

第七章 再利用適宜性評估與因應計畫提擬



7-1. 相關計畫與潛力分析

7-1-1. 相關上位計畫與區域發展定位¹

市定古蹟「聚奎居」現址為臺中市烏日區學田路 405 巷 36 號，於民國 101(2012) 年 11 月 14 日公告²為直轄市市定古蹟，建築座落土地為臺中市烏日區成功嶺段 330 地號，計 1328.79 平方公尺。土地使用分區依「高速公路交流道王田附近特定區計畫」³(民國 67 年 3 月 8 日公告實施)之規定為「住宅區」。

1 本節歸納整理區域發展之相關上位計畫部分援引自 2010 年 12 月 25 日五都改制政策生效－臺中縣市合併前之相關資料。

2 公告文號：府授文資字第 1010197493 號。

3 「高速公路王田交流道附近特定區計畫書」於民國 64 年 12 月由台灣省政府建設廳公共工程局代編，於 67 年 3 月 8 日公告實施。

大臺中都市土地內共有 30 處都市計畫區（圖 7-1），依類型可分為市（鎮）計畫、鄉街計畫、特定區計畫⁴。市定古蹟「聚奎居」座落於烏日區，烏日區係由兩大都市計劃所規範，以筏子溪為分界，東側屬「烏日都市計畫」，西側則屬「高速公路交流道王田附近特定區計畫」。

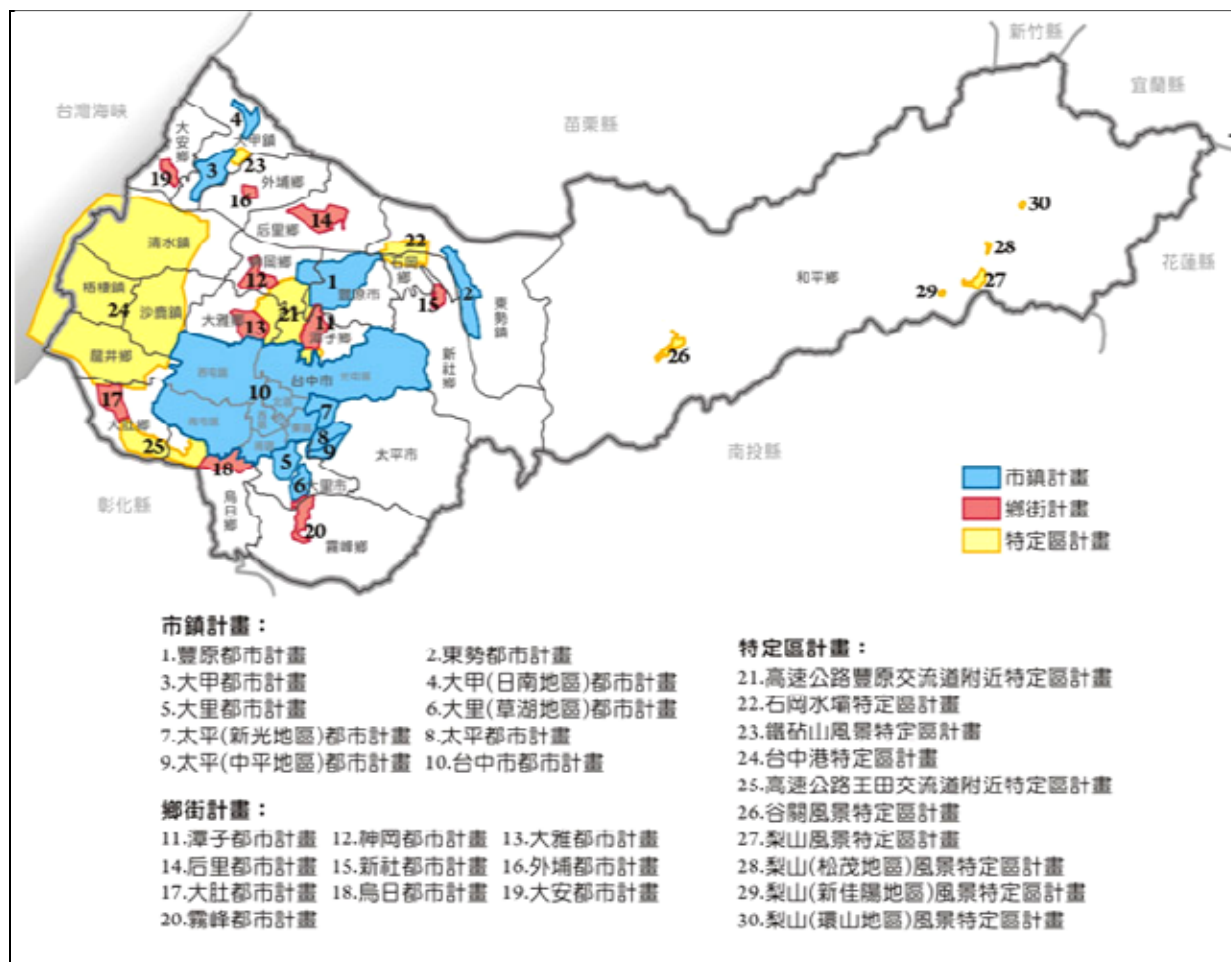


圖7-1 臺中市都市計畫分佈示意圖（圖面引自「大臺中都市計劃發展策略通盤檢討規劃案」）

「聚奎居」座落學田里，該區位屬「高速公路交流道王田附近特定區計畫」之計畫範圍，其類型屬特定區計畫。為擬定再利用之潛力與可能性，本節從臺中區域發展的層次來看烏日區的定位與資源，以及該區實施的地區發展方向及觀光遊憩相關計畫，整理如下：

4 就縣市合併前都市計畫類型劃分，市鎮計畫有臺中市、豐原、太平、太平（新光地區）、大里、大里（草湖地區）、擴大大里（草湖地區）、東勢、大甲、大甲（日南地區）等 10 處；鄉街計畫有后里、神岡、潭子、大雅、新社、外埔、大安、烏日、大肚、霧峰等 10 處；特定區計畫有豐原交流道、王田交流道、臺中港、石岡水壩、谷關、梨山、梨山（新佳陽地區）、梨山（松茂地區）、梨山（環山地區）、鐵砧山等 10 處。

引自「大臺中都市計劃發展策略通盤檢討規劃案」<http://tc.longi.tw/plan.php?n1=8&n2=35>
(2014-06-01)

一、臺中縣綜合發展計畫（第一次修訂）⁵

民國 85 年完成之「臺中縣綜合發展計畫」，提出之臺中縣城鄉空間結構發展構想是以豐原市及臺中港新市鎮、臺中市等三個市鎮為核心，依其發展背景，將附近有依存關係之地區劃為三個地方生活圈，建立開發之基本空間單位，採取據點開發策略。

各層級鄉鎮之依存關係以臺中市為最主要之核心，原大里核心區受烏日轉運中心發展影響西移，成為大里與烏日共同發展之核心區。因交通便利，主要核心負擔機能逐漸增強。豐原、臺中港特定區與烏日這三個地區，將與臺中市商業中心，形成臺中都會區之【一核金三角】空間架構雛形。

二、高速公路王田交流道附近特定區計畫（第二次通盤檢討）案⁶（民國 91 年 3 月 6 日）

圖7-2 變更高速公路王田交流道附近特定區計畫（第二次通盤檢討）示意圖⁷

5 引自「臺中縣綜合發展計畫（第一次修訂）」擬定機關：臺中縣政府；民國 92 年。
http://gisapsrv01.cpami.gov.tw/cpis/Cprpts/taichung_county_1/（2014-06-01）

6 引自「高速公路王田交流道附近特定區計畫（第二次通盤檢討）案」。臺中縣政府，民國 91 年 3 月 6 日。
<http://upmap.taichung.gov.tw/WholeData/27/UrbanBook/17/內文.pdf>（2014-07-15）

7 同註 6。

「高速公路交流道王田附近特定區計畫」於民國 67 年 3 月 8 日公告實施，第一次通盤檢討案於民國 73 年發布實施。民國 91 年 3 月 6 日公告第二次通盤檢討。

依照當時發展現況檢討分析，除高速鐵路臺中車站地區外，原計畫以既有集居聚落地區附近為基礎，加以整理規劃。至於高速鐵路臺中車站地區部分，配合車站地區發展及未來人口成長需要，訂有「高速鐵路臺中車站地區土地使用分區管制要點」。相關上位計畫如表 7-1。

表7-1 相關上位計畫表

項目	計畫名稱
1	臺灣中部區域計畫（第一次通盤檢討） 【計畫概述】臺灣中部區域計畫（第一次通盤檢討）對本計畫區有關之建議為本計畫區介於臺中生活圈與臺中港生活圈之間，為交通運輸之重要孔道，而烏日及大肚均為臺中都會區衛星城市，計畫年期調整至民國一〇〇年。
2	高速鐵路建設計畫 【計畫概述】高速鐵路建設計畫將臺中車站設置於本計畫區內東側，其設置後對產業、人口、土地使用分區、公共設施用地及交通運輸系統等將產生重大衝擊影響，並已完成「變更高速公路王田交流道附近特定區計畫（高速鐵路臺中車站地區）」
3	臺中都會區大眾捷運系統規劃 【計畫概述】臺中都會區大眾捷運系統規劃臺中－烏日－彰化－鹿港線，擬與縱貫鐵路共構、穿越本計畫區，並與高速鐵路烏日站相交。
4	東西向快速公路計畫 【計畫概述】東西向快速公路、彰濱－臺中線沿筏子溪東岸經過計畫區之東側。為未來重要交通管道，銜接至臺中市八十公尺外環道路，並於本計畫區東側設高鐵路交流道，聯絡高速鐵路臺中火車站。
5	區段徵收五年計畫 【計畫概述】為解決中低收入住宅用地問題，選定計畫區東側，中山高速公路西北側，即學田村附近面積約一百頃土地，辦理區段徵收，以取得國宅用地及公共設施用地，並規劃為新社區。本計畫已經行政院核示原則同意辦理。
6	臺中生活圈道路交通系統建設計畫（第一次修正） 建議臺一號及臺一乙號省道，於本計畫區部分拓寬為六車道。一二五縣道應予以拓寬，以銜接大雅及王田兩交流道，遠期路網建議向南延伸至彰化外環道路，以解決交通瓶頸。
7	第二高速公路計畫 第二高速公路中部地區路段選定經海線沿大肚溪南岸，經過本計畫區南側約二公里處彰化縣轄區內，並與第一高速公路相交，設置系統交流道，另於快官設置交流道，供上下高速公路之用。

現今，本案再利用之執行，依循整合後之「高速公路王田交流道附近特定區計畫（第二次通盤檢討）案」之規範為依據，該計畫年期至民國 100 年止。但目前尚未有更新之通盤檢討案，因此，與本案相關涉及土地使用分區管制等規定在該計畫書中皆有明確規範。

三、大臺中都市計畫發展策略通盤檢討規劃案⁸

臺中目前同時面對空間持續向外擴張以及向內收斂的兩種情勢，需要空間重組與再結構作為都會發展新動能。空間發展綱領因應臺中目前的處境，針對向外擴張以及向內收斂兩種模式，依據短、中、長期提出對應之發展綱領（圖 7-3、圖 7-4）。

向外擴張部分最具代表性的則為原臺中市都市計畫的整體開發地區，以及在縣市合併後部分都市計畫與非都市計畫地區農業區的發展調整。為了營造更為永續的緊湊成市（compact city），避免破壞生物棲地、保水環境，必須針對既成開發區，進行更新、再生等向內收斂的行動，藉以提升都市運作效能。向內收斂部分包括針對早期發展較為窳陋之地區進行點狀的都市更新，更進一步針對區域推動都市再生行動，並就長遠發展設定都會承載總量。

本案未來之發展，將配合高鐵臺中站、烏日啤酒廠附近地區都市再發展策略，整合地方原有文化與觀光資源及新興的交通資源，持續強化商業、服務、居住、文化的機能。

四、臺中地區觀光遊憩相關計畫

為發展臺中觀光遊憩據點，臺中全區發展計畫如圖 7-5 所示。串連烏日區主要的計畫有「臺中縣國際觀光推廣暨服務中心設置計畫」。此外，依據民國 85 年臺中縣綜合發展計畫之發展原則與實施內容，自民國 86 年起陸續實施於烏日區之觀光遊憩相關計畫如表 7-2。

目前計畫已實施重點，首要於建構交通系統的空間發展，以及烏日區內外景點整體的串聯，做為發展人文觀光休閒產業的基礎。

8 引自「大臺中都市計畫發展策略通盤檢討規劃案」。
<http://tc.longi.tw/plan.php?n1=8&n2=35>（2014-06-01）

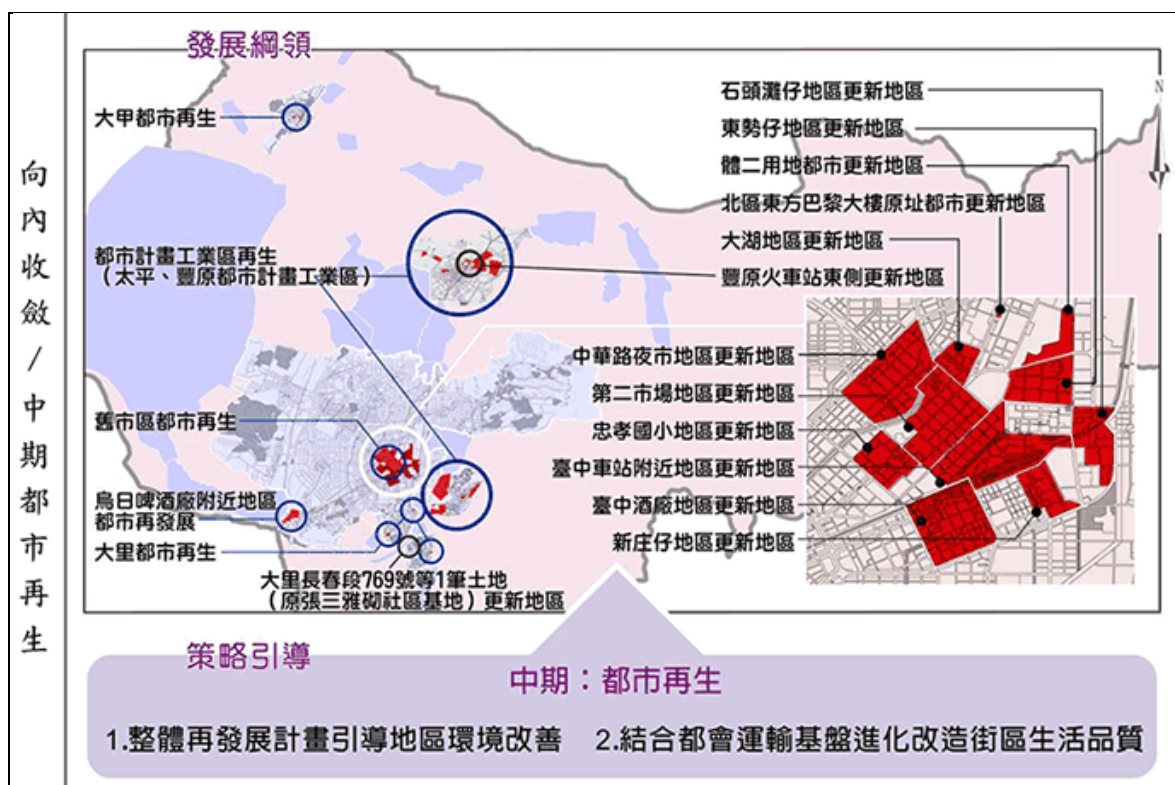


圖7-3 空間發展綱領期程圖

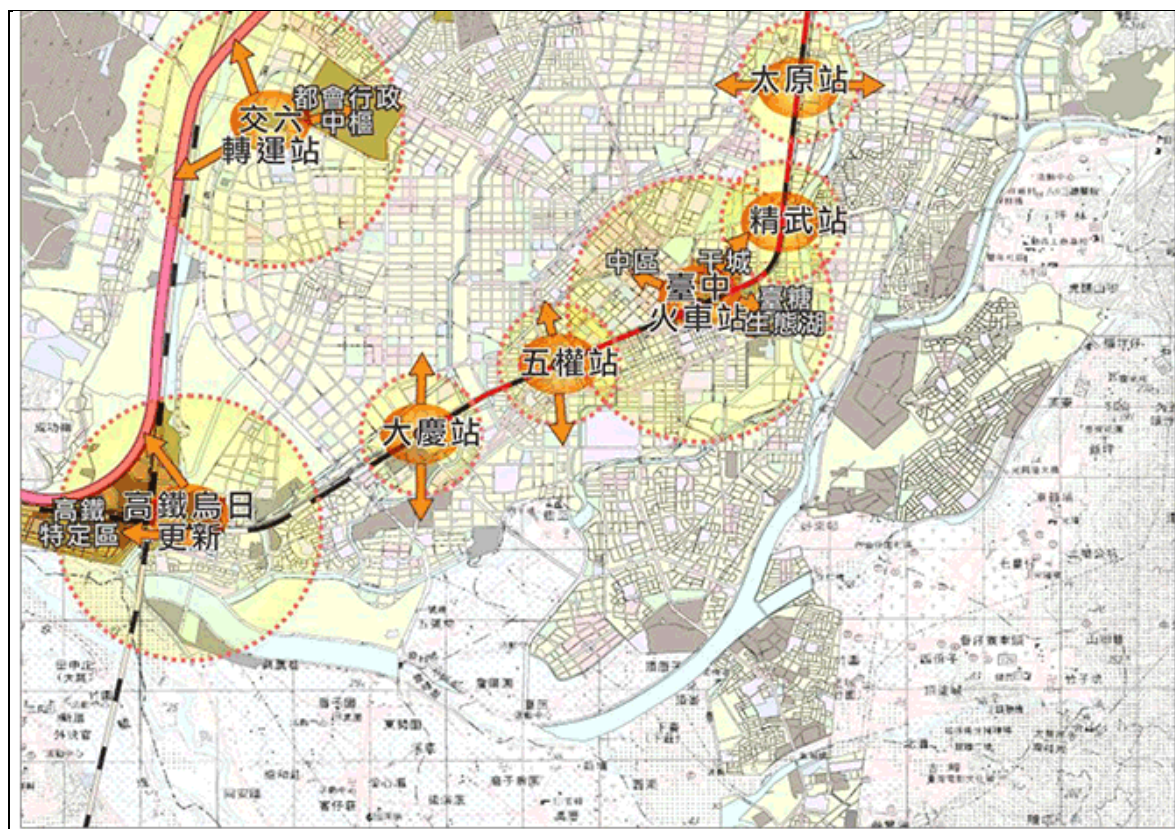


圖7-4 立體城市優先推動策略地區圖

此外，臺中市政府觀光旅遊局 102 年度施政計畫目標：

1. 形塑優質安心的遊憩環境。
2. 串連本市具吸引力及競爭力的遊憩據點並開創旅遊新據點。
3. 連結中橫觀光景點，發展中橫特色觀光。
4. 串連海岸線休閒遊憩路線，發展海岸藍帶觀光計畫。
5. 旅館業及民宿管理輔導優質化。
6. 於豐原車站附近引進觀光旅館，加速促進地區經濟活絡。
7. 建立健全優質溫泉區管理制度。
8. 觀光發展精緻化、國際化。
9. 提升大坑風景區及大甲鐵砧山風景區服務品質。

對於烏日地區的規劃，主要配合推動「城市導覽專車」行銷特色觀光景點，持續擴大推動山城、海線、屯區及烏大龍等「觀光旅遊導覽專車」及「觀光接駁專車」低碳旅遊活動，串連本市特色觀光景點，吸引外縣市民眾蒞臨本市觀光休閒及消費，促進觀光產業發展。

本案再利用規劃之方向，配合上述上位計畫的定位，以及地方原有的環境、豐富人文資源、觀光資源的整合，並納入「聚奎居」古蹟歷史人文調查之史料與當地社區參與之意見，再利用之策略則整合烏日地區的古蹟與歷史建築群落，如烏日庄役場、烏日警察官吏派出所等，做為點網串聯，未來將提供環境資源教育、社區營造、在地學習之元素，以強化本案及週邊歷史環境的區位特性，配合上位計畫發展成為都市再生之特色生活圈。

表7-2 自民國 86 年起實施於烏日區之觀光遊憩相關計畫一覽表（資料來源：本研究整理）

項目	計畫名稱	權責單位與期程
1	臺中縣市合併推動計畫	行政院；92至95年
	【計畫概述】建議中央研議臺中縣市推動縣市合併之可行性。	
2	推動捷運綠線延伸計畫	交通部；92至99年
	【計畫概述】將捷運綠線延伸至高鐵烏日站，有利於紓解高鐵烏日站與臺中市間之大量人潮。	
3	加強廢棄物清運、管理與處理工作計畫	環保局；92至95年
	【計畫概述】包括烏日資源回收廠BOT建設計畫、鼓勵公民營機構興建一般事業廢棄物（含垃圾焚化灰渣）最終處置場設置計畫以及推動全面實施廚餘資源回收工作計畫。	
4	臺中縣環狀軌道系統設置計畫	交旅局；92至99年
	【計畫概述】短期內可沿12號縣道起至龍井鄉與臺中市界終於臺中港，規劃一條輕軌	

台中市都會公園至清水蒸餾山山鎮公園規劃計畫
 台中新世紀海洋觀光休閒文化推展計畫
 大甲鐵砧山風景特約區景觀改造規劃
 統湖宮迴邊景觀再造暨徒步區規劃
 大甲宗教文化古蹟保存區設置計畫
 大安濱海遊憩區整體規劃改善計畫
 台中港區整體規劃計畫
 自然生態園區整體規劃計畫
 后里環保公園後續工程
 萬山線泰安鐵道文化園區
 東豐鐵路綠色走廊
 石岡鄉觀光發展整體規劃
 潭雅神廢棄鐵道規劃計畫
 潭子鄉新山登山步道災修工程
 東勢鎮大甲溪河濱公園護廠工程
 新社鄉白冷圳空間串連修復規劃
 四角林林場自然生態教育園區工程規劃
 東勢農業文化園區設置計畫
 大甲山、大雪山、積流溪自然生態步道工程計畫
 合國、和平、鎮華、後寮山農場、合歡山
 觀光機車系統評估計畫
 追分、日南、台中港區景觀鐵道文化園區
 濱海自行車道設置計畫
 台中縣國際觀光推廣暨服務中心設置計畫
 霧峰古蹟議會空間再造計畫
 霧峰鄉觀光發展整體規劃計畫
 大里市高灘地整治綠美化工程
 太平鎮汴坑酒桶山區休養設施工程
 太平東汴坑酒桶山區自行車道設置計畫
 台中市都會區地區創物園地評估計畫
 龍峰時期觀光產業強化計畫
 推動台中縣區域性觀光策略聯盟計畫
 推廣套裝旅遊行程計畫
 多元魅力觀光行銷網絡建置計畫
 台中夜間觀光光影藝術推展計畫

圖7-5 臺中地區觀光遊憩發展計畫圖⁹

9 引自臺中縣綜合發展計畫（第一次修訂）臺中縣政府；民國 92 年。

http://gisapsrv01.cpami.gov.tw/cpis/Cprpts/taichung_county_1/reoprts/00/00206.pdf (2014-06-01)

7-1-2. 本案都市計畫與區位分析

一、建築基地之都市計畫區規定

市定古蹟「聚奎居」座落位置位於「高速公路王田交流道附近特定區計畫」範圍內，行政區域為烏日區之學田里，受公告之「高速公路王田交流道附近特定區計畫（第二次通盤檢討）案」之規範。

原計畫住宅區土地使用之規定：「依據面臨計畫道路之寬度區分為住宅區（一）、住宅區（二），給予不同之建蔽率及容積率。」（p.12）。本計畫住宅區內建築物之建蔽率、容積率依下表規定：

土地使用分區	建蔽率%	容積率%
住宅區一	50%	180%
住宅區二	60%	240%

※本案為住宅區一，建蔽率50%；容積率180%。¹¹

※引自「高速公路王田交流道附近特定區計畫土地使用分區管制要點」。

※本要點依都市計畫法第二十二條及同法臺灣省施行細則第三十五條之規定訂定本計畫區土地使用分區管制要點（摘附以下十二、十三、十四點參考）。

十二、為鼓勵基地整體合併建築使用及設置公益性設施，訂定下列獎勵措施：

（一）建築基地設置公共開放空間獎勵部分依內政部訂定「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理。

（二）建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，得增加所提供之樓地板面積。但以不超過基地面積乘以該基地容積率之百分之三十為限。

1. 私人捐獻或設置圖書館、博書館、藝術中心、兒童青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在一百平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。

2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。

十三、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木，以美化環境。

十四、本要點未規定事項，依其他相關法令辦理。

11 引自都市計劃圖。<http://upmap.taichung.gov.tw/TccgInfo/NowUrban/Default.aspx?urban=王田交流道特定區計畫>（2014-06-01）



圖7-7 都市計畫圖

二、都市計畫區之土地使用規定

「高速公路王田交流道附近特定區計畫（第二次通盤檢討）案」內土地及建築物之使用依其性質、用途，各組容許之使用項目，循一般都市計畫程序辦理，故土地使用分區之管制內容，回歸由「都市計畫法臺灣省施行細則」¹²管制。

市定古蹟「聚奎居」建築修建後之使用，依「文化資產保存法」之規範，對於土地使用有下述規定：

第 33 條 為維護古蹟並保全其環境景觀，主管機關得會同有關機關擬具古蹟保存計畫後，依區域計畫法、都市計畫法或國家公園法等有關規定，編定、劃定或變更為古蹟保存用地或保存區、其他使用用地或分區，並依本法相關規定予以保存維護。
前項古蹟保存用地或保存區、其他使用用地或分區，對於基地面積或基地內應保留空地之比率、容積率、基地內前後側院之深度、寬度、建築物之形貌、高度、色彩及有關交通、景觀等事項，得依實際情況為必要規定及採取獎勵措施。
主管機關於擬定古蹟保存區計畫過程中，應分階段舉辦說明會、公聽會及公開覽，並應通知當地居民參與。

12 引自全國法規資料庫「都市計畫法臺灣省施行細則」。

<http://law.moj.gov.tw/LawClass/LawContent.aspx?pcode=D0070012> (2014-06-01)

第 34 條 為維護聚落並保全其環境景觀，主管機關得擬具聚落保存及再發展計畫後，依區域計畫法、都市計畫法、國家公園法等有關規定，編定、劃定或變更為特定專用區。前項保存及再發展計畫之擬定，應召開公聽會，並與當地居民協商溝通後為之。

本案市定古蹟修建後之使用，經指定保存區後，採變更都市計畫方式辦理，依照「都市計畫法臺灣省施行細則」保存區之管制規定：

第 26 條 保存區為維護名勝、古蹟及具有紀念性或藝術價值應保存之建築物，並保全其環境景觀而劃定，以供保存、維護古物、古蹟、歷史建築、民族藝術、民俗與有關文物及自然文化景觀之使用為限。

三、都市計畫規範小結

市定古蹟「聚奎居」修建後之建築使用項目，依文化資產保存法之規定辦理變更為「保存區」，允許使用組別則按上述「都市計畫法臺灣省施行細則」對於「保存區」管制之規定。

除上述規範外，另需配合「文化資產保存法」、「古蹟管理維護辦法」、「古蹟歷史建築及聚落修復或再利用建築管理土地使用消防安全處理辦法」等相關法令之規定（ 7-1-4. 古蹟保存與再利用規劃之相關法令分析 ），方得擬定合法適切的再利用方案。

7-1-3. 週邊環境資源與潛力分析

市定古蹟「聚奎居」現址為臺中市烏日區學田路 405 巷 36 號（圖 7-8）。

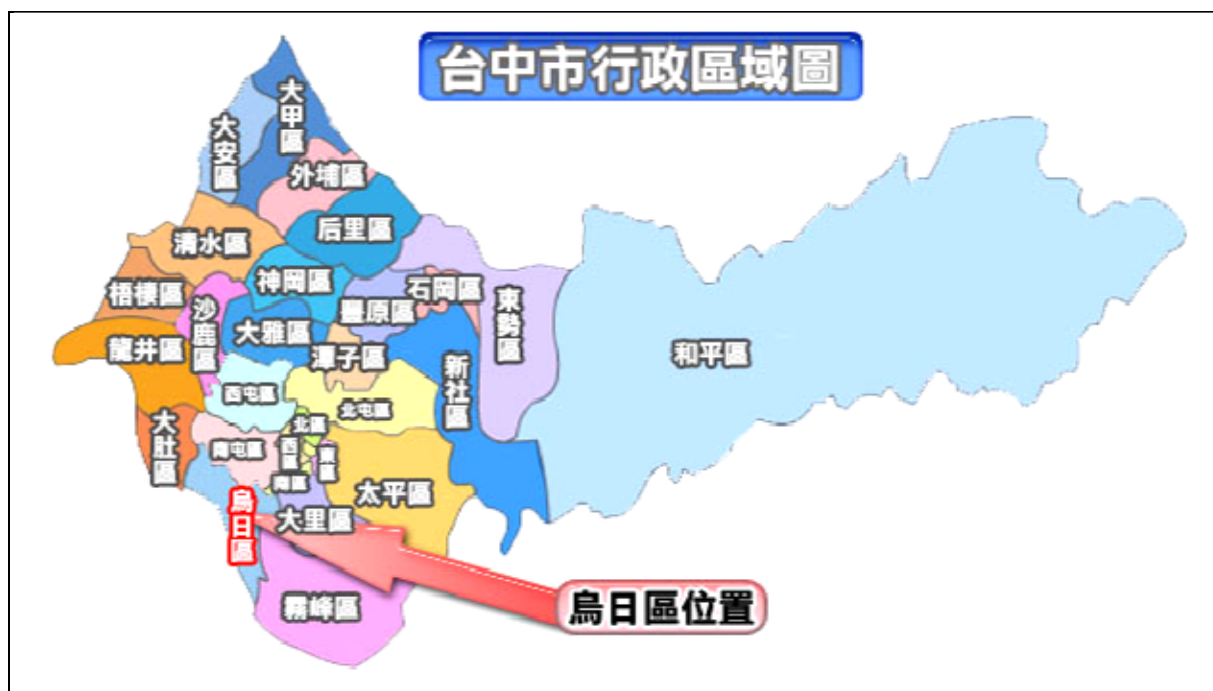


圖7-8 臺中市行政區域圖¹³

一、交通資源與潛力

烏日區主要公路有：國道一號中山高速公路（區內設有王田交流道）；國道三號福爾摩沙高速公路（區內設有烏日交流道）；臺 74 線中彰快速道路（區內設有成功交流道）；臺 1 線；中山路；環中路；縣道 125 號（連接臺中市南屯區-烏日區）；縣道 127 號（連接臺中市南屯區-烏日區-霧峰區）。

大眾運輸則有臺灣高速鐵路臺中站；臺灣鐵路管理局臺中線（烏日車站、新烏日車站、成功車站（可經由成追線連接海岸線追分車站））；興建中之臺中捷運烏日文心北屯線 G14、G15、G16、G17 站。另有區內公車、客運及國道客運（圖 7-9）。由觀光旅遊局規劃的山、海、屯、烏大龍觀光接駁專車，可活絡烏日、大肚、龍井十五處古蹟、景點觀光發展，烏日啤酒觀光大街也會配合在假日規劃系列活動（圖 7-10）。

¹³ 資料來源：臺中市烏日區公所。

<http://www.wuri.taichung.gov.tw/ct.asp?xItem=238450&ctNode=10801&mp=144010>（2014-06-01）

圖7-9 烏日區景點圖¹⁴

14 資料來源：臺中市烏日區公所。

<http://www.wuri.taichung.gov.tw/lp.asp?CtNode=10813&CtUnit=5425&BaseDSD=7&mp=144010>
(2014-10-06)



圖7-10 烏日、大肚、龍井觀光巴士表遊導覽－烏大龍觀光巴士深度旅遊路線圖¹⁵



圖7-11 「聚奎居」及鄰近歷史建築周邊主要交通路線圖

15 圖面來源：<http://edm.go2tw.net/jpg/untitled-7.jpg>

如圖 7-11 所示，市定古蹟「聚奎居」因與重要交通設施鄰近，周邊交通十分便捷。本案周邊以學田路南北串連主要道路中山路，並透過東西向主要道路中山路與高鐵臺中站、新烏日火車站、成功火車站及烏日火車站相接，周邊觀光景點皆與周邊路網可及性強，以高鐵臺中站為核心交通區，西有古蹟「聚奎居」，東有烏日啤酒廠及歷史建築「烏日庄役場」、「烏日警察官吏派出所」等文化觀光資源，配合觀光局烏大龍接駁專車之規劃，以利於未來全區發展的點狀串連。

鄰近之歷史建築「（原）烏日庄役場」及「烏日警察官吏派出所」臨近烏日火車站及烏日啤酒廠，兩歷史建築以以春街相隔，皆面臨三民街作為主要道路，向北串連烏日火車站，由火車站步行約 10 分鐘即可到達。三民街北接中山路，南接新興路，兩條東西方向之道路銜接西側高鐵站開發區域十分便捷，可及性強。

二、文教屬性資源與潛力

烏日區內教育設施有明道高級中學；烏日國民中學、光德國民中學、溪南國民中學；烏日國民小學、溪尾國民小學、九德國民小學、僑仁國民小學、五光國民小學、旭光國民小學、東園國民小學、喀哩國民小學。

本案鄰近周邊學校旭光國小、烏日國小、烏日國中、明道中學。未來本案再利用，因其區位及豐富地方文史資源，可透過與周邊學校課程合作，搭配建築歷史環境調查、文史教材建構相關配套之學習課程，提供在地各校環境資源教育、公民學習及成人教育之場所。

三、商業屬性資源與潛力

目前聚奎居鄰近之強商業屬性潛力區分成兩個區域，如圖 7-12 所示，一為原有商業區，二是因高鐵臺中站興建而劃設之特定區與新興商業區。

原有商業區範圍，為烏日火車站周邊原有發展區域，「（原）烏日庄役場」及「烏日警察官吏派出所」兩歷史建築即位於此區位，皆座落於三民街，周邊屬商業區，該區商業行為以生活圈之一般零售業為主，三民街起始於烏日火車站，為本區最繁華熱鬧的市集區，延續傳統商業行為，反映地方常民生活的採買、購物、生活所需，亦呈現出老街區的特殊風貌。

位於烏日火車站北側之烏日啤酒廠，為了配合推廣在地文化、發展觀光事業，結合地方資源下，將朝「啤酒村」的方向發展，希望啤酒研發技術及文物能完整保存，於民國 93 年展售中心已經成立，使民眾和啤酒廠有親近的接觸，並設置啤酒文物展示館，讓民眾可以參觀目前研發多樣化的啤酒商品，了解各國的啤酒文化，拉近啤酒廠轉型為觀光事業的距離，具有重要之商業潛力。

此外，高鐵特定區與新興商業區未來也因上位計畫逐步落實，透過相關重大交通建設及地方觀光巴士之連結，吸納觀光性質的需求並發展區域新興商業行為，為本案之重要商業資源潛力區，帶動未來本案再利用的使用強度與定位。

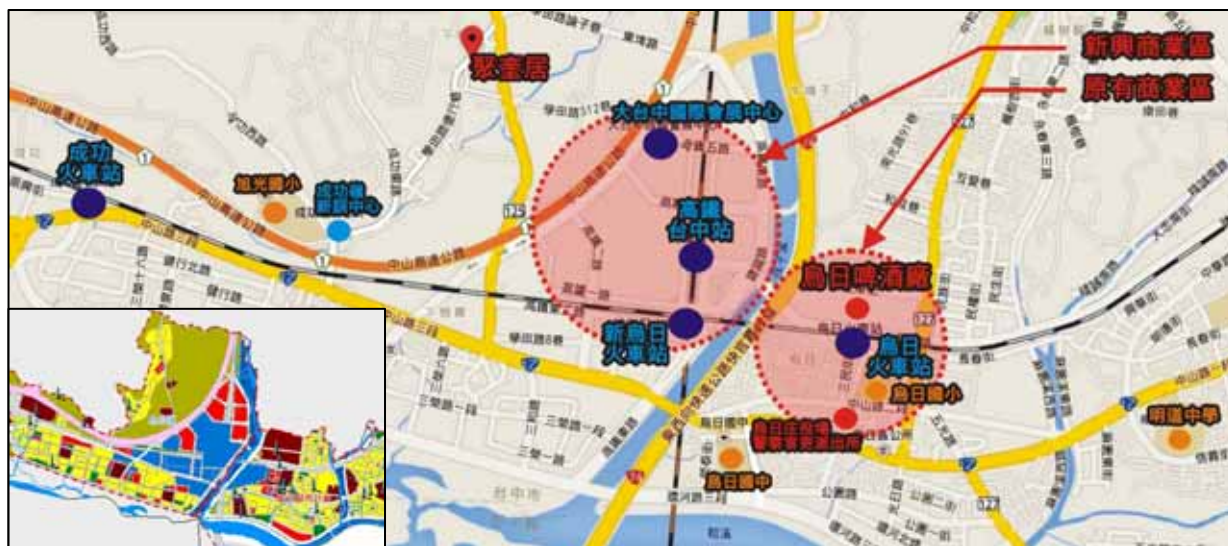
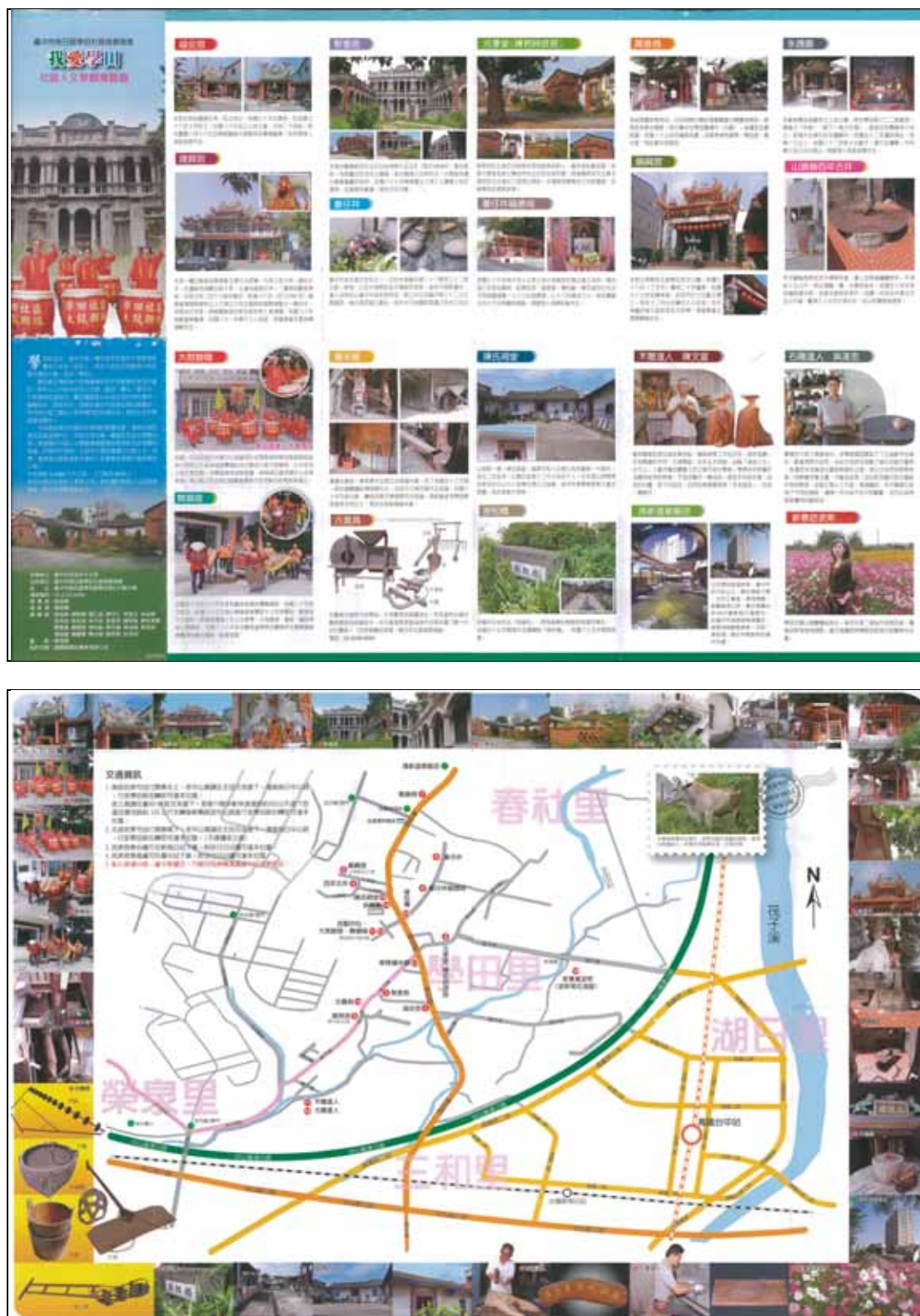


圖7-12 古蹟「聚奎居」周邊都市計劃商業潛力區分佈圖

四、觀光屬性資源與潛力

烏日區觀光資源豐沛，匯聚文化、人文與自然景點，又以便利的交通相互串連，觀光屬性資源潛力高。根據烏日區公所的網站訊息，著名的景點類型包括：產業建築、車站、傳統民居、古蹟與歷史建築、橋樑、寺廟……等；與「聚奎居」直接相關的導覽則有「學田社區人文景觀導覽」與「烏大龍觀光巴士深度旅遊路線」（圖 7-13）等，對於市定古蹟「聚奎居」未來再利用的經營發展，可考慮結合此處眾多之景點，規劃一日或二日旅遊行程。

除聚奎居(市定古蹟)外,烏日區尚有其他三處登錄的歷史建築,包括:「(原)烏日庄役場」、「烏日警察官吏派出所」、「烏日車站舊站長宿舍」等。其一,「(原)烏日庄役場」為西元 1920 年以後遷移的庄役場,興築於日治時期,建築為 R.C 加強磚造,建築反映日治時期公有役場形貌,具有歷史文化意義,足以為時代表徵;原與烏日戶政事所相互比鄰,建物立面保存完整,於民國 99(2010)年 12 月 25 日縣市合併後財產轉交文化局管理。其二,一旁的「烏日警察官吏派出所」為日治時期之警察辦公廳舍,內部日式建築構造保存完整,與鄰近之「(原)烏日庄役場」應屬同時期建物,見證烏日地區發展歷史中的官廳舍街區特色,深具歷史文化價值,並表現地域風貌。其三,「烏日車站舊站長宿舍」極具歷史文化價值,內部日式建築構造保存完整,能表現地域風貌與日治時期之營造技術,具稀少性,且有再利用及活化之利基,登錄為歷史建築保存中(圖 7-14)。

圖7-13 學田社區人文景觀導覽圖¹⁶

16 臺中市烏日區學田社區發展協會出版，「我愛學田：社區人文景觀導覽圖」（2013年10月發行）。



圖 7-14 (原)烏日庄役場、烏日警察官吏派出所、烏日車站舊站長宿舍¹⁷

烏日區觀光資源豐沛，匯聚文化、人文與自然景點，又以便利的交通相互串連，觀光屬性資源潛力高。

(一)文化資產有：聚奎居(市定古蹟)、原烏日庄役場(歷史建築)、烏日警察官吏派出所(歷史建築)、烏日車站舊站長宿舍(歷史建築)。

(二)人文景點有：追分火車站、臺灣菸酒公司臺中觀光酒廠(烏日啤酒廠)、成功嶺(軍事重地)、成功車站、高鐵臺中站、高鐵跨距鋼橋(全長 410 公尺，全國最大最長的跨距鋼橋)、大臺中國際會展中心、順德堂(建於 1929 年)、慶德堂(建於 1927 年)、嘉德堂(建於 1927 年)、林溪泉宅(建於 1945 年)、廣德堂(建於 1950 年)、宗德堂(建於 1961 年)、烏日善光寺。

(三)自然景觀有：麻園頭溪溪濱公園、烏溪螺潭段、五光社區自行車道、知高圳步道。

市定古蹟「聚奎居」與鄰近之歷史建築「(原)烏日庄役場」及「烏日警察官吏派出所」位於數處重要景點之中心位置，周邊光觀休憩景點如上所述。未來本案再利用可運用其區位之優勢，作為周邊景點之中繼及串連據點，亦可發展歷史文化景觀群，串連各館舍資源建構一日遊之行程。由於鄰近烏日火車站、臺中高鐵站，亦可做為遊客資訊中心，提供地方文史及參觀景點之導覽休憩據點。

7-1-4. 古蹟保存與再利用規劃之相關法令分析¹⁸

本案文化資產價值特殊，並經指定為古蹟。後續再利用之軟硬體規劃與執行，需建構在文化資產保存、都市計畫、建築管理三個面向的相關規範。本章節彙整法令依據，做為古蹟修復及再利用之法定原則。

17 <http://mw2.google.com/mw-panoramio/photos/medium/92704516.jpg>

18 本節引用之相關法規，皆為現行法規，資料截止日：2014-07-25。
資料來源：全國法規資料庫。<http://law.moj.gov.tw/> (2014-07-25)

在文化資產保存的層次：涉及之相關法令如：「文化資產保存法」、「文化資產保存法施行細則」、「古蹟指定及廢止審查辦法」、「古蹟修復及再利用辦法」、「古蹟歷史建築及聚落修復或再利用採購辦法」、「古蹟及歷史建築重大災害應變處理辦法」、「古蹟管理維護辦法」、「古蹟指定審查處理要點」等。

在都市計畫的層次：涉及之相關法令如：「都市計畫法臺灣省施行細則」、「文化資產保存法」、「古蹟土地容積移轉辦法」、「都市計畫容積移轉實施辦法」。

在建築管理的層次：涉及之相關法令如：「文化資產保存法」、「古蹟管理維護辦法」、「古蹟歷史建築及聚落修復或再利用建築管理土地使用消防安全處理辦法」等。

與本案相關之法規，分項摘要重點整理如下：

一、古蹟保存法令分析

（一）古蹟定義：

依「文化資產保存法」第三條第一款之規定：

...文化資產，指具有歷史、文化、藝術、科學等價值，並經指定或登錄之下列資產：
一、古蹟、歷史建築、聚落：指人類為生活需要所營建之具有歷史、文化價值之建造物及附屬設施群。

依「文化資產保存法施行細則」第二條之規定：

本法第三條第一款所定古蹟及歷史建築，為年代長久且其重要部分仍完整之建造物及附屬設施群，包括祠堂、寺廟、宅第、城郭、關塞、衙署、車站、書院、碑碣、教堂、牌坊、墓葬、堤閘、燈塔、橋樑及產業設施等。

（二）評定基準：

依「古蹟指定及廢止審查辦法」第二條之規定：

古蹟之指定，依下列基準為之：

一、具歷史、文化、藝術價值。

二、重要歷史事件或人物之關係。

三、各時代表現地方營造技術流派特色者。

四、具稀少性，不易再現者。

五、具建築史上之意義，有再利用之價值及潛力者。

六、具其他古蹟價值者。

前項基準，直轄市、縣（市）主管機關得依地方特性，另定補充規定。

（三）主管機關：

依「文化資產保存法」第四條之規定：

古蹟、歷史建築、聚落、遺址、文化景觀、傳統藝術、民俗及有關文物及古物之主管機關：在中央為行政院文化建設委員會（以下簡稱文建會）；在直轄市為直轄市政

府；在縣（市）為縣（市）政府。

（四）保存義務：

依「中華民國憲法」第 166 條規定，國家負有憲法所賦予保護古蹟的強制性義務，必須切實地採取能達成保護古蹟目的之行為。

國家應獎勵科學之發明與創造，並保護有關歷史、文化、藝術之古蹟、古物。

（五）管理維護：

依「文化資產保存法」第十八條之規定：

古蹟由所有人、使用人或管理人管理維護。

公有古蹟必要時得委任、委辦其所屬機關（構）或委託其他機關（構）、登記有案之團體或個人管理維護。

私有古蹟依前項規定辦理時，應經主管機關審查後為之。

公有古蹟及其所定著之土地，除政府機關（構）使用者外，得由主管機關辦理撥用。

（六）形貌變更：

依「文化資產保存法」第二十一條之規定：

古蹟應保存原有形貌及工法，如因故毀損，而主要構造與建材仍存在者，應依照原有形貌修復，並得依其性質，由所有人、使用人或管理人提出計畫，經主管機關核准後，採取適當之修復或再利用方式。

前項修復計畫，必要時得採用現代科技與工法，以增加其抗震、防災、防潮、防蛀等機能及存續年限。

第一項再利用計畫，得視需要在不變更古蹟原有形貌原則下，增加必要設施。

古蹟修復及再利用辦法，由中央主管機關定之。

（七）修復原則：

依「古蹟修復及再利用辦法」第十六條之規定：

古蹟修復工程，應以原有形貌保存修復為原則，非經該古蹟主管機關審查通過，不得以非原件或新品替換。

施工廠商於施工中如遇有現況與規劃設計不符時，應由監造人會同規劃設計人報主管機關同意後處理。

（八）災害應變：

依「文化資產保存法」第二十三條之規定：

因重大災害有辦理古蹟緊急修復之必要者，其所有人、使用人或管理人應於災後三十日內提報搶修計畫，並於災後六個月內提出修復計畫，均於主管機關核准後為之。

私有古蹟之所有人、使用人或管理人，提出前項計畫有困難時，主管機關應主動協助擬定搶修或修復計畫。

前二項規定，於歷史建築所有人、使用人或管理人同意時，準用之。

古蹟及歷史建築重大災害應變處理辦法，由中央主管機關定之。

依「古蹟及歷史建築重大災害應變處理辦法」第五條規定：

主管機關為協助古蹟或歷史建築所有人、使用人或管理人擬定搶修或修復計畫，得辦理轄內古蹟或歷史建築受災情形勘查，並調查歷史建築所有人、使用人或管理人之搶修或修復意願。

依「古蹟管理維護辦法」第十四條之規定：

古蹟之所有人、使用人或管理人，應依第二條第一項第六款規定訂定緊急應變計畫，主管機關並應建立古蹟災害緊急應變通報系統。

依「古蹟管理維護辦法」第十五條之規定：

前條所定緊急應變計畫，應包括古蹟災害緊急應變處理之方式及程序，其內容如下：

一、對於重要文物、構件之搬運撤離。

二、救災中容易受損之具重要價值而不可移動之構件，應特別訂定對策，以確保救災過程中文化資產價值損失降至最低。

三、災害發生時，古蹟之所有人、使用人或管理人應立即進行災害現場管制防護，禁止閒雜人進出，防止重要構件或文物再次受損或遺失。

四、依通報系統報請主管機關派員勘查災害現場，並依災情輕重程度或依古蹟及歷史建築重大災害應變處理辦法規定之程序，進行災後處理。

二、都市計畫、都市設計法令分析

（一）保存區劃定：

依「文化資產保存法」第三十三條之規定：

為維護古蹟並保全其環境景觀，主管機關得會同有關機關擬具古蹟保存計畫後，依區域計畫法、都市計畫法或國家公園法等有關規定，編定、劃定或變更為古蹟保存用地或保存區、其他使用用地或分區，並依本法相關規定予以保存維護。

前項古蹟保存用地或保存區、其他使用用地或分區，對於基地面積或基地內應保留空地之比率、容積率、基地內前後側院之深度、寬度、建築物之形貌、高度、色彩及有關交通、景觀等事項，得依實際情況為必要規定及採取獎勵措施。

主管機關於擬定古蹟保存區計畫過程中，應分階段舉辦說明會、公聽會及公開展覽，並應通知當地居民參與。

（二）容積移轉：

依「文化資產保存法」第三十五條之規定：

古蹟除以政府機關為管理機關者外，其所定著之土地、古蹟保存用地、保存區、其他使用用地或分區內土地，因古蹟之指定、古蹟保存用地、保存區、其他使用用地或分區之編定、劃定或變更，致其原依法可建築之基準容積受到限制部分，得等值移轉至其他地方建築使用或享有其他獎勵措施；其辦法，由內政部會商文建會定之。

前項所稱其他地方，係指同一都市土地主要計畫地區或區域計畫地區之同一直轄市、縣（市）內之地區。但經內政部都市計畫委員會審議通過後，得移轉至同一直轄市、縣（市）之其他主要計畫地區。

第一項之容積一經移轉，其古蹟之指定或古蹟保存用地、保存區、其他使用用地或分區之管制，不得任意解除。

依「古蹟土地容積移轉辦法」第三條之規定：

實施容積率管制地區內，經指定為古蹟，除以政府機關為管理機關者外，其所定著之土地、古蹟保存用地、保存區、其他使用用地或分區內土地，因古蹟之指定、古蹟保存用地、保存區、其他使用用地或分區之劃定、編定或變更，致其原依法可建築之基準容積受到限制部分，土地所有權人得依本辦法申請移轉至其他地區建築使用。

本辦法所稱基準容積，指以都市計畫、區域計畫或其相關法規規定之容積率上限乘土地面積所得之積數。

依「古蹟土地容積移轉辦法」第五條之規定：

送出基地可移出之容積，以移轉至同一都市主要計畫地區或區域計畫地區之同一直轄市、縣（市）內之其他任何一宗可建築土地建築使用為限。但經內政部都市計畫委員會審議通過後，得移轉至同一直轄市、縣（市）之其他主要計畫地區。

依「都市計畫容積移轉實施辦法」第六條之規定：

送出基地以下列各款土地為限：

一、都市計畫表明應予保存或經直轄市、縣（市）主管機關認定有保存價值之建築所定著之土地。

二、為改善都市環境或景觀，提供作為公共開放空間使用之可建築土地。

三、私有都市計畫公共設施保留地。但不包括都市計畫書規定應以區段徵收、市地重劃或其他方式整體開發取得者。

前項第一款之認定基準及程序，由當地直轄市、縣（市）主管機關定之。

第一項第二款之土地，其坵形應完整，面積不得小於五百平方公尺。但因法令變更致不能建築使用者，或經直轄市、縣（市）政府勘定無法合併建築之小建築基地，不在此限。

依「都市計畫容積移轉實施辦法」第七條之規定：

送出基地申請移轉容積時，以移轉至同一主要計畫地區範圍內之其他可建築用地建築使用為限；都市計畫原擬定機關得考量都市整體發展情況，指定移入地區範圍，必要時，並得送請上級都市計畫委員會審定之。

前條第一項第一款送出基地申請移轉容積，其情形特殊者，提經內政部都市計畫委員會審議通過後，得移轉至同一直轄市、縣（市）之其他主要計畫地區。

（三）土地使用：

依「古蹟管理維護辦法」第八條之規定：

第二條第一項第四款所定使用或再利用，應以原目的或與原用途關連、相容之使用為優先考量。

古蹟用途變更為非原用途，並為內部改修或外加附屬設施時，其所有人、使用人或管理人應依古蹟修復及再利用辦法有關規定辦理。

古蹟之使用或再利用，如屬應依古蹟歷史建築及聚落修復或再利用建築管理土地使用消防安全處理辦法取得使用許可者，其因應措施，應於管理維護計畫中載明。

（四）都市計畫變更：

依「文化資產保存法」第三十一條之規定：

古蹟所在地都市計畫之訂定或變更，應先徵求主管機關之意見。政府機關策定重大營建工程計畫時，不得妨礙古蹟之保存及維護，並應先調查工程地區有無古蹟或具古蹟價值之建造物；如有發見，應即報主管機關依第十四條審查程序辦理。

依「古蹟歷史建築及聚落修復或再利用建築管理土地使用消防安全處理辦法」第三條之規定：

古蹟、歷史建築及聚落修復或再利用所涉及之土地或建築物，與當地土地使用分區管制規定不符者，於都市計畫區內，主管機關得請求古蹟、歷史建築及聚落所在地之都市計畫主管機關迅行變更；非都市土地部分，依區域計畫法相關規定辦理變更編定。前項變更期間，古蹟、歷史建築及聚落修復或再利用計畫得先行實施。

三、再利用涉及之相關法令分析（建築、消防、設備、營管等）

（一）建築管理：

依「文化資產保存法」第二十二條之規定：

為利古蹟、歷史建築及聚落之修復及再利用，有關其建築管理、土地使用及消防安全等事項，不受都市計畫法、建築法、消防法及其相關法規全部或一部之限制；其審核程序、查驗標準、限制項目、應備條件及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關會同內政部定之。

依「古蹟歷史建築及聚落修復或再利用建築管理土地使用消防安全處理辦法」第二條之規定：

為處理古蹟、歷史建築及聚落修復或再利用事項，就建築管理、土地使用及消防安全等事項，其相關法令之適用，由主管機關會同土地使用、建築及消防主管機關為之。

（二）消防安全：

依「古蹟歷史建築及聚落修復或再利用建築管理土地使用消防安全處理辦法」第四條之規定：

古蹟、歷史建築及聚落修復或再利用，於適用建築、消防相關法令有困難時，所有人、使用人或管理人除修復或再利用計畫外，應基於該文化資產保存目標與基地環境致災風險分析，提出因應計畫，送主管機關核准。

前項因應計畫內容如下：

- 一、文化資產之特性、再利用適宜性分析。
- 二、土地使用之因應措施。
- 三、建築管理、消防安全之因應措施。
- 四、結構與構造安全及承載量之分析。
- 五、其他使用管理之限制條件。

依「古蹟歷史建築及聚落修復或再利用建築管理土地使用消防安全處理辦法」第五條之規定：

主管機關為審查前條因應計畫，應會同古蹟、歷史建築及聚落所在地之土地使用、建築及消防主管機關為之。

前項審查結果得排除部分或全部現行法令之適用；其因公共安全之使用有特別條件限制者，應加註之，並由所有權人、使用人或管理人負責執行。

（三）開放義務：私有建築接受修復工程經費補助義務

依「文化資產保存法」第二十七條之規定：

公有及接受政府補助之私有古蹟、歷史建築及聚落，應適度開放大眾參觀。

依前項規定開放參觀之古蹟、歷史建築及聚落，得酌收費用；其費額，由所有人、使用人或管理人擬訂，報經主管機關核定。公有者，並應依規費法相關規定程序辦理。

依「古蹟管理維護辦法」第九條之規定：

古蹟開放大眾參觀者，其開放時間、開放範圍、開放限制、收費、解說牌示、導覽活動、圖文刊物、參觀者應注意事項及其他相關事項，應於管理維護計畫中載明。

（四）經營管理：

依「文化資產保存法」第二十六條之規定：

私有古蹟、歷史建築及聚落之管理維護、修復及再利用所需經費，主管機關得酌予補

助。

依前項規定接受政府補助之歷史建築，其保存、維護、再利用及管理維護等，準用第二十條及第二十一條之規定。

依「古蹟管理維護辦法」第十六條之規定：

古蹟之所有人、使用人或管理人得結合當地文化特色、人文資源，配合推動在地文化傳承教育，並建立社區志工參與制度。

依「古蹟管理維護辦法」第十條之規定：

古蹟供公眾使用，且有經營行為者，其所有人、使用人或管理人應就經營組織、業務章程、經營目標、營運內容、作業流程及財務計畫等事項，訂定經營管理計畫實施，並於管理維護計畫中載明。

（五）管理維護：

依「古蹟管理維護辦法」規定辦理（詳見《7-3. 再利用適宜性評估與再利用方向研擬》）。

四、私有古蹟產權與管理的義務與限制

（一）國家優先購買權：

依「文化資產保存法」第二十八條之規定：

古蹟及其所定著土地所有權移轉前，應事先通知主管機關。其屬私有者，除繼承者外，主管機關有依同樣條件優先購買之權。

（二）管理不當之強制收、徵收代履行費：

依「文化資產保存法」第二十四條之規定：

古蹟經主管機關審查認因管理不當致有滅失或減損價值之虞者，主管機關得通知所有人、使用人或管理人限期改善，屆期未改善者，主管機關得逕為管理維護、修復，並徵收代履行所需費用，或強制徵收古蹟及其所定著土地。

（三）自行管理或委辦、委託：

依「文化資產保存法」第十八條之規定：

古蹟由所有人、使用人或管理人管理維護。公有古蹟必要時得委任、委辦其所屬機關（構）或委託其他機關（構）、登記有案之團體或個人管理維護。私有古蹟依前項規定辦理時，應經主管機關審查後為之。公有古蹟及其所定著之土地，除政府機關（構）使用者外，得由主管機關辦理撥用。

五、再利用規劃之相關法令小結

古蹟「聚奎居」修建後之再利用規劃方向，按上述相關規定，為維護古蹟並保全其環境景觀，主管機關得會同有關機關擬具古蹟保存計畫後，依區域計畫法、都市計畫法或國家公園法等有關規定，編定、劃定或變更為古蹟保存用地或保存區、其他使用用地或分區，並依相關規定予以保存維護。

私有古蹟、歷史建築及聚落之管理維護、修復及再利用所需經費，主管機關得酌予補助。古蹟應保存原有形貌及工法，依照原有形貌修復為原則，並得依其性質，採取適當之修復或再利用方式。視需要在不變更古蹟原有形貌原則下，增加必要設施。

古蹟由所有人、使用人或管理人管理維護。使用或再利用，應以原目的或與原用途關連、相容之使用為優先考量。接受政府補助之私有古蹟、歷史建築及聚落，應適度開放大眾參觀。古蹟之所有人、使用人或管理人得結合當地文化特色、人文資源，配合推動在地文化傳承教育，並建立社區志工參與制度。

7-2. 古蹟再利用規劃案例分析

本節整理目前「私有古蹟」與「名人故居」為主題，採委外經營運作中的再利用案例，提供本案於再利用與未來經營規劃之設想資料。

7-2-1. 再利用案例分析

案例一		蘆洲李宅-李友邦將軍紀念館
文資指定	類型	臺北縣三級古蹟－蘆洲李宅
	構造	RC 磚造 地上一層
地址		新北市蘆洲區中正路 243 巷 19 號
歷史背景		蘆洲李宅，當地人稱它為「李祖厝」。這座具有兩百多年歷史，表徵臺灣漢移民墾拓精神與生活面貌的庶民宅院，其價值除一般所認定的建築特殊性之外，更在於李氏歷代族人的奮鬥歷程，牽繫的三百多年北臺灣蘆洲一帶漢移民拓墾與生存的歷史。民國71年文化資產保存法公佈實施後，在李氏大家長嚴秀峰女士主導下，結合李氏七大房家，以「歷史保存與家道承傳」為初衷，向內政部申請將歷代居處的祖厝宅院列為古蹟，後於74年內政部核定為「臺北縣三級古蹟蘆洲李宅」，成為臺灣第一座列為民宅古蹟的範例。建立「李友邦將軍紀念館」，作為歷史承傳與文化學習的場所。民國95年正式以『蘆洲李宅古蹟--李友邦將軍紀念館』正式對外開放。
環境	周圍	蘆洲線蘆洲站 1 號出口，步行約 10 分鐘。
	內部	展示李氏家史、李友邦將軍之臺灣民族運動事蹟、蘆洲李宅古蹟特性與保存歷程，以作為臺灣人對近代族群族遭遇與臺灣人典型的一種認識與學習，此外李宅作為臺灣農村宅院的代表，亦將積極與社區學校作，以樹立社區、古蹟與地方共生共容之典範，進而創造李宅成為蘆洲最具代表性與活化的「歷史文化教育大園區」。
權責單位		新北市政府文化局
營運管理單位		財團法人蘆洲李宅古蹟維護文教基金會正式成立於民國 88 年（其前身為中華私有古蹟保存促進會，成立於民國 84 年）。
再利用形式		定位：複合式文化活動及展示空間。 抓周活動 / 課程 / 展覽 / 收藏 / 出版品販售 / 導覽服務 / 場地租用
營運管理與維護		營運形式：公辦民營（財團法人蘆洲李宅古蹟維護文教基金會） 開放時間：週一至周日，日間9:00至17:00。 長年營業額：全票：100元、優待票：60元；免費入園：年滿65歲者、身心障礙及其監護人或必要之陪伴者一人、身高未滿100公分之兒童。
參考資料		蘆洲李宅-李友邦將軍紀念館網站： http://www.luchoulee.org.tw/ （資料截止日期：2014-06-01）

案例二 圓山別莊（臺北故事館）		
文資指定	類型	古蹟—宅第（1998/10/14 公告：府民三字第 8706786101 號）
	構造	半木構二層樓建築，採英國都鐸式建築風格。
地址		臺北市中山區中山北路 3 段 181-1 號
歷史背景		<p>1913年臺北茶葉貿易商人陳朝駿建造別莊，採英國都鐸式建築風格，後隨陳氏家族事業沒落而土地所有權亦轉手他人。國民政府遷臺後，歷經日本憲兵隊行刑場所、臺北市政府管理乃至於1954年轉賣成為前立法院長黃國書宅邸。</p> <p>1977年別莊核定為紀念性建築，由公園路燈管理處暫為駐在。後由北美館接手管理，轉型為美術家聯誼中心，以咖啡廳形式對外開放。直至2003年，由陳國慈認養古蹟，以臺北故事館形貌重新開放。</p>
環境	周圍	<p>指定範圍包括建築物本體，定著土地為臺北市中山區德惠段一小段 130 地號，旁臨臺北市立美術館，並背臨基隆河。周邊在日據時期為「臺北公園」，附近有陸軍合葬墓地、官幣大社臺灣神社、圓山動物園，圓山別莊前對勅使道路（參拜大道）、臨濟護國禪寺等。</p> <p>外觀為仿英國都鐸時期之半木構二層樓建築，有塔樓、煙囪等構造物。</p>
	內部	<p>(1) 一樓室內空間：前門入口有古典樣式玄關，內部以中央走廊與後門相通，走廊南側配置起居室、餐廳等，二者以推拉門相隔。</p> <p>(2) 二樓室內空間：起居室與 2 樓主臥室有壁爐，2 樓空間構成大致與 1 樓相同。今日，則配置規劃有展示、行政、藝品販賣空間。</p> <p>(3) 外部空間：增蓋 1 層建物經營餐廳。</p>
權責單位		臺北市政府文化局
營運管理單位		營運者：陳國慈女士。以自然人身份認養古蹟，並且以商業單位登記經營古蹟，在法律上為信託關係。目前由臺北市政府文化局管理維護，並作為「臺北故事館」開放使用。
再利用形式		<p>定位：迷你型複合式藝文空間。</p> <p>活動規劃：介紹臺灣過去生活文化的懷舊館（展示分主題／非主題）。生活藝術品推廣（與古蹟的相容性、進行推廣工作、配合特展更換、本土創作、和藝術家共同開發產品）。提供場地出借。餐廳經營。</p>
營運管理與維護		<p>營運形式：公辦民營。複合式藝文空間。</p> <p>開放時間：開放週二至週日，週一休館。古蹟本體日間9:00至17:30。</p> <p>餐飲營業時間：開放週二至週日，週一休館。餐廳日間11:00至19:00。</p> <p>長年營業額：全票：50元；優待票：40元（學生、10人〔含〕以上團體）；免費：身心障礙者及其陪同者一人、未滿六歲兒童、滿六十五歲長者。</p> <p>收入：門票、場地出租、個人贊助、舉辦活動、生活小藝坊經營、餐廳租金。</p> <p>支出：人事、設備維護、硬體維護。</p>
參考資料		<p>臺北故事館網站： http://www.storyhouse.com.tw/main/uploads/storyhouse/html/opening/ 北市政府文化局http://www.culture.gov.tw/（資料截止日期：2014-06-01）</p>

案例三 蔡瑞月舞蹈研究社		
文資指定	類型	古蹟（1999/12/31 公告：府文化二字第 8809036001 號）
	構造	木造宿舍
地址		臺北市中山區中山北路二段 48 巷 8、10 號
歷史背景		<p>蔡瑞月舞蹈研究社的建築原為日據時期的文官宿舍，當時在臺北市區建有各種不同等級的宿舍，大都為木造日式住宅類型，當時御成町北邊即今中山北路西側雙連一帶，一九二五年前後建造了數十棟雙併式的木造宿舍，平面格局大體相同，分佈在數個街廓之中，依規模大小可能為判任官宿舍。</p> <p>蔡瑞月舞蹈研究社從日式宿舍轉變而成，從一九五〇年代以來為了配合實際的用途，陸續有多次增建或改建，這些結果亦都視為舞蹈社歷史累積的一部份。不幸卻於近年失火，被毀去大部分屋頂及樑柱，已整修恢復原貌，開放參觀。</p>
環境	周圍	<p>(1) 跳舞咖啡廳/露天咖啡座：室內外合計容納之座位數約100位。總空間約66坪（室內空間約26坪，室外陽臺空間約40坪）。適合戶外展演、記者會、會議、產品發表講座。</p> <p>(2) 戶外草坪展演區：露天展演區A空間約176.4坪，容納之觀眾人數約500人；露天展演區B空間約36坪，容納之觀眾人數約30人。適合戶外展演、記者會、農產品展會、國際會議商展、產品發表、講座、餐會、研習、教學。</p> <p>(3) 廣場區域（停車場區域）：總空間約 134 坪。容納約 500 人。適合戶外展演、農產品展示會、園遊會、講座。</p>
	內部	<p>(1) 玫瑰展演區（舞蹈教室）：玫瑰展演區空間約48.6坪。甲板區空間約24坪。適合小型展演、記者會、產品發表、國際會議、研習、教學等活動。</p> <p>(2) 多功能藝文廳：總空間約 12 坪。容納約 30-50 人。適合小型展演、記者會、產品發表、研習、教學等活動。</p> <p>(3) 史料展示室（史料研究室）：總空間約 12 坪。容納約 30 人。適合小型展演、記者會、產品發表、研習、教學等活動。</p>
權責單位		臺北市府文化局
營運管理單位		財團法人臺北市蔡瑞月文化基金會
再利用形式		<p>定位：複合式文化活動及展示空間。</p> <p>展覽 / 收藏 / 出版品販售 / 導覽服務 / 餐飲 / 舞蹈課程</p>
營運管理與維護		<p>營運形式：公辦民營（財團法人臺北市蔡瑞月文化基金會）</p> <p>開放時間：週二至週日 10：00AM—17：00PM，每週一休館。</p> <p>餐飲營業時間：週一至週日 10：00AM—23：00PM。</p> <p>長年營業額：免費參觀。</p>
參考資料		<p>蔡瑞月舞蹈研究社網站： http://www.dance.org.tw/modules/wfchannel/index.php?pagenum=6（資料截止日期：2014-06-01）</p> <p>臺北市府文化局http://www.culture.gov.tw/</p>

案例四		林語堂故居
文資指定	類型	歷史建築－名人故居
	構造	RC 磚造 地上一層 地下一層
地址		臺北市仰德大道二段 141 號
歷史背景		<p>「林語堂故居」座落陽明山腰，興建於民國55年，由語堂先生親自設計，是先生生前最後十年定居臺灣的住所。本建築是以中國四合院的架構模式，結合西班牙式的設計取向，兼具東、西方風格，融合了現代感與古典美。</p> <p>民國65年4月1日，先生長眠於故居後園，享年82歲。臺北市政府為紀念林語堂先生的文學成就，並得林夫人廖翠鳳女士捐贈大師藏書、著作、手稿及其遺物，爰於大師舊居，成立「林語堂先生紀念圖書館」，於民國74年5月開放。其後，臺北市文化局成立，有意擴充活化原有圖書館功能，以「名人故居」及「文學生活館」之方向規劃。經過公開招標評選，由佛光人文社會學院取得經營管理權，於民國91年3月26日全新開館；成為結合展示參觀、藝文講座、餐飲休憩的多元化空間，完整呈現了語堂先生的格調思想、發明創意、生活態度與文學成就。民國94年10月1日東吳大學接受臺北市政府文化局委託經營林語堂故居，並以研究為指標，活絡林語堂學。</p>
環境	周圍	位於仰德大道旁，為陽明山腰的一處民宅，基地面積約 120 坪，建築面積約佔一半。建築依山勢而建，利用坡地共有兩層，周圍有庭院及林語堂先生之墓園。
	內部	故居唯一方形平面建築，中央留設採光中庭。
權責單位		臺北市政府文化局
營運管理單位		東吳大學
再利用形式		<p>定位：複合式文化活動及展示空間。</p> <p>展覽 / 收藏 / 出版品販售 / 導覽服務 / 餐飲 / 場地租用</p>
營運管理與維護		<p>營運形式：公辦學營</p> <p>開放時間：開放週二至週日，週一休館。</p> <p>餐飲營業時間：日間10:00至夜間21:00，週一休館。</p> <p>長年營業額：門票30元，團體優待票25元。65歲以上、6歲以下、身心障礙以及陪同者免票。</p>
參考資料		林語堂故居網站： http://www.linyutang.org.tw/ （資料截止日期：2014-06-01）

案例五		錢穆故居
文資 指定	類型	歷史建築—名人故居
	構造	地上二層 RC 磚造
地址		臺北市士林區臨溪路 72 號
歷史背景		<p>「素書樓」為國學大師錢穆先生生前居所。民國56年，錢先生及夫人自港返臺覓地建屋，得外雙溪今址。為紀念母親生養之恩，錢先生以無錫七房橋五世同堂故居裡，母親居所之「素書堂」作為隱居終老處所之名，素書樓庭院內的一磚一石、一草一木都是主人多年的心血，夾步道而迎的楓樹、房舍後方挺立的竹子，庭園裡的茶花等是夫人親手植栽。</p> <p>在素書樓居住22年後，錢先生以96高齡遷出，另覓居所，不幸在數月後溘然辭世。自主人遷出，「素書樓」閒置年餘，政府遂有關為紀念館之議，最初交由臺北市立圖書館管理，於民國81年1月6日正式將「素書樓」闢為紀念館。後由於房舍年久失修，臺北市政府於民國90年進行修繕工程，隨後將「素書樓」轉交臺北市政府文化局管理。臺北市政府文化局於民國90年12月31日將改名為「錢穆故居」之素書樓委託東吳大學經營，在歷經9年後，於民國100年1月1日改委託臺北市立教育大學經營管理。</p>
環境	周圍	位於東吳大學外雙溪校本部內，除素書樓主體建築外，旁邊新建一層樓之人文茶館，作為飲茶消費之地。
	內部	<p>(1) 一樓室內空間：素書樓的客廳實為一講學廳堂。在客廳裡不但立有朱子像，也掛著朱子所書「立修齊志」、「讀聖賢書」及「靜神養氣」等字軸；家具和字畫則是錢夫人提供借展，目前作為小型會議展覽空間。一樓空間除講堂外，目前有辦公室及接待空間。</p> <p>(2) 二樓室內空間：二樓展示故居生活起居空間與擺設。</p>
權責單位		臺北市政府文化局
營運管理單位		臺北市立教育大學
再利用形式		<p>定位：複合式文化活動及展示空間。</p> <p>展覽 / 收藏 / 出版品販售 / 導覽服務 / 餐飲</p>
營運管理與維護		<p>營運形式：公辦學營</p> <p>開放時間：開放週二至週日，日間9:00至17:00，週一休館。</p> <p>餐飲營業時間：日間9:00至17:00，週一休館。</p> <p>長年營業額：免費參觀。</p>
參考資料		錢穆故居網站： http://www.tmue.edu.tw/~chienmu/ （資料截止日期：2014-06-01）

7-2-2. 國內再利用案例經驗綜整

在臺灣，古蹟及歷史建築再利用之案例仍持續積累中（表 7-3），因此，分析目前「私有古蹟」與「名人故居」為主題之營運案例，可供未來「聚奎居」營運方式之討論與參考。

表7-3 古蹟及歷史建築再利用相關案例彙整一覽表

案例名稱	文資地位	再利用形式	管理單位	營運方式	資金來源
蘆洲李宅	古蹟	複合式文化活動及展示空間	財團法人蘆洲李宅古蹟維護文教基金會	公辦 民營	抓周活動、課程、商品販售、門票、餐飲、場地租借收益
圓山別莊	古蹟	迷你型複合式藝文空間	陳國慈	公辦 民營	商品販售、門票、餐飲、場地租借收益
蔡瑞月舞蹈社	古蹟	複合式文化活動及展示空間	財團法人臺北市蔡瑞月文化基金會	公辦 民營	商品販售、門票、餐飲、課程、場地租借收益
林語堂故居	歷史建築	複合式文化活動及展示空間	東吳大學	公辦 學營	商品販售、餐飲、門票收益
錢穆故居	歷史建築	複合式文化活動及展示空間	臺北市立教育大學	公辦 學營	商品販售、餐飲收益

一、營運主體

蘆洲李宅及蔡瑞月舞蹈研究社之營運主體，皆為針對營運古蹟所成立之財團法人基金會；圓山別莊、林語堂故居、錢穆故居則為公部門委外辦理，委辦機構分為私人認養後經營，以及學校單位經營，顯見委外辦理已成主流，此時之課題是如何找到有經營理念且願配合的單位承包。

二、營運內容

上述名人故居案例共同特點，因其名人家族生命史與建築發展脈絡具有特殊意義，經史料文獻及空間調查後，建構豐富之展示內容，因此，再利用的營運重點項目，皆奠基於空間與歷史文化的展示及推廣。此外，並不侷限於古蹟本體之意義，而擴張至相關議題，如蘆洲李宅推廣傳統抓周活動、蔡瑞月舞蹈研究社發

展昔日表演藝術、臺北故事館則從原屋主茶葉大亨介紹臺北史等。但除了全市性議題外，並對社區開放，顯見這些再利用之古蹟案例不僅對全市開放，同時也注重在地精神。

三、經營方式

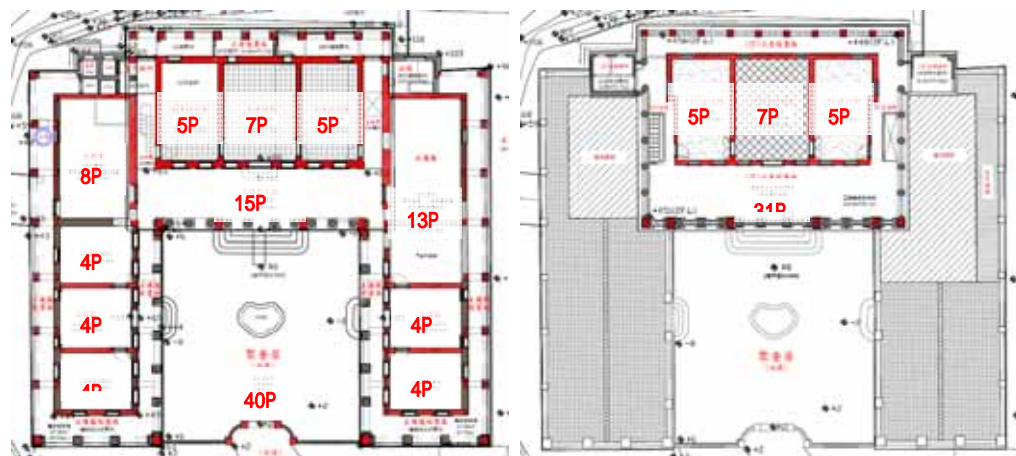
朝向該館自給自足之目標。其中幾個案例雖仍有公部門經費支援，但透過活動辦理、課程、商品販售、門票、餐飲、場地租借等收益方式營運，需兼顧商業化、知識性、服務市民與社區居民間取得平衡，為承包單位極大挑戰。

7-3. 再利用適宜性評估與再利用方向研擬

7-3-1. 再利用適宜性評估

項 目	市定古蹟「聚奎居」
登錄類別	市定古蹟
登錄種類	宅第
地址	臺中市烏日區學田路 405 巷 36 號
建築構造	二層磚木混合構造
現況 使用機能	閒置
主管機關	臺中市政府
再利用適宜性評估	
周圍環境 特性	<p>「聚奎居」位於臺中市烏日區學田路405 巷內（學田路便行巷旁），是陳紹宗（1888~1952 年）於昭和5（1930）年左右建造的洋樓式住宅。</p> <p>「聚奎居」位於「高速公路王田交流道附近特定區計畫」住宅區（住一）內，四周主要景緻為農田與民宅。西南側鄰近中山高速公路（國道1 號）王田交流道與臺灣鐵路成功火車站，東南側鄰近高鐵臺中站（至「聚奎居」約須5分鐘車程）及臺灣鐵路新烏日火車站、烏日火車站，東側則為東西向快速公路快官霧峰線（臺74 線）。「聚奎居」周圍道路包括學田路（縣道125）、學田路405 巷、學田路341 巷、學田路377 巷以及便行巷。由學田路（縣道125）朝北向前往，巷口有一間「呈益汽車修理廠」，由此轉入學田路405 巷，即可抵達「聚奎居」。</p> <p>一般到「聚奎居」觀光的民眾，主要以學生青年、拍攝婚紗照或對文史有興趣的族群為主，除了自行開車前往外，可搭乘臺鐵、高鐵或搭乘大眾交通工具，周邊交通甚為便利。</p>

內部環境 特性



一樓平面圖與各單元之面積

二樓平面圖與各單元之面積

「聚奎居」坐西北朝東南，建築形式華美而特殊，以三合院傳統配置融合洋式建築風格與工法，整體建築配置呈「**U**」字型，合院前有一圍牆區隔內外空間。室內空間的部分由一樓正身、左右護龍與二樓正身構成，一樓左右護龍個別約有7間室內空間，面積各約4~13坪（詳上圖），一樓正身與左右次間共3間各約5~7坪，以15坪步口廊與40坪內埕相連；二樓正身與左右次間共3間各約5~7坪，連接31坪簷廊空間。

內埕有一如意型水池。護龍為單層樓，前有迴廊，左、右護龍正立面牌匾書寫「廉泉讓水」、「瑞氣祥雲」。正身為兩層樓西式洋樓形貌，前有迴廊，正身立面圓形山牆的勳牌花綵紋飾書寫堂號「穎川」，下方另有一牌匾由左至右橫書「聚奎居」。女兒牆起落有致，線條流暢，立面構材保存完整，拱圈、柱廊，洗石子與紅磚交織出溫潤視覺景觀，在現存傳統民宅已屬少見。

整體環境 特性



「聚奎居」建築類型為宅第，建築本體室內空間則保留原有隔間與空間尺度，其合院配置擁有完整戶外開放空間。其空間層次完整，室內外空間布局分明，室內格局單間約 4~13 坪，適合小型展示與情境展示模式，使用強度上則適合小規模室內活動。內埕、外埕空間則配合展示策劃，亦屬於適合中小型性質強度的活動。

	方案一 【服務型：地方特色生活館】 複合式展示文化據點、學享空間 (老幼學堂)	方案二 【觀光型：建築文化特色館】 複合式匠師習藝之藝文據點
空間特性定位再利用形式	<ul style="list-style-type: none"> ■ 定期活動、社區活動 ■ 課程、研討會、學享空間（學堂） ■ 展覽 /收藏 /出版品販售 /導覽服務 ■ 場地租用 ■ 公平交易結合文創選物市集 ■ 市民生活、棋藝、文學、音樂交流場所 ■ 輕食有機餐飲 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 建築歷史文化的主題懷舊館。 ■ 生活藝術品推廣（與歷史建築的相容性進行推廣工作，配合特展更換、本土匠師創作、和建築工藝家共同開發產品） ■ 提供場地出借 ■ 輕食有機餐飲
再利用方案對文化資產保存之適宜性	與地方生活需求進行整體策劃，空間提供做為社區型服務空間，在地化服務本區位的市民，活化使用朝向生活層面，推廣藝文、創意市集與地方常民公共生活。	與烏日地方古蹟類型分類與教育推廣進行整體策劃，空間提供做為全市型服務空間，服務特定主題族群，活化使用朝向建築學展示與匠師習藝層面。
再利用目標	<ul style="list-style-type: none"> ■ 自主營運、管理、維護 ■ 公民服務、社區推廣、文化推廣 ■ 地方歷史文化加值與推廣 ■ 公民學習與共享空間加值 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 自主營運、管理、維護 ■ 公民服務、社區推廣、文化與產業推廣 ■ 創意與地方產業加值 ■ 觀光與旅遊加值
營運主體	財團法人基金會、社區發展協會、私人認養後經營、學校。	財團法人基金會、社區發展協會、私人認養後經營、學校。
再利用營運內容重點模式	<ul style="list-style-type: none"> ■ 空間與歷史文化的展示及推廣 ■ 在地化學享空間（公民學堂） ■ 社區型活動，注重在地精神 ■ 生活藝術推廣活動 ■ 公平交易結合文創選物市集、文創小店（如環境議題為主的獨立書店） 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 空間與歷史文化的展示及推廣。 ■ 週期性全市型策展活動，串連周邊歷史環境 ■ 本土匠師習藝創作交流站 ■ 建築主題型活動，注重在地精神 ■ 建築議題為主的獨立書店
經營方式	商品販售、門票、餐飲、課程、場地租借收益	
活動屬性	定位：配合室內小坪數情境展示，建議可舉辦容留量約 10~20 人型態之活動，做為社區型生活的交流走廊。戶外空間敷地較大，可用於設置休憩據點，或舉辦社區型小型活動（如蚊子電影院）及戶外導覽。 <ul style="list-style-type: none"> ■ 室內靜態室內展示 ■ 室內研討會、講座、學享空間（公民 	定位：配合室內小坪數情境展示，建議可舉辦容留量約 10~20 人型態之活動，做為主題型生活的交流走廊。戶外空間敷地較大，可用於設置休憩據點，或舉辦主題型小型活動（如蚊子電影院）及戶外導覽。 <ul style="list-style-type: none"> ■ 室內靜態室內展示 ■ 戶外主題藝文型活動（如蚊子電影

	學堂) ■ 戶外社區型活動、休憩 ■ 戶外生活型藝文型活動（如蚊子電影院、戶外音樂會、創意集市）	院、戶外音樂會、創意集市) ■ 觀光休憩據點
軟體策劃	■ 歷史調查資料典藏導覽 ■ 地方文史與環境變遷史料呈現 ■ 認識老建築，建築變遷史料與常民生活 ■ 創新的地方感、有機餐飲、文創選物、臨時市集	■ 歷史調查資料典藏導覽 ■ 地方文史與環境變遷史料呈現 ■ 認識老建築，建築變遷史料與常民生活 ■ 創新的地方感、有機餐飲、建築與匠師習藝主題營造、臨時市集
配套措施	■ 臺中市交通運輸動線整體規畫 ■ 烏日區觀光導覽文宣資料整合策劃 ■ 烏日區古蹟與歷史建築觀光導覽文宣資料整合策劃 ■ 市定古蹟聚奎居文宣品與導覽配套系統 ■ 市定古蹟聚奎居歷史調查資料與數位典藏建置與推廣 ■ 文化館設網站建置	
再利用所需增加之必要設施、設備、系統	■ 引導設施 ■ 安全機制、監控系統與控制點 ■ 整體消防系統、消防設施與廣播設備 ■ 電氣、冷氣空調設備 ■ 整體照明系統 ■ 給排水系統	

7-3-2. 再利用規劃原則擬定

一、應依循古蹟與歷史建築再利用之一般性原則

本案應依循古蹟與歷史建築再利用之一般性重點原則，分列如下：

1. 不影響文化資產價值下因應再利用需求進行必要調整。
2. 以刪去式的復原方式恢復古蹟原有風貌。
3. 清楚區分復原仿作部位之可辨識性，以維護修復倫理。
4. 破壞處的整修與防治應採仿作方式加以修復。

二、應考量建物、土地所有權及使用權，優化原有可使用之空間

市定古蹟「聚奎居」經調查修復後，建物及土地仍為私有產權。惟，土地產權內之「小聚奎居」部分跨越鄰地，屬違建部分需要依法拆除。

「小聚奎居」建物之拆除，應合併考量該建物歷史發展過程之價值，以及未來全區再利用規劃之空間功能需求，依本案再利用的空間使用功能與使用強度進行總體評估，是否原地局部增建量體空間。

本案再利用規劃之範圍，以指認之古蹟保存區位置為主，再利用方式與規劃設計內容需吻合所有權人及營運者之需求之外，應考量地區發展的定位以及發展策略之間的銜接關係。



圖7-15 市定古蹟「聚奎居」定著土地及建築物產權範圍圖說

三、應以公眾化之需要，考量開放時間與管理機制

本案為私有古蹟，經幾次與所有權人訪談得知，未來再利用之營運者，除所有權人外仍有委外經營之可能，目前所有權人因資金與管理及後續營虧自負等考量，對於自主經營管理的想法仍抱持保留態度，希望能採取委外經營方式。

因全案產權尚屬單純，亦無現有住戶。待修復工程完成，配合營運團隊之管理機制與營運策略，全區則開放大眾參觀，依經營管理計畫執行。

四、應以自主營運為目標，考量經營管理經費與經營模式

未來經營管理單位，由於涉及龐大的營運經費與維護技術，建議採公部門經營管理之方式，或經審查適合之機構，配合納入觀光、文化政策、或地區發展政策之執行，以尋求經費上的支持，或委由民間專業團體自主經營。

五、擬定建築本體之修復、增建與空間需求

為使歷史環境能活化使用，配合再利用之規劃，未來將引入動態、靜態、餐飲活動屬性的使用行為，在原有建築空間採復舊修復的架構下，如需增建量體，需滿足全區活動使用的便利性、舒適性來提高使用度，增建之部分也可透過特殊之建築設計創造再生與新舊融合的意象。

主體外之空間需求，可考慮使用「小聚奎居」拆除違建部分後之原有建築量體進行再利用修繕，以維持原有歷史脈絡之營造物延續，並提供新的使用機能輔助本館之功能延續。

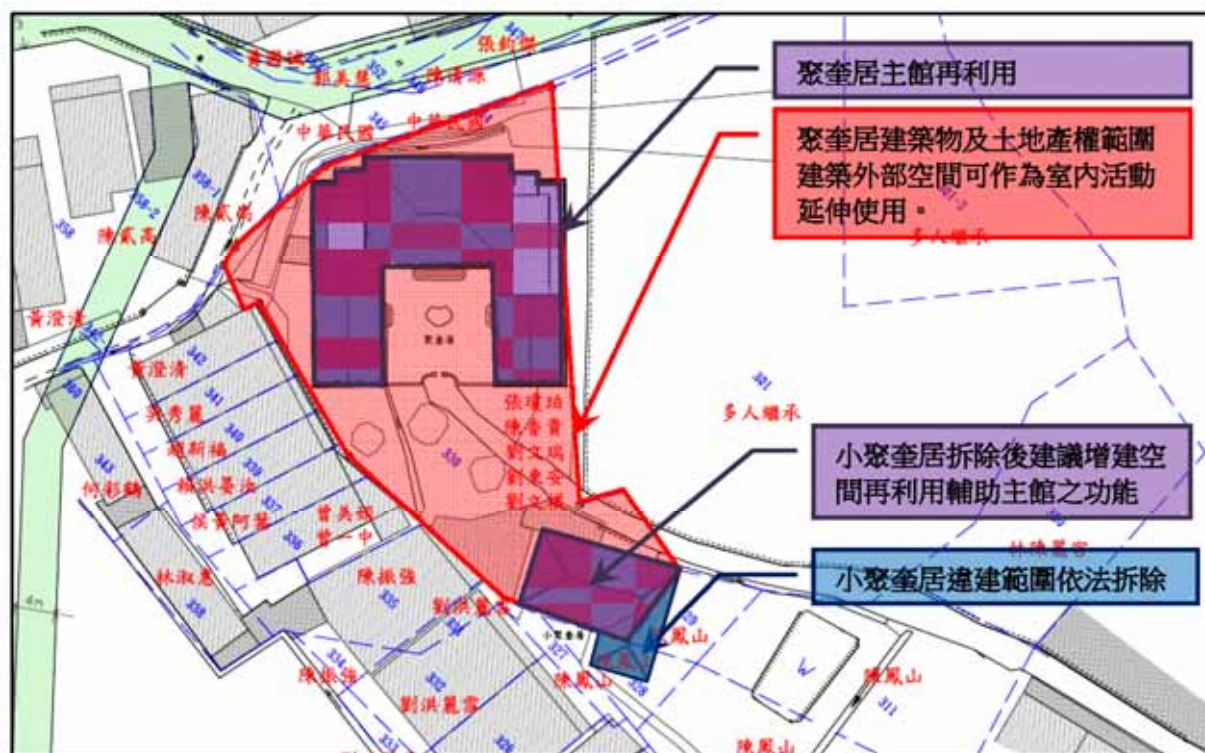


圖7-16 市定古蹟「聚奎居」本體之修復、增建與空間需求建議圖說

六、軟體策劃與整體定位應發揮歷史建築特殊性

未來「聚奎居」再利用，因其特殊之建築形式，以及當地豐富地方文史資源，及周邊鄰近多所學校之優勢，可透過與周邊學校課程合作，搭配文史教材建構相關環境資源學習課程，提供在地公民學習及成人教育之場所。

七、有效連結與運用外部環境資源

市定古蹟「聚奎居」位於數處重要文化及觀光景點之中心位置，未來再利用可運用其區位之優勢，作為周邊景點之中繼及串連據點，由於鄰近臺中高鐵站、烏日火車站，亦可做為遊客資訊中心、創意集市、地方文史工作站，提供地方文史及參觀景點之導覽休憩據點。

7-3-3. 再利用實質空間方案與規劃策略

古蹟再利用計畫須考慮層面甚廣。本案擬從都市計劃與社區再造方向著手，主要針對古蹟與日後都市發展之相容性、社區空間塑造之可行性及活動引入之考量為主要建議方向。

一、擬定古蹟「聚奎居」復原樣貌與使用原則

從外在形式來看，整座「聚奎居」可說是中西合璧的建築傑作，其整體架構是傳統建築形式的三合院，卻採用許多西式的建築裝飾語彙。顯然受到時代與地區性建築風格影響，建築設計者或匠師處於多元的建築風貌中，採用的表現手法多變而豐富，形成一種臺灣傳統及西式的混合風格。以象徵意涵而言，「聚奎居」是以傳統建築文化為內涵及主體，引入西方美學與社會文化之觀念，體現其生活價值觀，並將西洋建築風情與語彙轉化於傳統宅第之中，展現了日治時期臺灣民居近代化的特質。

為使將來再利用能夠延續本建築之歷史精神，綜合評估歷史資料、現況調查及再利用具有之公共性定位，故擬定下述原則：

（一）回復建築的原有格局與外觀，延續空間使用經驗

聚奎居建築格局、形式與整體外觀具有特殊性，經指定為市定古蹟，做為私有古蹟經修復後須開放大眾參觀，具有一定程度的公共性與空間論述價值。建議

未來修復再利用應保持原有建築格局與外觀，並依照歷史考證資料恢復其原有樣貌，做為再利用時延續過去的空間使用格局，保有並傳承其特殊的空間使用經驗。

（二）增加戶外之開放性，強化室內外空間之使用效益

聚奎居建築類型為民居，保有內外埕以及合院空間隔局，過去為住宅使用。未來在利用的策劃將朝向公眾開放之公共空間，因此，建築本體依據史料考證修復後，全區使用原則須以軟體策劃方式整合室內外空間，並將外埕整頓後一併納入古蹟再利用之範圍，可作為活動場地或為導覽教學據點。

此外，未來再利用勢必會讓使用強度增強，容留及服務空間為重要需求，因此，需要服務性質之空間，未來「小聚奎居」拆除後，建議於原區位增建適當量體，做為聚奎居本館之附屬服務空間。

（三）發揮原有空間的特性，擬定規模適當的活動策劃

有別於一般中、大型文化場館有寬敞及活動式的展示空間，聚奎居的空間規模為小型之館設，應配合其格局規模並加以發揮其特質。

擬定活動策劃應偏重於小型展示及小規模導覽活動，策展主題與展示內容亦應配合空間尺度，應以運用原有場景並加以發揮且不損害古蹟為原則。

（四）強化空間的獨特性與敘事性，整合周邊特色古蹟的定點串連策劃

聚奎居建築具有強烈的獨特性，為烏日地區重要古蹟。許多民眾因其特色慕名前來拍攝，皆對其建築形式留下深刻印象，惟獨對其歷史發展資訊尚缺。

未來再利用主題應強化古蹟的獨特性與敘事性，運用歷史調查資料進行推廣與典藏，並與周邊歷史建築進行差異化軟體策劃以加值古蹟特色，周邊歷史建築如烏日庄役場、烏日警察官吏派出所等皆有其空間特殊性，應規劃網絡串連之歷史環境導覽，亦可結合地方文史團隊或教育機構之資源，讓民眾更了解烏日地區的城市發展與轉型過程（圖 7-17）。

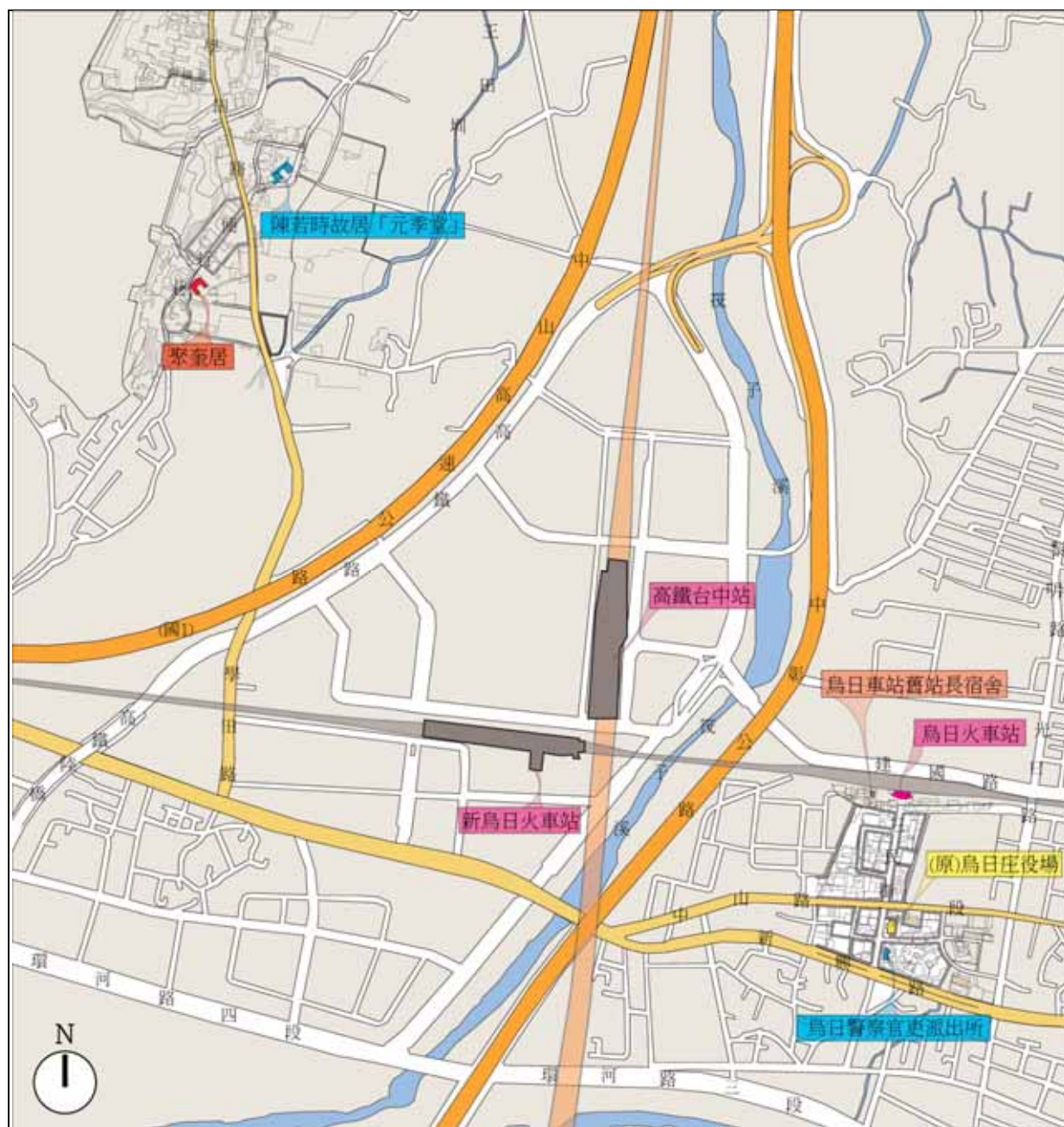


圖7-17 「聚奎居」周邊歷史性建築之配置關係圖

二、古蹟再利用軟體與空間策略

(一) 再利用定位與預期使用對象

- (1) 作為臺中市與烏日區一般市民、一般團體之觀光覽勝、休閒、遊憩據點。
- (2) 為社區民眾、社區團體提供地區性之生活服務、聚會場所。
- (3) 為愛好建築藝術、古蹟保存、文藝人士提供觀摩、研討、研習之場所。
- (4) 為創作者、藝術表演工作者、藝文團體提供展演、發表之場所。
- (5) 為文教組織、非營利組織（如社區大學、地方發展協會等）、各級學校團體提供教學、研討、環境教育之場所。
- (6) 提供各國籍觀光客體驗臺灣傳統文化空間、地方多元文化之場所。

(二) 再利用軟體策略 - 運用歷史文化資源

依循前述相關案例的再利用型態，市定古蹟「聚奎居」亦因其建築類型有其特殊性，經史料文獻及空間調查後，建構豐富之展示內容，其都市史、空間變遷史、建築營造與地方文史具為珍貴文化資產。因此，再利用之軟體規劃，亦應奠基於空間與歷史文化的展示及推廣。後續，應儘速建立數位典藏資料以利保存，以及將來各種形式的轉換運用。展示內容應不侷限於建築本體之意義，而擴張至相關議題以創造多元性，將文化素材分類後，可依展示周期分為常態展示、主題展示、特展。展示型式需配合建築空間容量與形式的考量，可採情境展示、固定展示、活動式展示，或運用非實體展覽媒材方式呈現，建議分類如表 7-4：

表7-4 展示形態一覽表

項目	性質	展 期	內 容	展示空間需求
1	常態展	以常態性週期為主之活動	如：建築營建史與烏日發展的故事（老照片/影像展/影音展）、居家擺設、生活器物。	展區規劃情境展示、固定展示、活動式展示
2	主題展與研討會	以中短期週期為主之活動	建築與地方史數位影像典藏導覽、古蹟與都市發展、住宅型態變遷、古蹟建築研討、建築工法、匠師手藝、使用內容（變遷）、使用經驗等。	展區規劃活動式展示、運用非實體展覽媒材展示、座席區
3	特展	以短期週期為主之活動	配合活動單位與管理單位統籌策展內容	
4	戶外展演活動	配合前項展覽發生於戶外之活動	如導覽、各式發表會、社區會議、蚊子電影院、文創市集...等。	

（三）連結周邊地景與觀光資源

本案如前文區位分析，座落於眾多景點之中央區位，考量都市發展之相容性，再利用需發揮建築歷史意涵之特質，地方政府應引導並協助執行全區配套之觀光策略。建議各文化場館及觀光景點之活動規劃，能以彰顯地區特質、建立主題性運用網狀串連，更進一步建構文化景點的活動串連性，以及民眾對各場館空間使用之近便性。

建議應於公共交通設施（如公車導覽路線、自行車導覽路線）、重要交通節點（如烏日火車站、新烏日火車站、臺中高鐵站、重要道路）、已經建置完成之周邊場館（如烏日啤酒廠）建立導覽標示，導覽資訊需完善配套規劃，進而達到歷史建築再利用公共化、文化推廣的實質功能。

（四）創造社區與民眾參與平臺

本案歷史調查內容、修復再造過程，應做為社區培力與地區環境教育資源。而修復之後，應提供開放空間予居民活動所需。同時，本案之管理也可適度引進社區及周邊學校資源，包括培訓義工組織等。應優先考量地方社團組織之意願與能力，建立主要經營管理機制。

其改造過程應透過民眾參與，廣納意見、落實並滿足各方需求，透過參與的方式促進民眾對於私有古蹟及自身生活環境的了解，進而提出需求與主張，促進社區凝聚力與認同感，其過程亦可成為周邊學校環境教育之一環。

（五）再利用空間規劃要點

（1）串聯都市據點的文化基地：

聚奎居為市定古蹟，在烏日地區的文化資產層級屬最高，又因其鄰近高鐵站之便利性，再利用定位以及未來提供之服務，應做為串連烏日各景點的資訊核心區。

（2）最有效的空間利用：

為有效利用空間，展示形式應配合修復後之建築空間容量，舉辦特展或活動應考量室內外使用彈性，並善用外部開放空間。

（3）最少新增之營建設施：

為維持歷史建築原有之建築風貌，如因再利用所需的支持性設施應採內部化，以最少新增之營建設施為原則。古蹟本體提供靜態、展示與行政功能。新增之營建設施，為因應後續發展、財務平衡、多用途使用之需求，建議將支援性服務機能集中設置，並須創造具引導性之入口意象。

三、周邊停車場及公共性設施用地之規劃建議

考量市定古蹟「聚奎居」鄰近歷史性建物之串連，以及未來修復再利用後引入的大量人潮，建議於周邊增設停車場及廁所等公共性空間因應之，並將此區域納入都市計畫變更範圍（圖 7-18、圖 7-19）。

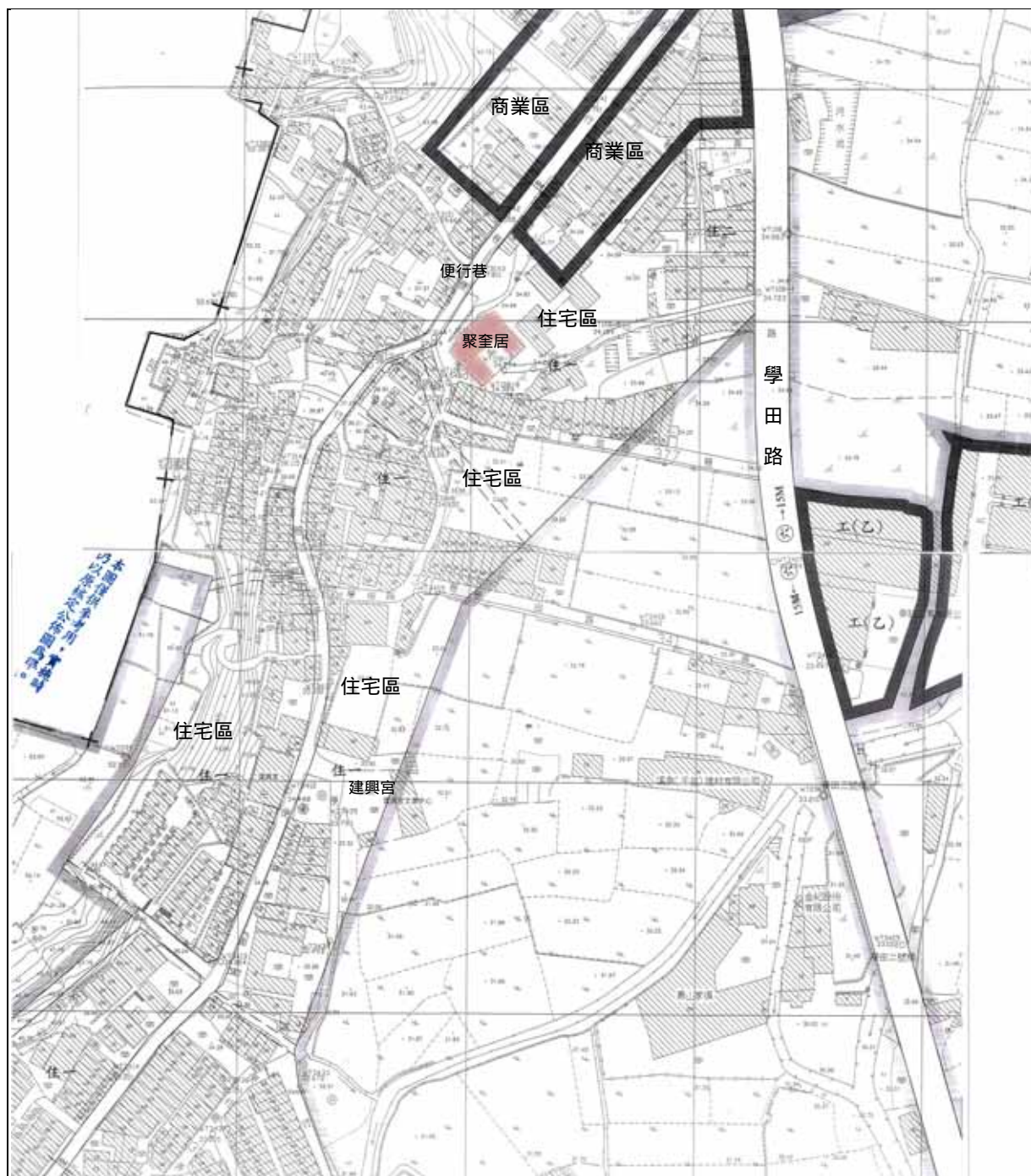


圖7-18 市定古蹟「聚奎居」座落土地之都市計畫分區

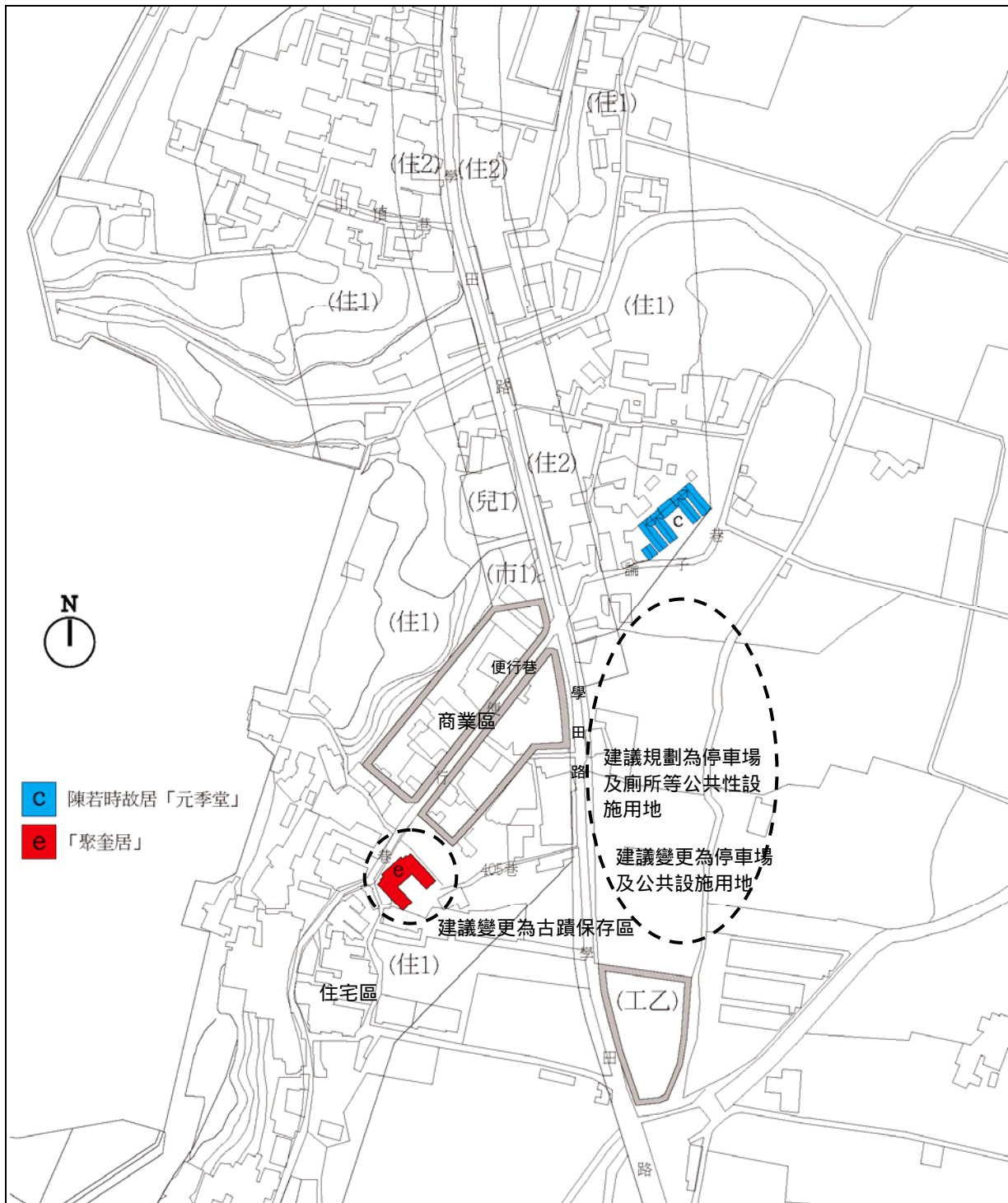


圖7-19 市定古蹟「聚奎居」周邊停車場及廁所等公共性設施專用地之規劃建議圖

7-3-4. 未來再利用經營管理方向建議

由於市定古蹟「聚奎居」為私有古蹟，所有權人因後續營運成本之考量，對再利用的經營意願較低，建議由文化局管理營運，或徵選營運單位，由文化局協助審查，亦可考慮政府公營方式。主要經營定位以展示場館為主，複合使用為輔，另設置餐飲區提供觀光休憩等基本服務（表 7-5）。

表7-5 未來再利用經營管理建議表

計畫種類	項目	內容
行銷管理計畫	廣告行銷	透過各類媒體宣傳，各項相關措施須緊密配合。
	網路行銷	藉由部落格、觀光網站做網路宣傳。
	客戶服務與關係	服務人員應培養訓練與參觀者、社區居民之應對進退。
	公共關係	了解與媒體應對原則、發言人之職責。
	安檢單位定位方向	分為生命安全系統及安全檢查系統。
安全檢查管理計畫	一般安檢維護	須隨時掌握以下狀況： 停車空間的安全；攝影機監控系統；火警系統；光源系統；門鎖管制系統；公共安全訓練及疏散計畫；電子管制系統等。
	緊急事故之界定	範圍：天災、疏散、爆裂物、犯罪、死亡情形、醫療救護、結構毀損、資訊系統維護等，經營者須請專家做預防對策。
	危機處理	經營者須依緊急事件處理模式步驟及緊急應變計畫之處理程序作為處理模式。
	風險管理與保險措施	五大原則：避險、預防、控制、自承、轉嫁。
	環境衛生維護	庭園、草坪、植栽、整體景觀等之維護。
	機電維護	建築物電路電器設備、機械器具、照明設備等之維護修理。
維護管理計畫	資訊系統維護	網路狀況、耗材、硬體、軟體、保固期限、人員訓練、電源中斷等。
	人力分配	人力之分配、調派。
	訓練計畫	對所有工作人員做緊急應變訓練、人事一般訓練。
上述內容僅供參考，具體落實方式須待再利用計畫完備，方能根據實際用途提擬建議。		

「室內使用區（建築本體）」除常態展區外，皆可為活動租借之場地，採預約登記制管理；「戶外使用區（內埕）」則配合管理時開放參觀使用。「開放活動區（外埕）」則供公眾使用，如欲辦理特殊活動，採預約登記制管理。全區營運收益來源以門票、場地租借、餐飲三項為主。依據上述說明，規劃設定再利用的使用型態、服務的對象、活動類型，並藉此作為空間規劃基礎，如表 7-6 所示。

表7-6 未來再利用經營方向建議匯整表

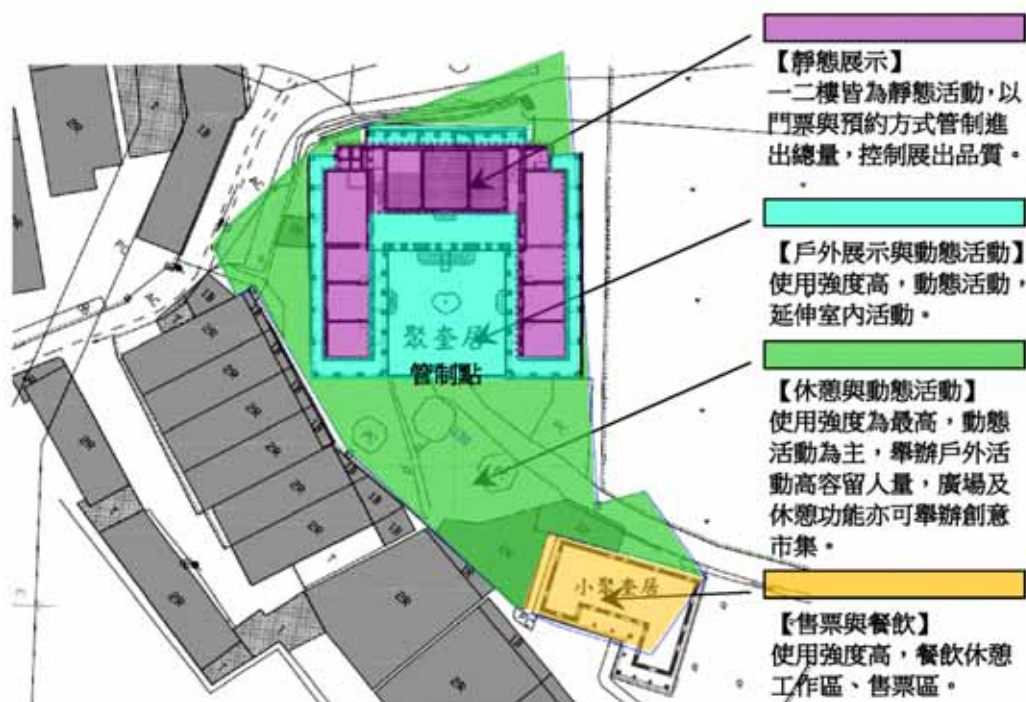
使用型態	1. 古蹟本體修復後，由文化局管理營運，或徵選營運單位，由文化局協助審查。 2. 室內、內埕皆可為活動借用的場地，對外租借；外埕則供公眾使用。 3. 由經營團隊管理全區室內外空間，室外則配合管理時開放參觀使用。 4. 設置餐飲區提供觀光休憩基本服務。		
服務目標(人)	1. 一般市民、一般團體； 2. 社區民眾、社區團體； 3. 愛好建築藝術、古蹟保存、文藝人士； 4. 創作者、藝術表演工作者、藝文團體； 5. 文教組織、非營利組織（如社區大學、地區發展協會）、各級學校團體； 6. 觀光客		
活動類型(事)	全市型	<div>室 內</div> <div>1. 室內靜態文物展示： (1) 常態展 (2) 主題展 / 研討 (3) 特展 2. 特色餐飲料理：臺中特色、烏日特色餐 3. 室內建物本體展示： (1)「聚奎居」 (2) 烏日地區古蹟覽勝 4. 室內活動： (1) 文史教學導覽：地區發展史、地方文史 (2) 空間教學導覽：建築特色導覽、歷史建築保存過程導覽</div>	<div>戶 外</div> <div>1. 戶外空間類型： (1) 入口廣場空間 (2) 大樹下與戶外景觀廣場 (3) 建物本體展示 (4) 提供活動的場地 2. 戶外展演活動： (1) 室外音樂會 (2) 吟詩朗誦 (3) 戲曲表演 (4) 依租借單位使用 3. 戶外教學活動： (1) 古建築之美 (2) 工法與構造 (3) 日式建築生活 4. 戶外商業活動：餐飲、書籍、紀念品、行動咖啡車、創意市集。</div>
		社區型	<div>1. 社區主題展：小型展覽、小型演出 2. 社區活動： (1) 書寫工作坊 (2) 成果發表會 (3) 教學研習（和社大、中小學、藝文教室結合） (4) 社區活動中心（里民大會、社區健檢）</div>
	基本服務設施	<div>1. 餐飲休憩服務區（「小聚奎居」） 3. 簡易廚房、垃圾處理區（「小聚奎居」） 5. 汽車停車場（聚奎居後方） 7. 全區室內外照明</div> <div>2. 設男女洗手間、無障礙廁所 4. 行政空間、倉儲 6.自行車停車場（外埕） 8.夜間主題照明設計（全區）</div>	

一、再利用型態與空間分區構想

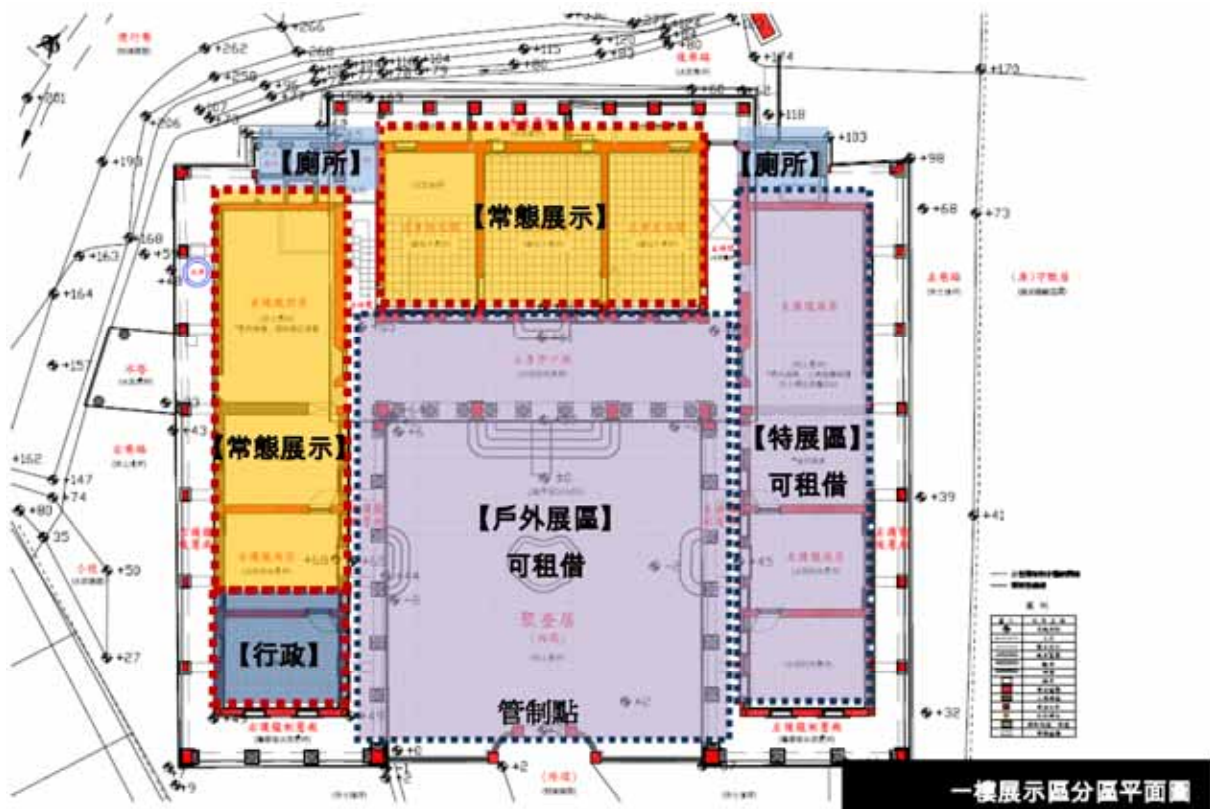
(一) 活動分區規劃



(二) 空間性質說明




二、再利用機能規劃



7-4. 因應計畫研擬與建議

7-4-1. 「聚奎居」之相關因應建議

因應項目		市定古蹟「聚奎居」
登錄類別	市定古蹟	
登錄種類	宅第	
公告日期	民國 101 (2012) 年 11 月 14 日	
地址	臺中市烏日區學田路 405 巷 36 號	
建物定著地號	臺中市烏日區成功嶺段 330、301 地號	
現況使用機能	閒置中	
土地使用	由「住宅區一」變更為「古蹟保存區」	
劃定古蹟保存區範圍	臺中市烏日區成功嶺段 330、301 地號。 視最終擇定方案而定，請參閱〈6-4-2. 「古蹟保存區」範圍建議〉、〈6-4-3. 「古蹟保存區」之可行性評估與地籍套繪圖〉	
修復原則	以原有形貌保存修復為原則 依「古蹟修復及再利用辦法」第十六條之規定：「 <u>古蹟修復工程，應以原有形貌保存修復為原則</u> ，非經該古蹟主管機關審查通過，不得以非原件或新品替換。」	
管理維護	臺中市政府管理維護或委外管理維護 依「文化資產保存法」第八條之規定：「公有之文化資產，由所有或管理機關（構）編列預算，辦理保存、修復及管理維護。」 依「文化資產保存法」第十八條之規定：「古蹟由所有人、使用人或管理人管理維護。」 <u>「公有古蹟必要時得委任、委辦其所屬機關（構）或委託其他機關（構）、登記有案之團體或個人管理維護。」</u>	
土地使用變更	應依法迅速變更為古蹟保存區（擬定變更都市計畫） ※ 變更期間，古蹟、歷史建築及聚落修復或再利用計畫得先行實施。 依「文化資產保存法」第 33 條之規定：「為維護古蹟並保全其環境景觀，主管機關得會同有關機關擬具古蹟保存計畫後， <u>依區域計畫法、都市計畫法或國家公園法等有關規定，編定、劃定或變更為古蹟保存用地或保存區、其他使用用地或分區</u> ，並依本法相關規定予以保存維護。」 依「古蹟歷史建築及聚落修復或再利用建築管理土地使用消防安全處理辦法」第三條之規定：「古蹟、歷史建築及聚落修復或再利用所涉及之土地或建築物，	

	與當地土地使用分區管制規定不符者， <u>於都市計畫區內，主管機關得請求古蹟、歷史建築及聚落所在地之都市計畫主管機關迅行變更；……。</u> <u>前項變更期間，古蹟、歷史建築及聚落修復或再利用計畫得先行實施。」</u> (容積移轉詳〈7-1-4. 古蹟保存與再利用規劃之相關法令分析〉)
主管機關	臺中市政府 依「文化資產保存法」第4條之規定：「古蹟、歷史建築、聚落、遺址、文化景觀、傳統藝術、民俗及有關文物及古物之主管機關： <u>…在直轄市為直轄市政府…</u> 」。
再利用 允許使用組別	<p>■供保存、維護古物、古蹟、歷史建築、民族藝術、民俗與有關文物及自然文化景觀之使用為限；使用或再利用，應以原目的或與原用途關連、相容之使用為優先考量。</p> <p>■本案再利用方向以教育推廣、藝文活動、觀光服務為主軸，做為文化館舍使用為優先考量，配合建築容受度避免高複合使用導致致災風險。</p> <p>依「都市計畫法臺灣省施行細則」第26條保存區之管制規定：「保存區為維護名勝、古蹟及具有紀念性或藝術價值應保存之建築物，並保全其環境景觀而劃定，<u>以供保存、維護古物、古蹟、歷史建築、民族藝術、民俗與有關文物及自然文化景觀之使用為限。</u>」</p> <p>依「古蹟管理維護辦法」第八條之規定：「第二條第一項第四款所定使用或再利用，<u>應以原目的或與原用途關連、相容之使用為優先考量。</u>」</p>
原有建造執照	無
原有使用執照	無。後續應依本案在利用規劃設計內容辦理建築使用許可申請。
建築管理 因應計畫 研擬建議	<p>■依本案在利用規劃設計內容提送建築管理因應計畫，由主管機關（臺中市政府）會同土地使用、建築及消防主管機關審查。</p> <p>■因應計畫研擬重點：檢討相關再利用行為是否影響古蹟保存計畫基地內之空地率、容積率、基地內前後側院之深度、寬度、建築物之形貌、高度、色彩及有關交通、景觀等事項，提出受影響時之因應措施¹⁹。</p> <p>依「文化資產保存法」第二十二條之規定：「<u>為利古蹟、歷史建築及聚落之修復及再利用，有關其建築管理、土地使用及消防安全等事項，不受都市計畫法、建築法、消防法及其相關法規全部或一部之限制；其審核程序、查驗標準、限制項目、應備條件及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關會同內政部定之。</u>」</p> <p>依「古蹟歷史建築及聚落修復或再利用建築管理土地使用消防安全處理辦法」第二條之規定：「<u>為處理古蹟、歷史建築及聚落修復或再利用事項，就建築管理、土地使用及消防安全等事項，其相關法令之適用，由主管機關會同土地使用、建築及消防主管機關為之。</u>」</p>
消防安全處理	■再利用須適用建築、消防相關法令，如有困難需依法提出因應計畫，送主管機關（臺中市政府）核准。審查結果得排除部分或全部現行法令之適用；其

19 參考資料：林炳耀、施邦築（2012）〈古蹟及歷史建築於建管及消防因應計畫之審理方式探討〉《文化資產保存學刊》，第19期，頁18-19（表3. 古蹟歷史建築土地使用、建築管理、消防安全因應計畫審查表）。

<p>因應計畫 研擬建議</p>	<p>因公共安全之使用有特別條件限制者，應加註之，並由所有權人、使用人或管理人負責執行。</p> <p>■因應計畫研擬重點：配合再利用之實質空間設計，著重日常維護管理與防災，及災害緊急因應措施來避災與減災；分析再利用行為所增設之必要設施、設備及系統對古蹟或歷史建築保存目標之致災風險；分析基地內外環境致災因子及風險評估；指出該建築原本具有之逃生設計及消防設備是否足以因應各項災害；依環境致災因子及風險評估結果，提出擬因應設置之逃生避難設施及消防安全設備；性能驗證各種因應措施（含設施與設備）足以對抗並防範災害之可能風險²⁰。</p> <p>依「古蹟歷史建築及聚落修復或再利用建築管理土地使用消防安全處理辦法」第四條之規定：「<u>古蹟、歷史建築及聚落修復或再利用，於適用建築、消防相關法令有困難時，所有人、使用人或管理人除修復或再利用計畫外，應基於該文化資產保存目標與基地環境致災風險分析，提出因應計畫，送主管機關核准。</u>」</p> <p>依「古蹟歷史建築及聚落修復或再利用建築管理土地使用消防安全處理辦法」第五條之規定：「主管機關為審查前條因應計畫，應會同古蹟、歷史建築及聚落所在地之土地使用、建築及消防主管機關為之。</p> <p>前項審查結果得排除部分或全部現行法令之適用；其因公共安全之使用有特別條件限制者，應加註之，並由所有權人、使用人或管理人負責執行。」</p>
-----------------------------	---

表7-7 使用執照與使用許可函之差異比較（林炳耀、施邦築，2012）

	一般建築物(使用執照)	古蹟、歷史建築(使用許可函)
法源	《建築法》70~72條	《古蹟歷史建築聚落修復或再利用辦法》第6條
提出申請	竣工後，由起造人會同承造人及監造人申請。	未規定，建議主管機關可於核准因應計畫函中告知：竣工後請起造人會同承造人及監造人提出使用許可之申請。
申請時應檢附資料	<ul style="list-style-type: none"> 原領之建造執照或雜項執照。 建築物竣工平面圖及立面圖。 	未規定，建議應檢附： <ul style="list-style-type: none"> 原奉准之因應計畫核定函。 修復或再利用之竣工平面圖及立面圖。
受理並查驗	<ul style="list-style-type: none"> 所在地主管建築機關應自接到申請之日起，10日內派員查驗完竣。 供公眾使用之建築物，主管建築機關應會同消防主管機關檢查其消防設備。 	由主管機關會同古蹟所在地之建築及消防主管機關查驗。惟並未規定自受理至查驗完竣之時限，建議未來可考量訂定。
查驗依據	<ul style="list-style-type: none"> 原核准之建築及消防設計圖說。 《建築技術規則》。 《各類場所消防安全設備設置標準》。 	核准之因應計畫。
核准使用	使用執照	使用許可函

20 同註 19。

7-4-2. 「聚奎居」土地問題及建築修復之因應措施

有關「聚奎居」土地問題及古蹟修復前之相關因應計畫，提擬因應措施及建議如下：

一、「聚奎居」土地問題及周邊管制之因應措施建議

考量「聚奎居」之保存、維護及未來再利用之執行，本調查研究提擬關於「聚奎居」使用土地及周邊管制之因應措施建議，如下幾項：

(一)「聚奎居」用地遭占用及占用他人土地部分，應優先處理

(1)更新並重新公告「聚奎居」定著土地為烏日區成功嶺段330地號與301地號。

(2)確認遭占用土地是否歸還。成功嶺段330地號遭「小聚奎居」占用之土地，根據民國100年之調解結果，應於今(103)年拆屋歸還。

「聚奎居」被鄰居陳耀元(甲方)侵建約60多坪，經烏日調解委員會調解後，如有遷離或買賣應無償拆屋歸還，佔有之土地給乙方或5年後(103年)自行拆屋歸還給乙方」(詳見 附錄五：指定過程相關會議記錄)。

(3)確認占用他人土地之問題是否解決。「聚奎居」左護龍部份建築占用成功嶺段301地號約15.52平方公尺之土地，本調查研究建議採取「以地易地」方式處理以為解套。詳見 6-4-2.「古蹟保存區」範圍建議、6-4-3.「古蹟保存區」之可行性評估與配套措施建議之相關討論。

(4)承上述(3)，若「以地易地」之建議可行且完成同等土地面積交換事宜，(在尚未劃定古蹟保存區前)則「聚奎居」定著土地可維持為成功嶺段330地號。

(二)規劃學田路405巷為計畫道路，並於周邊規劃停車場與相關公共性設施

建議透過都市計畫通盤檢討，劃定學田路405巷為6米道路，以利「聚奎居」連外交通之便利性(後方便行巷與西南側各有一條6米、4米之計畫道路)。圖面詳見附錄圖冊(頁A1-24、頁A1-30)。考量市定古蹟「聚奎居」鄰近歷史性建物之串連，以及未來修復再利用後引入的大量人潮，建議於周邊增設停車場、公共設施(如廁所)及交通網絡因應之，並將此區域納入都市計畫變更範圍(詳見 7-3-3. 再利用實質空間方案與規劃策略，圖7-19)，建立良好、完善之都市空間，以利未來修復再利用計畫之執行，活化古蹟周邊環境。

（三）土地使用分區進行用地變更作業（提交都發局審議）

建議針對市定古蹟「聚奎居」之土地使用分區進行變更，將「聚奎居」定著土地之使用分區由「住一」變更為「古蹟保存區」，以利古蹟及其風貌之保存與維護。同時，考量學田路周邊公共設施用地及開闢情形，建議納入都市計畫變更用地為停車場及公共設施用地，變更位置與內容，請參閱圖 7-19。

（四）「古蹟保存區」範圍確定後之相關土地產權變更作業

本調查研究於 6-4-2. 「古蹟保存區」範圍建議、6-4-3. 「古蹟保存區」之可行性評估與配套措施建議 針對「古蹟保存區」提擬四個建議方案。其中，方案二~方案四若經評估後可行，建議臺中市文化資產處盡速辦理國有土地(344、345 地號) 撥用事宜，避免「聚奎居」將來面臨無連外道路之窘境。

（五）古蹟周邊管制區之管制要點與內容擬訂

建議擬定古蹟周邊劃設之管制區的管制措施與獎懲機制，以維護古蹟、古蹟保存區及其周邊整體景觀之協調與良好視覺景觀，如表 7-8 說明及 7-4-3. 土地使用管制計畫與都市設計綱要研擬。影響區域之管制內容應提交臺中市文化局及都發局審議。

表7-8 古蹟保存區及周邊管制區之管制內容、說明²¹

說明	古蹟保存區	管制區	緩衝區	備 註
管制 內容 說明	依文化資產保存法等相關法規辦理。	1.街道家具。 2.地面鋪設材質。 3.街道照明。 4.緊鄰之建築立面形式、顏色、退縮空間。 5.緊鄰建築需考量防災、火災延燒阻隔設計。 6.景觀植栽。 7.懸掛廣告物廣告形式、位置、尺寸、型式、材質及顏色須經審查。 8.整建、增建、重建、新建之	1.街道廣場空間。 2.街道家具。 3.地面鋪設材質。 4.街道照明。 5.街道景觀植栽。 6.不能興建新建物。	既有之建築量體空間則不予管制，未來整建、增建、重建、新建則需依管制辦理。

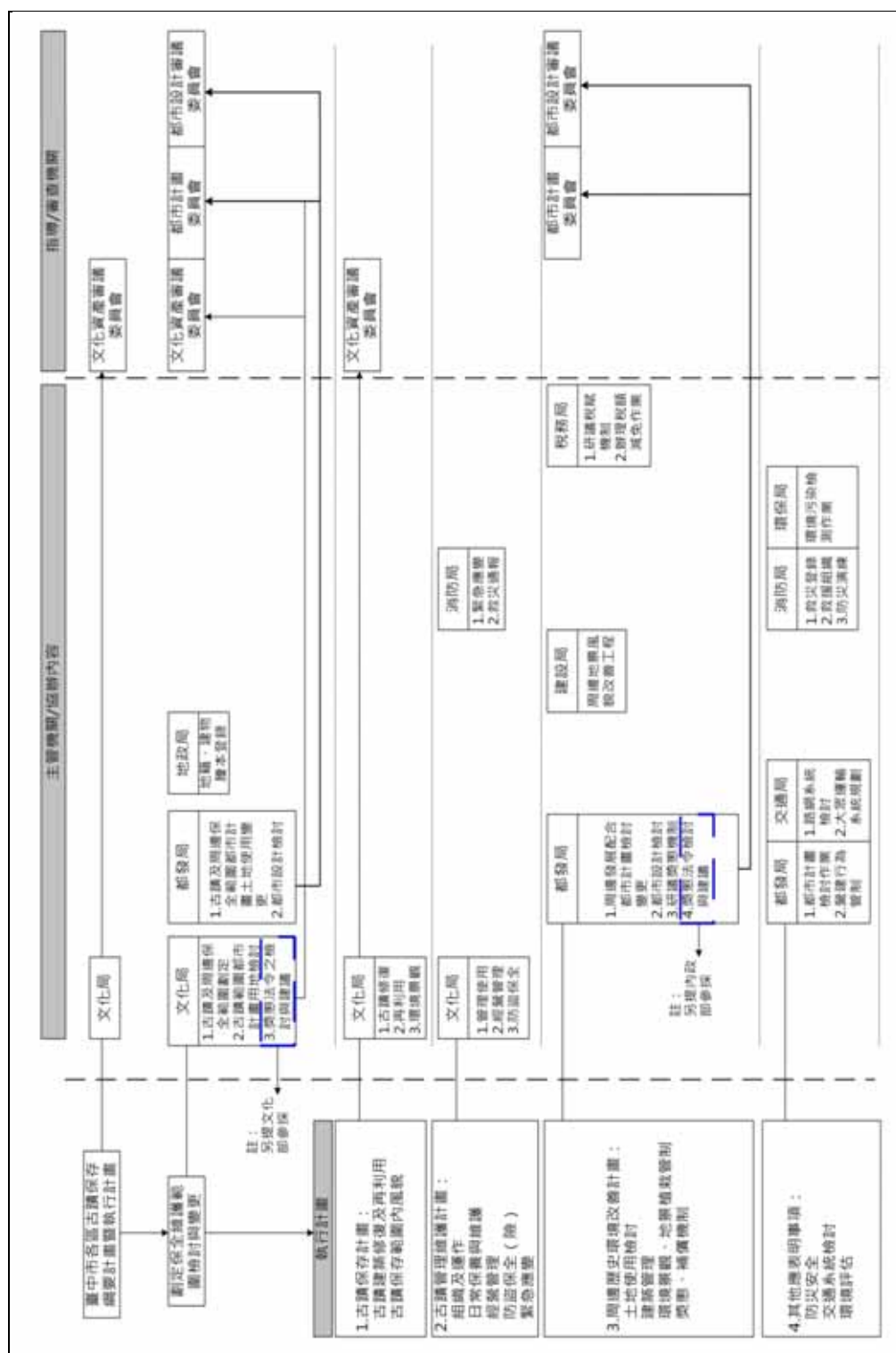
21 表格內容參考：黃英閔都市計畫技師事務所，2013，《臺中市市定古蹟保存綱要計畫暨都市計畫保存區檢討規劃研究案 結案報告書》，頁 5-21~5-22 之內容修訂。

說明	古蹟保存區	管制區	緩衝區	備 註
		建築高度（天際線），不得影響古蹟整體空間之以不影響古蹟視覺通廊，且需送相關目的事業主管機關審議通過後辦理。		
獎懲機制說明	1. 古蹟減免稅額與中央法規相同時，得擇優辦理。 2. 依文化資產保存法等相關法規獎懲辦理。	1. 配合道路留設徒步空間綠美化，進行未來新建築物退縮興建或舊有建築立面拉皮費用，文化主管機關得配合臺中市建築風貌及環境景觀改造補助案優先辦理。 2. 因受限制損失之原可建築之基準容積，得辦理容積移轉。 3. 辦理移轉之範圍土地依都市設計等規定自行綠美化或配合周邊提升整體文化景觀保全者，文化主管機關得予以獎勵，獎勵方式得由相關目的事業主管機關協商後辦理。 4. 違反本規定者，不予辦理使用執照，且視同違章，並依違章相關規定辦理。		

（六）辦理古蹟土地容積移轉辦法檢討

考量古蹟及周邊文化景觀保全範圍之土地所有權人意願，建議辦理古蹟土地容積移轉辦法檢討，配合地方發展需求，加速辦理私有古蹟公有化，建議管制措施與推動獎勵機制原則及後續办理流程權責單位，如圖 7-20。

- （1）建議文化部檢討「古蹟土地容積移轉辦法」，對現有私有古蹟得作所有權人意願，辦理捐獻，相關捐贈之建物及土地後，文化主管機關得酌情給與適當合理之容積獎勵，原所有權人除得將原依法可建築之基準容積移轉，並依古蹟建築造價換得之容積移轉至其他地區建築使用，但移入容積應受該都市計畫區之基地最高容積限制容積獎勵方式得以新法修正後制定。
- （2）變更古蹟保存區為考量地方發展需求及所有權人權益，建議得另以附帶條件方式，配合未來地方重大建設發展需求，整體規劃需配合古蹟及周邊文化景觀保全進行用地變更檢討作業，並得以市地重劃及區段徵收辦理。

圖7-20 分區變更及管制範圍办理流程及相關權責單位說明圖²²

22 圖面出處：黃英閔都市計畫技師事務所，2013，《臺中市市定古蹟保存綱要計畫暨都市計畫保存區檢討規劃研究案 結案報告書》，頁 5-23。

二、必要緊急措施及「聚奎居」結構安全之因應措施建議

（一）左護龍榕樹應盡速移除（植）

本調查研究針對左護龍榕樹移除（植）已進行可行性評估與建議，以及經費編列，建議盡速移除（植）榕樹與斷根工程。詳見 6-5-1. 必要之緊急措施的範圍與內容。

（二）建議搭設保護性鋼棚架

左、右護龍尾端之屋頂坍塌、屋架損毀情形嚴重，待大榕樹移除（植）後，建議初期先於左、右護龍覆蓋帆布遮頂，除了保護土埆磚牆與木構桁架外，也避免因屋內潮濕與積土等情況，讓榕樹等植物再次附生或滋長。再者，五月梅雨季的連日大雨，造成「聚奎居」室內積水情況嚴重，除左、右護龍外，正身屋頂也有漏水情形，尤其一樓明間積水亦相當嚴重。因此，在經費許可下，建議先行搭設保護性鋼棚架，除保護古蹟本體、避免損壞情況持續惡化外，亦可作為未來修復工程進行時之假設工程。詳見 6-5-1. 必要之緊急措施的範圍與內容。

（三）「聚奎居」結構之補強建議

根據本調查研究所進行之結構評估發現，「聚奎居」之屋架、承重牆體及立面山頭等處，有結構安全上之疑慮，應進行補強工程，詳見 第五章 結構檢測與安全評估。

- （1）屋架：根據屋架之垂直載重應力檢核結果，若木材材種屬普通結構材（針葉樹）IV類，則正身洋樓明間楹木、明間屋架人字大料二處構造應力較大而有安全上之疑慮，應進行結構補強。
- （2）承重牆體：紅磚砌體界面砂漿之抗剪強度由於缺乏實測數值（未採樣），故參考國內十六個古蹟、歷史建築個案之水泥砂漿與紅磚介面抗剪強度資料之無軸壓實測值，紅磚砌體界面之砂漿剪力強度 f_v 保守取 2.0 kgf/cm^2 ，此假設值較平均值之 $1/2$ 為小。根據結構安全評估結果，由於正身二樓牆體厚度較薄、且壁量較少，進深方向牆體剪力係數為 0.8 、面闊方向牆體剪力係數為 0.64 ，故應適度予以補強。此外，建築物在各立面轉角處與開口部位置，因過去地震造成之既有結構性裂縫，亦應予以修復，以維持結構系統之健全性。
- （3）立面山頭：正身洋樓正立面頂部以及護龍立面設置之磚砌山頭，兩者之最高處皆超過 250 cm ，由於兩側鏤空女兒牆可提供之束制能力極為有限，故山頭可視為僅由底部束制之懸臂牆，在水平地震力作用下非常容易於底部

產生水平開裂，現況亦顯示洋樓正立面頂部已有此水平裂縫產生，在此針對此二磚砌山頭，進行面外耐震能力之檢核。由於本調查研究未經鑽心試驗取得紅磚與灰縫之介面抗拉強度，故假設 $f_b=2 \text{ kgf/cm}^2$ 。評估內容包括法規地震力、921地震力，其法規地震力較921地震力為大，檢核結果顯示，兩者之撓曲應力比已達4.13與2.51，均無法通過檢核。經由評估結果可知，山頭飾牆之構造極易產生面外開裂，而在整體結構系統中，其開裂與否並不影響結構系統之耐震能力，惟需注意之重點應著眼於開裂後因地震造成崩落之安全性問題，以作為補強之目標。

7-4-3. 土地使用管制計畫與都市設計綱要研擬

使用管制規定藉由細部計畫或土地使用分區研擬訂定，控制古蹟及周邊管制範圍內視覺景觀及周邊土地與建築使用、基地面積或基地內應保留空地之比率、容積率、基地內前後側院之深度及寬度、建築物之形貌、停車場及建築物之高度，以及有關交通、景觀或防火使用項目訂定。

根據民國 102（2013）年黃英閔都市計畫技師事務所執行的《臺中市市定古蹟保存綱要計畫暨都市計畫保存區檢討規劃研究案 結案報告書》，頁 5-19~5-27，以現行制度進行古蹟與周邊使用之土地使用管制計畫及都市設計綱要研擬，摘錄內容如下：

一、土地使用管制計畫

依據都市計畫法臺灣省施行細則第三十五條，擬定細部計畫時，應於都市計畫書中訂定土地使用分區管制要點；並得就該地區環境之需要，訂定都市設計有關事項。各縣（市）政府為審核前項相關規定，得邀請專家學者採合議方式協助審查。土地使用分區管制要點規定之土地及建築物使用，都市計畫擬定機關得視各都市計畫區實際發展需要，訂定較細則嚴格之規定。

本計畫依細部計畫土地使用分區管制要點規定，擬定內容：

- （一）古蹟及周邊管制區內土地及建築物之使用。
- （二）最小建築基地面積。
- （三）基地內應保持空地之比率。
- （三）容積率。
- （四）綠覆率植栽綠化。

- (五) 透水率。
- (六) 排水逕流平衡。
- (七) 基地內之退縮緩衝空間、前後側院深度及寬度。
- (八) 建築物附設停車空間。
- (九) 建築物高度與有關交通。
- (十) 景觀及視軸軸線廊帶之配合評估。
- (十一) 防災及其他管制事項。
- (十二) 違反懲罰與獎勵條件。

二、都市設計作業

古蹟及周邊地景審議，建議由現行臺中市都市設計審議作業內容調整含括周邊建築評估辦理，對於都市設計審議作業項目內容如下：

(一) 土地使用管制

1. 土地使用強度管制：土地使用強度為天際線與都市空間密度之管制要件，故各分區土地使用強度，應遵照臺中市政府所公佈之細部計畫作為規範，依其土地使用類別其審查要點包括：建蔽率(%)、容積率(%)、高度比、最高高度、最小前院深度(m)、最小後院深度(m)、最小側院深度(m)、基地面積最小面寬(m)及最小基地面積(m²)等。
2. 獎勵措施：為鼓勵基地之整體合併建築使用、設置公益性設施及實施綠美化，訂定獎勵措施，其審查要點包括：設置公共開放空間比、建築物樓地板面積比、公益性基金管理營運等。

(二) 景觀及開放空間

1. 地坪與鋪面，審查重點包括：地坪高程處理、鋪面材質及顏色、空間的隱喻識別及鋪面透水性等。
2. 無障礙設施，審查重點包括：坡度、位置、扶手欄杆及止滑性等。
3. 資訊傳達，審查重點包括：設施物位置型式高度及尺寸大小等。
4. 法定空地，審查重點包括：開放空間、庭院及空地，應栽植花、草、樹木予以綠化等項目。

(三) 建築與色彩

1. 文化資產(歷史古蹟)建築之維護與增建，審查重點包括：地區紋理、建築型式、色

彩、材質、廣告招牌及資源保存等。

2. 周邊建築量體，審查的重點包括：建築物立面造型、建築物屋頂形式、與古蹟之協調配合等。
3. 周邊建築色彩，建築色彩的審查重點包括：與古蹟及周圍建築物之顏色協調或對比、主色調運用、自然環境之融入以及材料與質感等。

（四）交通系統與停車空間

1. 車行道路，審查重點包括：是否配合全區景觀意象、車道寬度、車道位置、車道坡度（通常用剖面來表達）、警告標誌及車道出入口的數量及位置（例如避免過多的車道出入口阻斷主要人行步道的連續性、車道位置不得設於主要道路以避免造成交通衝擊等）。
2. 人行空間，審查重點包括：人行步道寬度、連續性及指標系統（包括逃生指標）、陸橋及人行地下道之型式、動線、材質及色調等。
3. 停車空間，審查重點包括：汽、機車設置基準查核（不同的使用機能，因引起的停車需求量不同，故其停車規定數量亦應以不同標準規定）、停車種類（如貨車、轎車、自行車等）、出入口數（以避免過度集中一個出入口造成交通衝擊）以及位置、出入以車道方式或以升降設備方式處理說明等。
4. 離街裝卸場。

（五）景觀植栽綠美化

審查重點包括：樹種、樹形（可形塑街道的美質和空間感）、樹性（落葉樹、常綠樹、枝葉茂密、稀疏等）、生態（環境機能、生長空間）、綠覆率植栽綠化、密度、樹穴型式、深度、寬度及種植方式（單植、群植、複層）等。

（六）街道傢俱

1. 一般原則，審查重點包括：鋪面、街俱、植栽及解說設施等。
2. 公共藝術，審查重點包括：雕塑、水景、綠景、壁飾、牌坊、鐘樓等，並考量其設計造型、色彩、材質以及設置地點等。
3. 照明設施，審查重點包括：建築物外部空間照明及開放空間照明等之照具造型、照度、氣氛營造及特色。
4. 戶外傢俱，審查重點包括：座椅、電話亭、電線杆、突出物、解說及標誌、電信箱以及變電箱等之造型特色、材質、數量、位置、可及性及色調等，以同時滿足功能及塑造空間風格的需求。

（七）廣告物

審查重點包括：廣告形式、位置、尺寸、型式、材質及顏色等。

（八）管理維護計畫

（九）都市計畫細部計畫說明書其他規定事項

7-4-4. 修復工程進行前之日常維護管理計畫與定期維護重點建議

一、現況之日常維護計畫

一般性清潔或不涉及古蹟原有形貌與工法之保養項目，如保持建物及周圍環境清潔、維持良好通風與排水等，其目的是維護歷史建築及環境衛生之功能，以防止植生、蟲害或潮氣侵蝕，對於不涉及《文化資產保存法》第二十一條規定之原有形貌與工法者，得由所有權人及古蹟主管機關（臺中市政府文化局）處理並記錄之，這也是目前執行的日常工作項目之一；但對於牽涉原有形貌與工法者則應另案辦理。

- （一）「聚奎居」現況荒廢中，無人使用，多數家具已不見蹤跡。部分建築損壞嚴重且結構安全堪慮，為避免參觀人員入內發生危險，通往二樓的樓梯間應確實保持封閉，避免人員入內，發生危險。
- （二）為利日常維護保養工作之確實實行，建議至少每四個月進行一次環境清理，包括除草及廢棄物清理（運）。每次清理費用約3萬元，建議每年至少編列10萬元之預算。

二、修復工程進行前之保養維修

目前「聚奎居」需要採取維護措施的範圍與內容有二。一為左護龍榕樹之移除（植）與牆體周邊進行斷根工程，另一則為古蹟本體保護性鋼棚架的搭設。

左、右護龍尾端之屋頂坍塌、屋架損毀情形嚴重，待大榕樹移除（植）後，左護龍地面之大量積土應清除，而牆體周邊宜進行斷根工程，並以藥劑灌注略有積土之處的榕樹，避免其樹根或樹鬚持續竄生。建議初期先於左、右護龍覆蓋帆

布遮頂，除了保護土埤磚牆與木構桁架外，也避免因屋內潮濕與積土等情況，讓榕樹等植物再次附生或滋長。因此，在經費許可下，建議先行搭設保護性鋼棚架，除保護古蹟本體、避免損壞情況持續惡化外，亦可作為未來修復工程進行時之假設工程。關於執行內容與經費概估，詳見 6-5-1. 必要之緊急措施的範圍與內容。

古蹟年代久遠，其構造、材料及設備必有自然老化現象、發生侵蝕產生裂化，或不當使用產生人為損壞，應有保養重於修建之觀念，透過保養、維修手段獲得適當解決，而延長其壽命、減低一次性的龐大修復經費。執行時應依涉及古蹟原有形貌與工法者之多寡，以實際操作者為核心，分為管理維護單位自辦、由管理維護單位委由專業單位（人員）執行，並送交主管機關備查、管理維護單位呈報主管機關核准後再委由專業單位（人員）執行等三個層級辦理，此處所提之古蹟「主管機關」為臺中市政府，其目的是藉由人力有效及合理運用，與專業單位控管確保古蹟得以持續保存最高之歷史價值，以達到維護保存之最大效益（表 7-9）。

表7-9 保養維修重點內容

操作模式	保養維修重點內容
一、管理維護單位自辦	牆面及地坪的局部維修等
二、由管理維護單位委由專業單位（人員）執行，並送交主管機關備查	臨時性緊急加固設施施作等 保護性鋼棚架之搭設 榕樹之移除（植）與斷根工程
三、管理維護單位呈報主管機關核准後，再委由專業單位（人員）執行	結構抽換 屋頂拆除重作 牆身大面積粉刷或去漆、清洗、重作 地坪重作 門窗木框全面油漆新作 建築裝飾材（如泥塑）修補及抽換 建物定著範圍內之開挖、興建或大規模增建各項建物及設施等（以上各項依建築物範圍內損壞頻率高之部位陸續增加保養維修重點項目）

其中第三層級之「管理維護單位呈報主管機關核准後，再委由專業單位（人員）執行」，指涉及古蹟及歷史建築原有形貌與工法之保養維修項目，對歷史建築價值保存影像最大，其執行前必須依據前述檢測工作或按異常現象通報結果（即日常維護時所填寫之「附表一：異常現象處理記錄表」）辦理，經研判有維修必要者，處理程序如下：

辦理流程	辦理內容
通 報	通報古蹟主管機關：臺中市政府文化局、臺中市文化資產處
↓	
會 勘	邀集曾參與本建物相關事務之學者專家、建築師，或具卓越古蹟修復經驗者，現場會勘研商
↓	
規劃設計	依古蹟修復及再利用辦法規定程序委託符合文資法要求之建築師規劃設計，修復原則應遵照文化資產保存法第二十一條規定辦理
↓	
審 查	修復設計完成，應提交主管機關臺中市政府文化局參與之審查會審查
↓	
發 包	審議通過後再進行修復工程發包作業
↓	
修復工程	工程進行中應要求建築師確實監造並完成施工過程之記錄，為修復歷程留下數位影像，亦增加未來其他利用，如展示之選擇性
↓	
記錄歸檔	將維修過程相關記錄歸檔保存

三、記錄建檔

本項有如建築病例及史料之重要訊息，應依文資法第十條、第十三條及古蹟管理維護辦法第六條規定，負責單位應將上述保養、檢測及維修等項工作過程與成果填入相關表單，作為日常維護管理工作的執行及督導之用（附表一~附表四設計如下供參，表 7-10~表 7-13），並以年度別應用表格、照片及文字詳細記載，製成表格化、數位化之記錄資料，建立管理維護完整個案資料檔，除了作為後續記錄建檔之依據外，亦可透過歷年檔案資料的歸納分析，進而掌握歷史建築日常管理維護工作的確切要點。

表7-10 附表一：異常現象處理記錄表

異常現象記錄	發現日期： 年 月 日 星期	現況照片（施工前）
	發現者： 會勘者：	
	異常項目：	
	異常部位及內容（須附圖說明）：	
專業診斷記錄	診斷單位/人：	善後照片（施工中、施工後）
	診斷日期： 年 月 日 星期	
維修處理記錄	引起原因：	
	處理建議：	
	管理單位/人：	
	處理日期： 年 月 日 星期	
	處理情形：	
	維修費用：新臺幣 元整（附估價單）	

執行人員

承辦人員

行政室主管

註：

1. 日常維護執行者於工作過程中發現有任何異常現象時，應通知行政室會勘確認後，將異常項目登入於異常現象欄中，作為追蹤處理依據。
2. 各保養工作項目之執行人員、承辦人員、發現者及會勘者，應於記錄表中簽名，最後由行政室主管簽名再予存查建檔。

表7-11 附表二：每週、月、季保養維修記錄表

執行日期 年 月 日 星期						
頻率	對 象	工作項目	執 行		複 查	備 註
			✓ ×	執行者	✓ ×	
每週	外部環境	外部環境雜草拔除				
		地坪植生物處理				
	建築空間	地坪、內外牆面植生物處理				
		打開不常開啟的門窗				
	設 備	各類電力箱（盤）保養				
		警報設備保養				
每月	外部環境	排水溝渠陰井雜污物清理				
	建築空間	門窗、壁面、天花板、家具等環境除塵				
		建物壁面、地板等之除苔				
		木質軸承滑軌上蠟				
	設 備	消防主機運轉保養				
		各類給水介面保養				
每季	外部環境	外部環境花草修剪清理				
	建築空間	屋頂天溝雜污物清理				
		屋頂植生物清理				
		鳥類等排泄物清除				
	設 備	飲水設備保養				
		防盜設備系統保養				

執行人員

承辦（複查）人員

行政室主管

表7-12 附表三：每半年、每年、不定期保養維修記錄表

執行日期 年 月 日 星期						
頻 率	對 象	工作項目	執 行		複 查	備 註
			✓ ×	執行者	✓ ×	
每 半 年	外部環境	外部環境灌木修剪清理				
	建築空間	油漆表面除塵				
		門窗、框扇除塵				
		屋頂排水疏通				
	設 備	排水管理保養				
		消防設備保養				
每 年	外部環境	外部環境喬木修剪清理				
	建築空間	外牆面塵土清洗修補粉刷				
		屋架除塵				
		屋面屋脊清除塵土				
	設 備	汙水處理設備保養				
不 定 期 (颱風或 豪雨來臨 前)	外部環境	影響建物安全之樹木修剪				
		臨時拉撐加固措施				
		排水溝渠疏通清理				
	建築空間	緊閉門窗				
		附屬物臨時穩定設施				
	設 備	各類排水管污物清除				
		依有效期限更新滅火器				

執行人員

承辦（複查）人員

行政室主管

表7-13 附表四：外觀專業檢視表

執行日期 年 月 日 星期			
檢視項目	建物區位	檢視情形	處理情形
基 礎	建物基座與土壤鑲接處有無裂隙。尺寸：	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有	
	有無植物附著	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有	
	排水是否良好	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
	基礎下方土壤有無流失	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有	
	建築物有無歪斜或局部下陷	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有	
臺基及地板	通風是否良好	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否	
	有無反潮現象	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有	
	有無白華、青苔或植物附著	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有	
	有無白蟻或其他蟲害痕跡	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有	
	有無龜裂或嚴重磨損	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有	
牆 身	有無白華、青苔或植物附著	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有	
	有無不規則裂紋。裂紋尺寸：	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有	
	是否已斑剝	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有	
	粉刷層有無風化剝落	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有	
	牆體有無超過 1mm 寬度之裂縫。尺寸：	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有	
	牆體有無漏水痕跡	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有	
	牆體有無傾斜	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有	
	有無上昇潮氣	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有	
結 構	細部構材有無缺損	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有	
	樑或樓板是否有明顯彎曲	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有	
	柱子有無 45 度角之裂紋。裂紋尺寸：	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有	
	有無蟲害、蟻道出現	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有	
木屋架	木構架表面有無裂隙或變形。裂隙尺寸：	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有	
	固著五金有無鬆脫或變形	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有	
	有無蟲蟻蛀蝕或腐朽痕跡	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有	
	有無水漬（雨天時加強檢視）	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有	
鋼鐵屋架	表面有無裂隙或變形。裂隙尺寸：	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有	
	固著五金有無鬆脫或變形	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有	
	有無鏽蝕痕跡（雨天時加強檢視）	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有	
屋 頂	有無植物附著	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有	
	屋脊有無裂縫	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有	

執行日期 年 月 日 星期			
檢視項目	建物區位	檢視情形	處理情形
	有無漏水（雨天時加強檢視）	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有	
	屋瓦有無掉落	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有	
	屋頂及牆緣搭接處，有無水漬	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有	
裝 修	雕飾等有無鬆動遺失	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有	
	門扇開啟有無不順	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有	
	五金是否完整無缺	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有	
	天花板有無腐朽或鬆脫	<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有	
其 他		<input type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有	

執行人員

承辦（複查）人員

行政室主管

相關的資料表單亦可參考單位人力狀況自行設計，完整檔案資料基本記錄重點如下，完成後按年度月份自行存查建檔外，並送一份繳交主管機關臺中市政府文化局，依實際需要予以公開、更新及備查。

項目	記錄建檔重點
保養記錄資料檔案	填表日期、文號、填表人、保養內容、保養費用、後續處理情形等
檢測記錄資料檔案	填表日期、文號、填表人、檢測結果、施作廠商、檢測費用、後續處理情形等
維修記錄資料檔案	填表日期、文號、竣工及驗收日期、填表人、維修項目、施作廠商、維修費用、後續處理情形等
重大災害記錄檔案	災害事項、文號、施工情形、原因分析、處理情形及建議、追蹤處理成效等