

第八章 「清水社口楊宅」再利用計畫與日常維護建議



8-1. 相關計畫與潛力分析

「清水社口楊宅」位於臺中市清水區西社里鎮新南路 116 巷 1 號、3 號，古蹟指定範圍包括清水區社口段社口小段 41、41-17、42 地號等土地。

8-1.1 相關上位計畫與區域發展定位¹³⁷

臺中市目前共有 29 個都市計畫區，依類型可分為市(鎮)計畫、鄉街計畫、特定區計畫¹³⁸。「清水社口楊宅」所在之區位，座落位置位於臺中港特定區計畫範圍，從臺中區域發展的層次來看該區的定位與資源，清水區實施的地區發展方向及觀光遊憩相關計畫整理如下：

¹³⁷ 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。

¹³⁸ (1) 市(鎮)計畫：分別為豐原、東勢、大甲、大甲(日南)、大里、大里(草湖、塗城)、太平、太平(新光)、太平(中平)等 9 處都市計畫區。
(2) 鄉街計畫：分別為后里、神岡、潭子、大雅、新社、外埔、大安、烏日、大肚、霧峰等 10 處都市計畫區。
(3) 特定區計畫：分別為豐原交流道、石岡水壩、梨山、梨山(新佳陽)、梨山(環山)、梨山(松茂)、臺中港、王田交流道、谷關、鐵砧山等 10 處特定區計畫。

（一）臺中縣綜合發展計畫（第一次修訂）¹³⁹

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。清水鎮（臺中縣市合併後為清水區）位居計畫中定位之「臺中港地方生活圈」，該區都市發展仍以都市計畫區為發展主軸，持續強化鎮中心商業、服務、居住的機能，以吸引外來就業人口居住，逐步整合臺中港四鄉鎮（清水、沙鹿、梧棲、龍井）成為次都會中心，以帶動臺中港生活圈之發展為目標。

（二）變更臺中港特定區計畫（臺中縣政府，民國 92 年 12 月）

「臺中港特定區計畫」之擬定，因應兩岸經貿之發展，擴張成為臺中縣之新興核心區，並隨臺中港特定區及其市鎮中心之再發展及交通建設完成之後，將帶動整體海線地區發展，成為臺中都會區新興之發展核心。

清水鎮內都市計畫區均屬臺中港特定區範圍內，「臺中港特定區計畫」自民國 61 年 1 月 1 日發布實施後 30 餘年間，計畫區之發展和建設卻相當緩慢。故，依據內政部營建署民國 93 年原則同意臺中港特定區計畫之土地使用及開發，改依循一般都市計畫及通盤檢討方式管理。

現今，臺中港特定區開發之執行，依循「變更臺中港特定區計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)書」¹⁴⁰之規範實施。與本案相關涉及建築、都市設計、土地使用規範在該計畫書中皆有明確規範。

（三）臺中縣—地區綱要計畫—清水鎮（臺中縣市合併後為清水區）¹⁴¹

清水鎮發展定位構想，主要規劃有住宅區的鄰里單位、防風林區、農業區，保護區等用地。區內都市土地的利用與檢討，由臺中港特定區著手，從整個臺中港特定區及臺中港新市鎮作考量。

未來之發展，宜配合清水鎮原有的農漁牧業、利用豐富的自然、人文、農漁觀光休閒資源，配合臺中港之轉型及產業之轉型需求，以朝向發展成為「臺中縣濱海生態教育及藝文中心」。短期內之城鄉發展仍以都市計畫區為發展主軸，持續強化鎮中心商業、服務、居住的機能，以吸引外來就業人口居住；中長期並逐

¹³⁹ 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。[Online] Available: http://gisapsrv01.cpami.gov.tw/cpis/Cprpts/taichung_county_1/（2012-08-05）

¹⁴⁰ 引自「變更臺中港特定區計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討書）」臺中縣政府；民國 92 年 12 月。[Online] Available: <http://upmap.taichung.gov.tw/>（2012-08-05）

¹⁴¹ 引自「臺中縣地區綱要計畫—清水鎮」擬定機關：臺中縣政府；民國 92 年。[Online] Available: http://gisapsrv01.cpami.gov.tw/cpis/Cprpts/taichung_county_1/reoprts/03/3021.htm（2012-08-05）



步整合帶動藍色經貿發展帶；同時加強鎮內觀光休閒、文教設施建設¹⁴²，帶動地方人文觀光休閒產業之發展。

文化資源方面，清水鎮擁有歷史悠久之牛罵頭文化，並有港區文化藝術中心等資源，提供海線鄉鎮之藝文活動空間，未來計畫結合社區總體營造，以港區文化藝術中心為中心，發展成為文化藝術生活圈。

觀光產業方面，配合西濱快速公路帶狀觀光區的規劃，本鎮海濱觀光發展極具潛力，因此短期內海濱建設除加強臺中港濱海遊憩區之設施建設外，本計畫構想配合觀光漁市、教育漁園、北山清海遊憩區之開發，及覓地設置海洋學院等整體規劃，使清水沿岸建構成一觀光文教休閒區。

（四）清水區觀光遊憩相關計畫

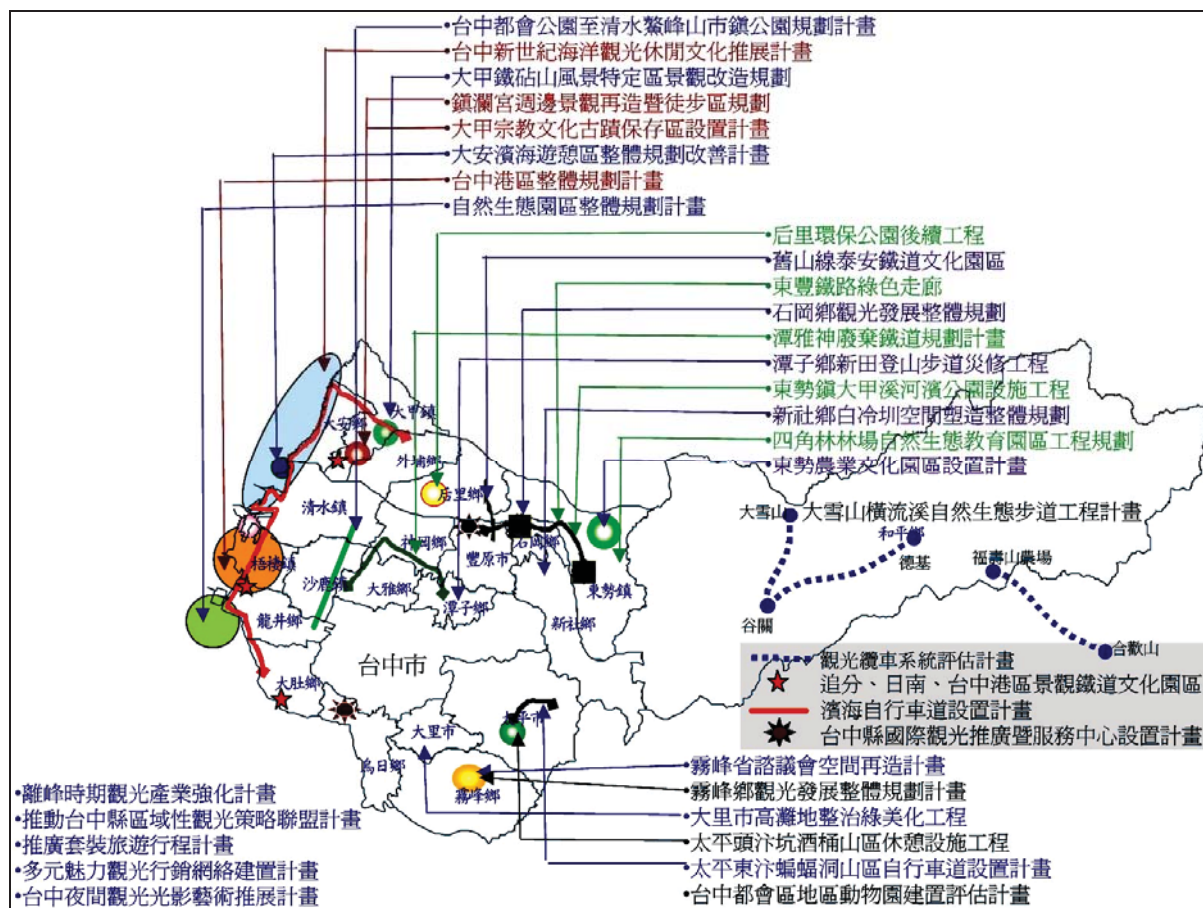


圖 310 臺中地區觀光遊憩發展計畫圖¹⁴³

¹⁴² 臺中港濱海遊憩區之設施建設、觀光漁市、教育漁園、高美溼地賞鳥遊憩區、爭取推動設置海洋大學分校、臺灣科技大學分校、臺中縣立港區藝術中心……等。

¹⁴³ 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。[Online] Available: http://gisapsrv01.cpami.gov.tw/cpis/Cprpts/taichung_county_1/reoprts/00/00206.pdf (2012-08-05)

為發展臺中觀光遊憩據點，臺中全區發展計畫如圖 310 所示。串連清水區主要的計畫有「臺中都會公園至清水鰲峰山市鎮公園規劃計畫」，此外，依據民國八十五年臺中縣綜合發展計畫之發展原則與實施內容，自民國八十六年起陸續實施於清水鎮之觀光遊憩相關計畫如下：

表11 自民國 86 年起實施於清水鎮之觀光遊憩相關計畫一覽表

項目	計畫名稱	權責單位與期程
1	臺中港濱海遊憩區開發計畫	建設局；86至89
2	臺中港北山清海遊憩區開發第一期計畫 【計畫概述】藉由水溝整治，以達淨化水溝水質為目標。藉由臺17道路的聯繫，成為臺中沿海區域重要遊憩據點，帶動清水鎮觀光發展。提供清水鎮及大甲、梧棲鎮居民日常生活休憩之處，增進居民休閒生活提高生活品質。	建設局；90至93
3	牛罵頭遺址公園規劃建設計畫 【計畫概述】牛罵頭遺址，於民國94年新版文資法修正施行，改為臺中縣縣定遺址，民國99年12月25日臺中縣、市合併，逕改列直轄市定遺址。規劃地方性小型民俗文物園，將細繩紋陶文化的遺物定期展示，並將開墾過程給予民眾了解，作為文化教材。	民政局；91至93
4	臺中港北山清海遊憩區開發第二期計畫	建設局；94至97
5	城鄉綠色新風貌形塑計畫－清水鎮河濱親水森之風綠美化計畫 【計畫概述】增加米粉寮大排水溝之綠覆率，提升兩岸景觀品質，並藉由造林改善大排沿線之微氣候環境及本鎮之空氣品質，以提供鎮民舒適之休憩環境，增加民眾對於米粉寮大排水溝之親水性。	農業局；92
6	臺中21世紀海洋觀光遊憩推展計畫－海洋觀光遊憩推展計畫 【計畫概述】串聯臺中縣現有臨海遊憩資源設施，如大安海水浴場、濱海遊憩區、梧棲觀光漁港與臺中港...等地區，作整體性之規劃，配合主題遊樂區、悠遊遊艇區、運動設施區...等設施之提供，創造臺中縣新世紀國際海洋觀光遊憩休閒為終極目標。	交旅局；92至95
7	臺中21世紀海洋觀光遊憩推展計畫－蔚藍海岸打造計畫 【計畫概述】利用海岸景觀道路整合臺中縣濱海藍帶資源，將大安海水浴場、高美濕地、臺中港、梧棲港等予以串連，並設置觀景臺、服務中心及戶外展演設施等，使成為兼具觀光、生態與綠美化效能之都市結構。	交旅局；92至99
8	臺中縣自行車道建設計畫－清水鎮臺一線大甲溪橋南端西側河川地自行車道設置計畫 【計畫概述】導入騎自行車、放風箏、擲飛盤、槌球等休閒性活動，並設置人行專用步道、多功能草坪遊憩區、植栽景觀區、生態解說廣場、觀星廣場等多元遊憩設施。	交旅局
9	臺中縣自行車道建設計畫－臺中都會公園至鰲峰山運動公園自行車道設置計畫 【計畫概述】臺中都會公園至鰲峰山運動公園設置自行車車道	交旅局；92至94

目前計畫實施重點，首要於建構文化景點與觀光據點的空間發展，以及清水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。

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「清水社口楊宅」古蹟歷史人文調查之史料與社區參與之意見，未來將提供環境資源教育、社區營造之元素，以強化清水區發展成為文化藝術生活圈。



8-1.2 本案都市計畫與區位分析

（一）建築基地之都市計畫區規定

「清水社口楊宅」座落位置位於「臺中港特定區計畫」範圍內（圖 311）。受公告之「變更臺中港特定區計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討書）」¹⁴⁴之規範，說明如下列：

1. 於變更臺中港特定區計畫鄰里單元即居住密度分區示意圖中（圖 312），建築坐落於第 38 鄰里，為第四種住宅區。依土地及建築物密度管制表中規定，第四種住宅區建蔽率 55%；容積率 200%。

2. 「清水社口楊宅」於指定為市定古蹟之後，其新建、增建、修建、改建工程，適用土地使用分區管制要點第三十點之規定：

計畫區內各項分區及用地，符合下列任何一項條件者，均需提都市設計委員會審議。

一、住宅區、商業區申請基地面積大於六、〇〇〇平方公尺或總樓地板面積大於三〇、〇〇〇平方公尺者。

二、公有建築物之總樓地板面積達一〇、〇〇〇平方公尺者。

三、體育館、博物館、圖書館、美術館、陳列館、集會堂、演講廳等之樓地板面積超過六、〇〇〇平方公尺者。

四、經本府公告之歷史建築物之新建、增建、改建或修建。

五、經本府認定建築申請有發生違反環境保護法令或有礙公共安全、衛生、安寧或紀念性及藝術價值建築物之保存維護或公共利益之虞者。

「清水社口楊宅」符合上述第四項「經本府公告之歷史建築物」，需提都市設計委員會審議。

¹⁴⁴ 引自「變更臺中港特定區計畫（土地使用分區管制要點專案通盤檢討書）」臺中縣政府；民國 92 年 12 月。[Online] Available: <http://upmap.taichung.gov.tw/>（2012-08-05）

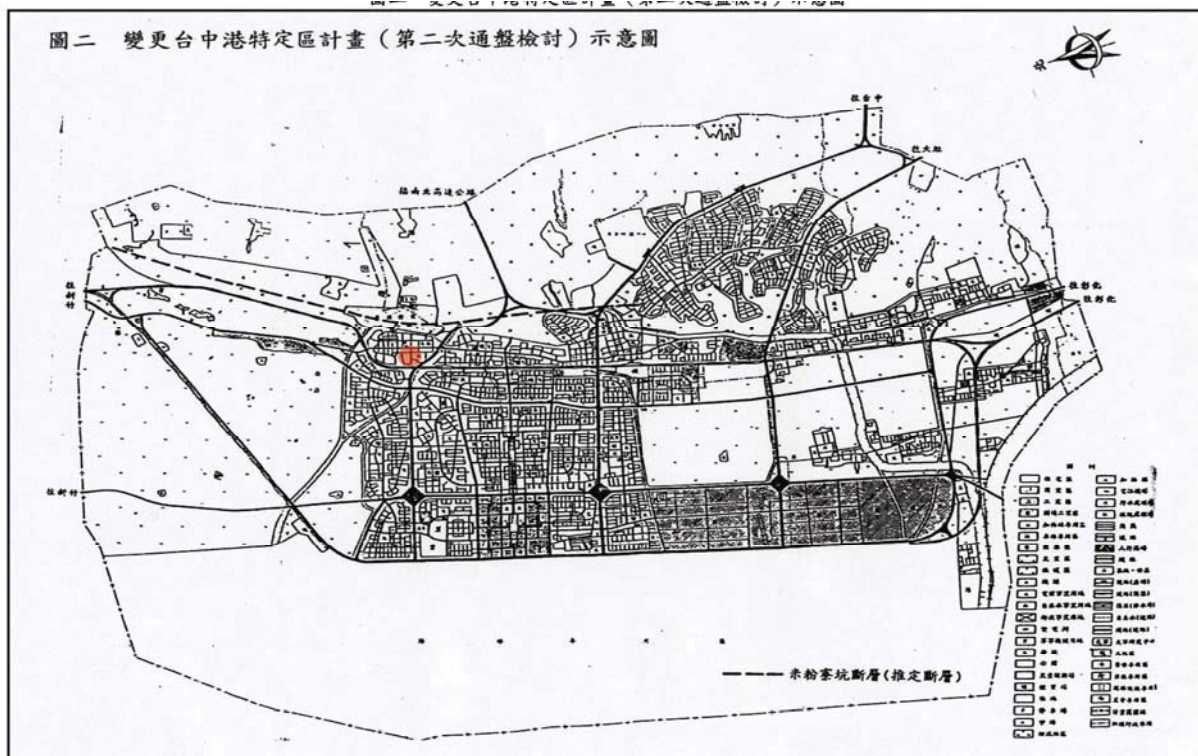


圖 311 變更臺中港特定區計畫(土地使用分區管制要點專案通盤檢討)書。2005.04。P.70

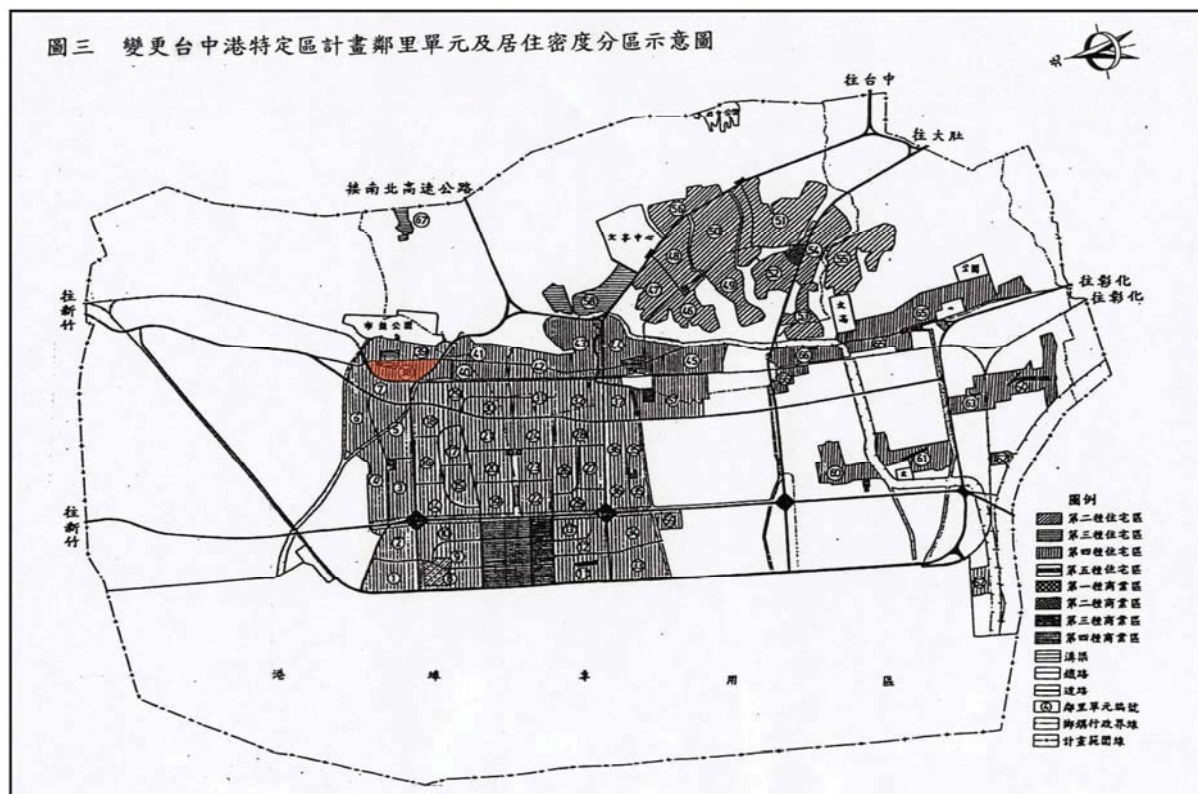


圖 312 變更臺中港特定區計畫鄰里單元即居住密度分區示意圖。2005.04。P.71



（二）都市計畫區之土地使用規定

「臺中港特定區」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**」¹⁴⁵管制。「清水社口楊宅」修建後之使用，回歸於該細則之住宅區的分區管制規定：

第 15 條 住宅區為保護居住環境而劃定，不得為下列建築物及土地之使用：

一、 第十七條規定限制之建築及使用。

二、 使用電力及氣體燃料（使用動力不包括空氣調節、抽水機及其附屬設備）超過三匹馬力，電熱超過三十瓩（附屬設備與電熱不得流用於作業動力）、作業廠房樓地板面積合計超過一百平方公尺或其地下層無自然通風口（開窗面積未達廠房面積七分之一）者。

三、 經營下列事業者：

（一）使用乙炔從事焊切等金屬之工作者。（二）噴漆作業者。（三）使用動力以從事金屬之乾磨者。（四）使用動力以從事軟木、硬橡皮或合成樹脂之碾碎或乾磨者。（五）從事搓繩、製袋、碾米、製針、印刷等使用動力超過零點七五瓩者。（六）彈棉作業者。（七）醬、醬油或其他調味品之製造者。（八）沖壓金屬板加工或金屬網之製造者。（九）鍛冶或翻砂者。（十）汽車或機車修理業者。但從事汽車之清潔、潤滑、檢查、調整、維護、總成更換、車輪定位、汽車電機業務或機車修理業設置地點面臨十二公尺以上道路者，不在此限。（十一）液化石油氣之分裝、儲存、販賣及礦油之儲存、販賣者。但申請僅供辦公室、聯絡處所使用，不作為經營實際商品之交易、儲存或展示貨品者，不在此限。（十二）塑膠類之製造者。（十三）土石方資源堆置處理。

四、 客、貨運行業、裝卸貨物場所、棧房及調度站。但申請僅供辦公室、聯絡處所使用者，或計程車客運業、小客車租賃業之停車庫、運輸業停車場、客運停車站及貨運寄貨站設置地點面臨十二公尺以上道路者，不在此限。

五、 加油（氣）站。

六、 探礦、採礦。

七、 各種廢料或建築材料之堆棧或堆置場、廢棄物資源回收貯存及處理場所。但申請僅供辦公室、聯絡處所使用者，或資源回收站者，不在此限。

八、 殯葬服務業（殯葬設施經營業、殯葬禮儀服務業）、壽具店。但申請僅供辦公室、聯絡處所使用，不作為經營實際商品之交易、儲存或展示貨品者，不在此限。

九、 毒性化學物質、爆竹煙火之販賣者。但農業資材、農藥或環境用藥販售業經縣（市）政府實地勘查認為符合安全隔離者，不在此限。

十、 戲院、電影片（映演）業、視聽歌唱場、電子遊戲場、機械式遊樂場、歌廳、保齡球館、汽車駕駛訓練場、攤販集中場及旅館。但汽車駕駛訓練場及旅館經目的事業主管機關審核准者，不在此限。

十一、 舞廳（場）、酒家、酒吧（廊）、特種咖啡茶室、浴室、妓女戶或其他類似之營業場所。

十二、 樓地板面積超過五百平方公尺之大型商場（店）或樓地板面積超過三百平方公尺之飲食店。

十三、 樓地板面積超過五百平方公尺之證券及期貨業。

¹⁴⁵ 引自全國法規資料庫「都市計畫法臺灣省施行細則」。

[Online] Available: <http://law.moj.gov.tw/LawClass/LawContent.aspx?pcode=D0070012> (2012-08-05)

- 十四、樓地板面積超過七百平方公尺之金融業分支機構、票券業及信用卡公司。
 - 十五、人造或合成纖維或其中間物之製造者。
 - 十六、合成染料或其中間物、顏料或塗料之製造者。
 - 十七、從事以醱酵作業產製味精、氨基酸、檸檬酸或魚類加工製造者。
 - 十八、肥料製造者。
 - 十九、紡織染整工業。
 - 二十、拉線、拉管或用滾筒壓延金屬者。
 - 二十一、金屬表面處理業。
 - 二十二、其他經縣（市）政府認為足以發生噪音、振動、特殊氣味、污染或有礙居住安寧、公共安全或衛生，並公告限制之建築物或土地之使用。
- 未超過前項第二款、第三款第五目或第十二款至第十四款之限制規定，與符合前項第三款第十目但書、第四款但書及第九款但書規定許可作為工廠（銀樓金飾加工業除外）、商場（店）、汽車保養所、機車修理業、計程車客運業、小客車租賃業之停車庫、運輸業停車場、客運停車站、貨運寄貨站、農業資材、農藥或環境用藥販售業者，限於使用建築物之第一層及地下一層；作為銀樓金飾加工業之工廠、飲食店及美容美髮服務業者，限於使用建築物之第一層、第二層及地下一層；作為證券業、期貨業、金融業分支機構者，應面臨十二公尺以上道路，申請設置之樓層限於地面上第一層至第三層及地下一層，並應有獨立之出入口。

第 17 條 商業區為促進商業發展而劃定，不得為下列建築物及土地之使用：

- 一、第十八條規定限制之建築及使用。
- 二、使用電力及氣體燃料（使用動力不包括空氣調節、抽水機及附屬設備）超過十五匹馬力、電熱超過六十瓩（附屬設備與電熱不得流用於作業動力）或作業廠房之樓地板面積合計超過三百平方公尺者。但報業印刷及冷藏業，不在此限。
- 三、經營下列事業者：
 - （一）製造爆竹或煙火類物品者。（二）使用乙炔，其熔接裝置容量在三十公升以上及壓縮氣或電力從事焊切金屬工作者。（三）賽璐珞或其易燃性塑膠類之加熱、加工或使用鋸機加工者。（四）印刷油墨或繪圖用顏料製造者。（五）使用動力超過零點七五瓩之噴漆作業者。（六）使用氣體亞硫酸漂白物者。（七）骨炭或其他動物質炭之製造者。（八）毛羽類之洗滌洗染或漂白者。（九）碎布、紙屑、棉屑、絲屑、毛屑及其他同類物品之消毒、揀選、洗滌或漂白者。（十）使用動力合計超過零點七五瓩、從事彈棉、翻棉、起毛或製氈者。（十一）削切木作使用動力總數超過三點七五瓩者。（十二）使用動力鋸割或乾磨骨、角、牙或蹄者。（十三）使用動力研磨機三臺以上乾磨金屬，其動力超過二點二五瓩者。（十四）使用動力碾碎礦物、岩石、土砂、硫磺、金屬玻璃、磚瓦、陶瓷器、骨類或貝殼類，其動力超過三點七五瓩者。（十五）煤餅、機製煤餅或木炭之製造者。（十六）使用熔爐鑄鑄之金屬加工者。但印刷所之鉛字鑄造，不在此限。（十七）磚瓦、陶瓷器、人造磨石、坩鍋、搪瓷器之製造或使用動力之水泥加工，動力超過三點七五瓩者。（十八）玻璃或機製毛玻璃製造者。（十九）使用機器錘之鍛冶者。
- 四、公墓、火化場、動物屍體焚化場。
- 五、廢棄物貯存、處理、轉運場；屠宰場。但廢棄物貯存場經目的事業主管機關審查核准者，不在此限。
- 六、公共危險物品、高壓氣體及毒性化學物質分裝、儲存。但加油（氣）站附設之地下油（氣）槽，不在此限。
- 七、馬廄、牛、羊、豬及家禽等畜禽舍。



- 八、乳品工廠、堆肥舍。
- 九、其他經縣（市）政府認為有礙商業之發展或妨礙公共安全及衛生，並經公告限制之建築物及土地之使用。

（三）都市計畫規範小結

「清水社口楊宅」修建後之建築使用項目，按上述「都市計畫法臺灣省施行細則」管制之規定，以負面排除管制方式為原則。

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（詳 8-1.4），方得擬定合法適切的再利用方案。

8-1.3 本案週邊環境資源與潛力分析

（一）交通資源與潛力

清水區主要道路有縱貫公路及西部鐵路南北貫穿全境，東西則以東山通達神岡及國道四號達豐原、石岡、東勢，西以鰲峰路、海濱路、臨海路通臺中港，預定中之特一號道路則可連接沙鹿，貫穿大秀區各里通達臺中港。

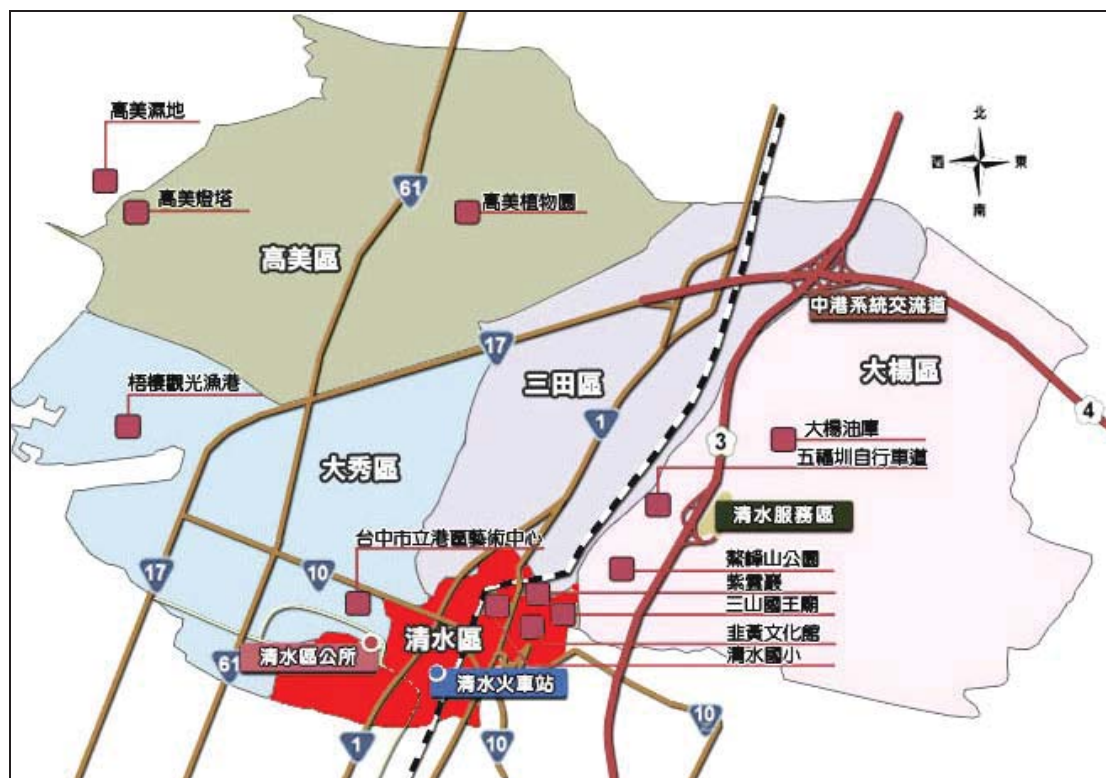


圖 313 清水區觀光導覽路線圖（資料來源：臺中市清水區公所）



圖 314 清水區行政區域與主要交通路線圖（資料來源：臺中市清水區公所）

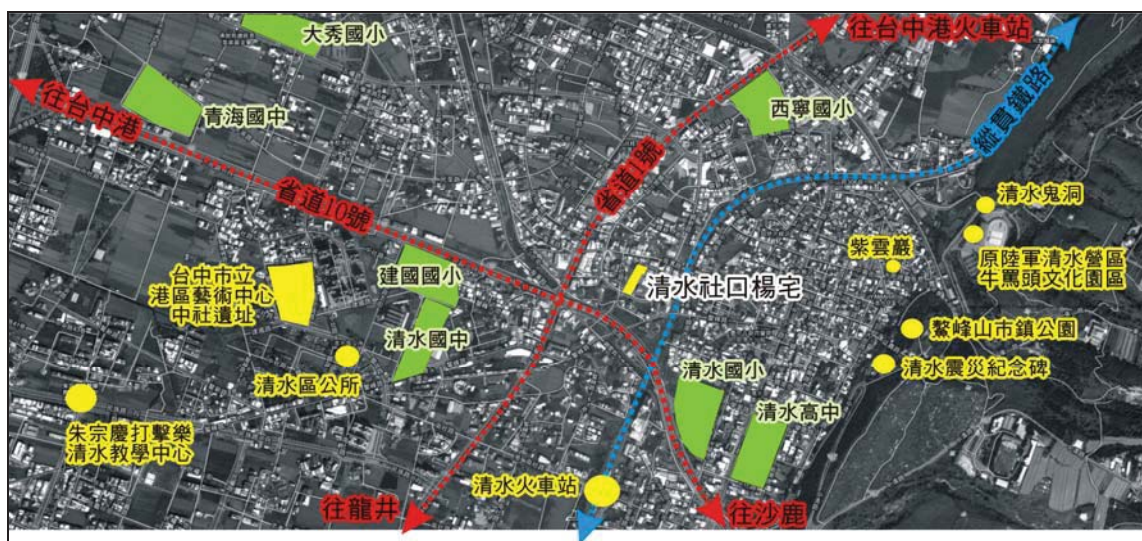


圖 315 「清水社口楊宅」周邊主要交通路線圖（一）

「清水社口楊宅」位於臺中市清水區西社里鎮新南路 116 巷 1 號與 3 號，西社里為清水區中心偏南之區域，主要道路為省道 10 號、省道 1 號，基地鄰近兩條主要道路交接處。省道 10 號往東串連沙鹿區，往西則連通臺中港區；省道 1 號往北連結臺中港火車站，往南則通往龍井區。鐵路交通的部分則鄰近清水火車站，如圖 315、圖 316 所示，交通十分便捷，可及性強。自行車道路網目前建置完成，「清水社口楊宅」鄰近之西側清水自行車道路線，與東側臺中都會公園至鰲峰山運動公園（大肚山臺地）自行車及步道系統相連，完整的休閒路網，增加未來「清水社口楊宅」再利用時可及性，作為民眾騎乘自行車運動休憩之景點。

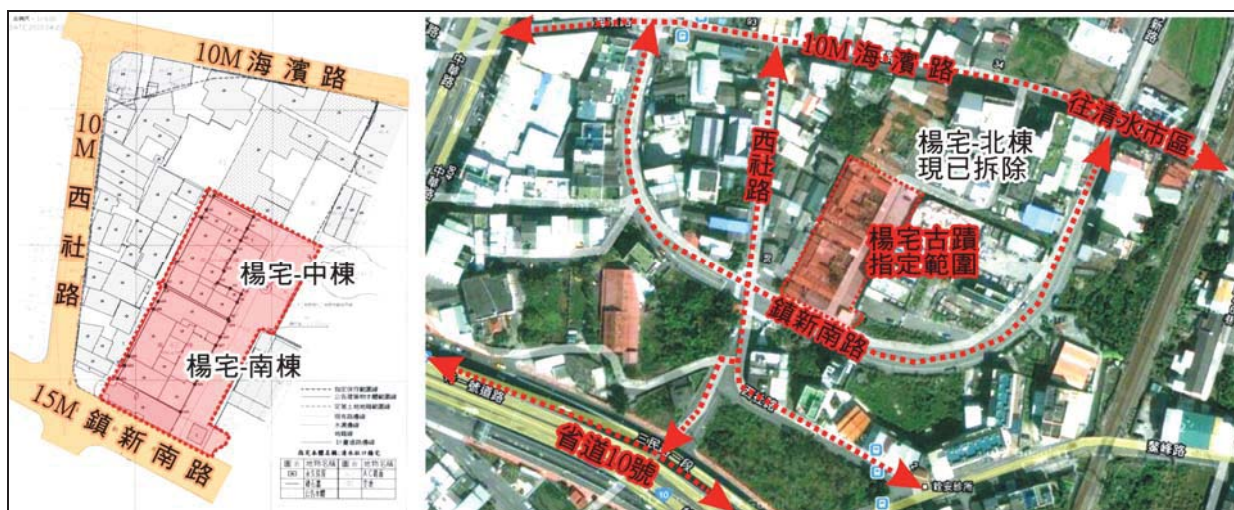


圖 316 「清水社口楊宅」周邊主要交通路線圖（二）

（二）文教屬性資源與潛力

「清水社口楊宅」鄰近周邊學校如圖 315 所示。有清水國小（全國第一宗校園古蹟）、清水高中（海線重要之藝文展演中心）、西寧國小、清水國中、建國國小、清海國中、大秀國小。未來「清水社口楊宅」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。

（三）商業屬性資源與潛力

「清水社口楊宅」座落位置屬於住宅區，周邊為一般居住生活圈，透過海濱路與省道 10 號三民路之聯通，西與清水市區相鄰、東側則可快速到達港區藝術中心及臺中港區。

（四）觀光屬性資源與潛力

「清水社口楊宅」位於數處重要景點之中心位置，周邊光觀休憩景點如圖 315 所示。東側鄰近牛罵頭文化園區（牛罵頭文化考古文化遺址）、清水震災紀念碑、鰲峰山市鎮公園（地貌豐富的自然景觀公園）、清水鬼洞、紫雲巖（全臺觀光勝景及宗教信仰中心）等重要景點。西側則鄰近港區藝術中心中社遺址（番仔園文化考古文化遺址）；南側則鄰近清水火車站（歷史建築）。

未來「清水社口楊宅」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，由於鄰近清水火車站，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。

8-1.4 「清水社口楊宅」再利用規劃之相關法令分析

本案文化資產價值特殊，並經指定為市定古蹟。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。本節彙整法令依據，做為古蹟修復及再利用之法定原則。

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：古蹟具有強制性的保存義務。

(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，由內政部會同文建會定之。

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。

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。……

…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。……

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「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。

「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：「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。

「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 8-4.）。

四、再利用規劃之相關法令小結

「清水社口楊宅」修建後之再利用規劃方向，按上述相關規定，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；而視需要可在不變更古蹟原有形貌原則下，增加必要設施。

「清水社口楊宅」之使用或再利用，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。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。



8-2. 古蹟再利用規劃案例分析

本章節整理目前幾個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。

8-2.1 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、李友邦將軍之臺灣人民族運動事蹟、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：年滿六十五歲者、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/ （資料查詢日期：2012-08-05）

案例二		圓山別莊（臺北故事館）
文資	類型	古蹟－宅第（1998/10/14 公告：府民三字第 8706786101 號）
指定	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	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。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。
	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（與古蹟的相容杜、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、十人〔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/</p> <p>北市政府文化局http://www.culture.gov.tw/（資料查詢日期：2012-08-05）</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 （資料查詢日期：2012-08-05）</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	類型	歷史建築—名人故居
指定	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/ （資料查詢日期：2012-08-05）



案例五		錢穆故居
文資	類型	歷史建築—名人故居
指定	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/ （資料查詢日期：2012-08-05）

8-2.2 再利用案例經驗綜整

表12 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

由於古蹟及歷史建築再利用之案例仍在累積中，因此，分析案例以名人故居為主，目前營運中之案例可供討論參考，但這些案例卻對營運方式提供諸多可能。

（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，顯見再利用之古蹟不僅對全市開放，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。



8-3. 再利用規劃方向與建議

8-3.1 再利用規劃相關意見蒐集與綜整

本案研究期間，曾多次進行現勘並邀集地方居民與住戶進行訪談，務求學術專業建議、古蹟原住戶意見與地方社區需求可相互交流，此外，亦於 2012 年 6 月 28 日、7 月 21 日、8 月 6 日等歷次調查與居民交流中（圖 317），以訪談、書寫、繪圖等多種途徑獲得民眾想法與需求，並從中提取可能之再利用原則方向。



圖 317 2012 年 6 月 28 日於「清水社口楊宅」南棟召開座談會情形

根據上述幾次的訪談以及居民意見彙整，本節針對古蹟原住戶意見、建築本體（中棟及南棟）各項空間分區與設施、保存的歷史意涵、再利用的可能方向等資料，綜整如下，空間規劃之建議如圖 318 所示，並說明如後：



（一）建物、土地所有權及使用權

「清水社口楊宅」經古蹟指定及修復後，建物及土地仍為私有產權，所有權人為祭祀公業楊同益以及楊文豹（楊少伯之子），目前楊少伯先生及其家人仍居住於中棟左側區域（左內護龍、左內深井、左外護龍等居住空間，以及明間祭祀空間）。配合修復與空間規劃，原則上仍依循原住戶需求將中棟左側區域（明間、內護龍、深井、外護龍、次間、稍間、過水等）定位為原住戶之生活空間，透過第二道院牆與中棟內埕作空間區隔。

（二）開放時間及程度之考量

原住戶提出修復後中棟左側區域仍作為住宅使用，為原住戶之私人生活空間。中棟右側區域、南棟全區則適度開放大眾參觀。中棟右側之再利用形態可偏向靜態，開放時間及設定之活動須注意原住戶之生活作息，避免互相干擾；南棟則有高度意願全區開放使用，配合經營管理計畫執行。

（三）經營管理經費與經營者之考量

「清水社口楊宅」未來經營管理單位，由於涉及龐大的營運經費與維護技術，原住戶基於家族既有能力之考量，希望能以地易地、或採公部門經營管理之方式，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。由於楊宅之土地及建物皆為楊家自有資產，目前為祭祀公業楊同益管理。現有祭祀公業楊同益則需家族內部評估經費、管理人員等實際執行之能力，考慮承接經營的可能性。

（四）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（如包覆全區或是局部區域的玻璃量體）創造再生與新舊融合的意象。

（五）「清水社口楊宅」特殊性的發揮

未來「清水社口楊宅」再利用，因其豐富地方文史資源，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。

（六）外部環境資源之連結與運用

「清水社口楊宅」位於數處重要文化及觀光景點之中心位置，未來「清水社口楊宅」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，由於鄰近清水火車站，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。



8-3.2 再利用實質空間規劃原則

古蹟再利用計畫須考慮層面甚廣。本案擬從都市計畫與社區再造方向著手，主要針對「清水社口楊宅」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、復原樣貌與使用原則概述

(一) 中棟復原樣貌與使用原則

「清水社口楊宅」為臺灣傳統建築之宅第形式，在空間安排上有合院建築佈局之特性，包括正身、左右兩側內外護龍、內外深井及內、外埕等。因其建築特殊性，建築本體建議復原為原有樣貌，室內空間採復舊的傳統格局形式，恢復原有構造及樣貌，戶外空間則採局部鋪面改善，並因應未來引入活動之需求（圖 319）。

中棟左側目前仍有楊家成員居住使用，因此中棟仍延續既有居住的空間機能。從空間使用的層次上，「清水社口楊宅」兼有兩種不同的內部空間（私人生活區域以及未來開放區域），必須在未來的使用中採取不同的活動型態，方得兼顧。

中棟左側深井處，為現住戶自行增建的空間，建議拆除之，將該機能移至左過水、左外護龍等區域。至於已經消失的中棟左外護龍之復原建議方案有二，方案一為透過建築手法示意歷史之痕跡，如鋪設地磚呈現舊時可能之空間格局；方案二為採復舊手法增設量體，增加全區完整性，並作為再利用之空間（圖 320）。

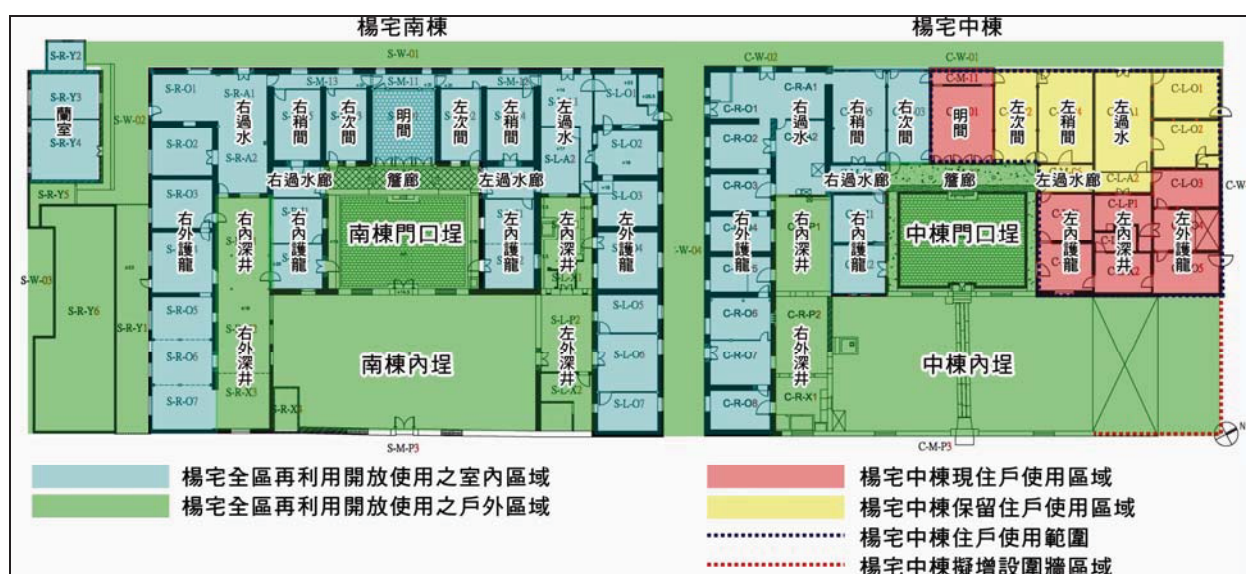


圖 319 「清水社口楊宅」再利用開放區域與原住戶使用區域劃分圖

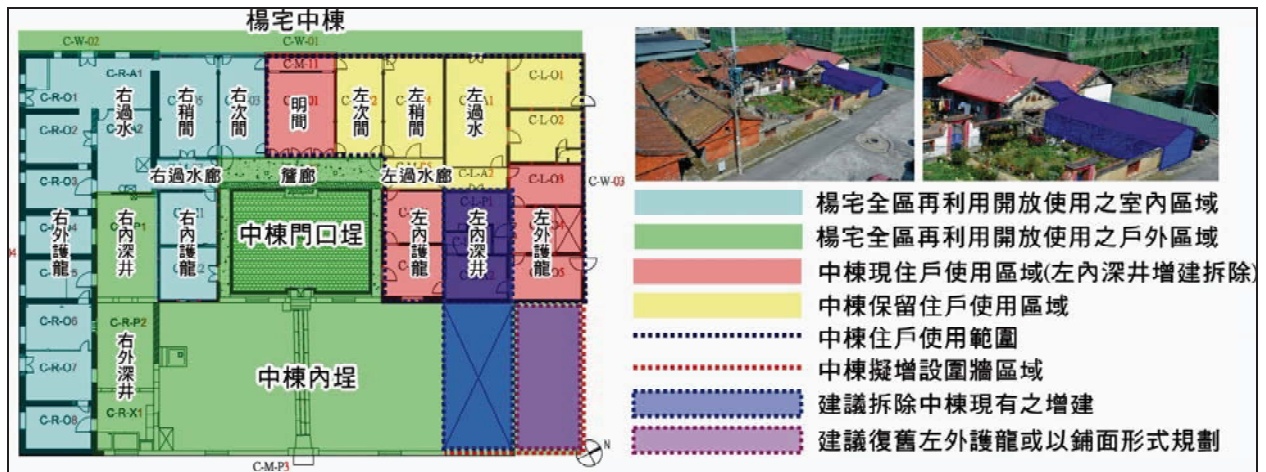


圖 320 「清水社口楊宅」中棟復原平面與使用區劃圖

(二) 南棟復原樣貌與使用原則

南棟目前無人居住，未來楊家亦無居住需求，楊家成員提出未來南棟可配合管理計畫開放使用，成為一完整區域。目前南棟有數處增建（「蘭室」外圍、右內深井、左右外深井），未來建議拆除之，復原原有空間樣貌（圖 321）。若將來古蹟保存區有增設量體之需求，建議設置於「蘭室」周邊（南棟右側）區域，避免與中棟左側原住戶生活區產生活動干擾。

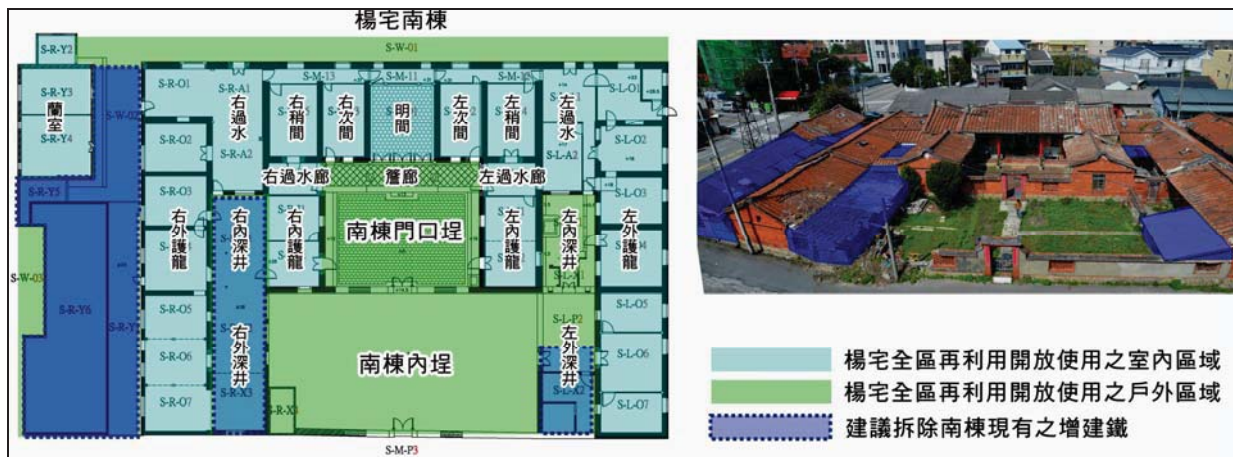


圖 321 「清水社口楊宅」南棟原住戶使用區域調整圖

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) 歷史文化資源的運用：家族生命史、空間變遷史、建築營造與家族史

依循前述相關案例的再利用型態，「清水社口楊宅」亦因其家族生命史與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。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古蹟本體之意義，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，建議分類如下表 13：

表13 「清水社口楊宅」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：楊家家族史與「清水社口楊宅」聚落的故事(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	建築與楊家歷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...等。	

(三) 周邊地景與觀光資源連結

臺中市上位計畫當中有多項涉及清水區的觀光構想，如：臺中港海遊憩區規劃、臺中縣自行車道建設、牛罵頭遺址公園規劃、鰲峰山運動公園規劃、港區藝術中心規劃...等。

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（如清水火車站、臺中港火車站、重要道路）、已經建置完成之周邊場館（如港區藝術中心、牛罵頭文化園區）建立導覽標示，導覽資訊需完善配套規劃，進而達到古蹟再利用公共化、文化推廣的實質功能。

（四）社區與家族參與

本案古蹟歷史調查內容、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。應優先考量楊氏家族祭祀公業之意願與能力，建立主要經營管理機制。

本案雖為楊家私有古蹟，除基於文資法須適度開放之規範，加上楊氏家族對修復後開放意願高，未來空間將為具有一定程度之公共性與開放性。因此，有必要對於「清水社口楊宅」古蹟指定範圍內之戶外空間、周邊空間進行改造，包括行人系統等。一方面改善社區環境，二方面使周邊環境對於未來引入之參觀活動有其承載力。

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）再利用空間規劃原則

本案空間規劃首重私人生活領域與開放公共區域應平衡共存，再者，為維持古蹟復舊後之原始風貌，應採最有效的空間利用、最少新增之營建設施為原則。

（1）私人生活領域與開放公共區域應平衡共存

本案因為楊家私有並且家族成員仍居住中棟左側，空間規劃原則應奠基於尊重原有楊氏家族（現住戶與未來可能使用之成員）之使用需求，考量私人生活領域與開放公共區域共存之方式，經確實溝通協調後，研討最適宜之使用方案。

規畫軟體與活動策略需考量現住戶使用空間。建議全區所需之餐飲及休憩區、導覽資訊總服務區設置於南棟南側之增建空間，與原住戶使用空間分離避免



干擾。全區南側新增之量體需具有總服務區之功能，包含餐飲休憩服務、男女洗手間、無障礙廁所、導覽預約與接待區。南棟與中棟建築本體所引入之活動屬性，建議將使用強度高之活動配置於南棟；使用強度較低之活動配置於中棟；本體外部之空間則開放供公眾使用。

（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，如有不足應採搭建臨時建築或運用非實體展覽媒材。

（3）最少新增之營建設施

為維持古蹟原有之建築風貌，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，建議配置於基地南側與鎮新南路相鄰，創造具引導性之入口意象。

（六）經營管理方向

由於「清水社口楊宅」為私有古蹟，建議由楊家現有之祭祀公業管理營運，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基本服務。

「室內使用區」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」、「半戶外使用區」則配合管理時開放參觀使用。「開放活動區」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的基礎，如下表 14 所示。

表14 「清水社口楊宅」再利用方向綜整表

使用 型態	1. 古蹟本體修復後，由楊家現有之祭祀公業管理營運，或徵選營運單位，由文化局協助審查 2. 室內、室外皆可為活動借用的場地，對外租借 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	室 內	戶 外
		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： 楊家特色、清水特色餐 3. 室內建物本體展示： (1) 中棟南側區域 (2) 南棟全區 4. 室內活動： (1) 文史教學導覽：地區發展史、家族生命史 (2) 空間教學導覽：建築特色導覽、古蹟保存過程導覽	1. 戶外空間類型： (1) 合院門口埕與內埕 (2) 簷廊、步口廊、過水廊空間 (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) 工法與彩繪 (3) 古厝生活 4. 戶外商業活動： 餐飲、書籍、紀念品、行動咖啡車
		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)	1. 社區展演活動(彈性架設)： 舞蹈表演、實驗小劇場...等 2. 社區其他聯誼： (1) 寫生比賽 (2) 蚊子電影院 (3) 教學研習(和社大、中小學、藝文教室結合)
基本服務設施		1. 新增建區：餐飲休憩服務區 2. 新增建區：簡易廚房、垃圾處理區 4. 汽車停車場、自行車停車場	1. 新增建區：設男女洗手間、無障礙廁所 3. 行政空間、倉儲 5. 全區室內外照明
空間場地與特色(地)			



三、再利用型態與空間分區構想

(一) 活動分區規劃



圖 322 「清水社口楊宅」活動分區規劃圖

(二) 空間性質說明

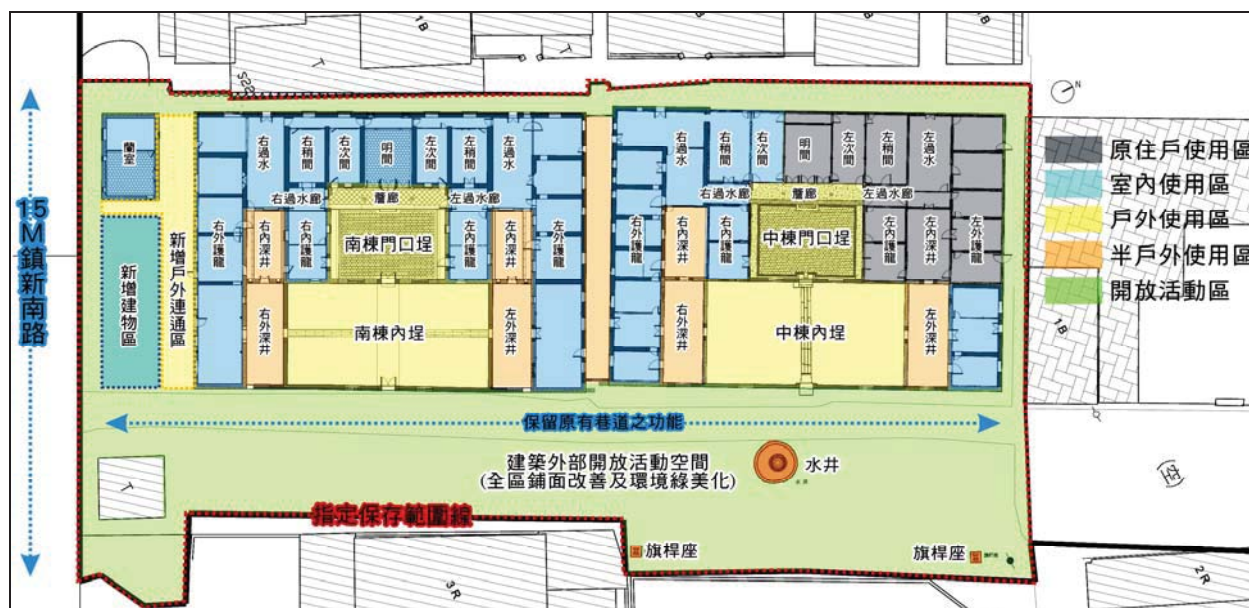


圖 323 「清水社口楊宅」空間性質說明圖

(三) 再利用機能規劃



圖 324 「清水社口楊宅」再利用機能規劃圖

四、景觀及外部環境規劃構想

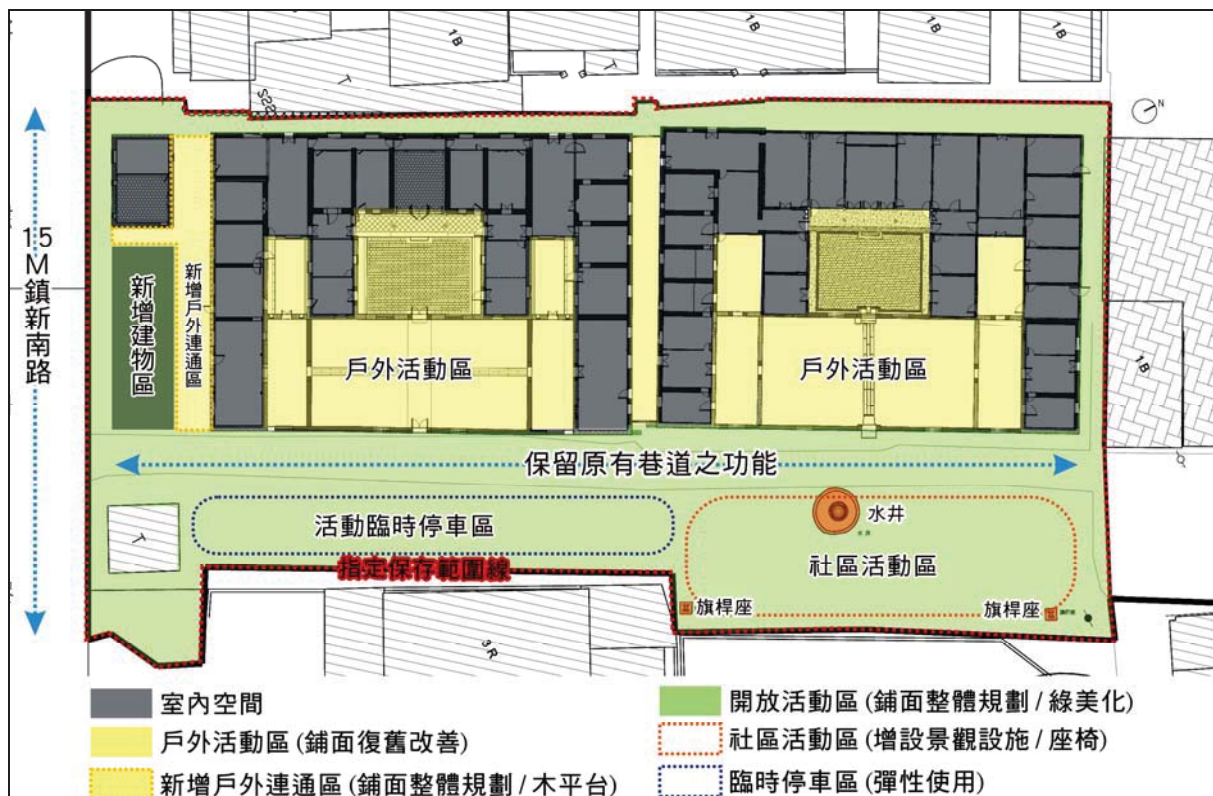


圖 325 「清水社口楊宅」景觀分區規劃圖



五、全區使用面積說明



圖 326 「清水社口楊宅」再利用空間使用面積說明圖

六、再利用必要設施系統構想

「清水社口楊宅」未來空間之使用，分為「私人使用區（室內外）」及「公共開放區（室內外含增建區及廣場區）」，因此，各系統之設置需考量管理層面。

（一）機電系統：電力系統應配合修復後古蹟原有隔間方式配設，因主結構為木構造，需慎防電力不穩引起災害，故系統規劃需有穩定電源。電信系統規劃應將電話管線至辦公室、餐飲空間、公共空間，並全區架設網路系統，以供未來策展單位之需求。全區應將「私人使用區（室內外）」及「公共開放區（室內外含增建區及廣場區）」之電錶分設，便於管理。

（二）用水系統：因增加簡易廚房、公共廁所、戶外景觀、消防用水，且一般用水及消防用水需分設主管線。因此，建議預先埋設地下主管路至設置地點，並應將「私人使用區（室內外）」及「公共開放區（室內外含增建區及廣場區）」分設水錶，日後視實際需求裝設支管及用水設備。

（三）空調系統：配合管理計畫，可採自然通風及機械調系統交替運用。因應再利用建議方案，全區計有四處量體（增建區、行政區、南棟、中棟），基於減少人工設施，以綠建築概念降低維修費用，除全區室內採自然排風外，機械空調設置原則如下：

增建區、南棟、中棟展示區：各區設置箱型機併用風管之設計，

提供簡易廚房與用餐作息區之空調需求。惟須考量風管與分間牆之管路關係；**行政區**：基於不破壞原有隔間考量，建議設置分離式冷氣，主機設置位置需考量外觀整體性；**原住戶居住區**：建議設置分離式冷氣，依照實際需求由原住戶決定。

(四) **消防系統**：本基地周邊配有消防栓，但古蹟本體並無設施。建議依消防法之規定設置全區偵煙系統、警報系統，並設置消防灑水系統於居室頂部。

另需增設基本配備，如：手提式滅火器、緊急照明燈、逃生方向指示標誌。中長期需依實際使用狀況定期檢討消防設備需求。

(五) **照明系統**：室內部分配合修復後古蹟原有隔間方式配設，增建區、戶外活動區（內外埕）、廣場區皆須設置照明系統，依設計單位決定設置位置與形式。

原住戶居住區之照明設置原則亦配合古蹟原有隔間方式配設，如有特殊需求，依照實際需求由原住戶決定。

(六) **保全門禁系統**：依日後實際使用狀況由營運團隊決定。

8-3.3 經營管理模式建議

一、再利用執行計畫

臺中市市定古蹟「清水社口楊宅」之再利用計畫建立在修復工程完備的前提下，據前內容所擬定之再利用原則、空間與經營規劃構想而提擬執行計畫，再利用營運目標暫定以委外經營為主，以供主管機關及營運單位執行之參考，概分為二大執行階段如下所述：

表15 「清水社口楊宅」規劃與再利用時程預估表

	修復工程階段	第一階段	第二階段
	預計 2012-2015 年	預計 2015-2017 年	預計 2017 年~
經營主軸	「清水社口楊宅」修復工程期	「清水社口楊宅」籌備期	「清水社口楊宅」開館
主管機關	臺中市政府文化局	臺中市政府文化局	臺中市政府文化局
營運方式		公營	委外經營
空間使用範圍	室外：古蹟周邊戶外空間	室內：古蹟（含增建） 室外：古蹟周邊戶外空間	室內：古蹟（含增建） 室外：古蹟周邊戶外空間
使用內容	室外：開放公共使用。	室內：展演及為維持自給自足經營之商業活動。 室外：開放公共使用。	室內：展演及為維持自給自足經營之商業活動。 室外：開放公共使用。



（一）修復工程階段（預計 2012-2015 年）

- （1）古蹟臨時性加固與保護設施加設。
執行單位：臺中市政府文化局；1個月
- （2）辦理劃定古蹟保存區，並進行古蹟住戶搬遷（補償）作業。
執行單位：臺中市政府文化局、都市發展局；6-12個月
- （3）進行古蹟修復（含增建）工程，與保存區內庭園修整，落實初步之古蹟暨保存區實質空間規劃。
執行單位：臺中市政府文化局、委託規劃設計單位；12-24個月
- （4）配合有限度開放作古蹟修護之環境教育（視工程狀況與安全性而定）。
執行單位：臺中市政府文化局、委託規劃設計單位；12-24個月
- （5）市府管理經營、尋求未來古蹟營運單位。
執行單位：臺中市政府文化局；12-24個月

（二）第一階段（短期）執行要項（預計 2015-2017 年）

本階段介於整建期與委外經營階段之中間籌備期，若主管單位於前階段已尋獲有意參與之經營團隊，並完成相關手續，則可跳過本期進入下階段，若無適當經營團隊、或咸認不宜將本基地委外經營，則本階段亦可能無限延長。

- （1）執行古蹟再利用所需管理籌備作業。
執行單位：臺中市政府文化局；前階段作業完成後進行，預估12-24個月
- （2）具體實現古蹟再利用、空間規劃（含展示規劃）內容。
執行單位：臺中市政府文化局、委託規劃設計單位
- （3）依本計畫所擬之古蹟再利用、空間規劃（含展示規劃）原則，由各該管理單位執行必須業務。
執行單位：臺中市政府文化局
- （4）市府管理經營、尋求未來古蹟營運單位。
執行單位：臺中市政府文化局

（三）第二階段（長期）執行要項（預計 2017 年～）

- （1）執行古蹟再利用所需作業。
執行單位：臺中市政府文化局委託經營單位；前階段作業完成後進行
- （2）透過整合民間資源檢討與擴充再利用所需空間。
執行單位：臺中市政府文化局委託經營單位；前階段作業完成後進行
- （3）由營運管理單位執行再利用。

二、再利用執行說明與經費預估

表16 第一階段再利用執行說明

第一階段（短期）修復完工後營運籌備階段（預計 2015-2017 年）						
階段定義	自古蹟整修工程（含增建）完工後，至委由民間辦理正式營運前。本階段為下一階段之基礎，作為「臺中市市定古蹟－清水社口楊宅」之籌備期，藉由本階段累積後續的營運能量。 ※ 本階段介於整建期與委外經營階段之中間籌備期，若主管單位於前階段已尋獲有意參與之經營團隊，並完成相關手續，則可跳過本期進入下階段，若無適當經營團隊、或咸認不宜將本基地委外經營，則本階段亦可能無限延長。					
管理單位	臺中市政府文化局					
經營模式	整修完成後，除安置原住戶之使用空間外，基地內已有可供使用之室內空間。整體而言，如依相關法令規範及使用組別之限制內進行規劃，已可作為展示場館之使用。惟，尚未委外經營，故建議仍由公部門專責管理（含空間使用管理與活動、策展規劃），文化局可於現場建物內配置人員及空間，並將部分業務（如餐飲）外包，以減輕管理負擔。					
管理人員	本階段展示活動可利用之室內空間為古蹟本體（南棟全區、中棟南側、蘭室）、增建區，其餘活動利用室外開放空間進行，故管理人員編制較小。此外，此階段應延續前階段，籌備與運用培訓義工，一般事務預估多由義工擔任，部分業務（如餐飲）外包。					
	職稱	事務	人數	職稱	事務	人數
	館長	館長	1	業務	組長（策展、教學、推廣）	1
	行政	人事（行政、研考）	1		組員（票務、庶務、出版）	1
			總務（會計、財務、設備）	1	義工	以每人每週 4 小時為原則
活動規劃 策展計畫	此階段主管機關應統籌運用歷史調查成果，配合前階段已經完成之再利用建議方向，落實策展計畫與展示內容。					
空間配置	本階段之展演空間主要為古蹟本體（南棟全區、中棟南側）；蘭室供行政空間；增建區為入口總服務區、附屬餐飲之用。南棟全區與內外埕、中棟南側與內外埕、古蹟本體外部開放空間（開放廣場、原巷道）依管理計畫適度開放，停車場則佈設於基地東側。					
開放時間	本階段在南棟全區與內外埕、中棟南側與內外埕、蘭室、增建區部分，開放時間比照一般博物場館開放慣例。古蹟本體外部開放空間則開放公眾使用。					
經費來源	主管機關之補助款、委外經營之權利金。					
營運收支	如下表所示。					



表17 第二階段再利用執行說明

第二階段（長期）正式營運階段（預計 2017 年後）						
階段定義	由民間經營團隊進駐，「臺中市市定古蹟－清水社口楊宅」正式營運。					
管理單位	臺中市政府文化局委託之營運單位					
經營模式	本階段以交由民間團隊經營，期待可發揮民間營運創意，維持自給自足的可能。					
管理人員	本階段因需管理及業務量擴增，故人員編制較大，但部分工作仍希望由義工提供協助。					
	職稱	事務	人數	職稱	事務	人數
	館長	館長	1	業務	組長（策展、企劃）	1
	行政	公關（聯絡、推廣）	1		組員（教學、出版）	2
		總務（採購、庶務）	1		工讀（票務、導覽）	2
		人事（研究、考核）	1	義工	以每人每週 4 小時為原則	20
		會計	1			
		機電（維護、管理）	1			
活動規劃 策展計畫	配合前階段主管機關應統籌運用歷史調查成果，所落實策展計畫與展示內容為基礎，由營運單位按實際營運需求規劃特展、主題展、研討與各項活動，交由主管機關協助審查。					
空間配置	本階段之展演空間主要為古蹟本體（南棟全區、中棟南側）；蘭室供行政空間；增建區為入口總服務區、附屬餐飲之用。南棟全區與內外埕、中棟南側與內外埕、古蹟本體外部開放空間（開放廣場、原巷道）依管理計畫適度開放，停車場則佈設於基地東側。					
開放時間	本階段在南棟全區與內外埕、中棟南側與內外埕、蘭室、增建區部分，開放時間比照一般博物場館開放慣例。古蹟本體外部開放空間則開放公眾使用。					
經費來源	本階段之收費標準，參考國內各項展覽場館而訂，社區團體等另訂優惠辦法；在維持古蹟對大眾開放的原則下，需要收費之展示區域為南棟全區與內外埕、中棟南側與內外埕。古蹟本體外部開放空間（開放廣場、原巷道）對大眾開放，如有特殊活動，由舉辦活動的單位團體支付場租。					
營運收支	如表 18、表 19 所示。					

表18 第一階段再利用營運收支細目

開館成本	名目		單價	第 1 年(60%)	第 2 年(70%)	第 3 年(80%)
	開辦費		1,000,000 (年)	1,000,000	0	0
	研究費		300,000 (年)	300,000	300,000	300,000
	業務費	人事費(行政人員薪資)	45,000(元)x5(人)x13.5(月)	3,037,500	3,037,500	3,037,500
		保全	25,000(元) x 12(月)	300,000	300,000	300,000
		清潔	5,000(元) x 12(月)	60,000	60,000	60,000
		水電能源	40,000(元) x 12(月)	480,000	480,000	480,000
		古蹟本體檢修	400,000 (年)	400,000	400,000	400,000
		景觀、樹木養護	200,000 (年)	200,000	200,000	200,000
		策展費用	營業額 15%	1,120,500	1,282,500	1,444,500
小計			6,898,000	6,060,000	6,222,000	
營業收益	長期固定租約	餐飲與露天茶座租金	1,500(元) x 55(坪)x 12(月)	990,000	990,000	990,000
	門票規費	入園與參觀門票	100(元)x200(人次)x300(日)	3,600,000	4,200,000	4,800,000
	短期臨時租約	戶外廣場租用	5,000(元) x 10(次) x 4(季)	120,000	140,000	160,000
		特展區租用	1,500(元)x8(間)x300(日)	2,160,000	2,520,000	2,880,000
	其他收入	廣告	25,000(元) x 12(月)	180,000	210,000	240,000
		書籍紀念品	50,000(元) x 12(月)	360,000	420,000	480,000
		會費	法人 10,000(元) x 5	30,000	35,000	40,000
			個人 1,000(元) x 50	30,000	35,000	40,000
	小計			7,470,000	8,550,000	9,630,000
營運餘紬			572,000	2,490,000	3,408,000	

1. 年營運 300 日(古蹟本體及展演空間，外租部分另計) /2. 策展費用為營業額 15% /3. 權利金暫訂為營業盈餘之 1%
4. 訪客數自營運開始年為館舍設計容量之 60%，第二年 70%，第三年後以 80%計算

表19 第二階段再利用營運收支細目

開館成本	名目		單價	第 1 年(60%)	第 2 年(70%)	第 3 年(80%)
	開辦費		2,000,000 (年)	2,000,000	0	0
	研究費		300,000 (年)	300,000	300,000	300,000
	業務費	人事費(行政人員薪資)	45,000(元)x10(人)x13.5(月)	6,075,000	6,075,000	6,075,000
		保全	25,000(元) x 12(月)	300,000	300,000	300,000
		清潔	5,000(元) x 12(月)	60,000	60,000	60,000
		水電能源	40,000(元) x 12(月)	480,000	480,000	480,000
		古蹟本體檢修	400,000 (年)	400,000	400,000	400,000
		景觀、樹木養護	200,000 (年)	200,000	200,000	200,000
		策展費用	營業額 15%	1,120,500	1,282,500	1,444,500
小計			10,935,500	9,097,500	9,259,500	
營業收益	長期固定租約	餐飲與露天茶座租金	1,500(元) x 55(坪)x 12(月)	990,000	990,000	990,000
	門票規費	入園與參觀門票	100(元)x200(人次)x300(日)	3,600,000	4,200,000	4,800,000
	短期臨時租約	戶外廣場租用	5,000(元) x 10(次) x 4(季)	120,000	140,000	160,000
		特展區租用	1,500(元)x8(間)x300(日)	2,160,000	2,520,000	2,880,000
	其他收入	廣告	25,000(元) x 12(月)	180,000	210,000	240,000
		書籍紀念品	50,000(元) x 12(月)	360,000	420,000	480,000
		會費	法人 10,000(元) x 5	30,000	35,000	40,000
	個人 1,000(元) x 50		30,000	35,000	40,000	
小計			7,470,000	8,550,000	9,630,000	
權利金			盈餘 1%	-34655	-5475	3705
營運餘絀				-3,430,845	-542,025	366,795

1. 年營運 300 日(古蹟本體及展演空間，外租部分另計) /2. 策展費用為營業額 15% /3. 權利金暫訂為營業盈餘之 1%
4. 訪客數自營運開始年為館舍設計容量之 60%，第二年 70%，第三年後以 80%計算



8-4. 古蹟管理維護辦法與日常維護重點建議

8-4.1 「古蹟管理維護辦法」

第一條	本辦法依文化資產保存法（以下簡稱本法）第二十條第四項規定訂定之。
第二條	<p>本法第二十條第二項所定管理維護計畫，其內容應包括下列事項：</p> <ul style="list-style-type: none"> 一、古蹟概況。 二、管理維護組織及運作 三、日常保養及定期維修。 四、使用或再利用經營管理。 五、防盜、防災、保險。 六、緊急應變計畫之訂定。 七、其他管理維護之必要事項。 <p>古蹟類型屬城郭、關塞、碑碣、牌坊、墓葬、堤閘、燈塔、橋梁或構造物之殘跡者，得就前項各款內容，擇其必要者訂定之，不受前項規定之限制。</p> <p>前二項管理維護計畫訂定後，應依本法第二十條第二項規定報主管機關備查；修正時，亦同。</p> <p>第一項及第二項管理維護計畫除有重大事項發生應立即檢討外，每五年應至少檢討一次。</p>
第三條	<p>前條第一項第三款所定日常保養，其項目如下：</p> <ul style="list-style-type: none"> 一、全境巡察。 二、構件及文物外貌檢視。 三、古蹟範圍內外環境之清潔。 四、設施及設備之整備。 五、良好通風及排水之維持。
第四條	<p>第二條第一項第三款所稱定期維修，指下列項目之檢測、維修：</p> <ul style="list-style-type: none"> 一、結構安全。 二、材料老化。 三、設施、設備及管線之安全。 四、生物危害。 五、潮氣及排水。 <p>前項維修，指在不涉及古蹟文化資產價值變化之前提下，對古蹟所為之耗材更替及設施設備之檢修。定期維修涉及建築、消防、生物防治等相關專業領域者，應由各相關法令規定之人員為之。</p>
第五條	古蹟之所有人、使用人或管理人應就第三條及前條第一項各款項目之作業頻率及方法，載明於管理維護計畫。

第六條	<p>古蹟於日常保養或定期維修作業中，發見其主體、構件、文物等有外觀形狀改變、色澤變化、設備損壞、生物危害等異常狀況，有損害文化資產價值之虞時，應予記錄，並立即通報主管機關。如為失竊事件者，應同時通報警察機關。</p> <p>前項異常狀況有持續擴大之虞者，應及時就古蹟受損處，採取非侵入式之臨時保護。</p>
第七條	<p>古蹟之日常保養或定期維修，得委由第十七條所定經古蹟管理維護教育訓練之合格人員，或其他專業機構、團體為之。</p> <p>私有古蹟之所有人、使用人或管理人，辦理日常保養或定期維修有困難時，主管機關應予以協助。</p>
第八條	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>
第九條	<p>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。</p>
第十條	<p>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。</p>
第十一條	<p>第二條第一項第五款所定防盜事項，其措施如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、應將古蹟內重要構件及文物列冊，定期清點，並作成紀錄。 二、依實際需要設置防盜監視系統、安排值班人員或委託保全服務等防盜措施。 三、必要時得請當地警察機關加強巡邏。
第十二條	<p>第二條第一項第五款所定防災事項，應兼顧人身安全之保護及文化資產價值之完整保存。</p> <p>古蹟之所有人、使用人或管理人，應訂定防災計畫，其內容應包括下列事項：</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、災害風險評估：指依古蹟環境、構造、材料、用途、災害歷史及地域上之特性，按火災、水災、風災、土石流、地震及人為等災害類別，分別評估其發生機率，並訂定防範措施。 二、災害預防：指防災編組、演練、使用管理、巡查、用火管制、設備檢查及設置警報器與消防器材等措施。 三、災害搶救：指災害發生時，編組人員得及時到位，投入救災及文物搶救之措施。 四、防災演練：指依災害預防措施，檢驗其防災功能及模擬災害情況，實際操作救災搶險之措施。 <p>前項防災計畫之執行，由古蹟所有人、使用人或管理人為召集人，並由古蹟所在地村(里)長與居民、社會公正熱心人士等組成防災編組，必要時得由主管機關協助，並請當地消防與其他防災主管機關指導。</p> <p>第二項防災計畫，應於管理維護計畫中載明。</p>



第十三條	第二條第一項第五款所定保險事項，其項目如下： 一、依實際狀況，就古蹟之建築、文物或人員等，辦理相關災害保險。 二、保險契約訂定或續約後，應報主管機關備查。 前項保險種類，應於管理維護計畫中載明。
第十四條	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。
第十五條	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。
第十六條	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。
第十七條	主管機關應定期舉辦古蹟管理維護人員之教育訓練，提供古蹟之所有人、使用人、管理人或其指派之人員參加。 前項教育訓練，得委由相關機關、學校、機構或團體辦理。
第十八條	古蹟之所有人、使用人或管理人應依管理維護計畫，實施管理維護工作。 主管機關應定期實施古蹟管理維護之訪視或查核，如發現管理維護有不當或未訂定管理維護計畫者，應命其限期改善；屆期末改善者，依本法第二十四條及第九十七條規定辦理。 前項古蹟管理維護之訪視或查核，主管機關得委任、委託或委辦其他機關、學校、機構或團體辦理。
第十九條	古蹟之管理維護，所有人、使用人或管理人應建立管理維護資料檔案，於彙整後定期送主管機關備查；其彙整內容、檔案格式及傳送期間與方式等事項，由中央主管機關定之。
第二十條	主管機關得依本法第二十六條第一項規定，就管理維護成效優良之私有古蹟，予以優先補助其管理維護經費。或依本法第九十條規定，獎勵管理維護成效優良之公有古蹟。
第二十一條	公有歷史建築，或依本法第二十六條第二項規定，接受政府補助之私有歷史建築，其管理維護，準用本辦法辦理。
第二十二條	古蹟所有人、使用人或管理人應於古蹟指定公告後六個月內，擬定管理維護計畫，並報主管機關備查。 本辦法中華民國一零一年五月二日修正施行前，業經主管機關備查之古蹟管理維護計畫，應自本辦法修正施行之日起六個月內，依本辦法規定修正古蹟管理維護計畫，並報主管機關備查。但因情況特殊，報經主管機關同意者，得展延六個月。
第二十三條	本辦法自發布日施行。

8-4.2 日常保養與定期維修

一、執行重點與觀念

日常保養與定期維修之目的在於平日透過檢測方式，及早發現古蹟異常現象與破壞劣化的情況，並進行維修補強，同時經由對設施設備的保養維護，延長設施器材的使用期限與古蹟壽命，這些檢測保養與維修的項目需詳加記錄以作為後續的參考利用。

日常保養與定期維修程序為正常程序之下，依照檢核表按每週、每月、每年與災前、後執行檢測，然如遇問題時，即須依下列程序陳報，通知文化主管機關進行搶救處理。

二、名詞定義

（一）檢測

檢測旨在早期發現古蹟破壞劣化及早維修補強，以維古蹟之健康。檢測重點在於古蹟異常現象觀察，根據劣化檢查及其嚴重程度診斷，將之做成記錄，以作為維修層級判斷之依據。古蹟所有（使用或管理）人應先擬訂必要之檢測頻率及檢測項目，再據以落實執行與記錄。

（二）保養

保養重點在於保持古蹟建物及其周圍環境清潔，維持古蹟良好通風與排水，維護古蹟及附屬設施群的設備功能，以及防止植生、蟲害或潮氣侵蝕。古蹟所有（使用或管理）人需明訂本古蹟需保養之項目及頻率並確實執行與記錄。

（三）維修

維修是保存古蹟最主要手段。古蹟破壞劣化由於結構不同、部位不同、構材不同、程度不同、成因不同，導致維修會有所不同。小自構材零組件修理，大至重大災害的修建，均屬維修範疇。因此古蹟所有（使用或管理）人對古蹟破壞劣化應有早期發現早期維修觀念，藉由保養過程發現異常現象或檢測過程發現之破壞劣化，再委由專業人員診斷嚴重程度，以擬訂本古蹟之維修項目與層級，於適宜時機依下列原則執行維修。

1. 維修項目與層級不涉及文化資產保存法第 21 條規定之原有形貌與工法者，得由管理維護單位向主管機關報備後，逕行加以處理並記錄之。

2. 維修項目與層級涉及文化資產保存法第 21 條規定之原有形貌與工法者，則由管理維護單位依古蹟修復及再利用辦法規定程序，報請主管機關核准後再據以修復並記錄之。



3. 維修層級若屬重大災害需緊急搶修或修復者，應由管理維護單位依文化資產保存法第 23 條及施行細則第 11 條，相關規定程序報經主管機關核准後，再據以修復，並將之記錄。

四、紀錄

紀錄是建立古蹟病歷及史料之重要資訊，古蹟所有（使用或管理）人應將上述之保養、檢測及維修等項之工作過程與成果，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，以供後續記錄建檔之依據。

上述檢測與保養項目，依古蹟的特色、環境、建物、設備不同，可將工作頻率分為每週、每月、每年及災前、後，各頻率定義如下：

（一）每週：每週工作主要為環境清潔打掃、維護與盤點，這些維護項目是簡易且必須的，一般民眾可以自行檢視維護，不需透過專家或委請他人，可委託專人或機構進行。

（二）每月：每月工作的項目主要目的在於查驗古蹟建築本體與周邊環境的異常變化，以及早掌握問題並進行維修工作。

（三）每年：每年工作項目為全面的檢查，依據「清水社口楊宅」管理項目區分，進行完整的體檢，這些檢測項目屬於專業領域，需由主管機關協助管理單位委請專家進行檢查，並根據結果決定是否需進行維修。

（四）災前、災後：災前係指氣象局發布的颱風、豪雨警報後，針對古蹟環境、建築物、設備及設施等實施檢查；災後即指如發生火災、風災及震災，是否立即通知相關單位，並進行現場確認。

五、日常保養及定期維修對象

一般建築物常使用的材料如木材、竹材等有機材料，常因受潮而有霉菌及蟲蟻的侵蝕導致腐朽，或因日久材質老化而產生乾縮變質的現象，即使如磚、瓦、石材、灰泥或金屬等無機物材料，亦因日久長年累月受潮濕的影響或大氣溫差遽變的作用而生風化鏽蝕，材料表面逐漸龜裂、剝落，即說明妥善的古蹟保存工作亦僅盡力保護這些材料以延緩其質變的速度，而使建築物的壽命得以延長。

適切的修護工作在消極方面可藉局部材料的替換，以維持古蹟原有的形貌，而其更積極的意義則在於藉修護的過程，使傳統技藝得以傳承。

依據「清水社口楊宅」古蹟範圍內之環境、建築設施、各類建築構材、設施設備與文物，將其分為環境、外觀、內部與設備文物等幾類，列出日常保養及定期維修施行之對象。

（一）建築外觀

1. 上部：屋面、屋瓦、屋脊。
2. 中部：大木構架、塗裝彩繪。
3. 下部：排水設施、基礎、臺基與地坪、保護欄柵。

（二）室內空間：大木構架、室內地坪、塗裝彩繪。

（三）設備文物：設施設備、家具、匾、聯、字、畫、旗杆座。

8-4.3 日常維護重點建議

根據上述日常保養及定期維修所列的對象，與前述所提的每週、每月、每年的工作頻率分級做配合，列出每個分級的工作內容，各頻率重點工作內容如下列所述：

一、每週保養維護

（一）週邊環境

1. 每日需定時打掃古蹟周圍環境，四周水溝的流通與避免基礎的浸水皆是清理重點。
2. 古蹟和外埕周圍打掃清理後的垃圾需按時清運，不可堆放。
3. 每週檢查排水溝是否遭樹葉或污泥妨礙排水之通暢，應時時清理。
4. 古蹟和外埕周圍有規劃植栽花圃，則需按時進行清掃落葉與澆水。
5. 屋頂天溝常易積灰塵或長草而堵塞，應隨時清理疏濬。
6. 颱風天雨過後必須檢查是否有積水不退或滲漏的現象。

（二）古蹟建築本體

1. 檢視牆體與地坪鋪面相接處雜草是否有清除乾淨。
2. 整理清掃後的垃圾需按時清運。
3. 每週定時巡視古蹟本體，觀察是否有任何異狀發生。
4. 是否有嚴密管制火源或隔離易燃物。
5. 牆體不可張貼廣告、佈告或使用釘子，避免造成損壞。
6. 加裝燈具、佈告等物品時，避免直接安置在古蹟本體上。



7. 遇到下雨時，檢查古蹟內部是否有漏雨的現象。
8. 新增設施或設備時，應與古蹟本體保持間隔距離，不要直接相連。

（三）設備器材

1. 定期巡視各類器材、設備是否發生損壞現象。
2. 注意建築物電路的負荷量，避免引發電線走火。
3. 損壞燈泡的更換。
4. 檢查滅火器的壓力是否充足。

二、每月保養維護

（一）週邊環境

1. 古蹟和外埕周圍植栽花圃，是否有定期整理。
2. 主要通道需維持暢通，周圍不可放置易燃或危險物品。
3. 古蹟周邊若有附生植物，應立即進行清除動作。
4. 排水溝陰井雜物清理。

（二）古蹟建築本體

1. 牆體表面是否有裂縫情形產生。
2. 古蹟本體是否有明顯的破壞或劣化現象。
3. 古蹟內部地坪有無明顯損壞現象。
4. 牆體、地坪是否有青苔、水漬或積水現象。
5. 檢查古蹟本體是否有傾斜、不均勻沉陷現象。

（三）設備器材

1. 檢查外埕內外的監視設備是否完好，運作是否正常。
2. 緊急照明功能測試、充電。
3. 電氣設備、設施等的線路是否產生裂化，有此情況時需更換管線。
4. 測試緊急發電機是否正常運作。
5. 檢視滅火器保存期限是否過期。

三、每年保養維護

（一）週邊環境

1. 週邊設施結構安全評估。
2. 設施金屬材料保護處理。
3. 地基是否下陷、流失。

（二）古蹟建築本體

1. 磚石、土塼、編竹夾泥牆構材是否劣化。
2. 生物、微生物劣化情形。
3. 內部構架是否變形、斷裂。
4. 建築整體結構安全評估。

（三）設備器材

1. 電氣設備保養。
2. 消防防災設備檢測保養。

四、災前、後保養維護

災前、後保養維護係指於颱風、豪雨、地震或火災或其他意外災害後，針對古蹟環境、建造物、設備及設施等之破壞部位（尚無立即危險者）所實施之專業保養維護工作，當有災害發生時，進行下列之步驟：

1. 災害發生前後執行每週與每月之保養維護所列項目。
2. 災害發生前確實做好後面章節提到之防災相關工作。
3. 災害發生後，依緊急應變程序處理。
4. 依災害類型，於災前災後對建築材料、設備進行檢查。

五、執行辦法

（一）現行相關規則與事項

「清水社口楊宅」的管理維護未來係委由專業團體辦理管理活化或由祭祀公業自行管理尚待後續協調方能確定。惟將來應會開放參觀導覽、配合公業祭祀、宅第展示以及其他活動協助等工作，平時的古蹟日常保養及定期維修的所進行的



工作項目，是管理單位平日依循之規則，唯管理單位需瞭解古蹟維護之重要性，應確實依古蹟日常保養及定期維修所列表單進行日常維護的工作並留下紀錄，以確保古蹟在一般大眾的使用下能長久保存。

（二）執行人力

管理單位未來將招募並組織管理志工團，以古蹟所在社區與相關熱心人士為主，負責執行平時管理及相關事項工作。管理維護志工人員執勤時以兩人為一組，依據表單進行日常保養與定期維修的檢視記錄工作，並由另一名管理者進行複查，每年的檢視工作與相關記錄表單則由文化局協助管理單位委請檢視的專家學者，由管理人做隨同紀錄，確認各項應做的檢視有確實做到。

（三）資料管理

每週與每月之日常維護工作經管理單位填寫與複核簽名後，將資料歸檔且呈報給文化局。每年之檢測建議委由專業人員進行，並將先前每週與每月表單紀錄有異常之現象會同專家學者共同進行研判，所紀錄之資料一併歸檔，以留做後續使用之所需。

（四）執行方法

依據上述提到之現行管理規則、執行人力與資料管理、古蹟日常保養及定期維修的執行方式如下列幾項說明：

1. 一般性清潔或不涉及古蹟原有形貌與工法之每週、每月檢視維護項目，由管理單位依據日常維護項目安排人員執行並記錄。
2. 屬專業領域且不涉及古蹟原有形貌與工法之每年檢視維護項目，由文化局協助管理單位委請專業單位（人員）依據日常維護項目一起執行並記錄。
3. 不定期之檢測，由文化局協助管理單位委請專業單位（人員）負責執行並記錄。
4. 當保養及維修涉及古蹟原有形貌與工法，需呈報主管單位後，再委由專業單位（人員）進行。

