固定资产投资

2017 06001 7012 01984

北京市交通委员会

京交函〔2018〕119号

北京市交通委员会关于衙门口棚户区改造土地开发项目交通影响评价审查意见的函

市规划国土委:

我委收到北京市石泰基础设施投资有限公司关于衙门口棚户区改造土地开发项目交通影响分析审查申请。项目位于石景山衙门口地区，西起首钢厂区，东至向阳及衙门口集体经济组织东边界，北起锅炉厂南路及莲石东路，南至丰沙铁路。项目处于规划调整阶段，本次申报方案规划用地性质为居住用地、公共管理与公共服务设施用地、商业服务业设施用地、多功能用地等，总用地面积373.23公顷，其中建设用地96.06公顷，地上建筑面积188.82万平方米，综合容积率1.97。项目建筑性质及规模符合北京市规划和国土资源管理委员会《关于衙门口地区综合环境整治项目（市级重点村）控规调整方案规划意见的请示》（市规划国土文〔2017〕130号）及批复。项目各类用地性质的建设面积和建筑面积见下表。

序号	用地代码	用地性质	用地面积（公顷）	地上建筑面积（万平方米）	容积率
1	R	居住用地	38.8	101.46	2.61
2	F	多功能用地	14.97	43.93	2.93
3	B	商业服务业设施用地	6.85	22.53	3.29
4	U	公用设施用地	19.58	10.12	0.52
5	A	公共管理与公共服务设施用地	7.66	6.91	0.9
6	X	待深入研究用地	4.2	0	0
7	D	特殊用地	2.49	3.11	1.25
8	S	道路与交通设施用地	109.07	0.76	0.01
9	G	绿地与广场用地	118.67	0	0
10	T	区域交通设施用地	47.98	0	0
11	E	非建设用地	2.95	0	0
12		总用地	373.23	188.82	0.51

2010年项目曾报市政府批准规划实施方案，将06版控规中部分用地进行调整用以解决安置和部分资金平衡，但至今未能实施。本次项目在2010年规划实施方案基础上，对部分规划建设用地的性质、布局和使用强度进行优化调整。从建设用地面积对比，本次方案较06版控规增加7.14公顷，较2010版控规减少21.5公顷；从地上建筑规模对比，本次方案较06版控规增加66.23万平米，较2010版控规减少12.22万平米。具体各阶段不同用地性质的建设用地和建筑面积变化情况见下表。

类型	本次申报方案		06版控规			2010版控规研究		
	用地面积（公顷）	建筑面积（万平方米）	用地面积（公顷）	建筑面积（万平方米）	建筑面积差值	用地面积（公顷）	建筑面积（万平方米）	建筑面积差值
二类居住	38.8	101.46	14.06	35.95	65.51	40.43	106.56	-5.1
公共管理与公共服务设施	7.66	6.91	2.05	1.64	5.27	3.67	2.75	4.16
商业服务业设施	6.85	22.53	1.59	5.56	16.97	0	0	22.53
多功能	14.97	43.93	1.18	3.61	40.32	10.91	32.74	11.19
军事	2.49	3.11	2.67	3.33	-0.22	2.44	2.44	0.67
工业	0	0	41.5	59.01	-59.01	29.71	40.07	-40.07
地面公共交通场站	1.51	0.76	8.38	4.19	-3.43	10.75	5.38	-4.62

公用设施	19.58	10.12	17.49	9.3	0.82	19.65	11.1	-0.98
待深入研究	4.2	0	0	0	0	0	0	0
小计	96.06	188.82	88.92	122.59	66.23	117.56	201.04	-12.22

经组织专家和相关部门评议，具体意见如下：

一、由于项目及周边区域规划交通基础设施薄弱，且大部分未按规划实施，周边主要道路和节点交通负荷已接近或达到饱和，现有及规划交通设施难以支撑项目大规模开发建设。

二、如项目确需实施，建成后将对周边主要道路和节点的交通产生重要影响，应结合《关于衙门口地区综合环境整治项目（市级重点村）控规调整方案规划意见的请示》（市规划国土文〔2017〕130 号）及批复编制该区域专项交通规划，完善区域路网及配套交通设施，特别是对外联系通道和轨道交通规划。并在此基础上，落实以下意见：

（一）项目建筑性质和规模请综合部门酌定。

（二）完善交通设施规划

1. 应充分预留 S1 线衙门口站的交通接驳用地，做好交通衔接换乘条件。

2. 进一步研究落实有轨电车线路和站点，优化轨道车站的公共交通衔接条件。

3. 应结合区域用地规划调整，完善区域停车场规划，在现状居住保留区附近落实机动车停车设施缺口。

（三）同期实施的交通设施

1.项目用地内煤气厂东路（锅炉厂南路-莲石西路）、衙门口东路（西五环-张仪村路）、料场路（古城南一路-煤气厂东路）、规划一路（锅炉厂南路-莲石西路）、衙门口西路（莲石西路-西五路）、衙门口六号路（莲石西路-衙门口西路）、重聚路（鲁谷大街-斜三路）、重聚中街（莲石东路-张仪村一号路）、衙门口一号路（西五环-张仪村路）、衙门口八号路（衙门口东路-衙门口一号路）及规划支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。

2.项目用地内衙门口北路与衙门口二号路交叉口东南角、占地面积约0.99公顷的公交场站，衙门口七号路与衙门口东路交叉口东南角、占地面积约0.55公顷的公交场站，西五环路与锅炉厂南路交叉口西南角、占地面积0.2公顷的公交场站应按规划与项目同期实施。

3.项目用地东边界衙门口十三号路与衙门口九号路相交的东北角、占地规模0.84公顷的公共停车场应按规划与项目同期实施。

（四）内部道路

项目各地块内部应形成环路，双向组织交通路面宽度应不小于7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。

（五）机动车出入

1.《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、开敞式、有活力的社区。

2. 项目各地块机动车出入口原则上应设置在低等级道路上，位置应按相关规定远离外部道路交叉口。

（六）停车位

项目机动车停车泊位应按照居住不少于 1.3 辆/户、办公 120 辆/万平方米、商业 100 辆/万平方米的指标进行配建；非机动车停车泊位应按照居住 2 辆/户、办公 150 辆/万平方米、商业 400 辆/万平方米的指标进行配建。

（七）应制定与区域交通设施承载能力相匹配的项目开发建设计划。

特此函达。

北京市交通委员会

2018 年 2 月 6 日

（联系人：章小军；联系电话：57078309）

抄送：石景山区政府。