

磐安县传统村落总体规划 (成果稿)

THE MASTER PLAN OF TRADITIONAL VILLAGES IN PANAN COUNTY

磐安县传统村落总体规划评审会纪要

2021年2月4日，在磐安县建设大厦4楼412会议室组织召开《磐安县传统村落总体规划》评审会，磐安县建设局、财政局、自然资源和规划局、文广旅体局、农业农村局、消防救援大队、安文街道、新渥街道、尖山镇、冷水镇、方前镇、尚湖镇、仁川镇、双溪乡、盘峰乡、九和乡、双峰乡等分管领导参加了会议。会议听取中外建华诚工程技术集团有限公司关于《磐安县传统村落总体规划》（以下简称《规划》）的汇报，参会人员进行了认真的讨论和审议。

会议认为该《规划》基础调查详实，思路清晰，传统村落评定基本符合磐安实际，保护和利用措施基本合理，规划成果符合要求，原则予以通过。

同时，为进一步优化该规划成果，提出以下意见和建议：

- 一、传统村落预备村现状保存情况较差，传统村落保护条件较弱，建议取消预备村。
- 二、加强与县域总体规划、县域乡村建设规划等上位规划衔接，结合磐安县发展进行传统村落保护利用。
- 三、增加消防、白蚁防治等专项规划，保障传统村落安全。
- 四、保护利用案例要有较大的借鉴意义，建议采用与磐安县特色相近的松阳县，或县域范围内较为成功案例。
- 五、传统村落利用方向主要应为民宿、书屋、游览、慢生活、创意中心等内容，传统村落利用需进一步结合区位、资源特色进行梳理。
- 六、进一步加强对文字说明的校对和审核。

磐安县建设局

2021年2月4日

评审意见修改说明

规划充分吸取评审会各部门及乡镇领导的意见，结合评审会纪要意见进行修改完善，主要修改内容如下：

- 一、根据评审意见取消了传统村落预备村，传统村落按一级、二级进行分类保护。详见3.2传统村落评定。
- 二、加强了于上位规划衔接，重点与磐安县总体规划、乡村建设规划、旅游规划等进行衔接，同时结合十四五规划草案要求与传统村落保护利用进行衔接。详见5.1.4相关规划要求。
- 三、规划增加了消防、白蚁防治等专项规划。详见5.3.5，5.3.6。
- 四、保护利用案例增加了松阳县传统村落保护分析，为磐安县传统村落保护提供借鉴措施。详见4.1.2保护方法研究。
- 五、结合村落区位、资源等条件对传统村落利用方向进行了适当调整，以游览、慢生活、民宿、书屋、创意中心等为主要利用方向。详见第五篇展示利用规划。
- 六、加强文本文字的审核和校对。

中外建华诚工程技术集团有限公司

2021年3月20日

城乡规划编制资质证书

证书编号 [建]城规编(141029)

证书等级 甲级

单位名称 中外建华诚工程技术集团有限公司

承担业务范围 业务范围不受限制



(有效期限: 自 2019年 02月 15日至2019年 6月 30日)

NO. 0000467

中华人民共和国住房和城乡建设部印制

| | |
|------|--|
| 项目名称 | 磐安县传统村落总体规划 |
| 委托方 | 磐安县人民政府 |
| 设计方 | 中外建华诚工程技术集团有限公司 |
| 证书等级 | 甲级 |
| 证书编号 | [建]城规编(141029) |
| 审核审定 | 韩天祥 |
| 校 对 | 王举成 |
| 项目负责 | 杨 霖 |
| 设计人员 | 田 飞 楼晓刚 任周冯 童 添 周文举 张明君 于 晔 倪梦娜 |



CONTENTS

目录

第一篇·项目认知

- 1.1 规划背景
- 1.2 磐安概况
- 1.3 历史发展
- 1.4 文化遗产
- 1.5 传统村落特色价值
- 1.6 传统村落保护利用分析

第二篇·规划总则

- 2.1 规划原则
- 2.2 规划依据
- 2.3 规划目标
- 2.4 规划范围
- 2.5 规划期限
- 2.6 规划技术线路

第三篇·评定方法及标准

- 3.1 传统村落调查
- 3.2 传统村落评定

第四篇·保护规划

- 4.1 传统村落保护体系分析
- 4.2 保护原则与保护思路
- 4.3 保护措施

第五篇·展示利用规划

- 5.1 相关规划要求
- 5.2 相关案例
- 5.3 总体思路
- 5.4 总体布局规划
- 5.5 发展引导

第六篇·近期工作重点与保障措施

- 6.1 近期工作重点
- 6.2 传统村落保护利用实施措施

第一篇 · 项目认知



1.1 规划背景

1.4 文化遗产

1.2 磐安概况

1.5 传统村落特色价值

1.3 历史发展

1.6 传统村落保护利用分析

1.1 规划背景

1.1.1 传统村落保护背景

1. 国家层面

中国传统村落保护发展工作为古村落保护搭建基本框架。

中国传统村落，指村落形成较早，拥有较丰富的文化与自然资源，具有一定历史、文化、科学、艺术、经济、社会价值，应予以保护的村落。我国对传统村落的保护是采用名录制，即“**名录保护**”，就是将传统形态完整、遗存丰富、具有较高历史文化价值的村落，一个个甄选和认定下来，列入名录，加以保护。

2012年12月19日，住房城乡建设部、文化部、财政部三部门发通知公示中国传统村落名录。

截止2019年，中国传统村落已公布了五批，中国传统村落总数量达6819个，其中

2012年第一批共计646个

2013年第二批共计915个

2014年第三批共计994个

2016年第四批共计1598个

2019年第五批共计2666个

2. 浙江省层面

2016年，浙江省出台《浙江省人民政府办公厅关于加强传统村落保护发展的指导意见》，该意见提出了“全面摸清我省传统村落保有现状,完整记录传统村落文化遗产，加快建立健全有利于传统村落保护发展的各项机制”的要求。2017年9月，**公布了第一批浙江省传统村落634个。**

浙江省将在中国传统村落名录的基础上衍生出**省、市、县一级的传统村落名录**，以完善传统村落保护体系。但由于中国传统村落以外的古村落情况差异较大，原有的评定方法和保护利用方法难以借用，需要根据实际情况建立不同地域的保护利用体系。

3. 金华市层面

2019年6月，《**金华市传统村落保护条例**》公布，对传统村落的申报认定、保护发展规划编制、保护利用措施进行了规定，并对违反传统村落保护发展规划的行为设置了相应法律责任。

1.1 规划背景

1.1.1 传统村落保护背景

● 磐安县传统村落保护需加强力度

2012年以来，磐安县在国家、省市政策指导下，非常重视古村落的保护利用，创建**中国传统村落8个，中国历史文化名村3个，省级历史文化名村6个**。磐安县历史悠久，历史资源十分丰富，虽然有一部分古村落保护较好。但随着社会经济发展和城镇化进程影响，一是古村落不断受城乡建设破坏，二是山区不少村落萎缩发展，传统建筑无人维护，逐步受到破坏。**磐安县应依托优势的历史人文资源，加强传统村落保护发展，挖掘彰显磐安县历史文化内涵，建立传统村落保护利用体系。**

| 类型 | 村名 | 公布批次 | 公布时间 |
|----------|------------------|------|-------------|
| 中国传统村落 | 管头村、梓誉村 | 第一批 | 2012年12月20日 |
| | 横路村、榉溪村 | 第二批 | 2013年8月28日 |
| | 里岙村、朱山村 | 第四批 | 2016年12月9日 |
| | 墨林村、三水潭村 | 第五批 | 2019年6月6日 |
| 金华市传统村落 | 茶潭村、大皿村 | 第二批 | 2018年1月15日 |
| | 岭干村 | 第三批 | 2020年6月18日 |
| 中国历史文化名村 | 榉溪村 | 第六批 | 2014年2月19日 |
| | 管头村、梓誉村 | 第七批 | 2018年12月18日 |
| 省历史文化名村 | 横路村、大皿村 | 第四批 | 2012年06月18日 |
| | 里岙村、三水潭村、墨林村、朱山村 | 第六批 | 2020年04月22日 |

| 类型 | 村名 | | 公布批次 | 公布时间 |
|--------------|-----|------------------|------|------|
| | 重点村 | 一般村 | | |
| 省历史文化村落保护利用村 | 大皿村 | 墨林村、大山下村、佳村、冷坑村 | 第一批 | 2013 |
| | 无 | 马家坑、岭干、朱山 | 第二批 | 2014 |
| | 梓誉村 | 石下、东里、仰头、大柘坑 | 第三批 | 2015 |
| | 无 | 东坑、潘庄、东川村 | 第四批 | 2016 |
| | 横路村 | 里岙村、礼府村、茶潭村、三水潭村 | 第五批 | 2017 |
| | 管头村 | 安宅村、斐湖村，柳坡村 | 第六批 | 2018 |
| | 榉溪村 | 雅庄村、尖山村、马塘村 | 第七批 | 2019 |
| | 墨林村 | 潘田村、新宅村 | 第八批 | 2020 |

1.1 规划背景

1.1.2 乡村振兴战略推动

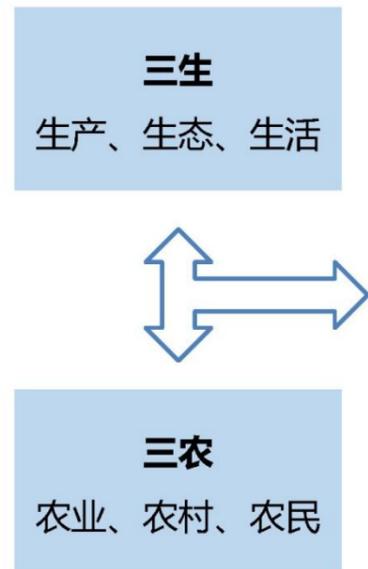
十九大报告中明确提出乡村振兴战略，并提出了乡村振兴发展的“**产业兴旺、生态宜居、乡风文明、治理有效、生活富裕**”的二十字方针总要求。

2018年的中央一号文件《**中共中央国务院关于实施乡村振兴战略的意见**》中，对应十九大提出的未来新时代的新目标，该意见对乡村地区也提出了相应的目标要求，即到2020年，乡村振兴取得重要进展，制度框架和政策体系基本形成。到2035年，乡村振兴取得决定性进展，农业农村现代化基本实现。**到2050年，乡村全面振兴，农业强、农村美、农民富全面实现。**

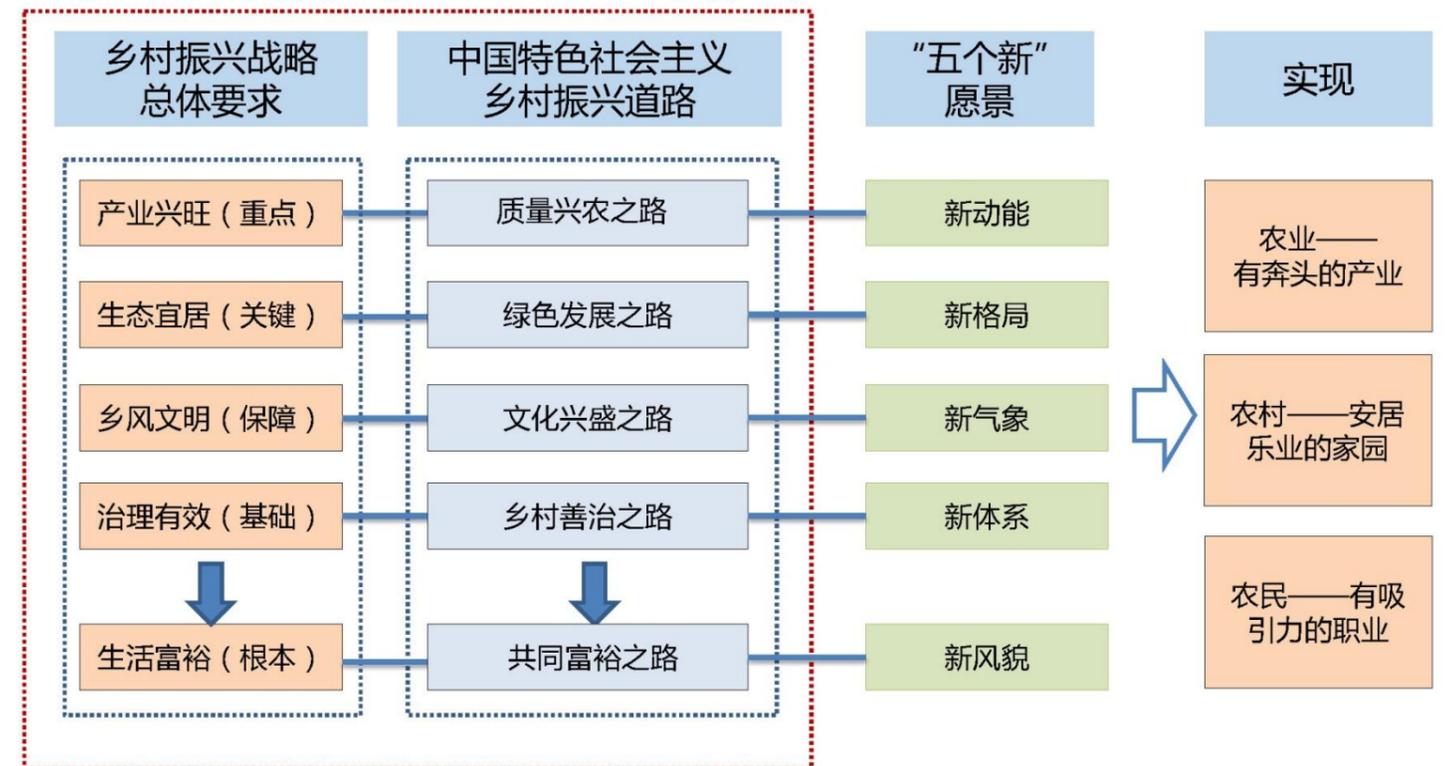
乡村振兴战略是一个关乎**农村产业、生态、文化建设**的综合课题，它超越了产业发展和经济范畴，涵盖了**经济、政治、社会、生态、文化**多个领域。文化振兴是乡村振兴的题中之义，也是支撑乡村振兴的重要精神动力。推动乡村文化振兴，必须**深入挖掘传统村落的文化价值**，让传统村落**留下来、活起来**，使人们**看得见青山、望得见绿水、记得住乡愁**。

为落实中央实施乡村振兴战略的意见，磐安县出台了《**磐安县实施乡村振兴三年行动计划（2018-2020）**》，提出了磐安县乡村地区的2020目标和任务。

近年来，磐安县以历史文化村落、农家乐特色村、中心村为重点，启动实施一大批美丽乡村项目建设。传统村落是磐安县重要的历史文化资源，利用好其生态、人文优势，能较好的转化为乡村振兴发展动力。



乡村振兴战略体系解读



1.1 规划背景

1.1.3 磐安县发展需求

● 国家生态文明示范县

2013年，磐安被环境保护部命名为国家生态县。磐安坚持以“两山”重要思想为指引，围绕全省重点生态功能区建设要求，把绿色发展理念融入经济社会发展各方面，大力发展生态经济、循环经济，生态建设和环境保护走在全省前列，建设“国家生态文明示范县”。

● 省美丽乡村创建先进县

近年来，磐安县围绕“省美丽乡村示范县”创建目标，持续改善农村人居环境和生活品质，成为全省首批“省美丽乡村创建先进县”。

● 全域化旅游发展思路

磐安县以“全域化旅游”发展思路，明确了“长三角休闲养生旅游目的地”建设目标，出台了《乡村休闲养生旅游发展三年行动计划》、《关于进一步加快旅游产业发展的若干意见》及《旅游项目投资管理办法》，确立实施山水、物产、文化三大资源，推进旅游和农业的融合、旅游与文化的融合以及旅游与秀美乡村的融合，构建自然山水景区、文化古村落景区和生态休闲观光景区。



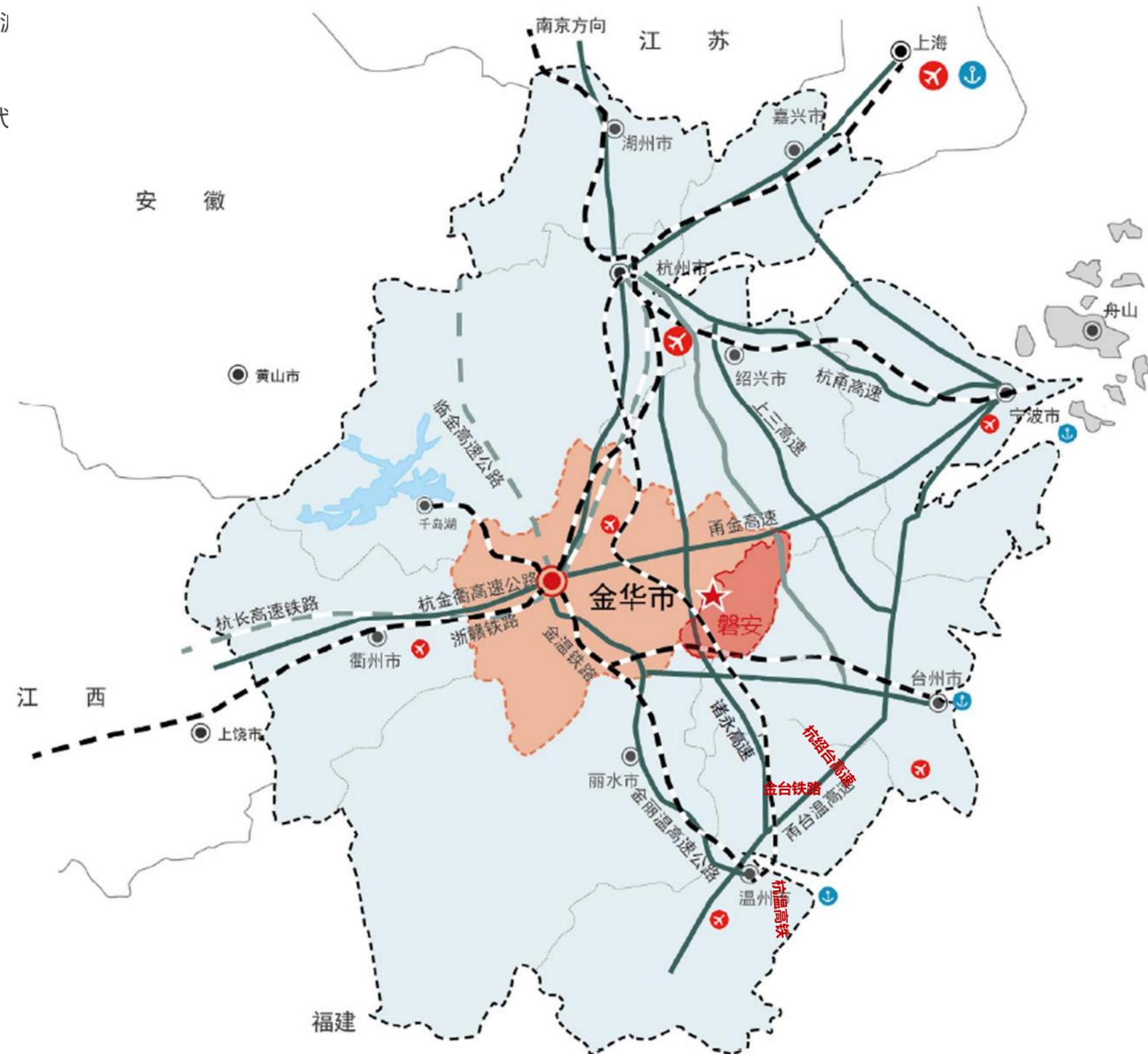
国家生态文明示范县为传统村落保护提供了优美的生态环境条件，美丽乡村创建先进县为传统村落提供了良好的建设基础，而古村落作为旅游资源的重要组成部分，是全域旅游发展的重点资源。保护利用好传统村落，是进一步增强磐安县生态文明、美丽乡村建设、全域旅游发展的重要一环，是磐安县形象提升的重要内容。

1.2 磐安概况

1.2.1 区域位置

磐安县隶属于浙江省金华市，位于浙江省中部，有“浙江之心”之称，是杭州、宁波、温州、金义四大都市区辐射圈结合部分，可在2个小时之内到达四大都市区。

正在推进中的**金台铁路**、**杭温高铁**、**杭绍台高速**均过磐安境内。进入“高铁时代”后，磐安40分钟即可到达杭州，2小时之内即可抵达上海。



1.2 磐安概况

1.2.2 行政区划

磐安县县域总面积1196平方公里，人口21.31万人。
辖2个街道、7个镇、5个乡，有216个村、20个社区。

| 序号 | 乡镇街道 | 行政村 | | 社区委员会 | |
|----|------|---|----|--------------------------------|----|
| | | 名称 | 数量 | 名称 | 数量 |
| 1 | 安文街道 | 台口、朱锡岭脚、溪文、胡村、岭外、羊山头、殊闲、石头、石贝、上葛、白云山、双坑、花溪、墨林、王隐坑、岗头、东川 | 10 | 龙山、荷塘、东溪、康庄、市口、壶厅、五指、上章、南园、云山、 | 4 |
| 2 | 新渥街道 | 新渥、宅口、岩上、麻车下、大山下、双槐、杨山、西湖、外田口、永加、罗家、殿口、屋楼、仰头、道士岙、金钩、南坞、六冲、源头、马祥 | 6 | 深泽、迎宾、后力、药镇、翠南、庄基 | |
| 3 | 冷水镇 | 冷水、泗岩、虬里、潘潭、庄头善坑、西英、岩潭、小章、朱山、白 | | | |
| 4 | 仁川镇 | 杨宅、赤岩前、柳坡、新岭下、黄余田、潘田、泊公、洋庄、胡庄、百仗新村、青梅、三水、方山、平子坑、流岸、天马、天山、天龙 | | | |
| 5 | 双峰乡 | 大皿、东坑、溪上、溪下、西告 | | | |
| 6 | 窃川乡 | 窃川一、窃川二、依山下、赐教、岭溪、新锦、玉长坑 | | | |
| 7 | 双溪乡 | 史姆、东三、下园、樱花、丽坑、金鹤、礼府、其良、山早、梓誉、潘庄 | | | |
| 8 | 尖山镇 | 栗岭、新楼、里光洋、乌石村、外湖田、里岙、小坑姆、湖上、妙塘、胡宅、横路、下周、岭头、张斯、丁界、杨树坞、三联塘田、前山岙、后张、岭西、榧里、雅庄、楼界、秧田坑、自然、潘界、东胡庄、安宅、赵界、上东山、斐湖 | 4 | 尖山、五星、楼下、新宅 | |
| 9 | 尚湖镇 | 尚湖、下溪滩、上溪滩、袁村、忠信庄、大王村、陈董、倪董、山宅、下宅口、市岭下、杜家庄、板榧、岭干、聚山、黄岩前、尚路研、铜佃、西岭 | | | |
| 10 | 玉山镇 | 岭口、黄里、中湖、方塘、玉峰、林宅、月坑、珍溪、吕家山、张村、元里、浮牌、孔宅岙、向头、佳村 | | | |
| 11 | 九和乡 | 九和、清峰、毛竹溪、清潭、双联、三水潭、宿坑、九溪、锦湖、三和、上俞 | | | |
| 12 | 大盘镇 | 学田、小盘、王庄、光明、后塘、市口、礼济、甲坞、岭下、安田、潭下、林丰、长坑 | | | |
| 13 | 方前镇 | 方前、农林、茶潭、下村、前王、南桥头、和溪、许溪、民范、炉田、陈岙、寺岙、岙口、林家山、四协、田厂、石上、施家庄、横路头、前门山 | | | |
| 14 | 盘峰乡 | 盘峰、沙溪、梓溪、大路、大岭头、丁埠头、后阁、西溪、灵江源、溪下路、高二、风厂、丰陈、高姥山、栗树坑、大庄、东头、山前 | | | |
| 全县 | | 216 | 20 | | |



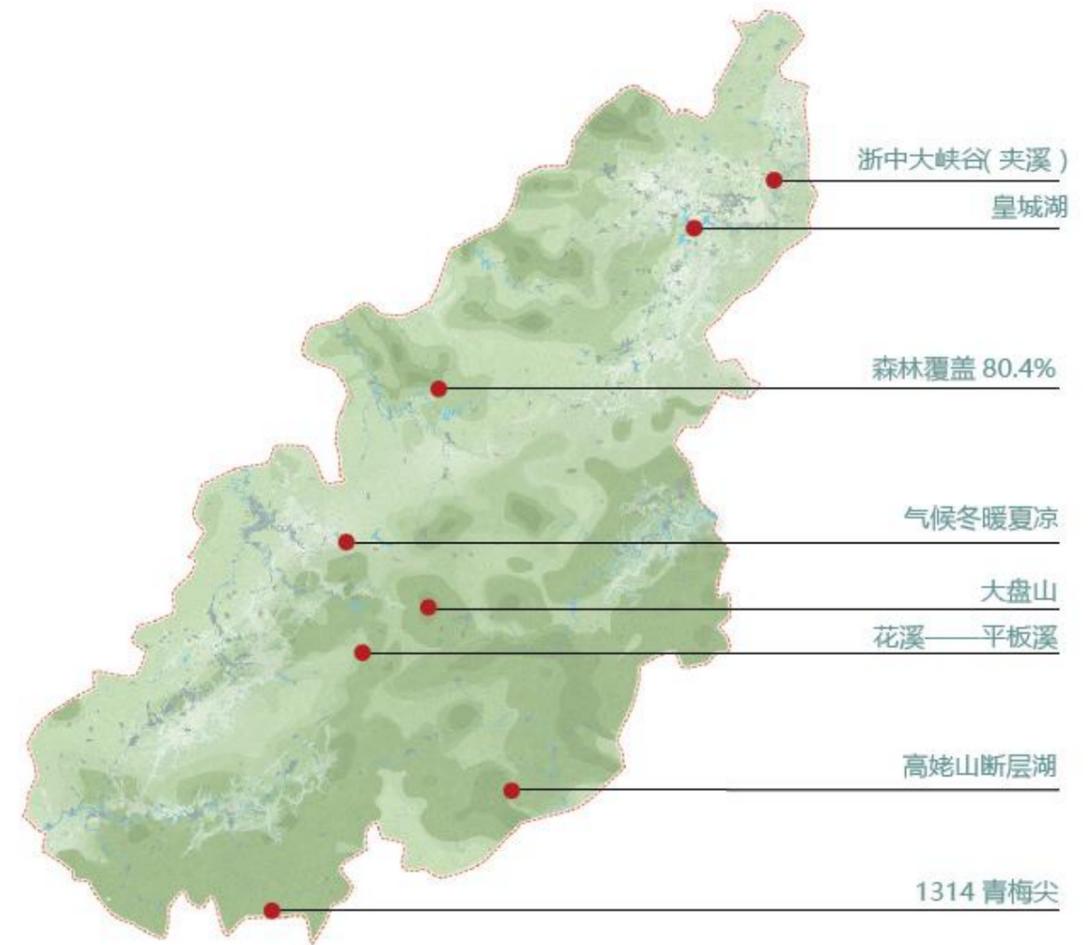
1.2 磐安概况

1.2.3 自然条件

磐安县是一个以中低山为主的山区县，县域位于天台山、括苍山、会稽山和仙霞岭、四明山等山脉发脉处——**大盘山脉**的中心地段，素有“**群山之祖、诸水之源**”之称，巍峨挺拔的大盘山脉纵贯全境，山峦叠嶂，沟壑纵横，是**曹娥江、灵江、瓯江和钱塘江四大水系发源地之一**。境内地势起伏，野生植物资源十分丰富，森林覆盖率已经达到了80.3%，林木蓄积量562.6万立方米，森林年生态价值达74.8亿元。出境水质全部达到功能区要求，空气质量优良率98.1%，PM2.5常年平均25微克/立方米，县域负氧离子平均值3567个/立方厘米，被誉为“**浙中水塔、天然氧吧**”。是**全国首批国家级生态示范区、国家生态县和国家重点生态功能区、国家生态文明建设示范县**。

1.2.4 社会经济与人口

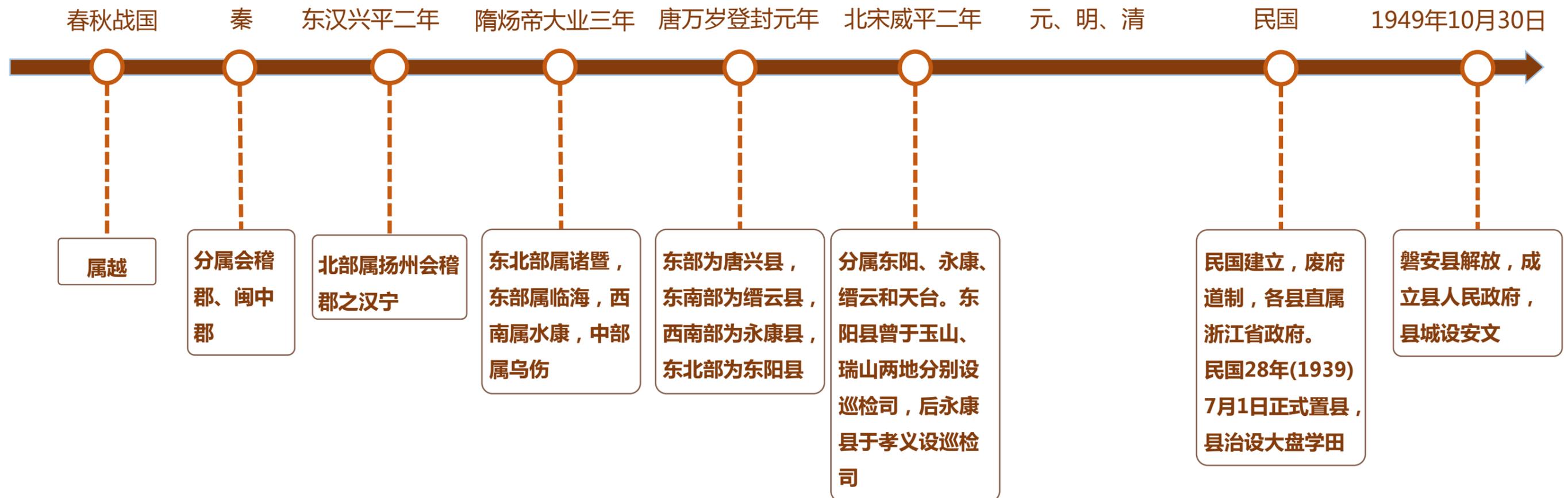
2019年，实现**地区生产总值115.4亿元**，增长6.3%；财政总收入17.84亿元，一般公共预算收入10.64亿元，分别增长5.4%和6.3%；城乡居民人均可支配收入分别为41736元、19461元，增长8.1%和9.3%。



1.3 历史发展

1.3.1 历史沿革

- 春秋战国属越。
- 秦时，分属会稽郡、闽中郡。
- 东汉兴平二年（195年）北部属扬州会稽郡之汉宁。
- 隋炀帝大业三年(607)改婺州为东阳郡后，东北部属诸暨，东部属临海，西南属永康，中部属乌伤。
- 唐万岁登封元年(696), 东部为唐兴县，东南部为缙云县，西南部为永康县，东北部为东阳县。
- 自北宋咸平二年(999)始，分属东阳、永康、缙云和天台。东阳县曾于玉山、瑞山两地分别设巡检司，后永康县于孝义设巡检司。
- 元、明、清各代隶属关系未变。
- 民国建立，废府道制，各县直属浙江省政府。
- 民国28年(1939) 7月1日正式置县，县治设大盘学田。
- 1949年10月30日，磐安县解放，成立县人民政府，县城设安文。



1.3 历史发展

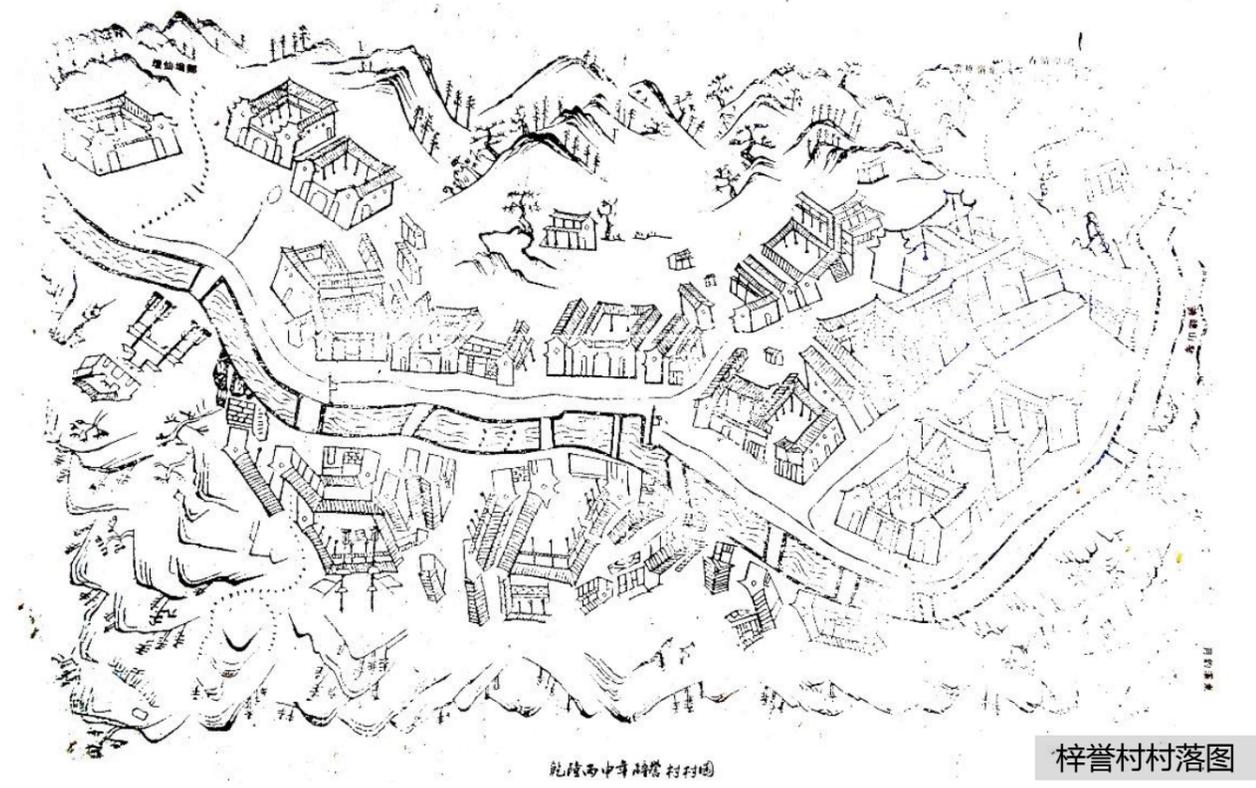
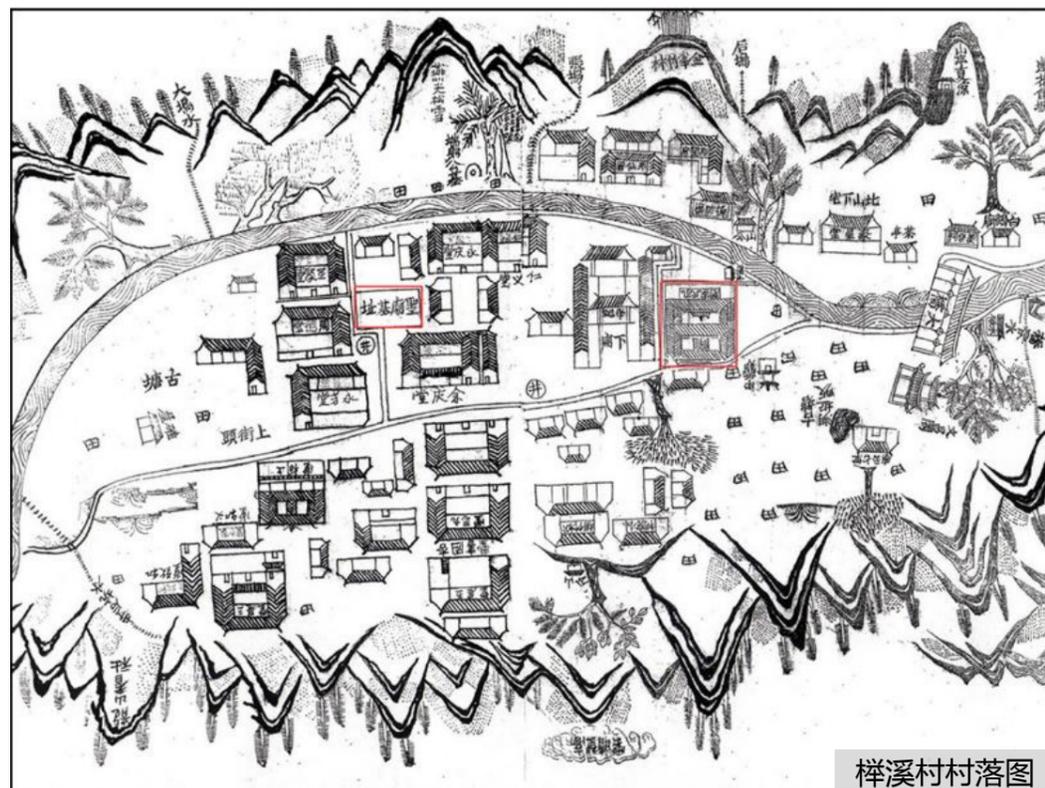
1.3.2 人口变迁

- **新石器时代晚期及殷周时期**，原始部落多在沿溪平坦之处聚居。文溪、好溪和夹溪两岸，冷水、金钩、安文和玉山之西坑畈、浮牌、蕉园等地有人类在此繁衍生息。
- **隋唐之后**，现今居民之祖先陆续迁入，由北方向江淮之间、会稽、古婺，而后逐步流入县境。
- **宋高宗南渡时**，扈跽而来的不再北返，迁入人数较多。
- **元、明、清各个时期**，避难避乱者纷至，人口逐渐增多。

1.3.3 聚族而居

据各地宗谱记载，境内诸姓均于隋、唐以后从外地迁入。因自然环境及社会原因，聚族而居现象较为突出。如安文、深泽、新渥、尚湖、万苍等地以陈姓为多；仁川以杨姓为多；双溪以傅姓为多；窈川、墨林以郑姓为多；尖山镇以张姓为多；玉峰乡以周姓为多；岭口乡以胡姓为多；胡宅乡以胡、周两姓为多；前山乡以潘姓为多。

- **榉溪村**，始祖孔端躬，原籍山东曲阜。宋宝祐三年(1255)，理宗在榉溪赐建“南宗厥里”孔氏家庙，并赐“万世师表”金匾。
- **管头村**，唐时刺史厉文才之后裔。元时厉梦畹由东阳迁入尖山镇东里，子孙分居大元、管头、新楼、里光洋等村。
- **横路村**，始祖为周荣泗，原籍东阳城内周家巷，朱淳熙(1174~1189)年间迁居玉山马塘，后分迁至铁店、向头、横路等处。
- **墨林村**，始祖郑瑞，原籍东阳城内紫荆里。致仕后厌城市之尘嚣，徙居窈川，子孙析居墨林、后塘、黄岩前、黄弹口等处。
- **梓誉村**，始祖蔡浩，原籍福建建阳。因其祖蔡元定遭“伪学之禁”被谪，恐累及其家，命长子节齐暂避，时节齐为婺州训导，即携子浩避匿于顾岭(今东阳山店乡岭干)。逾年，蔡元定卒，节齐奔丧还乡。蔡浩未便同行，后顾岭遭火灾，徙居梓誉，为梓誉蔡姓始祖。未几，重扬理学、朱熹书“理学名宗”匾额相赠。自梓誉分迁的有解竹、水出田、黄林坑等处。



1.4 文化遗产

磐安县文化遗产保护措施：

■ **在古建筑保护上**，磐安县根据“保护为主、抢救第一、合理利用、加强管理”，走保护与合理利用相结合的道路。

- 1 各镇人民政府和古建筑集中村成立保护机构,组建业余保护员队伍
- 2 根据权属不同对国家所有、集体所有、个人所有的古建筑实行分类管理和保护,严格限制改变古建筑原貌的行为
- 3 加强古建筑安全工作,逐步建立健全古建筑安全管理制度

■ **在古树名木保护上**，应做到以下三个步骤。

- 1 磐安县全面系统地查清全县古树名木资源总量、种类、分布、生长状况等情况
- 2 建档立案,形成完整的文字、影像、电子资源档案
- 3 建立全省古树名木管理信息系统;健全古树名木的动态监测体系,对古树名木的生长环境、生长情况、保护现状等进行动态监测和跟踪管理、定期报告

■ **在非物质文化遗产保护上**，磐安县通过对非遗的挖掘、整合、提升，进一步建立非遗名录体系、认定非遗项目代表性传承人、建设非遗传承基地，非遗保护不断深入发展。为促进非遗活态化传承，磐安县还出台了《关于促进全域旅游发展的政策意见》。

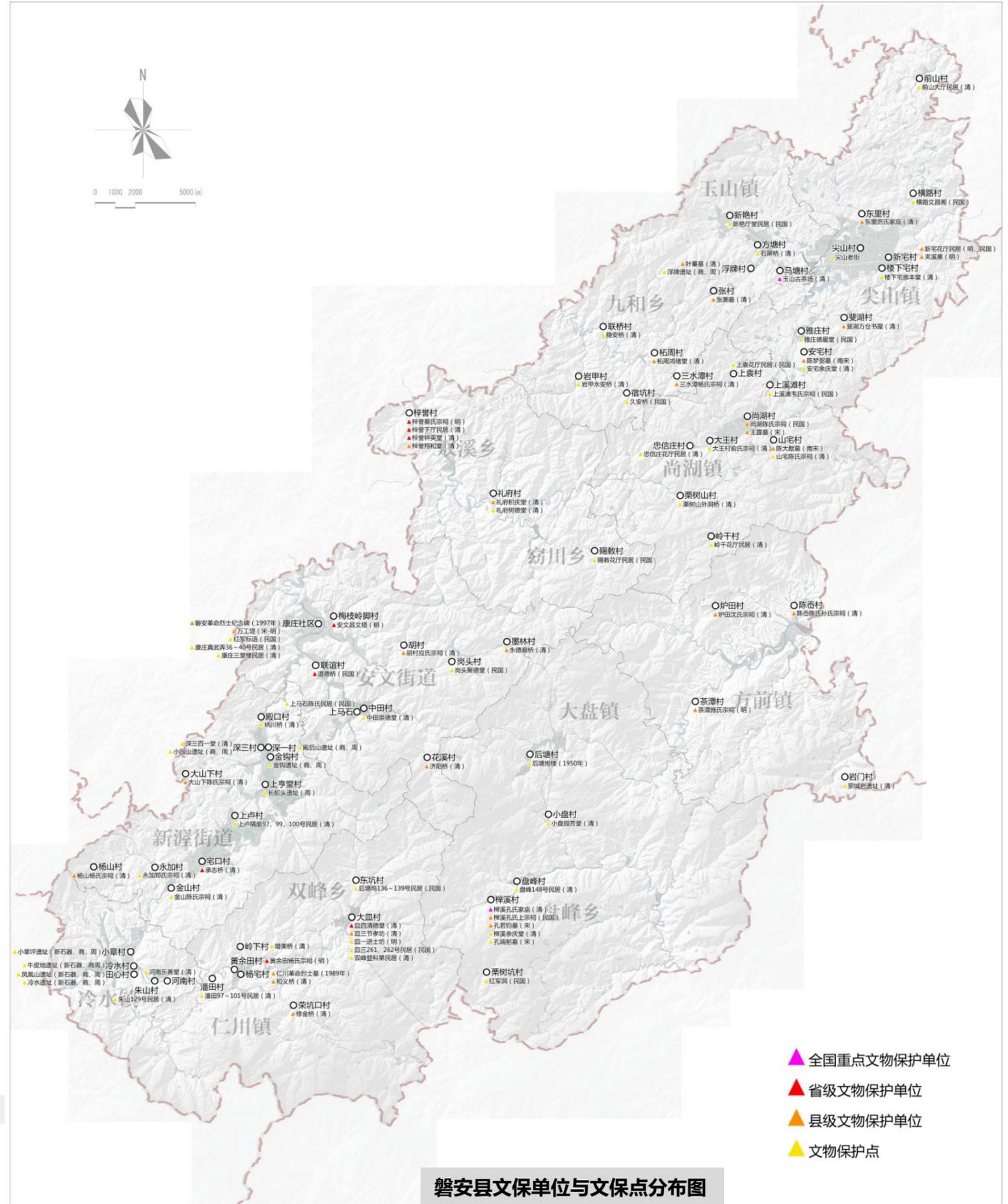
| 《关于促进全域旅游发展的政策意见》 | |
|---|---------------|
| 具有市级以上影响力的旅游休闲、文化娱乐和民俗节庆活动 | 给予3万元到10万元的补助 |
| 旅游特色村创办非遗演艺基地,乡村非遗演艺基地举办的非遗演出每场节目8个以上或时长1小时以上 | 给予5000元补助 |



1.4 文化遗产

1.4.1 文保单位与文保点

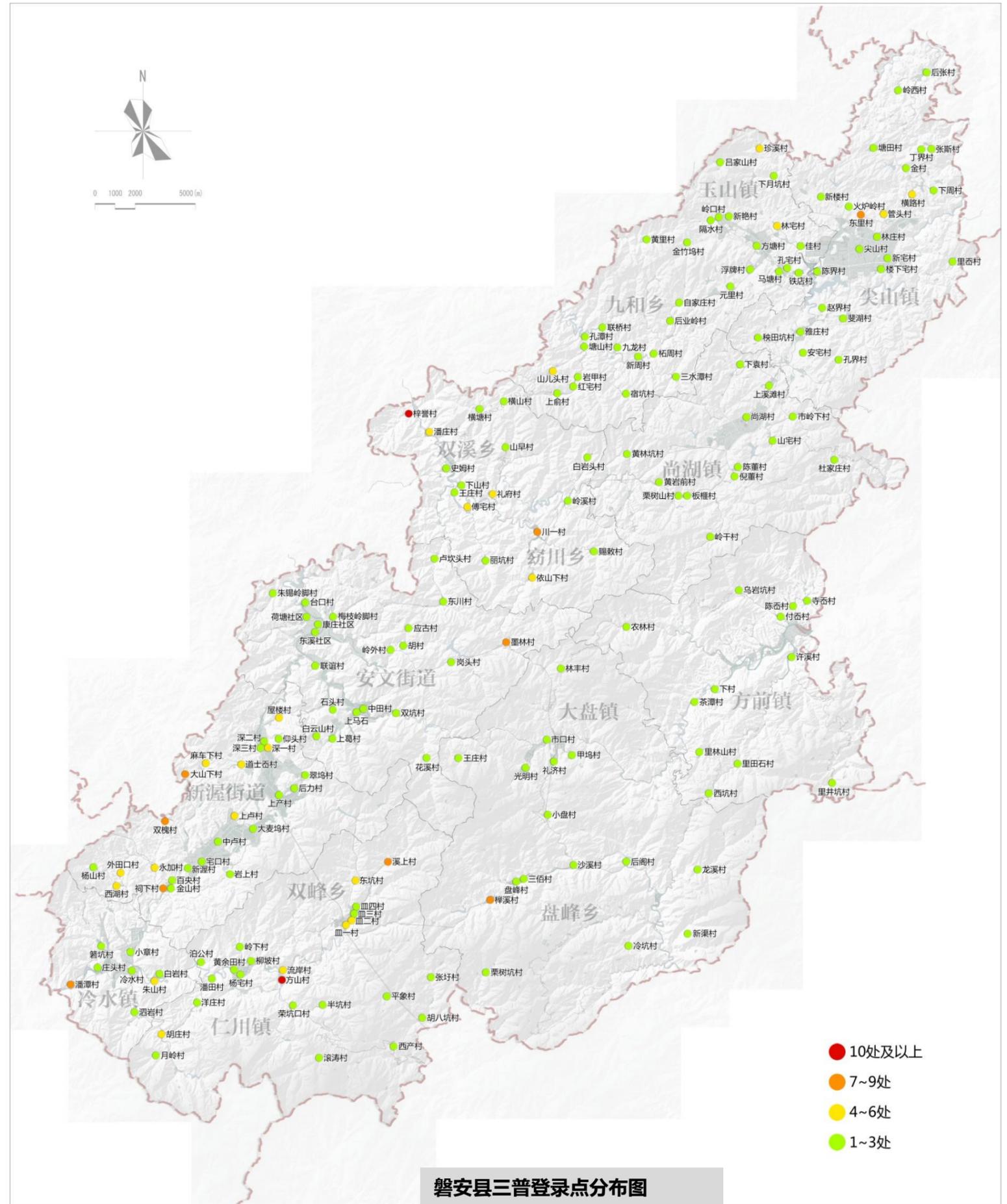
磐安县拥有2处**全国重点文物保护单位**，6处**省级文物保护单位**，29处**县级文物保护单位**。54处**文物保护单位**。



1.4 文化遗产

1.4.2 三普登录点

磐安县拥有**10处及以上**三普登录点的村庄有**2**个，**7-9处**三普登录点的村庄**9**个，**4-6处**三普登录点的村庄**24**个，**1-3处**三普登录点的村庄**153**个。



1.4 文化遗产

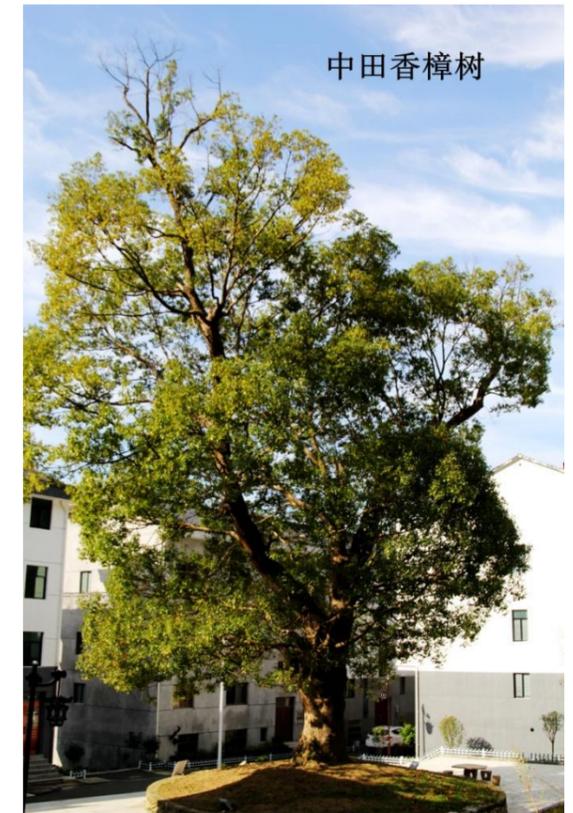
1.4.3 古树名木

据普查，磐安县**古树名木共有5581株**，其中散生古树名木2041株，古树群151个，3540株。分30科，56个属，78个种，从保护等级上分一级古树924株，二级古树1034株，三级古树3622株，是一级古树又是名木1株。主要特点有：

- **资源丰富，种类多，数量大，分布范围广**：古树名木分布在19个乡镇369个行政村，乡镇分布率100%。
- **一级古树多**：一级古树924株，占总数的16%，其中800年以上的176株，占古树总数的3.15%，千年以上46，占古树总数的0.82%。
- **古树群多**：古树群151个，并以古香榧和阔叶树为主，在古香榧树群中，安文镇东川村的古榧树群，玉山镇黄里村的古榧树群和尚湖镇岭干村、黄岩前村、山宅村的古榧树群，不仅连片面积大，生长势好，而且经济效益好，气势壮观。阔叶林古树群中，尚湖镇杜家庄村、盘峰乡山佰村、维新乡丁的苦槠群近百株颇具气势，尚湖镇山宅村村口，尖山镇楼下宅村，栗岭村的古树群，以麻栎、金钱松、黄连木、枫香等组成，树高林密，颇有气势。
- **国家重点保护野生树种多，数量可观**：有6种，是国家第一批重点保护野生植物名录，其中古香榧1450株，占27%，孑遗树种银杏15株，南方红豆杉192株，其它分别为金钱松、樟树、榉树等。
- **许多古树造型美观，姿态优美**：



黄里古树



中田香樟树



下袁村古树群公园



东川古香榧群

1.4 文化遗产

1.4.4 古道、路亭、古桥

磐安县多山，境内有古道20余条，古桥90多座，古亭120多座。

- **古道：**崎岖古道，皆由民间自力筹建，蜿蜒峡谷，伸展峰峦。一般铺条石作路心，两边砌以卵石，宽约米余。陡坡依地形砌有石级，方便徒步。卵石路面无积水之弊，可免除行人雨天泥泞之苦。县内有古道20余条，与邻县相通。

朱锡岭古道：由安文镇向北，过塔下桥，经朱锡岭脚，登朱锡岭至岭头。下岭即东阳县境。从安文至东阳县城计50公里。

梅枝岭古道：由安文镇，越梅枝岭，沿台口村边，过游鱼入东阳县境。至东阳县城50公里。

- **路亭：**山乡崎岖沿途多建路亭，亭内设木、石条凳，夏日无偿供应茶水。县境内有古亭120多座。

醉月亭位于仁川乡，赤岸前村，《缙云县志》载称，建于唐时，今度。

再思亭安文镇昌文塔旁，安文陈姓建，据传初建于宋代。

凤翔亭位于安文镇朱锡岭里岭脚。清光绪二十年(1894)安文陈姓在朱锡岭里外同时修建“凤翔”“凤翔”两亭，并捐田供茶。张廷硕有记。

得善亭位于根溪，古为通台(州)仙(居)之要道。

青云亭位于牧马岭头，古为由安文至玉山要道。

爱止事位于窈川下游5里处，古为旧三十三都要道。

广济亭位于大盘岭头，古为东台要道建于清同治年间。

西望亭位于岭口，清嘉庆十五年(1810)建。

霞居事位于岭口，清光绪三十二年(1906)建。

万寿亭位于杜家岭，旧为寺庵。民国元年(1912)改修。

唐婆岭头茶亭位于岭口，清光绪十二年(1886)建，民国4年(1915)重建。

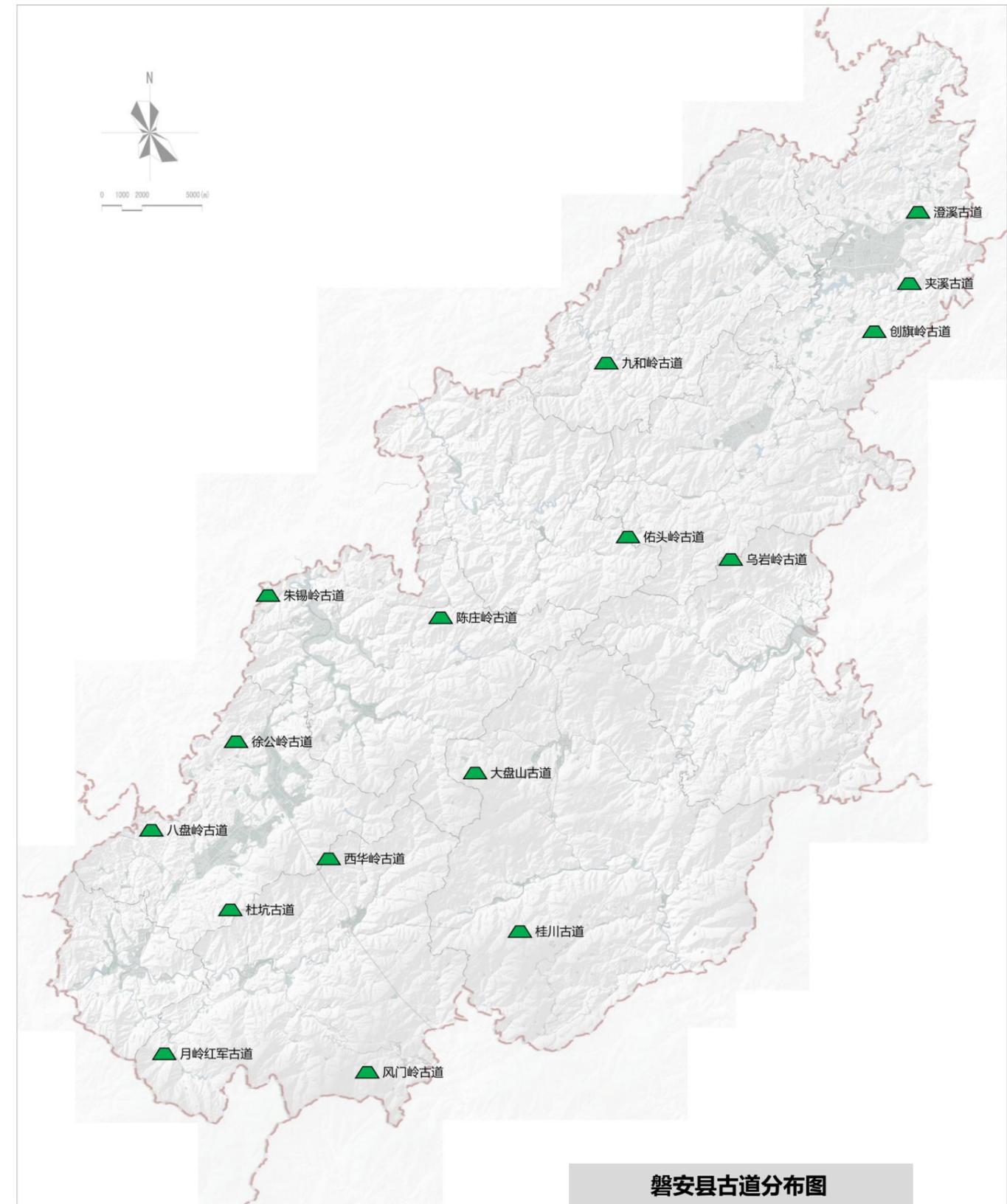
玉峰亭位于高塘村，清光绪三十一年(1905)建。

环溪亭位于里光洋水口，清嘉庆(1796~1820)年间建。

步云事位于十指仰岭，清同治九年(1870)建。

梅枝亭位于玉山梅枝岭头，磐安、天台分界处。两县人合建。

还金亭位于大皿大岑。据传旧时行人李良英者携金偿债，遗于古岭，羊大橘拾金归还，李建亭志恩。



1.4 文化遗产

1.4.4 古道、古桥、路亭

● 古桥：

县境多山，溪涧遍布，桥梁众多。清代东阳、永康、缙云三县县志载，今磐安县境内有古桥梁94座。

夹溪桥：夹溪寨稍北，为婺台古通道。始建明嘉靖十七年(1538)首建木桥。现存桥重建于光绪二十年(1894)。全长39米，宽7米，高18.3米。

北镇桥：安文镇北。原为木桥，乾隆四十三年(1778)建成石墩木梁屋桥。1942年水毁。1952年重建。1978年改建为石拱桥，6孔，全长85米，宽5.5米，高6米。

翠澳桥：深泽一村，建于清代。石墩木梁屋桥，3孔，全长38米，宽5米。1987年，改建为石拱桥，桥屋按原形易为钢筋混凝土结构。

道德桥：位于安文镇双溪口。清光绪十八年(1892)建石桥，五孔。民国19年(1930)，改建钢砣拱桥，单孔，全长44.3米，中宽2.9米，高9米。

义和桥位于黄余田，旧名协圆桥。后毁坏重建，改名高陞。清道光二十九年(1849)，改建石梁，更今名。5孔，全长50米，宽4米，高7米。

修金桥位于方山，台括古道。清乾隆五十三年(1788)儒师杨昌阜积十年束修资建。全长6米，宽2米，高3米。

积兴桥：位于尚湖镇，木梁屋桥。初建于明天顺间(1457~1464)，清同治元年(1862)重建。全长20米。

永德桥位于墨林，旧为木桥。清光绪二十三年(1897)改建石拱桥。全长20米，宽4.7米，高9.5米。上建屋10间。

普济桥：盘峰乡麻车峡村。建于民国25年(1936)。石台墩拱桥、块石、卵石干砌结构，单孔跨径22.6米，省内位列前茅。全长41米，宽4米，高6米。

穿云桥：仁川乡胡庄村，为台括古道所经。建于清咸丰六年(1856)。单孔石拱桥，长28米，高13米，宽4.5米。

玉虹桥：玉峰乡藤潭，为明代桥。清光绪十五年(1889)7月间坍于大水，重建石拱桥两孔，全长57.3米，高12.8米，洞宽5.2米。为万苍至尖山必经之桥，现为五丈岩水库区，蓄水前炸毁。



道德桥



修金桥

1.4 文化遗产

1.4.5 非物质文化遗产

磐安的非物质文化遗产植根于高山秀水,博采各州各县民间艺术之众长,在历史长河中不断发展和交融,呈现出了神秘、粗犷、豪放、原生态的特点,并形成了以**茶文化、药文化、菇文化**等为代表的特色分支,彰显出深厚的文化底蕴。

磐安县现有**国家级名录1项、省级12项、市级42项、县级108项**。近年来,随着挖掘和保护的力度不断加大,大批优秀的非遗走出磐安,在全省、全国以及走出国展演展示,受到了业内专家和界群众的高度评价。

磐安县非物质文化遗产底蕴深厚、特色鲜明。

气势恢宏,以“大”著称。磐安有四大——**大旗、大凉伞、大祭马、大宫灯**,个个华丽壮观。

粗犷狂野,极具原生态。磐安县民间表演艺术风格粗野豪放,不事雕琢,极具原生态特色,在江南传统艺术中独具一格。

炼火是古代“祓除”习俗的遗存,在火炭场上,这些勇士们手持钢叉,高声呼啸,勇猛奋进,场面惊心动魄。

迎长旗是当地庆丰收、贺太平的一种民俗活动,其队伍一般由几十人到上百人组成,以锣鼓队为前导,指挥“长旗”行进,风格粗犷热烈。

底蕴丰富,积淀深厚。如以**赶茶场、龙虎大旗**为代表的**茶文化**,起源于晋代道士许逊。以**盘山圣帝、盘山药园**等为代表的**药文化**,追踪溯源可至南梁昭明太子萧统。以**祭孔典礼、婺州南宗孔氏家庙**为代表的**儒家文化**,可追溯至南宋建炎年间的孔子48代孙孔端躬。

原汁原味,乡土味浓。磐安民风淳朴,独特的地理环境保留了众多的民间文化遗存,民间艺术特色和乡土气息浓郁。具有**儒家文化特色**的“**祭孔典礼**”,也融入了生动鲜活、极富山乡特色的磐安民间艺术表演。



磐安县非物质文化遗产分布图



高照马



叠牌坊



迎大旗



赶茶场



磐安吹打



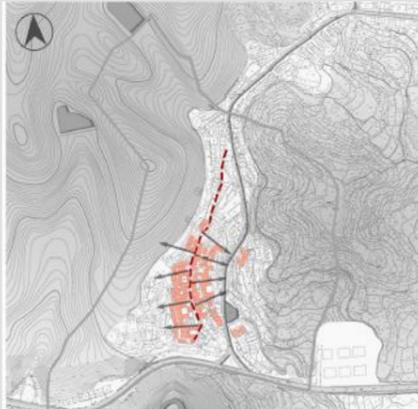
大宫灯

1.5 传统村落特色价值

磐安县先后有**8个村落被公布为中国传统村落**，**3个村落被公布为金华市传统村落**。这批村落。11个传统村落中，除岭干村、茶潭村未编制保护规划，其余村落均已编制保护规划，并进行了传统村落保护与环境整治，大多得到了较好的保护。**传统村落特色价值主要体现在村落环境与格局，传统建筑特色和文化传承等方面**。规划结合**梓誉、榉溪、横路、管头、墨林、大皿**等具有代表性的传统村落进行分析。

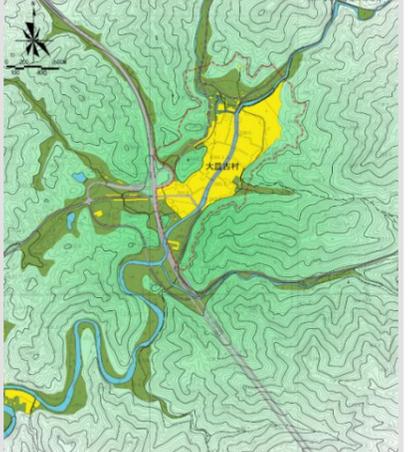
1.5.1 村落环境与格局

磐安县是一个以中低山为主的山区县，古村落多选址于山水环抱之中，**村落山水格局主要体现了村落风水特征**、避风避雨、山林田地等村落选址特色，村落布局多依山就势，体现了村落格局与自然山水的融合。

| 村名 | 山水环境 | 村落格局特色 | 图片 |
|----|--|---|---|
| 梓誉 | 山水格局的自然风水特征显著，村落背倚笔架山，构成一条完整的龙脉，左有狮山（青龙），右有琴山（白虎），襟溪源自笔架山，成环绕之状，由西向东汇入西溪，北面一条溪涧自东北向西南汇入襟溪。 | 村落沿河成街，临水建房。以沿襟溪的主干道为骨架，形成鱼骨型道路系统。 |   |
| 榉溪 | 坐落于大盘山与高二山两大山脉之间的峡谷中，呈中部低、南北高、东西狭长的地形特征。榉溪之水从西向东呈弯弓形环抱整个村庄，没作截弯取直违背自然规律的改造。 | 房屋依山就势，顺坡面溪而建，多坐南朝北。东西向的老街是整个村庄发展的人文轴，从老街分别有许多小巷伸向南北两片，形成了良好的街巷交通结构系统。 |   |
| 横路 | 选址在玉山台地之中，建筑建造在靠山面水的坡地上，避免了洪涝灾害，周边田地和山林用于种植粮食和经济作物。 | 横路村以澄溪古道为轴线分为上下两个部分，建筑依据地势高差错落布置，村口设在村落的南部，文昌阁是横路村口的标志性建筑物，敦睦堂（周氏宗祠）、祠田、风水林分布于村落的东南角。 |    |

1.5 传统村落特色价值

1.5.1 村落环境与格局

| 村名 | 山水环境 | 村落格局特色 | 图片 |
|----|---|--|---|
| 管头 | 选址于群山环抱的海拔高度560米玉山台地之上，避免了洪涝灾害。台地东侧管头先民开垦的盘龙梯田，是管头村先民赖以生产的“粮仓” | 用黑色玄武岩建造而成的风貌独特的山地村落。建筑依山就势、布置自由。街巷沿地势和建筑之间的院墙铺设，曲折多变。乌石砌筑的墙体，乌石铺设的路面，乌石修建的古道，在纵深而具规模的乌石建筑群里，乌石凝重的黑色赋予管头村厚重的历史感。 |   |
| 墨林 | 村落背倚金墩山，面向笔架山，四周群山环绕，村中金墩拱斗，村落坐落在群山环抱中，体现古人“避风避雨”选址理念，严密的山势构成水口山，恰好起到天然挡风的屏障作用。 | 村落建设以元代郑昉的“翰墨传家，文士如林”为期望，按“文房四宝”设计建造，逐步形成了以三合院为主的村落特色风貌。 |   |
| 大皿 | 选址于山谷之中，东、南、北三面被群山环抱 | 村落随山脉和河流的形态和走势发展，建筑选择背山面水的布局形式，以东西朝向为主。街巷沿溪流和建筑之间的院墙铺设，曲折多变，东街、西街是贯穿整个村落的主要交通通道，其它街巷以此为纽带向村落的纵深发展，最终形成大致呈鱼骨形的道路体系。 |    |

1.5 传统村落特色价值

1.5.2 传统村落建筑特色

磐安县传统建筑在建筑体系上与金华、衢州和丽水地区的古建筑一脉相承，**粉墙灰瓦、坡屋顶木梁架，精于木雕、砖雕和石雕**。但受地域文化和宗族观念的影响，具有一定的地方特色。主要深受**儒学传统、宗法制度、耕读观念和民俗文化**的影响。

建筑格局

■ **三合院和四合院**：两至三进的院落，前厅后楼，左右为厢房，强调中轴对称和主次关系；

■ **“L”形、“一”字形**：沿街建筑和简单的民居。

三合院



四合院



“L”形



“一”字形



建筑风貌

■ **建筑风貌**一般为**小青瓦、坡屋顶、木梁架**，在墙体上体现了不同风貌特色：

乌石墙体



砖石墙体



黄土坯墙体



| 村名 | 建筑格局 | 建筑风貌 | 图片 |
|----|--|--|---|
| 梓誉 | 民居建筑，以三合院和四合院为主体，平面布局多有天井院落。 | 以木结构为主体的砖石泥墙体的混合结构，屋顶为小青瓦坡屋顶，挑檐、垛墙、镂窗，外观朴实又富于文化内涵。内部重视装饰、往往在主要建筑的梁、枋、檩和檐口精工细雕各种吉祥喜庆的图案，工艺精湛，造型优美，特显当代东阳木雕的工艺水准。 |   |
| 梓溪 | 建筑平面有四合院、三合院、七间头、三间头和长阶沿等多种形式的民居。各因地制宜，不拘一格； | 建筑造型简单朴素，除了家庙与上祠堂是单层的高大空间，其他多为以间进行组合的两层木结构建筑；立面分别有单檐与重檐，底层设廊与不设廊，有硬挑头与软挑头，有马头墙与普通硬山的不同处理；室内少见奢华的木雕彩画装修；外墙有白粉砖墙，但更多的是就地取材建的鹅卵石墙、砖石混砌墙和泥墙房屋。 |   |

1.5 传统村落特色价值

1.5.2 传统村落建筑特色

| 村名 | 建筑格局 | 建筑风貌 | 图片 |
|----|--|--|---|
| 横路 | 沿街建筑和普通民居采用了“一字型”的平面布局，祠堂、厅堂和部分富裕家庭的建筑采用了三合院形式 | 建筑墙体以大块乌石垒砌而成，建筑梁架为木构，除一些公共建筑和重要建筑外，建筑构架以穿斗式为主，梁架形式不事装饰，简朴大方。 |   |
| 管头 | 传统建筑以二十世纪四十至七十年代建设的排屋建筑为主 | 建筑墙体以大块乌石垒砌而成，建筑梁架为木构，除一些公共建筑和重要建筑外，建筑构架以穿斗式为主，梁架形式不施装饰，简朴大方。有部分土坯房，延续了传统的建造技术和建筑手法。 |   |
| 墨林 | 传统建筑大多是清、民国时期的三合院建筑为主，强调中轴对称和主次关系。 | 粉墙灰瓦、坡屋顶木梁架，建筑细部造型优美，雕刻精巧，题材丰富，意蕴深厚。 |   |
| 大皿 | 以三合院和四合院为主，一般为两至三进的院落，前厅后楼，左右为厢房，强调中轴对称和主次关系。 | 粉墙灰瓦、坡屋顶木梁架，精于木雕、砖雕和石雕。在主要建筑的梁、枋、檩和檐口精工细雕各种吉祥喜庆的图案，工艺精湛，造型优美。五十至七十年代建设的土坯房。 |   |

1.5 传统村落特色价值

1.5.3 传统村落文化传承

传统村落均具有独特的民俗文化，反映了村落尊儒重文、耕读传家等深厚的文化价值。

| 村名 | 特色文化 | 保护传承 | 图片 |
|----|---|---|---|
| 梓誉 | 南宋理学名家蔡元定的后裔居住地，以理学的勤劳、节俭、和谐、创业的道德伦理教育子孙，尊儒重文 | 浓厚的艺术文化和独特的民俗文化，如闹元宵迎龙灯、宗祠挂灯祭祖、清明祭祖、中秋迎佛、春秋两次的做福活动、每年一次的施蓝盘、大年三十“烧夜火”。纸作工艺之乡、烟火、动头、无骨花灯工艺精湛。 |  迎龙灯 |
| 榉溪 | 榉溪是孔氏婺州南宗所在地，是孔子后裔南方最大的聚居地之一。孔氏裔孙秉承孔子儒学思想，尊师重教，崇尚自然，儒家文化气息浓厚。 | 独特的地理环境和深厚历史文化底蕴形成了较为丰富的非物质文化遗产资源：有婺州祭孔、八月十三兴案、七月七娘娘庙会、拜孔子等非物质文化遗产。榉溪还有十年一度祭祖大典，每年小祭模式，莲花落、铜钱鞭、婺剧花头台班、年节、祭祀、农事等传统民风民俗 |  婺州祭孔 |
| 横路 | 北宋著名理学家周敦颐的后裔居住地，是个以血缘为纽带而形成的宗族聚落 | 有形式多样的优秀文化传统，如“花头台”、“铜钹鞭”、“唱道情”等。还有传统家具、器物、陈设和匾额楹联等实物遗存等。 |  唱道情 |
| 管头 | 以血缘为纽带而形成的宗族聚落，厉氏家族以耕读致家。 | 具有独特的家族文化、耕读文化和乌石营造工艺等 |  乌石营造工艺 |
| 墨林 | 以“翰墨传家，文士如林”为思想，重视耕读传家，拥有着独特的民俗文化 | 有炼火、高照马、狩猎祭礼的非物质文化遗产，有八月十三庙会的风俗，也有源于本地的民间艺术铜锣调、女子铜管乐队和曲班。 |  高照马 |
| 大皿 | 以血缘为纽带而形成的宗族聚落，羊氏家族以耕读致家，文化底蕴深厚 | 有“炼火”、“迎胡公”、“义祭文化”、“迎灯会”、香菇培植、宫灯制作、道情等传统民风民俗 |  炼火 |

1.5 传统村落特色价值

1.5.4 传统村落价值

六处传统村落反映了磐安县传统村落的典型特征，规划以六处村落为主进行提炼总结，磐安县传统村落价值主要体现在以下几方面：

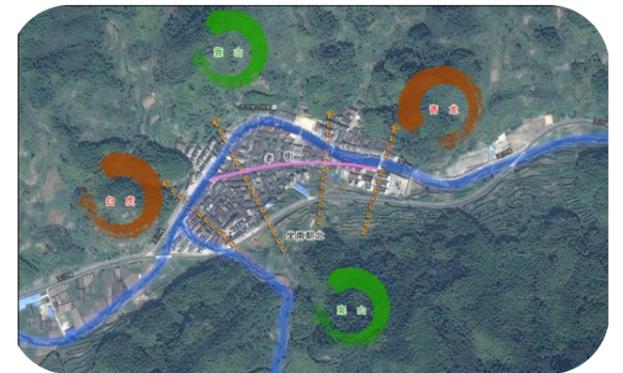
1、历史价值

磐安县传统村落的形成代表了磐安县特定的**历史和人文背景**，能真实反映出**不同历史背景、不同地域环境、不同社会文明**的形成、发展以及演变的历史过程，是当代人感知古代乡村生活的“博物馆”。

传统村落体现着**磐安县的传统文化、建筑艺术和村镇空间格局**，反映着**村落与周边自然环境的和谐关系**，包含着磐安先人与自然和谐相处的历史智慧；传统村落作为农耕社会最基本的生活单元，承载着我国几千年的农耕文化，蕴藏着大量的历史文化内涵，是**人类文明的“活化石”**。

磐安县传统村落多数是**以血缘文化为纽带的农耕村落**，村民聚族而居，其留存的历史文化遗产反映了家族将耕读文化与生活不断融合发展的历史写照。

磐安县古村落大多**保留较为清晰的传统村落格局、街巷体系和古建筑**，村落格局依山就势，深受地域特色、传统风水理念和生存条件影响，是村落历史发展的重要见证，是浙中地区山地村落发展的缩影。



2、科学价值

磐安县保存下来的古建筑及其传统村落格局和生态环境（包括生产空间、山水环境）凝聚着先人在村落选址、规划建设中的勤劳和智慧，是**不可多得的历史文化遗产**。

磐安县传统村落保存的古建筑种类多、古民居型制多，质量高，时代风格和地域特色鲜明，真实反映浙中山区的建筑风貌，是浙中山地建筑演变和建筑技术进步的实物例证。**对中国古代建筑设计、施工和管理，地方建筑特色的形成与传播的研究有着重要的意义。**

3、艺术价值

传统村落整体风貌体现了磐安县台地山村独特的艺术魅力。梓誉、榉溪、墨林等村落从选址、设计、造型、结构、布局到装饰美化都集中反映了浙中山区建筑的山地特征、风水意愿和地域美饰倾向。管头、横路等乌石古建筑群顺应自然、取法自然，乌石砌筑的墙体，乌石铺设的路面，乌石修建的古道，乌石凝重的黑色赋予村落厚重的历史感和沧桑的艺术感；

传统村落保存的优秀建筑物，建筑细部造型优美，雕刻精巧，题材丰富，意蕴深厚。木雕、石雕、砖雕在建筑中巧妙运用，**不仅体现了建筑形式的多样性，展示出古代工匠高深的艺术造诣，也反映了不同时代人们审美观念的变化，具有较高的艺术价值和审美价值。**

4、社会价值

传统村落留存的各种历史文化遗产，对弘扬民族文化和传统文化精华具有重要的作用，是**磐安县历史文化遗产保护和传承的重要社会基础**。

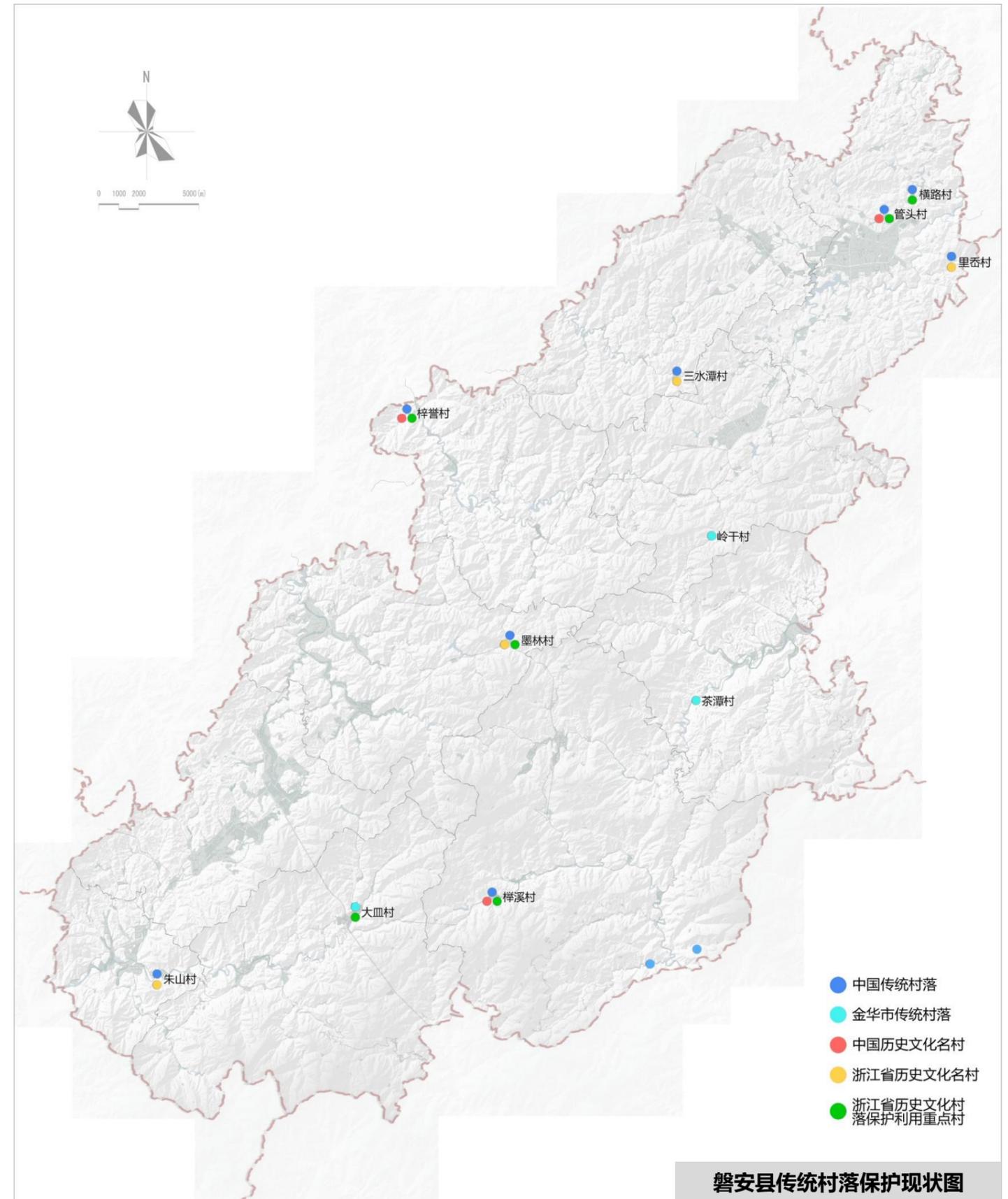
磐安县传统古村落是磐安县重要的文化和旅游资源，是磐安县全域旅游发展、乡村振兴建设、“人文富区”战略实施的重要基础和核心要素，保护和管理好传统村落可以更好地为发展磐安的旅游文化事业做出贡献，**对当地社会和经济的发展具有非常深远的现实意义。**

1.6 传统村落保护利用分析

磐安县一直注重古村落、古建筑和历史文化的保护。早在2010年，磐安县就出台了《关于加强古建筑保护管理的实施意见》。近年来，磐安县传统村落工作取得了一定的成绩，出台了一些有针对性的政策文件，**中国传统村落编制了保护发展规划，国家级、省级历史文化名村编制了保护规划，省级历史文化村落编制了保护利用规划**，并逐步实施，修缮了一批重要的文物古建筑，村庄人居环境得到改善；同时，推出**“老街区、新业态”招商项目**，推动保护与利用协调发展，社会力量参与文物保护开发的模式得到实践也取得了一定效益。

1.6.1 古村落分布

磐安县受到政府保护的古老村落主要有传统村落、历史文化名村和省级历史文化保护利用重点村。现有**中国传统村落8个，金华市传统村落3个；中国历史文化名村3个，省级历史文化名村6个，省级历史文化保护利用重点村6个**，部分古村落得到了多重保护。同时，磐安县先后公布了8批历史文化保护利用一般村，共计26个，但历史文化保护利用一般村大多未实行很好的保护措施，有部分村落受到了较大破坏。



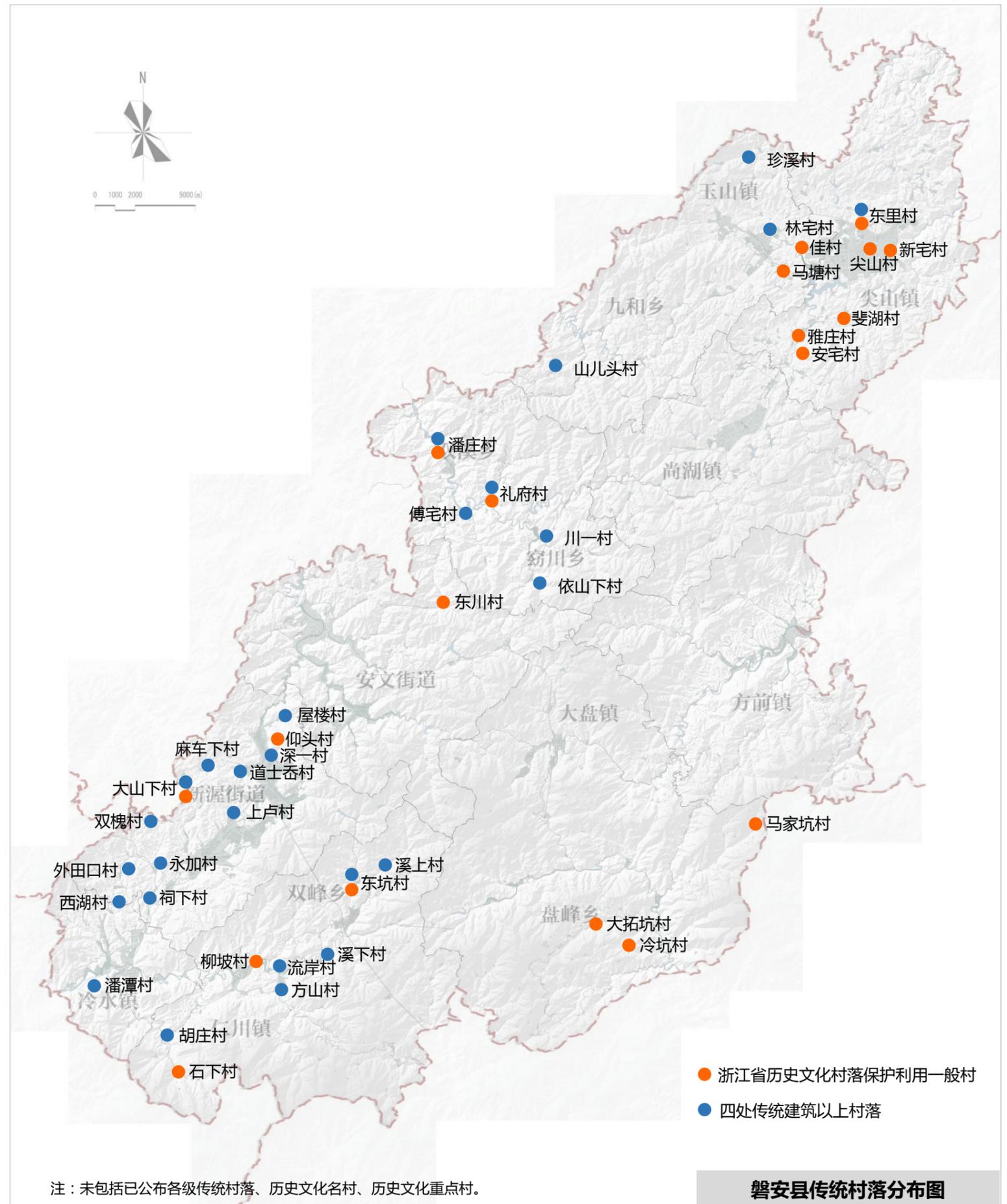
磐安县传统村落保护现状图

1.6 传统村落保护利用分析

1.6.1 古村落分布

依据磐安县文化遗产分布情况，应还有较多古村落尚未列入传统村落保护名单，本次规划确定传统村落、历史文化名村和省级历史文化保护利用重点村全部列入传统村落保护，而历史文化保护利用一般村需通过调查评估是否列入。同时对主要文保单位、文保点和三普登录点进行初步统计梳理，将拥有4处以上传统建筑村落列为传统村落建议名单。

| 省历史文化村落保护利用一般村 | 公布批次 | 公布时间 |
|------------------|------|------|
| 墨林村、大山下村、佳村、冷坑村 | 第一批 | 2013 |
| 马家坑、岭干、朱山 | 第二批 | 2014 |
| 石下、东里、仰头、大柘坑 | 第三批 | 2015 |
| 东坑、潘庄、东川村 | 第四批 | 2016 |
| 里岙村、礼府村、茶潭村、三水潭村 | 第五批 | 2017 |
| 安宅村、斐湖村，柳坡村 | 第六批 | 2018 |
| 雅庄村、尖山村、马塘村 | 第七批 | 2019 |
| 潘田村、新宅村 | 第八批 | 2020 |



磐安县传统村落分布图

1.6 传统村落保护利用分析

1.6.2 传统村落保护现状

■ 村落格局与环境

由于古村落尚未保护之前缺乏保护措施，受新建建筑、道路整治、市政设施建设等新农村建设影响，**大多村落存在古建筑拆旧建新、古村内新建建筑见缝插针，街巷被拓宽或占用、路面水泥硬化等破坏整体格局风貌的现象。**

古村落受到保护之后，一般**采用保护老村新建新村的措施，同时街巷风貌和村落环境进行综合整治**，古村落的山水格局和环境风貌均受到了较好的保护与呈现。

但传统村落受到新建建筑风貌的破坏，则对传统村落整体风貌破坏较大，且整治难度较大。较多传统村落核心保护范围内有新建建筑，外围则有较多新建建筑，新建建筑大多体量大、高度高、风貌各异，整治难度较大。



■ 传统建筑

磐安县一直重视传统建筑的保护，但是传统村落内传统建筑数量多，保护仍面临很大的挑战，主要存在以下问题：

(1) **古建筑以砖木结构为主，大多存在年久失修现象。**县域内国保、省保单位能得到抢救和修复，县保、文保点则有部分未能得到及时修缮，三普登录点则大多保护较差，屋顶漏雨、木构腐朽，甚至局部坍塌和倒塌现象。

(2) **古建筑产权混杂、住户安全意识不强。**较多古建筑存在木材乱堆，电线老化，有生活用火等现象，同时灭火设施不完备，安全消防机制不完善等，各住户安全意识不强，容易发生安全事故。文物产权所有人使用中产生的安全隐患难题不易破解。

(3) **新农村建设与文物保护的关系难题不易破解。**随着新农村建设的不断推进，村民更注重生活条件的改善，往往不重视古建筑的保护，甚至有部分人民认为古建筑妨碍了新农村建设。在一些未列为传统村落的村庄中，古建筑群保护大多被忽视，往往出现建筑坍塌、破损严重、危房较多等现象。



1.6 传统村落保护利用分析

1.6.2 传统村落保护现状

■ 历史环境要素

构成传统村落历史环境要素主要有古街巷、古树、古桥、古井、水塘等。

传统村落古街巷具有独特的空间尺度和风貌，但受村庄建设的发展，大多存在街巷尺度空间被新建建筑占压或破坏，甚至街巷走向改变等，街巷铺装改为水泥、柏油等路面，街巷格局和风貌受到一定破坏。

古树名木均已进行挂牌保护，大多古村落利用古树打造公园或休憩空间。

古桥、古井大多保存较好，但也有部分古桥桥面被水泥覆盖、桥身杂树杂草滋生、古桥结构受水系和城乡建设破坏现象。

水塘则受村落建设影响，部分水塘成死水，水质被污染，水塘驳岸被改造等现象。

古村被列为传统村落保护，对历史环境保护整治较为重视，榉溪、横路、墨林等传统村落的街巷风貌得到了很好改善，古树、古桥、古井均得到了很好的保护，水塘也大多已进行清淤整治和环境改善。

■ 非物质文化遗产

磐安县传统村落加强了村落非物质文化遗产的保护，对村落民俗文化、传统工艺等非物质文化遗产进行了挖掘，并作为传统村落进行适当展示。同时磐安县文化部门也加强了非物质文化遗产保护传承与传统村落保护融合。但是传统村落非物质文化展示与传承仍处于初级阶段，大部分传统村落的传统文化以展示为主，体验活动较少，且尚未建立传承机制。

(1) 非遗有效融入旅游中：花溪景区在家门口现场演示编织草鞋，让游客看到磐安古代农耕生活的缩影；管头村设置农家磨豆腐、捣年糕项目，让游客直接体验农耕生活。每年，《寿龟奉茶》、《磐安吹打》、《先锋》、《民俗婚嫁表演》等民俗活动，都会在不同景区展演。

(2) 文化下乡、乡土文化展示：磐安县文化系统年年组织文艺骨干开展送戏下乡活动，通过文化礼堂把非遗送进农民视野，文化礼堂逐渐成为展示乡土文化、传承弘扬非遗项目的重要阵地。

(3) 非遗文化登上央视舞台：磐安县婺剧传承基地自编自导自演的以玉山茶文化为题材的传统戏剧《茶菇》成功首演，磐安炼火、迎大旗等非遗项目多次登上央视舞台。



1.6 传统村落保护利用分析

1.6.3 传统村落利用现状

磐安县确立休闲养生旅游“一号产业”，以“身心两安、自在磐安”推动全域旅游发展，将传统村落作为重要资源融合到全域旅游之中，为推动古村业态复活，开启了植入业态复活古村新篇章，管头村、榉溪村等部分传统村落利用区位、自然和文化条件，促进了村落产业的发展，实现了乡村振兴。但是现状古村落多以古村格局特色、古建筑为核心价值展示，适当融合文化展示，部分村落依托周边资源发展民宿、农家乐等，**大多古村落同质化明显，缺乏特色，不能有效带动产业发展。**

■ 2018年，磐安开启植入业态复活古村新篇章

乡镇政府通过租赁的形式，把农户空余的古旧房集中起来，然后统一对外招商，引入人才、项目，进行开发，以提升磐安乡村旅游品质，塑造乡村旅游特色品牌，打通乡村振兴经济转换通道。管头村、横路村、榉溪村、大皿村等古村落进行民居招商，实现“老街区新业态”流转古民居房屋，享受七大优惠政策。



■ 管头村：乌石古村为代表的“农家乐”旅游产品

管头村加强乌石古村的保护与整治，建设了新村安置区。利用高山台地特征和乌石村落风光打造避暑胜地。此外，村庄还培育集观赏、娱乐、餐饮、住宿、购物、农事民俗体验于一体的业态，向综合性乡村休闲旅游转型升级。真正使游客享受到“住乡村别墅、吃山野土菜、游夹溪胜景、赏台地风光”。



■ 榉溪村：非遗助力乡村振兴

国保单位榉溪孔氏家庙经营权转让，实现了历史文化村落保护和利用工作在个别点上的可持续发展。榉溪村的非遗宣教基地，不仅新设杏坛书院、定期开展主题讲座、举办暑期弟子规培训班、成立婺州南孔研究会，还成功组织召开“儒学生活化”“非遗助力乡村振兴”研讨会。



1.6 传统村落保护利用分析

1.6.4 磐安县传统村落主要问题分析

1、尚有部分传统村落未保护

磐安县尚未对全域古村落进行调查分析，依据三普登录、古树名木和村落影像地图分析，尚有部分古村落具有传统格局风貌、传统建筑集中成片、保存较好的古建筑和历史环境，但未得到有效保护，村落格局、传统建筑、历史环境正在受到破坏，不加强保护，这些具有价值的古村落将会逐步消失。

2、整体格局与风貌受到一定破坏

影响村落格局完整性的因素主要包括建筑、街巷体系、历史环境要素的完整性、用地发展的合理性以及村落依托的自然地理环境的和谐性，磐安县传统村落主要是由于拆旧建新、建筑破损、历史环境要素的衰败以及用地发展的不合理造成的。

3、文化遗产得不到有效保护

自然状态下年久失修的建筑老化或坍塌，盗失、新旧建筑掺杂以及更新破坏等人为因素的建筑风貌破坏；传统村落建筑产权复杂，涉及利益群体众多，且以老年群体与弱势群体为使用主体，其对传统建筑的日常维护以及其生存安置等问题处理远比年轻群体复杂，且村中传统建筑使用效率低下，又未形成规范的挂牌体系，保护难度加剧。

4、传统村落发展后劲不足

在有效保护、活化利用文物上仍然存在诸多问题和困难，主要表现在保护开发率低、安全管理压力大、文化景点小而散、配套基础设施不完善，多数达不到旅游业发展要素的要求，“人文历史游”品牌缺乏吸引力和带动性。

5、非物质文化遗产保护传承薄弱

传统村落信息疏于记录，缺档现象严重，还出现传承人断层，民俗活动和传统节日弱化，文化空间逐步丧失的现象。

随着传统村落的社会结构及村民价值观念的转变，村落的民风民俗和传统节日渐渐淡化，文化空间逐步丧失。

6、保护发展资金缺乏

磐安县传统村落保护建设资金的来源主要有各级政府的乡村建设专项资金、社会企业投资及村民自主捐款。大多数情况下，各级政府或村民会将传统村落保护工作未做到位，归因于资金不足或有限，然而忽略了对有限资金的有效利用。存在保护资金匮乏，补助资金不及时，资金投入分散，且综合利用率低等资金问题。

第二篇 · 规划总则



2.1 规划原则

2.4 规划范围

2.2 规划依据

2.5 规划期限

2.3 规划目标

2.6 规划技术线路

2.1 规划原则

1 保护优先与合理利用相结合

传统村落的核心优势永远是其自身的传统风貌和传统文化,因此村庄的发展和利用要始终保证保护优先。在磐安县全域旅游的展趋势下,传统村落应实现村庄保护与旅游开发的契合,始终彰显自身独特的历史底蕴,优化相关旅游开发。

2 区域联动与个性保存相结合

个性化发展是传统村落发展的主要方式。对于有条件整合发展的区域,应根据传统村落自身特点,实现区域旅游开发的耦合。减轻自身发展过程中的设施配套负担,转向更合理的开发利用。

3 目标导向与问题导向相结合

规划紧紧围绕挖掘传统村落资源潜力,改善村落居住环境的目标出发,确定磐安县传统村落的整体利用格局。同时针对现状传统村落保护中存在的问题,提出相应的对策措施。

4 整体提升与特色彰显相结合

对传统村落的保护要提升村庄的整体生活环境,同时要突出本底,彰显自身特色,实现好整体提升与特色彰显相结合。

5 活态传承与文化创新相结合

针对传统村落的保护既要做到活态传承,引导村民延续传统的生活方式,在开发利用过程中也要实现文化创新,在原有文化基础上引入相关的活动项目、元素。

6 政府主导与民间投资相结合

针对不同村庄的交通情况和资源情况采取不同的开发模式,实现政府主导与民间投资相结合的开发利用框架,丰富古村落开发思路,尽快改善古村环境。

2.2 规划依据

| | |
|-----------------------|---|
| 1 | 《中华人民共和国城乡规划法》（2019） |
| 2 | 《中华人民共和国土地管理法》（2020） |
| 3 | 《中华人民共和国文物保护法》（2017） |
| 4 | 《中华人民共和国非物质文化遗产法》（2011） |
| 5 | 《中华人民共和国文物保护法实施条例》（2016） |
| 6 | 《中国文物古迹保护准则》（2015年） |
| 7 | 《历史文化名城保护规划规范》（GB50357—2005） |
| 8 | 《历史文化名城名镇名村保护条例》（2008） |
| 9 | 《关于切实加强中国传统村落保护的指导意见》（建村[2014] 61号） |
| 10 | 《住房城乡建设部关于 印发传统村落保护发展规划编制基本要求（试行）的通知》（2013） |
| 11 | 《浙江省历史文化名城名镇名村保护条例》（2013） |
| 12 | 《浙江省文物保护管理条例》（2005） |
| 13 | 《浙江省非物质文化遗产保护条例》（2007） |
| 14 | 《历史文化名城名镇名村保护规划编制要求》（建规[2012] 195号） |
| 15 | 《文物保护工程管理办法》（2003） |
| 16 | 《金华市传统村落保护条例》（2019） |
| 17 | 《磐安县域总体规划》（2006-2020） |
| 18 | 《磐安县域乡村建设规划》（2018-2035） |
| 19 | 《磐安县旅游发展总体规划》（2017-2035） |
| 20 | 《磐安县土地利用总体规划》（2006-2020）（2014调整完善版） |
| 其他有关法律、法规、政策、技术规范与标准。 | |

2.3 规划目标

通过梳理磐安县传统村落资源，从保护古村落资源出发，提高文物保护意识，促进传统村落的保护。在此基础上挖掘磐安县传统文化旅游潜力，突出美丽乡村特色，助力磐安全域旅游发展和乡村振兴建设。



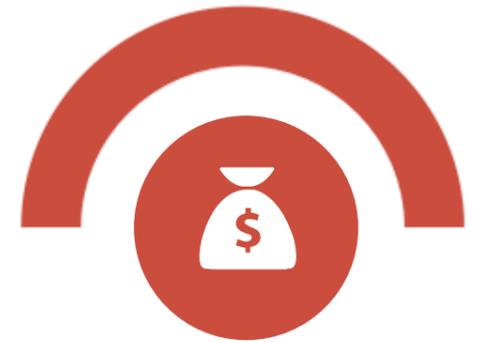
建立传统村落体系申报、建设、管理体系。梳理传统村落数量和特征,为今后开展传统村落申报提供依据。



以中国传统村落的《传统村落保护发展规划编制基本要求(试行)》、《传统村落保护发展规划编制要点》等要求为依托,结合磐安县各传统村落的实际情况,明确磐安县各类传统村落保护利用规划编制的基本要求和一般性保护原则。



引导传统村落开发利用。根据传统村落的实际条件,明确需要重点打造和控制引导的传统村落名单,也为其他条件较差的传统村落提供一定的发展契机。



完善传统村落旅游相关基础设施建设,根据开发空间和资源潜力的变化,调整产业结构,发展高端度假旅游接待设施和中低端特色型乡村旅游设施,拓宽旅游开展思路。

2.4 规划范围

本次规划是对磐安县传统村落进行整体梳理研究，规划范围为磐安县县域范围。



2.6 规划技术线路

1、认知——评估资源，总结分析

从历史发展、文化遗产、传统村落保护利用现状等要素入手,对磐安县传统村落资源进行梳理,整理出磐安县有潜力的古村落。



2、筛选——多方比对，锁定目标

在资源进行实地勘验、定性定量对比评估的基础上,明确特色比较突出、保存相对完好的古村落作为传统村落。



3、保护——分析问题，整体控制

在明确传统村落面临主要问题的基础上,对保护的体系、保护方法进行研究,明确各类传统村落保护工作的要求。对需要区域协调的相关问题进行控制和引导,指导下一步保护工作。



4、利用——整理框架、突出重点

在系统架构的基础上,突出重点,通过对有发展潜力的村庄进行具体引导,落实利用方向。



5、实施——多方保障、落实推进

重点通过对资金和土地政策的保障,促进规划的有效实施。

第三篇·传统村落调查与评定



3.1 传统村落调查

3.2 传统村落评定

3.1 传统村落调查

3.1.1 调查对象

对象一

从文物古迹的保护入手

筛选文物价值高、有利用潜力的村庄：结合第三次文物普查资料，综合分析磐安县域历史资源的分布，筛选出三普登记点在4处以上的村庄为初步调查对象，共梳理出34处；

| 序号 | 村名 | 名称 | 级别 |
|----|-----|--------------|-----|
| 1 | 榉溪村 | 榉溪401号民居（民国） | 登记点 |
| 2 | | 榉溪九思堂（清） | 登记点 |
| 3 | | 榉溪孔氏家庙（清） | 国保 |
| 4 | | 榉溪孔氏民居（清） | 登记点 |
| 5 | | 榉溪孔氏上宗祠（民国） | 县保 |
| 6 | | 榉溪五星堂（民国） | 登记点 |
| 7 | | 榉溪小门堂民居（民国） | 登记点 |
| 8 | | 榉溪永芳堂（清） | 登记点 |
| 9 | | 榉溪永庆堂（清） | 登记点 |
| 10 | | 榉溪余庆堂（清） | 文保点 |
| 11 | | 榉溪周德堂（清） | 登记点 |
| 12 | | 孔端躬墓（宋） | 文保点 |
| 13 | | 孔若钧墓（宋） | 县保 |
| 14 | | 盘峰148号民居（清） | 文保点 |

对象三

从磐安县历史文化入手

筛选文化底蕴深厚、非物质文化遗产传承较好的村庄；



对象二

从磐安县域航拍地图入手

筛选古建筑较多，传统村落格局保存较好的村庄，共梳理出59处；



对象四

从主要部门和乡镇意见入手

通过与磐安县文化和广电旅游体育局、自然资源和规划局、农业农村局等主要领导访谈，同时结合乡镇推荐具有保护意义的村落。



- 综合以上对象确定传统村落基础调查对象。

3.1 传统村落调查

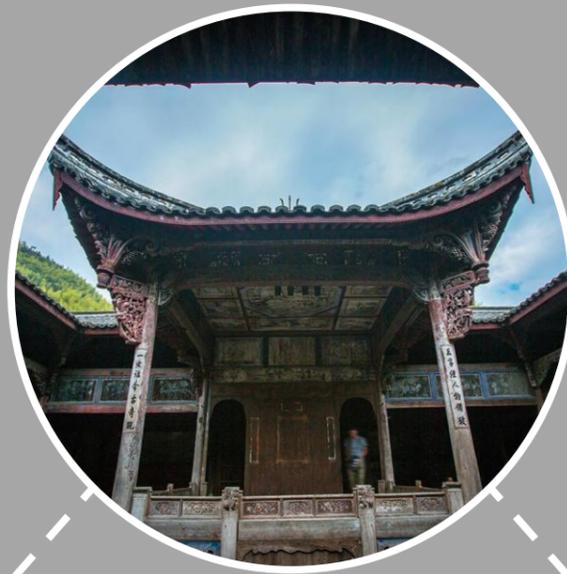
3.1.2 调查内容

- 依据《传统村落保护发展规划编制基本要求（试行）》、《中国传统村落档案制作要求》、《金华市传统村落保护条例》等相关文件要求，明确调查内容主要为以下五方面：

1 村落选址与自然景观环境



3 传统建筑



5 非物质文化遗产



2 村落传统格局和整体风貌



4 历史环境要素



3.1 传统村落调查

3.1.2 调查内容

● 分区调查

59处待调查村庄涉及2个街道和12个乡镇，包括安文街道、新渥街道、尖山镇、玉山镇、尚湖镇、方前镇、冷水镇、仁川镇、九和乡、双溪乡、窈川乡、双峰乡、盘峰乡。

● 村落分布

安文街道（4处）：墨林村、胡村、岭外村、东川村

新渥街道（10处）：大山下村、道士岙村、仰头村、屋楼村、上卢村、永加村、祠下村、外田口村、西湖村、杨山村

尖山镇（12处）：管头村、横路村、里岙村、丁界村、东里村、楼下宅村、斐湖村、安宅村、张斯村、新宅村、雅庄村、尖山村

玉山镇（2处）：马塘村、佳村

尚湖镇（4处）：岭干村、山宅村、大王村、黄岩前村

方前镇（3处）：茶潭村、西坑村、岩门村

冷水镇（2处）：朱山村、潘潭村

仁川镇（5处）：高坑村、潘田村、黄余田村和杨宅村、石下村、柳坡村

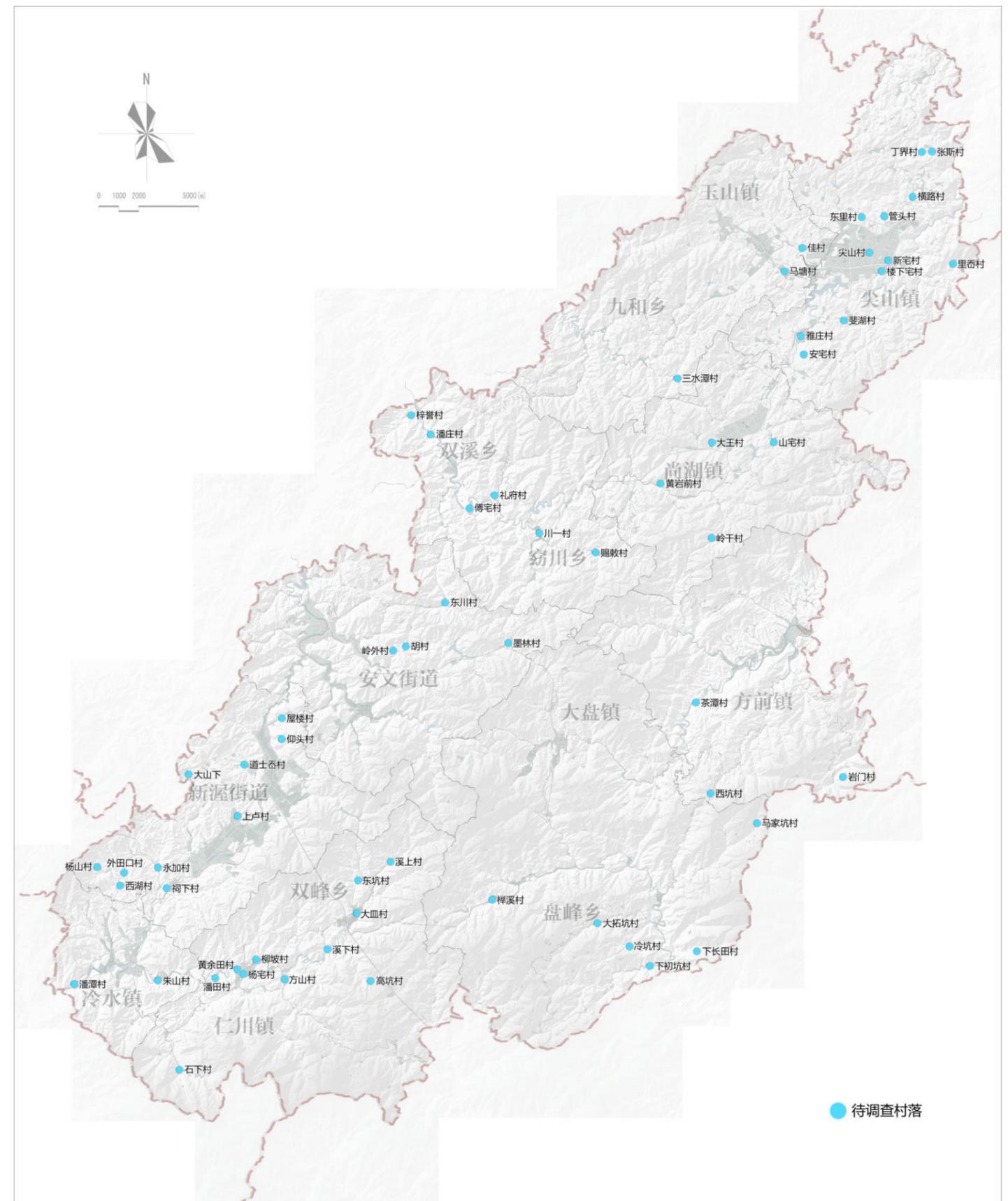
九和乡（1处）：三水潭村

双溪乡（4处）：梓誉村、礼府村、傅宅村、潘庄村

窈川乡（2处）：川一村、赐教村

双峰乡（4处）：大皿村、东坑村、溪下村、溪上村

盘峰乡（6处）：榉溪村、下长田村、下初坑村、大拓坑村、冷坑村、马家坑村



3.1 传统村落调查

3.1.2 调查内容

● 重点村落调查照片

管头村、东里村、丁界村、大皿村、榉溪村、下长田村

管头村：位于尖山镇玉山台地，乌石古村落，建筑呈带状布局。



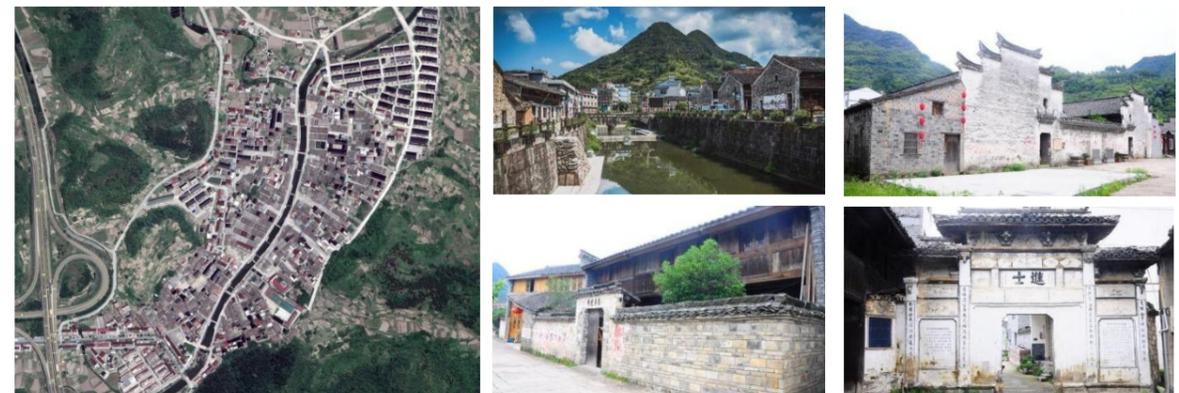
东里村：位于尖山镇玉山台地，村落建筑呈带状布局。



丁界村：位于尖山镇，典型磐安山地村落特征，建筑呈合院、带状结合布局。



大皿村：位于双峰乡镇区，好溪穿村而过，建筑面溪而建形成院落布局。



榉溪村：位于盘峰乡，榉溪穿村而过，老街东西向串连村落，建筑坐南朝北背山面溪而建。



下长田村：位于盘峰乡南侧，典型磐安山地村落特征，黄泥房建筑呈带状布局。



3.1 传统村落调查

3.1.2 调查内容

● 重点村落调查照片

朱山村、大山下村、岭干村、墨林村、梓誉村、三水潭村

朱山村：位于冷水镇区东侧，村落周围西溪环绕，建筑面溪而建形成院落布局。



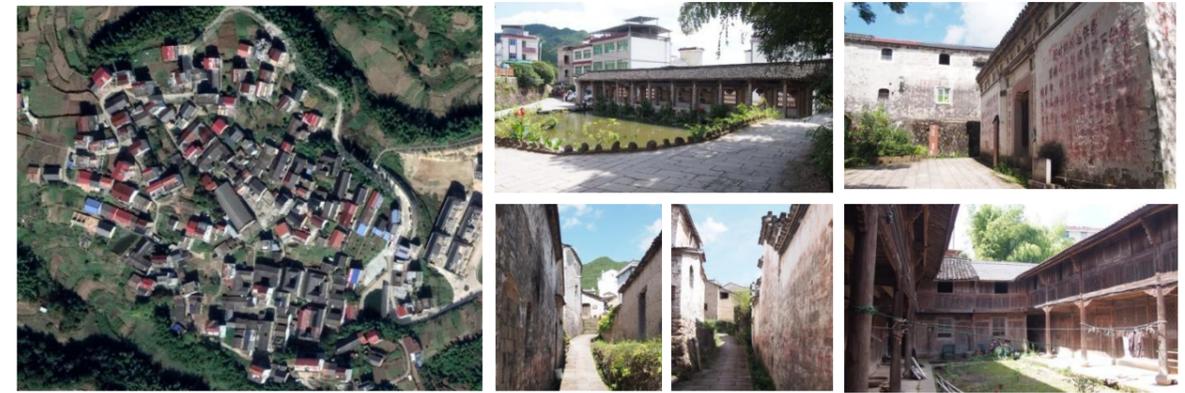
岭干村：位于尚湖镇，紧邻风崖谷景区，建筑围绕水塘布局形成山地建筑群。



梓誉村：位于双溪乡，襟溪穿村而过，村落背山面水以鱼骨型道路为骨架形成院落布局。



大山下村：位于新渥街道西侧，典型磐安山地村落特征，传统建筑主要呈合院式布局。



墨林村：位于安文街道东侧，村落以文房四宝布局，建筑围绕水塘布局形成特色建筑群。



三水潭村：位于九和乡，三溪在村口交汇成深潭，村落面溪而建形成民居院落布局。

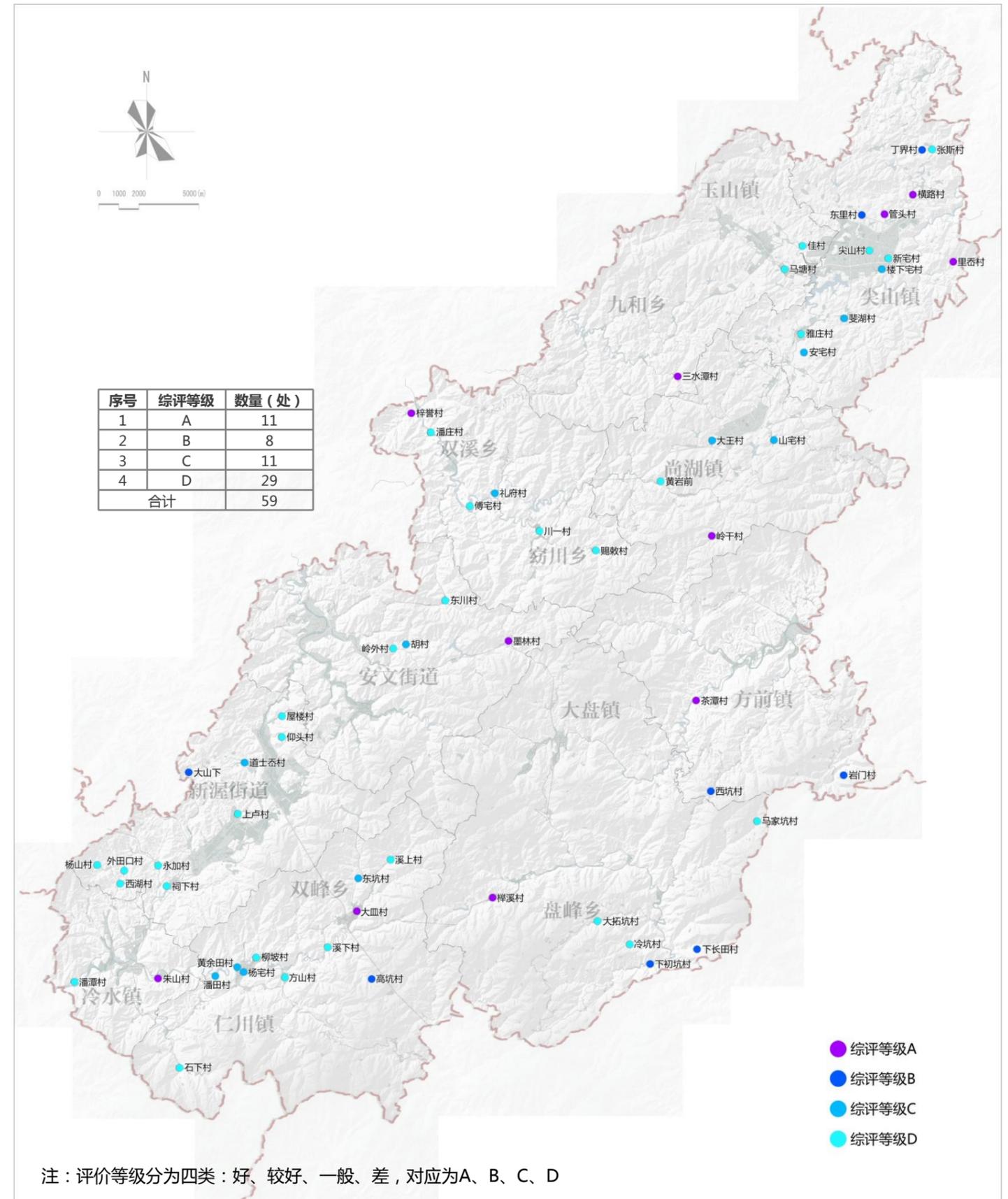


3.1 传统村落调查

3.1.3 分类评价

- 通过对磐安县村落调查分析，从**周边环境、格局风貌、传统建筑、历史环境、传统文化**进行分类评价，并进行总体评价。为磐安县传统村落认定提供依据。

| 乡镇 | 序号 | 村落 | 周边环境 | 格局风貌 | 传统建筑 | 历史环境 | 传统文化 | 综评 |
|------|----|----------|------|------|------|------|------|----|
| 尖山镇 | 1 | 管头村 | A | A | A | A | A | A |
| | 2 | 横路村 | A | A | A | A | A | A |
| | 3 | 里岙村 | A | A | A | A | A | A |
| | 4 | 丁界村 | B | A | B | B | B | B |
| | 5 | 东里村 | B | B | B | B | B | B |
| | 6 | 楼下宅村 | B | C | B | C | C | C |
| | 7 | 斐湖村 | C | B | B | C | C | C |
| | 8 | 安宅村 | C | B | B | C | C | C |
| | 9 | 张斯村 | C | D | D | C | C | D |
| | 10 | 新宅村 | C | D | D | D | C | D |
| | 11 | 雅庄村 | D | D | D | D | C | D |
| | 12 | 尖山村 | D | D | D | D | C | D |
| 玉山镇 | 13 | 马塘村 | D | D | B | D | A | D |
| | 14 | 佳村 | D | D | D | D | C | D |
| 尚湖镇 | 15 | 岭干村 | B | A | B | B | A | A |
| | 16 | 山宅村 | B | C | B | C | C | C |
| | 17 | 大王村 | C | C | B | C | C | C |
| 九和乡 | 18 | 黄岩前村 | D | D | D | D | C | D |
| | 19 | 三水潭村 | A | A | B | B | A | A |
| 双溪乡 | 20 | 梓誉村 | A | A | A | A | A | A |
| | 21 | 礼府村 | C | B | B | C | C | C |
| | 22 | 傅宅村 | D | D | D | D | C | D |
| 窃川乡 | 23 | 潘庄村 | C | D | C | D | C | D |
| | 24 | 川一村 | D | D | D | C | C | D |
| | 25 | 赐教村 | D | D | D | C | C | D |
| 安文街道 | 26 | 墨林村 | A | A | A | A | A | A |
| | 27 | 胡村 | C | B | C | B | C | C |
| | 28 | 岭外村 | D | C | C | C | C | D |
| | 29 | 东川村 | C | D | C | D | C | D |
| 新渥街道 | 30 | 大山下村 | B | B | B | A | B | B |
| | 31 | 道士岙村 | C | C | B | C | C | C |
| | 32 | 仰头村 | D | D | D | D | C | D |
| | 33 | 屋楼村 | D | D | C | D | C | D |
| | 34 | 上卢村 | C | D | D | C | C | D |
| | 35 | 永加村 | D | D | D | C | C | D |
| | 36 | 祠下村 | D | D | C | D | C | D |
| | 37 | 外田口村 | C | D | D | D | C | D |
| 冷水镇 | 38 | 西湖村 | C | D | D | C | C | D |
| | 39 | 杨山村 | D | D | D | D | C | D |
| | 40 | 朱山村 | B | A | A | B | A | A |
| | 41 | 潘潭村 | D | D | C | D | C | D |
| 仁川镇 | 42 | 高坑村 | B | B | B | B | B | B |
| | 43 | 潘田村 | C | B | B | A | B | C |
| | 44 | 黄余田村和杨宅村 | B | B | B | C | B | C |
| | 45 | 石下村 | C | D | D | D | C | D |
| | 46 | 柳坡村 | D | D | D | D | C | D |
| 双峰乡 | 47 | 大血村 | B | A | A | A | A | A |
| | 48 | 东坑村 | B | B | B | B | B | C |
| | 49 | 溪下村 | C | D | D | D | C | D |
| 磐峰乡 | 50 | 溪上村 | C | D | D | D | C | D |
| | 51 | 榉溪村 | A | A | A | A | A | A |
| | 52 | 下长田村 | A | B | B | B | B | B |
| | 53 | 下初坑村 | A | B | B | B | B | B |
| | 54 | 大拓坑村 | D | D | D | D | C | D |
| | 55 | 冷坑村 | C | D | D | D | C | D |
| 方前镇 | 56 | 马家坑村 | C | C | D | D | C | D |
| | 57 | 茶潭村 | B | A | B | A | B | A |
| | 58 | 西坑村 | B | B | B | B | B | B |
| | 59 | 岩门村 | B | B | B | B | B | B |



3.1 传统村落调查

3.1.3 分类评价

● A类——以盘峰乡榉溪村为例



● 周边环境评价：A

榉溪村坐落于大盘与高二两大山脉之间的峡谷中，呈中部低、南北高、东西狭长的地形特征，榉溪从西向东呈弓形环抱村庄。山体与河流水系基本保持自然原始风貌，周边新建建筑经改造整治后，与古村传统风貌基本相协调。



● 历史环境评价：A

村庄历史环境要素包括：古桥1处、古树5处、古井3处、堰坝3处、古街巷2千余米。古街巷格局肌理保存完好，各种历史环境要素保存情况良好。



● 传统文化评价：A

始祖孔端躬南宋建炎四年(1130年)从山东曲阜随驾南渡定居于此，遂为孔氏婺州南宗。

榉溪村非遗传统文化丰富，包括婺州祭孔大典、八月十三兴案、七月七娘娘庙会、拜孔子、铜钹鞭、十八蝴蝶、莲花落、狩猎祭祀、修缮技术、竖屋上梁习俗等。历史名人主要有孔若钧、孔端躬、孔挺、孔济中、孔思腓等。传统文化传承情况良好。



3.1 传统村落调查

3.1.3 分类评价

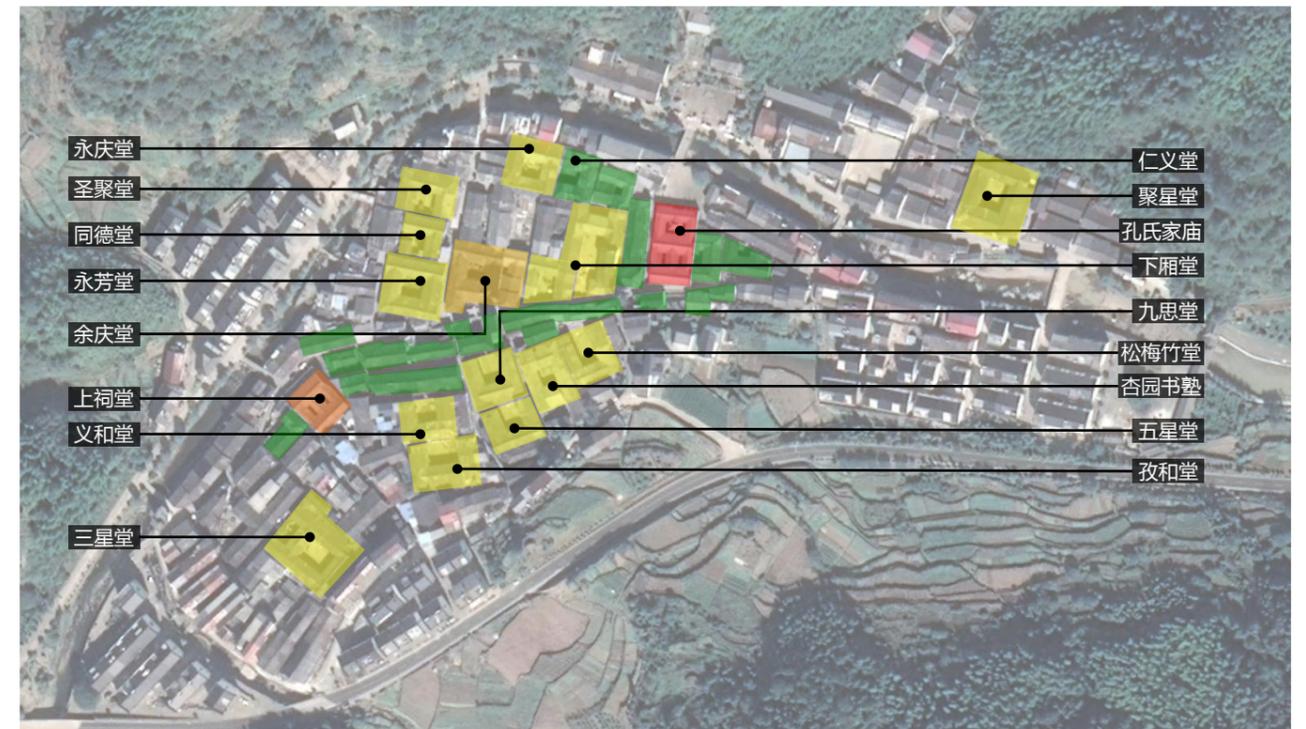
● 格局风貌评价：A

村庄座南朝北，与一般村庄择地风水意象完全相反。整个村庄由一条东西走向老街串连而成，房屋多坐南朝北，依山就势，顺坡面溪而建，村落整体格局、街巷尺度走向、建筑布局保存完整，真实性、完整性较好。



● 传统建筑评价：A

村庄现有传统建筑包括：全国重点文物保护单位1处；县级文物保护单位1处；文保点1处；三普登录点8处，另有保存较好的历史建筑数十处。部分破旧、残损的传统建筑经过修缮后，整体保存情况良好。



3.1 传统村落调查

3.1.3 分类评价

● B类——以新渥街道大山下村为例



● 周边环境评价：B

大山下村坐落于新渥街道西北侧山地，呈西高东低的山地地形特征。周围山体、农田、水系基本保持自然原始风貌，环境风貌整体较协调，但局部存在风貌不协调建筑破坏古村传统风貌。



● 历史环境评价：A

村庄现存历史环境包括传统街巷、池塘、古井、古树等，池塘、古井等保持历史风貌，保存情况较好；近年来已恢复部分巷道铺装，街巷格局等环境风貌整体保存较好。



● 传统文化评价：B

建隆元年（960年），赵匡胤陈桥兵变即帝位，时任后周典检尚书卢琰义不臣宋，于968年致仕退养，抱柴荣之子柴熙海远走万里至永康灵山之麓，还不安全，再迁躲居山腰之上大山之下，故名躲山下，谐音大山下。后周姓始祖周庆，宋宝庆一年（1225年）从淮岩迁此，至今790余年。

卢琰曾隐居在大山下，以半耕半读为生活方式，以“耕读传家、耕读结合”为价值取向，在大山下形成了一种“耕读文化”，此外大山下村建设了药材种植基地和莲藕基地，形成了独特的文化。

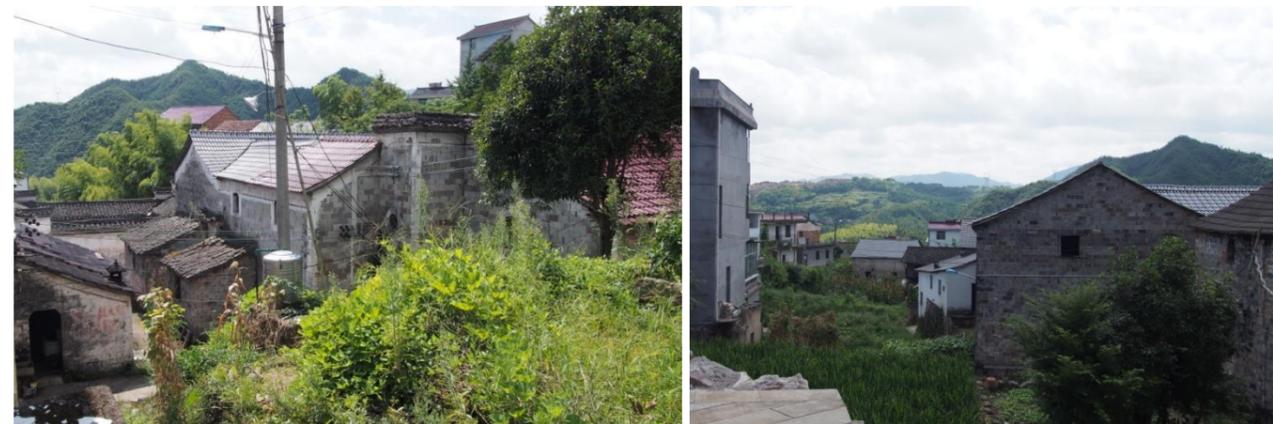


3.1 传统村落调查

3.1.3 分类评价

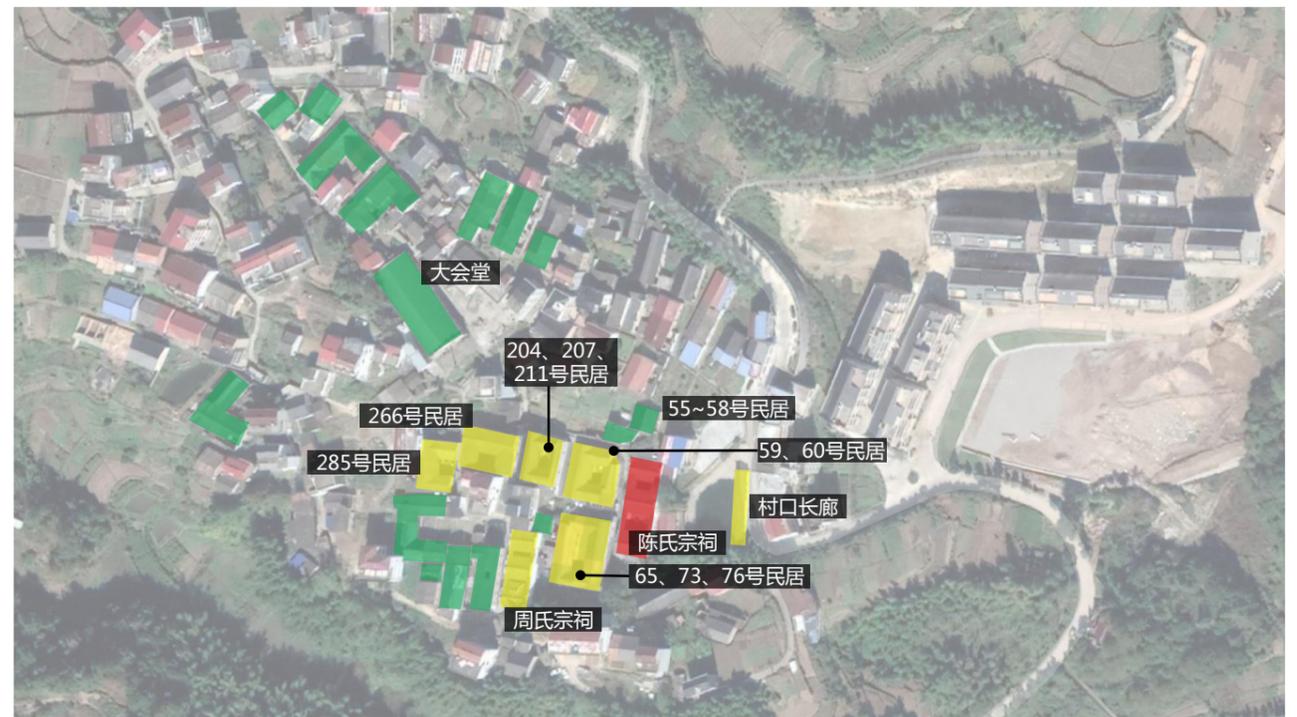
● 格局风貌评价：B

村庄坐落于山地中，呈东高西低的山地地形特征，建筑依山就势围绕古水塘、古树群而建，整体保存较好。但随着部分传统街巷与传统建筑逐渐破坏、消失，后期建筑的改建与新建，格局风貌的真实性、完整性一般。



● 传统建筑评价：B

村庄现有传统建筑包括：县级文物保护单位1处；三普登录点2处，保存较好的传统建筑若干处。但存在相当一部分传统建筑质量较差，部分建筑因无人居住、长久失修等原因面临倒塌风险。村落传统建筑整体保存情况一般。



3.1 传统村落调查

3.1.3 分类评价

● C类——以安文街道胡村为例



● 周边环境评价：C

胡村坐落于距安文街道4km的218省道旁，文溪支流根溪环村而过。村落依溪而建，周围山体、农田基本保持自然原始风貌，环境风貌整体较协调，但近年来新建的较多风貌不协调建筑破坏了古村传统风貌。



● 历史环境评价：B

村庄水系格局走向保存较好，驳岸、台阶等均保持传统风貌；但街巷格局肌理等环境风貌一般，巷道铺装等历史环境要素已破坏。



● 传统文化评价：C

古时村四周竹林茂密，獠孙成群，村民獠孙，谐音胡村。始祖应照祥(1381-1455)明永乐初年，自永康可投迁居，距今600余年。

胡村文化传承情况一般，主要依托安文街道，有炼火、高照马、狩猎祭礼的非物质文化遗产，有八月十三庙会的风俗，也有源于本地民间艺术。



3.1 传统村落调查

3.1.3 分类评价

● 格局风貌评价：B

村庄靠山面溪，文溪支流根溪环村而过。建筑依山就势，顺坡面溪而建，整体保存较好。但随着部分传统街巷与传统建筑逐渐破坏、消失，后期建筑的改建与新建，格局风貌的真实性、完整性一般。



● 传统建筑评价：C

村庄现有传统建筑包括：县级文物保护单位1处，保存较好的传统建筑若干处。但存在相当一部分传统建筑质量较差，部分建筑因无人居住、长久失修等原因面临倒塌风险。村落传统建筑整体保存情况一般。



3.1 传统村落调查

3.1.3 分类评价

● D类——以新渥街道永加村为例



● 周边环境评价：D

永加村坐落于距安文街道4km的218省道旁，文溪支流根溪环村而过。村落依溪而建，周围山体、农田基本保持自然原始风貌，环境风貌整体较协调，但近年来新建的较多风貌不协调建筑破坏了古村传统风貌。



● 历史环境评价：C

村庄内水系走向、水塘格局保存一般，驳岸、台阶、护栏等后期被改造；街巷格局肌理等环境风貌较差，巷道铺装已破坏或水泥浇筑。

● 传统文化评价：C

村处山岙中，村东有山状如荷花，以“荷花永不凋谢”之意，取名永嘉堂，简称永加。始祖郑铭元大德年间从永康县城赘居西郭再迁此，至今740余年。

永加村文化传承情况一般，主要依托新渥街道，有炼火、先锋、四轿八车的非物质文化遗产。



3.1 传统村落调查

3.1.3 分类评价

● 格局风貌评价：D

村庄靠山面溪，处于两溪交汇处，建筑面溪而建，整体呈坐东朝西格局。但传统街巷现状基本破坏、消失，后期建筑的改建与新建，以及大量附房的穿插建设，导致村落格局风貌的真实性、完整性较差。



● 传统建筑评价：D

村庄现有传统建筑包括：县级文物保护单位1处，保存情况一般；三普登陆点5处，保存情况较差；传统建筑若干处，但质量较差，部分建筑因无人居住、长久失修等原因面临倒塌风险。村落传统建筑整体保存情况较差。



3.2 传统村落评定

3.2.1 认定标准

● 传统村落评价认定指标体系

依据建村[2012]125号，住房和城乡建设部等部门关于印发《传统村落评价认定指标体系（试行）》的通知，传统村落评价认定指标体系主要分为**村落传统建筑、村落选址和格局、村落承载的非物质文化遗产**，三部分指标评价体系，主要通过定量评估和定性评估进行评定。

● 中国传统村落相关认定标准

1、现存建筑有一定的久远度，文物保护单位的等级达到标准，传统建筑的占地规模、现存传统建筑（群）和周边环境保存有一定的完整性，建筑的造型、结构、材料及装饰有一定的美学价值，并有对传统技艺的传承。

2、传统村落在选址、规划等方面，代表了所在地域、民族及特定历史时期的典型特征，并具有一定的科学、文化、历史以及考古的价值，并与周边的自然环境相协调，承载了一定的非物质文化遗产。

● 金华市传统村落相关认定标准

1、历史建筑、传统建筑等集中连片分布或者总量达到一定规模，较完整体现一定历史时期的传统风貌；

2、村落选址具有传统特色和地方代表性，反映特定历史文化背景；

3、村落格局鲜明且保存良好，体现有代表性的传统文化、传统生产和生活方式；

4、拥有较为丰富的非物质文化遗产资源，民族或者地域特色鲜明，传承形式良好。

考虑到本次规划中对传统村落以挖掘为主，规划参照《传统村落评价认定指标体系》、**中国传统村落和金华市传统村落的相关认定标准**，根据村庄的实际价值来衡量传统村落，通过对比建立磐安县传统村落认定标准。规划确定具备以下条件的村落按传统村落进行保护利用：

1、村落整体格局及传统风貌保存相对完整；

2、历史建筑、传统建筑等集中连片分布或者总量达到一定规模，较完整体现一定历史时期的传统风貌；

3、拥有较为丰富的传统文化，传承形式良好。

初步对**59个村庄**进行现状调查，其中**11个村已列入传统村落**，规划结合分类评价结果和认定标准：

筛选7个村为传统村落，分别为：**下初坑村、高坑村、西坑村、大山下村、下长田村、丁界村、岩门村。**

3.2 传统村落评定

3.2.2 等级评定

- 以传统村落的相关认定标准为依托,结合磐安县传统村落特色,形成以下评定标准。

一级传统村落

- 村落整体格局及传统风貌保存完整,古建筑数量较多且集中成片。



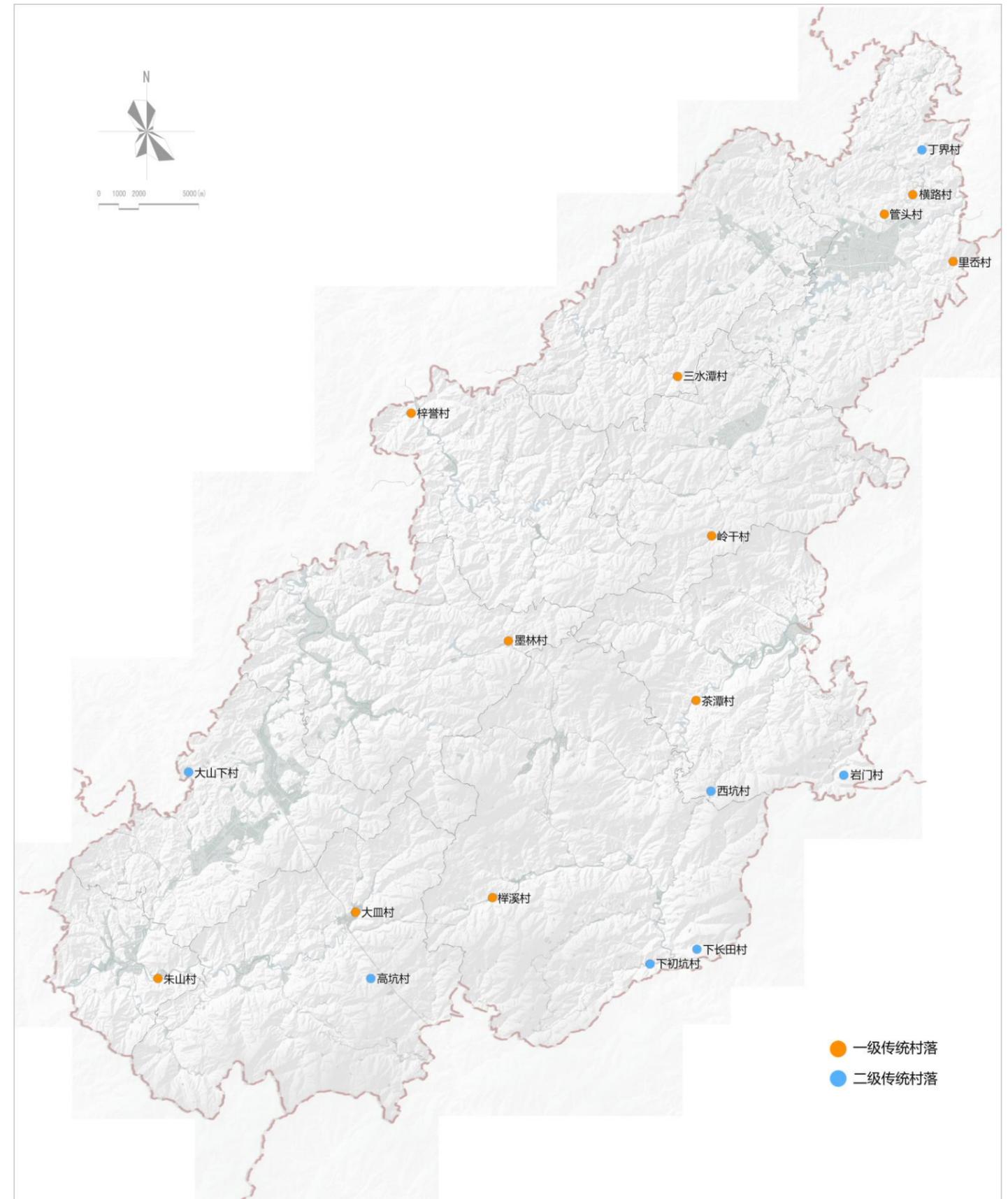
二级传统村落

- 村落整体格局及传统风貌保存相对完整,古建筑四处以上且相对集中成片。



规划11个村已列入传统村落保护的村庄和初步调查确定的8个村进行等级认定。

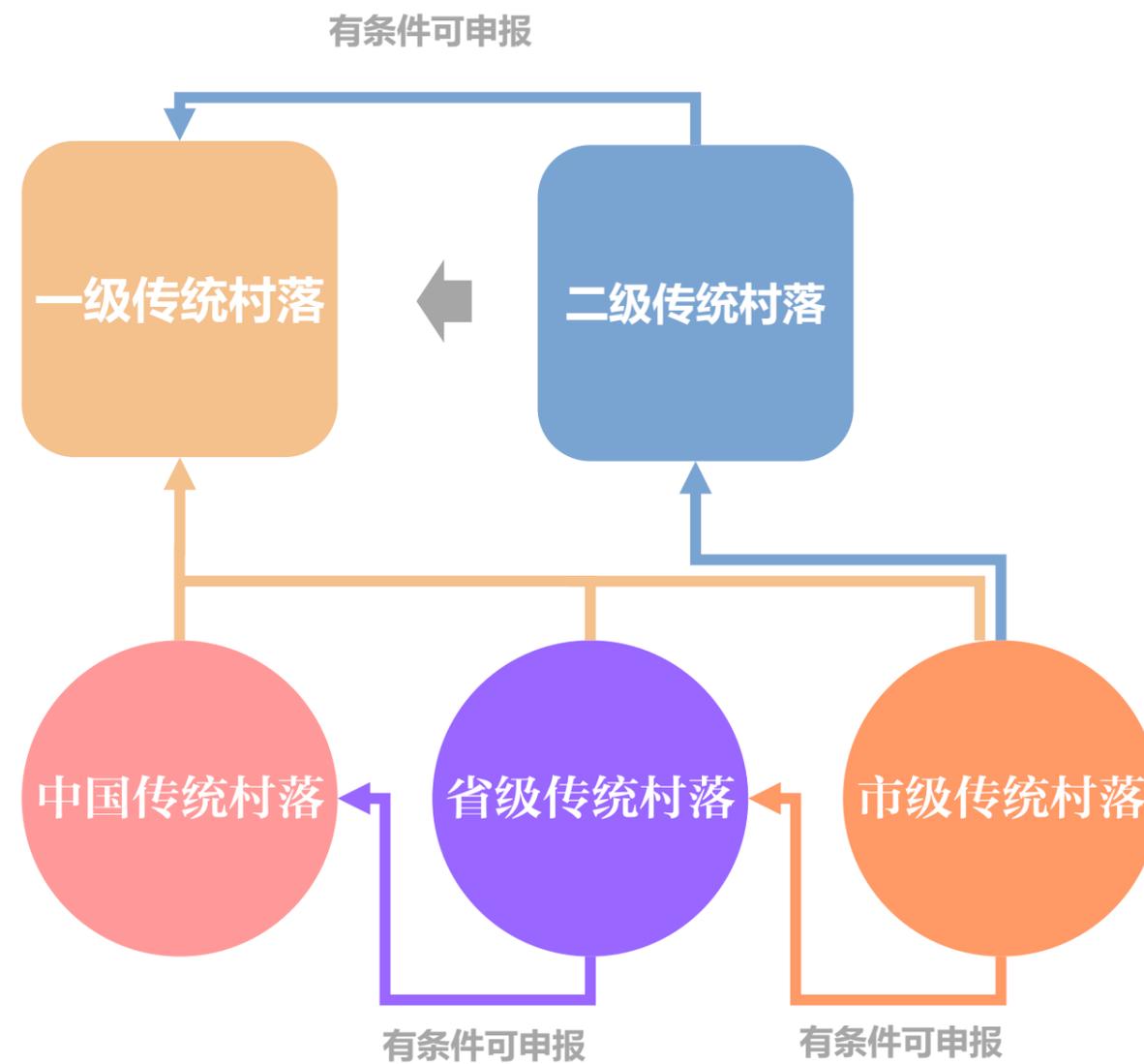
- 一级传统村落 (11处)** : 管头村、梓誉村、横路村、榉溪村、里岙村、朱山村、墨林村、三水潭村、大皿村、岭干村、茶潭村。
- 二级传统村落 (7处)** : 下初坑村、高坑村、西坑村、大山下村、下长田村、丁界村、岩门村。



3.2 传统村落评定

3.2.1 认定标准

- **规划建议以梳理出的传统村落名单进行申报。**
- 一级传统村落中，管头村、梓誉村、横路村、榉溪村、里岙村、朱山村、墨林村、三水潭村为中国传统村落。茶潭村、大皿村为市级传统村落，规划建议将大皿村、岭干村、茶潭村申报为省级传统村落，有条件时可继续申报中国传统村落。
- 规划二级传统村落作为市级传统村落，有条件时应主动申请上一级传统村落。



第四篇 · 保护规划



4.1 传统村落保护体系分析

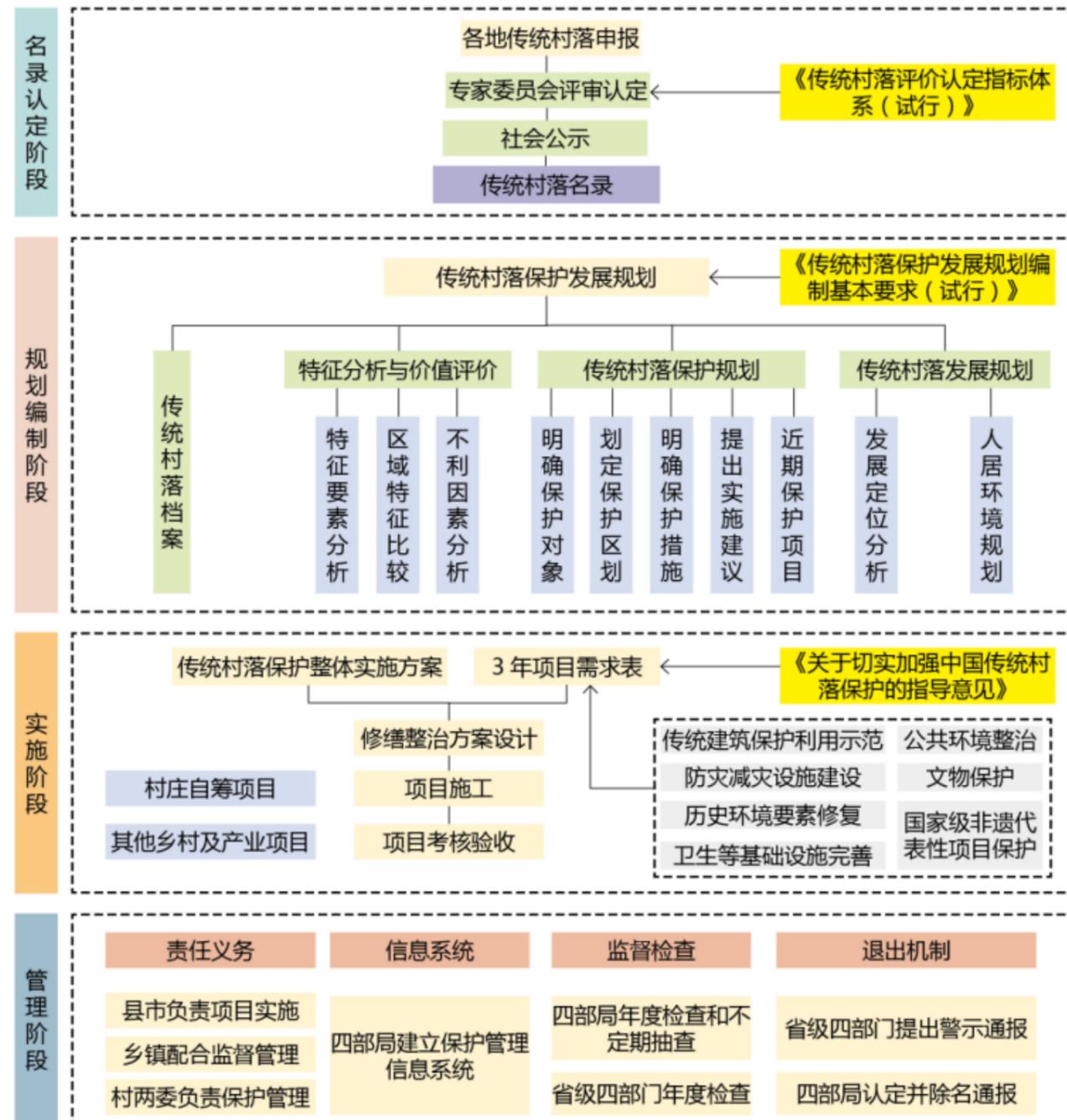
4.2 保护原则与保护思路

4.3 保护措施

4.1 传统村落保护体系分析

4.1.1 现有保护体系分析

目前,我国对传统村落的保护总体上是采用名录制,即“名录保护”,就是将传统形态完整、遗存丰富、具有较高历史文化价值的村落,一个个甄选和认定下来,列入名录,分别加以保护。这种方式对传统村落保护来说,无疑是最重要也是最主要的。



该保护体系以建立保护名录为基础,以村庄为单元进行规划、实施和管理,对传统村落保护做出了重要指引,但在具体实施过程中也遇到了一些问题。根据浙江省的中国传统村落保护发展情况,具体有如下问题:

● 名录申报造成疏漏

由于各地方对传统村落的认识不同,各地方传统村落的申报数量有较大差异,造成许多优秀的古村落未申报。此外,由于当前我国对传统村落的定义没有明确的标准,部分地方优先推荐了历史文化突出或生态特色突出的古村落,而不符合指标体系的评价标准,造成其他优秀古村落疏漏以及此类古村落的破坏。

● 易造成标本保护

划定保护区划的做法与文物保护单位的保护类似,对村落历史资源做出了较大保护。但村庄不同于文物保护单位,其具有自我更新演进的能力。现有保护区划普遍范围大,管理严格,限制了村落自身的发展演进。无论是村民住房更新还是旅游开发均受到较多限制,容易造成本地村民外迁,不利于古村的活态保护。

● 缺少后续资金投入和政策支持

传统村落3年内项目得到了资金支持,但其他后续项目资金缺口较大,仅依靠村庄自筹难以满足需求。此外,缺少后续政策的支撑导致保护范围内的村民今后既难以修房又难以建房,不利于村民对村落保护的实施动力。同时缺少对民间投资的政策支持和引导,实际上也阻碍了传统村落的保护。

● 管理缺少法律支撑

由于缺少传统村落保护相应的法律法规支撑,在具体保护管理过程中村委对村民行为的危害界定和惩罚缺少依据,造成管理模糊。

● 小结

该保护体系无疑是最有效的保护方式,但其编制要求主要适用于现状保护相对完整的古村落,在今后使用时要根据村落具体情况进行优化。磐安县总体上应加强资金保障、政策支持和相关管理规定制定。

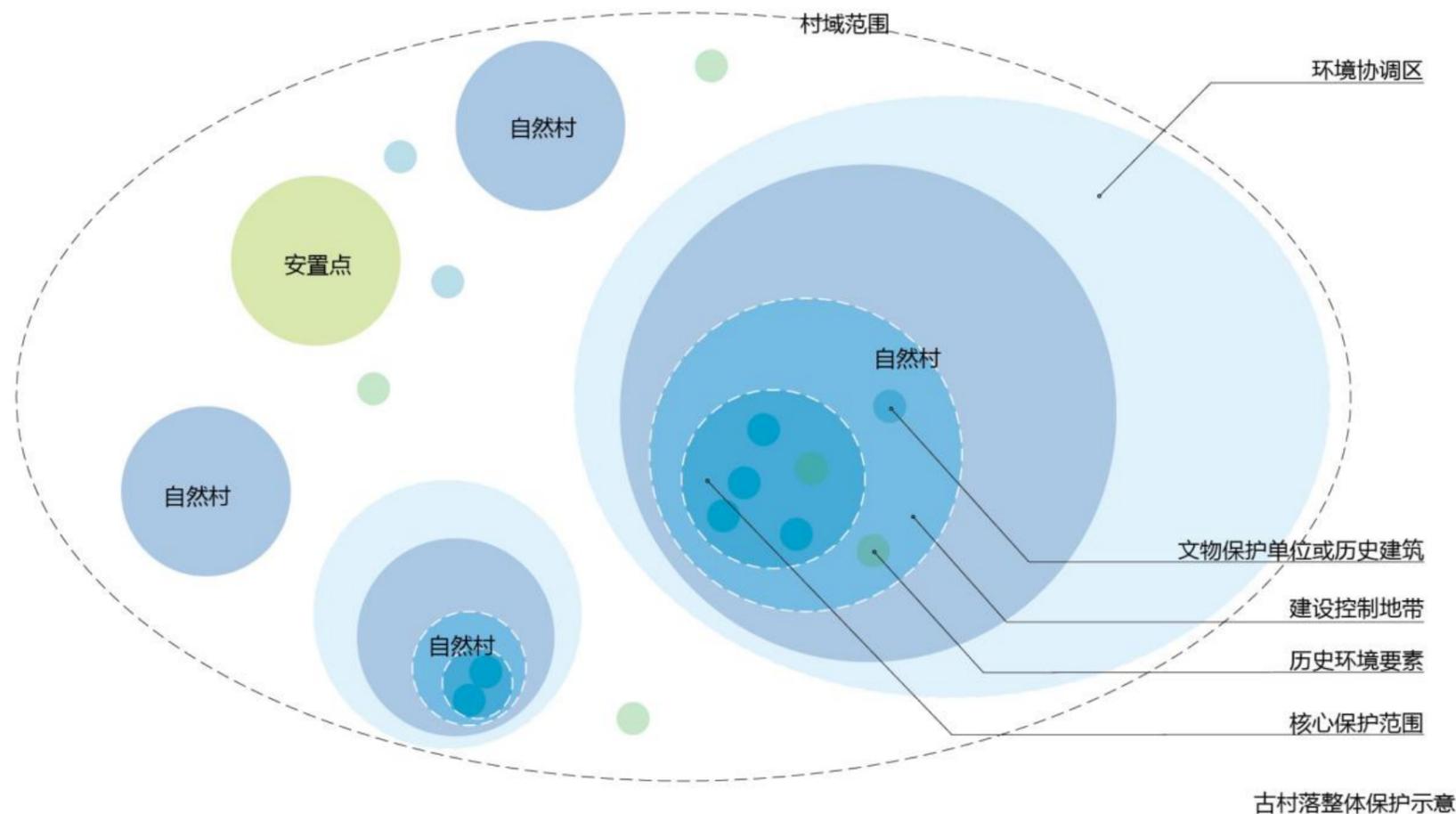
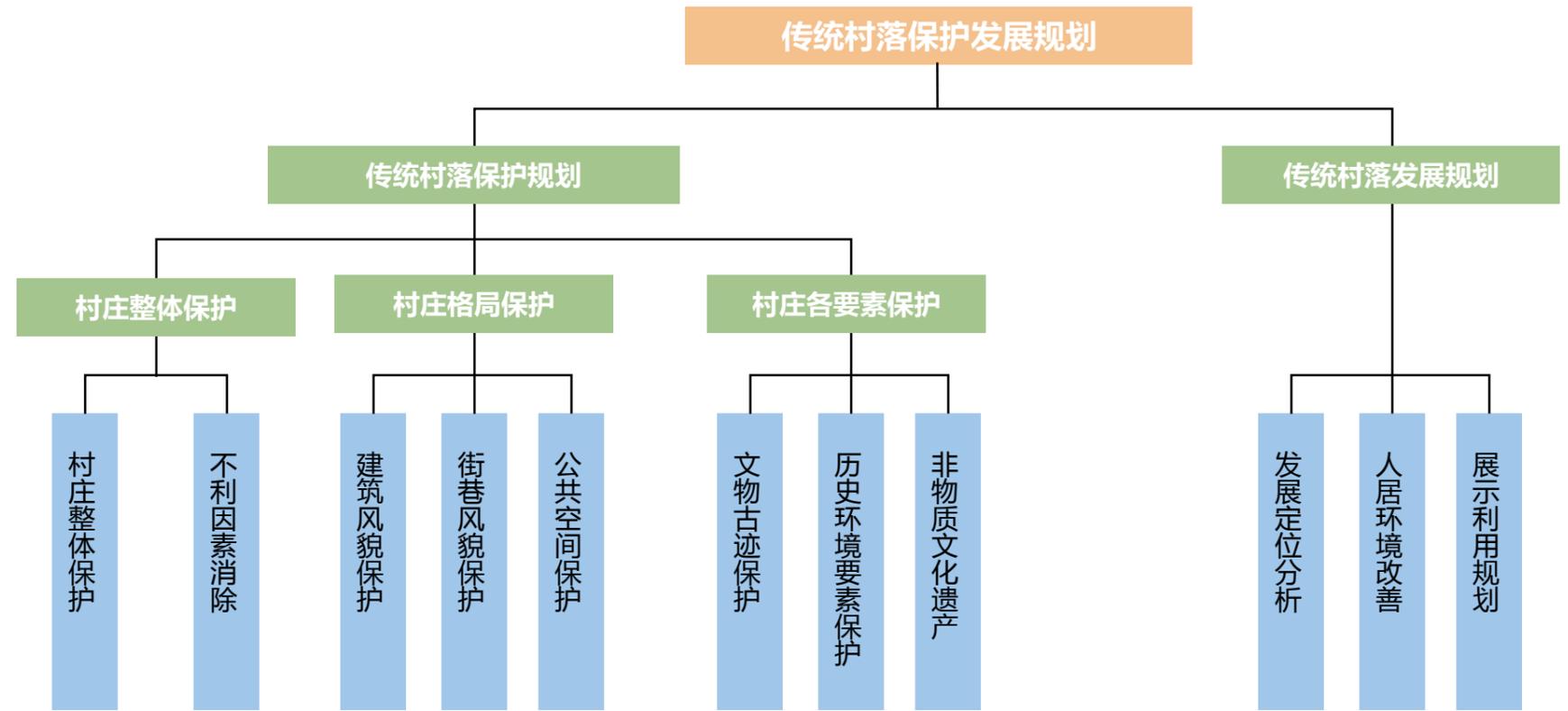
本次规划中对传统村落的界定范围要大于该体系的设定,且超出部分的村落保护需求独特,需要调整保护体系以满足保护需求。未来对其保护可适当放宽保护范围的划定及管理要求,以更有效的保护村庄格局和风貌。

4.1 传统村落保护体系分析

4.1.2 保护方法研究

1、单点式整体保护

按照《传统村落保护发展规划编制基本要求(试行)》，中国传统村落多数都对古村落采取了单点式的整体保护，即将老村整体纳入保护范围进行保护和管理。规划首先将村庄作为一个整体进行保护,其次对村庄保护范围内的格局风貌进行保护,最后对村庄内各历史要素进行保护。



该方式通过对传统村落的特征分析，明确了传统村落的保护内容和保护要求,有效地界定了众多传统村落的建设管理边界。但由于**本次规划中界定的传统村落保存情况差异较大。**

4.1 传统村落保护体系分析

4.1.2 保护方法研究

● 2、由古村落点转向古村落群保护

在一些地域内,往往相邻的村落在创建及发展的过程中有着千丝万缕的联系。在共同的历史命运、自然变迁、族群演化中或分或合;在相同的气候条件、自然环境、民族背景和生活方式中,共享着一致的民俗文化。对这种“古村落群”,如果采用单一的个体化保护便会割断它们的历史脉络,使其人文变得孤立而单薄。相反,如果把这些相邻又相关的大大小的村落作为一个整体对待,则有助于村落人文的相互支持以及历史记忆的传承与传统生命力的保持。

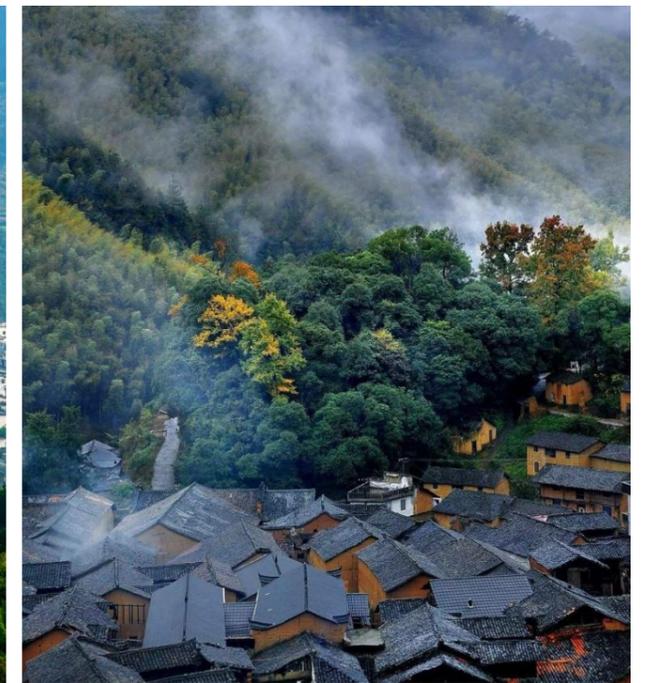


古村落点保护



古村落群保护

这些年,有些地方的“古村落群”已采取整体或连片的保护方式,比如江西的婺源地区、浙江的松阳地区和黔东南的一些苗寨、侗寨等等。这些地区通过对一个个“古村落群”集体的人文力量进行自我的凝聚、互补与强化,都取得了显著成效,是古村落保护的成功典范。



4.1 传统村落保护体系分析

4.1.2 保护方法研究

● 3、古建筑异地保护

部分古村落历史遗存较少，对村落内古建筑的单独保护十分困难。通过古建筑异地保护迁出或引进古建筑能够解决保护难度较大的古村落保护问题。

龙游民居苑，1985年从抢救古建筑巫氏厅复建于鸡鸣山，先后迁建41处古建筑于鸡鸣山，建成异地保护的古建筑群，现为全国重点文物保护单位。



4.1 传统村落保护体系分析

4.1.2 保护方法研究

● 4、松阳传统村落保护模式

松阳县域内已经形成“学者专家在研究+党委政府在引导+村民在实施”的全民参与模式，传统村落保护利用的社会氛围日渐浓厚。松阳县始终坚持科学指导、系统保护、活态传承的原则，大力推进传统村落保护发展工作，在传统居民修缮、乡土文化展示、基层保护责任落实等方面，积累了丰富经验，为古村落日常的保护和发展、村落保护发展规划编制、乡土文化挖掘、保护资金整合机制、村落发展瓶颈破解等方面提供了新经验、新做法，为全国传统村落保护发展起示范性作用。

- **一个理念**：坚持活态保护、有机发展理念。
- **两个手法**：一是最少、最自然、最不经意的人工干预，既体现整体乡村风貌和乡村风味的保持方面，也体现在乡土建筑的改造和利用方面；二是充分利用本土、原生态、低碳环保材质和废弃建材，充分利用生态环保技术。
- **三个维持**：维持原生态的田园风光，维持原真的田园乡村风情，维持原味古朴沧桑的历史感。
- **四个目标**：风貌完整、舒适宜居、富有活力、人文和谐。
- **五个复活**：复活传统村落风貌、复活传统民居生命力、复活传统村落经济活力、复活传统村落优良文化基因、复活低碳、生态、环保生活方式。



4.2 保护原则与保护思路

4.2.1 保护原则

1、贯彻执行“保护为主、抢救第一、合理利用、加强管理”的工作方针，坚持“有效保护，合理利用，科学管理”的原则

加强历史文化遗产的保护，注重对濒临破坏的历史文化建筑的抢救和保护，努力实现历史文化遗产的永续保存和合理利用，充分发挥其特有的作用。

2、历史真实性、生活延续性、风貌完整性原则

保护历史的真实性，尽可能多地保护真实的历史遗存，对历史建筑积极保护改善，不因其破而拆毁，历史建筑的原真性是古村价值特色的根本所在，在保护整治中应防止不合理的功能及材料的使用对建筑遗产造成的真实性损害，任何修复工作都应力争使用原材料，并采用可逆性技术。从尊重历史、延续历史、传递历史的角度重点保护。保护风貌的完整性，保存整体的传统环境风貌，不仅包括建筑物，还包括道路、街景、古树、古桥、院墙、溪流、驳岸等构成环境风貌的各个因素；在实施保护改造前对沿街立面和沿河立面进行一个一个细致分析，尊重它们的历史痕迹，统一整体风貌。维护生活的延续性，这里的居民要继续生产和生活，要维持原有的社会功能，促进经济的繁荣。

3、文化遗产保护优先原则

既要保护有形的历史文化遗产，又要继承和弘扬无形的优秀传统文化，使之相互依存、相互烘托，尤其要注意面临破坏的历史文化遗产的抢救与保护，以充分发挥历史文化遗产特有的作用。

4、近远期相结合原则

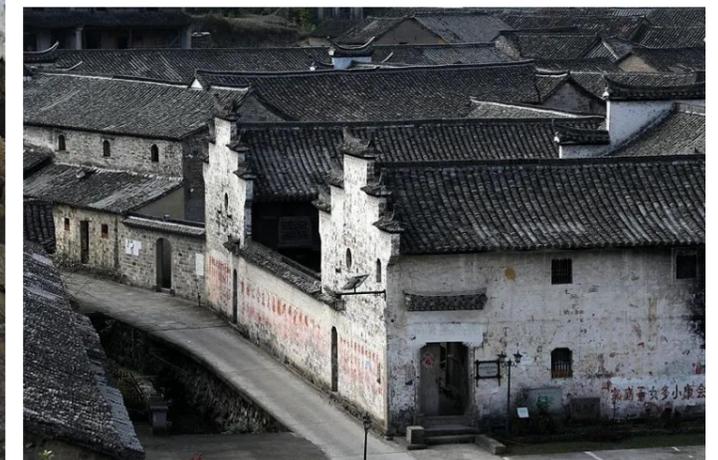
保护规划的实施是一个长期的过程。因此要根据当地的保护现状、保护规模以及经济发展状况，突出重点、分期保护，进而制定近期和远期保护规划的目标、任务及实施措施，以保证规划有计划，有步骤地实现防止保护整治中短期行为的出现。

5、保护与发展互促原则

保护的目的是为了保证古村内的建筑遗产不受破坏，为一定历史文化时期提供真实见证。但保护活动并不是静止不动地保护，并不是要一味地限制当地的经济发展，相反，健康适度的旅游开发等经济活动在展示遗产风貌和筹集保护资金等方面，不仅不会对古村造成破坏，而且会起到积极的促进作用。

6、改善传统村落内基础设施、公共服务设施和居住环境作为规划原则

古村的建筑密度相对较高，基础设施不足、公共服务设施分布不均匀，对于传统村落保护以改善古村基础设施，合理布置公共服务设施，改善居住环境。



4.2 保护原则与保护思路

4.2.2 保护策略



1 加强文化遗产保护工作

全面系统的保护传统村落各类文化遗产，在保护物质文化遗产及其环境的同时，保护各类非物质文化遗产。通过对传统村落文化遗产的挖掘整理，将一些重要的古建筑申报为文保单位和历史建筑进行保护，并按相关法律要求划定文物建筑和传统村落的保护区划，制定相应的管理要求。



2 合理调整产业结构、创建特色文化村

在城市化进程日益加快、农村经济日益衰退的背景下，深入挖掘传统村落的资源优势，合理调整产业结构，积极探索多种保护利用模式和发展特色产业，创建特色文化村。保护和具有地方和民族特色的优秀传统文化，创新农村文化生活的载体和手段，扶持农村业余文化队伍，鼓励农民兴办文化产业。加强农村文化市场管理，抵制腐朽落后文化。



3 保护传统村落形态

全面保护传统村落的山水、街巷格局、空间形态、视线廊道、景观风貌、建筑形式、建筑高度、生态环境、农田山林等传统村落的组成要素。

1

2

3

4

5

6

4 合理规划建设用地、缓解古村保护压力

针对传统村落密集保存及村内人口集中用地紧缺的矛盾，磐安县通过新村安置区从根本上缓解传统村落的保护压力。在保护传统村落历史文化遗产的前提下，对古村内人口较多村落适当迁出部分村民以缓解古村的保护压力，协调传统村落保护与村庄建设的矛盾。



5 突出重点、分级保护

针对各古村落的特点和保护情况，确定保护的点，即将传统村落的历史真实性、风貌完整性和生活延续性作为保护的重点，在此前提下，对村内的历史文化遗产进行分析与评估，并按价值和保存情况对它们加以分类，不同等级的遗产适用不同级别的保护与利用措施。



6 控制和引导建设活动

为保护各传统村落的空间形态和风貌，对古村落的建筑高度、建筑形式、建筑风貌进行控制和引导，以保持和延续其独具特色的格局与风貌。



4.2 保护原则与保护思路

4.2.3 磐安县传统村落保护思路

1、做好传统村落信息采集与记录

对村落内**历史建筑、历史街巷以及古井、古树等历史环境要素**的信息采集与记录本身就是一种保护举措，而采集与记录的信息又是发展的基础。要重视传统村落保护发展规划的记录功能，其详细的现状调研应填补此空缺。同时通过设立专门的传统村落信息采集机构，分时期、分类型、分学科、分层面进行信息化建设，将对应的关联信息与实时监控信息及时链接到管理子系统，从各方面提供尽可能详实的资料以供规划参考。

2、拓展传统村落价值认知深度

从其自然特征、历史文化内涵、现世使用价值等方面拓展其价值认识深度，追溯磐安县传统村落的发展脉络起源，强化磐安县传统村落的地域性与可识别性。磐安县传统村落保护利用规划主要围绕维持、增强现存遗产价值，恢复、揭示被忽略的价值这一目标展开，强调价值评估是衡量传统村落保护规划编制与实施可行性的无形工具，同时对价值评定较高的传统村落要自下而上地申报更高级别的传统村落称号。

3、优化调整不同级别传统村落保护要求

规划以建立保护名录为主要的保护管理手段。但本次规划考虑到不同级别传统村落保护要求有较大差异，将以《**传统村落保护发展规划编制基本要求(试行)**》为基础对不同级别的传统村落提出相应深入的保护要求。

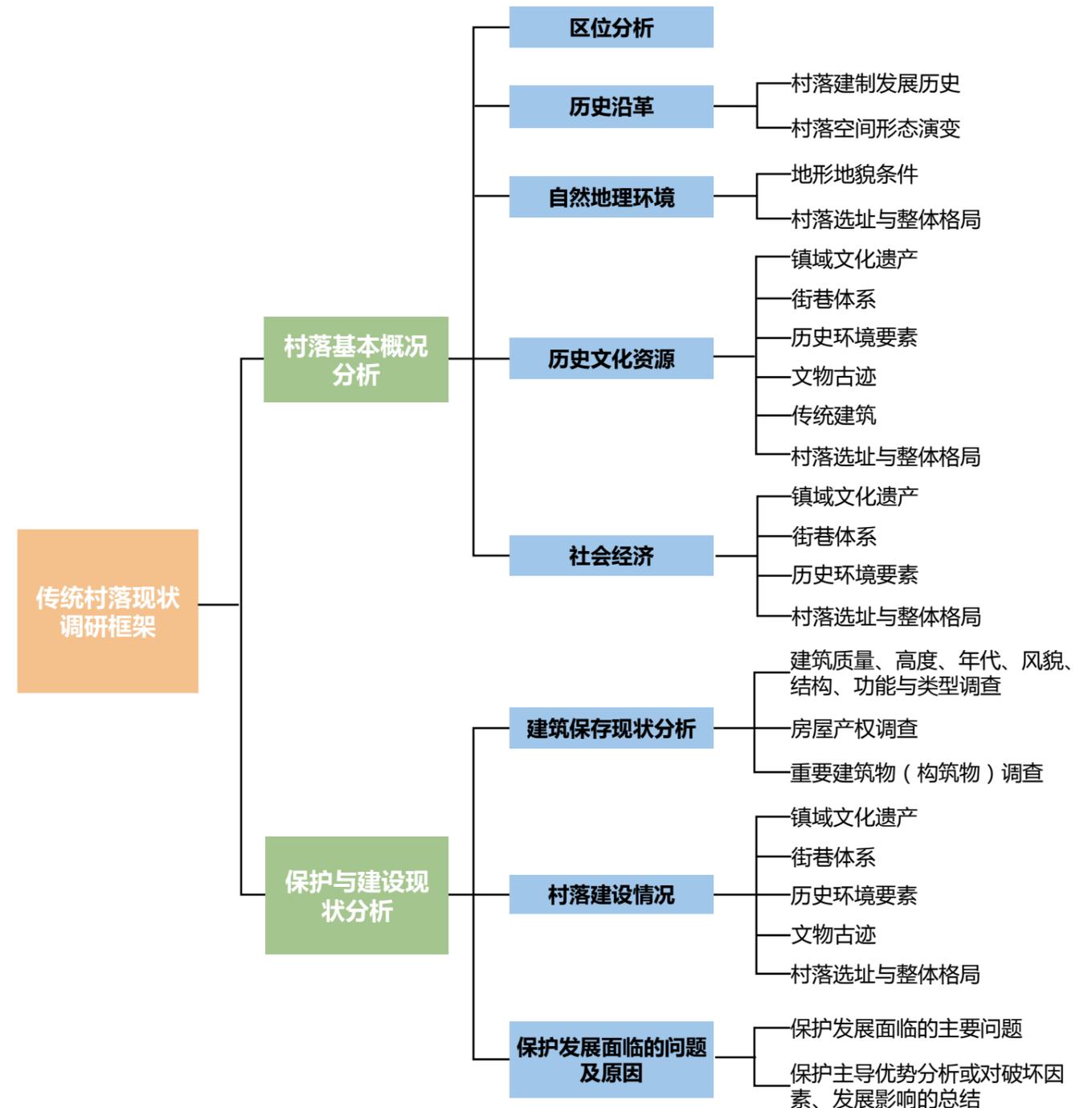
4、深化古村落群互联互通、古建异地集中保护等要求

对相互联系较为紧密的古村落群提出保护修复要求以及非物质文化遗产的区域保护要求,通过古村落间自身的互动和互补,加强活态化保护。对于村落内历史遗迹较少的传统村落,建议引进外地古建筑或者复原古建筑等方式实现集中保护展示。

5、结合普遍存在的问题，梳理地区通用解决措施

对于磐安县可能普遍存在的问题提出通用的解决措施，为指导各传统村落的保护发展规划提供保护依据。规划尤其对传统村落安置区建设和古建筑修缮提出意见,今后在具体编制传统村落保护发展规划中应根据实际情况选取解决措施。

如安置区建设既可以采取异地安置的方式解决也可以在就近按照传统风貌进行设计和商业设施配建。通过多种方式均可以解决村庄安置区建设对古村落的形象破坏问题。



4.2 保护原则与保护思路

4.2.4 传统村落分类保护要求

一级传统村落

- **保护方式**：为配合中国传统村落申报和管理工作,该类村庄基本按照中国传统村落的保护要求进行保护。考虑到岭干、茶潭村基本符合中国传统村落的认定标准,为保留其资源特色,规划建议按照中国传统村落的保护要求进行保护。
- **保护范围**：已编制保护规划的村落按照保护规划实施。未编制保护规划的须尽快编制保护规划,保护范围应包含重要的山水格局、历史风貌片区和历史环境要素。
- **保护内容**：该类村庄以整体保护为主,明确保护内容、保护重点及主要保护措施,落实对古村周边环境、整体格局和风貌、文物古迹、历史环境要素、非物质文化遗产等具体内容的保护。

二级传统村落

- **保护方式**：以整体保护为主,明确保护内容、保护重点及主要保护措施。
- **保护范围**：按照整体保护的要求,保护范围应包含重要历史风貌片区和历史环境要素。部分村落应发展需求,保护范围可适当缩小,但须保持传统村落整体格局和风貌的完整性。
- **保护内容**：在对古村落相关要素保护的基础上重点加强原有历史格局的修复和现存历史遗迹的展示利用。此外,针对磐安县周边山区内的古村落,规划要求增加区域范围内环境协调区的衔接以及古道、山道等的连接、非物质文化遗产的共用等内容。

4.2 保护原则与保护思路

4.2.4 传统村落分类保护要求

● 一级传统村落——以尚湖镇岭干村为例

岭干村位于尚湖镇南侧山地，符合磐安山地传统村落特征，现存文保点1处、三普登录点2处，传统建筑数十处，整体风貌保存较好。街巷格局、水塘、古井、牌坊等历史环境要素保存较好，核心保护范围按照传统建筑群集中成片区域划定，建设控制地带以核心保护范围为基点向外延伸30-100米，以山体、水系、农田、道路为边界划定。



●文保点：花厅民居



●三普登录点：倪氏家庙



●三普登录点：倪氏民居



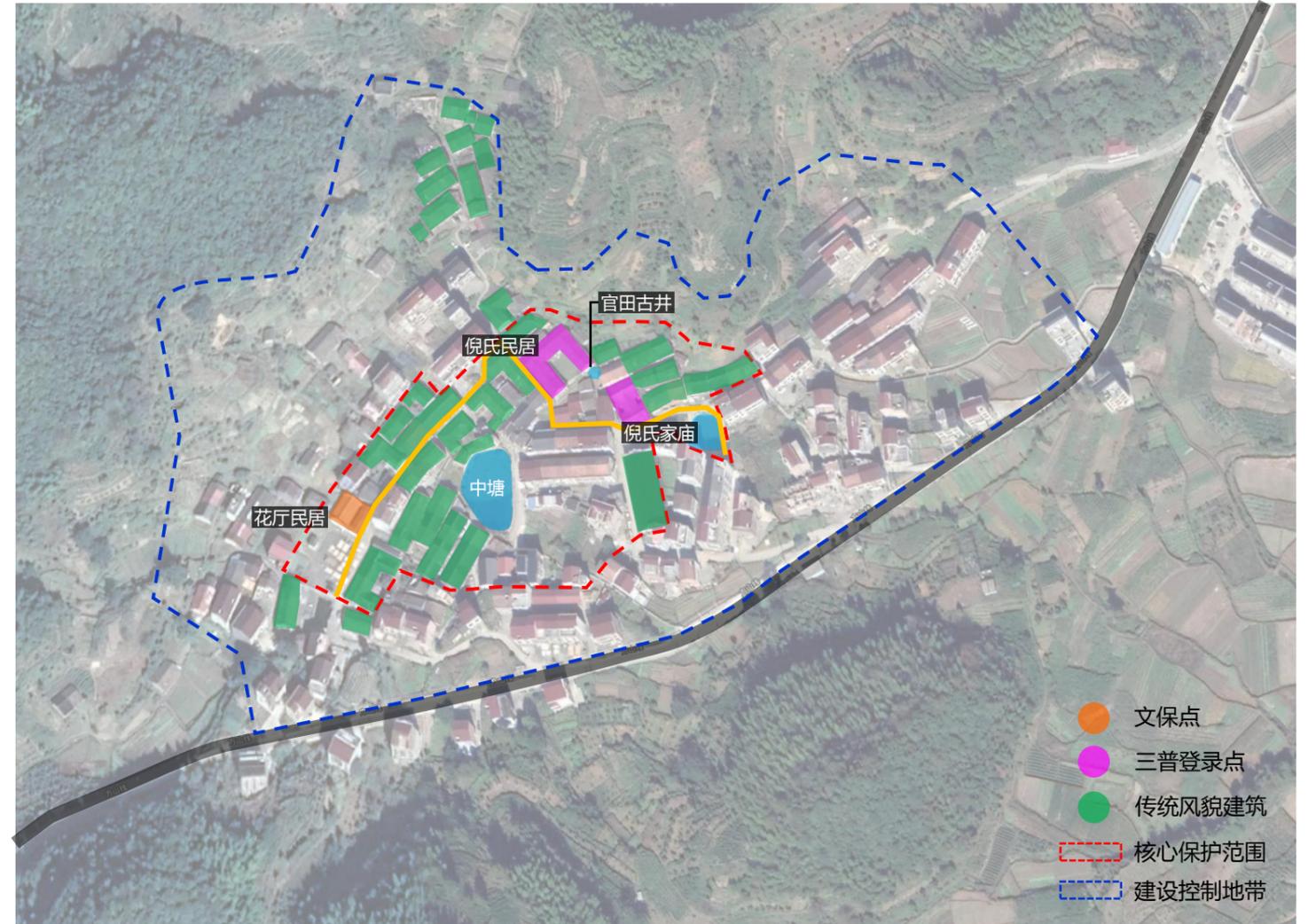
●传统街巷



●池塘



●古井



- 文保点
- 三普登录点
- 传统风貌建筑
- 核心保护范围
- 建设控制地带

●岭干村保护区划图



●风貌不协调建筑

4.2 保护原则与保护思路

4.2.4 传统村落分类保护要求

● 二级传统村落——以新渥街道大山下村为例

大山下村位于新渥街道西北侧山地，符合磐安山地传统村落特征，现存县保1处、三普登录点9处，传统建筑数十处，整体风貌保存较好。街巷格局、水塘等历史环境要素保存较好，核心保护范围按照传统建筑群集中成片区域划定，建设控制地带以核心保护范围为基点向外延伸20-50米，以山体、水系、农田、道路为边界划定。



●县保：陈氏宗祠



●三普登录点：59、60号民居



●三普登录点：65、73、76号民居



●三普登录点：266号民居



●三普登录点：周氏宗祠



●传统街巷



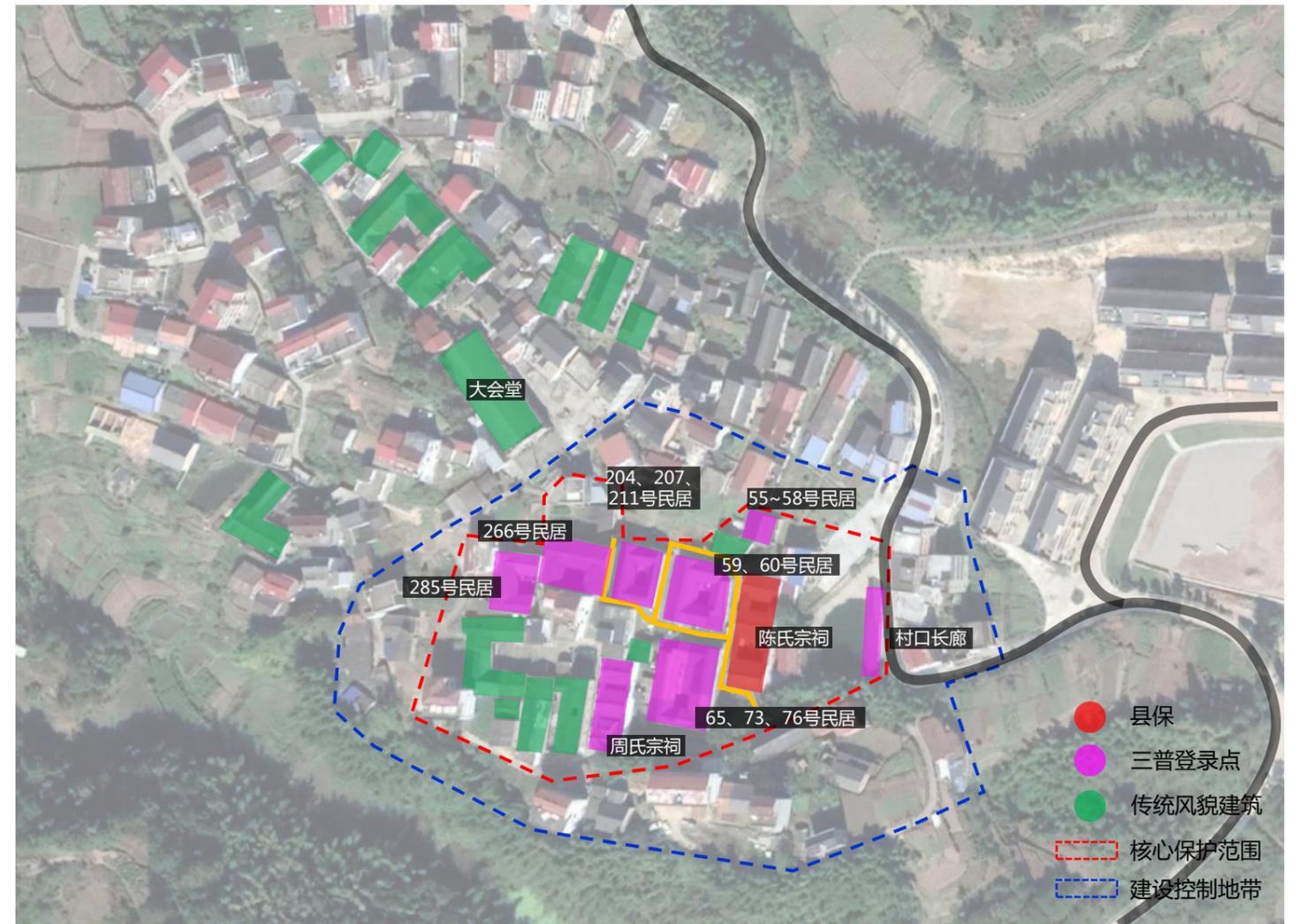
●池塘



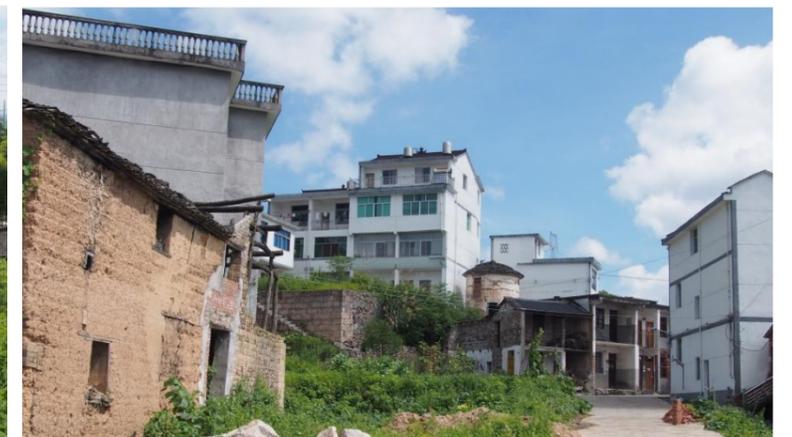
●池塘



●古井



●大山下村保护区划图



●风貌不协调建筑

4.2 保护原则与保护思路

4.2.4 传统村落分类保护要求

● 二级传统村落——以尖山镇丁界村为例

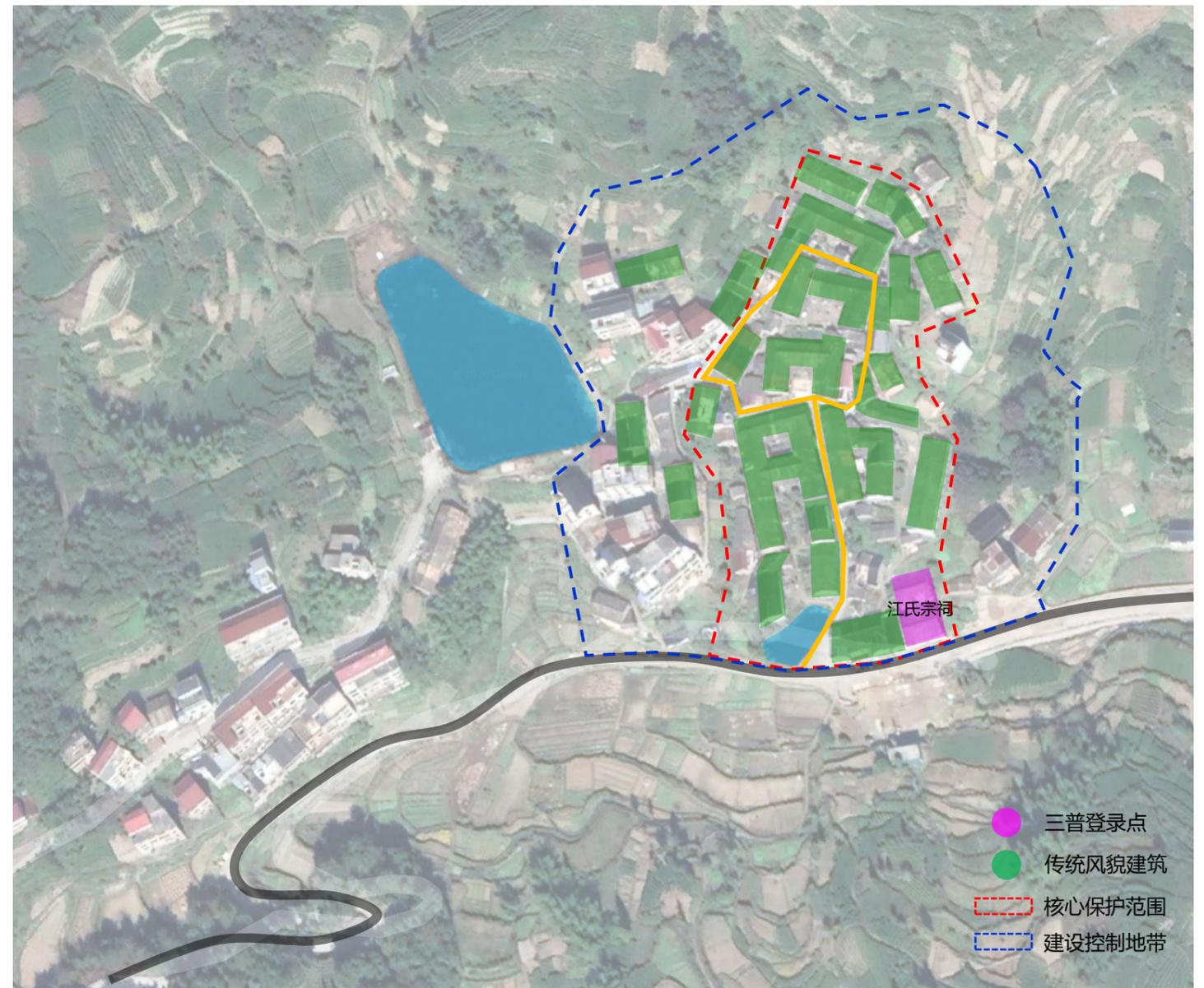
丁界村位于尖山镇玉山台地北侧，符合磐安山地传统村落特征，现存三普登录点1处，传统建筑若干处，整体风貌保存较好。街巷格局、水塘等历史环境要素保存较好，核心保护范围按照传统建筑群集中成片区域划定，建设控制地带以核心保护范围为基点向外延伸20-40米，以山体、水系、农田、道路为边界划定。



●三普登录点：江氏宗祠



●传统风貌建筑



- 三普登录点
- 传统风貌建筑
- 核心保护范围
- 建设控制地带

●丁界村保护区划图



●风貌不协调建筑

4.2 保护原则与保护思路

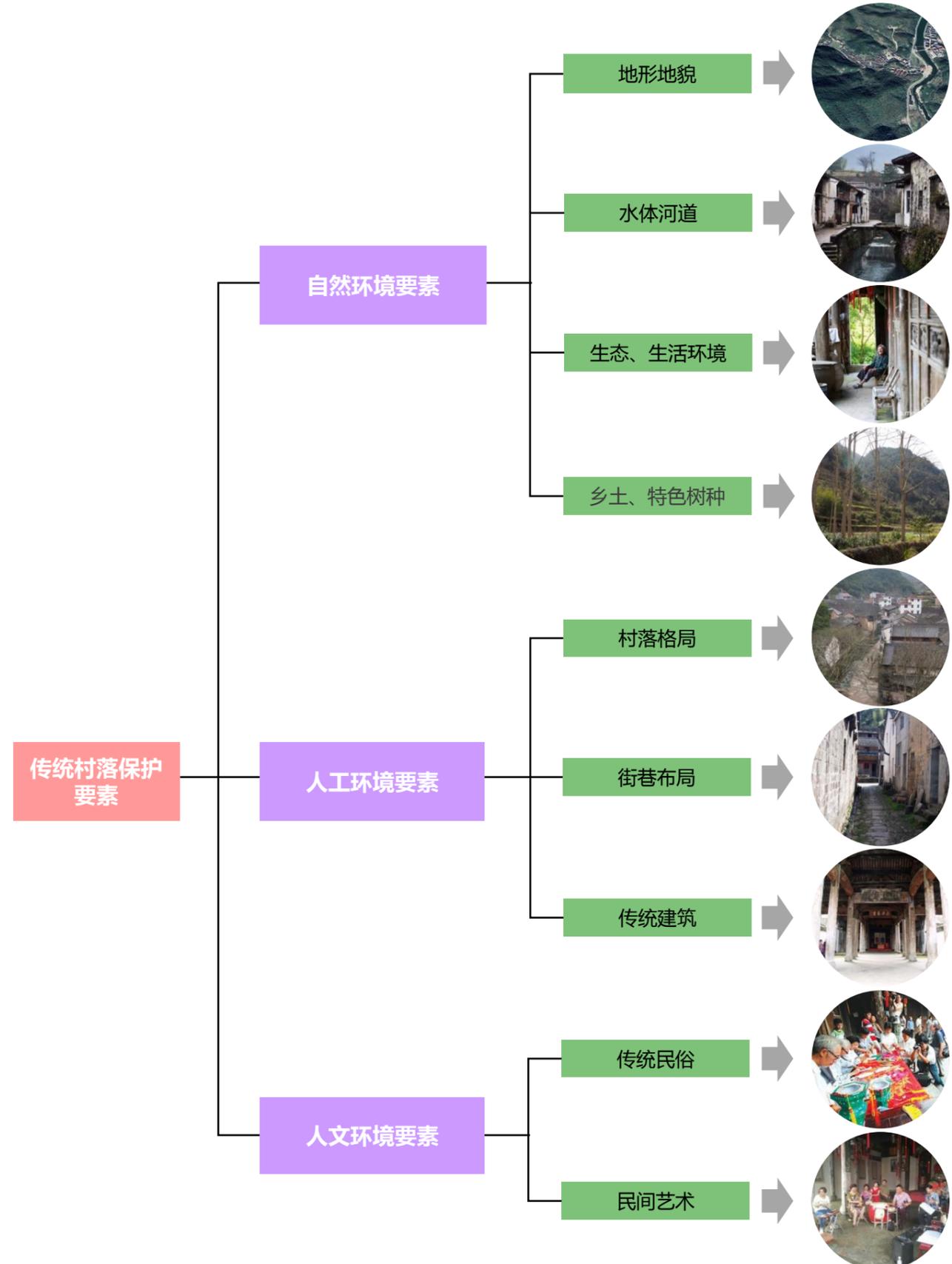
4.2.5 保护总体框架

● **传统村落保护要素包括自然环境要素、人工环境要素、人文环境要素。**

1、**自然环境要素**指古村特有的自然环境特征，包括地形地貌、古村周边山体、水系等。

2、**人工环境要素**指古村内历年所建成的街巷、道路网格局，建筑物、构筑物，以及人工设施与自然环境协调统一的格局。

3、**人文环境要素**指历史文化的遗存，人们生活风貌的展现，它可以反映古村固有的社会风貌、生活习俗、生活情趣、文化遗风等方面。



4.2 保护原则与保护思路

4.2.5 保护总体框架

● (1) 自然环境要素的保护

□ 保护山林绿化及地形地貌

保护村落周边山林绿化，保持**山体原有地形地貌**，对存在安全隐患区域应通过工程技术手段消除隐患。**保护好现有林地**，加强管理，严禁乱砍滥伐。遭砍伐后的未成林地应重点加强抚育，增加地表植被覆盖度，减少地表径流，增加土壤渗透能力。

□ 保护水体河道

严禁随意改变古河道的**溪岸和周围的地形**，不得占用河道和减少河道宽度；**保护水体不受污染**，严禁倾倒垃圾或废弃物，严禁将各类污水排入溪内。保护岸边现状浓密绿化，涵养水体。**定期对河道进行清淤**，控制河道上游和周围地区因生产需要施放化肥、农药的数量；严禁毒鱼、电鱼等活动。

□ 保护生态环境及生活环境

加强对周边山林的封山育林工作，同时注重抚育管理和病虫害的防治工作。严格禁止产生大气、水体、噪声等污染的乡村工业企业进入村内，保持现状村内居住为主的生活环境。

□ 保护乡土植栽及特色树种

保留村落周边和内部现状的小块农田、菜地等，**保护视线通廊**。严格保护现状梯田和基本农田，禁止占用耕地进行商业建设开发。对古村内绿化环境体系进行保护梳理，主要包括巷弄绿化、竹林绿化、庭院绿化、生产绿化等。对村落重要节点空间绿化进行梳理及规划，原有乡土树种保持不变，新增绿化部分采用当地具有特色的香榧、红豆杉、枫香、松树、毛竹等。

双溪乡梓誉村



尖山镇管头村



盘峰乡榉溪村



尖山镇横路村



尖山镇里岙村



冷水镇朱山村



4.2 保护原则与保护思路

4.2.5 保护总体框架

● (2) 人工环境要素的保护

□ 传统建筑

加强保护传统建筑的建筑本体及周边环境。

传统建筑保护要以**保护弘扬历史文化**为基本出发点，充分考虑内部生活空间配套设施能够较好地满足现代生活的需要，使居民生活与古村保护之间的矛盾得以较好的解决。

通过对古村内建筑物的**年代、质量、层数、完好程度**的评定，提出相应的保护更新方式，对主要建筑物保护更新方式进行界定，为开发建设提供依据。

对传统建筑的修缮，应**严格保留原有建筑物结构框架**，对于主要轴线和节点上的有碍古村风貌的建筑物，应一步到位的更新复原或进行立面改建。严禁出现与古村环境和风貌格格不入的空间体型、色彩、材质等，并在规划设计中引导单体建筑设计创造出**体现古村传统特色**的新建筑。

在传统建筑的修缮中**最大限度地利用旧材料**，以使留有历史文化信息的物质载体得以保留，建筑物的历史本性得以留传。要使修缮后的传统建筑的质感、色泽、体型等尽可能与原物相同。



4.2 保护原则与保护思路

4.2.5 保护总体框架

● (2) 人工环境要素的保护

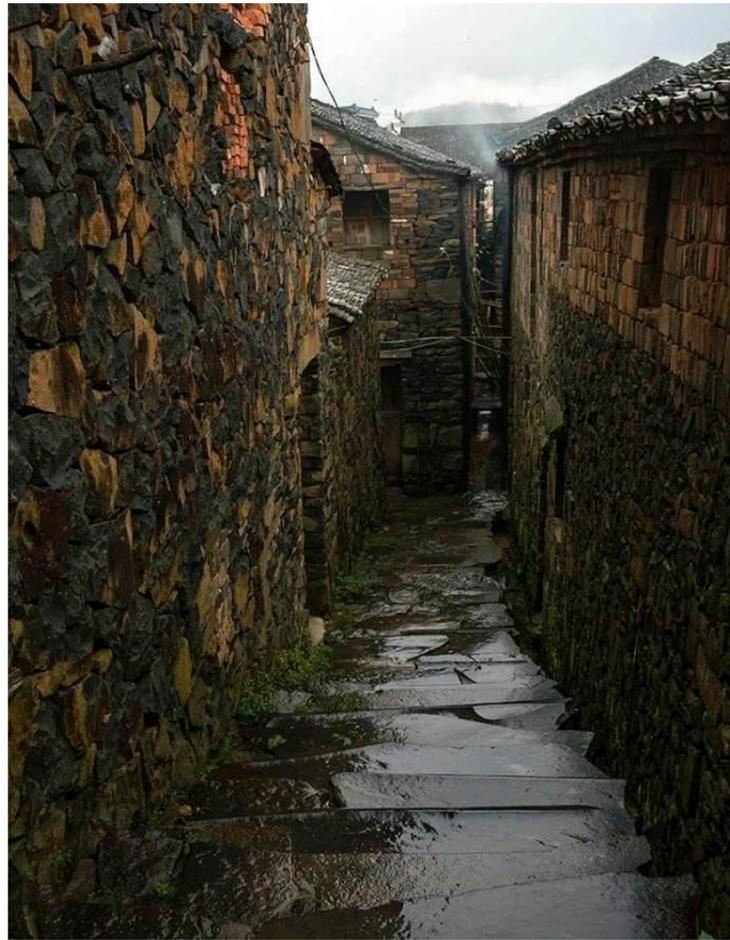
□ 街巷布局

对现存的街巷布局应在整改的基础上严加保护，**保持原有的街巷界面**，对不协调的建筑根据不同情况采取拆除改建、立面改建、修补等措施，街巷应**保持原有的空间尺度**。在文物古迹建设控制地带和历史风貌协调内新建的建筑界面要**尊重传统建筑型制和尺度**，修建成具有地方特色的曲折进退的街道街面。在街巷与弄堂两侧建筑界面上不得任意设置、张贴、涂写、刻画等各种标语、广告和其它张贴物。

保留现存典型的**传统街巷铺砌材料、式样与方式**，设计出适合游人行走又具有**历史传统和地方特色**的街巷铺地。街巷两侧、宅前屋后尽可能多留绿化。

街巷公共建筑小品如驳岸、栏杆、休息座椅等应具有**地方传统特色**，各类架空线路等有碍观瞻之物应逐步以地埋线方式取代；垃圾箱、公厕、标牌、广告、路灯等街道小品应有**地方特色**，不宜移植城市的做法。

街巷要严格遵守道路交通规划的要求，**保持传统步行街特色**，严禁机动车辆和对旅游交通产生不利影响的车辆或交通的通行。



4.2 保护原则与保护思路

4.2.5 保护总体框架

● (3) 村落传统格局

严格保护古村周边山体、水系形成的山水格局，保护山体形态。

保护传统建筑与山体、水系等自然环境形成的空间格局，保护传统建筑依山就势阶梯式布局所形成的传统空间序列。保护传统街巷形成的路网体系，严格保护道路骨架走向、尺度、线性、路网密度、坡度和两侧传统界面，清除侵占原有街巷的后期建（构）筑物，对街巷的排水系统进行探查、整理和疏通。禁止向河道和沟渠内倾倒生活垃圾，保持传统驳岸形状。



● (4) 人文环境要素的保护

对传统的民间艺术、民俗活动和民风民情要继承和发扬其精华，展示古村居民重视教育、注重礼仪的传统，展示相关民俗。



4.3 保护措施

4.3.1 划定传统村落保护范围、制定保护管理要求

1、划定传统村落保护范围

根据《历史文化名城名镇名村保护条例》和《历史文化名城名镇名村保护规划编制要求》等相关要求，结合传统村落自身情况及周围环境，划定保护范围及保护层次。

● 核心保护范围

核心保护范围的划定尽可能地、最大限度的保护村落历史信息遗存，是古村文化价值的核心体现区域。主要是为古村内有保护价值的古建筑、街巷、溪流等较完好集中的区域。

● 建设控制地带

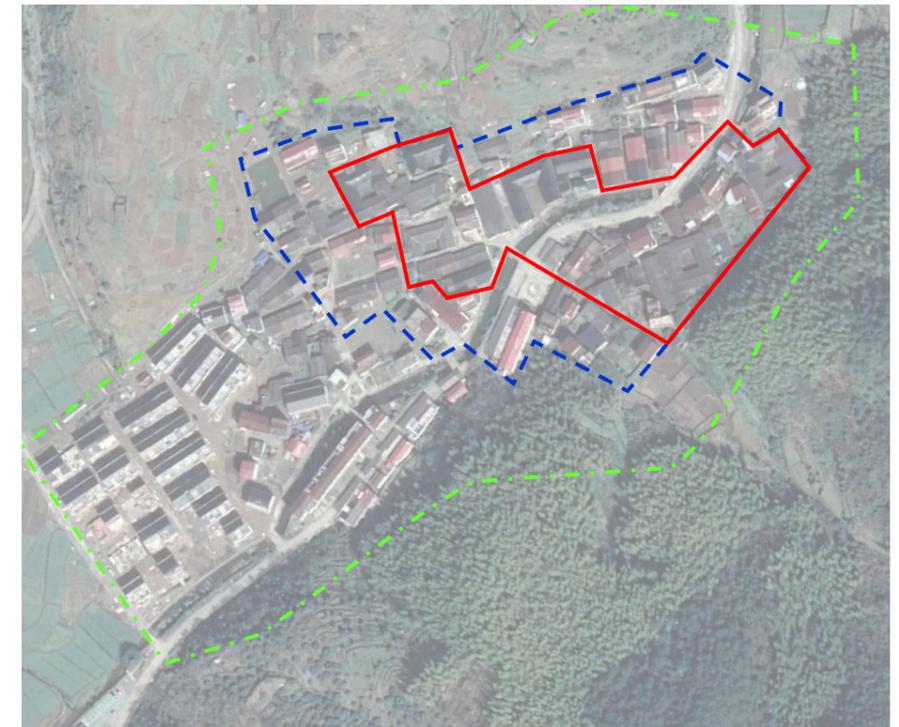
指反映历史风貌的建筑物、构筑物及道路、溪流、树木等环境要素。主要是为保护古村内有保护价值的古建筑、街巷、溪流等周围环境的完好所必须控制的地段。

● 环境协调区

主要是指建设控制地带以外，以保护自然地形地貌、水体、环境风貌为主要目的的古村周边区域。



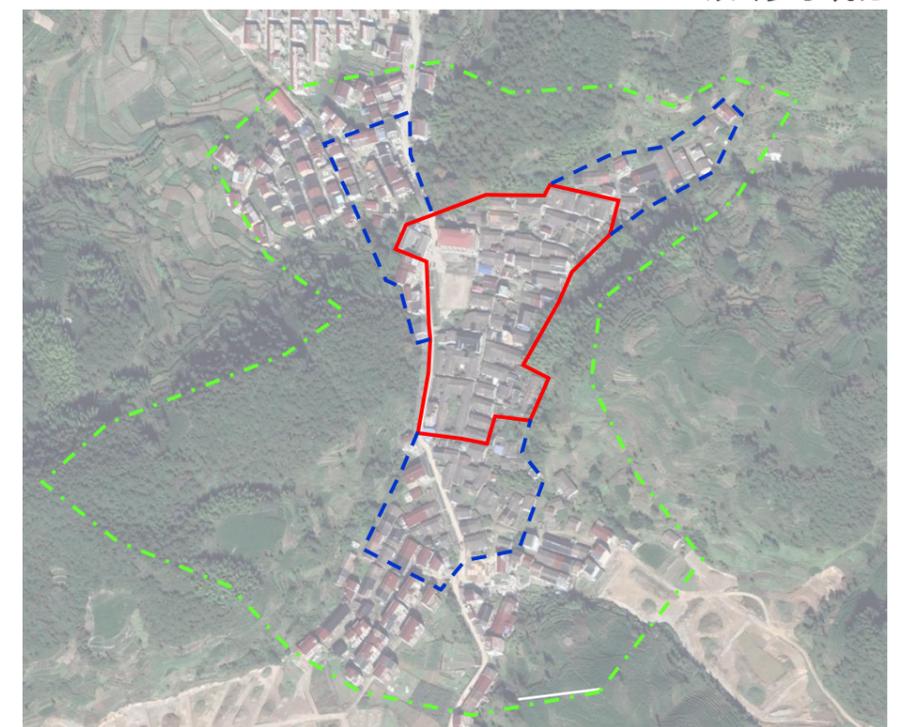
新渥街道大山下村



双峰乡东坑村



仁川镇潘田村



尚湖镇山宅村

- 核心保护范围
- 建设控制地带
- 环境协调区

4.3 保护措施

4.3.1 划定传统村落保护范围、制定保护管理要求

2、制定保护管理要求

● 核心保护范围保护要求

(1) 对核心保护范围内的建筑物、构筑物，应当区分不同情况，采取相应措施，实行分类保护。文保单位应当根据文物保护法和相关的文物保护规定，按其保护级别报相应的文物主管部门与住房和城乡建设主管部门审批。历史建筑应当保持原有的高度、体量、外观形象及色彩等。对保护规划确定的传统风貌建筑及其他建（构）筑物，不得进行影响其传统风貌的建设活动。

(2) 除新建、扩建必要的基础设施和公共服务设施外，核心保护范围内**不得进行新建、扩建活动**。

(3) 在核心保护范围内拆除构筑物或者其他设施的，须经**磐安县住房和城乡建设主管部门会同磐安县文物主管部门**批准。

(4) 任何单位和个人不得在核心保护范围内从事下列活动：

- A、损坏或拆毁保护规划确定保护的建筑物、构筑物和其他设施；
- B、进行破坏传统格局和历史风貌的开山、采石、开矿等活动；
- C、占用保护规划确定保留的绿地、河流水系、道路等；
- D、其他对构成破坏的活动。

(5) 磐安县人民政府应当在**古村核心保护范围的主要出入口**设置标志牌。

(6) 核心保护范围内的消防设施、消防通道，应当按照有关的**消防技术标准**和**规范**设置。确因古村的保护需要，无法按照标准和规范设置的，由县人民政府公安机关消防机构会同同级住房和城乡建设主管部门制订相应的防火安全保障方案。

(7) 严格控制核心保护范围内的建筑高度，以**现存二层古建筑的高度**为控制标准。

(8) 在核心保护范围内**不得对建筑进行影响、损坏传统风貌的改建和外装修**；建设和装修主要以传统材料和构件为主，一般尽量不使用现代材料；文物保护单位等特殊地段**不能超出与其紧邻的古建筑高度**。色彩须与周围建筑一致；部分建筑的古窗及外墙装饰可利用古建筑构件。

(9) 对已有的与传统风貌不协调的建筑进行整治（拆除、整治改造、重建），要求建筑**形式、体量、高度、色调，门、窗、墙体、屋顶**要符合村落传统建筑要求。

4.3 保护措施

4.3.1 划定传统村落保护范围、制定保护管理要求

2、制定保护管理要求

● 建设控制地带控制要求

- (1) 在建设控制地带内的新建建筑物、构筑物，应当符合保护规划确定的建设控制要求。
- (2) 在建设控制地带内，不得进行有损核心保护范围传统风貌的建设活动，在建和新建建筑物和构筑物必须在形制、体量和色彩上与核心保护范围内的传统建筑风貌相协调，并使之在空间和景观上取得合理的过渡。
- (3) 该区内建筑物的体量宜小不宜大，屋面形制以坡屋顶为主，高度以二层为宜。
- (4) 色彩应以黑、白、灰色为主色调。
- (5) 建筑外檐装修和外墙装饰形式应以体现村落传统建筑风格为主，不宜太过现代和怪异超前。
- (6) 在建和已建的建筑物和构筑物应参照上述要求进行必要的整改，其中严重有损核心保护范围传统风貌的建筑物和构筑物应在条件成熟时加以拆除。

● 环境协调区控制要求

- (1) 环境协调区主要以保护自然地形地貌为主，保护现有的自然地形地貌，水系等，禁止对地形地貌和水系有破坏性的开发，禁止一切有可能损毁现有地形地貌的行为。
- (2) 对河道、水系中原有的驳岸进行保护，维修。
- (3) 对环境协调区内的少量建筑,要求其服从体量小，色彩雅，不高，不洋，不密，多绿化的原则。
- (4) 整治与环境不协调的建筑，严格控制此区域范围内影响环境的建设行为。

4.3 保护措施

4.3.2 加强遗产保护

调查分析村落留存的历史文化遗产，确定文物保护单位、历史建筑、传统风貌建筑及古道、古街巷、古井、古水塘、古树名木等历史环境要素，明确遗产保护措施。

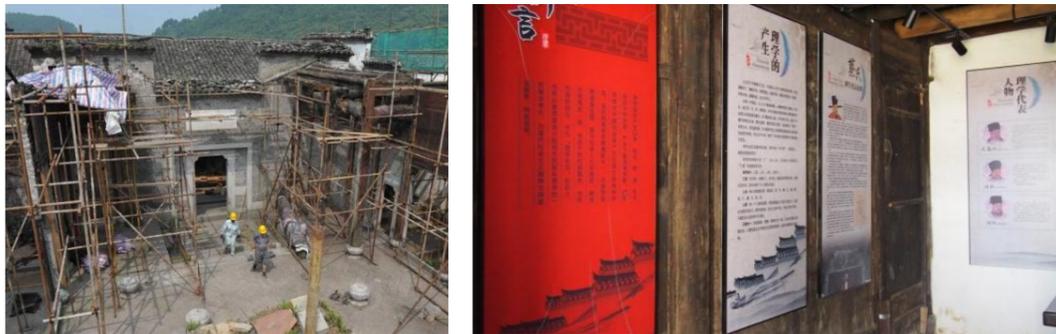
1、文物保护单位的保护

①按文物保护单位的保护要求对推荐列入文物保护的古建（构）筑物进行保护。

②严格按照《中华人民共和国文物保护法》和“保护为主，抢救第一，合理利用，加强管理”的文物方针对文物保护单位进行保护，切实做好“四有”工作。

③根据文物建筑的价值和保存状况，制定相应的保护方案，分期分批进行维修，对破损严重和濒临危险的保护对象应尽快制定抢修方案。

④对一些价值较高的古建筑采取重点保护和展示的措施，由乡镇或文物主管部门对其进行保护管理和宣传展示。



2、历史建筑的保护

①按历史建筑的保护要求对建议历史建筑进行保护。磐安县人民政府应当对历史建筑设置保护标志，建立历史建筑档案。

②在现状调查的基础上,对传统村落内的历史建筑进行介绍和宣传。由住房和城乡建设部门划定保护范围。

③除因保护历史建筑需要必须建设的附属设施外，在历史建筑保护范围内不得进行任何工程建设。

④制定相应的保护、维修和使用条例，要求各有关部门和用户认真执行。

⑤严格保护历史建筑的建筑型制和风貌特色，不得随意改动和拆除。

⑥清除后期的乱搭、乱建，恢复历史建筑的原状，对损毁严重的主体建筑进行修复。

⑦在保证历史建筑外观和结构不受破坏的前提下，可按现代生活习惯在其中的适当位置增加必要的卫生设施、并可对部分次要建筑及附属建筑进行适当的内部改造。

⑧疏减历史建筑内过密的居住人口，增加必要的生活服务设施，提高居住面积和设施标准。

⑨对部分历史建筑的使用功能进行重新调整，在现有的居住功能外，增加商业、展陈、休闲和服务功能。



3、传统风貌建筑的保护

将传统风貌尚好的建（构）筑物列为传统风貌建筑加以保护。

①传统风貌建筑保护的是其形式与风貌，保护的重点是建筑的立面形式和外观风貌。

②在保证传统风貌建筑外观形式和风貌不受破坏的前提下，可按现代生活要求对其内部进行适当改造。



4.3 保护措施

4.3.2 加强遗产保护

调查分析村落留存的历史文化遗产，确定文物保护单位、历史建筑、传统风貌建筑及古道、古街巷、古井、古水塘、古树名木等历史环境要素，明确遗产保护措施。

4、历史环境要素的保护

①对构成村落格局的道路、街巷和公共活动空间及构成村落历史环境的山林、桥梁、溪流、古井、古树名木等加以梳理与保护。

②不得进行破坏传统村落格局和历史环境的各种建设和改建活动，不得破坏山体形态及现有植被，不得改变溪流的宽度和走向，不得向水体排放污水污物和有毒有害物质。

③对传统村落原有的道路、街巷体系进行梳理，清除侵占原有街巷的后期建（构）筑物，恢复传统的路面铺地形式，重点修复受损街巷的原有铺地形式和沿溪传统绿化模式。同时对与其相伴而生的排水系统进行整理和疏通。

④对周边的山林进行综合治理和保护，加强植被保护和绿化建设，注重抚育管理和病虫害的防治工作。

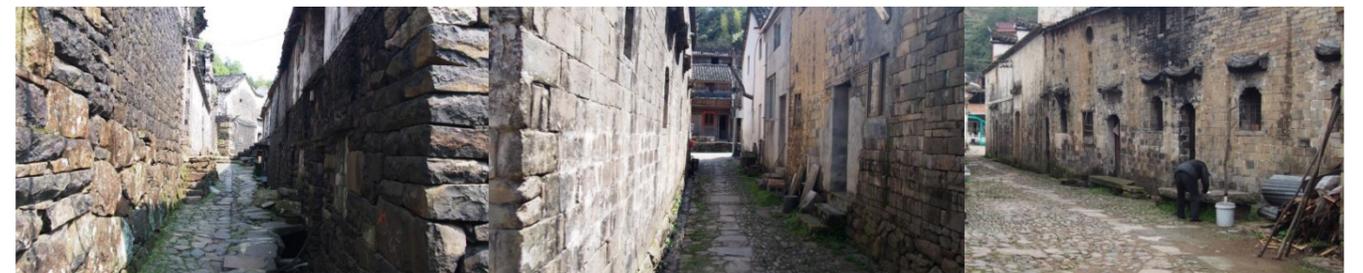
⑤对溪中的桥梁、河埠、水潭、跌水等进行整体保护，清理溪流，修复岸线，不得随意改变溪流走向。对溪流进行疏浚与清淤，清退侵占溪流的道路、建（构）筑物及菜地等，恢复原有岸线，并用传统手法修复驳岸。

⑥保护村落的古树名木，制定古树名木保护档案，以成林地带外缘树冠垂直投影以外5米的围合范围、单株数以同时满足外缘树冠垂直投影以外5米的围合范围和距离树干基部外缘水平距离为其胸径20倍为原则划定古树名木的保护范围。

⑦保护村落内的古井，井圈外5米的范围内严禁建设建（构）筑物，严禁向井内倾倒污水和废弃物等破坏水质的行为的发生。



村落格局



街巷



溪流

水塘

埠头



古桥

古井

古树

4.3 保护措施

4.3.3 优化村落整体风貌

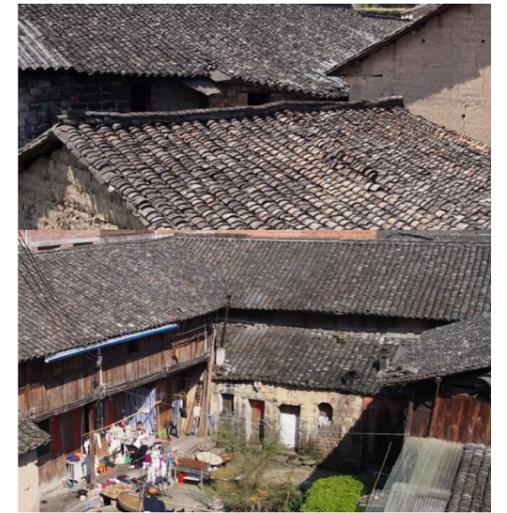
1、风貌保护

磐安县古村落大多受城乡建设影响遭到不同程度破坏，结合古村落格局和风貌特色，重点加强传统村落院落肌理、建筑高度、建筑风格、屋顶造型、建筑色彩、建筑材料和室外铺地等方面的建设控制，整体保护传统村落风貌特色。

- **院落肌理**：规划保护传统建筑院落特色，在民宅翻建时建议适当恢复原有肌理。对古村的保护，也要顾及古村的更新、改善古村的生活条件。对于一些具有重要价值的宅院，可进行恢复。在建设控制地带内，沿主要道路的新建建筑宜延续合院式建筑布局肌理。
- **建筑高度**：结合村落格局、视线视廊控制要求，结合保护等级，对核心保护范围、建设控制地带、环境协调内建筑进行高度控制。
- **建筑风格**：注重古村落建筑风格的保护，新建改建建筑应维持传统建筑风格。建设控制地带内的新建建筑整体宜突出传统建筑特点，立面简洁，构件融入传统元素，使之与古村传统风貌相协调。
- **屋顶造型**：磐安县古村内建筑多硬山屋顶，保护范围内新建建筑应采用具有当地特征的坡屋顶形式。
- **建筑色彩**：磐安县古村落建筑色彩多以白、灰、黑为主，管头、横路、东里以乌石为主体元素，下长田、下初坑以黄土坯为主体元素，各村落保护区内建筑色彩应以村落传统建筑色彩主体建筑为主要元素。
- **建筑材料**：古村内历史建筑基本为木结构，民国以后出现砖石结构，以及后来的砖木结构。规划对历史建筑的修复以及建筑的新建，应在外观上与传统建筑材料风貌相协调。
- **室外铺地**：磐安县地处山区，室外铺装才就地取材，以块石、鹅卵石或老石板为主，古村落内主要巷道建议采用块石、鹅卵石或青石板等传统方式进行铺装，文物建筑、历史建筑周边应采用上述铺装方式。



院落肌理



屋顶造型



建筑材料、色彩



铺装形式

4.3 保护措施

4.3.3 优化村落整体风貌

2、建筑保护与整治

充分调查传统村落现状保存情况，进行建筑风貌、建筑年代、建筑质量、建筑高度等现状评估。对传统村落规划范围内的建筑进行综合整治，力求保持传统村落的环境风貌不变，对传统村落内建筑进行抢救性保护、保护、修缮、改善、保留、整治、拆除。

- **抢救性保护**：对于那些存在塌方危险或是已塌方的文物建筑、历史建筑，需采取紧急措施防止继续塌方，为后续保护工作预留空间。
- **保护**：对已公布为文物保护单位的建筑和已登记尚未核定公布为文物保护单位的不可移动文物的建筑，要依据《**文物保护法**》进行严格保护。
- **修缮**：对历史建筑和建议历史建筑，应按照《**历史文化名城名镇名村保护条例**》关于历史建筑的保护要求进行修缮。
- **改善**：对于传统风貌建筑，应**保持和修缮外观风貌特征**，特别是保护具有历史文化价值的细部构件或装饰物，其内部允许进行改善和更新，以改善居住、使用条件，适应现代的生活方式。
- **保留**：对于保护区传统风貌协调的其他建筑，其建筑质量评定为“好”的，可以作为保留类建筑。
- **整治**：对于那些与传统风貌不协调或质量很差的其他建筑，可以采取整治、改造等措施，使其符合历史风貌要求。
- **拆除**：针对与**历史风貌有冲突的建筑的更新措施**。当建筑体量过于突兀，对古村的历史风貌影响极大，无法通过降低层数、立面整治等措施使其与历史风貌相协调时，拆除该建筑。当其他建筑原址曾经有重要的估计遗址，需要复建或作为遗址纪念时，根据规划需要可将其拆除；在特殊地段将进行新的建设活动或开辟绿化及开敞空间时，根据特定地段整体规划科拆除。其中有些建筑由于产权、经费等问题一时无法拆除的，建议近期进行立面整治改造，远期考虑拆除。



抢救性保护



保护



修缮



改善



保留



整治



拆除

4.3 保护措施

4.3.4 合理规划村落建设

依据《磐安县总体规划》《磐安县土地利用规划》《磐安县乡村建设规划》等相关规划要求，针对传统村落密集保存及村内人口集中用地紧缺的矛盾，进行村落安置规划。

1、明确村民安置方式

异地集中安置：部分对古村保护要求比较高,且有条件的村庄应考虑异地集中安置的方式,减少安置区对古村整体格局的影响。各乡镇和中心村应预留建设用地用于村民安置。

本地集中安置：对于古建筑较多且村民不愿搬迁的村庄,建议在村域范围内考虑集中安置区,尽量远离老村。如无法避免,建议通过补贴、税收等方式,鼓励安置区居民出资进行旅游商业开发,提升安置区建设档次,弱化对老村的影响。对于已在老村周边建设安置区的村庄,建议缩减安置区规模。遮挡安置区环境,在村域内另寻一处建设区域。

本地分散安置：对于安置需求较少且古村历史边界较模糊的村庄,建议采用分散安置的方式和村内传统风貌建筑改善的方式解决安置需求。

村内改善安置：尽量引导村民通过保留建筑外观,对建筑内部进行现代化的改造方式解决居住改善需求。

2、协调新老区建设风貌

新区与老区分隔：对于新区严重破坏老村风貌的,规划建议将新区和老区进行隔离。如通过绿化遮挡、道路修建分隔、围墙建设等方式隔离新区对老区的影响。

新区与老区融合：老区没有明显的边界时,可将新区按照老区风格进行建设,使新区融入老区整体格局,解决古村安置和商业配套需求。

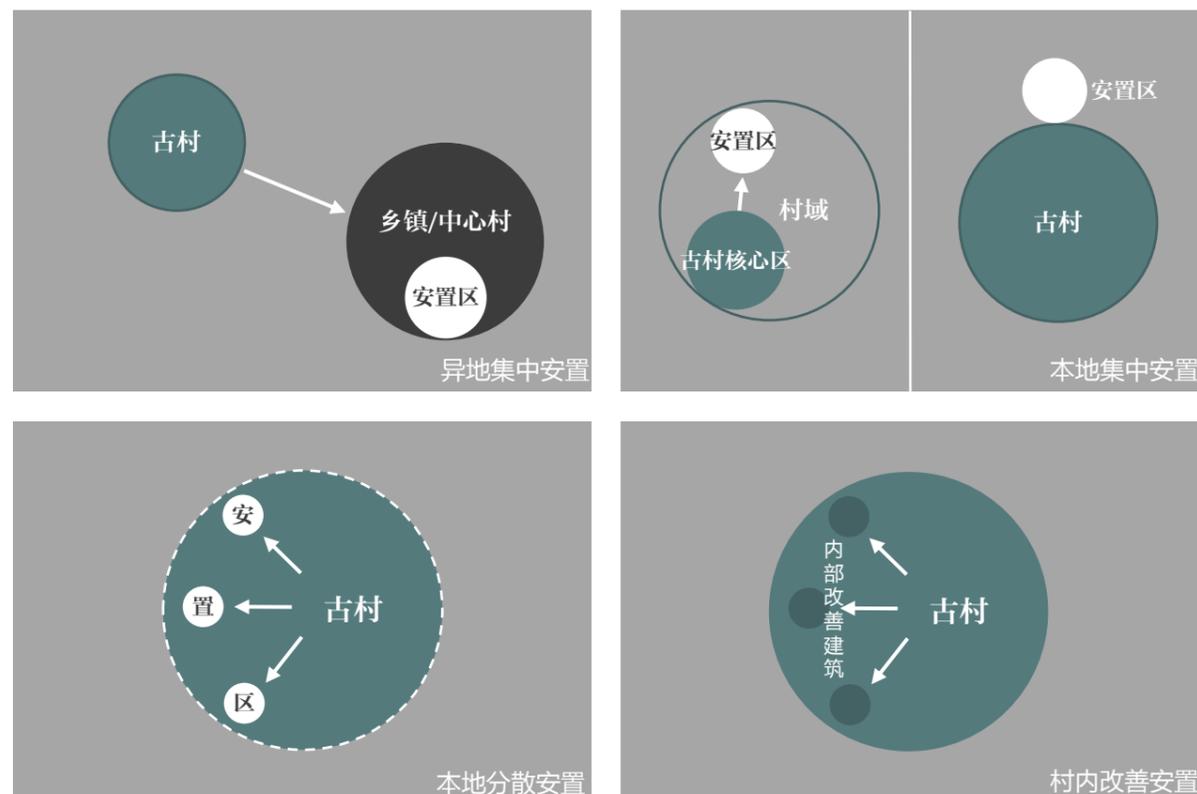
3、统筹安排旅游开发

古村落旅游开发主要分为三种开发方式,即**村庄内老区旅游开发**、**村庄外围新区旅游开发**、**区域旅游综合体旅游开发**。规划建议结合古村落保存情况进行分类处理,其中对于古村落集中成片区域的旅游开发,规划建议以旅游综合体旅游开发为主,其他方式辅助配套。对村庄保护要求较高的村庄,规划建议以村庄外围新区旅游开发模式为主。对保护要求相对较低的村庄,建议以老区改造利用进行旅游开发。

村内老区旅游开发：主要指对老区内历史街巷、历史区块进行改造利用,以非物质文化遗产活动展示为主,植入新业态进行商业利用的方式。

外围新区旅游开发：指安排新增土地,在村庄外围利用安置区或者旅游服务区等进行旅游开发的模式。村庄内部以展示利用为主,不在安排商业活动。

区域旅游开发综合体：指在区域内选定一处区块或者村庄进行旅游综合体开发,作为片区旅游服务的中心。



4.3 保护措施

4.3.4 合理规划村落建设

由于磐安县传统村落拥有崇文重教、耕读传家的传统文化浓重；民间民俗文化丰富，节日风俗众多，可采取以下保护方式：

1、展览式保护

结合建筑的保护与整治，充分利用村落内重要历史建筑空间改造成为博物馆或文化展示馆；



2、家庭或家族传承式保护

根据村落的具体情况，采取个体家庭或多个家庭联合，甚至是家族集中销售或展示的方式，促进传统技艺市场化；



3、体验式保护

修复非物质文化遗产线路，重塑文化空间，与旅游发展相结合的人的体验式保护；



4、村落联合式保护

针对某些传播较广的传统节庆，如婺州南宗祭孔典礼、迎大旗、炼火等，可联合同样承载相同节庆的村落联合举办大型节庆活动，降低活动成本的同时扩大影响力；



5、区域统筹式保护

归类整理出包括民间文学、戏曲、曲艺、民间音乐、民间舞蹈、游艺和传统体育与竞技、民间文学民间杂技、民间美术、民间知识、消费习俗、商贸习俗、人生礼俗、民间信仰民间手工技艺、传统医药、岁时节令、其他等方面非物质文化遗产名录。



第五篇 · 展示利用规划



5.1 相关规划要求

5.4 总体布局规划

5.2 相关案例

5.5 发展引导

5.3 总体思路

5.1 相关规划要求

5.1.1 磐安县域总体规划（2018，在编）

■ 县域发展目标：江南生态养生源

生态立县，将生态保护的要求转变为转型发展的金名片；

打造自然山水、文化古村落、休闲养生三大产品，强化生态养生形象，不断提高磐安休闲养生旅游的知名度、美誉度和竞争力，在绿色发展上实现新突破。

■ 城乡空间结构：“一心三区、一带一环”

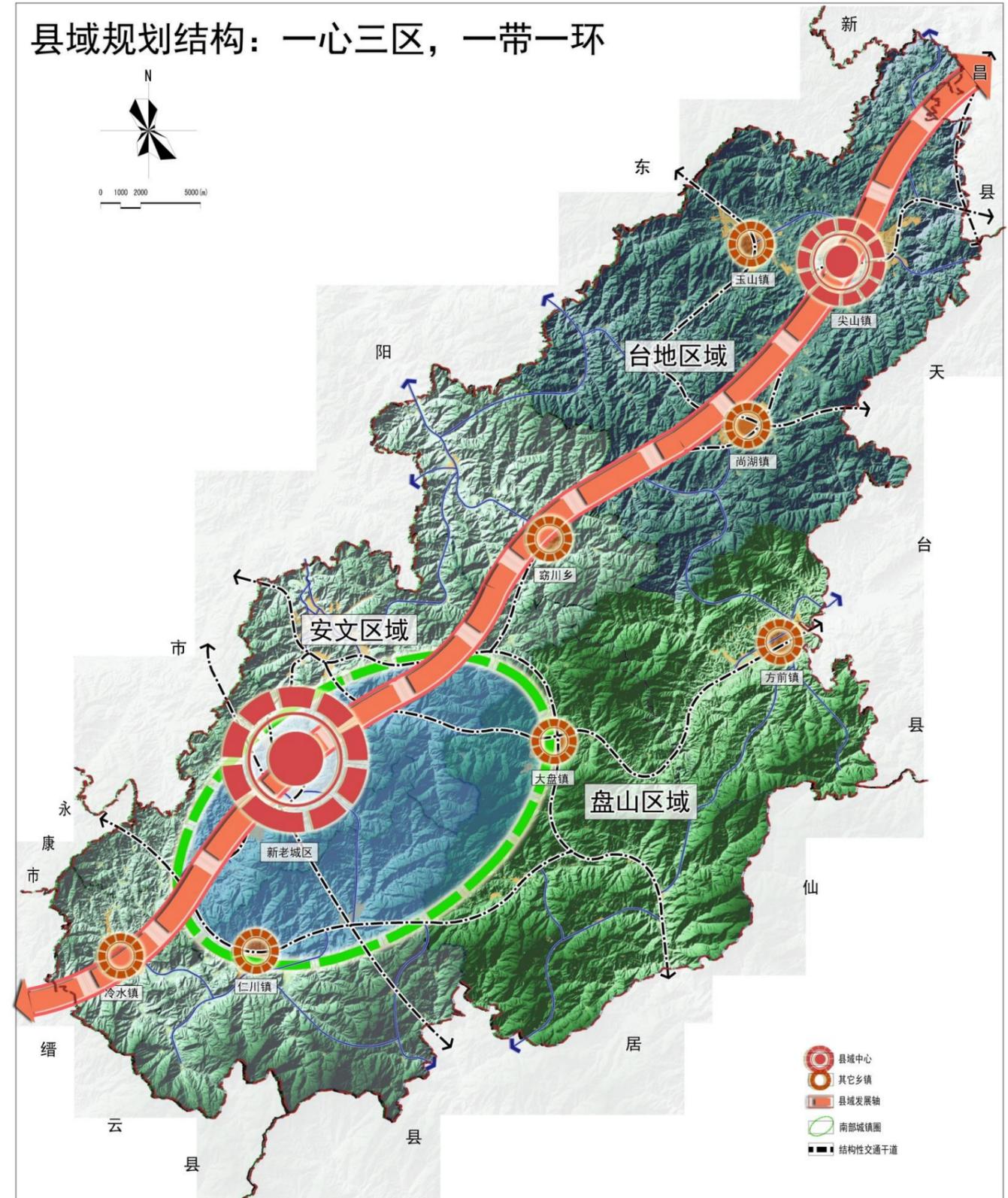
- **一心**：指由安文、云山、新城组成的综合服务中心，是县域政治、经济、文化、旅游中心。
- **三区**：指按照磐安县历史渊源和地理条件划分而成的安文、台地、盘山三大区域，安文区域以中心城区为发展极核，是主要的城镇发展空间，台地以尖山和磐安工业园区为发展极核，是县域次级城镇空间，盘山区域依托大盘山风景名胜区，主要承担生态功能，发展休闲旅游。
- **一带**：指沿磐新线、磐缙线的城镇发展带，是串联安文区域、台地主要城镇的发展轴线，也是县域重要的联系通道。
- **一环**：指大盘山休闲旅游环线。调整上版县域总体规划中的东西向轴线，根据盘山区域的现状特征和发展方向，调整为环绕大盘山的休闲旅游环线，以旅游资源串联起大盘、盘峰、高二、仁川、双峰等周边城镇，助力盘山区域转型发展，并加强盘山周边与新老城区的联系。

磐安县域总体规划（2016-2035）

县域规划结构图

THE MASTER PLAN OF PANAN

县域规划结构：一心三区，一带一环



5.1 相关规划要求

5.1.2 磐安乡村建设规划 (2018-2035)

■ 规划目标：身心两安“新居所”、自在磐安“大花园”

■ 村庄（自然村）管控体系：

以规划管控为核心导向，将自然村庄分为“城郊融合型”、“集聚提升型”“搬迁撤并型”、“特色发展型”四种类型。其中特色发展型村庄指在旅游活动、自然风光、文化传统、历史风貌等方面具有特色的村庄。该类型村庄应予以特色产业用地发展支持。

■ 特色发展型村庄引导体系

| 乡镇 | 特色村庄所在行政村（行政村调整前） | 特色村庄所在行政村（行政村调整后） | 规划特色村庄（自然村） | 特色资源与产业 |
|------|-------------------|-------------------|-------------|------------------------|
| 安文街道 | 白云山 | 白云山 | 白云山 | 白云山旁、山海协作 |
| 安文街道 | 双坑 | 双坑 | 花街 | 景区特色村 |
| 新渥街道 | 大山下 | 大山下 | 大山下 | 历史文化特色 |
| 新渥街道 | 屋楼 | 屋楼 | 屋楼 | 产业特色（红木创意园） |
| 新渥街道 | 源头 | 源头 | 源头 | 自然山水特色 |
| 仁川镇 | 石下 | 百杖新村 | 石下 | 旅游特色（百丈潭） |
| 冷水镇 | 朱山 | 竹山村 | 朱山 | 历史文化特色 |
| 方前镇 | 寺岙 | 寺岙 | 八亩田 | 国清寺前身所在地 |
| 方前镇 | 农林 | 农林 | 柘溪 | 大爱城旅游项目所在地 |
| 尖山镇 | 管头 | 乌石村 | 管头 | 中国传统村落 |
| 尖山镇 | 里岙 | 里岙 | 里岙 | 中国传统村落 |
| 尖山镇 | 横路 | 横路 | 横路 | 国家历史文化名村、中国传统村落 |
| 尚湖镇 | 大王 | 大王 | 大王 | 历史文化特色 |
| 尚湖镇 | 岭干 | 岭干 | 岭干 | 旅游特色 |
| 玉山镇 | 马塘 | 玉峰 | 马塘 | 玉山古茶场所在村，纳入玉山古茶场特色小镇规划 |
| 玉山镇 | 向头 | 向头 | 向头 | |
| 双峰乡 | 大皿一 | | 大皿一 | 历史文化特色 |
| 双峰乡 | 大皿二 | | 大皿二 | 历史文化特色 |
| 双峰乡 | 大皿三 | 大皿 | 大皿三 | 历史文化特色 |
| 双峰乡 | 大皿四 | | 大皿四 | 历史文化特色 |
| 双溪乡 | 梓誉 | | 梓誉 | 历史文化特色 |
| 双溪乡 | 礼府 | | 礼府 | 旅游特色（金鸡岩景区） |
| 窈川乡 | 赐敕 | 赐敕 | 赐敕 | 户外登山、高山杜鹃特色 |
| 盘峰乡 | 榉溪 | 榉溪 | 榉溪 | 历史文化特色 |
| 盘峰乡 | 马家坑 | | 马家坑 | 玻璃栈道 |
| 盘峰乡 | 马家坑 | 灵江源 | 三亩田 | 滑雪场 |
| 盘峰乡 | 马家坑 | | 王大坑 | 自然山水特色 |
| 盘峰乡 | 新渠 | 溪下路 | 下长田 | 自然山水特色 |
| 盘峰乡 | 冷坑 | 山前 | 下初坑 | 自然山水特色 |
| 九和乡 | 三水潭 | 三水潭 | 三水潭 | 历史文化特色 |

5.1 相关规划要求

5.1.3 磐安县旅游发展总体规划（2017-2035）

- **总体定位：**长三角全域休闲养生旅居目的地
- **空间布局：**“一城双廊、两区两镇”全域覆盖的磐安旅游空间格局。

● 一城

休闲养生样板城：以安文镇为核心区域，同时包含新城区和云山旅游度假区，服务与高品质生活和度假的旅游综合服务中心

● 双廊

全域旅游发展联动廊：以磐新线和磐缙线道路为主体框架

区域旅游合作通廊：以诸永高速、杭温高铁作为旅游合作通道

● 两区

环大盘山旅游区：“山水观光+人文休闲+康体运动+中药产业+森林养生度假”统筹发展区。主要包括新渥镇、深泽乡、冷水镇、仁川镇、盘峰乡、双峰乡、大盘镇、方前镇、窈川乡、双溪乡等南部片区乡镇。

东北台地旅游区：“峡谷观光+休闲度假+农业休闲+文化体验+乡村度假”统筹发展区。主要包括玉山镇、尖山镇、万苍乡、尚湖镇等东北台地乡镇。

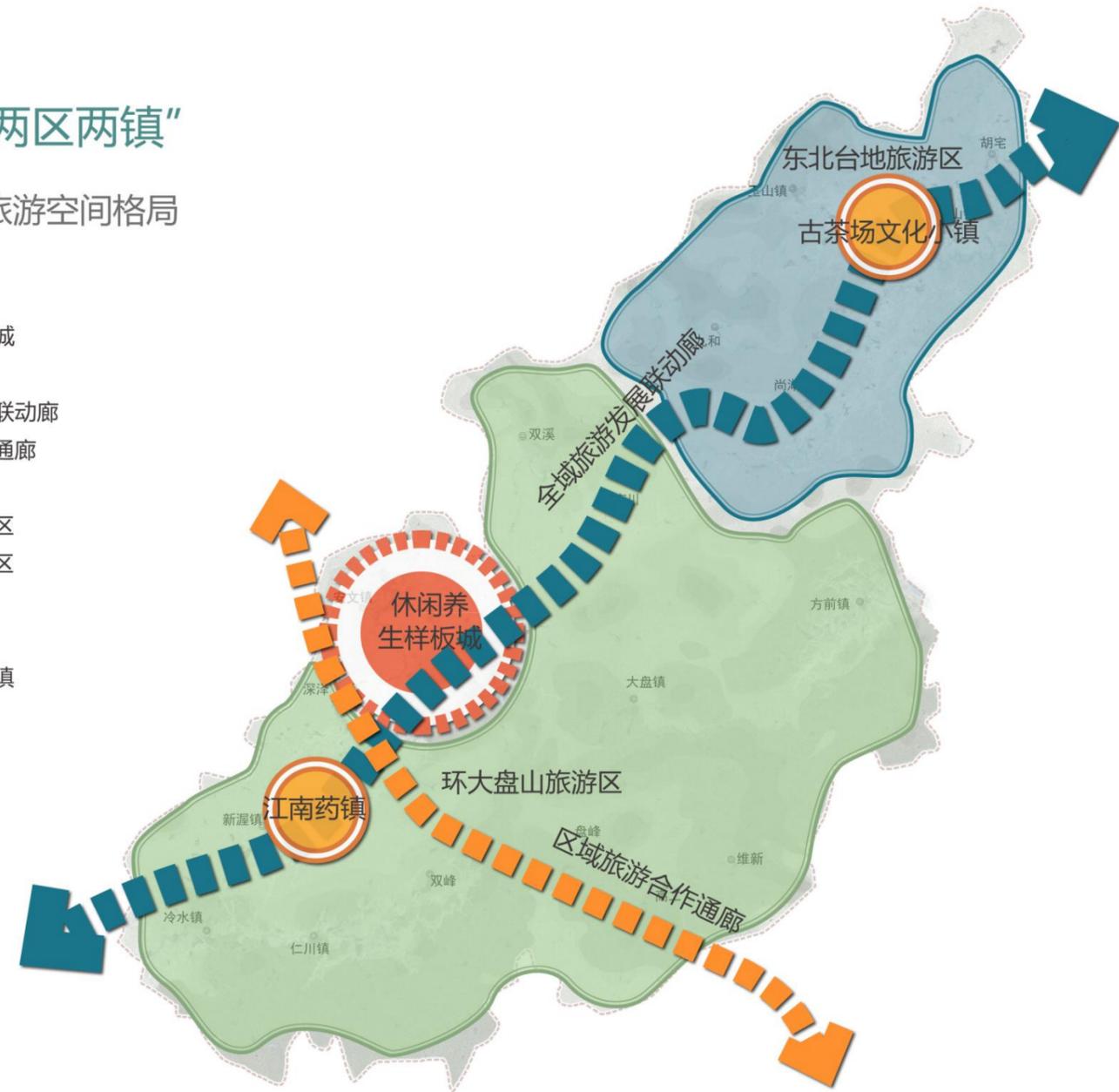
● 两镇

江南药镇、古茶场文化小镇

“一城双廊·两区两镇”

全域覆盖的磐安旅游空间格局

- 1 一城——休闲养生样板城
- 2 双廊——全域旅游发展联动廊
区域旅游合作通廊
- 2 两区——环大盘山旅游区
东北台地旅游区
- 2 两镇——江南药镇
古茶场文化小镇



5.1 相关规划要求

5.1.4 磐安县国民经济和社会发展的第十四个五年规划纲要（草案）

深入贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想，统筹推进“五位一体”总体布局，协调推进“四个全面”战略布局，紧紧围绕省委忠实践行“八八战略”、奋力打造“重要窗口”的部署要求，以“生态富县、生态富民”为发展战略，以“推动跨越发展，打造新增长极，奋力谱写与全省同步高水平建设现代化的新篇章”为主题主线，以“‘两山’实践样板地、康养旅居大花园”为发展定位，促进生态环境保护、生态经济发展、生态富民增收协同发展。

■ “十四五”时期经济社会发展的总体目标

聚焦聚力高质量、竞争力、现代化，发挥制度优势、转化治理效能、形成发展胜势，努力破解发展不平衡不充分问题，使磐安生态质量得到**新提升**，绿色发展实现**新跨越**，区域协调形成**新格局**，科技创新取得**新突破**，改革开放取得**新成果**，民生福祉达到**新水平**，特色文化跃升新高度，县域治理取得**新成效**，奋力把磐安建设成为**诗画浙江大花园最美核心区**，成为全省新发展格局中的**新增长极**。

■ 围绕发展目标，今后五年，将重点抓好七方面工作

- （一）聚焦生态保护，建设浙中最美大花园。
- （二）聚焦改革创新，打造对外开放新高地。
- （三）聚焦扩大内需，积蓄高质发展新动能。
- （四）聚焦城乡融合，提升全域美丽新水平。
- （五）聚焦产业培育，提高经济发展竞争力。
- （六）聚焦民生福祉，增强人民群众获得感。
- （七）聚焦整体智治，推进县域治理现代化。

■ 深入实施全域旅游“12561”工程，全力打造长三角知名康养旅居目的地

统筹推进国家全域旅游示范县、国家级旅游度假区和大盘山名山公园建设，启动环大盘山旅游经济带打造，提升花溪、百杖潭2个国有景区，推进灵江源森林公园等创建4A级景区；推动城乡景区化，实施景区城创建，新创景区镇3个、省A级景区村10个；加快玉岑山居、国药文化城、环白云山康养旅居综合体等重点文旅项目和云山紫溪慢生活历史街区、野生厨房等重点业态项目建设，推进公路沿生态修复和的绿化美化，实现满目皆景。加大避暑、研学、影视、户外、养生五大基地建设力度，推进五个文旅风情小镇建设，构建多元化、多层次的旅游产品供应体系。



5.2 相关案例

5.2.1 古村落群发展模式

项目植入打造产业集聚区，实现古村开发和项目投资双收益。斋堂是首都周边唯一拥有庞大古村落群的一个乡镇，麇底下村和灵水村是全国历史文化名村，另外还有5片17个村庄，保留着非常完整的明清古村落和山地民居。

2010年，北京市30个文化创意产业项目之一“古道古村落文化聚集区”在斋堂镇落户，北京国际万人山地徒步大会在斋堂镇举办，使斋堂地区的古道、古村落举世闻名。

古村落群的开发以保护为前提并贯穿整个开发过程，立足文化本底统一规划和创新开发，导入高端项目体现土地价值并建立项目品牌，创新庭院经济。

1、斋堂古村落古道文化旅游产业集聚区



5.2 相关案例

5.2.1 古村落群发展模式

整体打造5A旅游景区，提升旅游目的地吸引力。黄山市古徽州文化旅游区位于安徽省黄山市，北依黄山，南接千岛湖，面积9.5平方公里，是一个聚集古城生活、宗祠文化、牌坊文化、徽商文化、村落文化、民居文化的古徽州文化旅游区。

黄山市古徽州文化旅游区的主要旅游景点有徽州古城、牌坊群鲍家花园、潜口民宅、呈坎、唐模五大景区。2014年12月，黄山市古徽州文化旅游区获得“国家AAAAA级旅游景区”荣誉称号。

5个具有差异化的景区打包创建，汇聚了徽州古村落、古城、官署、民居、牌坊、徽派园林和风水文化等古徽州具有代表性的元素，呈现了中华三大地域文化之一的徽文化，有力促进徽文化的传承。

2、古徽州文化旅游区



5.2 相关案例

5.2.2 古村落景点打造模式

● 开发过程中核心资源始终保护完好就是最大的吸引点

日本岐阜县素有“森林与溪流之国”美称。合掌村就坐落在岐阜县白川乡的山麓里。“合掌造”房屋建造于约300年前的江户至昭和时期。为了抵御大自然的严冬和豪雪,村民创造出的适合大家族居住的建筑形式。屋顶为防积雪而建成60度的急斜面,形状有如双手合掌,因此得名。

直到现在,村里依然保留着古老的合作方式,谁家翻修房子,大家会一起帮忙,这种百人站在屋顶上劳作的场面壮观而温馨。1995年12月,在德国柏林召开的联合国教科文组织第19届世界遗产委员会上,合掌村被列为世界文化遗产。旅行者们慕名而来,合掌村渐渐发展起观光旅游业,民宿、餐厅与艺术品店多了起来。



1、古村落为独特的景观资源——日本岐阜县白川乡合掌村



5.2 相关案例

5.2.2 古村落景点打造模式

1、古村落为独特的景观资源——日本岐阜县白川乡合掌村

● 旅游景观与农业发展相结合

白川乡农用地面积有1950亩其中水田1650亩农家有229户。主要农副业生产项目包括水稻、养麦、蔬菜、水果、花卉、养蚕、养牛、养猪、养鸡、加工业等。这些生产项目在旅游区中也是观赏点。白川乡把当地农副产品以及加工的健康食品与旅游直接挂钩,使游客在观赏同时品尝当地新鲜农产品,或能带有机农产品回家。



● 配套建设商业街

商业街的规划建设包括饮食店、小卖部、旅游纪念品店、土特产店等,都是与本地结合的具有乡土特色的商店。每个店都有自身的主要卖点,合理分布方便游客。“白川乡合掌村落自然环境保护协会”的建筑规则在商业街中体现出了整体美的风格,店面装饰充分利用了当地的自然资源,体现了-种温馨的朴实美,其工艺性、手工趣味性吸引了大量游客的眼光。



● 民宿与旅游的结合

由于旅客越来越多,留宿过夜、享受农家生活的客人也随之增多。1973年前后,白川乡开始了民宿的营业项目。为迎合游客的居住习惯,对合掌屋室内做了改装建筑外形不变,内装基本都是现代化家庭设施,配有电视、冰箱、洗衣机等家用电器,还有漱洗间设备、厨房煤气灶等。



● 开发传统文化资源

为增加旅游的项目,白川乡合掌村从传统文化中寻找具有本地乡土特色的内容,他们充分挖掘以祈求神来保护村庄、道路安全为题材的传统节日—“浊酒节”。除大型节日庆典外,村民们还组织富有当地传统特色的民歌歌谣表演,把传统手工插秧,边唱歌边劳作的方式作为-种观光项目,游客都可主动参与,体验劳动的快乐。



● 与企业联合建立自然环境保护基地

白川乡与日本著名企业丰田汽车制造公司联合在白川乡的僻静山间里建造了- -所体验大自然的学校,2005年4月正式开学,成为以自然环境教育为主题的教育研究基地。来观赏合掌村世界遗产的人们同时可以来到这所学校里住宿、听课、实习体验。



5.2 相关案例

5.2.2 古村落景点打造模式

虞宅乡新光村,人口550,位于浦江北部,沿村20省道公路直通杭州,是浦江县第一个有机茶生产基地(马良牌乌龙翠峰)。

已完成甘泉工程和进村路建设,是县文化特色村和市文保示范村,已编制保护开发规划。村内灵岩古庄园,巷弄呈八卦,文房有四宝,路灯很古者,文化极丰厚,既是一个充满浙商三百传奇和故事的江南大院,又是一座汇聚杭派和徽派艺术精品的建筑博物馆,更是一处蕴藏无数天地人和谐秘密的古庄园。



2、以历史文化带动乡村发展——金华市浦江县新光村



● 旅游创客基地

青创基地的开发无疑是新光村旅游业发展中的一大亮点,不仅可以引进外地的年轻人前来创业,也是吸引更多游客的好方法。游客们若是在外面走得累了,可以来青创基地小歇一下喝杯咖啡,或是与店主聊聊天、学做手工,体验一番在古城中的时尚慢生活。

新光村也在加紧相关的旅游配套设施建设。此外,经过招商引资,新光村正在规划建设一个吃住、行、娱功能完善的全省自驾游样板基地。进典型,营造了良好的文明村风和扎实的民风。

唐模村现已成为新农村建设中典型的乡村旅游带动型市级示范点,并先后荣获“全国文明村”和国家AAAA级旅游景区称号。

5.2 相关案例

5.2.2 古村落景点打造模式

2、以历史文化带动乡村发展——金华市浦江县新光村



● “线上下单、线下购物”的互联网体验中心

凭借深厚的人文历史,新光村成为浙江卫视《出发吧爱情》节目的取景拍摄地之一。修缮后的廿九间里、双井房成功引进县青年创业联盟,打造青年创客基地和文创园,开设青年旅舍、小酒吧、手工DIY、花艺、书画、地质科普、农产品体验、树皮画等特色小店,打造“线上下单、线下购物”的互联网体验中心,为创客打造了一个创业平台。经过积极的招商引资,由杭州畅途旅行社有限公司、浙江马岭生态农业开发有限公司、新光村村委会三方共同投资2200万元的自驾游基地成功签约,规划建设成吃、住、行、娱功能完善的全省自驾游样板基地。

● 差异化休闲乡村

如今,虞宅新光村被誉为“活着的古村”,平均每天客流量达5000多人,周末甚至有1万多人,节假日更为火爆。创客们在古宅里工作生活,像家人一样串门聊天,周末还在村里的咖啡厅举办交流活动,弹唱民谣,练咏春,学古筝,表演茶艺茶道...年轻创客惬意的古村生活,通过互联网传播,口碑相传,让新光村名声远扬,游客数量以几何级速度增长。“2017年周六乡村音乐节的门票,现在已卖出50000张。”这也让新光村成为全国独立歌手集聚地。



5.2 相关案例

5.2.2 古村落景点打造模式

茆坪村自宋元之际建村,至今有900余年历史三面环山,自村北向南一条卵石铺筑的古道穿村而过。也是通往浦江义乌等的一条商贸之道。村口古树苍天,清清的溪水绕村流过,风景宜人,文人墨客多次来村写生,特别是谢晋,李泣多次带剧组来村落拍电影。

由于有着特殊的地理环境,在当时建筑中,建筑风格别具一新,现保留的古建筑群就能证明。现保存完好的有县级文保单位“文安楼”、“胡氏宗祠”及一大批明清时代的古民居建筑,村中自己组织的女子板龙队还多次参加杭州“西博会”。

3、以历史文化配合美丽乡村建设——杭州市桐庐县富春江镇茆坪村



5.2 相关案例

5.2.2 古村落景点打造模式

● 阿汤生态农业观光园

毗邻山沟沟景区,三面农田,依山傍水,自然风光优美,生态环境极佳。

园区占地380余亩,拥有水质纯净无污染的山泉,在园区里可摘果游乐,赏花品果,休闲度假,保健疗养,垂钓游憩,畜牧养殖,寄养动物,自助农耕,草地野餐,自助烧烤,千秋摇椅,摸蚌捉虾,拉网捕鱼,骑马赶牛等。

园区内还高有特色餐饮,以“吃农家饭,品农家菜,住农家屋,娱农家乐,购农家物”为特色,丰富市民民俗体验需求,构筑“城市郊区乡间田野”的休闲空间。

阿汤生态农业观光园是余杭旅游向乡村游进发的又一个缩影。走进这个在山清水秀的余杭区鸬鸟镇山沟沟村的这家观光园,仿佛让人回忆起童年时候的那首著名的校园歌曲“乡间小路”,那熟悉的曲调依稀在耳旁响起,“走在乡间的小路上,牧归的老牛是我的同伴,喔呜喔呜它们唱,还有——只短笛在吹响”。



3、以历史文化配合美丽乡村建设——杭州市桐庐县富春江镇茆坪村



● 茆坪村里感受慢生活

桐庐美,秀美的富春山水早已成了这里的金名片。不仅在县城,乡村也是一个比一个美……远浦近丘,荒村疏林,风帆钓艇,元朝画家黄公望的《富春山居图》,以萧疏的枯笔,特有的矾石,描绘了春江两岸的初秋景色。

“天下有水也有山,富春山水非人寰”。在茆坪村,概括起来主要有九大特色:一树,二水,三田,四院,五路,六桥,七庙,八祠九楼。作为美丽乡村精品村创建单位,面对前人留下的历史遗产,按照新农村建设要求,茆坪村力图把茆坪建设成为“县内最美村、杭州市优秀村”。

时下茆坪村结合芦茨慢生活体验区建设,也在不断完善规划、细化设计方案避免重复建设。以“景区”理念、“画城”定位,进一步完善美丽乡村规划体系,积极打造沿江沿路沿线美丽乡村建设和统筹城乡发展示范带,将以崭新的面貌迎接各界人士的光临。

5.2 相关案例

5.2.2 古村落景点打造模式

● “活化”、“善用”再造故乡

下初坑泥庐位于浙江省磐安县高二乡境内，村庄坐落在磐安最东南的群山里，与山水交相辉映，到处飘逸着纯厚天然的农耕气息。通过运用“生态修复”的理念，将闲置不用的农房、牛栏、猪栏改造成风味独特的精品农家小屋，在对古村落进行整体保护的同时，“活化”、“善用”再造故乡的概念，为现代人提供一个寄托乡愁的世内桃源。



4、“生态修复”理念促进古村落活化利用——金华市磐安县盘峰乡下初坑村

● 破屋泥房猪圈，蜕变成磐安的“裸心谷”

下初坑村是盘峰乡冷坑行政村的一个自然村，位置偏远、经济薄弱，民居基本上以20世纪五六十年代的泥坯房、木头房、石头房为主，曾是当地出名的“空心村”“破落村”。全村有农户13户36人，只有三分之一人口长年留守在家。

2012年，乡政府积极引回乡贤企业——浙江品尚道农业发展有限公司，依托“幸福里农业专业合作社”项目载体，为下初坑村量身打造配有专门书房、活动室、农耕体验区的高端民宿。2014年，公司与农户签订为期30年的房屋租赁协议，投入500万元，流转泥巴房、石头房、木头房以及牛圈猪圈，进行创意化、精细化装修改造，开发出金华市首批“泥庐民宿”共22间。在村民的满腹疑惑中，“泥庐民宿”于2016年7月正式开张营业。



5.2 相关案例

5.2.2 古村落景点打造模式

● 食宿分营共享

“泥庐民宿”专营民宿不做餐饮，农户主攻农家乐，实行食宿分营、客源共享。这种经营模式，一方面，可以减少企业在餐饮服务的投入，降低企业营运成本；另一方面，企业民宿为农户农家乐带来稳定的客源，有效保障农户农家乐的经营收益，通过利益捆绑，切实实现企业和村民双赢发展。目前，下初坑村已开办农家乐5家，户均年收入10余万元。村里原本无人问津的水果、蔬菜、玉米、蕃薯、笋干、腊肉、蜂蜜……都成为抢手香饽饽。

2017年,该村接待游客20余万人次，带动周边群众务工收入130多万元，带动农产品销售收入160多万元。2017年，下初坑农民年人均收入达到1.8万元，比2013年增长227%。



4、“生态修复”理念促进古村落活化利用——金华市磐安县盘峰乡下初坑村



● 抱团共建木屋，盘活了村集体经济

2014年，在出租泥木房、石头房、牛圈猪圈过程中，农户房屋租金收入28万元，下初坑村也捡了一个“大便宜”——集体收入11万元。村里喝到第一口集体经济的“活水”，实现了企业、村集体、农户三方共赢。

为扩大民宿体量、提高旅游接待能力、增加村集体收入，2015年，在乡政府牵头下，下初坑、丰陈、小湖山等7个村充分利用省农办口子的140万元扶贫资金，合股成立“高二乡村集体物业经营有限公司”。通过资金、资源、服务入股等协议方式，乡政府整合各种类资金200万元，在下初坑后山的丛林中建成10幢“生态小木屋”，作为集体物业统一租赁给品尚道公司，纳入“泥庐民宿”统一经营管理。承包年限为10年，第一年租金为10万元，前五年按前一年租金的3%递增，后五年按前一年租金的5%递增，确保每个村集体年均增收1.5万元以上。

近年来，乡政府与品尚道公司等投资800多万元，实施古村落保护、环境整治、基础设施配套等工程。2017年11月，下初坑成为全省首批3A级景区村庄。

5.3 总体思路

5.3.1 总体思路

● 整体布局——梳理古村优势资源,分不同区域进行统筹利用

区域内古村落资源特色十分突出能够作为核心吸引点的区域可整体重点打造。



内部古村落资源一般的区域可整合统一后留作今后的发展潜在优势打造。

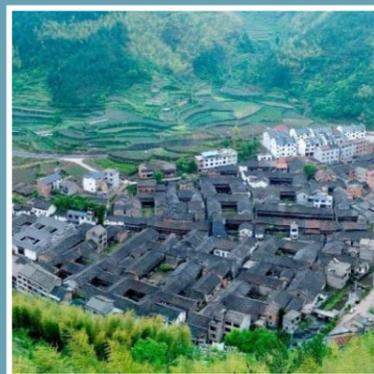


其他区域不强制要求相对分散的古村落进行整合。



● 功能引导——梳理古村优势资源,分不同功能利用

村落格局、历史资源特别突出的,可整体作为参观体验型旅游目的地开发。



与景区、城区联系方便,区位优势优越,可发挥历史资源优势做好美丽乡村建设,打造文化休闲旅游服务服务区。



生态环境特别突出的,可整体改造建设作为休闲度假型旅游目的地。



5.3 总体思路

5.3.1 总体思路

- **强度引导——按照古村落保存现状，遵循先保护后利用的原则，进行利用强度的控制**

在保护的前提下，针对传统村落的资源提出合理的利用方式和措施，改善居民生活，实现经济平缓增长、人与环境相对友好、社会进步与文化传承协同发展。



村落旅游发展应合理安排旅游线路，控制游客流量、容量，避免游客拥挤导致传统村落遭到破坏。



- **创新发展——分类开发，科学定位，助力乡村振兴和全域旅游**

根据各传统村落的特点发展乡村旅游产业，分类开发，科学定位，以满足不同人群、不同层次的休闲度假需求。



深入挖掘延伸链条，延长游客驻留时间。



5.3 总体思路

5.3.2 产业发展规划

选择具有地方特色、结合传统历史文化资源、生态环境友好的产业类型，实现传承历史文化、保护生态环境、解决村民就业、乡村振兴发展、提升生活品质等多个目标。

● 合理利用历史文化资源

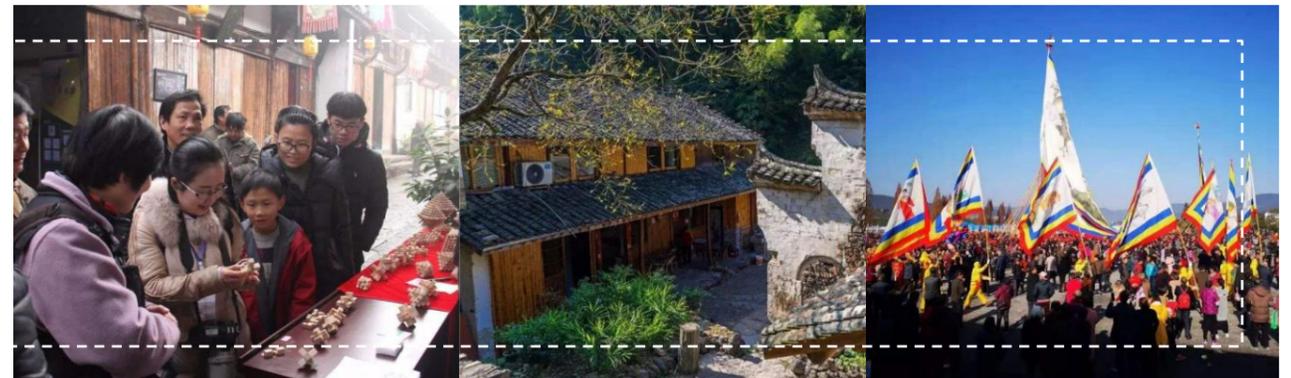
依托村庄历史文化价值与特色，利用具有传统文化内涵的历史资源和非物质文化遗产，带动宣传教育、旅游服务、休闲度假、健康养老产业的发展。同时，注重对传统文化资源的展示与利用，通过视、听、体验等多种方式对村庄历史文化和民俗风貌进行全方位的展示，并提出展示与合理利用的措施与建议。

● 注重生态环境的保护与利用

以保护村庄传统风貌和区域生态环境为前提，遵循实事求是、因地制宜的原则，充分优化提升第一产业，通过培育优选本地特色农林产品，促进精品农业与体验式农业的发展，同时带动土特产品加工业的发展。

● 鼓励多次产业结合的模式

在充分挖掘自身价值的基础上，结合磐安县全域旅游、乡村振兴背景下，传统村落所在区域的发展定位，在保护范围内以优化提升第一产业鼓励发展第三产业为基本原则，促进产业融合。并通过与周边资源整合利用、联动发展等思路，进一步扩宽市场，逐步吸引外出村民回村就业，逐步改善传统村落“空心化”问题，实现可持续发展。



5.3 总体思路

5.3.3 人居环境改善规划

从村庄、院落、民居三个层次逐层深入制定人居环境改善规划。

● 居住环境改善

合理选择村庄居民点布局，控制规模，引导村庄形成合理的布局形态。

制定示范院落整治改造方案。包括院墙、大门形式，地面铺装，仓储方式，景观小品建议等。

结合传统建造工艺，改善现有居住条件。充分利用现有建筑，在不进行大规模搬迁安置和建设的条件下，提出传统建筑在提升建筑安全、居住舒适性等方面的改造措施建议，满足现代生产生活方式的需求。重点需要解决厨房、卫生间、无障碍等问题。新建民居建筑形式、尺度、材质需与传统建筑风貌相协调。

● 完善公共管理与公共服务设施

传统村落应根据自身人口规模和发展定位，充分利用现有历史文化资源（如文物、历史建筑、传统风貌建筑等），完善教育、文体、医疗、养老、商业等公共服务设施，提升人居环境。

● 改善各类公用设施及管线

各项设施与工程建设应遵循经济适用的原则，充分利用现有设施进行更新和配建，降低成本。因地制宜，采用本土化的方式，切实做好雨污水排放设施和环卫设施的规划，保证村庄的环境卫生。当村庄外的污染源对村庄造成大气、水、噪声等污染时，应进行治理、调整或搬迁。

充分利用村内现有空间综合布局管线，尊重村庄传统肌理，架空线缆尽量沿墙设置，避免出现空中乱搭的线网破坏整体风貌，有条件的村庄应将管线统一布置于地下。



5.3 总体思路

5.3.4 道路交通规划

倡导与村庄保护相协调的绿色交通发展模式，在延续和保护原有道路格局并保护历史街巷的空间尺度基础上，结合村落发展需求，合理布局村庄的路网、交通组织及管理、停车设施设置、公交车站设置、步行旅游线路等。

● 畅通对外交通

参照上位规划中确定的各类区域交通设施（铁路、公路、水路以及各项运输设施）及相关的防护要求，结合村域自然条件和现状特点，进行道路选线，保证至少有一条主要道路同国、市、县、乡道相连，协调村域道路与区域交通的衔接联系。规划公路不能穿过村庄内部。道路的划定要结合自然地形。

● 优化内部交通

村庄道路系统需延续和保护原有街巷格局、空间尺度和风貌，依据村庄现状道路网的结构，根据实际需求情况，合理安排机动车道路，村干路应至少满足单向行驶或错车。

核心保护范围内应以步行为主，具有历史价值的道路应限制或禁止机动车通行，避免对各类历史文化资源要素的侵占甚至破坏。

街巷路面应采用与传统风格相符的材料铺装，考虑机动车通行需求时，可采取其他材质铺砌路面，但应注意与周边景观协调。

● 合理设置交通设施

合理布局村庄内的公交车、校车的停靠站及场站设施，车站的设计应结合现有资源，与村庄整体风貌相协调。

核心保护区范围内，禁止安排机动车停车、加油站等设施，停车设施宜在村口或与村公共中心结合布置。



5.3 总体思路

5.3.5 消防规划

● 1、总体布局

(1) 在不影响传统建筑风貌和村落整体风貌情况下,应采取设置防火隔离带、拓展防火间距、设置防火墙、打通消防车道、提高建筑耐火等级、采取防火分隔、改造供水管网、增设消防水源、加强火灾监控等措施,改善消防安全条件,降低火灾风险。

(2) 传统村落内的传统建筑,应作为火灾防控的重点保护对象,加强防火分隔措施。传统村落内的传统建筑和学校、卫生室、商铺、农家乐(民宿)、陈列室、游客中心、农贸市场等人员密集场所应加强防火分隔措施。

(3) 传统村落内不应设置易燃易爆场所。既有的厂(库)房和堆场、储罐等,不满足消防安全要求的,应采取使用不燃烧实体墙隔开、对原有墙体进行阻燃处理、搬迁或改变使用性质等措施。

(4) 结合自然场地规划公共避难区域。

(5) 每个传统村落至少应设1个微型消防站,其最大保护范围不应大于2个防火保护单元。微型消防站应有固定的地点和醒目标志,并配备一定数量的灭火器材、救援装备和通讯设备。

● 2、防火保护单元防护措施

(1) 传统村落防火保护单元应结合道路、河流、山体、耐火等级高的建构筑物等地形、地物设置,火灾风险等级为A级的村落原则上不超过30栋建筑、火灾风险等级为B级的村落原则上不超过50栋建筑。

(2) 一个防火保护单元应有一个长边可通行消防车或消防摩托车。

(3) 在不影响村落传统格局肌理的前提下,各防火保护单元之间应充分利用原有河道、山体、耐火等级高的建构筑物等地形、地物采取防火隔离措施。综合采取下列措施:

a)结合现有道路,通过拆除违章建筑、危房等措施开辟防火隔离带;

b)建筑呈阶梯布局的宜沿坡纵向开辟防火隔离带;

c)防火隔离带两侧房屋外墙应为不燃墙体或进行阻燃处理;

d)因特殊保护要求无法开辟防火隔离带的,应采取砌筑与风貌协调的防火墙、安装防火分隔水幕、实施阻燃处理等阻火措施。



5.3 总体思路

5.3.5 消防规划

● 3、合理设置消防通道和应急疏散通道

(1) 传统村落内的道路应充分考虑各类消防车辆的通行需要。有条件的传统村落可修建穿村或环村消防车道，消防车道净宽不宜小于4m、净高不宜小于4m，转弯半径应满足配置车型的需求。

(2) 当村内道路确不能通过改造满足消防车辆通行时应至少可以通行消防摩托车或其他适宜通行的具有灭火救援能力的车辆装备，并将不能通行消防车的防火保护单元的消防用水量增加一倍。

(3) 根据村内现状道路、建筑密度和防火保护单元等因素合理设置应急疏散通道。应急疏散通道应最近距离与村户连接，且快速连接村庄对外交通道路。

(4) 不应有占用、堵塞、封闭应急疏散通道等妨碍安全疏散的行为。



● 4、完善消防设施布局

(1) 传统村落消防水源应由天然水源或消防水池可靠供给。水源充足且能保证枯水期和冬季的消防用水；水量水压满足最不利点灭火需要；供消防车取水的天然水源，应设置通向取水口的消防车道，取水口与水面的距离和高差应能满足消防机动泵取水或最低水位时消防车吸水高度的要求。

(2) 消防水池应按每2个防火保护单元至少设置1个不小于50m³有效容积的普通消防水池，高位消防水池的总有效容积应根据计算的消防水量确定，火灾风险等级为A级的村落不应小于300m³，火灾风险等级为B级的村落不应小于200m³；消防水池补水时间不宜超过48h。

(3) 传统村落应设置常高压或临时高压消防给水系统，给水管网的设置应符合下列要求：主管管径不应小于100mm，支管管径不应小于65mm；管网宜布置成环状，且进水管不少于2条。

(4) 传统村落内应设置室外消火栓(含室内消火栓作室外设置的消火栓)，其设置应符合下列要求：

a) 室外消火栓应沿道路设置，宜靠近主要路口，便于消防取水，符合GB 4452的技术要求，不应破坏传统村落风貌并保证四周无影响取水的障碍物；

b) 室外消火栓应就近设置配备消防水带(不少于2盘)、消防水枪及消火栓扳手的器材箱；

c) 室外消火栓间距不宜大于60m，建筑密度大于45%时室外消火栓间距不宜大于40m；

d) 应确保传统建筑任何部位有两支以上水枪的充实水柱同时达到；

e) 除最不利点消火栓外，消火栓栓口动压不应小于0.25Mpa，且消防水枪充实水柱应按15m计算，保证常高压消防给水系统的最不利点消火栓静水压力不小于0.25Mpa，临时高压消防给水系统最不利点消火栓静水压力不小于0.15Mpa；

(5) 传统村落内木结构建筑和生产经营场所、具有文物保护价值的民居等重点场所应设置消防软管卷盘或轻便消防水龙，且间距不应大于40m。其他场所或民居宜设置消防软管卷盘或轻便消防水龙。

5.3 总体思路

5.3.5 消防规划

● 5、建设火灾防控机制

建设由火灾防控领导小组、火灾防控队伍、消防安全员、高危人员监护小组等四部分组成的传统村落火灾防控组织体系。

(1) 火灾防控领导小组

火灾防控领导小组由县、乡、村级领导组成，其职责如下：

- a) 组建火灾防控队伍；
- b) 制定火灾防控制度；
- c) 组织开展消防安全检查，督促整改火灾隐患；
- d) 相关法律、法规、规章以及政策文件规定的其他职责。

(2) 火灾防控队伍

火灾防控队伍由专职消防队或志愿消防队和微型消防站组成，其职责如下：

- a) 开展防火巡查和初起火灾扑救等工作；
- b) 定期开展训练或演练；
- c) 熟悉消防设施和装备器材的使用；d) 保障应急疏散通道、消防车道畅通。

(3) 消防安全员

每个村设立1名以上消防安全员，职责如下：

- a) 熟悉各项消防器材的原理、性能和操作规程；
- b) 对消防设施和装备进行日常巡检。

(4) 高危人员监护小组

以法定监护人、村干、消防安全员为主，落实老、弱、病、残、幼等高危人员监护小组。

● 6、建设村落火灾防控系统

(1) 火灾自动报警系统

传统村落应在文物建筑、公共活动场所、经营场所等区域设置火灾自动报警系统，其他部位宜设置火灾自动报警系统。火灾自动报警系统的设置不应影响村貌风貌。

(2) 电气火灾监控系统

设有旅馆、酒吧、洗浴等经营性场所或有文物建筑等重要场所的传统村落，应设置电气火灾监控系统或灭弧式电气防火保护装置，并将监测信号接入农村智慧消防大数据平台，进行实时监测、预警。

(3) 广播系统

传统村落应设置用于召集、联络、应急疏散和火灾防范及逃生自救常识宣传教育的广播设备。广播设备应设置在广场或村委会等公共场所，并由专职人员负责管理维护，其数量和功率应能保证从一个防火保护单元内的任何部位到最近一个扬声器的距离不大于25m。广播设备应与警报装置联动，应急广播及警报装置的功能应符合相关标准要求，设置直接报警的外线电话，并能实现远程控制。

(4) 农村智慧消防大数据平台

传统村落应设置农村智慧消防大数据平台。其火灾自动报警系统、消防给水及消火栓系统、电气火灾监控系统、视频监控系统、主要应急装备器材和村落中的消防重点部位、重点建筑、重要设施的状态识别和智能定位等信息感知装置、消防责任人和管理人的移动工作终端及其他与消防相关的物联传感设备均应接入农村消防大数据平台。



5.3 总体思路

5.3.6 白蚁防治规划

- **以“预防为主、综合治理”为基本工作方针**

积极改进现有的防治手段，以生物防治措施为主，化学防治与物理防治相结合。

- **建立和完善预测预报工作机制**

加强对病虫害的监测，做到早发现、早治理，并严格检疫工作，防治病虫害发生及蔓延。

- **有效保护自然环境，加强病虫害、鼠害的科普宣传工作**

消除病虫害源，改善生态系统，从根本上控制病虫害、鼠害的发生。参照当地防治经验，根据现有病虫害种类、保护病虫害、鼠害的天敌。

- **编制专门的防虫、防蚁方案，定期灭杀和复查，将防虫、防蚁工作贯穿保护全过程。**

定期检查和防治，找到虫害和腐烂部位，聘请专业病虫害防治机构确认虫害类型，明确防治方法，有的放矢地进行防治。特别要加强白蚁防治工作。



5.3 总体思路

5.3.7 防灾减灾规划

- **在山坡、陡坎积等易形成水土流失处，必须严格控制树木和植被的砍伐，保护自然植被。**

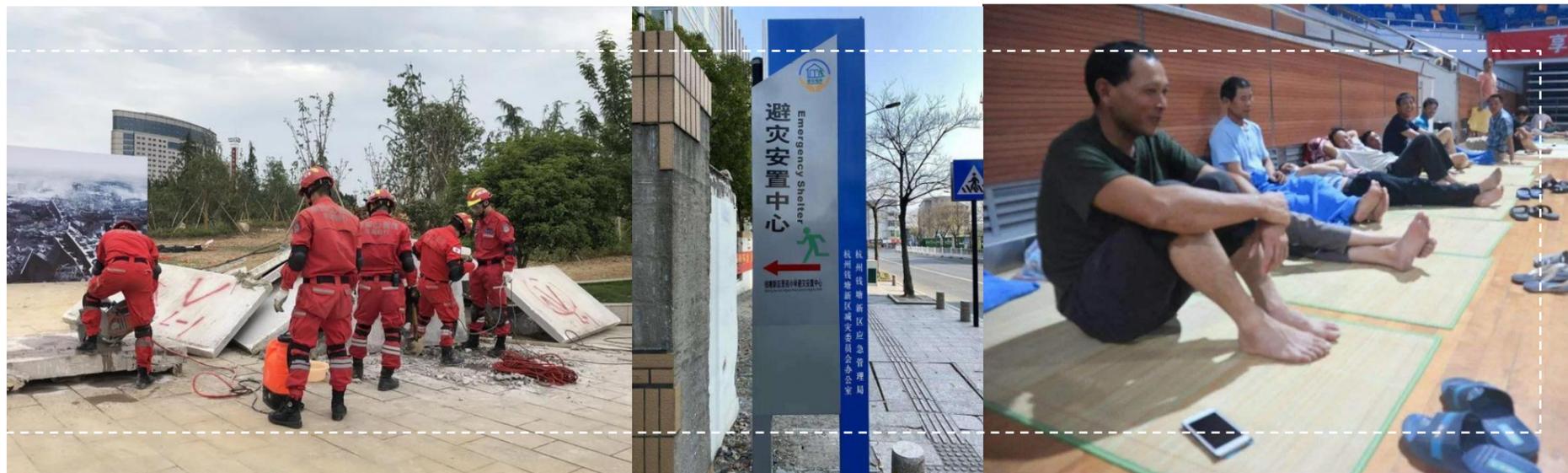
在特别危险、山体破坏特别严重的部位应设置挡土墙、驳坎、护坡等人工构筑物保护文物安全。防灾减灾设施须满足村庄传统风貌保护的要求。村庄防滑坡挡土墙、防洪堤坝等工程应与自然环境和历史环境相协调，将传统防灾方式与现代技术相结合，重视历史上防灾减灾设施的保护与利用。

- **完善防灾避险等必要的安全设施，制定相应的避险方案。**

合理布局避难场所，提高村庄的防灾能力，采取工程措施和非工程措施相结合的防灾工程改善措施，保障传统村落的安全。对布置在保护范围内的生产、储存爆炸性、易燃性、放射性、毒害性、腐蚀性物品的工厂、仓库等，提出迁移方案。

- **疏通排水沟渠，清除沟渠、池塘淤积，严禁向渠道池塘内倾倒垃圾。**

完善建筑排水系统，有条件的区域增设排水沟，统一收集，统一排放。



5.4 空间布局规划

5.4.1 思路

磐安县正在推进全域旅游高质量发展，规划依据《磐安县旅游发展总体规划》，以磐安县精品旅游线路为依托，结合重点项目布局，利用传统村落所在的区位、山水资源和文化内涵形成“两线两廊四镇”的传统村落空间发展布局。

5.4.2 目标

因地制宜打造特色，根据传统村落地理、文化、环境特点打造卖点，让积淀厚重的乡土文化实现创造性转化和创新性发展，进而为乡村振兴提供精神动力和文化支撑。

5.4.3 空间布局

● 两线

精品南线——山祖水源，南孔阙里

精品北线——高山台地，樱花浪漫

● 两廊

十里樱花长廊

好溪生态绿廊

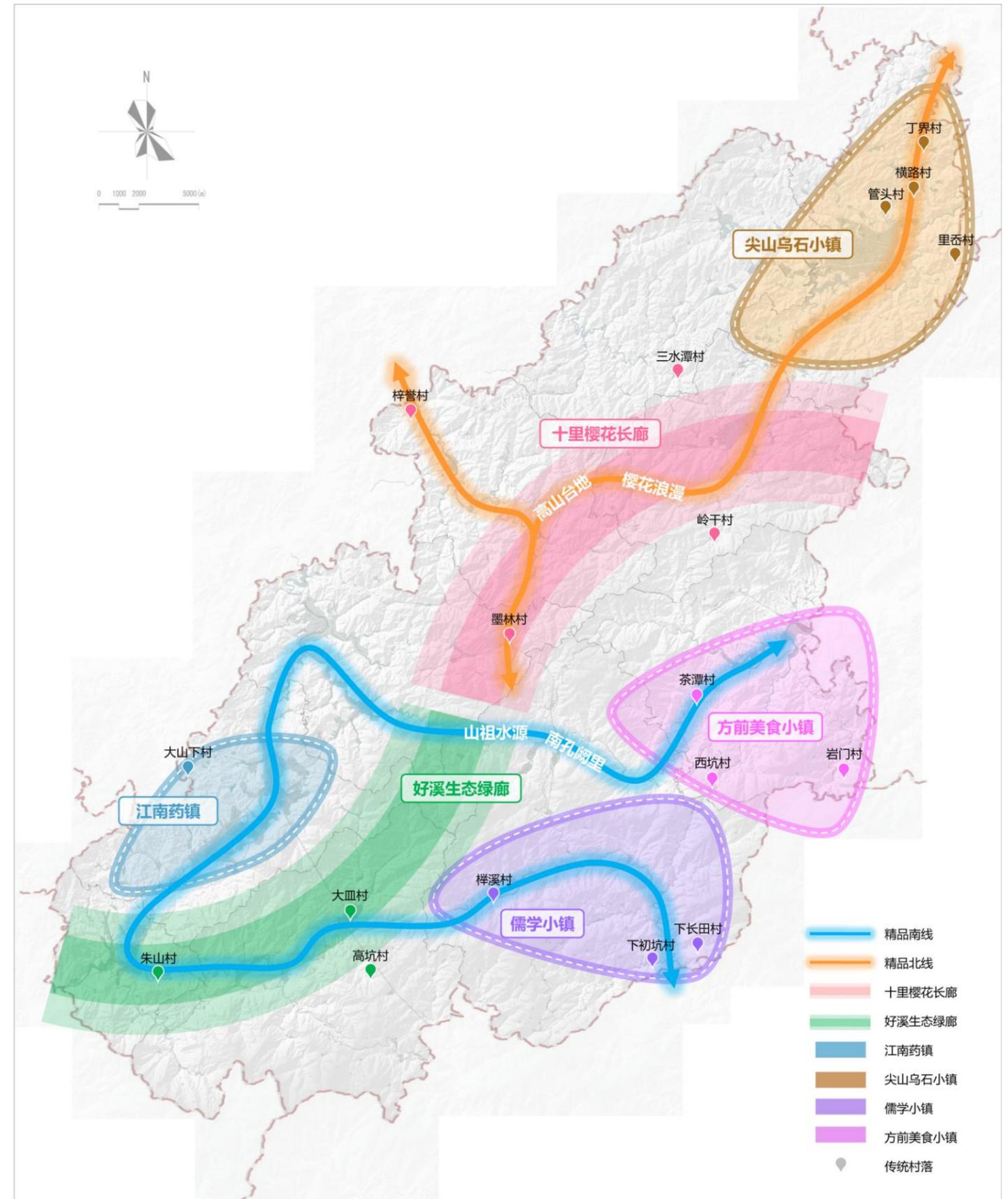
● 四镇

江南药镇

尖山乌石小镇

儒学小镇

方前美食小镇

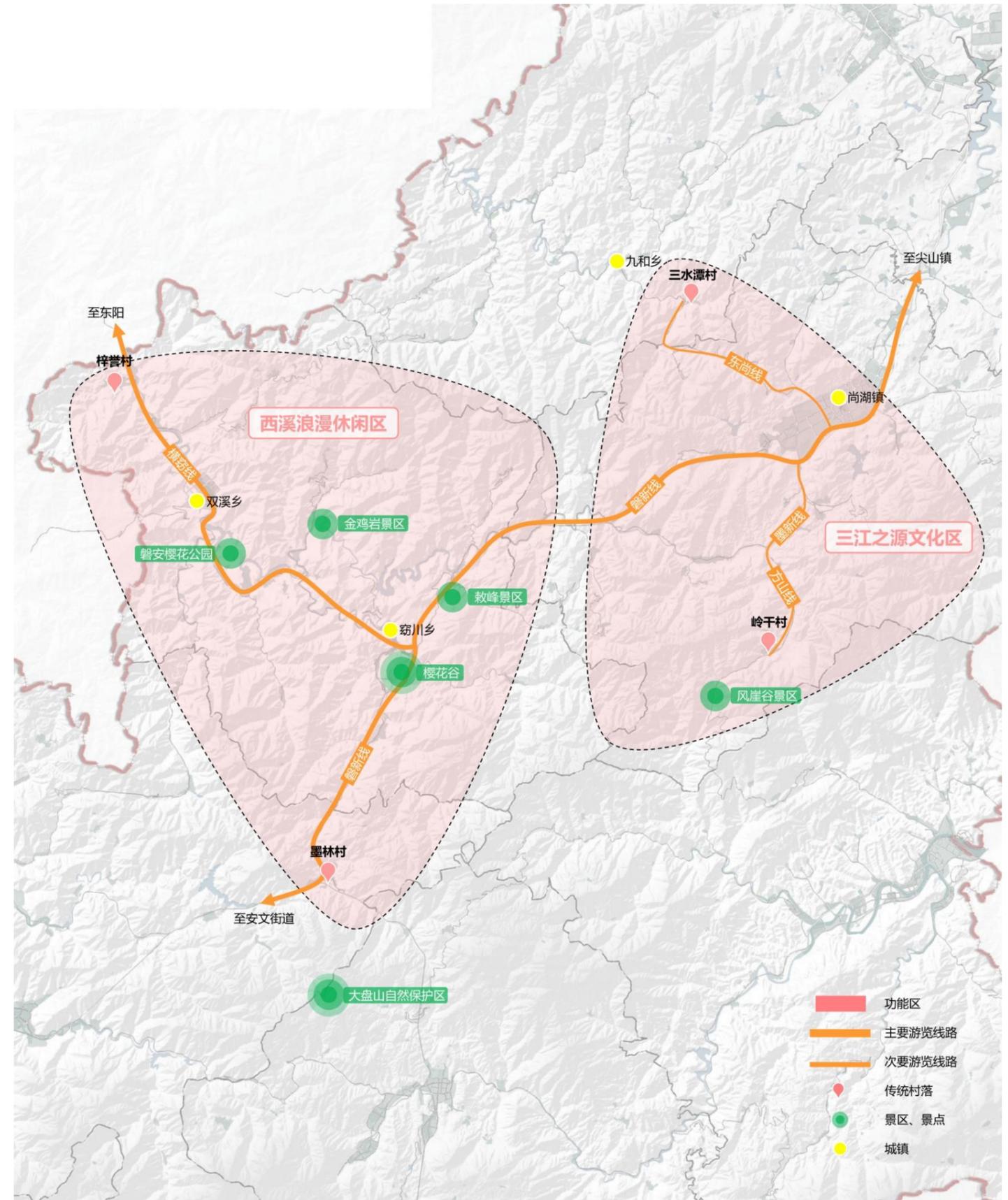


5.5 发展引导

5.5.1 十里樱花长廊

- **村落：**梓誉、墨林、岭干、三水潭
- **整体思路及目标：**依托十里樱花长廊，结合传统村落资源，重组山水资源，优化农田村庄，打造以“玉谷樱溪、枫林香山，文化古村、四时多彩磐安”为特色的乡村浪漫旅游胜地。
- **主题分区：**三江之源文化区、西溪浪漫休闲区
- **具体方向：**

| 序号 | 村名 | 村落特色 | 展示定位 | 主要方向 |
|----|-----|---|------------------|-----------------------------|
| 1 | 梓誉 | 理学名宗蔡氏后裔聚居地，村落格局完整蔡氏宗祠、钟英堂、下厅民居等古建筑价值突出 | 以理学文化和建筑艺术为主古村景区 | 理学文化展示、纸作工艺体验、无骨花灯艺术创意、西溪漂流 |
| 2 | 墨林 | “翰墨传家，文士如林”，元代郑讴后裔聚居地，以三合院为主的村落特色风貌 | 磐安县后花园，三合院古建筑群村落 | 村落格局展示、文化创意、精品民宿 |
| 3 | 岭干 | 紧邻风崖谷景区，省级非遗龙虎大旗 | 依托风雅谷景区，大旗主题文化村落 | 大旗主题文化展示、精品民宿 |
| 4 | 三水潭 | 婺江、钱塘江的源头村，百年防寇古村，非遗文化丰富 | 三江之源文化村落 | 文化展示、登山探险、民宿 |



5.5 发展引导

5.5.1 十里樱花长廊

● 分区发展引导——三江之源文化区

以岭干、三水潭古村落群构建“三江之源、大旗之乡”的文化底蕴。融入台地田园综合体、山水休闲度假，打造集文化休闲、农业体验、度假养生于一体的文化休闲区，带动片区发展，实现乡村振兴。



5.5 发展引导

5.5.1 十里樱花长廊

● 分区发展引导——西溪浪漫休闲区

以**梓誉传统村落**和**西溪山水环境**为核心，以**西溪浪漫绿道**为串联，集**文化体验、浪漫休闲、西溪漂流、观光体验、民宿养生**于一体，凸显**理学专家**的文化休闲区，吸引游客前来观光。

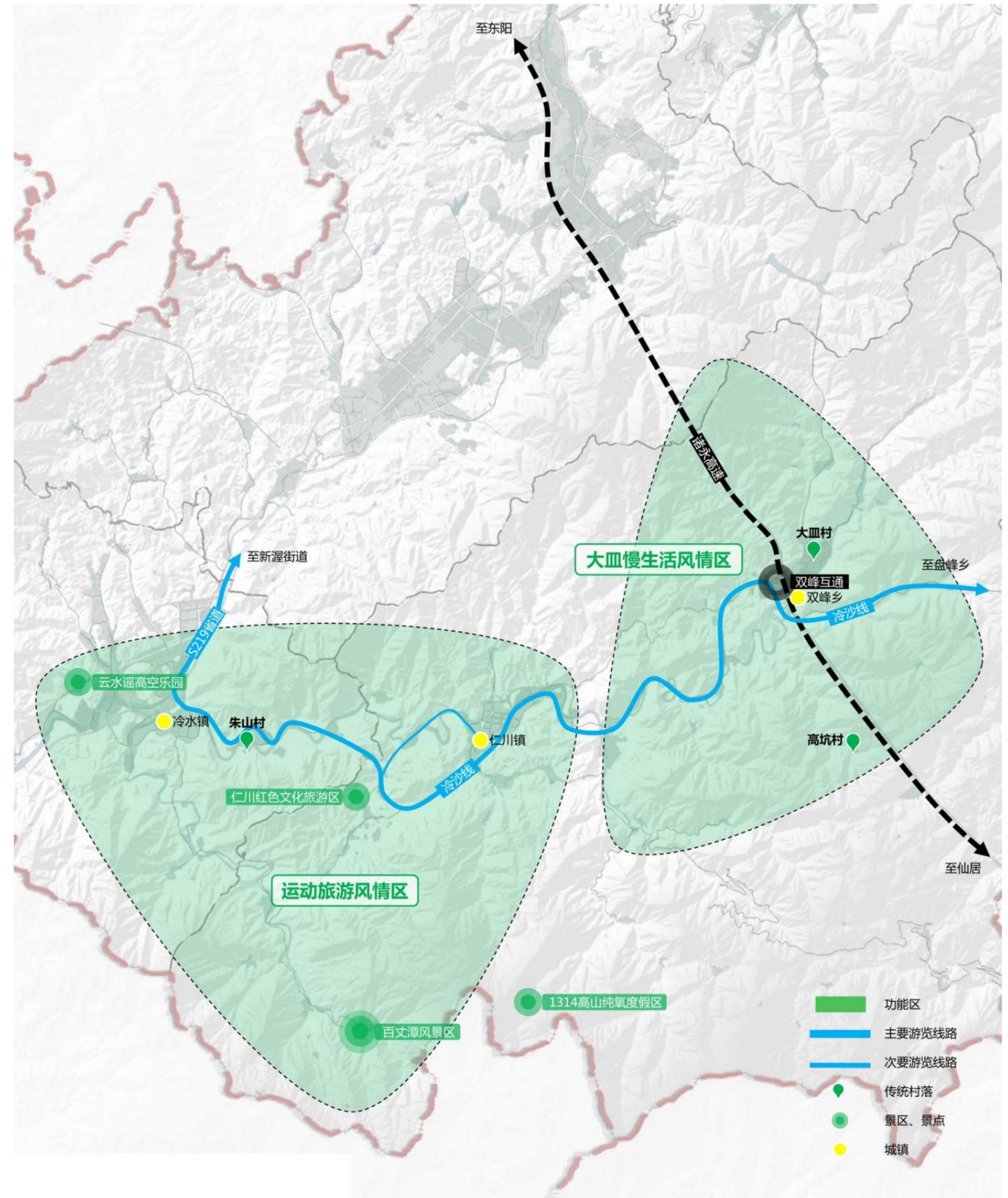


5.5 发展引导

5.5.2 好溪生态绿廊

- **村落：**大皿、朱山、高坑
- **整体思路及目标：**片区古村落选址于好溪流域山水之间，具有优美的山水环境，村落多群山环抱、溪水绕村，山水格局独特，建筑依山就势，以三合院、四合院为主，反映了好溪流域独特的历史文化。规划片区依托好溪流域优美的山水资源，以古村落群为独特的文化资源，走“文化+旅游+体育”的发展道路，呈现好溪流域文化。
- **主题分区：**大皿慢生活风情区、休闲运动旅游风情区
- **具体方向：**

| 序号 | 村名 | 村落特色 | 展示定位 | 主要方向 |
|----|----|--|--------|-----------------------------|
| 1 | 大皿 | 位于双峰乡集镇区，群山环抱，羊氏族人聚居地，村落以三合院和四合院为主，精于木雕、砖雕和石雕。 | 好溪文化村落 | 村落格局、文化展示，慢生活民宿、主题沙龙、手工制作工坊 |
| 2 | 朱山 | 群山环抱，好溪绕村而过 | 好溪文化村落 | 度假山庄、影视文化基地 |
| 3 | 高坑 | 群山环抱，建筑依山地呈梯级布置 | 休闲度假村落 | 慢生活民宿、影视文化基地 |

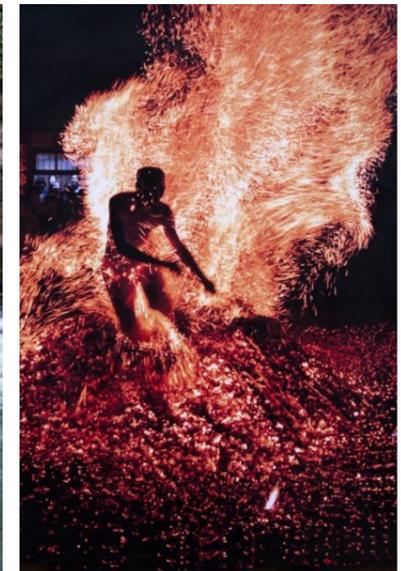


5.5 发展引导

5.5.2 好溪生态绿廊

- 分区发展引导——大皿慢生活风情区

以片区山水环境为基础，以大皿、高坑的建筑风貌和丰富多彩的文化资源为底蕴，打造集古村慢生活休闲、原生态旅居体验、养生度假于一体的生态休闲运动廊道。



5.5 发展引导

5.5.2 好溪生态绿廊

● 分区发展引导——休闲运动旅游风情区

依托**好溪流域**良好的**生态资源**，以**古村落**为重要乡村资源，凸显**好溪流域山水人文风情**，打造集**原生态旅居体验、运动休闲、养生山庄**于一体的**运动旅游风情区**，同时通过**开展各式各样的体育活动**，带动乡村旅游的差异化发展。

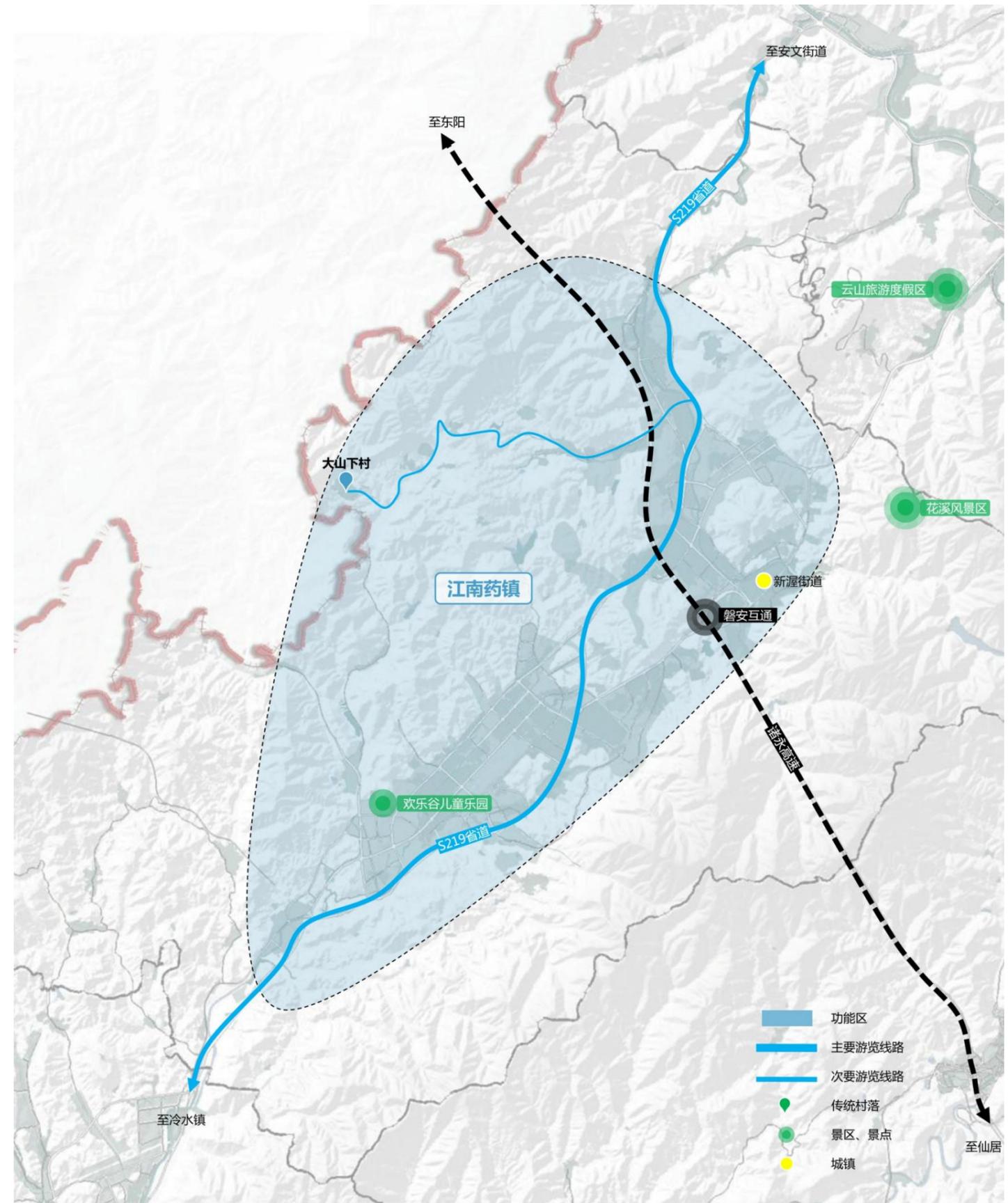


5.5 发展引导

5.5.3 江南药镇

- **村落：**大山下
- **整体思路及目标：**依托新渥街道多元化的生态资源和为特色化中医药研学小镇基础，结合村落文化特点，打造中医药文化主题村落
- **具体方向：**

| 村名 | 村落特色 | 展示定位 | 主要方向 |
|-----|--------------------------------------|---------|-------------------------------|
| 大山下 | 浙八味药材的主产地，具有特有的药文化。村落以三合院和四合院为主，格局完整 | 中医药文化村落 | 村落格局、浙八味中药文化展示、中医药养生园、非遗文化博览园 |

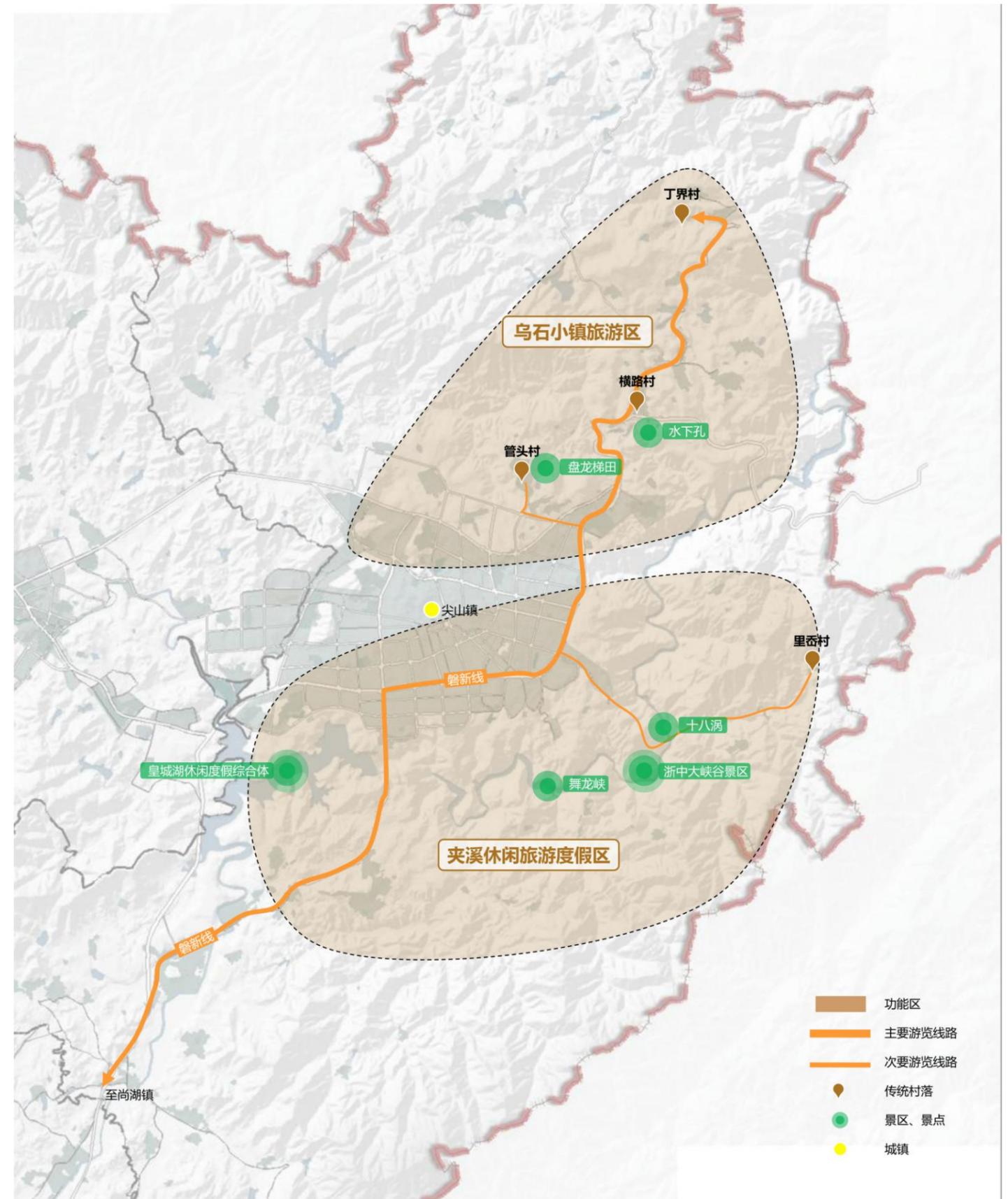


5.5 发展引导

5.5.4 尖山乌石小镇

- **村落：**管头、横路、丁界、里岙
- **整体思路及目标：**以管头村、横路村、东里村和尖山老街的乌石古建筑群为特色，打造乌石小镇品牌，扩大乌石小镇的影响力。同时依托夹溪景区，以古村山水环境和文化特色吸引游客。
- **主题分区：**乌石小镇旅游区、休闲养生度假区
- **具体方向：**

| 序号 | 村名 | 村落特色 | 展示定位 | 主要方向 |
|----|----|--------------------------------|----------|--------------------|
| 1 | 管头 | 尖山镇北部，台地乌石建筑群 | 乌石小镇避暑胜地 | 乌石村风貌展示、梯田观光、民宿 |
| 2 | 横路 | 北宋著名理学家周敦颐的后裔居住地，澄溪古道通宁绍，乌石建筑群 | 乌石小镇避暑胜地 | 乌石村格局与风貌、周氏理学文化、民宿 |
| 3 | 丁界 | 建筑依山地呈梯级布置 | 乌石小镇避暑胜地 | 山水风光、民宿、沪上人家 |
| 4 | 里岙 | 邻夹溪景区，“依山造屋、傍水结林”，黄泥房建筑群 | 黄泥房度假村 | 村落格局风貌、民宿 |



5.5 发展引导

5.5.4 尖山乌石小镇

● 分区发展引导——乌石小镇旅游区

利用**管头、横路**等**乌石古村落**，展现尖山台地特有的**乌石建筑风貌**和丰富的**民俗文化资源**，打造集**古村休闲、乡村民宿、养生度假、梯田观光**等功能于一体的台地乌石小镇避暑胜地。



5.5 发展引导

5.5.4 尖山乌石小镇

● 分区发展引导——夹溪休闲旅游度假区

夹溪景区周边古村落以里岙黄泥房建筑群为特色，将以古村落风貌和文化为吸引，依托景区打造**文化休闲、乡村民宿、养生度假**于一体的**休闲旅游度假区**。

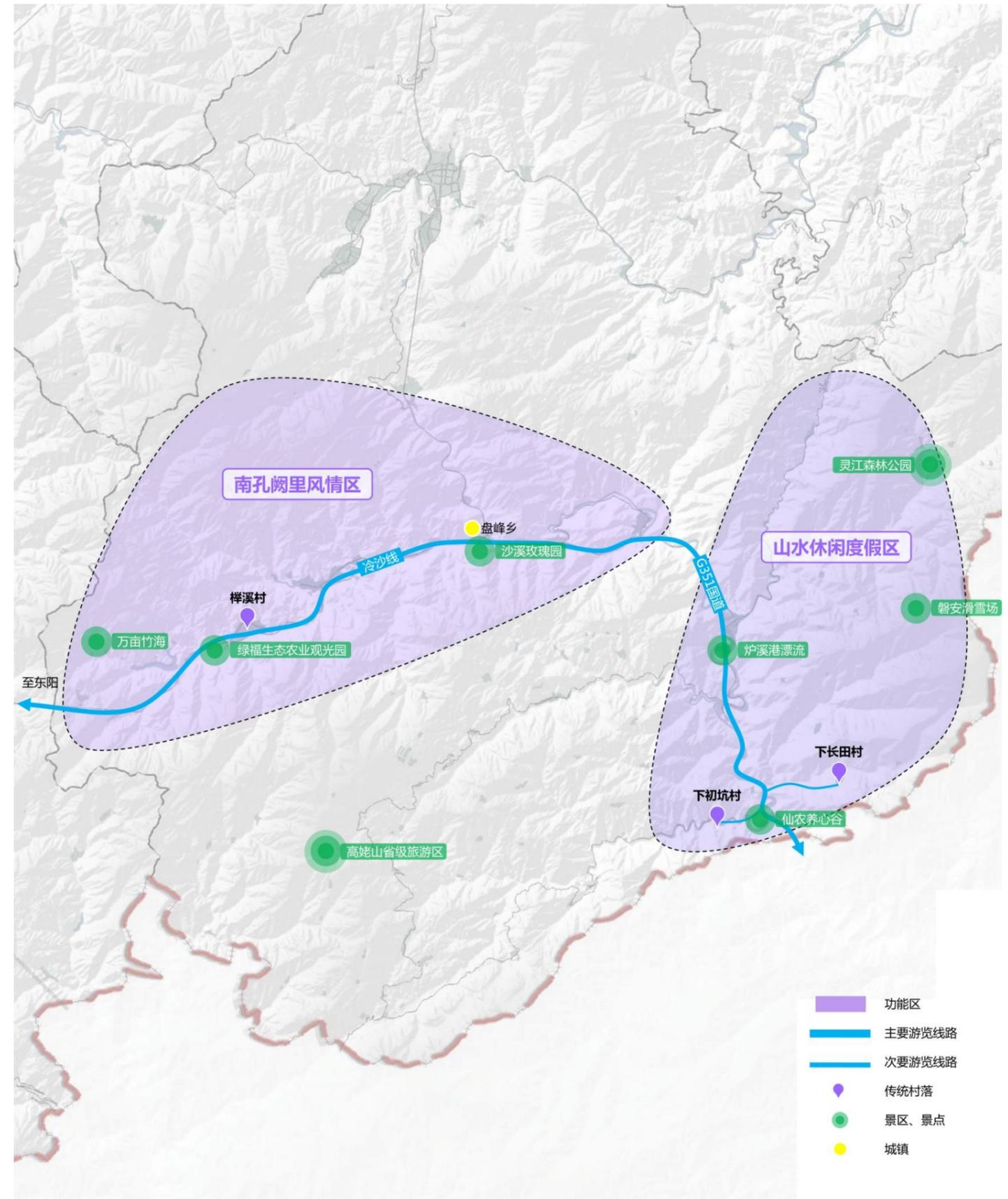


5.5 发展引导

5.5.5 儒学小镇

- **村落：**榉溪、下长田、下初坑
- **整体思路及目标：**依托盘峰乡榉溪村极具特色的建筑风貌、风俗节会、餐饮风味、历史人物等资源，重点打造榉溪儒学文化示范村，共同将其打造成为儒学小镇。
- **主题分区：**南孔阙里风情区、山水休闲度假区
- **具体方向：**

| 序号 | 村名 | 村落特色 | 展示定位 | 主要方向 |
|----|-----|----------------------------|---------|--------------------------------|
| 1 | 榉溪 | 孔子后裔聚居地，村落格局完整，建筑类型多样，特色明显 | 国学文化示范村 | 国学主题民宿、国学文化创客基地、文化主题街区、国学文化展示馆 |
| 2 | 下长田 | 村落呈阶梯式布局，黄泥房建筑群 | 黄泥房度假村 | 精品民宿、共享农屋 |
| 3 | 下初坑 | 黄泥房建筑群 | 黄泥房度假村 | 精品民宿、共享农屋 |

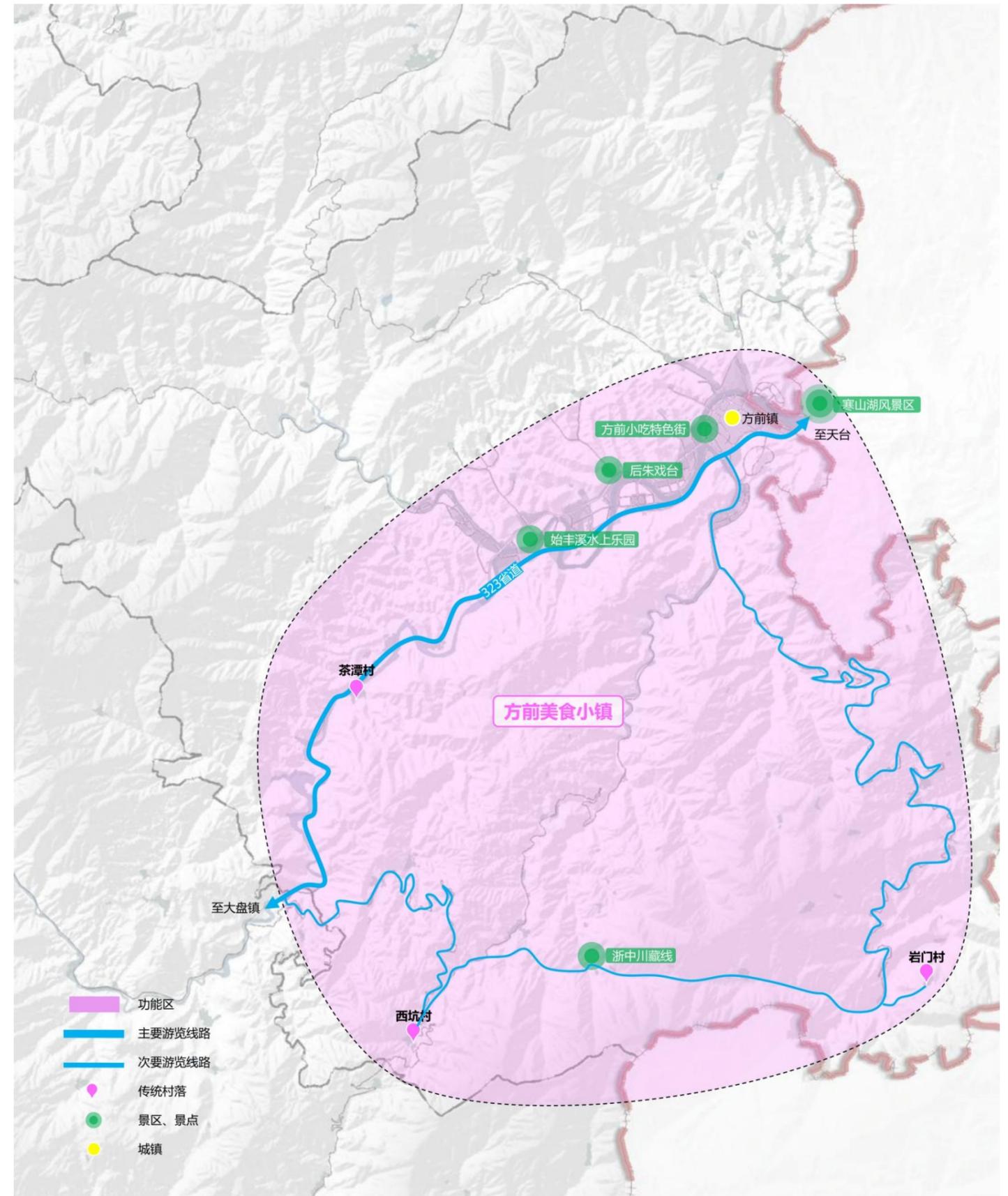


5.5 发展引导

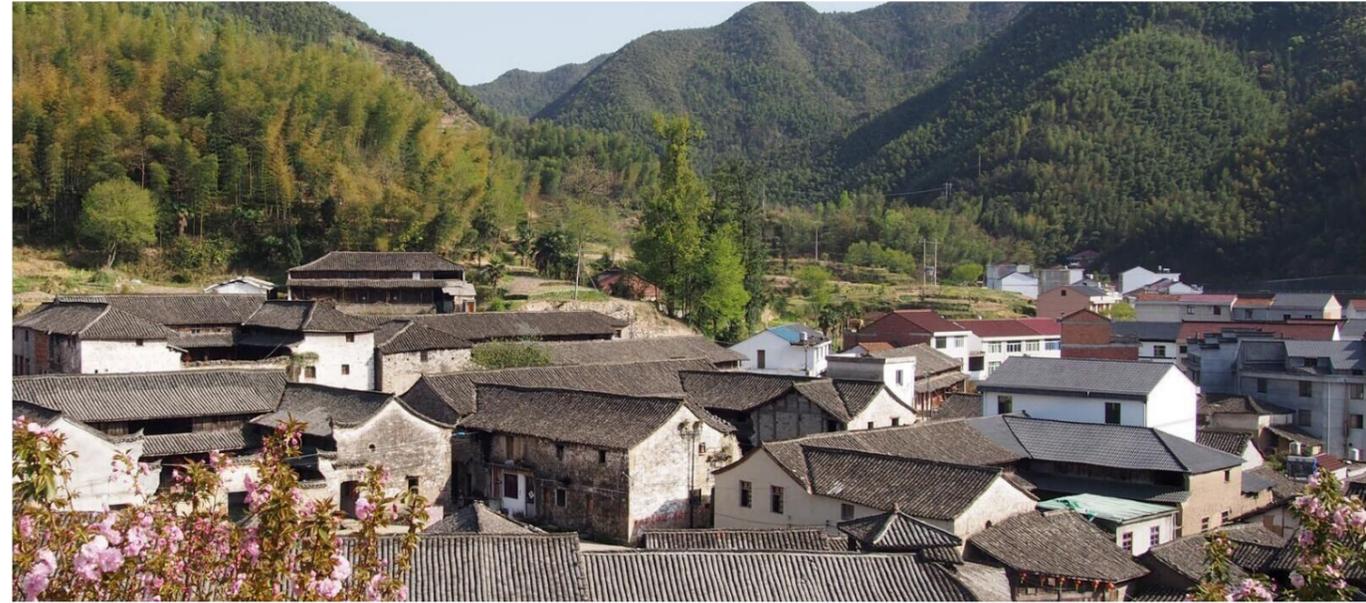
5.5.5 方前美食小镇

- **村落：**茶潭、西坑、岩门
- **整体思路及目标：**依托山水田园，以方前小吃文化为核心，打造集山水运动、美食体验、农业休闲、度假养生于一体的美食休闲小镇。
- **具体方向：**

| 村名 | 村落特色 | 展示定位 | 主要方向 |
|----|---|---------|-------------------------------|
| 茶潭 | 宋工部尚书施崇后裔聚居地，群山怀抱，300里始丰溪第一村，以三合院、四个院为主 | 始丰溪文化村落 | 水患大治、黄金水道文化展示，茶籽油展示与制作体验，精品民宿 |
| 西坑 | 群山环抱，建筑依山地呈梯级布置 | 休闲度假村落 | 村落格局、文化展示、慢生活民宿 |
| 岩门 | 坐落在海拔800多米的群山怀抱之中，从山底集镇到山顶村庄垂直海拔高差近600米，村庄三面均为高300多米的悬崖，被称为“悬崖村”。 | 休闲养生村落 | 村落格局、文化展示，慢生活民宿、主题沙龙、手工制作工坊 |



第六篇 · 近期工作重点与保障措施



6.1 近期工作重点

6.2 传统村落保护利用实施措施

6.1 近期工作重点

● 1、建立磐安县传统村落保护利用体系

按照规划要求，公布传统村落名单，对传统村落采取分级保护措施，确定核心保护范围和建设控制地带，加强村落环境和文化遗产的保护。逐步推进传统村落保护发展规划的编制，近期主要对岭干村、大山下村、茶潭村、下长田村等村落编制传统村落保护发展规划。

● 2、加强历史文化遗产保护与修复

全面调查传统村落历史文化遗产，对濒危历史文化遗产进行抢救性保护，同时结合遗产保存情况，编制遗产修复计划，重点对文保点、三普登陆点等重要古建筑进行保护修缮。

● 3、逐步开展传统村落环境整治

结合美丽乡村建设，进行传统村落环境整治，优先进行街巷、水系、市政基础设施整治，修复村落历史环境，优化环境卫生、改善传统民居生活条件。

● 4、建立古村落群保护利用模式

依据古村落格局风貌特色，结合区位环境特点，形成尖山乌石小镇村落、三江之源文化村落、好溪文化村落古建筑群，以古建筑群体现整体价值，依托夹溪风景区、十里樱花长廊、好溪生态绿廊等资源，加强片区村落之间景观环境、标志标识的建设，进行整体保护利用。

● 5、利用示范建设

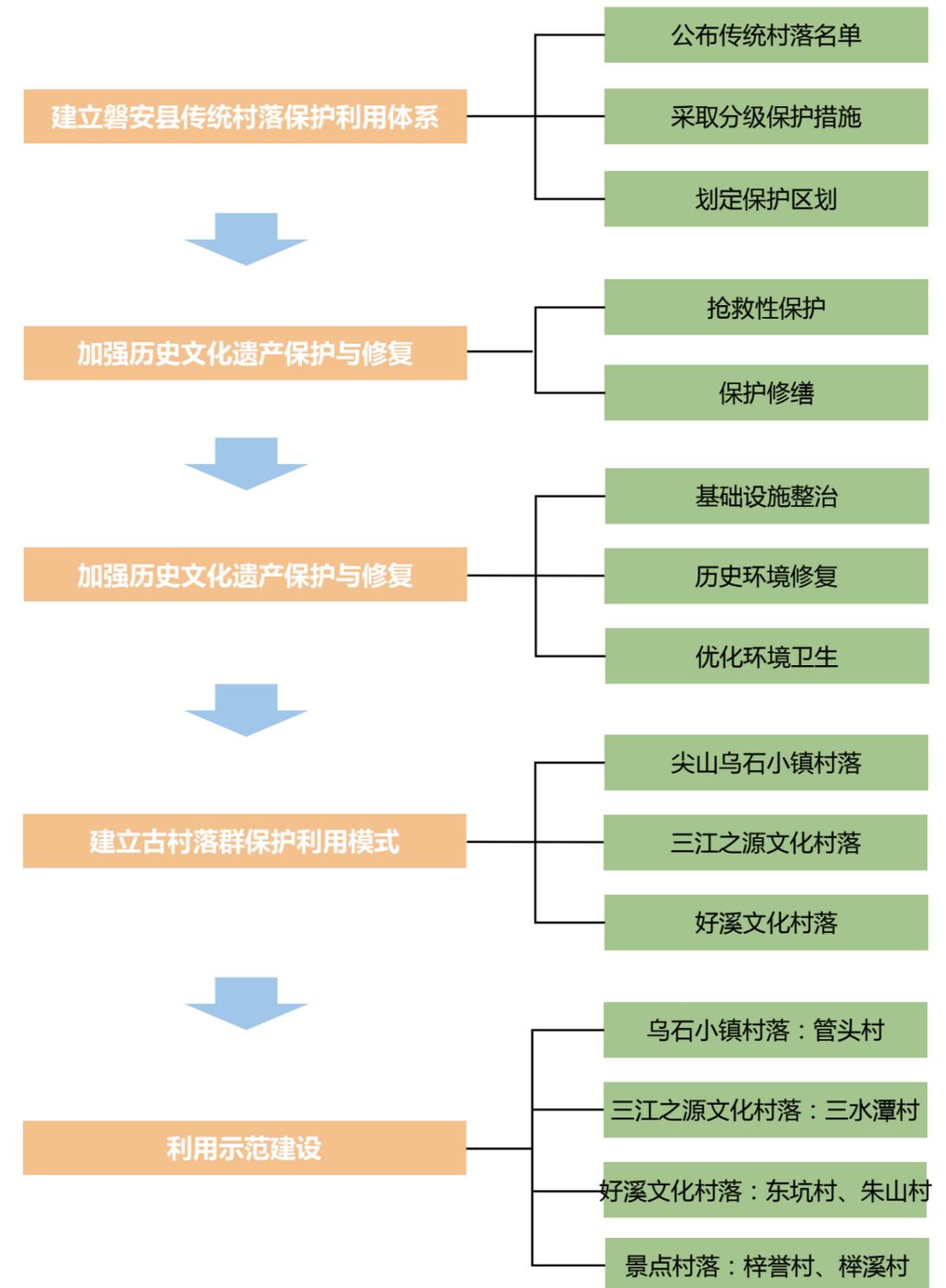
选择几处山水环境较好、村落格局和风貌较好传统村落进行展示利用示范建设。乌石小镇村落管头村、三江之源文化村落三水潭村、好溪文化村落东坑村、朱山村，景点村落梓誉村、榉溪村。

● 6、防灾安全保障建设

重点对已经或可能对村庄保护和发展存在隐患和造成威胁的各种自然、人为因素进行专项治理，包括消防、防洪、地质灾害防治等防灾减灾设施建设。

● 7、民居改造示范

村庄民居的改造要将村民生活的实际需求与传统风貌相结合，每个传统村落可先选择1~3处代表性传统建筑（民居）进行示范改造，在保持传统风貌和建筑形式不变的前提下对室内装修进行现代化提升，待试点经验成熟后再全面推进。



6.2 传统村落保护利用实施措施

● 1、健全完善传统村落保护机制

一是落实政府主管部门对传统村落保护的认定与监管机制，建立定期检查和责任考核制度；

二是探索第三方评估机制，进一步发挥第三方机构在传统村落保护普查、分类、评级和监督中的独特作用；

三是建立健全协同保护机制，建立大数据平台，创新政府部门信息互联互通、资源共享工作模式，健全政府相关部门联席会商制度，确保传统村落保护工作落到实处，见到实效。

● 2、加强古村保护动态监管

各乡镇及文物主管部门要加强对传统村落的建设管理和行政执法。参考《中国传统村落档案》对各传统村落的资源情况进行调查，完善文物古迹的挂牌工作。及时制止破坏传统村落整体格局风貌和文物古迹的行为。

各传统村落组织村干部和村内有声望的村民成立监管小组，负责村庄保护内容的日常监管。建立日常维护的奖惩和通报制度。

● 3、编制传统村落保护利用规划

结合省市级传统村落申报，尽快编制各古村的保护利用规划，转变原有的建设发展思路，引导村民自觉地开展传统村落保护工作，避免传统村落遭到不可挽回的破坏。

建议动员各方面力量作好规划宣传，通过规划公示、召开各种座谈和村民代表会议，使村民了解相关规划和政策内容，充分认识传统村落的经济价值和社会价值，让他们都真正理解支持，并行动起来。

组织规划编制单位对传统村落的保护和利用工作进行有偿咨询和调整，并在后续的工作中对村民等提供宣传和培训。



6.2 传统村落保护利用实施措施

● 4、加大财政资金投入，建立文物事业多元化投入模式

坚持政府投入为主，积极鼓励更多社会力量参与文物保护与利用事业。建立多元化的资金投入模式，政府通过制定优惠政策、减免一定税收、授予相应荣誉的办法，鼓励引导更多社会资金投入文物事业。社会资本以旅游项目建设、文物建筑认领（认养）、文创产品研发、建立基金会等形式参与文物保护利用工作，为古村植入新业态，活化文物资源，推动当地特色旅游产业发展。

● 5、加强土地政策扶持

结合农房改造、农村土地综合整治项目，将城乡建设用地增减挂钩拆旧腾出来的建设用地指标，优先满足传统村落的农民建房、基础设施和公共服务设施建设等需要。对经认定确有保存价值的古民居，允许其原住户以旧换新或产权置换，给予一定的经济补偿后移交村集体或乡镇保护修缮利用。

● 6、加强当地居民的保护意识

加强对传统村落、古建筑的历史文化价值的宣传，对当地的居民进行宣传教育，使其认识到古建筑对于人类文明的重大意义，让广大民众能正确理解文物保护的价值，进而提升民众对这些传统村落的保护意识，并且引导他们自发地参与到古建筑的维护和保护工作中来。

● 7、创新乡土建筑保护模式

创新“村民自保”“产权转移”“认领认养认保”方式，实行“多元化、社会化、转移性”保护。积极鼓励社会组织、企业和个人“认领、认养、认保”乡土建筑等社会化方式参与保护利用。

| 产权情况及家计模式 | | 修缮、整治、维护责任主体 | 发展利用 | | | | |
|-------------------------|----------------------|------------------------------------|------------------------------------|---|--------------------------------------|------------------------|----------------------|
| | | | 服务对象 | 模式（收入） | 功能 | 利益分配 | |
| 产权公有（国有、村集体所有） | 文保建筑及历史建筑 | 政府出资并监督 | 村落集体、外来游客 | 公共服务和文化公益事业 | 村民议事、村委办公；村民休闲娱乐场所；文化展示、公共空间等非盈利文化事业 | 公共服务费用；建筑修缮费用；周边环境整治费用 | |
| | 其他风貌类型建筑 | 村集体 | 中低收入家庭。 | 承租人缴纳部分租金，承担报修责任； | 基本居住需求 | 建筑修缮及基础设施提升费用； | |
| 产权私有（家计模式） | 脱离农村（村集体逐渐收回宅基地） | 文保建筑及历史建筑 | 政府出资并监督；村集体负责内部设施提升 | 村落产业复兴从业者；外来游客 | 由村集体统一管理 | 盈利性文化事业 | 建筑修缮与维护费用；原屋主租金 |
| | 其他风貌类型建筑 | 村集体承担修缮、整治费用；承租人负责日常维护 | 小农兼业家庭（及部分中低收入家庭） | 由村集体统一管理，给予一次性资金或转租给本村亲朋 | 基本居住需求 | 建筑修缮费用；原屋主租金； | |
| | 半工半农（保留宅基地，综合利用空置房屋） | 文保建筑及历史建筑 | 政府承担修缮、整治费用；户主与村集体负责内部设施提升；承租人日常维护 | 村落复兴从业者； | 由村集体统一管理，用于产业提升 | 盈利性文化事业； | 建筑修缮与维护费用；原屋主租金；环境提升 |
| | 其他风貌类型建筑 | 户主承担修缮、整治费用；户主与村集体提供内部设施提升；承租人日常维护 | 小农兼业家庭（及部分中低收入家庭） | 村集体统一管理空置房间，租给需要的村民；农忙或节假日户主回村居住 | 基本居住需求 | 建筑修缮与维护费用；原屋主租金； | |
| 小农兼业（对已有房屋核实，避免新增超需求建设） | | 鼓励户主承担修缮、整治、日常维护；村集体监督 | 自住或租给他人 | 按照保护规划对住宅进行自我管理；人均建筑面积少的家庭，可从“脱离农村”类建筑中平衡 | 基本居住需求 | | |