

Основные тенденции градостроительного развития Москвы

Юлия Викторовна КОГАН, кандидат географических наук, начальник отдела научных исследований
ООО НПЦ «Развитие города», 129090 Москва, просп. Мира, 19, стр. 3, e-mail: mail@dev-city.ru

Аннотация. Рассмотрены методические подходы и основные результаты исследований, посвященных градостроительному развитию города Москвы. Градостроительные тенденции анализируются по четырем индикативным показателям в разрезе административных округов и муниципальных образований. Система индикативных показателей позволяет выявить особенности градостроительного развития административных округов, а также районы активного градостроительного развития и районы стагнации, закономерности между показателями обеспеченности жильем, объектами социальной и обслуживающей инфраструктуры, потенциальными рабочими местами. Данные исследования проводятся на регулярной основе, результаты представляются в виде презентационных альбомов. Такой мониторинг градостроительных показателей позволит выявить проблемные аспекты и разработать предложения по совершенствованию системы градостроительного планирования и прогнозирования.

Ключевые слова: градостроительные тенденции, индикативные показатели, обеспеченность жильем, обеспеченность объектами социальной инфраструктуры, обеспеченность объектами обслуживающей инфраструктуры, потенциальные рабочие места.

MAIN TRENDS OF URBAN DEVELOPMENT IN MOSCOW

Yulia V. KOGAN

Research and Design Center “City Development”, Prospect Mira, 19, str. 3, Moscow 129090, Russian Federation, e-mail: mail@dev-city.ru

Abstract. Methodical approaches and the main results of researches devoted to town-planning development of the city of Moscow are considered. Urban development trends are analyzed by four indicative indicators in the context of administrative districts and municipalities. The system of indicative indicators makes it possible to reveal features of town-planning development of administrative districts, and also areas of active town-planning development and areas of stagnation, regularities between indicators of housing provision, objects of social and service infrastructure, potential workplaces. These studies are conducted on a regular basis, the results are presented in the form of presentation albums. This monitoring of urban indicators will identify problematic aspects and develop proposals to improve the system of urban planning and forecasting.

Key words: town planning trends, indicative indicators, housing provision, provision with social infrastructure objects, provision with service infrastructure objects, potential workplaces.

Научно-проектный центр «Развитие города» с 2015 г. ежегодно проводит анализ градостроительных тенденций развития Москвы. Результаты исследований представляются в виде презентационных альбомов, которые иллюстрируют динамику показателей градостроительного развития столицы, в том числе в разрезе административных округов и муниципальных образований. В исследованиях 2018 г. рассматривались фактические значения показателей за 2014–2017 гг. и прогнозные значения на 2018–2021 гг.

В альбоме, который был сформирован в 2018 г., для описания

градостроительных тенденций использовали четыре основных индикативных показателя:

- обеспеченность населения жильем;
- интегральный показатель развития социальной инфраструктуры;
- интегральный показатель развития обслуживающей инфраструктуры;
- обеспеченность потенциальными рабочими местами на 100 человек экономически активного населения, проживающего в муниципальном образовании.

Обеспеченность населения жильем рассчитывали как отношение объемов общей жилой площади к численности населе-

ния, проживающего на той же территории на ту же дату (рис. 1).

Для оценки фактического и прогнозируемого объемов жилищного фонда использовали информационный портал Стройкомплекса г. Москвы (ИАС УГД) и базу данных МосгорБТИ, численности населения — официальные данные Росстата [1, 2].

Наиболее сложным и дискуссионным является оценка прогнозируемой численности населения на 01.01.2022 г. в разрезе муниципальных образований Москвы [3, 4]. При разработке прогноза учитывали не только демографические характеристики, но и влияние темпов, объемов, а

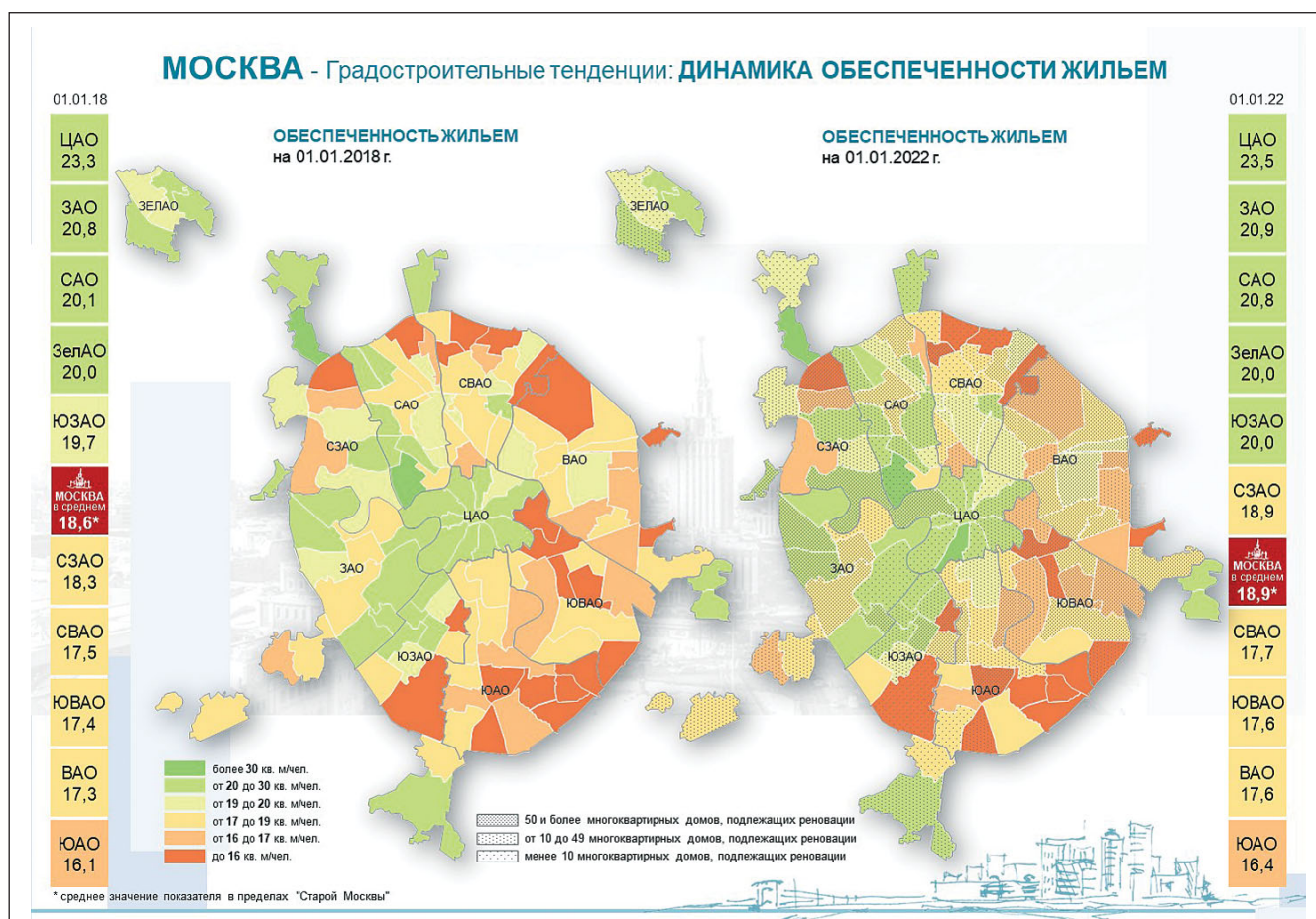


Рис. 1. Динамика обеспеченности жильем на территории «старой» Москвы

также источников финансирования жилищного строительства. Для решения этой задачи использовали следующие значения обеспеченности жильем: 20 м² общей жилой площади в случае, если жилой дом был построен за счет бюджета города; 30 м² — при финансировании из внебюджетных источников.

При разработке прогноза численности населения и развития жилищного фонда столицы оценивали влияние реализации Программы реновации жилищного фонда в г. Москве, которая направлена в первую очередь на улучшение жилищных условий населения, проживающего на территории конкретного района, а не на стимулирование миграционного прироста населения [5].

При анализе взаимосвязей ме-

жду жилищным строительством и приростом населения учитывалось, что заселение жилых новостроек, возводимых за счет внебюджетных источников, происходит равномерно в течение первых четырех лет.

Таким образом, интенсивное жилищное строительство, осуществлявшееся в период 2015–2017 гг., может оказывать влияние на прирост населения и в последующий период.

Интегральный показатель развития социальной инфраструктуры является мультипликативным, он рассчитывается по данным о нагрузке на объекты дошкольного и общего образования, а также на детские и взрослые городские поликлиники [6, 7]. Таким образом анализируется нагрузка на объекты социальной инфраструктуры, подведомственные от-

раслевым департаментам г. Москвы (рис. 2а). При оценке нагрузки на каждый из видов объектов социальной инфраструктуры сопоставляются проектная мощность и фактическое количество потребителей социально значимых услуг (посещаемость).

При разработке прогноза интегрального показателя развития социальной инфраструктуры учитывали сведения о планах строительства и сноса объектов социальной инфраструктуры преимущественно за счет бюджета г. Москвы, а также прогноз численности населения. Оценку планируемой нагрузки на социальную инфраструктуру выполняли на основе прогноза численности населения и нормативных показателей обеспеченности соответствующими видами объектов.

Интегральный показатель раз-

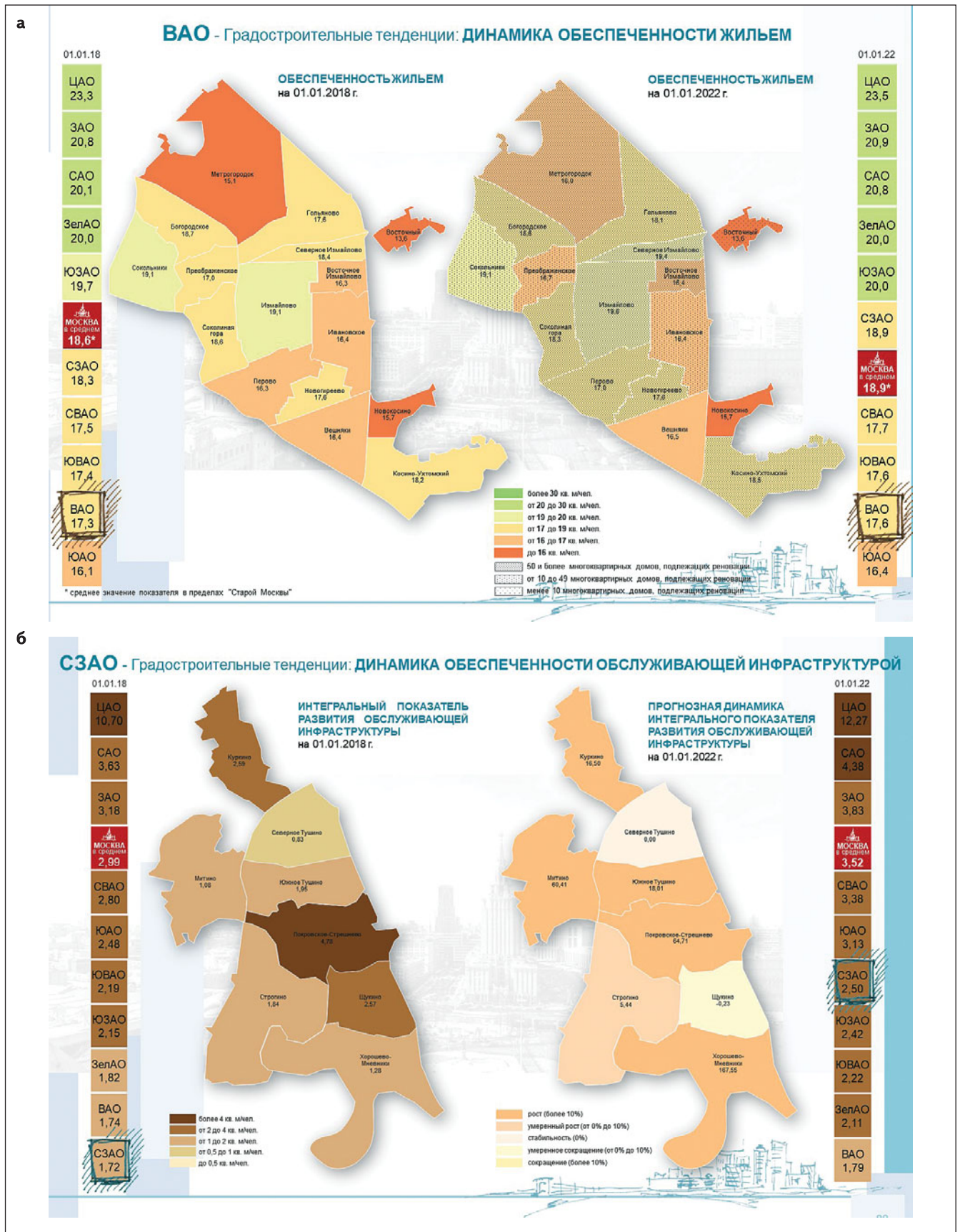


Рис. 2. Динамика развития социальной инфраструктуры в Восточном административном округе (а) и обслуживающей инфраструктуры в Северо-Западном административном округе (б) Москвы

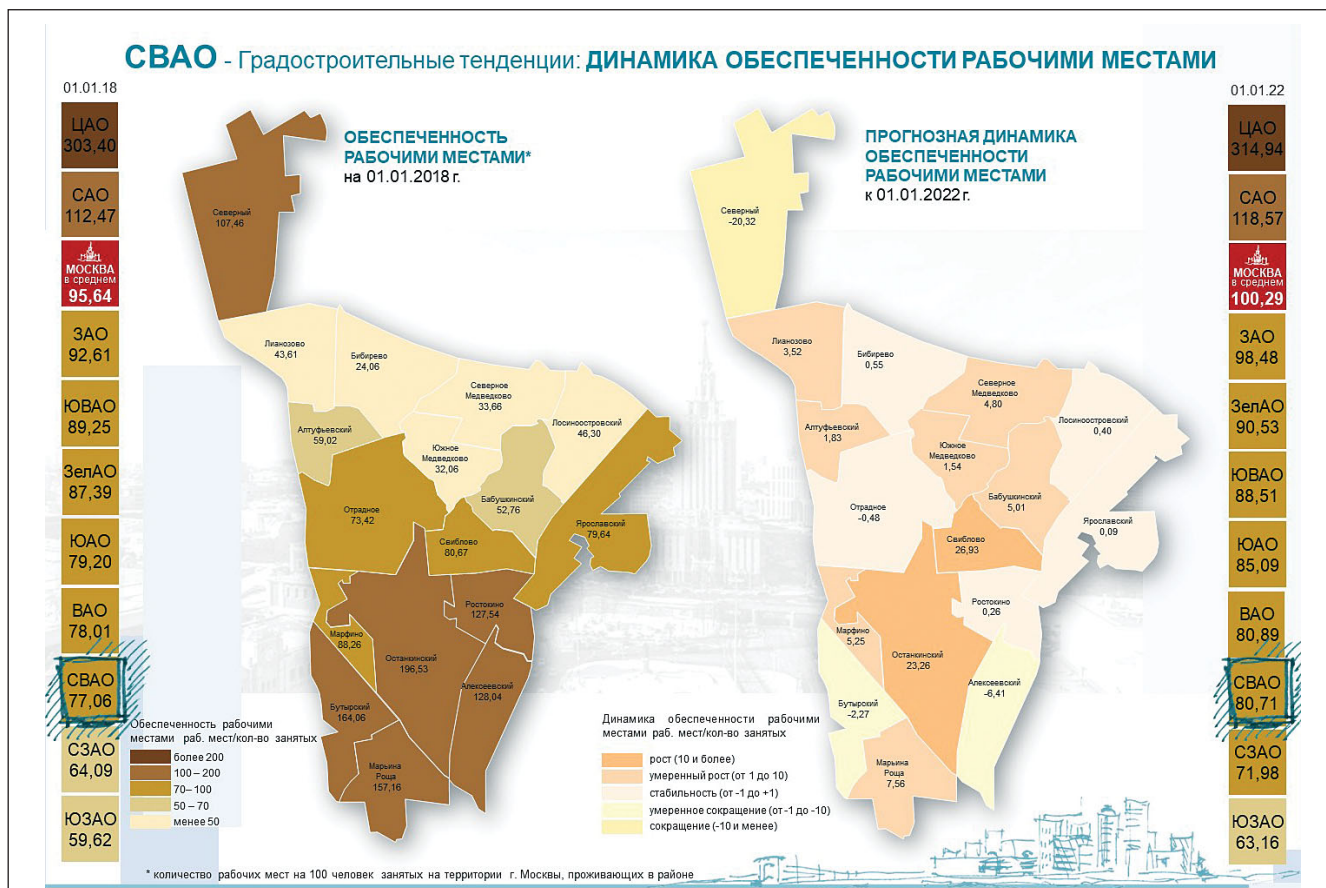


Рис. 4. Обеспеченность потенциальными рабочими местами в СВАО Москвы

вития обслуживающей инфраструктуры определяли как отношение общей площади объектов обслуживающей инфраструктуры к численности населения в границах муниципального образования. К обслуживающей инфраструктуре были отнесены: объекты культуры и просвещения, торговли и услуг, развлечения и отдыха, физкультуры и спорта, культовые и религиозные объекты, гостиницы, многофункциональные центры.

При расчете фактических и прогнозируемых показателей использовали данные об объеме и функциональном назначении объектов недвижимости МосгорБТИ и ИАС УГД, а при расчете прогнозируемой численности населения — значения, которые применялись при оценке обеспеченности жильем.

Удельный показатель расчет-

ного количества потенциальных рабочих мест на 100 занятых в экономике определяли как отношение количества потенциальных рабочих мест к числу занятого в экономике населения, проживающего в рассматриваемом поселении или районе (исходя из 30 м² общей площади зданий нежилого назначения на одно рабочее место). Количество занятого в экономике населения определялось в размере 57 % численности населения, проживающего на территории муниципального образования.

Структура рабочих мест отражает распределение общей площади нежилой недвижимости по пяти укрупненным функциональным группам объектов: социальной и обслуживающей инфраструктуры, учрежденческого типа, производственно-складских, ЖКХ и др.

Результаты проведенных исследований позволили не только сформировать наглядные картографические материалы (рис. 3), иллюстрирующие динамику градостроительного развития административных округов и муниципальных образований, территориальные различия по отдельным показателям, но и выделить основные градостроительные тенденции.

Если рассматривать наиболее значимые градостроительные тенденции в разрезе административных округов (АО) столицы, то особое внимание должно быть уделено районам, которые характеризуются экстремальными значениями. В ЦАО исключительно высокие показатели обеспеченности жильем и потенциальными рабочими местами, а также развития обслуживающей инфраструктуры. Центростремительные про-

цессы сохраняются на высоком уровне, что будет обуславливать маятниковую миграцию.

Троицкий и Новомосковский АО отличаются исключительно высокими показателями обеспеченности жильем. Это вызвано тем, что до 2012 г. на этой территории значительная часть жилищного фонда была представлена индивидуальными жилыми домами, а численность населения была относительно невысокой. В последние годы для территорий Новой Москвы характерно интенсивное градостроительное развитие. Активное жилищное строительство, преимущественно многоэтажное, создает предпосылки к резкому увеличению численности населения. При заселении уже введенных и возводимых жилых домов средние значения обеспеченности жильем могут существенно снизиться, но по-прежнему будут максимальными в столице. Следует отметить, что оценки обеспеченности жильем на территории ТиНАО могут быть существенно скорректированы по итогам Всероссийской переписи населения.

Если рассматривать динамику развития административных округов, то следует отметить, что ни в одном из АО не ожидается снижения обеспеченности обслуживающей инфраструктурой. На основе анализа динамики этого показателя в границах «старой» Москвы выделяются два центра градостроительной активности — ЦАО и СЗАО (рис. 26).

Выявлены предпосылки для стагнации и даже сокращения некоторых величин к 2022 г.: снижение интегральных показателей развития социальной инфраструктуры ожидается в ЦАО, ЮЗАО, СЗАО, а также обеспеченности потенциальными рабочими местами в ЮВАО.

По совокупности трех показателей (прирост обеспеченности

жильем, социальная и обслуживающая инфраструктура) наиболее активно развивается САО.

Анализ динамики индикативных показателей в разрезе муниципальных образований позволил выявить территории интенсивных градостроительных преобразований и территории стагнации. В группу районов с интенсивным градостроительным развитием и разнонаправленными тенденциями было включено 21 муниципальное образование: Арбат, Аэропорт, Беговой, Даниловский, Дорогомилово, Замоскворечье, Капотня, Можайский, Молжаниновский, Нагатинский Затон, Некрасовка, Останкинский, Пресненский, Покровское-Стрешнево, Свиблово, Северный, Тверской, Филевский парк, Хорошевский, Хорошево-Мневники, Чертаново Центральное. В этой группе особого внимания заслуживают районы Арбат, Хорошево-Мневники, Молжаниновский и Некрасовка, что обусловлено значительными изменениями показателей.

В группу территорий градостроительной стагнации было включено 13 районов: Алтуфьевский, Бибирево, Бирюлево Западное, Вешняки, Восточное Дегунино, Восточное Измайлово, Зябликово, Ивановское, Новокосино, Ново-Переделкино, Северное Тушино, Текстильщики, Царицыно.

Следует отметить, что по результатам разработки проектов планировки подлежащей реновации территории часть районов может изменить свой статус.

Анализ динамики показателей позволяет выявить группы проблемных аспектов развития отдельных территорий и некоторые общие закономерности. Районы с устойчиво низкими значениями расположены на периферии «старой» Москвы (в пределах МКАД), где предусмотрены мероприятия по реновации жилищного фонда: Алтуфьевский, Бибирево, Бирюлево За-

падное, Восточное Измайлово, Ивановское, Кузьминки, Северное Медведково, Северное Тушино, Текстильщики, Царицыно.

Особого внимания при разработке планов градостроительного развития заслуживают районы, расположенные в границах «старой» Москвы, но за пределами МКАД. Эти территории нередко характеризуются нестабильными и низкими значениями обеспеченности потенциальными рабочими местами, обслуживающей и социальной инфраструктурой. К этой группе территорий можно отнести районы: Восточный (ВАО), Выхино-Жулебино (ЮВАО), Ново-Переделкино и Солнцево (ЗАО), Бутово Северное и Бутово Южное (ЮЗАО), Митино (СЗАО), Силино (ЗелАО).

Результаты исследований свидетельствуют об актуальности разработки и применения региональных нормативов градостроительного проектирования. При этом целесообразно определить причины (демографические, градостроительные, социально-экономические), которые обуславливают выявленные градостроительные тенденции.

Установлено, что районы с очень низкими значениями обеспеченности жильем (менее 17 м²/чел) оцениваются как благополучные в части нагрузки на функционирующую сеть объектов социальной инфраструктуры. Однако эти территории испытывают дефицит в объектах обслуживающей инфраструктуры.

Для районов с обеспеченностью жильем 17–20 м²/чел характерны низкие показатели обеспеченности потенциальными рабочими местами. Эта тенденция усугубляется при интенсификации жилищного строительства.

При высоких значениях обеспеченности жильем (более 20 м²/чел), обслуживающей инфраструктурой и потенциальными рабочими местами выявлен од-

нозначный негативный тренд — высокая нагрузка на функционирующую сеть объектов социальной инфраструктуры (объекты образования и здравоохранения районного значения).

Одним из методов преодоления таких диспропорций может стать система поправочных коэффициентов для уточнения нормируемых значений обеспеченности в разрезе муниципальных образований или групп образований. Поселения ТиНАО характеризуются высокой амплитудой динамики индикативных показателей, а также наличием группы поселений с устойчиво негативной динамикой, которые приме-

нялись для оценки градостроительных тенденций. По этой причине предлагается при обосновании положений региональных нормативов градостроительного проектирования уделить особое внимание не только показателям минимальной обеспеченности, но и максимальной пешеходно-транспортной доступности объектов социальной и обслуживающей инфраструктуры для территории ТиНАО. Именно пешеходно-транспортная доступность объектов инфраструктуры обуславливает спрос на услуги повседневного и периодического спроса, комфортность проживания, а также процесс заселения

жилых комплексов на территории Новой Москвы.

Вывод

Регулярный мониторинг значений и динамики градостроительных показателей в разрезе АО и муниципальных образований, выполняемый по стандартизированной методике, позволит не только выявить проблемные аспекты, но и оценить результативность ранее принятых градостроительных решений и разработать предложения по совершенствованию системы градостроительного планирования и прогнозирования. В 2019 г. планируется провести аналогичные исследования.

ЛИТЕРАТУРА

1. URL: http://www.gks.ru/bgd/regl/b15_107/Main.htm (дата обращения: 15.06.2019).
2. URL: http://www.gks.ru/bgd/regl/b19_107/Main.htm (дата обращения: 15.06.2019).
3. Аргунов С. В., Коган Ю. В., Назаров М. Н. Анализ демографических процессов, влияющих на потребление социально значимых услуг в Москве // Государственная служба. 2016. № 5(103). С. 10–11.
4. Аргунов С. В., Коган Ю. В., Назаров М. Н. Прогноз структуры населения Москвы на период до 2022 года // Государственная служба. 2017. Т. 19. № 5(109). С. 68–72.
5. Киевский И. Л., Жуков Г. Н. Обзор рынка жилой недвижимости Москвы и оценка влияния на него Программы реновации // Реновация. Крупномасштабный городской проект рассредоточенного строительства. М.: Русская школа, 2018. С. 171–181.
6. Киевский Л. В., Киевский И. Л., Аргунов С. В. Множественные эффекты реновации // Там же. С. 182–191.
7. Долгушин А. В. Оценка перспективной обеспеченности города Москвы важнейшими объектами социальной инфраструктуры // Развитие города: сб. науч. тр. 2006–2014 гг. М.: СвР-АРГУС, 2014. С. 142–147.

REFERENCES

1. Available at: http://www.gks.ru/bgd/regl/b15_107/Main.htm (accessed 15.06.2019). (In Russian).
2. Available at: http://www.gks.ru/bgd/regl/b19_107/Main.htm (accessed 15.06.2019). (In Russian).
3. Argunov S. V., Kogan Yu. V., Nazarov M. N. Analysis of demographic processes affecting the consumption of socially important services in Moscow. *Gosudarstvennaya sluzhba*, 2016, no. 5, pp. 10–11. (In Russian).
4. Argunov S. V., Kogan Yu. V., Nazarov M. N. Prediction for structure of the population of Moscow for the period up to the year 2022. *Gosudarstvennaya sluzhba*, 2017, vol. 19, no. 5, pp. 68–72. (In Russian).
5. Kiyevskiy I. L., Zhukov G. N. Review of the market of the residential real estate of Moscow and assessment of the impact of the program of renovation on it. *Renovaciya. Krupnomasshtabnyj gorodskoj proekt rassredotochennogo stroitel'stva* [Renovation. Large-scale urban dispersed construction project]. Moscow, Russkaya shkola Publ., 2018, pp. 171–181. (In Russian).
6. Kievskiy L. V., Kievskiy I. L., Argunov S. V. Multiple effects of the renovation. *Ibid*, pp. 182–191. (In Russian).
7. Dolgushin A. V. Evaluation of promising Moscow security essential social infrastructure. *Razvitie goroda Sbornik nauchnykh trudov 2006–2014 gg.* [City Development. Proc. 2006–2014]. Moscow, SvR-ARGUS Publ., 2014, pp. 142–147. (In Russian).

Для цитирования: Коган Ю. В. Основные тенденции градостроительного развития Москвы // Промышленное и гражданское строительство. 2019. № 8. С. 24–29.
DOI: 10.33622/0869-7019.2019.08.24-29.

For citation: Kogan Yu. V. Main Trends of Urban Development in Moscow. *Promyshlennoe i grazhdanskoe stroitel'stvo* [Industrial and Civil Engineering], 2019, no. 8, pp. 24–29. (In Russian).
DOI: 10.33622/0869-7019.2019.08.24-29.