

北京市规划和自然资源委员会通州分局

京规自（通）供审函[2025]0009号

北京市规划和自然资源委员会通州分局
关于通州区宋庄镇丁各庄等四村城中村
改造二片区项目 FZX-0703-6002 地块
R2 二类城镇住宅用地
“多规合一”协同平台审核意见的函

北京城市副中心投资建设集团有限公司：

经多规合一平台审议，按照政府土地供应计划，根据有关法律法规规章的规定和城乡规划要求，经研究，现将有关意见函告如下：

一、土地供应用地及建设规划要求

（一）土地储备供应用地位置、范围：位于通州区宋庄镇，四至为东至现状宋庄文化区三路，南至规划宋庄镇政府南街，西至规划宋庄文化区二路，北至京榆旧线，详见附件及钉桩（2024 规自（通）测字 0077 号）。

（二）土地储备供应用地的用地性质、用地规模、地上建筑规模、绿化、控制高度等详见下表：

序号	规划地块编号	用地性质	用地规模(平方米)	建筑高度(米)	容积率	地上建筑规模(平方米)	备注
1	FZX-0703-6002	R2 二类居住用地	48537.615	36 (局部 45)	1.8	87367.707	规划范围内含地上社区服务管理用房 1 处, 规划建筑规模为 500 平方米; 本次规划范围内规划 1 处末端物流配送中心, 结合居住用地复合建设, 规划建筑规模为 160 平方米, 可置于地下; 规划范围规划电信信源引自现状宋庄电信局, 规划范围需新建电信机房 1 处, 建筑面积不小于 50 平方米, 结合公共建筑设置, 可置于地下; 规划范围规划有线电视信源引自现状宋庄机房, 规划范围需新建有线电视三级机房 1 处, 建筑面积不小于 30 平方米, 结合公共建筑设置, 可置于地下。
	总计		48537.615			87367.707	

二、建设规划要求

(一) 建筑退让距离: 应满足北京市人民政府《关于在城市道路两侧和交叉路口周围新建、改建建筑工程的若干规定》和《北京地区建设工程规划设计通则》的要求进行退让。退让规划用地边界及道路红线最小距离以审定方案为准。

(二) 应符合相关法律、法规、规章、规范、标准及城乡规划技术管理规定的要求。

三、绿化环境规划要求

(一) 与相邻建筑空间关系: 应与周边建筑相协调。

(二) 建筑间距: 应符合日照、消防等要求。

(三) 古树名木保护: 应符合《北京市古树名木保护管理条例》的要求。

(四) 其他树木要求: 胸径 30 厘米以上的树木应当予以保留, 如需移伐须取得园林绿化主管部门意见。

(五) 根据《北京市环境污染噪声污染防治工作方案(2021-2025)》的通知, 请你单位落实《民用建筑隔声设计规范》《北京市住宅设计规范》, 建筑的室内允许噪声级、建筑构件计权隔声量, 以及建筑结构隔声减噪设计等指标必须满足规范要求, 具体要求以行业主管部门意见为准。

(六) 应落实《关于组织评审北京市通州区宋庄镇丁各庄等四村城中村改造项目二片区 FZX-0703-6002、6003 地块土壤污染状况调查报告的复函》(通换函〔2025〕308 号) 相关要求。

四、交通规划要求

(一) 交通部门意见: 落实交评审查意见(京交函〔2025〕649 号) 相关要求, 位于项目东南侧 FZX-0703-6009 地块的社会公共停车场占地面积应为 0.53 公顷。

(二) 与外部交通衔接的主要出入口方位: 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《通州区宋庄镇丁各庄等四村城中村改造项目二片区上市地块交通影响评价审查意见》相关要求。用地机动车出入口应优先设置于城市支路上, 同时应妥善处理与交叉口、道路渠化段等之间的关系。当设置于城市

次干路上时，距平面交叉口停止线不应小于 80 米，且应右进右出；当设置于城市支路上时，距离干路交叉口停止线不应小于 50 米，距离支路交叉口停止线不应小于 30 米。

（三）内部道路：项目内部原则上应形成环路，双向组织交通路面宽度应不小于 6 米，单项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。

（四）停泊车位：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实施意见》和《北京市居住公共服务设施配置指标》（京政发[2015]7 号）等有关规定，新建改建公共建筑配建机动车停车位设置标准可参照《北京市公共建筑机动车停车配建指标》中的三类地区执行，居住按照二类地区执行。轨道交通站点地面出入口 500 米范围内的公共建筑，其机动车停车位配建指标折减不低于 20%。

（五）应按照《北京市人民政府办公厅印发<关于进一步加强电动汽车充电基础设施建设和管理的实施意见>的通知》（京政办发〔2017〕36 号）的有关要求建设充电设施或预留建设安装条件。机动车停车位充电基础设施建设标准应符合《电动汽车充电基础设施规划设计标准》

（DB11/T 1455-2017）的规定，规划范围居住类用地所有配建车位宜预留充电车位的条件，其中直接建设充电车位

的比例不应小于配建车位总数的 18%；电动自行车需按照《关于印发新建居住项目<电动自行车相关配建指标>的通知》（京规自发〔2023〕2 号）落实相关要求。

（六）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、停车位等要求原则上应按照《通州区宋庄镇丁各庄等四村城中村改造项目二片区上市地块交通设施要求》进行落实。如需调整，应当另行开展交通影响评价审查。

五、市政与基础设施规划要求

（一）水务部门意见：项目应按照《北京市水务局关于北京市通州区宋庄镇丁各庄等四村城中村改造项目二片区 FZX-0703-6001 等 5 个地块四片区 FZX-0704-6004 等 9 个地块土地一级开发项目区域水影响评价报告的审查意见》（京水务函〔2025〕128 号）合理规划建设时序，与供排水设施建设做好协调、衔接，确保项目区建成后供排水安全；严格执行海绵城市建设和节水设施“三同时”要求，年径流总量控制率应满足项目所在区海绵城市专项规划及有关规范，完善相关规划内容并在后续建设中落实；严格履行水土保持主体责任，做好水土流失防治工作。

（二）建议地块开发建设主体结合市发改委、市城管委联合印发的《<北京市新增产业的禁止和限制目录（2022 年版）>热力生产和供应业管理措施实施意见的函》（京管

办发[2022]303号)相关要求,提前开展项目供热方式研究,供热方式及相关设备设施应尽量在地块内部解决。

(三)根据项目建设要求,商各相关行业部门落实供水、供电、供热、供燃气、雨水、污水、再生水、信息管线等市政基础设施条件。

(四)需进一步落实周边交通和市政基础设施的实施情况,合理安排建设时序,确保本项目建成投入使用前各项基础设施建成,并具备运行条件。

六、文物保护要求

(一)文物部门意见:依据北京市考古研究院(北京市文化遗产研究院)《关于北京市通州区宋庄镇丁各庄等四村城中村改造二片区(自行拆分3期)地下文物保护工作的函》(考古保函〔2025〕299号),已经完成文勘和发掘工作,城中村范围内其他地块按照文物保护相关规定落实相关手续。

(二)若发现有价值遗存,应及时向属地文物部门上报。

七、居住项目规划设计要求及公共服务设施配建要求

(一)凡本市行政区域内新建、改建、扩建和翻建四层(含)以上住宅的,均须进行适老性设计。住宅适老性设计具体内容包括:设置电梯、紧急呼叫装置、安装扶手等。各设计单位在进行住宅项目适老性设计时,应符合国

家及本市相关技术标准规范外，在设计说明中须注明电梯规格、位置，并在设计中预留设置紧急呼叫装置和安装扶手的条件。

（二）对分期、分区域建设的，要合理安排建设时序，确保建设项目级居住公共服务设施在住宅总规模完成80%前完成建设，并同步验收。按照《北京市住房和城乡建设委员会关于进一步加强居住项目代征城市道路用地和配套设施建设管理的通知》（京建发〔2017〕406号）落实相关要求。

（三）该项目的配套商业参考《关于印发〈居住配套商业服务设施规划建设使用管理办法（试行）〉的通知》（京商务规字〔2018〕6号）设置，具体配建要求以行业主管部门意见为准。

（四）新增小区供电业务扩展工程的开关站、配电室，以及电梯、供水、应急照明等重要负荷的用电设施，应设置在地面一层及以上，高于当地防涝用地高程。具体配建要求以供电部门意见为准。

八、其它规划要求

（一）需符合城市安全设施规划等专项规划要求

（二）关于城市设计和建筑设计要求：按照《北京城市副中心规划设计导则》（规划管理版）、《北京地区建设工程规划设计通则》（03版）等要求执行。

（三）关于城市设计和建筑设计要求-建筑空间指引：

1. 建筑布局：规划范围旨在打造低密度、高品质住宅。建筑布局应形成清晰、有机的空间结构，明确共、半公共、私密空间序列。建议通过建筑错落布局、点板结合等方式，塑造丰富的空间层次和视线通廊。

2. 高度控制：依据已批复的北京城市副中心 07 组团 FZX-0703-6001、FZX-0704-6001 等地块规划综合实施方案，规划范围建筑高度控制为 36 米，局部 45 米。宜采用高低结合的建筑组合形式，建立舒缓有序、通透舒朗的城市高度秩序，形成轮廓舒展的建筑天际线。结合城市道路红线宽度，营造尺度舒适宜人的街廓比。规划宋庄文化区二路东侧建筑宜与项目地块西侧规划宋庄文化创意公园设置通透的视线通廊。

3. 建筑体量：建筑体量应与周边建筑在尺度上保持整体协调有序，以行人尺度为参考，分段处理建筑立面形象，不宜形成体量过大的单体建筑。合理控制沿街建筑的长度与高度，与城市界面相协调，避免建筑体量过长过高，形成高大封闭的沿街界面，对城市街道产生压迫感。当建筑高度在 18-36 米时，住宅单一方向宽度不宜超过四个单元；当建筑高度在 36-45 米时，住宅单一方向宽度以两到三个单元为宜。

4. 建筑风貌：构建现代简约、精致典雅、富有活力、绿色生态的整体居住风貌，体现北京城市副中心的新时代气质。

5. 建筑材质与色彩：加强建筑风貌管控，外观精致细腻，打造区域品质形象。建筑材料宜使用石材、金属板、陶板等材料，鼓励采用绿色低碳、环保健康的建筑材料，禁止使用低质塑料板、大面积单色玻璃、大面积镜面材质，大面积素色涂料或油漆。宜采用中高明度、中低艳度、暖色系建筑色彩。

6. 第五立面：本次规划范围位于坡顶协调区，鼓励建筑采取坡屋顶形式建设，采取非坡屋顶的现代屋顶形式应与周边区域第五立面协调，与坡屋顶无明显冲突。七层以下建筑一律采用坡屋顶，七层以上建筑 30%以上采取坡屋顶。不裸露防水材料，屋顶设备摆放整齐并进行美化遮蔽。坡屋顶除瓦材外，也可使用高品质金属、玻璃等材料。

（四）人防部门要求：应落实《结合建设项目配建人防工程面积指标计算规则（试行）》的通知》（京人防发〔2020〕106号）。人员掩蔽工程服务半径不大于 200 米。地块内各防护单元宜实现互联互通，地块内应设置人防警报器（服务半径不大于 500 米），战时水箱、电站不可临战安装。

（五）关于绿色建筑的要求：建设标准方面，本次规划范围内建筑绿色建筑标准不低于二星级。建造方式方面，根据《北京市人民政府办公厅关于进一步发展装配式建筑的实施意见（京政办发〔2022〕16号）》，规划范围属于地上建筑规模大于2万平方米的商品房开发项目，各单体建筑装配率应不低于60%。

（六）关于节能方面的要求：本项目应优化建筑设计，统筹考虑能源供应及利用方案，选用高效节能环保设备，鼓励使用可再生能源，完善能源管理措施，提升绿色建筑星级及占比，控制能源消费总量及碳排放数量。

（七）关于无障碍方面要求：方案阶段落实《建筑与市政工程无障碍通用规范》（GB55019-2021）及《北京市无障碍系统化设计导则要求》。

（八）关于公众参与方面要求：本项目在办理多规合一会商意见函前，需对规划设计方案总平面图进行现场和政府网站公示，公示时间不少于7个工作日。

（九）地震部门意见：本项目位于通州区宋庄镇。该项目在“通州新城地震小区划”工作区范围内，应按照小区划成果进行规划建设。本项目不需办理影响地震监测设施和地震观测环境的建设工程的许可。

（十）其他未及事宜应符合相关规定。

专此函达。

附件：建设工程规划用地测量成果报告书（2024 规自
（通）测字 0077 号）

北京市规划和自然资源委员会通州分局

2025 年 11 月 14 日

多规合一协同服务专用章

（通州分局）

