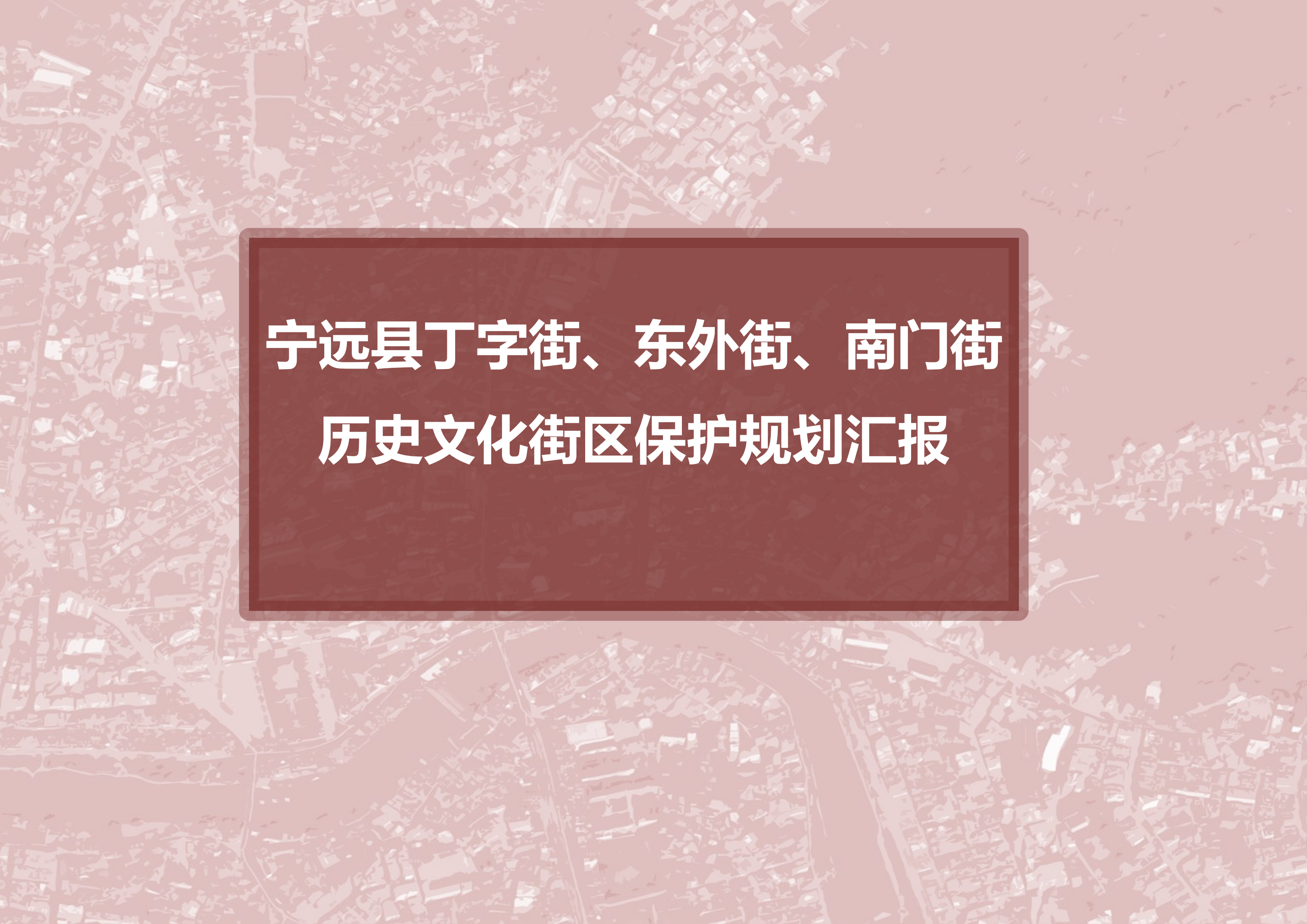
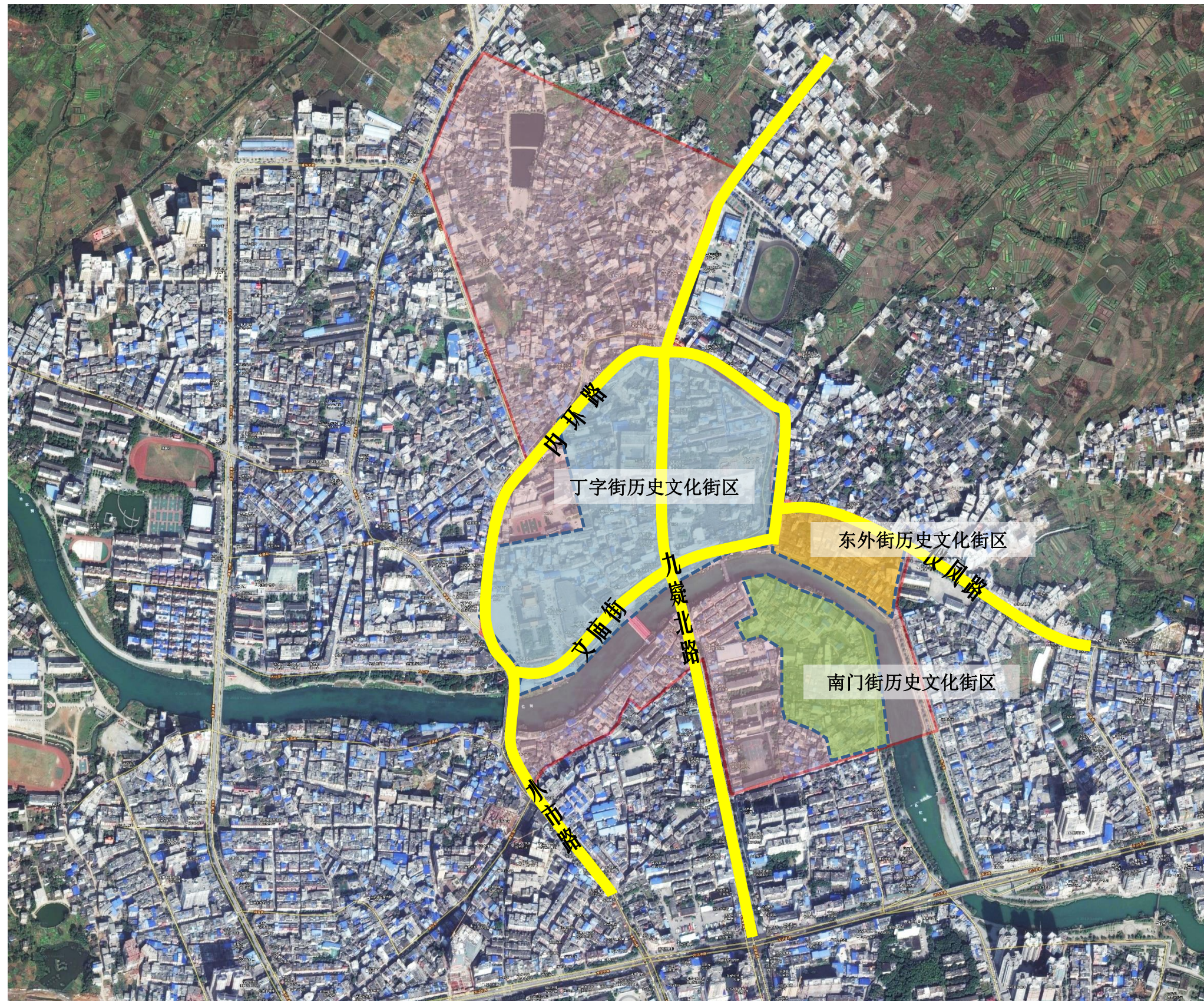
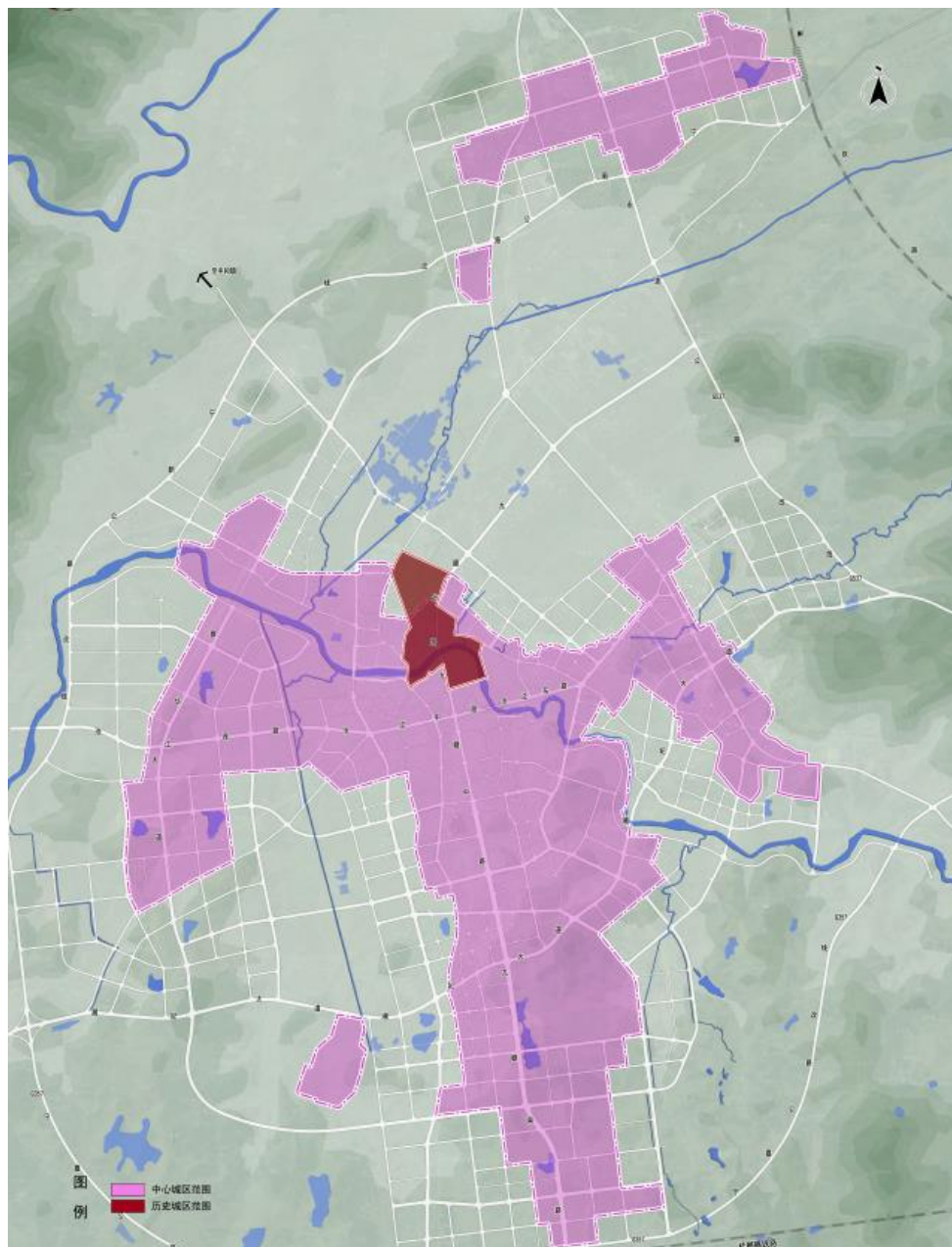




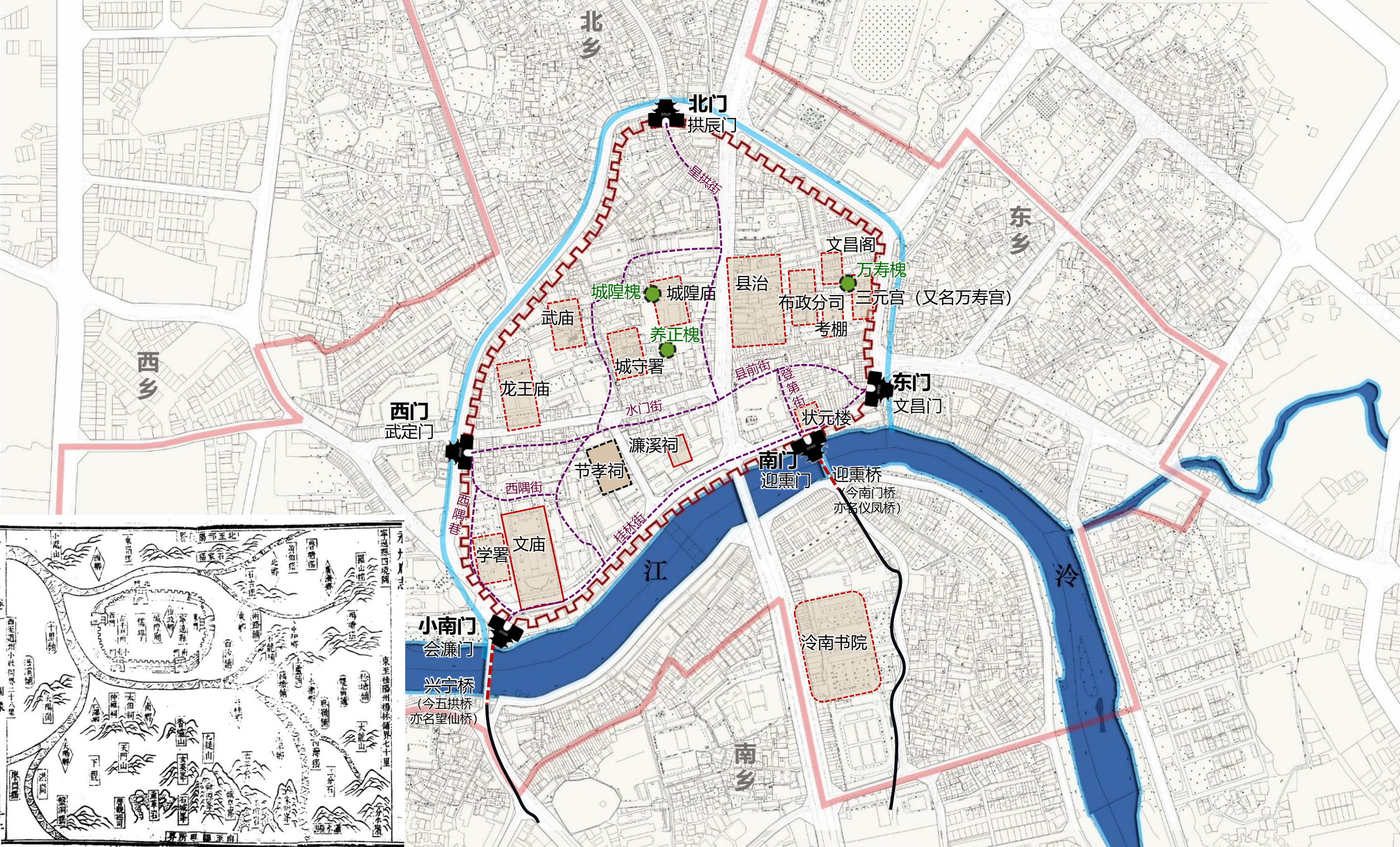
宁远县丁字街、东外街、南门街 历史文化街区保护规划汇报

丁字街、东外街、南门街历史文化街区位于**宁远县城北部，分布于宁远古城及周边，泠江两岸。**

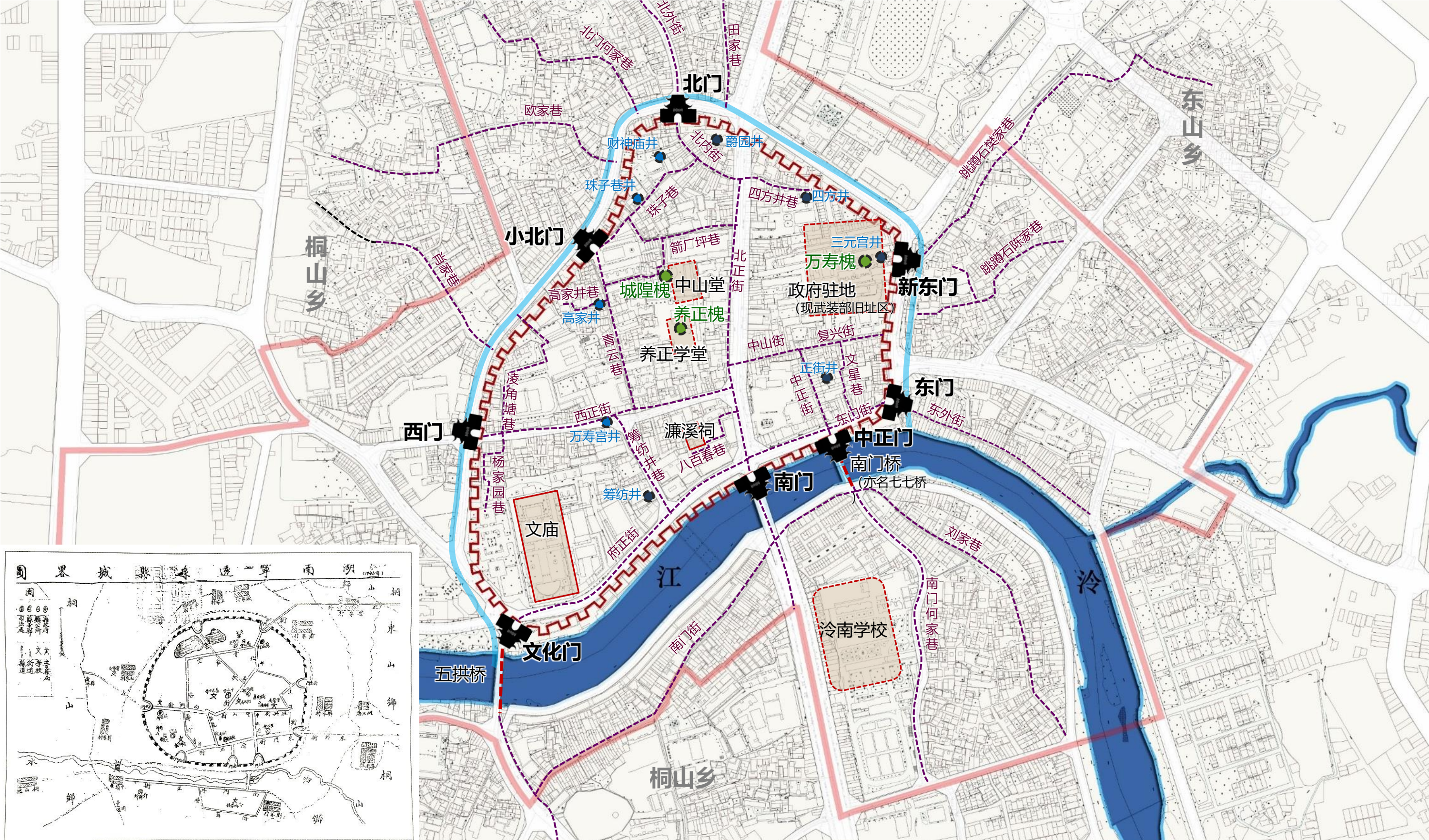
周边主要道路有内环路，九嶷北路、仪凤路、文庙街、水市路等。



清——嘉靖十八年(1539)，知县周谅重修， 扁其五门：东曰文昌，西曰武定，南曰迎薰，北曰拱辰，小南门曰会簾。**康熙九年 (1670)，初步形成“两桥、五门、六街、一巷”格局，古城近似椭圆形。** 县治在南门内。布政分司在县治东。



民国——延续清代古城格局，进一步扩建形成了“一城两桥八门十一街”、“三槐九井十八巷”的古城格局，古城近似椭圆形。部分遗存仍保留至今。1958年拆除城墙与城门，沿城墙平土修建环城公路（即现内环路）。



1946年绘制的县城略图

丁字街历史文化街区

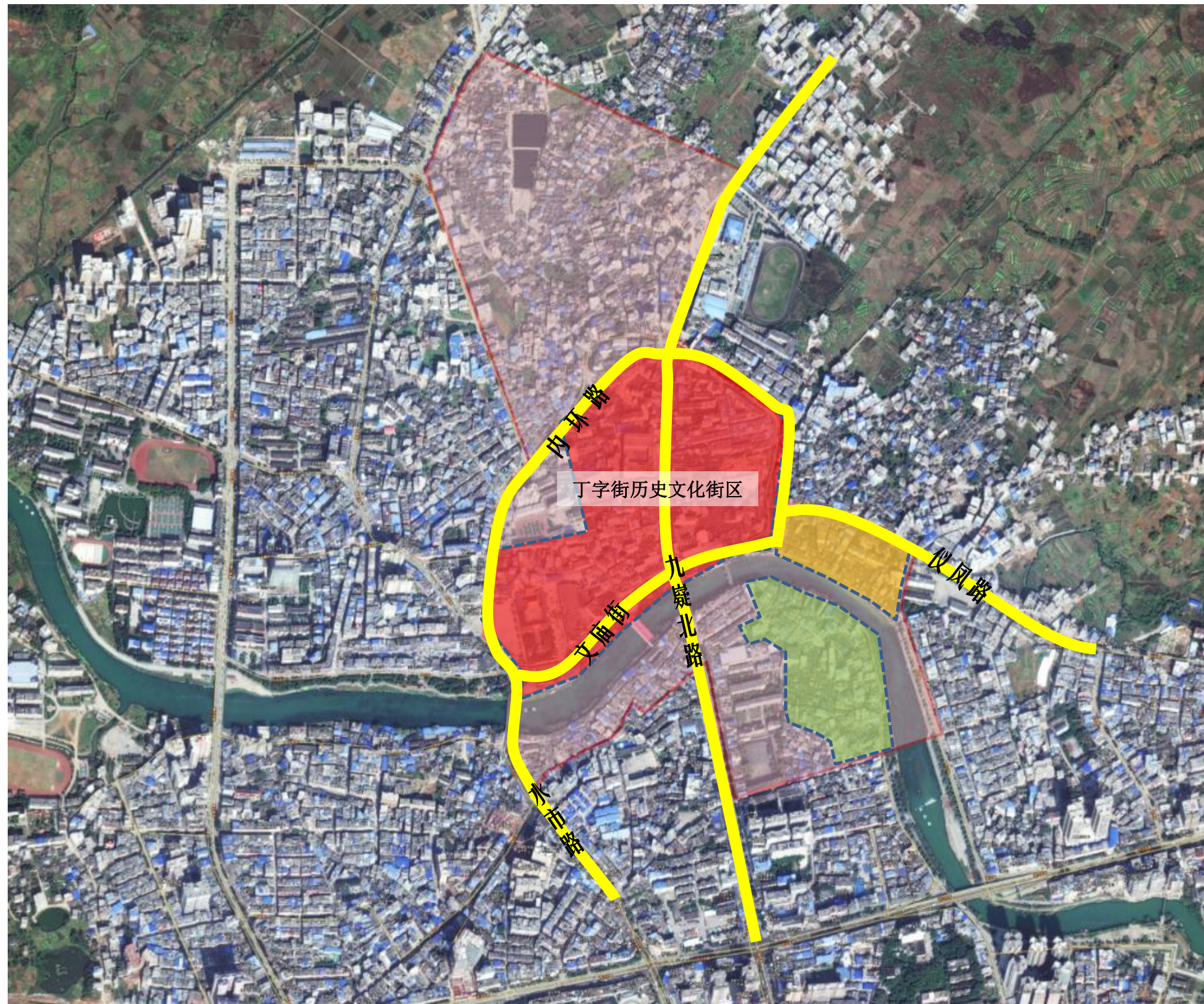
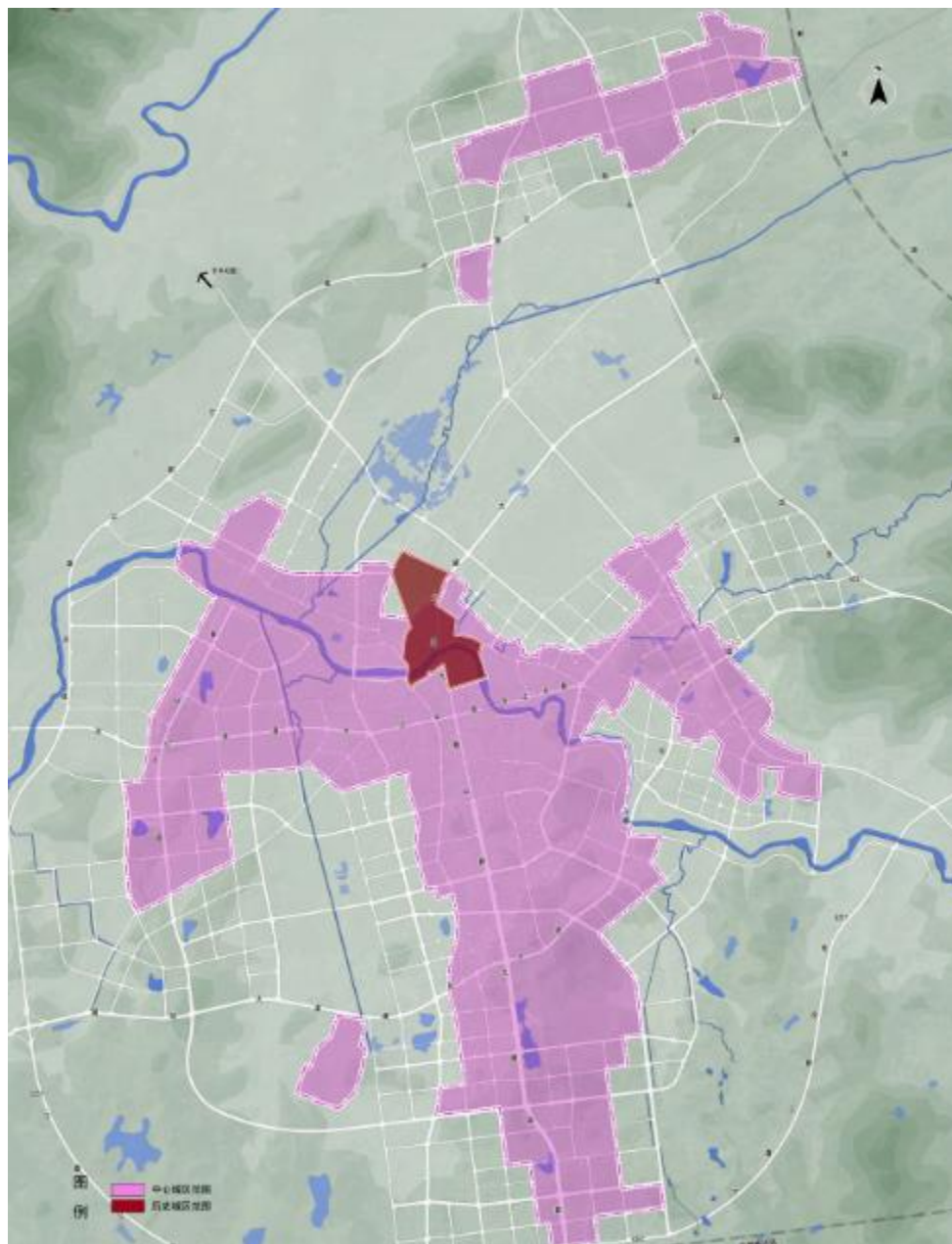
街区现状
街区价值特色评估
保护发展规划



| 01 街区现状

丁字街、丁字街、南门街历史文化街区位于**宁远县城北部，分布于宁远古城及周边，泠江两岸。**

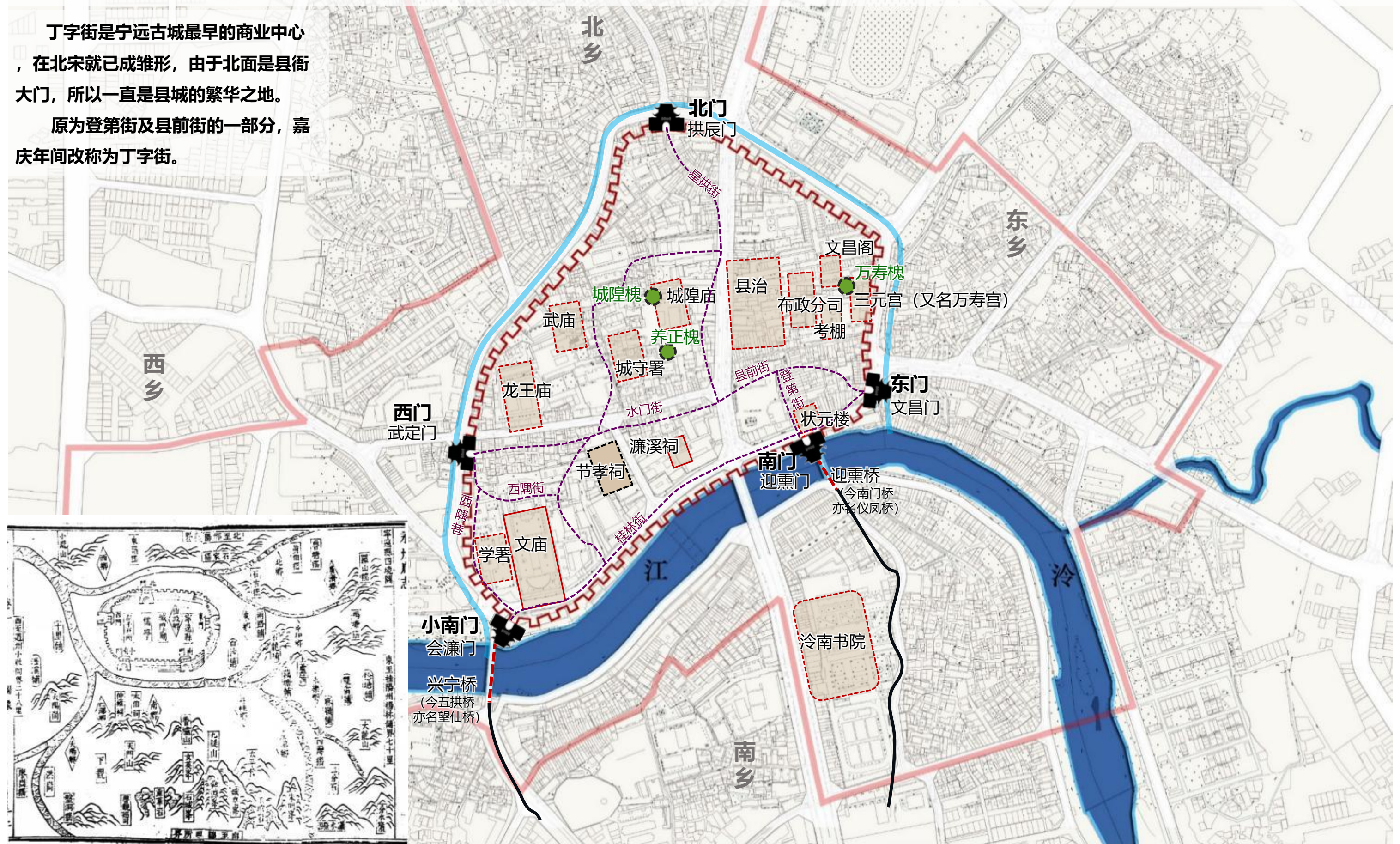
周边主要道路有内环路，九嶷北路、仪凤路、文庙街、水市路等。



清——嘉靖十八年(1539)，知县周谅重修， 扁其五门：东曰文昌，西曰武定，南曰迎薰，北曰拱辰，小南门曰会簾。**康熙九年（1670），初步形成“两桥、五门、六街、一巷”格局，古城近似椭圆形。** 县治在南门内。布政分司在县治东。

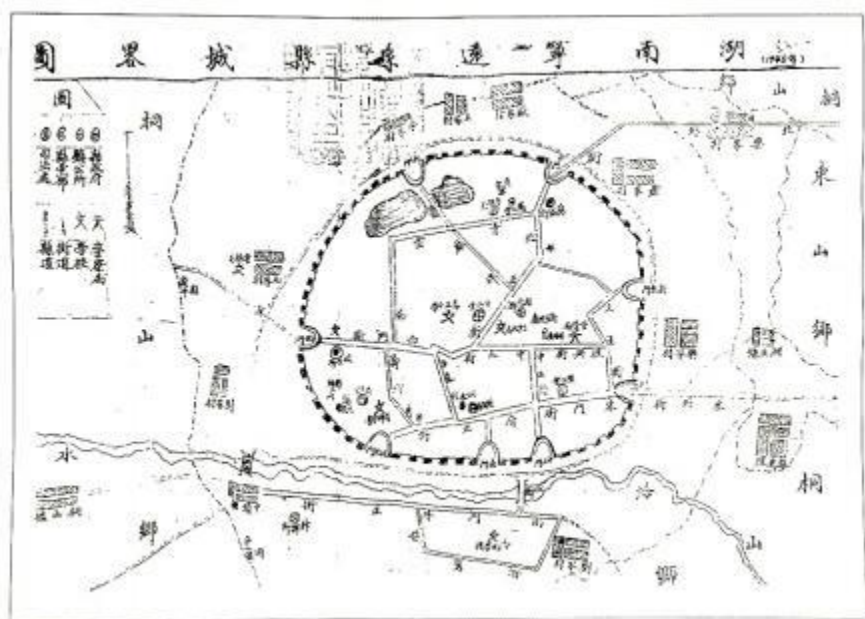
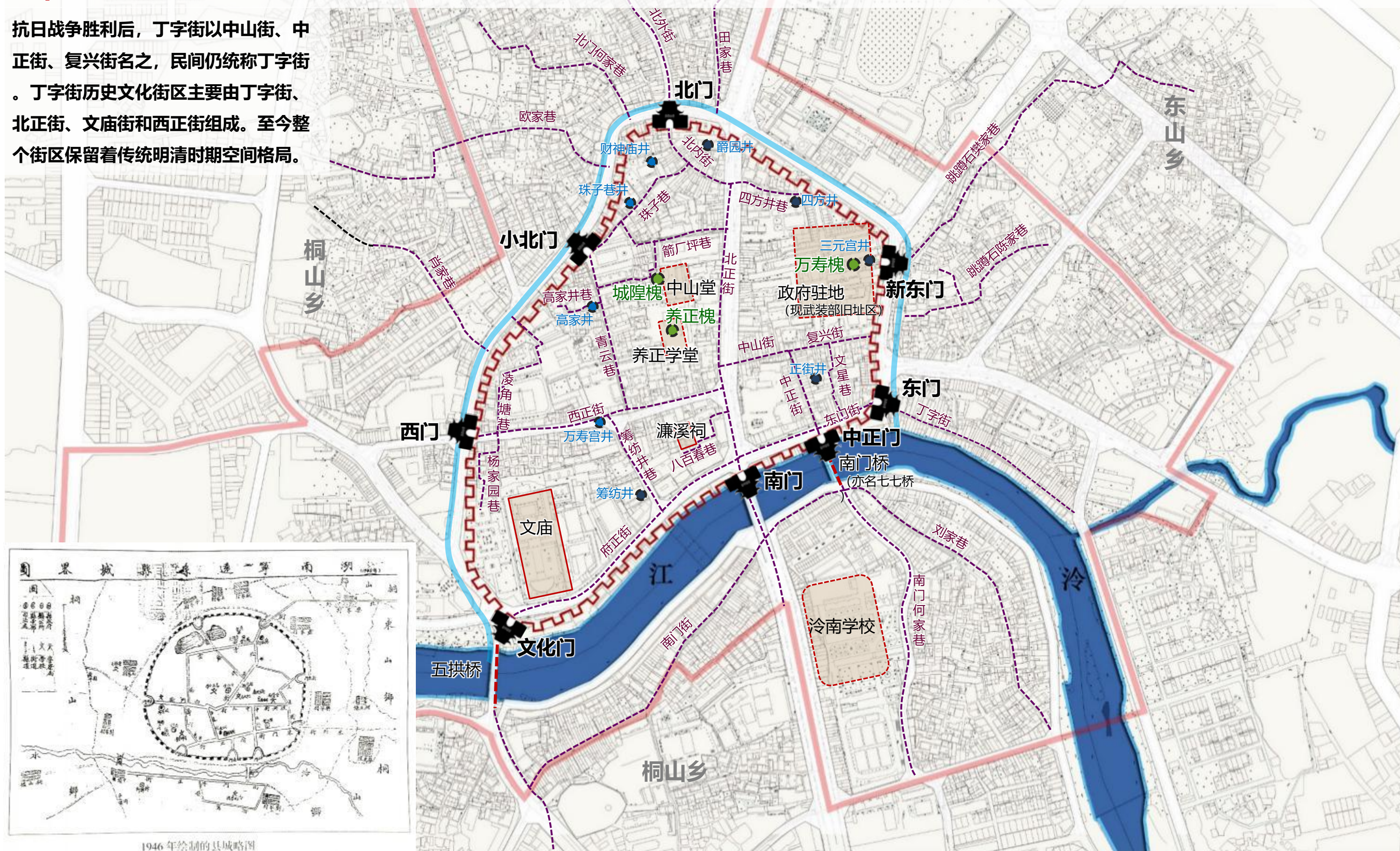
丁字街是宁远古城最早的商业中心，在北宋就已成雏形，由于北面是县衙大门，所以一直是县城的繁华之地。

原为登第街及县前街的一部分，嘉庆年间改称为丁字街。



民国——延续清代古城格局，进一步扩建形成了“一城两桥八门十一街”、“三槐九井十八巷”的古城格局，古城近似椭圆形。部分遗存仍保留至今。1958年拆除城墙与城门，沿城墙平土修建环城公路（即现内环路）。而丁字街既是历史文化街区，又是古城全部范围。

抗日战争胜利后，丁字街以中山街、中正街、复兴街名之，民间仍统称丁字街。丁字街历史文化街区主要由丁字街、北正街、文庙街和西正街组成。至今整个街区保留着传统明清时期空间格局。



1946年绘制的县城图

1.1 丁字街文化挖掘

1处国家级文物保护单位：文庙
2处省级文物保护单位：古城墙遗址、廉溪祠
1处市级文物保护单位：宁远贞节坊
5处县级文物保护单位：正街民居古建筑群、抗日阵亡将士纪念碑、高家井、珠子巷井、财神庙井
60处历史建筑及众多的传统风貌建筑。

“两桥八门十一街”城内八街（府正街、东门街、丁字街、北正街、西正街、北内街），丁字街由中山街、复兴街和中正街合并而成。

“三槐九井十八巷”城内十巷中的九巷（文星巷、四方井巷、珠子巷、箭厂坪巷、高家井巷、青云巷、筹纺井巷、杨家园巷、八百春巷）

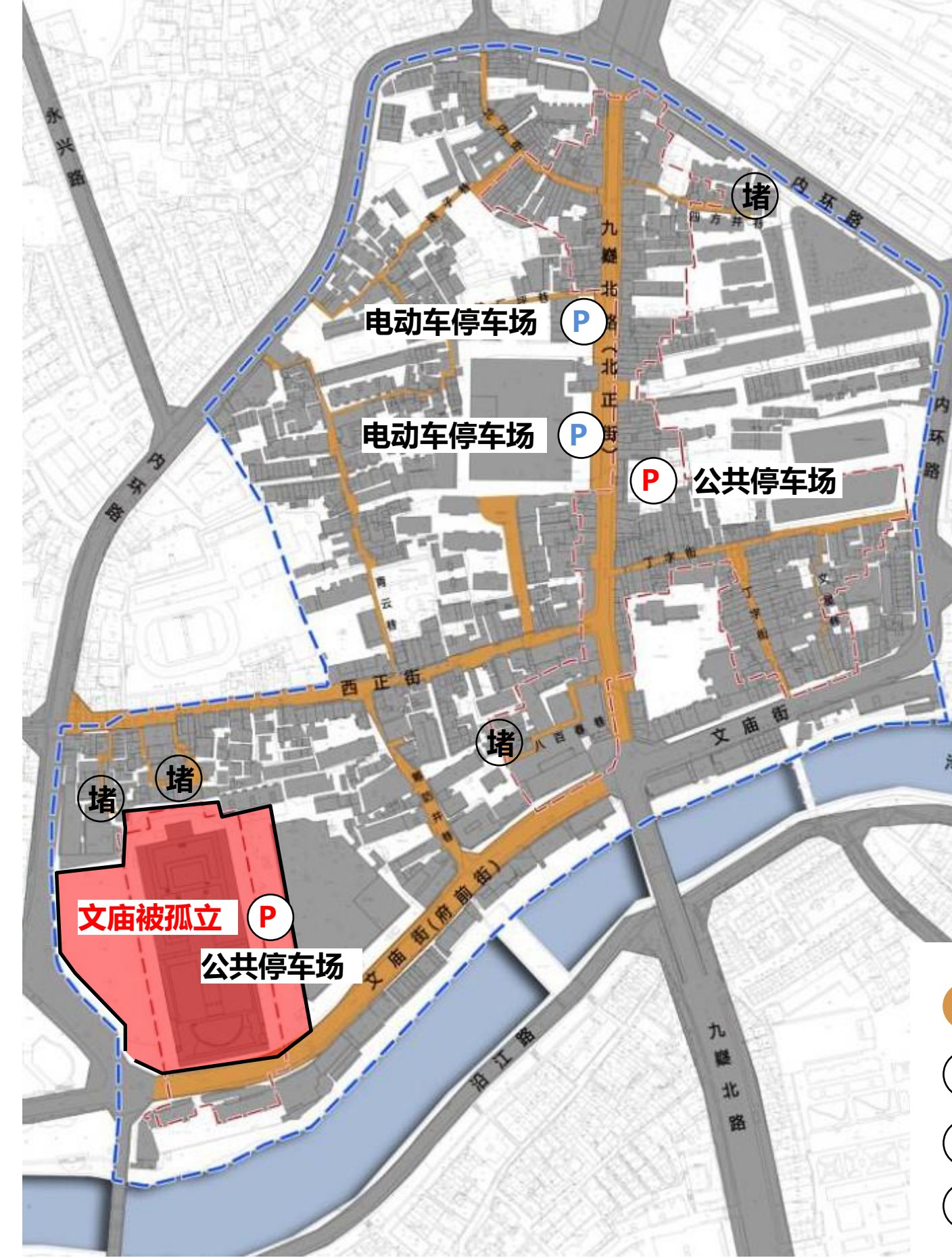


- 国家级文物保护单位
- 省级文物保护单位
- 市级文物保护单位
- 县级文物保护单位
- 历史环境要素

1.2 丁字街现状交通及街巷分析

- 1、公共停车场2个，电动车停车场2个，满足不了日常出行停车需求，北正街、文庙街及各巷道随意停车。
- 2、停车场布置粗糙，阻碍了消防，影响文物单位的风貌，无绿化遮挡。
- 3、街巷丁字街保存较好、其他街巷风貌较差，路面已硬化；四方井巷、杨家园巷和八百春巷已堵塞，导致文庙与传统街巷没有联系。

国保孤立 in 古城一角，互不通达



街巷名称	现状宽度(米)	现状保存情况
丁字街	6.5	保存较好
北正街	9	保存较差
西正街	10.5	保存一般
文星巷	1.8	保存较差
四方井巷	3	已堵塞
珠子巷	2.8	保存较好
箭厂坪巷	3	保存较好
高家井巷	2.58	保存较好
青云巷	5.2	保存一般
筹纺井巷	6	保存一般
杨家园巷	2.1	已堵塞
八百春巷	4.5	已堵塞
文庙街	12	保存较好

- 传统街巷
- 堵 堵塞
- P 机动车停车场
- P 电动车停车场

交通拥堵



紧靠国保停车



消防堵塞



1.3 建筑现状分析

建筑风貌

街区文保单位、历史建筑及传统风貌建筑的总建筑基底面积比例为28.83%。

类型	数量（栋）	建筑基底面积（m ² ）	基底面积占比（%）
文保单位	25	11421.04	7.94
历史建筑	63	12352.73	8.58
传统风貌建筑	95	17712.27	12.31
其他风貌建筑	496	102403.09	71.17
总计	679	143889.13	100

建筑年代

80年代以后建筑数量最多，50-70年代次之。

类型	数量（栋）	建筑基底面积（m ² ）	基底面积占比（%）
清代建筑	91	21281.35	14.79
民国建筑	35	5811.98	4.04
50至70年代建筑	215	34410.52	23.91
80年代以后建筑	338	82385.28	57.26
总计	679	143889.13	100

传统建筑保存完好，近年来新建建筑比较多，风貌控制一般

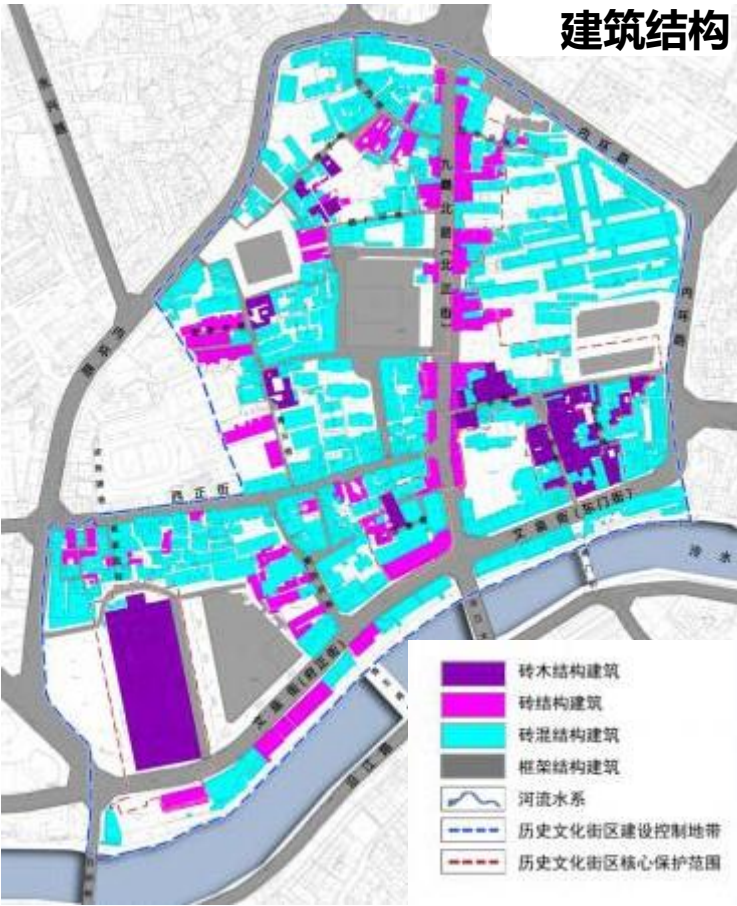


1.3 建筑现状分析

建筑结构

砖混结构数量最多，主要为现代建筑。砖木结构以正街民居为代表，砖结构以北正街商铺为主。

类型	数量（栋）	建筑基底面积（m²）	基底面积占比（%）
砖木结构建筑	77	17364.44	12.07
砖结构建筑	163	28186.78	19.59
砖混结构建筑	435	92157.61	64.05
框架结构建筑	4	6180.30	4.29
总计	679	143889.13	100



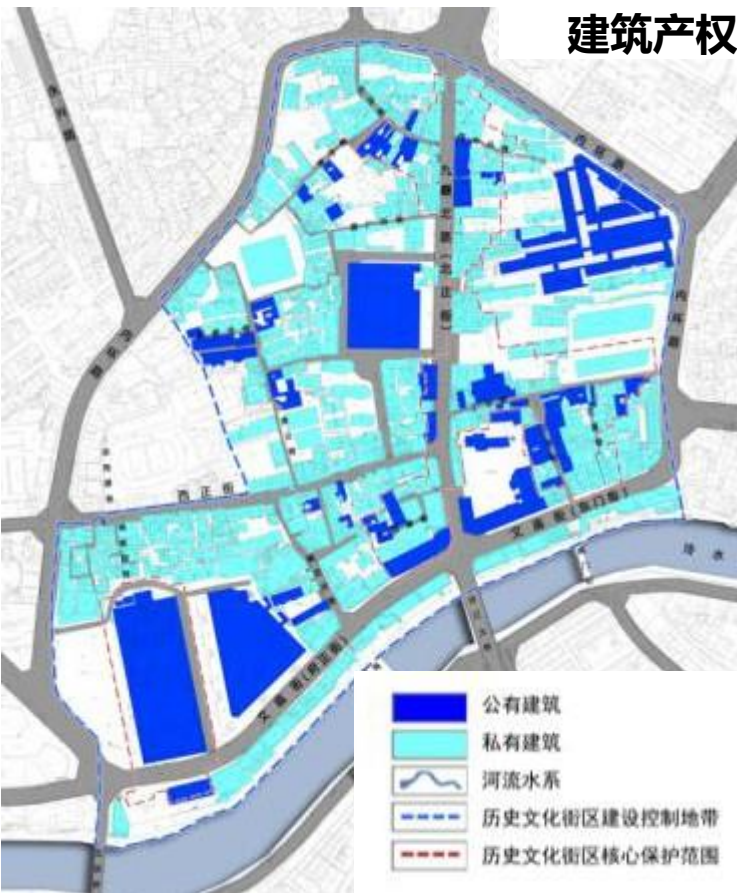
传统建筑结构保存一般，产权清晰



建筑产权

本街区主要为私有建筑。公有建筑以行政办公、文物保护单位、历史建筑和农贸市场为主。

类型	数量（栋）	建筑基底面积（m²）	基底面积占比（%）
公有建筑	121	46655.77	32.42
私有建筑	558	97233.36	67.58
总计	679	143889.13	100



1.4 街巷建筑风貌分析

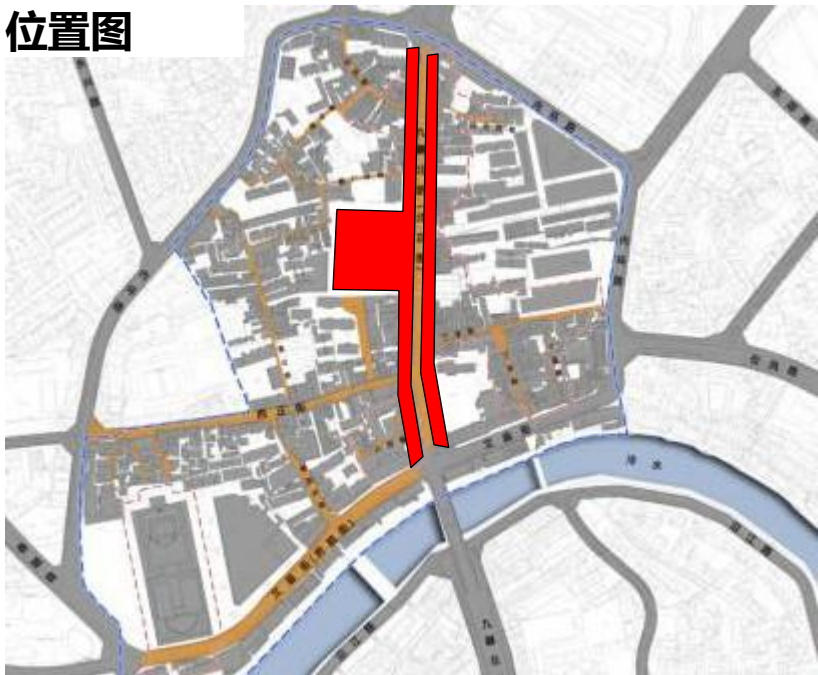
北正街建筑风貌从清-民-近代-现代多样化，凸显文化脉络

丁字街建筑风貌一般，路旁堆满了商铺

1、丁字街地面是近年来新铺设的现代石板，与风貌不协调。

北正街建筑风貌，街道衰败、风貌极差

- 1、街区缺少规划指引，导致广告牌、屋顶加钢架棚、屋顶损坏和色彩各异等问题突出。
- 2、地面水泥硬化，与传统街区风貌不协调。
- 3、街区两旁停满电动车，风貌差。



1.5 开放空间及街区入口现状分析

绿化面积较少，仅靠街旁线性绿化。

入口和重要公共空间无标识引导。

- 1、包括北正街、文庙街、西正街、丁字街和其他街巷入口均未设置入口标识，缺乏标识性的引导。
- 2、街区内建筑密度较高，整体缺乏开放的公共空间，丁字街街区保留较多的历史环境要素和文化节点，但现状并没有利用其设置较好的观赏面和休憩空间，造成文化景观资源浪费。
- 3、街区存在杂草丛生，杂物乱堆乱放、破旧的附属用房众多，路面、公共场地都用来随意停车，整条街区显得脏乱差。

开放的公共空间



丁字街入口



点状绿化空间



点状绿化空间



闲置空间



闲置空间

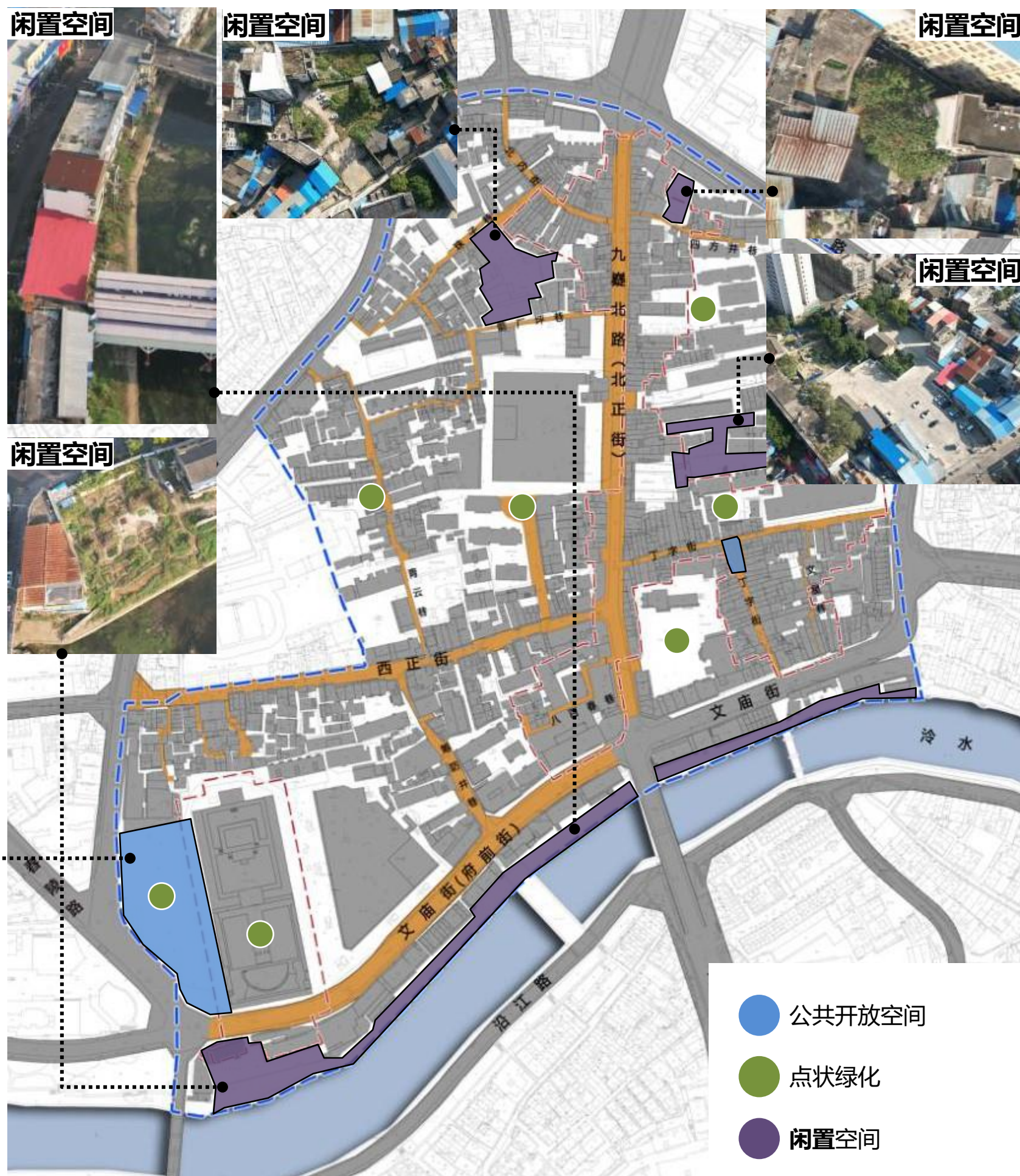
闲置空间



闲置空间



闲置空间



公共开放空间

点状绿化

闲置空间

1.6 业态布局现状分析

以日用品和生活服务为主，没有酒店和文创等年轻人喜爱的业态布局，商业品质较低。

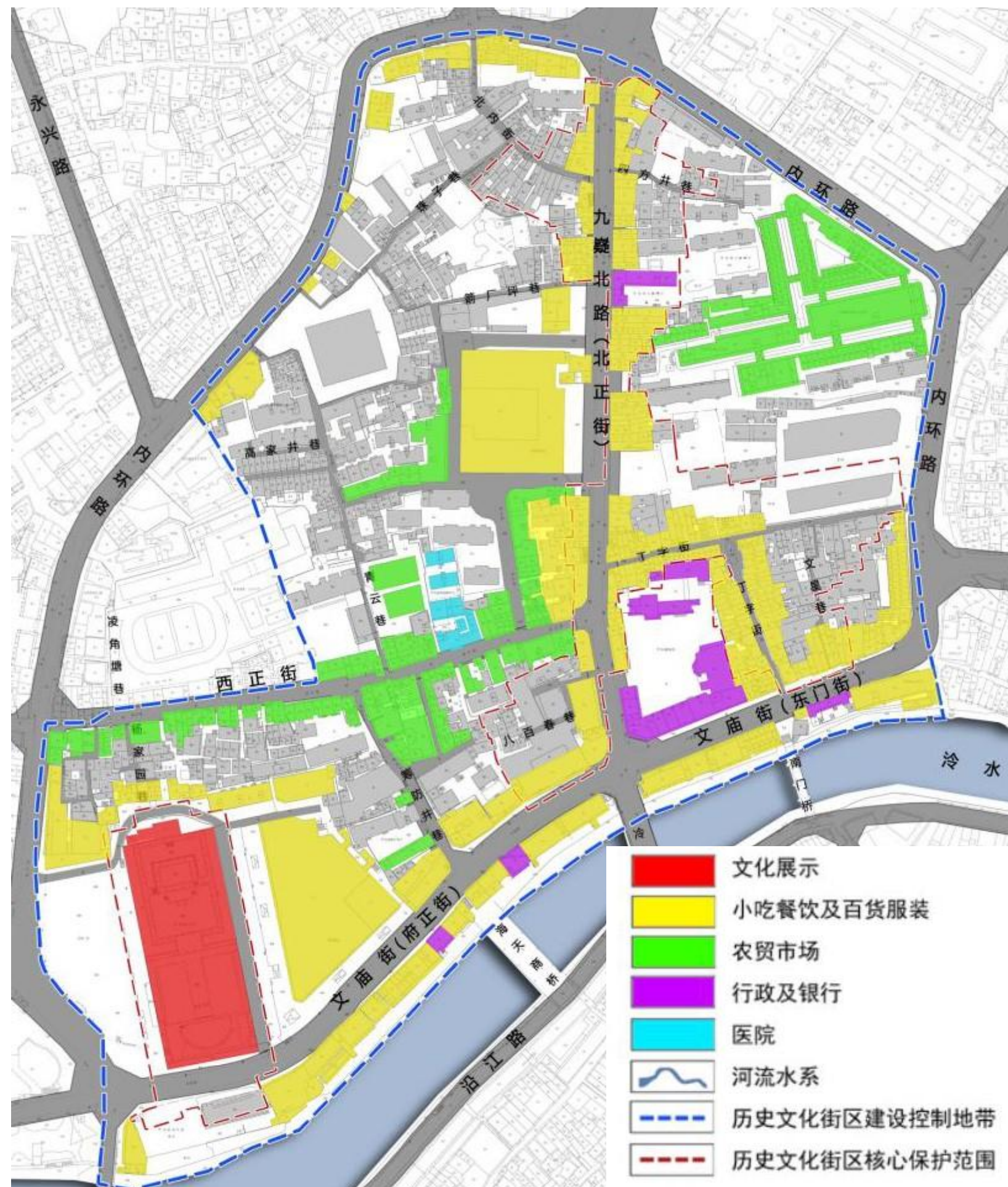
小吃餐饮及百货服装



农贸市场



行政及银行



1.8 现状总结



旧城失去活力

在地企业缺乏积极性和创造力，
难以形成活力商业氛围。



古城文化缺乏挖掘

街区文化内涵价值未得到进一步呈现，
无新业态及新产品支撑向消费端转化。



城市发展与历史脱节

千年的宁远历史脉络与现状城市发展
脱节，风貌差。

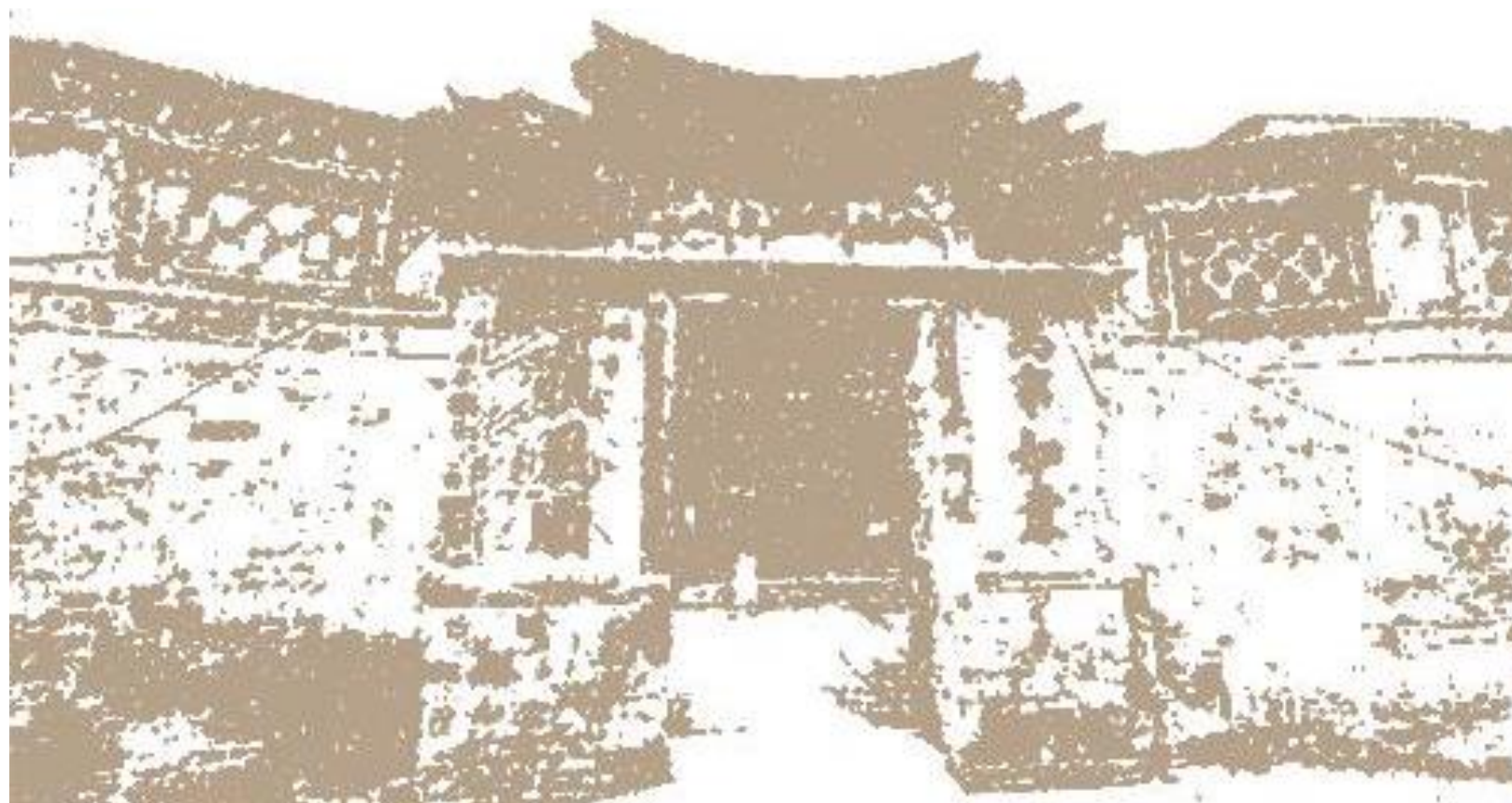


| 02 街区价值特色评估

核心价值

繁荣商业，古城商政中心

- 丁字街是宁远古城最早的商业街，形成于北宋，北临县衙大门，自古以来是古城商业中心，是宁远古时作为商贸驻地的见证。
- 丁字街的街巷格局因政治、商业需要等因素综合形成，反映了丁字街自古以来作为宁远古城政治、经济、商贸中心的地位，同时串联了古城外东外街和南门街入口。



- 宁远自秦汉设郡置县，已有2200多年历史，宋乾德三年（965年）定名宁远，寓“武定功成，远方安宁”之意。
- 建国以来，古城发生变迁，但丁字街、北正街、西正街、北内街和文庙街的整体格局保存较好，各个时期建筑反应了宁远建筑的特色，传统街巷、百年老字号、历史名人、传统民俗，留住了宁远古城文化记忆和浓浓乡愁。



| 03 保护发展规划

3.1 保护内容框架

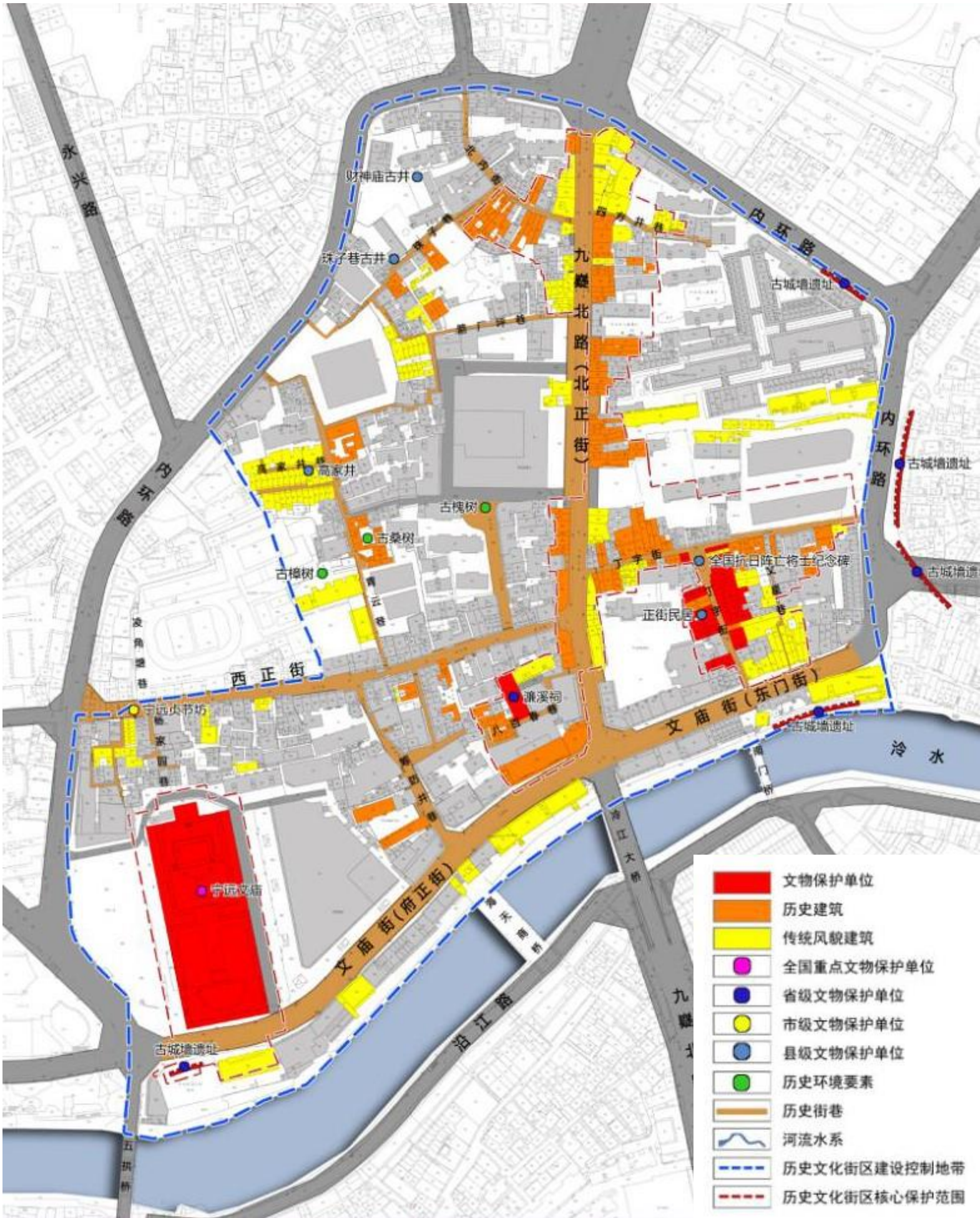
保护框架分为物质文化和非物质文化。物质文化保护从点、线分别来保护。

点是指60栋历史建筑，9处文保单位和古树古井等历史环境要素；

线是指丁字街T型轴线结构，“两桥八门十一街”城内八街，“三槐九井十八巷”城内十巷中的九巷。

非物质文化遗产保护内容是指具有重要历史价值的各项非物质文化遗产。

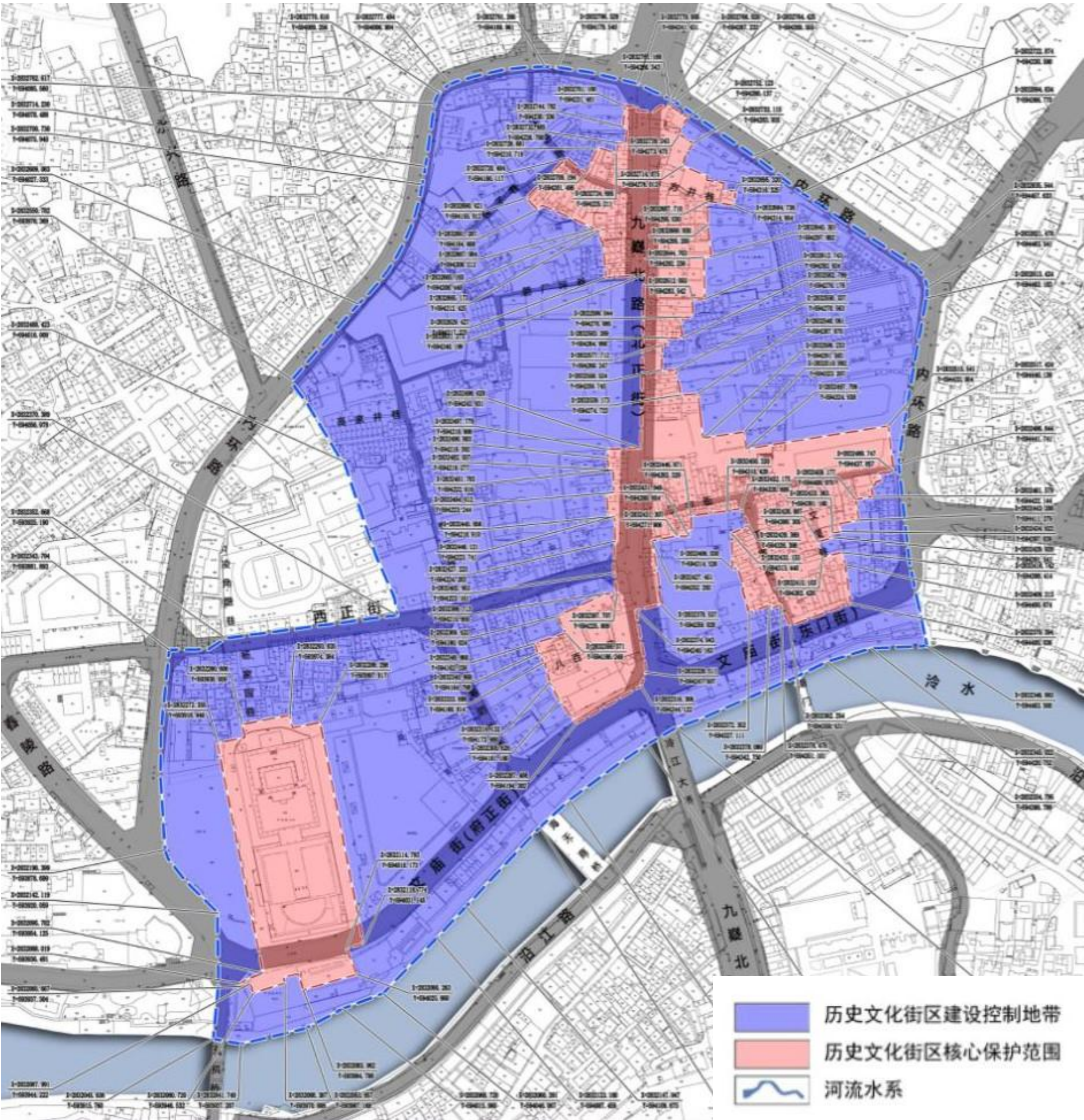
要素分类	保护内容分类	详细保护内容
物质文化遗产	街区格局	以北正街为中心的八街九巷为骨架的鱼骨网状街巷格局 以明清至近代1-3层为主的、湘南古民居前店后铺为主要特色的整体风貌 丁字街T型轴线结构
	文保单位	已公布的文保单位（9处）：宁远文庙（国保）、古城墙遗址（省保）、濂溪祠（省保）、宁远贞节坊（市保）、正街民居古建筑群、抗日阵亡将士纪念碑、高家井、珠子巷井、财神庙井（县保）
	历史建筑	60栋
	传统街巷	八条街道：府正街、东门街、丁字街、北正街、西正街、北内街，丁字街由中山街、复兴街和中正街合并而成。九条巷道：文星巷、四方井巷、珠子巷、箭厂坪巷、高家井巷、青云巷、筹纺井巷、杨家园巷、八百春巷
	历史环境要素	古樟树、古桑树、古槐树、青石板路
非物质文化遗产	习俗节目	麻将娱乐活动、
	手工艺	宁远竹编、石刻拓印技艺 宁远篆刻、宁远剪纸
	特色美食	宁远酿豆腐制作技艺、红薯粉制作技艺、宁远红糖制作技艺、豆腐传统制作技艺
	民间文艺	宁远祁剧、宁远民间故事



3.2 保护范围划定

衔接《宁远县历史文化名城保护规划（2024—2035）》的保护要求

- 丁字街历史文化街区保护范围面积为25.03公顷。
- 1、核心保护范围以丁字街为主体，包括北正街东侧部分区域以及文庙区域，面积为5.74公顷。
 - 2、建设控制地带范围西起文庙广场，东至内环路，北至内环路与北正街交叉口，南至冷水河岸，面积为19.29公顷。



3.3 目标与定位

旧城焕然“新生”· 永州宁远商业文化古城

旧城激发商业活力

依托众多历史和传统建筑，打造一批优质的商业文创体系，让老建筑创造新价值。

宁远千年文脉与城市共同发展

城市更新发展“因地制宜”，发挥文化多样性，催生新的城市文化场景和文化生活。搜索街区特色与现代生活的城市更新改造新路径。

3.4 功能结构

形成较为系统完善的“三轴六区多巷”空间结构

古城风貌展示轴

以北正街为纽带，沿轴串联新旧潮流区和县域文化展示区。

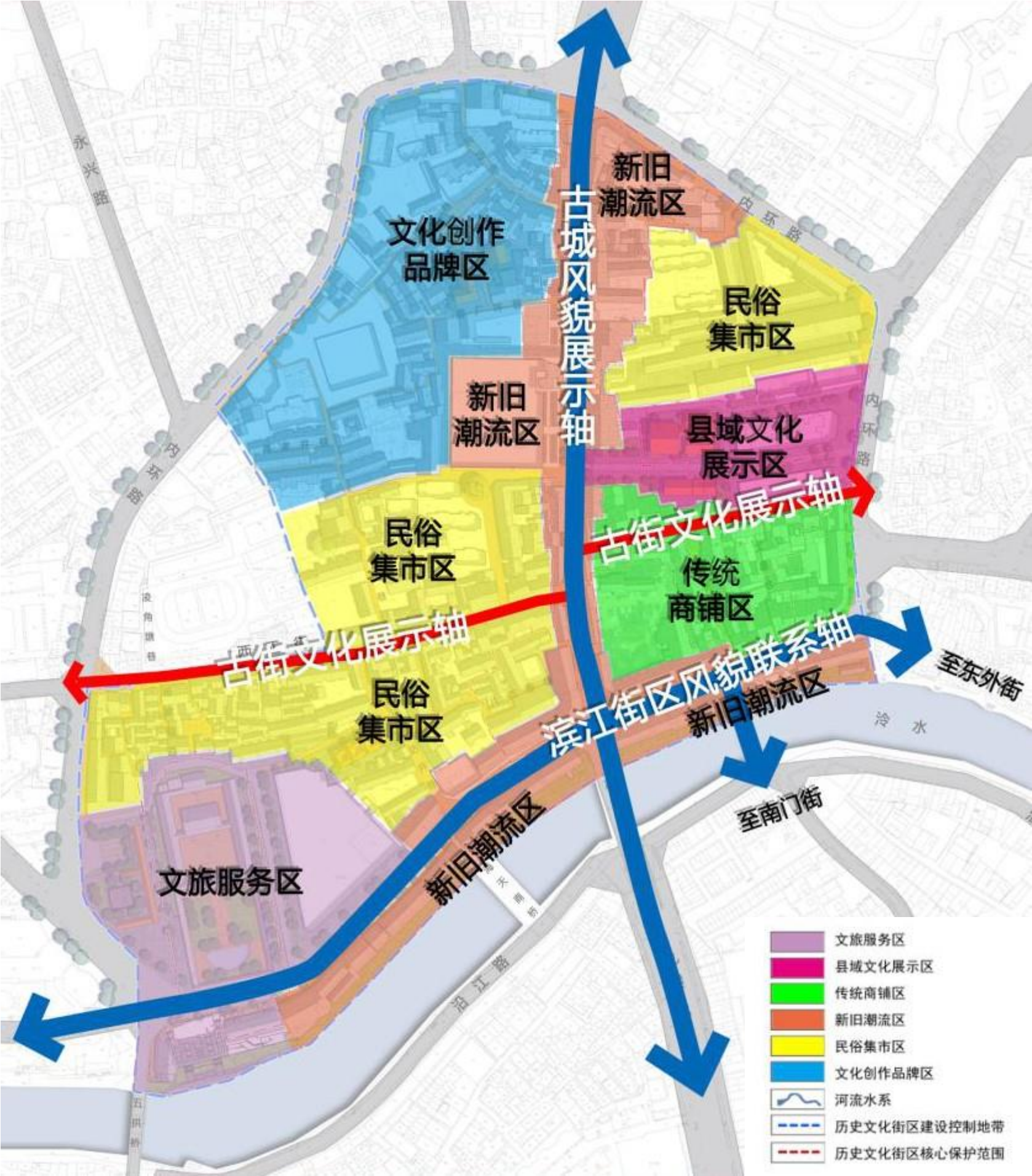
此轴重点关注整片街区的商业功能，以激活古城商业为出发点，充分利用现状公共建筑的功能，并盘活闲置建筑，让历史文化底蕴充分结合现代商业功能，提高古街商业品质。

古街文化展示轴

以西正街和丁字街为重点，东西方向串联贞节坊、廉溪祠、全国抗日阵亡将士纪念碑等重要文物，还有多处历史建筑。是游客参观古城历史文化的重要展示窗口。

滨江街区风貌联系轴

以文庙街西段文庙和游客服务中心为核心，依次连接北正街、筹防井巷、南门桥、东外街。作为三个历史街区的联系展示窗口，同时面向冷江风光带，结合滨江的特点，宜打造特色的滨江商业轴，为街区注入活力。



3.4 功能结构

文旅服务区

位于古城西南端，古城主入口。是最为宽敞的区域，通道视廊基本无遮挡，有文庙广场可作为集散。结合古城墙遗址右侧公共建筑，打造古城游客服务中心，为古城和三条历史街区内的原住民和游客提供各类服务。

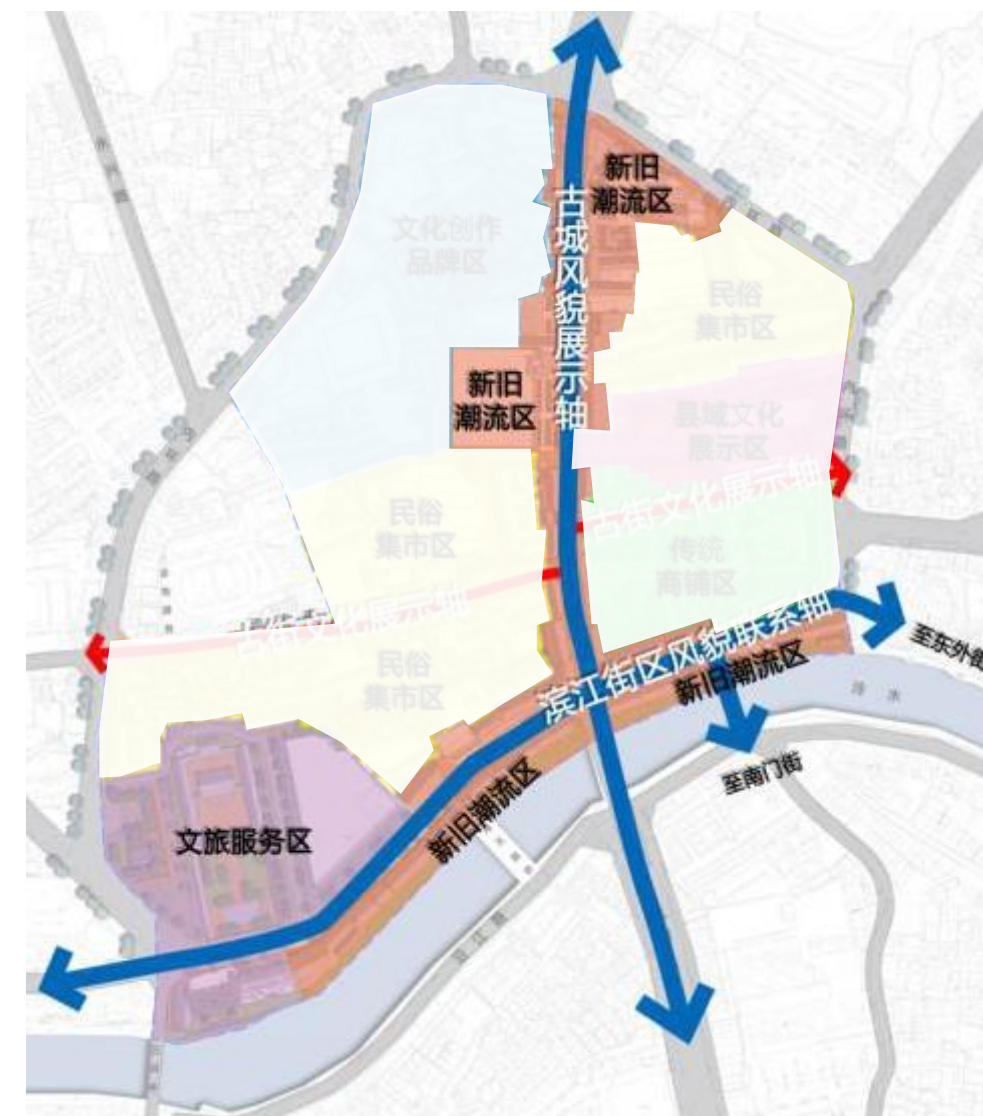


新旧潮流区

位于文庙街区和北正街两侧，两条街区有着大量历史建筑和传统风貌建筑。年代多样化，从清代、民国、建国初期到八十年代建筑并存，有着丰富的历史厚重感。结合建筑年代的多样性，打造古今文明的新旧结合潮流街区。以清代和民国风貌为主，利用现代技术，创造商业打卡地，让旧城成古城，激活古城商业活力。



旅游集散中心和古城商业文化展示



3.4 功能结构

延续宁远古城最早的商业中心、打造文化品牌

传统商铺区

丁字街从古至今都是宁远古城的商业中心，延续原有的业态，展示传统酿豆腐制作、红薯粉制作、宁远红糖制作技艺等其他产品，让传统和非遗转变为年轻人喜爱的商业形式。



文化创作品牌区

以青云巷、箭厂坪巷、珠子巷和北内街为核心区域，以黄公馆、天字祥大院、张氏公馆、珠子巷当铺等众多历史建筑为节点，保留原有的建筑名称，创造文化品牌，让旅游在走街串巷中体验各种文化魅力，打造慢生活文化体验打卡。



3.4 功能结构

打造农贸集市和美食街、展示宁远县域文化体系

民俗集市区

西正街是古城主要的农贸区。规划以西正街贞节坊和养正槐重要节点，打造文化集市展示区；重新梳理农贸产品、菜市场、美食为主的商业体系。改造街道两厢风貌，形成人潮涌动的烟火闹市中心。



县域文化展示区

北正街城北停车场规划一栋宁远县博物馆用于展示县域文化，让宁远文化体系得到完整展示，初步认知宁远、为乡村旅游助力。

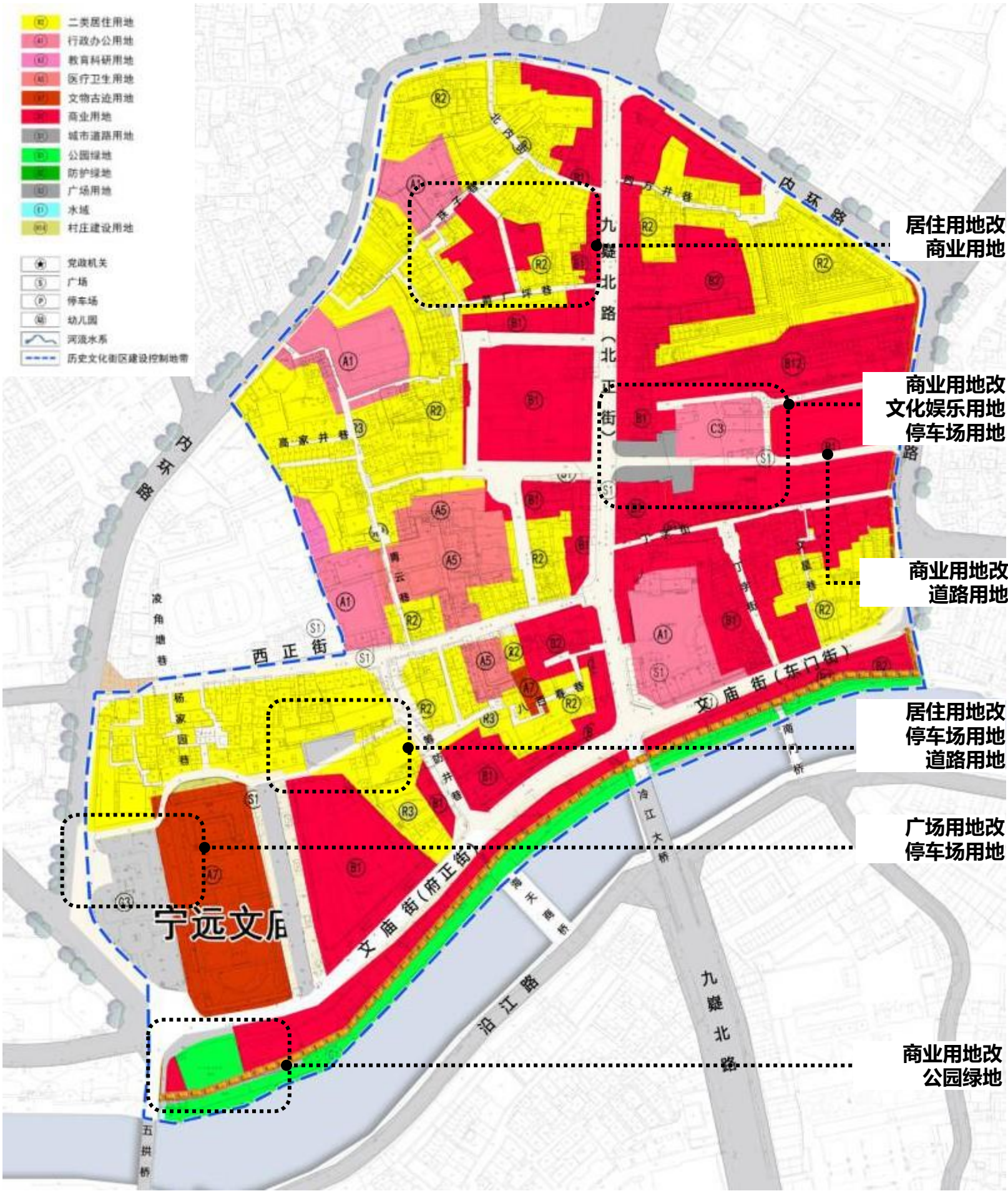


3.5 用地功能优化

改善道路系统、增加停车场、兼容文化活动、加强文化传承

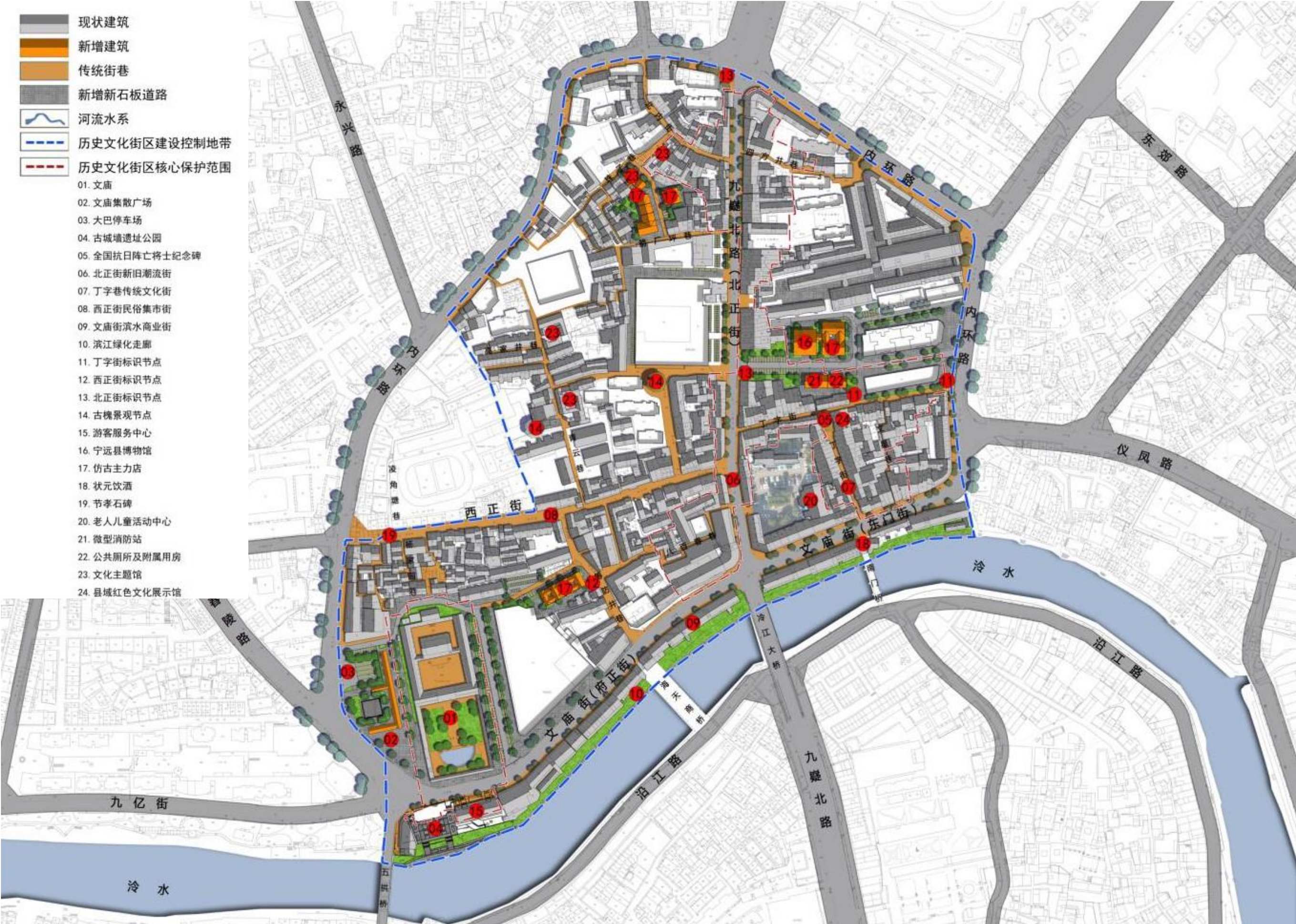
- 1、在城北停车场新建一条6米双车道至内环路；(居住用地改道路用地)
- 2、利用筹防井巷西部新建一条4米青石板路直达文庙东侧；(居住用地改道路用地)
- 3、筹防井巷新建的西侧道路新建电动车停车场，增加电动车停车位供应，以防堵塞传统街巷；(居住用地改停车场用地)
- 4、在文庙广场北部新建大巴停车场和汽车停车场。(广场用地改停车场用地)
- 5、规划将城北停车场内部的空置用地改成商业用地，新建宁远县博物馆，展示宁远县域文化；(商业用地改文化用地)
- 6、箭厂坪巷北侧空置用地改成商业用地，依托传统街巷原有的街巷尺度，以织补的方式新建仿古商业建筑。(居住用地改商业用地)

序号	调整位置	原有功能	调整后功能	调整说明	调整方向
1	城北停车场	停车、空置	道路、文化展示	在城北停车场新建一条6米双车道至内环路，缓解北正街的交通压力；规划将城北停车场内部的空置用地改成商业用地，新建宁远县博物馆，展示宁远县域文化。	新建提升
2	箭厂坪巷北侧	空置	文化、商业	将箭厂坪巷北侧的空置用地改成商业用地，依托传统街巷原有的街巷尺度，以织补的方式新建仿古商业建筑。	新建提升
3	文庙南侧的古城墙遗址	闲置	游客服务中心	规划把古城墙遗址右侧建筑改造为古城游客服务中心，辅以部分商业和临时展厅，形成街区展示的开端。	提升利用
4	文庙南侧的古城墙遗址	闲置	活动广场、绿地、休闲、游憩	规划利用古城墙遗址，改造为古城墙遗址公园，形成集散、街区休闲、游憩、绿化中心。	提升利用
5	冷江河岸	闲置	绿道	规划利用现有空地，改造为河道绿道，形成冷江风带。	提升利用
6	棉湘百货北侧	居住、杂房	道路、	利用筹防井巷西部新建一条4米青石板路直达文庙东侧，缓解文庙街的人行压力。	新建提升
7	棉湘百货北侧	居住、杂房	电动车停车场	筹防井巷新建的西侧道路，新建电动车停车场，增加电动车停车位供应，以防堵塞传统街巷	新建提升



改善内部车行道路、历史和传统建筑保护利用

3.6 总平面图



恢复街巷互通的古城格局

3.7 道路规划设计

新建道路

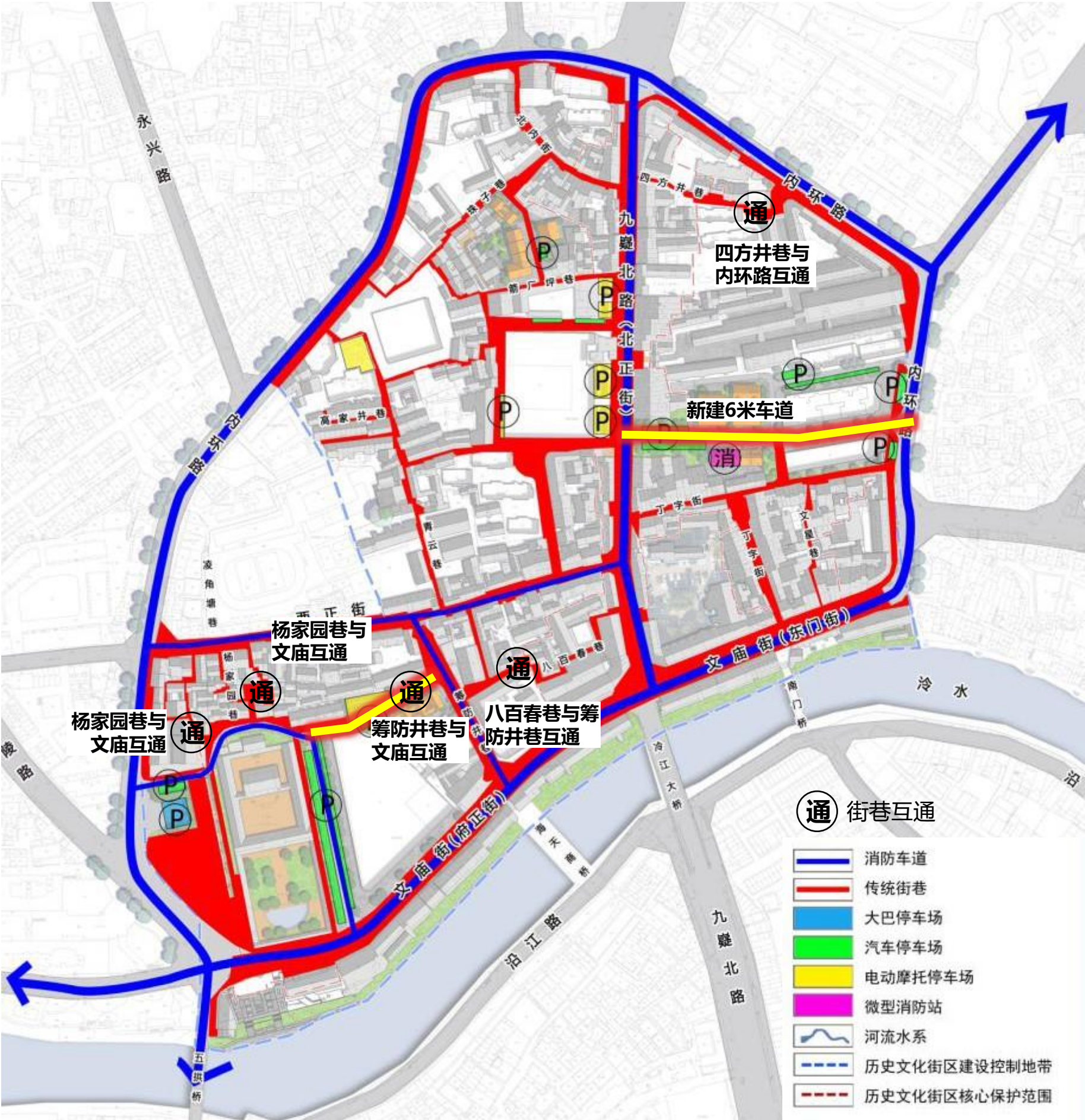
- 1、在城北停车场新建一条6米双车道至内环路，缓解北正街的交通压力
- 2、利用筹防井巷西部新建一条4米青石板路直达文庙东侧，缓解文庙街的人行压力。

传统街巷互通

- 1、杨家园巷与文庙互通。
- 2、筹防井巷与文庙互通。
- 3、八百春巷与筹防井巷互通。
- 4、四方井巷与内环路互通。

停车及消防

- 1、规划设计5处机动车停车场和电动车停车场。
- 2、规划一处微型消防站位于城北停车场南侧。



3.7 道路规划设计

疏导截留

强化外围疏导与截留，在西正街、筹防井巷、丁字街、珠子巷东北入口和青云巷进行截留。历史街区内部非特殊及紧急情况不得有任何机动车和电动车辆进入。

恢复街巷互通的古城格局



3.8 公共和基础设施规划

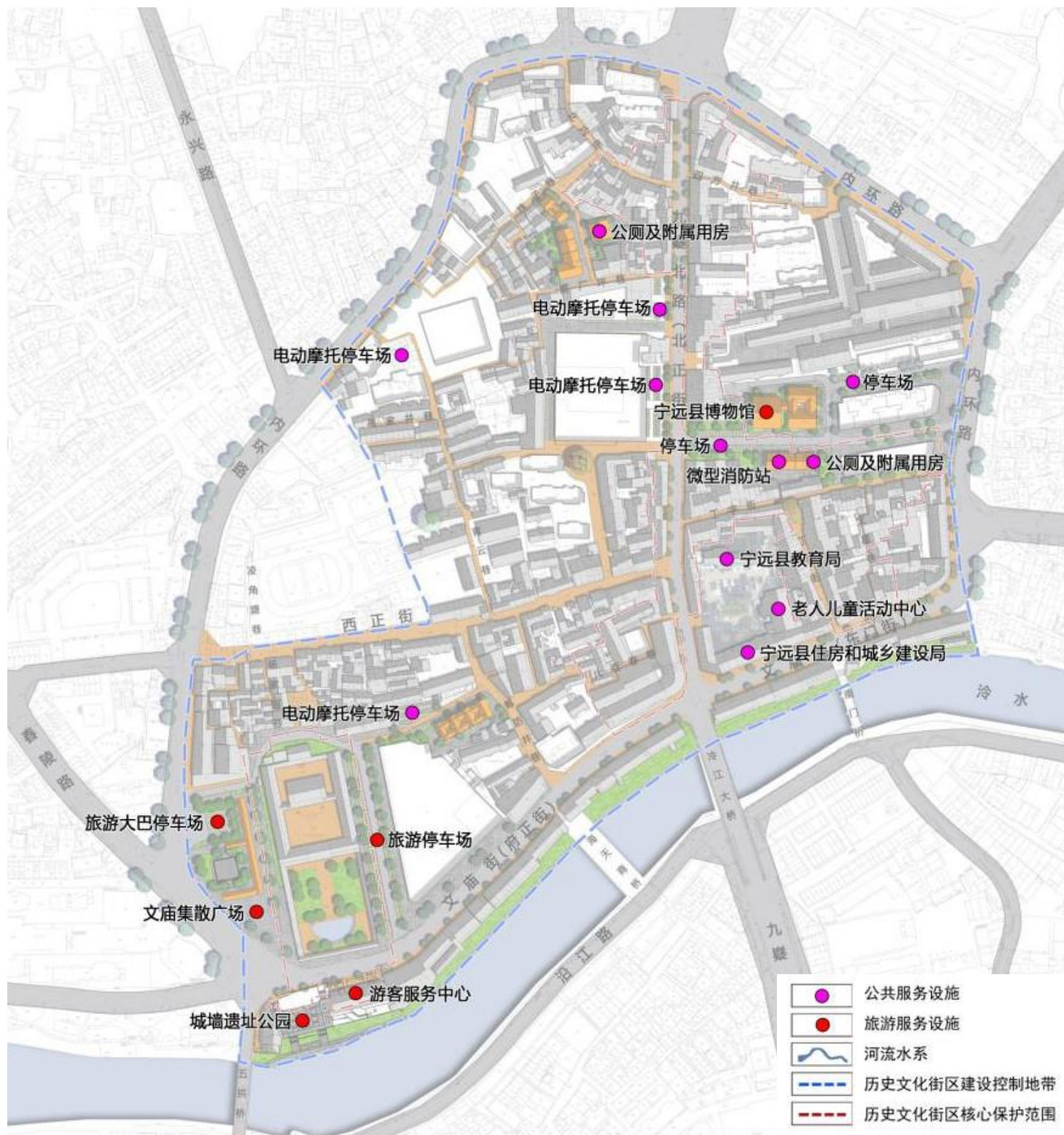
建筑改造类：进行服务功能的引导

1、在古城墙遗址右侧建筑改造为游客服务中心，同时布置临时展厅、警务室、卫生室和餐饮等。

新建类：完善公共和基础设施

(1) 在北正街城北停车场规划新建一处宁远县博物馆。展示宁远县域文化，为宁远乡村旅游助力发展。

(2) 宁远县博物馆对面规划新建一处公共厕所及附属用房，以及在箭厂坪巷规划新建一处公共厕所及附属用房。

配套旅游设施，提高古城服务

3.9 综合防灾规划

消防规划

在北正街宁远县博物馆对面规划新建一处200平方两层微型消防站。配备两台微型消防车和两台消防摩托车，以及配置文物保护单位 and 历史建筑烟感系统。

建筑消防

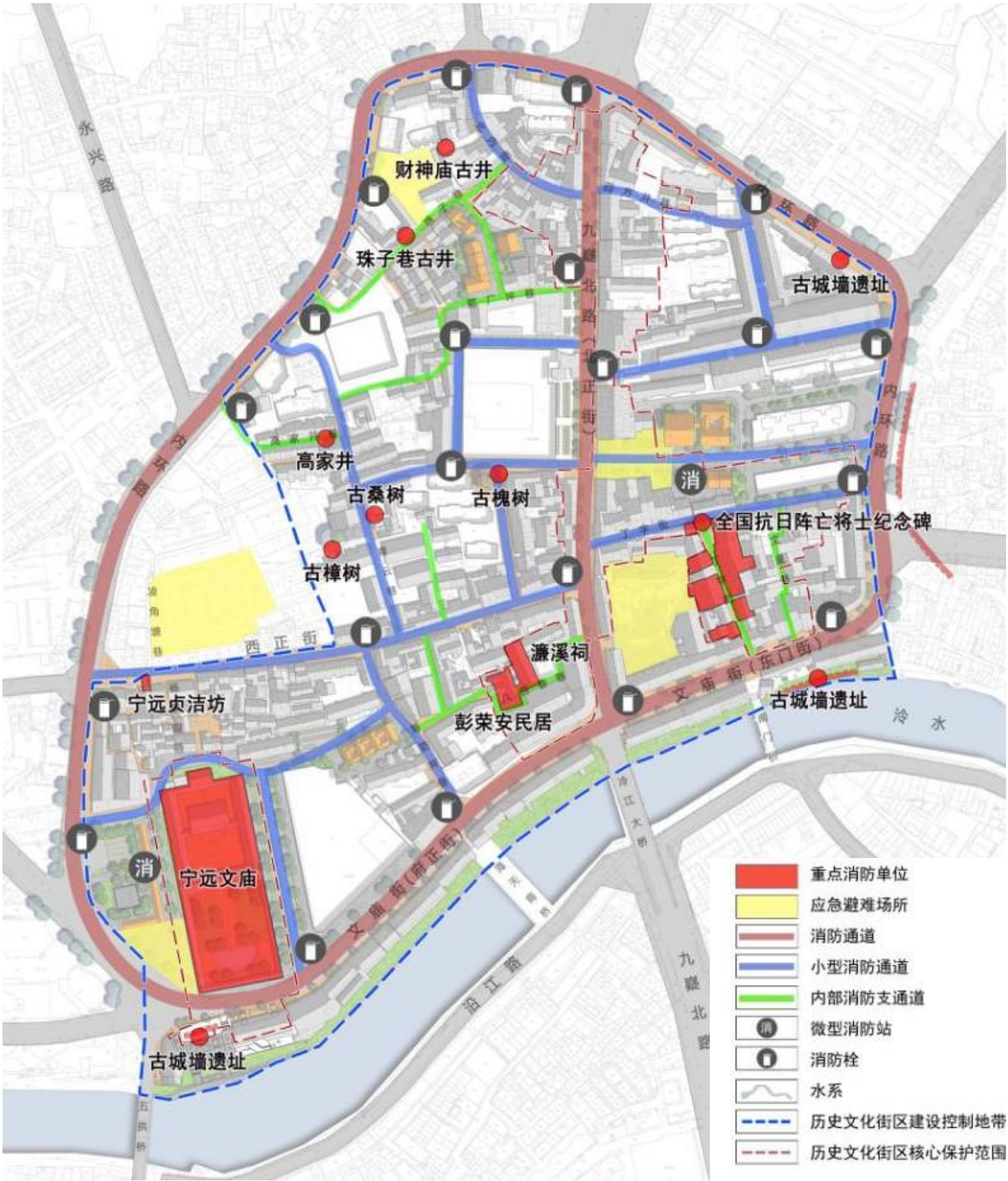
文物保护单位和历史建筑为重点消防单位。建筑内应设室内消防栓及使用简易喷淋。开辟消防应急通道，利于救火和疏散。一般建筑设水压较大的水龙头，以满足紧急救火。

传统建筑的修复和新建筑的建造，应采用耐火等级高的材料，木材应使用防火涂料。在历史文化街区内进行电力线路改造，清理更换老旧线路，入户线路穿阻燃管。电力架空线改为地埋电缆，室内线路包绝缘套管。

古建筑防白蚁

对街区内文物保护单位、历史建筑、传统风貌建筑等古建筑中有较多木结构的，加强建筑的白蚁防治工作过，对古建筑内外墙边、墙角、门窗、柱子、横梁等白蚁洞穴及木质构建裂缝处喷洒。

配套旅游设施，提高古城服务



3.10 展示利用规划

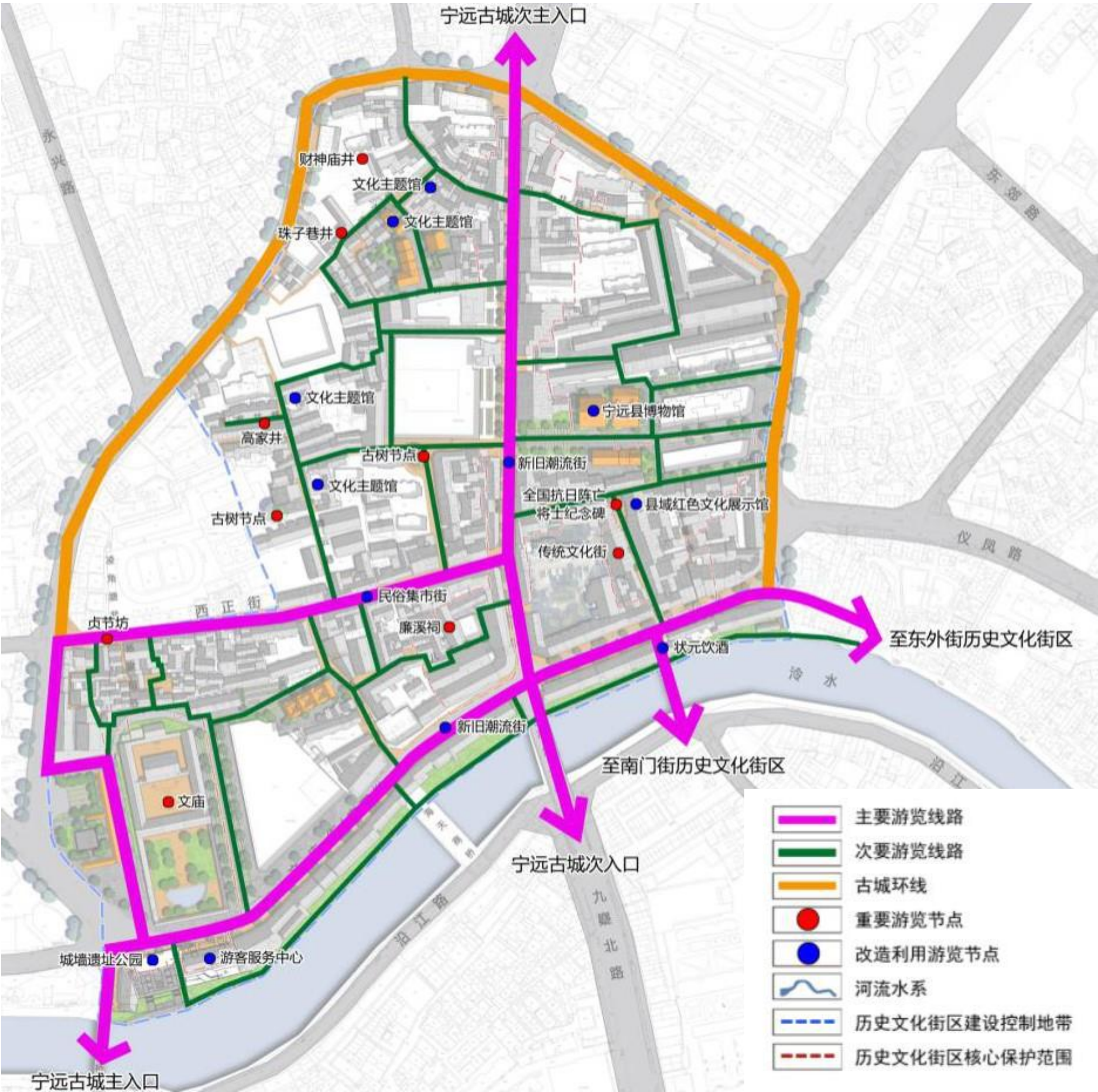
打造古城新10景

以自然景观和人文景观相结合的古城10景，包括文庙广场、城墙遗址公园、状元饮酒广场、贞节坊广场、全国抗日阵亡将士纪念碑广场、廉溪祠、养正槐广场、青云巷古树广场、新旧潮流街、宁远县博物馆。

非物质文化遗产重塑或再现内容

- (1) 丁字街：县域红色文化展示馆、手工非遗、老字号等。
- (2) 八街九巷为核心区域，以黄公馆、天字祥大院、张氏公馆、珠子巷当铺等众多历史建筑为节点，创造文化品牌。
- (3) 以北正街东侧的宁远县博物馆为主的宁远县域文化展示。

历史和传统建筑保护利用、打造古城新10景



吸引新型消费客源与文化创意客源的业态模式

3.11 业态布局规划

业态布局模式

品质主力店引爆



前期导入主力店，利用资源激活城市流量

潮流时尚店引入



利用网红资源激活城市流量

宁远本土文化赋能



业态比例区间30%—40%

文化赋能，用好宁远资源，构建城市文化品牌，融入到非遗、民俗等，打造潮流文化体验的发生地。

3.12 业态布局规划

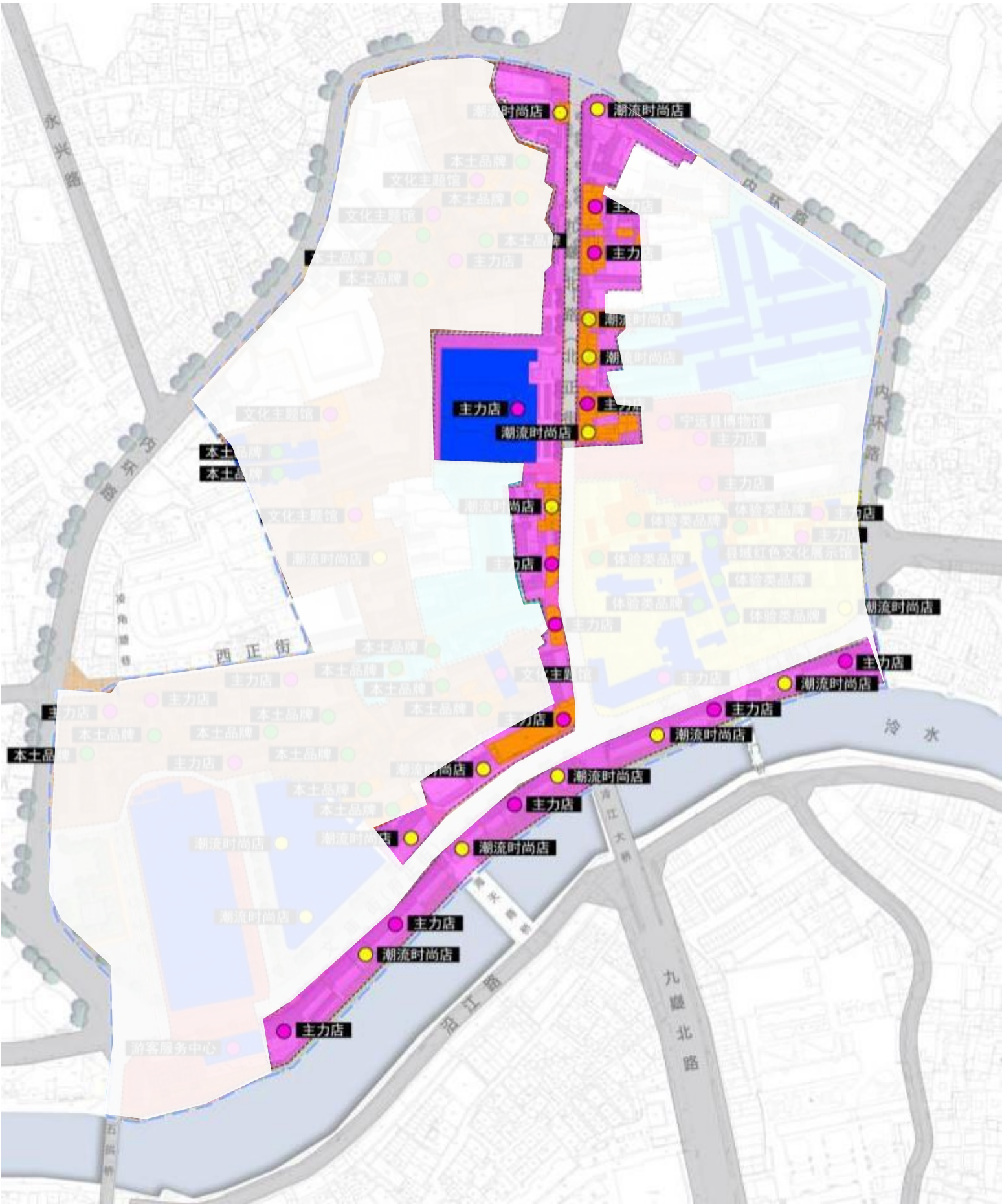
衔接街区功能结构规划、形成“5区”的商业布局态模式

业态布局内容

1.多元岁月的轻奢风情区

衔接功能结构中新旧潮流街的规划要求。

以北正街和文庙街为核心，现状商业建筑面积较大，满足各类中高端商业布局。重点布局加盟类的主力店、潮流店，如特色清吧、音乐餐饮、饮品、剧本杀、文化展示、零售等，商业局建筑风貌应该从清代、民国和建国后。



3.12 业态布局规划

衔接街区功能结构规划、形成“5区”的商业布局态模式

业态布局内容

2.创新文艺博物馆区

衔接功能结构中县域文化展示区的规划要求。

以宁远博物馆为核心，展示宁远县域文化特色，同时布局独特的小型博物馆，发挥文化IP力量，如主题式文化美术馆、瓷器博物馆、戏剧博物馆、漫画和书屋博物馆等。



3.12 业态布局规划

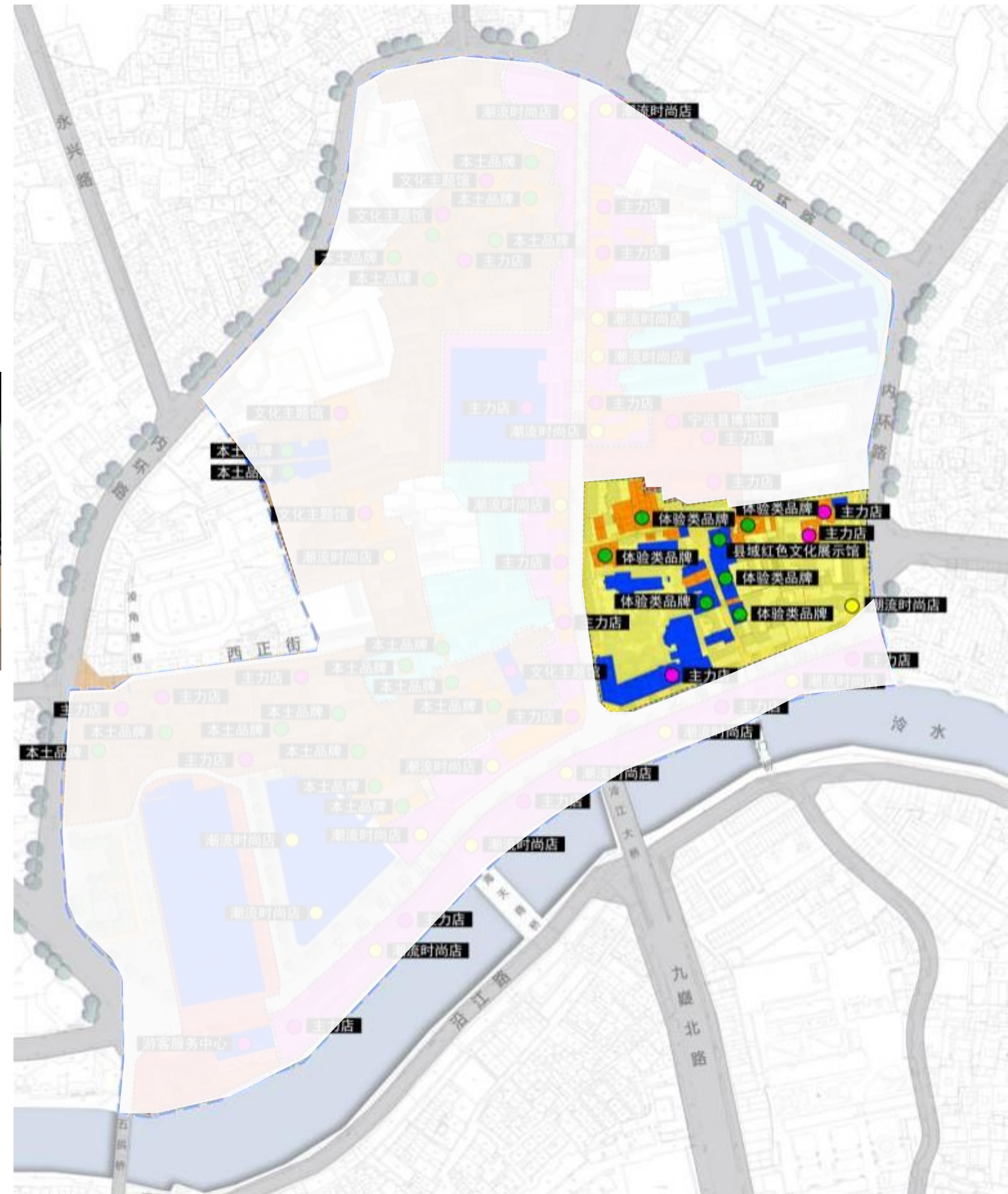
业态布局内容

3.县域非遗、民俗体验区

衔接功能结构中传统商铺区的规划要求。

以丁字街内部和丁字街外侧商铺为核心，布局手工业、非遗民俗制造业。

衔接街区功能结构规划、形成“5区”的商业布局态模式



3.12 业态布局规划

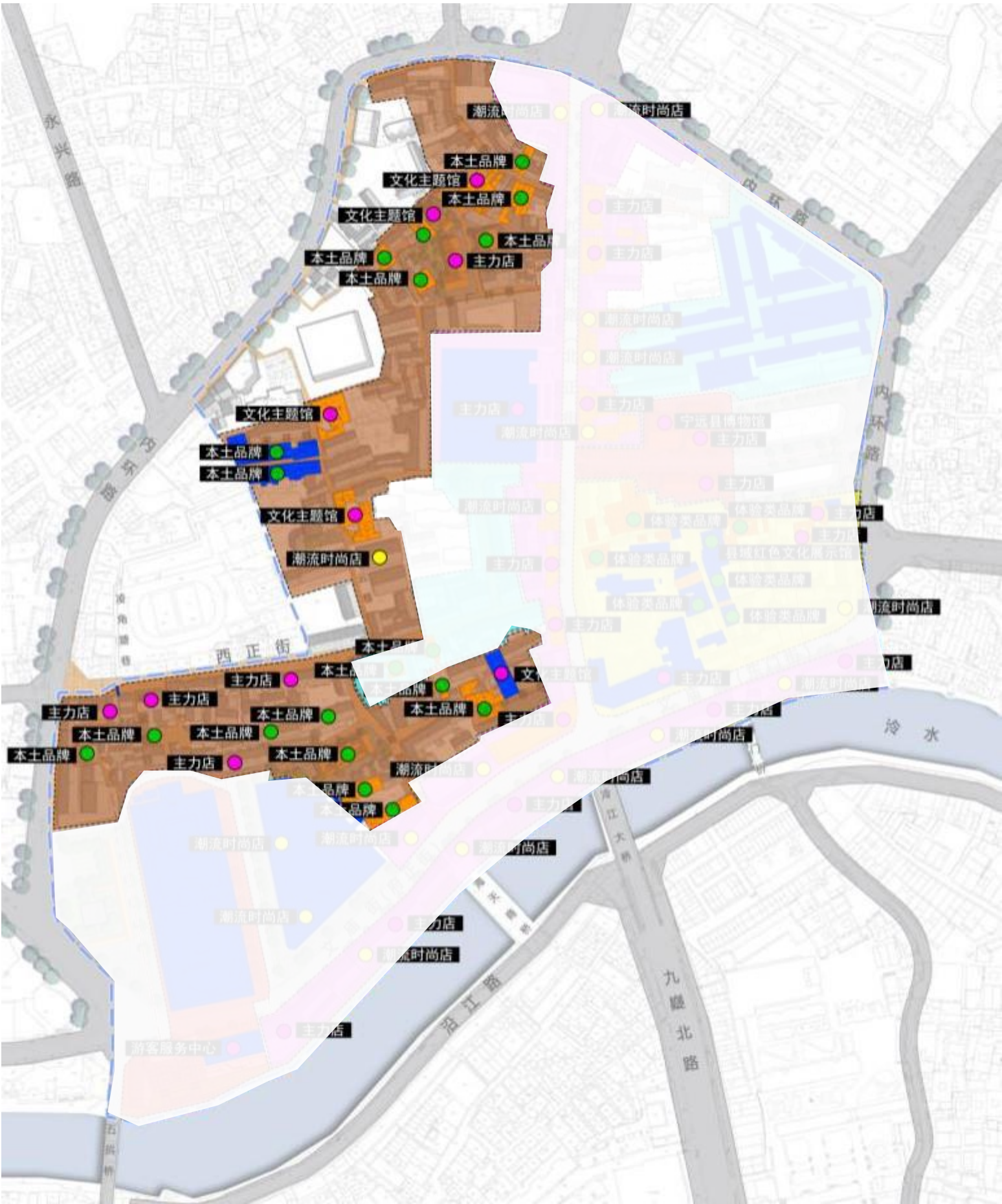
衔接街区功能结构规划、形成“5区”的商业布局态模式

业态布局内容

4.街巷的文化体验区

衔接功能结构中文化创作品牌区和民俗集市区的规划要求。

以西正街、青云巷、箭厂坪巷、高家井巷、珠子巷、北内街为核心，在漫步古城的街巷里坊、以黄公馆、天字祥大院、张氏公馆、珠子巷当铺等众多历史建筑为节点，创造文化品牌，让旅游在走街串巷中体验各种文化魅力，打造慢生活文化体验打卡。



3.12 业态布局规划

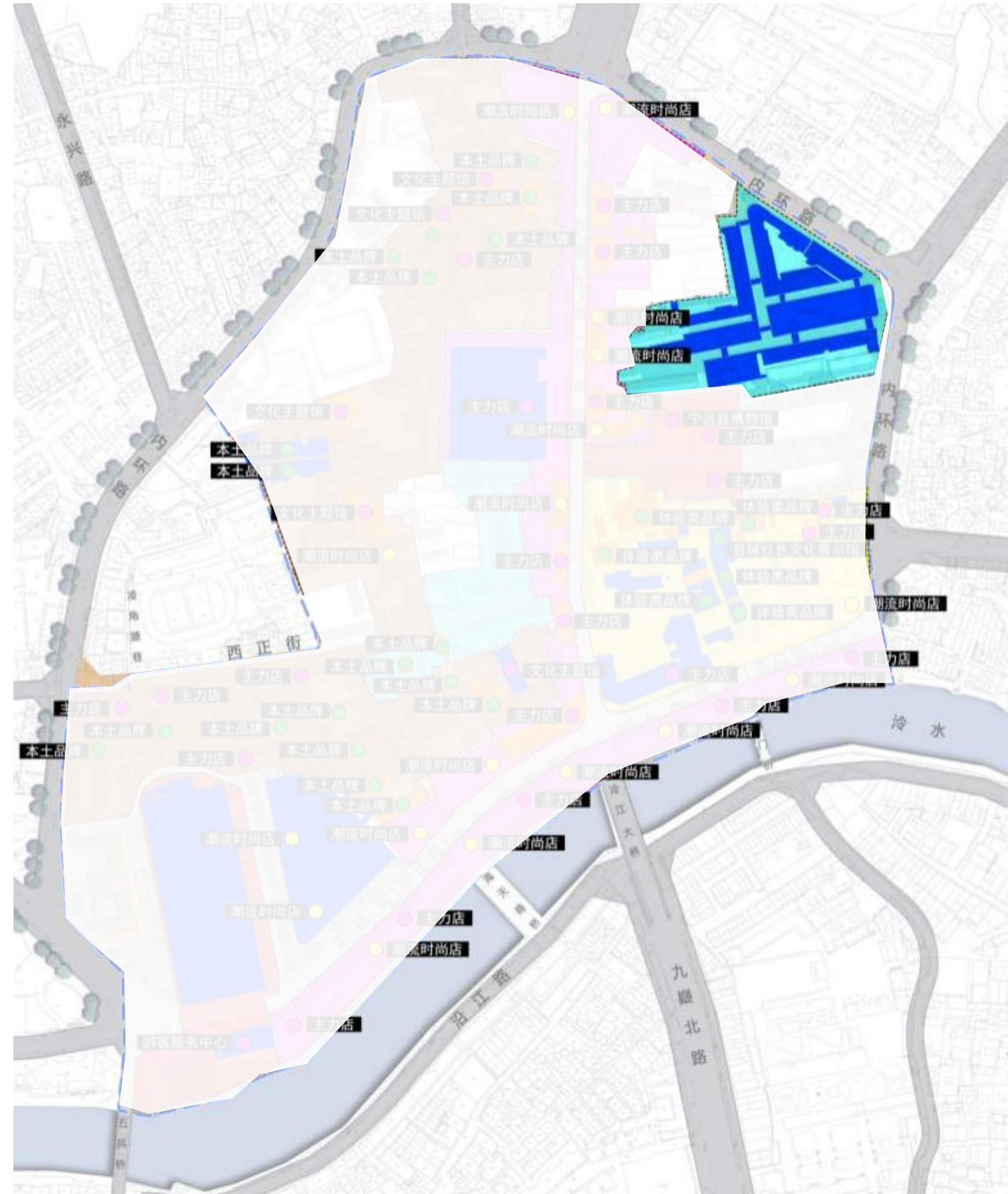
业态布局内容

5.本土品牌主题区

衔接功能结构中民俗集市区的规划要求。

以宁远县域村落本土产品为主的销售、研发区，为宁远乡村发展助力。

衔接街区功能结构规划、形成“5区”的商业布局态模式





| 04 整治更新规划

4.1 建筑分类保护与整治

梳理老城痛点，闲置建筑拆除，释放新的文化场景

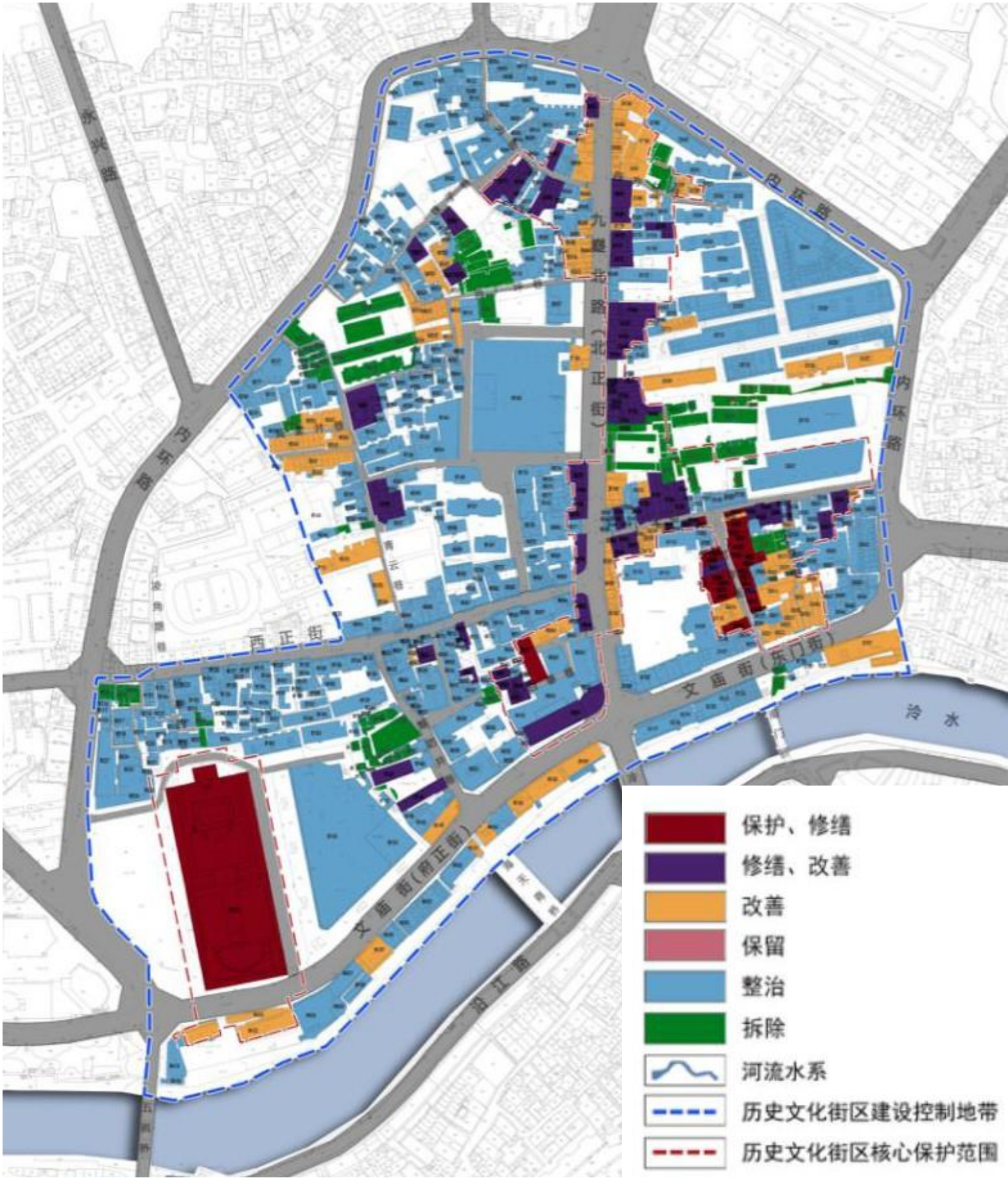
建筑分类保护与整治方式

对丁字街保护范围内的679栋建筑物、构筑物进行分类，对症下药，分别采取保护、修缮、改善、保留、整治改造、拆除改造5类措施。

按照街区保护范围内的建筑基底面积统计，街区内保护、修缮类建筑占7.94%，为文保单位；修缮、改善类建筑占8.58%，为历史建筑；改善类建筑占12.31%，为传统风貌建筑；整治改造类建筑占68.31%，主要为街区内的其他风貌建筑；建筑拆除占2.86%，主要为老旧空置建筑。

- 1、拆除占用传统街巷的建筑。
- 2、拆除因设置停车场需求的建筑。
- 3、拆除传统街巷部分附属用房和危房，打造公共空间。
- 4、拆除缓解北正街交通，新建道路连接内环路的建筑。

类别	建筑面积（m²）	比例（%）
保护、修缮	11421.04	7.94
修缮、改善	12352.73	8.58
改善	17712.27	12.31
整治改造	98280.93	68.31
拆除	4122.16	2.86
总计	143889.13	100



4.2 重点空间场所的整治更新

对重要游览形象空间进行重点整治更新

以文旅游览的线路为依据，对丁字街、古城墙遗址公园、全国抗日阵亡将士纪念碑、文庙、贞节坊、南门桥头、养正槐广场、青云巷古树广场等8处重要门户型空间进行重点研究。

游客服务中心是外来游客最主要的观景入口；文庙和古城墙遗址为街区对外展示中最具历史价值的古迹。丁字街、全国抗日阵亡将士纪念碑、养正槐广场、青云巷古树广场、贞节坊和南门桥头是历史街区最重要的文化节点。

1.城墙遗址公园

城墙遗址公园位于文庙南边，紧靠冷水，视觉通廊无遮挡。规划更新按照文物保护的原则修缮城墙遗址，广场打造以古城墙文化为核心的广场空间，同时也作为游客集散广场，修缮右侧老水利局办公楼，可作为游客服务中心和临时展厅。

改造前



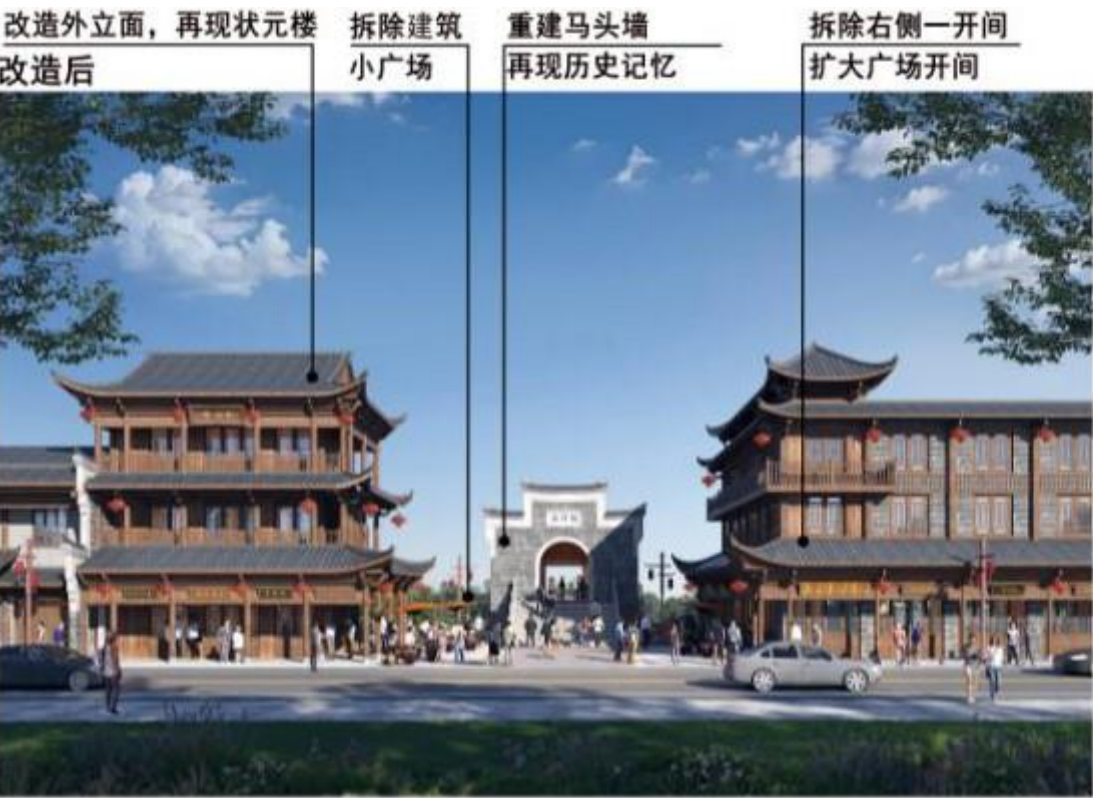
改造后



4.2 重点空间场所的整治更新

2.状元饮酒广场

位于南门桥北段桥头，连接文庙街。规划改造南门桥桥头马头墙，再现历史风貌。拆除沿江一层质量不好建筑，打通视觉通廊。拆除右侧建筑临桥头一个开间，扩大留白空间，形成集散广场。改造两侧建筑外立面，风貌与南门桥及街区历史建筑协调，形成美丽沿江天际线。



- 现状问题：
- 1. 桥头与历史状态不符。
 - 2. 无突出记忆点，风貌差。
 - 3. 无集散空间。
 - 4. 两侧建筑过于高大，尺度不协调，风貌较差。
 - 5. 街区水泥路面与街区风貌不协调。



- 改造措施：
- 1. 改造南门桥端头马头墙，再现历史风貌。
 - 2. 拆除沿江一层质量不好的建筑，打通视觉通廊。
 - 3. 拆除右侧建筑临桥头一个开间，扩大留白空间，形成集散小广场。
 - 4. 改造两侧建筑外立面，风貌与南门桥及街区历史建筑协调，形成美丽沿江天际线。
 - 5. 更换街区人行道铺地，为当地传统青石板路面。

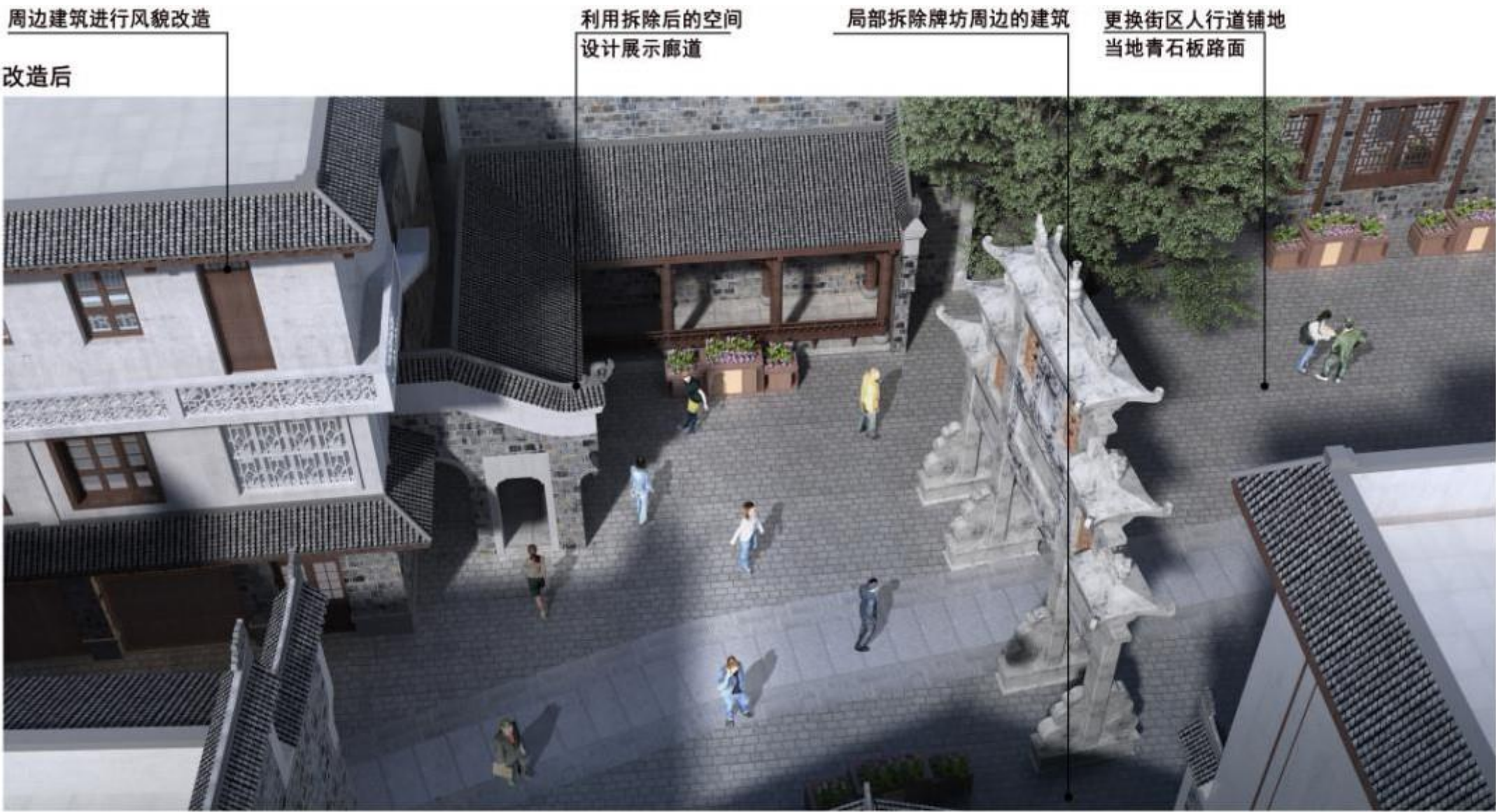


区位图

4.2 重点空间场所的整治更新

3.节孝石碑广场

节孝石碑位于西正街西端入口，规划局部拆除牌坊周边的建筑，利用拆除后的空间设计文化展廊，周边建筑按照清明建筑风格进行风貌改造，更换街区人行道铺地为青石板。



- 现状问题：
- 1. 牌坊空间被挤压，空间局促。
 - 2. 缺乏牌坊的历史展示空间。
 - 3. 周边建筑风貌不协调。
 - 4. 街区水泥路面，与街区风貌不协调。

- 改造措施：
- 1. 局部拆除牌坊周边的建筑。
 - 2. 利用拆除后的空间设计展廊。
 - 3. 周边建筑按照清明建筑风格进行风貌改造。
 - 4. 更换街区人行道铺地，为当地传统青石板路面。



4.2 重点空间场所的整治更新

4.养正槐广场

规划改造街区广场的给排水、环卫垃圾等基础设施。西正街截留，严格管理街区的电动摩托车和三轮车。北侧沿建筑外立面新建文化连廊，周边建筑按照清明建筑风格进行风貌改造，更换街区人行道铺地，为当地青石板。

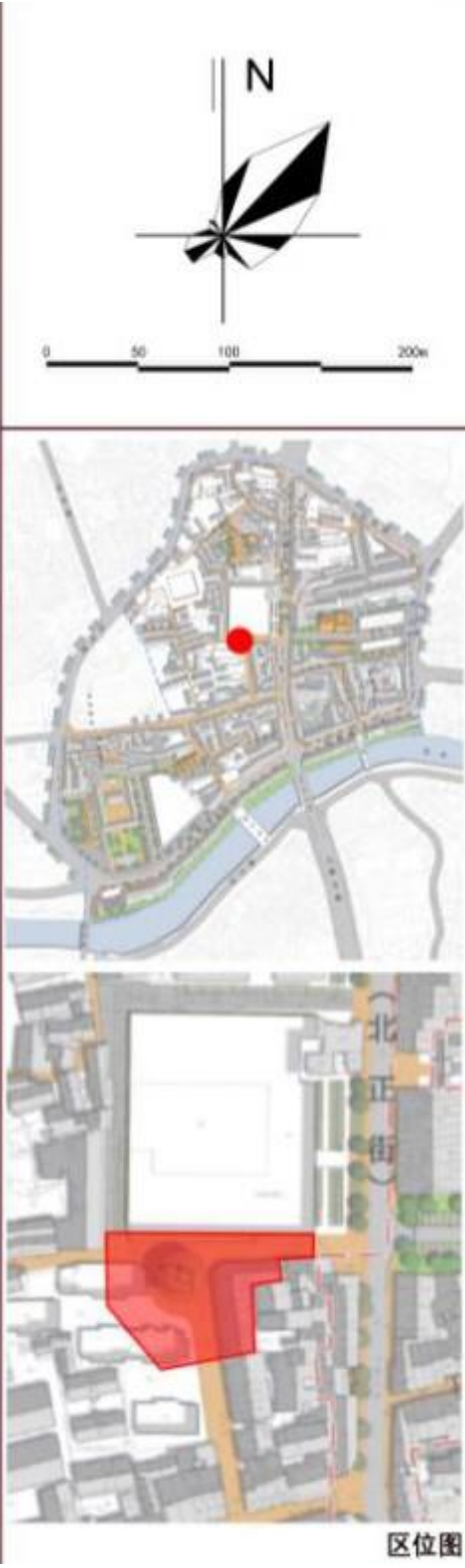


现状问题：

- 1. 古树位于菜市场，存在脏乱差等问题突出。
- 2. 北部停放大量电动摩托车，导致交通拥挤，消防通道堵塞。
- 3. 周边建筑风貌不协调。
- 4. 街区水泥路面，与街区风貌不协调。

改造措施：

- 1. 改造街区广场的给排水、环卫等基础设施。
- 2. 街区严格管理车辆停车的位置。
- 3. 围绕古树建古树广场。
- 4. 北侧建筑建文化连廊。
- 5. 周边建筑按照清明建筑风格进行风貌改造。
- 6. 更换街区人行道铺地，为当地传统青石板路面。



区位图

4.2 重点空间场所的整治更新

5.抗日英雄纪念碑广场

位于丁字街中心，规划局部拆除纪念碑二级台阶，重新设计广场景观，增加休憩座椅。周边建筑按照清明建筑风格进行风貌改造，历史建筑按文物原则性修缮。纪念碑右侧木结构建筑改造为县域红色文化展示馆，提高广场文化氛围。更换街区青石板铺地。



- 现状问题：
- 1. 纪念碑空间被挤压，空间急促。
 - 2. 缺乏纪念碑的历史展示空间。
 - 3. 周边建筑风貌不协调。
 - 4. 街区水泥路面，与街区风貌不协调。

- 改造措施：
- 1. 局部拆除纪念碑二级台基。
 - 2. 重新设计广场景观，增加休憩座椅。
 - 3. 周边建筑按照清明建筑风格进行风貌改造。
 - 4. 周边历史建筑按原则性要求修缮。
 - 5. 纪念碑右侧木结构建筑改造为县域红色文化展示馆。
 - 6. 更换街区人行道铺地，为当地传统青石板路面。

改造前



区位图

4.2 重点空间场所的整治更新

6.青云巷古树广场

位于青云巷黄家会馆西侧，现状古树被围墙遮挡。规划拆除围墙，重新设计广场景观，增加休憩座椅。周边建筑按照清明建筑风格进行风貌改造，历史建筑按文物原则性修缮。右侧新建文化连廊，同时更换青石板铺地。



- 现状问题：

 - 1. 古树空间被小区围墙遮挡。
 - 2. 周边建筑风貌不协调。
 - 3. 街区水泥路面，与街区风貌不协调。
- 改造措施：

 - 1. 局部拆除围墙。
 - 2. 重新设计广场景观，增加休憩座椅。
 - 3. 周边建筑按照清明建筑风格进行风貌改造。
 - 4. 周边历史建筑按原则性要求修缮。
 - 5. 右侧新建文化连廊。
 - 6. 更换街区人行道铺地，为当地传统青石板路面。
- 改造前



4.3 街巷整治提升

街巷整治分类

- (1) 保护修缮

保存较好的有丁字街（中山街、复兴街和中正街）和文星巷，走向及街道轮廓尺度都维持历史状况，并加以严格保护。修缮破损的青石板路面、排水沟渠、路面与建筑的台阶等。
- (2) 改善整治

保存一般的有文庙街、北正街、西正街、北内街、筹防井巷、青云巷、高家井巷、箭厂坪巷和珠子巷。走向及街道轮廓尺度都维持历史状况，但路面已改成混泥土路面，街巷建筑都基本现代化，风貌破坏较大。规划重点把路面改成青石板路面，街巷建筑风貌改造，恢复原有的风貌特征。
- (3) 拆除疏通

保存较差的有八百春巷、杨家园巷和四方井巷。走向及街道轮廓尺度都维持历史状况，但巷道已堵塞，路面已改成混泥土路面，街巷建筑都基本现代化，风貌破坏较大。规划拆除占用传统街巷的建筑，恢复杨家园巷与文庙互通；筹防井巷与文庙互通；八百春巷与筹防井巷互通；四方井巷与内环路互通。

保护分类	街巷名字	现状宽度	保护内容说明
保护修缮	丁字街	6.5	走向及街道轮廓尺度都维持历史状况，但路面已改成混泥土路面，街巷建筑都基本现代化，风貌破坏较大。规划重点把路面改成青石板路面，街巷建筑风貌改造，恢复原有的风貌特征。
	文星巷	1.8	
改善整治	文庙街	12	走向及街道轮廓尺度都维持历史状况，但路面已改成混泥土路面，街巷建筑都基本现代化，风貌破坏较大。规划重点把路面改成青石板路面，街巷建筑风貌改造，恢复原有的风貌特征。
	北正街	9	
	西正街	10.5	
	北内街	6	
	筹纺井巷	6	
	青云巷	5.2	
	高家井巷	2.58	
	箭厂坪巷	3	
	珠子巷	2.8	
拆除疏通	八百春巷	4.5	走向及街道轮廓尺度都维持历史状况，但巷道已堵塞，路面已改成混泥土路面，街巷建筑都基本现代化，风貌破坏较大。规划拆除占用传统街巷的建筑，恢复杨家园巷与文庙互通；筹防井巷与文庙互通；八百春巷与筹防井巷互通；四方井巷与内环路互通。
	杨家园巷	2.1	
	四方井巷	3	

4.3 街巷整治提升

1.北正街与文庙街交叉口

现状问题：位于冷江大桥北部，现状建筑风貌差，空调外机无遮挡。中国黄家珠宝外立面黄色砖饰面，与周边传统风貌不协调。建筑广告位大小不一，街道水泥路面，古城入口风貌差。

改造措施：建筑改造采用新旧结合形式，避免完全清明风格 and 现代风格。改造外立面饰面材料，统一广告位置、高度和材料。增加建筑立面划分形式，脱离大众脸。更换街区人行道青石板铺地。



现状问题：
1. 北正街与文庙街交叉口的建筑风貌差，空调外机无遮挡。
2. 中国黄金珠宝外立面饰面为黄色砖，与周边风貌不协调。
3. 建筑广告位大小不一，入口风貌差。
4. 街区水泥路面，与街区风貌不协调。

改造措施：
1. 建筑改造采用新旧结合的形式，避免完全复古和现代风格。
2. 改造外立面饰面材料，保证风貌协调。
3. 统一广告位置、高度和材料。
4. 增强立面划分形式，脱离大众脸。
5. 更换街区人行道铺地，为当地传统青石板路面。

改造前



区位图

4.3 街巷整治提升

2.北正街与西正街交叉口

现状问题：西正街入口空间交通混乱，缺乏引导性；建筑风貌差，空调外挂无遮挡；外立面饰面与周边不协调，街区水泥路面与周边建筑风貌不协调。

改造措施：建筑改造采用新旧结合的形式，避免完全清明风格和现代风格。改造外立面饰面材料，保证风貌协调，统一广告位置、高度和材料；增强立面划分形式，脱离大众脸；增加入口牌坊，强调入口空间引导；更换街区人行道铺地，更换街区人行道青石板铺地。



- 现状问题：
1. 街区入口空间交通混乱，缺乏引导性。
 2. 建筑风貌差，空调外挂无遮挡。
 3. 外立面饰面与周边不协调。
 4. 街区水泥路面，与街区风貌不协调。

- 改造措施：
1. 建筑改造采用新旧结合的形式，避免完全复古和现代风格。
 2. 改造外立面饰面材料，保证风貌协调。
 3. 统一广告位置、高度和材料。
 4. 增强立面划分形式，脱离大众脸。
 5. 增加入口牌坊，加强街面划分，强调入口空间引导。
 6. 更换街区人行道铺地，为当地传统青石板路面。

改造前



区位图

4.3 街巷整治提升

3.北正街与丁字街交叉口

现状问题：街区入口空间交通混乱，缺乏引导性；建筑风貌差，空调外挂无遮挡；外立面饰面与周边不协调；街区水泥路面与周边建筑风貌不协调。

改造措施：建筑改造采用新旧结合的形式，避免完全清明风格和现代风格。改造外立面饰面材料，保证风貌协调，统一广告位置、高度和材料；增强立面划分形式，脱离大众脸；增加入口牌坊，加强街面划分，强调入口空间引导与景观。更换街区人行道铺地，更换街区人行道青石板铺地。



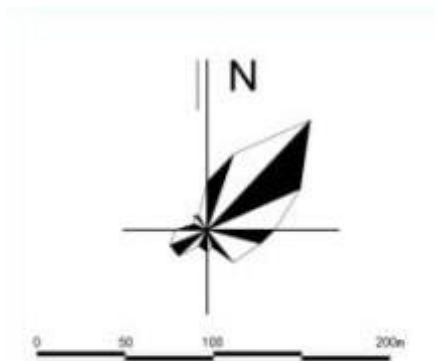
现状问题：

1. 街区入口空间交通混乱，缺乏引导性。
2. 建筑风貌差，空调外挂无遮挡。
3. 外立面饰面与周边不协调。
4. 街区水泥路面，与街区风貌不协调。

改造措施：

1. 建筑改造采用新旧结合的形式，避免完全复古和现代风格。
2. 改造外立面饰面材料，保证风貌协调。
3. 统一广告位置、高度和材料。
4. 增强立面划分形式，脱离大众脸。
5. 增加入口牌坊，加强街面划分，强调入口空间引导。
6. 更换街区人行道铺地，为当地传统青石板路面。

改造前



区位图

4.3 街巷整治提升

4.北正街停车场左侧

现状问题：传统风貌建筑局部破损，正立面被大面积的广告牌遮挡；停车场入口变电箱影响街区风貌；外立面饰面与周边不协调；屋面被钢柱加高，风貌差；街区水泥路面与周边建筑风貌不协调。

改造措施：建筑改造采用新旧结合的形式，避免完全清明风格和现代风格。改造外立面饰面材料，保证风貌协调，统一广告位置、高度和材料；增强立面划分形式，脱离大众脸；更换街区人行道铺地，更换街区人行道青石板铺地。



- 现状问题：
- 1. 传统风貌建筑局部破损，正立面被大面积的广告牌遮挡。
 - 2. 停车场入口变电箱影响街区风貌。
 - 3. 外立面饰面与周边不协调。
 - 4. 屋面被钢柱加高，风貌差。
 - 5. 街区水泥路面，与街区风貌不协调。

- 改造措施：
- 1. 建筑改造采用新旧结合的形式，避免完全复古和现代风格。
 - 2. 改造外立面饰面材料，保证风貌协调。
 - 3. 统一广告位置、高度和材料。
 - 4. 增强立面划分形式，脱离大众脸。
 - 5. 更换街区人行道铺地，为当地传统青石板路面。



区位图

4.3 街巷整治提升

5.丁字街

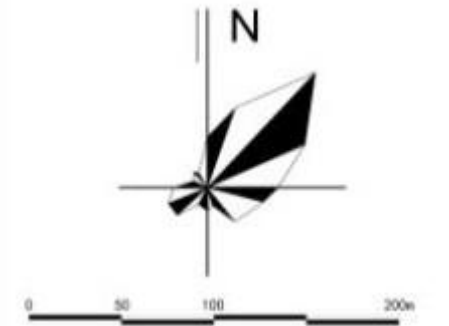
现状问题：文物保护单位、历史建筑和传统风貌建筑局部破损严重。街区业态不丰富，品质低端，地面为现代仿古石板，无历史感。

改造措施：建筑改造采用新旧结合的形式，避免完全清明风格和现代风格。原则性修缮文物保护单位和历史建筑；统一广告位置、高度和材料；丰富街区业态，提高街区活力；更换街区人行道青石板铺地。



- 现状问题：
- 1. 文物保护单位、历史建筑和传统风貌建筑局部破损。
 - 2. 业态不丰富，品质低端。
 - 3. 地面为现代仿古石板，无历史感。

- 改造措施：
- 1. 建筑改造采用新旧结合的形式，避免完全复古和现代风格。
 - 2. 原则性修缮文物保护单位和历史建筑。
 - 3. 统一广告位置、高度和材料。
 - 4. 丰富街区业态，提高街区活力。
 - 5. 更换街区人行道铺地，为当地传统青石板路面。



区位图

4.4 历史建筑的修缮

修缮策略

依照规范要求原则性修缮建筑内部结构，并高于原则性要求，并满足商业业态的需求。做到稳固、加强、能用、适应现代化商业需求。按“修旧如旧”、“修旧如故”的原则进行保护性修复。对外饰面腐蚀、生锈的历史建筑采取剥离法、敷贴法等无损清洁方法进行原貌恢复。在修缮、改造过程中，应尽量采取原来的建筑材料与修复工艺。对外墙中不影响建筑结构安全的历史痕迹应予以适当保留，保护其中留存的历史信息。

1.宁远县二轻公司

依据规范要求原则性修缮历史建筑，增加建筑内部的给排水、电气等设施；立面修缮需预留烟道、空调外机；满足中高端商业业态的要求。做到稳固、加强、能用、适应现代化商业需求，同时对建筑进行亮化设计。创新设计新的网红打卡点，把历史建筑真正的用起来，并产生收益。

改造后



现状问题：

- 1. 现状建筑为4层居民楼。
- 2. 建筑结构安全问题较大。
- 3. 建筑风貌与周边建筑不协调。

改造措施：

- 1. 原则性修缮历史建筑。
- 2. 对建筑风貌进行重新梳理和改造。
- 3. 河边建筑进行亮化设计。

改造前



4.4 历史建筑的修缮

2.黄家会馆

依据规范要求原则性修缮历史建筑，增加建筑内部的给排水、电气等设施；立面修缮需预留烟道、空调外机；满足中高端商业业态的要求。做到稳固、加强、能用、适应现代化商业需求，同时对建筑进行亮化设计。创新设计新的网红打卡点，把历史建筑真正的用起来，并产生收益。

改造后



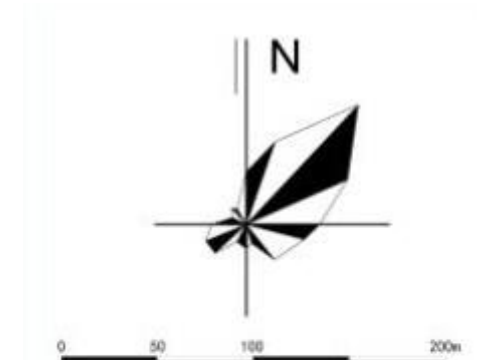
现状问题：

1. 建筑结构安全问题较大。
2. 建筑空置，内院荒凉。

改造措施：

1. 原则性修缮历史建筑。
2. 对建筑风貌进行重新梳理和改造。
3. 对建筑进行改造利用，打造文化主题馆。

改造前



区位图

4.4 历史建筑的修缮

3.天字祥大院

依据规范要求原则性修缮历史建筑，增加建筑内部的给排水、电气等设施；立面修缮需预留烟道、空调外机；满足中高端商业业态的要求。做到稳固、加强、能用、适应现代化商业需求，同时对建筑进行亮化设计。创新设计新的网红打卡点，把历史建筑真正的用起来，并产生收益。

改造后



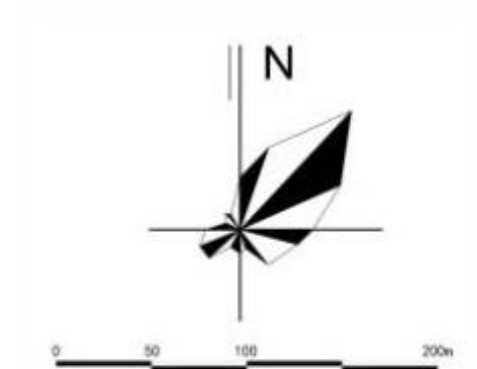
现状问题：

1. 建筑结构安全问题较大。
2. 建筑空置，内院荒凉。

改造措施：

1. 原则性修缮历史建筑。
2. 对建筑风貌进行重新梳理和改造。
3. 对建筑进行改造利用，打造文化主题馆。

改造前



区位图

4.4 历史建筑的修缮

4.丁字街历史建筑

依据规范要求原则性修缮历史建筑，增加建筑内部的给排水、电气等设施；立面修缮需预留烟道、空调外机；满足中高端商业业态的要求。做到稳固、加强、能用、适应现代化商业需求，同时对建筑进行亮化设计。创新设计新的网红打卡点，把历史建筑真正的用起来，并产生收益。

改造后



现状问题：

- 1. 建筑结构安全问题较大。

改造措施：

- 1. 原则性修缮历史建筑。
- 2. 对建筑风貌进行重新梳理和改造。
- 3. 改造应该要满足中、高端商业市场的要求。

改造前



4.4 历史建筑的修缮

5.丁字街历史建筑

依据规范要求原则性修缮历史建筑，增加建筑内部的给排水、电气等设施；立面修缮需预留烟道、空调外机；满足中高端商业业态的要求。做到稳固、加强、能用、适应现代化商业需求，同时对建筑进行亮化设计。创新设计新的网红打卡点，把历史建筑真正的用起来，并产生收益。

改造后



现状问题：

1. 建筑结构安全问题较大。

改造措施：

1. 原则性修缮历史建筑。
2. 对建筑风貌进行重新梳理和改造。
3. 改造应该要满足中、高端商业市场的要求。

改造前



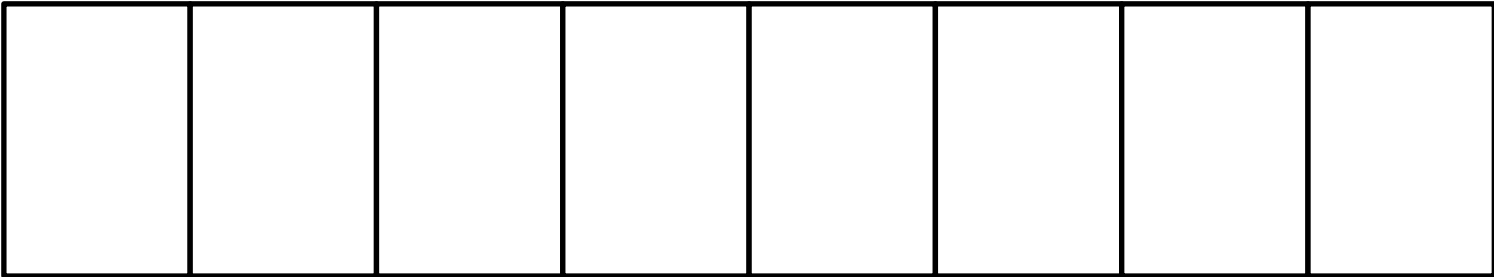
区位图

4.5 传统建筑改造

1.内部空间的整合策略



低品质的单层零售建筑



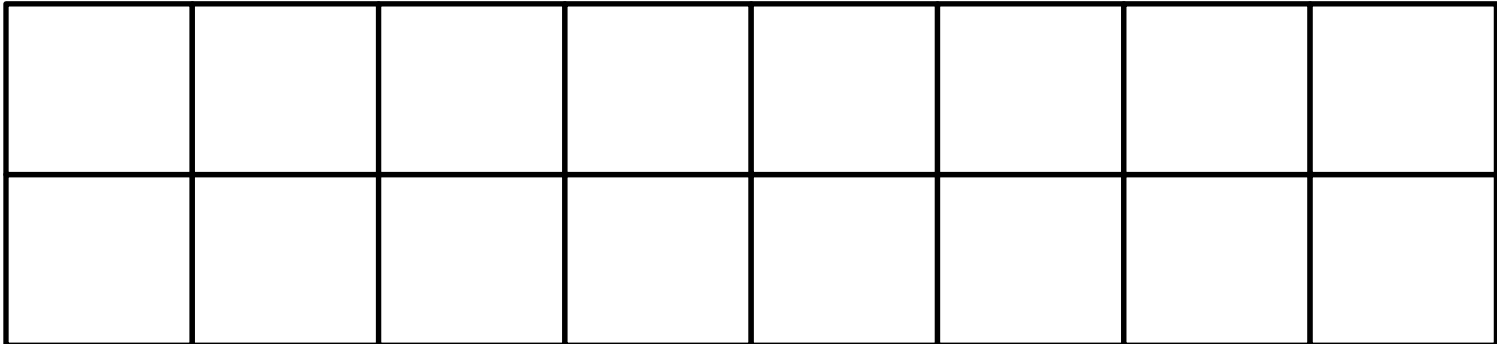
单独的格子铺，只能用来做低品质的零售



空间的打通，可运营更多类型的商业



低品质的2层零售建筑



上下空间不连贯，只能做一般零售



上下空间的打通，可运营更多类型的商业

4.5 传统建筑改造

2.北正街东侧界面整治



北正街东侧改造前
1-1



北正街东侧改造后
1-2



北正街东侧改造前
2-1



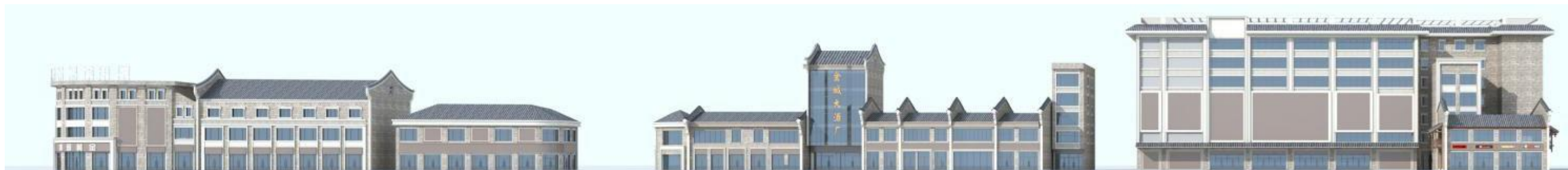
北正街东侧改造后
2-2

4.5 传统建筑改造

3.北正街西侧界面整治



北正街西侧改造前
1-1



北正街西侧改造后
1-2



北正街西侧改造前
2-1



北正街西侧改造后
2-2

4.5 传统建筑改造

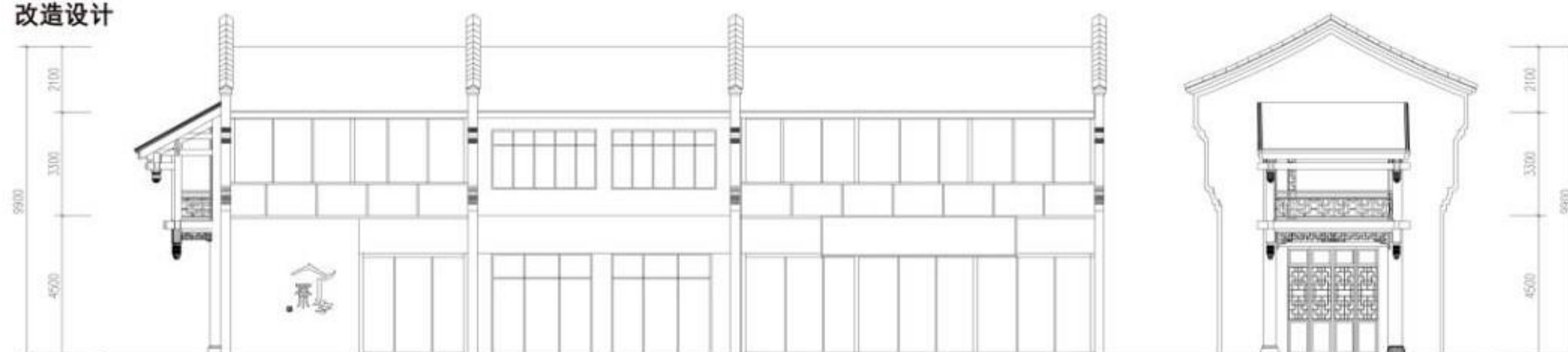
现状问题：建筑结构安全性严重，屋面大面积破损，墙体及木构架损坏，商业给排水、电气不合理安装，导致消防安全极大。

改造措施：对建筑结构进行加固。根据商业业态，对建筑内部空间重新分割，局部设钢楼梯至2层。改造建筑内部的给排水、电气等设施；立面改造需预留烟道、空调外机；满足中高端商业业态的要求。做到稳固、加强、能用、适应现代化商业需求。外立面设计应该避免完全复古，设计思路应该是新旧结合的风貌特征，同时对建筑进行亮化设计。

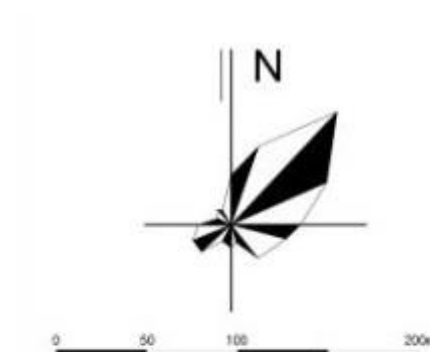
改造前



改造设计



改造效果



区位图

4.5 传统建筑改造

现状问题：建筑结构安全性严重，屋面大面积破损，墙体及木构架损坏，商业给排水、电气不合理安装，导致消防安全极大。

改造措施：对建筑结构进行加固。根据商业业态，对建筑内部空间重新分割，局部设钢楼梯至2层。改造建筑内部的给排水、电气等设施；立面改造需预留烟道、空调外机；满足中高端商业业态的要求。做到稳固、加强、能用、适应现代化商业需求。外立面设计应该避免完全复古，设计思路应该是新旧结合的风貌特征，同时对建筑进行亮化设计。

改造前



改造设计



改造效果



区位图

4.5 传统建筑改造

现状问题：建筑结构安全性严重，屋面大面积破损，墙体及木构架损坏，商业给排水、电气不合理安装，导致消防安全极大。

改造措施：对建筑结构进行加固。根据商业业态，对建筑内部空间重新分割，局部设钢楼梯至2层。改造建筑内部的给排水、电气等设施；立面改造需预留烟道、空调外机；满足中高端商业业态的要求。做到稳固、加强、能用、适应现代化商业需求。外立面设计应该避免完全复古，设计思路应该是新旧结合的风貌特征，同时对建筑进行亮化设计。

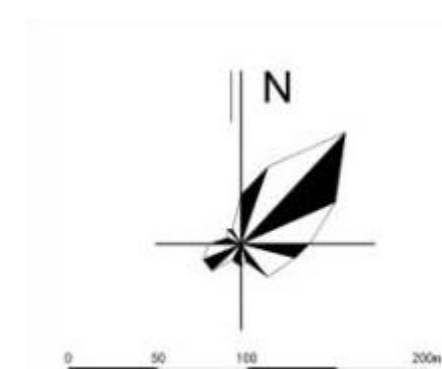
改造前



改造设计



改造效果



区位图

4.5 传统建筑改造

现状问题：建筑结构安全性严重，屋面大面积破损，墙体及木构架损坏，商业给排水、电气不合理安装，导致消防安全极大。

改造措施：对建筑结构进行加固。根据商业业态，对建筑内部空间重新分割，局部设钢楼梯至2层。改造建筑内部的给排水、电气等设施；立面改造需预留烟道、空调外机；满足中高端商业业态的要求。做到稳固、加强、能用、适应现代化商业需求。外立面设计应该避免完全复古，设计思路应该是新旧结合的风貌特征，同时对建筑进行亮化设计。

改造前



改造设计



改造效果



区位图



| 05 近期建设规划

5.1 近期建设内容

八街九巷疏通改造、7大重要空间节点、15栋历史建筑修缮

1.完善基础设施

新建北正街城北停车场东边通往内环路的道路建设，新建筹防井巷通往文庙的道路建设。对八街九巷中的基础市政实施进行完善，按规划布置水、电设施，整治街巷铺装，对影响风貌的搭建、扩建建筑进行整治和拆除。重点完善古城消防扑救设施，加强消防扑救能力。

2.风貌整治

(1) 对古城范围内文庙广场、城墙遗址公园、状元饮酒广场、节孝石碑广场、抗日英雄纪念碑广场、养正槐广场和青云巷古树广场等7个文化广场做重点打造。

(2) 同时完善重要入口的风貌改造，包括北正街与文庙街交叉口、北正街与西正街交叉口、北正街与丁字街交叉口、北正街停车场左侧、丁字街和北正街北段入口等6个重要入口改造。增强街巷入口引导，提高街区品质，对影响风貌的搭建、扩建建筑进行整治和拆除。

3.历史建筑的修缮

对街区的张氏公馆、珠子巷当铺、天字祥大院、黄公馆、华丽服装厂、照相馆和老中医院等15栋历史建筑进行修缮保护，并进行活化利用。根据业态布置内部楼梯、给排水和电气，预留烟道和外墙空调挂机位置。

4.传统风貌建筑改造

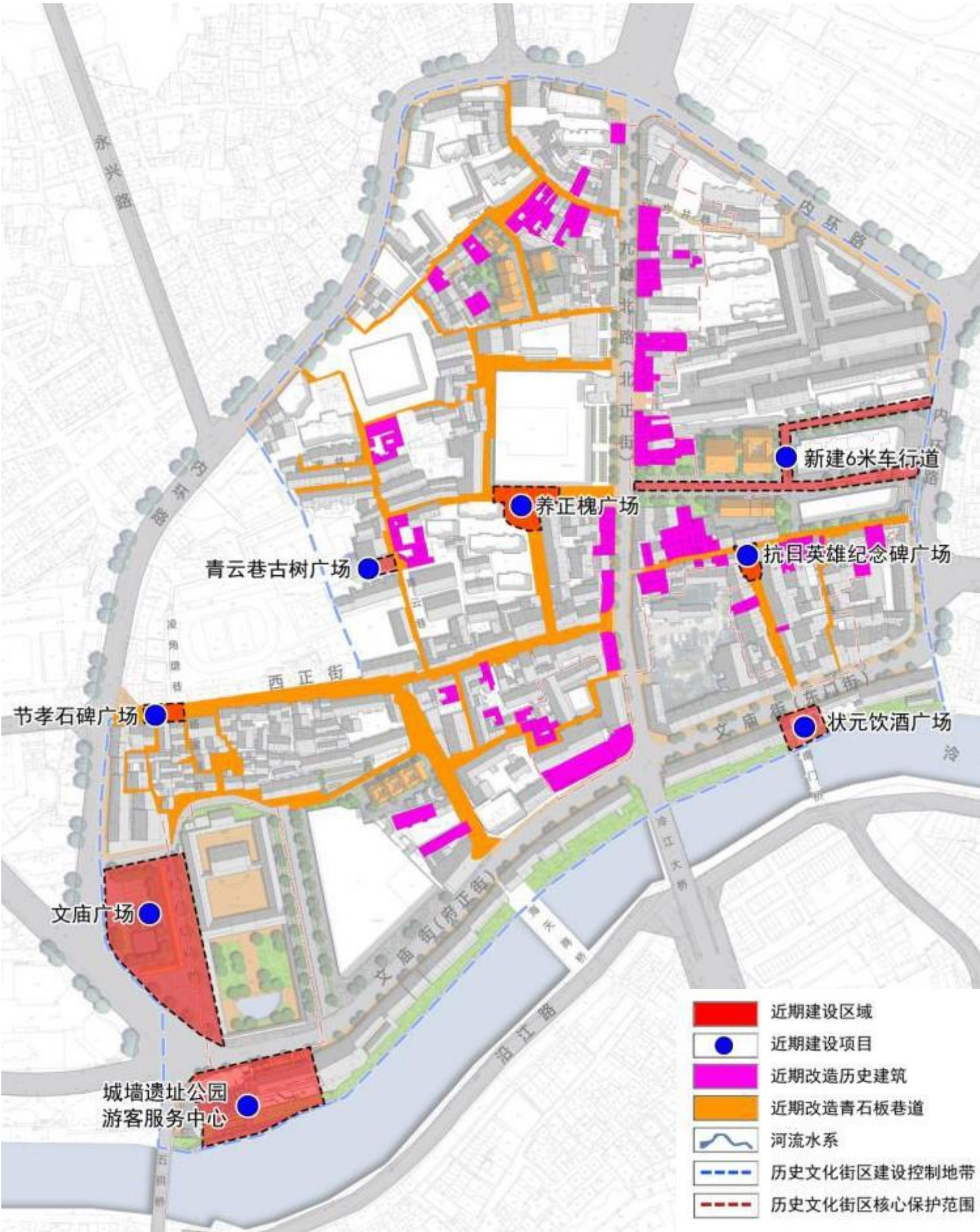
对北正街的传统风貌古民居进行改造，内部设施的完善，以满足古街商业运营的准备要求。

5.现代民居建筑改造

对西正街、北正街的现代民居进行外立面改造。

6.游客服务中心

改造城墙遗址公园右侧历史建筑，成为游客服务中心。



5.2 近期建设项目表

序号	建设内容	单位	数量	建设性质	单价（元）	投资估算（万元）	整建计划
(一)	基础设施项目	/	/	/	/	956.81	2024-2027年
1	北正街城北停车场东边通往内环路的道路建设	m ²	422.83	新建	400	16.91	
2	筹防井巷通往文庙的道路建设	m ²	1406.68	新建	400	56.27	
3	拆除已占道路的老旧建筑	m ²	1134.27	拆除	50	5.67	
4	八街九巷整治改造	m ²	15118.52	改造	300	453.56	
5	消防设施建设	m	1500	新建	600	90	
6	四网合一入地	m	1672	新建	2000	334.40	
(二)	风貌整治项目		/	/	/	2138.52	2024-2027年
1	文庙广场	m ²	6154.04	改造	200	123.08	
2	城墙遗址公园	m ²	3551.44	改造	1000	355.14	
3	状元饮酒广场	m ²	573.86	改造	2000	114.77	
4	节孝石碑广场	m ²	502.49	改造	300	15.07	
5	抗日英雄纪念碑广场	m ²	327.26	改造	300	9.82	
6	养正槐广场	m ²	1042.20	改造	300	31.27	
7	青云巷古树广场	m ²	313.55	改造	300	9.41	
8	北正街与文庙街交叉口	m ²	3649.84	改造	1000	364.98	
9	北正街与西正街交叉口	m ²	822.90	改造	1000	82.29	
10	北正街与丁字街交叉口	m ²	1390.36	改造	1000	139.04	
11	北正街停车场左侧	m ²	1002.81	改造	1000	100.28	
12	丁字街	m ²	7322.64	改造	1000	732.26	
13	北正街北段入口	m ²	611.03	改造	1000	61.10	
(三)	历史建筑修缮项目		/	/	/	2964.15	2024-2027年
1	15栋历史建筑的修缮	m ²	6587	修缮	4500	2964.15	
(四)	传统风貌建筑改造项目		/	/	/	3428	2024-2027年
1	北正街传统建筑改造	m ²	17140	改善	2000	3428	
(五)	现代民居建筑改造项目		/	/	/	711.85	2024-2027年
1	西正街现代民居改造	m ²	9672.06	改造	500	483.60	
2	北正街现代民居改造	m ²	4565	改造	500	228.25	
(六)	游客服务中心项目		/	/	/	848.41	2024-2027年
1	游客服务中心	m ²	2121.03	改造	4000	848.41	
	总投资		/	/	/	11047.74	/

5.3 中远期建设内容

1.建设内容

- (1) 中期为织补的方式在八街九巷中补充新的公共文化建筑，共6栋。
- (2) 新建宁远县博物馆，来展示县域文化特色。
- (3) 新建县域红色文化展示馆。
- (4) 改造珠子巷井、高家井、财神庙古井，作为民居休憩公共空间。
- (5) 建设停车场，共100个车位和10个大巴车位。
- (6) 业态管理，管理古城内的商业业态。
- (7) 文旅管理，在古城内的旅游解说和文化活动开展。
- (8) 对建设控制地带已征迁区域展开建设；历史街区的居住及配套设施的全面改善；对整个历史街区保护、居民生活及文旅发展的整体系统深入完善；对内部街巷的其他建筑、街巷和绿化空间等进行全面整治改造，完成街区居住、旅游及其配套设施的全面改善和建设，实现街区的保护和居民生活及旅游发展的整体系统完善，将街区塑造成能够接待好游客，展示宁远特色建筑风貌，地域文化特色突出的优秀历史文化街区。

2.中远期建设项目表

序号	建设内容	单位	数量	建设性质	单价（元）	投资估算（万元）	整建计划
1	公共文化建筑6栋	m²	5385.52	新建	3000	1615.66	2028-2035年
2	宁远县博物馆	m²	1532.08	新建	4000	612.83	2028-2035年
3	县域红色文化展示馆	m²	365.66	改造	4500	164.55	2028年
4	改造珠珠子巷井、高家井、财神庙古井	m²	300	改造	300	9	2028年
5	建设停车场，100个小车和10个大巴车	m²	2005	新建	400	80.20	2028年
6	商业业态管理	项	/	新建	/	300	2028年
7	文旅管理	项	/	新建	/	500	2028年
	总投资		/	/	/	3282.24	/

东外街历史文化街区

街区现状
街区价值特色评估
保护发展规划

东外街现状遗存及风貌



东外街街巷肌理格局



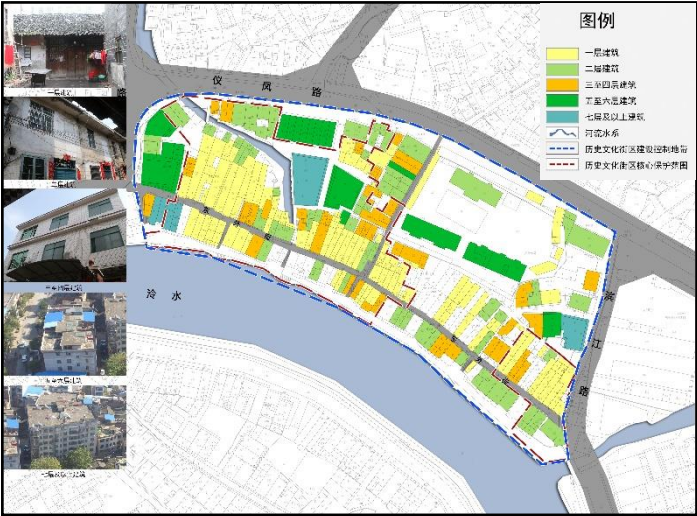
东外街外部接城市道路内环路、仪凤路、滨江路。

东外街内部以**一条主街延伸**，两侧通过多条巷道串联内部，**整体形成“鱼骨状”**，南侧巷道为青石板台阶通往泠江岸边。

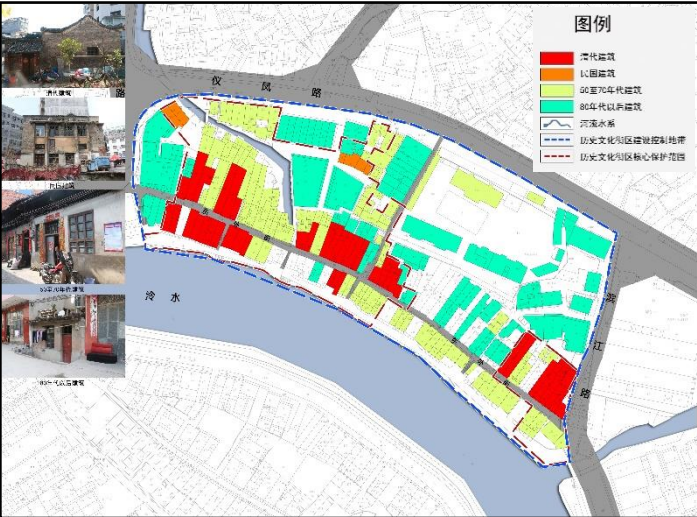
总长约320米，主街路宽3-5米不等，巷道宽1.5-3.5米不等，历史建筑及传统风貌建筑分布在主街两侧。



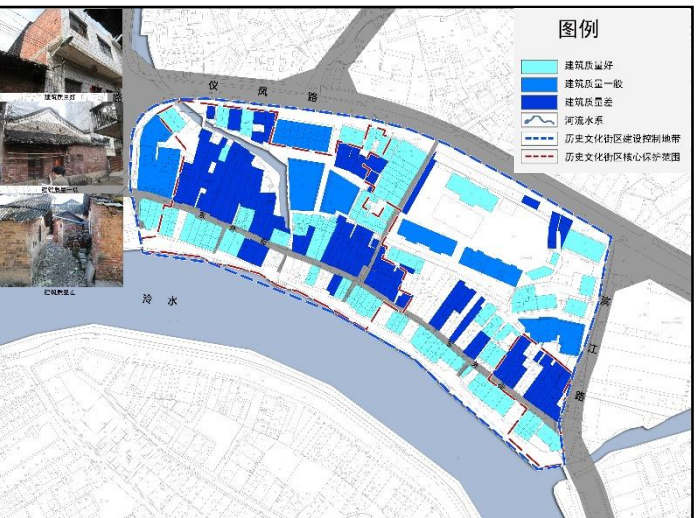
东外街现状建筑分析



建筑高度评价图



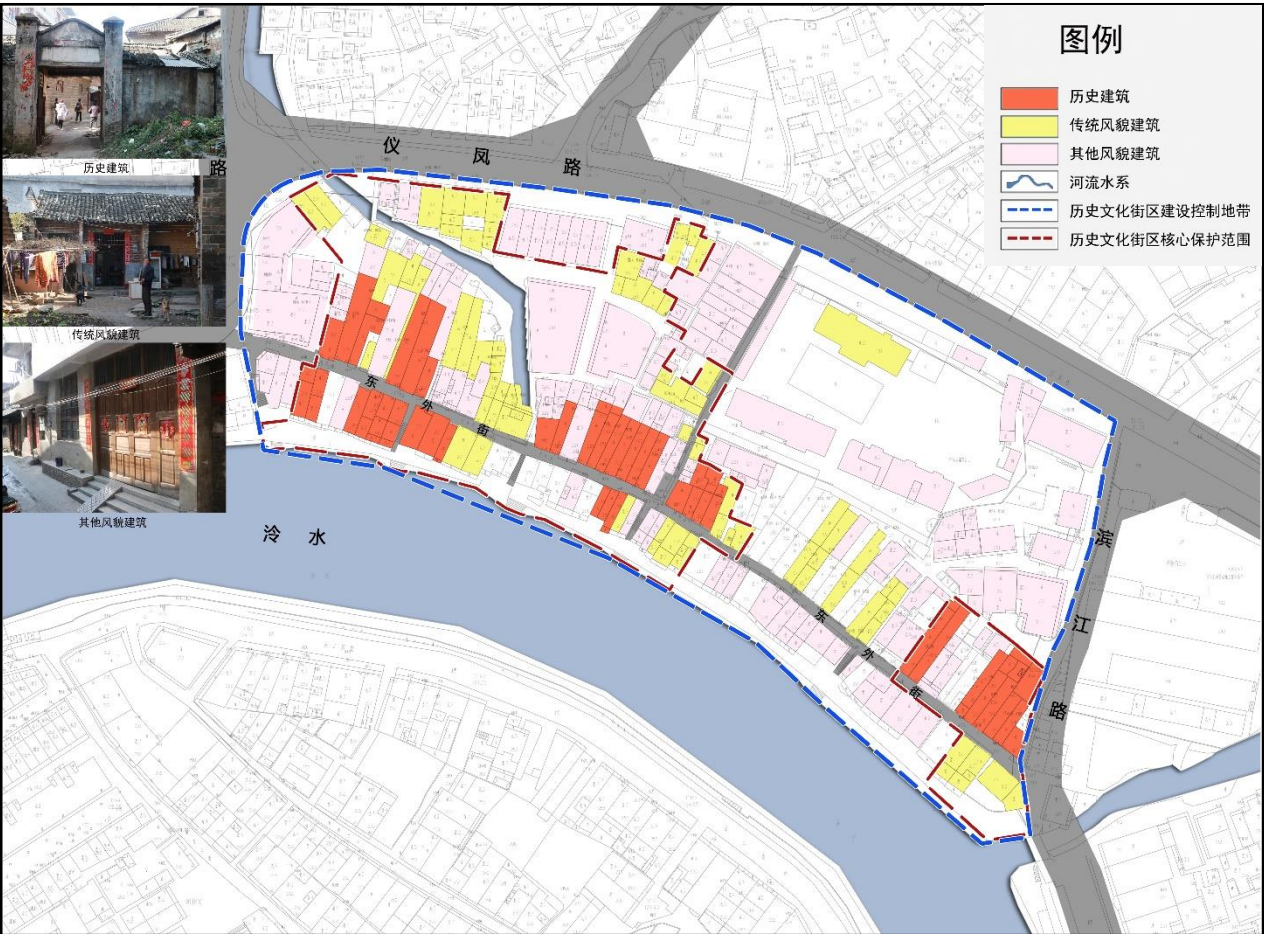
建筑年代评价图



建筑质量评价图



建筑功能评价图



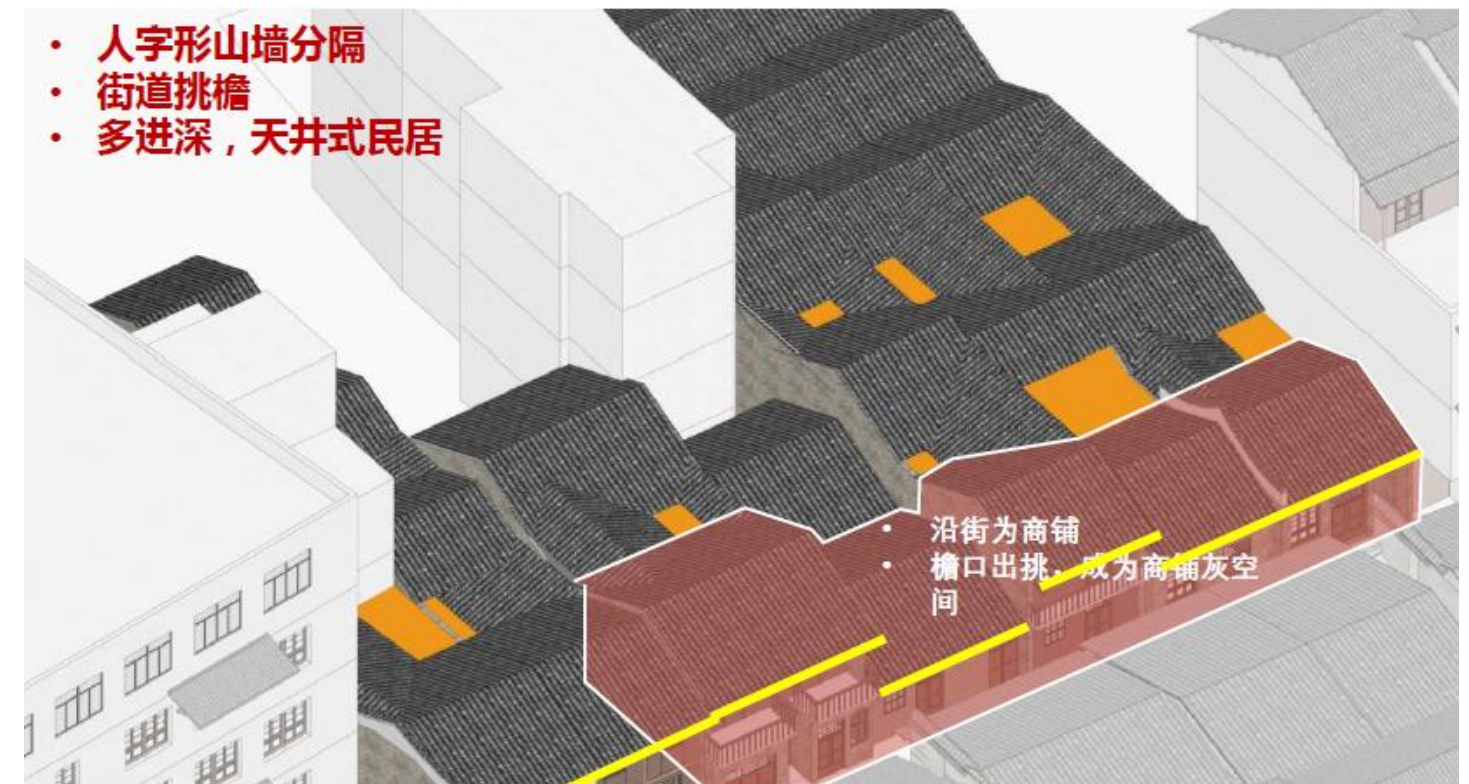
建筑风貌评价图

- ① 1栋文物保护单位，69栋历史建筑及传统风貌建筑，**用地面积占比41.36%**。其中历史建筑与传统风貌建筑**以清代、民国时期为主**。
- ② 西侧、北侧沿城市道路主要为商铺，零售居多，**街区内部以居住功能为主**。
- ③ 建筑高度**多为一到三层**，有23栋新建住宅突破五层，**七层以上建筑有4栋**。
- ④ **内部无大型公共设施**，东北角有东郊村村委会办公用房，宁远老汽车站大院前坪用于临时停车。

东外街现状建筑分析

传统建筑形制与格局

- 一般为“前店后宅”建筑形制，一层比较开敞，作为商铺，二层多作为储藏，层高与一层略有不同。
- 建筑通常以人字形山墙隔开，部分出檐不够的建筑会在屋顶檐口下设披檐以延长出挑距离，挑檐较长。
- 东外街古建筑格局特征保留较好，多进深纵向扩展，天井式民居平面单元组接，整体纵深较大、开间较小。



传统建筑立面风貌特征

结构：主要为1-2层砖木结构。

材料：立面材料主要有木板门面、土砖、青砖三种。



东外街现状公共空间分析



杂草丛生，缺乏打理，环境质量差；
河岸破败，欠缺和亲水性；
水质较差，无法提供使用和观赏功能。



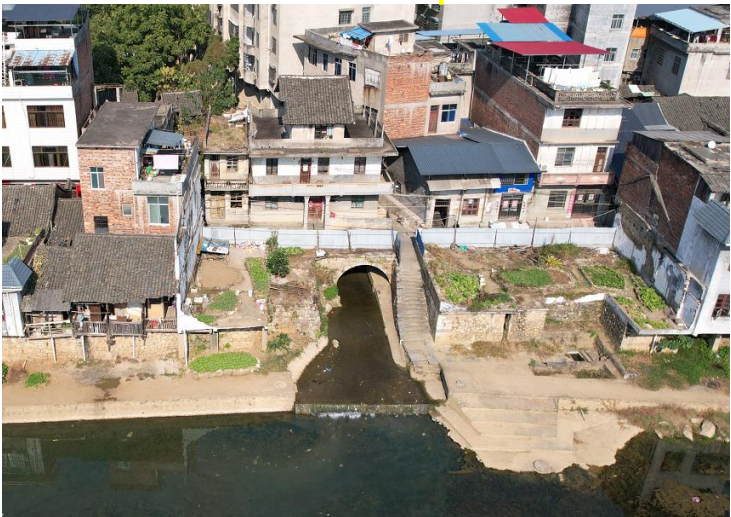
杂草堆满居民院落，缺乏打理；
河岸破败，欠缺亲水性；
水质较差，无法提供使用和观赏功能。



杂草布满空地，景观性差；
可见农用种植，与荒草间或生长；
整体疏于打理，缺少路径和景观性。



滨水空间，受河水涨退影响；
有码头遗址，具有历史文化价值；
缺乏景观性，历史文化价值亦未体现。



存在部分建筑倒塌被拆除后形成荒地。

东外街现状主要问题总结

- 1、从建筑风貌来看，主要存在两大问题，一是**现有历史建筑、传统风貌建筑质量较差，待修缮**；二是**存在大体量新建建筑高度与尺度破坏了整体风貌**。
- 2、**道路交通主要依靠东外街主街，街区内部缺乏巷道联系**，有不少院墙阻隔，同时由于东外街街巷较窄，街区缺少停车空间，易产生拥堵。
- 3、**街区内部建筑功能从原来的商住为主转为居住类型，同时老汽车站废弃，街区人气和活力不足，导致街区整体环境被破坏**。
- 4、**滨水空间长时间空置，目前环境较差，滨水界面建筑风貌一般**，但体块关系丰富，后续可进行整体更新利用。滨水沿线部分拆除建筑后留下的空地虽然破坏了街区风貌的连续性，但增加了与冷江的景观联系，规划中需要进行整治利用。



大体量新建建筑破坏整体风貌



内部环境较差



滨水空间未利用



滨水建筑天际线
建筑进退界面



| 02 街区价值特色评估

1、宁远近代商业的历史见证，古城外水运商贸中心的代表

东外街自清代以来是宁远县城的食盐、布匹集散地。于是从明末清代一直到民国中后期，漫长年代，东外街成为了宁远盐业、布匹的集散重地，盐商云集，车水马龙，一片繁荣景象。一九四九年解放前后，东外街还有七八家大小盐商，仍然开着盐铺。



2、“临水而建，一街多巷”的街巷格局特征是南方传统临水街区的典型代表

东外街街区呈带状，东西向延伸，两侧散开各巷道。向南有五条巷道通往冷水河岸连接码头遗址，青石板铺设，保存完好。



3、古居古铺的城外老街，街区建筑是宁远古城明清时期典型建筑代表

东外街是出入宁远古城的必经之地，也是明清时期古城外民居最集中、生活气息最为浓厚的街区。大量明清时期古民居、古商铺至今保存完好，集中成片。传统建筑多为“前店后宅”的建筑形制，是代表水运商贸的历史遗存。





| 03 保护发展规划

衔接宁远历史文化名城保护规划所划定街区保护范围

划定东外街历史文化街区保护范围为西起内环路，东至滨江路，北至仪凤路，南至冷水河岸；总面积约为3.42公顷。

核心保护范围总面积约1.49公顷。核心保护范围以东外街两侧为主体。

建设控制地带总面积约1.93公顷。



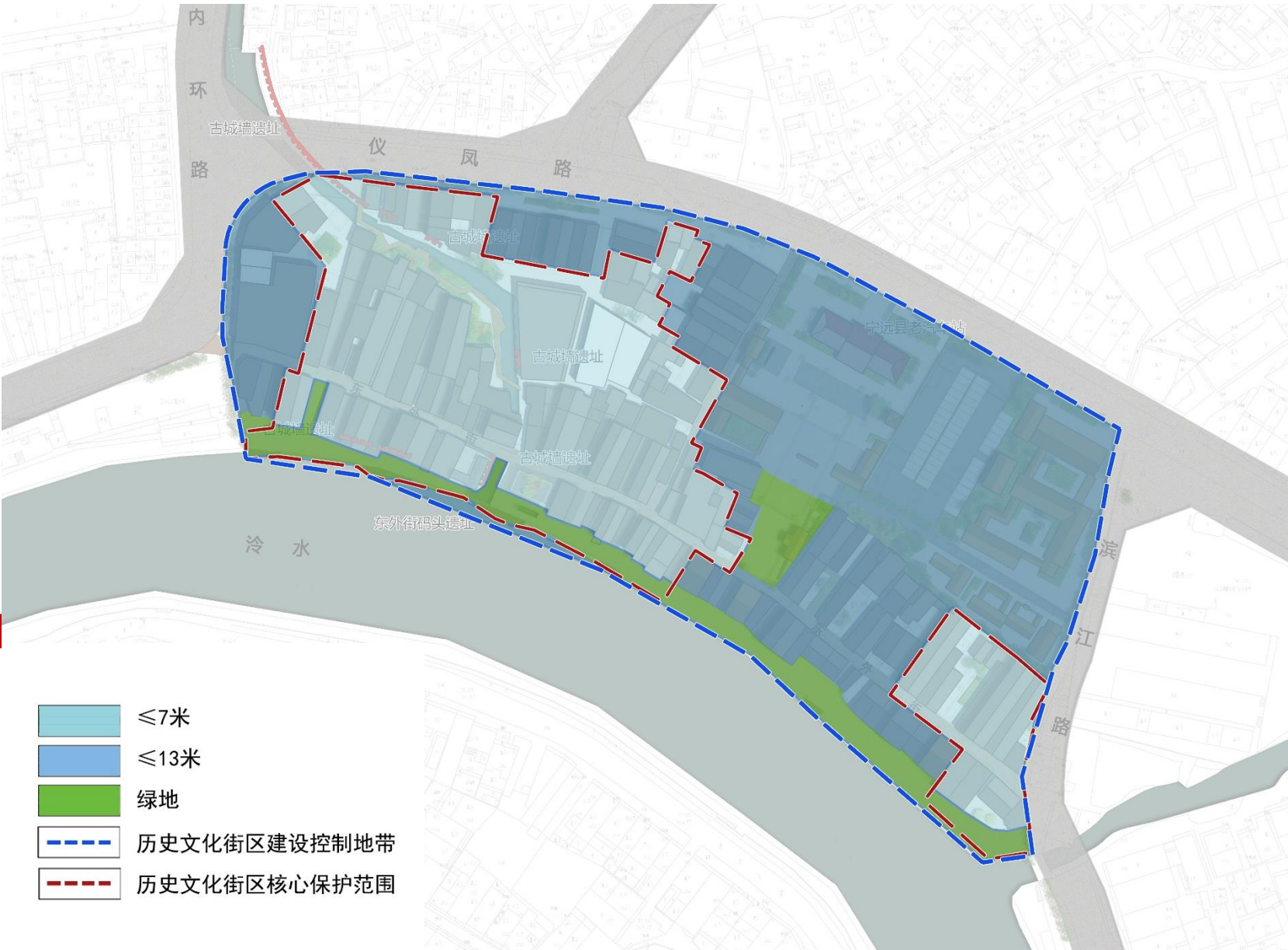
建筑高度控制

- (1) 文保单位、历史建筑的建筑高度应维持原有高度。
- (2) 街区保护范围内，对于层数超过4层的现有建筑且经风貌影响评估需要整治的，应予以降层或退层处理。
- (3) 建筑临主要街巷和非临主要街巷应区分考虑，重点加强对临主要历史街巷建筑的高度控制。

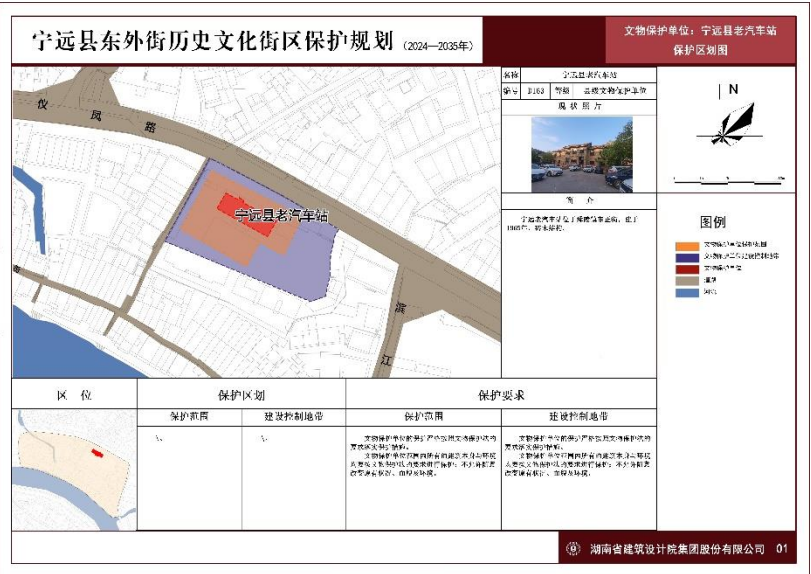
针对新建重建改建建筑，本街区按二个高度分区进行规划控制。

一类控高区域（檐口高度≤7米），为历史文化街区核心保护范围内区域。

二类控高区域（檐口高度≤13米），为历史文化街区建设控制地带范围内区域。



规划对文物保护单位、历史建筑提出保护要求，划定保护范围并提出保护控制措施。



文物保护单位保护区划图



历史建筑保护引导图

东外街

重现街区因水而商的氛围环境，延续临水而居的生活模式，复兴宁远水运商贸文化

强调“休闲+生活”的体验性湘南历史商业街区



东外街规划策略



风貌恢复，延续街区氛围

修缮风貌完整的历史建筑，传统风貌建筑；
部分修缮损毁的历史建筑；
协调近现代建筑风貌，恢复街区格局及风貌。

历史功能恢复，注入现代活力

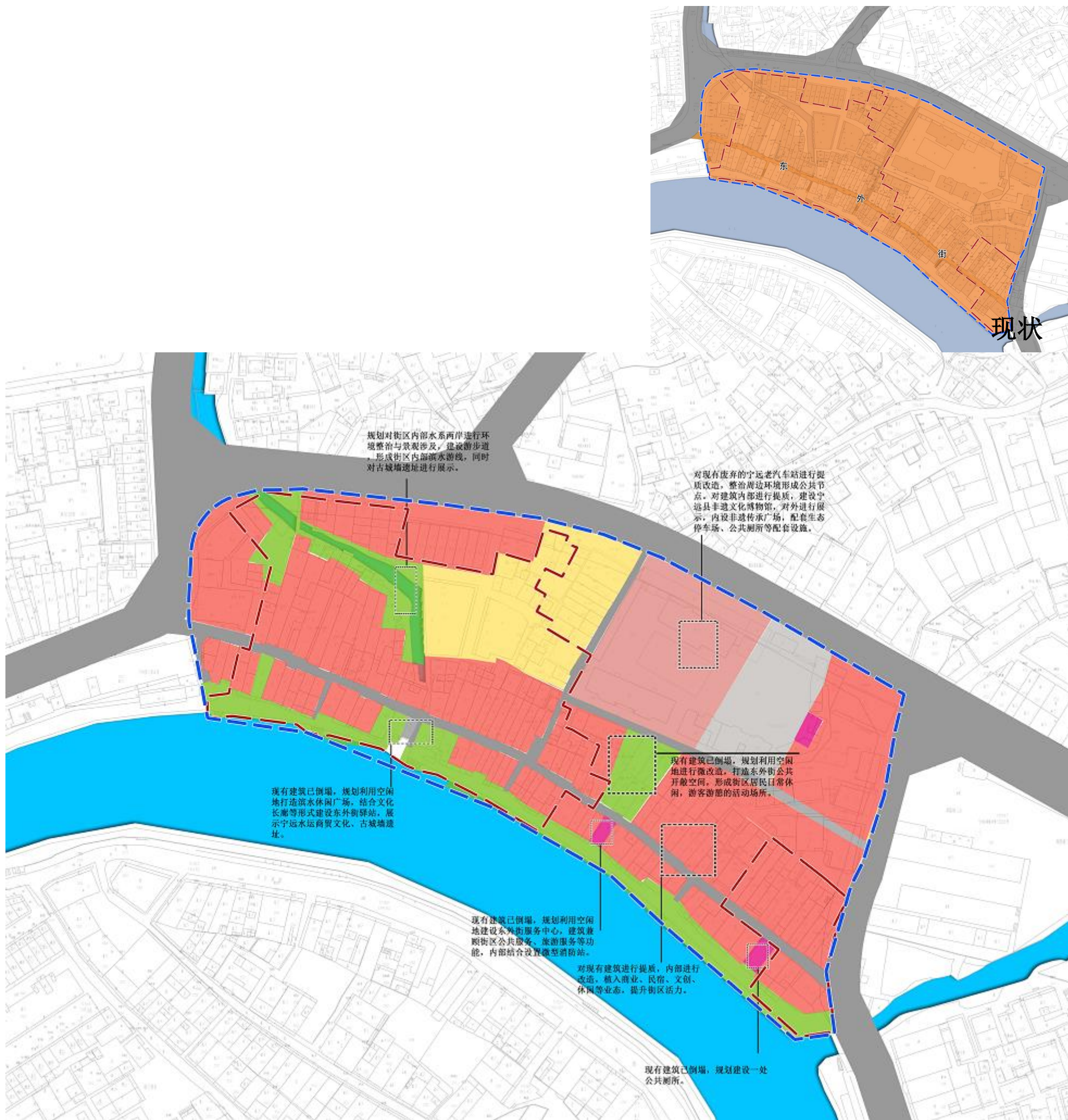
恢复东外街商业功能，注入文创商业、滨水民宿、休闲体验等功能；
宁远老汽车站活化利用，作为非遗文化传承场所；
结合场地现状，利用空闲地、荒地更新公共空间；
恢复东外街码头遗址功能，沿泠江打造滨水休闲空间。

界面提升

利用街巷原有风貌特征统一东外街内街风貌界面；
改造临水界面建筑立面，已拆除区域部分通过织补等手法打造与泠江景观相联系的公共空间。

东外街规划策略

- (1) **道路交通方面**，打通街区内部联系，拆除部分院墙，串联街区各区域，形成通畅的游览路线。在宁远老汽车站设置集中停车场满足停车需求。
- (2) **设施方面**，利用已倒塌房屋所留空地新建一栋服务驿站，提供社区服务与游客服务，结合微型消防站设置。宁远老汽车站改造为非遗文化传承博物馆，配套新建两座公共厕所。
- (3) **用地功能调整方面**，东外街沿线现状居住功能调整为商住混合，增加商业业态。现状已倒塌房屋的空地进行整治，改造为绿地广场，增加公共活动空间，同时增强与冷江的景观视线联系。西北侧沿溪两侧拆除部分辅助建筑，腾退空间，形成古城墙展示绿地空间。



东外街业态提升调整

零售商业区

现状功能为集市零售，服务于社区周边居民，规划对商业业态进行保留，对风貌进行整治。

休闲商业区

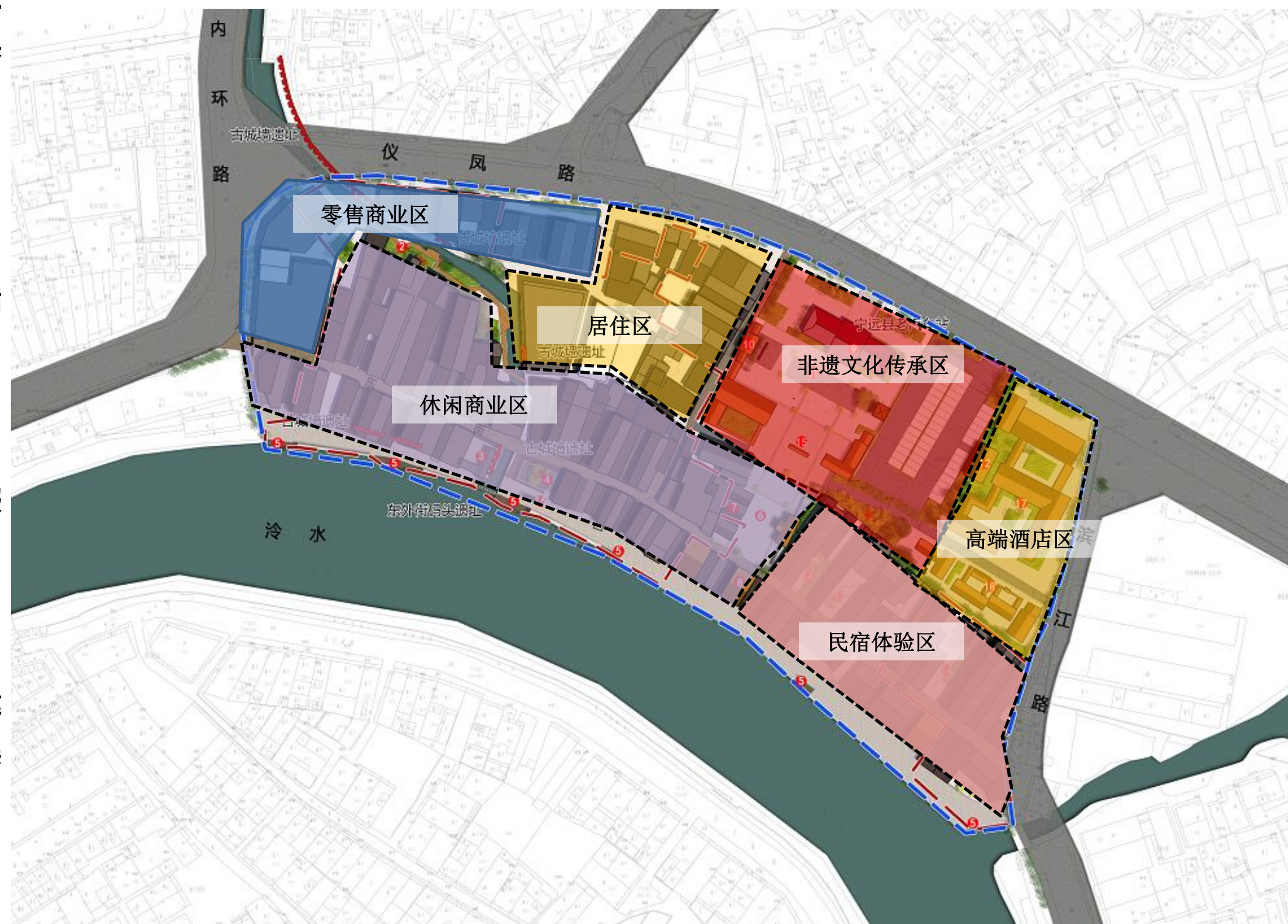
重点服务于旅游的休闲商业业态，包括特色美食、滨水酒吧、文娱活动、文创零售、酒馆茶楼等。

民宿体验区

包括滨水酒店、民宿酒店、休闲服务等。

非遗文化传承区

建设宁远非遗文化传承博物馆，建设文化展示广场，定期开展非遗展示活动。



1、总平面图

近期建设方案总平面图



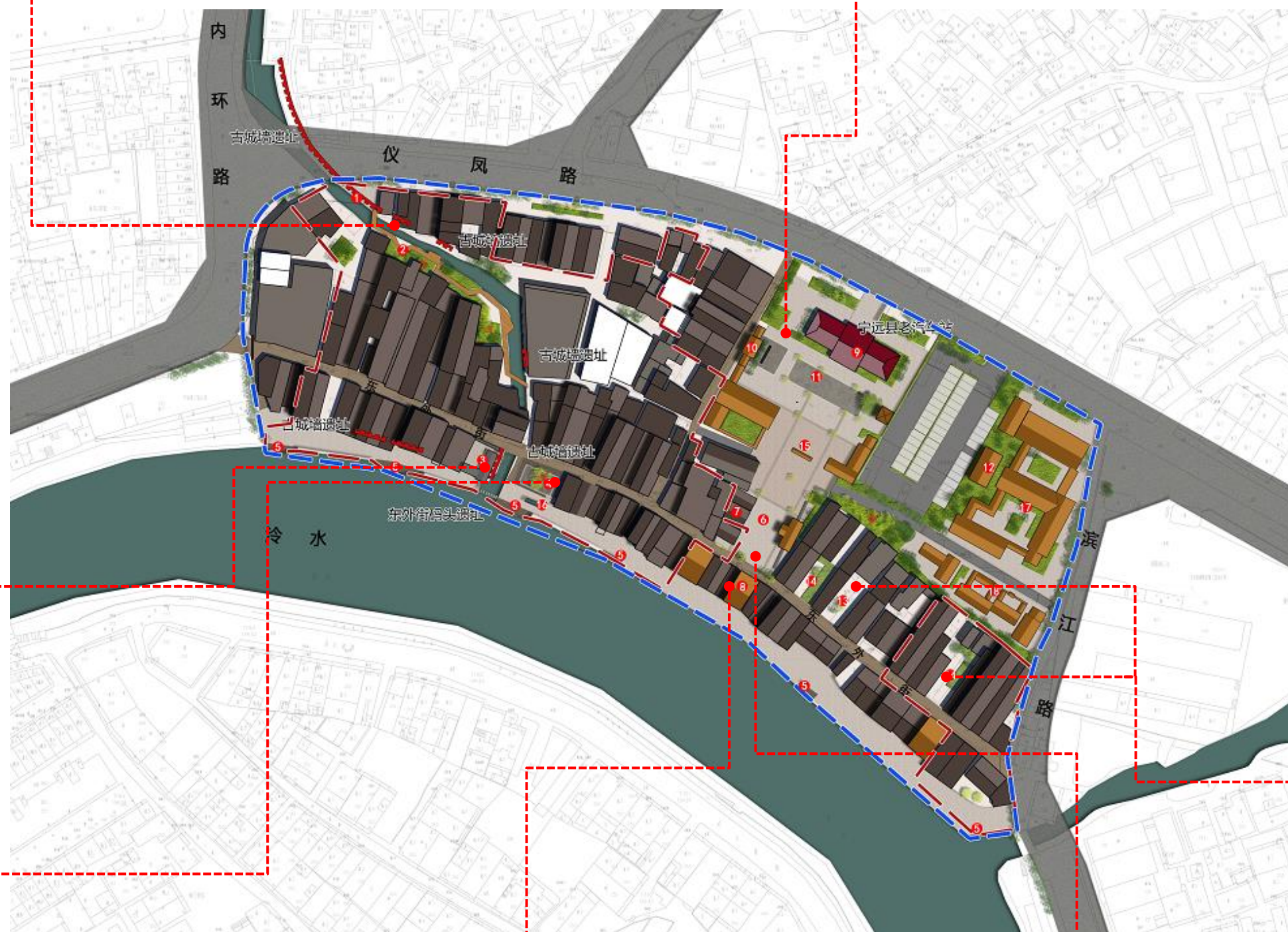
1、总平面图

远期建设方案总平面图



腾退辅助建筑，整治景观环境，建设游步道，形成古城墙展示游线。

活化利用宁远老汽车站，功能调整为宁远非遗文化传承博物馆（宁远花灯戏、宁远龙舞等），建设文化长廊与活动广场，开展非遗传承体验活动。



利用空闲地，结合码头遗址、老井建设公共空间节点，建设文化长廊，重点展示水运文化，提供滨水体验，并结合景观改造形成重要打卡点。

以架空屋架的手法保持街区尺度格局，形成滨河活动空间。

结合现状已倒塌房屋空地，打造特色庭院民宿。

复建建筑，织补街巷肌理，功能为综合服务中心，提供社区服务、游客服务，同时兼具微型消防站功能。

利用空闲地在九龙观遗址附近新增街区绿地游园，为街区居民提供游憩、休闲、健身场所。同时与泠江、宁远老汽车站形成一条视线通廊。

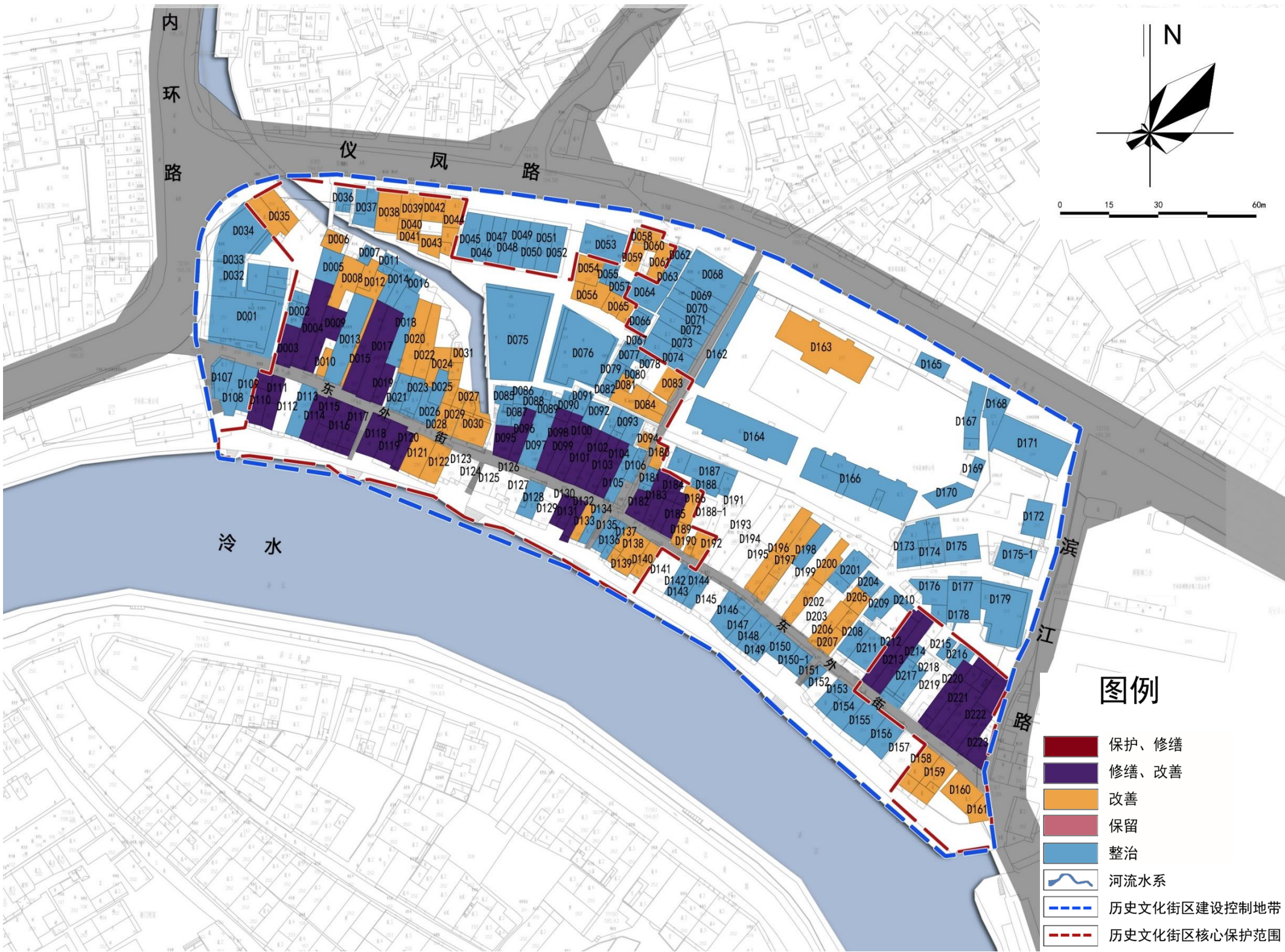
2、建筑分类保护与整治

建筑分类保护与整治方式

对东外街保护范围内的 223 栋建筑物、构筑物进行分类，对症下药，分别采取保护、修缮、改善、保留、整治改造、拆除改造5类措施。

按照街区保护范围内的建筑基底面积统计，街区内保护、修缮类建筑占18.69%，为文物保护单位；修缮、改善类建筑占22.67%，为历史建筑 and 传统风貌建筑；整治改造类建筑占58.64%，主要为街区内的其他风貌建筑。

类别	建筑数量 (栋)	建筑面积 (m²)	比例 (%)
修缮、改善	17	3179.79	18.69
改善	52	3856.35	22.67
整治改造	154	9975.51	58.64
总计	223	17011.65	100



2、建筑分类保护与整治

□ 建筑保护整治指引

(1) 拆除重建

对与历史风貌相冲突及因必要的基础设施建设而应拆除的建筑物、构筑物，应根据街区功能调整、风貌保护利用和居民生活条件改善的要求，按照街区肌理特征、传统民居院落空间布局形式进行改建更新。

对于破损严重、仅遗存墙角、有较大安全隐患的历史风貌建筑或与历史风貌相冲突的构筑物和建筑物，按照《历史文化名城名镇名村保护条例》中的保护整治要求进行拆除并保留遗址及建筑遗留元素，利用拆除后的用地进行环境整理、增加公共空间，提高街区的宜居性。



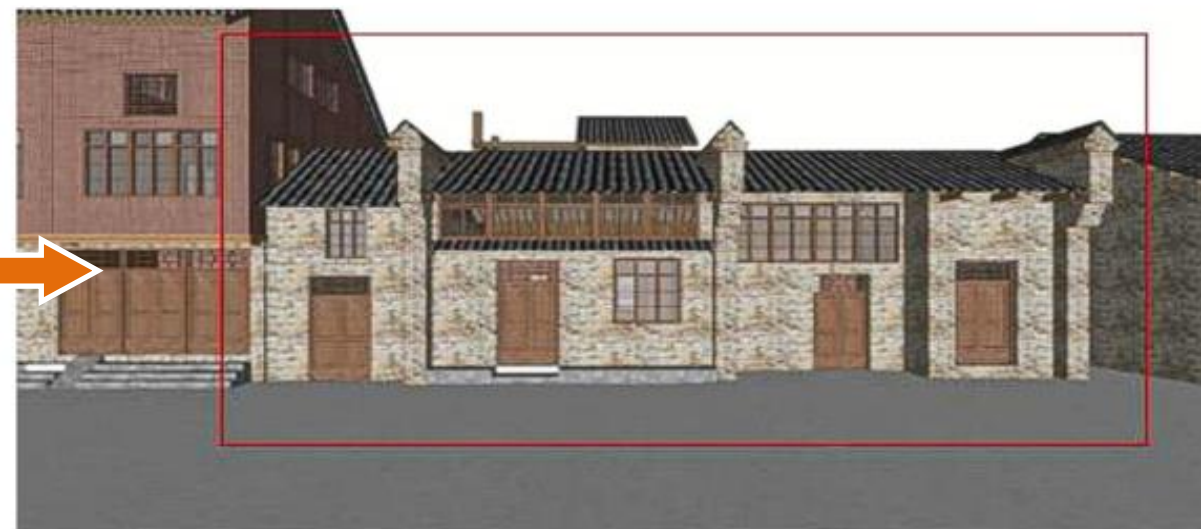
2、建筑分类保护与整治

□ 建筑保护整治指引

(2) 立面整治

对部分建筑高度、体量与街区历史环境基本统一，但建筑立面与历史环境有较明显冲突的建筑，应对其建筑立面进行整治改造，使之与街区风貌相协调。

立面整治包括墙体、门、窗、屋顶等内容，应结合湘南传统民居特色对街区内建筑进行立面整治改造。外墙应延续明清时代的青砖墙，少数采用木板墙；建筑入户大门应以砖或石砌筑门框，采用木质板门门扇，在大门下部设置约60厘米高的台基；建筑外墙应严格控制开窗位置和尺寸，采用明清风格木窗，形式可采用直棂窗、花窗、隔扇窗等。



2、建筑分类保护与整治

□ 建筑保护整治指引

(3) 屋顶改造

针对街区内部分建筑屋顶（第五立面）颜色、形式、风貌存在与历史化街区存在不符的平屋顶、材质不符的屋顶进行改造。屋面一般是双坡或四坡木屋架青瓦屋面。屋面坡度一般为30度左右。

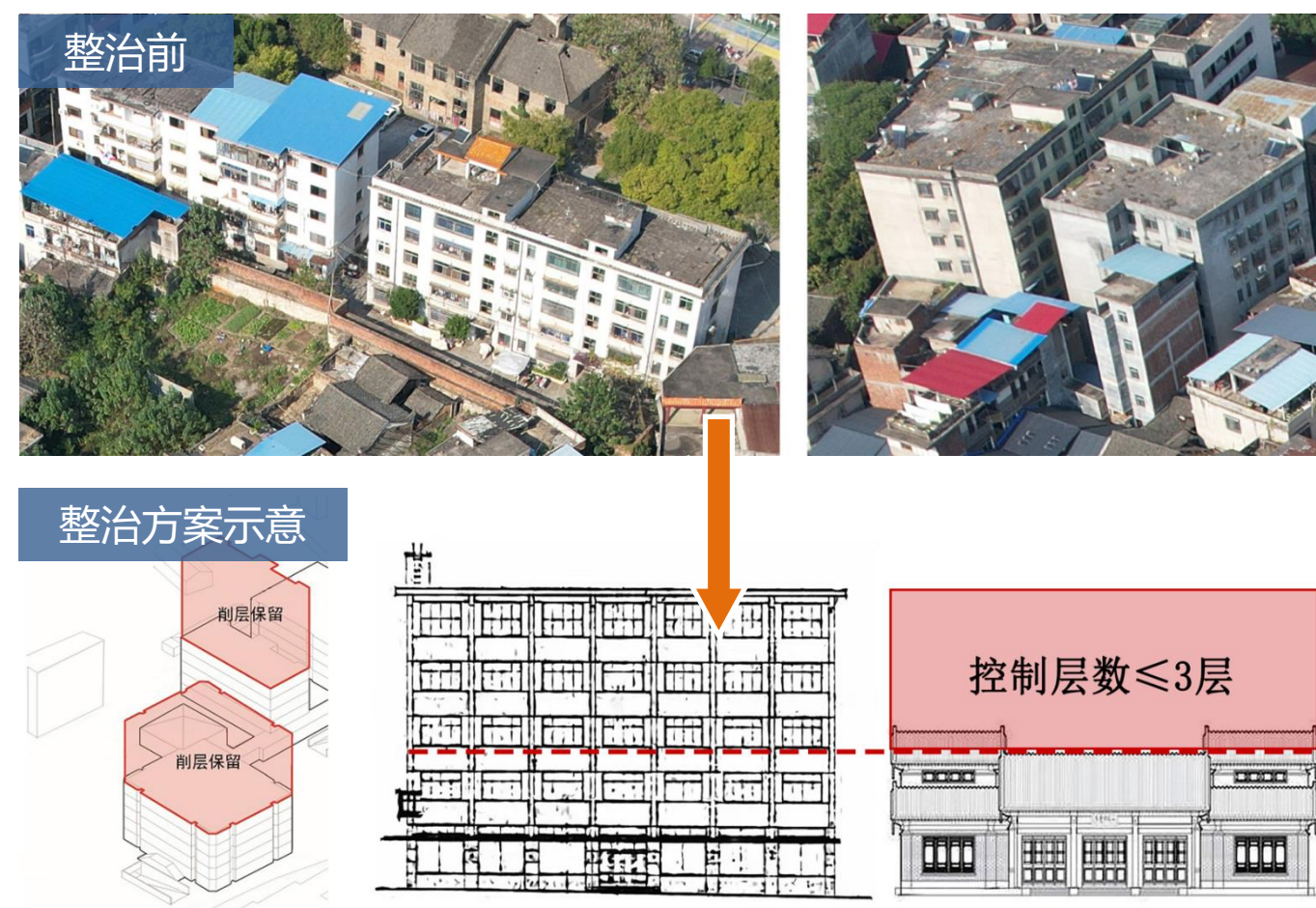
整治措施包括对于材质不符屋顶进行材质替换、平屋顶进行有序逐步改造成符合历史文化街区风貌的坡屋顶、针对破损较为严重的屋顶进行补瓦替瓦修缮。



(4) 降层处理

核心保护范围内，建筑物改建的，高度总体控制为不超过2层；对于现状4层以上的建筑物严重破坏传统风貌且有条件的改造的，应予以降层整治，整治后建筑不应超过3层。

建设控制地带内，新建建筑高度原则上不得超过3层。对于现状为4层的建筑物，不对街区整体风貌构成影响的，可保留层数进行立面风貌整治。对于现状超过4层的建筑物且经风貌评估后属于应予以降层整治的，整治后建筑不应超过3层。

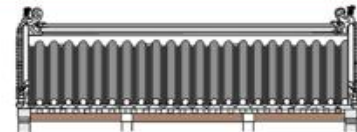
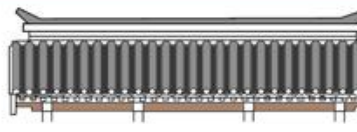
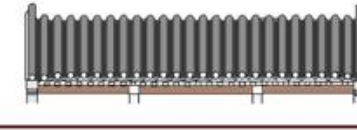
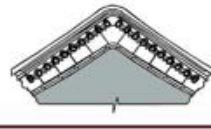
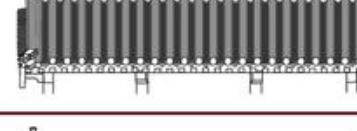
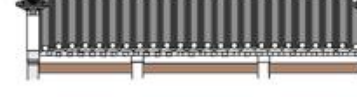


2、建筑分类保护与整治

建筑要素整治指引

根据街区传统建筑特征，将街区建筑外观要素分为屋面、屋架、墙体、门、窗5类，分类指导街区建筑要素的保护和整治。

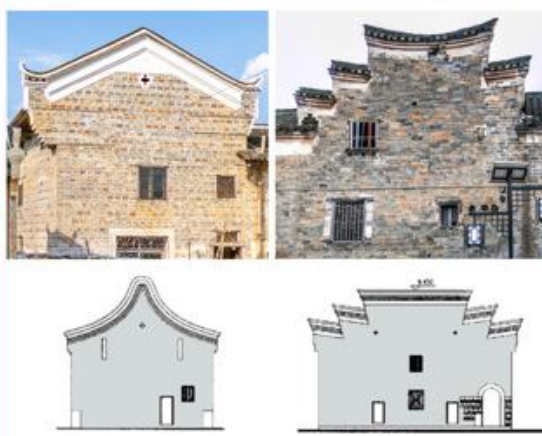
(1) 屋面整治指引

屋顶形式		宁远传统建筑的屋面一般是双坡或四坡木屋架青瓦屋面。屋面坡度一般为30度左右。屋面形式主要有悬山式坡屋顶和封火山墙式屋顶。悬山式屋顶只有前后两坡，左右两端为山墙。		不当形式	平屋顶		风貌不协调屋顶	
屋脊装饰	屋脊装饰艺术是湘南民居的最大特色之一。脊由三部分组成：身(脊的主体)、头尾(脊的开末端)和中脊花(脊的中心的装饰部分)。山脊通常用板瓦装饰，中间脊采用民俗的吉祥动物、植物纹样、福禄寿等吉利装饰图案和避凶邪图案,是建筑和视觉的中心。通过脊饰还可展现家族身份。	  	材质混用屋顶			破损屋顶		
	檐口	湘南传统建筑的屋檐一般很少使用勾头、滴水瓦，檐口通常绘制了彩画，并制成石雕、砖雕等艺术形式。悬山式屋顶的檐口通常不设木构架，而是与山墙形成一个整体，砖墙一直砌到檐口，在檐口上再铺瓦，做砖封檐，或做成雕砖檐口。	 		屋面应采用坡屋顶、小青瓦，形式多样，两坡夹角呈30度左右，便于排水			
	屋顶排水	湘南传统建筑屋面的排水一般是通过屋顶的两坡面直接排到室外，并在立面开窗、开门等外墙开口处设拨水，一来防止门窗被雨水污染，二来有丰富立面之用。	 	屋顶引导	硬山大式尖山顶			
		悬山小式尖山顶						
		硬山卷棚顶						
		悬山卷棚顶						
		硬山小式封火墙顶						

2、建筑分类保护与整治

建筑要素整治指引

(2) 墙体整治指引

墙体形式	湘南传统民居外墙通常是明清时期流传下来的砖墙，由于平地少，邻间密度大，出于防火的需求，人们会修建山墙，又称做封火墙，并在山墙上以文化故事为内核进行彩绘。发展到后来山墙成为了湘南民居的一大特色。			不当形式	经历了多次时代变迁，街区内的建筑墙体五花八门，大多已经失去了传统墙体特色。		
	墙体特色	封火山墙	湘南传统民居建筑十分重视轮廓线的变化，封火山墙的变化可以充分体现这一特点。封火山墙的墙体用青砖砌成，其形式随屋面的坡度而变化，有平行阶梯形、弓形、鞍形等，其脊墙有的较为平缓，有的却弯曲向上高高翘起，脊顶饰以青灰，再嵌竖立小青瓦。			墙体引导	1、采用传统风格的墙身和基座形式，不宜过于复杂。 2、墙身整体采用青砖墙面结合抹灰涂料墙面，保护并鼓励原有石块、土砖、木板等墙面材料的使用，禁止使用光面瓷砖作为外墙装饰材料。 3、山墙面采用与历史街区传统风格相协调的封火山墙形式。
		墙体装饰	湘南传统民居装饰题材大多具有浓厚的哲理、伦理色彩，如在装饰图案上经常选择八仙过海、桃园结义、岳母刺字等民间神话和历史故事。通过这些图案来宣扬仁义忠厚、礼仪廉耻或者祈求吉祥如意、荣华富贵等。山墙的装饰对加强防火、防风、防漏也有一定功效。		材质引导		
		勒脚	砖墙多用砖勒脚，经济较差的砖房也采用鹅卵石做勒脚，土砖房则多用鹅卵石勒脚。在墙角勒脚处石砌护角面，不仅可以加强墙角，还可以防潮。		墙体修复		修旧如旧、修旧如故

2、建筑分类保护与整治

建筑要素整治指引

(3) 屋架整治指引

房屋结构	传统湘南民居的结构类型有木构架结构体系以及砖墙和柱共同承重的两种结构体系。其承重结构采用的有抬梁式木构架和穿斗式木结构。抬梁式木构架是中国传统建筑中历史最悠久的木构架之也是流传最广的结构形式。		
	屋架形式	穿斗式	穿斗式木结构的特点是以柱直接承檩，沿房屋的进深方向立一排柱，每柱和瓜柱上架一檩，檩上布椽，屋面荷载直接由传至柱，不用梁。每排柱子靠穿透柱身的穿枋横向贯穿起来，成一榀构架。每两榀构架之间用斗枋和纤子连接起来，形成一间房间的空间构架。
		抬梁式	抬梁式木构架的特点是在柱上架梁，梁上立瓜柱，瓜柱上再架较小的梁，如此重叠数层，最上层梁上立脊瓜柱，各层梁端架设檩条，檩上为椽子，上铺望板，构成坡屋面。相比之下，抬梁式木构架可采用跨度较大的梁，能减少柱子数量，获得较大的室内空间。
		承重	湘南传统民居的砖木结构，外墙用砖来承重，内部用柱承重，室内用木板墙分隔。木构架穿进墙内与高大的山墙紧密相联，可以起到稳定墙身的效果。

(4) 门、窗整治指引

门形式	湘南地区传统民居的大门通常由门罩和大门两部分组成，门罩具有挡雨的实用功能，民居中的大门是湘南地区外立面的重点装饰部位。古人将“声望”称为“门望”，大门反映着一个家族的财力底蕴。		
门特色	门簪	传统建筑中，门簪的作用包括固定门扇和装饰门面，形状有圆形、六边形和异形等，正面雕刻手法以浮雕为主，雕刻图案有八卦图、花纹。	
	台基	在湘南民居中，大门一般有60厘米高的台基，台基为方整石料砌成，其作用有二：一是垫高以防雨防潮，二是登高以示尊贵之意、上进之心。	
窗形式	窗以其开启方式分，可以分为平开窗和支摘窗。以其形式分，可以分为直棂窗、花窗、隔扇窗等。其中直棂窗造价低，使用最广。造型精美的花窗也深受湘南居民喜爱。		
商铺改造	沿街商铺应结合传统门窗形式与艺术元素，可采用现代材质、仿古做法。		
	不当改造		正确改造

3、街巷空间与立面整治

□ 街巷综合整治措施

根据街巷两侧建筑风貌的不同，街巷风貌整治主要分为，立面破损修复、更换建筑构件、立面整治和改造、违章搭建及建筑附属物清理、街道城市家具更新。应具体情况具体分析对街巷风貌采取综合整治措施。



立面破损修复

更换建筑构件

路面破损修复



立面整治改造

更换建筑构件

立面破损修复

东外街街巷空间整治

3、街巷空间与立面整治

□ 东外街滨水立面整治



现状问题：

- 1、滨水沿线环境杂乱、无滨水休闲空间。
- 2、部分历史建筑倒塌灭失，闲置空地环境较差。
- 3、滨水建筑风貌界面整体较差，色彩风貌不统一，与街区整体风貌不协调。

改造方式：

- 1、利用部分倒塌的房屋空地织补部分建筑，形成完整的滨水界面。
- 2、休整码头、滨水步道、打造特色码头景观节点。
- 3、拆除临时建筑、改造建筑外立面。
- 4、修整古井及周边空间环境，补充历史信息。



3、街巷空间与立面整治

□ 东外街内街立面整治



现状问题:

- 1、街区空间杂乱，缺乏绿化景观。
- 2、建筑风貌较差，与街区整体风貌不协调。
- 3、街巷路面破损，影响整体形象。

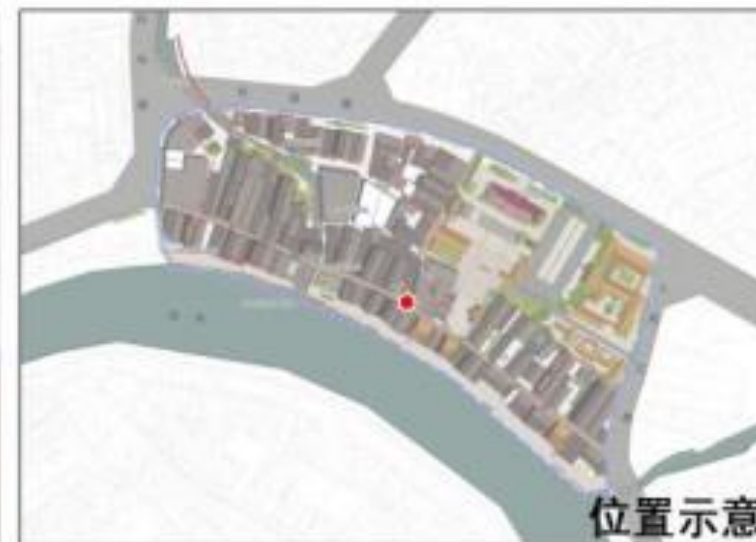
改造措施:

- 1、按照街区传统建筑风格改造建筑外立面。
- 2、通过对闲置空地、荒地进行微景观整治，提升街区环境品质。
- 3、更换路面铺地为当地传统青石板路面。



3、街巷空间与立面整治

□ 东外街内街立面整治



现状问题:

- 1、街区空间杂乱，缺乏绿化景观。
- 2、建筑风貌较差，与街区整体风貌不协调。
- 3、街巷路面破损，影响整体形象。

改造措施:

- 1、按照街区传统建筑风格改造建筑外立面。
- 2、通过对闲置空地、荒地进行微景观整治，提升街区环境品质。
- 3、更换路面铺地为当地传统青石板路面。



3、街巷空间与立面整治

□ 街区标识系统规划指引

规划要对东外街标识系统进行统一设计和管理。包括道路街巷指示牌、广告、招牌、景点或建筑的标识简介牌、旅游向导牌等。

指示牌应在道路转角或重要节点处设置，标识景点、休憩设施、公厕、公交站、地铁站等设施的方位、距离等信息，便于行人寻找。

广告牌应采用与街区风貌协调的材料，控制适宜的高度尺寸，不应对街巷的立面特色构件造成遮挡。

旅游向导牌应包含对街区的历史文化和自然景观进行介绍和推荐；在文保单位、历史建筑和特色民居立面选取合适位置悬挂或镇嵌表示并附简介。



3、街巷空间与立面整治

□ 环境设施引导

统一设计指示牌、垃圾桶、路灯、座椅、公厕、市政管线等街道设施和城市家具，设计风格应符合街区的传统风貌，避免使用鲜艳和高明度的色彩。环境设施的尺度需符合人的使用需求；设施布局应充分考虑行人通行和活动的需求，设置在恰当的位置；设施材料应具有经久耐用、维护简便等特性。

信息指示牌材质宜选用木材、钢材，信息指示牌形式应简洁、朴素，具有良好的可读性并与传统建筑风貌相协调。不得将指示信息直书于墙壁或以纸张、布幅粘贴于墙壁上。指示牌应有夜间照明，宜采用间接照明的方式。

垃圾箱外部材质宜选用竹木材并保留材料原有质感，不宜选用混凝土、塑料材质。垃圾收集箱应避免鲜艳色彩，在设计细节上与传统建筑风貌相协调，不宜在形式上模拟传统建筑。顶部开口的垃圾箱须设排水口，可与烟灰箱进行整体设计。

座椅材质宜以木材、石材为主体，不宜选用全金材质座椅，不可选用混凝土、塑料材质的座椅。座椅的设计原则因以“人”为本，以保障人使用的便捷性和舒适性为前提。色彩宜深沉、质朴，避免过于明亮的色彩，整体形式宜简洁，细部提倡采用传统家具风格的设计。

指示牌夜间照明牌示意



垃圾箱示意



座椅示意



夜间照明设施示意



公共卫生间示意



3、街巷空间与立面整治

□ 店招设置引导

以维护东外街的历史氛围、空间尺度和街道景观的整体性为前提，控制引导户外店招的位置、形式、风格、色彩、材质、体量、方位等属性。

店招设置原则

1、店招牌设施不得遮挡建筑物传统屋檐、挂落、花格、栏杆或其它特色装饰细部。

2、二层（含）以下传统形式建筑上原则不设垂直于建筑立面的店招牌牌。

3、制作的主体材料不宜大面积使用不锈钢、钛金板、玻璃等发光材质。

4、有走廊的传统形式建筑，应在廊内门头上设置，不宜在走廊外沿立面设置。

5、中国传统形式的建筑，宜采用匾额、幌子等形式。

店招设置指引



不当形式



现代风格❌



工业风格❌



霓虹风格❌



港式风格❌



集装箱风格❌



西式风格❌

正确店招示意





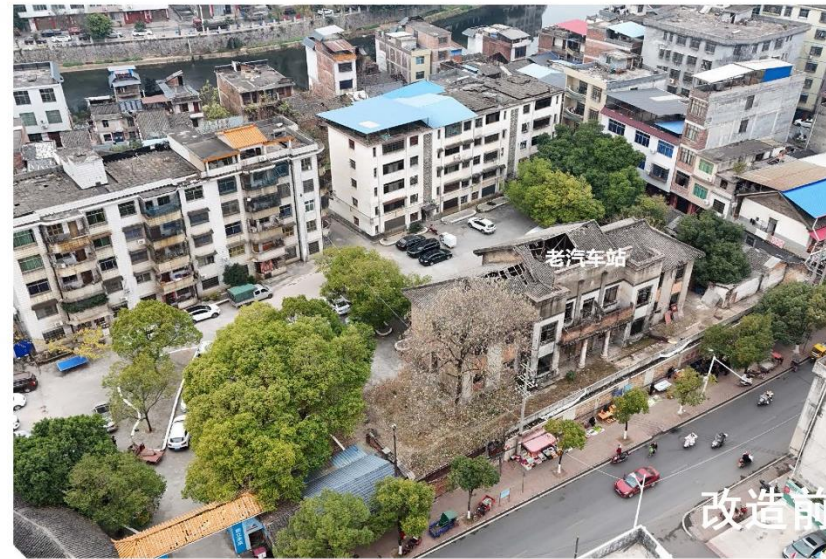
4、重要节点空间改造——东外街宁远老汽车站

现状问题：

- 1、老汽车站建筑本体破损严重，暂废弃未充分利用。
- 2、庭院空间停车杂乱，与东外街缺乏直接联系。
- 3、多层住宅体量大，影响街区整体风貌。

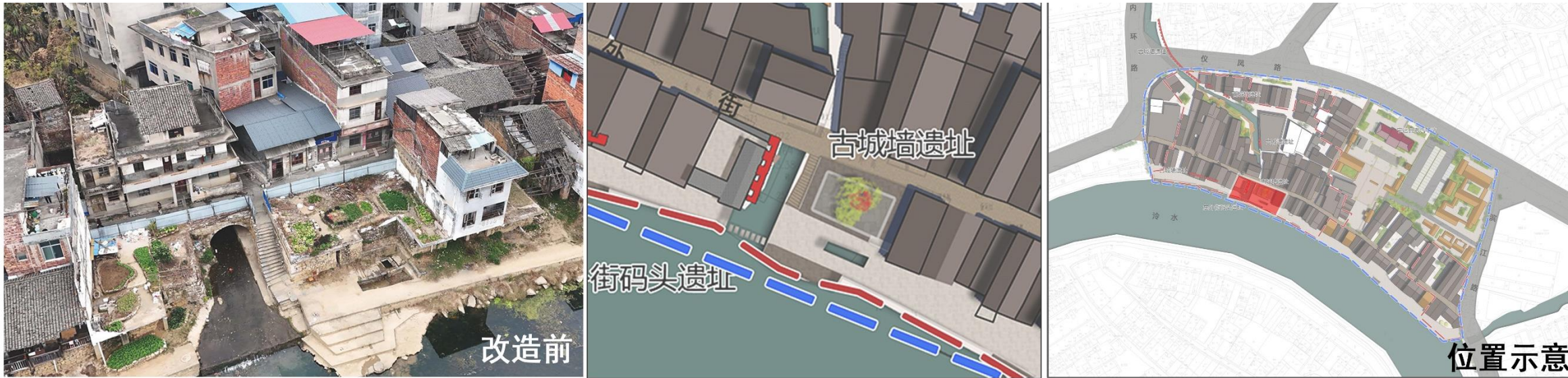
改造措施：

- 1、近期考虑不拆除两栋住宅，主要对老汽车站进行保护修缮，功能调整引进文化业态，建设非遗文化广场，打通庭院与东外街街巷联系，设置戏台与展廊，规范停车空间
- 2、远期考虑拆除两栋住宅建筑，将老汽车站庭院与东外街广场联通形成轴线。增设辅助用房，引进商业、旅游等业态。



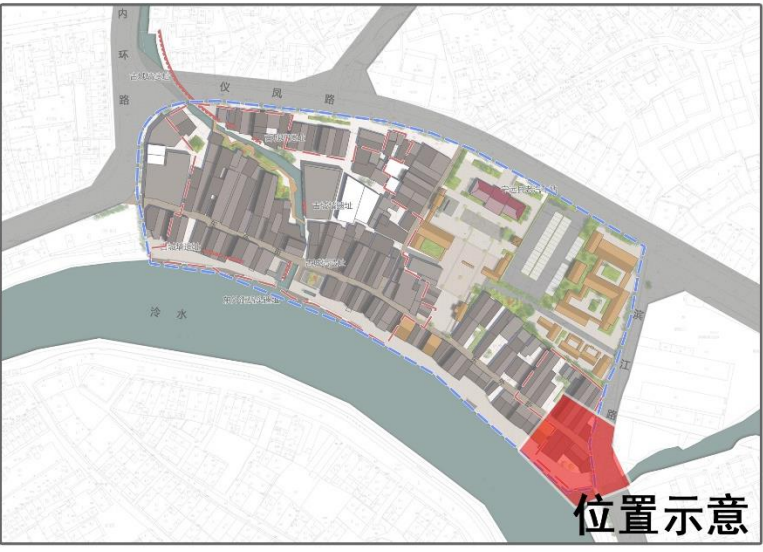
4、重要节点空间改造——东外街码头

- 现状问题：
- 1、现状建筑倒塌，空地闲置，环境杂乱。
 - 2、周边建筑风貌与街区整体风貌不协调。
 - 3、古井、码头、城墙遗址被弱化。
- 改造措施：
- 1、对广场节点环境整治，打造休闲公共空间。
 - 2、修缮古井、码头、古城墙遗址及周边空间环境，补充历史信息。
 - 3、织补部分建筑，形成完善的滨水界面。
 - 4、设置廊、亭等景观建筑。



4、重要节点空间改造——东入口节点

- 现状问题：
- 1、周边建筑风貌与街区整体风貌不协调。
 - 2、入口节点缺少标识性。
 - 3、整体环境杂乱。
- 改造措施：
- 1、增设街区标识标牌，设置东外街门楼；
 - 2、设置绿化微景观，提升街区入口空间品质；
 - 3、节点附近建筑进行立面整治，使其与街区传统风貌协调。
 - 4、对桥梁进行改造，采用当地石材青石板铺面。



4、重要节点空间改造——内街广场



改造后

现状问题：

- 1、闲置空地杂乱，缺乏绿化景观。
- 2、周边建筑质量较差，影响整体风貌。
- 3、街巷路面破损，影响整体形象。

改造措施：

- 1、按照街区传统建筑风格改造建筑外立面。
- 2、通过对闲置空地、荒地进行整治，建设东外街内街休闲广场，提升街区环境品质。
- 3、更换路面铺地为当地传统青石板路面。
- 4、远期复建九龙观，并结合设置戏台。



位置示意



现状照片

近期重点建设项目

宁远老汽车站保护利用项目

对宁远老汽车站进行保护性修缮，同时进行功能改造，打造宁远非遗文化传承博物馆，整治周边场地，建设文化长廊和文化活动场地，配套建设停车场、公共厕所。

东外街两厢整治项目

- 对东外街两厢历史建筑、传统风貌建筑进行修缮。
- 对与风貌不协调的其他建筑进行立面整治改造，包括内街及泠江界面。
- 整治现状空地、荒地景观环境，打造公共开敞空间，泠江沿岸码头遗址恢复以及滨水空间整治。
- 沿线建筑功能调整，引入商业、休闲娱乐、民宿、特色美食等业态。

重点打造两大片区作为引擎



南门街历史文化街区

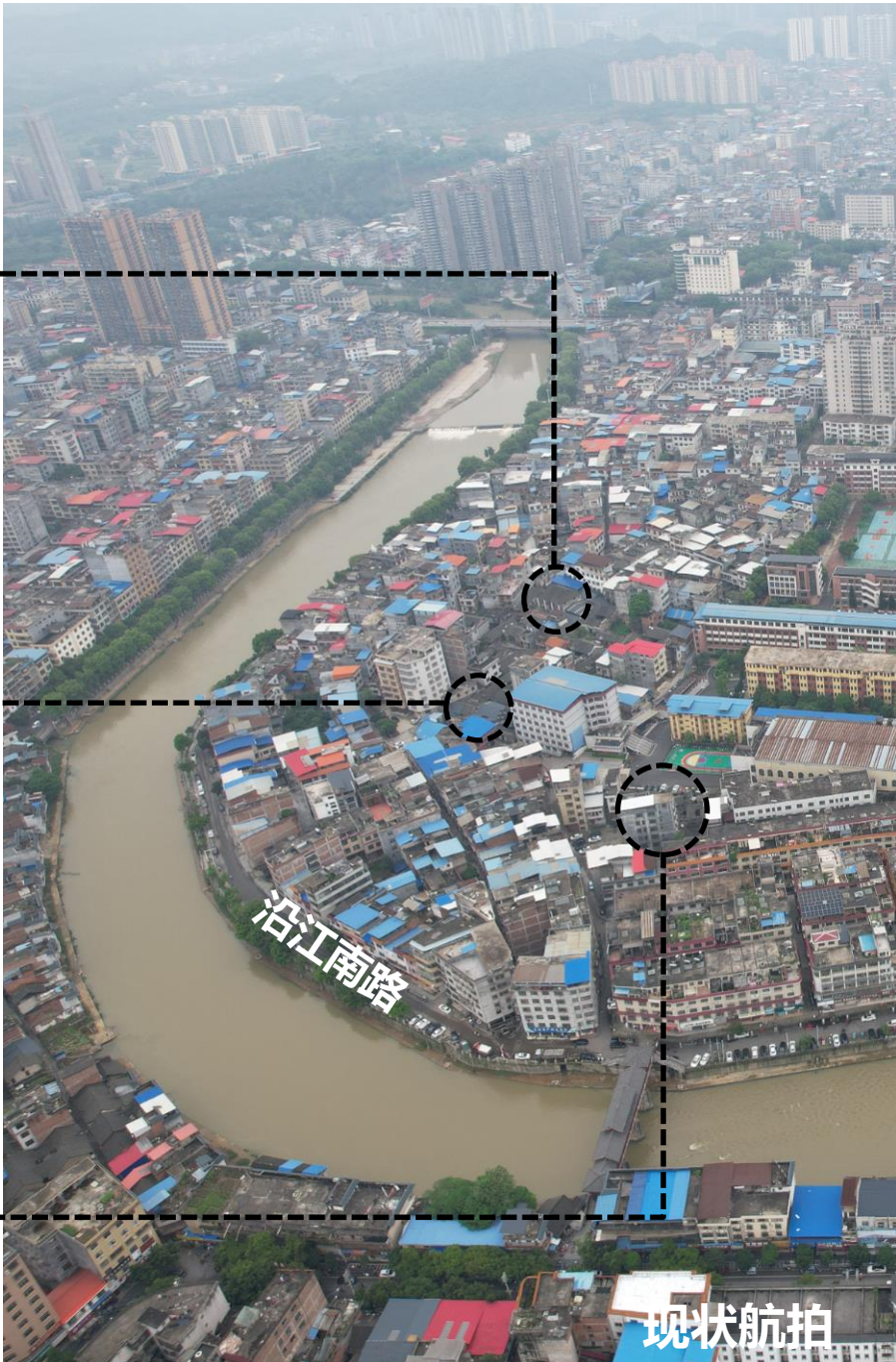
街区现状
街区价值特色评估
保护发展规划



| 01 街区现状

南门街现状遗存及风貌

- **3处县级文物保护单位：**南门何家古民居、南门刘家古民居、桐山区公所旧址
- **12栋已公布历史建筑**
- “两桥八门十一街”城外一街：南门街
- “三槐九井十八巷”城外两巷：南门何家巷、刘家巷
- **历史要素：**2处古树、古石阶、古石墙



南门街街巷肌理格局

• 街巷格局

南门街东侧、北侧邻沿江南路，南侧紧邻文明街。整体形成“一街两巷”的传统格局独具特色，一街为南门街，两巷为何家巷、刘家巷，是当时民居聚居的典型代表。

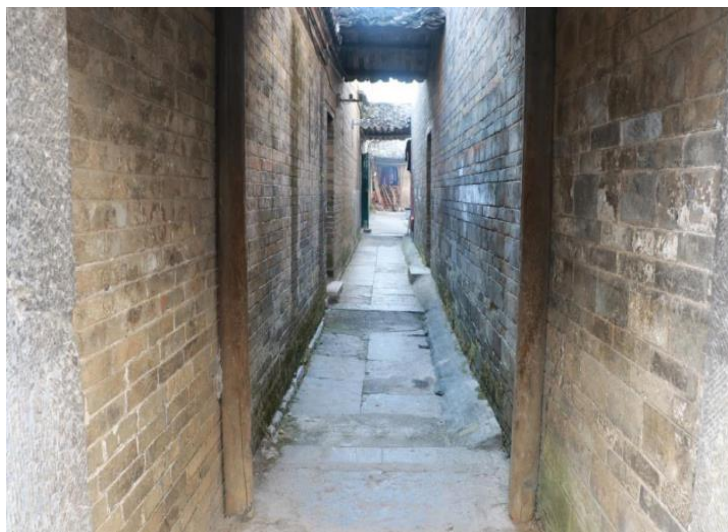
刘家巷现状宽度4米，何家巷现状宽度6米。街区内由多条南门小巷组成，虽随地形蜿蜒，但通达性极好，巷道内部可相互串联。

街区内大多数公共空间为封闭性形态，历史街区肌理尚存、骨架保存较完整，且公共空间周边历史建筑和自然景观形成的边界非常清晰。空间尺度尚未破坏的环境，置身其中仍能感受到较强的历史氛围。

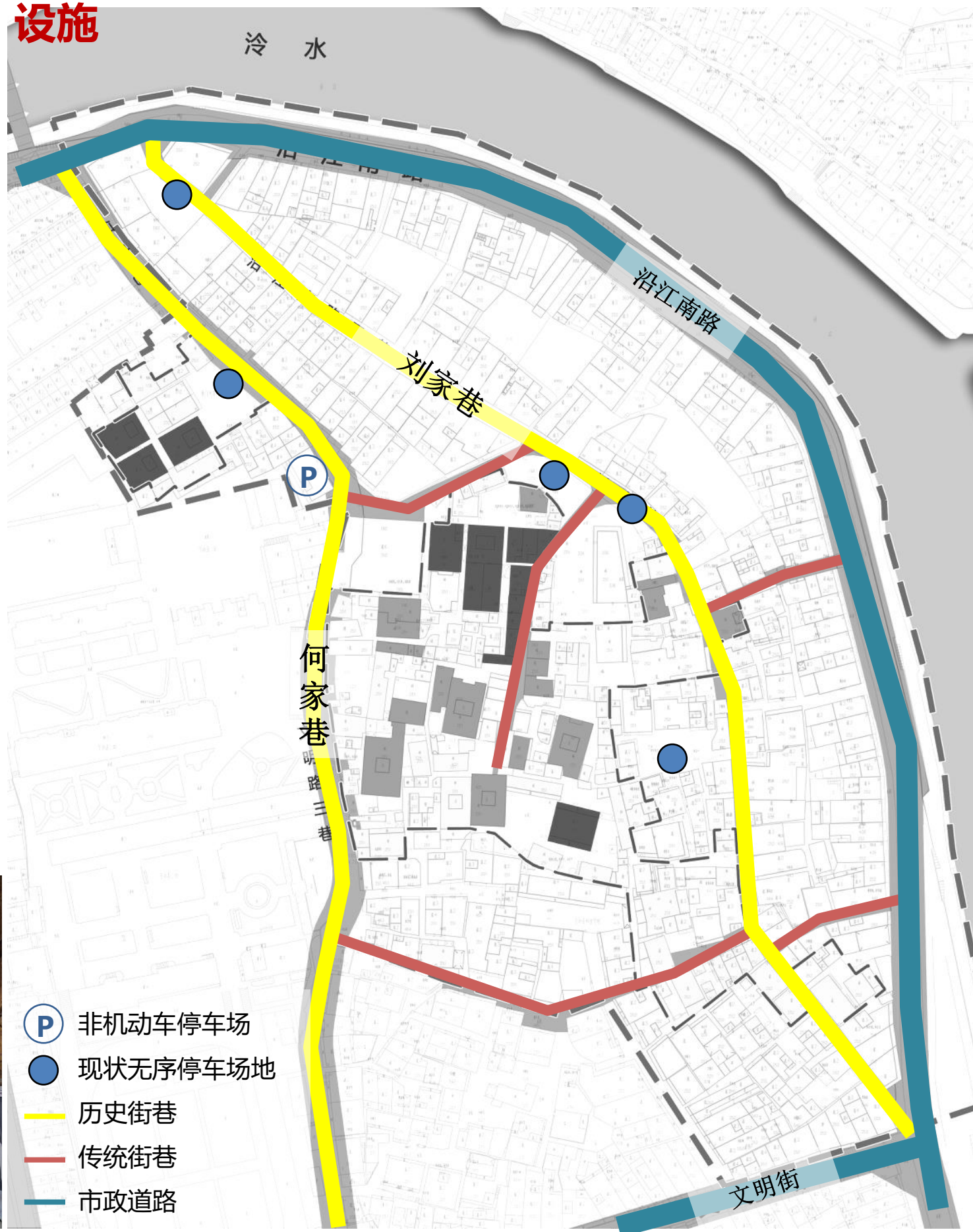
• 停车场地

机动车停车：现状范围内无专用机动车停车场地，现状车辆依托街区内空闲场地无序停放；

非机动车停车：在何家古民居东南侧，邻近何家巷已规划一处机动车停车场地，无充电设施。



“一街两巷”的传统格局，骨架较完整，缺少停车设施



南门街现状建筑分析

南门街现状建设密度较大，历史建筑、传统风貌建筑处于年久失修的状态，周边多为新建建筑，整体风貌较差。

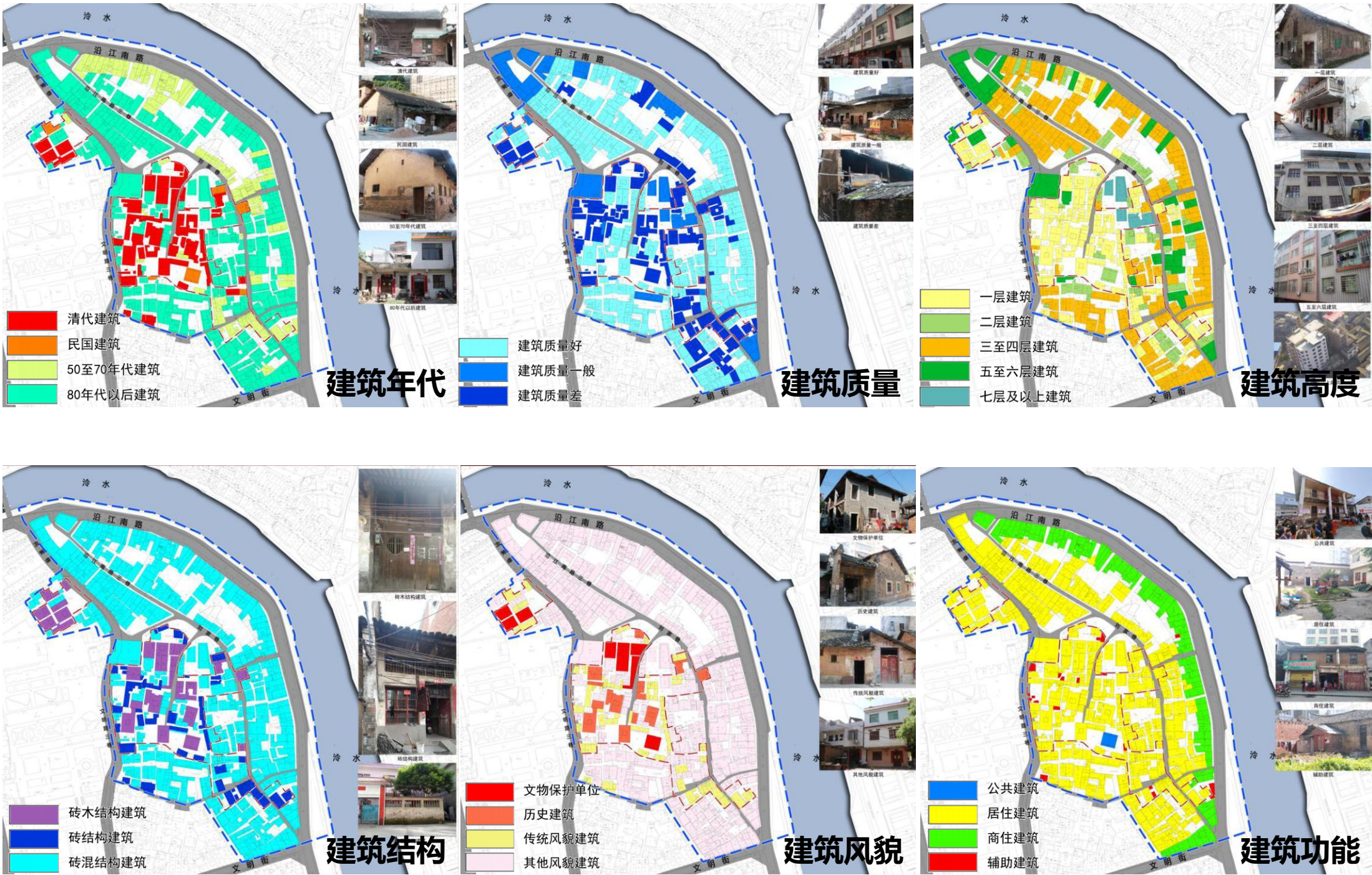
- 其中历史建筑与传统风貌建筑以清代、民国时期为主。

- 建筑高度多为一到四层，有38栋新建住宅突破五层，七层以上建筑有6栋。

- 质量好建筑占街区建筑多数，主要为新建建筑或翻新建筑，以砖混结构为主；传统建筑多质量较差，以专结构、砖木结构为主。

- 东侧沿城市道路主要为商铺，零售居多，街区内部以居住功能为主。
- 内部无大型公共设施，现有两个幼儿园。

南门街以现代风貌建筑为主，传统建筑主要集中于街区中部，质量较差，街区整体风貌破坏较严重



南门街现状建筑分析

• 传统建筑形制与格局

- **南门街古民居是典型的宗族大院形式**，至今仍较为完整的保留了明清时期的风格。
- 整体格局以祠堂为核心发散扩展形成整齐序列的各个院落，在平面布局 and 空间序列的逻辑严密性上。
- 不论是单栋民居建筑，还是院落式民居建筑，都强调**中轴对称布局**，能够集中体现出礼制思想的序列关系。

• 传统建筑立面风貌特征

结构：主要为**1-2层砖或砖木结构**。

材料：立面材料主要有**木板门面、土砖、青砖**三种。

南门街古民居是典型的宗族大院形式，院落和建筑均呈现中轴对称布局



南门街现状公共空间分析

街区内无完善的公共空间，现状空闲地、荒地有8处，但缺乏管控，暂无景观性与功能性。



传统建筑前坪车辆无序停放；
景观性与功能性单一；
未形成较开敞空间，无视觉焦点。



街区内部，杂物乱堆砌，缺乏管控；
用地界限不明，整体风貌较差；



荒地、空地，缺乏整体管控与利用；
部分宅间空地垃圾乱扔、杂草丛生，景观性差；



部分老建筑倒塌被拆除后形成荒地。

南门街现状主要问题总结

1. 文保、历史建筑、传统建筑的保护与利用有待加强

现状文物及传统老建筑的质量及使用情况均不容乐观，部分古建年久失修亟需维修抢救，老建筑的保护和修缮的力度仍有待加强，需要根据实际情况进行活化利用，以落实可持续的保护与发展。

2. 传统巷道被改善、部分内部道路缺乏修缮及连接

街区外围道路已经改造，内部街巷名称及材质被改造，内部路较多未修缮，很多路边青石被废弃，多处新建路面铺砖未延续原有铺砖式样。

3. 新建建筑未受管控，整体传统风貌破坏严重

街区内部核心保护范围内居民自建房屋未经控制，风貌与传统不相协调；街区核心保护范围之外高层建筑较多，对古城和街区的整体风貌格局造成较大影响。街区内部分民居在建筑倒塌后，市民自建房未得到有效引导控制，其风格与原有风貌不相符合。

4. 街区环境设施有待提升，街区整体活力不足

街区因建设密度较大，被利用的公共空间不足，存在停车乱、绿化少、无休闲空间、基础设施缺乏等问题，且因为街区内功能较为单一导致街区整体活力不足。





| 02 街区价值特色评估

价值特色

宁远宗族文化的缩影及见证

南门街历史街区以传统居住功能为主，展现宁远明清时期居民区特色、宁远宗族文化特色的历史文化街区。

南门街街区以宗族的形式集中，为南门何家、南门刘家的聚居地，是当时民居聚居的典型代表。至今，作为居住区的功能传承下来，街区内生活气息浓厚。以南门刘家、南门何家为主的民居建筑具有典型的湘南院落式民居建筑特色。整体格局以祠堂为核心发散扩展形成整齐序列的各个院落。





| 03 保护发展规划

南门街保护范围划定

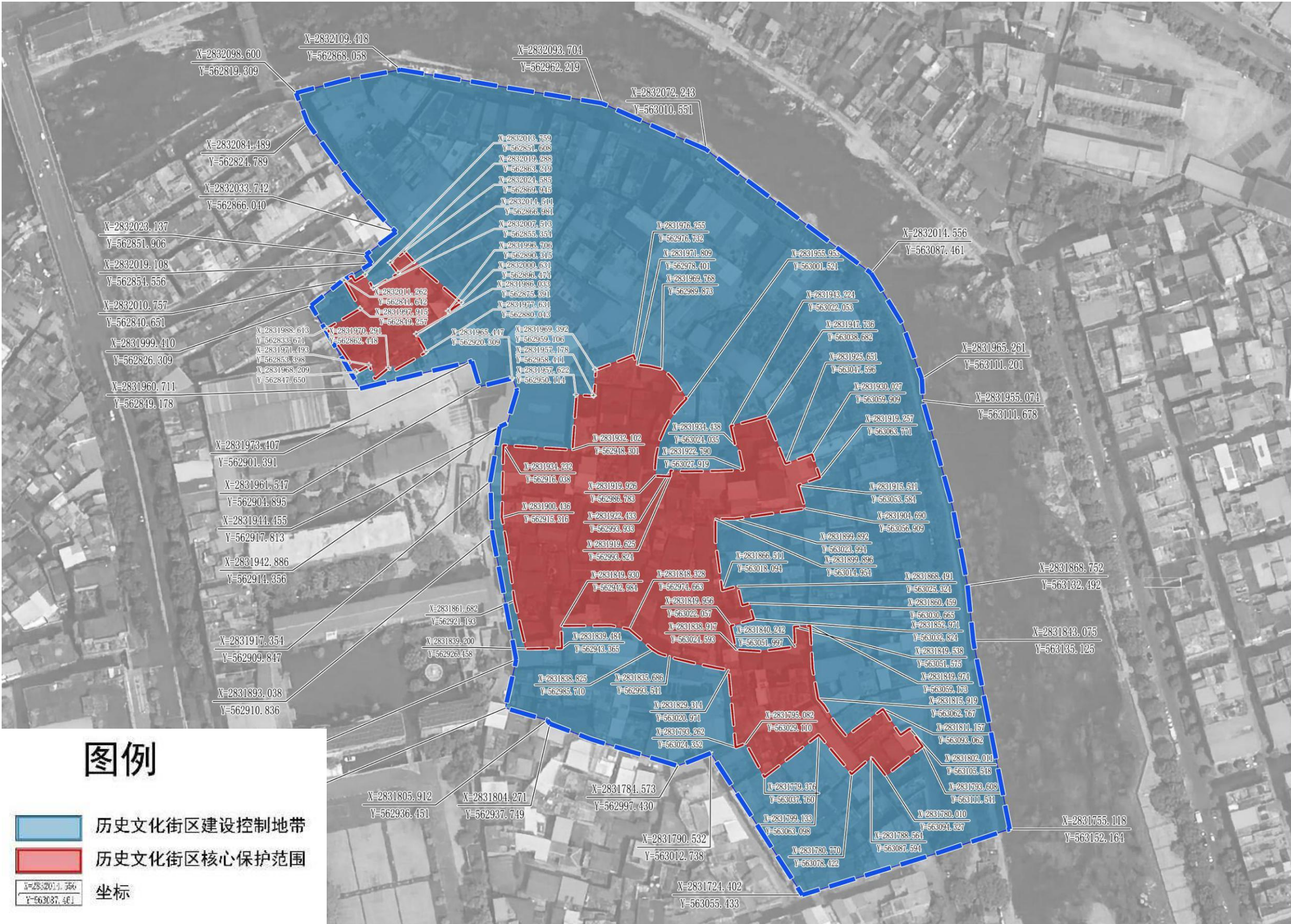
根据现状历史资源分布、衔接名城保护规划，划定保护范围

根据南门街现状文物和传统建筑情况，衔接宁远历史文化名城保护规划划定街区保护范围；

南门街历史文化街区保护范围面积共为7.20公顷。

核心保护范围：以南门何家大院、南门刘家大院和桐山区公所旧址为主体及传统建筑集中区域，面积为1.67公顷。

建设控制地带：西起冷水商业城，东至冷水河岸，北至南门桥，南至文明街，面积为5.53公顷。



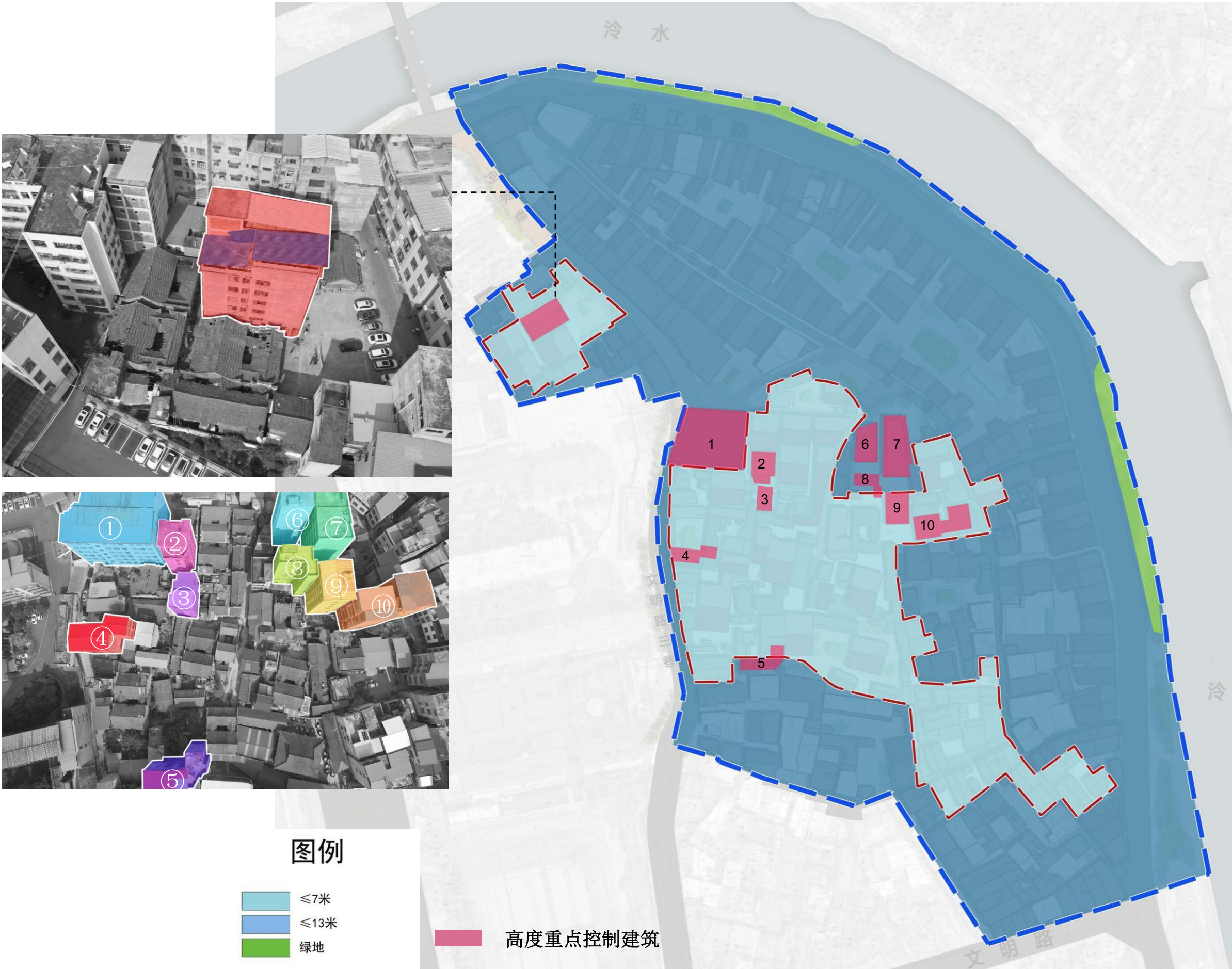
南门街建筑高度控制

管控南门街历史文化街区内**新建建筑**檐口高度及层数，**不满足规划高度要求的既有建筑逐步改造整治以符合要求。**

保护类建筑维持原高度，保护类建筑包括文物保护单位的文物建筑、历史建筑、传统风貌建筑。

其他建筑限高3层；严格控制主要街巷沿街建筑高度，二层建筑檐口高度不超过6米，除居民住宅外的其他类建筑可根据功能空间需要，经论证后建筑檐口高度不得超过7米。

刚性管控新建建筑高度，划定限高范围，对现状超高建筑逐步整改



文物保护单位、历史建筑保护区划

对文物保护单位及历史建筑落实保护范围并实行“一栋一策”

规划对3处文物保护单位、12栋历史建筑提出保护要求，落实保护范围并提出保护控制措施。

		名称 南门刘家二巷民居 编号 N09¹¹ 等级 县级文物保护单位 现状照片  简介 南门刘家二巷民居位于南门桥刘家村，包括25号、28号和31号三座民居，它们均建于清中后期，为徽式木结构，二进对马头山墙，上覆青瓦，一般分为上下两厢，左右厢用梁架、天井两边各有厢房，上厢中间为大门，两边为厢房，高度在7到11米之间，建筑总面积在370平方米。这些民居位于高墙林立的古城之中，显得古色古香，尤有村庄味，体现了宁远古城的风貌，但由于时间的流驶，内部结构破坏严重，保护已属不容缓。 图例 文物保护单位保护范围 文物保护单位建设控制地带 文物保护单位 道路 河流
区 位	保护区划	保护要求
	保护范围 文物边界东延伸10米，北、南、西延伸2米处。 建设控制地带 保护范围边界向外延伸5米处。 保护范围 保护刘家二巷民居原有建筑风貌，按照不允许改变建筑原有面貌、环境的要求，采用原样式、原材料、原工艺进行修缮，加强文物建筑的日常维护，定期对木构件检修，确保文物建筑满足消防需求。 建设控制地带 保护刘家二巷民居周边历史环境特征，保护历史建筑与传统风貌建筑，按照修缮修复、整修改造与历史风貌不协调的建筑物。	
		名称 南门刘家民居 编号 N72⁷⁶ 等级 县级文物保护单位 现状照片  简介 南门刘家民居位于南门桥刘家村，其代表性建筑为刘子敬所建住宅，该民居包括二进03、05、09、11号民居，它们均建于清代晚期，为徽式木结构建筑，对马山墙，上覆小青瓦，三座民居，两厢连接，每座民居有一天井，八居室。这些民居位于高墙林立的古城之中，显得古色古香，尤有村庄味，体现了宁远古城的风貌，但由于时间的流驶，内部结构破坏严重，保护已属不容缓。 图例 文物保护单位保护范围 文物保护单位建设控制地带 文物保护单位 道路 河流
区 位	保护区划	保护要求
	保护范围 文物边界向外延伸2米处。 建设控制地带 保护范围边界向外延伸5米处。 保护范围 保护刘家二巷民居原有建筑风貌，按照不允许改变建筑原有面貌、环境的要求，采用原样式、原材料、原工艺进行修缮，加强文物建筑的日常维护，定期对木构件检修，确保文物建筑满足消防需求。 建设控制地带 保护刘家二巷民居周边历史环境特征，保护历史建筑与传统风貌建筑，按照修缮修复、整修改造与历史风貌不协调的建筑物。	
		名称 桐山区公所旧址 编号 N147 等级 县级文物保护单位 现状照片  简介 位于南门内，始建于民国时期，现为民居，内部结构应属保存较好，外立面有一定程度破坏。 图例 文物保护单位保护范围 文物保护单位建设控制地带 文物保护单位 道路 河流
区 位	保护区划	保护要求
	保护范围 文物边界向外延伸5米处。 建设控制地带 保护范围边界向外延伸10米处。 保护范围 保护桐山区公所原有建筑风貌，按照不允许改变建筑原有面貌、环境的要求，采用原样式、原材料、原工艺进行修缮，加强文物建筑的日常维护，定期对木构件检修，确保文物建筑满足消防需求。 建设控制地带 保护桐山区公所周边历史环境特征，保护历史建筑与传统风貌建筑，按照修缮修复、整修改造与历史风貌不协调的建筑物。	

文物保护单位

编号	N085	现状平面	现状照片	使用性质	居住	现状概况	编号	N123、124	现状平面	现状照片	使用性质	居住	现状概况
名称	南门刘家二巷民居			层数	1	风貌保存较好，建筑结构完整，局部门窗破损	名称	南门刘家三巷民居			层数	1	风貌保存较好，建筑结构完整，局部门窗破损
地址	南门刘家二巷017号			结构	砖木	保护引导	地址	南门刘家三巷9、10号			结构	砖木	保护引导
保护等级	历史建筑			占地面积 (m²)	208	修缮历史建筑，整治周边环境，改善居住条件	保护等级	历史建筑			占地面积 (m²)	325	修缮历史建筑，整治周边环境，改善居住条件
年代	清			建筑面积 (m²)	208		年代	清			建筑面积 (m²)	325	
编号	N086	现状平面	现状照片	使用性质	居住	现状概况	编号	N127	现状平面	现状照片	使用性质	公用	现状概况
名称	南门刘家二巷民居			层数	1	风貌保存较好，建筑结构完整，局部门窗破损	名称	南门刘家老年协会			层数	1	风貌保存较好，建筑结构完整，局部门窗破损
地址	南门刘家二巷019号			结构	木	保护引导	地址	老桐山区公所办公楼旁			结构	砖木	保护引导
保护等级	历史建筑			占地面积 (m²)	66	修缮历史建筑，整治周边环境，改善居住条件	保护等级	历史建筑			占地面积 (m²)	221	修缮历史建筑，整治周边环境，改善居住条件
年代	清			建筑面积 (m²)	66		年代	清			建筑面积 (m²)	221	
编号	N097、098	现状平面	现状照片	使用性质	居住	现状概况	编号	N069	现状平面	现状照片	使用性质	居住	现状概况
名称	南门刘家四巷民居			层数	1	风貌保存较好，建筑结构完整，局部门窗破损	名称	南门刘家二巷民居			层数	1	风貌保存较好，建筑结构完整，局部门窗破损
地址	南门刘家四巷25、28、30、31号			结构	砖木	保护引导	地址	南门刘家二巷01号			结构	砖木	保护引导
保护等级	历史建筑			占地面积 (m²)	408	修缮历史建筑，整治周边环境，改善居住条件	保护等级	历史建筑			占地面积 (m²)	82	修缮历史建筑，整治周边环境，改善居住条件
年代	清			建筑面积 (m²)	408		年代	清			建筑面积 (m²)	82	
编号	N118	现状平面	现状照片	使用性质	居住	现状概况	编号	N159	现状平面	现状照片	使用性质	居住	现状概况
名称	南门刘家三巷民居			层数	1	风貌尚存，但局部建筑结构遭到破坏	名称	南门刘家二巷民居			层数	1	风貌保存较好，建筑结构完整，局部门窗破损
地址	南门刘家三巷05、07号			结构	砖木	保护引导	地址	南门刘家二巷06号			结构	砖木	保护引导
保护等级	历史建筑			占地面积 (m²)	208	修缮历史建筑，整治周边环境，改善居住条件	保护等级	历史建筑			占地面积 (m²)	130	修缮历史建筑，整治周边环境，改善居住条件
年代	清			建筑面积 (m²)	208		年代	清			建筑面积 (m²)	130	
编号	N144	现状平面	现状照片	使用性质	居住	现状概况	编号	N234	现状平面	现状照片	使用性质	居住	现状概况
名称	南门刘家三巷民居			层数	1	风貌保存较好，建筑结构完整，局部门窗破损	名称	南门刘家二巷民居			层数	2	风貌保存较好，建筑结构完整，局部门窗破损
地址	南门刘家三巷11号			结构	木	保护引导	地址	南门刘家二巷50号			结构	砖木	保护引导
保护等级	历史建筑			占地面积 (m²)	65	修缮历史建筑，整治周边环境，改善居住条件	保护等级	历史建筑			占地面积 (m²)	140	修缮历史建筑，整治周边环境，改善居住条件
年代	清			建筑面积 (m²)	65		年代	民国			建筑面积 (m²)	280	
编号	N142	现状平面	现状照片	使用性质	居住	现状概况							
名称	南门刘家三巷民居			层数	1	风貌保存较好，建筑结构完整，局部门窗破损							
地址	南门刘家三巷13、14号			结构	砖木	保护引导							
保护等级	历史建筑			占地面积 (m²)	228	修缮历史建筑，整治周边环境，改善居住条件							
年代	清			建筑面积 (m²)	228								

历史建筑

南门街历史文化街区功能定位

以传统居住功能为主，以南门刘家、南门何家为代表的典型湘南院落式民居建筑为特色，以宁远宗族文化和生活方式为文化内涵，打造展现宁远明清时期居民区特色、宁远宗族文化特色、市井民俗特色的历史文化街区。

◆宁远宗族文化的见证与传承街区

◆湘南院落式民居的保护和展示街区

◆以传统居住功能为主，
展现宁远明清时期居民区特色、宗族文化特色和市井民俗特色街区

南门街历史文化街区规划策略

根据街区发展目标与定位，“三大策略”推进街区保护发展

风貌恢复， 延续街区氛围

- 保护、修缮文保单位、历史建筑，传统风貌建筑；
- 协调近现代建筑，统一街区整体风貌；
- 保持街巷格局，复原铺装肌理。

文化织补， 注入现代活力

- 活化利用文保单位、历史建筑和传统建筑，改造建设文化展示馆、体验点；
- 结合历史要素构建文化场所，置入历史元素烘托场景氛围，增设文化标识和文化设施。

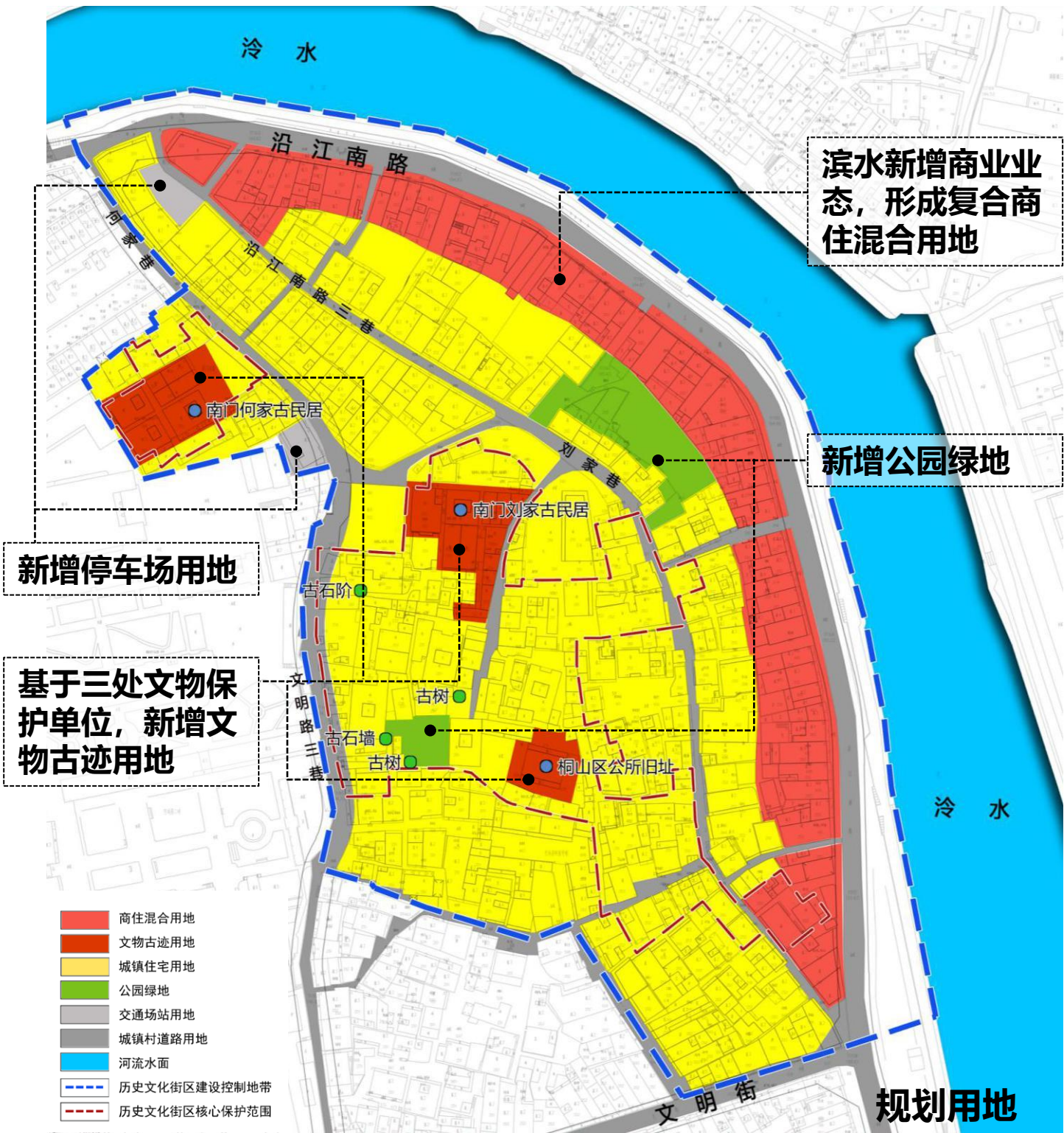
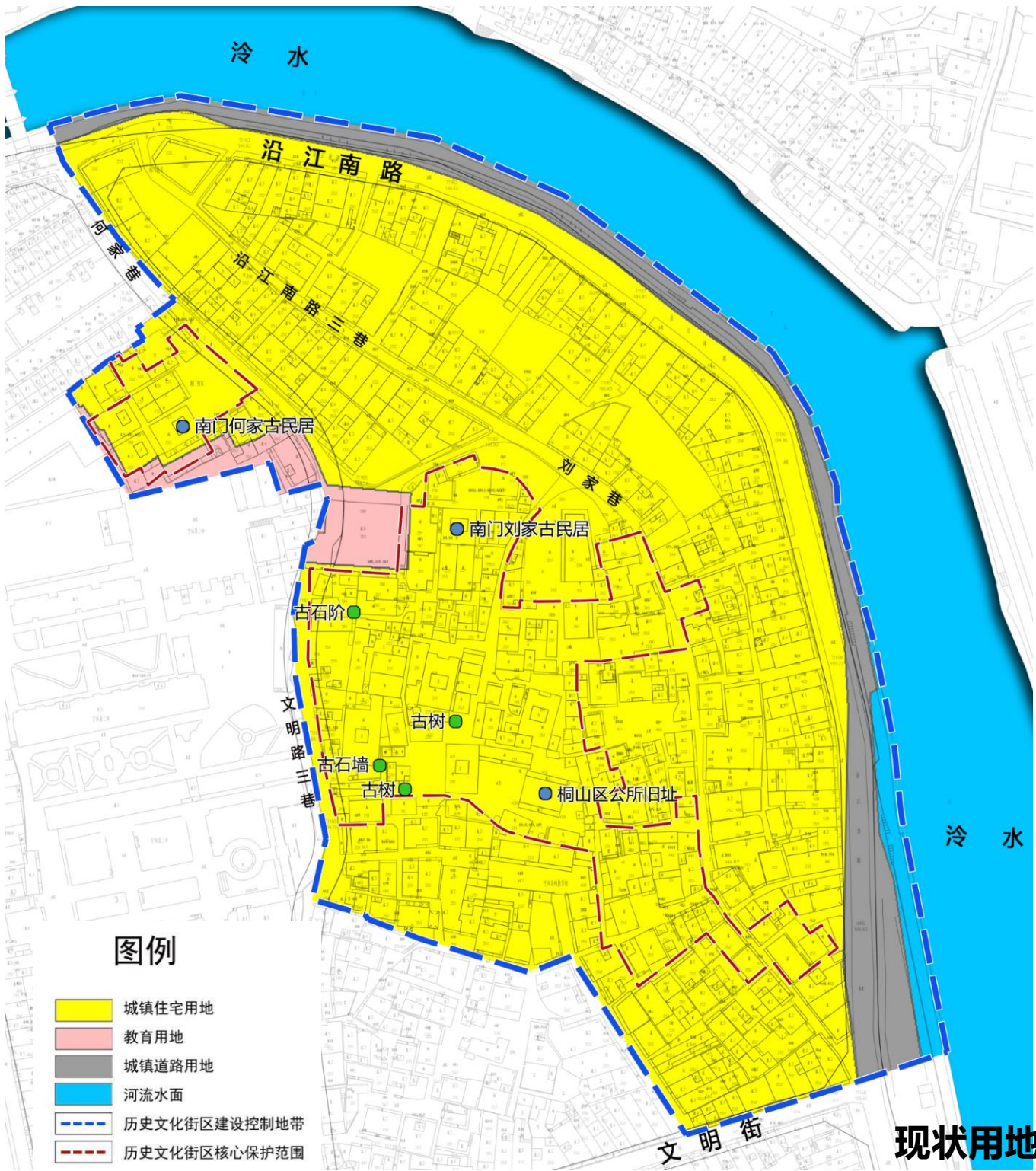
环境提升， 再现市井特色

- 规划停车场地和设施，增补必要基础设施；
- 整理新增公共空间，设置街区游园等绿化休闲场地。

南门街用地功能调整

- **新增文物古迹用地：**为更好保护街区内文物，延续街区历史文脉，对现有三处文保单位范围规划调整为文物古迹用地；
- **新增滨水商业业态：**为丰富街区功能，活化街区人气，并根据现有小型商业布局情况，对沿江南路一带用地规划调整为商住混合用地，增加商业业态；
- **新增公园绿地和停车用地：**为提升街区环境，增设停车场地，丰富街区休闲活动空间，利用街区内空地规划小型公园绿地和停车用地。

根据街区现状情况与定位目标，进行三项调整



南门街业态提升调整

休闲商业区

重点服务于旅游的休闲商业业态，包括特色美食、文娱活动、文创零售、酒馆茶楼等。

文旅服务区

依托刘家古民居，以旅游服务、文化展示、智慧书屋为主要功能，兼具停车、集散、打卡等。

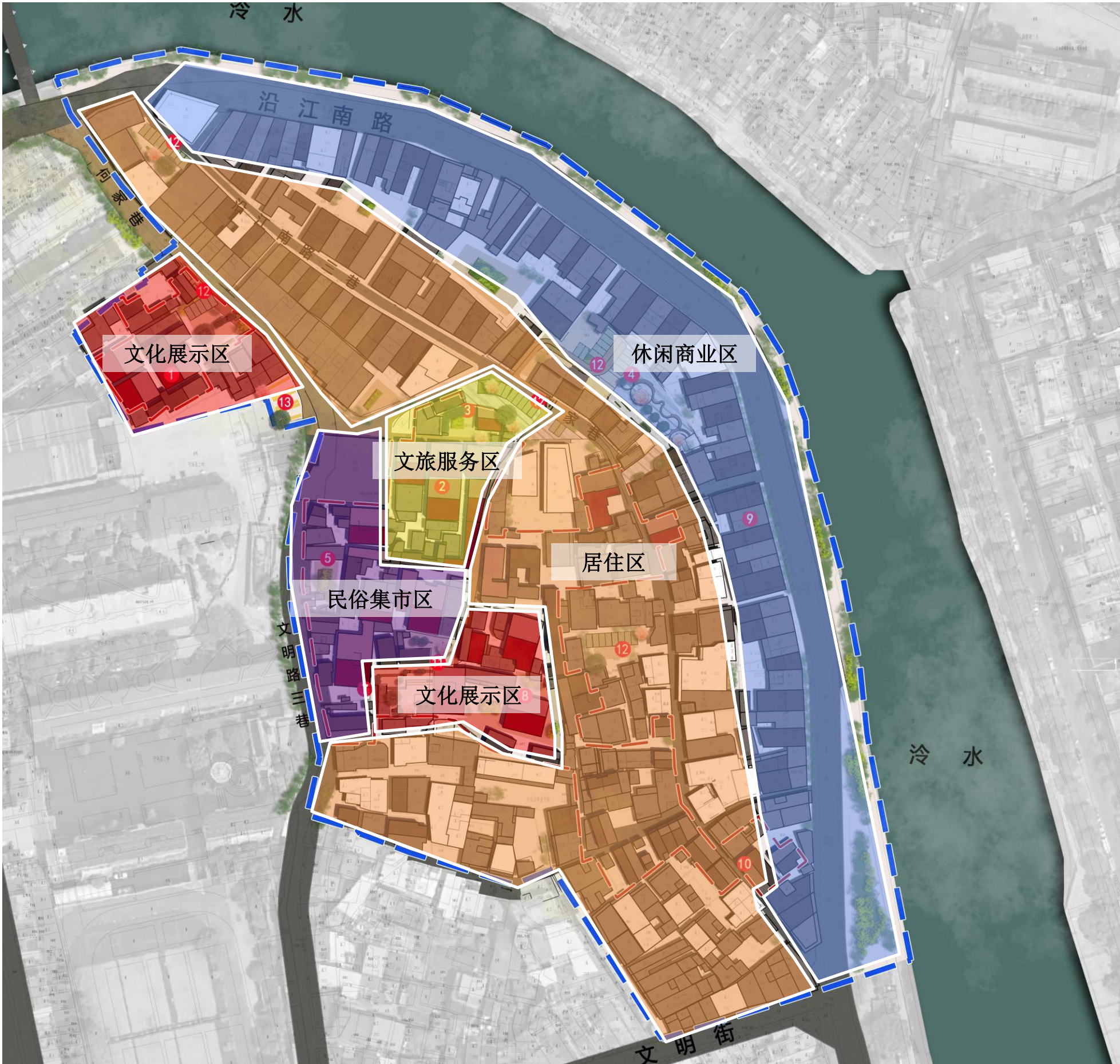
文化展示区

依托何家古民居、桐山区公所，打造集民俗文化展示、非遗文化展示、历史传承等功能场所。

民俗集市区

依托传统建筑集中区域，打造民俗体验、传统美食、手工制作、非遗文创等创意体验场所。

保留街区主要居住功能的基础上，丰富街区业态，提升街区活力



南门街业态提升调整

- **古民居文化展览馆活化利用**
- 修缮改造刘家、何家古民居群、桐山区公所，活化利用为宁远县宗族文化、民俗文化、非遗文化等展览馆；
- 采用先进的VR(虚拟现实) /AR(增强现实) 等当代科技全面展现宁远县古代民居生活面貌。以更真切的互动，让游客感觉到类似穿越的效果，更能亲身体会到宁远湘南民居的生活场景。

可通过置入VR/AR等科技赋能活化展示场馆，加深文化体验



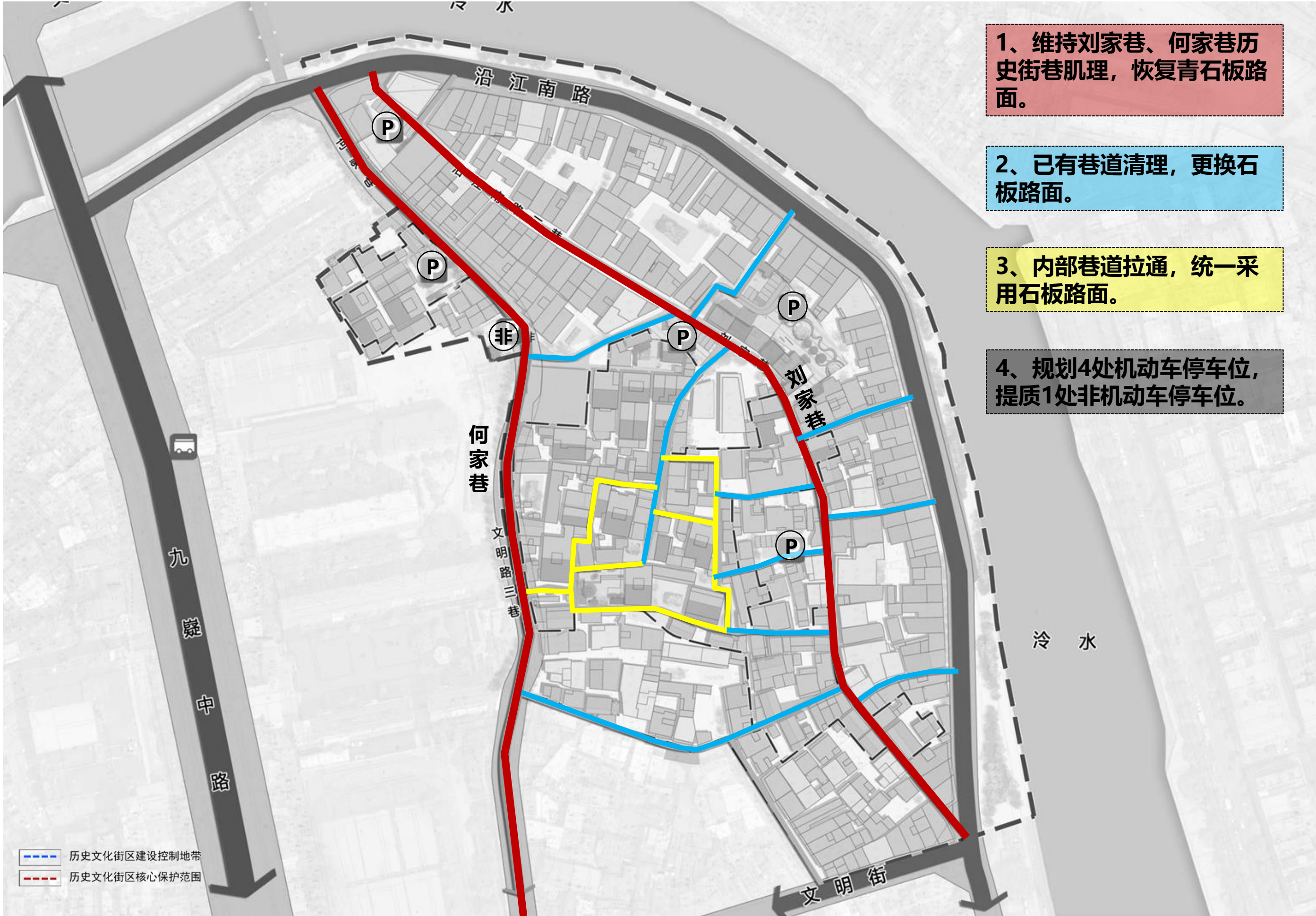
1、总平面图

综合以上分析，对南门街进行整体规划设计，主要规划内容包括四个方面



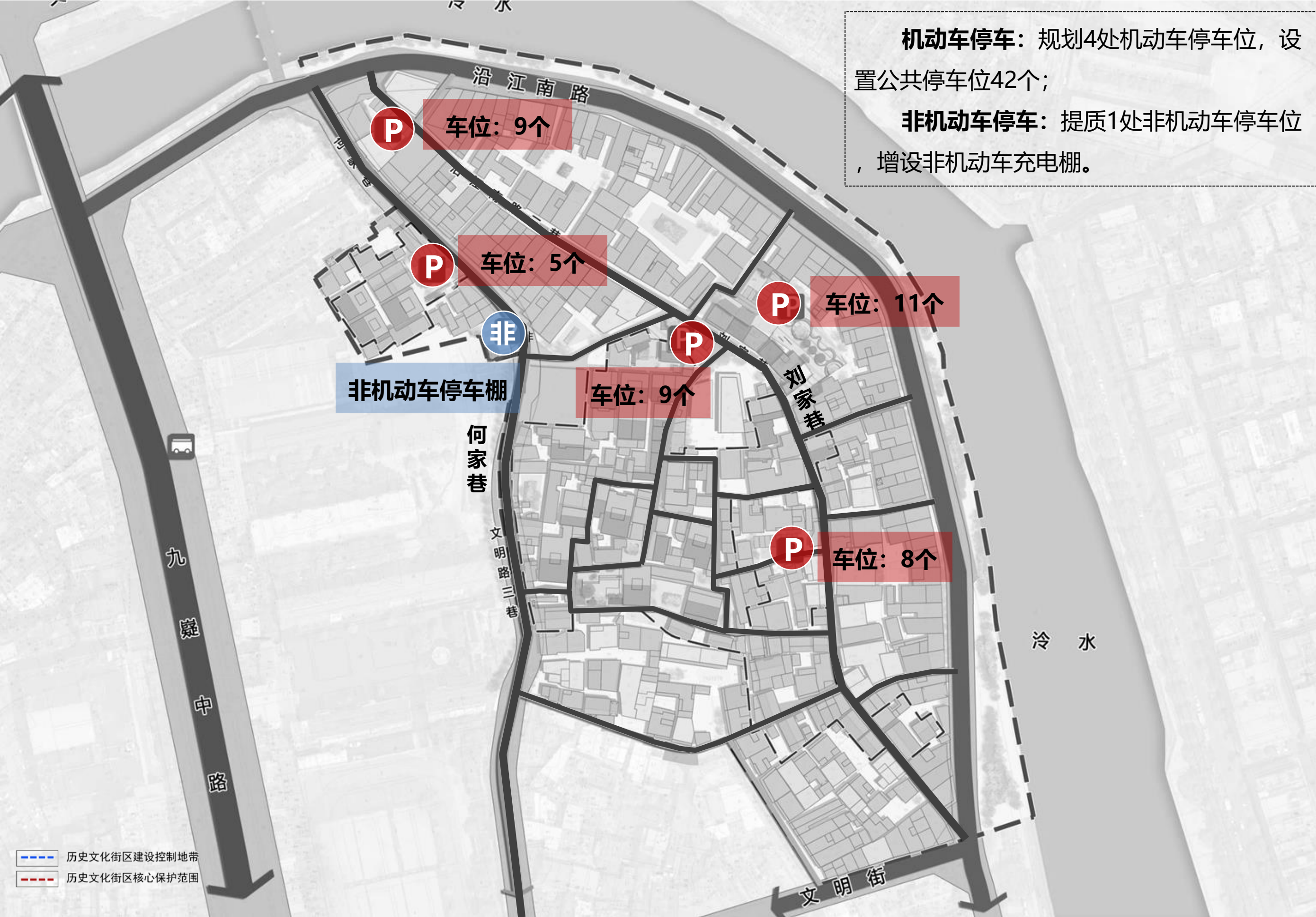
2、南门街交通组织规划1

完善街区内部交通，恢复街巷铺装肌理



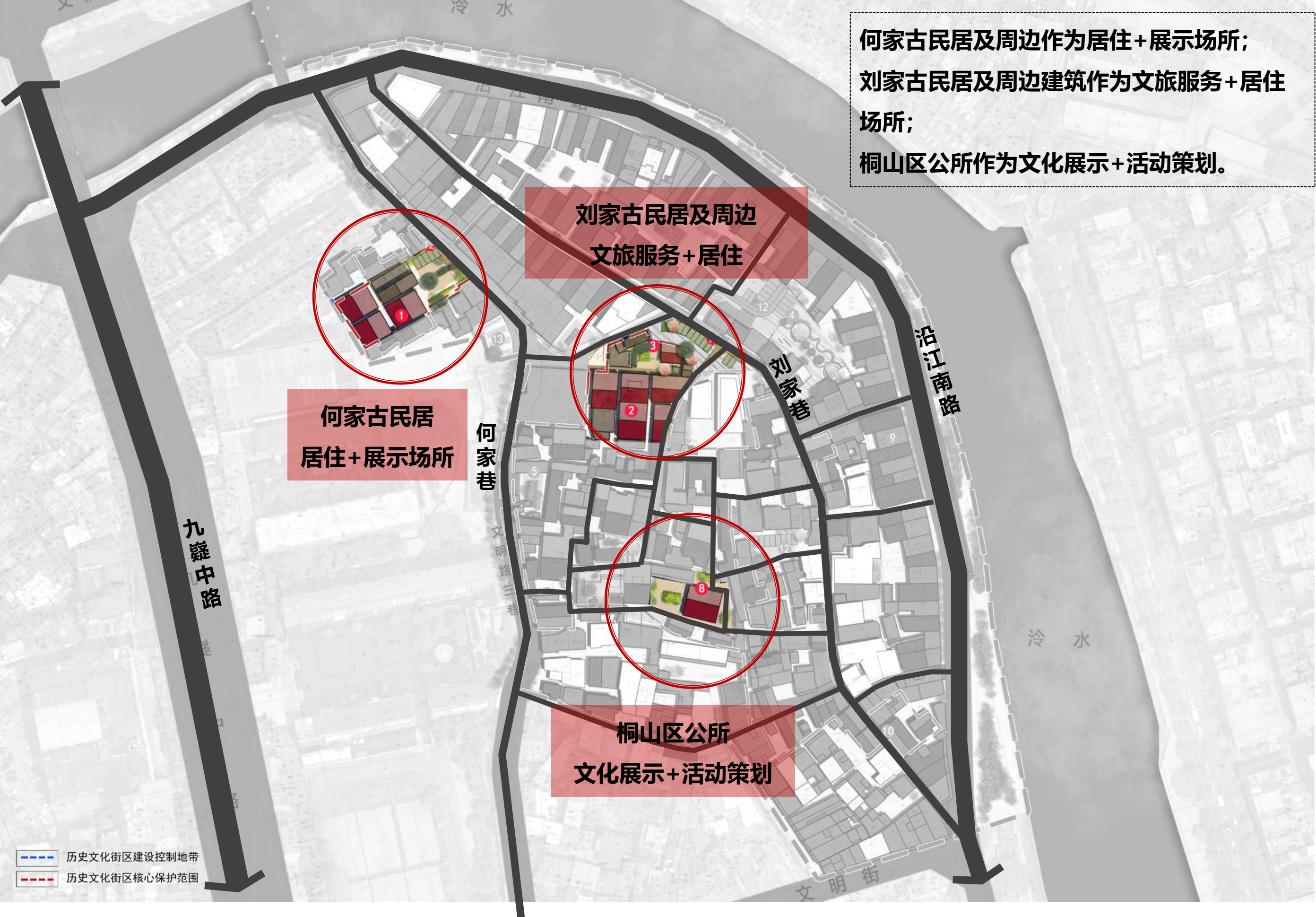
2、南门街交通组织规划2

规划新增停车位与设施



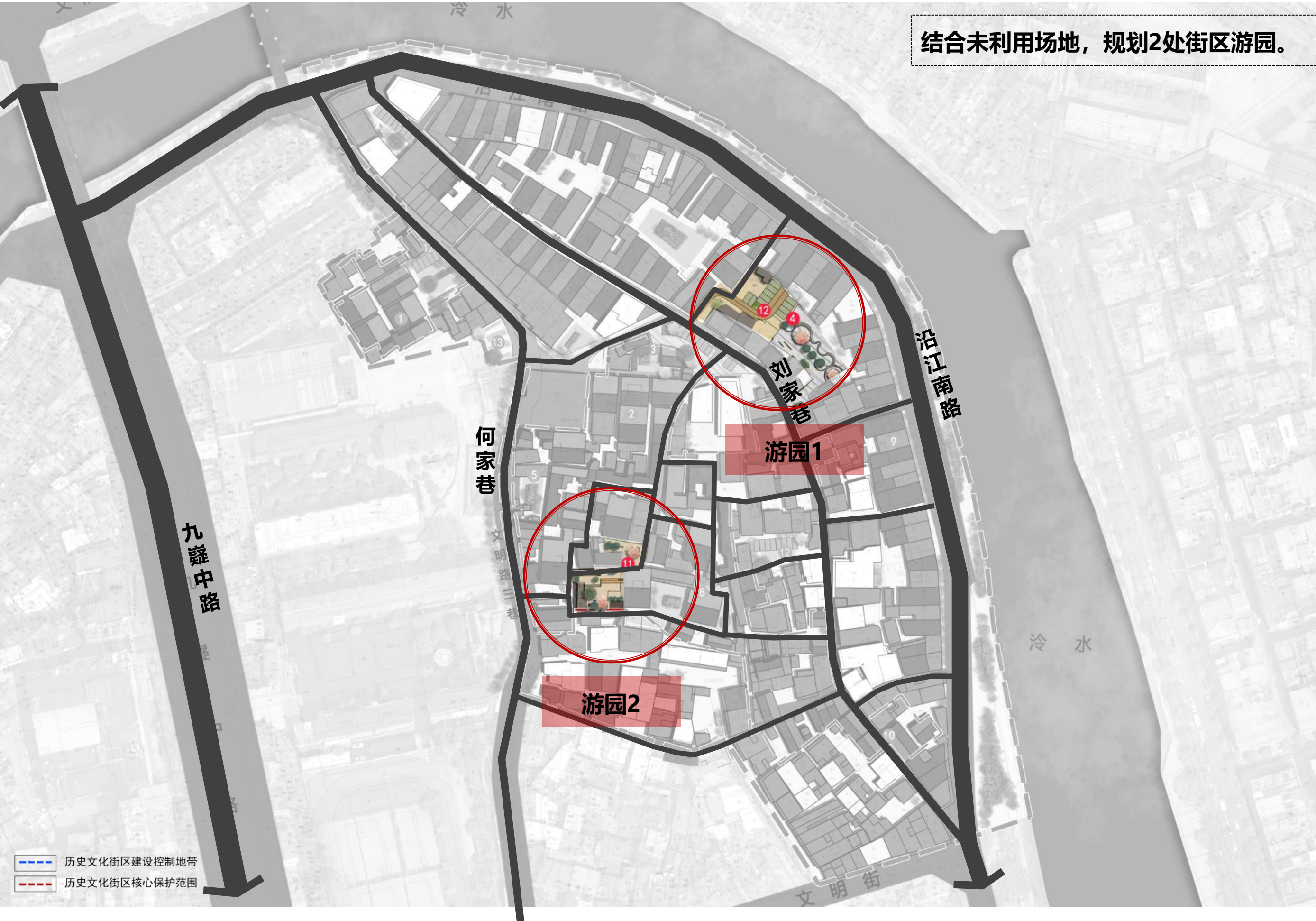
3、南门街公共空间规划1

活化利用文物保护单位，提质文物周边环境、丰富景观性和功能性



3、南门街公共空间规划2

增设街区游园，绿色织补街区，为居民游客提供互动休闲场所



南门街游览展示线路

设置“主一次”两个级别的展示路线，规划依托核心区打造非遗展示街区

- **展示线路**
- 南门街共设置“主一次”两个级别的展示路线，其中沿江南路、刘家巷、何家巷为主要展示路线，通过建筑改造、街巷界面整治提升街区的整体形象，串联各历史文化遗产和各类主题展示区；次要游览路线以步行巷道串联南门街各个民居。
- **展示主题**
- **传统手工技艺展示主题：**鼓励南门街核心区居民在控制规则下自发开设店铺，将宁远非物质文化遗产有机融入街区，开设游客体验区，鼓励传承人创新，进一步营造南门街生活氛围。
- **美食文化展示主题：**通过引入宁远酿豆腐、宁远红糖、糍粑、粽子、米酒等商铺，公开各类美食的制作技艺，充分展示宁远的美食文化。



参考案例

上海田子坊

上海田子坊是上海特色的里弄社区，通过置入摄影工作室、画廊、手工艺品、特色餐厅等等盘活街区，但是那些老弄堂里，依然住着很多老上海人，有的临街的小店、小餐饮也都是当地人自己经营，艺术与生活在这里碰撞，而这就是田子坊的魅力，有柴米油盐，也有诗和远方。

参考价值

- 南门街从街巷尺度上与田子坊类似，街区形制相对集中
- 通过置入文化要素振兴街区，吸引人流
- 保留了原住民，保留了街区的生活气息而不是完全的商业化的街区。

南门街游览展示线路

鼓励南门街居民在管控要求下自发开设店铺，活化街区经济丰富游客体验

宁远非物质文化遗产的置入

- 鼓励南门街街区内核心区的原住民，在规范的管控导则之下（如店招的形制，内容、色彩）利用自有的居所改造开设店铺，主要经营内容为宁远县各种非物质文化遗产的手工艺制品或者美食（如油茶、米粉、水丸子、咸水粑粑等）。
- 在对传统技艺继承的基础上，通过进一步创新（如在店面的设计、菜品的做法创新等）吸引年轻的群体来到南门街。在体验美食的同时又能体验到古朴静谧的生活场景。
- 这些非物质文化遗产贴近生活，有助于南门街对宁远市井生活氛围的营造，进一步加强南门街对宁远生活主题的呼应。



宁远打油茶



宁远米粉制作技艺



宁远水丸子



宁远咸水粑粑



2、建筑分类保护与整治

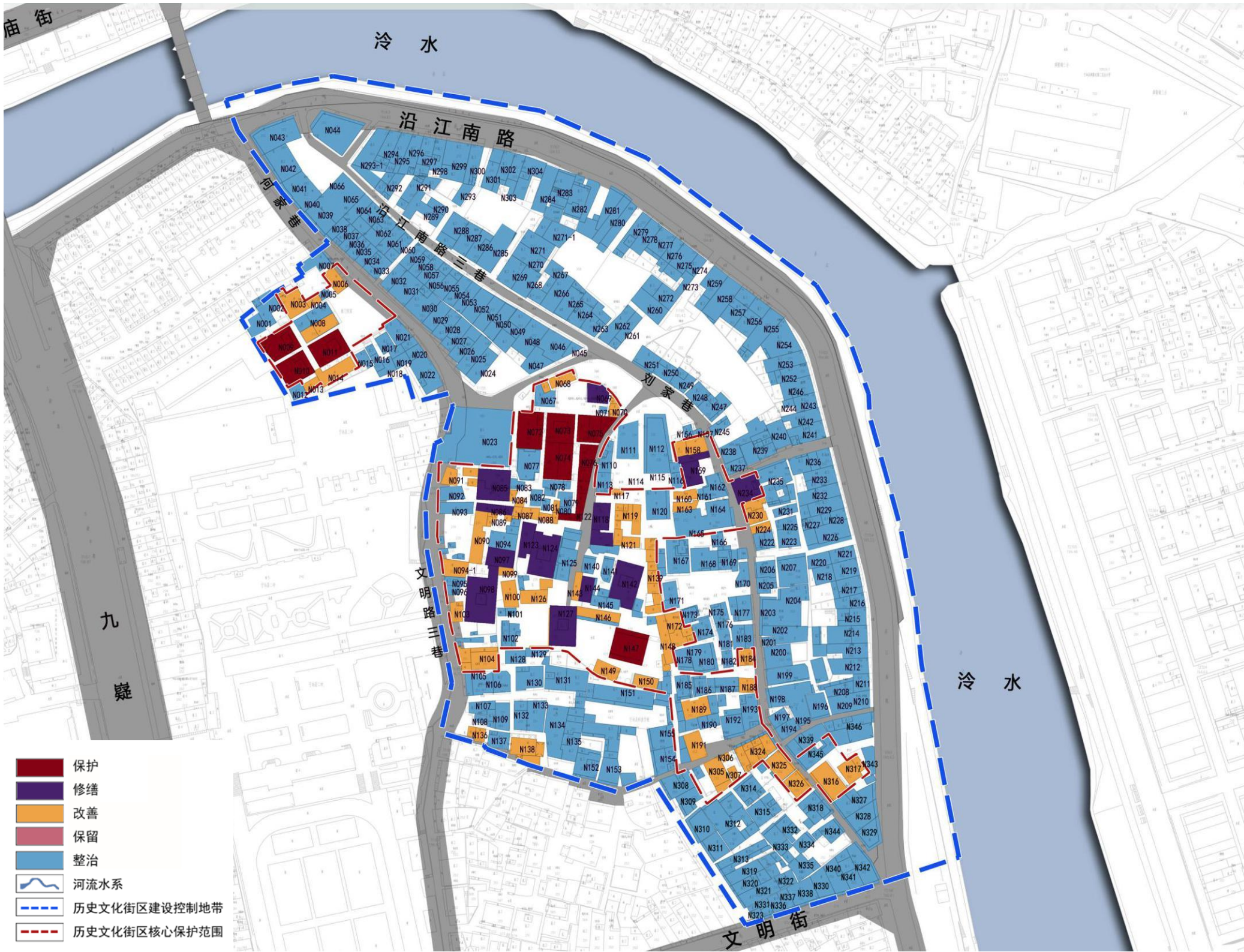
建筑分类保护与整治方式

对南门街保护范围内的346栋建筑物、构筑物进行分类，对症下药，分别采取保护、修缮、改善、整治改造4类措施。

按照街区保护范围内的建筑基底面积统计，街区内保护类建筑占4.6%，为文物保护单位；修缮、改善类建筑占19.81%，为历史建筑 and 传统风貌建筑；整治改造类建筑占75.59%，主要为街区内的其他风貌建筑。

类别	建筑数量 (栋)	建筑面积 (m²)	比例 (%)
保护	10	1706.89	4.60
修缮、改善	69	7347.24	19.81
整治改造	267	28042.69	75.59
总计	346	37096.82	100

对街区保护范围内建筑分类采取保护、修缮、改善、整治改造4类措施



南门街建筑分类保护与整治方式规划图

2、建筑分类保护与整治

□ 建筑保护整治指引

(1) 拆除重建

对**与历史风貌相冲突及因必要的基础设施建设而应拆除的建筑物、构筑物**，应根据南门街功能调整、风貌保护利用和居民生活条件改善的要求，按照南门街肌理特征、传统民居院落空间布局形式进行改建更新。

对于**破损严重、仅遗存墙角、有较大安全隐患的历史风貌建筑或与历史风貌相冲突的构筑物和建筑物**，按照《历史文化名城名镇名村保护条例》中的保护整治要求进行拆除并保留遗址及建筑遗留元素，利用拆除后的用地进行环境整理、增加公共空间，提高南门街的宜居性。



(2) 立面整治

对**部分建筑高度、体量与街区历史环境基本统一，但建筑立面与历史环境有较明显冲突的建筑**，应**对其建筑立面进行整治改造**，使之与街区风貌相协调。

立面整治包括墙体、门、窗、屋顶等内容，应结合湘南传统民居特色对街区内建筑进行立面整治改造。外墙应延续明清时代的青砖墙，少数采用木板墙；建筑入户大门应以砖或石砌筑门框，采用木质板门门扇，在大门下部设置约60厘米高的台基；建筑外墙应严格控制开窗位置和尺寸，采用明清风格木窗，形式可采用直棂窗、花窗、隔扇窗等。



2、建筑分类保护与整治

□ 建筑保护整治指引

(3) 屋顶改造

针对街区内部分建筑屋顶（第五立面）颜色、形式、风貌与历史文化街区存在不符的平屋顶、材质不符的屋顶进行改造。屋面一般是双坡或四坡木屋架青瓦屋面。屋面坡度一般为30度左右。

整治措施包括对于材质不符屋顶进行材质替换、平屋顶进行有序逐步改造成符合历史文化街区风貌的坡屋顶、针对破损较为严重的屋顶进行补瓦替瓦修缮。



(4) 降层处理

核心保护范围内，建筑物改建的，高度总体控制为不超过2层；对于现状4层以上的建筑物严重破坏传统风貌且有条件的改造的，应予以降层整治，整治后建筑不应超过3层。

建设控制地带内，新建建筑高度原则上不得超过3层。对于现状为4层的建筑物，不对街区整体风貌构成影响的，可保留层数进行立面风貌整治。对于现状超过4层的建筑物且经风貌评估后属于应予以降层整治的，整治后建筑不应超过3层。

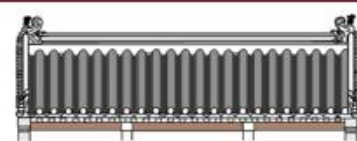
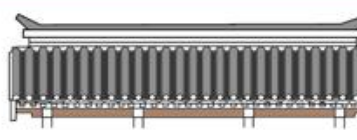
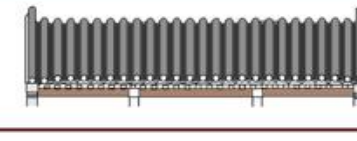
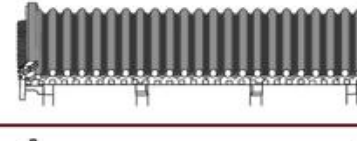
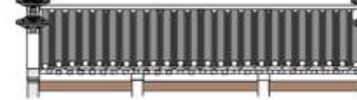


2、建筑分类保护与整治

建筑要素整治指引

根据南门街传统建筑特征，将街区建筑外观要素分为屋面、屋架、墙体、门、窗5类，分类指导街区建筑要素的保护和整治。

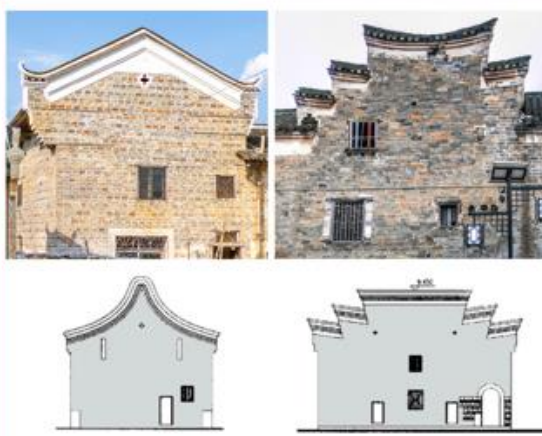
(1) 屋面整治指引

屋顶形式		宁远传统建筑的屋面一般是双坡或四坡木屋架青瓦屋面。屋面坡度一般为30度左右。屋面形式主要有悬山式坡屋顶和封火山墙式屋顶。悬山式屋顶只有前后两坡，左右两端为山墙。		不当形式	平屋顶		风貌不协调屋顶		
屋脊装饰	屋脊装饰艺术是湘南民居的最大特色之一。脊由三部分组成：身(脊的主体)、头尾(脊的开末端)和中脊花(脊的中心的装饰部分)。山脊通常用板瓦装饰，中间脊采用民俗的吉祥动物、植物纹样、福禄寿等吉利装饰图案和避凶邪图案,是建筑和视觉的中心。通过脊饰还可展现家族身份。	  	材质混用屋顶			破损屋顶			
屋顶细部		湘南传统建筑的屋檐一般很少使用勾头、滴水瓦，檐口通常绘制了彩画，并制成石雕、砖雕等艺术形式。悬山式屋顶的檐口通常不设木构架，而是与山墙形成一个整体，砖墙一直砌到檐口，在檐口上再铺瓦，做砖封檐，或做成雕砖檐口。	 		屋面应采用坡屋顶、小青瓦，形式多样，两坡夹角呈30度左右，便于排水				
檐口					屋顶引导	硬山大式尖山顶			
屋顶排水	湘南传统建筑屋面的排水一般是通过屋顶的两坡面直接排到室外，并在立面开窗、开门等外墙开口处设披水，一来防止门窗被雨水污染，二来有丰富立面之用。	 	悬山小式尖山顶						
			硬山卷棚顶						
			悬山卷棚顶						
			硬山小式封火墙顶						

2、建筑分类保护与整治

建筑要素整治指引

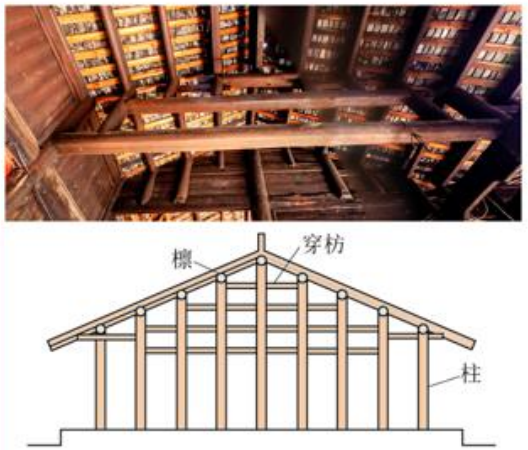
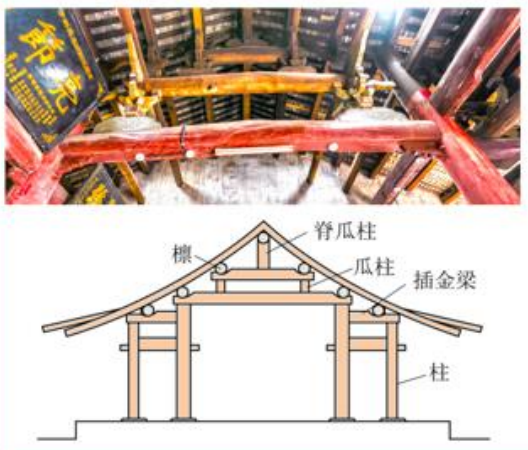
(2) 墙体整治指引

墙体形式	湘南传统民居外墙通常是明清时期流传下来的砖墙，由于平地少，邻间密度大，出于防火的需求，人们会修建山墙，又称做封火墙，并在山墙上以文化故事为内核进行彩绘。发展到后来山墙成为了湘南民居的一大特色。			不当形式	经历了多次时代变迁，街区内的建筑墙体五花八门，大多已经失去了传统墙体特色。		
	墙体特色	封火山墙	湘南传统民居建筑十分重视轮廓线的变化，封火山墙的变化可以充分体现这一特点。封火山墙的墙体用青砖砌成，其形式随屋面的坡度而变化，有平行阶梯形、弓形、鞍形等，其脊墙有的较为平缓，有的却弯曲向上高高翘起，脊顶饰以青灰，再嵌竖立小青瓦。			墙体引导	1、采用传统风格的墙身和基座形式，不宜过于复杂。 2、墙身整体采用青砖墙面结合抹灰涂料墙面，保护并鼓励原有石块、土砖、木板等墙面材料的使用，禁止使用光面瓷砖作为外墙装饰材料。 3、山墙面采用与历史街区传统风格相协调的封火山墙形式。
		墙体装饰	湘南传统民居装饰题材大多具有浓厚的哲理、伦理色彩，如在装饰图案上经常选择八仙过海、桃园结义、岳母刺字等民间神话和历史故事。通过这些图案来宣扬仁义忠厚、礼仪廉耻或者祈求吉祥如意、荣华富贵等。山墙的装饰对加强防火、防风、防漏也有一定功效。		材质引导		
		勒脚	砖墙多用砖勒脚，经济较差的砖房也采用鹅卵石做勒脚，土砖房则多用鹅卵石勒脚。在墙角勒脚处石砌护角面，不仅可以加强墙角，还可以防潮。		墙体修复	方法	 空气法 蒸汽法 喷砂法 剥离法 敷贴法 凝胶法
			修旧如旧、修旧如故				

2、建筑分类保护与整治

建筑要素整治指引

(3) 屋架整治指引

房屋结构	传统湘南民居的结构类型有木构架结构体系以及砖墙和柱共同承重的两种结构体系。其承重结构采用的有抬梁式木构架和穿斗式木结构。抬梁式木构架是中国传统建筑中历史最悠久的木构架之也是流传最广的结构形式。		
	屋架形式	穿斗式	穿斗式木结构的特点是以柱直接承檩，沿房屋的进深方向立一排柱，每柱和瓜柱上架一檩，檩上布椽，屋面荷载直接由传至柱，不用梁。每排柱子靠穿透柱身的穿枋横向贯穿起来，成一榀构架。每两榀构架之间用斗枋和纤子连接起来，形成一间房间的空间构架。 
		抬梁式	抬梁式木构架的特点是在柱上架梁，梁上立瓜柱，瓜柱上再架较小的梁，如此重叠数层，最上层梁上立脊瓜柱，各层梁端架设檩条，檩上为椽子，上铺望板，构成坡屋面。相比之下，抬梁式木构架可采用跨度较大的梁，能减少柱子数量，获得较大的室内空间。 
		承重	湘南传统民居的砖木结构，外墙用砖来承重，内部用柱承重，室内用木板墙分隔。木构架穿进墙内与高大的山墙紧密相联，可以起到稳定墙身的效果。 

(4) 门、窗整治指引

门形式		湘南地区传统民居的大门通常由门罩和大门两部分组成，门罩具有挡雨的实用功能，民居中的大门是湘南地区外立面的重点装饰部位。古人将“声望”称为“门望”，大门反映着一个家族的财力底蕴。	
门特色	门簪	传统建筑中，门簪的作用包括固定门扇和装饰门面，形状有圆形、六边形和异形等，正面雕刻手法以浮雕为主，雕刻图案有八卦图、花纹。	
	台基	在湘南民居中，大门一般有60厘米高的台基，台基为方整石料砌成，其作用有二：一是垫高以防雨防潮，二是登高以示尊贵之意、上进之心。	
窗形式		窗以其开启方式分，可以分为平开窗和支摘窗。以其形式分，可以分为直棂窗、花窗、隔扇窗等。其中直棂窗造价低，使用最广。造型精美的花窗也深受湘南居民喜爱。	
商铺改造		沿街商铺应结合传统门窗形式与艺术元素，可采用现代材质、仿古做法。	
		不当改造	
		正确改造	

3、街巷空间与立面整治

严格管控保护区内建筑高度，根据传统建筑样式统一滨水界面

□ 南门街沿江南路滨水立面整治



- 现状问题：
- 1、存在部分严重影响天际线和风貌的现代建筑，违背保护区管控要求；
 - 2、建筑立面色彩杂乱，整体风貌样式与街区内传统建筑不协调；

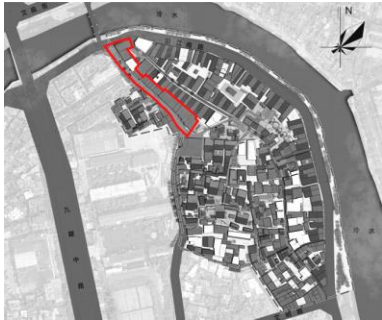


- 改造方式：
- 1、对严重影响风貌的超高建筑采取降层管控处理，拆除私搭顶棚；
 - 2、根据街区内传统建筑形式（砖木结构，青砖灰瓦坡顶马头墙），更换统一木质门窗，增加坡屋顶，采用青砖贴面，整体色彩统一为黑白灰木色；
 - 3、根据建筑功能丰富立面形式，局部增加披檐，统一商业店招。

3、街巷空间与立面整治

统一街巷两侧建筑立面，保障街区内整体风貌与文物建筑协调统一

□ 南门街何家巷立面整治



改造前

- 现状问题：
- 1、存在部分私搭结构，存在安全隐患；
 - 2、建筑立面色彩杂乱，材质多样，整体风貌样式与街区内传统建筑不协调；
 - 3、街区历史氛围缺乏；



- 改造方式：
- 1、拆除私建顶棚及存在安全隐患的结构；。
 - 2、根据街区内文物建筑形式（砖木结构，青砖灰瓦坡顶马头墙），更换统一木质门窗，增加坡屋顶，采用青砖贴面，整体色彩统一为黑白灰木色；
 - 3、对一层商铺统一店招，增加花箱、旗帜、灯笼等装饰，增加街区历史氛围。

改造后

3、街巷空间与立面整治

□ 街区标识系统规划指引

规划要对南门街标识系统进行统一设计和管理。包括道路街巷指示牌、广告、招牌、景点或建筑的标识简介牌、旅游向导牌等。

指示牌应在道路转角或重要节点处设置，标识景点、休憩设施、公厕、公交站、地铁站等设施的方位、距离等信息，便于行人寻找。

广告牌应采用与街区风貌协调的材料，控制适宜的高度尺寸，不应对街巷的立面特色构件造成遮挡。

旅游向导牌应包含对街区的历史文化和自然景观进行介绍和推荐；在文保单位、历史建筑和特色民居立面选取合适位置悬挂或镇嵌表示并附简介。



3、街巷空间与立面整治

□ 环境设施引导

统一设计指示牌、垃圾桶、路灯、座椅、公厕、市政管线等街道设施和城市家具，设计风格应符合街区的传统风貌，避免使用鲜艳和高明度的色彩。环境设施的尺度需符合人的使用需求；设施布局应充分考虑行人通行和活动的需求，设置在恰当的位置；设施材料应具有经久耐用、维护简便等特性。

信息指示牌材质宜选用木材、钢材，信息指示牌形式应简洁、朴素，具有良好的可读性并与传统建筑风貌相协调。不得将指示信息直书于墙壁或以纸张、布幅粘贴于墙壁上。指示牌应有夜间照明，宜采用间接照明的方式。

垃圾箱外部材质宜选用竹木材并保留材料原有质感，不宜选用混凝土、塑料材质。垃圾收集箱应避免鲜艳色彩，在设计细节上与传统建筑风貌相协调，不宜在形式上模拟传统建筑。顶部开口的垃圾箱须设排水口，可与烟灰箱进行整体设计。

座椅材质宜以木材、石材为主体，不宜选用全金材质座椅，不可选用混凝土、塑料材质的座椅。座椅的设计原则因以“人”为本，以保障人使用的便捷性和舒适性为前提。色彩宜深沉、质朴，避免过于明亮的色彩，整体形式宜简洁，细部提倡采用传统家具风格的设计。



□ 店招设置引导

以维护南门街的历史氛围、空间尺度和街道景观的整体性为前提，控制引导户外店招的位置、形式、风格、色彩、材质、体量、方位等属性。

店招设置原则

- 1、店招牌设施不得遮挡建筑物传统屋檐、挂落、花格、栏杆或其它特色装饰细部。
- 2、二层（含）以下传统形式建筑上原则不设垂直于建筑立面的店招牌。
- 3、制作的主体材料不宜大面积使用不锈钢、钛金板、玻璃等发光材质。
- 4、有走廊的传统形式建筑，应在廊内门头上设置，不宜在走廊外沿立面设置。
- 5、中国传统形式的建筑，宜采用匾额、幌子等形式。

店招设置指引

不当形式

现代风格 ❌

工业风格 ❌

霓虹风格 ❌

港式风格 ❌

集装箱风格 ❌

西式风格 ❌

正确店招示意

4、重要节点空间改造

何家前坪以休闲集散为主要功能，采用景观手法丰富空间功能，保障文物周边视线范围内的风貌统一

● 南门街何家古民居前坪

- **空间整理**：规划停车与活动集散复合空间，采用绿化及景观小品部分分隔，丰富场地功能性；
- **景观丰富**：规划对地面增加石板贴面，丰富铺装肌理与厚重感；临街巷增加文物标识，加强历史熏陶和文化宣传；
- **风貌统一**：对何家古民居两侧超高建筑建议降层处理，保证环境协调与视线通达，并对建筑立面进行改造，统一整体风貌。



4、重要节点空间改造

刘家前坪以文旅服务为主要功能，增加文旅服务设施，设置文化景墙和打卡点，打造文化宣传对外窗口

● 南门街刘家古民居前坪

- **空间整理**：规划停车空间与开敞活动空间，采用绿化及景观小品部分分隔，丰富场地功能性；
- **景观丰富**：增加石板贴面，丰富铺装肌理与厚重感；增加绿化与休闲空间，临街巷增加文物标识；
- **设施增加**：活化利用传统建筑作为文旅服务中心，设置文化景墙及拍照打卡点，丰富景观效果的同时宣传宁远宗族文化与历史文化；
- **风貌统一**：对刘家古民居两侧建筑进行立面改造，统一整体色彩与材质，协调整体风貌。

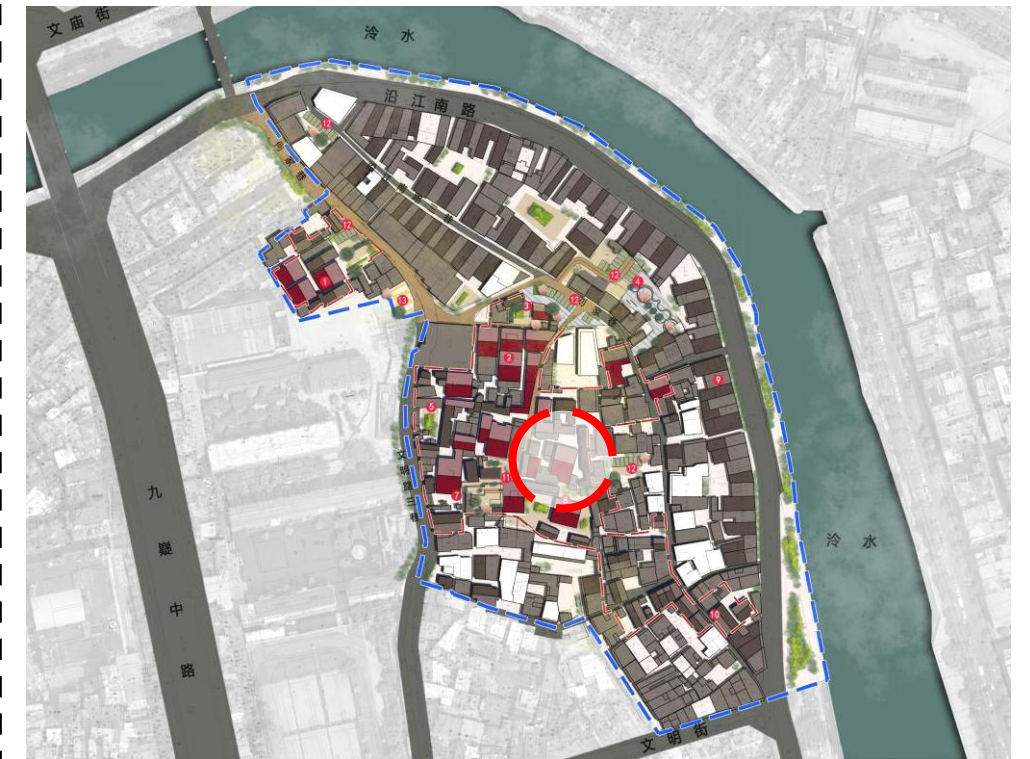


4、重要节点空间改造

● 桐山区公所前公共空间节点

- “软装”丰富：现状空间场地和使用情况均较好，固保持现有空间，对地面增加石板贴面，丰富铺装肌理；该节点主要通过小微更新的手法进行人居环境丰富，置入绿色植物，利用成品装置生活场景打造，植入宁远历史文化，创造南门街生活休闲空间节点，丰富南门街区内生活气息。

区公所节点以活动展示为主要功能，保持现有空间场景，以微更新增加成品“软装”营造生活场景氛围



4、重要节点空间改造

● 南门街内小游园

- 通过景观设计，利用街区内空闲或荒化的绿地打造街区内小游园空间节点，增加街区内绿色公共空间，丰富南门街区内生活气息。

在密集街区内留白放空，打造街区小游园，为古城的街巷带来绿色自然，为居民游客提供互动休闲场所



游园1意向图



游园2意向图



游园1

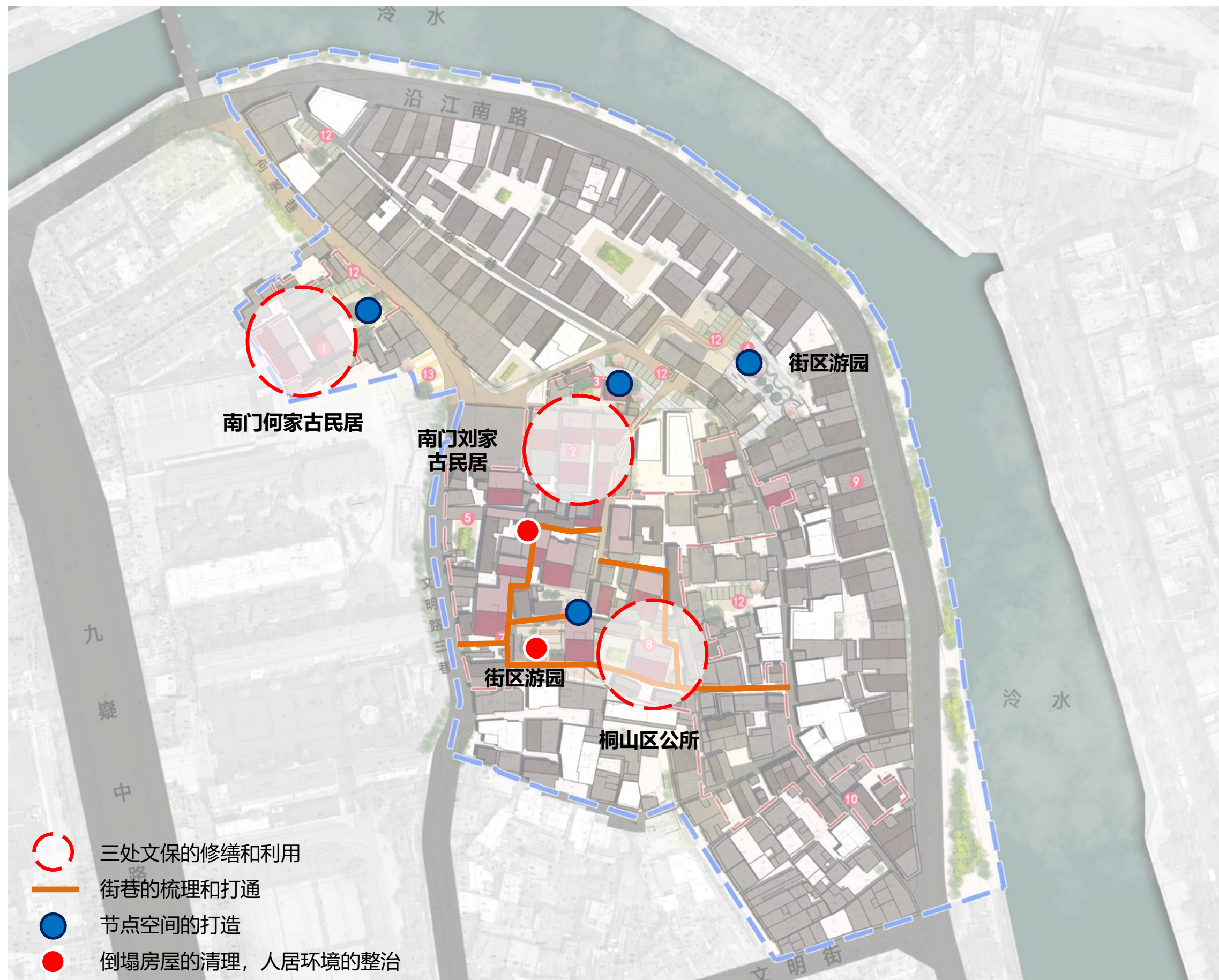


游园2



5、近期重点改造区域

近期从四个方面对南门街街区进行重点改造



● 建筑方面

- 近期重点对南门何家古民居、刘家古民居和桐山区公所进行修缮和文化展览馆的改造活化利用。

● 交通方面

- 近期重点对刘家巷、何家巷改造青石板面层，梳理和联通核心区内部小巷。

● 公共空间

- 近期重点对三处文保周边的公共空间节点及两处规划游园进行改造。

● 人居环境

- 近期重点对规划区内进行垃圾杂物清理、空中线网整治、老旧设备更新等。