

卢沟桥宛平城历史文化街区保护规划
(2025年—2035年)

(公示稿)

北京市丰台区人民政府

2025年5月

第一部分 规划文本

卢沟桥宛平城保护规划 公示稿

目录

第一章 总 则.....	3	第 14 条 建筑保护要求与措施.....	9
第 1 条 规划性质.....	3	第 15 条 院落保护要求与措施.....	10
第 2 条 主要规划依据.....	3	第 16 条 其他保护内容保护要求与措施.....	10
第 3 条 规划范围.....	4	第七章 街区保护更新引导要求.....	11
第 4 条 规划期限.....	4	第 17 条 公共服务设施与基础设施优化.....	11
第二章 街区价值与保护内容.....	4	第 18 条 交通组织与停车治理.....	11
第 5 条 街区历史文化价值.....	4	第 19 条 街区风貌引导.....	12
第 6 条 街区保护内容.....	5	第 20 条 公共空间提升.....	12
第三章 街区保护现状评估.....	6	第 21 条 街巷精细化治理.....	12
第 7 条 街区保护内容现状评估.....	6	第 22 条 功能布局引导与空间活化利用.....	12
第四章 规划原则与目标.....	7	第 23 条 筑牢安全底线.....	12
第 8 条 保护原则.....	7	第八章 实施保障.....	13
第 9 条 保护目标.....	7	第 24 条 完善实施保障机制.....	13
第五章 保护区划.....	8	附表.....	14
第 10 条 划定范围.....	8	卢沟桥-宛平城历史文化街区保护内容清单.....	14
第 11 条 保护管理要求.....	8	名词解释.....	17
第 12 条 街区保护规划与文物保护区划的衔接管理.....	8		
第六章 保护要求与措施.....	9		
第 13 条 街区整体保护要求.....	9		

第一章 总则

第1条 规划性质

丰台卢沟桥宛平城历史文化街区是《北京市历史文化名城保护规划》中划定的旧城外10片历史文化保护区之一，也是北京市第二批历史文化保护区，街区位于西山永定河文化带精华区，是北京历史文化名城保护体系的重要组成部分。

为加强街区整体保护保护与合理利用，推动人居环境品质提升，落实《北京历史文化名城保护条例》《北京城市总体规划（2016年—2035年）》《北京市丰台区宛平城地区 FT00-1503、1511、2408、2410、2501、4003、4004、4013 街区控制性详细规划（街区层面）（2020年—2035年）》（以下简称《宛平城地区控规》）要求，制定本规划。

本规划是国土空间规划体系中的法定专项规划，工作深度达到详细规划深度，是对《宛平城地区控规》在历史文化保护领域的深化细化，并作为指导规划实施的依据之一。经依法审批后，在本规划范围内开展的各项城市保护更新活动均应符合本规划。

本规划未涉及的规划管控指标和相关要求，应遵循国家及北京市的相关法规、规定及《卢沟桥文物保护规划》《宛平城地区控规》等规划执行。

第2条 主要规划依据

1. 国家相关法律法规、部门规章及文件

- (1) 《中华人民共和国城乡规划法》（2019年）
- (2) 《中华人民共和国文物保护法》（2024年）
- (3) 《中华人民共和国非物质文化遗产法》（2011年）
- (4) 《历史文化名城名镇名村保护条例》（2017年）

- (5) 《中华人民共和国文物保护法实施条例》（2017年）
- (6) 《城市紫线管理办法》（2011年）
- (7) 《历史文化名城名镇名村街区保护规划编制审批办法》（2014年）

2. 地方性法规、政府规章及文件

- (1) 《北京历史文化名城保护条例》（2021年）
- (2) 《北京市城乡规划条例》（2021年）
- (3) 《北京市古树名木保护管理条例》（2019年）
- (4) 《〈北京市古树名木保护管理条例〉实施办法》（2022年）
- (5) 《北京市非物质文化遗产条例》（2019年）
- (6) 《北京市绿化条例》（2019年）
- (7) 《北京市实施〈中华人民共和国文物保护法〉办法》（2004年）
- (8) 《北京市地下文物保护管理办法》（2014年）
- (9) 《北京市历史建筑规划管理工作规程（试行）》（2023年）
- (10) 《北京市历史文化街区保护规划编制技术指南（试行）》（2023年）

3. 相关规划、标准、导则

- (1) 《北京城市总体规划（2016年—2035年）》（2017年）
- (2) 《北京市丰台区宛平城地区 FT00-1503、1511、2408、2410、2501、4003、4004、4013 街区控制性详细规划（街区层面）（2020年—2035年）》
- (3) 《卢沟桥文物保护规划（2024-2035）》（报审文件）
- (4) 《北京历史文化名城保护规划》（2002年）
- (5) 《北京历史文化遗产保护传承体系规划（2023年—2035年）》
- (6) 《北京市古树名木保护规划（2021年—2035年）》（2022年）
- (7) 《历史文化名城保护规划标准》（GB/T50357-2018）
- (8) 《历史文化街区工程管线综合规划规范》（DB11/T692-2019）

- (9) 《城市道路交通组织设计规范》(GB/T36670-2018)
- (10) 《城市道路单向交通组织原则》(GA/T486-2015)
- (11) 《道路交通标志和标线》(GB 5768.2-2022 和 GB 5768.3-2022)
- (12) 《步行和自行车交通环境规划设计标准》(DB11/1761)
- (13) 《北京市慢行系统规划(2020年-2035年)》(2021年)
- (14) 《北京历史文化街区风貌保护与更新设计导则》(2019年)
- (15) 《北京老城保护房屋修缮技术导则(2019版)》(2020年)
- (16) 《北京城市设计导则》(2021年)
- (17) 《北京第五立面和景观眺望系统城市设计导则》(2021年)
- (18) 《北京城市色彩城市设计导则》(2021年)
- (19) 《北京街道更新治理城市设计导则》(2021年)

第二章 街区价值与保护内容

第5条 街区历史文化价值

1. 街区是西山永定河文化带精华区核心构成。

西山永定河文化带是北京地理人文源流,北京三条文化带之一,其历史意义重大,是北京的文明之源、历史之根,同时拥有大山大水的文化特质与生态属性。卢沟桥宛平城历史文化街区位于西山永定河文化带精华区,宛平地区作为太行山东麓大道北端点,从春秋战国时期的卢沟渡,到金代建成的卢沟桥,再到民国平汉铁路通车,自古以来均是进出北京的关键节点。在生态文明层,宛平地区位于西山余脉、四水汇聚之处,自然地理呈现浅山水系格局,片区周边绿廊渗透,林田交织,是产生文明的重要地带。

2. 地处“畿辅咽喉”,街区在战争时期是抵御外侵的战斗前沿。

卢沟桥宛平城历史文化街区选址精妙,依山凭河,桥城相连,扼守北平湾南大门,作为战守之冲。宛平城占据高地,通过把守卢沟桥从西向东入京的路线,减轻北京城防压力,体现出“守险不守陴”的卫城堪舆思想。宛平城格局独特,是华北地区唯一保存完整的明代两开门卫城,具有军事卫所的典型特征。明代,街区主要承担军事防御、屯兵及通讯功能;清代起,街区的城市职能逐渐完善,主要承担军事、城防与社会治安、防汛等功能。街区内部呈现出鱼骨状格局,其中城内街作为宛平古城与外界联系的唯一通道,沿街两侧分布着一系列重要的功能性建筑。

3. 位于“交通要津”,街区在和平年代是文化和商贸交流之所。

卢沟桥宛平城历史文化街区见证了中外文化交流,产生了一系列体现“羁旅之情”和“山水情怀”的重要艺术作品,是蜚声海内外的中华文化标识。《马可·波

第3条 规划范围

规划范围北至小清河分洪闸-卢沟桥拦河闸,西至射击场路-小清河桥大堤路西侧路缘线,南至卢沟新桥-卢沟桥南路北路缘线,东至卢沟桥南路-赵登禹将军墓,规划面积约194.67公顷,涉及宛平街道的城北社区、宛平城社区、宛平城东关社区。

第4条 规划期限

本次规划期限与《北京城市总体规划(2016年—2035年)》保持一致,为2025年至2035年。

罗游记》中详细记载了卢沟桥，日本《唐土名胜图会》中留有描绘卢沟桥、宛平城及京郊园囿图。

作为京城西出的必经之路及货物集散之地，宛平城在金、元、明、清的和平时期商贾云集，见证了商贸交流繁荣的历史景象。清代设置关税口卢沟桥宣课司、地区巡检卢沟桥巡检司，推动了地区贸易的繁荣；民国时期，沿河商肆迁移至宛平城与晓月岛一线，酒肆茶楼、驿站和戏楼相继兴建，商业得到了进一步的发展。卢沟桥地区的庙宇众多，主祭祀龙王、河神，也是商贸繁荣的重要见证。

4. 街区建成环境活态延续，呈现出“拼贴性”与“丰富性”。

卢沟桥宛平城历史文化街区保留有自金代至今各时期遗存，体现了历史的延续性，在金代至今的发展历程中，“拼贴性”与“丰富性”是宛平的建成环境底色。

街区的功能属性与建设风貌几经演变，其场所空间承载着重要的城市记忆。卢沟桥、宛平卫城体现了街区作为交通枢纽、军事卫城的职能；民国时期城内街的永聚公记洋货布店、关税口卢沟桥宣课司等已灭失资源体现了街区城市管理职能逐渐强化；城内街是街区位于抗战前沿的见证；新中国成立后，盲文出版社、小学、银行等机构的建设体现了街区城市功能逐渐丰富的发展阶段；1987年开始修建的抗战纪念馆及前广场与2000年落成的纪念雕塑园增强了街区的纪念性。

第6条 街区保护内容

街区保护内容应包含体现街区历史文化价值的核心要素，涵盖整体格局、街巷空间、院落和建（构）筑物遗存、各类环境要素，共计10项。其中《北京历史文化名城保护条例》确定的保护对象4项（详见附表），未列入保护对象但支撑街区核心价值特色的内容6项。

1. 已列入保护名录的法定保护对象：不可移动文物9处、历史建筑2处、

古树名木4棵、非物质文化遗产1项。

2. 建议列入保护名录的保护对象：潜在历史建筑6处、历史街巷8条。

城内街48号院南侧建筑、城内街97号院等6处潜在历史建筑，对体现街区肌理格局及风貌具有重要意义，建议列入历史建筑保护名录。

历史街巷8条，城内街、城内街北支巷、城内街南支巷等8条历史街巷，风貌欠佳，但街巷走向及名称保存，对街区整体格局、肌理及风貌保护具有重要意义。

3. 其他保护内容：

围绕街区核心价值，将具有关键影响的自然山水与营城格局、景观视廊、历史格局有保护价值且主体格局保留的院落、传统风貌建筑、历史构筑物、具有历史意义的场所纳入保护内容。

(1) 自然山水与营城格局是街区历史文化价值的决定性因素之一，也是中国古代传统营城理念在北京西山永定河文化带的物质呈现。

(2) 传统风貌建筑、历史格局有保护价值且主体格局保留的院落、历史构筑物是体现街区空间形态特征与规制特色的重要要素。

(3) 景观视廊是体现营城理念、彰显宛平历史价值的关键因素。

(4) 具有历史意义的场所和革命史迹是承载街区世界和平价值的重要载体。

第三章 街区保护现状评估

第7条 街区保护内容现状评估

1. **总体保存状况：**街区完整体现了晓月岛——卢沟桥——宛平城的整体格局与文化遗产体系。宛平城的防卫型城池格局、部分传统院落形制、典型京西传统居住建筑风貌延续至今。随着街区内的翻新与加建，整体风貌趋于一般化，历史建筑及传统风貌建筑的存量逐渐减少，形成新旧建筑并存的格局，对街区尤其是宛平城内建筑天际线有一定影响。宛平城城墙内外部分段落还存在民居建筑占压城墙的情况，对于文物本体保护与展示产生了不利影响。

2. **街巷肌理：**原九省御路在街区内呈东西走向，连接宛平城、卢沟桥与晓月岛。宛平城内街巷以城内街为轴线向两侧延伸，鱼骨状肌理得以延续。

3. **建筑风貌：**根据建筑风貌保存状况，将街区内建筑分为五类，分别为一类“不可移动文物”、二类“历史建筑”、三类“传统风貌建筑”（含三类1-潜在历史建筑、三类2-一般传统风貌建筑）、四类“与传统风貌协调的现代建筑”、五类“与传统风貌不协调的现代建筑”。其中一类、二类和三类建筑的建筑基底面积占总评估建筑基底面积的 14.70%，五类建筑在街区内建筑基底面积占比最高，约为 46.01%，反映出街区在 2000 以后的建设行为较多。大部分历史建筑、传统风貌建筑保存状况有待提升。

4. **院落格局：**对比院落历史格局，结合现状院落格局保存完整程度及院落保护级别，将院落格局保存状况分为五类，分别为一类“不可移动文物院落”、二类“历史建筑院落”、三类“历史格局有保护价值且主体格局保留的院落”、四类“历史格局有保护价值但主体格局未保留的院落”、五类“历史格局无保护价值的院落”。街区内一、二、三类院落占比较少，仅占街区院落总面积的 9.47%。

五类院落占街区院落总面积比例最大为 61.19%，反映出街区在经历不断更新演进后，虽然建筑进行了翻建与加建，风貌不再，但院落格局尚存，大部分新建建筑的体量仍为传统尺度。

5. **历史街巷：**按照街巷两侧建筑风貌类型，将街区内的 8 条历史街巷按照风貌良好、风貌一般、风貌较差三类进行评估。街区内部的 8 条历史街巷两侧风貌欠佳，仅名称和走向与历史走向一致。

6. **古树名木：**规划范围内共有古树名木 4 棵，其中 110106B00048、110106B00049、110106B00050 号均为国槐，二级古树，种植于清代；11010600230 为水杉，二级古树，种植于民国时期。目前均已挂牌并进行标识，总体生长状况良好。

7. **非物质文化遗产及老字号：**与卢沟桥宛平城历史文化街区相关联的非物质文化遗产有 1 项，属于民间文学类，为卢沟桥传说，目前由北京市丰台区文化馆进行保护。老字号有 2 处，1 处为永聚公记洋货布店，为民国时期店铺，现已灭失，1 处为宛平李记小吃，位于卢沟桥路路北。

8. 有价值的历史构筑物：

(1) 卵石墙：宛平城内目前有 3 处留存的卵石墙，均为原有传统建筑改建或坍塌后的留存，现状保存情况较差，卵石墙面裸露，墙内填充夯土、砂浆流失，亟待加固与保护。

(2) 抱鼓石：城内有 1 处抱鼓石，位于城内街 97 号院门楼处，抱鼓石整体保存完好，雕花总体有较大磨损。

9. **具有历史意义的场所、革命史迹及水文化遗产：**街区内具有历史意义的场所共 6 处，分别为兴隆寺山门（复建）、宛平县公署（复建）、拱极营（复建）、卢沟驿（复建）、九省御路、水志，其中 4 处有历史文献及历史地图记载可考证，但现状空间痕迹已灭失或重建。具有历史意义的革命史迹 12 处，分别为卢沟桥

(宛平城)、赵登禹将军墓、岱王庙、七七事变弹坑遗址(2处)、雕塑园前碉堡、文字山碉堡(2处)、卢沟桥西射击场路碉堡、大枣园沙岗遗址、永定河东岸防护战壕遗址、中国人民抗日战争纪念馆、中国人民抗日战争纪念雕塑园、平汉铁路桥遗址,均有明确记载且能进行空间落位。另有水文化遗产3处,分别为小清河桥减水坝、橡胶坝、小清河分洪闸-卢沟桥拦河闸,部分遗产因近年来水患有所受损。

10. 景观视廊: 街区涉及宛平城看向卢沟桥、晓月岛、岱王庙、永定河与西山的山水视廊,看向平汉铁路桥遗址的景观视廊。宛平城内部,涉及“城墙角楼互望”以及在“中国人民抗日战争纪念馆与城墙互望”视廊。街区外部视廊情况较好,但由于宛平城内存在部分建筑超高、体量过大等问题,导致城墙互望、城墙与抗战馆互望的景观视廊被部分遮挡。

第四章 规划原则与目标

第8条 保护原则

历史真实原则: 历史信息真实载体的保护,最大限度保存历史遗存原物,保留历史真实信息,不得主观臆造建(构)筑物和院落格局。

风貌完整原则: 突出整体风貌特色的保护,保护街区、街巷、院落、建(构)筑物、环境要素,完整展示传统景观风貌。

合理利用原则: 加强历史文化遗产保护和利用,以活化利用促进地区文化基因的保护传承。

品质提升原则: 改善街区整体环境品质,提升公共服务、市政、安全设施保障能力。

实施导向原则: 面向精细精准实施的保护,采取微循环、逐步推进的方式,有序推进街区高质量保护更新。

第9条 保护目标

保护并传承卢沟桥宛平城片区历史文化价值内涵,维护遗产本体及其周边环境的完整性、真实性、延续性以及保护利用的可持续性。突出文化资源特色,建立基于街区历史风貌、历史格局、革命纪念、商旅文化等特色展示体系。保留街区传统院落形态与风貌,持续改善环境品质,促进经济社会协调发展,形成安静但不冷清、精致中衬托沧桑、舒适且适度繁华的高品质历史文化街区。

第五章 保护区划

第10条 划定范围

街区保护范围包括核心保护范围和建设控制地带，总面积 194.67 公顷。

核心保护范围 1 片，总面积约 10.23 公顷，占街区总面积的 5.26%，包括宛平城城墙外轮廓以内城墙马道及沿城墙一层院落，城内街及两侧院落、卢沟桥文物本体及桥西村岱王庙院落及减水坝（含小清河桥北幅桥墩）。

核心保护范围之外的区域划至建设控制地带，北至小清河分洪闸-卢沟桥拦河闸，西至射击场路-小清河桥大堤路西侧路缘线，南至卢沟新桥-卢沟桥南路北路缘线，东至卢沟桥南路-赵登禹将军墓，面积约 184.44 公顷。

第11条 保护管理要求

1. 核心保护范围保护管理要求

核心保护范围内，除必要的市政基础设施、公共服务设施以及按照保护规划进行风貌恢复建设、环境整治提升工程外，不得进行新建、改建、扩建活动。进行必要的市政基础设施、公共服务设施以及按照保护规划进行风貌恢复建设与环境整治提升工程的，应当严格保护历史格局、街巷肌理和传统风貌。鼓励聘用传统工匠，尽可能采用传统工艺和传统材料。

风貌恢复建设应依据史料研究与京西传统民居形态特征规律，对传统格局和风貌样式进行辨析，选取有价值的样式，实现与街区传统风貌相协调。可采用新材料、新技术、新工艺。

2. 建设控制地带保护管理要求

建设控制地带内，新建、改建、扩建建筑物、构筑物的，应当符合保护规划

确定的建设控制要求，严格控制建筑物、构筑物的高度、体量、色彩、容积率等，与核心保护范围风貌相协调。

新建、改建、扩建和拆除既有建筑或者改变既有建筑的外立面、屋顶或者结构的，应当向规划和自然资源主管部门申请核发规划许可，并同时提交保护设计方案；规划和自然资源主管部门核发规划许可应当征求同级住房和城乡建设、文物主管部门的意见。

第12条 街区保护规划与文物保护区划的衔接管理

从严至宽分别为：文物保护单位保护范围、历史文化街区核心保护范围、文物保护单位建设控制地带、历史文化街区建设控制地带。当区划重叠时，保护控制应从严管控。

第六章 保护要求与措施

第13条 街区整体保护要求

1. **总体格局的保护：**保持卢沟桥、宛平城与西山、永定河的对位关系，保护登临宛平城西城墙西眺卢沟桥、永定河、西山的视线通廊。保护九省御路串联的晓月岛—卢沟桥—宛平城整体历史景观格局，保护宛平城内主街、巷道、传统院落、传统肌理、传统建筑为主体构成的空间形态与尺度特征。

2. **街区高度管控：**保护街区以平房、公园绿地为主的整体空间形态，按照历史原貌高度进行基准高度控制，历史原貌高度为保护类建筑的高度及非保护类建筑最具价值时期的高度。规划以院落（地块）为单元进行街区整体高度控制。保护街区的天际轮廓特征，重点监管修缮整治工作中的屋顶形式、坡面高度以及瓦面的变化情况，新建、改建建筑应延续传统建筑群檐口高度和屋脊高度的多样和错落特征，相邻建筑宜形成富有变化的天际线特征，女儿墙、檐口线不宜位于同一水平线。

第14条 建筑保护要求与措施

宛平城风貌管控严格按照“严守文物、历史文化街区高度、风貌、街巷等保护管控要求”的原则执行。

1. **一类-不可移动文物本体：**为保护类建筑。应按照《中华人民共和国文物保护法》《北京市实施〈中华人民共和国文物保护法〉办法》等要求严格保护，不得违法拆除、改建、扩建。

2. **二类-历史建筑本体：**为保护类建筑。应优先采用日常保养、维护修缮的方式，不得擅自迁移、拆除。维护修缮时，应当按照原基底四角坐标、原建筑高

度、原结构形式、原立面形制保护历史建筑的主要立面和有价值部位。确因合理利用需求，在维护修缮过程中分隔、联通、转换内部或者外部空间，应当在保护和尊重上述元素的基础上适度更新。维护修缮时，应当遵循以下要求：

(1) 维护修缮部分应当最大程度地保护其真实性，依据历史原貌开展维护修缮，加固和补配部分应当可识别。在历史建筑立面上添加户外牌匾，景观照明。改建或者增设卫生、给排水、电梯等设施的，应当与历史建筑的风貌协调，尽可能消隐、弱化处理。在历史建筑屋顶上添加大型设备及其他附属构筑物的，应当进行第五立面和视线分析。如与历史建筑风貌冲突的，应当安装在建筑内部。

(2) 更新部分应当与历史风貌协调，允许使用新材料、新技术和现代设计手法，尽可能消隐、弱化处理。

3. **三类 1-潜在历史建筑：**为保护类建筑。应按照北京历史文化名城保护对象认定与登录的相关规定纳入区人民政府普查工作计划，经专家论证后达到历史建筑标准的完善相关程序，公布为历史建筑。公布前，应根据专家意见进行修缮。

4. **三类 2-一般传统风貌建筑：**为改善类建筑。为适度满足现代生活需要或提升风貌进行的各项建设工程应遵循如下要求：

(1) 最大程度保护建筑主要外观特征。依据风貌保护要求对面向街巷的建筑立面、建筑屋顶进行改善。坡屋顶应符合北京传统四合院举折设计要求，构成屋面优美的曲线。做好特色门窗与构件的保护或保留。添加户外牌匾、景观照明等外部设施，应当与建筑的风貌协调，尽可能消隐、弱化处理。

(2) 根据合理利用需求对建筑进行适度更新：允许使用新材料、新技术和现代设计手法，但应当注重建筑形式并保持风貌协调。

5. **四类-与传统风貌协调的现代建筑：**为保留类建筑。允许根据使用需求进行改建，其风貌应充分尊重京西历史风貌特征，整体应维持现状灰瓦灰砖、红瓦红砖的既有风貌。

6. **五类-与传统风貌不协调的现代建筑:** 位于核心保护范围内的,应积极创造条件,通过降低建筑高度、减小建筑体量、更新为小微绿地等方式进行改建或拆除,使之与街区传统风貌保持协调。其他区域,以保留为主。

第15条 院落保护要求与措施

1. **一类-不可移动文物院落:** 严格保护并完整呈现院落历史格局,整治与历史格局不相符的建(构)筑物。位于文物保护范围内的按照文物保护相关法律、法规文件执行管理。建议参照文物保护范围管理要求对不可移动文物院落进行管控。

2. **二类-历史建筑院落:** 保留院落主体格局,逐步整治与历史格局不相符的建(构)筑物。保持院落原有尺度,围合的建筑界面的历史位置、高低错落关系不得改变。院子顶部应保持完整、开敞。

3. **三类-历史格局有保护价值且主体格局保留的院落:** 保留院落主体格局,逐步整治与历史格局不相符的建(构)筑物。保持院落原有尺度,围合建筑界面的历史位置、高低错落关系应符合传统风貌要求。院子顶部应保持完整、开敞。

4. **四类-历史格局有保护价值但主体格局未保留的院落:** 维持院落风貌协调的基本面,具备条件时,鼓励采用恢复性修建的方式恢复历史格局。逐步拆除违建,恢复传统院落格局与肌理,露出内院空间,内院可结合使用需求采用新材料进行改造。

5. **五类-历史格局无保护价值的院落:** 核心保护范围内的五类院落具备条件时,可按照街区典型院落格局进行改造。

第16条 其他保护内容保护要求与措施

1. **历史街巷:** 严格保护传统街巷的空间形态、尺度关系、整体风貌和文化

遗存。不得随意改变传统街巷的走向、宽度、界线、断面尺寸、地坪标高等保护要素。针对历史宽度、界线留存的段落,不得改变建筑界面位置,因必要的交通市政改善需求,确需改变建筑界面位置的,应以对传统风貌的最小影响为原则进行。针对历史宽度、界线已发生改变的段落,鼓励通过恢复性修建对建筑界面进行织补。街道家具和附属设施应与历史风貌相协调,并符合传统街巷的文化底蕴。通过标识标牌、艺术装置等文化展示手段呈现街巷的历史记忆。

2. **古树名木:** 按照古树名木保护有关的法规、规范要求,保护街区内的古树名木。严格保护现有古树名木及大树,不得随意移植、砍伐。应对古树名木生长状况进行定期监测,并加强细致养护,保证古树名木安全健康的生存空间和成长环境,不得利用树木搭建房屋、设施,堆放杂物。当古树名木保护与建(构)筑物更新有冲突时,应进行专项研究,根据专家意见进行保护更新。重点加强对院落内古树名木的保护管理,鼓励结合古树名木设置小微绿地等小型公共绿色空间。

3. **非物质文化遗产及老字号:** 按照非物质文化遗产保护有关的法规、规范等要求,保护、宣传、展示、传承街区内的非物质文化遗产鼓励通过非物质文化遗产与老字号的标识系统设计加强文化展示与说明。鼓励加强非物质文化遗产与当代生活的结合与发展,结合街区公众参与活动,促进公众对遗产价值的认识与理解。

4. **景观视廊:** 立足卢沟桥、宛平城、晓月岛、岱王庙等景观节点,重点保护“看山水、看历史、看风景”关键景观视廊。保护宛平城西城墙眺望卢沟桥、晓月岛、永定河、西山的“看山水”视廊。宛平城内,需实现宛平城门楼、城墙重要观景点、抗战纪念馆“看历史”对望视廊的互通。通过拆除违建、改造屋顶和立面、超高建筑降层、绿化遮挡等手段,优化第五立面。视廊管控范围内的各类建(构)筑物在高度、体量、形态、色彩、材料等方面应与景观风貌相协调。

5. **有价值的历史构筑物：**保护和修缮有价值的卵石墙、抱鼓石等各类历史构筑物。对其进行定期保护修缮，不得擅自损毁、拆除或改变位置，不得破坏历史构筑物的有价值信息或改变其外观风貌。

6. **具有历史意义的场所、革命史迹及水文化遗产：**保护和传承具有历史意义场所的文化特色。传承与彰显红色文化，持续优化与提升中国人民抗日战争纪念馆、中国人民抗日战争纪念雕塑园的展示与游览体验；定期修缮文物保护单位宛平城墙、卢沟桥、岱王庙，并做好文物价值的阐释与彰显；结合新业态植入，适度延续和提示宛平县衙、卢沟驿、拱极营的历史功能；鼓励通过地面标识、艺术雕塑等文化展示手段呈现历史记忆。严格保护小清河减水坝、橡胶坝、小清河分洪闸-卢沟桥拦河闸等四 3 处水文化遗产，需确保防洪排涝功能优先，禁止损毁堤防、护岸、闸门等主体结构，其中小清河减水坝按照文物保护要求进行保护。

第七章 街区保护更新引导要求

第17条 公共服务设施与基础设施优化

1. 优化公共服务设施供给

落实《宛平城地区控规》对街区的公共服务设施配置要求，补充游客服务中心、公共卫生间等旅游服务设施。

2. 加强市政基础设施改善

(1) 街区内市政基础设施建设应按照先地下后地上的顺序实施，避免市政基础设施与建筑、院落保护互相干扰。工程管线尽量沿道路布置，视现状情况开展精品街巷架空线整治工作，逐步实现街区管线消隐。

(2) 在保护街区传统风貌、历史遗存的前提下，因地制宜开展海绵城市建设，逐步完善排水设施，做到雨污分流。同步完善各类街巷空间照明设施，消除照明盲区。

(3) 街巷、开放空间等地面铺装与明设的各种管线附属设施及设备应在形式、颜色、材料方面与传统风貌相协调。

第18条 交通组织与停车治理

1. **交通组织：**落实《宛平城地区控规》要求，优化街区及周边路网格局。营造核心保护范围内宁静化环境，适当疏导外部交通，梳理内部街巷，逐步实现机动车在外围绕行的交通系统。

2. **停车治理：**保留现状集中停车场，择机建设集中停车设施，解决街区停车需求。

第19条 街区风貌引导

保持街区现状建成环境的丰富性，在街区核心保护范围内，传承彰显“灰墙黛瓦连片、红砖红瓦点缀”的总体风貌。城内街保留现状仿古立面高低错落、整体统一的风貌，在本规划确定的重点区域，通过对传统建筑元素进行转译，形成亮点建筑。城垣马道界面全部为现状既有平房建筑，保留风貌统一且具有多样性的立面特征。宛平城与晓月岛内的院落，面向街巷的主要立面应体现传统风貌，或与维持风貌协调的基本面，内院可结合运营需求，采用新材料进行改造。

建设控制地带以绿地、水系等开敞空间为主，建设风貌在高度、体量、色彩层面应与卢沟桥、宛平城相协调。

第20条 公共空间提升

在尊重历史肌理与格局前提下，构建街区公共空间格局与秩序，提升街区总体公共空间品质。核心保护范围内，重点塑造宛平城、卢沟桥、晓月岛一线，对沿线广场空间进行优化提升，营造古朴的历史氛围；恢复宛平城垣马道一环，新增街头绿地，利用现状卢沟桥一小操场形成一处公园；以院落为单元，在宛平城、晓月岛院落集中成片区域结合街巷整治工作，形成小微绿地空间；推进“一院一树”建设，补种树木应选取京西传统树种。

建设控制地带内，提升中国人民抗日战争纪念雕塑园空间品质；择机增加绿地空间。

第21条 街巷精细化治理

核心保护范围内，重点塑造“一线、一环、多条支巷”。提升城内街、晓月岛一线街道空间品质，形成一条完整的“露天博物馆展示带”。环宛平城墙马道及其周边空间应营造古朴的历史氛围。宛平城、晓月岛的巷道通过统一设计，控

制体量、形式、色彩，尽可能降低建筑外挂设施对街巷环境的视觉干扰，在符合街区风貌整体性控制要求的前提下，鼓励采用体现街区历史文化的设计元素。

建设控制地带内的南后街、城北街、城南街、城北街、东关南街、卢沟桥南街等，在风貌整治及街道环境品质提升时应注重整体性，并加强街面秩序管控，鼓励进行景观化、艺术化处理，形成统一的文化展示导览系统。

第22条 功能布局引导与空间活化利用

以“馆桥城园”一体化、博物馆之城建设为契机，推进文物、历史建筑等文化空间的活化利用，形成街区价值展示核心场所。综合评估文物与历史建筑的保护状况与文化价值，分类施策。同步提升中国人民抗日战争纪念馆、中国人民抗日战争纪念雕塑园、卢沟桥景区等街区既有文化设施的展示水平，加强街区核心价值在场所中的展示与诠释。

第23条 筑牢安全底线

1. 防涝引导要求：建设高标准雨水排除系统，加强风险隐患排查，持续关注街区内涝风险点，开展汛前检查，排查内涝院，对于内涝风险点周围的文物、历史建筑、潜在历史建筑、有价值构筑物实施重点保护。以“源头减排——过程控制——综合治理”为原则，综合采取渗、滞、蓄、净、排等措施，加大降雨就地消纳和利用比重，降低内涝风险。建议采用下凹绿地、透水铺装、雨水花园等综合措施对平房院落、街巷、公园绿地等进行海绵化改造，调节微生态，涵养水源，实现生态修复，最大限度地减少城市开发建设对生态环境的影响，提高街区韧性。

2. 消防引导要求：落实《北京城市消防规划（2016年—2035年）》，参考《首都功能核心区平房（院落）更新改造消防技术指南（试行）》（2024年）要

求,科学推动落实消防队站建设。按照相关标准建设市政消火栓、消防车通道等消防设施。

(1)本着尽量提升消防安全水平的原则,基于保护历史街区历史格局、街巷肌理和传统风貌的原则,对既有的建筑、历史街巷宽度尽量保留,对于后期私搭乱建且局部侵占胡同宽度的临时建筑等,应进行拆除。结合自然边界和建设改造需求,利用街巷、道路或防火墙等划分防火控制区。核心保护范围内划定防火控制区7个。城墙保护范围内建筑建议择期拆除,需满足消防车最小通行宽度需求。划分疏散通道,其宽度不应小于2米,以保障街区内的消防安全。

(2)进一步完善消火栓、微型消防站布局。结合街区保护更新工作,补足文物、历史建筑、潜在历史建筑消防设施与报警系统。增加防火组团。针对目前街区内耐火等级低,火灾荷载大的问题,应处理好保持街区原貌与消防改造的矛盾,提高街区内建筑的耐火等级。制定专项规划,设置合理的功能区域。重点解决消防车道、防火间距、防火分区、功能布局等问题。

(3)街区内统一安全管理,大力推进物联网消防设施远程监控系统建设,提高消防安全治理和火灾风险监测预警能力。

第八章 实施保障

第24条 完善实施保障机制

1. 推动“馆桥城园”一体化运营,明确责任主体

卢沟桥宛平城历史文化街区内涉及多部门、多主体,各部门在优化街区保护的横向联动机制。行政管理、属地辖区管理、日常经营管理在各司其职的基础上,应进一步优化议事机制,建立保护发展的共识,实现多方共赢,保护与发展共荣。

明确街区管理的纵向管理事权与流程。明确审批主体与实施主体,明确时效与时序,明确各项事务开展环节中还需完善的政策配套、技术支撑与工作组织等内容,并制定工作方案。

2. 建立贯穿规划设计、施工建设、运营维护全过程的保障机制

以有机更新、全民参与为街区的可持续发展理念,促进相关部门、街道、主体单位、设计团队高效联动,专家、责任规划师、公众协同参与,树立高标准、精细化治理标杆。对历史文化街区内的建筑改造与业态植入等关键性内容,通过成立由政府、专家、责任规划师、设计团队组成的设计委员会进行“一事一议”,从而实现街区的长效管控。

3. 拓展资金来源渠道

鼓励多元化的投融资体系,建立政府引导、政策保障、市场运作的运营管理机制。通过政策引导、资金资助、手续简化等方式,吸引社会资本和个人共同参与保护利用。

附表

卢沟桥-宛平城历史文化街区保护内容清单

1. 不可移动文物

编号	名称	地址	级别	年代	类型	现状使用功能	公布情况
1	卢沟桥（宛平城）	丰台区卢沟桥城南街 77 号	全国重点文物保护单位	金代	古建筑	展示	1961 年 3 月第一批全国重点文物保护单位
2	赵登禹将军墓	丰台区宛平街道宛平社区东 500 米西道口	北京市文物保护单位	近代	近现代重要史迹		1984 年 5 月
3	水志	丰台区卢沟桥北东岸 500 米处	区级文物保护单位	清代	古建筑		2003 年 10 月
4	岱王庙	丰台区宛平街道卢沟桥桥西街 5 号	尚未核定公布为文物保护单位的不可移动文物	清代	古建筑	闲置	
5	卢沟桥广场石刻	丰台区卢沟桥桥头历史博物馆内	尚未核定公布为文物保护单位的不可移动文物	清代	石窟寺及石刻	展示	
6	雕塑园前碉堡	丰台区宛平街道宛平社区抗日战争雕塑园南	尚未核定公布为文物保护单位的不可移动文物	近代	近现代重要史迹及代表性建筑	展示	
7	减水坝（含小清河桥北幅桥墩）	丰台区宛平街道卢沟桥村小清河桥下边	尚未核定公布为文物保护单位的不可移动文物	清代	古建筑	水利设施	
8	文字山碉堡	丰台区宛平街道宛平城社区东 500 米西道口	尚未核定公布为文物保护单位的不可移动文物	近代	近现代重要史迹及代表性建筑		
9	卢沟桥西射击场路碉堡	丰台区宛平街道卢沟桥村西	尚未核定公布为文物保护单位的不可移动文物	近代	近现代重要史迹及代表性建筑		

2. 历史建筑

编号	名称(建议)	地址	年代(推测)	现状使用功能
1	宛平城 139 号院	宛平城 139 号	民国	居住(未完全腾退)
2	宛平城 147 号院	宛平城 147 号	民国	居住(已腾退)

建议列入历史建筑名录的潜在历史建筑

编号	名称(建议)	地址	年代(推测)	现状使用功能
1	城内街 48 号院南侧建筑	城内街 48 号院南侧建筑	民国	居住(已腾退)
2	城内街 97 号院	城内街 97 号	民国	居住(已腾退)
3	南后街 14 号东厢房	南后街 14 号	民国	居住(已腾退)
4	南后街 10 号院南房	南后街 10 号	民国	居住(已腾退)
5	南后街 11 号院院门	南后街 11 号	民国	居住(未完全腾退)
6	南后街 13 号院厢房	南后街 13 号	民国	居住(已腾退)

3. 古树名木

编号	古树编号	位置	树种	等级	生长势
1	110106B00048	卢沟桥老桥西侧	国槐	二级	正常
2	110106B00049	卢沟桥老桥西侧	国槐	二级	正常
3	110106B00050	卢沟桥老桥西侧	国槐	二级	正常
4	110106B00230	五里店 653 号区园林中心绿化队院内	水杉	二级	正常

4. 非物质文化遗产及老字号

非物质文化遗产

编号	名称	级别	类别	公布情况
1	卢沟桥传说	丰台区级	民间文学	已公布（2021年）

老字号

编号	名称	业态	公布情况
1	宛平李记小吃	餐饮	未公布
2	永聚公记洋货布店	布店	已灭失

名词解释

一、建筑风貌评估分类

1. **一类-不可移动文物本体**: 经区级及以上人民政府核定公布的文物保护单位, 和经区级文物行政部门登记公布尚未核定公布为文物保护单位的不可移动文物的文物本体。

2. **二类-历史建筑本体**: 经北京市人民政府核定公布历史建筑的历史建筑本体。

3. 三类-传统风貌建筑:

(1) 三类 1- 潜在历史建筑: 未核定为不可移动文物、历史建筑, 但具有一定建成历史, 能够反映历史风貌和地方特色且较为典型, 未来有可能被列入历史建筑的传统风貌建筑。其价值部位判定可参照历史建筑相关要求。

(2) 三类 2- 一般传统风貌建筑: 未核定为不可移动文物、历史建筑, 具有一定传统风貌特征和文化遗产意义, 但特征较为一般或者保存状况较差, 或者未采用传统建筑结构, 或者按照传统风貌特征新建的建筑。

4. **四类-与传统风貌协调的现代建筑**: 采用现代建筑形式, 但其高度、体量、形式、色彩、材料等与街区传统风貌较为协调、无明显冲突的建筑。

5. **五类-与传统风貌不协调的现代建筑**: 采用现代建筑形式, 且在高度、体量、形式、色彩、材料等与街区传统风貌不协调、有明显冲突的建筑。

二、院落格局评估分类

1. **一类-不可移动文物院落**: 不可移动文物所在的院落。

2. **二类-历史建筑院落**: 历史建筑所在的院落。

3. **三类-历史格局有保护价值且主体格局保留的院落**: 历史上该院落的格局能够反映历史特征和地方特色, 且现状格局未被大幅改变, 仍可清晰识别主体

格局的院落, 50%以上的建筑符合历史格局。

4. **四类-历史格局有保护价值但主体格局未保留的院落**: 历史上该院落的格局能够反映历史特征和地方特色, 但现状格局被大幅改变, 符合历史格局的建筑不足 50%。

5. **五类-历史格局无保护价值的院落**: 历史上该院落的格局不清晰, 且不能反映历史特征和地方特色的院落。

三、街巷空间评价分类

1. **风貌良好街巷**: 街巷两侧三类以上建筑连续集中分布。

2. **风貌一般街巷**: 街巷一侧或局部有一定数量的三类以上建筑分布。

3. **风貌较差街巷**: 街巷两侧三类以上建筑分布较少。

4. **文化价值较高街巷**: 建成年代、两侧建(构)筑物遗存数量和价值、历史环境要素、传统地名等历史文化价值比较突出的街巷。

5. **文化价值一般街巷**: 历史文化街区内的其他街巷。

四、其他

1. **街巷环境要素**: 为保护街区传统风貌、提升环境品质, 街巷空间内需重点进行管控、改造和提升的要素, 包括交通设施, 市政及无障碍设施, 地面铺装、景观设施、公共艺术与城市家具, 标识系统及牌匾、广告和公益宣传, 建筑外挂设施。

2. **具有历史意义的场所**: 指见证重要人物、历史事件、居民共同记忆的场地。

3. **最具价值时期**: 建筑、院落保护更新时, 结合历史地图、影像、文献等史料, 从历史意义、文化内涵、空间形态等多角度研究, 综合确定最具价值时期的风貌。

第二部分 规划图纸

卢沟桥宛平城保护规划 公示稿

图纸目录

图01 区位分析图

图02 规划范围示意图

图04 建筑风貌现状评估图

图05 院落格局现状评估图

图06 街区保护区划图

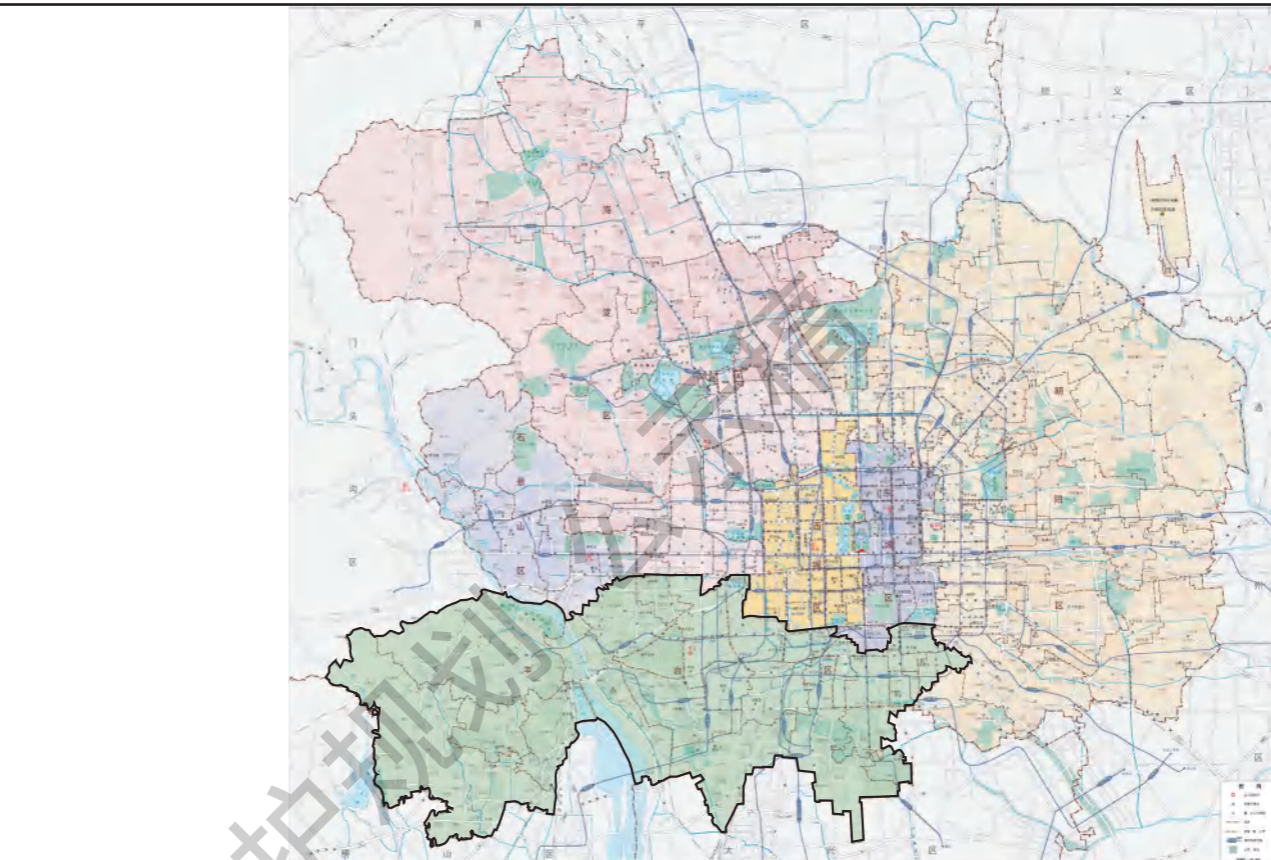
图07 不可移动文物保护区划图

图08 街区保护内容分布总图

图09 文化展示空间规划图

图10 安全提升（消防通道）规划图

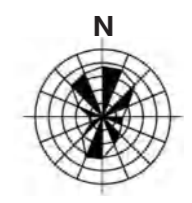
卢沟桥宛平城历史文化街区保护规划



丰台区在北京城区的位置



宛平城在丰台区的位置

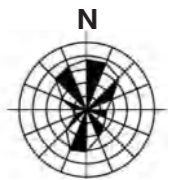


图例

街区边界

图01 区位分析图

卢沟桥宛平城历史文化街区保护规划

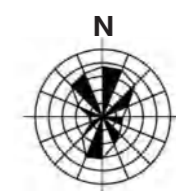


图例

- 社区边界 (Community Boundary)
- 街区边界 (Street Boundary)

图02 规划范围示意图

卢沟桥宛平城历史文化街区保护规划



图例

1937年宛平城鸟瞰图与主要功能性建筑 (推测)

图03 历史沿革分析图

卢沟桥宛平城历史文化街区保护规划



1966年街区历史影像图



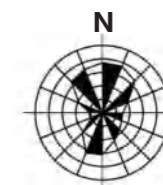
1973年街区历史影像图



2003年街区卫星影像图



2024年街区卫星影像图

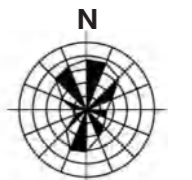
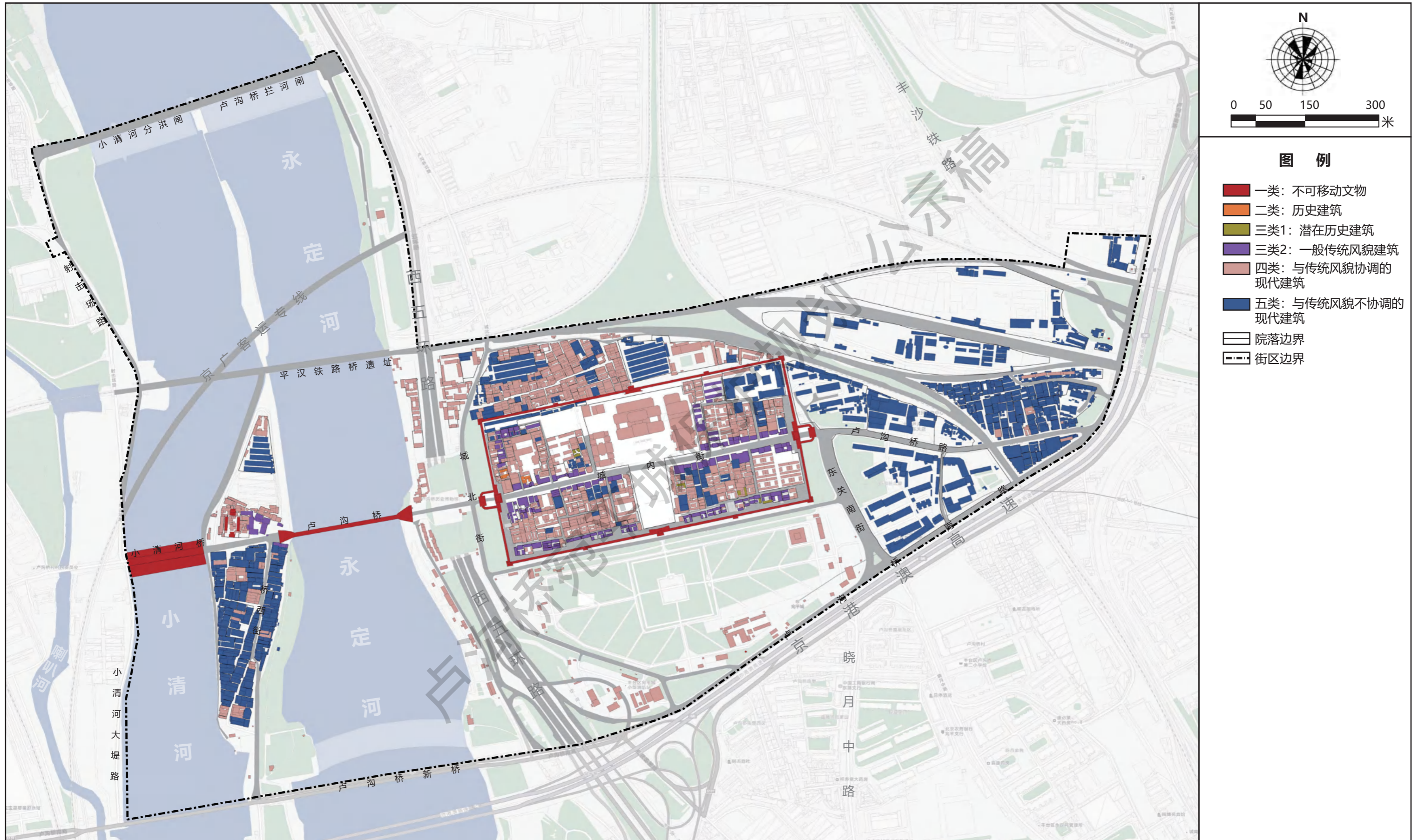


图例

— 街区边界

图03 历史沿革分析图

卢沟桥宛平城历史文化街区保护规划

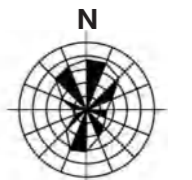
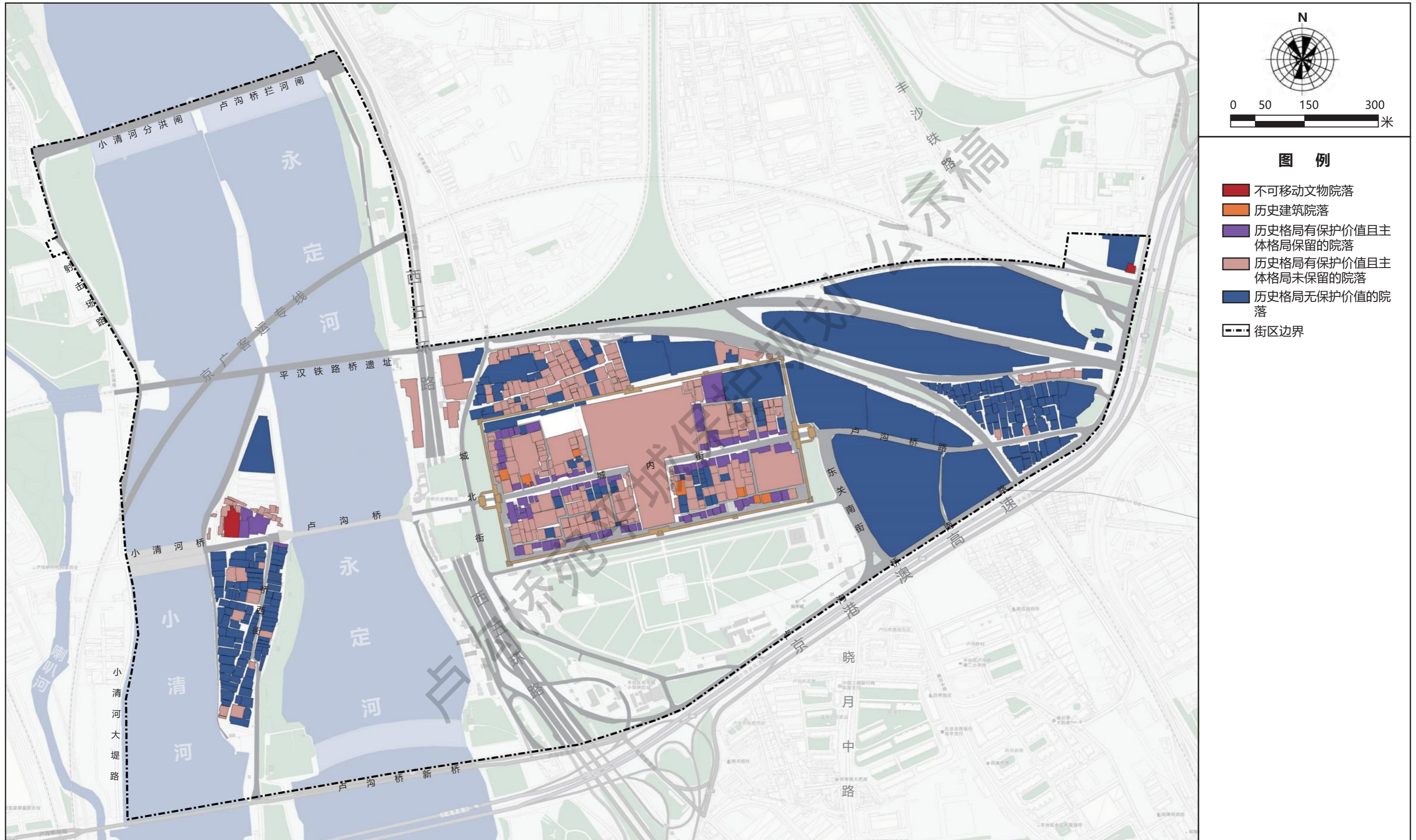


图例

- 一类：不可移动文物
- 二类：历史建筑
- 三类1：潜在历史建筑
- 三类2：一般传统风貌建筑
- 四类：与传统风貌协调的现代建筑
- 五类：与传统风貌不协调的现代建筑
- 院落边界
- 街区边界

图04 建筑风貌现状评估图

卢沟桥宛平城历史文化街区保护规划

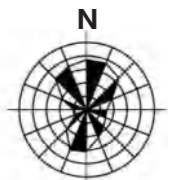
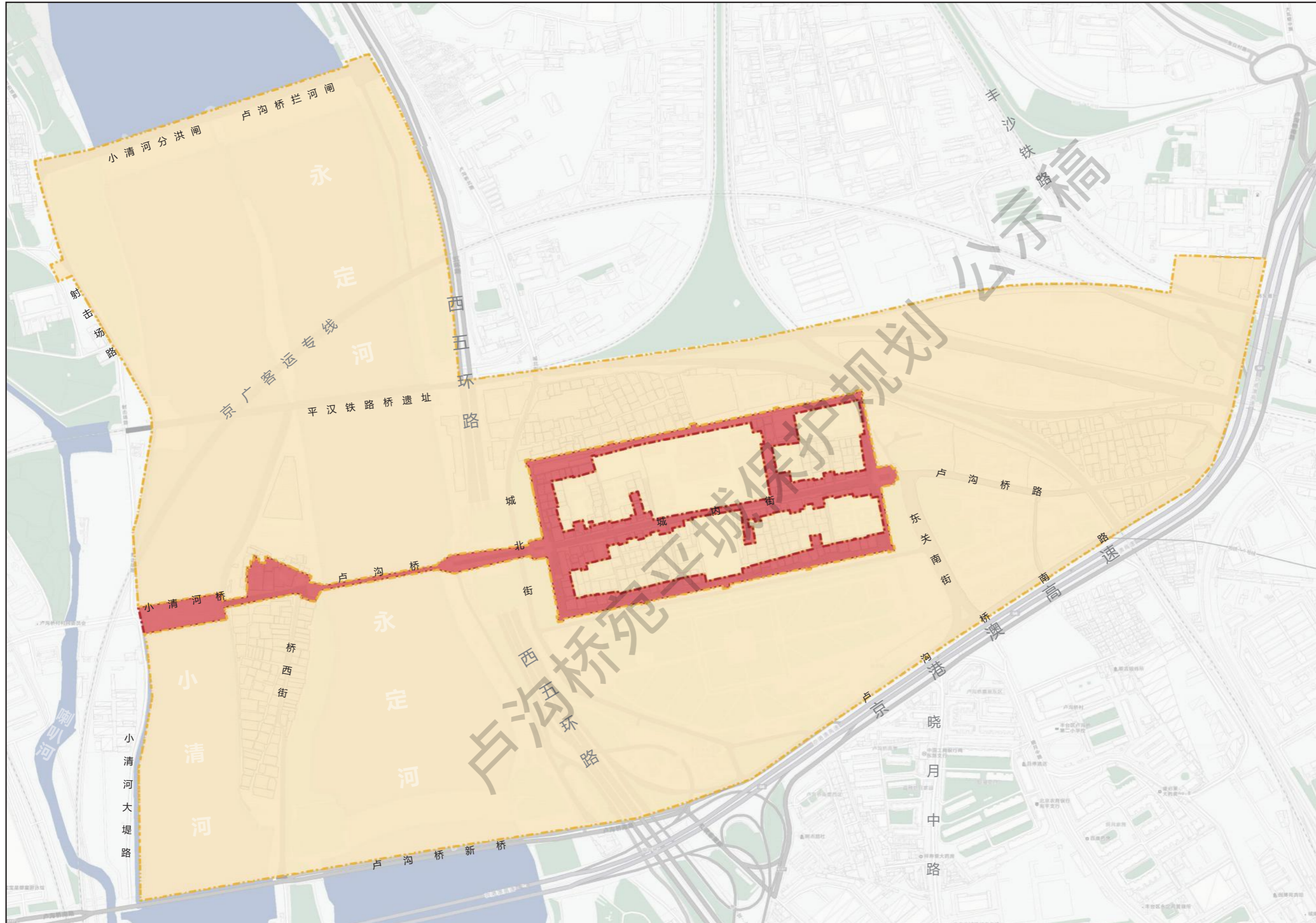


图例

- 不可移动文物院落
- 历史建筑院落
- 历史格局有保护价值且主体结构保留的院落
- 历史格局有保护价值且主体结构未保留的院落
- 历史格局无保护价值的院落
- 街区边界

图05 院落格局现状评估图

卢沟桥宛平城历史文化街区保护规划



图例

- 核心保护范围
- 建设控制地带
- 院落边界

图06 街区保护区划图

卢沟桥宛平城历史文化街区保护规划

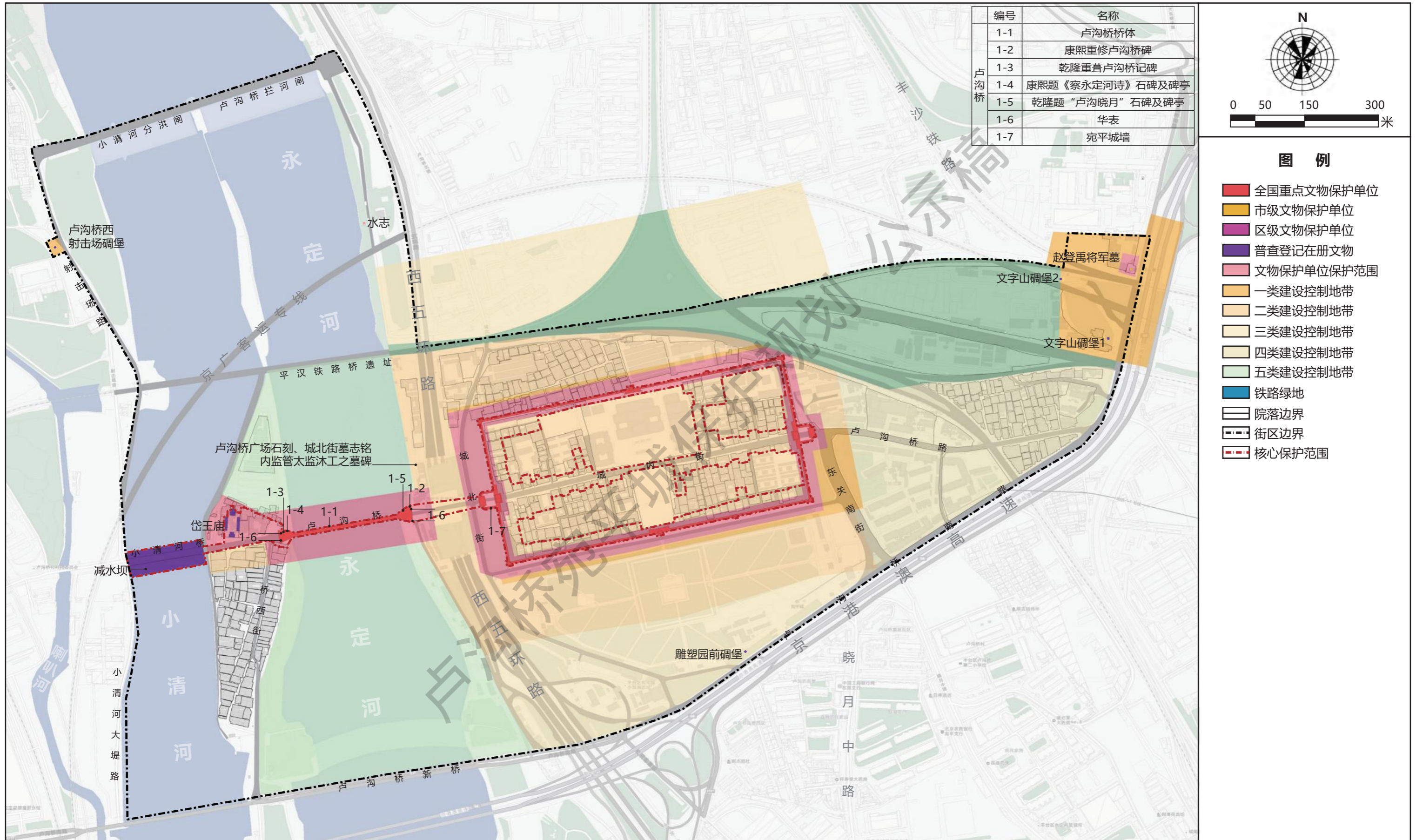


图07 不可移动文物保护区划图

卢沟桥宛平城历史文化街区保护规划

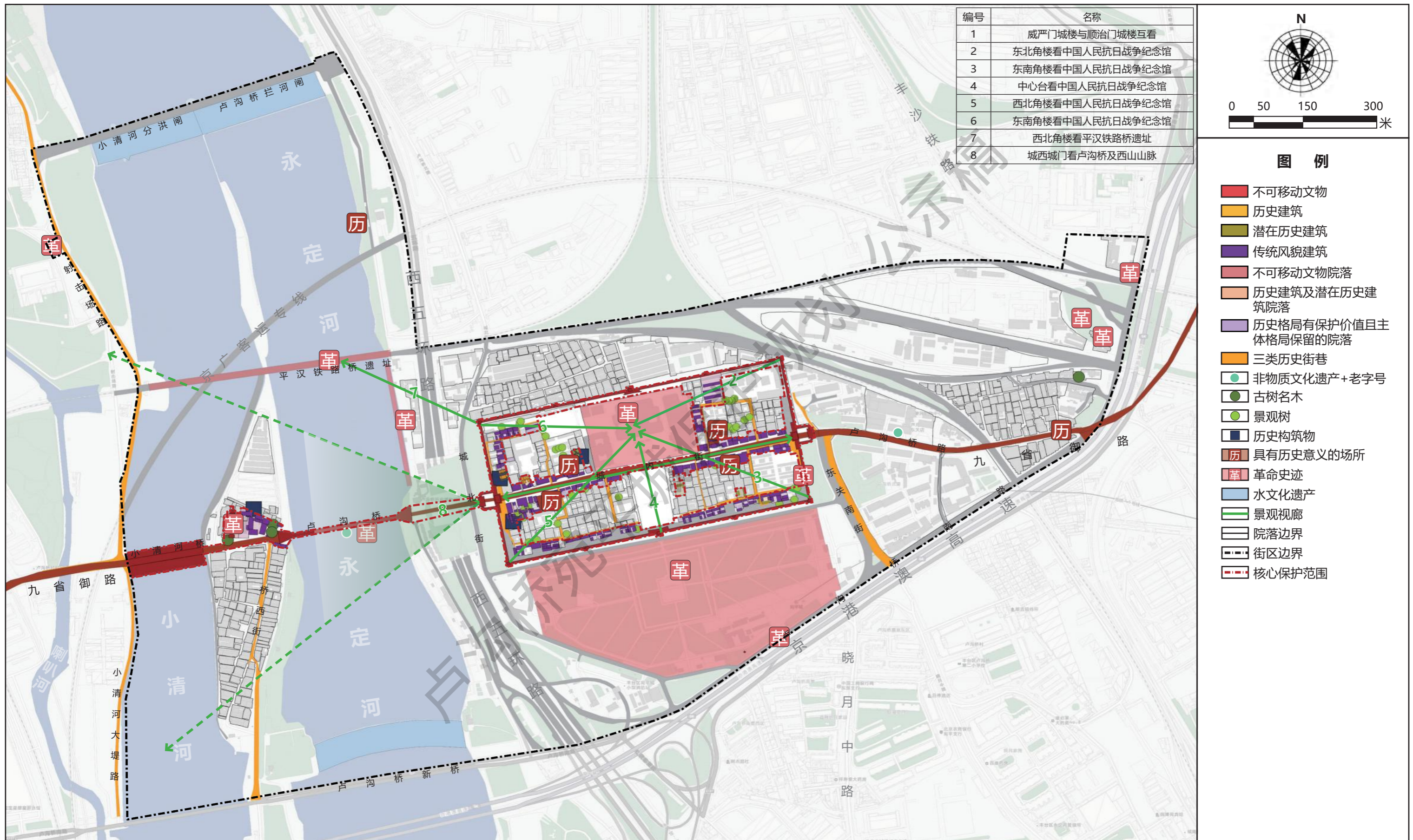


图08 街区保护内容分布总图

卢沟桥宛平城历史文化街区保护规划

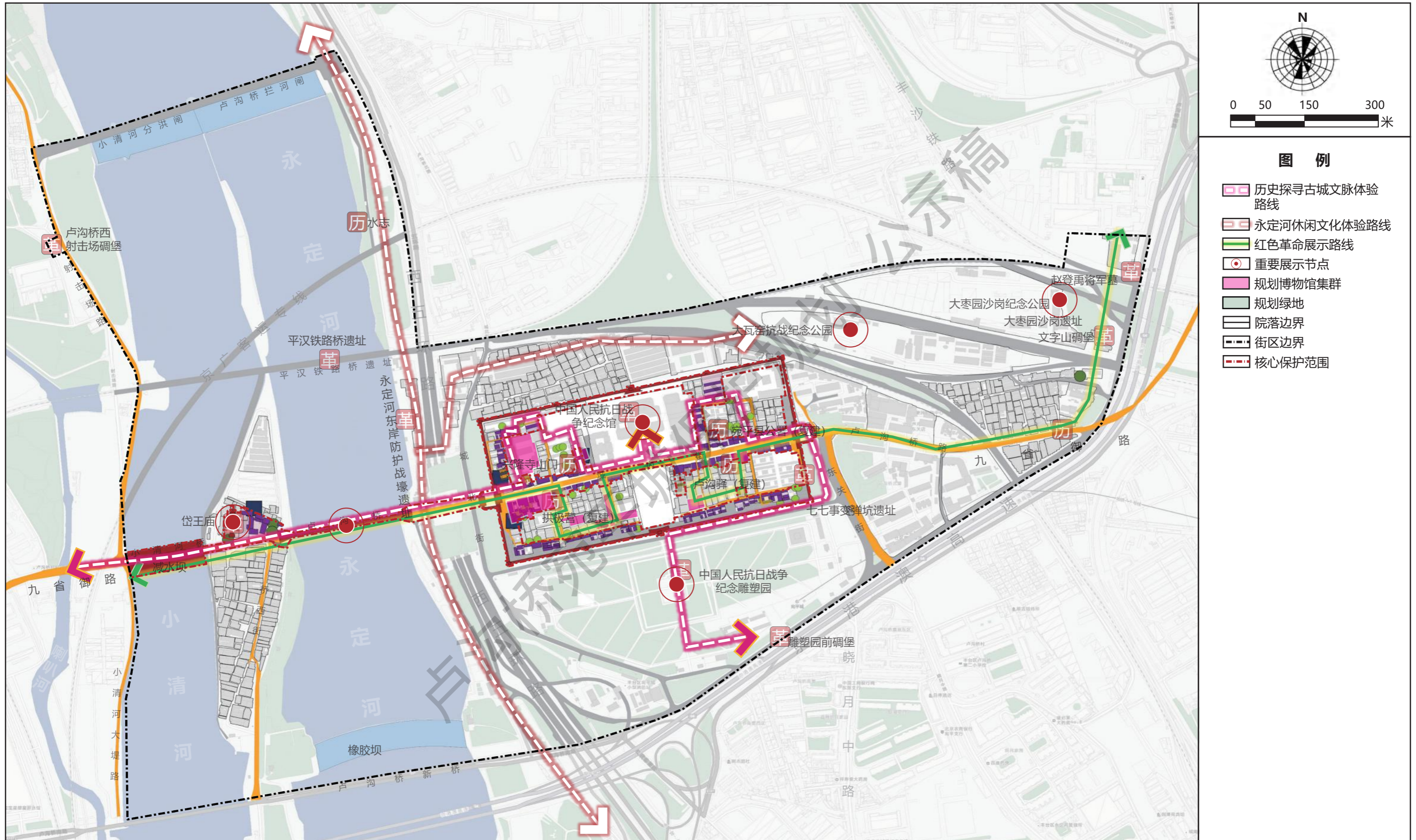


图09 文化展示空间规划图

卢沟桥宛平城历史文化街区保护规划

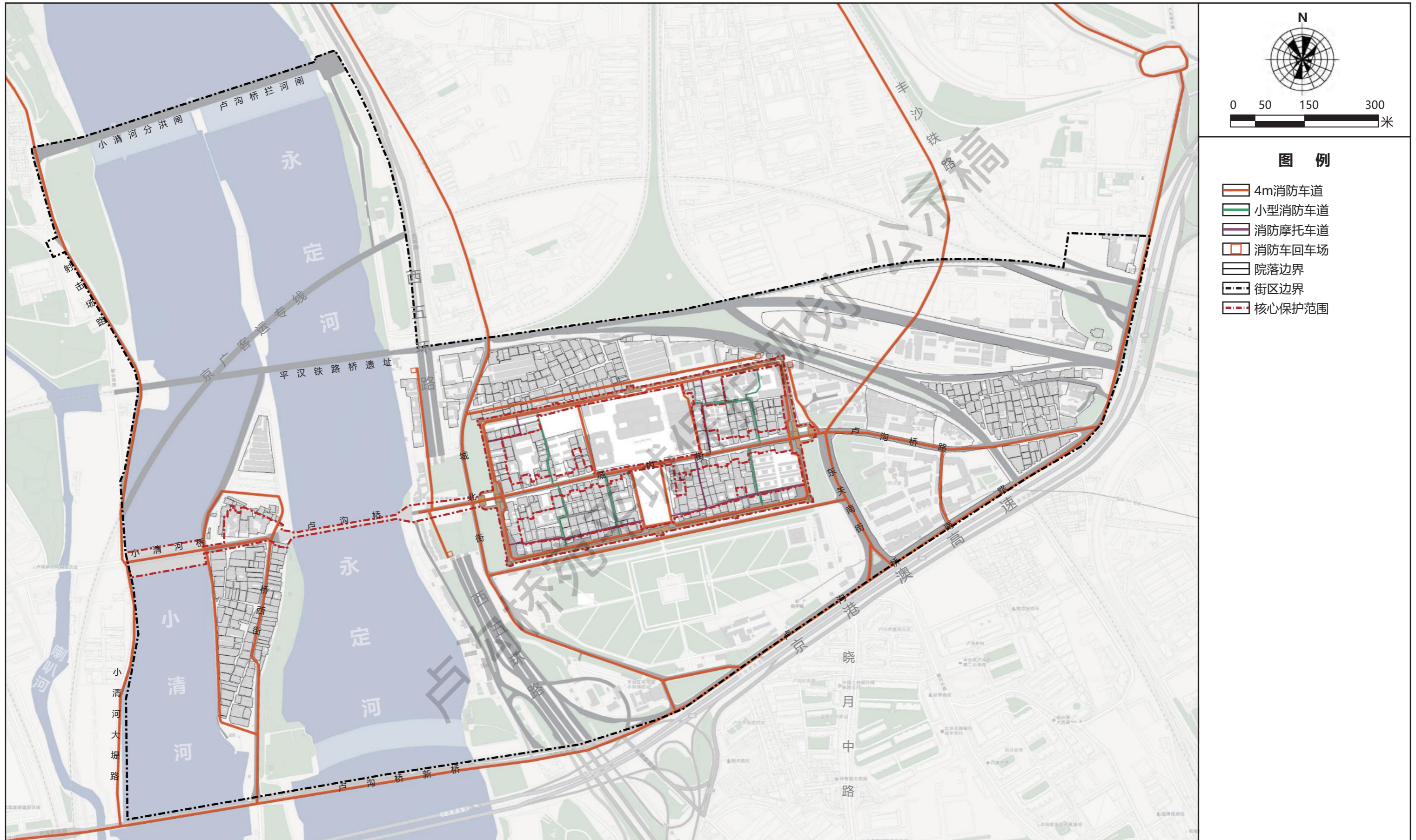


图10 安全提升 (消防通道) 规划图