

ICS 91.020
CCS P 50

DB42

湖 北 省 地 方 标 准

DB42/T 2390—2025

城市更新规划编制技术规程

Technical specification for urban renewal planning

2025-06-23 发布

2025-10-23 实施

湖北省住房和城乡建设厅
湖北省市场监督管理局

联合发布

目 次

| | |
|------------------------------|-----|
| 前言 | III |
| 引言 | V |
| 1 范围 | 1 |
| 2 规范性引用文件 | 1 |
| 3 术语和定义 | 1 |
| 4 总体要求 | 1 |
| 4.1 编制原则 | 1 |
| 4.2 规划范围 | 2 |
| 4.3 规划期限 | 2 |
| 4.4 编制主体 | 2 |
| 4.5 编制依据 | 2 |
| 4.6 编制程序 | 2 |
| 5 基础工作 | 3 |
| 5.1 现状调研与基础数据收集 | 3 |
| 5.2 城市体检结果分析 | 3 |
| 5.3 城市更新需求调查 | 3 |
| 6 编制内容 | 3 |
| 6.1 现状分析 | 3 |
| 6.2 城市更新目标 | 4 |
| 6.3 城市更新策略 | 4 |
| 6.4 城市更新单元指引 | 6 |
| 6.5 城市更新项目库 | 7 |
| 6.6 实施时序与年度实施计划 | 8 |
| 7 成果要求 | 8 |
| 7.1 成果形式 | 8 |
| 7.2 规划文本 | 8 |
| 7.3 规划图件 | 8 |
| 7.4 数据库 | 8 |
| 7.5 附件 | 8 |
| 8 标准实施及评价 | 8 |
| 附录 A (资料性) 市/县城市更新规划 | 10 |
| 附录 B (资料性) 城市更新需求分析总结表 | 13 |
| 附录 C (资料性) 城市体检分析总结表 | 14 |
| 附录 D (资料性) 城市更新重点区域调查表 | 15 |

| | | |
|------------|-------------------|----|
| 附录 E (资料性) | 城市更新单元更新方式一览表 | 16 |
| 附录 F (资料性) | 城市更新单元导则汇总表 | 17 |
| 附录 G (资料性) | 城市更新项目汇总表 | 18 |
| 附录 H (资料性) | 城市更新年度实施计划表 | 19 |
| 附录 I (资料性) | 湖北省地方标准实施信息及意见反馈表 | 20 |
| 参考文献 | | 21 |

前　　言

本文件按照GB/T 1.1—2020《标准化工作导则 第1部分：标准化文件的结构和起草规则》的规定起草。

请注意本文件的某些内容可能涉及专利。本文件的发布机构不承担识别专利的责任。

本文件由湖北省住房和城乡建设厅提出并归口管理。

本文件起草单位：湖北省规划设计研究总院有限责任公司、湖北省标准化与质量研究院。

本文件主要起草人员：位欣、郑重、倪火明、韩阳昱、张媛、华振楠、吴思、万雯、刘晨阳、何炜、毛芸、陆文婷、董文、熊娟、李浩、邱孝高、孙双辉、陈鹏、叶方霞、程岩、祝卫东、艾玉红、陈佳骏、方浩森、袁奕琪、郭心禾、陈慧媛、谭洋。

本文件实施应用中的疑问，可咨询湖北省住房和城乡建设厅，联系电话：027-68873088，邮箱：bkc@hbsz.jt.net.cn。在执行过程中如有意见和建议请邮湖北省规划设计研究总院有限责任公司，电话：027-87897971，邮箱：hbupid@163.com，地址：武汉市武昌区中南一路47号，邮编430060。

引　　言

城市更新规划是国土空间规划体系的重要专项规划，是开展城市更新工作的专项指导文件，是编制城市更新项目实施方案的依据。根据《中共中央 国务院关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见》，各级各类国土空间规划需根据城市更新的特点和推进城市更新的需要，着力完善国土空间规划内容和规划管理程序，充分适应城市更新要求，与城镇开发边界内详细规划衔接，并将城市更新内容纳入国土空间规划“一张图”实施监督信息系统进行管理。

为落实国家政策要求，在总结各地实践经验的基础上，根据相关法律法规和标准规范，组织编制本文件，旨在推动全省各地城市更新规划编制工作规范开展。

本文件将根据地方实践的逐步深入适时修订。

城市更新规划编制技术规程

1 范围

本文件规定了城市更新规划的总体要求、基础工作、编制内容与成果要求等。

本文件适用于湖北省地级市、县级市和县的中心城区城市更新规划编制工作，市辖区、中心城区以外的县级功能区可参照执行。

2 规范性引用文件

本文件没有规范性引用文件。

3 术语和定义

下列术语和定义适用于本文件。

3.1 城市更新 urban renewal

在以城区为主的已建成或基本建成空间范围内持续完善功能结构、优化空间布局、提升空间品质的建设和治理活动。

3.2 城市更新单元 urban renewal unit

在保证基础设施和公共服务设施相对完整的前提下，按照相关技术规范，综合考虑道路、河流等自然要素及产权边界等因素，划定具有一定面积、相对成片的改造区域，作为城市更新规划、建设、监管的重要空间单位。

3.3 城市更新项目实施方案 implementation plan for urban renewal projects

城市更新项目在准备实施前应编制的技术文件，是后续办理规划、建设许可相关审批手续，以及签订项目实施监管协议的必要前提。

3.4 城市更新对象 urban regeneration objects and areas

不适应城市社会、经济、生活发展需求，需要优化提升、整治改造或再开发的各类片区、建筑物、设施、开放空间等空间对象。

4 总体要求

4.1 编制原则

4.1.1 以人为本、品质提升

贯彻以人民为中心的发展思想，坚持把改善民生作为实施城市更新的出发点和落脚点，优先保障公共要素，集中力量解决群众“急难愁盼”问题，推进系统化、动态化更新，改善人居环境。

4.1.2 问题导向、精准施策

坚持“以城市体检发现问题、以城市更新治理问题”的工作模式，将城市更新与精细化治理相结合，激发城市活力，通过绣花式治理，促进城市可持续运营。

4.1.3 因地制宜、科学适度

充分考虑城市发展阶段和本底特色，坚持审慎更新的理念，以保护传承、优化提升为主，拆旧建新为辅，严格控制大规模拆除、大规模增建、大规模搬迁。

4.1.4 规划传导、有效衔接

落实经济社会发展规划、国土空间总体规划的要求，充分衔接城镇开发边界内的详细规划和相关职能部门编制的专项规划，明确衔接的政策、机制、路径保障，确保城市更新规划的可操作性、可持续性。

4.1.5 部门协同、公众参与

坚持开门编规划，建立全流程、多渠道、高效率的部门协同和公众参与机制，广泛听取人民群众、相关部门和专家意见，维护资源资产权益，尊重合法权益，促进合作共赢，推进治理创新。

4.2 规划范围

国土空间总体规划中确定的中心城区范围。

4.3 规划期限

一般为5年，宜与国民经济和社会发展规划保持一致，年度实施计划应每年滚动修订。

4.4 编制主体

城市更新规划由市、县住房和城市更新主管部门组织编制，会同同级相关部门协同推进具体编制工作。

4.5 编制依据

有关城市更新工作的国家、地方法规法律法规、部门规章及相关政策文件。

4.6 编制程序

4.6.1 基础工作

开展现状调研与基础数据收集，分析城市体检结果，开展城市更新需求调查。

4.6.2 规划编制

围绕现状分析、城市更新目标、城市更新策略、城市更新单元指引、城市更新项目库、实施时序与近期实施计划等方面内容编制规划方案。

4.6.3 征求意见

征求相关职能部门、街道办事处等意见，充分听取专家、公众等社会各界意见和建议，修改完善形成规划草案，进行规划公示。公示时间不少于30天。

4.6.4 规划报批

规划成果经市、县住房和城市更新主管部门审查通过后，报送本级规划委员会审议，报同级人民政府审批。规划成果审批前，应报同级国土空间规划主管部门开展合规性审核。其中，国家、省级城市更新试点城市的规划方案论证应由省级住房和城乡建设主管部门组织。

4.6.5 成果公告

规划批复后，应按规定程序通过官方媒体发布规划成果公告。

4.6.6 成果入库

规划批复后，应将成果矢量数据纳入本级国土空间总体规划“一张图”统筹管理。编制流程参见附录A中图A.1。

5 基础工作

5.1 现状调研与基础数据收集

对城市中心城区范围内老旧小区、城中村、老旧厂区、老旧商业区、历史文化街区等区域开展实地调研，尽可能详细的收集中心城区范围内的人口、经济、产业、住房、文化遗产、公建配套、市政设施及城市绿地等现状基础数据，做实城市更新规划基础调查工作。

5.2 城市体检结果分析

按照住房和城乡建设部《关于扎实有序推进城市更新工作的通知》（建科〔2023〕30号）、《关于全面开展城市体检工作的指导意见》（建科〔2023〕75号）要求，将城市体检作为城市更新的前提。从住房到小区（社区）、街区、城区（城市），找出群众反映强烈的难点、堵点、痛点问题。坚持目标导向，把城市作为“有机生命体”，以产城融合、职住平衡、生态宜居等为目标，从生态宜居、历史文化保护利用、产城融合、安全韧性、智慧高效等方面，找出影响城市竞争力、承载力和可持续发展的短板弱项。

5.3 城市更新需求调查

通过街头随机采访、入户上门、访谈或线上、线下问卷等多种方式，面向城市居民、老年人、学生、儿童、游客等不同群体，以及住建、自规、发改、交通、文体、教育、医疗卫生、应急管理等职能部门，开展改造意愿、需求等方面调查，全面掌握城市更新需求。

6 编制内容

6.1 现状分析

6.1.1 区位条件

说明城市区位条件，分析其在区域中功能、交通、环境等方面的地位和作用。

6.1.2 政策及相关规划分析

梳理国家与地方城市更新政策及国民经济和社会发展规划、国土空间总体规划等相关规划，明确对本规划的要求及衔接要点。

6.1.3 基本情况

分析中心城区人口、经济发展、土地、建筑、设施、历史文化资源、生态资源、街道及社区治理等方面现状情况。

6.1.4 更新需求分析

结合城市更新需求调查，评估各利益主体的满意度和更新需求，参照附录B填写城市更新需求分析总结表。

6.1.5 评估总结

结合城市体检总体评价中心城区建设特征、建设成效和主要问题，城市更新实施情况和重难点，参照附录C填写城市体检分析总结表。

6.1.6 更新资源识别

以基础数据调查为基础，从问题导向和目标导向两方面进行综合评估，识别土地、建筑、设施、公共空间等城市更新资源。将经调查分析后认为生活和生产环境不良、存在安全隐患、市政基础设施和公共服务设施不完善、对环境造成负面影响、城市活力不足、土地利用低效、土地用途和建筑物使用功能不符合城市功能布局和发展要求的片区、建筑物、设施和公共空间等空间对象优先确定为城市更新对象。

6.1.7 更新范围划定

以更新资源识别结果为基础，结合国土空间总体规划中心城区城市更新重点区域，划定城市更新范围，参照附录D填写城市更新重点区域调查表。

6.2 城市更新目标

6.2.1 总体目标

结合国民经济和社会发展规划、国土空间总体规划等相关规划，提出城市更新总体目标，分别从优化城市空间结构、修复城市生态环境、优化公共服务配置、强化城市特色风貌、提升城市交通水平、增强城市安全韧性、建设绿色低碳城市等方面提出通过城市更新应该达到的细化目标。

6.2.2 阶段目标

根据规划近远期限，基于城市社会经济发展实际，制定体现实施城市更新行动建设成效的阶段目标。

6.2.3 指标体系

基于现状发展实际、总体目标、阶段目标，构建体现实施城市更新行动建设成效、可量化的指标体系。

6.3 城市更新策略

6.3.1 优化城市空间结构

提出城市更新空间总体结构，明确需要通过城市更新重点打造或提升的功能节点、片区和空间廊道。

6.3.2 优化城市产业布局

以产业转型和业态升级为目标，以功能复合、土地和建筑物利用效率提升为重点，老旧厂区和产业园区更新应聚焦产业转型升级和发展新兴产业，合理增加产业及配套建筑容量，鼓励转型升级为新产业、新业态、新用途，鼓励开展新型产业用地类型探索，推进工业用地提质增效促进新旧动能转换。

合理配置一定比例的产业服务设施促进产城融合。老旧商业街区和传统商圈更新应注重保留特色业态、提升原业态、植入新业态、复合新功能，促进商业服务业和消费层级的多样化发展，推进服务扩容、业态升级与功能复合，提升消费空间品质。

提出中心城区拟腾退老旧厂房、低效产业园区、传统商业设施等存量空间资源规模与分布，提出腾退空间功能布局及活化利用策略。

6.3.3 修复城市生态环境

划定需要保护修复的城市山体、河湖水系控制范围，明确更新保护修复方式；挖掘并梳理可利用的城市废弃地、需要整治修复的城市污染土地分布，明确修复利用措施，在保护并修复生态系统功能的基础上着力提升城市公共空间的环境品质和生态服务功能。

因地制宜地增加公共空间的数量和规模，着力完善公共空间布局，优化公共空间功能，强化公共空间的慢行可达性，提升公共空间的服务辐射范围和服务品质。加强“口袋公园”、便民绿地建设，明确通过拆违建绿、破硬复绿等方式新建、改建的“口袋公园”、便民绿地布局。因地制宜、见缝插绿种植爬藤类植物，打造立体绿化，城市扩大绿量。

6.3.4 优化公共服务配置

提出城市重大公共服务设施布局优化策略，明确新建、改建、扩建或置换的城市级行政、文化、教育、医疗、体育、养老等多类型服务设施类城市更新项目布局。

以建设“15分钟社区生活圈”为目标，重点改善居民住房条件，重点开展市政基础设施更新改造，重点完善公共空间和公共服务设施，重点保障生命安全通道畅通，合理解决停车难问题，明确需要通过城市更新新建、改建、扩建或置换的社区级公共服务设施布局及规模。明确需要进行社区物业服务升级的居住小区分布，提出物业服务升级原则和主要方式，切实提升社区宜居水平。

6.3.5 强化城市特色风貌

明确城市历史文脉、发展轴线和重要山川河流等各类风貌格局要素的空间分布和更新要求，明确城市更新重点风貌控制区及管控要求。

涉及到历史文化保护的市县，应充分对接历史城区、历史文化街区、历史地段、历史建筑等保护利用相关要求，明确更新范围和策略。

6.3.6 提升城市交通水平

提出城市交通体系及管理优化策略，明确通过更新改造的城市道路、公共通道、公共交通站点、停车场、站等项目布局。有高铁站、轨道交通站的城市应围绕站点周边交通组织和节点形象问题提出统筹更新策略。

6.3.7 增强城市安全韧性

充分考虑给水、排水、供电、环卫、消防、燃气、通信等设施的承载能力，提出解决各类市政基础设施供应不足、质量不高等问题的措施。

结合国土空间灾害危险源分布和灾害危险性程度，建立多层次网格化防灾体系，提高通道设防等级，构建不同等级的疏散救援通道的联通网络。合理布局防灾空间，分类分级设置应急避难场所，加强应急避难场所标准化改造。

提出解决城市内涝、黑臭水体治理及建设海绵城市的措施，人口密集区危化品生产企业及仓库搬迁调整方案，抗灾能力较弱的危旧建筑整改措施。

结合现有和规划建设的开敞空间及地下空间，明确避难场所优化布局方案，完善生命线应急保障系统。

6.3.8 建设绿色低碳城市

优化能源结构，大力推广新能源交通系统，提出相关配套基础设施分布，明确在城市更新中新建、改建、扩建或迁址的新能源供应设施布局。

以不同的更新方式推行不同的低碳更新要求，在城市更新全过程贯彻低碳化的更新理念，发展低碳园区、建设低碳社区，明确低碳更新试点单元或项目分布和低碳更新策略。

明确践行绿色生活方式，明确创建节约型机关、绿色学校、绿色社区等试点项目分布。

6.4 城市更新单元指引

6.4.1 城市更新单元划分

以城市更新资源识别结果为基础，结合行政管理边界和水系、道路、廊道等自然地物，以及城市主次干道、重大公共服务设施、更新重点区域、重点项目分布等要素，与详细规划单元相衔接，按2-3平方公里的规模控制划定城市更新单元，特殊地段可适当缩小，原则上不低于0.5平方公里，确定城市更新单元数量，并明确单元编号。

6.4.2 单元更新内容

根据单元基础特征，分解落实各项城市更新任务。

- a) 发展定位与主导功能：梳理城市更新单元与周边地区的功能关系，结合地区发展条件提出城市更新单元整体发展定位与更新目标，明确城市更新单元的主导功能。
- b) 产业发展指引：涉及产业用地的单元，应提出产业转型升级方向、门类选择与发展指引提出产业空间布局，确定建设规模。如涉及已划定的工业产业区块调整的，应提出具体的调整和占补平衡方案。
- c) 用地规划方案：提出空间结构与用地布局思路，明确土地利用规划方案。说明城市更新单元内土地整备的情况，涉及确需修改控制性详细规划的，应按照相关政策和文件要求，说明建设用地规模调入、调出情况；涉及农转用的，需明确农转用指标来源。说明单元内独立占地的公共服务设施、市政交通设施以及其他公益类设施用地、政府收储用地的处置情况。
- d) 综合交通规划：衔接周边道路及交通设施规划，明确更新单元道路及各类交通设施优化方案。
- e) 公共服务设施与市政基础设施规划：明确城市公共服务设施与市政基础设施的种类、数量分布和规模，落实海绵城市（含防洪排涝）的规划建设要求。
- f) 历史文化遗产和传统风貌保护：落实历史文物保护的有关要求，针对城市更新单元范围内涉及的历史城区、历史文化街区、历史建筑、不可移动文物、其他确有保护价值的对象，以及历史地段、历史风貌区、传统风貌建筑集中成片区域，明确历史文化遗产保护要求，提出活化利用和风貌传承策略。
- g) 奖励指标：为保障居民基本生活需求、补齐城市短板而实施的市政基础设施、公共服务设施、公共安全设施项目，以及老旧住宅成套化改造等项目，在对周边不产生负面影响的前提下，其新增建筑规模可不受规划容积率指标的制约；在规划条件之外，对多保留不可移动文物和历史建筑、多无偿移交政府的公共服务设施等公益性贡献，其建筑面积可按贡献的相应建筑面积补足；为满足安全、环保、无障碍标准等要求，对于增设必要的楼梯、电梯、公共走廊、无障碍设施、风道、外墙保温等附属设施以及景观休息设施等情形，其新增建筑量可不计入规划容积率。

6.4.3 单元更新方式

针对城市更新单元的区位、现状要素和建设情况，根据单元规模需要实施的更新内容，提出不同单元的更新方式建议，包括保护传承、整治改善、改造提升、微改造、再开发等，参见附录E城市更新单元更新方式一览表。

6.4.4 单元更新导则

将单元更新内容以图则形式确定，内容包括：

- a) 城市更新单元发展定位与主导功能；
- b) 新增、调整建设用地分布；
- c) 底线控制要素：城镇开发边界、永久基本农田、生态保护红线，城市四线；
- d) 历史文化街区、历史文化名镇、历史文化名村、历史风貌区、传统村落、不可移动文物、历史建筑、传统风貌建筑等核心保护范围、建设控制地带以及预先保护对象和古树名木的管控要求；
- e) 城市更新单元拆迁量上限，拆建比上限，拟拆除地块规模、分布；
- f) 公共服务设施与市政、交通设施规模下限、类型；
- g) 公共绿地用地规模、分布；
- h) 结合实际需要纳入的其他要求，参见附录F填写城市更新单元导则汇总表。

6.5 城市更新项目库

6.5.1 城市更新项目库类型

分类入库城市更新项目，以更新时序为主要依据纳入发改部门重大项目实施计划，保证项目实施。已纳入城市更新项目库的项目，可按有关规定推进项目实施方案编制与报批、控制性详细规划调整、用地手续预审等相关工作。市、县城市更新主管部门应当依据年度城市体检评估结果，对城市更新项目实施情况进行跟踪评估，对更新项目库进行动态更新。

纳入城市更新项目库的项目，应以列表形式明确项目位置、规模、拟拆迁量、拟新建量、投融资方式、安置方式、意向主体、计划实施时间等基本信息，参见附录G填写城市更新项目汇总表。

6.5.2 居住类城市更新项目

以保障老旧平房院落、危旧楼房、老旧小区等房屋安全，城中村、绿中村、景中村、棚户区改造等提升居住品质为主的城市更新项目（不包括土地储备、房地产一级开发等项目）。

6.5.3 产业类城市更新项目

以推动老旧厂房、低效产业园区、老旧低效楼宇、传统商业设施等存量空间资源提质增效为主的城市更新项目。

6.5.4 设施类城市更新项目

以更新改造老旧市政基础设施、公共服务设施、公共安全设施，保障安全、补足短板为主的城市更新项目。

6.5.5 公共空间类城市更新项目

以提升绿色空间、滨水空间、慢行系统等环境品质为主的公共空间类城市更新项目。

6.5.6 历史文化保护利用类城市更新项目

以传承历史文化特色、保护利用城市历史文化街区和历史建筑为主的历史文化保护利用类城市更新项目。

6.5.7 区域综合性城市更新项目

以统筹存量资源配置,优化城市空间结构和功能布局,实现片区可持续发展的综合性城市更新项目。

6.6 实施时序与年度实施计划

结合年度城市体检结果,综合评价更新单元实施的“轻重缓急”,细化明确更新单元推进顺序。以城市更新项目库为基础,将功能改造迫切、更新意愿强烈、严重影响城市形象、前期工作基本成熟的储备项目纳入城市更新年度实施计划,提出具体的年度任务目标,确定城市更新年度实施项目建设内容、时间安排、资金安排等内容,参见附录H填写城市更新年度实施计划表。

7 成果要求

7.1 成果形式

规划文本、规划图件、规划数据库、附件。

7.2 规划文本

简明扼要地直接表述规划和方案结论,规定性强,措词准确规范。章节内容包括总则、城市更新范围、城市更新工作目标、城市更新策略、城市更新单元指引、项目库与年度实施计划、规划实施保障等。规划文本提纲参见附录A中图A.2。

7.3 规划图件

包括区位图、现状综合评价图(集)、城市更新资源分布图、城市更新范围图、更新区土地利用现状图、更新区土地利用规划图、城市更新单元划分图、城市更新单元指引图(导则)、重点更新项目分布图、下一年度实施项目分布图等。规划图件目录参见附录A中图A.3。

7.4 数据库

数据库是成果数据的电子形式,包括各类文字报告、图件及各类栅格和矢量数据、城市更新项目库表格数据。应采用“高斯-克吕格”投影、国家标准分带、2000国家大地坐标系(CGCS2000)、1985国家高程基准进行规划数据入库。

7.5 附件

包括规划说明书、规划编制说明、基础资料、会议纪要、部门意见、专家评审意见、公众参与情况报告、社会公示意见、本级人民政府审查意见、其他需要具体说明的重要问题等。

8 标准实施及评价

8.1 结合实际,认真做好标准实施准备,包括标准实施的方案准备、组织准备、知识准备、手段准备和物质条件准备等。

8.2 制定标准实施方案,明确适用对象和场景、提供实施必备条件和保障(组织、制度、资金、人员和设备仪器等)、推荐方法路径,确定资源要素配置、关键环节和控制点,提出标准实施中的注意事项。

8.3 针对相关方和具体对象/岗位进行标准宣贯和培训，结合标准要求，落实责任制，做到横向到边，纵向到底。

8.4 标准实施主要在工程建设、技术改造等活动中开展。工程建设、技术改造活动标准实施的重点是落实国家的环境保护、健康、卫生、安全的要求；落实国际单位制的要求；落实城市更新技术体制等要求。

8.5 标准实施的检查主要是检查标准实施方案的落实情况，需要逐条检查标准实施内容的落实，并记录未实施内容的理由或原因。标准实施检查也要检查标准实施的支持手段和物质条件的落实情况。做好标准实施验证记录，畅通标准实施信息采集的方式方法和反馈渠道，定期整理并处理收集到的意见建议。对标准实施评价的基本依据是《中华人民共和国标准化法》等。

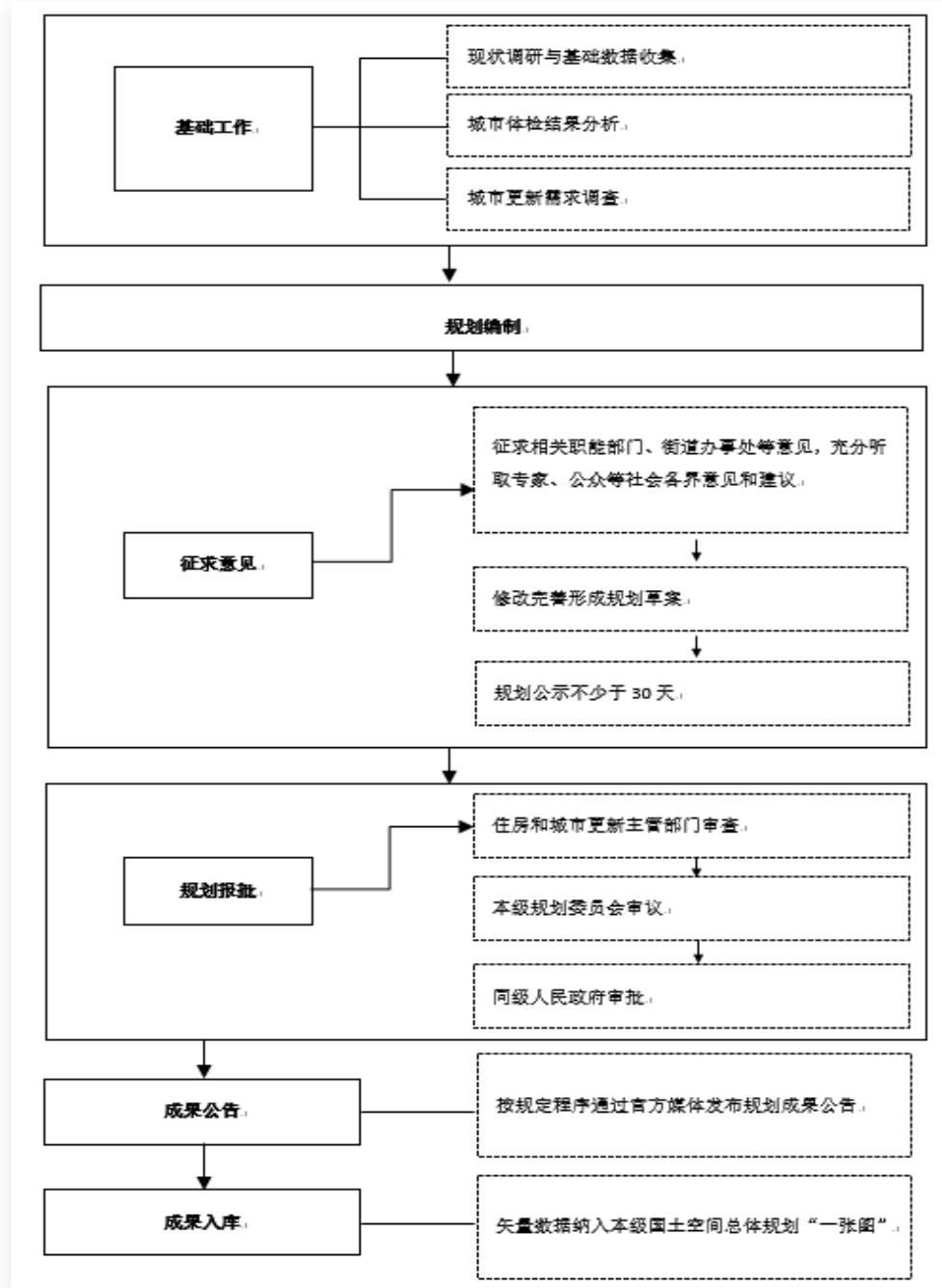
8.6 在标准实施一定时间后，对照标准实施方案，开展标准实施效果评价分析，总结实施经验成效，梳理存在的薄弱环节，标准实施的评价主要是评价标准实施的效果，主要从技术进步、质量水平提高、客户满意度、规范秩序、效率提高、节约费用、节省时间、履行社会责任等方面进行有益性评价，同时还要评价标准实施带来的问题，以便为未来改进提供参考。

8.7 适时向专业标准化技术委员会和标准归口管理单位反馈情况，提出标准推广、修改、补充、完善或者废止等意见建议。

8.8 标准实施信息及意见反馈表见附录 I。

附录 A
(资料性)
市/县城市更新规划

图A.1、图A.2、图A.3分别给出了《XX市/县城市更新规划》编制流程图参考、文本提纲参考及图件目录参考。



图A.1 《XX市/县城市更新规划》编制流程图参考

一、总则

明确城市更新规划编制的规划目的、规划原则、规划依据、规划范围与期限等总体要求。

二、城市更新范围

结合更新意愿分析、城市体检分析与城市更新资源识别结论，划定城市更新范围，形成城市更新重点区域调查表。

三、城市更新工作目标

提出城市更新总体目标、阶段目标，构建城市更新规划指标体系。

四、城市更新策略

问题导向、目标导向结合，因城施策制定城市更新策略。

五、城市更新单元指引

科学划分城市更新单元，落实城市更新任务，编制城市更新单元指引，主要包括：

1. 发展定位与主导功能
2. 产业发展指引
3. 土地利用规划方案
4. 综合交通规划
5. 公共服务设施与市政基础设施规划
6. 历史文化遗产保护
7. 奖励指标

汇总形成城市更新单元规划汇总表。

六、城市更新项目库与年度实施计划

对城市更新项目进行分级分类，形成城市更新项目库。

以城市更新项目库为基础，制定城市更新年度实施计划，提出具体的年度任务目标，确定城市更新年度实施项目建设内容、时间安排、资金安排等内容，形成城市更新年度实施计划表。

七、规划实施保障

明确城市更新规划传导机制、提出规划实施的保障措施要求和方向性建议，并明确具体保障性措施制定的相关部门。

图A.2 《XX市/县城市更新规划》文本提纲参考

- 一、区位图
- 二、现状综合评价图（集）
- 三、城市更新资源分布图
- 四、城市更新范围图
- 五、更新区土地利用现状图
- 六、更新区土地利用规划图
- 七、城市更新单元划分图
- 八、城市更新单元指引图（导则）
- 九、重点更新项目分布图

注：根据需要，可将若干张图件合并表达，也可以分为多张图件表达。

图A.3 《XX市/县城市更新规划》图件目录参考

附录 B
(资料性)
城市更新需求分析总结表

表B. 1给出了城市更新需求分析总结表。

表B. 1 城市更新需求分析总结表

| 序号 | 方向 | 公众需求 | | |
|----|------|------|------|------|
| | | 需求 1 | 需求 2 | 需求 3 |
| 一 | 生态宜居 | 需求 1 | 需求 2 | 需求 3 |
| 二 | 健康舒适 | 需求 1 | 需求 2 | 需求 3 |
| 三 | 安全韧性 | 需求 1 | 需求 2 | 需求 3 |
| 四 | 交通便捷 | 需求 1 | 需求 2 | 需求 3 |
| 五 | 风貌特色 | 需求 1 | 需求 2 | 需求 3 |
| 六 | 整洁有序 | 需求 1 | 需求 2 | 需求 3 |
| 七 | 多元包容 | 需求 1 | 需求 2 | 需求 3 |
| 八 | 创新活力 | 需求 1 | 需求 2 | 需求 3 |

附录 C
(资料性)
城市体检分析总结表

表C.1给出了城市体检分析总结表。

表 C.1 城市体检分析总结表

| 序号 | 评价维度 | 自体检评价结果 | 社会满意度调查结果 | 一致性结论 | 不一致结论 |
|----|------|----------|-----------|--------------------|-------|
| 1 | 生态宜居 | 优/良/一般/差 | 优/良/一般/差 | 一致/较大差异/一般差异/完全不一致 | 不一致内容 |
| 2 | 健康舒适 | 优/良/一般/差 | 优/良/一般/差 | 一致/较大差异/一般差异/完全不一致 | 不一致内容 |
| 3 | 安全韧性 | 优/良/一般/差 | 优/良/一般/差 | 一致/较大差异/一般差异/完全不一致 | 不一致内容 |
| 4 | 交通便捷 | 优/良/一般/差 | 优/良/一般/差 | 一致/较大差异/一般差异/完全不一致 | 不一致内容 |
| 5 | 风貌特色 | 优/良/一般/差 | 优/良/一般/差 | 一致/较大差异/一般差异/完全不一致 | 不一致内容 |
| 6 | 整洁有序 | 优/良/一般/差 | 优/良/一般/差 | 一致/较大差异/一般差异/完全不一致 | 不一致内容 |
| 7 | 多元包容 | 优/良/一般/差 | 优/良/一般/差 | 一致/较大差异/一般差异/完全不一致 | 不一致内容 |
| 8 | 创新活力 | 优/良/一般/差 | 优/良/一般/差 | 一致/较大差异/一般差异/完全不一致 | 不一致内容 |

附录 D
(资料性)
城市更新重点区域调查表

表D. 1给出了城市更新重点区域调查表。

表 D. 1 城市更新重点区域调查表

| 序号 | 位置 | 类型 | 主要问题 |
|-----|----|----|------|
| 1 | — | — | — |
| 2 | — | — | — |
| 3 | — | — | — |
| 4 | — | — | — |
| 5 | — | — | — |
| 6 | — | — | — |
| 7 | — | — | — |
| 8 | — | — | — |
| ... | — | — | — |

附录 E
(资料性)
城市更新单元更新方式一览表

表E. 1给出了城市更新单元更新方式一览表。

表 E. 1 城市更新单元更新方式一览表

| 序号 | 单元编号 | 位置 | 主导功能 | 更新对象 | 更新目标 | 更新需求 | 更新方式 |
|----|------|----|------|------|------|------|------|
| 1 | — | — | — | — | — | — | — |
| 2 | — | — | — | — | — | — | — |
| 3 | — | — | — | — | — | — | — |
| 4 | — | — | — | — | — | — | — |
| 5 | — | — | — | — | — | — | — |

附录 F
(资料性)
城市更新单元导则汇总表

表F.1给出了城市更新单元导则汇总表。

表 F.1 城市更新单元导则汇总表

| 序号 | 单元编号 | 位置 | 规模(ha) | 主导功能 | 单元发展定位 | 建设用地面积(ha) | 新增建设用地面积(ha) | 拟调整建设用地面积(ha) | 拟拆除地块面积(ha) | 利用闲置土地面积(ha) |
|-----|------|----|--------|------|--------|------------|--------------|---------------|-------------|--------------|
| 1 | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — |
| 2 | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — |
| 3 | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — |
| 4 | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — |
| 5 | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — |
| 6 | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — |
| 7 | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — |
| 8 | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — |
| 9 | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — |
| 10 | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — |
| 11 | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — |
| 12 | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — |
| 13 | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — |
| ... | — | — | — | — | — | — | — | — | — | — |

附录 G
(资料性)
城市更新项目汇总表

表G. 1给出了城市更新项目汇总表。

表 G. 1 城市更新项目汇总表

| 序号 | 项目类型 | 项目 编号 | 项目 位置 | 项目规模 | | 投融资方 式 | 安置方 式 | 意向主 体 | 计划实施时 间 |
|-----|---------------------|----------|----------|---------------------------|---------------------------|-----------|----------|----------|------------|
| | | | | 拟拆迁量 (m ²) | 拟新建量 (m ²) | | | | |
| 1 | 居住类城市更新项目 | — | — | — | — | — | — | — | — |
| 2 | | — | — | — | — | — | — | — | — |
| ... | | — | — | — | — | — | — | — | — |
| 6 | 产业类城市更新项目 | — | — | — | — | — | — | — | — |
| 7 | | — | — | — | — | — | — | — | — |
| 8 | | — | — | — | — | — | — | — | — |
| ... | | — | — | — | — | — | — | — | — |
| 10 | 设施类城市更新项目 | — | — | — | — | — | — | — | — |
| ... | | — | — | — | — | — | — | — | — |
| 14 | 公共空间类城市更新项目 | — | — | — | — | — | — | — | — |
| 15 | | — | — | — | — | — | — | — | — |
| ... | | — | — | — | — | — | — | — | — |
| 17 | 历史文化保护利用类城市 更新项目 | — | — | — | — | — | — | — | — |
| 18 | | — | — | — | — | — | — | — | — |
| ... | | — | — | — | — | — | — | — | — |
| 22 | 区域综合性城市更新项目 | — | — | — | — | — | — | — | — |
| 23 | | — | — | — | — | — | — | — | — |
| ... | | — | — | — | — | — | — | — | — |

附录 H
(资料性)
城市更新年度实施计划表

表H.1给出了城市更新年度实施计划表。

表 H.1 城市更新年度实施计划表

| 序号 | 重点项目名称 | 建设内容 | 计划开工时间 | 计划验收时间 | 计划投资 (万元) | 启动资金 (万元) | 资金来源 |
|-----|--------|------|--------|--------|--------------|--------------|------|
| 1 | — | — | — | — | — | — | — |
| 2 | — | — | — | — | — | — | — |
| 3 | — | — | — | — | — | — | — |
| 4 | — | — | — | — | — | — | — |
| 5 | — | — | — | — | — | — | — |
| 6 | — | — | — | — | — | — | — |
| 7 | — | — | — | — | — | — | — |
| 8 | — | — | — | — | — | — | — |
| 9 | — | — | — | — | — | — | — |
| 10 | — | — | — | — | — | — | — |
| 11 | — | — | — | — | — | — | — |
| ... | — | — | — | — | — | — | — |

附录 I
(资料性)
湖北省地方标准实施信息及意见反馈表

湖北省地方标准实施信息及意见反馈表如表I. 1所示。

表 I. 1 湖北省地方标准实施信息及意见反馈表

| | | | | |
|---------|---|---|---|--|
| 标准名称及编号 | | | | |
| 总体评价 | 适用性 | 该标准与当前所在地的产业或社会发展水平是否相匹配? | <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 | |
| | 协调性 | 该标准的特色要求与其他强制性标准的主要技术指标、相关法律法规、部门规章或产业政策是否协调? | <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 | |
| | 执行情况 | 标准执行单位或人员是否按照标准要求组织开展相关工作? | <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 | |
| 实施信息 | 标准实施过程中是否存在阻力和障碍? | | <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 | |
| | 实施过程中存在的主要问题 | | | |
| 修改意见 | 总体意见 | <input type="checkbox"/> 适用 <input type="checkbox"/> 修改 <input type="checkbox"/> 废止 | | |
| | 具体修改意见 | 需修改章节: 具体修改意见: | | |
| 反馈渠道 | <input type="checkbox"/> 标准化行政主管部门 <input type="checkbox"/> 省直行业主管部门 <input type="checkbox"/> 专业标准化技术委员会(工作组) <input type="checkbox"/> 标准起草组(牵头起草单位) | | | |
| 反馈人 | 姓名: | 单位: | 联系方式: | |

填表说明:为及时掌握标准实施情况,了解地方标准实施过程中存在的问题,并为标准复审提供科学依据,特制定《湖北省地方标准实施信息及意见反馈表》。可根据实际情况在表格中对应方框打勾,有需要文字说明的反馈意见可在相应位置进行文字描述,也可另附页。

参 考 文 献

- [1] GB 55035 城乡历史文化保护利用项目规范
 - [2] 建科〔2023〕30号 住房城乡建设部《关于扎实有序推进城市更新工作的通知》
 - [3] 建科〔2023〕75号 住房城乡建设部《关于全面开展城市体检工作的指导意见》
 - [4] 自然资办发〔2023〕47号 自然资源部关于印发《支持城市更新的规划与土地政策指引（2023版）》的通知
 - [5] 自然资发〔2023〕234号 自然资源部关于印发《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》的通知
 - [6] 湖北省住房和城乡建设厅厅头〔2022〕1741号 湖北省住房和城乡建设厅关于印发《湖北省城市更新工作指引（试行）》的通知
 - [7] 北京市人民代表大会常务委员会发布《北京市城市更新条例》（2023年3月1日起施行）
-