



上海建设咨询
SHJSZX

致力于工程建设信息化

Website: www.shjszx.com

TEL: (021)62103092

QQ: 423654679

MSN: sh_jszx@hotmail.com

上海市工程建设规范

城市居住地区和居住区
公共服务设施设置标准
standard for public facilities of
urban residential area and district
DGJ08-55-2006

主编单位：上海市城市规划管理局
上海市城市规划设计研究院
批准部门：上海市建设和交通委员会
执行日期：2006年4月1日

2006 上海

上海市建设和交通委员会

沪建交[2006]131号

上海市建设和交通委员会
关于批准《城市居住地区和居住区
公共服务设施设置标准》为上海市
工程建设规范的通知

各有关单位：

由上海市城市规划管理局和上海市城市规划设计研究院主编的《城市居住区和居住区公共服务设施设置标准》，经有关专家审查和我委审核，现批准为上海市工程建设规范，其中1.0.5、1.0.9、3.2.6、3.2.8、3.2.10、4.0.3为强制性条文。该规范统一编号为DGJ08-55-2006，自2006年4月1日起实施。原《城市居住地区级公共服务设施设置标准》（DGJ08-91-2000）和《城市居住区公共服务设施设置标准》（DGJ08-55-2002）同时废止。

本规范由市建设交通委负责管理，市规划局负责解释。

上海市建设和交通委员会
二〇〇六年三月三日

前 言

根据上海市建设和管理委员会沪建建[04]第 78 号文件,《关于下达 2004 年上海市工程建设地方规范和标准设计编制计划的批复》要求,对现行《城市居住地区级公共服务设施设置标准》(2000) 和《城市居住区公共服务设施设置标准》(2002) 进行局部修订。考虑到这是两个性质相同的不同层次的技术标准,所以将两个标准合并为一个标准。

本次标准的修订主要包括以下几方面,对中小学校、幼儿园、街道办事处、派出所、体育设施、社区服务、居住区小汽车停车指标和内容作了适当调整,增加了网格化管理的内容;增加了公益性设施实施原则和旧区改造公共设施差别配置原则等条款。

在修订过程中,广泛征求本市有关标准使用单位和管理部门的意见,多次讨论和反复修改。上海市建委科技委于 2004 年 11 月组织专家审查通过。

单位在使用本标准过程中,如发现有需要修改和补充之处,请将意见和有关资料寄送上海市城市规划设计研究院课题组(地址:上海市铜仁路 331 号;邮编:200040)。

主编单位:上海市城市规划管理局

上海市城市规划设计研究院

参编单位: 上海市房屋土地资源管理局

主要起草人: 沈国平 夏丽萍 张长兔 王 润

张式煜 梁国兴

参加起草人: 赵 平

上海市建筑建材业市场管理总站

2006 年 1 月

目 次

1 总 则.....	(1)
2 术 语.....	(3)
3 公共服务设施布局原则与设置要求.....	(5)
3.1 布局原则	(5)
3.2 设置要求.....	(5)
4 公共服务设施设置指标.....	(8)
5 旧区改造公共服务设施差别配置原则.....	(10)
6 公益性设施实施原则.....	(11)
附录 A 附表.....	(12)
附录 B 本标准用词说明.....	(29)

1 总 则

- 1.0.1 为合理进行城市居住地区和居住区公共服务设施设置，满足居民日益提高的物质和精神生活的需要，有效地使用土地资源，提高规划设计质量，参照建设部《城市居住区规划设计规范》(2002)，结合本市实际情况，将《城市居住地区级公共服务设施设置标准》(2000)和《城市居住区公共服务设施设置标准》(2002)合并修订为本标准。
- 1.0.2 本标准适用于本市行政区域内城市化地区新建的居住地区和居住区公共服务设施的规划、设计、建设和管理。改造的居住地区和居住区公共服务设施可以参照本标准进行差别配置。
- 1.0.3 居住地区和居住区公共服务设施的设置，应贯彻可持续发展、节约用地和资源共享的原则。
- 1.0.4 居住地区和居住区人口规模和用地规模，应依据中心城分区规划、新城总体规划、新市镇总体规划确定。居住地区人口规模一般为 20 万人左右，居住区人口规模一般为 5 万人左右，居住小区人口规模一般为 5 万人左右，街坊人口规模一般为 0.4 万人左右。居住区一般分为居住区、居住小区、街坊三级。
- 1.0.5 居住地区和居住区公共服务设施的指标，应在居住人口规模相对应。其配建设施的面积总指标，可根据规划布局统一安排。
- 1.0.6 居住地区级公共服务设施包括：文化、体育、教育、医疗、商业、金融、福利、绿地、市政和其他等十一类设施。
- 1.0.7 居住地区和居住区公共服务设施的建筑面积指标分为控制性指标和指导性指标。公共服务设施的用地指标均为控制性指标。
- 1.0.8 居住区公共服务设施用地（不计公共绿地）占居住区总用地的百分比为 15%~22%。
- 1.0.9 居住地区和居住区在规划、建设时，应预留公共服务设施发展备用地。规划确定的居住地区中心或居住区中心用地不得随意挪作他用。
- 1.0.10 居住区公共服务设施设置标准应考虑社区建设和网格化管理的需要。
- 1.0.11 居住地区和居住区公共服务设施应按照住宅建设规模和本标准，统一规划、设计和建设，并与住宅同步建设。
- 1.0.12 居住地区和居住区公共服务设施的设置除符合本标准外，尚应符合国家和本市现行的有关法律、法规和强制性标准的规定。

2 术 语

- 2.0.1 城市化地区 urbanized area
指市域范围内的中心城、新城、新市镇，不包括农村居民点。
- 2.0.2 控制性指标 regulatory standard
指居住地区和居住区在规划、设计和建设时，必须设置项目的指标。
- 2.0.3 指导性指标 introductory standard
指居住地区和居住区在规划、设计和建设时，可根据标准或市场需求实施的指标。
- 2.0.4 停车率 parking rate
指居住区内居民小汽车（自行车）的停车位数量与居住户数的比率。
- 2.0.5 公共绿地 public green space
指满足规定的日照要求，适合于安排游憩活动设施、供居民共享的集中绿地，包括居住区公园、小游园和街坊绿地及其他块状、带状绿地等。

2.0.6 绿地率 green space rate

指居住区用地范围内各类绿地面积的总和与居住区用地面积的比率。

绿地应包括：公共绿地、宅旁绿地、公共服务设施所属绿地和道路绿地（即道路红线内的绿地），其中包括方便居民出入的、地下或半地下建筑上能满足植物绿化覆土要求的绿地，不应包括屋顶、晒台等处的人工绿地。

2.0.7 公益性设施 public facilities

指公共服务设施中的行政管理、教育、文化、体育、医疗卫生、社会福利、市政、绿地等设施。

2.0.8 经营性设施 commercial facilities

指公共服务设施中的商业、银行等设施。

3 公共服务设施布局原则与设置要求

3.1.1 公共服务设施可采取集中、分散或集中与分散相结合的布局方式，统一规划，合理布置。

3.1.2 适用性质相近或可兼容的公共服务设施，可组成在同一幢建筑内设置。

3.1.3 公共服务设施发展备用地、分期实施的地块，近期可按实施条件设置临时绿地等。

3.2 设置要求

3.2.1 居住地区中心或居住区中心应设置在区为适中、交通便捷、人流相对集中的地方，应结合交通枢纽、沿居住地区或居住区主要活性道路布置。

3.2.2 社区文化活动中心根据服务人口和合理的服务半径、兼顾行政区划和网格化管理的要求设置。
居住小区内应设置信息苑。

3.2.3 地区级体育场（馆）应设在交通便捷的地段，避免对其他设施的干扰。在条件许可的情况下，可与高级中学、社会教育学院等的体育场（馆）设施共用，在有保障措施和有一定的开放时间的条件下，可计入居住地区运动场的面积指标。

居住区运动场一般应独立设置，如中学、小学运动场向社会开放，在有保障措施和有一定的开放时间的条件下，可计入居住区运动场的面积指标。

3.2.4 高级中学每5万人设一所，初级中学和小学每2.5万人各设一所，根据中心城区居住用地紧张的实际情况，将高级中学、初级中学和小学的用地面积标准，分为中心城区和中心城区外两种标准。旧区改造地块确实难以按标准落实用地的，其用地面积可有一定比例的。

幼儿园包括婴幼儿早期教育指导机构。幼儿园宜独立设置，其用地面积标准，分为中心城区内和中心城区外两种标准。

3.2.5 地区级医疗中心（综合性医院）和社区卫生服务中心应设在交通方便、环境安静地段，宜与绿地相邻。

居住区内药店可分设几处，但至少有一处应与社区卫生服务中心相邻布置。

3.2.6 室内菜场和餐饮应与住宅分开设置。室内菜场应设在运输车辆进出的相对独立地段，

并有停车卸货场地。

3.2.7 社区设施中的文化活动、康体服务、社区服务等设施宜综合设置。

每个居住区至少设置一所福利院。地区级、居住区级和小区级的床位总数按老年人总数的 2% 配置，福利院宜独立设置。

3.2.8 新建居住区内的绿地率不应低于 35%，公共绿地面积不应低于居住区用地面积的 10%，并有合理的服务半径。

3.2.9 根据《上海市城市规划管理技术规定》(2003)，充分考虑居民小汽车和自行车发展的趋势，妥善安排街坊内停车设施和停车场地。停车设施应合理利用地下空间设置。根据中心城区居住用地紧张的实际情况，将小汽车和自行车停车标准分为内环线内、内外环线之间和外环线外三种标准。

公共服务设施应按有关规定配置停车设施，其停车库（场）可向社会开放。

在公共活动中心等人流较多的区域，应设置社会停车库（场）。

在居住区内城市道路上应设置一定数量的出租车候客站。

3.2.10 公共服务设施应按有关规定设置无障碍设施。

3.2.11 市政基础设施和其他设施应根据专业规划及详细规划合理设置，并与周围建筑相协调，避免影响居住环境及城市景观。

3.2.12 地区中心每平方公里设置 6 个标准公共厕所，一般居住区每平方公里设置 4 个标准公共厕所。

3.2.13 民防设施的设置应根据相关规定的要求，贯彻平战结合的原则，与城市地下空间的开发利用相结合。

3.2.14 考虑社区建设和网格化管理的要求，可将居住区内使用功能相近的设施组合成各类社区中心。

3.2.15 上一层次（如地区级）的公共服务设施可与部分下一层次（如居住区级）的同类型公共服务设施结合设置。

4 公共服务设施设置指标

4.0.1 居住地区公共服务设施总建筑面积千人指标为 $678\sim722m^2$ ，人均建筑面积 $0.7m^2$ ；总用地面积千人指标为 $1102\sim1368m^2$ ，人均用地面积 $1.1\sim1.4m^2$ 。

4.0.2 居住区（含居住区级、居住小区级、街坊级）公共服务设施总建筑面积千人指标为 $3329\sim3377m^2$ （不含小汽车和自行车地下停车库建筑面积），人均建筑面积 $3.3m^2$ ；其中：居住区级千人指标为 $1185\sim1229m^2$ ，人均建筑面积 $1.2m^2$ ，小区级千人指标为 $1678\sim1682m^2$ ，人均建筑面积 $1.7m^2$ ，街坊级千人指标为 $466m^2$ ，人均建筑面积 $0.5m^2$ 。

4.0.3 居住区（含居住区级、居住小区级、街坊级）公共服务设施总用地千人指标为 $5507\sim5982m^2$ ，人均用地面积 $5.5\sim6.0m^2$ （不计公共绿地面积）；其中：居住区级千人指标为 $1570\sim1680m^2$ ，人均用地面积 $1.6\sim1.7m^2$ ，小区级千人指标为 $2642\sim3007m^2$ ，人均用地面积 $2.6\sim3.0m^2$ ，街坊级千人指标为 $1295m^2$ ，人均用地面积 $1.3m^2$ 。

表4 居住区公共服务设施分类分级面积表

单位: m²/千人

分类 分级	(1) 居住区级 建筑面积/用地 面积	(2) 小区级建筑面积 /用地面积	(3) 街坊级建 筑面积	(4) 总指标= (1) + (2) + (3) 建筑面积/用 地面积
行政管理	46~70/51~66		85/45	131~155/96~111
文化	102/106	6~8		108~110/106
体育	64/240	/24	/40	64/304
教育	266/536~626	1396/2306~2671		1662/2842~3297
医疗	68/80	6~8		74~76/80
商业	410/270	170/168	156/60	736/498
金融	'35/8			' 35/8
社区服务	110/118	64/60	140/70	314/248
绿地	/1000		/2000	/3000
市政公用	84~104/161~16	36/84	85/1080	205~225/1325~1330
合计	1185~ 1229/2570~	1678~1682/2642~300	466/3295	3329~3377/8507~8982

5 旧区改造公共服务设施差别配置原则

5.0.1 本标准是被人均居住用地 25~40m² 时配置公共服务设施的标准, 当旧区改造人均居住用地小于 25m² 时, 其公共服务设施可差别配置, 指标可折减, 但不得小于本标准的 60%, 或不得低于改造前的用地面积和控制性编制单元规划所确定的面积。

5.0.2 对于不同时期按 1988 年、1996 年、2002 年《城市居住区公共服务设施设置标准》建造的居住区, 可根据实际条件、通过多种途径, 逐步使公共服务设施的用地面积或建筑面积达到本标准。

6 公益性设施实施原则

6.0.1 行政管理类设施原则上由政府投资实施。

6.0.2 图书馆、科技馆、文化馆、社区文化活动中心、信息苑、青少年活动中心、体育场馆、游泳馆、福利院、老年公寓等公益性设施原则上由政府投资实施, 也可由政府有关部门与社会团体共建, 但不能改变设施的公益性。

附录 A 附表
表 1 居住地区级公共服务设施设置标准

分类	序号	项目	内 容	最小规模m ² /处		控制性指标m ² /千人		指导性指标m ² /千人		备注
				建筑面	用地面	建筑面	用地面	建筑面	用地面	
文化	1	文化中心（馆）	图书阅览、棋牌、游戏、乒乓、电脑房、多功能厅等	10000	6000	50	30~40			每个行政区原则不小于一所
	2	图书馆（科技馆）	报刊、杂志、图书阅租等	4000	4000	20	20~25			每个行政区原则不小于一所
	3	青少年活动中心	科技、教育、文娱等	2000	5000	10~12	25~30			每个行政区原则不小于一所
	4	小型博物馆（纪念馆）	民间艺术收藏品展示等	100	100			5	5	可综合设置
	5	书店	书籍和音像制品等	800	400	5	5			可综合设置
体育	6	体育场馆（中心）	足球场、篮球场、网球场、门球场、健身跑道、综合健身馆等	3000	15000	10~15	60~80			每个行政区设若干座

续表 1

分类	序号	项目	内容	最小规模m ² /处		控制性指标m ² /千人		指导性指标m ² /千人		备注
				建筑面	用地面	建筑面	用地面	建筑面	用地面	
教育	7	社会教育学院*1	学历、非学历教育、成人教育、职业教育等	15000	25000			50	30	每个行政区建一所
	8	特殊教育学院	弱智、盲、聋教育等	4000	10000	10~13	25~35			每个行政区设若干所
医疗	9	医疗中心	疾病治疗	12000 ~ 14000	16000	45~70	70~100			用地面积80~130m ² /床
	10	老年护理院	老人治病、护理等	3000	4000			20	15	
商业	11	大型商场	购物中心、大型超市、综合商场	9000	6000			150	200	
	12	商品专业店	家用电器、家具、服装等	200				40	60	可综合设置
	13	服务专业店	浴场、旅馆等	500	400			60	80	除浴场、旅馆外可综合设置
	14	餐饮	饭店、快餐等	500	400			40	50	与公共建筑综合设置

续表 1

分类	序号	项目	内容	最小规模 m ² /处		控制性指标 m ² /千人		指导性指标 m ² /千人		备注
				建筑 面积	用地 面积	建筑 面积	用地 面积	建筑 面积	用地 面积	
金融	15	金融机构	银行支付、保险等	1000			15	20		可综合设置
福利	16	福利院（养老院）、老年公寓	养老、护理	7000	5000		25	35		每个行政区设若干所、250床/位
	17	社区生活求助联动中心	居民生活求助服务	1000			5	5		可综合设置
绿地	18	公园	景观、园艺等		70000		350~500			
市政	19	变电所	220KV变电设备		5000		20~25			
	20	雨水泵站	排水设备		3000		15~20			
	21	环卫分所	清运生活垃圾、地区环卫管理等	1000	2500	5~10	15~20			10万人设一所
	22	垃圾中转站	垃圾转运		2000		10~20			
	23	市政营业所	给水、燃气、供电等	200			15	15		可综合设置

续表 1

分类	序号	项目	内容	最小规模 m ² /处		控制性指标 m ² /千人		指导性指标 m ² /千人		备注
				建筑 面积	用地 面积	建筑 面积	用地面 积	建筑 面积	用地 面积	
市政	24	消防站	救灾	1600~2300	2400~4500	8~12	12~23			
	25	社会停车场	公共停车和管理		3000		15			用地车位30~35m ² /车位
	26	公交换乘枢纽站	地铁地面交通换乘	400	1000		5			可综合设置
其他	27	民防骨干工程	一等人员掩蔽、医疗救护	2000						可分设几处
		合计				163~207	1102~1368	515		

表 2 居住区级公共服务设施设置标准

分类	序号	项目	内容	一般规模 m ² /处		控制性指标 m ² /千人		指导性指标 m ² /千人		备注
				建筑 面积	用地 面积	建筑 面积	用地 面积	建筑 面积	用地 面积	
行政管理	1	街道办事处*1	行政管理	1400~2000	1800	14~20	18			10万人设一处
	2	派出所	户籍、治安管理	1200~3000	1500~3000	12~30	15~30			10万人设一处
	3	城市管理监督	城市市容管理等	200	300	4	6			
	4	税务、工商等*1	专业管理	200	200		4	4		可综合设置
	5	房管办	系统管理	100	100		2	2		可综合设置
	6	社区事务受理服务中心*5	行政和社区事务服务等	1000	600	10	6			10万人设一处
		小计				40~64	51~66	6		
文化	7	社区文化活动中心(含青少年活动中心)*2	多功能厅、图书馆、信息苑、社区教育等	4500	5000	90	100			建设部通知 建筑(2004) 167号
	8	书店	书籍和音像制	600			6	12		可综合设置

续表 2

分类	序号	项目	内 容	一般规模 m ² /处		控制性指标 m ² /千人		指导性指标 m ² /千人		备注
				建筑 面积	用地 面积	建筑 面积	用地 面积	建筑 面积	用地 面积	
		小计				90	10	12		
体育	9	综合健身馆*3	乒乓球、棋牌、台球、跳操、健身房等	1800	2000		40	36		可综合设置
	10	游泳池(馆)	游泳等	800	3000		60	16		馆综合设置
	11	综合运动场*3	足球、篮球、网球、门球、健身苑、健身路道等	600	7000	12	140			可综合设置
		小计				12	240	52		
教育	12	高级中学	3年制1200名学生	13300		26800~31290		536~626	266	11.09m ² ,生均用地面积22.33~26.08m ²
		小计								
医疗	13	社区卫生服务中心*4	医疗、防疫、保健、康复等	3000	4000	60	80			

*此书为共享版本，以下内容仅供参考，如需正确版本，请联系我们！

续表 2

分类	序号	项目	内容	一般规模 m ² /处		控制性指标 m ² /千人		指导性指标 m ² /千人		备注
				建筑 面积	用地 面积	建筑 面积	用地 面积	建筑 面积	用地 面积	
医疗	14	药店	中药、西药	200				8		可综合设置
		小计				60	80	8		
商业	15	商场、超市	日用百货、食品等	3000	3500		100	120		
	16	商品专业店、服务专业店	服装鞋帽、旅馆、摄影、美容等	>100			60	140		可综合设置
	17	餐饮店	饭店、快餐等	500	600		60	100		不得与住宅综合设置
	18	专业商场	小商品等	2500	2500		50	50		
金融		小计					270	410		
	19	银行营业所	储蓄	250			5	10		可综合设置
	20	保险营业所	保险	250			3	5		可综合设置
	21	证券公司营业所	证券委托交易	1000				20		可综合设置
		小计					8	35		

续表 2

分类	序号	项目	内容	一般规模 m ² /处		控制性指标 m ² /千人		指导性指标 m ² /千人		备注
				建筑 面积	用地 面积	建筑 面积	用地 面积	建筑 面积	用地 面积	
社区服务	22	社区服务中心*5	中介、协调、指导、教育等	1000	300	10	6			10万人设一处
	23	福利院（养老院）	养老、护理	4200	4000	84	80			120床/所
	24	工疗、康体服务中心	精神疾病工疗、残疾儿童寄托、康体服务等	800	1600	16	32			
		小计				110	118			
绿地	25	公共绿地	公园绿地、开敞绿地等	25000 ~ 50000			1000			
		小计								
市政公用	26	变电所	110KV、35KV变电设备	800	1200			24	16	
	27	路灯配电室	配电设备	30	30					可与变电所综合设置
	28	市政营业站	煤气、给水、供电等	100				8	6	可综合设置
	29	环卫分所	清运生活垃圾、环卫管理	1000	2500	10	25			10万人设一处

*此书为共享版本，以下内容仅供参考，如需正确版本，请联系我们！

续表 2

分类	序号	项目	内容	一般规模m ² /处		控制性指标m ² /千人		指导性指标m ² /千人		备注
				建筑 面积	用地 面积	建筑 面积	用地 面积	建筑 面积	用地 面积	
市政公用	30	邮政支局	邮政、储蓄等	1500	1750		35	30		
	31	市话交换端局	电话通信	2000 ~ 4000	1500 ~ 2000		15~20	20~ 40		
	32	出租汽车站	调度、停车等	100	300		6	2		
	33	社会停车场	公共停车管理	10	1200		50			30~35m ² / 车位
		小计				10	161~ 166	74~ 94		
其他	34	民防工程	按沪人防委 (84)第8号文执 行							
	35	发展备用地								
		小计								

*1: 街道办事处可与城市管理监督、税务、工商等组建社区行政管理中心；

*2: 把原图书馆、文化馆、科技馆、青少年活动中心等组建社区文化活动中心；

*3: 综合健身馆、游泳池、综合运动场等组建社区体育中心；

*4: 社区卫生服务中心、卫生防疫、卫生所等组建社区医疗保健中心；

*5: 社区服务中心、社区事务受理服务中心等根据实际需要可综合设置。

表 3 居住小区级公共服务设施设置标准

分类	序号	项目	内容	一般规模 m ² /处		控制性指标m ² /千人		指导性指标m ² /千人		备注
				建筑 面积	用地 面积	建筑 面积	用地 面积	建筑 面积	用地 面积	
文化	36	信息苑	文化传播、电子政 务、信息服务等	150 ~ 200		6~8				可与社区文化活 动中心、公共建 筑综合设置
		小计				6~8				
体育	37	球场（健身点）	篮球、网球、门球 等		600		24			
		小计					24			
教育	38	幼儿园	学龄前儿童390名	5500	6490 ~ 7200	550	649~ 720			1万人设一处，含 早期教育指导机 构

续表 3

分类	序号	项目	内容	一般规模 m ² /处		控制性指标 m ² /千人		指导性指标 m ² /千人		备注
				建筑 面积	用地 面积	建筑 面积	用地 面积	建筑 面积	用地 面积	
教育	39	小学	5年制1125名学生	10800	2177 0~ 2582 0	432	870~ 1032			生均建筑面积 9.6m ² , 生均用 地面积19.35~ 22.95m ²
	40	初级中学	4年制900名学生	10350	1967 0~ 2298 0	414	787~ 919 ~ 2500			生均建筑面积 11.5m ² , 生均用 地面积21.86~ 25.54m ²
		小计					1396	2671		
卫生	41	卫生服务点	预防、医疗、计划生育等	150~ 200		6~8				可综合设置, 1.5万人设一处
		小计				6~8				
商业	42	室内菜市场	副食品、蔬菜等	1500	3700	120	148			
	43	商店	日用品、食品、小商品等	1250			20	50		
		小计				120	168	50		

续表 3

分类	序号	项目	内容	一般规模 m ² /处		控制性指标 m ² /千人		指导性指标 m ² /千人		备注
				建筑 面积	用地 面积	建筑 面积	用地 面积	建筑 面积	用地 面积	
社区服务	44	公共活动站	公共活动等	600	500	24	20			
	45	托老所	养老、护理	1000	1000	40	40			
		小计				64	60			
市政公用	46	邮政所	邮政、储蓄等	160	80		4	8		2万人设一处, 可综合设置
	47	煤气调压站	机房	20	240	2	24			1万人设一处
	48	公共厕所及环卫道班房		60	60	6	6			按公厕有关标 准设置
	49	公交起迄站	停车、候车等	400	1000		50	20		2万人设一处
		小计				8	84	28		

注：幼儿园、小学、初中、高中用地面积下限值为中心城外指标。

表 4 街坊级公共服务设施设置标准

分类	序号	项目	内容	最小规模 m ² /处		控制性指标 m ² /千人		指导性指 标m ² /千人		备注
				建筑 面积	用地 面积	建筑 面积	用地 面积	建筑 面积	用地 面积	
行政管理	50	居民委员会	管理、协调等	200	132	50	33			可综合设置
	51	治安联防站	值班巡逻等	20	8	5	2			
	52	物业管理（含业委会）	房屋管理、维修等	120				10	30	含智能化管 理
		小计						55	45	30
体育	53	儿童游戏场	儿童活动		60~ 100					可结合绿地 设置
	54	健身点	健身活动		100					可结合绿地 设置
	55	球场	乒乓球、羽毛球等		160			40		
		小计						40		
商业	56	便利店及其他商店	日用、食用品等	100				40	100	可综合设置 多处
	57	餐饮（大众化点心）	饮食	120	80			20	30	不得与住宅 综合设置

续表 4

分类	序号	项目	内容	最小规模 m ² /处		控制性指标 m ² /千人		指导性指 标m ² /千人		备注
				建筑 面积	用地 面积	建筑 面积	用地 面积	建筑 面积	用地 面积	
商业	58	物资回收站、维 修站	物品回收，汽车、 家电等各种维修	50				26		可综合设置
		小计						60	156	
社区	59	文化活动室	科普教育、阅览、 文化活动、消防教 育等	12	60	30	15			可与老年康复 室综合设置
	60	老年康体活动室	保健、日托、文娱 活动等	320	160	80	40			可综合设置
	61	服务站	家政服务等	120	60	30	15			
		小计						140	70	
绿地	62	公共绿地			>400			2000		
		小计						2000		
市政公用	63	自行车停车库*1						180		自行车1.5m ² / 车位、助动车 2m ² /车位
	64	小汽车停车*1						690		30~35m ² /车位

*此书为共享版本，以下内容仅供参考，如需正确版本，请联系我们！

续表 4

分类	序号	项目	内容	最小规模 m ² /处		控制性指标 m ² /千人		指导性指标 m ² /千人		备注
				建筑 面积	用地 面积	建筑 面积	用地 面积	建筑 面积	用地 面积	
市政公用	65	配电所*2	10KV变配电设备	150	350	60	140			500~800户设一处
	66	增压水泵房	机房	40	40	10	10			
	67	垃圾容器房或垃圾收集站*3	收集垃圾	60	60	15	60			按照有关规定
		小计				85	1080			
		合计				280	3295	186		
		总计					8507~8982	1127~1147		

注：*1：自行车停车和小汽车停车率指标参见表 7、表 8，地下停车不计用地面积；

*2：10KV 配电所可与建筑结合，也可独立设置，箱式配电所可减少用地；

*3：环境卫生设施标准按照 1995 年上海市人民政府第 19 号令《上海市城镇环境卫生设施设置规定》以及相关环卫设施建设标准施行；

表 5 居住区幼儿园与中小学设置标准（中心城）*

项目	内容	一般规模m ² /处		控制性指标 m ² /千人		指导性指标 m ² /千人		备注
		建筑 面积	用地 面积	建筑 面积	用地 面积	建筑 面积	用地 面积	
幼儿园	390名幼儿	5500	6490	550	649			含早期教育指导机构
小学	5年制1125名学生	10800	21770	432	870			
初中	4年制900名学生	10350	19670	414	787			
高中	3年制1200名学生	13300	26800			536	266	

表 6 居住区中小学设置标准（中心城外）*

项目	内容	一般规模m ² /处		控制性指标 m ² /千人		指导性指标 m ² /千人		备注
		建筑 面积	用地 面积	建筑 面积	用地 面积	建筑 面积	用地 面积	
幼儿园	390名幼儿	5500	7200	550	720			含早期教育指导机构
小学	5年制1125名学生	10800	25820	432	1032			
初中	4年制900名学生	10350	22980	414	919			
高中	3年制1200名学生	13300	31290			626	266	

注：*1 万人规模设置一所幼儿园，2.5 万人规模设置一所小学、一所初级中学，5 万人规模设置一所高中。

表 7 居住区小汽车停车率标准

类别	内环线以内 (%)	内外环线之间 (%)	外环线以外 (%)
一类住宅*	≥80	≥100	≥110
二类住宅**	≥50	≥60	≥70
三类住宅***	≥30	≥40	≥50

注：以上停车指标仅为普通商品住宅得停车位配建标准，对高标准住宅和经济适用房等低标准住宅，其停车位指标调整需报城市规划主管部门审批。

地面停车率不宜超过 10%。

*：平均每户建筑面积>150m²；

**：平均每户建筑面积 100~150m²；

***：平均每户建筑面积<100m²。

表 8 居住区自行车停车率标准

类别	内环线以内 (%)	内外环线之间 (%)	外环线以外 (%)
一类住宅	≥80	≥50	≥50
二类住宅	≥100	≥90	≥90
三类住宅	≥120	≥110	≥110

附录 B 本标准用词说明

B.0.1 执行本标准条文时，对于要求严格程度的用词说明如下，以便执行中区别对待。

1 表示很严格，非这样做不可的用词；

正面词采用“必须”；

反面词采用“严禁”。

2 表示严格，在正常情况下均应这样做的用词；

正面词采用“应”；

反面词采用“不应”或“不得”。

3 表示允许稍有选择，在条件许可时首先应这样做的用词；

正面词采用“宜”；

反面词采用“不宜”；

表示有选择，在一定条件下可以这样做的，采用“可”。

B.0.2 条文中指明应按其他有关规范、标准执行的写法为“应按……执行”或“符合……要求或规定”，非必须按所指定的标准和规范执行的写法为“可参照……执行”。

上海市工程建设规范

城市居住地区和居住区公共服务设施设置标准

DGJ08-55-2006

条文说明

2006 上海

目 次

1 总 则.....	(1)
2 术 语.....	(6)
3 公共服务设施布局原则与设置要求.....	(7)
3.1 布局原则.....	(7)
3.2 设置要求.....	(7)
4 公共服务设施设置指标.....	(14)
5 旧区改造公共服务设施差别配置原则.....	(15)

1 总 则

1.0.1 自 1973 年上海市有关部门编制居住区公共建筑定额指标以来，市建委先后于 1988 年、1996 年、2002 年三次修订并颁布了《城市居住区公共服务设施设置标准》。市建委 2004 年颁布的《普通中小学校建设标准》对学校用地面积指标进行了较大幅度的调整，为了使《城市居住区公共服务设施设置标准》(2002) 与新颁布的《普通中小学校建设标准》相协调，修订《城市居住区公共服务设施设置标准》(2002) 是必要的。同时修订《城市居住地区级公共服务设施设置标准》(2000)，目的是使公共服务设施的配套建设更切合当前实际和兼顾将来发展的需求。由于居住地区和居住区的公共服务设施均是以居民为主要服务对象且设施的类别基本相同，只是有等级上的差异，因此，将二个标准合并在一起是合理可行的。

1.0.2 本标准适用范围是本市行政区域内城市化地区新建的居住地区和居住区的规划、设计、建设和管理。城市化地区是指市域范围内的中心城、新城和新市镇。新建的居住地区和居住区是指户均住宅建筑面积 $70\sim125m^2$ 的居住地区和居住区。

新建的居住地区和居住区的公共服务设施按照规划要求、配套标准和建设程序同步配套建设。旧区改造的公共服务设施建筑面积可以本标准为参考，考虑到旧区所处的区位不同，不达标的公共服务设施会有所不同，有的缺文化设施，有的缺教育设施等，因此旧区改造可以根据实际情况进行差别配置，但用地面积不得小于现状用地面积或不得小于控制性编制单元规划所确定的面积。已建居住地区和居住区的公共服务设施，以改造和补充为主，采用新建、改建、置换、租赁、共享等多种手段，逐步提高、完善配套设施。新城、新市镇的居住地区和居住区的公共服务设施兼有为周边农村地区服务的功能且相对独立，可根据实际需要适当提高配置标准。户均住宅建筑面积 $>125m^2$ 或 $<70m^2$ 的居住区公共服务设施配置可参照本标准适当调整。

根据第五次人口普查资料。2000 年上海家庭户均人口 2.8 人，且存在进一步减少的趋势，2000 年上海全市常住人口人均住宅建筑面积 $24m^2$ ，黄浦等 9 个市中心区的人均住宅建筑面积 $16m^2$ ，闵行等 7 个新建城区的人均住宅建筑面积 $28m^2$ ，南汇等 3 个郊区的人均住宅面积 $39m^2$ 。1980~1990 年中心城区户籍人口人均住宅建筑面积年均增长率约 4.1%，1991~2000 年年均增长率约 5.9%。根据有关资料预测，2010 年、2020 年中心城区的年均增长率分别为 4%、3%，至 2020 年人均住宅建筑面积约 $32m^2$ ；郊区新建城区按 2.5% 的年增长率计，至 2020 年人均住宅建筑面积约 $45m^2$ 。中心城人口将逐步疏散，新城是人口的主要聚集地。规划户均人口 2.5~2.8 人，则户均住宅建筑面积 $80\sim126m^2$ 。考虑到政府每年建设一定比例的户均 $70m^2$ 为主的配套住宅，建议户均住宅建筑面积为 $70\sim125m^2$ 。

1.0.3 土地是不可再生资源，节约用地是基本国策。公共服务设施的设置应充分利用地下和地上空间。在互不干扰的前提下，商业与住宅、商业与娱乐、商业与体育等可相互结合，根据实际需要，因地制宜采用建筑综合体的布置形式，以利土地节约和资源共享，留出更多的地面空间建设绿地，创造高质量的居住环境。

1.0.4 考虑到上海特大城市的特点，居住的结构层次按规模可分为居住地区、居住区、居住小区和街坊四个等级。居住地区没有对应的行政区划，一个行政区可以划分为若干个居住地区。

建设部 2002 版《城市居住区规划设计规范》(以下简称国家标准)，将居住区规模定在 3~5 万人，是与全国平均 3~5 万人的街道相对应；而上海街道行政辖区的人口一般在 5~10 万人，所以本次修订的居住区规模仍定在 5 万人左右，如果是 10 万人一个街道，那么，一个街道含两个居住区。国家标准小区规模定在 1~1.5 万人，是以一所小学服务人口 1 万人以上的标准，而且学校的最小规模可为 12 个班，并与小区级人口规模对应；上海由于人口出生率低于全国平均值，所以中学与小学服务人口比国家标准要大，因此上海中小学校的服务人口定为 2.5 万人，对应的学校的规模为 24 个班，并与小区级人口规模对应，国家标准居

委会管辖人口 0.1~0.3 万人，对应组团人口 0.1~0.3 万人；上海居委会管辖人口规模一般在 0.4 万人以上，因此，对应街坊人口规模定在 0.4 万人。

1.0.5 根据居住地区和居住区人口规模配置不同层次的公共服务设施，其用地面积可按人口规模插入法计算。当人口规模小于 10 万人时，可以适当扩大居住区公共服务设施的配置规模；当人口规模大于 10 万人、小于 20 万人时，按照地区级公共服务设施配置指标，考虑所在区域周边设施的配置状况，兼顾设施规模的经济合理，适当配置一些地区级公共服务设施项目。当人口规模大于 20 万人时，按照地区级公共服务设施配置指标配置。在规划布局形式上，可根据所处区位、周边环境等具体情况综合考虑、合理布局。

1.0.6 由于居住地区无对应的行政辖区，所以不考虑行政管理类设施，其公共服务设施分为文化、体育、教育等十类。居住区一般对应街道行政辖区，其公共服务设施分为行政管理、文化、体育等十一类。

国家标准将居住区公共服务设施类别分为八类，上海将居住区公共服务设施类别分为十一类，差异主要在于国家标准将文化体育归为一类，为了便于管理，上海将文化和体育分为两类；国家标准将行政管理和其他归并成一类，上海将行政管理和其他分成两类；国家标准将公共绿地指标写在第 7 条款中，没有列入公建配套指标中，为保证绿地的控制和实施，上海将公共绿地作为配建内容列入公建配套指标。因此，上海居住区公共服务设施的类别比国家标准多了三类。

1.0.7 将配套指标分为控制性指标和指导性指标二类，将公益性设施和满足居民生活基本需求的设施的建筑面积和用地面积列位控制性指标，目的是确保这些设施能得到贯彻落实。考虑到经营性设施也是满足居民生活的一般要求，也应保证这些设施的用地面积，而其建筑面积可由市场调节，因此将经营性设施的用地面积列为控制性指标、建筑面积列位指导性指标。有些公益性设施中也会带有经营性项目，公益性设施的划定主要是依据该设施的主体是否具有公益性。

1.0.8 通常住宅以多层、高层住宅为主，根据上海市的有关规定，住宅容积率控制在 1.0~2.5，规划人均住宅建筑面积 $25\sim45m^2$ （以户均人口 2.8 人计），若以 $35m^2/人$ 计，则人均住宅用地面积 $14\sim35m^2$ 。按照国家有关规范，住宅用地占居住用地的 50%~60%，以 55% 计，则人均居住用地 $25.5\sim63.6m^2$ 。考虑到上海土地资源紧缺，人均居住用地应有所控制，根据上海市有关规定和规划，中心城、新城、新市镇的人均城市建设用地分别控制在 75、100、 $80m^2$ ，按照国家有关规范，居住用地占城市建设用地的 20%~32%，参照国际大都市的用地结构（居住用地的比例巴黎为 30%、伦敦 36%、东京 45%），考虑到上海改善居住环境的发展趋势，建议上海居住用地占城市建设用地的比例控制在 40% 左右，则人均居住用地 $30\sim40m^2$ 。综合上述分析，建议人均居住用地控制在 $25\sim40m^2$ ，平均值为 $32.5m^2$ 。本标准居住区人均公共服务设施用地 $5.5\sim6.0m^2$ （不计公共绿地），公共服务设施用地占居住用地的比例为 15%~22%。

上海《城市居住区公共服务设施标准》（2002）计算人均居住用地是以 $30m^2$ 计，人均公共服务设施用地为 $4.8m^2$ ，公共服务设施用地占居住用地的比例为 16%。由于本次标准修订后人均公共服务设施用地为 $5.5\sim6.0m^2$ ，对应人均居住用地为 $25\sim40m^2$ ；当中心城人均居住用地在 $25m^2$ 时，人均公共服务设施用地指标用下限为 $5.5m^2$ ，这时公共服务设施用地占居住用地的比例较高为 22%；当郊区人均居住用地在 $40m^2$ 时，人均公共服务设施用地指标用上限为 $6.0m^2$ ，这时公共服务设施用地占居住用地的比例较低为 15%。

1.0.9 为了满足因生活水平提高后带来的新的社会需求，保持居住区的可持续发展，规划设置公共服务设施的备用地。居住地区中心一般设置的项目主要包括文化、体育、医疗和福利设施，用地规模约 6 公顷，居住地区公共服务设施备用地总量控制在居住地区中心用地的 10% 左右。当居住区规划人口达到 5 万人以上时，在规划中要设置居住区公共服务设施发展

备用地，总量控制在居住区公共服务设施总用地的 2%~5%。公共服务设施备用地主要用于公益性设施的建设。

1.0.10 网格化管理是一种先进的管理方法，将网格化管理的思想运用到社区设施建设管理中，统筹发挥各类设施资源的作用，提高政府管理社区、服务社区的效率和水平。规划提倡设施功能的多样性和综合性，不同系统但功能相近的设施合并设置，配置指标可适当调整。

社区公共服务设施应统一规划，统筹兼顾；合理布局，便民利民；因地制宜，差别配置；形式多样，资源共享。、

1.0.11 公共服务设施应与住宅同步规划、同步建设、同步投入使用，对于因分期建设而滞后建设的公共服务设施，其用地可按实施条件设置临时绿地等，不得挪作他用。

2 术 语

2.0.1 控制性指标是指不能根据市场行为进行调节，而是必须配置项目的指标。这类项目一般为公益性设施。

2.0.2 指导性指标是指可以通过市场需求进行配置和调节的项目指标，这类项目一般为经营性设施。

3 公共服务设施布局原则与设置要求

3.1 布局原则

3.1.1 根据各类设施的功能与特点，居住地区和居住区公共服务设施采取集中、分散或集中与分散相结合的布局方式，统一规划，合理布置。为形成公共活动中心的地域空间感和发挥设施的规模集聚效益，商业、金融、文化等的设施宜集中布置。

3.1.2 在满足使用功能和互不干扰的前提下，鼓励不同设施在水平和垂直面的综合设置。

3.1.3 城市规划管理部门应按规划控制公共服务设施用地，不得随意更改和取消。随着经济的发展，居民生活水平的提高，必然会产生新的社会需求，规划应为设置新的不可预见的项目留有余地。土地是不可再生资源，备用地的设置为居住区可持续发展提供了重要的土地资源。备用地的使用应由政府进行控制。备用地在未确定建设项目前，可由有关部门组织建设临时绿地等，时机成熟时再按规划建设永久性公共服务设施。

3.2 设置要求

3.2.1 20 万人的居住地区和 5 万人的居住区，需要有一个聚集商业、服务、文化、娱乐等多种设施的地区级和居住区级公共活动中心，该中心宜于公交站点结合，既为一次出行完成多种活动提供方便，又可以增加公共交通非高峰时间的客流，有利于提高公共交通的经营效益。各类设施相对集中设置既能适应市场需求和商业经营，又有利于资源配置，形成有特色的公共活动中心。公共活动中心的地理位置一般比较适中。

3.2.2 文化设施主要指由政府（含区文化局和总工会）投资、向社会开放、组织和指导群众文化活动的公益性文化设施，社区文化活动中心包括文化科技站、图书馆、青少年活动设施等，这些设施具有综合功能，它们是社区精神文明活动的主要场所，与社会兴办的以营利为目的的舞厅、卡拉OK 厅等娱乐设施性质不同。文化设施的具体内容可以根据地区的需要有所不同。

社区文化活动中心是以街道、新市镇为依托，以文化服务为主体，运用计算机、互联网

等高科技信息技术，为居民提供文化艺术、社区教育、科普宣传、法律咨询、信息传输、娱乐休闲等功能服务的公益性文化设施，是新型的基层群众文化阵地。在旧区改造中，可采用新建和改建相结合，充分调动现有资源，形成合理的空间布局，确保利民便民，社区文化活动中心一般服务半径约 500~1000m，服务人口 5 万人，人口超过 10 万人的社区可设置 2 个社区文化活动中心。

根据市委宣传部和市规划局编制的《上海市社区公共文化活动总体规划》(2004—2010)，每个居住区(约 5 万人)设一个社区文化活动中心，每个居住小区(约 2.0~2.5 万人)设一个信息苑，信息苑可设置在社区文化活动中心内，也可结合其他公共服务设施设置，信息苑兼有文化传播、电子政务、信息服务等功能。

3.2.3 体育设施主要指向社会开放的公共体育活动场所。上海现有体育设施级配不够合理、分布不够均匀，缺少地区级的体育场馆，因此，在新建的居住地区设置综合性的体育场馆或体育活动中心很有必要。本标准将居住区运动场单独设置，学校体育场在向社会开放并符合规模要求、开放时间要求和具备保障措施的条件下，可计入居住区运动场面积指标。

根据国家体育总局等部门即将颁布的《社区体育设施建设用地指标》，规定人均社区体育设施用地不应地域 0.3m^2 ，并将体育设施分为三级，与建设部的《城市居住区规划设计规范》(2002)中的三级基本对应。根据上海用地紧张的实际情况，对《城市居住区公共服务设施设置标准》(2002)中的体育设施用地作了适当调整，增加了居住小区级和街坊级体育设施用地，人均体育设施用地面积由原 0.25m^2 提高到 0.30m^2 。

3.2.4 学校内运动场、图书馆宜相对独立布置，在有条件的情况下可以向社会开放。当其运动场或图书馆向社会开放并符合规模要求、开放时间要求时，可计入居住区级体育、文化设施指标。

根据上海市《普通中小学校建设标准》(2004)，中小学校的用地规模和建筑面积规模比上海市《城市居住区公共服务设施设置标准》(2002)中的规模有了较大幅度的提高，本标准采纳了《普通中小学校建设标准》(2004)生均用地面积和生均建筑面积指标。考虑到中心城区内大多数地区是建成的成熟地区，用地十分紧张，在旧区改造中学校用地难以按新标准落实的可有一定比例的折减，但必须大于改造前的用地面积。

由于幼儿园的入园年龄将由现行的 4~6 岁调整到 1~6 岁，托儿所并入幼儿园统一由教育部门进行学龄前教育是合理的，可改变托儿所、幼儿园分属不同管理部门所带来的矛盾。将《城市居住区公共服务设施设置标准》(2005)中的幼稚园改称幼儿园是为了与上海市《普通幼儿园建设标准》(2005)中的名称统一。参考中小学和幼儿园标准，将指标分为中心城区内和中心城区外两种标准是可行的。

根据 2004 年上海市教育委员会、上海市卫生局等六部门《关于推进 0~3 岁散居儿童早期教养工作的意见》，早期教育指导机构属于市场化运作的设施，可与幼儿园合并设置，也可单独设置。为充分利用教育资源，将早期教育指导机构与幼儿园合并设置，但幼儿园的用地面积不增加，适当增加建筑面积。

预测至 2020 年，平均人口出生率为 9‰。

3.2.5 上海将建立以区域医疗中心和社区卫生服务中心为主要构架的医疗服务体系。区域医疗中心服务人口 20 万人以上，居住地区可设置区域医疗中心或区域医疗中心的分支机构。

根据医疗机构改革的精神，将街道医院改为社区卫生服务中心，提供综合、公平、可及的预防、医疗、保健、康复、健康教育和计划生育技术指导等服务，从事一般常见病、多发病的诊疗，以及诊断明确、病情稳定的慢性病诊疗、保健和康复。社区卫生服务中心服务人口 5~10 万人。

在社区卫生服务中心服务半径以外的小区可增设卫生服务点，由社区卫生服务中心管辖。

3.2.6 设施可通过市场行为进行配置和调节。商业设施的分类宜粗不宜细。餐饮、室内菜场等对居民有影响的设施不应与住宅综合设置。室内菜场的服务半径宜 500m 左右。

3.2.7 地区级社区生活求助联动中心主要受理在街道层面内难以解决的社区求助事项，负责区层面各类服务热线的沟通和资源调度，监督相关责任单位落实求助热线所受理的事项。居住区级社区事务受理服务中心和社区服务中心要以现有社区服务专门组织的力量为支撑，着力调动社区服务资源，培育指导社区公益性服务队伍，组织开展邻里互助等志愿服务，为社区成员提供无偿、低偿和有偿等不同形式的生活服务。

社区建设是社会保障体系的基础，随着企业办社会向社区综合管理方向转变，社区承担了越来越多的责任和义务。每个社区（街道）有保障性、公益性、福利性、娱乐性等各类服务项目，服务由以民政对象为主扩大到全社区居民。社区设施主要包括日常生活服务设施、社会福利设施、文化活动设施、康体服务设施、社区事务受理服务设施等。据调查市区 120 个街道（镇）已基本建立社区服务中心，全市居委会也基本建立分中心或老年活动室。因此，每个社区都要设立社区服务中心和社区事务受理服务中心。

据预测 2020 年上海 60 岁以上老年人占总人口比例将达 30%，规划养老设施床位控制在老人总数 1.5%~2.5%。以 1800 万人口计，老年人总数将达到 540 万人，如按福利床位约占老人总数的 2.0% 计，需要床位 10.8 万张。因此，将地区级福利院的一般规模由 200 床提高到 250 床左右，总床位可达 2.25 万张；居住区级福利院的一般规模由 100 床提高到 150 床左右，总床位可达 5.4 万张；居住小区增加 40 床左右，总床位可达 2.88 万张；合计可达 10.53 万张床。不足部分可通过社会团体创办不设标准敬老、养老设施调节补充，切实座号老有所学，老有所乐。福利院应为居民居家养老提供各种服务。

3.2.8 《上海市建设示范居住区实施纲要》（1997），提出示范居住区绿地率达 35% 以上，其中公共绿地不少于 15%，以人均居住用地 $25\sim40m^2$ 计，即人均公共绿地 $3.8\sim6.0m^2$ 。建设部 17 个小康住宅示范小区的公共绿地指标 $2.7\sim7.3m^2/人$ ，70% 的小康住宅示范小区的公共绿地指标 $3\sim4m^2/人$ ，平均 $3.77m^2/人$ 。2002 年上海人均公共绿地约 $7.0m^2$ ，根据上海市城市总体规划，至 2020 年上海人均公共绿地达到 $10m^2$ 以上。《上海市植树造林绿化管理条例》（2000）第十一条，新建居住区内绿地率不得低于 35%，内环线以内居住区内绿地率不得低于 30%，其中用于建设公共绿地的不得低于建设项目用地总面积的 10%。在本标准 1.0.8 条文说明中，预测计算人均居住用地面积为 $32.5m^2$ ，5 万人口总用地为 162.5 公顷，按 10% 公共绿地计，为 16.25 公顷，即人均公共绿地为 $3.25m^2$ 。综合上述分析，规划建议居住区人均公共绿地应控制在 $3m^2$ 以上。

地区级公园用地规模 7 公顷以上，服务半径约 2000m；居住区级公园用地规模 2~5 公顷，服务半径约 500~1000m；街坊公共绿地每一块面积不小于 $400m^2$ 。

3.2.9 在居住区规划中停车应尽量少占用地面空间，提倡采用地面和地上及地下（或半地下）结合的停车方式。小汽车停车库（场）的布置方式可采用地面停车、地下停车库、建筑底层架空停车，也可以与公建结合的多层停车库等；要有利于节约土地资源和居住环境质量的提高。地面停车场应尽量避免大片的硬质铺砌，可采用植草砖等材料，在车位之间可种植一些树木。

停车库（场）内的布局应考虑使用方便，其服务半径不宜超过 150m，且应与居住区内道路之间保持合理通畅的交通联系。

小汽车按平均每户大于等于 0.6 停车位，以每户 2.8 人、单位停车用地面积 $30\sim35m^2$ 、地面停车位以不超过 10% 计，人均小汽车停车用地面积约 $0.64\sim0.75m^2$ ，人均小汽车地下停车面积 $5.8\sim6.7m^2$ ；自行车按平均每户 1.0 个停车位，自行车单位停车用地面积 $1.5m^2$ ，助动车单位停车面积 $2.0m^2$ ，地面停车位以不超过 30% 计，人均自行车停车用地面积约 $0.18m^2$ ，人均自行车地下停车面积 $0.38m^2$ 。

本标准符合《上海市城市规划管理技术规定》(2003) 中的新建居住建筑基地小汽车停车率应不小于 0.6 辆/户的标准。

本标准中公共服务设施的停车指标参照了上海市《建筑工程交通设计及停车库(场)设置标准》(2005)，该标准正在报审过程中，一经批准，以新标准为准。

3.2.10 公共服务设施应按照上海市《无障碍设施设计标准》(2003) 的要求设置无障碍设施。

3.2.11 市政基础设施应根据专业规划设置。220KV 变电所宜靠近 220KV 高压走廊，方便出线；35KV 变电所与住宅应有一定的安全距离；应符合建设部《城市电力规划规范》(1999)。雨水泵站应靠近河道设置。消防站必须沿路设置，应符合建设部《城市消防站建设标准》(1998)。环卫分所和垃圾中转站必须独立设在居住地区边缘，并与住宅有绿化隔离，应符合《上海市城镇环境卫生设施设置规定》(1995)。社会停车场宜靠近地区和居住区中心位置。

3.2.13 民防设施暂按市人防委(84)8号文“关于贯彻《关于改变结合民用建筑修建防空地下室》的实施细则”执行。当新的标准颁布后，以新标准为准。

3.2.14 考虑社区建设和网格化管理的要求，有条件的社区可将使用功能相近的设施组成中心，如社区行政管理中心、社区文化中心、社区体育中心、社区服务中心、社区医疗保健中心、社区事务受理服务中心等。

3.2.15 为进一步发挥上一层次公共服务设施的作用，以实现资源的有效配置和利用，居住地区级公共服务设施可与部分居住区级的同类型公共服务设施结合设置，居住区级公共服务设施可与居住小区级的同类型公共服务设施结合设置，如地区级文化、体育设施可替代部分居住区级文化、体育设施，在上一层次的指标满足的情况下，其下一层次的指标可适当折减。

4 公共服务设施设置指标

4.0.2 本标准人均公共服务设施建筑面积指标由修订前的 2.7m^2 提高到 3.3m^2 ，主要调整涉及街道办事处、派出所、教育、社区服务等设施的指标。公共服务设施总建筑面积千人指标为 $3329\sim3377\text{m}^2$ 。国家标准《城市居住区规划设计规范》(2002) 总建筑面积千人指标为 $2228\sim4213\text{m}^2$ 。

4.0.3 本标准人均公共服务设施用地面积由修订前的 4.8m^2 提高到 $5.5\sim6.0\text{m}^2$ (不计公共绿地指标)，主要调整设计派车所、体育、教育、社区服务和小汽车停车设施的指标。公共服务设施总用地千人指标为 $5507\sim5982\text{m}^2$ 。国家标准《城市居住区规划设计规范》(2002) 总用地千人指标为 $2762\sim6329\text{m}^2$ 。

本标准人均居住用地面积为 $25\sim40\text{m}^2$ ，其中人均住宅用地 $14\sim25\text{m}^2$ ，人均公建用地 $5.5\sim6.0\text{m}^2$ ，人均公共绿地 3.0m^2 ，人均道路用地 $2.5\sim6.0\text{m}^2$ 。本标准居住区的用地构成基本符合国家标准《城市居住区规划设计规范》(2002)。

人均居住用地比例比较

用地构成	用地面积 ($\text{m}^2/\text{人}$)	百分比 (%) (本标准)	百分比 (%) (国家标准 2002)
居住区用地	$25\sim40$	100	100
1、住宅用地	$14\sim25$	$56\sim63$	$50\sim60$
2、公建用地	$5.5\sim6.0$	$15\sim22$	$15\sim25$
3、公共绿地	3.0	$7.5\sim12$	$7.5\sim18$
4、道路用地	$2.5\sim6.0$	$10\sim15$	$10\sim18$

5 旧区改造公共服务设施差别配置原则

5.0.1 根据本地区公共服务设施配置现状情况以及网格化管理要求，在满足社区人民群众实际生活需求的前提下不同区域实行差别配置，在旧区改造中可通过新建、改建、置换、租赁、共享等多种型式进行配置。

根据 2004 年中心城分区规划和控制性编制单元规划，中心城 630 平方公里城市建设用地规划居住人口 850~900 万，平均每人城市建设用地 70~74m²，规划人均居住用地为 25.5m²。内环线以内人均居住用地规划为 17.0m²，内外环之间人均居住用地规划为 28.3m²，对照《城市居住区公共服务设施设置标准》(2002)，内环线以内和内外环之间规划居住区公共服务设施用地平均达标率分别为 73.1% 和 89%。内环内黄浦区、卢湾区、静安区人均居住用地仅为 14m²，规划居住区公共服务设施用地平均达标率约为 60%。旧区改造公共服务设施差别配置的用地面积不得小于本标准的 60%，或不得低于改造前的用地面积和控制性编制单元规划所确定的面积符合实际情况。

对中心城旧区改造过程中确实难以落实的设施，如福利设施（养老院）允许从本区移设至区外，为本区服务的养老床位，可计入福利院面积指标。