

國立成功大學  
都市計劃研究所  
碩士論文

傳統街巷建築空間轉用評估架構之研究—  
以台南市總趕宮街區為例

Framework Research of The Building Conversion in Traditional District –  
A Case Study of Zone Gan Gong District in Tainan City



研究生：林宏哲  
指導教授：曾憲嫻

中華民國 101 年 1 月

國立成功大學

碩士論文

傳統街巷建築空間轉用評估架構之研究—以台南市總趕宮街區為例

Framework Research of The Building Conversion in Traditional District ;V A Case Study of Zone Gan Gong District in Tainan City

研究生：林宏哲

本論業業經審查及口試合格特此證明

論文考試委員：賴志勳

陳啓仁

謝名三

張香菱

指導教授：曾憲嫻

系(所)主管：鄒克萬

中華民國 101 年 1 月 11 日

## 摘要

近年來都市迅速的膨脹、人口外移，產生都心空洞化現象，傳統街巷空間持續頹敗的現象嚴重。在可持續發展的觀點下，保存與更新已逐漸受到重視並且視為發展目標。台南傳統街巷空間蘊含豐富的文化內涵及成長歷程的累積，而市政府為活化舊市中心經濟，將孔廟周邊地區劃定為都市更新地區，並且企圖以大街小巷的方式，不僅關心計畫道路周邊建築物的發展，並且對於傳統街巷空間之間置建築空間，計劃引入觀光活動帶動地方發展，期望藉此復甦舊市中心區。本研究透過英、美、日重視空間轉用發展帶動都市再生之趨勢，以台南孔廟周邊都市更新地區之總趕宮街區傳統街巷為實證基地進行探討。

本研究以文獻分析探討國內外空間轉用之研究，了解先進國家如英、美、日空間轉用的經驗及獎勵辦法，供作為台灣未來發展轉用策略研究之用；並且藉由美、日建築物空間轉用規劃原則及方法，擬定「空間轉用區位條件」、「建築物空間轉用的評價」、「空間轉用都市景觀塑造評價」、「空間轉用社會經濟環境的評價」及「空間轉用在歷史街區的作為」六個思考面向，藉由影響因子初步的建構，進行專家問卷調查，以了解建築師執行空間轉用時，所考量的規劃步驟、法規探討等。另一方面進行實證基地調查，調查實證地區內建築形式、使用型態等，輔以專家問卷結果之規劃步驟，結合專家訪談，就實證基地以都市層級及建築層級兩部分進行探討。根據研究結果發現，規劃者對於空間轉用的評價，在區位條件方面多重視土地使用影響，在建築空間轉用與都市景觀塑造方面，則認為首要改善的為結構體強度及建築低樓層的利用以創造視覺景觀效果。而專家訪談意見，則認為空間轉用的發展應藉由都市更新實施方式及都市設計準則角度進行思考，並且執行空間轉用應著重於建築物外部環境的塑造，以形塑良好都市景觀。

關鍵字：傳統街巷空間、轉用、都市更新

## Abstract

The phenomenon of decay in city center caused by urban sprawl and population flowing into suburban area also led the traditional street decaying seriously. The perspective of sustainable pays more attention to the preservation and regeneration as development goals in those spaces. There have rich cultural components in Tainan traditional street. For the purpose of revitalizing economy in old town area, the local government planned a regeneration district surrounding Confucius temple. This regeneration project put more effort to the idle building space in traditional street and attempting to introduce tourism activities into this area hoping to achieve the target of the project. Through the study of case studies, where emphasis building conversion for urban renewal, such as British, United States and Japan, this research exploring Tainan's Confucius temple surrounding regeneration area, placing Zone Gan Gong traditional street as empirical case study area.

In this research reviews the literature researches on spatial conversion to understand the experience and reward methodology in post-industrialized countries, such as British, United States and Japan. After the study on building conversion's planning principles and methodology in United States and Japan, this research draw up five consideration elements which are "Conditional for spatial conversion zone", "Evaluation on building spatial conversion", "Evaluation on urban landscape", "Evaluation on social economy environment" and "Accomplishment of spatial conversion in historical street", and designing several impact factors for questionnaire survey to figure out how architect thinking on the planning steps and regulation when executing spatial conversion process. On the other side, the investigation on building form and usage in empirical case study divided into city and building categories.

In conclusion, this research finds that, planner put more attention to the impact of land use when considering the condition for spatial conversion zone. Moreover, on building spatial conversion and urban landscape categories, planners thinks that the priority action is to improve the strength of building structure and the use of building lower levels to create visional landscape effect. Finally, the interviewers suggest that, the development of spatial conversion should be considered on the perspective of urban regeneration and urban design criteria, and should emphasis outdoor environment for shaping good urban landscape in process stage.

Keywords: Traditional Street, Conversion, Urban regeneration

## 致謝

不論程度與文筆好不好，總算，完成一本論文。起初不打算再回學校繼續進修並且一直認為自己不可能寫出一本論文的。終於打破自己的設限，寫完這本論文，雖然完成這階段的任務，但仍有許多必須要深刻檢討及自省的。學海無涯，無邊無際，最重要的是在挫折中求成長，在責備中求進步，不斷的精進求智慧，以面臨未來的不同挑戰，感謝大家。

感謝都市再生研究室 曾憲嫻副教授，對我的包容及教誨。

感謝口試委員 賴志彰老師、陳啟仁老師、謝宏昌老師及張秀慈老師，給我的寶貴意見。

感謝師長 竇國昌建築師、葉光毅老師、包匡老師、冠宗老師、堯天老師夫婦及林教官。

感謝系上 曦芬、素雲、小林先生、大林先生，為學生辛苦的付出。

感謝研究室 大便、苦哈哈、亂寫阿芳及喵喵文，謝謝你們的陪伴。

感謝都研所 小馬、正森、allen、郭董、介二、小光一、良友、啾啾、柚鈞、金榮、阿力、崇堯、佳盈學姊、依珊學姊、人楷、泡麵、小高、宗銘、…族繁不及備載。

感謝建研所 希正、克翊、君憶、文佑、阿猴、貞桂、佳瑜、聖維、謝董、小強、致謙、義佳、阿覺、志昌學長、木柱大哥、一中…好多好多，非常感謝大家，並且非常珍惜這段時間相處的日子。

感謝 縣府同事及長官的抬愛。

感謝 父母、岳父母、老婆、妞妞、姐姐、弟弟、妞妞舅、妞妞姨、學長，謝謝你們的陪伴與鼓勵。

感謝 在我人生中面臨嚴重挫折時，所有幫助我的貴人。

感謝 南無大慈大悲觀世音菩薩。

—致謝在一片感謝聲中，也接近尾聲—

最後

林宏哲 謹誌 於

成功大學

中華民國 101 年 2 月 7 日

## 目錄

<b>第一章</b>	<b>緒論</b>	1
第一節	研究動機與目的	1
第二節	研究範圍	3
第三節	研究內容	4
第四節	研究方法與流程	5
第五節	國內空間轉用相關研究	8
第六節	名詞解釋	10
<b>第二章</b>	<b>文獻回顧</b>	13
第一節	都市可持續發展之研究	14
壹、	可持續發展意義與內涵	14
貳、	可持續發展原則與定義	14
參、	可持續發展在環境設計領域之發展	15
第二節	都市再生之發展	17
壹、	都市更新、再發展與再生之定義	17
貳、	都市再生各國觀念之演變與推動策略	18
參、	都市再生與整建維護觀念的評價	21
第三節	空間轉用作為再生之工具	24
壹、	何謂空間轉用	24
貳、	空間轉用、再生與可持續發展之關係	25
參、	空間轉用計畫之推行	27
肆、	空間轉用與與都市景觀塑造的評價	29
伍、	建築物實施空間轉用的課題	35
陸、	空間轉用與拆除整建之關係	37
<b>第三章</b>	<b>空間轉用的實踐與獎勵措施</b>	39
第一節	各國空間轉用獎勵措施	40
壹、	各國空間轉用相關之獎勵措施	40
一、	各國推動空間轉用現象	40
二、	各國誘導空間轉用獎勵措施	41
貳、	各國空間轉用在都市發展中的影響	43
參、	各國空間轉用在都市再生中的實踐	45
第二節	我國整建維護獎勵措施	52
壹、	我國整建維護獎勵措施	52
貳、	我國空間轉用(變更使用)相關法令規定探討	54
第三節	國內外整建維護及空間轉用案例	61
壹、	國外空間轉用案例	61
貳、	小結	65

<b>第四章</b>	<b>空間轉用評估架構之訂定</b>	67
第一節	空間轉用評估架構之訂定	67
壹、	研究設計流程	67
貳、	空間轉用評估指標訂定構想及原則	67
參、	空間轉用評估因子的訂定	71
第二節	專家問卷調查設計	73
壹、	問卷設計	73
貳、	問卷架構	74
參、	問卷調查之信度及效度	74
第三節	調查問卷量化分析	75
壹、	空間轉用區位條件的評價	75
貳、	空間轉用建築空間的評價	81
參、	空間轉用都市景觀塑造的評價	89
肆、	空間轉用社會經濟價值的評價	92
伍、	空間轉用在歷史街區作為的評價	96
第四節	問卷結果量化分析的探討	98
壹、	問卷結果量化分析	98
貳、	專業者意見整合	101
一、	空間轉用專業者意見整合	101
二、	小指標意見整合	102
<b>第五章</b>	<b>實證研究：孔廟周邊總趕宮街區為例</b>	105
第一節	實證基地之發展背景與現況	105
壹、	孔廟文化園區傳統街巷空間	106
貳、	孔廟文化園區發展規劃	107
參、	小結	108
第二節	總趕宮街區實地調查	108
壹、	總趕宮街區環境調查	108
貳、	總趕宮街區建築屬性調查	111
參、	總趕宮街區閒置建築屬性分析	116
第三節	專家訪談	119
壹、	專家訪談受訪者資料	119
貳、	專家訪談內容整理	120
第四節	小結	125
<b>第六章</b>	<b>結論與建議</b>	127
第一節	結論	127
第二節	後續研究建議	132
參考文獻		133

- 附錄一、 總趕宮街區基地調查
- 附錄二、 空間轉用 問卷調查
- 附錄三、 空間轉用 專家訪談





## 表目錄

表 1-5-1	國內相關研究	8
表 1-5-2	建築再利用、變更使用及空間轉用概念與定義	11
表 2-1-1	永續發展相關定義	14
表 2-1-2	環境設計領域中可持續發展相關定義	16
表 2-2-1	都市再生與都市更新之比較	18
表 2-2-2	國內外推動市中心再發展目標與實施策略方式	19
表 2-2-3	各國再發展推動策略整理	20
表 2-2-4	國內外都市再生評價目標與準則	21
表 2-3-1	可持續發展策略方針	27
表 2-3-2	空間轉用規劃策略	28
表 2-3-3	空間轉用建築基地區位條件評估指標	29
表 2-3-4	都市景觀構成分類	30
表 2-3-5	都市景觀項目與內容	30
表 2-3-6	我國景觀及歷史保存之管制法令	31
表 2-3-7	建築空間轉用都市景觀塑造評價內容	34
表 2-3-8	建築空間轉用實施的課題	36
表 2-3-9	辦公大樓轉用住宅使用評價內容	36
表 2-3-10	建築空間轉用與拆除重建資源耗費比較	37
表 2-3-11	建築空間轉用關係評價內容	38
表 3-1-1	歐美六都市空間轉用誘導策略比較	42
表 3-1-2	美國紐約市空間轉用政策發展歷程	46
表 3-1-3	英國伊斯靈頓市推行空間轉用的主要政策	50
表 3-1-4	伊斯靈頓市住宅及商業用途空間轉用之補助計畫	50
表 3-2-1	我國都市更新整建維護推動計畫	53
表 3-2-2	台北市都市更新整建維護施實辦法	54
表 3-2-3	新北市都市更新整建或維護補助項目表	55
表 3-2-4	臺南市獎勵老舊發展地區整建維護補助辦法	55
表 3-2-5	我國建築技術規則變更使用類組檢討法令規定	58
表 3-2-6	原有合法建築物防火避難設施及消防設備改善辦法	59
表 4-2-1	空間轉用評估架構訂定之因子表	71
表 4-3-1	本研究問卷調查對象的單位及數量	74
表 4-3-2	本研究問卷認同度檢測	75
表 4-3-3	可信度高低與 Cronbach $\alpha$ 係數之對照表	75
表 4-4-1	空間轉用區位條件敘述統計結果	76
表 4-4-2	土地使用考量因素統計結果	76

表 4-4-3	土地使用小指標重要性選擇調查統計結果	77
表 4-4-4	空間轉用建築物狀況考量因素統計結果	78
表 4-4-5	建築物狀況小指標重要性選擇調查統計結果	78
表 4-4-6	空間轉用基地特性考量因素統計結果	79
表 4-4-7	基地特性小指標重要性選擇調查統計結果	79
表 4-4-8	空間轉用公共設施考量因素統計結果	80
表 4-4-9	公共設施小指標重要性選擇調查統計結果	80
表 4-4-10	建築空間轉用敘述統計結果	81
表 4-4-11	空間轉用建築物本身特性與特徵因素統計結果	82
表 4-4-12	公共設施小指標重要性選擇調查統計結果	82
表 4-4-13	空間轉用建築物擴展性考量因素統計結果	83
表 4-4-14	建築擴展性小指標重要性選擇調查統計結果	83
表 4-4-15	空間轉用建築物結構體考量因素統計結果	84
表 4-4-16	建築擴展性小指標重要性選擇調查統計結果	84
表 4-4-17	空間轉用時建築物立面改善考量因素統計結果	85
表 4-4-18	建築物立面改善小指標重要性選擇調查統計結果	85
表 4-4-19	空間轉用建築物入口改善考量因素統計結果	86
表 4-4-20	建築物入口改善小指標重要性選擇調查統計結果	86
表 4-4-21	空間轉用建築物設備改善考量因素統計結果	87
表 4-4-22	建築物設備改善小指標重要性選擇調查統計結果	87
表 4-4-23	空間轉用建築物入口改善考量因素統計結果	88
表 4-4-24	建築物入口改善小指標重要性選擇調查統計結果	88
表 4-4-25	空間轉用都市景觀塑造敘述統計結果	89
表 4-4-26	空間轉用建築體低樓層利用考量因素統計結果	89
表 4-4-27	建築體低樓層利用小指標重要性選擇調查統計結果	90
表 4-4-28	空間轉用建築體標準層利用考量因素統計結果	91
表 4-4-29	建築體標準層利用小指標重要性選擇調查統計結果	91
表 4-4-30	空間轉用建築體屋頂層考量因素統計結果	92
表 4-4-31	建築體屋頂層利用小指標重要性選擇調查統計結果	92
表 4-4-32	空間轉用需要國家政策輔導考量因素統計結果	93
表 4-4-33	國家政策輔導小指標重要性選擇調查統計結果	93
表 4-4-34	空間轉用社區意識培養考量因素統計結果	94
表 4-4-35	社區意識培養小指標重要性選擇調查統計結果	94
表 4-4-36	建築物價值與租金提升培養考量因素統計結果	95
表 4-4-37	建築物價值與租金提升小指標重要性選擇調查統計結果	95
表 4-4-38	空間轉用在歷史街區作為敘述統計結果	96
表 4-4-39	空間轉用在歷史街區作為的考量因素統計結果	97
表 4-4-40	各項中指標問卷結果量化分析	98

表 4-4-41	各項小指標問卷結果量化分析	99
表 4-4-42	各小指標專業者意見整合	102
表 5-1-1	孔廟周邊都市更新地區規劃觀點	107
表 5-2-1	總趕宮街區建築形式統計	111
表 5-2-2	總趕宮街區建築樓高統計	113
表 5-2-3	總趕宮街區建築構造統計	114
表 5-2-4	傳統街巷建築物使用型態統計	116
表 5-2-5	總趕宮街區閒置建築屬性統計	116
表 5-2-6	建築空間轉用案例傳統街屋分析	117
表 5-2-7	建築空間轉用案例獨棟住宅分析	118
表 5-3-1	專家訪談受訪者資料	119
表 5-3-2	專家訪談內容摘要	120
表 5-3-3	建築管理調查表	126

## 圖目錄

圖 1-2-1	孔廟周邊地區都市更新範圍	3
圖 1-2-2	傳統街巷空間分佈圖	3
圖 1-2-3	總趕宮街廓現況使用示意圖	3
圖 1-4-1	評估架構依據	5
圖 1-4-2	研究流程架構圖	7
圖 2-1-1	建築、景觀及都市永續發展關聯性示意圖	13
圖 2-3-1	可持續發展的都市再生目標流程圖	26
圖 2-3-2	空間轉用概念示意圖	33
圖 2-3-3	空間轉用事業實施課題流程圖	35
圖 3-1-1	空間轉用涵蓋範疇	39
圖 3-3-1	大阪船廠地區	61
圖 3-3-2	背割下水	61
圖 3-3-3	船廠地區空間轉用發展概念示意圖	62
圖 3-3-4	船場地區空間轉用方法	63
圖 3-3-5	東日本橋地區	64
圖 3-3-6	東日本橋空間轉用方法	65
圖 3-3-7	船廠地區現況	65
圖 3-3-8	船廠地區空間轉用後示意圖	65
圖 4-1-1	研究設計流程圖	67
圖 5-1-1	孔廟都市更新地區土地使用	105
圖 5-1-2	台南市傳統街巷空間分布圖	106
圖 5-1-3	台南市傳統街巷空間分布圖	106

圖 5-2-1	總趕宮街區傳統街巷空間分布圖	109
圖 5-2-2	總趕宮街區環境調查現況圖	110
圖 5-2-3	建築物形式分布圖	111
圖 5-2-4	樓層高度分布圖	113
圖 5-2-5	建築構造分布圖	114
圖 5-2-6	傳統街巷建築物使用型態分布圖	115
圖 6-1-1	空間轉用評估指標架構圖	129
圖 6-1-2	空間轉用評估指標中指標及小指標架構圖	130
圖 6-1-3	空間轉用考量因素的建構	130





<b>第一章</b>	<b>緒論</b>	-----	1
第一節	研究動機與目的	-----	1
第二節	研究範圍	-----	3
第三節	研究內容	-----	4
第四節	研究方法與流程	-----	5
第五節	國內空間轉用相關研究	-----	8
第六節	名詞解釋	-----	10



## 第一章 緒論

### 第一節 研究動機與目的

#### 壹、研究動機

台南為富有豐富文化遺產的城市，自日本殖民統治以來台南城市中心商業區，延續日治時期統治所訂下之發展方針至今。都市計劃重新檢討土地使用之後，除增加市中心商業密度之外，其餘的道路型態仍依循日治時期市街改正計劃呈放射狀，但也因市街改正計畫因素，許多蜿蜒的傳統街巷遭受到破壞。近年台南市政府為展現「府城風華」，提出在整建、維護方式之都市更新，以保存歷史紋理之發展策略，積極開拓觀光，企圖再造台南古城。

歐美及日本等先進國家，為了挽救頹敗的舊市區傳統街區，透過建築轉用作為再發展工具，反觀台灣，頹敗的傳統街巷空間，台南市政府檢討其土地使用，將其劃定為商業用地，試圖挽救衰敗的傳統街巷空間，商業區的劃定意涵著傳統街巷空間未來將出現高樓林立的都市景觀，如此的都市景觀對於傳統街巷空間發展是正向的嗎？劃定商業區後，傳統街巷不僅是持續衰退，反而沒有劃定商業區後帶來實證正面的發展意義，與之相隨的也是空屋率的攀高，依據八十九年的戶口及住宅普查資料，其中台南市中西區的空屋占台南市總住宅數達 3968 戶，約 24.47%。

由於社會結構的轉變，人民經濟條件及生活品質要求提高許多，傳統街巷空間隨著時間的變化呈現區位過時、建築結構老舊、功能不敷使用及空屋林立等窘境。轉用在歐美及日本推行已久，其重點觀念在不耗費資源的情形底下，變更原來用途，產生新的利用價值行為（曾憲嫻，2009），以期達到可持續再生的願景。

台南市政府對於推動觀光旅遊發展，將傳統街巷空間納入都市更新推動首要目標之一，並計劃引入的文化與商業使用。就實質環境上，如何振興傳統街巷空間建築及產業環境，透過空屋的轉用可能性為何？目前台南市政府，對於孔廟周邊都市更新地區，以正面表徵整建、維護之行為，對於拆除、重建則視為非必要之手段，可見對於保存歷史紋理的態度趨於積極。所以本研究將針對建築空間轉用，注入新機能使用之議題進行探討。

## 貳、研究目的

Tiesdell(1996)曾經說過：都市歷史地區，應被視為經濟活力的一部分，它與都市通常有一種共生關係。對於傳統街巷實質環境而言，區位過時、建築結構老舊、功能不敷使用及空屋林立等情況。更是使傳統街巷空間在經都市計畫通盤檢討劃定商業區後的今天呈現一個街廓兩種紋理的窘境，鑑於此探討傳統街巷空間再生必須思考出路，例如 Tiesdell(1996)曾說：一個地區物理性再生可有助於提升地區的自信；並且提出三個階段看法，第一翻新(養護和整合解決現有建築不堪使用)、第二轉用(Conversion 自我調整、再利用以適應新功能或用途)及第三拆除重建，上述可見此拆除重建做為最後手段。

在此我們必須在可持續發展的思考邏輯下；探討建築轉用與都市景觀維護的可能性，並且依據 Richard J.Roddewing(1981)於美國（紐約、芝加哥及波士頓）的轉用的經驗中，提出八項鼓勵轉用之規劃策略，針對傳統街巷的建築物及街巷景觀做為觀察對象，故本研究目的如下：

- 一、藉由歐美、日本空間轉用相關文獻，探討先進國家建築空間轉用再生的方式。
- 二、透過專家問卷，建構我國空間轉用評估因子，以供未來我國發展空間轉用時的參考。
- 三、對於總趕宮街區傳統街巷建築空間進行調查結合問卷結果進行專家訪談，分析空間轉用之發展可行性。



## 第二節 研究範圍

### 壹、孔廟周邊都市更新地區

台南以歷史環境保存與再生為都市再發展首要政策方向之一，過去十年間，台南市政府陸陸續續指定及劃定數個文化園區，而「孔廟文化園區」不僅只被劃定為文化園區，更在都市更新推動手冊中被指定為「古城歷史區」(台南市政府，2002)。於民國九十九年劃定為孔廟周邊都市更新地區，總共 22 個街廓。顯見孔廟周邊地區在台南市整體歷史環境發展中具指標意義。



圖 1-2-1 孔廟周邊地區都市更新範圍

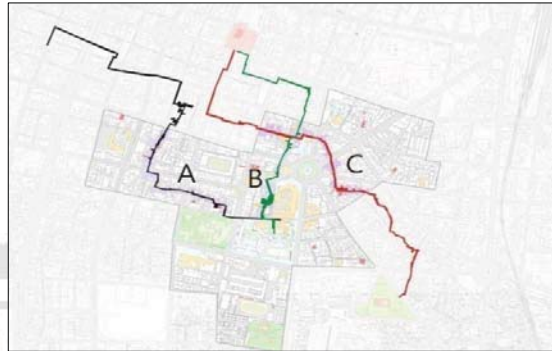


圖 1-2-2 傳統街巷空間分佈圖

資料來源：1.台南市政府都發處，2010。2.本研究自行整理。

### 貳、實證基地概述—總趕宮街區

目前的台南市中心街廓的型態上分為兩種層次，分別為外部層街屋型式，主要使用型態為零售商店而居住空間則於其上層，內部層則大部分為鋼筋混凝土造之建築，偶爾參雜磚造及木造之頹敗建築，而內部層社區皆有結合居民信仰中心(廟與廟埕)之特性。本區街廓內廟埕、開放廣場對外開放性甚高，白天與夜間使用型態多樣化轉變。

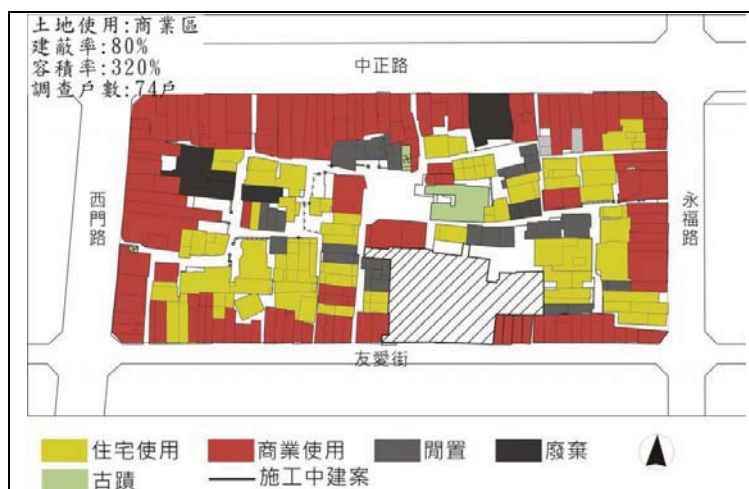


圖 1-2-3 總趕宮街廓現況使用示意圖

資料來源：本研究自行整理。

### 第三節 研究內容

各階段研究工作內容分為四個階段探討：分別為壹、文獻探討階段。貳、實例案例研究。參、實證區基地調查及資料整理。肆、理論檢討與程序建議；各階段工作內容簡述如下：

#### 壹、文獻探討

本階段分為三部分進行探討分別為都市可持續發展之定義及內涵，都市更新、再發展與再生之研究，及運用空間轉用作為再生工具之可行性。近年來國內逐漸主張都市更新由「拆除重建」轉向為「整建維護」。故本研究藉由三部分的探討歸納整理出各種評定項目及依據標準，做為未來探討空間轉用評估架構之依據。

#### 貳、實例案例研究及評估架構建立

鑑於美國於 1970 年代，英國與日本分別於 1990 年代及 2003 年受到房地產泡沫化之影響，而推行街區進行較大範圍的空間轉用，藉由相關案例的整理，以了解國外的經驗中，其空間轉用技術為何，以及其獎勵機制如何運作。進而輔以我國都市更新整建維護之現況，擬定空間轉用之評估架構，作為後續實證基地調查及專家訪談之依據。

而都市更新的推行相當程度是為符合可持續發展目標，故本研究將依據 Richard J.Roddewing(1981)提出之八項轉用步驟、澤田誠二(2004)所提出建築物空間轉用之評價及佐佐木龍郎(2005)提出都市景觀塑造之評估架構，作為本研究理論之主要核心基礎。藉由理論及現狀交叉分析後，透過實證調查及專家深度訪談，進而提出適切看法供本研究使用。

#### 參、實證基地調查及資料整理

本研究核心探討傳統街巷空間轉用再生，實證地區為台南孔廟周邊都市更新地區中具潛力之總趕宮街區為例，針對孔廟周邊地區之總趕宮街區存留的清領、日治時期傳統街巷空間，以及建築物進行實質環境調查，藉由實證基地調查資料整理分析後，套用評估依據進行建築空間轉用適性問題，探討現今都市更新願景、傳統街巷面臨的挑戰及未來發展方向。

#### 肆、理論檢討與建議

本研究的目的是在於藉由空間轉用的評價指標，經國內規劃者進行篩選，分析權重，以建立一套對於我國推廣空間轉用的評價程序。因此，評價的可行性將是本研究評估的標準，以提供未來規劃者執行空間轉用的評估依據。

## 第四節 研究方法與流程

### 壹、研究方法

本文以文獻分析探討國外空間轉用(Conversion 和 Loft Conversion)與市街地環境整備之研究，了解先進國家的經驗，供作為本參考研究之用，並以專家問卷方式，檢討空間轉用應當思考的因素，與政策運作時之需要相互比對檢視，分析出「轉用」發展可行性評估因素。透過基地調查進行分析，進而提出適者之評估架構規劃設計方案。故本研究應用研究方法如下：

#### 一、文獻分析 (literature review and inductive)

本研究蒐集國內外可持續發展，都市更新、再發展與都市再生其中關連著空間轉用議題等相關文獻，做為評估架構參考依據。因此，蒐集國內外可持續發展之理論及定義，藉此了解國內外可持續再生應用於環境規劃設計之看法。在都市更新、再發展與再生的文獻中，藉由該文獻試圖建構都市層級、建築物及都市景觀形塑三者之關係建構，並且透過三者關係之建構輔助作為後續空間轉用之文獻基礎。由於空間轉用，國內相關文獻探討甚少。本研究藉由國外相關文獻之評估架構作為探討依據，與國內都市更新之整建維護評估因子，進行組構，如圖 1-4-1 所示。建構出本研究之轉用評估架構，作為本研究進行實證基地調查及專家訪談之基礎內容。



圖 1-4-1 評估架構依據

#### 二、基地調查法(field investigation)

本研究以孔廟周邊都市更新地區之傳統街巷空間做為實證基地，進行實質環境調查，調查區內土地使用現況，建築物屬性，如建築形式、樓層高度、建築構造等調查，以提供研究設計參考之依據。藉由調查以了解該地區實際狀況。並且以總趕宮街區作為本研究之實證地區，由於該街區傳統紋理伴隨存在完整的廟宇廣場，而該街區建築物多以街屋為主，並且存在較多元的型態，因此對於台南市政府企圖引進觀光人潮進入傳統街巷空間之計畫，該區應可以成為示範街區。

### 三、專家問卷調查及深度訪談(Expert questionnaire and in-deep interview)

本研究為了可較客觀的確立考量項目，藉由先前擬定及調查分析比對後之空間轉用評估架構，對於建築師及相關從業人員等進行建築空間轉用評估架構之篩選。並且再藉由專業者對評估架構應用於實際基地適性問題，做深度訪談，探討現今都市更新願景之下，傳統街巷空間未來發展方向，期望透過專家問卷及深度訪談，最直接的感觀來進行敘述及分析，以協助本研究提出更具系統化及正確性之結論與建議。



## 貳、研究流程

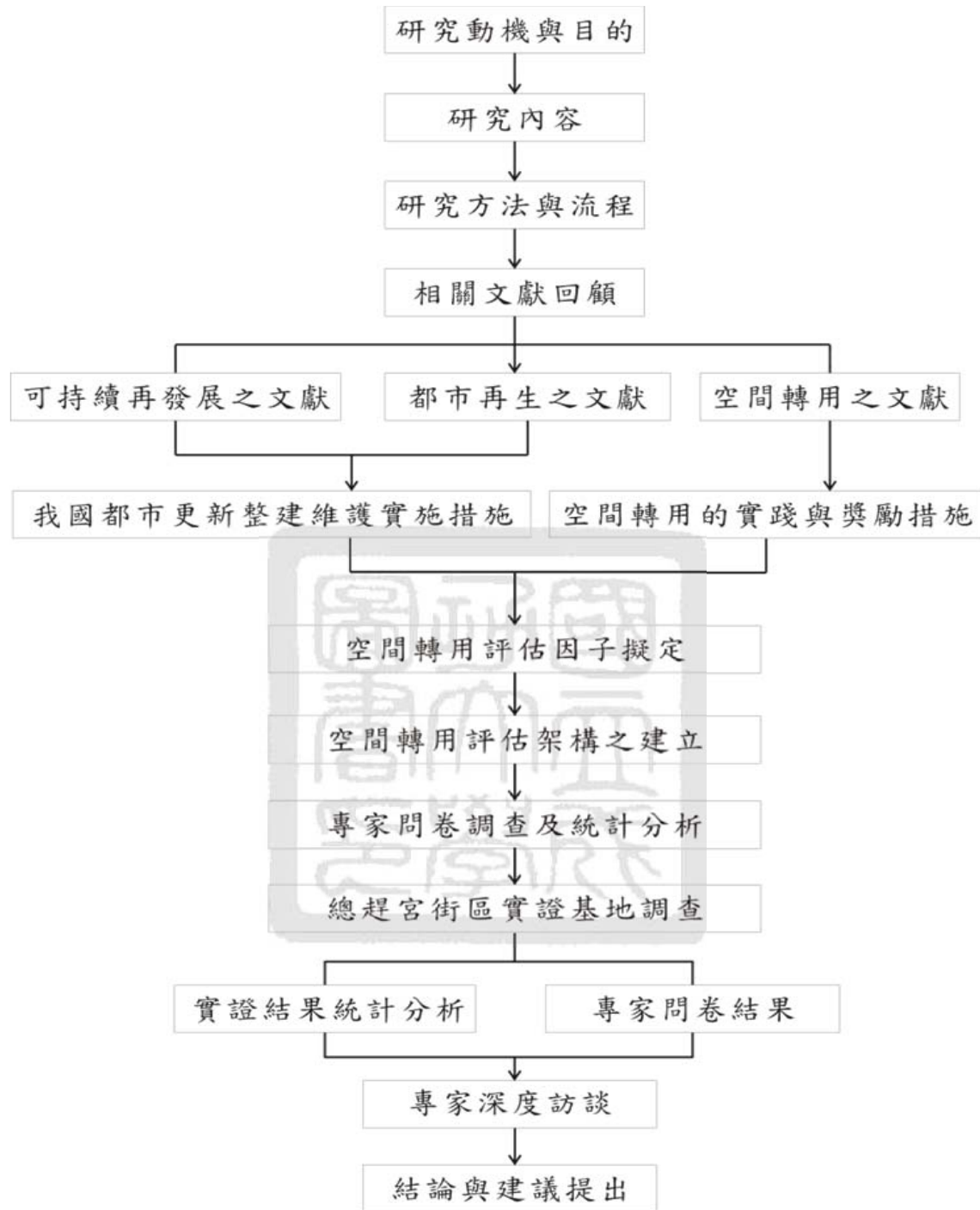


圖 1-4-2 研究流程架構圖

## 第五節 國內空間轉用相關研究

表 1-5-1 國內相關研究

分類	文獻名稱	作者	題目	內容	探討範疇
空間轉用相關研究	土地期刊	林鼎鈞 (2003)	《活化轉用觀念運用於都市更新探討》	該研究提出，都市更新以重建為主導策略提出批判並以建築生命週期面向及不動產 stock 之觀念倡導建築物空間轉用。	以空間轉用的方式，提供都市更新多元選擇。
	成大碩論	劉唯亭 (2009)	《以「轉用」角度探討歷史街區空間再發展之可能性研究—以台南民生綠園文劃區為例》	該研究以區域性尺度探討空間再發展之可能性，藉由美日兩國轉用之案例、相關管制辦法及獎勵政策，說明從區域發展之角度以有效促進轉用行為產生。	區域性尺度，探討文化園區內閒置空間轉用之可行性。
歷史建築再利用相關研究	成大碩論	張家甄 (2004)	《古蹟與歷史建築再利用為餐飲設施之文化空間探討》	該研究指出建築再利用已成了古蹟對歷史建築保存的積極策略，探討文化、餐飲成為文化消費創造混合的消費語彙，藉由消費者及古蹟保存邏輯了解目前古蹟與歷史建築再利用為餐飲空間之現況。	歷史性建築建築物。
	政治大學	謝佩含 (2005)	《歷史建築再利用之創新事業模式探討》	該研究主要在於探討「歷史建築再利用」之創新商業模式，並且以 Gary Hamel於啟動革命一書中所提出的四大要素作為主要分析項目。	歷史性建築物

續表 1-5-1 國內相關研究

分類	文獻名稱	作者	題目	內容	探討範疇
歷史建築再利用相關研究	中央大學	陳連取 (2006)	《灰關聯分析探討古蹟與歷史建築再利用之研究》	該研究提到古蹟歷史建築為重要文化資產必須妥善的保存管理維護再利用將使古蹟歷史建築活化延續其生命週期。並且藉由灰關聯分析，得到古蹟歷史建築再利用以委外經營之模式為最佳。	歷史性建築物
	台北教育大學	謝明娜 (2007)	《歷史建築再利用為地方文化館之經營策略研究—以桃園縣大溪藝文之家為例》	該研究係以桃園縣「大溪藝文之家」為個案研究對象，深入剖析由歷史建築再利用為「地方文化館」的經營策略現況與得失，據以思考地方文化館之定位與經營模式，以作為相關單位未來推動歷史建築再利用為地方文化館之營運參酌。	探討歷史性建築，企圖藉由單體歷史性建築結合文化觀光發展。
	台北科大	何青芬 (2007)	《台北市古蹟建築再利用為餐飲空間之防災計畫調查與改善研究》	該研究探討古蹟在利用後，空間用途可能因此改變，其使用強度或使用頻率增加，尤以再利用為餐飲空間使用的建築，常為火源使用，更突顯防災計畫必要性。	探討歷史性建築物再利用後使用強度改變，須強化建築物防災等相關課題。
	文化大學	范記騰 (2010)	《歷史建築再利用計畫之物理環境評估方法研擬·以八德市中正堂為例》	該研究提到透過物理性量測室內環境標準，藉由建築室內環境診斷，結合氣候資料討論以再利用為展示空間之適宜性，並期望以被動式設計方法達成再利用之目的。	歷史性建築物藉由室內環境指標診斷建築再利用之適宜性。

資料來源:本研究自行整理。

## 第六節 名詞解釋

### (一)再利用

傅朝卿(2004)曾經提到再利用的定義，依據《建築、設計、工程與施工百科全書》(Encyclopedia of Architecture, Design, Engineering & Construction)指的是，在建築領域中藉由創造一種新的使用機能，或是藉由重新組構(Reconfiguration)一棟建築物，以便其原有機能得以一種滿足新需求之新形式重新延續一棟建築或構造物之舉，而國內探討再利用，大多的篇幅則是建構於歷史性建築。依據傅朝卿(2004)，再利用主要的理論基礎，即是結構安全的老建築可以用史實性與現代性兼顧再循環其生命週期，並且讓其以本身之條件得到經濟上之依存活力。

### (二)變更使用

變更使用，指的是結構上是探老舊建築物開發的可行性，為了提升經濟而注入新使用的過程(Urban Land Institute, 1978)。在美國，變更使用的概念起源自對歷史性保存逐漸升高的興趣。於 1960 年代，變更使用的趨勢，由民眾的態度轉變而開始成為普遍的想法，城市再也不是全新的好或是全舊的好，不一定要在歷史上扮演重大的意義，比起少數古蹟，很多遺產或老舊事物的魅力也開始變得很有價值(劉唯亭，2010)。

### (三)空間轉用

美國紐約城市規劃部門(Department of City Planning)，對於空間轉用的定義為，指的是建築之使用改變至另一個非原本所預期之使用，如下曼哈頓地區(Lower Manhattan Special District)，管制規則(Regulation)中，允許老舊商業建築物轉用為住宅使用，並且在保護其具特色的天際線及街景的同時，也鼓勵區域內機能(Dynamic)上的混合使用(劉唯亭，2010)。

依據 Richard J.Roddewig(1981)在鼓勵適當轉用的八項計劃策略中，其中第三個步驟為調查區域中具有轉用潛力的空間，進一步指出，區域中許多被指定為閒置或再發展的建築物中，皆具有良好的潛能可以變更使用(adaptive reuse)。因此，在美國各城市轉用的現象源於開發商購入老舊建築物，將其轉用為較高格調的公寓或劇院、藝廊、餐廳等，藉此吸引人潮進入並且帶來相關消費行為及伴隨房地產價值的提升，復甦原已衰敗的街區。

空間轉用，綜觀來說，指的是區域內空間被有目的轉用其使用性質及狀態，以滿足特定目的的空間需求情形。區域內部之空間是由不同建築單元所構成，其中具有閒置狀態之建築單元在結構無虞的條件下被思考轉用為其他空間使用，並且在轉用的同時必須配合整體的區域空間發展方向，考量內部的產業發展、使用者需求及檢閱並修改不適當之分區管制規則及建築法規，使轉用之空間得以滿足特定目的空間使用之需求，產生新利用價值並達到更高品質之空間使用，藉由滿足特定目的的空間需求，引導地區再發展之方向，達到促進區域發展、活化衰敗空間之效果(劉唯亭，2010)。




因此，空間轉用的思考向度，包含區域空間的政策、社會經濟價值環境的再塑造，以及建築環境的再改造。而本研究所探討的焦點為建築空間轉用的處理程序以供我國未來發展空間轉用時的參考中。

表 1-5-2 建築再利用、變更使用及空間轉用概念與定義

起源概念	相關名詞	探討範疇	定 義
建築物保存	建築再利用	(單體建築) 古蹟、老舊建築	結構安全的老建築可以用循本存 歷史性與現代性兼顧，讓其以本 環其生命週期，讓其以本存 身之條件得到經濟上之 活能力(傅朝卿，2004)。
	變更使用	(單體建築) 老舊建築、 一般建築	變更使用扮演促進經濟轉 變的角色，藉由結構上可 變的老舊建築物開發的 性為了提升經濟而著述 使用的過程(urban land institute, 1978)。
	空間轉用	(區域性) 閒置空間、 老舊建築、 一般性建築	轉用為建築空間使用轉變 至另使用之現象。並且 考量區內整體發展需求、 產業發展及價值達到促進 新發展活化衰敗空間之 效果(劉唯亭，2010)。

資料來源：1.傅朝卿(2004)。2. Urban Land Institute(1978)。3.劉唯亭(2010)。4.本研究自行整理。





<b>第二章</b>	<b>文獻回顧</b>	13
第一節	都市可持續發展之研究	14
壹、	可持續發展意義與內涵	14
貳、	可持續發展原則與定義	14
參、	可持續發展在環境設計領域之發展	15
第二節	都市再生之發展	17
壹、	都市更新、再發展與再生之定義	17
貳、	都市再生各國觀念之演變與推動策略	18
參、	都市再生與整建維護觀念的評價	21
第三節	空間轉用作為再生之工具	24
壹、	何謂空間轉用	24
貳、	空間轉用、再生與可持續發展之關係	25
參、	空間轉用計畫之推行	27
肆、	空間轉用與都市景觀之塑造	29
伍、	建築物實施空間轉用的課題	35
陸、	空間轉用與拆除重建之關係	37



## 第二章 文獻回顧

空間轉用(建築層級)，在英、美、日為都市再生的工具之一。而建築量體被視為都市永續發展與都市景觀的塑造重要的一環，舉凡由都市永續發展的資源有效利用至都市人為設施的景觀環境甚或是我國都市更新，建築體的拆除重建、整建維護等等作為皆視為都市發展與景觀塑造的表徵。爰此，皆凸顯出建築物與三者之間相互交錯的關係。

空間轉用(Conversion)在我國為一個陌生的觀念，其範疇涵蓋如圖 2-1-1 建築、景觀及都市永續發展間之關係。本研究企圖在進行文獻回顧以前，將空間轉用的概念以此三者關係來釐清彼此間的關係，爾後透過後續的文獻回顧，作為建構相關的評估架構因子之選取原則。因此在本研究探討轉用、都市景觀及永續發展前提條件之下，必須先以敘明此三層級概念，如下圖：

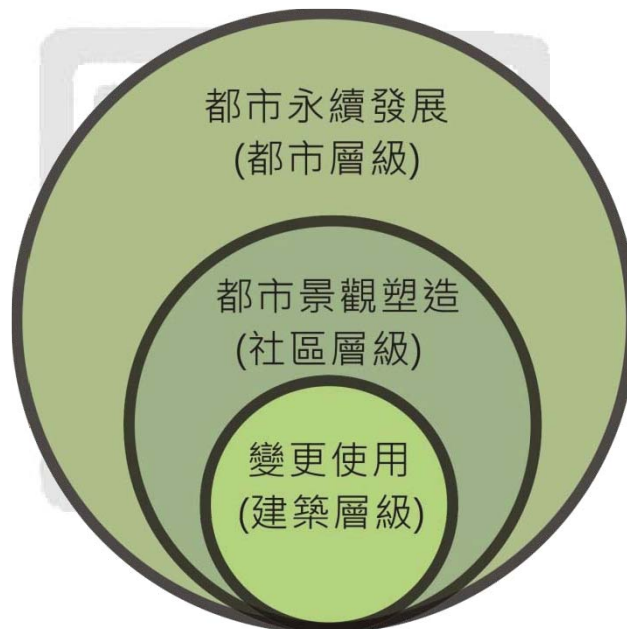


圖 2-1-1 建築、景觀及都市永續發展關聯性示意圖

## 第一節 都市可持續發展之研究

### 壹、可持續發展意義與內涵

The Brundtland Report(WCED,1987)定義可持續發展是滿足當代的需要而同時不損及後代滿足其本身需要之發展。Elkin et al.(1991)依循可持續再生概念，對於都市再生提出的看法是指必須有足夠的空間，滿足人們的生活。都市再生與空間之間的關係，誠如 2007 年日本建築轉用之可持續再生研究所述，可持續再生與城市之間微妙的關係，透過可持續再生的概念衍生出，城市裡的人、建築物、交通、河流，還有許多其他的因素，都是可構成可持續發展的元素。而 IUCN、UNEP 及 WWF(1991)於「關心地球(CARING FOR THE EARTH)」報告中，將可持續發展觀念落實到執行面的層次，並且強調「可持續發展」，是「是生存不超出生態系統容受力(Carrying Capacity)的情況下，改善人類生活品質」。

### 貳、可持續發展原則與定義

OECD(1990)進一步指出，欲達到都市可持續發展應具有兩個原則，並且朝向下列兩項目標努力：

#### 一、機能與自我調節成長原則(The Principle of Functional and self regulatory growth)

將都市視為一整體，重新評量各部門經濟成長的敬貢獻質，並借回饋系統的建立，評估經濟成長的高低，例如消耗自然資源所取得的經濟成長，其實是一種所得增加的假象。

#### 二、最少廢棄物原則(The Principle of Minimum Waste)

將有效物質回收機制歸納於自然生態系統中，並應強調生產者對廢棄物產生責任的想法。

表 2-1-1 永續發展的相關定義

作者	永續發展定義
WECD(1987)	永續發展是既滿足當代人需要，又不危害後代人滿足其需要的能力。
IUCN,UNEP AND WWF(1991)	自然維生體系的容受力範圍內，改善人類生活品質之發展。
BRAAT(1991)	認為生態永續、經濟發展可被視為資源基礎的支持下，經濟生態系統朝向最大福利所做的活動及組織和結構。
FLOCK AND KABERGER(1991)	永續發展是一種持續發展，無法一下就達成，只有不斷去努力且他不是靜態的，而是動態的過程，其目標僅可以被強調，但無法被達到。

續表 2-1-1 永續發展的相關定義

作者	永續發展定義
TINSEL(1991)	引用五種基本概念界定「永續性」、「永續發展」1.維護個世代間的經濟福利、2.維護人類物種盡可能的永遠生存、3.應以回復和資產的觀點，促使生產和經濟具有永續性、4.社區永續性、5.維護物種多樣性。
許伶惠、黃書禮(1992)	以生態經濟學的觀點，永續發展是結合人、生物、環境三者互動關係，永續發展是整合「生態永續」與「經濟發展」之考量，其途徑有三：自然資源有效利用、區域之人類容受力、副產品回收再利用。

資料來源:1.陳金令(2005)，2.本研究自行整理。

可持續再生宣言，以 TheBrundtland Report(WCED,1987)及聯合國地球高峰會議報告 AGENDA 21，針對都市問題著墨最多，其中「AGENDA 21」第四個議題，即是人類居住的管理，人類的生活品質之良窳取決於住屋的物理環境、社會及經濟環境。可持續再生的定義，學者 Nijkamp，1990 提出觀點：認為永續城市是一個長期增進系統功能的都市，具有提升社經、人口及技術產品水準的潛力，雖然，演變過程中展現多變、安定或不安定，及無常的跳動，但可確保都市系統長期的運作。

### 參、可持續發展在環境設計領域之發展

永續西雅圖(Sustainable Seattle，1993)計劃中，對於資源利用及使用之公平分配及環境品質之維護，做出明確的定義：「有效的利用資源，不斷地再使用、再循環，盡可能利用當地資源，在最小環境破壞下開發利用，並提供一個物質與經濟公平安全地分配資源與利益，平衡成長與復原力的需求，謹慎地使用現有之資源」。可持續發展的都市並不僅止於環境的保護，更著重於社經利益與環境及能源利害關係之調和(Nijkamp et al.，1990)。

英國永續發展策略，在環境部分內置條款；將可持續再生的概念實踐在建設發展之中。並且提出可持續發展作用是在協調經濟利益的發展和環境的保護兩個觀點(Sustainable Development the UK Strategy，1994)。如重新利用現有的建築物，使用再生材料建築，再加上採用的設計既可以延長建築物的壽命並盡量減少能源的使用(Garrodet al.，1996)。可知在可持續發展的概念下，先進國家進行了許多針對規劃層面的探討，在此本研究進一步就都市計畫層面及建築層面之可持續發展相關定義進行整理與探討於表 2-1-2 中：

表 2-1-2 環境設計領域中可持續發展相關定義

觀點領域	發表者	可持續發展定義
都市規劃	OCED(1990)	「經由合作暨發展組織」在「1990 年代都市環境報告書」中，指出都市達成永續性的兩個基本原則，1.具都市技能與自我調節成長原則，2.最少廢棄物原則。
	Sustainable Seattle(2006)	(Sustainable Seattle, 1993)計畫中，定義永續都市為：「有效的利用資源，不斷地再使用、再循環，盡可能利用當地資源，在最小環境破壞下開發利用，並提供一個物質與經濟公平安全地分配資源與利益，平衡成長與復原力的需求，謹慎地使用現有之資源」。已達成都市永續之發展。
建築層面	OCED(1990)	<p>永續建築可被定義為對建設和自然環境最小衝擊的建築物，並且可被視為一種建築的實踐行動，它具有許多方式可致力於達成完整性的品質(包括經濟、社會和環境表現)。因此，合理運用自然資源與適當的管理建築材料等將有助於節省自然資源、降低能源消費及改善環境品質。永續建築應考慮建築物的整體生命週期，並將環境品質、性能表現及未來價值納入評價範圍。</p> <p>永續建築的五大目標：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>一、資源有效運用</li> <li>二、能源利用效率</li> <li>三、污染防治</li> <li>四、環境協調</li> <li>五、整合與系統性方法</li> </ul>
	AIA(1995)AIA CENTER THE ENVIROMENT	<p>永續設計指的就是社會、生態及其正進行的系統機能可以繼續運作到未知的未來。而不是透過強迫的手法或超過某種重要資源的承載負荷。永續設計與科技提供了一個機會使建築是能更令人愉快、更有生產力及更有智能的方式去恢復被破壞的環境。</p> <p>永續建築必須具有下列三項特徵：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>一、材料應被設計為具可循環性，包含廢棄物及汙染物質。</li> <li>二、社會中使用之基本能源應該被再生利用。</li> <li>三、耐久兼具品質的產品。</li> </ul>

資料來源:1.陳裕益(2001)。2.陳金令(2005)。3.本研究自行整理。



## 第二節 都市再生之發展

### 壹、都市更新、再發展及再生之定義

都市的形成過程中，分別為由都市起生的發生、成長、成熟、衰敗、更新、成長等五個階段的循環，稱為都市發展。以往都市被視為有機體，其發展過程被區分為生長、發展、尖峰、退化及沒落等五階段。由此五階段的發展可窺知，當都市發展至尖峰階段時，接踵而至的即是退化及沒落等致使都市逐漸失去競爭力的現象。現今，探討都市的沒落與退化，其主因歸咎於實質環境與非實質環境未能因應時代的變化致使都市機能逐漸不符人類需求，致使市中心產生空洞化現象，伴隨著建築屋齡老舊窳陋及閒置空間增加等實質環境品質低落現象。因此，各國紛紛針對衰敗的都市進行實質環境與非實質環境的改善及檢討，企圖透過各項都市環境的改善方式，刺激都市經濟。並且藉由實質環境的改善與建築整建維護的手法，改善建築硬體使空間再生，並且引入適當的觀光活動發展吸引人潮活絡都市，進而使非實質環境的社會、經濟、文化甚或政治及地球環境的再生。對此學者黃健二(1984)亦提出相關之定義，都市再發展有四大目的：(一)經濟性目的，減緩貧窮，振興市中心都市活力，改善政府財政結構，創造就業機會，增加公共投資效率等。(二)社會性目的，消除貧窮所引起的社會問題，提供就業機會，改善低收入區民的生活機能等。(三)實質性目的，消除窳陋地區，改善生活環境，增加合宜住宅供應，擴充公共設施，更新都市機能等。(四)政治性目的，作為政府施政的象徵，喚起民眾意識，促進民眾參與意願等。達到都市更新、再發展及再生之永續發展目標。

學者錢學陶(1983)針對再發展做出定義，認為有計畫之重建以發展之土地或做更佳利用，或想在實質構造方面改造它的面目，健全它的功能，諸如質料不良、形式陳舊、結構不勞或設施已頹壞等房屋之改良及環境之改善等方案皆可成為都市再發展(Urban Redevelopment)或是都市更新(Urban Renewal)。而學者何東波(2002)曾指出，都市再生不同於都市更新，都市更新通常範圍較小，且較著重於實質環境問題的解決，都市再生範圍涉及整個都市，再生解決之目標卓著於經濟、產業、環境、文化資產及都市保存等綜合性問題。鑑此，賴炳樹(2009)提出，所謂之都市再生與都市更新或市都市再發展主要差異乃在於，再生強調經濟產業機能活化，更新與再發展則是著重於實質環境改良與再建設，如建築物之改建及公共設施之興闢等。

回顧都市再生之發展，從 1960 年代提倡都市更新(Urban Renewal)之概念衍生，1970 年代稱為都市再發展(Urban Redevelopment)；1980 年代稱為都市再使用(Urban Reuse)，直到 1990 年代稱之為都市再生(Urban Regeneration)。現今在正式法規中英國與日本則使用都市再生(Urban Regeneration)之字眼，台灣與美國則是使用都市更新(Urban Renewal)字眼(賴炳樹，2009)，綜觀都市再生與都市更新各階段內容，整理如表 2-2-1。然而都市是個有機體，都市更新的推動，亦須配

合都市發展需要，藉由改善居住環境，提高土地使用效率及增值，以達到公共利益，並藉此達到增加住宅、商業、休閒或文化活動等機能，提高就業機會，帶動周邊社區環境、經濟及文化的再生(賴炳樹，2009)。

表 2-2-1 都市再生與都市更新之比較

比較項目	都市更新	都市再生
英譯	Urban renewal	Urban Regeneration
常見國家	台灣、美國	日本、英國
偏重面向	實質環境硬體面	經濟社會軟體面
強調內涵	實質環境之改良與在建設	強調經濟產業機能之活化

資料來源:1.賴炳樹，2009。2.本研究自行整理。

然而都市為所有機能匯集的中心，市中心的衰退牽涉層面相當廣泛，而各國所面臨的都市衰退問題與現況亦不相同，並且也累積相當深入且多樣的更新手法。由原先僅考慮市中心商業振興的策略(黃幹忠；葉光毅；施蓉錚，2002)，擴大思考到都市更新的自主性(Lewis，1992)及永續性(Capello，1999)。

台灣近年的都市更新，亦逐漸地改變思維朝向都市再發展之目標前進，由以往拆除重建的都市更新，改變為以整建維護之實質環境的改善，例如：台灣大學產權所有之泰順十六巷內，老舊日式宿舍藉由轉用為咖啡店，塑造為社區民眾聚集的人性空間，使頹廢麻陋的空間重新注入活力，成為城市文化的發信地。(聯合報，2011)，其非以拆除重建之方式尋求再發展，而是選擇以空間轉用活化之方式達到再發展需求。達到社會、經濟、實質及政治性的全面再生。

## 貳、都市再生各國觀念演變及推動策略

表 2-2-2 中，1954 年以前，英、美、日，對於實質環境的改良皆視為首要發展目標，但與英、美不同的是，日本為屬地震帶國家，針對實質環境的改良著重於都市防災為首要推動目標。而英、美則是受到戰後的影響進行重建與修復，並且清除貧民窟為主要手段。1970 年代，經歷全球經濟惡化，各國開始思索非實質環境再發展的作法，以綜合發展方式包括實質環境與非實質環境問題解決市中心區再發展問題。1980 年代至 1990 年代，80 年代整舊復興與保存的類型案例增多，著重於社會、經濟與實質層面的再發展，90 年代理念演變為提升市中心競爭力，並且強化市中心發展結構，改善市中心的實質結構觀念。並且推動單一開發預算制度，以策略聯盟方式運作組織力量進行公司及社區之合作。而台灣 1954 年以前受日治影響進行市街改正計畫，市中心的再生僅侷限於零星且局部的改建工程，1990 年後，台灣的都市更新，仍以拆除重建方式進行更新，而再發展亦以實質環境改良為主要發展標的，雖然 1998 年台灣頒布「都市更新條例」，初期仍是以拆除重建為主要推動手段，直至近年都市更新推動的觀念轉變，逐漸以整建維護的手段進行都市更新。

表 2-2-2 國內外推動市中心再發展目標與實施策略方式

年代	1954 年以前	1954-1974 年	1975-1985 年	1985 年以後
美國	戰後重建。 清除貧民窟。 以市中心為都會區為唯一發展核心。	增加修護與保存維護觀念。 整合社區發展、歷史建築保存、塑造人性空間的再發展實質綜合化。 進行大規模都市更新。	致力於市中心的再發展，拯救負心或保存維護的類型增多。 更細緻的再發展手法，都市設計與合作式的規劃協商。	視為整體機技發展政策重要一環。 市中心再發展理念主要為提升競爭力。
英國	戰後復興：重建、修復。 清除貧民窟。	保存型再發展。 新市政開發政策。 再發展的實質綜合化。 以綜合的方式解決市中心問題，包含實質與非實質環境問題。	1978 年訂頒市中心法。 民間與市場導向視為市中心開發模式。 轉為綜合社會、經濟與實質層面的發展。	提出強化市中心發展結構、改善市中心區的實質結構。 加入單一開發預算制度，並建立策略聯盟運用組織力量進行公司及社區合作。
日本	受關東大地震影響，推行市區全面性市地重劃。 注重土地有效利用及防災功能。	修訂 11 次都市再開發法，針對更新再開發計畫推動手法多元化。 注重歷史街區保存。 配合社區營造，維護歷史街區更新計畫。	設置更新基金提供融資協助促進再發展計畫推動。 興建公共設施，提高民間投資意願。 提出促進都市開發方案，辦理更新事業。	都市基盤整備供團，改善實質環境，提供多樣性都市機能豐富都市生活迄今。
台灣	進行局部、零碎的改建工程，公共設施關建。	拆除重建方式進行更新。 1970 年開始新都市中心區規劃與開發—台北市信義區開發與東區發展。	呈現新都心與舊市區競合問題(郊區化)。 實質環境改善與點狀保存歷史文化。	促進土地之再開發利用、加強或復甦都市機能，改善居住環境、促進市中心地區整體發展為目的。

資料來源: 1.鍾懿萍，2003。2.周慧瑜，2008。3.本研究自行整理。

各國再發展推動策略整理如表 2-2-3 中，英、美、日都市計畫實行歷史較台灣悠久，面臨市中心頹敗與再生的推動策略，亦優於台灣，值得台灣做為借鏡。英、美、日於 1980 年代後，對於市中心的發展策略、目標及執行的機制，皆已相當成熟，並且探討範疇皆已涉及永續發展等相關議題。而美國 70 年代後期，由於廢棄工廠的增多，遂積極針對工廠進行空間轉用的發展，並且促成「SOHO」區的發展，以推動都市的再生，英國及日本則是分別於 1990 年及 2003 年因閒置辦公大樓的增加，發展轉用，刺激都市的再發展。而目前台灣，除了首善之都台北，再發展的步調起步較早之外，其餘的縣市，仍處於更新改善環境等策略為多。1992 年後，國內許多研究提出都市更新主張，提倡不應再侷限於實質環境改善的工作，如大規模的住宅更新工作，應朝向善用各地不同資源，更廣泛的針對各地固有之潛力資源，如具有歷史意義的建築，妥善保存及再生，或推廣觀光發展活動等(鍾懿萍，2003)。期望以綜合性的發展方向進行各地區機能的重整，達到舊市中心復甦。

表 2-2-3 各國再發展推動策略整理：

	主要發展目標	實施策略方式
美國	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 改善實質環境。</li> <li>2. 提升人力資源。</li> <li>3. 歷史建築物保存。</li> <li>4. 提升商業機能。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 激勵私部門對於再發展地區之投資。</li> <li>2. 增進人力資源投資。</li> <li>3. 劃設舊市中心區為特別稅制地區。</li> <li>4. 塑造有實力之開發機構。</li> <li>5. 整合大眾運輸系統及利用場站之聯合開發。</li> <li>6. 運用開發補助基金。</li> <li>7. 利用公司合夥方式開發。</li> </ol>
英國	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 吸引外資。</li> <li>2. 提升人力資源。</li> <li>3. 改善實質環境。</li> <li>4. 塑造市中心特色市街。</li> <li>5. 振興地方產業。</li> <li>6. 促進商業再生。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 輔導技術訓練。</li> <li>2. 運用策略組織聯盟。</li> <li>3. 動員社區組織，增進居民參與。</li> <li>4. 增進居民參與社區環境改善。</li> <li>5. 成立專責都市再發展機構。</li> <li>6. 提供補助基金、指定特別區及稅制優惠等方式。</li> </ol>
日本	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 市街地整備改善。</li> <li>2. 振興地區商業，促進商業活性化。</li> <li>3. 建構都市新風貌。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 推動市街地整備改善。</li> <li>2. 擴充都市開發資金貸款制度。</li> <li>3. 街道的再生事業。</li> <li>4. 擴張對停車場設備支援的推動。</li> <li>5. 商業與都市行新計劃的活性化。</li> <li>6. 設施整備的補助，利息補助、課稅特例等。</li> <li>7. 第三機構出資開發、信用貸款特例。</li> </ol>

續表 2-2-3 各國再發展推動策略整理：

	主要發展目標	實施策略方式
台灣	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 老舊社區更新改造。</li> <li>2. 推動策略性地區更新</li> <li>3. 推動更新地區公共環境改造計畫。</li> <li>4. 有效規劃利用公有房產改善公共設施。</li> <li>5. 有效結合民間力量推動都市更新。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 透過整體規劃設計，補足或改善公共設施。</li> <li>2. 改善社區公共設施，提升整體社區環境品質。</li> <li>3. 舉辦節慶、文化、產業活動，凝聚社區意識。</li> <li>4. 帶動鄰近地區之再發展。</li> <li>5. 以容積獎勵及經費補助方式，獎勵民間興辦。</li> <li>6. 都市更新事業及歷史建築修復。</li> </ol>

資料來源：1.鍾懿萍，2003。2.本研究自行整理。

### 參、都市再生與整建維護觀念的評價

綜觀上述，英、美、日及我國都市再生理念的發展及發展推動策略，各國對於推動再生，以社會、經濟、實質及政治性的全面性再生作為發展方針並且納入民眾參與的制度，達到永續發展之宏觀目標。都市再生不單是實質環境改善，亦不單是解決城市過去問題；而是將城市中新舊資源重新整合的再結構，提供一個面對未來的都市改造(台北市政府新聞稿，2010)。在都市更新地區，實質環境與非實質環境的改善方面，有許多在學者針對都市更新地區的標準提出評估與診斷的內容，如表 2-2-4：

表 2-2-4 國內外都市再生評價目標與準則

者/研究名稱	評價目標	評價準則
王鴻楷(1979) 訂定都市更新之評估準則	改善居住環境，健全都市發展，改進市容景觀，減輕社會成本負擔，解決住宅問題，提高可行性為整體架構。	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 建築構造與設備。</li> <li>2. 公共設施。</li> <li>3. 居住擁擠。</li> <li>4. 土地利用集約度。</li> <li>5. 犯罪率、疾病率、失業率。</li> <li>6. 原住戶需求，更新獲利能力，應用私人資本，公地占用比例。</li> <li>7. 更新地區知名度，與國宅、交通、社會部門之配合，安置計畫等 21 巷評價準則。</li> </ol>
朱啟勳(1982) 都市更新	分別為： <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 建築物不良評定項目。</li> <li>2. 環境不良評定項目。</li> <li>3. 社會經濟狀況不良之評定項目。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 建築建造年期。</li> <li>2. 建築主要構造。</li> <li>3. 建造價值與租金。</li> <li>4. 建築物內部設備。</li> <li>5. 居住狀況。</li> </ol>

	等三大項目，並且依循該三大項目訂定細項評定準則。	6. 土地使用狀況。 7. 公共設施。 8. 道路及交通。 9. 青少年犯罪率。 10. 不適居住狀況。 11. 救濟案件比例。 12. 疾病率。 13. 稅額比率。 等 13 項評價指標。
Coombes, Raybould and Wong(1992)為英國環境部建立檢視都市再生潛力地區整體性評估指標	主要建構於都市競爭力與經濟復甦手段之下達到都市再生目的，評價目標非別為： 1. 實質環境與經濟層面是否吸引外資開發。 2. 增加就業機會。 3. 塑造安全居住環境。 4. 創造商機環境。 等都市再生發展目標。	1. 市中心、公園綠地、醫院可及性 2. 零售商連鎖店產權、地產稅，廣告成本，市場預測及公共設施規模。 3. 計畫單位，住宅供給、停車供給。 4. 保護區面積。 5. 人口密度。 6. 兒童照顧。 7. 運動設施及公益團體活動。 等 47 項準則。
黃定國(1999)提出劃設都市更新地區環境診斷與評估	依都市更新條例立法精神作為評價目標，分別為： 1. 公共安全。 2. 公共衛生。 3. 公共交通。 4. 市容觀瞻。 5. 建築及都市機能。 6. 公共設施。	1. 防災據點、設施及路徑。 2. 居住環境衛生。 3. 建築密度。 4. 道路面積比、路形、寬度。 5. 建築物皮相醜陋、構造及建築空間。 6. 經濟效益。 7. 法定公共設施。 8. 生活設施。
台北市政府(2000)研擬之更新單元環境評估指標	依據都更條例立法精神設置，並另依台北市都市更新實施辦法進行擬定整體目標，分別為： 1. 公共安全。 2. 公共交通。 3. 公共衛生。 4. 都市機能。 5. 重大建設。 6. 都市保存。 7. 社會治安。	評價準則如下： 1. 建築物耐震設計標準、防火構造比例、使用年期、有危險之虞者、無汙水處理設備棟數比例。 2. 現有巷道寬度彎曲狹小比例、計畫道路未開闢比例。 3. 建蔽率。 4. 平均居住樓板面積。 5. 使用分區。 6. 周遭之重大設施。 7. 歷史性建築物等。

張立立(2000) 都市再生評估 指標建構之研究	都市實質環境、社會、經濟、 政治四向度特性，訂定再生 12 巷指標，分別為： 1. 振興經濟活力。 2. 增加開發效益。 3. 照顧弱勢族群。 4. 凝聚社區意識。 5. 維繫社區生活。 6. 保存歷史文化。 7. 合理土地利用。 8. 促進都市防災。 9. 擴充公共設施。 10. 改善居住環境及落實政策 設施與提升決策品質。	1. 產業再投資率。 2. 就業機會增加率。 3. 產業增值增加率。 4. 房產價格增加率。 5. 輔導中低收入戶及原住民就業。 6. 社區認同感與守望相助。 7. 對地方文化產業認同感。 8. 公共設施比例。 9. 防災避難空間與設備。 10. 居住環境視覺景觀。 11. 居住樓板面積。 12. 政府方案執行程度。 13. 居民參與政策評估權力。
--------------------------------	---	---

資料來源:1.部分自張立立，2000。2.黃嘉盈，2009。3.本研究自行整理。

上述，都市再生，並非「推土機式」的都市更新手段，而是由過往拆除重建強勢作為轉變為重視資源永續利用的都市再生方式。現今台北市政府致力於都市更新之推動，並且提倡都市更新之推動除「重建」外，亦可透過「整建維護」方式改善都市景觀，美化市容環境(台北市政府新聞稿，2011)。

過往以為新的建設才能使都市得到再發展的契機，然而都市保存與重視都市紋理觀念被提倡後，使得都市再生的發展尋求多面向的探討及進行。由原本大規模拆除貧民窟頹敗地區之手段，轉向改善都市環境及防止都市惡化等預防性作為(黃嘉盈，2009)。居住環境品質的塑造與都市景觀的重塑，逐漸被重視也視為重點策略。近來台北市政府注重「老屋新生，都市景觀改善」，顯見除了舊有建築改善居住環境之外，對於城市景觀的改善也投入相當資源。整建維護成為提升建築物軟硬體的主要手段，對於都市紋理大街小巷，巷弄景觀空間美學也受到當代的重視，破壞已不復存在，取而代之的保存與整建復舊觀念正逐漸形成趨勢。

### 第三節 空間轉用作為再生之工具

當今全球營建市場面臨既有建築比例持續成長現象，國際組織 OCED 針對會員國家進行建築現況調查，統計資料指出許多先進國家新建築比率幾乎皆在 2% 以下，台灣地區依據內政部營建署調查 79-89 年新建築建照申請數量比率已降約 3%，既有建築高達 97% (江哲銘，2007)。由此現象，未來台灣的都市與建築環境將面臨的是都市景觀惡化、既有建築整建維護、用途改變的棘手問題，然而既有老舊的建築物，除了「拆除重建」之外，是否能有其他的選擇項目？既有老舊的建築拆除重建後，所遺留下的大量廢棄物，易造成資源的耗費及環境惡化的問題 (王文安，2007)。誠如上述，整建維護的手段是現行可執行的最佳方案，但卻僅止於建築立面的改善。目前英、美、日提倡新的觀念「空間轉用」，其所涵蓋的觀念及整建維護的手法更為廣泛，是值得被提倡的。

#### 壹、何謂空間轉用

空間轉用，在歐美於 1970 年代開始推行，依據 NYC 城市規劃局 (2011) 提到空間轉用 (Conversion) 是指變更建築物原本使用用途，另做他用；日本則是於 2003 年逐步推行，轉用 (Conversion) 是一種技術，其定義是根據變更原來用途，產生出新利用價值的行為 (曾憲嫻，2009)。日本「フィットリアルエステート」有限公司於 2002 年出版「轉用之挑戰 (コンバージョンへの挑戦)」一書闡述轉用之定義，指的是用途的變更，而用途變換 (Conversion、コンバージョン) 在用語上即是指變換、轉換與改變之意思。宇野求，於 2004 年的「コンバージョンが都市を再生する、地域を変える」中說明，轉用相等於用途變更，改變建築機能 (變更使用) 及建築硬體改善 (結構改善)。巽和夫於 2002 年「進化する建築保全」一書中，提出轉用的視點，第一、可持續發展的理念，認為重建和拆除是浪費能源、資源行為必須避免。第二、提高既有建築的品質是現代人越來越重視的部分。在日本，是將區域規劃與轉用技術整合，藉由閒置空間的轉用達到區域的活化，以減少區域空室率。另一方面，松村秀一 (2004) 亦提到，轉用的技術也被用於舊街區，透過舊街區建築空間的轉用，除了改善既存建築的性能之外，也與周邊環境做一整體性的規劃，短期內透過環境的整備，改善生活環境，長期以復甦經濟及社會為目標。



## 貳、空間轉用、再生與可持續發展之關係

都市的衰退肇因可能是社會改變，包含人口結構改變、經濟的變化、政治因素的介入或是建築空間老舊不具備現代機能等因素。具有歷史意義的街區被視為都市環境的一部分，藉由其歷史的脈絡可以看出都市的發展歷程，包括人類的活動、傳統的特色、特定的功能及具有歷史意義的都市肌理和街道模式(Tiesdell, 1996)。而這些歷史建築物、獨特的街道模式、都市形式/組織，行人街道和充滿活力混合使用功能的公共空間，都是具有歷史意義的都市元素(Oktayet et al., 2009)。

都市發展的過程中，透過環境、社會及經濟的再生，是減少都市功能的惡化，避免進一步使歷史區域衰退。都市可持續發展過程中應藉由短期物理，長期經濟和社會三維考量才能使歷史環境能取得成功地可持續發展(Oktay et al., 2009)。而可持續發展最重要是滿足人的基本需求，人的價值是健康、經濟安全及幸福的生活環境。要滿足這樣的前提，首要針對的即是生活品質的問題。透過新的方式創造經濟活力，保持健康環境，建設健康社區和滿足本地需要(Bauen, 1996)。

然而歷史地區的衰退必須藉由新的方式以有效的復甦。並且藉由環境的再生，滿足地方發展的需要。Tiesdell(1996)認為：復甦都市歷史區域應從其物理結構、活躍經濟，或利用建築及空間，能夠達到有效的可持續發展。而 Tiesdell(2007)進一步提出看法認為，單就物理的復興，是不足以達到可持續的發展，可持續的發展應涵蓋一個可行的經濟功能，就長遠目標來說，必須再加上社會的復興，以期望達到可持續發展的目標。

爰此，在可持續發展的概念底下，經濟、社會的再生、物理環境再生應被視為具有互補的作用，以實現一個成功再生的傳統街巷空間。因此，圖 2-3-1 中，為可持續發展的都市再生目標之流程圖如下：

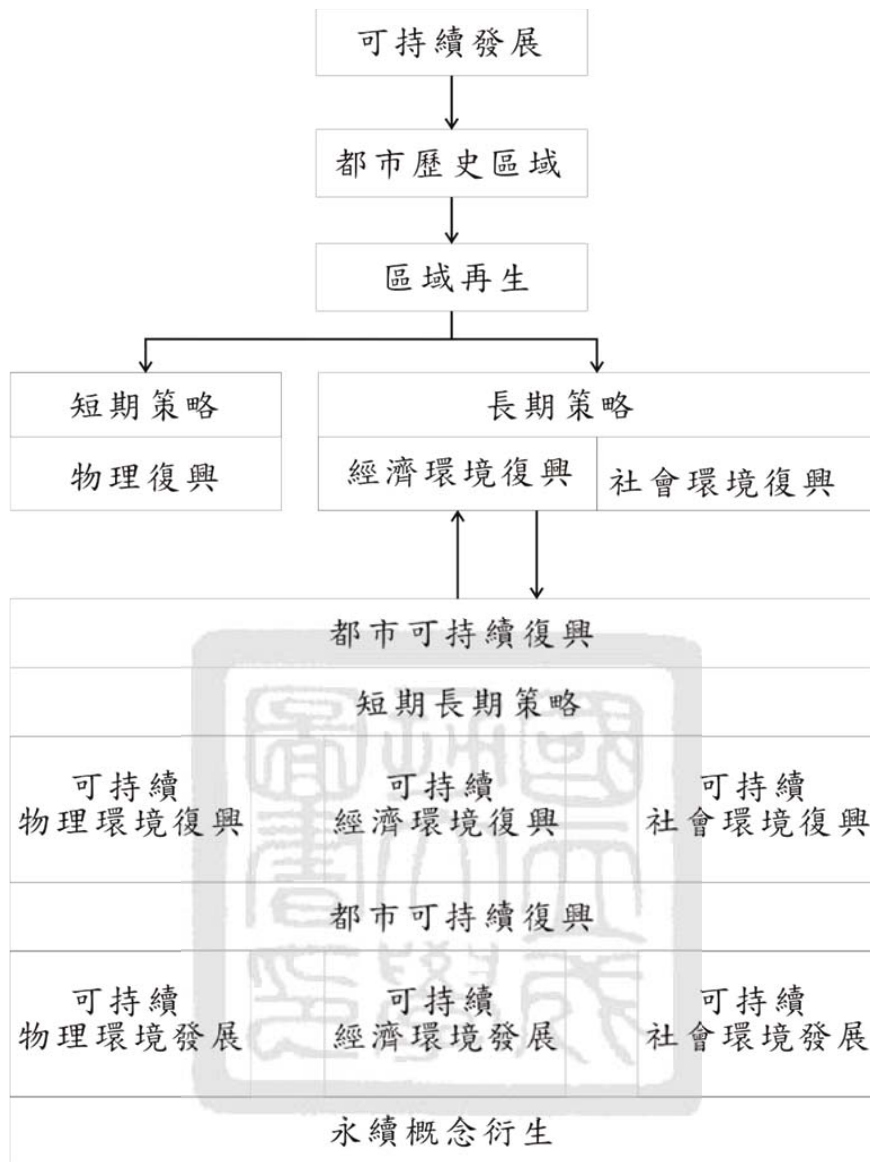


圖 2-3-1 可持續發展的都市再生目標流程圖  
 資料來源:1. Oktay et al.2009。2.本研究自行整理。

為了迎合可持續發展的概念，Tiesdell(1996)曾就環境的部分說過：一個地區物理性再生可有助於提升地區的自信；其提出三個看法：第一翻新(養護和整合解決現有建築不堪使用)、第二轉用(conversion 自我調整、再利用以適應新功能或用途)及第三拆除除重建。Doratli(2005)提出:歷史區域，具有許多價值，包含文化價值(年齡、傳統性、連續性及民族觀價值)，稀有價值(建築形式、時間及獨特的建築設計)，資源價值(住宅的存量)，美學價值、心理價值、政治價值、環境價值及教育價值，而這些價值是必須關注而不被破壞的。考慮到這些不可取代的因素，在滿足當代的需要而同時不損及後代，滿足其本身需要之發展的同時，依循可持續發展概念探討都市再生及傳統街巷空間，除了它原本的民俗文化習俗需要被呵護之外，還要照顧其豐富的魅力(小泉秀樹，2005)。

傳統街巷之所以衰退可能因機能不敷使用或失去經濟活力，為改善傳統街巷空間，應可針對歷史區域的可持續發展做出貢獻，透過回收利用廢棄土地和建築物，從而減少資源耗費和促進周邊土地開發形成緊湊城市(Abu-Orf, 2006)。

歷史區域的衰退，其可能有許多不同的因素造成衰退。因此，為確保地區的可持續發展。整理出三位學者提出針對可持續發展有策略方針分別為：(一)功能重組(二)功能多元化(三)功能的再生(Tiesdel, 1996; Doratli, 2000; Oktay, 2005)。如表 2-3-1 透過因子，分析地區老舊過時的結構及機能，利用空間轉用的方式達到功能的重組、再生及多元化，達到區域性的復甦，增加信心及吸引力。

表 2-3-1 可持續發展策略方針



資料來源:1. Tiesdel, 1996; Doratli, 2000; Oktay, 2005。2. 本研究自行整理。

### 參、空間轉用計劃的推行

空間轉用(Conversion)的規劃策略，必須由區域之尺度檢討相關的體系，並且審慎評估轉用後對於都市未來的發展方針。英國、美國及日本，空間轉用被大量運用在區域空間的活化。曾憲嫻(2009)曾經就轉用計畫進行首要是由現狀分析進行轉用適性的判定，其次則是計畫和體制的檢討。近年對於閒置辦公大樓及廢棄工廠的適切地進行轉用進行諸多的探討與施行。松村秀一(2004)針對辦公大樓轉用的適性問題提出看法，首要必須考量建築所在的區位及空間議題，而影響轉用關鍵因素則是分別為「空間性質與新用途相合」及「變更前後建築物所需之區位條件相似」。

由此可知，空間轉用遵循著原有建築物硬體條件，進行更新修繕獲取更高的利益，而非以大規模破壞的方式進行所謂的更新。由於空間轉用的觀念及相關的文獻探討皆由國外文獻引入。因此，探討本研究將此篇分為兩部分探討，第一、空間性質與新用途相合中，是以 Richard J. Roddewig(1981)於波士頓、紐約及芝加哥轉用的現象中，提出轉用的八項規劃策略如表 2-3-2 進行探討。第二、變更前後建築物所需之區位條件相似，則以，澤田誠二(2004)所提出之空間轉用區位條件關係之評價進行探討，如表 2-3-3，做為後段評估架構擬定之依據。

一、空間性質與新用途相合

表 2-3-2 空間轉用規劃策略

規劃策略	操作內容
1. 調查城市概況，找出轉用潛力空間之特色 (Survey the City)	首先，須要了解存在轉用潛力價值的建築，地區的選擇依交通、街區、地點、建築特色、建築物品質、設計規劃等因素進行評價分析。
2. 決定產業的趨勢 (Determine industrial Trends)。	藉由產業之趨勢調查產業閒置率、產業人口趨勢、租屋率、房產稅、犯罪率及破壞或再發展活動。
3. 審事再發展區域中具轉用潛力的空間 (Screen Industrial Redevelopment Areas for Their Loft Potential)。	調查具有轉用潛力的空間，區域內有許多被指定為閒置或再發展的建築物，具有良好的潛能被變更使用。
4. 監控(及注意)私有的閣樓 (loft)轉用者 (Monitor and Follow the Private Loft Converters)。	市場決定「最好及最高的使用」，並非是立法或是行政法令決定，因此都市發展局須要擬訂創新的計劃，以適時了解及回應，一旦發生少數的轉用現象，即必須預料此種轉用現象是否持續及在何處發生。
5. 檢閱及修改過時的分區管制及建築法規 (Review and Modify Outdated Zoning and Building Codes)。	當區內使用與劃設之土地使用分區管制規範相衝突時，可將具轉用潛力之區域重新檢討其分區，探討允許使用、特定使用或設置特定區允許區內使用，並且一併檢討過時的建築法規。
6. 針對違法之轉用制定嚴格標準 (Take a Tough Stand on Illegal Conversions)。	違法轉用的建築可能得到非常多的利潤，違法轉用的開發業者在市場上可能將違法轉用的住宅單元以低於合法轉用住宅之價格賣出轉取暴利，故必須對於違規使用制定嚴格標準。
7. 促進轉用但小心選擇獎勵 (Promote Conversions, But select Incentives Carefully)。	各式鼓勵轉用獎勵之對象可大致歸納為下列六項：1.政府投資於首都之改善及藝術風貌，2.對於現況產業有創新的詮釋，3.聯邦、州、地方經濟發展、財政和住宅政策，4.鼓勵私人對於轉用有興趣，5.創新的房產稅制獎勵及政策，6.利用徵收幫助及鼓勵新開發。
8. 緩和產業置換之影響 (Softening the Effects of Industrial Displacement)。	為產業置換現象，改變區位之援助可從某些轉用所帶來之衝擊得知，許多工業建築轉為住宅使用皆可帶來房產價值之提升，影響原本產業之行為。

資料來源:1. Richard J. Roddewig, 1981。2.本研究自行整理。

## 二、變更前後建築物所需之區位條件相似

上述，表 2-3-2，為 Richard J. Roddewig(1981)於波士頓、紐約及芝加哥轉用的現象中，提出轉用的八項規劃策略，然而該規劃策略屬於區域面向思考，在轉用的條件中，澤田成二(2004)，曾經提出空間轉用建築基地區位條件關係之評價，如表 2-3-3 中所示。

表 2-3-3 空間轉用建築基地區位條件評估指標

空間轉用建築基地條件評估指標	
1.土地所有權	租賃費
2.空屋狀況	建築物數年間的空屋狀況
3.建築基地的特性	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 建築基地位置。</li> <li>· 是否為獨棟建築。</li> <li>· 周遭區位環境的活力。</li> <li>· 臨近綠地設施的距離。</li> <li>· 周遭環境負面的影響，如危險、噪音等。</li> </ul>
4.公共設施的距離	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 日用品、服務設施等距離 &gt;1 km</li> <li>· 居民集會場所距離 &gt; 500m</li> <li>· 飲食店的距離 &gt; 500m</li> <li>· 銀行、郵局設施的距離 &gt; 1 km</li> <li>· 醫療設施的距離 &gt; 5 km</li> <li>· 體育設施的距離 &gt; 2 km</li> <li>· 大學、國中小學的距離 &gt; 2 km</li> </ul>
5.公共交通設施	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 火車站的距離 &gt; 2 km</li> <li>· 地鐵、巴士站的距離 &gt; 1 km</li> </ul>
6.車輛出入的利用	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 道路周邊障礙物及狹窄道路繞到的距離 &gt;250 m</li> <li>· 居住面積 200 平方公尺停車場 &lt; 1 停車位</li> </ul>

資料來源:1.澤田誠二(2004)。2.本研究自行整理。

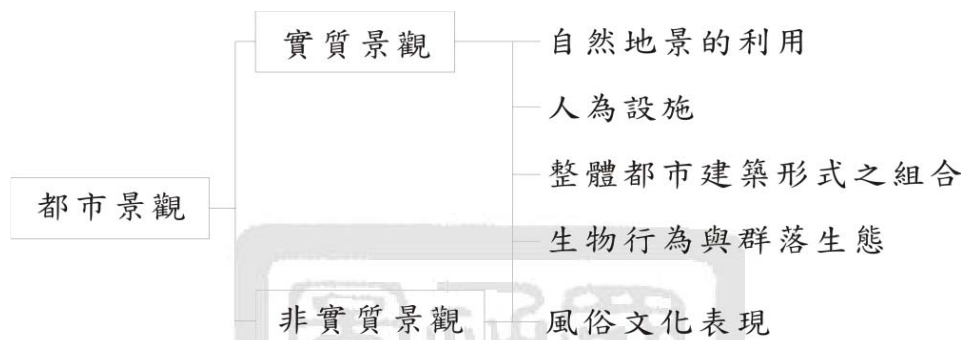
## 肆、空間轉用與都市景觀塑造

建築量體被視為都市空間圍塑的重要要素，藉由單體建築物的轉用，更新修繕檢討單體建築的造型及都市景觀，也被視為整體街區的活化因子。日本 2003 年「既存建築物之用途轉換做為都市再生手法進行檢討調查」中，針對單體建築物轉用及周圍環境規劃進行轉用型造街檢討。《コンバージョンが都市を再生する、地域を変える》，2004，針對東京都心區進行調查，指出「都市基盤整備公團」的土地使用部分在都心地域以轉用做為新的造街手法，並且認為「轉用」現象可以活化復甦都市並且改善都市景觀。

都市景觀，60 年代英國建築師 Gordon Cullen 提出，凡事人肉眼所見的有形景物為「景觀」。林欽榮(1998)提到都市景觀是，整體都市生活經驗裡面的一種

場所感覺。近年來，日本都市再生的成功案例受到世人所注目，如六本木之丘、表參道之丘、丸之內、汐留及品川東口等案例影響，都市景觀的形塑逐漸與可持續發展的概念連結，並且強化地方特色發展與景觀自明性意象。吳玉釗(2006)提到良好的都市景觀應兼顧自然景觀及人文景觀，相輔相成才能塑造協調性的景觀。谷美燕(2001)都市景觀構成關係將都市景觀分類為實質環境與非實質環境，如表 2-3-4 中所示。除此之外，都市景觀受到保存與城鄉風貌之影響，街區的環境品質近年來逐漸被重視，其在街區環境組成方面，包含建築外觀、高度及街景形塑等等。又整體都市之景觀項目內容如表 2-3-5 所示，為景觀塑造重要的元素。

表 2-3-4 都市景觀構成分類



資料來源:1. 谷美燕，2001。2.本研究自行整理。

表 2-3-5 都市景觀項目與內容

	項目	內容
自然景觀	地形	高低起伏，如小丘、山麓等自然環境因子。
	都市藍帶	水體環境資源，如海洋、河川、湖泊及渠道等。
	都市綠帶	植生綠化，如公園、廣場、綠地等物種多樣與植群安排等景觀塑造。
人為景觀	土地使用	土地使用決定活動密度及動線使用之關係。
	建築形式及量體	建築形狀及外觀包含高度、量體、建蔽率容積率、退縮建築尺度、比例、材料、色彩及立面設計。
	交通動線系統	行人步行空間、裝卸貨停車空間、防救災動線等
	公共停車場	地面停車場及地下停車場等。
	開放空間	廣場、公園、綠地空間及植栽、水景、人行步道。
	照明計畫	夜間照明。
	公共藝術	植栽景觀及公共藝術作品與地景相結合。
	街道傢俱	垃圾桶、郵筒、座椅、燈具、交通號誌、公車站牌及路牌等等。
	街角廣場	廣場及開放空間。
建築物細部設計	建築物屋頂樣式、外牆顏色、材質、開口、風格及建築立面。	

資料來源:1. 吳玉釗，2006。2.本研究自行整理。

然而我國近年來推廣都市更新整建維護的概念，仍多著重於建築構造與設備部分之功能性的更新修繕。都市景觀塑造的則仍處於蝸行牛步，除台北市為我國首善之都，其整合整建維護與景觀塑造，企圖再造台北城外，其餘各縣市政府在整建維護與景觀塑造的進展皆相當緩慢。再著，檢視對於景觀塑造相關法令中，多以原則性的法令規章規範，如表 2-3-6 我國景觀及歷史保存相關景觀管制法令。實際的管制整街區風貌的評估架構，探討文獻卻相當少。林欽榮(1995)曾經提到都市景觀的改善由法令層面，都市景觀的塑造大抵被編制於廣告物管理辦法，或只是土地使用管制，或是建築管理法令各別事業設施物的設計標準，或是道路設計標準等等，而非由一個專屬的整合計畫針對都市景觀的改善從事有效的管理機制。因此，都市設計的管制機制銜接了其中的不足，但都市設計雖對於建築風格進行管制，卻對於當地的自然與人文景觀的形塑原則並未訂定。

表 2-3-6 我國景觀及歷史保存之管制法令

	法令規章	景觀管制內容
原則性法令	都市計畫法 第 39 條	內政部或直轄市政府得依據地方實際情況，規定各使用區及特定專用區內土地及建築物之使用、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、停車場及建築物之高度，以及有關交通、景觀或防火等事項。
	都市計畫定期通盤檢討 第 8 條	針對名勝、古蹟及具有紀念性或藝術價值應予保存建築物之周圍地區辦理都市設計，其都市設計之內容視實際需要，需有公共開放空間系統配置；人行空間或步道系統動線配置；交通運輸系統配置；建築基地細分規模限制；建築量體配置、高度、造型、色彩及風格；環境保護設施配置；景觀計畫；管理維護計畫等事項。
	都市計畫法台灣省施行細則 第 26~28 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；保護區內之土地，禁止砍伐竹木、破壞地形或改變地貌、勝、古蹟及史蹟之破壞或毀滅等行為。經縣（市）政府審查核准得為，原有合法建築物拆除後之新建、改建、增建，除寺廟、教堂、宗祠外，其高度、建蔽率、建築物最大基層面積與建築總樓地板面積皆有其限制。
	都市更新條例 第 21 條	都市更新事業計畫應視其實際情形，需表明計畫地區範圍；細部計畫及其圖說；整建或維護區段內建築物改建、修建、維護或充實設備之標準及設計圖說；重建區段之土地使用計畫，含建築物配置及設計圖說；都市設計或景觀計畫等。
	建築法 第 50、102 條	直轄市、縣(市)主管建築機關基於維護交通安全、景致觀瞻或其他需要，對於道路交叉口及面臨河湖、廣場等地帶之申請建築，得訂定退讓辦法令其退讓；並對風景區、古蹟保存區及特定區內之建築物，應分別規定其建築限制。

續表 2-3-6 我國景觀及歷史保存之管制法令

	法令規章	景觀管制內容
特 定 區 景 觀 管 制	發展觀光 條例第 12、16、 17、20 條	為維持觀光地區及風景特定區之美觀，區內建築物之造形、構造、色彩等及廣告物、攤位之設置，得實施規劃限制。
	文化資產 保存法 第 33、36 條	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。劃設之古蹟保存用地或保存區、其他使用用地或分區及特定專用區內，當建築物與其他工作物之新建、增建、改建、修繕、遷移、拆除或其他外形及色彩之變更；宅地之形成、土地之開墾、道路之整修、拓寬及其他土地形狀之變更；竹木採伐及土石之採取與廣告物之設置等事項之申請，應由目的事業主管機關會同主管機關辦理。

資料來源:1.全國法規資料庫。2.本研究自行整理。

#### 一、空間轉用都市景觀塑造的評價

建築物轉用不只是建築物本身的效益也不是汰舊換新，而是新舊融合的都市更新。因此，轉用的技術是可以建構在文化根源尋找再起的力量不僅能夠藉由建築物腰線的退縮區分新舊建築的視覺景觀，更能夠對街道景觀設計、不動產價值的提升有所助益，佐佐木龍郎(2005)於建築空間轉用都市景觀塑造評估架構中，提及虛空間的效益、牆面(可以作為廣告牆面)的不動產評價、臨街面和連續立面效益等，皆點出關鍵轉用的評估要點，本研究者亦認為空間轉用應不僅止於關注建築內部空間的轉用，對於未來地區內的街區風貌的形塑更應被專注。

因此提出空間轉用在整體都市風貌形塑的概念，如圖 2-3-2。空間轉用不僅只於建築物內部機能的轉用，對於建築體的外觀的改善，也是轉用所關心的一環(佐佐木龍郎，2005)。我國都市風貌形塑以建築及土地使用管制作為管制基礎，而建築及土地使用管制係形塑區域整體風格樣貌，影響建築風格、未來空間發展及活動強度甚鉅。由此，本研究欲探討轉用作為再發展工具的同時，必須針對建築物形塑都市風貌的品質予以評估，以達到整體都市風貌的形塑目標。



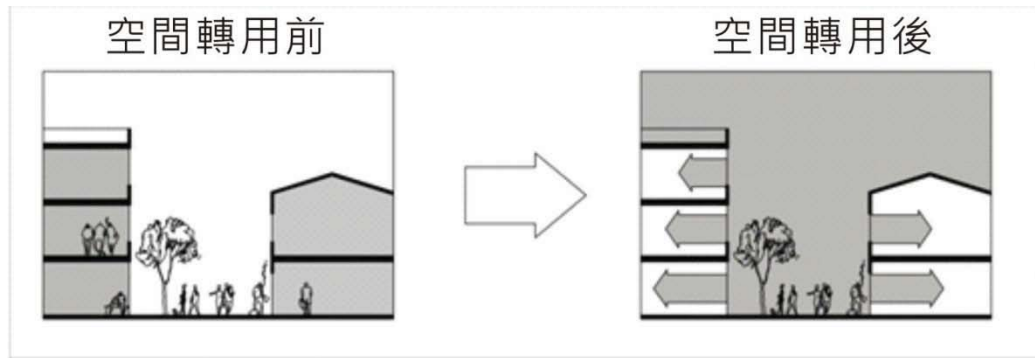


圖 2-3-2 空間轉用概念示意圖

資料來源:1.佐佐木龍郎，2005。2.本研究自行整理。

佐佐木龍郎所提之評估架構，將建築物放在街區中檢視，並特別重視單體歷史建築物的再評價。本研究參考其架構項目，在表 2-3-10 之內容的部分，針對台灣的特殊街區狀況，在項目內容的部分作重新詮釋，供作下一階段基地調查之評估依據。

佐佐木龍郎提出之評估內容分為三部分探討分別為：

1. 建築體低樓層部分，主要對於街區的虛空間構成，具體將街屋中常存在之天井、中庭列入。建築體標準層部分，將不動產評價的部分，如建築物外牆作為收益事業或是公共事業的可能性明列。建築體屋頂部分對於綠化性能評價部分是屬於日本的制度，針對台灣綠屋頂的制度，則重新調整補充。
2. 建築與基地的關係，跟隨著臨路的數量和屬性，形成不同的特質定位，這個部份呼應文中所重視轉用轉用建築物和街道的關係。
3. 單體歷史建築再評價的部分，與台灣目前所面臨的議題相仿，故沿用相關項目內容。

由於在表 2-3-7 中，部分項目在台灣的老舊街區較少看到，例如建築物部分如出挑夾層、假牆，基地部分如建築物四面臨路，此外如沿者道路形成中庭等，但是本研究在此階段將其留在表格中，保持架構的完整性，待後續第四章評估架構建立時進一步做篩選。

表 2-3-7 建築空間轉用都市景觀塑造評價內容

	種別	項目	內容
建築體	A 低樓層	街道中具有擴大的可能性	
		1 樓樓高及簷高	街道尺度和其整合性
		出挑夾層	從街道層次可看到立體視覺效果
		空地	建築外空地:有無沿街空地-臨時建築等設置空間
		空地(虛空間)	建築內空地:有無天井、中庭等空間被置入建築物
		空壁	有無獨立牆面(與建築物內部空間無關係的牆面)
		通道	利用都市空隙的地域性穿過網路之構築
	B 標準層	對都市再生的貢獻可能性的評價+不動產評價	
		樓高	3.5M 已上的樓高評價
		核心位置	評斷內部可否分割利用
		開口部	開口率、開口部形狀-含街道條件等綜合性評價
		建築物外牆、假牆	壁的形式-作為收益事業或是公共事業的可能性
		雙層立面	加(陽台等)或減(如內部露台等)
		牆體材質	加工性高或老化程度高的評價
	C 屋頂	有效利用的可能性	
		動線	機械室 EV 畫使屋上確保可接近等
		構造物	收益利用(招牌)及利用舒適性
		平面的利用	租借:運動、文化事業(展示・音樂會等)
	綠化:根據日照時間做為綠化空間的性能評價		
建築與基地關係	D 基地	道路與建築物的關係評價	
		1 面臨路	從臨接建築可見核心性之定位
		2 面臨路	角地-十字廣場的形成等對都市貢獻的評價
		3 面臨路	街區突出象徵之定位、多樣的通道設定等
		4 面臨路	成為都市地標的位置
單體歷史建築評價	E 單體建物	作為單體建築如何對都市發展貢獻特徵作積極評價	
		歷史性建造物	歷史性的價值再評價
		長的連續立面	利用長的連續立面所延伸對都市景觀形成的貢獻
		中庭(沿著道路)	整齊排列立面對街路空間的評價

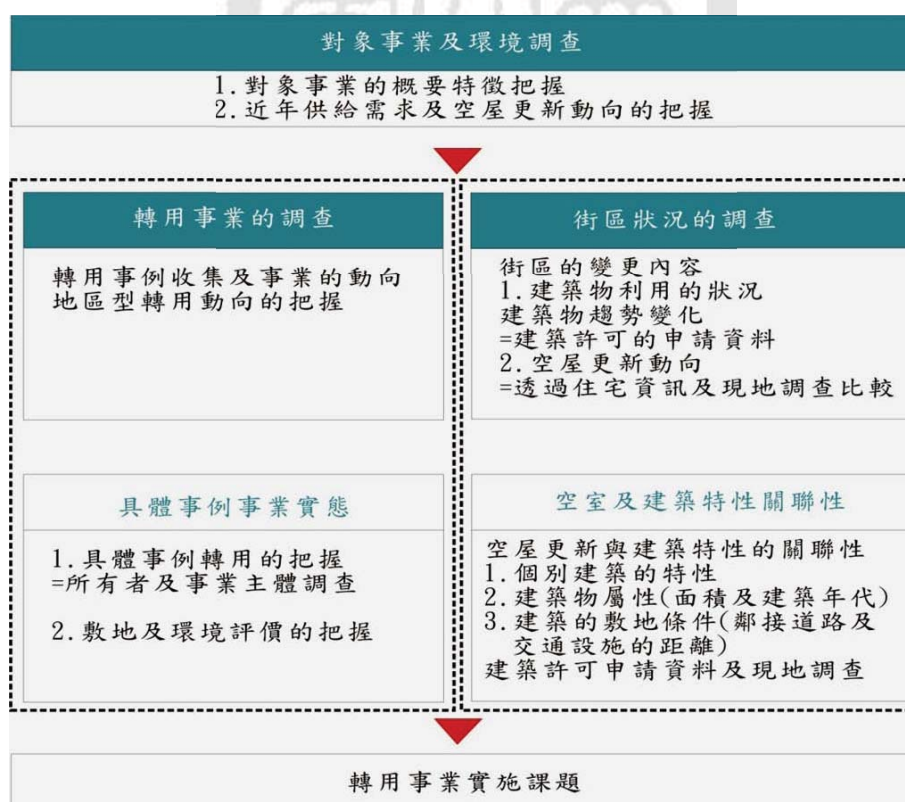
資料來源:1.佐佐木龍郎, 2005。2.本研究自行整理。

## 伍、建築物實施空間轉用的課題

空間轉用在英、美、日等國家，具有相當的期待與做法。而阿藤卓弥(2008)曾經提到，對於空間轉用的施行，考量該地區轉型的需要作為根據，供作促進該地區空間轉用的核心價值，並且制定轉用事業實施課題流程圖，如圖 2-3-3 所示。GIAC(2005)調查報告書曾經指出，空間轉用可做為新的經濟活動及人口成長的手段，並且透過空間轉用可以增加建築物設施，甚或是景觀保護及增加城市旅遊等等功能。因此，日本著名的千代田區，透過建築物實行空間轉用案例成功，進而影響街區的活動，增加旅遊效益及環境的改善。

空間轉用，在前述中，皆提到先進國家如何在都市再生與再發展中如何實踐，並且舉列各國對於空間轉用的獎勵措施及補助計畫。在這些獎勵措施及補助計畫的推行先前，有必要了解，空間轉用在建築物實務改造上，須考量的課題，及如何執行，有關執行建築築物空間轉用課題，詳列如表 2-3-8 中。日本空間轉用的探討，大多圍繞在非住宅系轉用為住宅系的探討，如辦公大樓轉用為集合住宅並且輔以複合化經營，以減少閒置空間，並且連帶刺激地域的再生及房產價值的升值。因此佐藤考一(2005)年，基於空間轉用建築物有效面積的變化檢討中，提出檢核公式，轉用比(有效面積)=轉用後住宅面積/既存建築面積。並且提到，轉用比 0.88 為一依賴的標準平均數。

圖 2-3-3 空間轉用事業實施課題流程圖



資料來源:1.阿藤卓弥(2008)。2.本研究自行整理。

表 2-3-8 建築物空間轉用實施的課題

實施課題	考量內容
法令制度面	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 逃生避難動線及有效採光的確保。</li> <li>· 建築物用途變更的建築許可確認及阻礙要因檢討。</li> <li>· 既存建築物耐震法令規定的檢討。</li> <li>· SOHO 建築的計劃，辦公用途建築物必須檢討新增住宅機能的法令。</li> </ul>
建築施工特性	建築物的履歷情報不詳(圖面及歷史資料)，必須詳加檢討其實行空間轉用的適切性。
企業營利面	· 新耐震基準法改修工事，高額的成本衝擊企業營利成本，並且包含設備管線的新增及拆除等等改修之費用。
供應方	· 建築物所有權、不動產關係者實行空間轉用的接受度。
不動產評價	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 各別不動產事業既存建築物價值的評價。</li> <li>· 經過改修、修繕後之不動產的評價。</li> <li>· 融資制度及不動產納稅評價。</li> </ul>

資料來源:1. 阿藤卓弥(2008)。2. 本研究自行整理。

佐藤考一、松村秀一、西瑠衣子、根本久義(2004)，於轉用實施可能性評價關係研究中，針對建築物空間轉用的調查概要進行探討，分別探討建築物有效面積、建築改修工事及建築物鄰接道路情形進行評價。由於日本探討空間轉用主要以辦公大樓轉用為住宅使用，因此在建築物改造的檢討當中，主要以在有限的樓板下新增住宅單元、逃生動線上的安排、採光面積的檢討及在設備管線的檢討，檢討內容整理如表 2-3-9 中。

表 2-3-9 辦公大樓轉用住宅使用評價內容

評價項目	評價內容
建築物鄰接道路	建築物鄰接道路與逃生動線相關，因此鄰接道路的評價分別針對，建築基地鄰接道路形式進行評價。
有效面積 (轉用面積推定)	住戶專有面積的確保，並且提升房地產價值。 $\text{轉用比(有效面積)} = \text{轉用後住宅面積} / \text{既存建築面積}$
內裝、設備工事	內裝設備工事滿足相關的法令規定。
採光、避難規定	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 避難須滿足建築法令二方向避難要求</li> <li>· 採光避難必須配合建築物鄰接道路情形進行審視。</li> <li>· 住宅轉用有效採光面積 / 樓板面積 <math>\geq 1/7</math>。</li> </ul>
設備管道間檢討	衛浴設備的設置，缺乏梁柱審慎檢討。

資料來源:1. 佐藤考一(2004)。2. 本研究自行整理。

## 陸、空間轉用與拆除重建之關係

日本有許多學者提到空間轉用的觀點。轉用是為了抑制新的建設，對於一個發展停滯既存的都市，透過一個新的技術方式，幫助恢復整個城市的活力(原田敬美，2004)。建築生命有限，建築物隨著時間的變化而逐漸老化，在生命週期期間，應用用途變更延長建築物生命周期及機能(巽和夫，2002)。難波和彥於2003年〈建物のコンバージョンで街を蘇らせる〉文章中提到，建築物生命未終了，建築體是可以繼續使用，只要有可能，盡量減少能源使用避免耗費太多能源建造新建築物。

鋼筋混凝土建築的生命週期大約 65 年，然而功能老化的建築物未到達生命週期終了，卻將之拆除、重建，取而代之的將是帶來更多的耗能的問題，誠如材料生產階段耗費能源、運輸階段耗費燃料，建築物興建階段產生 CO2 等等諸多威脅環境的因素。於是，先進國家紛紛以轉用的技術延長功能老化的建築生命週期。渡邊明弘(2007)，做出轉用與重建的耗能比較如表 2-3-10 中所陳列，轉用與拆除重建資源耗費之比較。

表 2-3-10 建築空間轉用與拆除重建資源耗費比較

	重建	轉用
壽命	20~30 年	60 年以上
廢棄物	863 噸	346 噸
CO2 排放量	66 噸	1.1 噸
施工時間	1 年以上	3 個月

資料來源：1. 渡邊明弘，2007。2. 本研究自行整理。

歐美及日本歷經大量閒置空間的衝擊後，在可持續發展的概念下，思考延長建築生命週期，遂發展出空間轉用的技術，並不採取「拆除重建」的作為。日本「轉用之挑戰(コンバージョンへの挑戦)」(2002)提出，透過「轉用」的技術可以延長建築物的生命週期。(Garrod et al., 1996)曾經提到，透過重新利用現有的建築物，使用再生材料建設，再加上採用的設計既可以延長建築物的壽命並盡量減少能源的使用。佐藤考一(2005)，發表〈轉用實施可能性評價關係研究〉中亦提到，透過空間轉用的手法，變更其用途及更新修繕，可以復甦價值下跌的老舊建築物，並且使其回復原本活力。

因此，空間轉用與整建維護的概念，皆有雷同之處。但實際上，空間轉用在建築物的更新修繕方面，在澤田誠二(2004)提出之建築物空間轉用關係評價中，甚至比整建維護之作為更為積極，其探討的觀念不僅止於建築物「立面的改善」，舉凡建築物的特徵與特性、擴展性、結構體、立面、入口、設備及環境改善之性能，皆視為空間轉用評估內容，其中其評價內容整理於表 2-3-11 中。而佐藤考一(2005)針對非住宅系轉用住宅系、產業及居住都市的再生契機案例中，亦提到評價概要，包含建築物樓層高、建築立面開口部及建築物基地的特性等等調查要素。並且指出，空間轉用，可提高居室的採光及防火避難等性能的提升。

表 2-3-11 建築物空間轉用關係評價內容

建築物空間轉用關係評估指標	
1. 建築的特徵與特性	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 周邊建築物之相互關係。</li> <li>· 建築物缺乏自明性。</li> <li>· 建築體窳陋、缺乏管理維護。</li> </ul>
2. 建築物的擴展性	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 水平方向的擴展性(鄰接建築)。</li> <li>· 垂直方向的擴展性(傾斜屋架、結構體)。</li> <li>· 地下室空間增設的可能性。</li> </ul>
3. 建築結構體(壁、柱、樓板面積)	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 結構體強度的問題。</li> <li>· 建築內部空間配置 &lt; 3.6 m。</li> <li>· 建築樓層高度 &lt; 2.8 m 或 &gt; 6.0 m。</li> </ul>
4. 建築立面	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 建築立面接合跨度 &gt; 5.4 M。</li> <li>· 立面開口部比例不依。</li> <li>· 採光面積(轉換後採光面積 &lt; 10%)。</li> <li>· 建築物外牆再利用、擴展的可能性。</li> </ul>
5. 建築入口	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 入口意象不明確。</li> <li>· 入口梯階設置不可 &gt; 4 階。</li> <li>· 逃生空間的設置。</li> <li>· 住戶逃生距離 &gt; 50 m</li> </ul>
6. 建築設備	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 設備管線的缺乏或廢棄之管線改善。</li> </ul>
7. 建築環境性能	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 外牆遮音率 &gt; 50db。</li> <li>· 樓板遮音率 &gt; 4db。</li> <li>· 居室無採光之情形。</li> <li>· 外牆斷熱性能。</li> <li>· 具有危險物品存在。</li> </ul>

資料來源:1.澤田誠二(2004)。2.本研究自行整理。



<b>第三章</b>	<b>空間轉用的實踐與獎勵措施</b>	<b>39</b>
第一節	各國空間轉用獎勵措施	40
壹、	各國空間轉用相關之獎勵措施	40
一、	各國推動空間轉用現象	40
二、	各國誘導空間轉用獎勵措施	41
貳、	空間轉用在都市再生中的實踐	43
參、	空間轉用在都市發展中的影響	45
第二節	我國整建維護獎勵措施	52
壹、	我國整建維護獎勵措施	52
貳、	我國空間轉用（變更使用）相關法令規定探討	54
第三節	國內外整建維護及空間轉用案例	61
壹、	國外空間轉用案例	61
貳、	小結	65





### 第三章 空間轉用評估架構之訂定

由於空間轉用在先進國家中為都市再生下的產物，並且被賦予較高的期待，包含社會、經濟及實質環境改善等全面性的思考，空間轉用在先進國家中被界定於都市計畫與主要計畫中。曾憲嫻(2009)曾經指出空間轉用被賦予的期待：第一、地球環境保護的觀念，以實踐循環性的社會。第二、藉由空間轉用以活化空洞的都心。第三、在不動產利用方面透過空間轉用消除過剩的空屋及辦公大樓，提高吸引力，促使空間轉用成為都市再生手段。由此空間轉用，在大區域的都心中，藉由轉用而緩和都心空洞化現象，在小規模的建築單體，則具有減少能源消費及環境負荷的意義，並且轉用在環境改善方面，則有促進都市綠化(屋頂綠化)、節能供給、廢棄物減量排出及循環系統形成。再者，空間轉用在不動產方面的表現也具有不動產價值提升及引人進駐使用等特色及優點，值得作為台灣的借鏡。

周素卿(1999)曾經提出，都市更新不能僅從實質環境面考量，因為這樣無法深刻了解更新地區具有的複雜與多元性。因此，林崇傑(2010)曾經提到，台灣的都市更新邁向全面性都市再生，其不僅改善居住環境，更進一步帶動經濟活力，增加城市競爭力。而台北市現今推動的整建維護，與空間轉用的概念較為類似，但整建維護一系列的活動仍然存留在「立面」的改善，相較於空間轉用的發展，則較為多元。因此，本研究分別進行探討先進國家空間轉用獎勵措施，與我國整建維護措施及案例的探討，作為擬訂評估架構之依據。

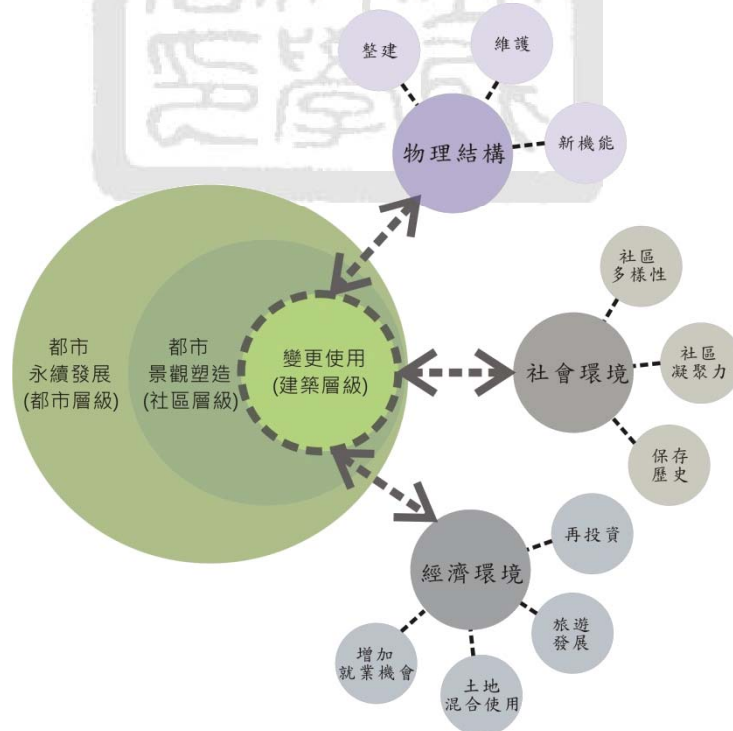


圖 3-1-1 空間轉用涵蓋範疇

## 第一節 各國空間轉用獎勵措施

### 壹、各國空間轉用相關之獎勵措施

#### 一、各國推動空間轉用現象

美、英、日三國，分別於 1970 年代、1990 年代及 2000 年代，開始將空間轉用的技術明訂於其法令規章中，然而美、日、英等國家對於空間轉用發展並非一夕而成，其發展脈絡主要因閒置廢棄的建築物受到民間的以非居住系建築轉用成居住系建築開始，轉用後的建築及街區帶來不同凡響的效益，引發政府機構或民間組織的關注，並且認為空間轉用的技術有助於都市的再生遂展開積極作為。以下則分別簡述美、英、日三國空間轉用發展背景及現象。

美國於 1950 年代起，推動都市更新等政策的施行，民間發展出在有限度尺度的工業建築轉用為住宅使用的行為，但這些轉用的行為僅限於零星小規模且尺度有限的轉用。而學者松村秀一(2004)，也曾提到美國紐約早期違法的轉用可追溯至 1950 年代。1960 年代，受到紐約市空間轉用的影響，促使工業廠房的轉用形成一種趨勢並且成為更廣泛的運動。1970 年代，由於下曼哈頓地區許多工業廠房遷移至更大及更適合的區域，導致老舊廢棄工廠的增加。當時期藝術家為了逃避市區工作生活所需的昂貴租金，便轉往朝下曼哈頓地區老舊工業廠房發展，起初是將工業廠房以分間牆、分戶牆方式隔出居住及工作所需要的各種空間，藉由這些老舊廢棄的工廠違規轉用成「生活—工作空間」促使空間轉用議題逐漸被重視。而此種違規的空間轉用趨勢於 1970 年代後，越來越明顯並且透過媒體，以群組方式進行，且形成一種維護和推動的運動，並且發展成現今美國紐約遠近馳名的「SOHO 區」。

倫敦，推行轉用計畫比紐約來得晚，當轉用現象的開始，不是以非法的方式。80 年代後期，過度的開發導致房產價值暴跌，由於供過於求產生大量閒置的辦公空間。90 年代初期，嘗試以辦公大樓用成住宅使用案例成功後，形成一股熱潮並且助長部分海外投資，使轉用成為個可行的選擇。因此國家政策轉變，由於轉用也有助於創造環境並且改善實質環境，因此空間轉用的跡象倫敦當局認為空間轉用在刺激經濟成長上是可行的。

倫敦空間轉用的推動，最著名的莫過於伊斯靈頓自治市(Lslington)，其位處倫敦城市邊緣。松村秀一(2004)提到，空間轉用在伊斯靈頓自治市的發展背景，由於伊斯靈頓市歷經剝奪社會住宅後重新開始。80 年代後期經濟衰退，造成許多閒置的辦公大樓，1987 年當地政府建立使用特別法令(UCO)。使伊斯靈頓自治市，開始第一棟閒置辦公大樓的轉用。直到 90 年初期，一位民間企業開發商大膽的嘗試辦公大樓的轉用，成功的將辦公大樓轉用成住宅，自此形成空間轉用的趨勢。伊斯靈頓自治市也因空間轉用的推動，獲得重生。除此之外，轉用與變更使用在伊斯靈頓自治市成為最受當地政府青睞的技術。

日本推行空間轉用的措施，比歐美等國來得較晚，確切的討論是於 2002 後開始，主要原因是，日本受到經濟不景氣的影響，遺留大量閒置的辦公大樓，造成辦公大樓的興設供過於求之局面，《コンバージョンが都市を再生する、地域を変える》(2004)一書封面明確下了轉用可以復甦都市(Conversion can regenerate cities)之標題，藉此可知，日本認為「空間轉用」之技術能促使並且活化復甦都市再生。而「轉用之挑戰(コンバージョンへの挑戦)」(2002)一書中指出日本社會制度對於轉用的三個看法，分別為：

1. 轉用作為社會循環系統

日本對於轉用做為社會循環系統以兩個層面探討：

第一、地球環境問題思考

特別針對都市環境面，例如：都市(屋頂)綠化的促進、資源有效再利用及廢棄物減量的計劃。

第二、建築生命週期的思考

在日本，鋼筋混凝土建築物的壽命約為 65 年，實際調查一般 30-40 即被拆除。於是日本專家學者遂積極思考如何延長建築生命週期。降低大量的營建廢棄物及興建時所造成的耗能衝擊降至最低，減少環境負荷。

2. 轉用作為空置大樓活用手法

日本 2003 年，於東京市中心汐留、品川及六本木，由於大量的辦公大樓興建，導致該地區的空屋率上升 5%，於是許多專家學者，關注此現象的產生，遂開始應用轉用的技術，將辦公大樓轉用為住宅使用並且關注社會議題，例如：高齡者的關懷等。

3. 轉用作為都市空洞化的再生手法

都心的地價高，形成郊外定住人口大移動，加上泡沫期形成的遺跡、社群被破壞以及治安敗壞等因素，引發都心居住政策被提倡。用途轉用被當作為都心居住有效的改善手法。

## 二、各國誘導空間轉用獎勵措施

先進國家歐洲、美國將空間轉用作為都市再生政策。學者佐藤考一(2004)提到空間轉用的發展時期可追溯至 1960 年代，歐美各國當時逐漸盛行小規模的空間轉用，主要以非居住設施轉用為居住設施的用途變更。1980 年代，全球經濟發展，當時其歐美等國家積極推廣辦公大樓興建與發展，快速擴充下，使得辦公大樓興設供過於求。直至 1990 年代，全球經濟不景氣，房產價值的低落，造成當時都心空洞化現象，空屋率高達 20%。90 年代的初期，在自然發展的情況而非都市再生政策誘導下，居民發展出零星的空間轉用現象，當時期的歐美各國意識到相關的發展，遂積極透過法令規章、稅制優待、獎勵補助金等方式，將空間轉用視為一種誘導都市再生政策手段。90 年代後期，民間投注大量資金展開居

住空間轉用商業用途以防止市中心持續惡化。此時，政府政策關注轉用現象的發生，遂積極透過政策的輔助協助空間轉用現象的發展。並且在「轉用之挑戰(コンバージョンへの挑戦)」(2002)一書中，提到實施空間轉用的先進國家，如美、英兩國政府，在主要計畫及都市計畫方針中，皆為了促進都市再生在城市中實踐，紛紛實施了空間轉用的誘導政策，以刺激都市的再生。而表 3-1-1 中，整理歐美四都市的空間轉用誘導策略比較，皆可看出先進國對於空間轉用施行的誘導性政策及作為。

表 3-1-1 歐美六都市空間轉用誘導策略比較

	法令規章	稅制優待	獎勵補助	備註
倫敦	不詳。	1. 建造年不詳，登陸建築物的保存，其必要的改修工事費用由稅制優惠補助。 2. 1994 年改修工事費用附加價值稅 17.5% 稅制減免。 3. 2001 年居住使用的轉用扣除投資稅課徵。	英國轉用事業與住商協會為夥伴關係，並且作為空間轉用事業實施單位。	市政當局在許可條件下，尋求建立經濟適用的住房條款政策。
巴黎	1993 年 1. 停車場建設時的支出基金大幅削減。 1994 年 1. 容積超過使用的罰金免除。 2. 供做臨時家庭辦公室的期限延長至 13 年。	1994 年 減少進行改修的消費稅率(減少至 1996 年)。	2000 年 1. 為期 9 年的家貸補助開始。 2. 建築成本融資。	1994 年 1. 辦公大樓興建的禁建地區擴大。 2. 空間轉用示範項目實施。
芝加哥	1999 年 1. 採光規定: 緩和強制設置臥室窗口規定。 2. 防火規定: 允許木造 3 樓以上建築物建築。 3. 換氣規定:	甚至接受下記的補助金而增加不動產評價額, TIF 指定地域全體的固定資產稅總額在 23 年間不增加。	建造費用的 20% 由都市投資興建。(TIF 指定空間轉用對象區域)。	1. 補金條件: 低收入戶住宅的設置併設職業訓練設施, 另外施工期間聘請一定比例少數民族或婦女為工人。

	緩和 1/2 室內換氣量的規定。			2. 建築改修後，提高的收入適當分配紅利於建築裝修者及投資者(芝加哥當局)。
紐約	1981 年 1.採光規定 2.防火規定 3.換氣規定	1995 年 下曼哈隊地區的物業稅豁免長達 14 年	不詳	1971 年 SOHO 區藝術家地域的創設(指定地區居住合法化)

資料來源:1.參考佐藤考一，2004。2.本研究自行整理。

由上表，三國家四個都市空間轉用的政策措施中。在倫敦與巴黎發展空間轉用的歷史過程中，倫敦與巴黎政府是透過政府組織或是非營利組織等公共機構，對於區域空間轉用的策略進行調查，分別針對空間、社會、環境等議題進行調查。然而評價劣化建築診斷的不確定性，使得配合資金籌措私營部門(商業銀行)，評估建築轉用時，建築成本融資上放款率是偏低的。因此，巴黎及倫敦政府意識到此政策推行的阻礙及危機感，而採取政府政策推行補助，如放鬆管制、減稅、補貼等措施結合空間轉用，企圖振興都市中心。另外，美國紐約與芝加哥地區，則是透過劃定特定區的方式，藉由地區的稅制優惠、放鬆管制及獎勵機制等方式，促使大多數城市建設整合空間轉用的技術，刺激都市的再生。

## 貳、空間轉用在都市發展中的影響

### 一、美國空間轉用在都市發展中的影響

Richard J.Roddewing(1981)提出，空間轉用的發展刺激新活動及產業的產生。並且於紐約、芝加哥轉用經驗中提到，工業建築轉用為住宅系建築，主要原因可歸納為三點包括，人口結構、經濟因素及建築物本身條件等三項因素。

人口因素，由於美國白領階級及服務業工作者偏好居住，離工作地點較近的城市商業區中。此種現象造就起初在都市中心，廢棄工業建築轉用之住宅單元，因價格低廉，使得白領階級及服務工作者接受度頗高，並且可於紐約上西城、波士頓碧肯山與後灣區及亞特蘭大的 Inman park 等街區案例中，觀察出此種現象仍持續的成長中。

經濟因素，1960 及 70 年代，受到全球貿易與經濟轉換的影響，勞動人口的外移及工廠搬遷等因素，造成原本劃設工業區的工業廠房，遺留下許多閒置的廠房及建築物。然而所遺留之工業廠房，許多被私自轉用成住宅使用，並且形成新的活動及新產業，如:藝術家的進駐形成 SOHO 區等現象，帶動新的產業發展契機。然而此種現象造就該區的房產價值上漲，並且此種空間轉用的現象所牽涉的

成本效益比新開發建設來得低，因此吸引許多開發商進駐。

建築物本身條件，老舊工業廠房所帶來的是歷史性與建築特色之特性，由於工業廠房的興設，其耐震要求比一般住宅來得嚴格，舉凡其在結構上的特性、設備上給排水設施等皆優於一般住宅的要求。並且老舊廢棄的工廠建築取得成本較低，稍加進行室內裝修及增設分間牆、分戶牆，即可設立區分所有權制度(コンバージョンへの挑戦, 2002)。由於其空間的獨特性，使得空間轉用的方式在越來越多都市中發生，並且成為一種都市再生趨勢。

## 二、日本空間轉用在都市發展中的影響

前述中，日本認為空間轉用可以復甦都市，並且深信轉用可以帶來諸多效益，如社會、經濟及環境的復甦。因此，在日本的空間轉用中，主要受到美、英兩國影響之外，其發展的議題亦擴及到少子化及高齡化等社會議題。

曾憲嫻(2009)曾經提出東京千代田區轉用的案例，東京千代田區的轉用是將其定位在造街政策與定住促進政策中。造街政策方面，由於區內閒置小規模辦公大樓變多，希望轉用成學生大樓，使學校與住的距離不要太遠，嘗試用年輕人做為活化地方的戰略性策略。並且藉由辦公大樓轉用成 SOHO 型的住宅，使其具有複合性經營之特色。

定住促進政策方面，千代田區辦公大樓轉用成住宅，運用「千代田區住宅轉用住成制度」，該制度針對指定法人管理的優良轉用住宅給予補助，並針對高齡者及有小孩的家庭給予支援。並且著手調查區內閒置空間，並實施模範轉用案例，經由成功之模範案例啟發大樓經營者的轉用意識。千代田區造街公社於 2003 年 3 月指出利用區內分散於各處且持續增加之中小型大樓空屋，計畫串連空屋形成網路，促使地域產業活性化並再生街區，即形成所謂「SOHO 型造街」。

## 三、英國空間轉用在都市發展中的影響

倫敦空間轉用的推動，最著名的莫過於伊斯靈頓自治市(Islington)，其位處倫敦市中心邊緣。松村秀一(2004)提到，空間轉用在伊斯靈頓自治市的發展背景，由於伊斯靈頓市歷經剝奪社會住宅後開始。江口亨；Margarita Castro (2004)亦提到，伊斯靈頓市的空間轉用有著公共住宅政策、都市環境改善及地方經濟改善等期待。倫敦政府，於 2006 出版可持續發展之設計與施工補充指導白皮書《Sustainable Design and Construction The London Plan Supplementary Planning Guidance》，內容中提到空間轉用(Conversion)相關建築改善工程及環境改善措施，顯見空間轉用的技術在倫敦是十分被重視的。

住宅政策方面，由於工業產業的變遷及不動產價格的暴跌，致使區內空屋率增加，老舊廢棄工廠及辦公大樓建築乏人問津。當時英國政府及民間業者，意識伊斯靈頓地區成功發展空間轉用之案例，遂推廣該政策。由於該政策的施行，使區內空屋率成功下降，並且帶動一股熱潮。隨著熱潮的推行，接踵而至的卻是住

宅的供過於求，因此，在英國的空間轉用，朝向複合化發展，如 Keddie(2010)曾經提出倫敦 Bermondsey，藉由空間轉用的計畫推行，發展出混合使用的方式，以提升社區的發展。

地方經濟改善方面，如表 3-1-4 H3 滿足相關措施者，允許其執行空間轉用所示，空間轉用的施行，必須滿足其中工作需求條件的要求，因此空間轉用不僅止是，建築物有效的再利用、混合使用後所帶來的高經濟效益或是提升房地產價值等效益，期再規劃施工階段，所帶來的是提供工作的保障名額等措施。

環境改善方面，由於空間轉用的規模涉及到為大規模的開發時，在英國必須經由國會同意，並且針對大規模的區域空間進行環境改善等措施，如街道家具、路燈的增設、鋪面改善及植栽等。不論開發規模大小，於英國都市設計指南—補充文件《Urban Design Guide - Supplementary Planning Document》(2006)中，皆可看見都市設計環境改善方面對空間轉用的指導方針，因此在英國可知空間轉用的推廣，其賦予的意義不單只是住宅政策的改善及地方經濟條件的改善，期更關心的，也涵蓋環境改善等議題。

### 參、各國空間轉用在都市再生中的實踐

空間轉用的發展，於前述背景中，大致可歸納為產業的變遷及受到經濟不景氣的影響，造成區內閒置空間的產生，然而閒置空間的轉用並非完全合法使用。於美國轉用的現象中，其空間轉用的生成，由於區內出現零星的違法使用並且形成一種趨勢，政府相關單位原先處於被動的態度，而空間轉用的趨勢經過群組及媒體的渲染，造就政府單位進行區內的清查。爾後，在分區管制上(Zoning)進行劃設特定區的方式(Special district)以允許混合使用的現象，並且制定相關政策法令以獎勵或限制閒置空間轉用為特定目的使用，並且使其合法化。

日本的空間轉用，發展的背景從河田剛(2003)發表研究中可知，其空間轉用的現象較類似於美國，亦是由街區內自行產生轉用的行為，進而政府介入並且制定相關的法令及獎勵制度，以推行空間轉用的發展，而最著名的即是千代田區的空間轉用現象，由於區內辦公大樓的供過於求，造成閒置空間的增多。相關單位針對此問題進行深入調查，並且首要以滿足學生族群居住之需求，促成非住宅系轉用住宅系而聞名，對此造成日後日本其他地區效法之案例。

倫敦的空間轉用，首要為區內的閒置辦公大樓及老舊工業廠房的增多，而開發商藉由房產的投資，成功將閒置的辦公大樓及廠房轉用成住宅後，造成一股熱潮。政府單位意識到相關的議題，針對空間轉用的區域劃定為特定區，並且檢討其土地使用，以容許其混合使用。並且在都市計劃及主要計畫甚或都市設計政策當中，進行誘導及制定都市閒置空間轉用的相關政策法令及獎勵制度。

## 一、美國空間轉用相關政策的實踐

脇山善夫(2004)曾經提出，在美國下曼哈頓地區大量閒置廢棄空間的現象中，政府單位提出一連串的誘導計畫以鼓勵或限制建築空間的轉用，如商業賃貸減稅計畫、不動產減稅計畫、能源計畫、混合使用計畫、住宅轉用計畫及商工業獎勵計畫，在諸多誘導計畫的推廣中亦有相當的成效。在表 3-1-2 中，松村秀一(2004)提到空間轉用在美國紐約市的政策推廣過程。由於美國空間轉用發展為藝術家早先違法轉用閣樓<sup>1</sup>形成工作室開始，於是紐約市透過 1961 年檢討土地使用分區促進其發展，直到 1964 年進一步修改法令合法轉用。期間，歷經許多次的法令修改及不動產減稅及政府財政稅制的改革等等，直到 1982 年成立閣樓轉用管制委員會，藉由管理委員會管制及解說空間轉用的相關法令問題。2011 年紐約都市發展局，在現有建築住宅空間轉用「Residential Conversion within Existing Buildings」的規範中，開宗明義提及八項具體目的，分別為：1.允許轉用使業主增加投資報酬率，2.減少土地使用造成影響，3.保護社區環境，4.提供商業與製造業足夠的經濟活動空間，5.混合使用提高業主的報酬，6.提供新類型的住宅選擇機會，7.轉用建築的安全衛生確保，8.提供足夠設施結合住宅發展。因此，由此可知，空間轉用在美國紐約，儼然形成為刺激經濟發展、社區環境保護及提供多元住宅單元的發展工具。

表 3-1-2 美國紐約市空間轉用政策發展歷程

政策(Policy N.Y.)		效果:促進(Promote) / 限制(Limit) / 管制(Regulate)	受益人 (Beneficiary)
1.	1961 年 調整紐約分區管制	促進(Promote): 搬遷許多重工業到外行政區及輕型製造產業搬遷至東部、西部的海濱地帶。藉由建築物的轉用成為住宅或商業發展在曼哈頓地區。	藝術家
2.	1962 年 紐約市結束對商業 業務租金	促進(Promote): 政府支持下，釋放閣樓市場租金。	藝術家
3.	1964 年 第 7 條 - B (紐約州) 通過“視覺”藝術家 (畫家和雕塑家)合 法使用住宅閣樓	促進(Promote): 透過該法令，成為建築物轉用的工具。並且使建築物可以保持住宅使用，相對其租金比非藝術家使用的建築來的高。	藝術家 房產開發商

資料來源:1.參考松村秀一(2004)。2.本研究自行整理。

<sup>1</sup> 閣樓(loft):根據 NYC DEPARTMENT OF CITY PLANNING(2011)閣樓為 1930 年以前建造的，為設計於大廈內的商業或製造用途空間。在某些分區(Zoning)，閣樓可轉用(conversion)成為特別許可的住宅用途。



續表 3-1-2 美國紐約市空間轉用政策發展歷程

政策(Policy N.Y.)		效果:促進(Promote) / 限制(Limit) / 管制(Regulate)	受益人 (Beneficiary)
4.	1965 年 景觀保存法和景觀保存委員會。(由紐約市行政法典通過)	管制(Regulate): 這個委員會具有權利拒絕，在該時期具有特殊歷史或審美價值，指定整修建築外牆的區域。在該時期 SOHO 具有特殊的價值，但它尚未正式合法。	城市
5	1968 年 修訂 7-B：藝術家的類別擴大到包括表演和創作的藝術家	促進(Promote): 使許多藝術家有權利居住在轉用之閣樓。	藝術家
6.	1971 年 在工業區(SOHO)創造藝術家街區	促進(Promote): 給藝術家認可及權利，使他們能夠生活在 SOHO 的指定區域。	藝術家
7.	1971 年 修訂 7-B:	促進(Promote): 放寬閣樓改建建築物之限制;並且簡化藝術家認證程序。	藝術家
8.	1972 年 公共法令 92-362	促進(Promote): 政府通過使用國有建設創收的目的，因此延長廉價可換股份。	房產開發商
9.	1973 年 指定 SOHO 為歷史街區	促進(Promote)/管制(Regulate): 增加在閣樓轉換房地產投資的經濟效益，創造在 SOHO 租金壟斷的影響。	房產開發商 城市形象
10.	1975 年 法令 J -51 的修訂。 修訂 – 提供大規模轉用開發商稅收優惠。(1954 年最初通過主要為升級承租小公寓之業主受益)	促進(Promote): 受益於開發商，在依法轉用前提下，一開始幾乎沒有藝術家或是頹敗建築物業主申請。因此 J-51 的修訂促進，1.提供一個新範疇，分別上、中等收入水平的轉用閣樓出租租金。2.1971 年級 1976 年得決議不容許閣樓轉用生活，卻使住宅轉用蔓延成為街區計畫。	房產開發商

資料來源:1.參考松村秀一(2004)。2.本研究自行整理。

續表 3-1-2 美國紐約市空間轉用政策發展歷程

政策(Policy N.Y.)		效果:促進(Promote) / 限制(Limit) / 管制(Regulate)	受益人 (Beneficiary)
11.	1978 年 藝術家在 SOHO 區發展的擴大，合法化藝術家在翠貝卡 (TriBeCa)NOHO 區的轉用，並且合法化藝術家與非藝術家的住宅轉用	促進(Promote): 在今年，所有的分區的更改，允許非藝術家閣樓轉用的住戶，與稅收優惠相結合。此舉，有助於牢固樹立於轉用閣樓的房地產市場。因此該年閣樓轉用的租金上漲的極快。	房產開發商
12.	1976 年 公眾使用建築物合作法案	促進(Promote): 合法化，私人重建公共建築，並且公共與私人混合使用。	房產開發商
13.	1976 年 稅收改革法案(1978)	促進(Promote): 發起允許扣除”認證歷史建築”的作法，無論其使用建築物的翻新作法。並且豐富開發人員的激勵機制及轉用較大的住宅。	房產開發商 城市形象
14.	1978 年 財政收入法案	促進(Promote): 給予恢復老舊商業辦公大樓的投資稅收抵免。這些贈款的主要申請者為富商。於 1977 年，歷史建築佔 320 萬美元，並於 1978 年，他們佔 9.75 億美元。	房產開發商 城市形象
15.	1981 年 市議會取消 J-51 在曼哈頓最高租金區	限制(Limit): 全市機關，最後經過衡量轉用，認識到這麼多的稅收優惠形式的財政援助的真正受益者，主要是富商，他們決定嘗試淘汰 J-51。	社區
16.	1981 年 閣樓法 7-C 多住宅法	管制(Regulate): 規範的轉用閣樓住宅，不合法令規定及其合法化的標準。	社區
17.	1982 年 都市規劃委員會新分區的決議	管制(Regulate): 重劃許多分區，並且試圖透過重新定義製造業區及服裝中心區，並且只允許製造業及商業區間的影響。	社區

資料來源:1.參考松村秀一(2004)。2.本研究自行整理。

續表 3-1-2 美國紐約市空間轉用政策發展歷程

政策(Policy N.Y.)		效果:促進(Promote) / 限制(Limit) / 管制(Regulate)	受益人 (Beneficiary)
18.	1982 年 創建造閣樓管理部	管制(Regulate): 董事會由 9 名成員，代表業主，租戶，建設主管部門和社區組成的。它們的功能是解釋法律、適用法律、仲裁等，作為業主和租客之間的溝通橋樑。閣樓管理部，成為一個有效的仲介，解決掙扎在轉用中涉及公共利益的部分。	承租戶 房屋所有權人 社區

資料來源:1.參考松村秀一(2004)。2.本研究自行整理。

## 二、日本空間轉用相關政策的實踐

東京千代田區，於 1997 年針對辦公大樓轉用為住宅的案例立中為鼓勵人口的居住，制定「千代田區轉用助成制度」，並且於 2003 年，針對千代田區的閒置大樓進行調查，並且積極拓展以學生公寓作為空間轉用對象作為都市再生手段。由於千代田區轉用案例的成功，致使大阪市、金澤市及橫濱市亦針對空間轉用現象制定獎勵政策，由於區域型的轉用政策的影響及成功的案例。

日本於 2001 年及 2002 年，分別提出「中央區都市再生推動政策檢討調查」及「針對既存建築物之用途轉換作為都市再生手法進行檢討」，並且藉由中央行政機構、市中心大廈業者及「建築物轉用為都市空間有效活用技術委員會」合作，提出具體的轉用設計及模型，並且附帶檢討轉用空間之經營方式。坂真哉、朝日向猛(2004)曾經提出，附屬於日本「都市基盤整備公團」的土地使用部門，將針對都心地區以空間轉用做為新的造街手法，並且針對日本東京都心區做為調查對象進行調查。顯見，空間轉用成功的案例與手法，對於日本而言，是挽救都市頹敗的相當倚重的工具之一。

## 三、英國空間轉用相關政策的實踐

江口亨；Margarita Castro (2004)提到英國空間轉用的推行背景，以伊斯靈頓市最為著名。英國空間轉用的推動背景，建構於 1970 年代的都市更新計畫中，70 年代柴契爾政權為了振興地域的產業文化，透過公部門與私部門，非營利組織及社區組織合作，展開施行空間轉用的政策。1980 都市再開發年代，對於空間轉用的推行，針對「商業·產業建築」增加地域免稅制度。並且於 1987 年，建立使用用途變更特別法令 UCO(Use Classes Order)及 1988 年代，頒布一般開發法令 GDO(General Development Order)以促使建築空間轉用的靈活運用。1990 都市再生年代，政府部門與社區間的合作，使空間轉用的策略方法深根於各社區中，並且於 1994 年代通過統一再生預算 SRB(Single Regeneration Budget)以獎勵誘導空間轉用的行為。再轉用的推廣上，不僅有再生預算的誘導，同年度更進一步增

加新建設地區扣 17.5%稅額及改修工事稅額免除之優惠，以刺激運用空間轉用作為都市再生手段工具。英國空間轉用的盛行於 1980 年代末期至 1990 年代初期，主要背景為閒置辦公大樓及都市邊緣廢棄的工業廠房增加，並且於 1980~2000 年代住宅需求量的增加，促使空間轉用發展的盛行。而英國政府誘導空間轉用的各項政策，整理於表 3-1-3 中。

表 3-1-3 英國伊斯靈頓市推行空間轉用的主要政策

建築物用途變更的政策		
1987 年	UCO 頒布 (使用用途變更的法令)	B1 類別(如辦公大樓等) 靈活改變辦公大樓使用類別。
1988 年	GDO (一般開發法令)	B2 類別(如倉庫等) 變更為(B1 類辦公大樓等)不需要經過申請。
資金援助及稅制優待的政策		
1994 年	SRB(統一再生預算)	空間轉用計畫預算的通過
1994 年	VAT(附加價值稅免除)	新建建設事業優待 17.5%稅額， 改修工事稅額的免除。

資料來源:1.江口亨；Margarita Castro，2004。2.本研究自行整理。

1997 年，英國國會意識到空間轉用的推行，即將面臨到住宅轉用的供需失衡情況，大量空間轉用後的住宅將衝擊逐漸飽和的住宅市場，因此，英國國會於 1997 年訂定住宅及商業用途空間轉用的發展補助計畫，整理如表 3-1-4，以補足空間轉用之相關誘導政策。

表 3-1-4 伊斯靈頓市住宅及商業用途空間轉用之補助計畫

辦公大樓轉用住宅之政策	詳細規範內容
E4:B1 類組(產業建築)的涉及重要建築損失之案件，不得執行空間轉用	議會、規模及大小位置相等之建築。基地範圍為 B1 產業建築用途之建築物，判斷其建築轉用適切性及周圍環境適切性，不符者不允許其轉用。
H3:滿足相關措施者，允許其執行空間轉用	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 住宅設施達到標準者。</li> <li>• 住宅的居住設備規模與基地條件符合者。</li> <li>• 用途轉用程序，對於當地住宅需求有相當住宅單位貢獻者。</li> <li>• 滿足就業需求及住宅使用環境面積適切問題者。</li> <li>• 與當地環境政策影響評估。</li> <li>• 提交土地開發報告書，包含近鄰設施負面影響、減少城市噪音、調查及發展計畫等影響報告。</li> <li>• 滿足交通需求，緩和汽車進入該區造成行人不便之不適感。</li> </ul>

續表 3-1-4 伊斯靈頓市住宅及商業用途空間轉用之補助計畫

辦公大樓轉用住宅之政策	詳細規範內容
H10、H11、H12:住宅基本型態、設計、建蔽容積率	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 住宅設施，基本型態滿足，如：                             <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 小坪數住宅 38~56M<sup>2</sup></li> <li>2. 中坪數住宅 71~88M<sup>2</sup></li> <li>3. 大坪數住宅 99~108 M<sup>2</sup>等三種型態。另外，在住宅房間數之規定：                                     <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 45 M<sup>2</sup>需有 2 間寢室</li> <li>2. 70 M<sup>2</sup>需有 3 間寢室</li> <li>3. 88 M<sup>2</sup>需有 4 間寢室</li> </ol> </li> </ol> </li> <li>• 居住者密度，必須滿足 170~250 人/HA。</li> <li>• 住宅的轉用須滿足 1~2 個混合型居住空間，以符合家族世代同居之需求。</li> <li>• 建築基準法令的滿足，包含安全性的防範、適應性、音環境、熱環境提升及市容美化的問題。</li> <li>• 建築物的增建，若低於現有之發展密度，允許其在毗鄰之街道延伸建築線建築。</li> </ul>
Section 6:經濟適用住宅、住宅壽命及環境改善辦法	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 計畫轉用更多的住宅單元，必須提供 10 個經濟適用住宅，達到住宅單元 25%。開發商計算總成本之情況下，興設的住宅單元必須在同一計畫基地，空間轉用之開發商必須承擔部分金額，或提供土地建設數量相同之替代土地。</li> <li>• 開發商申請開發許可，特殊情況下，涉及龐大規模應由國會決議，決議通過後必須進行環境改善工程包含街道家具、路燈、鋪面改善及植栽等，環境改善措施。</li> </ul>
停車場設置基準	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 土地使用分區(Zoning map)伊斯靈頓市分為三種分區，停車場設置要求:1.A 區:0~0.5 台/戶。2.B 區:0~1 台/戶。3.C 區:0~1 台/戶。</li> </ul>

資料來源:1.江口亨；Margarita Castro，2004。2.本研究自行整理。

## 第二節 我國整建維護獎勵措施

### 壹、我國整建維護推動計畫

都市的發展隨著時代變遷，許多機能包括公共設施及生活環境，逐漸凋零衰退，造成都市環境惡化，降低生活品質，如建築窳陋、結構不敷使用、設備老舊，街道環境狹窄、生活環境髒亂等問題引起各方諸多討論及進行改善措施。如今，可持續發展理念的大力倡導之下，近年來都市的發展逐漸以尊重都市紋理及不耗費大量資源為首要目標，由整建維護的方式來取代過往拆除重建的都市更新方式。然而都市往往總是被視為一有機體，而都市發展的過程則被視為細胞組織的演化過程，都市內建築物的更替，極為細胞分子演化過程。以此比擬，都市更新手段延續都市發展過程中，對於建築物的興修更替著實有密不可分的關聯(林鼎鈞，2003)。

台灣地狹人稠，發展腹地本來就不大，再且隨著經濟發展，建築技術進步，高樓大廈充斥都市街道。都市更新，不應著重於硬體的改善，也不應只具備「化妝師」的功能，而應確實地從都市內部本質改善著手。並且強調主動積極的開發，整合民間及政府部門力量，衡量建築景觀及都市設計，兼容社會面及經濟面，並且以公共利益為前提，改善實質環境與機能，創造更多較佳的工作機會，以求改善都市經濟，建構永續發展的建築，豐富都市文化及其發揮其原動力(都市更新魔法書，2002；林鼎鈞，2003)。

由於我國對於空間轉用的推廣並不興盛。近年來，我國都市更新朝向都市再生發展，並且逐漸著重於「整建維護」的運用，因此本研究認為有必要藉由了解國內整建維護實施情況，如表 3-2-1 中，供作後續轉用獎勵措施作參考。

然而都市更新被賦予是強調主動的開發，整合政府與民間、建築設計與都市設計、社會面與經濟面的影響，並且以公共利益為前提，為都市帶來實質環境及機能的改善，甚至是帶動都市經濟與社會的改善創造工作機會，並且建造永續發展的建築，引入豐富的文化活動等(李素馨，2009)。因此，活用空間轉用之觀念運用於都市更新中，則是將來值得被推廣的。相較，我國近年來極力推廣都市更新整建維護，如台北及高雄兩地。多著重於建築體的整建維護，在於變更使用屬性方面則鮮少討論。空間轉用，所能包含的不僅止於建築體的整建維護，在建築物的使用機能方面，亦能夠改善其使用的機能。並且在都市景觀風貌方面，亦建構於都市設計管制中，管制其建築物的風格品質。而我國的都市設計管制除了銜接都市計畫與建築管理之間的不足之外。對於建築物風格的管制，仍停留於新建建築物，因此本研究發現目前國內探討整建維護獎勵措施，多是以建築本體與外部之項目進行補助措施，對於整體性街區風貌形塑都市設計管制探討卻很少。

表 3-2-1 我國近年都市更新整建維護推動計畫

單位	計畫名稱	計畫內容
台北市政府都市更新處	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 2001 台北都市空間改造</li> <li>2. 2002 台北城小針美容</li> <li>3. 2003 台北夏宴換裝</li> <li>4. 2005~2006 都市彩妝</li> <li>5. 2008 新妝煥彩，台北新風采</li> <li>6. 2010 台北新風采</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 推動都市更新整建維護工作，藉由都市空間改造、市民參與，使都市舊建築得到新生機會，並且喚起民眾自身環境與建築的認同，重塑居住空間的都市景觀。</li> <li>2. 推動重點方向：                     <ul style="list-style-type: none"> <li>• 宣導整建維護更新趨勢。</li> <li>• 引導市民重視建築物外部環境與都市景觀。</li> <li>• 提供市民自我改善生活環境的示範，創造優質都市空間及環境。</li> <li>• 提升都市環境品質與整體景觀。</li> </ul> </li> </ol>
新北市政府都市更新處	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 2011 都市更新整建維護推動示範計畫案。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 鼓勵市民將自家的老舊建物門面更新並同時美化市容與環境。</li> <li>2. 推動重點方向：                     <ul style="list-style-type: none"> <li>• 補助民眾針對公共安全、環境安全與機能改善等面向。</li> <li>• 建物立面修繕(拉皮)。</li> <li>• 建物外部門窗修繕。</li> <li>• 公共走道或樓梯修繕。</li> <li>• 陽臺、露臺、屋頂平台綠美化。</li> <li>• 四五層樓增設昇降設備(含電梯)。</li> </ul> </li> </ol>
高雄市政府都市更新處	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 2006~2007 高雄厝來挽面。</li> <li>2. 2008 高雄 NEW 一下 作伙來挽面。</li> <li>3. 2009 高雄辦喜事 挽面拚經濟。</li> <li>4. 2010 挽面迎新「縣市」幸福大高雄。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 推動大眾運輸場站、重要商圈、道路、景觀地區之整建維護，提升整體環境品質及商業機能，改善都市景觀。並且針對 20 年以上建築物沿街面景觀改善為主要補助對象。</li> <li>2. 推動重點方向：                     <ul style="list-style-type: none"> <li>• 建築物本體景觀改善。</li> <li>• 建築物外部空間景觀改善。</li> <li>• 夜間照明改善。</li> <li>• 閒置空地美綠化。</li> </ul> </li> </ol>

資料來源:本研究自行整理。

## 貳、我國整建維護獎勵措施

我國目前除了台北市政府致力於都市更新整建維護景觀改善之外，新北市、台南市及高雄市政府，亦提倡實施都市更新獎勵建築風貌及環境景觀改造補助方案，因此，台灣目前推行都市更新的方案，除了建築硬體的改善外，對於建築物整體形塑之景觀風貌，也格外重視，如下表中，分別整理台北、新北市及台南對於都市更新整建維護補助獎勵措施。藉由整理各縣市對於都市更新整建維護之相關規定的，供作為本研究分析架構與項目參酌。

### 一、台北市都市更新整建維護實施辦法

近年來台北市受到日本都市再生影響，逐漸由過往拆除重建的都市更新轉而向整建維護的都市更新發展，並且積極推動「都市彩妝」、「老屋拉皮」等計畫，藉由都市景觀的重塑，建立台北都市新風貌。並且依據都市更新自治條例訂定都市更新整建維護實施辦法。

表 3-2-2 台北市都市更新整建維護實施辦法

類別	評估指標	補助項目	備註
一、建築物外部	公共安全	1. 防火間隔或社區道路綠美化工程。 2. 騎樓整平或門廊修繕工程。	申請騎樓整平補助項目時，至少以一完整街廓（路段）為原則。
	環境景觀	1. 無遮簷人行道植栽綠美化工程。 2. 無遮簷人行道鋪面工程。 3. 無遮簷人行道街道家具設施。	
	其他	經臺北市都市更新及爭議處理審議會審議通過並經本府核定者。	
二、建築物本體及內部	公共安全	1. 供公眾使用之防火避難設施或消防設備。 2. 供公眾使用之無障礙設施。	
	環境景觀	1. 公共走道或樓梯修繕工程。 2. 通往室外之通路或門廳修繕工程。 3. 陽臺或露臺綠美化工程。 4. 屋頂平臺綠美化工程。 5. 建築物立面修繕工程（含廣告招牌、外牆清洗、拆除鐵窗等工程）。 6. 建築物外部門窗修繕工程。 7. 拆除舊有違章建築。	建築物外部門窗修繕工程，至少以一幢建築物為原則。
	其他	經臺北市都市更新及爭議處理審議會審議通過並經本府核定者。	

資料來源:1.台北市政府都市更新整建維護實施辦法。2.本研究自行整理。



## 二、新北市都市更新整建維護補助要點

新北市依據其都市更新自治條例訂定整建維護補助要點，據此對於居住環境改善及復甦都市機能之推動於法有據，特制定該要點實施都市更新整建維護。

表 3-2-3 新北市都市更新整建或維護補助項目表

類別	評估指標	補助項目	備註
一、建築物外部	公共安全	1. 防火間隔或社區道路綠美化工程。 2. 騎樓整平或門廊修繕工程。	申請騎樓整平補助項目時，至少以一完整街廓（路段）為原則。
	環境景觀	1. 無遮簷人行道植栽綠美化工程。 2. 無遮簷人行道鋪面工程。 3. 無遮簷人行道街道家具設施。	
	其他	經委員會審議通過並經本府核定者。	
二、建築物本體及內部	公共安全	1. 供公眾使用之防火避難設施或消防設備。 2. 供公眾使用之無障礙設施。	建築物外部門窗修繕工程，至少以一幢建築物為原則。
	環境景觀	1. 公共走道或樓梯修繕工程。 2. 通往室外之通路或門廳修繕工程。 3. 陽臺或露臺綠美化工程。 4. 屋頂平臺綠美化工程。 5. 建築物立面修繕工程（含廣告招牌）。 6. 建築物外部門窗修繕工程。	
	其他	經委員會審議通過並經本府核定者。	

資料來源:1.新北市都市更新整建或維護補助項目表。

## 三、台南市獎勵老舊發展地區整建維護補助標準

台南為我國之古都，該都市發展歷程亦為最悠久，許多地區的發展，受制於人口與時代變遷的影響，面臨頹敗、老舊及機能不敷使用，甚或是歷史保存價值極高，而發展腳步窒礙難前，因此台南市政府對此發布老舊發展地區整建維護補助辦法，試圖提升地區環境品質及改善都市風貌。

表 3-2-4 臺南市獎勵老舊發展地區整建維護補助辦法

補助原則	補助項目	計畫類別	效益衡量
一、依都市更新條例第一條，本補助申請案件應符合「復甦都市機能、改善居住環境、增進公共利益」三項基本精	一、整體規劃設計（規劃設計費之編列應參照行政院公共工程委員會訂頒「機關委託技術服務廠商評	具居住環境提昇計畫	環境窳陋地區，改善鄰里環境，加強公共安全、衛生、景觀之計畫提案。參酌綠美化開放空間面積數、閒置空間或建築物再利用面積數、增

神。 二、申請案評選，由委員會視個案對於環境之貢獻度、是否符合優先補助條件及各效益衡量指標等參酌評選之。	選及計費辦法」附表規定百分比計列)		加或改善防災空間面積數（設備數）等指標衡量之。
	二、私有建築立面修繕工程	具商業、文化觀光復甦再造計畫	重要商圈、文化觀光地區整體環境改善、機能復甦之計畫提案，參酌改善遊覽、逛選步行空間面積數、增加商業觀光設施（如導覽指標）數等指標衡量之。
	三、未圍籬私有空地綠美化工程 四、其它具增進公共利益之整建、維護工程	具傳統街巷空間保存計畫	具歷史、文化、藝術價值地區空間維護、保存之計畫提案，參酌具歷史價值空間或建築物維護面積數、是否有持續保存計畫等指標衡量之。

資料來源:1. 臺南市獎勵老舊發展地區整建維護補助辦法

### 參、國內推動整建維護形塑都市景觀面臨之課題

(一) 相關法規中，僅提及整建維護之名，並未有實質的規範內容與標準。

我國都市更新條例全文六十二條文，牽涉整建、維護之條文，僅只八條條文。顯見都市更新的推動，仍是以重建為主要討論標的，例如劃定更新單元、執行機制、權利變換機制等，皆是以重建為前提，而訂定之實施程序。而更新單元內之老舊建築物及環境之評估標準，亦是為重建而制定之評估標準程序。

(二) 整建維護之觀念逐漸被重視，實施標準仍建立於補助規定。

近年來受到可持續發展及不耗費資源觀念大力推廣下，整建維護都市更新手法受到重視，台北市為我國首善之都，於2005年起陸陸續續推動許多整建、維護改變市容景觀的政策。顯見，整建、維護手法已被重視並且應用於都市更新中。然而，雖有良善政策的推動，但對於實施整建維護的建築量體，其執行方式及整建維護後景觀塑造的評估標準並無實質依據，致使都市景觀塑造品質不佳。

(三) 都市更新的推動因地制宜，建立客觀之判定標準。

近來老巷、傳統街巷文化意義抬頭，都市更新優先劃定更新單元評定項目中，道路彎曲狹小妨害公共安全、交通者。往往面臨的即是保存與更

新聞的衝突。再者，都市空間需要有時間上的深度，都市新舊建築並存才有深度而完美的環境。更新單元的劃定應就整體都市發展的狀況、社會文化特色及居民意願。評價標準應多元化，以形塑在地文化為前提。而非單就物理環境的評價作為更新評價標準，建築與巷道景觀作為歷史環境的見證。重現或是復舊，都市更新的推動，應可有更具前瞻性的作為。

(四) 整合建築物整建維護及景觀塑造相關措施及法令，提高工作效益。

我國對於建築物整建維護及景觀塑造法令規章繁雜，都市計劃的推動藉由都市設計作為建築管理及建築技術應用的溝通橋樑。許多規章及法令依照層級分散於其中，因此必須建立一套機制整合各項規定與標準，以縮短申請時程及提高工作效益。

(五) 都市更新不應只注重建築物立面，而忽略環境、社會文化的再造。

台灣推廣都市更新方案，諸多討論皆針對於建築物進行老屋拉皮、都市彩妝及老舊公寓更新，檢視其內容無不乎，對建築物外觀及建築設備的更新修繕。然而更進一步，內部空間使用如何活絡社會經濟等作為，卻鮮少於都市更新中探討。都市更新的推動，除了滿足整建及維護之短期目標之外，長期社會經濟再生等非實質面的因素更是值得被探討。

#### 肆、我國空間轉用(變更使用)相關法令規定探討

依據我國都市計畫法或都市更新條例，探討建築空間轉用相關規定先前，無論建築物之增建、改建或變更使用用途，法規實務上，皆應先檢討是否符合都市計畫土地使用分區管制或是非都市土地使用管之等相關規定，待確認後，則再進行建築管理等相關實務性法規探討。我國「建築法」乃建築法令之基本母法，建築法令依其性質可概分為建築管理法及建築技術法令(黃武達，2004)。空間轉用實屬建築技術範疇，本節分別依建築使用用途變更、室內裝修管理辦法、防火避難設施及消防設備改善辦法進行探討。

##### 一、建築物使用用途變更

當前我國現行營建法規，涉及建築變更使用的條文，屬建築法第六章使用管理章，詳列變更使用條件與相關申請變更之檢附文件，在此不再贅述，然而涉及實務的問題，在台灣未來面臨的空間轉用的情況，可能由非公眾使用轉用成供公眾使用之建築，在此，本研究認為有必要探討較實務性的變更使用法規的條文，以理解未來操作研究設計時能更加掌握情況。

依據建築法第七十六條規定非公眾使用之建築物，如變更為公眾使用時，或原供公眾使用建築物變更為其他供公眾使用時，主管機關除須檢查其構造、設備及室內裝修之外，另外須會同消防主管機關，檢查消防設備。令依據內政部 93.9.14 台內營字第 0930086366 號令訂定，建築使用類組及變更使用辦法，明定建築物九類二十四組之使用類組及定義，由於涉及層面廣泛，依照市政府對於傳統街巷空間注入文化商業活動條件之下，本研究以 H 類住宅類，(H-2 組供特定人長期

住宿之場所)跨組變更為B類商業類(B-1組供娛樂消費場所),探討其涉及變更應遵守之法令規定,詳列如表3-2-5涉及H類組跨組變更為B類組,檢討項目應包含:

表 3-2-5 我國建築技術規則變更使用類組檢討法令規定

建築技術規則變更使用類組檢討法令規定(H類組跨B類組變更檢討)		
項次	規定項目	檢討標準
1	防火區劃	建築技術規則設計施工篇 79 條
2	分間牆	建築技術規則設計施工篇 86 條
3	內部裝修材	建築技術規則設計施工篇 88 條
4	直通樓梯步行距離	建築技術規則設計施工篇 93 條
5	緊急進口設置	建築技術規則設計施工篇 108 條
6	防火構造之限制	建築技術規則設計施工篇 33 條
7	樓梯及平臺淨寬、梯級尺寸	建築技術規則設計施工篇 69 條
8	避難層出入口數量及寬度	建築技術規則設計施工篇 90、90-1 條
9	避難層以外樓層出入口寬度	建築技術規則設計施工篇 91 條
10	設置兩座直通樓梯之限制	建築技術規則設計施工篇 95 條
11	直通樓梯之總寬度	無限制規定
12	走廊淨寬度	建築技術規則設計施工篇 92 條
13	直通樓梯改為安全梯或特別安全梯之限制	建築技術規則設計施工篇 96 條
14	特定建築之限制	建築技術規則設計施工篇 108 條第一款
15	最低活載重	建築構造篇 17 條,或建築師安全鑑定書
16	停車空間	建築技術規則設計施工篇 59-1 條
17	通風	建築技術規則設計施工篇 43 條
18	屋頂避難平臺	建築技術規則設計施工篇 99 條
19	防空避難設備	建築技術規則設計施工篇 141 條
20	供公共使用行動不便設施	建築技術規則設計施工篇 170 條

資料來源:本研究自行整理。

## 二、建築物室內裝修管理辦法

建築空間轉用,不僅可以改善建築外部環境塑造,對於內部室內環境亦可以透過轉用的方式進行室內的改善。但建築物室內環境的改善,涉及的則是建築法第七十七條之二建築物室內裝修應遵守事項。其適用範圍係指供公眾使用建築物,及經內政部認定有必要之非供公眾使用建築之室內裝修。「室內裝修」,係指固著於建築物構造體之天花板、內部牆面,或高度超過一·二公尺固定於地板之隔屏,或間做櫥櫃使用之隔屏之裝修施工或分間牆之變更;但不包括壁紙、壁布、窗簾、家俱、活動隔屏、地氈等黏貼及擺設。另除檢討「室內裝修」規定之外,仍依舊建築物之防火避難檢討相關規定。

### 三、防火避難設施及消防設備改善辦法

依據我國建築法第七十七條之一，為維護公共安全，供公眾使用或經中央主管機關認有必要之非供公眾使用之原有合法建築物防火避難設施及消防設備進行相關規定之檢討，檢討內容如表 3-2-6 中，其檢討內容分別依據建築興建完成或領得建造執照或變更使用執照時間，進行檢討。

表 3-2-6 原有合法建築物防火避難設施及消防設備改善辦法

類 組 別		B1					
改善方式	建築物興建完成或領得建造執照時間或變更使用執照時間	63	自	至	自	至	93
		02	63	85	85	92	01
改善項目		16	02	04	04	12	01
		以前	17	18	19	31	以後
			起	止	起	止	
1. 防火區劃	(1)面積區劃	(1)-1 十層以下樓層	△	△	△		☆
		(1)-2 十一層以上樓層	△	△	△		☆
	(2)特定用途空間區劃		×	×	×		×
	(3)垂直區劃	(3)-1 挑空部分	△	△	△		☆
		(3)-2 電扶梯間	△	△	△		☆
		(3)-3 昇降機間	△	△	△		☆
		(3)-4 垂直貫穿樓地板之管道間及其他類似部分	△	△	△		☆
	(4)層(戶)間區劃		△	△	△		☆
	(5)貫穿部區劃		△	△	△		☆
	(6)地下建築物區劃	(6)-1 與地下建築物連通區劃	×	☆	☆		☆
		(6)-2 地下建築物本體區劃	×	☆	☆		☆
	(7)高層建築物區劃		×	△	☆		☆
(8)防火區劃之防火門窗		△	△	△		☆	
2.非防火區劃分間牆		△	☆	☆		☆	
3.內部裝修材料		○	○	○		○	
4.避難層出入口		△	☆	☆		☆	
5.避難層以外樓層出入口		△	☆	☆		☆	
6.走廊	(1)一般走廊	△	△	☆		☆	
	(2)連續式店舖商場之室內通路	×	×	×		×	
7.直通	(1)設置與步行距離	△	☆	☆		☆	
	(2)設置兩座直通樓梯之限制	×	☆	☆		☆	

樓梯	(3)樓梯及平台淨寬度	△	☆	☆	☆
	(4)直通樓梯總寬度	×	×	×	×
	(5)改為安全梯或特別安全梯限制	△	☆	☆	☆
	(6)迴轉半徑	×	☆	☆	☆
8.安全梯	(1)室內安全梯	△	△	△	△
	(2)戶外安全梯	△	△	△	△
	(3)特別安全梯	△	△	△	△
9.屋頂避難平台		○	○	○	○
10.緊急進口		△	☆	☆	☆

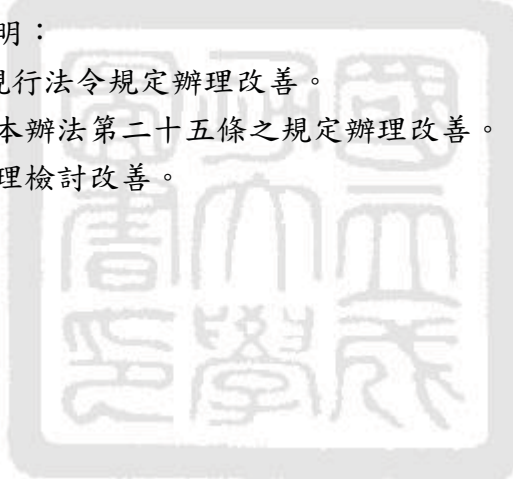
資料來源:1.內政部營建署 <http://www.cpami.gov.tw> 。2.本研究自行整理。

備註：

一、有關建築物之用途分類，依建築物使用類組及變更使用辦法之類組定義、使用項目規定辦理。

二、改善方式符號說明：

- (一)「○」：應依現行法令規定辦理改善。
- (二)「△」：應依本辦法第二十五條之規定辦理改善。
- (三)「×



### 第三節 國內外整建維護及空間轉用案例

當前在都市再生理念的推廣下，國外美、日、英皆藉由空間轉用機制，處理都市再生議題。並且將空間轉用的手法結合於都市計畫、主要計畫及都市設計等環境規劃改善法令中，對於空間轉用的期望賦予相當的期待，就區域層面改善老舊市中心、頹敗的工業區，而單體建築面則有廢棄辦公大樓，以空間轉用方式成複合化經營模式並且兼顧都市歷史及紋理發展等作為。回顧我國都市更新推動發展狀況，由過往拆除重建到現前積極推廣的整建維護，台北市都市再生簡介(2010)強調，都市更新的基本觀念並非以往都市更新條例下的重建、整建、維護才是都市更新的工作。然而，過往的案例中，都市更新的整建維護，實質環境面獲得更新改善的契機。但社會、經濟面的再生，卻仍是停留於實質環境面改善後的狹隘思考。因此，本研究就日本大阪船廠，做各案研究與分析。

#### 壹、國外空間轉用案例

##### 一、日本船廠的區空間轉用案例

大阪船場地區，位於大阪市中央區，該區具有六條地下鐵及數個高速公路出入口，在交通上極為方便。船場地區於豐臣秀吉時代的都市計畫，劃定了下水道的空間(太閤背割下水)，成為船場地區街廓分割的基準線。大阪大學建築設計研究室對於轉用地區實現手法的案例，針對大阪船場街區進行研究。並且對於空間轉用賦與三項重要的目標，第一、運用轉用建立遠景並且復甦街區。第二、應用閒置建築，透過轉用方式，達到耗費最少能源。第三、應用個案的轉用喚起居民意識，並且提供開發商一個想法。



圖 3-3-1 大阪船廠地區

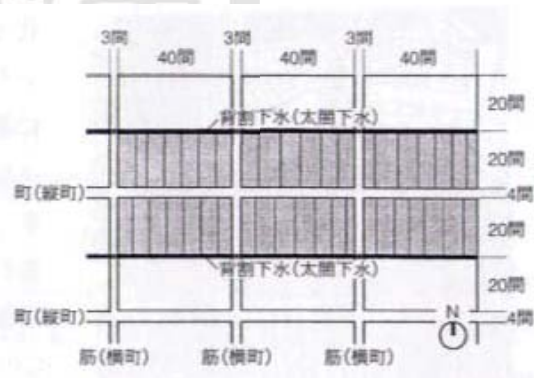


圖 3-3-2 背割下水

資料來源:1.コンバージョン、SOHOによる地域再生。2.本研究自行整理。

大阪船場街區土地使用為商業區(容積率:400%，建蔽率:80%)。太閤秀吉時代施行的都市計畫使船場街區擁有強大的經濟發展。都市發展過程中，大阪船場受到美國文化的影響，街區中逐漸出現許多現代化的建築，成為一個現代化都市。近年來船場街區逐漸衰退，許多年輕人紛紛投入經營中古屋建築市場經營特色文化店。雖然船場街區衰退，但卻因為這些年輕人的進駐，使得該區仍是被認為都市生活潛力極高的地區。而在太閤秀吉時代所施行的都市計畫，當初為了確保下

水道通行的路地，因時空的轉變，淪落為被遺忘的遺跡存在建築物的背面。大阪大學建築設計研究室為了凸顯該遺跡，藉由單體建築轉用結合環境整備，做了一系列的規劃研究。

船場街區現況問題，為了營造 SOHO 街區的氛圍，大阪大學提出了兩個問題意識，第一、建立 SOHO 街區的轉用方法。第二、活化被遺忘的下水道路地。並且考慮建築物轉用後私密性與商業樓層的關係。為了解決下水道路地以及 SOHO 街區的氛圍。建築設計研究室，將建築物以增築及減築的方式，進行空間轉用及建築物的改造，並且以「く」字型的建築呈現，以強調對歷史紋理的尊重。

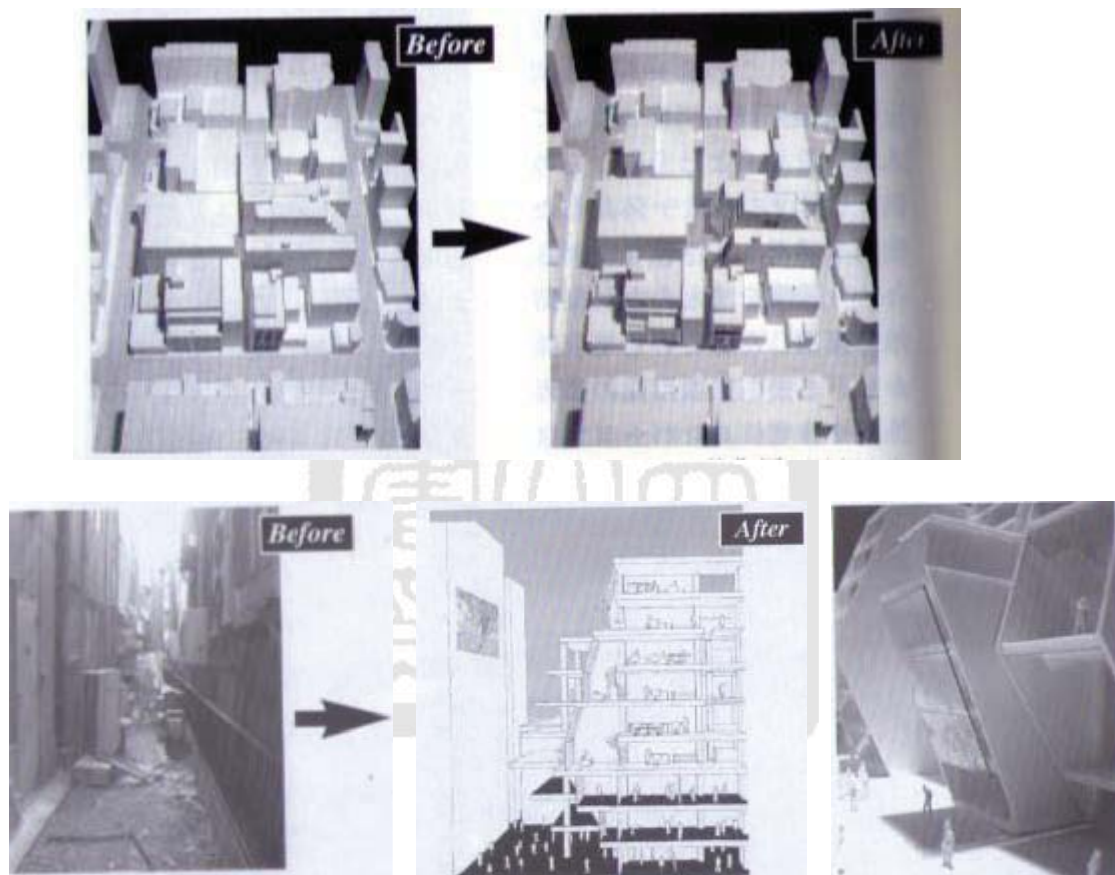


圖 3-3-3 船廠地區空間轉用發展概念示意圖

資料來源:1.コンバージョン、SOHOによる地域再生(2004)。2.本研究自行整理。



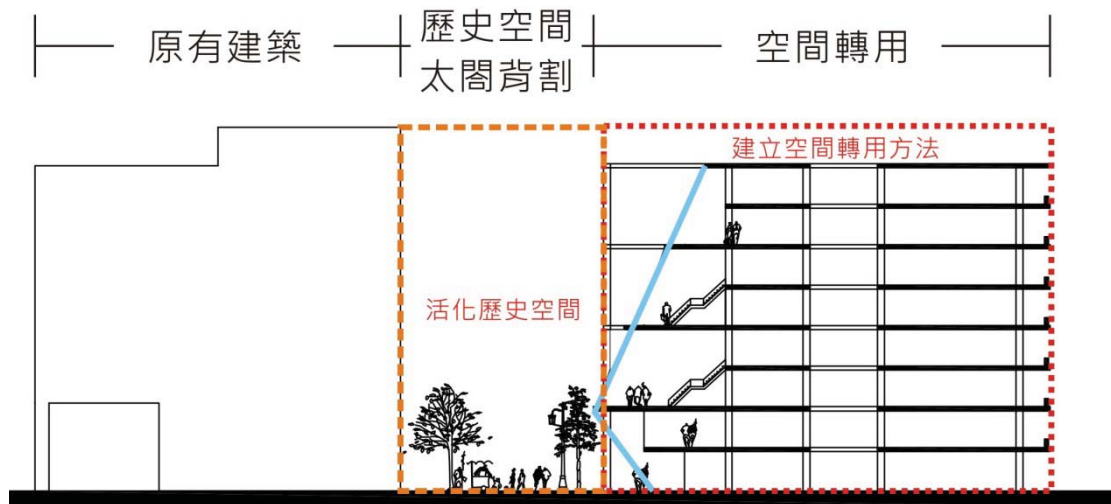


圖 3-3-4 船場地區空間轉用方法。

資料來源:1.大阪大學建築研究室(2004)。2.本研究自行轉繪。

以下整理出建築空間轉用後帶來的效益：

1. 建立 SOHO 街區的轉用方法：

- 將傳統的街屋造型，經由拆除部分構件之方式，使建築量體以「<」字型呈現。
- 建築量體以「<」字型呈現：有效活化建築空間的通風採光即日照。
- 建築量體以「<」字型呈現：底下的商業空間不因為建築的轉用危害私密性。

2. 活化被遺忘的下水道路地：

- 量體以「<」字型復甦下水道路地：底層的商業空間不僅有效的利用，對於下水道路地的活用也連帶的被活絡。
- 量體以「<」字型改善視覺景觀：增加天際線與視覺景觀的舒適性。
- 轉用後，改善原本陰暗的防火間隔空間。
- 轉用後，有效增加開放空間。

## 二、東日本橋老舊市區空間轉用案例

東日本橋，為東京東北部的市中心。並且具有紡織與服裝產業而聞名。江戶開府以來，直到戰爭結束，紡織與服裝相關產業的批發區在市中心仍佔有重要的地位，由於紡織與服裝產業興盛，如今該區土地使用劃定為商業區(建蔽率 80%，容積率 500~700%)。東日本橋的街廓形成歷史可追溯到豐臣秀吉時代(西元 1590 年)，1632 年的街廓分割為 60 見方的地塊大小。直到明治時期 1673 的大火及 1923 的關東大地震改變原本的分割方式。現今東日本橋地區被指定為歷史保存的核心區域，該區面臨閒置空間增多，空屋率達到 12.3%，供公眾使用的建築(面積在 300 m<sup>2</sup>以下)佔該區總體建築使用 93%，而五樓以上的建築物則是達到 48%。該數字遠遠高出其他區域。

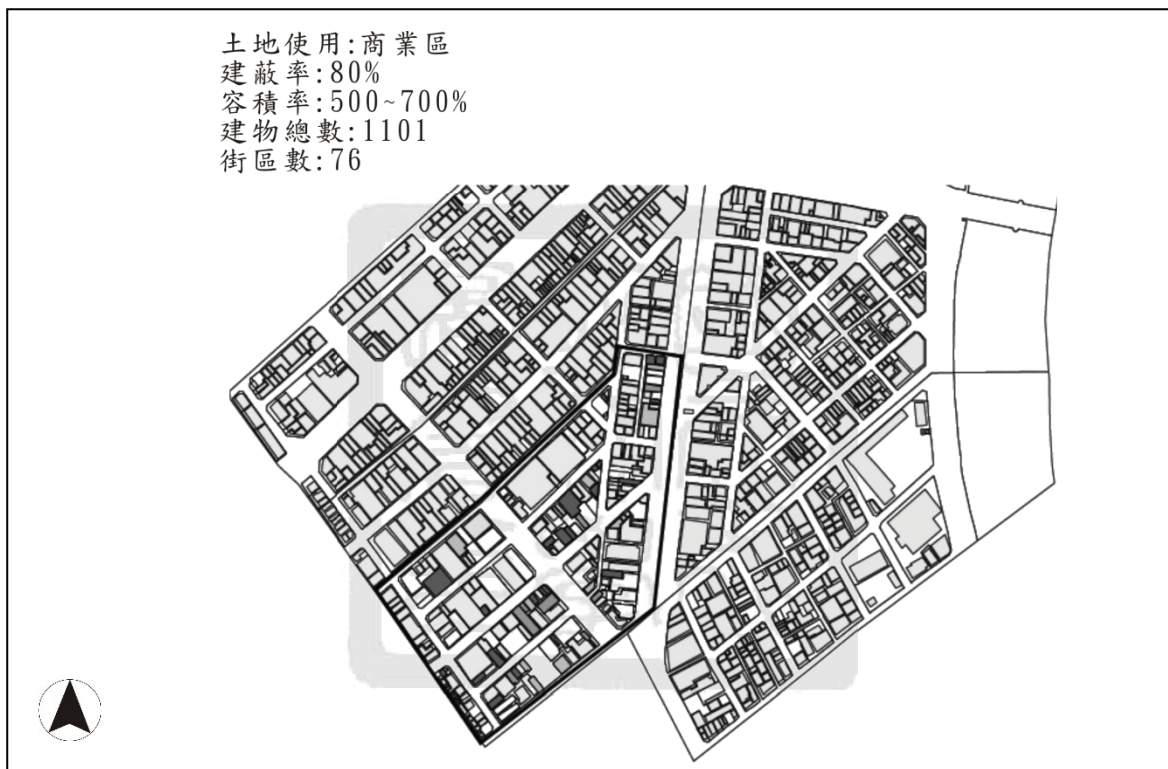
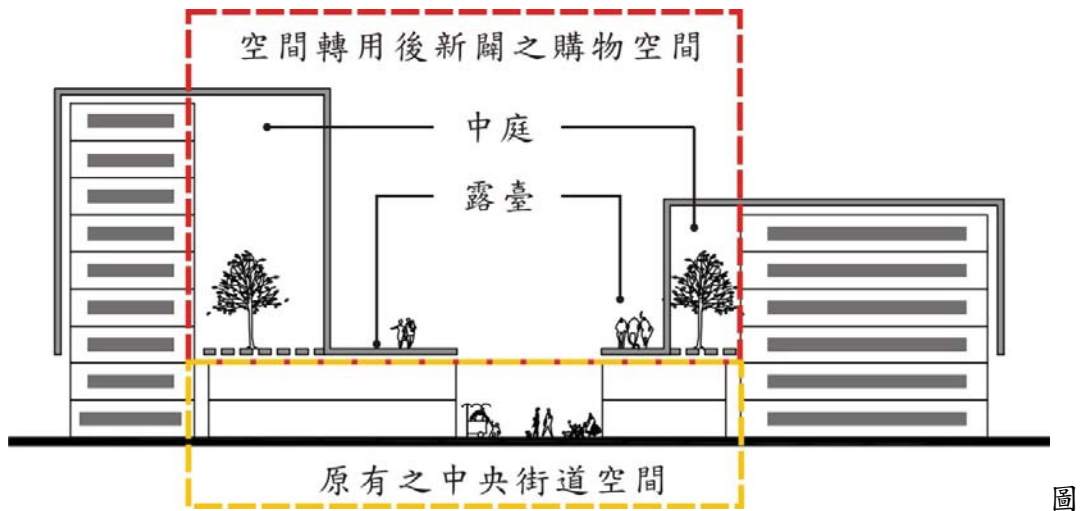


圖 3-3-5 東日本橋地區

資料來源:1.阿藤卓弥(2008)。2.本研究自行轉繪。

轉用的概念由 2003 年千葉大學舉辦 AUSMIP 工作營提出，藉由追溯都市的起源，通盤考量，考量土地使用及原先的建築類型，以不破壞原建築類行為原則進行空間轉用的規劃。該區原本已具有發展成熟的紡織及服裝批發產業，街巷空間兩側為窄面寬的建築物。規劃團隊以「U」字型概念，進行街區環境的整備。在建築轉用思考角度下，凸顯街區與建築原本的機能，並且有效利用建築物間狹窄的街巷空間，除創造人行的屋頂露臺(圖)之外，在防災的考量上，提供加倍的陽台逃生空間在狹窄的街巷中。原先高樓的建築，轉用成各種機能使用，由現有的建築物添加新的遊憩機能及用地增添都市活力(圖)。在都市景觀的維護上，增加外牆及屋頂的綠化量增強視覺效果，兼顧生物多樣性指標。



圖

3-3-6 東日本橋空間轉用方法。  
資料來源:1.宇野球(2004)。2.本研究轉繪。



圖 3-3-7 船廠地區現況



圖 3-3-8 船廠地區空間轉用後示意圖

資料來源:1.宇野球(2004)。2.本研究自行整理。

此案例由千葉大學宇野球教授提出，實際上東日本橋地區與台南中西區條件相類似，土地與建築物產權關係複雜。基於保存傳統街巷空間紋理的觀點，以轉用的角度進行該區的環境整備，是值得嘗試的手段。並且藉由轉用引導該區發展方向，短期目標改善環境品質，長期則可以達到社會與經濟的再生。

## 貳、小結

經由上述，兩個日本空間轉用推行的案例中。可以得知，我國為保存歷史紋理及振興地方發展的執行方式仍有探討之空間，都市再生必須透過法令規章的相互應用方式，進行老舊歷史空間的再生。近來，台北市近年來推出一系列整建維護的政策。顯示出，對於一個老舊頹敗的地區，透過都市更新整建維護方式，藉由整建維護的方式將舊建築物做更新或修繕，帶動地區的發展，使得老舊建築物得以煥然一新。

日本空間轉用的案例，以大阪船廠及東日本橋的歷史街區，作為空間轉用探討的主軸。主因，日本與我國的發展較為類似。對於我國而言，地狹人稠，空間轉用在日本的操作其包含的限度廣泛，不僅可以保存歷史紋理，在建築物的更新

修繕方面，亦有整體街區建築物增建、拆建等等作為，基於對歷史紋理的尊重，並且在建築物內部使用方面，亦可以透過變更使用的方式，達到實質的經濟再生的作為。在環境整備方面，藉由整體街區的風貌改善，形塑整體街區多元化發展風貌。以此案例作為我國都市更新整建維護的反思，都市更新的作為，不應只侷限建築物外牆風貌的保存或復舊，對於歷史的尊重，應可以有更多向度的思考。

台北市都市更新處(2010)曾提到都市更新應回歸廣義的目標，復甦都市機能、改善居住環境、增進公共利益之基本精神。由過往拆除重建發展至整建維護，以及現今都市更新思考向度的朝全面性的都市再生思考。都市更新的手法應不再受侷限，而朝向多元化發展。在先進國家，空間轉用處理都市再生的發展，是可以被台灣拿來做為借鏡，由於在先進國家中，紛紛將空間轉用地區劃定為住商混合使用街區，住商混合為我國的特色。然而在面臨更新歷史街區，空間轉用的處理方式，值得提供我國效法及推廣。



<b>第四章</b>	<b>空間轉用評估架構之訂定</b>	67
<b>第一節</b>	空間轉用評估架構之訂定	67
壹、	研究設計流程	67
貳、	空間轉用評估指標訂定構想及原則	67
參、	空間轉用評估因子的訂定	71
<b>第二節</b>	專家問卷調查設計	73
壹、	問卷設計	73
貳、	問卷架構	74
參、	問卷調查之信度及效度	74
<b>第三節</b>	調查問卷量化分析	75
壹、	空間轉用區位條件的評價	75
貳、	空間轉用建築空間的評價	81
參、	空間轉用都市景觀塑造的評價	89
肆、	空間轉用社會經濟價值的評價	92
伍、	空間轉用在歷史街區作為的評價	96
<b>第四節</b>	問卷結果量化分析的探討	98
壹、	問卷結果量化分析	98
貳、	專業者意見整合	101
一、	空間轉用專業者意見整合	101
二、	小指標意見整合	102



## 第四章 空間轉用評估架構之訂定

### 第一節 空間轉用評估架構之訂定

本研究經參考前述之空間轉用相關文獻後，先進國家藉由空間轉用之手段，進行都市再生。然而都市再生探討面相較為廣泛，可包含環境、社會、經濟及政治等四個層面，因此在空間轉用評估架構訂定的同時，作為本研究因子與架構指標之建立。然而空間轉用技術對我國而言，較為陌生。因此本研究整理前述文獻回顧之空間轉用計畫推行，包含空間性質與新用途相合、變更前後建築物所需區位條件相似、空間轉用與整建維護之關係及轉用與都市景觀塑造評估架構，進行整理，並且輔以我國對於整建維護之規範內容，歸納出空間轉用相關評估指標，已確立評估指標系統的目標與分析架構。

藉由空間轉用的評估架構的建立，提供未來評估街區執行空間轉用，所需重視的層面，並且提供我國在執行都市更新的同時，除了整建維護的手段之外，亦可有另一種施行都市再生的工具。

#### 壹、研究設計流程

本研究以都市層級都市永續發展、社區層級都市景觀塑造落實到建築層級的建築空間轉用概念探討相關論述及理論，藉由三者間關係，探討空間轉用在各領域中所扮演之角色。然而空間轉用不僅止於建築物層級，其所涵蓋的面向擴及到區域型的討論，因此本研究綜合前述相關的文獻，建立評估空間轉用因子架構。本研究設計的流程，如圖 4-1-1。

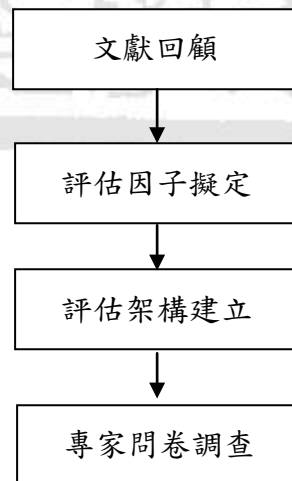


圖 4-1-1 研究設計流程圖

#### 貳、空間轉用評估指標訂定構想及原則

本研究藉由空間轉用作為可持續再生工具的相關文獻中，歸納整理出空間轉用所涉及之層面，並且將空間轉用評估架構分為轉用區位條件、景觀塑造及建築物本身，社會經濟環境等三項目進行轉用架構之評定因子。

然而張立立(2000)曾經提到指標是用來描述、討論或操作觀念的工具，其目的在於讓施測者及受測者皆能瞭解其在經驗上的觀察與觀念之間的連接，並且給予實質的意義。指標不能脫離概念架構擬定，否則最後只會成為量化的數字。本研究透過前述相關文獻之彙整，擬定適合我國評量空間轉用之指標，並透過專家問卷、項目分析來檢證其評量體系之合適性。

### 一、評估指標建立原則

評估指標或屬性的建立，須能夠反映出問題及目標和心及概念，並且指標系統須明確表達主題內容及各因子之相互關連性，使施測者及受測者皆可了解指標存在的必要性，因此本研究建立評估指標依據以下原則：

1. 系統性：  
建立指標，各層級需有層級差別，並且具備以不同角度說明與分析建構主題之功能。可以客觀和組織性表述實際情形，達到易於測度、便於分析、比較與預測之功能。
2. 有效性：  
指標須明確且真實反映評估項目、現象或狀態，具備有實際評估的能力，找出適合評估方法進行操作。
3. 一般性：  
設置指標時，必須考慮評估資料取得難易、實際操作可能性或界定標準等，若不可行的指標項目，則必須考慮放棄或是以其他指標代替。
4. 可信度：  
藉由指標的建立可以成為多數人認同之評估工具，可應用於其他地區的相同情況，並且是具有科學性的根據。本研究透過相關文獻整理，藉由專家問卷分析篩選個指標因子，作為指標選取之依據。
5. 易於理解：  
由於空間轉用作為都市再生的工具，涉及的層面相當廣泛。而本研究所探討的轉用行為，基於台南市政府的政策背景條件下所以訂定，因此在相關指標的選取時，需要達到通俗易懂，且不需要解釋既可進行問卷調查。
6. 適時性：  
建立指標，需考量現況問題，使決策者能及時明確表達及解決問題。

### 二、評估指標建立構想

本研究藉由都市再生空間轉用的相關文獻回顧中，整體空間轉用評估架構所涉及的層面，並且將評估架構領域分為轉用區位條件、景觀塑造及建築物本身，社會經濟環境三者，並且透過專家問卷調查，進行篩選，以做為我國未來發展空間轉用時之參考依據。以下，針對小指標的建構由先前的文獻回顧中，透過專家學者的看法進行整理及建構。



## (一)轉用區位條件

空間轉用推廣，首要須由土地使用檢討。在先進國家空間轉用作為都市再生手段，紛紛將推廣空間轉用之地區劃定為特定區，以鼓勵該區混合使用。朝向複合化經營發展，以復甦街區的活力。因此，在推動空間轉用的先決條件下，首先，須要了解存在轉用潛力價值的建築，地區的選擇依交通、街區、地點、建築特色、建築物品質、設計規劃等因素進行評價分析。

### 1. 土地使用情況

Richard J. Roddewig(1981)，曾經提到，透過檢修過時的分區管制及建築法規作為審核轉用計畫其中一要項。由於，本研究以孔廟文化園區總趕宮街區作為實證基地，其位處台南市中西區，都市計畫為鼓勵中西區發展，將中西區諸多街區劃定為商業區，但實際發展卻不及都市計畫賦予的精神。因此空間轉用的首要項目是必須建構在土地使用分區管制之檢討，必須符合相關的法令要件。

### 2. 空屋狀況及建築基地特性

轉用，涵蓋有消除閒置空間或廢棄的老舊建築增多的概念。並且在日本千代田區 lattice Aoyama 空間轉用案例中，我們看到藉由單體建築的空間轉用，進而影響街區及周遭環境活力等等作為。因此，在考量建築物、建築基地特性上，應有互補及互益之效果。

### 3. 公共設施服務水準

澤田誠二(2004)提到，在空間轉用的評價中，必須考量公共設施服務水準。由於公共設施服務水準代表預測未來區域的人口及活動。因此，在轉用評價中，公共設施服務水準亦是評價中的一環。

## (二)建築物空間轉用評價

### 1. 建築物特徵與特性

空間轉用涉及建築的技術，在轉用事前調查上，必須檢討建築物本身的特徵與特性，以了解轉用後的適性。曾憲嫻(2009)曾經提到轉用的適性 1.空間性質與新用途相合，2.變更前後建築物所需之區位條件相似。而澤田誠二(2004)提到空間轉用的評價，則更深入探討建築物與周邊建築的關係及自明性，並且對於窳陋及缺乏管理維護之建築物進行轉用的評估，作為轉用的依據及適合的修繕方式選擇。

### 2. 建築物擴展性

澤田誠二(2005)提到，由於空間轉用具有增建或拆建的行為。因此檢討空間轉用的同時，必須在有限的基地條件下，針對欲執行轉用之建築物審慎進行建築擴展性的檢討。此外，佐藤考一(2004)也曾經提到，空間轉用之建築物的拆建，將大幅減少建築物在不動產方面獲利的機會。

### 3. 建築物結構體及內外部空間的取捨

由於空間轉用，主要以變更建築物的使用用途。因此，建築物結構體的強度及適性，必須經過審慎的評估。並且建築物的耐震強度必須透過檢核，已檢討其過時的耐震法令。轉用在建築物的內部空間，在前述的文獻中，提到在英、美、日，轉用現象中，許多廢棄的工廠，透過新增分間牆、分戶牆的方式，在舊的建築結構裡隔出新的空間用途。因此，空間轉用在內部空間的取捨間，必須再被審視。以建立符合我國的轉用要項。

### 4. 建築物立面

佐藤考一(2005)，曾經提到，空間轉用所面臨的問題之一是在有限的環境下，如何進行有效的採光。由於建築物的開口部，不外乎係針對日照及通風而設置，並且在立面的表現上則具有建築物風格與街道風貌形塑等等，互相牽動之因素。而受到現代主義的影響，許多建築物立面有許多凹凸的外牆面，而這些外牆面亦具有轉用的價值，因此在考量空間轉用的同時，必須一併被考慮。

### 5. 建築物入口

澤田誠二(2004)、佐藤考一(2005)及《轉用的挑戰》(2002)一書中，於轉用的評價中，紛紛提出日本高齡化現象的產生，因此在考量空間轉用的同時，針對建築物的入口及台階逃生空間及路線等等皆提出相關的改善的措施，我國即將面臨高齡化社會，因此空間轉用的推廣也必須具有前瞻性，針對未來高齡化社會的現象的具備因應之道。

### 6. 建築物設備及環境性能

設備與環境性能的改善，從台北市執行整建維護經驗中得知，空間轉用也具備同樣的功能。在建築物設備方面，藉由改善設備管線或是外露於室外的管線的清除，以改善建築物性能及景觀。而在室內環境的性能上，皆具備改善室內環境的品質，在改善樓板、外牆的遮音性、外牆的斷熱性等等作為。

## (三)轉用都市景觀的塑造

### 1. 建築體低樓層

在先前的定義中，空間轉用是變更建築物的用途，以延長其使用的年限。然而佐佐木隆郎(2005)能提出不同的看法，空間轉用不僅具備的是內部用途的變更，在建築物的外觀，亦是空間轉用關心的一環。並且其將建築物分為三部分觀察，分別為低樓層部、標準層及屋頂層。在低樓層部分主要為人視線所及，因此該部分樓高及視覺必須被檢視，及利用，並且低樓層部所涵蓋的包括街道傢俱、法定空地的退縮及廣告招牌的設置，在在影響人的視覺景觀。

## 2. 建築體標準層及屋頂層

建築物的標準層，則具有立面上陽台的凹凸變化，及廣告看板的吊掛。標準層仍影響到人的視覺景觀。再者，外牆的廣告看板吊掛，仍具有廣告利益上的考量，而屋頂層，則具備綠化功能、並且透過綠化可以調節都市微氣候，並且塑造整體都市景觀，因此仍必須被列入評價。

### (四)空間轉用社會經濟價值

在先前的文獻中，空間轉用的推廣，許多案例皆是由居民自發性的發展，並且造就房產價值的提升與效益，並且帶動都市的再生。而政府，意識到空間轉用的發展成功後並且帶來實質的效益，而透過法令、補助及政策誘導，以推廣及管制等相關行為。我國雖積極推廣整建維護，其侷限的仍是在於建築外觀的復舊，在內部的空間的改造上，雖有大稻埕及三峽老街等都市更新案例，仍舊無法帶動整體的效益。因此，認為在推動空間轉用的同時，需評價轉用之社會經濟價值，以鼓勵空間轉用在我國的發展。

### 參、空間轉用評估因子的訂定

表 4-1-1 空間轉用評估架構訂定之因子表

評估領域	中指標評估項目	小指標評估項目	文獻
轉用 區位 條件	土地使用	土地使用情況	【1】【2】【5】【6】【7】【11】【10】【16】【20】
		土地所有權	【7】
	空屋狀況	建築物空屋情形	【6】【7】【15】【16】【17】【18】
	建築基地特性	建築基地位置	【9】【16】【17】【21】
		獨棟建築	【17】【21】
		周遭環境活力	【5】【16】【17】【20】【21】
		鄰近綠地設施	【17】【20】
		周遭環境負面影響	【9】【10】【14】【16】
	公共設施距離	交通設施	【6】【7】【8】【17】
		醫療設備	【6】【7】【8】【17】
		教育設施	【6】【7】【8】【17】
		日用品設施	【6】【7】【8】【9】【17】
	建築 物空 間轉 用評 價	建築物特徵與 特性	周邊建築相互關係
建築物缺乏自明性			【16】【17】
建築體窳陋、缺乏管理維護			【13】【15】【17】【20】【21】
建築物擴展性		水平方向擴展	【17】【20】
		垂直方向擴展	【17】【20】
		地下室增設可能性	【17】

續表 4-1-1 空間轉用評估架構訂定之因子表

評估領域	中指標評估項目	小指標評估項目	文獻
	建築結構體	結構強度問題	【13】【15】【17】【21】【21】
		建築物內部空間配置	【15】【17】【20】【21】
		樓層高度	【17】【21】【20】【21】
	建築立面	建築立面改善	【17】【20】
		立面開口比例不一	【17】【20】
		立面採光面積	【17】【20】
		外牆再利用、擴展可能性	【17】
	建築入口	入口意象不明確	【17】【21】
		入口階梯設置	【17】【20】【21】
		逃生空間設置	【17】【20】【21】
		住戶逃生距離	【17】【20】【21】
	建築設備	設備管線修繕	【6】【13】【15】【17】【20】
		廢棄管線拆除	【6】【13】【15】【17】【20】
	建築環境性能	外牆遮音率	【15】【17】
		樓板遮音率	【15】【17】
		居室無採光	【15】【17】
		外牆斷熱性	【15】【17】
		具危險物品存在	【10】【17】
	轉用都市景觀塑造	建築體低樓層	樓高及屋簷視覺景觀形塑
出挑夾層			【19】
法定空地設置街傢俱			【9】【19】
假牆利用廣告看板			【8】【19】
建築體標準層		樓高	【19】
		開口部形狀與街道條件	【9】【19】
		出租外牆做廣告收益事業的利用	【8】【19】
		陽台(凹凸立面)形塑街道景觀	【19】
建築體屋頂層		招牌廣告收益利用	【8】【9】【11】
		屋頂綠化評價	【9】【11】
空間轉用社會經濟環境	國家政策	政策導向	【11】【14】
		補助獎勵措施	【11】【14】
	社區意識	社區意識認同	【5】【11】【14】
		社區居民參與	【5】【11】【14】
		社區組織經營成長	【5】【11】【14】

續表 4-1-1 空間轉用評估架構訂定之因子表

評估領域	中指標評估項目	小指標評估項目	文獻
	建築物價值與租金	房價提升	【11】【12】【14】
		提高房租	【11】【14】
		房屋增值	【11】【12】【14】
【1】錢學陶 1983 【2】賴炳樹 2009 【3】OCED 1990 【4】聯合報 2011 【5】鍾懿萍 2003 【6】王鴻楷 1997 【7】朱啟勳 1982 【8】Coombes,Raybould and wong 1992 【9】黃定國 1992 【10】台北市政府 2000 【11】張立立 2000 【12】曾憲嫻 2009 【13】宇野求 2004 【14】松村秀一 2004【15】Tiesdel2000【16】Richard 1981 【17】澤田誠二 2004【18】原田敬美 2004【19】佐佐木隆郎 2005 【20】佐藤考一 2005 【21】轉用之挑戰(コンバージョンへの挑戦)			

## 第二節 專家問卷調查設計

### 壹、問卷設計

本研究欲了解空間轉用在我國進行時的評估程序，由於空間轉用在我國屬於較為陌生的都市再生工具，其有別於都市更新整建維護的作為。因此藉由先前文獻回顧整理之空間轉用的評價指標，進行專家問卷調查，藉由專家問卷進行指標的篩選，專家問卷問項內容附於附錄一中。以下針對問卷設計過程分項說明。

#### 一、問卷格式

問卷格式依回答方式，分為「開放式」與「封閉式」二種。「開放式」是讓受測者就問題內容表達意見，而「封閉式」依據製作者提出項目使受測者勾選適合之答案。本研究基於電腦統計分析之便利性，因此採取「封閉式」問卷，由受測者勾選符合滿意度之選項。

#### 二、問卷量表尺度

問卷量表尺度採取李克特綜合量表(Likert-Type)，其量表分別為非常不同意、不同意、普通、同意、非常同意為問卷主要量測工具，勾選項目為空間轉用評價指標之中指標因子，而小指標提供專家選取其認為重視的因素。期望藉由問卷的調查了解未來空間轉用在我國推廣的評估步驟。

#### 三、問卷內容研擬

本研究問卷內容，由先前文獻回顧中，整理出空間轉用區位條件、建築空間轉用評價、空間轉用都市景觀塑造評價、空間轉用社會經濟環境評價及歷史街區的作為等五部分，進行空間轉用的評價，由此部分評價在我國目前無人進行相關研究，因此本研究整理日本空間轉用文獻中相關的評價指標，進行專家問卷的評估篩選，並且補充空間轉用在歷史街區的作為，藉此建構空間轉用在我國評價指標。

#### 四、無效問卷之決定與修正

本研究問卷是以建築師及建築相關從業人員做為調查對象，因此問卷調查的完整性，以填寫不完全或是問卷中的問題有過多漏答，視為無效問卷。由於空間轉用的類似於變更使用，建築層面考量因素眾多，而在眾多因素中必須選擇關鍵因素，因此勾選項目為呈現極端值時，視為無效問卷。

### 貳、問卷架構

#### 一、調查目的

- (1) 調查國內建築師及相關從業人員對於空間轉用評估架構之主要考量因素。
- (2) 調查空間轉用在區域空間、建築空間及景觀塑造評價上的考量因素。
- (3) 透過問卷企圖了解建築空間轉用在社會經濟價值及歷史街區的作為。

#### 二、調查對象

本研究主要以建築師及相關從業人員，作為問卷調查對象。涉及領域涵蓋公、私部門。公部門中具有建築師執照及私部門中具有建築師執照或設計師等建築從業人員進行調查；藉由專業知識之立場觀點進行探討與分析。調查對象表格整理於表 4-3-1 中。

表 4-3-1 本研究問卷調查對象的單位及數量

部門	單位	調查數量
公部門	地方政府建築管理科	8 份
	地方政府使用管理科	8 份
私部門	建築師事務所	28 份
	建設公司	3 份
總計		47 份

資料來源:本研究自行整理。

#### 三、調查時間、方式及回收

本研究問卷調查時間以 100.10.08 日起至 100.10.18 止，為期十日。主要採以 E-MAIL 寄送及親自送達方式進行問卷調查。問卷調查的調查對象擴及北、中、南各區開業建築師及建築從業人員。總計問卷共發送 55 份，調查後回收經統計問卷共計 47 份，問卷回收率為 85%。

### 參、調查之信度(Reliability)及效度(Validity)

#### 一、信度(Reliability)

信度是指量度工具所衡量出來結果的穩定性及一致性。本研究問卷信度檢測是運用 Cronbach's  $\alpha$  係數(簡稱  $\alpha$  係數)，為 Cronbach 於 1951 年提出之測量系統(問卷)的信度，根據其觀察值即可計算 Cronbach's  $\alpha$  係數；此種方法為目前社會科學研究最常使用之信賴指標。而其判定信度之準則為， $\alpha < 0.35$  為低信度； $0.35 < \alpha < 0.70$  為中信度； $\alpha > 0.70$  則代表高信度。實務上， $\alpha \geq 0.6$  即可宣稱問卷題目之信度可接受。本研究之認同度之  $\alpha$  係數為 0.908，因此本問卷檢測結果屬於高信度。

表 4-3-2 本研究問卷認同度檢測

Cronbach's Alpha 值	以標準化項目為準的 Cronbach's Alpha 值	項目的個數
0.908	0.908	22

資料來源:本研究自行整理。

表 4-3-3 可信度高低與 Cronbach  $\alpha$  係數之對照表

信度(Reliability)	Cronbach $\alpha$ 係數
不可信	Cronbach $\alpha$ 係數 $< 0.3$
勉強可信	$0.3 \leq$ Cronbach $\alpha$ 係數 $< 0.4$
可信	$0.4 \leq$ Cronbach $\alpha$ 係數 $< 0.5$
很可信(最常見)	$0.5 \leq$ Cronbach $\alpha$ 係數 $< 0.7$
很可信(次常見)	$0.7 \leq$ Cronbach $\alpha$ 係數 $< 0.9$
十分可信	$0.9 \leq$ Cronbach $\alpha$ 係數

資料來源:1.吳宗正、吳育東(2000)。2.本研究自行整理。

## 二、效度(Validity)

效度為一份量表(問卷)能夠準確測量出其所測量事物的程度。在問卷調查中，內容效度(Content Validity)是屬於效度衡量的方法之一，其對問卷的內容效度則以問卷項目是否涵蓋研究主題的每個構面為評估依據，以及問卷內容的帶暎性或取樣的適切性。因此本研究之問卷調查內容項目主要藉由國外專家學者澤田成二(2004)及佐佐木龍郎(2005)及相關文獻回顧進行歸納及整理之評估指標，其內容項目以符合本研究主題的測量程度。

## 第三節 調查問卷量化分析

本研究將空間轉用評估架構分為，第一部分 空間轉用區位條件。第二部分 建築空間轉用的評價。第三部分 空間轉用都市景觀塑造的評價。第四部份 空間轉用社會經濟環境的評價。第五部分 空間轉用在歷史街區的作為等五大面向進行評估。因此，對於建築師及相關從業人員對於此五大面向的認同度進行分析，了解建築師及相關從業人員對此五大層面的重視程度及思考向度。

### 壹、空間轉用區位條件的評價

在空間轉用的區位條件評價中，本研究分別列出四項中指標議題分別為土地使用需被考量、建築物狀況、基地特性及公共設施距離進行評價，以下針對箇中指標及小指標之回收問卷進行分析。

表 4-4-1 空間轉用區位條件敘述統計結果

評估領域面向	中指標項目	平均數	眾數	標準差
探討空間轉用區位條件，因此您認為？	1.空間轉用時土地使用影響因素？	4.4468	5	0.58267
	2.空間轉用時建築的狀況需被考量？	4.0426	4	1.21508
	3.建築基地特性空間轉用考量因素？	3.8511	4	1.38279
	4.公共設施的距離是空間轉用考量因素？	3.6809	5	1.47599

資料來源:本研究自行整理。

### 一、土地使用需要被考量

經由資料分析統計後，得知建築師及相關從業人員對於空間轉用區位條件中的土地使用因素，在整體 47 份問卷中發現具有 48.93%認為非常同意，而 46.81%則同意土地使用的情形需要再被考量。因此可以發現，在專業者的認同度上，土地使用的情形是需要被考量的。而 4.26%的其他選項中，專業者則認為，空間轉用的土地使用條件需要視空間轉用目的而再進行檢視其土地使用情況。

另外針對土地使用小指標重要性的調查中，認為土地使用情形與土地所有權皆認為重要的考量因素分別為 59.57%。另外在 14.89%的其他建議選項中，專業者則認為空間轉用在區位上必須考量當地的環境背景，及空間轉用後建築物的用途是否符合該區的土地使用分區等兩者考量因素。

表 4-4-2 土地使用考量因素統計結果

土地使用被考量	非常同意	同意	普通	不同意	非常不同意
選擇次數	23	22	2	0	0
百分比	48.94%	46.81%	4.26%	0%	0%

普通, 4.26% , 0

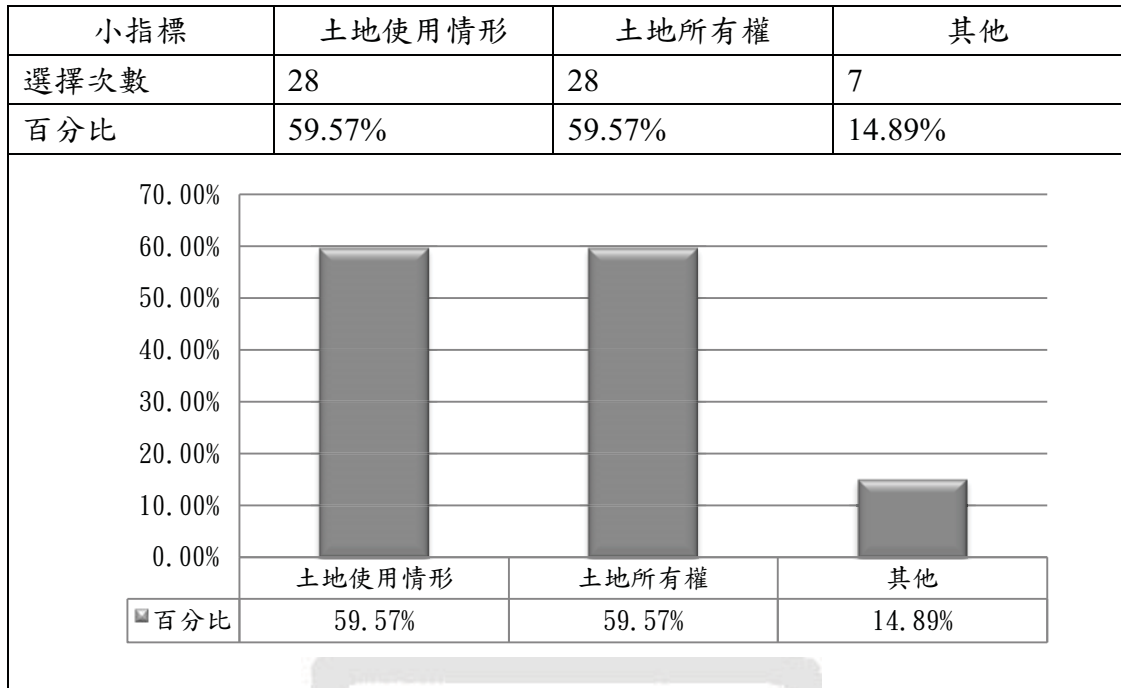
非常同意, 48.94%

同意, 46.81%

不同意 0% 非常不同意 0%



表 4-4-3 土地使用小指標重要性選擇調查統計結果



## 二、空間轉用建築物的狀況

經由資料分析統計後，得知空間轉用時建築物需被考量的情況，在整體 47 份問卷中發現具有 36.17%認為非常同意空間轉用的同時需要再考建築物的狀況，而 51.06%則同意建築物的情形需要再被考量。因此可以發現，在專業者的認同度上，建築物的狀況是需要被考量的。

另外針對空間轉用建築物的狀況小指標重要性的調查中，認為閒置空間、現況有人使用及頹敗建築的調查中，在閒置建築與現況有人使用中得到 70.21%認為需要被考量，而頹敗建築中仍有高達 68.09%認為重要考量因素。由上述可以得知，在小指標的調查中，可以發現此三者情況，皆被專業者認為重要不可或缺的考量因素。另外在 6.38%其他建議選項中，專業者則認為空間轉用在建築物上必須考量當地民眾的共識。

表 4-4-4 空間轉用建築物狀況考量因素統計結果

建築物狀況	非常同意	同意	普通	不同意	非常不同意	未填選
選擇次數	17	24	3	0	0	3
百分比	36.17%	51.06%	6.38%	0%	0%	6.38%

不同意見 0% 非常不同意 0%

表 4-4-5 建築物狀況小指標重要性選擇調查統計結果

小指標	閒置建築	現況有人使用	頹敗建築	其他
選擇次數	33	33	32	3
百分比	70.21%	70.21%	68.09%	6.38%

百分比	閒置建築	現況有人使用	頹敗建築	其他
百分比	70.21%	70.21%	68.09%	6.38%

### 三、空間轉用基地特性的考量

經由資料分析統計後，得知空間轉用時基地特性被考量的情況，在整體 47 份問卷中發現，34.04%認為非常同意空間轉用的同時需要再考量基地的特性，而 44.68%則同意基地特性需要被考量。因此可以發現，基地的特性在思考空間轉用的同時，在眾多考量因素中，基地特性仍具重要的思考向度。

另外針對空間轉用時基地特性小指標重要性的調查中，認為基地位置、環境活力、綠地設施、環境負面影響的調查中，在基地位置得到 61.70%認為需要被考量，而環境活力與環境負面影響中高達 76.60%認為最重要考量因素。因此由上述可以得知，在小指標的調查中，可以發現在基地特性的考量中，專業者認為重要在環境活力與負面影響為最重要的考量因素，空間轉用前後周遭環境的狀況是必要思考的要件之一。

表 4-4-6 空間轉用基地特性考量因素統計結果

基地特性 考量	非常同意	同意	普通	不同意	非常不同意	未填選
選擇次數	16	21	5	1	0	4
百分比	34.04%	44.68%	10.64%	2.13%	0%	8.51%

非常不同意 0%

表 4-4-7 基地特性小指標重要性選擇調查統計結果

小指標	基地位置	環境活力	綠地設施	負面影響	其他
選擇次數	29	36	19	36	3
百分比	61.70%	76.60%	40.43%	76.60%	6.38%

百分比	基地位置	環境活力	綠地設施	負面影響	其他
百分比	61.70%	76.60%	40.43%	76.60%	6.38%

#### 四、空間轉用公共設施的考量

經由資料分析統計後，得知空間轉用時公共設施被考量的情況，在整體 47 份問卷中發現，34.04%認為非常同意及同意空間轉用的同時需要考量公共設施的特性，而 17.02%則認為普通。並在此次的調查中發現分別具有 4.26%及 2.13%認為公共設施的特性不需被考量。因此可以發現，公共設施的狀況在空間轉用思考的同時，仍具有相當高的比例認為公共設施具有重要的思考向度。

另外針對空間轉用時基地特性小指標重要性的調查中，認為交通設施距離、醫療設備距離、教育設施距離、日用品設施距離的調查中，在交通設施距離中得到 91.49%認為最需要被考量，其次則是教育設施 31.91%認為重要考量因素之一。因此由上述可以得知，在小指標的調查中，可以發現在公共設施的考量中，專業者認為交通設施距離為空間轉用必要思考的要件之一。

表 4-4-8 空間轉用公共設施考量因素統計結果

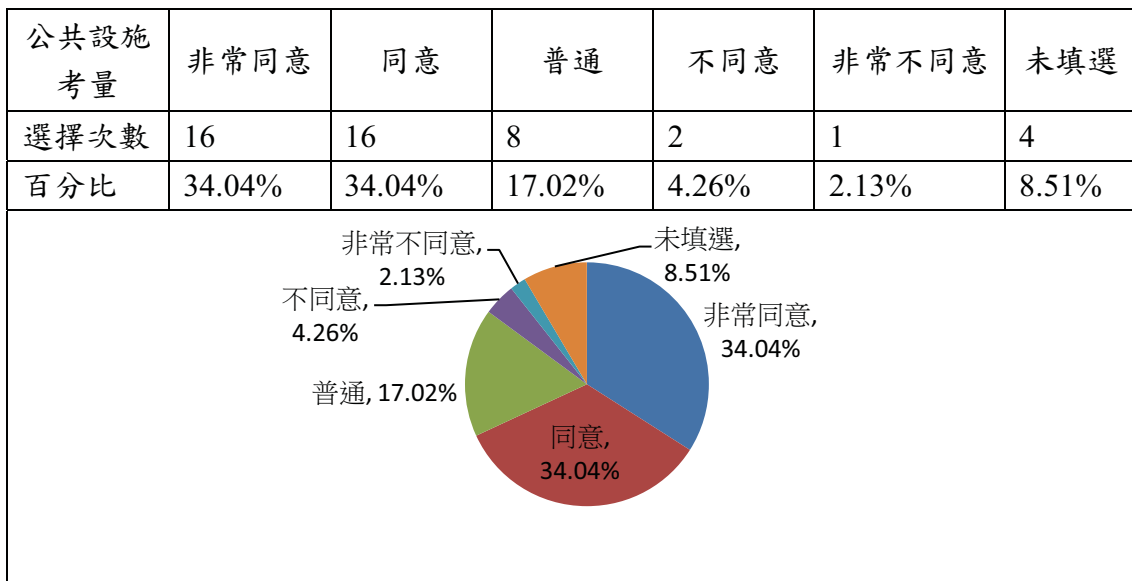
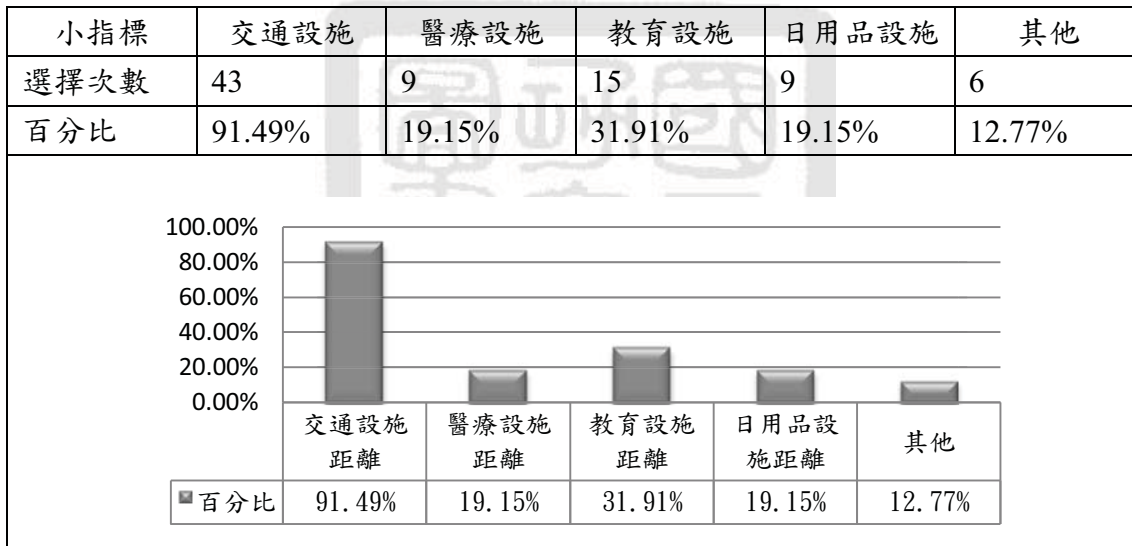


表 4-4-9 公共設施小指標重要性選擇調查統計結果



## 貳、空間轉用建築空間的評價

在建築空間轉用的評價中，本研究列出七項中指標議題分別為建築物本身的特徵與特性、建築物擴展性、建築結構體改善、立面改善、入口改善、建築設備及建築室內環境性能改善的評價指標。由於空間轉用為建築技術的範疇，因此本研究羅列七巷中指標搭配小指標，藉由專業者進行評價篩選及分析。

表 4-4-10 建築空間轉用敘述統計結果

評估領域 面向	中指標項目	平均數	眾數	標準差
探討建築 空間轉用 時需思考 的條件， 因此您認 為？	1. 空間轉用時思考建築物本身的特徵與特性？	4.106	4	0.983
	2. 空間轉用時思考建築物擴展性？	3.787	4	0.998
	3. 空間轉用時建築結構體改善的思考？	4.276	5	0.925
	4. 空間轉用時建築立面改善的思考？	3.893	5	1.237
	5. 空間轉用時建築入口改善的思考？	3.893	4	1.047
	6. 空間轉用時建築設備的思考？	3.893	4	1.202
	7. 空間轉用時建築室內環境性能的思考？	3.872	4	1.134

資料來源：本研究自行整理。

### 一、建築本身的特徵與特性

經由資料分析統計後，得知建築師及相關從業人員對於空間轉用時建築物的特徵與特性因素的思考，在整體 47 份問卷中發現具有 34.04%認為非常同意，而高達 53.19%則同意空間轉用的同時必須思考建築物本身特徵與特性。因此可以發現，在專業者的認同度上，建築物的特徵與特性是具有高度需要被考量的。

另外針對建築物的特徵與特性小指標重要性的調查中，認為空間轉用時建築物之間相互的關係有 68.09%，需要被考量。而在建築物特徵與特性上，建築物的自明性則呈現 40.43%，顯見建築物的自明性在空間轉用的議題上，較不受到重視。在建築物的缺乏管理維護的特性上則高達 76.60%認為重要因素，由此而知，空間轉用在多數專業者認知中，認具有整建維護之觀念。另外，在其他選項中，專業者則認為在建築物的特徵與特性上仍需要考量永續及後續的經營管理為數等思維。因此，建築物特徵與特性的小指標調查中，發現專業者認為在思考空間轉用建築物本身特徵與特性的條件上，對於建築物周圍的相互關係與管理維護的議題上呈現較為重視的態勢。

表 4-4-11 空間轉用建築物本身特性與特徵因素統計結果

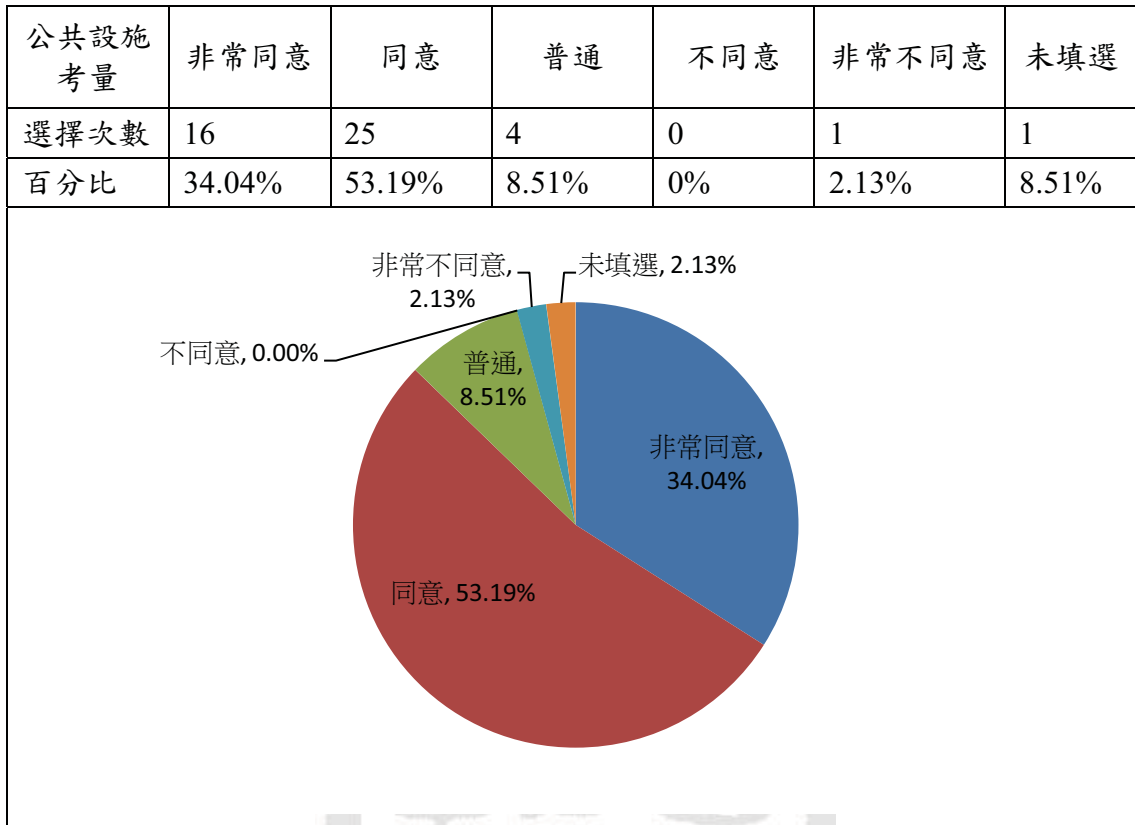
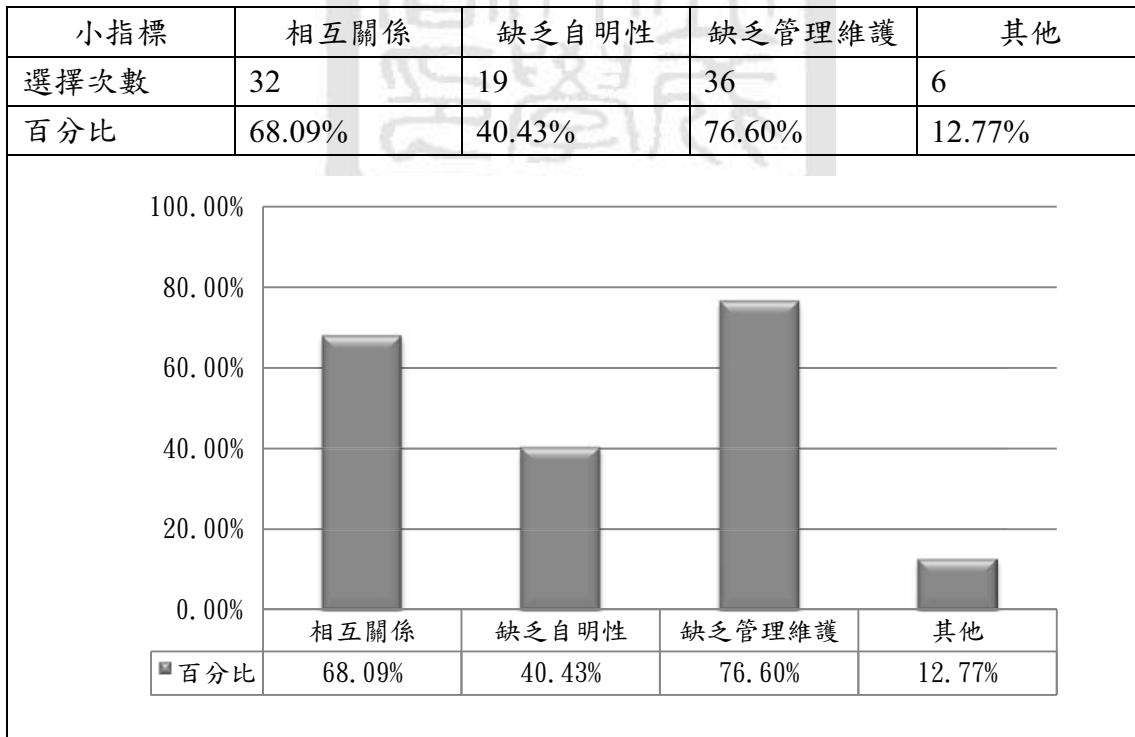


表 4-4-12 公共設施小指標重要性選擇調查統計結果



## 二、空間轉用建築物擴展性

經由資料分析統計後，得知空間轉用時建築物擴展性考量的情況，在整體 47 份問卷中發現，23.40%認為非常同意空間轉用時建築物需有擴展性的考量，而 42.55%同意空間轉用的同時建築物擴展性需要被考量，而 4.26%則不認同建築物在空間轉用時，需要對建築物考量其擴展性。因此可以發現，建築物的擴展性在空間轉用思考的同時，並且合乎相關法令規定下，建築物的擴展性仍具有相當高的比例具有重要的思考向度。

另外針對空間轉用時建築物擴展性小指標重要性的調查中，認為水平方向、垂直方向及地下室增設的調查中，認為建築擴展性中，以水平方向的擴展最為重要高達 76.60%，而在垂直方向的擴展性方面亦具有 59.57%的考量。其次則是地下室的增設，在地下室的增設方面則必須考量其原結構體是否已具有地下室的規劃。

表 4-4-13 空間轉用建築物擴展性考量因素統計結果

公共設施考量	非常同意	同意	普通	不同意	非常不同意	未填選
選擇次數	11	20	13	2	0	1
百分比	23.40%	42.55%	27.66%	4.26%	0.00%	2.13%

表 4-4-14 建築擴展性小指標重要性選擇調查統計結果

小指標	水平方向	垂直方向	地下室增設	其他
選擇次數	36	28	8	7
百分比	76.60%	59.57%	17.02%	14.89%

### 三、空間轉用建築結構體的改善

經由資料分析統計後，得知空間轉用時建築結構體考量的情況，在整體 47 份問卷中發現，46.81%認為非常同意空間轉用時建築結構體改善的考量，而 40.43%同意空間轉用的同時建築結構體改善需要被考量，因此可以發現，建築結構體在空間轉用思考的同時，多數認為建築結構體需要再被改善，並且轉用前後建築結構耐震性能的改善需被審慎考量，並且藉由結構體的改善調正內部空間的變化及結構體強度。

另外針對空間轉用時建築結構體改善的小指標重要性調查中，認為結構體強度、內部空間改善及樓層高度變化的調查中，認為結構體強度的改善最為重要高達 82.98%，而在內部空間的改善方面亦具有 72.34%的考量因素。其次則是樓層高度的變化佔 34.04%，另外專業者認為結構體改善仍然必須考量其轉用之用途而進行適當的改善。

表 4-4-15 空間轉用建築物結構體考量因素統計結果

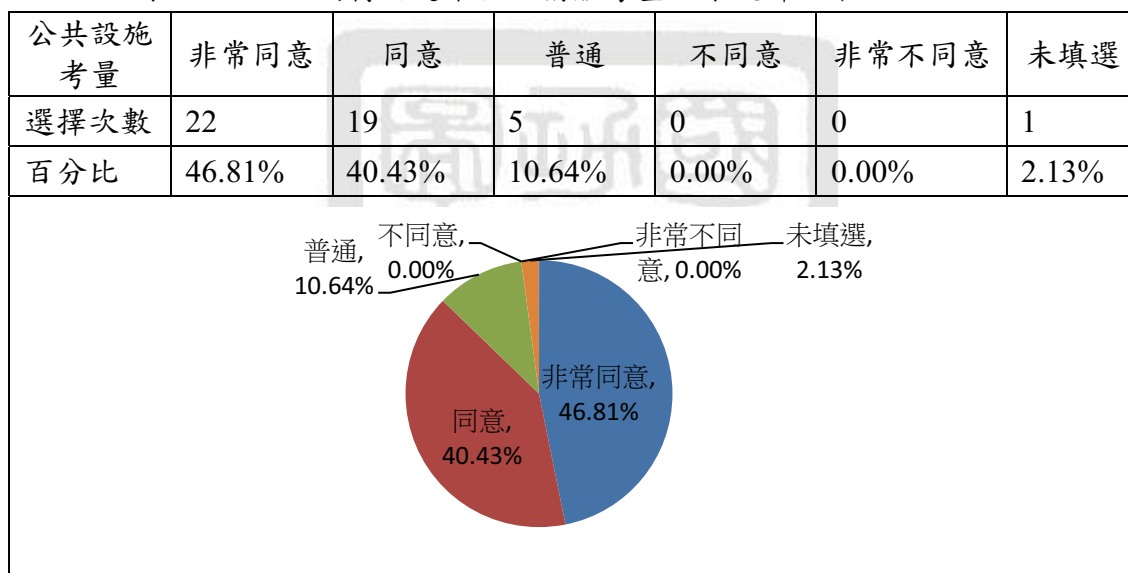
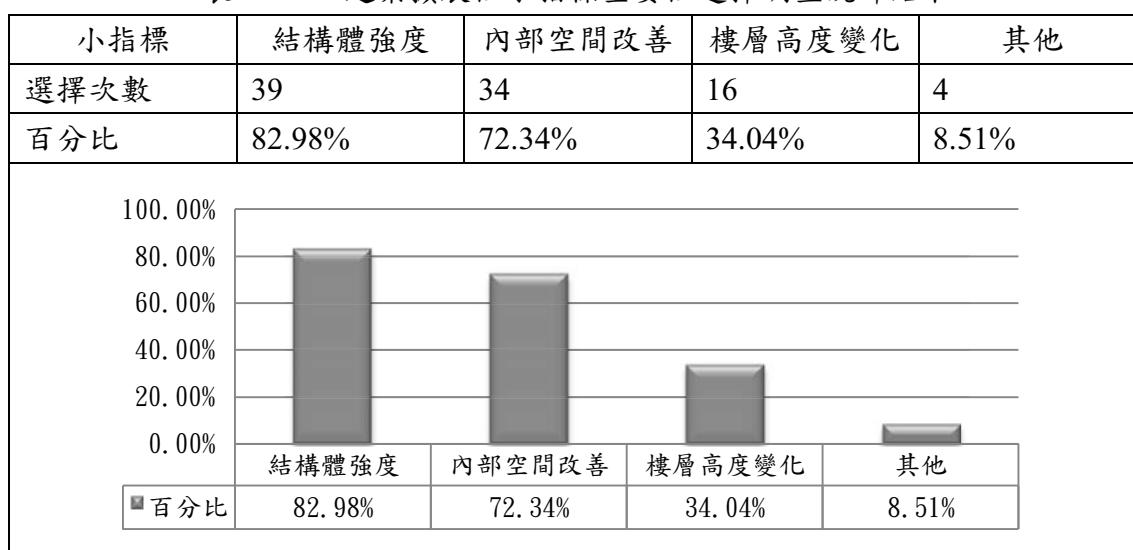


表 4-4-16 建築擴展性小指標重要性選擇調查統計結果





#### 四、空間轉用建築物立面的改善

經由資料分析統計後，得知空間轉用時建築立面改善考量的情況，在整體 47 份問卷中發現，36.17%認為非常同意及同意，空間轉用的同時建築立面改善需要被考量，因此可以發現，建築結構體在空間轉用思考的同時，多數認為建築立面需要再被改善。

另外針對空間轉用時建築立面改善的小指標重要性調查中，認為立面改善、開口比例、採光面積改善及外牆再利用的調查中，認為空間轉用後建築立面的改善最為重要高達 68.09%。並且有高達 59.57%，空間轉用後建築物的外牆是可以再被利用。另外 54.06%的專業者認為，空間轉用後必須考量採光面積的改善，由於居住環境品質良窳，採光通風等皆需要被仔細檢討。並且許多專業者認為採光必須被考量，另外仍須檢討通風規定。

表 4-4-17 空間轉用時建築物立面改善考量因素統計結果

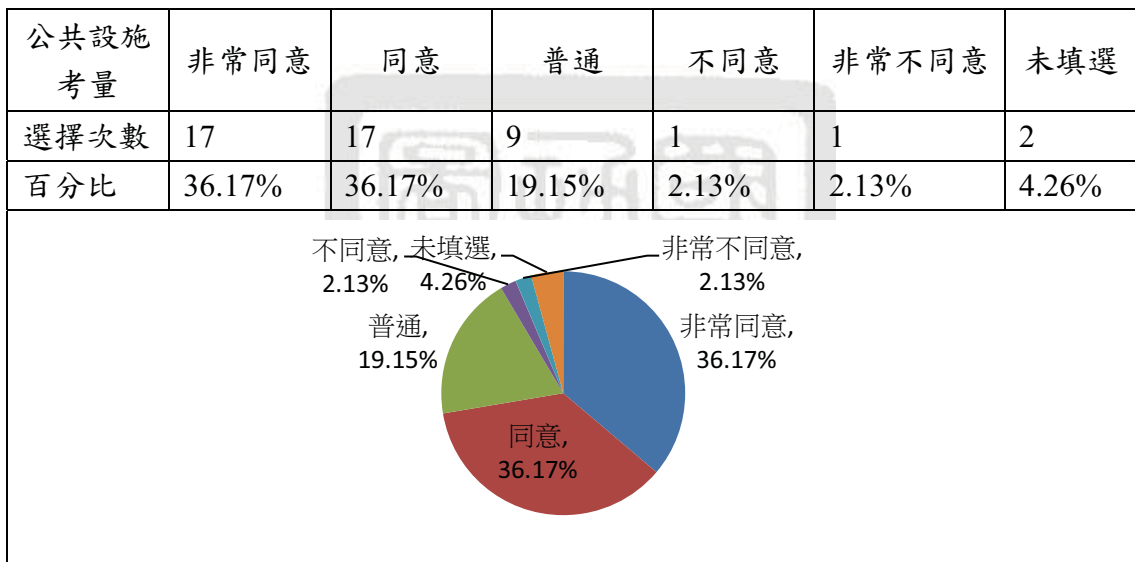
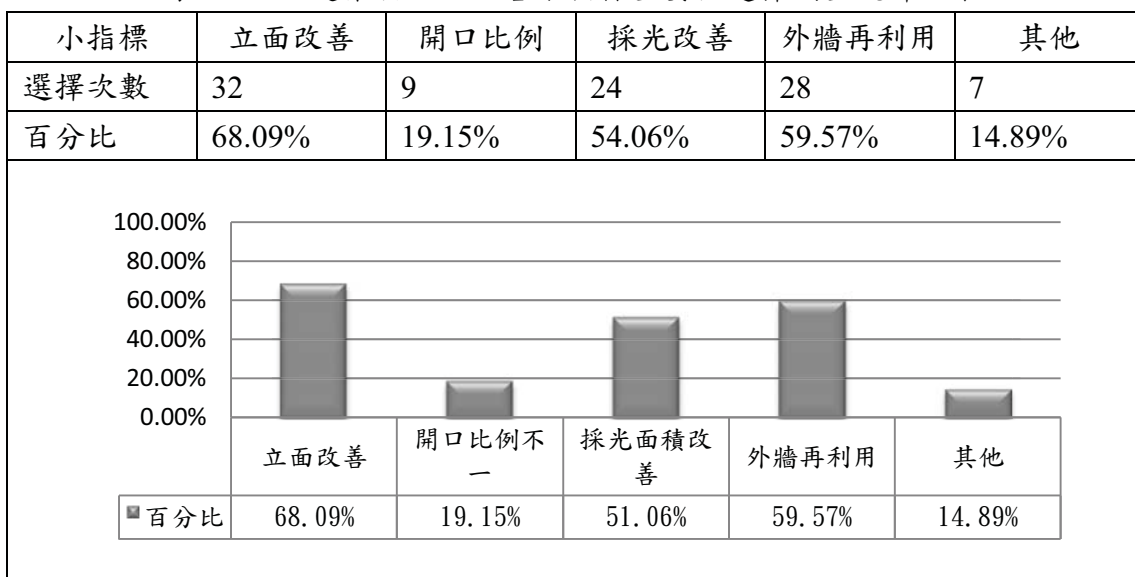


表 4-4-18 建築物立面改善小指標重要性選擇調查統計結果



## 五、空間轉用建築物入口的改善

經由資料分析統計後，得知空間轉用時建築物入口改善考量的情況，在整體47份問卷中發現，29.79%認為非常同意空間轉用時須配合建築入口的改善。另外具有40.43%同意，空間轉用的同時建築物入口改善需要被考量，而有25.53%認為建築物入口是可以改善亦不需改善。因此可以發現，建築物入口改善在空間轉用思考的同時，具有多數認為建築入口需要被改善，並且需考量其轉用後之用途而進行改善。

另外針對空間轉用時建築物入口改善的小指標重要性調查中，認為意象不明確、入口階梯設置、逃生空間設置及住戶逃生距離的調查中，認為空間轉用後建築物入口意象不明確的改善最為重要高達74.47%。並且有高達61.70%，認為空間轉用後建築物的逃生空間設置需要被考量改善的。另外17.02%的專業者認為，空間轉用後在建築物入口方面必須增加無障礙設施設置的考量。

表 4-4-19 空間轉用建築物入口改善考量因素統計結果

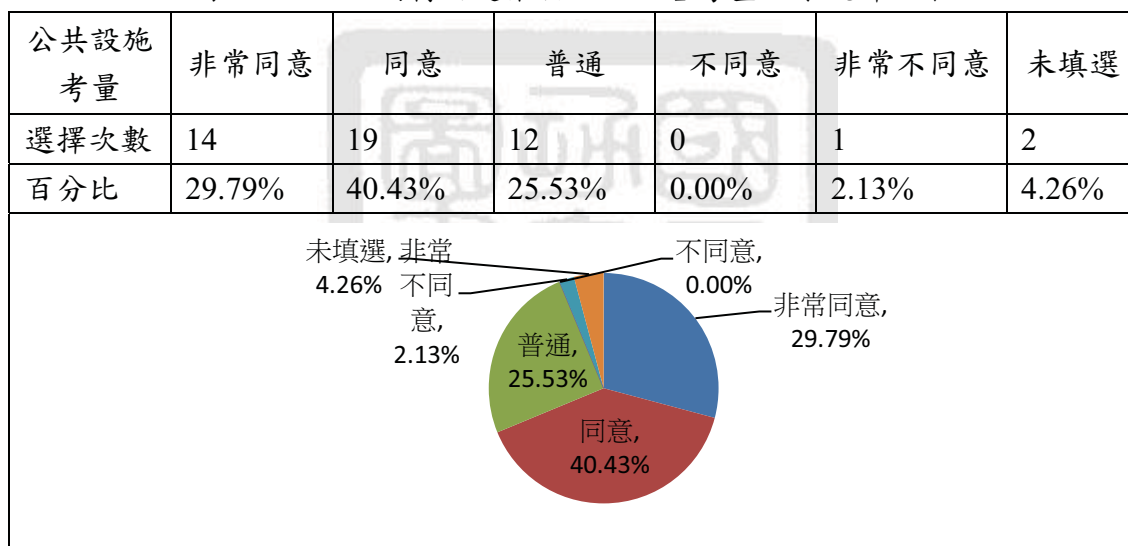
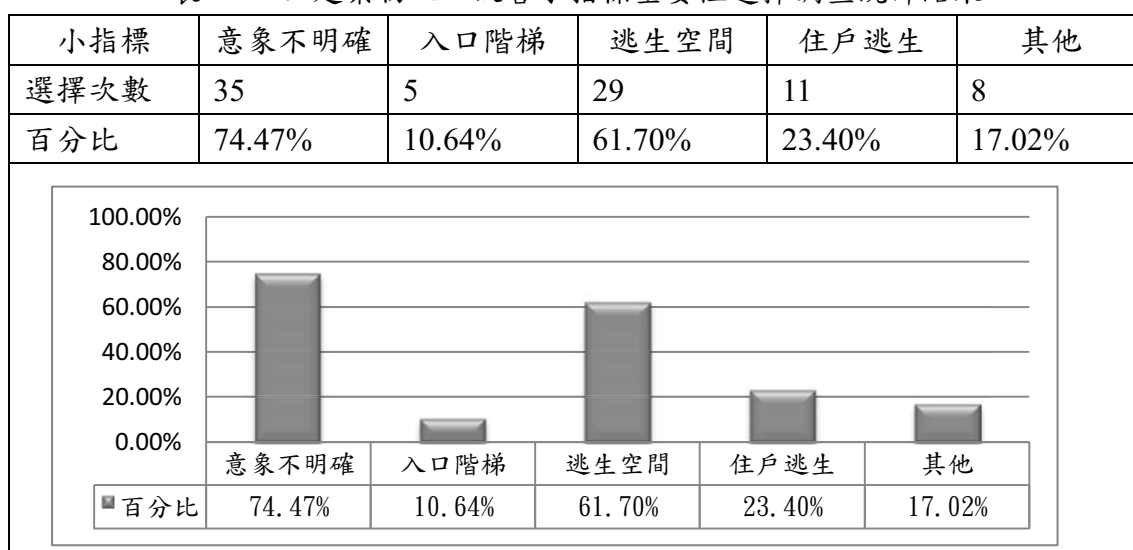


表 4-4-20 建築物入口改善小指標重要性選擇調查統計結果



## 六、空間轉用建築物設備管線改善

經由資料分析統計後，得知空間轉用時建築物設備管線考量的情況，在整體47份問卷中發現，31.91%認為非常同意空間轉用時須配合建築物設備管線改善。另外具有44.68%同意，空間轉用的同時考量建築物設備管線的改善，因此可以發現，建築物設備管線的改善在空間轉用思考的同時，具有多數專業者認為建築設備管線需要被改善，並且需考量其轉用後之用途而進行改善。

另外針對空間轉用時建築物入口改善的小指標重要性調查中，認為管線的修繕、廢棄管線的拆除的調查中，認為空間轉用後建築物設備管線的改善最為重要高達82.36%。並且有高達72.34%，認為空間轉用後建築物的廢棄管線必須拆除。另外19.15%的專業者認為，在建築物設備管線方面的考量，必須增加新性能設備及視轉用後之用途，斟酌添增新設備並且檢討消防法規等考量。

表 4-4-21 空間轉用建築物設備改善考量因素統計結果

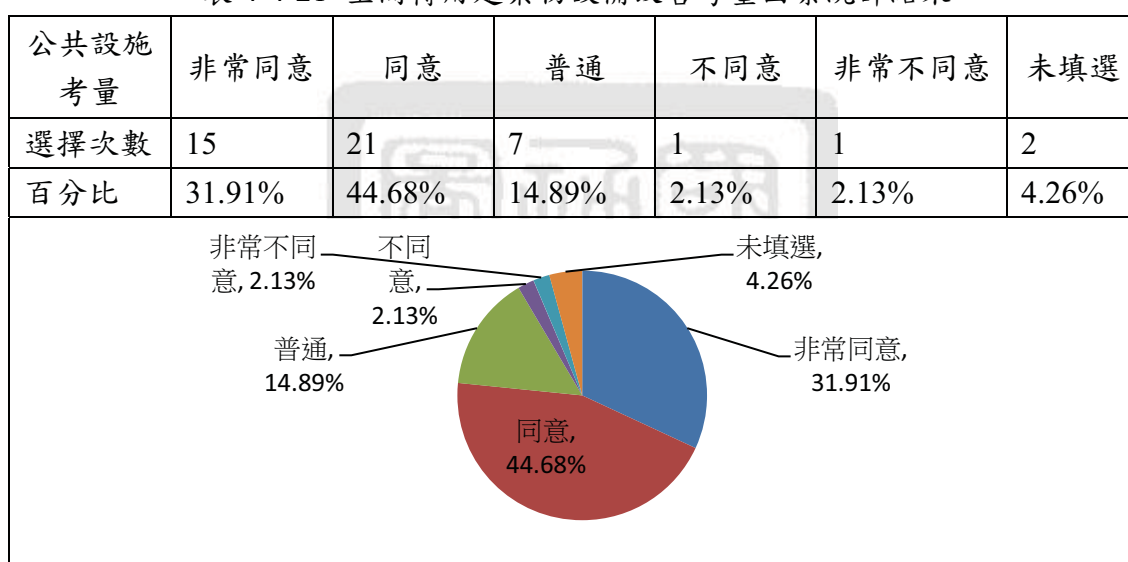
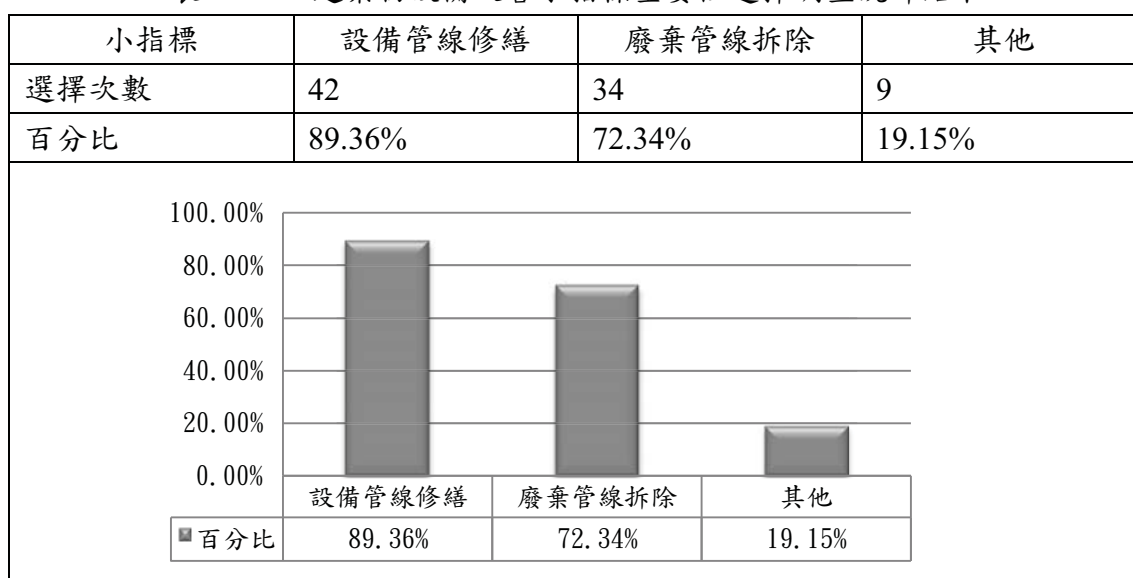


表 4-4-22 建築物設備改善小指標重要性選擇調查統計結果



## 七、空間轉用建築物室內環境性能的改善

經由資料分析統計後，得知空間轉用時建築物室內環境性能改善考量的情況，在整體 47 份問卷中發現，25.53%認為非常同意空間轉用時須配合建築物室內環境的改善。另外具有 53.19%同意，空間轉用的同時建築物室內環境需要被考量，因此可以發現，建築物室內環境性能在空間轉用思考的同時，具有多數專業者認為建築物室內環境需要被改善。

另外針對空間轉用時建築物室內環境改善的小指標重要性調查中，認為外牆遮音性、樓板遮音率、居室無採光、外牆斷熱性及具危險物品存在的調查中，認為空間轉用後建築物室內環境性能改善以居室無採光的改善最為重要高達 82.98%。另外 14.89%的專業者認為，空間轉用後在建築物室內環境性能的改善方面認為，必須增加居室的通風。

表 4-4-23 空間轉用建築物入口改善考量因素統計結果

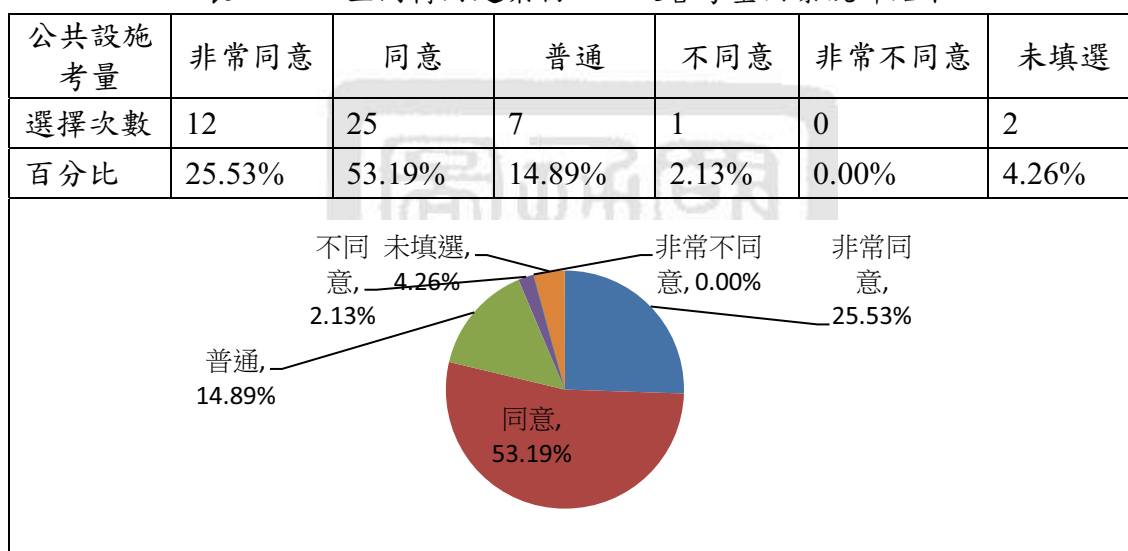
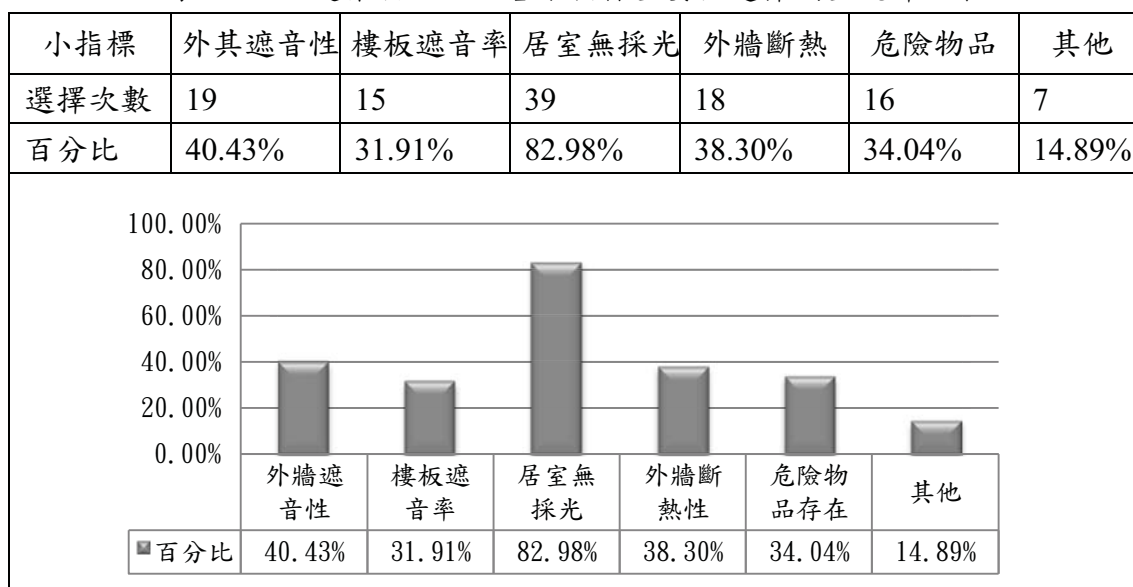


表 4-4-24 建築物入口改善小指標重要性選擇調查統計結果



### 參、空間轉用都市景觀塑造的評價

在空間轉用時都市景觀塑造的評價中，本研究列出三項中指標議題分別為建築體低樓層利用、建築體標準層利用及建築物屋頂層利用等三項度的改善評價指標。由於空間轉用時，建築物做為形塑都市景觀的元素，因此本研究將建築體區分為低樓層、標準層及屋頂層作為中指標探討並且搭配小指標，透過專業者進行評價篩選及分析。

表 4-4-25 空間轉用都市景觀塑造敘述統計結果

評估領域面向	中指標項目	平均數	眾數	標準差
探討空間轉用都市景觀塑造評價，因此您認為？	1. 建築體低樓層利用的思考？	3.9362	4	1.186
	2. 建築體標準層利用的思考？	3.6170	4	1.114
	3. 建築體屋頂層利用的思考？	3.8298	4	1.185

資料來源：本研究自行整理。

#### 一、空間轉用建築體低樓層利用

經由資料分析統計後，得知建築師及相關從業人員對於空間轉用時建築體低樓層利用因素的思考，在整體 47 份問卷中發現具有 34.04%認為非常同意，而高達 42.55%則同意空間轉用的同時必須思考建築體低樓層利用。因此可以發現，在專業者的認同度上，建築體低樓層的利用具有高度形塑街道景觀的思維。

另外針對建築體低樓層利用小指標重要性的調查中，低樓層利用以樓高及屋簷、出挑夾層、法定空地及假牆利用方面，認為空間轉用時低樓層利用樓高及屋簷形塑景觀的關係有 70.21%，認為需要被考量。而在法定空地增設街道傢俱上亦具有 70.21%，認為需要被考量。以此二者選項分析，顯見在樓高及屋簷方面造就的是視覺景觀影響，而法定空地增設街道傢俱則可增加街道的活潑與互動性。另外，在其他選項中，專業者則認為在低樓層的利用方面，應添加空間綠美化以形塑良好都市景觀的考量。

表 4-4-26 空間轉用建築體低樓層利用考量因素統計結果

公共設施考量	非常同意	同意	普通	不同意	非常不同意	未填選
選擇次數	16	20	8	0	1	2
百分比	34.04%	42.55%	17.02%	0%	2.13%	4.26%

非常不同意, 2.13%

未填選, 4.26%

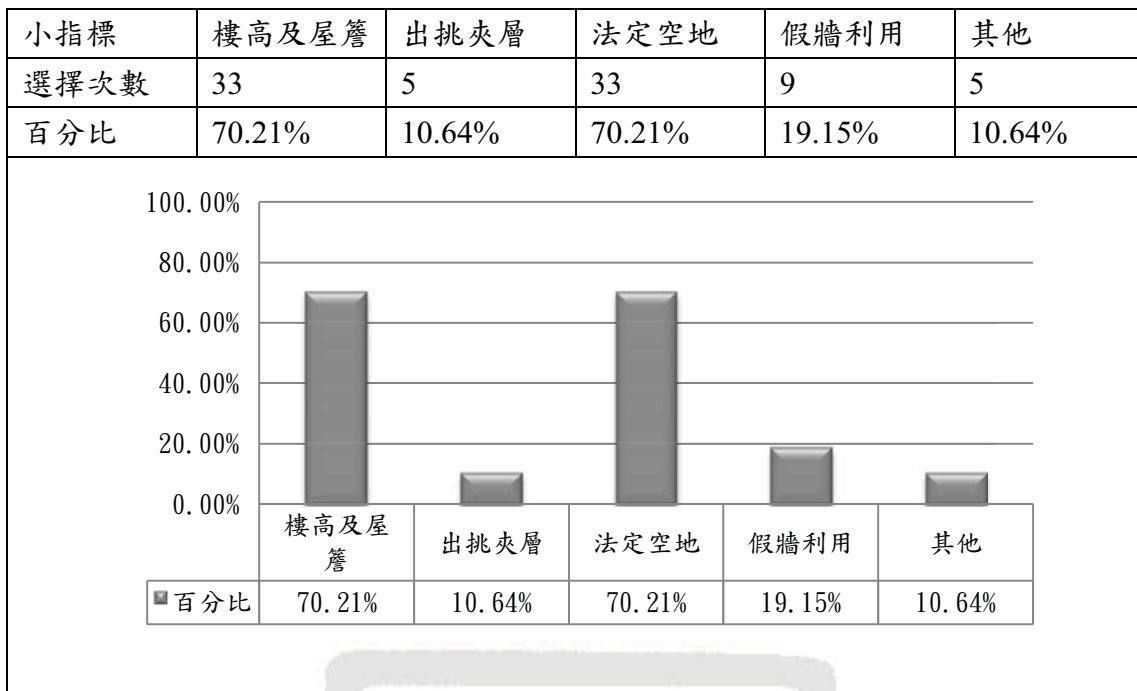
非常同意, 34.04%

同意, 42.55%

普通, 17.02%

不同意, 0.00%

表 4-4-27 建築體低樓層利用小指標重要性選擇調查統計結果



## 二、空間轉用建築體標準層利用

經由資料分析統計後，得知空間轉用時建築體標準層利用考量的情況，在整體47份問卷中發現，14.89%認為非常同意空間轉用時建築體標準層利用的考量，而高達51.06%同意空間轉用的同時建築體標準層利用需要被考量，而25.53%則認為普通在建築體標準層利用。因此可以發現，在思考空間轉用時，建築體標準層的利用具有相當高的比例認為有重要的思考向度。

另外針對建築體標準層利用小指標重要性的調查中，認為樓高的設定、開口部形狀與街道條件、出租外牆做廣告受益事業及陽台(凹凸立面)形塑街道景觀的調查中，認為開口部形狀與街道條件中具有65.96%認為有必要考量，而在陽台形塑街道景觀的同時則高達72.34%認為最能夠表現出街道景觀的視覺效果，因此在專業者的認知中，建築體的開口部形狀與陽台(凹凸立面)為主要能夠顯示街道趣味的考量元素。

表 4-4-28 空間轉用建築體標準層利用考量因素統計結果

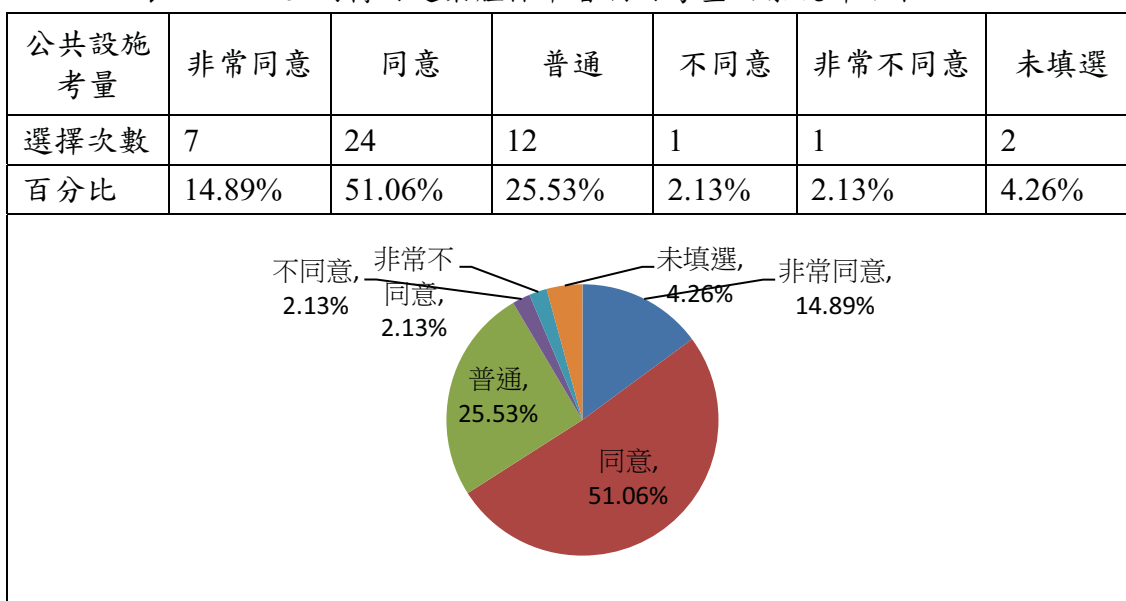
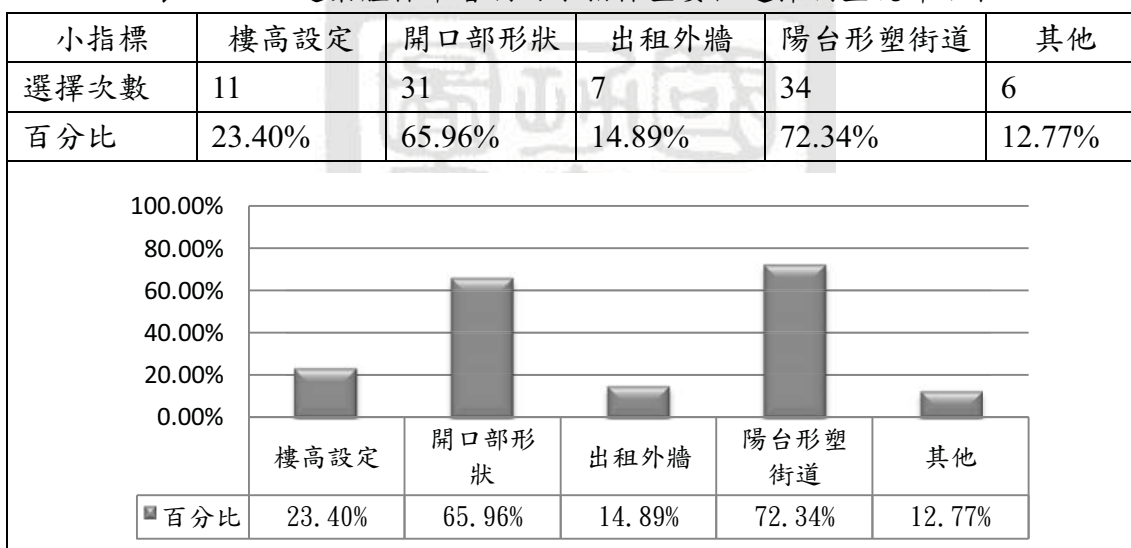


表 4-4-29 建築體標準層利用小指標重要性選擇調查統計結果



### 三、空間轉用建築體屋頂層利用

經由資料分析統計後，得知空間轉用時建築體屋頂層利用考量的情況，在整體 47 份問卷中發現，29.79%認為非常同意空間轉用時建築體屋頂層利用的考量，而 40.43%同意空間轉用的同時建築體屋頂層利用需要被考量，而 23.40%則認為普通在建築體屋頂層的利用。因此可以發現，在思考空間轉用時，建築體屋頂層的利用具有高比例認為有重要的思考向度。

另外針對建築體屋頂層利用小指標重要性的調查中，認為招牌廣告的受益、屋頂層綠化的調查中，認為屋頂層綠化具有 89.36%認為最為重要的考量，而在招牌廣告受益方面則只獲得 17.02%的認同，另外，在 19.15%其他選項中，專業者認為屋頂空間應做有效利用，並且應視轉用的性質而訂定屋頂層的規劃目標等考量。

表 4-4-30 空間轉用建築體屋頂層考量因素統計結果

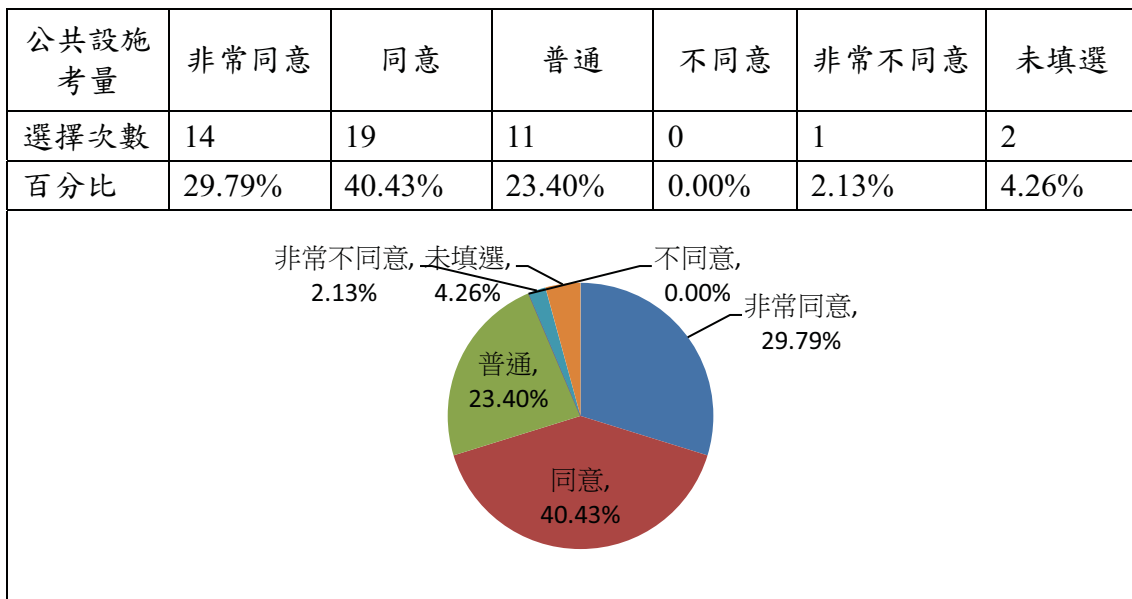
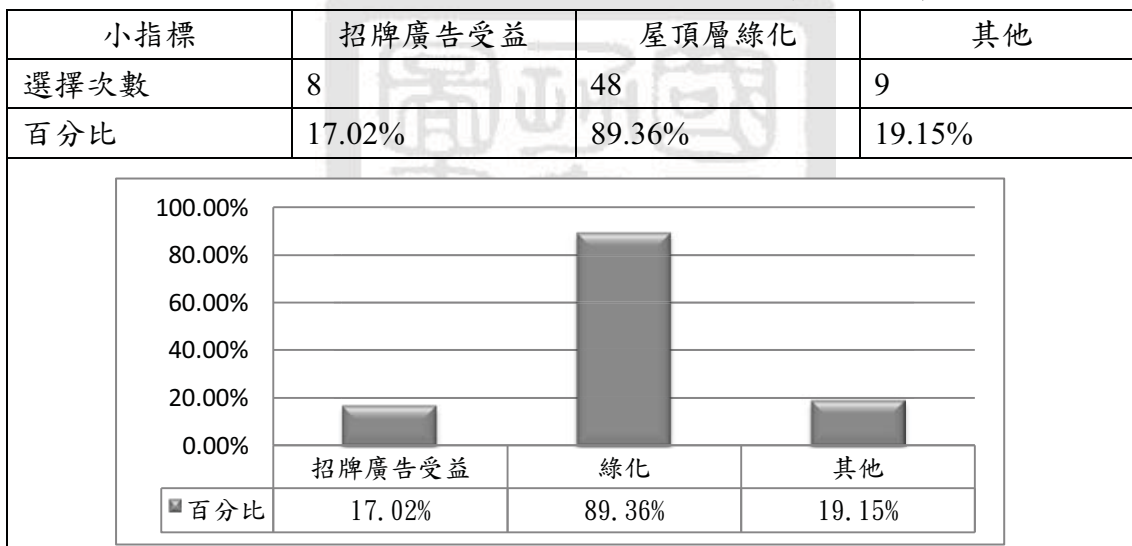


表 4-4-31 建築體屋頂層利用小指標重要性選擇調查統計結果



#### 肆、空間轉用社會經濟價值的評價

在空間轉用社會經濟的評價中，本研究列出三項中指標議題分別為國家政策輔導、社區意識的培養及建築物價值與租金的提升等三項度的評價指標。由於空間轉用的施行，在英、美、日等先進國家的城市中，國家政策方面皆提出許多的誘導措施以鼓勵及有條件限制空間轉用的發生，而在紐約曼哈頓、英國伊斯靈頓市，空間轉用皆為社區意識的培養造就轉用現象的風行，並且有效的促進建築物的房價與租金上昇，因此本研究藉由空間轉用社會經濟環境的評價，透過專業者進行評價篩選及分析，探究專業者觀點中空間轉用的技術在未來如何呈現以及產生的效益。



### 一、空間轉用需要國家政策輔導

經由資料分析統計後，得知建築師及相關從業人員對於空間轉用需要國家政策輔導因素的思考，在整體 47 份問卷中發現具有 29.79%認為非常同意，而高達 51.06%則同意空間轉用推廣的同時必須藉由國家政策輔導。因此可以發現，在專業者的認同度上，認為空間轉用的推廣需要由國家政策輔導。

另外針對國家政策輔導小指標重要性的調查中，國家政策分別以政策導向、補助獎勵措施進行評價，認為空間轉用時須由國家制定政策進行輔導的關係有 55.32%，認為需要被考量。而在補助獎勵措施的誘導上則具有 82.98%，認為需要被考量。以此二者選項分析，顯見在空間轉用的推廣方面，必須藉由補助獎勵措施誘導施行空間轉用的推廣佔較多數的認同。

表 4-4-32 空間轉用需要國家政策輔導考量因素統計結果

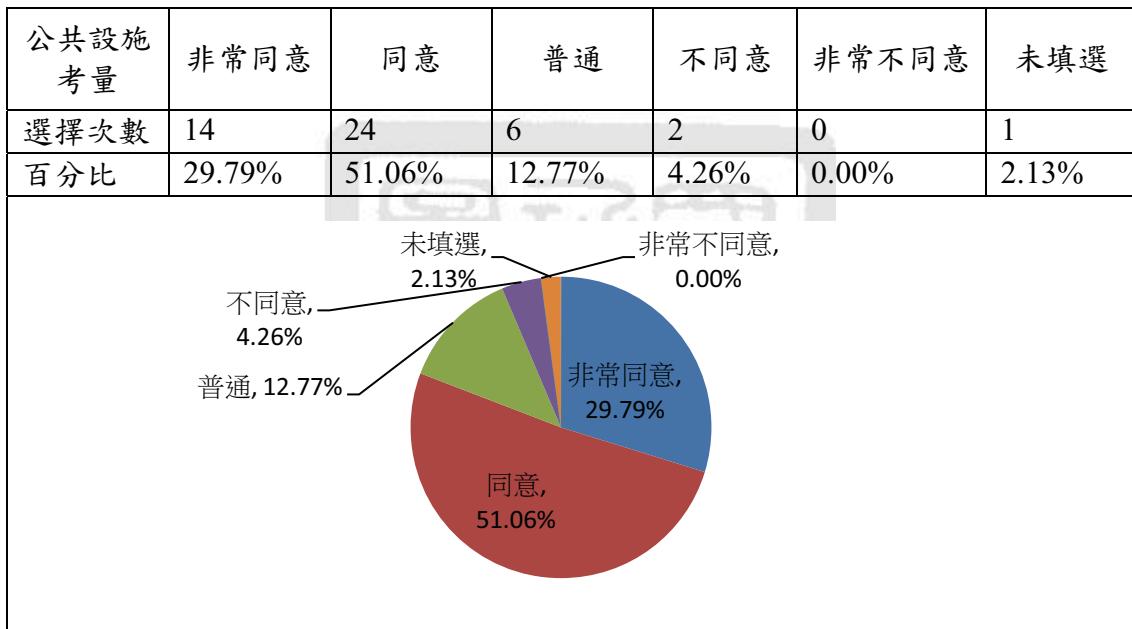
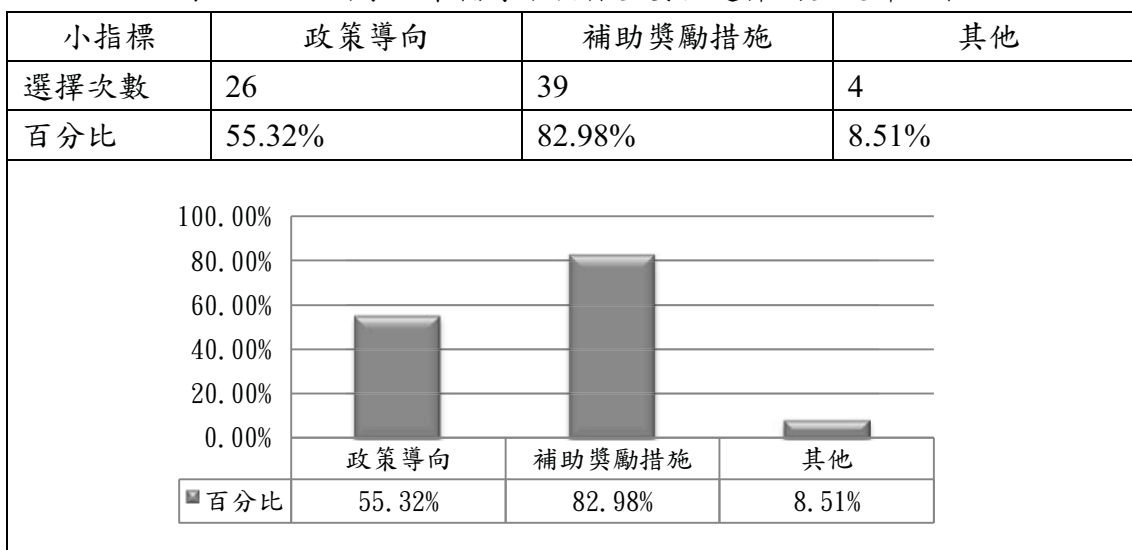


表 4-4-33 國家政策輔導小指標重要性選擇調查統計結果



## 二、空間轉用需由社區意識培養的評價

經由資料分析統計後，得知空間轉用需由社區意識培養的情況，在整體 47 份問卷中發現，34.04%認為非常同意空間轉用時需由社區意識培養的考量，而 42.55%同意空間轉用的同時需要配合社區意識培養的考量。因此，得知在整體專業者的認知中，認為空間轉用的意識，必須藉由社區意識培養進而達到轉用的目的。

另外針對社區意識小指標重要性的調查中，分別以社區意識認同、民眾參與及組織經營成長進行評價，發現空間轉用在社區意識認同與社區民眾參與的部分，分別得到 74.47%及 78.72%的認同，以此二選項分析，專業者認為空間轉用應可透過民眾人文風氣的培養，進而引發自發性的改變進而達到社區整體意識認同之觀點。

表 4-4-34 空間轉用社區意識培養考量因素統計結果

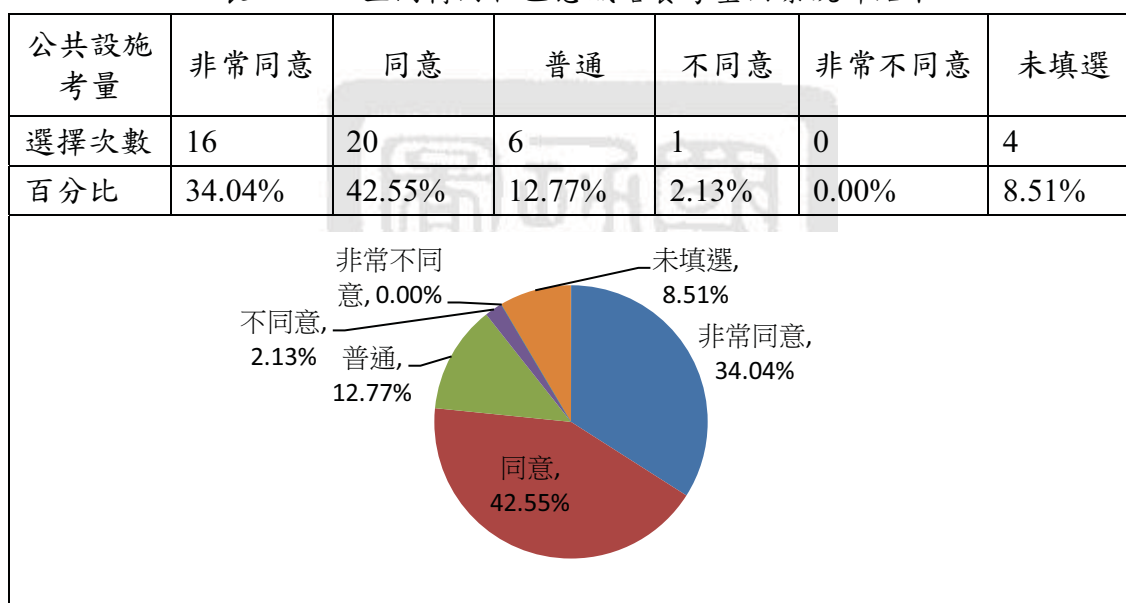
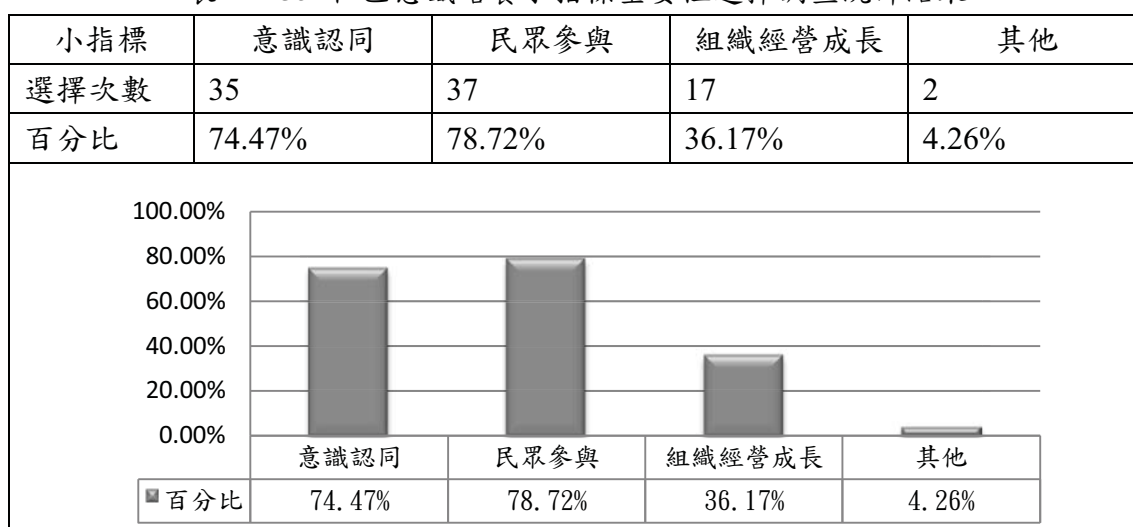


表 4-4-35 社區意識培養小指標重要性選擇調查統計結果



### 三、空間轉用的推廣有助於建築物價值與租金提升的評價

經由資料分析統計後，得知空間轉用的推廣有助於建築物價值提升的情況，在整體 47 份問卷中發現，36.17%認為非常同意空間轉用的推廣有助於建築物價值的提升，並且 44.68%同意空間轉用的推廣有助於建築物價值的提升。因此，得知在整體專業者的認知中，認為空間轉用的推廣，是有助於建築物價值與租金提升。

另外針對社區意識小指標重要性的調查中，分別以房價提升、提高房租及房產增值進行評價，發現空間轉用得推廣在房產增值方面得到 65.96%的認同，而在房價的提升方面亦具有 48.94%認同，以此二選項分析，專業者認為空間轉用的推廣，對於建築物的整體房價與房產價值皆有助於提升及增值的空間。

表 4-4-36 建築物價值與租金提升培養考量因素統計結果

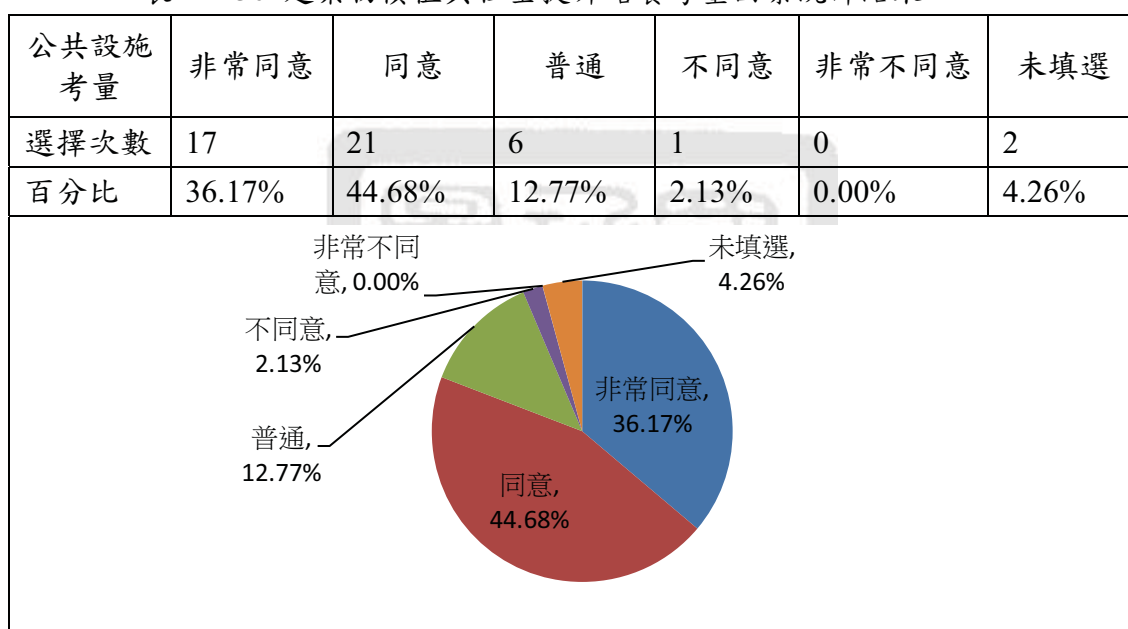
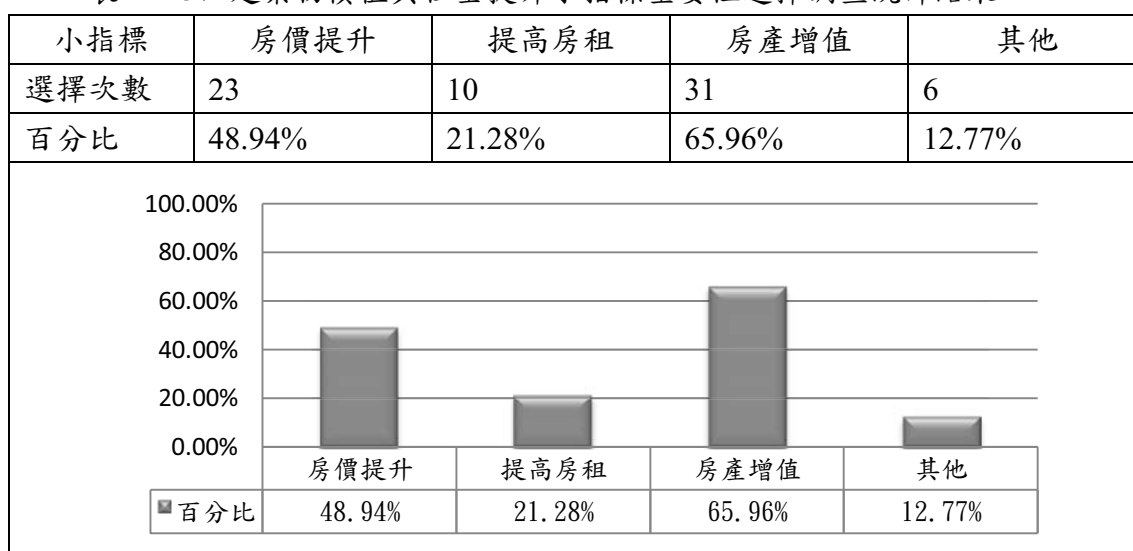


表 4-4-37 建築物價值與租金提升小指標重要性選擇調查統計結果



## 伍、空間轉用在歷史街區作為的評價

在空間轉用歷史街區作為的評價中，鑒於台南市政府提出計畫觀光活動發展進駐傳統街巷的閒置建築空間以帶動傳統街巷空間的活化，因此，本研究舉列出五項議題分別探討空間轉用在歷史街區的作為。期望藉由專業者的觀點，在歷史街區未來發展，空間轉用的技術，如何呈現以及產生的效益。

表 4-4-38 空間轉用在歷史街區作為敘述統計結果

評估領域面向	中指標項目	平均數	眾數	標準差
日本藉由空間轉用帶來歷史街區環境整備效益，因此思考空間轉用時，您認為可帶來之效益為何？	1. 歷史街區景觀氛圍的塑造	4.404	4	0.648
	2. 歷史街區未來發展性與成長性	4.234	4	0.698
	3. 文化藝術設施等知識刺激的豐富	4.212	5	0.805
	4. 文化創意團體進駐閒置空間	3.978	4	1.031
	5. 飲食小吃店進駐充實	3.212	3	0.883

資料來源：本研究自行整理。

空間轉用在歷史街區的作為分析中，本研究分別針對街區景觀氛圍的塑造、未來發展性與成長性、文化藝術設施知識刺激，及針對市政府提出之觀光旅遊發展，以文化創意團體進駐閒置空間及飲食小吃店進駐充實兩個地方特色產業進行評價，得出之結果，詳列於表 4-4-39 中。

### (一)問項一 歷史街區景觀氛圍的塑造

由於空間轉用為建築之技術，並且在相關案例中，皆得到空間轉用在有助於歷史街區環境的改善。因此，在 47 份問卷中，專業者對於空間轉用能夠有助於街區景觀氛圍的塑造，多採以非常同意與同意的態度，分別為 46.81%及 48.94%。顯見，以專業者的觀點認為，建築物為形塑景觀風貌的元素，在景觀氛圍塑造的問項中，皆是同意空間轉用有助於歷史街區環境的塑造。

### (二)問項二 歷史街區未來發展性與成長性

在先前，空間轉用在東日本橋與大阪船廠區太和背割等案例中，得到空間轉用除有助於歷史街區環境的改善，並且帶來歷史街區未來發展與成長。因此，在 47 份問卷中，專業者對於空間轉用有助於街區發展與成長，多採以同意的態度，高達 58.19%認同，並且具有 36.17%非常同意此項做法。顯見，以專業者的觀點認為，在於歷史街區為未來發展與成長性中，皆同意空間轉用有助於歷史街區未來發展與成長。

### (三)問項三 文化藝術設施等知識刺激的豐富

由於傳統街巷空間，其具有的是文化涵養的縱深。因此，在 47 份問卷中，專業者對於空間轉用有助於文化藝術設施等知識刺激豐富方面，具有 42.55%認為非常同意空間轉用有助於文化藝術設施知識的刺激，另外具有 38.30%感到同意如此的做法。因此，本研究分析認為，在傳統街巷空間沒落的現今，未來可透過空間轉用的方式，以活絡傳統街巷空間並且帶動人潮，以豐富傳統街巷空間中的文化藝術設施。

#### (四)問項四 文化創意團體進駐閒置空間

台南傳統街巷空間，多分佈於中西區中，雖市政府透過都市計劃的檢討將其劃定為商業區，寄望藉由此舉帶來實質效益。但由於傳統街巷空間閒置建築甚多，因此多年以來仍無法獲得發展。因此本研究藉由空間轉用的議題探討，未來傳統街巷的發展出路。在 47 份問卷中，專業者對於藉由空間轉用的方式，引入文化創意團體的進駐，認為同意者具有 46.81%。認為非常同意者具有 31.91%。因此，本研究分析認為，在傳統街巷中間置建築的利用，未來可透過空間轉用的方式，引進文化創意團體的進駐與經營。

#### (五)問項五 飲食小吃店進駐充實

台南在地文化中，最為著名的即是小吃美食，因此，本研究企圖藉由空間轉用的議題，探討閒置建築物的利用，轉用成為小吃飲食店的經營，以強化觀光旅遊的深度。在 47 份問卷中，專業者對於飲食小吃店進駐充實的議題，皆採以保守的態度，高達 57.45%認為普通。認為非常同意者具 8.51%，認為同意者具 21.28%，另外認為不同意及非常不同意者，分別為 8.51%及 4.26%。因此，本研究分析認為，在傳統街巷中間置建築的利用，對於飲食小吃店的進駐充實，多數的專業者採取較為保守觀望的態度。

表 4-4-39 空間轉用在歷史街區作為的考量因素統計結果

問項一 歷史街區景觀氛圍的塑造							
	非常同意	同意	普通	不同意	非常不同意	未填選	
選擇次數	22	23	1	1	0	0	
百分比	46.81%	48.94%	2.13%	2.13%	0.00%	0.00%	
問項二 歷史街區未來發展性與成長性							
	非常同意	同意	普通	不同意	非常不同意	未填選	
選擇次數	17	25	4	1	0	0	
百分比	36.17%	58.19%	8.15%	2.13%	0.00%	0.00%	
問項三 文化藝術設施等知識刺激的豐富							
	非常同意	同意	普通	不同意	非常不同意	未填選	
選擇次數	20	18	8	1	0	0	
百分比	42.55%	38.30%	17.02%	2.13%	0.00%	0.00%	

問項四 文化創意團體進駐閒置空間						
	非常同意	同意	普通	不同意	非常不同意	未填選
選擇次數	15	22	6	3	0	1
百分比	31.91%	46.81%	12.77%	6.38%	0.00%	2.13%

問項五 飲食小吃店進駐充實						
	非常同意	同意	普通	不同意	非常不同意	未填選
選擇次數	4	10	27	4	2	0
百分比	8.51%	21.28%	57.45%	8.51%	4.26%	0.00%

#### 第四節 問卷結果量化分析的探討

##### 壹、問卷結果量化分析

本研究之問卷，針對建築師及相關從業人員對於空間轉用的執行層面內容進行調查，結果分析以計數統計、敘述統計進行結果探討。以下針對中指標問卷結果量化進行排序分析，以了解各項中指標在建築師及相關從業人員的重視程度，整理於表 4-4-40 中。

表 4-4-40 各項中指標問卷結果量化分析

評估面向	中指標項目	平均值	排序
空間轉用區位條件	<b>土地使用影響</b>	<b>4.447</b>	<b>1</b>
	建築的狀況	4.043	2
	建築基地特性	3.851	3
	公共設施的距離	3.681	4
建築空間轉用的評價	建築物特徵與特性	4.106	2
	建築物擴展性	3.787	5
	<b>建築結構體改善</b>	<b>4.277</b>	<b>1</b>
	建築立面改善	3.894	3
	建築入口改善	3.894	3
	建築設備改善	3.894	3
	建築室內環境改善	3.872	4
都市景觀塑造的評價	<b>建築體低樓層利用</b>	<b>3.936</b>	<b>1</b>
	建築體標準層利用	3.617	3
	建築體屋頂層利用	3.830	2

續表 4-4-40 各項中指標問卷結果量化分析

評估面向	中指標項目	平均值	排序
社會經濟環境的評價	國家政策輔導	4.000	2
	社區意識培養	3.830	3
	<b>建築價值提升</b>	<b>4.021</b>	<b>1</b>
歷史街區作為的評價	<b>歷史街區景觀氛圍的塑造</b>	<b>4.404</b>	<b>1</b>
	歷史街區未來發展性與成長性	4.234	2
	文化藝術設施等知識刺激的豐富	4.213	3
	文化創意團體進駐閒置空間	3.979	4
	飲食小吃店進駐充實	3.213	5

資料來源:本研究自行整理。

表 4-4-41 中，進行空間轉用小指標問卷結果量化分析，發現在重要度分析中，建築師及相關從業人員的觀點，看法略為相似，因此出現許多同分之情況。

表 4-4-41 各項小指標問卷結果量化分析

評估面向	排序	小指標	重要度	
空間轉用區位條件的評價	1	土地使用情形	0.596	
		土地所有權	0.596	
	1	閒置建築	0.702	
		現況有人使用	0.702	
		頹敗建築	0.681	
	2	基地位置	0.617	
		1	周遭環境活力	0.766
		3	鄰近綠地設施	0.404
		1	周遭環境負面影響	0.766
	1	交通設施距離	0.915	
		3	醫療設施(備)距離	0.191
		2	教育設施距離	0.319
		3	日用品設施距離	0.191
	建築物特徵與特性	2	周邊建築相互關係	0.681
3		建築物缺乏自明性	0.404	
1		建築體廡陋缺乏管理維護	0.766	
建築物擴展性		1	水平方向擴展	0.766
		2	垂直方向擴展	0.596
		3	地下室增設可能性	0.170

續表 4-4-41 各項小指標問卷結果量化分析

評估面向		排序	小指標	重要度
建築空間轉用的評	建築結構體改善	1	結構體的強度	0.830
		2	建築物內部空間配置的改善	0.723
		3	樓層高度的變化	0.340
	建築立面改善	1	建築立面改善	0.681
		4	立面開口比例不一改善	0.191
		3	立面採光面積改善	0.511
		2	外牆再利用、擴展可能性	0.596
	建築入口改善	1	入口意象不明確改善	0.745
		4	入口階梯設置	0.106
		2	逃生空間設置	0.617
		3	住戶逃生距離	0.234
	建築設備改善	1	設備管線修繕	0.894
		2	廢棄管線拆除	0.723
	建築室內環境改善	2	外牆遮音率	0.404
		5	樓板遮音率	0.319
		1	居室無採光	0.830
3		外牆斷熱性	0.383	
4		具危險物品存在	0.340	
都市景觀塑造的評價	建築體低樓層利用	1	樓高及屋簷視覺景觀形塑	0.702
		3	出挑夾層	0.106
		1	法定空地設置街道傢俱	0.702
		2	假牆利用廣告看板架設	0.191
	建築體標準層利用	3	樓高設定	0.234
		2	開口部形狀與街道條件	0.660
		4	出租外牆做廣告受益事業的利用	0.149
		1	陽台(凹凸立面)形塑街道景觀	0.723
	建築體屋頂層利用	2	招牌廣告收益利用	0.170
1		屋頂綠化的評價	0.894	
社會經濟價值的評價	國家政策輔導	2	政策導向實施	0.553
		1	補助獎勵措施誘導	0.830
	社區意識培養	2	社區意識認同	0.745
		1	社區民眾參與	0.787
		3	社區組織經營成長	0.362
	建築價值提升	2	房價提升	0.489
		3	提高房租	0.213
		1	房產增值	0.660

資料來源:本研究自行整理。



## 貳、專業者意見整合

### 一、空間轉用專業者意見整合

本問卷針對空間轉用，建築師及相關從業人員執行層面探討之外，亦針對空間轉用之議題，徵詢相關專業者的不同意見；而各專業者的意見內容，整理詳列於下列中，並且將小指標專業者意見整理於表 4-4-42 中。

#### (一)公部門意見型態：

1. 建築師： 評價指標建議增加擬空間轉用地區、鄰近地區之產業結構、經濟活動型態，以符合實際可行性。
2. 建築師： 建議可以現縮轉化的地區，分為都市土地與非都市土地。
3. 建築師： 空間轉用有不同樣態，如工業區...等，目的與效益有差異，建議與予區別比較。
4. 建築師： 成大為人文素養成，社會-(非物質)環境改善會帶動(物質)環境的提升，要以平民立場思考較能改善目前台灣思維。
5. 建築師： (1)容積轉移的代償性.(2)都市更新的試用性.(3)獎勵誘因的設置與實行普遍性.(4)實施計劃財源.

#### (二)私部門意見型態：

1. 主持建築師： 國內近年有諸多空間轉移個案落成，但經筆者觀察，眾多個案轉移落成後營運不彰，其結果顯示出轉移前並未詳盡思考後續利用的可行性，一味形成為轉移而轉移，完全政策性導向促使個案生成。以台中市目前使用個案，無論是主題以確立之空間或純策展空間，在後續管理上頗艱辛。筆者在此不經要問，我們目前真的需要如此眾多轉移空間嗎？還只是社會流行文化風潮下的一頁罷了？
2. 主持建築師： 與建築法規的使照變更有相當大的關連，除研究外，應從法令面著手，才不會流於口號！尤其消防法規日趨嚴謹，可否有「轉用」的手段，要三思！
3. 主持建築師： 台灣人口出生率逐年下降，逐漸進入高齡化社會，過去 50 年來漫無章法的都市發展，使我們的都會環境普遍擁擠而醜陋。期待政府與民間積極藉由空間轉用、沿街立面更新、環境綠美化、都市更新、社區總體營造等方式，提升整體都市景觀，逐步使老舊城市更趨活絡，環境更為提升。

## 二、小指標意見整合

表 4-4-42 各小指標專業者意見整合

評估面向		各小指標專業者意見整合
空間轉用區位條件的評價	土地使用影響	1.空間轉用後建築物用途是否符合土地使用分區
		2.當地環境背景
		3.政策因素、地區發展環境
	公共設施的距離	1.與未來預計轉用空間使用方式相關之公共設施
2.公園綠地		
3.視空間轉用之容納機能而有不同需求		
4.與轉用性質關聯性設施		
建築空間轉用的評價	建築物特徵與特性	1.原本使用方式、氛圍及故事
		2.建築物本身的特徵與特性及其適合轉用之空間機能
		3.可回收再利用之軟硬體應善加應用
		4.歷史定位
	建築物擴展性	1.舊有建物補強及室內裝修
		2.視轉用性質需要而訂定
		3.視需求再擴展
	建築物結構體改善	1.新結構趣味性
	建築立面改善	1.都市紋理與現代性
		2.原有建築物與增建物及週邊環境之協調性
		3.沿街面的延續
		4.整體考量
		5.依使用者需求決定自明性及考量都市整體立面
	建築入口改善	1.視轉用用途跟定位需求
		2.無障礙入口或依空間轉用類型作檢討
		3.無障礙空間設置
		4.入口廣場
	建築設備改善	1.現代化設備舒適性之引入
		2.現代化設備之引入(空調、廁所等)
		3.考量未來增設
4.消防設備的更新(依新法規)		
5.太陽能、風力等綠能利用之可行性評估		
6.設備管線新增		
建築室內環境改善	1.居室通風	
	1.風、光、水、音等環境因素皆需考量	
	2.依空間轉用類型作檢討	
	3.依用途別決定採用之物理環境(音、光、熱、氣、水)、設備環境(給排水、空調、電信、消防、污水...)	

資料來源:本研究自行整理。

續表 4-4-42 各小指標專業者意見整合

評估面向		各小指標專業者意見整合	
都市景觀塑造的評價	建築體低樓層利用	1.不同樓層開放空間的串連與運用	
		2.都市開放空間形塑	
		3.公共空間綠化	
		4.周邊都市發展狀況與需求	
		5.都市更新整體考量並重人文及分配	
	建築體標準層利用	1.建築物理環境考量	
		2.外牆立體綠化	
		3.修法落實牆面線管理	
	建築體屋頂層利用	1.活動與休憩的空間運用	
		2.多功能使用性	
		3.都市空間垂直利用	
		4.逃生避難	
		5.附加使用價值	
	社會經濟價值的評價	國家政策輔導	1.民間大企業的的推動
			2.社會公益性考量
3.政府優先示範，如綠建築由公共建築開始拓展民眾意識與概念			
社區意識培養		1.培養民眾人文風氣、引導自發性的改變	
建築價值提升		1.環境的塑造與改善	
		2.提升社會認同價	
		3.環境循環再利用的附加價值	
		4.不是用錢衡量，而是精神提升，生活的娛悅...	

資料來源:本研究自行整理。





<b>第五章</b>	<b>實證研究：孔廟周邊總趕宮街區為例</b>	105
第一節	實證基地之發展背景與實證基地現況	105
壹、	孔廟文化園區傳統街巷空間	106
貳、	孔廟文化園區發展規劃	107
參、	小結	108
第二節	總趕宮街區實地調查	108
壹、	總趕宮街區環境調查	108
貳、	總趕宮街區建築屬性調查	111
參、	總趕宮街區閒置建築屬性調查	116
第三節	專家訪談	119
壹、	專家訪談受訪者資料	119
貳、	專家訪談內容整理	120
第四節	小結	125



## 第五章 實證研究 孔廟周邊總趕宮街區為例

台南市政府為復甦孔廟文化園區內之傳統街巷空間，於台南市政府施政報告(2010)，提出政策規劃，期望達到維護傳統街巷空間、塑造地區特色風貌、促進觀光活動發展之目標，並經由閒置空間、公共空間的全面檢討，提出實質環境更新改造方案，帶動孔廟地區整體更新發展。因此本研究基於文化園區為引入觀光發展的同時，針對該區進行初步的分析。

### 第一節 實證基地之發展背景與實證基地現況

台南市政府於民國九十八年，將孔廟文化園區共二十一街廓劃定為都市更新地區。孔廟周邊地區廣泛包含了台南市最完整的各類日治時期以來的政治、商業及文教等公共設施，以及明清時期以來傳統寺廟與街巷空間。在品質、數量及發展潛力上，孔廟文化園區可說是台南最重要的歷史性地區。隨著台南市政府、市議會、地方法院等相關機構遷往新的市政中心區。此區面臨重大的變革，在思考未來發展時亦能善用歷史性資源，為孔廟文化園區重要的課題。為了未雨綢繆，因而有「孔廟文化園區」的規劃，期望「孔廟文化園區」能夠成為台南市舊街區保存與再生的示範區，已對未來市中心都市結構之重塑與都市意象之強化有所幫助。(註 1)

孔廟文化園區位處台南市中西區，其劃定依據「台南市孔廟文化園區劃定之研究」，面積為 46.9 公頃。在其中包含總趕宮、孔廟、北極殿、台南地方法院、大南門及台南天壇等 19 處歷史建築。在傳統街巷空間包含總趕宮、永華宮、馬公廟及清水觀音寺等廟宇廣場及傳統街巷空間。

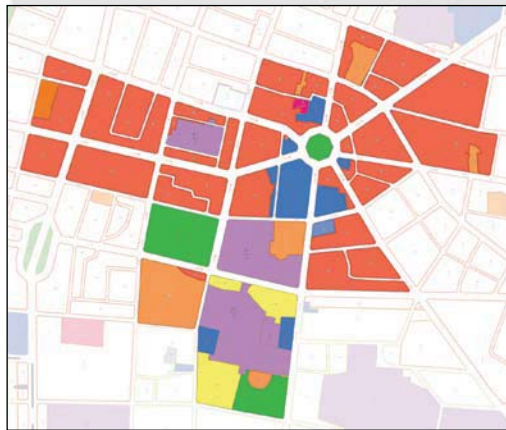


圖 5-1-1 孔廟都市更新地區土地使用

資料來源:孔廟都市更新規劃報告(2010)

<sup>1</sup> 「台南市孔廟文化園區都市設計綱要計畫—未來發展言策略研究」，財團法人成大研究發展基金會，2000。P. 4-6

### 壹、 孔廟文化園區傳統街巷空間

九十七年「府城歷史文化風貌保存發展計畫整體規劃」，指出孔廟文化園區內具保存價值的巷弄空間，並藉由歷史文獻的考證，以「生活路徑」的觀點重新串連不同特性的傳統巷道作為中西區歷史紋理再生的核心。另「臺南市孔廟周邊都市更新規劃」：除了重新調查舊有與新增區塊內的現況使用外，更廣泛的涵括土地權屬、建築物型態、公共設施、都市景觀、居住環境等不同面向的議題進行都市更新案之推動，期達到維護傳統街巷空間、塑造地區特色風貌、促進觀光活動發展之目標，並藉由閒置空間、公共空間的全面檢討，提出實質環境更新改造，帶動孔廟地區整體更新發展。

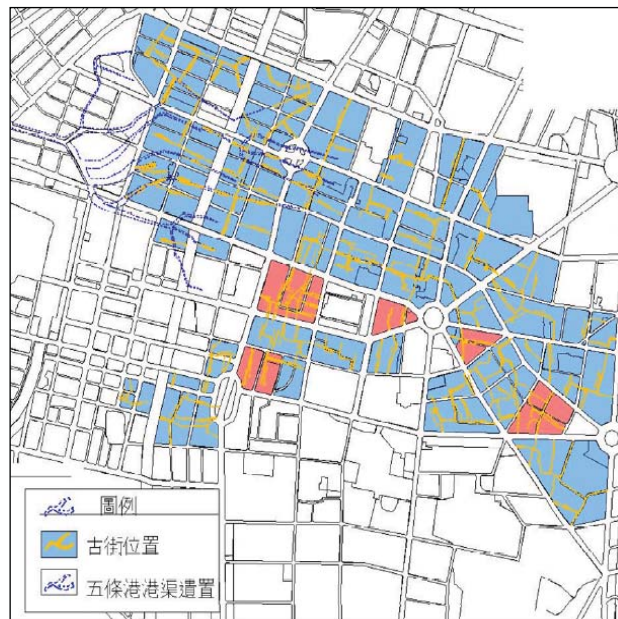


圖 5-1-2 台南市傳統街巷空間分布圖

資料來源：孔廟都市更新規劃報告(2010)

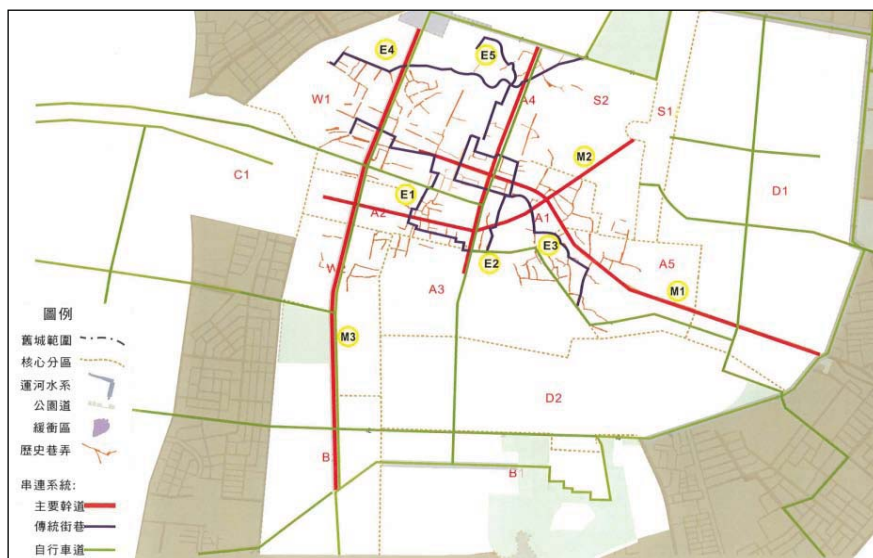


圖 5-1-3 台南市傳統街巷空間分布圖

資料來源：孔廟都市更新規劃報告(2010)



## 貳、孔廟文化園區發展規劃

孔廟文化園區，位於台南市中西區屬於舊市中心，由於李素馨(2009)曾經提到，中西區現今面臨到公共空間有限，土地開發飽和、服務機能衰退、政治重要性下降、人口紛紛搬遷等困境。台南市政府雖於 98 年劃定孔廟文化園區周邊 21 街廓為都市更新地區，但市中心土地權屬複雜整合不易及市中心地價較高等問題，使得孔廟周邊地區舊市中心的更新困難度增高。

成大研究發展基金會(2000)曾經提到，孔廟周邊地區，包含許多公共歷史性建築物、傳統寺廟與街巷空間及歷史性街區，因此企圖透過以孔廟劃設為文化園區的方式進行再生，並且其意義在於：第一廣泛運用不同可能方式保存和再利用其既有歷史性建築及環境，而非只仰賴指定古蹟一途。第二、改造歷史性街區得以符合現代生活方式，而不喪失其原有歷史價值與特質。因此孔廟文化園區，將成為台南市舊街區保存與再生的示範區，對於都市結構之重塑與都市意象具有強化及決定性之影響。

台南市政府，基於復甦舊市中心，制定許多計畫及發展策略，如「文化古蹟、親水休閒核心商業城」之構想。期望藉由文化觀光商圈再造，劃設都市文化與發展特定區，形塑文化首都意象。並且改善中心商業區內的動線結構，串聯商圈據點與民俗文化資源，促使商業資產與文化再造。並且結合社區總體營造，透過擬定古蹟保存與觀光發展計畫，帶動地區的都市更新及社區環境的改造。而在舊街區軸線(中山、中正路)改造計畫中，藉由中正及中山路二側建築進行都市設計及景觀改造工程，包含歷史建築的整建、修復再發展利用，如：原林百貨、消防隊、舊市議會及舊造船廠等。藉由歷史建築的整建修復再利用，作為市中心再發展觸媒，帶動周邊商圈發展。並且透過文化保存之觀念，強化孔廟周邊豐富之文化資源，以創造文化商圈的獨特風貌。

台南市孔廟周邊地區都市更新規劃報告書(2010)，曾經提到，期待藉由都市更新的操作，營造地方生活環境、產業環境及景觀環境等三面向，帶動歷史都心區在地文化價值和生活內涵持續性的累積，並且提出孔廟周邊地區都市更新規劃觀點，如表 5-1-1。藉以以新的觀點帶動台南市中心的都市更新。

表 5-1-1 孔廟周邊都市更新地區規劃觀點

都市更新課題	孔廟周邊都市更新地區計劃的看法
<ul style="list-style-type: none"> <li>一般都市更新的運作思惟：以建物與公共環境「變新」做為目標，欠缺生活價值與居住環境價值的論述。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>活用歷史文化資產的歷史性都心住商共存的更新模式台南經驗的摸索。</li> <li>歷史性都心住商共存環境價值的行銷。</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>以古蹟/歷史建築、老街、老店等可視的硬體做為主要的文化內容，偏重建物改建與空間景觀改造的硬體思考</li> <li>偏重觀光、商業等對外來者的考量。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>軟硬體兼顧的都市更新：                             <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 生活文化內涵</li> <li>■ 特色產業開發</li> <li>■ 生活機能充實</li> </ul> </li> <li>內(在地生活者的生活內涵與環境)與外(商業、觀光內涵與環境)並重的經營思考。</li> </ul>

續表 5-1-1 孔廟周邊都市更新地區規劃觀點

都市更新課題	孔廟周邊都市更新地區計劃的看法
<ul style="list-style-type: none"> <li>在地主人旁觀&amp;專家學者與公部門主導的公共環境營造方式。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>地區經營組織與社區組織參與的公共環境營造方式。</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>「看中央吃飯式」與藉一、二個「旗鑑更新計劃」就能邁向「光明未來」的畸形期待。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>都市更新持續運作的機制建構。</li> <li>活用既有營造機制的經營思考在既有「容積」下，進行「歷史性都心住商共存價值活用」的環境與建物經營。</li> </ul>

資料來源:1.孔廟都市更新規劃報告(2010)。2.本研究自行整理。

### 叁、小結

台南市政府，於 2010 將孔廟周邊地區劃定為都市更新地區，並且企圖打破傳統都市更新處理方式的思維，關注傳統街巷空間的發展，並且藉由社會、經濟及文化層面的再生，以再造傳統街巷空間。聯合報(2011)曾經報導，“城市創意，從大馬路轉進小巷弄”的報導中，蘭德利提到，台北不應該侷限蓋大樓的傳統思考模式，因為蓋大樓可能折損更有價值的文化資本。而劉維公認為，必須拋棄既有的「大馬路」建設的意識形態，從「小巷弄」的生命力觀點出發。顯見，台北的都市更新態度已逐漸轉變。相較於台南，擁有更多且具有意涵的空間文化內涵，在孔廟周邊地區劃定為都市更新地區後，必須在保存與更新之間取得平衡點。而空間轉用，其所涵蓋的，是建築硬體的更新及內部機能的充實，是值得推廣的。

## 第二節 總趕宮街區實證基地調查

### 壹、總趕宮街區環境調查

總趕宮街廓北面臨中正路 22M、東側鄰永福路 15M、南側鄰友愛街 9M 及西側鄰西門路 22M。該街廓擁有總趕宮市定古蹟、水流城隍廟等廟宇及五瘟宮，街巷空間曲折而有豐富的路寬變化，巷道空間主要以總趕宮街廓為中心，並且由西門路二段 74 巷、中正路 131 巷、友愛街 31 巷及永福路二段 63 巷所構成。總趕宮廟宇鄰街西門路二段 74 巷、中正路 111 巷及友愛街 31 巷之間。

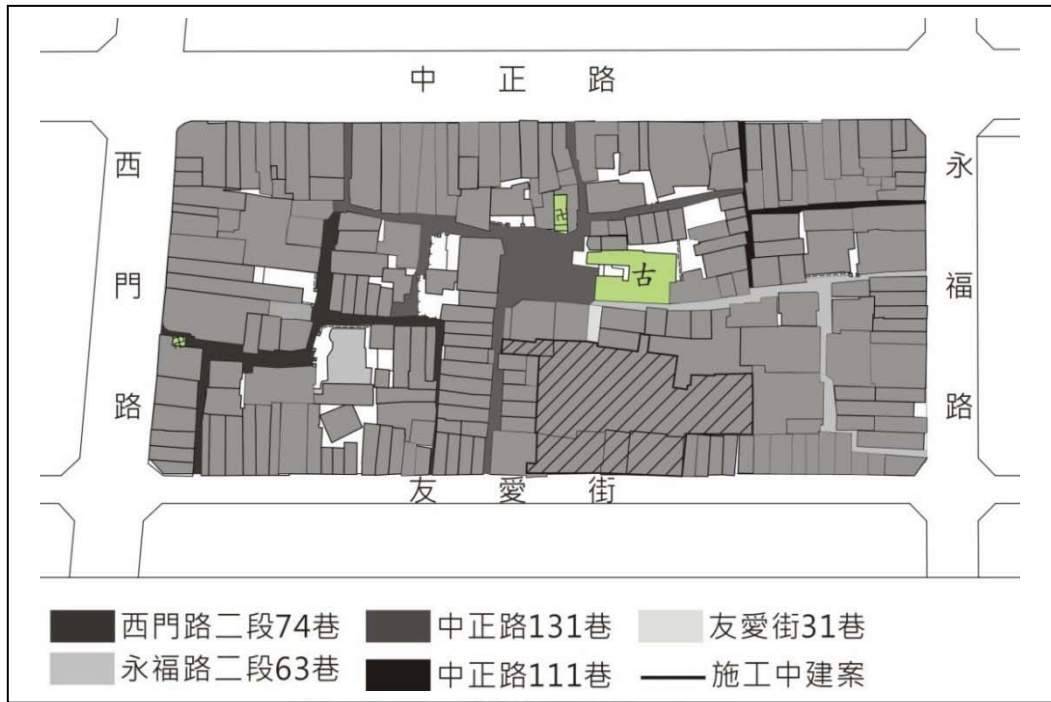


圖 5-2-1 總趕宮街區傳統街巷空間分布圖

資料來源: 本研究自行整理。

傳統街巷空間的存在，為台南歷史史蹟的見證，經過日治時期市街改正計畫後，原本相連的傳統街巷，被巴洛克式放射狀的計畫道路所截斷。而商業興盛的行為除在計畫道路兩側可看見蓬勃發展的景象外，雖都市計劃編定為商業區的傳統街巷空間中，卻是呈現不同的樣貌。傳統街巷空間不時參雜閒置無人使用的建築及少許頹敗的建築物，在基地調查的同時，發現建築物高度參差不齊，或許由於街巷的紋理，寬度由 1M~2M 間不等，間接影響街巷中建築物的採光。

在幾條連接計畫道路的出入口，由建築物的側向立面形塑。並且穿雜著雨遮等建築附加物，造成視覺景觀上有股壓迫及陰暗的不愉快感，而鐵皮加蓋的屋頂也形成一種特殊的景觀特色。另外，在腹地不足的情況底下，西門路二段 74 巷中，街巷空間的建築物均有加設圍牆的特殊景象，間接影響街巷視覺景觀。



圖 5-2-2 總趕宮街區環境調查

資料來源:本研究自行整理。

## 貳、總趕宮街區建築屬性調查

總趕宮街區，隸屬於孔廟周邊都市更新地區其中一街廓。街區內建築物亦隨著時代的演變，多屬傳統街屋為主，而這些街屋伴隨著日治時期市區改正整建或是重建街屋，位於傳統街巷內。街屋曾經為居民生活歷史記憶一部分，並且以住商混合形式存在，但隨著街道機能的轉變，逐漸被閒置或是改建為樓房，隨著時代逐漸凋零與沒落呈現閒置使用。因此本節將建築物屬性調查分為四個面向，分別討論建築物形式、樓層高度、主要構造及現況的使用型態進行探討，並且參考附錄二調查資料。

### 一、建築物形式

總趕宮街區建築物形式，以各時代不同空間格局做分類，可分為街屋住宅、獨院住宅、公寓式建築、商業大樓及寺廟。其中，參雜少許日時期所興建的建築物，由於年代久遠，該建築物皆閒置且處於廢棄狀態。而街屋住宅、獨院住宅、公寓式建築及商業大樓，則屬於戰後光復至今的近代建築。在傳統街巷空間中，閒置使用的建築多屬於此類。而在傳統街巷中，仍是有少許建築用途成商業使用及出租宿舍等等形式。

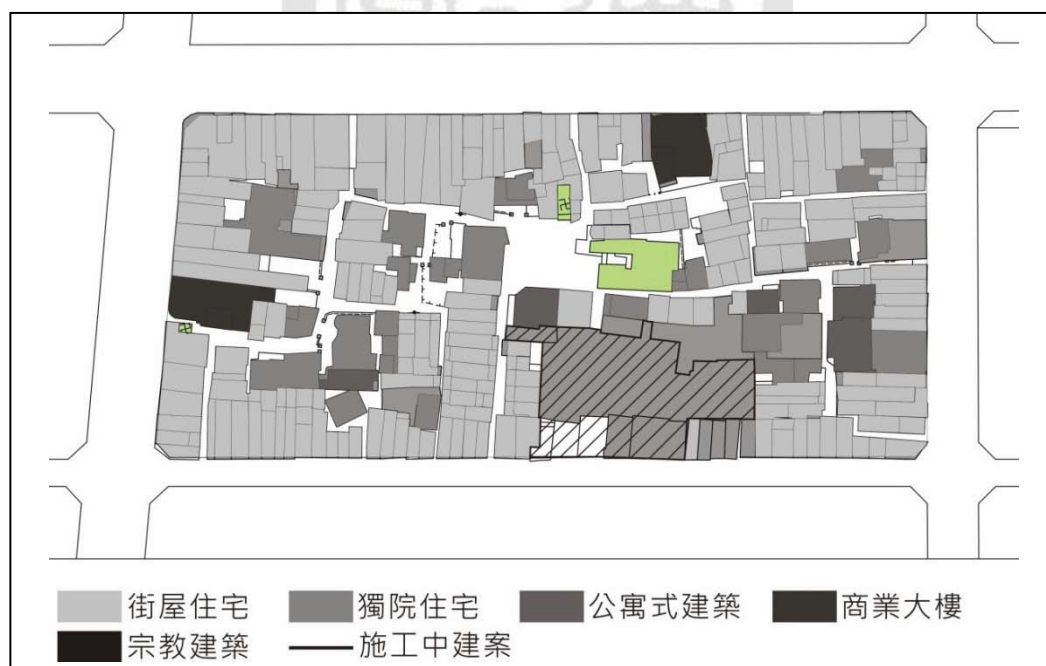


圖 5-2-3 建築物形式分佈圖

資料來源:本研究自行整理。

表 5-2-1 總趕宮街區建築形式統計

類型	街屋建築	獨院住宅	公寓式建築	商業大樓	宗教建築	合計
數量	51	10	7	3	3	74
百分比	68.92%	13.51%	9.46%	4.05%	4.05%	100%

資料來源:本研究自行整理。

### (一)街屋建築

近代興建的街屋建築，為現今總趕宮街區最普遍的建築物形式，根據現行都市計畫土地使用管制規定，將該街區劃定為商業區，建蔽率 80%，容積率 320%，這些街屋受制於基地規模影響，多是以 4~5 層樓呈現。然而該街區土地使用劃定為商業區。在傳統街巷空間內，有許多建築物的一樓為商業使用，二樓以上部分則是為居住空間，形成住商混合情景。或有些街屋建築，轉型成為出租租型套房。

而在傳統街巷空間之街屋建築，有少許為木造及磚造形式，實地調查後，這些以木造及磚造形式之舊式街物建築，多以廢棄或頹敗，保存完好者，為數不多。在舊式木造與磚造街屋中，其空間使用型態看不出具有商業行為的產生。

除此之外，在傳統街巷空間的街屋建築，些許建築為同一時期興建，街道景觀上形成練續的立面。大多數的建築，興建年代不一，形成立面景觀新舊混雜的現象。

### (二)獨院住宅

獨院住宅，為總趕宮街區內早期的建築形式之一，從明清時期到日據時期建築皆有。此種獨院住宅，在總趕宮街區中，僅存 10 戶，佔總數 13.51%。其中一戶為古代黃進士之門宅。黃家三代均得功名，所以黃厝祠堂前面巷道即稱為黃進士街（盧嘉興，1979b：118）。依現況調查，許多獨院住宅建築形式已由別墅型態呈現，而其中在總趕宮廟埕廣場旁之獨院住宅，則為閒置使用。由於周邊建築物屬老舊，因此在立面景觀上，呈現新舊混雜之情形。

### (三)公寓式建築

公寓式建築，為總趕宮街區，另一種常見的建築形式之一，共有 7 棟，佔總數的 9.46%。而公寓式建築主要以 5~6 樓居多，其分佈情形不一。在建築空間使用用途方面，多數為純住宅使用，但少有 1~2 棟建築，呈現閒置或出租套房使用。公寓式住宅，在總趕宮街區內，則屬松仔腳小吃使用性較大。在景觀的設置方面，由於其面臨開放空間，因此該建築物的高度在內部的街廓中則較為明顯。

### (四)商業大樓

商業大樓，在總趕宮街區中。皆屬於外部曾面臨計畫道路，少有建築於內部層之傳統街巷空間中。僅有 3 棟建築，佔總數 4.05%。基地調查時，其中一商業大樓業主曾經抱怨，其興建 12 層樓商業大樓，欲藉由分層出租增加收益，由於該大樓樓層淨高 3M，在填充設備管線後淨高則不足 3M，致使相關團體承租意願不高，除 1 層自家使用外，其餘 11 層樓皆為閒置使用之情況。

## 二、樓層高度

總趕宮街區建築物樓層高度，都市計劃制訂該區為商業區，進行建蔽率 80%，容積率 320%管制。在基地調查後發現，該街區建築物樓層高度從一樓至十三樓建築不等。藉由調查資料中分析發現 1~3 樓層建築物為該街區大宗 43 棟，佔

58.11%。而4~5層建築則有25棟，佔33.78%。6~12層建築物則為4棟，佔5.41%。13層以上建築物為2棟，佔2.70%。

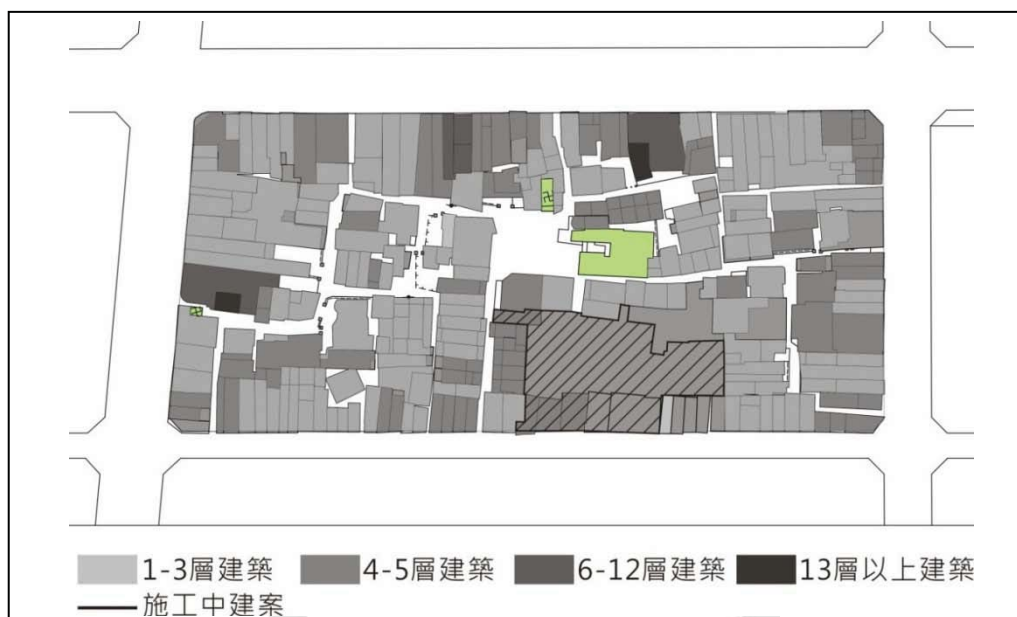


圖 5-2-4 樓層高度分布圖

資料來源:本研究自行整理。

表 5-2-2 總趕宮街區建築樓高統計

樓高	1-3層建築	4-5層建築	6-12層建築	12層以上建築	合計
數量	43	25	4	2	74
百分比	58.11%	33.78%	5.41%	2.70%	100%

資料來源:本研究自行整理。

### (一)一至三層之建築

一樓至三層之建築形式，為獨院建築、廢棄的木造、宗教建築及街屋建築。其中街屋建築數量為大宗。而穿梭在總趕宮傳統街巷空間中，可觀察出建築技術及都市發展的脈絡。由於傳統街巷中，土地及所有權人產權關係複雜，亦或是老舊建築物維修管理不善等等諸多複雜的因素，致使在總趕宮街區中仍具有許多廢棄建築矗立於街區中。在1~3層街屋建築中，具有少部分仍有商業使用的建築，營運內容十分多元，皮鞋修改、雜貨店、宿舍、糕餅店、甚或為倉庫等等。另一部分街屋建築中，許多建築物為廢棄的木造建築，由於其年代久遠，並且無人居住，在街區中增添許多蕭瑟感。

### (二)四至五層之建築

四至五層之建築形式，為總趕宮街區主要建築樓層高度之一。在其使用情況中，多數為住家使用。而建築形式上則有街屋及公寓式建築，閒置使用的比例則較為少見。在基地調查中發現，總趕宮街區4~5層建築，多屬同一時期興建之建築街屋形式。少部分為商業使用，使用之產業有眼鏡行及瓦斯店等等。公寓式建築中，則有一棟為閒置情況。

### (三)六至十二層之建築

六至十二層之建築物，並非總趕宮傳統街巷空間中建築物的主要樓高，基地調查中，發現六層樓以上建築物，以松仔腳小吃部之公寓式建築為主。其一樓為小吃部及理髮廳使用，其餘樓層則為自家使用及出租。另外 12 層以上之建築物主要面臨計畫道路，多為複合使用。其中 1 棟則是整層閒置之情況。

### 三、建築構造

總趕宮街區建築構造，主要為鋼筋混凝土構造，其餘為木造、磚造及加強磚造。實證調查中發現，傳統建築物主要以磚造及加強磚造為主，而木造建築則多是已廢棄無人使用，現代建築則是以鋼筋混凝土構造為主。藉由建築構造的調查，除了解各年代建築工法之外，另一方面亦是透過建築構造的調查，判別建築物的生命週期，藉由初步的判定，作為空間轉用技術推廣的依據。

表 5-2-3 總趕宮街區建築構造統計

構造別	加強磚造	磚造	木造	鋼筋混凝土	輕型鋼構	合計
數量	10	11	3	48	2	74
百分比	13.51%	14.86%	4.05%	64.86%	2.70%	100%

資料來源:本研究自行整理。

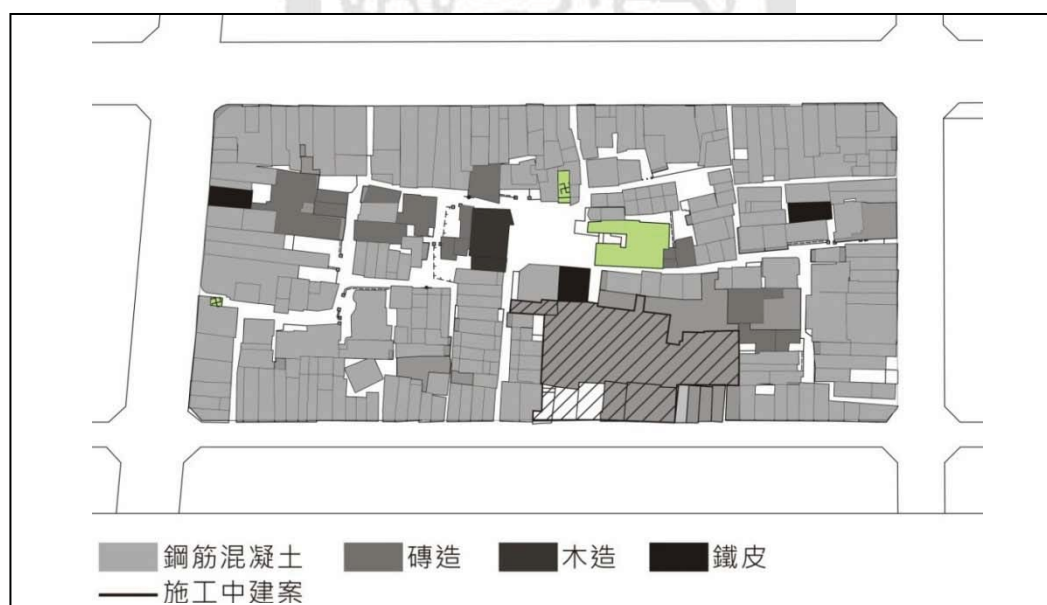


圖 5-2-5 建築構造分布圖

資料來源:本研究自行整理。

#### (一)磚造

磚造建築在總趕宮街區中，多屬於低層街屋，並且建造年代歷史較久。一般而言磚造建築物的生命週期，約為四十至五十年間。由於磚造建築在街區中，外觀及設備上皆屬半圯狀態，多集中於中正路 131 巷間。加強磚造及磚造建築分別為 11 棟及 10 棟，佔建築總數量的 14.86%及 13.51%。因此在思考空間轉用的同時，磚造建築的轉用技術上，必須考量其耐震能力及建築物的耐久性。



## (二)木構造

總趕宮街區木造建築，數量相當少僅有 3 棟，佔總數 4.05%。由於木造建築建築年代久遠，其管理維護也相當不易。因此，木造建築使用年限僅有 35 年，壽命相當短暫。並且在思考空間轉用耐震能力的同時，木造建築屋架剛性較大，對於建造年代相當久的舊建築，增強耐震能力將會是木造建築的主要考量因素。

## (三)鋼筋混凝土

鋼筋混凝土為總趕宮街區的大宗建築構造，數量 48 棟，佔總數的 64.86%，由於鋼筋混凝土一次澆灌可塑性，形成建築師與建設公司最喜愛的工法之一。鋼筋混凝土建築的耐用年限可高達 65 年，屬於長久使用的建築物。其建築物的特性以鋼筋作為抵抗外力的韌性，而混凝土作為抵抗外力的剛性。因此空間轉用技術的作為，必須要保持其主要構造的完整性。

## (四)輕型鋼構

輕型鋼構，屬於營建速度極快，並且節省成本短期使用性的建築構造，其生命週期約為 20 年。於總趕宮街區中，輕型鋼構建築為數僅有 2 棟，佔總數的 2.70%。數量極少，在街區中為倉庫及小吃之廚房使用。

## 四、使用型態

總趕宮街區針對傳統街巷空間兩側建築物，共 74 戶使用型態調查中，發現主要以住宅使用為主佔總數的 44.59%，其次則是為商業使用佔總數 24.32%、閒置建築及廢棄建築，則分別佔 28.38%及 2.70%。藉由傳統街巷空間建築物使用型態的調查，透過初步的判定，可供為未來空間轉用發展型態的依據。

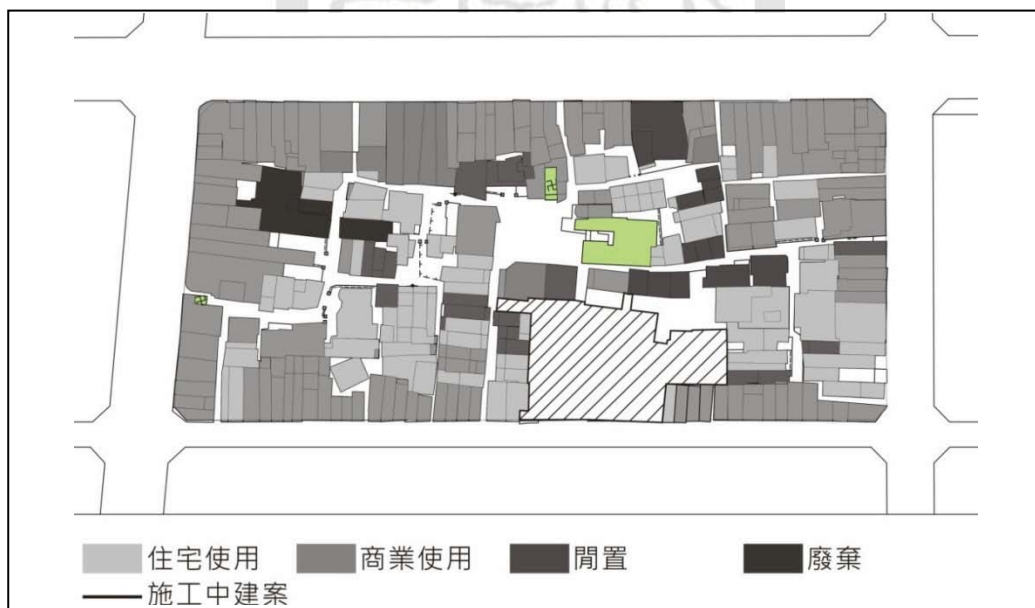


圖 5-2-6 傳統街巷空間建築物使用型態分布圖

資料來源:本研究自行整理。

表 5-2-4 傳統街巷建築物使用型態統計

使用型態	住宅使用	商業使用	閒置使用	廢棄使用	合計
數量	33	18	21	2	74
百分比	44.59%	24.32%	28.38%	2.70%	100%

資料來源:本研究自行整理。

### 參、總趕宮街區閒置建築屬性調查

進一步分析，閒置空間建築屬性 74 戶建築物中，閒置使用建築物總計為 21 達 28.38%，而 21 戶建築屬性進行分類。發現街區內閒置建築型式多是以街屋建築為主，多達 18 戶。而構造形式則是以鋼筋混凝土為主，多達 12 戶。而閒置建築物的樓層高度則是以 1-3 層樓建築為大宗，達 16 戶。由總趕宮街區的歷經時代的發展，街屋型式也逐漸受到現代化建築影響，該街區中傳統明清時期存留的建築物已不復見，然而閒置的街屋建築多數則受到生活機能等錯綜複雜的原因影響，矗立於傳統街巷空間中。在進行空間轉用分析前，該街區的建築物皆不受限於文資法限制，先以敘明。而本研究所探討空間轉用的概念是由建築物的本身條件進行探討，因此本研究針對街屋建築進行分析，分析結果於表 5-2-6 中。

表 5-2-5 總趕宮街區閒置建築屬性分析

建築屬性		數量	百分比	合計
建築型式	街屋建築	18	85.71%	21 戶
	獨院住宅	1	4.76%	
	公寓式建築	1	4.76%	
	商業大樓	1	4.76%	
構造型式	木造	1	4.76%	21 戶
	鋼筋混凝土	12	57.14%	
	磚造	6	28.57%	
	加強磚造	2	9.52%	
樓層高度	1-3 層建築	16	76.19%	21 戶
	4-5 層建築	4	19.04%	
	6-12 層建築	0	0.00%	
	12 層以上	1	4.76%	

資料來源:本研究自行整理。

表 5-2-6 建築空間轉用案例傳統街屋分析

建築特徵	基本資料	
	地址	永福路 2 段 63 巷 10 號
	現況使用	住宅
	建蔽、容積率	80%、320%
	住宅型式	街屋建築
	建築構造	鋼筋混凝土
	建築樓高	1-3 層樓建築
	一樓樓高	3.6m
	使用狀況	閒置使用
	面臨道路	2 面臨路
建築空間轉用分析		
空間轉用區位條件	依土地使用(Zoning)管制規則進行轉用機能評價。	
建築空間轉用評價	檢視是否為舊有合法建築物，進行建築管理及變更使用建討(詳附錄三)。	
	結構體改善	依據使用機能強度進行結構體強度或韌度補強。
	特徵與特性	配合周遭建築進行管理與維護。
	立面改善	1.有效採光面積/樓板面積的檢討。 2.進行建築物外牆的更新與修繕。
	入口改善	依據鄰接道路特性進行，無障礙設施導入、入口意象修繕及逃生動線重分配等改善。
	設備改善	室內外管線的更新與修繕。
	室內環境	依據變更機能及法令規定進行室內環境的改善。
	建築擴展性	檢視建蔽率、容積率及使用需求進行垂直及水平增建。
景觀塑造評價	建築體低樓層	1. 一樓樓層高度一致性的檢討。 2. 透過獎勵建築物留設法定空地，設置街道家具增加街巷空間活潑趣味性的檢討。
	建築體標準層	轉用機能的審視滿足生活/工作機能後，進行建築物二樓以上陽台形塑街道視覺景觀的檢討。
	建築體屋頂層	屋頂綠化的評價。
<p>※空間轉用對我國較為陌生，因此本研究透過變更使用的概念進行專家問卷調查及專家訪談，本研究藉由問卷結果及訪談整理出分析表，內容詳閱附錄三。</p>		

資料來源:本研究自行整理。

表 5-2-7 建築空間轉用案例獨棟住宅分析

建築特徵		基本資料	
	地址	永福路 2 段 63 巷 21 號	
	現況使用	住宅	
	建蔽、容積率	80%、320%	
	住宅型式	街屋建築	
	建築構造	鋼筋混凝土	
	建築樓高	1-3 層樓建築	
	一樓樓高	3.7m	
	使用狀況	閒置使用	
	面臨道路	2 面臨路	
建築空間轉用分析			
空間轉用區位條件	依土地使用(Zoning)管制規則進行轉用機能評價。		
建築空間轉用評價	檢視是否為舊有合法建築物，進行建築管理及變更使用建討(詳附錄三)。		
	結構體改善	依據使用機能強度進行結構體強度或韌度補強。	
	特徵與特性	配合周遭建築進行管理與維護。	
	立面改善	1.有效採光面積/樓板面積的檢討。 2.進行建築物外牆的更新與修繕。 3.圍牆拆除圍牆增加街巷景觀	
	入口改善	無障礙設施導入、入口意象修繕及逃生動線重分配等改善。	
	設備改善	室內外管線的更新與修繕。	
	室內環境	依據變更機能及法令規定進行室內環境的改善。	
	建築擴展性	檢視建蔽率、容積率及使用需求進行垂直及水平增建。	
景觀塑造評價	建築體低樓層	1. 一樓樓層高度一致性的檢討。 2. 透過獎勵建築物留設法定空地，設置街道家具增加街巷空間活潑趣味性的檢討。	
	建築體標準層	轉用機能的審視滿足生活/工作機能後，進行建築物二樓以上陽台形塑街道視覺景觀的檢討。	
	建築體屋頂層	屋頂綠化的評價。	
※空間轉用對我國較為陌生，因此本研究透過變更使用的概念進行專家問卷調查及專家訪談，本研究藉由問卷結果及訪談整理出分析表，內容詳閱附錄三。			

資料來源:本研究自行整理。

### 第三節 專家訪談

台南市擁有 400 年城市發展史，建築和基礎設施在不同的統治。從荷據時期（1624~1661 年）建造安平古堡，鄭成功時期（1661~1683 年）建造孔廟，清領時期（1683~1895 年）建造舊城牆及五條港地區，日本殖民時期（1895~1945 年）則是建構汙水處理系統及巴洛克放射型道路系統，光復後（1945~迄今）。台南於日治時期的市街改正計畫影響最鉅，引入仿歐洲的土地利用及放射狀的交通路網規劃，改變歷經明鄭、清領時期有機的傳統街巷空間，取而代之的則是垂直水平劃分的土地規劃格局。

台南市呈現各式風格並存的風貌，現今大部分格局已定，倘若進行總體改造或是拆掉重蓋手段進行建築物的更新或復舊實屬一大工程。因此，在思考台南市政府政策前提下，復甦孔廟文化園區透過引入觀光旅遊文化的發展進駐，本研究試圖探討以空間轉用的方式，由建築機能的改變營造出符合現代機能，並且由建築風貌的改修使其具有符合歷史古都風貌的都市景觀。並且透過專家訪談，整理專家對於空間轉用應用於總趕宮街區之看法。

#### 壹、專家訪談受訪者資料

空間轉用在英、美、日等先進國家，為都市再生的手段。在都市層級，我國對空間轉用則較為陌生，由於先進國家透過空間轉用的方式，再生頹敗的街區並且運用空間轉用進行景觀的塑造。在建築層級，空間轉用所涉及的觀念即為變更使用，而變更使用所涉及層面為建築行為並且在建築法七十三條及建築技術規則中明文規定。因此，本節訪談內容，主要探討空間轉用在我國如何運作及釐清建築層面的考量，透過公部門與私部門的規劃看法進行分析，而受訪者資料整理如表 5-3-1。本研究進行訪談前，均已擬定訪談題目並於訪談前，呈予受訪者先行準備。以下針對受訪者訪談提及之重點進行整理，完整訪談資料附於附錄三。

表 5-3-1 專家訪談受訪者資料

服務單位	專業背景	受訪者
公部門	使用管理科科长	周洋攀 科長
私部門	建築師	竇國昌 建築師

資料來源:本研究自行整理。

貳、專家訪談內容整理

表 5-3-2 專家訪談內容摘要

問項		專家建議	
		公部門建議	私部門建議
都市議題	空間轉用方式是否能為傳統街巷空間帶來新氣象在都市景觀塑造?	縣政府的角色，應該在都市設計要著力，包括都市設計包括他的都市設計審議及土管要去做一些檢討。	當然是可以，我覺得因為你問那個當然是可以，只是說民法所有權怎麼去限制，所以你是不是要用都市設計準則的方式，逐步去改善，當他在改建的時候，一定要符合的原則，而不是一式性全部要求你全部都要拆掉。
	若以保存的概念，又不受到文資法的管制。以空間轉用的方式未來是否可帶動地方發展?	<p>■ 法令部分</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 要空間轉用，當然要透過法令的處理。</li> <li>2. 應就建築物使用類組或變更使用類組辦法做檢討。</li> <li>3. 另外進行無障礙設施、人行步道及消防設施備進行檢討。</li> </ol> <p>■ 現況使用發展</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 必須考量建蔽率、容積率不足夠。</li> <li>2. 回歸檢討引入的商業活動機能的空間需求量。</li> </ol>	這是一定的啦，其實很多建築物都已經改建，很多傳統民宅已經不是以前的樣子，他經過道路開闢的時候已經改了，變大或變小或是立面重新修正，這都有可能。
	如何提高所有權人的意願?並且現今講求民眾參與，又該如何提高民眾參與的意願?	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 可用都市更新的手段，把產權或者權利義務問題做分配，讓他的土地或是土地的再利用上可以比較整合。</li> <li>2. 必須藉由強大的因子帶動商業活動，有時候政府在規劃只考慮硬體，沒有考慮到軟體。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 產權複雜，用都市更新手段，就有可能達成，我就用公告，你不來我就視同你知道了，因為我已經對外公告了。而且公告是按照都市更新的手段 15 天、30 天就這樣子，那變更的手段也都是一樣。</li> <li>2. 如果要提高這個意願，其實就是像安平，取之於民，用之於民，我覺得只要你提出申請，先經過第一階段的篩選，我覺得有保存價值或是更新價值，我就補助你全額補助你。</li> </ol>

資料來源:本研究自行整理。

續表 5-3-2 專家訪談內容摘要

專家建議	
問項	公部門看法
<p>舊有合法建築物，無建照或使用執照，若要執行空間轉用，應如何處理？</p>	<p>■ 建築管理</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 舊合法建築物是所謂的法令發布前既已存在的建築物，在政府管理的角度，它沒有被政府管理，只是政府認同它在法令發布前所認同的條件而已。</li> <li>2. 要執行空間轉用，必須回歸到縣市政府進行建築管理補發使用執照。</li> <li>3. 建築師切結結構安全及做套繪。</li> <li>4. 涉及供公眾使用建築物符合消防法令規定。</li> </ol> <p>■ 變更使用</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 有了補發使用執照，是依照你原來舊有建築物當時的用途來核發。假設你是一個住宅，現在經過空間轉用，要把它變成一個 D-2 類的建築，或是 B-1 類、B-2 類使用，那你勢必要再經過我們這邊變更使用類組的部份去取得變更使用執照。</li> </ol>
<p>空間轉用，所涉及的亦有變更室內之格局，請問在室內裝修上非供公眾變更為供公眾上，有何考量？在法規實務上如何處理？</p>	<p>現行室內裝修的規定，由中央內政部有規範的特別條件才需要申請，通常在供公眾使用的建築才需要提出申請。</p>
<p>空間轉用在立面改善方面，若拆除外牆做變更設計及陽台空間外推，實務上的考量為何？</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 建築法著重的就是建蔽率跟容積率，如果建築物的外牆或增設陽台，比較要考慮到的是建蔽率容積率夠不夠，如果外推陽台，在該層面積的 1/8 是可以不計入容積。</li> <li>2. 那如果為了街景的問題，把內部空間變成為外部空間，那這樣在建築法的部分就會涉及到所謂的增建行為，這個部分就必須要去申請建築物的增建執照。</li> </ol>
<p>建築的通風與採光極為重要，若空間轉用在開窗要做變更或是在建築物內部開天窗增加採光，有何考量？</p>	<p>建築物的通風採光在技術規則是具有規範，大部分規範是在住宅的部分比較嚴格，反而在高強度的部分，其實它再使用的管制類別是可以參考技術規則第八節所提到的規範，對於類組的規範在幼稚園、學校講求採光面積比較嚴苛，再來就是住宅的居室或是寄宿舍的臥室。</p>

建築議題

資料來源:本研究自行整理。

續表 5-3-2 專家訪談內容摘要

建築議題	空間轉用可針對建築物做更新修繕，也涵蓋延長建築物生命週期概念，老舊建築通常有壁癌與防水的問題，那這個部分請問該如何處理？	就如你剛提到的結構安全的問題壁癌防水及管線這些問題，這些問題都是建築物技術上的問題啦，其實法規在這個部分，是沒有特別去強調。
	舊建築，皆有構造陳舊的問題，若鋼筋出現鏽蝕，如何處理？或者木造建築構件陳舊蛀蟲等等，如何處理？	其實這個議題，我比較不清楚，這就是要回到建築師比較實務的針對舊有建築物改善問題進行檢討。
	專家建議	
	問項	私部門看法
基地調查的時候，發現傳統街巷空間中巷弄寬度參差不齊，大多數街巷空間中建築物有些還具有圍牆，間接影響的是視覺景觀，因為我的論文是探討以空間轉用的方式進行整體規劃，那以空間轉用的方式有沒有可能以逐層退縮的方式，讓它去改善街區的景觀？因為空間轉用沒有人做過，是想說他有沒有可能是未來發展或是思考的手段？	1. 關於傳統街巷的逐層退縮啦、拆除圍牆，當然是一個可以考量的。既然你是傳統街巷與建築，那個建築有可能是傳統建築，歷史建築，不一定或是一般建築也是一樣，所以你要訂的是一個設計準則，都市設計準則，定了以後，就有可能以後要這樣子蓋，所以要找出他一個通則，所以可能你會立足點會比較屬於在街巷尺度問題。	

資料來源:本研究自行整理。



續表 5-3-2 專家訪談內容摘要

<p>根據問卷，在都市景觀的塑造方面，大多認同樓高及屋簷的形塑街區景觀，那技則除了容積專章第 164-1 條住宅樓高有規定 4.2 米高，實際現況調查樓高幾乎都不足 4.2 米大多為 3.5 米有的還有 2.5 米，這隱含舒適性及成本的概念在裡邊，對此，在視覺景觀的形塑方面要如何形塑？另外在法定空地可以增設街道傢俱，因為我的評價指標是從日本文獻過來的，而且在實際調查中傳統街巷其實很少看到有留設法定空地，但如果你要硬性規定法定空地留設街道家具的話，其實他跟開放空間又不太一樣，而且也不可能硬性規定法定空地是要留在前面(建築物)還是留在後面，因為他還有防火的問題，有沒有可能說，因為台南傳統街巷比較特殊嘛，有沒有可能限縮在傳統街巷空間中，必須要如何留設？</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 我是覺得如何保持傳統街巷的紋理，那建築物的本身他要怎麼退縮，我覺得按照他的使用權，怎麼去做。但是，規定一個天際線，規定一個一樓的樓層線，這是可以的也是有必要的。</li> <li>2. 法定空地的部分要轉化為開放空間這是有困難的。這時候就出現私有權的問題，你法定空地到底是誰的，那我想法定空地的是說應該界定法定空地是屬於私有權，所以這一塊地應該不能做開放空間使用。</li> <li>3. 那你要要求他做開放空間使用，可能涉及的，就是獎勵，用獎勵的方式，那如果說大家都把法定空地留在前面，無形中街道就變寬了，整這傳統街巷的景觀就會跟原來傳統街巷空間狹窄的景觀就不一樣了，但是這樣有沒有就變成一個傳統街巷了，可能就會改變了，因為傳統街巷，所以傳統街巷的界定就是說比較狹窄，然後建築物的感覺比較親近、可及性，那如果說我把它拓寬，實際上傳統街巷的意涵就沒有了，這也是你要考量的。</li> </ol>
<p>建築空間轉用評價中，都認為建築結構體的空間改善是主要的，那實際調查傳統街巷建築空間的構造，主要以鋼筋混凝土構造為最多，再來就是磚造，其次是加強磚造最後才是木構造及輕型鋼構，那這些構造別如果是要來空間轉用要做一些改善的話，那構造別實務上的考量是如何？</p>	<p>如果不以歷史建築來講，純粹是以使用上來講，當然是以鋼筋混凝土，是比較民眾可以接受的，在實務上。所以其他木造、磚造、加強磚造，這個在現在，居民的接受度，是不太能接受。而且現在土地市值這麼貴，他能夠佔滿容積率，當然就盡量蓋。所以你超過兩樓以上，磚造是不可能的，加強磚造也是 3 樓、4 樓可以，那加強磚造如果現在地震這麼頻繁，也沒有人要用，既然要翻修或是重建，當然還是要以延長使用期限為主，所以一般在構造別改善，實務上都是以 R.C. 為主。</p>

資料來源:本研究自行整理。

續表 5-3-2 專家訪談內容摘要

		專家建議	
		問項	私部門看法
建築議題	空間轉用在立面改善方面，通常都會考慮到建築物與道路的關係，而且在傳統街巷空間中，大部分都是面臨路，也有少許是兩面臨路，或是三面臨路，這樣子在建築立面改善上，有沒有甚麼樣的考量，若拆除外牆做變更設計及陽台空間外推，實務上的考量為何？這個有比較像是個案啦，所以在實務上有沒有甚麼比較制式的考慮？		1. 我覺得是用環境，來做比較恰當，因為有好的景觀，或者是說要做這個，日曬一個遮陽，我都會做一個深陽台，那當然它會下一個樓層，譬如說我們二樓推出去，一樓它會...。這是一個作法啦，那至於說兩面、三面臨馬路是不是要推，我看這個是要案例來談，那你怎麼去定義說，碰到兩面或是三面馬路就是要退，這個很難定義。
	建築的通風與採光極為重要，若空間轉用在開窗要做變更或是在建築物內部開天窗增加採光，這在建築師實務的部分有何考量？		我覺得，這比較屬於原則上的訂定的問題，最主要都是原則訂定的問題，訂定居室要有採光，採光量要多少，或是鄰棟建築，建築物遮蔽的部分，不能有永久陰影，或是甚麼，這個東西可以考慮。不只是我這邊開窗而已，還有別人會不會影響到我，也有私密性的問題。
	根據問卷調查出來的結果是建築物的設備管線修繕比例最高，設備管線的修繕，許多人在談要明管設計，那如果他原本就是暗管設計的話，在管線上抽換是如何更新？再來就是老舊建築都有一些防水跟壁癌的問題，我們都知道說有些會去打小針美容，但小針美容只能治標不能治本，也不能夠永久性的避免水路的問題，那這樣怎麼去改善？	<p>■ 防水問題</p> <p>1. 單純以一個實務規劃，如果要交給我們來做的話。第一個，就是防水的部分要先做，不管事外防水或室內防水，兩個部份要先做。</p> <p>■ 管線修繕</p> <p>1. 一般管線的更新，我們都是針對水管，水管為主，因為水管，我們以往就是把它原本側面的牆壁打掉往下或是側面封掉，另外改成吊管配鋁管，這比較容易。</p> <p>2. 水管生鏽那其實不能用，可能就變成要明管往下，然後地面打洞做成吊管，全部都做新的。</p>	

資料來源:本研究自行整理。

續表 5-3-2 專家訪談內容摘要

<p>老舊建築，皆有構造陳舊的問題，若鋼筋出現鏽蝕，如何處理？或者木造建築構件陳舊蛀蟲等，是要把整個屋頂掀開嗎或是，這要如何處理？</p>	<p>這有好幾種可能，老舊建築物木造我們要抽換的話，他一般的話，我們會把屋架...，我們屋架，要先去做屋架木構造的檢測，檢測一般我們去敲擊以外，還可以打 X 光以外，還有震測。去看裡面的這個損壞程度，看他到底損壞到哪裡，如果他已經整支鏽壞了，那我們就要抽換。</p>
---	---

資料來源:本研究自行整理。

#### 第四節 小結

本章節藉由總趕宮街區建築環境調查，分別就建築形式、建築構造、樓層高度及使用型態進行調查，並且進一步針對閒置空間的建築屬性進行分類，以既有存在的閒置建築物做為空間轉用的基礎資料及對象進行探討，藉由專家問卷結果進行未來空間轉用發展的執行現況進行分析及整理。

在國外空間轉用發展，起初為違法的建築物空間轉用轉變為政府主導的政策效果之一，並且建構於都市再生政策及刺激經濟環境成長下，藉由建築物改變機能的方式促成空間轉用的發生達到復甦舊市中心的效果。在我國具有變更使用的管制工具，而空間轉用與變更使用的觀念亦是相重疊。因此本研究基地調查中，考量空間轉用在我國屬萌芽階段，並且尚無完善的轉用發展政策下，試圖藉由建築物本體的變更使用觀念進行研究的基地調查。藉由專家問卷的結果，對於建築體及街區間探討出未來發展空間轉用的雛型。在變更使用的部分，本研究進行街區的建築管理調查，詳附錄二。發現在建築管理的部分在街區中，多屬於既有合法建築物為主。以先進國家作為發展借鏡前提下，對於我國未來發展空間轉用的發展，首要可先對於建築物進行管理，爾後再進行建築機能變更使用的部分檢討，並且搭配相關的政策進行輔導，在所有權人的部分，藉由政策誘導民眾參與及獎勵措施等，增加所有權人參與的意願。在建築物的部分，則可藉由機能的空間轉用復甦傳統街巷空間及老舊頹敗的閒置建築物。而在建築景觀環境的部分，可以藉由空間轉用的再發展工具，進行建築物的一樓樓層高度及法定空地設置街道家具等因子的考量，促進街巷中景觀塑造的發展。

表 5-3-3 建築管理調查表

建造年代	建築物數量	調查戶數 74 戶
民國 60 年以前	14 戶	
民國 61~民國 80 年	20 戶	
民國 81 年迄今	8 戶	
未納入建築管理	32 戶	

資料來源:本研究自行整理。



<b>第六章</b>	<b>結論與建議</b>	-----	127
第一節	結論	-----	127
第二節	後續研究建議	-----	132



## 第六章 結論與建議

本研究透過可持續發展、都市再生及空間轉用等相關文獻整理，企圖透過瞭解國內都市更新整建維護之方式與課題進行推理。期望藉由先進國家透過空間轉用作為都市再生工具之一的觀念，引進國內。近來台北市推動都市更新的方式已由拆除重建轉而朝向以整建維護，尊重大街小巷紋理的更新方式進行。台南市為我國文化內涵豐富之都，對於都市的更新應可以具有更前瞻性的作為，兼顧紋理與更新的利益。因此，本研究透過國外空間轉用相關文獻，擬定出空間轉用時，規劃設計者主要關心的層面。提供未來空間轉用在我國推廣的驗證架構及適性判定。

### 第一節 結論

鑒於，空間轉用(conversion)的觀念，在我國仍處於相當陌生的階段。大多數的規劃設計者，對於建築物硬體的更新修繕則較為熟稔。因此本研究企圖以規劃設計者共同的語言，建構空間轉用的評估架構與因子。再者，本研究以台南市總趕宮街區為實證地區，企圖探討在保存與更新之下，空間轉用未來的發展性，以下為研究結果整理如下：

#### 一、專家問卷認知方面

##### (一)空間轉用區位條件評價的考量

建築空間的轉用主要為探討舊市區再生議題。空間轉用的推動與土地使用情形及所有權者有極大的關聯，因此，規劃者普遍認為空間轉用的推動首要需考量周邊土地使用及所有權者。而進行空間轉用時，閒置建築物的轉用，則為規劃者認為最有必要進行建築的空間轉用。另外，建築物的空間轉用主要為機能使用的變更，因此，規劃者認為建築基地的特性，周遭環境活力及交通服務設施，則視為需要再被檢討與評價的。

##### (二)建築空間轉用的評價

由於建築物的興建年代的因素，結構與構造，在不同時期皆有不同的法令規定，以及結構體歷經數年的變化，其承受的應力及構造的風化或是腐朽等皆是對於結構體嚴峻的考驗。對於執行建築物空間轉用時，規劃者認為，結構體強度的改善為最重要的考量因素，另外，也必須針對結構體的窳陋進行管理維護。而這兩方面皆關係空間轉用後的機能使用強度，以及使用者及原結構承受載重能力等安全問題及建築物美觀問題。另外，在空間轉用時，在建築物的立面改善的部分規劃者也認為相當重要，由於建築物立面為形塑都市景觀的面貌。因此，對照空間轉用都市景觀形塑，建築物標準層利用的部分，建築物陽台形塑街道景觀即成為另外一重要的評價項目。而建築物的擴展性部分，規劃者認為對於水平方向擴展認同度高於垂直方向的擴展，對此仍有些爭議性，首要仍必須考量容積建蔽及結構體強度，再進行評價。

### (三)都市景觀塑造的評價

建築物為形塑街道尺度與親合度關係，影響的即是視覺景觀及街道的活潑趣味性。因此，對於建築物外部環境的部分，規劃者認為，建築物低樓層的樓高及屋簷部分有助於都市景觀的形塑，並且對於整體都市景觀的形塑，以及講求都市環境綠美化的看法，規劃者認為對於建築物屋頂的綠化，對於都市景觀的美化助益最大，並且對於屋頂層的綠化有助於調節都市微氣候，並且可以減少屋頂層的日射熱得。

### (四)社會經濟價值的評價

空間轉用的實施，規劃者普遍認為首要必須由國家政策進行措施的誘導，包含準則的擬定、實施的手段及獎勵的方式等。而在社區的部分則必須鼓勵社區民眾參與，以達到區域性空間轉用的推動。另外，規劃者皆認為，空間轉用的實行有助於建築價值的提升及房產價值得增值。

### (四)空間轉用評估架構因子項目的建置

本研究以可持續發展及都市再生的角度，擬定空間轉用相關領域之面向。如前所述，空間轉用在我國是一個陌生的工具，因此在思考建築物空間轉用的同時，必須跳脫過去著重建築物外觀改善的議題，同時也考慮區域及景觀等建築本身情況外之議題，並且將社會經濟等相關議題一併納入。藉由國外文獻，訂定出土地使用影響、建築結構體改善、建築低樓層利用、歷史街區景觀氛圍塑造等 22 項中指標項目，並且歸納整理出符合原則之相關小指標項目。擬定出未來進行空間轉用時可以參考依據之架構層級與因子項目。

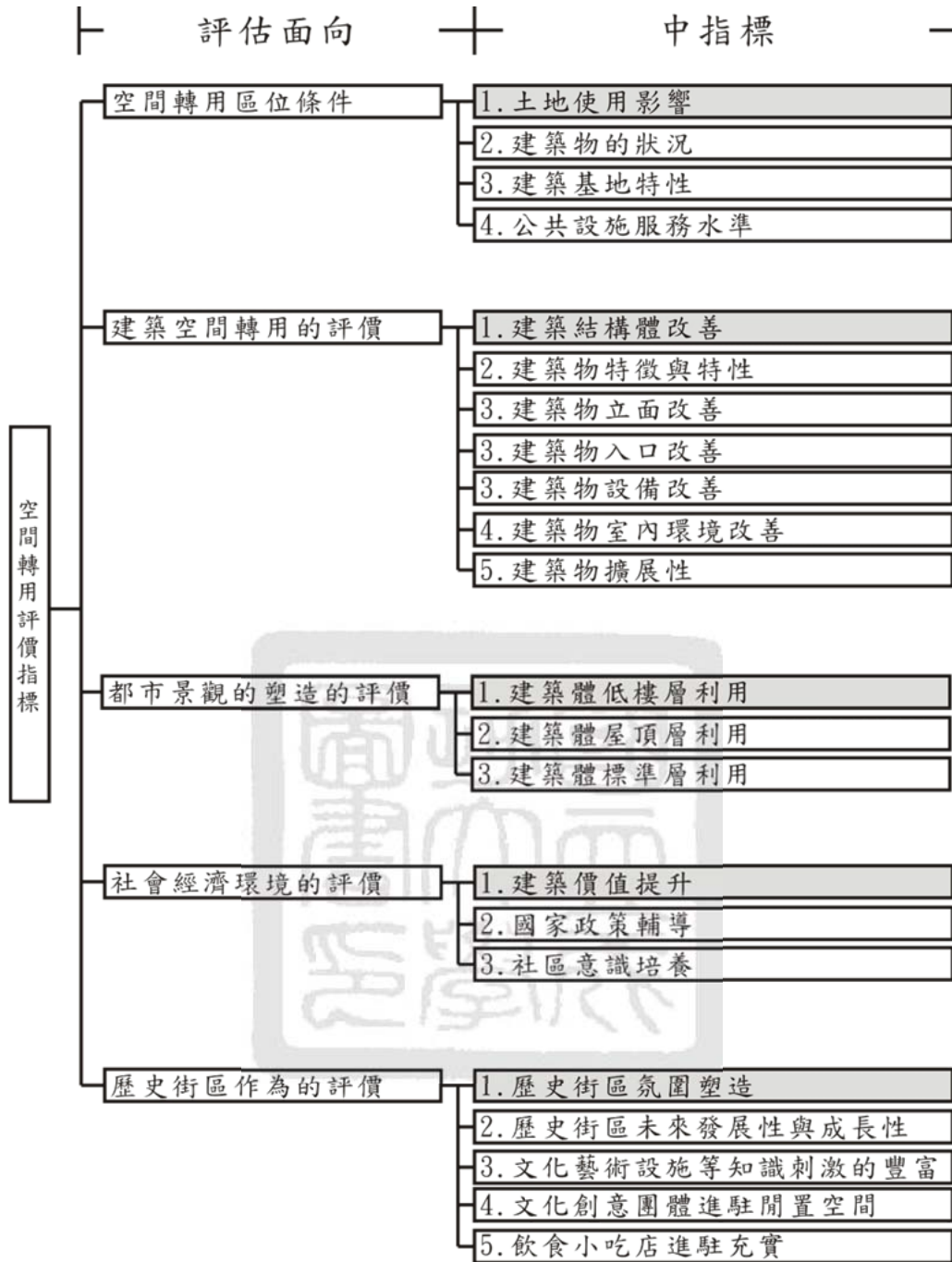


圖 6-1-1 空間轉用評估指標架構圖



中指標	小指標
1. 土地使用影響	1. 土地使用情形及土地所有權
2. 建築物的狀況	1. 閒置建築及現況有人使用 2. 頹敗建築
3. 建築基地特性	1. 周遭環境活力及負面影響 2. 基地位置 3. 鄰近綠地設施
4. 公共設施服務水準	1. 交通設施 2. 教育設施 3. 醫療及日用品設施
1. 建築結構體改善	1. 結構體的強度 2. 建築物內部空間配置的改善 3. 樓層高度的變化
2. 建築物特徵與特性	1. 建築體窗隙缺乏管理維護 2. 周邊建築相互關係 3. 建築物缺乏自明性
3. 建築物立面改善	1. 建築立面改善 2. 外牆再利用擴展可能性 3. 立面採光面積改善 4. 立面開口比例不一改善
3. 建築物入口改善	1. 入口意象不明確 2. 逃生空間設置 3. 住戶逃生距離 4. 入口階梯設置
3. 建築物設備改善	1. 設備管線修繕 2. 廢棄管線拆除
4. 建築物室內環境改善	1. 居室無採光 2. 外牆遮音率 3. 外牆斷熱性 4. 具危險物品存在 5. 樓板遮音率
5. 建築物擴展性	1. 水平方向擴展 2. 垂直方向擴展 3. 地下室增設可能性
1. 建築體低樓層利用	1. 樓高及屋簷視覺景觀形塑及法定空地設置街道傢俱 2. 假強利用廣告看板架設 3. 出挑夾層
2. 建築體屋頂層利用	1. 屋頂綠化的評價 2. 招牌廣告收益利用
3. 建築體標準層利用	1. 陽台(凹凸立面)形塑街道景觀 2. 開口部形狀與街道條件 3. 樓高設定 4. 出租外牆做廣告收益事業的利用
1. 建築價值提升	1. 房產增值 2. 房價提升 3. 提高房租
2. 國家政策輔導	1. 補助獎勵措施誘導 2. 政策導向實施

圖 6-1-2 空間轉用評估指標中指標及小指標架構圖

## 二、 專家訪談認知方面

### (一)空間轉用考量因素的建構

本研究藉由專家訪談及問卷進行空間轉用的評價，經由訪談及問卷結果分析出空間轉用的規劃思考，如圖 6-1-3 所示。由於空間轉用在專業者認知中，皆樂見於空間轉用的推行，但前提必須建構於我國都市更新及設計準則的法令下，供作規劃設計及推動之法令依循。然而專業者皆認為空間轉用，在建築物內部除對機能的改善之外，更為重要的即是生活品質的改善，並且在轉用計畫實施時，並應就個案進行檢討。而本研究發現，空間轉用的實施時常忽略消防法令的檢討，因此，與空間轉用的規劃主要考量因素中，建構消防法令的檢討以供規劃者參考。

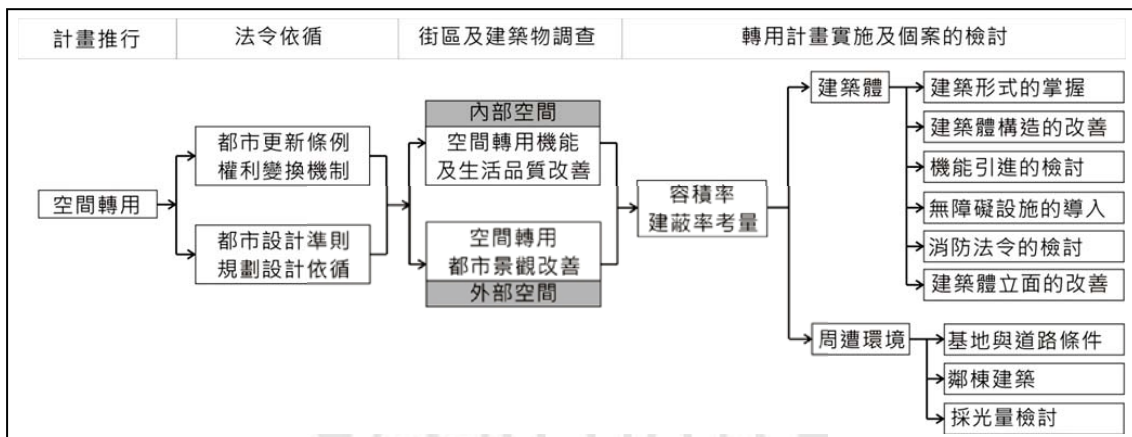


圖 6-1-3 空間轉用考量因素的建構

### (二)運用空間轉用作為保存與更新溝通橋樑

保存與更新總是存在兩極化的看法，保存就必須很僵化的冰凍封存?而更新就是必須拆除重建?空間轉用的利益應著眼於共存承接歷史過程與現在的脚步。因此，對於傳統街巷建築空間未來的發展，都市設計須扮演起重要的角色，對於土地使用管制進行檢討。而對於所有權複雜的建築基地，藉由都市更新的手段進行協調，以加速保存與更新的工作。

### (三)運用空間轉用著眼外部環境的改善

對於人使用已久的建築空間，往來常會有增建違章或是吊掛空調、給排水管及水塔等設備於建築物外部空間。鑑此，對於空間轉用的同時，就整體都市景觀的塑造必須整體的考量，並且針對建築物材質、色彩等風格形式與傳統街巷空間做整體性的配合以形塑街區氛圍。另外，鑑於專家問卷低樓層樓高及屋簷形塑都市視覺景觀的評價。由於，空間轉用所探討的為老舊建築的再生，因此既已存在的建築物在此部分較無法達到，而必須針對新建建築進行管制。另外，本研究對於法定空地設置街道傢俱之問項，因其涉及私有權問題，提出異議，並且藉由訪談進行釋疑，詳見附錄三。

#### (四)利用空間轉用改善生活品質及防災

空間轉用探討的不僅是閒置建築物使用機能的改變，也考量建築物間的改善人的居住生活品質，結構體的老舊補強、設備管線的修繕、居室通風採光的改善、建築物立面與開窗的改善及入口意象的改善，如設置行動不便者設施(備)等議題。另外，首要需關心的除欲發展觀光的同時，仍必須將建築防災部分進行改善，以達到減災的目標。

### 第二節 後續研究建議

空間轉用(conversion)的實施，在先進國家已成為都市再生重要的觀念與操作，在講究都市可持續性都市發展的概念之下，我國對於空間轉用的相關研究應更加的積極。因此，本研究透過國外的文獻擬定評估因子，專家問卷調查的分析訂定評估架構及最後藉由專家訪談進行探討，空間轉用推廣的方式，供作未來參考之依據。

本研究藉由總趕宮街區實證基地調查，結合專家問卷結果，進行專家深度訪談。由於，專家認為傳統街巷空間的保存紋理及建築空間介面處理，空間轉用可成為新的規劃思考方式。而實際上，空間轉用除在建築物的規劃之外，必需仍考慮幾項實際層面議題，以下分別就專家建議進行整理：

#### 一、藉由所有權人評估空間轉用可行性。

由於本研究針對專業者進行空間轉用的評價分析，而在專業者評定的項目中，土地所有權人亦被視為重要的考量因素之一。因此，後續之研究可以延續評估架構進行土地所有權人的研究，以了解土地所有權人之意見，並且對於當地居民未來生活樣式的預測。做為更進一步衡量空間轉用實施的可行性。

#### 二、運用適當的工具達到保存與更新目的

台灣近幾年，許多市政經費皆投資於新重劃區的開發與建設，對於市中心的投入較為缺乏，使得市中心出現頹敗的現象，致使政府不得不重視市中心復甦的問題。由於空間轉用的觀念由國外引入，因此，對於後續研究的部分，應可朝向都市計畫、更新及都市設計的法令規定進行研議。都市設計應可將傳統街巷空間，做原則性的規範，於細部計畫中納入管制規則。而對於頹敗的建築物，則可以都市更新作為基礎法令，並且引用其中優惠貸款與稅賦等獎勵誘因，推動空間轉用作為保存與更新之間的工具。

## 參考文獻

### 政策計劃法令

1. 都市更新條例
2. 建築法、建築技術規則
3. 台北市都市更新自治條例
4. 新北市都市更新自治條例
5. 台南市都市更新自治條例
6. 高雄市都市更新自治條例
7. 2010 孔廟都市更新規劃報告

### 書籍

1. Richard J. Roddewig(1981)Loft conversions :planning issues, problems, and prospects. Chicago, IL. :American Planning Association,c1981。
2. Tiesdell, S., Taner, O. & Tim, H. (1996) Revitalizing Historic Urban Quarters ,London: Architectural Press.
3. Nijkamp and Perrels,A. (1990),Sustainable Citits in Europe,London:Earthscan Publicarions.
4. HM Government (1994), Sustainable Development the UK Strategy.HMSO,London.
5. London Borough of Islington (2006), Urban Design Guide - Supplementary Planning Document.
6. London Authority (2006),Sustainable Design and Construction The London Plan Supplementary Planning Guidance.
7. DEPARTMENT OF CITY PLANNING (2011), ZONING RESOLUTION Web Version, DEPARTMENT OF CITY PLANNING.
8. 林欽榮，1995，都市設計在台灣，創興出版社。
9. 財團法人都市更新研究基金會，2002，都市更新魔法書，財團法人都市更新研究基金會出版。
10. 巽和夫，2002，進化する建築保全，學藝出版社。
11. フィットリアルエステート有限公司，2002，コンバージョンへの挑戦，フィットリアルエステート。
12. 黃武達，2004，最新建築技術規則解說，文笙書局股份有限公司。
13. 松村秀一，2004，建設の時代から再生の時代へ—利用の創造力をどう導くか，建物のコンバージョンによる都市空間有効活用技術研究会著，「コンバージョンが都市を再生する 地域を変える」,日刊建設通信新聞社 pp.16-21。
14. 難波和彦，2004，歴史と都市計画の統合—クリアランス型街づくりから、再生型まちづくりへ，建物のコンバージョンによる都市空間有効活用技術研究会著，「コンバージョンが都市を再生する、地域を変える」,日刊建設通信新聞社，pp.22-24。
15. 原田敬美，2004，東京の事例，建物のコンバージョンによる都市空間有効活用技術研究会著，「コンバージョンが都市を再生する、地域を変える」,日刊建設通信新聞社，pp.94-101。

16. 坂真哉、朝日向猛，2004，東京の事例，建物のコンバージョンによる都市空間有効活用技術研究会著，「コンバージョンが都市を再生する、地域を変える」，日刊建設通信新聞社。
  17. 江口亨；Margarita Castro，2004，東京の事例，建物のコンバージョンによる都市空間有効活用技術研究会著，「コンバージョンが都市を再生する、地域を変える」，日刊建設通信新聞社。
  18. 賀士庶，2005，建築法規入門，詹士書局。
  19. 佐佐木龍郎，2005，コンバージョン SOHOによる地域再生，學藝出版社，pp.191-203。
  20. 小林重敬，2005，コンバージョン、SOHOによる地域再生，學藝出版社。
  21. GIAC(財団法人広域関東圏産業活性化センター)，2005，地域活性化策としてのコンバージョン活用調査報告書。
  22. 渡邊弘明，2007，建物のコンバージョンによるサステナブルなまちづくり。
- 論文
1. 洪于婷，1999，都市發展永續性結構之研究，成功大學碩論。
  2. 吳宗正、吳育東，2000，LISREL模式應用於行動電話消費者滿意度之研究，國立成功大學統計研究所碩士論文。
  3. 張立立，2000，都市再發展評估指標建構之研究，政治大學博論。
  4. 陳裕益，2001，永續發展理念下都市住宅設備現況調查分析，成功大學碩論。
  5. 谷美燕，2001，都市景觀規劃項目與原則，中華大學碩論。
  6. 鍾懿萍，2003，台中市舊市中心區再發展目標與策略之研究—分析階層程序法之應用，逢甲碩論。
  7. 陳金令，2005，都市再生效益評量體系建構之初探--以台北為例，南京大學博論。
  8. 吳玉釗，2006，建築基地最小開發規模限制對都市景觀影響之研究—以新竹縣治區開發案件為例，交大碩論。
  9. 劉建良，2008，高雄市永續城市都市設計策略擬定之研究，高雄大學碩論。
  10. 盧珽瑞，2008，推動都市更新之獎勵補助制度研究，內政部建築研究所自行研究報告。
  11. 黃嘉盈，2009，老舊中層集合住宅整建維護因子架構之研究—以高雄市新草衙明德國宅社區居民觀點探討，成功大學碩論。
  12. 李素馨，2009，古蹟保存與都市更新經濟議題之研究，內政部建築研究所委託研究報告。
  13. 林姿慧，2009，古蹟及歷史建築物之保存與都市景觀關係之探討，台北縣樹林地政事務所，台北縣政府98年自行研究報告。
  14. 劉唯亭，2010，以「轉用」角度探討歷史街區空間再發展之可能性研究—以台南民生綠園文化園區為例，成大碩論。

中文期刊

1. 周素卿，1999，再造老台北:台北市都市更新政策的分析，國立台灣大學地理系地理學報，25期，p.15-44。
2. 黃幹忠；葉光毅；施蓉錚，2002，先進國家市中心復甦之案例回顧，建築與規劃學報，3卷2期，p.90-111。
3. 河田剛，2003，辦公大樓轉用—大阪市街地在永續性都市空間觀點上，建築空間之個案研究。
4. 林鼎鈞，2003，活化轉用觀念運用於都市更新之探討，土地問題研究季刊，2卷4期，p.82-87。
5. 顏亮一，2006，市民認同、地區發展與都市保存:迪化街個案分析，都市與計畫，33卷2期，p.93-110。
6. 江哲銘，2007，住宅「診·健」新思維—優質住居環境提升方案，96年度營建科技計畫成果聯合發表暨研討會，p.3-7。
7. 王文安，2007，住宅整建指南，96年度營建科技計畫成果聯合發表暨研討會，p.7-22。
8. 周慧瑜，2008，都市再生之推動：公私部門夥伴關係，土木水利雙月刊，35卷3期，p.119-125。
9. 賴炳樹，2009，都市再生、都市更新與舊城改造之比較分析，土地問題研究季刊，8卷3期，p.131-142。

英文期刊

1. GD Garrod, KG Willis, H Bjarnadottir and P Cockbain,(1996) The non-priced benefits of renovating historic buildings : A case study of Newcastle's Grainger Town,Cities,Volume 13,Issue 6,1996,Pages 423-430.
2. G D Garrod, K G Willis, H Bjarnadottir and P Cockba(1996) The non-priced benefits of renovating historic buildings - A case study of Newcastle's Grainger Town,Cities, Vol. 13, No. 6, pp. 423-430.
3. Doratli, N., Hoskara, S. O. &Fasli, M. (2004) An analytical methodology for revitalization strategies in historicurban quarters: A case study of the walled city of Nicosia, North Cyprus, Cities, 21(4), pp. 329–348.
4. Doratli, N. (2005) Revitalizing historic urban quarters: A model for determining the most relevant strategicapproach, European Planning Studies, 13(5), pp. 749–772.
5. Doratli,N., Hos ,kara, O. S, Oktay, B. &Fasli, M. (2007) Revitalizing a declining historic urban quarters—The walled city of Famagusta, North Cyprus, Journal of Architectural and Planning Research, 24(1),pp. 65–88.
6. Oc, T., Tiesdell, S. & Heath, T. (2007) Design in historic environments, in: S. O. Gur (Ed.) Proceedings:Livenarch III: Contextualism In Architecture, 3rd International Congress—LiveableEnvironments&Architecture, July 5–7, Trabzon, Turkey, Vol II, pp. 343–367.

7. Vehbi, Beser Oktay; Hoskara, Sebnem Onal(2009) A Model for Measuring the Sustainability Level of Historic Urban Quarters, European Planning Studies, Volume 17, Number 5, May 2009, pp. 715-739.
8. Keddie, Jamie and Tonkiss, Fran (2010) The market and the plan: housing, urban renewal and socio-economic change in London. City, culture and society, 2 (1), pp. 56-67.

#### 日文期刊及論文

1. 佐藤考一;松村秀一;西瑠衣子;根本久義, 2004, コンバージョンの実施可能性評価に関する研究, 日本建築學會大會學術獎掩概集。
2. 松村秀一, 2004, 建物のコンバージョンを規制する政策に関する研究-ニューヨークとロンドンでの比較, 日本建築學會大會學術演講概集。
3. 佐藤考一;松村秀一;西瑠衣子, 2005, コンバージョンの実施可能性評価に関する研究, 日本建築學會論文集, No.597, Nov.2005, pp.31-36。
4. 阿藤卓弥, 2008, 中小ビル集積地における空室転活用事業の実態と課題, 筑波大學博士論文。

#### 報章雜誌

1. 陳志梧, 1996, 城市中街道系統, 建築師雜誌, P.33。
2. 何東波, 2002, 台灣地區需要整套的都市再生政策, 財團法人國家政策研究基金會國政評論, 中央日報21版全民論壇。
3. 曾憲嫻, 2009, 東京的建築轉用-以非住宅系轉住宅為例, 建築師雜誌, pp.86-89。
4. 台北市府新聞稿, 2010, 多元觀點創意城市URS基地引入藝術家文化觀察, 99年3月9日。
5. 李清志, 2011, 都更惡夢下的城市救贖, 聯合報A4版, 100年7月23日。
6. 台北市府新聞稿, 2010, 媒體報導「老屋拉皮 結構技師:不顧耐震」係誤解市府政策美意 建物公共安全市府同樣重視, 100年06月16日。

#### 網頁

1. 內政部營建主都市更新入口網 <http://twur.cpami.gov.tw/>
2. 台北市都市發展局 <http://www.udd.taipei.gov.tw/>
3. 台北市都市更新處 <http://www.uro.taipei.gov.tw/>
4. 新北市都市更新處 <http://www.planning.ntpc.gov.tw/>
5. 台南市都市更新處
6. 高雄市都市發展局 <http://urban-web.kcg.gov.tw/>
7. 財團法人都市更新研究發展基金會<http://www.ur.org.tw/>
8. 台灣地區地名查訊系統系統建置計畫<http://placesearch.moi.gov.tw/>
9. New York City Department of City Planning <http://www.nyc.gov/>

## 附錄一 專家問卷調查

親愛的受訪者您好：

這是一份純學術問卷，探討空間轉用評價指標，其目的在於了解未來我國推廣空間轉用的評估步驟，藉由各為先進的寶貴意見，可工作空間轉用日後規劃及改善的參考依據。調查內容僅供論文學術研究參考用，請您安心填寫，在此由衷感謝您能抽空協助填寫，謝謝!!

敬祝 萬事如意

國立成功大學 都市計劃研究所  
指導教授:曾憲嫻 副教授  
研究生:林宏哲 敬上

為增加您對於本研究內容有初步的了解，在進行問卷調查前，請先閱讀下列說明與解釋：

台灣地區依據內政部營建署調查 79-89 年新建築建照申請數量比率已降約 3%，既有建築高達 97%(江哲銘，2007)。由此現象，未來台灣的都市與建築環境將面臨的是都市景觀惡化、既有建築整建維護、用途改變的棘手問題。

本研究關注的是空間轉用(Conversion)，日本對於空間轉用賦予三個期待，第一、空間轉用做為社會循環系統，思考地球環境與建築生命週期。第二、空間轉用作為閒置空間的活用手法。第三、空間轉用作為都市空洞化的再生手法。先進國家英、美、日以空間轉用的方式，大量運用在都市空間的活化，著名的案例有美國下曼哈頓的 SOHO 區及日本千代田區等空間轉用案例，其藉由空間轉用的方式，延長建築物的生命週期。在閒置空間方面，以空間轉用的方式變更其用途，達到複合化經營。並且藉由空間轉用的方式進行都市景觀環境的整備。在歷史環境上，空間轉用透過拆除部分建築構件，以退縮方式增加歷史性空間的視野景觀，如東日本橋等案例。

空間轉用(Conversion)具有相當多的益處，相較於我國對空間轉用則較為陌生。因此，本研究分為五部分探討，期望藉由本研究空間轉用的評價指標勾選，以及各位先進寶貴意見建立適合我國空間轉用的評價指標，謝謝!!

本問卷純屬學術性調查，不做其他用途或公開使用，請放心作答。並且為使論文順利進行，煩請諸位先進及長官，於 100 年 10 月 30 日前，以 E-mail 或回郵信封，寄回 701 台南市東區大學路 1 號 光復校區 曾憲嫻副教授 收



空間轉用評估指標之研究 專家問卷調查

第一部份 基本資料									
1. 姓名:									
2. 服務單位及年資:									
3. 職稱:									
第二部分 空間轉用區位條件									
二、此部分進行探討 <u>空間轉用區位條件</u> ，因此您認為?					非常同意	同意	普通	不同意	非常不同意
1.	空間轉用時土地使用需被考量?				<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
其中您認為影響情形因素有那些?請勾選(可複選)									
<input type="checkbox"/> 土地使用情形 <input type="checkbox"/> 土地所有權 <input type="checkbox"/> 其他_____									
2.	空間轉用時建築物的狀況需被考量?				<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
其中您認為需再被考量的因素有那些? 請勾選(可複選)									
<input type="checkbox"/> 閒置建築 <input type="checkbox"/> 現況有人使用 <input type="checkbox"/> 頹敗建築 <input type="checkbox"/> 其他_____									
3.	建築基地特性為空間轉用考量因素之一?				<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
其中您認為需要再被考量的因素有那些?請勾選(可複選)									
<input type="checkbox"/> 基地位置 <input type="checkbox"/> 周遭環境活力 <input type="checkbox"/> 鄰近綠地設施 <input type="checkbox"/> 周遭環境負面影響 <input type="checkbox"/> 其他_____									
4.	公共設施的距離是空間轉用考量因素?				<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
其中您認為需要再被考量的因素有那些?請勾選(可複選)									
<input type="checkbox"/> 交通設施距離 <input type="checkbox"/> 醫療設施(備)距離 <input type="checkbox"/> 教育設施距離 <input type="checkbox"/> 日用品設施距離 <input type="checkbox"/> 其他_____									
第三部分 建築空間轉用的評價									
三、此部分探討 <u>建築空間轉用時需思考</u> 的條件，因此您認為?					非常同意	同意	普通	不同意	非常不同意
1.	空間轉用時思考建築物本身的特徵與特性?				<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
其中您認為需要再被考量的因素有那些?請勾選(可複選)									
<input type="checkbox"/> 周邊建築相互關係 <input type="checkbox"/> 建築物缺乏自明性 <input type="checkbox"/> 建築體廡陋缺乏管理維護 <input type="checkbox"/> 其他_____									

【接下頁】

2.	空間轉用時思考建築物擴展性?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
其中您認為需要再被考量的因素有那些?請勾選(可複選)						
<input type="checkbox"/> 水平方向擴展 <input type="checkbox"/> 垂直方向擴展 <input type="checkbox"/> 地下室增設可能性 <input type="checkbox"/> 其他_____						
3.	空間轉用時建築結構體改善的思考?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
其中您認為需要再被考量的因素有那些?請勾選(可複選)						
<input type="checkbox"/> 結構體的強度 <input type="checkbox"/> 建築物內部空間配置的改善 <input type="checkbox"/> 樓層高度的變化 <input type="checkbox"/> 其他_____						
4.	空間轉用時建築立面改善的思考?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
其中您認為需要再被考量的因素有那些?請勾選(可複選)						
<input type="checkbox"/> 建築立面改善 <input type="checkbox"/> 立面開口比例不一改善 <input type="checkbox"/> 立面採光面積改善 <input type="checkbox"/> 外牆再利用、擴展可能性 <input type="checkbox"/> 其他_____						
5.	空間轉用時建築入口改善的思考?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
其中您認為需要再被考量的因素有那些?請勾選(可複選)						
<input type="checkbox"/> 入口意象不明確改善 <input type="checkbox"/> 入口階梯設置 <input type="checkbox"/> 逃生空間設置 <input type="checkbox"/> 住戶逃生距離 <input type="checkbox"/> 其他_____						
6.	空間轉用時建築設備的思考?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
其中您認為需要再被考量的因素有那些?請勾選(可複選)						
<input type="checkbox"/> 設備管線修繕 <input type="checkbox"/> 廢棄管線拆除 <input type="checkbox"/> 其他_____						
7.	空間轉用時建築室內環境性能的思考?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
其中您認為需要再被考量的因素有那些?請勾選(可複選)						
<input type="checkbox"/> 外牆遮音率 <input type="checkbox"/> 樓板遮音率 <input type="checkbox"/> 居室無採光 <input type="checkbox"/> 外牆斷熱性 <input type="checkbox"/> 具危險物品存在 <input type="checkbox"/> 其他_____						
第四部份 空間轉用都市景觀塑造評價						
四、此部分探討空間轉用都市景觀塑造評價，因此您認為?		非常同意	同意	普通	不同意	非常不同意
1.	建築體低樓層利用的思考?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
其中您認為需要再被考量的因素有那些?請勾選(可複選)						
<input type="checkbox"/> 樓高及屋簷視覺景觀形塑 <input type="checkbox"/> 出挑夾層 <input type="checkbox"/> 法定空地設置街道傢俱 <input type="checkbox"/> 假牆利用廣告看板架設 <input type="checkbox"/> 其他_____						
2.	建築體標準層利用的思考?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
其中您認為需要再被考量的因素有那些?請勾選(可複選)						
<input type="checkbox"/> 樓高設定 <input type="checkbox"/> 開口部形狀與街道條件 <input type="checkbox"/> 出租外牆做廣告受益事業的利用 <input type="checkbox"/> 陽台(凹凸立面)形塑街道景觀 <input type="checkbox"/> 其他_____						
【接下頁】						

3.	建築體屋頂層利用的思考?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
其中您認為需要再被考量的因素有那些?請勾選(可複選) <input type="checkbox"/> 招牌廣告受益利用 <input type="checkbox"/> 屋頂綠化的評價 <input type="checkbox"/> 其他_____						
<b>第五部份 空間轉用社會經濟環境的評價</b>						
五、此部分探討 <u>空間轉用社會經濟環境的評價</u> ，因此您認為?		非常同意	同意	普通	不同意	非常不同意
1.	空間轉用需要由國家政策輔導?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
其中您認為需要再被考量的因素有那些?請勾選(可複選) <input type="checkbox"/> 政策導向實施 <input type="checkbox"/> 補助獎勵措施誘導 <input type="checkbox"/> 其他_____						
2.	空間轉用需由社區意識培養?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
其中您認為需要再被考量的因素有那些?請勾選(可複選) <input type="checkbox"/> 社區意識認同 <input type="checkbox"/> 社區民眾參與 <input type="checkbox"/> 社區組織經營成長 <input type="checkbox"/> 其他_____						
3.	空間轉用的推廣有助於建築價值與租金提升?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
其中您認為需要再被考量的因素有那些?請勾選(可複選) <input type="checkbox"/> 房價提升 <input type="checkbox"/> 提高房租 <input type="checkbox"/> 房產增值 <input type="checkbox"/> 其他_____						
<b>第六部分 空間轉用在歷史街區的作為</b>						
六、日本藉由空間轉用帶來歷史街區環境整備效益，因此思考空間轉用時，您認為可帶來之效益為何?		非常同意	同意	普通	不同意	非常不同意
1. 歷史街區景觀氛圍的塑造		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2. 歷史街區未來發展性與成長性		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3. 文化藝術設施等知識刺激的豐富		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4. 文化創意團體進駐閒置空間		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5. 飲食小吃店進駐充實		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>第七部分 建議與指導</b>						
請問對於空間轉用的發展，您是否有其他的建議?期盼您的分享，你的每項建議將對於本研究助益良多。						
<b>【問卷到此結束，由衷感謝您的協助!!】</b>						

附錄二 傳統街巷空間建築屬性調查

總趕宮街區 傳統街巷空間建築屬性調查資料													
住址	使用狀況	構造別	竣工	樓高	面積							ΣFA	
					單位: m <sup>2</sup>								
					B1	1F	2F	3F	4F	5F	6F		
西門路二段74巷	1號	住家	R. C. 4F		3.5M								
	2號	住家	R. C. 4F		3.9M								
	3號	住家	R. C. 3F		3.5M								
	5號	住家	磚造 4F	53年	3.3M		36.96	39.84	39.84	9.6			126.24
	6號	複合 (住+辦)	加強 磚造 4F	59年	3.2M	18.20	55.19	55.19	55.19	23.35			207.12
	8號	商業 (套房)	R. C. 4F	60年	3.2M	114.68	121.07	121.07	133.94	133.94			624.9
	9號	住家 (閒置使用)	木造 1F		3.3M								
	10號	商業	R. C. 4F	75年	3.2M								77.7
	11號	住家 (閒置使用)	R. C. 4F		4.1M								
	12號	住家 (閒置使用)	R. C. 4F		3.2M								
	13號	住家 (廢棄)	磚造 1F	民國前 14年	3.2M		71.83						71.83
	15號	商業	R. C. 3F	82年	3.1M		33.51	33.51	33.51	7.93			108.46
	16號	住家	R. C. 3F	66年	3.5M	47.17	152.24	148.39	79.42				427.22
	17號	住家	加強磚造 3F	51年	3.3M		58.14	58.14	58.14				174.42
18號	住家 (閒置使用)	R. C. 3F		4M									

	19 號	住家 (閒置使用)	加強磚造 3F	51 年	3.2M		58.14	58.14	58.14				174.42
	20 號	住家	加強磚造 1F		4M								
	21 號	住家	R. C. 4F	68 年	3.2M		25.4	26.76	26.74	21.08			100
	22 號	住家	加強磚造 1F		4M								
	25 號	住家	R. C. 2F		3.2M								
中正路 131 巷	2 號	商業	R. C. 4F		3.6M								
	9 號	住商	R. C. 3F	82 年	3.4M		36.51	36.51	36.51	15.72			125.25
	9-1 號	住商	R. C. 3F	82 年	3.4M		35.82	35.82	35.82	15.42			122.88
	9-2 號	住商	R. C. 3F	82 年	3.4M		35.09	35.09	35.09	15.49			120.76
	9-3 號	住商	R. C. 3F	83 年	3.4M		35.07	35.07	35.07	15.73			120.94
	9-5 號	住商	R. C. 5F	86 年	3.2M		40.95	40.95	40.95	40.95	40.95	15.71	220.46
	11 號	店鋪 住宅	R. C. 5F	83 年	3.2M		37.72	37.72	37.72	37.72	37.72	9.18	197.78
	12 號	住家 (閒置使用)	加強磚造 4F	55 年	3.2M		73.88	74.09	74.09	74.09			296.15
	14 號	住宅	磚造 1F		2.5M								
	15 號	住商	R. C. 5F	84 年	3.5M		29.08	29.08	29.08	29.08	9.18		125.5
	16 號	住宅	磚造 1F		3.2M								
	18 號	住家 (印刷廠)	木造 1F		2.8M								
	19 號	商業	R. C. 5F		3.2M								
20 號	住家	磚造 1F		3.8M									

22 號	住家 (閒置使用)	R. C. 4F	77 年	3.3M	48.37	53.3	33.9	53.3	53.5	8		250.17
23 號	商業	R. C. 4F	68 年	2.8M	17.26	57.99	64.46	64.46	64.46			204.11
23-1 號	住家 (閒置使用)	磚造 1F	68 年	3.2M	17.26	57.99	64.46	64.46	64.46			204.11
23-2 號	住家 (閒置使用)	磚造 1F	68 年	3.2M	17.26	57.99	64.46	64.46	64.46			204.11
23-3 號	住家 (閒置使用)	磚造 1F	68 年	3.2M	17.26	57.99	64.46	64.46	64.46			204.11
24 號	住家 (閒置使用)	磚造 1F		3.6M								
25 號	住家	R. C. 4F	68 年	2.8M	23.65	92.91	92.91	92.91	75.26			377.64
26 號	住家 (閒置使用)	磚造 1F		2.9M								
27 號	住家	R. C. 4F	68 年	2.8M	23.65	92.91	92.91	92.91	75.26			377.64
28 號	住家 (閒置使用)	磚造 1F	68 年	3.2M		40.98	40.98	34.04	7.3			123.3
30 號	住家	R. C. 2F	75 年	3.2M		42.71	44.93	9.43				97.7
32 號	住商	R. C. 4F	71 年	3.2M	35.99	47.36	46.28	46.28	6.36			228.55
34 號	住商	R. C. 4F	67 年	3.2M	20.75	44.25	44.25	44.25	35.53			189.06
38 號	住家	加強 磚造 3F	57 年	3.2M		26.83	26.83	20.17				73.83

中正路二二巷	2 號	住商	R. C 4F	65 年	3. 6M		34. 4	34. 4	34. 4	30. 87			134. 07
	6 號	住家 (閒置使用)	加強 磚造 3F	57 年	3. 6M	18. 23	20. 61	25. 02	25. 02				88. 88
	8 號	住家 (閒置使用)	R. C 2F		3. 2M								
	10 號	住家	R. C 2F		3. 2M								
	12 號	住家 (閒置使用)	R. C 2F	57 年	3. 4M		39. 04	39. 04					78. 08
	13 號	商業 (倉庫)	R. C 2F		3. 4M								
	14 號	住家	加強 磚造 2F	63 年	3. 4M		70. 84	70. 84					141. 68
永福路二段 63 巷	1 號	住家 (閒置使用)	R. C 2F	66 年	3M		31. 82	31. 82	31. 82	25. 11			120. 57
	2 號	住家 (閒置使用)	R. C 2F	66 年	3. 2M	34. 77	72. 05	72. 05	69. 71				257. 73
	3 號	住家	R. C 3F		3. 2M								
	3-4 號	住家 (閒置使用)	R. C 5F		3. 2M								
	8 號	商業 (餅舖)	R. C 2F		3. 2M								
	9 號	住家 (閒置使用)	R. C 2F		3. 3M								

10 號	住家 (閒置使用)	R. C 2F		3.6M								
11 號	住家	加強 磚造 2F	60 年	3.2M	46.39	49.20						95.59
12 號	住家 (閒置使用)	R. C 2F		3.6M								
14 號	住家 (閒置使用)	R. C 2F		3.6M								
15 號	住家 (閒置使用)	R. C 2F	民國 前 24 年	3.8M	68.26							68.26
16 號	住家	磚造 1F		2.7M								
19 號	住家	木造 1F		3.0M								
21 號	住家 (閒置使用)	R. C 2F	民國 16 年	3.7M	79.6							79.6
23 號	住家 (閒置使用)	R. C 2F	79 年	3.3M	39.35	39.35	39.35	39.35	6.62			164.02
25 號	住家 (閒置使用)	R. C 2F	60 年	3.3M	25.49	26.76	27.24					79.49
29 號	住家 (宿舍)	R. C 2F		3.8M								

※傳統街巷空間建築物經基地調查實際為 74 戶。

※無門牌建築物位於五瘟宮旁兩棟建築物。





### 附錄三 空間轉用評估指標之研究 專家訪談

台灣地區依據內政部營建署調查 79-89 年新建築建照申請數量比率已降約 3%，既有建築高達 97%(江哲銘，2007)。由此現象，未來台灣的都市與建築環境將面臨的是都市景觀惡化、既有建築整建維護、用途改變的棘手問題。

本研究關注的是空間轉用(Conversion)，而空間轉用即是指用途的變更使用。日本對於空間轉用賦予三個期待，第一、空間轉用作為社會循環系統，思考地球環境與建築生命週期。第二、空間轉用作為閒置空間的活用手法。第三、空間轉用作為都市空洞化的再生手法。先進國家英、美、日以空間轉用的方式，大量運用在都市空間的活化。現今，在「空間轉用地域及都市再生」(2004)一書中，提到日本船場地區(案例一)及東日本橋(案例二)，空間轉用的案例。藉由空間轉用的方式，將閒置空間變更其用途並且延長建築物的生命週期。並且以空間轉用的方式進行建築物與都市景觀塑造的改善。在歷史環境上，空間轉用以拆除部分建築空間，退縮方式以增加歷史性空間的視野景觀。

因此，空間轉用所改善的不僅止於建築物機能的用途變更，在都市環境方面，空間轉用也進行的景觀的環境改善，如圖 1 概念圖所示。並且藉由空間轉用的方式，活化頹敗的地區及改善地區的都市景觀。由於空間轉用涉及的層面較為廣泛，具有都市及建築環境等議題，因此藉由下列兩個案例進行概述，耽誤您寶貴時間，十分抱歉!!並且也衷心感謝，願意撥冗時間進行了解及解惑，非常感謝!!

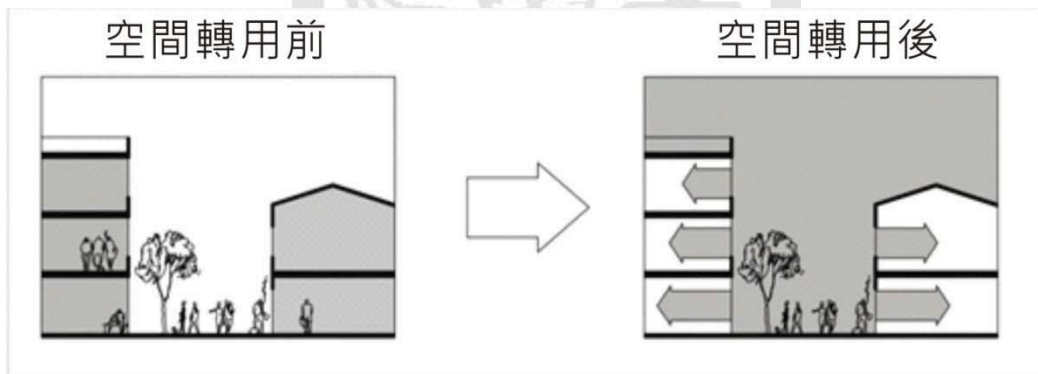


圖 1 空間轉用概念圖

## 一、 案例一 日本船場地區空間轉用

船場地區，位於大阪中央區。豐臣秀吉時代的都市計劃，劃定了下水道的空間(太閤背割下水)，成為船場地區街廓分割的基準線。現今大阪大學建築設計研究室對於轉用地區實現手法的案例，針對大阪船場街區進行研究。並且對於空間轉用賦與三項重要的目標，第一、運用轉用建立遠景並且復甦街區。第二、應用閒置建築，透過轉用方式，達到耗費最少能源。第三、應用個案的轉用喚起居民意識，並且提供開發商一個想法。

大阪船場街區土地使用為商業區(容積率:400%，建蔽率:80%)。近年來船場街區逐漸衰退，許多年輕人紛紛投入經營中古屋建築市場經營特色文化店。雖然船場街區衰退，但卻因為這些年輕人的進駐，使得該區仍是被認為都市生活潛力極高的地區。而在太閤秀吉時代所施行的都市計劃，當初為了確保下水道通行的路地，因時空的轉變，淪落為被遺忘的遺跡存在建築物的背面。

因此在問題意識方面，為了確保下水道通行的路地，凸顯該遺跡，透過與建築物空間轉用並且結合環境整備進行改善，並且對此計畫賦予兩個目標。第一、建立 soho 街區的轉用方法。第二、活化被遺忘的下水道路地，如圖 1 所示。

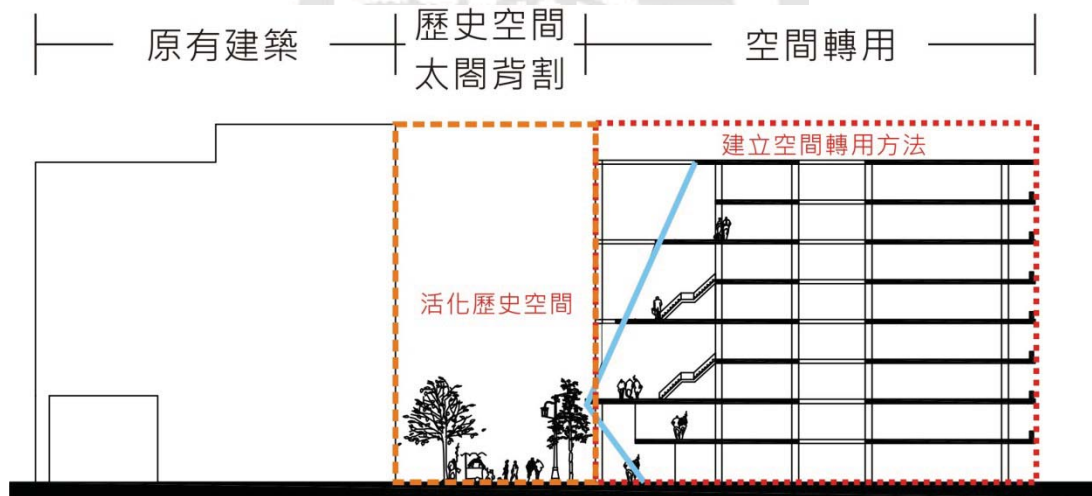


圖 1 日本船場地區太閤背割空間轉用案例

## 二、案例二 日本東日本橋空間轉用

東日本橋，為東京東北部的市中心。並且具有紡織與服裝產業而聞名。該區都市計劃劃定為商業區（建蔽率 80%，容積率 500~700%）。東日本橋的街廓形成歷史可追溯到豐臣秀吉時代(西元 1590 年)。現今東日本橋地區被指定為歷史保存的核心區域，該區面臨閒置空間增多，空屋率達到 12.3%，供公眾使用的建築（面積在 300 m<sup>2</sup>以下）佔該區總體建築使用 93%，而五樓以上的建築物則是達到 48%。該數字遠遠高出其他區域。

轉用的概念由 2003 年千葉大學舉辦 AUSMIP 工作營提出，藉由追溯都市的起源，通盤考量，考量土地使用及原先的建築類型，以不破壞原建築類行為原則進行空間轉用的規劃。該區原本已具有發展成熟的紡織及服裝批發產業，街巷空間兩側為窄面寬的建築物。規劃團隊以「U」字型概念，進行街區環境的整備。在建築轉用思考角度下，凸顯街區與建築原本的機能，並且有效利用建築物間狹窄的街巷空間，除創造人行的屋頂露臺(圖 2)之外，在防災的考量上，提供加倍的陽台逃生空間在狹窄的街巷中。原先高樓的建築，轉用成各種機能使用，由現有的建築物添加新的遊憩機能及用地增添都市活力(圖 2)。在都市景觀的維護上，增加外牆及屋頂的綠化量增強視覺效果，兼顧生物多樣性指標。

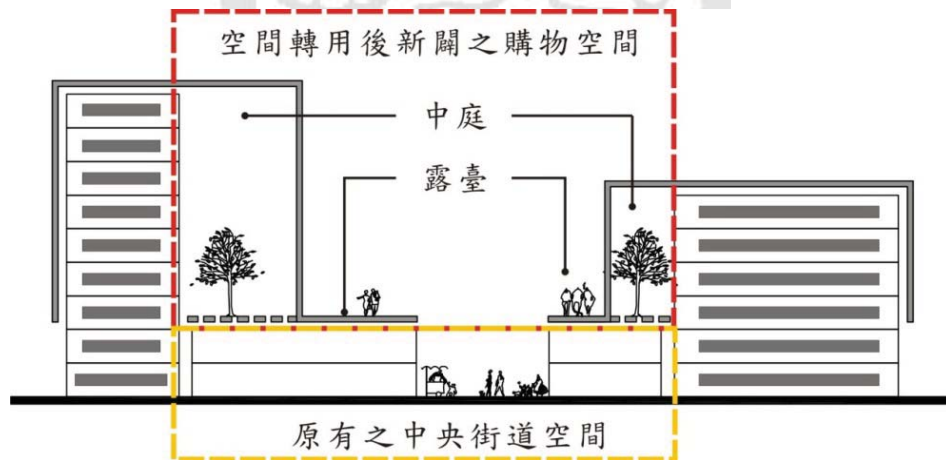


圖 2 東日本橋空間轉用案例

上述兩個案例與台南中西區條件相類似，土地與建築物產權關係複雜。基於保存傳統街巷空間紋理的觀點，以轉用的角度進行該區的環境整備，是值得嘗試的手段。並且藉由轉用引導該區發展方向，短期目標改善環境品質，長期則可以達到社會與經濟的再生。

空間轉用(Conversion)具有相當多的益處，相較於我國對空間轉用則較為陌生。因此，本研究擬定十二項問題，藉由專家訪談，請教各位先進及專家寶貴意見，以探討空間轉用於我國發展的可行性，謝謝!!

受訪者	訪談類別	
	訪談地點	
	訪談時間	
訪談主題	傳統街巷建築空間轉用評估架構之研究	
編碼	訪談內容	
都市議題		
1.	傳統街巷空間為台南中西區的特色，並且將中西區劃定都市更新地區，是否將面臨保存與更新之間的衝突!?而我國都更整建維護著重於建築硬體的修繕及復舊(如:大稻埕及三峽老街等案例)，與日本以空間轉用的方式復甦老舊街區(如前述案例)又不太一樣，請問若以前述空間轉用之方式，應用於中西區傳統街巷空間中，是否能夠成為傳統街巷空間的發展工具?再者，若以空間轉用方式是否能夠為傳統街巷空間帶來新氣象在都市景觀塑造方面?	
2.	傳統街巷空間的閒置建築物數量很多，並且傳統街巷空間中受限於地權及產權複雜使得街巷空間很難發展，若以空間轉用的方式，使其建築物變得具有經濟利益，在動機上此舉是否能夠帶動街巷的發展?又或者說，在誘導策略上，如何提高所有權人的意願?並且現今講求民眾參與，又該如何提高民眾參與的意願?	
3.	市政府對於傳統街巷空間之閒置建築，計畫引入觀光旅遊發展，請問以空間轉用的方式，如何引入產業的進駐?又如何避免造成產業單一化(如：五條港文創團體進駐)，並且能兼顧街巷的景觀氛圍，又不使傳統街巷空間淪為單調，無法吸引遊客?	
建築議題		
1.	空間轉用涉及的是建築使用類組跨類組變更，若以非公眾使用跨類組變更為供公眾使用，請問此舉其需探討的層面有哪些?	
2.	舊有合法建築物，無建照或使用執照，若要執行空間轉用，應如何處理?	
3.	空間轉用，所涉及的亦有變更室內之格局，請問在室內裝修上非供公眾變更為供公眾上，有何考量?	
4.	延續上題，若要變更室內局部高度，請問是否要申請變更，及在實務上如何處理?	
5.	空間轉用在立面改善方面，若拆除外牆做變更設計及陽台空間外推，實務上的考量為何?	
6.	建築的通風與採光極為重要，若空間轉用在開窗要做變更或是在建築物內部開天窗增加採光，有何考量?	
7.	空間轉用的同時針對建築物做更新修繕，也可以有延長建築物生命週期，而老舊建築通常皆有壁癌與防水的問題，請問該如何處理?	
8.	建築物的設備管線，在空間轉用的同時需要更換嗎?老舊建築皆是以暗	

	管設計，如何更新?
9.	老舊建築，皆有構造陳舊的問題，若鋼筋出現鏽蝕，如何處理?或者木造建築構件陳舊蛀蟲等等，如何處理?



受訪者	周洋攀	訪談類別	使用管理科科长
		訪談地點	南投縣政府
		訪談時間	2011/11/16
訪談主題	傳統街巷建築空間轉用評估架構之研究		
編碼	訪談內容		
都市議題			
1.	<p><b>問:</b>傳統街巷空間為台南中西區的特色，並且將中西區劃定都市更新地區，是否將面臨保存與更新之間的衝突!?而我國都更整建維護著重於建築硬體的修繕及復舊(如:大稻埕及三峽老街等案例)，與日本以空間轉用的方式復甦老舊街區(如前述案例)又不太一樣，請問若以前述空間轉用之方式，應用於中西區傳統街巷空間中，是否能夠成為傳統街巷空間的發展工具?再者，若以空間轉用方式是否能為傳統街巷空間帶來新氣象在都市景觀塑造方面?</p> <p><b>周:</b>所以你剛提到傳統街巷空間為台南中西區的特色嘛，<u>台南傳統街巷空間其實講的特色希望就是共存，因此你希望傳統街巷在都市的規劃裡面是被重視，既然台南傳統街巷在中西區，有一個特殊的地位，他也是承接歷史過程與現在的脚步，能夠繼續存在嘛，那這部分在都市議題裡邊，在縣政府的角色，應該在都市設計要著力，包括都市設計包括他的都市設計審議及土管要去做一些檢討。既然要去落實他，我們講得在既然要去落實他，在法規的實務上，就要認真的去面對它，只有去面對這種都市空間存在的議題，你才有辦法在都市的設計手法，認真地探討它的存在需求</u>，例如：在文資法裡面，他所操作在建築的設備及構造的部分有衝突時，就必須要提一個因應的計畫，那這個因應計畫，反過來說他可能不太適合現行法令高嚴格的規定，可是他又必須要存在，所以要我要提出一些因應對策，包括無障空間的對策、包括建築技術規則防火區劃或是它走道空間，就是它(法令)可能比較不適合它(舊建築及古蹟等等)，所以必須要有一個比較正面性的想法，去做一些因應的措施，譬如說，在這個空間裡面它有一個老舊建築物的木構造，那以現行法令規定裡邊，是要有防火構造，例如說三層樓以上，它要有防火構造，那防火構造的條件下，可能沒有辦法改變這防火構造，第一個那你可能試圖不適用法規檢討說免檢討，或加強消防檢討，你可能著重防火漆這個部分在防火漆這部分就是它的因應對策，讓它減災，以減少災害的發生，在塗料或是防焰的部份去做加強。第二個在人員管理的部分去加強，在服務上增強的人員的管理，再來後面有一個配套的演練的措施的防治管理，這三個把它納再一起，它就是一個比較正面性的處理。</p>		

問:那你剛在說明的這一段過程中,因為這與日本的案例比較類似,因為它裡面主要是要保存這個紋理,在這兩側的建築物也就是說也沒有古蹟或是受到文資法保護的建築物,若以空間轉用的方式,也就是剛剛前述的案例的做法,會帶給這個地方發展的氣象嗎?或是說前瞻性的想法?

周:我還是比較回到說,你今天它是一個老舊的街區,它有存在紋理的需求,反應到現在,你今天他要有甚麼樣的活動或者是甚麼樣的商業進來,還是說它要規劃成甚麼樣的風貌,先要有個定位啦!你如果有這個定位,你如果有這個定位之後,確定,當然傳統的部分,你要空間轉用,當然要透過法令的處理,包括我們剛剛提到的,我們建築物使用類組或變更使用類組辦法,它的一些相關的規範,你要去做一些檢討,另外一個無障礙設施,人行步道的部分也要做檢討,再來就是我們常講的現行法規的消防設備的一些規定。它可能會面臨到一些困境啦,所以它變成要有一些因應措施,那這些因應措施,你必須要回歸到你引入甚麼樣的活動,那這些活動的單元個體的面積,還有你的使用的用途,還有你要塑造的它多少的活動的層次在裡邊,那現在使用類組的部分,現行修法嘛!10月1號公布的修法的這部分,裡面就有提到,一個空間多單元式的方式。所謂的多單元式,就是說除了主要用途之外,它還可以有附加用途,這是一種方式。另外一個,某些用途它可以在某些街區裡面,因為我看你的街區,外週區是商業,裡面是純做住宅,那它其實是一個商業區,那他就帶著一個高強度活動的因子,所以它在A、B、H類上,其實它是可以共存的。那當然在中央修法的部分,它就有考慮到,如果你在A類B類或是其他低類組的部分或是H類組,它在防火區劃上就有一個規範,還有其他隔音噪音的部份的一個規範,其實這部它就已經有考慮在裡邊了,現在比較困難的是舊有建築物,它在改善這些空間的時候,現況面臨的強度的部分必如果建蔽率容積率的部分,它可能比較不具足,那在使用類組裡面它其實有提到,你增設一個電梯,在20平方公尺裡面,它是不計入建築面積,但是我們還是要實地回去考量說,你引進的活動它實際的需求面積有多大,它是需要一層樓的空間使用還是需要兩層樓或三層樓的空間使用。那當你不同層次的使用又擴大到供公眾使用,這些不同樓層空間的使用就會涉及到垂直空間,這些服務的提供就必須要加強,例如說樓電梯的服務就又涉及到這些舊有空間格局上的改變,所以你等於需要容許建築物在做變使的時候,必須要照這空間不能適用,如果你這些空間都能適用它,當然你這個案子就會比較成功。如果說你在法令上都碰到困難,面積都很狹隘,你就必須要



思考，如果新的法令，限制太多了，那就必須回到所謂的因應計畫，那要請你們當地的主管機關，去做一些相關的單行法規或是放寬的規定，讓這個因地制宜裡面能夠促然而成。不然他就會被現行的法規以及現況的困境綁死。譬如說，這些空間裡面你要有做一個文化創意，文化創意空間所需要的空間要 200 平方公尺的部分，分成一、二層樓，那你文創你要先思考，他要留在哪個類別裡面。那文創的部分它比較需要一個展示空間，那展示空間它會比較偏向 D-2 類組的部分，那如果你有些商業的部分，那可能會回到我們所謂的 G-3 類組，一般的店舖便利商店及零售場所的範疇，D-2 類組它的空間有一些限制那它的空間強度也比較高一些。那 G-3 這個部分是比較寬鬆一些面積的活動上比較小。例如你達 300 平方公尺以上比較大規模的像餐廳，飲食店啦，這些場所的話它就會被規範在 B 類組裡面若又是歸類在 B-2 或 B-3 類組的話，那它又變成是一個比較高強度的部分。如果傳統的這些街屋，在這個部分它的格局就要去做檢討。當然在商業區裡面，它可以容許 A 類組的 B 類組的，本身商業區就是高強度，所以你可能考慮到複合式的類組使用，再來就是複合式就是有一些空間的思考。所以你就要考慮你引進的空間會是幾層樓，再來就是看所謂的變更使用類組，會引進那些類組使用，這些類組有沒有相容之處，如果說這些類組它是一個 B-2 類組的部分，那 B-2 類組就也一些比較高強度，例如說量販店啦或是商場比較高強度的，那它就比較要去思考，它在這個設備上，例如說他有這個既有存在的住家它有些樓層它是居住使用的話，就必須要去思考它在這個隔音及防火設備、防火時效上，它就必須要再去做一個省思跟檢討了，這就比較重要了。那如果它在低類組的使用，它在這個部份規範就比較少了，像是無障礙設施這個部分，如果你用在供公眾建築的相關組別，那它就會要求你去做一些無障礙設施設備，那這些無障礙設施設備第一個要件就是你要那個腹地，第二個就是你要可行。那舊有建築最大的問題就是當要改善無障礙空間的時候，它其實沒有空間可以讓你改善，所以它變成是要用一些替選方案。可是替選方案對於這些活化上不一定是最好的方式啦，所以也要省思，無障礙設施這些空間進來之後，這些既有的空間能不能夠容受，這些改善的條件。再來就是，你傳統街屋有結構安全性的問題，那要經由建築師去簽證嘛！那結構安全也要經過結構計算，當然以實務來說，現況就已經存在這些構造別，你就要去思考這些構造別，假設說它是加強磚造，或是一般的比較怕這些結構安全的問題，那就要省思如果它又要去做其他高強度用途的使用的話，它的基本條件有沒有辦法負荷，譬如說它這些傳統街巷空間的建築物本身強度就已經很不足了，變成你要去做一些高強度的使用，

你就涉及到一些強度補強的問題，那補強它是不是又要再花錢，那補強之後它的外觀會不會改變，會不會影響到你們所設定的傳統街屋的特色，所以這些新的法令跟問題進來之後，你到底保存了多少的傳統空間，如果這個新的法令碰到很多，必需要做60%~80%的改變，那你這個傳統的空間就會改變。所以你去引用這些相關法規檢討的時候就面臨相當大的困境，包括我們剛講到的強度的問題，結構安全的問題還有包括，變更類組高強度的防火區劃的問題，安全寧靜度的問題還有包括建蔽率容積率還有停車空間的問題，以及出入外道路的問題。如果你這些困境涵蓋了80%或是60%以上，那你這些傳統街巷空間會不會失去特色，光是法令面及考量的問題，讓你的環境難以承受的時候，你就要再思考一下，我們這個空間轉用的條件，有沒有辦法去支撐它，如果它支撐不了，我們就要再去思考，它是不是要降低強度，或者是說傳統街屋的這個部分，它有沒有再利用的價值，那這個就要另項在思考。那還有一個方式就是說，如果我們要堅持要去使用的話，我們有沒有辦法去訂定由縣市政府去訂定所謂的單行法規，或是用一些因應計畫的條件，來排除相關的現行法令規定，就像文資法的部分，你用一些因應計畫訂一些相關法規來排除，為了讓環境能夠達到傳統街屋的特色，再來做空間的轉用可能會比較有機會啦，那這個都要回到縣市政府在法規上去努力訂定，為了這個都市設計上的管理準則訂定，特別為這區裡面去塑造它的相關法規，去排出其他現行的相關法令規定，這樣它的企圖心跟達到相關目的，會比較有機會。那外觀當然你在傳統街屋裡面你事先就要先調查作保存的可行性，跟將來要做甚麼樣式，就回到法令面去約束及制定，或是這個地方的自主人去公布約定樣式，當然法令面是比較強制性啦，但法令面也是比較可行性啦，這個你必須要去思考的部分，因為它本身本來就是一個商業區，商業區本來存在的就是高強度活動，它可以容許很多不同用途在裡面，目前現行法令也提供給它這個因子可以進去，是不是要保留傳統來因應它，或者是給它不同的空間，在這高強度活動裡面進行改造，那也是一種方式。還是說你這些傳統只是保留一部分，那某一部分就是用新建的部分來把一些街屋的道路寬度或是一些空間把它做得比較好一點的空間，譬如說那個廣場本來就比較不具足，四周的立面也比較髒亂，那在這個你去強化它，其餘的部分給它變成是一個比較高強度的活動，那它因為土地的價值跟本來這個區就有這樣的條件，也許在轉換的面向，在轉換的過程中讓它活化嘛！這也說不定給他更好的機會，我們不是只有考慮到理想啦！可是你要務實去思考，因為它已經存在，存在就有點像舊有建築再利用，其實可以參照許多舊有建築再利用的相關法規，給它一些優惠

	<p>或是放寬的規定，也許它會比較有機會，不是全然的保留啦</p>
<p>2.</p>	<p>問:傳統街巷空間的閒置建築物數量很多，並且傳統街巷空間中受限於地權及產權複雜使得街巷空間很難發展，若以空間轉用的方式，使其建築物變得具有經濟利益，在動機上此舉是否能夠帶動街巷的發展?又或者說，在誘導策略上，如何提高所有權人的意願?並且現今講求民眾參與，又該如何提高民眾參與的意願?</p> <p>周:因為我們舊有街區一定會去思考說，再怎麼利用它，那再利用它一種是我直接用都市更新的手段，去把產權的問題或者是權利義務的問題去把它做一個分配，讓他的土地或是土地的再利用上可以比較整合，<u>如果說你不用都市更新單元的方式的時候，還是要保留舊有街區</u>，那你要思考說，你要引進甚麼東西進來，它才能夠活化它，<u>很多東西是因為它存在有些商業價值的活動，很多東西是依附著這些商業活動，不斷的再作為附屬空間，這些附屬空間因為有這樣的一個賣點，這些附屬空間就會因此就起來，這種文化就會被你因為這樣而帶動起來，你如果沒有一個很強大的因子，你只是把建築物改造了，你的最基本的商業因子或是商業活動的特色一直沒有的話，它也很難活得起來，有時候政府在做這個就只是考慮到硬體</u>嘛，<u>有時候很多軟體的東西它們沒有考慮進來嘛</u>，譬如說，我要做區域的商業空間，你只是考慮到建築物要怎麼做美觀，可是你沒有考慮到它真正的需求的存在，沒有真正的需求存在它自然就部會吸引人潮進來，沒有人潮進來它相關產業自然就不會進來，只是說我們要怎樣讓我們要的產業進來，那個變成你要去思考的問題了。</p>
<p>建築議題</p>	
<p>1.</p>	<p>問:舊有合法建築物，無建照或使用執照，若要執行空間轉用，應如何處理?</p> <p>周:以目前我們縣政府在處理這個實務上，<u>舊合法建築物它只是所謂的法令發布前既已存在的建築物啦，這個建築物在政府的角度，管理的角度，其實他沒有被政府管理，只是政府認同它在法令發布前所認同的條件而已。那其實它要執行空間轉用的時候，它既存存在的東西是可以存在，可是你要再利用它的時候就要回到政府的管理層面，我們一般的處理方式是，依照我們的單行法規，建築管理自治條例的規定去補發它的使用執照，那補發使用執照是因為他希望他去套繪它做一個建築基本上結構安全的切結，由建築師幫你切結。基本的平面配置、立面圖，那還有一些相關的部分，當然你涉及到供公眾使用的建築物的話，那就有所謂設備的問題，譬如消防設備，需要符合消防設備的法規，這樣我們才會補發使用執照給你。那你有了補發使用執照，是依照你原來舊有建築物當時的用途來核</u></p>

發。假設你是一個住宅，現在經過空間轉用，要把它變成一個D-2類的建築，或是B-1類、B-2類使用，那你勢必要再經過我們這邊變更使用類組的部份去取得變更使用執照。

問:那周大哥，申請程序的話，如果是舊有合法建築現況已經是一般的店鋪住宅使用是先申請店鋪住宅合格後再申請變更使用或者是說由店鋪住宅直接申請變更使用執照？

周:我們現在的程序是先取得使用執照，再來申請變更使用執照，因為它在建管的檔案管理裡面，根本就沒有這樣的資料，所以說他當時在這樣的住宅有可能它這時候這樣的營業登記啦或是說自始至終它就已經進行它這樣的用途或是活動行為，那政府其實對於它安全性及法令規範都沒有檢討，所以他才要去繪製這樣的圖面，經由我們政府去做整合然後再補發給它執照，那其實說我們政府在這樣的過程中，只是再將它基本的資料去做一個建檔，取得它的身分之後呢，那再向我們申請說它所需要的用途，再回到不同的相關法令規定去申請變更用途，那變為那個強度。那為什麼要變更用途，當然變更用途有很多的樣式，一個叫做真正用途的變更，另一個就是主要結構裡面你有變異你的主要構造，你的防火區劃、停車空間，甚至消防設備，你的相關設備的改變，或是你主要的逃生避難的路線改變，其實這些都是在你變更用途裡面，那所以大部分的人都認為說用途變更才要取得變更使用執照，那其實這兩塊都要來申請變更使用執照。那政府有了你發給你的使用執照有了基本資料之後，你透過變更使用執照，它還要去審查你舊有合法的一些基本條件，你從住宅H類組的部分H-2，要變更B-1類組，它會涉及到幾個面向的問題，也就是說你的技術規則我們要檢討，它有表列，例如表1表2表3，它會有很多我們技術規則的第三章、第四章，防火及避難設備等等相關規定要去做檢討，那如果說再檢討的時候是由低強度轉高強度使用，那你要檢討的過，例如走道空間夠不夠、逃生距離及路徑等這些都會納入，還有結構安全，如果你變為公共眾使用，它就有涉及到結構安全計算，然後還又會消防單位，要在消防的部分取得相關的合格證明文件。那我們一般實務的做法是，變更使照分成兩個階段，第一階段取得許可，所以送圖說進來我們先檢討你的書面審查，由低強度轉高強度部分的建築技術規則檢討，並且都符合規定，那建築師也簽證，那先發許可函去施作。那你會變異防火區劃、隔間啦還有樓梯會改造重建或只是行動不便設施，如果你是供公眾使用的部分，那你可能要去增設無障礙設施的部分，或只是你的升降設備，那你勢必要再結構裡面去檢討，那這一段就

	<p><u>會有一個施工期間。那施工完之後再消防那便取得一個竣工的合格文件，再向我們提出一個竣工審查，審查現場勘驗之後，我們再發給你一個變更使用執照。那變更使用執照你拿到你就可以從事你這個用途的使用，那你再去辦理商業登記。</u></p> <p>問:如果沒有涉及所謂建築行為，若是住宅區一般的住宅自行變更使用用途的話?需不需要再申請?</p> <p>周:如果是一般沒有涉及所謂的建築行為新、增、改、修建等行為的話，那它有沒有執照，如果有執照的話，沒有涉及到相關的並請我們住宅區容許零星的商業使用，是不需要提出變更使用執照的申請，是可以逕辦商業登記即可。</p>
2.	<p>問:空間轉用，所涉及的亦有變更室內之格局，請問在室內裝修上非供公眾變更為供公眾上，有何考量?在法規實務上如何處理?</p> <p>周:室內裝修在供公眾的部分，以<u>現行室內裝修的規定</u>，由中央內政部有規範的特別條件才需要申請，通常在供公眾使用的建築才需要提出申請。所一般會來我們縣府申請室內裝修通常是供公眾使用的。那現在它從一般的住宅也好或是其他的便為供公眾使用的時候，它的室內裝修的檢討的精神還是回到技術規則第 88 條的檢討，所謂的室內裝修的規定，按照你的不同用途的部份去做檢討，因為室內裝修跟一般建築防火構造不一樣，它講的是耐燃級數的部分，那耐燃級數的部分會按照你的不同類組規範它不同耐燃，那規範的部分大部分為兩個，一個是居住使用一個是走廊通道，那走廊通道通常是防火避難逃生的通道，所以它的耐燃級數會高於它居住使用的部分。當然它有部分 100 平方公尺以下的可以用消防來解決它。室內裝修其是按照不同用途來檢討它耐燃的部分，其實這個部分我們一直在宣導說，像台中阿拉夜店發生大火之後，我們也一直再思考減燃減少火災的發生，室內裝修這個部分可以使用不燃材料，那不燃材料幾乎都是耐燃一級，那室內裝修也涉及到建築技術規則第十七章，綠建築的部分，綠建材現在也都規定到 30%，那綠建材有很多都是回收的材料再利用，再來就是說你多用耐燃的材料，你將來室內的部分安全就可以保障。室內裝修就要看你的需求，也不一定要全裝修，因為現在太多的塗裝的部分影響到健康如甲醛之類，所以也不一定要全裝修。那當然你涉及公眾的部分室內裝修還是要審查，不過這個部分我們是委外由建築師公會來審查，那建築師的審查在你取得變更使用執照的竣工圖之後再依照你室內裝修的部分進行審查，再依照各種不同類組的部分進行耐燃級數的檢討以及室</p>

	內綠建材 30%的應用。
3.	<p>問:空間轉用在立面改善方面,若拆除外牆做變更設計及陽台空間外推,實務上的考量為何?</p> <p>周:建築法著重的就是建蔽率跟容積率,如果今天建築物的外牆或增設陽台或是戶外空間的,比較要考慮到的是建蔽率容積率夠不夠,如果外推陽台,在該層面積的 1/8 是可以不計入容積,那你如果說為了街景的問題,把內部空間變成為外部空間,那這樣在建築法的部分就會涉及到所謂的增建行為,這個部分就必須要去申請建築物的增建執照。再這個部分就必須要透過法令面去檢討它,反而外推陽台比較大的問題是它的建蔽率的問題,外推的部分有柱樑強,並且有投影面積,主要還是要考量它強度夠不夠。其實在商業區來講它的建蔽率及容積率這個部分它的強度比較高,反而在外推陽台這個部分難度是比較不高啦,這是可以去解決的。</p>
4.	<p>問:建築的通風與採光極為重要,若空間轉用在開窗要做變更或是在建築物內部開天窗增加採光,有何考量?</p> <p>周:建築物的通風採光這個部分在技術規則是有規範,大部分的規範是在住宅的部分比較嚴格,反而在高強度的部分,其實它再使用的管制類別是可以參考技術規則第八節所提到的規範,對於類組的規範在幼稚園、學校講求採光面積比較嚴苛,再來就是住宅的居室或是寄宿舍的臥室。其實你細看,大部分都是規範 F 類組及 H 類組的比較嚴苛,反而對 A 類 B 類或是 G 類組反而管制比較不多,它其實對於商場的部分其實是沒有管制這麼多。這個是針對居住的生活空間是比較有大的規範。這個對於高強度的商業空間其實它受到日照、通風、採光的規定是比較少,反而是說你要塑造甚麼樣的環境給它,所以你要提高它的要求,你要在這各區裡面訂比法規還高的要求,譬如說希望這個地方,希望採光的部分能夠透明,因此需要大面的採光量,並且希望建築物與道路有一個良好的互動,所以需續有一個大面的採光,其實在法令上面的規費是比較沒有那麼嚴苛啦,所以你可以塑造你內部需求去檢討。</p>
5.	<p>問:空間轉用的同時針對建築物做更新修繕,也可以有延長建築物生命週期,而老舊建築通常皆有壁癌與防水的問題以及老舊建築物皆為暗管設計,921 地震之後有一段時間許多人提倡要明管設計,那這個部分請問該如何處理?</p> <p>周:建築物既然存在又是一個老舊建築物,面臨到老舊建築物的問題,它會面臨比較是實務的議題,就如你剛提到的結構安全的問題壁癌</p>

	<p><u>防水及管線這些問題，這些問題都是建築物技術上的問題啦，其實法規在這個部分，是沒有特別去強調。而是在施工技術怎麼去克服這個問題。那其實我們要做老舊建築的修繕，或是一些比較既有的建築物，這些都必須要考量的問題。譬如說管線維修，你是不是要在這一次的修繕裡面就做測試或檢查，那你經過建築屋的健診之外，你會發現你老舊建築物線路的不分你是必須要去更換的，那你會考慮到他使用的方便性，所以你在做修繕的時候，就同時把管線做一些考量。譬如說你要做露明管，或是那些管線必須要做更新，這個就是你在前置作業做技術上的討論。那在空間用途改變的過程裡邊，你會裝設新的管線嘛，這個你就可以整體去做施工，那這些整體施工你不要去改變它的主要結構物，其他的部分是不影響的啦。所以這部分還是回到前面所說的，技術層面的問題去克服。所以你要延長建築生命的周期，如防水的問題壁癌管線等等，如果他有涉及變使的部份或是要修繕整修的部份，這些就必須要一併考量進去，把它作為處裡的對象。</u></p>
6.	<p>問:老舊建築，皆有構造陳舊的問題，若鋼筋出現鏽蝕，如何處理?或者木造建築構件陳舊蛀蟲等等，如何處理?</p> <p>周:其實這個議題，我比較不清楚，這就是要回到建築師比較實務的針對舊有建築物改善問題進行檢討。這個部分我們公會這個郭俊沛建築師、黃沛永建築師進行詢問。郭俊沛建築師對歷史建築物啦古蹟修復很有研究。而黃沛永建築師則是對我們建築的結構安全問題、耐震詳評，還有鋼筋發現問題的時候，對於構件的損壞它怎麼去更換比較有研究。他曾經有一個例子就是，一棟建築物，他在施工的時候，他基礎柱位的鋼筋與一、二、三樓柱位鋼筋有點跑掉了。那他挖開之後，他柱體與鋼筋部分偏離二分之一，所以他當時是把這個建築物的柱作補強，那他在做補強的時候他將部分的包覆物去除之後，再重新配立鋼筋之後灌混凝土在設計他的強度去補強他，所以老舊建築物他可能會在設備或者是鋼筋必須要做一些汰換或補強，所以這部分你要對建築物做健診，你要先檢視他原來圖說或是現況建築物的部分，先做一些檢測，檢測他的強度到底夠不夠，看是他是強度的問題還是鋼筋的問題，還是作外牆的補強。其實我覺得這是現場實務的問題，個案都不一樣。我還是會建議說，在老舊建築物的部分，要針對這個建築物去聘請，在這職業方面比較有經驗的建築師，他對這方面健診、程序還有施作上，可以給你一些經驗上的建議。</p>

受訪者	竇國昌	訪談類別	建築師事務所主持人
		訪談地點	竇國昌建築師事務所
		訪談時間	2011/11/23
訪談主題	傳統街巷建築空間轉用評估架構之研究		
編碼	訪談內容		
都市議題			
1.	<p>問:在前述的案例,想探討台灣的都市更新比較著重於硬體的修繕,但在內部的使用機能上則比較沒有探討,像大稻埕及三峽老街的案例。而空間轉用探討範疇則比較廣,它除了還蓋環境的改善之外,另外還有空間機能的使用的變更,並且可以活化當地的環境及並且吸引人潮,反觀台南市政府計畫在傳統街巷空間引入一些觀光活動,那它有這個動機的話,是不是空間轉用這個方式適不適用在總趕宮傳統街巷空間。</p> <p>竇:那安平那個案子你知道嗎?</p> <p>答:知道,它是針對一些老舊的建築物進行更新修繕,復舊部分的構件,因為之前在校外參觀的時候對這部分有些了解。</p> <p>竇:所以說,安平這個案子跟你提的空間活化這個議題,不太...,沾不上邊。這個案子大概是這樣,這個案子它很簡單的一個想法就是說,安平整個地區,把它畫成整個都市更新地區,其實它是用這種便宜行事的都市更新的手段的工具,來做窳陋地區的建築物的改善,第二個就是說暫時抑制違章建築的發生。所以我們在整個策略裡面就是屬於修就復舊,那第二個就是說把原來不屬於這個空間的東西我們把它剷除掉,那至於後面會不會變成一個活化地區,我們只能是藉機行事。我們一開始是沒有愈我們會這樣子做,因為安平本來就是一個會有很多人來的地方,只是對於老街的尋覓後,他們只能是說稱興而來,敗興而去。因為那條老街本來就是說沒有像三峽的老街一樣或是桃園的那個老街...我一時想不起來它的名字,它們真的是有些歷史也不算是古蹟的歷史建築物。但是安平地區,幾乎是沒有古蹟,我是用幾乎啦,也不是說沒有但是是很少,而且有的話也是已經被改造了,像安平古堡也被改造了,他除了依些舊城牆是古蹟之外,其他真的是已經被改造了。所以在我們做,當時我們做這個我們把它定義為歷史性建築,所以他不是古蹟也不是...它應該是說延續過去的歷史的一個建築。他不是文資法裡面所說的歷史性建築,這個部分我有定義。所以說我們整個修建工程,我們比較不受到文資法的管制。那反而是說我們如何去找到原來的設計,</p>		



也不可能，因為它是民宅，他可能經過好幾代的修建，所以我們只能是說，就拆掉的部分來看。那可以用的材料我們用，不能用的材料我們把它汰換掉，然後再覆蓋新的瓦片。那周邊的環境我們是隨之整理，那我們在整理的時候，其實絕大部分還是只有在公共排水的部分，這是公共議題的部分作解決。那真正要做綠化的部分，還是由居民它們自行負責。那另外一個就是室內的部分也是居民它們自行負責。其他外部的部分防水、防漏、修復的部分我們用都市更新的手段，我們來做全額的補助。但是他五年內不能再變動，就是說他五年能夠解決它以後的問題，也就是說他五年不動的話，他生活習慣，不會說我這邊搭個棚子，這邊搭個甚麼。那當時其實我們每一個階段在做的時候，有一定的困難度。第一個就是說，到底他們防雨的雨遮能不能夠存在，如果把它修舊到以前的，它們以前的雨遮都是很淺。所以入口處可能會潑雨，那因為會潑雨所以它搭了一個棚子出來，一搭棚子出來整個通風採光就不好啊，所以我們就是當時是給它拆掉的，就是說在第一、二期的時候，我們幾乎都沒有給它恢復，那後來到三、四、五，恩…三跟五。第四期是葉世宗建築師做的，三跟五我們在做的時候，王明蘅老師就有加入議題。就是說，這一棟跟另外這一棟，假設說它們是彼此相通，那你怎麼去連接，就有加入這一些討論的議題，所以生活改善的部分，也越來越加入越多。大概就是這樣的部分，去做，所謂的都市更新，建築物更新。那至於說空間轉用，可能就比較，我們比較沒有去著墨這個部分，也沒有辦法著墨，因為不存在嘛。

2. 問：嗯嗯，對，因為我知道這個議題其實，如果以台灣的情形來說就是變更使用嘛，那變更使用都是民眾自己私有的行為嘛，那我現在使想說，因為中西區被劃定為都市更新地區，那都市更新地區，如果還是要用像安平那個樣子，就是用一些整修的方式的話…老師你知道 XX 建設在友愛街那邊買了一塊，那就覺得說這樣子是不是就變成保存與更新之間的衝突，那主要中西區的傳統街巷就是希望被保存的紋理，那在這兩側的建築物，是不是能夠去做一些甚麼事情，不要像安平或是其他地方整建維護的更新手法，去做地方的改善，我的想法是這樣。

實：這個東日橋這個案例，其實有點不太一樣就是說，其實這個地方我大概有去看過，但是傳統街區(日本船廠案例)這個，我倒是沒有看過。那他們大概是因為他們已經成為都市發展區，所以它不得不…不得不發展，但是我們中西區幾乎是整個停止了，市中心幾乎是停止了，所以你要去改善它，然後轉化活用，而且它的地籍、地權，都是非常的細碎的、細小的，每一個人可能都是一小塊一小塊的。

你說要把它退縮，喔~有些策略啦，保留紋理然後要把它退縮，後面有些加蓋之類的，你只要這個問題一產生的時候，它居住空間就不夠了，我們在安平就有碰過這些問題，譬如說有些民宅，你跟他講說你的加蓋的地方去掉啦，啊我整個幫你洗石子，至少美觀嘛，那因為那個洗石子至少還是日治時代的感覺會相同。那你現在加蓋很多東西，我就跟你替換，去跟你討論替換的方式，那他們覺得說我的使用空間不足。但是我如果幫你加蓋，我說好那你拆掉以後，我們做一個比較好的方式，換文化瓦的方式。那問題是結構安全怎麼辦，原來本來就不符合結構使用，那怎麼去讓它合法。這就是在做這個保存跟更新跟拆除重建這三個有點矛盾，因為有很多問題。所以你說 XX 那一棟，以 XX 這一棟當然是滿唐突的，由起以整個友愛街來說，它根本不容許那麼大的一個建築在那個地方，然後它的交通衝擊，還有對面的一個菜市場，那雖然永福路好像寬一點，但是它實際上如果蓋起來之後，會不會造成那邊的一個交通的瓶頸，整個衝擊影響。我想陳建築師它整個有考量過，但是因為，經濟跟所謂的保存，這個其實是，不是他的使命，嗯...不是他的使命。所以他如果把他當作是一個建築使命來講，他應該不會做成這個樣子，那當時他是不是用都市更新的方式，然後再增加容積率。那增加容積率是不是增加樓層，那更慘，那變成蓋了一棟大樓在那邊。他如果是東區，像這樣子，那個樣子還可以。像我們中西區，就想我們這裡，九樓，是在這裡我們這一地區唯一一棟，呵呵，唯一一棟的建築，那當時我們要蓋我們這裡，原來我們這裡可以蓋十一樓，但是我們的地五十幾坪，蓋十一樓我覺得太高了，所以我就把他降到，降到九樓。阿所以像這一種，對於我們來說，我們本來五十幾坪，那實際使用三十幾坪來講，實際上多兩個樓層，那經濟效益是加倍的，比你投入的加倍。所以如何再討論這些使用的時候，這些活化使用的時候一定要把這些經濟的問題加到這一部分。因為真正的執行，不是學者研究的部分。因為真正執行的時候，你一定會碰到業主或者是使用者，他有質疑的時候，那我的使用性怎麼辦，你指考量到你們的所謂的保存。那我的使用性，你們都不住在這裡，你們都搬走了，你們都住好房子，那為什麼我們就注定要住這種爛房子，會有這一種聲音出來，所以這也是，這也是會碰到這種問題。所以你選擇，一個實體的案例，當然你是用 Case study 的方式來印證在台灣，你可能要找個，譬如你可能要往京都那一方面找，找曾老師給你一個，我覺得京都，他們有一個茶街吧，像那一種方式來比較。因為你用日本橋，它其實是已經大東京都裡面的發展，你沒有這樣發展，他也其實整個要被拆除啦。

3. 問:所以說，老師，那中西區其實已經都被劃定為商業區，那以他的現

況，如果是以前總趕宮這個街區來看的話，那其實他外周圍都是商業使用，內部都是住宅使用，可是他是整塊都是商業區，那這樣子的話

寶:因為這個整個都還沒做都市更新，像這種地區，等到整個盲段，中正路整個打通了以後，這個可能會不一樣囉！但這可能是五十年以後的事情，我們不知道。那中正路，在我們小時候，這一條真的是我們最主要的道路，而且最熱鬧的，住在這裡的人真的都是非常有錢的。所以你看他的地籍都是非常零碎，那勢必要重整，唯有就是用都市更新的手段來做，才有可能。你說你說，好這些歷史裡面的紋理，要如何保留。住在裡面的人會說，你家保留啦！不要保留我家！因為我始終沒有辦法車子，我車子一定要放外面，為什麼我活該一定要我這樣子，為什麼你們政府不開一條路讓我車子能夠進來。連這裡要重建，都有他的問題，因為它的指定建築線不知道要怎麼指定，他哪一條是要當他的指定建築線，很難去做，而且他這一條是不是公有地，如果他這一條是私有地，他還要去蓋章，蓋同意書。那這樣的話，問題對這內部裡面的人都是一個…，所以，友愛街，XX建設的大概是在這一塊，所以像這一區，其實對他們當地人來講，其實他們認為是好事。為什麼，他們只能地下整建，原來這裡這一區都死掉了，這裡從以前一坪80萬、70萬、60萬、30萬、20萬、10萬一直在往下降，等到這裡大樓蓋起來，他們覺得有希望，因為西門路這裡，還有一個都更案，所以這個蓋起來(西門路)，這一個勢必會敗部復活(友愛街)，因為這裡容積要做到660。這裡660，整個都是商業大樓，這個是曾建築師在申請的。那我有去這個都更是那時候評審委員，一看同意，就申請，因為它做的不高。但是這個通過了(西門路)，這個勢必也要通過(友愛街)。而且以台南市來講，會認為沒有都更案是很丟臉的，這是一個都市更新科他們的一個盲點。所以當時，我們安平那個都市更新的手段，其實也是增加，因為那裏已經是80個案例了，所以才讓整個都市更新案件，因為一戶就是一個都市更新單元，所以它量有起來。那實際上他只是利用它的一個工具而已，那這個才是真正的，但這個其實也不是都更案。這原來是一個都更案，但後來他們嫌囉嗦，因為太久了。因為整塊地他都已經買了，哪有甚麼都更案呢!你就自地自建就好了啊。像這種他才有地籍畫分有問題的，或是說整個窳陋地區，我們才會做都更，所以後來這一個就沒有都更案的事情(XX建設案)，所以它容積也沒有獎勵那麼多。好我們現在回到這個…

4. 問:老師不好意思，我再問一個問題就是說，因為現在台北已經做都更很久了，他們已經回到就是說都更不一定要拆除重建，蓋高樓啊!

他們可能是去增加一些生活機能，加電梯啦！或者是拆掉部分的構件，讓他採光通風比較好，在巷弄空間這樣。那為什麼台南現在的狀況好像又使要走以前台北要走的路，為什麼就不能有一點前瞻性？

寶：我覺得台南，台南第一個台南人很保守，那第二個台南他偏著南部嘛，所以有一般人有一種心態啦，我覺得有一種心態就是說，台北有我們也要有，但它們不知道說台北他已經回到以保存為主，所以他看到的資料還是…，因為電視都是這樣報，這裡又買了多少地，一坪地四百多萬，這樣台南市兩坪地就可以買一個透天了，三坪地就…，有時候光是一間廁所就可以買你們一間透天了。所以南部人對這種自我安排的心態，那我如果要申請都更或者是說被炒作也有，那我們是不是也要蓋高樓層。那用保存的想法，其實在南部早就已經有了，為什麼會那麼多的鐵皮屋，其實那就是保存再利用。就是他原來有一部分他不要去碰，他就往上去蓋，所以他不是沒有這個概念，只是他空間裡面不能使用。第二個漏水或是牆壁裂開，那在我們這一條路其實就有好幾個老房子，就有這些問題。那這些老房子過去的歷史都是非常輝煌的，那我們如何讓他去形成一個風起雲湧的思潮，其實就有那種，這個…，其實像我們做安平的時候，剛開始第一期沒有人來申請，很少人來申請，因為人家會認為政府怎麼可能幫我出錢，又沒有要收歸國有，怎麼可能…。所以第一期大家都退卻，那你要去跟他談，大家都說，我不要，我住這樣好好的。等到慢慢人家蓋起來，就覺得有可能咧，可以做咧。後來一傳十，十傳百，就開始排隊起來。後來能夠通過審查，量就很多了，可以去篩選比較有價值的。那所以，我覺得這是一個學者也就是我們這些研究單位或是執行單位，要去推動的，我個人是這樣想。不是沒有那樣的想法，只是他們不知道，我能怎麼做，如果有一個很好的案例，所以我總是希望說像安平，安平是一個方式。但是因為安平他都是以閩式建築為主，都是紅磚、紅瓦、黑瓦這樣的方式，但是到中西區都是日式建築，因為到那時候從安平古堡那邊推過來到普羅民遮城開始，幾乎這邊，那時候都沒有房子，而是到日治時代才慢慢有房舍的介入，所以他這是一個過程。那我們現在要做的就是如何去做調查，先調查後提出策略。那全面性調查對中西區來講，調查量太大了，因為中西區很大啊！最近二年級基本設計在做民權里這一塊，他們就有一些想法，想把和平街這裡恢復到五條港的一個繁榮的策略，我覺得那是一個新的想法，但是他會拆掉一些房子，會涉及到一些民法權力歸屬的問題，當然他是學生作品，那只是突發了一個想法，你如果把他收購也是阿，或者是說都市更

新，或者是重新都市計劃的時候的細部計劃，我們重新把這個地方劃定為公園用地或是徵收，因為很多房子都沒有人住嘛。那我覺得這是我們的責任，因為一般人他們不知道。一般人想說都市更新，更新這個意思就是新的嘛，更動成為新的建築物，其實他不知道，其實用我們用原來這個稍微去把你這個房子漏水的部分，把你粉刷層脫落的部分重新覆蓋，或是加蓋上去，或者是重新運用一些元素，讓他有一個時代性，我覺得都可以，不一定就說這整片都把它拆掉，然後重蓋一棟，那其實就變成民國 100 年的建築物，後來我們跟王明蘅王老師，也在討論就是說在民國 30 年時候的建築物，加入某些民國 100 年的元素進去。讓民國 150 年的時候來看就是說，噯，這是兩個時代的東西。這也是可以因為他不是古蹟，古蹟的話就要修舊復舊，要跟原來一樣。後來葉建築師有做幾棟，跳脫傳統，就是在那個安平古堡天后宮旁邊，他有兩棟民宅，他就用那個隔柵的方式把他做起來，然後隔柵他有些厚薄，所以他就產生一些波浪，我覺得也很好啊！那個東西他本來就是現代建築，他只是覆蓋一些附屬建築物上去，那這種東西我覺得是可以，但是如果說像原來就是閩式建築，你如果加一些現代語彙進去就怪了，但是你可以加入一些雨遮，用現代的材料，不要再用木頭了。後來我們就用鋁料和玻璃，加入一些元素。他也是變得滿配合的 match 起來也滿漂亮的，所以這個也是等於說閒置空間或是這個老舊空間我們再利用，那再利用只是提供給他們再使用。因為原來他只是厚！本來有六間房子結果六間有五間房間都漏水或是崩塌，那一個比較弱勢的家族他們住在其中，那狀況還好一點點。那其他整個都塌落了，他還住在那邊，那這種瓦片後其實他塌落是整個慢慢慢慢的塌落過來，那由於他是弱勢只能住在那邊。那我們就優先幫他整理，整理後呢！是不是原來六間房子是不是就有六間就可以使用，那至於怎麼使用呢？我後來其實幫他想了辦法，如果把它做成民宿，那安平其實可以做民宿，你就不用急著走，你就可以住在那裏，然後幾戶去串門子可以去看去聊天，因為他有一個埕啦！我覺得是很好但是因為民宿需要有認證，那認證會有一些法令的問題，那所以安平那裡還沒有開放這個，所以政府需要在觀光這部分要開放出來，真正你要變為觀光就要讓人駐點，駐點在那邊住下來，那人家來走一走，拍拍屁股就走了！你哪有什麼觀光的…。因為這個地區，當時就有規定他也要開放人家進區參觀，那所以只要修建的就可以讓人進去，那修復就有一個門牌，只要有那個門牌人家就可以進去參觀，大概是這樣子。

5. 問:請問若以前述空間轉用之方式，應用於中西區傳統街巷空間中，是  
否能夠成為傳統街巷空間的發展工具?

	<p>寶:當然是可以,我覺得因為你問這個那當然是可以,只是說民法所有權怎麼去限制,所以你是不是要用都市設計準則的方式,逐步去改善,當他在改建的時候,一定要符合的原則,而不是一式性全部要求你全部都要拆掉,那這樣會造成人民使用上很大的一個困擾就是,就是政府來逼你,強制你一定要改,在這個民主社會這是不可能的。你只能用都市設計準則的方式,就是說以後在這裡修建、增建、改建的時候一定要退縮,那或是說我斜度一定要多,或是甚麼都可以,因為設計準則的東西,我覺得是對這個跟日本的方式可能不太一樣。</p>
6.	<p>問:若以空間轉用方式是否能為傳統街巷空間帶來新氣象在都市景觀塑造方面?</p> <p>寶:這是一定的啦,如果我們把它改成,就是說比較開闊。其實這個地方,我覺得你對於傳統街屋的想法,你是要把他回復到甚麼時代,因為他有一個時間點,你認為他哪一個時間點,五條港時代的嗎?那其實很多建築物都已經改建,還是傳統民宅,那很多傳統民宅已經不是以前的樣子,他已經經過道路開闢的時候他已經改了,變大或變小或是立面重新修正,這都有可能。所以到底你的定義是如何?然後要轉換到甚麼樣的程度,然後你要先立甚麼樣原則。如果像安平,我的經驗就是安平,當你把違章拆除其實都市景觀就不一樣了,我才能夠把那些原來占用的當成停車場,那些棚子我們現在都拆掉,我們反而做了比較漂亮的圍牆的給他,讓他車子盡量可以停。那姑且不論他好跟不好,那至少他比原來。After 跟 before,比較就出來了,我想大概是這樣子。</p>
7.	<p>問:如果傳統街巷以空間轉用的方式,他有沒有辦法提高所有權人他們的意願,也就是剛老師有提到就是經濟效益,因為他原本就是商業區,若以變更一些為商業使用行為進來的話,那可能就會帶動當地的一些活動,所以在所有權人這部分他們會不會有這個意願或是感覺這是一個契機可以帶動這裡的發展?</p> <p>寶:這個我曾經參與過,都市更新科。他們有兩個階段,第一個階段他們曾經在3年前還是4年前他們提出的就是立面拉皮,民宅的立面拉皮。政府補助70%~75%的樣子還是80%,民間自付20%。後來那個案子到最後無疾而終,沒有做。一個就是法令的問題,你把錢花在人民上面是各別人民,有涉及圖利他人。因為這麼多為什麼就給他,為什麼不給他,就有圖利的嫌疑。所以那個問題我記得成大有一個歷史系的教授,他曾經在大天后宮後面,賣冬瓜茶的旁邊,他有一個工作室,那他提出一個案就是,就是希望能夠配合這個,他</p>

	<p>們願意花錢去做。後我有去丈量有去設計，但市政府後來把整個案子給停下來，停下來就是我剛講的問題。<u>所以如果要提高這個意願，其實就是像安平，取之於民，用之於民，我覺得只要你提出申請，先經過第一階段的篩選，我覺得有保存價值或是更新價值，我就補助你全額補助你。</u></p>
8.	<p>問：老師，其實傳統街巷空間，它其實各個年代的建築物混雜，他們沒有說到那個程度一定要是保存或是更新，除了總趕宮他是市定古蹟之外，其他都沒有啊？所以說要用全額補助的方式是不是也會有問題？</p> <p>實：我們現在以安平來講，到現在為止都合乎法令，就是用都市更新的手段，有些是涉及到公共安全有一些，那我們就按照外面拉皮的補助方式，全額補助。全額補助外邊，你內部是不是花錢去整理，那個就是你民宅使用的問題，不是涉及到公共景觀的問題，公共景觀就是外觀，所以當時也是用這一個想法去做的。所以這個部分如果說你要提高意願，他有錢他就自己改建了，他就不會去修。除非非常有想法的人，那尤其你要知道中西區、安平區其實不只這樣子，只要不是新興開發區，是這種舊城街，那些房子至少都有 10 個人、20 個人甚至有 100 各所有權，而且有些他都已經過世了，那他怎麼去蓋章同意，所以幾乎它們都不能動，很多房子就是在那裡。產權複雜，所謂複雜就是有些人在台北有些人在台南，但是你用都市更新手段，就有可能達成，我就用公告，你不來我就視同你知道了，因為我已經對外公告了。而且公告是按照都市更新的手段 15 天、30 天就這樣子，那變更的手段也都是一樣。那安平地區也都是這樣子，所以我們時間拖比較晚是，設計時間完後要討論，討論之後要開公聽會，然後再公告一個月，都沒有人提出異議，我們就開始施作。所以它是有一定的流程。那公聽會那一次的信是要寄到所有當事人的手中，那要不要來我們沒有辦法限制你，但是我已經有通知你。所以有些人是過世啊！他怎麼來，他沒辦法來，所以如果要提高民眾參與，就是說讓人民付的錢是最少，只有這一條。我這樣這麼講，除非他有能力更新，為什麼本來要賣給人家的，我把它拆掉，那會同意參與更新的，大部分都是比較弱勢的。那你看中西區這裡，當然也是這樣，你問他要不要更新，他說我幹嘛要更新，我在住個 20 年我就拆掉了，或者是我拆掉就重蓋了，我幹嘛參與你那個都市更新，對我來說沒意義。那所以如何從完全鼓勵的方式來做，當然教育也是很重要，但是教育，我想不太能贏得過自己的權利的部分，我們可能。所以我才跟你講說經濟問題一定要納入，財務計畫也是你在這一部分最重要的問題之一。除了你分析很多建築</p>

	<p>物，分析很多很多手法，這些都沒有錯，但是最現實的就是誰出錢，碰到這問題就沒轍啊!</p>
9.	<p>問:現在遇到一個問題就是說，英、美、日，把空間轉用這件事情當成都市再生的手段，那台灣就是因為有都市更新，那都市更新就是做這些事情。而英國也有把空間轉用之後要做的事情納入都市設計規範裡面，那現在如果台灣要在都市更新底下去推動去做這些事情的話，有沒有可能空間轉用這件事情會變成以後台灣的發展工具?</p> <p>實:其實這也沒有去檢討說，都市更新到底適不適合台灣，因為都市更新是從日本整個複製過來的方式，對於我們是不是合適。所以有時候我們要去挑戰這個問題，是有時候裡面一些法令或者是一些執行方式我們在做的時候，會變成說滯礙難行的部分，或是你一條法令下來全國適用。這有時候也是很困難的，像綠建築也是一樣一條法令下來全國適用，其實山上跟平地是不一樣的，思考不一樣，但是沒辦法啊!所以國外有時候會去停留，檢討之後再做法令的研討然後再做改變。像你這一個新的空間轉用的方式，當然納入在都市設計準則裡面是最好的，因為唯有這樣子才能變成法令的一部份，建築師也只能這樣遵守。像我現在都計系幫他們上課，我也是這樣一直跟他們說，你們一定要了解建築師。建築師要做甚麼，建築師也要了解都計，因為往往都是都計人員在辦公室畫完以後，所有那些準則那些細部計劃，對我們來講都是束之高閣，變成只是限制而已。耶!這裡3米6，這裡1.5倍停車位，這裡…。原因是什麼都不知道，為什麼要這樣子呢?為什麼要2倍，一個台北市公共捷運系統那麼的興盛，你要兩倍的停車位，政府機關停車場一大堆，變成什麼，鼓勵人民開車嗎?過來編列停車，假設我們今天不用兩倍停車不用加倍停車，只要台北地區特別不用加倍停車，因為這個地區已經有非常好的捷運系統，你就坐捷運嘛!為什麼每個都要開車咧!而且可以減量整個碳足跡啊!那這些部分就是說，在一些細部規劃的時候或者是設計準則擬定的時候，就應該要很清楚的分區，像中西區也不應該全部只有一個設計準則，赤崁樓以東、以西、以南、以北都不一樣喔!對，每個區都不樣。像有些你要他退1米5，那這樣就死了，安ㄟ哇都某厝啊!長度才幾米而以退1米5我後面就沒有房子了，那怎麼辦，像這種東西加入設計準則我是同意，而且我贊成!</p>
10.	<p>問:再來就是，市政府這個計劃就是相望引入觀光活動，可是如果單就五條港那樣子的型態有一些文化創意進駐，可是他其實進去參觀的人也沒有那麼多，那到底要怎麼引入多元化，如果以總趕宮這個傳統街巷空間的話，怎麼讓他去活化?我之前有做問卷就是，我是想</p>



說產業要多元一點，所以我提了小吃，因為總趕宮那有一個松仔腳小吃嘛還有文化創意產業進駐，可是得到的反應就不是那麼的好，如果是整個區域來看的話，因孔廟就在旁邊，那怎麼讓他可以將人潮帶進來傳統街巷空間讓他有一些遊憩或是參觀的活動？

寶：其實第一名是歷史街區的氛圍塑造，其實我們去，以京都來講，我們去就是嗅那個氛圍，不是吃他好吃的東西，好吃的東西我們也吃不起，因為那都是一些懷石料理，都是一些有庭院的有一些，那個我們吃不起。那所以到底說文化創意團體進駐是不是合適，其實這是值得討論的啦！就是說文創團體的加入，到底他是一個商業行為或是創意行為，那你光是創意行為沒有商業，這樣也不夠。所以你現在實際上給他神農街，神農街現在文創團體真正進駐的沒有多少，大部分都是去拿別人的貨來賣的，要不然就是一些酒吧啦！coffe 啦！那這個在哪裡都有，又不是神農街特別有的，神農街應該有的是泡老人茶，結果沒有一攤是泡老人茶，因為年輕人不喜歡泡老人茶，但如果真的敢給他弄在那裏，maybe 會有人進去喔！但我們現在看到最多就是酒館，晚上就是酒館，因為我住在這裡我覺得滿奇怪的啦！不然就是燒烤，那燒烤是屬於日式的，那台灣的傳統是什麼，那傳統有槿糖啊！還有一些小雜貨店啊！那你其他幾乎都沒有。所以我覺得那個小吃啦，你這樣調查應該是跟一般人的認知是有一樣的，所以如何讓歷史景觀街區的氛圍塑造更完整。像安平，我覺得安平應該不要停止，應該在五年弄個 3 億，因為現在 80 幾棟，如果能弄到 300 棟，跟你講那裡完全不一樣！那裡真的會比金門，比馬祖那邊會更有看頭。因為他們商業行為已經很興盛了，那金門、馬祖那本來去就很困難了，觀光客本來就不足，那這裡只要說你外圍的樹屋啦，這些再串聯起來，可以兩日遊，綽綽有餘，那遊艇碼頭又做起來，那你沒有地方住啊！每一個不是都要住大飯店耶，那你民宿弄起來，那自然商業行為他們就會引入啊！那我實在不太希望說裡面有很多開 coffe shop 啦，太多了太多了，整個都是 coffe shop。其實整個文化氛圍的展現，他是必須要集中在一個點，中西區太大了，包括天后里也是中西區啊，民權里也是中西區啊，還有一個東嶽宮那邊也是。所以我覺得是氛圍再造也是最重要的，只要氛圍塑造 ok，其實觀光人潮就已經引進了，人一引進後商業行為就進來了。人是很厲害的，你只要有人，那些打香腸的啦芋仔冰的啦，什麼東西都有了。那安平是已經非常成熟了，那只是在中西區因為他比較屬於住宅區，那商業區的商業行為本來就不足了，他的商業行為都以地區性的社區性的為主。那所以，假如中西區經過改造以後，那邊的商業行為會再經過一次蛻變，可能會

	慢慢地再經過蛻變，比較有規模的就會慢慢進駐。
11.	<p>問:他原本就已經有一些商業行為了在外周的部分，可能是因為這邊是沿計畫道路比較發展的起來，那內部的話，如果想要做一些事情的話，那政府是不是應該要…</p> <p>竇:但是你問題就是說有必要法人都引進去嗎?會不會影響到原來人家的生活?</p> <p>問:那這個部分就是我想要去探討的，是不是用空間轉用的方式可以</p> <p>竇:<u>但是你空間轉用，除了你創造觀光，有沒有可能是改善人的居住生活品質及防災的部分，因為如果裡面失火的話，完蛋了救護車、消防車絕對進不去，裡面連消防栓都沒有，中西區很多都是這種房子，只要一大火比東京還厲害，整個一串燒起來就非常厲害。所以我在想說，你除了一直提到觀光以外，是不是能夠改善到自家人的生活品質的改善，這反而是比引入觀光人潮還要重要。</u>因為台南市要找到一個比較具有規模的，可以這樣串的，即使中西區也找不到很少。像鎮北坊，這個以前我做了兩年，效忠街做了一段，我覺得那也沒有甚麼特別的改善，因為那個是，是歷史的記憶，老的人才知道，你要寫出來人家才會知道。那只是一個老的房子，地板有改了一些石子，還有廟宇而已，其他什麼都沒有，所以是不是有那個必要，這個是需要考量的。</p>
<b>建築議題</b>	
1. & 2.	<p>開頭：老師其我問題有做一些修正，因為之前做問卷，所以我將問題修正一下，那這個部分我1、2提一起問。</p> <p>問:之前基地調查的時候，發現傳統街巷空間中巷弄寬度參差不齊，大多數街巷空間中建築物有些還具有圍牆，間接影響的是視覺景觀，規劃報告書裡面是提到牆面線管制，那老師有一個問題是牆面線與建築線的差別在那?因為我的論文是探討以空間轉用的方式進行整體規劃，那以空間轉用的方式有沒有可能以逐層退縮的方式，讓它去改善街區的景觀?因為空間轉用沒有人做過，是想說他有沒有可能是未來發展或是思考的手段?</p>
2.	<p>問:根據問卷，在都市景觀的塑造方面，大多認同樓高及屋簷的形塑街區景觀，那技則除了容積專章第164-1條住宅樓高有規定4.2米高，實際現況調查樓高幾乎都不足4.2米大多為3.5米有的還有2.5米，這隱含舒適性及成本的概念在裡邊，對此，在視覺景觀的形塑方面要如何形塑?另外在法定空地可以增設街道傢俱，因為我的評</p>

價指標是從日本文獻過來的，而且在實際調查中傳統街巷其實很少看到有留設法定空地，但如果你要硬性規定法定空地留設街道家具的話，其實他跟開放空間又不太一樣，而且也不可能硬性規定法定空地是要留在前面(建築物)還是留在後面，因為他還有防火的問題，有沒有可能說，因為台南傳統街巷比較特殊嘛，有沒有可能限縮在傳統街巷空間中，必須要如何留設？

寶:好，那如果是 1, 2 題是這樣子，那現在就是說，你界定的是在傳統街巷的建築物，還是傳統街巷這條街巷的本身，你現在要討論的。

學生:其實我比較想要討論的，是建築與街巷之間的關係。

寶:那現在的問題就是說，既然你是傳統街巷與建築，那個建築有可能是傳統建築，歷史建築，不一定或是一般建築也是一樣，所以你要訂的是一個設計準則，都市設計準則?那定了以後，就有可能以後要這樣子蓋，所以要找出他一個通則，所以可能你會立足點會比較屬於在街巷尺度問題，所以跟所謂傳統街屋的保存比較無關的，那這各如果跟撇掉我們在安平的案例的話，以我個人經驗的問題，我對於傳統街巷的逐層退縮啦、拆除圍牆，當然是一個可以考量的。但是問題是你剛才提到的法定空地的部分，法定空地的部分要轉化為開放空間這是有困難的，法定空地是我的只是我把它留出來綠化，那綠化我不一定提供你做一般的開放空間使用，除了說不管我留前面或後面，留前面其實那塊地也是我的，所以很多人都會在別人留設的法定空地上去停車，因為剛好一個很好的停車位，這時候就出現私有權的問題，你法定空地到底是誰的，那我想法定空地的是說應該界定法定空地是屬於私有權，所以這一塊地應該不能做開放空間使用，那你要要求他做開放空間使用，可能涉及的，另外一個就是獎勵啦，用獎勵的方式，那如果說大家都把法定空地留在前面，無形中街道就變寬了，整這傳統街巷的景觀就會跟原來傳統街巷空間狹窄的景觀就不一樣了，但是這樣有沒有就變成一個傳統街巷了，可能就會改變了，因為傳統街巷，所以傳統街巷的界定就是說比較狹窄，然後建築物的感覺比較親近、可及性，那如果說我把它拓寬，實際上傳統街巷的意涵就沒有了，這也是你要考量的。所以，我是覺得如何保持傳統街巷的紋理，那建築物的本身他要怎麼退縮，我覺得按照他的使用權，怎麼去做。但是，規定一個天際線，規定一個一樓的樓層線，這是可以的也是有必要的，那 4 米 2 的高度，其實當時…，原來是 4 米 6，後來就是因為全台灣都會做一個夾層屋的設計，所以後來就改成 4 米 2，讓你除以 2 都不足 2 米，

因為你還有一個梁高，因為你4米6除以2還有2米3，2米3的話還有空間，因為1米9你居住空間還可以，會有人逃這一個法令的漏洞，那所以，他們就降低到4米2，只有住宅喔其他沒有，所以住宅的部分，你如果定義為4米2，實際上一般的使用上也部會這麼高啦，一般我們最節省是3米6，因為樓高的問題，不僅是牽涉到經濟的問題還有一個樓梯使用的問題，你相對你的級深、級高都會增加，相對你佔的面積就會很大。那相對你傳統街巷的房子都很小，那這個就會產生問題。那另外你提到一個牆面跟建築線的問題，牆面線跟建築線，在建築技術規則裡面提到是說，牆面線由各地方縣市政府主管機關，按照都市景觀的需要去訂定，所以有些是由騎樓，騎樓的建築線你要退縮25公分，作牆面線。設定牆面線就是柱位，所以你會注意到你那個柱位會往內移，然後在凸出來，那個就是牆面線的訂定，一般都會是有騎樓的部分才會這樣設定，那也有一些會在細部計畫的時候就會訂，就是訂牆面線就是說，從建築線退縮45公分、25公分、50公分都有，台南現在是50公分，那在細部計畫訂，那建築師就要去查細部計畫裡面有沒有這個規定，那如果這樣訂定以後，一般都是從水溝的溝邊，算進來，這就是牆面線的定義，所以定義都是各縣市不一樣，中央沒有法令的規定，你也可以不訂牆面線，所以牆面線跟建築線就是。我們最近就碰到一個問題，就是說騎樓地我們退，邊緣一條馬路，那是八米的道路，那照它們的慣例就是說八米道路要退25公分，但是細部計畫沒有啊，所以現在也是卡在那裡，不知道怎麼辦，所以這問題是比較困擾的。好那，覺得還有其他…第一題跟第二題的部分。

學生:所以說，法定空地的問題有可能去用準則規範它嗎?

實:不可能，那是私有權的問題，對阿，你怎麼去法定空地給我劃定一個停車位在那邊，或是做一個椅子，椅子也要我自己決定要設啊，所以到法定空地，它可以用圍牆把它圍起來，這是我法定空地的部分，這是我建蔽率該有的百分之四十的部分。所以你不應該法定空地當成開放空間使用，除非他有獎勵，有獎勵的話她就法定空地當成開放空間，大樓就是這樣子，所謂開放空間就是可以給大家使用嘛，所以我把容積獎勵給你，你把法定空地開放出來給大家使用，所以大樓才会有那麼多開放空間，實際上那些開放空間還是有形無形的把它圍起來，對啊這台北最多了，就是這樣子。

3. 問:再來就是建築空間轉用評價中，大家都認為建築結構體的空間改善是主要的，那實際調查傳統街巷建築空間的構造，主要以鋼筋混凝土構造為最多，再來就是磚造，其次是加強磚造最後才是木構造及輕型鋼構，那這些構造別如果是來空間轉用要做一些改善的話，

那構造別實務上的考量是如何？

寶:如果在…不以歷史建築來講，純粹是以使用上來講，當然是以鋼筋混凝土，是比較民眾可以接受的，在實務上。所以其他木造啦、磚造啦、加強磚造啦，這個在現在，居民的接受度，是不太能接受。而且現在土地市值這麼貴，他能夠佔滿容積率，當然就盡量蓋。所以你超過兩樓以上，磚造是不可能的，加強磚造也是3樓、4樓可以，那加強磚造如果現在地震這麼頻繁，也沒有人要用，既然要翻修或是重建，當然還是要以延長使用期限為主，所以一般在構造別改善，實務上都是以R.C.為主。

問:那RC如果在改修的時候，敲敲打打這些怎麼去補或是加強？

寶:這個要因案例而別，不一定，每個案例不一樣。就像是老屋欣力的作法，有一些構造別，他原來是加強磚造的、簡易的鋼構，或者是…。他把一些樓板打掉，他把它變一個簍空的中庭意象，這是他們的設計，實際上在結構上面都有一個值得商榷的部分，當然，如果是要以RC的部分來做，還是要經過技師或是建築師，做一個判斷改造。那木造的部分，當然就更嚴謹，木造就是匠師的選擇，這個就更嚴謹，所以木造的房子要改建，也不是不行，只是耗費的費用會比較大，所以各種構造別的改善，當然就是輕型鋼構最容易。那磚造基本上也還可以，因為他要改一些那個…，那木造最嚴謹，再來是鋼筋混凝土，再來是磚造。

學生:因為木造要展現出他的意匠性嘛

寶:對對對對，因為木造如果能夠保存到現在，一定是有它保存的價值，不然就是他已經年久失修了，都沒有損壞了，像我們在安平碰到最多就是這樣子，這樣的情況底下，只有全面拆除解體後，在按照原貌重新復原。

學生:有可能說不要按造原貌將他改造嗎

寶:嗯，一般是不太可能這樣子，在安平他是歷史風貌保存為主。有可能的話是在現代建築就是光復以後的現代建築比較多，才會用現代元素，去將他加入一些現代元素，去把它美化起來，在合法的情況底下。

學生:老師，那記得有一本耐震補強的簡易評估手冊，那在建築師實務

	<p>這部分，事務所會依循那本手冊去評估嗎？</p> <p>竇：還是會用，因為耐震補強那個是杜老師，他是成大建築博士班，他寫這一本論文是以學校為研究對象，那我那時候也有參與這個計畫，大概有去看一下。其實他講的都是一般很淺顯的，就從一些細縫、裂縫，去判別哪是X型的是彎矩破壞或是說剪力破壞，然後再去做補強。如果鋼筋混凝土，這是很簡單。那木造房屋也可以補強，那輕鋼構那就更不用講，加強磚造當然就用鋼構來補強，加強磚造一般都會內加鋼構來補強。所以，各有不同的補強方式。</p>
4.	<p>問：空間轉用在立面改善方面，通常都會考慮到建築物與道路的關係，而且在傳統街巷空間中，大部分都是一面臨路，也有少許是兩面臨路，或是三面臨路，這樣子在建築立面改善上，有沒有甚麼樣的考量，若拆除外牆做變更設計及陽台空間外推，實務上的考量為何？這個有比較像是個案啦，所以在實務上有沒有甚麼比較制式的考慮？</p> <p>竇：準則是不是，當然你可以設定說，在…。也許是東西向啦，東西向，要求他們一定要做出陽台，或是說是遮雨棚，你要做出這個勢必定要退縮，要不然他會超出建築線，那所以，如何去…。我覺得是用環境，來做比較恰當，因為有好的景觀，或者是說要做這個，日曬一個遮陽，我都會做一個深陽台，那當然它會下一個樓層，譬如說我們二樓推出去，一樓它會…。這是一個作法啦，那至於說兩面、三面臨馬路是不是要推，我看這個是要案例來談，那你怎麼去定義說，碰到兩面或是三面馬路就是要退，這個很難定義。我覺得像這種準則的部分，不能給他太大的或是太精細的規範，這樣等於限縮建築師的設計能力。我不一定要做陽台，我只做一個內陽台，我只挖一個洞，那日本很多是這樣子，我只做一個洞，然後讓我坐下來的高度剛好可以看出去，這難道不行嗎？我外面看起來是平的，而且我有退縮，我退縮牆面線不一樣。其實，我覺得這是一個設計的手法，其實，我覺得是看是要對水平線的控制，或是屋的那個垂直線控制，這樣子可能會比較合適。那至於說立面的改善，或是立面的材質，這個在使用上都會有一些困難，那包括色彩這個部分，有時候我都會覺得說，像新加坡，歷史街屋的保存，他們的色彩非常豐富，那有些人說歷史街屋他就要灰色、白色，那為什麼一定要這樣子。可能在以前，這裡就是很繁華的地方，他可能洗個石子，就很黃，非常黃。那因為日久失修就慢慢退色，所以看起來灰白色的，所以這個都，在這設計準則的時候或是detail的部分，你可以說不要太過鮮豔或是甚麼樣的一個程度，倒是可以限制啦。其他的我</p>

	<p>都覺得，不要去設限太過於 detail。</p>
<p>5.</p>	<p>問:建築的通風與採光極為重要，若空間轉用在開窗要做變更或是在建築物內部開天窗增加採光，這在建築師實務的部分有何考量?</p> <p>實:這個一樣，這個其實跟物理環境有關，如果是長街屋的時候，天窗當然就很重要，最好是沿北面開窗，開天窗讓陽光可以進入。那如果是在暗房的部分，如何改善他的通風採光，或是說設立中庭，但是這個我都是覺得這個是在設計手法上，這個很難說在準則上去要求說，你中間就是要開，所以你要訂這個的時候，通風跟採光其實在我們的技術規則，基本的要求都已經有，居室一定要開窗，建築技術規則裡面都有，所以，非居室他可以不開窗，通風也是一樣。那其實現在比較困難的就是說，法定空地都有了，反而他把它增建，他後面怎麼把它增建，他增建以後就沒有採光，其實這個時候就不是準則的問題，而是公權力的問題。所以，你如果用這第5題來講，在轉用上建築物如何增加採光，我都覺得，這比較屬於，比較屬於原則上的訂定的問題，最主要都是原則訂定的問題，訂定居室要有採光，採光量要多少，或是鄰棟建築，建築物遮蔽的部分，不能有永久陰影，或是甚麼，這個東西可以考慮。不只是我這邊開窗而已，還有別人會不會影響到我，也有私密性的問題。</p>
<p>6. &amp; 7.</p>	<p>問:老師，我6、7提一併問，根據問卷調查出來的結果是建築物的設備管線修繕比例最高，設備管線的修繕，921之後許多人都在談要明管設計，那如果他原本就是暗管設計的話，在管線上抽換是如何更新?再來就是老舊建築都有一些防水跟壁癌的問題，我們都知道說有些會去打小針美容，但小針美容只能治標不能治本，也不能夠永久性的避免水路的問題，那這樣怎麼去改善?</p> <p>實:這個如果我們不考慮經濟問題，因為經濟問題跟這個案子不一樣。就是說，如果單純以一個實務規劃，你如果要交給我們來做的話，這個案子我們要如何處理。第一個，當然就是防水的部分要先做，不管事外防水或室內防水，兩個部份要先做，那浴室的話就是整間防水，不能只做…，一般我現在都是做高度是2米4或是2米1，剩下的我們都不管，實際上水蒸氣都是往上，它附著以後其實就是到牆壁去，所以，這個問題才是產生這個浴室外面壁癌的問題，所以我會要求，如果要更新的話，設備管線更新當然設定，這個電線是可以全部抽換的，那沒有問題。那馬桶跟給水管的轉換的話，這確實是比較困難的，尤其是馬桶，糞便管要重新做的話，幾乎是要打掉了，打掉以後重新配明管，變成內部的管線，另外，化糞池也要重做，這個部分會比較大。那所以一般管線的更新，我們都是針</p>

對水管，水管為主，因為水管，我們以往就是把它原本側面的牆壁打掉往下或是側面封掉，另外改成吊管配鋁管，這比較容易。那糞便管比較困難，糞便管一般都擺在裡面，而且糞便管比較不會損壞，因為它沒有甚麼，它比較會阻塞，比較不會損壞，而且他沒有存水彎的問題。那我們的給水管，汙水管，還有排水管都會有這個問題，給水管及排水管以前都不是用不銹鋼的，以前都是用鐵管，所以很快就會生鏽，幾年以後，一般我們到旅館一開，嘩啦就黃色的有沒有，那就是水管生鏽。那這些其實都不能用，那可能就變成要明管往下，然後地面打洞做成吊管，全部都做新的。那壁癌的部分就是我剛才所講的，其實就是老化本來就應該要更新，任何建築物都一樣，那原來的防水會因為你家安裝冷氣，或是敲擊，或是整個的一個酸雨的變化，讓原來的防水層脫落，或是磁磚掉了，破壞內部的防水，而且我們以前的舊房子都沒有做整棟房屋的外防水，內防水也不會做。那我們現在如果他經費夠的話，我們會希望他做整個的防水粉刷，粉刷裡面已經有防水劑，整個去抹，那起來整個效果就會很好。

問:老師，做明管的話，有時候可能會沒辦法避免掉要穿梁，那穿梁的話到底是…

竇:不要穿梁，盡量不要穿梁，而且老舊建築物根本不可能讓你穿梁，因為裡面的配筋，以前配筋量的要求本來就少了，如果你穿梁穿的不對，沒有什麼不對，因為它配筋本來就錯，因為你穿過去就把鋼筋弄斷了，所以原來的結構就破壞掉。所以一般，我們不同意穿梁，除非預留梁，預留穿梁，當初在蓋的時候就已經預留了。

問:鋼構比較有可能去穿梁?

竇:鋼構也不行，你其實如果去燒一個洞，就是說他已經做好了如果你去燒一個洞，那個洞旁邊雖然有補強，也有問題啊。一般我們都不主張穿梁，一定要在梁下，勢必有些會低一點，但不一定全部低，有沒有你可以在角落的地方降低一點，像我們這裡有一些管線，我們較凹降低，讓他做一個假的包覆。

問:因為那時候在準備考試的時候，有一個考題就是說如果要穿梁的時候到底是要穿在彎矩最小處還是剪力最小處?

竇:穿樑要穿在中間，然後就是一半以後的1/3處，穿在這個地方，底端也不行。



	<p>問:所以要穿梁的時候是鋼構有可能達得到, RC 是絕對不行?</p> <p>實:對, RC 是絕對不行, 建議是絕對不要。</p>
8.	<p>問:老舊建築, 皆有構造陳舊的問題, 若鋼筋出現鏽蝕, 如何處理? 或者木造建築構件陳舊蛀蟲等, 是要把整個屋頂掀開嗎或是, 這要如何處理?</p> <p>實:恩, 這個有好幾種可能, 老舊建築物木造我們要抽換的話, 他一般的話, 我們會把屋架..., 我們屋架, 要先去做屋架木構造的檢測, 檢測一般我們去敲擊以外, 還可以打 X 光以外, 還有震測。去看裡面的這個損壞程度, 看他到底損壞到哪裡, 如果他已經整支鏽壞了, 那我們就要抽換。那抽換除了一整根抽換之外, 還可以中間抽換, 你知道嗎, 你只要用鋼架, 先把它撐起來, 把原來屋架的結構都保存, 那一段, 就用其他的力量去平均, 然後把它抽換掉。當然瓦片一定要拿掉, 然後把它抽換掉, 抽換調換一片新的, 兩邊用鋼箍, 箍起來, 然後固定。那如果你整根起來已經沒有保存價值了, 那你換這個比換整根還貴, 那當然就是整根換掉。</p> <p>問:還有就是 RC 的時候, 以前的施工品質沒這麼好, 那所以他可能會造成柱位的錯位, 柱與基礎的錯位, 那 RC 的話?</p> <p>實:一般都用鋼構補強, 因為你再用 RC 補強你已經沒有辦法打基礎了。</p> <p>問:那不就等於柱子的斷面會加大?</p> <p>實:對, 斷面會加大, 然後用整個鋼構去撐他原來不平的屋架。</p> <p>問:那如果去補強的鋼構做好, 那用來去撐的鋼構需要拿掉嗎?</p> <p>實:就看你原來計算的, 結構技師計算的他已經有把它分散到別的地方或是, 單純補強而已, 這個也是按照 case by case。所以補強的部分應該是..., 應該是按照每個案例不一樣。如果我在想寫論文這個問題, 補強這個部分應該就跳過, 因為這又是另外一個議題了。</p> <p>問:嗯嗯對, 其實我就是想要去了解這件事情, 而且其實空間轉用這個東西, 沒有人做過而且談的層面很廣, 有都市、景觀、建築。</p> <p>實:恩恩, 因為你一碰到傳統街巷的議題, 當初你碰到這個問題的時候, 我就在想, 你只要改善傳統街巷, 那傳統街屋你要怎麼面對, 因為最近跟曾老師在教基本設計, 有好幾組的學生, 也是做到傳統</p>

街巷，像是民權里啦，比較中西區的像文昌里，那些都是非常小的街巷。我就跟他們講，其實你找這個題目，是自找麻煩，那也是沒有辦法改善，除了就是拆掉重建。那問題就來了，拆掉重建就不是傳統街巷了，那怎麼辦咧，那只能拆違章，那拆違章又是公權力不是你設計者，因為他已經早就規定不能作為，你還超出來。所以就是公權力的展現，不是我們原來建築法規的不足，所以你今天在做傳統街巷本來就碰到的，所以你今天定義就是說，我只是在新建的時候給你訂定什麼樣的規定，然後保存什麼樣的，那這個定義就會比較清楚，否則就會讓人家 confuse 說，那這間已經有 50 年歷史了，你說你要把它拆掉嗎或是要把它保存嗎，以保存的觀點，以重建的觀點或者是以新建的觀點，可能都會有所不同。那新建的話的，你準則如何，那建築師就按照你的細部計畫來定嘛，來設計嘛。所以變成擬定準則很重要，但是原來的那些木造的他如果要修建，那你的準則人家不能用，因為他已經存在在那裏了，我只是延長，我只是換一些骨頭零件讓我 70 歲可以活到 90 歲，也不是說我已經改頭換面從 1 歲重新來，所以你原來牆面線、建築線及建築樓高，全部都不適用了，那時候又要怎麼辦，這個議題可能就是…。因為你現在只是依日本的觀念，它們傳統街巷要怎麼改建，其實我去京都，我看它們滿可愛的一點就是說，他們對於那種牆面線，公有私有的界定非常清楚，比如說屋簷下來，滴水下來的就是他們的地界線，那它們牆面線會往內縮，往內縮會多一個道路 40 公分的空間，所以屋簷下來的滴水線跟這個牆面線他就裝冷氣，戶外型的，分離式冷氣。分離式冷氣擺在這裡它不是很難看嗎，它就做一個斜向竹子的裝飾，讓他氣可以透出來，從外面看又是一個竹子的意象，跟我們原來牆面一樣，一致的，那他就整個改善了。那但是台灣就不一樣，台灣就會把牆面線蓋到跟建築線一樣，這我家嘛，然後屋簷咧就突出去，然後冷氣咧就突出去，他以為空中佔有無所謂，那不然就是撞到頭或是吹到氣，所以我覺得這就是公權力的問題。所以，如何訂定它的牆面線，這個就是，我提這個建議給你就是，你要考慮到，它的現在生活改善，就是冷氣空調設備的解決，我如果訂了一個讓他往內縮，讓他有一個空間，它就不必要甚麼都放到樓上，因為斜屋頂它也沒有空間可以放，它勢必一定要吊出來。那這樣的情況底下是不是比較有可能達到景觀的改善，或者是你在訂定的時候，提到多因為現在生活條件的改變，你怎麼設計，還有冷氣你怎麼設計，電錶你怎麼設計，水錶，這些公共設施或是私人的設備，怎麼去訂定它擺設的位置，這可能也是你在考慮背部整修要怎麼考量。

竇:其實,你在寫這個,著眼點應該要在整個外部環境的改善,因為你在討論這個空間,2米、3米、4米、5米、6米,每個道路尺度的感覺都不一樣,我覺得它的意義性是有,不是沒有,但是它的各個尺度不一樣,4米、2米、3米、5米,都有,各個不同尺度的街道的感覺是不一樣的,你可能2米的街巷,可能1層樓馬上就推縮了,4米可能到2樓退縮就可以,那6米可能3樓退縮就可以,它可能有不同尺度吸引的感覺,你不能說2米跟6米是一樣,2米跟10米是一樣,那這各可能不太符合。那你裡面談到這些設備改善,那個可能都是 case by case 的問題,雖然你問了很多實務的問題,這很好,因為有些水管好有些水管不好,當然你可以列一些標準,但是不能影響外部環境,所以整體外部環境,可能你在訪談其他人的時候可以問問其他人有沒有甚麼設計手法。像我現在去安平,我最近就在想說,以一個建築師觀點,因為我們現在碰到最大問題就是水塔,一般我們水塔都放在高處,有一個壓力的問題,那我們現在把它放低,並且送他一個加壓馬達,他一樣可以使用,他放上面也是要馬達,下面也是要馬達,那我就把它弄到圍牆的內部一個角落,然後把它包覆起來,讓它都市景觀可以改善。但是這個部分,你如果不去討論的話,你一直討論退縮,或是…。

學生:老師我先解釋一下,其實我選擇這個題目,是覺得空間轉用的方式彈性很大,可能他涉及的議題真的很大,因為大部分像再利用、變更使用及空間轉用某些程度上都是建築保存概念衍生而來的,可能我自己思緒太雜,因為他考慮的東西真的很多所以…。

竇:所以,寫到最後會收不了尾,所以我才會問你,你如果針對街巷跟空間之間比例的關係,那就 focus 就好,你如果牽涉到內部裡邊去轉用,喔…你會越寫越大,因為那個就…,因為每個案例都不一樣,你會覺得說那你就光調查3個怎麼可以,或者你調查15個怎麼可以,因為光那整條街 type 可能就有50種、30種,所以就會有論文的盲點,那不然我覺得這個題目是很好,因為我們現在碰到傳統街巷最大問題就是你如何要轉用,如何再生…,很簡單,再生兩個字再利用也很簡單。每次我碰到這個案子,像最近我碰到新化一個日治宿舍要再利用,我就想說再利用怎麼利用,要做咖啡館嗎?那麼多咖啡館,每一個只要是老屋就做咖啡館或餐廳,那除了這個以外,有沒有什麼東西啊?後來我寫一個警察博物館,他們也覺得不同意,他們覺得警察博物館沒有意義,因為那只有警察能做,所以,官僚的單位。後來我就跟社區的居民討論,最好就是用社區居民變成他們社造的一個據點,開放給我們使用嘛,就不要給我們收錢,

或是什麼的，有些已經沒有地點可以用，社造本來就很窮了，像這種就是再利用很好的，但是，花了1、2千萬去蓋，然後讓你無償使用，其實對國家也是很頭痛。所以現在就是再，一些轉用阿，一些再利用，就是在機制上，我覺得除了空間的討論之外，機制上是一個很大的盲點。所以我們最近這些案子，文化局就跟我們講，建築師你可不可以多提一些方案，再利用的方案，然後政府與民間如何出資的部分，能夠再明白的敘述。

