

仙游县菜溪乡溪边村村庄规划修编必要性报告

仙游县菜溪乡溪边村民委员会
福建森硕勘测设计有限公司

项目名称：仙游县菜溪乡溪边村村庄规划修编必要性报告

委托单位：菜溪乡溪边村民委员会

编制单位：福建森硕勘测设计有限公司

资质等级：乙级

证书编号：3502019006

项目负责人：胡静

项目设计人员：王志鑫

张中云

刘利宏

伍云波



福建省土地学会 监制



通知|关于《土地规划机构等级证书》可延续使用的通知

发布时间:2022-06-24 16:25 文章来源: 打印

通知

各有关单位：

根据《自然资源部办公厅关于国土空间规划编制资质有关问题的函》（自然资办函[2019]2375号）文件精神，为妥善处理原土地规划机构在参与国土空间规划编制工作中遇到的问题，有利于当前国土空间规划编制工作和“多规合一”顺利推进，经研究，在国土空间规划编制资质管理规定出台之前，相关单位取得的《土地规划机构等级证书》不再换发新证、可延续使用，待新的规划资质管理规定出台后从其规定。

中国土地学会
2022年6月21日

目录 | CONTENTS

第一章 项目背景

1.1 政策背景

第二章 原规划介绍

- 2.1 区位分析
- 2.2 村庄基本概况
- 2.3 村庄现状建设分析
- 2.4 原规划批复与入库情况
- 2.5 规划要点
- 2.6 用地规模
- 2.7 历史文化保护与传承

第三章 原规划执行情况

第四章 必要性分析

- 4.1 落实最新“三区三线”划定成果
- 4.2 新建公益性骨灰堂
- 4.3 村庄内部发展新诉求

第五章 拟修改内容

- 5.1 建设用地修改情况
- 5.2 规划指标修改情况
- 5.3 国土空间管控边界修改情况

第六章 合理性分析

- 6.1 用地指标的合理性
- 6.2 用地布局的合理性
- 6.3 集约节约用地的合理性

第七章 可行性分析

- 7.1 功能布局更加合理
- 7.2 规划可实施性更强
- 7.3 配套设施合理性

第八章 结论及建议

1

项目背景

1 项目背景

■ 规划背景

村庄规划纳入国土空间规划体系村庄规划是法定规划，是国土空间规划体系中乡村地区的详细规划，是实施国土空间用地管制、核发建设规划许可的法定规划。要整合村庄建设规划、村土地利用规划等乡村规划，实现土地利用规划、城乡规划等有机融合，编制“多规合一”的村庄规划。

为深入贯彻习近平总书记关于实施乡村振兴战略的重要指示精神，落实中共中央国务院及自然资源部的要求，福建省自然资源厅结合地方实际，制定《福建省村庄规划编制指南（试行）》，并通过开展编制试点、示范村，积极探索可复制、可推广、能看懂的村庄规划样板。

仙游县菜溪乡溪边村为响应习近平总书记关于实施乡村振兴战略的重要指标精神，发挥村庄的管控与规划引领作用，使村庄国土空间开发保护、各项建设项目和村民建房有据可依，**于2021年开始着手编制《仙游县菜溪乡溪边村村庄规划(2021-2035年)》**实用型村庄规划，已通过批复并于**2023年5月入库实施**，该规划作为溪边村土地管控的重要依据，较好的指导了溪边村的建设发展。

但现行村庄规划在实施的过程中也面临一些问题，村民对诸如村民建房、公共基础设施等提出了新的需求。更重要的是国土空间规划背景下，“永久基本农田核实处置成果”划定对本村发展产生重大的影响，因此村庄内部空间的功能布局和用地结构需要进一步的调整。根据《莆田市自然资源局关于印发〈莆田市村庄规划动态调整机制(试行)〉的通知》(莆自然资(2022)241号)文件要求，对已批复的《《仙游县菜溪乡溪边村村庄规划(2021-2035年)》修编必要性进行研究，适时调整村庄发展策略，对下一步村庄的发展有着重要意义和作用。

莆田市自然资源局文件

莆自然资〔2022〕241号

莆田市自然资源局关于印发《莆田市村庄规划动态调整机制（试行）》的通知

各县区自然资源局、湄洲岛生态资源局、北岸分局：

为深入贯彻落实《自然资源部办公厅关于加强村庄规划促进乡村振兴的通知》（自然资办发〔2019〕35号）、《自然资源部办公厅关于进一步做好村庄规划工作的意见》（自然资办发〔2020〕57号）和《福建省自然资源厅关于加快推进村庄规划编制和成果汇交的通知》（闽自然资函〔2021〕70号）等文件精神，探索建立莆田市村庄规划动态调整机制，我局起草了《莆田市村庄规划动态调整机制(试行)》（以下简称“动态调整机制”），现印发给你们，请认真组织实施，予以执行落实。

2

原规划介绍

- 区位分析
- 村庄基本概况
- 村庄现状建设分析
- 原规划批复与入库情况
- 规划要点
- 用地规模
- 历史文化保护与传承

2 原规划介绍

■ 区位分析



仙游县在莆田市的位置

菜溪乡在仙游县的位置

溪边村在菜溪乡的位置

□ 地理

溪边村位于菜溪乡政府驻地东部，东连菜溪乡隔壁村，西靠菜溪乡象星村，南接钟山镇临水村，北承菜溪乡谭头村。村委会设在下厝自然村。溪边村靠近菜溪岩风景区，直线距离约为5公里；村庄靠近镇区，直线距离约为1.5公里；村庄距离仙游县城区21公里；甬莞高速菜溪收费站位于村域内。

□ 交通

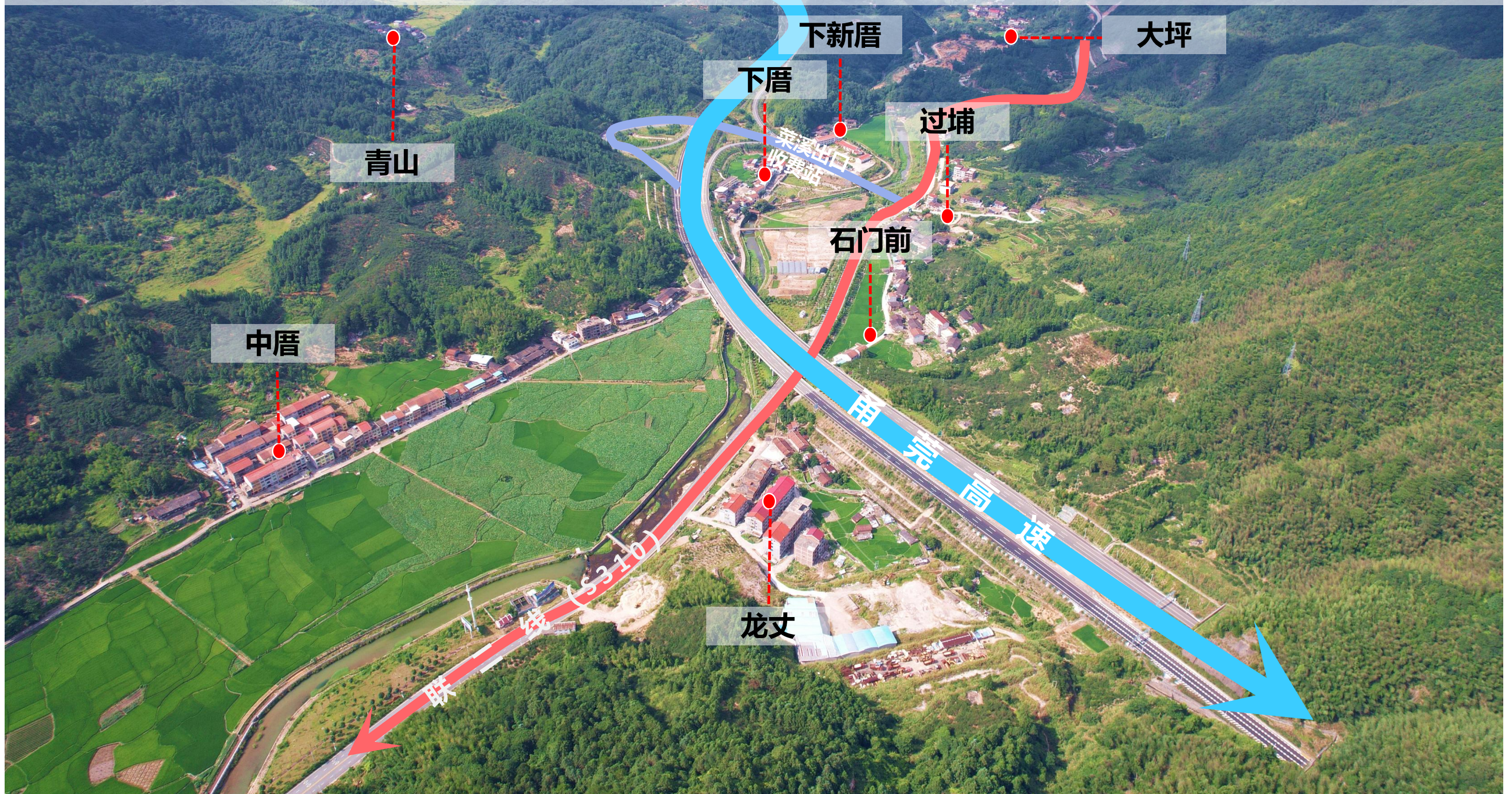
S310（联二线）横穿溪边村，菜溪收费站位于村域内，往南至仙游驾车约为35分钟，往北至福州驾车约为1小时，往东至莆田驾车约为1小时，交通便利。



2 原规划介绍

■ 村庄基本概况

截止2020年年底，全村共有8个自然角落（下厝、下新厝、大坪、过埔、石门前、龙丈、青山、中厝）494户1795人，村庄**处在两条区域重要交通交叉口（甬莞高速、联二线）、粗溪穿村而过、地势平坦、良田千亩。**



2 原规划介绍

■ 村庄现状建设分析-现状产业

一产为主、二三产薄弱

溪边村拥有林地面积10544亩，其中竹林地2059亩；园地538亩，其中茶园245亩，果园24亩；耕地1063.8亩。

现状产业

- 主要种植作物：水稻、芋头、油茶等
- 主要加工产业：油茶加工厂
- 主导产业类型：现代农业、休闲农业



村庄主要产业种植为土地流转和传统农业种植，整体产业薄弱，资金来源较为单一，且村财主要来源于土地租赁。后续规划需进一步提高村庄产业发展的多元性，带动村庄发展。



2 原规划介绍

■ 村庄现状建设分析-人文历史

溪边村历史文化底蕴深厚。不仅有始建于1848年的桥内廊桥（历史建筑），传统风貌建筑：过埔黄氏祖厝，建议传统风貌建筑：中厝黄氏祖厝，还有中共闽中特委旧址，抗日战争时期中共闽中特委机关驻地之一，黄国璋、林汝楠、苏华等领导人在这里组织开展革命活动。



传统风貌建筑，建议传统风貌建筑

一处传统风貌建筑，一处建议传统风貌建筑，其中过埔黄氏祖厝于清（1644-1911）建设，中厝黄氏祖厝为公厅。

历史建筑

桥内廊桥：始建于1848年，位于下厝自然村。
中共闽中特委旧址：位于过埔自然村，是抗日战争时期中共闽中特委机关驻地之一。

溪边廊桥



中共闽中特委旧址



聚仙阁



长兴宫



宗教寺庙

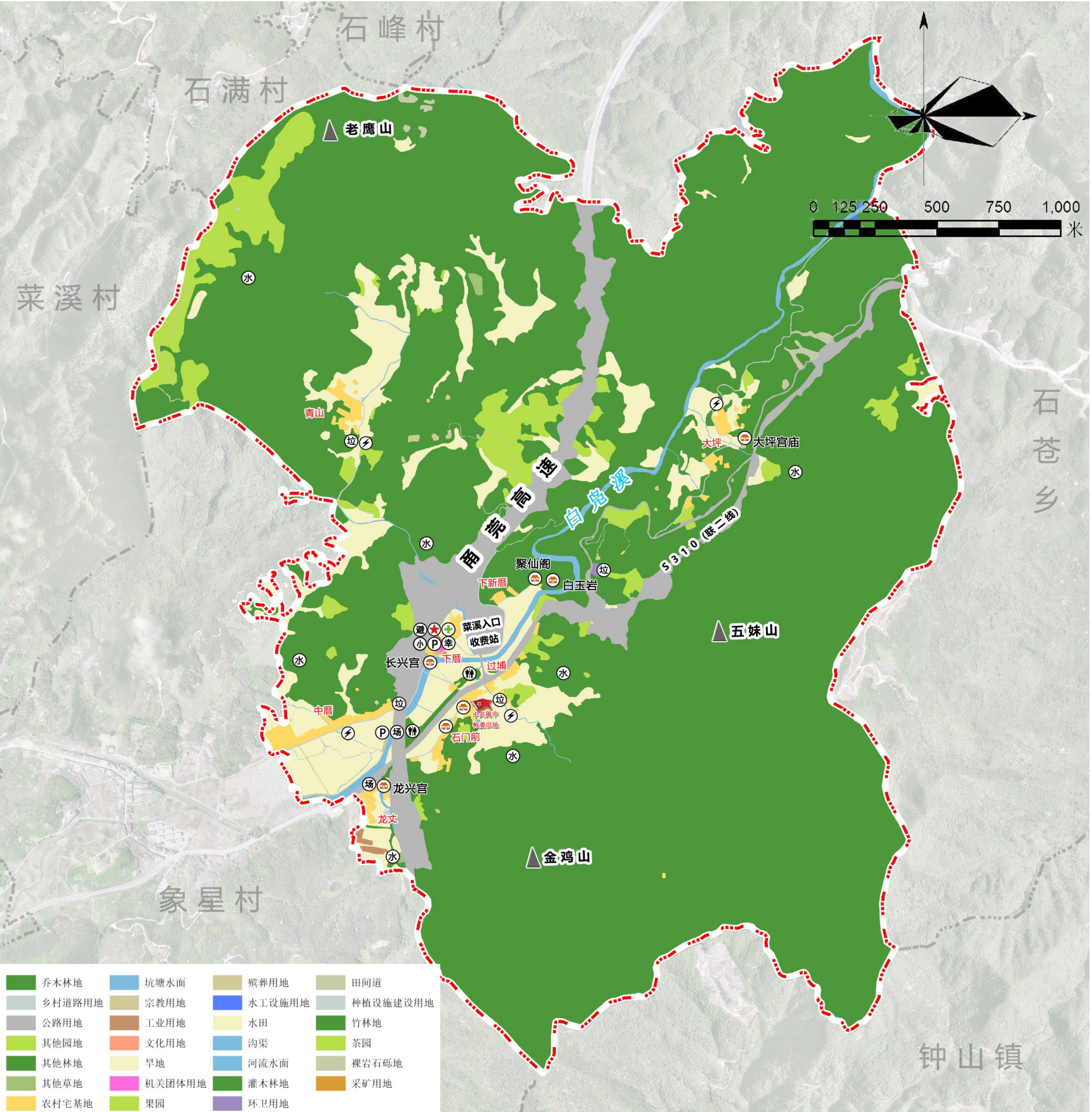
溪边村现状有5处公庙，分别是聚仙阁、龙兴宫、长兴宫、白玉岩、大坪宫庙.....

2 原规划介绍

■ 村庄现状建设分析-国土现状

现状村域建设用地58.76公顷、村庄建设用地11.57公顷。现状人均村庄建设用地面积63.29m²/人，**未超过规定的人均指标。**

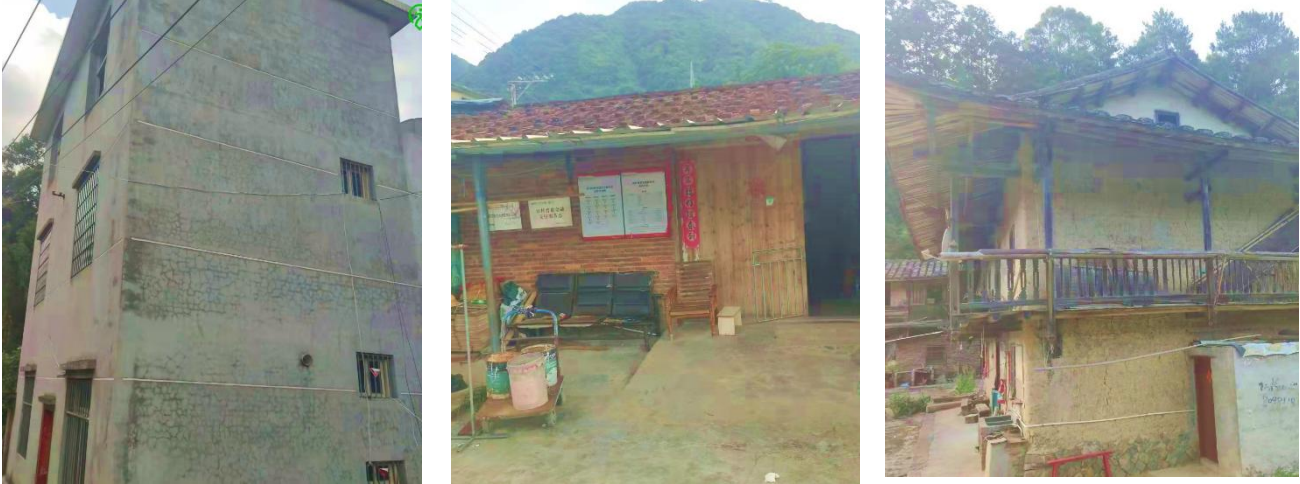
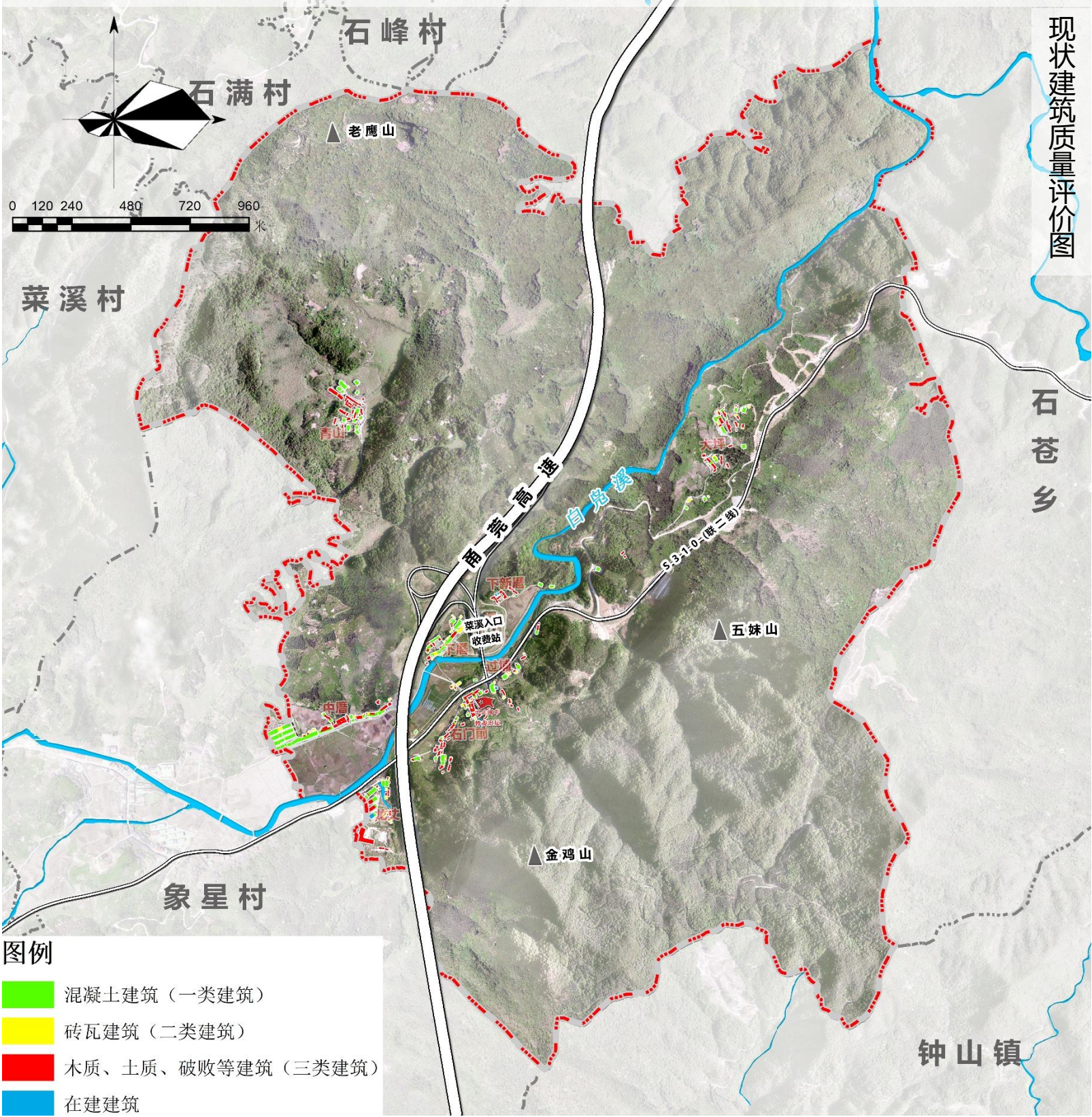
用地类型名称及编码				现状基期年	
				面积（公顷）	比重（%）
耕地（01）				70.92	8.03
园地（02）				35.89	4.06
林地（03）				702.95	79.59
草地（04）				0.46	0.05
农业设施建设用地（06）	村道用地（060101）			1.37	0.15
	种植设施建设用地（060201）			0.21	0.02
村域建设用地	村域城乡建设用地	村庄建设用地	居住用地（0703-0704）	9.75	1.10
			公共管理与公共服务用地（08）	0.07	0.01
			工业用地（1001）	0.76	0.09
			城镇村道路用地（1207）	0.73	0.08
			公用设施用地（1301-1310，1311）	0.26	0.03
			小计	11.57	1.31
	小计		11.57	1.31	
	区域基础设施用地（1201-1206,1311,1312）	公路用地（1202）		46.46	5.26
		水工设施用地（1311）		0.16	0.02
	其他建设用地（15,1002,1003）	特殊用地（15）	宗教用地（1503）	0.06	0.01
			殡葬用地（1506）	0.48	0.05
		采矿用地（1002）		0.03	0.00
	村域建设用地总面积			58.76	6.65
陆地水域（17）				9.87	1.12
其他土地（23）				2.74	0.31
村域总面积				883.16	100.00



2 原规划介绍

■ 村庄现状建设分析

(1) 建筑质量分析 (总体建筑质量较差，三类建筑占比较大)



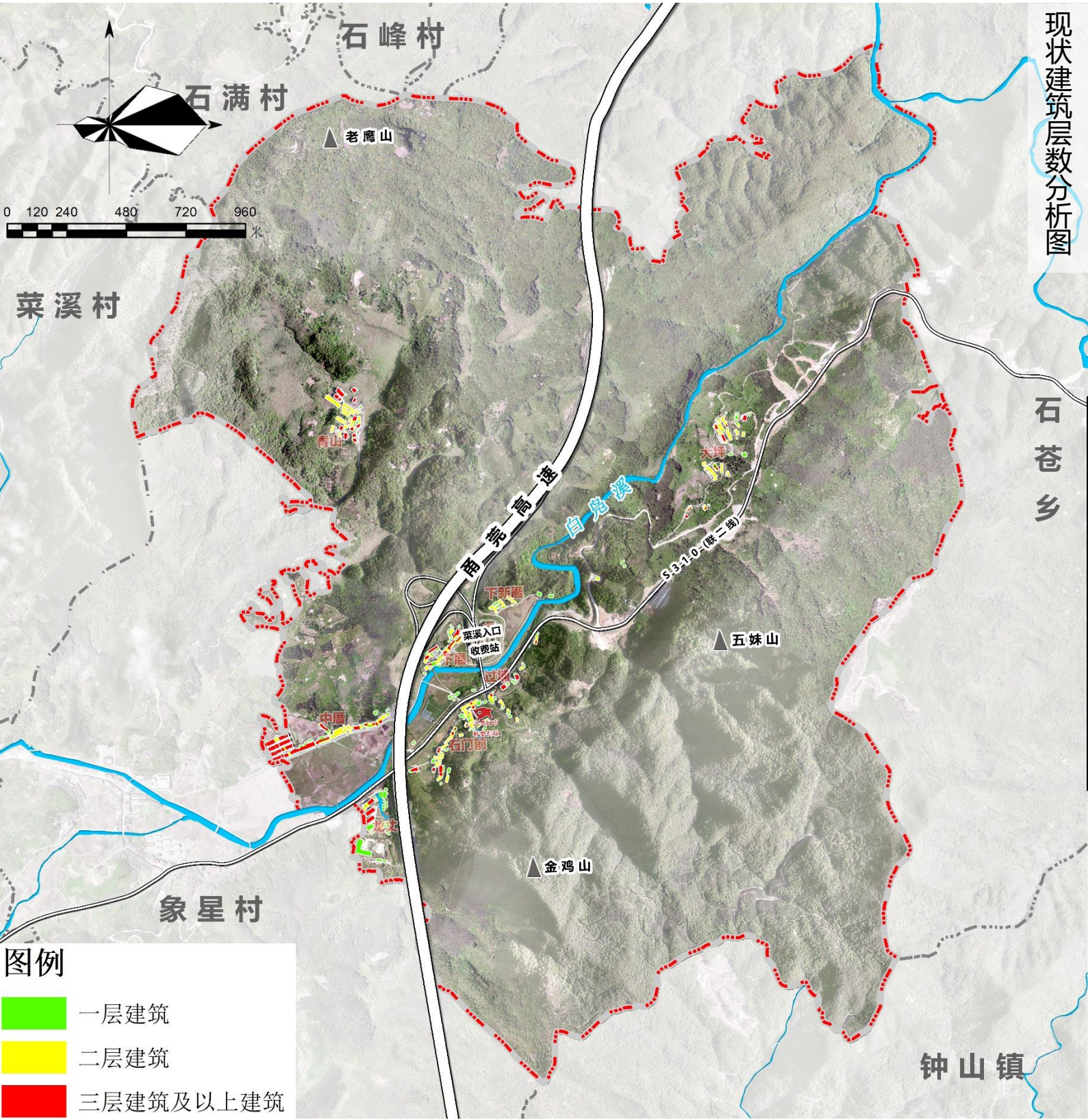
建筑质量评价表		
建筑评价	建筑面积 (万㎡)	比例 (%)
一类建筑	1.51	41.37
二类建筑	0.32	8.77
三类建筑	1.77	48.49
在建建筑	0.05	1.37
总计	3.65	100.00

- 保留一类建筑、整治二类建筑、拆除或翻建较差的三类建筑。
- 村庄三类建筑占比高达近50%，总体建筑质量较差，村民对建筑进行翻新，建设新村需求较大。
- 需要拆除简易房等低效建设用地，盘活规划建设用地。

2 原规划介绍

■ 村庄现状建设分析

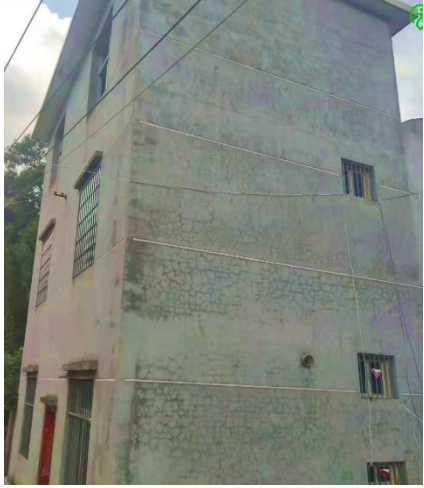
(2) 建筑层数分析 (村域内建筑高度管控较好)



一层建筑



二层建筑



三层建筑

建筑层数分析表		
建筑层数	建筑数量 (栋)	比例 (%)
一层建筑	266	50.19
二层建筑	134	25.28
三层建筑	75	14.15
四层及以上建筑	55	10.38
总计	530	100.00

- 三层及以下建筑占比达90%左右，村域内建筑高度管控较好。
- 一层建筑用地粗放多为结构破败严重的建筑，四层及以上建筑体量过大，不符合农村建房要求，在用地没有过于紧张的情况下，应尽量避免。

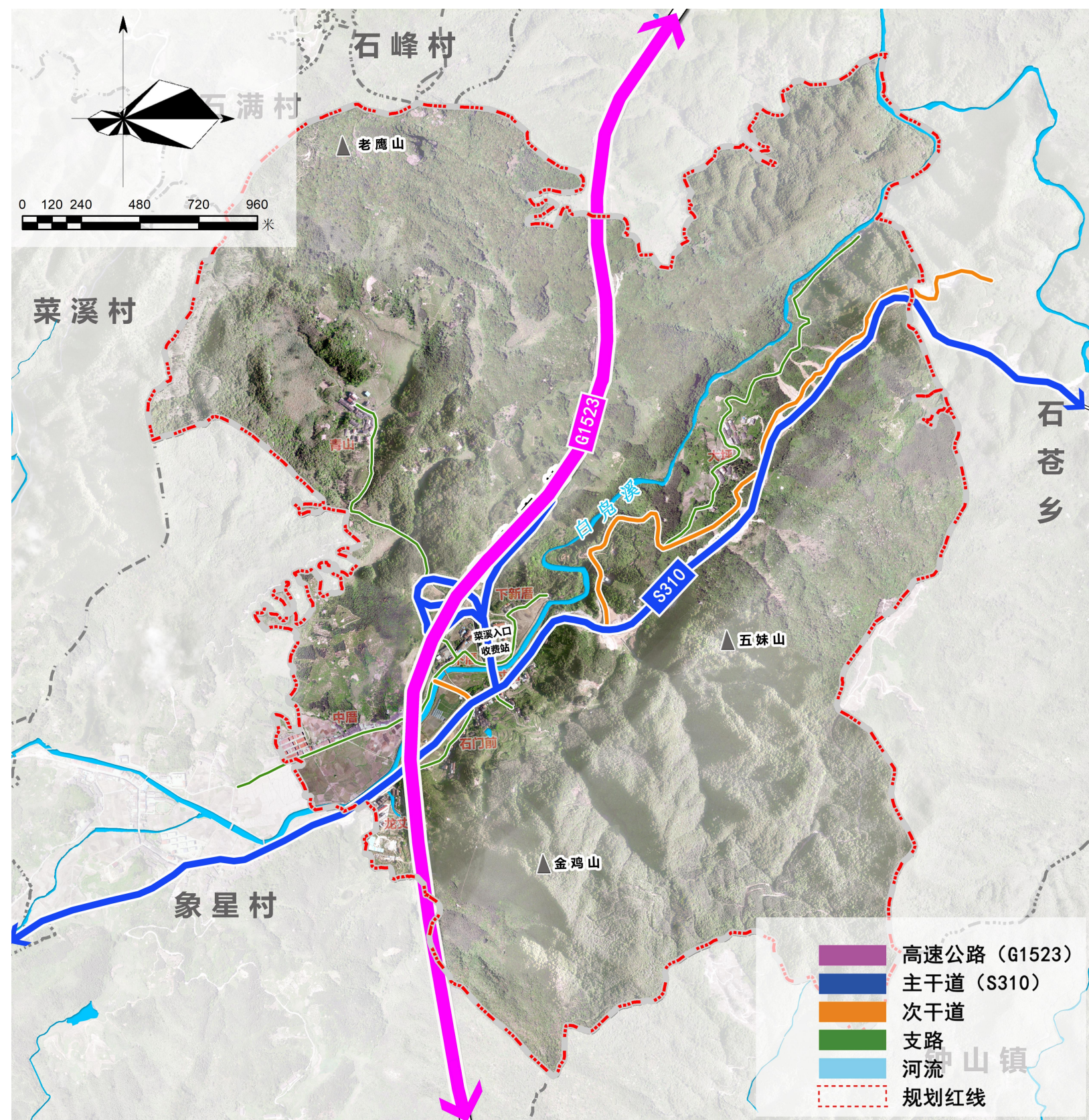
2 原规划介绍

■ 村庄现状建设分析

(3) 现状交通条件

溪边村交通优势明显。甬莞高速（G1523）、省道（S310）穿村而过，高速收费站位于村部东侧，距离菜溪乡1.3公里，距离仙游县42公里。

村内现状道路路面等级低，道路宽度相对狭窄，一般为3~7米。以水泥路面为主，有的自然村还是未硬化的土路。道路两侧杂物堆积，并且缺少绿化。



2 原规划介绍

■ 村庄现状建设分析

(4) 公服现状

溪边村公共服务设施待完善。 现状主要有村委会、卫生所（1处）、宗教寺庙（5处）、室外活动场所（1处）、幸福院（1处）。

小学、幼儿园就读于菜溪乡承璜第二学校。



村委会



室外活动场所



宗教寺庙



2 原规划介绍

■ 村庄现状建设分析

(5) 基础设施现状

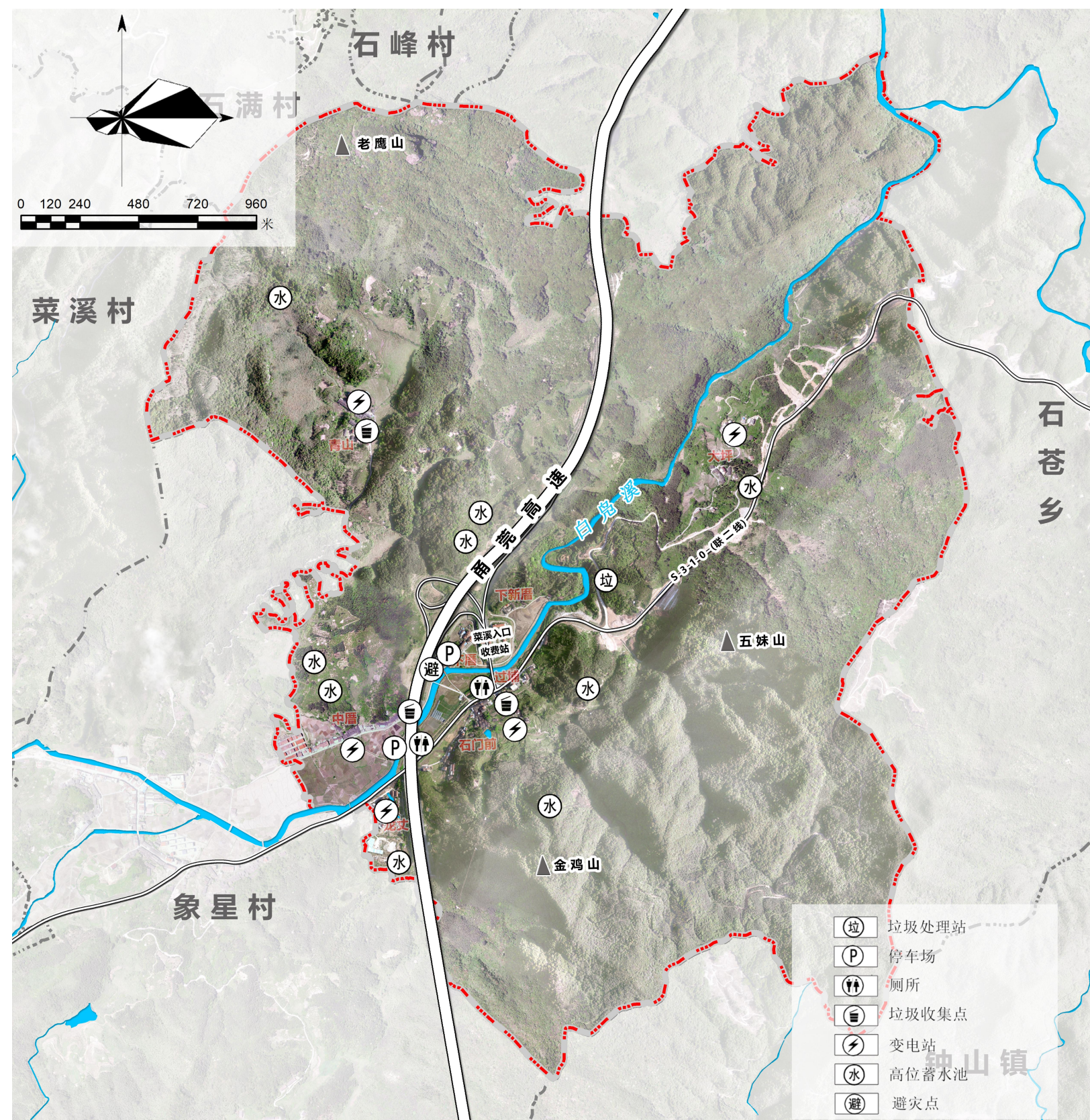
给水：村庄给水主要以山泉水为主，通过高位蓄水池为村庄提供用水，饮水工程需要提升。

排水：现状污水管网已建设完善，整村已纳管，污水统一收集至象星村污水处理站统一处理后达标后排放。

环卫：村庄共有两座较为完善的公厕（高速出口、石前），服务半径覆盖不全；垃圾收集点分布较为完善，分布于每个自然村。

防灾减灾：有一处避灾点，位于村委。

变电站：村庄现状分布有5处变压器。



2 原规划介绍

■ 村庄现状建设分析

农村宅基地情况

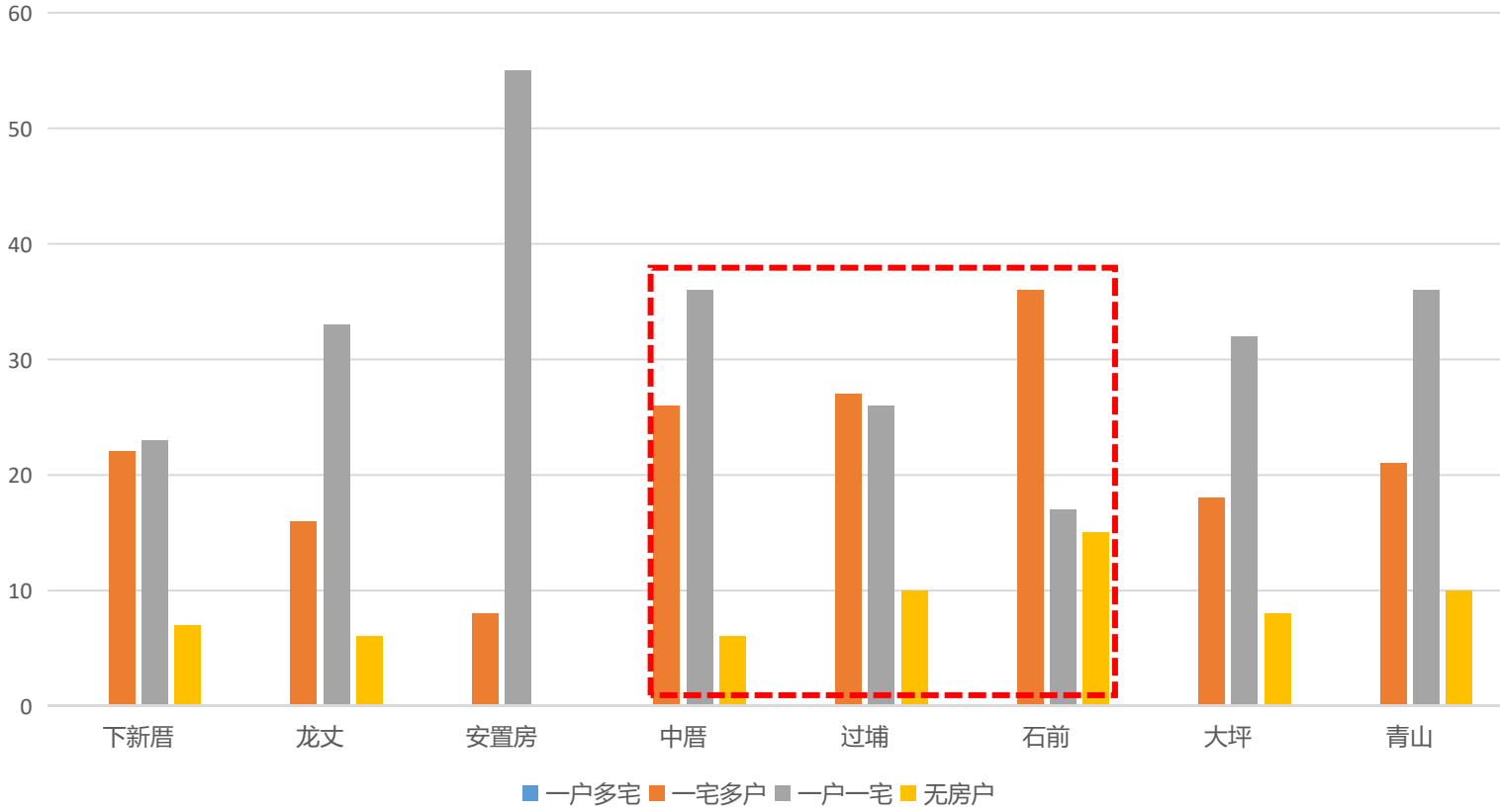
无房户一宅多户情况较多，村民建房需求强烈

溪边村内现状共有494户农村居民，其中无房户共62户，一宅多户共174户，一宅一户共258户，无一户多宅情况。

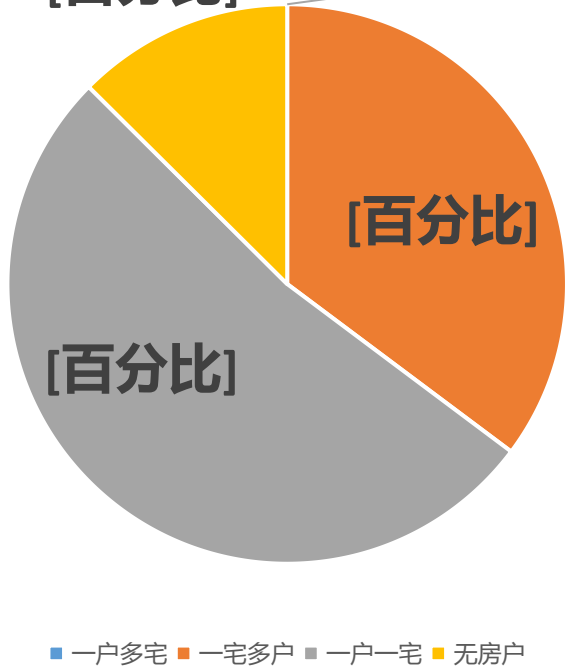
村内50%为一户一宅，剩下约50%为一宅多户和无房户，其中，中厝、过埔、石前一宅多户情况比较严重，村民建房需求强烈。

溪边村现状宅基地情况									
分类	下新厝	龙丈	安置房	中厝	过埔	石前	大坪	青山	合计
一户多宅	0	0	0	0	0	0	0	0	0
一宅多户	22	16	8	26	27	36	18	21	174
一户一宅	23	33	55	36	26	17	32	36	258
无房户	7	6	0	6	10	15	8	10	62
合计	52	55	63	68	63	68	58	67	494

各自然村宅基地分布情况



全村宅基地分布情况 [百分比]



2 原规划介绍

■ 村庄现状建设分析

近期建房刚性需求分析

刚性需求农转用户数及规模			
序号	姓名	面积 (m²)	备注
1	黄建同	120	
2	黄建伶	100	
4	黄加寿	80	
5	黄加年	120	
6	黄金统	120	
7	侯剑兵	120	
8	黄建静	120	
9	黄建怀	100	
10	黄金淡	100	
11	黄仁通	120	
12	黄小燕	120	
13	黄建庭	120	
14	黄春锦	120	
15	黄春林	120	
16	黄金水	80	
17	黄金涨	120	
18	黄志景	120	
19	黄志生	100	
20	黄加区	120	
21	黄永标	120	
22	黄永禄	100	
23	黄国伟	120	
24	黄惠淑	120	
25	黄志煌	120	

刚性需求农转用户数及规模			
序号	姓名	面积 (m²)	备注
26	黄志辉	120	
27	黄碧钦	120	
28	黄仲斌	120	
29	黄仲敏	120	
30	黄明晃	120	
31	黄明鑫	120	
32	黄镇	100	
33	黄明伟	100	
34	黄明泽	100	
35	黄兆强	80	
36	黄兆通	120	
37	黄兆臻	120	
38	黄清锁	120	
39	黄明烨	120	
40	陈建仙	120	
41	陈庆辉	120	
42	陈美友	120	
43	陈国忠	100	
44	陈美清	80	
45	陈锦秀	80	
46	陈福寿	120	
47	陈福星	120	
48	黄志鹏	120	
49	黄爱华	120	

刚性需求农转用户数及规模			
序号	姓名	面积 (m²)	备注
50	黄志范	120	
51	黄志兵	120	
52	黄志武	120	
53	黄志仁	120	
54	黄志明	120	
55	黄国勇	120	
56	黄熙表	120	
57	黄依霖	120	
58	黄国华	80	
59	黄春欣	120	
60	黄尚柱	120	
61	黄尚汉	120	
62	黄慧芬	120	
63	黄金锋	120	
64	黄春生	120	
65	蔡金龙	120	
66	蔡加国	100	
67	蔡金趸	100	
68	蔡建生	100	
69	蔡文武	120	
70	蔡炳龙	120	
71	蔡志盛	120	
72	蔡莆尚	120	
73	蔡海青	120	



2 原规划介绍

■ 村庄现状建设分析

近期建房刚性需求分析

刚性需求农转用户数及规模			
序号	姓名	面积 (m²)	备注
74	蔡金辉	120	
75	蔡金模	120	
76	蔡金兵	120	
77	蔡国怀	120	
78	蔡金寿	120	
79	蔡莆仙	120	
80	蔡玉权	120	
81	蔡玉庭	120	
82	蔡建平	120	
83	蔡建枝	100	
84	蔡玉龙	120	
85	蔡金忠	120	
86	蔡志勇	100	
87	蔡昆明	120	
88	蔡金亿	120	
89	蔡金凤	120	
90	蔡加林	100	
91	蔡加油	120	
92	黄顺加	120	
93	黄顺福	100	
94	黄顺美	120	
95	黄柄森	120	
96	黄柄冰	120	
97	黄伟雄	120	

刚性需求农转用户数及规模			
序号	姓名	面积 (m²)	备注
98	黄正立	120	
99	黄德其	120	
100	黄德明	120	
101	赖溪成	120	
102	黄金燕	120	
103	黄钟文	120	
104	黄兆育	120	
105	黄文好	120	
106	黄培金	120	
107	林千里	120	
108	黄国旭	120	
109	黄庆兴	120	
110	黄庆旺	120	
111	黄永福	120	
112	黄永发	120	
113	黄永新	120	
114	黄永华	120	
115	黄启寿	100	
116	黄启永	120	
117	黄启龙	120	
118	黄启杰	120	
119	黄兆洪	120	
120	黄建伟	120	
121	黄建新	120	

刚性需求农转用户数及规模			
序号	姓名	面积 (m²)	备注
122	黄柄楠	120	
123	黄庆树	120	
124	黄国榕	120	
125	黄国祥	120	
126	黄文金	120	
127	黄文城	80	
128	黄文苍	120	
129	黄文锦	120	
130	黄文富	120	
131	黄玉金	120	
132	黄凤兰	120	
133	黄文斌	120	
134	黄锦坤	120	
135	黄建资	120	
136	黄福寿	120	
137	黄志荣	100	
138	黄志权	100	
139	黄金仙	80	
140	黄金畴	120	
141	黄金统	120	
142	黄明辉	120	
143	黄明廉	120	
144	黄金选	120	
145	黄志国	120	



2 原规划介绍

■ 村庄现状建设分析

近期建房刚性需求分析

刚性需求农转用户数及规模			
序号	姓名	面积 (m²)	备注
146	黄元宝	120	
147	黄春花	80	
148	黄玉祥	80	
149	黄秀淑	100	
150	黄志仙	100	
151	黄志高	100	
152	黄志杰	120	
153	黄志勇	120	
154	黄文显	120	
155	黄玉清	100	
156	黄仁杯	120	
157	黄明辉	120	
158	黄国清	100	
159	黄金伟	120	
160	黄忠舟	80	
161	黄祖圣	80	
162	黄祖勇	80	
163	黄永敬	80	
164	黄永绵	120	
165	黄永忠	120	
166	黄永定	120	
167	黄永兴	120	
168	黄永义	120	
169	黄风耀	120	

刚性需求农转用户数及规模			
序号	姓名	面积 (m²)	备注
170	黄金墩	120	
171	黄明霞	120	
172	黄希季	120	
173	黄希仲	80	
174	黄金试	80	
175	黄元锁	80	
176	李清芳	80	
177	李伟锦	120	
178	李伟宁	120	
179	黄加顺	100	
180	黄加灿	120	
181	李永金	120	



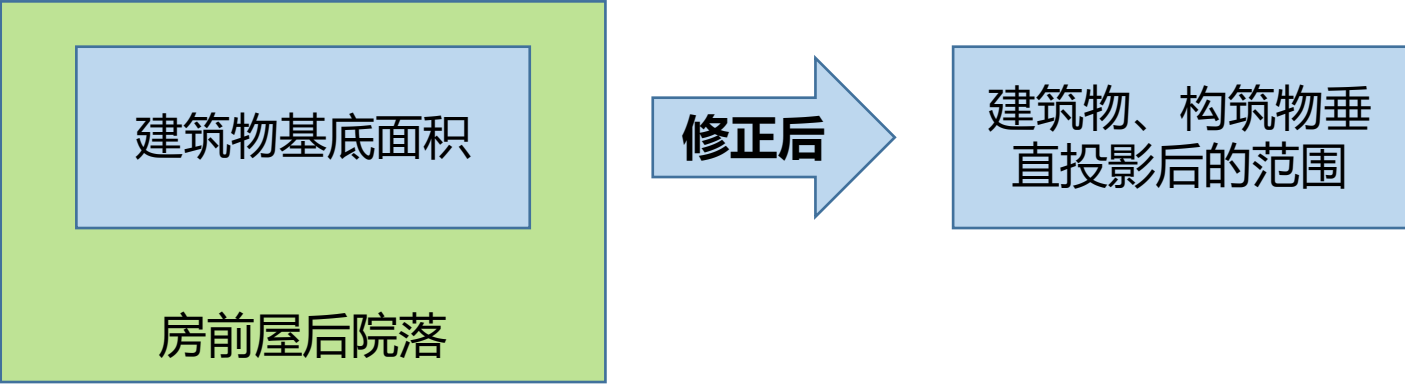
2 原规划介绍

■ 村庄现状建设分析

农村宅基地管控

根据《福建省农村村民住宅建设管理办法》（如右图）第十条规定，修正三调宅基地投影面积（如下图）后，溪边村现状农村宅基地面积为36543m²，根据溪边村现状461户人口计算后，可得户均宅基地为79.27m²，在管理办法规定的小于120m²允许范围以内。

(达标)



《福建省农村村民住宅建设管理办法》

利用总体规划以及历史文化名镇名村保护规划，严格遵循“先规划、后建设”原则。不符合规划或者未编制上述规划的，不得审批村民建房和住宅用地。

第七条 镇乡人民政府应当加快镇乡、村庄规划编制或修编进度。村庄规划编制内容和深度应当符合《福建省村庄规划导则》（试行）。规划编制要注重村民参与，充分听取村民意见，尊重村民意愿，符合农村实际，方便生产生活。村民建房应按修建性详细规划或者整治规划的要求建设。

第八条 村民建房应当充分利用旧宅基地、空闲地和其它未利用地，严格控制使用耕地和生态公益林地。禁止村民在地质灾害危险区内建设住宅。

第九条 农村村民一户只能拥有一处宅基地。农村村民在原宅基地之外申请新建住宅的，其原有的空闲宅基地由村委会或村集体经济组织收回，并结合村庄土地整理，重新规划后统一安排使用。

村委会或者村集体经济组织依法收回农村村民旧住宅用地的，应当给予经济补偿。

第十条 村民建房每户宅基地面积限额为 80 平方米至 120 平方米。利用空闲地、荒坡地和其他未利用地建设住宅，或者对原旧住宅进行改建的，每户可以增加不超过 30 平方米的用地面积。

前款所称宅基地面积，是指住宅建筑物、构筑物(含基础)垂直投影范围内的占地面积。

2 原规划介绍

■ 原规划批复与入库情况

2022年9月13日经由仙游县人民政府批复（仙政文[2022]60号），入库时间为2023年05月09日。

仙游县人民政府文件

仙政文〔2022〕60号

仙游县人民政府关于同意 《仙游县菜溪乡石峰村、溪边村村庄规划 (2022-2035)》的批复

菜溪乡人民政府：

你乡关于《仙游县菜溪乡石峰村、溪边村村庄规划（2022-2035）》的请示已收悉，经研究，现批复如下：

一、原则同意仙游县菜溪乡石峰村民委员会和仙游县菜溪乡溪边村民委员会委托福建森硕勘测设计有限公司编制编制的《仙游县菜溪乡石峰村、溪边村村庄规划（2022-2035）》（以下简称《村庄规划》）。

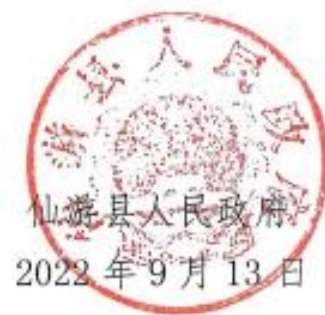
二、规划主要内容。

石峰村：本次规划范围为石峰村全部村域，村域面积约13.75

平方公里，全村为八个自然村13个村民小组。规划将石峰村为发展定位为特色乡村旅游度假区。依据上位规划要求和村庄发展需求，落实永久基本农田保护红线与生态保护红线定成果，划定生态空间778.18公顷、农业空间566.91公顷、建设空间30公顷。

溪边村：本次规划范围为溪边村全部村域，村域面积约8.83平方公里，全村为9个自然村。规划将溪边村发展定位为富美乡村振兴示范村。据上位规划要求和村庄发展需求，落实永久基本农田保护红线与生态保护红线定成果，划定生态空间26.76公顷、农业空间337.33公顷、建设空间65公顷。

三、你乡应严格按照批准的地块控规实施。规划实施过程中，如确需修改，须按程序报批。



（此件主动公开）

抄送：县委、人大常委会、县政协、县纪委，县自然资源局、菜溪乡人民政府。

仙游县人民政府办公室

2022年9月13日印发

2 原规划介绍

■ 规划要点

(1) 总体定位:

北部山区富美乡村振兴示范村;

菜溪岩风景区东南辐射区域的重要组成部分

自然生态、田园养生、文化体验的重要旅游目的地;

(2) 人口规模:

现状人口 (2020年) : 1795人

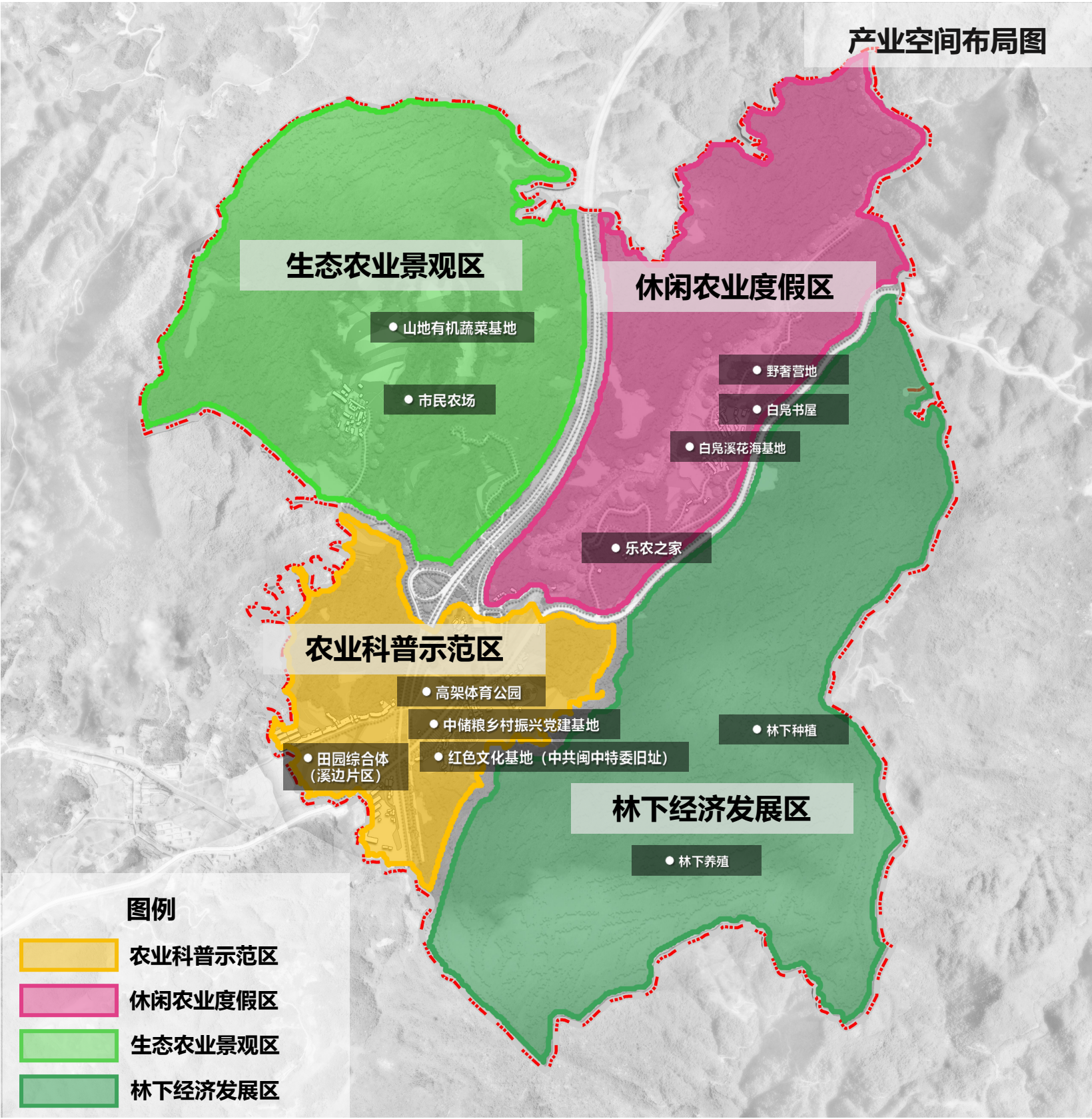
近期人口 (2025年) : 1852人

远期人口 (2035年) : 1986人

(3) 产业发展规划

四片区

农业科普示范区、休闲农业度假区、生态农业景观区、林下
经济发展区



2 原规划介绍

■ 规划要点

□ 金钟水库水源保护区管控

衔接金钟水库水源保护区边界，溪边村村域范围内二级水源保护区划定面积为870.38公顷，约占村域总面积的98.55%。

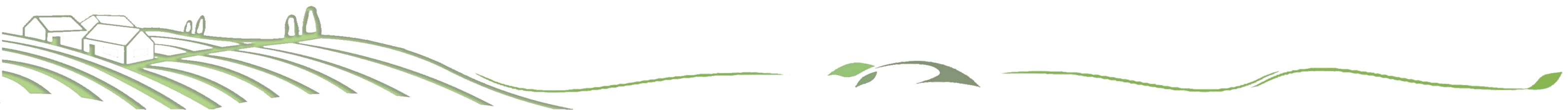
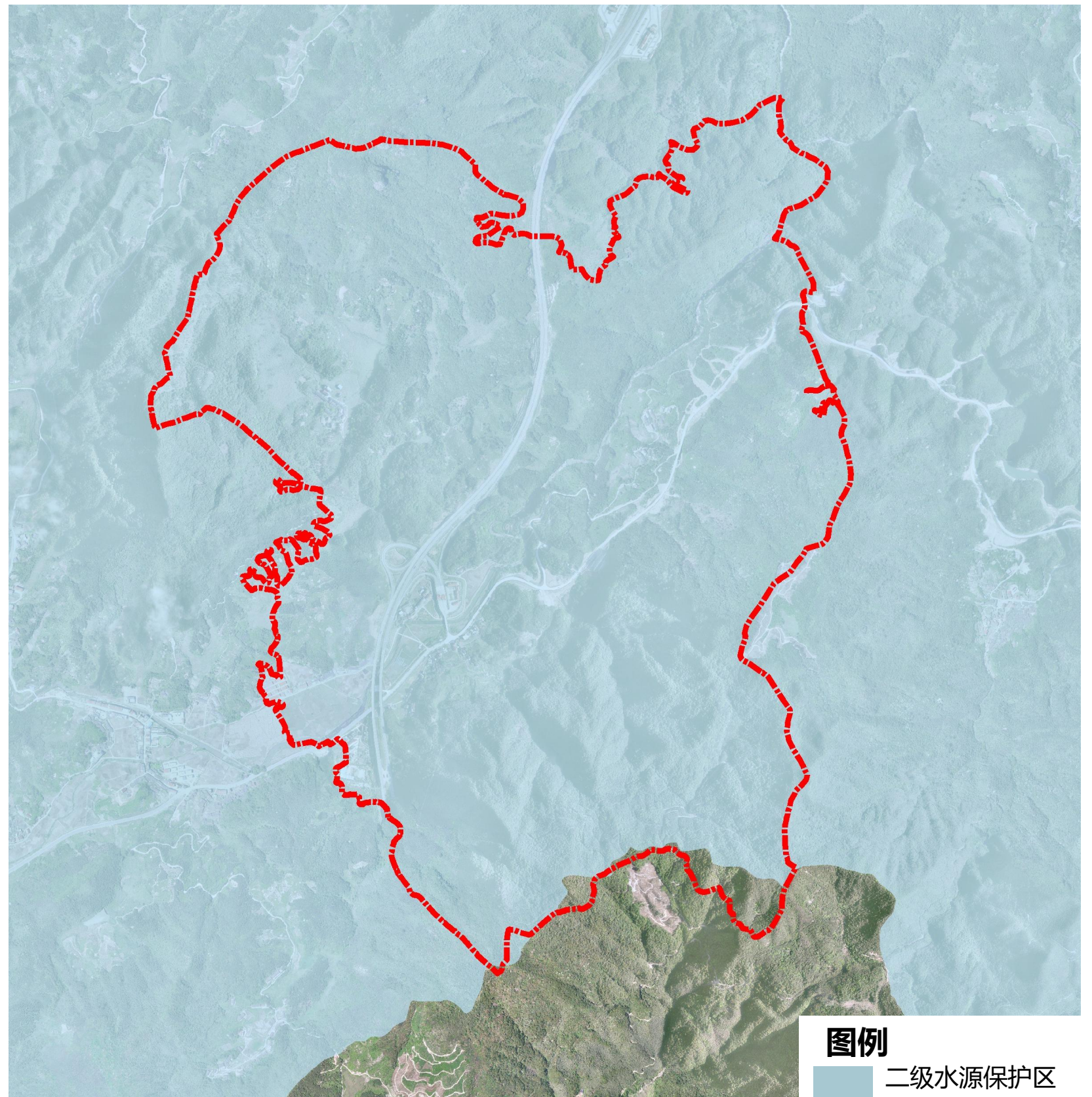
根据《中华人民共和国水污染防治法》，在饮用水源二级保护区内应当遵守下列规定：

1、禁止在饮用水水源二级保护区内新建、改建、扩建排放污染物的建设项目；已建成的排放污染物的建设项目，由县级以上人民政府责令拆除或者关闭。

在饮用水水源二级保护区内从事网箱养殖、旅游等活动的，应当按照规定采取措施，防止污染饮用水水体。

2、禁止在饮用水水源准保护区内新建、扩建对水体污染严重的建设项目；改建建设项目，不得增加排污量。

根据2021年5月19日印发的《关于在饮用水水源二级保护区、准保护区内农村个人建房的函》（仙环保函{2021}31号），对饮水水源保护区内的原住民其生产的生活污水和垃圾必须收集处理，配套建设的污染治理设施可以在饮用水水源保护区内保留，但处理后的污水原则上引到保护区外排放，不具备外引条件的，可通过农田灌溉、植树、造林等方式回收，或排入湿地进行二次处理。（2023年已完成整村污水管道建设，污水收集至菜溪高速收费站附近一处污水泵站处理，再排往污水处理站(位于象星村)统一处理，尾水处理达标后再排放）。



2 原规划介绍

■ 用地规模

1. 规划村域用地总面积为 883.16公顷，其中耕地保有量面积调整前相对于三调现状减少了 0.15 公顷。
2. 林地保有量面积相对于三调现状的702.95公顷至调整后的709.83公顷，增加了6.89公顷；
3. 村庄建设用地总面积由调整前的**11.57** 公顷调整至 **14.83**公顷；人均村庄建设用地面积由调整前 63.29平方米/人，调整至75.09平方米/人。

村庄必选指标一览表

序号	指标	属性	单位	现状基期年	规划目标年
一、村庄发展性指标					
1	村域建设用地总面积	约束性	公顷	58.76	62.17
2	村域城乡建设用地面积	约束性	公顷	11.57	14.83
3	村庄建设用地规模	预期性	公顷	11.57	14.83
4	公共管理与公共服务用地规模	预期性	公顷	0.07	0.33
5	公用设施用地规模	预期性	公顷	0.26	0.28
6	农村人均村庄建设用地面积	预期性	平方米/人	63.29	75.09
二、村庄保护性指标					
7	生态保护红线面积	约束性	公顷	454.06	454.06
8	永久基本农田保护面积	约束性	公顷	66.41	66.41
9	耕地保有量	约束性	公顷	70.92	70.77
10	林地保有量	约束性	公顷	702.95	709.83
11	湿地面积	约束性	公顷	0.00	0.00
12	大陆自然海岸线保有率	约束性	%	0	0.00
13	自然和文化遗产	预期性	处	2	2.00

用地类型名称及编码				现状基期年		规划目标年		变化量 (公顷)	
				面积 (公顷)	比重 (%)	面积 (公顷)	比重 (%)		
耕地 (01)				70.92	8.03	70.77	8.01	-0.15	
园地 (02)				35.89	4.06	25.03	2.83	-10.86	
林地 (03)				702.95	79.59	709.83	80.37	6.89	
草地 (04)				0.46	0.05	0.46	0.05	0.00	
农业设施建设用地 (06)	村道用地 (060101)			1.37	0.15	2.32	0.26	0.95	
	田间道 (060102)			1.23	0.14	1.17	0.13	-0.07	
	种植设施建设用地 (060201)			0.21	0.02	0.05	0.01	-0.17	
村域建设用地	村域城乡建设用地	村庄建设用地	居住用地 (0703-0704)	9.75	1.10	12.71	1.44	2.96	
			公共管理与公共服务用地 (08)	0.07	0.01	0.33	0.04	0.26	
			工业用地 (1001)	0.76	0.09	0.00	0.00	-0.76	
			城镇村道路用地 (1207)	0.73	0.08	0.74	0.08	0.01	
			交通场站用地 (1208)	0.00	0.00	0.03	0.00	0.03	
			公用设施用地 (1301-1310, 1312)	0.26	0.03	0.28	0.03	0.02	
			绿地与开敞空间用地 (14)	0.00	0.00	0.17	0.02	0.17	
			留白用地 (16)	0.00	0.00	0.57	0.06	0.57	
			小计	11.57	1.31	14.83	1.68	3.26	
	小计			11.57	1.31	14.83	1.68	3.26	
	区域基础设施用地 (1201-1206,1311,1312)	公路用地 (1202)			46.46	5.26	46.48	5.26	0.01
		水工设施用地 (1311)			0.16	0.02	0.14	0.02	-0.02
	其他建设用地 (15,1002,1003)	特殊用地 (15)	宗教用地 (1503)		0.06	0.01	0.21	0.02	0.15
			殡葬用地 (1506)		0.48	0.05	0.51	0.06	0.03
		采矿用地 (1002)			0.03	0.00	0.00	0.00	-0.03
	村域建设用地总面积				59.99	6.79	63.33	7.17	3.34
陆地水域 (17)				9.87	1.12	9.87	1.12	0.00	
其他土地 (23)				1.51	0.17	1.51	0.17	0.00	
村域总面积				883.16	100.00	883.16	100.00	0.00	



2 原规划介绍

■ 用地规模

国土空间用地变化情况（全村域）

(1) 耕地 (减少)

由70.92公顷变化为70.77公顷，规划期内耕地净减少0.15公顷。

(2) 园地 (减少)

由35.89公顷变化为25.03公顷，主要为生态保护红线内的园地还林，还林面积为10.46公顷，及新增殡葬用地占用，规划期内园地净减少10.86顷。

(3) 林地 (增加)

林地由702.95公顷变化为709.83公顷，规划期内林地净增加6.89公顷。

(4) 村庄建设用地 (增加)

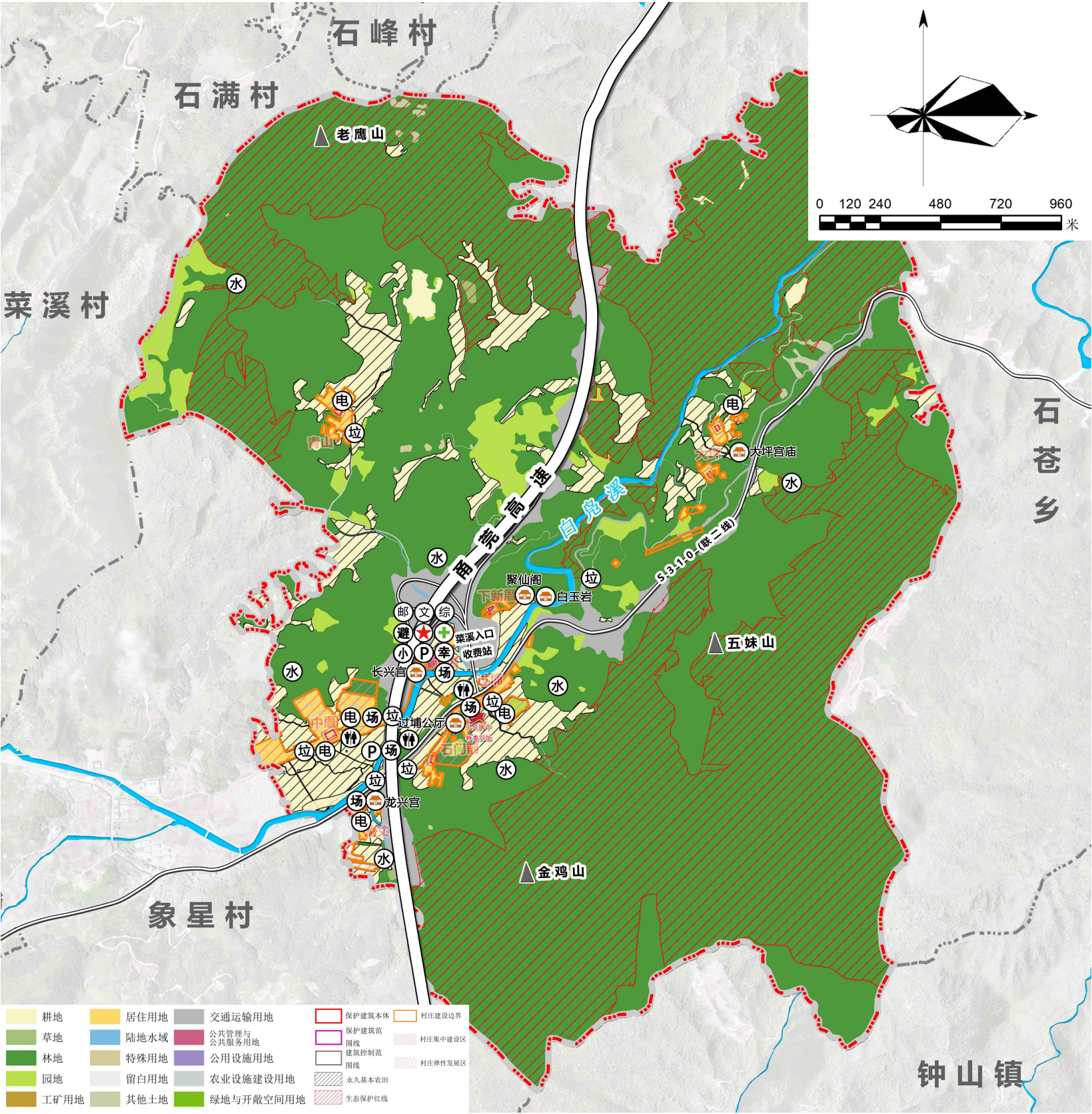
村庄建设用地由11.57公顷变化为14.83公顷，主要为两块村庄新增的新农村建设用地，规划期内村庄建设用地净增加3.26公顷。人均村庄建设用地由63.29m²变化为75.09m²。

(5) 区域基础设施用地 (减少)

规划区域基础设施用地面积减少0.02公顷，主要为修正一处寺庙用地。。

(6) 其他建设用地 (增加)

其他建设用地由0.57公顷变化为0.72公顷，规划期内其他建设用地净增加0.15公顷，主要为三调修正新增的宗教用地。

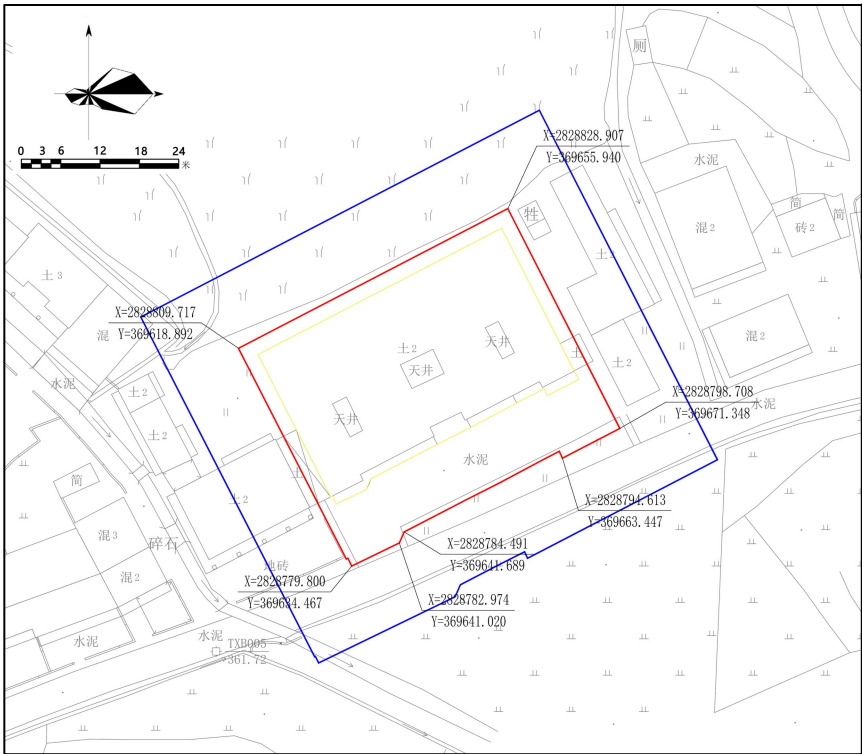


2 原规划介绍

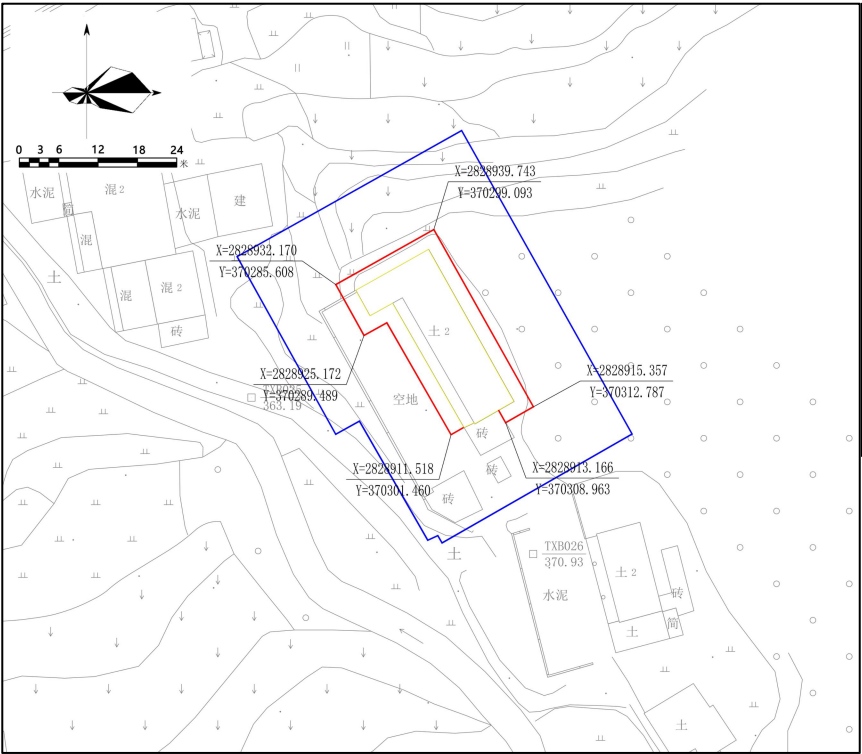
■ 历史文化保护与传承

序号	保护名称	位置	保护类型	保护范围
1	桥内廊桥	桥内	历史建筑	东、西、南、北四向各向外延伸 3 米。
2	中厝黄氏祖厝	中厝	建议传统风貌建筑	东、西、南、北四向各向外延伸 2 米。
7	过埔黄氏祖厝	过埔	传统风貌建筑	东、西、北向外延伸2米。

原规划对已公布的历史建筑 and 传统风貌建筑已划定保护线，原规划对中厝黄氏建筑认定为传统风貌建筑，与已公布的建筑名录名单有所出入，实际为建议传统风貌建筑，规划修编将按《福建省乡村建设历史文化保护线划定导则（试行）》对建筑保护范围进行修正。征求村里意见后，建议将下新厝32号祖厝、下新厝秀阁楼、及中共闽中特委旧址遗址（未列入革命文物不可移动红色文化遗存）纳入传统风貌建筑。



中厝黄氏祖厝
保护范围以本体建筑
东、西、南、北四向各向
外延伸 2 米。



过埔黄氏祖厝
保护范围以本体建筑
东、西、北向外延伸2米。

3

原规划执行情况

3 原规划执行情况

原规划执行情况总结：

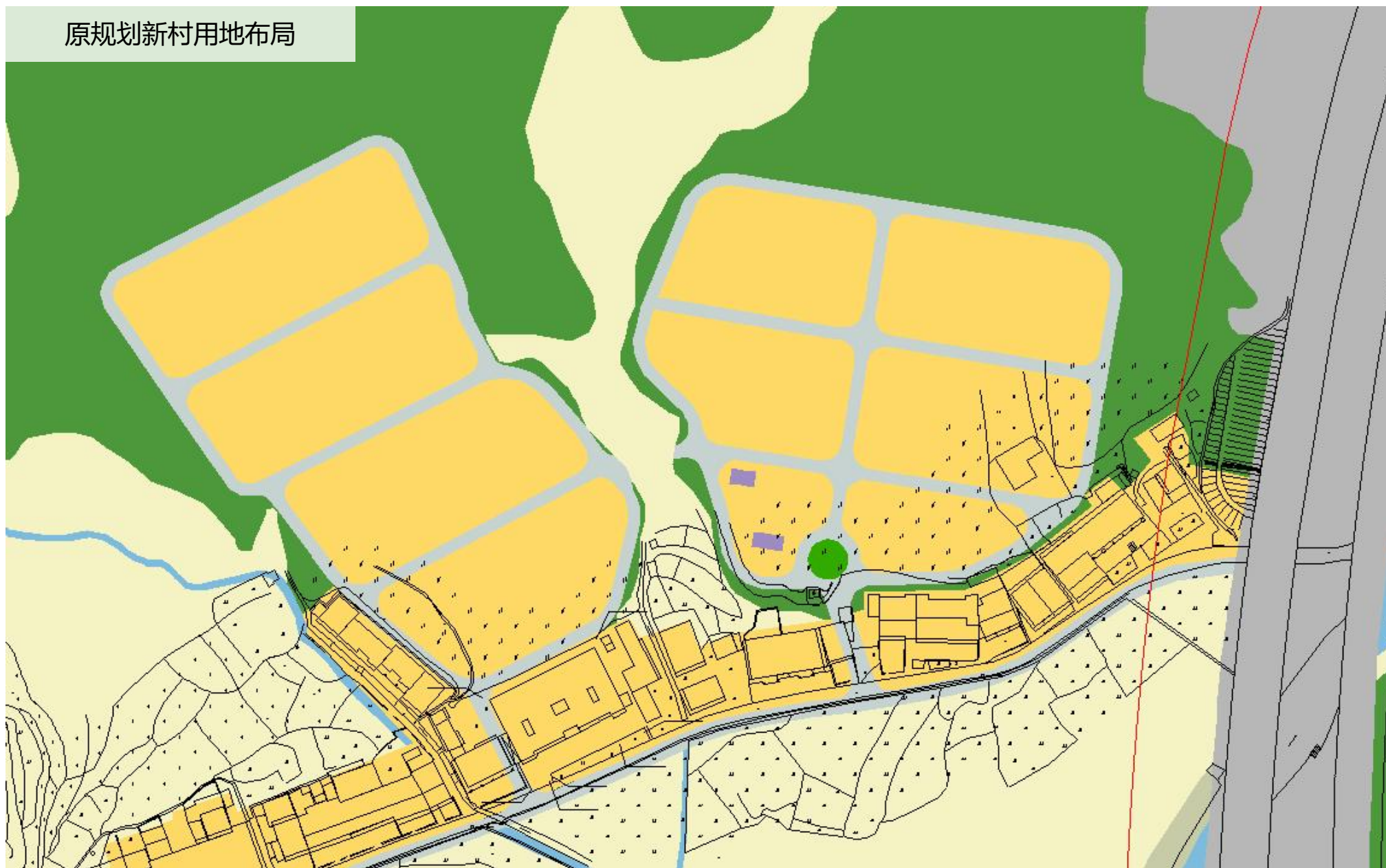
1、有力的支撑了村庄发展

原规划于**2023年05月09号正式入库实施**，截至目前，总体建设用地无较大变化。截止至今，已**3户**村民老宅翻建，另有**1户新建**以及部分道路拓宽等项目，另有11户在报新建翻建住宅，由于用地不满足条件，无法报批。

2、现行规划空间布局无法满足未来发展需求

随着乡村振兴项目的深入实施，溪边村现行村庄规划在实施的过程中也面临一些问题，主要为村庄**新村建设和公厕配套设施建设、及农宅翻建**等。近期急需建设的新村居民点、公厕设施等建设项目，位于现行规划确定的村庄集中建设区，但由于城镇村道路用地的落位使得新村的建设出现较大的制约性和用地的粗放性，使得地块的利用率大大较低，对本建设项目的落地形成了较大的影响。村庄骨灰堂红线调整及近期村民翻建用地位于现行规划确定的村庄集中建设区以外，对建设项目的落地形成了空间束缚，实现溪边村社会经济持续健康发展，溪边村村庄规划修编工作势在必行。

原规划新村用地布局



4

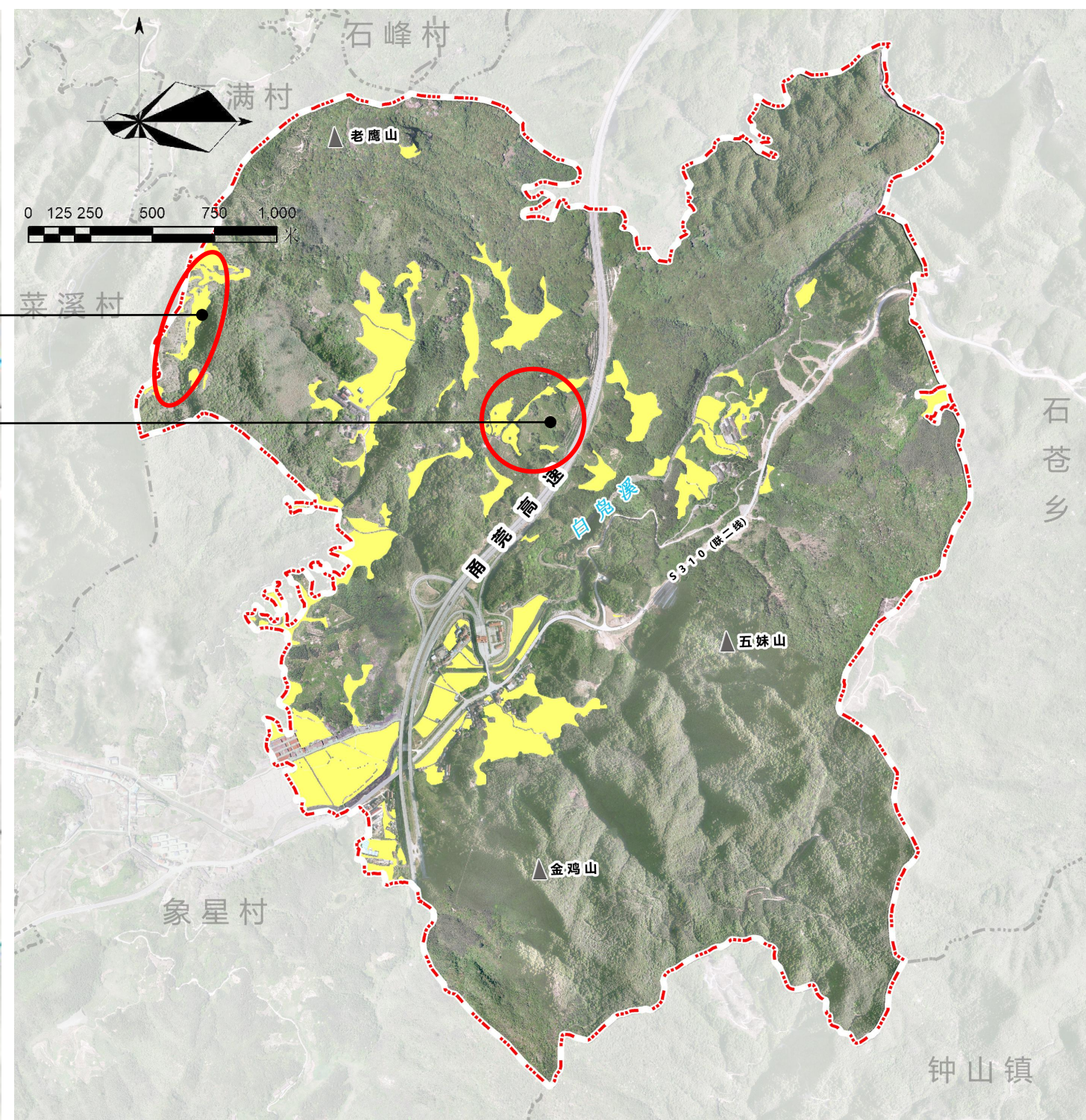
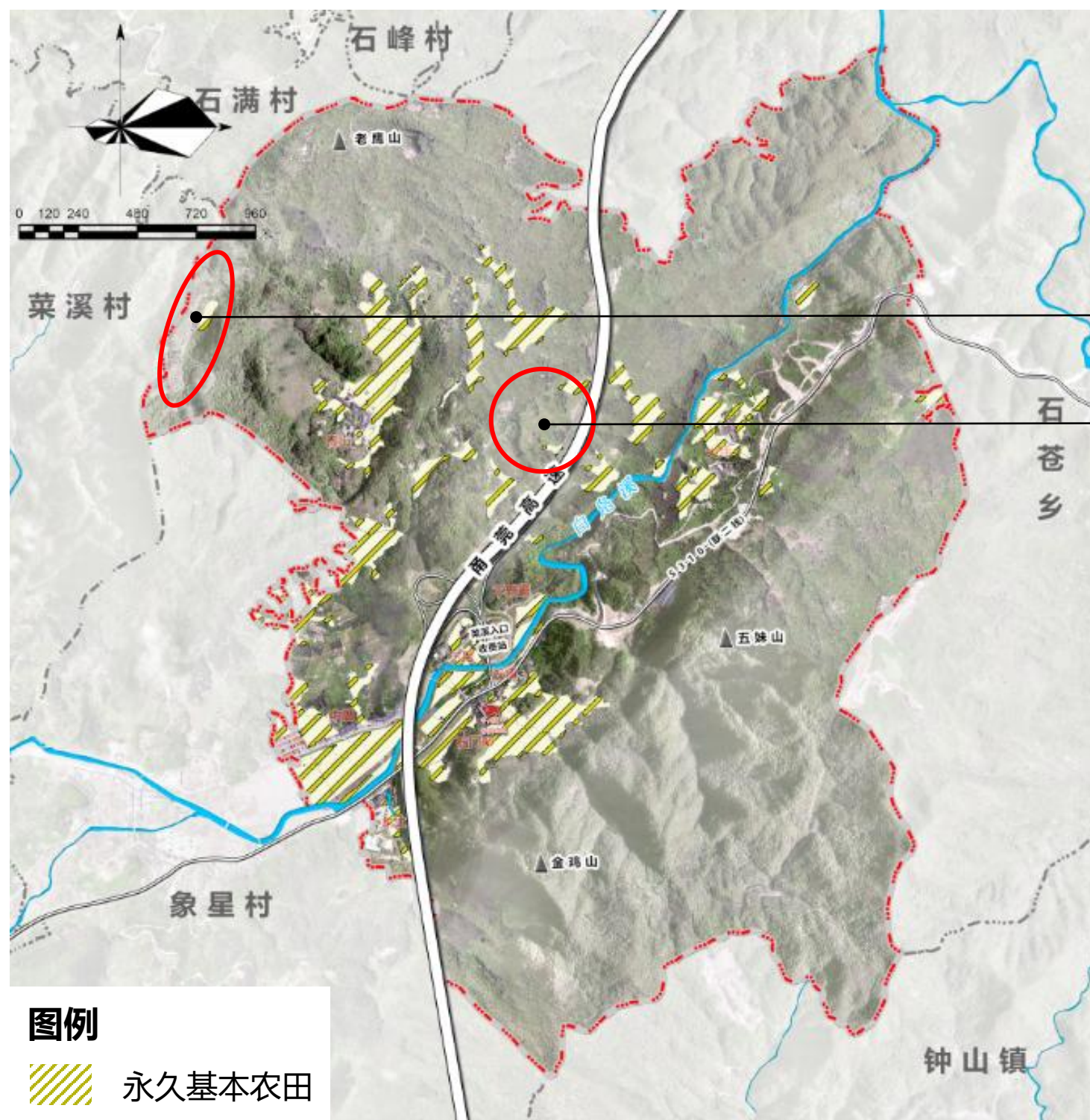
必要性分析

- 落实最新“三区三线”划定成果
- 新建公益性骨灰堂
- 村庄内部发展新诉求

4 必要性分析

■ 落实最新“三区三线”划定成果

本次规划调整衔接最新“三区三线”划定成果，其中永久基本农田核实整改后图斑面积由调整前的 **66.41公顷** 增加至**73.14公顷**，增加了**6.73公顷**。与村庄规划已入库数据叠加分析，核实整改后的永久基本农田图斑内有部分非耕地（主要为园地和林地），规划进行调整为耕地。生态红线保持不变，溪村村域范围内不涉及城镇开发边界。



4 必要性分析

■ 新建公益性骨灰堂

村庄现状无公益性骨灰堂，现行规划虽然也规划一处骨灰堂，但项目实施过程中发现，原规划预留用地面积过小（面积333.35m²），且未规划配套道路，根据《莆田市民政局关于印发<莆田市规范和加强乡村公益性骨灰堂和公墓建设管理指导意见（试行）>的通知》精神，规划重新选址，调整骨灰堂位置，为村民提供骨灰寄存、安葬服务、为村民提供一个祭奠先人、寄托哀思的文明场所。

原规划骨灰堂用地布局



规划修编骨灰堂用地布局



■ 村庄内部发展新诉求

（1）近期拟建设的新村项目由于原规划城镇村道路用地的落位（由于地形地貌导致的规划道路的落地困难程度），导致新村建设项目无法报批，需调整原规划的城镇村道路用地为农村宅基地，新村范围也进行调整；

（2）村民建房刚性需求，严格落实“一户一宅”政策，优化村庄用地布局，合理划定村庄建设边界。

原规划用地布局



翻建新建住宅

5

拟修改内容

- 建设用地修改情况
- 规划指标修改情况
- 国土空间管控边界修改情况

5 拟修改内容

■ 建设用地修改情况

溪边村原规划村域建设用地规模为63.33公顷，**调整为61.71公顷，减少了1.62公顷**；村域城乡建设用地规模为14.83公顷，调整为14.42公顷，**减少了0.42公顷**。其中居住用地规模12.71公顷，调整为12.74公顷，增加了0.0公顷（**主要为原规划新村范围内城镇村道路用地调整为农村宅基地**）、公共管理与公共服务用地规模减少（**主要为甬莞高速30米退距范围内建设用地腾退**），城镇村道路用地0.74公顷，调整为0.54公顷，减少了0.20公顷、区域基础设施用地规模保持不变、其他建设用地规模0.72公顷，调整为0.67公顷，减少了0.05公顷（**主要为新增道路管控退距和粗溪蓝线内用地腾退**），具体详见右表：

用地类型名称及编码				规划目标年（原规划）		规划目标年（修编）		调整前后变化量（公顷）
				面积（公顷）	比重（%）	面积（公顷）	比重（%）	
耕地（01）				70.77	8.01	77.42	8.77	6.65
园地（02）				25.03	2.83	20.89	2.37	-4.14
林地（03）				709.83	80.37	708.19	80.19	-1.64
草地（04）				0.46	0.05	0.46	0.05	0.00
农业设施建设用地（06）	村道用地（060101）			2.32	0.26	1.92	0.22	-0.40
	田间道（060102）			1.17	0.13	1.17	0.13	0.00
	种植设施建设用地（060201）			0.05	0.01	0.05	0.01	0.00
村域建设用地	村域城乡建设用地	村庄建设用地	居住用地（0703-0704）	12.71	1.44	12.74	1.44	0.03
			公共管理与公共服务用地（08）	0.33	0.04	0.18	0.02	-0.15
			城镇村道路用地（1207）	0.74	0.08	0.54	0.06	-0.20
			交通场站用地（1208）	0.03	0.00	0.04	0.00	0.01
			公用设施用地（1301-1310, 1312）	0.28	0.03	0.27	0.03	-0.01
			绿地与开敞空间用地（14）	0.17	0.02	0.07	0.01	-0.10
			留白用地（16）	0.57	0.06	0.57	0.06	0.00
			小计	14.83	1.68	14.42	1.63	-0.41
	小计			14.83	1.68	14.42	1.63	-0.41
	区域基础设施用地（1201-1206,1311）	公路用地（1202）		46.48	5.26	46.48	5.26	0.00
		水工设施用地（1311）		0.14	0.02	0.14	0.02	0.00
	其他建设用地（15,1002,1003）	特殊用地（15）	宗教用地（1503）	0.21	0.02	0.19	0.02	-0.02
			殡葬用地（1506）	0.51	0.06	0.48	0.05	-0.03
	村域建设用地总面积				63.33	7.17	61.71	6.99
陆地水域（17）				9.87	1.12	9.86	1.12	0.00
其他土地（23）				1.51	0.17	1.51	0.17	0.00
村域总面积				883.16	100.00	883.16	100.00	0.00



5 拟修改内容

■ 建设用地修改情况

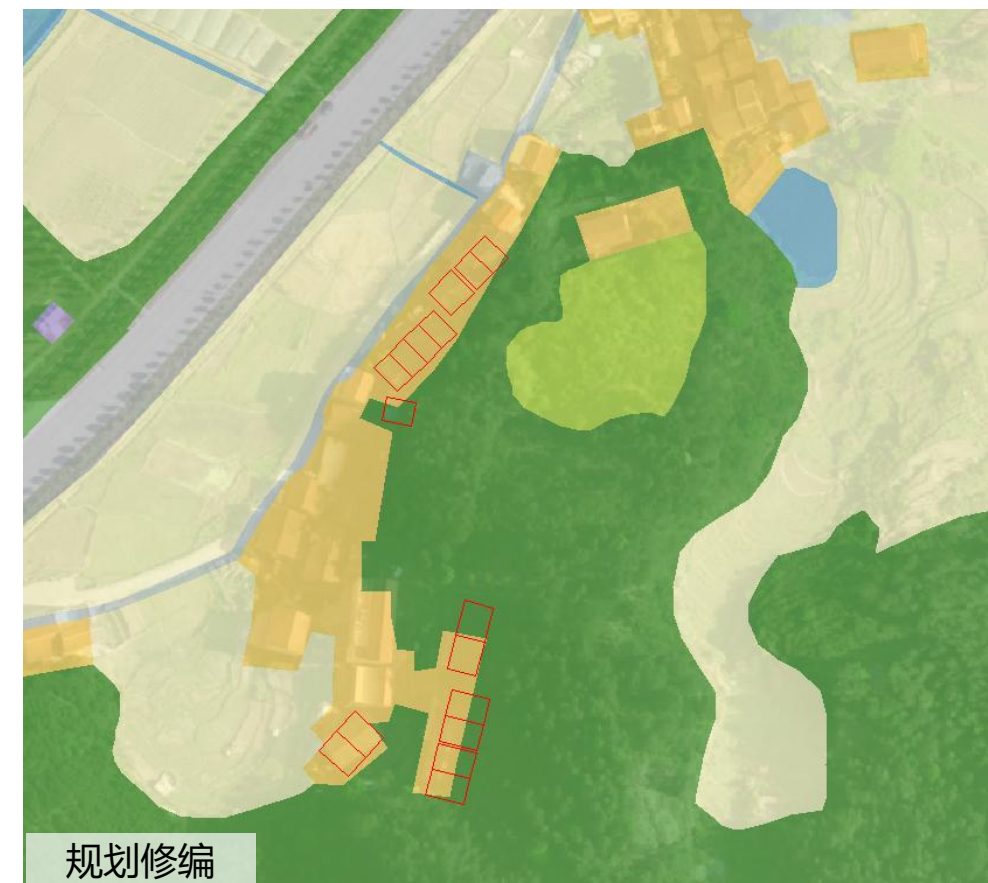
调整前后对比图



调整新村内部城镇村道路用地，
及新村范围调整



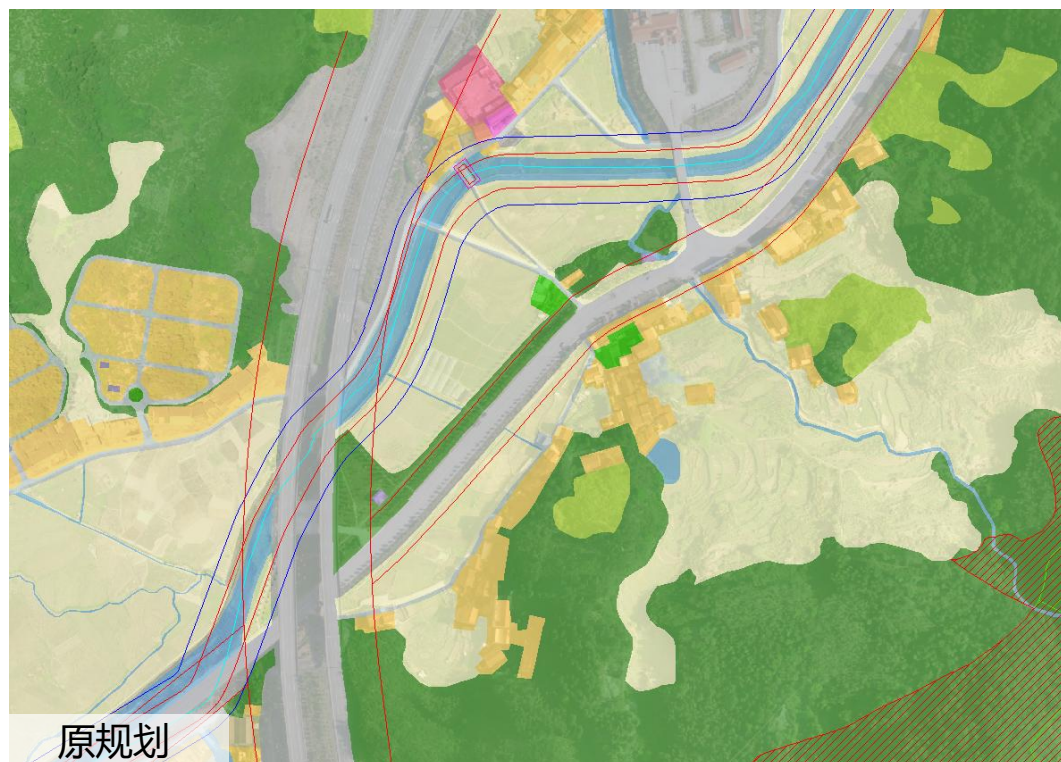
落实翻建新建住宅用地红线



5 拟修改内容

■ 建设用地修改情况

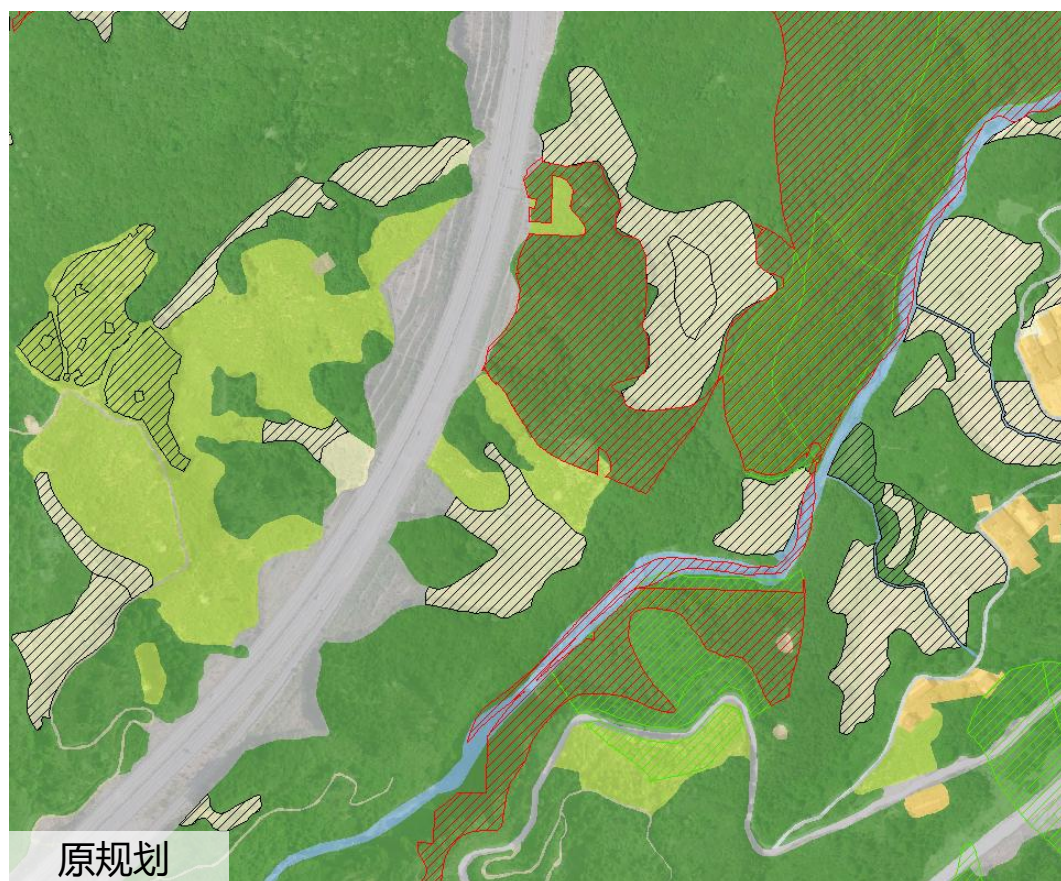
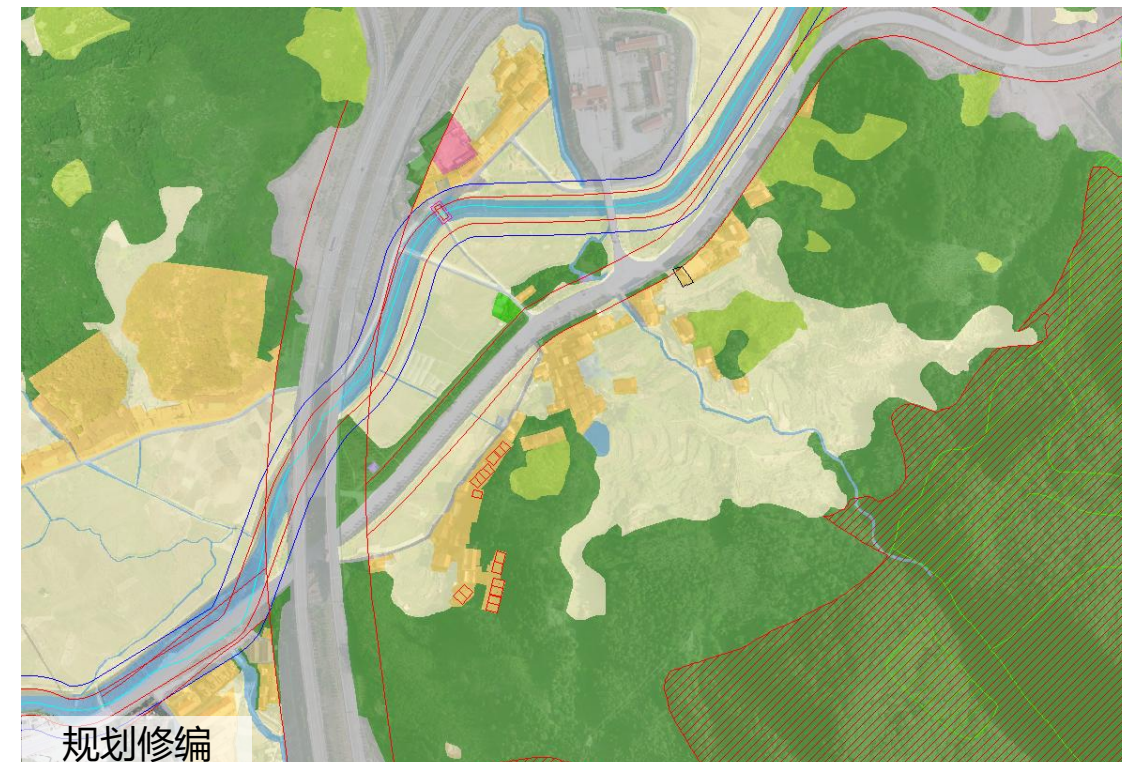
调整前后对比图



按照《公路安全保护条例》高速退距30米，联二线退距15米。



粗溪蓝线为粗溪防洪岸线外延15米。



落实最新“三区三线”划定成果，永久基本农田核实整改图斑落实。



5 拟修改内容

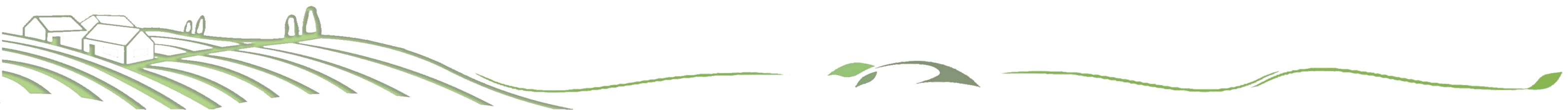
■ 建设用地修改情况



骨灰堂用地调整



局部用地调整优化



5 拟修改内容

■ 建设用地修改情况

调整后国土空间功能结构调整表

用地类型名称及编码				现状基期年		规划目标年		变化量（公顷）	
				面积（公顷）	比重（%）	面积（公顷）	比重（%）		
耕地（01）				70.92	8.03	77.42	8.77	6.50	
园地（02）				35.89	4.06	20.89	2.37	-15.00	
林地（03）				702.95	79.59	708.19	80.19	5.24	
草地（04）				0.46	0.05	0.46	0.05	0.00	
农业设施建设用地 （06）	村道用地（060101）			1.37	0.15	1.92	0.22	0.55	
	田间道（060102）			1.23	0.14	1.17	0.13	-0.07	
	种植设施建设用地（060201）			0.21	0.02	0.05	0.01	-0.17	
村域 建设 用地	村域 城乡 建设 用地	村庄 建设 用地	居住用地（0703-0704）	9.75	1.10	12.74	1.44	3.00	
			公共管理与公共服务用地（08）	0.07	0.01	0.18	0.02	0.11	
			工业用地（1001）	0.76	0.09	0.00	0.00	-0.76	
			城镇村道路用地（1207）	0.73	0.08	0.54	0.06	-0.19	
			交通场站用地（1208）	0.00	0.00	0.04	0.00	0.04	
			公用设施用地（1301-1310，1312）	0.26	0.03	0.27	0.03	0.01	
			绿地与开敞空间用地（14）	0.00	0.00	0.07	0.01	0.07	
			留白用地（16）	0.00	0.00	0.57	0.06	0.57	
			小计	11.57	1.31	14.42	1.63	2.85	
	小计			11.57	1.31	14.42	1.63	2.85	
	区域基础设施用地 （1201-1206,1311）	公路用地（1202）			46.46	5.26	46.48	5.26	0.01
		水工设施用地（1311）			0.16	0.02	0.14	0.02	-0.02
	其他建设用地 （15,1002,1003）	特殊用地 （15）	宗教用地（1503）	0.06	0.01	0.19	0.02	0.13	
			殡葬用地（1506）	0.48	0.05	0.48	0.05	0.00	
		采矿用地（1002）			0.03	0.00	0.00	0.00	-0.03
	村域建设用地总面积				59.99	6.79	61.71	6.99	1.71
陆地水域（17）				9.87	1.12	9.86	1.12	0.00	
其他土地（23）				1.51	0.17	1.51	0.17	0.00	
村域总面积				883.16	100.00	883.16	100.00	0.00	



5 拟修改内容

■ 规划指标修改情况-人口和用地规模修改

年份	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
户籍人口	1682	1722	1737	1762	1787	1795	1816	1828
增长率		23.78	8.71	14.39	14.19	4.48	11.70	6.61

规划采用综合增长率法预测

预测公式： $Q_t=Q_0(1+K_1+b)^n$

式中： Q_t --总人口预测规模（人）；

Q_0 --总人口现状数（人）；

K_1 --规模期内人口的自然增长率（‰）；

b --规划期内机械增长率（‰）；

n --规划期限（年）。

溪边村交通区位优势明显，菜溪收费站位于村庄北侧，有仙游北部山区的形象门户区，随着未来衔接菜溪“两点一线”规划和菜溪乡的外溢功能及村庄内部公服、基础设施配套的提升，将吸引部分农民工返乡创业和外来劳动力。结合溪边村近几年户籍人口变化情况，近5年人口平均增长率为9.24%。规划近期取8‰的增长率，远期取6‰的增长率。

溪边村2022年现状总人口为1828人，**计算得出溪边村至2025年人口1857人，至2035年人口1975人**，该人口指标作为确定规划村庄建设边界的重要依据。

■ 村庄建设用地规模预测

• 权重系数建议表

村庄类型	权重系数
集聚提升中心	0.8-1.1
转型融合城郊	0.9-1.2
保护开发特色	0.8-1.1
搬迁撤并衰退	0-0.8

• 人均农村居民点建设用地允许调整幅度建议表

现状人均农村居民点建设用地水平	规划人均农村居民点建设用地指标级别	允许调整幅度
≤80	60-100	可增 5-10
80—100	60-110	可增减 0-10
100—120	80-120	可减 0-10
> 120	100-120	应减至 120 以内

根据预测的规划期末人口总数，结合规划人均农村居民点建设用地面积标准，推算规划期末农村居民点建设用地总面积和增减面积。

预测公式： $St=B\times Qt\times Wt$

式中： St --规划期末农村居民点建设用地总面积；

B --规划人均农村居民点建设用地面积，人均农村居民点建设用地指标应以现状为基础，根据规划人均居民点建设用地指标级别和允许调整幅度确定。

Qt ——规划期末村庄居民人口总数；

Wt ——权重系数。

根据根据《福建省村庄规划编制指南（试行）》的要求，溪边村属于“集聚提升中心型”村庄，权重系数取值（0.8-1.1）。

考虑到集聚提升中心型村庄的实际需求，规划远期（2035年）村庄居民点建设用地为**14.42公顷**，规划人均居民点建设用地面积从**63.29m²/人**上升到为**73.02m²/人**。

待上级国土空间总体规划审批通过后，按上位规划确定的规模进行控制



5 拟修改内容

■ 规划指标修改情况

- 1、原规划村域建设面积63.33公顷，调整后为61.71公顷，**减少了1.62公顷**；
- 2、原规划村域城乡建设用地面积14.83公顷，调整后为14.42公顷，减少了0.18公顷；
- 3、**原规划村庄建设用地规模14.83公顷，调整后为14.65公顷，减少了0.41公顷**；
- 4、原规划公共管理与公共服务用地规模0.33公顷，调整后为0.23公顷，减少了0.10公顷；
- 5、原规划公用设施用地规模0.28公顷，调整后为0.27顷，减少了0.01公顷；
- 6、**原规划农村人均村庄建设用地面积75.09平方米/人，调整后为73.02平方米/人，减少了2.073平方米/人**；
- 7、生态保护红线保持不变；
- 8、原规划永久基本农田保护面积66.41公顷，本次规划修编调整，落实最新“三区三线”划定成果，永久基本农田面积为73.75公顷，增加了6.73公顷；
- 9、原规划耕地保有量70.77公顷，调整后为77.42公顷，增加了6.65公顷；
- 10、原规划林地保有量709.83公顷，调整后为708.19公顷，**减少了1.64公顷**，主要为落实永久基本农田核实处置成果占用。具体详见右表：

村庄必选指标一览表

序号	指标	属性	单位	原规划	修编
				规划目标 年	规划目 标年
一、村庄发展性指标					
1	村域建设用地总面积	约束性	公顷	63.33	61.71
2	村域城乡建设用地面积	约束性	公顷	14.83	14.42
3	村庄建设用地规模	预期性	公顷	14.83	14.42
4	公共管理与公共服务用地规模	预期性	公顷	0.33	0.23
5	公用设施用地规模	预期性	公顷	0.28	0.27
6	农村人均村庄建设用地面积	预期性	平方米/人	75.09	73.02
二、村庄保护性指标					
7	生态保护红线面积	约束性	公顷	454.06	454.06
8	永久基本农田保护面积	约束性	公顷	73.14	73.14
9	耕地保有量	约束性	公顷	70.77	77.42
10	林地保有量	约束性	公顷	709.83	708.19
11	湿地面积	约束性	公顷	0.00	0.00
12	大陆自然海岸线保有率	约束性	%	0.00	0
13	自然和文化遗产	预期性	处	2.00	2.00

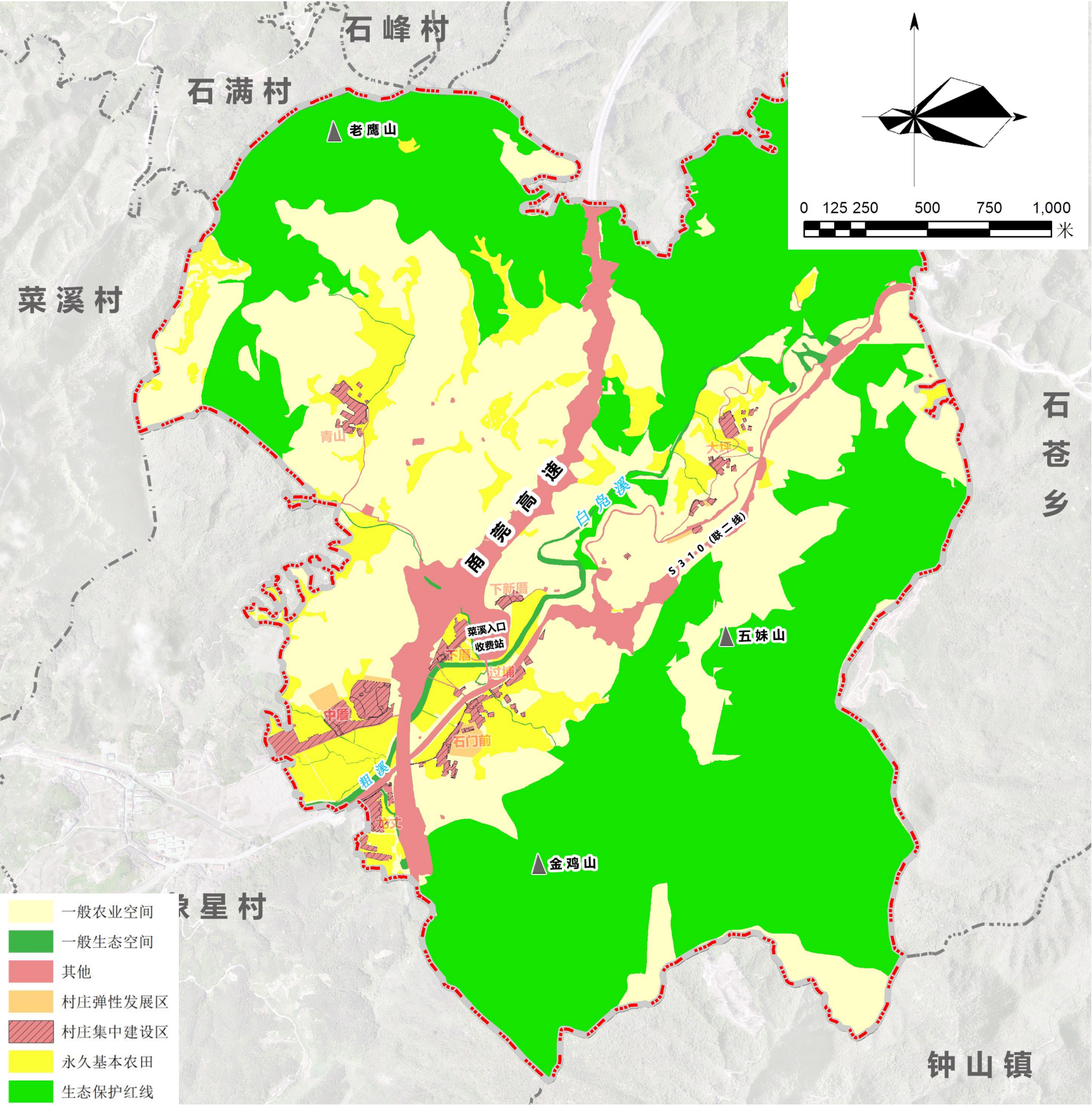


5 拟修改内容

■ 国土空间管控边界修改情况

规划调整后，生态保护红线454.06公顷；一般生态空间7.22公顷，占村域土地总面积0.82%；永久基本农田73.14公顷，占村域土地总面积8.28%；一般农业空间283.77公顷，占村域土地总面积32.13%；村庄集中建设区14.14公顷，占村域土地总面积1.60%；村庄弹性发展区2.61公顷，占村域土地总面积0.29%；其他（特殊用地、道路零星建设用地）48.23公顷，占村域土地总面积5.46%，不涉及城镇空间，具体详见下表：

三类空间	管控边界类型	面积（公顷）	占村域面积比例（%）
生态空间	生态保护红线	454.06	51.41
	一般生态空间	7.22	0.82
	小计	461.28	52.23
农业空间	永久基本农田	73.14	8.28
	一般农业空间	283.77	32.13
	小计	356.91	40.41
建设空间	村庄集中建设区	14.14	1.60
	村庄弹性发展区	2.61	0.29
	城镇空间	0.00	0.00
	其他建设空间	48.23	5.46
	小计	64.98	7.36
总计		883.16	100.00



6

合理性分析

- 用地指标的合理性
- 用地布局的合理性
- 集约节约用地的合理性

6 合理性分析

■ 用地指标的合理性

规划后，溪边村村域建设用地规模为 61.71公顷，较原规划村域建设用地规模的63.33公顷，**减少了1.62公顷**，村庄建设用地为14.42公顷，较原规划村庄建设用地的14.83公顷，**减少了 0.41公顷**；本次调整主要涉及村庄建设用地、其他用地等；并未突破村庄建设用地指标，用地指标合理可控，保障了规划调整的可行性。

■ 用地布局的合理性

规划调整的同时，将现行规划中的国土空间管控边界与最新“三区三线”划定成果相衔接，包括永久基本农田核实处置、耕地保护目标等成果，调整后的用地布局有利于新形势下村庄的社会经济发展，加快推进溪边村的发展进程。

■ 集约节约用地的合理性

调整后的规划，将更适应溪边村未来的发展建设及土地节约集约利用的要求，村庄建设用地布局更加集中，分布合理，有效的保障了各项公共设施、村民建房的项目用地。规划调整实施后，将促进溪边村社会经济的全面发展。



7

可行性分析

7 可行性分析

■ 功能布局更加合理

规划以最新“三区三线”划定成果为底线，结合相关政策依据，区分土地使用功能，划定村域管控边界。根据村庄用地发展需求，新增村民建房、公共设施等配套用地，优化调整用地功能及空间布局，在不突破村庄建设用地指标的情况下，适当调整用地规模，保障村民的建房需求，调整后的用地布局更加合理，规划调整具有可行性。

■ 配套设施更加合理

本次必要性研究报告的编制，结合村域人口现状及居住用地的分布，结合村民建房需求，对居民建房布局适当的调整优化。配套设施方面，为了响应《莆田市民政局关于印发<莆田市规范和加强乡村公益性骨灰堂和公墓建设管理指导意见(试行)>的通知》，规划调整1座公益性骨灰堂用地布局，用地红线未占用生态保护红线、永久基本农田、生态公益性、公路退距等相关管控要求，用地符合相关要求。初步评估，规划调整后可满足村庄发展需求，配套设施更加合理，规划调整具有可行性。

■ 项目可实施性更强

通过现场调研勘测，结合最新“三区三线”划定成果、公益林和历史建筑/传统风貌建筑历史文化保护线等相关数据，得出拟规划新增项目均在以上数据边界外，且符合村两委、村民需求，项目落地性强，易实施。



8

结论及建议

8 结论及建议

基于对 2022年9月批复的《仙游县菜溪乡溪边村村庄规划(2021-2035年)》实施情况的分析和评价,以及对本次提出村规修编的动因与背景的梳理。同时依据《莆田市自然资源局关于印发<莆田市村庄规划动态调整机制(试行)>的通知》(莆自然资〔2022〕241号)“第三点、规划修编,第一条适用范围第1点因上级国土空间规划、专项规划发送变化,对村庄类型、功能、布局、规模等产生重大影响,确需修改的;和第4点经评估,原村庄规划确需修改的”条款内容。我们认为:

《仙游县菜溪乡溪边村村庄规划(2021-2035年)》进行修编符合上诉管理办法要求,同时村庄规划结合片区发展、村民需求和公服设施项目的落地,适时修编是合理且必要的。

为此,建议把握新机遇,贯彻中央精神,转变发展观念,落实新理念积极推进规划编制工作,为溪边村的科学发展和建设的顺利推进提供法定规划依据。

(一) 适用范围

村庄规划进行修编应符合以下情形之一:

1. 因上级国土空间规划、专项规划发生变化,对村庄类型、功能、布局、规模等产生重大影响,确需修改的;
2. 因国家和省重大战略调整、基础设施、公益性公共设施、重大项目建设或行政区划调整等产生重大影响,确需修改的;
3. 因村庄类型变化需要对村庄规划进行系统性修改;
4. 经评估,原村庄规划确需修改的;
5. 法律、法规、规章规定及政策变化的其他情形,确需要修改的。

(二) 修编程序

村庄规划修编应当按照下列程序进行调整:

1. 乡镇人民政府组织村庄规划修改的必要性报告编制工作,并报县级自然资源主管部门审查;
2. 修改必要性报告经县级自然资源主管部门初审同意后,组织相关部门和专家进行技术论证,并以公告形式征求相关利害关系人和公众意见,公告的时间不得少于10个工作日;
3. 县级自然资源主管部门根据论证结论和征求意见情况,提出村庄规划修改建议,向县级人民政府提交村庄规划修改必要性研究报告,经县级人民政府同意后方可修改村庄规划;
4. 修改后的村庄规划,应当按照原审批程序报批、公布和备案。

四、规划协调

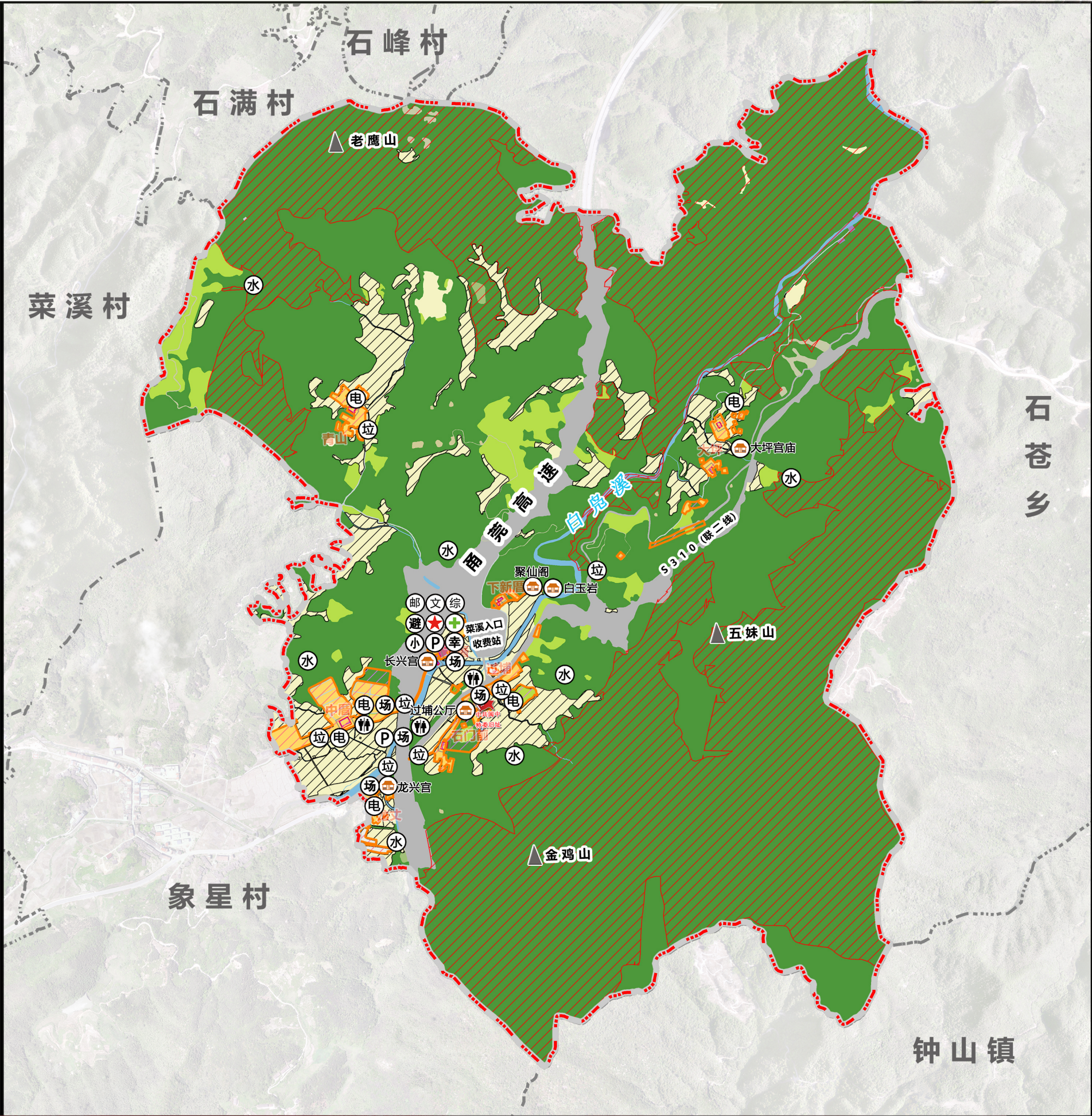
(一) 适用范围



附件

仙游县菜溪乡溪边村村庄规划（2021—2035）

村域综合规划图



风玫瑰与比例尺

区位图

图例

耕地

草地

林地

园地

工矿用地

居住用地

陆地水域

特殊用地

留白用地

其他土地

交通运输用地

公共管理与公共服务用地

公用设施用地

农业设施建设用地

绿地与开敞空间用地

保护建筑本体

保护建筑范

围线

建筑控制范

围线

永久基本农田

生态保护红线

村庄建设边界

村庄集中建设区

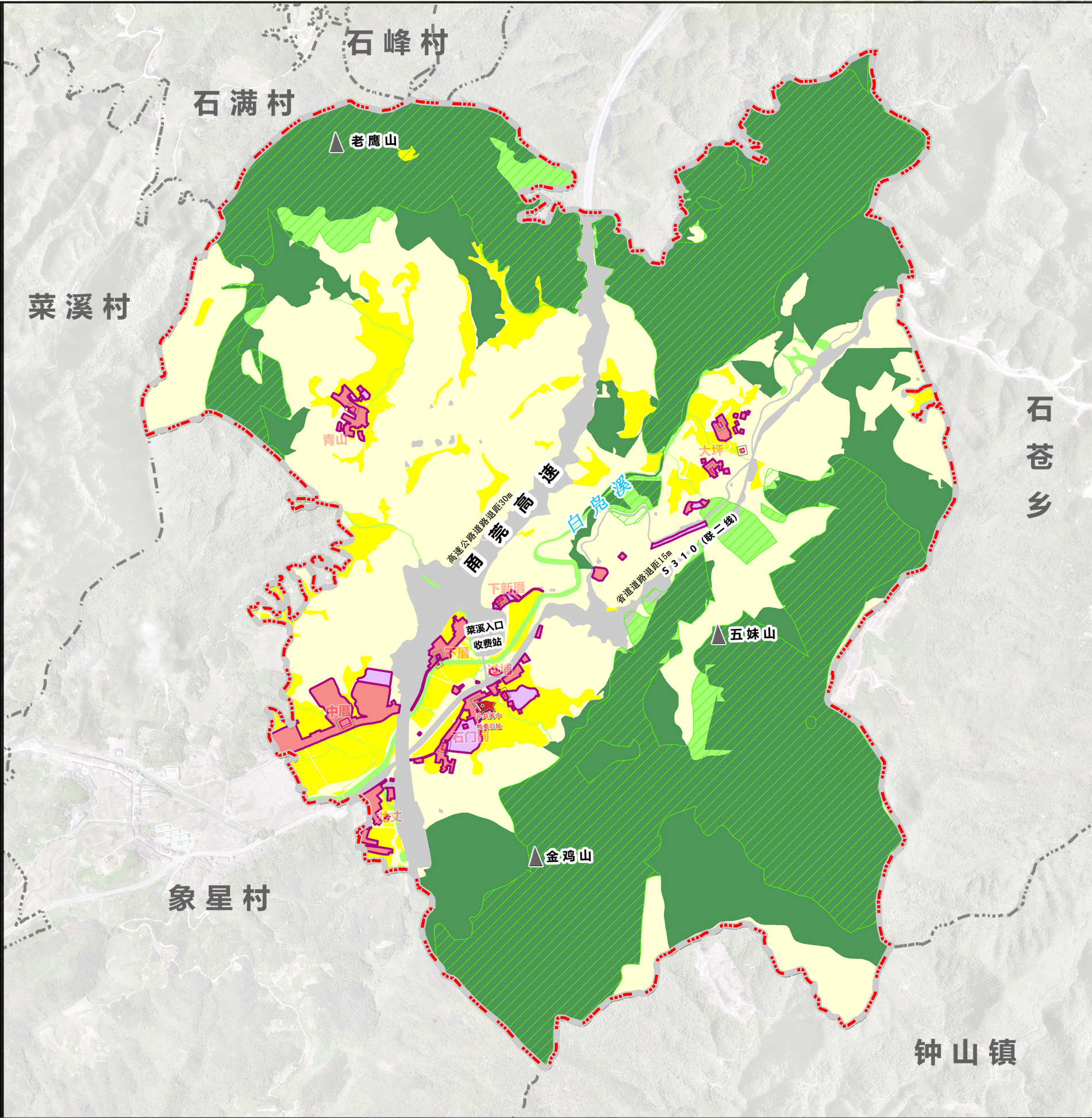
村庄弹性发展区

国土空间功能结构调整表

用地类型名称及编码		现状基期年		规划目标年		变化量 (公顷)			
		面积 (公顷)	比重 (%)	面积 (公顷)	比重 (%)				
耕地 (01)		70.92	8.03	77.52	8.78	6.60			
园地 (02)		35.89	4.06	20.89	2.37	-15.00			
林地 (03)		702.95	79.59	707.66	80.13	4.71			
草地 (04)		0.46	0.05	0.46	0.05	0.00			
农业设施建设用地 (06)	村道用地 (060101)	1.37	0.15	1.88	0.21	0.51			
	种植设施建设用地 (0602)	0.21	0.02	0.05	0.01	-0.17			
村域建设用地	村域城乡建设用地	村庄建设用地	居住用地 (0703-0704)	9.75	1.10	12.74	1.44	2.99	
			公共管理与公共服务用地 (08)	0.07	0.01	0.33	0.04	0.26	
			工业用地 (1001)	0.76	0.09	0.00	0.00	-0.76	
			村庄内部道路用地 (060102)	0.73	0.08	0.73	0.08	0.00	
			交通场站用地 (1208)	0.00	0.00	0.03	0.00	0.03	
			公用设施用地 (1301-1310, 1313)	0.26	0.03	0.27	0.03	0.01	
			绿地与开敞空间用地 (14)	0.00	0.00	0.16	0.02	0.16	
			留白用地 (16)	0.00	0.00	0.57	0.06	0.57	
			小计	11.57	1.31	14.83	1.68	3.26	
			小计	11.57	1.31	14.83	1.68	3.26	
	区域基础设施用地 (1201-1206, 1311, 1312)		公路用地 (1202)	46.46	5.26	46.48	5.26	0.01	
			水工设施用地 (1312)	0.16	0.02	0.14	0.02	-0.02	
	其他建设用地 (15, 1002, 1003)	特殊用地 (15)	宗教用地 (1503)	0.06	0.01	0.21	0.02	0.15	
			殡葬用地 (1506)	0.48	0.05	0.51	0.06	0.04	
			采矿用地 (1002)	0.03	0.00	0.00	0.00	-0.03	
	村域建设用地总面积		58.76	6.65	62.17	7.04	3.41		
陆地水域 (17)		9.87	1.12	9.87	1.12	0.00			
其他土地 (23)		2.74	0.31	2.67	0.30	-0.07			
村域总面积		883.16	100.00	883.16	100.00	0.00			

仙游县菜溪乡溪边村村庄规划（2021—2035）

村域管控规划图



风玫瑰与比例尺

0 120 240 480 720 960 米

区位图

图例

生态公益林	村庄弹性发展区	保护建筑本体	高速公路道路退距线
一般农业空间	村庄集中建设区	保护建筑范围线	省道道路退距线
一般生态空间	永久基本农田	建筑控制范围线	
其他	生态保护红线	村庄建设边界	

根据《福建省村庄规划编制指南（试行）》
要求村庄规划相关内容需符合以下条件：

1、严格管控永久基本农田

2、严格管控生态保护红线

3、严格保护河道保护蓝线

4、严格保护水源保护地

5、严禁在地质灾害区域进行建设

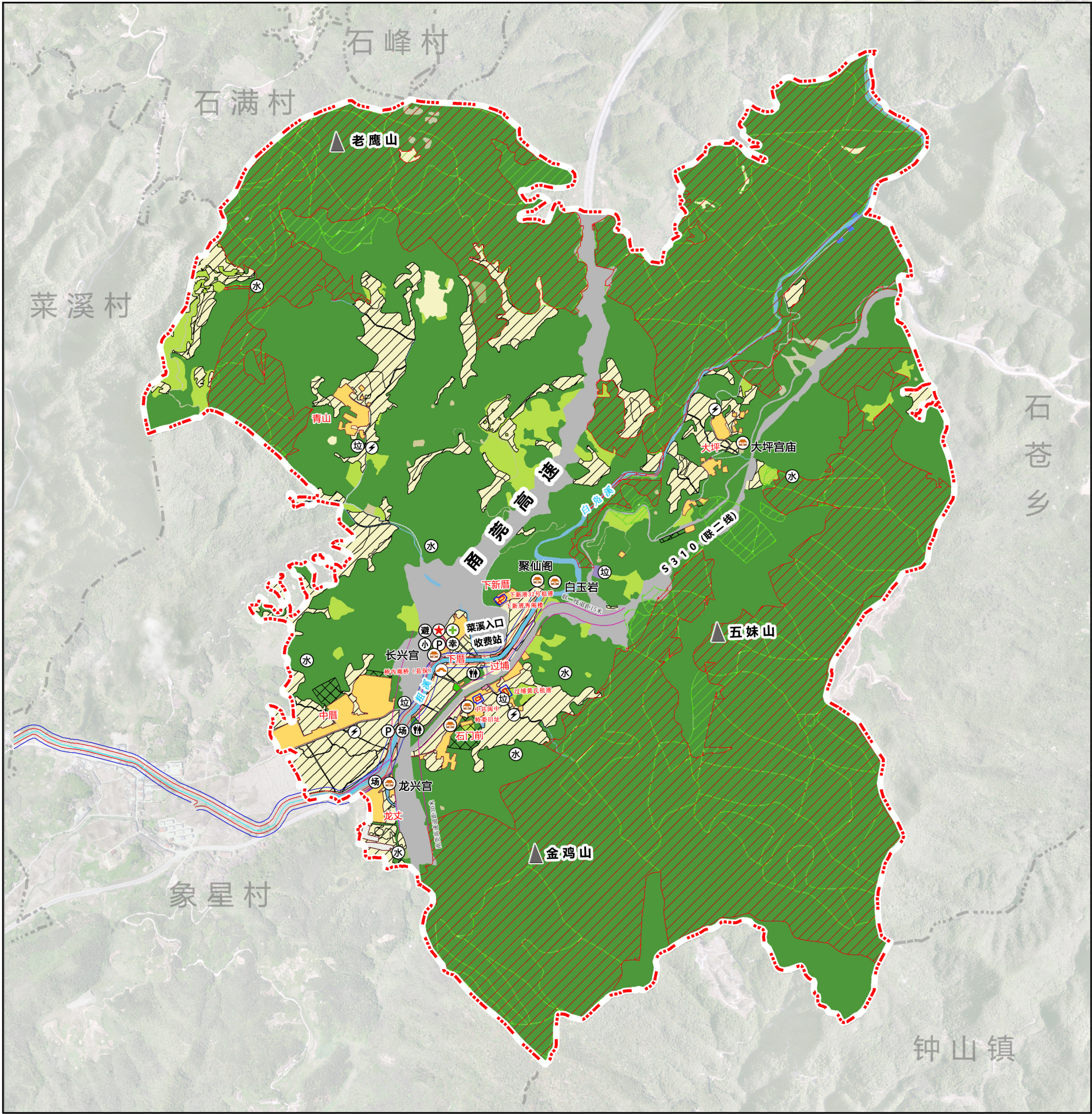
6、严格管控建设用地指标

7、严格衔接上位规划

三类空间	管控边界类型	面积（公顷）	占村域面积比例（%）
生态空间	生态保护红线	454.06	51.41
	一般生态空间	7.21	0.82
	小计	461.27	52.23
农业空间	永久基本农田	66.41	7.52
	一般农业空间	290.53	32.90
	小计	356.94	40.42
建设空间	村庄集中建设区	14.66	1.66
	村庄弹性发展区	2.40	0.27
	城镇空间	0.00	0.00
	其他建设空间	47.90	5.42
	小计	64.95	7.35
总计		883.16	100.00

仙游县菜溪乡溪边村村庄规划（2021—2035）修编

村域综合规划图



仙游县菜溪乡溪边村村庄规划（2021—2035）修编

管控边界划定图

