

УДК 711.5

РЕМАРЧУК СЕРГЕЙ МИХАЙЛОВИЧ, ст. преподаватель,  
nate\_grey@sibmail.com  
Томский государственный архитектурно-строительный университет,  
634003, г. Томск, пл. Соляная, 2

## ОЦЕНКА ЭФФЕКТИВНОСТИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ВНУТРИГОРОДСКИХ ТЕРРИТОРИЙ

Проанализирована существующая методика оценки качества городской среды проживания. Внесены предложения по совершенствованию методики эффективного использования городских территорий. Поставлен вопрос о необходимости применения разработанной методики на муниципальном уровне с целью определения индекса привлекательности внутригородских территорий. В суммарный перечень коэффициентов автором добавлены такие показатели, как функциональная мобильность, объемно-пространственный баланс и историко-культурное наследие.

**Ключевые слова:** эффективность; оценка качества; привлекательность; городская среда; территория.

SERGEI M. REMARCHUK, Senior Lecturer,  
nate\_grey@sibmail.com,  
Tomsk State University of Architecture and Building,  
2, Solyanaya Sq., 634003, Tomsk, Russia

## THE EFFICIENT USE OF INTRA-CITY AREAS

The paper presents the analysis of existing methods of assessing the quality of the urban living environment. It is suggested to improve methods of the efficient use of intra-city areas. The problem is posed in relation to the necessity of using the developed methods at the municipal level for the determination of the attractiveness index of these areas. Such factors as the functional mobility, three-dimensional balance, and historical and cultural heritage are introduced in the list of coefficients.

**Keywords:** efficiency; quality assessment; attractiveness; urban environment; territory.

В последнее время оценка эффективности той или иной деятельности становится главным показателем, определяющим ее дальнейшее развитие. В свою очередь, в показатели такой оценки могут входить как количественные, так и качественные значения. К примеру, экономическая эффективность – это, прежде всего, количественная оценка отношения эффекта к затратам в конкретных условиях [1]. Тогда как социальная эффективность – качественная оценка деятельности, выражающая соответствие цели органа власти потребностям населения [2].

Под эффективностью в контексте градостроительства подразумевается отношение результатов градостроительной деятельности к затратам на их достижение. Такой своего рода мониторинг актуален не только для органов власти и различных специалистов градостроительной отрасли, но и для самих жителей города, т. к. результаты этих исследований напрямую отразятся на

качестве среды обитания граждан. Таким образом, создание системы оценки эффективности для определения индекса привлекательности городских территорий выгодно всем.

Приказом Минрегиона России от 9 сентября 2013 года № 371 была утверждена Методика оценки качества городской среды проживания [3], согласно которой были установлены коэффициенты весомости по 13 направлениям (табл. 1). По мнению К.А. Кустовой<sup>1</sup>, смысл расчета порога привлекательности состоит в том, что вероятность успеха в борьбе за новые инвестиции и поток качественной миграции у населенных пунктов, находящихся в Генеральном рейтинге привлекательности российских городов выше порога привлекательности, существенно больше, чем у тех, которые находятся ниже этого порога [4].

Таблица 1

### Распределение коэффициентов весомости<sup>2</sup>

Вес	Индекс (направление)
0,15	Динамика численности населения
0,1	Благосостояние граждан
0,1	Доступность жилья
0,1	Экономика города
0,1	Развитие жилищного сектора
0,08	Социальные параметры общества
0,08	Социальная инфраструктура
0,05	Природно-экологическая ситуация
0,05	Транспортная инфраструктура
0,05	Инженерная инфраструктура
0,05	Инновационная активность
0,05	Кадровый потенциал
0,04	Демографические характеристики населения

Основные цели утвержденной Методики направлены на создание эффективного инструмента как для определения негативных и позитивных аспектов в развитии муниципальных образований, так и для принятия решений по усилению конкурентных аспектов в их развитии. С 2012 г. и по настоящее время на основе данной Методики ежегодно составляются Генеральные рейтинги привлекательности городской среды проживания по итогам деятельно-

<sup>1</sup> К.А. Кустова – эксперт журнала «Управление развитием территории».

<sup>2</sup> Из приложения к приказу Минрегиона России от 09.09.2013 № 371 «Об утверждении методики оценки качества городской среды проживания».

сти городских структур, которые способствуют их дальнейшему развитию. К примеру, г. Томск, занимавший в 2012 г. 90-ю позицию с индексом привлекательности 28,87, в 2013 г. переместился на 84-е место с индексом привлекательности 29. И хотя данные за 2014 г. пока не опубликованы, можно предположить, что позиции Томска в рейтинге будут только усиливаться, потому что, согласно утвержденной Методике, Томск находится выше порога привлекательности, т. е. является наиболее привлекательным российским городом для населения и инвесторов.

Экспертный анализ международного опыта показывает, что оценивать качество городской среды можно различными способами, с использованием методик, в основе которых лежат отличные друг от друга подходы к трактовке понятия «городская среда». Вместе с тем общей чертой большинства таких методик является использование в разных комбинациях более или менее постоянного набора объективных показателей, характеризующих такие сферы городской жизни, как транспортная инфраструктура, жилищные условия, доступность услуг, экологическая обстановка, благоустройство, безопасность и ощущение жителями комфортности городской среды [3].

В соответствии с утвержденной методикой проведение оценки качества городской среды проживания в крупных городах России позволит не только определить основные проблемы в развитии таких городов, но и выявить города с лучшей практикой организации качества городской среды проживания.

По мнению автора, данная методика может быть использована и на внутригородском уровне для выявления привлекательности жилых районов и микрорайонов. Здесь так же, как и на муниципальном уровне, будет важно расположение жилого района по отношению к порогу привлекательности. Но главной целью использования данной методики станет выявление первоочередных задач для оптимизации показателей до определенного значения, чтобы жители из разных районов имели равные условия проживания, а город развивался равномерно.

При этом коэффициенты весомости должны быть скорректированы относительно потребностей жителей и специфики внутригородских территорий. Бесспорно, важными количественными характеристиками при определении степени привлекательности внутригородских территорий останутся:

- динамика численности населения;
- благосостояние граждан;
- доступность жилья;
- состояние жилого фонда;
- демография.

При оценке качественных показателей привлекательности, согласно утвержденной Методике оценки качества городской среды проживания, будут также индексироваться:

- социальная инфраструктура;
- транспортная инфраструктура;
- инженерная инфраструктура;
- экологическая ситуация;
- благоустройство территории.

Но не менее важными направлениями оценки эффективности внутригородских территорий, с точки зрения автора, должны стать:

- функциональная мобильность;
- объемно-пространственный баланс;
- историко-культурное наследие (табл. 2).

Таблица 2

#### Распределение коэффициентов весомости внутри города

Вес	Индекс (направление)
0,15	Динамика численности населения
0,1	Благосостояние граждан
0,1	Доступность жилья
0,1	Экономика района (микрорайона)
0,1	Развитие жилищного сектора
0,08	Социальные параметры общества
0,08	Социальная инфраструктура
0,05	Природно-экологическая ситуация
0,05	Транспортная инфраструктура
0,05	Инженерная инфраструктура
0,03	Функциональная мобильность
0,03	Объемно-пространственный баланс
0,02	Историко-культурное наследие
0,02	Инновационная активность
0,02	Кадровый потенциал
0,02	Демографические характеристики населения

Индекс функциональной мобильности показывает соотношение видов территориального использования, т. е. напрямую относится к градостроительному зонированию. В этом показателе также учитываются ограничения, связанные с возможностью перевода городских территорий из одного статуса в другой. Мобильность функционального использования – важный показатель того, насколько территория адаптирована к современным быстро меняющимся потребностям жителей города [5].

Объемно-пространственный баланс учитывает соотношение «открытых» и «закрытых» пространств. К «открытым» относятся площади, различные рекреационные зоны, дороги, тротуары и другие территории, не занятые объектами городской инфраструктуры. «Закрытые» – это здания и сооружения, имеющие внутреннее огороженное пространство. Этот показатель важен для понимания плотности застройки и возможного использования территориального резерва.

Полного представления о привлекательности не будет без учета историко-культурных особенностей. Большинство городов имеют богатую историю, подтвержденную различными памятниками регионального, федерального,

а в некоторых случаях и мирового значения. Большая часть этих памятников расположена в центральных районах города, что не может не сказаться на их статусе, а точнее, на расположении в рейтинге привлекательности внутригородских территорий.

Необходимость в оценке эффективности их использования можно проиллюстрировать на примере г. Томска, который в настоящее время разделен на четыре административных района:

- Кировский;
- Ленинский;
- Октябрьский;
- Советский.

В прошлом были и другие схемы внутригородского деления. В частности, в начале 2000-х гг. была предпринята реорганизация районов. На основе Кировского и Советского районов был организован Южный городской округ, а на основе Октябрьского и Ленинского – Северный городской округ. При этом параллельно сохранялось деление и на прежние четыре района [6].

По мнению экспертов, важнейшей характеристикой при определении степени привлекательности населенного пункта является фактическая динамика численности населения, которая наглядно показывает истинные предпочтения людей и объективные факторы развития городов [3]. С одной стороны, люди устремляются в высокоразвитые города с хорошими условиями для жизни, с другой – приток населения способствует экономическому развитию. То же самое происходит и на внутреннем межрайонном уровне. Этот тезис подтверждают данные переписи населения Советского (рис. 1) и Ленинского (рис. 2) районов в разные периоды их развития. Поэтому значимость индекса «динамика численности населения» и на внутригородском уровне остается самой высокой.



Рис. 1. Территория и численность населения Советского района г. Томска

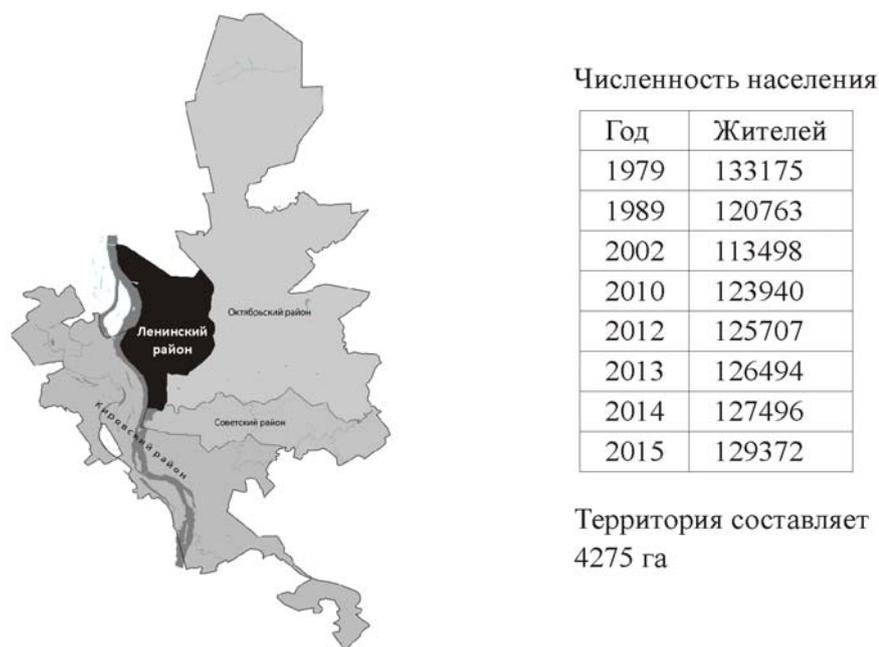


Рис. 2. Территория и численность населения Ленинского района г. Томска

Ключевым моментом в определении привлекательности внутригородских территорий является принцип, по которому будет производиться районирование города. В градостроительной практике существует разделение на микрзоны – территориальные образования, границами которых, как правило, являются труднопреодолимые естественные и искусственные рубежи, магистральные улицы и дороги общественного назначения. Данный принцип является вариантом методики зонирования городской территории, разработанной А.Э. Гутновым [7]. Границы административного и планировочного районирования часто не совпадают. Тем не менее, для оценки эффективности использования внутригородских территорий предпочтительней брать за основу карту административного деления, т. к. результаты оценочной картины, в первую очередь, будут полезны администрации самих районов, участвующих в рейтинге.

Еще одним важным фактором, определяющим объективность полученных данных, является неравномерность показателей внутри административных районов. К примеру, Советский район г. Томска, как и остальные районы города, имеет весь спектр градостроительного зонирования от центра до периферии. Включает в себя как исторические районы, так и современные, только еще застраиваемые. На схематичном изображении распределения коэффициентов весомости (рис. 3) хорошо видно, что на одной административной территории могут присутствовать как очень высокие (53,12), так и очень низкие (5,41) показатели. Хотя средний показатель по всему району составил 19,4.

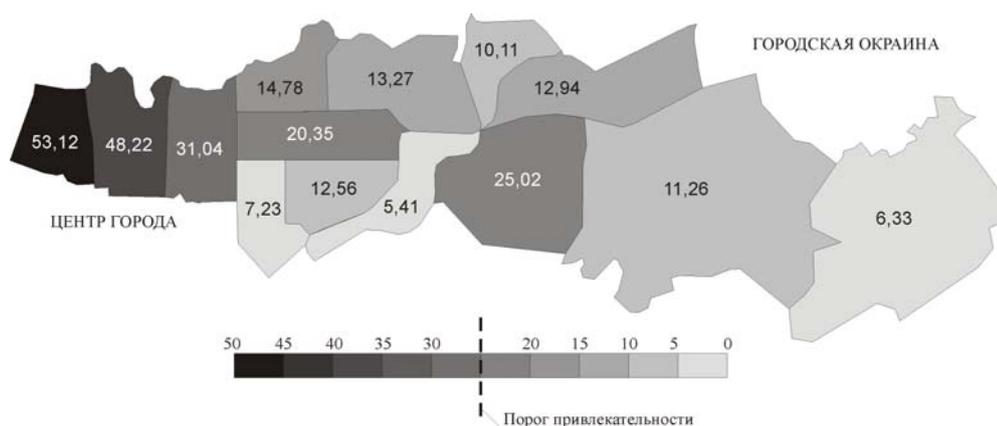


Рис. 3. Распределение коэффициентов весомости Советского района г. Томска

В заключение необходимо отметить, что в предложенной методике практически не учитываются архитектурно-художественные ценности при определении эффективности использования внутригородских территорий. Поэтому особо важную роль в решении указанных проблем играет совершенствование подходов по их оценке с учетом эстетических факторов. Основные направления совершенствования данной методики с точки зрения эстетических факторов заключаются в выполнении требований рационального использования пространственного резерва и архитектурно-художественной сбалансированности. Эти основополагающие предпосылки должны служить отправной точкой поиска методологических подходов к решению проблем, связанных с оценкой внутригородских территорий с учетом всех вышеперечисленных факторов.

#### БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Алле, М. Условия эффективности в экономике / М. Алле ; пер. с франц. Л.Б. Азимова, А.Б. Белянина, И.А. Егорова, Н.М. Калмыковой. – М. : Научно-издательский центр «Наука для общества», 1998. – 301 с.
2. Азгальдов, Г.Г. Квалиметрия для всех: учеб. пособие / Г.Г. Азгальдов, А.В. Костин, В.В. Садовов. – М. : ИД ИнформЗнание, 2012. – 165 с.
3. Приказ Минрегиона России от 09.09.2013 №371 «Об утверждении методики оценки качества городской среды проживания». – М. : Министерство регионального развития Российской Федерации, 2013. – С. 6–8.
4. Кустова, К.А. Оценка качества городской среды проживания / К.А. Кустова // Управление развитием территории. – 2014. – № 4. – С. 26–28.
5. Ремарчук, С.М. К вопросу о методе социально-обоснованного градостроительного регулирования городских пространств / С.М. Ремарчук // Вестник Томского государственного архитектурно-строительного университета. – 2007. – № 1. – С. 5–8.
6. Численность населения Российской Федерации по муниципальным образованиям на 1 января 2013 года. – М. : Федеральная служба государственной статистики Росстат, 2013. – 528 с.
7. Гутнов, А.Э. Эволюция градостроительства / А.Э. Гутнов. – М. : Стройиздат, 1984. – 256 с.

## REFERENCES

1. *Allais M.F.* Usloviya effektivnosti v ekonomike [Les Conditions monétaires d'une économie de marchés] Moscow : Nauka dlya obshchestva Publ., 1998. 301 p. (transl. from Fr.)
2. *Azgaldov G.G., Kostin A.V., Sadovov V.V.* Kvalimetriya dlya vsekh: Ucheb. posobie [Qualimetry for all. Teaching aid]. Moscow : InformZnanie Publ., 2012. 165 p. (rus)
3. Order of the Ministry of Regional Development of Russia N 371, 09.09.2013 'Ob utverzhdenii metodiki ocenki kache-stva gorodskoy sredy prozhivaniya' [Approval of the quality assessment methodology of urban living environment]. 2013. Pp. 6–8 (rus)
4. *Kustova K.A.* Otsenka kachestva gorodskoi sredy prozhivaniya [Quality assessment of urban living environment]. *Territory Development Management*. 2014. No. 4. Pp. 26–28. (rus)
5. *Remarchuk S.M.* K voprosu o metode sotsial'no-obosnovannogo gradostroitel'nogo regulirovaniya gorodskikh prostranstv [Towards the town-planning monitoring of urban spaces]. *Vestnik TSUAB*. 2007. No. 1. Pp. 5–8. (rus)
6. *Chislennost' naseleniya* Rossiiskoi Federatsii po munitsipal'nym obrazovaniyam na 1 yanvarya 2013 goda [RF population in municipalities by January 1, 2013]. Moscow : Rosstat Publ., 2013. 528 p. (rus)
7. *Gutnov A.E.* Evolyutsiya gradostroitel'stva [Evolution of town-planning]. Moscow : Stroyizdat, 1984. 256 p. (rus)