **住宅建筑面积（万平方米）** | **居民户数（户）** |
| 按建筑结构形式划分 | 砖混 | 634 | 1895 | 392 | 38765 |
| 砖木 | 4 | 4 | 1 | 102 |
| 木结构 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 钢筋混凝土 | 19 | 47 | 13 | 1427 |

### 1.5 小结

1、小区内部居住环境问题：基础设施陈旧、维护管理落后，老旧小区原有空间与现今城市生活方式之间的矛盾突出。

2、小区城市配套关联问题：交通联系不畅、配套覆盖不足，城市公共服务辐射小区能力不足。

3、城市定位、功能与更新问题：小区风貌老旧，旅游服务缺失，历史文化旅游名城与小区风貌及城市功能脱节的矛盾突出。

域老旧小区改造以提升和优化类为主。

# 2.规划总则

### 2.1改造依据

本规划依据国务院办公厅《关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》，按照四川省人民政府关于全面推进城镇老旧小区改造的工作部署，参考《四川省城镇老旧小区工作手册（试行）》、《四川省城镇老旧小区改造技术导则》以及国家、省相关规范标准等编制。同时，结合乐山实际依据乐山相关规划要求进行统筹。

### 2.2改造期限

本次规划为2020-2025年老旧小区专项改造规划，规划期限为2020年至2025年，并以年度改造计划作为改造时序划分的主要依据。

## 2.3规划原则

**以人为本。**征求居民意见并合理确定改造内容，重点改造完善小区配套和市政基础设施，提升社区养老、托育、医疗等公共服务水平，推动建设安全健康、设施完善、管理有序的完整居住社区。

**因地制宜。**科学确定改造目标，既尽力而为又量力而行，合理制定改造方案，体现小区特点，杜绝政绩工程、形象工程。

**公共参与。**激发居民参与改造的主动性、积极性，充分调动小区关联单位和社会力量支持、参与改造，实现决策共谋、发展共建、建设共管、效果共评、成果共享。

**治管并举。**以加强基层党建为引领，将社区治理能力建设融入改造过程，促进小区治理模式创新，推动社会治理和服务重心向基层下移，完善小区长效管理机制。

**有机更新。**老旧小区改造不搞“一刀切”，应统筹安排进度，，保证改造建设分段进行，合理、有序的推动改造计划实施。

## 2.4规划范围

结合乐山实际，本次老旧小区更新改造规划的改造范围为乐山市主城区。

## 2.5规划目标

通过对2005年前建成的主城区范围内老旧小区基础设施、小区建筑、小区环境，服务设施的改造，提升老旧小区的使用功能、绿化环境，创造和谐宜居的居住环境。

# 3.规划结构及布局

### 3.1改造单元划分方案

依据上述划分原则，单元结构主要沿乐山城区历史发展空间顺序，以顺城街为核心沿嘉定南路向北延展，土桥街、大桥西街、竹公溪、嘉州大道为主要分界线，分布在主城区内的657个小区被大致划分为11个改造单元。

# 4.老旧小区改造指引

城镇老旧小区改造类型分为基础类改造、完善类改造、提升类改造三类，主要包括基础设施改造与完善、小区建筑修缮、小区环境整治、服务设施配套等内容。本次老旧小区改造指引即从基础设施、建筑改造、环境改造、服务设施四大部分进行阐述，同时对相应改造要素的改造类型进行注解，便于选择改造要素时可根据改造类型有所侧重。

## 4.1基础设施改造指引

从供水、排水、电力、通信、照明、环卫、供气、管综、道路、消防、安防、防雷、停车等方面提出问题导向的改造设计指引，并给出相关设计依据与参考。基础设施改造除停车外均属于基础类改造类型，因此，有关老旧小区基础设施的改造，应坚持基于群众意愿、应改尽改。

# 5.分期改造时序

* 优先启动核心旅游节点区域老旧小区改造，改善区域旅游环形象，塑造范例，为后期项目积累实践经验。
* 逐步覆盖老城及邻近区域，重塑嘉州老城风貌。

主城区全覆盖，全面改善城市老旧小区居住环境品质。

**五年计划各项总投资**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **年度计划** | **涉及小区总数（个）** | **总户数（户）** |
| **2021年** | **90** | **4849** |
| **2022年** | **120** | **8548** |
| **2023年** | **135** | **8444** |
| **2024年** | **146** | **9894** |
| **2025年** | **166** | **8524** |
| **合计** | **657** | **40259** |