

仙居县城(中心城区)城市总体规划

[2006~2020]

THE COMPREHENSIVE PLANNING OF XIANJU CITY

[纲要]

浙江省城乡规划设计研究院

2006年12月



前言

仙居——“一个仙人居住的地方”。1007年，以其“洞天名山，屏蔽周围而多神仙之宅”，命名为“仙居”。时至今天，仙居即将迈入一个跨越发展的新时代。2007年，在城市迎来又一个千年发展之时，仙居该如何开局？一位哲人曾经说过：对于一只没有航向的船只来说，所有方向的风都是逆风！

2006年9月，我院受仙居县建设局的邀请，参加仙居县城市总体规划编制的前期研究工作——仙居县城市总体规划概念性研究招标，并承接其后续城市总体规划的编制工作，并在其后进行了更为深入细致的调查研究工作，得到了仙居县领导及有关各方的大力支持和配合，在此深表谢意！

规划项目组在调查研究、与相关规划衔接和深入分析其他招标方案利弊的基础上，形成本轮规划成果。结合仙居县目前面临的重大发展变化与机遇，本规划突出运用了城市发展动态分析的方法，总结历史，揭示现实，展望未来。在确立县城与周边城镇空间组合的历史变化中，明确县城未来适宜的空间发展形态，重点突出仙居县城发展定位、交通区位条件、城西新行政中心建设、区块功能等因素对城市空间形态的影响。

谨以本规划研究作为吹响仙居城市不懈探索、奋勇前行的号角！

浙江省城乡规划设计研究院

2006年12月



第一部分 说明书



总目录

第一部分 说明书

第二部分 图集

后记



说明书目录

第一章 现状概况	3
1.1 区域位置	3
1.2 历史沿革	5
1.3 自然环境	5
1.4 经济与社会概况	7
1.5 城市建设概况	8
第二章 上轮城市总体规划实施评价	9
2.1 上轮规划编制概况	9
2.2 上轮规划编制思路与模式评价	10
2.3 上轮规划实施状况分析	12
2.4 对本轮规划编制的借鉴与启示	18
第三章 发展条件分析	19
3.1 城市发展的历史过程分析	19
3.2 城市发展的机遇性因素	22
3.3 城市发展的制约性因素	23
第四章 中心城空间发展框架的确定	25
4.1 仙居县“十一五”规划对县城空间发展的限定	25
4.2 县域总体规划对县城空间发展的限定	26
4.3 对中心城远期及远景空间发展框架的明确	27
4.4 规划期限与范围	32
第五章 城市发展的战略选择	33
5.1 城市发展的区域格局	33
5.2 城市发展的战略选择	37
第六章 城市性质与规模	39
6.1 城市性质	39
6.2 城市规模	42
第七章 空间布局结构	56
7.1 空间发展的理论及模式借鉴	56
7.2 方案构思	57
7.3 空间管制	59
7.3 主城发展的区域空间结构分析	61
7.4 主城用地布局结构	62



第八章 主要用地布局	66
8.1 城市公共设施规划	66
8.2 城市居住用地规划	73
8.3 城市工业用地规划	77
8.4 城市仓储用地规划	79
8.5 城市绿地系统规划	80
第九章 城市综合交通规划	83
9.1 城市对外交通	83
9.2 中心城区域交通联系	84
9.3 城市道路交通	85
第十章 工程规划	87
10.1 水资源和给排水规划	87
10.2 电力工程规划	98
10.3 电信工程规划	102
10.4 广播电视工程规划	103
第十一章 环境保护与环卫设施规划	105
12.1 环境保护规划	105
12.2 环卫设施规划	107
第十二章 城市防灾减灾规划	109
13.1 防洪工程	109
13.2 人防工程	111
13.3 抗震规划	111
13.4 消防规划	112
第十三章 实施时序及近期建设框架	114
13.1 实施时序	114
13.2 近期建设框架	114



说明书目录

第一章 现状概况	3
1.1 区域位置	3
1.2 历史沿革	5
1.3 自然环境	5
1.4 经济与社会概况	7
1.5 城市建设概况	8
第二章 上轮城市总体规划实施评价	9
2.1 上轮规划编制概况	9
2.2 上轮规划编制思路与模式评价	10
2.3 上轮规划实施状况分析	12
2.4 对本轮规划编制的借鉴与启示	18
第三章 发展条件分析	19
3.1 城市发展的历史过程分析	19
3.2 城市发展的机遇性因素	22
3.3 城市发展的制约性因素	23
第四章 中心城空间发展框架的确定	25
4.1 仙居县“十一五”规划对县城空间发展的限定	25
4.2 县域总体规划对县城空间发展的限定	26
4.3 对中心城远期及远景空间发展框架的明确	27
4.4 规划期限与范围	32
第五章 城市发展的战略选择	33
5.1 城市发展的区域格局	33
5.2 城市发展的战略选择	37
第六章 城市性质与规模	39
6.1 城市性质	39
6.2 城市规模	42
第七章 空间布局结构	56
7.1 空间发展的理论及模式借鉴	56
7.2 方案构思	57
7.3 空间管制	59
7.3 主城发展的区域空间结构分析	61
7.4 主城用地布局结构	62



第八章 主要用地布局	66
8.1 城市公共设施规划	66
8.2 城市居住用地规划	73
8.3 城市工业用地规划	77
8.4 城市仓储用地规划	79
8.5 城市绿地系统规划	80
第九章 城市综合交通规划	83
9.1 城市对外交通	83
9.2 中心城区交通联系	84
9.3 城市道路交通	85
第十章 工程规划	87
10.1 水资源和给排水规划	87
10.2 电力工程规划	98
10.3 电信工程规划	102
10.4 广播电视工程规划	103
第十一章 环境保护与环卫设施规划	105
12.1 环境保护规划	105
12.2 环卫设施规划	107
第十二章 城市防灾减灾规划	109
13.1 防洪工程	109
13.2 人防工程	111
13.3 抗震规划	111
13.4 消防规划	112
第十三章 实施时序及近期建设框架	114
13.1 实施时序	114
13.2 近期建设框架	114



第一章 现状概况

1.1 区域位置

(1) 地理位置

仙居县地处浙东南括苍山脉中段，台州市的西部，东连临海、黄岩，南邻永嘉县，西接缙云县，北靠东阳市磐安县和天台县。在北纬约 28.5° - 29° 之间，境内南北直线距离为 57.6 公里；东经约 120° - 121° 之间，东西直线距离为 63.6 公里。

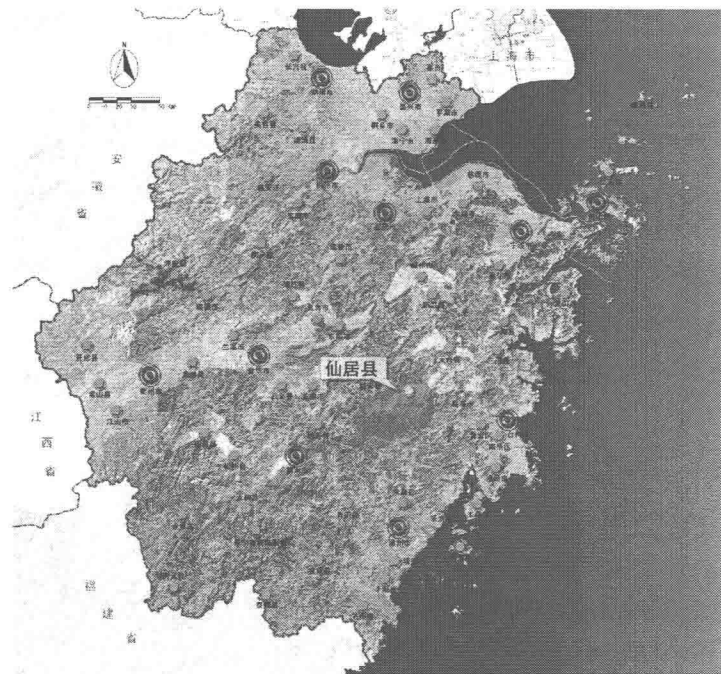


图1-1：仙居县在浙江省的位置



图1-2：仙居县在台州市的位置



图1-3：仙居县城在县域的位置

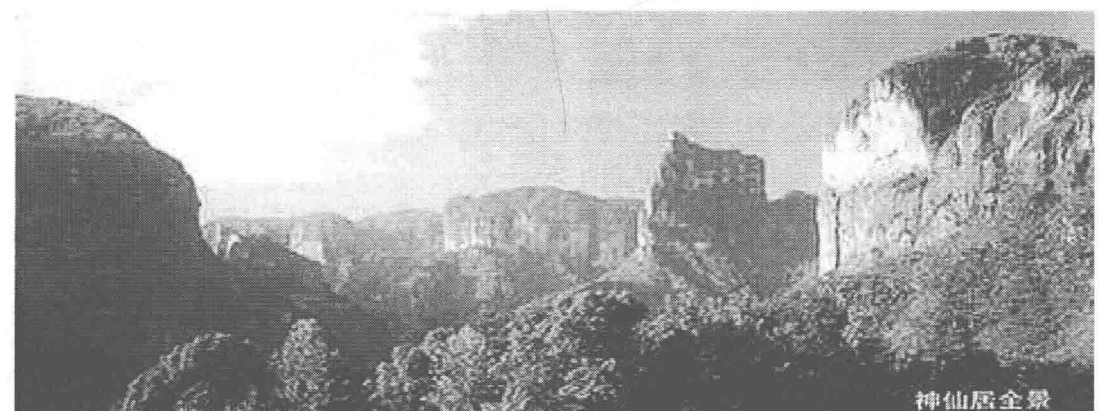


图1-4：神仙居全景



(2) 生态环境

仙居县是一个“八山一水一分田”的山区县，地域广阔但山脉众多，发展空间狭窄。从现有区位和生态条件看，永安溪自西向东贯流仙居全境，是浙江第三大河椒江的上游，是台州市西部重要的生态屏障和水源涵养区；括苍山、大雷山南北遥相对峙，仙居山水神秀，历史悠久，人文荟萃，拥有得天独厚的丰富的旅游资源，是浙江省乃至“长三角”国家级风景名胜区资源存量最多的县。

(3) 功能区位

根据《台州市城市总体规划（2004—2020年）》，规划市域城镇空间布局为“一核、两心、三带”，一核指温黄平原城市群；两心即台州市区和临海市区；三带指东部沿海城市发展带、中西部城市发展带和北部城市发展带。仙居县城是中西部城市发展带的核心，沿铁路、高速公路、省道形成中西部城市发展带。

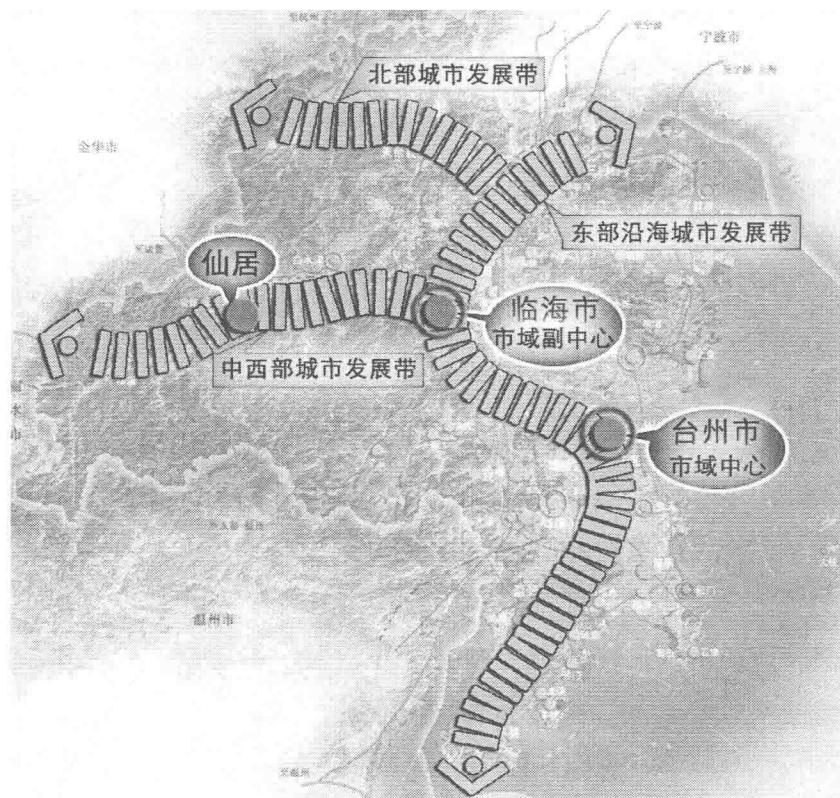


图1-5：仙居在台州市域城镇体系中的地位

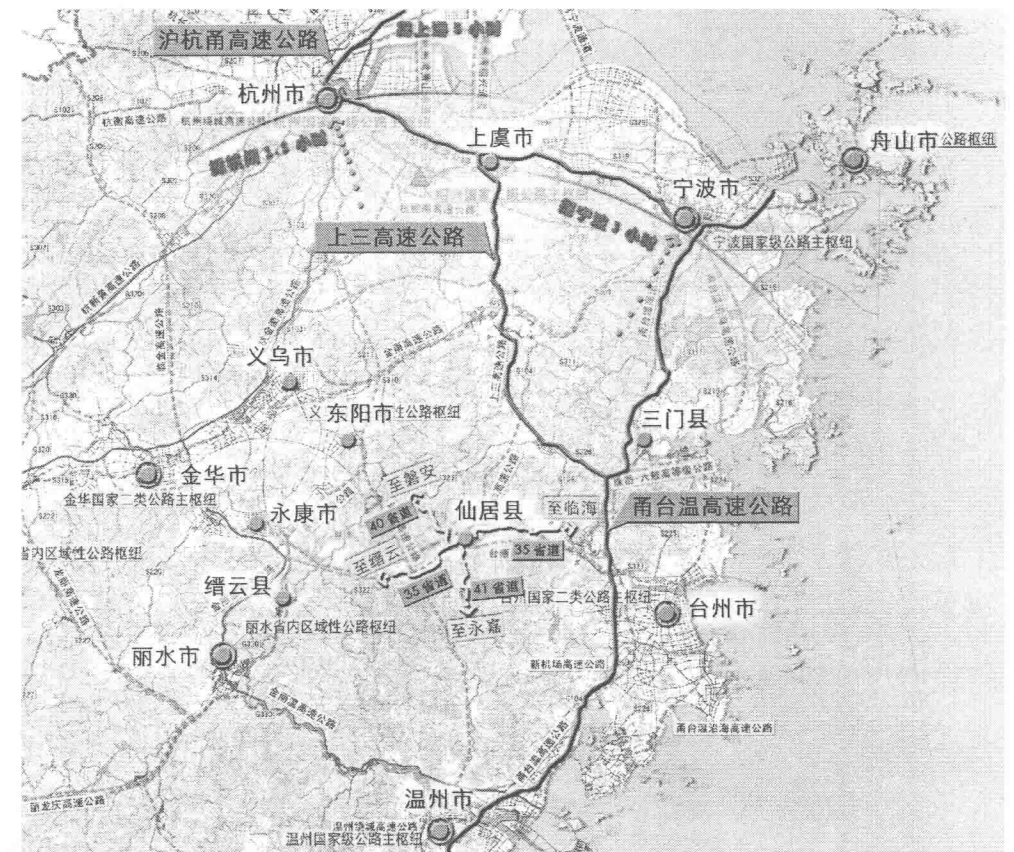


图1-6：现状区域交通条件分析

(4) 现状区域交通条件

仙居县交通区位偏僻，随着社会经济形势的发展变化，交通已成为仙居经济发展的瓶颈。对外交通主要依托 35、40、41 省道。邻近的机场有黄岩、温州、宁波、杭州机场等。邻近的港口有玉环大麦屿港、三门健跳港、台州海门港、宁波北仑港、上海港等。“上三线”和甬台温高速公路开通后，仙居依托 35 省道与之相联系，东面成为主要对外出入口，距上海距离缩短为约 5 小时，杭州 3.5 小时，宁波 3 小时，与甬台温高速公路城市密集区的联系增强。将来台金、诸永高速公路的建设，将改变仙居落后的交通区位条件。



1.2 历史沿革

(1) 建制沿革

仙居历史悠久,境内有距今约 7000 多年新石器时代的下汤原始社会村落遗址。东晋穆帝永和 3 年(公元 347 年),仙居立县,名乐安。隋、唐间几经废置,五代后唐于成五年(公元 930 年),因治理孟溪水患乐安县改名永安县。北宋景德 4 年(公元 1007 年),宋真宗以其“洞天名山屏蔽周卫,而多神仙之宅”,下诏改“永安”为“仙居”,意为“仙人居住的地方”。元朝仙居属台州路,隶江浙行省、浙东道。明朝时属台州府,隶浙江布政司、宁绍台道,清袭明制。民国成立时属浙江省会稽道,民国三年(1914),隶属宁绍台道,民国十六年(1927)直属省,民国二十一年(1932)五月,属浙江省第六行政督察特区,民国二十四年(1935)七月属临海区。民国二十五年(1936)九月至民国三十七年(1948),先后属第四行政督察特区、第五行政督察区、第六行政督察区。

1949 年县境解放;7 月 10 日,县人民政府成立,先属第六地委,后归属浙江省第六区专员公署(通称台州专区)管辖。1954 年 6 月,撤销台州专区,划归温州专区;1956 年 4 月,转属宁波专区;1957 年,属恢复的台州专区;1958 年,复撤台州专区,划归温州专区;1962 年,属复置台州专区。1978 年 7 月,台州专区改称为台州地区,属之。1994 年,属台州市(地改市)。

(2) 城市沿革

城关镇为县治所在地,唐上元二年(675 年)始筑土城,明嘉靖三十五年(1556 年)改筑石城,辟东、南、西三门,各冠以楼,今存东门文明楼。明代城关镇为县城及开平乡之一部,清代为安洲镇即二十七都、二十八都、二十九都之一部。民国时为城东镇、城西镇及管山乡、岭下乡、杨府乡。新中国建立后,初为安洲镇,后分为城东、城西两镇,历经行政区划调整,1955 年为城关镇,1962 年为县属镇,至 2001 年近四十年间又并入了城北乡、管山乡、三桥乡、杨府乡。2003 年,仙居县城关镇建制撤销,设立福应街道、南峰街道、安洲街道。

旧时县城街巷狭窄,低楼旧房居多;城市公共设施简陋。1985 年,城区基本为老街旧巷,仅拓建解放街和穿城路。1986 年,主要对县城区内旧街老巷进行拓宽改造和新区道路建设,基本拉开小城市建设路网框架,改善街路面貌。80 年代中期至今,现代建筑群起,街道拓宽延伸,公共设施日渐完善。

20 世纪 90 年代以来,县城建设围绕“以跨世纪的眼光,全面推进城市化进程、迅速拉开小城市框架”的总体思路,按照“统一规划、合理布局、因地制宜、综合开发、配套建设”的原则,加强基础设施建设。2000 年,县委、县政府提出建设现代化旅游休闲城市战略目标,县城建设向现代化城市迈进。

1.3 自然环境

(1) 地形与地貌

县域境内地貌属壮年期至老年期。县境周围均为山地,中夹少量丘陵、盆地和河谷平原,其地势由外向内倾斜,略向东倾。地表分割强烈,原始地面破坏无存,河谷切割深邃,分水岭狭窄,河谷密布;其余局部河谷开始展宽,曲流开始发育,出现残丘。各种地貌特征反映出不同的地质现象和构造及岩性特点。按其形态可分为山地、丘陵、平原、盆地等,按其成因可分为构造地貌、侵蚀地貌、堆积地貌等。



仙居境内山峦重叠,奇峰突起,海拔 1000 米以上的山巅有 109 座,其中括苍山脉主峰米筛浪最高海拔 1382 米,号称“浙东第一峰”。中部与永安溪两岸河谷平原之间的山地为海拔 500 米左右的低丘。中部地区向东部倾斜,略呈马蹄形向东敞开。南北两侧山脉互相对峙,中间为仙居县主要河流——永安溪。沿溪两岸为 20~45 平方公里不等的串珠状河谷平原。北支东段山脉岩性较单一,熔结程度较强,不易风化,山体造型单调。北支西段为沉积沙砾岩层,类似丹霞地貌。南支山脉岩体复杂,变化强烈,地壳分割强烈,河谷深切,峭壁林立,形成类似雁荡山那样奇伟而秀丽的景观。确如古人所云:“天台幽深,雁荡奇崛,仙居兼而有之”。

(2) 气候条件

仙居属典型的亚热带季风性湿润气候。地处东南沿海,纬度偏低,温暖湿润,四季分明,热量充足,雨量充沛。冬季最冷的一月,月平均气温为 5.6℃,最低气温可达 -9.9℃。夏季最热的七月,平均气温高达 28.5℃。年平均降水量达 2000 毫米左右。全年无霜期平均为 240 天。

(3) 地质

仙居地质构造以断裂为主,岩性复杂,岩浆侵入与火山喷发活动频繁。地层为中生代和新生代喷出岩、次火山岩及侵入岩。地形以山地丘陵为主。南北西三面环山成为与邻县的天然疆界。

(4) 水文与水文地质

仙居境内水文属陆地河川水文。距今 10 多万年前,因域内四周山地环抱,地形复杂,地势从外向内、自西向东倾斜,河系发达,河流多发源于县境四周山地,支流众多,且产流量大,径流汇集快而集中,上游河床多浅而狭窄,流量急,下游流缓,宣泄不畅,易成洪涝灾害。

仙居县主要河流永安溪自西向东纵贯全境,属灵江水系,是浙江第三大水系——椒江干流的上游和源头,本流域称永安溪流域,全长 141 公里,县境内大小支流 38 条,为羽毛状河系。流域面积 2702 平方公里。干流在县境内范围全长 116 公里,河网密度为 0.23 公里/平方公里,河系发展系数(大于 70 平方公里集水面积的支流总长度与干流的比值)为 1.88,河道平均坡度为 2.2%,河道弯曲系数约 1.75,受这些河系特征因素的制约影响,本河系对径流的调节能力不强,并导致径流有流量大、暴涨暴落的特点。流域内下各、城关、田市、横溪四个河谷冲蚀平原为仙居县四大产粮基地和人口密集区。

(5) 土地资源

山地丘陵面积大,耕地面积少,基础条件差。园地发展快,但规模小,品种杂。2005 年 10 月最新统计数据,全县土地总面积 20.02 万公顷,其中农用地 16.99 万公顷,建设用地 0.69 万公顷,未利用地 2.34 万公顷。

2004 年土地利用情况与 1996 年的情况进行比较:农用地总体增加了 7474.3 公顷,其中增幅最大的是林地,增加了 581.51 公顷,而减幅最大的是耕地,减少了 981.70 公顷,年均减少 122.7 公顷,人均耕地量降低至 0.79 亩/人;建设用地总量也有所增加,为 971.6 公顷;未利用地减幅最大,共减少了 1272.3 公顷。

(6) 生物资源

农业资源:2004 年县域农作物播种面积达到 518309 亩,有 20 万亩农特产基地,其中主要粮食作物产品有稻谷、麦、玉米、豆类、薯类等,主要经济作物有蔬菜、西瓜、黄姜、油菜、黄花菜等,名优产品包括神仙居珍米、神仙居花生、神仙居薯脯、广度山牌高山蔬菜、高山白籽扁豆、仙居碧绿茶等,“菇中皇后”竹荪、“仙梅”杨梅以及黄花菜、板栗、蜜梨等都是扬名在外的名特优农副产品,而鲜梅酿制而成的李华牌杨梅利口酒获 1998 旅游工艺品特别奖;畜牧业主要以养猪、养鸡、养鸭、养羊等为主,其中享有“中华第



一鸡”美誉的“仙黄”牌仙居三黄鸡为“中国国际农业博览会”名牌产品；渔业养殖面积达到 1.16 万亩，淡水产品产量 2722.2 吨，养殖品种主要有草鱼、鲢鱼、鲤鱼、青鱼、鳊鱼、鲫鱼、甲鱼、河蟹、加州鲈鱼等。

林业资源：县域内森林以乔木为主体，并由各种植物、动物和菌类等相互作用构成生态环境。据 1999 年森林资源调查数据，全县林业用地 235.4 万亩，其中森林面积 199.7 万亩，林木蓄积量 312.2 万立方米，森林覆盖率为 77.2%，森林面积、蓄积、覆盖率均居台州前列。森林植被主要包括温性针叶林、暖性针叶林、落叶阔叶林、常绿落叶阔叶混交林、常绿阔叶林和针阔混交林等。

动植物资源：根据 1998 年对野生动物进行的初步调查统计，全县共有脊椎动物 25 目 64 科 260 种。其中被列为国家一级保护野生动物有白颈长尾雉、云豹、豹、黑鹿等 4 种；属国家二级保护野生动物有苍鹰、游隼等 26 种鸟类以及猕猴、短尾猴、穿山甲、豺、黑熊、大灵猫、小灵猫、鬣羚、斑羚等 9 种兽类；省级重点保护动物有四声杜鹃、大拟啄木鸟等 14 种鸟类，平胸兔、大树蛙、黑眉锦蛇、滑鼠蛇、五步蛇、眼镜蛇等 6 种两栖爬行类，以及豪猪、狼、狐、鼬獾、食獾、毛冠鹿等 6 种兽类。

仙居县森林植物种类有 163 科 649 属 1440 种，其中有不少珍稀植物。根据国家林业局、农业部 1999 年发布的《国家重点野生植物保护录（第一批）》，全县被列为国家重点保护野生植物有 26 种。其中属于国家一级保护野生植物有银杏、南方红豆杉、苏铁、水松；属于国家二级保护野生植物有花榈木、榉树、厚朴、凹叶厚朴、香果树、鹅掌楸、浙江楠、楠木、樟树、长叶榧等 14 种；属国家三级保护植物有缺萼黄莲、八角莲、黄山木兰、野大豆、紫茎、明党参、金刚大、短穗竹。此外，还有本地保护的特种和未列级的珍稀植物三尖杉、竹柏、华东楠、深山含笑、蓝果树、金钱柳、香椿、玉兰、小叶黄杞、雷公鹅耳枥、细叶香桂、华南樟、紫楠、刨花楠、红楠、赤皮青冈、乳源木莲、华南桂、毛红椿、华重楼、狭叶重楼、大花无柱兰等。

(7) 矿产资源

仙居境内已发现 16 个矿种，41 处矿产地。具有开发价值的有氟石、萤石、珍珠岩、工艺石材、矿泉水、低温泉水、紫砂石、金银、铅锌等。

县域境内矿点和矿化点 100 多处，分布于 20 多个乡村，其中中、小型矿床数处，以非金属矿床为主，尤以氟石、萤石、地开石为突出。金属矿床基本上未曾开发。

现已发现氟石、萤石、地开石、叶腊石、高岭土、膨润土、珍珠岩、工艺石材（粉砂岩、石英二长石、辉绿石）、矿泉水、低温泉水、砂、石料、砖瓦粘土、紫砂石、金银、铅锌等 16 个矿种，41 处矿产地。其中氟石矿储量 315 万吨，银矿储量 123 万吨，萤石矿储量 101 万吨，地开石矿储量 100 万吨，铅锌矿储量 16.6 万吨。

1.4 经济与社会概况

仙居是“中国杨梅之乡”、“中国工艺礼品之都”，全县经济社会呈现良好的发展态势。县域工业经济特色明显，初步形成了工艺美术、医药化工等支柱产业，是全国最大的木制工艺品出口基地县，木制工艺品出口居全国首位；全国重要的医药中间体产品出口基地县，主导产品激素类药物出口居全国第一；全国最大的“三废银”回收集散地。经济发展的外向度高，外贸依存度名列全省前茅。

2005 年，仙居全县生产总值 51.26 亿元，比上年增长 14%，全县人均生产总值 10721 元，比上年增长 12.8%。三次产业结构调整 为 11.4:47.0:41.6。工业生产保持较快增长。全年完成工业增加值 20.0 亿元，比上年增长 13.1%。全社会固定资产投资 20.8 亿元。农业生产在结构调整中稳步发展，全年实现农林牧渔业总产值 9.2 亿元，比上年增长 6.7%。旅游业稳步发展。全县接待游客 174 万人



次, 门票收入 1650 万元, 同比分别增长 16.0%、13.8%, 旅游经济收入 7.6 亿元。

2005 年仙居全县总人口 47.39 万。教育工作成绩显著, 学龄儿童入学率达到 100%, 教育质量和办学水平不断提高, 初升高比例 90.7%。文化体育事业发展势头良好, 以群众文化活动为载体, 积极开展文化活动。通过举办多种形式体育赛活动, 推动全民健身活动。电视覆盖率 100%, 广播覆盖率 98.0%。

1.5 城市建设概况

近年来, 仙居发挥县城山、水、塔互为相融的得天独厚的资源优势, 以建设“城在园中, 山在城中, 楼在林中、人在花中、水穿城过”的花园式生态型城市为目标, 按照拓东一改中一扩西的思路, 开发仙居新区, 改造西门片区, 县城“五纵六横”井字型路网框架已基本形成。县城东大门拓宽工程、永安公园、新仙居二中、电大教师进修学校、城关中心菜场改造工程、石牛大桥、新车站、邮政大楼、孟溪大桥、仙居宾馆至浮石园道路拓宽工程、穿城北路拆建工程、环城西路改造工程等一批县城重点项目相继完成, 县城公交车顺利开通, 城市功能日趋完备。省级文明城市创建工作全面启动, 城区拆违还绿、绿化、亮化、美化工程不断推进, 县城面貌呈现“亮、净、绿、美”景象。横溪、下各、白塔等乡镇集镇框架已拉开, 现代化小城镇初具规模。2005 年县城基础设施建设投资 1.25 亿元, 新建改造道路 4.5 万平方米, 新增排水管道长度 2.5 公里, 新增供水管道长度 7.6 公里。新增绿化面积 1.5 万平方米。



图1-7: 仙居县城建设现状



第二章 上轮城市总体规划实施评价

2.1 上轮规划编制概况

上一轮仙居县城城市总体规划(2001—2020年)是根据仙居县国民经济和社会发展目标,以2000年城市经济、社会、城市建设调查数据成果为基础,在深入分析区域背景、仙居县现状城市规模和经济发展趋势的基础上编制完成的。上一轮仙居县城城市总体规划由仙居县人民政府组织,北京清华规划设计研究院从2000年开始编制,于2003年底经台州市人民政府批准实施。

1、规划期限

近期2001~2005年,中期2006~2010年,远期2011~2020年,规划远景为2020年以后。

2、城市规划区范围

城市规划区范围东至徐家岙、断桥村,南到永安溪南侧下陈村、上应村,西至西岙水库、石卡村,北至大庙后、赵家垟村。包括:岭脚、岙青、津溪岙、岭背、上陈、大庙前、项斯坑、后丁、杨府、周宅、楼下园及其他居民点,城市规划区面积为89.6平方公里。

3、城市性质

确定仙居县县城城市性质为:全县的政治、经济、文化中心,环境优美的现代化旅游休闲城市。

4、城市规模

人口规模:近期2005年城市人口规模9万人,中期2010年城市人口规模11万人,远期2020年城市人口规模15万人。远景人口容量为25万人。

用地规模:近期(2005年)末的城市建设用地规模控制在8.00平方公里,人均用地88.9平方米;规划中期(2010)年末的城市建设用地规划控制在10.00平方公里,人均用地90.9平方米;规划远期(2020年)末的城市建设用地规模控制在15.0平方公里,人均用地95.7平方米;远景规划中为城市的进一步发展预留足够的空间。

5、城市发展方向

城市建设用地实施拓东、扩西、改中战略,形成城市全方位发展态势。

6、城市用地空间总体布局

仙居县城城区形成“三个城市功能区,三条城市轴线,四个城市组团”的城市结构。

(一)“三个城市功能区”:老城区的商业、金融区,位于解放街与穿城中路、酒坊巷、城北东路、下赵巷片区;西区的文化、体育区,位于环城西路与环城南路交叉口以西地域;东区的行政、休闲旅游服务区,位于孟溪与永安溪交汇口以东地域。

(二)“三条景观轴线”即是指环城南路城市发展轴线、永安溪孟溪景观轴线和三桥溪生态绿地轴线。

(三)“四个城市组团”即指中心组团、城北组团、城东组团和杨府工业组团。

(1)中心组团的范围西至三桥渠生态绿地,南至龙皇山山脚,东至永安溪和孟溪、环城东路,北至环城北路,包括了大部分现状建成区,为综合性组团。其中包含了旧城片区,西侧公共中心片区和南侧居住工业片区。西侧公共中心片区位于环城南路和环城西



路交叉口以西地区,主要布置文化娱乐、体育等公共设施,成为县城西区发展的带动点。南侧对城南工业区进行改造,保留对居住影响较少的一类工业,逐步搬迁二类、三类工业。工业区往北至环城南路之间规划为居住区。

(2) 城北组团主要发展一类工业用地,以及部分配套居住用地和商业用地。

(3) 城东组团溪北片主要以发展旅游休闲为主,除适量安排行政用地、公共服务设施和一类居住外,一般不安排其它用地;溪南片是规划中的高档居住区和旅游设施集中地,包括宾馆和各种休闲设施。

(4) 杨府工业组团主要发展二类工业用地,配套以相应的仓储和少量的居住用地。同时控制一部分土地作为远景发展用地。

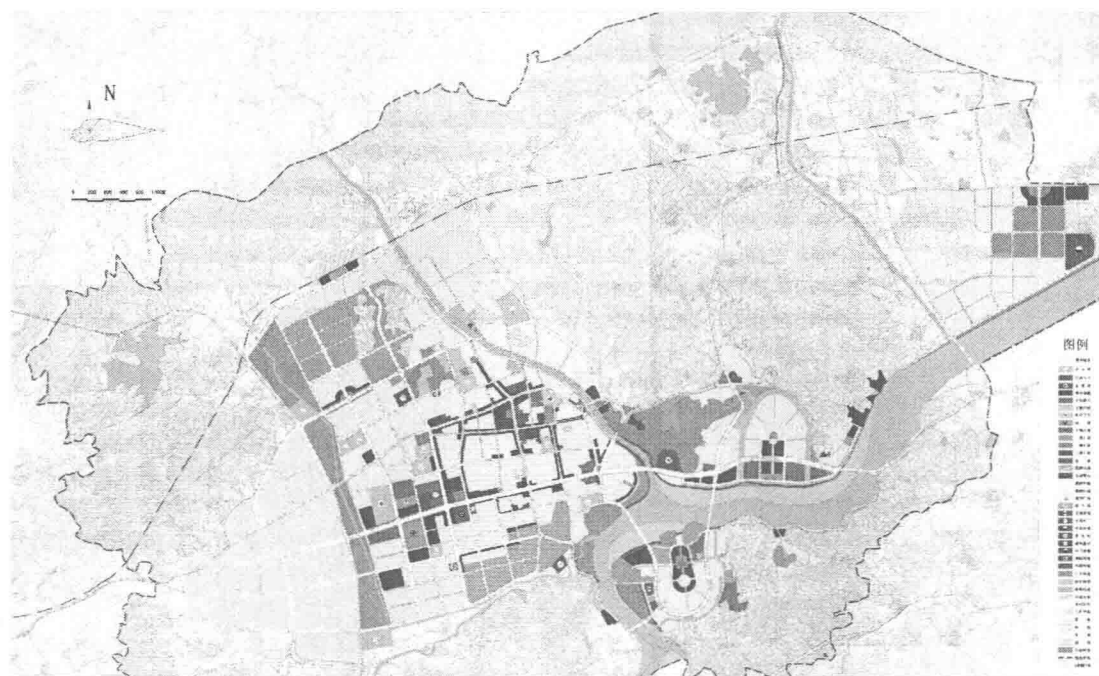


图 2-1: 上一轮总体规划用地布局图

2.2 上轮规划编制思路与模式评价

1、上轮规划编制背景

(1) 城市发展规模突破了 1993 年编制的《仙居县城总体规划》确定的规模

上轮规划修编时,1993 年编制的《仙居县城总体规划》已经历了 8 个发展年头,其规划指导思想已经不能适应当今建设现代化城市的新形势,城市基础设施建设、道路建设、城市规模等都已超出预测,为更好地适应城市建设迅速发展的需要,仙居县人民政府决定对县城总体规划进行修编。

(2) 县城对外交通的发展变化

根据规划,建造的金椒铁路将从县城北部经过,台缙高速公路将从仙居县城南部经过,受这些城市外部交通环境变化的影响,城市的区位条件及与对外交通衔接的城市道路结构应进行相应调整。

(3) 城市建设中的问题有待调整

由于历史的原因和经济发展水平所限,仙居县在城市功能布局和城市建设当时现状中还存在一些不完善的地方。所以,上轮城市



总体规划修编在原总体规划的基础上,需要对城市性质、规模、发展方向、土地利用结构、绿化系统以及居住区开发方式等做出适当的调整,并对城市建设中有待解决的旧城改造问题和新区开发问题提出建议。

2、上轮规划编制思路评价

(1) 城市性质调整思路评价

上轮规划,根据仙居县城所处地理位置,及其所拥有的自然旅游资源优势,确定仙居县城城市性质为:“仙居县的政治、经济、文化中心,环境优美的现代化旅游休闲城市。”之所以如此确定城市性质,主要包含了三方面的含义:一是仙居县城作为县政府所在地,是全县主要的工业基地、商业中心以及全县科技文化中心,对于全县有很强的控制能力,县际和县内交通联系方便。重点发展县城的中心带头作用,有利于带动全县的经济和社会发展;二是仙居作为台州市的后花园,旅游业将成为重点发展项目,而仙居县城又是临近风景旅游景区的最大的中心服务基地,必然要结合自身自然条件优势,建设良好的城市环境和服务设施;仙居在北有杭州、天台,南有雁荡,西有缙云等国家级风景名胜区,东有临海国家级历史文化名城的大环境下,具有成为浙东南重要风景名胜区的条件。因此,仙居县城的旅游内容应主要是旅游休闲,并且作为周围地区的旅游服务基地。三是尽管医药工业、化工工业仍有较好的发展势头。仙居的近期重点产业还应以工业为主,但应增加科技含量,加强环境保护。在远期发展中,不主张继续扩大发展化工、医药工业,而要使其逐渐退出仙居的主要产业地位。因此,在城市性质中,不提工业的发展门类问题。

从上述城市性质的确定因素来看,上轮城市总体规划确定的城市性质除了说明城市在县域的地位外,不再强调仙居县城的生产功能,而是强调城市的旅游休闲服务功能、生活功能,反映了创造更适宜人类居住的理念。但是作为县域中心城市和工业发展的主要基地,城市性质中没有反映城市发展的主导产业功能是不妥当的。

(2) 城市用地发展方向调整思路评价

上轮规划在确定城市用地发展方向方面,认为要发挥其山水资源的优势,考虑到仙居县城东部具有较好的山水自然景观,因此,确定城市向东发展。改变了1993年编制的《仙居县城总体规划》确定的以现有建成区为依托逐步向南、向西两方向同时发展的城市用地发展方向。城市用地发展方向进行了重大变更。

从上轮规划关于城市用地发展方向的确定思路来看,规划仅考虑到充分发挥山水资源优势就确定城市发展方向向东,没有充分考虑到由于城市现有规模较小、城市建设资金短缺、基础设施薄弱,东部用地受河流山脉的分割而较为零碎,并且现状多为河滩地和洼地,工程地质较差,近期难以利用,造成城市行政中心等重大项目迟迟不能实施,严重制约了城市发展速度和质量。

(3) 城市规模确定思路评价

人口规模确定方面,上轮规划在原则上与建设部要求保持一致的前提下采用综合增长法计算规划期末仙居县城人口规模,公式为

$$P_n = P_4 \times (1 + a + b)^n$$
 ,并据此确定仙居县城近期2005年城市人口规模9万人,中期2010年城市人口规模11万人,远期2020年城市人口规模15万人。

在城市用地规模方面,则根据城市人口规模和人均用地标准确定,其中人均用地标准结合国务院国发[1996]18号文件以及建设部建规[1996]525号文件中有关严格控制城市建设用地规模的精神,并考虑到旅游城市的特点和实际需要,以及目前及中近期可承受的

¹ P_n : 规划期末城市人口, P_4 : 建成区现状人口,以居住在建成区内的实际人口计算,包括建成区内的非农业人口、农业人口和暂住人口, a : 人口自然增长率, b : 人口机械增长率, n : 规划年限。