

北京市房山区青龙湖镇总体规划 (2005—2020)

MASTER PLAN OF QINGLONGHU TOWN IN FANGSHAN DISTRICT OF BEIJING (2005—2020)

王健 / Wang Jian

青龙湖镇处于北京市石景山、房山、门头沟和丰台西部地区的结合部，位于房山浅山区和平原区的衔接部。镇域紧邻房山新城两个组团，距北京市区约 35 千米，半小时车程以内。

2002年2月,坨里镇并入青龙湖镇,形成现在的行政辖区。凭借良好的地理位置、便捷的交通条件、优美的自然环境以及丰富的文物资源,青龙湖镇被确定为旅游城镇。近几年城镇建设发展速度较快,并面临更多的机遇与挑战,迫切需要编制科学合理、切实可行的镇域总体规划来指导本镇的经济发展和各项建设。基于此,在北京市总体规划修编和房山新城规划编制的大环境下,青龙湖镇党委、镇人民政府决定编制青龙湖镇总体规划。

1. 规划范围

本次规划的范围为青龙湖镇行政辖区，总面积为 9583 万平方米。

城镇中心区规划范围分为3个组团,其中坨里组团用地面积103.14万平方米,青龙湖组团用地面积159.3万平方米,旅游服务组团建设用地面积60.55万平方米,总建设用地面积为322.99万平方米。

2. 城镇发展目标与策略

2.1 城镇性质

青龙湖镇是在生态恢复和保持的基础上,以旅游文化产业、绿色人居产业为主导的区域级旅游休闲度假城镇。

2.2 发展目标

生态基地——以崇青水库、刺猬河和大石河等生态水系涵养保护为基础,做好山区、丘陵和平原的分区生态保育、生态恢复和生态建设,营造房山新城上风上水区域生态基地。

旅游服务区域中心——围绕崇青水库周边旅游服务产业协调发展，完善区域交通体系和配套基础设施建设，建设房山山前旅游产业带的门户，形成旅游服务区域中心。

宜居休闲城镇——依托良好的生态环境、丰富的旅游资源、便捷的交通和完善的服务设施,构建宜居休闲城镇。

2.3 空间发展策略

西部山区严格控制村落等建设用地，只留南北两处生态保育服务基地；

中部丘陵地带结合现状在出山口保留坨里综合服务组团和基础旅游综合服务基地:

东部平原区为主要建设区,形成以崇青水库为核心、绿化带为隔离的组团型旅游服务环状分布,其中向南地势相对平坦且与良乡新城联系紧密,综合服务组团较为集中。

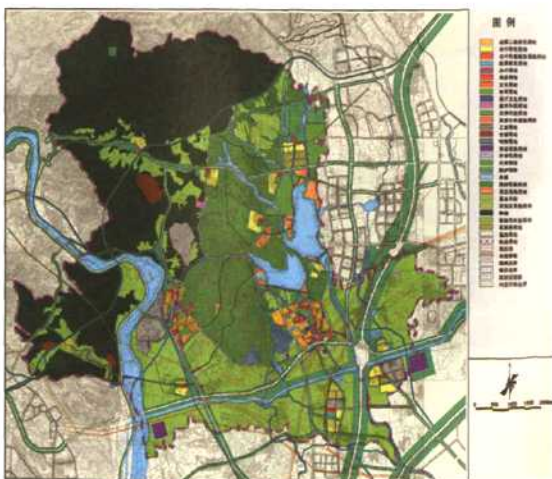
3. 城镇规模

规划期末 2020 年, 青龙湖镇总人口为 4.5 万人, 其中镇区人口为 2.7 万人, 城镇化水平达到 60%。城镇建设用地 322.99 万平方米, 人均建设用地控制在 120 平方米以内; 农村居民点建设用地 261.09 万平方米, 人均建设用地控制在 150 平方米以内。

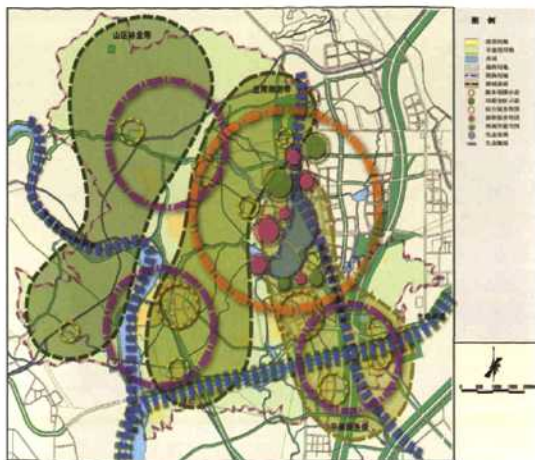
4. 镇域城乡统筹规划

4.1 镇村体系布局调整

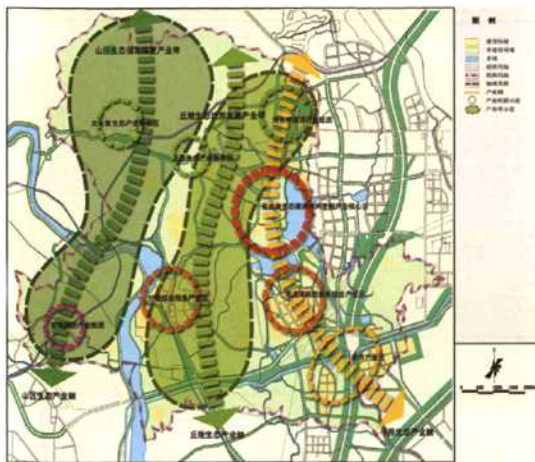
镇村体系在空间布局上,以镇区垵里组团为西部服务核心区,以青龙湖组团为东部综合服务核心区,以旅游服务组团为城镇主要就业基地,在丘陵山区适当保留旅游服务村庄,平原区整合形成几个综合服务重点村。



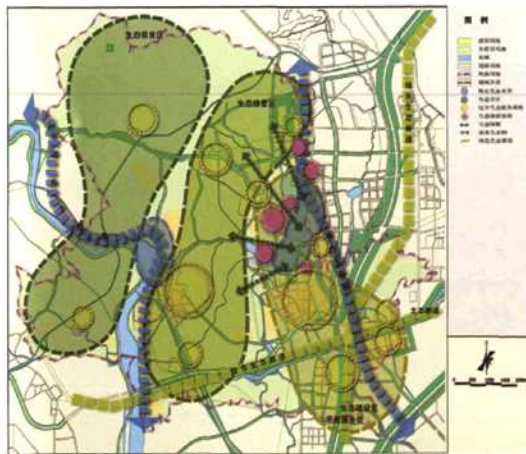
1. 镇域总体规划图



2 镇域功能结构规划图



3 镇域产业空间布局规划图



4 镇域生态系统规划图

项目名称: 北京市房山区青龙湖镇总体规划(2005-2020)
 项目类型: 村镇规划
 项目地点: 北京市房山区
 面积: 镇域 9 583 万平方米, 规划区 323 万平方米
 设计时间: 2005 年 11 月—2007 年 9 月
 委托编制单位: 北京市房山区青龙湖镇人民政府
 设计单位: 北京清华城市规划设计研究院总体规划研究所小城镇与乡村规划研究室
 主要参加人员: 梁伟、王健、夏竹青、尚婉然、郑雪、张小宁

4.2 产业发展布局组织

镇域产业空间布局依托地形地势形成三条纵向产业轴:

西部山区依托北部的北车营生态产业服务区和南部的南观旅游服务组团, 重点发展山区生态保育恢复产业带, 重点是建设生态林, 加强陡坡地区的绿化, 减少水土流失;

中部丘陵依托坨里综合服务产业区和上万生态产业服务区, 重点发展丘陵生态旅游产业带, 重点是做好生态恢复, 成为青龙湖旅游产业的扩展用地;

东部平原区域以崇青水库为核心形成生态旅游休闲度假产业核心区, 北部形成以常乐寺为中心的旅游服务组团, 南部形成青龙湖组团综合服务产业区和都市产业区。

4.3 旅游产业发展空间结构

中心支撑: 依托镇区青龙湖组团为旅游空间结构的支撑中心, 提供旅游服务中心职能、旅游交通中心职能和旅游集散中心职能。承担餐饮、住宿、停车、医疗、购物、自驾车服务等服务职责, 以及旅游线路中转和首发、旅游巴士站场等交通集散功能。

三片均布: 以青龙湖旅游服务组团为依托, 发展度假休闲会展片区; 以中部和北部丘陵地区的自然优美环境和人文景观为依托, 发展集生态观光、人文体验、体育休闲为一体的综合旅游片区; 依托西南部南观村, 利用宜人环境来发展民俗旅游片区。

网状连通: 依托王三路、阎东路、京良路西延线、紫十路等公共交通线路, 进行旅游线路组织, 将各功能片区、景区串联起来, 结合山、水、绿地系统形成丰富多变的主要景观线。

4.4 镇域整体空间布局

建设“两轴—三带—十字生态廊道”的整体功能布局结构。

两轴: 强化大石河滨水生态轴和刺猬河滨水生态轴的保护和景观建设, 保障核心水系廊道。

三带: 依托地势从西向东形成山区林业带、丘陵旅游带和平原服务带, 进行分区分管制。在三带中, 按合理服务范围布局服务组团, 结合主要交通线路, 以崇青水库为中心在平原服务带进行旅游核心区开发整合。

十字生态廊道: 沿南北水北调干渠和北京市六环路布局十字形的生态廊道, 保障区域大型基础设施的落实。

5. 城镇中心区总体规划

5.1 城镇发展方向

依托区域整体生态分区考虑, 现坨里组团位于生态恢复区, 应控制其发展, 规划保留原有规模进行整合。

将城镇向东发展进入平原生态建设区, 依托便捷交通和崇各庄、豆各庄现状发展形成青龙湖组团, 作为城镇发展的主要空间。

在青龙湖组团以北依托崇青水库资源, 发展旅游休闲文化产业, 成为区域型旅游会展基地, 形成城镇旅游服务就业核心。

5.2 规划结构与功能布局

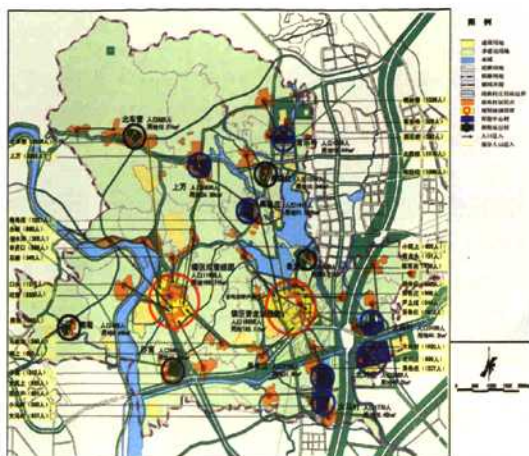
青龙湖组团是青龙湖镇的行政、文化、医疗、体育中心和旅游服务核心。依托崇各庄、豆各庄跨过崇吕路向西发展, 形成“一心、两团、两带”的布局模式。

坨里组团是区域商贸汇集之地, 是青龙湖镇西部的综合服务中心, 依托阎东路和良坨路在其两侧布局。

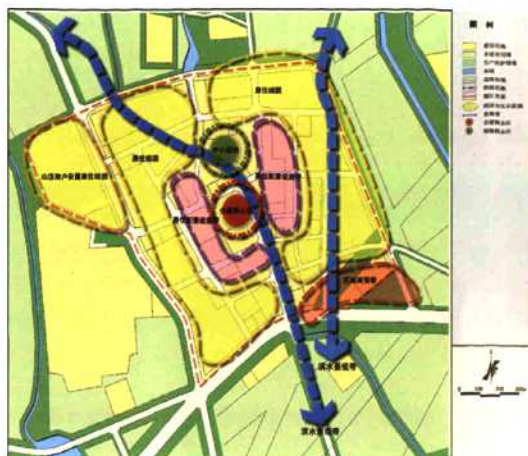
旅游服务组团依托崇青水库旅游资源建设, 在保障水库基本功能、保持好水库周边环境的基础上, 发展度假休闲会展旅游产业, 适当配置旅游服务设施和市政设施。

5.3 绿地景观系统规划

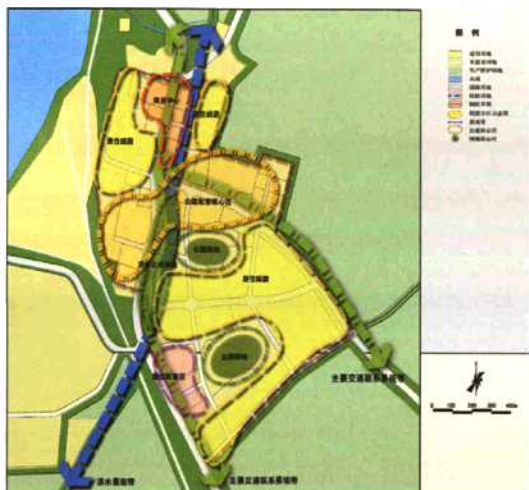
以建设生态型城镇为目标, 最大限度保护城镇周边防护林地、河流水体, 通过建立城镇郊野公园、滨河公园系统, 形成城镇外围绿色屏障。



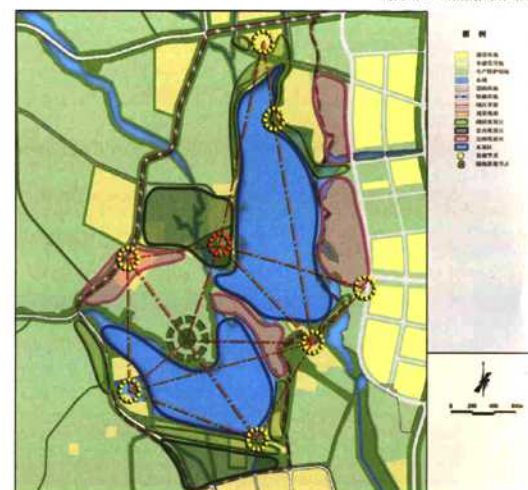
5 镇域村庄空间整合规划图



6 青龙湖组团功能结构规划图



7 坨里组团功能结构规划图



8 旅游服务组团景观系统规划图

与城镇绿水相结合，通过沿河、沿水库、沿快速路生产防护绿地，将楔形绿地引入城镇，形成内外交融的城镇绿地系统，创造特色的景观空间。

重视城镇内部，形成公共绿地、公共广场系统，充分考虑办公用地、居住用地、公共服务设施用地等绿色空间的创造。

5.4 城镇开发控制

街区（规划单元）：立足于集约化发展的原则，重视公共设施的资源共享性，防止重复建设。因此，街区的划分主要是根据重要公共服务设施的服务半径进行划分，以自然环境、城市主次干道和行政区划边界为街区的界线。重点明确规定主导功能、建设总量和其他各类指标的总量控制，同时，保持街区内部建设开发动态平衡，为今后各地块控制指标

调整提供限定。

地块：根据同一街区中各地块的不同用地性质，将其细分为若干地块，并对各地块进行统一编码，作为开发建设控制和规划管理的基本单位。重点完成用地细分及控制指标细化，具体落实设计引导的内容，并形成对修建详细规划及建筑设计的指导。

作者简介：王健，北京清华城市规划设计研究院注册规划师，小城镇与乡村规划研究室主任