

第七章、 再利用建議及因應計畫研擬

第一節、 再利用計畫

一、 空間再生計畫願景

社會轉變，生活壓力增加，療癒已成為現代國民大量需要的名詞。「癒す」這個字在日文中解除痛苦、傷痛復原之意，在日本很流行用這個詞彙，中文可解釋成療傷、療癒，它給人一種心理上的安全感。

「療傷」指減輕痛苦、悲傷和疲勞等，可以舒緩鎮定情緒，更廣泛指身心都可放鬆的狀態。另外，森林浴、賞畫、音樂治療、催眠治療、按摩、足部按摩、香氣、氣功、體操、瑜珈……等都屬之，甚至服飾、傢俱等等的延伸都冠上「療癒系」這個名詞。

有人選擇在田邊蓋退休宅，回味昔日回憶，追逐人生夢想；有人返鄉建造三代同堂生活空間，親子共融又能兼顧生活隱私；也有退休歸國的原住民商，找族人共同造屋共同經營，分享與回饋是最貼近部落、離家最近的一條路。

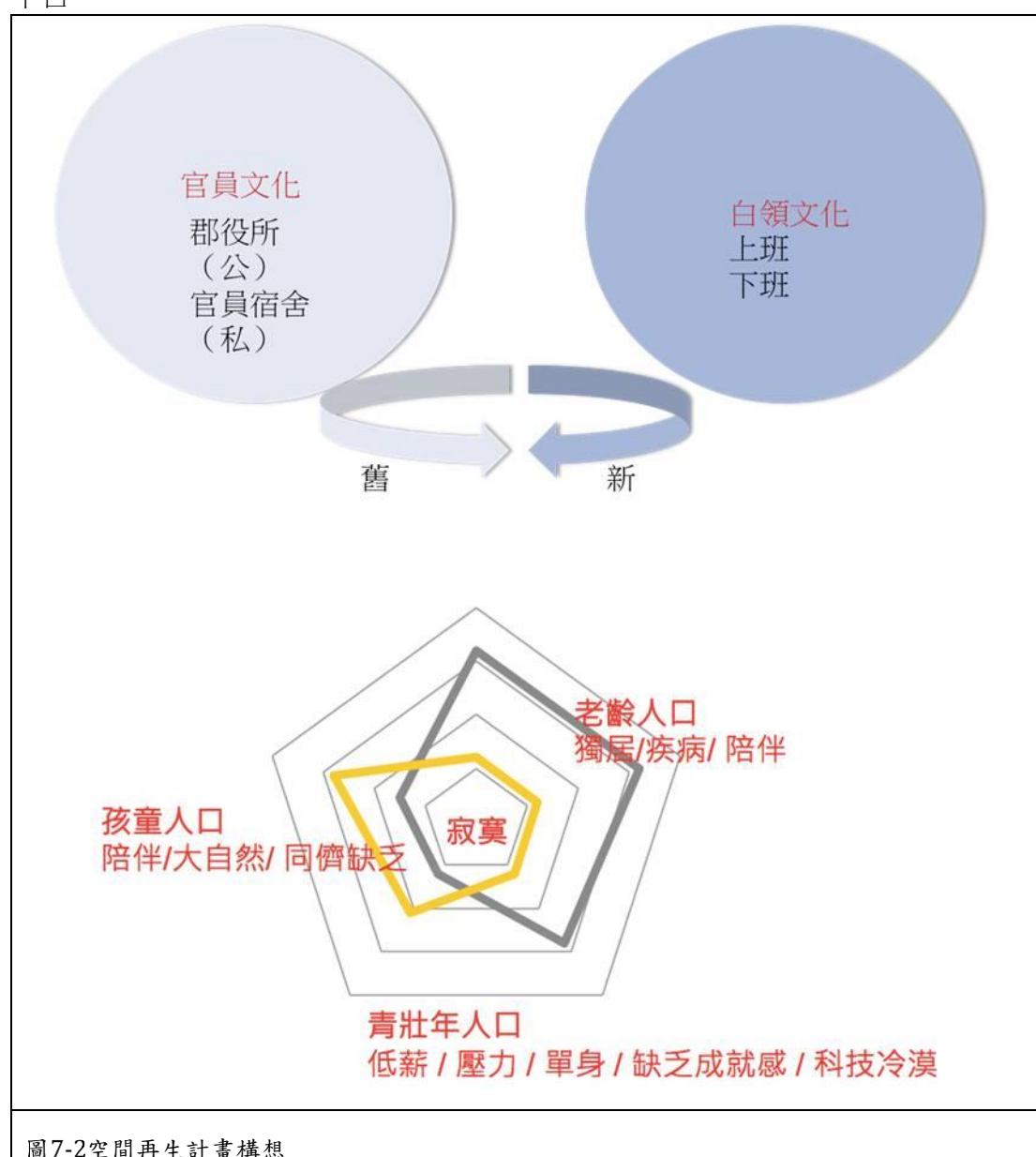
瞭解未來生活的需求，激盪多元的空間想像。此再生計劃希望創造出一個「解憂村」以溫暖貼心的設計來自於人性關懷，以及滿足對美好生活的渴望，讓各個年齡階層，體驗新的生活價值，而是更能積極享受美好生活。



「解憂村」計畫：

計畫目的透過現代社會現象所產生不同年齡結構所帶來的社會議題，如年齡人口老化、中青代人口外移、孩童孤獨化等。希望能利用歷史空間的時間紋理與心靈層面聯結創造一個可以包容各年齡層的文化創意場域，一連串的感受中學習如何提升覺察力，覺察自己的細微慣性，感知與他人和世界的聯結，重新與真實自我相遇，找回自我綻放的勇氣。

療癒之旅結合空間、文化、美學、五感體驗、展演等不同的調味料，讓每位來參加的人都能放慢腳步，放下現實的包袱，用心體驗「解憂村」帶來的「非日常」，回到日常生活，成為更好的人，解憂村打造的是在地生活文化美學的實驗平台。



二、空間再生計畫目標

（一）提供展演空間

從藝術表演的互動中，活化社區內外空間利用與連結。

（二）藝術空間演進

讓古物及二手藝術拍賣生活化，讓全民化更深化對藝術鑑定的瞭解，也能藉此增加文化上的流傳意義。

（三）多元藝術療癒 workshop

療癒藝術可以被描述為一種表現性和創造性的治療形式，使用各種形式的藝術療法。透過肢體、生活、靜心等三大基本原素，融成多個有趣的活動練習，慢慢地能帶領學員放下生活中過度緊張帶來的緊繃，喚醒更輕鬆、柔軟、勇敢的你，一同進入充滿創造力的世界。

歐洲暢行的各類的藝術療癒領域已成熟發展多年，可透過多元的生活美學體驗帶給現代與科技忙碌的社會帶來更多溫度。例如：墨西哥的聲音藝術療癒家、瑞士的礦物能量以及奧地利的彩繪治療師…等，亦可提供在地藝術家或傳統匠師透過設計結合成療癒課程的方式帶來多元體驗。

（四）提供臨時住所

提供計畫申請的經營團隊進駐空間與美學體驗者和藝術家們工作坊的臨時住宿空間。

（五）療癒裝置藝術

近幾年來療癒系裝置藝術也開始佈及於我們生活中的周遭，也提高不少觀光人潮。

（六）療癒商品

如現代上班族最喜愛的療癒文物，讓在地文創者發展出屬於在地特色的療癒小物，可在此基地提供平台販售。

（七）療癒藝術食

吃是一種生活也是一門藝術，更是帶來心靈舒壓最好的方式，透過結合藝術與食物的展演，能帶來不同的驚喜與感受。

（八）靜一靜個人空間

當生活遇到壓力時最想躲的角落，在這城市裡可以創造這樣一個小屋的歇息空間，能帶給人短暫片刻的喘息，一個小天窗讓一束光進入心靈，是一種禪的美學。

（九）解憂咖啡廳

解憂咖啡廳能透過社工培訓帶領參加者以喝咖啡結合調味藝術能挖掘感受心靈，並傾倒傳達給空間。

（十）療癒之林

周邊的公共空間設計就像是一座無牆美術館，一年四季都有不同植栽風情與戶外裝置藝術的展現。

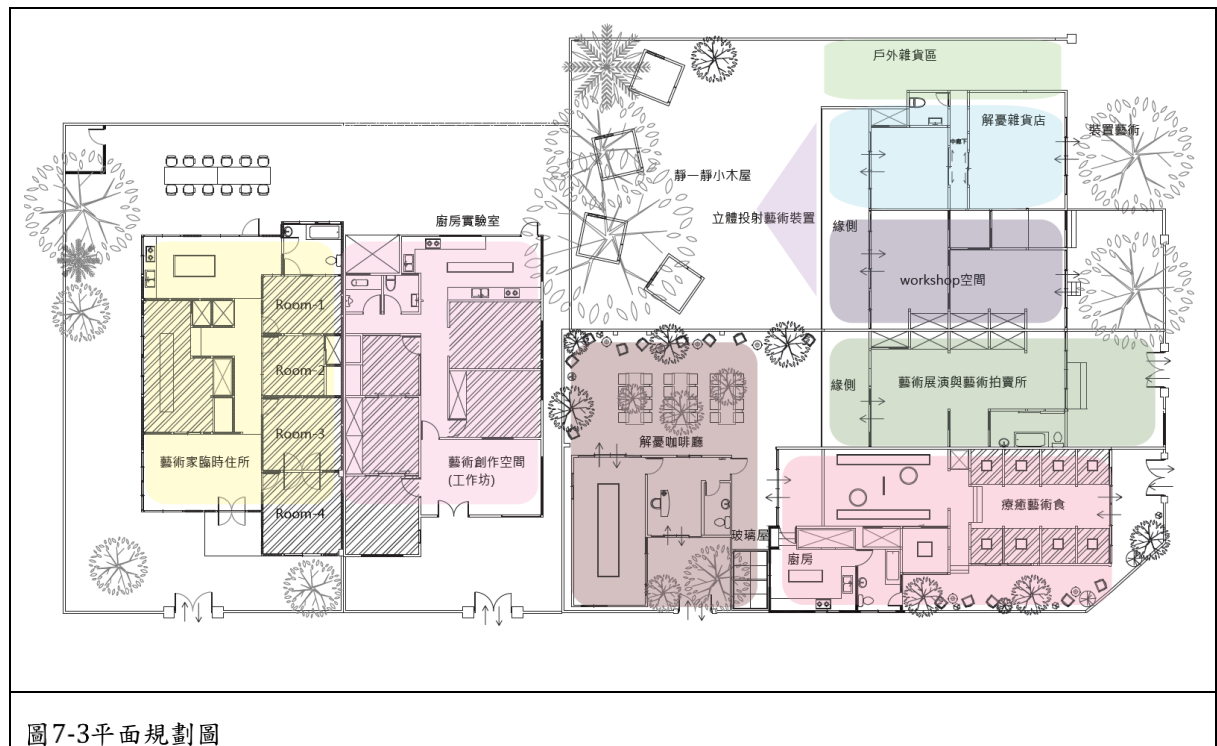


圖 7-3 平面規劃圖



圖7-4空間示意圖

圖片來源: <http://cultivatorkitchen.com/ryoanji-yudofu-zen-tofu-with-a-view/>，本研究重新編製。

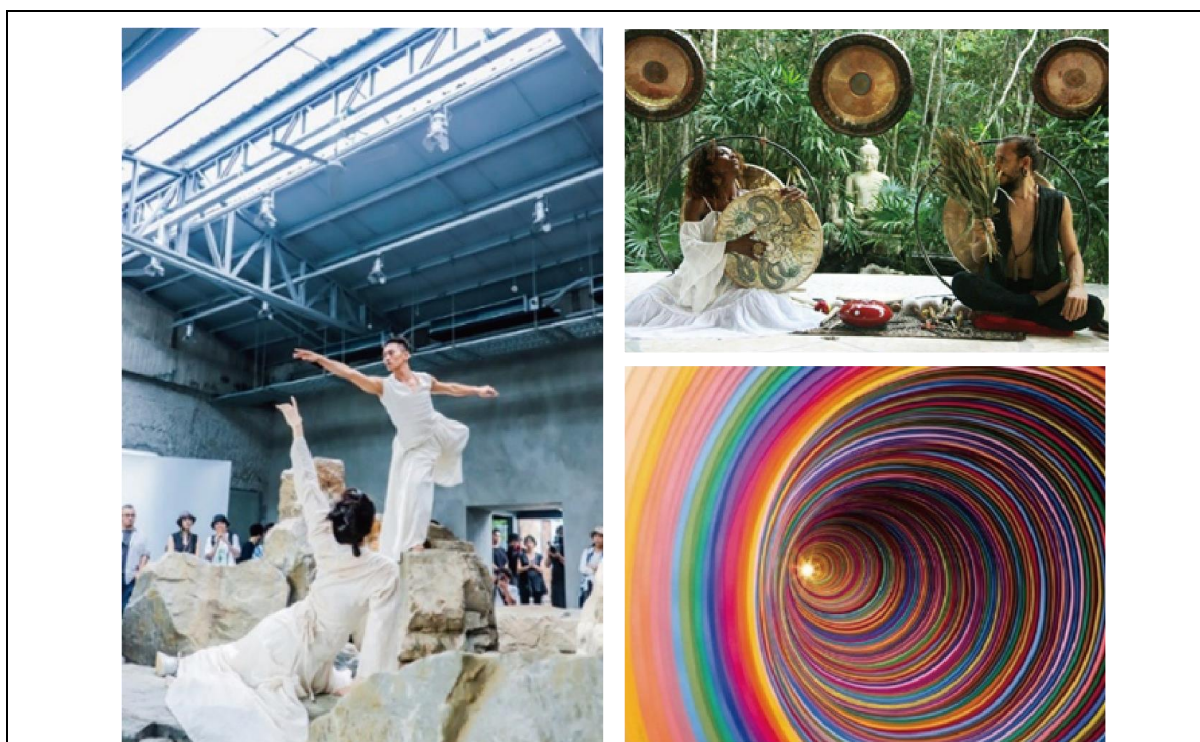


圖7-5藝術療癒 workshop 構想示意

圖片來源: <http://davidreport.com/200710/more-paper-art-by-jen-stark/>，本研究重新編製。



老房子如同一個承載時間的容器，隨著日治時期到國民政府到後來的新移居者們，隨著時間因為生活紋理而有機的變化著、生長著...從原日本傳統建築元素形變生長至現今結合了年代的增改建有了各種不同的空間表情。

說明著場域如同植物生命般，短時間看不出時間的變化但確生命力豐沛的累積著生長軌跡，透過概念論述老空間的療癒行為。



圖7-8空間療癒行為構想示意

圖片來源: <http://www.juliehhh.com/>，本研究重新編製。

三、空間布局思想

以時間軌跡、生活脈絡、空間肌理來重新定義未來內外的佈局：
結合傳統水平活動空間與未來垂直生活空間概念(EX：傳統日式茶屋與藤本壯志 house NA 宅)。打破部分傳統的圍塑空間，利用新材料的媒介串聯空間內外的關係與大樹之間的垂直關係。





四、 歷史空間再利用案例

(一) 雲林故事館(照 7-2)

雲林故事館，原虎尾郡守官邸，創建於約創建於大正 9 年至大正 12 年。民國 96 年將虎尾郡守官邸古蹟活化使用作為雲林故事館，集合在地生活、藝術、教育、文化，培訓地方故事志工，巡迴為民眾講述地方故事，並典藏本土文學作家的文學作品。近年來，雲林故事館帶著雲林作家們創作的繪本去雲林各地走讀說故事。



照 7-2 雲林故事館

圖片來源: <https://www.shop2000.com.tw/sunhuatravel/product/p17028173>，本研究重新編製。

(二) 閒置空間再利用案例：陽明山 URS27M 郊山友台(照 7-3)

陽明山上一處自來水事業處閒置的辦公室與官邸，屋齡約 50 餘年，民國 102 年由臺北市都市更新處與自來水事業處合作，將空間納入 URS（都市再生前進基地推動計畫），期望透過系列創新行動，拉近都市人與自然環境間的關係，形塑郊山生活態度，扮演人與環境交流之公共平台。在進行空間改造時，所使用的材料也採用符合當地的「最適工法」，讓老屋也能自行新陳代謝，並為與週遭自然環境融合併連結後方社區，除了將建物後牆打破、建置許多公共家具，也藉由引入各式活動形塑出串聯人與自然的公共空間。



照7-3 陽明山 URS27M 郊山友台

圖片來源: <https://solomo.xinmedia.com/archi/15626-InterbreedingField/2>，本研究重新編製。

（三）勤美學・森大 The Forest BIG(照 7-4)

森大計畫正以「土地精神」、「環境永續」、「生活哲學」的核心精神。臺灣森林哲學的培養皿，以光、野森林、農作息、天然修道院、內服、律動、休息共七個學院，邀請各領域的院長導師，相互碰撞、發酵並共同演繹「人與森林關係」的未知美好，開啟森大的開幕祭典。



照 7-4 勤美學・森大 The Forest BIG

圖片來源: <https://www.wowlavie.com/Article/AE1801321>，本研究重新編製。

第二節、管理維護計畫

以民國 105 年臺中市政府秘書處「臺中市歷史建築西區民生路 56 巷 1 號日式宿舍」管理維護計畫作為相關參照，研究團隊針對歷史建築現況之日常維護工作，依據保養紀錄、現況使用與管理人力，增列各時程保養工作概述，並於異常現象回復紀錄表增列後續處理追蹤、相關人事物處理內容記錄及診斷紀錄，為防範問題發生於未然，其歷史建築的定期檢查即為日常保養的基礎，俾使災難發生時，可於最短時間內展開有效之搶救工作，更可避免行政作業時間造成災後損壞的擴大而浪費人力及物力資源。

歷史建築物管理維護之主要目的在於透過日常保養、檢測與維修，維護歷史建築之構造、結構安全與使用機能。依據現今文化資產保存法之規範，歷史建築管理維護之內容應包括歷史建築概況、管理維護組織及運作、日常保養及定期維修、使用或再利用經營管理、防盜、防災、保險、緊急應變計畫以及其他管理維護之必要事項。因此管理維護之研擬內容與建築物之構造類型、再利用與執行人力息息相關。本計畫中歷史建築及列冊追蹤建物屬日式木造建築，目前均屬於無使用狀態。

本節將分別針對現況之管理注意事項以及再利用使用，將建築標的構造特性、現況調查中之損壞紀錄，配合歷史建築管理維護辦法中之項目，建議適切之管理維護工作內容與執行細節。此外，對於後續方案之管理維護建議事項，乃是以管理單位人力配置充足之條件建議，歷史建築現況管理之工作事項則是以現況使用條件為依據。

一、 管理維護組織及運作

本歷史建築鄰近國定古蹟臺中州廳、歷史建築大屯郡役所及州廳附屬建築群，該區刻正由本市文化資產處進行相關修復規劃。由管理機關本府秘書處進行日常維護，若發現有異常狀況，通報主管機關本市文化資產處，若有突發、緊急事故，則通報警消單位，藉由整合各方資源，期能達最大維護之效。

表7-1管理維護相關單位聯絡電話

相關單位	連絡電話
臺中市文化資產處	(04)2229-0280
臺中市政府消防局本部	(04)2381-1119
臺中市政府警察局	(04)2328-9100~9
負責轄區之派出所	西區派出所(04) 2222-4086
負責轄區之消防局分隊	信義分隊(04)2287-8220

二、 日常管理維護

歷史建築現況無人使用，損壞部分較少，對於現況之管理維護，乃至於年度檢修均當以維持建築本體現況，尤其是木料腐朽與白蟻問題，為必須先行處理之項目，為因應管理維護實際作業需要，本歷史建築由管理機關本府秘書處針對歷史建築之保存現況制定管理維護計畫。依「古蹟管理維護辦法」，本計畫內容包含日常維護、預防性事項、緊急應變計畫之訂定及其他管理維護必要事項，茲說明如下：

（一）現況管理維護項目

每月至少巡查一次，並填妥「日常管理維護紀錄表」，每季以電郵方式寄送本市文化資產處(以下簡稱文資處)承辦人，每年作成巡查紀錄，便於日後發生問題時，有紀錄依據可供回溯。若發現建物有異常狀況時，緊急通報文資處，俾利瞭解產生問題的原因與後續處置。

1.建築本體

(1) 每月進行公告範圍內全境巡察及建物外觀檢視，並於颱風、豪雨季節，加強巡視，以維公共安全。

(2) 檢視建物外觀有無附生植物出現情形，並儘早處理，避免植物生根破壞建築結構，造成漏水現象。

(3) 因本建物與隔壁民生路 56 巷 3 號為共構建築，需特別留意歷史建築的鄰戶有無施工致影響建物結構等情形，若有則需緊急通報文化資產處，進行後續處理。

2.周遭環境

(1) 留意庭院樹木植栽生長狀況，必要時委請廠商進行修剪及環境整理，以維持環境整潔。

(2) 留意排水溝渠的暢通，避免豪大雨時發生淹水情形致影響建物。

3.設備設施

本歷史建築並無對外開放參觀及使用，且現行並無用火、用電（已斷電）之情形，無須辦理低壓機電及消防設備檢查事項，惟須加強留意公告建物範圍內有無不法侵入等情事(如門窗有無被破壞等)，管理機關每月巡查一次，並請負責轄區之警察局第一分局協助加強派員巡邏，必要時增設巡邏箱，若發現有侵占情事，請通報警察局協助予以排除。

（二）修復使用後管理維護項目

另一方面，建物日後修復使用後會進一步增添用途，人員方面出入頻繁，因此亦續納入管理維護重點，尤其是防盜、防災、安全、清理建築物現況。

以下針對歷史建築未來之日常管理維護工作，依據保養頻率、當下現況使用與管理人力，建議如下：

1.每週保養工作

每週保養工作以環境整理為優先工作，管理單位每週應派人員維持內外空間之環境整潔。其執行項目建議如下：

- （1）週遭環境雜物清理。
- （2）室內空間清掃。
- （3）清理過程發現構造體有植生物附生處理。
- （4）清理過程可適時打開門窗，增加通風以避免水氣蓄積，濕度過高。

2.每月保養工作

- （1）戶外犬走、水溝之清理。
- （2）戶外植栽樹木修剪，尤其是春夏秋季，更是需要修剪。因為本區域之大型植栽甚為靠近建築本體，容易因生長而侵害建築本體，此部分尚需要依據植物生長之現況再調整修剪時機。
- （3）推拉木門開闔檢查，此部分主要因應現況木構件多有損壞，透過定期開合，亦可簡易檢視門窗構件現況。

3.每半年保養工作

- （1）基礎、欄柵清掃。
- （2）戶外雨淋板是否有鬆脫。
- （3）屋頂是否有積水、屋面是否有變形。

4.每年保養工作

- （1）鐵件生鏽除鏽上漆。
- （2）犬走、排水溝以及圍牆表面粉刷劣化與龜裂修復，此部分主要建議於年度修繕時統一處理，避免現況持續惡化。
- （3）以上之執行內容可整理如(表 7-2)(表 7-3)，如有發現問題者，建議可依(表 7-4)處理。

表 7-2 日常管理維護表

編碼		名稱	西區民生路 56 巷日式宿舍	管理人	廳舍科	日期	
文資類別	歷史建築	宅第	■公有□私有	地址/位置	西區民生路 56 巷 1 號		
維護分類	管理維護項目					維護說明	
建築本體	1	建物外觀有無異常				是□	否□
	2	屋頂有無附生植物				是□	否□
	3	是否有蟻道或蟻穴地產生				是□	否□
	4	是否有漏雨或滲水的情形				是□	否□
	5	牆體表面與地板鋪面有無異常裂縫或凹陷				是□	否□
	6	門窗、框架、五金是否有損壞或脫落				是□	否□
備註	上列檢查事項，若需進行處理，請於備註欄內說明辦理情形或附上檢修表。						
周邊環境	1	是否須執行溝渠、排水系統保持暢通無堵塞				是□	否□
	2	是否須執行喬灌木、植草修剪與環境整理事項				是□	否□
備註	上列檢查事項，若需進行處理，請於備註欄內說明辦理情形或附上檢修表。						
設備設施	1	公告範圍內是否有蓄意破壞或惡意入侵等不法佔據情形				是□	否□
備註	上列檢查事項，若需進行處理，請於備註欄內說明辦理情形或附上檢修表。						
注意事項							

表 7-3 日常保養工作記錄表

執行日期		年	月	日	至	年	月	日	(7 天)	備註 ✓
對象	工作項目									
每週	週遭環境廢雜物清理									
	室內空間清掃與廁所清理									
	定期開關門窗維持通風									
	植物附生目視檢查									
	空間雜物清理									
每月	戶外水溝、陰井之清理									
	戶外植栽修剪									
	門窗開合檢查									
每半年	基礎、通氣孔欄柵清掃									
	戶外雨淋板是否有鬆脫									
	屋頂是否有漏水									
	屋面是否有變形									
每年	通氣口鐵件等鐵件生鏽除鏽上漆									
	犬走、排水溝劣化檢視									
	圍牆損壞檢視									
異常現象	異常項目	發現者			會勘者				備註	

執行人員：

複查人員：

主管：

註：1.打✓者表示該項目已執行，打×者表示該項目未執行。

2.若執行者打✓，而複查者打×，應請執行者再補做。

3.若執行者與複查者均打×者，應於備註欄簡單說明原因。

4.若執行者於工作過程中發現有任何異常現象時，應評估進行修繕或修復。

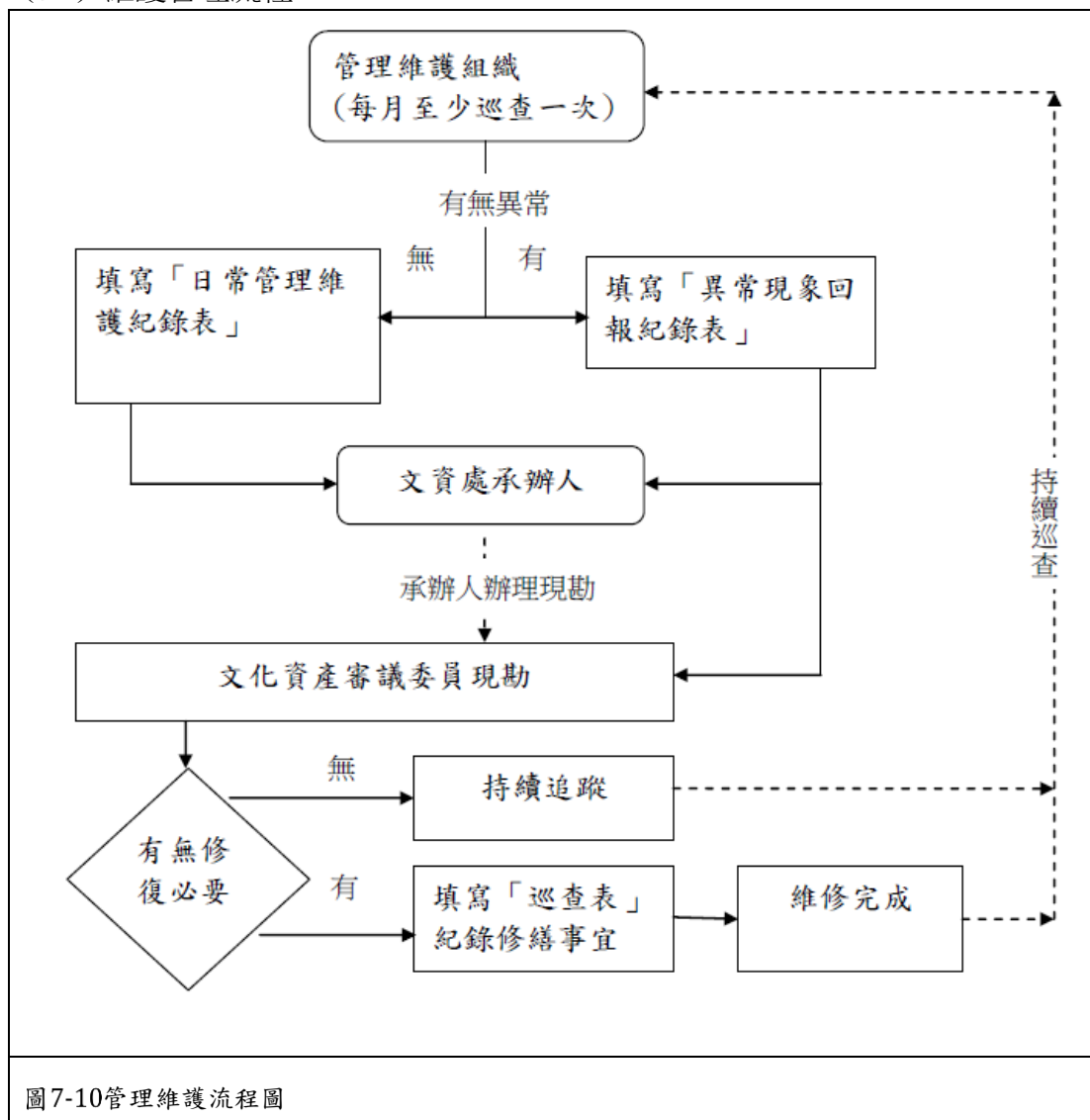
參考來源：臺中市定古蹟彰化銀行繼光街宿舍修復及再利用計畫報告書

表 7-4 異常現象處理記錄表

異常現象記錄	異常項目：	• 現況照片
	發現日期：	
	• 異常部位： • 現況內容：	
專業診斷記錄	診斷單位/人：	• 後續處理追蹤照片
	診斷日期：	
	• 引起原因： • 嚴重程度： • 處理建議：	
維修處理記錄	維護單位/人：	
	處理日期：	
	• 維修方式： • 處理內容： • 維修費用：	

參考來源：臺中市定古蹟彰化銀行繼光街宿舍修復及再利用計畫報告書

(三) 維護管理流程



(四) 管理維護記錄建檔

依管理維護組織實際執掌事項，為有效、科學化、方便性進行管理維護，設計管理維護表單，為執行管理維護時填寫，並說明使用時機。

表7-5各管理維護記錄表單使用說明

紀錄表單名稱		使用說明
日常管理維護紀錄表	例行檢查	管理維護組織每月一次，執行歷史建築常態管理維護項目。
異常現象回報紀錄表		日常管理維護與專業土木檢測發現問題時，無法立即解決者，填寫此表，回報文資處承辦人，進行後續處理。

1.日常管理維護表 (表 7-2)(表 7-3)

承辦人每月執行管理維護紀錄事項填寫，填畢後每季電郵寄予文資處承辦人。

2.異常現象回報紀錄表(表 7-4)

於日常管理維護巡查時，若發現有異常現象時，則填寫「異常現象回報紀錄表」，並通報文資處承辦人，進行後續處理。表格請參閱附錄。

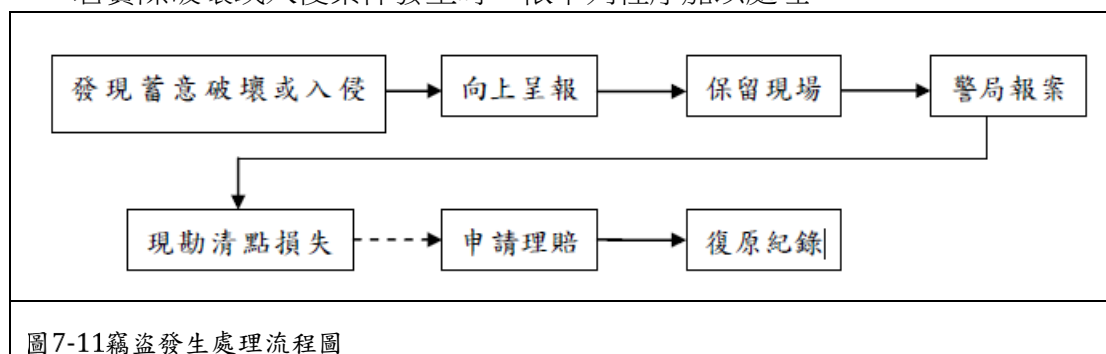
(五) 災害預防

歷史建築為減少風災、水災、震災、火災、土石流及其他災害(如、人為破壞等)各類災害所造成的破壞，管理維護組織應擬定必要之防災計畫及其災後執行程序。

1.防盜預防及事後處理

本歷史建物並無對外開放使用，管理維護組織需定期每月對建築物進行查看，注意有無遭到不肖分子破壞或入侵(如門窗有無異常)之情形，於發現異狀時，第一時間應採取相關措施，防範有心人士的不當行為，並請負責轄區之警察局第一分局協助加強派員巡邏，必要時增設巡邏箱。以維護歷史建築的完善。

若實際破壞或入侵案件發生時，依下列程序加以處理：



2.災害評估與預防

依歷史建築環境、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，分別發生評估，並訂定災害發生評估如下表：

表7-6災害發生評估表（依 2013 年謝景旭著的《火災學概要》）

序	災害	災害產生要點
1.	火災	火災發生要點有 5 點：1.建築物的建材為木材；2.室內堆積紙類；3.使用電器設備；4.瓦斯；5.使用焚火設備、蠟燭等。符合 0 至 1 項評估為低階，2 至 3 項為中階，4 至 5 項為高階。
2.	水災	水災的發生跟雨量、地點相關，依「國家災害防救科技中心」災害潛勢地圖網站的單日暴雨量 300、450、600 公厘數據為發生評估的要點。
3.	風災	建築構造強度為評估的要點，分別有鋼筋混凝土、石磚的建築承受力較高，木構造承受力較低等 2 種。
4.	土石流	依「國家災害防救科技中心」災害潛勢地圖網站的坡地災害數據為評估要點。
5.	地震	發生的評估要點有 2 項：1.建築本體的耐震度 2.歷史建築是否位於斷層帶周邊。而耐震度以構法與材料作為判斷，耐震程度依序為鋼筋混凝土造、木構造和磚石構造等建築方法。
6.	人為	是否位於公共空間和以下 2 點：1.主要以是否有人員的駐守與管理 2.設有警備網絡為發生評估的要點。

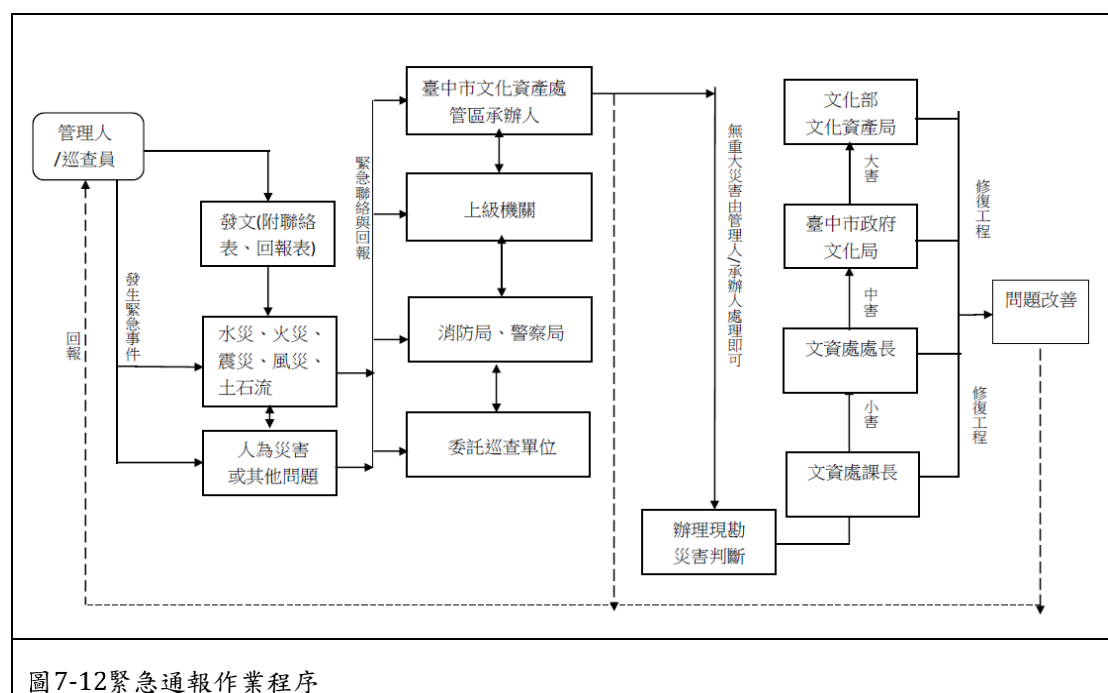
依據「災害產生要點評估表」，可對歷史建築進行災害評估、風險因子及因應預防方式，故以落實災害演練，來防範可發生之災害。下表為綜合整理後的「災害評估應變表」：

表 7-7 災害評估暨應變表

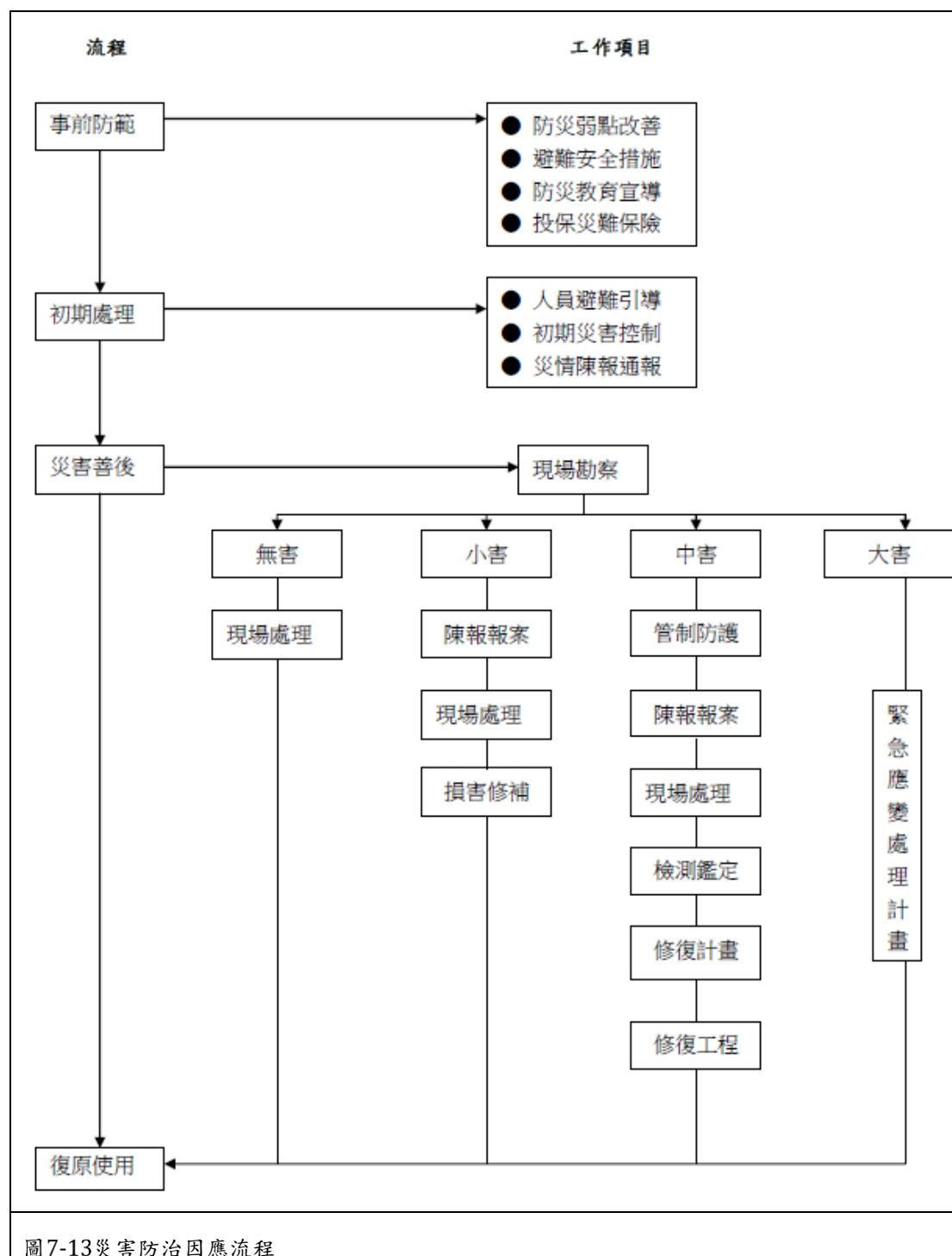
序	災害	說明	因應及預防方式
1.	火災	「西區民生路 56 巷日式宿舍」為磚木造日式建築，內無使用電器、焚火設備與蠟燭等，火災發生為低風險。	<ul style="list-style-type: none"> ● 非對外開放空間，內部無使用電器、焚火設備（已斷電），依現況判斷應沒有立即處理必要。 ● 定期檢視植栽落葉堆積情形，並定期清理。
2.	水災	依「國家災害防救科技中心」的災害潛勢地圖網站數據，為單日暴雨量 300 公厘潛勢區，水災發生為中風險。	<ul style="list-style-type: none"> ● 水災發生頻率並不高，但因應近幾年極端氣候，仍需注意。 ● 豪大雨或警報發布前，疏通周遭排水孔洞及溝渠，保持暢通以利排水。
3.	風災	「西區民生路 56 巷日式宿舍」為木構架，建築承受力低，風災發生為高風險。	<ul style="list-style-type: none"> ● 定期檢視木構架是否有明顯蟲蟻蛀蝕、漏水現象。 ● 風災前做好各種防颱準備工作，進行周邊植栽樹木的疏枝。
4.	土石流	依「國家災害防救科技中心」災害潛勢地圖網站的坡地災害數據，評估為低階。	<ul style="list-style-type: none"> ● 依現況判斷應沒有立即處理必要。
5.	地震	「西區民生路 56 巷日式宿舍」未位於斷層帶周邊，評估為低階。	<ul style="list-style-type: none"> ● 依現況判斷應沒有立即處理必要。 ● 巡查時仍須注意壁、柱面有無裂縫產生。
6.	人為 (縱火或是 侵占	「西區民生路 56 巷日式宿舍」位於偏僻巷弄之處，評估為高階。	<ul style="list-style-type: none"> ● 每月定期巡查，降低蓄意破壞或入侵之情形。 ● 請負責轄區之警察局第一分局協助加強派員巡邏，必要時增設巡邏箱。 ● 若發現有侵占情事，請通報警察局協助予以排除。

3.災害處理

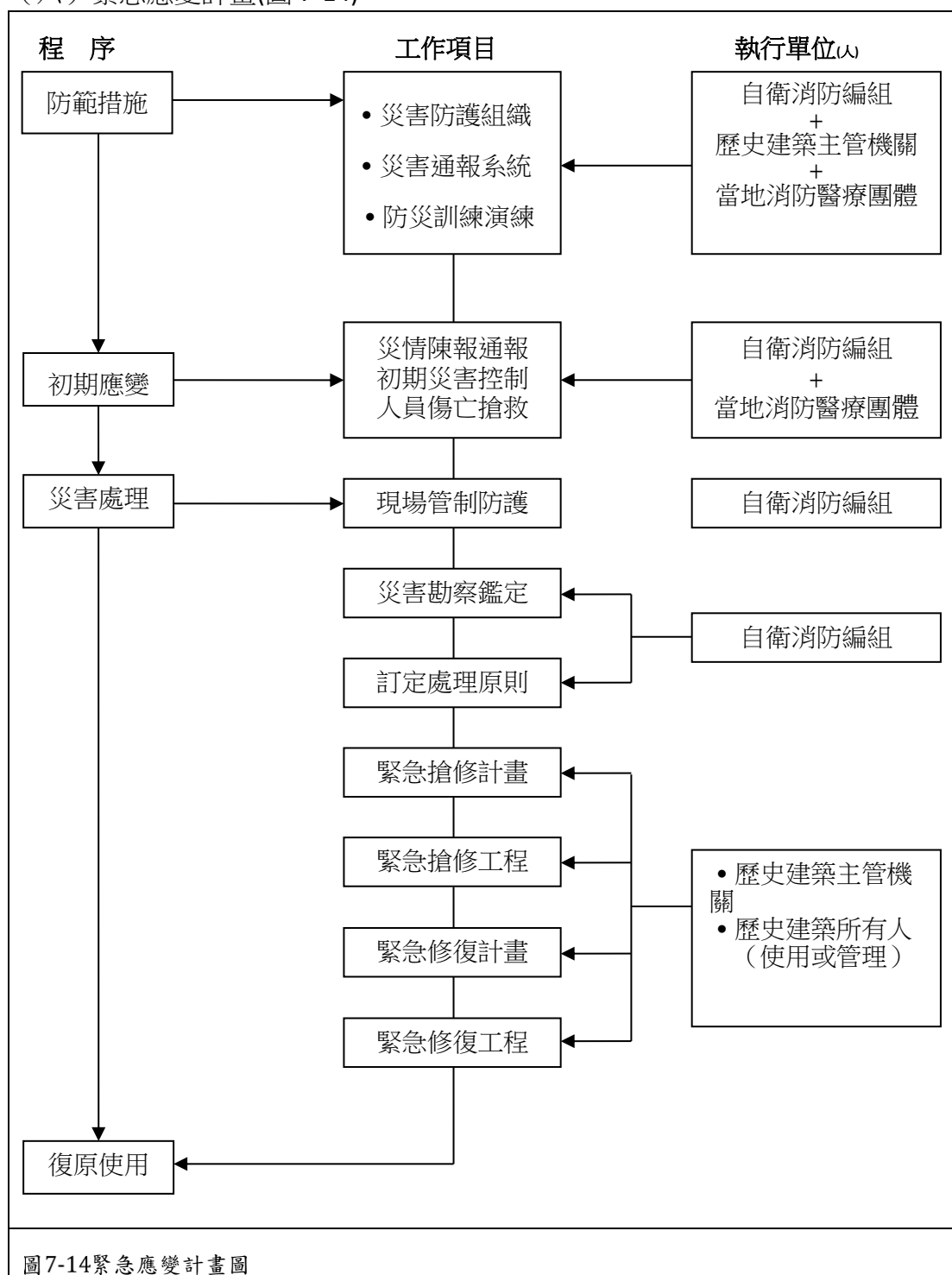
管理維護組織發生緊急問題後，依其問題屬性，適時將訊息陳報臺中市文化資產處與相關處理及醫療單位…等進行救援措施。相關機關聯絡名冊請見表 7-1「相關單位連絡電話」。若建築本體無損害，僅局部周遭環境植栽微損者，僅需將現場污物、枝葉清理即可復原使用。建築本體有損害，通報文化資產處進行後續處理。(圖 7-12)



災防計畫執行流程如下：(圖 7-13)



(六) 緊急應變計畫(圖 7-14)



（七）保險事項

保險為歷史建築的防盜防災事項之一，其項目為商業火險、地震險、竊盜險、颱風險與公共意外責任險等多種可為選擇。依歷史建築實際情形，因本建築非對外開放使用之公共空間，故毋須投保公共意外險，但因屬木造建築，恐易有發生火災之虞，爰辦理火災保險。

（八）其他管理維護事項

每年隨管理維護計畫內容檢討一次，若有修訂，再報臺中市文化資產處備查。若歷史建築有其他再利用計畫，依「古蹟修復及再利用辦法」，報請文資主管機關核准後實施。

三、 未修復前之檢修建議

針對歷史建築損壞現況，為避免部分致災原因持續造成建築物之損壞，就現況使用或維護之層面，建議下列幾點宜早規劃應對，並納入檢修項目與年度檢查要項。

（一）白蟻問題

白蟻危害嚴重，現況尚無相關白蟻防治，建議管理單位應立即進行，考量歷史建築修復尚有一定時程，除針對現況白蟻進行撲滅之外，定期檢測為維持現況木構件安全之必須工作。針對白蟻問題，人員管理上，每週巡視之過程，可多加注意是否有白蟻再次侵入痕跡。

（二）屋頂水問題

屋頂漏水為目前急需進行修繕之另一要點，主要乃雨水侵入會造成木料腐朽、含水率過高而強度降低，以及下方土壁溶解。管理單位應針對歷史建築屋頂之漏水進行修繕，防止未修繕前木料快速損壞。

（三）建築內部線路問題

目前並無人員使用，用電需求已相對降低，然而建築之線路已許久未曾整理，建議可先進行一次線路檢查，防止因線路老舊或白蟻等啃咬造成保護層破損，導電起火之問題。另一方面，列冊追蹤建物欲進行展覽使用，則線路之安全將須納入完整檢測。

（四）內部環境整理

因建築無人使用，環境較為髒亂，此部分建議管理單位亦可規劃先進行清理，維持環境整潔。

四、初步階段經營管理之建議

歷史建築目前並無使用，若欲進行再利用之經營與管理，則應先針對以下項目進行修繕，維持現況不再持續惡化。

（一）檢討與配置監視、防盜與保全

就現況條件下，則須透過防盜、防災與救災設備予以降低危害風險。有關此方面，建議規劃人員每週定期整理，儘速依現況重新檢討監視設備與防盜設備來改善。

（二）現況使用限制

對於現況之使用方面，由於結構安全評估之結果在現今地震下有危害風險，現況木構件與壁體也有程度不一之使用，由於地震何時發生無法預期，雖然小地震可保不倒塌，但再法規地震力下建築物嚴重損壞風險較高，因此並不建議在未修復前辦理大型之活動。另一方面，現況木板下方多處有白蟻蛀蝕痕跡，在未有詳細之解體修復下，雖然透過前述之白蟻防治可去除白蟻為害問題，但卻未有修復行為。因此本計畫白蟻調查所列危害空間，建議避開大量人員，並應納入管理經營限制。

（三）提高滅火與災害警示能量

火災為木造房子主要之致災風險，現況火災之致災風險甚多，包含電路、缺乏人員管理、木構件之可燃性等，透過前述之線路檢討應可降低電線走火風險，增加防盜、監視也可增加人員縱火搶救時間與喝止。然而衡量歷史案築現況之滅火與警示設備較為缺乏，應在未修復前增加滅火器或添購滅火設備外，在管理上可與監視設備系統整合。另外，也可以加裝簡易型偵煙或偵熱設備，可於火災時讓周邊民眾知道，並納入救災體系。

（四）緊急應變計畫

緊急應變計畫用意在於當歷史建築遭受火災、地震、風災水患或其他災害時，能由事先成立之自衛消防編組，依據擬定的緊急應變處理程序進行災害處理。

1.自衛消防編組

自衛消防編組為歷史建築管理人第一時間進行自救之工作，其人員編成須依據管理單位之人力來編組。在現況人力條件下，除管理單位自救組織，將管理人員外與其他同仁外皆應納入緊急應編組織外。本計畫針對管理單位之人力與歷史建築之救災與逃生避難之現況，建議基本自衛消防編組組織與分擔工作：

（1）指揮班：

進行指揮工作及消防單位到火場時之現況匯報，並協助通報與滅火工作。

（2）通報班：

進行通報工作，包含消防局、主管機關與警察局。人員編制不足時，可由指揮班兼任。

（3）避難引導班：

宜設有兩人，協助引導人員朝最近出入口逃生。當人員確認引導出火場後，協助管制周邊秩序，並引導消防隊進入。

（4）滅火班：

宜設有兩人以上，必要時指揮班與通報班加入支援。

上述之緊急搶救體系仍須由機關後續管理模式進行調整。

2.災害通報系統

災害通報系統應包含臺中市文化資產主管機關及周邊警察與消防單位等。

3.防災訓練演練

自衛消防編組於災害時能迅速因應，達到救災之效果，主要須依靠平日確實之防災訓練。為確保上述的防災計畫與緊急應變計畫能確實執行，需定期對編組人員與管理維護者進行相關防災訓練與演練，當災害發生時，才能依程序完成分內工作，相關重點如下：

（1）防護小組需確實了解防災計畫執行內容並熟悉緊急應變程序，以便在災害發生時提供必要支援。

（2）應變小組需定時舉辦防災演練，並參與政府、警消單位所舉辦有關防災之講習或訓練。

（3）在參觀前建議透過相關說明會及文宣等方式提供必要的防災與緊急應變的

相關知識。

(4) 緊急應變處理程序

緊急應變處理程序包含災情陳報通報、初期災情控制、人員傷亡搶救，處理程序與內容如下列所述：

A. 災情陳報通報

(A) 立即通知歷史建築範圍內之人員，由於目前尚未有廣播系統，可先大聲呼喊。

(B) 依災害類型的需要通報警消及醫療單位支援，詳細內容如下：

- a. 建築物名稱、地點。
- b. 災害類型。
- c. 受損情況。
- d. 是否有人員傷亡。
- e. 依災害的類型、規模、現況陳報文資局。

B. 初期災情控制

依災害類型的不同，進行初步的處理，分別如下所列：

(A) 火災

- a. 應變小組立即使用現場之滅火器或簡易水源進行初期控制。
- b. 移除其他易燃物品。
- c. 清出消防動線，引領消防人員搶救。
- d. 切斷不必要之電源使用。
- e. 協助現場人員撤離。

(B) 震災

- a. 人員撤離疏散。
- b. 關閉電氣設備。
- c. 巡視設備管線有無損壞，必要時切斷電源。
- d. 安置及加固傾倒的物品，以防後續餘震破壞。
- e. 檢視木軸組與壁體是否有明顯裂損。

(C) 風災

- a. 發布颱風緊報後，立即對不穩物品進行加固作業，尤其門窗。
- b. 確認電源關閉。
- c. 應變小組隨時注意風雨大小，並巡視歷史建築安全。

- d.發現漏水現象的應急處理，尤其是目前屋頂與山牆等已有漏水現象之區域。
- e.歷史建築定著範圍內如發生淹水時，啟用機械式抽水機應急。
- f.停電時，確認緊急用電設備的正常運作。

C.人員傷亡搶救

災害發生時，除第一時間於出入口處疏散人群外，其後應立即清查現場是否有其他人員傷亡，協助離開災害現場，依需要請求消防醫療單位前來協助處理。

D.災後處理：

災後處理主要在確認古蹟本體、人員、重要文物是否有損失，包括：

(A) 現場管制防護：

- a.管理人員配合警消單位監控災害現場，確認損失狀況。
- b.全面檢查各設備損壞情形並提出報告。
- c.對受損的重要構件進行保護措施。
- d.暫時封鎖現場，禁止閒雜人等進入，待狀況排除後恢復電廠參觀機能。重大災害發生後，應立即將受損狀況陳報主管機關，等待主管機關之協助。

(B) 緊急搶修及修復：

針對災害損嚴重者，應由主管機關現勘後，輕微者屬修繕範圍者，可以透過管理維護修繕機制進行修繕。對於受損嚴重時，則應趕緊提出緊急搶修計畫，進行後續修復。

五、 空間一：藝術家居住與創作空間

本方案之空間機能包括，公共空間、住宿空間、廚房空間、儲藏室、與工作室與創作空間等。對廚房空間，在用餐行為較易產生油污，亦為後續管理維護加強項目。住宿空間則因應現代使用需求，將可能引進生活機能所需之電氣設備以及衛浴設備。工作室則是以先增電力、空調以及管理使用需求。對於空間一：藝術家居住與創作空間(圖 7-15)後續日常管理維護工作，依據保養頻率之不同，建議如下：

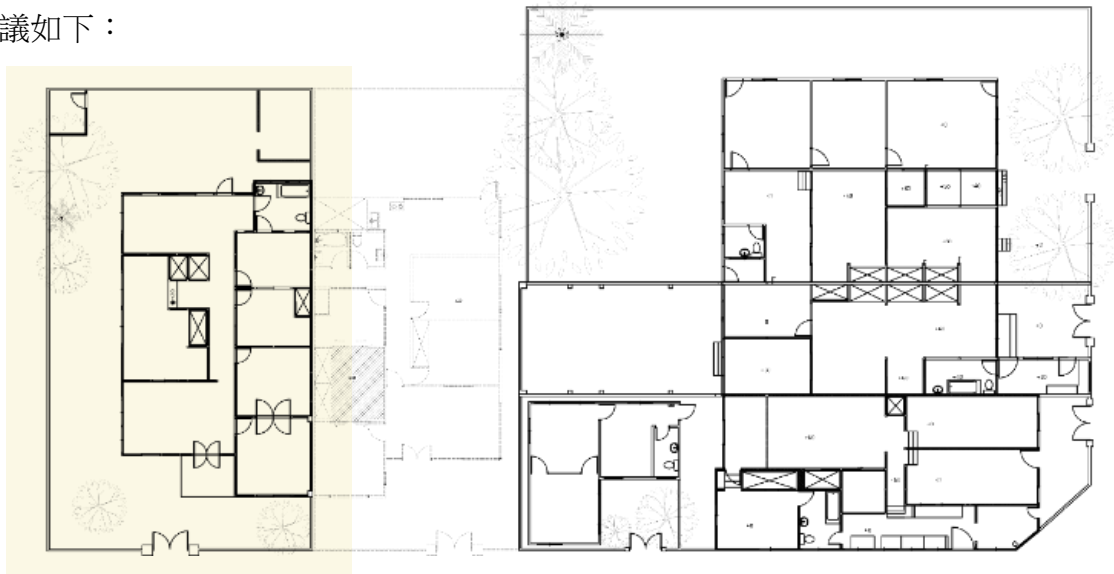


圖 7-15 藝術家居住與創作空間平面圖

(一) 每日保養工作

每日保養工作以環境整理為優先工作，以維持藝術家居住與創作空間之整潔與參觀環境。

- 1.週遭環境雜物清理
- 2.室內地坪清掃
- 3.室內住宿空間之清理(住宿使用加強項目)
- 4.衛浴設備清理(住宿使用加強項目)
- 5.廚房空間清理(住宿使用加強項目)
- 6.木地板、榻榻米、牆體與玻璃汙損清除
- 7.垃圾分類清運
- 8.廁所清洗
- 9.室內外易燃物清除
- 10.衛生設備器具清洗(住宿使用加強項目)

11.損壞燈泡更換

12.再利用置物、置鞋柜清理

13.工作室與創作空間桌櫃清理除塵

(二) 每月保養工作

1.告示牌、解說牌清潔

2.戶外水溝、犬走之清理

3.庭院花草樹木修剪

4.空調機濾網清洗

5.推拉木門開闔檢查

6.天花板、木地板是否有發霉、蛀蝕或變色

(三) 每半年保養工作

1.電力箱(盤)保養(加強保養項目)

2.消防設備保養(加強保養項目)

3.廚房烹煮設備安全保養(加強保養項目)

4.屋面樹葉與排水溝清理

5.監視設備系統保養

6.飲水設備系統保養(餐飲加強保養項目)

7.空調主機保養

8.污水處理設備保養

9.基礎、欄柵清掃

10.戶外雨淋板是否有鬆脫

11.屋頂是否有漏水、屋面是否有變形

12.植栽修剪，特別是生長過於靠近建築本體。

(四) 每年保養工作-配合主管機關辦理年度因應計畫查核

1.消防設備運轉保養

2.避雷接地設備保養

3.結構補強施做處檢視

4.通氣口鐵件等鐵件生鏽除鏽上漆

5.犬走、排水溝以及圍牆表面粉刷劣化與龜裂修復

六、 空間二：對外開放空間

空間二主要分為本館作為咖啡廳、廚房、展示空間與文創商品展售。咖啡廳與廚房機能在使用管理上較易產生汙漬，亦為後續管理維護加強項目，展示空間與文創展售則是有電力、照明、空調等展售空間之需求。以下針對空間二 – 對外開放空間(圖 7-16)續日常管理維護工作，依據保養頻率之不同，建議如下：



圖 7-16對外開放空間

(一) 每日保養工作

每日保養工作以環境整理為優先工作，以維持室內外空間之整潔。

- 1.週遭環境雜物清理(空間加強項目)
- 2.室內地坪清掃(空間加強項目)
- 3.木地板、榻榻米、牆體與玻璃汙損清除
- 4.垃圾分類清運(空間加強項目)
- 5.廁所清洗(空間加強項目)
- 6.室內外易燃物清除
- 7.衛生設備器具清洗
- 8.有損壞燈泡更換
- 9.再利用置物、置鞋櫃清理
- 10.文創展示銷售櫃清理除塵(空間加強項目)

（二）每月保養工作

- 1.告示牌、解說牌清潔
- 2.戶外水溝、犬道之清理
- 3.植栽樹木修剪
- 4.空調機濾網清洗
- 5.推拉門開闔檢查
- 6.天花板、木地板是否有發霉、蛀蝕或變色

（三）每半年保養工作

- 1.電力箱（盤）保養(加強保養項目)
- 2.消防設備保養(加強保養項目)
- 3.廚房烹煮設備安全保養(加強保養項目)
- 4.屋面樹葉與排水天溝清理
- 5.監視設備系統保養
- 6.飲水設備系統保養(加強保養項目)
- 7.空調主機保養
- 8.污水處理設備保養
- 9.基礎、通氣孔欄柵清掃
- 10.戶外雨淋板是否有鬆脫
- 11.屋頂是否有漏水、屋面是否有變形

（四）每年保養工作-配合主管機關辦理年度因應計畫查核

- 1.消防設備運轉保養
- 2.避雷接地設備保養
- 3.結構補強施做處檢視
- 4.通氣口鐵件等鐵件生鏽除鏽上漆
- 5.犬走、排水溝以及圍牆表面粉刷劣化與龜裂修復
- 7.垃圾分類清運
- 8.廁所清洗
- 9.室內外易燃物清除
- 10.衛生設備器具清洗

七、日式建築一般管理維護檢測與執行項目

除了上述日常保養外，部分較為重要、專業之維護項目則需再規劃委由專業廠商協助進行定期之檢測，每年亦須辦理相關防災規劃，其包括：

（一）白蟻檢測：白蟻危害為造成木造建築物損壞嚴重之最主要原因，建議日後管理維護上，應委託專業之白蟻防治廠商，訂定適切之檢測頻率。

（二）電力設備總檢測：此部分包含電力箱(盤)、電路及開關插座，以及空間用電容量之評估檢測，特別是後續使用之住宿、文創展間、以及辦公空間均會新增電力需求，建議每半年委託專業機電公司檢測。

（三）消防設備檢測：此部分須配合後續修復設計規劃之消防系統，不論是偵煙設備、滅火設備均須定期進行檢測，此部分建議可參考配合因應計畫之查核機制，每年委託專業消防公司檢測，並進行消防安全申報。

（四）給水設備水質檢測：此部分主要係針對提供飲用水之設備，特別是兩方案均有做為餐廳使用，建議每半年委託相關飲水機設備公司檢測。

（五）建築結構安全檢測：針對日式木造建築物之結構安全檢測項目包括：木軸組系統、基礎、日式牆體、屋架、以及相關之補強措施等，此部分建議可參考配合因應計畫之查核機制，每年委託古蹟修復結構專長之專家學者協助測。

（六）年度防救災演練：防救災演練主要針對致災因子進行規劃，日式木造建築常見地震與火災災損。防災演練須依據後續管理單位之實際人力規劃演習，建議每年應辦理一次防災演練。

八、 管理經營程序與建議

依據目前「民間參與公共建設法」中，符合舊建築再利用之使用辦法可分為 ROT 與 OT 兩項管理經營程序，且各項程序可依據使用與經營方式不同，而達到不同之效益。如(表 7-8)所示，於此方面本團隊將以下列之表格分別進行解說，並繪製評估效益表，使讀者更增對不同之效益進行比較。

表 7-8 委外經營模式-ROT 與 OT 管理經營分析表

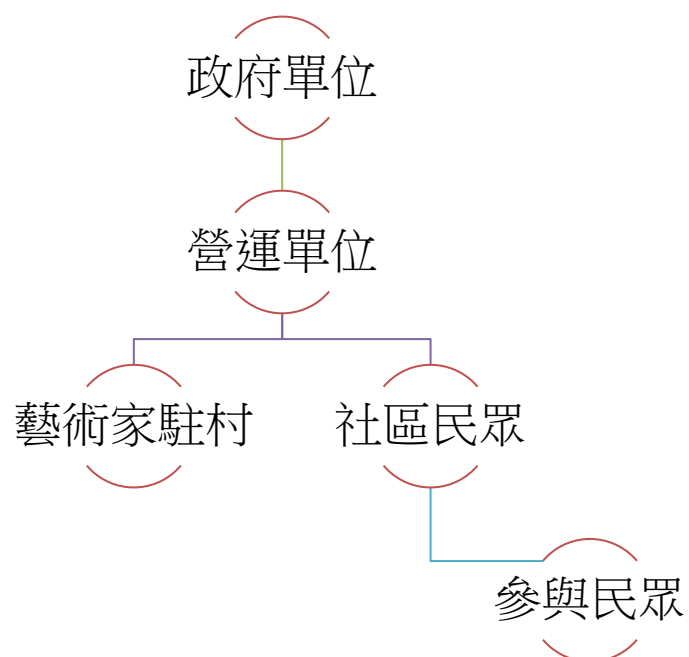
	ROT	OT
字義	重(整)建-營運-移轉 Rehabilitate-Operate-Transfer	營運-移轉 Operate-Transfer
說明	政府之舊建築物，委託民間機構或民間機構向政府租賃，予以擴建、整建並進行營運，於營運期滿，再由營運權歸還政府。	政府投資興建、整建完成之建物，委由民間機構進行營運，於營運期滿後，再將營運權歸還政府。
使用限制	1.於民間進行整建與經營時須確保其公共設施之公益性，不得擅自做為其他用途使用。 2.於民間進行建設與經營時，如期限愈滿應提前進行契約延期之辦理程序。	1.於民間進行經營期間，其所屬權人屬政府所有，不得擅自做建物與土地之變更與更改。 2.於民間進行經營期間，其經營權應屬簽約者為主。

如(表 7-9)，依據上列的各向敘述中可了解，若施以 ROT 模式進行，因由民間自行管理重(整)建與管理，因此若以商業空間為主，雖可能達成較高之商業效益。但若以 OT 模式進行，因由政府出資重(整)建，由民間進行經營與管理，因勢必能以都市規劃做為最優先考量，而都市景點之規劃與營運的掌控所達成之效益也較高

表 7-9 ROT 與 TO 管理經營分析

	ROT	OT
藝術家駐村 (臨時住所與創作空間)	優點 1. 可減少複雜之辦理程序提升工作效率。 2. 因由民間團隊進行修建與後續管理，故需經營之方向與模式彈性較大。	優點 1. 吸引專業團隊進駐之機會較大，較能給予再利用之專業建議。 2. 未來可配合相關計畫執行，避免落入單點計畫。
	缺點 易造成民間過度商業化經營，以喪失其文化空間之本質。	缺點 因為非營利組織，固吸引前來投資之組織相對有限，亦造成流標之情形。
藝術空間展演與 藝術拍賣所與解 惑雜貨店 解憂咖啡廳	優點 1. 因由民間進行經營與管理，顧較無租金等相關之問題。 2. 可凝聚社區力量，提升居民對自我環境經營之共識。	優點 1. 可提高機構營運規劃之意願。 2. 可配合市場之動向進行盈利規劃，進行都市整體之市場發展 (例: 人潮較多，則附近可引進其他食品做市場再造，人潮較少則須考慮是否繼續做為市場使用)。
	缺點 於整建與管理經營之中，如有任何虧損情形，需由民間自行吸收。	缺點 如經營上有任何虧損，政府可能需要編列相關管理經費補助。
療癒工作坊	優點 可減輕政府財務負擔，降低支出金額。	優點 政府可透過補助機會，進行管制監督。
	缺點 營運之模式易受契約者之因素產生極大變動。	缺點 因已訂定需求及執行目標，故對於創意發展較為困難。

營運組織表：



第三節、 因應計畫概要

一、 因應計畫內容

歷史建築由於興建年代通常較為久遠，且其興建時期相關建築、消防法令規定較為寬鬆，以致修復或再利用時難以符合目前法令規定之檢討，且依文化資產保存法第 24 條、26 條規定古蹟應保存原有形貌原則的特殊性，無法於修復或再利用計畫中整修相關設施以符合現行建築、消防法規之規定。本文根據民生路 56 巷 1 號歷史建築之歷史、建築、構造等調查結果，依其文化資產特性提出因應計畫概要。根據「古蹟歷史建築紀念建築及聚落建築群建築管理土地使用消防安全處理辦法」第四條規定：

古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群修復或再利用，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。

因應計畫得排除部分或全部現行法令之適用，若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。以下即針對上述規定內容提出因應計畫概要：

二、 本案因應計畫概要

本案分別說明歷史建築與列冊追蹤建物使用者背景、建築與構造特色以及保存現況各具特色，形成不同的文化資產價值，因此必須採取合適的修復策略與再利用方向。分別說明如下：

三、文化資產特性

（一）歷史建築

逕由室內格局形式及坪數大小研判，民生路 56 巷 1 號日式建築於近代住戶陳端輝律師之前，亦應為地方士紳所使用，現況保存良好，在州廳官署區域中是僅存具備當時特殊之建築構造價值(八角形旋轉窗)，且格局形式有別於傳統日式官舍之日治時期木造民宅。綜上所述，本歷史建築在歷史文化、建築史或技術史則具有相當的價值。

（二）列冊追蹤建物

列冊追蹤建物三民路一段 2、4、4-2 號日式建物，研判應為日治時期州廳高等官員宿舍，是州廳區域中現存僅有之官員居家生活空間，具有記錄當時官員生活情境之價值。現況於戰後雖有增改建，但依舊仍保存日式傳統建築室內重要格局形式(床之間)，屬於日治時期一棟二戶建之官舍建築。綜上所述，此列冊追蹤建物在歷史文化、建築史或技術史則具有相當的價值。

四、再利用適宜性

根據上述文化資產價值特性，民生路 56 巷 1 號日式宿舍後續再利用應尊重原有構造工法與空間形式，規劃上優先考量與原用途相同或相近之方案，避免使用強度過高而減損建築本體之使用性；若與原用途有明顯差距，亦應維持原有空間與構造形式，而新增設備、設施應降低對原構造與空間形式之干擾。另外，應善加利用後期增建之加強磚造建築，利用其優勢配合再利用需求，避免於基地內另行增建其他建物。戶外空間應以回復原有樣貌為優先考量，若原貌已不可考，再參考同時期同類型案例適度復原，或配合再利用需求妥善規劃適當用途，並適度降低圍牆高度或改採適當形式以增加古蹟本體與周邊環境之外部關係。此外，宜考量配合當地社區需求，藉由社區力量協助所有權人及公部門推動再利用之營運。為民生路 56 巷 1 號日式宿舍各空間安全性與再利用適宜性分析。

五、文資價值維護因應重點

（一）歷史建築

本案因具備當時特殊建築構造，並有記錄地方士紳生活空間格局之價值，對於特殊構造、擬保留之生活痕跡、構件等同樣應於設計階段於修復設計圖說明確

標註，施工階段除應擬定該部位之施工計畫外以及採取適當保護措施予以保護。再利用階段亦應針對這些部位擬定維護計畫。

（二）列冊追蹤建物

本案因具有記錄當時高等官員生活情境之價值，市內重要空間、特殊構造、擬保留之生活痕跡、構件等同樣應於設計階段於修復設計圖說明確標註，施工階段除應擬定該部位之施工計畫外以及採取適當保護措施予以保護。再利用階段亦應針對這些部位擬定維護計畫。

六、 土地使用及再利用之因應措施

惟目前本次計畫標的所座落區域，土地使用分區雖已於民國 103 年變更為臺中州廳專用區，但其細部計畫仍處討論階段之中，又本次再利用之計畫主要以強調建物內部功能重新規劃設計為主，有關容積率等土地使用分區管制要點，如為強化全區保存之完整性包含建築本體之保全與環境景觀之維持，建議得於州廳專用區細部計畫定案後，合併檢討之。

七、 建築、消防安全設備之因應措施

由於本案歷史建築興建時期相關建築、消防法令規定寬鬆，因此必須提出適當的因應措施以兼顧建築風貌之保存以及使用安全性之需求。相關法令檢討以符合建築技術規則之規定為主，根據建築現況，檢討之主要項目大致如下：

（一）內部裝修限制：目的藉由裝修材料耐火性能之規範達到控制火災規模之目的，並爭取逃生時間。日式木造建築同樣可藉由適當裝修材料之耐火性能提升或自動灑水設備之裝設控制火災規模，歷史建築及列冊追蹤建物後續應依個別再利用之使用強度需求，視其既有條件採用不同之內部裝修材料，尤其新增之再利用構造與設施，應進一步確認其材料之安全性。

（二）防火避難設施：確保火災發生時使用者得以安全避難。日式木造建築進行再利用之規劃檢討側重於主要動線之暢通，另可輔以具標示性之材質鋪設於主動線增加辨識度。

（三）防火間隔：藉由與基地鄰接建築物之間隔限制，防止本棟建築火災往延燒或遭鄰房火災波及。因強化安全需求，建議應增設自動灑水設備防止火勢向外蔓延。另外，後續再利用規劃如有增建物之設置必要，應為防火構造建築物，且須與建築本體之間保留適當防火間隔。

(四) 消防設備：建築物依其用途須設置滅火設備、警報設備及標示設備（數量與構造依建築技術規則建築設備編規定），以利火災前的預警、逃生以及火災發生後火勢規模的控制。歷史建築及列冊追蹤建物非屬防火構造建築物，發生火災的風險相對較高，應視後續再利用需要設置適當之消防設備（例如自動灑水設施、增加滅火器之數量與放置地點等），並兼顧原有空間形貌之保存。

八、 結構與構造安全及承載量之分析

已針對歷史建築及列冊追蹤建物進行木結構材料檢測評估，結果顯示部分柱體具有淺層生物性危害，建議後續應以小面積之補強及定期進行檢測，又受檢測之柱體雖無顯著水痕殘留狀況，但部分含水率則偏高，故須注意防止滲漏水與接地處反潮積聚情況。建議後續應針對結構弱點採用適當工法進行補強，藉由牆體單元補強以提升整體抗震力，同時降低兩軸向抗震力之差異。除了結構抗震力之提升外，後續設計單位應進一步檢討歷史建築及列冊追蹤建物之架高地板承載力，並視需要進行必要之分析，以做為參觀人數限制之依據。

九、 其他使用管理之限制條件

分別為歷史建築及列冊追蹤建物其他使用管理之限制條件檢討內容大致如下：

(一) 基地應預留地震或火災時人員之逃生空間，此空間應規範一定大小，且開口應靠近主要通道。室內通達此一逃生空間之路徑應保持暢通，且為最短路徑。歷史建築與基地周邊均有足夠腹地預留逃生空間，如能適度配合再利用景觀規劃拆除部份圍牆，可進一步提升逃生之安全性與救難之便利性。

(二) 應預留救難人員與車輛之救災空間與路徑，且應靠近主要通道。本案歷史建築緊鄰市區道路，對於救難人員與車輛之救災路徑規劃十分便利。

(三) 再利用所需之建造物應與建築本體之間保留適當距離，且限制其高度，避免干擾周邊環境外觀。歷史建築及列冊追蹤建物後續如需增建相關建造物，除應與建築本體保持適當距離與高度，也應注意與周邊保留之都市環境既有紋理呼應。

十、 相關法規檢討

（一）致災因子檢討

如前所述，民生路 56 巷 1 號日式宿舍因興建年代久遠，難以符合現代建築與消防法令之規定，尤其在結構耐震、構材之耐燃性等方面常形成致災因子的主體。以歷史建築而言，自然災害之致災因子以地震與颱風為主，前者主要造成牆體結構之損壞，後者往往造成屋面破損而影響後續之使用性以及構材之耐久性。儘管排水系統完整，但仍有一定受颱風大雨侵襲之可能性，而基地內排水設施若不足以排除驟雨產生之水量，即有發生積水之可能。自然災害以外則以火災為最大之致災因子，尤其屋架、牆體、地板等主體構造均為非耐燃之木構造，一旦發生火災將造成嚴重損失。後續因應計畫應側重於致災因子可能引起之相關法規檢討。

（二）土地使用檢討

民生路 56 巷 1 號日式宿舍定著土地逕已變更為臺中州廳專用區，為細部計畫仍於討論階段，為加強臺中市西區民生路 56 巷 1 號日式宿舍區域以及周邊適當範圍之保存完整性，亦可對基地以外適當範圍用地規範建築形式、高度、量體等，使周邊環境維持適當風貌。

（三）其他相關法規檢討要項

民生路 56 巷 1 號日式宿舍於後續因應計畫應檢討之其他相關法規要項，除了以上之內部裝修限制、防火避難設施、防火間隔以及消防設備等項目外，主要尚包含防火區劃、走廊淨寬度、避難層出入口數量及寬度以及公共建築物無障礙設施等：

1.防火區劃：據建築技術規則所定，防火構造建築物總樓地板面積在 1500 平方公尺以上者，應按每 1500 平方公尺，以具有 1 小時以上防火時效之牆壁、防火門窗等防火設備與該處防火構造之樓地板區劃分隔。防火設備並應具有 1 小時以上之阻熱性。前項應予區劃範圍內，如備有效自動滅火設備者，得免計算其有效範圍樓地板面積之 1/2。防火區劃之牆壁，應突出建築物外牆面 50 公分以上。但與其交接處之外牆面長度有 90 公分以上，且該外牆構造具有與防火區劃之牆壁同等以上防火時效者，得免突出。建築物外牆為帷幕牆者，其外牆面與防火區

劃牆壁交接處之構造，仍應依前項之規定。民生路 56 巷 1 號日式宿舍為木造建築，儘管編竹夾泥牆符合防火區劃分間牆之性能需求，然而滿足上述規定仍有一定困難，須藉由其他措施提高消防安全性能，包含室內裝修材料之改善、增設消防設備、限制使用人數等。

2.走廊淨寬度：據建築技術規則所訂，同一樓層內之居室樓地板面積未滿 200 平方公尺走廊二側有居室者及其他走廊寬度需為 1.2 公尺以上。本計畫標的現況則難以符合規定，為兼顧歷史建築原貌保存與逃生安全，除前述增加消防措施外，應適度限制使用與參觀人數，並於管理維護階段加強消防演練。

3.避難層出入口數量及寬度：據建築技術規則所訂，建築物使用類組為 A(公共集會類)、B(商業類)、D(休閒、文教類)、F(衛生、福利、更生類)、G(辦公、服務類)類及 H-1(住宿類，供特定人短期住宿之場所)組用途使用之樓地板面積合計超過 500 平方公尺者，除其直通樓梯於避難層之出入口直接開向道路或避難用通路者外，應在避難層之適當位置，開設二處以上不同方向之出入口。其中至少一處應直接通向道路，其他各處可開向寬 1.5 公尺以上之避難通路，通路設有頂蓋者，其淨高不得小於三公尺，並應接通道路。民生路 56 巷 1 號日式宿舍避難層雖有兩處不同方向之出入口，但開門方向與寬度則難以符合規定，除加強消防演練，應妥善規劃逃生動線與必要之指示。

第四節、 小結

本案標的以修復與再生建築方法結合藝術展覽及文化資產推廣作為主要發展方向，透過「解憂村」之計畫利用歷史空間的時間紋理與心靈層面連結創造可包容各個年齡層的文化創意場域，以導入療癒空間、文化、美學、五感體驗等多元化的商業活動，使用新元素再生舊建築，打造在地生活文化美學的實驗平台。

對於整體再利用之規劃，考量其位址鄰近「臺中文化城中城歷史空間再造計畫」中臺中州廳附屬建築群及歷史建築大屯郡役所，為因應配合「臺中文化城中城歷史空間再造計畫」，故與現行停車場用地條件交互討論，或以異地重建之方式於鄰近大屯郡役所之區域且配合再造歷史現場大屯郡役所的規劃，將其基地作為主要方向規劃之「解憂村」概念，部分配合相關文資培育與孵化計劃之空間，並提昇區域環境生活品質(詳 p.7-1~p.7-9)。

第七章、	再利用建議及因應計畫研擬.....	7-1
第一節、	再利用計畫	7-1
第二節、	管理維護計畫	7-13
第三節、	因應計畫概要	7-40
第四節、	導覽摺頁與解說牌設計.....	7-46
第五節、	小結	7-54

圖 7-1	空間再生計畫願景	7-1
圖 7-2	空間再生計畫構想	7-2
圖 7-3	平面規劃圖	7-4
圖 7-4	空間示意圖	7-5
圖 7-5	藝術療癒 WORKSHOP 構想示意	7-5
圖 7-6	計畫藝術家與參與者生活空間示意	7-6
圖 7-7	靜一靜小屋示意圖	7-6
圖 7-8	空間療癒行為構想示意	7-7
圖 7-9	空間布局思想	7-8
圖 7-10	管理維護流程圖	7-20
圖 7-11	竊盜發生處理流程圖	7-21
圖 7-12	緊急通報作業程序	7-24
圖 7-13	災害防治因應流程	7-25
圖 7-14	緊急應變計畫圖	7-26
圖 7-15	藝術家居住與創作空間平面圖	7-32
圖 7-16	對外開放空間	7-34

表 7-1	管理維護相關單位聯絡電話	7-14
表 7-2	日常管理維護表	7-17
表 7-3	日常保養工作記錄表	7-18
表 7-4	異常現象處理記錄表	7-19
表 7-5	各管理維護記錄表單使用說明	7-20
表 7-6	災害發生評估表（依 2013 年謝景旭著的《火災學概要》）.....	7-22
表 7-7	災害評估暨應變表	7-23
表 7-8	委外經營模式-ROT 與 OT 管理經營分析表	7-37
表 7-9	ROT 與 TO 管理經營分析	7-38

照 7-1 現有空間綠美化作業	7-9
照 7-2 雲林故事館	7-10
照 7-3 陽明山 URS27M 郊山友台	7-11
照 7-4 勤美學・森大 THE FOREST BIG	7-12