

LXLY

中国老年学和老年医学学会团体标准

T/LXLY XXX—2020

养老社区停车空间选址及车位配建指标指南

Guidelines for parking site selection and parking ratio in elderly care community

2020 - XX - XX 发布

2020 -XX- XX 实施

中国老年学和老年医学学会 发布

目 次

前言		III
引言		IV
1. 范围		1
2. 规范性引用文件		1
3. 术语和定义		1
4. 总则		2
5. 停车空间选址		2
6. 车位配建指标		4
参考文献		6

前 言

本指南按照 GB/T 1.1—2009 给出的规则起草。

本指南由清华大学建筑学院周燕珉教授工作室和泰康健康产业投资控股有限公司联合提出。

本指南由中国老年学和老年医学学会标准化委员会归口。

本指南主编单位：周燕珉教授工作室、泰康健康产业投资控股有限公司、北京天华北方建筑设计有限公司、上海栖城建筑规划设计有限公司、北京弘石嘉业建筑设计有限公司、重庆中铁任之养老产业有限公司

本指南参编单位：北京维拓时代建筑设计股份有限公司、北京赛阳国际工程项目管理有限公司、太平洋保险养老产业投资管理有限责任公司、北京清城同衡大健康科技研究院有限公司

本指南学术支持单位：北京清华同衡规划设计研究院有限公司静态交通规划设计研究所

本指南主要起草人：陈瑜、周燕珉、陈首春、王元明、张立嵘、赵亚娇、邸威、管轶群、王婕、赵晓征、朱昀、吴兰岚、杨彬、杨志强、顾菲、李斌

引言

停车问题是国内综合型养老社区正在面临的普遍问题。综合型养老社区因具有选址多在城市郊区、产品类型多样、服务对象特殊、出行探访集中等特点，带来停车需求的复杂多变、难以把握。目前国内关于养老社区停车空间的研究较少，也缺乏针对性的标准规范。新建项目在配建停车空间时无适宜的参照系，常常被要求按照住宅、疗养院等建筑类型的车位设计标准进行配建，导致建成运营后出现停车空间选址不合理、特殊车辆无法停放等问题，尤其是停车位配建数量过多、车位大量空置的现象较为普遍，造成空间、资金等资源的浪费。

为解决上述综合型养老社区的各类停车问题，中国老年学和老年医学学会标准化委员会特成立了停车研究小组，依据国家政策¹和行业标准²的有关规定，研究编制本指南。指南旨在为科学配建养老社区停车位指标、合理规划各类车辆的停车空间提供参考，以避免出现资源浪费或使用不便等问题，同时提高养老社区停车空间的使用效率及品质。

本指南基于对全国范围内养老社区停车空间使用现状的调研成果进行编制。研究小组通过拍照观察、问卷调研、深度访谈等调研方式，调研了国内现有较为成熟的养老社区，收集了停车位配建和使用情况的数据，并利用定量和定性研究方法进行数据处理，在参考国内外已有养老项目停车配建标准及文献研究的基础上，综合分析得出养老社区停车空间选址和车位配建指标的建议，最终依照 GB/T 1.1—2009《标准化工作导则 第1部分：标准的结构和编写》的要求编制成本指南。

目前我国运营较为成熟的养老社区数量有限，本指南在力求调研数据全面性和科学性的基础上，对现有样本展开了调研，研究成果是对一定数量典型案例进行分析得到的，具有一定的适用范围，其他类型的养老项目在配建停车空间时可以本指南作为参考。

¹ 国办发〔2019〕5号：国务院办公厅关于推进养老服务发展的意见：“…鼓励各地探索利用集体建设用地发展养老服务设施。存量商业服务用地等其他用地用于养老服务设施建设的，允许按照适老化设计要求调整户均面积、租赁期限、**车位配比**及消防审验等土地和规划要求…”。

² JGJ450-2018《老年人照料设施建筑设计标准》4.2.5 条文说明：“总平面设置机动车和非机动车停车场满足老年人、探视人员及工作人员的停车需求。各类停车配比，宜根据不同种类老年人照料设施的运营特征，并结合所在城市或区域的交通发展因素，给予具体论证…”。

养老社区停车空间选址及车位配建指标指南

1 范围

本指南规定了养老社区停车空间选址和车位配建指标的要求。

本指南适用于新建综合型养老社区¹停车空间的规划设计。

2 规范性引用文件

下列文件对于本文件的应用是必不可少的。凡是注日期的引用文件，仅注日期的版本适用于本文件。凡是不注日期的引用文件，其最新版本（包括所有的修改单）适用于本文件。

GB / T 51149-2016 城市停车规划规范

JGJ 450-2018 老年人照料设施建筑设计标准

GB 50763-2012 无障碍设计规范

GB 50180-2018 城市居住区规划设计标准

3 术语和定义

下列术语和定义适用于本指南。

3.1 养老社区 elderly care community

专门为老年人开发建设的综合型社区，一般设有满足不同养老需求的各类居住和生活配套设施，包括适老化住宅、养老公寓、照料设施、护理院、医院、社区配套设施等建筑中的多种类型。

3.2 养老社区停车空间 parking space for elderly care community

养老社区依据配建停车位指标所附设的，供社区老年人、工作人员、参观探访人员等各类人群使用的机动车、非机动车停放场地。

3.3 特殊机动车辆 special motor vehicle

养老社区为满足老年人的偶发性服务需求和管理后勤服务需求而提供的机动车，包括但不限于救护车、殡仪车、货运车、班车、参观大巴、垃圾车等。

3.4 一般机动车停车场 parking space for common motor vehicle

供普通载客汽车（主要为家庭轿车）停放的停车场。

3.5 特殊机动车停车场 parking space for special motor vehicle

¹适用于本指南的综合型养老社区项目，其获批的用地性质需为养老服务设施用地。指南的适用范围不包含用地性质为住宅用地的地产项目，也不包含独立的老年公寓、老年人照料设施等项目。

供特殊机动车辆停放的停放场。

4 总则

4.1 养老社区停车空间应贯彻资源节约、环境友好、可持续发展的原则，以各城市发展及交通发展战略为指导，根据养老社区的运营特征，统筹现状停车供需关系，考虑未来机动车发展水平，结合交通需求管理措施，进行统筹配置。

4.2 养老社区停车空间的配置应符合包括社区老年人在内的各类人群的使用需求，并应满足交通安全、综合防灾等基本要求。

4.3 养老社区停车空间的配置除应符合本指南外，还应符合国家及地方现行有关法规、标准的规定。

5 停车空间选址

5.1 基本要求

5.1.1 全面性

5.1.1.1 养老社区应按照车位配建指标的要求，分别配建机动车停车位、非机动车停车位，其中机动车停车位中应单独考虑配置特殊机动车停车位。

5.1.1.2 依据项目功能性质，在符合当地规划建筑密度、绿地率等条件的前提下，宜分别配建地上和地下停车场（库）。

5.1.2 安全性

5.1.2.1 停车场（库）的选址应保证交通组织合理流畅，避免影响人员通行。

5.1.2.2 地上停车场宜尽量沿社区外围道路设置，避免车行流线与人行流线交叉。

5.1.2.3 地上停车场、地下停车场（库）出入口应避开老年人的主要活动空间。

5.1.2.4 地下停车场（库）应配以充足的照明，并宜争取自然采光。

5.1.2.5 地下停车场（库）宜预留安全、便捷的人行路线。

5.1.2.6 停车场（库）的地面铺材应保证防滑。

5.1.2.7 养老社区宜配置独立的停车场（库），当与除社区各类使用者之外的外部人员混用停车场（库）时，须合理分区，严格管理，避免在安保管理和卫生防疫方面带来隐患。

5.1.3 无障碍

5.1.3.1 在机动车停车场（库）距养老社区主要出入口最近的位置上，应设置无障碍停车位或无障碍停车下客点，并与无障碍人行道相连。

5.1.3.2 无障碍停车位或无障碍停车下客点宜设有明显的标志。

5.1.3.3 停车场地内应尽量减少高差，高差不可避免时，应设置坡道等措施保证车辆及人员的无障碍通行。当地下停车场（库）做建筑人防时，相关车位不宜用作老年人停车位，可供工作人员及探访参观人员使用。

5.1.4 便利性

5.1.4.1 停车场（库）选址应以优化交通流线组织为前提，可根据使用对象分区布置以便管理。

5.1.4.2 应合理、就近安排临时停车位，为参观人员、探访人员提供停车空间。

5.1.4.3 停车场（库）应配以清晰、明确的标识，标识字体大小、对比度等应考虑老年人的视力条件，保证可读性。

5.1.4.4 应按照相关的国家、地方和行业标准，配有具备充电基础设施安装条件的车位。

5.1.5 灵活性

5.1.5.1 地上及地下停车场（库）宜具有分时管理、多功能使用的可能，以提高车位利用率。

5.1.5.2 可合理改造长期空置的停车场（库）为其他用途，但应满足改造后用途的有关规定。

5.2 机动车停车场（库）选址

5.2.1 一般机动车停车场（库）选址

养老社区内的一般机动车停车场（库）可根据车位的使用对象进行选址；对于不同使用对象，其停车位位置宜参考表 1 中的要点进行配建。

表 1 不同使用对象的机动车停车位置选择要点

使用对象	停车位置选择要点
参观人员	地上社区主要出入口附近；地下临近社区出入口的独立片区
入住老人	地上各居住楼栋入口附近（有条件时）；地下临近楼栋垂直交通设施的独立片区
探访家属	地上社区主要出入口/医疗区主要出入口附近；地下临近社区出入口的独立片区
工作人员	地下临近工作人员生活或工作空间的独立片区

5.2.2 特殊机动车停车场选址

养老社区内的特殊机动车停车场地可根据车辆类型进行选址；对于不同车辆类型，其停车位置宜参考表 2 中的要点进行配建。

表 2 养老社区内的特殊车辆类型及其停车位置选择要点

车辆类型	停车位置选择要点
参观大巴、班车	社区主要出入口附近，地上宜预留（临时）停车位
参观电瓶车	社区主要出入口或社区配套设施出入口附近，地上宜预留临时停放场地；开放参观区域的各楼栋入口附近，地上宜预留临时停放场地
救护车	医疗区出入口附近，地上应预留临时停放场地；各楼栋入口附近，地上或地下宜预留临时停放场地，且应与紧急送医通道相连
殡仪车	医疗护理区后勤出入口附近，地上或地下宜预留临时停放场地；停靠区域需有一定遮蔽措施；行车路线需远离老年人主要活动场所
搬家车	各楼栋入口附近，地上或地下宜预留临时停放场地
快递车	社区的快递收发点附近，地上宜预留临时停放场地
垃圾车	医疗垃圾车：医疗区次入口、医疗垃圾站附近，地上或地下宜预留临时停放场地 生活垃圾车：社区后勤出入口、生活垃圾站附近，地上或地下宜预留临时停放场地；停放场地应避免对老年人生活区域造成噪声和气味干扰
货运车	后勤区（厨房、库房等）卸货点附近，地上或地下宜预留临时停放场地

5.3 非机动车停车场（库）选址

5.3.1 非机动车停车场（库）宜与机动车停车场（库）分区设置，并宜有相互独立的出入口，避免相互干扰。

5.3.2 非机动车停车场（库）可根据使用对象分区设置，工作人员用的非机动车停车场（库）宜临近工

作人员生活或工作空间。

5.3.3 应考虑电动车、自行车、摩托车、老年代步车等不同车型的停放空间，可附设方便为电动车充电的电源，且应满足消防安全要求。

5.3.4 当设地上非机动车停车场时，宜设置遮阳防雨措施。

5.3.5 当设地下非机动车停车库时，车库坡道设计宜考虑较重型车辆的推行需求。

6 车位配建指标

6.1 基本要求

6.1.1 停车位配建数量应满足社区内的入住老人、工作人员、探访人员、参观人员等各类使用者的使用需求。

6.1.2 停车位配建数量应满足社区内各类居住和生活配套设施的运营和使用要求。

6.1.3 应参照相关的国家、地方及行业标准，建设一定比例的带充电设施或预留安装条件的停车位。

6.1.4 应参照相关的国家、地方及行业标准，设置一定比例的无障碍机动车停车位。

6.2 机动车停车位配建指标

6.2.1 一般机动车停车位配建指标

养老社区内的一般机动车停车位配建指标可参考下表：

表3 养老社区规模及一般机动车停车位配建指标对照表

养老社区总床位数 ¹ 机动车位配建指标	500 床		1000 床		2000 床	
	下限值	上限值	下限值	上限值	下限值	上限值
辆/床 ²	0.13	0.24	0.12	0.21	0.12	0.20
辆/户 ³	0.20	0.36	0.18	0.32	0.18	0.30
辆/100 m ² 计容建筑面积 ⁴	0.20	0.35	0.18	0.31	0.17	0.29

注：

- 1) 指标包含养老社区内所有对内服务设施的一般机动车停车位，养老社区内若有对外服务设施（如对外服务的医疗设施、商业服务设施），需按照国家、地方法规的明确规定，参考同等级别的同类型建筑停车指标另行计算；
- 2) 本表根据调研数据分析得到的计算公式： $\text{停车位总量} = (0.113 \sim 0.188) B + (10 \sim 25)$ （其中B为总床位数）分别代入“B=500/1000/2000”得出，研究过程见编制说明；

¹ 养老社区总床位数是指包括养老社区中各类老年人居住设施所设的床位数量。因不同设施常用的计量单位不同，为便于计算，可参考行业经验，将“适老化住宅”及“养老公寓”常用的“套”数或“户”数按照“1套（户）=1.5床”换算为床位数，以此得到总床位数。

² 以“床”为单位的指标值为研究得到的基础结论，在实际项目中推荐使用。

^{3,4} 以“户”、“建筑面积”为单位的指标值为衍生结论，表中数据为代入换算系数计算得到（详见注解4），实际项目会因项目特征（如床均建筑面积）不同而得到不同的指标数据。

- 3) 表中给出了床位数分别为 500 床、1000 床和 2000 床的养老社区机动车位配建指标，不同规模的养老社区机动车位配建指标可按本表插入取值；依据停车位的使用规律，床位越多（规模越大）的养老社区，其车位配建指标取值趋向下限值；对于床位数值明确的项目，也可代入 2) 中的公式得到较为准确的车位配建数量；
- 4) 表中分别给出了以“床”、“户”、“建筑面积”为计量单位的指标值，其中“床”为研究推导时使用的原始单位，以“床”为计量单位的指标值为**基础结论**；“户”为参照行业经验，以“1 户（套）=1.5 床”的换算关系代入基础结论得到的；“建筑面积”是根据调研数据得到的养老社区床均计容建筑面积均值，以“1 床=68 m²”的换算关系代入基础结论得到的；
- 5) 各项目可根据实际情况**选择符合项目特征的换算关系**代入以“床”为计量单位的指标值来获得“户”、“建筑面积”为计量单位的指标值；
- 6) 本表指标以总床位数为 500~2000 床的养老社区为样本研究得出，对于其他规模的相关项目，可参考本表计算取值；
- 7) 本表指标以一线及新一线城市¹的中高端养老社区为样本研究得出，对于其他城市的相关项目，可参考本表计算取值。

6.2.2 特殊机动车停车位配建指标

6.2.2.1 养老社区主要出入口附近，地上宜预留至少 1 辆大巴/班车停车位。

6.2.2.2 宜在相应位置（参照表 2 养老社区内的特殊车辆类型及其停车位置选择要点）预留以下特殊车辆至少 1 辆的临时停放场地：参观电瓶车、救护车、殡仪车、搬家车、快递车、垃圾车、货运车。

6.2.2.3 停放场地的大小应能容纳相应车型，尤其应满足搬家车、货运车、垃圾车等特殊车型的净高要求，且需考虑车辆在行驶、倒退、回转、停靠及特殊操作（如垃圾装车）时的操作空间。

6.3 非机动车停车位配建指标

养老社区非机动车停车位可参考以下配建指标：

非机动车停车位配建指标：0.17 辆/100 m²计容建筑面积

注：

- 1) 指标包含工作人员使用的自行车、电动车、摩托车及老年人使用的电动三轮车等车型的停车位；
- 2) 指标基于各调研项目的非机动车配建情况，对数据做均值分析得到²；
- 3) 根据指标计算得出的数值为应配的非机动车位数量，不同车型所需的单辆停车位面积不同，配建时需参照有关规定合理配置停车空间面积。

¹ 第一财经·新一线城市研究所, 2019 中国城市商业魅力排行榜, 2019。城市排名综合考虑了商业资源集聚度、城市枢纽性、城市人活跃度、生活方式多样性和未来可塑性五大指标。本指南的调研样本所在城市均为一线及新一线城市，其他城市在上述指标与样本城市存在差距，而部分指标（如城市汽车保有量）会影响养老社区的停车位使用情况，故引用此城市排名作为公式适用范围的限定因素之一。

² 调研发现，目前养老社区非机动车位的配建指标较为合理，因此通过对各调研项目的综合分析得到此指标的建议值。

参考文献

- [1] 中华人民共和国住房和城乡建设部. 城市停车规划规范:GB/T51149-2016[S]. 北京: 中国建筑业出版社, 2016
- [2] 中华人民共和国住房和城乡建设部. 城镇老年人设施规划规范(2018年版):GB50437-2007[S]. 北京: 中国建筑业出版社, 2018
- [3] 中华人民共和国住房和城乡建设部. 老年人照料设施建筑设计标准:JGJ450-2018[S]. 北京: 中国建筑业出版社, 2018
- [4] 中华人民共和国住房和城乡建设部. 无障碍设计规范:GB 50763-2012[S]. 北京: 中国建筑业出版社, 2012
- [5] 张娜. 集中式养老社区停车配建标准研究[A]. 中国城市规划学会. 城乡治理与规划改革——2014 中国城市规划年会论文集(11——规划实施与管理)[C]. 中国城市规划学会:中国城市规划学会, 2014:12.
- [6] 王学勇. 美国停车配建标准政策的分析与借鉴[A]. 中国城市规划学会城市交通规划学术委员会. 创新驱动与智慧发展——2018 年中国城市交通规划年会论文集[C]. 中国城市规划学会城市交通规划学术委员会:中国城市规划设计研究院城市交通专业研究院, 2018:12.
- [7] 叶敏. 国际停车配建规划策略研究[A]. 中国城市规划学会城市交通规划学术委员会. 新型城镇化与交通发展——2013 年中国城市交通规划年会暨第 27 次学术研讨会论文集[C]. 中国城市规划学会城市交通规划学术委员会:中国城市规划学会, 2014:7.
- [8] ITE, Parking Generation, 4th ed., USA. 2010.
- [9] Department of Health, Health Technical Memorandum 07-03:NHS car-parking management: environment and sustainability, UK. 2015.
- [10] EPOA. Parking Standards: Design and Good Practice, UK. 2009
- [11] South Gloucestershire Council, Residential parking standards, UK. 2013