

目 录

第一章 规划总则.....	1
第二章 村落保护规划.....	3
第三章 非物质文化遗产传承规划.....	6
第四章 发展利用规划.....	7
第五章 人居环境规划.....	8
第六章 分期保护规划和规划实施保障措施.....	13

第一章 规划总则

第1条 编制目的

为有效保护东山村的历史文化和自然遗产及其历史环境，科学、合理、适度地发挥传统村落及其文化遗产在未来经济、社会、文化发展中的作用，在保护的基础上促进村落经济与社会的和谐发展，特制定本保护规划，作为东山村传统村落的保护发展与管理的依据。

第2条 规划依据

- 1、《中华人民共和国文物保护法》（2017年）；
- 2、《中华人民共和国城乡规划法》（2008年）；
- 3、《中华人民共和国非物质文化遗产法》（2011年）；
- 4、《中华人民共和国文物保护法实施条例》（2013年）；
- 5、《城市紫线管理办法》（2010年）；
- 6、《传统村落保护发展规划编制基本要求（试行）》（2013.9.18）；
- 7、《关于加强传统村落保护发展工作的指导意见》（建村〔2012〕184号）；
- 8、《关于切实加强中国传统村落保护的指导意见》（建村〔2014〕61号）；
- 9、《关于做好中国传统村落保护项目实施工作的意见》（建村〔2014〕135号）；
- 10、《历史文化名城名镇名村保护条例》（2008年）；
- 11、《历史文化名城名镇名村保护规划编制要求（试行）》（2012年）；
- 12、《福建省历史文化名城名镇名村和传统村落保护条例》（2017年）；
- 13、《村庄规划用地分类指南》（2014.7）；
- 14、《福建省历史文化名镇名村保护和整治导则（试行）》（2014.4）；
- 15、《福建省村庄规划导则（试行）》（2011.7）；
- 16、《福清市一都镇总体规划（2012-2030）》；
- 17、《福清市一都镇土地利用总体规划（2006-2020）》；
- 18、其他有关法律法规、政策及技术规范。

第3条 规划范围

东山传统村落保护范围西北、北、东北以山体等高线为界，东以山体等高线为界，南至古道以南，西以龙屿溪以西山体等高线为界，规划面积为267.25公顷。

第4条 规划期限

规划期末为2035年。近期：2019年—2023年；中期：2024年—2028年；远期：2029年—2035年。

第5条 保护原则

1、保护地域特色的原真性原则

保存历史遗存的原物，保护历史信息的真实载体，严格维护文化遗产的原真性，充分体现地域文化真实而独特的魅力。

2、保持古村整体性原则

保护的过程中对村落原有的肌理、空间格局、能反应历史文脉的要素均给予足够的重视与保护，并将非物质的保护要素（如习俗、手工技艺等）也纳入保护的范畴之中。

3、保护与发展相协调的原则

在保护传统村落物质文化的前提下，应充分利用非物质文化遗产，并积极进行文化产业的挖掘，在一定程度上发掘历史文化的社会经济价值。

4、合理开发、永续利用的原则

古村历史环境要素的利用方式应在保证未来的可持续发展的基础上，综合协调历史环境要素保护、居住环境改善和产业发展之间的关系，制定具有可持续发展意义的保护规划。应坚持控制人口密度，改善基础设施，优化社区环境，保持古村活力。

5、全面保护与重点保护相结合的原则

全面保护的原则是指要全面贯彻“保护为主、抢救第一、合理利用、加强管理”的文物保护单位方针，全面保护具有突出的普遍历史、艺术和科学价值的人文历史遗存与周边自然环境。

传统村落保护需要突出保护重点，避免不分主次，全面过严或过松的倾向。确定文化遗产保护的重点，对文物古迹和环境风貌，以及具有传统风貌的村落片区予以重点保护，分级别重点保护好现存省级、县级文物保护单位和历史建筑。

6、动态保护、促进经济发展的原则

中国传统村落福清市一都镇东山村保护发展规划·文本

传统村落保护要兼顾历史文化遗产保护、社会进步、经济发展和生活环境的改善，协调好保护与发展的关系，必须同时考虑遗产保护、当前建设和未来发展三大必然要求。

7、公众参与原则

在传统村落的保护与更新中应通过政策导引，调动居民参与的积极性，真正让传统风貌的保护成为居民的自觉行动。

第6条 规划目标

保护优秀的自然与文化遗产；在保护的前提下可持续发展，村落形成特色产业，村民收入稳步增长；弘扬优良的传统和民族文化。

第7条 规划内容

- 1、梳理村落传统资源，明确保护对象；
- 2、划定保护范围，提出保护措施；
- 3、提出改善人居环境、发展经济的措施。

第8条 保护内容

保护要素一览表

分类	分项要素	具体保护对象		
传统格局	山水格局	山体	走马崖、石门坑等山脉	
		水系	龙屿溪	
		农田	东山村内的基本农田和一般农田	
	空间格局	传统街巷	大招北街、大招南街	
		沿龙屿溪视线通廊	龙屿溪岸线的传统天际景观轮廓线	
		沿走马崖视线通廊	走马崖上观村落的可视性，控制建筑高度	
	其它历史环境要素	古树名木	下寨前的小叶红榕，东关寨侧边2株樟树、东关寨门前2株樟树、基督教堂背后1株樟树、外洪自然村3株樟树，下寨后山枫香树群、石门坑枫香树群，旧寨前荔枝树，油	

分类	分项要素	具体保护对象	
			杉群东面2株朴树、洋尾岩古厝旁1株朴树，东山村委会后山油杉群，外洪自然村青冈
		古桥	大招桥（县保）、云桥、龙屿溪古桥、古石拱桥
		石碑	大招桥石碑、云桥石碑、龙屿溪古桥石碑
		摩崖石刻	欧阳修题刻（县保）
		古道4条	
		古驿道1条	
		清代古墓1座	
		走马崖瀑布	
传统建筑	省级文物保护单位	古民居	东关寨
	历史建筑	古民居	旧寨、下寨、三宝庄、林泉生故居、塔榭后古厝、大招市古民居群、洋尾岩古厝、垌下古厝、兰氏祖厝、长城厝、观音洋古厝、内洪古厝、外洪古厝
		庙宇	安福境
非物质文化遗产	非物质文化遗产	方言盘诗	
	非物质文化遗产	上元习俗	
		林泉生遗迹	
		彩带、竹编	
		传统茶油工艺	
	特色物产、美食		

第二章 村落保护规划

第9条 村庄性质定位

以古村落为载体，传承方言盘诗、彩带、竹编、传统茶油工艺等非物质文化，融入民俗风情——上元习俗，将东山村打造成宜居兼具旅游休闲、观光、农事体验、传统文化体验的中国传统村落。

第10条 村落保护区划

保护区划分为：核心保护范围、建设控制地带、环境协调区。

1、核心保护范围

本次规划的核心保护范围以东关寨、下寨、旧寨、唐驿大招艺术村、林泉生故居、塔棹后古厝为核心、包括构成村落风貌完整性的环境要素，总用地面积 40.69 公顷。

2、建设控制地带

本次建设控制地带以规划范围为界线，总用地面积 226.56 公顷。

3、环境协调区

即建设控制地带以外，村庄行政边界内的区域，总用地面积 2013.96 公顷。

第11条 村落保护措施

1、核心保护范围管理规定

1.1 核心保护范围内，应保持该范围内原有的街巷网络和空间格局，保护或恢复历史景观特征。该范围内所有历史建筑及历史环境要素严禁拆除、破坏。应根据其功能调整及风貌要求进行整体性修缮。如有必要，内部设施进行应有的改善。修建活动必须符合《福建省历史文化名镇名村保护和整治导则（试行）》要求。

1.2 核心保护范围内的文物保护单位和历史建筑，应当保持原有的高度、体量、外观形象及色彩等。传统村落核心保护范围内不得进行新建、扩建活动。但是新建、扩建必要的基础设施和公共服务设施除外。新建、扩建必要的基础设施和公共服务设施的，福清市人民政府城乡规划主管部门核发建设工程规划许可证、乡村建设规划许可证前，应当征求同级

文物主管部门的意见。

1.3 核心保护范围内的其他建筑，维修、整治的形式应考虑与当地传统民居形式的协调。建筑须为坡屋顶，坡度按照传统的做法设定，采用黑色板瓦铺设。建筑物外墙色彩应以当地传统民居常用色调为主色调，层数为 1-2 层。基础结合原有地形，并使用当地特有的方石、河卵石基础。

2、建设控制地带管理规定

2.1 建设控制地带内的各种修建性活动均应经规划部门、建设部门以及文物管理部门等职能机构严格审核，批准后才能进行。其建筑内容应根据保护规划的要求进行，以取得与保护对象之间的合理景观过渡。

2.2 建设控制地带内的建筑形式以坡屋顶为主，体量不宜过大，色彩以传统民居常用主色调为主，功能应以居住和公共建筑为主。对风貌不协调的建筑应对其外观形式和建筑色彩进行整治改造，以形成统一的古村风貌。

2.3 环境协调区管理规定

重点对龙屿溪周边区域的山水格局与环境进行控制协调，要尽可能恢复当年的历史环境。环境协调区内的新建建筑或更新改造建筑，建筑形式在不破坏传统村落历史风貌和景观的前提下，可适当放宽要求。

第12条 村落自然景观环境保护

1、山体保护

1.1 重点保护东山村的山水格局，包括其选址特点以及周边自然景观，以及自然环境与人工文化空间中的内在联系。

1.2 禁止以下行为：擅自采伐林木，擅自开山取土，新建公墓，倾倒垃圾、渣土和有毒、有害物质，以及其他擅自侵占、破坏山体的行为；山体开发需要报市人民政府审议批准，依法办理相关手续，但不得破坏整体风貌；采取切实措施防止滑坡坍塌。

2、水系保护

2.1 东山村的水系主要是龙屿溪，应尽量保持其历史风貌，包括水网、流向、河道、河床、驳岸等。

2.2 禁止直接向溪流排放生活污水、生活垃圾及其他废弃物，并进行定期清理。

2.3 进行溪流整治，保持原有驳岸形式，不裁弯取直、硬化溪岸，保留溪流与村民生产生活的联系，确实需要新建驳岸、桥梁等应尽量采用传统形式和材料。

3、绿化风貌及农田保护

3.1 保护村落周边的整体风貌，不得擅自砍伐，不得在附近焚烧树叶等杂物。

3.2 对现有的古树名木进行立档挂牌，规范其养护和管理工作。

3.3 重点保护东山村周边及村内农田风光景观，包括田埂、灌溉沟渠、塘基等；对种植业等传统经济活动进行保护，不得擅自更改现有耕地性质。

第 13 条 传统格局和整体风貌保护

1、空间形态的保护控制

1.1 重要视廊

保护东山村两条重要的视廊，一是沿龙屿溪视线通廊，保护龙屿溪岸线的传统天际景观轮廓线；二是沿走马崖视线通廊，保护走马崖上观村落的可视性，控制建筑高度。

1.2 高度控制

1) 一类高度控制区：即古村的核心保护范围。古村核心保护范围内的文物保护单位、历史建筑，要求其保持现状高度不变；其他建筑高度控制在 1-2 层。建议一类高度控制区内的建筑二层檐口高度不超过 6 米，正脊高度不超过 9 米。

2) 二类高度控制区：即古村的建设控制地带。该区内建筑高度控制在 1-2 层，局部地带可 3 层。建议二类高度控制区内的建筑二层檐口高度不超过 6 米，正脊高度不超过 9 米；建筑三层檐口高度不超过 9 米，正脊高度不超过 12 米。

3) 三类高度控制区：即建设控制地带以外的建筑，高度控制在 2-3 层。

2、传统街巷保护

2.1 主要保护古村内部巷路。重点保护其走向、宽度、空间尺度、两侧界面风貌、相关历史信息等。不允许改线或拓宽。

2.2 梳理传统街巷，连接村内尽端路，使其形成环状。

2.3 传统街巷两侧建筑应当保持其原有的历史尺度、建筑风貌以及建筑布局。严禁以商业开发为目的的乱搭乱建。

3、历史环境要素保护

历史环境要素保护主要包括对古树名木、古桥、石碑、摩崖石刻、古道、古驿道、古墓等的保护。

3.1 总体保护措施

1) 原则上各历史环境要素均应加以妥当的保护，除非对村民的生产生活、村庄建设造成重大的不利影响，否则不应拆毁、消除；并且延续历史环境要素的历史功能。

2) 对重要的历史环境要素，可根据其实际情况，列入文物保护单位按照文物保护的要求加以保护，采取现状维护、考古发掘、局部恢复、全部恢复等措施。

3) 可根据实际需要采取景观改造等措施，但应限定改造的方式和方法，维护其传统风貌特征。

古树名木：规划重点保护村落 20 余株古树，严格按照古树名木保护管理办法进行保护。

3.2 具体保护要求

1) 保护古桥砌桥墩、护岸、桥跨的稳定性和安全性。

2) 保护古树名木，包括下寨前的小叶红榕，东关寨侧边 2 株樟树、东关寨门前 2 株樟树、基督教堂背后 1 株樟树、外洪自然村 3 株樟树，下寨后山枫香树群、石门坑枫香树群，旧寨前荔枝树，油杉群东面 2 株朴树、洋尾岩古厝旁 1 株朴树，东山村委会后山油杉群，外洪自然村青冈，并立档、划定保护范围、树立保护标志，加强古树名木病虫害防治和采取必要的复壮措施，禁止任何单位和个人以任何理由、任何方式砍伐和擅自移植古树。

3) 保护石碑，包括大招桥石碑、云桥石碑、龙屿溪古桥石碑，保持其原真性、完整性及其周边环境的传统格局。

4) 保护摩崖石刻——欧阳修题刻，保持其原真性、完整性及其周边环境的传统格局。

5) 保护古道、古驿道，保持其原有铺地材料、形式、尺度、走向；如有崩塌损毁，应及时按原样加固、修复。

6) 保护古墓及其周边环境的传统格局。

第 14 条 建筑分类保护整治

1、建筑分类保护

对古村内建筑进行分类保护，主要分为保护、修缮、改善、保留、整治改造、拆除六类模式进行操作实施。

保护：对核定公布为文物保护单位的建筑，要依据文物保护法进行严格保护。即保持原样，以求如实反映历史遗存。对文物建筑采取保护的方式，对个别构件加以更换和修缮，修旧如旧。

修缮：对历史建筑，应按照《福建省历史文化名镇名村保护和整治导则（试行）》关于历史建筑的保护要求进行修缮，即原有建筑结构不动，局部修缮改造。

改善：对传统风貌建筑，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建或装饰物，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：对与传统风貌协调的其他建筑，应从实际情况考虑出发，部分可以作为保留类建筑。

整治改造：对与传统风貌不协调的其他建筑，可以采取整治、改造等措施，使其与传统风貌相协调。

拆除：对与传统风貌冲突且影响较大的其他建筑，条件允许的情况下，可以采取拆除方式，原为林地予以复绿，原为耕地予以复耕，使村落整体风貌协调、统一。

建筑分类保护汇总表

名称	面积(m ²)	比例(%)
保护	4180	7.87
修缮	13433	25.3
改善	3953	7.45
保留	8100	15.26
整治改造	16777	31.6
拆除	6645	12.52
总计	53088	100.00

2、现代风貌建筑分类改造

80年代以来兴建的较集中区段，建筑多为砖混结构，质量较好，与传统风貌冲突不大或位于非重点地段，采取暂时保留的方式。远期采取拆除、改造等措施。对传统风貌影响较

大、近期难以拆除、尺度较大、高度过高的村民住宅，采取整治改造的方式，包括外立面修缮整治、降层改屋面，采用当地材料，使其与传统风貌相协调。

第 15 条 传统建筑保护措施

1、文物保护单位

对核定公布为文物保护单位的建筑，采取**保护**的方式，依据文物保护法进行严格保护。坚持保护文物的原真性、完整性，坚持不改变文物原状的原则，坚持原形制、原材料、原结构和原工艺的四原原则。对个别破损构件遵循“修旧如旧”的原则，加以更换和修缮。

2、历史建筑

按照《福建省历史文化名镇名村保护和整治导则（试行）》要求保护，对历史建筑的保护整治，坚持保护为主、改善利用的原则，采取**修缮**的方式。根据实际情况，进行保养维修（保养维护、抢险加固、加固维修、局部修复）和改善设施，以现状保存为主，在掌握充分依据下维修复原，应最大限度保留历史建筑所包涵的历史信息。落架维修、局部复原工程应先进行建筑测绘、拍摄记录等现场勘察，并编制技术方案。

3、传统风貌建筑

按照《福建省历史文化名镇名村保护和整治导则（试行）》要求保护，对传统风貌建筑的保护整治，坚持尽量保护、改造利用的原则，采取**改善**的方式。传统风貌建筑的养护维修参照历史建筑的做法，尽可能保留传统风貌建筑所包涵的历史信息。不改变传统风貌的前提下，适当地进行维护、修缮、整治，改善内部设施。

第三章 非物质文化遗产传承规划

第 16 条 保护内容

重点保护东山村方言盘诗、上元习俗、林泉生遗迹、彩带、竹编、传统茶油工艺和特色物产、美食。

非物质文化遗产名录内容包括民间文学、乡风民俗、传统技艺及传统生活方式。

非物质文化遗产保护名录一览表

序号	项目名称	类别	级别	传承情况	传承人
1	方言盘诗	民间文学	县级	传承良好	部分村民
2	上元习俗	乡风民俗	-	传承良好	全体村民
3	林泉生遗迹	民间文学	-	传承一般	-
4	彩带、竹编	传统技艺	-	传承良好	部分村民
5	传统茶油工艺	民俗	-	传承良好	部分村民
6	特色物产、美食	传统生活方式	-	传承良好	全体村民

注：“-”指暂无传承人或级别。

第 17 条 保护措施

1、保留原住居民

对村落传统建筑进行修缮、整治、维护，满足村民日常生活需要，留住原住居民，同时积极培训本地居民参与到旅游开发活动中。

2、建立非物质文化遗产档案

运用文字、录音、录像、数字化多媒体、网络等多种方式，对东山传统村落的非物质文化遗产进行全面记录，建立非物质文化遗产档案，并以书面、电子、照片等多种数据形式保存。

3、做好非物质文化空间的挂牌和标识

对非物质文化遗产所对应的文化空间进行挂牌保护和标识，表明非物质文化遗产的名称、内容、传承人（讲述人、隶属人）等信息。

4、设立展示纪念馆

规划通过建筑整治改造等方式设置各式各样的展示纪念馆，将保存较好的传统建筑（历史建筑或传统风貌建筑）进行修缮改造，将此作为当地传统民居文化的空间载体；通过弘扬并传承东山村上元习俗的文化传统，并为传统文化传承提供物质空间载体。

5、举办民俗活动

东山村的上元习俗活动在每年元月二十三举行，东山村在外乡亲都会与家人齐聚东关寨摆上百家饭，热热闹闹的看舞龙舞狮表演，东关寨何氏子孙还有 100 多年历史的盘诗表演，最后奉上一炷香祈福一年的平安与康顺。

6、完善东山村网站

完善东山历史和发展信息，借助互联网广泛地宣传古村的传统风貌、传统民俗、传统手工艺、传统美食等。

7、加强文化空间的展示功能

通过新闻出版、专题宣传、各类广告、多媒体等多种手段加强对文化空间及其承载的非物质文化遗产进行展示、宣传。

第四章 发展利用规划

第 18 条 展示利用方式

通过游览观光、传统技艺展示、民俗文化展示等不同方式对文化遗产进行展示和综合利用。

第 19 条 旅游产业发展规划

1、游客容量控制

1) 游客容量计算

- ①采用面积容量法计算日环境容量，则日环境容量约 14630 人。
- ②采用游客容量测算，则年游客容量为 87.78 万人。

2、旅游线路组织

1) 大区域旅游建议路线

规划建议按照“一日游”、“二日游”、“三日游”安排三条旅游路线。旅游路线规划如下：

- ①线路一：石竹山景区→天生农庄→东山古村（一日游）
- ②线路二：鼓山景区→三坊七巷→嵩口镇→月洲村→东山古村（二日游）
- ③线路三：青云山景区→云顶旅游区→天门山景区→东方第一漂（后溪漂流）→东山古村（三日游）

2) 东山村旅游建议路线

①村域旅游建议路线（一日游）

东山古民居之旅→田园观光、生态之旅→方言盘诗文化之旅→上元民俗文化之旅→林泉生遗迹文化之旅→传统技艺(彩带、竹编、茶油)体验之旅→特色物产、美食品尝之旅。

②古村核心保护范围观光旅游建议路线

主要游线（古民居游览线）：老何驿站、村史馆→油杉群、朴树→古道→三宝庄→游客服务中心→东关寨（香樟）→旧寨（东关书院、荔枝树）→（走马涯驿道、欧阳修题刻、走马涯瀑布）→下寨（小叶红榕、枫香树群）→兰氏祖厝→（长城厝）→台湾现代农业（垅下

古厝、洋尾岩古厝）→美食街→塔榭后古厝→垂钓区→安福境→大招桥→唐驿大招艺术村、传统村落研究中心→民俗馆→唐驿大招南街→唐驿大招驿道→林泉生故居。

辅助游线：结合主要旅游线，设置辅助游线，形成环状旅游线路。

3、配套设施规划

“吃”——一品东山传统风味小吃；“住”——居农家客栈；“购”——买当地特色产品；“娱”——体验传统手工艺制作、传统民俗活动。

完善其他服务设施，如停车场、公厕、垃圾箱、休憩亭、指引牌等设施，风格应与古村风貌相协调。

第 20 条 传统民居展示与利用

鼓励在保护的前提下，对历史建筑进行各种类型的展示与利用。通过民居修缮补助政策和基础设施改善，鼓励村民继续居住。

第 21 条 地方文化展示与利用

通过表演和旅游商品展示地方文化；建议对大招南街西侧民居进行修缮布置，作为展示东山非物质文化的体验与展示中心；

东山古村特有的饮食文化通过餐饮配套来展示；东山古村民俗活动通过上元习俗等活动来展示；东山古村传统工艺通过茶油、彩带、竹编等活动来展示；东山古村民间文学通过方言盘诗等活动来展示。

第五章 人居环境规划

第 22 条 人口规模预测

至规划期末(2035 年末)东山村规划范围内总人口为 2285 人。

第 23 条 功能分区与用地调整规划

1、功能分区规划

功能分区：“十二区、十五点”。

“十二区”指森林探险区、枇杷油茶种植区、台湾现代农业种植区、高产枇杷实验区、寨堡文化展示区、枇杷采摘体验区、美食展示体验区、民宿垂钓体验区、唐驿大招艺术展示区、耕读传家展示区、新村建设区、生态涵养区；

“十五点”指欧阳修文化展示点、走马涯瀑布展示点、长城厝历史建筑展示点、畚族文化展示点、洋尾岩古厝历史建筑展示点、垅下古厝历史建筑展示点、下寨历史建筑展示点、旧寨老屋重生示范点、东关寨文化展示点、游客服务中心、三宝庄历史建筑展示点、村史馆展示点、塔棹后民宿示范点、唐驿大招文创点、林泉生纪念馆展示点。

2、用地调整规划

2.1 村庄住宅用地

包括住宅用地和混合式住宅用地。规划保留现有的住宅用地和混合式住宅用地，并将部分住宅用地转换为混合式住宅用地，于村委会西面新建新村。住宅用地用地面积 10.82hm²，占村庄建设用地面积 56.5%，人均建设用地面积 47.35m²/人。混合式住宅用地包括沿国道 534 两侧布置的便民超市、农家乐老何驴友驿站及下寨农家乐，用地面积 0.86hm²，占村庄建设用地面积 4.49%，人均建设用地面积 3.76m²/人。

2.2 村庄公共服务用地

包括村庄公共服务设施用地和村庄公共场地。规划保留原有的公共服务设施，并于基督教西侧新建传统村落研究中心，于影剧院西侧新建题刻书画研究室，完善村落功能结构，满足村落生产生活的需求，村庄公共服务设施用地用地面积 1.4hm²，占村庄建设用地面积 7.31%，人均建设用地面积 6.13m²/人。村庄公共场地用地面积 0.21hm²，占村庄建设用地面

积 1.1%，人均建设用地面积 0.92m²/人。

2.3 村庄产业用地

包括村庄商业服务业设施用地和村庄生产仓储用地。规划对传统建筑活化利用，原民居建筑转换为商业建筑，并于东关寨西面新建一座旅游服务中心，村庄商业服务业设施用地用地面积 0.31hm²，占村庄建设用地面积 1.62%，人均建设用地面积 1.35m²/人。

2.4 村庄基础设施用地

包括村庄道路用地、村庄交通设施用地、村庄公用设施用地。规划保留现有道路的基础上，对村庄支路、巷路进行局部拓宽。村庄道路用地用地面积 6.41hm²，占村庄建设用地面积 33.47%，人均建设用地面积 28.06m²/人。原有停车场改作旅游服务中心，规划于旅游服务中心南面新建一处停车场，用地面积为 0.4hm²；保留原有的 6 座公共厕所，分别位于小学西南面、老何驴友驿站东面、三宝庄入口处、东关寨北面、下寨南面、兰氏祖厝门前，用地面积 0.04hm²。

2.5 规划用地调整

规划范围新增建设用地 2.43 公顷，总建设用地为 19.15 公顷。

东山村规划用地平衡表

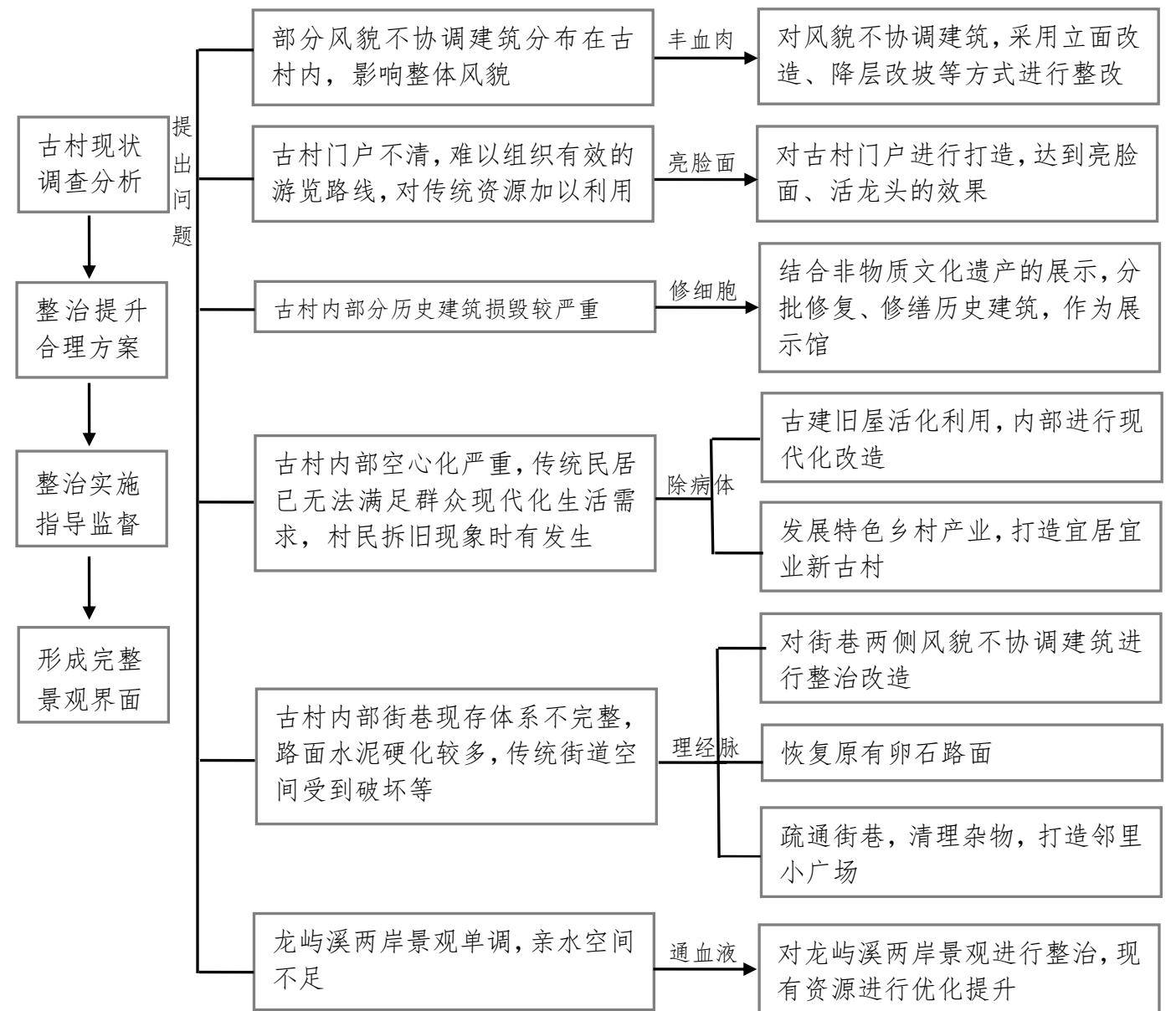
用地名称(用地代码)		用地面积 (hm ²)	占村庄建设用地 比例(%)	人均建设用地 (m ² /人)	
村庄建设用地(V)		19.15	100.00	83.81	
其中	村庄住宅用地(V1)	10.82	56.5	47.35	
	其中	住宅用地(V11)	9.96	52.01	43.59
		混合式住宅用地(V12)	0.86	4.49	3.76
	村庄公共服务用地(V2)	1.61	8.41	7.05	
	其中	村庄公共服务设施用地(V21)	1.4	7.31	6.13
		村庄公共场地(V22)	0.21	1.1	0.92
	村庄产业用地(V3)	0.31	1.62	1.35	
	其中	村庄商业服务业设施用地(V31)	0.31	1.62	1.35

	村庄生产仓储用地(V32)	-	-	-
	村庄基础设施用地(V4)	6.41	33.47	28.06
其中	村庄道路用地(V41)	5.97	31.17	26.13
	村庄交通设施用地(V42)	0.4	2.09	1.75
	村庄公用设施用地(V43)	0.04	0.21	0.18
非村庄建设用地(N)		1.1		
其中	对外交通设施用地(N1)	1.1		
	国有建设用地(N2)	-		
非建设用地(E)		248.1		
其中	水域(E1)	7.67		
	农林用地(E2)	240.43		
规划范围面积		267.25		

注：规划范围内规划村庄常住人口为 2285 人，人均建设用地 83.81 m²/人。

第 24 条 环境整治规划

1、古村整治规划提升整体思路



2、具体整治措施

本次环境整治规划的重点是改善古村整体格局，对内部街巷进行梳理，通过对大招南街两侧及核心保护范围内的风貌不协调建筑进行立面整治改造提升，恢复东山村古街巷原卵石铺地，提升通往东关寨入口节点及其周边的景观环境，修复历史建筑，作为展示与利用空间，以点串线，打造“一街、多点”的休闲开放空间。

2.1 门户打造

①通过提取传统建筑元素，如毛石墙基、白墙、马鞍形封火墙、青瓦花窗、翘脊、彩绘等，在通往东关寨入口处设置村口标识。

②对核心保护范围内的砖混结构建筑进行立面整治改造，使其风格与古村内传统建筑风格相协调。

立面改造措施：墙面采用白墙搭配深灰线条装饰；门、窗框统一采用灰框形式。

屋面改造措施：平屋顶改为两坡悬山顶或四坡悬山顶，屋顶采用杉木作为主要支撑构件，屋面铺设黑色板瓦。

2.2 整体格局打造

①对突兀的砖混结构建筑进行立面整治改造，墙面白墙搭配深灰线条装饰；门、窗框统一采用灰框形式，将平屋顶改为两坡悬山顶或四坡悬山顶，屋顶采用杉木作为主要支撑构件，屋面铺设黑色板瓦。

②对部分倒塌的建筑按照原形制、原材料、原结构和原工艺的四原原则进行复建或修复。

③通过拆除、整治附属及搭建建筑，疏通巷弄空间。

2.3 建筑及景观节点优化提升

①修复历史建筑旧寨、三宝庄及影剧院，恢复其历史功能，并对其周边环境整治提升。

②修复历史建筑老何驿站（村史馆），对其活化利用，内部设置红色文化展厅、手工艺品展示厅、老旧物件展厅、民风民俗展厅、场景再现展厅、村庄名人展厅、历史沿革展厅、畚族文化展厅等。

③修复林泉生纪念馆，对其活化利用，利用内部空间展示林泉生生平事迹以及诗文、手稿，充实游客及村庄后代对村落名人先辈的认知。

④修复榨油馆及其周边建筑，利用其内部空间作为传统榨油手工艺展示。

⑤打造龙屿溪会潮公园节点和沿溪步道节点，作为村民休闲、游憩的公共开放空间。

2.4 大招南街两侧建筑立面整治改造提升

①对于后期被改造的（如外墙、窗户形式的改变）建筑，应采取部分整治改造的措施，使其符合整体风貌要求。

②对于主体未被改造而部分构件破损较严重的，应在保持其原貌的基础上，对其破损部分进行原样修复。

③延续、充实古街传统小吃、工艺、技艺相关的业态形式，利用部分空间设置古街民俗馆。

第 25 条 居住条件提升规划

对古村内的传统风貌建筑内部进行修整。对民居建筑，重点清洗内部构件并对建筑内部杂物进行清理；改造卫厨设施，厕所由旱厕改水厕，配置太阳能等清洁能源；改善采光条件，对建筑外立面（如墙体、门窗、屋顶）进行修缮切实改善村民居住环境质量。对公用建筑，本次规划以大招南街西侧民居为例，保留原有空间形式加以改造，用以展示和体验东山非物质文化遗产。

另外整理宅前屋后闲置土地，种植当地果蔬，美化外部环境。

第 26 条 道路交通规划

东山村道路交通系统，主要以保护古村落整体风貌格局出发，保留村内原有古街巷、古道、古驿道和过境道路 534 国道，对古村内的村庄干路、支路、巷路进行拓宽，村庄干路宽度 10 米，村庄支路宽度 6 米或 4 米，村庄巷路宽度 3 米。规划于旅游服务中心南面新建一处停车场，用地面积为 0.4hm²。

第 27 条 公共服务设施规划

规划保留现状公共服务设施布局，包括小学、影剧院、基督教、安福境、村委会、何氏宗祠、幸福院、东关寨、柳垅境、公厕，并新增 1 处民俗展示馆。

1、对古村内民居进行修缮，并将部分古民居作为特色农家乐、民宿等，完善其商业服务业功能。

2、在村落的重要位置、文物和历史建筑旁，设置木质指示标识牌。

3、对大招南街西侧民居改造并加以利用，功能转换，作为民俗展示馆。

第 28 条 景观系统规划

1、景观规划

1.1 整个村庄环境景观规划的原则是“整理环境景观”，即不新增植被种类、不做大的景观施工，仅针对周围自然景观进行整理，充分体现整个村落的景观特色。

1.2 结合通往东关寨入口处，打造景观小品，设置村口标识，增强古村标识感。

1.3 利用村落空闲地，打造景观节点，作为开敞空间，为村民提供公共活动空间。

第 29 条 市政工程规划

1、给水工程规划

1.1 用水量预测：至规划期末，规划范围最高日用水量为 1160m³/d。平均日变化系数取

1.5，时变化系数取 Kh=2.0。

1.2 供水方式：采用重力供水方式。

1.3 水源规划：规划东山村由村庄东北面高位水池统一供水。

1.4 给水管网

由高位水池分别敷设一根 DN150 干管和 D100 干管供往东山村。干管沿道路敷设，村庄供水管网由 DN75-DN150 组成，管材建议采用给水 PE 管。

1.5 消防给水工程规划

①沿给水管每间距 80—120 米设一套室外消火栓，保护半径小于 150 米，连接室外消火栓给水干管管径不小于 DN100。

②给水管网按最高日最高时流量设计，时变化系数取 Kh=2.0，并按同一时间内发生 1 起火灾时的消防用水量 15L/S 校核，火灾延续时间以 2 小时计。

③建议东山村成立灭火自救队，并配备一定数量的消防水枪、水带和移动水泵，配备两辆四轮山地消防摩托。

④于龙屿溪旁设置消防取水点。

⑤较为重要建筑内设置手提式或推车式干粉灭火器。

⑥对重要建筑进行照明及防雷系统改造。

2、排水工程规划

2.1 排水体制：采用雨污分流制。

2.2 污水量预测：至规划期末，规划范围平均日污水量约为 595m³ /d。。

2.3 污水工程规划

①东山村内较为集中的居住片区采用污水管网统一收集至污水处理设施后回用农田灌溉或排放。主体工艺流程采用“调节池-厌氧池-两级接触氧化池-沉淀池-砂滤池-微曝气生

物滤池-紫外消毒-回用水池”处理后尾水出水执行《城镇污水处理厂污染物排放标准（GB18918-2002）》一级 A 排放标准，尾水可农业灌溉或达标排放。对于东山村无法收集至污水处理设施的个别住户，污水处理采用每户或几户设置三格化粪池处理方式，处理后尾水回用农田灌溉。污水处理设施位置详见《污水工程规划图》。

②规划沿道路及溪流布置污水干管，管径为 DN200-DN300，管材采用 U-PVC 塑料管，敷设坡度不小于 0.005。

2.4 雨水工程规划

①暴雨强度公式采用福清市的暴雨强度公式，重现期取 2a。

②规划充分利用现有雨水管渠，对现有明沟进行清淤整治和疏通，保证雨水有组织的收集，就近排入水体。采用“低侧式”布置雨水沟渠，采用明沟与暗沟相结合的方式，在卫生条件要求较高和人员活动频繁地段的明沟加设盖板。

③于村庄外侧沿等高线选择山坡较缓、土质较好的坡段布设截洪沟，截洪沟按照十年一遇防山洪标准布设。截洪沟砌筑采用混凝土砂浆勾缝原石砌筑，断面形式建议采用梯形断面，沟底宽度不小于 0.5 米，沟深不小于 0.5 米，边坡比 1:0.2。

3、电力工程规划

3.1 用电负荷预测：规划范围计算负荷达 1293 千瓦。规划用电年综合最大负荷利用小时数为 3500，年总用电量为 453 万 kWh。

3.2 供电设施规划：大招市、塔榉后、下宅 3 个自然村的 315KVA 三相柱上变压器，于新村入口处及长城厝自然村各增设一台 315KVA 三相柱上变压器。则东山村内 10 千伏容量配备为 1575 千伏安，变压器负载率为 68.5%。新装及更换配电变压器应选用 S11 型及以上节能配电变压器。

3.3 中压 10kV 及低压电力线路规划：规划中压 10kV 及低压电力线路沿区内主要道路架空敷设。远期在有条件的情况下，尽量采用穿管直埋敷设方式（采用穿硬质塑料套管 Φ150）。电力一般敷设在道路的人行道下距道路 0.6-1.0 米，通道覆土深度要求：一般道路上不小于 0.7 米，巷道内不小于 0.5 米。

4、通信工程规划

4.1 通信业务量预测

①固定电话业务量预测：规划范围固定电话业务量 1078 线。

②移动通信业务量预测：规划范围移动通信用户 5760 部。

③数据通信业务量预测：规划范围总数据通信业务量 1378 线。

④广电业务量预测：规划范围总广电业务量 1378 线。

4.2 通信设施规划

①建议在村委会内设置通信交接机房（接入网机房），机房使用面积预留 30m²，容量为 750 线，且通信交接机房和交接间应由多家运营商共同使用，其信号由邮电支局提供。

②建议在村委会设置广电机房（接入网机房），建筑面积按 20-30 m² 预留，容量为 800 个终端用户，信号接自福清市广电中心。取缔现有无线电接收装置。

③移动通信基站视信号情况按照半径 1500 米设置。

④村内邮政服务依托一都镇邮政支局，村委会设一邮政服务网点。

4.3 通信管网

通信线路均采用光缆架空敷设；远期在有条件的情况下，尽量采用下地的敷设方式，预留移动、联通、广电、电信通讯孔数，规划的通信管道容量最小为 4 孔。

第 30 条 环卫设施规划

1、公厕

规划保留村中的 6 座公厕，服务半径 200 米。

2、垃圾箱

规划按照 50 米的服务半径增设垃圾箱。

第 31 条 防灾减灾规划

1、抗震规划

将村中的公共场地、停车场等作为灾害避难及疏散场所，规划布点应结合防灾避难要求，疏散半径控制在 200 米以内。

2、防洪工程规划

2.1 防洪排涝标准

防洪标准规划采用 20 年一遇，防山洪 20 年一遇。

2.2 规划措施

①疏通水圳、清理池塘。②修建截洪沟。③加强山体的绿化工作，增强山体的抗雨水冲刷能力。

3 消防规划

3.1 消防水源

规划结合规划给水管、龙屿溪设置消防取水口。

3.2 消防器材

规划在村内增加高位高压水池（高于建筑最高点 20 米以上的位置），配备 10 辆消防摩托车、5 辆消防手推车，并设置与传统建筑风貌一致的存放站；每 80-120 米设置一个室外消防栓，在村内共配置 61 处室外消防栓，并进行定期维护；村内传统风貌建筑均配备灭火器，后期进行定期维护及检查，及时更换。

第六章 分期保护规划和规划实施保障措施

第 32 条 分期保护规划

本次规划将分为三个阶段：一期建设（2019-2023 年）、二期建设（2024-2028 年）、三期建设（2029-2035 年）。

1、一期建设

主要目标是提升村庄整体面貌。精心完成旧寨、下寨、三宝庄、林泉生故居、塔棹后古厝等重要历史建筑的修缮、维护工程；修复、整治大招南街两侧的传统建筑；完成通往东关寨入口景观节点整治；重点完成基础设施建设，改善村民居住环境。

2、二期建设

构建完整的古村面貌，重点完成古村传统建筑改善工程，同时修缮古村质量一般的历史建筑。

3、三期建设

完成古村内其他历史建筑的修缮工程，风貌不协调建筑的整治改造工程，形成整体统一的古村风貌，并具备一定的旅游接待能力。

第 33 条 近期保护规划

1、目标

通过各种有效手段，控制核心保护范围内的无序建设，达到初步保护的目；并通过逐步整治，基本恢复东山古村落的历史格局与风貌，达到可居可游的目的。

2、近期保护内容

2.1 按规划要求严格控制东山古村内的各类建设活动，不得继续进行破坏古村落历史环境、风貌及建筑的活动。

2.2 严格控制建筑的使用功能，禁止进行污染严重、可能危及历史建筑的使用活动。

2.3 对古村落内危旧的历史建筑进行抢救性保护，尽快做好加固维修工作，避免自然灾害时坍塌事故的发生。

2.4 加强环境卫生的治理，增设公厕、垃圾箱等环卫设施，增加保洁人员的配备。

2.5 对历史建筑，按规划要求进行保护性修缮，使之得到有效保护与利用。

2.6 重点对传统古民居群进行整治，对风貌不协调的建筑进行整治改造，对传统建筑进行改善，拆除周边违章搭盖建筑。

2.7 加强基础设施的配套，梳理并更换老化的电线、通讯设施，改善整体环境，改善整体环境。在文物和历史建筑内设置灭火器，对传统建筑与建筑材料进行防火技术处理，消除火灾隐患。

第 34 条 项目需求表

中国传统村落福清市一都镇东山村保护发展规划·文本

主要任务类型	项目序号	项目名称	三年总任务	分年度任务			三年资金筹措方案（单位：万元）				
				2019	2020	2021	合计	中央补助资金申请额	各级地方政府投入	村集体和村民投入	其他社会投入
传统建筑保护利用示范	1-1	维护东关寨	对东关寨进行维护管理	加强对省级文物保护单位——东关寨的保护管理，定期检查评估安全隐患			10	4	4	2	2
	1-2	整治重要历史建筑	逐步拆除搭建与历史建筑风貌相冲突的建、构筑物；对旧寨、下寨、三宝庄、长城厝、兰氏祖厝、垵下古厝、洋尾岩古厝、塔榭后古厝、林泉生故居、安福境、大招市古民居群、观音洋古厝、内洪古厝、外洪古厝的历史建筑进行修复，清理屋内杂物，改善居住条件，改善居住功能	对旧寨、下寨、三宝庄、长城厝、兰氏祖厝、垵下古厝、洋尾岩古厝、塔榭后古厝、林泉生故居、安福境、大招市古民居群、观音洋古厝、内洪古厝、外洪古厝等局部破损的历史建筑进行修复原貌	逐步拆除搭建与历史建筑风貌相冲突的建、构筑物；进行新村建设，疏导村内多余人口到新建住房	对住宅内部及周边的排水及环境卫生进行整治；清理屋内杂物，改善居住条件，改善居住功能	300	120	120	30	30
防灾安全保障	2-1	古民居消防设施添置	消防供水设施建设，包括消防栓、消防器材、消防取水点等，消防指引标志，消防宣传设施	消防取水点的修缮，消防器材配备	消防指引标志，消防宣传设施建设	和供水管网同步进行消防栓建设	50	20	20	5	5
历史环境要素修复	3-1	古道、古驿道修复	对东关寨和唐驿大招周边的古道、古驿道进行整修和复原		保护古道、古驿道原有条石或卵石路面，水泥路面按设计恢复为条石或卵石路面		80	32	32	8	8
	3-2	古树名木群保护	对村庄内部的古树名木进行整体保护	古树名木挂牌和保护范围划定	古树名木群的保护	古树名木群的保护和管理	6	2.4	2.4	0.6	0.6
基础设施和环境改善	4-1	河道环境整治工程	龙屿溪为重要的历史环境要素，现状受到一定程度的污染，影响整体格局风貌，需整治河水污染，重回青山绿水的优美风光	治理龙屿溪环境卫生	适当进行传统建筑亲水空间营造	适当进行传统建筑亲水空间营造	30	12	12	3	3
	4-2	给排水工程	铺设给水管网和污水管网，对村内排水明渠进行修缮，将雨水污水进行分流，新建污水简易处理站3座，加快建	给水管网和污水管网、污水处理设施建造	给水管网和污水管网、污水处理设施建造	给水管网和污水管网、污水处理设施建造	100	40	40	10	10

中国传统村落福清市一都镇东山村保护发展规划·文本

			设污水处理设施, 污水处理率达到 100%									
	4-3	垃圾收集设施	增设垃圾桶 80 个	垃圾桶布置 80 个			4	1.6	1.6	0.4	0.4	
	4-4	田间绿道、步行路建设	宅间的步行道建设, 田间绿道的美化绿化建设	宅间的步行道建设	田间绿道的美化绿化建设		30	12	12	3	3	
	4-5	旅游服务设施	建立解说标识系统	包括唐驿大招市导游全景图、标识牌、文物单位和历史建筑介绍牌等			10	4	4	1	1	
			配套游客服务中心及停车场, 其主要功能包括票务处理、治安管理、交通组织、活动组织、电子商务、简单医疗服务等		游客服务中心的改造提升	游客服务中心的内部配套设施建设及配套停车场	100	40	40	10	10	
	4-6	公共厕所	新建 3 座公厕			完成 3 座公厕建设	30	12	12	3	3	
文物和非物质文化遗产保护利用	5-1	非物质文化遗产保护利用	定期请传承人培训指导, 设置民俗馆, 为方言盘诗、上元习俗等非遗提供展示活动场所	定期请传承人培训指导	修建方言盘诗、上元习俗等技艺的民俗馆, 为方言盘诗、上元习俗等非遗提供展示活动场所	修建方言盘诗、上元习俗等技艺的民俗馆, 为方言盘诗、上元习俗等非遗提供展示活动场所	60	24	24	6	6	
	5-2	东关寨营造技艺保护工程	传承东关寨营造技艺	通过传统建筑的修复, 传承古寨营造技艺	传承古寨营造技艺	传承古寨营造技艺	10	4	4	1	1	
合计							820	328	328	82	82	

注：1、三年总任务和分年度任务要包括任务内容、规模、数量等关键信息，描述要清晰简练。

2、主要任务参考项目说明。其中，传统建筑保护利用示范项目：包括历史建筑、未列入各级文物保护单位的公共建筑及代表性传统民居的修缮示范，每个村落选择 1-3 处代表性传统民居开展室内现代化改造和外立面整治示范；防灾安全保障项目：包括消防、防洪、地质灾害防治等防灾减灾设施建设；历史环境要素修复项目，包括未列入各级文物保护单位的历史环境要素的修缮；基础设施和公共环境改善项目：村内道路、村庄供水、公共照明、垃圾污水治理等市政公用设施建设，重要文化遗产周边、公共空间、坑塘河道等公共环境整治；文物和非物质文化遗产保护利用项目：包括各级文物保护单位的修缮与陈列展示，非物质文化遗产保护与传承。

3、此表加盖村委会公章。

第 35 条 规划实施保障措施

- 1、加强政府的主导作用和管理职能；
- 2、健全古村落行政管理体制；
- 3、建立资金保障制度；

- 4、制定古村落保护实施细则；
- 5、建立长期有效的监督机制；
- 6、培养稳定的古村落管理人员和古建筑维修队伍。