

《台州市城乡管理技术规定（建筑管理）2024版》起草说明

为积极适应自然资源和规划管理新形势，进一步加强我市国土空间规划实施监督管理，台州市自然资源和规划局在《台州市城乡管理技术规定（建筑管理）2018版》的基础上，结合实际情况并借鉴省内外城市的相关经验，修订完善后形成《台州市城乡管理技术规定（建筑管理）2024版》（以下简称《技术规定》），现就起草情况说明如下：

一、修订背景

（一）修订《技术规定》是适应新时期国土空间管理的需要。《台州市区国土空间总体规划》2024年6月28日获省政府批复，对城市空间发展、各类开发保护建设活动做出了新的指引；《浙江省国土空间规划条例》2024年9月27日经省人大审议通过，自2025年1月1日起施行，明确适用于国土空间规划的制定、修改、实施以及空间用途分区管制和优化全过程，新时期的国土空间规划改革对提升现代化治理水平提出了新的要求。

（二）修订《技术规定》是对接省工程建设标准的需要。在国土空间新规划体系背景下，随着规划用地“多审合一、多证合一”改革深入推进，测绘、住宅、停车等工程建设标准陆续更新，加强规划实施监督管理意见相继出台，原2018版技术规定约定的用地分类、指标计算等内容已不能完全适

应最新规划管理要求，亟需进行修正。

（三）修订《技术规定》是塑造高品质城市特色风貌的需要。台州具有得天独厚的山水资源，本次修订将城市风貌管控融入规划管理全过程，旨在通过对沿山、滨水、空间视廊的风貌管控，提升建设工程与自然景观的色彩和谐、风貌融合及环境协调水平，营造台州显山露水、城景交融，特色彰显、气质凸显的风貌格局。

二、修订依据

（一）《中华人民共和国城乡规划法》

（二）《浙江省国土空间规划条例》

（三）《台州市城乡规划条例》

（四）《浙江省国土空间规划分区分类指南(修订试行)》

（五）《浙江省城市建筑工程停车场（库）设置规则和配建标准》DB331021-2023

（六）浙江省工程建设标准《建筑工程建筑面积计算和竣工综合测量技术规程》DB33/T1152-2018 及相关补充规定

（七）《浙江省工程建设项目“多测合一”测量技术规程（试行）》

三、起草过程

2024年6月起，我局开展对《台州市城乡管理技术规定（建筑管理）2018版》（台政办发〔2018〕58号）的修订调研工作，在广泛参考杭州、宁波、绍兴、上海、武汉等地规划管理经验的基础上，经多轮意见征求和调研座谈，

于9月形成2024版《技术规定》，并在《浙江省国土空间规划条例》发布后，进一步修改形成了征求意见稿。

四、主要内容

《技术规定》共十一章节，六十六条。

（一）第一章“总则”。共三条。主要是法律法规依据及适用范围。增加了《浙江省国土空间规划条例》和省工程建设标准，适用范围明确为台州市区行政区域内各项建设工程，其中立地式农民建房在“通则式”乡村管理规定中另行约定。

（二）第二章“城市用地分类和适建范围”。共四条。主要是依据《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）》，更新了各类城市用地的使用，强调了城镇开发边界外不得进行城镇集中建设。

（三）第三章“建筑间距”。共九条。主要在国家、省有关规范基础上，进一步明确了不同方位间距折减系数以及具体建筑日照间距计算规则，增加了对建筑物北侧不封闭阳台、挑檐外挑等情况的控制要求。

（四）第四章“建筑退让”。共十一条。主要明确建筑物退让基地边界、城市道路、公路、河道、市域铁路、地下管线等距离，本次修订主要是加大了新建建筑后退城市主次干道和交叉口的距离，以及强调大型公共建筑应当设置人员集散广场。

（五）第五章“地下空间”。共九条。强调了地下空间

的开发利用原则，新增了大型公共建筑宜将地下空间与公共交通相整合，市域铁路站点宜构建连续的地下空间网络。对地下空间使用功能、退界距离以及地下通道设置标准进行了规范。

（六）第六章“建筑高度”。共四条。强调了机场净空高度限制区的建筑高度按最高点进行控制。明确山体周围建筑应当进行视线景观分析，山体上部 1/3 宜在城市主要视点的可视范围内，以营造良好的城市空间感受。

（七）第七章“建筑基地的绿地”。共三条。主要是明确了各类建设项目的绿地率控制指标。实施屋顶绿化或在墙面实施垂直绿化且作为公共共享使用的，可计入工程项目绿地面积，但不得超过工程项目审批确定的绿地率的 20%。

（八）第八章“建筑工程停车泊位”。共四条。衔接《浙江省城市建筑工程停车场（库）设置规则和配建标准 DB331021-2023》明确停车泊位指标计算规则。同时，结合市场需求，强调了非机动车停车泊位的布置与设计，应当考虑将来转为机动车停车泊位的需要。

（九）第九章“城市风貌”。为新增章节，共九条。首次将城市风貌管控纳入《技术规定》，强调了滨水、临山区域建设项目应当留出望水、观山视线通廊；结合地形高差和周边环境，形成疏密有致、高低错落和富有韵律感的城市天际轮廓线。同时对住宅建筑的第五立面、外墙饰面、住宅面宽等提出了具体管控要求。

（十）第十章“其他规定”。共六条。提升公共空间品质，对“空中人行廊道”、“风雨连廊”、“景观凉亭”和作为公共空间使用的架空空间等明确不计入容积率面积计算，取消对低密住宅“采光井”“下沉式庭院”等限制性条款，同时对社区商业中心、办公产权单元等进行进一步明确。

（十一）第十一章“附则”。共四条。强调了建筑工程建筑面积计算按浙江省工程建设标准《建筑工程建筑面积计算和竣工综合测量技术规程》执行。

（十二）附件1“名词解释”。共二十六项。主要是更新明确了建（构）筑物高度、低层建筑、建筑面阔等名词解释和计算规则。