
菏泽市建筑工程规划管理技术 标准

征求意见稿

菏泽市自然资源和规划局

2022年XX月

目 录

1 总 则	1
2 术 语	1
3 建筑退线	2
4 建筑间距	5
5 建筑日照	6
6 建筑高度	10
7 建筑立面	11
8 道路交通	13
9 绿 地	14
10 配套设施	15
11 竖向设计	16
12 技术指标的计算	16

1 总 则

1.1 为提高城市规划管理水平，规范建筑工程规划管理工作，根据《中华人民共和国城乡规划法》的法律、法规，结合我市实际，制定本标准。

1.2 本标准适用于牡丹区、鲁西新区城市建设用地范围内新建、改建、扩建建筑工程的规划设计和规划管理。其他区县可结合规划管理实际参照执行。

1.3 建筑工程规划设计除应符合本标准外，尚应符合国家、省、市或行业主管部门的规定。

2 术 语

2.1 道路红线

城市道路(含居住区级道路)用地的边界线。

2.2 用地红线

各类建设工程项目用地使用权属范围的边界线。

2.3 建筑退线

建筑退让道路红线、绿线、蓝线，及用地边界的距离。

2.4 建筑密度

在一定用地范围内，建筑物基底面积总和与总用地面积的比率(%)。

2.5 容积率

在一定用地及计容范围内，建筑面积总和与用地面积的比值。

2.6 绿地率

在一定用地范围内，各类绿地总面积占该用地总面积的比率(%)。

2.7 建筑间距

两栋建筑物或构筑物外墙之间的最小水平距离。

2.8 正面间距

遮挡建筑与被遮挡建筑主要朝向外墙面之间的水平距离。

2.9 侧面间距

两栋建筑次要朝向外墙面之间的水平距离。

3 建筑退线

3.1 建筑退线距离应满足消防、日照、地下管线、交通安全、防灾等要求。

3.2 建筑退线距离应计算至建筑物主体外墙及维护设施，门厅、雨棚、踏步、坡道、散水、装饰构架不计算入内。

3.3 民用建筑后退城市道路红线的最小距离，按表3.1执行。

表3.1 建筑后退道路红线控制距离

道路宽度 (m) 后退距离 (m) 建筑高度	$L \geq 60$	$60 > L \geq 50$	$50 > L \geq 40$	$40 > L \geq 30$	$L < 30$
	$H \leq 24m$	30	25	20	15
$H > 24m$	35	30	25	20	15

注：1、L为规划道路红线宽度；H为规划建筑高度。

2. 东西向道路南侧高度大于24米的建筑后退道路红线距离增加5米。

3、面积较小，宽度较窄的地块，建筑后退道路红线距离适当减少。

3.4 工业建筑后退城市道路红线及其他用地边界的最小距离为10m。

3.5 建筑物后退城市绿线的最小距离，按以下规定控制。

（一）城市道路、铁路有规划绿化带的，建筑物后退绿线应不小于10m。

（二）建筑高度 $\leq 24m$ 时，退规划河流或坑塘、环城公园、环城大堤不小于15m；建筑高度 $> 24m$ 时，建筑退规划河流或坑塘绿线、环城公园、环城大堤绿线不小于20m。

（三）建筑高度 $\leq 24m$ 时，退街头绿地不小于10m，建筑高度 $> 24m$ 时，退街头绿地不小于15m。

3.6 建设用地周边为规划住宅用地，建筑物后退建设用地边界最小距离按以下规定控制。

（一）建筑物高度 $\leq 24m$ 时，退南北侧用地边界不应小于规划建筑高度的0.75倍，且不小于10m；退东西侧用地边界不应小于10m。其中非生活居住建筑退南侧用地边界不应

小于10m。

(二) 建筑物高度 $>24\text{m}$ 时，退南北侧用地边界不应小于规划建筑高度的0.5倍，且不小于20m；退东西侧用地边界不应小于20m。其中非生活居住建筑退南侧用地边界不应小于20m。

3.7 建设用地周边规划为非住宅用地，建筑物后退建设用地边界最小距离按以下规定控制。

(一) 建筑物高度 $\leq 24\text{m}$ 时，退用地边界不应小于10m。其中生活居住建筑退南侧用地边界不应小于规划建筑高度的0.75倍，且不小于10m。

(二) 建筑物高度 $>24\text{m}$ 时，退东西边界不小于15m，退南北边界不小于20m。其中生活居住建筑退南侧用地边界不应小于规划建筑高度的0.5倍，且不小于20m。

3.8 幼儿园退自身用地边界（不含城市道路和绿线部分）6m。

3.9 沿城市道路或绿地的地下建筑物，后退道路红线或城市绿线应不小于10m；不沿城市道路的地下建筑物，后退用地边界应不小于10m。

3.10 围墙退道路红线或城市绿线不小于1m；大门、警卫室、传达室等退道路红线、城市绿线不小于5m。

3.11 除建筑连接体（天桥、架空走廊、过街楼）、基地内连接城市的隧道、管线、管沟、管廊等市政公共设施外，建筑物及附属设施不得突出道路红线或用地红线建造。

4 建筑间距

4.1 建筑间距按本地区日照条件、建筑朝向、建筑性质及毗邻建筑之间的相互关系，并考虑满足日照、采光、通风、消防、防灾、管线埋设、视觉卫生等要求综合确定。

4.2 建筑间距应计算至建筑物主体外墙及维护设施，门厅、雨棚、踏步、坡道、散水、装饰构架不计算入内。

4.3 生活居住建筑与其它建筑物平行布置时正面间距按表4.1、4.2、4.3执行。

表4.1 生活居住建筑之间平行布置时正面间距

北侧生活居住建筑 最小间距 南侧生活居住建筑	建筑高度 $\leq 12\text{m}$	12m $<$ 建筑高度 $\leq 27\text{m}$	建筑高度 $> 27\text{m}$
	建筑高度 $\leq 12\text{m}$	18	20
12m $<$ 建筑高度 $\leq 18\text{m}$	20	20	30
18m $<$ 建筑高度 $\leq 27\text{m}$	25	25	30
建筑高度 $> 27\text{m}$	30	30	30

表4.2 生活居住建筑位于北侧与其他建筑平行布置时正面间距

北侧生活居住建筑 最小间距 南侧其他建筑	建筑高度 $\leq 12\text{m}$	12m $<$ 建筑高度 $\leq 27\text{m}$	建筑高度 $> 27\text{m}$
	建筑高度 $\leq 12\text{m}$	18	18
12m $<$ 建筑高度 $\leq 24\text{m}$	20	20	30
建筑高度 $> 24\text{m}$	30	30	30

表4.3 生活居住建筑位于南侧与其他建筑平行布置时正面间距

北侧其他建筑 最小间距 南侧生活居住建筑	建筑高度 $\leq 24\text{m}$	建筑高度 $> 24\text{m}$
	建筑高度 $\leq 12\text{m}$	18
12m $<$ 建筑高度 $\leq 27\text{m}$	20	30
建筑高度 $> 27\text{m}$	20	30

注：1、裙房与多层商住楼突出商业部分参照非生活居住建筑建筑的标准。
2、生活居住建筑与其它建筑物垂直布置时建筑间距参照表3.2、3.3执行。

4.4 高层

4.5 学校、幼儿园主要教学用房设置窗户的外墙与铁路路轨外缘的距离不应小于300m；与快速路、地上轨道交通线或主干道的距离不应小于80m。当距离不足时，应采取有效的隔声措施。

4.5 学校教学楼各类教室的外窗与相对的教学用房或室外运动场地边缘间的距离不应小于25m。

4.6 幼儿园、托儿所生活用房，其建筑外墙及其正投影外轮廓线与甲类火灾危险性场所之间的水平距离不应小于50m，与乙类火灾危险性场所之间的水平距离不宜小于50m。

4.7 建筑基地内配建的独立式公共厕所外墙与相邻建筑物的建筑间距不应小于10m，周围应设置宽度不应小于3m的绿化隔离带。

4.8 建筑基地内配建的生活垃圾收集点（站），宜独立建设，其用地边界与相邻建筑物的建筑间距不应小于8m，此间距范围内应设置宽度不应小于3m的绿化隔离带。当受客观条件限制，生活垃圾收集站确需与其他功能建筑合建时，生活垃圾收集站开口部位与本栋建筑内其他人员常驻房间的开口部位（门、窗户等）的水平方向间距不应小于8m。

5 建筑日照

5.1 申办建设工程项目，可能对生活居住建筑产生日照影响的，应进行日照分析并编制日照分析报告。

5.2 生活居住建筑是指具有下列使用空间的建筑。

(一) 住宅的卧室、起居室(厅)、书房等住宅空间。

(二) 医院的病房、疗养院的疗养用房。

(三) 老年人照料设施(老年人全日照料设施、老年人日间照料设施)的居室、单元起居厅。

(四) 幼儿园、托儿所的主要生活用房。

(五) 中小学校的普通教室。

(六) 宿舍的居室。

5.3 申报生活居住建筑日照标准

(一) 申报建筑住宅每套至少应当有一个住宅空间满足大寒日2小时日照标准,当一套住宅中主朝向住宅空间超过四个时,应有二个住宅空间满足大寒日2小时日照标准。

申报建筑日照分析范围内现状住宅每套至少应有一个住宅空间满足大寒日2小时日照标准。

(二) 宿舍半数以上的居室,应能获得同住宅住宅空间相同的日照标准。

(三) 托儿所、幼儿园的主要生活用房应满足冬至日3小时日照标准;幼儿园活动场地应有不少于1/2的活动面积在标准的建筑日照阴影线之外。

(四) 中小学校的普通教室应满足冬至日2小时日照标准。

(五) 老年人照料设施(老年人全日照料设施、老年人日间照料设施)应满足冬至日2小时日照标准。

(六) 医院、疗养院半数以上的病房、疗养室应满足冬至日2小时日照标准。

(七) 住宅区集中绿地应有不少于1/3的绿地面积在标准的建筑日照阴影线范围之外。

(八) 申报项目周边已建、已批准（在建、未建）、未批准项目日照标准执行原规划设计条件。

5.4 日照分析范围

(一) 被遮挡的生活居住建筑在申报建筑总高度1.6倍扇形日照阴影范围内确定，当有多个申报建筑时，按最外围整体范围线确定受遮挡的生活居住建筑。

(二) 以受遮挡的生活居住建筑为对象，在其东西向各160m，南向160m范围内确定其他遮挡建筑。

(三) 自然资源和规划部门认为需要进行分析的建筑物应计算在内。

5.5 分析方式

(一) 申报建筑及多、高层现状建筑采用窗户分析法：

现状建筑有院落的，不对配房、门楼进行日照分析；也不考虑配房、门楼、围墙对现状建筑的影响。

(二) 托儿所、幼儿园室外活动场地和集中绿地采用平面区域分析法。

(三) 申报项目用地范围正北侧低层现状建筑物采用等时线分析法；申报项目2小时等时线不应侵入用地范围正北侧院落式传统民居。

(四) 已批准未规划核实的生活住宅类项目建筑采用其原有日照分析法。

5.6 日照分析要素的计算要求

(一) 每栋建筑只确定一个主朝向。

(二) 遮挡建筑屋顶为平屋顶时，凸出屋面的水箱、电梯间、楼梯间、女儿墙、栏杆、玻璃幕墙等按实际造型建模并纳入计算。

遮挡建筑屋顶为坡屋顶时，坡屋顶造型、电梯间、楼梯间、女儿墙、栏杆等按照实际造型建模并纳入计算。

建筑高度27m及以下，女儿墙（含栏杆）不应低于1.20m；建筑高度27m以上，女儿墙（含栏杆）不应低于1.50m。

(三) 被遮挡建筑对自身的遮挡纳入计算。

(四) 建筑间的高差应纳入计算。

(五) 因天体运行轨迹不同而产生的日照变化视为正常误差。

5.7 下列建筑不作为被遮挡建筑进行日照分析

(一) 违法建筑。

(二) 临时建筑。

(三) 被违法变更为生活住宅及养老、医院、教育等性质的建筑。

(四) 满足侧向间距要求的院落式传统民居。

5.8 基础分析参数

技术 参数	计算标准日*	大寒	冬至
	计算起止时间（太阳时）	8:00-16:00	9:00-15:00
	计算点经纬度	北纬 35°17' 东经115°27'	
	计算间隔时间	1分钟	
	网格间距	5m(幼儿园室外活动场地及集中绿地)	

注：计算标准日为2001年的大寒日或冬至日。

5.9 日照分析基准点

（一）窗户分析高度为室内地坪以上0.9m；2小时等时线分析高度取申报项目用地红线最东端拐点与最西端拐点的1985国家高程基准平均值加0.9m。

（二）窗户宽度大于1.80m，按照1.80m进行分析；小于1.80m，按照实际宽度进行分析。

（三）阳台封闭与否均按封闭阳台进行分析，阳台的窗户布置与房屋开间相对应。

5.10 因设计方案调整致建筑位置、外轮廓、窗户等改变的，应对调整后的设计方案重新进行日照分析，并编制日照分析报告。

6 建筑高度

6.1 建筑工程的建筑高度应满足规划条件的要求；城市设计导则对建筑高度有限定的，建筑高度不得突破导则的限定高度。

6.2 市城市规划区内的特殊地段，建筑高度按表6.1的要求控制。

表6.1 特殊地段的建筑高度控制要求

特殊地段位置	与绿线距离 (m)		
	建筑高度	≤40	>40且≤70
环城公园内侧	≤12	≤18	
环城公园外侧	≤12	≤18	≤35
环堤公园内侧	≤35	≤55	
环堤公园外侧	≤65		
洙水河两侧	≤55		

6.3 项目内相邻住宅建筑高度差不宜大于20m。

6.4 牡丹机场障碍物限制面范围外、净空保护区范围内（机场跑道中心线两侧各10公里、跑道端外各20公里的区域）建筑高度不宜超过150m，建筑最高点标高超出机场标高150m的需民航管理部门审核。

7 建筑立面

7.1 建筑立面应简洁大方，一般除历史文化风貌街区外，宜采用现代建筑设计手法，避免过多建筑符号的堆砌和繁琐的立面装饰。

7.2 除文化、体育等城市级大型公共服务设施外，多层民用建筑的最大连续面宽不宜大于80m；高层民用建筑的最大连续面宽不宜大于70m。沿城市道路北侧高层住宅的最大面宽不应大于70m，间距不应小于15m，侧向均开窗的间距不应小于18m；沿城市道路南侧高层住宅的最大面宽不应大

于65m，间距不应小于20m。

7.3 住宅、党政机关办公楼、医院门诊急诊楼和病房楼、中小学校、托儿所、幼儿园、老年人建筑，不得在二层及以上采用玻璃幕墙。

7.4 住宅建筑立面设计应符合以下规定。

（一）低层住宅建筑单户户型不得同时具备首层空间和顶层空间。低多层住宅建筑每栋住宅建筑水平与竖向拼接的总户数不得少于三户，户型之间水平拼接处的毗邻山墙进深不得小于5m，单户复式住宅地上建筑部分不得超过两层叠加。

（二）住宅建筑阳台宜封闭设计。

（三）低、多层住宅建筑宜采用坡屋顶形式。

7.5 商业、办公、科研建筑立面设计应符合以下规定。

（一）建筑平面形体应规整，不得采用住宅套型设计形式。建筑立面应具备公共建筑的外立面形式和建筑特点，不得设置类似住宅的凸（飘）窗。

（二）阳台（含露台）、空中花园等应与公共走廊、电梯厅等公共空间相连，不得在分隔单元内部设置专用阳台和空中花园。

（三）沿快速路、主干道不得设置进深小于30m的商业建筑（含商业网点），回迁安置项目除外。

7.6 工业仓储建筑立面设计应符合以下规定。

（一）建筑形态应与产业类型、业态相匹配，不得采用

住宅类或办公类建筑的套型平面和外观形态。建筑立面应具备工业建筑或公共建筑的外立面形式和建筑特点，不得设置类似住宅的凸（飘）窗。

（二）厂房如需设置阳台、空中花园等共享休闲空间，应结合公共走廊、电梯厅等一并设置，形成连贯的公共共享空间。不得在分隔单元内部设置专用阳台和空中花园。

（三）仓库不应设置阳台、空中花园等与使用功能不符的共享休闲空间。

（四）除机械、传统装备制造类等产业有特殊要求和对安全、消防等有特殊规定的项目外，宜建造多层厂房和中高层厂房；建筑高度不应超过60m。

8 道路交通

8.1 基地出入口设置应满足以下要求。

（一）车行出入口与主干道交叉口距离自道路红线交叉点起至出入口不应小于70m；因基地条件限制不能满足时，应将基地出入口设于远离交叉口一侧。

（二）车行出入口与人行横道线、过街天桥、人行地道的最边缘线距离不应小于5m；距公共交通站台边缘线不应小于15m；距公园、学校、儿童及老年人使用建筑的出入口不应小于20m。

（三）居住区应有两个车行出入口连接城市道路。相邻机动车出入口的间距不应小于20m；用地面宽较小的地块的

机动车出入口可与相邻地块合并设置，出入口宽度可按2个出入口计算。

（四）出入口占压道路红线的宽度不宜超过15m。

8.2 内部道路和组织应满足以下要求。

（一）尽端式道路长度大于120.0m时，应在尽端设置不小于12.0m×12.0m的回车场地；单向行驶机动车道设置港湾式会车区，相邻会车区间距不大于60m。

（二）基地内部机动车道宽度双向行驶不应小于6m，单向行驶不应小于4m；基地内部的人行道宽度不应小于1.50m；住宅宅前道路宽度不应小于2.50m。

（三）基地内部道路距离围墙或可用地界线不应小于1.50m；距离有出入口建筑外墙不宜小于5m，距离无出入口建筑外墙不应小于1.50m；距离车库汽车坡道起坡点不应小于7.50m。

9 绿地

9.1 沿快速路、主干道种植高大乔木，形成片林效果。停车场、广场宜种植高大乔木提供遮阳。

9.2 作为绿化景观组成部分的建筑小品、水池、溪流、步道等，可一并计入绿地面积；覆土厚度达1.5m的地下或半地下建筑的屋顶绿地可一并计入绿地面积；采用植草砖铺装的停车位，按照铺装面积的30%计算绿地面积。

10 配套设施

10.1 居住区配套设施应遵循配套建设、方便使用、统筹开放、兼顾发展的原则进行配置，并应符合下列规定。

（一）配套设施宜设置在位置适中、方便居民出入的地段。宜靠近广场、绿地等公共活动空间。如与其他建筑合建时，宜设置在建筑物内相对独立区域的底层部分，并有独立出入口。

（二）配套设施应采用自然通风和采光，不应设置在地下室。

（三）配套设施的位置应考虑对居民的噪音污染，不应设置在住宅正下方，棚户区改造项目的物业管理与服务用房除外。

（四）5分钟生活圈居住区配套设施中，社区服务站、文化活动站（含青少年、老年活动站）、老年人日间照料中心（托老所）、社区卫生服务站等服务设施，宜集中布局、联合建设，并形成社区综合服务中心。

10.2 5分钟生活圈居住区、居住街坊配套设施按表10.1的要求控制。

10.3 工业、仓储项目的配套设施应满足下列规定。

（一）严禁在工业项目用地范围内建造成套住宅、专家楼、宾馆、招待所和培训中心等非生产性用房。

(二) 配套设施占地面积不超过总用地面积的7%，建筑面积不超过总建筑面积的15%。

11 竖向设计

11.1 建筑基地的场地竖向设计应有利于建筑室外自然地坪排水，且不得妨碍城市空间环境质量和相邻各方的排水。

11.2 建筑基地与其他建筑基地相邻处，场地设计标高宜与相邻建筑基地保持统一和协调。存在高差时，应在用地红线范围内采用挡土墙处理，避免雨水自然排入相邻用地。

11.3 建筑基地与城市道路相邻处，场地设计标高应与相邻人行道的标高基本持平；基地入口大门处场地设计标高高出相邻人行道的标高0.3-1.5m。

12 技术指标的计算

12.1 容积率按以下规则计算。

(一) 容积率=地上计容建筑面积/用地面积；地下容积率=地下计容建筑面积/用地面积。

(二) 住宅建筑层高不小于4m的，按每2.8m一层、余数进一方法折算的面积计算容积率；商业办公建筑层高不小于4.5m的，按每3.3m一层、余数进一方法折算的面积计算容积率。住宅、商业、办公建筑的门厅、大堂、中庭、内廊、采光厅等公共部分和特殊用途的大型商业用房不按上述方法计算容积率。

(三) 地下空间的顶板面高出周边城市道路中心线或基地周边平均高程1.5m以上时，建筑面积的计算值按该层水平投影面积计算并计入容积率；地下空间的顶板面高出室外地面不足1.5m的，其建筑面积不计入容积率。周边城市道路已建成的，取道路中心线交点和地块用地红线延长线与道路中心线交点的平均高程；周边道路未建成的，取地块用地红线四周现状地势的平均高程。

(四) 下列项目的建筑面积不计入计容建筑面积。

(1) 地下空间（商业除外）的汽车坡道、自行车坡道、出入口、采光井、通风井、排烟井等附属部分。

(2) 单排柱、独立柱的车棚。

(3) 既有房屋为满足安全疏散、改善垂直交通等而增设的消防楼梯、无障碍设施、电梯、连廊等配套设施用房。

(4) 在规划条件中明确注明不计算容积率的建筑物（区域）。

(5) 其他法律、法规、规章、上级政策文件规定的情形。

(五) 符合下列条件的建筑底层架空空间不计入容积率，电梯井、门厅、过道等围合部分，以及作为停车空间利用的除外。

(1) 视线通透、空间开敞，层高不小于4.5m。

(2) 无特定功能,只作为公共休闲、交通、绿化等公共

开敞空间使用。

(3) 只有柱、剪力墙等承重结构和电梯井、门厅、过道等围合结构落地。

12.2 建筑密度按以下规则计算。

(一) 建筑密度 = 建筑物基底面积 / 用地面积 × 100%。

(二) 建筑物的建筑占地面积为建筑物外墙勒脚以上外围水平投影面积。

(三) 有顶盖和柱的首层连廊、走廊、檐廊的建筑占地面积为柱的外边线水平投影面积。

(四) 以下建（构）筑物不计入建筑占地面积。

(1) 地下空间（商业除外）的汽车坡道、自行车坡道、出入口、采光井、通风井、排烟井等附属部分。

(2) 单排柱、独立柱的车棚。

(3) 既有房屋为满足安全疏散、改善垂直交通等而增设的消防楼梯、无障碍设施、电梯、连廊等配套设施用房。

12.3 绿地率按以下规则计算。

(一) 绿地率 = 绿地面积 / 用地面积 × 100%。

(二) 绿地面积包括绿地种植覆土的水平投影面积，以及绿地范围内符合规定要求的部分硬质景观和水体景观的水平投影面积。绿地上方应无建（构）筑物（不含阳台、雨篷等悬空建筑）遮挡。

(三) 居住区集中绿地计算至距建筑物墙角1.5m处；其他绿地计算至距建筑物墙角1.0m处。

(四) 绿地范围内的硬质景观和水体景观按以下规定计算绿地面积：

(1) 居住区集中绿地（含居住区公园）内，最大宽度不大于3.0m且每处用地面积不大于60平方米的配套体育或其他活动场地（不包括各类球场），其水平投影面积之和不超过该集中绿地水平投影面积15%的部分，可计入绿地面积。绿地范围内的各类球场不计入绿地面积。

(2) 绿地范围内，宽度不大于2m的人行道路，可计入绿地面积。

(3) 绿地范围内的其他硬质景观（如铺装及亭、台、榭等园林小品），每处用地面积不大于60平方米、且其水平投影面积不超过本块绿地种植覆土水平投影面积5%的部分，可计入绿地面积。

(4) 绿地范围内的水体景观（不包含生产水池、游泳池、河道和水库），其水平投影面积可计入绿地面积。

(五) 位于首层地面的绿化停车位、或使用植草砖的消防登高操作场地和消防车道，其折算系数为0.3，即按其占地面积的30%计算入绿地率。

(六) 覆土厚度达1.5m的地下或半地下建筑的屋顶绿地可计入绿地面积。位于住宅建筑屋顶结构板面上覆土建设的人工绿地，不计算入绿地率。

12.4 建筑高度按以下规则计算。

(一) 平屋顶建筑高度应按建筑物主入口场地室外设计地面至建筑女儿墙顶点的高度计算，无女儿墙的建筑物应计算至其屋面檐口。

(二) 坡屋顶建筑高度应按建筑物室外地面至屋檐和屋脊的平均高度计算；当屋面坡度大于26度时应计算至屋脊。

(三) 当同一座建筑物有多种屋面形式时，建筑高度应按上述方法分别计算后取其中最大值。

(四) 下列突出物不计入建筑高度内：

(1) 局部突出屋面的楼梯间、电梯机房、水箱间等辅助用房占屋顶平面面积不超过1/4的。

(2) 突出屋面的通风道、烟囱、装饰构件、花架、通信设施等。

(3) 空调冷却塔等设备。

表10.1 5分钟生活圈居住区、居住街坊配套设施配建标准

设施名称	单项规模		服务内容	配建要求			建设要求
	建筑面积 (平方米)	用地面积 (平方米)		300户以下	300-1500户	1500户以上	
物业管理与服务	≥100		物业管理服	●	●	●	(1) 按照不低于物业总建筑面积的0.3%配置物业管理用房; (2) 不得配建在地下室,且不得高于四层。
社区党建用房				●	●	●	每100户不小于30平方米。
社区居家养老用房				●	●	●	每100户不小于20平方米。
城管执法	≥50			●	●	●	
治安管理	≥50			●	●	●	
菜市场	≥200			●	●	●	
公共厕所	≥30			●	●	●	(1) 按照不低于6平方米/千人配置。宜设置于人流集中处; (2) 宜结合配套设施及室外综合健身场地(含老年户外活动场地)设置。
社区服务站	600-1000	≥500	含社区服务大厅、警务室、社区居委会办公室、居民活动用房、活动室、阅览室、残疾人康复室			●	服务半径不宜大于300米

文化活动室	400-1200		书报阅览、书画、文娱、健身、音乐欣赏、茶座等，可供青少年和老年人活动的场所			●	(1) 宜结合或靠近公共绿地设置； (2) 服务半径不宜大于500米。
老年人日间照料中心 (托老所)	350-750		老年人日托服务，包括餐饮、文娱、健身、医疗保健			●	(1) 服务半径不宜大于300米； (2) 新建居住区按每百户不低于20平方米的标准配建（不足100户按100户计算）； (3) 已建居住区按每百户不低于15平方米的标准，可通过新建、改建、购置、置换和租赁等方式配置。
社区卫生服务站	120-270		预防、医疗、计生等服务			●	
便利店	50-100		居民日常生活用品销售				每1000人-3000设置1处。
生活垃圾收集点			居民生活垃圾投放	●	●	●	服务半径不应大于70米。
生活垃圾收集站		120-200	居民生活垃圾收集			●	(1) 居住人口规模大于5000人的居住区及规模较大的商业综合体可单独设置收集站； (2) 采用人力收集的，服务半径宜为400米，最大不宜超过1公里；采用小

							型机动车收集的，服务半径不宜超过2公里。
再生资源回收点		6-10	居民可再生物资回收			●	(1) 1000-3000人设置1处； (2) 选址应满足卫生、防疫及居住环境等要求。
室外健身器械			器械健身和简单运动设施	●	●		宜结合绿地设置。
儿童、老年人活动场地		≥170	儿童活动及老年人休憩设施	●	●		宜结合绿地设置，并宜设置休憩设施。
室外综合健身场地（含老年户外场地）		150-750	健身场所，含广场舞场地			●	(1) 服务半径不宜大于300米； (2) 老年人户外场地应设置休憩设施，附近宜设置公共厕所； (3) 广场舞等活动场地的设置应避免噪声扰民。
小型多功能运动（球类）场地		770-1310	小型多功能运动场地或同等规模的球类场地			●	(1) 服务半径不宜大于300米； (2) 宜配置半场篮球场1个、门球场地1个、乒乓球场地2个； (3) 门球活动场地应提供休憩服务和安全防护措施

注：表中●为必须配建的项目。