

江永县潇浦镇下界头村传统村落保护 发展规划（2023-2035 年）

文本

征求意见稿

江永县住房和城乡建设局

2024 年 9 月

目 录

第一章 总 则	1
第一条 规划目的	1
第二条 规划性质	1
第三条 规划依据	1
第四条 规划范围	2
第五条 规划期限	3
第六条 规划原则	3
第二章 传统村落价值评估	4
第七条 价值评估结论	4
第三章 第三章 村域保护规划	6
第八条 总体保护框架	6
第九条 总体保护要求	6
第十条 保护要素	7
第十一条 村域历史文化遗产保护	8
第十二条 土地利用规划	8
第四章 传统村落保护规划	11
第十三条 保护目标	11
第十四条 保护主题	11
第十五条 保护区划	11
第十六条 保护区划管理规定	12
第十七条 历史环境要素保护措施	14
第十八条 景观及生态环境保护	15
第十九条 空间格局保护	17
第二十条 历史巷道保护与更新	17
第二十一条 传统建筑保护措施	19
第二十二条 非物质文化遗产保护措施	24
第五章 第五章 传统村落发展规划	26

第二十三条 发展定位	26
第二十四条 历史文化资源活化利用	26
第二十五条 旅游发展规划	28
第二十六条 公共服务设施规划	28
第二十七条 道路交通设施规划	28
第二十八条 给水工程规划	29
第二十九条 排水工程规划	29
第三十条 电力工程规划	30
第三十一条 环卫设施规划	30
第三十二条 防灾减灾规划	30
第三十三条 新房建设规划	32
第六章 分期规划	33
第三十四条 建设时序	33
第三十五条 近期规划	33
第三十六条 中远期规划	34
第七章 管理规划	36
第三十七条 创造传统村落保护利用合作机制	36
第三十八条 政府搭建平台，健全监管体系	36
第三十九条 创新资金筹集措施	37
第八章 附 则	38
第四十条 规划强制性条文	38
第四十一条 规划成果	38
第四十二条 规划解释权	38
第四十三条 规划实行	38

第一章 总 则

第一条 规划目的

为加强下界头村传统村落历史文化遗产的整体保护，继承和发扬优秀的历史文化传统，指导传统村落保护、建设和管理工作，改善村民生活环境，合理发展旅游经济，促进乡村振兴，特制定本规划。

第二条 规划性质

本规划为《住房和城乡建设部、文化部、财政部关于做好 2013 年中国传统村落保护发展工作的通知》、《传统村落保护发展规划编制基本要求（试行）》中确定的以保护和发展为目的的村落专项规划。

第三条 规划依据

1、国家及地方法律法规

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

2、部门及地方规章

- (1) 《湖南省文物保护单位管理办法》（2008 年公布实施）
- (2) 《传统村落保护发展规划编制基本要求（试行）》(2013 年)

- (3) 《城市古树名木保护管理办法》（建设部令第 192 号[2000]）
- (4) 《关于在国土空间规划编制和实施中加强历史文化遗产保护的指导意见》（自然资发[2021]41 号）
- (5) 《历史文化名城名镇名村街区保护规划编制审批办法》（建设部令第 20 号[2014]）
- (6) 《江永县历史建筑保护管理办法》
- (7) 《江永县历史文化名村及传统村落保护和建设管理办法》

3、技术规范

- (1) 《历史文化名城名镇名村保护规划编制要求（试行）》（2012 年）
- (2) 《村庄整治技术标准》（2020 年实施）

4、上位及相关规划

- (1) 《江永县国土空间总体规划（2021—2035 年）》
- (2) 《江永县旅游发展总体规划（2016—2026 年）》
- (3) 《江永县潇浦镇国土空间规划（2021—2035 年）》
- (4) 《永州市江永县潇浦镇下界头村村庄规划（2021—2035 年）》

第四条 规划范围

村域范围：为下界头村行政村全域范围，规划面积 467.51 公顷。

核心设计区范围：北边大致以 1-5 组居民建筑为界，南至黄家古塘南侧道路，西至学生塘西侧道路，东至传统建筑集中区东侧道路，总面积 14.93 公顷。

第五条 规划期限

近期 2023—2025 年；中期 2026 年—2030 年；远期 2031—2035 年。

第六条 规划原则

1、整体性原则

整体既包括村落周围与之有密切关系的自然环境、道路街巷水系、传统建构筑物、历史环境要素等有形的传统资源，也包括各项非物质文化遗产、传统生产生活方式等，还包括生活在村落中的村民。

2、原真性原则

真实地保存传统村落中的各项特色资源，保持村落乡土特色，不迁并传统村落；保护非物质文化遗产、传统民俗等传统文化的原生态。

3、可持续发展原则

规划的编制与实施应在切实保护传统资源的基础上，落实以保护促进发展，以发展强化保护的思路，遵循可持续发展理念，避免急功近利。

4、分类保护原则

采用分类保护的方法，制订相应的保护规定和整治措施，保持历史风貌的多样性并使规划具有可操作性。

第二章 传统村落价值评估

第七条 价值评估结论

1、历史价值

具备古代典型的湘南民居风格，反映了江永古时村庄的发展历史。

从现存的史料和口碑资料中调查发现，数百年来，下界头人在这里躬耕细读，繁衍生息，不仅创造了大规模的传统民居，也保留有众多的传统节庆、民俗、技艺等非物质文化遗产，反映了我国明清时期农耕社会政治、经济、文化的基本状貌，文化底蕴深厚，具有一定的历史研究价值。

2、艺术价值

贴金石木雕与精美的建筑装饰，是世代村民志趣与艺术品位的体现。

贴金石木雕作为世代相传的独特技艺，将普通石材与木材雕刻成精美的艺术品，再采用贴金处理，不仅展现了工匠们的精湛技艺，更传递了一种对生活的热爱和对艺术的追求。下界头村传统建筑为青红硬山顶，窗雕飞檐翘脚，注重窗框的雕刻，整体布局合理，错落有致，极富韵味。村落有祠堂、古井和古青石板路，大院主建筑均采用砖木结构，游亭采用木榫结构，游亭的四周有飞檐翘脚，四周画有壁画。各厢房的外侧均建有封火山墙，山墙的两头塑有鳌鱼翘脚。游庭、山墙、翘角、天井、花窗、大门、牌坊、出挑、枋掌、窗棂之木雕、墙壁、地板、彩绘、泥塑和嵌图题材丰富、构图优美、造型逼真、工艺精湛、雕刻细腻，充分体现了世代村民的志趣品味，赋予了建筑浓厚

的文化气息，不少建筑的大门、窗户、山墙等构件做工细致精巧，选材考究，具有较高的艺术价值。

3、科学价值

选址讲究，布局严谨，是研究湘南特有建筑群建筑形式的实例。

营浦县与谢沐县之分水，上下界头村居于营浦一侧，分水岭之下，村名或许取自疆界和水界之意。上界头居溪水上游，自然称为上界头村；下界头居溪水下游，自然称为下界头村。上下界头村分别属于明清时期的永明县十四都与十三都。

村落布局结合兴文运理念，形成“笔、墨、纸、砚”的“文房四宝”格局，这些无不反应了当时人们的建造艺术和生产生活形态，是湘南瑶族传统村落历史、建筑艺术、农耕文明的“活化石”，具有一定的科学价值。

4、文化价值

进士瑶族古村落。

下界头村传统村落形成年代为元末明初，是个进士瑶族古村，培育了至少 15 位进士，这是极为罕见的，读书氛围深厚；下界头古村落保持了淳厚朴实的民风、浓厚的民情以及极具地方特色的民俗传统，这里传承着瑶族几百年的田园生活和农耕文化。

第三章 村域保护规划

第八条 总体保护框架

1、整体格局

保护下界头村“山一田一水一村”构成的完整自然空间形态，保护村庄自然山水格局。通过保护自然景观环境特征和人文环境特征，系统的保护下界头村文化遗产的环境，呈现完整的传统村落风貌特点，形成“一核、两廊、三片区”的总体保护框架。“一核”——下界头传统村落、“两廊”——下界头景观视廊及下界头水系、“三片区”——都庞岭片区、田园片区、笔架山片区。

2、保护层次

区域协调保护层次：与周边传统村落、历史文化名村在社会传统组织、文化脉络以及山水整体空间格局相互关联的区域。

自然环境保护层次：与下界头村传统村落选址特征及山水田林格局特征有关的，构成村落景观风貌及文化关联的区域。具体包括村落周边的山体、水体、田园等。

传统村落格局保护层次：下界头村传统村落瑶族传统砖木建筑，古村落内部的街巷以及其它历史要素构成的空间序列。

文化遗产保护层次：下界头村传统村落内数百年来形成的反应民族文化和民俗特征的人文环境。

第九条 总体保护要求

保护下界头村村域自然山水格局，保护古村落赖以存在的大地景观，并保持古村落与周边山水、田园有机融合、和谐共存的状态。

保护北侧都庞岭山脉及南侧笔架山等自然山体，不得随意进行开

山采石、砍伐林木等破坏山体地貌、林地果园和生物多样性的活动，严格控制在山体上的建设项目。村域范围内村庄临近山体地段进行建设时需保持低密度。

保护中国传统村落——下界头村，详见第四章。

保护下界头村村域范围内的传统建筑以及众多的历史环境要素。

保护与传承下界头村村域盘王武术等非物质文化遗产。

第十条 保护要素

保护要素由自然环境要素、人工环境要素和人文环境要素三部分组成。

表 3-1 下界头村传统资源分类一览表

自然环境要素	地貌特征	古村落坐北朝南，四周是百里稻田，传统农耕区，南边靠笔架山。大院周边有黄氏古塘、学生塘等多个池塘，耸立的古樟树。历史悠久，人杰地灵，蕴含着丰富的文化底蕴，集古屋、古巷、古桥、古井、古树、古墓、古韵于一体，属典型的明清瑶族古村落。
	田园风光	村落四周平坦区域的生态稻田与耕地形成的秀美的田园风光。
	山体	笔架山。
	水系	黄家古塘、学生塘、读书塘
人工环境要素	空间格局	保护古村落山水田园风光与传统建筑群落浑然一体的原生态格局。
	建议历史建筑	对清代存留下来传统民居进行挂牌及修缮性保护。
	特色构筑	对木雕、壁画等进行保护。
	空间肌理	保护村落内纵横交错的古巷道，保护其特有的空间肌理。
人文环境要素	历史人物	百里候等。
	民俗活动	瑶族盘王武术。
	传统技艺	瑶山油茶制作。

第十一条 村域历史文化遗产保护

1、其他传统建筑保护

保护下界头村村域内（除下界头古村落外）现存的有一定历史价值和保护价值的传统建筑，主要为山脚下（6组）范围内传统建筑。

（1）保护村域内其他传统建筑的传统风貌，采取改善的方式进行日常保养、防护加固。

（2）对毁损严重的传统建筑应及时进行抢救性修复。

（3）对尚未核定公布为文物保护单位的不可移动文物及历史建筑等资源，建立完善的保护档案。

2、历史环境要素保护

保护下界头村村域内（除下界头古村落外）现存古桥、古道、古码头、古井、古树名木等历史环境要素。

（1）古树名木——加强对村域内3处古树的保护。具体参照《城市古树名木保护管理办法》及相关法律法规落实保护措施。

（2）古塘——保护山脚下1处古池塘历史遗迹。

第十二条 土地利用规划

1、用地规划调整

在上级国土空间规划指引下，对村域内国土空间进行统筹安排优化调整用地布局。统筹居民点布局、产业布局、公共服务设施配置、基础设施配置、安全和防灾避险、自然和历史文化资源保护等内容，细化村域各类土地规划用途。重点明确新增宅基地、集体经营性建设用地规模和布局，合理保障农民建房需求及土地权益。实施村庄建设用地增减挂钩行动，优化调整村庄建设用地与耕地布局，盘活村庄内

存量建设用地，保障村庄产业发展、村民建房等用地。

2、土地利用规划

耕地面积为 156.37 公顷，较基期年增加 0.20 公顷，占土地总面积的 33.45%；园地面积为 30.49 公顷，较基期年减少 1.39 公顷，占土地总面积的 6.52%；林地面积 238.91 公顷，较基期年增加 0.78 公顷，占土地总面积的 51.10%；草地面积 0.06 公顷，较基期年减少 0.03 公顷，占土地总面积的 0.01%；村庄建设用地面积 16.47 公顷，较基期年增加 0.03 公顷，占土地总面积的 3.53%；居住用地面积 15.98 公顷，较基期年增加 0.93，占土地总面积的 3.42%；交通场站用地面积 0.11 公顷，较基期年增加 0.11 公顷，占土地总面积的 0.02%；绿地与开敞空间用地 0.07 公顷，较基期年增加 0.07 公顷，占土地总面积的 0.02%。

表 3-2 下界头村村域国土空间用地结构调整一览表

用地类型	规划基期年		规划目标年		规划期间 面积增减 (公顷)
	面积 (公顷)	比例 (%)	面积(公 顷)	比例 (%)	
国土总面积	467.51	100.0	467.51	100.00	0.00
耕地	156.17	33.40	156.37	33.45	0.20
园地	31.88	6.82	30.49	6.52	-1.39
林地	238.13	50.94	238.91	51.10	0.78
草地	0.09	0.02	0.06	0.01	-0.03
湿地	0.00	0.00	0.0	0.00	0.00
农业设施建议用地	8.33	1.78	8.64	1.85	0.31

城 乡 建 设 用 地	城镇建设用地		0.97	0.21	0.97	0.21	0.00
	村庄建设用地		16.44	3.52	16.47	3.53	0.03
	其 中	居住用地	15.08	3.22	15.98	3.42	0.93
		公共管理与公共服务用地	0.00	0.00	0.03	0.01	0.03
		商业服务业用地	0.0	0.00	0.00	0.00	0.00
		工业用地	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
		仓储用地	0.08	0.02	0.08	0.02	0.00
		乡村道路用地	0.20	0.04	0.20	0.04	0.00
		交通场站用地面积	0.00	0.00	0.11	0.02	0.11
		其他交通设施用地	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
		公用设施用地	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
		绿地与开敞空间用地	0.00	0.00	0.07	0.02	0.07
		留白用地	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
		空闲地	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
		村庄范围内的其他用地	1.11	0.24	0.00	0.00	-1.11
		小计	16.44	3.52	16.47	3.53	0.03
	合计		17.41	3.73	17.44	3.74	0.03
	区域基础设施用地		2.11	0.45	2.11	0.45	0.00
	其他建设用地		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	陆地水域		8.38	1.79	8.48	1.81	0.10
	其他土地		5.01	1.07	5.01	1.07	0.00

第四章 传统村落保护规划

第十三条 保护目标

进士文化展示地、贴金石木雕艺术守护所。

保护和传承下界头村传统村落的自然与历史文化资源，充分挖掘恢复自然人文特色和历史文化环境，促进下界头村社会经济文化可持续发展。使其成为南岭集中成片传统村落旅游线路上展示瑶族传统建筑风貌和特色文化的传统村落。

第十四条 保护主题

主题一：进士第一村的文化展示之村

保护进士文化遗址与建筑：村落内的学生塘、黄氏古塘，保护现有的私塾、百里侯书房等历史建筑和相关资料；

传承进士文化精神：举办进士文化节、开展进士文化教育，展示进士文化魅力；

保护传统村落的生态环境和人文景观，为进士文化的传承和发展提供良好的空间和环境。

主题二：贴金石木雕艺术之村

保护现存较好的明清时代的具有较高历史价值和文化特色的建筑群；

保护村落内大量精美的石雕和木雕，还有彩雕；以“修旧如旧”的手法进行修缮，再现下界头古建筑之美。

培养技艺传承人，同时整理与保存技艺资料。

第十五条 保护区划

1、核心保护范围的划定

划定核心保护范围：北至建议历史建筑——私塾，南至黄家古塘南侧道路，西至学生塘西侧道路，东至传统建筑集中区东侧道路，总面积 3.53 公顷。

2、建设控制地带范围的划定

划定建设控制地带范围：北边大致以 1-5 组居民建筑为界，南至黄家古塘南侧道路，西至学生塘西侧道路，东至传统建筑集中区东侧道路，总面积 11.4 公顷。

3、环境协调区范围的划定

环境协调区范围：北至 S348，南至黄家塘以南 300 米处沟渠，西至山脚下自然村出入道路，东至下界头村界，总面积 52.1 公顷。

第十六条 保护区划管理规定

1、核心保护区的管理规定

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。

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

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。

范围内古巷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。

建筑高度控制方面，居民自用住宅建筑进行翻新改建时，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，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。

2、建设控制地带的管理规定

范围内的一切建设活动均应经规划部门（涉及文物保护的应包括文物管理部门）批准、审核后才能进行。

范围内的传统风貌建筑与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。

范围内任何不符合风貌保护要求的建筑（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，以达到传统村落整体环境的统一。

保持历史环境要素如古树、古石板路、古石墙等原真性。

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。

居民自用住宅建筑进行翻新改建时，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 10 米以下。

3、环境协调区的管理规定

保护原有自然植被以及田园风光，严禁破坏植被、任意采伐等行为。保留山水与田园之间的视线通廊，突出传统村落的外部环境特色。

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传统村落风貌的前提下，可适当放宽。

改造严重破坏传统村落风貌的建筑，使其外观以与环境相协调。

第十七条 历史环境要素保护措施

针对下界头村传统村落内历史环境要素现状，对其分类进行合理有效的保护：

1、古石板桥

对村庄内现有的古石板路进行环境整治，对破损的路面采用当地石材进行修复，并恢复其历史风貌，与村落现状传统风貌协调统一。

2、龙木

划定保护范围，改善周边环境；设立标志和说明牌，提示游客了解历史信息；古树进行登记，建立档案库，在古树周围设立石头护栏，护栏的高度和形式要与周围环境相协调；对古树进行定期养护和防害处理。

3、黄氏古井

划定保护范围，改善周边环境；设立标志和说明牌，提示游客了解历史信息；古井进行外观整修，以恢复原貌为主，整体风格不得改变原有的特征；对古井进行定期修缮，要修旧为旧。

4、拴马石

与下接头村传统建筑历史文物保护单位统一保护；整治周边环境，设立标志和说明牌，提示游客了解其用途。

5、黄家古塘、读书塘

保护古池塘历史遗迹，修缮池塘青石板搭桥，周边树立木质防护栏杆，整治周边环境；注意对古池塘周边的防滑安全处理，防止人员跌落水中，清理古池塘淤泥，在周边树立保护标志牌，严禁投掷异物入内，保护古池塘水质。

6、古巷道

保留巷道原有的尺度，对巷道的环境进行整治，修复破损的路面，对巷道两边建筑被污损的立面进行修复，清除杂物与垃圾。对于保存较为完好的青石板路，不得随意移动破坏。

第十八条 景观及生态环境保护

1、景观环境保护

(1) 保护环境烘托传统村落

保护利用村落周边园地、古树、水塘水系等，环境要素，保持传统村落自然山水环境格局，烘托传统村落环境特色。

(2) 恢复界面，展示完整形象

保护村落周边村落界面，重点保护南侧沿线村落整体界面，恢复修缮重要传统风貌建筑，展示完整的传统村落形象。

(3) 保护、营造重点景观

将现有的景观节点，如龙木广场、黄氏宗祠，黄家古塘、私塾、百里侯故居等，恢复、优化其景观风貌，清理倒塌建筑破败的且没有历史价值的建筑，梳理公共空间，营造重要节点景观。

2、景观视廊保护

景观视廊是传统村落一项重要的空间景观特征。本次规划建立“传统风貌建筑群——南部稻田——笔架山”的景观视线通廊，使传

统村落与其自然环境互相协调并统一为一体，构筑方向指认系统并增强地标识别性。

保护好各类自然、人工元素，保护好层级丰富的传统村落景观界面。加强对视线廊道的保护，对视廊内可能出现的必要新建、改建建筑及设施，在高度、屋顶形式、色彩及体量上应符合保护范围及建设控制地带内的相应管理规定，必要时进行模型分析，以确定其是否对视廊造成影响。

3、生态环境保护

(1) 山体：保护山体形貌，不得进行取土、采石、深翻土地等破坏山体形貌的行为。

(2) 植物：村落内的古树名木均属于保护对象，未经相关部门许可，任何人不得砍伐；村落内以乡土树种为主，自然式种植，禁止出现城市化的园林景观。

(3) 水土保持：保护地质土层，防治水土流失，植被覆盖率在暴雨季节（6—7 月）应达到 90%以上（除水田外的非建设用地）。

区域内环境质量标准应符合相关规定和生态示范区标准，具体要求见表。

表 4-1 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）中规定的Ⅳ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）中的规定。
土壤环境质量	符合国家《土壤环境质量标准》（GB15618）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）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《放射防护规定》（GBJ8）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）	>85
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（%）	100

第十九条 空间格局保护

保护村落“山—稻田—村落”的完整空间形态及格局，严格控制现状村落的规模。

严格保护下界头村的传统风貌建筑群，修复古石板路，保护以各村民小组为核心的聚落整体格局。

第二十条 历史巷道保护与更新

1、保护措施

保留历史巷道曲折、多变的线形，保持传统村落整体景观风貌特色。原青石板、石子路面，不得移动破坏，巷道禁止任何机动车辆通行。所有损坏的传统路面，采用原样原修的方式修缮更换。

2、更新措施

（1）街巷保护与整治

保留型街巷：对于村落内保留较好的石板路及村寨外围的自然风

貌较好的沙土巷道，作为保留型街巷。保持街巷尺度、走向、名称及传统铺装，不得任意移动破坏，保护两侧建筑高度、内部连续性 & 传统风貌，整治街巷两厢建筑。

修缮型街巷：对于村落内现有质量较差的青石板路，作为修缮型街巷。保持现状青石板路的尺度、走向、名称和传统铺装，对破损的石板路面采用修旧如旧的手法进行局部更换。

恢复型街巷：对于村落内原为青石板或鹅卵石等传统材质，后被水泥覆盖的巷道，应逐步改造，恢复原有石板、鹅卵石材质巷道风貌。

新增型街巷：为方便村民出行及适当开展旅游活动，在村落内部分端头街巷处新增街巷将其联通。新增型街巷应采用青石板、鹅卵石等传统材质，其尺度应注重保护建筑风貌的延续性。

(2) 沿街立面

治街巷两厢建筑立面，对于具有地方特色的门窗、门罩、院墙等特色环境要素予以保留或修复，对于与传统风貌不协调的建筑应采取整治更新等措施。保护并延续原有街巷空间的尺度和质感。同时，在街巷转折处等重要节点空间适当扩大，以满足人行交汇、村民交往、采光通风等多种要求。

(3) 街巷环境整治

维持路面清洁，及时清理沿街的垃圾。加强对重点街巷空间的整治。

表 4-2 规划街巷格局保护一览表

序号	名称	现状材质	规划材质	建设类型	规划长度(米)	备注
1	巷道 1	沙土	青石板	新增	139.06	对沙土路进行修缮，新增一条青石板路
2	巷道 2	沙土	青石板	新增	77.08	对沙土路进行修缮，新

						增一条青石板路
3	巷道 3	沙土	青石板	新增	68.79	对沙土路进行修缮, 新增一条青石板路
4	巷道 4	沙土	青石板	新增	34.45	对沙土路进行修缮, 新增一条青石板路
5	巷道 5	青石板	青石板	保留	66.31	保留青石板路面
6	巷道 6	青石板	青石板	修缮	34.29	对遭到破坏的青石板路进行修缮
7	巷道 7	青石板	青石板	修缮	71.5	对遭到破坏的青石板路进行修缮
8	巷道 8	青石板	青石板	保留	81.82	保留青石板路面
9	巷道 9	青石板	青石板	修缮	69.41	对遭到破坏的青石板路进行修缮
10	巷道 10	青石板	青石板	保留	42.37	保留青石板路面
11	巷道 11	青石板	青石板	保留	150.08	保留青石板路面
12	巷道 12	青石板	青石板	修缮	61.9	对遭到破坏的青石板路进行修缮
13	巷道 13	青石板	青石板	修缮	98.85	对遭到破坏的青石板路进行修缮
14	巷道 14	青石板	青石板	修缮	37.85	对遭到破坏的青石板路进行修缮
15	巷道 15	青石板	青石板	保留	110.88	保留青石板路面
16	巷道 16	青石板	青石板	保留	37.25	保留青石板路面
17	巷道 17	沙土	青石板	新增	53.34	对沙土路进行修缮, 新增一条青石板路

第二十一条 传统建筑保护措施

1、建筑价值评定与分类

文物保护单位：下界头村内有县级文物保护单位——下界头村古建筑群（50 栋），建筑总占地面积为 4577 平方米。

建议历史建筑：将具有一定保护价值，能够反映一定时期历史风貌和地方特色，未公布为文物保护单位，也未登记为不可移动文物的建（构）筑物推荐为建议历史建筑，建筑总占地面积为 497 平方米。

传统风貌建筑：有一定历史、科学、艺术价值，一定程度反映村落历史风貌和地方特色的建（构）筑物，建筑总占地面积为 12551 平

方米。

其他建筑：指其他建筑指上述两种建筑之外建筑，具体包括有与传统村落不协调的及建议拆除建筑两类，建筑总占地面积为 28881 平方米。

2、建筑整治措施

（1）保护类建筑

文物保护单位要依据文物保护法进行严格保护，应当维持历史原貌，以求如实反映历史遗存。对遗失、缺损的个别构件应采用相同式样、材质及工艺进行保护修缮，做到修故如故。

（2）修缮类建筑

建议历史建筑的修缮，应当保持原有的高度、体量、外观形象及色彩等，保证修旧如旧，建筑的修缮应当聘用当地擅长传统建筑的工匠。

表 4-3 建筑修缮措施一览表

类型	特征及现状情况	整治措施
门	1、均为木门，但部分木门因采用新木材替换后颜色与建筑整体风貌不协调。 2、门扇存在局部破损、修复后颜色与原有风貌不统一等问题。	1、对于门扇破损处应修复。 2、修复后刷桐油漆防护。 3、修复效果应修旧如旧，对以前与建筑风貌不协调的修复构建做旧处理。
窗	1、窗扇多为木质雕花窗。 2、部分窗扇有木质雕花残缺、破损情况。	1、修复局部破损窗扇，更换破损严重窗扇，修复样式应与建筑整体风貌协调，做到修旧如旧。 2、修复后刷桐油漆防护。
墙柱	1、部分墙柱上有附着物。 2、少量墙体缺失部分墙板。	1、拆除墙面附着物，清洁墙体卫生。 2、补齐墙体墙板，并做到修旧如旧。

	3、部分墙板存在腐蚀现象。 4、部分柱子存在倾斜情况。	3、加强墙体防火、防虫和防腐处理。 4、柱子存在细小轻微的裂缝，可采用嵌补法修复；当裂缝宽度超过时，可采用嵌补加箍法；当柱子腐朽程度严重、裂缝过大时，可考虑更换新柱。
屋面	1、屋顶均为青瓦屋顶，用青瓦石灰浆造型压脊。 2、现状屋面大多保存良好，个别屋面破损。	1、瓦顶状况良好、几无损伤时应定期清扫瓦拢和天沟并及时修剪妨害历史建筑瓦顶的树枝。 2、当瓦顶漏雨严重或大木结构需要落架重修时，必须先揭除瓦片，修好大木结构并做好防水层施工后再按原做法恢复。
铺地	1、一楼多为青石板或者素土夯实铺地，二楼及其它楼层多为木板铺地。 2、现状铺地基本保存完好，个别土地雨天环境较差。	1、素土地面应逐步修建青石板铺地。 2、更换部分破损木地板，尽量做到修旧如旧。
楼梯	现状部分木质楼梯破损严重，无法使用。 部分楼梯木板破损，存在安全隐患。	对于破损严重的木楼梯可重新建造，建造取材要选择与建筑主体一致，整体协调，并做好防水、防腐、防虫等保护措施。 木板破损处更换质量良好的木板，注意材质、色彩等的协调，并统一对楼梯做好防水、防腐、防虫保护性措施。

(3) 改善类建筑

传统风貌建筑改善可借鉴本地建筑的样式，建筑细部必须符合传统风貌。

表 4-4 建筑改善措施一览表

类型	特征及现状情况	整治措施
门	1、大部分门为木门，少部分被替换为合金材质。 2、门样式较为简单。	1、对于合金门应改为木质门。 2、对于样式较为简单的门应请传统木匠，通过改善性修改，从而使其与历史建筑更为协调。

窗	1、窗扇多为木质雕花窗，样式简单。 2、部分窗扇有破损情况。 3、部分窗户已替换为合金材质。	1、修复局部破损窗扇，更换破损严重窗扇，修复样式应与建筑整体风貌协调，做到修旧如旧。 2、修复后刷桐油漆防护。 3、替换合金材质窗户为传统木窗或在外侧贴木棱格窗面。
墙柱	1、部分建筑一层采用红砖或水泥砖墙体。 2、部分砖墙存在裂缝，部分木墙倾斜。 3、少量木质墙体缺失部分墙板。	1、对砖面墙壁贴木板，从而做到风貌协调。 2、采用注浆补裂法修复墙体裂缝；通过柱子修复或更新的方法矫正墙体倾斜，但要注意与建筑传统风貌相协调。 3、补齐墙体墙板，并做到修旧如旧；加强墙体防火、防虫和防腐处理。
屋面	1、屋顶均为青瓦屋顶。 2、部分屋面破损。	1、加白色封檐板、屋脊涂白，并加设白色翘角。 2、瓦顶状况良好，几无损伤时应定期清扫瓦拢和天沟并及时修剪妨害历史建筑瓦顶的树枝。当瓦顶漏雨严重或大木结构需要落架重修时，必须先揭除瓦片，修好大木结构并做好防水层施工后再按原做法恢复。
铺地	1、一楼多为水泥或素土夯实铺地，二楼及其它楼层多为木板铺地。 2、现状铺地基本保存完好。	1、水泥地面应逐步恢复青石板铺地。 2、更换部分破损木地板，尽量做到修旧如旧。

(4) 整治改造类建筑

现代建筑整修可先从破坏传统风貌的建筑开始，按照改顶、降层、墙面改造、门窗的先后时序进行。

表 4-5 建筑整治改造措施一览表

类型	特征及现状情况	整治措施
门	1、大部分门为现代感较强的合金材质。	1、材料色彩不协调的，可通过仿木油修饰。 2、样式不协调的，可外设门板遮挡。

	2、部分门尺寸与传统门差异较大。	3、尺寸不协调的，应恢复传统尺寸。
窗	1、大多窗户为合金材质。	1、替换合金材质窗户为传统木窗或在外侧贴木棱格窗面。
墙柱	1、大多使用瓷砖贴面或彩色油漆等与传统色彩不协调的墙面材质。 2、部分墙面尺度过大。	1、对于不协调的墙面可采用贴木板，从而做到风貌协调。 2、墙壁立面尺度过大的，可在建筑立面贴板栗色木板形成柱、梁效果。
屋面	1、部分屋顶为琉璃瓦屋面，且颜色与传统建筑不协调。	1、替换屋顶材料为小青瓦，样式参照传统建筑做法。 2、加白色封檐板、屋脊涂白，并加设白色翘角。
铺地	1、基本为水泥铺地。	1、水泥地面应逐步恢复为木板或青石板。

(5) 拆除类建筑

拆除现有质量很差的且风貌不协调的建筑及其构筑物，对场地进行景观自然景观恢复或者利用其进行传统村落公共设施建设。

规划针对下界头传统村落中的各类风貌建筑提出与之相适应的具体保护与更新模式。

表 4-6 建筑分类保护与更新一览表

建筑编号	建筑名称	年代	高度	质量	风貌	改造方式
JZ002	下界头村古建筑群（50栋）	清代	1-2	良好	文物保护单位	保护
JZ053	黄氏祠堂	明代	1	良好	建议历史建筑	改善
JZ054	百里侯故居	清代	1	一般	建议历史建筑	修缮
JZ055	黄氏大厅（仁厚堂）	明代	1	一般	建议历史建筑	修缮
JZ056	黄氏门楼	明代	1	良好	建议历史建筑	改善
JZ057	百里侯书房	明代	1	一般	建议历史建筑	修缮
JZ058	私塾	明代	1	一般	建议历史建筑	修缮
JZ059	传统民居	明代	1	一般	传统风貌建筑	修缮
JZ060	传统民居	明代	1	一般	传统风貌建筑	修缮

JZ061	传统民居	明代	2	一般	传统风貌建筑	修缮
JZ062	传统民居	明代	2	一般	传统风貌建筑	修缮
JZ063	传统民居	明代	2	一般	传统风貌建筑	修缮
JZ064	传统民居	明代	1	一般	传统风貌建筑	修缮
JZ065	传统民居	明代	1	一般	传统风貌建筑	修缮
JZ066	传统民居	明代	1	一般	传统风貌建筑	修缮
JZ067	传统民居	明代	1	一般	传统风貌建筑	修缮
JZ068	传统民居	明代	2	一般	传统风貌建筑	修缮
JZ069	传统民居	明代	2	良好	传统风貌建筑	改善
JZ070	传统民居	明代	2	良好	传统风貌建筑	改善
JZ071	传统民居	明代	2	良好	传统风貌建筑	改善
JZ072	传统民居	明代	2	一般	传统风貌建筑	修缮
JZ073	传统民居	明代	2	一般	传统风貌建筑	修缮
JZ074	传统民居	明代	1	一般	传统风貌建筑	修缮
JZ075	传统民居	明代	2	良好	传统风貌建筑	改善
JZ076	传统民居	明代	2	良好	传统风貌建筑	改善
JZ077	传统民居	明代	2	良好	传统风貌建筑	改善
JZ078	传统民居	明代	1	良好	传统风貌建筑	改善
JZ079	传统民居	明代	1	一般	传统风貌建筑	修缮
JZ080	传统民居	明代	2	良好	传统风貌建筑	改善

第二十二条 非物质文化遗产保护措施

1、实施非物质文化遗产登记制度：运用文字、图片、音像以及数字多媒体技术，对村落非物质文化遗产登记档案，以便保护与管理。

2、活态整体性保护：不仅要保护各非物质文化遗产的主要表现形态，而且要保护与它相关的自然环境和人文社会环境。

3、传承式保护：加强对村落内非物质文化遗产项目代表性传承人的申请认定工作，对传承工作有突出贡献的代表性传承人给予表彰、奖励。同时对学艺者采取助学、奖学的鼓励方式，以培养更多的后继人才。

4、展示陈列式保护：在民俗文化展示馆开辟文化展示厅，收藏、整理并展示地方物质和非物质遗产的资料。

5、与旅游经济相结合，建立长效保护机制方式：对非物质文化遗产进行深入研究，将传统文化和旅游经济相结合。

6、加大投入力度，提供资金保障：村落可申请国家及省级等非物质文化遗产专项资金，此外，也要扩大投入渠道，积极吸纳社会力量参与非物质文化遗产保护工作。

征求意见稿

第五章 传统村落发展规划

第二十三条 发展定位

规划以“整体保护，分类整治，产业引导，改善环境”为保护原则，将下界头村传统村落建设为以明清传统建筑为主体、以自然山水风光为背景，以进士文化为主题，兼具度假旅游的环境整洁、特色鲜明、舒适宜居的湘南特色瑶族古村落。

第二十四条 历史文化资源活化利用

1、文化遗产保护与展示利用

(1) 闲置建筑活化利用：通过合理的修缮与保护或者通过引入新的介质将有历史的、不再使用的或者失去使用价值的建筑运用多种策略进行改造，使其重新获得价值，满足现代生活需求。改造要结合需求，因地制宜，主要改造方向包括：村民公共活动空间、游客活动空间、民宿、农家乐等。

(2) 展示节点打造：通过整治改造现有的历史建筑，整合居住院落的小型绿地广场和配套建设风水塘沿岸观光步道等方式，重点规划 5 处文化展示空间。

表 4-1 重要展示空间节点一览表

名称	文化主题	措施
黄氏宗祠建筑群	宗族文化	建立宗族文化展览馆，展示宗族的历史文物、族谱等；设计具有象征意义的雕塑、碑刻等景观小品，体现宗族传统，增强宗族文化氛围和认同感。
百里侯书房	进士文化	对百里侯书房进行修缮，打造进士文化展览馆，集中展示进士文化相关文物、图片和资料；开展进士文化讲座，科举制度模拟考试、传统书法表演等沉浸式体验活动。
龙木广场	盘王武术及	对龙木周边空间进行环境整治及景观打造。

	油茶制作	
私塾	私塾文化	对私塾进行修缮，建筑内设置算盘、纸笔等工具的展示空间或沉浸式体验项目。
古塘广场	滨水文化	通过植被修复、水质改善等措施改善生态环境，充分利用滨水空间，设计亲水步道、观景平台等设施，使古塘广场成为村落亮点。

2、建立共建共享的传统村落保护利用工作机制

（1）发挥村民主观能动性，激发村民保护传统村落活力。

突出村民主体地位，“输血”与“造血”并举，激发村民“内生动力”。最大限度的激发人民群众的积极性、主动性、创造性。对返乡人士和当地村民进行就业指导和职业技能培训，“一村一品”打造主导农业产品，开设标准网店，拓展市场。通过农村电商的引入发展，形成“农业+互联网”新业态，拓宽当地低收入农民和经济薄弱村增收新渠道，激发传统村落活力。

（2）推广传统建筑认领

推动村落内传统建筑认领方式，由社会资本和社会力量认领历史建筑或传统建筑，活化利用闲置建筑，认领人负责认领人负责养护和修缮，认养费统一划入县财政局设立的“传统建筑整治和维护资金专户”，作为主要维护资金。

（3）建立农村老屋流转机制

有村委会向祖居户流转承租 15-20 年，再统一标准租赁给“新村民”，由“新村民”出资修缮、组建专家团队设计、村委会代为组织代为施工，将老屋活化利用为民宿、文化展示空间、书屋、艺术工作室、研学空间、社会实践基地等。

（4）建立“工料法”管理机制

农村小型项目由村委会自行购料、聘请传统建筑工匠、组织施工，并对用料、用工、施工等实行全过程监督，一方面为村民创造就业岗位，增加农民收入，另一方面培育工匠传统技艺，实现多方共赢。

第二十五条 旅游发展规划

1、旅游产品开发

规划形成人文观光型、民俗体验型、商品销售型共三类旅游产品。

人文观光型旅游产品：传统建筑、青石板路、古塘、古木等。

民俗体验型旅游产品：瑶族盘王武术、瑶山油茶制作等。

商品销售型旅游产品：油茶、排散、有机蔬果等。

2、旅游线路组织

游客服务中心——龙木广场——仁厚堂——古桥——黄氏门楼——拴马石广场——黄氏宗祠——百里侯书房——百里侯故居——私塾。

第二十六条 公共服务设施规划

结合下界头村部增设游客服务中心。

村庄商业服务设施用地集中布置。住宿、商业、餐饮设施可结合1—5组北侧道路沿线民居布置，主要业态为传统民宿、特色农家餐饮。

在村委会内按照村内管理和防灾要求，设置防灾中心、卫生室等功能用房。

第二十七条 道路交通设施规划

1、道路组织

(1) 车行道

联系范围内各居民点的道路，规划路面宽度 5 米，建筑物后退道路 5 米，路面采用水泥路面或者柏油路面等形式，设置边沟排水，并配置路灯。

（2）步行道

核心保护范围内部道路，仅供非机动车及行人通行，路面宽度 1-2 米，路面采用鹅卵石、石块等当地材料铺装，体现地方特色。

2、停车场

规划结合游客中心配套公共停车场，方便旅游车辆的停放。

第二十八条 给水工程规划

采用分片区的集中式供水的方式供水。

管网：供水管网采用压力式树状网供水系统，由自来水厂、供水管网、配水入户设施构成。给水管管径为 DN150-DN200，沿主要道路和巷道铺设。

第二十九条 排水工程规划

排水体制：规划采用雨污分流制。

1、污水工程规划

规划结合具体实际，对村内的污水管网系统进行完善污水统一收集至现状污水处理池进行处理；根据需求量，可考虑对现状污水处理池进行扩建。

2、雨水工程规划

村落的雨水排放应顺应地势，沿道路修建明沟或盖板明沟，直接、就近、分散排入村内河流和村落周围的农田。排水沟应定期清理维护，防止淤积堵塞。沟渠纵坡不应小于 0.3%，选用当地石材砌筑。

第三十条 电力工程规划

村庄电力是由乡镇变电站接入村庄。村庄通过接入 10KV 电力线，规划在每个小组或者片区设置一处 10KV 变压器，到规划近期形成村域电力网系统。低压电力远期可以沿路进行地面敷设。

第三十一条 环卫设施规划

1、垃圾箱

规划确定“户分类、村收集、镇转运和县集中处理”的治理模式。日常垃圾经由各个垃圾收集点统一收集后直接运至道县大光焚烧发电厂集中处理。在核心保护区和主要游线道路上每 50 米设置一个生态垃圾桶，建设控制地带设置生活垃圾箱，服务半径不超过 70 米。其造型和色彩要与传统村落风貌相协调。

2、公厕

规划 2 处公共厕所，分别位于游客服务中心及核心保护区。规划公共厕所采用男女分区，水冲式设计，建设面积占地 30-50 平方米。公共厕所的建筑面积应根据人口流动量因地制宜，近期没有污水管道的地区应建化粪池及排放系统。粪便进行无害化处理后农用。

第三十二条 防灾减灾规划

1、消防规划

(1) 成立消防安全小组

由潇浦镇人民政府下界头村民委员会建立防火安全小组，负责筹划和组织开展消防工作，在村部设置义务消防队，以河流、水渠、坑塘作为消防水源，负责消防隐患排查和火灾初期扑救。

(2) 消防设施建设

结合游客服务中心新增消防设施，新增消防车通道，室外消防栓，配备两台手台机动泵和一定数量的水带水枪，依托村委会建设一支 6-10 人的志愿消防队。在村部综合服务中心内和各企事业单位设置消防室，并在消防室内配备齐全的消防器材，如消防水泵、水袋、头盔、手套、铲、镰刀、灭火器等。规划以范围内车行道为主要消防通道，并结合内部步行道设置一定数量的消防设施，作为应急消防设施；空旷用地、公共绿地作为消防疏散场地。

（3）宣传教育

制定《村民防火公约》，利用活动室、宣传栏等设施进行消防安全宣传。

（4）执行标准

规划执行《农村防火规范》（GB50039-2010），建筑耐火等级为二级以上。

2、防洪规划

将村落内水塘按照 10 年一遇标准设防。

3、防雷、防震规划

（1）防雷规划

需要委托专业单位对村落内建议历史建筑进行评估，落实威胁可能性，并按照评估结果指定防雷方案。建筑须按第二类防雷要求设置完善的防雷系统，工程设计满足《建筑物防雷设计规范》（GB50057-2010）。

（2）防震规划

村落防震规划在满足建筑防震要求的同时，应设置临时疏散通道

和应急避难场所。各公共活动场地、运动场、停车场地等均可兼做应急避难场所，半径不宜大于 500 米，村庄的人均应急避难场所不宜小于 2 平方米。利用村落规划的车行道和步行游览主路用于震时的疏散通道。

4、防虫规划

(1) 农田防虫

定期对村内农田进行监测，采取生物防治与化学防治的方法对其病虫害进行预防。

(2) 建筑防虫

定期对村落内部全部建筑进行检查，特别是木结构建筑，及时发现存在的虫害隐患。主要通过喷洒药剂或者熏蒸的方法进行虫害治理及预防。

5、危房安全整治

全面摸排 C、D 级居民危房，对存在严重安全风险隐患的，要采取撤离人员、除险安居、避险安置等措施，保障群众生命安全。

第三十三条 新房建设规划

新建住房集中在村委会北侧道路的北侧，交通便利，不占用永久基本农田和生态红线，共 6 户，总面积约 1400 平方米。

第六章 分期规划

第三十四条 建设时序

近期（2023—2025 年）；中期（2026—2030 年）；远期（2031—2035 年）

第三十五条 近期规划

近期建设主要针对传统建筑保护、非物质文化遗产保护、公共设施及安全设施三个方面，总投资估算 375.8 万元。

表 5-1 近期建设项目一览表(2016-2020 年)

建设类型	序号	项目名称	近期任务		投资（万元）
			2024 年	2025 年	
防灾减灾保障	1	消防设施建设	利用现有条件设置消防水源及消防车道	配置灭火器等消防设施	5
	2	建立完善的防山洪体系	在核心保护范围周围设置排水沟渠，引导雨水快速排放。	--	5
	3	增加防灾避难场所	设置避难场所 3 处，建设相应的应急物品、设备，整治、规划疏散道路，设立应急指挥中心。	--	2
基础设施与环境改善	4	道路建设	核心保护区内主要道路打通，长约 150 米。	主要道路改造为沥青路面，修建断头路。	30
	5	路灯安装项目	核心保护区内路灯安装，共 8 盏。	安装路灯（光伏灯）12 盏	4
	6	垃圾收集	--	垃圾箱 10 个	0.1
	7	公共活动场地整治	游客服务中心修建，完善设施	读书塘广场修建、完善设施	30
传统建筑	8	文保单位修缮改造	对两栋文保建筑就行示范性改造维修	院内植物景观整治；居住	100

与历史环境要素保护		工程	(维修木构架, 更换糟朽木构件; 缺损夯土墙修复及墙体安全维护)	环境改善(室内墙面及地面修复, 装修等); 功能提升, 并配套相应服务	
	9	建议历史建筑改善	百里侯故居、百里侯书房、黄氏宗祠(维修木构架, 更换糟朽木构件; 缺损夯土墙修复及墙体安全维护)	室内墙面及地面修复, 装修等	100
	10	其它建筑整治改造	对位于核心保护区内的其他建筑进行风貌整治, 共 13 栋	院内植物景观整治; 居住环境改善等	80
	11	古井	对村庄内现有的 1 处古井进行环境整治, 保护古井历史遗迹, 并恢复其历史风貌, 保持村落风貌协调统一。	—	1
	12	古塘维护	清淤、围栏按照、植物栽种等	定期维护清淤	10
	13	古树维护	古树挂牌等级	进行日常养护	0.5
	14	古街巷恢复	古石板路修复 5 条	--	7
文物和非物质文化遗产保护利用	15	族谱保护与印刷	族谱的保护与印刷	--	0.2
	16	非物质文化遗产空间的建档和挂牌	对瑶族武术、瑶山油茶等信息进行收集整理, 建档编号, 挂牌保护	--	1
总计		/			375.8

第三十六条 中远期规划

1、中远期保护内容

（1）物质文化遗产保护方面

村落选址格局保护：保护对下界头村落选址格局有影响的周边山体、水塘、河流、水井及农田等自然环境资源。

建筑分类保护：继续对文保单位进行修缮和保护，对村落内文保单位进行经常性保护维修；对传统风貌建筑进行全面改善、装饰、展陈布置工程；对与传统风貌不协调的建筑进行全面整治更新。

（2）非物质文化遗产保护方面

非物质文化遗产活动线路、场所保护：主要是对村落内公共活动场地进行日常修缮保护；定期举办非物质文化遗产活动。

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，适时召开村落的文化研究会议。

（3）村落安全方面

防灾减灾：主要是维护消火栓、新增灭火器、新增消防水带、水泵等消防设施。

2、中远期发展内容

（1）人居环境建设方面

继续完善各类公共服务设施建设。日常给水管网、排水沟渠、电力线及电讯线维护检修等。整治村落周边环境卫生，提高村民居住质量，创造宜人的居住环境。

（2）产业发展方面

加大旅游宣传，扩大影响力；修建院前农田内部机耕道，休闲亭等。继续进行村落的文化建设，积极促进旅游发展。

第七章 管理规划

第三十七条 创造传统村落保护利用合作机制

1、建立历史建筑认领模式

选取有一定价值的古民居面向社会公开认领、认租、认购，争取一部分资金支持；通过个人出资众筹等方式充分调动民间力量参与传统村落保护利用工作；通过转让景区资源经营权来吸引社会资本介入。

2、创新传统建筑保护修缮机制，传承传统建造技艺

一是老屋流转修缮机制。二是由村集体流转后进行修缮改造活化利用为各类展览陈列馆、文化活动中心等集体活动场所。三是“工料法”管理机制。在实施农村小型项目时，由村委会自行购料、聘请传统建筑工匠、组织施工，并对用料、用工、施工等实行全过程监督。

3、探索引入市场管理理念与模式

将农户自愿有偿退出的闲置宅基地集中收储，引入市场化资金和专业运营商。将传统村落中传统建筑的经营权以托管的方式统一收储，开展传统建筑所有权、经营权“两权”抵押贷款，拓展传统村落融资渠道。

4、强化引导，深化合作，解决人才难题

积极吸引社会组织，建立企业联点帮扶、志愿者团队、新媒体宣传等模式。强化与高校、国企事业单位的对接与合作，建立驻村服务模式，创办实习基地、专业人才库等，吸纳人才，留住人口。

第三十八条 政府搭建平台，健全监管体系

1、强化制度建设

建立完善的工作机制，部署推动传统村落连片发展整体工作，形成“县组织统筹、镇推进落实、村积极参与”的总体思路，完善具体措施，明晰主体责任，明确监管责任，推动传统村落安全管理的规范化、效率化、法制化。

2、压实属地管理责任

压实属地管理责任，探索建立委托乡镇开展监督指导、村民自治组织具体参与的传统村落保护模式。并通过制定奖惩措施，充分调动村民保护积极性。

3、创新机制引导村落发展

立足村落生态和文化底色，通过微改造提升、微景区培育、微创意运营、微循环发展、微奉献治理“五微”创新发展理念，引领村落发展。

4、加强宣传推广

积极开展各类文化宣传活动，聘请名人任推广大使，利用电视台、短视频、直播、拍摄纪录片或专题等方式，扩大传统村落综合影响力，在江永县传统村落集中连片区展开保护利用示范工作。

第三十九条 创新资金筹集措施

成立传统村落投资管理主体，多方面筹措资金，按照“谁投资、谁所有、谁受益”和“古村落所有权、开发权、经营权和管理权相分离”的原则，鼓励社会资本投入到村落保护与发展上，采用“三引三创”方式，通过合资、合作、租赁、承包、认领、托管和转让经营等市场化办法，拓宽引资渠道，吸引有专业市里、有情怀的企业、社会组织、个体等参与传统村落保护利用。

第八章 附 则

第四十条 规划强制性条文

规划文本的下划线为强制性条文。在下界头村传统村落的规划建设活动中须严格遵守以上强制性条文的规定。

第四十一条 规划成果

规划由文本、图纸、附件、传统村落档案四部分组成，规划说明书、基础资料汇编录入附件；文本和图纸是相互联系的整体，具有同等的法律效力。

第四十二条 规划解释权

实施过程中由江永县住房和城乡建设规划局负责解释工作。

第四十三条 规划实行

本规划自批准之日起实行。

图集目录

- 01、区位分析图
- 02、格局风貌图
- 03、文物古迹与历史环境要素分布图
- 04、村域土地利用现状图
- 05、现状建筑年代分类图
- 06、现状建筑质量分类图
- 07、现状建筑高度分类图
- 08、现状建筑功能分类图
- 09、公共服务设施与基础设施现状图
- 10、建筑风貌和传统历史文化价值评估分类图
- 11、村域土地利用规划图
- 12、保护范围规划图
- 13、文物古迹与历史环境要素保护规划图
- 14、历史街巷保护规划图
- 15、建筑分类保护和整治方式规划图
- 16、规划总平面图
- 17、道路交通规划图
- 18、公共服务设施规划图
- 19、基础设施规划图（给水）
- 20、基础设施规划图（排水）
- 21、基础设施规划图（通信电力）

22、环卫设施规划图

23、防灾减灾规划图

24、消防规划图

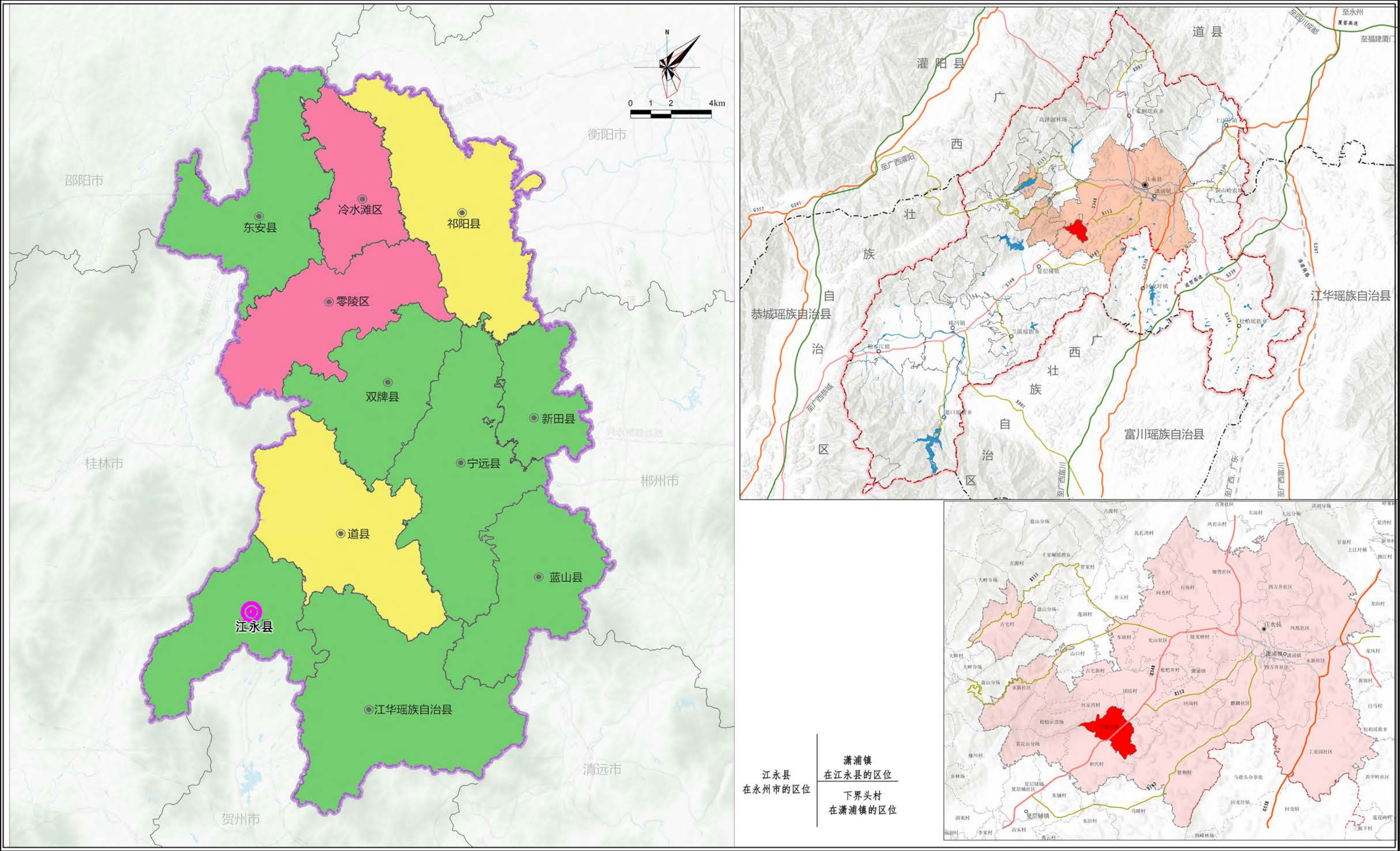
25、文化遗产展示利用与旅游发展规划图

26、近期建设规划图

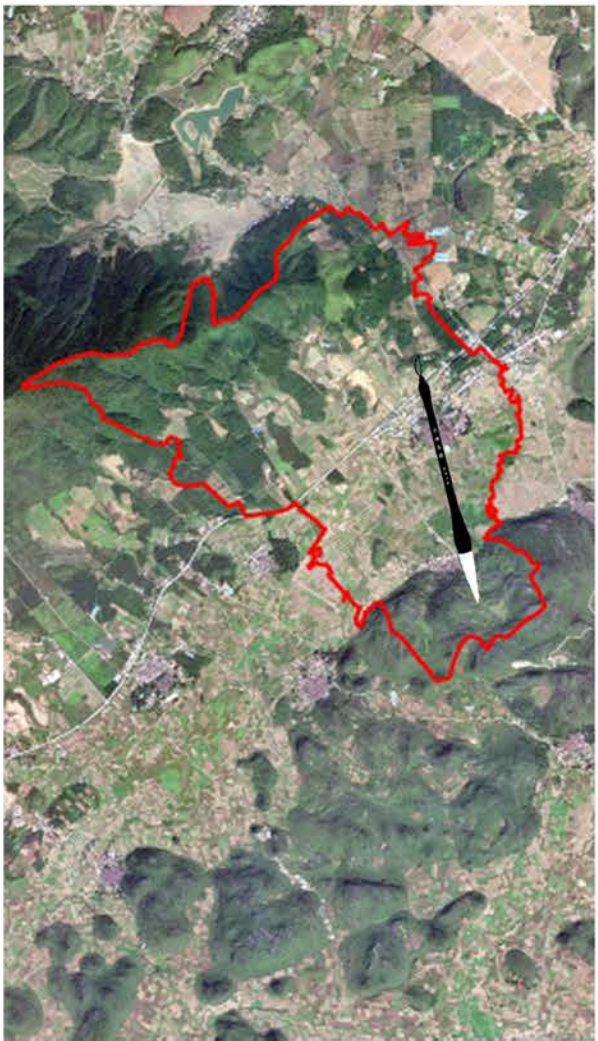
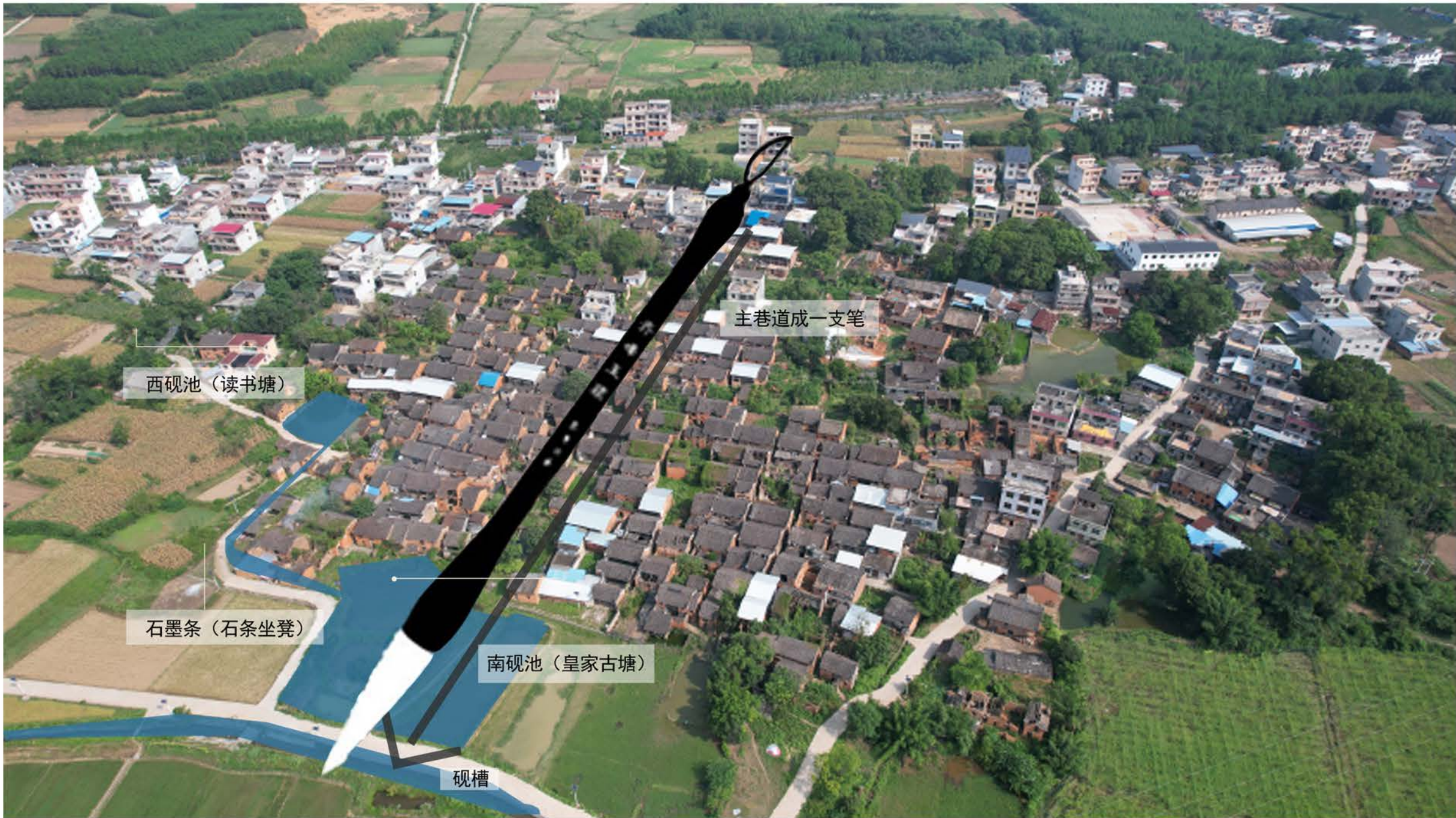
征求意见稿

江永县潇浦镇 下界头村传统村落保护发展规划 (2023—2035年)

01 区位分析图



江永县潇浦镇 下界头村传统村落保护发展规划 (2023—2035年)



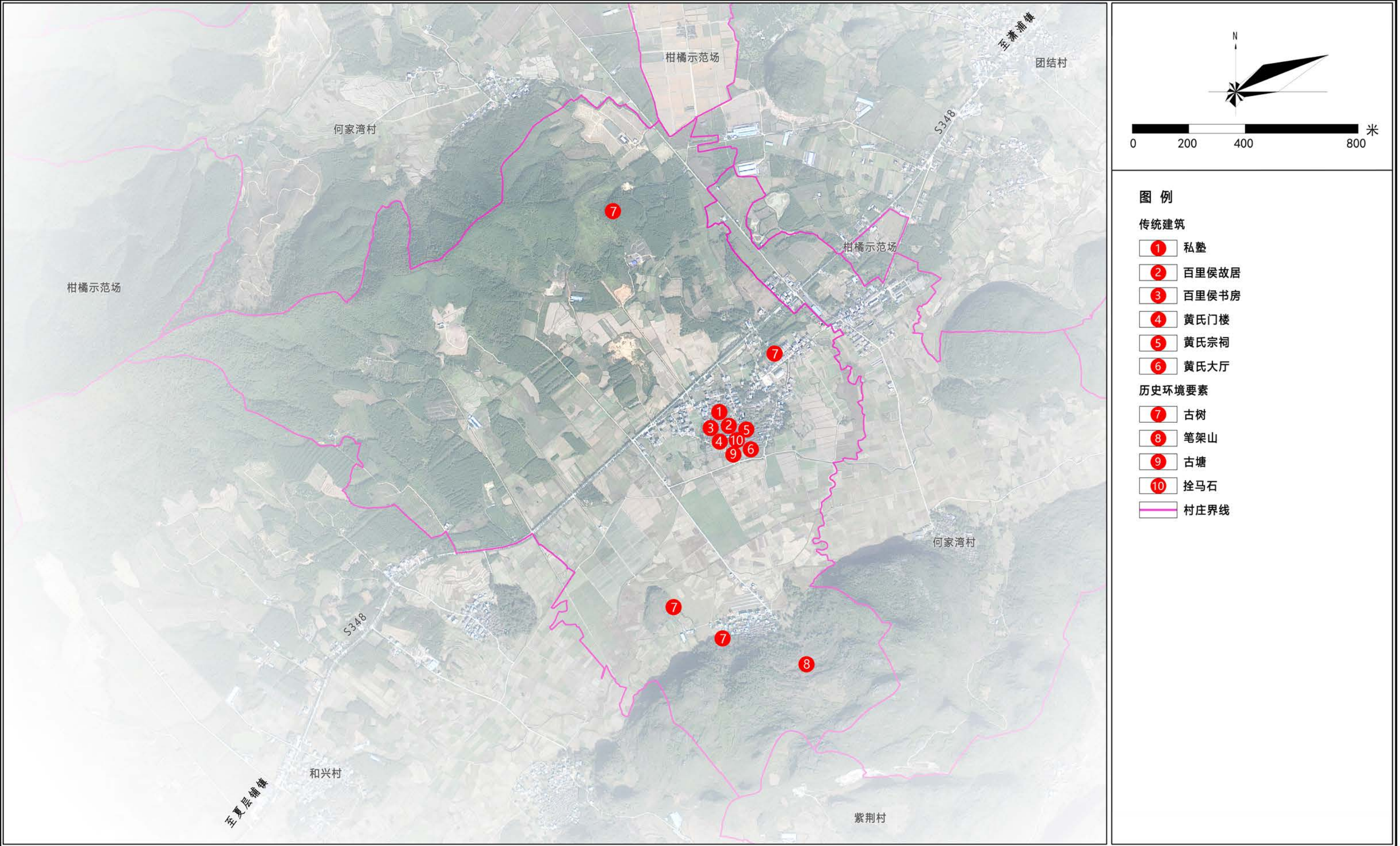
文房四宝

地势兴文

墨、纸、砚这“文房四宝”是中国古代读书人的四件必备工具，这样的风水布局可以兴文运，所以下界头村千年来多出进士。

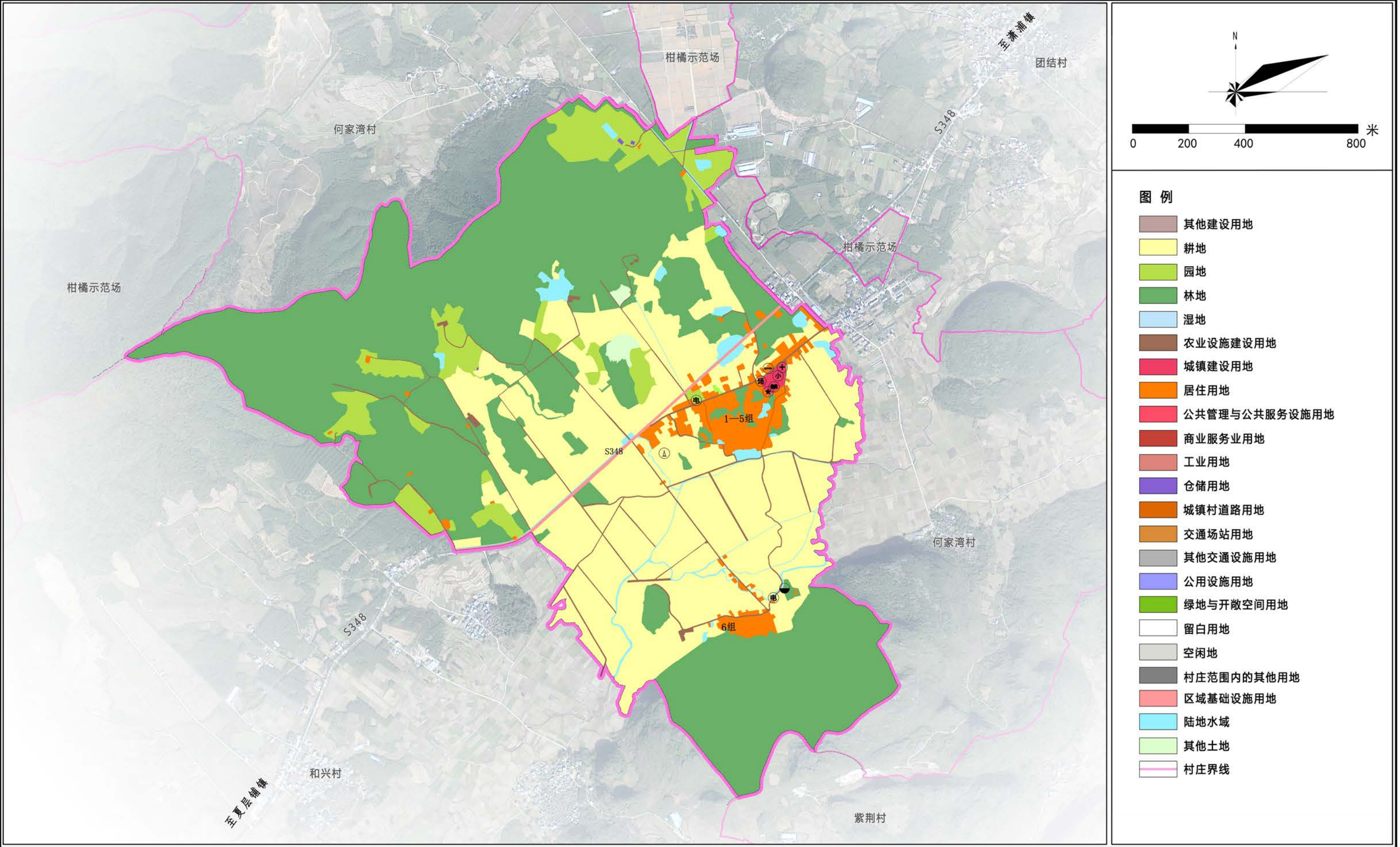
明代时候，一世祖请风水师来，说下界头火气太重，要通过水来克火，因此在村落四周开凿了水塘。同时结合兴文运的理念，把水塘比拟为砚池。在南砚池中有一条溪流，连接西砚池和南砚池，形成砚槽。溪流上有很多石条坐凳，象征着未研磨的石条“墨”摆放于砚池边，这是希望后人发奋读书。

古村中间有一条用青砖铺成的主巷道，犹如一只笔，正对着一座山，山中间是凹槽，相似笔架，村民们称为笔架山。而整村地势平坦，方方正正恰是一张宣纸。至此，整个村子“笔、墨、纸、砚”的“文房四宝”格局正式形成。



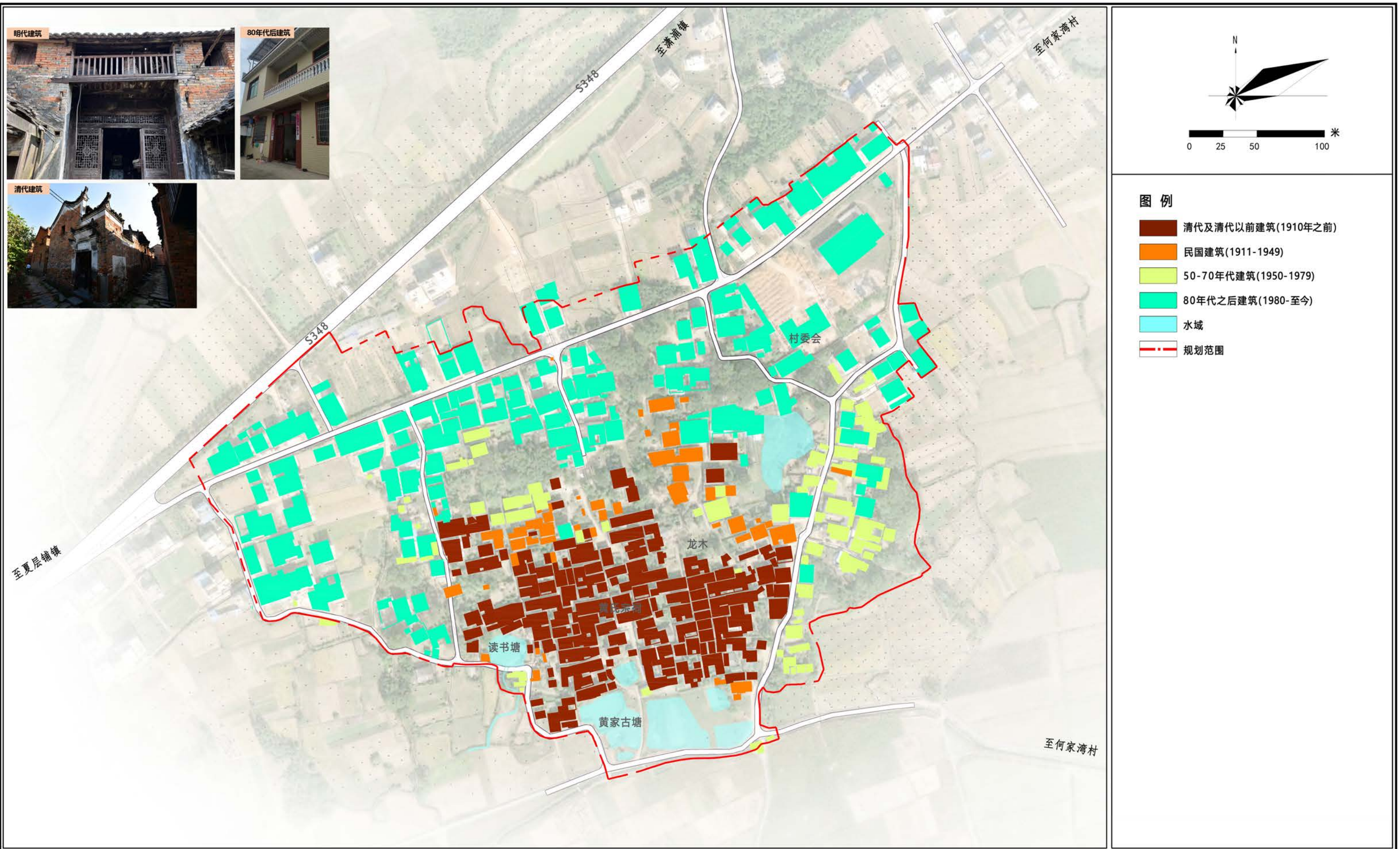
江永县潇浦镇 下界头村传统村落保护发展规划（2023—2035年）

04 村域土地利用现状图



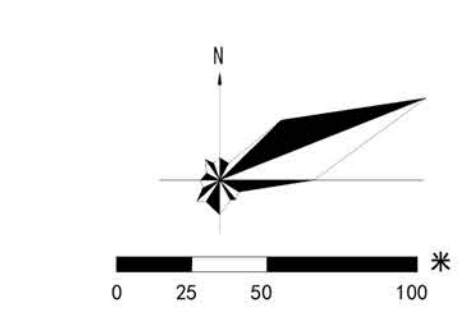
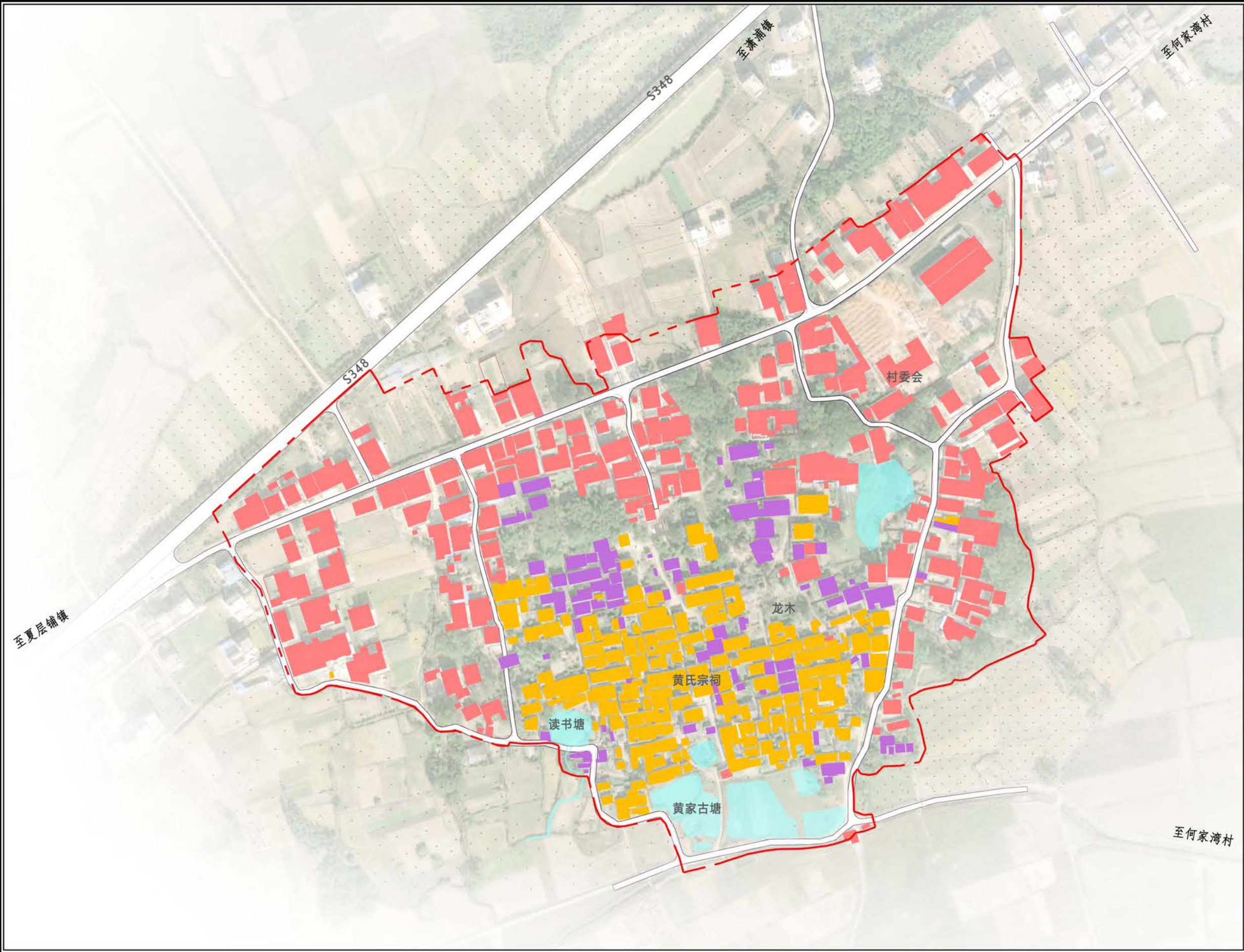
江永县潇浦镇 下界头村传统村落保护发展规划 (2023—2035年)

05 现状建筑年代分类图



江永县潇浦镇 下界头村传统村落保护发展规划 (2023—2035年)

06 现状建筑质量分类图



图例

- 建筑主体结构完好
- 建筑主体结构一般
- 建筑主体结构很差
- 水域
- 规划范围

江永县潇浦镇 下界头村传统村落保护发展规划 (2023—2035年)

07 现状建筑高度分类图

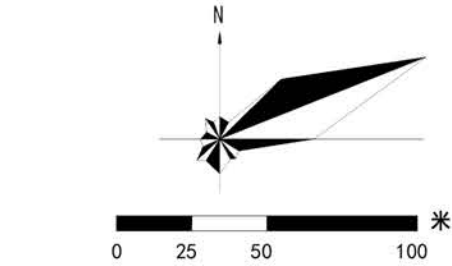
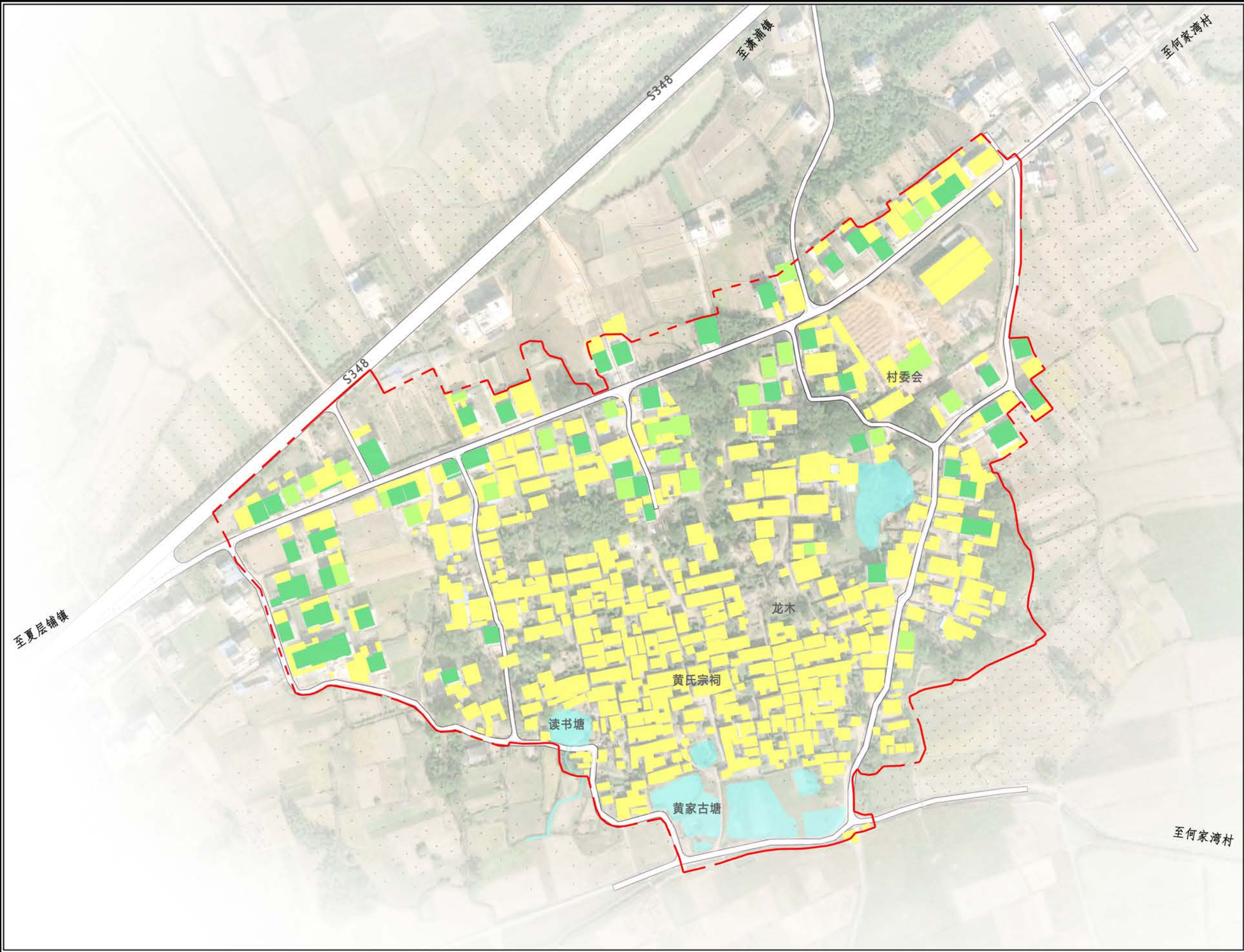
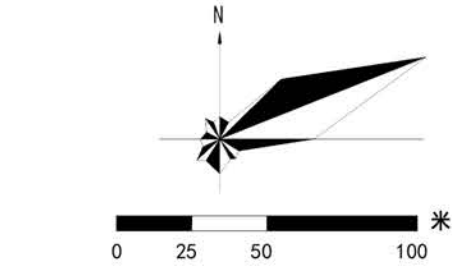
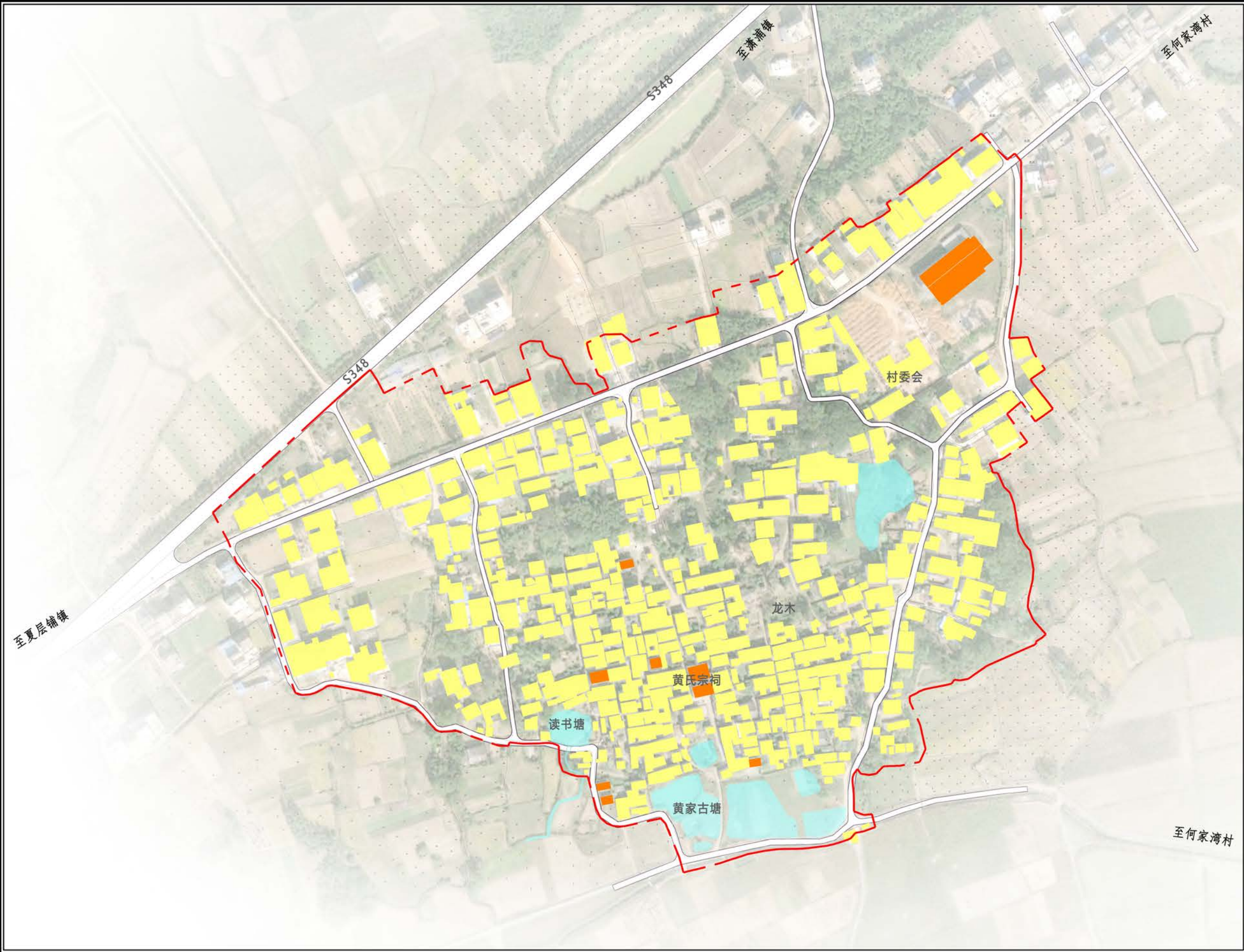


图 例

- 一层建筑
- 二层建筑
- 三-四层建筑
- 水域
- 规划范围

江永县潇浦镇 下界头村传统村落保护发展规划 (2023—2035年)

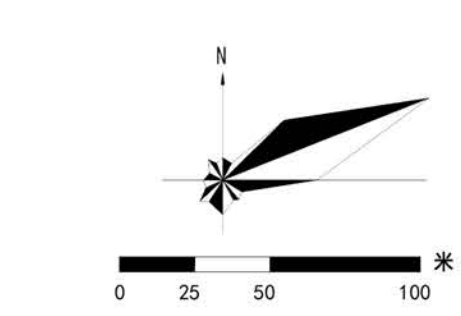
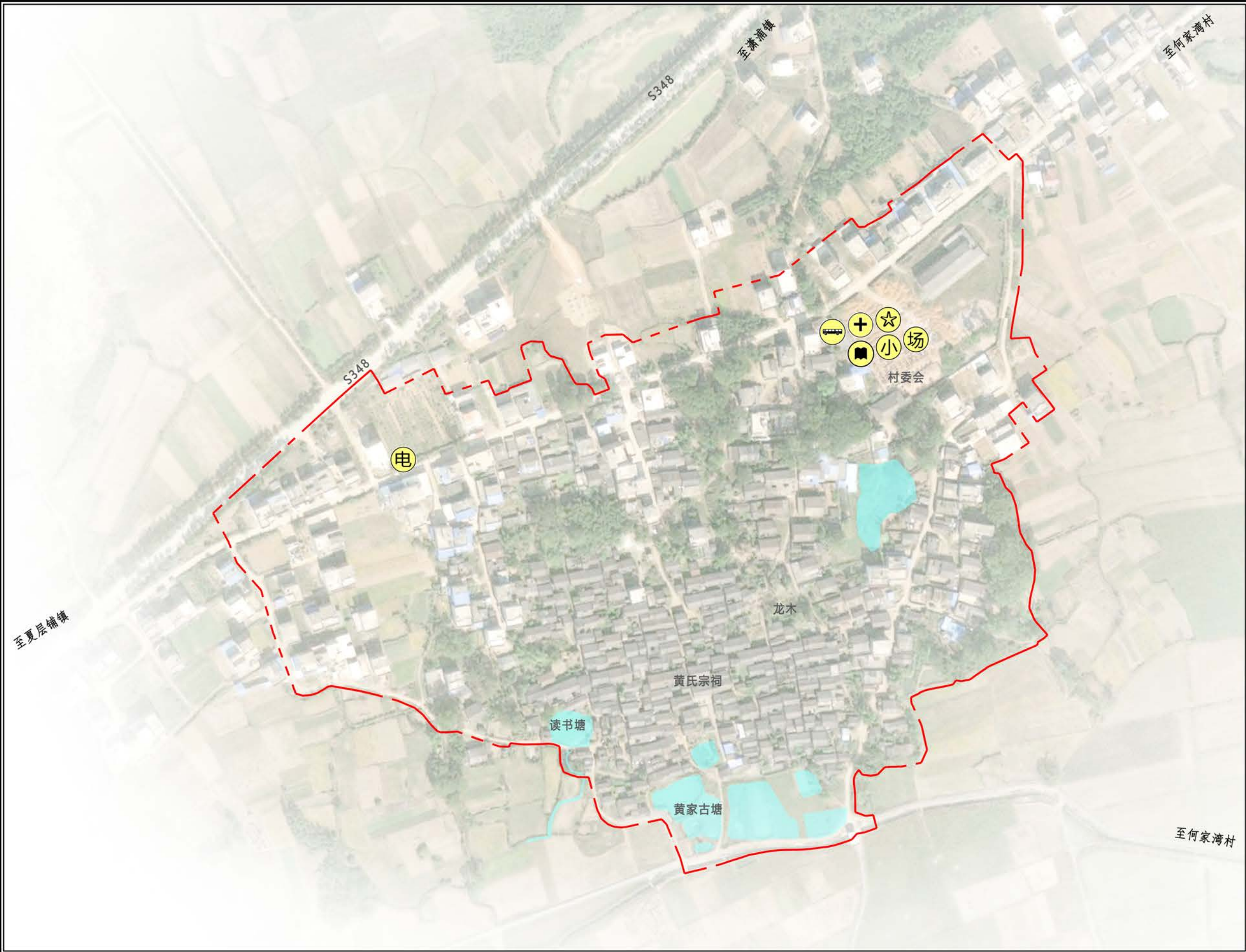
08 现状建筑功能分类图



- 图 例
- 公共建筑
 - 居住建筑
 - 水域
 - 规划范围

江永县潇浦镇 下界头村传统村落保护发展规划 (2023—2035年)

09 公服设施与基础设施现状图



图例

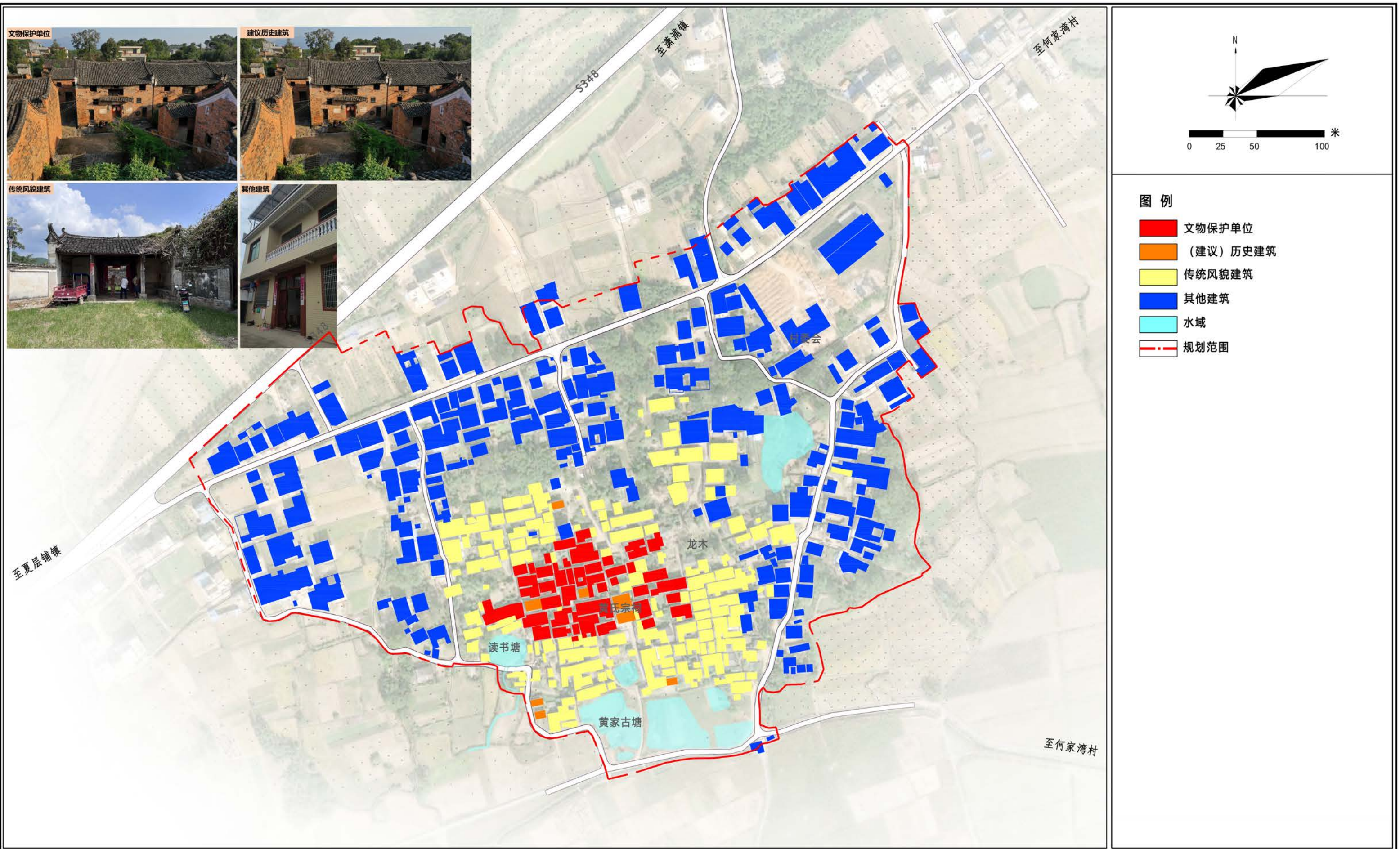
- 村委会
- 室外活动场地
- 卫生室
- 变压器
- 招呼站
- 小学
- 阅览室
- 水域
- 规划范围

江永县潇浦镇

下界头村

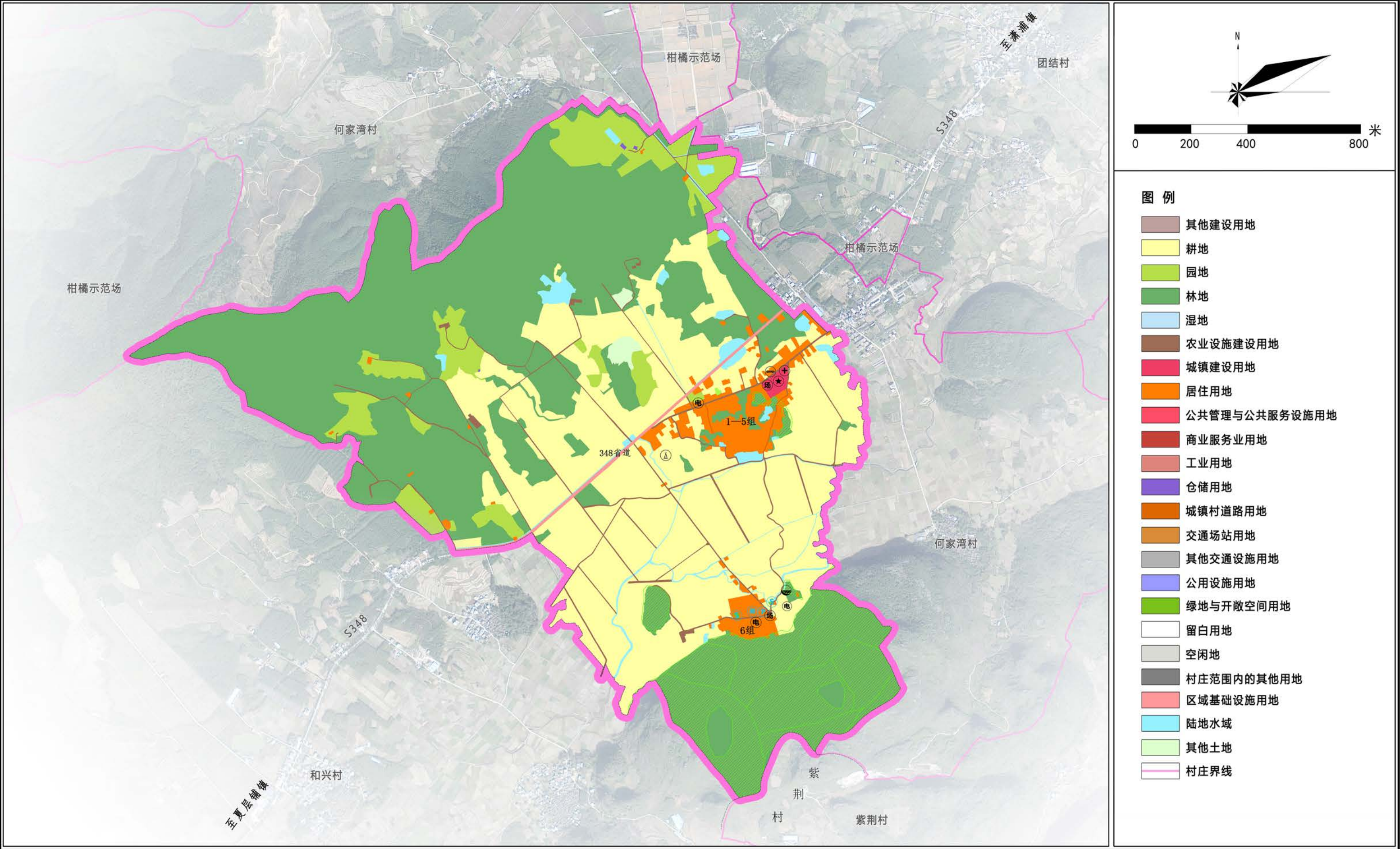
传统村落保护发展规划（2023—2035年）

10 建筑风貌和传统历史文化价值评估分类图



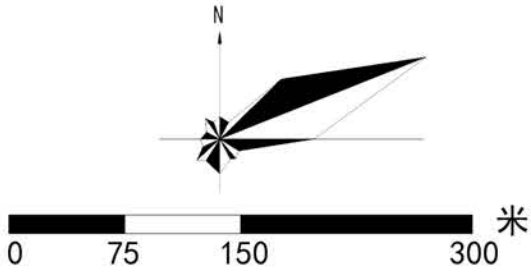
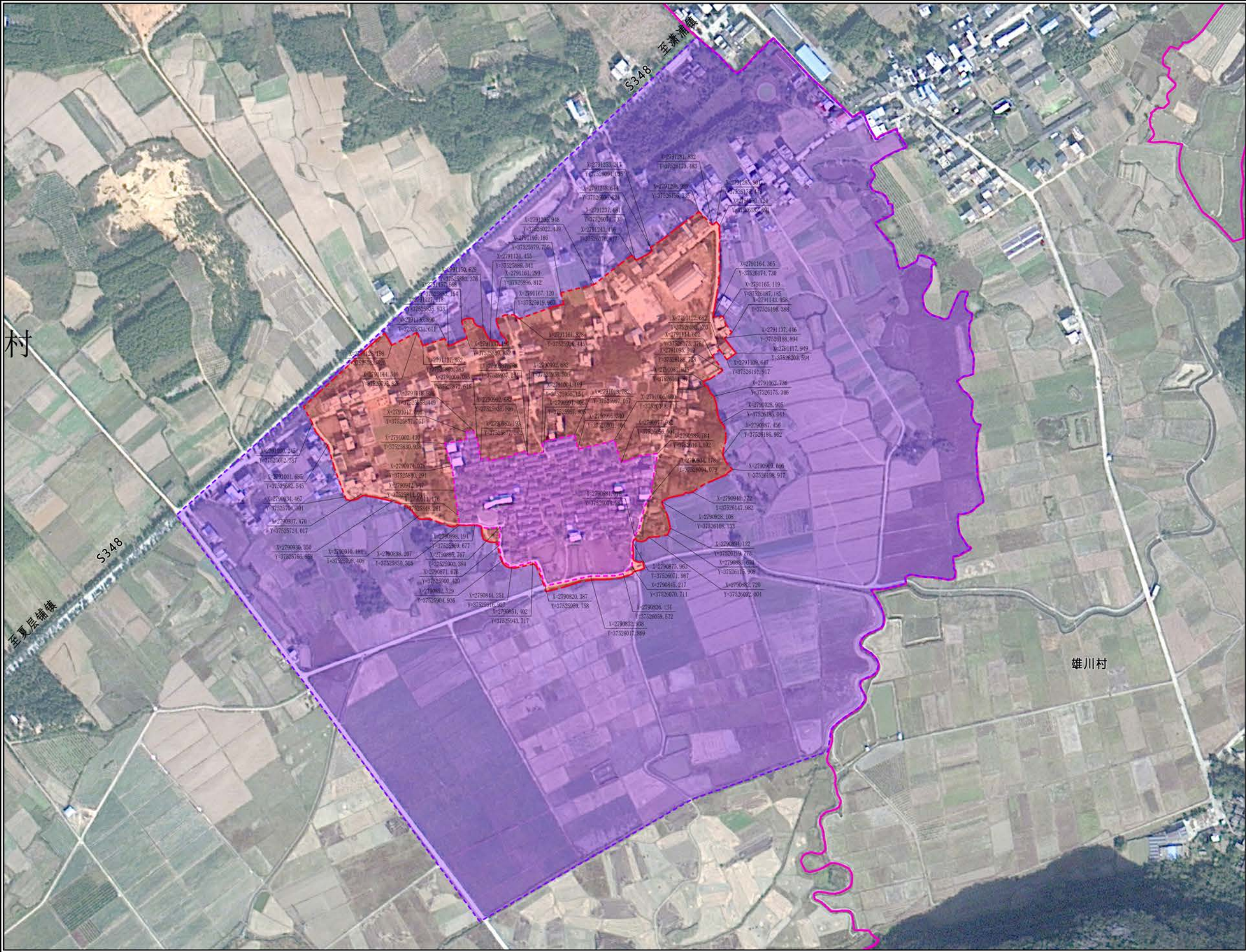
江永县潇浦镇 下界头村传统村落保护发展规划 (2023—2035年)

11 村域土地利用规划图



江永县潇浦镇 下界头村传统村落保护发展规划 (2023—2035年)

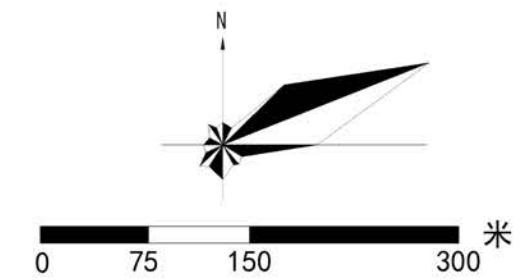
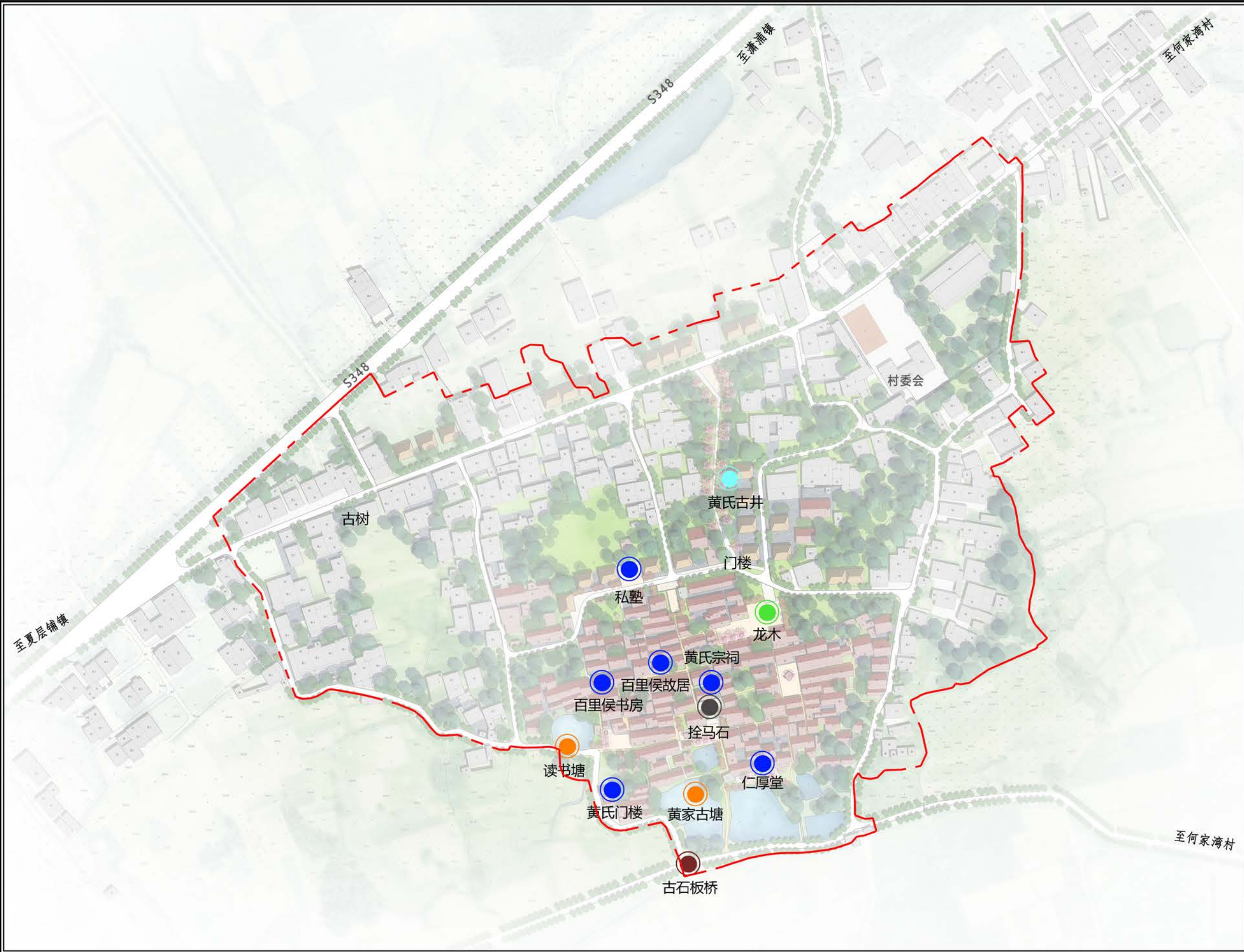
12 保护范围区划图



图例

- 核心保护范围
- 建设控制地带
- 环境协调区
- 控制点坐标
- 村界

江永县潇浦镇 下界头村传统村落保护发展规划 (2023—2035年)

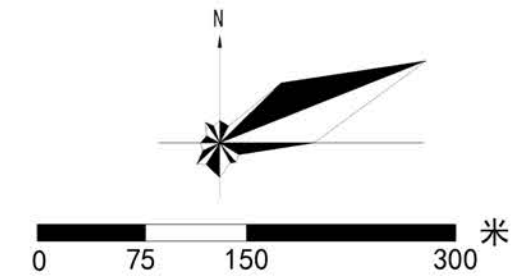
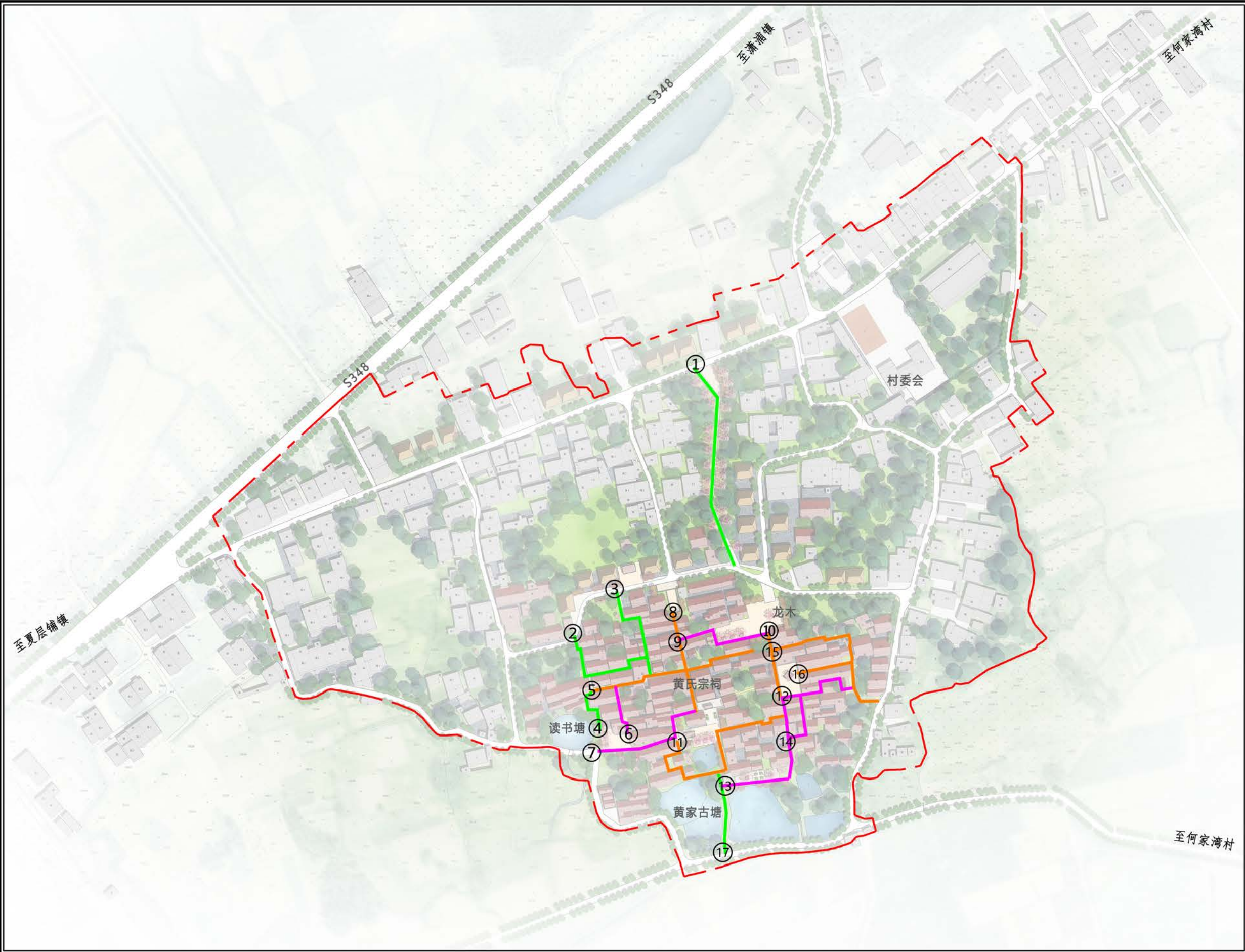


图例

- 古井
- 古木
- 古塘
- 古石
- 古桥
- 传统建筑
- 水域
- 规划范围

江永县潇浦镇 下界头村传统村落保护发展规划 (2023—2035年)

14 历史街巷保护规划图

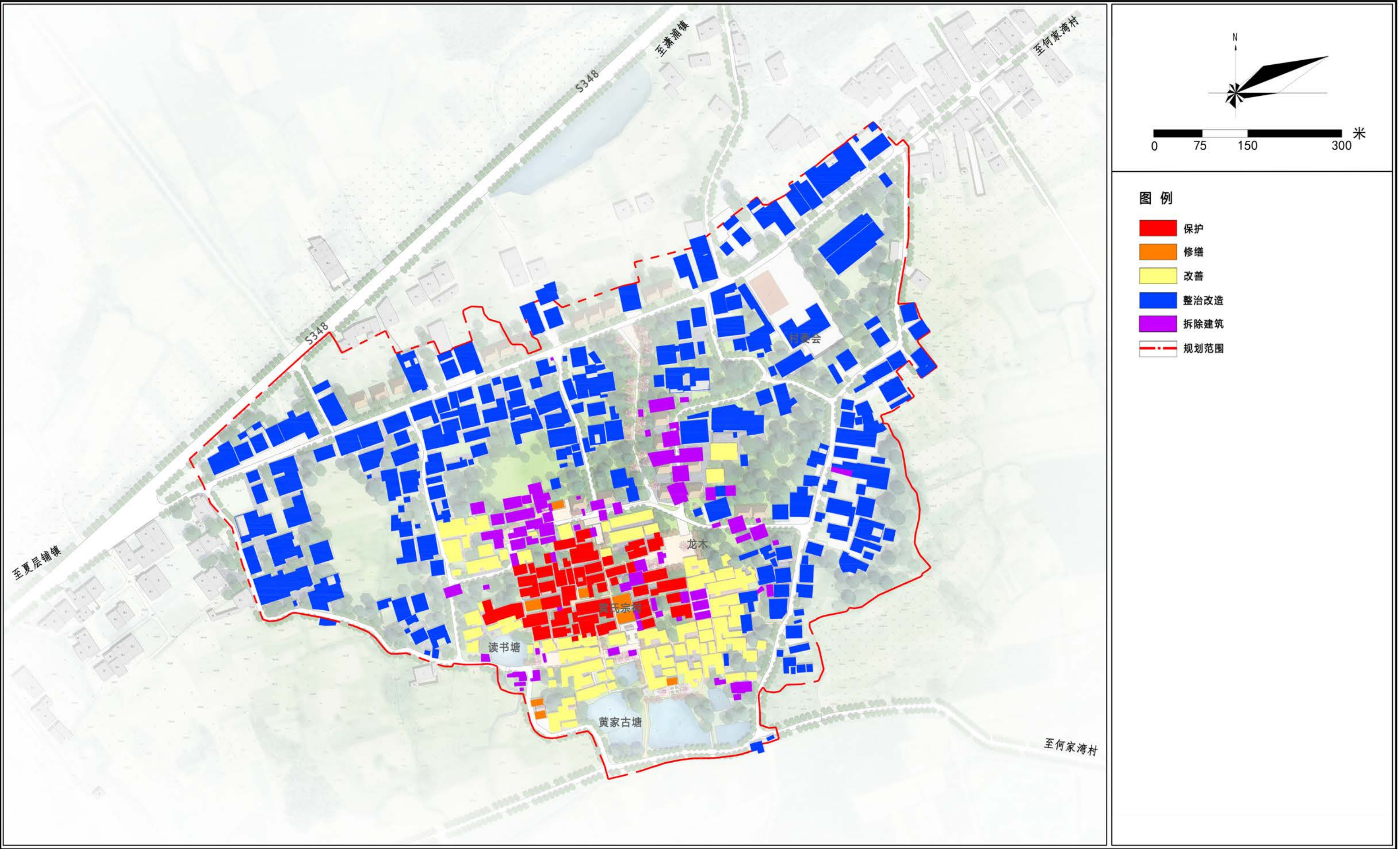


图例

- 石板路 (保留)
- 石板路 (新增)
- 石板路 (修缮)
- 水泥路
- 规划范围

历史街巷保护规划一览表

序号	现状材质	规划材质	建设类型	规划长度	备注
1	沙土	青石板	新增	139.06	对沙土路进行修缮, 新增一条青石板路
2	沙土	青石板	新增	77.08	对沙土路进行修缮, 新增一条青石板路
3	沙土	青石板	新增	68.79	对沙土路进行修缮, 新增一条青石板路
4	沙土	青石板	新增	34.45	对沙土路进行修缮, 新增一条青石板路
5	青石板	青石板	保留	66.31	保留青石板路面
6	青石板	青石板	修缮	34.29	对遭到破坏的青石板路进行修缮
7	青石板	青石板	修缮	71.5	对遭到破坏的青石板路进行修缮
8	青石板	青石板	保留	81.82	保留青石板路面
9	青石板	青石板	修缮	69.41	对遭到破坏的青石板路进行修缮
10	青石板	青石板	保留	42.37	保留青石板路面
11	青石板	青石板	保留	150.08	保留青石板路面
12	青石板	青石板	修缮	61.9	对遭到破坏的青石板路进行修缮
13	青石板	青石板	修缮	98.85	对遭到破坏的青石板路进行修缮
14	青石板	青石板	修缮	37.85	对遭到破坏的青石板路进行修缮
15	青石板	青石板	保留	110.88	保留青石板路面
16	青石板	青石板	保留	37.25	保留青石板路面
17	沙土	青石板	新增	53.34	对沙土路进行修缮, 新增一条青石板路



江永县潇浦镇 下界头村传统村落保护发展规划 (2023—2035年)

16 规划总平面图

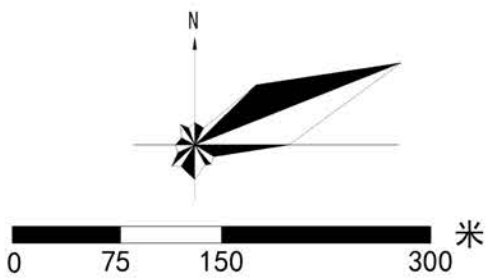
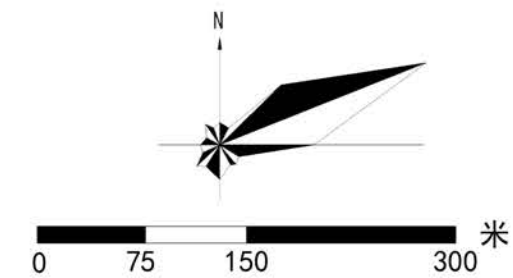
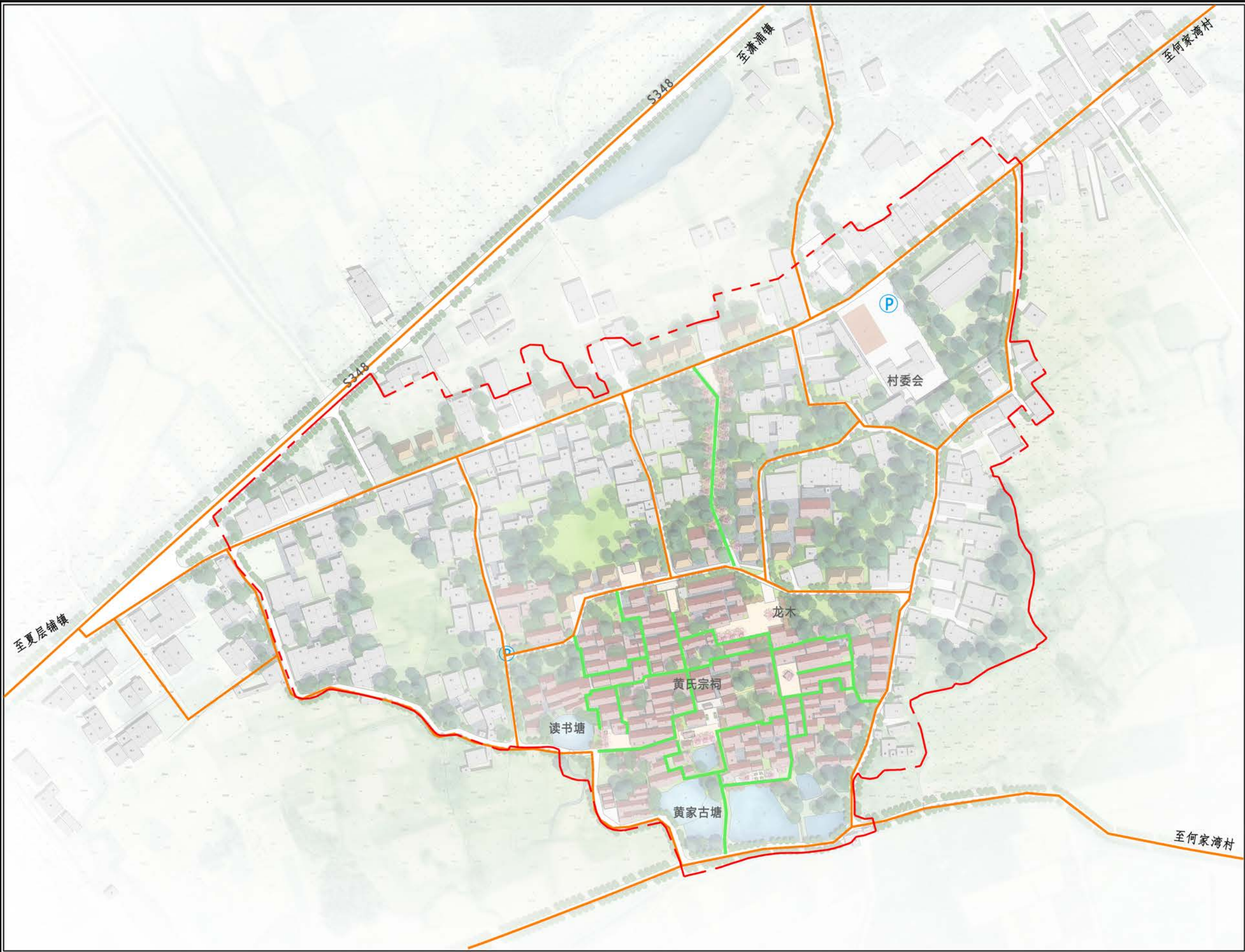


图 例

- ① 村委会 (游客服务中心)
- ② 停车场
- ③ 私塾
- ④ 龙木广场
- ⑤ 读书塘广场
- ⑥ 百里侯书房
- ⑦ 百里侯故居
- ⑧ 黄氏宗祠 (拴马石)
- ⑨ 仁厚堂
- ⑩ 黄氏门楼
- ⑪ 古塘广场
- 规划界线

江永县潇浦镇 下界头村传统村落保护发展规划 (2023—2035年)

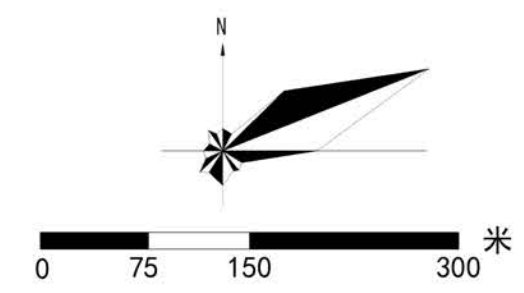
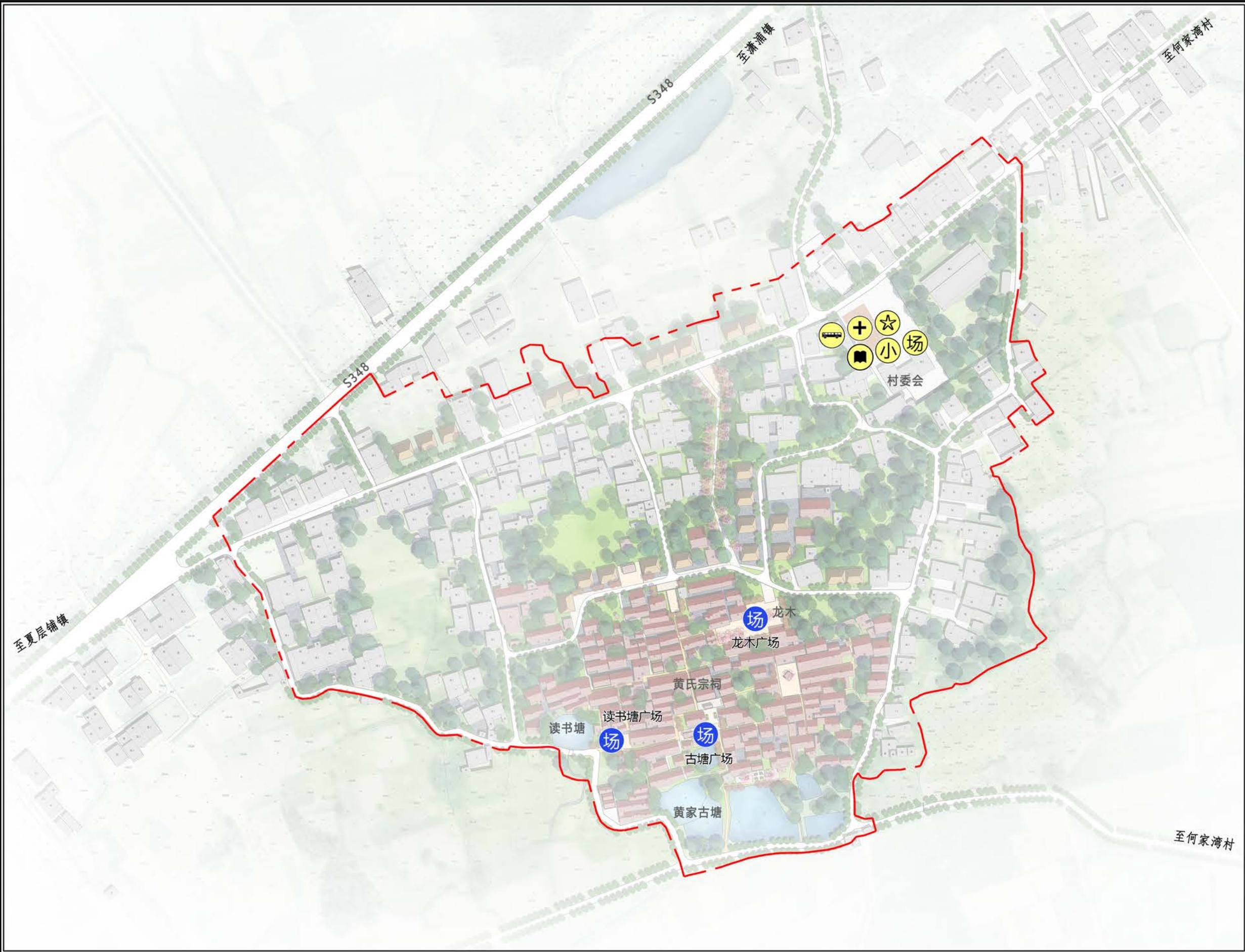
17 道路交通规划图



- 图 例
- 车行道
 - 步行道
 - 停车场
 - 水域
 - 规划范围

江永县潇浦镇 下界头村传统村落保护发展规划 (2023—2035年)

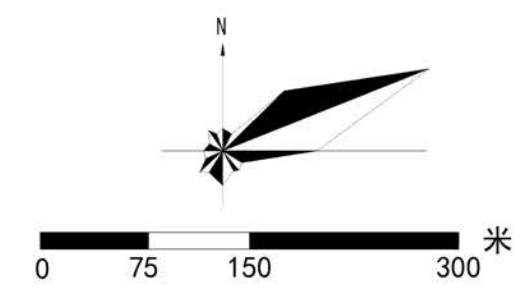
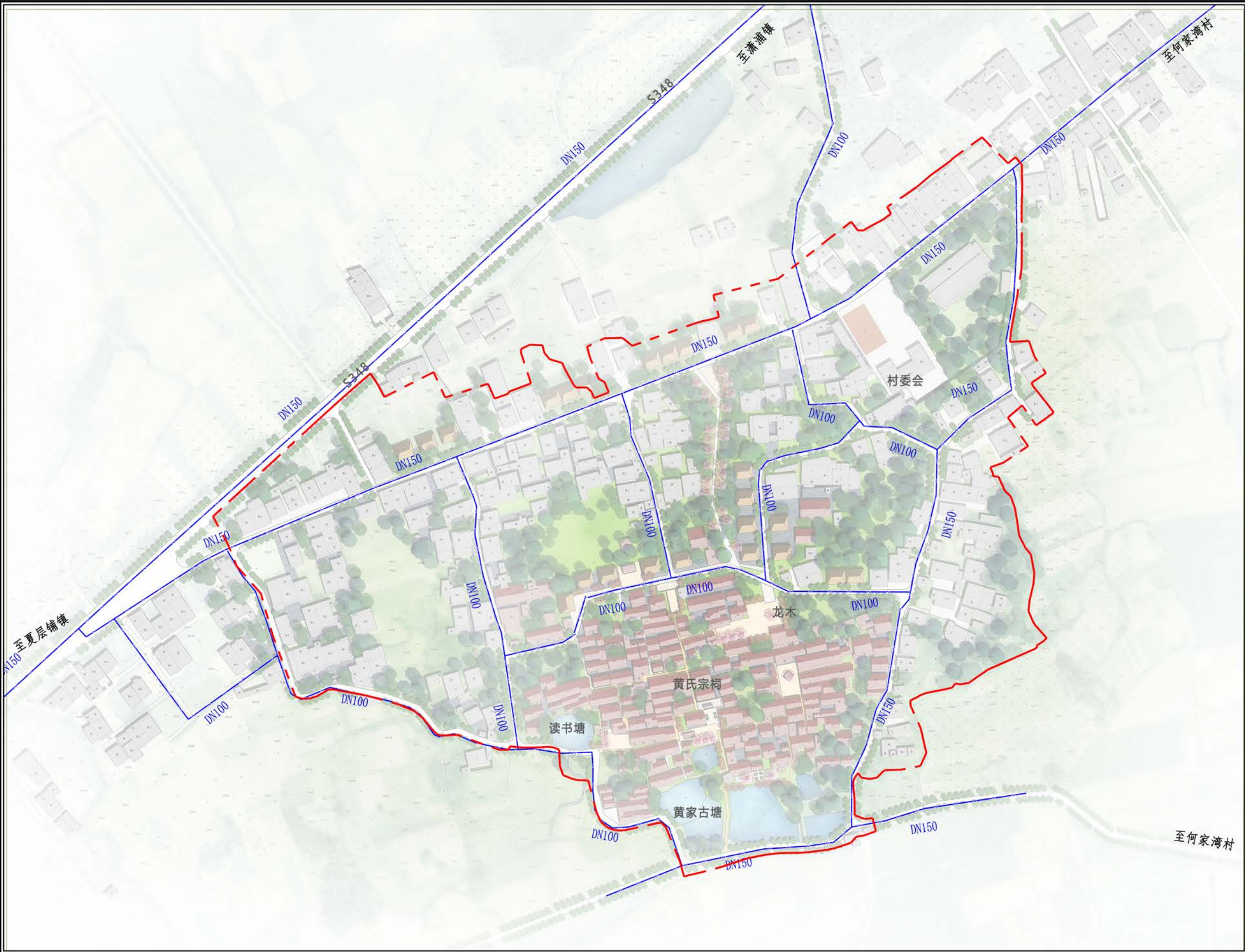
18 公共服务设施规划图



- 图 例
- 村委会 (现状)
 - 室外活动场地 (现状/规划)
 - 卫生室 (现状)
 - 变压器 (现状)
 - 招呼站 (现状)
 - 小学 (现状)
 - 阅览室 (现状)
 - 水域
 - 规划范围

江永县潇浦镇 下界头村传统村落保护发展规划（2023—2035年）

19 基础设施规划图（给排水）

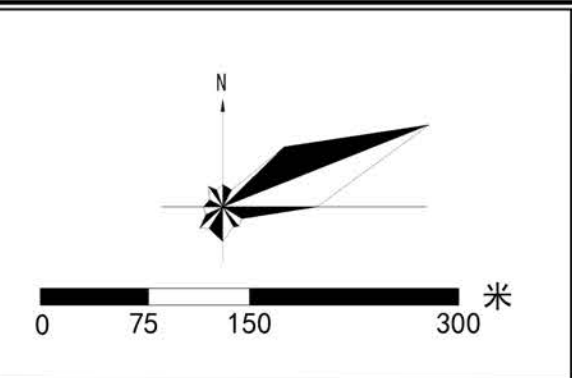
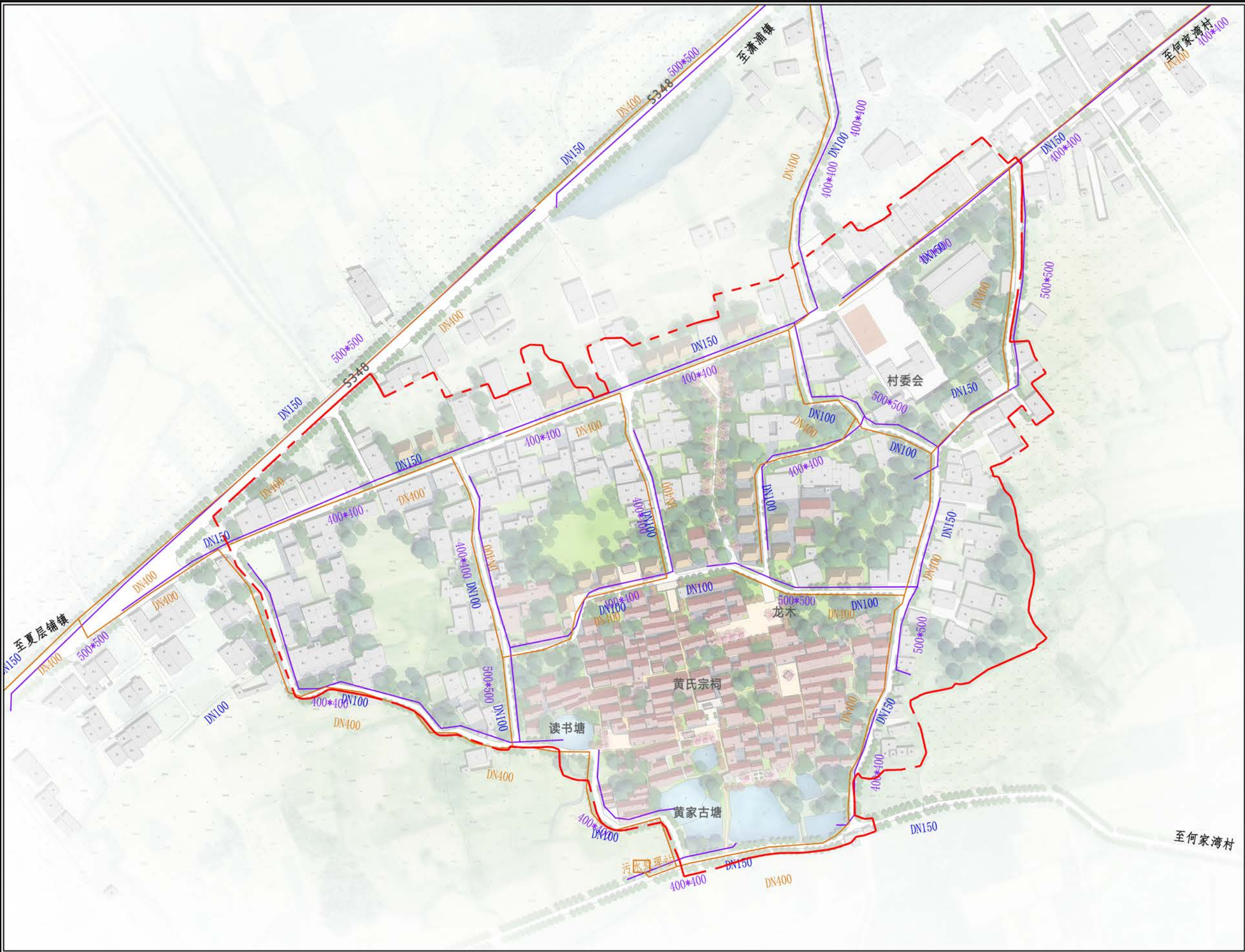


图例

- 给水管线
- DN150 给水管径
- 水域
- 规划范围

江永县潇浦镇 下界头村传统村落保护发展规划 (2023—2035年)

20 基础设施规划图 (排水)



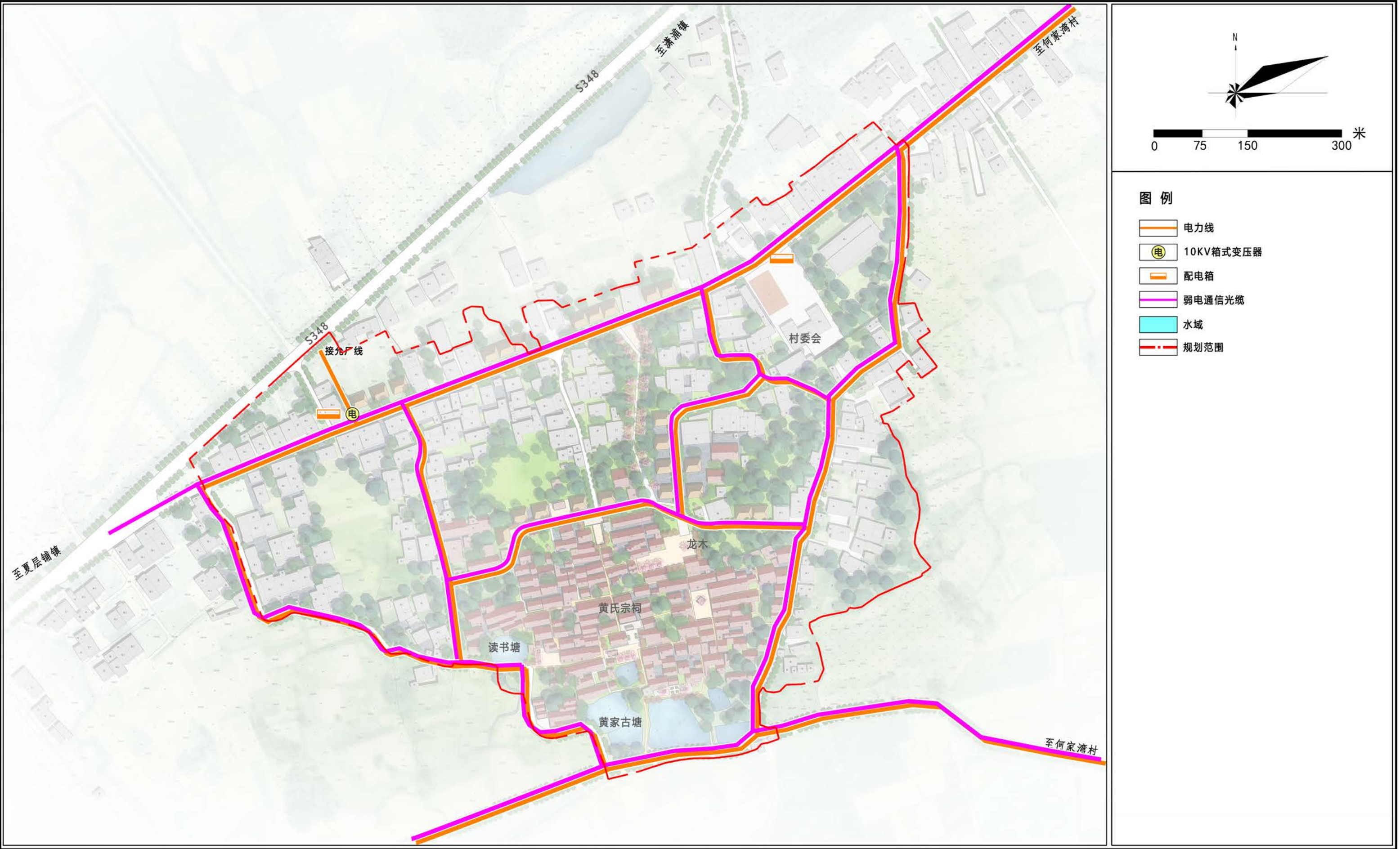
- 图 例
- 污水管线
 - 污水管径
 - 污水处理站
 - 雨水管线
 - 雨水管径
 - 水域
 - 规划范围

江永县潇浦镇

下界头村

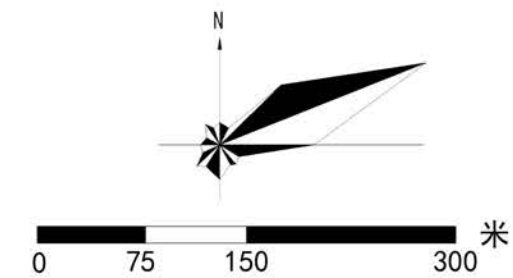
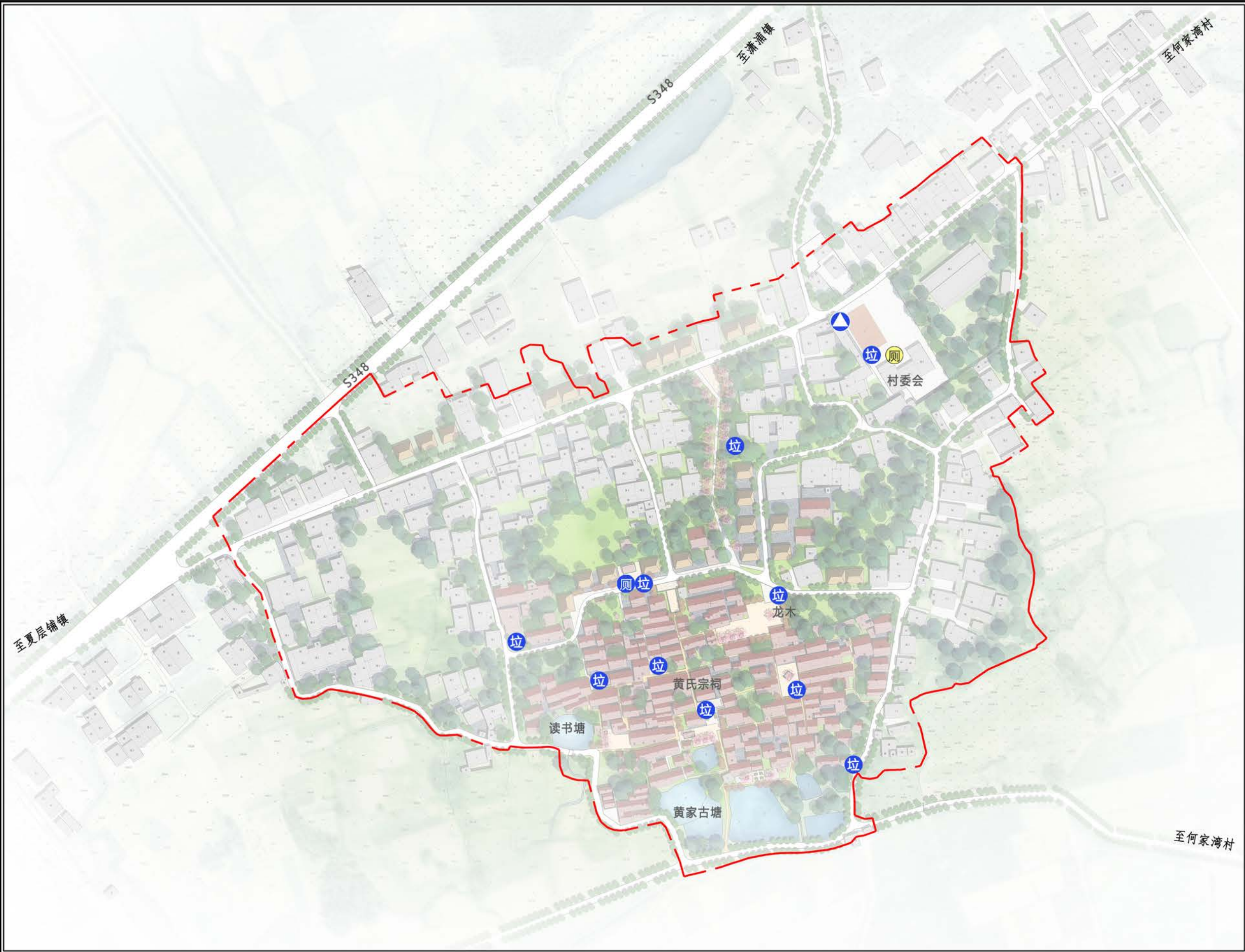
传统村落保护发展规划（2023—2035年）

21 基础设施规划图（通信、电力）



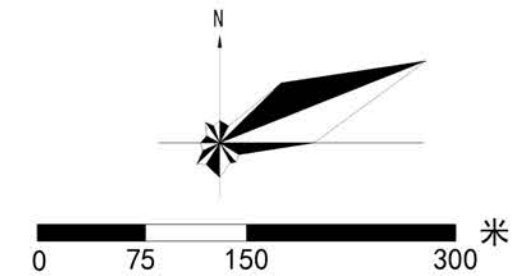
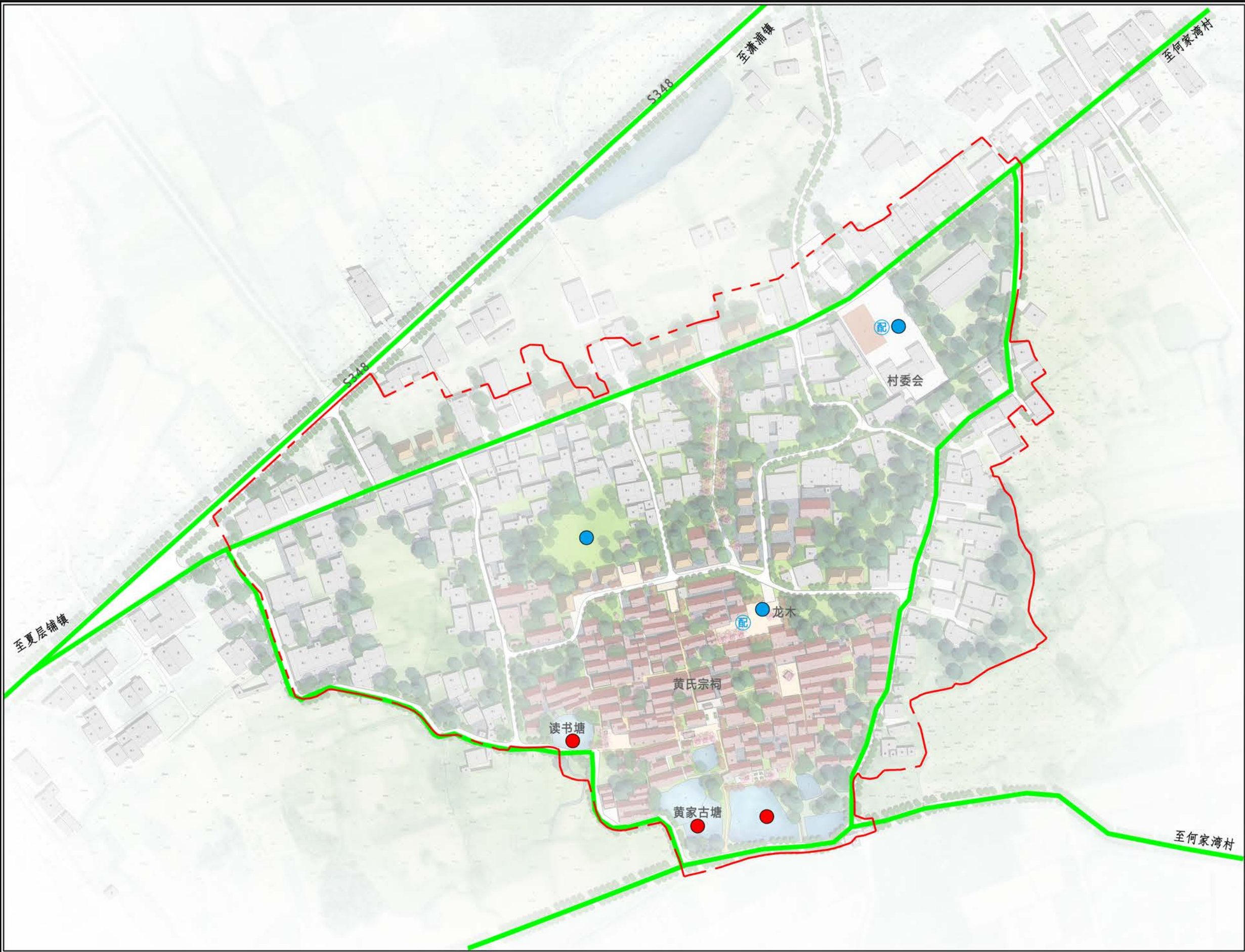
江永县潇浦镇 下界头村传统村落保护发展规划 (2023—2035年)

22 环卫设施规划图



- 图 例
- 公共厕所 (现状/规划)
 - 垃圾收集点 (规划)
 - 垃圾箱 (规划)
 - 水域
 - 规划范围

江永县潇浦镇 下界头村传统村落保护发展规划（2023—2035年）

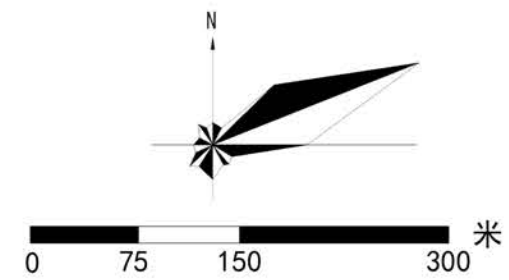
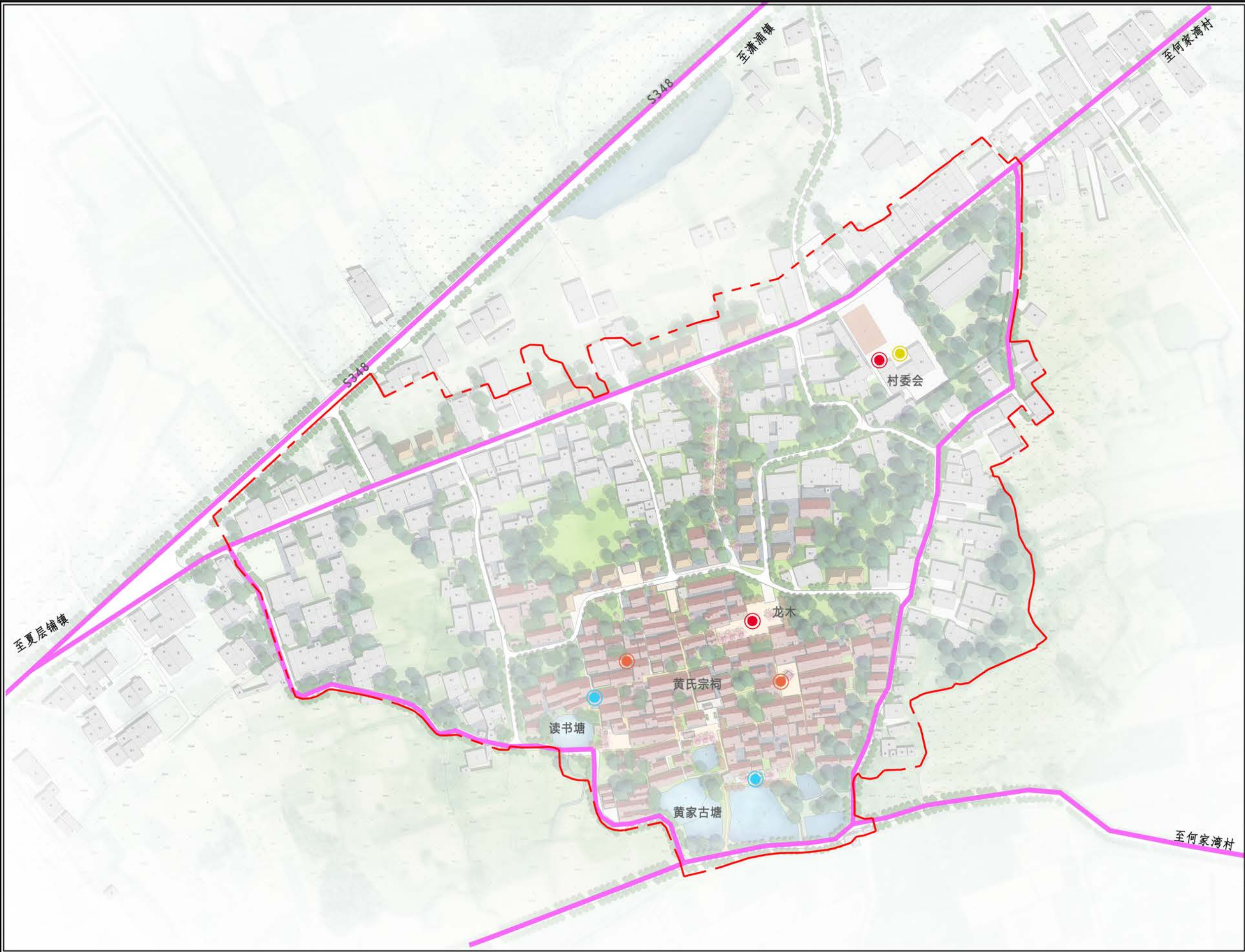


图例

- 疏散通道
- 消防器材配置点
- 紧急疏散场地
- 消防水池
- 水域
- 规划范围

江永县潇浦镇 下界头村传统村落保护发展规划 (2023—2035年)

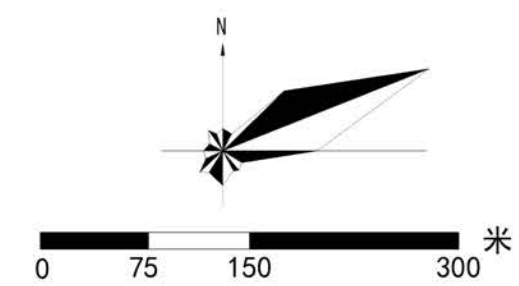
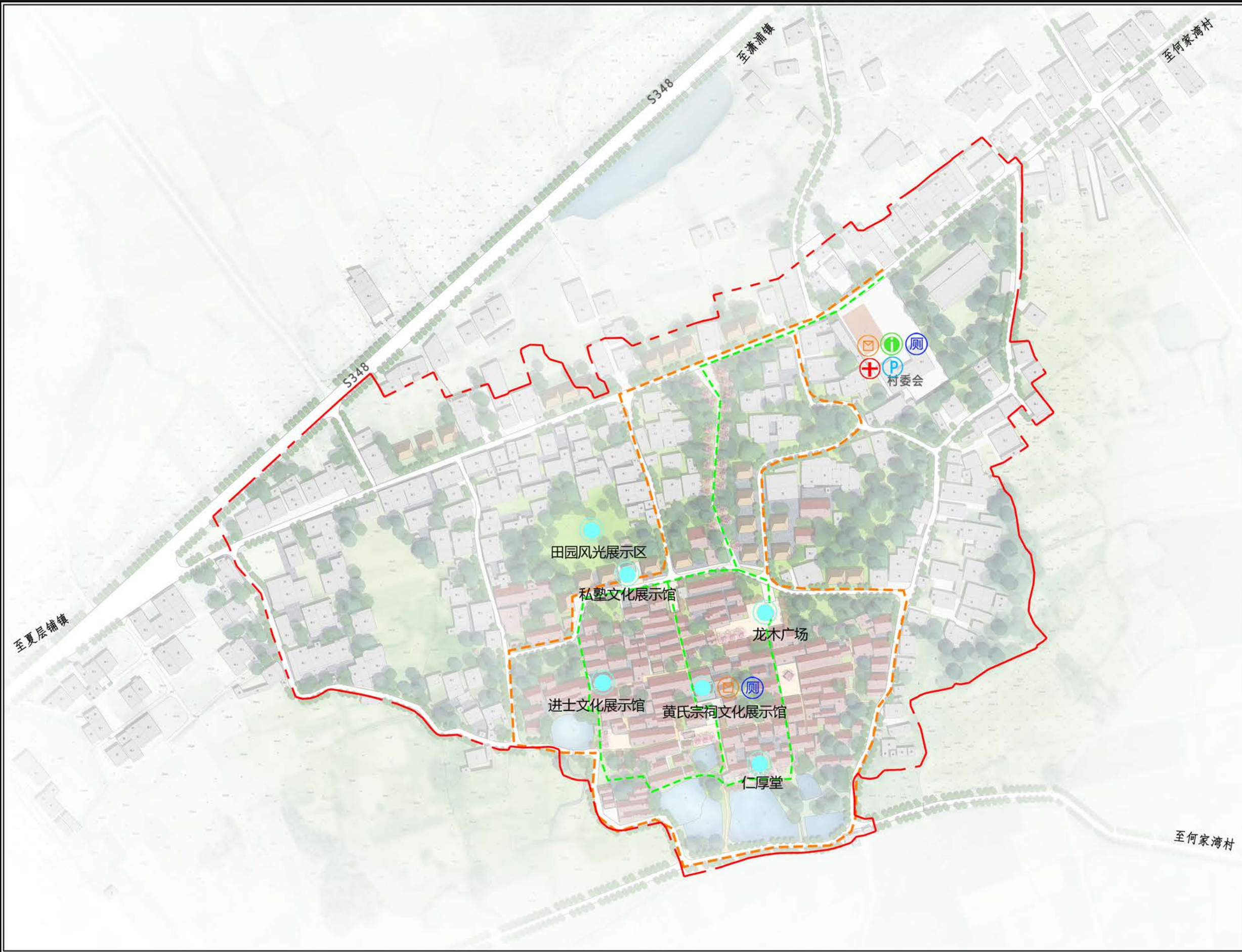
24 消防规划图



- 图 例
- 消防车通道
 - 消防器材配置点
 - 手抬机动消防泵
 - 室外消防栓
 - 小型志愿消防队
 - 规划范围

江永县潇浦镇 下界头村传统村落保护发展规划 (2023—2035年)

25 文化遗产展示利用与旅游发展规划图

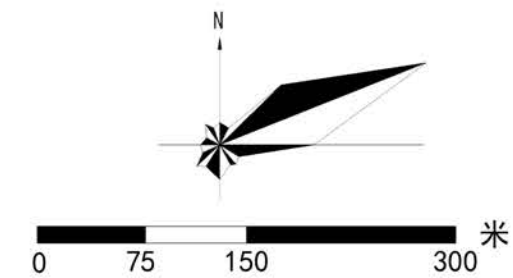
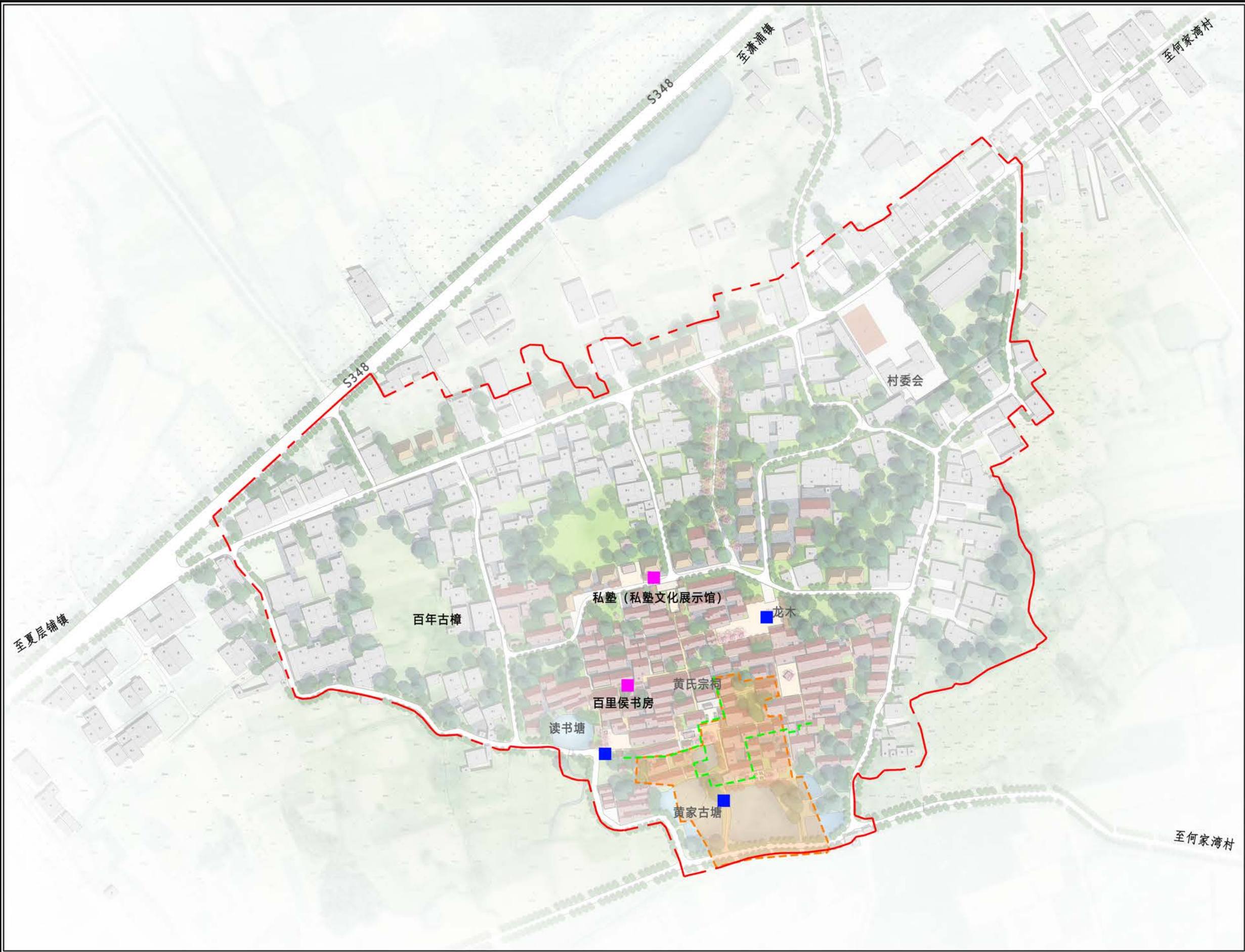


图例

- 旅游景点
- 游客服务中心
- 旅游商店
- 停车场
- 医疗设施
- 公厕
- 车行游览路线
- 人行游览路线
- 水域
- 规划范围

江永县潇浦镇 下界头村传统村落保护发展规划 (2023—2035年)

26 近期建设规划图



- 图 例
- 重点改造片区
 - 重点整治道路
 - 近期改造建筑
 - 近期改造历史环境要素
 - 水域
 - 规划范围

江永县潇浦镇下界头村传统村落保护 发展规划（2023-2035 年）

说明书

征求意见稿

江永县住房和城乡建设局

2024 年 9 月

第一章 总则	3
一、规划背景	3
二、规划性质	3
三、规划依据	4
四、规划目的	5
五、规划范围	5
六、规划期限	5
七、规划原则	5
八、规划主要任务	6
九、技术路线	7
第二章 村落概况	8
一、区位概况	8
二、自然条件	8
三、人口构成	8
四、社会经济条件	8
五、现状建设概况	9
第三章 传统村落特征分析	10
一、历史沿革	10
二、村落选址与自然景观环境特征及现状评估	11
三、村落传统格局和整体风貌特征	13
四、传统建筑特征及现状评估	16
五、历史环境要素特征与评估	21
六、非物质文化遗产特征及评估	24
第四章 传统村落价值评估与问题分析	27
一、价值评估	27
二、问题分析	28
第五章 上位及相关规划分析	30
一、上位规划分析	30
二、与相关规划衔接	31

第六章 村域村落保护规划	32
一、总体保护框架	32
二、总体保护要求与措施	33
三、保护要素	33
四、村域历史文化遗产保护	35
第七章 传统村落保护规划	36
一、保护目标	36
二、保护主题	36
三、保护区划	36
四、保护措施	38
第八章 传统村落发展规划	51
一、发展条件分析	51
二、发展定位	53
三、人口规模预测	53
五、产业、旅游与展示利用规划	57
六、公共服务设施规划	59
七、道路交通设施规划	60
八、市政设施规划	60
九、环卫设施规划	62
十、防灾减灾规划	63
第九章 分期规划	66
一、近期实施规划（2023—2025 年）	66
二、中远期实施规划（2026—2035 年）	68
第十章 管理规划	70
一、创新传统村落保护利用合作机制	70
二、政府搭建平台，健全监管体系	71
三、资金筹集措施	71

第一章 总则

一、规划背景

传统村落是农耕文明的精髓、传统文化的根基，是承载和体现中华民族传统文明的重要载体，传统村落保护对于展现中华民族多样的历史文化成就具有重要作用。但遗憾的是在中国的城镇化进程中，传统生产、生活方式、民俗特色甚至是传统村落本身都不可避免地淹没。早在 2013 年，就提出保护好“古村落”，然而根据国家统计局相关数据，我国各级传统村落数量约三万个，不到全国自然村数量的 2%，传统村落的保护发展工作仍然有待进一步优化完善。在乡村振兴战略背景下，传统村落如何抓住农业农村现代化和新型城镇化带来的发展机遇，克服保护发展过程中存在的问题，实现传统村落与现代化发展的完美融合，值得我们深思。

为切实加强传统村落保护，促进城乡协调发展，根据《中华人民共和国城乡规划法》、《村庄和集镇规划建设管理条例》、《历史文化名城名镇名村保护条例》等有关规定，中华人民共和国住房和城乡建设部于 2013 年 9 月制定了《传统村落保护发展规划编制基本要求（试行）》，加强对传统村落的保护。2018 年，中共中央国务院印发《国家乡村振兴战略规划(2018-2022 年)》中也明确提到，对传统村落的保护发展应在保护传统风貌基础上，结合乡村资源发展特色产业，形成村落保护与发展的良性互动，有效助推传统村落的保护与发展。乡村振兴发展战略为传统村落的发展提供了全新的城乡格局和“三治融合”的发展理念，为新时代传统村落的保护和发展注入了新的内涵。

二、规划性质

本规划为 2023 年 3 月 19 日住房和城乡建设部公布了第六批中国传统村落名录、《住房和城乡建设部、文化部、财政部关于做好 2013 年中国传统村落保护发展工作的通知》、《传统村落保护发展规划编制基本要求（试行）》中确定的以保护和发展为目的的村落专项规划，作为下界头村传统村落保护、发展和管理的依据。

三、规划依据

1、国家及地方法律法规

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

2、部门及地方规章

- (1) 《湖南省文物保护单位管理办法》（2008 年公布实施）
- (2) 《传统村落保护发展规划编制基本要求（试行）》（2013 年）
- (3) 《城市古树名木保护管理办法》（建设部令第 192 号[2000]）
- (4) 《关于在国土空间规划编制和实施中加强历史文化遗产保护管理的指导意见》（自然资发[2021]41 号）
- (5) 《历史文化名城名镇名村街区保护规划编制审批办法》（建设部令第 20 号[2014]）
- (6) 《江永县历史建筑保护管理办法》
- (7) 《江永县历史文化名村及传统村落保护和建设管理办法》

3、技术规范

- (1) 《历史文化名城名镇名村保护规划编制要求（试行）》（2012 年）
- (2) 《村庄整治技术标准》（2020 年实施）

4、上位及相关规划

- (1) 《江永县国土空间总体规划（2021—2035 年）》
- (2) 《江永县旅游发展总体规划（2016—2026 年）》
- (3) 《江永县潇浦镇国土空间规划（2021—2035 年）》
- (4) 《永州市江永县潇浦镇下界头村村庄规划（2021—2035 年）》

四、规划目的

2023 年，永州市江永县潇浦镇下界头村被列入我国第六批中国传统村落名单。为加强下界头村传统村落历史文化遗产的整体保护，继承和发扬优秀的历史文化传统，指导传统村落保护、建设和管理工作，改善村民生活环境，合理发展旅游经济，促进乡村振兴，特编制《江永县潇浦镇下界头村传统村落保护发展规划（2023—2035 年）》。

五、规划范围

村域范围：为下界头村行政村全域范围，规划面积 467.51 公顷。

核心设计区范围：本次规划以下界头古村落为核心设计区范围，北边大致以 1-5 组居民建筑为界，南至黄家古塘南侧道路，西至学生塘西侧道路，东至传统建筑集中区东侧道路，总面积 14.93 公顷。

六、规划期限

本次规划期限为 2023 年至 2035 年，近期待 2025 年，中期 2026 至 2030 年，远期 2031 至 2035 年。

七、规划原则

下界头村内自然景观和人文景观资源丰富，村落民居建筑保存较为完好，具有较为完整的地方传统民居风貌特征。本次规划中应体现以下原则：

整体性原则。从整体上保护传统村落。传统村落的整体既包括村落周围与之有密切关系的自然环境、道路街巷水系、传统建构筑物、历史环境要素等有形的传统资源，也包括各项非物质文化遗产、传统生产生活方式等，还包括生活在村落中的村民。

原真性原则。真实地保存传统村落中的各项特色资源，保持村落乡土特色，不迁并传统村落，不大拆大建、拆旧建新、拆真建假、粉饰做伪；保护非物质文化遗产、传统民俗等传统文化的原生态。

可持续发展原则。规划的编制与实施应在切实保护传统资源的基础上，落实以保护促进发展，以发展强化保护的思路；研究并顺应传统村落形成与发展的规律，循序渐进、顺势而为，注重分时分地的实施策略的研究与制定；科学地、有

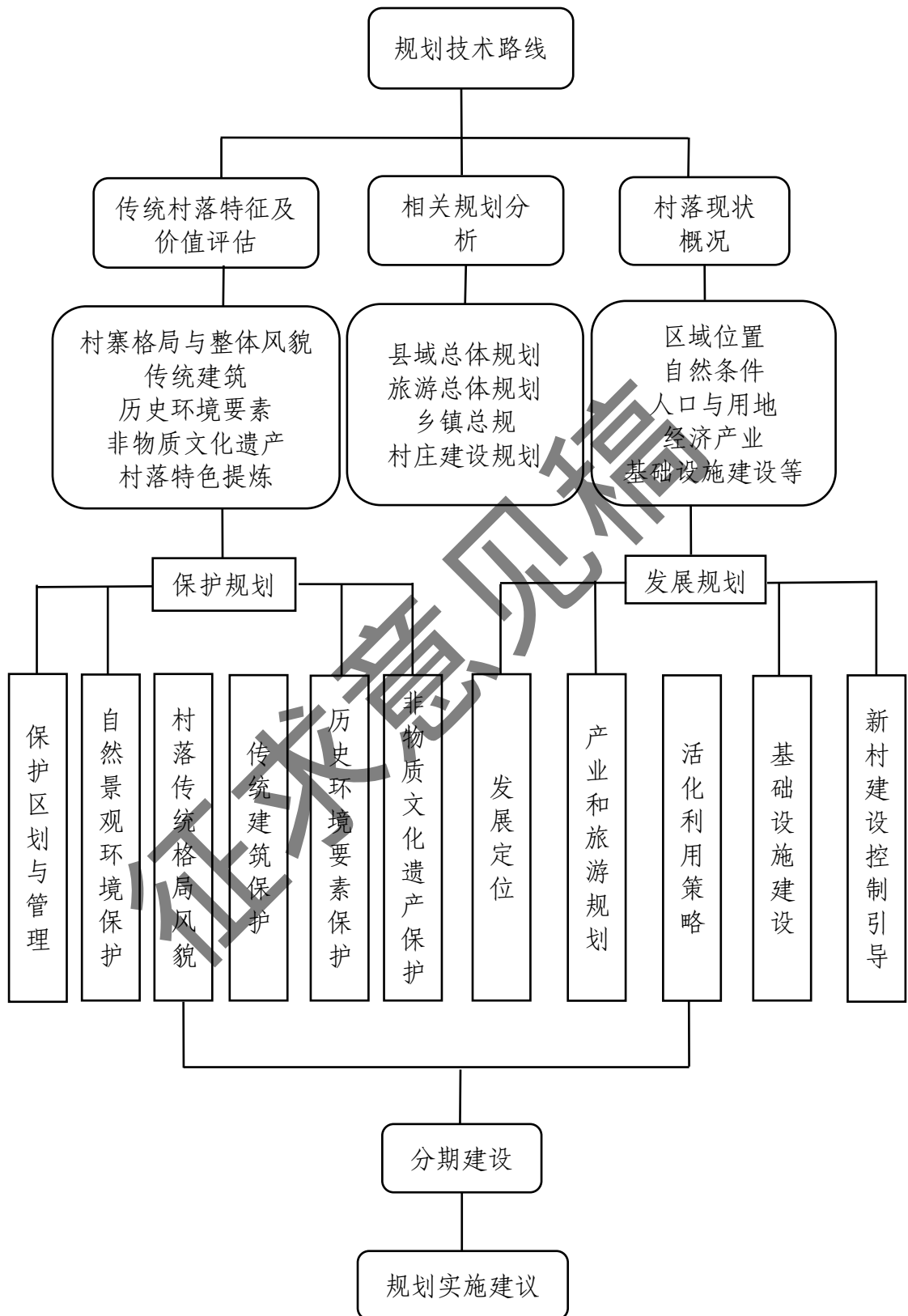
预见性地协调村落新、旧内容的关系，避免新旧矛盾，旧村衰落或者新村风貌不协调等现象，遵循可持续发展理念，避免急功近利。

分类保护原则。依据村落建筑不同的历史、科学和艺术价值、建筑现存状态、村落空间不同的类型和环境特征，采用分类保护的方法，制订相应的保护规定和整治措施，保持历史风貌的多样性并使规划具有可操作性。

八、规划主要任务

- 1、调查与梳理村落传统资源，并进行价值评估；
- 2、确定保护对象；
- 3、划定保护范围并制订保护管理规定；
- 4、提出传统资源保护以及村落人居环境改善的措施。
- 5、明确村落产业发展方向。
- 6、建立传统村落档案。

九、技术路线



第二章 村落概况

一、区位概况

下界头村位于潇浦镇西南部，西与和兴村、高泽源林场交界，东与何家湾村交界，北与团结村，南与紫荆村毗连；村域由下界头、山脚下两个自然村组成，距潇浦镇政府驻地 12 公里。

二、自然条件

地形地貌。下界头村属于丘陵地貌，境内土地肥沃，有大面积的农田、水塘、山林，生态环境秀美，整体地势两侧高，中间较为平坦，高差较小，散布着低丘岗地。

气候。下界头村属亚热带季风性湿润气候。气候温和、雨量充沛；严寒期短，生长期长；年内雨季明显，但降水分配不均，多年前涝后旱；光照充足，但温光水配合不协调。境内季风气候明显，冬季常受变性大陆冷高压控制，多北风，气温较低；夏季受副热带高压控制，多南风，气温较高；春、秋两季是冷暖空气过渡季节，温度适中，故四季分明，但长短不一。

水文。下界头村内有大大小小的池塘，南侧有小溪穿流而过；将水塘比为砚池，在南砚池的溪流连接西砚池和南砚池，形成砚槽。

三、人口构成

下界头村传统村落主要是一个瑶族聚居的村落。以黄氏宗族为主，目前现有 186 户 1255 人，常住人口 654 人，6 个村民小村，共有党员 24 人，居住在瑶族村寨的人有 447 人，达到了村人口的三分之一。

四、社会经济条件

下界头村主要产业为高效标准化蔬菜示范基地，基地建成区 1000 亩，其中设施用地 930 亩，大棚设施用地 90 亩，办公设施占地约 3 亩，其中蔬菜加工车间 1200 平方米，综合仓库 400 平方米、办公场所 400 平方米。

五、现状建设概况

（一）村落建设用地概况

依据江永县 2021 年度国土空间变更调查数据库显示，2021 年下界头村国土总面积为 467.51 公顷，土地现状以林地为主，其中耕地面积为 156.17 公顷，占土地总面积的 33.40%；林地面积为 238.13 公顷，占土地总面积的 50.94%；村庄建设用地面积 16.44 公顷，占土地总面积的 3.52%；陆地水域面积 8.8 公顷，占土地总面积的 1.79%；其他土地面积 5.01 公顷，占土地总面积的 1.07%。

（二）道路交通

对外交通。省道(S348)穿过村域，是村域的主要对外交通。

内部道路交通。传统村落内部道路包括有车行路及其它人行巷道。其中，车行路路面宽约 3 米，路面材质为水泥；人行巷道宽度为 1-2 米，多为青石板路面。

（三）公共服务设施现状

公共管理与公共服务设施。下界头村村委会位于 1-5 组，占地面积为 400 m²，合建有阅览室警卫室等。

教育设施。下界头村村内有一所小学，但已荒废。

医疗卫生设施。下界头村传统村落内现有卫生室一处，位于村部。

广场用地。下界头村有一个室外活动广场，位于村委会边上，合建了篮球场和健身器材。

（四）市政基础设施

给水设施。村内绝大部分已经通自来水，由古宅水库供水。

排水设施。污水排放：现状污水来源主要来源于厨房污水、生活污水，目前村庄没有污水处理设施，主要是直接排放到路边沟渠或池塘。雨水排放：部分路段设有雨水沟，雨水直接排放到池塘或沟渠。

电力设施。村庄现状有变压器 5 台，分布于村内各处，基本能满足村内用电要求。

环保环卫。村内各组分段设置有垃圾桶，生活垃圾集中统一收集，再由清运车运至垃圾收集站统一运往道县大光垃圾焚烧厂集中处理。

第三章 传统村落特征分析

一、历史沿革

（一）历史沿革

村名由来。营浦县与谢沐县之分水，上下界头村居于营浦一侧，分水岭之下，村名或许取自疆界和水界之意。上界头居溪水上游，自然称为上界头村；下界头居溪水下游，自然称为下界头村，由此得名。

迁徙历史。据下界头《黄氏族谱》记载，始祖自大夫传至今十八世，遭到贼寇导致流离失所，天地佑我，洪武年间，见当地山清水秀，适宜居住，便安顿下来。

建村历史。下界头村建于明永乐年间（1872 年）止于民国三年（1914 年）经历 10 代子孙拓建而成，形成传统民居 200 余栋、门楼 3 座、祠堂 2 座、凉亭 1 座、抱鼓石 2 对、桅杆石 4 根。

（二）建制沿革

光绪三十三年，永明县划分行政区，下界头村划归五都。民国二十七年，下界头村划归潇浦镇。1950 年，下界头村划归新华区。1958 年，下界头村改名为下界头公社跃进大队。1964 年，下界头改名为下界头公社大队。1984 年，下界头改名为城关镇下界头村。1995 年，下界头改名为潇浦镇下界头村。

（三）重要历史人物

1、百里侯（官阶七品）

县令是亲民之官，古称“百里侯”，不仅是贯彻落实中央方针政策、法纪政令；确保完成每年钱粮税赋征缴任务以及维护地方治安和政局稳定的第一责任人”，而且直接“典司四民”（即管理士、农、工、商），是地方百姓的“父母官”，也是当地民众能见到的最大官员，故其政绩如何，清廉与否，乃至个性才情等等，不啻亦扮演朝廷“形象大使”之角色了。县以上的行政单位无论怎样变，县这一级都相对稳定。这是因为，县是直接治民的单位。

2、黄家夫人崇祯七年，表彰黄家夫人贤惠，赏赐牌匾“紫香凝玉”。

3、下界头黄氏族谱记载，始祖为进士。

4、二代祖午科进士，授道州府太守中顺大夫。

- 5、六代祖黄友芳甲子科举授广西桂林府阳朔县令。
- 6、八代祖黄智深进士，授国子监司业。
- 7、十代祖黄譚艾，绍兴二年癸丑榜进士，授晋宁州邵州司马大夫。
- 8、祖考公黄譚刚辛丑榜进士，授户部承直郎。
- 9、十二代祖考公黄譚彥宝庆元年，乙酉科举，授广东韶州府曲江县令。
- 10、祖考公黄譚奕端平二年，乙未榜进士，授浙江湖南道副史。
- 11、祖考公黄譚鼎嘉熙元年丁酉科举，授星子县令文林郎。

（四）重要历史事件

民国三十三年（1944年），侵华日军经过下界头村祠堂，见其雄伟，为了灭我族人根本，便放火焚烧，后经族人奋力扑救才得以保存，至今在祠堂中厅的柏木大柱上仍清晰可见焚烧之痕，成为了日军侵我中华的铁证。

（五）民间故事与传说

1、相传明代时候，百里侯是蛇精变得，有一次洗澡，被侍女看到，蛇精将侍女杀掉吃了，以免被别人知道。

2、神奇泉井。相传，在很久很久以前，泉井很大，井中有七柱泉水直冲云霄，涌泉之声犹如雷吼，刹是壮观。一日阳明山七祖佛爷路经泉口，见此泉井，无比惊叹。佛祖一向慈悲为怀，担心水势过大造成灾难。于是，七祖爷爷便找来七口大铁锅，按照北斗七星方位扣入水中，井喷之势得以止住。直到现在过往行人，路过泉井边上，还可以在水中隐约可见倒扣在水井中的锅底。泉井水由于经过了佛祖的点化，水质不但甘甜可口，而且喝了百病可消。

二、村落选址与自然景观环境特征及现状评估

（一）村落选址特征

营浦县与谢沐县之分水，上下界头村居于营浦一侧，分水岭之下，村名或许取自疆界和水界之意。上界头居溪水上游，自然称为上界头村；下界头居溪水下游，自然称为下界头村。上下界头村分别属于明清时期的永明县十四都与十三都。

古村落坐北朝南，四周是百里稻田，传统农耕区，南边靠笔架山。大院周边有黄氏古塘、学生塘等多个池塘，耸立的古樟树。历史悠久，人杰地灵，蕴含着丰富的文化底蕴，集古屋、古巷、古桥、古井、古树、古墓、古韵于一体，属典型的明清瑶族古村落。

（二）自然景观环境特征及现状评估

1、山形地貌

（1）现状特征

下界头村属于丘陵地貌，境内土地肥沃，有大面积的农田、水塘、山林，生态环境秀美，整体地势较为平坦，高差较小，散布着低丘岗地。



（2）现状评估

下界头村落四周是百里稻田，传统农耕区，南边靠笔架山。大院周边有黄氏古塘、学生塘等多个池塘，耸立的古樟树。

2、河流水系

（1）现状特征

村落内共有多条水渠、数口水塘。

水渠：村落内水渠主要是灌溉水渠。水渠由上流下，分多股流至不同方向。

水塘及消防池：由于村落内建筑多为传统木结构建筑，且建筑间距较小，村落较大，安全隐患较大。为满足周边农田灌溉及村内消防需求，村落内保留有数口水塘。

（2）现状评估

村落内现状水资源构成丰富，且整体水质较好，各类水体不仅是村落内的重要的生活、消防、灌溉水源，也为村落构成了重要的景观界面，是村落的活力之源。

3、林地植被

（1）现状特征

林地主要分布在村落四周山体中，包括经济林和自然生态林两类林地景观。山林中为灌木+乔木杂糅生长，野生植被较多。

（2）现状评估

下界头传统村落周边林地内生态林以阔叶林为主，主要树种为杉树和樟树。

4、耕作农田

（1）现状特征

村落内农田主要分布在村落四周，种植作物主要为水稻、有机蔬菜等。

（2）现状评估

目前村落内农田不存在大规模自然威胁，田地不存在人为破坏及抛荒行为，生态景观保存较好。



三、村落传统格局和整体风貌特征

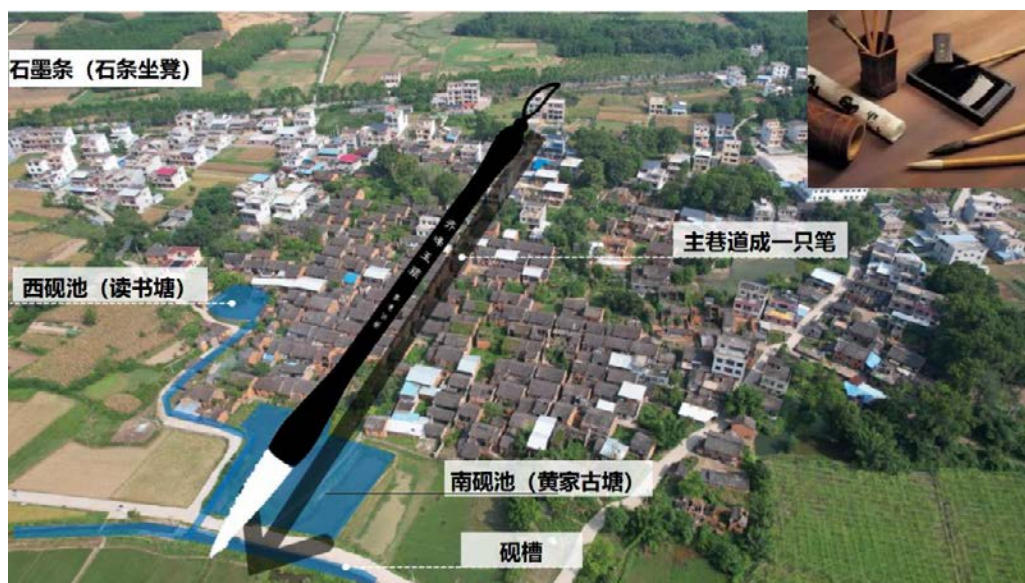
（一）村落格局

1、现状特征

笔、墨、纸、砚这“文房四宝”是中国古代读书人的四件必备工具，这样的风水布局可以兴文运，所以下界头村千年来多出进士。

明代时候，一世祖请风水师来，说下界头火气太重，要通过水来克火，因此在村落四周开凿了水塘。同时结合兴文运的理念，把水塘比拟为砚池。在南砚池中有一条溪流，连接西砚池和南砚池，形成砚槽。溪流上有很多石条坐凳，象征着未研磨的石条“墨”摆放于砚池边，这是希望后人发奋读书。

古村中间有一条用青砖铺成的主巷道，犹如一只笔，正对着一座山，山中间是凹槽，相似笔架，村民们称为笔架山。而整村地势平坦，方方正正恰是一张宣纸。至此，整个村子“笔、墨、纸、砚”的“文房四宝”格局正式形成。



下界头村传统村落保存了古城遗产特色片区的古瑶寨建筑的主要特征，古村落建筑特征为民居单体，根据平面形式的不同，可分为三大基本类型：“凹”字形、“四”字形和“回”字形。单体建筑典型形制为三开间，“一明两暗”的平面布局。雕窗画梁，突出建筑群体的古香古色。各个院落之间有古朴的青石板小巷相连，纵横交错的古巷道宛如一条条隧道，将人带入一座座古朴雅致而又景致各异的院落中。



2、现状评估

现状村落内其聚落组合形式保存较好，能清晰的展现村落空间肌理。主要院落保留较好，因设施配套不足，大多已搬离，仅有少数村民居住。

村落内建筑群落保存状况较好，但因近年内村民在道路两侧及田园内新建建筑，对村落建筑整体风貌有所影响。

（二）村落整体风貌特征

总结下界头整体风貌特征为：“贴金石木雕、百里稻谷香；青红硬山顶、天井马头墙；千年进士村、最美下界头”。村内现存古建筑群 43000 平方米，布局

相当合理。大院主建筑均采用砖木结构，游亭采用木榫结构，游亭的四周有飞檐翘脚，四周画有壁画。各厢房的外侧均建有封火山墙，山墙的两头塑有鳌鱼翘脚。游庭、山墙、翘角、天井、花窗、大门、牌坊、出挑、枋掌、窗棂之木雕、墙壁、地板、彩绘、泥塑和嵌图题材丰富构图优美、造型逼真、工艺精湛、雕刻细腻，反映了我国明清时期农耕社会政治、经济、文化的基本状貌。大院周边有黄氏古塘、学生塘等多个池塘，耸立的古樟树。历史悠久，人杰地灵，蕴含着丰富的文化底蕴，集古屋、古巷、古桥、古井、古树、古墓、古韵于一体，属典型的明清瑶族古村落。

（三）公共空间序列

1、村落公共空间序列特征

下界头村传统村落内的公共空间多结合传统院落分布，多体现为院落与院落之间的街巷空间，院落门厅前、内部的开敞地带作为村落的公共空间。

2、村落公共空间序列评估

下界头村传统村落内公共空间序列保存较好，空间序列清晰可辨。

（四）街巷格局

1、街巷格局特征

（1）肌理形态

下界头村传统村落内的街巷纵横交错，巷道时而开敞宜人，时而隐僻幽静，巷道蜿蜒曲折，联通四方。村落内巷道宽约 1.2 米。

（2）铺装形式

下界头村传统村落内街巷铺装以青石板为主，既便于行走，又古朴秀美。但由于村落历史悠久，村落内部分传统材质巷道或敷设为水泥巷道，或由于年久失修破损严重，仅保存有部分青石板路面。



2、街巷格局评估

村落内街巷格局、走向及宽度保存较好，但是部分街巷铺装未保留其传统材质风貌，对街巷格局有一定的破坏。

（五）水资源利用体系

1、水资源利用体系特征

村内有多处水塘，水体构成较为单一。

2、水资源利用体系评估

村落内现有若干处水塘、水渠和水沟。村落内溪流水质较好，但由于村内环卫设施缺乏以及村民的环保意识差，溪流内卫生环境堪忧，部分水沟被垃圾及淤泥淤塞；村落内水塘分布较为零散，多用于灌溉，水塘驳岸未经处理，水塘水质良好。

四、传统建筑特征及现状评估

（一）传统建筑现状特征

下界头村传统村落内的传统建筑主要包括大量兴建于从清代至今的各类纯木结构传统风貌建筑和砖木结构的传统风貌建筑，传统建筑为青红硬山顶，窗雕飞檐翘脚，注重窗框的雕刻，整体布局合理，错落有致，极富韵味。

下界头古村属于瑶族合院式建筑，湘南瑶族民居单体，根据平面形式的不同，可分为三大基本类型：“凹”字形、“四”字形和“回”字形。包括堂屋、卧室、厨房、火堂、粮仓、洗浴等空间。单体建筑典型形制为三开间，“一明两暗”的平面布局。瑶族合院式民居一般由室内空间、院落、天井、廊、女间和晒坝等组

成。天井（院落）为基本单元，建筑围绕天井布局，对外封闭。廊有内回廊、凹廊、外挑廊等多种形式。瑶寨中有祭祀盘王的场所（祭祀堂）。

（二）建筑整体现状评估

1、建筑风貌评价

通过对下界头村传统村落内每栋建筑的风貌进行评价，并按照建筑的历史价值和历史风貌协调情况，将建筑按风貌分为以下四类：

文物保护单位：下界头村内有县级文物保护单位——下界头村古建筑群（50栋），为了对这些历史遗存进行切实的保护，根据《中华人民共和国文物保护法》的规定，对此文物保护单位按一定距离划分不同等级的控制地带，执行不同等级的保护规定，以使古村环境风貌符合文物古迹的保护要求。

建议历史建筑：本次规划将具有一定保护价值，能够反映一定时期历史风貌和地方特色，未公布为文物保护单位，也未登记为不可移动文物的建（构）筑物推荐为建议历史建筑。建议历史建筑被市县级人民政府公布后作为历史建筑进行保护。如黄氏宗祠、百里侯故居等。

传统风貌建筑：有一定历史、科学、艺术价值，一定程度反映村落历史风貌和地方特色的建（构）筑物。这类建筑多为纯木结构或砖木结构建筑，沿地形层层而建，表现出典型的传统民居建筑特征。

其他建筑：指其他建筑指上述两种建筑之外建筑，具体包括有与传统村落不协调的及建议拆除建筑两类。其中与传统村落不协调建筑多为近几年内新修的砖混结构建筑，该类建筑通常为瓷砖墙面、不锈钢窗等样式，它们在体量、色彩、形态等方面不符合传统风貌的要求。建议拆除建筑多为村落内与村落景观相违和的牲口棚、旱厕或者临时建、构筑物。

表 3-1 建筑风貌和历史文化价值评估分类统计表

建筑风貌分类	建筑基底面积（平方米）	比例(%)
文物保护单位	4577	9.84
建议历史建筑	497	1.07
传统风貌建筑	12551	26.99
其他建筑	28881	62.10
总计	46506	100.00



文物保护单位 建议历史建筑 传统风貌建筑 不协调建筑 拆除建筑

2、建筑年代现状评价

下界头村传统村落内清代和民国时期传统民居 200 余栋、门楼 3 座、祠堂 2 座、凉亭 1 座、抱鼓石 2 对、桅杆石 4 根。

表 3-2 现状建筑年代统计表

建筑年代分类	建筑面积（平方米）	比例(%)
清代及清代以前建筑（1644 之前）	14730	31.68
民国建筑（1911-1949）	3237	6.69
50 年代-70 年代建筑（1950-1979）	5157	11.09
80 年代之后的建筑（1980 后）	23382	50.28
总计	46506	100.00



明代建筑



清代建筑



现代建筑

3、建筑质量现状评价

根据建筑的结构和质量状况，将建筑质量分为“质量好”、“质量一般”和“质量差”三类。

（1）质量好：建筑主体结构完好

一部分为近几年建造的建筑，结构完好，多为砖混结构或钢筋混凝土结构，外墙面较新；另一部分是上世纪八十年代后建造的建筑，多为砖混结构。

(2) 质量一般

大多为年代较久的木结构建筑，内部结构完整，大部分是有一定程度日常维护的传统建筑，原有建筑风貌基本保留，但门窗部分有所破损，墙体也有所老化。其中一部分建筑，由于缺乏日常的维护，虽然原有建筑形式保留，但部分结构已经损坏，或部分建筑构件有遗失。墙体和屋顶也有不同程度的破坏。

(3) 质量差

这类建筑多存在以下问题：墙体严重倾斜，屋顶破损严重，结构大部分损坏，有随时倒塌的危险，此外，还有一些废弃的老屋也属此类建筑。

表 3-3 现状建筑质量面积统计表

建筑质量分类	建筑基底面积（平方米）	比例(%)
质量好	26634	57.27
质量一般	14409	30.98
质量差	5463	11.75
总计	46506	100.00



建筑质量好



建筑质量一般



建筑质量差

4、建筑高度现状评价

现状下界头村传统村落内的多以一、二层为主，一层建筑大多传统小户居民或临时用房，零散的分布在村落内。

表 3-4 现状建筑高度面积统计表

建筑高度分类	建筑基底面积（平方米）	比例(%)
--------	-------------	-------

一层建筑	36408	78.29
二层建筑	3747	8.06
三层建筑	6351	13.66
总计	46506	100.00



一层建筑



二层建筑



三层建筑

5、建筑功能现状评价

依据建筑使用功能不同，将现状建筑划分为：公共建筑、商住建筑、民居建筑及附属建筑共四类。

公共建筑：包括村部、小学、卫生室等建筑。

商住建筑：指兼具商业（小卖部、早餐店、肉铺等）功能的民居建筑。

民居建筑：指村落内各类民居建筑。

附属建筑：指除上述建筑外各类杂房、厕所、牲畜棚及临时用房等其它建筑。

下界头传统村落内建筑功能以居住建筑为主，公共建筑、商住建筑及附属建筑次之。

表 3-5 现状建筑功能面积统计表

建筑功能分类	建筑基底面积（平方米）	比例(%)
公共建筑	498	1.07
民居建筑	46008	98.93
合计	46506	100.00%



公共建筑



民居建筑

五、历史环境要素特征与评估

（一）历史环境要素特征

历史环境要素指反映村落历史风貌、构成村落特征的要素如塔桥亭阁、井泉沟渠、壕沟寨墙、堤坝涵洞、石阶铺地、码头驳岸、碑幢刻石、庭院园林、古树名木以及传统产业遗存、历史上建造的用于生产、消防、防盗、防御的特殊设施等。下界头村传统村落历史环境要素主要包括古石板桥、龙木、黄氏古井、拴马石、黄家古塘、读书塘、古巷道等。

古石板桥。在溪涧中布置几个石墩，上面铺设或长或短的石板，就成了一条石板桥。有些窄小的溪涧，把石板直接固定在涧的两边就可走人。但有部分石板桥做得十分讲究，不仅先请风水先生确定地理位置，而且桥型设计上还赋予某种象征意义。直到现在，村民还在古石板桥旁洗衣、玩耍、休息。

龙木。这棵树是当地村民的骄傲，是下界头村的神树、风水树。古树的存在和成长的意义不再只是一株树而已，它是伙伴、是爱人、是家人，是儿时的记忆，是魂牵梦绕的故乡，是忘不掉的乡愁。

黄氏古井。黄氏家族刚迁入下界头村时，就建立了水井，是何家主要饮用水。

拴马石。拴马石又称“拴马桩”，是曾经以牲畜为主要交通工具时的产物，如今已不多见，过去的拴马石在数量、雕刻的精美度等方面都是很讲究的，是主人身份的象征，相当于如今的“停车位”。

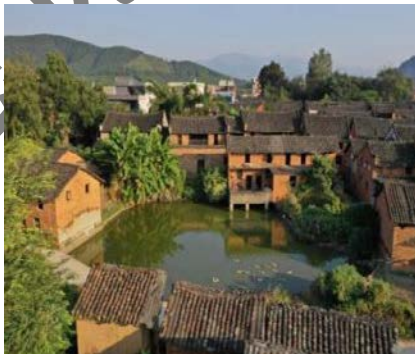
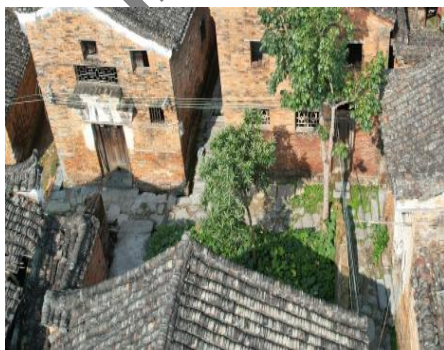
黄家古塘。黄氏宗祠前有个古风水塘，始建于明代，保留至今。祠堂是供奉先人的地方，所以其风水讲究更加细致，比如在祠堂门口都会挖一个池塘，那是因为它有以下的风水讲究：藏风聚气、护卫祠堂、积累阴德、招财旺运。

读书塘。始建于明代，保留至今。祠堂是供奉先人的地方，所以其风水讲究更加细致，比如在祠堂门口都会挖一个池塘，那是因为它有以下的风水讲究：藏风聚气、护卫祠堂、积累阴德、招财旺运。

古巷道。下界头村古建筑群内全部采用青石板路，总长度达到 1700 多米，都保存较好。

表 3-6 下界头村传统村落历史环境要素一览表

类型	古石板桥	
照片示意		
类型	龙木	
照片示意		
类型	黄氏古井	
照片示意		

类型	拴马石	
照片示意		
类型	黄家古塘	
照片示意		
类型	读书塘	
照片示意		
	古巷道	
照片示意		

(二) 历史环境要素评估

下界头村传统村落内历史环境要素种类丰富，目前除古巷道外的 6 处历史环境要素保存较好，村落内的青石板路正在逐渐减少，取而代之的是水泥巷道，导

致其传统街巷风貌遭到严重破坏。

六、非物质文化遗产特征及评估

（一）传统社会组织模式与传统管理

下界头古村在地理上是一个独立的系统。在这个独立系统里随着家族繁衍析分出一个村落群，构成了一个体。有独立的宗谱、独立祭祀的宗祠以及传统的精神信仰和道德标准。因此其社会组织模式是以血缘宗族为纽带，而形成的聚居村落；在下界头黄氏宗族内部，以黄氏家谱所列行为规范和道德标准为参照，进行宗族人员的管理。

（二）非物质文化遗产

1、瑶山油茶制作

油茶是生活在湖南、广西、贵州等地山区瑶族、侗族、苗族同胞最喜爱的一种传统食品。据史料记载，油茶始于唐代，距今已有一千多年的历史。制作油茶不说煮而称“打”，是各地的统一称法，而各地的油茶各有风味。油茶是江永人民最喜爱的美食之一，是好客的江永人最热情的待客之道，江永大瑶山的自然环境造就了丰富多彩的富有特色的瑶山油茶。首先，江永瑶山油茶采用的绝对是顶级食材，海拔 1000 多米以上的瑶山水以及野生茶叶等纯天然绿色生态食材，让江永瑶山油茶从口感上就悦人味蕾。千年瑶族世代代的饮食文化，让江永瑶山油茶飘香于山间，留香于齿间。居住在山区的瑶胞，对茶叶有独特的理解，他们将从高山上采摘回来的茶叶经过翻炒烘制，配合适宜的猪油、生姜丝、大蒜瓣、豆瓣酱、蘑菇等，囫圇置于茶锅里，用“七字”形的茶杵反复锤打，至烂，味道、精华尽出，加入清冽甘甜的山泉水进行熬煮，然后将煮好的汤汁盛入碗里，碗里先撒上葱花、炒米、花生米、油茶果配上好吃的点心：粽子、南瓜粑、船上粑、狗屎粑等，便成味道、香气独特的油茶。如此泡制的油茶，据说可驱湿避瘴、消食醒胃，因为茶叶中的茶碱可以中和身体上火所引起的胃酸过多，也能很好地调节身体肠胃系统的平衡。油茶有“一锅苦，二锅呷，三锅四锅好油茶”之说，越是喝到最后味道就越是纯香。2018 年，瑶山油茶被列入永州市第六批非物质文化遗产保护名录，颜玉荣被授予市级代表性传承人。

2、瑶族盘王武术

（2）瑶族自古以来就是一个尚武崇德的高尚民族，长期居于都庞高山峻岭，

与自然界虎、豹、狼斗争需要武功，防止外族入侵也需要武功，抵抗历代封建王朝腐败政府的官兵追杀更是需要武功，瑶族始祖盘王带领本族同胞刻苦练就了一系列瑶族特色的过硬绝技武功，战胜了来侵的高王，获取了王位（盘王），保护了本族同胞的利益，安居乐业，繁殖了子孙后代。瑶族盘王武术经历几千年的历史变迁，仍然兴旺保留着。清末民国初，永明各村寨如兰溪、清溪、源口、松柏、千家峒等的瑶胞，农闲时都结伴习武健身，拜请瑶族武术精湛的老者传教指导，所练的都是瑶族武术套路拳术、棍术、刀法、硬气功和养身气功，在广大瑶胞中比较盛行。

表 3-7 下界头村传统村落非物质文化遗产一览表

类型	瑶山油茶制作	
照片示意		
类型	瑶族盘王武术	
照片示意		

（三）承载非物质文化遗产的空间

主要包括村委会前坪等场所，是下界头村传统村落内村民举行祭祀及表演瑶族盘王武术的重要活动场所。

（四）非物质文化遗产现状评估

下界头村传统村落是一个典型的瑶族村寨，目前村落内非物质文化遗产相对丰富。现状村落内的非物质文化遗产保存相对较好，如村落内仍保留有传统的祭

祀活动，且村落内人民通过瑶族盘王武术强身健体让此得以传。此外，村委会前坪等活动空间也给各项非物质文化遗产提供了展示空间。

尽管目前村落内各项非物质文化遗产整体保存良好，但是仍有部分非物质文化遗产存在威胁，如现代生活观念的变化，导致瑶族盘王武术在年轻一代中出现传承断代，极有可能导致这些传统技艺的失传。此外，由于保护意识的淡薄，部分村民对非物质文化遗产概念不清楚，不少年轻人对非物质文化遗产的价值认识不到，这些问题都给非物质文化遗产保护带来了阻力。

征求意见稿

第四章 传统村落价值评估与问题分析

一、价值评估

下界头传统村落所保留下来的良好格局和历史遗产,记载了当地特定时期的物质生产、生活方式、思想观念、风俗习惯、社会风尚等重要的历史文化信息,对于研究清代及以后的地域文化、村庄建设、建筑特征、社会生活、民俗风情等均具有一定的史料、实物和研究价值。

(一) 历史价值

明清传统古居, 湘桂古道上的历史印记

从现存的史料和口碑资料中调查发现,数百年来,下界头人在这躬耕细读,繁衍生息,不仅创造了大规模的传统民居,也保留有众多的传统节庆、民俗、技艺等非物质文化遗产,反映了我国明清时期农耕社会政治、经济、文化的基本状貌,文化底蕴深厚,具有一定的历史研究价值。

(二) 艺术价值

贴金石木雕与精美的建筑装饰,是世代村民志趣与艺术品位的体现

贴金石木雕作为世代相传的独特技艺,将普通石材与木材雕刻成精美的艺术品,再采用贴金处理,不仅展现了工匠们的精湛技艺,更传递了一种对生活的热爱和对艺术的追求。下界头村传统建筑为青红硬山顶,窗雕飞檐翘脚,注重窗框的雕刻,整体布局合理,错落有致,极富韵味。村落有祠堂、古井和古青石板路,大院主建筑均采用砖木结构,游亭采用木榫结构,游亭的四周有飞檐翘脚,四周画有壁画。各厢房的外侧均建有封火山墙,山墙的两头塑有鳌鱼翘脚。游庭、山墙、翘角、天井、花窗、大门、牌坊、出挑、枋掌、窗棂之木雕、墙壁、地板、彩绘、泥塑和嵌图题材丰富、构图优美、造型逼真、工艺精湛、雕刻细腻,充分体现了世代村民的志趣品味,赋予了建筑浓厚的文化气息,不少建筑的大门、窗户、山墙等构件做工细致精巧,选材考究,具有较高的艺术价值。

(三) 科学价值

选址讲究, 布局严谨, 是研究湘南特有建筑群建筑形式的实例

营浦县与谢沐县之分水,上下界头村居于营浦一侧,分水岭之下,村名或许取自疆界和水界之意。上界头居溪水上游,自然称为上界头村;下界头居溪水下

游，自然称为下界头村。上下界头村分别属于明清时期的永明县十四都与十三都。

村落布局结合兴文运理念，形成“笔、墨、纸、砚”的“文房四宝”格局，这些无不反应了当时人们的建造艺术和生产生活形态，是湘南瑶族传统村落历史、建筑艺术、农耕文明的“活化石”，具有一定的科学价值。

（四）文化价值

进士瑶族古村落

下界头村传统村落形成年代为元末明初，是个进士瑶族古村，培育了至少 15 位进士，这是极为罕见的，读书氛围深厚；下界头古村落保持了淳厚朴实的民风、浓厚的民情以及极具地方特色的民俗传统，这里传承着瑶族几百年的田园生活和农耕文化。

二、问题分析

1、传统建筑保护力度不足，文化遗产保护形势不容乐观

下界头村传统建筑部分建筑破损严重，或墙面开裂、或屋顶漏雨、或门梁倾斜、或楼板梁柱腐蚀等问题，对于村落内这些问题，由于现状尚未确定相关的维修措施，不利于村内传统建筑的保存。同时，村民对传统建筑的保护意识较弱，常围绕主体传统建筑搭建砖结构偏房或杂棚，对房舍景观造成较大影响。

2、新建村民住宅对古村格局风貌的侵蚀

受现代文明的影响，村民价值观念日趋多元化，呈现外向性和个性特征，部分村民放弃了祖祖辈辈生息栖居的深宅老屋，在没有科学合理规划、设计的指导下，或在老宅基地上用现代建筑材料修建新房、或无序改建搭建老屋，或随意地向村落周边新建楼房，这类建筑虽然占少数，但因颜色、材质与原村落内传统建筑相违和，异常显眼，破坏了传统村落生态聚落格局和和谐宁静的氛围。给村落的传统风貌保护带来了较大的视觉冲击。

3、基础设施等硬件条件落后，空心化严重，导致古村衰败

古村内部分基础设施较落后，道路、给排水、电力环卫等基础设施建设不足，硬件环境难以满足现代化生活的需求，村民生活品质降低，从而导致古村发展硬件支撑不足，逐步衰败，成为了空心村。

4、建筑采光不足，公共空间缺乏，不适应现代生活需求

村落内建筑密集，古时为防盗安全等需求，建筑建设时，墙体之间未预留空

间，且开窗动口小，导致采光严重不足，室内较为昏暗。乡道多为 1 米左右的青石板道路，且无公共活动广场空间，导致村落内空间逼仄。

5、村民保护意识薄弱

受限于村民经济条件，村落内业主多为经济条件一般的村民，或者另择址重建民宅的村民，一是维护传统建筑成本高，居住体验差；二是保护传统建筑没有经济价值产出，无法形成良性循环，三是村民普遍受教育程度不高。因此村民普遍缺乏传统村落及历史文化的保护意识。

6、活化利用不足

传统村落活化利用程度较低，现状“只保护不利用”，缺乏整体规划策划。村落活化利用形式单一、同质化特征明显，特色挖掘不足。由于交通条件闲置、旅游配套设施不足等原因，传统村落的“吸引力”不足。

征求意见稿

第五章 上位及相关规划分析

一、上位规划分析

《江永县国土空间总体规划（2021-2035 年）》

《规划》中提出：构建“县城（中心城区）—重点镇—一般镇—集镇”的四级县域城镇体系，其中潇浦镇属于中心城区，是江永县政治、经济、文化中心。重点发展商贸文旅、综合服务、农产品精深加工、电子信息、新能源新材料等新兴产业。

潇浦镇为综合型城镇，重点打造食品加工、商贸服务、现代农业、农副产品生产加工。

潇浦镇南北部分别属于古村文化休闲区及女书文化探秘区。古村文化休闲区以上甘棠和勾蓝瑶寨为核心旅游区，复合古村建筑观光旅游区、古村休闲体验旅游区及龙虎关红色旅游区，形成完整片区旅游。作为最具识别性的龙头片区，女书文化体验区重点突出核心引擎功能，以女书岛、镇、村构成该片区的核心吸引点，打造集文化体验、研学访古、历史风情观光等于一体的女书文化体验休闲综合体。

传统村落：传统村落和推荐历史村落参考《历史文化名城名镇名村保护条例》中历史文化名村的保护要求进行严格保护。重点保护好上甘棠、勾蓝瑶寨 2 个国家级历史文化名村和浦尾、何家湾等 23 个传统村落。保护历史文化名村的传统格局、空间尺度和历史风貌，保护自然环境和传统生产生活方式所构成的整体景观。保护名镇名村内的文物古迹、传统民居和古井、古树名木等历史环境要素。

划定历史文化保护线：对历史城区范围，历史文化名镇名村、传统村落、历史街区的核心保护范围和建设控制地带，地下文物埋藏区、各级文物保护单位、历史建筑的保护范围和建设控制地带，纳入历史文化保护线管理。

《江永县旅游发展总体规划（2016-2026 年）》

江永未来将以“一心一轴四区全境”的规划方式进行旅游产品空间布局，主要为永明文化旅游城、由全域休闲旅游轴串联起的女书文化体验区、瑶乡文华游憩区、古村文化休闲区以及高山生态度假区及遍布全境的五香体验区。

潇浦镇南北部分别属于古村文化休闲区及女书文化探秘区。古村文化休闲区

以上甘棠和勾蓝瑶寨为核心旅游区，复合古村建筑观光旅游区、古村休闲体验旅游区及龙虎关红色旅游区，形成完整片区旅游。作为最具识别性的龙头片区，女书文化体验区重点突出核心引擎功能，以女书岛、镇、村构成该片区的核心吸引点，打造集文化体验、研学访古、历史风情观光等于一体的女书文化体验休闲综合体。

《江永县潇浦镇国土空间规划（2021-2035 年）》

《规划》提出：严格保护传统村落下界头村、何家湾村、向光村的历史风貌和历史资源。整理村域内的各类历史文化遗产，古树、古桥、古井及传统路面铺装等特色历史要素，保护乡村生活文化特色和非物质文化遗产。设立传统村落保护范围，保护村庄建筑肌理，控制建筑高度和尺度，保护与村庄布局紧密关联的农田、林地和水网，延续建筑与水网相互依存的格局形态和空间尺度。在保护的基础上合理开展修缮与更新，改善村庄环境与基础设施，提高居民生活质量。同时明确核心保护区、建设控制地带和环境协调区及相关保护建设要求。

下界头村在村庄发展类型中明确为特色保护类，要求保留整体空间形态，注重保护历史文化遗产和传统村貌，改善基础设施和环境，合理利用特色资源，适当发展特色旅游文化产业。

二、与相关规划衔接

《江永县潇浦镇下界头村村庄规划（2021-2035 年）》

功能定位：根据《江永县村庄分类与布局规划》，下界头村为集聚提升类。结合省道（S348）的交通优势和市场需求，大力发展无公害蔬菜种植，为江永县和潇浦镇区提供蔬菜，以“提品质、拓市场、强品牌、创增收”为发展目标，打造潇浦镇蔬菜种植示范村。

人口规模：至规划期末 2035 年下界头村人口为 1313 人，195 户。本轮规划中，村庄建设用地面积为 16.47 公顷，其中人均村庄建设用地面积为 125.44 平方米，比规划基期年减少 5.56 平方米。

第六章 村域村落保护规划

一、总体保护框架

（一）整体格局

保护下界头村“山—田—水—村”构成的完整自然空间形态，保护村庄自然山水格局。通过保护自然景观环境特征和人文环境特征，系统的保护下界头村文化遗产的环境，呈现完整的传统村落风貌特点，形成“一核、两廊、三片区”的总体保护框架。

“一核”——下界头传统村落、“两廊”——下界头景观视廊及下界头水系、“三片区”——都庞岭片区、田园片区、笔架山片区。一核，保护下界头传统村落及周边赖以生存的生态环境；传统建筑群落与笔架山片区形成下界头南北向景观视廊，沿传统建筑群南侧水系形成东西向水系廊道，沿廊道形成景观轴线；都庞岭片、笔架山区主要为自然山体，田园片区为村庄、农田集中区域，整体形成山—田—山格局。

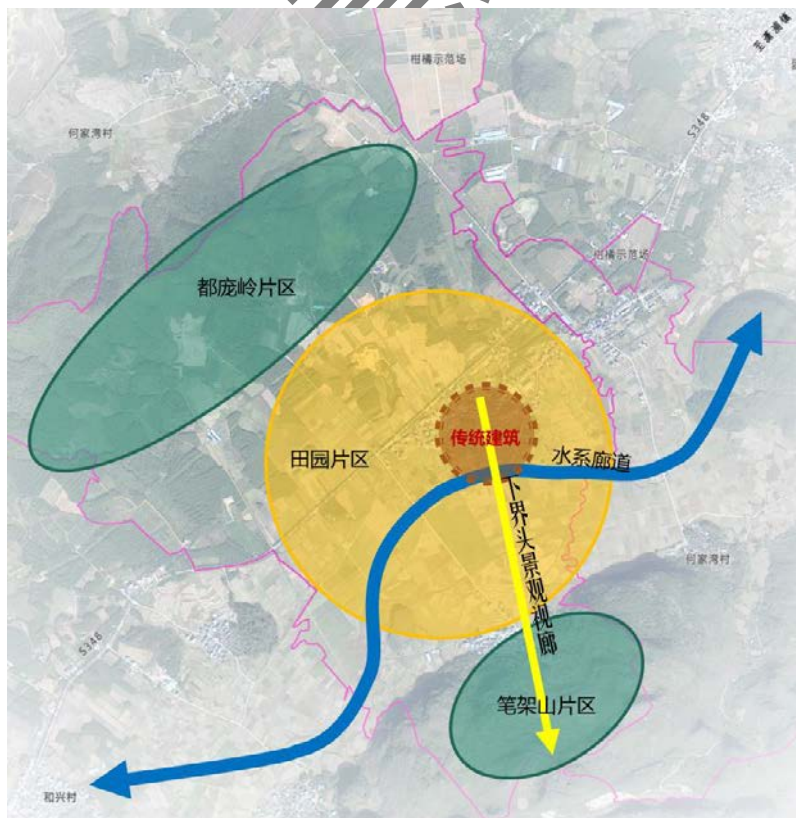


图 3-1 整体格局图

（二）保护层次

为更好的保护下界头村传统村落，规划构筑多方面的保护层次。

区域协调保护层次：与周边传统村落、历史文化名村在社会传统组织、文化脉络以及山水整体空间格局相互关联的区域，重点处理好与何家湾村、上界头村的整体风貌、空间格局、景观廊道、非物质文化遗产等的跨村域的协同保护。

自然环境保护层次：与下界头村传统村落选址特征及山水田林格局特征有关的，构成村落景观风貌及文化关联的区域。具体包括村落周边的山体、水体、田园等。

传统村落格局保护层次：下界头村传统村落瑶族传统砖木建筑，古村落内部的由街巷以及其它历史要素构成的空间序列。

文化遗产保护层次：下界头村传统村落内数百年来形成的反应民族文化和民俗特征的人文环境。

二、总体保护要求与措施

1、保护下界头村村域自然山水格局，保护溪流、水塘、周边山体、林地等古村落赖以存在的大地景观。并保持下界头古村落与周边山水、田园有机融合、和谐共存的状态。

2、保护北侧都庞岭及南侧笔架山等自然山体，不得随意进行开山采石、砍伐林木等破坏山体地貌、林地果园和生物多样性的活动，严格控制在山体上的建设项目。村域范围内村庄临近山体地段进行建设时需保持低密度。

3、保护中国传统村落——下界头村，详见第七章、第八章。

4、全面保护下界头村村域范围内的传统建筑以及众多的历史环境要素，包括：古巷道、古桥、古井、古塘、古树名木等。

5、保护与传承下界头村村域盘王武术等丰富多彩的非物质文化遗产，包括民间习俗、传统手工技艺、民间传说、历史人物、历史事件，以及地方特产、传统美食等。

三、保护要素

保护要素由自然环境要素、人工环境要素和人文环境要素三部分组成。

1、自然要素

村落自然景观要素主要包括山林、农田、河流等类型。

山林：笔架山、都庞岭。

水系：黄家古塘、读书塘及溪流。

农田：村落南部稻田。

2、人工要素

村落内主要的人工要素包括文物保护单位、历史建筑、建议历史建筑、传统风貌建筑等。

文物保护单位：下界头村古建筑群（50 栋）

（建议）历史建筑：黄氏祠堂、黄氏大厅、黄氏门楼、百里侯故居、百里侯书房；

传统风貌建筑：以下界头传统村落核心区为中心的周边传统民居建筑群；

古街巷：分布于村落传统民居内的青石板历史街巷；

古青石板桥：存在于村落南侧溪涧中的石板桥；

3、人文要素

人文环境要素是指人们生活风貌的环境体现。规划对古村几百年来形成的社会生活、风俗习惯、生活情趣、文化教育、工艺美术等方面所反映的民俗与民族文化等人文环境特征进行有效保护。

下界头村落属于瑶族聚集地，至今仍保留着传统节庆、祭祀活动、民间艺术及民间工艺等多种多样的非物质文化遗产特征。

表 6-1 下界头村传统村落保护要素一览表

自然 环境 要素	地貌特征	古村落坐北朝南，四周是百里稻田，传统农耕区，南边靠笔架山。
	田园风光	村落四周平坦区域的生态稻田与耕地形成的秀美的田园风光。
	山体	笔架山。
	水系	黄家古塘、学生塘、读书塘、南侧溪流
人工 环境 要素	空间格局	保护“笔墨纸砚”的空间格局形态和保护古村落山水田园风光与传统建筑群落浑然一体的原生态格局。
	建议历史建筑	对清代存留下来传统民居进行挂牌及修缮性保护。
	特色构筑	对木雕、壁画等进行保护。

	空间肌理	保护村落内纵横交错的古巷道，保护其特有的空间肌理。
人 文 环 境 要素	历史人物	百里侯等。
	民俗活动	瑶族盘王武术。
	传统技艺	瑶山油茶制作。

四、村域历史文化遗存保护

1、其他传统建筑保护

保护下界头村村域内（除下界头古村落外）现存的有一定历史价值和保护价值的传统建筑，主要为山脚下（6组）范围内传统建筑。

（1）保护村域内其他传统建筑的传统风貌，采取改善的方式进行日常保养、防护加固。在不改变传统外观的前提下，可进行内部布局和设施的调整、完善。

（2）对毁损严重的传统建筑应及时进行抢救性修复，修复时要尊重历史真实性，不得破坏有历史价值的门头、砖雕石刻等。

（3）对尚未核定公布为文物保护单位的不可移动文物及历史建筑等资源，建立完善的保护档案。

2、历史环境要素保护

保护下界头村村域内（除下界头古村落外）现存古桥、古道、古码头、古井、古树名木等历史环境要素。

（1）古树名木——加强对村域内3处古树的保护。具体参照《城市古树名木保护管理办法》及相关法律法规落实保护措施。古树周边严禁堆放物料、挖坑取土、兴建临时设施建筑、倾倒有害污水、污物垃圾、动用明火。多种植富有地方特色的树种，如香樟、银杏、柏树等。

（2）古塘——保护山脚下1处古池塘历史遗迹，修缮池塘青石板搭桥，周边树立木质防护栏杆，整治周边环境；

注意对古池塘周边的防滑安全处理，防止人员跌落水中，清理古池塘淤泥，在周边树立保护标志牌，严禁投掷异物入内，保护古池塘水质。

第七章 传统村落保护规划

一、保护目标

保护和传承下界头村传统村落的自然与历史文化资源，充分挖掘恢复自然人文特色和历史文化环境，促进下界头村社会经济文化可持续发展，使其成为南岭集中成片传统村落旅游线路上独特的进士文化展示地、贴金石木雕艺术守护所。

二、保护主题

主题一：进士第一村的文化展示之村

保护进士文化遗址与建筑：村落内的学生塘、黄氏古塘，保护现有的私塾、百里侯书房等历史建筑和相关资料；

传承进士文化精神：举办进士文化节、开展进士文化教育，展示进士文化魅力；

保护传统村落的生态环境和人文景观，为进士文化的传承和发展提供良好的空间的和环境。

主题二：贴金石木雕艺术之村

保护现存较好的明清时代的具有较高历史价值和文化特色的建筑群；

保护村落内大量精美的石雕和木雕，还有彩雕；以“修旧如旧”的手法进行修缮，再现下界头古建筑之美。

培养技艺传承人，同时整理与保存技艺资料。

三、保护区划

（一）划定原则

规划根据《传统村落保护发展规划编制基本要求》，为更好的保护下界头村传统村落现有格局，控制村落发展对村落格局、形态以及村落周边自然山体、水域的破坏，保护村落内各项传统资源，本次规划针对区域内传传统资源情况，依照历史原真性、格局完整性、风貌连续性、文化空间集中性的原则，以保护第一、尊重传统村落发展肌理的为要求，划分下界头村传统村落的保护区划，包括核心保护区、建设控制地带和环境协调区。

（二）划定范围

1、核心保护范围划定

核心保护范围是指古村最具保护价值，历史建筑物、构筑物非常集中及其风貌环境所组成的核心地段。为保存传统村落的原真性、空间格局和文化环境，划定为核心保护范围，北至建议历史建筑——私塾，南至黄家古塘南侧道路，西至学生塘西侧道路，东至传统建筑集中区东侧道路，具体范围详见图纸“保护区划图”，总面积 3.53 公顷。该区域传统风貌建筑集中连片，且具有丰富的历史环境要素，地方风情浓郁，是传统村落空间历史遗存的缩影，是历史文化特色的物质载体。

2、建设控制地带划定

为保护下界头村传统村落历史环境格局的完整性和建筑风貌的延续性，规划在核心保护范围周边划定建设控制地带，北边大致以 1-5 组居民建筑为界，南至黄家古塘南侧道路，西至学生塘西侧道路，东至传统建筑集中区东侧道路，具体范围详见图纸“保护区划总图”，总面积 11.4 公顷。重点控制核心保护范围外部的空间格局和天际轮廓。

3、环境协调区划定

为最大限度保护下界头村传统村落的自然环境景观，控制和引导村民建设活动，保护山、水、田、林等环境，在建设控制地带外围视线影响范围均划分为环境协调区。范围北至 S348，南至黄家塘以南 300 米处沟渠，西至山脚下自然村出入道路，东至下界头村界，总面积 52.1 公顷。

（三）管理规定

1、核心保护范围的管理规定

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。

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

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。

范围内古巷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。

建筑高度控制：居民自用住宅建筑进行翻新改建时，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，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。

2、建设控制地带的管理规定

范围内的一切建设活动均应经规划部门（涉及文物保护的应包括文物管理部门）批准、审核后才能进行。

范围内的传统风貌建筑与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。

范围内任何不符合风貌保护要求的建筑（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，以达到传统村落整体环境的统一。

保持历史环境要素如古树、古石板路、古石墙等原真性。

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。

建筑高度控制：居民自用住宅建筑进行翻新改建时，不得超过原有高度。新建村民居住建筑限高为 3 层，檐口高度控制在 10 米以下。

3、环境协调区的管理规定

保护原有自然植被以及田园风光，严禁破坏植被、任意采伐等行为。保留山水与田园之间的视线通廊，突出传统村落的外部环境特色。

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传统村落风貌的前提下，可适当放宽。

改造严重破坏传统村落风貌的建筑，使其外观以与环境相协调。

四、保护措施

（一）历史环境要素保护措施

针对下界头村传统村落内历史环境要素现状，对其分类进行合理有效的保护：

1、古石板桥

对村庄内现有的古石板路进行环境整治,对破损的路面采用当地石材进行修复,并恢复其历史风貌,与村落现状传统风貌协调统一。

2、龙木

划定保护范围,改善周边环境;设立标志和说明牌,提示游客了解历史信息;古树进行登记,建立档案库,在古树周围设立石头护栏,护栏的高度和形式要与周围环境相协调;对古树进行定期养护和病害处理。

3、黄氏古井

划定保护范围,改善周边环境;设立标志和说明牌,提示游客了解历史信息;古井进行外观整修,以恢复原貌为主,整体风格不得改变原有的特征;对古井进行定期修缮,要修旧为旧。

4、拴马石

与下接头村传统建筑历史文物保护单位统一保护;整治周边环境,设立标志和说明牌,提示游客了解其用途。

5、黄家古塘、读书塘

保护古池塘历史遗迹,修缮池塘青石板搭桥,周边树立木质防护栏杆,整治周边环境;注意对古池塘周边的防滑安全处理,防止人员跌落水中,清理古池塘淤泥,在周边树立保护标志牌,严禁投掷异物入内,保护古池塘水质。

6、古巷道

保留巷道原有的尺度,对巷道的环境进行整治,修复破损的路面,对巷道两边建筑被污损的立面进行修复,清除杂物与垃圾。对于保存较为完好的青石板路,不得随意移动破坏。

(二) 景观及生态环境保护

1、环境景观保护

在保护好现存历史环境的基础上,为更好的营造完整的传统村落景观环境,规划采取以下措施:

(1) 保护环境烘托传统村落

保护利用村落周边园地、古树、水塘水系等,环境要素,保持传统村落自然山水环境格局,烘托传统村落环境特色。

（2）恢复界面，展示完整形象

保护村落周边村落界面，重点保护南侧沿线村落整体界面，恢复修缮重要传统风貌建筑，展示完整的传统村落形象。

（3）保护、营造重点景观

将现有的景观节点，如龙木广场、黄氏宗祠、黄家古塘、私塾、百里侯故居等，恢复、优化其景观风貌，清理倒塌建筑破败的且没有历史价值的建筑，梳理公共空间，营造重要节点景观。

2、景观视廊控制

景观视廊是传统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之间在景观上统一为一个整体，并使标志性景观点的地位得到突出和强化。建立人工景观点和自然景观点之间以及自然景观点和自然景观点之间的呼应关系，使传统村落与其自然环境互相协调并统一为一体，构筑方向指认系统并增强地标识别性。

本次规划针对下界头村特有的村落的地貌特征，结合传统村落的选址布局，规划一条重要景观廊道，对村落进行景观控制，保障视线的通畅。

景观视线通廊：传统风貌建筑群——南部稻田——笔架山。

保护好各类自然、人工元素，保护好层级丰富的传统村落景观界面。加强对视线廊道的保护，对视廊内可能出现的必要新建、改建建筑及设施，在高度、屋顶形式、色彩及体量上应符合保护范围及建设控制地带内的相应管理规定，必要时进行模型分析，以确定其是否对视廊造成影响。

3、生态环境保护

（1）保护要素

保护自然环境要素中的自然形貌和生态环境。重点保护笔架山等山体，以及水体、稻田等生态要素。

（2）保护原则

- 1）生态环境保护与生态环境建设并举。
- 2）污染防治与生态环境并重。
- 3）统筹兼顾，综合决策，合理开发。

（3）保护目标

保护与下界头村历史环境相关的山体、植被和水源等历史环境要素。

保护与村内现状环境相关的生态功能：水土保持、生物多样性、植被覆盖率等。

(4) 保护措施

山体：保护山体形貌，不得进行取土、采石、深翻土地等破坏山体形貌的行为。

植物：村落内的古树名木均属于保护对象，未经相关部门许可，任何人不得砍伐；村落内以乡土树种为主，自然式种植，禁止出现城市化的园林景观。

水土保持：保护地质土层，防治水土流失，植被覆盖率在暴雨季节(6—7月)应达到90%以上(除水田外的非建设用地)。

4、环境保护

(1) 保护目标

防治保护区域内的环境污染，包括大气污染、水污染、噪声污染等，使之尽早符合国家生态示范区和环境功能区标准。

(2) 保护策略

传统资源保护与环境污染综合治理相结合。

1) 制定环境保护措施，控制和降低区域内的环境污染，提升环境质量。

2) 加强环境质量监督。

3) 环境质量标准

区域内环境质量标准应符合相关规定和生态示范区标准，具体要求见表。

表 7-1 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IV类标准，生活饮用水标准应符合国家《生活饮用水卫生标准》(GB5749-2022)中的规定。
土壤环境质量	符合国家《土壤环境质量标准》(GB15618)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《放射防护规定》（GBJ8）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）	>85
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（%）	100

（4）主要保护措施

- 1）全村推广使用液化气、生物质沼气、电等清洁能源。
- 2）农田科学合理施用农药、化学肥料，避免施用不当导致的农药、化肥污染。

（三）空间格局保护

保护下界头村的传统村落格局。加强各类历史文化遗存的保护，通过保护自然景观环境特征和人文环境特征，系统地保护下界头村文化遗产的环境，呈现完整的传统村落风貌特点。

1、保护传统空间形态

保持“山—稻田—村落”构成的完整自然空间形态及格局。

2、保护传统建筑风貌

下界头村的建筑在建造方面具有鲜明的地方特色，规划严格保护下界头村的传统风貌建筑群，修复古石板路，保护以各村民小组为核心的聚落整体格局。

(四) 历史巷道保护与更新

1、保护措施

保留历史巷道曲折、多变的线形，保持传统村落整体景观风貌特色。原青石板、石子路面，不得移动破坏，巷道禁止任何机动车辆通行。所有损坏的传统路面，采用原样原修的方式修缮更换。

2、更新措施

(1) 街巷保护与整治

街巷空间是体现村落格局极其重要的场所，是村寨的脉络。规划尽量保留原有街巷的空间格局，并对原有空间肌理进行修补、整合。

保留型街巷：对于村落内保留较好的石板路及村寨外围的自然风貌较好的沙土巷道，作为保留型街巷。该类街巷重点在于对现状传统、自然风貌的保护，保持街巷尺度、走向、名称及传统铺装，不得任意移动破坏，保护两侧建筑高度、内部连续性、传统风貌，整治街巷两厢建筑。

修缮型街巷：对于村落内现有质量较差的青石板路，作为修缮型街巷。保持现状青石板路的尺度、走向、名称和传统铺装，对破损的石板路面采用修旧如旧的手法进行局部更换。

恢复型街巷：对于村落内原为青石板或鹅卵石等传统材质，后被水泥覆盖的巷道，应逐步改造，恢复原有石板、鹅卵石材质巷道风貌。

新增型街巷：为方便村民出行及适当开展旅游活动，在村落内部分端头街巷处新增街巷将其联通。新增型街巷应采用青石板、鹅卵石等传统材质，其尺度应注重保护建筑风貌的延续性。

表 7-2 历史街巷保护规划一览表

序号	名称	现状材质	规划材质	建设类型	规划长度 (米)	备注
1	巷道 1	沙土	青石板	新增	139.06	对沙土路进行修缮，新增一条青石板路
2	巷道 2	沙土	青石板	新增	77.08	对沙土路进行修缮，新增一条青石板路
3	巷道 3	沙土	青石板	新增	68.79	对沙土路进行修缮，新增一条青石板路
4	巷道 4	沙土	青石板	新增	34.45	对沙土路进行修缮，新增一条青石板路

5	巷道 5	青石板	青石板	保留	66.31	保留青石板路面
6	巷道 6	青石板	青石板	修缮	34.29	对遭到破坏的青石板路进行修缮
7	巷道 7	青石板	青石板	修缮	71.5	对遭到破坏的青石板路进行修缮
8	巷道 8	青石板	青石板	保留	81.82	保留青石板路面
9	巷道 9	青石板	青石板	修缮	69.41	对遭到破坏的青石板路进行修缮
10	巷道 10	青石板	青石板	保留	42.37	保留青石板路面
11	巷道 11	青石板	青石板	保留	150.08	保留青石板路面
12	巷道 12	青石板	青石板	修缮	61.9	对遭到破坏的青石板路进行修缮
13	巷道 13	青石板	青石板	修缮	98.85	对遭到破坏的青石板路进行修缮
14	巷道 14	青石板	青石板	修缮	37.85	对遭到破坏的青石板路进行修缮
15	巷道 15	青石板	青石板	保留	110.88	保留青石板路面
16	巷道 16	青石板	青石板	保留	37.25	保留青石板路面
17	巷道 17	沙土	青石板	新增	53.34	对沙土路进行修缮，新增一条青石板路

（2）沿街立面

整治街巷两厢建筑立面，对于具有地方特色的门窗、门罩、院墙等特色环境要素予以保留或修复，对于与传统风貌不协调的建筑应采取整治更新等措施。保护并延续原有街巷空间的尺度和质感。同时，在街巷转折处等重要节点空间适当扩大，以满足人行交汇、村民交往、采光通风等多种要求。

（3）街巷环境整治

维持路面清洁，及时清理沿街的垃圾。加强对重点街巷空间的整治。

（五）传统建筑保护措施

1、价值评定与分类

文物保护单位：下界头村内有县级文物保护单位——下界头村古建筑群（50 栋），建筑总占地面积为 4577 平方米。

建议历史建筑：将具有一定保护价值，能够反映一定时期历史风貌和地方特色，未公布为文物保护单位，也未登记为不可移动文物的建（构）筑物推荐为建议历史建筑，建筑总占地面积为 497 平方米。

传统风貌建筑：有一定历史、科学、艺术价值，一定程度反映村落历史风貌

和地方特色的建（构）筑物，建筑总占地面积为 12551 平方米。

其他建筑：指其他建筑指上述两种建筑之外建筑，具体包括有与传统村落不协调的及建议拆除建筑两类，建筑总占地面积为 28881 平方米。

2、建筑整治措施

（1）保护

文物保护单位要依据文物保护法进行严格保护，应当维持历史原貌，以求如实反映历史遗存。对遗失、缺损的个别构件应采用相同式样、材质及工艺进行保护修缮，做到修故如故。

（2）修缮

建议历史建筑的修缮，应当保持原有的高度、体量、外观形象及色彩等，保证修旧如旧，建筑的修缮应当聘用当地擅长传统建筑的工匠。

表 7-3 建筑修缮措施一览表

类型	特征及现状情况	整治措施
门	1、均为木门，但部分木门因采用新木材替换后颜色与建筑整体风貌不协调。 2、门扇存在局部破损、修复后颜色与原有风貌不统一等问题。	1、对于门扇破损处应修复。 2、修复后刷桐油漆防护。 3、修复效果应修旧如旧，对以前与建筑风貌不协调的修复构建做旧处理。
窗	1、窗扇多为木质雕花窗。 2、部分窗扇有木质雕花残缺、破损情况。	1、修复局部破损窗扇，更换破损严重窗扇，修复样式应与建筑整体风貌协调，做到修旧如旧。 2、修复后刷桐油漆防护。
墙柱	1、部分墙柱上有附着物。 2、少量墙体缺失部分墙板。 3、部分墙板存在腐蚀现象。 4、部分柱子存在倾斜情况。	1、拆除墙面附着物，清洁墙体卫生。 2、补齐墙体墙板，并做到修旧如旧。 3、加强墙体防火、防虫和防腐处理。 4、柱子存在细小轻微的裂缝,可采用嵌补法修复；当裂缝宽度超过时,可采用嵌补加箍法；当柱子腐朽程度严重、裂缝过大时,可考虑更换新柱。
屋面	1、屋顶均为青瓦屋顶，用青瓦石灰浆造型压脊。 2、现状屋面大多保存良好，个别屋面破损。	1、瓦顶状况良好、几无损伤时应定期清扫瓦拢和天沟并及时修剪妨害历史建筑瓦顶的树枝。 2、当瓦顶漏雨严重或大木结构需要落架重修时，必须先揭除瓦片，修好大木结构并做好防水层施工后再按原做法恢复。
铺地	1、一楼多为青石板或者素	1、素土地面应逐步修建青石板铺地。

	土夯实铺地，二楼及其它楼层多为木板铺地。 2、现状铺地基本保存完好，个别土地雨天环境较差。	2、更换部分破损木地板，尽量做到修旧如旧。
楼梯	现状部分木质楼梯破损严重，无法使用。 部分楼梯木板破损，存在安全隐患。	对于破损严重的木楼梯可重新建造，建造选材要选择与建筑主体一致，整体协调，并做好防水、防腐、防虫等保护措施。 木板破损处更换质量良好的木板，注意材质、色彩等的协调，并统一对楼梯做好防水、防腐、防虫保护性措施。

(3) 改善

传统风貌建筑改善可借鉴本地建筑的样式，建筑细部必须符合传统风貌。

表 7-4 建筑改善措施一览表

类型	特征及现状情况	整治措施
门	1、大部分门为木门，少部分被替换为合金材质。 2、门样式较为简单。	1、对于合金门应改为木质门。 2、对于样式较为简单的门应请传统木匠，通过改善性修改，从而使其与历史建筑更为协调。
窗	1、窗扇多为木质雕花窗，样式简单。 2、部分窗扇有破损情况。 3、部分窗户已替换为合金材质。	1、修复局部破损窗扇，更换破损严重窗扇，修复样式应与建筑整体风貌协调，做到修旧如旧。 2、修复后刷桐油漆防护。 3、替换合金材质窗户为传统木窗或在外侧贴木棱格窗面。
墙柱	1、部分建筑一层采用红砖或水泥砖墙体。 2、部分砖墙存在裂缝，部分木墙倾斜。 3、少量木质墙体缺失部分墙板。	1、对砖面墙壁贴木板，从而做到风貌协调。 2、采用注浆补裂法修复墙体裂缝；通过柱子修复或更新的方法矫正墙体倾斜，但要注意与建筑传统风貌相协调。 3、补齐墙体墙板，并做到修旧如旧；加强墙体防火、防虫和防腐处理。
屋面	1、屋顶均为青瓦屋顶。 2、部分屋面破损。	1、加白色封檐板、屋脊涂白，并加设白色翘角。 2、瓦顶状况良好、几无损伤时应定期清扫瓦拢和天沟并及时修剪妨害历史建筑瓦顶的树枝。当瓦顶漏雨严重或大木结构需要落架重修时，必须先揭除瓦片，修好大木结构并做好防水层施工后再按原做法恢复。
铺地	1、一楼多为水泥或素土夯实铺地，二楼及其它楼层多	1、水泥地面应逐步恢复青石板铺地。 2、更换部分破损木地板，尽量做到修旧

	为木板铺地。 2、现状铺地基本保存完好。	如旧。
--	-------------------------	-----

(4) 整治改造

现代建筑整修可先从破坏传统风貌的建筑开始,按照改顶、降层、墙面改造、门窗的先后时序进行。

表 7-5 建筑整治改造措施一览表

类型	特征及现状情况	整治措施
门	1、大部分门为现代感较强的合金材质。 2、部分门尺寸与传统门差异较大。	1、材料色彩不协调的,可通过仿木油修饰。 2、样式不协调的,可外设门板遮挡。 3、尺寸不协调的,应恢复传统尺寸。
窗	1、大多窗户为合金材质。	1、替换合金材质窗户为传统木窗或在外侧贴木棱格窗面。
墙柱	1、大多使用瓷砖贴面或彩色油漆等与传统色彩不协调的墙面材质。 2、部分墙面尺度过大。	1、对于不协调的墙面可采用贴木板,从而做到风貌协调。 2、墙壁立面尺度过大的,可在建筑立面贴板栗色木板形成柱、梁效果。
屋面	1、部分屋顶为琉璃瓦屋面,且颜色与传统建筑不协调。	1、替换屋顶材料为小青瓦,样式参照传统建筑做法。 2、加白色封檐板、屋脊涂白,并加设白色翘角。
铺地	1、基本为水泥铺地。	1、水泥地面应逐步恢复为木板或青石板。

(5) 拆除

拆除现有质量很差的且风貌不协调的建筑及其构筑物,对场地进行景观自然景观恢复或者利用其进行传统村落公共设施建设。

表 7-6 建筑拆除措施一览表

类型	特征及现状情况	整治措施
门、窗、墙体、屋面、铺地	废弃使用、风貌较差;建筑质量很差,存在安全隐患;影响村落景观风貌的杂棚。	拆除建筑,清理场地,恢复自然景观或建设公共活动广场空间。

3、下界头村建筑分类保护与更新模式分析

对传统村落内的建筑进行分类,以便区别保护与更新模式对待。规划针对下界头传统村落中存在的各类风貌建筑提出与之相适应的具体保护与更新模式。

表 7-7 建筑分类保护与更新一览表

建筑编号	建筑名称	年代	高度(层数)	质量	风貌	改造方式
JZ002	下界头村古建筑群(50栋)	清代	1-2	良好	文物保护单位	保护
JZ053	黄氏祠堂	明代	1	良好	建议历史建筑	改善
JZ054	百里侯故居	清代	1	一般	建议历史建筑	修缮
JZ055	黄氏大厅(仁厚堂)	明代	1	一般	建议历史建筑	修缮
JZ056	黄氏门楼	明代	1	良好	建议历史建筑	改善
JZ057	百里侯书房	明代	1	一般	建议历史建筑	修缮
JZ058	私塾	明代	1	一般	建议历史建筑	修缮
JZ059	传统民居	明代	1	一般	传统风貌建筑	修缮
JZ060	传统民居	明代	1	一般	传统风貌建筑	修缮
JZ061	传统民居	明代	2	一般	传统风貌建筑	修缮
JZ062	传统民居	明代	2	一般	传统风貌建筑	修缮
JZ063	传统民居	明代	2	一般	传统风貌建筑	修缮
JZ064	传统民居	明代	1	一般	传统风貌建筑	修缮
JZ065	传统民居	明代	1	一般	传统风貌建筑	修缮
JZ066	传统民居	明代	1	一般	传统风貌建筑	修缮
JZ067	传统民居	明代	1	一般	传统风貌建筑	修缮
JZ068	传统民居	明代	2	一般	传统风貌建筑	修缮
JZ069	传统民居	明代	2	良好	传统风貌建筑	改善
JZ070	传统民居	明代	2	良好	传统风貌建筑	改善
JZ071	传统民居	明代	2	良好	传统风貌建筑	改善
JZ072	传统民居	明代	2	一般	传统风貌建筑	修缮
JZ073	传统民居	明代	2	一般	传统风貌建筑	修缮
JZ074	传统民居	明代	1	一般	传统风貌建筑	修缮
JZ075	传统民居	明代	2	良好	传统风貌建筑	改善
JZ076	传统民居	明代	2	良好	传统风貌建筑	改善
JZ077	传统民居	明代	2	良好	传统风貌建筑	改善
JZ078	传统民居	明代	1	良好	传统风貌建筑	改善
JZ079	传统民居	明代	1	一般	传统风貌建筑	修缮

JZ080	传统民居	明代	2	良好	传统风貌建筑	改善
-------	------	----	---	----	--------	----

（六）非物质文化遗产保护措施

1、非物质文化遗产保护措施

（1）实施非物质文化遗产登记制度

通过开展深入的调查，了解村落内非物质文化遗产项目目前的生存状况、分布区域、传承人、相关场所、实物资料、相关民俗活动、保护情况等，全面掌握其现状及存在的问题。要运用文字、图片、音像以及数字多媒体技术，对这些项目进行全面系统地记录、整理，收集相关代表性实物，予以妥善保存。构建村落非物质文化遗产登记档案，以便保护与管理。

（2）活态整体性保护

要将非物质文化遗产与其文化生态环境进行动态的整体性保护。不仅要保护各非物质文化遗产的主要表现形态，而且要保护与它相关的自然环境和人文社会环境。例如打油茶等传统工艺既要保护其原材料，还要适应当代群众的精神文化需求。

（3）传承式保护

传承人是非物质文化遗产的重要承载着和传承者，加强对传承人的保护，是非物质文化遗产保护工作的关键。因此，应加强对村落内非物质文化遗产项目代表性传承人的申请认定工作，以农家院落或其它场地作为传承人开展传习活动的场所，资助其开展授徒传艺、教学、交流等活动。对传承工作有突出贡献的代表性传承人给予表彰、奖励。同时对学艺者采取助学、奖学的鼓励方式，以培养更多的后继人才。

（4）展示陈列式保护

设立民俗展示馆，收藏整理地方物质和非物质遗产的资料，通过陈列、说明等方式让人们了解传统村落文化与背景内涵。

（5）与旅游经济相结合，建立长效保护机制方式

对非物质文化遗产进行深入研究，将传统文化和旅游经济相结合。对传统古民居建筑艺术而言，可举行传统民居艺术大赛；对于各项传统表演艺术，可通过定期开展民俗节庆活动、参加各类比赛及汇演活动进行长效保护。

(6) 加大投入力度，提供资金保障

落实资金是开展保护工作的重要保障。村落可申请国家及省级等非物质文化遗产专项资金，此外，也要扩大投入渠道，积极吸纳社会力量参与非物质文化遗产保护工作。

2、非物质文化遗产展示空间规划

结合下界头村传统村落非物质文化遗产分布现状，对其展示空间进行规划分区，统一管理。

表 7-8 非物质文化遗产展示空间规划一览表

文化主题	展示地点	展示内容
表演艺术	村落公共广场	瑶族盘王武术
传统技艺	技艺传承人民居院落内、游客接待点	瑶山油茶制作

第八章 传统村落发展规划

一、发展条件分析

下界头村有自身的发展优势和劣势，也面临机遇和挑战。传统村落能够抓住机遇，促成跨越式发展，关键在于对自身的发展条件有明确的认识，并确定未来的发展策略。以下是对下界头村及其所在乡镇的发展条件 SWOT 分析。

（一）优势

1、进士文化底蕴深厚，历史遗存丰富

下界头村为黄氏家族的聚居村落，形成年代为元末明初，拥有悠久的历史和丰富的文化底蕴。村落内完整保留了大量的传统民居建筑、各类历史环境要素以及非物质文化遗产，为将来村落的发展提供了良好的资源条件。

2、独具“文房四宝”格局，人杰地灵

古村落四周是百里稻田，传统农耕区，南边靠笔架山。大院周边有黄氏古塘、学生塘等多个池塘，耸立的古樟树。历史悠久，人杰地灵，蕴含着丰富的文化底蕴，集古屋、古巷、古井、古树、古韵于一体，属典型的明清瑶族古村落。

3、农业、旅游资源丰富

下界头村耕地资源丰富，为特色农业的发展提供了得天独厚的条件，如村内现已建成 3000 亩规模的供港蔬菜基地。村落内蕴含的历史文化和传统农耕文化可以成为特色农业的重要品牌资源，通过将传统农耕技艺与现代农业生产相结合，打造具有地域特色的农业品牌。

下界头村独特自然风光及山水田园格局，则为旅游业的发展提供了有力支撑，村落中的传统文化、民俗风情和农耕文化等可以为游客提供丰富的文化体验。

（二）劣势

1、道路狭窄，缺少基础设施

村寨内道路狭窄，房屋年代久远，倒塌严重，杂草丛生。给排水、电力电讯、商业服务等基础设施、公共服务设施落后，人居环境较差。

2、村落整体风貌破坏严重

由于缺乏保护意识与规划管控，村民新建住房的位置、风格、层数等方面均缺乏引导，导致大量新建住房对村落原有风貌与整体格局造成了严重破坏。目前，

下界头村周边新建房屋都以现代混凝土平屋顶风格为主，建筑色彩与传统建筑不协同，因此保护行动刻不容缓。

3、村落建筑缺乏维护呈现高度空心化

随着村民收入水平的提升，居住条件较差的传统风貌建筑已无法满足村民们的生活需求，因此绝大部分传统民居均已空置，缺乏维护。由于年久失修，不少传统风貌建筑已经垮塌、破损严重，如若再不保护，大量具有历史价值、艺术价值的典型湘南民居将不复存在。

4、人才流失严重

由于传统村落经济条件和生活环境较差，很多年轻人选择离开家乡到城市发展，导致传统村落的人才流失严重。

（三）机遇

1、区域政策机遇

国家及各级政府高度重视乡村地区发展相继提出了精准扶贫、乡村振兴等各项举措，从基础服务设施完善、人居环境改善、特色产业发展等各个方面提出帮扶措施，给予资金支持。同时，国家重点关注传统村落集中连片保护，江永县传统众多，历史文化底蕴和资源丰富，瑶族文化、女书文化、千年古村文化最具代表性，而下界头是千年古村文化的重要代表。

2、乡村旅游业的兴起

随着经济社会的发展，乡村旅游业方兴未艾，许多保存较好、历史文化较深厚的传统村落势必成为旅游热点。下界头村传统村落位于古城遗址特色片区，可通过区域联合，为本村落发展带来契机，提供客源市场。

（四）挑战

1、同质化竞争激烈

江永县传统村落众多，其建造技术、工艺水平、生活习俗等都存在相似之处。而传统村落资源保护完好度、科学合理规划、特色优势的发挥是这场博弈中取胜的关键。

2、现代文化渗入

现代文化对村落传统生活方式、生活观念的渗入，使纯朴的民风、民俗以及地方文化能否得以延续，是一个很具挑战性问题。传统村落作为文化遗产和民间

历史建筑教科书，其存在意义更多的是社会使命和承担传播文明、历史文化教育重任。下界头村传统村落需利用现有政策、景观资源、人文特色优势，加强道路、水利、电力电信、管理、活动中心等设施建设，建设具有良好人居环境的传统村落。

二、发展定位

规划以“整体保护，分类整治，产业引导，改善环境”为保护原则，将下界头村传统村落建设为环境整洁、特色鲜明、舒适宜居的以明清传统建筑为主体、以自然山水风光为背景，以进士文化为主题，兼具度假旅游的湘南特色瑶族古村落。

三、人口规模预测

下界头村村域范围内现有人口 1255 人，总户数 186 户。规划到 2035 年常住总人口为 1313 人，总户数 195 户。

（一）土地利用现状

1、土地利用现状

下界头村国土总面积为 467.51 公顷，土地现状以林地为主，其中耕地面积 156.17 公顷，占国土总面积的 33.40%，园地面积 31.88 公顷，占国土总面积的 6.82%，林地面积 238.13 公顷，占国土总面积的 50.94%。草地面积 0.09 公顷，占国土总面积 0.02%，农业设施建设用地面积 8.33 公顷，占国土总面积的 1.78%。

2、建设用地构成

城镇建设用地面积 0.97 公顷，占国土总面积的 0.21%，村庄建设用地面积 16.44 公顷，占国土总面积 3.52%，其中居住用地面积 15.05 公顷，占国土总面积 3.22%，仓储用地面积 0.08 公顷，占国土总面积 0.02%，乡村道路用地面积 0.2 公顷，占国土总面积的 0.04%。区域基础设施用地面积 2.11 公顷，占国土总面积的 0.45%，陆地水域面积 8.38 公顷，占国土总面积的 1.79%，其他土地面积 5.01 公顷，占国土总面积 1.07%。

表 6-2 下界头村村域国土空间用地现状表

用地类型	规划基期年
------	-------

		面积(公顷)	比例(%)		
国土总面积		467.51	100.00		
耕地		156.17	33.40		
园地		31.88	6.82		
林地		238.13	50.94		
草地		0.09	0.02		
湿地		0.00	0.00		
农业设施建设用地		8.33	1.78		
城乡 建设 用地	城镇建设用地		0.97	0.21	
	村庄建设用地		16.44	3.52	
	其中	居住用地		15.05	3.22
		公共管理与公共服务用地		0.00	0.00
		商业服务业用地		0.00	0.00
		工业用地		0.00	0.00
		仓储用地		0.08	0.02
		城镇村道路用地		0.20	0.04
		交通场站用地		0.00	0.00
		其他交通设施用地		0.00	0.00
		公用设施用地		0.00	0.00
		绿地与开敞空间用地		0.00	0.00
		留白用地		0.00	0.00
		空闲地		0.00	0.00
		村庄范围内的其他用地		1.11	0.24
		小计		16.44	3.52
		合计		17.41	3.73
	区域基础设施用地		2.11	0.45	
其他建设用地		0.00	0.00		
陆地水域		8.38	1.79		
其他土地		5.01	1.07		

3、现状问题

从现状用地情况来看村民住宅用地等未经统一规划，存在布局不合理、发展无序化等问题。

(1) 缺少公共绿地和公共活动空间。

(2) 随着下界头村传统村落知名度的提高和旅游事业的发展，需要一定的

游客接待设施和旅游配套设施，如停车场、接待中心、旅馆等。

(3) 随着村民人口的增加和对居住质量要求的提高，村民需要新建住房。目前由于缺乏系统的规划，新修住房多沿自然地形散布，布局较为凌乱。

(4) 传统建筑、闲置建筑等活化利用不足。村落内应建筑格局与空间不适应现代生活习惯，多为空心房或作牛棚用途，导致部分房屋坍塌，环境卫生较差等问题。因此需要整体做好保护与策划运营相结合，转变功能，将闲置建筑等结合村落公共设施、旅游设施、历史文化展示空间等功能进行活化利用，提高使用效率。

(二) 土地利用规划

1、规划原则与目标

根据保护与发展并行的原则，通过对现状土地使用的合理调整，更好地保护传统村落历史风貌，发展文化和旅游事业，改善村民生活环境，为传统村落的保护与发展注入新的生机。

规划坚持节约、集约用地和严格保护耕地的原则，进行土地分布和完善各项设施配套。

2、用地调整规划

在上级国土空间规划指引下，对村域内国土空间进行统筹安排优化调整用地布局。统筹居民点布局、产业布局、公共服务设施配置、基础设施配置、安全和防灾避险、自然和历史文化资源保护等内容，细化村域各类土地规划用途。重点明确新增宅基地、集体经营性建设用地规模和布局，合理保障农民建房需求及土地权益。实施村庄建设用地增减挂钩行动，优化调整村庄建设用地与耕地布局，盘活村庄内存量建设用地，保障村庄产业发展、村民建房等用地。

3、土地利用规划

耕地面积为 156.37 公顷，较基期年增加 0.20 公顷，占土地总面积的 33.45%；园地面积为 30.49 公顷，较基期年减少 1.39 公顷，占土地总面积的 6.52%；林地面积 238.91 公顷，较基期年增加 0.78 公顷，占土地总面积的 51.10%；草地面积 0.06 公顷，较基期年减少 0.03 公顷，占土地总面积的 0.01%；村庄建设用地面积 16.47 公顷，较基期年增加 0.03 公顷，占土地总面积的 3.53%；居住用地面积 15.98 公顷，较基期年增加 0.93，占土地总面积的 3.42%；交通场站用地面积 0.11

公顷，较基期年增加 0.11 公顷，占土地总面积的 0.02%；绿地与开敞空间用地 0.07 公顷，较基期年增加 0.07 公顷，占土地总面积的 0.02%。

表 6-3 用地结构调整一览表

用地类型		规划基期年		规划目标年		规划期间面积增减(公顷)
		面积(公顷)	比例(%)	面积(公顷)	比例(%)	
国土总面积		467.51	100.0	467.51	100.00	0.00
耕地		156.17	33.40	156.37	33.45	0.20
园地		31.88	6.82	30.49	6.52	-1.39
林地		238.13	50.94	238.91	51.10	0.78
草地		0.09	0.02	0.06	0.01	-0.03
湿地		0.00	0.00	0.0	0.00	0.00
农业设施建设用地		8.33	1.78	8.64	1.85	0.31
城乡建设用地	城镇建设用地	0.97	0.21	0.97	0.21	0.00
	村庄建设用地	16.44	3.52	16.47	3.53	0.03
	其中					
	居住用地	15.08	3.22	15.98	3.42	0.93
	公共管理与公共服务用地	0.00	0.00	0.03	0.01	0.03
	商业服务业用地	0.0	0.00	0.00	0.00	0.00
	工业用地	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	仓储用地	0.08	0.02	0.08	0.02	0.00
	乡村道路用地	0.20	0.04	0.20	0.04	0.00
	交通场站用地面积	0.00	0.00	0.11	0.02	0.11
	其他交通设施用地	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	公用设施用地	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	绿地与开敞空间用地	0.00	0.00	0.07	0.02	0.07
	留白用地	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	空闲地	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	村庄范围内的其他用地	1.11	0.24	0.00	0.00	-1.11
	小计	16.44	3.52	16.47	3.53	0.03
合计		17.41	3.73	17.44	3.74	0.03
区域基础设施用地		2.11	0.45	2.11	0.45	0.00
其他建设用地		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
陆地水域		8.38	1.79	8.48	1.81	0.10
其他土地		5.01	1.07	5.01	1.07	0.00

五、产业、旅游与展示利用规划

（一）发展思路

1、打造自然生态古村

保持村落内部独特的传统风貌及自然景观特征，保护传统建筑物、构筑物及其它传统资源要素，保护村落周边山、水、田景观，深入挖掘建筑艺术，统一建筑风格，民居、街道等要按原有风貌进行改造，同时，在不破坏传统风貌特征的基础上设立相应的旅游接待设施，打造生态观光古村。

2、发展民俗文化古村

保护村落内传统生活方式和生活习俗，并进一步挖掘、整理下界头村传统村落内的民俗文化，进行民俗展示，营造浓郁的民俗风情，此外，深入挖掘饮食文化，以油茶、排散等特色食物为卖点，推广特色产品。

3、提升村庄基础设施

基础设施的建设，对于发展村落经济，提高村民居住环境都具有重要作用。目前村落内部存在缺乏绿化，缺少部分基础设施等问题，规划将通过提升景观环境条件、道路建设、水利整治及改善、增加基础设施等方法，提升村落人居环境条件，助力村落经济发展。

（二）文化遗产保护与展示利用

1、传统建筑活化利用与展示空间规划

（1）闲置建筑活化利用

通过合理的修缮与保护或者通过引入新的介质将有历史的、不再使用的或者失去使用价值的传统建筑运用多种策略进行改造，使其重新获得价值，满足现代生活需求。改造要结合需求，因地制宜，主要改造方向包括：村民公共活动空间、游客活动空间、民宿农家乐等。

（2）展示节点

村庄结合历史建筑、历史人文故事和非物质文化遗产等，重点规划 5 处文化展示空间。

表 8-1 重要展示空间节点一览表

名称	文化主题	措施
黄氏宗祠	宗族文化	建立宗族文化展览馆，展示宗族的历史文物、族谱

建筑群		等；设计具有象征意义的雕塑、碑刻等景观小品，体现宗族传统，增强宗族文化氛围和认同感。
百里侯书房	进士文化	对百里侯书房进行修缮，打造进士文化展览馆，集中展示进士文化相关文物、图片和资料；开展进士文化讲座，科举制度模拟考试、传统书法表演等沉浸式体验活动。
龙木广场	盘王武术及油茶制作	对龙木周边空间进行环境整治及景观打造。
私塾	私塾文化	对私塾进行修缮，建筑内设置算盘、纸笔等工具的展示空间或沉浸式体验项目。
古塘广场	滨水文化	通过植被修复、水质改善等措施改善生态环境，充分利用滨水空间，设计亲水步道、观景平台等设施，使古塘广场成为村落亮点。

2、建立共建共享的传统村落保护利用工作机制

（1）发挥村民主观能动性，激发村民保护传统村落活力。

（2）由村集体流转后进行修缮改造活化利用为各类展览陈列馆、文化活动中中心等集体活动场所。

（3）推广传统建筑认领。推动村落内传统建筑认领方式，由社会资本和社会力量认领历史建筑或传统建筑，活化利用闲置建筑，认领人负责认领人负责养护和修缮，认养费统一划入县财政局设立的“传统建筑整治和维护资金专户”，作为主要维护资金。

（4）建立农村老屋流转机制。由村委会向祖居户流转承租 15-20 年，在统一标准租赁给“新村民”，有“新村民”出资修缮、组织专家团队设计、村委会代为组织代为施工，将老屋活化利用为民宿、文化展示空间、书屋、艺术工作室、研学空间、社会实践基地等。

（5）建立“工料法”管理机制。农村小型项目由村委会自行购料、聘请传统建筑工匠、组织施工，并对用料、用工、施工等实行全过程监督，一方面为村民创造就业岗位，增加农民收入，另一方面培育工匠传统技艺，实现多方共赢。

（三）产业发展规划

1、农业发展规划

规划下界头村未来农业发展以水稻、有机蔬菜为主，有近 3000 亩供港蔬菜基地，结合现代智慧农业技术、农业大棚等，发展农业休闲观光、采摘体验等业态，延伸农业产业链条，提升附加价值。

农耕体验项目：划定体验区域，游客根据不同季节在村民的引领下合理进行瓜果种植、水稻种植，可做好标记装饰，待结果收成可再次来进行采摘，享受自己劳动的果实。

农场采摘项目：体验村内瓜果采摘、花木种植等活动，或开展田地农作物如花生、玉米等采收活动。

2、旅游发展规划

(1) 旅游产品开发

下界头村传统村落周边环境优美，村落选址独特，内部营建技艺独特，保存有丰富的传统建筑、历史环境要素及非物质文化遗产。根据村落内现状资源类型，规划形成人文观光型、民俗体验型、商品型、生态旅游型共三类旅游产品。

人文观光型旅游产品：传统建筑、青石板路、古塘、古木等。

民俗体验型旅游产品：瑶族盘王武术、瑶山油茶制作等。

商品型旅游产品：油茶、排散、有机蔬果等。

(2) 旅游线路组织

为了全方位展现下界头村传统村落内的历史文化与自然格局，规划形成一条游览路线，为步行线路。

该游览线路将村落内主要民俗节点串联，具体串联下列节点：

游客服务中心——龙木广场——仁厚堂——古桥——黄氏门楼——拴马石广场——黄氏宗祠——百里侯书房——百里侯故居——私塾。

六、公共服务设施规划

在遵循本规划中历史建筑保护要求的前提下，保护建筑传统风貌的同时，合理开发旅游资源，增建与历史风貌协调的游客服务中心，公共卫生间，公共停车场等旅游服务设施。采用传统设计手法，在充分尊重现有历史风貌的前提下，按照本规划要求，进行建设。

结合下界头村部增设游客服务中心。游客服务中心包含咨询服务、宣传展示、管理投诉等多种功能。为游客提供信息咨询、行程安排、讲解、多媒体展示、投诉、休息、失物招领、公用电话、邮政投递、医疗急救等相关服务。

游客中心应提供景区全景旅游导览图、游程线路图、传统村落保护宣传资料、村寨节事预告及周边交通图。

村庄商业服务设施用地集中布置。住宿、商业、餐饮设施可结合 1—5 组北侧道路沿线民居布置，主要业态为传统民宿、特色农家餐饮。商业设施除村落内设置的便民超市，也可结合游客中心设置民俗纪念品商店，供游客购买一些民俗特色纪念品。

在村委会内按照村内管理和防灾要求，设置防灾中心、卫生室等功能用房，以高效的处理村内日常事务，迅速的应对突发性灾难和事故。

七、道路交通设施规划

1、规划原则

充分尊重现状地形，保护下界头村传统村落的山水格局；充分尊重历史要素，保持延续传统村落原有道路格局；对富有特色的巷道，保持原有的空间尺度；传统村落核心区内以步行系统为主。

2、道路组织

将保护范围内道路分为车行道和步行道两个等级。

车行道：联系范围内各居民点的道路，规划路面宽度 5 米，建筑物后退道路 5 米，路面采用水泥路面或者柏油路面等形式，设置边沟排水，并配置路灯。

步行道：核心保护范围内部道路，仅供非机动车及行人通行，路面宽度 1-2 米，路面采用鹅卵石、石块等当地材料铺装，体现地方特色。

3、停车场

规划结合游客中心配套公共停车场，方便旅游车辆的停放。

八、市政设施规划

（一）给水工程规划

1、给水现状

村内绝大部分已经通自来水，由古宅水库供水。

2、给水规划

（1）用水量预测

根据村庄居民生活用水量预测指标表和湖南省居民用水量定额，考虑村庄用水现状及生活习惯等因素，确定规划期末人均生活用水量指标为 160 升/人·日，规划期末人口为 1313 人，取日变化系数 1.5，则规划期末村庄日用水量为 210.08

吨，最高日用水量 315.12 吨。

（2）管网规划

村庄采用分片区的集中式供水的方式。已经使用自来水统一供水的地区，整治修缮供水管道，对于未统一供水的地区，后期能接入集中供水的接入统一供水系统，不能接入的，也要保障村民的安全饮水。

供水管网采用压力式树状网供水系统，由自来水厂、供水管网、配水入户设施构成。给水管管径为 DN100-DN150，给水管道与建（构）筑物以及其他工程管道的最小水平净距、最小垂直净距，应按相关规定确定。

（二）排水工程规划

1、排水现状

现状污水来源主要来源于厨房污水、生活污水，目前村庄没有污水处理设施，主要是直接排放到路边沟渠或池塘。

雨水排放：部分路段设有雨水沟，雨水直接排放到池塘或沟渠。

2、排水规划

（1）排水体制

本规划区排水体制采用雨污分流制。按管线最短、埋深最浅的原则，最大限度将收集的雨、污水用重力流送入排水管网。

（2）污水规划

按照《村庄整治技术规范》（GB50445-2008）规划污水收集率为 100%，按村民用水量预测污水量，污水综合排放系数取 0.85，最高日用水量变化系数为 2.0，预测下界头村平均日污水量为 357.14m³/d。

规划结合具体实际，对村内的污水管网系统进行完善污水统一收集至现状污水处理池进行处理；根据需求量，可考虑对现状污水处理池进行扩建。

（3）雨水规划

村落的雨水排放应顺应地势，沿道路修建明沟或盖板明沟，直接、就近、分散排入村内河流和村落周围的农田。排水沟应定期清理维护，防止淤积堵塞。沟渠纵坡不应小于 0.3%，选用当地石材砌筑。

（三）电力工程规划

1、电力工程现状

村庄现状有变压器 5 台，分布于村内各处，基本能满足村内用电要求。

2、电力工程规划

村庄电力是由乡镇变电站接入村庄。村庄通过接入 10KV 电力线，规划在每个小组或者片区设置一处 10KV 变压器，到规划近期形成村域电力网系统。低压电力远期可以沿路进行地面敷设。

（四）通信工程规划

1、电信工程现状

下界头村村内电信网络已全部覆盖，能满足村民用网通信需求。

2、电信工程规划

与县电力局衔接，规划期内，保留及整理改造原电信线路，电信管线沿道路两侧敷设，宽带网络逐步入户。在单体建筑设计时，每栋单体建筑入口处应考虑设置电话分线箱，以便电话线路入户。规划配套无线 wifi 及相关设备共 2 个，分别位于游客服务中心和村落北侧文化广场。

九、环卫设施规划

垃圾处理: 按照国家相关标准, 农村生活垃圾分类分为四类, 即可回收垃圾、厨余垃圾、有害垃圾和其它垃圾。

规划确定“户分类、村收集、镇转运和县集中处理”的治理模式。

鼓励农民利用生产的有机垃圾作为有机肥料, 实行有机垃圾资源化; 范围内设置 1 处垃圾收集点, 实行垃圾定点存放。在核心保护区和主要游线道路上每 50 米设置一个生态垃圾桶, 建设控制地带设置生活垃圾箱, 服务半径不超过 70 米。其造型和色彩要与传统村落风貌相协调。

农厕: 农村旱厕改造率达到 100%。已完成三格化粪池的农厕, 建议增加小型湿地处理。未改造完成的农厕采用带生态湿地的四格化粪池。

公厕: 规划 2 处公共厕所, 分别位于游客服务中心及核心保护区, 采用男女分区, 水冲式设计, 建设面积占地 30-50 平方米。公共厕所的建筑面积应根据人口流动量因地制宜, 近期没有污水管道的地区应建化粪池及排放系统。粪便进行无害化处理后农利用。

十、防灾减灾规划

（一）消防规划

1、消防安全管理组织机构

全面保障村落的消防安全，建成能够适应在新形势下消防需求的消防安全体系。下界头村传统村落消防工作由村民委员会具体负责实施，村民委员会的消防安全工作实行主任负责制。

2、消防安全制度建设

成立义务志愿消防队，每年采取自愿报名和村民委员会讨论决定相结合的方式确定。村民委员会成立防火安全小组，设立消防安全员，健全工作制度，开展消防安全宣传和消防安全检查、巡查，及时消除火灾隐患，组织火灾扑救，建立消防工作档案。村民委员会应当组织制定规范农村居民行为的防火安全公约。加强消防安全意识教育，定期组织向村民家庭发放消防宣传资料，定期开展以事故警示、消防安全、法制宣传、应急救援为主要内容的安全培训，提升安全管理能力及水平。

3、消防安全整治

针对耐火等级结构房屋逐一制定“防火分隔改造计划”，配合相关部门做好每年至少一次的进村入户电气安全检查，帮助查找村民住宅电气安全隐患，结合实际引导村民改造电气线路、明火灶台。

4、消防设施建设

（1）消防水源

规划区消防给水与村落生活、生产给水为共用系统。

充分利用河流、水塘以及引入村落内的沟渠等天然水源，对原有水体尽量保留、疏浚，必要时及时拓宽扩容，利用现状水源多设消防蓄水池。利用天然水源时，应保证枯水期最低水位时消防用水的可靠性，且应设置可靠的取水设施。将村庄内中部水井（每小时供水量 80 立方米）调整为村庄消防用水井。

（2）配备灭火器

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。对于重要的传统建筑内，规划设置手提式灭火器。

（3）消防通道

规划以范围内车行道为主要消防通道,并结合内部步行道设置一定数量的消防设施,作为应急消防设施;空旷用地、公共绿地作为消防疏散场地。在保持街道整体建筑风貌的基础上,尽可能拓宽街巷以保证消防设施的使用空间。

(二) 防洪规划

1、防洪标准

根据《防洪标准》(GB50201-2014)、相关上位规划及现状实际情况,将村落内水塘按照 10 年一遇标准设防。

2、防洪规划

规划可通过工程设施及生物措施相结合的方式消除洪水危害。其中,工程设施包括在河岸两厢洪水易发区建立生态型防防洪护坡、在村落四周山体修建截洪沟等措施,而生物措施则通过植树、种草等方法,防止沟槽冲刷,控制水土流失,削减洪峰。

此外,规划对下界头村传统村落范围内及周边河段进行防洪清障,清除河床内的杂物,对侵占排洪沟的临时构筑物、垃圾和杂物进行清理,加强对排洪沟及截洪沟边坡和沟底的保护。

规划考虑传统村落形象,建议不设硬质防洪护坡。其形式应充分考虑村落景观视线要求以及滨水空间的打造利用,利用卵石、泥沙整理成自然型堤岸,在坡脚采用石笼、木桩或浆砌石块等护底,其上筑有一定坡度的土堤,土堤高度不超过 1 米,斜坡种植植被,实行乔灌木相结合,固堤护岸。堤岸外侧结合滨河风光带的建设可临水种植垂柳、水杉、菖蒲等具有亲水性的植物,部分地段设置亲水小游园、水边广场等亲水空间。

(三) 防雷、防震规划

1、防雷规划

需要委托专业单位对村落内文物保护单位、建议历史建筑进行评估,落实威胁可能性,并按照评估结果指定防雷方案。建筑须按第二类防雷要求设置完善的防雷系统,工程设计满足《建筑物防雷设计规范》(GB50057-2010)。

2、防震规划

村落防震规划在满足建筑防震要求的同时,应设置临时疏散通道和应急避难场所。各公共活动场地、运动场、停车场地等均可兼做应急避难场所,服务半径

不宜大于 500 米，村庄的人均应急避难场所不宜小于 2 平方米。利用村落规划的车行道和步行游览主路用于震时的疏散通道。

（四）防虫规划

下界头村传统村落的防虫规划主要包括农田及建筑防虫两部分。

1、农田防虫

定期对范围内农田进行监测，采取生物防治与化学防治的方法对其病虫害进行预防。

2、建筑防虫

定期对范围内建筑进行检查，特别是木结构建筑，及时发现存在的虫害隐患。主要通过喷洒药剂或者熏蒸的方法进行虫害治理及预防。熏蒸药剂选用硫酰氟，其特点是广谱高效，渗透力强，对文物表面的彩绘无腐蚀，在相对低温条件下活性良好，不留残毒。

（五）危房安全整治

全面摸排 C、D 级居民危房，对存在严重安全风险隐患的，要采取撤离人员、除险安居、避险安置等措施，保障群众生命安全。

十一、新房建设规划

新建住房集中在村委会北侧道路的北侧，交通便利，不占用永久基本农田和生态红线，共 6 户，总面积约 1400 平方米。

坚持一户一宅，原则上要拆除旧房，再建新房，有特殊情况在建设新房过程中必须要保留旧房的，应在新房建成一个月内拆除旧房。村民自建住房标准：农村村民建住宅用地面积使用耕地不超过 130 平方米，使用荒地荒山不超过 210 平方米，使用其他土地不超过 180 平方米。

第九章 分期规划

一、近期实施规划（2023—2025 年）

（一）近期目标

保护和抢救面临破坏、消失的文保单位、历史遗存和传统风貌建筑，适当整治改造村落不协调建筑风貌，优化村落人居环境质量，合理进行旅游开发建设，形成村落特色；为村落保护总目标的实现奠定基础。

（二）近期保护项目

1、物质文化遗产保护方面

对文保单位进行修缮、装饰、展陈布置工程。加快编制下界头村古建筑展示详细规划，并逐步建立文保单位的标识系统，明确每处文保单位的维护责任人。

对与传统风貌不相协调的建筑的改造或拆迁。

对古民居周边的现状巷道进行改建、恢复或新建。

对古巷道、古井、古石桥、古建筑遗址、古石墙进行修缮保护。

2、非物质文化遗产保护方面

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，整理出版全面介绍下界头村传统村落的学术专著和介绍性小册子。

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。

3、村落安全保护方面

主要包括新增消火栓、灭火器等消防设施；新修截洪沟等防灾减灾项目。

（三）近期发展项目

1、人居环境建设方面

（1）结合村部完善停车、旅游服务功能。

（2）完善村落的道路、给水、排水、电力、电信、消防等基础设施建设。

（3）实施完成公共活动场地等服务设施改造工程。

（4）启动核心保护范围建筑风貌环境的整治建设，进行传统村落环境卫生的整治。

2、产业发展方面

主要是发展古村风貌、古建筑参观研究、民俗文化体验，具体项目有完善农家接待设施，特色商店、民宿、餐饮；完善村落旅游标识标牌等。

（四）近期实施资金估算

本次近期实施分为五大类，总投资估算 375.8 万元。具体项目详下表：

表 9-1 近期实施项目一览表

建设类型	序号	项目名称	近期任务		投资（万元）
			2024 年	2025 年	
防灾减灾保障	1	消防设施建设	利用现有条件设置消防水源及消防车道	配置灭火器等消防设施	5
	2	建立完善的防山洪体系	在核心保护范围周围设置排水沟渠，引导雨水快速排放。	--	5
	3	增加防灾减灾场所	设置避难场所 3 处，建设相应的应急物品、设备，整治、规划疏散道路，设立应急指挥中心。	--	2
基础设施与环境改善	4	道路建设	核心保护区内主要道路打通，长约 150 米。	主要道路改造为沥青路面，修建断头路。	30
	5	路灯安装项目	核心保护区内路灯安装，共 8 盏。	安装路灯（光伏灯）12 盏	4
	6	垃圾收集	--	垃圾箱 10 个	0.1
	7	公共活动场地整治	游客服务中心修建，完善设施	读书塘广场修建、完善设施	30
传统建筑与历史环境要素保护	8	文保单位修缮改造工程	对两栋文保建筑就行示范性改造维修（维修木构架，更换糟朽木构件；缺损夯土墙修复及墙体安全维护）	院内植物景观整治；居住环境改善（室内墙面及地面修复，装修等）；功能提升，并配	100

建设类型	序号	项目名称	近期任务		投资（万元）
			2024 年	2025 年	
				套相应服务	
	9	建议历史建筑改善	百里侯故居、百里侯书房、黄氏宗祠（维修木构架，更换糟朽木构件；缺损夯土墙修复及墙体安全维护）	室内墙面及地面修复，装修等	100
	10	其它建筑整治改造	对位于核心保护区内的其他建筑进行风貌整治，共 13 栋	院内植物景观整治；居住环境改善等	80
	11	古井	对村庄内现有的 1 处古井进行环境整治，保护古井历史遗迹，并恢复其历史风貌，保持村落风貌协调统一。	--	1
	12	古塘维护	清淤、围栏按照、植物栽种等	定期维护清淤	10
	13	古树维护	古树挂牌等级	进行日常养护	0.5
	14	古街巷恢复	古石板路修复 5 条	--	7
文物和非物质文化遗产保护利用	15	族谱保护与印刷	族谱的保护与印刷	--	0.2
	16	非物质文化遗产空间的建档和挂牌	对瑶族武术、瑶山油茶等信息进行收集整理，建档编号，挂牌保护	--	1
总计		/			375.8

二、中远期实施规划（2026—2035 年）

（一）中远期保护内容

1、物质文化遗产保护方面

村落选址格局保护：保护对下界头村落选址格局有影响的周边山体、水塘、河流、水井及农田等自然环境资源。

建筑分类保护：继续对文保单位进行修缮和保护，对村落内文保单位进行经

常性保护维修；对传统风貌建筑进行全面改善、装饰、展陈布置工程；对与传统风貌不协调的建筑进行全面整治更新。

2、非物质文化遗产保护方面

非物质文化遗产活动线路、场所保护：主要是对村落内公共活动场地进行日常修缮保护；定期举办非物质文化遗产活动。

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，适时召开村落的文化研究会议。

3、村落安全方面

防灾减灾：主要是维护消火栓、新增灭火器、新增消防水带、水泵等消防设施。

（二）中远期发展内容

1、人居环境建设方面

继续完善各类公共服务设施建设。日常给水管网、排水沟渠、电力线及电讯线维护检修等。整治村落周边环境卫生，提高村民居住质量，创造宜人的居住环境。

2、产业发展方面

加大旅游宣传，扩大影响力；修建院前农田内部机耕道，休闲亭等。继续进行村落的文化建设，积极促进旅游发展。

第十章 管理规划

一、创新传统村落保护利用合作机制

（一）建立历史建筑认领模式

运用 PPP 模式吸引社会力量参与。以产权换资金、以资源换渠道、以市场换项目，选取有一定价值的古民居面向社会公开认领、认租、认购，争取一部分资金支持；还可通过个人出资众筹等方式充分调动民间力量参与传统村落、古民居保护利用工作。

政府可以通过转让景区资源经营权来吸引社会资本介入，并委派政府出资方与社会资本共同组建项目公司作为传统村落保护项目的管理主体。

（二）创新传统建筑保护修缮机制，传承传统建造技艺

一是老屋流转修缮机制。由村委会向祖居户流转承租老屋 15 年或 20 年，再以统一标准租赁给“新村民”，由“新村民”出资修缮、驻村专家团队免费设计、村委会代为组织施工，将老屋活化利用为民宿、书屋、艺术工作室、社会实践基地等。

二是由村集体流转后进行修缮改造活化利用为各类展览陈列馆、文化活动中心等集体活动场所。

三是“工料法”管理机制。在实施农村小型项目时，由村委会自行购料、聘请传统建筑工匠、组织施工，并对用料、用工、施工等实行全过程监督，不仅节约了建设资金，缩短了施工周期，而且实现古村落古建筑保护、农民就业增收、传统技艺传承的多方共赢。

（三）探索引入市场管理理念与模式

创新设立“两山银行”，建立“收储”制度，将农户自愿有偿退出的闲置宅基地集中收储，引入市场化资金和专业运营商。同时，推出“油茶贷”“大棚蔬菜贷”“民宿贷”等特色产品，为传统村落村民提供金融服务。

将传统村落中传统建筑的经营权以托管的方式统一收储，开展传统建筑所有权、经营权“两权”抵押贷款，拓展了传统村落融资渠道。

（四）强化引导，深化合作，解决人才难题

立足村落自身特色与优势，积极吸引社会组织，建立企业联点帮扶、志愿者

团队、新媒体宣传等模式。

强化与高校、国企事业单位的对接与合作，建立驻村服务模式，创办实习基地、专业人才库等，吸纳人才，留住人口。

二、政府搭建平台，健全监管体系

（一）强化制度建设

建立完善的工作机制，部署推动传统村落连片发展整体工作，形成“县组织统筹、镇推进落实、村积极参与”的总体思路，完善具体措施，明晰主体责任，明确监管责任，推动传统村落安全管理的规范化、效率化、法制化。

（二）压实属地管理责任

压实属地管理责任，探索建立委托乡镇开展监督指导、村民自治组织具体参与的传统村落保护模式。并通过制定奖惩措施，充分调动村民保护积极性。

（三）创新机制引导村落发展

立足村落生态和文化底色，通过微改造提升、微景区培育、微创意运营、微循环发展、微奉献治理“五微”创新发展理念，引领村落发展。

（四）加强宣传推广

积极开展各类文化宣传活动，聘请名人任推广大使，利用电视台、短视频、直播、拍摄纪录片或专题等方式，扩大传统村落综合影响力，在江永县传统村落集中连片区展开保护利用示范工作。

三、资金筹集措施

成立传统村落投资管理主体，多方面筹措资金，按照“谁投资、谁所有、谁受益”和“古村落所有权、开发权、经营权和管理权相分离”的原则，鼓励社会资本投入到村落保护与发展上，采用“三引三创”（即引进高人、引回亲人、引来新人，创设融资新平台、创立修缮新模式、创建魅力新古村）方式，通过合资、合作、租赁、承包、认领、托管和转让经营等市场化办法，拓宽引资渠道，吸引有专业市里、有情怀的企业、社会组织、个体等参与传统村落保护利用。