

安化县江南镇洞市村历史文化名村保护规划
(2024—2035)

文 本

湖南省城市地质调查监测所
2026.03

目 录

第一章 总则.....	1
第二章 历史文化价值.....	2
第三章 保护原则、层次、内容与重点.....	3
第四章 总体保护策略及村域保护要求.....	5
第五章 保护区划及保护控制措施.....	8
第六章 分类保护整治要求.....	9
第七章 设施及环境改善规划.....	11
第八章 展示利用规划.....	17
第九章 分期实施规划.....	18
第十章 实施保障措施.....	20
第十一章 附则.....	21
附表.....	22

第一章 总则

第 1.01 条 为了保护安化县江南镇洞市村历史文化名村历史文化遗产，继承和发扬优秀的历史文化传统，科学指导历史文化的保护和利用、人居环境的建设，使洞市村的保护与发展取得协调，特制定本规划。

第 1.02 条 规划依据

1.国家及地方相关法律、法规

- (1) 《中华人民共和国非物质文化遗产法》(2011 年)
- (2) 《中华人民共和国文物保护法实施条例》(2017 年修订)
- (3) 《历史文化名城名镇名村保护条例》(2017 年修订)
- (4) 《历史文化名城保护规划标准》(2018 年)
- (5) 《中华人民共和国城乡规划法》(2019 年修订)
- (6) 《中华人民共和国文物保护法》(2024 年修订)
- (7) 《湖南省文物保护条例》(2005 年)

2.政策文件

- (1) 《国务院关于加强文化遗产保护的通知》(2005 年)
- (2) 《关于加强老字号非物质文化遗产保护工作的通知》(2007 年)
- (3) 《湖南省村镇规划管理暂行办法》(2012 年)
- (4) 《村庄整治规划编制办法》(2013 年)
- (5) 《历史文化名城名镇名村街区保护规划编制审批办法》(2014 年)
- (6) 《中共中央国务院关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见》(2019 年)
- (7) 《湖南省实施<中华人民共和国非物质文化遗产法>办法》(2020 年)
- (8) 《关于在城乡建设中加强历史文化保护传承的意见》(2021 年)
- (9) 《关于在检察公益诉讼中加强协作配合依法做好城乡历史文化保护传承工作的意见》(2023 年)

3.技术规范

- (1) 《村庄整治技术规范》(2008 年)
- (2) 《农村防火规范》(2011 年)

- (3) 《村庄规划用地分类指南》(2014 年)
- (4) 《湖南省历史文化名村保护规划编制技术指南》(试行)(2018 年)
- (5) 《国土空间历史文化遗产保护规划编制指南》(2023 年)
- (6) 《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》(2023 年)

4.相关规划及相关文献

- (1) 《安化县国土空间总体规划(2020-2035 年)》
- (2) 《湖南省国土空间规划(2021—2035 年)》
- (4) 《益阳市国土空间规划(2021-2035)》
- (5) 《安化全域旅游发展总体规划(2022-2035)》
- (6) 《安化县城镇规划建设管理三年行动方案(2023-2025 年)》
- (7) 《湖南省历史文化和文物保护国土空间专项规划》(2024 年)
- (8) 其他相关历史文献

第 1.03 条 规划范围

本次规划分为洞市村全域以及核心保护区域两个规划层次。

洞市村位于湖南省益阳市安化县江南镇中南部，由原洞市村与同荣村合并而成。洞市村东与竹林溪村、大屋村等相邻，西与锡潭村相邻，南通友谊村、丘甲河村，总面积约 727 公顷，村域内包含 15 个村民小组，原洞市村 11 个，原同荣村 3 个，以及居民组 1 个。

核心保护区域主要为原洞市村集镇区域，包含洞市老街、聚星堂两处主要历史文化建筑保护区，面积约为 80.28 公顷。其中洞市老街长约 1000 米，主要为青石板路，主要保护建筑为贺氏宗祠至坐子坳的道路两厢木房屋区域。聚星堂保护区域主要为建筑主体即聚星堂建筑组团、古桥及其周围环境。

第 1.04 条 规划期限

本规划期限为 2024-2035 年。其中，近期为 2024-2030 年，中远期为 2030-2035 年。

第二章 历史文化价值

第 2.01 条 历史文化价值

1. 历史价值

洞市老街作为明清时期商业繁荣的见证，凭借其在万里茶道和麻溪水运的地理优势，成为了新安二化地区黑茶的集散中心，其保存文保单位 26 处，共 39 栋清末传统民居古建筑群不仅体现了当时的商业和文化交融，也展现了安化地区经济商贸、交通运输和文化融合的重要历史地位，是研究当地历史文化的宝贵资源。

2. 艺术价值

洞市老街的民居建筑，以其独特的地理优势和精巧的建筑技艺，展现了梅山地区传统建筑的风貌。这些民居依山势而建，采用双层小青瓦屋顶和木穿斗式结构，内檐出廊，比临相接，形成了独特的通道。宽约 3 米的青石板街道，自南往北延伸，将民居分为两半，所有房屋都根据山川形势、地理环境因地制宜，相宜布局，体现了古人对自然环境的深刻理解和利用。

贺氏宗祠作为安化现存最完整的徽派建筑代表作，以其设计协调、建构严谨、巍峨壮观、气势恢弘而著称。宗祠采用“三进两天井加厢房跑马楼”的布局，屋基、阶沿和天井全用巨大条石砌成，内有梓楠木屋柱根根笔直圆挺，板壁为双面鼓皮与屋架整体扣压。近 2000 平米的建筑，全用传统柳榫衔接，无一铁钉，密合天衣无缝，展现了古代工匠的精湛技艺和对建筑美学的深刻理解。

聚星堂，作为梅山地区最大的民居建筑群，占地 4880 平方米，其座势山水极为考究，由三座四合院组成，共有三大天井，一百零八间房。内设有“聚星堂”、“厚生堂”、“仲华堂”、“用膳房”，与其附属马棚杂屋数栋相连，排水设计巧妙，明沟暗渠生态除污，防火措施严谨。建筑内部木雕雕有各种人物故事和花木，件件精湛美观，展现了极高的艺术价值。

4. 社会价值

洞市老街的传统建筑保留了原有的使用功能与建筑形式。沿走道一侧的墙板均可拆卸，使得空间功能可以转变为售货柜台，这种经营方式至今仍然可见，体现了古代商业的灵活性和实用性。建筑内部的功能格局保留有原万里茶道运行时期的民居生活特点，为深究万里茶道文化内涵提供了实体参考。

洞市老街的内部生活方式以及地方文化，例如“春雨陀”等民俗习惯，反映了传统民俗智慧与文化。同时，老街也是地方社会进步和变化的生动参照点，向人们展示了梅山区域山区的多样性、山区商业和黑茶文化的特征，具有很高的社会文化价值。

现存洞市老街建筑，依山而建，房屋地基等因素均与山势进行了巧妙的结合，对民居建设具有一定参考价值。村内留存有黑茶、皮纸工艺等非物质文化遗产，具有历史悠久、特色鲜明的特点。这些非物质文化资源优势对形成文化集聚效应，对打造文化品牌、做强当地旅游业、推动地方经济建设具备较高的社会价值。

第三章 保护原则、层次、内容与重点

第 3.01 条 保护原则

1.整体性原则

保护构成历史文化名村特征和价值的所有物质文化遗产与非物质文化遗产，将保护对象从狭义的文物古迹和传统街巷扩大到传统建筑群体、非物质文化遗产等，包括村落环境、山水格局、历史文化、建筑风貌、布局结构、街巷格局、历史遗存、原住民等元素，整体保护村落的人工、人文、自然环境。立足村庄整体发展要求，传承文脉，修复历史空间。

2.原真性原则

原真性是历史文化遗产价值特色的根本所在，保护其空间布局、街巷尺度、绿化、田园、历史建筑等原始历史信息，保持其历史文化内涵。保护历史建筑群落真实的历史风貌，延续和谐的居住生活形态，以及文化内涵和地域特色。

3.保护与发展相协调的原则

以保护为主，在保护的基础上求发展，以发展促保护，保护与发展相协调。动态保护，保护为基础，发展为目标，对资源进行有效利用，促进地区经济发展，进而反哺保护投入，提升保护质量，形成良性循环促进。

4.可持续性发展原则

历史文化遗产的利用方式应保证未来的可持续发展，应当综合协调历史遗产保护、居住环境改善和旅游产业发展之间的关系，制定具有可持续发展意义的保护规划。应坚持控制人口密度，改善基础设施，保持村落活力。

5.公众参与原则

在历史文化名村的保护与更新中应通过政策导引，调动村民参与的积极性，真正让传统风貌的保护成为村民的自觉行动。

第 3.02 条 保护层次

规划分为洞市村全域和核心保护范围两个层次：

1. 洞市村全域层次

主要提出村行政辖区范围整体自然山水环境、各类物质及非物质文化遗产的保护内

容和基本要求。对村域范围内已发现的历史文化资源进行整理，完善现状记录，进一步细化保护条件与原则，落实管控要求。对村内资源进行进一步调研整理，挖掘村内历史文化遗产资源，落实全面保护原则。

2. 核心保护范围层次

主要保护村庄传统格局和历史风貌，并对建筑提出分类保护要求和措施。根据《关于公布安化县第十批省保项目保护范围和建控地带的通知》以及湖南省文物保护单位保护范围和建设控制地带相关文件要求进行核心保护范围、建设控制地带以及风貌协调区范围划定。

第 3.03 条 保护内容

1.保护目标

通过保护规划和村庄建设相关规划，要使洞市村符合历史文化名村规划规范的要求，成为：“历史文化特色突出、生态环境良好、生活及旅游服务设施完备、以遗产保护为核心、兼顾旅游发展的历史文化特色村落。”

1) 继承和保护历史文化遗产

继承和保护历史文化遗产是维护文化多样性和历史连续性的重要任务。应通过统筹规划、价值导向、合理利用和多方参与，确保洞市村文化遗产得到有效保护和传承。

2) 保持和延续传统格局及历史风貌

保持和延续传统格局及历史风貌需保护历史城区、建筑和环境，传承非物质文化遗产，合理利用文化遗产，鼓励公众参与，依托法律法规和科技手段，确保历史连续性和文化特色得以传承。

3) 继承和弘扬传统文化

促进保护区优秀传统文化的保护与利用，确保区域人文特征的延续与传承。弘扬区域传统文化，助力文化发展，进而保护村落传统文化，生活生产方式，和加强村庄精神的保护与传承。

4) 构建多层次多要素的保护传承体系

构建多层次多要素保护传承体系，全面覆盖和科学分类历史文化遗产，以价值为导向，实现国家统筹和社会参与，确保有效保护与传承，促进文化自觉和自信。通过保护规划和村庄建设相关规划，要使洞市村符合历史文化名村规划规范的要求，成为：

“历史文化特色突出、生态环境良好、生活及旅游服务设施完备、以遗产保护为核心、兼顾旅游发展的历史文化特色。”

2. 保护对象

保护对象由自然环境要素、人工环境要素、人文环境要素三部分组成。

1) 自然环境要素

自然环境要素指有特征的地貌和自然景观，包括地理条件及气候、物候条件等。洞市村的自然环境要素包括：红岩山、黑岩山、大松山等自然山体，穿村而过的麻溪及村庄周边山地林丛。

保护策略主要为：维护生态系统平衡，严格控制人工建设的破坏，保护山体自然地形地貌、植被、水源及生物资源的多样性，严禁掠夺性的资源开发。由于洞市村传统建筑均为土木或砖木构筑而成，特别针对本次规划范围内及其周边可视范围，严禁对自然山体的木材开采，以保护良好的山林背景。

2) 人工环境要素

人工环境要素主要指人们创建活动所产生的物质环境。洞市村的人工环境要素包括：村落空间格局、历史环境要素、文物保护单位、传统风貌建筑等。

保护策略主要为：保护村庄基本布局形态，慎重修缮及合理利用各种类型的人工环境要素，严格控制文物保护单位及历史环境要素保护范围内的建设，严禁破坏性改建活动，并适当地根据历史资料整理对其进行修缮。对传统风貌建筑，以保护为原则，适当更新，赋予其新的内涵与活力。

3) 人文环境要素

人文环境要素指人们生活风貌的环境体现。洞市村的人文环境要素包括：黑茶、酿酒、擂茶、皮纸、民间传说等。

保护策略主要为：维护及创建村落居民的现实社会生活网络，补充及重现社会生活所需的场所空间，整理与创造发展体现地方性的传统文化，加强居民与外来人口的教育与熏陶。

第 3.04 条 保护重点

本规划是以保护历史文化遗产、改善人居环境、协调保护与建设为目的，以提出保护目标、明确保护内容、确定保护重点、划定保护和控制范围、制定保护与利用的规划措施为主要任务的规划。为了全面保护和发展的洞市村的历史文化遗产，规划应在以下方面加以

重点研究：

1. 辩证处理保护与发展的关系。在积极保护的前提下，开发利用洞市村的历史文化资源，注意保护性的发展，实现保护与发展的和谐统一。

2. 挖掘并保护洞市村丰富的特色资源，合理定位，提出具体发展方向和发展策略，推进其文化旅游和乡村旅游的发展。

3. 通过对村庄进行详细的规划设计引导，包括规划布局、景观深化、基础设施改善、环境提升等，实现规划的可实施性。

表 3-1: 洞市村保护要素一览表

资源类型		名称
自然环境要素	地形地貌	红岩山、黑岩山、大松山等
	河流水系	资水—麻溪等河流水系
	田园风光	村落附近多处农田
	植被	自然山林
人工环境要素	空间格局	山环水抱，依山就势
	文物保护单位建筑	贺氏宗祠和洞市老街、聚星堂民居
	传统风貌建筑	文保单位 26 处，共 39 栋清末传统建筑
	传统构筑物	石碑（其中 12 块为文物保护单位）、老街门牌
	历史环境要素	万里茶道部分街道一条（石板路段为文物保护单位）
人文环境要素	传统戏曲	巫傩戏
	传统技艺	皮纸、千两茶制作技艺
	传统文化	陈五芝等民间传说

第四章 总体保护策略及村域保护要求

第 4.01 条 总体保护策略

1.人口与用地规模预测及调控

至 2023 年底，洞市村共有 15 个村民小组，总人口 1733 人。基于洞市村历年人口变化的情况，规划按综合平衡法计算总人口：

$$Q_n = Q_0 \times (1 + K)^n + P$$

其中：Q_n——规划期末村庄总人口

Q₀——村域现状总人口

K——规划期内人口的自然增长率（%）

P——规划期内人口的机械增长数（人）

n——规划年限

预测洞市村 2030 年人口规模约为 1932 人，至规划期末 2035 年人口规模将达到约 2102 人。

至 2035 年，村域建设用地总面积为 21.02 公顷左右。

建议将新增人口安置在建设控制地带外围居民点，禁止在建设控制地带范围内新增居住用地，具体控制办法详见用地控制及空间管制规划内容。

2.发展条件分析及发展定位

（1）发展条件

1) 优势：生态自然环境优美，传统旅游资源丰富；资源完整性佳，为旅游开发提供了条件。

2) 劣势：交通可达性一般；旅游配套设施匮乏，开发难度大。

3) 机遇：乡村旅游兴起给洞市村带来旅游发展新契机；获得国家政策支持，并且国家目前对历史文化名村发展高度重视，且对万里茶道此类线性遗产的发展高度重视，洞市村作为第二批就录为历史文化名村，具有发展机遇。

4) 挑战：周边旅游产品存在同质化竞争；旅游开发与传统资源保护需要协调发展。

（2）发展定位

规划以“整体保护，重点整治，发展旅游，改善居住”为保护发展纲领，将洞市村发

展成环境整洁、舒适宜居、拥有洞市老街的万里茶道商铺文化、聚星堂的院落、历史人文文化与生态农田景观相结合的具有特色体验价值的旅游村、以茶马文化体验为主题景观休闲游线、以和谐人居为发展内涵的魅力乡村。

第 4.02 条 村域保护要求

1.整体空间功能结构

洞市村整体空间功能结构规划为“五区一带”。

其中“五区”是指结合洞市村现有地形、文化景观分布以及空间特征将村庄空间分为五类功能区，即：

历史文化保护核心片区：历史文化遗存的集中区域，该区域应当严格控制建设规模，对内部建筑风貌与景观环境进行综合整治。同时该区域是村庄旅游服务业发展的载体，应适当布置各类公共服务设施，规划可适当赋予旅游服务、展示、文化体验等功能，以贺式宗祠、老街为文化核心，构建历史文脉展演与传承空间。

历史风貌协调区：保证与核心保护区风貌协调，并开展游步道等附属设施建设。紧邻历史文化保护核心片区，作为该片区的配套区域，可以利用现有山林和民居发展茶叶等特色种植、山林步道徒步、传统民宿住宿、商业服务等功能。

农业生态景观区：沿溪整合农田资源，营造错落有致的田园景观。保护基本农田，维持原有的农业景观，不得进行其他功能的建设行为，结合农家乐、农业观光、农耕体验等开展农业旅游。

山林景观保护片区：保持原有山体地形、植被等自然环境要素的前提下，开辟小型的登山步行道，规划周边生态旅游线路，并结合重要景观面设置休息平台、观景点等旅游设施。

村落建设拓展片区：聚焦现代功能承载与品质提升。集中进行农村居民点建设，集约用地。

“一带”是指沿溪风貌综合展示带。结合麻溪对水岸两侧的农田、步道、绿地、古树、古桥等景观要素进行修缮、整治，其中，重点打造村庄沿溪休闲步道、桥梁、生态景观资源等，适当恢复麻溪排帮相关场景元素，帮助其麻溪排帮文化传承与复兴。

2.核心保护区域整体山水格局的保护

保护与名村密切相关的地形地貌、河湖水系、农田、乡土景观、自然生态等景观环境。重点保护“山环水抱，依山就势”的山水格局以及与之相联系的自然生态。

1) 地形地貌

保护形成“三山合抱”风水格局的黑岩山、大松山、红岩山等山体，即其形成的村落山体背景环境，并保护山体与村庄之间开阔的视线关系，控制建筑高度与风貌，对村庄建设用地的拓展方向和规模予以控制。

2) 河湖水系

保持现有河流、水渠、水塘等水体规模，不得随意缩小。重点保护村内环村流经的麻溪。规划采取以下保护措施：不得随意变更原有岸线，禁止在河道内挖沙、采石、捕捞，禁止设置水上餐饮，加强两岸植被保护和建设，减少水土流失、涵养水源，防洪设施应尽量采用生态或仿生态式驳岸，进行河道的环境整治，优化溪畔自然湿地植物群落，增强水景的观赏性，禁止填塘建房或占塘建房的建设活动，清理河溪两侧垃圾，严禁倾倒垃圾等污染物，保证河流水体清澈干净。

3) 农田

保护与村落发展密切相关的农田耕地，系统保护村落“山—水—田—村”的整体格局，严格控制村落建设用地的无序拓展，禁止侵占农田进行开发建设，维护水系对于村庄的景观塑造与灌溉功能。

4) 乡土景观

乡土景观是一系列物质空间、功能空间、社会空间、文化空间的有机融合，蕴含着丰富的乡土环境、乡土文化、乡土生活及乡村历史信息，决定着村落整体乡土风貌及特色。应保护村落肌理整体布局，包括村落建筑、水系、街巷、广场、绿地等肌理结构，在建设中对村落布局进行梳理，延续原有肌理结构。充分利用乡土材料和工艺，主要表现在乡土植物、乡土建筑材料和传统营造技艺等方面，利于保持和营造具有浓郁地方特色与乡土气息的景观。

3. 景观视廊控制

景观视廊是村落一项重要的空间景观特征。视廊保护与控制的目的在于建立景观点与景观点之间的呼应关系，使分布较为散乱的景点在视线通廊上统一为一个整体，并使标志性景观点的地位得到突出和强化。

观山视廊控制：观山视廊指村庄内部体现周边山体景观存在感的景观视廊，重点保护村落的重要观景点洞市老街内部街巷，主要的景观山脉为黑岩山和大松山，在洞市村的中心街道往北看主要为红岩山，应保留应有的开敞视廊，保证村庄的观山视廊控制。

周边观景点视廊控制：观景点视廊指从与洞市村空间关系密切的四周山体高点俯瞰洞市村、洞市老街格局或是从沿溪的视线开阔点眺望的景观视线范围的视线控制。村内建设应当重点控制从黑岩山、大松山等眺望老街格局的景观视廊，打造景观观测点。

视线控制半径范围控制：是指根据人的视觉可达区域的半径区分的视线控制敏感区域，结合洞市村周围山体格局的实际情况，划定 500 米和 800 米两个实现控制层次，500 米内的山体为第一层次视线可直接感知的山体，应当重点保护观山视廊，严格控制建筑高度、风貌等要素，800 米控制范围中的远山应当注意整体自然环境保护与山体构筑物（如电力电信设施）的建设控制。

滨水景观视廊控制：是指滨水地区的两岸景观的视线控制区域。包括对麻溪的溪流景观视廊的控制，应确保滨水景观的开敞性，禁止遮挡。

4. 用地控制及空间管制

1) 土地利用规划

规划对局部地块做出了相应调整，更加突出村落建筑保护、旅游发展的功能：规划在村落外围增加旅游功能用地，规划老街综合体验中心，以满足游客的需求；现状缺少公共服务设施，规划增加公共服务设施用地，以完善居民需求。增加村庄基础设施用地，增加停车场设施用地。活化现状闲置传统建筑，增加商业服务业设施用地。

2) 村域建设控制引导

规划将村域范围内的用地共分为四个建设控制区：禁止建设区、建设严格控制区、建设一般控制区和建设引导区。

5. 道路交通规划

(1) 道路规划

村域与外界的交通联系主要依靠 X045 县道，贯穿村域南北，红线宽度为 7 米，混凝土铺面。其周边还有 G59、S20、G536、S324 等道路周边主要城市相连，交通条件较好。考虑到未来村庄的发展以及与县城的对接，应有效考虑周边建筑退让，对现有建筑沿街灰空间进行有效整理，尽量展开拓宽措施，对未来建设建筑道路退让距离进行严格管控。

梳理现状村庄内部道路，拓宽部分路段，打通断头路，围绕村庄居民点集中区形成环状道路网络系统。并且利用老街区域现有石板路与沿河步行通道，打造旅游步行道路，串联起历史文化资源与农耕文化资源。最终形成“村道一步行道”的二级道路系统。

为充分挖掘历史文化资源，设立洞市村的历史文化旅游路径，以现有石板路及步行通

道为基础，规划旅游路线，串联村内观景点。

表 4-1：洞市村规划用地平衡表——建议性调整

序号	现状用地种类	用地面积/ha	占比
1	耕地	37.622	5.17%
2	园地	9.542	1.31%
3	林地	627.931	86.35%
4	草地	0.349	0.05%
5	湿地	0.090	0.01%
6	农业设施建设用地	2.892	0.40%
7	居住用地	23.499	3.23%
8	公共管理与公共服务用地	3.108	0.43%
9	商业服务业用地	0.374	0.05%
10	工矿用地	2.534	0.35%
11	交通运输用地	2.844	0.39%
12	公用设施用地	0.207	0.03%
13	陆地水域	16.109	2.22%
14	仓储用地	0.119	0.02%
合计	727.21865	100%	

表 4-2：洞市村空间管制分区统计表（补充）

名称	数值 (ha)	比例(%)
禁止建设区	229.02	31.49%
建设严格控制区	3.21	0.44%
建设一般控制区	471.26	64.80%
建设引导区	3.03	0.42%
水域	16.109	2.22%
道路	4.378	0.60%
规划区面积	727.218	100%

第五章 保护区划及保护控制措施

第 5.01 条 保护内容

1.核心保护范围

保护范围包括洞市老街、万寿宫等文化保护单位、聚星堂建筑组团，以及附属的河流、池塘、树林、山脉等要素，由老街主体向外扩展 5 米，总面积约为 3.93 公顷。

2.建设控制地带

范围：以洞市老街区域、聚星堂以及三调建设用地数据为基础，由核心保护范围向周边扩展 30 米设为建筑控制地带，保证核心保护区整体风貌，面积约为 9.89 公顷。

3.风貌协调区

范围：主要在中部集中居民区，东至大松山山峰，南至洞市村域范围界限，西至黑岩山以西，涵盖大面积山峰，北至麻溪流域范围往北 50 米处，包含居民点以及部分农田，总面积约 80.28 公顷。

第 5.02 条 保护控制措施

1.核心保护范围

范围内的文物保护单位应当保持原有的高度、体量、外观形象及色彩。执行文物保护法律、法规的规定。

文物保护单位以及文物遗存需要修缮时，应报请文物主管部门批准，并依照有关法律、法规的规定办理手续，由具有专业资质的设计施工单位实施。

范围内除必要的基础设施及公共服务设施外，不得进行其他新建、扩建活动。如需新建、扩建必要的基础设施和公共服务设施，必须由市、县人民政府城乡规划主管部门在核发建设工程规划许可证、乡村建设规划许可证前，征求同级文物主管部门的意见，并依照有关法律、法规的规定办理手续。

核心保护范围内高度控制：居民自用住宅建筑进行翻新改建时，严格控制檐口限高，不得超过原有高度。民居变更用途时，对于原建筑不得进行加建，建筑檐口高度不得变更。新建必要的基础设施和公共服务设施建筑檐口高度控制在 7 米以下。

保护范围内与传统建筑风貌不协调的建筑应在本规划审批后按要求拆除，难以拆除的逐步按照传统形式予以改造。改造房屋应为坡屋顶，样式应与传统风貌相协调。

少量垮塌，但还保留有建筑基址的民居，因居住需要，可按照原高度和样式复建。范围内老街古茶道原则上保持现有的空间尺度，地面铺装应逐渐恢复传统特色。

2.建设控制地带

范围内的历史环境要素不得拆除与改变，破损之处必须按照风貌要求原样原修，或者改善内部环境及赋予其合理的功能。该区域内的建筑形式应为坡屋顶，体量宜小不宜大，功能应以商铺、居住和公共建筑为主。

范围内任何不符合风貌保护要求的新建建筑（影响较大而必须搬迁及拆除的除外），应逐步改造其外观形式和建筑色彩，以达到历史文化名村整体环境的统一。

保护重要历史环境要素如古石碑、古道等原真性。

原有电线杆、有线电视天线等有碍观瞻之物与不协调因素应整治，同时巷道环境应保持清洁卫生。

任何复原工程和新添设施都要严格按照相关法规履行报批手续。

建设控制地带高度控制：居民自用住宅建筑进行翻新改建时，严格控制檐口限高，不得超过原有高度。新建村民居住建筑限高为 2 层，檐口高度控制在 7 米以下。其他建筑限高为 3 层，檐口高度控制在 11 米以下。

3.风貌协调区

保护山体及原有自然植被和田园风光，严禁开山采石、破坏植被、任意采伐等行为。保留山水与田园之间的视线通廊，突出历史文化名村的外部环境特色。

在此范围内的新建建筑或更新改造建筑，应在建筑高度和建筑体量方面进行控制，其建筑形式在不破坏历史文化名村风貌的前提下可适当放宽。

搬迁和拆除严重破坏历史文化名村的建筑，近期确有困难不能拆除的需整治外观以与环境相协调，远期进行搬迁。

第六章 分类保护整治要求

第 6.01 条 建筑分类保护整治措施

本着保护洞市村内历史文化遗产、历史风貌以及传统空间格局的要求，充分考虑现状和可操作性的原则，综合法规条例以及相关规划案例，结合洞市村内目前历史文化的实际情况，将其中相关历史文化建筑分为四类进行保护和整治。

1. 一类建筑

适用于村域内 26 处 39 栋（聚星堂 4 栋，老街 35 栋）区登记保护文物保护单位，主要采用“修缮”的保护整治方式。

- 1) 按照文物保护相关法规进行保护管理和审批；
- 2) 保护措施以修缮为主，原则上应原址保留，并应制定修缮计划；
- 3) 必须遵守不改变文物原状的原则，保护其真实性、完整性，采用最低限度的干预和恰当的保护技术，保护文化传统，完善文物建筑的防灾减灾措施；
- 4) 对文物建筑的利用应遵循《文物建筑开放导则》并经相应级别文物主管部门批准；
- 5) 对图 6-4 所示文物保护单位，贺氏宗祠、万寿宫两处较为大型的建筑对其原有建筑功能进行重现，在不改变建筑原有风貌的基础上，提升空间利用率。对其他建筑，结合目前的使用性质，还原万里茶道商贸文化，根据居住、商业需求进行有效修缮。

2. 二类建筑

适用于洞市老街内的 8 栋历史建筑，采用“修缮、维修、改善”的保护整治方式

- 1) 按照历史建筑、传统风貌建筑保护相关法规规章进行保护管理和审批；
- 2) 保护措施以修缮、维修和改善为主，原则上应原址保留；
- 3) 对历史建筑的改善，应保护其临街立面及其它有价值的外立面、主体结构形式、有价值的平面布局、特色材料装饰和部位以及历史环境要素不得改变。除此之外的其他部位，可根据保护和利用的要求适当改变，但不得损害核心价值要素；
- 4) 对传统风貌建筑的改善，应保护其临街立面及其它有价值的外立面与建筑形制、特色材料装饰、部位的真实性和完整性，对建筑外观可加以维护修饰。建筑内部鼓励改善使用条件、适合现代使用；
- 5) 鼓励、支持历史建筑、传统风貌建筑发展公共服务和文化创意、旅游产业、地方文

化研究、展馆、博物馆等功能的活化利用，对历史建筑、传统风貌建筑保护不利的功能进行置换。对历史建筑、传统风貌建筑的利用应按照规定办理审批手续。

3. 三类建筑

适用于洞市老街内的 15 栋传统风貌建筑，采用“保留、维修、改善”的保护整治方式。

1) 不可移动文化遗产保护线索、其它具有保护价值的建筑原则上不得迁移，不宜重建。如确需迁移或危房原址重建的，由区城乡规划行政主管部门组织相关部门、专家对迁移方案、重建方案、补救措施等进行论证，属区政府应当根据论证意见作出是否迁移或者原址重建的决定，并报市文管和名城委备案；

2) 不可移动文化遗产保护线索、其它具有保护价值的建筑在不损害历史风貌真实性的原则下，按照风貌指引，对建筑外观加以维护修饰，鼓励对建筑内部使用条件进行改善提升、适合现代使用；

3) 鼓励、支持该类建筑发展与历史文化保护不冲突的功能，但应按照规定办理审批手续。

4. 四类建筑

适用于洞市老街内的 18 栋与传统风貌协调的一般建筑，采用“整治”的保护整治方式。

- 1) 与传统风貌协调的一般建筑采取维修、改善的方式；
- 2) 与传统风貌协调的一般建筑应在不损害历史风貌真实性的原则下，按照风貌指引，对建筑外观加以维护修饰，鼓励对建筑内部使用条件进行提升、适合现代使用；
- 3) 与传统风貌协调的一般建筑在符合保护利用规划和实施方案的前提下，可以危房原址重建，并应按照规定办理审批手续。

第 6.02 条 历史环境要素分类保护整治

1. 石板路——主体（文物保护单位）

保护措施：保护洞市老街古石板路的原有格局、线型及尺度，对路面铺装进行复原性修缮，补齐部分残损路面，结合村落发展规划，适当恢复石板路原有格局，如主道、排水水渠等，以适应整体展示利用的需求，形成石板路旅游路线。

整治措施：定期对石板路进行清理，保持路面整洁。对路面上的油污、污渍等进行专业清洗，恢复石板路的本色。

2. 石板路——水渠（文物保护单位）

保护措施：结合文献记载与目前存留情况，对洞市老街青石板路旁水渠进行还原，对消失的水渠部分进行有效复原，对目前仍存留的水渠进行疏通，恢复水渠原有利用价值，并提升其文化保护价值，发挥其独有的特征。

整治措施：定期对水渠进行清理，保持其排水功能的正常运行。同时可对其展开景观化建设，例如增加小型的景观小品，增设景观小灯等。

3. 石碑（文物保护单位）

保护洞市村现存石碑，共计 12 块，分别为补修路碑、洞市公所碑、奉宪永禁私宰赌博、贺氏宗祠禁碑（6 块）、众修路碑拓、习家湾祖山禁碑、路碑（坐子坳）。

保护措施：1) 清理与修复：对石碑进行清理，去除表面的污垢和苔藓等生长物；对受损的石碑进行修复，恢复其原貌。2) 防护加固：在石碑周围设置防护设施，如围栏、遮雨棚等，防止人为破坏和自然灾害的影响。对石碑进行防风化处理，如使用石材保护剂或涂料，减少石碑因自然风化而导致的损伤。3) 监测与记录：对石碑进行定期监测和记录，及时发现并处理潜在的问题。

整治措施：对石碑周边的环境进行整治，确保其与环境的协调性。如清理杂草、垃圾等，保持环境的整洁和美观。

4. 万里茶道（洞市段）

保护措施：1) 地形地貌保护：应保护万里茶道所经地区的自然地形地貌，如高山、峡谷、河流等，避免过度开发和破坏。2) 植被保护：古道周边的植被是维护其生态环境的重要组成部分，应防止乱砍滥伐，保持植被覆盖。3) 驿站和建筑保护：驿站、商铺等建筑是古道的重要组成部分，也是其重要的风貌特征，应保护其建筑风格和结构特点，避免过度改造和破坏。

整治措施：1) 制定保护规划：根据实际情况，明确保护的古道范围、目标、任务和措施。2) 加强监管力度：加强保护工作的监管力度，确保各项保护措施得到有效落实。对于破坏古道的行为，应依法进行惩处。3) 推动旅游发展：在保护的基础上，结合洞市老街，推动旅游业的发展，通过旅游活动促进古道文化的传播和传承。同时，要注意旅游开发对古道环境的影响，确保旅游发展与古道保护相协调。

4.其他历史要素

保护村落内构成历史格局风貌的其他历史要素，包括古桥等。

1) 对原聚星堂内，现分布于聚星堂外围的古桥进行重点保护，保护其结构、风貌、铺

地材质以及周边自然环境，保证其原始形态，定期展开检测与保护维修。

第 6.03 条 非物质文化遗产保护

1.保护内容

洞市村非物质文化遗产名录内容包括：皮纸工艺、巫傩戏、黑茶工艺、陈五芝民间传说等。

2.保护措施

- (1) 建立分级保护制度和保护体系。
- (2) 建立传承保护机制。
- (3) 建立民间文化产品生产基地。
- (4) 非物质文化遗产展示。
- (5) 定期举办文化活动。
- (6) 建立文化空间体系。
- (7) 建立保护专项资金。

(四) 活化措施

- (1) 加大力度开展黑茶文化保护
- (2) 加强非遗展示与传承
- (3) 加强对非物质文化遗产代表性传承人的保护和人才的培养
- (4) 非遗保护与旅游发展的有机结合
- (5) 加强非遗文化与现代技术的融合与传播

第七章 核心区域设施及环境改善规划

第 7.01 条 布局优化规划

1. 核心区域用地布局规划

对局部地块做出了相应调整，更加突出区域建筑保护、旅游发展的功能。规划在老街外围增加旅游功能用地，以满足游客的需求。现状缺少公共服务设施，规划增加公共服务设施用地，以完善居民需求。增加村庄基础设施用地，增加停车场设施用地。活化现状闲置传统建筑，增加商业服务业设施用地。

表 7-1 核心保护范围用地规划调整表

序号	现状用地种类	用地面积/ha	占比
1	耕地	10.164	12.66%
2	园地	5.190	6.46%
3	林地	40.442	50.37%
4	草地	0.027	0.03%
6	农业设施建设用地	1.007	1.25%
7	居住用地	12.94	1.25%
8	公共管理与公共服务用地	1.697	16.12%
9	商业服务业用地	0.165	2.11%
10	工矿用地	2.331	0.21%
11	交通运输用地	1.513	2.90%
12	公用设施用地	4.788	1.88%
13	陆地水域	0.0423	5.96%
14	仓储用地	12.94	0.05%
合计	80.287		100%

2. 核心区域保护结构规划

核心区域构建“一街一道一溪一祠”四位一体空间格局，以及四大发展片区。

深度融合生态景观、商业活力、历史文脉与村民生活，打造兼具自然意趣、人文底蕴与现代质感的乡村发展标杆样本。以“一街一道一溪一祠”为核心载体，构建特色历史风貌轴线，串联村落文化脉络、织密历史风貌空间。四者有机联动、相辅相成、共生共荣，共同塑造特色空间载体。

“一街”：以茶叶商贸为核心业态，同步展示村落特色建筑风貌，延续古道商贸的烟火气息，成为串联业态与景观、链接历史与当下的核心纽带。

“一道”：印记万里茶道的商贸过往与文化脉络，是唤醒乡村历史记忆、延续人文根脉的重要廊道。

“一溪”：麻溪滋养村落原生生态环境，浸润村民烟火生活气息，生动诠释传统村落“依山伴水、沿溪而居”的聚居文化，筑牢乡村生态基底与生活本味。

“一祠”：贺氏宗祠凝聚宗族情谊与传统礼仪底蕴，承载村落人文基因，既是宗族议事、礼仪传承的重要场所，也是展示村落人文历史的核心载体。

“四片区”：指的是历史文化体验区、村庄生活生产发展区、自然景观风貌协调区、滨水文化农田景观展示区。

3. 道路交通规划

村内现有道路布局比较单一，道路较为狭窄，历史街巷主要为青石板铺装。村内道路体系较好地保持了传统街巷的走向与格局，但是存在如下问题：

1) 现状的村步行系统不成体系，无法满足未来村内部旅游展示利用的需求。

2) 村周围以及内部的停车空间较小，且距离主要文化景观点较远，不便于对外来车辆提供服务。

解决方案：

1) 强化外界与村内的道路交通联系，优化入村的道路，有条件拓宽的路面宜拓宽至 6m 宽度。

2) 规划保留原有村道作为主要车行通道，新增老街停车场，位置选取在沁香园附近，对现状用地情况进行综合考虑，提高用地效率的同时提升停车能，由游客容量测算出需要的停车位，设置三处共 50 车车位的停车场，其中大巴车位 7 个。

表 7-2: 停车场规划情况一览表

编号	位置	规模 (m ²)	停车位 (个)
1	沁香园附近	300	6
2	老呷酒店附近	800	14
3	惠姐超市前方	1200	30

3) 利用现有的石板路及村内道路进行改造，规划旅游步行道路，连接村内观景点。

4) 利用现有田埂或田间小路,适当修整与硬化,连接村外围自然山体、农田和河流。

5) 增加道路附属设施建设,在干道、支路等车行道路两侧每隔 8 米均需设置路灯。

4.绿化景观规划

1) 村庄绿化景观结构

村庄绿化景观结构在洞市村现有的农田、绿地、绿植、水系、开敞空间的生态基础上,采用点、线、面结合布置的方式进行规划,形成有序的绿化景观展示路径。为了更好地突出洞市村历史文化名村的景观特色,规划在整体绿化的基础上,重点打造一些具有鲜明特色的植物景观,整理周边良好的山体和农田景观,打造特色生态廊道,形成“三片两轴多节点”的点线面结合的绿地结构。

“三片”:根据村庄传统建筑分布及用地现状,北部规划为传统村落建筑风貌主体区,为洞市村生产生活的主体片区。其代表建筑为聚星堂。西南部为山体茶园景观区,该片区有较为集中的茶园种植区,质量较好,具有较高的代表性。西南部为山体果园景观区,该片区果树、竹林等经济林较为集中。

“两轴”:“两轴”即沿麻溪河的景观虚轴以及洞市老街叙事走廊。景观虚轴以黑岩山、大松山为景观观察点,中部与洞市老街中的传统商业集群交汇,可借此轴线打造视线通廊,将自然人文景观串联起来。洞市老街充分挖掘传统建筑的文化内涵,对传统建筑进行修缮,致力营造传统的马帮在此地休憩交易的氛围,达到空间叙事的效果,为游客打造沉浸式体验。

“多节点”:多点指的是沿在各个景观片区中较为突出的传统文化景观节点,多为具有较高文化价值的传统建筑,致力打造为人流集散的重要节点。

2) 绿化建设

① 山林农田绿化:利用洞市村保存良好的现状山林农田,种植银杏、杉木、花卉等,营造一个生态健康、季相丰富的山林农田绿化景观。

② 庭院绿地:利用庭院空间打造小尺度景观,周边设置休闲座椅与广场,营造生态舒适的绿化景观。

③ 宅间绿化:以小尺度绿化景观为主,充分利用乡土树种,保证绿化四季相继变化。

④ 道路绿化:道路绿化根据道路等级不同可分为以下几种情况——

干道:以常绿乔木为主,辅以草木花卉。

支路和部分巷道:宜用乔、灌两层绿化。主栽乔木,宜选用窄冠树种。下层以菊花等乡土小型花灌木为主。

3) 公共空间

村内公共活动场地是组织村民休闲游憩,传承文化习俗的重要场所。需梳理村落内现有绿化资源、结合开放空间进行设置,形成未来村民主要的活动和休闲场所。定期在开放空间举行传统民俗活动,传承优秀文化。开敞空间应结合非物质文化展示,设定各类型的文化展示节点空间。

尽量保留场地现有植被,利用已废弃地建设小型开敞空间,地面硬化处理宜采用青石砌筑的方式,以保持村落古朴自然的风貌。

5.产业发展规划

为进一步调优农业种植结构,增加农民经济收入、改善村庄绿化和生态环境。结合村庄地形地貌,形成“四区”布局结构。其中包括:

“村庄旅游服务区”:根据村庄传统建筑分布及用地现状,北部规划为村庄旅游服务区,为洞市村生产生活的主体片区。为村庄发展旅游业的服务、生活区。

“马帮文化沉浸体验区”:以古村传统建筑较为集中的洞市老街作为马帮文化沉浸体验区,充分挖掘传统建筑的文化内涵,对传统建筑进行修缮,致力营造传统的马帮在此地休憩交易的氛围,达到空间叙事的效果,为游客打造沉浸式体验。该片区为村庄发展旅游业的一张重要名片。

“茶园观光体验区”:以利源隆茶厂、集中茶园为依托,将茶园观光、茶叶采摘、茶文化展示等活动融合,丰富村庄旅游活动,提高村庄茶产品附加值。

“果园种植采摘区”:该片区果园、竹林等经济林较丰富,在时间线上可与茶园观光体验区互相配合,增加村庄的可游玩性,提高游客的体验感。

6.旅游发展规划

1) 旅游目标定位

2025 年 12 月 22 日安化县第十八届人民代表大会第六次会议审议并批准《安化县国民经济和社会发展第十五个五年规划纲要》,其中安化县“十五五”服务业规划重大工程项目也随之推进。洞市村紧扣县级“万里茶道主题游径”这一重大工程项目的战略部署,将全面深度融入 2026-2030 年全域旅游发展蓝图。通过承接“万里茶道沿线文物保护修缮工程”,重点启动洞市老街民居修缮项目,实现古建筑保护与活化利用的有机结合。依托游径整体

规划，同步导入 4A 级景区标准配套，通过标识系统提质与旅游步道串联，将洞市村打造为万里茶道轴线上的核心文化坐标。

基于洞市村所处的区位环境，洞市村未来的旅游发展应置身于“传统文化+乡村风情”之中，同时结合家庭自驾游，利用传统文化、田园风光打造小众型的文化旅游产品。

产品内容主要包括：以万里茶道等特色历史文化实景体验为主，以独特商铺形式、特色民宿、休闲农耕体验、传统制茶文化研习等为辅。

2) 旅游发展策略

主动融入“茶旅文康民俗风情体验”：江南镇作为主要的安化黑茶文化产业核心，对医茶产业、旅游产业、文化产业、健康产业等高度重视，其内部的多个村落均具是万里茶道的途径点，各个村落的万里茶道旅游资源融合在一起，容易形成以线串点从而成片。洞市村作为具有深厚万里茶道文化的区域，其内部的古代民居建筑具有深厚的文化价值，因此，洞市村的旅游发展应主动融入区域。

提供休闲体验式的文化旅游产品：传统文化是洞市村最重要的资源亮点。利用洞市老街和聚星堂以及其他空置建筑进行修缮并进行功能活化，对院落建筑文化与建造历史、陈五芝人物故事等进行展示，在歇脚茶亭将现有石碑进行相关来历事迹展示。对现贺氏宗祠进行功能活化，主要对茶道文化以及老街历史、贺南昌、刘月宁人物故事等进行展示，使游客可以更深入地了解当地传统文化与洞市制茶文化的历史源流和文化内涵。

建设“洞市村休闲养生度假村”：利用当地原生态的自然环境这一特点，打造健康概念旅游产品，建设“休闲养生度假村”。游客入住后参照当地居民的生活规律作息、锻炼，并在老师带领下学习采茶、炒茶等传统制茶技艺；参与体验性的农耕劳作，亲密接触土地。

加强非遗展示与传承：开发洞市村在地研学产品，组织村民成立集体服务团队，并与利源隆茶厂合作，打造沉浸式茶文化研学课程；同时，依托万寿宫、贺氏宗祠等标志性建筑，开展线上直播活动，活化历史场景，增强游客吸引力。此外，结合本地自然与人文资源，建设写生实习基地，吸引艺术院校师生前来创作实践，进一步丰富研学内容与体验形式。

3) 旅游线路规划

构建以大牌楼为起点、洞市老街为核心节点的线性景观游径，一方面对沿线空间进行景观大道系统性营造，引导自入口门牌起的沿线业态向在地化特色餐饮、精品民宿转型，培育小规模家庭客栈集群；另一方面针对洞市青石老街开展精准招商，通过差异化商贸业

态布局，重塑百年商街的经营活力，实现历史商贸文脉的活态复苏。

主要相关措施：1) 改建现有大牌楼为洞市游客服务中心，增设停车服务场。2) 通景公路施行美化改造，保证道路与麻溪的视野通畅，并种植景观树，塑造游览景观点。3) 结合现有民宿、商住等基础，对沿街进行建筑风貌改善，做好现代建筑与洞市老街风貌协调。4) 促进洞市老街风貌复原，积极开展招商、打造茶马互易沉浸式体验，进行本地小吃、美食、特色商品等商业。

①村落综合旅游体验线：综合游线始于大牌楼改建所得游客中心，途径聚星堂，沿通景大道往东，观赏麻溪河边农田风貌风光带，自洞市门牌出穿过主要村镇生活生产街道，进入洞市老街，领略万里茶道风采，进入万里茶道实景体验。该路线综合体验了当地民俗、感受特色传统文化，同时欣赏自然田园风光。走向为游客中心—聚星堂—麻溪—田园风光—利源隆茶厂—洞市门牌—贺氏宗祠—洞市老街—坐子坳。

②传统万里茶道风情游线：洞市老街综合体验中心—贺氏宗祠—公共雕塑—茶馆—万寿宫—百货商铺—博物馆。

第 7.02 条 公共服务设施规划

统筹公共服务设施布局，采用集中布局与分散布局相结合的形式，以形成集聚效应与规模优势，依照合理的服务半径，满足人们的需求。

规划在洞市大牌楼处新建洞市老街综合体验中心一处，满足外来游客的需求，并结合服务中心打造“停车下马”的文化。

对原有的村民委员会、小卖部、医务室进行扩建，满足村民和游客的需求。

利用现状控制建筑展开建筑功能活化，建设洞市古石碑博物馆、文化体验馆。

表 7-3: 村落规划公共服务设施一览表

公共服务设施类型	数量	建设要求	使用情况	服务人群
洞市古石碑博物馆	1	利用现状空置宅院活化	对村落石碑进行展示	全村村民与游客
文化体验馆	1	利用现状空置宅院活化	主要对文化与建造历史、黑茶等进行展示	全村村民与游客
恭宽信百货商铺	1	结合停车场附近建筑，改造成为具有地方特色的旅游商品店	考虑未来游客需求	游客
洞市老街综合体验中	1	在老街大牌楼处改建一座	包括售票、咨询、邮	游客

心		两层的洞市老街综合体验中心	寄等功能	
文化展示中心	1	利用现状聚星堂进行功能活化	主要对院落建筑文化与建造历史、陈五芝人物故事等进行展示	全村村民与游客

第 7.03 条 基础设施规划

1. 给水工程规划

1) 给水量预测

预测最高日用水量为 30m³/d。

2) 水源

水源主要为枫茶溪山泉水，由自来水公司统一进行收集，有充足的供水能力。

3) 管道

主干管径为 DN200，次干管径为 DN100 向全村供水，供水管道管材可采用新型塑料给水管或玻璃钢管，尽可能沿现有或规划道路敷设，管线尽量沿巷道和院落墙角单侧浅埋铺设，接入各家各户；供水管网布置形式采用枝状方式。

2. 排水工程规划

修复完善村范围内原有沟渠排水体系，使形成网络，重点建设排水主干暗渠；村外围新发展片区雨水采用沟渠自然排水，排入临近池塘、溪流。生活污水建议采用建设部推荐的分散式人工湿地污水处理技术处理。在新修道路和街巷整治时预埋污水管道，远期实现雨污分流制。

1) 排水量预测

按村民用水量预测污水量，污水综合排放系数取 0.8，最高日用水量变化系数为 1.8，预测平均日污水量为 24m³/d。

2) 管网规划

① 修复完善村落范围内原有沟渠排水体系，使形成网络，重点建设排水主干暗渠；在这些传统建筑密集的片区，取消分散旱厕，分点建设公共厕所服务周边居民，及时清理公厕污物，可用于农田灌溉；将鸡、鸭、猪、牛等禽畜迁至村庄外围集中圈养，严格限制村落范围内鸡、鸭等家禽的养殖数量；鼓励村民家庭泔水收集用于养猪，尽量减少污水的排放；控制村落核心范围内餐饮等污水量较大行业发展，尽量集中在村落外围。

② 村落外围新发展片区雨水 22 采用沟渠自然排水，排入临近池塘、溪流。生活污水

建议采用建设部推荐的分散式人工湿地污水处理技术处理。

③ 在新修道路和街巷整治时预埋污水管道，远期实现雨污分流制。

3. 电力工程规划

1) 电源

江南镇电网，自村庄北部引入。

2) 管线设施

10KV 电缆由洞市村北面引入，连接江南镇电网。在核心保护区内设置路灯照明，各景点设置庭院灯、投射灯、轮廓灯等与景点环境协调的照明，创造迷人的夜景。

4. 电信工程规划

在洞市村新建的洞市老街综合体验中心设置一处邮政代办点，为旅游区提供邮电、邮政服务。

规划范围内的电信由村主要道路引入，由光缆引入村内光节点设备，最后利用电缆送至用户。村内电信线路由北侧引入，沿村内主干道敷设 12 孔电讯管道，沿村内支路敷设 8 孔电讯管，管内为各通信公司的通信光缆、有线电视光缆留有管孔。

5. 环卫设施及能源利用规划

1) 环卫设施规划

① 垃圾池：垃圾处理应坚持“分类收集、定点存放、定时清运、集中处理”的原则，要配置垃圾收集点，确定生活垃圾“村收集、镇转运、县处理”的处置方式。由活动垃圾收集车进行统一转运至其他地区进行集中无害化处理，实现规划范围内的生活垃圾减量化、无害化、资源化处理目标。

② 垃圾箱：旅游人流集中的街道每隔 100 米设置一个垃圾桶或果皮箱。同时垃圾收集采用袋装化分类统一收集，最终确定村内新设垃圾箱 7 个。

③ 公共厕所：规公厕建筑形式力求与旅游区周边的景观环境、建筑风格相协调；规划确定需新建公厕 2 个，结合洞市老街综合体验中心新建 1 个，在老街上端尽头停车场新建 1 个，按照每个投资 1.5 万元计算，所需总投资为 3 万元。

2) 能源利用规划

根据洞市村的现状及规划条件，拟采用瓶装液化气及沼气来满足规划范围内村民和公共服务设施的供应需求。规划至 2035 年，规划区内瓶装液化石油气使用率达到 75%。

图 7-4: 公厕规划一览表

位置	蹲位 (个)	建设性质
洞市老街综合体验中心	女 10 个蹲位 男 5 个蹲位、5 个小便池	结合洞市老街综合体验中心新建
老街尽头停车场	女 6 个蹲位 男 3 个蹲位、3 个小便池	结合停车管理建筑新建

第 7.04 条 环境改善规划

1. 环境保护规划

1) 规划目标

在规划期内，洞市村生态环境质量应达到如下标准。

表 7-5: 生态环境质量标准

环境目标	达标值
大气环境质量	符合国家《环境空气质量标准》(GB3095-2012)中规定的一类区一级标准
水环境质量	地面水环境质量应达到国家《地表水环境质量标准》(GB3838-2002)中规定的 I 类标准，生活饮用水标准应符合国家《生活饮用水卫生标准》(GB5749-2006)中的规定
土壤环境质量	符合国家《土壤环境质量标准》(GB15618-2008)中规定的有关标准
噪声状况	室外低于国家《声环境质量标准》(GB3096-2008)中规定的“特别住宅区”的环境噪声标准值
放射防护标准	应符合《放射性同位素与射线装置安全和防护管理办法》(环保部令第 18 号)中规定的有关标准
化肥农药递减率 (%)	10-15
农膜回收率 (%)	>80
畜禽粪便处理率 (%) (综合利用率)	100
固体废弃物处置率 (%) (综合利用率)	>80
生物防治推广率 (%)	>40
农村新能源比例 (%)	>25

环境目标	达标值
自来水普及率 (%)	>60

2) 大气环境保护

逐步改变现有农户的能源使用结构，提高燃煤燃烧效率，鼓励使用优质清洁能源，减少废气排放量。

大力保护村域周边林木资源，植树造林和封山育林，提高森林植被覆盖率，改善大气环境质量。

3) 水环境保护

加强对现有水体水面的保护，在规划范围开发建设过程中严禁侵占、污染水面。

大力开展节水、水污染防治宣传教育工作，提倡节约用水，建立行之有效的节水措施。

尽快完成村庄的排水工程的建设，将居民的生活污水统一收集至污水处理设备，将污水处理达到国家排放标准后方可排放或用于村内的果园浇灌，实现污水再生利用，减少污水排放，防止水塘、地下水的水质受侵蚀污染。

第 7.05 条 综合防灾规划

1. 消防规划

1) 划定防火分区，明确重点防火单位

将洞市老街历史保护建筑与聚星堂划定为一防火区，核心保护范围定为二级防火区。

2) 设置紧急避难场地

内部结合池塘周围、绿地、广场、停车场等用地设置紧急避难场地，紧急避难场地应保证全天候开放，且不得堆放杂物或改作他用。内各巷道设置指示路牌，以便火灾时游客迅速、顺利疏散。

3) 增加消防车道

结合规划区内路网规划，规划干道作为主要的消防车道，保证 3.5 米以上的消防通道，并串联村内重要建筑物。

4) 设置消防设施和设备

在村民家中推广“独立火灾感应探测报警器”，提高村民自救自防意识。近期规划区内根据实际情况采取分散布点、重点消防的措施，设置水池、水缸和灭火器材等消防设施和设备。

消火栓及消防管道：新设置 4 个消火栓（详见消防规划图）。消防给水系统与生活生产给水系统合并，消防给水由供水管网统一供给，消防给水的用水量、管径均要满足消防用水规范要求，提供消防安全保障。

消防水池：保留在村落文物保护单位附近现状已有的水塘用地，设置水泵房；消防水池容量要求 ≥ 144 立方米/个；水泵房内设置消火栓加压泵一组及消防稳压装置一套；消火栓加压泵流量 20 升/秒，扬程 50 米，功率为 18.5KW；日常消火栓栓口压力保证不低于 0.3Mpa，火灾时可自动及手动启动消火栓加压泵。

灭火器：保护范围内的所有建筑必须全部配置手提式灭火器。灭火器为磷酸铵盐干粉，灭火器为 2 公斤/具，两具一组，每组灭火器的保护半径为 10 米；建筑内的厨房等使用明火处应加设水缸，沙堆等紧急灭火设施。

5) 普及消防安全

对于重点消防地区，充分发动当地居民进行自防自救，定期进行居民消防意识教育与消防知识培训，每户应配备小型灭火器等灵活有效的灭火装置，坚决清除私拉电线、室内不合理布局等一切火灾隐患。建立村一级的义务消防队，完善消防设施的配置，组织培训村内护林防火人员兼任村落防火安全员，实行村内防火管理责任制。

2. 防震规划

根据《建筑抗震设计规范》(GB50011-2010)，安化县抗震设防烈度为 6 度以下，一般工程不设防，特级设防类（甲类）建筑、重点设防类（乙类）建筑及生命线工程按 6 度要求设防。开辟防震疏散通道、疏散场地，设外部救援通道，按可能的地震危险程度对规划区土地进行相关规划。

3. 地质灾害防治规划

主要为洪涝干旱，规划对区域易发生洪涝灾害地段进行处理防护，未做防护处理的应树立警示标志牌。村内的建设项目和选址尽量避开软弱土、高耸的山丘、陡坡、河岸及边缘等地震不利地段，避开可能产生滑坡、崩塌、地陷、泥石流，洪涝灾害等危险地段，以防止地质灾害。

4. 建筑白蚁综合防治体系规划

针对南方村落普遍存在的蚁害问题，在老街修复过程中，洞市村将实施‘监测-阻断-治理’三位一体的防治方案。实行“一楼一策”精准治理，采用对人畜无害、对木材无腐蚀的生物监控技术，确保修缮后的民居能经受住下一个百年的风雨侵蚀。

(1) 监测与诱杀体系：在老街民居周边设置潜伏式监测站，利用白蚁交哺行为实现“全巢灭杀”，减少化学药剂对土壤和水源的渗透。对修缮中的建筑基础、柱脚及与土壤接触部位进行药土屏障处理，阻断白蚁地面入侵路径。

(2) 木构件预防性喷涂：对新更换的木料（如梁、枋、椽）进行深度渗透型防腐防蚁处理，提升材料自身的“免疫力”。

(3) 环境长效综合治理：改善老街排水系统，消除建筑底部潮湿环境，从源头上破坏白蚁生存空间。

第八章 展示利用规划

第 8.01 条 展示利用目标对象

1.展示利用目标

在保护的前提下合理利用洞市村的历史文化资源，系统展示现有的文化遗存，使洞市村的文化特色在未来农村发展建设中得以传承，提升村民的生活水平，增加对洞市村历史文化的认同和归属感。

2.展示利用对象

展示体现洞市村历史文化底蕴的遗存，包括文物保护单位、保存较好的传统风貌院落、历史街巷、传统格局、公共活动空间和优秀传统文化等。

第 8.02 条 传统格局展示利用

1.整体山水格局

突出以“山—水—田—村”格局为主的整体山水格局的展示，体现洞市村人与自然完美结合的整体价值特色。

2.滨水沿岸景观

临麻溪的滨水景观，是洞市村向游客与来访者展现的经典田园风貌，也是印证该村选址得天独厚的重要体现。对通景公路实施观赏性植被种植，打造观光公路带；同时在滨水两岸，精心整理农田景观，统一修缮现有建筑风貌，并对新建建筑的建设风格提出严格要求，以强化滨水建筑、构筑物及其周边环境的整治。在彰显优美宜居山村风貌的同时，充分展现洞市村的文化特色。

3.历史街巷

不改变历史街巷的道路格局，与修复的排水沟渠相结合。严格控制规划范围内的建筑高度，保护历史街巷原有的空间尺度。

4.其它历史性要素

将门牌、万里茶道、石碑、石板、石桥等其它历史环境要素进行整治，保护历史遗迹，恢复历史风貌，与村庄现状风貌协调一致，作为传统格局重要的展示点。对石桥、石碑等做明确标识，增强对游客的旅游引导性，通过旅游展示线路成为洞市村历史文化名村旅游的重要景点。

第 8.03 条 文物保护单位展示利用

在符合文物保护单位保护要求的前提下，通过实物展陈、图片和文字说明等方式展示文物保护单位的历史文化价值，另外可以充分利用洞市村多元的文化资源，将物质遗存和非物质文化遗产相结合，共同展示。

第 8.04 条 传统建筑展示利用

对于仍在使用的传统建筑，如传统民居等，恢复并保持立面的原有风貌，改善室内环境和设施，提升基础设施水平。对于废置但有纪念意义的传统建筑，可利用建设成为纪念馆或展览馆。

第 8.05 条 公共文化活动展示利用

完成洞市老街综合体验中心建设，为游客提供咨询和集散场所；聚星堂作为村落主要的遗留建筑文化载体，规划还原其承载的建筑文化遗产，并保留其原有格局，进行空间工功能置换，改建为雕花艺术博物馆，贺氏宗祠作为主要的文化遗产空间，应对其功能进行有效的利用还原，突出文化空间的文化功能属性；将多处小型公共开敞空间进行景观改造，作为村民的公共文化活动空间和游客的休憩场所，可承接一些传统文化活动的展示。

第九章 分期实施规划

第 9.01 条 近期实施规划

1. 近期目标

严格执行历史遗存的保护要求：

1) 保护和抢救面临破坏消失的文物保护单位、历史遗存和传统建筑，为村落保护总目标的实现奠定基础；

2) 恢复历史文化名村格局，适当整治改造村落风貌，形成村落特色；

3) 优化村落人居环境质量，合理进行旅游开发建设，协调保护与利用的关系，使洞市村历史文化名村保护与农村经济建设协调发展。

2. 物质文化保护方面

1) 对文物保护单位进行保护、传统风貌建筑进行修缮、对其他建筑的进行整治改造及对风貌冲突特别严重的其他建筑进行拆除搬迁。

2) 加强古茶道、古石碑、古桥等历史环境要素的维护修缮，保持良好的历史文化名村的风貌环境。

3) 对聚星堂周边的居民点建筑及外部空间进行保护与更新。包括对建筑的屋顶与檐口、门、窗、建筑细部、建筑色彩、建筑材料的整治改造。

4) 保护古茶道历史遗迹，整治村庄内现有的青石板路，恢复其历史风貌，使之与村落传统风貌协调统一。

3. 非物质文化遗产保护方面

1) 着力进行村落的文化建设，收集流散于民间的零散文物及各类图片、文字史料，整理出版全面介绍洞市村历史文化的学术专著和介绍性小册子。

2) 寻访了解村落相关历史的老人，收集口头流传的有关村落历史的资料，并把这些编写成文字资料，建立档案。

4. 近期主要建设项目

1) 完善村落的道路、给水、排水、电力、电信、消防等基础设施建设。

2) 实施完成洞市老街综合体验中心等建设工程。

3) 治理村庄环境卫生、村庄的垃圾与杂草，彻底改观村庄卫生状况，完成垃圾收集点

和垃圾箱的设置，对水塘、水渠进行疏浚，净化河流水塘。

4) 美化通景公路，种植观赏性优质植物；并加强道路的维护更换，形成与环境相协调的道路和绿化形式。

5) 着力实现洞市老街青石板路段的道路修复以及水渠复原工程，还原其独有特色，提升市场竞争力。

6) 改建现有大牌楼为游客中心，打造完善的历史文化旅游服务链。

7) 对洞市门牌、重点文物保护单位进行有效修缮整饰。

8) 建筑控制地带内各类服务设施的提质。

5. 宣传管理方面

1) 加快编制洞市村古建筑展示详细规划，并逐步建立文物保护单位的标识系统，明确每处文物保护单位的维护责任人。

2) 对村民进行保护文物意识、保护知识以及旅游开发教育，使他们树立文化遗产保护的观念，明确保护村落的责任，进而促进村落的保护工作，为村落的保护与开发提供保障与支持。

3) 加强宣传和管理工作，使得村落周边环境、空间形态、文物保护单位、整体风貌的建设性破坏得到有效遏制。

具体项目详下表：

本次近期建设分为四大类，总投资估算 438 万元。

表 9-1: 近期保护与建设项目一览表

序号	建设项目	建设性质	单价	投资估算 (万元)	整建计划	备注
一	基础设施改善			132		
2	内部交通改善	改建、绿化	700 元/m	28	2024-2030	400m
3	停车场	改建、绿化	700 元/m ²	20	2024-2030	停车场用植草砖铺砌，面积 360 m ²
4	道路亮化工程	新建	100 元/m	8	2024-2030	800 米线路改造
6	排水设施	新建	1000 元/m	10	2024-2030	洞市老街旁水塘维护，水渠维修
7	环卫设施	新建、改建		20	2024-2030	新建 2 处公共厕所

序号	建设项目	建设性质	单价	投资估算 (万元)	整建计划	备注
8	综合防灾设施	新建、维修	1.5 万元/处	6	2024-2030	建设消防栓 4 处
9	洞市老街综合体验中心	新建		60	2024-2030	
二	建筑更新			180		
10	文保单位修缮	改建	20 万/栋	100	2024-2030	5 栋
11	传统风貌建筑改善	改建	10 万/栋	20	2024-2030	2 栋
12	其他建筑整治改造	改建	10 万/栋	60	2024-2030	6 栋
三	公共场地建设			10		
13	市政小品、文化宣传板等	新建	10 万/处	10	2024-2030	洞市老街综合体验中心前面
四	环境修复、整理			110		
14	村落传统资源修复	改建		30		古道、古桥、古门牌等
15	环境整治	改建		20	2024-2030	周边山体添绿、农田整治等
16	绿地建设	新建	500 元/m ²	60	2024-2030	新增公共绿地及庭院绿地, 共计 1200 m ²
17	通景公路路旁美化	新建	60/m ²	10	2024-2030	道路两侧 1.5 m ² 绿化建设、观赏植被栽种
五	合计			438		

第 9.02 条 中期实施规划

1. 中远期目标

进一步修缮、保护好历史遗存及村落传统格局。全面地保护和恢复村落自然人文环境和历史文化特色, 促进村落社会经济文化可持续发展; 充分挖掘村落文化内涵, 使其成为展示我国村庄传统文化的示范点。

2. 基础设施建设方面

优化村落四周的绿化, 改善四周环境, 美化村落的景观。

继续完善各类公共设施建设。

3. 物质文化遗产保护方面

文物保护单位得到科学展示和合理利用, 周边环境与之协调一致。

推广宣传重要建筑的改造工程, 保护传承传统居住模式。

提高村民居住质量, 创造宜人的居住环境。

对洞市老街、聚星堂等文物保护单位古建筑进行修缮和保护, 对村落内古建筑进行经常性保护维修。

4. 非物质文化遗产保护方面

推进有关村落文化建设, 印刷、出版相关的专著、论文集、资料汇编等, 适时召开文化研究会议。

继续进行村落的文化建设, 积极促进旅游发展。

第 9.03 条 远期实施规划

对村内的其他地段、巷道进行全面整治改造, 完成其居住、旅游及配套设施的全面改善和建设, 实现整个洞市村的保护和居民生活及旅游发展的整体系统完善, 最后将洞市村塑造成能够接待游客、展现本土历史文化风貌的历史文化名村形象。

第十章 实施保障措施

第 10.01 条 加强法制

在本规划获得批准后，由安化县人民政府根据本规划制定实施细则和管理办法，对历史文化名村保护做出具体的措施规定。在本规划的基础上，组织编制或深化分项规划内容，落实分项规划的实施计划与责任部门。

第 10.02 条 资金保障

各级政府要列支历史文化名村的各项保护与建设资金。要建立社会投资机制，鼓励社会力量以多种投资方式，参与村落的保护与发展工作。在资金筹集中，建立多渠道的社会投资机制，调动民间资本投资的积极性，用资源利用所得，办资源保护与开发之事，走资源永续利用之路。

第 10.03 条 制度建设

建立由管理层逐层至村民的各层检查和报告制度，及时掌握规划实施过程出现的新情况、新问题，以便根据规定程序进行必要修订完善。根据实施进度和期限要求，制定相应年度计划，注意动态调整，抓紧落实。

建议成立专门的历史文化名村保护机构——洞市村历史文化名村保护管理办公室，负责对历史文化名村的保护和建设进行指导、协调、监督，所有建设必须经历史文化名村保护管理办公室同意后方可执行，制订历史文化名村保护和建设的完善制度和程序。

第 10.04 条 公共参与

强化各级领导和群众的历史文化名村保护意识，鼓励全体居民积极参与历史文化名村保护事业。定期召开村民代表大会，对规划的内容予以宣传，对村内重大建设项目和村民共同遵守规则共同决策，形成行动计划和村民公约。在日常规划管理过程中，鼓励全体居民积极参加历史文化名村保护与发展事业。建议成立一个向历史文化名村保护管理办公室负责的洞市村古建筑保护开发咨询小组，由村内热爱历史文化名村文化、熟知历史文化名村历史、懂得传统民居建造知识的民众组成，随时监督古建筑的修护、重建、整治等工作，以保证历史文化名村在修护整治过程中的保护目的。

第 10.05 条 重视人才

加强人才的培养和引进，保证足够的专业技术人员参与历史文化名村的保护管理工作。

建议成立历史文化名村保护专家咨询组，在洞市村历史文化名村进行重大建设项目时，必须征询专家组意见，作为决策依据充分予以考虑。

第 10.06 条 完善规章

洞市村村委会应尽快制定村规民约，内容应包括：保护范围与建设控制地带的界划、保护管理、利用管理、居民使用管理、奖惩与处罚等。

第十一章 附则

第 11.01 条 本规划由规划文本、图纸和规划附件（包括规划说明书和基础资料汇编）三部分组成，规划文本和图纸具有同等法律效力。

第 11.02 条 本规划按法定程序批准后，成为洞市村保护建设和管理的依据。文本中加下划线字条文为规划的强制性内容，任何单位和个人都不得违反。

附表

附表一 建筑整治与更新方式一览表

建筑编号	年代	层数	质量	结构	风貌	整治措施
JZ001	清代建筑	2	较好	木结构	文物保护单位	修缮
JZ002		2	一般	砖结构	文物保护单位	修缮
JZ003	清代建筑	2	一般	木结构	文物保护单位	修缮
JZ004	清代建筑	2	良	木结构	文物保护单位	修缮
JZ005	清代建筑	2	良	木结构	文物保护单位	修缮
JZ006		2	良	木结构	文物保护单位	修缮
JZ007		2	一般	木结构	文物保护单位	修缮
JZ008	清代建筑	2	较好	木结构	文物保护单位	修缮
JZ009	清代建筑	2	一般	木结构	文物保护单位	修缮
JZ010	清代建筑	1	一般	木结构	文物保护单位	修缮
JZ011	清代建筑	2	较好	木结构	文物保护单位	修缮
JZ012	清代建筑	1	一般	木结构	文物保护单位	修缮
JZ013	清代建筑	2	良	木结构	文物保护单位	修缮
JZ014	清代建筑	1	一般	木结构	文物保护单位	修缮
JZ015	清代建筑	2	较好	木结构	文物保护单位	修缮
JZ016	清代建筑	2	差	木结构	文物保护单位	修缮
JZ017	清代建筑	2	差	木结构	文物保护单位	修缮
JZ018				木结构	历史建筑	修缮、维修、改善
JZ019				木结构	历史建筑	修缮、维修、改善
JZ020				木结构	历史建筑	修缮、维修、改善
JZ021	清代建筑	2	良	木结构	文物保护单位	修缮
JZ022	清代建筑	2	较差	木结构	文物保护单位	修缮
JZ023		2	良	木结构	文物保护单位	修缮
JZ024		2	良	木结构	文物保护单位	修缮
JZ025	清代建筑	2	良	木结构	文物保护单位	修缮

建筑编号	年代	层数	质量	结构	风貌	整治措施
JZ026	清代建筑	2	较好	木结构	文物保护单位	修缮
JZ027	清代建筑	2	一般	木结构	文物保护单位	修缮
JZ028	清代建筑	2	良	木结构	文物保护单位	修缮
JZ029	清代建筑	2	良	木结构	文物保护单位	修缮
JZ030	清代建筑	2	一般	木结构	文物保护单位	修缮
JZ031	清代建筑	2	较好	木结构	文物保护单位	修缮
JZ032	清代建筑	2	良	木结构	文物保护单位	修缮
JZ033	清代建筑	2	一般	木结构	文物保护单位	修缮
JZ034		2	较好	木结构	文物保护单位	修缮
JZ035	清代建筑	2	良	木结构	文物保护单位	修缮
JZ036				木结构	历史建筑	修缮、维修、改善
JZ037				木结构	历史建筑	修缮、维修、改善
JZ038				木结构	历史建筑	修缮、维修、改善
JZ039				木结构	历史建筑	修缮、维修、改善
JZ040				木结构	文物保护单位	修缮
JZ041				木结构	文物保护单位	修缮
JZ042				木结构	文物保护单位	修缮
JZ043				木结构	历史建筑	修缮、维修、改善
JZ044	清代建筑	2	较好	木结构	文物保护单位	修缮

安化县江南镇洞市村历史文化名村保护规划
(2024—2035)

图 集

湖南省城市地质调查监测所

图集目录

- 1. 区位图
 - 1-1 地理区位图
 - 1-2 交通区位图
- 2. 村域分析图
 - 2-1 规划范围示意图
 - 2-2 土地利用现状图
 - 2-3 村域山水格局风貌图
 - 2-4 三区三线图
- 3. 历史沿革图
- 4. 历史要素统计图
- 5. 设施现状图
 - 5-1 公共服务设施分布图
 - 5-2 基础设施分布图
- 6. 建筑现状图
 - 6-1 建筑编号现状图
 - 6-2 建筑年代现状图
 - 6-3 建筑质量现状图
 - 6-4 建筑风貌现状图
 - 6-5 建筑高度现状图
 - 6-6 建筑结构现状图
 - 6-7 建筑权属现状图
- 7. 保护区划图
- 8. 村域规划引导图
 - 8-1 村域土地利用规划图
 - 8-2 村域空间管制引导图
 - 8-3 村域空间功能结构规划图
 - 8-4 村域道路交通规划图
 - 8-5 产业发展规划图
- 9. 建筑分类保护规划图
 - 9-1 建筑分类保护图
 - 9-2 建筑整治与新建风貌引导
- 10. 核心区保护规划图
 - 10-1 核心区域用地规划图
 - 10-2 核心区域总平面意向图
 - 10-3 核心区域鸟瞰图
 - 10-4 核心区域空间轴线图
 - 10-5 核心区域空间结构图
 - 10-6 核心区域道路规划图
 - 10-7 核心区域景观结构图
 - 10-8 核心区域景观视线图
 - 10-9 核心区域产业发展规划图
- 11. 核心区设施规划图
 - 11-1 公共服务设施规划图
 - 11-2 给排水规划图
 - 11-3 电力电信规划图
 - 11-4 环卫设施规划图
 - 11-5 综合防灾规划图
 - 11-6 消防设施规划图
- 12. 发展引导图
 - 12-1 旅游线路建议图
 - 12-2 景观标识示意图
 - 12-3 街巷环境整治引导图
 - 12-4 展示与利用规划图
- 13. 近期保护规划图

安化县江南镇洞市村历史文化名村保护规划（2024-2035年）

——地理区位图

洞市村位于湖南省益阳市安化县江南镇中南部，西部与友谊村相接，南与丘甲河村相连，东与竹林溪村搭界，北与锡潭村接壤。洞市社区村距离镇机关驻地20.5公里。村公路接X045县道。村庄与镇区相隔较远，但交通条件较好。

江南镇位于湖南省益阳市安化县中南部，东部与小淹镇、滔溪镇、梅城镇相接，南与娄底相连，西与田庄搭界，北与龙塘、东坪镇接壤。江南镇距离县城东坪镇机关驻地19.1公里。镇内有省道S320横贯东西，铁路连接南北。地理区位条件较好，交通也较便利。



▲ 益阳在湖南省的位置



▲ 安化县在益阳市的位置



▲ 江南镇在安化县的位置



▲ 洞市村在江南镇的位置

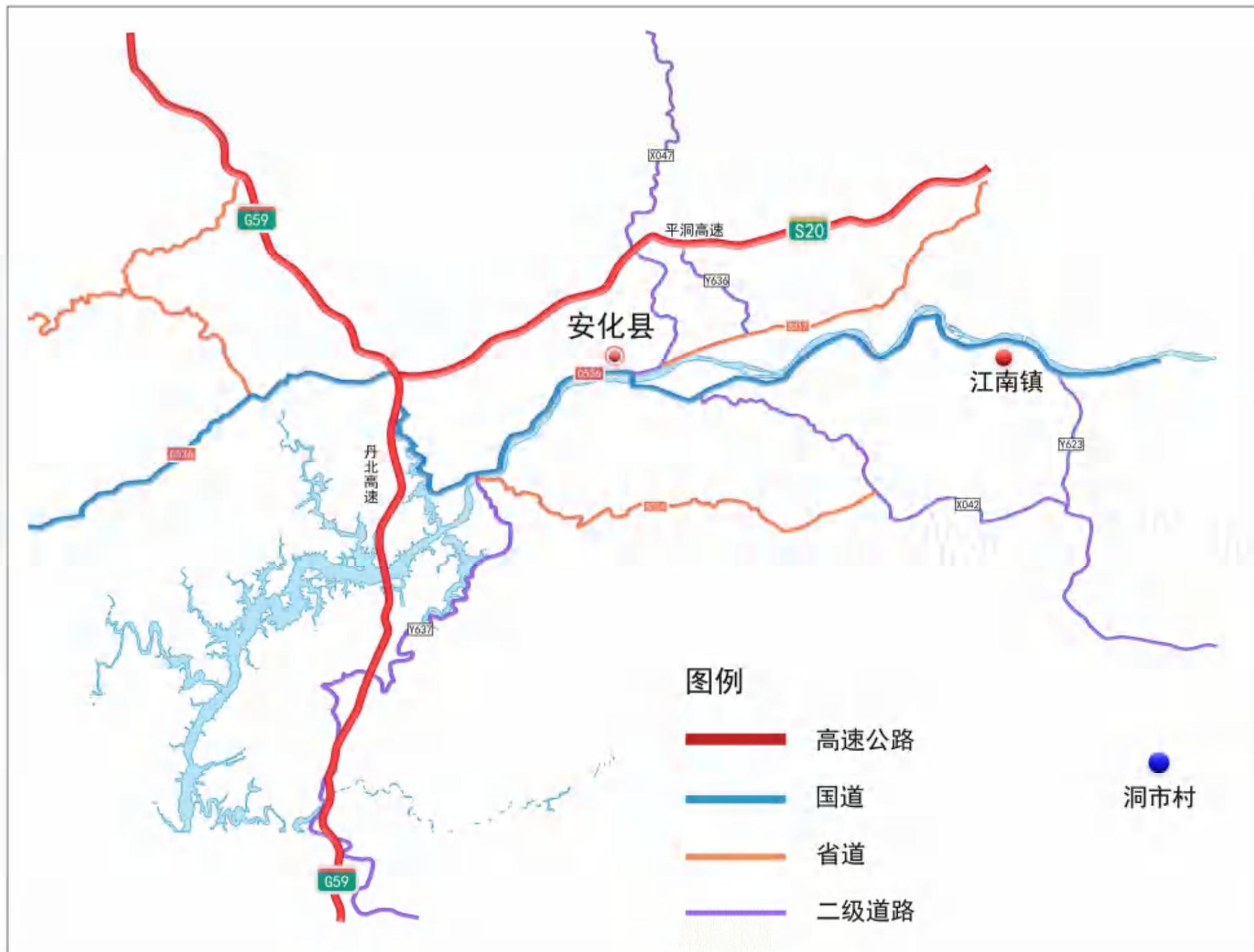
图号 1-1

安化县江南镇洞市村历史文化名村保护规划（2024-2035年）

——交通区位图

水运：资水为湖南省第二大河流，历来为邵阳至洞庭湖区唯一航运水道。因安化县绝佳的地理位置，晚唐时期古镇形成初具雏形的码头和口岸。南北官道途经此地，洞市村位于资水重要支流岸口处，水运与陆运在此交汇，形成著名的茶马古道。

陆运：除了水运外，洞市村主要由县道X045连接周边村镇。其周边还有G59、S20、G536、S324等道路与周边主要城市相连，交通条件较好。



▲ 安化县交通区位图



▲ 洞市村交通区位图

图号

1-2

安化县江南镇洞市村历史文化名村保护规划

——规划范围示意图

说明

本次规划区域为安化县江南镇洞市村，规划区域全面积约为727公顷。位于湖南省益阳市安化县东南部，江南镇南部区域梅山深处，群山环绕，古淡宁静，是黑茶之多的核心地域、茶马古道起点。东与竹林溪村、大屋村等相邻，西与锡潭村相邻，南通友谊村、丘甲河村。区域内有资水支流麻溪流经，水道呈现s形。县道045为内部主要道路交通道路。区域内部配备有幼儿园、小学、中学基础教育资源充足，其他基础设施基本满足需求。

洞市老街保存有较完整、规模较大的民居群落。村落传统建筑众多，并保存有清朝石碑各类石阶石墙，各种农业生产遗存，同时现有多项非物质文化遗产，区域具有丰厚的文化保护价值。

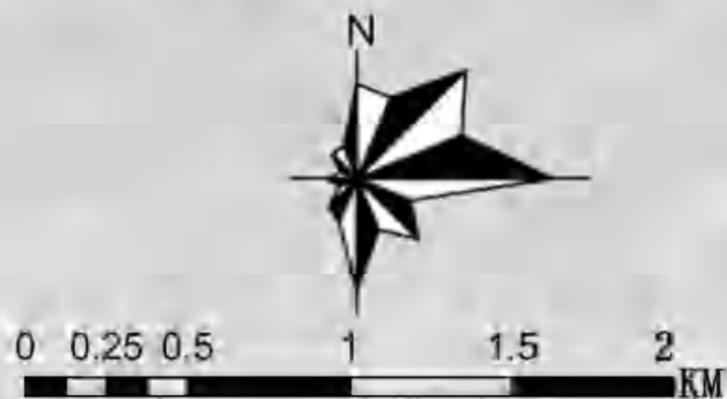


图例

 规划红线

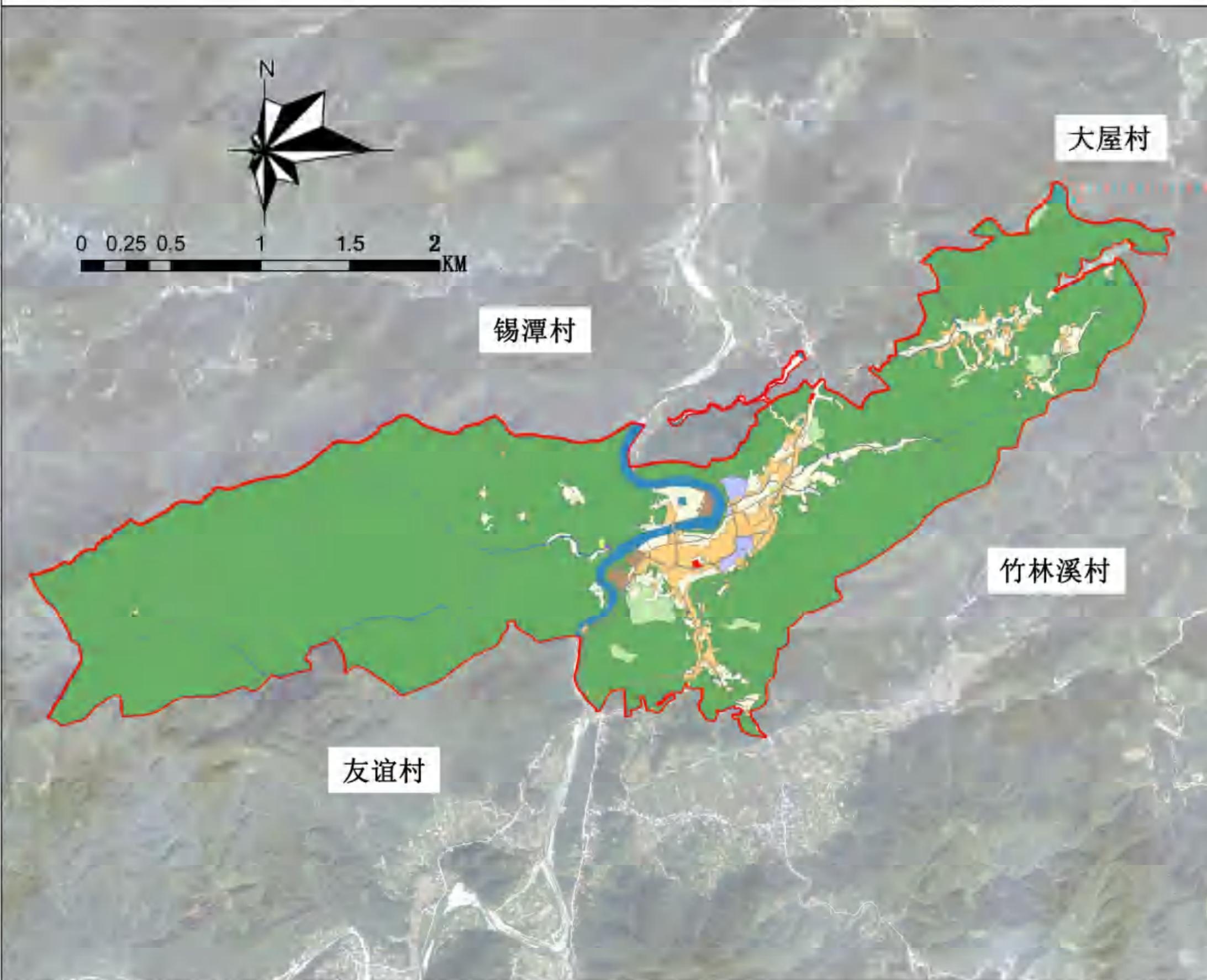
图号

2-1



安化县江南镇洞市村历史文化名村保护规划

——土地利用现状图



说明

洞市村总用地面积约727.2公顷，其中农村居住用地约为23.8公顷，较为集中分布于村城中部，以及村域东部；公共服务用地共3.23公顷，占村域总面积0.44%；村庄交通运输用地共2.79公顷，占村域总面积0.38%。耕地面积约为37.6公顷，占村城面积5.17%。林地面积约627.9公顷，约占全村域面积86%，水域16.11公顷，占村域面积2.22%。其中有10.225公顷用地，坐落单位与权属单位不统一，权属单位分别为丘甲河村、大屋村、竹林溪村、锡潭村、友谊村，占村域面积1.406%。

用地平衡表

序号	现状用地种类	用地面积/ha	占比
1	耕地	37.62192	5.17%
2	园地	9.54169	1.31%
3	林地	627.93053	86.35%
4	草地	0.34911	0.05%
5	湿地	0.08988	0.01%
6	农业设施建设用地	2.89219	0.40%
7	居住用地	23.80595	3.27%
8	公共管理与公共服务用地	2.94185	0.40%
9	商业服务业用地	0.28574	0.04%
10	工矿用地	2.53383	0.35%
11	交通运输用地	2.79056	0.38%
12	公用设施用地	0.20745	0.03%
13	陆地水域	16.10893	2.22%
14	仓储用地	0.11904	0.02%
合计		727.21865	100%

图例

■ 交通运输用地	■ 居住用地
■ 仓储用地	■ 工矿用地
■ 公共管理与公共服务用地	■ 林地
■ 公用设施用地	■ 湿地
■ 农业设施建设用地	■ 耕地
■ 商业服务业用地	■ 草地
■ 园地	■ 陆地水域
■ 规划红线	

图号

2-2

安化县江南镇洞市村历史文化名村保护规划（2024-2035年）

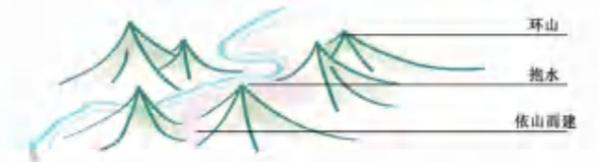
——山水格局图

说明

整体山水格局呈现“抱山环水”的格局，西靠红岩山，大面积山脉支撑，南部由黑岩山和大松山合抱村庄在两山之间分布洞市老街，向南连同外界。东部主要为城墙岩山脉，三方向山脉围合半圆，形成三山环抱的格局。

麻溪自北向南穿过区域内主要居民点，并形成半环形水域，区域内建筑分布基本遵循环水、靠山分布模式，整体山水格局形态十分优美，突出反映了在营建中的人文、生态内涵，是人类适应自然、人与自然和谐的重要具象表现。

“山环水抱”



背靠山，遮寒风，阻不利，佑平安
曲折环抱之水，为吉利之风水，水能聚气，有水方有财

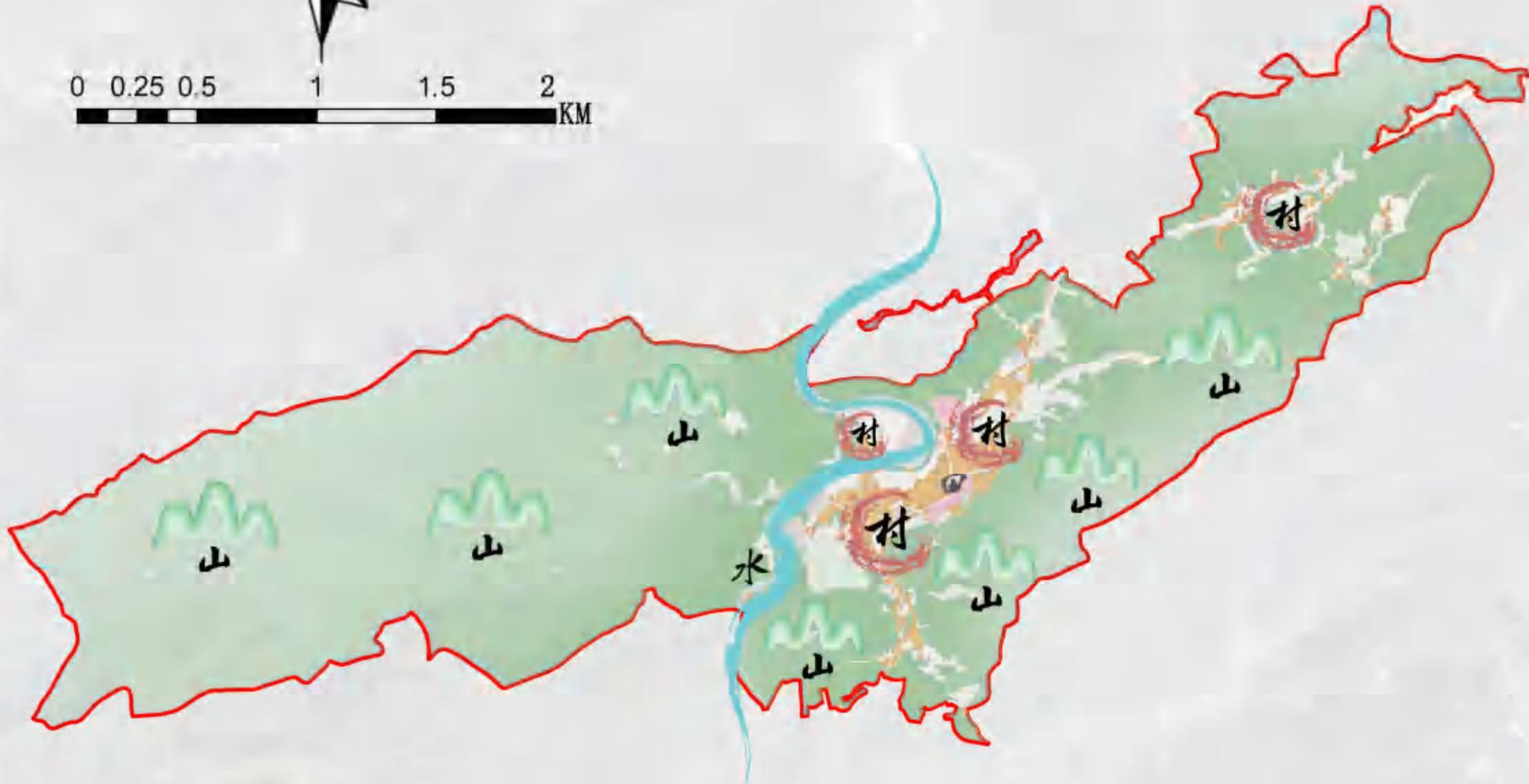
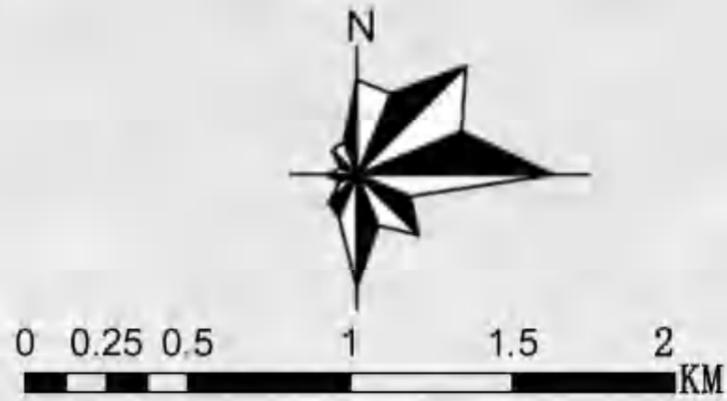


图例

- | | |
|------|----|
| 规划红线 | 山脉 |
| 农田 | 水域 |
| 居民点 | |

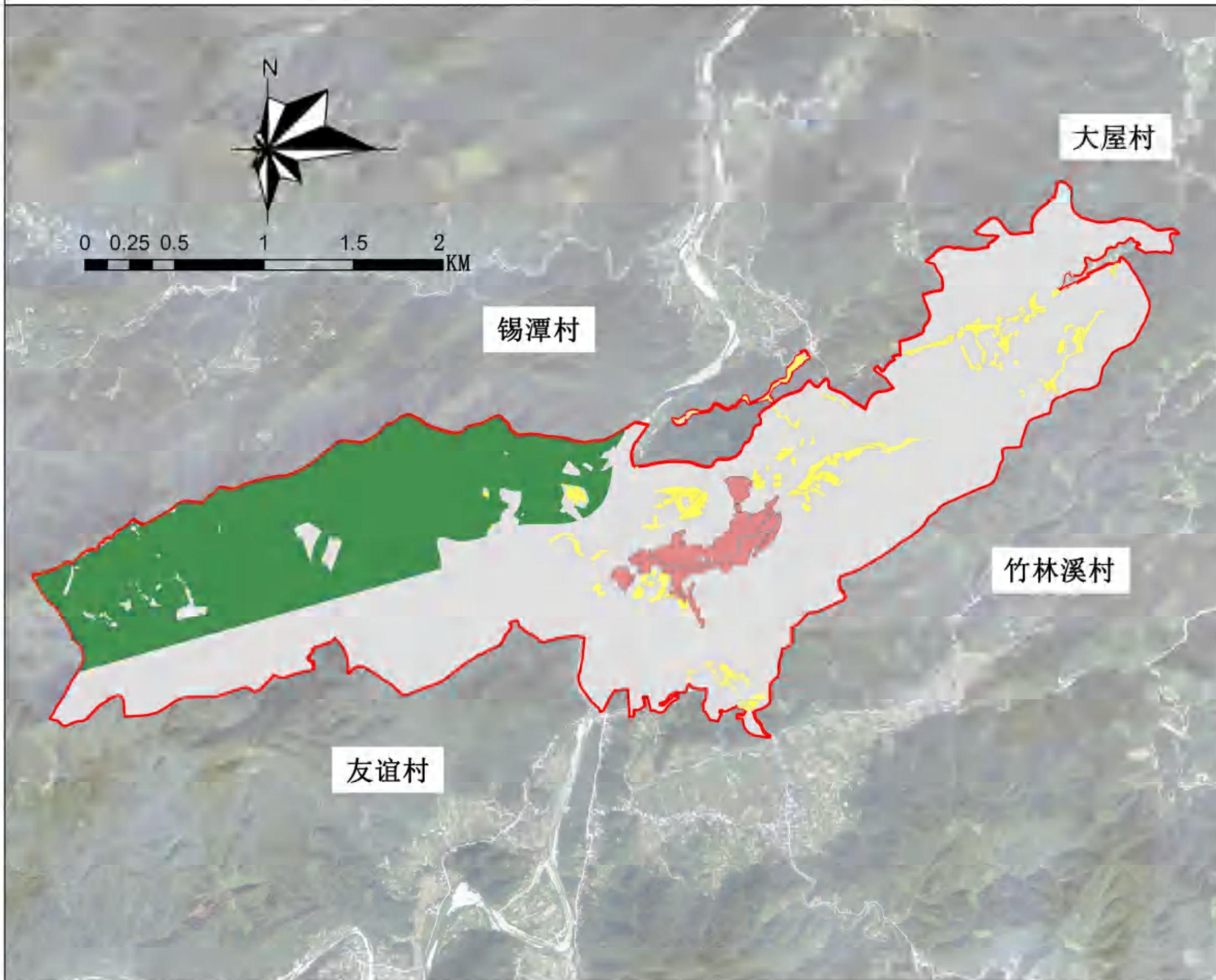
图号

2-3



安化县江南镇洞市村历史文化名村保护规划

——三区三线图



说明

根据国土空间调查底图底数数据显示：
洞市村城镇开发边界控制在村域中部，面积约为18.2公顷，约占全域面积2.5%。生态保护红线分布在村域西北部，主要包含红岩山等山脉，面积约为202.7公顷，约占27.8%，占全部林地的32.2%，生态保护任务突出。永久基本农田保护范围较为分散，分布于中部以及东部地区，总面积约26.3公顷，仅占全域面积3.5%。

统计表

名称	面积/公顷
城镇开发边界	18.199331
生态保护红线	202.669927
永久基本农田	26.353038

图例

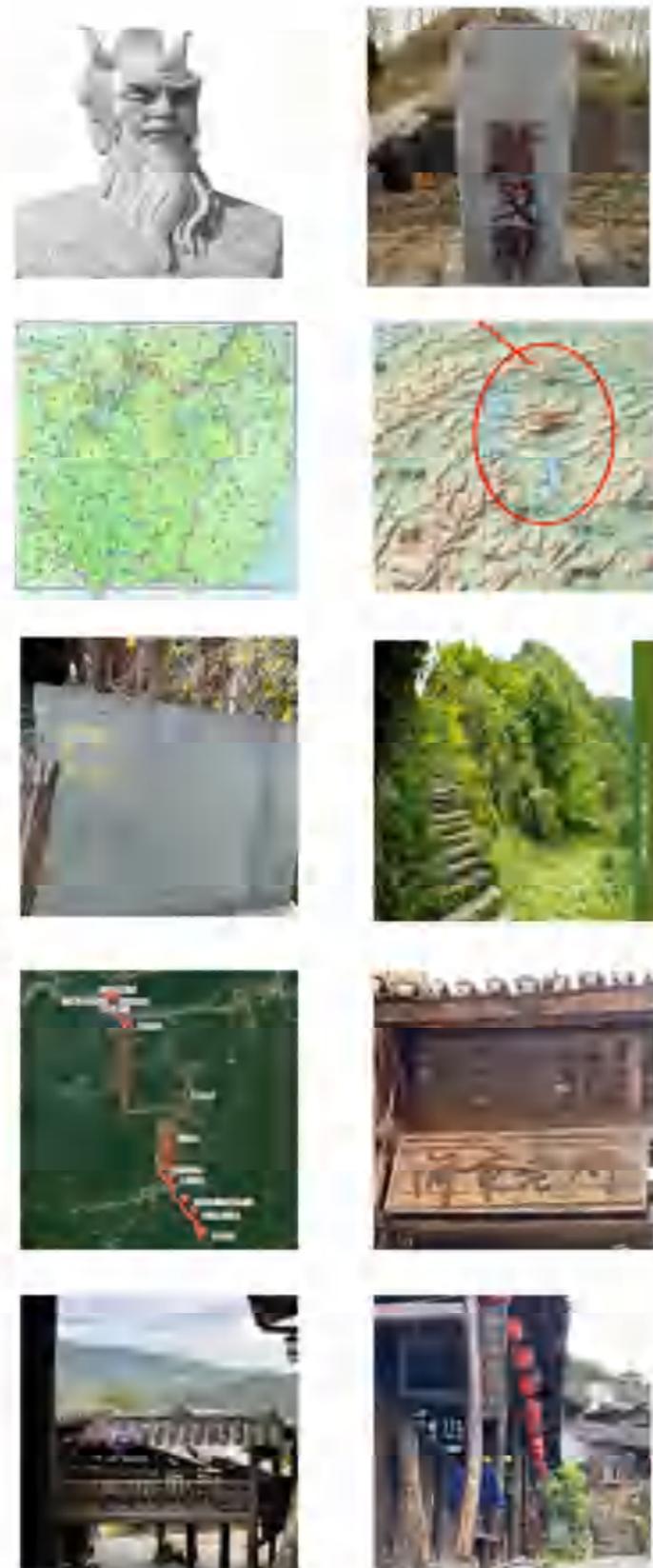
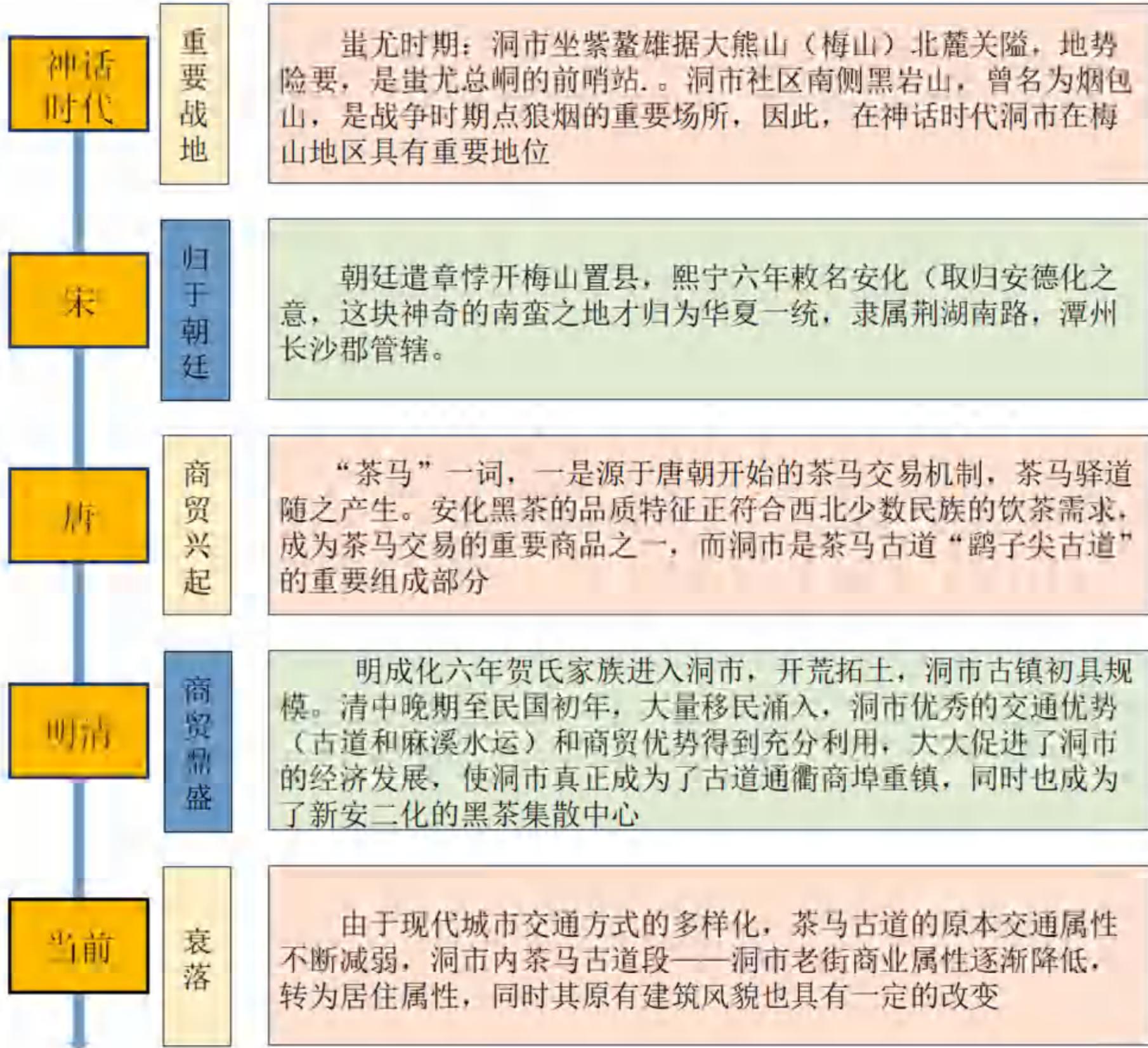
- 生态保护红线
- 城镇开发边界
- 永久基本农田
- 规划红线

图号

2-4

安化县江南镇洞市村历史文化名村保护规划（2024-2035年）

——历史沿革图



图号

3-1

安化县江南镇洞市村历史文化名村保护规划

——历史要素统计图

· 历史环境要素保存较完善，物质文化保存古迹较多样

古石板路（1条）

古石板路位于洞市老街，南北走向，宽度约3-4米不等，材质为青石板，路两侧为传统民居，民居沿山谷的主要道路蜿蜒向上，房随路走，格局独具特色。

石碑（12块）

石碑现有12块，包括道光年间补修路碑1块；咸丰年间市公所碑1块；道光年间奉宪永禁私宰赌博1块；贺氏宗祠捐名碑5块、禁碑1块；清乾隆年间座子坳路碑1块；道光年间刁家湾禁碑1块；道光年间洞市老街众修路碑1块。

古茶道（1条）

自明清开始至解放时期，洞市村从坐子坳到螃蟹溪聚集于古茶道两侧，油盐粮食、茶叶特产等应有尽有，茶道主要由青石板路以及冰碛岩石阶组成。目前茶道原通道仍存在，其两侧商铺遗存得到了保留，如：“何德兴”、“德盛隆”、“恭宽信”等等。

· 传统文化氛较浓厚，传承较为良好，非物质文化遗产传播影响力大

非物质文化遗产列表（部分）

名称	传统文化类别	遗产级别
安化千两茶制作技艺	传统技艺	国家级
梅王宴习俗	民俗文化	市级
梅山傩戏	传统戏曲	市级
安化游傩狮	民俗文化	市级
梅山山歌	传统曲艺	市级
梅山剪纸	传统技艺	市级
梅山排帮号子	传统曲艺	未定级
梅山马帮习俗	民俗文化	未定级



古茶道



座子坳路碑



奉宪永禁私宰赌博碑



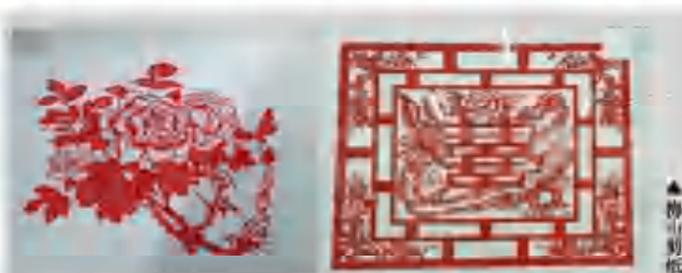
德胜隆



古茶道



古石板路



梅山剪纸



安化千两茶



安化麻竹工艺



梅山古法皮纸



梅山祭祀三皇



安化游傩

安化县江南镇洞市村历史文化名村保护规划

——公共服务设施分布图

说明

行政设施：洞市村分布有行政管理与服务设施村委会一处，村委会结合有退役军人服务站，并设有小型健身广场与停车场，约占地2200平方米。

医疗卫生设施：区域内有江南镇洞市卫生院一处，设有药房与注射室，同时村内分布有2处个人营业药房，整体条件基本满足区域内医疗设施要求。

教育设施：村内设有幼儿园一处、完全小学一处以及初级中学一处，各等级教育建设较为齐全，其中幼儿园和小学建设情况较为良好，中学建设环境有待改善。

商业服务设施：设有农村商业银行一处，内部有多个小型商业点，主要分布在045县道洞市段和洞市老街内，县道周边主要为日常餐饮、小型商超、客栈等；洞市老街段主要为茶叶等特产售卖，基本满足区域内商业服务设施需求。

公共活动设施：拥有室外活动设施约2处，村委会一处，麻溪旁桥头花园一处。

图例

- | | |
|--|---|
|  规划红线 |  卫生院 |
|  幼儿园 |  村委会 |
|  中学 |  小学 |
|  银行 |  药店 |

图号

5-1



安化县江南镇洞市村历史文化名村保护规划

——基础设施分布图

说明

电力设施：洞市村区域内共分布五处10KV变压器，其中中部原洞市村区域分布四处，基本能满足主要居民聚集区域用电要求，电路分布模式主要为露天电线。在洞市村东北部，原同荣村分布一处10KV变压器，此处居民数量较少，用电量小，用电需求基本得到满足。
环卫设施：村内没有固定的垃圾收集处理点，为流动垃圾车定时收集。

燃气方面：
给水设施：水源为山涧水，麻溪河水为补充。
排水设施：污水排放方面，卫生间污水排放由村内化粪池处理，日常污水自然排放。排水管渠方面，农田周边设有同意的沟渠设施，通过沟渠可进行有效的农田灌水、排水。
电讯设施：村内电信电缆设施采用地下敷设，村内无公用电话。
邮政设施：村内主街设有集中邮政、快递设施，村内快递在此进行终端暂存。

图例

- 规划红线
- 停车场
- 公交车站
- 变压器
- 邮政设施

图号

5-2



安化县江南镇洞市村历史文化名村保护规划 (2024-2035)

—— 建筑编号现状图



图例

- 传统建筑
- 非保护建筑
- 传统建筑编码
- 道路用地
- 水域



安化县江南镇洞市村历史文化名村保护规划 (2024-2035)

—— 建筑质量现状图



图例

- 建筑质量较好
- 建筑质量一般
- 建筑质量差
- 水域
- 建筑质量良
- 建筑质量较差
- 道路用地

建筑质量	建筑面 积 (平 方米)	所占比 例
建筑质量较好	2307.48	29.27%
建筑质量良	3109.52	39.44%
建筑质量一般	1856.18	23.55%
建筑质量较差	201.42	2.55%
建筑质量差	410.22	5.19%
合计	7884.82	100.00%

安化县江南镇洞市村历史文化名村保护规划 (2024-2035)

——建筑风貌现状图



建筑风貌	传统风貌建筑	文物保护单位	合计
建筑数量 (栋)	8	39	47
所占比例	17.03%	82.97%	100.00%



湖南省城市地质调查监测所

编制时间 2025 图号 6-4

安化县江南镇洞市村历史文化名村保护规划 (2024-2035)

—— 建筑结构现状图



图例

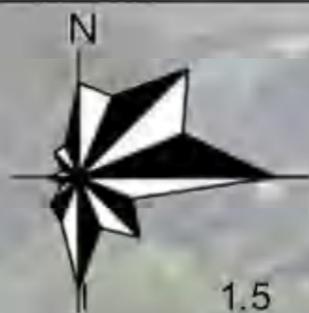
- 土木结构
- 砖结构
- 水域
- 其它建筑
- 道路用地

建筑结构	合计
土木结构	7791.88
砖结构	92.94
其它建筑	7884.82
水域	100.00%
道路用地	1.12%
所占比例	98.88%

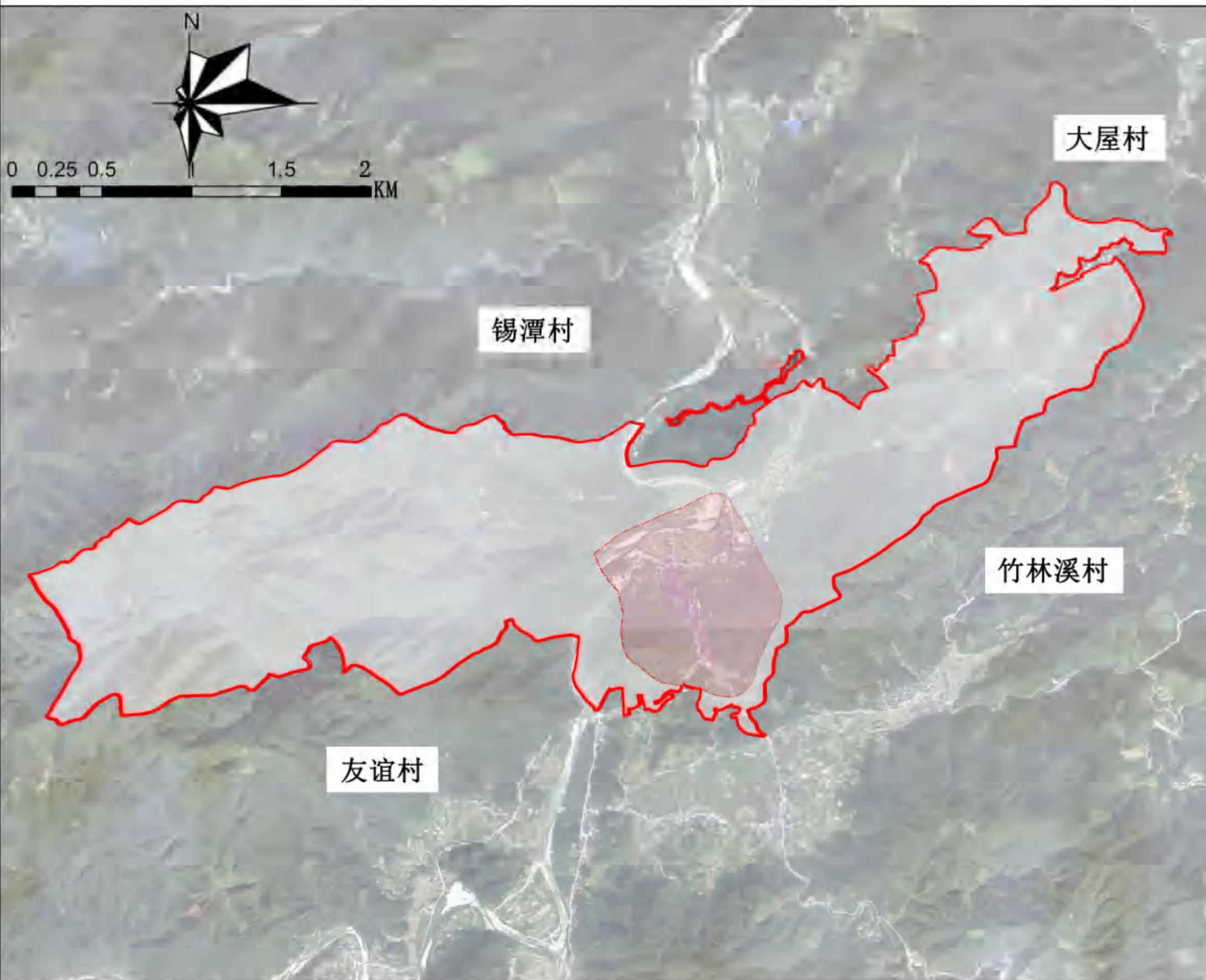


安化县江南镇洞市村历史文化名村保护规划

——保护区划图



0 0.25 0.5 1.5 2 KM



说明

核心保护范围
保护范围包括洞市老街部分、陈五芝花屋即聚星堂建筑组团，以及附属的河流、池塘、树林、山脉等要素，由老街主体向外扩展5米，总面积约为3.93公顷。

建设控制地带
范围四界为：以洞市老街以及聚星堂组团，三调建设用地数据为基础，向周边扩展30米设为建筑控制地带，保证历史保护区整体风貌，面积约为9.89公顷。

风貌协调区
规划四界为：主要在中部集中居民区，东至大松山山峰，南至洞市村村域范围界限，西至黑岩山以西，涵盖大面积山峰给，北至麻溪流域范围往北50米处，包含居民点以及部分农田，总面积约80.28公顷。

图例

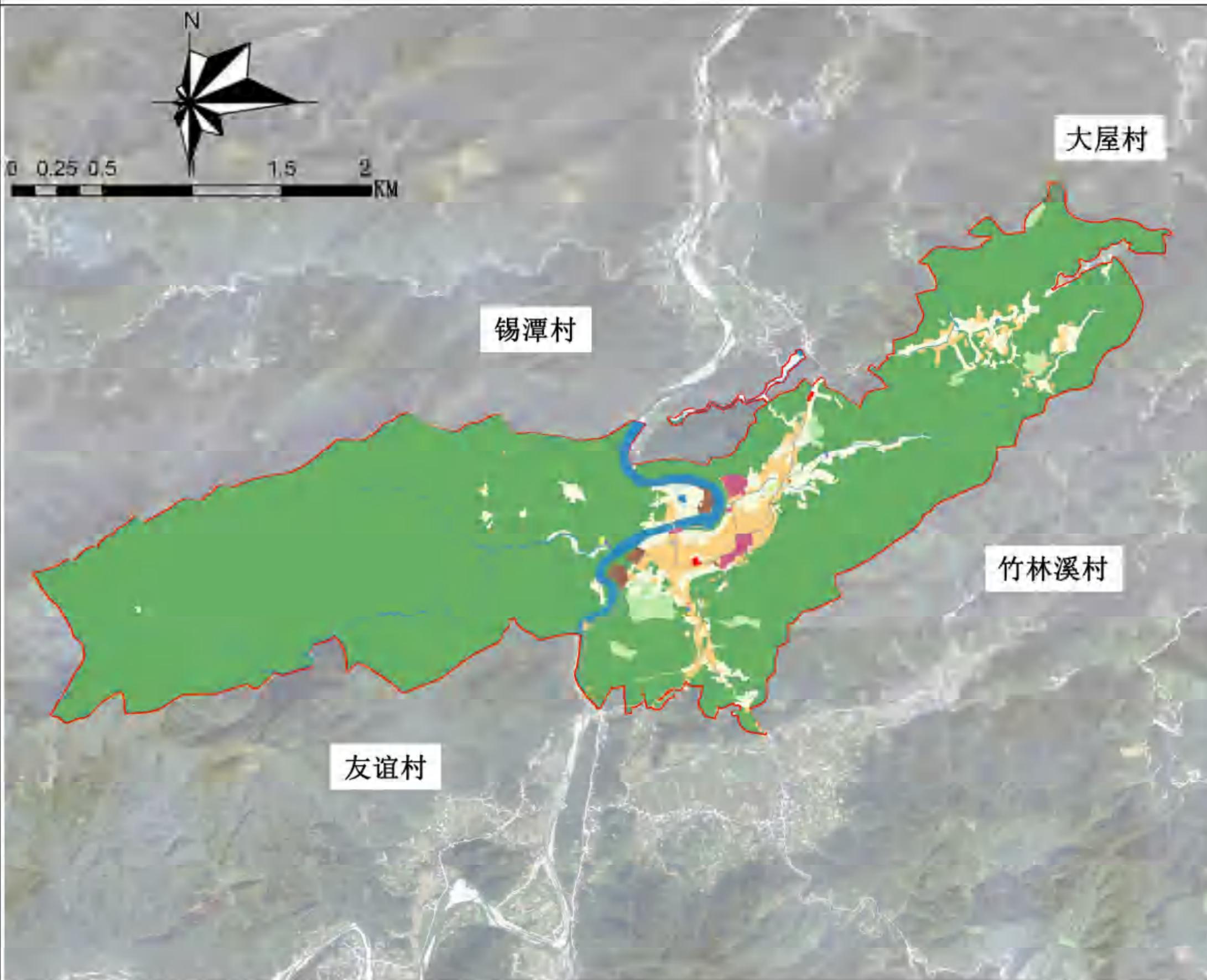
- 风貌协调区
- 建筑控制地带
- 核心保护范围
- 规划红线

图号

7-1

安化县江南镇洞市村历史文化名村保护规划

——土地利用规划图



说明

本着“周围环境与历史氛围相融合、积极保护与合理开发相结合”的原则进行用地布局，规划总用地面积727.21公顷，建议规划对局部地块做出了相应调整，更加突出村落建筑保护、旅游发展的功能。规划建议在村落外围增加旅游功能用地，规划建议，改造大牌楼为老街服务中心，以满足游客的需求；现状缺少公共服务设施，规划建议增加公共服务设施用地，以完善居民需求。增加村庄基础设施用地，活化现状闲置传统建筑，建议增加商业服务业设施用地。

统计表

序号	现状用地种类	用地面积/ha	占比
1	耕地	37.622	5.17%
2	园地	9.542	1.31%
3	林地	627.931	86.35%
4	草地	0.349	0.05%
5	湿地	0.090	0.01%
6	农业设施建设用地	2.892	0.40%
7	居住用地	23.589	3.23%
8	公共管理与公共服务用地	3.108	0.43%
9	商业服务业用地	0.285	0.05%
10	工矿用地	2.534	0.35%
11	交通运输用地	2.882	0.39%
12	公用设施用地	0.207	0.03%
13	陆地水域	16.109	2.22%
14	仓储用地	0.119	0.02%
合计		727.21865	100%

图例

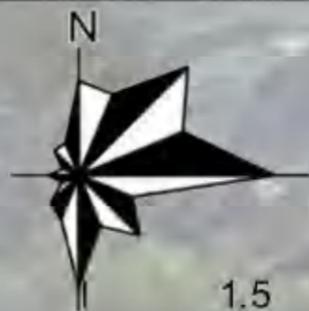
- 交通运输用地
- 居住用地
- 仓储用地
- 工矿用地
- 公共管理与公共服务用地
- 林地
- 公用设施用地
- 湿地
- 农业设施建设用地
- 耕地
- 商业服务业用地
- 草地
- 园地
- 陆地水域
- 规划红线

图号

8-1

安化县江南镇洞市村历史文化名村保护规划（2024-2035年）

——空间管制图



0 0.25 0.5 1.5 2 KM



说明

禁止建设区
村域内的基本农田、山林地和视线景观集中区

建设严格控制区
结合保护区划要求包括洞市村核心保护范围。

建设一般控制区
经规划审批可建设少量为农业生产和民俗旅游服务的临时性建筑，公厕、垃圾收集点等小型基础设施。

建设引导区
包括了土地利用规划允许建设的用地和景观视线分析没有影响的区域。

统计表

名称	数值 (ha)	比例(%)
禁止建设区	229.02	31.49%
建设严格控制区	3.21	0.44%
建设一般控制区	471.26	64.80%
建设引导区	3.03	0.42%
水域	16.109	2.22%
道路	4.378	0.60%
规划区面积	727.218	100%

图例

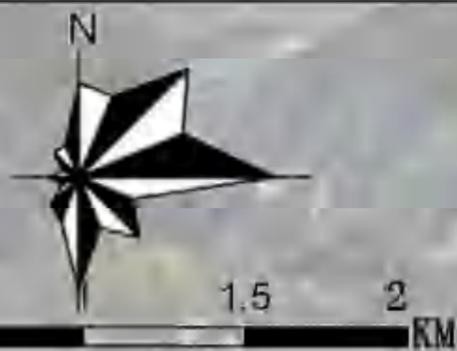
建设严格控制区	水域
禁止建设区	道路
建设一般控制区	规划红线
建设引导区	

图号

8-2

安化县江南镇洞市村历史文化名村保护规划

——全域空间功能结构规划图



说明

构建“一街一道一溪一祠”四位一体的空间格局与发展体系，实现生态景观、商业活力、历史文脉与村民生活的深度融合，打造兼具自然意趣、人文底蕴与现代质感的乡村发展样本。洞市村整体空间功能结构规划为“五区一带”。

- 1. 历史文化村落片区**
历史文化遗存的集中区域，严格控制建设规模，综合整治内部建筑风貌与景观环境。以贺氏宗祠、老街为文化核心，构建历史文脉展演与传承空间，规划招商引资，鼓励经营，复苏商贸底蕴。
- 2. 农业生态景观区**
保护基本农田，维持原有的农业景观，不得进行其他功能的建设行为，开展融合化农旅发展。
- 3. 村落建设拓展片区**
集中进行农村居民点建设，集约用地。
- 4. 山林景观区**
保持原有山体地形、植被等自然环境要素的前提下，开辟小型的登山步行道，规划周边生态旅游线路，并结合重要景观面设置休息平台、观景点等旅游设施。
- 5. 历史文化村落产业拓展区**
紧邻历史文化村落片区，作为历史文化片区的配套区域，可以利用现有山林和民居发展特色药材种植、山林步道徒步、传统民宿住宿、商业服务等功能。
- 6. 沿溪风貌综合展示带**
以村内核心水系麻溪为轴线，打造生态复合型麻溪景观展示带，让麻溪成为串联全村的生态纽带与特色景观名片。围绕麻溪水系，对水岸两侧农田、步道、绿地、古树、古桥等景观要素开展系统性修缮与整治，重点打造村庄沿溪休闲步道、景观桥梁，整合提升沿线生态景观资源，夯实麻溪景观展示带的功能与风貌基底。

图例

- | | |
|----------|-----------|
| 山林景观保护区 | 历史文化保护核心 |
| 农田生态景观区 | 历史风貌协调区 |
| 村落建设拓展片区 | 沿溪风貌综合展示带 |

图号

8-3

安化县江南镇洞市村历史文化名村保护规划

——道路交通规划图



说明

村内现有道路布局比较单一，道路较为狭窄，历史街巷主要为青石板铺装。村内道路体系较好地保持了传统街巷的走向与格局，但是存在如下问题：

- 1) 现状的村步行系统不成体系，无法满足未来村内部旅游展示利用的需求。
- 2) 村周围以及内部的停车空间较小，且距离主要文化景观点较远，不便于对外来车辆提供服务。

解决方案：

- 1) 强化外界与村内的道路交通联系，优化入村的道路，有条件拓宽的路面宜拓宽至6m宽度。
- 2) 规划保留原有村道作为主要车行通道，新增老街停车场，位置选取在沁香园附近，对现状用地情况进行综合考虑，提高用地效率的同时提升停车能，由游客容量测算出需要的停车位，设置三处共50车车位的停车场，其中大巴车位7个。



图例

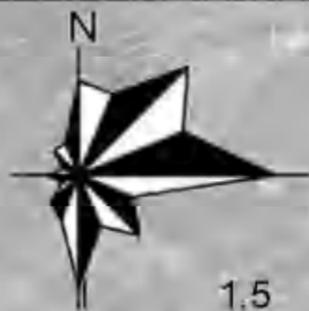
- | | |
|-------|-----------|
| 新增停车场 | 农村道路 |
| 现状停车场 | 城镇村道路 |
| 公路 | 洞市社区村域范围线 |

图号

8-4

安化县江南镇洞市村历史文化名村保护规划（2024-2035年）

——产业发展规划图



0 0.25 0.5 1.5 2 KM



说明

经济林种植区(三处)——规划在旅游发展区东西两侧及村庄东北部集中流转土地，作为果园茶园竹林等经济林种植区，同时兼顾村落旅游业拓展。

生态保育区——以生态保护红线为基本依据，将村庄的西北部山林聚集区域规划为生态保育区，主要为乔木林。

村庄旅游发展片区——主要依托洞市老街，建设相关的旅游配套服务设施。形成以历史文化资源为主导的旅游开发区。

村庄建设发展区——规划在洞市社区村东北部耕地、农村宅基地分布较零散区域，作为村庄旅游发展区的后备力量。

图例

- 生态保育区
- 经济林种植区
- 村庄建设发展区
- 村庄旅游发展区

图号

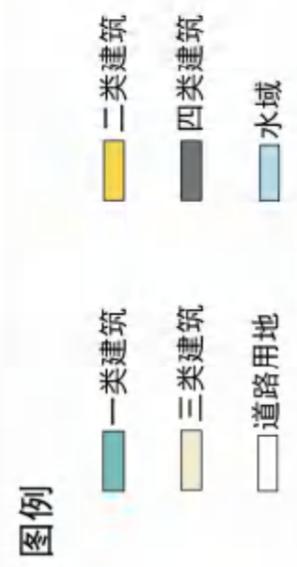
8-5

安化县江南镇洞市村历史文化名村保护规划 (2024-2035)

——建筑分类保护图



建筑分类	一类建筑	二类建筑	三类建筑	四类建筑	合计
建筑数量 (栋)	39	8	15	18	80
所占比例	48.75%	10.00%	18.75%	22.50%	100.00%



湖南省城市地质调查监测所

编制时间 2025 图号 9-1

安化县江南镇洞市村历史文化名村保护规划

(2024-2035年)

——建筑整治与新建风貌引导



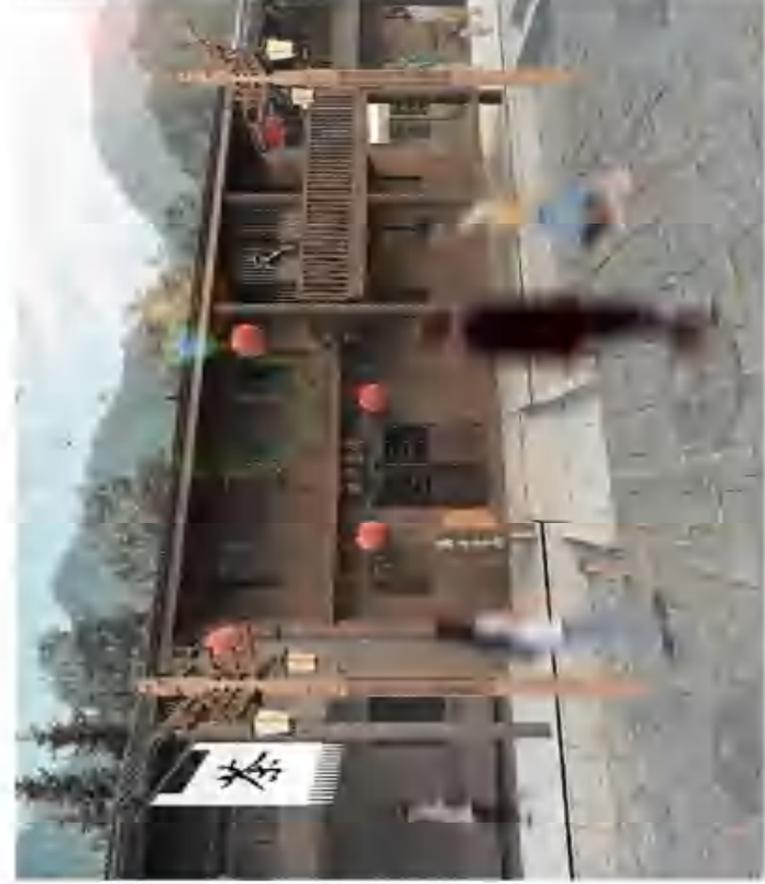
得胜隆粮油仓储



万寿宫街巷整治示意图



建筑风貌复原示意图



建筑风貌复原示意图

设计充分尊重、利用村落本土建筑风格与材料，在改造中强调就地取材，利用村落生活中随处可见的素材，保留原有建筑形式以及原有建筑风貌，通过建筑特征总结，对建筑立面进行复原与更新。通过现代设计手段提取与融合，进行建筑立面保护更新赋予老旧建筑新面貌。

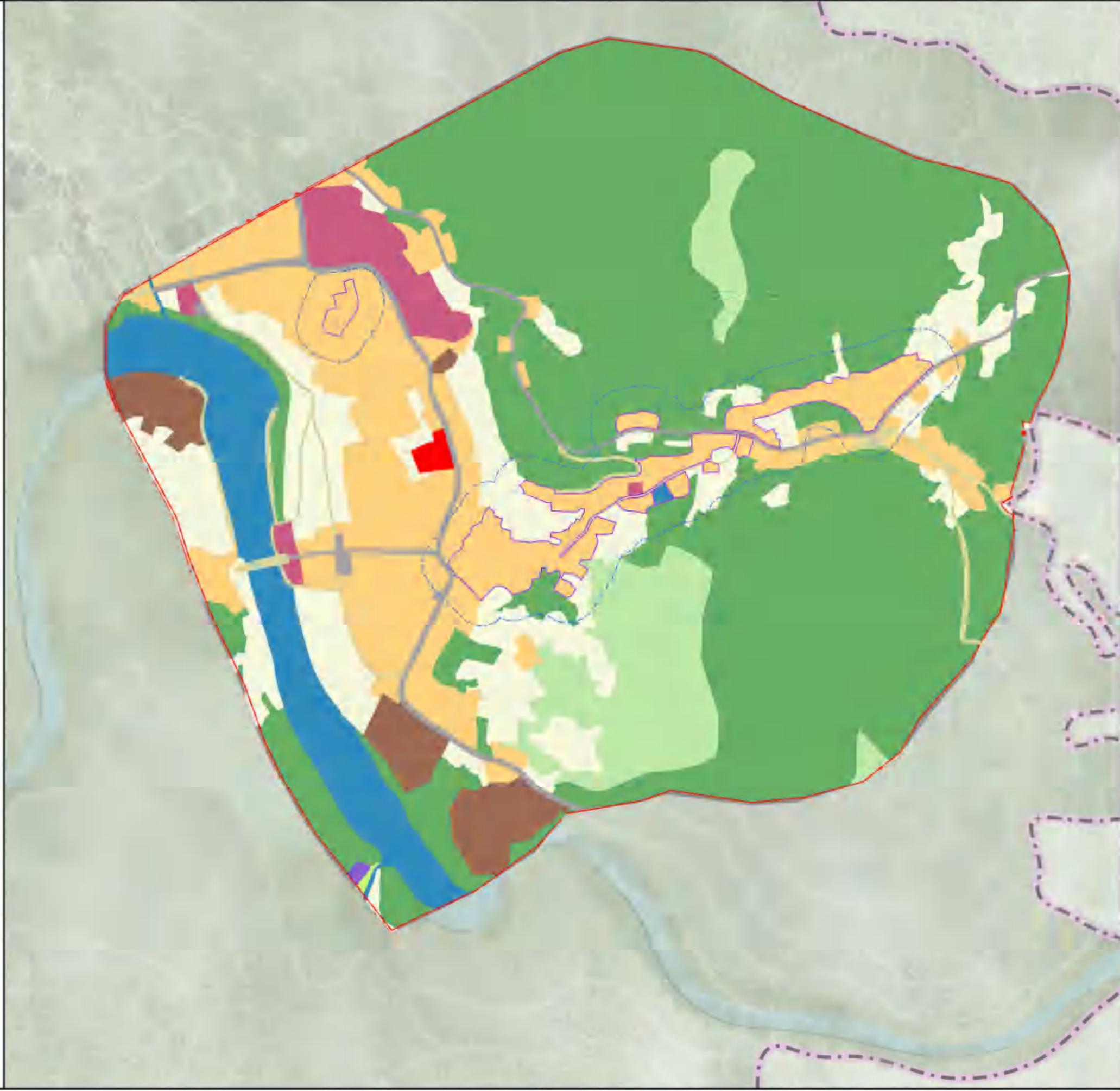


核心保护范围内
禁建现代新建筑，防止破坏保护范围内整体建筑风貌。风貌控制区域内新建建筑应在建筑建设中加入具有老街建筑风貌的建筑细节，如木构、坡屋顶等。



安化县江南镇洞市村历史文化名村保护规划 核心区域保护规划

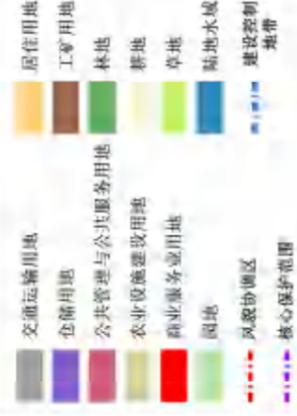
——土地利用规划图



说明

1. 对局部地块做出了相应调整，更加突出区域建筑保护、旅游发展的功能规划在老街外围增加旅游功能用地，以满足游客的需求。
2. 现状缺少公共服务设施，规划增加公共服务设施用地，以完善居民需求。增加村庄基础设施用地。活化现状闲置传统建筑。

图例

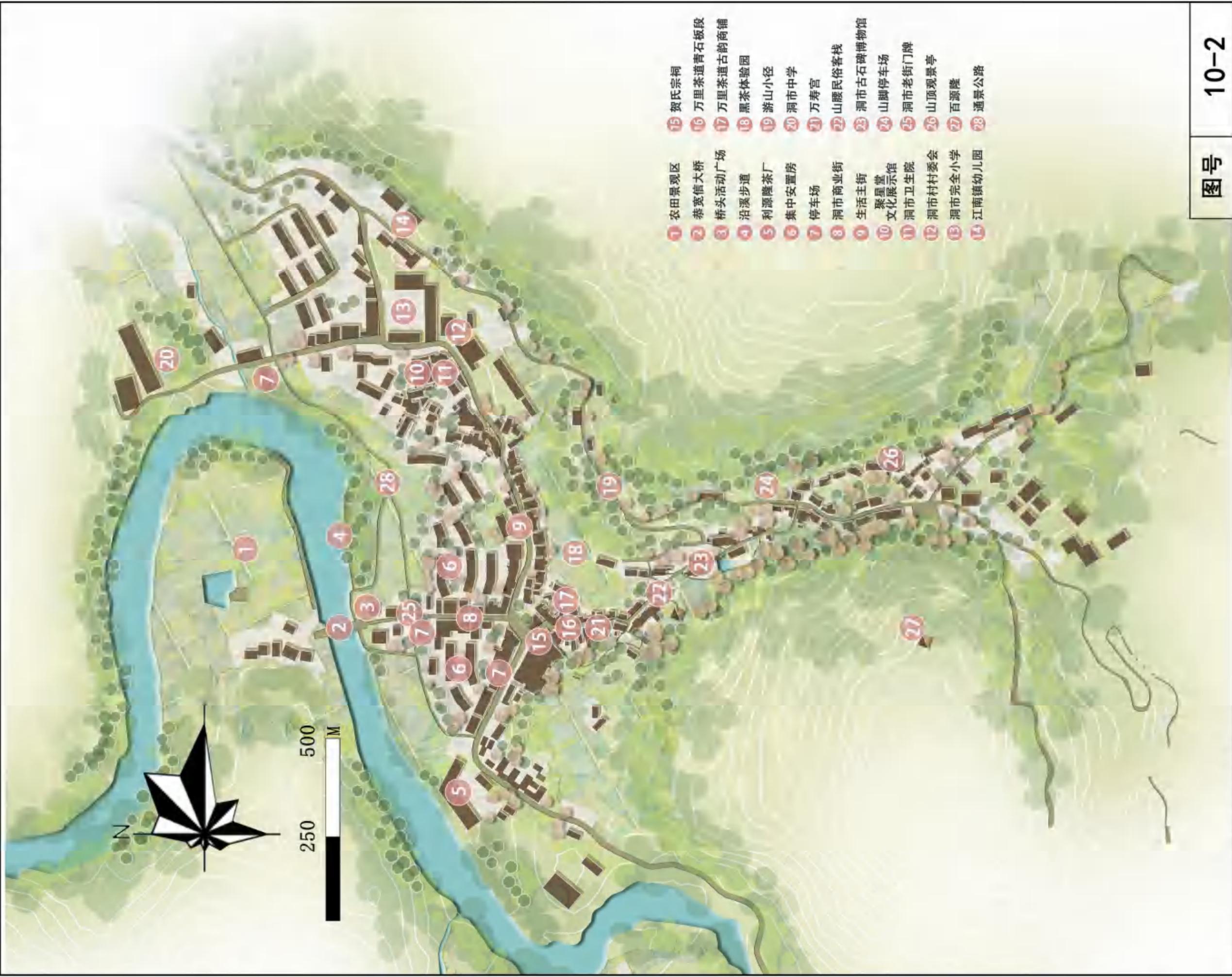


图号

10-1

安化县江南镇洞市村历史文化名村保护规划 核心区域保护规划

——规划总平面图



图号

10-2

安化县江南镇洞市村历史文化名村保护规划（2024-2035年）

核心区域保护规划

——意向鸟瞰图



图号

10-3

编制单位：湖南省城市地质调查监测所

2025年6月

安化县江南镇洞市村历史文化名村保护规划 核心区域保护规划

——空间轴线图



说明

核心区域构建“一街一溪一祠”四位一体空间格局，打造兼具自然意趣、人文底蕴与现代表质感的乡村发展标杆样本。以“一街一祠一溪”为核心载体，构建特色历史风貌轴线，串联村落文化脉络、织密历史风貌空间。四者有机联动、相辅相成、共生共荣，共同塑造特色空间载体。

“一街”：以茶叶商贸为核心业态，同步展示村落特色建筑风貌，延续古道商贸的烟火气息，成为串联业态与景观、链接历史与当下的核心纽带。“一溪”：印记万里茶道的商贸过往与文化脉络，是唤醒乡村历史记忆、延续人文根脉的重要廊道。

“一溪”：麻溪滋养村落原居生态，浸润村民烟火生活气息，生动诠释传统村落“依山伴水、逐溪而居”的聚居生态基底与生活本味。

“一祠”：贺氏宗祠凝聚宗族情谊与传统文化基因，既是宗族议事、礼仪传承的重要场所，也是展示村落人文历史的核心理载体。

图例

- 重要节点
- 次要节点
- 生活发展轴
- 历史文化体验轴
- 核心范围



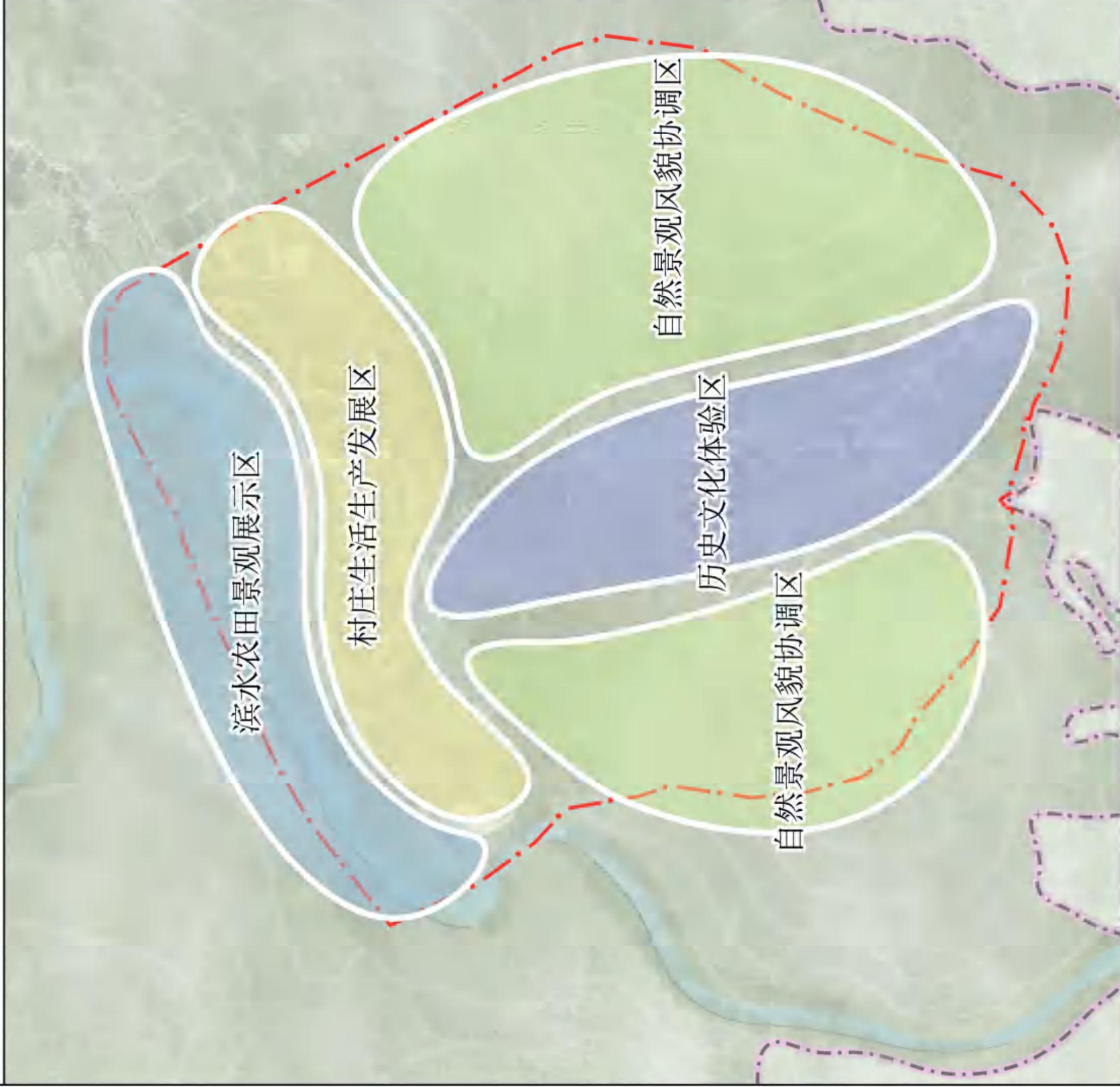
0 250 500 M

图号

10-4

安化县江南镇洞市村历史文化名村保护规划 核心区域保护规划

——空间结构图



说明

1. 历史文化体验区：依托洞市老街、贺氏宗祠规划旅游服务，体验历史文化记忆的历史文化资源片区。
2. 村庄生活生产发展区：洞市村庄基础设施完善，道路宽敞平坦，交通便利的生活服务区域。
3. 自然景观风貌协调区：依托洞市社区自然景观，坐紫鳌等自然景观规划自然景观风貌协调区。
4. 滨水文化农田景观展示区：结合麻溪的自然美景、农业生产与休闲娱乐功能的特色区域。

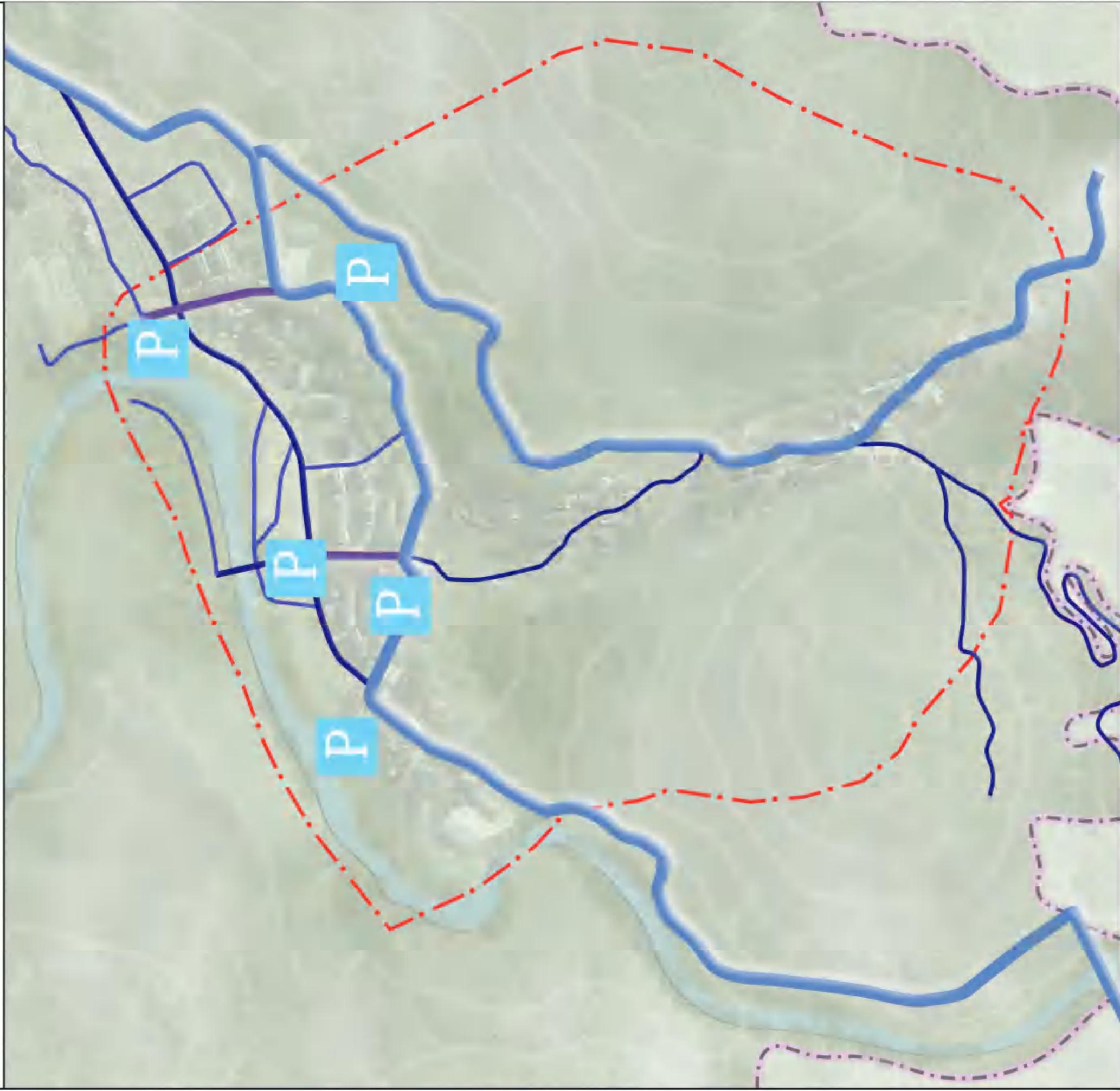


图号

10-5

安化县江南镇洞市村历史文化名村保护规划 核心区域保护规划

——道路规划图



说明

规划保留原有村道作为主要车行通道，主要对洞市老街道路进行修缮，主要对农村二级道路进行硬化，农村一级道路部分路段进行拓宽，对于公路增加亮化设施。由游客容量测算出需要的停车位，于大牌楼改造成的游客服务中心处增加停车场。

图例

- 集中停车场
- 公交车站
- 公路
- 城镇村道路
- 农村一级道路
- 农村二级道路
- 核心区域范围线



0 250 500
M

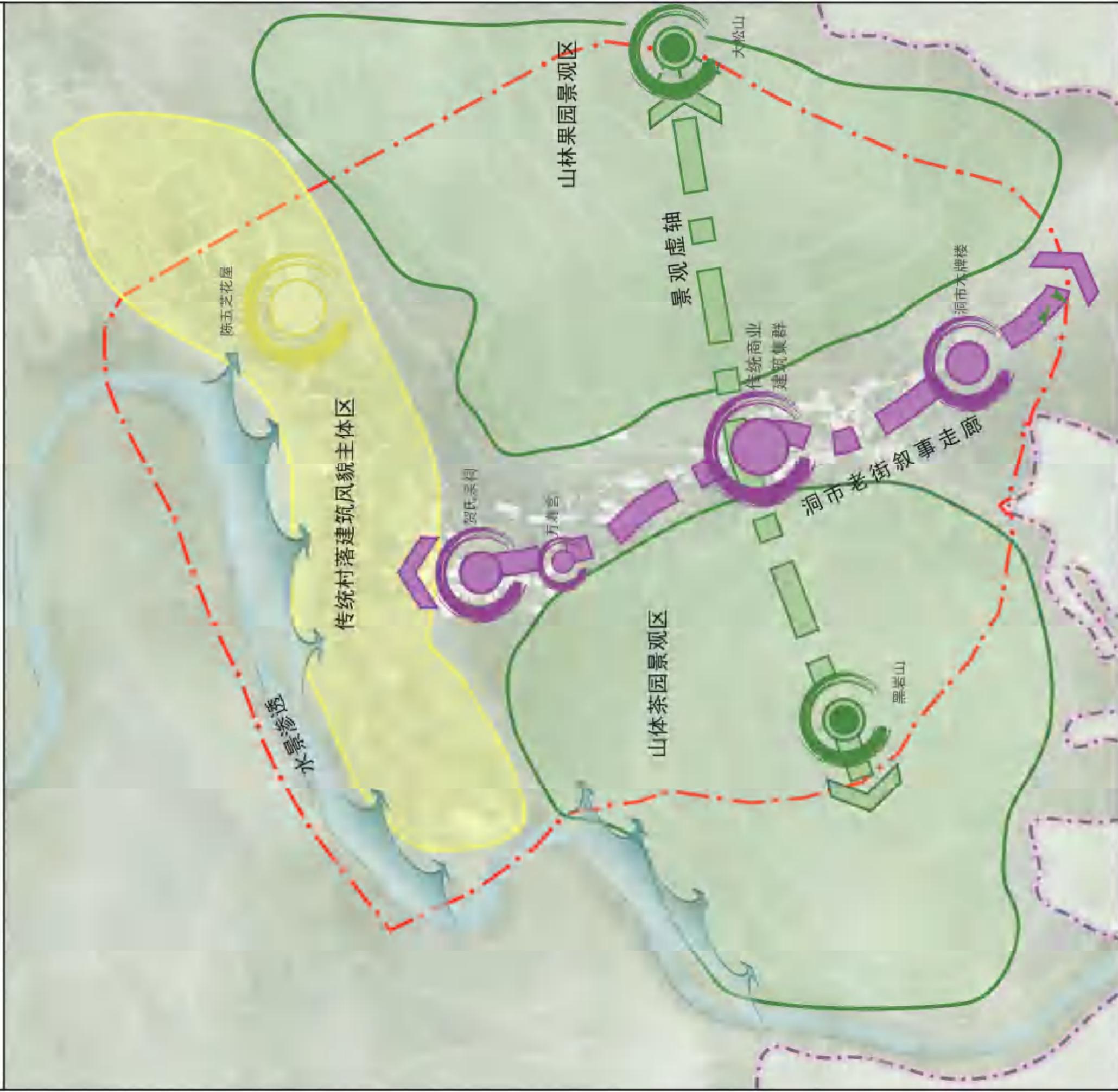
图号

10-6

安化县江南镇洞市村历史文化名村保护规划

核心区域保护规划

——景观结构图



说明

“三片”：根据村庄传统建筑分布及用地现状，北部规划为传统村落建筑风貌主体区，为洞市村生产生活的主体片区。其代表建筑为聚星堂组团。西南部为山体茶园景观区，该片区有较集中的茶园种植区，质量较好，具有较高的代表性。西南部为山体果园景观区，该片区果树、竹林等经济林较为集中。

“两轴”：即沿麻溪河的景观虚轴以及洞市老街叙事走廊。景观虚轴以黑岩山、大松山为景观节点，中部与洞市老街商业集群交汇，可借此轴线打造视线走廊，将自然人文景观串联起来。洞市老街充分挖掘传统建筑的文化内涵，对传统建筑进行修缮，致力营造沉浸式体验。

“多节点”：多节点是指沿各个景观片区中较为突出的传统文化景观节点，多为具有较高文化价值的传统建筑，致力打造为人流集散的重要节点。

图例

- 水景渗透
- 景观节点
- 景观虚轴
- 洞市老街叙事走廊
- 传统村落建筑风貌主体区
- 山体茶园景观区
- 山体果园景观区
- 核心区域范围线
- 村庄边界线



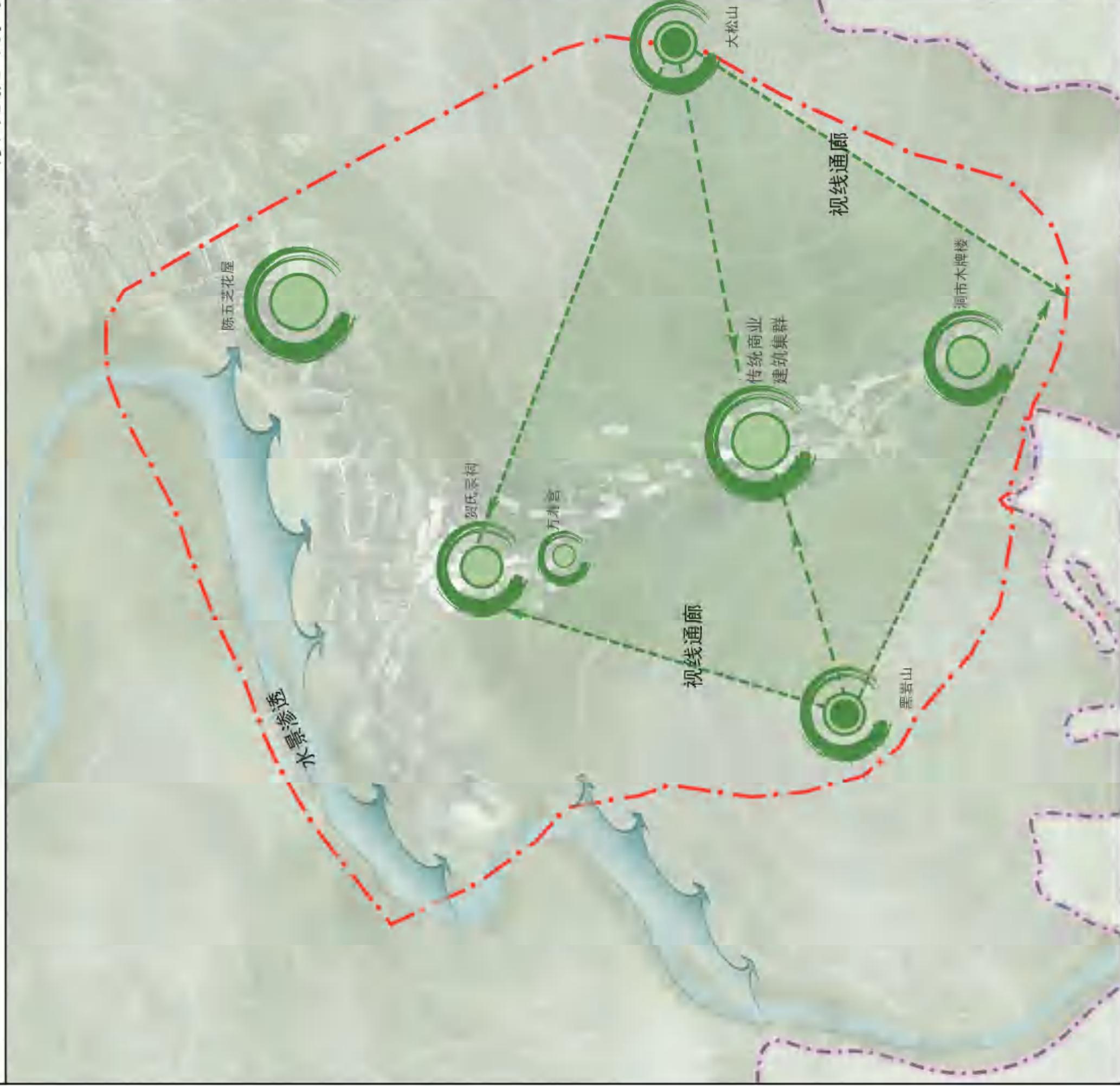
图号

10-7

安化县江南镇洞市村历史文化名村保护规划（2024-2035年）

核心区域保护规划

——景观视线图



说明

打造“两处景观观察点”：利用东西两侧的黑岩山、大松山的高度优势，建造两处观景平台。适当完善登山步道，游客在茶园、果园采摘观赏结束时，到达景观节点，一览全村风光。以此增加村庄的可玩性、观赏性。

以“洞市老街”为景观中心：洞市老街位于两山山谷，是天然的景观中心轴，老街的活价值对于该视线走廊的打造效果起到至关重要的作用。老街内部为游客打造沉浸式体验，而处于观赏平台、路线的游客则可再次观赏到往日茶马古道人们的生活的场景，最终达到“你站在桥上看风景，看风景的人在楼上看你。”的景观效果。

控制周边建筑高度：老街周围新建村民居住建筑限高为2层，檐口高度控制在7米以下。其他建筑限高为3层，檐口高度控制在11米以下。并进行建筑风貌控制引导。达到移步易景的效果。

图例

- 水景渗透
- 景观节点
- 视线走廊
- 核心区范围线
- 村庄边界线



图号

10-8

安化县江南镇洞市村历史文化名村保护规划（2024-2035年）

核心区区域保护规划

——产业发展规划图



说明

村庄旅游服务区：根据村庄传统建筑分布及用地现状，北部规划为村庄旅游服务区，为洞市村生产生活的主体片区。为村庄发展旅游业的服务、生活区。

马帮文化沉浸体验区：以村落传统建筑较为集中的洞市老街作为马帮文化沉浸体验区，充分挖掘传统建筑的文化内涵，对传统建筑进行修缮，致力营造传统的马帮在此地休憩交易的氛围，达到空间叙事的效果，为游客打造沉浸式体验。该片区为村庄发展旅游业的一张重要名片。

果园种植采摘区：以利源隆茶厂、集中茶园为依托，将茶园观光、茶叶采摘、茶文化展示等活动融合，丰富村庄旅游活动，提高村庄茶产品附加值。

果园种植采摘区：该片区果园、竹林等经济林较丰富，在时间线上可与茶园观光体验区互相配合，增加村庄的可游玩性，提高游客的体验感。

图例

- 生态保育区
- 经济林种植区
- 村庄建设发展区
- 村庄旅游发展区
- 核心区域范围线

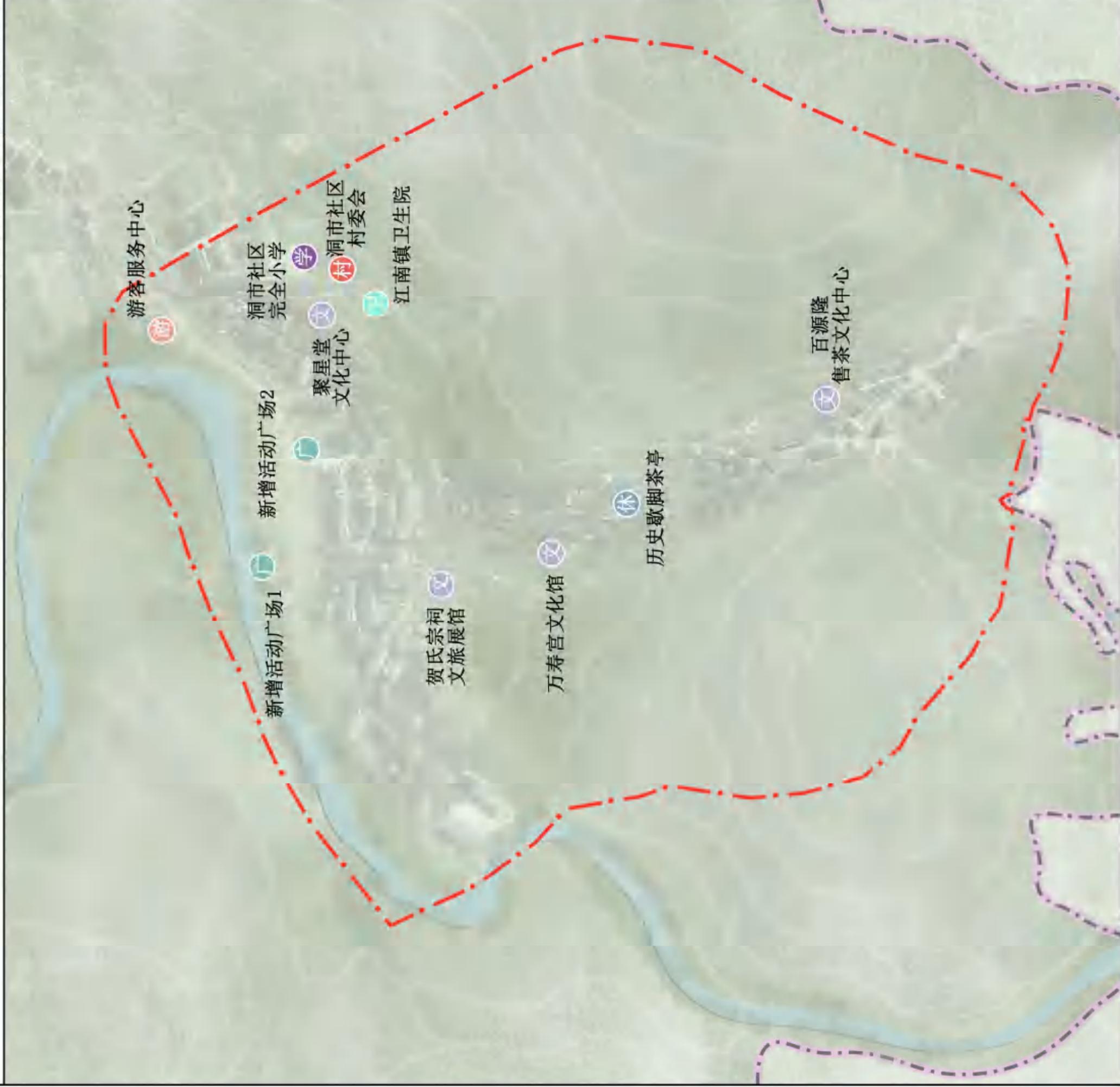


图号

10-9

安化县江南镇洞市村历史文化名村保护规划 核心区区域保护规划

——公共服务设施规划图



说明

规划改建大牌楼为游客服务中心一处，满足外来游客服务需求。对原有风貌的文化建筑、历史建筑、传统建筑，等进行功能丰富，在保护其原有风貌的同时，发挥其文化价值、旅游价值，满足村民和游客的需求。对现有的村民活动中心、居民广场进行扩建或增加，提升居民生活水平。

公共服务设施类型	数量	建设要求	使用情况
游客服务中心	1	改建大牌楼为游客服务中心	包括售票、导览、购票、停车等功能
文化展示中心	1	利用现状聚星堂进行功能活化	主要对聚星堂建筑文化与传统历史、展示“祠堂故事”；设置四景角，展示歌脚、老物件，邀请青年进行口述史记录与再创作。
文旅展示馆	1	对现有贺氏宗祠进行功能活化	“家族议事厅”体验、模拟家族议事，探讨传统文化与当代议题。

图例

- 文化设施
- 服务中心
- 休闲娱乐设施
- 活动广场
- 村委会
- 教育设施
- 医疗设施
- 风貌协调区
- 核心保护范围

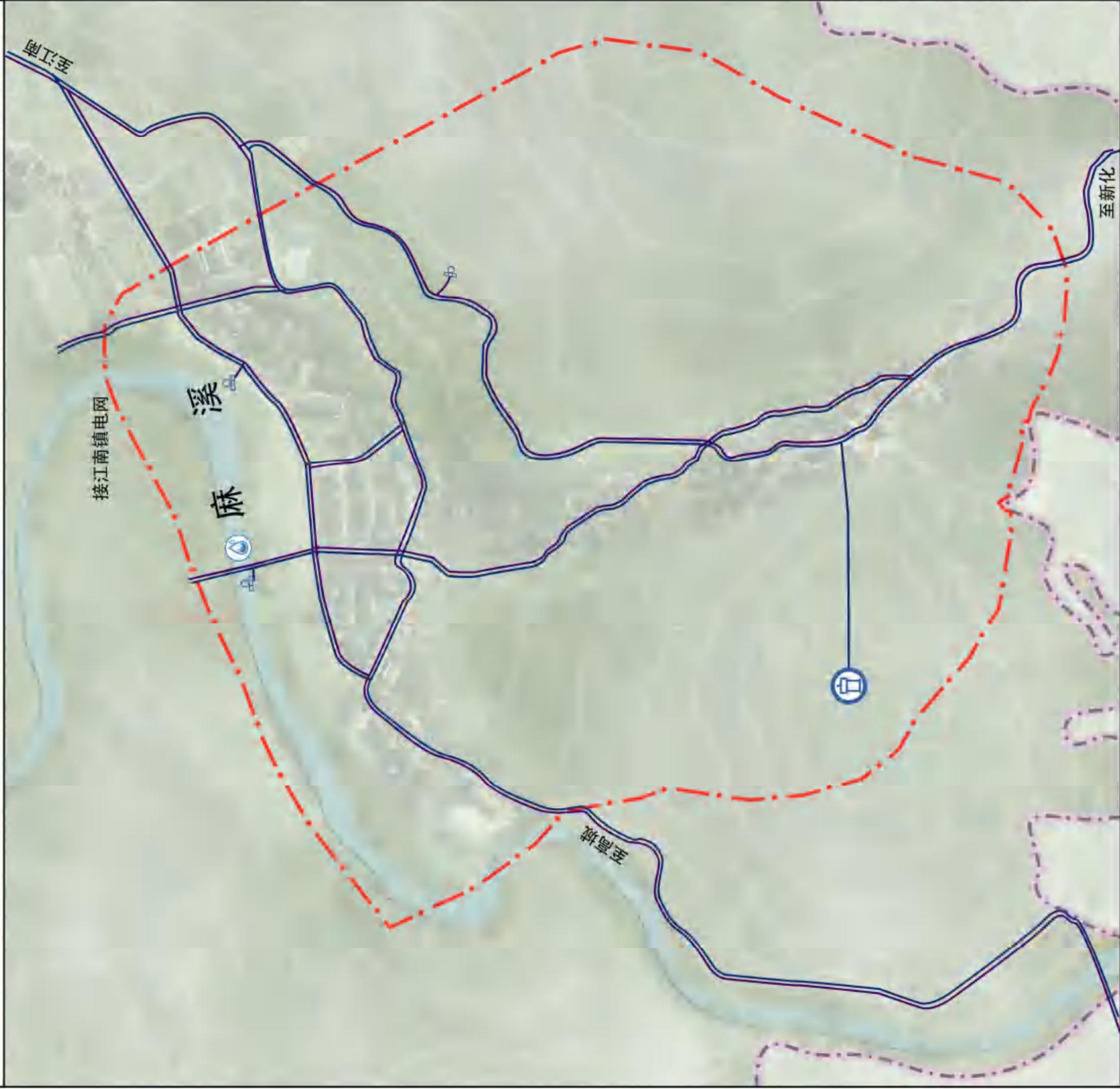


图号

11-1

安化县江南镇洞市村历史文化名村保护规划 核心区域保护规划

——给排水规划图



说明

给水工程规划

水源主要为麻溪水源与黑岩山泉水，在其周边设置增压泵，提升供水能力。同时保留村内目前居民由于生活需要自发建设的自打压水井作为备用水源。整治对村庄风貌影响较大的混凝土水井，建议采用传统石砌。主干管径为DN200，次干管径为DN100 向全村供水，供水管道管材可采用新型塑料给水管或玻璃钢管，尽可能沿现有或规划道路敷设，管线尽量沿巷道和院落墙角单侧浅埋铺设，接入各家各户；供水管网布置形式采用枝状方式。

排水工程规划

修复完善村范围内原有沟渠排水体系，使形成网络，重点建设排水主干暗渠；村外围新发展片区雨水采用沟渠自然排水，排入临近池塘、溪流。生活污水建议采用建设部推荐的分散式人工湿地污水处理技术处理。在新修道路和街巷整治时预埋污水管道，远期实现雨污分流制。

图例

- | | | | |
|--|------|--|--------|
| | 村域界限 | | 核心区域界限 |
| | 给水管线 | | 排水管线 |
| | 出水口 | | 水源采集处 |
| | 水塔 | | |

图号

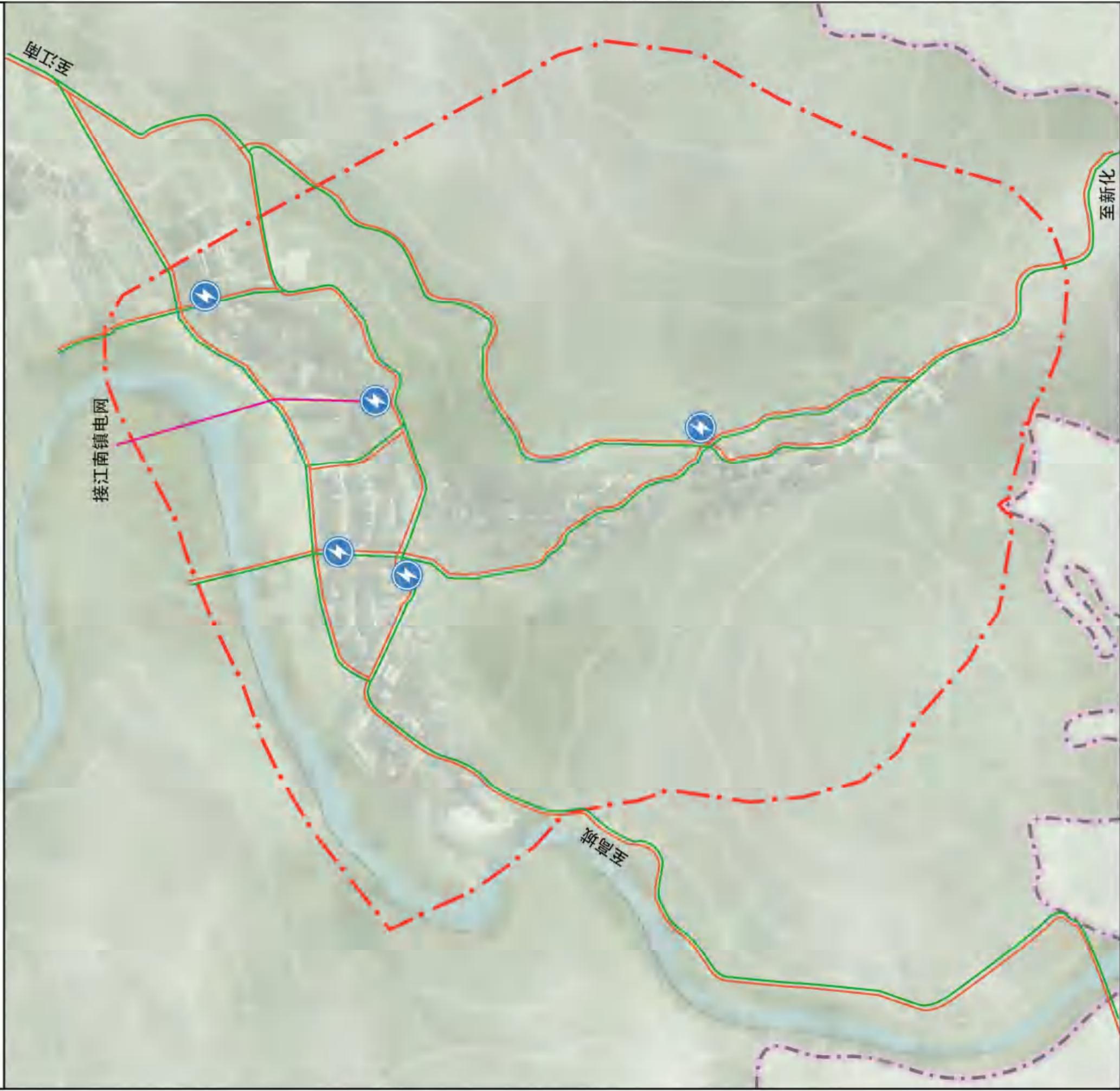
11-2

编制单位：湖南省城市地质调查监测所

2025年6月

安化县江南镇洞市村历史文化名村保护规划 核心区域保护规划

——电力电信规划图



说明

电力工程规划

10KV 电缆由洞市村北面引入，连接江南镇电网，线路沿主要车行道路敷设。将进入村内所有电力线路均采用套管直埋敷设，埋深不小于0.7m。在核心保护区内设置路灯照明，各景点设置庭院灯、投射灯、轮廊灯等与景点环境协调的照明，创造迷人的夜景。

电信工程规划

规划范围内的电信由村主要道路引入，由光缆引入村内光节点设备，最后利用电缆送至用户。村内电信线路由北侧引入，沿村内主干道敷设12孔电讯管道，沿村内支路敷设8孔电讯管，管内为各通信公司的通信光缆、有线电视光缆留有管孔。

图例

- 村域界限
- 10KV 电力线
- 220V 电力线
- 核心区域界限
- 电讯线
- 变压器



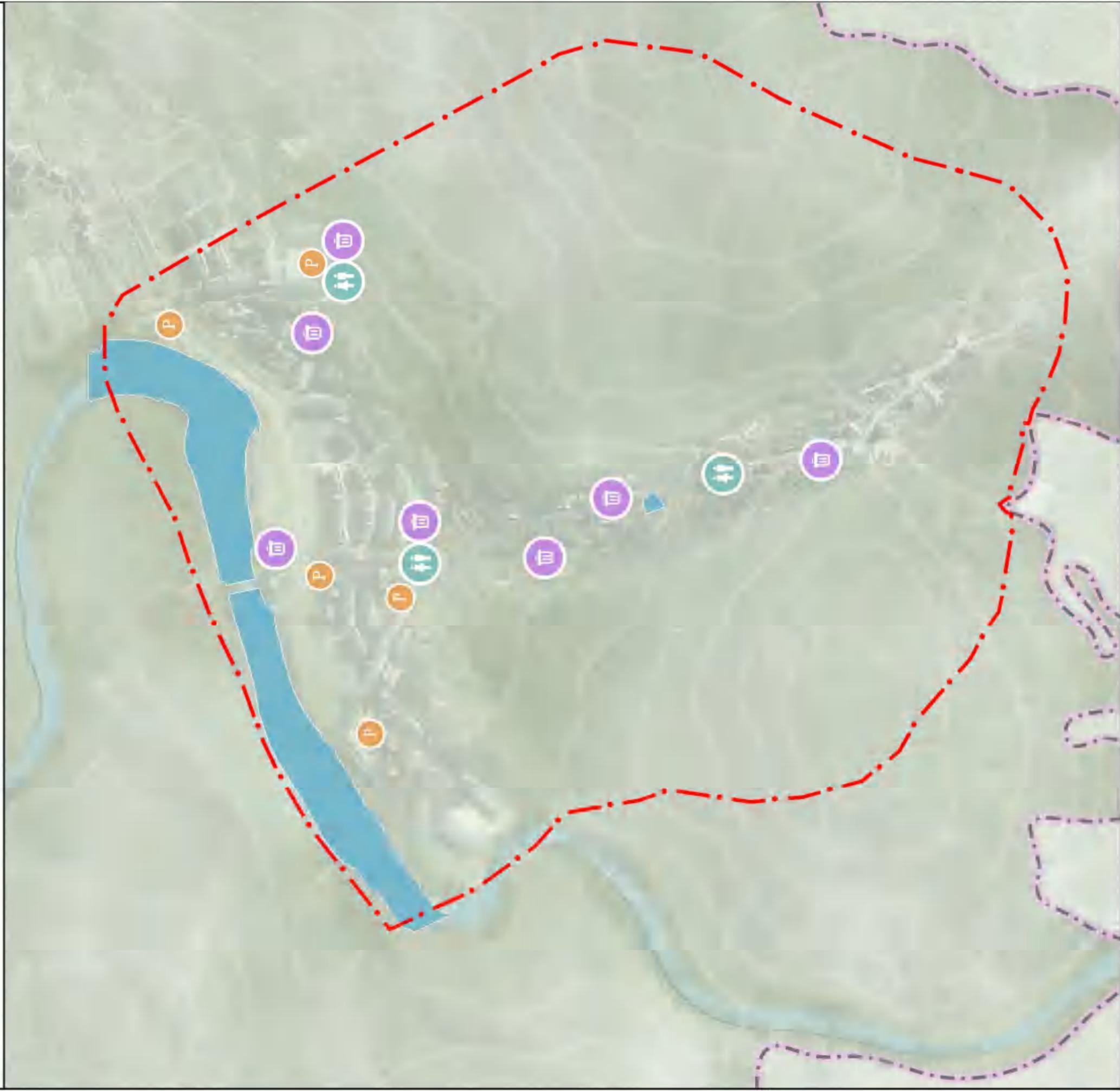
图号

11-3

安化县江南镇洞市村历史文化名村保护规划

核心区域保护规划

——环卫设施规划图



说明

生活垃圾处理设施规划

垃圾箱：规划范围内垃圾收集采用袋装化分类统一收集，最终确定村内新设垃圾箱7个。

垃圾收集点：由活动垃圾收集车进行统一转运至其他地区进行集中无害化处理，实现规划范围内的生活垃圾减量化、无害化、资源化、资源化处理目标。

公共厕所规划

公厕建筑形式力求与旅游区周边的景观环境、建筑风格相协调；规划确定需新建公厕2个，结合游客服务中心新建1个，在老街上空地新建1个，按照每个投资1.5万元计算，所需总投资为3万元。

图例

- 村域界限
- 核心区域界限
- 池塘河流
- 停车场
- 公共厕所
- 垃圾桶



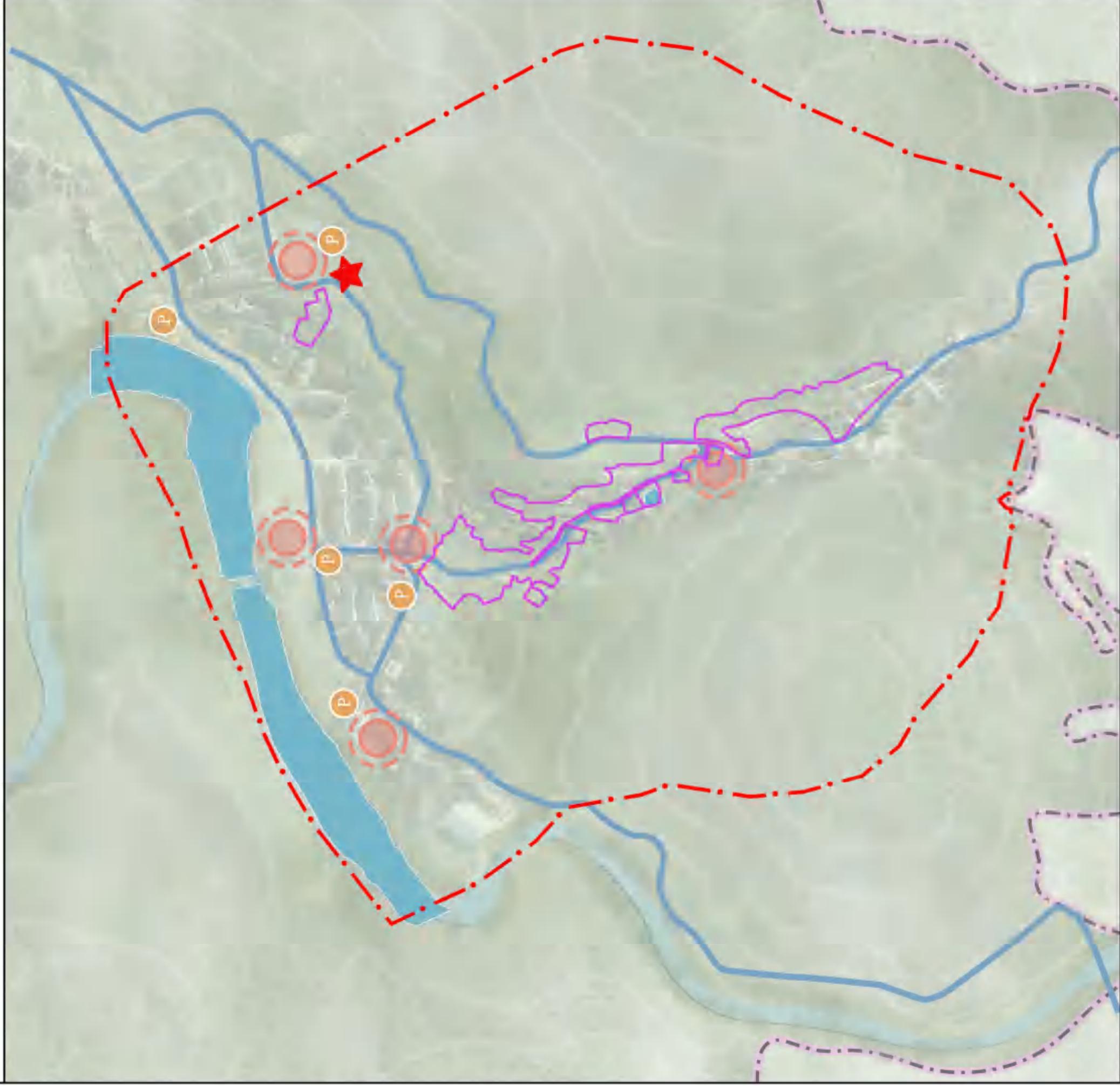
0 250 500
M

图号

11-4

安化县江南镇洞市村历史文化名村保护规划 核心区域保护规划

——综合防灾规划图



说明

根据发展规模和空间发展形态合理配置各项消防设施，“预防为主、防治结合”设置紧急避难场地
村庄内部结合池塘周围、绿地、广场、停车场等地设置紧急避难场地，紧急避难场地应保证全天候开放，且不得堆放杂物或改作他用。

图例

- | | |
|--|--------|
| | 救灾指挥中心 |
| | 村域界限 |
| | 重点保护范围 |
| | 疏散通道 |
| | 避难场所 |
| | 池塘河流 |
| | 核心区界限 |
| | 停车场 |

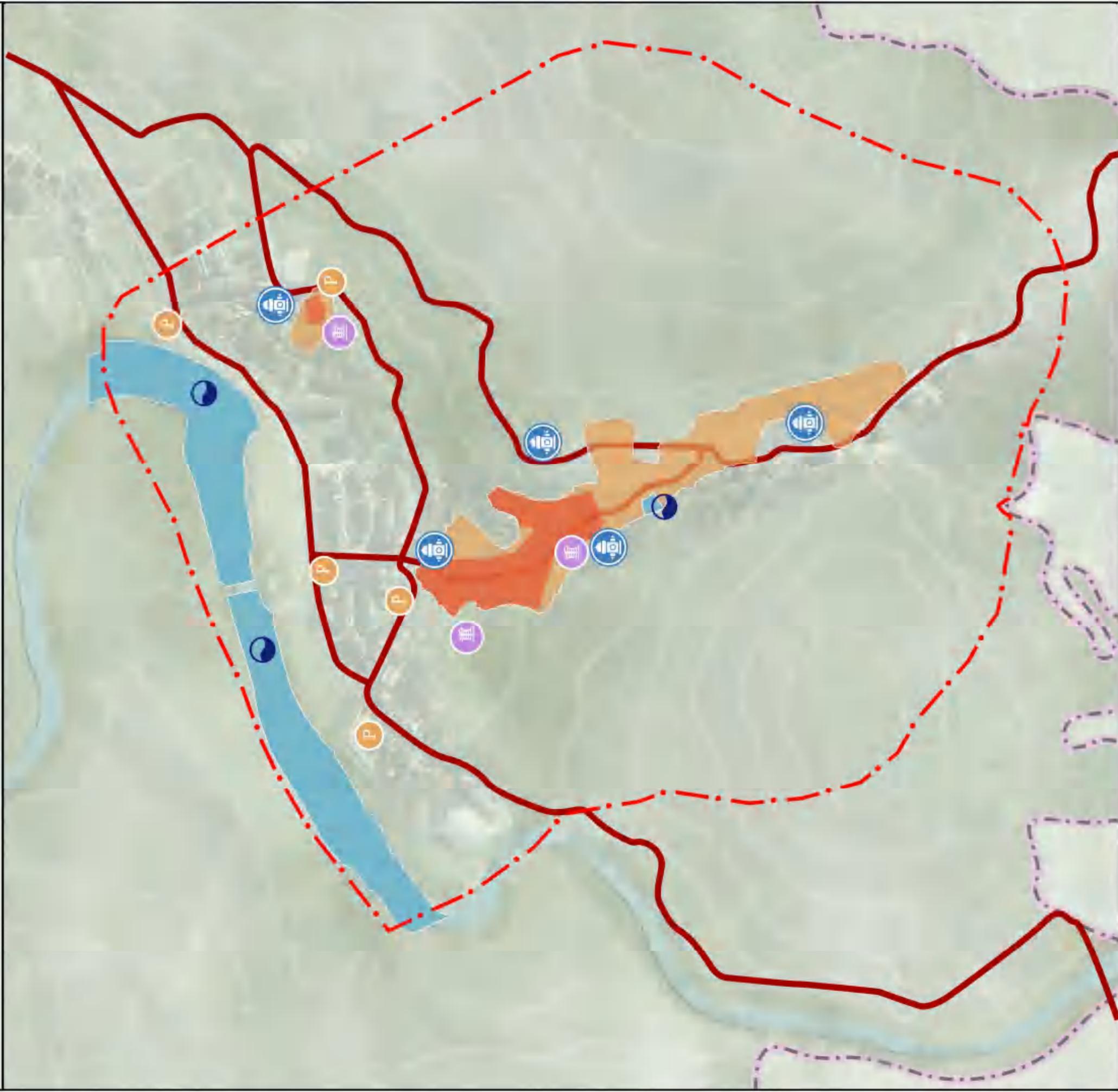


图号

11-5

安化县江南镇洞市村历史文化名村保护规划 核心区区域保护规划

——消防设施规划图

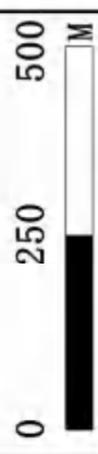


说明

划定防火分区 明确重点防火单位
 将洞市老街历史保护建筑与聚星堂划定为一二级防火区，核心保护范围定为二
 级防火区。
 增加消防车道
 结合规划区内路网规划，规划干道作为主要的消防车道，保证3米以上的消防通
 道，并串联村内重要建筑物。
 设置消防设施和设备
 在村民家中推广“独立火灾感应探测报警器”，提高村民自救自救意识。

图例

- | | | | |
|--|--------|--|--------|
| | 取水点 | | 消防栓 |
| | 停车场 | | 重点防火单位 |
| | 村域界限 | | 核心区界限 |
| | 消防水域 | | 一级防火单位 |
| | 二级防火单位 | | |



图号

11-6

安化县江南镇洞市村历史文化名村保护规划

核心区区域保护规划



透过一扇雕花木窗，入眼蜿蜒的青石茶道，熙攘的百年商铺，手边是漫野的茶香。这个IP图标将洞市村的商贸繁华、茶道悠远、雕花精巧与茶叶余香织绘在一起，一眼读懂洞市的独特韵味。

洞市IP标识设计



公共 服务设施	数量	建设要求	使用情况	服务人群
洞市古石碑博物馆	1	利用现状空置宅院活化	对村落石碑进行展示	全村村民与游客
文化体验馆	1	利用现状空置宅院活化	主要对文化与建造历史、黑茶等进行展示	全村村民与游客
恭宽信百货商铺	1	结合停车场附近建筑，改造成为具有地方特色的旅游商品店	考虑未来游客需求	游客

旅游服务设施规划本次规划在村落的北入口规划一个“停车下马”的文化区。
在村落主要干道旁建设二处生态停车场，满足停车需求。在村落的入口周边，为游客提供具有地方特色的餐饮住宿设施，鼓励发展小规模的家庭客栈。

安化县江南镇洞市村历史文化名村保护规划 核心区域保护规划

——景观标识示意图



说明

- 1 垃圾桶融入竹篓、屋顶等乡土元素，在方便游客的同时也能提升美感。
- 2 宣传栏设计提取建筑细节纳入本身，与周围环境到达协调一致，不仅可以改善视觉效果，也可以增加美观度。
- 3 标识牌设计结合当地材料与房屋特色，融入乡土特色，设计别具一格。
- 4 座椅融入当地乡土元素，在方便游客的同时也能提升美感。



图号

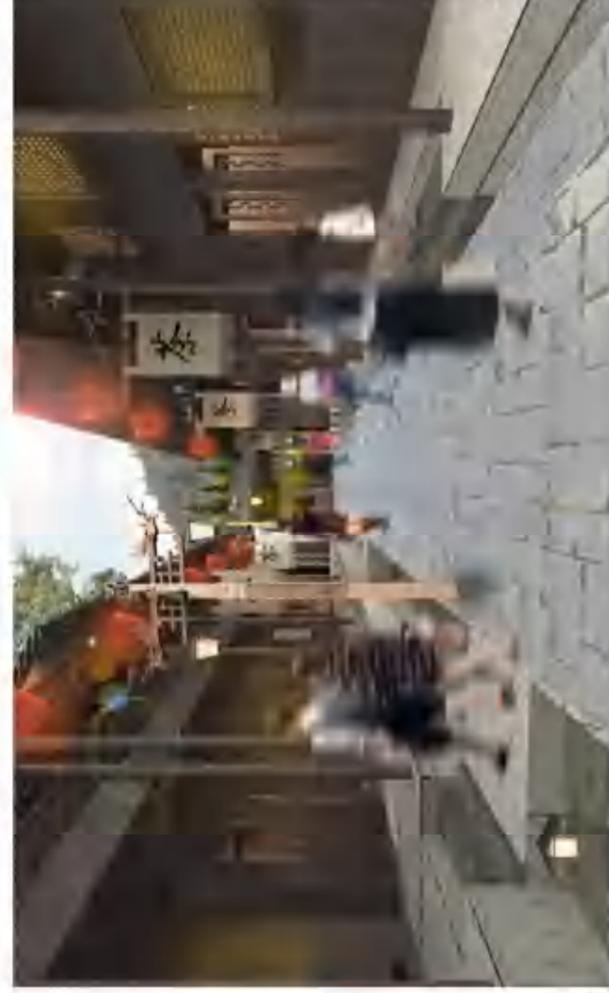
12-2

安化县江南镇洞市村历史文化名村保护规划 核心区域保护规划

——街巷环境整治引导图



老街节点塑造意向图



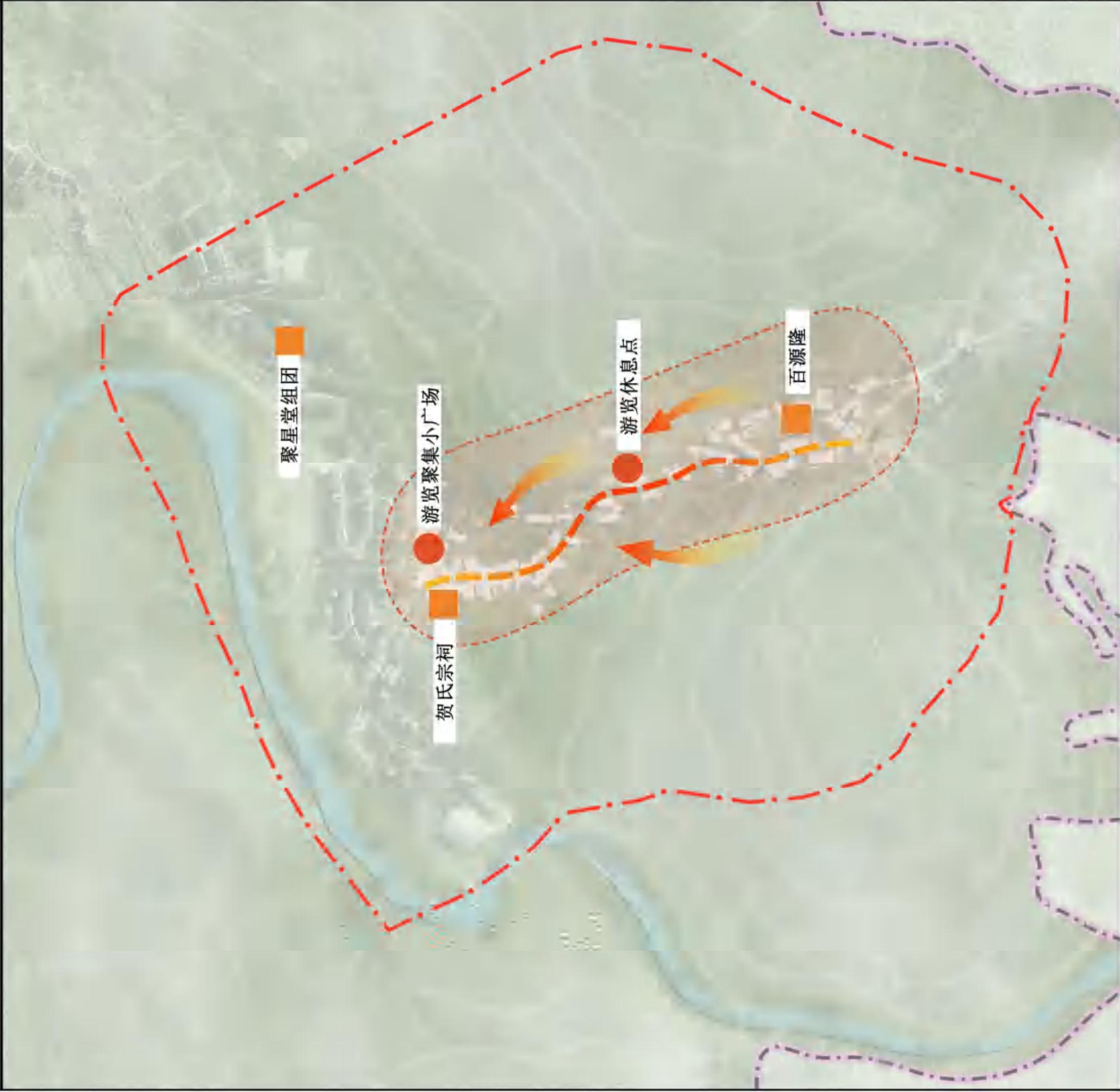
- ①注重保护原有的传统建筑风貌，尽量采用修复而不是重建的方式，保持历史文化的真实性和完整性。
- ②对老街的基础设施进行改造和提升，如道路、停车场、公共家具等，改善居民生活环境的同
- 时，也为游客提供良好的游览体验。
- ③老街建筑在满足自身居住、生活需求的同时，与村庄旅游产业相结合，鼓励建筑整治进行农家住宿、餐饮的功能加入，进一步提升建筑空间经济价值。

图号

12-3

安化县江南镇洞市村历史文化名村保护规划 核心区域保护规划

——展示与利用规划图



说明

整体山水格局的展示：突出“一街一道一溪一祠”格局
历史街巷：与修复的排水沟渠相结合。
其它历史要素：老街、石板路、石碑等其它历史环境要素
文物保护单位展示利用：通过实物展陈、图片和文字说明等方式展示
传统建筑展示利用：对于仍在使用的传统建筑，如传统民居等，恢复并保持立面的原有风貌，改善
室内环境和设施，提升基础设施水平。
公共文化活动策划展示利用：完成游客服务中心建设，为游客提供咨询和集散场所

图例

- 文物古迹展示
- 旅游服务设施
- 主要游览路线
- 游览眺望方向



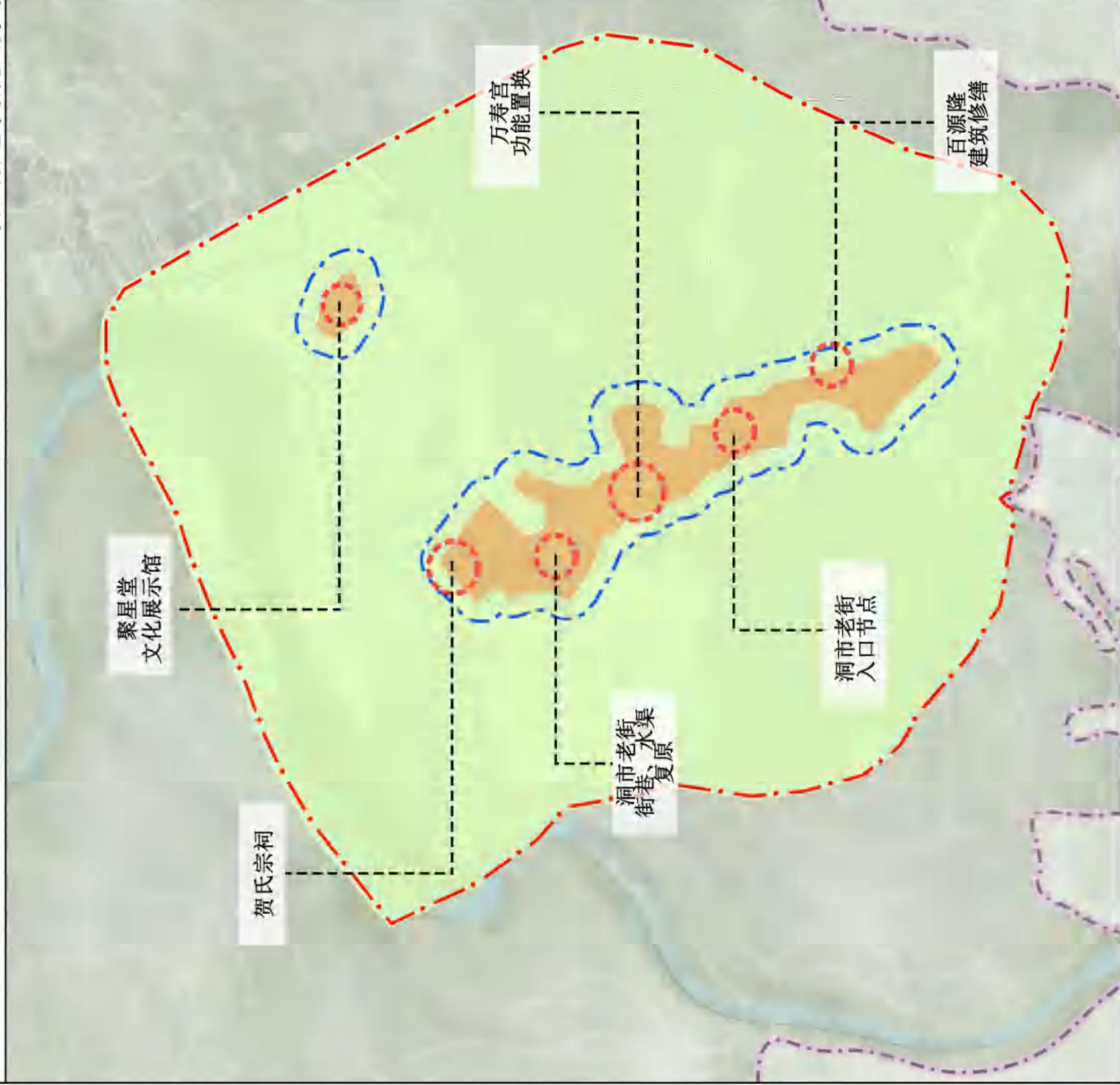
0 250 500
M

图号

12-4

安化县江南镇洞市村历史文化名村保护规划 核心区域保护规划

——分期建设规划图



说明

近期规划主要以洞市老街区域内传统建筑、文保单位为建设重心，主要建设重心为：1) 着力实现洞市老街青石板路段的道路修复以及水渠复原工程，还原其独有特色，提升市场竞争力；2) 改建牌楼为游客中心，打造完善的历史文化旅游服务链；3) 对洞市门牌、重点文物保护单位进行有效修缮、整饰。4) 建筑户控制地带内各类服务设施的提质。
中远期规划以风貌管控区域内各类建筑风貌管制与统一为主，保证区域整体风貌协调发展。

图例

- 近期规划范围
- 中远期规划范围
- 风貌协调区
- 建设控制地带
- 主要建设节点



图号

13-1

安化县江南镇洞市村历史文化名村保护规划
(2024—2035年)

说明书

湖南省城市地质调查监测所

目 录

第一章 规划综述	1	二、传统格局展示利用	38
一、规划背景	1	三、文物保护单位展示利用	38
二、规划依据	1	四、传统建筑展示利用	38
三、规划范围	2	五、公共文化活动展示利用	38
四、规划期限	2	第十章 村落旅游发展规划	39
五、规划研究重点	2	一、条件分析	39
六、规划技术路线	2	二、旅游定位	39
七、上位及相关规划解读	3	三、文旅策略	39
第二章 现状情况分析	4	第十一章 整治规划	41
一、村庄概况	4	一、整治策略	41
二、村庄选址与自然景观环境特征	5	二、公共空间策划	41
三、村庄建设现状	6	三、建筑风格与风貌引导	41
四、传统文化概况	9	四、节点整治	42
第三章 历史文化价值与存在问题	11	五、环境整治	44
一、历史文化价值评估	11	第十二章 分期实施规划	45
二、既有保护工作	11	一、近期实施规划	45
三、现状存在问题	12	二、中期实施规划	46
第四章 保护规划框架	14	三、远期实施规划	46
一、保护原则	14	第十三章 规划实施与管理建议	47
二、保护层次	14	一、加强立法	47
三、保护目标	14	二、资金保障	47
四、保护对象	15	三、制度建设	47
五、保护重点	15	四、公众参与	47
第五章 村域保护与发展规划	16	五、重视人才	47
一、总体保护策略	16		
二、村域保护要求	16		
三、村域用地控制及空间管制	18		
四、村域道路交通规划	20		
第六章 保护区划及保护控制措施	22		
一、保护内容	22		
二、保护控制措施	22		
第七章 历史文化资源分类保护规划	24		
一、建筑分类保护整治措施	24		
二、历史环境要素分类保护整治	27		
三、非物质文化遗产保护	28		
第八章 核心区域设施及环境改善规划	29		
一、布局优化规划	29		
二、公共设施规划	33		
三、基础设施规划	33		
四、环境改善规划	35		
第九章 展示利用规划	38		
一、展示利用目标对象	38		

第一章 规划综述

一、规划背景

（一）国家强调文化自信、文化创新发展，实施乡村振兴战略的宏观背景

党的二十大报告强调要加强文化自信，深入挖掘中华优秀传统文化蕴含的思想观念、人文精神、道德规范，推动中华优秀传统文化创造性转化、创新性发展，让中华文化展现出永久魅力和时代风采。同时，党的二十大报告还强调要实施乡村振兴战略，不仅要振兴经济产业，更要振兴优秀传统文化。我国的历史文化村落是人与自然协调发展的重要载体，是农村社会资本的重要节点，其蕴含的优秀传统文化是发展社会主义先进文化的深厚基础。保护历史文化名村、促进其保护与发展是建设美丽中国与践行乡村振兴战略的一项重要行动和途径。

（二）国家层面加强对历史文化名村保护的关注，历史文化名村保护体系不断完善

随着《历史文化名城名镇名村保护条例》（2008年）、《历史文化名城名镇名村保护规划编制要求（试行）》（2012年）、《历史文化名城名镇名村街区保护规划编制审批办法》（2014年）、《中华人民共和国文物保护法》（2024年修订）等法规、规范的颁布实施，历史文化名村保护体系不断完善，对名村保护也提出了新的要求。

（三）洞市村作为历史文化名村，需要通过规划指导实现村庄保护和利用协调发展

2013年洞市村评为第二批国家级传统村落，根据《历史文化名城名镇名村保护条例》第十三条规定，历史文化名镇、名村批准公布后，所在地县级人民政府应当组织编制历史文化名镇、名村保护规划。为保持和延续洞市村历史文化名村的传统格局和历史风貌，有效保护洞市村丰富而珍贵的物质与非物质文化遗产，需要通过编制本规划来指导村庄建设与发展，建立保护和利用协调发展的长效机制，要坚持“有序发展、特色发展、融合发展”，力求“保护促利用、利用强保护”。

二、规划依据

（一）国家及地方相关法律、法规

- (1) 《中华人民共和国非物质文化遗产法》（2011年）
- (2) 《中华人民共和国文物保护法实施条例》（2017年修订）
- (3) 《历史文化名城名镇名村保护条例》（2017年修订）
- (4) 《历史文化名城保护规划标准》（2018年）

- (5) 《中华人民共和国城乡规划法》（2019年修订）
- (6) 《中华人民共和国文物保护法》（2024年修订）
- (7) 《湖南省文物保护条例》（2005年）

（二）政策文件

- (1) 《国务院关于加强文化遗产保护的通知》（2005年）
- (2) 《关于加强老字号非物质文化遗产保护工作的通知》（2007年）
- (3) 《湖南省村镇规划管理暂行办法》（2012年）
- (4) 《村庄整治规划编制办法》（2013年）
- (5) 《历史文化名城名镇名村街区保护规划编制审批办法》（2014年）
- (6) 《中共中央 国务院关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见》（2019年）
- (7) 《湖南省实施〈中华人民共和国非物质文化遗产法〉办法》（2020年）
- (8) 《关于在城乡建设中加强历史文化保护传承的意见》（2021年）
- (9) 《关于在检察公益诉讼中加强协作配合依法做好城乡历史文化保护传承工作的意见》（2023年）

（三）技术规范

- (1) 《村庄整治技术规范》（2008年）
- (2) 《农村防火规范》（2011年）
- (3) 《村庄规划用地分类指南》（2014年）
- (4) 《湖南省历史文化名村保护规划编制技术指南》（试行）（2018年）
- (5) 《国土空间历史文化遗产保护规划编制指南》（2023年）
- (6) 《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（2023年）

（四）相关规划及相关文献

- (1) 《安化县国土空间总体规划（2020-2035年）》
- (2) 《湖南省国土空间规划（2021—2035年）》
- (4) 《益阳市国土空间规划（2021-2035）》
- (5) 《安化全域旅游发展总体规划（2022-2035）》
- (6) 《安化县城镇规划建设管理三年行动方案（2023-2025年）》
- (7) 《湖南省历史文化和文物保护国土空间专项规划》（2024年）
- (8) 其他相关历史文献

三、规划范围

本次规划分为洞市村全域以及核心保护区域两个规划层次。

洞市村位于湖南省益阳市安化县江南镇中南部，由原洞市村与同荣村合并而成。洞市村西部与友谊村相接，南与丘甲河村相连，东与竹林溪村搭界，北与锡潭村接壤，总面积约 727 公顷，村域内包含 15 个村民小组，原洞市村 11 个，原同荣村 3 个，以及居民组 1 个。

核心保护区域主要为原洞市村集镇区域，包含洞市老街、聚星堂两处主要历史文化建筑保护区，面积约为 80.28 公顷。其中洞市老街长约 1000 米，主要为青石板路，主要保护建筑为贺氏宗祠至坐子坳的道路两厢木房屋区域。聚星堂保护区域主要为建筑主体即聚星堂建筑组团、古桥以及其周围环境。

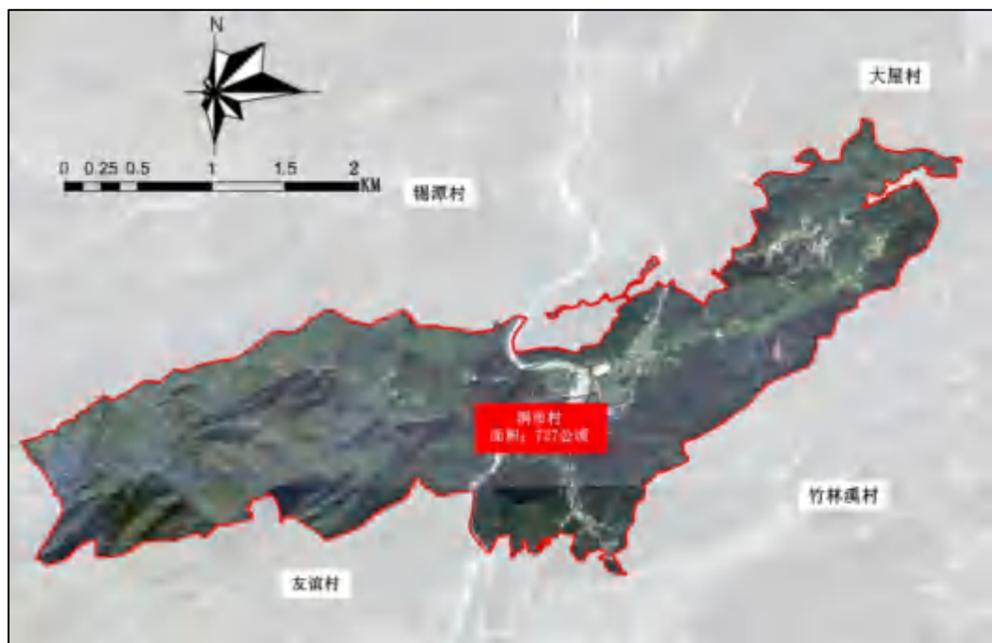


图 1-1 村庄规划范围图

四、规划期限

本规划期限为 2024-2035 年。其中，近期为 2024-2030 年，中远期为 2030-2035 年。

五、规划研究重点

本规划以保护村庄风貌，继承传统文化；加强地方特色，整治历史环境；提高生态质量，激发村庄活力，促进村庄可持续发展为目的。

本规划的主要任务是提出保护目标、明确保护内容、确定保护重点、划定保护和控制范围、制定保护与利用的规划措施。

六、规划技术路线

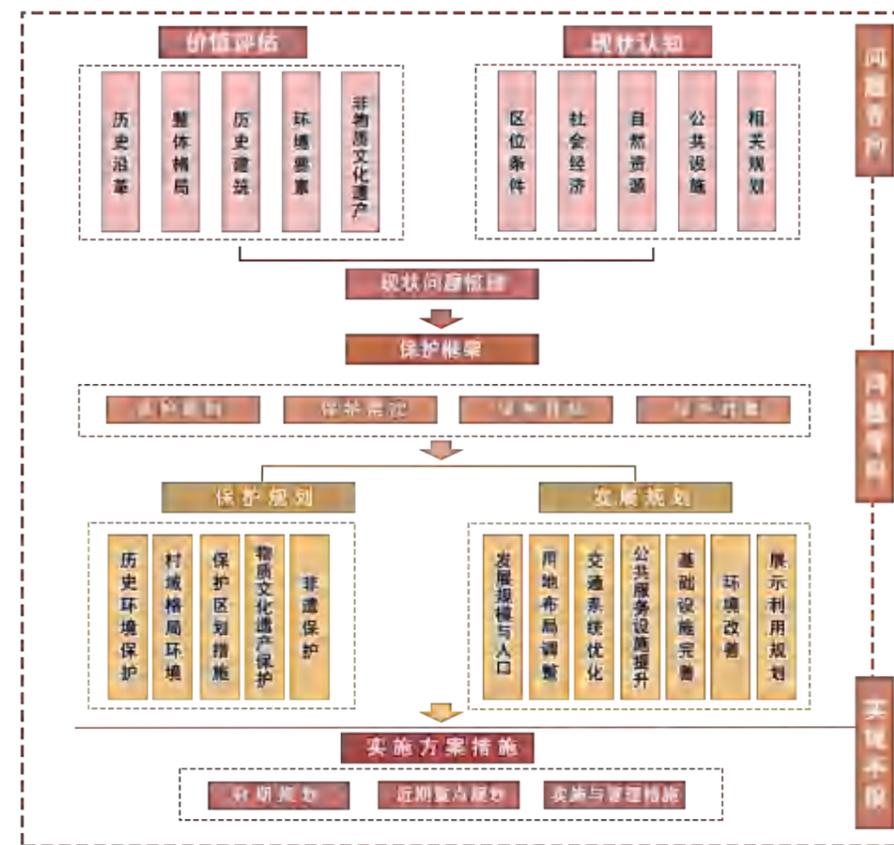


图 1-2 规划技术路线示意图

(一) 以问题为导向的现状分析技术路线

以问题为导向，对规划范围内的现状情况进行梳理，总结所存问题。针对物质与非物质文化遗产保护、环境整治、村民建房引导、基础设施改善等方面存在的问题进行有效分析。

(二) 以目标为导向的规划技术路线

以目标为导向，突出整体性保护，按照历史文化名村的保护与管理要求，结合洞市村旅游发展，编制系统性的保护与发展规划。建立保护目标框架体系，从各个专业层面进行目标要求设定，为远期洞市村达到理想的规划目标进行各规划设计，促进遗产保护与发展的长远和谐。

第二章 现状情况分析

一、村庄概况

（一）区位条件

江南镇位于湖南省益阳市安化县中南部，东部与小淹镇、滔溪镇、梅城镇相接，南与娄底相连，西与田庄搭界，北与龙塘、东坪镇接壤。江南镇距离县城东坪镇机关驻地 19.1 公里。镇内有省道 S320 横贯东西，铁路连接南北。地理区位条件较好，交通也较便利。

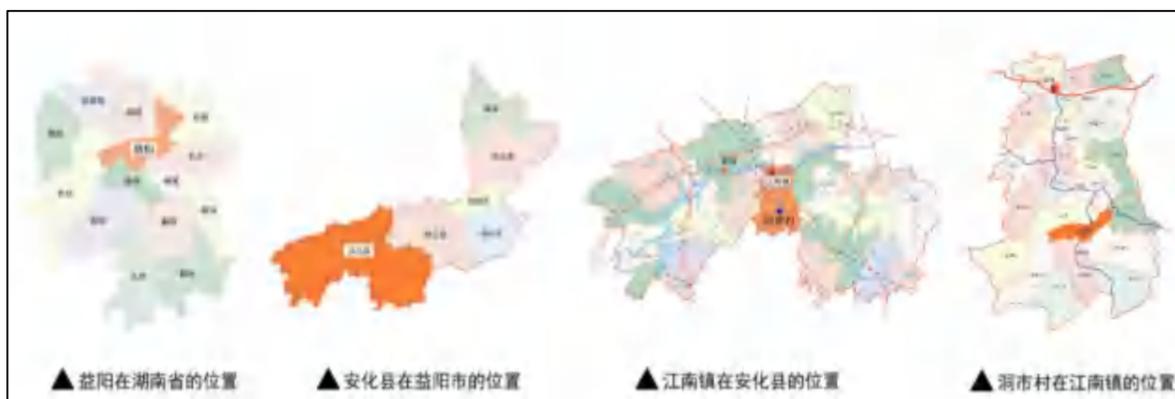


图 2-1 村庄地理区位图

全镇总面积约为 288.75 平方公里，拥有耕地约 131.4 平方公里，户籍人口约为 20576 人。江南镇地势西南高，东北低，丘陵起伏。境内河道属资江水系，资江自西向东流经镇区，水量丰沛，四季均可通航，麻溪、思贤溪、渭溪等资江一级支流组成的水运网遍布全境。陆路交通方面，江南是安化通往长沙、益阳等大中城市最主要交通大动脉 S308 线的第一站，柘湘线自西向东贯通镇境。随着近年县、乡、村各级公路建设的迅猛发展，便捷、通畅的公路交通网络已基本形成。

洞市村位于湖南省益阳市安化县江南镇中南部，东与竹林溪村、大屋村等相邻，西与锡潭村相邻，南通友谊村、丘甲河村，区域内部有资水支流麻溪西与友谊村相接。洞市村距离镇机关驻地 20.5 公里。村公路接 X045 县道。村庄与镇区相隔较远，交通条件较好。

（二）行政建制

洞市村位于湖南省益阳市安化县江南镇中南部，由原洞市村与同荣村合并而成。洞市村东与竹林溪村、大屋村等相邻，西与锡潭村相邻，南通友谊村、丘甲河村，总面积约 727 公顷，村域内包含 15 个村民小组，原洞市村 11 个，原同荣村 3 个，以及居民组 1 个。

（三）自然条件

麻溪河为资江的一条重要支流，其南北向贯穿洞市村。洞市村属亚热带季风湿润气候，四季分明。其特点是：春温多变，寒潮频繁；夏多暴雨，易遭洪涝；秋常干旱，气候炎热；冬少严寒，间有冰冻。洞市年平均气温约 18 摄氏度。年均日照 1592 小时。年平均降雨量 1400 毫米，受大气环流和地形影响，山区的降雨量多于湖区。洞市村三面环山，地势西南高，东北低。地貌以山地、丘陵为主。四周多为山脉，中部区域有麻溪呈现约“s”型流经，地势较为平坦。

洞市村境内整体坡度较小，东部以微坡为主，适宜开展农作，周边山体适宜种植油茶（全村有数千亩油茶林地），间以松、杉、竹、果树等。村内物产丰富；特产黑茶、优质稻谷、柑桔、棉花等农产品，种植范围广、产量较高。畜牧业以猪、鸡、鸭等家禽为主。

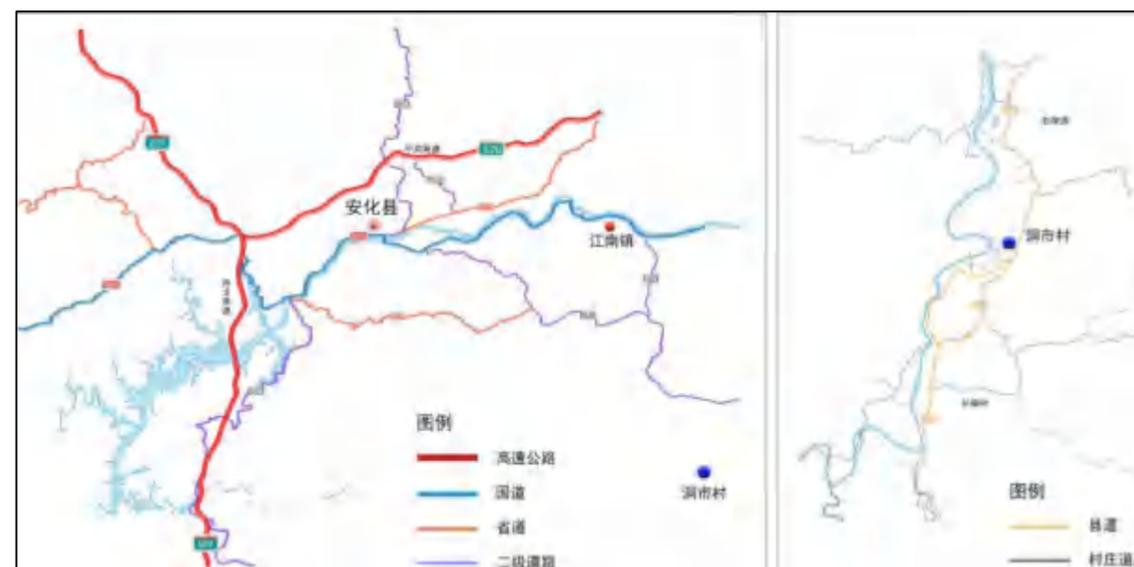


图 2-2 村庄交通区位图

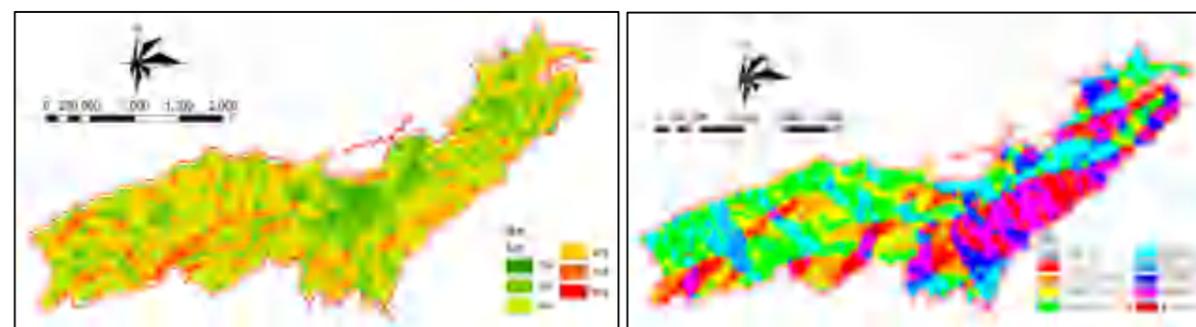


图 2-3 村庄坡向、坡度区位图（从左至右）

（四）历史沿革

“茶马”一词，一是源于唐朝开始的茶马交易机制，茶马驿道随之产生。安化黑茶的品质特征正符合西北少数民族的饮茶需求，成为茶马交易的重要商品之一，而洞市是万里茶道“鹞子尖古道”的重要组成部分。

明成化六年贺氏家族进入洞市，开荒拓土，洞市古镇初具规模。清中晚期至民国初年，大量移民涌入，洞市优秀的交通优势（古道和麻溪水运）和商贸优势得到充分利用，大大促进了洞市的经济发展，使洞市真正成为了古道通衢商埠重镇，同时也成为了新安二化的黑茶集散中心。

随着现代城市交通方式的多样化，洞市老街作为万里茶道的一部分，其原本的交通属性不断减弱，商业属性也随之逐渐减低，建筑风貌也发生了一定的改变，老建筑被改建或翻新，以适应现代居住的需求

（五）社会经济发展

洞市村全村总人口为 1733 人。现状产业结构相对单一，以种植业和养殖业为主（种植业以茶叶、水稻种植为主，养殖业以猪、鱼养殖为主），第二、三产业有待发展。目前村民依靠农耕生活，收入较低。目前村里大部分青壮年劳动力均外出务工。

二、村庄选址与自然景观环境特征

（一）村庄选址特征

洞市村“山环水抱”的整体山水格局，体现了我国古代村落选址、择地而居的传统形制。西靠红岩山，大面积山脉支撑，南部由黑岩山和大松山合抱村庄，两山之间为洞市老街，向南连同外界。东部主要为城墙岩山脉，三方向山脉围合半圆，形成三山环抱的格局。

麻溪自北向南穿过区域内主要居民点，并形成半环形水域，区域内建筑分布基本遵循环水、靠山分布模式，整体山水格局形态十分优美，突出反映了在营建中的人文、生态内涵，是人类适应自然、人与自然和谐的重要具象表现。

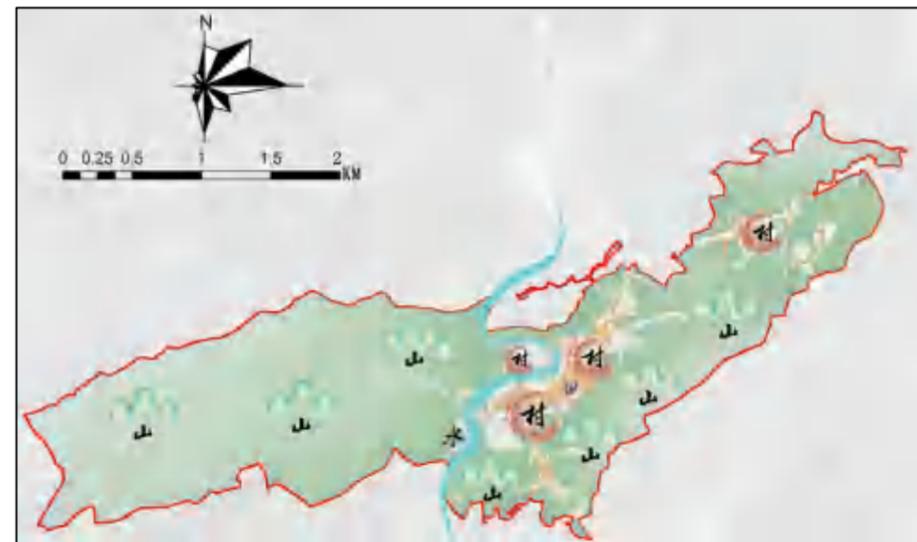


图 2-4 村庄山水格局图

（二）自然景观环境特征

村庄属于丘陵地带的小平原，间有岗丘，四周山脉环绕，众多岗丘山坡之间所形成的小平原延伸至山脚的地带，分布着大大小小的庭院形式的住宅，形制较为规整，古朴独特。



图 2-5 村庄外部自然环境鸟瞰图

（三）传统格局和整体风貌特征

1. 传统格局空间特征

洞市老街民居均依山势而建，双层小青瓦屋顶，木穿斗式结构，内檐出廊，比临相接，形成通道。宽约 3 米的青石板街道，自南往北将民居分为两半。所有房屋依山川形势、地理环境，因地制宜，相宜布局。



图 2-6 村庄内部老街（局部）自然环境鸟瞰图

洞市老街建筑在安化传统穿斗式木楼的基础上，结合商业功能使用要求，对建筑进行改进，设活动门板，加大檐廊的宽度，通过屋连着屋的形式营造骑楼的效果。老街上有灰砖青瓦的徽派建筑点缀其间，如聚星堂、贺氏宗祠和万寿宫等，这些建筑体现了古朴的民俗风格和梅山工艺建筑文化。

聚星堂，是梅山地区方圆百里最大的民居建筑群，原占地 4880 平方米，其座势山水极为考究，由三座四合院组成，共有三大天井，一百零八间房，内设有“聚星堂”、“厚生堂”、“仲华堂”、“用膳房”。建筑内部木雕刻有各种人物故事和花木，件件精湛美观，展现了极高的艺术价值。

2. 整体风貌特征

洞市老街作为明清时期商业繁荣的见证，凭借其在万里茶道和麻溪水运的地理优势，成为了新安二化地区黑茶的集散中心，其保存完整的 26 处清末传统民居古建筑群，不仅体现了当时的商业和文化交融，也展现了安化地区经济商贸、交通运输和文化融合的重要历史地位，是研究当地历史文化的宝贵资源。

3. 整体景观要素特征

村庄整体环境由自然环境要素、人工环境要素和人文环境要素三部分组成。

（1）自然环境要素

自然环境要素是指构成自然环境的基本组成部分，它们相互作用，共同维持着地球生态系统的平衡。洞市村的自然环境要素包括：地形地貌、河流水系、田园风光、植被等。

（2）人工环境要素

人工环境要素主要指人们创建活动所产生的物质环境。洞市村的人工环境要素包括：村落空间格局、历史环境要素、文物保护单位、传统风貌建筑等。

（3）人文环境要素

人文环境要素指人们生活风貌的环境体现。洞市村的人文环境要素包括：黑茶、酿酒、擂茶、皮纸、民间传说等。

表 2-1 洞市村传统环境要素一览表

资源类型		名称
自然环境要素	地形地貌	红岩山、黑岩山、大松山等
	河流水系	资水—麻溪等河流水系
	田园风光	村落附近多处农田
	植被	自然山林
人工环境要素	空间格局	山环水抱，依山就势
	文物保护单位建筑	贺氏宗祠、聚星堂民居
	传统风貌建筑	26 栋古建筑（文物保护单位）
	历史环境要素	古石板路 1 条、石碑 12 块、万里茶道 1 条（文物保护单位建筑）
人文环境要素	传统戏曲	巫傩戏
	传统技艺	舞龙舞狮、皮纸、千两茶制作技艺
	传统文化	陈五芝民间传说

三、村庄建设现状

（一）建筑物现状

1. 主要传统建筑物类型

①民居

洞市老街民居均依山势而建，双层小青瓦屋顶，木穿斗式结构，内檐出廊，比临相接，形成通道。宽约 3 米的青石板街道，自南往北将民居分为两半。所有房屋依山川形势、地理环境，因地制宜，相宜布局。相关的功能建筑包括贺氏宗祠、聚星堂等。

整体上全村建筑分布较为分散，建筑风格缺乏统一，新建建筑风格侵蚀传统建筑格局，新老建筑交织共存，穿插着年久失修存在安全隐患的危房，还有不少人去楼空的空心房等，村庄整体风貌不统一，植根于农耕文明的传统村落逐渐失去鲜明的地域辨识度和特色。

街巷宽窄不一，村民随意占用街巷堆积杂物、停放车辆等，两侧建筑外立面凌乱，自建房随意建造，街巷整体无序。

2. 村庄建筑物现状

洞市村古建筑主要集中于洞市老街保护范围，则以该区域为村庄古建筑调研范围。主要从建筑风貌、建筑年代、建筑高度、建筑质量、建筑结构及建筑权属几个方面进行了现场踏勘与调查分析，以便更好地指导洞市村的建筑保护与更新发展。

①建筑风貌

洞市老街的建筑风貌融合了古朴的徽派建筑特色与梅山地区的传统木结构，青石板街道两旁是依山势而建的木楼，灰砖青瓦间点缀着精美的木雕艺术，展现出一种历史沉淀与文化传承的独特韵味。

文物保护单位主要集中于洞市老街北部，南部有少数传统风貌建筑，特征与被列为文物保护单位的传统建筑相协调，建筑风貌保存较好。



图 2-7：建筑风貌图

表 2-2 洞市村现状建筑风貌分析一览表

	文物保护单位	传统风貌建筑	合计
建筑数量（栋）	39	8	47
所占比例	82.97%	17.03%	100.00%

②建筑年代

清代保护建筑集中分布在老街保护范围内，主要是贺氏宗祠、万寿宫等，目前大多数建筑主要为清代建筑，还有部分现代自建房。



图 2-8：建筑年代图

表 2-3 洞市村现状建筑年代分析一览表

建筑年代	清代建筑	非清代建筑	合计
建筑面积（平方米）	6712.24	1172.58	7884.82
所占比例	85.13%	14.87%	100.00%

③建筑高度

保护范围内建筑多为二层建筑，且多为二层的清代建筑，少部分为一层建筑。村民房屋外部存在乱搭建一层畜棚、厕所等现象。



图 2-9：建筑高度图

表 2-4 洞市村现状建筑高度分析一览表

建筑层数	一层建筑	二层建筑	合计
建筑面积（平方米）	340.02	7544.80	7884.82
所占比例	4.31%	95.69%	100.00%

④建筑质量

由于近年来对历史建筑的保护与关注，保护范围内建筑质量普遍较好，如贺氏宗祠、万寿宫等，同时也有少部分建筑受自然灾害等因素的影响，损毁严重，质量较差。将建筑质量分为好、一般、差三个级别。大部分建筑质量一般，其建筑面积占总建筑面积的 63.48%。



图 2-10 建筑质量图

表 2-5: 洞市村现状建筑质量分析一览表

	建筑质量好	建筑质量良好	建筑质量一般	建筑质量较差	建筑质量差	合计
建筑面积（平方米）	2307.48	3109.52	1856.18	201.42	410.22	7884.82
所占比例	29.27%	39.44%	23.55%	2.55%	5.19%	100.00%

⑤建筑结构

保护范围内建筑多为木结构，其中以清代建筑的木结构居多，少量砖结构和砖木结构。



图 2-11 建筑结构图

表 2-6 洞市村现状建筑结构分析一览表

建筑结构	木结构建筑	砖结构建筑	合计
建筑面积（平方米）	7791.88	92.94	7884.82
所占比例	98.88%	1.12%	100.00%

(二) 构筑物现状

1. 牌坊与门楼

牌坊是一种具有纪念性、装饰性的门洞式建筑，通常用木、砖、石和琉璃等材料建成，上刻题字。门楼顶部结构和筑法类似房屋，门楼通常立于大街、桥梁等显要的位置。其都具有地标、象征性意义。洞市老街门牌目前有两处，一处位为洞市村中心集镇入口处，即贺氏宗祠旁，材料主要为石头，上有双龙戏珠立体装饰，刻“洞市老街”于门牌正中。另一处位于洞市老街南侧，为木构件。

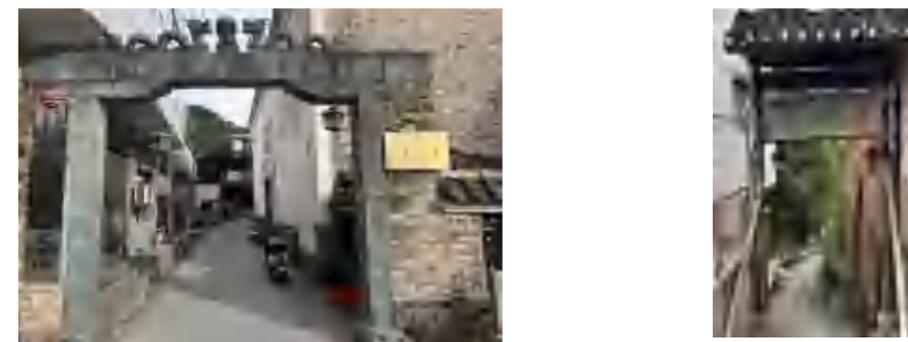


图 2-12 老街牌坊、门楼图（从左至右）

（三）历史环境要素现状

历史环境要素是指反映村庄历史风貌、构成村庄特征的要素，洞市村历史环境要素主要有古石板路、石碑、万里茶道部分街道。

1. 古石板路（文物保护单位）

古石板路位于洞市老街，南北走向，宽度约3-4米不等，材质为青石板，路两侧为传统民居，民居沿山谷的主要道路蜿蜒向上，房随路走，格局独具特色。石板路采用较为规整的青石板铺砌，两侧通过竖向砌筑石板收边，作为与老建筑同时砌筑的历史环境要素，与建筑之间存在一种共生关系。近年来随着水泥的运用，有些石板部分已被覆盖。

2. 石碑（文物保护单位）

石碑现有12块，包括道光年间补修路碑1块；咸丰年间市公所碑1块；道光年间奉宪永禁私宰赌博1块；贺氏宗祠捐名碑5块、禁碑1块；清乾隆年间座子坳路碑1块；道光年间习家湾禁碑1块；道光年间洞市老街众修路碑1块。

3. 万里茶道部分街道

洞市老街及其南部为万里茶道重要路段，众多传统商铺、传统民居散布其中。自明清开始至解放时期，洞市村从坐子坳到螃蟹溪聚集于古茶道两侧，油盐粮食、茶叶特产等应有尽有，茶道主要由青石板路以及冰碛岩石阶组成。目前茶道原通道仍存在，其两侧商铺遗存得到了保留，如“德胜隆”、“何德兴”、“恭宽信”等等。



图 2-13 古石板路、贺氏宗祠禁碑、万里茶道部分街道（依次从左到右）

四、传统文化概况

（一）现状概况

洞市村现存的非物质文化遗产主要有安化千两茶制作技艺、梅山剪纸、梅山祭祀三星、梅山古法皮纸等。其中万里茶道为代表的马帮文化、以及地域文化梅山文化尤为浓厚。目前安化千两茶制作技艺、古法皮纸等技艺均有传承人。村里近些年组织了舞龙舞狮队，每年正月会定时在村内巡演，总体来说，传统文化氛较浓厚，传承较为良好。

（二）主要非物质文化遗产

1. 安化千两茶制作技艺

洞市是安化八大古乡镇之一，并且是安化黑茶历史上从未中断生产的产区之一。2008年，安化千两茶制作技艺被列为第二批国家非物质文化遗产名录。利源隆茶业责任有限公司的吴建利被认定为安化千两茶制作技艺的非物质文化遗产传承人。



图 2-14 千两茶制作+千两茶非遗传承人吴建利

2. 梅山傩戏

梅山傩戏是用吹打乐及说唱来敬请福禄寿和众神仙、敬神酬神的祭祀过程，是介于巫傩戏和地花鼓戏之间一种准戏曲。“打三星”从戏曲艺术角度上继承了巫傩戏的基因，孕育了地花鼓，进化产了生湖南著名剧种一花鼓戏，而他完整保留在梅山民间，并且生机勃勃，是研究戏曲进化史的重要“活化石”，也是研究梅山其他学科的重要资料。

3. 舞龙舞狮

舞龙又称耍龙灯、龙灯舞。龙是古老的图腾，传说龙能行云布雨、消灾降福，象征祥瑞，所以以舞龙的方式来祈求平安和丰收就成为全国各地的一种习俗。洞市村从春节到元宵灯节，都有舞龙舞狮的习俗，村里还专门成立了舞龙舞狮队，传承良好。

5. 梅山古法皮纸

梅山古法皮纸是一项历史悠久的工艺品，在洞市及安化有上千年历史，洞市皮纸手工繁杂，主要包括原材的浸、蒸煮、去皮，材料研磨、清洗，纸张的成形、分离，最终晒干，其中每道工序要求极高，以保证纸张的质量。目前洞市村主要梅山古法皮纸工艺人为张光绵。



图 2-15 梅山祭祀三星表演人员+梅山古法皮纸制作

表 2-7 非物质文化遗产列表（部分）

名称	传统文化类别	遗产级别
安化千两茶制作技艺	传统技艺	国家级
梅山傩戏	传统戏曲	市级
安化游傩狮	民俗文化	市级
梅山山歌	传统曲艺	市级
梅山剪纸	传统技艺	市级
梅山排帮号子	传统曲艺	未定级
梅山马帮习俗	民俗文化	未定级

第三章 历史文化价值与存在问题

一、历史文化价值评估

洞市村具有保存良好的自然生态风光与较为完整的历史文化名村格局，其中分布有清代建筑群落，孕育着特色鲜明的文化内涵，这些因素使得洞市村具有较高的历史、文化、社会及科学价值。

（一）历史价值

洞市村位于梅山腹地、雪峰山东端，三面环山，中间为平地，资水一级支流麻溪以S形流经村居居民聚集点，具有得天独厚的地理优势和深厚的历史文化底蕴。历史上，洞市依靠其优越的地理交通优势，即万里茶道与麻溪水运，经济发展迅速，成为了古道通衢商埠重镇，是当时新安二化的黑茶集散中心。洞市当地经济由此繁荣，多元文化产生交融成为了一个商贸和文化交流的重要枢纽。

洞市村目前存留的古建筑群传统民居建筑量多，保存完整，集中连片，其中完整地保存有26栋传统民居古建筑，多为清末年间建造。这些建筑不仅在艺术、科学、文化上具有重要价值，而且在生活习俗上集中体现了地域性，展现了鲜明的地方风格，创造出独特的地方色彩。这些建筑群在湖南地区特别是梅山地区特色鲜明，具有很高的艺术、科学、文化价值。

贺氏一族在洞市的发展史上扮演了重要角色。据贺氏族谱记载，明成化六年（1470年），贺氏安化五世祖进入洞市，开荒落户。清朝时期，贺氏在现洞市老街区域建立了贺氏宗祠，成为当地重要的文化和精神象征。贺氏一族历代人才辈出，洞市在政界、军界、科技界、文艺界涌现出一大批人才，包括正军级科学家贺南吕、杨琴音乐家刘月宁等人物，对洞市的发展具有极大作用，同时贺氏族人在文武方面均有杰出表现，为当地的文化和社会发展做出了重要贡献。

（二）艺术价值

洞市老街的民居建筑，以其独特的地理优势和精巧的建筑技艺，展现了梅山地区传统建筑的风貌。这些民居依山势而建，采用双层小青瓦屋顶和木穿斗式结构，内檐出廊，毗邻相接，形成了独特的通道。宽约3米的青石板街道，自南往北延伸，将民居分为两半，所有房屋都根据山川形势、地理环境因地制宜，相宜布局，体现了古人对自然环境的深刻理解和利用。

贺氏宗祠作为安化现存最完整的徽派建筑代表作，以其设计协调、建构严谨、巍峨壮观、

气势恢弘而著称。宗祠采用“三进两天井加厢房跑马楼”的布局，屋基、阶沿和天井全用巨大条石砌成，内有梓楠木屋柱根根笔直圆挺，板壁为双面鼓皮与屋架整体扣压。近2000平方米的建筑，全用传统柳榫衔接，无一铁钉，密合天衣无缝，展现了古代工匠的精湛技艺和对建筑美学的深刻理解。

聚星堂，作为梅山地区最大的民居建筑群，占地4880平方米，其座势山水极为考究，由三座四合院组成，共有三大天井，一百零八间房。内设有“聚星堂”、“议事厅”、“洞宾府”、“用膳房”，与其附属马棚杂屋数栋相连，排水设计巧妙，明沟暗渠生态除污，防火措施严谨建筑内部木雕雕有各种人物故事和花木，件件精湛美观，展现了极高的艺术价值。

（三）社会价值

洞市老街的传统建筑保留了原有的使用功能与建筑形式。沿走道一侧的墙板均可拆卸，使得空间功能可以转变为售货柜台，这种经营方式至今仍然可见，体现了古代商业的灵活性和实用性。建筑内部的功能格局保留有原万里茶道运行时期的民居生活特点，为深究万里茶道文化内涵提供了实体参考。

洞市老街的内部生活方式以及地方文化，例如“春雨陀”等民俗习惯，反映了传统民俗智慧与文化。同时，老街也是地方社会进步和变化的生动参照点，向人们展示了梅山区域山区的多样性、山区商业和黑茶文化的特征，具有很高的社会文化价值。

现存洞市老街建筑，依山而建，房屋地基等因素均与山势进行了巧妙的结合，对民居建设具有一定参考价值。村内留存有黑茶、皮纸工艺等非物质文化遗产，具有历史悠久、特色鲜明的特点。这些非物质文化遗产资源优势对形成文化集聚效应，对打造文化品牌、做强当地旅游业、推动地方经济建设具备较高的社会价值。

二、既有保护工作

（一）成立洞市村管理委员会

为有效实行洞市村的统一规划、统一开发建设、统一管理，统一保护，协调好村与村、村与个人之间的关系，确保各项工作任务及时到位，推动文物保护与旅游业滚动发展，整体推进，设有保护专门机构，即成立安化县江南镇洞市村管理委员会，保护管理人员7人。

（二）资料收集整理

组织收集了整理贺氏家谱以及村庄历史保护要素的相关情况，对传统保护建筑、进行了测绘，并且对现存的非物质文化遗产如安化千两茶制作技艺、梅山祭祀三星、古法皮纸制作

等非物质文化遗产做了文字记录并且留下了影像资料，有利于保护工作的推进。

三、现状存在问题

（一）村庄内大部分古建筑年久失修，居住环境差

村庄内大部分古建筑都面临以下问题：1）外立面老旧，屋面局部瓦件破损、松动，屋脊、瓦头部分缺损；2）内部木构架扭曲、变形、局部失稳，损毁；3）外墙墙体普遍存在裂缝、酥碱，外墙表面雨水冲刷、污渍等痕迹明显；4）部分建筑整体风貌因不良改建、加建而发生变化；5）建筑内环境杂乱，临时搭建、杂物堆积现象普遍。

全村建筑分布较为分散，缺乏统一的建筑风格，新建建筑与传统建筑的不协调共存，加之危房和空心房的存在，导致村庄整体风貌不统一，使得这个植根于农耕文明的传统村落逐渐失去了其鲜明的地域辨识度和特色。同时，由于古建的居住环境差，大部分村民选择另建住房居住，仍然居住在古建筑里面的大多是被动留下来的老人。随着居住人口老龄化，也导致居住环境无法得到有效改善，缺乏基本维修和养护而日渐衰败。



图 3-1 破损的古建筑与衰败的居住环境

（二）新建村民住宅逐步侵蚀村庄格局风貌

随着社会发展，村民自身居住改善需求增强，部分村民近几年在村落范围内新增了部分自建住宅，穿插布局于村落之中，甚至有拆旧建新的情况。

由于缺乏引导规范，自建住宅多为砖混结构，高度普遍在 2-3 层，体量较大，在建筑体量、材质和色彩上与村落整体风貌不相协调，村落内老建筑保护与村民新建住宅之间的矛盾突出，严重影响了村落传统景观风貌。

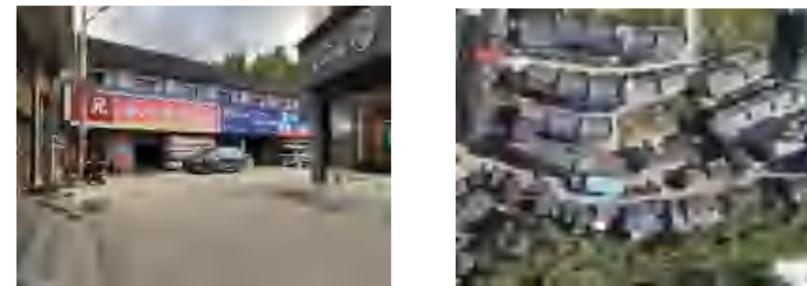


图 3-2 新建民宅与风格不统一的屋顶

（三）基础设施等硬件条件滞后

洞市村民日常公共活动空间不足，同时存在绿化荒芜、水塘无人利用、景观荒废的现象，景观利用不高；道路亮化设施缺失，主要道路上缺乏路灯夜晚出行不便；通向原同荣村主要居民聚集点的部分道路狭窄，会车困难，且其距离生活集市较远，生活便利度低。

老街内部大院缺乏防洪、消防等设施，存在一定的消防安全隐患，对老街长久保护存在威胁。老街后半段的建筑维护不足，许多空置建筑已经倒塌或正在慢慢倾斜。公共空间方面，贺氏宗祠内部目前应用机会较少，内部空间缺乏整理，空间利用程度低。贺氏宗祠周边的排水沟渠由于外部环境建设的增高而荒废，对宗祠的排水带来负面影响。长远来看，村庄硬件设施不足将导致村庄发展衰败、人口流失。现状村庄“空心化”现象已很突出，部分传统民居已经长期空置，导致建筑缺乏长期看守与日常维护，建筑损坏、失火甚至倒塌，不利于村庄的保护与可持续发展。



图 3-3 缺乏整理的庭院与被冲毁的古建

（四）传统文化得到传承，但有渐失的趋势

洞市村虽然拥有丰富的传统民俗文化和深厚的文化底蕴，但目前只有少数受教育程度较

高的村民积极参与传统文化的继承与弘扬。大多数村民尚未参与到这一文化传承的过程中，参与度不足。

村民日常文化活动相对匮乏，传统民俗文化缺乏常态化的展示与传播平台。传统制茶技艺依托深厚的饮茶文化得以较好传承，而皮纸制作等传统工艺虽仍有传承人坚守，却因应用场景有限、群众基础薄弱，面临传承困境，未来甚至存在逐渐消亡的风险。

（五）传统文化的传承与展示空间不足

目前洞市村并没有足够的空间来传承和展示传统文化。传统的皮纸工艺和制茶工艺等非物质文化遗产的展示往往局限于静态的展览和文字解说，缺乏互动性和现代感。传统的皮纸工艺和制茶工艺可以有体验工坊与实景展示馆等空间。在规划中可以考虑将部分空置的建筑与场所进行功能置换，从而将物质文化遗产与非物质文化遗产紧密集合起来，起到更好的文化传承与展示的作用。

第四章 保护规划框架

一、保护原则

（一）整体性原则

保护构成历史文化名村特征和价值的所有物质文化遗产与非物质文化遗产，将保护对象从狭义的文物古迹和传统街巷扩大到传统建筑群体、非物质文化遗产等，包括村落环境、山水格局、历史文化、建筑风貌、布局结构、街巷格局、历史遗存、原住民等元素，整体保护村落的人工、人文、自然环境。立足村庄整体发展要求，传承文脉，修复历史空间。

（二）保持村庄原真性原则

原真性是历史文化遗产价值特色的根本所在，保护其空间布局、街巷尺度、绿化、田园、历史建筑等原始历史信息，保持其历史文化内涵。保护历史建筑群落真实的历史风貌，延续和谐的居住生活形态，以及文化内涵和地域特色。

（三）保护与发展相协调的原则

以保护为主，在保护的基础上求发展，以发展促保护，保护与发展相协调。动态保护，保护为基础，发展为目标，对资源进行有效利用，促进地区经济发展，进而反哺保护投入，提升保护质量，形成良性循环促进。

（四）可持续性发展原则

历史文化遗产的利用方式应保证未来的可持续发展，应当综合协调历史遗产保护、居住环境改善和旅游产业发展之间的关系，制定具有可持续发展意义的保护规划。应坚持控制人口密度，改善基础设施，保持村落活力。

（五）公众参与原则

在历史文化名村的保护与更新中应通过政策导引，调动村民参与的积极性，真正让传统风貌的保护成为村民的自觉行动。

二、保护层次

规划分为洞市村全域和核心保护范围两个层次：

（一）洞市村全域层次

主要提出村行政辖区范围整体自然山水环境、各类物质及非物质文化遗产的保护内容

和基本要求。对村域范围内已发现的历史文化资源进行整理，完善现状记录，进一步细化保护条件与原则，落实管控要求。对村内资源进行进一步调研整理，挖掘村内历史文化遗产资源，落实全面保护原则。

（二）核心保护范围层次

主要保护村庄传统格局和历史风貌，并对建筑提出分类保护要求和措施。根据《关于公布安化县第十批省保项目保护范围和建控地带的通知》以及湖南省文物保护单位保护范围和建设控制地带相关文件要求，进行核心保护范围、建设控制地带以及风貌协调区范围划定。

三、保护目标

通过保护规划和村庄建设相关规划，要使洞市村符合历史文化名村规划规范的要求，成为：“历史文化特色突出、生态环境良好、生活及旅游服务设施完备、以遗产保护为核心、兼顾旅游发展的历史文化特色村落。”

（一）继承和保护历史文化遗产

继承和保护历史文化遗产是维护文化多样性和历史连续性的重要任务。应通过统筹规划、价值导向、合理利用和多方参与，确保洞市村文化遗产得到有效保护和传承。

（二）保持和延续传统格局及历史风貌

保持和延续传统格局及历史风貌需保护历史城区、建筑和环境，传承非物质文化遗产，合理利用文化遗产，鼓励公众参与，依托法律法规和科技手段，确保历史连续性和文化特色得以传承。

（三）继承和弘扬传统文化

促进保护区优秀传统文化的保护与利用，确保区域人文特征的延续与传承。弘扬区域传统文化，助力文化发展，进而保护村落传统文化，生活生产方式，和加强村庄精神的保护与传承。

（四）构建多层次多要素的保护传承体系

构建多层次多要素保护传承体系，全面覆盖和科学分类历史文化遗产，以价值为导向，实现国家统筹和社会参与，确保有效保护与传承，促进文化自觉和自信。

四、保护对象

保护对象由自然环境要素、人工环境要素、人文环境要素三部分组成。

（一）自然环境要素

自然环境要素指有特征的地貌和自然景观，包括地理条件及气候、物候条件等。洞市村的自然环境要素包括：红岩山、黑岩山等自然山体，穿村而过的麻溪及村庄周边山地林丛。

保护策略主要为：维护生态系统平衡，严格控制人工建设的破坏，保护山体自然地形地貌、植被、水源及生物资源的多样性，严禁掠夺性的资源开发。由于洞市村传统建筑均为砖木或土木构筑而成，这里特别针对本次规划范围内及其周边可视范围，严禁对自然山体的木材开采，以保护良好的山林背景。

（二）人工环境要素

人工环境要素主要指人们创建活动所产生的物质环境。洞市村的人工环境要素包括：村庄空间格局、历史环境要素、文物保护单位、传统风貌建筑等。

保护策略主要为：保护村庄基本布局形态，慎重修缮及合理利用各种类型的人工环境要素，严格控制文物保护单位及历史环境要素保护范围内的建设，严禁破坏性改建活动，并适当地根据历史资料整理对其进行修缮。对传统风貌建筑，以保护为原则，适当更新，赋予其新的内涵与活力。

（三）人文环境要素

人文环境要素指人们生活风貌的环境体现。洞市村的人文环境要素包括：黑茶、酿酒、擂茶、皮纸、民间传说等。

保护策略主要为：维护及创建村落居民的现实社会生活网络，补充及重现社会生活所需的场所空间，整理与创造发展体现地方性的传统文化，加强居民与外来人口的教育与熏陶。

五、保护重点

本规划是以保护历史文化遗产、改善人居环境、协调保护与建设为目的，以提出保护目标、明确保护内容、确定保护重点、划定保护和控制范围、制定保护与利用的规划措施为主要任务的规划。为了全面保护和发展的洞市村的历史文化遗产，规划应在以下方面加以重点研究：

1. 辩证处理保护与发展的关系。在积极保护的前提下，开发利用洞市村的历史文化资

源，注意保护性的发展，实现保护与发展的和谐统一。

2. 挖掘并保护洞市村丰富的特色资源，合理定位，提出具体发展方向和发展策略，推进其文化旅游和乡村旅游的发展。

3. 通过对村庄进行详细的规划设计引导，包括规划布局、景观深化、基础设施改善、环境提升等，实现规划的可实施性。

第五章 村域保护与发展规划

一、总体保护策略

（一）人口与用地规模预测及调控

至2023年底，洞市村共有15个村民小组，总人口1733人。基于洞市村历年人口变化的情况，规划按综合平衡法计算总人口：

$$Q_n = Q_0 \times (1+K)^n + P$$

其中： Q_n ——规划期末村庄总人口

Q_0 ——村域现状总人口

K ——规划期内人口的自然增长率（%）

P ——规划期内人口的机械增长数（人）

n ——规划年限

预测洞市村2030年人口规模约为1932人，至规划期末2035年人口规模将达到约2102人。

目前村庄总人口为1733人，村庄建设用地总面积为15.09公顷，人均村庄建设用地为87.07 m²/人。根据《湖南省新农村村庄整治建设规划导则（暂行）》，现状人均用地超过120m²、人均耕地大于1.5亩的村庄，村庄人均建设用地标准按120~140m²/人控制。采用综合预测法对村庄用地规模进行预测，至2035年，村庄建设用地人均指标100 m²/人，村庄建设用地总面积为21.02公顷左右。

洞市村现有居住用地满足未来需求，用地规划不做增添。建议将新增人口安置在建设控制地带外围居民点，禁止在建设控制地带范围内新增居住用地，具体控制办法详见村庄用地控制及空间管制规划内容。

（二）发展条件分析与发展定位

1. 发展条件分析

1) 优势：目前国家及地方政策注重历史文化名村，同时历史文化底蕴深厚，特色建筑保存良好，拥有丰富且多样的民俗文化资源；生态自然环境优美，自然旅游资源丰富；资源完整性佳，为旅游开发提供了条件。

2) 劣势：交通可达性一般；旅游配套设施匮乏，开发难度大。

3) 机遇：乡村旅游兴起给洞市村带来旅游发展新契机；获得国家政策支持，并且国家

目前对历史文化名村发展高度重视，且对万里茶道此类线性遗产的发展高度重视，洞市村作为第二批就录为历史文化名村，具有发展机遇。

4) 挑战：周边旅游产品存在同质化竞争；旅游开发与传统资源保护需要协调发展。

2. 发展定位

规划以“整体保护，重点整治，发展旅游，改善居住”为保护发展纲领，将洞市村发展成环境整洁、舒适宜居、拥有洞市老街的万里茶道商铺文化、聚星堂的院落、建设历史人文文化与自然生态农田景观相结合的具有特色体验价值的旅游村、以茶马文化体验为主题景观的休闲游线、以和谐人居为发展内涵的魅力乡村。

二、村域保护要求

（一）整体空间功能结构

洞市村整体空间功能结构规划为“五区一带”。

其中“五区”是指结合洞市村现有地形、文化景观分布以及空间特征将村庄空间分为五类功能区，即：

历史文化保护核心片区：历史文化遗存的集中区域，该区域应当严格控制建设规模，对内部建筑风貌与景观环境进行综合整治。同时该区域是村庄旅游服务业发展的载体，应适当布置各类公共服务设施，规划可适当赋予旅游服务、展示、文化体验等功能，以贺式宗祠、老街为文化核心，构建历史文脉展演与传承空间。

历史风貌协调区：保证与核心保护区风貌协调，并开展游步道等附属设施建设。紧邻历史文化保护核心片区，作为该片区的配套区域，可以利用现有山林和民居发展茶叶等特色种植、山林步道徒步、传统民宿住宿、商业服务等功能。

农业生态景观区：沿溪整合农田资源，营造错落有致的田园景观。保护基本农田，维持原有的农业景观，不得进行其他功能的建设行为，结合农家乐、农业观光、农耕体验等开展农业旅游。

山林景观保护片区：保持原有山体地形、植被等自然环境要素的前提下，开辟小型的登山步行道，规划周边生态旅游线路，并结合重要景观面设置休息平台、观景点等旅游设施。

村落建设拓展片区：聚焦现代功能承载与品质提升。集中进行农村居民点建设，集约用地。

“一带”是指沿溪风貌综合展示带。结合麻溪对水岸两侧的农田、步道、绿地、古树、

古桥等景观要素进行修缮、整治，其中，重点打造村庄沿溪休闲步道、桥梁、生态景观资源等，适当恢复麻溪排帮相关场景元素，帮助其麻溪排帮文化传承与复兴。

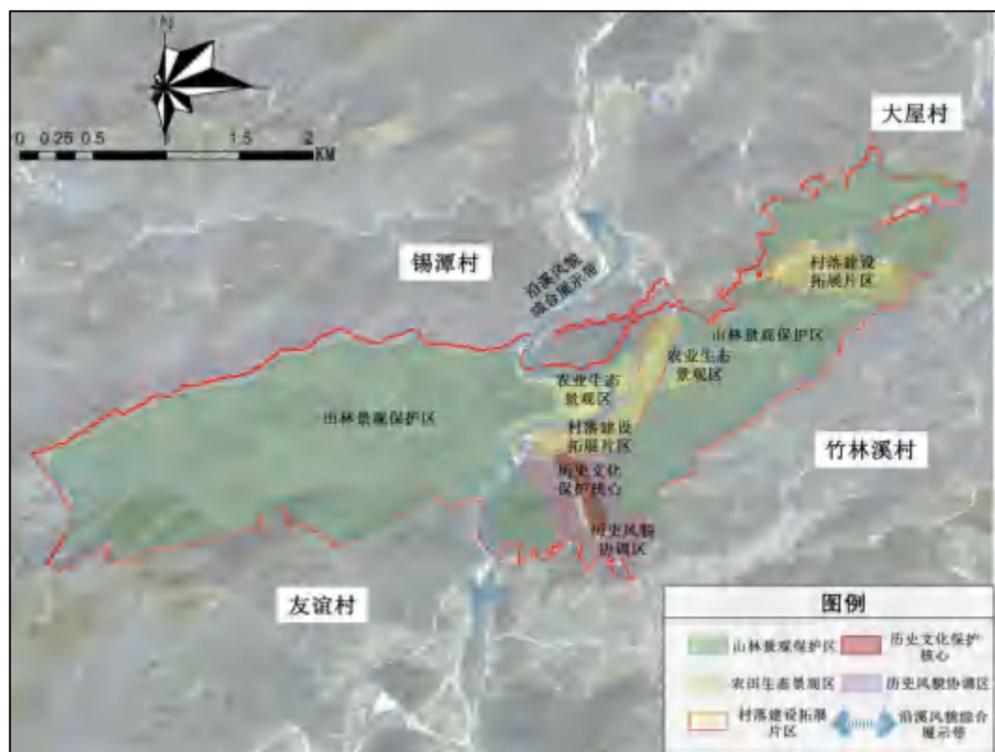


图 5-1 村庄空间功能结构图

（二）村域整体山水格局的保护

保护与名村密切相关的地形地貌、河湖水系、农田、乡土景观、自然生态等景观环境。重点保护“山环水抱，依山就势”的山水格局以及与之相联系的自然生态。

1. 地形地貌

整体山水格局呈现“山环水抱”的格局，西靠红岩山，大面积山脉支撑，南部由黑岩山和大松山合抱村庄在两山之间分布洞市老街，向南连同外界。东部主要为城墙岩山脉，三方向山脉围合半圆，形成三山环抱的格局。保护形成“三山合抱”风水格局的黑岩山、大松山、红岩山等山体，即其形成的村落山体背景环境，并保护山体与村庄之间开阔的视线关系，控制建筑高度与风貌，对村庄建设用地的拓展方向和规模予以控制。

2. 河湖水系

保持现有河流、水渠、水塘等水体规模，不得随意缩小。重点保护村内环村流经的麻溪。

规划采取以下保护措施：

- 1) 不得随意变更原有岸线。
- 2) 禁止在河道内挖沙、采石、捕捞，禁止设置水上餐饮。
- 3) 加强两岸植被保护和建设，减少水土流失、涵养水源。
- 4) 防洪设施应尽量采用生态或仿生态式驳岸。
- 5) 进行河道的环境整治，优化溪畔自然湿地植物群落，增强水景的观赏性。
- 6) 禁止填塘建房或占塘建房的建设活动。
- 7) 清理河溪两侧垃圾，严禁倾倒垃圾等污染物，保证河流水体清澈干净。

3. 农田

保护与村庄发展密切相关的农田耕地，系统保护村庄“山—水—田—村”的整体格局，严格控制村庄建设用地的无序拓展，禁止侵占农田进行开发建设，维护水系对于村庄的景观塑造与灌溉功能。

4. 乡土景观

乡土景观是一系列物质空间、功能空间、社会空间、文化空间的有机融合，蕴含着丰富的乡土环境、乡土文化、乡土生活及乡村历史信息，决定着村庄整体乡土风貌及特色。应保护村庄肌理整体布局，包括村庄建筑、水系、街巷、广场、绿地等肌理结构，在建设中对村庄布局进行梳理，延续原有肌理结构。充分利用乡土材料和工艺，主要表现在乡土植物、乡土建筑材料和传统营造技艺等方面，利于保持和营造具有浓郁地方特色与乡土气息的景观。

（三）景观视廊的控制

景观视廊是村落一项重要的空间景观特征。视廊保护与控制的目的在于建立景观点与景观点之间的呼应关系，使分布较为散乱的景点在视线通廊上统一为一个整体，并使标志性景观点的地位得到突出和强化。

观山视廊控制：观山视廊是指村庄内部可感知周边山体风貌的景观视线通廊。本次重点保护村落核心观景点：洞市老街内部街巷空间，主要对景山体为黑岩山与大松山；沿村中心街道向北眺望，主要景观界面为红岩山。应严格保留现状开敞视线通廊，强化村庄观山视廊管控，确保山体景观格局完整可赏。

周边观景点视廊控制：观景点视廊指从与洞市村空间关系密切的四周山体高点俯瞰洞市村、洞市老街格局或是从沿溪的视线开阔点眺望的景观视线范围的视线控制。村内建设应当重点控制从黑岩山、大松山等眺望老街格局的景观视廊，打造景观观测点。

视线控制半径范围控制：是指根据人的视觉可达区域的半径区分的视线控制敏感区域，结合洞市村周围山体格局的实际情况，划定 500 米和 800 米两个实现控制层次，500 米内的山体为第一层次视线可直接感知的山体，应当重点保护观山视廊，严格控制建筑高度、风貌等要素，800 米控制范围中的远山应当注意整体自然环境保护与山体构筑物（如电力电信设施）的建设控制。

滨水景观视廊控制：是指滨水地区的两岸景观的视线控制区域。包括麻溪的溪流景观视廊的控制，应确保滨水景观的开敞性，禁止遮挡。

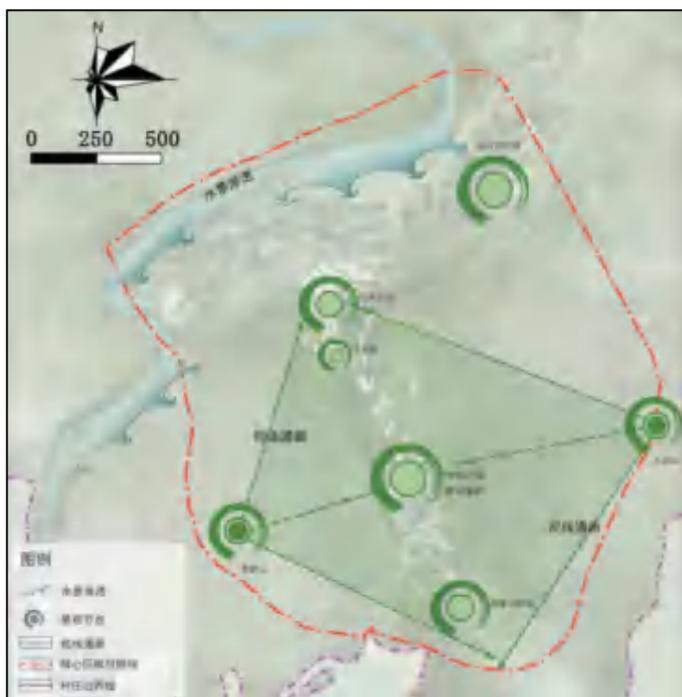


图 5-2 核心区域视线控制图

三、村域用地控制及空间管制

（一）村域用地现状

洞市村总用地面积约 727.22 公顷，其中农村居住用地约为 23.8 公顷，较为集中分布于村城中部，以及村域东部；公共服务用地共 3.23 公顷，占村域总面积 0.44%；村庄交通运输用地共 2.79 公顷，占村域总面积 0.38%。耕地面积约为 37.6 公顷，占村城面积 5.17%。林地面积约 627.9 公顷，约占全村域面积 86% ，水域 16.11 公顷，占村域面积 2.22%。

其中有 10.225 公顷用地，坐落单位与权属单位不统一，权属单位分别为丘甲河村、大屋村、竹林溪村、锡潭村、友谊村，占村域面积 1.406%（如表 5-1）

表 5-1 洞市村现状用地汇总表

序号	现状用地种类	用地面积/ha	占比
1	耕地	37.62192	5.17%
2	园地	9.54169	1.31%
3	林地	627.93053	86.35%
4	草地	0.34911	0.05%
5	湿地	0.08988	0.01%
6	农业设施建设用地	2.89219	0.40%
7	居住用地	23.80595	3.27%
8	公共管理与公共服务用地	2.94185	0.40%
9	商业服务业用地	0.28574	0.04%
10	工矿用地	2.53383	0.35%
11	交通运输用地	2.79056	0.38%
12	公用设施用地	0.20745	0.03%
13	陆地水域	16.10893	2.22%
14	仓储用地	0.11904	0.02%
合计		727.21865	100%



图 5-3 村庄用地现状图

（二）村域用地发展所考虑的问题

村域内未来新增用地的拓展应综合考虑各方面的要求，包括上位规划、村庄保护要求以及景观视线要求，从而科学合理确定村庄建设用地的发展方向和规模边界。

1. 土地利用规划

洞市村村域土地利用规划对基本农田、一般农田、村镇建设用地、山林地和水域明确了发展的边界范围和各类用地规模总量。村域未来用地发展应以上位土地利用规划为依据。

本着“周围环境与历史氛围相融合、积极保护与合理开发相结合”的原则进行用地布局，规划总用地面积 727.21 公顷，其中村庄建设用地共 29.9 公顷。规划对局部地块做出了相应调整，更加突出村落建筑保护、旅游发展的功能。

表 5-2 洞市村规划用地平衡表——建议性调整

序号	现状用地种类	用地面积/ha	占比
1	耕地	37.622	5.17%
2	园地	9.542	1.31%
3	林地	627.931	86.35%
4	草地	0.349	0.05%
5	湿地	0.090	0.01%
6	农业设施建设用地	2.892	0.40%
7	居住用地	23.499	3.23%
8	公共管理与公共服务用地	3.108	0.43%
9	商业服务业用地	0.285	0.05%
10	工矿用地	2.534	0.35%
11	交通运输用地	2.844	0.39%
12	公用设施用地	0.207	0.03%
13	陆地水域	16.109	2.22%
14	仓储用地	0.119	0.02%
合计		727.21865	100%

规划在村落外围增加旅游功能用地，规划老街综合体验中心，以满足游客的需求；现状

缺少公共服务设施，规划增加公共服务设施用地，以完善居民需求。增加村庄基础设施用地，增加停车场设施用地。活化现状闲置传统建筑，增加商业服务业设施用地。

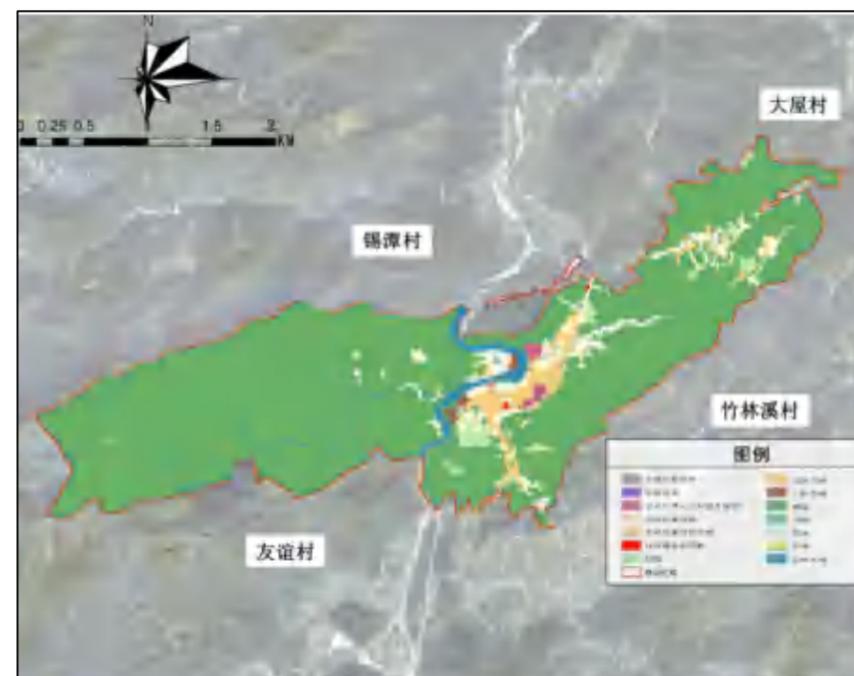


图 5-3 村庄用地规划图

2. 村庄保护

洞市村作为山水环境格局特色突出的历史文化名村，应当注意保护其历史格局与山水环境，突出村庄与自然山水、农田、水系的整体关系，并按照历史文化名村保护的要求对村庄周边环境进行整体保护，严格控制建设。

3. 其他要求

根据当地实际，全面综合协调安排村庄各类用地。村庄建设用地原则上应集中紧凑布局，适当预留发展用地，避免无序扩张。尽量不推山、不砍树、不填塘、不刻意裁弯取直道路。

（三）村域建设控制引导

通过对上述各项要求的综合，本次规划进行分区分级控制引导，确保村庄未来有序建设。规划将村域范围内的用地共分为四个建设控制区：禁止建设区、建设严格控制区、建设一般控制区和建设引导区。

禁止建设区：禁止建设和开发的区域，主要为土地利用规划中明确的禁止建设开发用地和难以开发利用的用地以及从村庄保护和景观视线角度分析应保护的区域，包括洞市村域内

的永久基本农田、生态保护红线和视线景观集中区。在区域内应严格遵守土地利用规划要求、历史文化遗产保护相关条例，除获特殊情况批准外，不得进行任何非农建设活动，不得新建任何建筑物及构筑物。

建设严格控制区：结合保护区划要求包括村庄核心保护范围。本区内除经规划审批的必要性建筑外，不得新建其他建筑物和构筑物，杜绝任何毁林、破坏地表植被的行为。

建设一般控制区：为土地利用规划允许建设区域和保护景观视线影响较小的地区。本区内经规划审批可建设少量为农业生产和民俗旅游服务的临时性建筑，公厕、垃圾收集点等小型基础设施以及为农业生产服务的小型构筑物。经规划审批，在本区范围内可进行局部房屋翻新、外观整修、环境整治等建设行为，严格控制新建房屋，建筑风格、体量应严格与传统风貌相协调。

建设引导区：为适宜开发建设的区域，主要包括了土地利用规划允许建设的用地和景观视线分析没有影响的区域。该区域内可以适当进行公共服务设施与旅游服务设施建设，应当严格控制规模和建筑风貌。本区内所有土地用途需符合规划要求，不得任意更改土地使用性质。

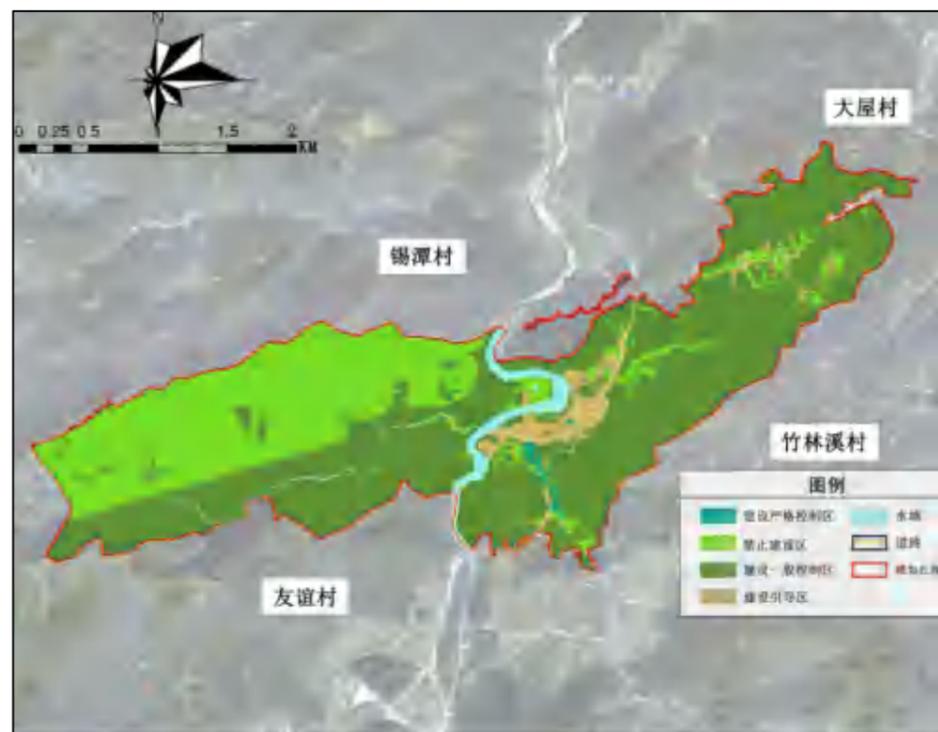


图 5-4 村庄空间管制图

表 5-3 洞市村空间管制分区统计表

名称	数值 (ha)	比例(%)
禁止建设区	229.02	31.49%
建设严格控制区	3.21	0.44%
建设一般控制区	471.26	64.80%
建设引导区	3.03	0.42%
水域	16.109	2.22%
道路	4.378	0.60%
规划区面积	727.218	100%

四、村域道路交通规划

（一）村域道路交通规划

1. 对外道路交通规划

村域与外界的交通联系主要依靠 X045 县道，贯穿村域南北，红线宽度为 7 米，混凝土铺面。其周边还有 G59、S20、G536、S324 等道路周边主要城市相连，交通条件较好。考虑到未来村庄的发展以及与县城的对接，应有效考虑周边建筑退让，对现有建筑沿街灰空间进行有效整理，尽量展开拓宽措施，对未来建设建筑道路退让距离进行严格管控。

2. 村域道路交通

梳理现状村庄内部道路，拓宽部分路段，打通断头路，围绕村庄居民点集中区形成环状道路网络系统，主要对洞市老街道进行修缮，主要对农村二级道路进行硬化，农村一级道路部分路段进行拓宽，对于公路增加亮化设施。并且利用老街区域现有石板路与沿河步行通道，打造旅游步行道路，串联起历史文化资源与农耕文化资源。最终形成“村道一步行道”的二级道路系统。

为充分挖掘历史文化资源，设立洞市村的历史文化旅游路径，以现有石板路及步行通道为基础，规划旅游路线，串联村内观景点。

（二）静态交通规划

规划保留原有村道作为主要车行通道，新增老街停车场，位置选取在沁香园附近，对现状用地情况进行综合考虑，提高用地效率的同时提升停车能，由游客容量测算出需要的停车位，设置三处共 50 车车位的停车场，其中大巴车位 7 个。

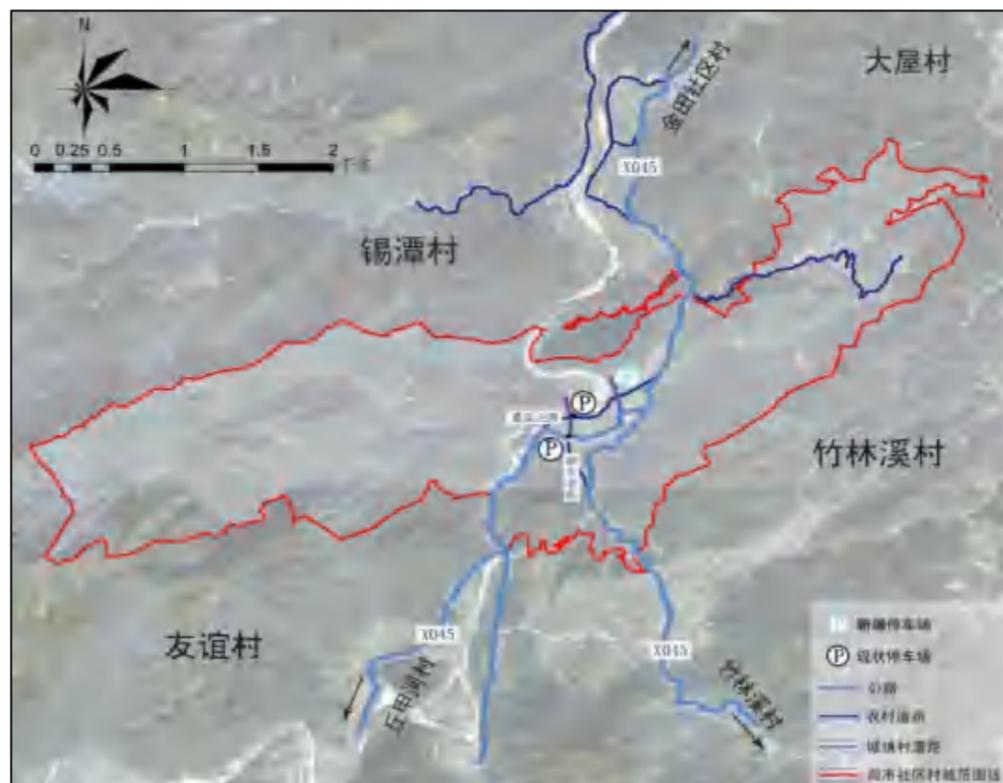


图 5-5 村庄道路规划图

第六章 保护区划及保护控制措施

一、保护内容

（一）核心保护范围

保护范围包括洞市老街部分、陈五芝花屋即聚星堂建筑组团，以及附属的河流、池塘、树林、山脉等要素，由传统建筑群向外扩展 5 米，总面积约为 3.93 公顷。

（二）建设控制地带

范围：以洞市老街区域、聚星堂以及三调建设用地数据为基础，由核心保护范围向周边扩展 30 米设为建筑控制地带，保证核心保护区整体风貌，面积约为 9.89 公顷。

（三）风貌协调区

范围：主要在中部集中居民区，东至大松山山峰，南至洞市村域范围界限，西至黑岩山以西，涵盖大面积山峰，北至麻溪流域范围往北 50 米处，包含居民点以及部分农田，总面积约 80.28 公顷。



图 6-1 村庄保护区划图

二、保护控制措施

（一）核心保护范围

1) 范围内的文物保护单位应当保持原有的高度、体量、外观形象及色彩。执行文物保护法律、法规的规定。

2) 文物保护单位以及文物遗存需要修缮时，应报请文物主管部门批准，并依照有关法律、法规的规定办理手续，由具有专业资质的设计施工单位实施。

3) 范围内除必要的基础设施及公共服务设施外，不得进行其他新建、扩建活动。如需新建、扩建必要的基础设施和公共服务设施，必须由市、县人民政府城乡规划主管部门在核发建设工程规划许可证、乡村建设规划许可证前，征求同级文物主管部门的意见，并依照有关法律、法规的规定办理手续。

4) 核心保护范围内高度控制：居民自用住宅建筑进行翻新改建时，严格控制檐口限高，不得超过原有高度。民居变更用途时，对于原建筑不得进行加建，建筑檐口高度不得变更。新建必要的基础设施和公共服务设施建筑檐口高度控制在 7 米以下。

5) 保护范围内与传统建筑风貌不协调的建筑应在本规划审批后按要求拆除，难以拆除的逐步按照传统形式予以改造。改造房屋应为坡屋顶，样式应与传统风貌相协调。

6) 少量垮塌，但还保留有建筑基址的民居，因居住需要，可按照原高度和样式复建。

7) 范围内老街古茶道原则上保持现有的空间尺度，地面铺装应逐渐恢复传统特色。

（二）建设控制地带

1) 范围内的历史环境要素不得拆除与改变，破损之处必须按照风貌要求原样原修，或者改善内部环境及赋予其合理的功能。该区域内的建筑形式应为坡屋顶，体量宜小不宜大，功能应以居住和公共建筑为主。

2) 范围内任何不符合风貌保护要求的新建建筑（影响较大而必须搬迁及拆除的除外），应逐步改造其外观形式和建筑色彩，以达到历史文化名村整体环境的统一。

3) 保护重要历史环境要素如古树、古井等，并保留其原真性。

4) 原有电线杆、有线电视天线等有碍观瞻之物与不协调因素应整治，同时巷道环境应保持清洁卫生。

5) 任何复原工程和新添设施都要严格按照相关法规履行报批手续。

6) 建设控制地带高度控制：居民自用住宅建筑进行翻新改建时，严格控制檐口限高，

不得超过原有高度。新建村民居住建筑限高为2层，檐口高度控制在7米以下。其他建筑限高为3层，檐口高度控制在11米以下。

（三）风貌协调区

- 1) 保护山体及原有自然植被和田园风光，严禁开山采石、破坏植被、任意采伐等行为。
- 2) 保留山水与田园之间的视线通廊，突出历史文化名村的外部环境特色。
- 3) 在此范围内的新建建筑或更新改造建筑，应在建筑高度和建筑体量方面进行控制，其建筑形式在不破坏历史文化名村风貌的前提下可适当放宽。
- 4) 搬迁和拆除严重破坏历史文化名村的建筑，近期确有困难不能拆除的需整治外观以与环境相协调，远期进行搬迁。

（四）高度控制要求

建筑高度控制应遵循“整体协调、分类分区严控”的方针。对同一地块有多种建筑高度控制要求时，采取“从严管控”的原则进行控制。核心保护范围内，维持现状建筑高度不变，新建或扩建的必要的公共服务设施高度控制在8米以下，同时应满足文物保护单位、历史建筑对周边建筑高度的要求。建设控制地带内，维持现状建筑高度不变，新建或扩建的建筑高度控制在11米以下，同时应满足文物保护单位、历史建筑保护规划对其周边建筑高度的要求，以及城市视廊、街景、对景等对建筑高度的要求。

第七章 历史文化资源分类保护规划

一、建筑分类保护整治措施

本着保护洞市村内历史文化遗产、历史风貌以及传统空间格局的要求，充分考虑现状和可操作性的原则，综合法规条例以及相关规划案例，结合洞市村内目前历史文化的实际状况，将其中相关历史文化建筑分为四类进行保护和整治。

（一）一类建筑

适用于村域内 26 处 39 栋区登记保护文物保护单位，主要采用“修缮”的保护整治方式。

- 1) 按照文物保护相关法规进行保护管理和审批；
- 2) 保护措施以修缮为主，原则上应原址保留，并应制定修缮计划；



图 7-1 建筑分类图

表 7-2 建筑分类一览表

建筑分类	一类建筑	二类建筑	三类建筑	四类建筑	合计
建筑数量 (栋)	39	8	15	18	80
所占比例	48.75%	10.00%	18.75%	22.50%	100.00%

3) 必须遵守不改变文物原状的原则，保护其真实性、完整性，采用最低限度的干预和恰当的保护技术，保护文化传统，完善文物建筑的防灾减灾措施；

4) 对文物建筑的利用应遵循《文物建筑开放导则》并经相应级别文物主管部门批准。

5) 对图 7-1 所示文物保护单位，贺氏宗祠、万寿宫两处较为大型的建筑对其原有建筑功能进行重现，在不改变建筑原有风貌的基础上，提升空间利用率。对其他建筑，结合目前的使用性质，还原万里茶道商贸文化，根据居住、商业需求进行有效修缮。



图 7-2 一类建筑分布图

（二）二类建筑

适用于洞市老街内的 8 栋历史建筑，采用“修缮、维修、改善”的保护整治方式

- 1) 按照历史建筑、传统风貌建筑保护相关法规规章进行保护管理和审批；
- 2) 保护措施以修缮、维修和改善为主，原则上应原址保留；
- 3) 对历史建筑的改善，应保护其临街立面及其它有价值的外立面、主体结构形式、有价值的平面布局、特色材料装饰和部位以及历史环境要素不得改变。除此之外的其他部位，可根据保护和利用的要求适当改变，但不得损害核心价值要素；

4) 对传统风貌建筑的改善，应保护其临街立面及其它有价值的外立面与建筑形制、特色材料装饰、部位的真实性，对建筑外观可加以维护修饰。建筑内部鼓励改善使用条件、适

合现代使用；

5) 鼓励、支持历史建筑、传统风貌建筑发展公共服务和文化创意、旅游产业、地方文化研究、展馆、博物馆等功能活化利用，对历史建筑、传统风貌建筑保护不利的功能进行置换。对历史建筑、传统风貌建筑的利用应按照规定办理审批手续。



图 7-3 二类建筑分布图

（三）三类建筑

适用于洞市老街内的 15 栋传统风貌建筑，采用“保留、维修、改善”的保护整治方式。

1) 不可移动文化遗产保护线索、其它具有保护价值的建筑原则上不得迁移，不宜重建。如确需迁移或危房原址重建的，由区城乡规划行政主管部门组织相关部门、专家对迁移方案、重建方案、补救措施等进行论证，属区政府应当根据论证意见作出是否迁移或者原址重建的决定，并报市文管和名城委备案；

2) 不可移动文化遗产保护线索、其它具有保护价值的建筑在不损害历史风貌真实性的原则下，按照风貌指引，对建筑外观加以维护修饰，鼓励对建筑内部使用条件进行改善提升、适合现代使用；

3) 鼓励、支持该类建筑发展与历史文化保护不冲突的功能，但应按照规定办理审批手续。



图 7-4 三类建筑分布图

（四）四类建筑

适用于洞市老街内的 18 栋与传统风貌协调的一般建筑，采用“整治”的保护整治方式。

1) 与传统风貌协调的一般建筑采取维修、改善的方式；

2) 与传统风貌协调的一般建筑应在不损害历史风貌真实性的原则下，按照风貌指引，对建筑外观加以维护修饰，鼓励对建筑内部使用条件进行提升、适合现代使用；

3) 与传统风貌协调的一般建筑在符合保护利用规划和实施方案的前提下，可以危房原址重建，并应按照规定办理审批手续。



图 7-5 四类建筑分布图

7-2 建筑整治与更新方式一览表

建筑编号	年代	层数	质量	结构	风貌	整治措施
JZ001	清代建筑	2	较好	木结构	文物保护单位	整饰
JZ002	清代建筑	2	一般	砖结构	传统风貌建筑	整治
JZ003	清代建筑	2	一般	木结构	传统风貌建筑	整饰
JZ004	清代建筑	2	良	木结构	传统风貌建筑	整饰
JZ005	清代建筑	2	良	木结构	传统风貌建筑	整饰
JZ006	近代建筑	2	良	木结构	传统风貌建筑	整饰
JZ007	近代建筑	2	一般	木结构	传统风貌建筑	更新
JZ008	清代建筑	2	较好	木结构	传统风貌建筑	更新
JZ009	清代建筑	2	一般	木结构	传统风貌建筑	整饰
JZ010	清代建筑	1	一般	木结构	传统风貌建筑	整饰
JZ011	清代建筑	2	较好	木结构	传统风貌建筑	整饰
JZ012	清代建筑	1	一般	木结构	传统风貌建筑	保护
JZ013	清代建筑	2	良	木结构	传统风貌建筑	整饰

建筑编号	年代	层数	质量	结构	风貌	整治措施
JZ014	清代建筑	1	一般	木结构	传统风貌建筑	整饰
JZ015	清代建筑	2	较好	木结构	传统风貌建筑	整饰
JZ016	清代建筑	2	差	木结构	传统风貌建筑	整饰
JZ017	清代建筑	2	差	木结构	传统风貌建筑	保护
JZ018	近代建筑	2	良	木结构	传统风貌建筑	整饰
JZ019	近代建筑	2	良	木结构	传统风貌建筑	整饰
JZ020	近代建筑	2	良	木结构	传统风貌建筑	整饰
JZ021	清代建筑	2	良	木结构	传统风貌建筑	保护
JZ022	清代建筑	2	较差	木结构	传统风貌建筑	保护
JZ023	近代建筑	2	良	木结构	传统风貌建筑	整饰
JZ024	近代建筑	2	良	木结构	传统风貌建筑	整饰
JZ025	清代建筑	2	良	木结构	传统风貌建筑	整饰
JZ026	清代建筑	2	较好	木结构	传统风貌建筑	整饰
JZ027	清代建筑	2	一般	木结构	传统风貌建筑	整饰
JZ028	清代建筑	2	良	木结构	传统风貌建筑	整饰
JZ029	清代建筑	2	良	木结构	传统风貌建筑	整饰
JZ030	清代建筑	2	一般	木结构	传统风貌建筑	整饰
JZ031	清代建筑	2	较好	木结构	传统风貌建筑	整饰
JZ032	清代建筑	2	良	木结构	传统风貌建筑	保护
JZ033	清代建筑	2	一般	木结构	传统风貌建筑	整饰
JZ034	近代建筑	2	较好	木结构	传统风貌建筑	整饰
JZ035	清代建筑	2	良	木结构	传统风貌建筑	整饰
JZ036	近代建筑	2	一般	木结构	传统风貌建筑	整饰
JZ037	近代建筑	2	较好	木结构	传统风貌建筑	整饰
JZ038	近代建筑	2	一般	木结构	传统风貌建筑	整饰
JZ039	清代建筑	1	一般	木结构	传统风貌建筑	保护
JZ040	近代建筑	2	一般	木结构	传统风貌建筑	整饰
JZ041	近代建筑	2	良	木结构	传统风貌建筑	整饰

建筑编号	年代	层数	质量	结构	风貌	整治措施
JZ042	近代建筑	2	一般	木结构	传统风貌建筑	整饰
JZ043	近代建筑	2	一般	木结构	传统风貌建筑	整饰
JZ044	清代建筑	2	一般	木结构	文物保护单位	整饰



图 7-6 建筑编号图

二、历史环境要素分类保护整治

1. 石板路——主体

保护措施：严格保护街区现存的青石板街巷铺装，不宜移除或覆盖，保留青石板的原有格局、肌理和风貌。对历史上存在的其他青石板街巷，有条件的宜逐步恢复麻石板路样貌。

整治措施：定期对石板路进行清理，保持路面整洁。对路面上的油污、污渍等进行专业清洗，恢复石板路的本色。

2. 石板路——水渠

保护措施：结合文献记载与目前存留情况，对洞市老街青石板路旁水渠进行还原，对消失的水渠部分进行有效复原，对目前仍存留的水渠进行疏通，恢复水渠原有利用价值，并提升其文化保护价值，发挥其独有的特征。

整治措施：定期对水渠进行清理，保持其排水功能的正常运行。同时可对其展开景观化

建设，例如增加小型的景观小品，增设景观小灯等。

33. 石碑

保护洞市村现存石碑，共计 12 块，分别为补修路碑、洞市公所碑、奉宪永禁私宰赌博、贺氏宗祠禁碑（6 块）、众修路碑拓、习家湾祖山禁碑、路碑（座子坳）。

保护措施包含有 1) 清理与修复：对石碑进行清理，去除表面的污垢和苔藓等生长物；对受损的石碑进行修复，恢复其原貌。2) 防护加固：在石碑周围设置防护设施，如围栏、遮雨棚等，防止人为破坏和自然灾害的影响。对石碑进行防风化处理，如使用石材保护剂或涂料，减少石碑因自然风化而导致的损伤。3) 监测与记录：对石碑进行定期监测和记录，及时发现并处理潜在的问题。

整治措施：对石碑周边的环境进行整治，确保其与环境的协调性。如清理杂草、垃圾等，保持环境的整洁和美观。

3. 万里茶道(洞市段)

保护措施：1) 地形地貌保护：应保护万里茶道所经地区的自然地形地貌，如高山、峡谷、河流等，避免过度开发和破坏。2) 植被保护：古道周边的植被是维护其生态环境的重要部分，应防止乱砍滥伐，保持植被覆盖。3) 驿站和建筑保护：驿站、商铺等建筑是古道的重要组成部分，也是其重要的风貌特征，应保护其建筑风格和结构特点，避免过度改造和破坏。

整治措施：1) 制定保护规划：根据实际情况，明确保护的古道范围、目标、任务和措施。2) 加强监管力度：加强保护工作的监管力度，确保各项保护措施得到有效落实。对于破坏古道的行为，应依法进行惩处。3) 推动旅游发展：在保护的基础上，结合洞市老街，推动旅游业的发展，通过旅游活动促进古道文化的传播和传承。同时，要注意旅游开发对古道环境的影响，确保旅游发展与古道保护相协调。

4. 其他历史要素

保护村落内构成历史格局风貌的其他历史要素，包括古桥等。

(1) 对原聚星堂内，现分布于聚星堂外围的古桥进行重点保护，保护其结构、风貌、铺地材质以及周边自然环境，保证其原始形态，定期展开检测与保护维修。



图 7-7 历史要素统计图

三、非物质文化遗产保护

（一）保护原则

非物质文化遗产保护应以“保护为主、抢救第一、合理利用、传承发展”指导方针，坚持原真性、整体性和传承性的保护原则。

将保护非物质文化遗产作为城乡建设的重要组成部分，通过维护、传承传统文化，提升全民素质，展现文化特色。

（二）保护内容

洞市村非物质文化遗产名录内容包括：皮纸工艺、傩戏、千两茶制作技艺、民间传说等。

（三）保护措施

- （1）建立分级保护制度和保护体系。
- （2）建立传承保护机制。
- （3）建立民间文化产品生产基地。
- （4）非物质文化遗产展示。
- （5）定期举办文化活动。
- （6）建立文化空间体系。
- （7）建立保护专项资金。

（四）活化措施

（1）加大力度开展黑茶文化保护

对黑茶文化遗产进行普查、评估、认定、收集、整理，并依法做好保护名录的确定、公布等工作，明确代表性项目保护单位，支持代表性传承人开展传承、传播活动。加大文物征集力度，丰富馆藏内容，并鼓励单位和个人将其收藏的黑茶文物捐赠给国有文物收藏单位，

或者出借给国有文物收藏单位展览和研究。编制黑茶文化传播与推广规划书，通过图书馆、文化馆等设立专门展室、展位普及黑茶文化知识，提高全社会对黑茶文化遗产的保护意识，并利用各种媒体宣传黑茶文化遗产及其保护工作。推进黑茶的国际互认、品牌评价体系建设，鼓励和支持黑茶生产者申请绿色食品、有机产品等产品质量认证，争创国际国内名牌产品。

（2）加强非遗展示与传承

建立区域非物质文化遗产保护奖励机制，提高对传承人的资助水平。加快非物质文化遗产资源数据库建设，建立健全非物质文化遗产保护系列音像资料资源。加大引导群众自觉保护非物质文化遗产项目的工作力度，并在区域内建设非物质文化遗产示范基地。同时，推动非遗与旅游深度融合发展，通过产品化、产业化、品牌化、现代化和商业化五大路径，将非遗技艺或元素转化为具有实用价值和审美价值的文创商品

（3）加强对非物质文化遗产代表性传承人的保护和人才的培养

对非遗代表性传承人进行理论方面的提升和现代设计理念的培训，以提升他们突破传统的限制，创新更符合当代社会发展需要的非遗产品。建立全国非遗传承中心，为传承人提供更多的学习、交流和展示的平台。同时，鼓励中、高等职业院校开设非遗制作技艺等专业课程，采用职业教育与拜师学艺相结合等方法，培养非遗技艺人才。

（4）非遗保护与旅游发展的有机结合。

打造洞市村在地研学产品，组织村民成立集体研学服务团队，联动利源隆茶厂开发沉浸式茶文化研学课程；选取万寿宫、贺氏宗祠等标志性建筑开展线上直播，活化历史价值、吸引游客。推动非物质文化遗产与旅游在更广范围、更深层次、更高水平上融合，让旅游成为弘扬中华优秀传统文化的重要载体。尊重非物质文化遗产的形式和内涵，保护非物质文化遗产的传承环境和空间，保障传承群体的合法权益。支持利用非物质文化遗产资源发展乡村旅游等业态，举办“非遗购物节”“非遗美食节”等活动，发展非物质文化遗产旅游。

（5）加强非遗文化与现代技术的融合与传播

利用互联网及移动互联网搭建非遗通向世界的平台，最大限度地展示和传播中国非遗传承人及其作品、技艺，增加关注度。推动非遗的数字化保护与传承，促进其形态的转化与创新，加快“线上+线下”的传播，丰富沉浸式、临场感的体验。鼓励非遗传承人与艺术家走出国门举办融合新型技术形式的非遗主题展；支持数字文化企业以富有创意的数字融合非遗产品赴海外参展交流。

第八章 核心区域设施及环境改善规划

一、布局优化规划

（一）核心区域用地布局规划

1. 用地现状

对局部地块做出了相应调整，更加突出区域建筑保护、旅游发展的功能。规划在老街外围增加旅游功能用地，以满足游客的需求。现状缺少公共服务设施，规划增加公共服务设施用地，以完善居民需求。增加村庄基础设施用地，增加停车场设施用地。活化现状闲置传统建筑，增加商业服务业设施用地。

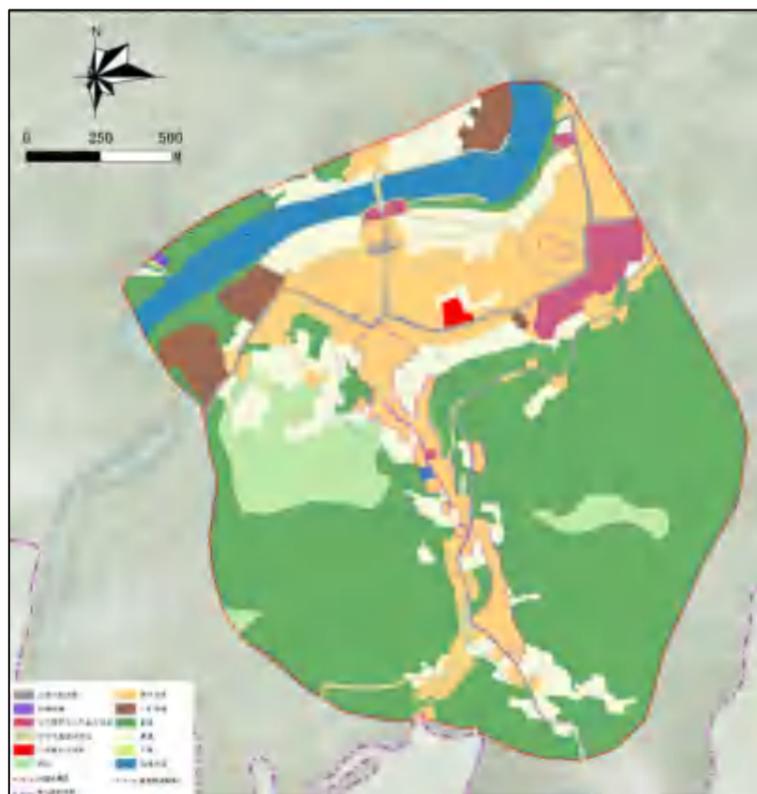


图 8-1 核心区域用地布局规划图

表 8-1 核心保护范围用地规划调整表

序号	现状用地种类	用地面积/ha	占比
1	耕地	10.165	12.66%
2	园地	5.190	6.46%
3	林地	40.442	50.35%
4	草地	0.027	0.03%

6	农业设施建设用地	1.007	1.25%
7	居住用地	12.94	16.12%
8	公共管理与公共服务用地	1.697	2.11%
9	商业服务业用地	0.165	0.21%
10	工矿用地	2.331	2.90%
11	交通运输用地	1.513	1.88%
12	公用设施用地	4.788	5.96%
13	陆地水域	0.0423	0.05%
14	仓储用地	12.94	16.12%
合计		80.287	100%

（二）核心区域保护结构规划

核心区域构建“一街一道一溪一祠”四位一体空间格局，以及四大发展片区

深度融合生态景观、商业活力、历史文脉与村民生活，打造兼具自然意趣、人文底蕴与现代质感的乡村发展标杆样本。以“一街一道一溪一祠”为核心载体，构建特色历史风貌轴线，串联村落文化脉络、织密历史风貌空间。四者有机联动、相辅相成、共生共荣，共同塑造特色空间载体。

“一街”：以茶叶商贸为核心业态，同步展示村落特色建筑风貌，延续古道商贸的烟火气息，成为串联业态与景观、链接历史与当下的核心纽带。

“一道”：印记万里茶道的商贸过往与文化脉络，是唤醒乡村历史记忆、延续人文根脉的重要廊道。

“一溪”：麻溪滋养村落原生生态环境，浸润村民烟火生活气息，生动诠释传统村落“依山伴水、逐溪而居”的聚居文化，筑牢乡村生态基底与生活本味。

“一祠”：贺氏宗祠凝聚宗族情谊与传统礼仪底蕴，承载村落人文基因，既是宗族议事、礼仪传承的重要场所，也是展示村落人文历史的核心载体。

“四片区”

指的是历史文化体验区、村庄生活生产发展区、自然景观风貌协调区、滨水文化农田景观展示区。



图 8-2 核心区域用地规划结构图

（三）道路交通规划

村内现有道路布局比较单一，道路较为狭窄，历史街巷主要为青石板铺装。村内道路体系较好地保持了传统街巷的走向与格局，但是存在如下问题：

（1）现状的村步行系统不成体系，无法满足未来村内部旅游展示利用的需求。

（2）村周围以及内部的停车空间较小，且距离主要文化景观点较远，不便于对外来车辆提供服务。

解决方案：

（1）强化外界与村内的道路交通联系，优化入村的道路，有条件拓宽的路面宜拓宽至6m宽度。

（2）规划保留原有村道作为主要车行通道，新增游客中心以及配套停车场。位置选取在洞市老街的大牌楼，对现状用地情况进行综合考虑，提高用地效率的同时提升停车能，由游客容量测算出需要的停车位，设置三处共50个车位的停车场，其中大巴车位7个。

（3）利用现有的石板路及村内道路进行改造，规划旅游步行道路，连接村内景观点。

（4）利用现有田埂或田间小路，适当修整与硬化，连接村外围自然山体、农田和河流。

表 8-2：停车场规划情况一览表

编号	位置	规模 (m ²)	停车位 (个)
1	洞市村村部	338	13
2	利源隆茶厂	538	18
3	老街南部	226	15
4	洞市老街综合体验中心	138	10



图 8-3 核心区域道路规划图

（四）绿化景观规划

1. 村庄绿化景观结构

村庄绿化景观结构在洞市村现有的农田、绿地、绿植、水系、开敞空间的生态基础上，采用点、线、面结合布置的方式进行规划，形成有序的绿化景观展示路径。为了更好地突出洞市历史文化名村的景观特色，规划在整体绿化的基础上，重点打造一些具有鲜明特色的植物景观，整理周边良好的山体和田园景观，打造特色生态廊道，形成“三片两轴多节点”的点线面结合的绿地结构。

“三片”：根据村庄传统建筑分布及用地现状，北部规划为传统村落建筑风貌主体区，为洞市村生产生活的主体片区。其代表建筑为聚星堂。西南部为山体茶园景观区，该片区有较为集中的茶园种植区，质量较好，具有较高的代表性。西南部为山体果园景观区，该片区果树、竹林等经济林较为集中。

“两轴”：“两轴”即沿麻溪河的景观虚轴以及洞市老街叙事走廊。景观虚轴以黑岩山、大松山为景观观察点，中部与洞市老街中的传统商业集群交汇，可借此轴线打造视线通廊，将自然人文景观串联起来。洞市老街充分挖掘传统建筑的文化内涵，对传统建筑进行修缮，致力营造传统的马帮在此地休憩交易的氛围，达到空间叙事的效果，为游客打造沉浸式体验。

“多节点”：多点指的是沿在各个景观片区中较为突出的传统文化景观节点，多为具有较高文化价值的传统建筑，致力打造为人流集散的重要节点。

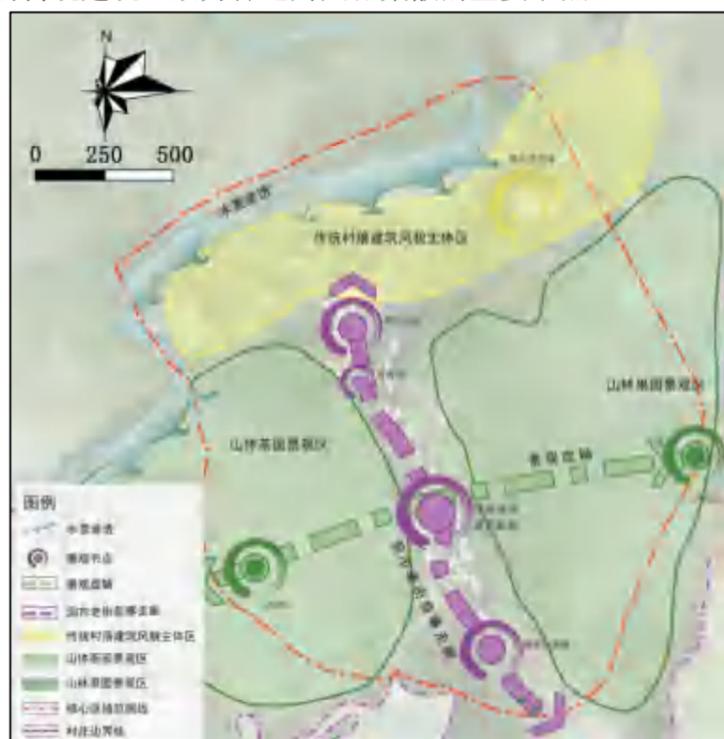


图 8-4 核心区域景观结构图

2. 绿化建设

① 山林农田绿化：利用洞市村保存良好的现状山林农田，种植银杏、杉木、花卉等，营造一个生态健康、季相丰富的山林农田绿化景观。

② 庭院绿地：利用庭院空间打造小尺度景观，周边设置休闲座椅与广场，营造生态舒适的绿化景观。

③ 宅间绿化：以小尺度绿化景观为主，充分利用乡土树种，保证绿化四季相继变化。

④ 道路绿化：道路绿化根据道路等级不同可分为以下几种情况——

干道：以常绿乔木为主，辅以草木花卉。支路和部分巷道：宜用乔、灌两层绿化。主栽乔木，宜选用窄冠树种。下层以菊花等乡土小型花灌木为主。

3. 公共空间

村内公共活动场地是组织村民休闲游憩，传承文化习俗的重要场所。需梳理村落内现有绿化资源、结合开放空间进行设置，形成未来村民主要的活动和休闲场所。定期在开放空间举行传统民俗活动，传承优秀文化。开敞空间应结合非物质文化展示，设定各类型的文化展示节点空间。

尽量保留场地现有植被，利用已废弃地建设小型开敞空间，地面硬化处理宜采用青石砌筑的方式，以保持村落古朴自然的风貌。

（五）产业发展规划

为进一步调优农业种植结构，增加农民经济收入、改善村庄绿化和生态环境。结合村庄地形地貌，形成“四区”布局结构。其中包括：

“村庄旅游服务区”：根据村庄传统建筑分布及用地现状，北部规划为村庄旅游服务区，为村庄发展旅游业的服务、生活区。

“马帮文化沉浸体验区”：以村庄传统建筑较为集中的洞市老街作为马帮文化沉浸体验区，充分挖掘传统建筑的文化内涵，对传统建筑进行修缮，致力营造传统的马帮在此地休憩交易的氛围，达到空间叙事的效果，为游客打造沉浸式体验。该片区为村庄发展旅游业的一张重要名片。

“茶园观光体验区”：以利源隆茶厂、集中茶园为依托，将茶园观光、茶叶采摘、茶文化展示等活动融合，丰富村庄旅游活动，提高村庄茶产品附加值。

“果园种植采摘区”：该片区果园、竹林等经济林较丰富，在时间线上可与茶园观光体验区互相配合，增加村庄的可游玩性，提高游客的体验感。

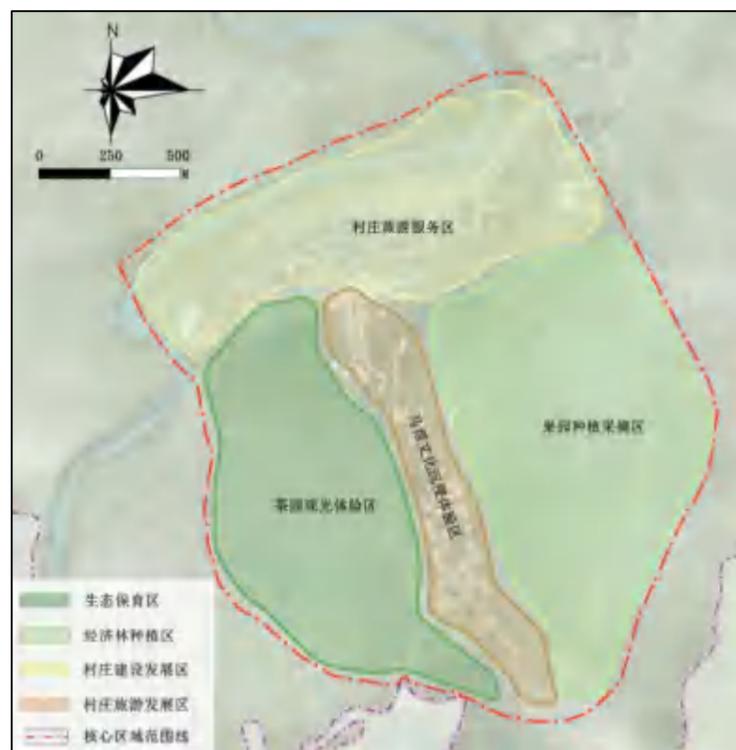


图 8-5 核心区域产业布局规划图

（六）旅游产业发展

1. 旅游目标定位

基于洞市村所处的区位环境，洞市村未来的旅游发展应置身于“传统文化+乡村风情”之中，同时结合家庭自驾游，利用传统文化、田园风光打造小众型的文化旅游产品。

产品内容主要包括：以万里茶道等特色历史文化实景体验为主，以独特商铺形式、特色民宿、休闲农耕体验、传统制茶文化研习等为辅。

2. 旅游发展策略

1) 主动融入“茶旅文康民俗风情体验”江南镇作为主要的安化黑茶文化产业核心，队医茶产业、旅游产业、文化产业、健康产业等高度重视，其内部的多个村落均具是万里茶道的途径点，各个村落的万里茶道旅游资源融合在一起，容易形成以线串点从而成片。洞市村作为具有深厚万里茶道文化的区域，其内部的古代民居建筑具有深厚的文化价值，因此，洞市村的旅游发展应主动融入区域。

2) 提供休闲体验式的文化旅游产品：传统文化是洞市村最重要的资源亮点。利用洞市老街和聚星堂以及其他空置建筑，聚星堂进行修缮并进行功能活化，对院落建筑文化与建造

历史、陈五芝人物故事等进行展示，在歇脚茶亭将现有石碑进行相关来历事迹展示。对现贺氏宗祠进行功能活化，主要对茶道文化以及老街历史、贺南昌、刘月宁人物故事等进行展示，使游客可以更深入地了解当地传统文化与洞市制茶文化的历史源流和文化内涵。

3) 建设“洞市村休闲养生度假村”：利用当地原生态的自然环境这一特点，打造健康概念旅游产品，建设“休闲养生度假村”。游客入住后参照当地居民的生活规律作息、锻炼，并在老师带领下学习采茶、炒茶等传统制茶技艺；参与体验性的农耕劳作，亲密接触土地。

4) 加强非遗展示与传承：开发洞市村在地研学产品，组织村民成立集体服务团队，并与利源隆茶厂合作，打造沉浸式茶文化研学课程；同时，依托万寿宫、贺氏宗祠等标志性建筑，开展线上直播活动，活化历史场景，增强游客吸引力。此外，结合本地自然与人文资源，建设写生实习基地，吸引艺术院校师生前来创作实践，进一步丰富研学内容与体验形式。

3. 旅游线路规划

①村落综合旅游体验线：综合游线始于聚星堂，自聚星堂往麻溪，延麻溪河边农田风貌风光带环游，自利源隆区域穿过主要村镇生活生产街道，进入洞市老街，领略万里茶道风采，进入万里茶道实景体验。该路线综合体验了当地民俗、感受特色传统文化，同时欣赏自然田园风光。走向为聚星堂—麻溪—田园风光—利源隆茶厂—贺氏宗祠—洞市老街—坐子坳。

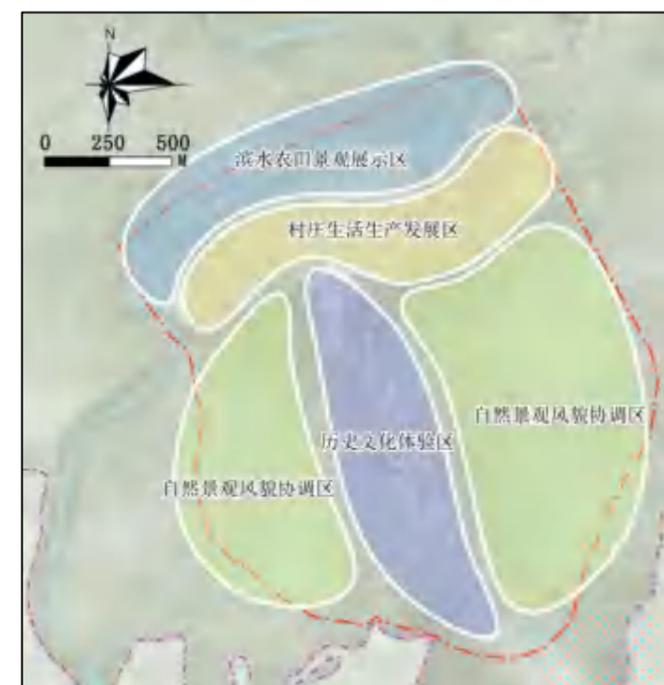


图 8-6 核心区域功能规划图

② 传统万里茶道风情游线：走向为洞市老街综合体验中心—贺氏宗祠—公共雕塑—茶馆—万寿宫—百货商铺—博物馆。

二、公共设施规划

统筹公共服务设施布局，采用集中布局与分散布局相结合的形式，以形成集聚效应与规模优势，依照合理的服务半径，满足人们的需求。

规划在老街北入口处新建洞市老街综合体验中心一处，满足外来游客的需求，并结合洞市老街综合体验中心打造“停车下马”的文化。

对原有的村民委员会、小卖部、医务室进行扩建，满足村民和游客的需求。

利用现状控制建筑展开建筑功能活化，建设洞市古石碑博物馆、文化体验馆。

表 8-3：村落规划公共服务设施一览表

公共服务设施类型	数量	建设要求	使用情况	服务人群
综合体验中心	1	在老街入口改建一座两层的洞市老街综合体验中心	包括售票、咨询、邮寄、停车等功能	游客
文化展示中心	1	利用现状聚星堂进行功能活化	主要对院落建筑文化与建造历史、陈五芝人物故事等进行展示	全村村民与游客
文旅展示馆	1	对现贺氏宗祠进行功能活化	“祠堂故事库”：设置档案角，展示族谱、老物件，邀请青年进行口述史记录与再创作。 “家族议事厅”体验：模拟宗族议事，探讨传统文化与当代议题。	全村村民与游客



图 8-7 核心区域公共服务设施规划图

三、基础设施规划

（一）给水工程规划

（1）给水量预测

预测最高日用水量为 30m³/d。

（2）水源

水源主要为麻溪水源与黑岩山山泉水，在其周边设置增压泵，提升供水能力。同时保留村内目前居民由于生活需要自发建设的自打压水井作为备用水源。整治对村庄风貌影响较大的混凝土水井，建议采用传统石砌。

（3）管道

主干管径为 DN200，次干管径为 DN100 向全村供水，供水管道管材可采用新型塑料给水管或玻璃钢管，尽可能沿现有或规划道路敷设，管线尽量沿巷道和院落墙角单侧浅埋铺设，接入各家各户；供水管网布置形式采用枝状方式。

（二）排水工程规划

修复完善村范围内原有沟渠排水体系，使形成网络，重点建设排水主干暗渠；村外围新

发展片区雨水采用沟渠自然排水，排入临近池塘、溪流。生活污水建议采用建设部推荐的分散式人工湿地污水处理技术处理。在新修道路和街巷整治时预埋污水管道，远期实现雨污分流制。

（1）排水量预测

按村民用水量预测污水量，污水综合排放系数取 0.8，最高日用水量变化系数为 1.8，预测平均日污水量为 24m³/d。

（2）管网规划

① 修复完善村落范围内原有沟渠排水体系，使形成网络，重点建设排水主干暗渠；在这些传统建筑密集的片区，取消分散旱厕，分点建设公共厕所服务周边居民，及时清理公厕污物，可用于农田灌溉；将鸡、鸭、猪、牛等禽畜迁至村庄外围集中圈养，严格限制村落范围内鸡、鸭等家禽的养殖数量；鼓励村民家庭泔水收集用于养猪，尽量减少污水的排放；控制村落核心范围内餐饮等污水量较大行业发展，尽量集中在村落外围。

② 村落外围新发展片区雨水采用沟渠自然排水，排入临近池塘、溪流。生活污水建议采用建设部推荐的分散式人工湿地污水处理技术处理。

③ 在新修道路和街巷整治时预埋污水管道，远期实现雨污分流制。



图 8-8 核心区域给排水规划图

（三）电力工程规划

（1）电源

江南镇电网，自村庄北部引入。

（2）管线设施

10KV 电缆由洞市村北面引入，连接江南镇电网，线路沿主要车行道路敷设。将进入村内所有电力线路均采用套管直埋敷设，埋深不小于 0.7m。在核心保护区内设置路灯照明，各景点设置庭院灯、投射灯、轮廓灯等与景点环境协调的照明，创造迷人的夜景。

（四）电信工程规划

在洞市村新建的洞市老街综合体验中心设置一处邮政代办点，为旅游区提供邮电、邮政服务。

规划范围内的电信由村主要道路引入，由光缆引入村内光节点设备，最后利用电缆送至用户。村内电信线路由北侧引入，沿村内主干道敷设 12 孔电讯管道，沿村内支路敷设 8 孔电讯管，管内为各通信公司的通信光缆、有线电视光缆留有管孔。



图 8-9 核心区域电力电信规划图

（五）环卫设施及能源利用规划

（1）环卫设施规划

① 垃圾收集点：垃圾处理应坚持“分类收集、定点存放、定时清运、集中处理”的原则，要配置垃圾收集点，确定生活垃圾“村收集、镇转运、县处理”的处置方式。由活动垃圾收集车进行统一转运至其他地区进行集中无害化处理，实现规划范围内的生活垃圾减量化、无害化、资源化处理目标。

② 垃圾箱：旅游人流集中的街道每隔 100 米设置一个垃圾桶或果皮箱。同时垃圾收集采用袋装化分类统一收集，最终确定村内新设垃圾箱 7 个。

③ 公共厕所：规公厕建筑形式力求与旅游区周边的景观环境、建筑风格相协调；规划确定需新建公厕 2 个，结合洞市老街综合体验中心新建 1 个，在老街上端尽头停车场新建 1 个，按照每个投资 1.5 万元计算，所需总投资为 3 万元。

表 8-4：公厕规划一览表

位置	蹲位（个）	建设性质
洞市老街综合体验中心	女 10 个蹲位 男 5 个蹲位、5 个小便池	结合洞市老街综合体验中心新建
老街尽头停车场	女 6 个蹲位 男 3 个蹲位、3 个小便池	结合停车管理建筑新建

（6）能源利用规划

根据洞市村的现状及规划条件，拟采用瓶装液化气及沼气来满足规划范围内村民和公共服务设施的供应需求。规划至 2035 年，规划区内瓶装液化石油气使用率达到 75%。



图 8-10 核心区域环卫设施规划图

四、环境改善规划

（一）环境保护规划

1. 环境保护规划

（1）规划目标

在规划期内，洞市村生态环境质量应达到如下标准。

表 8-5：生态环境质量标准

环境目标	达标值
大气环境质量	符合国家《环境空气质量标准》（GB3095-2012）中规定的一类区一级标准
水环境质量	地面水环境质量应达到国家《地表水环境质量标准》（GB3838-2002）中规定的 I 类标准，生活饮用水标准应符合国家《生活饮用水卫生标准》（GB5749-2006）中的规定
土壤环境质量	符合国家《土壤环境质量标准》（GB15618-2008）中规定的有关标准
噪声状况	室外低于国家《声环境质量标准》（GB3096-2008）中规定的“特

环境目标	达标值
	别住宅区”的环境噪声标准值
放射防护标准	应符合《放射性同位素与射线装置安全和防护管理办法》（环保部令第 18 号）中规定的有关标准
化肥农药递减率（%）	10-15
农膜回收率（%）	>80
畜禽粪便处理率（%） （综合利用率）	100
固体废弃物处置率 （%）（综合利用率）	>80
生物防治推广率（%）	>40
农村新能源比例（%）	>25
自来水普及率（%）	>60

（2）大气环境保护

逐步改变现有农户的能源使用结构，提高燃煤燃烧效率，鼓励使用优质清洁能源，减少废气排放量。

大力保护村域周边林木资源，植树造林和封山育林，提高森林植被覆盖率，改善大气环境质量。

加强对现有水体水面的保护，在规划范围开发建设过程中严禁侵占、污染水面。

大力开展节水、水污染防治宣传教育工作，提倡节约用水，建立行之有效的节水措施。

尽快完成村庄的排水工程的建设，将居民的生活污水统一收集至污水处理设备，将污水处理达到国家排放标准后方可排放或用于村内的果园浇灌，实现污水再生利用，减少污水排放，防止水塘、地下水的水质受侵蚀污染。

（二）综合防灾规划

1. 消防规划

（1）划定防火分区，明确重点防火单位

将洞市老街历史保护建筑与聚星堂划定为一级防火区，核心保护范围定为二级防火区。

（2）设置紧急避难场地

内部结合池塘周围、绿地、广场、停车场等用地设置紧急避难场地，紧急避难场地应保证全天候开放，且不得堆放杂物或改作他用。各巷道内设置指示路牌，以便火灾时游客迅速、顺利疏散。

（3）增加消防车道

结合规划区内路网规划，规划干道作为主要的消防车道，保证 3.5 米以上的消防通道，并串联村内重要建筑物。

（4）设置消防设施和设备

在村民家中推广“独立火灾感应探测报警器”，提高村民自救自防意识。近期规划区内根据实际情况采取分散布点、重点消防的措施，设置水池、水缸和灭火器材等消防设施和设备。

消火栓及消防管道：新设置 5 个消火栓（详见消防规划图）。消防给水系统与生活生产给水系统合并，消防给水由供水管网统一供给，消防给水的用水量、管径均要满足消防用水规范要求，提供消防安全保障。

消防水池：保留在村落文物保护单位附近现状已有的水塘用地，设置水泵房；消防水池容量要求 ≥ 144 立方米/个；水泵房内设置消火栓加压泵一组及消防稳压装置一套；消火栓加压泵流量 20 升/秒，扬程 50 米，功率为 18.5KW；日常消火栓栓口压力保证不低于 0.3Mpa，火灾时可自动及手动启动消火栓加压泵。

灭火器：保护范围内的所有建筑必须全部配置手提式灭火器。灭火器为磷酸铵盐干粉，灭火器为 2 公斤/具，两具一组，每组灭火器的保护半径为 10 米；建筑内的厨房等使用明火处应加设水缸，沙堆等紧急灭火设施。

（5）普及消防安全

对于重点消防地区，充分发动当地居民进行自救自救，定期进行居民消防意识教育与消防知识培训，每户应配备小型灭火器等灵活有效的灭火装置，坚决清除私拉电线、室内不合理布局等一切火灾隐患。建立村一级的义务消防队，完善消防设施的配置，组织培训村内护林防火人员兼任村落防火安全员，实行村内防火管理责任制。

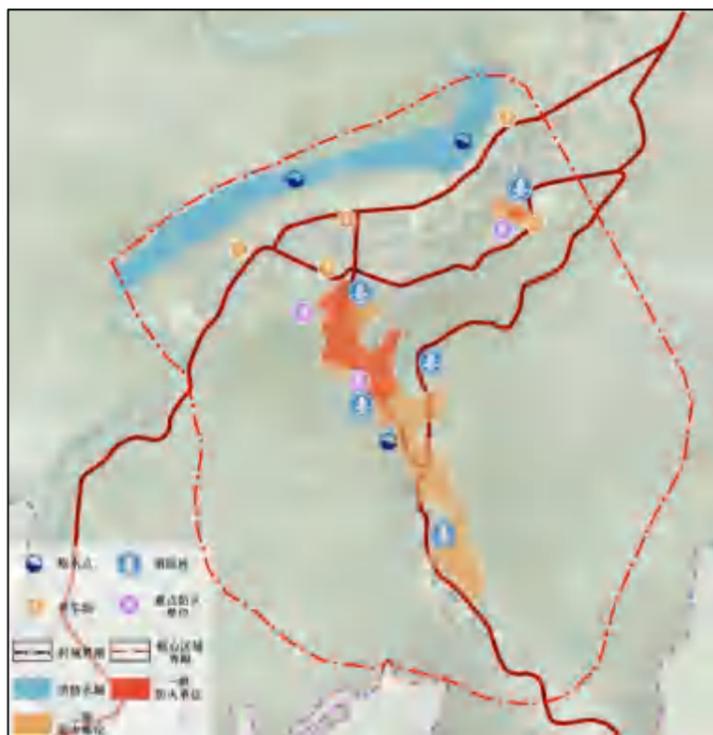


图 8-11 核心区域消防设施规划图

2. 防震规划

根据《建筑抗震设计规范》(GB50011-2010),安化县抗震设防烈度为6度以下,一般工程不设防,特级设防类(甲类)建筑、重点设防类(乙类)建筑及生命线工程按6度要求设防。开辟防震疏散通道、疏散场地,设外部救援通道,按可能的地震危险程度对规划区土地进行相关规划。

3. 地质灾害防治规划

洞市村地质灾害隐患主要为洪涝干旱,规划对区域易发生洪涝灾害地段进行处理防护,未做防护处理的应树立警示标志牌。村内的建设项目和选址尽量避开软弱土、高耸的山丘、陡坡、河岸及边缘等地震不利地段,避开可能产生滑坡、崩塌、地陷、泥石流,洪涝灾害等危险地段,以防止地质灾害。



图 8-12 核心区域综合防灾规划图

4. 建筑白蚁综合防治体系规划

针对南方村落普遍存在的蚁害问题,在老街修复过程中,洞市村将实施‘监测-阻断-治理’三位一体的防治方案。实行“一楼一策”精准治理,采用对人畜无害、对木材无腐蚀的生物监控技术,确保修缮后的民居能经受住下一个百年的风雨侵蚀。

(1) 监测与诱杀体系:在老街民居周边设置潜伏式监测站,利用白蚁交哺行为实现“全巢灭杀”,减少化学药剂对土壤和水源的渗透。对修缮中的建筑基础、柱脚及与土壤接触部位进行药土屏障处理,阻断白蚁地面入侵路径。

(2) 木构件预防性喷涂:对新更换的木料(如梁、枋、椽)进行深度渗透型防腐防蚁处理,提升材料自身的“免疫力”。

(3) 环境长效综合治理:改善老街排水系统,消除建筑底部潮湿环境,从源头上破坏白蚁生存空间。

第九章 展示利用规划

一、展示利用目标对象

（一）展示利用目标

在保护的前提下合理利用洞市村的历史文化资源，系统展示现有的文化遗存，使洞市村的文化特色在未来农村发展建设中得以传承，提升村民的生活水平，增加对洞市村历史文化的认同和归属感。

（二）展示利用对象

展示体现洞市村文化底蕴的历史遗存，包括文物保护单位、保存较好的传统风貌院落、历史街巷、传统格局、公共活动空间和优秀传统文化等。

二、传统格局展示利用

传统格局展示的内容包括村庄内保留的滨水景观、历史街巷、院门、古井、“山—水—田—村”的格局等。

（一）整体山水格局的展示

突出以“山—水—田—村”格局为主的整体山水格局的展示，体现洞市村人与自然完美结合的整体价值特色。

（二）滨水沿岸景观

临麻溪的滨水景观是洞市村展示给游客和来访者的经典田园风貌景观，也是洞市村选址得天独厚的重要佐证。对通景公路实行观赏性数目种植，打造观光公路带，并在滨水两侧好好整理农田景观建设以及两岸的现有建筑风貌同一修缮、新建建筑建设风格的严格要，以期实现强化滨水建、构筑物 and 环境的整治，在体现出优美宜居山村的同时，展示洞市村的文化特色。

（三）历史街巷

不改变历史街巷的道路格局，与修复的排水沟渠相结合。严格控制规划范围内的建筑高度，保护历史街巷原有的空间尺度。

（四）其它历史性要素

将门牌、万里茶道、石碑、石板、石桥等其它历史环境要素进行整治，保护历史遗迹，恢复历史风貌，与村庄现状风貌协调一致，作为传统格局重要的展示点。对石桥、石

碑等做明确标识，增强对游客的旅游引导性，通过旅游展示线路成为洞市历史文化名村旅游的重要景点。

三、文物保护单位展示利用

在符合文物保护单位保护要求的前提下，通过实物展陈、图片和文字说明等方式展示文物保护单位的历史文化价值，另外可以充分利用洞市村多元的文化资源，将物质遗存和非物质文化遗产相结合，共同展示。

四、传统建筑展示利用

对于仍在使用的传统建筑，如传统民居等，恢复并保持立面的原有风貌，改善室内环境和设施，提升基础设施水平。对于废置但有纪念意义的传统建筑，可利用建设成为展览馆。

五、公共文化活动展示利用

完成洞市老街综合体验中心建设，为游客提供咨询和集散场所；聚星堂作为村落主要的遗留建筑文化载体，规划还原其承载的建筑文化遗产，贺氏宗祠作为主要的文化遗产空间，应对其功能进行有效的利用还原，突出文化空间的文化功能属性；将多处小型公共开敞空间进行景观改造，作为村民的公共文化活动空间和游客的休憩场所，可承接一些传统文化活动的展示。

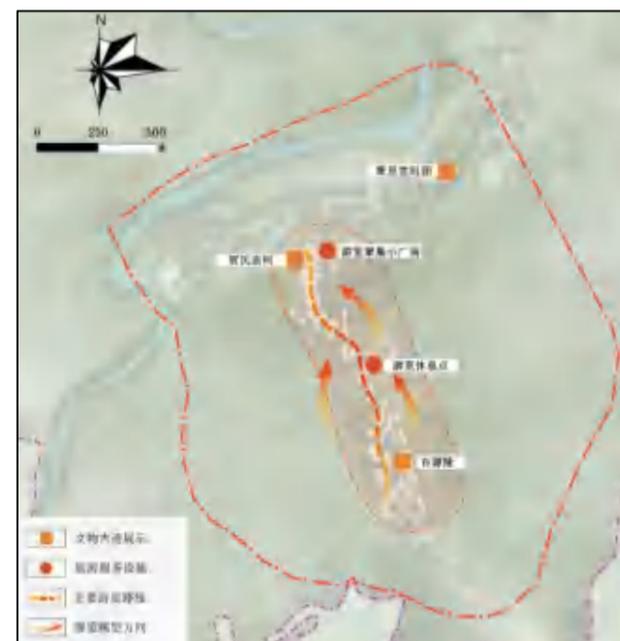


图 8-12 核心区域展示利用规划图

第十章 村落旅游发展规划

一、条件分析

资源具有一定的完整性，为旅游开发提供了良好的资源条件。

旅游发展条件：洞市村在旅游空间结构中属于村落传统文化旅游方向。结合县内其他旅游资源，是开发户外旅游、自驾旅游的重要廊道。洞市村旅游资源总体品质较好，传统文化、自然山水、田园风光完美融合、交相辉映；并且资源具有一定的完整性，无论是传统建筑、自然环境还是人文活动，都基本保持了原有风貌，为旅游开发提供了良好的资源条件。

二、旅游定位

2025年12月22日安化县第十八届人民代表大会第六次会议审议并批准《安化县国民经济和社会发展第十五个五年规划纲要》，其中安化县“十五五”服务业规划重大项目也随之推进。洞市村紧扣县级“万里茶道主题游径”这一重大工程项目的战略部署，将全面深度融入2026-2030年全域旅游发展蓝图。通过承接“万里茶道沿线文物保护修缮工程”，重点启动洞市老街民居修缮项目，实现古建筑保护与活化利用的有机结合。依托游径整体规划，同步导入4A级景区标准配套，通过标识系统提质与旅游步道串联，将洞市村打造为万里茶道轴线上的核心文化坐标。

未来的旅游发展应置身于“传统文化+乡村风情”之中。同时结合家庭自驾游，利用传统文化、田园风光打造小众型的文化旅游产品。

以万里茶道等特色历史文化实景体验为主，以独特商铺形式、特色民宿、休闲农耕体验、传统文化研习等为辅。

三、文旅策略

（一）四大文旅策略，因地制宜发展旅游设施

主动融入“茶旅文康民俗风情体验”。江南镇作为主要的安化黑茶文化产业核心，队医茶产业、旅游产业、文化产业、健康产业等高度重视，其内部的多个村落均具是万里茶道的途径点，各个村落的万里茶道旅游资源融合在一起，容易形成以线串点从而成片，因此，洞市村的旅游发展应主动融入区域。

提供休闲体验式的文化旅游产品。传统文化是洞市村最重要的资源亮点。利用洞市老街和聚星堂以及其他空置建筑，建设文化研习基地、开设文化研习班等方式，使游客可以更深入地了解当地传统文化与洞市制茶文化的历史源流和文化

主要相关措施：

- 1) 改建现有大牌楼为洞市游客服务中心，增设停车服务场。
- 2) 通景公路施行美化改造，保证道路与麻溪的视野通畅，并种植景观树，塑造游览景观点。
- 3) 结合现有民宿、商住等基础，对沿街进行建筑风貌改善，做好现代建筑与洞市老街风貌协调。
- 4) 促进洞市老街风貌复原，积极开展招商、打造茶马互易沉浸式体验，进行本地小吃、美食、特色商品等商业。

（二）规划旅游路线两条、一个传统民居风格的洞市老街综合体验中心

构建以大牌楼为起点、洞市老街为核心节点的线性景观游径，一方面对沿线空间进行景观大道系统性营造，引导自入口门牌起的沿线业态向在地化特色餐饮、精品民宿转型，培育小规模家庭客栈集群；另一方面针对洞市青石老街开展精准招商，通过差异化商贸业态布局，重塑百年商街的经营活力，实现历史商贸文脉的活态复苏。

表 10-1： 公共服务设施改造一览表

公共服务设施	数量	建设要求	使用情况	服务人群
洞市古石碑博物馆	1	利用现状空置宅院活化	对村落石碑进行展示	全村村民与游客
文化体验馆	1	利用现状空置宅院活化	主要对文化与建造历史、黑茶等进行展示	全村村民与游客
恭宽信百货商铺	1	结合停车场附近建筑，改造成为具有地方特色的旅游商品店	考虑未来游客需求	游客



图 10-1 旅游路线规划图

①村落综合旅游体验线：综合游线始于大牌楼改建所得游客中心，途径聚星堂，沿通景大道往东，观赏麻溪河边农田风貌风光带，自洞市门牌出穿过主要村镇生活生产街道，进入洞市老街，领略万里茶道风采，进入万里茶道实景体验。该路线综合体验了当地民俗、感受特色传统文化，同时欣赏自然田园风光。走向为游客中心—聚星堂—麻溪—田园风光—利源隆茶厂—洞市门牌—贺氏宗祠—洞市老街—坐子坳。

② 传统万里茶道风情游线：洞市老街综合体验中心—贺氏宗祠—公共雕塑—茶馆—万寿宫—百货商铺—博物馆。

第十一章 整治规划

一、整治策略

本次规划从建筑整治、环境整治、公共家具配套、绿化美化四大方面入手展开村落建设。

建筑整治：提取传统建筑元素，从建筑色彩，材料等分析对建筑进行分类引导，提出具体的导控原则。

环境整治：整理环境，盘活土地资源，分为节点塑造，道路整治两个方向进行分类引导，整体提升居民的生活环境和游客旅游环境。

公共家具配套：规划形成一套能反映原生态商业趣味的家具系统，在小品材质，颜色等方面提出合理的导控要求，置于重要的景观节点，入口等处提升形象。

绿化美化：美化道路周边绿化景观，水系周边绿化带，房前屋后环境，提升村落居民生活幸福感。

二、公共空间策划

公共空间整治：人群关系重构和产业的调整实现村落邻里复兴和文旅产业的繁荣。

场地功能营建分为场地功能补充和活动场地营建，根据村庄改建需求建立对人群、对环境、对文化有益的体验馆、博物馆等。然后是对场地功能的营建，主体通过对公共空间改造，人群关系重构和产业的调整实现村落邻里复兴和文旅产业的繁荣。



图 11-1 公共空间策划图

公共家具：增加标识牌、座凳等公共家具。

标识牌放置于村内重要节点位置，可介绍村庄信息，渲染文化气氛。

公示栏设计提取建筑细节纳入本身，与周围环境到达协调一致，不仅可以改善视觉效果，也可以增加美观度。

座凳设计结合当地木材与起伏的地形，融入乡土特色，设计别具一格。

垃圾桶融入竹篾、屋顶等乡土元素，在方便游客的同时也能提升美感。



图 11-2 公示栏、垃圾桶设计图



图 11-3 座凳、标识牌设计图

三、建筑风格与风貌引导

引导：充分尊重、利用村落本土建筑风格与材料，在改造中强调就地取材。

设计说明：设计充分尊重、利用村落本土建筑风格与材料，在改造中强调就地取材，利用村落生活中随处可见的素材，通过现代设计手段提取与融合，赋予老旧建筑全新面貌。



图 11-4 得盛隆、万寿宫风貌引导图

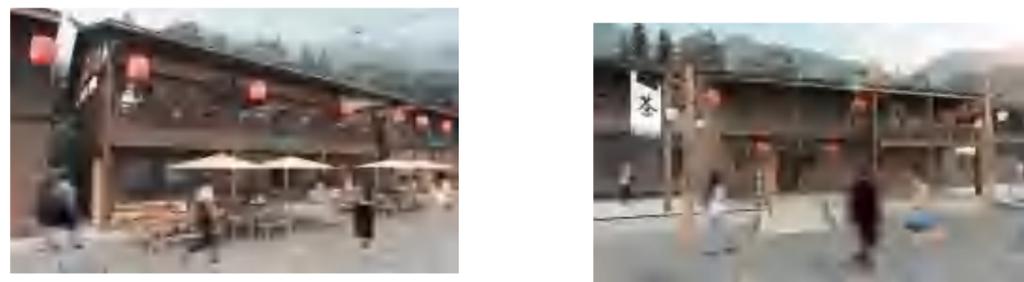


图 11-5 茶馆、丽华客栈风貌引导图



图 11-6 新建筑风貌引导图

四、节点整治

节点整治主要分为入口空间及游客接待中心、万寿宫及德胜隆、洞市楼牌。并给出部分具体节点透视图。

节点 1：入口空间及游客接待中心。遵循乡土性的设计理念，对村庄的入口形象进行景观上的整体提升。采用乡土材料改造游客接待服务点为初入村庄的游客给予指引及其他相关服务。

远道而来的茶商马帮经过贺氏宗祠就算是正式踏上了洞市这个商贸中心了，首先映入眼帘的就是洞市第一家茶馆，洞市为了使这些马帮商队能够得到歇脚和短暂休整，特地在该处开设了黑茶馆，专供远道而来的商队马帮解渴、暂时歇脚。而商队马帮在茶馆中边饮茶边商讨筹划接下来的商贸事宜，规划在洞市村的行程，待暂时休息后便开始了正式的洞市商贸之旅。因此在设计过程中将洞市茶馆原址建筑进行了优化恢复，来供游客休息、品尝本地安化黑茶，以缓解游客们路途的疲惫感。因此在具体的设计实践中意在还原历史上马帮商旅在洞市茶馆的停驻与歇息场景，使人们深切感受到洞市村的人文关怀和茶馆作为休憩地和信息交流中心的重要性。在茶馆的场景设计中还特意安排互动体验环节，例如游客可以尝试简易的黑茶制作与冲泡、聆听“洞市第一茶馆”小讲解，以沉浸式体验增强文化认知。此外，茶馆一角设有信息板和留言册，仿佛当时的商旅在此记录行程、交换商贸信息的方式，通过这种互动让游客也能“留下足迹”，并将自己的体验记录其中，赋予场景以动态的情感交流功能，以丰富洞市老街的互动趣味。



图 11-6 节点 1 整治图

节点 2：万寿宫及德胜隆。将洞市街内曾经规模最大的官营粮食店更新替换为洞市老街的特色餐饮店，为游客提供餐饮服务，带动老街消费。

待暂时休息后便开始了正式的洞市商贸之旅。随后马帮便开始货物转运，而商队会与提前沟通好交易的商队在万寿宫进行黑茶生意的商谈，曾经万寿宫在洞市村是供江西

等地的商帮进行生意洽谈的商务会所。那些散商则会在比如雨宜福这种大茶号或如汤信美这种大商货铺等进行茶叶等物资采购与批发。因此设计过程中则对这些商铺进行优化，将雨宜福茶庄的实际内容变更为黑茶专营店供游客品尝购买，将汤信美伞行变更为洞市老街的周边特色品。待商贾马帮洽谈完毕、货品完备后，通常会在恭宽信百货商铺补充接下来的路程物资，而恭宽信百货在设计中优化为洞市历史文化纪念店，让游客能够全方位了解洞市地区的特色文化产品。整个过程使游客能够跨过时空限制重走“他们”的路线，复刻历史互动场景，加深人们对于洞市老街的叙事感受。



图 11-7 节点 2 整治图

节点 3：洞市楼牌。牌楼刻有“洞市老街”四字，木牌上挂着小铃。在平静的茶香与铃声中，为游客留下丰富想象空间。

洞市老街的后段路程，有一处视野开阔的高地，其中最为显眼的就是丽华客栈。丽华客栈历史悠久，是往来马帮商队的必经之地，也是长期商贾的落脚处。曾经的丽华客栈不仅可以提供住宿，也是供商贾们整理物资、交流商业信息的社交场地。每当夜幕降临，客栈门前就会聚集众多前来投宿的商旅，大家会一起交流当天在洞市商业交易的经历，分享彼此的商贸经验。因此在这段叙事场景的设计中，将丽华客栈进行优化和局部改造，还原曾经丽华客栈最基本的面貌，同时注入现代民宿功能，使游客们在感受洞市历史商贸活动、历史故事的同时拥有舒适的体验。而客栈后院和露台区域则结合景观设

计进行了优化，设立了专门供游客休息的小憩区，在夜晚打开户外灯光，打造出温馨而又古朴的氛围。此外，为了让游客更深入了解曾经的商旅故事，民宿还设有洞市老街的“商旅往事”展览区，展示马帮、商帮的相关历史物件，如账本、黑茶订单、银票等，让游客置身于历史的回响中，想象那些马帮商队曾在此地停驻休整的场景。丽华客栈的改造不只是住宿场所的优化，更是将洞市老街的历史文化记忆完整地呈现，将洞市历史文化深深地刻入游客的体验中，感受洞市老街的深厚历史。



图 11-8 节点 3 整治图



图 11-9 节点透视图



图 11-10 老街环境整治图

五、环境整治

①注重保护原有的传统建筑风貌，尽量采用修复而不是重建的方式，保持历史文化的真实性和完整性。

②对老街的基础设施进行改造和提升，如道路、停车场、公共家具等，改善居民生活环境的同时，也为游客提供良好的游览体验。

③老街建筑在满足自身居住、生活需求的同时，与村庄旅游产业相结合，鼓励建筑整治进行农家住宿、餐饮的功能加入，进一步提升建筑空间经济价值。

④增加洞市传统村落路牌标示的布置设立，包括对旧时洞市商铺牌匾和感人故事等内容的收集整理，进行统一设计制作悬挂，让游客有兴趣了解洞市深厚的历史文化。

第十二章 分期实施规划

一、近期实施规划

1. 近期目标

严格执行历史遗存的保护要求：

1) 保护和抢救面临破坏消失的文物保护单位、历史遗存和传统建筑，为村落保护总目标的实现奠定基础；

2) 恢复历史文化名村格局，适当整治改造村落风貌，形成村落特色；

3) 优化村落人居环境质量，合理进行旅游开发建设，协调保护与利用的关系，使洞市历史文化名村保护与农村经济建设协调发展。

2. 物质文化保护方面

1) 对文物保护单位进行保护、传统风貌建筑进行修缮、对其他建筑的进行整治改造及对风貌冲突特别严重的其他建筑进行拆除搬迁。

2) 加强古茶道、古石碑、古桥等历史环境要素的维护修缮，保持良好的历史文化名村的风貌环境。

3) 对聚星堂周边的居民点建筑及外部空间进行保护与更新。包括对建筑的屋顶与檐口、门、窗、建筑细部、建筑色彩、建筑材料的整治改造。

4) 保护古茶道历史遗迹，整治村庄内现有的青石板路，恢复其历史风貌，使之与村落传统风貌协调统一。

3. 非物质文化遗产保护方面

(1) 着力进行村落的文化建设，收集流散于民间的零散文物及各类图片、文字史料，整理出版全面介绍洞市村历史文化的学术专著和介绍性小册子。

(2) 寻访了解村落相关历史的老人，收集口头流传的有关村落历史的资料，并把这些编写成文字资料，建立档案。

4. 近期主要建设项目

1) 完善村落的道路、给水、排水、电力、电信、消防等基础设施建设。

2) 实施完成洞市老街综合体验中心等建设工程。

3) 治理村庄环境卫生、村庄的垃圾与杂草，彻底改观村庄卫生状况，完成垃圾收集点

和垃圾箱的设置，对水塘、水渠进行疏浚，净化河流水塘。

4) 美化通景公路，种植观赏性优质植物；并加强道路的维护更换，形成与环境相协调的道路和绿化形式。

5) 着力实现洞市老街青石板路段的道路修复以及水渠复原工程，还原其独有特色，提升市场竞争力。

6) 改建现有大牌楼为游客中心，打造完善的历史文化旅游服务链。

7) 对洞市门牌、重点文物保护单位进行有效修缮整饰。

8) 建筑控制地带内各类服务设施的提质。

5. 宣传管理方面

(1) 加快编制洞市村古建筑展示详细规划，并逐步建立文物保护单位的标识系统，明确每处文物保护单位的维护责任人。

(2) 对村民进行保护文物意识、保护知识以及旅游开发教育，使他们树立文化遗产保护的观念，明确保护村落的责任，进而促进村落的保护工作，为村落的保护与开发提供保障与支持。

(3) 加强宣传和管理工作，使得村落周边环境、空间形态、文物保护单位、整体风貌的建设性破坏得到有效遏制。

具体项目详下表：

本次近期建设分为四大类，总投资估算 438 万元。

表 12-1：近期保护与建设项目一览表

序号	建设项目	建设性质	单价	投资估算(万元)	整建计划	备注
一	基础设施改善			132		
2	内部交通改善	改建、绿化	700 元/m	28	2024-2030	400m
3	停车场	改建、绿化	700 元/m ²	20	2024-2030	停车场用植草砖铺砌，面积 360 m ²
4	道路亮化工程	新建	100 元/m	8	2024-2030	800 米线路改造
6	排水设施	新建	1000 元/m	10	2024-2030	洞市老街旁水塘维护，水渠维修
7	环卫设施	新建、改建		20	2024-2030	新建 2 处公共厕所

序号	建设项目	建设性质	单价	投资估算（万元）	整建计划	备注
8	综合防灾设施	新建、维修	1.5万元/处	6	2024-2030	建设消防栓4处
9	洞市老街综合体验中心	新建		60	2024-2030	
二	建筑更新			180		
10	文保单位修缮	改建	20万/栋	100	2024-2030	5栋
11	传统风貌建筑改善	改建	10万/栋	20	2024-2030	2栋
12	其他建筑整治改造	改建	10万/栋	60	2024-2030	6栋
三	公共场地建设			10		
13	市政小品、文化宣传板等	新建	10万/处	10	2024-2030	洞市老街综合体验中心前面
四	环境修复、整理			110		
14	村落传统资源修复	改建		30		古道、古桥、古门牌等
15	环境整治	改建		20	2024-2030	周边山体添绿、农田整治等
16	绿地建设	新建	500元/m ²	60	2024-2030	新增公共绿地及庭院绿地，共计1200m ²
17	通景公路路旁美化	新建	60/m ²	10	2024-2030	道路两侧1.5m ² 绿化建设、观赏植被栽种
五	合计			438		

二 中期实施规划

1. 中远期目标

进一步修缮、保护好历史遗存及村落传统格局。全面地保护和恢复村落自然人文环境和历史文化特色，促进村落社会经济文化可持续发展；充分挖掘村落文化内涵，使其成为展示我国村庄传统文化的示范点。

2. 基础设施建设方面

优化村落四周的绿化，改善四周环境，美化村落的景观。

继续完善各类公共设施建设。

3. 物质文化遗产保护方面

文物保护单位得到科学展示和合理利用，周边环境与之协调一致。

推广宣传重要建筑的改造工程，保护传承传统居住模式。

提高村民居住质量，创造宜人的居住环境。

对洞市老街、聚星堂的古建筑进行修缮和保护，对村落内古建筑进行经常性保护维修。

4. 非物质文化遗产保护方面

推进有关村落文化建设，印刷、出版相关的专著、论文集、资料汇编等，适时召开文化研究会议。继续进行村落的文化建设，积极促进旅游发展。

三 远期实施规划

对村内的其他地段、巷道进行全面整治改造，完成其居住、旅游及配套设施的全面改善和建设，实现整个洞市村的保护和居民生活及旅游发展的整体系统完善，最后将洞市村塑造成能够接待游客、展现本土历史文化风貌的历史文化名村形象。

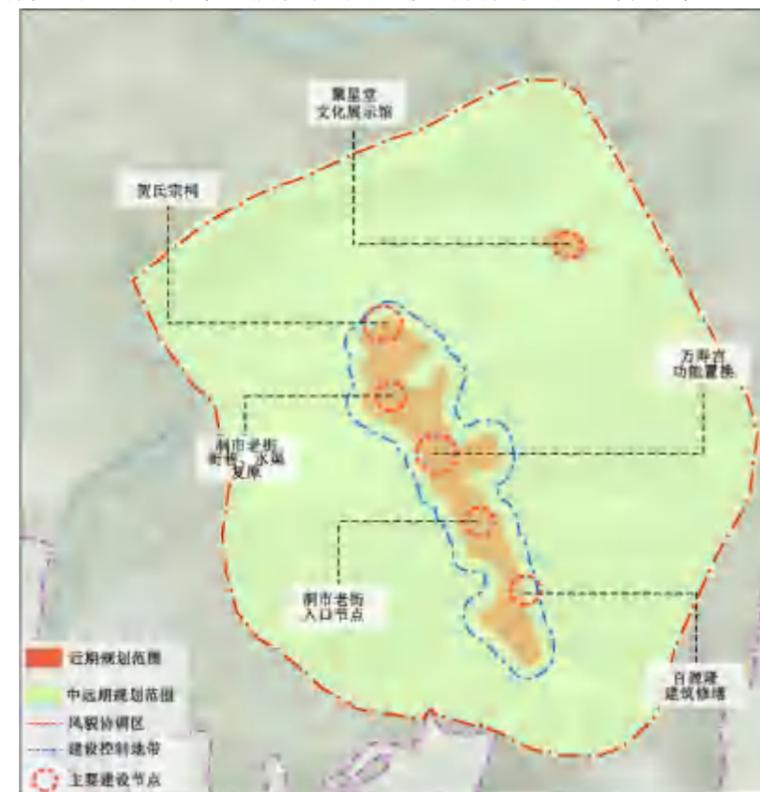


图 12-1 分期建设规划图

第十三章 规划实施与管理建议

一、加强立法

在本规划获得批准后，由安化县人民政府根据本规划制定实施细则和管理办法，对历史文化名村保护做出具体的措施规定。在本规划的基础上，组织编制或深化分项规划内容，落实分项规划的实施计划与责任部门。

二、资金保障

各级政府要列支历史文化名村的各项保护与建设资金。要建立社会投资机制，鼓励社会力量以多种投资方式，参与村落的保护与发展工作。在资金筹集中，建立多渠道的社会投资机制，调动民间资本投资的积极性，用资源利用所得，办资源保护与开发之事，走资源永续利用之路。

三、制度建设

建立由管理层逐层至村民的各层检查和报告制度，及时掌握规划实施过程出现的新情况、新问题，以便根据规定程序进行必要修订完善。根据实施进度和期限要求，制定相应年度计划，注意动态调整，抓紧落实。

建议成立专门的历史文化名村保护机构——洞市村历史文化名村保护管理办公室，负责对历史文化名村的保护和建设进行指导、协调、监督，所有建设必须经历史文化名村保护管理办公室同意后方可执行，制订历史文化名村保护和建设的完善制度和程序。

四、公众参与

强化各级领导和群众的历史文化名村保护意识，鼓励全体居民积极参与历史文化名村保护事业。定期召开村民代表大会，对规划的内容予以宣传，对村内重大建设项目和村民共同遵守规则共同决策，形成行动计划和村民公约。在日常规划管理过程中，鼓励全体居民积极参加历史文化名村保护与发展事业。建议成立一个向历史文化名村保护管理办公室负责的洞市村古建筑保护开发咨询小组，由村内热爱历史文化名村文化、熟知历史文化名村历史、懂得传统民居建造知识的民众组成，随时监督古建筑的修护、重建、整治等工作，保证历史文化名村在修复整治过程不受破坏。

五、重视人才

加强人才的培养和引进，保证足够的专业技术人员参与历史文化名村的保护管理工作。建议成立历史文化名村保护专家咨询组，在洞市历史文化名村进行重大建设项目时，必须征询专家组意见，作为决策依据充分予以考虑。