



固定资产投资项目
2503-110106-04-01-392545



固定资产投资
2026 06001 7012 02130

北京市交通委员会

京交函〔2025〕742号

北京市交通委员会关于岳各庄村 A 区棚户区 改造土地开发项目（DC-L01、DC-L02、 FT00-0602-0077 地块）交通影响评价 审查意见的函

市规划自然资源委：

我委收到北京金丰润鸿置业有限公司关于岳各庄村 A 区棚户区改造土地开发项目（DC-L01、DC-L02、FT00-0602-0077 地块）交通影响评价审查申请。该项目位于丰台区青塔街道、六里桥街道，西起西四环中路，东至靛厂东路，北起靛厂路，南至水衙沟路。项目处于控规编制阶段，规划用地性质为二类居住用地（R2）、研发设计用地（B23）和城市道路用地（S1），总用地面积 10.55 公顷，其中建设用地面积 9.35 公顷（二类居住用地 8.94 公顷、研发设计用地 0.41 公顷），代征城市道路用地 1.20 公顷，地上建筑面积 24.62 万平方米（二类居住 23.26 万平方米、研发

设计 1.36 万平方米)，综合容积率 2.63（二类居住 2.60、研发设计 3.29）。项目建筑性质及规模符合《北京市规划和自然资源委员会丰台分局关于岳各庄村 A 区棚户区改造土地开发项目“多规合一”协同平台初审意见的函》（京规自（丰）初审函〔2024〕0066 号）。

经评议，具体意见如下：

一、同期实施的交通设施

（一）项目 DC-L01、DC-L02 地块中部宽度 11 米的東西向街坊一路（岳各庄东路-靛厂东路）、FT00-0602-0077 地块东部宽度 8 米的南北向街坊二路（靛厂路-水衙沟路）应符合《关于在控规编制和实施中增设街坊路的相关规定》（京规自发〔2018〕73 号）相关要求，按规划与项目同期实施，完善相关道路交通工程设施，并对社会开放使用。

（二）项目周边靛厂西路（靛厂路-水衙沟路）和靛厂东路（靛厂路-水衙沟路）应按规划与项目同期实施，并完善相关道路交通工程设施。

二、建设地块交通设施要求

建设地块同期实施的交通设施、内部道路、机动车出入、地下车库、停车位等建设要求原则上应按《岳各庄村 A 区棚户区改造土地开发项目（DC-L01、DC-L02、FT00-0602-0077 地块）交通设施要求》（附件）进行落实。如确需调整，应当另行开展交通影响评价审查。



三、区域交通优化

(一) 区域路网方面：依照《丰台分区规划(国土空间规划)(2017年—2035年)》，景岳路由次干路降级为支路且部分路段取消。应按分区规划落实道路等级及线位，如确需调整应进一步论证调整的合理性，提供详细的论证和说明；项目所在区域部分地块整体尺度较大，应研究水衙沟路与岳各庄北路中部南北向街坊路、岳各庄东路与景岳路中部东西向及南北向街坊路提级为城市支路的可行性。

(二) 公交场站方面：项目所在丰台区青塔、六里桥地区FT00-0601~0603、0605~0607、1502、2401街区公交首末站需求面积约为7.06公顷，规划公交首末站用地5.43公顷，首末站用地存在缺口，建议进一步研究在区域内落实公交首末站用地。

四、规划指标

在分别按要求落实上述交通设施，并解决好项目内外部交通组织的基础上，项目建筑性质及规模应按《北京市规划和自然资源委员会丰台分局关于岳各庄村A区棚户区改造土地开发项目“多规合一”协同平台初审意见的函》(京规自(丰)初审函[2024]0066号)严格控制。

五、意见反馈

为更好履职，加强过程监管，请将交通影响评价审查意见的落实情况及时反馈我委。

特此函达。

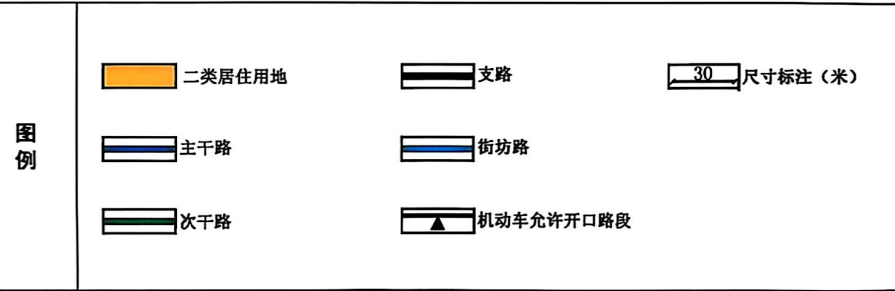
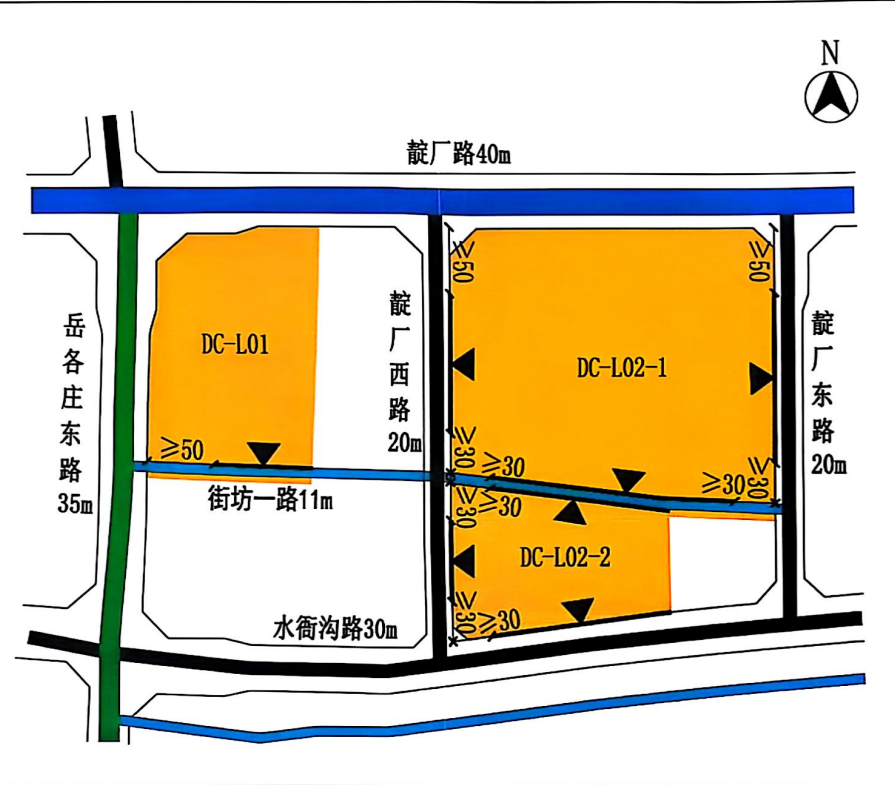
附件：岳各庄村 A 区棚户区改造土地开发项目（DC-L01、
DC-L02、FT00-0602-0077 地块）交通设施要求



（联系人：莫云瑞；联系电话：55530910）

抄送：丰台区政府、北京金丰润鸿置业有限公司。

岳各庄村 A 区棚户区改造土地开发项目 (DC-L01、DC-L02、FT00-0602-0077 地块) 交通设施要求



图则 1

地块编号: DC-L01、L02 地块

地块位置



交通分析

地块编号	用地性质	用地面积 (公顷)	容积率	机动车出入口数量	机动车允许开口位置
DC-L01	二类居住用地	2.26	2.60	≤1	南侧
DC-L02-1	二类居住用地	6.68	2.60	≤2	西侧/东侧/南侧
DC-L02-2				≤1	西侧/北侧/南侧

同期实施的交通设施

周边道路和街坊路应按规划与项目同期实施,并完善相关道路交通工程设施。

内部道路

- 各地块内部双向组织交通路面宽度应不小于 6 米,单向组织交通路面宽度应不小于 5 米。
- 内部道路应按照人车分离原则组织交通,确保机动车和行人交通组织安全顺畅。

机动车出入

- 《北京城市总体规划(2016 年—2035 年)》明确新建居住区推广街区制,建设小街区、开放式、有活力的社区。
- 各地块机动车出入口原则上应设置在低等级道路上,机动车出入口数量和位置应符合《交通分析》和图中相关要求。
- 各地块在城市支路和街坊路上的开口位置不得设于道路交叉口渠化段,并满足与相邻交叉口道路红线交点距离要求:城市干路应不小于 50 米,支路应不小于 30 米。

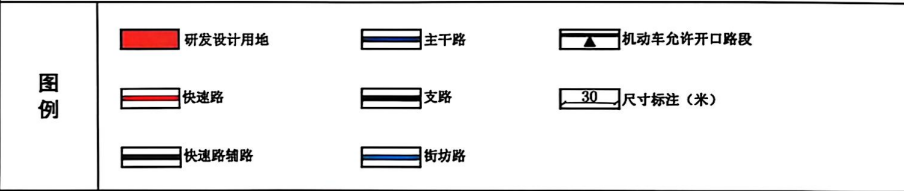
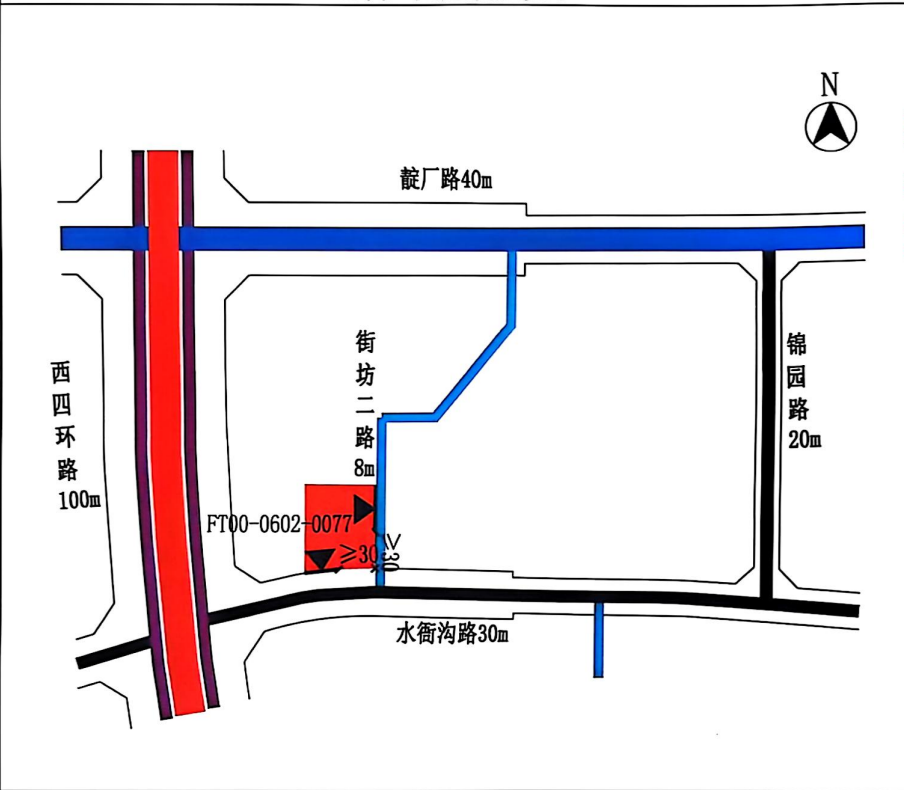
地下车库

- 各地块应结合建筑布局、内部道路和内外交通组织流线设置地下车库,地下车库机动车出入口数量和车道数应符合《车库建筑设计规范》(JGJ 100-2015)的相关要求。
- 各地块地下车库出入口之间净距应不小于 15 米,距离项目对外机动车出入口应不小于 7.5 米。

停车位

- 居住及配套公建的机动车停车位应符合《北京市居住公共服务设施配置指标》(京政发〔2015〕7 号)二类区相关要求,按照居住(商品房)不少于 1.2 辆/户、居住(安置房)不少于 1 辆/户、居住(公租房)不少于 0.6 辆/户、配套公建 65 辆/万平方米的指标进行配建。停车位应为普通通式停车位,并按《电动汽车充电基础设施规划设计标准》(DB11/T 1455-2017)建设充电基础设施或预留安装条件。
- 非机动车停车位应按居住 2 辆/户、配套公建 150 辆/万平方米的指标进行配建。

岳各庄村 A 区棚户区改造土地开发项目 (DC-L01、DC-L02、FT00-0602-0077 地块) 交通设施要求



图则 2

地块编号: FT00-0602-0077 地块

地块位置



交通分析

地块编号	用地性质	用地面积 (公顷)	容积率	机动车 出入口数量	机动车允许 开口位置
FT00-0602-0077	研发设计用地	0.41	3.29	≤1	南侧/东侧

同期实施的
交通设施

周边街坊路应按规划与项目同期实施,并完善相关道路交通工程设施。

内部道路

1. 地块内部双向组织交通路面宽度应不小于 6 米,单向组织交通路面宽度应不小于 5 米。
2. 内部道路应按照人车分离原则组织交通,确保机动车和行人交通组织安全顺畅。

机动车出入

1. 地块机动车出入口原则上应设置在低等级道路上,机动车出入口数量和位置应符合《交通分析》和图中相关要求。
2. 地块在城市支路和街坊路上的开口位置不得设于道路交叉口渠化段和道路弯曲段,并满足与相邻交叉口道路红线交点距离要求:城市干路应不小于 50 米,支路应不小于 30 米。

地下车库

1. 地块应结合建筑布局、内部道路和内外部交通组织流线设置地下车库,地下车库机动车出入口数量和车道数应符合《车库建筑设计规范》(JGJ 100-2015)的相关要求。
2. 各地下车库出入口之间净距应不小于 15 米,距离项目对外机动车出入口应不小于 7.5 米。

停车位

1. 公共建筑的机动车停车位应符合《公共建筑机动车停车配建指标》(DB11/T 1813-2020)三类区相关要求,按照商务办公 50-70 辆/万平方米的指标进行配建。停车位应为普通自走式停车位,并按《电动汽车充电基础设施规划设计标准》(DB11/T 1455-2017)建设充电基础设施或预留安装条件。
2. 非机动车停车位应按照办公 150 辆/万平方米的指标进行配建。