

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**

(征求意见稿)

Standard for public facilities of
urban residential area and district

主编单位：上海市规划和国土资源管理局
上海市城市规划设计研究院

2018 上海

前 言

根据上海市城乡建设和管理委员会《关于印发 2015 年上海市工程建设规范编制计划的通知》（沪建管[2014]966 号）的要求，对现行《城市居住地区和居住区公共服务设施设置标准》（2006）进行修订。

本次标准的修订主要结合上海城市空间、土地利用发展新趋势，加强对生活圈理念的落实及设施间集约共享的引导，并衔接新颁布与修订的各行业规范与技术标准的要求，对各项设施的配置内容与指标作了适当调整，并将设施分级调整为“居住地区级”、“居住区级”、“街坊级”三级管控。

各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：上海市规划和国土资源管理局
上海市城市规划设计研究院

上海市建筑建材业市场管理总站
2008 年 8 月

目 次

1	总则	7
2	术语	8
3	公共服务设施布局原则与设置要求	9
3.1	布局原则	9
3.2	设置要求	9
4	公共服务设施设置指标	12
5	设施实施原则	14
附录 A	附表	15
附录 B	本标准用词说明	24

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，参照住建部《城市居住区规划设计规范》（2016），结合本市实际情况，并落实上海市城市总体规划（2017-2035年）对社区生活圈的构建理念，修订《城市居住地区和居住区公共服务设施设置标准》（2006）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的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，街坊人口规模一般为0.4万人左右。

1.0.5 居住地区和居住区公共服务设施的指标，应与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、福利、绿地、市政和其他等九类设施。居住区级公共服务设施包括：行政管理、文化、体育、教育、医疗、商业、福利、绿地、市政公用和其他等十类设施。

1.0.7 居住地区和居住区公共服务设施的用地面积和建筑面积指标为控制性指标和指导性指标。原则上对不要求独立用地的设施的用地面积指标不做强制性要求。

1.0.8 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。

1.0.9 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。

1.0.10 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。

1.0.11 应依据规划人口配置公共服务设施。若规划人口少于现状人口，应在规划期内考虑公共服务设施的过渡衔接。

1.0.12 根据人口结构特点，公共服务设施可进行差异化配置。单身公寓、宿舍类住宅应根据具体情况配置社区级公共服务设施和基础教育设施。

1.0.13 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 主城区 downtown

指本市核心功能的主要承载区，包括中心城和宝山、闵行、虹桥等主城片区，其范围由城市总体规划确定。

2.0.3 新城 new town

指郊区一定区域范围内的重要集中城市化地区，一般是郊区各区的政治、经济和文化中心，其范围由郊区总体规划确定。

2.0.4 新市镇 new settlements

指郊区除新城以外，依托郊区各乡、镇历史基础和发展优势，在郊区一定区域范围内承载公共配套、社会服务等各项功能的集中城市化地区，其范围由郊区总体规划确定。

2.0.5 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。

2.0.6 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。

2.0.7 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。

2.0.8 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。

2.0.9 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。

2.0.10 居住地区和居住区公益性设施 public facilities of urban residential area and district

指居住地区和居住区内的行政管理设施、文化设施、体育设施、医疗卫生设施、养老福利设施、市政公用设施、基础教育设施、居住区商业设施、绿地等。

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 构建舒适、友好、安全的社区生活圈，建立配套齐全、功能完善、布局合理、使用便利的公共服务设施体系。在步行可达的范围内，配置各类社区公共服务设施。
- 3.1.2 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。
- 3.1.3 建设 TOD 社区，设施的布局应利于居民便捷使用，构建完整的低碳步行网络，将日常使用频率较高、安全性要求较高的设施有效串联。
- 3.1.4 使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。鼓励不同功能的公共服务设施综合设置。
- 3.1.5 考虑未来发展，预留公共服务设施发展空间。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。
- 3.1.6 根据不同地区的实际情况，满足老人、儿童、青少年、残障人士等不同社会群体的需求，提出差异化的公共服务设施配套要求。

3.2 设置要求

- 3.2.1 居住地区中心、居住区中心或邻里中心应设置在区位适中、交通便捷、人流相对集中的地方，应结合交通枢纽、公共绿地，沿主要生活性道路布置。构建功能综合、空间集聚的公共服务中心，鼓励立体、集约化布局，提供便捷高效的“一站式”生活服务。
- 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、兼顾行政辖区和网格化管理的要求设置。社区文化活动中心的服务半径不宜大于 1000 米，并实现活动、场地网上预约服务。
- 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，学校向社会开放设施的用地可按 20%折算为居住区级相应设施用地指标。

引导更高密度的社区公园、小尺度广场、游泳馆、足球、篮球、健身点等各类体育运动场地和休憩健身设施的落实，形成多样化、无处不在的健身休闲空间，满足各类市民健身需求。

3.2.4 基础教育设施包括幼儿园、小学、初中、高中等。每 5 万人应配置一所高中，每 2.5 万人应配置一所初中和一所小学，每 1 万人应配置一所幼儿园，幼儿园包括婴幼儿早期教育指导机构。应根据服务人口规模和结构特征，确定学校的班级数和相应的建设规模。

建成区确实难以按标准落实用地的，应保证基础教育设施的建筑面积符合设置标准，用地面积可有一定比例的折减。折减系数分为内环内地区、主城区内环外地区、新城新市镇三类标准，参见附表 5。

基础教育设施的配置应兼顾服务半径与千人指标。幼儿园服务半径不宜大于 300 米，小学服务半径不宜大于 500 米，中学服务半径不宜大于 1000 米。

新建中学用地南北向最大长度不得小于 120 米，新建小学用地南北向最大长度不得小于 80 米。

现状学校改造，其用地和建筑面积应根据实际情况确定，但不得小于原规模。

3.2.5 区域医疗中心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。卫生服务站的服务半径不宜大于 500 米。

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 室内新建菜市场，宜与社区中心或者其他适当的公共建筑合建，有条件的也可独立设置，原则上不宜直接设于住宅底层或裙房。室内菜场应设在运输车辆易进出的相对独立地段，并有停车卸货场地，服务半径不宜大于 500 米。

3.2.7 区级养老机构宜 10 万常住人口设置一处，居住区级养老机构宜 2.5 万常住人口设置一处。机构养老床位数按 2030 年峰值户籍老年人口的 3%预留空间。此外按 2.5 万人配置一处社区养老院、1.5 万人配置一处日间照料中心、0.5 万人配置一处老年活动室。养老院宜独立设置。日间照料中心的服务半径不宜大于 500 米，老年活动室的服务半径不宜大于 300 米。

3.2.8 除社区卫生服务中心、设施预留用地以外，其它居住区级公共服务设施宜综合设置。执行用地面积配置要求确有困难的建成区，应保证设施的建筑面积符合设置标准，用地面积可有一定比例的折减。折减系数分为内环内地区、主城区内环外地区、新城新市镇三类标准。

3.2.9 鼓励下列设施在合理的服务半径内集中设置：

(1) 街道办事处、城市管理监督、税务、工商等集中设置为社区行政管理中心。

(2) 综合健身馆、游泳池、球场等集中设置为社区体育中心。

(3) 社区卫生服务中心、卫生服务站等集中设置为社区医疗卫生中心。

社区体育中心、社区医疗卫生中心的服务半径不宜大于 1000 米。

市级和区级文化、体育设施 500 米范围内的居住人口，可不计入社区级文化、

体育设施的服务人口。

3.2.10 在新建地区，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，人均居住区级及以下级公共绿地面积不得低于 4 平方米。

3.2.11 根据《上海市建筑工程交通设计及停车库(场)设置标准》相关配置要求，落实居住地区的配建停车泊位。停车设施应符合“小型、分散、就近服务”的原则。鼓励采用地下、地上多层停车楼、机械停车库等多种方式，提高停车容量，预留远期发展的停车空间。为鼓励公交出行，轨道交通站点 500 米服务范围内的商业服务业、商务办公、住宅建筑，机动车停车配建标准宜按照 0.8 的系数进行折减。

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，应设置公共停车库（场）。在需要配置公共停车场（库）的地区，公共停车场（库）的服务半径，在公共活动中心区不宜大于 300 米，在其它地区不宜大于 500 米。

轨道交通站点周边宜设置公交车站、非机动车停车场、公共自行车租赁点、出租车候客泊位等接驳换乘设施，且距离不宜大于 150 米。在居住区内城市道路上应设置一定数量的出租车候客站。

3.2.12 公共服务设施应按有关规定设置无障碍设施。

3.2.13 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。

3.2.14 新建居住区中的地区级中心，每平方公里设置 6 座左右；一般居住区，每平方公里设置 3 座或 10000 人左右设置 1 座。

3.2.15 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。

3.2.16 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 363~405m²，人均建筑面积 0.4m²；总用地面积千人指标为 859~1127m²，人均用地面积 0.9~1.1m²。

4.0.2 居住区（含居住区级、街坊级）公共服务设施总建筑面积千人指标为 2851~2920m²（不含小汽车和自行车地下停车库建筑面积），人均建筑面积 2.8~2.9m²；其中：居住区级千人指标为 2476~2545m²，人均建筑面积 2.5m²，街坊级千人指标为 375m²，人均建筑面积 0.3m²。

4.0.3 居住区（含居住区级、街坊级）公共服务设施总用地千人指标为 3340~4505m²，人均用地面积 3.3~4.5m²（不计公共绿地、小汽车和自行车地下停车库面积）；其中：居住区级千人指标为 2815~3972m²，人均用地面积 2.8~4.0m²，街坊级千人指标为 525~533m²，人均用地面积 0.5m²。

4.0.4 品质提升类设施是为了提升社区居民的生活品质，根据人口结构、行为特征、居民需求等可选择设置的设施。应在单元范围内明确品质提升类设施的类型、规模、布局等，各类品质提升类设施的总建筑面积应根据地区实际需求确定，一般不宜低于 100 m²/千人。在街坊层面，应结合实际建设情况，细化落实品质提升类设施的具体项目、内容和设置要求。

表 4 居住区公共服务设施分类分级面积表

分级 分类	(1) 居住区级		(2) 街坊级		(3) 总指标 = (1) + (2)	
	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	56~80	57~72	80	33	100~124	90~105
文化	90	100	30		90	100
体育	52	240		72~80	52	104
教育	1662	1705~2842			1662	2842
医疗卫生	70~95	60			70~75	80
商业	120	148	120		120	148
养老福利	176	152	60		266	152
绿地		1000		2000		4000
市政公用	126~146	253~258	85	210	211~231	1333~1338
其它		100				1000
合计	2476~2545	3815~4972	375	2525~2533	2851~2920	6340~7505

5 设施实施原则

5.0.1 行政管理类设施原则上由政府投资实施。

5.0.2 图书馆、科技馆、文化中心、社区文化活动中心、青少年活动中心、综合健身馆、游泳馆、运动场、社区学校、养老院、日间照料中心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。

5.0.3 通过服务完善、环境优化等手段，提升与转型居住地区的存量用地，逐步将既有公共服务设施向符合导向、需求的方向发展。宜将用地性质或建筑使用功能不适应区域或自身发展需要，存在利用效率低下，或对周边环境、交通等有较大影响的地块进行更新，转型用于社区公益性设施及活动场地的建设。

5.0.4 促进社区共享发展，“政府-市场-市民-社团”四方应协同参与并推进居住地区公共服务设施的实施及运营，注重物业权利人和设计师及政府部门的协作，应充分发挥居民协商自治的作用。

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	一般规模 m ² /处		控制性指标 m ² /千人		引导性指标 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	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	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（科技馆）	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
		小计					80~82	75~95		
体育	5	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
		小计				10~15	60~80			
教育	6	社会教育学院	学历、非学历教育、成人教育、职业教育等	15000	25000	30	50			每个行政区建一所
	7	特殊教育学校	弱智、盲、聋教育等	4000	10000	10~13	25~35			每个行政区设若干所
		小计					40~43	75~85		
医疗卫生	8	区域医疗中心	门、急诊和住院服务，含区中心医院、中医院和中西医结合医院等	12000~14000	16000	45~70	70~100			
	9	老年护理院	老人治病、护理等	3500	4000	15	20			每个行政区建一所
	10	妇幼保健院（所）	妇女儿童公共卫生和基本医疗服务	4000	6000	3	4			每个行政区建一所
	11	精神卫生中心	精神疾病治疗、精神病人门诊和住院治疗	15000	12500	22	18			每个行政区建一所
		小计					85~110	112~142		

分类	序号	项 目	内 容	一般规模 m ² /处		控制性指标 m ² /千人		引导性指标 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	
养老福利	12	养老院	养老、照护等	12000	8000	120	80			
	13	福利设施	残障人、未成年人等救助管理等							根据需求设置
		小计				120	80			
绿地	14	公园	景观、园艺等		40000		350~500			服务半径 2000m
		小计					350~500			
市政	15	变电所	220KV 变电设备		5000		20~25			
	16	雨水泵站	排水设备		3000		15~20			
	17	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
	18	垃圾中转站	垃圾转运		2000		10~20			
	19	市政营业所	给水、燃气、供电等	200		15	15			可综合设置
	20	消防站	救灾	1600~ 2300	2400~ 4500	8~12	12~23			
	21	社会停车场	公共停车和管理		3000		15			用地 30~35m ² /车位
	22	公交换乘枢纽站	地铁地面交通换乘	400	1000		5			可综合设置
	小计				28~35	107~145				
其他	23	民防骨干工程	一等人员掩蔽、医疗救护	2000	--	--	--			可分设几处
		小计								
		合计				363~405	859~1127			

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*5 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	24	街道办事处 *1	行政管理	1400~2000		14~20	18			每个街镇设置一处
	25	派出所	户籍、治安管理	1200~3000	1500~3000	12~30	15~30			每个街镇设置一处, 需独立用地
	26	城市管理监督	城市市容管理等	200		4	6			
	27	税务、工商等*1	专业管理	200		4	4			
	28	房管办	系统管理	100		2	2			
	29	社区事务受理服务中心 *4	行政和社区事务服务等	1000		10	6			每个街镇设置一处
	30	社区服务中心	中介、协调、指导、教育、综合为老服务等	1000		10	6			每个街镇设置一处
	小计					56~80	57~72			
文化	31	社区文化活动中心(含青少年活动中心)等 *2	多功能厅、图书馆、信息苑、社区教育等	4500		90	100			每个街镇设置一处, 服务半径1000m
	32	文化活动室	棋牌室、阅览室等	100				6		1.5万人设置一处
	33	社区学校	老年大学、成年兴趣培训、职业培训、儿童教育、婴幼儿早期教育	1000				20		每个街镇设置一处
		小计				90	100	26		
体育	34	综合健身馆 *3	乒乓球、棋牌、台球、跳操、健身房等	1800		36	40			
	35	游泳池(馆) *3	游泳等	800		16	60			
	36	运动场	足球、篮球、网球、门球、健身苑、健身道路等		300		140			可结合绿地、广场、建筑内部或屋顶等设置, 其用地面积是指室内或室外的场地面积
		小计				52	240			
教	37	幼儿园	学龄前儿童 390 名	5500	6490	550	389~649			1万人设置一处, 服务半径 300m

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*5 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	
育	38	小学	5年制 1125 名学生	10800	21770	432	522~870			2.5万人设置一处, 服务半径500m
	39	初级中学	4年制 900 名学生	10350	19670	414	472~787			2.5万人设置一处, 服务半径1000m
	40	高级中学	3年制 1200 名学生	13300	26800	266	322~536			5万人设置一处
	41	养育托管点	婴幼儿托管、儿童托管	360				12		1.5万人设置一处
	小计						1662	1705~2842	12	
医疗卫生	42	社区卫生服务中心	医疗、防疫、保健、 康复等	4000	4000	60~80	60			每个街道（镇）设一处，需独立用地
	43	药店	中药、西药	200				10		服务半径 500m
	44	卫生服务点	预防、医疗、计划生育等	150~200		10~15				可综合设置，1.5万人设一处
	小计						70~95	60	10	
商业	45	室内菜市场	副食品、蔬菜等	1500		120	148			服务半径 500m
	46	社区食堂		200				16		1.5万人设置一处
	小计						120	148	16	
养老福利	47	社区养老院	养老、护理	3000		120	120			2.5万人设置一处
	48	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		16	32			
	49	日间照料中心	老人照顾、保健康复、膳食供应	200		40				1.5万人设置一处
	小计						176	152		
绿地	50	公共绿地	公园绿地、开敞绿地等		3000		1000			服务半径 500~1000m
	小计							1000		
市政公用	51	变电所	110KV、35KV 变电设备	800	1200	16	24			
	52	路灯配电室	配电设备	30	30					可与变电所综合设置
	53	市政营业站	煤气、给水、供电等	100		6	8			可综合设置
	54	环卫分所	清运生活垃圾、环卫管理	1000	2500	10	25			4-6万人设一处
	55	邮政支局	邮政、储蓄等	1500	1750	30	35			
	56	市话交换端局	电话通信	2000~4000	1500~2000	20~40	15~20			

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*5 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	
	57	出租汽车站	调度、停车等	100	300	2	6			
	58	社会停车场	公共停车管理	10	1200		50			30~35m ² /车位
	59	邮政所	邮政、储蓄等	160	80	8	4			2万人设一处，可综合设置
	60	煤气调压站	机房	20	240	2	24			1万人设一处
	61	环卫道班房		60~80		6	6			2.5万人设一处
	62	公共厕所		60		6	6			1万人设一处
	63	公交起迄站	停车、候车等	400	1000	20	50			2万人设一处
	小计					126~146	253~258			
其它	64	民防工程	按《上海市结建民防工程审批管理实施细则》（沪民防[2007]105号）执行							
	65	设施预留用地					100			需独立用地
	小计						100			
合计						2352~2421	3815~4972	124		

注: *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、运动场等集中设置为社区体育中心;

*4: 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。

*5: 指导性设施主要为各类品质提升类设施, 设施建筑面积可根据地区实际需求确定, 总规模不宜低于 100 m²/千人。

表 3 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	66	居民委员会	管理、协调等	200		50	33			可综合设置
	67	物业管理（含业委会）	房屋管理、维修等	120				30		含智能化管理
	小计					50	33	30		
体育	68	儿童游戏场	儿童活动		60~100				12~20	可结合绿地设置
	69	健身点	室内健身点、室外健身点		300				60	可结合绿地设置,0.5万人设置一处
	小计								72~80	
商业	70	便利店及其他商店	日用、食品等	100				100		可综合设置多处
	71	生活服务点	修理服务、家政服务、菜店、快递收发、裁缝店等	100				20		
	小计							120		
文化	72	文化活动室	儿童阅览、亲子活动及文化交流等	100		30				
	小计					30				
养老福利	73	老年活动室	保健、日托、文娱活动等	200		60				可综合设置
	小计					60				
绿地	74	公共绿地			400		2000			
	小计						2000			

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	75	自行车停车库*1								具体规定见表 7
	76	小汽车停车*1								具体规定见表 6
	77	配电所*2	10KV 变配电设备	150	350	60	140			500~800 户设一处
	78	增压水泵房	机房	40	40	10	10			
	79	垃圾容器房或垃圾收集站*3	收集垃圾	40~80	110~150	15	60			按照有关规定
	小计				85	210				
	合计				225	2453	150	72~80		
	总计				3025~ 3136	7127~ 8552	274	72~80		

注: *1 : 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 2010 年上海市人民政府修订的《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 4 幼儿园与中小学设置标准表

项目	内容	一般规模 (m ² /处)		千人指标 (m ² /千人)		备注
		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	266	536	

表 5 居住区级公共服务设施用地面积折算系数表

地区 设施类型	内环内地区	主城区内环外地区	新城、新市镇
设施预留用地	≥0.6	≥0.8	≥0.8
社区卫生服务中心	-	≥0.8	≥0.8
基础教育设施用地	≥0.6	≥0.8	≥0.8

注：“-”表示对用地面积不做强制性要求。基础教育设施指幼儿园、小学、初中与高中。

表 6 住宅机动车停车位指标

住宅类型	建筑面积类别	单位	配建指标		
			一类区域	二类区域	三类区域
商品房、动迁安置房	一类（平均每户建筑面积 $\geq 140\text{m}^2$ 或别墅）	车位/每户	1.2	1.4	1.6
	二类（ $90\text{m}^2 \leq$ 平均每户建筑面积 $< 140\text{m}^2$ ）	车位/每户	1.0	1.1	1.2
	三类（平均每户建筑面积 $< 90\text{m}^2$ ）	车位/每户	0.8	0.9	1.0
经济适用房		车位/每户	0.5	0.6	0.8
公共租赁房（成套小户型住宅）		车位/每户	0.3	0.4	0.5

表 7 住宅非机动车停车位指标

建筑面积类别	单位	配建标准		
		一类区域	二类区域	三类区域
一类（平均每户建筑面积 $\geq 140\text{m}^2$ 或别墅）	车位/每户	0.8	0.5	0.5
二类（ $90\text{m}^2 \leq$ 平均每户建筑面积 $< 140\text{m}^2$ ）	车位/每户	1.0	0.9	0.9
三类（平均每户建筑面积 $< 90\text{m}^2$ ）	车位/每户	1.2	1.1	1.1

- 注：1. 对于一类住宅，当户均面积超过 140m^2 后，每递增 100m^2 配建指标相应增加 1.0 车位/每户；
2. 新建住宅含多种类型时，总体配建车位指标为分别按各类型住宅对应指标计算车位数后累加。
3. 动迁安置房配建停车位指标可经交通影响评价后适当降低，降幅宜在 20% 以内；
4. 公共租赁房（成套单人型宿舍）、廉租房配建停车位指标按照公共租赁房（成套小户型住宅）配建停车位指标的 50% 执行。
5. 一类区域指内环线内区域（包含中央商务区、市级中心）、市级副中心，世博会区域；二类区域指内外环线区域（除一类区域外），郊区新城，虹桥商务区、国际旅游度假区；三类区域指外环外区域（除一类和二类区域）。

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**

条文说明

2018 上海

目 次

1 总则	1
2 术 语	5
3 公共服务设施布局原则与设置要求	6
3.1 布局原则	6
3.2 设置要求	6
4 公共服务设施设置指标	13

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)。同时修订《城市居住地区级公共服务设施设置标准》(2000),并将二个标准合并成《城市居住地区和居住区公共服务设施设置标准》(2006)。

近年来上海在社会结构的流动性、多样性和异质性上持续增强,城市居住地区和居住区的公共服务压力在不断增加。作为城市基本生活单元的居住社区,它的可持续运作关系到对市民生活服务的全面保障和社会情感的有效维系,因而急需通过对居住地区公共服务设施体系的优化引导来提升城市生活品质的有效提升。同时,在新一轮总体规划的顶层导引下,居住地区的公共服务设施设置需着力落实“15 分钟社区生活圈”的理念,以便为城市持续发展提供“原动力”,这也对相关管控标准提出了更高的技术要求。此外,在《城市居住地区和居住区公共服务设施设置标准》(2006)施行的十余年间,上海颁布了一系列新的技术文件,如《上海市控制性详细规划技术准则》、《上海市城市更新实施办法》、《上海市街道设计导则》等,一些行业规范也进行了新一轮的修订,与原标准部分条文及指标存在一定的矛盾点。因而,修订《城市居住地区和居住区公共服务设施设置标准》(2006)是必要的。

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主城区、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 60~140m²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作为参考,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 $>140\text{m}^2$ 或 $<60\text{m}^2$ 的居住区公共服务设施配置可参照本标准适当调整。

根据第六次人口普查资料,上海家庭户的户规模不断缩小,由1949年的户均4.9人缩减到2010年的2.5人。住房市场持续较快发展,市民居住水平不断提高。至2010年底,市区人均住房居住面积达到17.5平方米,按“城镇常住人口”计算的人均住宅建筑面积由2000年的16.4平方米上升到2010年的24.5平方米,已达到较高水平。从住宅套型的分布情况来看,现状住宅的分布呈现“圈层式”的结构,即从中心城内环以内至中心城外环之间至外环以外,主导套型住宅的建筑面积递增,呈现“内小外大”的格局。内环以内的黄浦、静安、卢湾三区小套型住宅比重偏高,40平方米以下的住宅套比达20%,居住条件相对局促的老旧住房较多;中心城浦西地区的徐汇、长宁、普陀、闸北、虹口、杨浦六个区县以40~60平方米的小套型以及60~90平方米的中套型住宅为主;浦东新区以及宝山、闵行、嘉定、松江、青浦、奉贤、金山、崇明等郊区(县)普遍以60~120平方米的中套型住宅为主,具有一定的合理性。从住宅套型结构的变化历程来看,2000年以来,随着住房市场化深入推进,住宅面积标准基本被放开,大面积套型住宅发展越来越快,新建住宅套型比例不尽合理,60-90平方米的中小套型普通商品住房数量偏少,满足了一部分富裕阶层的需求,但与大部分有购房需求居民的实际要求脱节较大。由于“70、90”政策执行力度有限、保障性住房建设规模效应尚未完全显现,全市整体住房供应结构呈现出底部仍旧偏大、中间略显不足的“结构性缺乏”的基本特征。人均居住水平的不断提升掩盖了“贫富不均”的结构性矛盾,全市住房困难群体数量和比重仍然较大,住房供应结构有待进一步完善。因而在《上海市住房发展专项规划》中明确提出将持续增加中小套型住宅供应,近期加大60-70平方米左右小套型住宅建设力度,远期适度增加90-100平方米左右的中等套型住宅。同时考虑到现有的大套型住宅设计情况,建议户均住宅建筑面积为60~140 m^2 。

1.0.3 土地是不可再生资源,节约用地是基本国策。加强对于资源约束下存量空间利用的考量,鼓励不同功能的居住区公共服务设施综合设置,鼓励设施的共享使用。总平面布置在满足服务功能和公共安全的前提下,应充分利用地上、地下空间。对新建地区和有条件进行改造的区域,鼓励设置“一站式”设施综合体,容纳文化活动、医疗康体、生活服务、商业零售等多样功能。

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、居住区和街坊三个等级。居住地区没有对应的行政辖区,一个行政区可以划分为

若干个居住地区。

《城市居住地区和居住区公共服务设施设置标准》（2006）将公共服务设施配置层级划分为居住地区、居住区、居住小区与街坊四级，其中居住小区对应的人口规模为 2.5 万人。我国的居住区规划源自 1950 年代从苏联引入的居住小区规划理论，形成了居住区的分级规划体系。在这一体系中，早期的“居住小区”规划采用了半径 400 米的空间尺度和 1 所小学服务的人口规模，但在随后逐步的实践过程中，半径 400 米的空间尺度要素被相对弱化，住区公共设施规划形成了“以人口规模为主”的原则，主要依据千人指标的人口标准进行垂直层级的计划分配。因而在原《标准》中将“居住小区”一级与小学与中学的服务人口 2.5 万人挂钩，定为相同的服务人口规模。但根据上海居住区近年来的建设发展情况，目前居住小区已陆续转为商业化开发，与最初的以政府为主导的住区规划建设情况有所不同；同时对应于目前倡导的街区小尺度、路网高密度的发展趋势，居住小区规模逐步趋向小型化发展；加之目前较多频率较高、步行便捷可及的住区公共服务设施多为 1~1.5 万人服务人口，原设定的对接中学、小学的 2.5 万服务人口的规模分级已能级偏低，且与其他应用面较广的相关住区公共服务设施配置标准文件（如《上海市控制性详细规划技术准则》2016 年修订版）无法对接。因而结合目前上海住区的实际建设情况及居住区公共服务设施的实施情况，在本次修订中取消“居住小区”一级设施，并根据实际情况将这一层级原配置的设施相应调整至合适的层级中。

住建部 2016 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，同考虑到

放开以市场为主的设施管控，取消商业、金融类设施指标管控，其公共服务设施分为文化、体育、教育等八类。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，同时上海取消了对金融类设施的管控。因此，上海居住区公共服务设施的类别比国家标准多了两类。

1.0.7 将配套指标分为控制性指标和指导性指导二类，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为控制性指标，目的是确保这些设施能得到贯彻落实。并与《上海市控制性详细规划技术准则》对接，将法定规划中要求强控的设施指标列为控制性指标。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 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，满足 100 m²/千人的要求。公共服务设施备用地主要用于公益性设施的建设。

1.0.9 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。

1.0.10 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,而是项目必须配置的指标。

2.0.2 指导性指标是指根据住区实际诉求及现状设施条件等,可以进行调节的项目指标。

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 构建适宜的城镇社区生活圈网络。按照 15 分钟步行可达的空间范围，结合街道等基层管理需求划定，平均规模约 3-5 平方公里，服务常住人口约 5 万-10 万人。突出功能复合和职住平衡，集中配置社区服务功能；以 500 米步行范围为基准，划分包含一个或多个街坊的空间组团，配置日常基本保障性公共服务设施和公共活动场所。

3.1.2 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。

3.1.3 依托轨道交通站点和公交换乘站，综合设置社区行政管理、文体教育、康体医疗、福利关怀、商业服务网点等公共设施。围绕社区公交站点，完善慢行接驳通道和“B+R”设施，发展共享自行车系统。次干路、支路的规划设计遵循慢行优先的路权分配原则，增加慢行空间，强化公共设施之间人性化慢行通道的连通性。

3.1.4 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。鼓励部分设施相邻布局，发挥规模效应和互补作用。福利设施与医疗设施鼓励综合设置，并通过设置公共通道共享场地与医疗资源；鼓励结合社区文化活动中心设置室内体育设施；宜在社区公共绿地中允许综合设置一定比例的体育活动设施与场地；商办、商业、居住等用地可兼容行政办公、文化、体育、医疗、教育科研、福利养老、地下停车等公共服务设施用地。

3.1.5 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，该中心宜与公交站点结

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。同时对应1~1.5万人的服务规模，鼓励设置“一站式”综合集约的邻里中心，容纳文化活动、医疗康体、生活服务、商业零售等多样功能。

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由政府主办的，以街道、新市镇为依托，以街道、乡镇为依托，以现代信息技术为支撑，以不断满足人民群众基本的精神文化需求为目标，体现和谐文化的要求，促进市区与郊区农村文化建设的优势互补和良性互动，为社区居民提供文化、体育、教育、科普、信息等服务的公益性、多功能设施。根据《上海市社区文化活动中心基本配置要求》（2007）规定，社区文化活动中心应向社区居民提供书报阅读、展示展览、团队活动、党员服务、健身锻炼、科普教育、心理辅导、娱乐休闲、网络信息、慈善互助等各类公共文化服务，尤其应注重设置适合社区老年人、青少年、残疾人、妇女儿童和外来建设者等群体的服务项目。

社区公共文化活动中心建设按照节约用地原则，通过新建、改建、扩建和调整、共享、租赁、收购等多种形式，推进社区文化活动中心建设。社区文化活动中心一般服务半径约500~1000m，服务人口5万人，设区人口超过10万的街道或乡镇，可增设1个社区文化活动中心。地域范围较大的街道、乡镇，可根据人口与地区的实际情况设置社区文化活动中心的延伸服务点，在居民小区或村建立综合性文化活动室，形成社区文化活动中心和综合文化活动室的互动服务网络。应将社区信息苑、文化信息共享工程基层服务点和社区图书馆电子阅览室整合在一起，提供“一站式”服务，成为以运用计算机网络等高科技为特征的社区文化新阵地。

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

条件下，可计入居住区运动场面积指标。

坚持“以人为本、融合发展、集约节约、综合利用和近远期结合”的规划原则，以满足城乡居民多层次的体育需求为基本目标，建设全市“30 分钟体育生活圈”，建立符合上海市城市总体规划，层次分明、布局合理的全市体育设施布局体系。根据《上海市公共体育设施布局规划》(2012-2020)要求，到 2020 年，本市人均公共体育用地面积达到 0.5 平方米以上(不含康体用地)。鼓励公共体育与公共文化、休闲功能复合，节约、集约利用土地资源。

合理布局全民健身设施，充分利用社区、沿江、公园、林带、屋顶、人防工程、办公楼宇、旧厂房、仓库、老旧商业设施等，并与教育、卫生、文化等功能设施相融合，重点建设一批便民利民的中小型体育场馆、市民健身活动中心、户外多功能球场、健身步道、自行车健身绿道等场地设施，形成 15 分钟体育生活圈。根据《上海市体育改革发展“十三五”规划》要求，社区体育设施每周累计开放时间不少于 56 小时，全民健身日免费开放。

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。根据《上海市体育改革发展“十三五”规划》要求，学校体育设施开放率应达到 86%，每周累计开放时间不少于 21 小时。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，原标准采纳了《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。但从容积率来看，原标准中本市新建中小学容积率在 0.48-0.52 之间，低于国标《中小学建筑设计规范》规定的“小学不宜大于 0.8；中学不宜大于 0.9”。《中小学标准》和《幼儿园标准》中规定的体育用地指标换算成生均指标后高于国标《中小学建筑设计规范》规定的 2-3 倍。其规划容积率较难符合上海市集约用地的发展策略。从基础教育设施指标构成来看，绿地率是导致生均用地指标偏高的原因，原标准未涉及基础教育设施绿化率指标。《上海市绿化条例》(2007)要求新建科研教育单位绿化率指标为 35%，《中小学标准》要求集中绿化用地面积中学不低于 3m²/生，小学不低于 4m²/生。《幼儿园标准》要求集中绿地的面积，中心城外不得低于总用地面积的 20%，中心城不得低于总用地面积的 15%。由于 400 平方米以上的绿地方能计为集中绿地，使得基础教育设施用地内的绿化用地设计受到较大限制。根据教育部门提出的“上海基础教育用地分为三部分，即校舍建筑用地约占 50%、体育活动场地约占 30%、集中绿化用地约占 20%”，对中心城基础教育设施用地进行估算，在现行用地标准

中即便扣除 20%的集中绿化用地，剩余用地的绿地率仍可达到 25%以上。因而，为促进规划切实落地，以确保设施服务半径和布点，确保建设容量满足需求为前提，本次修订对基础教育设施指标进行调整，与《上海市控制性详细规划技术准则》（2016）保持一致，按照上海市《关于加强社区公共服务设施规划与管理的意见》（沪府（2006）2 号文）中的规定，适当缩减了教育设施用地。具体措施为：内环线以内设施参照标准的 60%设置，建筑面积按标准设置；主城区内环外地区以及新城、新市镇设施用地面积参照标准的 80%设置，建筑面积按标准设置。考虑到中心城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。

根据上海市《关于促进和加强本市 3 岁以下幼儿托育服务工作的指导意见》，鼓励有条件的区新建配套幼儿园时，按照上海市《普通幼儿园建设标准》（2005）规定，落实托班的建设要求，满足托班用房需求。

根据《关于促进和加强本市 3 岁以下幼儿托育服务工作的指导意见》，鼓励设置具有法人资格的托育机构，和企事业单位、园区、商务楼宇举办的面向本单位职工适龄幼儿的免费福利性托育点。托育机构的建筑面积不低于 360m²（只招收本单位、本社区适龄幼儿且人数不超过 25 人的，建筑面积不低于 200m²）。根据以上意见，本次标准修订落实养育托管点设施，设施一般规模为 360 平米。

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。

社区卫生服务中心是政府大力发展社区卫生服务的主要载体，是按照区域卫生规划设置的基层公益性非营利性医疗机构，为社区居民、辖区内学校和养老机构等企事业单位提供社区基本公共卫生服务和社区基本医疗服务。根据《上海市社区卫生服务中心设置基本标准》（2006）要求，社区卫生服务中心原则上按照街道（乡镇）所辖范围规划设置，每个街道（乡镇）应当设有一所由政府举办的社区卫生服务中心。人口超过 10 万的街道（乡镇），每新增 5-10 万人口，由政府按标准增设 1 所社区卫生服务中心。根据社区地域及人口分布状况，社区卫生服务中心可按有关规定下设若干个社区卫生服务站（村卫生室），并实行统一管理。按照平等、竞争、择优的原则，鼓励社会力量参与发展社区卫生服务，作为政府举办的社区卫生服务机构的补充。

根据《上海市社区卫生服务站设置基本标准》（2006）要求，社区卫生服务站原则上城区按 3—5 个居委会的地域或 1—2 万常住人口设一个社区卫生服务站，实现社区卫生服务全覆盖。

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、酒吧、KTV、室内菜场等对居民有影响的设施不应与住宅、SOHO 等综合设置。

室内菜场的服务半径宜 500 米左右（郊区 800 米）。根据《上海市菜市场布局规划纲要》（2007）要求，应加强菜市场与其他公益性民生设施的集中统筹建设。可结合菜市场，同步配置早点买菜、便民修配、主渠道报刊杂志销售等各类公共服务配套设施。室内菜场一般宜设于建筑底层，不高于 2 层。新建的独立菜市场要配有相当于菜市场建筑面积 20%以上的用地，与其他建筑合建的菜市场要保证相当于菜市场建筑面积 15%以上的用地，作为商品卸货场地和非机动车停放场地。

3.2.7 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。至 2018 年，上海已有 220 余个街道（镇）建立了社区服务中心和社区事务受理中心，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。

2015 年末，上海户籍 60 岁及以上老年人口达到 436 万，2020 年上海户籍老年人口将达到 531 万，至 2030 年左右达到峰值（约 593 万）。老年人口高龄化、空巢化现象显著，高龄人口持续增长，对专业护理服务以及社区居家养老服务设施提出更高的要求，社区配置多元功能需求强烈。

《上海市养老设施布局专项规划》（2016-2040）提出至 2040 年，养老设施（主要指机构）中的床位占 60 周岁以上老年人口比例达到 3%，超过 50%的养老床位转型为老年护理床位。至 2040 年，全市社区居家养老服务设施实现城镇社区和农村社区全覆盖。在步行 15 分钟的生活圈范围内，提供全面便捷的社区居家养老服务。

3.2.8 上海由于新增用地紧张、存量土地开发成本高、居住密度趋高等因素，令居住地区公共服务设施与活动场地的实施难度加大。因而应引导设施设置的集约与复合，提升土地使用效能，减弱对独立用地规模的管控。同时，根据《上海市控制性详细规划技术准则》（2016），对内环内地区、主城区内环外地区和新城、新市镇三类地区中执行确有困难的建成区，在保证设施建筑面积符合设置标准的前提下，允许用地面积可有一定比例的折减。

3.2.10 根据《上海市控制性详细规划技术准则》（2016），人均居住区级及以下级公共绿地面积不得低于 4 平方米。根据《上海市城市总体规划》（2017-2035），

至 2020 年，人均公园绿地面积达到 8.5 平方米以上。至 2035 年，力争实现全市开发边界内 3000 平方米公园绿地 500 米服务半径全覆盖，人均公园绿地面积力争达到 13 平方米以上。

地区级公园用地规模 4 公顷以上，服务半径约 2000 米；居住区级公园用地规模 0.3~4ha，服务半径约 500~1000 米；街坊公共绿地每一块面积不小于 400m²。

根据《上海市 15 分钟社区生活圈规划导则》，小型公共绿地的服务半径不宜超过 300 米，鼓励有条件的地区覆盖率达到 100%。公共活动中心区以及居住人口密度大于 2.5 万人/平方公里的居住社区内，小型公共空间的服务半径不宜超过 150 米。

3.2.11 根据《上海市控制性详细规划技术准则》（2016）要求，采取“以配建停车为主，公共停车补充”的策略，在落实配建停车泊位的基础上，针对布局不平衡或现状设施规模短缺的情况，根据合理服务半径内的用地情况，补充配置公共停车场（库）。公共停车场（库）宜与公共设施结合设置。对于大型群众活动的广场、体育场等，应分区就近布置停车设施。公共停车场（库）宜与公共设施结合设置。对于大型群众活动的广场、体育场等，应分区就近布置停车设施。在需要配置公共停车场（库）的地区，公共停车场（库）的服务半径，在公共活动中心区不宜大于 300 米，在其它地区不宜大于 500 米。

每处公共停车场（库）的机动车泊位数宜控制在 50-200 个，不应大于 300 个。机动车公共停车场（库）的用地面积应按当量小汽车的停车位数计算。地面停车场的用地面积，每个停车位宜控制在 25-30 平方米；停车楼和地下停车库的建筑面积，每个停车位宜控制在 30-35 平方米。机动车公共停车场（库）的出入口应设置在次干路或支路上，若必须设置在主干路上，则应位于距交叉口最远处。不大于 100 个停车位的机动车公共停车场（库），可设一个出入口。大于 100 个停车位的机动车公共停车场（库），出入口不应少于两个。大于 100 个停车位的机动车公共停车场（库）的出入口与周边住宅、基础教育设施、医院、养老院等建筑物之间应设置相应的防护距离。

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 150 米，且应与居住区内部道路之间保持合理通畅的交通联系。

3.2.12 公共服务设施应按照上海市《无障碍设施设计标准》（2003）及国家标准《无障碍设计规范》（GB 50763-2012）的要求设置无障碍设施。

3.2.13 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》（2014）。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》（2017）。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》（2010）。社会停车场宜靠近地区和居住区中心位置。

3.2.15 根据《上海市结建民防工程审批管理实施细则》（沪民防[2007]105号）要求，10层（含）以上的民用建筑按首层建筑面积配建，9层（含）以下的民用建筑，基础埋深大于3米（含）的按首层建筑面积配建，基础埋深小于3米的按地上总建筑面积的2%配建。地上建筑面积在7000平方米以上的民用建筑建设项目应按规定或规划要求结合修建抗力等级为五级（含）以下的民防工程。

3.2.16 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 结合《上海市控制性详细规划技术准则》（2016）相关导向，本次修订减弱对商业、金融类等设施的管控，因而修订后，本标准人均公共服务设施建筑面积指标由 3.3m^2 减少到 2.9m^2 ，主要调整涉及商场、超市、餐饮店、银行营业所、福利院、日间照料中心等设施的指标。公共服务设施总建筑面积千人指标为 $2851\sim 2920\text{m}^2$ 。

4.0.3 结合上海土地利用发展趋势，本次修订加强引导设施设置的集约与复合，相对减弱对独立用地规模的管控。因而修订后，本标准人均公共服务设施用地面积由 $5.5\sim 6.0\text{m}^2$ 减少到 $3.3\sim 4.5\text{m}^2$ （不计公共绿地指标与小汽车停车库自行车停车库面积），主要调整涉及商业、金融、基础教育设施、小汽车停车等设施的指标。公共服务设施总用地千人指标为 $3340\sim 4505\text{m}^2$ 。