



山东省存量更新片区城市设计  
编制技术导则

2024-12-25发布

2025-01-01 实施

---

山东省住房和城乡建设厅 发布

# 前 言

为高质量推进实施城市更新行动，加强城市设计在城市更新工作中的全面应用，完善城市设计管理制度，提升城市设计治理能力，根据《中华人民共和国城乡规划法》《城市设计管理办法》《山东省城市设计技术导则》等法律、法规及规章，山东省住房和城乡建设厅组织编制了《山东省存量更新片区城市设计编制技术导则》。

本导则主要包括：总则、术语、基本规定、调查评估、编制技术、编制成果、管理与实施。

本导则由山东省住房和城乡建设厅负责管理，由山东建筑设计集团有限公司负责具体技术内容的解释。在使用过程中如有意见或建议，请及时反馈至山东建筑设计集团有限公司(地址：济南市历山路96号；邮政编码：250013；电话：0531-86367638；电子邮箱：SDJDSJY@126.com)。

主编单位：山东建筑设计集团有限公司

山东建筑大学

参编单位：山东建大城乡发展有限公司

山东省城乡规划设计研究院有限公司

山东省建筑设计研究院有限公司

济南市规划设计研究院

青岛市城市规划设计研究院

山东省建设规划设计院有限公司

主要起草人：张宣峰王康焦崇乾肖晓红林伟鹏

王勇李鹏程亮高翔任思泽

于天虎宋艳刘帅于国亮郭梅

杨真吴晓雷刘明超刘金革李可雯

孙楠齐荃于善初张晓飞李涵基

尹菲苏旺董熠辉秦兴毅

主要审查人：李迅赵晔张军民杨德智殷昭昕

章飙刘健徐连捷李纯俞一杰

# 目 录

|              |    |
|--------------|----|
| 1 总则         | 1  |
| 1.1 编制目的     | 1  |
| 1.2 适用范围     | 1  |
| 1.3 编制原则     | 1  |
| 2.1 城市设计     | 2  |
| 2.2 城市更新     | 2  |
| 2 术语         | 2  |
| 2.3 存量更新片区   | 2  |
| 3 基本规定       | 3  |
| 3.1 存量更新片区划定 | 3  |
| 3.2 总体要求     | 3  |
| 3.3 多元主体协同   | 3  |
| 3.4 新技术应用    | 3  |
| 3.5 弹性设计     | 4  |
| 4 现状调查       | 5  |
| 4.1 现状调查     | 5  |
| 4.2 现状评估     | 5  |
| 5 编制技术       | 6  |
| 5.1 编制要点     | 6  |
| 5.2 分类指引     | 7  |
| 6 编制成果       | 16 |
| 6.1 成果类型     | 16 |
| 6.2 成果内容     | 16 |
| 6.3 成果数据     | 18 |
| 7 管理与实施      | 19 |

|                |    |
|----------------|----|
| 7.1 编制组织 ..... | 19 |
| 7.2 编制程序 ..... | 19 |
| 7.3 成果实施 ..... | 19 |
| 附件.....        | 20 |
| 导则用词说明 .....   | 29 |

# 1 总则

## 1.1 编制目的

为指导和规范山东省存量更新片区城市设计编制工作，加强详细规划精细化管理，提升城市空间品质，促进城市可持续发展，依据相关法律法规规章，结合本省实际情况，特制定本导则。

## 1.2 适用范围

本导则适用于各市、县(市、区)开展存量更新片区城市设计编制工作，各地可结合存量更新片区工作实际补充、深化和优化相关内容要求。

## 1.3 编制原则

(1) 以人为本，品质提升。全面践行人民城市理念，关注多元化需求，注重居民生活质量提升，营造高品质人居环境。

(2) 文化传承，彰显特色。加强历史文化遗产和地域特色风貌保护，延续历史文脉和场所记忆，彰显齐鲁文化内涵和城市特色。

(3) 内涵发展，功能复合。推动存量资源集约利用，促进土地混合开发和空间复合利用，实现功能混合与互补，提升城市活力。

(4) 安全韧性，绿色智慧。积极运用新技术新方法，贯彻绿色低碳、安全韧性和数字智慧等新发展理念，提高城市智慧化治理水平。

(5)多元协同，设计治理。发挥城市设计多专业协调、多环节衔接的技术优势，推动多元主体、多元要素与设计治理的全过程协同。

## 2 术语

### 2.1 城市设计

城市设计是对城市体型和空间环境所作的整体构思和安排。

### 2.2 城市更新

城市更新是针对城市的物质性、功能性或社会性衰退地区，以及不适当当前或未来发展需求的建成环境，进行改善城市功能、优化空间布局、提升空间品质的活动。

### 2.3 存量更新片区

存量更新片区是指城镇建成区内有更新需求和实施潜力，且具有一定规模的更新对象，为统筹各类资源配置和谋划更新项目划定的相对成片区域。

### 2.4 存量更新片区城市设计

存量更新片区城市设计是在相关规划和政策指引下，综合考虑现状建设条件、存量更新资源和公众意愿等因素，划定存量更新片区，优化片区空间结构和功能布局，对片区景观风貌、公共空间、产业业态、设施布局和道路交通等进行的设计引导，补充详细规划管控内容，为下一层次城市设计和更新项目实施方案编制提供依据。

## 3 基本规定

### 3.1 存量更新片区划定

存量更新片区的划定应以现状土地调查和存量更新资源调查为基础，考虑行政边界、土地权属、综合效益以及物业权利人诉求等因素，结合相关规划单元、街区划定的结果统筹划定。存量更新片区可按照调查评估、意愿征询、资源整合、统筹分析、范围确定的流程划定，用地规模宜在0.5-5平方公里。

### 3.2 总体要求

存量更新片区城市设计应落实上位规划、相关规划和总体城市设计要求，统筹设计、建设、运营和治理需要，优化片区空间结构、功能布局和产业业态，对存量更新片区景观风貌、公共空间、设施布局、道路交通、生态环境、建筑形态以及低空和地下空间等进行设计，提出相关控制和引导要求，确定更新内容和更新规模，提出相关规划调整建议，对开发时序、开发模式、资金投入做出合理安排。

### 3.3 多元主体协同

编制存量更新片区城市设计应统筹政府、企事业、居民等多方利益主体需求，协调开发商、运营商、金融机构等市场主体诉求，听取专家、社会组织等第三方的意见建议，建立全过程的多元主体协同机制。

### 3.4 新技术应用

编制存量更新片区城市设计应积极运用新技术、新方法，获取人

口、交通、产业等多源数据，在风热湿环境、声光影响、地表径流规律等空间环境分析方面采用大数据、模拟仿真等技术手段，为城市设计全过程提供科学支撑。鼓励结合城市信息模型(CIM) 建设片区城市设计信息管理平台，探索多元主体全过程参与的城市设计动态反馈和调整机制，衔接规划实施体系，实现城市设计数据的集成管理、动态更新和共享应用，提高城市设计数字化水平。

### **3.5 弹性设计**

存量更新片区城市设计应建立面向实施的多目标体系，结合更新工作需要分阶段编制。充分发挥城市设计的引导作用，加强土地使用兼容性和建筑功能混合性研究，提高空间环境弹性适应能力。鼓励基于提高公共空间质量设立多种形式的奖励机制，调动投资建设主体的能动性。

## 4 调查评估

### 4.1 现状调查

解读城市更新专项规划等相关规划、总体城市设计及政策要求，重点关注在空间结构、景观风貌、公共空间以及更新政策等方面的要求以及落实的要点。对存量更新片区展开现状调查，分析片区的区位条件、社会经济、工程地质、水文地质、历史文化、人口规模构成、产业业态、用地性质、土地权属、空间形态、建筑风貌、公共空间、道路交通、公共服务、安全防灾、地下空间和市政基础设施等内容，重点关注空间形态、环境品质、特色风貌和土地经济等状况。可根据工作需要扩大研究范围，对周边相邻地块或相关地块进行调查研究。

### 4.2 体检评估

结合城市体检评估和现状调查分析，通过问卷、访谈、座谈、大数据分析等形式开展公众行为意愿和需求满意度调查，重点关注其对公共空间品质的现状评价、活动意愿和空间诉求。梳理片区内问题和发展诉求，形成问题清单和约束条件清单，可因需编制存量更新片区调查体检评估报告，重点评估社会经济、土地使用、建筑状况、公共服务设施、基础设施、防灾减灾设施、历史文化资源保护、生态环境、产权权属、利益相关者意愿及已纳入规划的近期、中远期重点建设项目落实情况。

## 5 编制技术

### 5.1 编制要点

#### 5.1.1 明确片区目标定位，优化空间功能布局

研究落实上位规划、相关规划和总体城市设计要求，明确存量更新片区城市设计目标、特色定位及建设规模，提出城市设计策略，优化片区三维空间结构和功能业态布局。

#### 5.1.2 营造特色空间形态，塑造建筑群体风貌

结合存量更新片区空间特质和风貌特征，合理组织新旧建筑群落关系，明确高度分区、景观节点、地标建筑、视线通廊、重要界面和建筑更新改造控制要求，优化天际轮廓线，对建筑体量、风格、色彩、第五立面等提出设计导控要求。

#### 5.1.3 完善公共空间设计，提升生态环境品质

优化片区公共空间系统，明确街道、广场、公园绿地、滨水空间、廊道空间等重要公共空间的导控要求，提升片区生态环境品质，对重要公共空间的场地铺装、城市家具、标识系统、夜景照明和环境小品等景观要素提出设计导控要求。

#### 5.1.4 完善内外交通组织，构建舒适慢行系统

衔接周边城市道路，完善存量更新片区内部路网，优化车行及人行交通组织，畅通慢行系统，提升交通通达性，确定主要道路竖向、平面、断面、无障碍通道及停车空间，健全各类交通和慢行服务设施。

#### 5.1.5 协同各类设施布局，统筹全域空间利用

明确公共服务设施、市政基础设施、环境卫生设施和城市防灾减

灾设施协同布局要求，实行地上地下一体化开发，对低空空域和地下空间开发利用提出设计导控要求。

#### 5.1.6 细化更新单元管控，衔接规划管理体系

明确存量更新片区更新任务清单，确定更新范围和方式、更新内容和规模，针对用地布局、空间形态、地块指标、设施布局等涉及详细规划的内容，补充精细化管理要求，提出规划调整建议，确定需单独编制街区城市设计的范围。

#### 5.1.7 明确建设开发时序，提出实施运营措施

制定存量更新片区建设时序与开发计划，提出建设和投资运营模式建议，明确重点项目布局和建设内容，对重大建设项目提出建筑设计、景观风貌塑造和设施配套等方面的设计导控要求。

## 5.2 分类指引

### 5.2.1 老旧住区类

#### (1) 适用范围

指用于承载居民生活功能，在空间环境质量、公共服务设施、市政基础配套等方面亟需改善，由一个或多个居住社区(城中村)及其配套的各类设施和公共空间构成的区域。

#### (2) 设计要求

以完善住区功能和提升生活品质为导向，调动各方参与，统筹空间资源，推进相邻社区及周边区域统筹规划、联动改造、设施共享，

建设完整居住社区，鼓励自主更新改造，提升居住品质，打造好房子、好社区，满足居民对美好生活的需求。

### （3）设计要点

**【建筑更新】**注重老旧住区整体风貌协调，拆除违法建设，控制新建建筑高度和密度，协调新旧建筑风貌。明确“留改拆”范围和比例，提出存量建筑改扩建要求和功能业态调整建议。推进居住建筑节能、防水与建筑立面、屋顶一体化更新改造，提升建筑外观、性能与安全性。推进有条件的楼栋加装电梯。

**【空间环境】**修复老旧住区及周边生态环境，延续历史文脉、植入公共艺术，提升景观绿化、夜景照明水平。梳理老旧住区公共空间体系，结合零星用地、边角地、空闲地，增加绿地和活动场地。优化街道断面，打造功能复合的街道空间。开展公共空间的无障碍和适老化改造，提高公共空间的便利性和可达性。

**【道路交通】**完善内部交通组织，优化道路断面，提高道路通行能力，畅通微循环，保障消防、救护等车辆通行。合理规划停车位，设置电动自行车及汽车充电设施。完善慢行交通网络，衔接周边公交站点。

**【民生服务】**优化社区生活服务网络，打造便民生活圈，因地制宜开展社区嵌入式服务设施建设，提供养老托育、社区助餐、家政便民、健康医疗、体育健身、文化休闲、儿童游憩等服务。

**【设施提升】**补齐各类基础设施和防灾减灾设施短板，提升住区内部及与住区联系的供水、排水、供电、供气、供热、通信、安全防、生活垃圾分类等基础设施保障水平。

**【智慧社区】**建设智慧社区，引入智能安防系统，推动公共服务

设施和公共空间智慧化改造，布局智能快递柜、智能垃圾分类投放箱等，提升智慧化管理水平。

### 5.2.2 老旧厂区类

#### （1）适用范围

指随着城市产业结构调整需要进行转型升级、更新改造的工业或仓储物流区域。

#### （2）设计要求

以产业转型和资源活化为导向，优化产业布局，集聚创新要素，推动产业转型升级，开展生态环境整治修复，加强工业遗产保护和利用，塑造具有时代记忆的整体风貌。

#### （3）设计要点

**【历史文化】**加强对工业遗产的保护，重点保护反映特定历史时期和地域特色，对工业发展产生重要影响的工业建筑、工业设备、生产工艺等工业文化资源，进行整体提升改造。

**【建筑更新】**提出建筑改扩建方案和导控要求，合理运用建筑材料、色彩、造型元素等，改造提升工业建筑立面，延续工业风貌特征。合理转换建筑功能，通过隔层改造、增加连廊、电梯等措施对建筑空间进行适应性改造，体现工业空间特征，构建弹性产业空间。

**【产业升级】**结合片区定位和空间区位，鼓励发展生产性服务业，引入文化创意、科技创新、健康养老等新模式、新业态，引导产业转型升级。

**【道路交通】**结合老旧厂区转型方向，梳理内部道路交通，打通

断头路，加强与外围城市路网衔接，布局停车场及电动汽车充电设施。

**【公共服务】**盘活低效存量产业空间，嵌入产业服务、政务服务和社群服务等共性服务设施，健全公共服务体系，补齐片区公共服务短板，满足各类人群需求。

**【设施提升】**完善基础设施和防灾减灾设施建设，推进老旧厂区雨污分流改造和老旧管线更新，完善排水和垃圾处理设施，完善电力供应系统，提升通信网络设施，健全安全防灾体系。

**【空间环境】**柔化厂区界面，保留老旧厂区内的特色空间，采用多样化的公共艺术方式，对景观小品进行艺术性设计，结合功能性照明营造特色夜景，强化情景化空间塑造。

### 5.2.3 老旧商业类

#### （1）适用范围

指以消费娱乐、商贸服务、商业办公等功能为主，开发建设年代较早、功能和业态陈旧、环境不佳的区域。

#### （2）设计要求

以发挥商业功能和提升街道活力为导向，优化商圈功能业态布局，提升商业资源集聚度，突出商业空间特色，强化视线通廊与商业主动线的联系，打通连续封闭的建筑界面，保持商业界面的连续性，营造多元化消费场景，提升商业氛围和活力。

#### （3）设计要点

**【产业升级】**整合功能，提升产业，合理确定老旧商业区的功能主题，打造多元消费场景，从商业空间形态、商业业态、经营模式等

多维度引导差异化发展，塑造地方特色商业IP。

【空间环境】改造提升商业步行街、大型商业综合体等核心商圈空间，开放升级商业外摆，引入文化艺术、休闲娱乐、表演互动等项目，培育夜间经济，营造主题特色，激活新消费场景，提升商业氛围与活力。优化街道断面，设置特色化、个性化的城市家具，提升街道景观品质和舒适性。

【建筑更新】拆除违章建设，系统更新改造建筑，对建筑外立面、广告招牌、夜景照明进行一体化改造提升，鼓励运用新材料、新技术、新形式，塑造有辨识度、有吸引力的商业建筑形象。

【道路交通】合理组织交通流线，疏导穿越交通，优化商业区内部交通组织，适度增设停车设施，优化商业区立体步行体系，强化与城市步行体系联系。

【历史文化】保护和修缮具有历史价值的标志性建(构)筑物、公共空间、景观设施，打造主题性文化场景，注重与周边空间格局、建筑风貌、景观环境的有机融合。

【设施提升】完善各类市政基础设施和防灾减灾设施，重点补充完善人群密集场所的消防应急设施，推动地下空间综合利用，结合海绵城市设计进行商业区景观提升。

#### 5.2.4 历史文化类

##### (1) 适用范围

指保留历史文化遗存较为丰富，能够比较完整、真实地反映一定历史时期传统风貌或地方特色，具有较好历史、文化、艺术等保护价

值，现存较多文物古迹、近现代史迹和历史建筑的区域。

## （2）设计要求

以历史文化保护利用和地域特色风貌传承为导向，注重历史文化遗产和非物质文化遗产的保护传承，传承历史文脉，保留城市记忆，开展历史建筑保护修缮，推动历史文化片区有机更新。

## （3）设计要点

**【文化保护】**整体保护传统格局和历史街巷肌理，不随意破坏建筑风貌，尊重和保护原住民权益，不伐移老树和有乡土特点的现有树木，不挖山填湖，不随意改变或侵占河湖水系，不随意更改老地名。

**【建筑更新】**控制历史文化片区内新建、改建、扩建(构)筑物的高度、形式、体量、色彩和风格，坚持有机更新原则，保留延续传统建筑风貌，促进建筑活化利用，实现新旧建筑有机融合。

**【产业升级】**挖掘、利用特色文化资源，改造原有建筑空间，发展新旧功能有机交融的“文化+”新业态，补充完善文化展示、艺术展陈、旅游接待等文旅配套设施，打造文旅体验新场景。

**【道路交通】**加强历史文化片区与周边区域道路衔接，优化路网结构，减少机动车进入和穿越，适度规划和配套建设停车设施，加强与外围停车换乘设施的共建共享。

**【民生服务】**完善公共服务、消防安全等设施建设，改善传统民居居住环境，保证传统生活的延续性，提升原住民生活品质，结合居民与游客需求，鼓励空间功能混合，提高空间利用效率和服务承载能力。

以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。  
。如要下载或阅读全文，请访问：

<https://d.book118.com/635200332332012021>