

缓解老旧小区停车矛盾的实践与探索

郑浩南¹ 刘东兴² 万鹏¹

(1. 武汉市交通规划设计有限公司, 武汉 430010; 2. 武汉市交通发展战略研究院, 武汉 430017)

摘要: 停车问题是一个民生问题、也是一个社会问题, 现在全社会对于“停车难”的问题越来越关注, 改善停车状况迫在眉睫。本文结合武汉市“停车场年”的工作情况, 梳理总结了改善老旧小区停车状况的具体措施和建设成就, 旨在共同探讨推改善老旧小区停车状况的办法, 把与市民生活息息相关的停车难问题切实解决好。

关键词: 老旧小区; 停车矛盾; 停车场年; 停车场建设

中图分类号: U492.1+43 文献标识码: B

Practice and Exploration on Relieving the Contradiction of Parking in Old Residential District

ZHENG Hao-nan¹, LIU Dong-xing², WAN Peng¹

(1. Wuhan Transportation Planning and Design Co., Ltd, Wuhan 430010; 2.

Wuhan Transportation Development Strategy Research Institute, Wuhan 430017)

Abstract: Parking problem is a livelihood problem, but also a social problem. And now the whole society for the "parking difficult" more and more concerned about the issue, improve the parking situation is imminent. In this paper, combined with the work of Wuhan "Parking Year", sort out to improve the old district parking conditions of specific measures and construction achievements to jointly explore the way to promote the old district parking conditions, and public life is closely related to parking difficult to solve the problem really.

Keywords: Old district; Parking contradiction; Parking lot; Parking lot construction

0 引言

随着社会经济的快速发展和人民生活水平的提高,小汽车进入家庭的步伐逐步加快。同时由于早期对机动车发展预判不足,小区配建的停车泊位有限,难以满足日益增长的停车需求。特别是老旧小区,停车问题越来越突出,严重影响到居民的日常生活,甚至占用了消防、救护等安全通道。如何缓解老旧小区停车矛盾,是市民和政府共同关心的话题,本文将结合武汉市“停车场年”的工作实践,总结推进停车设施建设的基本思路和具体措施,旨在交流和探索改善老旧小区停车状况的办法。[1]

1 老旧小区停车问题现状分析

1.1 小汽车进入家庭的步伐加快

伴随社会经济的快速发展,我国小汽车规模加速增长。截至 2016 年底,全国机动车保有量达 2.9 亿辆,有 18 个城市汽车保有量超过 200 万辆,如北京、成都、上海、深圳、武汉等;有 6 个城市超 300 万辆,如北京、成都、上海、深圳等。其中私家车 1.46 亿辆,平均每百户 36 辆,与 2015 年相比,增长 15.08%。

根据《2016 武汉市交通发展年度报告》[2],“十二五”期间武汉市机动车保有量出现爆发式增长,2015 年机动车保有量达到 213 万辆,较“十一五”期末增长一倍,机动车年均增长约 13%。截至 2016 年底,武汉市机动车保有量达 245 万辆。其中武汉市私人机动化发展迅猛,主城机动车的 90%以上是小汽车,私人机动化继续呈上升趋势。

越来越多的小汽车进入到家庭中，致使停车问题日益突显。

1.2 小区配建停车泊位供给不足

1.2.1 受历史原因的影响，老旧小区泊位配建不足

2003 年以前武汉市没有明确的配建要求，建筑几乎没有配建停车泊位。2003 年，市政府颁布了 142 号令，对住宅提出了 0.25 车位/百平米的配建指标，但仍处较低水平。2010 年，市政府上调了配建标准，其中住宅调整为 0.5-0.7 车位/百平米，但未能适应机动车的快速发展。2014 年，武汉市颁布了 248 号令，对指标进行了大幅提升，其中住宅提高至 1-1.2 车位/百平米，按新标准主城区每年将新增 25-30 万个停车位。目前执行最新标准的项目正在陆续建设中，新标准的作用尚未充分发挥。

1.2.2 配套政策的滞后，导致停车供给分布不均衡

新的配建指标仅能促进新开发项目增加停车供给，而历史欠账严重的老旧小区配建车位仍旧不足，同时随着小汽车爆发式的增长，老旧小区停车矛盾进一步凸显，配套的停车发展政策没有及时出台，基本车位增长远滞后于小汽车增长，导致老旧小区停车供需严重失衡。

1.3 小区停车引发的一系列问题

1.3.1 小区内车辆随意停放，挤占绿化及公共活动空间

由于老旧小区停车缺口不断增大，停车供需矛盾严重，越来越多的车辆拥挤在小区内，占用绿化及公共活动空间，老旧小区停车问题已经严重影响到居民生活质量。

1.3.2 占用安全消防通道，影响救护及消防车辆的通行

老旧小区普遍以低矮建筑为主，且间距近，车行通道空间本就有

限，随着停放车辆的不断侵占，消防救护通道逐渐被蚕食，对救护及消防的正常施救留下隐患，小区安全难以得到保障，居民生活进一步受到影响。

1.3.3 紧邻小区城市道路停放，影响城市道路的正常运行

根据近三年武汉市利用全景影像车技术对占道停车的调查结果显示，微循环道路承担了近60%的路内停车，直接导致条件有限的微循环道路的拥堵，拥堵状况随之蔓延至干道网络，严重影响了城市动态交通的正常运行。

2 改善老旧小区停车状况的措施

通过老旧小区空地、内部道路增加停车手段已被充分挖潜，同时老旧小区周边的道路资源也已充分被挖掘，依靠常规挖潜方式解决停车缺口的措施难以为继，必须寻求新的手段及方式改善老旧小区停车状况。[3]武汉市近两年创新工作机制、鼓励政策、建设模式，多措并举破解老旧小区停车难题。

2.1 盘整小区内的用地，建设机械式立体停车设施

机械式立体停车设施具有“投资少、见效快、占地灵活、易实施”的特点，能有效缓解老旧小区的停车矛盾。武汉市通过出台鼓励政策、简化审批程序，鼓励并推动老旧小区利用自有用地建设一批机械式停车泊位，改善自身停车状况。[4]

如江汉区美林公馆停车场，在调研的基础上，政府充分考虑日照、噪音、消防等因素，将前期一栋8层的方案调整为两栋3-4层机械车库，取得了居民的认可后建成了。此外，武汉市还推动建成了洪山区礼尚人家机械车库（50个泊位）、江汉区海山友谊城机械车库（174个泊位）。

推动老旧小区建设机械车库阻力较大，很多项目最终难以落地。一是选址难，老旧小区的场地十分有限，还需满足消防、绿化、公共服务设施以及建筑间距等方面的要求；二是协调难，项目前期需征求2/3以上的业主同意，这项工作的协调量较大，在施工时仍然有部分不理解的居民阻挠施工，影响项目推进。在方案规划中，我们会综合考虑各方诉求，结合消防、园林的意见，尽量将影响降到最低，取得居民的理解和支持。[5]

这两年武汉市通过“市区联动，绩效管理，技术服务，宣传引导”等办法，克服了重重困难，建成了5个机械停车库，可提供367个泊位，有效缓解小区停车难。

2.2 结合小区综合整治，充分利用房前屋后的空地

老旧小区普遍存在脏、乱、差，以及乱搭乱盖等系列行为，影响了居民的生活品质，对小区环境进行综合整治十分必要。武汉市政府大力推动老旧小区综合整治，众多的街道社区更是将停车问题改善纳入到综合整治工作的一项重要工程。[6]

如硚口区荣东学堂社区停车场，街道办组织社区在协调好居民的基础上，通过改善社区内部道路交通和停车环境，挖掘老旧小区停车潜力，规范老旧小区停车秩序，增加了社会的停车泊位供给。不仅有效改善了生活环境，还缓解了停车矛盾。

如汉阳区太子水榭停车场，早期配建不足，停车缺口严重，居民车辆长期拥堵在小区内部道路上，并且小区架空层被居民堆放杂物，形象较差，还存在消防隐患。社区物业在取得居民同意后，将架空层进行清理改造，增加了停车位。一方面社区品质形象大幅提升，另一方面停车矛盾也大大缓解。

这两年武汉市结合小区的综合整治，改善建成了 19 处停车场，可提供 2252 个泊位。

2.3 依照区域相关规划，推进实施临近公共停车场

建设公共停车场是发展城市停车的立足之基，2009 年武汉市规划控制了 620 处、共 18 万个泊位的公共停车场，近几年一直大力推进独立公共停车场建设，主要通过独立选址建设、结合轨道交通建设等形式推进实施。

在规划的停车场用地上建设公共停车场，既满足城市规划要求，又能较好缓解停车矛盾突出区域的停车需求。如振兴东路停车场，区域车辆长期停放在道路上，影响到动态交通，而该停车场的建设能满足周边停车需求，还释放了道路的通行能力。

这两年武汉市推进实施了 6 处公共停车场，可提供 1331 个泊位。

2.4 利用周边闲散用地，建设临时的地面停车泊位

按照土地集约利用的原则，武汉市盘整土地资源，充分利用通过“三旧改造”拆迁出来的闲置用地，在停车需求较大的老旧小区周边建设了一批临时停车场，解决难以在老旧小区内部再挖掘停车资源的问题，缓解老旧小区停车矛盾。[7]

为保障停车泊位的不减少，武汉市对闲置用地建设临时停车场提出了要求，规定此类停车场必须满足两年使用期，并且要求未来在用地进行开发建设时，需对停车场使用情况进行评估，按照实际需求规定开发项目超配停车泊位，满足用地建设前后的停车需求。如汉口饭店、澳门路、八古墩等。

这两年武汉市推动建设了 25 处地面临时停车场，可提供 5110 个

泊位。

2.5 结合区域土地开发，通过超额配建增加泊位量

武汉市规划控制了一批公共停车场用地，主要通过结合城市开发项目超配公共停车泊位的方式建设，是利用社会资本建设公共停车泊位的重要方式。[8]

如结合办公项目开发建设的铂仕汇停车场，周边老旧小区多，停车位不足，夜间占道停车多，项目超配了 100 余个泊位。伴随项目的建成，超配公共停车泊位投入使用，有效缓解了区域的停车难题。

如结合商业项目开发建设的群光广场三期停车场，区域商业氛围浓，停车需求大，超配 300 个公共泊位，既能满足商业自身停车需求，还能吸纳部分周边老旧小区的停车需求。

这两年武汉市通过这样的方式共建成 9 处停车场，可提供 2218 个泊位。

三、武汉市“停车场年”的建设成效

近两年在推进老旧小区新增停车场的过程中，遇到了“居民不支持、不理解、反对多”等问题，阻碍了项目的正常推进，武汉市通过大力宣传，邀请专业检测机构，对居民担心的机械车库的噪音及尾气进行检测，并将检测结果向市民公布，消除市民担忧，与居民充分的沟通协调，争得居民的支持与理解。

在多级部门的共同努力下，两年在 64 个老旧小区内以及周边临近用地建设规划公共停车场或临时停车场，新增一万余个泊位，有效的缓解了老旧小区停车难问题。

四、结语

停车问题是一个民生问题、也是一个社会问题，现在全社会对于

“停车难”的问题越来越关注，改善停车状况迫在眉睫。武汉市深感责任大，解决静态交通问题，首先需要落实公共交通优先发展战略，倡导绿色环保的交通出行方式，减少机动车的出行总量。缓解老旧小区的停车矛盾，除了增加泊位供给外，还需加强监管力度，优化收费制度，运用智能化手段提升泊位利用率等措施，综合施政才能显成效。武汉市将总结经验，继续优化思路推进老旧小区停车场建设，把与市民生活息息相关的停车难问题切实解决好。

参考文献：

- [1]关于加强城市停车设施建设的指导意见(发改基础[2015]1788)[S]
- [2]武汉市国土资源和规划局，武汉市交通发展战略研究院. 2016 武汉市交通发展年度报告[R]. 武汉：武汉市国土资源和规划局，武汉市交通发展战略研究院，2016
- [3]程世东. 我国停车产业发展政策及推进实施状况[J]. 城市停车，2016，（5）
- [4]关于进一步完善城市停车场规划建设及用地政策的通知(建城[2016]193号)[S]
- [5]市人民政府关于加快推进停车设施建设的通知（武政规[2015]7号）[S]
- [6]郑浩南、万鹏、陆炜. 武汉市利用自有用地建设停车设施的实践与探索[J]. 城市停车，2016，（3）
- [7]万鹏、郑浩南. 武汉市 2015 年“停车场年”推进停车设施建设的实践与探索[J]. 城市停车，2016，（1）
- [8]武汉市停车设施建设管理办法（武土资规规[2015]4号）[S]

原创性声明

本人郑重声明：所呈交的论文是本人在工作期间结合所做项目进行独立研究所取得的成果。除了文中特别加以标注的内容外，本论文不包含任何其他个人或集体已经发表或撰写的成果作品。本人完全意识到本声明的法律后果由本人承担。

论文题目：缓解老旧小区停车矛盾的实践与探索

第一作者简介

姓名：郑浩南，性别：男，籍贯：湖北潜江，出生日期：1981年11月20日；民族：汉，学历：大学本科。

工作单位：武汉市交通规划设计有限公司（Wuhan Transportation planning & design co., ltd），联系地址：武汉市江岸区中山大道1541号三阳金城B栋，邮政编码：430010；职称：高级工程师，研究方向：城市综合交通、静态交通；联系电话：13886003377，电子信箱：12368458@qq.com。