

衢州市城镇老旧小区改造规划设计导则 (征求意见稿)

衢州市自然资源和规划局

2021年12月

前言

《衢州市城镇老旧小区改造规划设计导则》(简称导则)，依据《浙江省城镇老旧小区技术导则》、《浙江优化城镇老旧小区改造项目审批指导意见》、《浙江省人民政府办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的实施意见》，并结合近年来衢州市城镇老旧小区规划管理的实际情况，由衢州市自然资源和规划局组织编写。

本导则在编制过程中，进行广泛的调查研究，认真总结衢州市城镇老旧小区改造的实践经验，参考国内有关省、市老旧住宅老旧小区改造规划管理方式，并以多种方式多次征求专家意见的基础上，制定本导则。

本导则主要内容包括：1. 总则； 2. 基本规定； 3 优化老旧小区整体风貌； 4. 提升老旧小区服务功能； 5. 完善老旧小区基础设施； 6. 拓展老旧小区交互空间； 7. 拆改结合型小区改造控制要求； 8. 简化老旧小区规划设计项目审批； 9. 附则等内容。

组织编制单位：衢州市自然资源和规划局

主要编制单位：上海精典规划建筑设计有限公司衢州分公司

编制组成员：吴云飞、徐剑、章俊、刘欣、刚钰、叶梓屹、张海娟

审核人员：吴云飞、徐剑

目 录

第一章 总 则

第二章 基本规定

第三章 优化老旧小区整体风貌

3.1 总体风貌引导

3.2 改观居住面貌

第四章 提升老旧小区服务功能

4.1 增补公共服务设施

4.2 保障电梯加装

第五章 完善老旧小区基础设施

5.1 停车设施

5.2 其它市政基础设施

第六章 拓展老旧小区交互空间

6.1 营造共享空间

6.2 优化引导系统

6.3 落实拆墙透绿

第七章 拆改结合型小区改造控制要求

7.1 拆改结合型小区日照间距控制

7.2 拆改结合型小区绿地率控制

7.3 拆改结合型小区停车位控制

第八章 简化老旧小区规划设计项目审批

8.1 简化办理

8.2 免除办理

第一章 总 则

1.1 为衢州城镇老旧小区改造提供规划设计、管理及审批依据，大力推进衢州市城镇老旧小区改造工作，根据浙政办发【2020】62号《浙江省人民政府办公厅关于全面推进城镇老旧小区改造工作的实施意见》、浙建【2020】9号《关于优化城镇老旧小区改造项目审批的指导意见》等制定本导则。

1.2 本导则适用于衢州市中心城区和下属各县(市、区)城镇老旧小区改造规划设计、审批与验收。

1.3 本导则适用于衢州市域范围内建成时间较早、建设标准不高、房屋年久失修、设施缺损、功能不全、影响居民基本生活且居民改造意愿强烈的住宅小区(含独栋住宅楼)，重点是**建成年限不少于20年**的小区，不包括已纳入棚户区改造计划的小区。

1.4 本导则以“**优风貌、提功能、完设施、美绿化、增情味、重安全**”为目标，修复、激活老旧小区，强调保留历史脉络，尊重原有街区风貌。

1.5 老旧小区改造应贯彻消除安全隐患，完善基本功能和公共配套设施，提升老旧小区品质的指导思想，坚持“**规划引领、居民自愿，政府引导，惠民利民，因地制宜，注重保护，创新机制、治管并举**”的原则。

1.6 老旧小区改造工作除应符合本导则外，尚应符合国家、省市、行业 and 地方的法律法规和相关标准。

第二章 基本规定

2.1 老旧小区改造应与国土空间规划、控制性详细规划及各类专项规划相衔接，落实市委市政府对衢州城市建设的总体目标。

2.2 老旧小区改造应保护和利用具有历史价值的住区文化、优秀建筑、古树名木、街巷道路和特色景观等；涉及历史文化街区、文物保护单位及历史建筑的老旧小区改造应符合现行国家、省、市相关管理规定及《衢州市历史文化保护规划》。

2.3 结合我市实际和群众需求，城镇老旧小区改造分为**综合整治**和**拆改结合**两种类型。

2.3.1 综合整治型：适用于房屋结构性能满足安全使用要求的老旧小区，改造内容分为基础类、完善类、提升类。

1) 基础类：为满足居民安全需要和基本生活需求的内容，主要是市政配套基础设施改造以及小区内建筑物屋面、外墙、楼梯等公共部位维修等。其中，改造提升市政配套基础设施包括改造提升小区内部及与小区联系的供水、排水、供电、弱电、道路、供气、供热、消防、安防、生活垃圾分类、移动通信等基础设施，以及光纤入户、架空线规整(入地)等。

2) 完善类：为满足居民生活便利需要和改善型生活需求的内容，主要是环境及配套设施改造建设、小区内建筑节能改造、有条件的楼栋加装电梯等。其中，改造建设环境及配套设施包括拆除违法建筑，整治小区及周边绿化、照明等环

境,改造或建设小区及周边适老设施、无障碍设施、公厕、停车库(场)、电动自行车及汽车充电设施、智能快件箱、智能信报箱、文化休闲设施、体育健身设施、物业用房等配套设施。

3)提升类:为丰富社区服务供给、满足居民美好幸福品质生活需求、立足小区及周边实际条件积极推进的内容,主要是公共服务设施配套建设及其智慧化改造,包括改造或建设小区及周边的社区综合服务设施、卫生服务站等公共卫生设施、幼儿园等教育设施、周界防护等智能感知设施以及养老、托育、助餐、家政保洁、便民市场、便利店、邮政快递末端综合服务站等社区专项服务设施。

2.3.2 拆改结合型:适用于房屋结构存在较大安全隐患、使用功能不齐全、适修性较差的城镇老旧小区,主要包括以下三种:房屋质量总体较差,且部分依法被鉴定为C级、D级危险房屋的;以无独立厨房、卫生间等的非成套住宅(含筒子楼)为主的;存在地质灾害等其他安全隐患的。实施拆改结合改造,可对部分或全部房屋依法进行拆除重建,并配套建设面向社区(片区)的养老、托育、停车等方面的公共服务设施,提升小区环境和品质。坚持去房地产化,原则上居民回迁率不低于60%。

第三章 优化老旧小区整体风貌

3.1 总体风貌引导

3.1.1 老旧小区改造总体风貌应符合《浙江省城市景观

风貌条例》、衢州市城区整体风貌管控，注重老旧小区在城市空间中的和谐有序，凸显衢州城市特色。

3.1.2 南孔古城建筑风貌严格按照《历史文化名城保护规划》的要求控制，古城保护区建筑以浙西民居风格为主体，结合时代特点打造衢州特色建筑，形成简约、大气又富有文化底蕴的“衢派”建筑风貌。采用传统坡屋顶形式，以粉墙黛瓦为主基调，局部商业街区辅以暖色系列、点缀较亮的色彩，烘托气氛。

3.1.3 智慧新城建筑风貌设计以现代风格为主，以白墙红瓦坡屋顶为主基调，展现阳光大气、勃勃生机。

3.1.4 其他片区建筑风貌以现代风格为主，建筑外立面应符合片区城市设计要求并与整体环境相协调。

3.2 改观居住面貌

3.2.1 整治私搭乱建：清理拆除各类违章建筑物和侵占绿地、道路的违法设施。拆除占绿、毁绿的违章建筑物（构筑物），恢复原有绿化功能。清理乱搭乱建，应做到老旧小区内无新增违章建筑，既有违章建筑得到依法处理。

3.2.2 拆除突出构件：沿城市主要道路拆除突出墙体立面设置的外防盗窗等构件，确需安装的，应安装内置式防盗窗或隐形防盗网，拆除建筑物外部悬挂物等影响建筑立面的构件。拆除位置做好技术处理，不应影响原有建筑使用和美观。

3.2.3 专用烟道设计：老旧小区商铺符合条件的可增设专用烟道，且需遵循安全、美观、环保的原则进行建设。

3.2.4 广告位设计：广告位设计应符合《衢州市区户外广告设计管理办法》的相关规定，广告位的体积、规格应与所附着的建筑物大小比例适当，与相邻的广告位高度、形式、规划等和谐统一，原则上不得突出建筑外墙超过0.6米。

3.2.5 房屋平改坡：房屋平改坡应遵循“因地制宜、防排结合、合理选材、综合治理”原则，符合《房屋渗漏修缮技术规程》JGJ/T53的相关要求。平改坡屋顶的宜在原有结构基础上进行修缮，并考虑与周边建筑屋顶（即“第五立面”）环境协调、美观，同时按照《浙江省建筑工程建筑面积计算和竣工综合测量技术规程》（DB33T1152-2018）计算要求，不得新增建筑面积。

第四章 提升老旧小区服务功能

4.1 增补公共服务设施

老旧小区因前期公共服务设施用房缺失，可整合存量房产或建设增量房产增设公共服务设施用房，并综合考虑日照、采光等因素。公共服务设施用房增设总量应控制在小区地上总建筑面积的7%以内（含社区用房、居家养老、公共文化、体育及物业办公等），该部分新增建筑面积不计入容积率及建筑密度核算指标，建成后由政府持有，街道社区管理，公共开放使用。

4.1.1 老旧小区改造中有条件配建居家养老用房，配建总建筑面积可按不少于20平方米/百户配建（不足百户的按百户计），且集中配建每处不少于200平方米；按照合理的

服务半径，可几个老旧小区合并设置。

4.1.2 老旧小区改造中有条件配套公共文化设施用房，配建建筑面积应根据所在居民住宅区的总套数，按不少于**0.12平方米/套配建**，且不小于50平方米，按照合理的服务半径，可几个老旧小区合并设置。

4.1.3 老旧小区改造中有条件配建体育设施，应按建筑面积不少于0.3平方米/套的标准配建体育健身用房，或按用地面积不少于0.9平方米/套的标准配建室外体育健身场地，或同时兼有室内用房与室外场地。

4.1.4 老旧小区应合理预留智能快递等服务设施场所，方便居民收发快递。

4.1.5 老旧小区改造中拆改结合型项目有条件的，可申请增补物业管理用房，增补总建筑面积应控制在小区地上总建筑面积的3‰以内。

4.2 保障电梯加装

4.2.1 未设电梯的老旧住宅，可增设电梯，具体参照《衢州市区既有住宅加装电梯指导手册》等文件执行，还应满足下列要求：

1) 加装电梯时应综合考虑日照、视觉、消防等因素，距正向影响建筑原则为12米（含）以外。

2) 加装电梯井长宽原则均在2.5米（含）以内，加装担架电梯的，电梯井进深可放宽至2.7米。

3) 原则上电梯需沿建筑外立面设置，确需避让道路或建筑出入口等特殊情况，连接电梯与建筑主体的廊道长度在

4米（含）以内。

4）加装电梯增加的建筑面积不计入容积率指标且不上产权证。

第五章 完善老旧小区基础设施

5.1 增设停车设施

5.1.1 老旧小区改造可采用多种停车方式相结合，满足居民的停车需求，合理增设机动车停车位、非机动车停车棚等停车设施，保证整体交通组织合理有序，并综合考虑消防、日照等因素。

5.1.2 老旧小区增设停车设施时，不得大面积占用绿化，原则上不得降低原有绿化覆盖率。

5.1.3 老旧小区因车位紧缺，经地段内 3/4 利害关系人书面同意，可配建地上机械停车位，以构筑物形式配建的机械停车位可不计入容积率。

5.1.4 老旧小区因车位紧缺，且地面增加车位有难度的，经地段内 3/4 利害关系人书面同意，可在小区公共绿地或广场等公共空间下加建地下车库，但不得降低地上部分原有绿地率。

5.1.5 因地制宜增设非机动车集中停放棚（库），配建电动自行车充电设施，有条件的老旧小区宜增设新能源汽车充电桩，或预留电力容量并预设充电桩布线条件及接口，充电装置应具备充电结束后自动断电功能。

5.2 其它市政基础设施

5.2.1 其它市政基础设施包含道路、给排水、电力、电信、燃气、消防、安防、环卫、照明、无障碍等设施。

5.2.2 老旧小区用地红线内其它市政基础设施改造按照衢州市住建部门《衢州市老旧小区改造技术导则（试行）》执行。

第六章 拓展老旧小区交互空间

6.1 营造共享空间

6.1.1 鼓励增设风雨连廊、坐憩空间、架空空间等，为邻里交流和接待来访提供共享空间，营造老旧小区人情味。

6.1.2 老旧小区改造中，利用边角地设置供公共使用的共享开放空间，可作为奖励，不计入容积率。

6.1.3 有条件的老旧小区应结合改造打造入口形象并适当预留入口集散空间，方便即停即走。

6.2 优化引导系统

结合老旧小区的公共空间合理设置文化宣传场所，并增设小区整体的标识引导系统。

6.3 落实拆墙透绿

老旧小区改造应落实《衢州市区“拆墙透绿”设计导则》。

第七章 拆改结合型小区控制要求

7.1 拆改结合型小区日照间距控制

7.1.1 改造范围内建筑与改造范围外建筑之间的建筑间距，应当符合《衢州市城乡规划建设管理（建筑管理）技术规定》

(试行)的标准;改造前不符合的,改造时不得再减小原建筑日照标准;

7.1.2 改造范围内建筑之间的建筑间距,按照《衢州市城乡规划管理(建筑管理)技术规定》(试行)中的标准执行,现状容积率较高且确实存在实施困难的小区,在满足消防、安全等要求的前提下,按规定征询相关利益人意见后,方案经部门联审通过,日照间距可按不低于现状日照水平控制;

7.1.3 改造后的建筑底层改为非居住用途的,计算建筑日照间距时可将底层高度扣除。

7.2 拆改结合型小区绿地率控制

拆改结合型小区的规划设计应当按照规划导向,注重居住品质提升和小区环境改善,绿地率要符合《衢州市城乡规划管理(建筑管理)技术规定》(试行)中的有关标准。改造前绿地率不符合《衢州市城乡规划管理(建筑管理)技术规定》(试行)的,改造时不得再减小。

7.3 拆改结合型小区停车位控制

老旧小区拆改应当统筹各项配套设施建设,有条件的小区可开发地下停车或建设机械式停车以增设停车位。

第八章 简化老旧小区改造项目审批

8.1 简化办理

8.1.1 简化项目前期审批

小区内对不涉及规划条件调整新增建筑面积及重要街

道两侧外立面改造的项目，无需许可，由属地自然资源和规划行政主管部门在会商意见中明确；属地自然资源和规划行政主管部门还可以在会商意见中明确简化规划许可的其它措施。

8.1.2 简化项目竣工验收

对于无需办理许可的项目，可不办理竣工规划核实，只需提交项目总平及地下管线的竣工图纸，进行备案即可。

8.2 免除办理

下列活动不需要取得规划许可，但应当符合经审查通过的老旧小区改造方案：

- 1) 机动车、非机动车停车棚及相应的充电设施；
- 2) 小区岗亭、道闸、智能快递柜；
- 3) 除城市、县人民政府确定的重要街道两侧和重要区块的建筑物以外，不变动房屋建筑主体的建筑外立面装修装饰；
- 4) 安装空调架、晾衣架、防盗窗、太阳能设备等设施；
- 5) 在小区公共绿地内建造景观小品；
- 6) 安装景观灯光、充电桩、电力环网柜、交通管理设施等设施；
- 7) 小区内道路改造提升；
- 8) 老旧小区用地红线内市政基础设施管线更新及改造；
- 9) 不涉及规划条件调整；
- 10) 法律、法规规定的其他活动。

上述涉及内容需由自然资源部门在会商意见中明确，并

将设计方案报属地自然资源和规划行政主管部门进行备案。

第九章 附则

9.1 本导则未尽事宜，均按国家、省、市有关规范、规定执行。实施中遇到具体问题，最终解释权归衢州市自然资源和规划局。

9.2 本导则自 2021 年 12 月 X 日起实施。