



仙游县石苍乡**五湖村**村庄规划（2021-2035年）修改必要性报告

【公示稿】



仙游县石苍乡人民政府 仙游县石苍乡五湖村村民委员会

中享设计集团有限公司

完成日期：2025年09月



项目名称：仙游县石苍乡五湖村村庄规划（2021-2035年）修改必要性报告
委托单位：仙游县石苍乡五湖村村民委员会
编制单位：中享设计集团有限公司
设计资质：城乡规划乙级(辽自资规乙字23210050)

编制人员：
审 定：卢媛（院长）
审 核：苏浩（高级工程师）
项目负责人：赵敏（高级工程师，注册城乡规划师）
设 计 人 员：刘延航（工程师，注册城乡规划师）
许宝龙（工程师）
冯源（工程师，一级注册建筑师）

组织编制单位：石苍乡人民政府、仙游县自然资源局
蔡雯娟（项目负责人）
陈政
林春蕊

仙游县石苍乡五湖村村庄规划修改必要性报告
评审会专家组意见答复

仙游县石苍乡五湖村村庄规划（2021-2035 年）修改必要性报告
评审会专家组意见

仙游县石苍乡人民政府于 2025 年 8 月 15 日在仙游大酒店三楼会议室组织召开《仙游县石苍乡五湖村村庄规划（2021-2035 年）修改必要性报告》评审会。县相关部门、石苍乡分管领导、自然资源所、村建站和农业技术业务人员及五湖村村主干和特邀专家（详见会议签到表）出席会议。专家组听取编制单位中享设计集团有限公司汇报和与会代表意见，经审阅报告成果、讨论和评议，认为该修改必要性报告符合《福建省村庄编制审批和评估管理办法》（2023 年）和《莆田市村庄规划动态调整机制（试行）》（2022）有关要求，同意该报告通过论证。为进一步提升完善规划成果，专家组提出以下修改意见与建议：

1. 加强上位规划约束性指标、传导路径，进一步完善修编必要性总结；

2. 增补五湖交通区位优势，发展山地居旅示范的角度提出必要性；

3. 进一步完善对原村庄规划评估内容，补充如古树名木保护清单、金钟水库饮用水源保护区；

4. 加强城郊融合类型的条件分析，优化因宅基地诉求进行修编的分析阐述；

5. 优化商业用地，根据村庄发展实际，合理确定用地性质；

6. 补充现状市政基础设施建设情况及新增的 0.02 公顷市政公用设施用地规划情况；

7. 补充新增供水用地和环卫用地的测算依据，补充原村规市政基础设施规划图；

8. 补充落实环保部门关于在饮水水源二级保护区建设的相关管控要求；

9. 规范成果表达，按照村庄编制指南和汇交手册要求，加强文本校对和图件表达。

专家签字：

苏莉 陈佳 江平

2025 年 8 月 15 日

专家意见内容	采纳情况	具体内容
1.加强上位规划约束性指标、传导路径，进一步完善修编必要性总结。	已采纳。 已加强上位传导并完善修编必要性总结。	详见上位规划衔接。
2.增补五湖交通区位优势，发展山地居旅示范的角度提出必要性。	已采纳。 已补充五湖村区位优势。	详见村庄基本信息。
3.进一步完善对原村庄规划评估内容，补充如古树名木保护清单、金钟水库饮用水源保护区。	已采纳。 已补充古树名木保护清单和金钟水库饮用水源保护区对村庄修编评估的内容。	详见修编必要性总结。
4.加强城郊融合类型的条件分析，优化因宅基地诉求进行修编的分析阐述。	已采纳，已补充城郊融合类型条件分析。	详见原村庄规划评估。
5.优化商业用地，根据村庄发展实际，合理确定用地性质。	已采纳。 已再次征求意见，确定地块用地性质为商业用地。	详见村域综合规划图。
6.补充现状市政基础设施建设情况及新增的0.02公顷市政公用设施用地规划情况。	已采纳。 已补充金钟水库二级饮用水源保护区管控要求。	详见详见国土空间管控边界图。
7.补充新增供水用地和环卫用地的测算依据，补充原村规市政基础设施规划图。	已采纳。 已补充原村规市政基础设施规划图，新增供水用地在后续修编中补充完善。	详见原村规图纸。
8.补充落实环保部门关于在饮水水源二级保护区建设的相关管控要求。	已补充落实环保部关于在饮用水源二级保护区建设相关管控要求。	详见国土空间管控边界图。
9.规范成果表达，按照村庄编制指南和汇交手册要求，加强文本校对和图件表达。	已规范成果表达，加强文本校对和图件表达。	详见修编成果。

目录

C O N T E N T S

- 一、调整背景
- 二、村庄简介
- 三、规划评估与衔接
- 四、原村庄规划实施情况评估
- 五、村庄规划修改必要性分析
- 六、修编方案合理性分析
- 七、修编方案可行性分析
- 八、修改说明
- 九、结论
- 附则

1.1 编制背景

1.1.1 省级层面

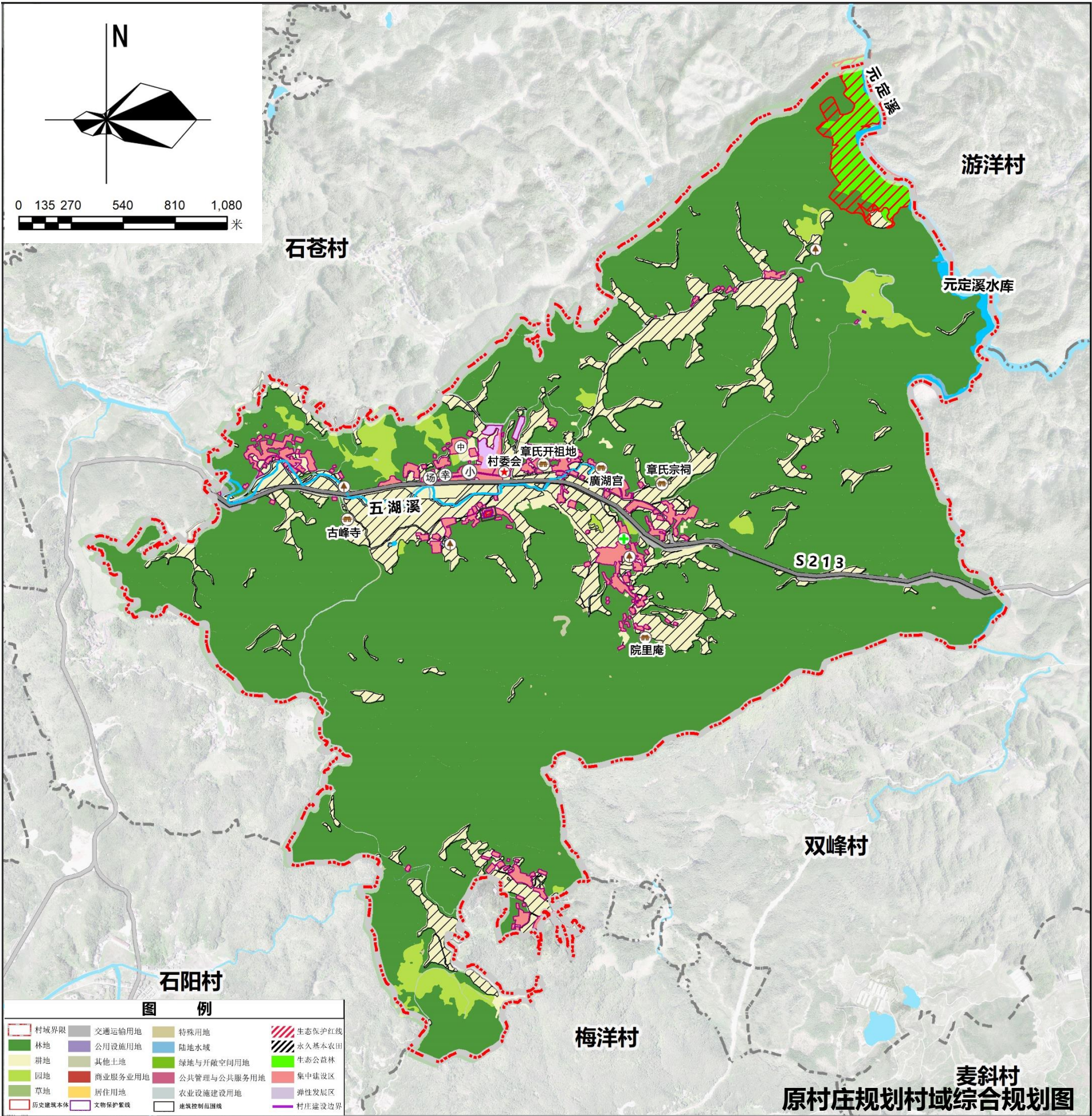
为了全面实施乡村振兴战略，加快农业农村现代化，在高质量发展中促进共同富裕，2021年10月22日福建省第十三届人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过《福建省乡村振兴促进条例》，条例中明确：村庄规划的编制应当符合乡村振兴规划要求，坚持多规合一，注重特色，预留未来发展空间。强化乡村产业用地保障，建设用地指标应当向乡村发展用地倾斜，县域内新增耕地指标应当重点保障乡村产业发展所需耕地占补平衡需求。

1.1.2 地方层面

2021年12月12日，石苍乡第十八届人民代表大会第一次会议，会议中提到未来五年石苍乡工作计划：(一)聚力打造开放石苍，产业发展纵向融合。(二)聚力打造美丽石苍，生态质量优化融合。(三)聚力打造幸福石苍，民生品质多元融合。(四)聚力打造平安石苍，治理效能互动融合。

1.1.3 修编背景

《仙游县石苍乡五湖村村庄规划（2021-2035）》于2020年由仙游县石苍乡人民政府委托森硕勘测设计有限公司编制，2021年12月15日批复，2023年2月4日入库。
《仙游县石苍乡五湖村村庄规划（2021-2035）》在实施过程中由于永久基本农田暂未定稿且部分配套设施尚未满足村庄发展实际需求，故需对现行村庄规划进行局部、技术性调整优化，于2024年开展村庄规划修编编制。



1.2 修编依据

1.2.1 相关法律法规

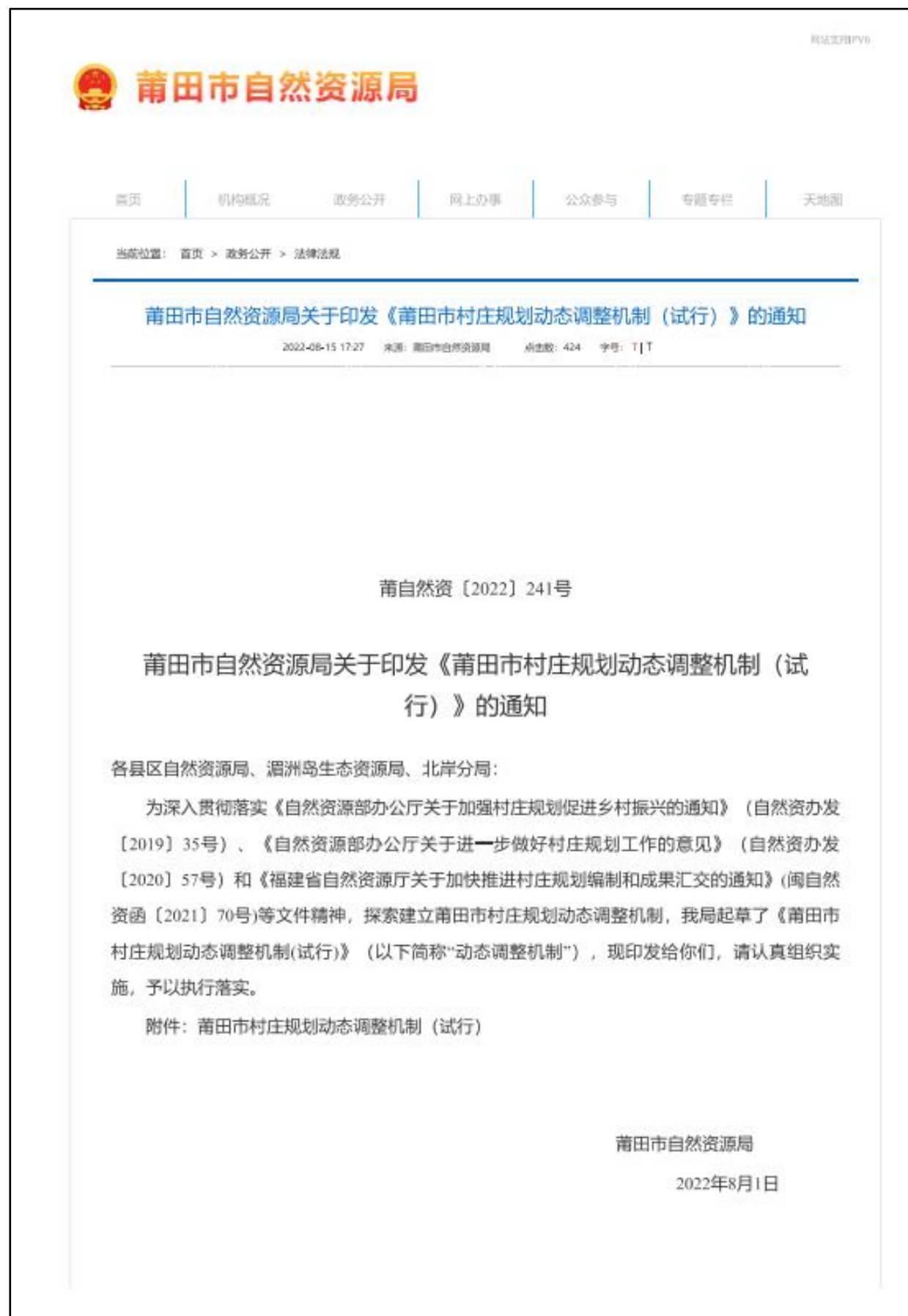
- 1.《中华人民共和国城乡规划法》（2019年）；
- 2.《中华人民共和国土地管理法》（2019年修正）；
- 3.《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（2023年11月）；
- 4.《福建省生态公益林条例》（2018年）；
- 5.《福建省水污染防治条例》（2021年）；
- 6.《公路安全保护条例》（2011年）；
- 7.《福建省村庄规划编制指南》(试行)（2019年）；
- 8.《村庄规划编制规程》（DB35/T 2061-2022）；
- 9.《福建省村庄规划汇交和公开手册（合订本）》（2021年12月）；
- 10.《福建省古树名木保护管理办法》（2018年）；
- 11.《仙游县国土空间总体规划（2021-2035年）》；
- 12.《仙游县农房建筑立面图集》（2021年）；
- 13.永久基本农田、生态保护红线及林业数据（仙游县五湖村分幅）；
- 14.其他有关法律法规、技术标准和相关规划等。

1.2.2 《福建省村庄编制审批和评估管理办法》（2023年）

“第二十条经依法批准的村庄规划未经法定程序不得修改。确需修改的，乡（镇）人民政府应向原审批机关提出修改申请，同意后方可实施。修改后的村庄规划依照原审批程序依法报批并重新汇交公布。

第二十一条不涉及突破原规划确定的约束性指标和底线管控要求，市、县人民政府可制定村庄规划动态维护管理办法，明确动态维护适用范围、维护程序和审批流程等内容。”

1.2.3 《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）》



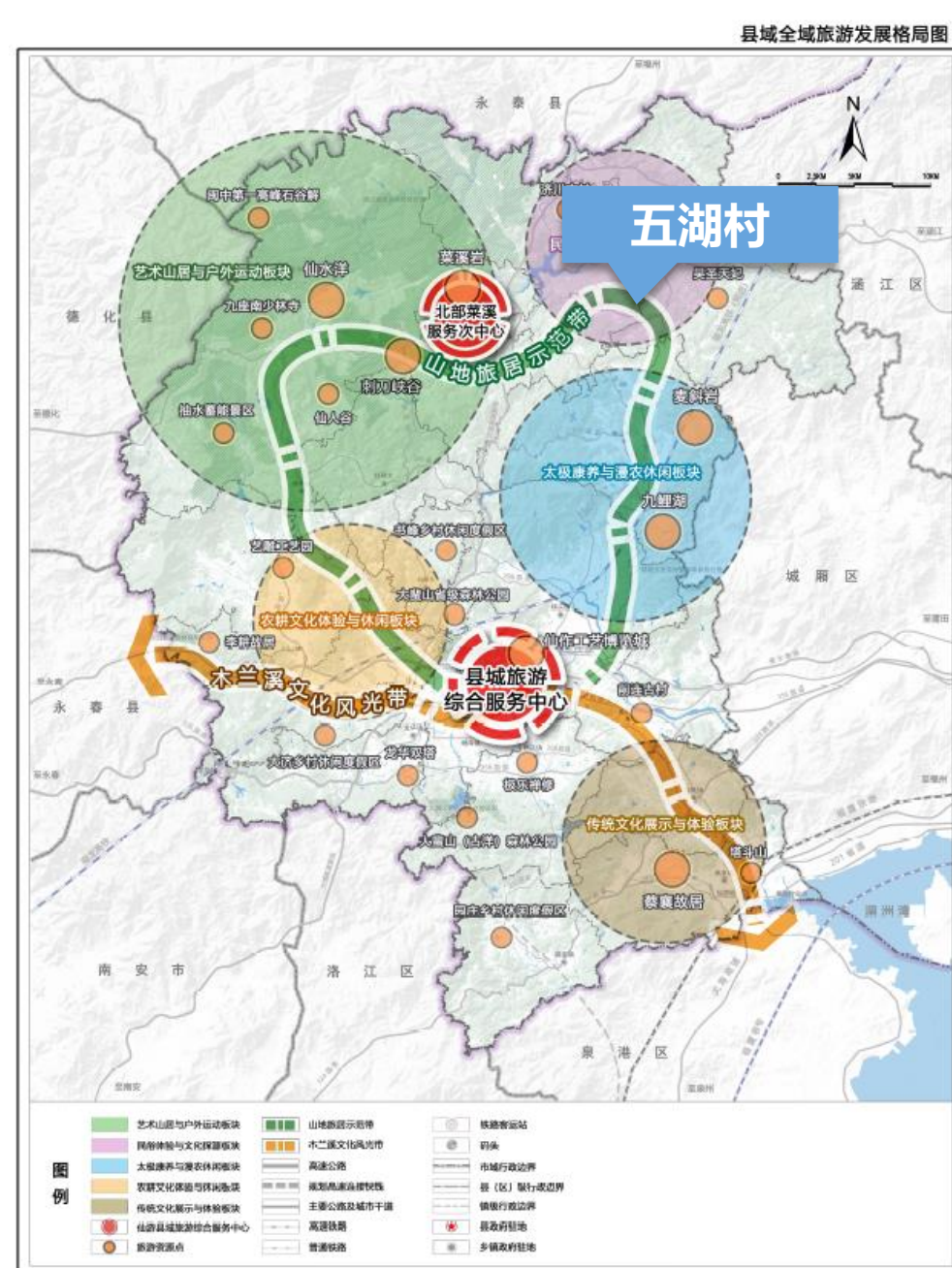
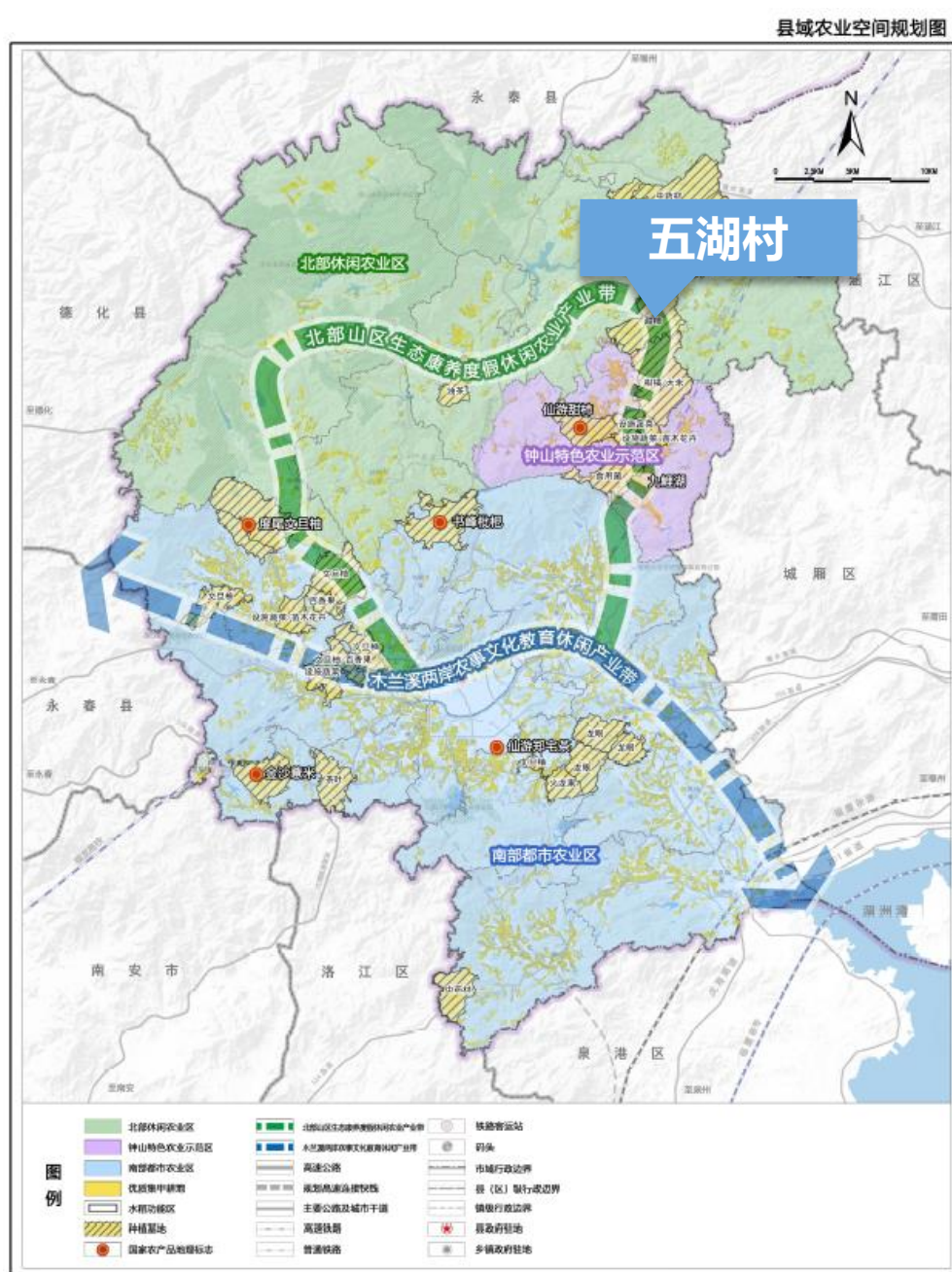
2.1 村庄基本信息

区位条件	五湖村位于石苍乡东部，东临游洋双峰、西接石苍下社、南抵钟山梅洋、北连永泰，村部海拔489米，距乡政府3公里，距县城45公里。联二线省道从曹尾自然村直穿井园自然村，横贯全境，距离福诏高速路口15公里。
自然环境	地处高山地带，平均海拔高度402米，其中山头仔自然村海拔高度为580米。 土地资源：全村面积11.2平方公里，林地16785亩，耕地1798亩。 森林资源：山地面积16785亩，森林覆盖率90%。其中，生态公益林1686亩，杉、松、杂用材林4794亩，经济林160亩，竹林3600亩（人均1.02亩）。 旅游资源：境内有双峰古寺、院里庵、广福宫等人文景观；村庄共有五棵古树，历史悠久。 动植物资源：松树、杉树、锥栗、毛竹、油茶等。
历史人文	五湖村内现有历史建筑下宫中厝古建筑。 五湖村以聚落—水系—农田—山体为序列，总体上山水景观呈现渐进式发展，逐步由人文景观过度到自然景色。民居点以新街、新厝旧厝等自然角落组成的聚落为主向东西南北延伸，五湖溪穿村而过，农田景观优美，山林掩映。
村庄人口	共有15个自然村：曹尾、下宫、印兜、台尾、院前、乌石、井园、尾厝、沙溪、田庄、旧厝、新厝、新街、溪边、上厝垅；共有990户3167人，人口较多的姓氏有：章姓、康姓。 常住人口912人，其中60岁及以上462人，占50.6%；青壮年劳动力112人，占12.28%；16岁及以下35人，占3%。外出流动人口2600人，占全村人口74%，主要流向石狮、莆田，从事行业主要为经商（开自营服装厂、服装制作等）和务工。
产业经济	【主导产业】 传统产业：1.毛竹共计2600亩，每亩效益1000元，占农民收入50%；2.油茶共计685亩，每亩效益4000元，占农民收入的30%。 【经济组织】 现有专业合作社、家庭农场等1家，分别是：1.新农记家庭农场，带动10户35人种植水稻、养殖。 【农民收入】 2022年度农民人均可支配收入15455元，较2021年度增长1%；农民收入主要来源是销售笋、竹、茶油等农特产品。

3.1 上位规划衔接

3.1.1 《仙游县国土空间总体规划（2021-2035年）》

在县域国土空间总体格局规划中，石苍乡属于生态保护与乡村振兴发展区，县域农业空间规划中，石苍乡属于北部休闲农业区，有北部山区生态康养度假休闲农业产业带穿过。县域全域旅游发展格局中，石苍乡属于民俗体验与文化探源版块，并有山地旅居示范带穿过。



规划衔接：衔接上位农业发展格局，五湖村利用现有农业优势资源，大力发展智慧农业、林茶复合种植、休闲度假等特色乡村旅游项目。

4.1 原村庄规划概况

4.1.1 村庄类型：

集聚提升中心村庄。

4.1.2 目标及定位：

规划目标：

以乡村振兴建设为基准，促使五湖村建设为福建富美乡村示范点以及近郊乡村旅游目的地，实现村企相依、景田相望、农旅相生、乡村复兴。

规划定位：

1、功能定位

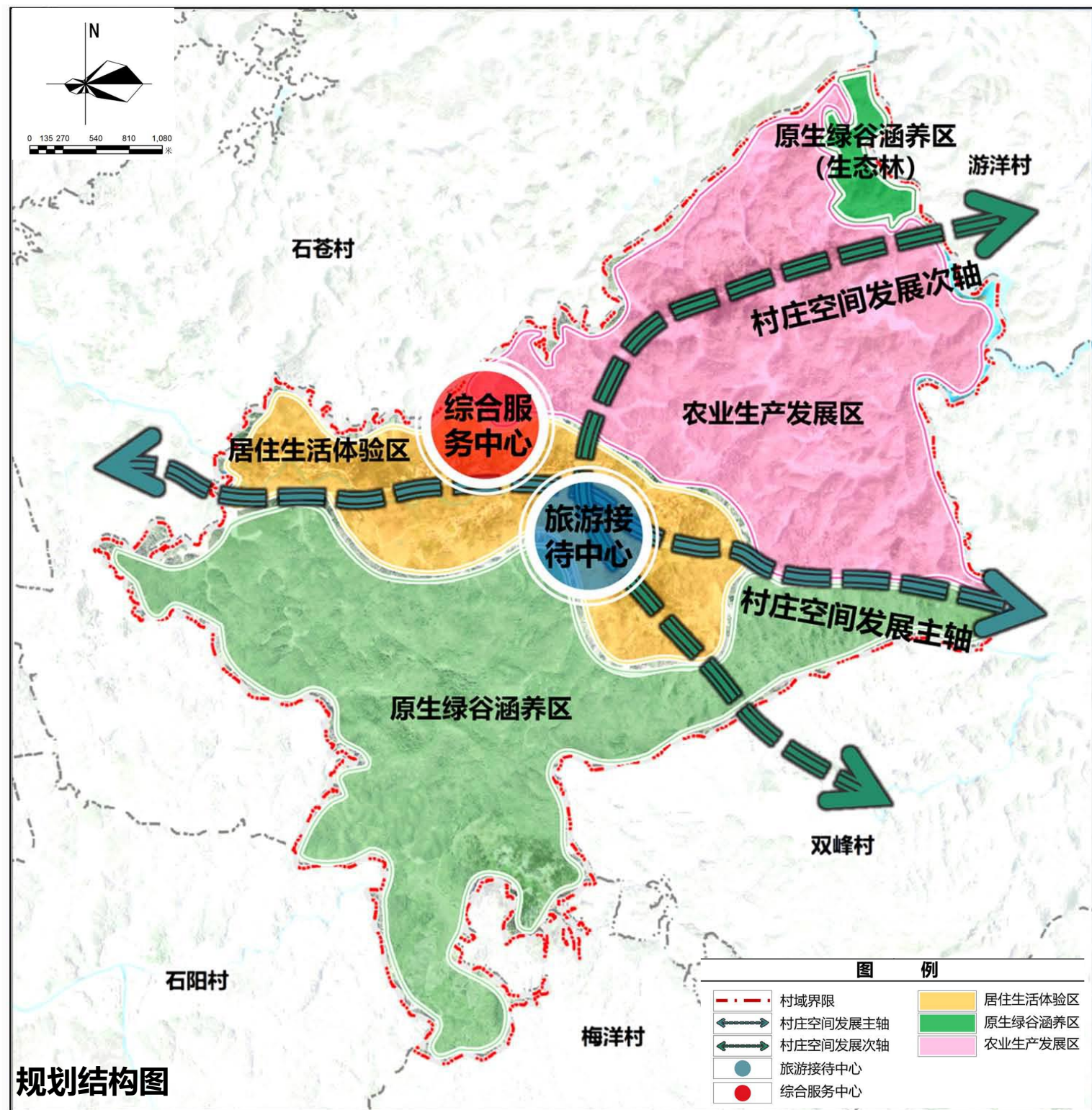
打造一处寄托儿时记忆、充满泥土、花海、稻田、星空和风，可以自由奔跑、拥抱自然的梦想地；一处让城市居民能逃离冰冷的城市森林和窒息环境，真正把“快乐还给人们”，把“教育还给自然”，把“活力还给乡村”的有精神力量的“原田绿谷”“共享社区”。

2、产业定位

围绕“农”“文”“养”三大要素打造以农业+互联网为支撑产业，现代农业、农耕文化以及休闲养生为核心产业，进而衍生出生态旅游产业、生产加工产业、物流商贸产业、健康养生产业、休闲度假产业（亲子教育）、创意农业产业等业态。

4.1.3 规划结构：

五湖村是石苍乡域内的中心村，属转型融合城郊村，本次规划严格保护各类生态空间和永久基本农田；优化生产空间；严格控制建设空间；进一步升级完善公共设施；根据需求，因地制宜发展农林产业，引导产业合理布局。规划村庄形成“两心两轴三区”布局结构。两心综合服务中心、旅游接待中心两轴村庄空间发展主轴、村庄空间发展次轴三区居住生活体验区、农业生产发展区、原生绿谷涵养区。



原村庄类型发生变化，修编需衔接仙游县农业农村局最新村庄分类结果，五湖村是石苍乡域内的中心村，联二线省道从曹尾自然村直穿井园自然村，横贯全境，对外交通便捷，划定五湖村为城郊融合类村庄，村庄目标及定位和规划结构较为合理，修编予以沿用。

4.2 原村庄规划实施评估

1、原村庄规划在编制时永久基本农田尚未定稿，部分非耕地占用永久基本农田。

2、相关管控更新，原村庄规划暂未衔接：

①原村庄规划编制时，《福建省水利管理条例》（2023年）尚未出台，未划定建议水利工程管理范围线；

②原规划未落实《福建省生态公益林条例》（2018年）有关要求；

③原规划未衔接金钟水库饮用水源保护区，需衔接《福建省水污染防治条例》（2021年）以及中华人民共和国生态环境部《关于答复全国集中式饮用水水源地环境保护专项行动有关问题的函》（环办环监函(2018)767号）有关要求；

④原村庄规划未考虑省道S213对建筑的管控范围，需对部分群众进行安置；

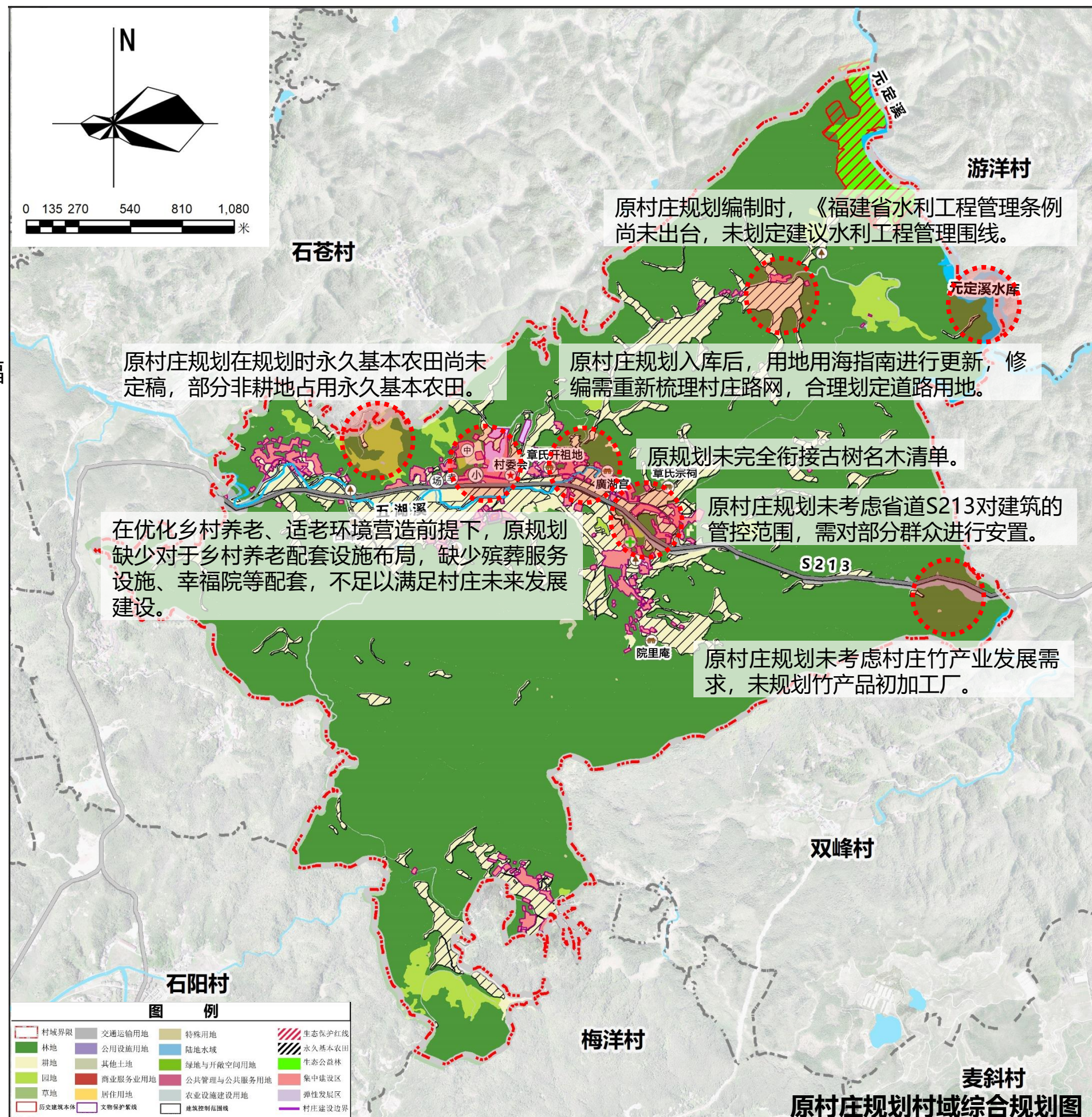
⑤原规划未完全衔接古树名木保护清单。

3、原村庄规划入库后，用地用海指南进行更新，修编需重新梳理村庄路网，合理划定道路用地。

4、在优化乡村养老、适老环境营造前提下，原规划缺少对于乡村养老配套设施布局，缺少殡葬服务设施、幸福院等配套，不足以满足村庄未来发展建设。

5、原村庄规划未考虑竹产业发展需求，未规划竹产品初加工厂。

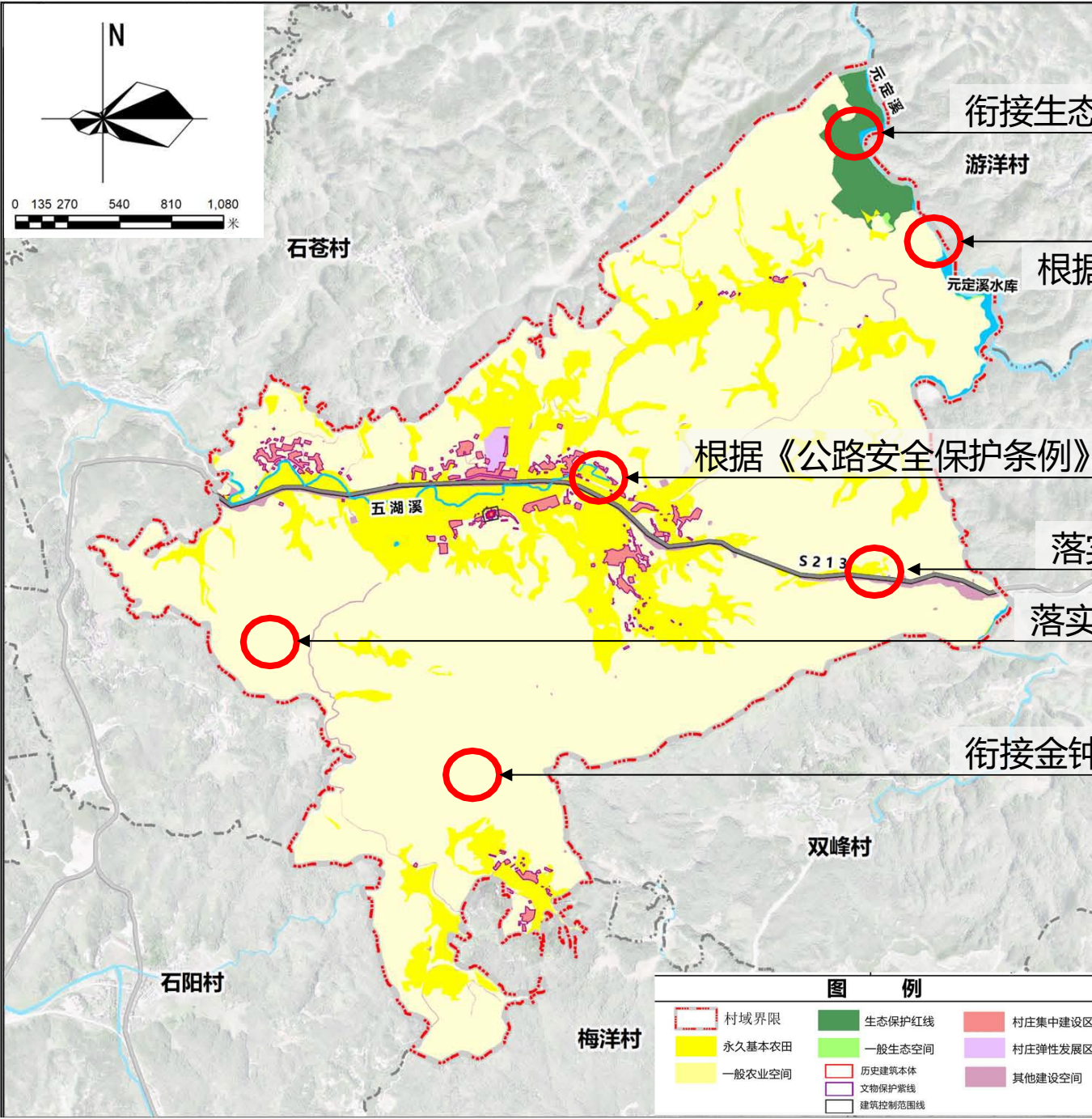
规划用地布局不完善，缺少对于人口老龄化背景下适老、养老服务配套的建设，部分建设用地与核实整改后永久基本农田冲突，需进行调整优化。



五 村庄规划修改必要性分析

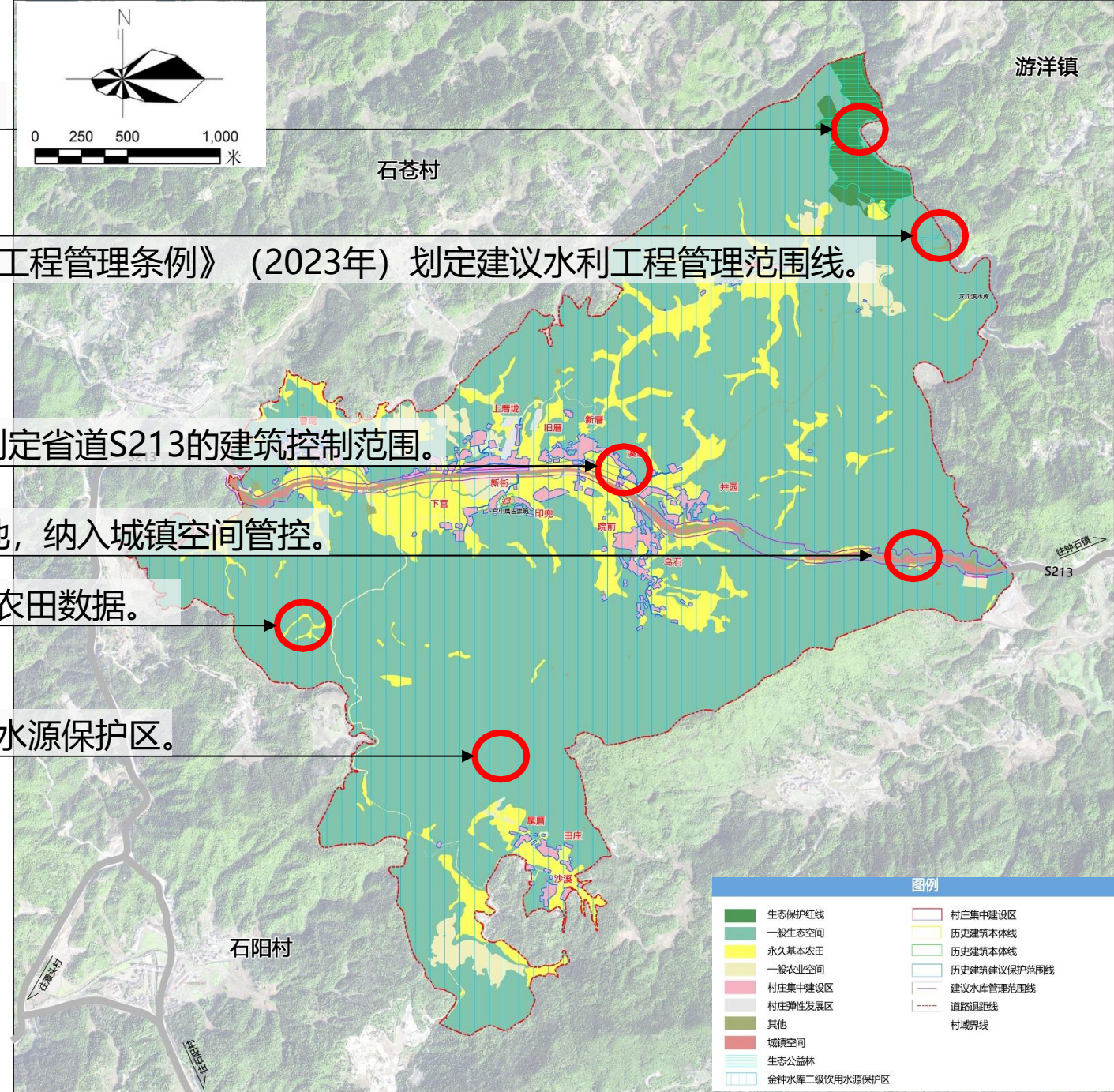
5.1 上位及相关管控更新

调整前



“三区三线”面积统计表			
	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	20.22	1.91
	一般生态空间	12.68	1.20
农业空间	永久基本农田	115.72	10.96
	一般农业空间	859.71	81.39
建设空间	村庄集中建设区	23.78	2.25
	村庄弹性发展区	3.31	0.31
	城镇空间	0.00	0.00
	其他	20.90	1.98
村域面积		1056.32	100.00

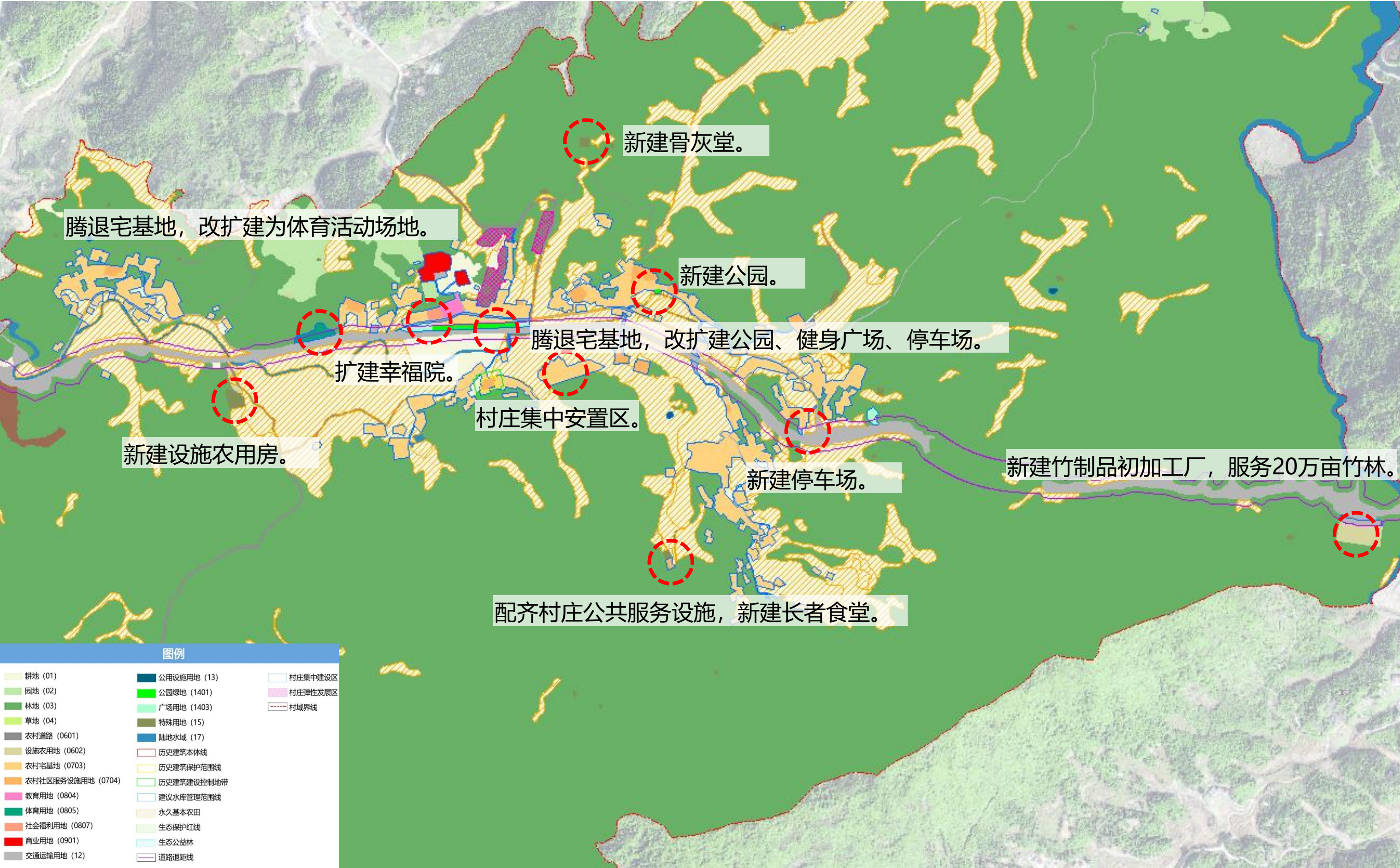
调整后



“三区三线”面积统计表			
	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	20.22	1.91
	一般生态空间	840.11	79.53
农业空间	永久基本农田	118.64	11.23
	一般农业空间	32.47	3.07
建设空间	村庄集中建设区	27.62	2.61
	村庄弹性发展区	1.41	0.13
	城镇空间	8.27	0.78
	其他	7.58	0.72
村域面积		1056.32	100.00

五 村庄规划修改必要性分析

5.2 村庄新建建设项目需求



五 村庄规划修改必要性分析

5.3 宅基地调整分析

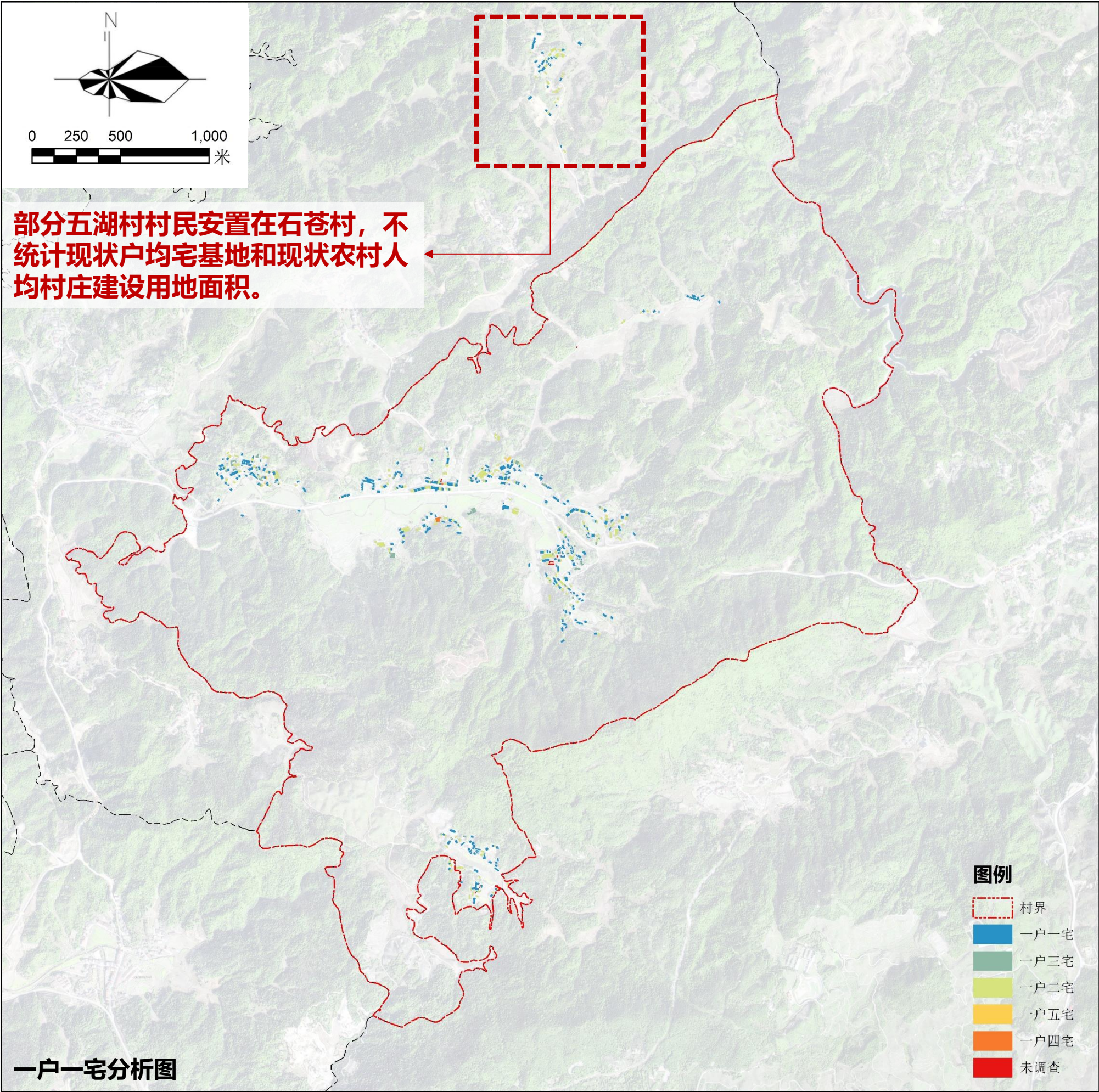
5.3.1 宅基地现状使用情况

五湖村现状宅基地22.09公顷，现有户数为990户，村域范围内918户。户均宅其地面积为240.63m²/户， $240.63 \times 3 = 721.89\text{m}^2 \approx 1.08\text{亩}$ ，基本满足“一亩三户”要求。但现状存在部分老宅，单体占地面积较大，属于历史遗留问题。

结合五湖村不动产数据库成果分析，五湖村村域范围内现状符合一户一宅情形户数为379户，一户多宅情形户数为127户，将未调查情况按一户一宅计，五湖村目前仍存在403户无房户，未来仍有一定新建及翻建需求。

五湖村现状村民建房情况			
总户数 (户)	已建房 (户)	安置于石苍村 (户)	无房数 (户)
990	515	72	403

村域范围内宅基地户数情况			
一户一宅情况		户数 (户)	宗地数 (宗)
一户一宅		379	379
一户多宅	一户二宅	109	218
	一户三宅	16	48
	一户四宅	1	4
	一户五宅	1	5
	合计	127	275
未调查		9	9
总计		515	663



五村庄规划修改必要性分析

5.3 宅基地调整分析

5.3.2 人口规模预测

截止至2024年，村庄现状户籍人口为3167人，其中石苍村安置230人，村域范围内户籍人口为约为2937人。

本次规划人口规模预测采用综合增长率法。村庄人口综合增长率法预测公式： $Q=Q_0(1+K+P)^n$

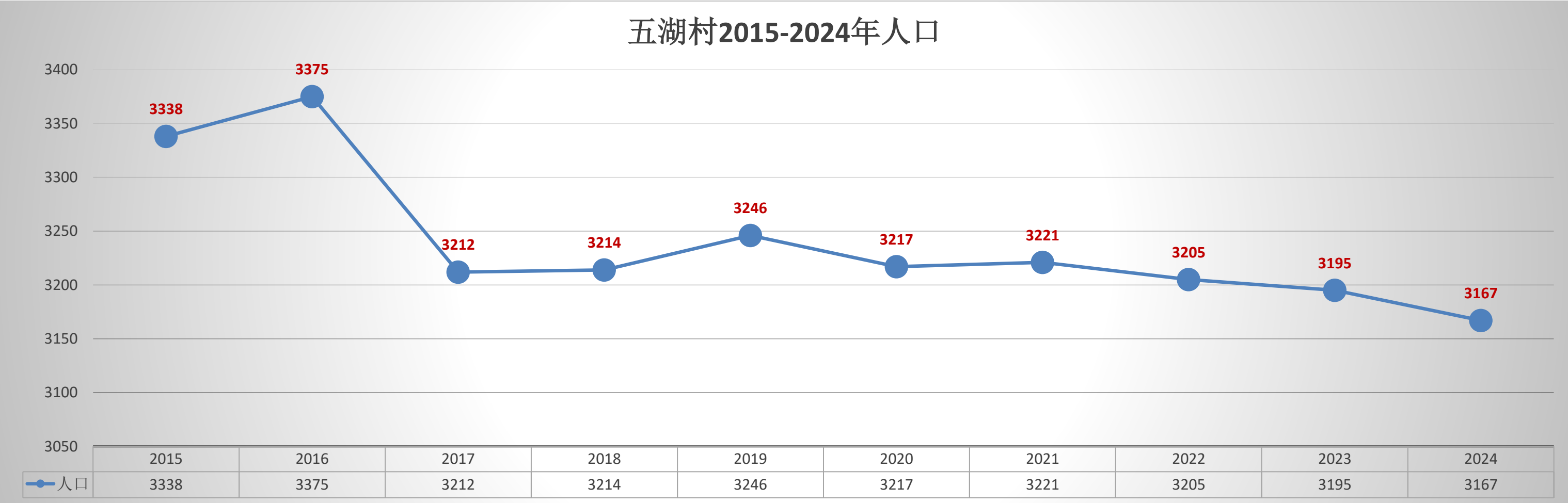
式中：Q——户籍总人口预测数（人）； Q_0 ——户籍总人口现状数；K——规划期内户籍人口自然增长率（‰）P——规划期内户籍人口机械增长率（‰）；n——规划期限（年）

参考《仙游县统计年鉴（2023年）》人口自然增长率统计部门调查数-0.72‰；考虑因村民就业、子女上学、自然死亡等原因，村庄人口机械增长率为0.50‰。根据公式得到预测结果如下：

至2027年，村庄人口为 $2937* (1-0.72‰+0.5‰)^3 \approx 2935$ 人。

至2035年，村庄人口为 $2935* (1-0.72‰+0.5‰)^8 \approx 2930$ 人。

规划至2035年，村域范围内户籍人口为2930人。



5.3 宅基地调整分析

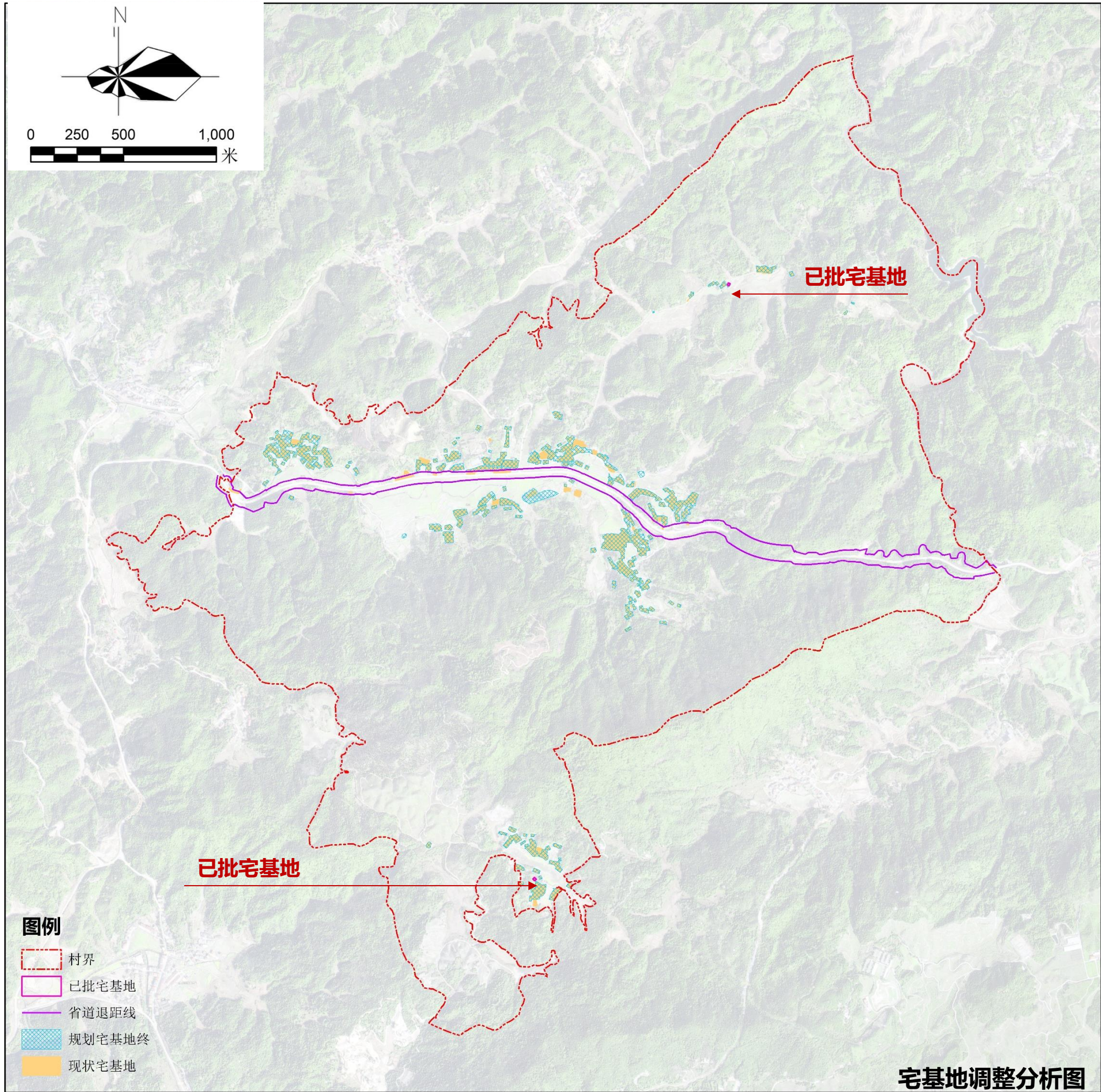
5.3.3 宅基地调整

五湖村现状农村宅基地面积为22.09公顷，其中省道S213占用现状宅基地面积为0.70公顷。

规划后宅基地面积为21.81公顷，（其中衔接已批数据，落实宅基地0.03公顷）较基期年减少0.03公顷。本次规划对省道S213占用的宅基地予以调出，并对部分群众进行安置，合理新增部分宅基地。除上述减少情形外，现状存在部分将宗祠祖厝误判为宅基地的情形，本次予以调出。

宅基地调整分析		
现状宅基地面积 (公顷)	规划宅基地面积 (公顷)	较基期年增加 (公顷)
22.09	22.06	-0.03

规划秉持实事求是的原则，对省道S213占用的宅基地进行清退，同时盘活存量，对部分无房户及危房户进行集中安置。



五 村庄规划修改必要性分析

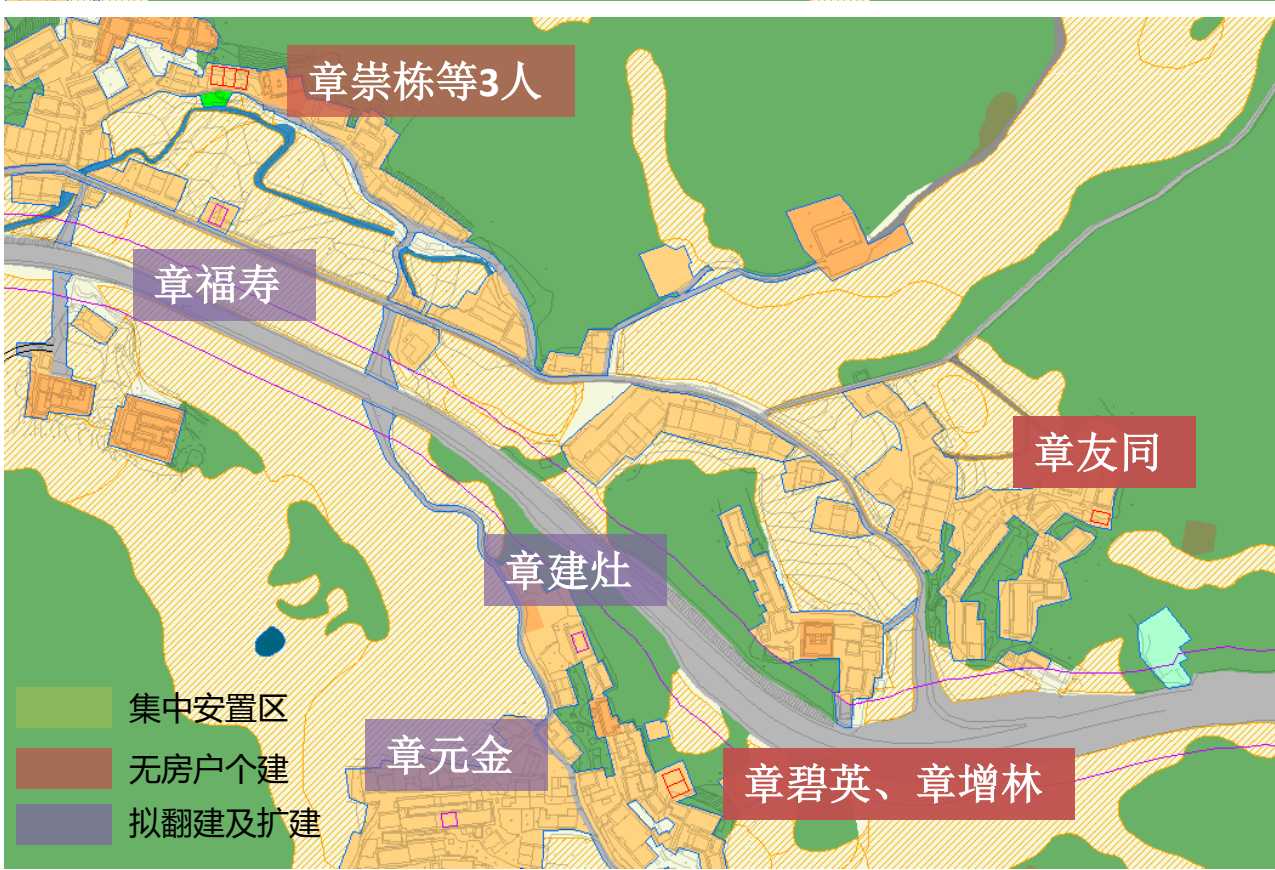
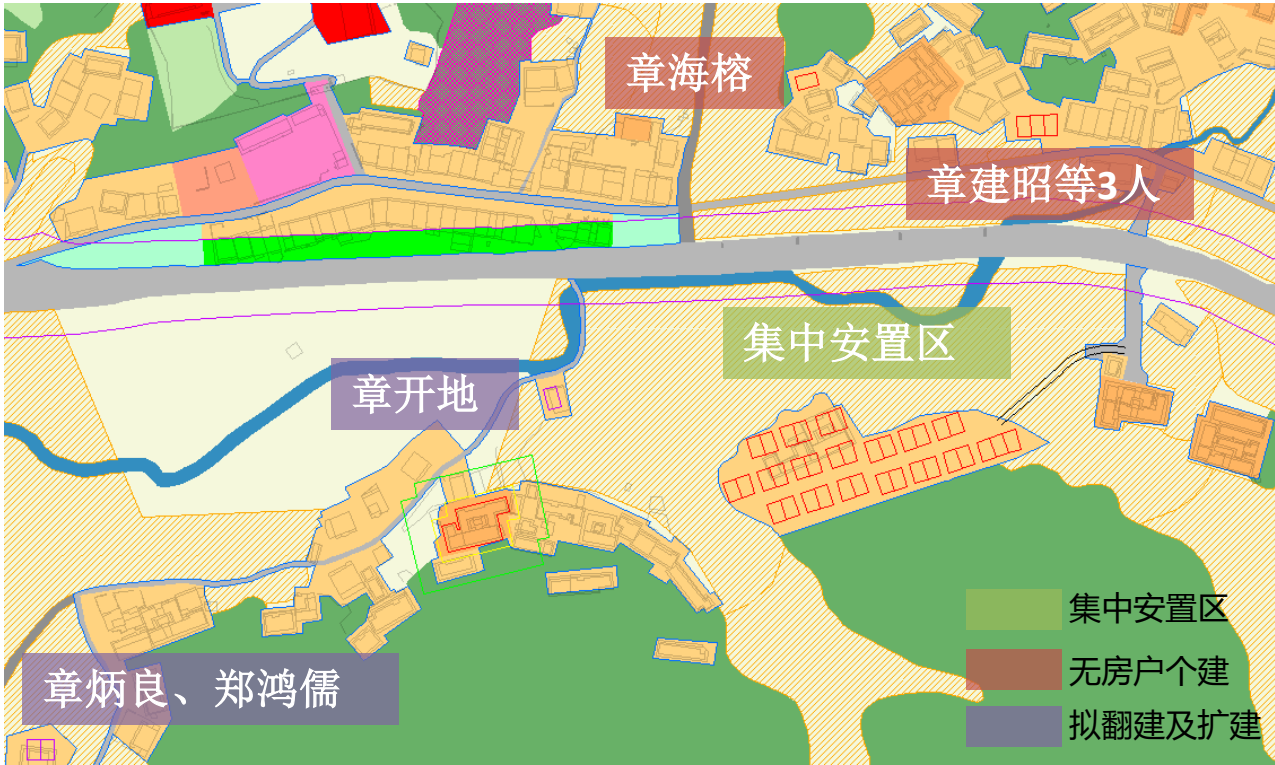
5.3 宅基地调整分析

5.3.4 宅基地需求

本次规划对省道S213占用的宅基地予以调出，对部分群众进行安置，共需集中安置35户；根据村民实际建房需要，满足部分无房户及危房户的建房需求，局部插花建设20户；由于部分村民宅基地只占祖厝老宅一间，宅基地面积较小，需单独分户翻建，以及部分原址翻建需求，共翻建8户。



宅基地需求	
类型	户数 (户)
集中安置区	35
无房户个建	20
拟翻建及扩建	8



5.4 修编必要性总结

1、村庄三区三线数据变更

《仙游县石苍乡五湖村村庄规划(2021-2035)》已入库，最新划定永久基本农田成果存在与用地冲突的情况。在实施过程中，用地审批、项目建设难以落实，需对2023年国家自然资源部下发最新“三区三线划定成果”予以衔接。

2、原村规编制过程中，部分公共服务设施配备和产业发展配备不齐

根据村庄发展需求，需建设停车场、长者食堂、幸福院、骨灰堂、体育活动场地、公园绿地、竹制品初加工厂等。

3、用地用海指南变更

根据《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（2023年）合理调整村庄路网，重新划分村道用地和城镇村道路用地。

4、衔接相关管控线

根据《福建省水利工程管理条例》（2023年）划定建议水利工程管理范围线。

根据《公路安全保护条例》划定省道S213的道路退距线，并对腾退宅基地的群众进行安置。

根据《福建省生态公益林条例》（2018年），衔接生态公益林保护要求。

根据《福建省古树名木保护管理办法》(2021年)，衔接古树名木保护清单并落实有关管控要求。

根据《福建省水污染防治条例》(2021)以及中华人民共和国生态环境部《关于答复全国集中式饮用水水源地环境保护专项行动有关问题的函》(环办环监函(2018)767号)有关要求，衔接金钟水库二级饮用水源保护区。

5、村庄类型变更

根据《仙游县县域村庄分类结果》，五湖村划定为“城郊融合”，修编需根据村庄分类结果对村庄类型进行调整。

依据《莆田市村庄规划动态调整机制（试行）》（2022）：

（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。

综上，本次修改符合村庄规划修编情形的第1、2条。

6.1 修编合理性总结

1、衔接最新三区三线划定成果

落实生态保护红线划定成果，面积20.22公顷，落实永久基本农田划定成果，面积由115.72公顷增加至118.64公顷。

2、对近三年规划实施情况进行评估

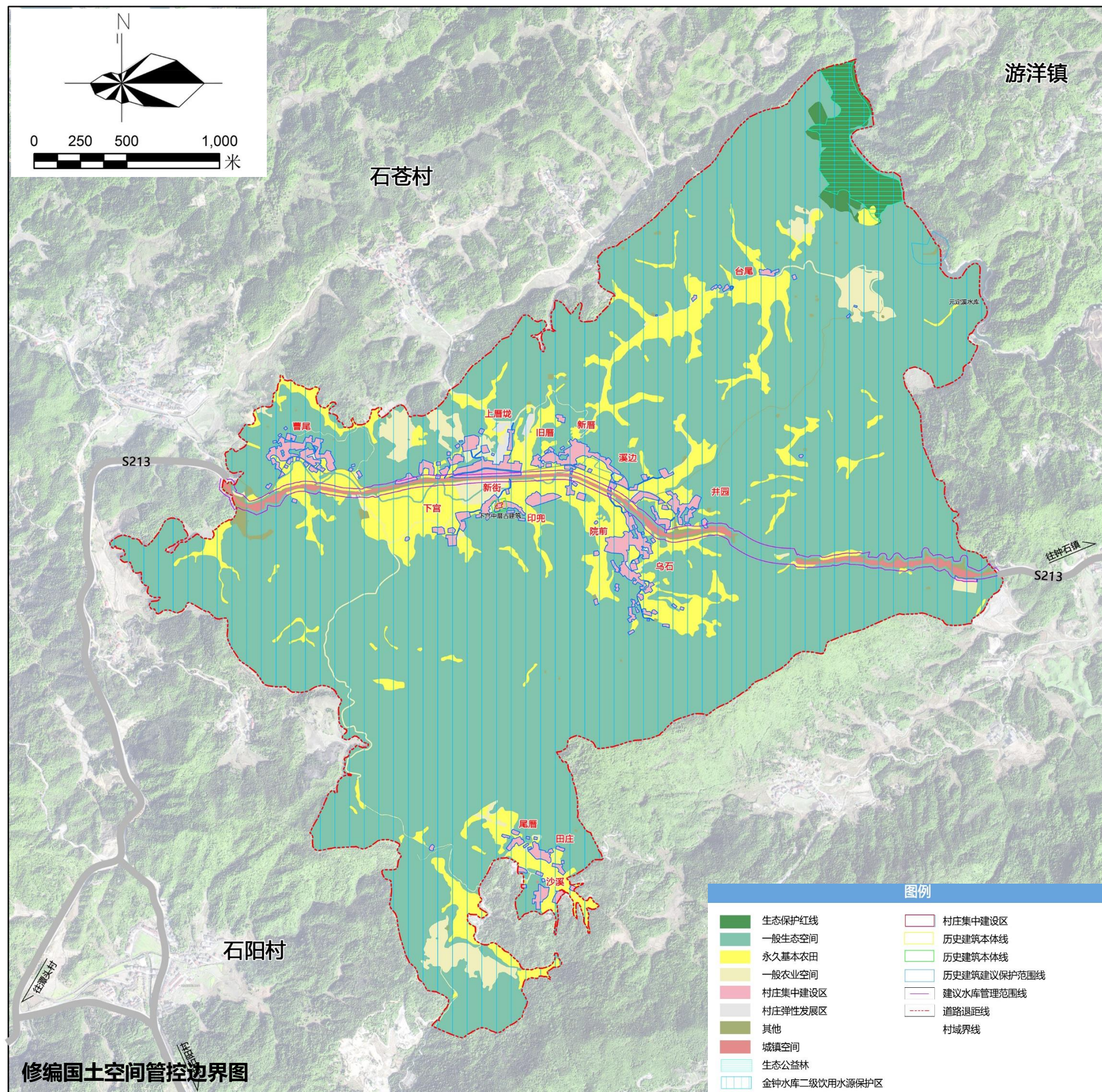
整合各方的信息和意愿，为上、下位规划的传导提供解决思路。通过村委座谈、入户走访，了解近三年规划实施情况，充分征集村委及村民最新诉求。

3、规划用地布局合理，盘活存量用地，集约用地

梳理村庄现状建设用地，合理安排各类用地，优先盘活农村存量和低效利用土地资源，优化村庄空间布局，促进村庄土地节约集约利用和有机更新。结合村庄发展实际对用地布局进行调整。

4、合理划定建设空间，完善设施配置

根据村庄建设用地规模，完善空间管制边界划分。整合农村水利、交通、基础设施等工程基地的空间布局和规划，秉持“节约集约、共建共享”的原则，合理配置公共服务设施。



7.1 修编可行性总结

1、严格落实管控要求

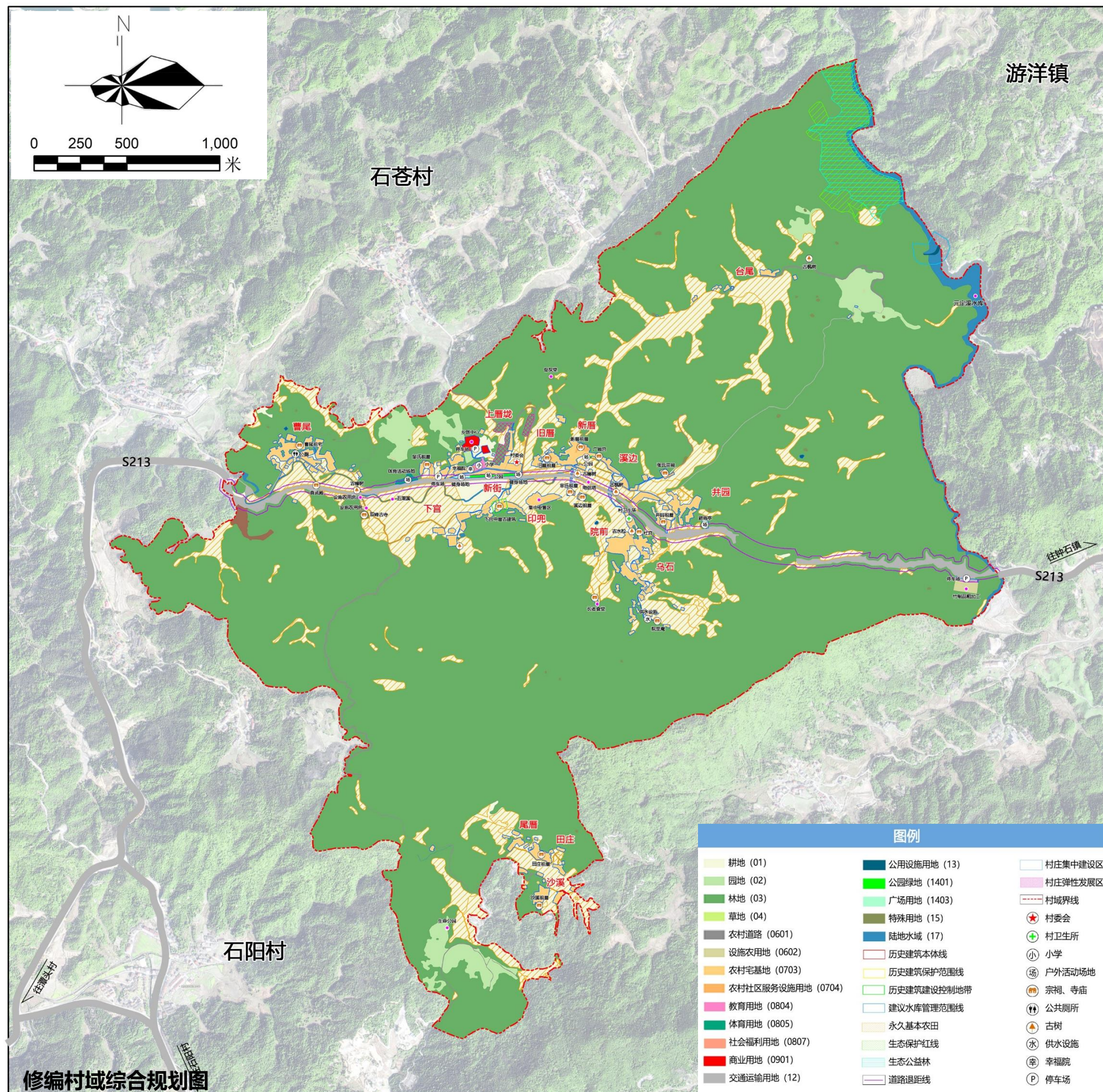
严格将上位规划确定的耕地保有量、永久基本农田保护面积、生态保护红线面积等约束性指标和管控底线落实到具体地块，确保图、数、实地相一致。

2、严格按照政策文件要求启动修编程序

在启动修编程序前，严格参照《莆田市村庄规划动态调整机制（试行）》（2022年）等有关文件要求对现行村庄规划进行评估，同时按照有关程序，编制修改必要性报告，并报相关部门进行专家论证。

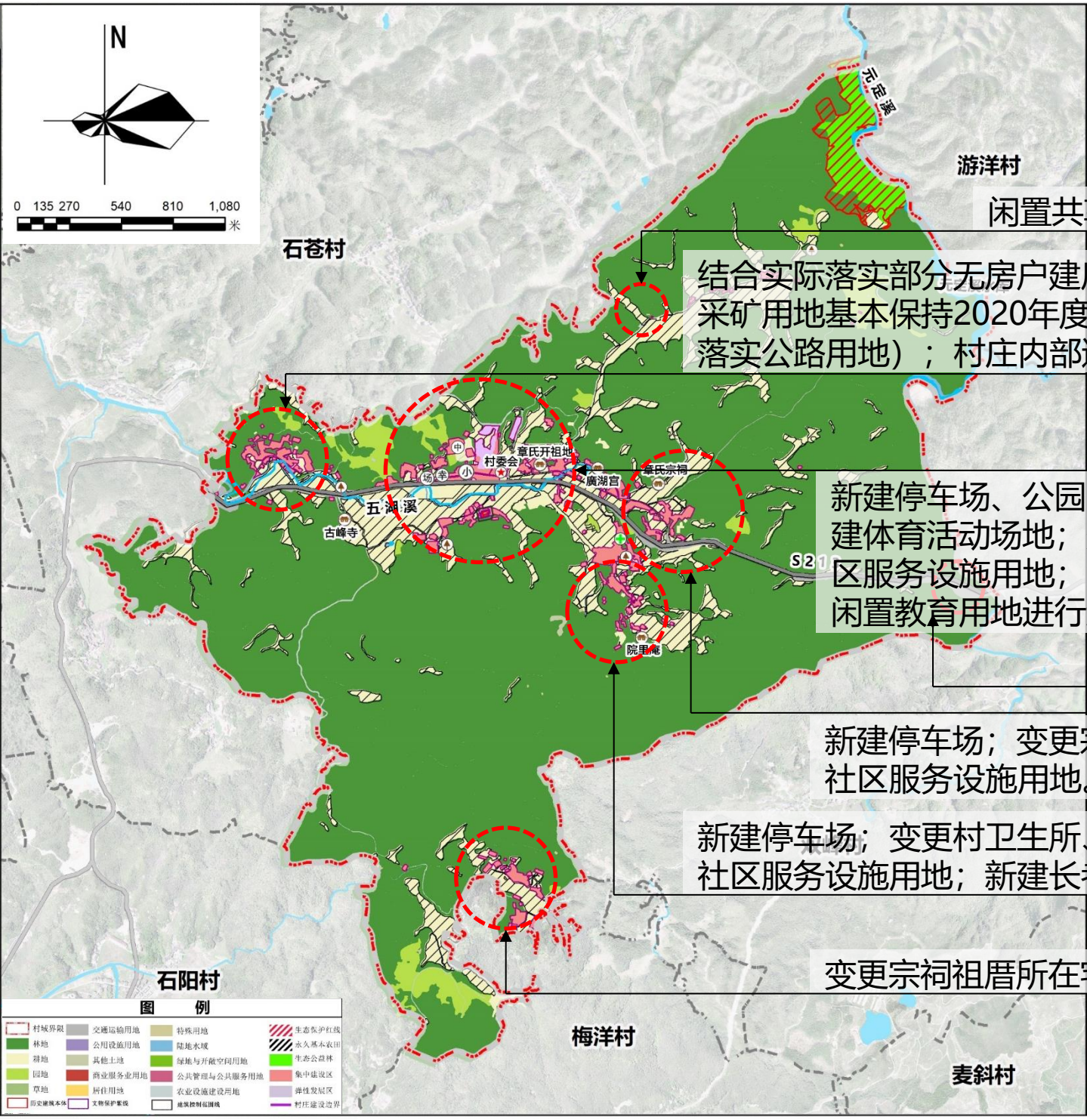
3、充分征求各界意见，在坚守底线的前提下，对规划进行调整

实地勘察，梳理村庄建设需求，落实基础设施建设用地。保障宅基地刚性需求，严格控制新增宅基地占用农用地。对原村庄规划中涉及S213道路退距线的农村宅基地进行重新选址。

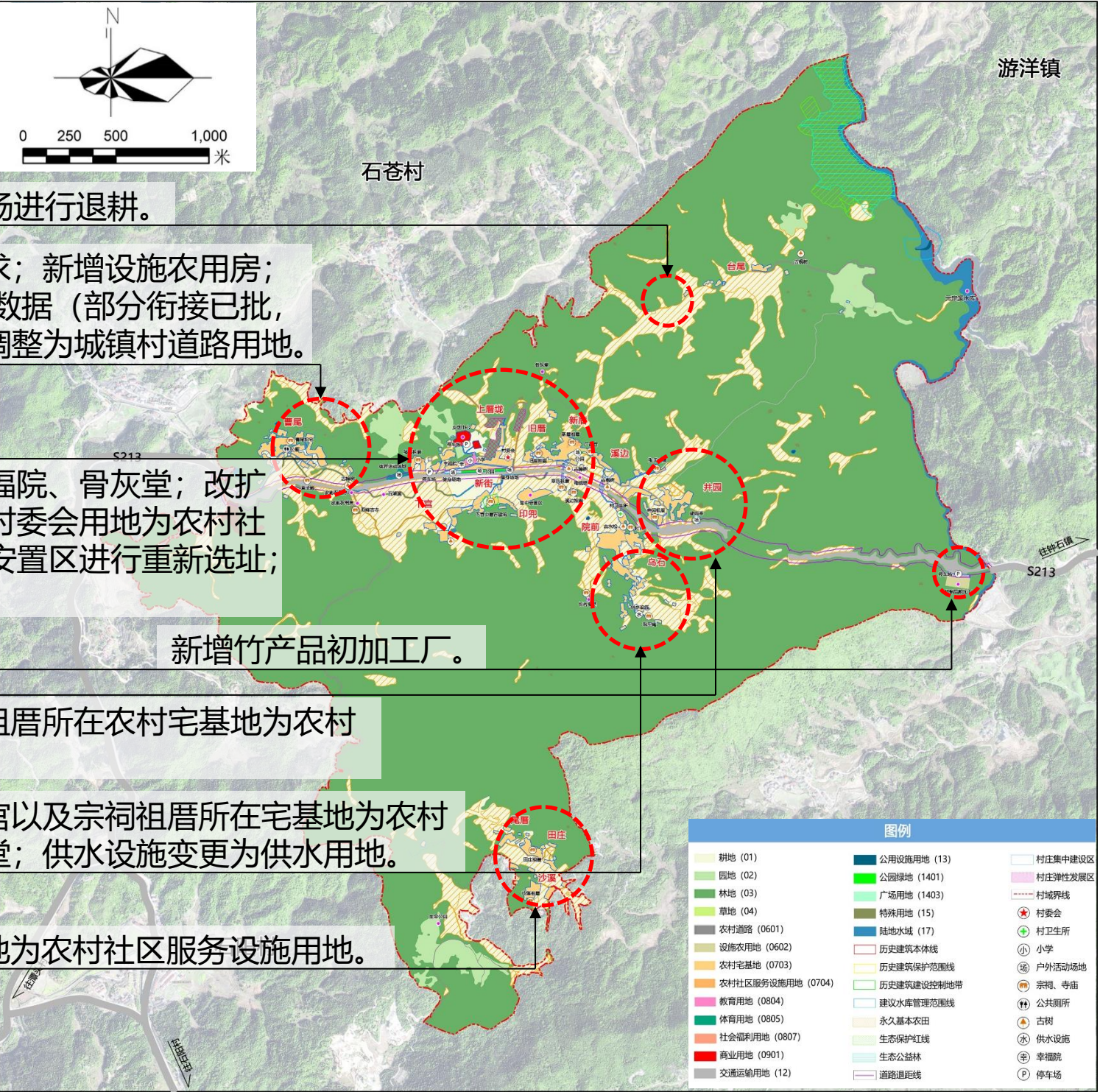


8.1 村庄用地布局调整概览

调整前



调整后



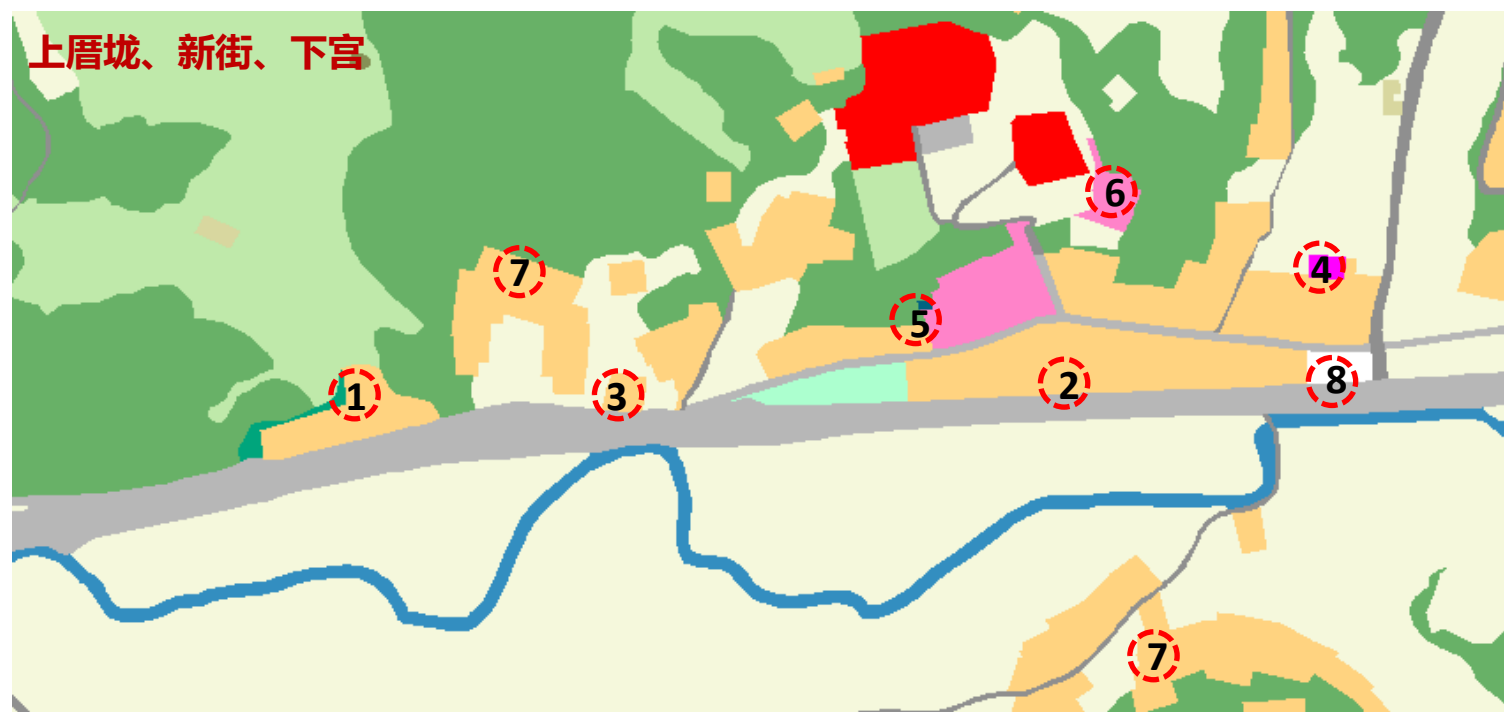
衔接最新三区三线，将永久基本农田涉及的用地调整为耕地；根据最新用地用海指南，重新划分村庄路网，将村庄内部通行的道路调整为城镇村道路用地；清退S213道路退距线范围内的农村宅基地，并对群众进行安置；完善村庄公共服务设施；充分考虑村庄竹产业发展。更新年度变更数据包括耕地、园地、林地、草地、农村道路、宗教用地等；修编调整的用地有村道用地、农村宅基地、农村社区服务设施用地、公园绿地、商业用地、体育用地、城镇村道路用地、交通场站用地、殡葬用地、供水用地、留白用地、采矿用地等。

8.2 村庄用地调整局部放大

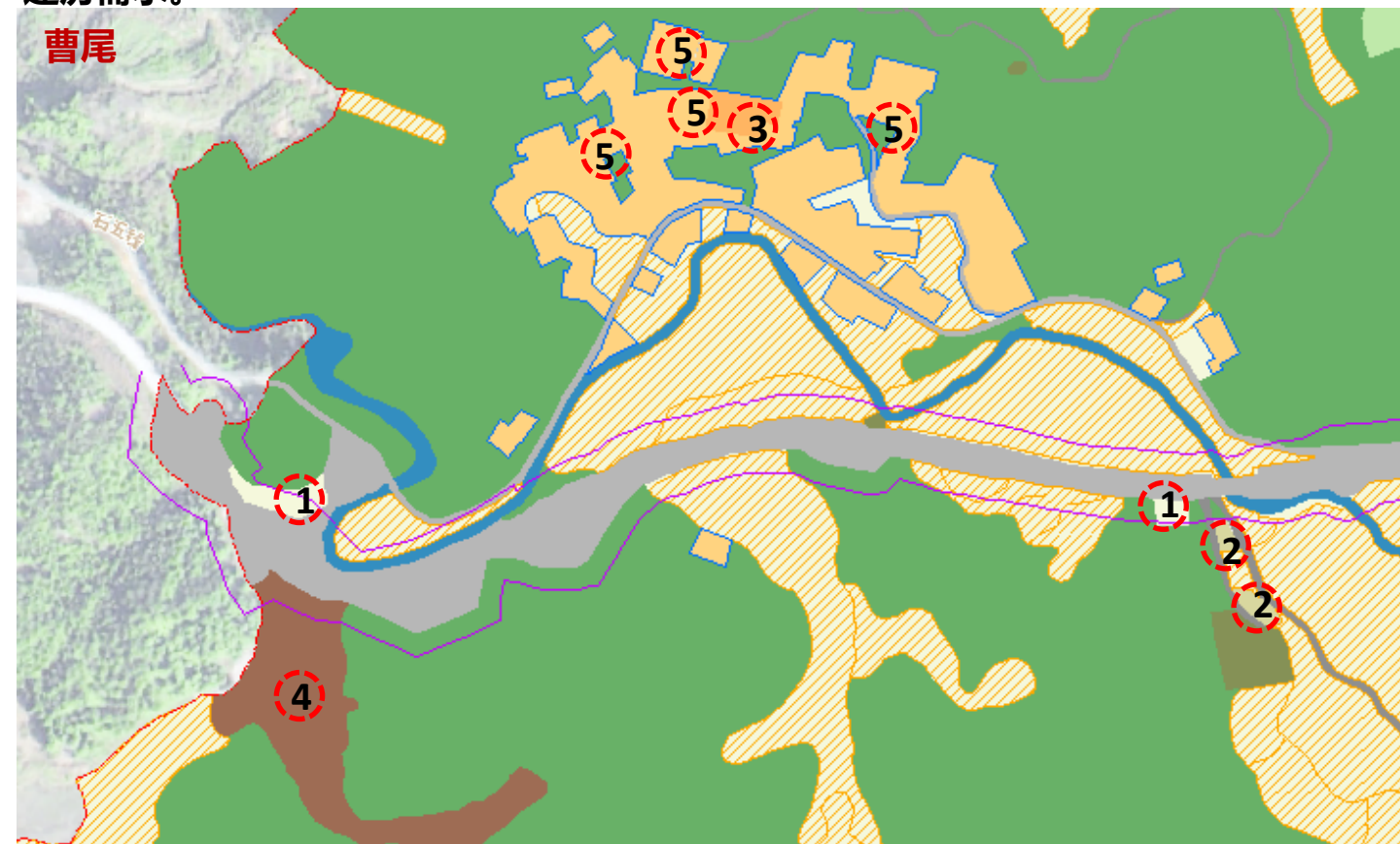
调整前：原村庄规划编制时，部分宅基地在S312道路退距线范围内，未进行清退；现状存在部分将宗祠祖厝误判为宅基地的情形。



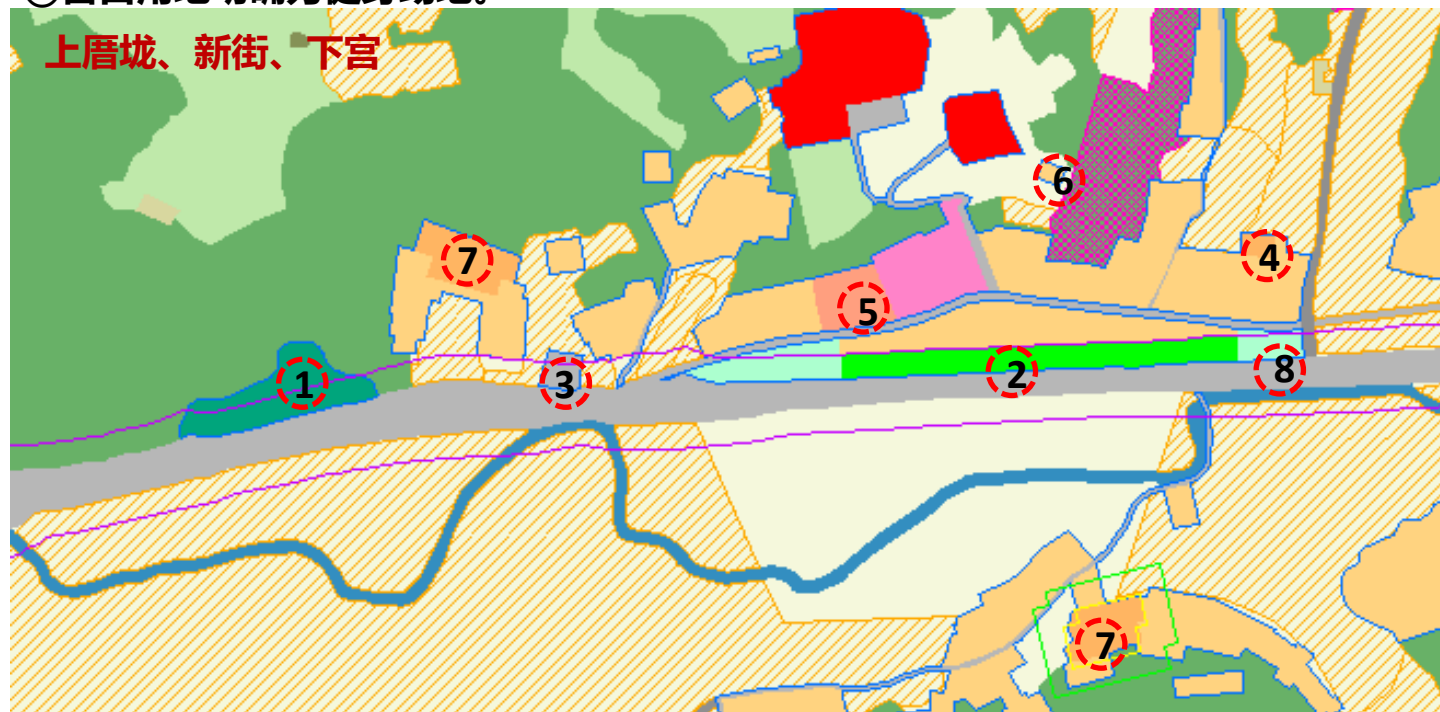
调整后：①清退S312道路退距线范围内的宅基地，未进行清退；且部分公共服务设施配备不足。



调整后：①清退S312道路退距线范围内的宅基地。②新增设施农用房。③变更宗祠祖厝所在农村宅基地为农村社区服务设施用地。④采矿用地保持现状。⑤落实部分无房户建房需求。



调整后：①清退S312道路退距线范围内的宅基地，改扩建为体育场地。②新建公园。③新建停车场。④将村委会所在用地调整为农村社区服务设施用地。⑤新建幸福院。⑥闲置教育用地进行退耕。⑦变更宗祠祖厝所在农村宅基地为农村社区服务设施用地。⑧留白用地明确为健身场地。

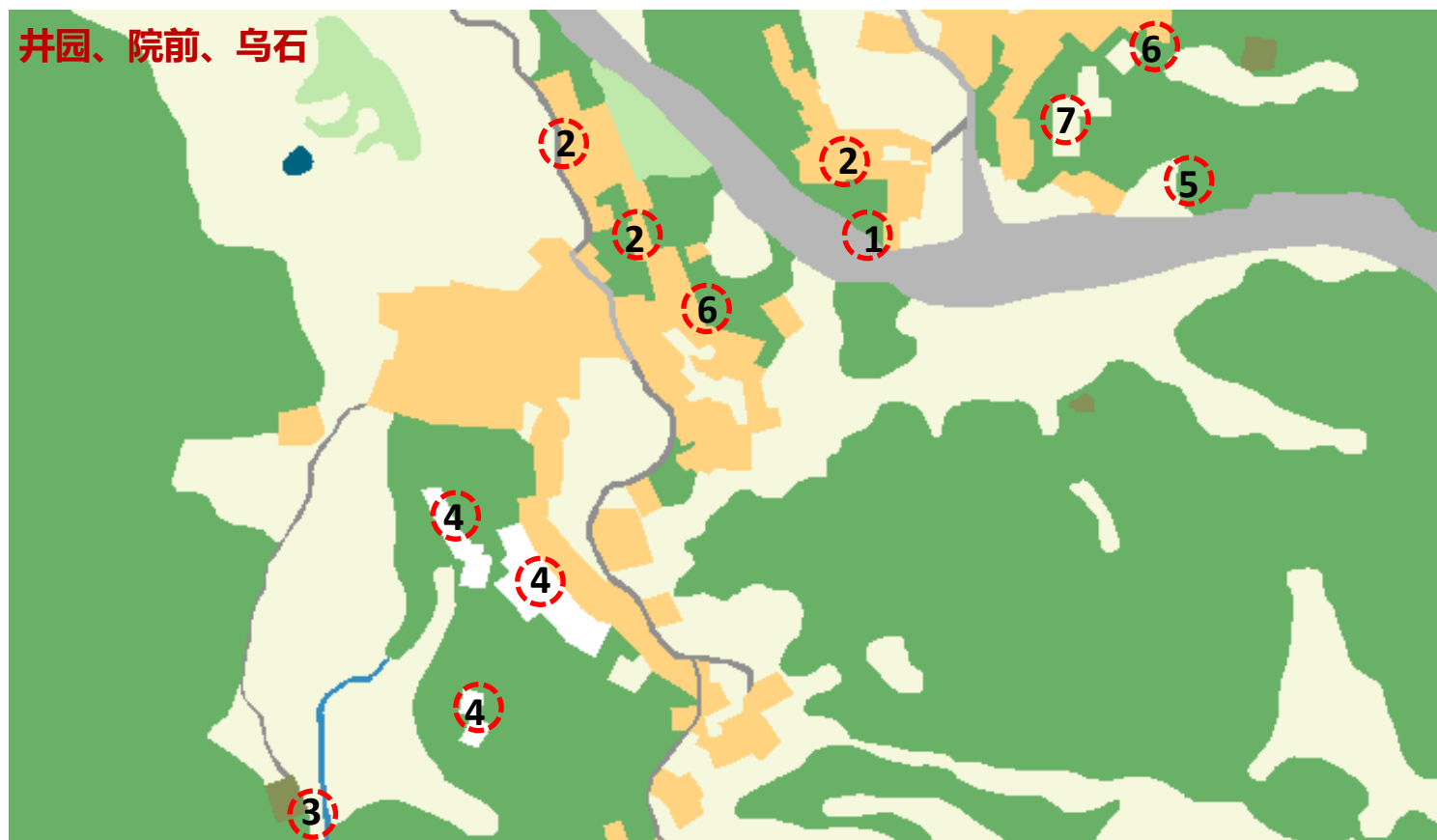


8.2 村庄用地调整局部放大

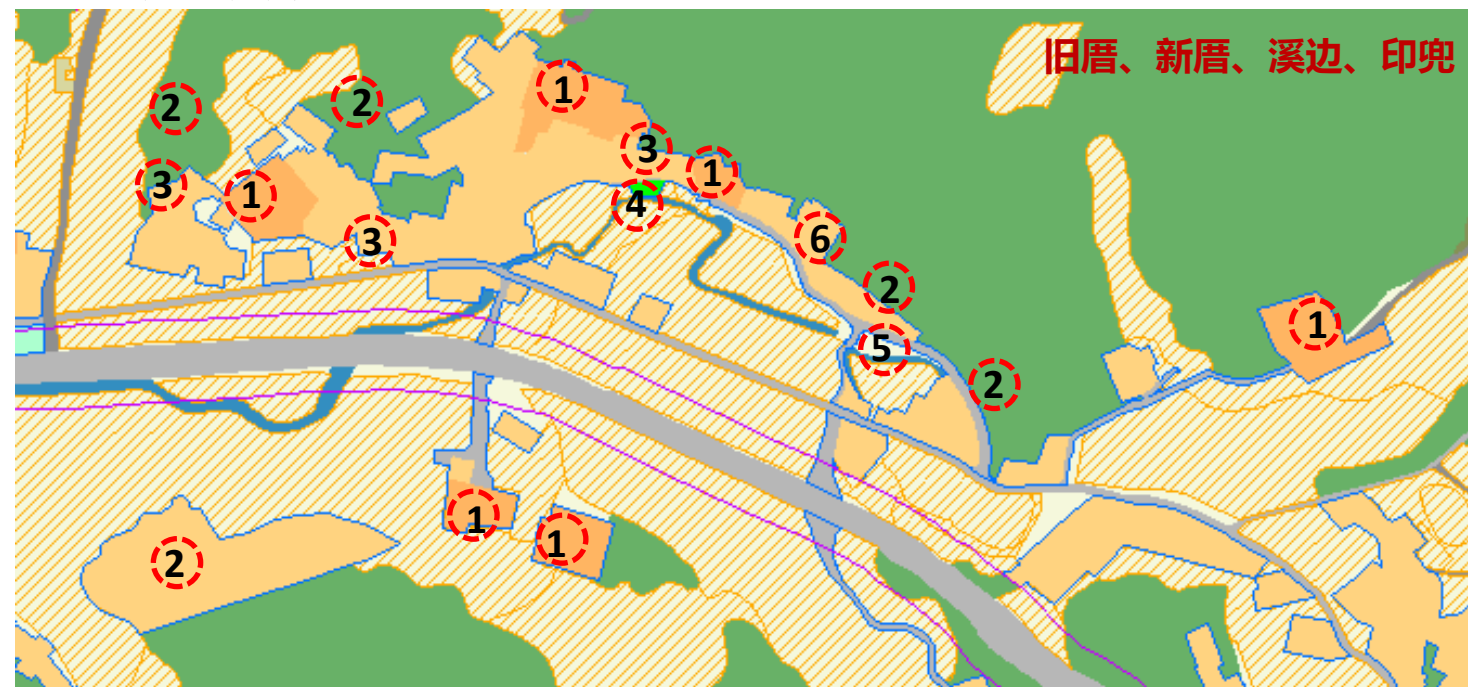
调整前：原村庄规划编制时，集中安置区选址不满足村民实际需求；且现状存在部分将宗祠祖厝误判为宅基地的情形。



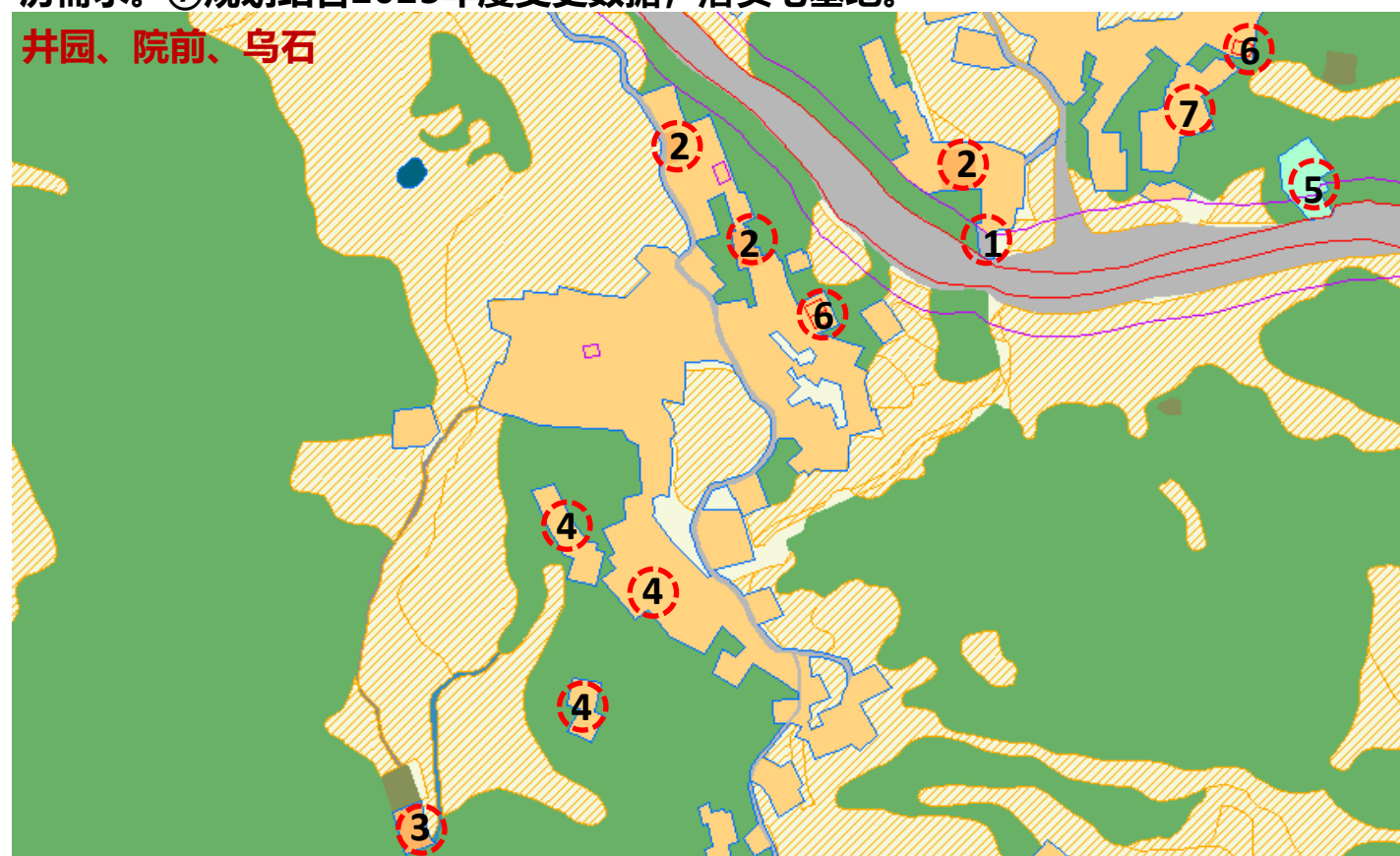
调整前：原村庄规划编制时，部分宅基地在S312道路退距线范围内，未进行清退；且部分公共服务设施配备不足。



调整后：①将宗祠祖厝所在用地调整为农村社区服务设施用地。②对村庄集中安置区进行重新选址。③落实部分无房户建房需求。④新建滨河公园。⑤留白用地进行退耕。⑥留白用地明确为宅基地。



调整后：①清退213道路退距线范围内的宅基地，改建为停车场用地。②将村卫生所、社宫以及宗祠祖厝所在宅基地调整为农村社区服务设施用地。③新建长者食堂。④将原规划留白用地调回现状农村宅基地。⑤现状避雨亭调回健身场地。⑥落实部分无房户建房需求。⑦规划结合2023年度变更数据，落实宅基地。



8.3 用地指标调整说明

调整前

村域国土空间功能结构调整表													
用地类型				规划基期年		规划目标年		规划期内 面积增减 (公顷)					
				面积(公顷)	比重 (%)	面积(公顷)	比重 (%)						
耕地 (01)				122.35	11.58	124.90	11.82	2.55					
园地 (02)				26.93	2.55	22.42	2.12	-4.52					
林地 (03)				847.40	80.22	846.33	80.12	-1.06					
草地 (04)				2.11	0.20	0.00	0.00	-2.11					
湿地 (05)				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00					
农业设施建设用地 (06)				农村道路 (0601)	村道用地 (060101)	4.30	0.41	6.45	0.61	2.16			
					田间道 (060102)	0.05	0.01	0.38	0.04	0.33			
				设施农用地 (0602)	种植设施建 设用地 (060201)	0.12	0.01	0.12	0.01	0.00			
建设用地	城乡建设用地	城镇用地			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00				
		村庄用地	居住用地 (0703-0704)		农村宅基地 (0703)		22.02	3.66	22.06	2.09	0.04		
			公共管理与公共服务设施用地 (08)		机关团体用地 (0801)		0.03	0.00	0.03	0.00	0.00		
					教育用地 (0804)	中小学用地 (080403)	0.97	0.09	0.42	0.04	-0.55		
						体育用地 (0805)		0.05	0.00	0.04	0.00	-0.01	
			商业服务业用地 (09)		商业用地 (0901)		0.00	0.00	0.72	0.07	0.72		
			工业用地 (1001)			0.35	0.03	0.00	0.00	-0.35			
			仓储用地 (11)			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00			
			村庄内部道路用地 (060102)			0.16	0.01	0.15	0.01	0.00			
			交通场站用地 (1208)		社会停车场用地 (120803)		0.00	0.00	0.06	0.01	0.06		
			其他交通设施用地 (1209)			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00			
		公用设施用地 (1301-1310,1312)		其他公用设施用地 (1312)		0.08	0.01	0.08	0.01	0.00			
		绿地与开敞空间用地 (14)		广场用地 (1403)		0.20	0.02	0.18	0.02	-0.02			
		留白用地 (16)			0.00	0.00	0.52	0.05	0.52				
		空闲地 (2301)			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00				
		小计			23.85	2.26	24.26	2.30	0.41				
		小计			23.85	2.26	24.26	2.30	0.41				
		区域基础设施用地 (1201-1206,1311)			公路用地 (1202)	12.35	1.17	13.32	1.26	0.98			
					水工设施用地 (1311)	0.13	0.01	0.13	0.01	0.00			
					其他建设用地 (15,1002,1003)			采矿用地 (1002)	1.35	0.13	0.00	0.00	-1.35
								宗教用地 (1503)	0.44	0.04	0.55	0.05	0.11
					殡葬用地 (1506)	0.56	0.05	0.46	0.04	-0.10			
		小计				38.67	3.66	38.73	3.67	0.05			
		陆地水域 (17)				13.71	1.30	13.66	1.29	-0.05			
其他土地 (23)				0.67	0.06	0.67	0.06	0.00					
总计				1056.32	100.00	1056.32	100.00	0.00					

规划指标一览表					
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	38.68	38.73
2	村域城乡建设用地面积	约束性	公顷	23.85	24.26
3	村庄建设用地规模	预期性	公顷	23.85	24.26
4	公共管理与公共服务用地规模	预期性	公顷	1.04	0.49
5	公用设施用地规模	预期性	公顷	0.08	0.08
6	人均村庄建设用地面积	预期性	平方米/人	73.91	76.58
二、村庄保护性指标					
7	生态保护红线面积	约束性	公顷	20.22	20.22
8	永久基本农田保护面积	约束性	公顷	115.72	115.72
9	耕地保有量	约束性	公顷	122.35	124.90
10	林地保有量	约束性	公顷	847.40	846.33
11	湿地面积	约束性	公顷	0.00	0.00
12	自然和文化遗产	预期性	处	/	/
注：原村庄规划指标一览表未明确自然和文化遗产数据					

调整后

村域国土空间结构调整表											
用地类型				规划基期年		规划目标年		规划期内 面积增减 (公顷)			
				面积(公顷)	比重 (%)	面积(公顷)	比重 (%)				
耕地 (01)				122.24	11.57	125.45	11.88	3.21			
园地 (02)				25.86	2.45	18.85	1.78	-7.01			
林地 (03)				848.30	80.31	848.36	80.31	0.06			
草地 (04)				2.11	0.20	0.00	0.00	-2.11			
湿地 (05)				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00			
农业设施建设用地 (06)				农村道路 (0601)	村道用地 (060101)	3.54	0.34	5.60	0.53	2.06	
				设施农用地 (0602)	种植设施建 设用地 (060201)	0.12	0.01	0.91	0.09	0.78	
建设用地	城乡建设用地	城镇用地			0.00	0.00	0.03	0.00	0.03		
		村庄用地	居住用地 (0703-0704)		农村宅基地 (0703)		22.09	2.09	22.03	2.09	-0.07
					农村社区服务设施用地 (0704)		0.34	0.03	1.83	0.17	1.49
			公共管理与公共服务设施用地 (08)		教育用地 (0804)	中小学用地 (080403)	0.87	0.08	0.28	0.03	-0.60
					体育用地 (0805)		0.05	0.00	0.31	0.03	0.26
					社会福利用地 (0807)		0.00	0.00	0.15	0.01	0.15
					商业服务业用地 (09)		商业用地 (0901)	0.02	0.00	0.70	0.07
			工业用地 (1001)			0.22	0.02	0.00	0.00	-0.22	
			仓储用地 (11)			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
			城镇村道路用地 (1207)			1.01	0.10	1.19	0.11	0.18	
			交通场站用地 (1208)		社会停车场用地 (120803)		0.00	0.00	0.31	0.03	0.31
			其他交通设施用地 (1209)			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
			公用设施用地 (1301-1310,1312)		供水用地 (1301)		0.00	0.00	0.01	0.00	0.01
					其他公用设施用地 (1312)		0.08	0.01	0.08	0.01	-0.01
			绿地与开敞空间用地 (14)		公园绿地 (1401)		0.10	0.01	0.38	0.04	0.27
					广场用地 (1403)		0.32	0.03	0.36	0.03	0.04
			留白用地 (16)			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
		空闲地 (2301)			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		
		小计			25.12	2.38	27.62	2.61	2.50		
		小计			25.12	2.38	27.65	2.62	2.53		
		区域基础设施用地 (1201-1206,1311)			公路用地 (1202)		12.39	1.17	13.32	1.26	0.93
					水工设施用地 (1311)		0.13	0.01	0.13	0.01	0.00
		其他建设用地 (15,1002,1003)			采矿用地 (1002)		1.31	0.12	1.30	0.12	-0.02
					宗教用地 (1503)		0.18	0.02	0.46	0.04	0.28
					殡葬用地 (1506)		0.62	0.06	0.62	0.06	0.00
		小计			39.76	3.76	43.48	4.12	3.72		
		陆地水域 (17)				13.71	1.30	13.66	1.29	-0.05	
其他土地 (23)				0.67	0.06	0.00	0.00	-0.67			
总计				1056.32	100.00	1056.32	100.00	0.00			

规划指标一览表					
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	39.76	43.48
2	村域城乡建设用地面积	约束性	公顷	25.12	27.65
3	村庄建设用地规模	预期性	公顷	25.12	27.62
4	公共管理与公共服务用地规模	预期性	公顷	1.22	2.57
5	公用设施用地规模	预期性	公顷	0.10	0.09
6	农村人均村庄建设用地用地面积	预期性	平方米/人	85.54	94.28
二、村庄保护性指标					
7	生态保护红线面积	约束性	公顷	20.22	20.22
8	永久基本农田保护面积	约束性	公顷	118.64	118.64
9	耕地保有量	约束性	公顷	122.24	125.45
10	林地保有量	约束性	公顷	848.30	848.36
11	湿地面积	约束性	公顷	0.00	0.00
12	自然和文化遗产	预期性	处	6	6

8.3 用地指标调整说明

序号	指标	属性	单位	原规划基期数据	修编基期数据	变化量	原规划规划数据	修编规划数据	变化量	主要变化说明
一、村庄发展性指标										
1	村域建设用地总面积	约束性	38.68	39.76	1.08	38.73	43.04	43.48	0.44	/
2	村域城乡建设用地面积	约束性	23.85	25.12	1.27	24.26	27.22	27.65	0.43	/
3	村庄建设用地规模	预期性	23.85	25.12	1.27	24.26	27.22	27.62	0.4	/
4	公共管理与公共服务用地规模	预期性	1.04	1.22	0.18	0.49	2.57	2.57	0	配建村庄公共服务设施，新建停车场、长者食堂、幸福院、改扩建体育活动场地、公园绿地等。
5	公用设施用地规模	预期性	0.08	0.10	0.02	0.08	0.10	0.09	-0.01	/
6	农村人均村庄建设用地面积	预期性	73.91	85.54	11.63	76.58	92.92	94.28	1.36	本次修编统计现状人均指标和规划人均指标需扣除安置在石苍村的人口，进行合理预测。
二、村庄保护性指标										
7	生态保护红线面积	约束性	公顷	20.22	20.22	0.00	20.22	20.22	0	/
8	永久基本农田保护面积	约束性	公顷	115.72	118.64	2.92	115.72	118.64	2.92	衔接永久基本农田核实整改数据。
9	耕地保有量	约束性	公顷	122.35	122.24	-0.11	124.9	125.45	0.55	衔接永久基本农田核实整改数据，部分非耕地变更为耕地。
10	林地保有量	约束性	公顷	847.40	848.30	0.90	846.33	848.36	2.03	基期数据变更并进行林地占补平衡。
11	湿地面积	约束性	公顷	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0	/
12	自然和文化遗产	预期性	处	0	6	6	0	6	6	原村庄规划指标一览表未明确自然和文化遗产数据，村庄共有五棵古树和一处历史建筑。

8.3 用地指标调整说明（原规划采用2019年度变更作为基期数据，本次修编采用2020年度变更数据作为基期数据）

用地类型				规划基期年			规划目标年			主要变化原因			
				原规划基期数据 (公顷)	修编基期数据 (公顷)	变化量 (公顷)	原规划规划数据 (公顷)	修编规划数据 (公顷)	变化量 (公顷)				
耕地 (01)				122.35	122.24	-0.11	124.90	125.45	0.55	基期数据改变和永久基本农田占用。			
园地 (02)				26.93	25.86	-1.07	22.42	18.85	-3.57				
林地 (03)				847.40	848.30	0.90	846.33	848.36	2.03				
草地 (04)				2.11	2.11	0.00	0.00	0.00	0.00		/		
湿地 (05)				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	/			
农业设施建设用地 (06)		农村道路 (0601)	村道用地 (060101)	2.11	3.54	1.43	6.45	5.60	-0.85	基期数据改变。			
			田间道 (060102)	3.62	0.00	-3.62	0.38	0.00	-0.38				
		设施农用地 (0602)		种植设施建设用地 (060201)	0.12	0.12	0.00	0.12	0.91	0.79	新增设施农用房和竹制品初加工厂。		
建设用地	城乡建设用地	城镇用地			0.00	0.00	0.00	0.00	0.03	0.03	落实已批建设用地。		
		居住用地 (0703-0704)	农村宅基地 (0703)			22.02	22.09	0.07	22.06	22.03	-0.03	将S213道路退距线范围内的宅基地进行腾退。	
			公共管理与公共服务设施用地 (08)		农村社区服务设施用地 (0704)			0.00	0.34	0.34	0.00	1.83	1.83
		机关团体用地 (0801)			0.03	0.00	-0.03	0.03	0.28	0.25	村委会调整为农村社区服务设施用地。		
		教育用地 (0804)			中小学用地 (080403)	0.97	0.87	-0.09	0.42	0.00	-0.42	闲置教育用地进行退耕。	
		体育用地 (0805)			0.05	0.05	0.00	0.04	0.31	0.27	扩建体育活动场地。		
		社会福利用地 (0807)			0.00	0.00	0.00	0.00	0.15	0.15	新建幸福院。		
		商业服务业用地 (09)		商业用地 (0901)			0.00	0.02	0.02	0.72	0.70	-0.02	共享农场闲置，进行退耕。
		工业用地 (1001)			0.35	0.22	-0.12	0.00	0.00	0.00	/		
		仓储用地 (11)			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	/		
		城镇村道路用地 (1207)			0.16	1.01	0.85	0.15	1.19	1.04	将村庄内部的道路调整为城镇村道路用地。		
		交通场站用地 (1208)	社会停车场用地 (120803)			0.00	0.00	0.00	0.06	0.31	0.25	新建停车场。	
		其他交通设施用地 (1209)			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	/		
		公用设施用地 (1301-1310,1312)	供水用地 (1301)			0.00	0.00	0.00	0.00	0.01	0.01	其他公用设施变更为供水用地。	
			其他公用设施用地 (1312)			0.08	0.08	0.00	0.08	0.08	0.00	其他公用设施变更为供水用地。	
		绿地与开敞空间用地 (14)	公园绿地 (1401)			0.00	0.10	0.10	0.00	0.38	0.38	新建公园。	
			广场用地 (1403)			0.20	0.32	0.12	0.18	0.36	0.18	新建广场。	
		留白用地 (16)			0.00	0.00	0.00	0.52	0.00	-0.52	留白用地明确为农村宅基地。		
		空闲地 (2301)			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	/		
		小计			23.85	25.12	1.28	24.26	27.62	3.36	/		
		小计			23.85	25.12	1.28	24.26	27.65	3.39	/		
	区域基础设施用地 (1201-1206,1311)		公路用地 (1202)			12.35	12.39	0.04	13.32	13.32	0.00	/	
			水工设施用地 (1311)			0.13	0.13	0.00	0.13	0.13	0.00	/	
	其他建设用地 (15,1002,1003)		采矿用地 (1002)			1.35	1.31	-0.03	0.00	1.30	1.30	部分落实已批建设用地，其余的采矿用地保持2020年度变更数据。	
			宗教用地 (1503)			0.44	0.18	-0.26	0.55	0.46	-0.09	基期数据改变。	
			殡葬用地 (1506)			0.56	0.62	0.06	0.46	0.62	0.16	新建骨灰堂。	
	小计			38.67	39.76	1.09	38.73	43.48	4.75	/			
	陆地水域 (17)				13.71	13.71	0.00	13.66	13.66	0.00	/		
其他土地 (23)				0.67	0.67	0.00	0.67	0.00	-0.67	裸土地进行覆绿。			
总计				1056.32	1056.32	0.00	1056.32	1056.32	0.00	/			

结论 建议

综上，本次村庄规划修编方案符合《福建省村庄编制审批和评估管理办法》和《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）》启动村庄规划修改有关要求，具有可行性。



本着公正、公开、公平的原则，《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）》对村庄规划修编提出的相关程序，建议对村庄规划调整后采用多种方式进行公示。

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）》提出的相关修编程序如下：

修编程序：

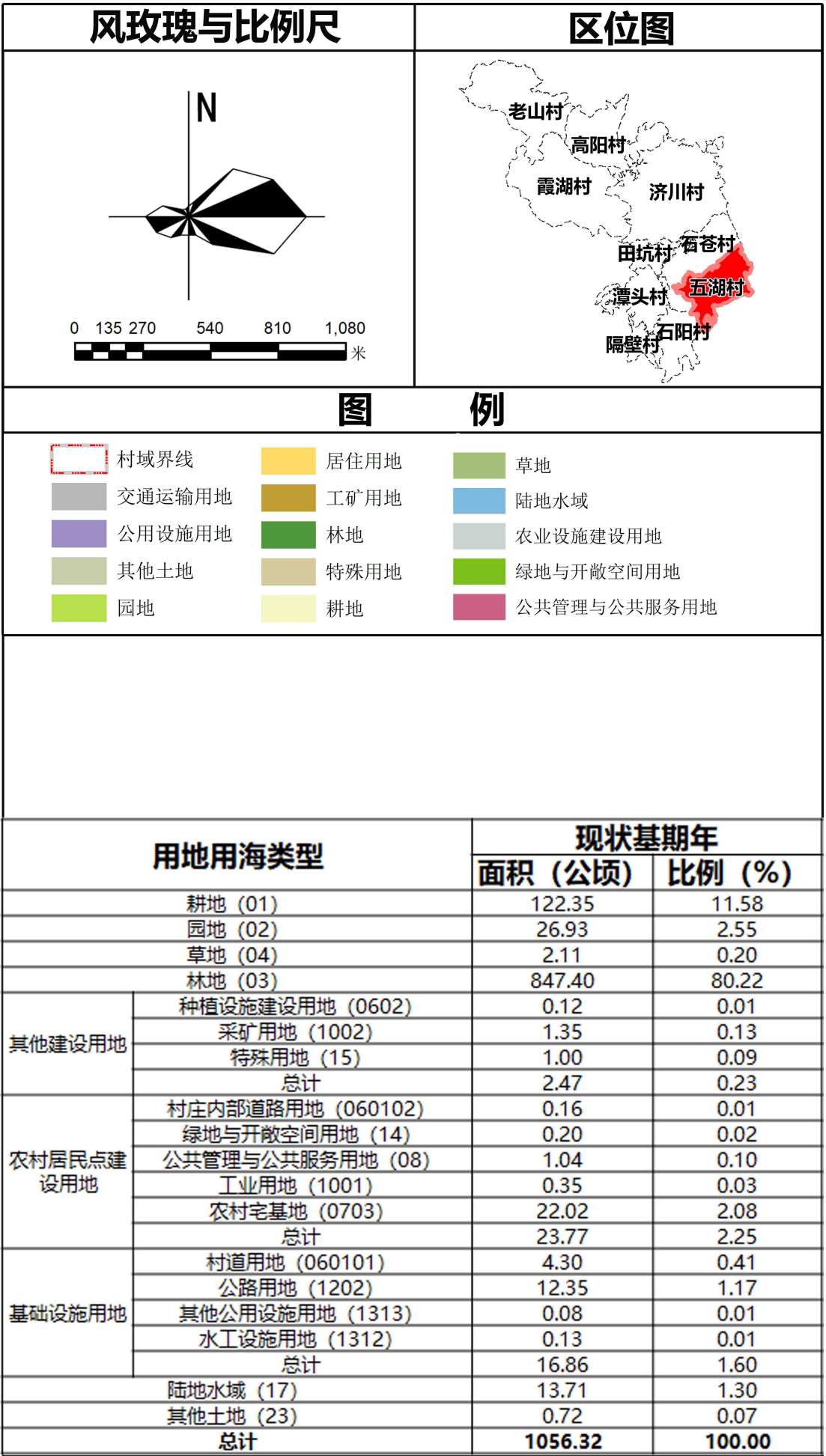
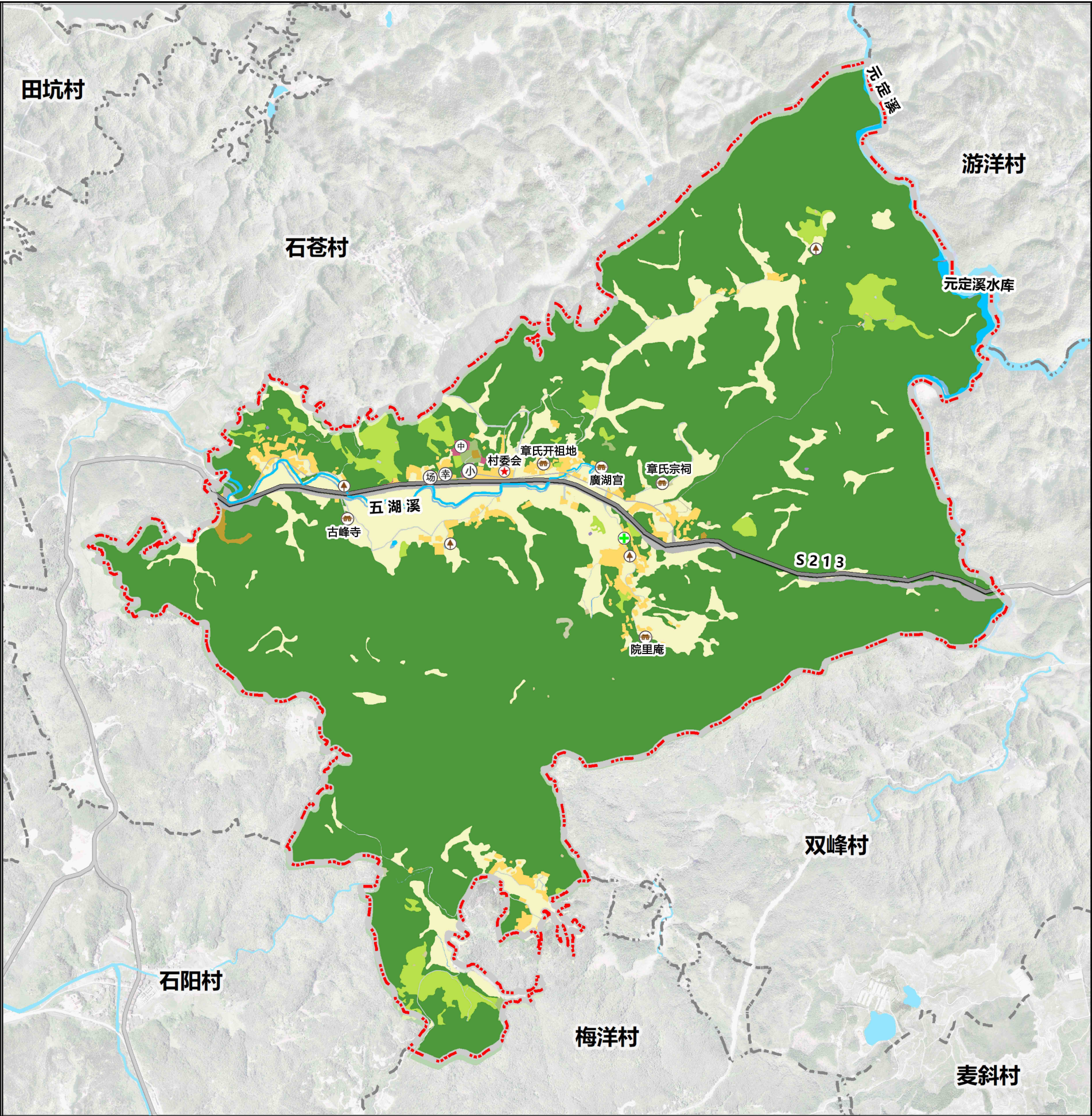
村庄规划修编应当按照下列程序进行调整：

- 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。

附则一：原村庄规划相关图纸

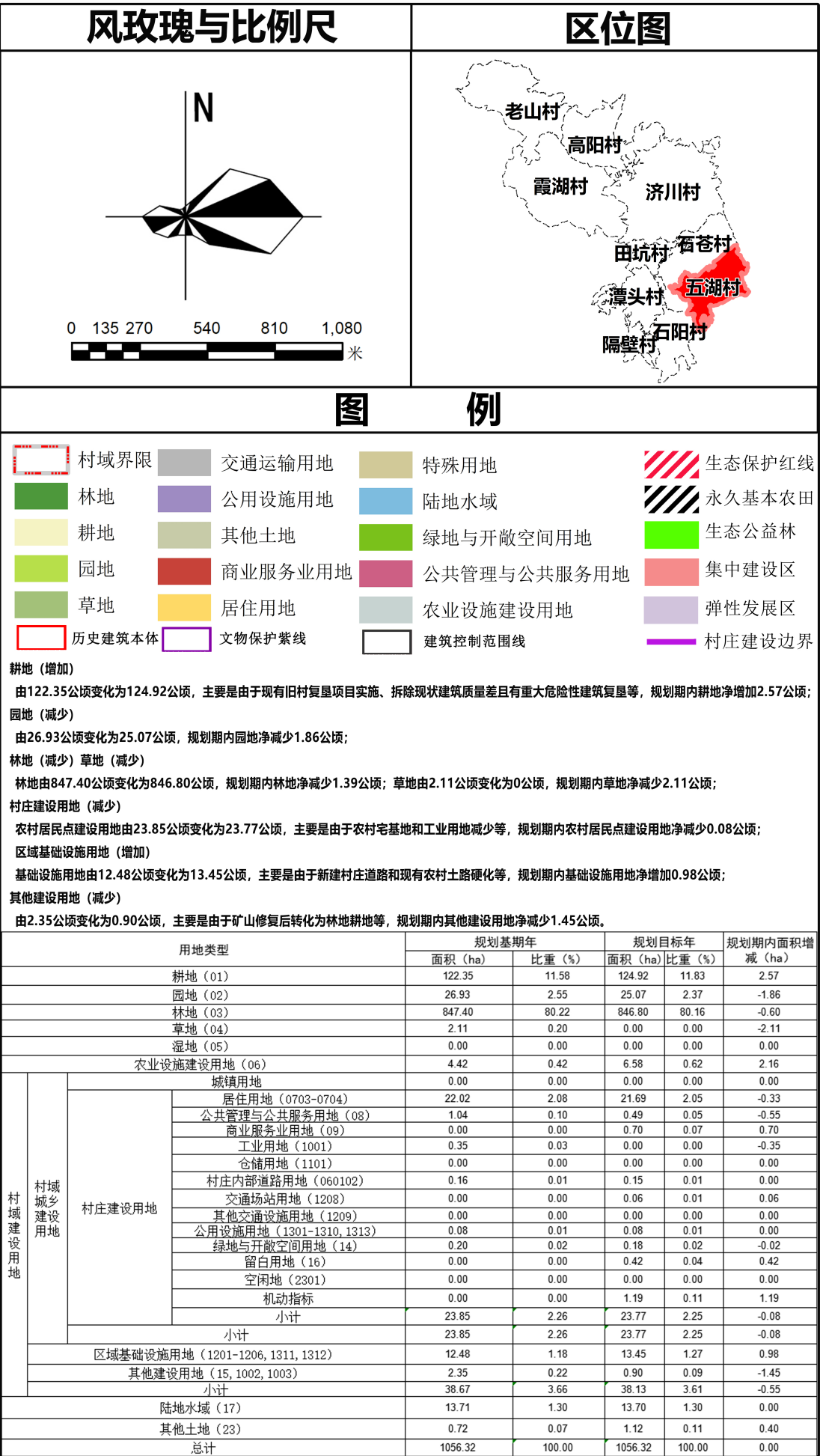
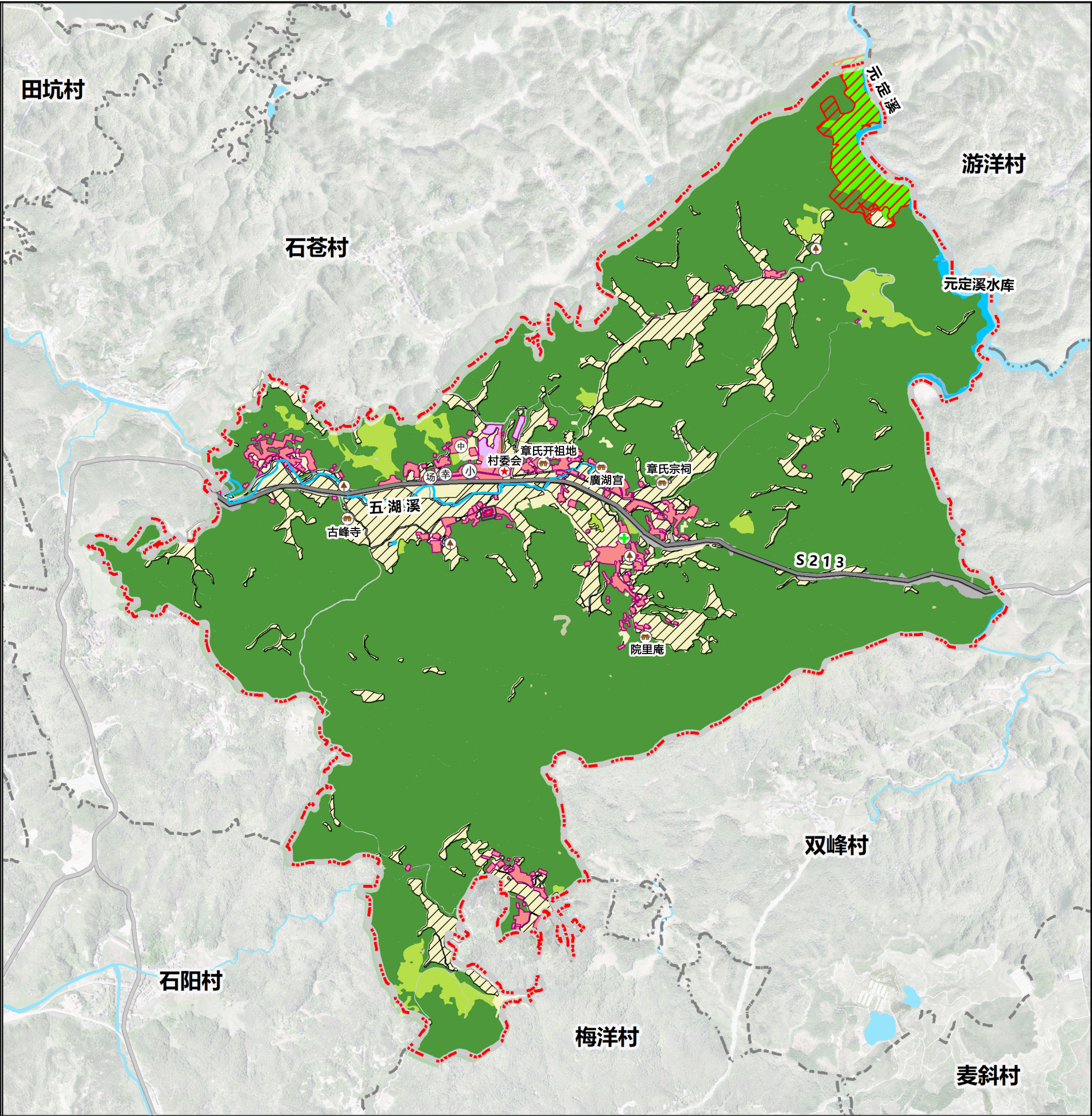
仙游县石苍乡五湖村村庄规划（2021—2035）

村域综合现状图



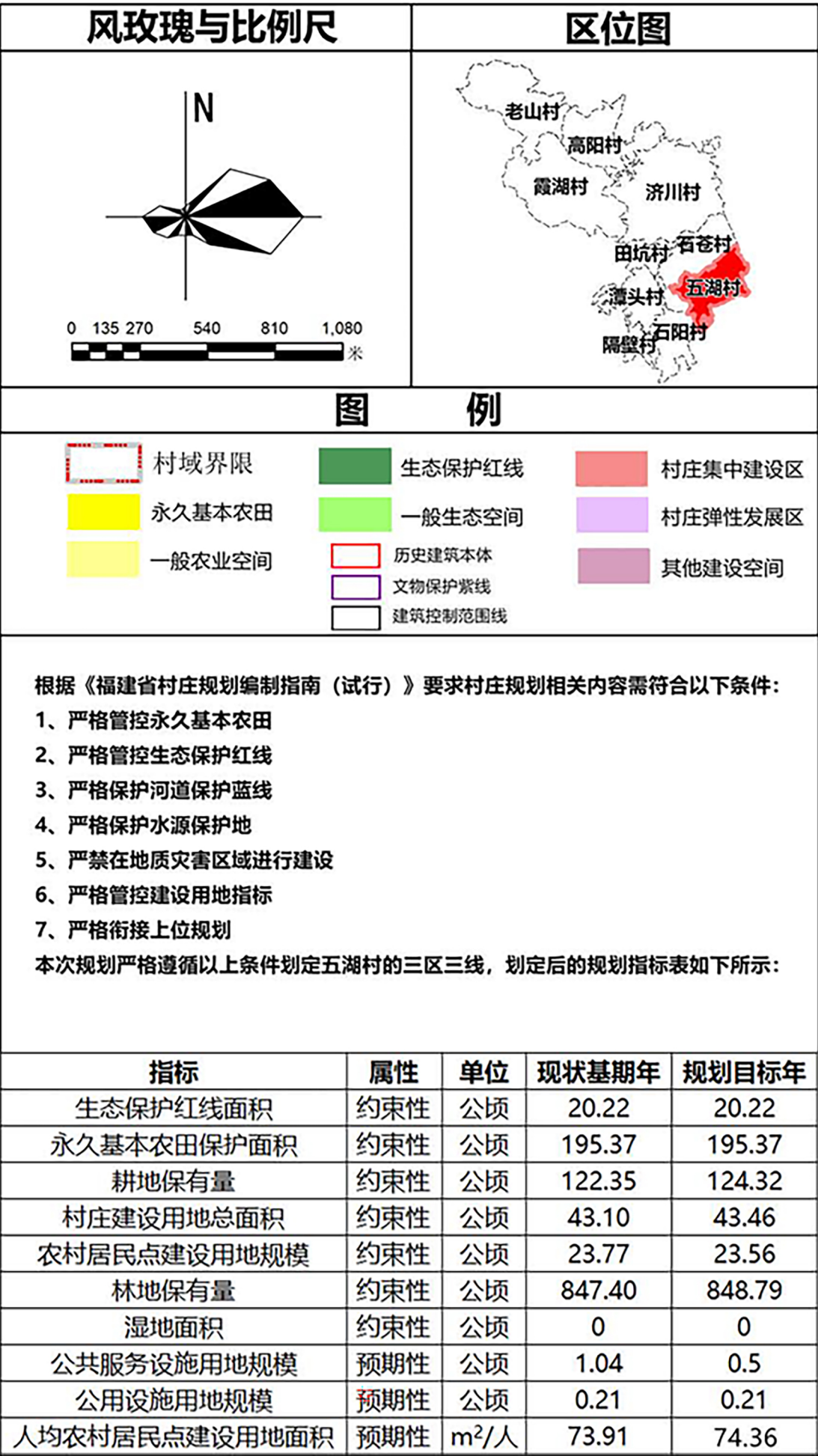
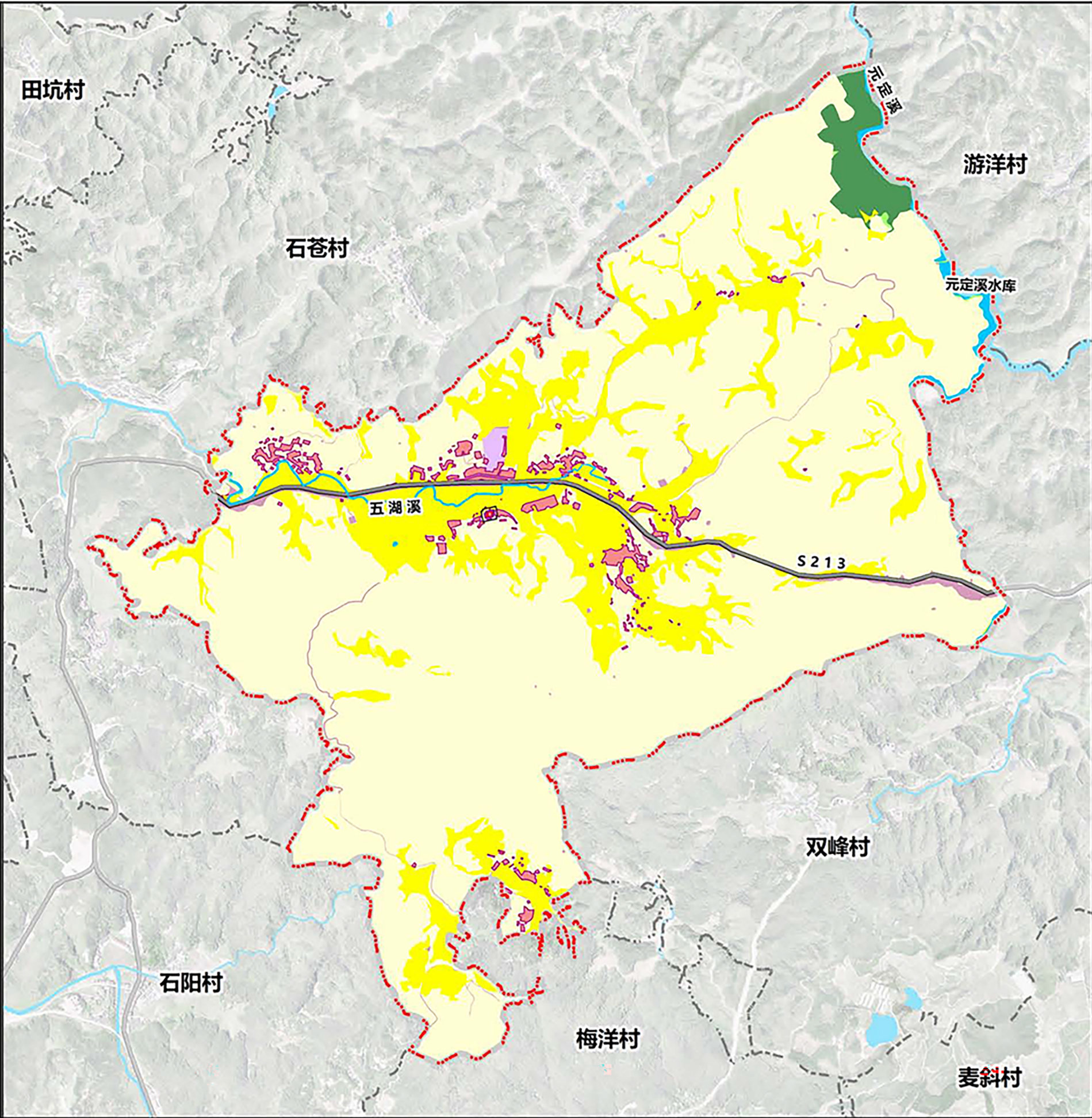
仙游县石苍乡五湖村村庄规划（2021—2035）

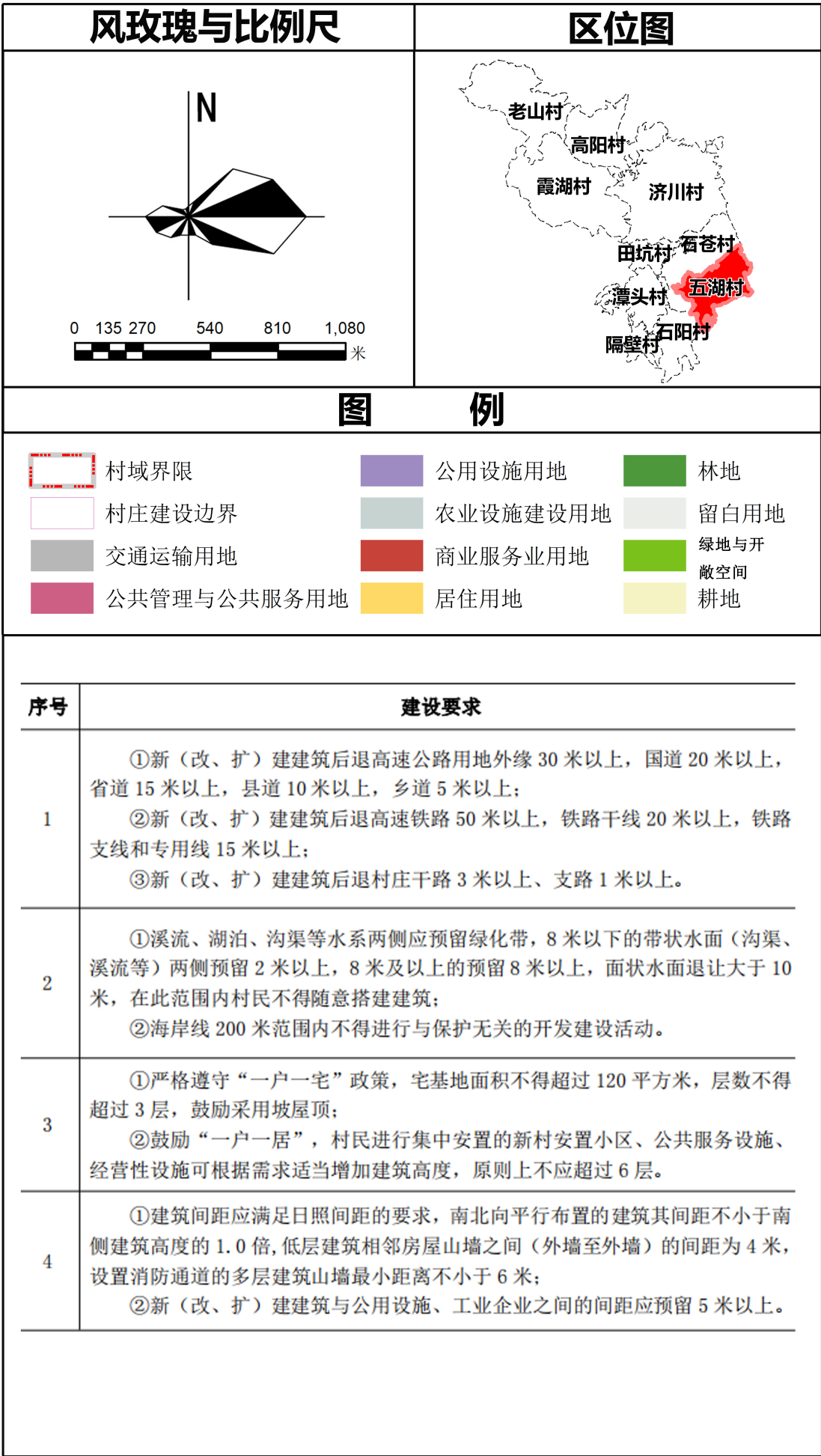
村域综合规划图



仙游县石苍乡五湖村村庄规划（2021—2035）

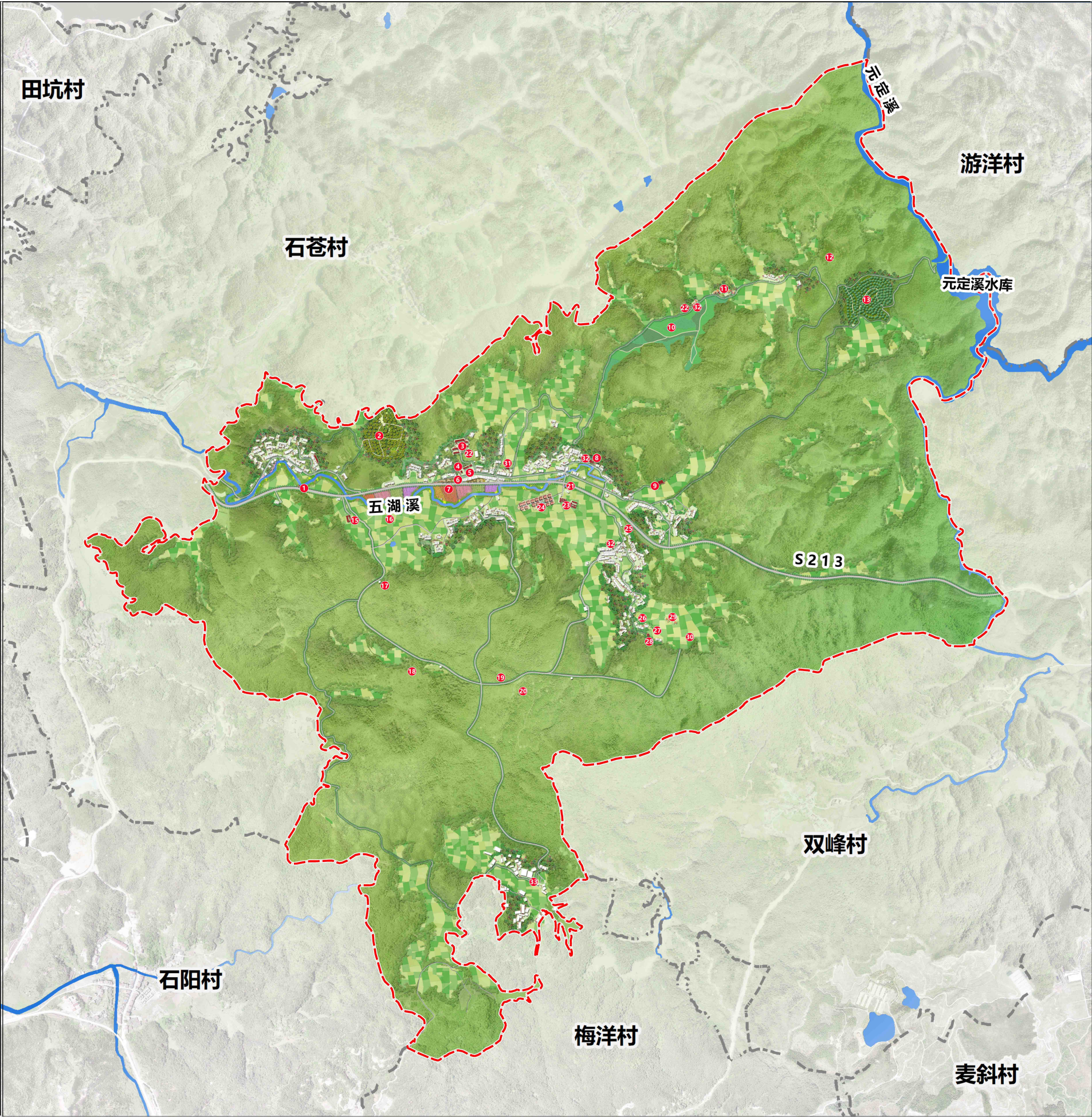
国土空间管控边界图





仙游县石苍乡五湖村村庄规划（2021—2035）

规划总平面图



风玫瑰与比例尺

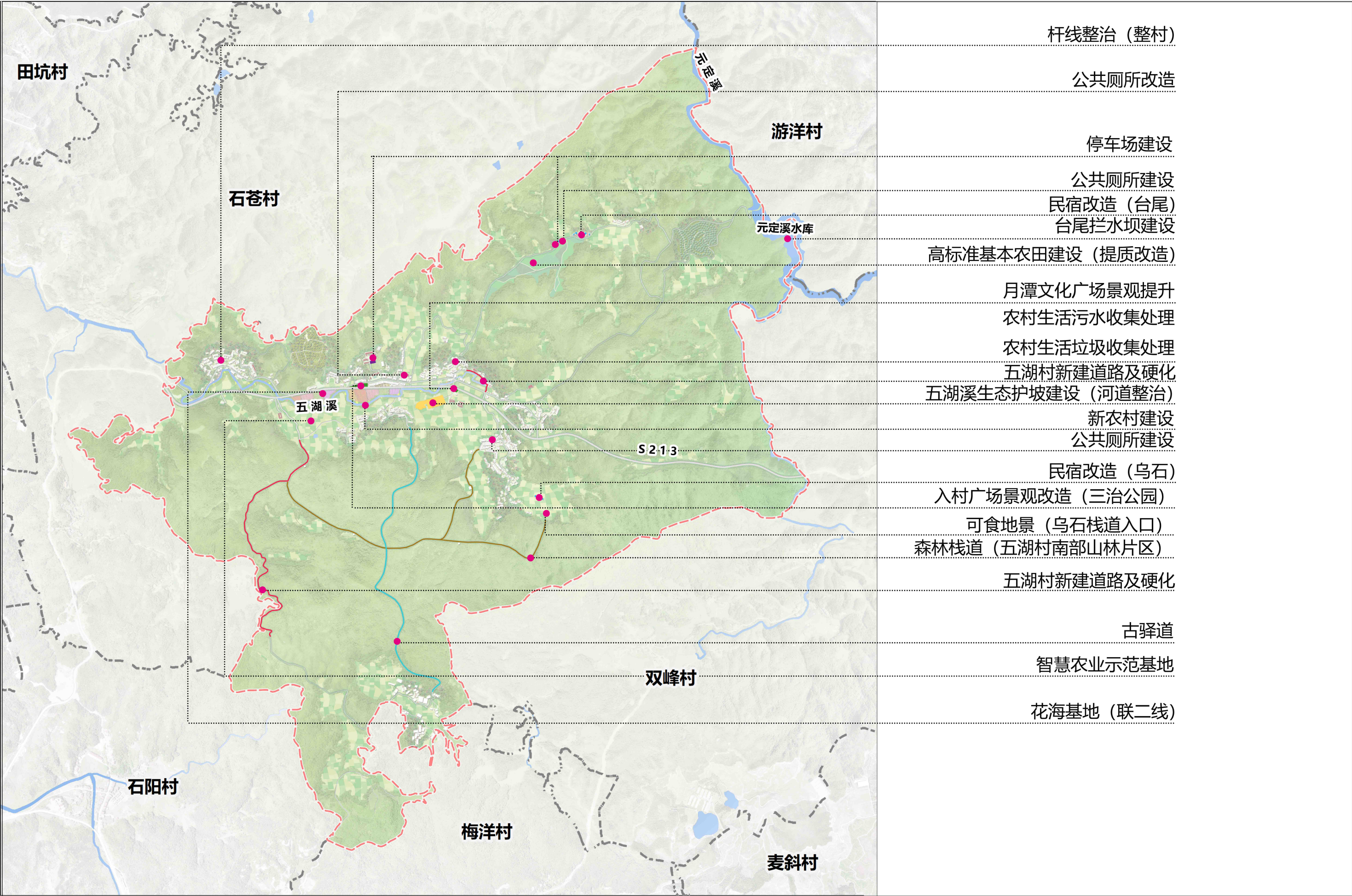
0 135 270 540 810 1,080 米

区位图

图 例	
① 真武殿	①⑦ 观景平台
② 葡萄柚基地	①⑧ 户外探险基地
③ 乡创中心	①⑨ 古驿道
④ 幸福院	②⑦ 森林氧吧
⑤ 小学、幼儿园	②⑧ 月潭文化广场
⑥ 三治公园	②⑨ 停车场
⑦ 花海基地	③③ 乡村记忆馆
⑧ 广福宫	③④ 新农村
⑨ 章氏宗祠	③⑤ 卫生所
⑩ 共享农场	③⑥ 微丘梯田
⑪ 主题民宿	③⑦ 可食地景
⑫ 森林康养基地	③⑧ 寺庙
⑬ 油茶种植基地	③⑨ 乌石民宿
⑭ 元定溪水库	③⑩ 特色乌石
⑮ 古峰寺	③⑪ 村委会
⑯ 智慧农业示范基地	③⑫ 公共厕所
⑰ 红色文化基地	

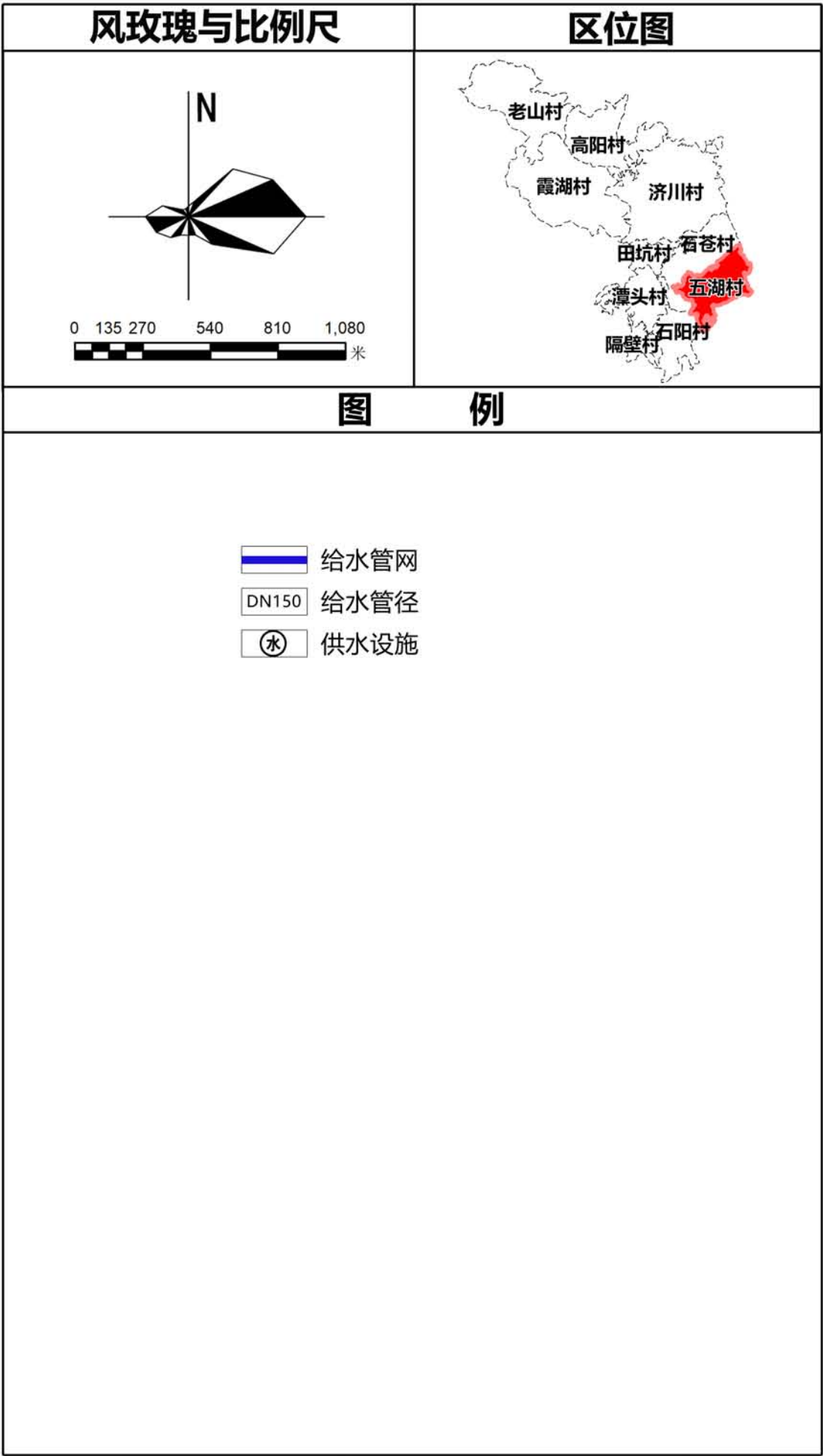
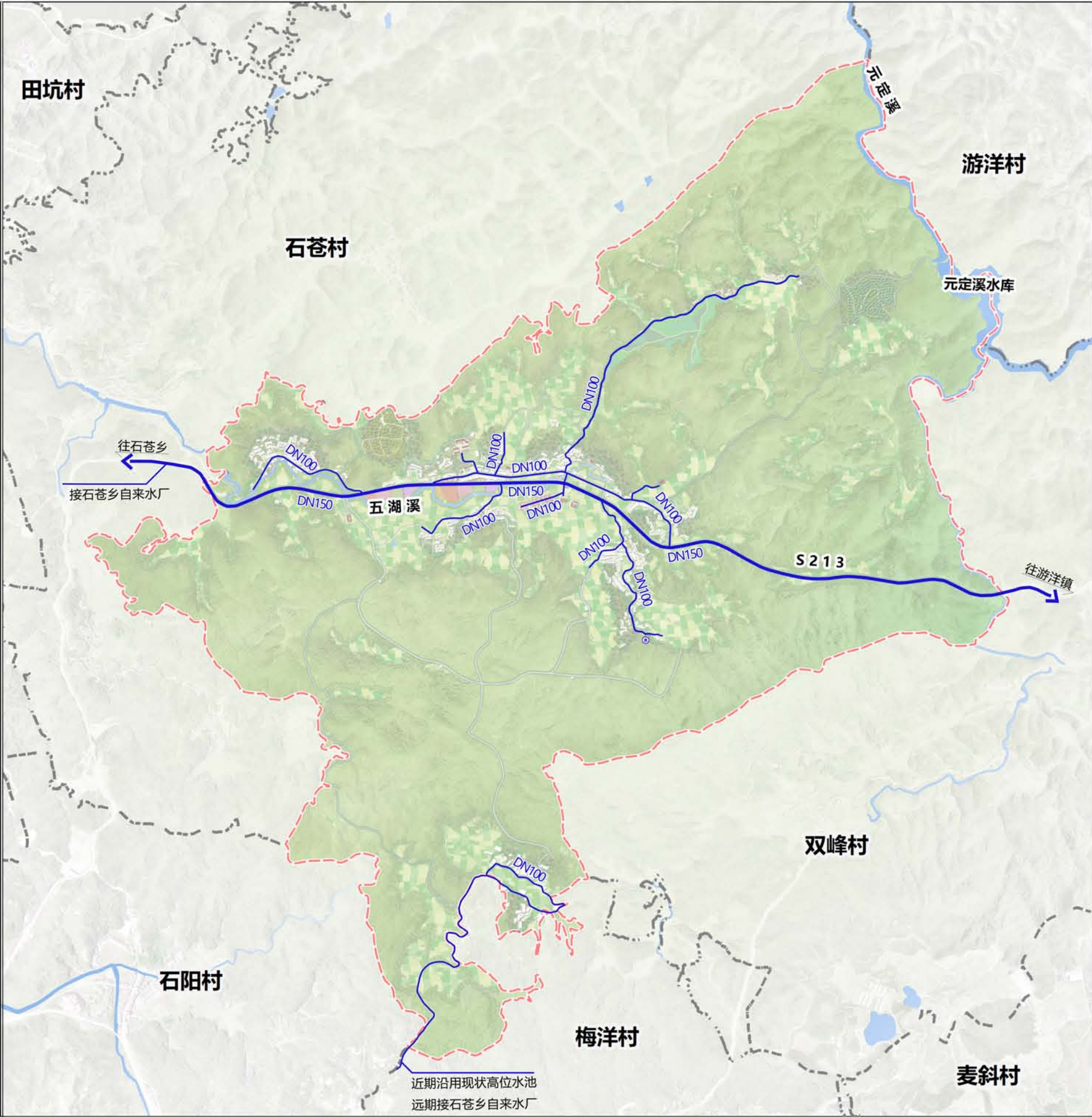
仙游县石苍乡五湖村村庄规划（2021—2035）

近期建设规划图



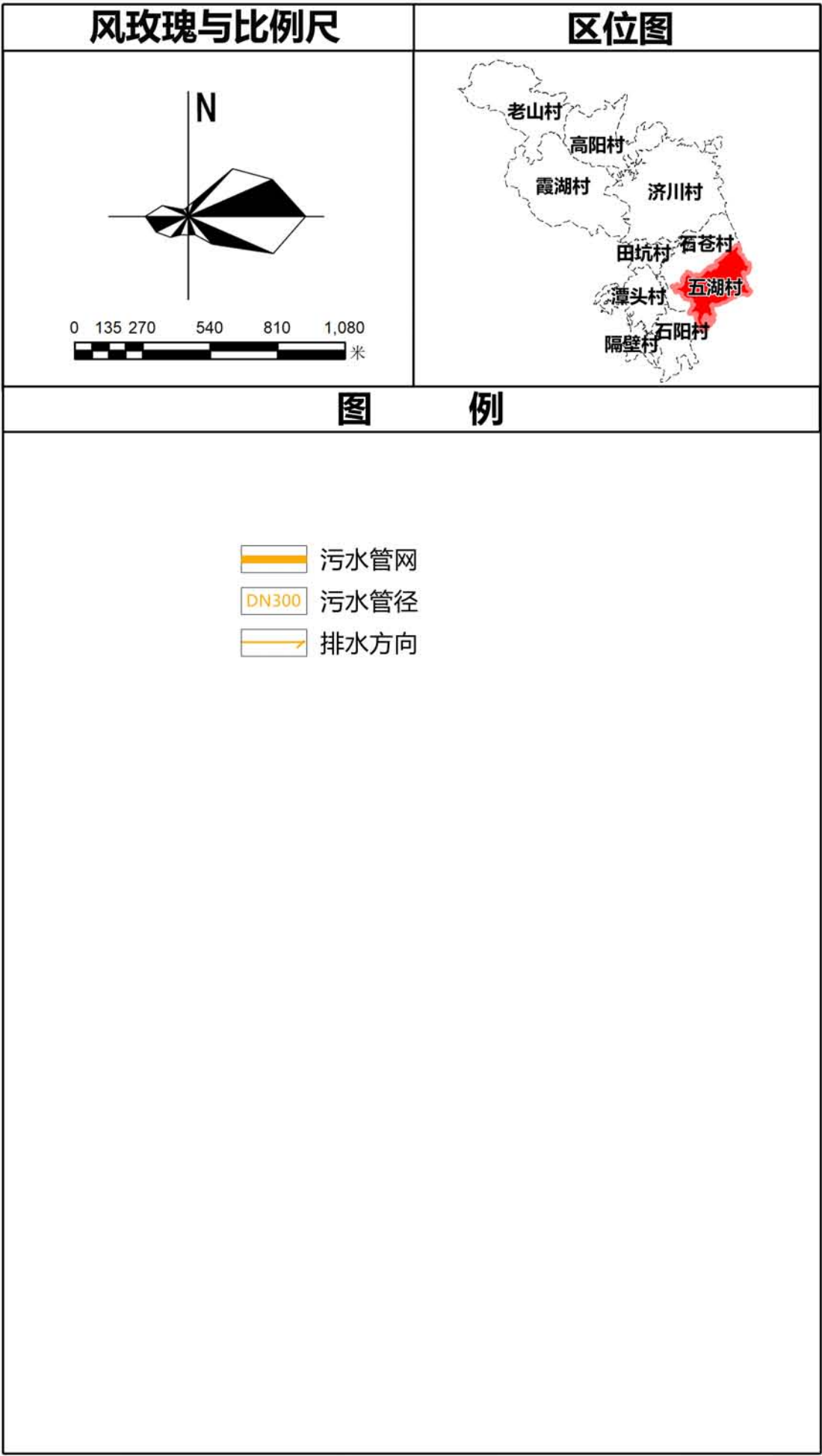
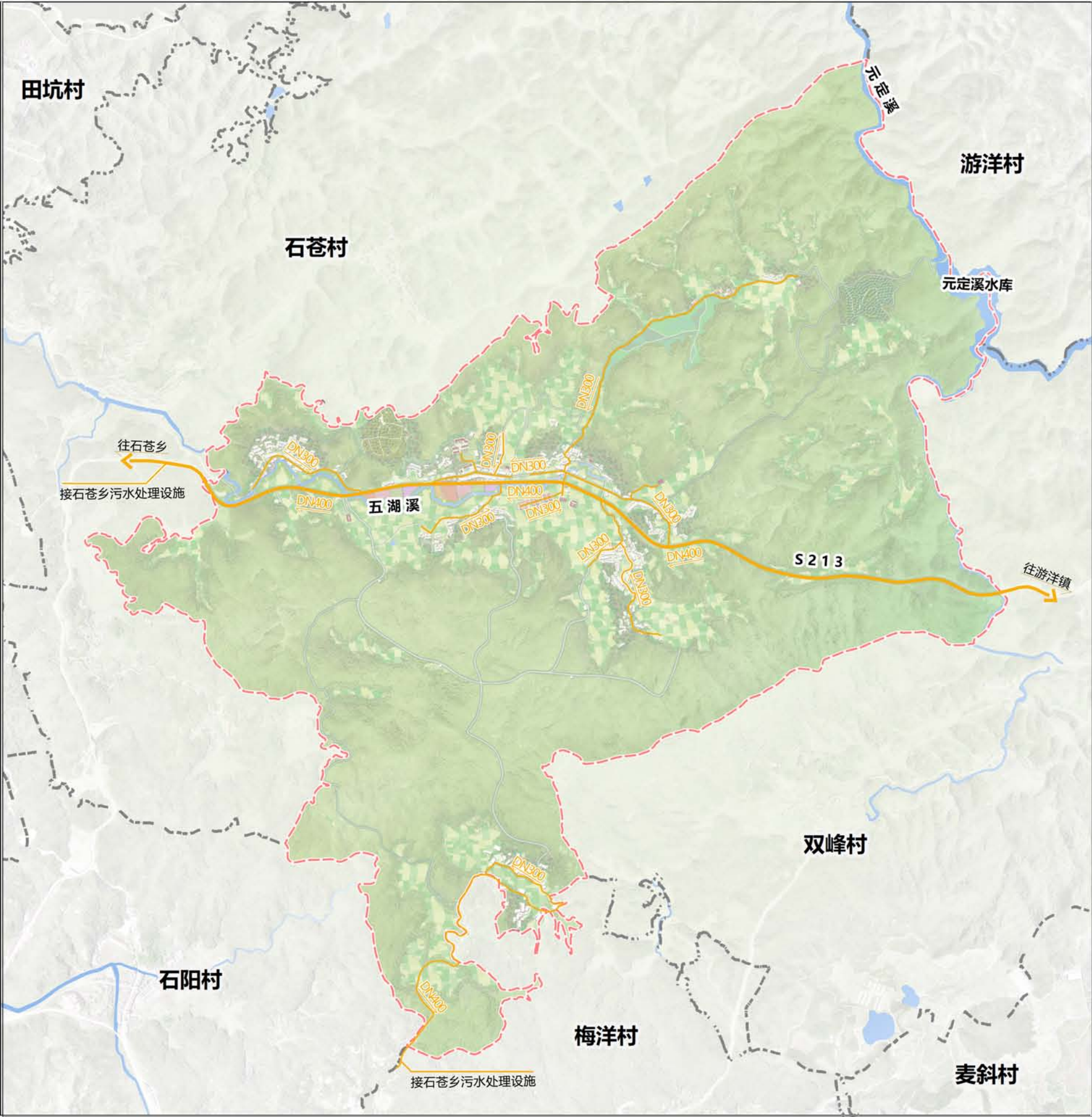
仙游县石苍乡五湖村村庄规划（2021—2035）

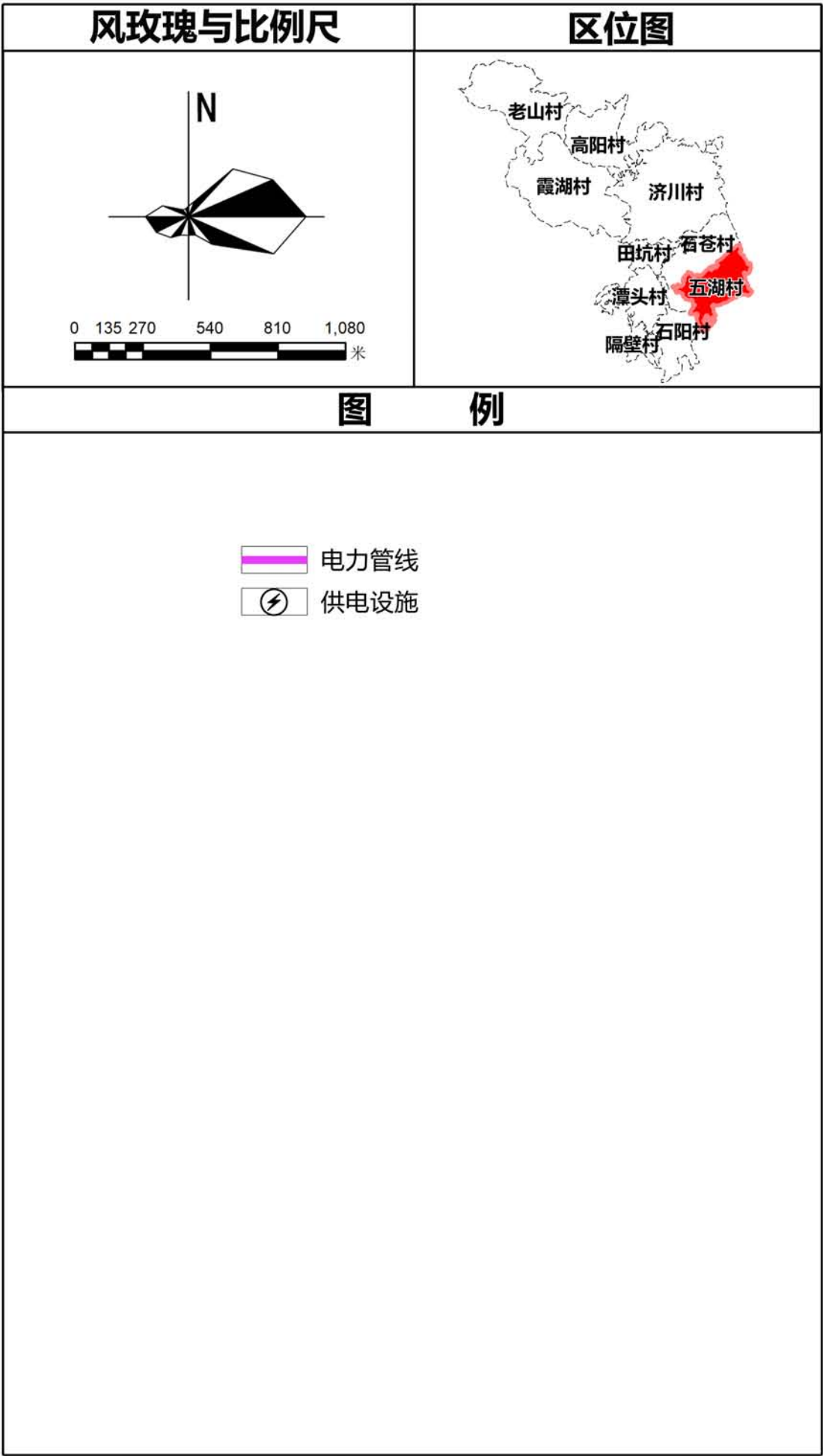
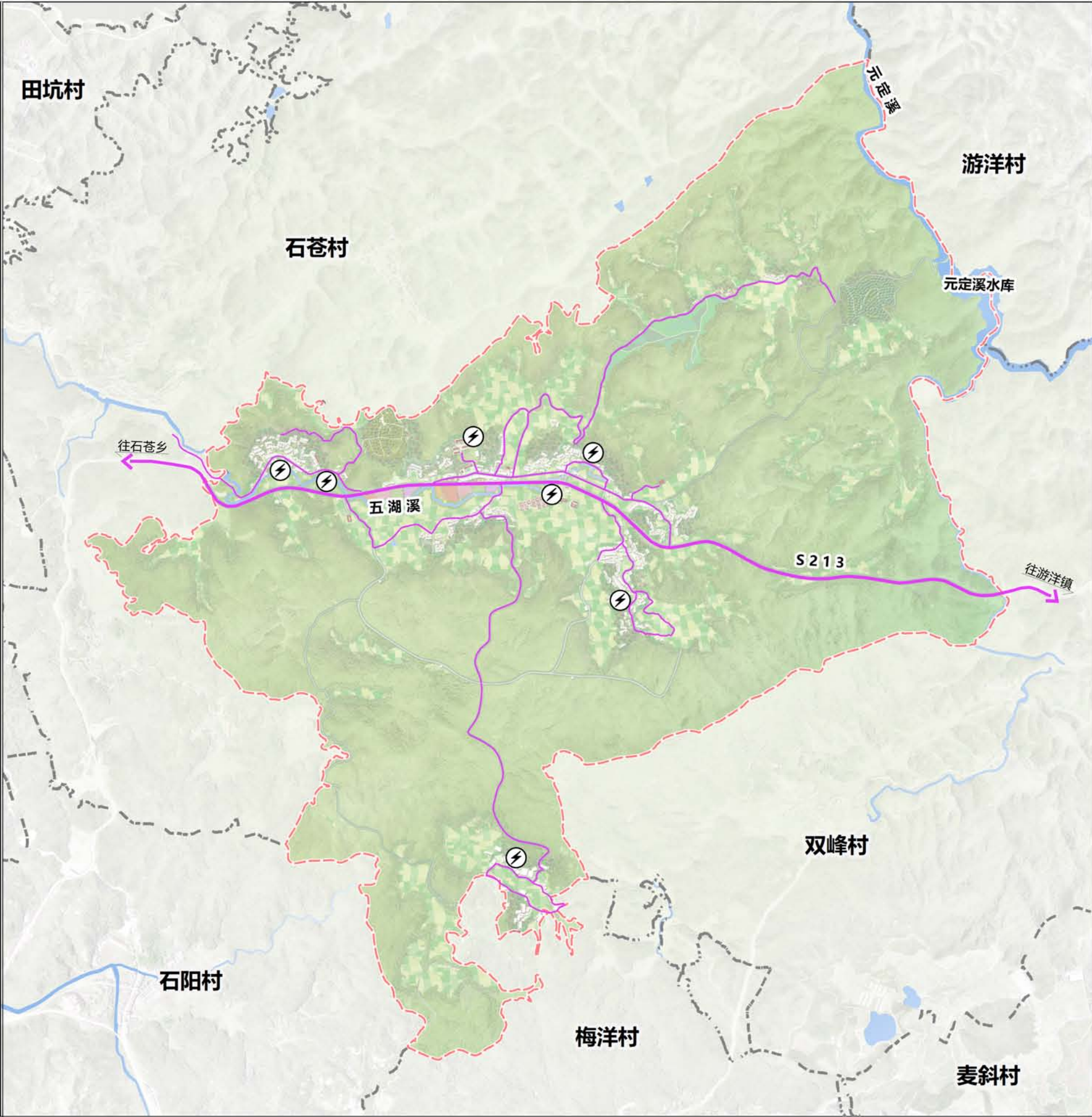
给水工程规划图



仙游县石苍乡五湖村村庄规划（2021—2035）

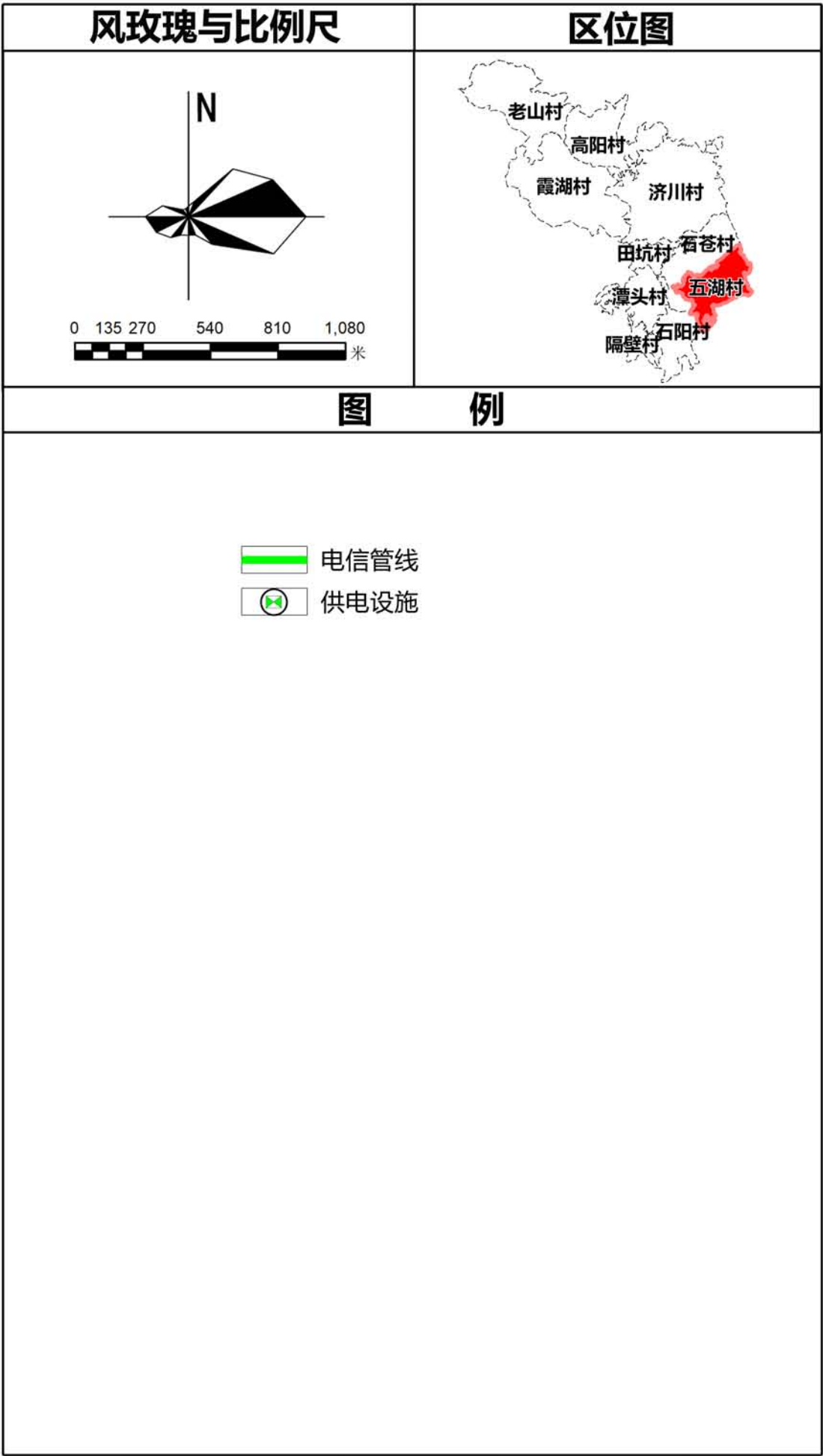
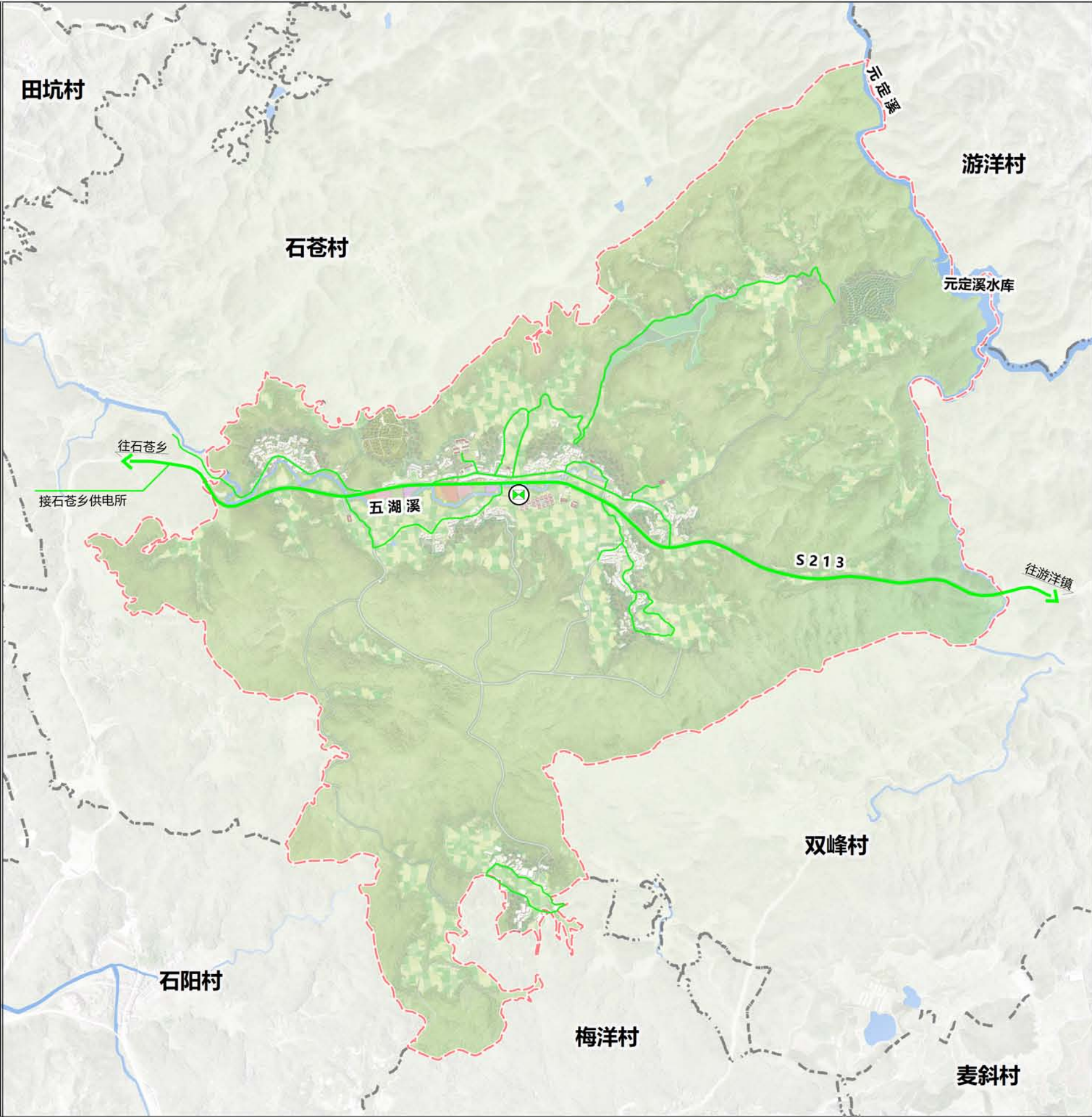
污水工程规划图





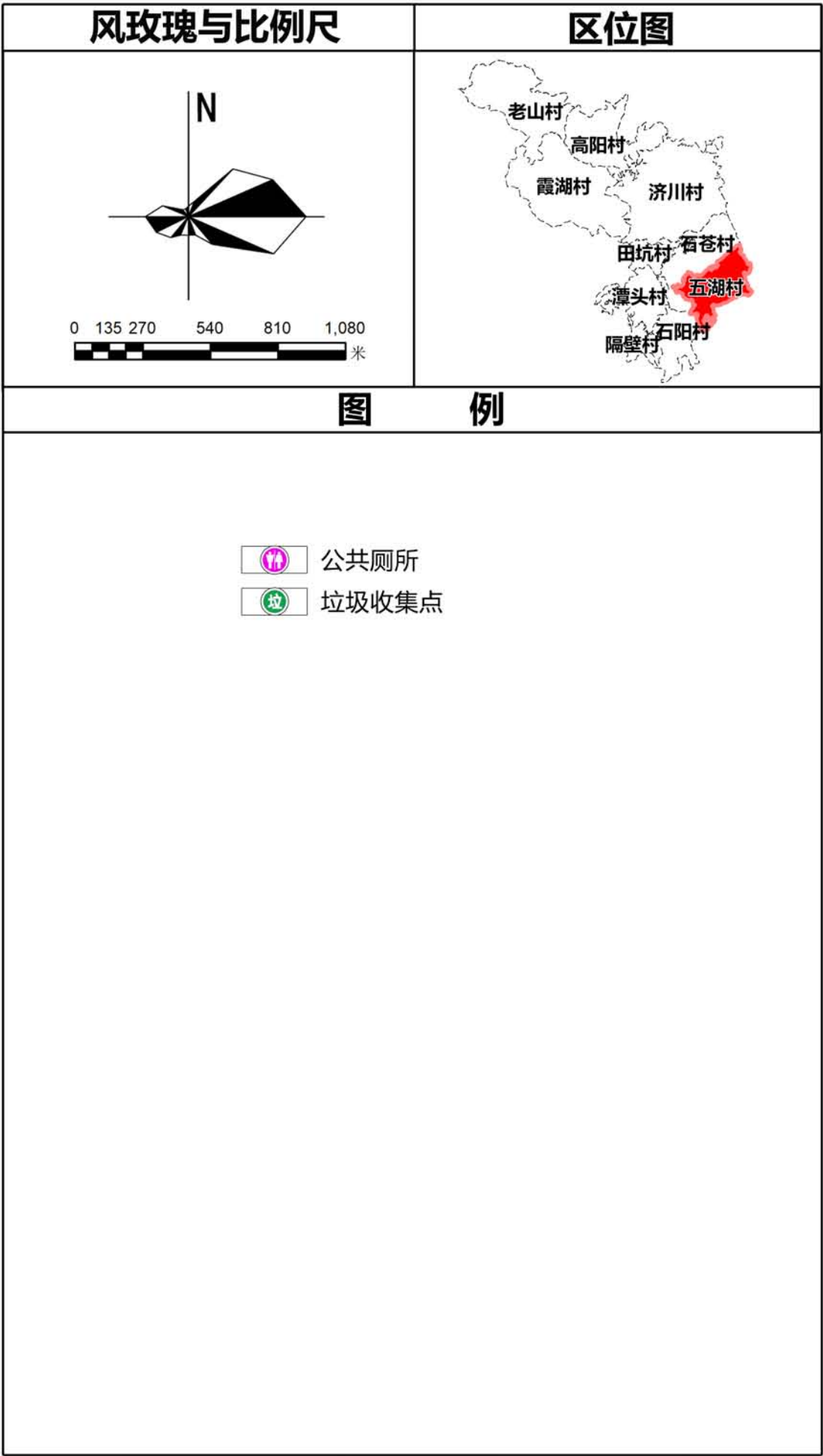
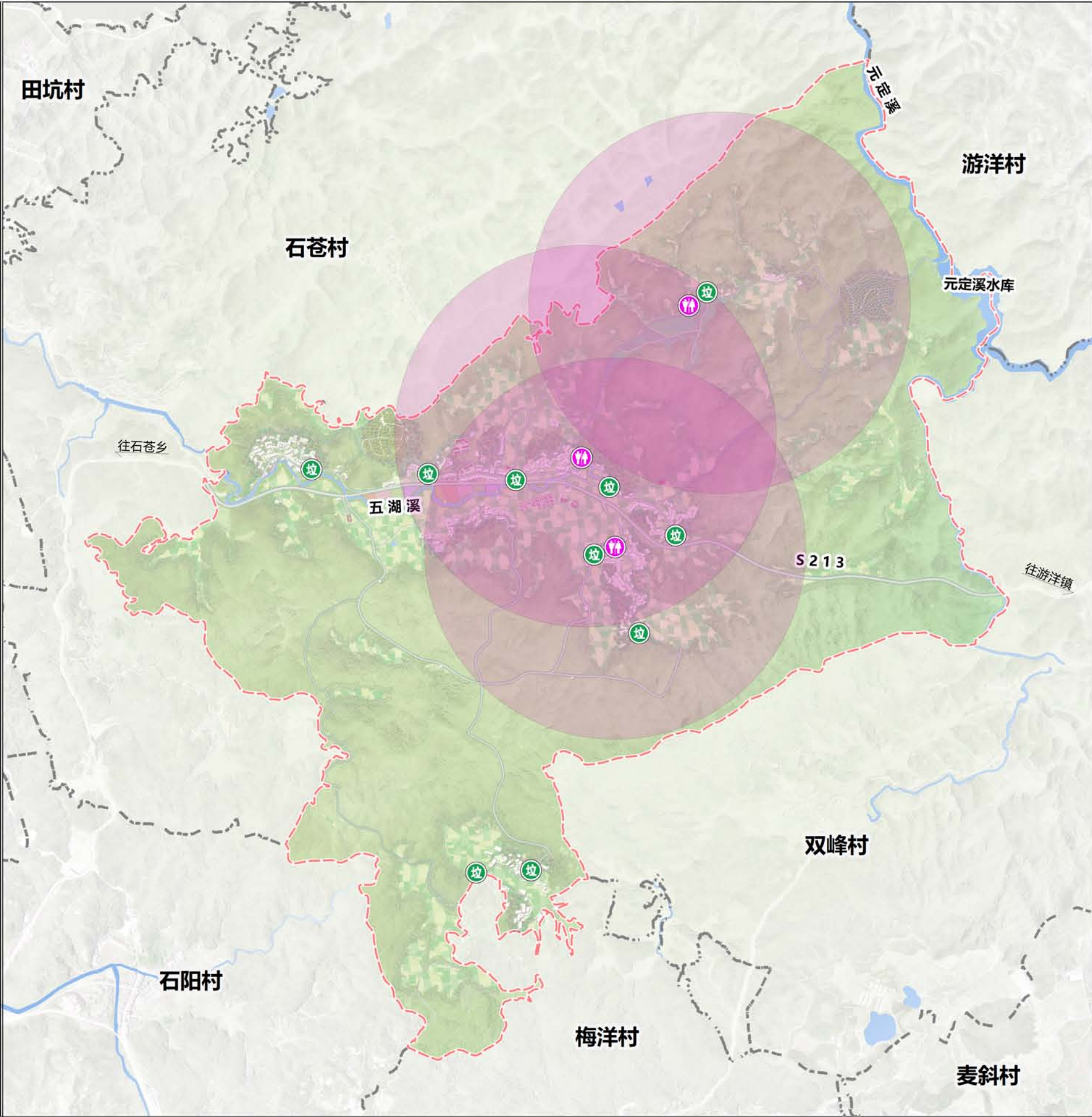
仙游县石苍乡五湖村村庄规划（2021—2035）

电信工程规划图



仙游县石苍乡五湖村村庄规划（2021—2035）

环卫设施规划图

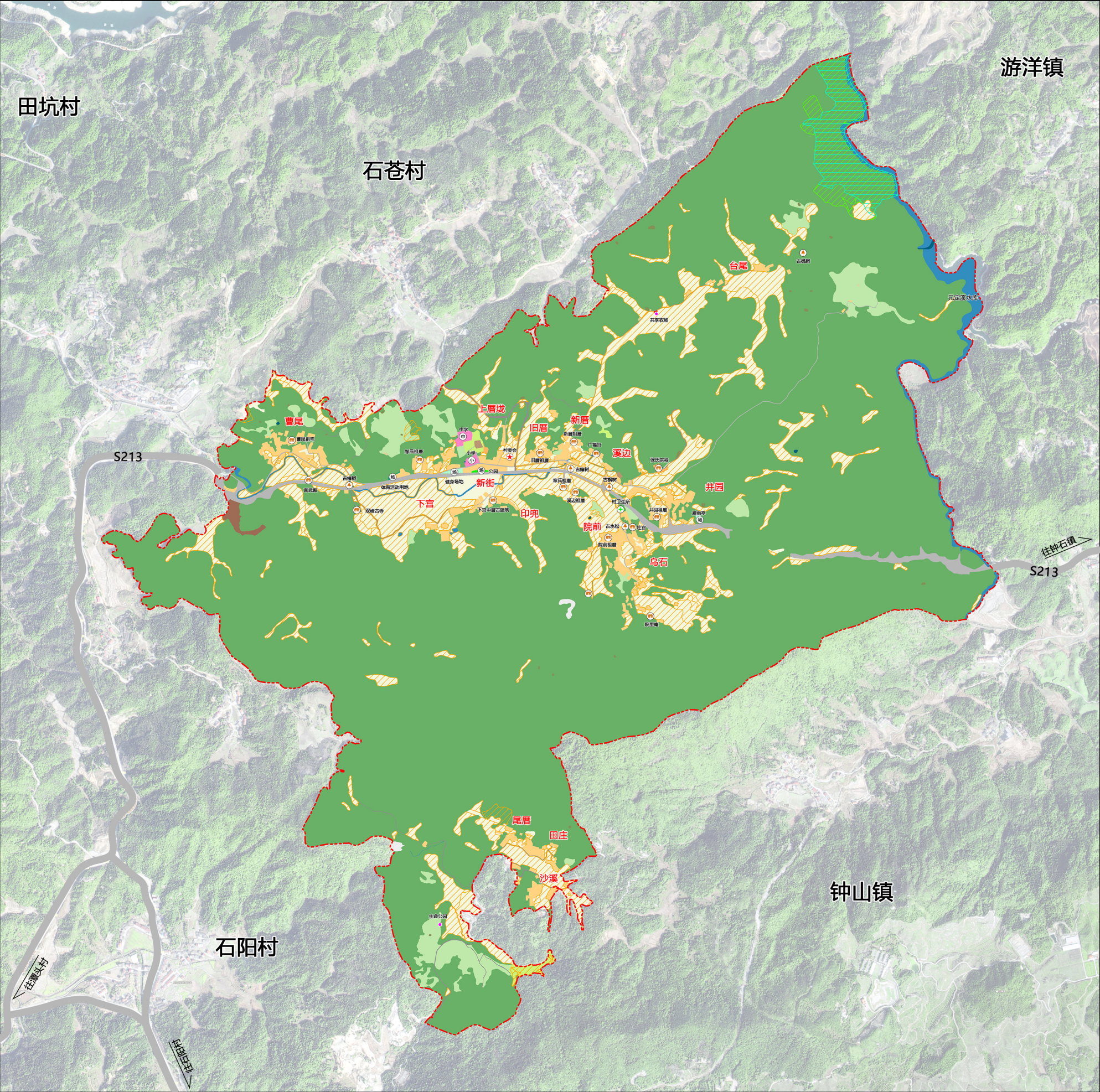


附则二：修编相关图纸



仙游县石苍乡五湖村村庄规划（2021-2035年）修改必要性报告

村域综合现状图



比例尺与风玫瑰

区位图

图例

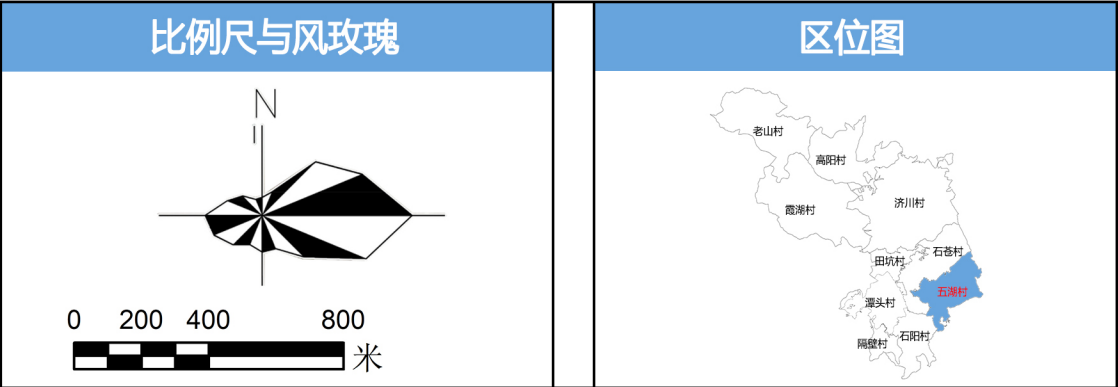
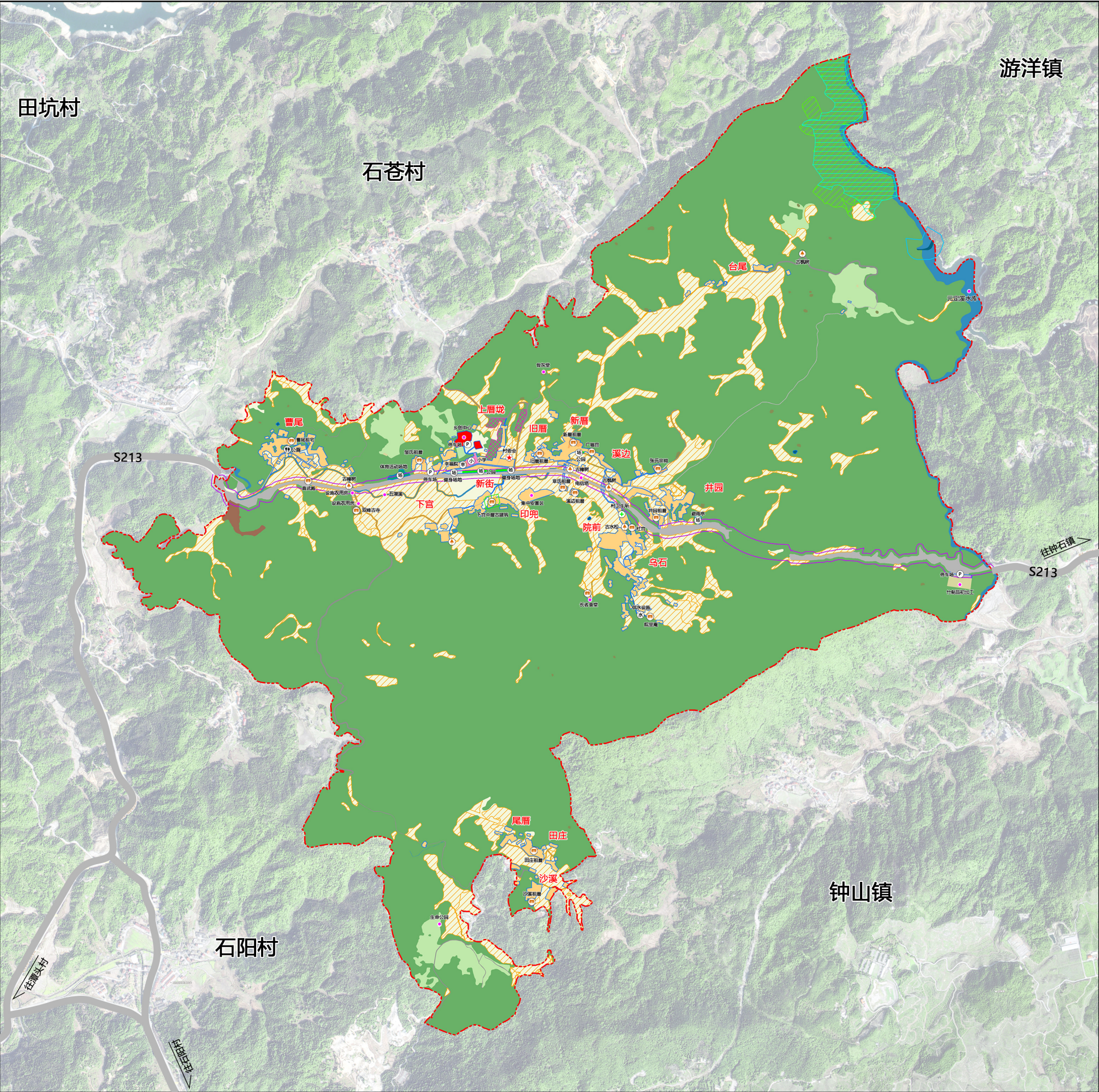
耕地 (01)	园地 (02)	林地 (03)	草地 (04)	农村道路 (0601)	设施农用地 (0602)	农村宅基地 (0703)	农村社区服务设施用地 (0704)	教育用地 (0804)	体育用地 (0805)	商业用地 (0901)	工业用地 (1101)
采矿用地 (1102)	交通运输用地 (12)	公用设施用地 (13)	公园绿地 (1401)	广场用地 (1403)	特殊用地 (15)	陆地水域 (17)	其他土地 (23)	永久基本农田	生态保护红线	生态公益林	村域界线
村委会	村卫生所	中学	小学	户外活动场地	宗祠、寺庙	公共厕所	古树				

影像图



仙游县石苍乡五湖村村庄规划（2021-2035年）修改必要性报告

村域综合规划图



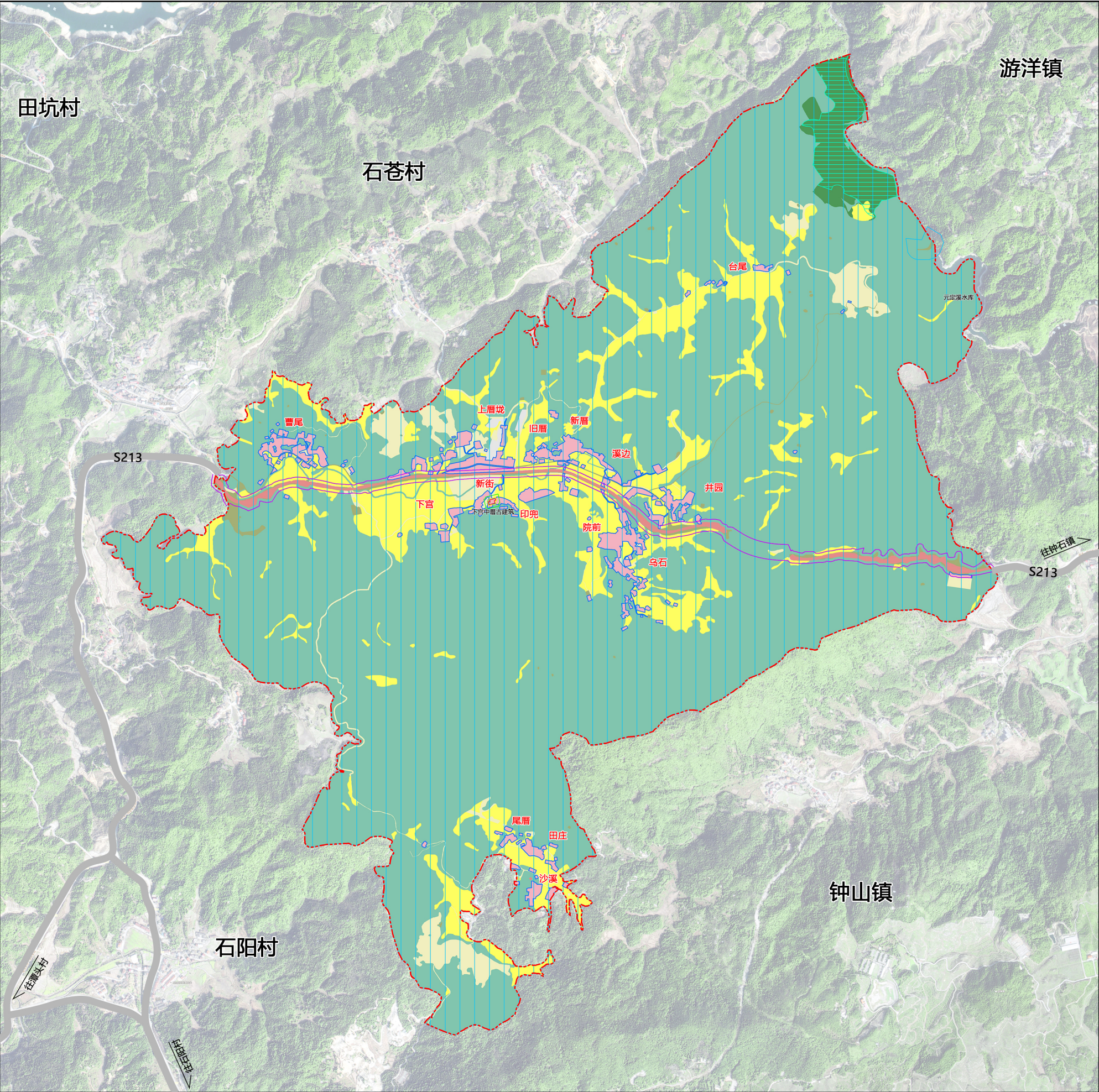
图例		
耕地 (01)	公用设施用地 (13)	村庄集中建设区
园地 (02)	公园绿地 (1401)	村庄弹性发展区
林地 (03)	广场用地 (1403)	村域界线
草地 (04)	特殊用地 (15)	村委会
农村道路 (0601)	陆地水域 (17)	村卫生所
设施农用地 (0602)	历史建筑本体线	小学
农村宅基地 (0703)	历史建筑保护范围线	户外活动场地
农村社区服务设施用地 (0704)	历史建筑建设控制地带	宗祠、寺庙
教育用地 (0804)	建议水库管理范围线	公共厕所
体育用地 (0805)	永久基本农田	古树
社会福利用地 (0807)	生态保护红线	供水设施
商业用地 (0901)	生态公益林	幸福院
交通运输用地 (12)	道路退距线	停车场

村域国土空间功能结构调整表					
用地类型		规划基期年		规划目标年	
		面积(公顷)	比重 (%)	面积(公顷)	比重 (%)
耕地 (01)		122.24	11.57	125.45	11.88
园地 (02)		25.86	2.45	18.85	1.78
林地 (03)		848.30	80.31	848.36	80.31
草地 (04)		2.11	0.20	0.00	0.00
湿地 (05)		0.00	0.00	0.00	0.00
农业设施建设用地 (06)		3.54	0.34	5.60	0.53
农村道路 (0601)		0.12	0.01	0.91	0.09
设施农用地 (0602)		0.00	0.00	0.03	0.00
种植设施建设用地 (060201)		0.00	0.00	0.00	0.00
城乡建设用地	村庄用地	22.09	2.09	22.03	2.09
	居住用地 (0703-0704)	0.34	0.03	1.83	0.17
	农村宅基地 (0703)	0.87	0.08	0.28	0.03
	农村社区服务设施用地 (0704)	0.05	0.00	0.31	0.03
	教育用地 (0804)	0.00	0.00	0.15	0.01
	中小学用地 (080403)	0.02	0.00	0.70	0.07
	体育用地 (0805)	0.22	0.02	0.00	0.00
	社会福利用地 (0807)	0.00	0.00	0.00	0.00
	商业用地 (0901)	0.00	0.00	0.00	0.00
	工业用地 (1001)	0.00	0.00	0.00	0.00
	仓储用地 (11)	1.01	0.10	1.19	0.11
	城镇村道路用地 (1207)	0.00	0.00	0.31	0.03
	交通场站用地 (1208)	0.00	0.00	0.00	0.00
	其他交通设施用地 (1209)	0.00	0.00	0.01	0.01
	公用设施用地 (1301-1310,1312)	0.08	0.01	0.08	0.01
其他建设用地	绿地与开放空间用地 (14)	0.10	0.01	0.38	0.04
	公园绿地 (1401)	0.32	0.03	0.36	0.03
	广场用地 (1403)	0.00	0.00	0.00	0.00
	留白用地 (16)	0.00	0.00	0.00	0.00
	空闲地 (2301)	0.00	0.00	0.00	0.00
	小计	25.12	2.38	27.62	2.61
	小计	25.12	2.38	27.65	2.62
	区域基础设施用地 (1201-1206,1311)	12.39	1.17	13.32	1.26
	公路用地 (1202)	0.13	0.01	0.13	0.01
	水工设施用地 (1311)	1.31	0.12	1.30	0.12
其他建设用地	采矿用地 (1002)	0.18	0.02	0.46	0.04
	宗教用地 (1503)	0.62	0.06	0.62	0.06
	殡葬用地 (1506)	39.76	3.76	43.48	4.12
小计		13.71	1.30	13.66	1.29
陆地水域 (17)		0.67	0.06	0.00	0.00
其他土地 (23)		1056.32	100.00	1056.32	100.00
总计		1056.32	100.00	1056.32	100.00



仙游县石苍乡五湖村村庄规划（2021-2035年）修改必要性报告

国土空间管控边界图



比例尺与风玫瑰

0 200 400 800 米

区位图

图例

生态保护红线	村庄集中建设区
一般生态空间	历史建筑本体线
永久基本农田	历史建筑本体线
一般农业空间	历史建筑建议保护范围线
村庄集中建设区	建议水库管理范围线
村庄弹性发展区	道路退距线
其他	村域界线
城镇空间	
生态公益林	
金钟水库二级饮用水源保护区	

主要管控规则

一、生态空间管制

1.1 生态保护红线

本村落实生态保护红线划定成果20.22公顷。

1.2 一般生态用地

本村划定一般生态用地840.11公顷。主要由林地及部分水库水面等组成，从严控制生态用地向农业用地、建设用地转用，不得进行破坏生态环境、污染环境、开发建设活动。做到慎砍树、禁挖山、不填河（湖）。

二、农业空间管制

2.1 永久基本农田

本村落实永久基本农田划定成果，共计118.64公顷。

严格按照《土地管理法》、《基本农田保护条例》的有关规定和永久基本农田保护区管制规则保护永久基本农田，严禁违法占用永久基本农田，禁止破坏永久基本农田。任何单位和个人不得擅自占用或改变用途。

2.2 一般农业用地

本村划定一般农业用地32.47公顷，主要由一般耕地及园地组成严格限制在一般农用地内建房、建窑、建设，采矿、取土，堆放固体废弃物或者进行其他破坏活动。严格限制农用地转用。非法建设项目确需占用农用地的，应当报具有审批权限的自然资源主管部门审查批准。

三、建设空间管制

3.1 村庄集中建设区

本村划定村庄集中建设区规模27.62公顷。

规划期内村庄集中建设区原则上不得调整，如需调整按规划修改处理，严格论证，报原审批机关批准，村庄集中建设区用地应该优先满足村民住房和农村基本公共服务设施用地需求。严格控制经营性建设用地的开发强度和非农活动影响范围。

3.2 村庄弹性发展区

本村划定村庄弹性发展区1.41公顷。

农村居民点建设用地布局可在弹性发展区范围内进行调整，同时相应核减村庄集中建设区用地规模。区内现状农用地在批准改变用途之前，应当按原用途使用不得荒弃。

3.3 城镇空间

本村划定城镇空间8.27公顷。

根据《城镇开发边界划定指南（试行）》（征求意见稿），在城镇开发边界内建设，实行“详细规划+规划许可”的管制方式，并加强与水体保护线、绿地系统线、基础设施建设控制线、历史文化保护线等控制线的协同管控。

四、其他

4.1 建筑退距

根据《公路安全保护条例》公路建筑控制区的范围，从公路用地外缘起外的距离标准为：高速铁路不少于50米，国道不少于20米，省道不少于15米，县道不少于10米，乡道不少于5米。

4.2 生态公益林

根据《福建省生态公益林条例》（2018），禁上在生态公益林范围内从事下列行为：打挖、砍、采、剥漆、剥树皮、根、采挖林木时、放牧、修建坟墓；排放污染物和堆放固体废物、林开垦、采石、采砂、取土、爆破、擅自修筑建筑物从事木材加工生产经营活动其他破坏生态公益林的行为。

4.3 二级饮用水源保护

五湖村全村涉及金钟水库二级饮用水源保护区。根据《福建省水污染防治条例》（2021），在饮用水水源二级保护区内，禁止从事下列行为：设置排污口；新建、改建、扩建排放污染物的建设项目；建设工业固体废物集中贮存处置设施场所、生活垃圾填埋场；设立装卸垃圾、粪便、油类和有毒有害物品的码头；围垦河道、滩地或者在河道、水库等采石、采砂、取土、弃置砂石；建设畜禽养殖场、养殖小区；修建墓地；法律、法规禁止的其他行为。根据中华人民共和国生态环境部《关于答复全国集中式饮用水源地环境保护专项行动有关问题的函》（环办环监函〔2018〕767号）有关要求，原住居民的非经营性新农村建设、安居工程建设项目，可以在饮用水水源二级保护区内保留，但产生的生活污水和垃圾必须进行收集处理，为上述情形配套建设的公厕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，可通过农田灌溉树造林等方式回用，或排入湿地进行一次处理。

4.4 历史文化保护

下官中厝为历史建筑，规划划定保护范围，即东至相邻建筑外墙，西至墙体向外延伸5米，南至墙体向外延伸5米，北至墙体向外延伸5米。在历史建筑保护范围内进行建设工程，不得破坏历史建筑的历史风貌；工程设计方案应当根据历史建筑的重要程度，经相应行政主管部门同意后，报城乡规划部门批准。在历史建筑保护范围内建设污染历史建筑及其环境的设施的，或者对已有的污染历史建筑及其环境的设施未在规定的期限内完成治理的，由环境保护行政主管部门依照有关法律、法规的规定给予处罚。

保护现有五棵古树，如县级人民政府古树名木主管部门无划定范围，则按《福建省古树名木保护管理办法》要求，划定保护范围：按照不小于树冠垂直投影5米划定，具体保护措施按照《福建省古树名木保护管理办法（2021年）》要求执行。

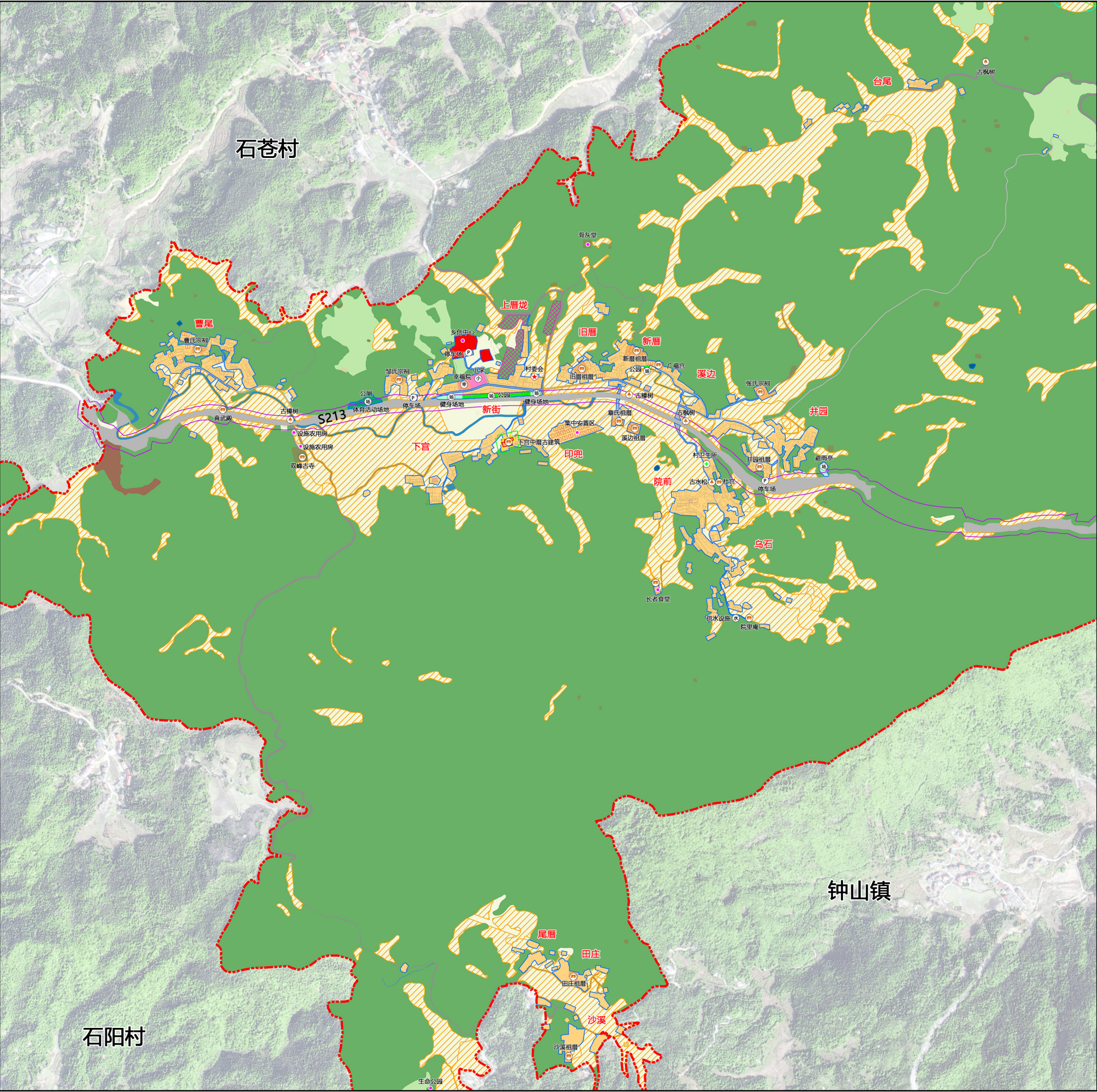
4.5 水利工程管理

根据《福建省水利工程管理条例》，小型水库大坝两端以外不少于五十米（或者以山头、岗地脊线为界），下游坝脚以外五十米至一百米为管理范围，管理范围外延二十米至五十米保护范围。在水利工程保护范围内，禁止爆破、打井、采石、取土、挖砂、修筑以及其他可能影响水利运行和危害水利工程安全的行为。还禁止下列行为：（一）在水域范围内围垦；（二）倾倒垃圾、渣土；（三）擅自蓄水、引水、放水、截流、堵塞；（四）擅自建设影响水利工程安全运行的工程设施和建筑物、构筑物；（五）法律、法规规定的其他禁止性行为。



仙游县石苍乡五湖村村庄规划（2021-2035年）修改必要性报告

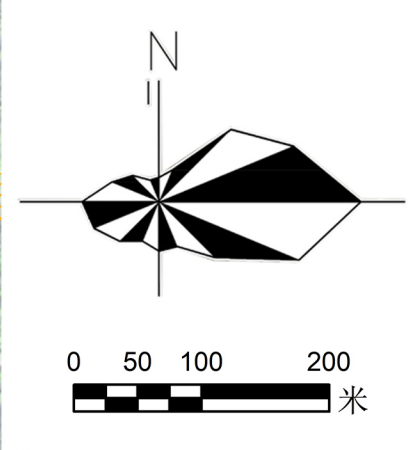
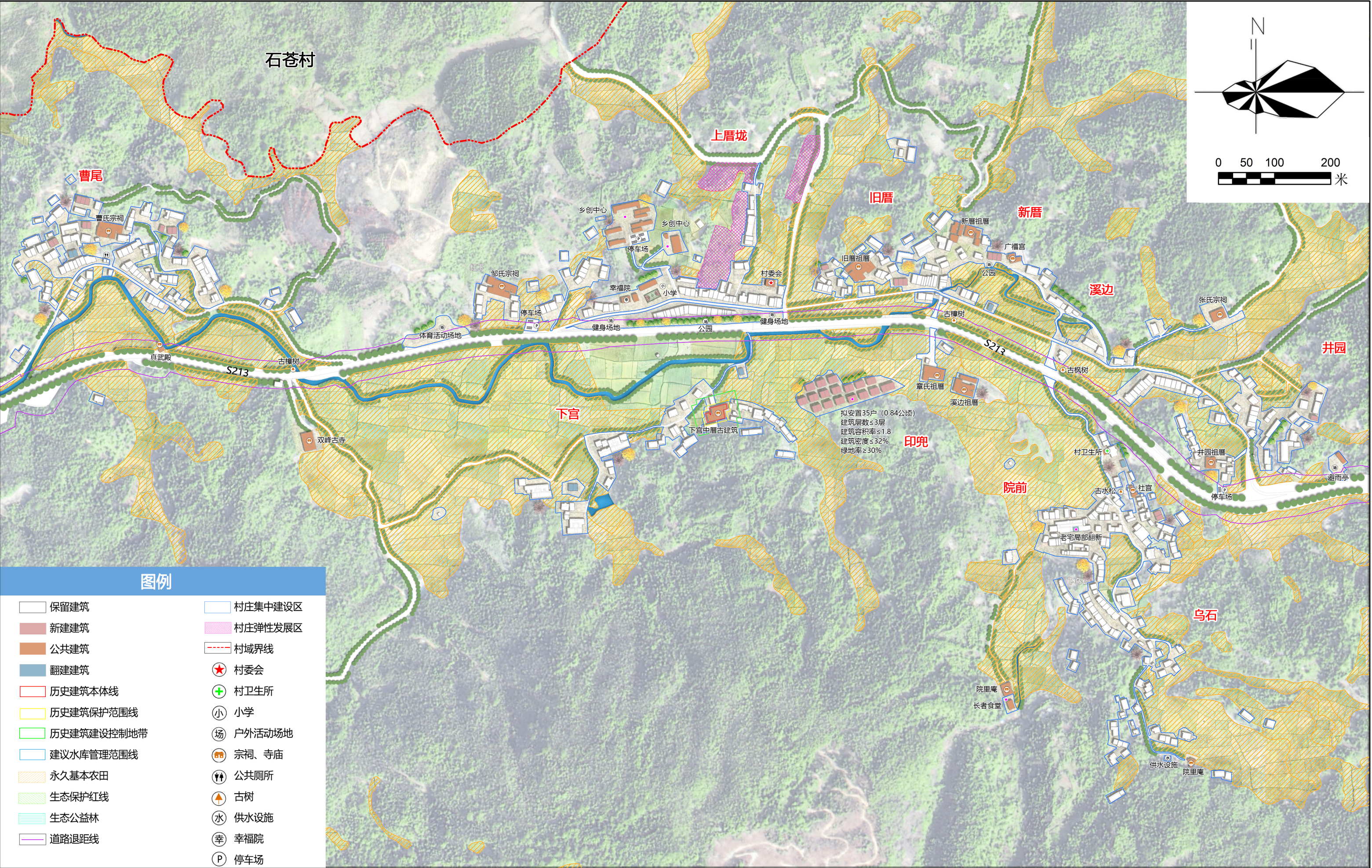
农村居民点规划布局图





仙游县石苍乡五湖村村庄规划（2021-2035年）修改必要性报告

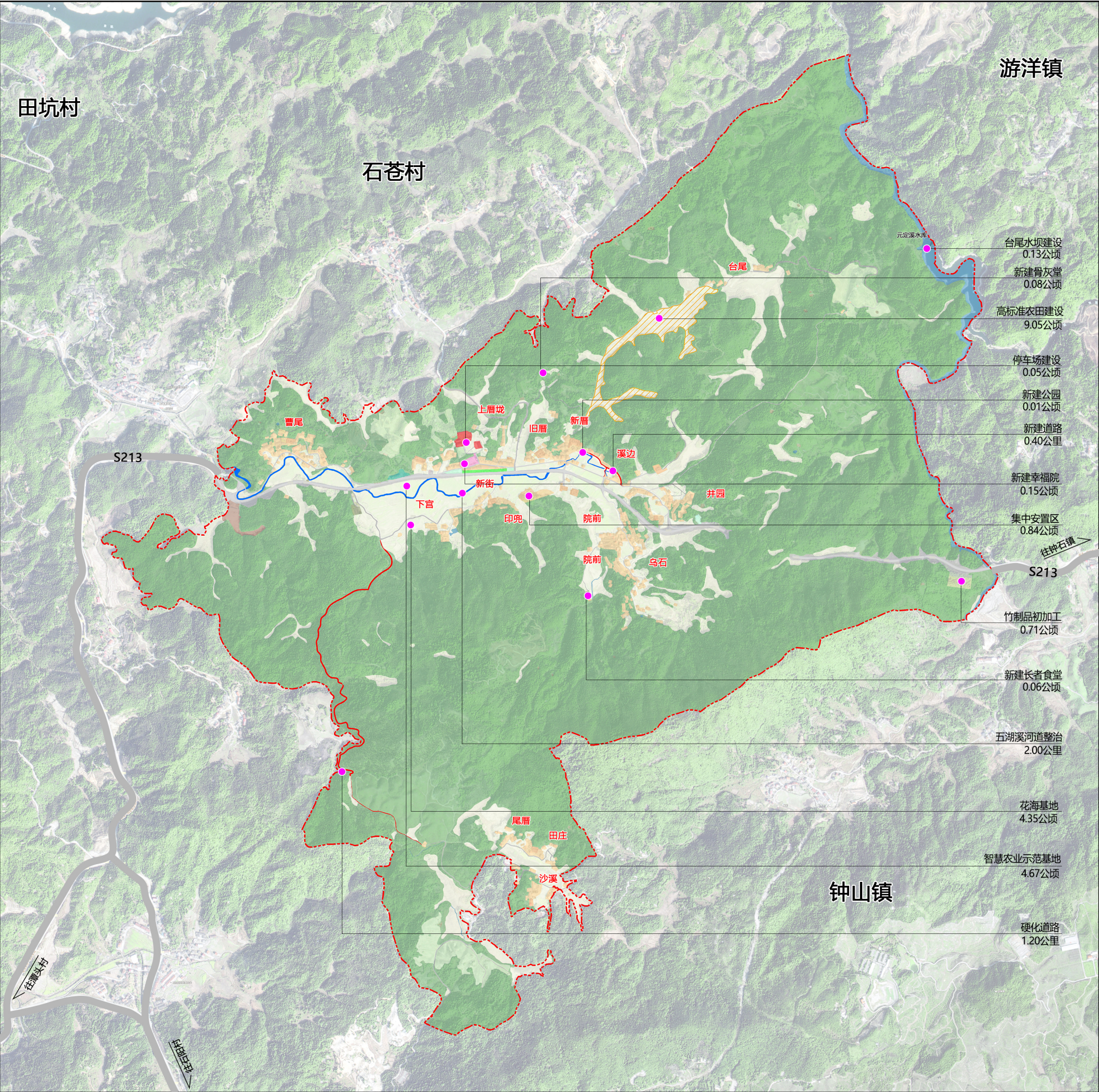
主要农村居民点总平面示意图

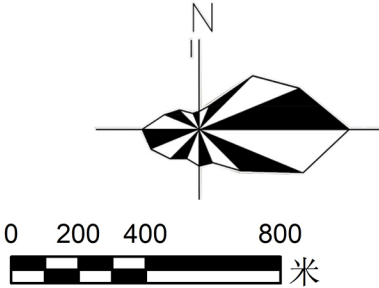




仙游县石苍乡五湖村村庄规划（2021-2035年）修改必要性报告

近期实施项目图



比例尺与风玫瑰		区位图					
							
图例							
	近期建设项目点						
	高标准农田建设						
	河道整治						
	新建道路及硬化						
近期建设项目表							
序号	项目类型	项目名称	项目内容	项目规模	投资估算 (万元)	项目资金 来源	建设时序
1	新村建设	集中安置区	在印兜自然村集中安置35户。	0.84公顷	/	村民自筹	2021-2027年
2	公共服务设施	新建幸福院	新建1座农村幸福院。	0.15公顷	20	上级补助	2021-2027年
3		新建公园	在新厝自然村新增1处公园。	0.01公顷	20	上级补助	2021-2027年
4		新建骨灰堂	在旧厝自然村新增1处骨灰堂。	0.08公顷	20	上级补助	2021-2027年
5		新建长者食堂	在院里庵旁新建1座长者食堂。	0.06公顷	20	上级补助	2021-2027年
6	道路交通	新建公共停车场	新增1处公共停车场，并配建停车位。	0.05公顷	10	上级补助	2021-2027年
7		新建道路	新建一条道路，宽度为6米。	0.40公里	50	上级补助	2021-2027年
8		硬化道路	硬化1条通往田庄的道路，宽度为7米。	1.60公里	200	上级补助	2021-2027年
9	产业发展	花海基地	根据村庄产业发展需要，建设1处花海基地。	4.35公顷	8	招商引资	2021-2027年
10		竹制品初加工	结合竹林地建设1处竹制品初加工厂。	0.71公顷	20	招商引资	2021-2027年
11		智慧农业示范基地	根据村庄产业发展需要，建设1处智慧农业示范基地。	4.67公顷	10	招商引资	2021-2027年
12	土地整治	高标准农田建设	台尾自然村连片耕地进行高标准农田建设。	9.05公顷	1200	上级补助	2021-2027年
13	生态修复	五湖溪河道整治	疏通水道，整治溪流两岸护坡。	2.00公里	80	上级补助	2021-2027年
14		台尾水坝建设	在元定溪水库，新建1座拦水坝。	0.13公顷	300	上级补助	2021-2027年
总计					1958		2021-2027年