

# 金門國家公園傳統建築及軍事設施 活化利用情形與經濟效益評估

## 成果報告書

受委託者：國立金門大學

研究主持人：張梨慧副教授

協同主持人：陳冠雄副教授、蔡亮助理教授

研究助理：黃鉞皓、戴伯翰、陳淑雯

研究期程：111年01月01日至12月10日

研究經費：新台幣97萬8千元整

金門國家公園管理處委託研究報告

中華民國111年12月

(本報告內容及建議，純屬研究小組意見，不代表本機關意見)



## 摘要

本計畫是以金門國家公園傳統建築及軍事設施活化利用情形與經濟效益評估為研究目的。金門的民居建築，也就是閩南建築是體現閩南文化最具體的場域，閩南建築之美在四季有不同的風貌呈現，金門傳統村莊與村莊內的閩南建築是吸引遊客目光與腳步駐足的焦點。但閩南建築的建築工法與建材與室內空間不足等問題，在現代不受居民的青睞，這些散落在村莊內頹圯的建築，經過金門國家公園政策與有計畫的修復後，標租給有夢想經營之主人來經營民宿與賣店，在過去將近 20 年的成果，是歷史空間與建築活化再利用非常成功的案例。與此同時，在金門近代所發生的兩岸戰役，所保留為數很多的軍事防禦工事與營區，成為金門國家公園另一個具歷史意義的廢棄空間活化再利用任務，目前已有近 20 個軍事營區或建築活化標租成為民宿與賣店的案例。不管是傳統建築與軍事營區活化，建築體的維修與民宿賣店的經營為活化成效的兩大關鍵重點，因此，本計畫藉由對傳統建築與軍事營區再利用為民宿與賣店進行經營現況分析、建築現況與修繕建議、遊客量與民宿需求量關聯性分析、經濟效益評估分析與產生未來空間活化再利用的中長程策略計畫，本計畫擬達成之預期目標如下：

- 一、瞭解傳統建築與軍事設施現況使用分析，包括經營現況分析、建築現況、修繕建議等。
- 二、推估金門地區遊客量與實際住宿消費需求，做為未來設定使用與活化標租之參考。
- 三、掌握標租之民宿賣店多元利用活化經濟價值估算，瞭解具體效益分析結果。
- 四、根據上述資料發展出未來空間活化再利用的中長程策略計畫。

本研究範圍以金門國家公園範圍內委外活化點，包含：(1)傳統建築委外活化點：水頭、珠山、歐厝、南山、北山、林厝、瓊林、小徑、山后、埕下、謝厝、湖井頭等 12 處傳統聚落內，所委外經營之民宿共有 79 棟與 5 棟賣店；(2)軍事營區委外活化點有 2 棟民宿、12 棟賣店及其他委外活化賣店共有 3 棟等。研究計畫使用文獻收集法、環境現地勘查法、深度訪談 45 位民宿與賣店業者、並深度訪談 10 位對本計畫主題有深度認知的學者、業者或政府相關部門人員，訪談的重點聚焦在遊客量與需求量之關聯性推估、民宿與賣店帶來的觀光效益、經濟效益、及未來經營規劃之建議，收集整理訪談紀錄至資料收集達理論飽和後停止訪談，並進行資料分析。

金門國家公園範圍內共有 12 個保存比較完整的傳統聚落，聚落內除了有豐富的閩南建築、洋樓、古蹟外，這裡的居民還保留了傳統的村落空間配置、宗族制度、民俗慶典與風水信仰等豐富的常民文化。102 年金門縣共有 126 家民宿，其中金門國家公園民宿有 61 家，為古厝及洋樓民宿。根據台灣旅宿網統計資料顯示 110 年 12 月金門縣共有 444 家民宿，2,194 間房間，雇用 906 位員工，其中金門國家公園範圍內的民宿共有 79

家，它們分別座落於金門縣的 12 個聚落中，房間數為 377 間，可容納 1039 人住宿。金門國家公園招租民宿若以房間數計算，佔金門民宿間的 17.4%，若以閩南古厝及洋樓建築形式的民宿計畫，金管處佔 52%。軍事營區賣店除了坑道、碉堡、營區外，大部分是軍管時期的軍事建築，富有那個年代的建築特色。研究計畫範圍內的賣店(軍事營區與其他類型賣店)大部分位於熱門景區內，而 5 棟傳統建築賣店也是位於金門國家公園傳統聚落內與民宿毗鄰而居，也是遊客來來去去的熱門景點。這些賣店的經營模式跟便利超商類似，生意是靠人流，只要有旅客進來就有買賣的機會，所以他們賣店鮮明的建築、裝潢的特色、賣店內具特色的文創品與特色紀念品、服務流程的服務品質都是提升競爭力的關鍵因素。目前計畫範圍內的賣店大部分是由主人親自經營，再配合聘請一位員工的經營規模。根據賣店官網與本研究的實地觀察，發現其銷售的商品大致分為，文創紀念品、特產紀念品、在地特色餐飲、咖啡、冰淇淋等。

本計畫針對傳統建築與軍事設施活化為民宿與賣店的利用情形與經濟效益評估案工作項目摘要如下：

#### 一、民宿與賣店現況分析

本計畫完成金管處標租民宿與賣店經營現況分析、傳統建築民宿與賣店建築形式、管理方式、權利期間分析、標租民宿之主人、租金與評鑑成效分析、金管處標租賣店現況分析、Google 平台上旅客使用後評語分析、民宿後續經營管理建議、賣店後續經營管理建議等。

#### 二、民宿與賣店建築現況與修繕建議

本計畫完成金管處標租民宿與賣店建築現況概述、修繕建議、木梁軸向水平裂紋之影響、民宿磚牆部分評估、軍事營區委外民宿、賣店現況與修繕建議、蟲蟻害防治、軍事營區坑道漏水、建議修繕之優先順序。

#### 三、觀光效益評估

本計畫完成分析金管處 106 年至 110 年各遊憩據點遊客人次分析、遊客量與民宿需求量分析、民宿的經濟效益分析、軍事賣店與傳統建築民宿的經濟效益分析、評估金門國家公園民宿與賣店 SWOT 分析。

#### 四、中長程發展計畫

對於金門國家公園範圍內，文化資產的保存、維護與再利用，我們提出七個面向的建議：傳統建築與軍事設施的活化利用需能凸顯成立金門國家公園的設置精神、建立文化資產永續經營的資金運用、設計鼓勵民間參與文資活化的制度、吸引與培養更多元的文化資產管理人才、國家公園文化資產保存與發展政策的調整、完善旅遊商業機制，形塑聚落成為旅遊目的點、推動整體性的軍事遺跡保存與再利用準則。

# 目 錄

<b>第一章 緒論</b> .....	<b>1</b>
第一節 計畫緣起 .....	1
第二節 計畫目標 .....	1
第三節 計畫範圍 .....	2
第四節 調查執行流程 .....	14
第五節 計畫工作項目與預期目標 .....	16
<b>第二章 基地特性與相關研究</b> .....	<b>17</b>
第一節 台灣民宿發展概況 .....	17
第二節 民宿相關文獻 .....	28
第三節 戰地觀光遺跡的活化與利用 .....	35
第四節 傳統建築與活化利用 .....	41
第五節 經濟效益評估 .....	52
<b>第三章 研究方法</b> .....	<b>63</b>
第一節 計畫研究架構 .....	63
第二節 計畫執行操作方法 .....	63
第三節 民宿與賣店建築現況調查實施計畫 .....	64
第四節 遊客量與民宿需求量之關聯性與推估方法說明 .....	77
第五節 質化研究方法說明 .....	78
<b>第四章 民宿與賣店現況分析</b> .....	<b>81</b>
第一節 金管處標租民宿經營現況分析 .....	81
第二節 傳統建築民宿與賣店建築形式、管理方式、權利期間 .....	90
第三節 標租民宿之主人、租金與評鑑成效 .....	94
第四節 金管處標租賣店現況分析 .....	97
第五節 Google 平台上旅客使用後評語分析 .....	104
第六節 民宿後續經營管理建議 .....	108
第七節 賣店後續經營管理建議 .....	112
<b>第五章 民宿與賣店建築現況與修繕建議</b> .....	<b>115</b>
第一節 現況概述 .....	115
第二節 修繕建議 .....	121
第三節 木梁軸向水平裂紋之影響 .....	121
第四節 民宿磚牆部分評估 .....	129
第五節 軍事營區委外民宿、賣店現況與修繕建議 .....	134
第六節 蟲蟻害防治 .....	139
第七節 軍事營區坑道漏水 .....	147
第八節 建議修繕之優先順序 .....	148
<b>第六章 觀光效益評估</b> .....	<b>153</b>

第一節	金管處 106 年至 110 年各遊憩據點遊客人次分析 .....	153
第二節	遊客量與民宿需求量分析 .....	157
第三節	民宿的經濟效益分析 .....	160
第四節	軍事賣店與民宿的經濟效益分析 .....	167
第五節	評估金門國家公園民宿與賣店 SWOT 分析 .....	170
<b>第七章</b>	<b>結論：中長程發展計畫 .....</b>	<b>173</b>
	<b>參考文獻 .....</b>	<b>183</b>
	<b>附錄 .....</b>	<b>189</b>
附錄一：	民宿與賣店精神與服務提供 .....	189
附錄二：	各式銷售平台上對民宿與賣店之評分與評語則數 .....	204
附錄三：	Google 平台上對民宿與賣店之評語與則數 .....	209
附錄四：	傳統建築劣化相關照片 .....	213
附錄五：	軍事營區委外民宿、賣店劣化相關照片 .....	224
附錄六：	民宿與賣店主人訪談大綱 .....	232
附錄七：	專家學者訪談大綱 .....	234
附錄八：	期中報告意見修正對照表 .....	235
附錄九：	報末報告書面審查意見表 .....	239

## 表 目 錄

表 2-1-1	台灣合法民宿統計一覽表(至 2021 年 12 月)	19
表 2-1-2	台灣合法民宿家數、房間數、員工數	19
表 2-1-3	金門觀光人次統計圖(100 年至 110 年,以次計算)	21
表 2-1-4	108 年至 110 年金門觀光逐月人數統計(以人計算)	22
表 2-1-5	金門地區民宿家數近年統計表	23
表 2-1-6	金門民宿營業統計表(108 年至 110 年)	24
表 2-1-7	金門地區各鄉鎮民宿建築類型與數量	25
表 2-2-1	民宿定義表	29
表 2-2-2	民宿的分類方式及分類項目表	33
表 2-3-1	世界上幾個著名戰役的當代紀念方式	38
表 2-4-1	金門地區依文化資產保護法指定之有形文化資產	42
表 2-4-2	結構安全耐震能力初步評估之評估內容及評分表	43
表 2-4-3	結構安全耐震能力初步評估基準及等級基準表	43
表 2-4-4	劣化度減低係數 D 診斷表	47
表 2-4-5	磚構造建築物結構安全耐震能力初步評估之評估內容及評分表	48
表 2-4-6	金門國家公園修復後再利用之傳統建築與軍事營區民宿	50
表 2-4-7	傳統建築活化再利用個案彙整表	51
表 2-5-1	文化資產的總經濟價值	58
表 2-5-2	替選方案效益與成本	62
表 4-1-1	國家公園民宿基礎資料	82
表 4-1-2	國家公園民宿建築形式	86
表 4-1-3	金門國家公園民宿所提供的服務項目	89
表 4-2-1	金門國家公園傳統民宿與賣店地上權剩餘權利時間	90
表 4-2-2	金門國家公園傳統民宿地上建築形式、管理方式、權利時間	90
表 4-2-3	金門國家公園傳統建築賣店地上建築形式、管理方式、權利時間	94
表 4-3-1	金門國家公園民宿之主人、租金及評鑑成效	95
表 4-4-2	軍事營區賣店的基本資料	99
表 4-4-3	其他建築型式賣店的基本資料	100
表 4-4-4	古厝洋樓與軍事營區賣店資料	101
表 5-1-1	傳統建築委外之民宿與賣店劣化表-水頭傳統聚落	116
表 5-1-2	傳統建築委外之民宿與賣店劣化表-珠山傳統聚落	117
表 5-1-3	傳統建築委外之民宿與賣店劣化表-歐厝傳統聚落	117
表 5-1-4	傳統建築委外之民宿與賣店劣化表-古寧頭傳統聚落	118
表 5-3-1	1999 台灣集集大地震 (PEER 2022)	122
表 5-3-2	自然週期比較	122
表 5-4-1	磚構造建築耐震初步檢核表(民宿北山 95 號-古寧歇心苑)	132
表 5-5-1	世界各國相關裂縫寬度容許值之規範	135
表 5-5-2	軍事營區標租之賣店劣化表	138
表 5-6-1	抗蟻性較佳的木構材	140
表 5-6-2	台灣主要白蟻的種類	141
表 5-6-3	金門縣農業試驗所(GOOGLE, 2022)	143

表 5-6-4	木材使用與環境分級 .....	144
表 5-6-5	木材防腐藥劑吸收量基準 .....	145
表 6-1-1	金門國家公園 106-110 年度各遊憩據點遊客人次統計 .....	153
表 6-1-2	翟山坑道、民俗文化村、得月樓、古寧頭戰史館遊客人次 .....	154
表 6-1-3	金水國小、經國紀念館、湖井頭戰史館、八二三戰史館遊客人次 .....	155
表 6-1-4	四維坑道、雙鯉濕地自然中心、乳山遊客中心、中山紀念林遊客中心人次 .....	156
表 6-2-1	108 年來金觀光旅客量與住宿量分析 .....	158
表 6-2-2	109 年來金觀光旅客量與住宿量分析 .....	159
表 6-2-3	110 年來金觀光旅客量與住宿量分析 .....	160
表 6-3-1	100 年至 109 年來金旅客每人每次遊程平均最低消費金額 .....	161
表 6-3-3	109 年金門民宿營業概況 .....	162
表 6-3-4	110 年金門民宿營業概況 .....	162
表 6-3-5	108 年至 110 年金管處民宿每年的客房收入 .....	163
表 6-3-6	108 年至 110 年金管處民宿每年的收入與支出 .....	163
表 6-4-1	109 年 1-12 月軍事營區民宿與賣店營運分析 .....	167
表 6-4-2	110 年 1-12 月軍事營區民宿與賣店營運分析 .....	168
表 6-4-3	111 年 1-10 月軍事營區民宿與賣店營運分析 .....	169
表 6-5-1	傳統建築民宿 SWOT 分析 .....	171
附表 1-1-1	民宿與賣店之經營精神與提供之服務 .....	189
附表 2-1-1	各式銷售平台上對民宿與賣店之評分與評語則數 .....	204
附表 3-1-1	各式銷售平台上對民宿與賣店之評分與評語則數 .....	209

## 圖目錄

圖 1-3-1	研究範圍圖(民宿).....	2
圖 1-3-2	研究範圍圖(賣店).....	3
圖 1-4-1	計畫執行流程圖 .....	15
圖 2-1-1	金門觀光人次統計圖(100 年至 110 年).....	21
圖 2-1-2	108 年至 110 年金門觀光逐月人數統計.....	22
圖 2-1-3	金門地區民宿家數近年統計圖 .....	23
圖 2-1-4	金門地區各鄉鎮民宿建築類型與數量 .....	25
圖 2-4-1	金門國家公園傳統建築檢測評估流程 .....	45
圖 3-1-1	研究架構圖 .....	63
圖 3-3-1	民宿建築現況分析執行流程圖 .....	65
圖 3-3-2	軍事營區建築現況分析執行流程圖 .....	66
圖 3-3-3	整體外觀(吳薇薇，2020).....	67
圖 3-3-4	木梁在磚牆上的支撐點(蔡怡豪，2022).....	67
圖 3-3-5	支柱木構架(周立勤，2021).....	68
圖 3-3-6	支柱基礎與磚牆基礎(蔡怡豪，2022).....	68
圖 3-3-7	磚牆產生裂縫(GOOGLE，2022) .....	69
圖 3-3-8	木梁產生裂縫(GOOGLE，2022) .....	69
圖 3-3-9	基礎產生不均勻沉陷(GOOGLE，2022) .....	69
圖 3-3-10	軍事營區委外活化點(金門觀光旅遊，2022).....	70
圖 3-3-11	牆產生裂縫鋼筋外露(RILEY，2022).....	71
圖 3-3-12	梁產生裂縫(POTISUK，2011).....	71
圖 3-3-13	柱產生裂縫(CHAND，2021).....	71
圖 3-3-14	梁柱接頭產生裂縫(FACILITATOR，2019).....	72
圖 3-3-15	基礎產生不均勻沉陷(CARSON DUNLOP ASSOCIATES，2022).....	72
圖 3-3-16	鋼結構生鏽腐蝕(ZMETRA，2017) .....	73
圖 3-3-17	磚構造結構初步評估參數表 1(內政部營建署，2018).....	74
圖 3-3-18	磚構造結構初步評估參數表 2(內政部營建署，2018).....	74
圖 3-3-19	磚構造結構初步評估參數表 3(內政部營建署，2018).....	74
圖 3-3-20	磚構造結構初步評估參數表 4(內政部營建署，2018).....	75
圖 3-3-21	磚構造結構初步評估參數表 5(內政部營建署，2018).....	75
圖 3-3-22	鋼筋混凝土構造結構初步評估參數表 1(內政部營建署，2018).....	75
圖 3-3-23	鋼筋混凝土構造結構初步評估參數表 2(內政部營建署，2018).....	76
圖 3-3-24	鋼筋混凝土構造結構初步評估參數表 3(內政部營建署，2018).....	76
圖 3-3-25	鋼筋混凝土構造結構初步評估參數表 4(內政部營建署，2018).....	76
圖 5-3-1	木梁變形 .....	123
圖 5-3-2	第 1 振態 .....	123
圖 5-3-3	第 2 振態 .....	124
圖 5-3-4	第 3 振態 .....	124
圖 5-3-5	第 4 振態 .....	125
圖 5-3-6	第 5 振態 .....	125

圖 5-3-7	第 6 振態 .....	126
圖 5-3-8	第 7 振態 .....	126
圖 5-3-9	第 8 振態 .....	127
圖 5-3-10	第 9 振態 .....	127
圖 5-3-11	第 10 振態.....	128
圖 5-3-12	木梁變形超越機率 .....	128
圖 5-4-1	北山 95 號平面圖(承熙建築師事務所，2014).....	129
圖 5-4-2	北山 95 號屋架反射平面圖(承熙建築師事務所，2014).....	130
圖 5-4-3	北山 95 號屋架西向立面圖(承熙建築師事務所，2014).....	130
圖 5-4-4	北山 95 號東向立面圖(承熙建築師事務所，2014).....	131
圖 5-4-5	北山 95 號南向立面圖(承熙建築師事務所，2014).....	131
圖 5-4-6	北山 95 號南向立面圖(承熙建築師事務所，2014).....	131
圖 5-4-7	養拙樓賣店 .....	134
圖 5-4-8	養拙樓賣店木梁水平裂縫 .....	134
圖 5-5-1	人行道欄杆設計(公路橋梁設計規範，2009).....	137
圖 6-1-1	金門國家公園 106-110 年度各遊憩據點遊客人次統計 .....	153
圖 6-1-2	翟山坑道、民俗文化村、得月樓、古寧頭戰史館遊客人次 .....	154
圖 6-1-3	金水國小、經國紀念館、湖井頭戰史館、八二三戰史館遊客人次 .....	155
圖 6-1-4	四維坑道、雙鯉濕地自然中心、乳山遊客中心、中山紀念林遊客中心人次 .....	156

# 第一章 緒論

## 第一節 計畫緣起

金門國家公園成立至今已邁入第 27 年，是第一座以維護戰役史蹟、歷史文化遺產為主且兼具保育自然資源的國家公園。金門國家公園範圍內共計有水頭、珠山、歐厝、南山、北山、林厝、瓊林、小徑、山后、埕下、謝厝、湖井頭等 12 處傳統聚落。聚落內所維持的漳泉型式的傳統閩南式建築及清末明初金門外出經商僑民所引進之洋樓建築，形成聚落風貌多樣化，「閩南文化」與「僑鄉文化」被完整的保存在聚落內。過去的一段時間，金門國家公園致力於閩南傳統聚落與建築及洋樓建築的維護、整修、活化再利用，成功的轉化於標租民宿與賣店，成果已獲致各方的認同，並成為模範與效尤的領頭羊，可算是金門國家公園完成第一階段的歷史文化遺產保護之任務。

除此之外，金門自明清以降即為佔有重要戰略地位之「海疆重鎮」，民國 38 年的古寧頭戰役造成兩岸分治現況，長期的戰地經營使金門的「戰役遺蹟」及「戰地文化」成為二次大戰結束以來，所謂後冷戰時期重要戰役歷史紀念地。今日面對大部分在地居民對戰役遺蹟保存的共識下，金門國家公園也初步完成了慈湖三角堡、九宮賣店及四維營區、翟山坑道賣店、太武山文康中心、小徑特約茶室、迎賓館賣店、翟山坑道內部販賣區、古崗樓、湖南二營區等景點的活化標租計畫。有關金門的「戰役遺蹟」、「戰地文化」將是未來保存、活化再利用的重點工作之一，也可以算是金門國家公園第二階段的戰役史蹟保護之任務。

有鑒於上述維護戰役史蹟、歷史文化遺產的目標，落實整修維護工作並達活化再利用之效益，本計畫期望透過對目前已完成標租之民宿與賣店進行活化再利用情形與經濟效益評估，以了解獲致標租民宿與賣店對金門地區觀光經濟效益的關聯性、綜合評估經濟效益與多元經營管理建議。調查結果可提供未來計畫擬定之參考，爰辦理此案。

## 第二節 計畫目標

本計畫是以金門國家公園傳統建築及軍事設施活化利用情形與經濟效益評估為研究目的。金門的民居建築，也就是閩南建築是體現閩南文化最具體的場域，閩南建築之美在四季有不同的風貌呈現，金門傳統村莊與村莊內的閩南建築是吸引遊客目光與腳步駐足的焦點。但閩南建築的建築工法與建材與室內空間不足等問題，在現代不受居民的青睞，這些散落在村莊內頹圯的建築，經過金門國家公園政策與有計畫的修復後，標租給有夢想經營之主人來經營民宿與賣店，在過去將近 20 年的成果，是歷史空間與建築活化再利用非常成功的案例。與此同時，在金門近代所發生的兩岸戰役，所保留為數很

多的軍事防禦工事與營區，成為金門國家公園另一個具歷史意義的廢棄空間活化再利用任務，目前已有近 20 個軍事營區或建築活化標租成為民宿與賣店的案例。不管是傳統建築與軍事營區活化，建築體的維修與民宿賣店的經營為活化成效的兩大關鍵重點，因此，本計畫藉由對傳統建築與軍事營區再利用為民宿與賣店進行經營現況分析、建築現況與修繕建議、遊客量與民宿需求量關聯性分析、經濟效益評估分析與產生未來空間活化再利用的中長程策略計畫，本計畫擬達成之預期目標如下：

- 一、瞭解傳統建築與軍事設施現況使用分析，包括經營現況分析、建築現況、修繕建議等。
- 二、推估金門地區遊客量與實際住宿消費需求，做為未來設定使用與活化標租之參考。
- 三、掌握標租之民宿賣店多元利用活化經濟價值估算，瞭解具體效益分析結果。
- 四、根據上述資料發展出未來空間活化再利用的中長程策略計畫。

### 第三節 計畫範圍

本研究範圍以金門國家公園範圍內委外活化點，包含：(1)傳統建築委外活化點：水頭、珠山、歐厝、南山、北山、林厝、瓊林、小徑、山后、埕下、謝厝、湖井頭等 12 處傳統聚落內，所委外經營之民宿共有 79 棟與 5 棟賣店；(2)軍事營區委外活化點有 2 棟民宿、12 棟賣店及其他委外活化賣店共有 3 棟等，調查範圍如圖 1-3-1 及 1-3-2。



圖 1-3-1 研究範圍圖(民宿)



圖例：MB 軍事營區民宿  
 MS 軍事營區賣店  
 OS 其他委外賣店

圖 1-3-2 研究範圍圖(賣店)

## 壹、傳統建築委外民宿與賣店

### 一、民宿(代號 TB)

#### (一)水頭聚落民宿 (24 棟、編號 TB 1-24)

1. 水頭古洋樓* 前水頭 4(5)號	2. 歇會兒民宿風華館* 前水頭 7 號	3. 古洋樓舒宅 前水頭 6 號
		
4. 歇會兒民宿典藏館* 前水頭 9 號	5. 前水頭 13 號	6. 歇會兒民宿 前水頭 20 號
		
7. 談古說金 前水頭 28 號	8. 談古說金民宿二館* 前水頭 29 號	9. 石路書齋 前水頭 33 號
		
10. 銃樓民宿* 前水頭 34 號民宿	11. 新水調歌頭民宿 前水頭 35、(36)號	12. 戀鄉情 前水頭 37 號
		

<p>13. 水調歌頭 前水頭 40、(41)號</p>	<p>14. 東經 118 前水頭 44 號</p>	<p>15. 戀鄉情 前水頭 53 號</p>
		
<p>16. 定風波 前水頭 54 號</p>	<p>17. 鳳毛麟趾* 前水頭 63、(63-1)號</p>	<p>18. 鳳毛麟趾二館 前水頭 64 號</p>
		
<p>19. 北緯 24 前水頭 85 號</p>	<p>20. 北緯 24 前水頭 86 號</p>	<p>21. 上善若水 前水頭 97 號</p>
		
<p>22. 紫雲廬 前水頭 103 號</p>	<p>23. 前水頭 118 號(已標租)</p>	<p>24 前水頭 121 號</p>
		

(二)珠山聚落民宿 (13 棟、編號 TB 25-37)

<p>25. 校長的家 珠山 17 號</p>	<p>26. 依山初晴 珠山 17-1 號</p>	<p>27. 珠山大院二館 珠山 19 號</p>
		
<p>28. 慢慢民宿古典館 珠山 20 號</p>	<p>29. 慢慢民宿聽風館 珠山 24 號</p>	<p>30. 落番居 珠山 28 號</p>
		
<p>31. 慢慢民宿藍海館 珠山 36 號</p>	<p>32. 珠山大夫第* 珠山 41 號</p>	<p>33. 依山行館 珠山 50 號</p>
		
<p>34. 慢慢民宿夢想館 珠山 75 號</p>	<p>35. 珠山娜一家二館 珠山 78 號</p>	<p>36. 來喜樓* 珠山 82 號</p>
		

37. 珠山娜一家  
珠山 83 號



(三) 歐厝聚落民宿 (8 棟、編號 TB 38-45)

38. 來福客棧民宿  
歐厝 17 號



39. 來福二館  
歐厝 25 號



40. 天井的月光  
歐厝 54 號



41. 天井的月光二館  
歐厝 59 號



42. 順天旅店  
歐厝 60 號



43. Si Uan  
歐厝 65 號



44. 時苑  
歐厝 66 號



45. Dwell in Qumoy 民宿  
歐厝 73 號



(四)古寧頭聚落民宿 (14 棟、編號 TB 46-59)

<p>46. 湖畔江南 南山 5-6 號</p>	<p>47. 得月觀止 南山 12 號</p>	<p>48. 日玥居 南山 19 號</p>
		
<p>49. 金八古厝民宿 南山 80 號</p>	<p>50. 金八古厝民宿 南山 85 號</p>	<p>51. 雙鯉風晴古厝民宿 北山 13 號</p>
		
<p>52. 雙鯉湖畔番仔樓* 北山 23-3 號</p>	<p>53. 鸞墅 北山 35 號</p>	<p>54. 北山古洋樓背包客棧* 北山 46-5 號</p>
		
<p>55. 新龍頭行館 北山 62 號</p>	<p>56. 古寧歇心苑 北山 95 號</p>	<p>57. 新龍頭古厝 北山 170 號</p>
		

58. 北山洋玩藝* 北山 171 號	59. 龍門客棧民宿 林厝 3 號
	

(五) 瓊林聚落民宿 (11 棟、編號 TB 60-70)

60. 樓仔下 瓊林 79、(80)號	61. 樓仔下 瓊林 92 號	62. 島中大厝 瓊林 100 號
		
63. 樓仔下民宿 瓊林 105-1 號	64. 序室 瓊林 110 號	65. 序室 瓊林 111 號
		
66. 老閩宅 2 館 瓊林 131 號	67. 老閩宅 瓊林 153 號	68. 笨斗居 瓊林 159 號
		

69. 瓊林 179 號	70 瓊林 203-1 號
	

(六)小徑聚落民宿 (3 棟、編號 TB 71-73)

71. 而雨 小徑 10 號	72. 山春花 小徑 28 號	73. 山春花繪本古厝民宿 小徑 29 號
		

(七)山后聚落民宿 (6 棟、編號 TB 74-79)

74. 蕃茄紅了古典館 山后 45 號	75. 蕃茄紅了 山后 48 號	76. 忘了飛羽居 山后 52、(52-1)號
		
77. 海珠 山后 65 號	78. 山后海珠咖啡民宿 山后 67 號	79. 忘了飛 山后 84 號民宿
		

二、賣店（代號 TS，5 棟、編號 TS 1-5）

<p>1. 風獅爺文物坊* 前水頭 42 號</p>	<p>2. 金水食堂* 前水頭 48、(49)號</p>	<p>3. 順天茶樓(順天洋樓)* 歐厝 50 號賣店</p>
		
<p>4. 好金門國際傳媒有限公司 歐厝 64 號賣店</p>	<p>5. 古洋樓養拙 瓊林 70-3 號</p>	
		

貳、軍事營區委外之民宿與賣店

一、民宿(代號 MB，2 處、編號 MB 1-2)

<p>1. 湖南高地 金寧鄉頂林路 287 號</p>	<p>2. 英雄島觀海碉堡營宿 羅厝 5-3 號</p>
	

二、賣店 (代號 MS, 12 處、編號 MS 1-12)

<p>1. 古崗湖畔咖啡館 小古崗 50 號</p>	<p>2. 翟山福麗舍 小古崗 90 號</p>	<p>3. 翟山坑道內賣店 小古崗 90 號</p>
		
<p>4. 迎賓館(標租中) 山外 72-1 號</p>	<p>5. 小徑茶坊 小徑 126 號</p>	<p>6. 823 咖啡•藝廊 安民 1-11 號</p>
		
<p>7. 太武佛教文物流通處 太武山 110 號</p>	<p>8. 乳山好•店 桃園路 196 號</p>	<p>9. 慈堤三角堡小賣店 慈湖路 3 段 200 號</p>
		
<p>10. 寨子山觀光酒窖 金沙鎮山西</p>	<p>11. 金五賣店 羅厝 5-5 號、1-15 號</p>	<p>12. 湖井頭戰史館賣店 烈嶼鄉湖井頭 2-2 號</p>
		

三、其他委外賣店（代號 OS，3 處、編號 OS 1-3）

<p>1. 荳咖啡室 伯玉路二段 460 號</p>	<p>2. 雙鯉湖畔咖啡館 南山 1-6 號</p>	<p>3. 自行車故事館 伯玉路二段 460 號</p>
		

## 第四節 調查執行流程

本計畫執行流程步驟包含五個階段（如圖 1-4-1），茲分述如下：

- 一、 調查範圍確立：計畫緣起與目的、計畫實施內容及調查方法與流程。
- 二、 現場調查：問題設定、訪談大綱設計、文獻收集、現場勘查、深度訪談。
- 三、 成果彙整：調查成果的彙整、建檔與檢誤。
- 四、 調查成果分析：調查成果分析（定量分析與定性分析）、關鍵因子歸納。
- 五、 結論與建議：依據調查成果進行成果分析，提供未來經營管理、規劃結論與建議。

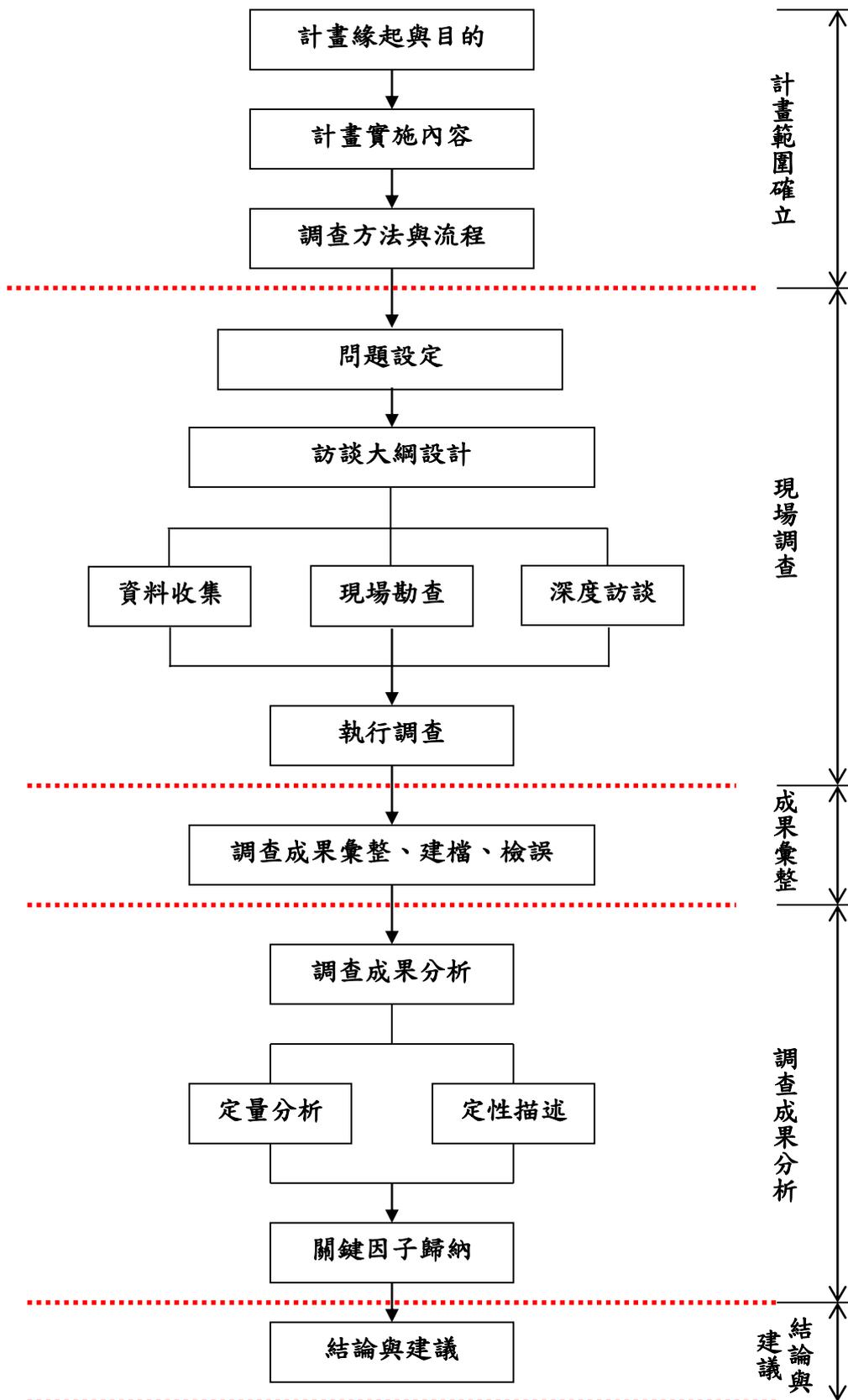


圖 1-4-1 計畫執行流程圖

## 第五節 計畫工作項目與預期目標

### 壹、調查整理金門國家公園標租之民宿與賣店現況資訊

- 一、針對金門國家公園標租之民宿活化現況，調查與分析民宿基礎資料，包含(一)是否有清晰的民宿精神、明確的經營理念、獨特的創業故事；(二)民宿所提供的商品與服務的量與質；(三)民宿住客的住房模式變化(淡旺季住客人數，及平日、假日、節日住客模式)；(四)民宿的行銷推廣方式與通路；(五)民宿主人對經營民宿的想法與建議。
- 二、對金門國家公園標租之賣店之活化現況，調查與分析賣店基礎資料，包含：(一)賣店經營理念；(二)賣店所提供的商品與服務的量與質；(三)賣店經營模式變化(淡旺季顧客人數，及平日、假日、節日顧客模式)；(四)賣店的行銷推廣方式與通路；(五)賣店經營者對經營管理的想法與建議。

### 貳、調查整理金門國家公園標租之民宿與賣店建築修繕意見與建議

- 一、針對金門國家公園標租之民宿的建築現況進行分析，包含(一)民宿的建築現況與修復情形；(二)民宿的建築類型；(三)民宿之修繕建議。
- 二、針對金門國家公園標租之賣店(含軍事營區)的建築現況進行分析(一)賣店的建築現況與修復情形；(二)賣店的建築類型；(三)賣店之修繕建議。

### 參、完成金門地區遊客量與民宿需求量之關聯性與推估

- 一、完成金門地區遊客量的推估。
- 二、完成金門地區遊客量與民宿需求量之關聯性與推估。

### 肆、評估金門國家公園標租之民宿與賣店帶來的觀光效益，分析優勢及劣勢，並提出未來經營規劃建議

### 伍、提出金門國家公園標租之民宿與賣店(含傳統建築及軍事設施)活化利用之中長程發展計畫之建議

## 第二章 基地特性與相關研究

### 第一節 台灣民宿發展概況

#### 壹、台灣民宿發展概況

自人類有了旅行活動後，某種形式的「家外之家」的住宿處已出現。在羅馬時代就有類似客棧的私人住宅，提供一般過往旅客食宿，中古時代修道院及寺院，也接納商人與朝聖者住宿，我們今日的民宿提供在住與食上更具風格，在服務上更能滿足旅人的住宿需求。張彩芸(2002)指出民宿最早可追溯到 18 世紀法國貴族式農村休閒度假，當時只有貴族才有能力在風景名勝地區另築別墅度假，直到觀光旅遊逐漸平民化，興起綠色旅遊的休閒風潮，一般民眾才開始走向田園鄉野，體驗農村生活。根據多數文獻顯示，美國民宿的發展起源是因為當時的社會、經濟、住宿業競爭情勢的變遷演化而產生。其中供給面的起源是二戰後回家鄉結婚生子的軍人，他們歷經了生命週期中的空巢期，兒女因為升學與後來的就業往外發展，他們的家就剩 2 位老者，他們將房間分給旅人住並提供主人的特色早餐，主人扮演很在地的招待角色，讓客人雖身處異鄉，但是有家的感覺，此時主人的熱情與人格特質是民宿的主要吸引力。而需求面的發展是伴隨著經濟的發展，旅人可能因為商務，也有大部分的人在休閒時間外出觀光旅遊，故住宿需求變成需求大於供給，因此民宿的住宿提供在這個階段扮演很重要的角色。

台灣民宿的起源與上述歐美民宿發展的歷史相似，台灣在民國前 40 年有販仔間，提供給台灣與大陸通商往來的旅客住宿。民國 3 年開幕的鐵路飯店是日據時代鐵路局所經營，50 餘間洋式客房，每房皆有浴室，與現在觀光旅館相似，為台灣旅宿業留下一種典範的經營模式。國人所經營的洋式旅館出現於民國 15 年，民國 34 年台灣光復，省政府接收日本人經營之東亞交通公社台灣支部，正式成立台灣旅行社股份有限公司，代售飛機票、輪船票、火車票、兼營觀光導遊業務、膳宿業務，並設立圓山大飯店等 13 個單位。民國 45 年政府開始積極推展觀光事業，可接待外賓者，這時僅有圓山、中國之友社、自由之家、台灣鐵路飯店等 4 間飯店，共 154 房間。在此同時政府致力鼓勵民間興建旅館，於是隨著觀光客的增加，旅館也年年增加，但後來發生供過於求，業者經營困難等現象。所以政府祭出頒佈禁建令，提高各種稅率，大幅調整電費，用寓禁於征名義大幅提高額外稅捐的徵收，使投資者認為旅館業無利可圖，而紛紛放棄計畫。

民國 66 年，外國觀光客來台的商務旅遊及本國人民外出住宿需求日增，因為上述的禁建令而產生需求大於供給，所以在此時發生了旅館荒。部分商人發現旅宿業有利可圖，利用法律漏洞，經營地下旅館，造成色情泛濫及非法活動等社會問題的衍生，於是政府的政策又轉為鼓勵民間興建旅館，著手修訂觀光旅館管理規則，使其脫離特種營業範圍之外，頒佈興建國際觀光旅館申請貸款要點，准許在住宅區興建國際觀光旅館，結

果到 70 年止，房間總數超過 5,300 間，雖然後來住宿設施的供給與需求常有不平衡的時期，但隨著台灣觀光的发展，旅客需求量增大，不同形式與多樣化的住宿設施開始在台灣的熱門景點從地下非法經營開始。

鄭詩華(1992)指出台灣民宿起源於 1980 年(民國 69 年)墾丁國家公園附近，由於在假日遊憩區旅館住宿供應不足或登山旅遊者借住山區房舍工寮，為解決住宿不足的問題，有空屋的人家因而起意掛起民宿的招牌，直接到飯店門口、車站等地招攬遊客，因此非法民宿型態的經營模式從此開始。後來在清境農場、花蓮、台東、宜蘭等熱門景點，非法民宿經營如雨後春筍增加。為了解決民宿非法經營的問題，交通部觀光局於 90 年 12 月 12 日發布施行「民宿管理辦法」，民宿管理辦法係依發展觀光條例第 25 條第 3 項規定訂定之。在發展觀光條例第 2 條第 1 項第 9 款規定「民宿：指利用自用或自有住宅，結合當地人文街區、歷史風貌、自然景觀、生態、環境資源、農林漁牧、工藝製造、藝術文創等生產活動，以在地體驗交流為目的、家庭副業方式經營，提供旅客城鄉家庭式住宿環境與文化生活之住宿處所」；第 25 條規定「1. 主管機關應依據各地區人文街區、歷史風貌、自然景觀、生態、環境資源、農林漁牧、工藝製造、藝術文創等生產活動，輔導管理民宿之設置；2. 民宿經營者，應向地方主管機關申請登記，領取登記證及專用標識後，始得經營」。據此，民宿的經營是利用民眾自有住宅閒置房間，結合當地人文、自然景觀、生態、環境資源及農林漁牧生產活動，以家庭副業方式經營，提供旅客農村、鄉野生活體驗之住宿需求。

台灣的民宿產業最早起源於 1980 年代，主要是受到當時農業轉型為休閒產業所衍生的需求，熱門旅遊景點也有假日住宿設施不足的問題(陳宗玄，2007)。在 2002 年 1 月加入世界貿易組織(World Trade Organization, WTO)後，台灣各地農業經營走向精緻化與休閒化，農民開始結合地方特色產業，以經營民宿為副業發展，效仿國外休閒民宿經營型式，藉機衍生出不同特色的地方民宿型態(沈志豪、石進芳，2004)，加上 1998 年政府實施週休二日以來，國人的休閒時間增加，因為有了兩天以上的旅遊行程安排，住宿選擇的地點也成為一個重要的旅遊規劃項目(李樑堅、宋長青與康桓甄，2008)。

根據交通部觀光局截至 2022 年 4 月底之統計報告，新北市有 276 家，房間數 924 間；台北市有 1 家，房間數為 5 間；桃園市有 110 家，房間數 455 間；台中市有 98 家，房間數 383 間；台南市有 478 家，房間數 1,818 間；高雄市有 129 家，房間數 507 間；宜蘭縣有 1,726 家，房間數 6,524 間；新竹縣有 106 家，房間數 512 間；苗栗縣有 340 家，房間數 1,242 間；彰化縣有 91 家，房間數 377 間；南投縣有 823 家，房間數 4,093 間；雲林縣有 70 家，房間數 322 間；嘉義縣有 259 家，房間數 980 間；屏東縣有 1,025 家，房間數 4,843 間；台東縣有 1,388 家，房間數 6,114 間；花蓮縣有 1,802 家，房間數 7,307 間；澎湖縣有 1,112 家，房間數 5,220 間；基隆市有 2 家，房間數 10 間；新竹市有 2 家，房間數 10 間；嘉義市有 10 家，房間數 49 間；金門縣有 442 家，房間數 2,135 間；連江縣有 218 家，房間數 1,146 間。各縣市依家數排名如表 2-1-1 所示。

根據台灣旅宿網統計資料顯示截至 2021 年 12 月底止，台灣民宿共有 10,372 家合法民宿，提供總房間數 44,390 間，相較台灣旅宿網於 2013 年 12 月底統計的 4,355 家民宿，總房間數 17,359 間，近八年間總成長超過二倍之多，可見民宿的數量扶搖直上，已經成為國人旅遊住宿選擇的重要指標，也在旅遊目的地扮演著重要的角色。其中金門縣的合法民宿也從十年前的 70 家，房間數 314 間增加到 444 家，房間數 2,194 間，成長幅度更是超過 6 倍。這兩年因為疫情的關係，國民旅遊時而開放，時而因為疫情的關係旅客多有觀望，不敢外出旅遊，但根據台灣旅宿網的統計資料，我們可以發現台灣的民宿家數在大部分的城市都有增加的趨勢，台灣民宿家數如表 2-1-1。

表 2-1-1 台灣合法民宿統計一覽表（至 2021 年 12 月）

台灣地區合法民宿（依家數排名）				
縣市別／家數	縣市別／家數	縣市別／家數	縣市別／家數	縣市別／家數
花蓮縣／1,804	宜蘭縣／1,703	臺東縣／1,372	澎湖縣／1067	屏東縣／1011
南投縣／821	<b>金門縣／444</b>	臺南市／457	苗栗縣／341	新北市／278
嘉義縣／255	連江縣／215	高雄市／127	臺中市／100	新竹縣／102
桃園市／104	彰化縣／89	雲林縣／70	基隆市／2	嘉義市／7
			新竹市／2	臺北市／1
總計 10,372				

資料來源：台灣旅宿網，本研究整理。

因為台灣的經濟發展、周休二日的支薪休假政策、整體社會休閒度假風興起、國人自助行旅遊型態的增多、旅客個人對旅遊態度的轉向多元體驗等，都促使民宿住宿設施的蓬勃發展。民宿的週遭環境、設施或主人熱情的服務等，讓不少年輕人、家庭旅遊、有寵物旅遊者偏向喜歡住在民宿，因此，台灣各縣市的民宿量逐年增加，看似還沒到頂峰，表 2-1-2 為近十年來台灣民宿量的統計。

表 2-1-2 台灣合法民宿家數、房間數、員工數

年代	家數	房間數	員工人數
102	4,355	17,359	
103	5,222	21,011	5,284
104	6,076	24,536	6,688
105	7,047	28,474	8,239
106	7,793	31,581	9,562

107	8,464	35,067	10,830
108	9,268	39,000	13,101
109	9,798	41,752	15,434
110	10372	44390	16,492

資料來源：台灣旅宿網，本研究整理。

隨著民宿數量不斷攀升，交通部觀光局為了有法律可以規範民宿，於 2001 年 12 月依據發展觀光條例頒佈「民宿管理辦法」，更在 2012 年推出好客民宿，秉持五大好客精神「友善、親切、乾淨、衛生、安全」，用最熱情的服務，邀請全世界的旅人來作客，遴選具有好客、友善及親切的「好客民宿」，授予其「好客民宿標章」。好客民宿遴選力求嚴格，評比項目包含：建築環境、住宿環境、訂房服務、接待服務、資訊服務、餐飲服務、民宿永續等面向，除了縣市政府把關外，也聘請專業委員現場訪查，凡是通過遴選的好客民宿，軟體服務品質和硬體設施都具有一定的水準。截至 2018 年 10 月，共有 877 家取得好客民宿標章，並分為 10 大主題：「海景」、「山景」、「慢城」、「樂活」、「親子」、「自然」、「美食」、「樂齡」、「體驗」、「建築」等，讓業者以短片及文字介紹方式，展現好客民宿的特色，以方便旅客選擇自己所喜好的類型。

民宿之所以能夠發展快速，是因為與民宿消費者的互動程度較佳、能結合當地文化自然資源、有獨特的經營風格、建築風格特殊、渡假氣氛較佳（林玥秀等，2005），又能夠利用相關設施及環境景觀創造體驗價值，透過優質的服務或或設計有趣的活動，使觀光客能放鬆心情，滿足觀光客的休閒需求（陳瑞龍，2015）。金門擁有非常豐富的觀光資源，同時也帶動了觀光產業的發展，具有特色的民宿伴隨景點也呈現很好的發展（吳佳勳，2019），而特色民宿差異化服務能夠吸引自由行旅客，且民宿經營成本低，客製化服務能力高，行銷能力高，客人回頭率高等現象（蔡一帆，2019）。

## 貳、金門民宿發展概況

金門在 1992 年以前，經歷了戰地的戒嚴時期，整個島嶼成了為防禦而阻隔的空間，爾後解除戰地戒嚴的枷鎖，島嶼對外開放，成為現今台灣觀光客的重要的國民旅遊目的地。2001 年以後，更對大陸開放小三通陸客自由行，金門成為不同屬性遊客，可進行不同程度的旅遊地（張梨慧，2008）。依據金門縣政府觀光處（2019）的遊客動向統計資料顯示，來金門觀光旅遊之遊客人次由 100 年 1,162,534 人次逐年增加，至 108 年時觀光人口更達到 1,965,162 人次，旅客的大幅成長率，顯示金門在地觀光發展之成功及重要性。雖然 109 年與 110 年因為疫情關係，來金旅遊人數銳減，但是疫情期間，只要中央疫情中心有開放國民旅遊，金門也會有不少遊客前來旅遊。金門擁有豐富的觀光資源，

經歷古寧頭大戰、八二三炮戰、九三砲戰等戰役，這塊土地留下許多無法遺忘的戰爭痕跡，成為現在金門的觀光指標之一。除了戰地史蹟，金門更保有豐富的閩南文化建築與僑鄉文化建築，閩南建築如保有完整古厝聚落的山后民俗文化村，能夠看見傳統建築的紅瓦與燕尾；僑鄉建築如水頭聚落的得月樓，充滿當年建造的防禦工法與中西合璧的雕刻設計。除了上述二項資源，金門也有著特殊的自然地質特色，除了本身島嶼如太武山的花崗片麻岩地形，更有不同於澎湖的玄武岩景觀，如烈嶼鄉的南山頭玄武岩等，本身島嶼的湖泊與海洋特色也不同于台灣與其他島嶼，是吸引漫遊或尋訪秘境遊客的離島風情與資源。表 2-1-3/圖 2-1-1 為金門 100 年至 110 年的來金旅客人次統計圖(此份統計資料是以「人次」為統計單位，除以 2 為「人」單位)，表 2-1-4 與圖 2-1-2 為 108 年至 110 年金門觀光逐月人數統計(此份統計資料是以「人」為統計單位)。

表 2-1-3 金門觀光人次統計圖(100 年至 110 年，以次計算)

年度	100年	101年	102年	103年	104年	105年	106年	107年
觀光人次	1,162,538	1,265,035	1,164,504	1,309,624	1,515,130	1,553,251	1,835,443	1,996,943
年度	108年	109年	110年					
觀光人次	1,965,162	990,846	617,834					

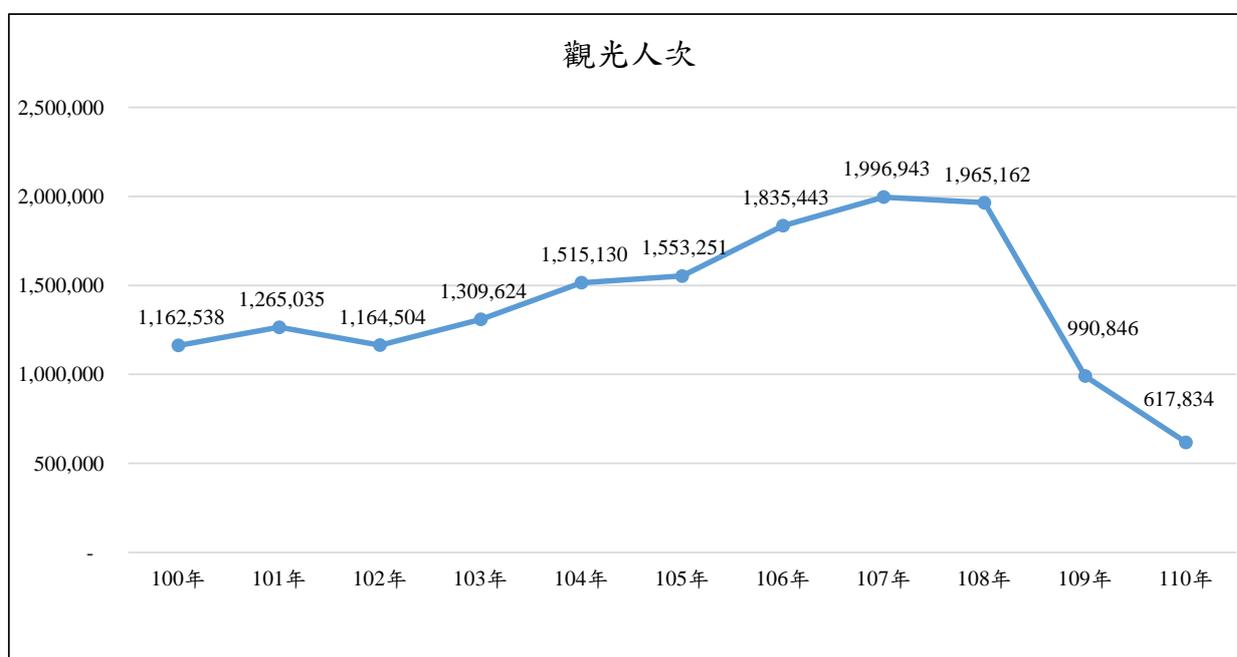


圖 2-1-1 金門觀光人次統計圖(100 年至 110 年)  
資料來源：金門縣觀光處，本研究整理。

表 2-1-4 108 年至 110 年金門觀光逐月人數統計(以人計算)

108年	旅客人數	109年	旅客人數	110年	旅客人數
1月	65,077	1月	58,477	1月	34,094
2月	78,452	2月	15,378	2月	34,307
3月	77,357	3月	11,791	3月	34,728
4月	88,130	4月	11,630	4月	51,030
5月	101,779	5月	17,311	5月	26,289
6月	93,567	6月	37,288	6月	2,256
7月	95,149	7月	56,677	7月	4,591
8月	84,589	8月	63,763	8月	10,168
9月	58,721	9月	64,591	9月	15,498
10月	81,385	10月	73,839	10月	25,374
11月	76,989	11月	46,929	11月	34,939
12月	60,435	12月	37,749	12月	35,643
合計	961,630	合計	495,423	合計	308,917

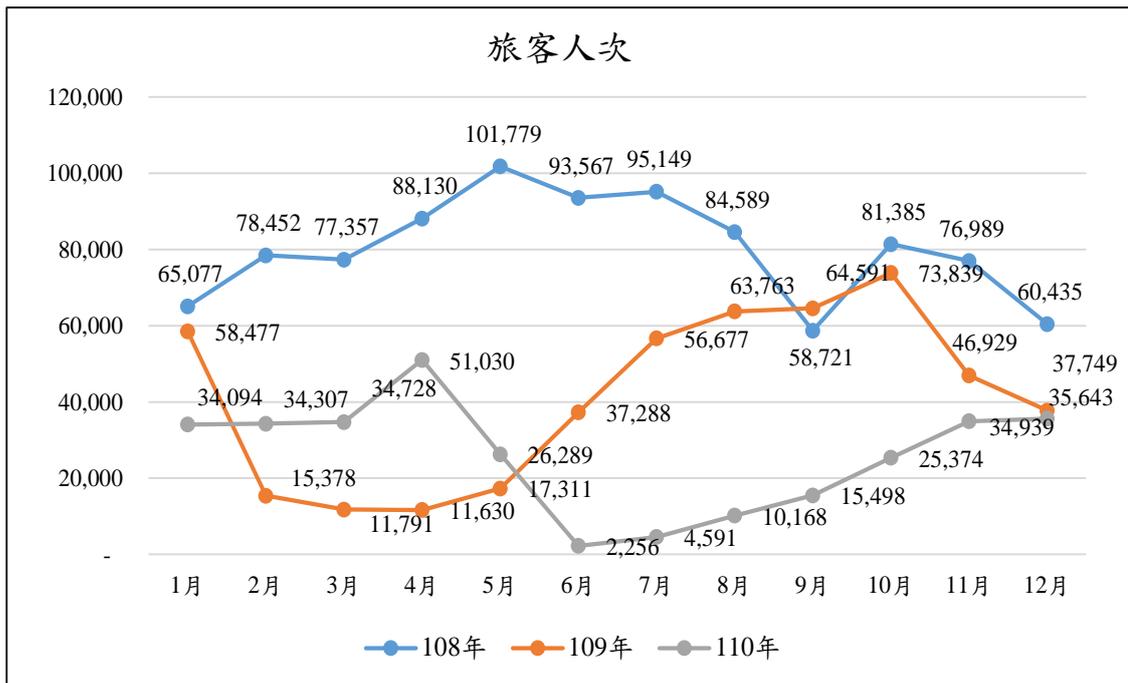


圖 2-1-2 108 年至 110 年金門觀光逐月人數統計

資料來源：金門縣觀光處，本研究整理。

近年來金門地區積極發展觀光，來金門自由行的遊客逐年增長，民宿業逆勢成長，101 年 12 月資料顯示金門共有合法民宿 94 家，102 年 12 月統計共有 126 家，依據觀光局旅宿網資料，金門合法民宿統計截至 2021 年 12 月，總計有 444 家民宿，短短十年，

總共增加超過 300 家民宿，102 年至 110 年 12 月金門地區民宿數量如表 2-1-5。

表 2-1-5 金門地區民宿家數近年統計表

年度	家數	房間數	員工數
102年	126	551	無資料
103年	140	608	145
104年	169	740	222
105年	219	977	299
106年	251	1125	379
107年	325	1563	525
108年	393	1939	696
109年	433	2233	880
110年	444	2194	906

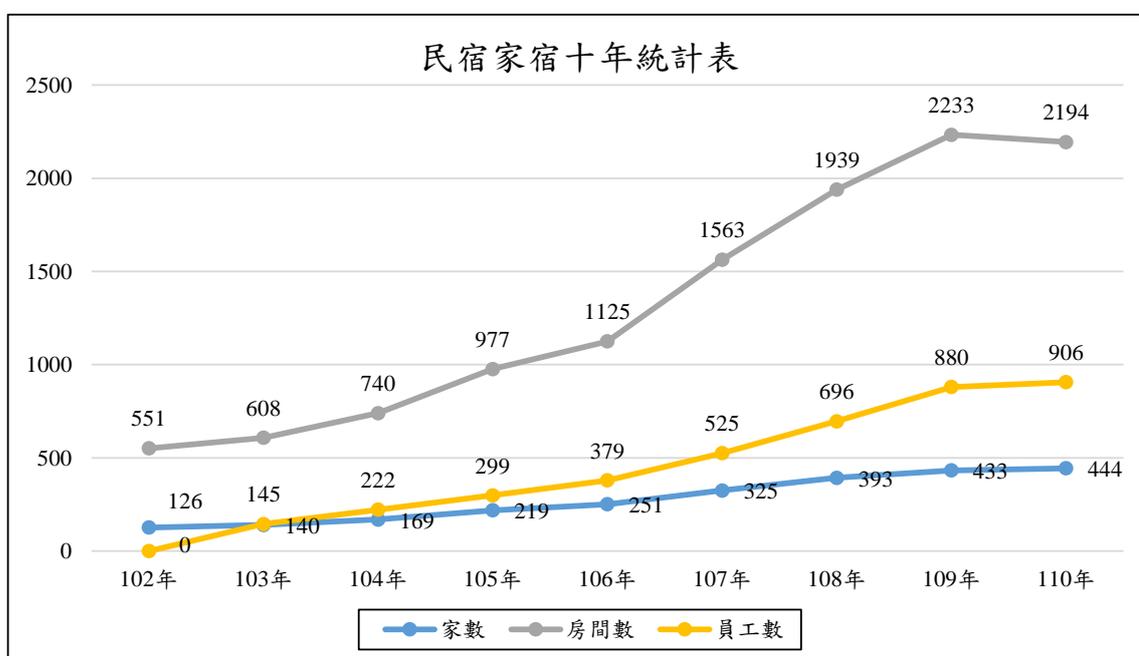


圖 2-1-3 金門地區民宿家數近年統計圖

資料來源：台灣旅宿網，本研究整理

民宿旅遊崛起反應台灣旅遊社會需求的轉型，金門的民宿需求發展也隨著台灣民宿發展歷程一樣。早期的鄉村居民為了增加收入，將家庭多餘的空房間(大部分由於年輕人出外工作)，將其打掃乾淨，提供外地的遊客來到金門時居住，以體驗島嶼村莊生活，遊客同時可以近距離的與當地人互動，深入了解在地文化。後來，於民國 94 年金門國家公園開始辦理古厝委託民間經營民宿的試辦，金管處完成整修村落內傾圮的閩南民居，成為建築外觀新穎、古樸、風格自明，內部裝潢現代且具主題性之傳統特色民宿，這些

民宿吸引不少對建築與文化的熱愛者，甚至有幾位住客在體驗過這類民宿後，後來爭取到經營民宿的權利，成為民宿主人，從金門為起點實現夢想。也有不少金門本島或台灣退休人士、或是想創業築夢年輕一族，紛紛參與金門國家公園經營民宿一族。

同時，因為來金門的旅遊人次逐年增加，來金門的旅客以自助行形式比率超過團體旅客，因應觀光市場的需求，有的人自己投資興建民宿，提供住宿的房間開創市場，有的參與國家公園的民宿經營。當代，由於民宿蓬勃發展，百花齊放，民宿在金門各鄉鎮大量增加，造成競爭現象，為了提高競爭力及滿足並吸引遊客的前提下，高品質、具特色的民宿應運而生，甚至有些民宿的建築造價超過億元的經費，表 2-1-6 為 108 年至 110 年金門民宿營業狀況統計表。

表 2-1-6 金門民宿營業統計表(108 年至 110 年)

年代	108 年	109 年	110 年
總出租客房數	561,974	727,279	654,157
客房住用數	160,731	174,309	81,274
客房住用率	28.50%	23.40%	12.20%
住宿人次	311,368	327,347	153,112
平均房價	1,673	1,544	1,587
客房收入	266,284,247	271,914,806	130,460,238
餐飲收入	401,506	162,390	1,408,660
其他收入	1,734,782	831,141	897,933
收入合計	268,420,535	273,017,337	132,766,831
裝修及設備	124,475,280	162,515,897	45,519,605
員工人數小計	859	657	804

備註：年合計

資料來源：臺灣旅宿網，本研究整理

根據台灣旅宿網 110 年 12 月份的資料顯示，目前金門合法民宿有 444 家，其中金寧鄉 171 家、金城鎮 152 家、金湖鎮 72 家、金沙鎮 35 家、烈嶼鄉 14 家，其中各鄉鎮民宿的建築類型統計如表 2-1-7。好客民宿的部分，金門目前共有 126 家民宿有好客民宿標章，在 2018 年 10 月的百大好客民宿中，金門上榜的民宿共有五家，涵蓋主題：海灣風情 1 家、小鎮慢城 2 家：長宿樂齡 1 家、建築設計 1 家。

表 2-1-7 金門地區各鄉鎮民宿建築類型與數量

鄉鎮	古厝建築	洋樓建築	現代建築	合計
金城鎮	69	4	79	152
金湖鎮	24	0	48	72
金沙鎮	15	0	20	35
金寧鄉	35	3	133	171
烈嶼鄉	2	0	12	14
合計	145	7	292	444

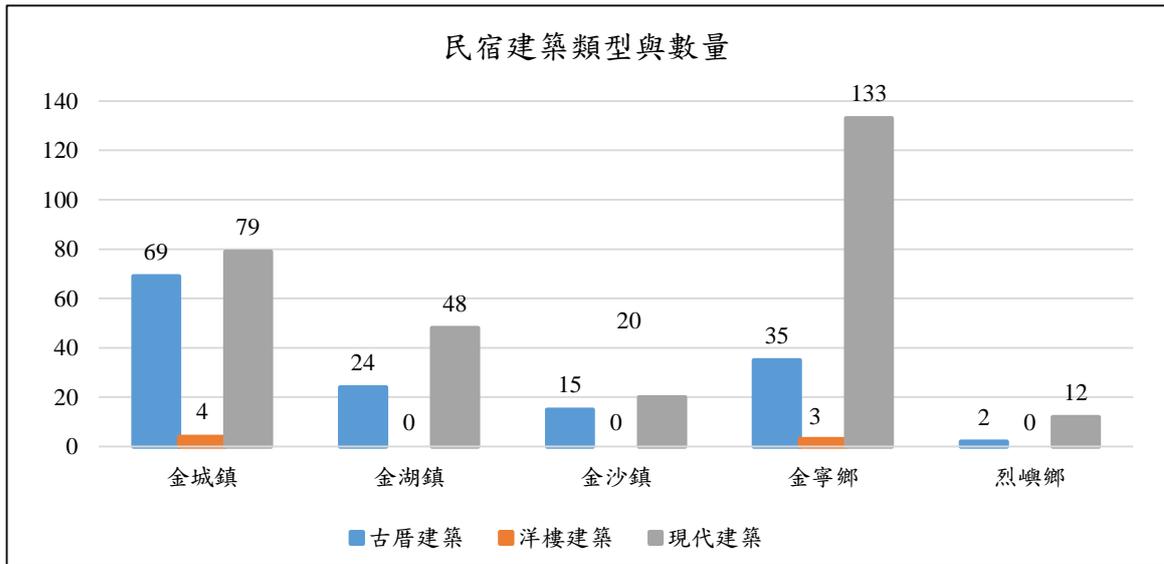


圖 2-1-4 金門地區各鄉鎮民宿建築類型與數量

李祐誠(2021)針對來金門旅遊住宿民宿的旅客研究，發現受訪者對於住宿偏好前幾名為：住宿民宿能讓我感受到「悠閒放鬆」、我會因「周邊景點」而住宿民宿、我認為住宿民宿能讓我「親身體驗」、我認為住宿民宿能讓我「休閒玩樂」、我會因「展現設計感」而住宿民宿、我會因「內心嚮往」而住宿民宿，由此可見受訪旅客在選擇民宿時，是非常注重個人在其中的體驗，且非常注重在把自己投射在民宿之中，享受民宿與周遭帶給旅客的回饋，而金門國家公園標租之民宿基本上都能迎合上述遊客對住宿設施的需求。另外，根據林曉婷、張梨慧(2020)針對來金門的自由行陸客的研究指出，自由行陸客投宿民宿的動機所佔比例最高選項為「環境使人有放鬆身心的感覺」，其次選項為「想要跳脫每天的例行公事」。其次，自由行陸客的住宿體驗所佔比例最高選項為「住宿期間主人的接待方式，讓我產生親切感受」，其次選項為「民宿的設施任人感覺非常雅緻」。不同的個人背景對其「住宿動機」、「住宿體驗」、「滿意度」有顯著差異。旅客的住宿動機對其「住宿體驗」、「滿意度」有顯著影響。旅客的住宿體驗對其「滿意度」有顯著影響。

民宿業者的接待方式及個人化的服務使自由行陸客感到親民及親切，其中以具有特色風格的外觀和房間裝潢及遠離都市人群、周遭環境單純和清淨的民宿最受自由行陸客喜愛。大多投宿之自由行陸客，藉由網路住宿平台及關鍵字搜尋的方式得知民宿消息與評價，業者應盡量避免實際住宿環境與網路資訊與圖樣照片的落差。投宿期間的服務提供，也就是與旅客接觸的關鍵時刻，是投宿自由行陸客感到賓至如歸的感受的重要與關鍵時刻。藉由親友推薦、媒體介紹和社群網站分享投宿民宿之住宿體驗與滿意度，是行銷民宿的知名度的重要管道。

民宿必須發展所謂特色民宿的新類型，並強調民宿的主題、自我風格與一般民宿之間的區隔，同時提昇對潛在觀光客的吸引力(林孟龍、彭成煌、朱純孝與周漢興，2012)。金門各鄉鎮的民宿業者數量逐年增加，市場很明顯逐漸達到飽和，業者們開始思考如何建立特別的行程與入住體驗，以吸引觀光客前來入住。

### 參、金門國家公園委外標租民宿發展目標與意義

金門國家公園設立之初，便畫設了七個傳統聚落，目的是希望可以保留金門人的古厝與村落生活形式，讓具特色文化與歷史的閩南建築可以傳承延續。村落內的古厝因為居民的外移至南洋、台灣或金門其他鄉鎮，導致不少房子頹圯倒榻，又因為部分古厝持有人不只一位，又散居各地，國家公園鑒於保存在地文化與建築的使命，制定修護政策，多方尋求屋主同意設定地上權給金門國家公園，以致完成整修。整修後的古厝如何活化空間再有效利用，成為金門國家公園重要的使命。

民國94年金門國家公園開始辦理古厝委託民間經營民宿的試辦，民國98年一份對外公開招標委外經營15棟民宿的招標說明，可以充分、真實的說明金門國家公園對厝委託民間經營民宿的殷切期盼，以下描述為本計畫原字謄錄當時對外，委外公告招標文件中的「營運計畫書範例」的緣起動機：

早期金門人民的生活型態，是百姓由血緣而組成的村落聚落開始發展，人民的信仰、風俗、文化、生活習慣都反應在古厝建築上。因此，古厝是金門文化的重要聯繫之一，古厝不僅在建築上具有美感與藝術性，另一方面，在古厝之中也得以窺見歷史的痕跡。而金門國家公園為了保存這些珍貴的文化遺產，已著手將古厝修復並預備委託民間經營民宿，如此不僅可將傳統建築適當的加以保存，同時可以給予遊客閩南居家風情的特殊遊憩體驗，應具有相當之發展潛力。近年來，金門的旅遊因受業者削價競爭，而導致旅遊品質低落，且走馬看花的旅遊並不能讓遊客對金門留下好的印象。除此之外，國內民眾亦受到歐美自助旅遊的風氣影響，自助旅行、深度旅遊逐漸受到大眾的青睞，民宿成為自助旅行者體驗當地風情的最佳管道之一。住民宿是一種容易瞭解當地文化的旅遊模式，故透過古厝民宿的經營除可將金門美好的生活經驗分享與旅遊者，更可讓住宿於古厝的遊客感受到先人留下的生活智慧。申請人喜愛旅遊，也特別喜歡這個集古厝、傳統

風俗、戰地遺跡及美麗自然景觀於一身的海上仙洲。因目前金門國家公園所推動的古厝民宿委託民間經營，由政府協助硬體設備投資，經營者只需少量資金即可打造一個夢想的家園，故申請人期望能有機會參與國家公園的古厝民宿經營，將個人對金門在金門這塊土地的生活體驗與感動分享給來此住宿的旅人，讓更多人喜愛這塊土地，也讓自己透過服務的過程增加自身更多的生活體驗及能更深入的學習各種生活智能。

在營運計畫書範例也揭露經營預期效益，國家公園認為民宿通常具有三種特質：與主人有某一程度上的交流、具有特殊的機會或優勢去認識當地環境或建物特質、特別的活動提供給遊客特殊體驗。而將金門的傳統古厝發展成民宿，以其悠久的傳統文化與古厝之美更能深入發展民宿的三大特質，希望透過民宿的經營能達到以下的預期目標與效益：

### 一、寓教於樂的遊憩體驗

旅遊，也是一種學習方式，旅客藉由居住古厝，體驗不同的民俗風情。而在遊憩活動進行的過程當中，不僅是獲得預期的遊憩體驗，另一方面則可以達到潛移默化的教育作用，間接地影響其對當地文化的認同。南山有著豐富的人文史蹟及經歷各戰役所遺留的紀念地，而豐富的鳥類及海岸地質景觀亦是喜愛大自然人的最愛，故安排結合當地資源特色之導覽遊程及資訊提供，將是未來此民宿的行銷重點。

### 二、創造古厝經濟效益

預估本案所經營民宿，若其淡季住宿率達 20%、旺季住宿率達 50%，則其經濟收入即足以維持良好品質的服務，好的服務品質將吸引更多的遊客來此住宿。未來古厝民宿將成為古厝保存再利用的一種好方式，也將使文化保存在觀光發展中找到出路。

### 三、帶動民宿所在聚落發展

藉由古厝民宿的經營運作，不但能將觀光客引入聚落，相對的可以提供相當的就業機會及觀光效益，間接帶動聚落相關產業的發展。並逐漸影響居民保存古厝之意願，使閒置空間得以再活化利用，將原本老舊無人的古厝再現生機、永續保存。

上述有關國家公園古厝民宿最初的委外經營緣起與希望達成的目標與效益，至今已完美達成，國家公園在最初的七個傳統聚落爭取編列預算並說服屋主整修設定地上權，至今已近20年，現今再加上小徑村內的3棟民宿，古厝民宿數量高達77間，佔金門古厝民宿的一半之多，再加上2個提供住宿的營區、5個古厝賣店、15個具有類似軍管時期的建築特色賣店，基本上金門國家公園的民宿已經為金門古厝民宿與賣店建立一個經營範型，後來也被地區很多自有古厝的居民模仿，整修各式具特色吸引力的民宿與賣店，也有不錯的經營成效。值此時期，村莊內尚有不少的古厝待修，另外，軍事營區的活化任務也越趨重要，本研究藉此計畫的調查，希望能為古厝與營區活化的下一步找到具體可行的方案。

## 第二節 民宿相關文獻

### 壹、民宿的定義

民宿的起源，應是十八世紀時，西方國家的貴族流行到農村借用農家房舍避暑，這樣的休閒度假風氣，促使民宿概念的發展（余靜佳，2011）。隨著時代變遷，觀光風氣日漸盛行，人們的旅遊需求增多，旅遊地住宿率提高，為解決住宿問題，農民邀請遊客入住農家，藉由平易近人的價格，吸引遊客至鄉村進行農場生活體驗，慢慢建立起民宿產業發展。潘正華（1994）曾在民宿發展初期指出，民宿之主體係指農民利用其農宅空餘之部分房間，將整棟或分棟之農宅出租與旅客暫時居留的行為，而民宿之客體乃指旅客投宿於民宅的行為。鄭詩華（1996）認為民宿是指在海濱、山村或觀光地，可提供不特定或多數旅行者住宿之設施並有執照者，包括提供當地特產、自製料理，有家庭的氣氛，其勞動力則以家族為主、以顧客自我服務為主。李宗珽（2004）則認為民宿是房屋主人利用自宅空閒的房間，可以是整棟或分棟之房屋，以家族經營方式提供旅客體驗鄉野生活住宿場所，其性質有別於商業化和專業化的旅館，所提供的是有如鄉土味及家庭溫馨的住宿環境。李經世（2009）認為民宿一般較普遍以「Breakfast and Bed」簡稱為「B & B」或「Inn」稱之。若以「Breakfast and Bed」的名稱來看，民宿就是提供住家床鋪與早餐給予他人的一個處所。早期的民宿經營者並不把民宿當作主要收入來源，通常是其副業式經營處所（Lanier & Berman, 1993）。民宿除了要符合較小規模經營條件外，還包括體驗自然與地方文化、品嚐當地特有餐飲、人際互動交流等更深一層心靈感受（葉陳錦，2006），是當地風俗民情指標，也是鄉土文化最佳代言人，引領旅客瞭解在地文化背景（嚴如鈺，2002）。民宿的運作形式能讓旅客與民宿主人直接交流與認識，享受到有如在家的住宿感覺（郭永傑，1991）。在英國與美國的民宿原本被稱為 B&B（Bed and Breakfast），指的是提供床位及早餐住宿服務，性質類似於家庭招待出租的房間，大多是因為屋主孩子外出工作或唸書而空出來的房間。屋主多半以增加收入及藉此分享住宿空間方式來認識朋友，通常住客也擁有較佳的隱私權，收費也比一般旅館便宜（姜惠娟，1997）。

臺灣民宿發展始於 1980 年左右，指利用自用住宅空閒房間，結合當地人文、自然景觀、生態、環境資源及農林漁牧生產活動，以家庭副業方式經營，提供遊客鄉野生活之住宿處所。主要是在墾丁國家公園附近，之後阿里山、溪頭等地區也慢慢發展起來。國內民宿產生的因素，一是單純為解決觀光地區旅館、旅社之不足而設立，二是當地居民為了提高所得而謀求的對策（姜惠娟，1997）。而最早出現大規模民宿的地區是位於墾丁國家公園附近，當時的民宿不打招牌，以較低價格出售，店家多以副業方式經營來增加收入（鄭健雄、吳乾正，2004）。自 2001 年 1 月 1 日起，臺灣開始全面實施週休二日，減少了人們的工作時數，無論是家庭或是個人，都有更多時間能從事遊憩活動，為了遠

離平時的都市喧囂，人們走入鄉村生活，傳統農業轉型經營民宿，與日本傳統農業的改變極為相似（陳宗玄，2007），在國人對旅遊的質與量要求逐漸攀升，以往走馬看花的旅遊型態，漸次被深度旅遊所取代，民宿則是深度旅遊的另類體驗（余靜佳，2011）。

依交通部觀光局依據發展觀光條例，所頒佈之「民宿管理辦法」(2019)第二條將民宿定義為：「利用自用或自有住宅，結合當地人文街區、歷史風貌、自然景觀、生態、環境資源、農林漁牧、工藝製造、藝術文創等生產活動，以在地體驗交流為目的、家庭副業方式經營，提供旅客城鄉家庭式住宿環境與文化生活之住宿處所」。第三條：「民宿設置，以下列地區為限，並須符合相關土地使用管制法令之規定：一、非都市土地。二、都市計畫範圍內，且位於下列地區者：(一)風景特定區、(二)觀光地區、(三)原住民族地區、(四)偏遠地區、(五)離島地區、(六)經農業主管機關核發許可登記證之休閒農場或經農業主管機關劃定之休閒農業區、(七)依文化資產保存法指定或登錄之古蹟、歷史建築、紀念建築、聚落建築群、史蹟及文化景觀，已擬具相關管理維護或保存計畫之區域、(八)具人文或歷史風貌之相關區域。三、國家公園區」。第四條：「民宿之經營規模，以客房數八間以下，且客房總樓地板面積二百四十平方公尺以下。但位於原住民族地區、經農業主管機關核發許可登記證之休閒農場、經農業主管機關劃定之休閒農業區、觀光地區、偏遠地區及離島地區之民宿，得以客房數十五間以下，且客房總樓地板面積四百平方公尺以下之規模經營之」。

表 2-2-1 民宿定義表

學者	民宿定義
何郁如、湯秋玲 (1989)	自有住宅內的套房出租給遊客，未辦理營利事業登記，又實際從事旅館之業務。
郭永傑 (1991)	私人的住宅將其一部份居室出租給旅遊人口，以副業方式所經營的臨時住宿設施。
韓選棠 (1993)	經營者將住宅的一部份空間，以「副業方式」來經營的住宿型態，其基本性質與普通飯店與旅館不同。
台灣省旅遊局 (1994)	民宿是種借住於一般民眾住宅的方式，所以它不是專業化和商業化的旅館。
潘正華 (1994)	農民利用其農宅有空之餘，將部分房間出租予旅客暫時居留的行為。
羅惠斌 (1995)	一般為趣味旅遊目的如釣魚或觀光地區個人經營之迷你旅館，或利用空間供旅客投宿謂之民宿。
鄭詩華 (1996)	指在海濱、山村或觀光地，可提供不特定或多數旅行者住宿之設施並有執照者，包括提供當地特產、自製料理，有家庭的氣氛，其勞動力則以家族為主、以顧客自我服務為主。

學者	民宿定義
姜惠娟 (1997)	民宿通常是指家族經營，工作人員不超過 5 人，客房 10 間，可容納 25 人左右且價位並不貴的住宿設施。
林宜甲 (1998)	民宿必須先定位是否是旅館業，管理經營上須有組織，並且民宿事業有結合週邊資源，不管是自然的、人文的資源或本身既有資源的特色。
高崇倫 (1998)	民宿是農戶提供鄉村旅遊者的住宿設備，有些甚至提供餐飲，遊客在此可以參與農家生活、體驗鄉村生活方式與瞭解傳統活動。
謝旻成 (1998)	民宿為一般私人住宅，將其一部份居室更新再出租給旅客作為短期住宿用，其經營者多為屋主本人。
林梓聯 (2001)	民宿是運用自然資源，提供遊客住宿及休閒活動的住處；而所謂自然資源包括景觀、自然環境、傳統文化和產業，而業者必須充分運用這些民宿與環境產業及傳統文化之特色，讓旅客自然接觸、認識與體驗。
楊家彥 (2002)	民宿是以不破壞農村景觀、地貌之原則下，利用傳統農莊建築，在不破壞農村地貌、景觀之原則下，提供具有農村特色的休憩住宿以及具有鄉村特色的餐飲。
林豐瑞 (2002)	以農業資源、生態環境、農村生活文化為基礎，提供遊客住宿、餐飲和相關活動的設備與服務。
嚴如鈺 (2002)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 是當地風俗民情指標，也是鄉土文化最佳代言人，引領旅客瞭解在地文化背景。</li> <li>2. 給人一種親切的感受，不能只靠華麗的裝潢，要運用當地天然資源營造出休閒、自然、愉快之氣氛。</li> </ol>
吳碧玉 (2003)	指一般的私人住宅將其一部分起居室出租予旅遊人口，提供住宿或食宿之住宿設施。通常具有三種特質：1. 與主人有某種程度上的交流。2. 具有特殊的機會或優勢去認識當地環境或建物特質。3. 特別的活動提供給遊客，給予遊客特殊體驗。
楊永盛 (2003)	民宿為一般個人住宅將其一部份居室，以「副業方式」經營的住宿設施。其性質與普通飯店與旅館不同，除了能與旅客交流認識外，旅客更能享受經營這所提供之當地鄉土味覺及有如在家的感覺得住宿設施，並結合當地人文、自然景觀、生態、環境資源及體驗農林漁牧生產、生活、生態活動。
楊凱傑 (2004)	民宿為一般個人住宅將一部份居室，以「副業方式」經營的住宿設施，其經營規模，一般民宿客房間數五間以下，且客房樓地板面積一百五十平方公尺以下為原則，而特色民宿則以客房間數十五間以下，且客房樓地板面積二百平方公尺以下為基準。
李宗珽 (2004)	房屋主人利用自宅空間的房間，可以是整棟或分棟之房屋，以家族經營方式提供旅客體驗鄉野生活住宿場所，其性質有別於商業化和專業化的旅館，所提供的是有如鄉土味及家庭溫馨的住宿環境。
王博文、沈進成 (2005)	客房數少於十五間，以家庭副業方式經營，提供給遊客住宿及體驗之處所。
張毓倫 (2005)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 具有私人服務及與主人有某一程度上之交流。</li> <li>2. 有特殊機會及優勢去認識當地環境或建物。</li> </ol>

學者	民宿定義
	3. 通常是產權所有者所經營，非連鎖經營。 4. 有特別的活動提供給旅客。 5. 較少的住宿量。
陳墀吉、陳德星 (2005)	提供特色住宿與餐飲的服務，結合在地的鄉土文化特色 與自然資源，並附有休閒、娛樂、知識、運動與體驗等多元化功能，讓旅客能享受隨性的自由及悠遊的情境，而使旅客有賓 至如歸的感受。
廖瑞金 (2006)	提供休閒旅遊者一個住宿的場所，且經營多項休閒產業的集合，利用自然資源，營造出有家的感覺、自然及休閒的氣氛，裝潢設備順應旅客需求，使消費者有親切的感受，因此民宿產業所具備的一些特性，是飯店無法提供給消費者的。
黃秀惠 (2006)	有效運用自然資源、產業、文化、景觀， 經營者必須活用這些傳統文化、民俗與自然環境產業特色，讓旅客自然的接觸、認識與體驗。
顏建賢、張君如、 簡玲玲 (2006)	利用自宅空餘房間，提供旅客少量的住宿空間，業者以副業經營方式，並結合在地人文、自然景觀、生態、環境資源 及體驗在地產業生產、生活、生態活動。
龔筱嫻 (2007)	民宿為結合當地人文、自然景觀、生態、環境資源及農林漁牧生產活動等特色，以家庭副業方式提供給遊客作為短期住宿之處所。
王正賢 (2007)	利用自宅空餘房間，以家族經營方式，以整棟或分棟出租，並提供旅客體驗鄉村生活，以營造鄉土味及家庭溫馨的住宿環境，其經營模式有別於商業化和專業化的旅館不同。
林淑真 (2008)	結合當地人文、自然景觀生態、環境資源及農林漁牧生產活動等特色，並以家庭副業方式經營、提供給遊客住宿及體驗之處所。
張榮昇 (2009)	利用自用住宅空閒房間(屋)，結合當地的人文、自然景觀、生態、環境資源及農林漁牧生產活動，與遊客保持良好的互動，及感動的服務方式經營，提供旅客短期鄉野生活之住宿處所。
蘇維杉、林杏秋 (2009)	指利用私人住宅及少量的住宿空間，並安排旅客享受在地人文、自然景觀，及搭配在地特殊風味餐飲，且旅客親自參與在地產業活動等。
張裕君 (2011)	利用自宅空閒房間，結合當地人文、自然景觀、生態、環境資源及農林漁牧生產活動，並以「民宿管理辦法」作為民宿定義依據。
朱英濠 (2013)	一個私人小型家庭旅館，以提供少量的住宿空間，其客房服務不一定有設置服務櫃台或服務人員，這種住宿服務與商業的旅館不同的是，不會有網路訂房系統或刷卡等服務。
洪允中、李晶 (2015)	認為以家庭副業方式提供遊客短期住宿之場所，並結合當地自然生態、環境資源、景觀、人文及農林漁牧生產活動等特色，讓旅客享受有別於旅館住宿經驗的在地文化體驗
交通部觀光局 (2019)	指利用自用或自有住宅，結合當地人文街區、歷史風貌、自然景觀、生態、環境資源、農林漁牧、工藝製造、藝術文創等生產活動，以在地體驗交流為目的、家庭副業方式經營，提供旅客城鄉家庭式住宿環境與文化生活之住宿處所。

資料來源：陳芳華等（2016）、蔡英豪（2020）。

綜合上表中各學者對於民宿的定義，可得知早期對民宿的定義，是將自用住宅內的空間之房間出租給遊客使用，稱為「民宿」，到了後期，民宿開始重視周邊的自然環境及景觀資源和遊客感受及互動，民宿除了必需具備提供食宿等基本功能之外，還要結合當地的人文及自然資源特色，讓遊客感受到溫馨及當地的人情味。

## 貳、民宿的種類

根據專家學者們之研究，民宿的種類有許多分類方式，例如建築類型、旅遊型態等等，故以下為文獻蒐集經整理並闡述之。

顧志豪（1992）就以民宿建築類型及使用空間習慣及型態，並參考國外民宿分法歸納為以下五種：「套房式民宿建築」、「家庭式隔間民宿建築」、「通鋪式民宿建築」、「綜合式民宿建築」、「集合式民宿建築」。鄭詩華（1992）依地區及特色分類可分為：「農園民宿」、「海濱民宿」、「溫泉民宿」、「傳統建築民宿」、「料理民宿」、「西洋農莊民宿」等七種類型。潘正華（1994）依空間型態分類成「套房」、「一般式家庭隔間」及「通鋪」三種。林宜甲（1998）依旅遊型態分類可分為「特殊興趣」、「遊憩活動」和「體驗生活」三種。謝旻成（1998）以德國民宿為範本，德國依據不同的族群以及停留時間，提供不同的產品予於選擇，共分為：「單房式民宿」、「套房式民宿」、「公寓式民宿」及「別墅型民宿」四種。鄭建雄（2001）在文中談到民宿的經營特色可以是，「農園體驗民宿」、「海濱民宿」、「歐式民宿」、「養生民宿」、「原住民民宿」、「體驗型民宿」、「地方產業型民宿」、「個人特色型民宿」等八種不同經營性質之型態。鄭建雄與黃淑玲（2001）將台灣民宿業基本的分為「體驗型民宿」、「地方產業型民宿」、「個人特色型民宿」、「原住民民宿」四種類型。而陳墀吉、掌慶琳與談心怡（2001）以旅遊型態分類為基礎，再依民宿之經營及發展的現況，將民宿經營型態再細分為下列幾種類型：生活體驗型（包含農園、牧場、遊樂園）、遊憩活動型（包含海濱、山林、考驗型）、特殊目的型（包含特定活動型、運動型）。另外，陳昭郎與張東友（2002）則依國內農村民宿的資源特色、經驗活動內容以及經營管理型態等面向，將目前國內民宿區分為「藝術創作型」、「復古經營型」、「賞景度假型」、「農村體驗型」以及「社區文化體驗型」五種類型。張彩芸（2002）將目前國內的民宿分為「原住民部落民宿」、「農特產品及產區民宿」、「自然生態體驗民宿」、「藝術文化體驗民宿」及「景觀特色民宿」共五類。劉清雄（2002）依據「民宿管理辦法」規定之民宿設置位置區分，將民宿分為「景觀特色民宿」、「文化體驗特色民宿」、「鄉野體驗民宿」、「產業特色民宿」等四類。楊永盛（2003）依地區及特色分類分為「農園民宿」、「海濱民宿」、「溫泉民宿」、「傳統建築民宿」、「料理民宿」等六類。吳乾正（2004）將台灣民宿分成四種，第一種是「簡易型民宿」，只提供房間的簡易民宿；第二種是「體驗型民宿」，體驗活動非常多，體驗的節目也非常的精彩；第三種則是「渡假型民宿」，

主要提供良好優質的渡假樂園，第四種則是「綜合型民宿」，結合體驗及渡假民宿的特性。

黃韶顏、倪維亞與徐韻淑（2017）在《民宿經營與管理》提到，若從經營者職業的型態來看，民宿可區分為「兼業的民宿」、「副業的民宿」及「專業的民宿」三種。「兼業型民宿」的業者本身有工作，民宿通常是由配偶來經營，且經營民宿的收入比起工作所得來得少；「副業型的民宿」則是業者本身從事農業生產活動，利用農舍或現有空間來經營民宿做為副業收入；「專業民宿」則是業者以經營民宿做為專門的職業及收入來源。從提供餐飲的方式來看，則又可區分為「B&B 型民宿」、「一宿兩餐型民宿」、「自炊型民宿」。B&B 型的民宿僅提供早餐，一宿兩餐型的民宿則是提供早、晚餐，自炊型的民宿僅提供廚房與設備給遊客烹煮食材，不提供餐點。

綜合上述，本研究將各學者的分類整理於表 6 中。台灣民宿研究者使用許多不同面向去區分民宿，台灣的民宿已經有相當多種分類方式與類型，可以看出民宿業的市場相當具有豐富性，且從中了解到民宿業者在塑造自己產品的過程。搭配著現今發達方便的網路平台與社群軟體可供許多旅客分享住宿過程，旅客能夠依著自己的需求，去尋找自己想要的民宿。

表 2-2-2 民宿的分類方式及分類項目表

學者（年代）	分類方式	類型
顧志豪（1992）	建築型態	1. 套房式民宿建築 2. 家庭隔間式民宿建築 3. 通鋪式民宿建築 4. 綜合式民宿建築 5. 集合式民宿建築
潘正華（1994）	空間型態	1. 套房 2. 一般式家庭隔間 3. 通鋪
林宜甲（1998）	旅遊型態	1. 特殊興趣 2. 遊憩活動 3. 體驗生活
鄭詩華（1998）	地區及特色	1. 農園民宿 2. 海濱民宿 3. 溫泉民宿 4. 運動民宿 5. 傳統建築民宿 6. 料理民宿 7. 西洋農莊民宿
謝旻成（1998）	不同的族群及停留時間	1. 單房式民宿 2. 套房式民宿 3. 公寓式民宿 4. 別墅型民宿
鄭建雄、黃淑玲（2001）	經營及資源特色	1. 農園體驗民宿 2. 海濱民宿

學者 (年代)	分類方式	類型
		3. 歐式民宿 4. 養生民宿 5. 原住民民宿 6. 體驗型民宿 7. 地方產業型民宿 8. 個人特色型民宿
陳墀吉、掌慶琳、談心怡 (2001)	民宿經營及發展	1. 生活體驗型 (農園、牧場、遊樂園) 2. 遊憩活動型 (海濱、山林、考驗型) 3. 特殊目的型 (特定活動型、運動型)
張彩芸 (2002)		1. 原住民部落民宿 2. 農特產品及產區民宿 3. 自然生態體驗民宿 4. 藝術文化民宿 5. 景觀特色民宿
陳昭郎、張東友 (2002)	民宿特色及行銷策略	1. 藝術創作型 2. 復古經營型 3. 賞景渡假型 4. 農村體驗型 5. 社區文化體驗型
劉清雄 (2002)	設置區域	1. 景觀特色民宿風景特定區、觀光地區、國家公園區 2. 文化體驗特色民宿原住民地區、金門特定區計畫自然村 3. 鄉野體驗民宿偏遠地區、離島地區 4. 產業特色民宿休閒農場或休閒農業區
楊永盛 (2003)	依照地區及特色將民宿區分	1. 農園民宿 2. 海濱民宿 3. 溫泉民宿 4. 運動民宿 5. 傳統建築民宿 6. 料理民宿
吳乾正 (2004)		1. 簡易型民宿 2. 體驗型民宿 3. 渡假型民宿 4. 綜合型民宿
張榮杰 (2009)	建築風格	1. 歐風民宿 2. 閩 (客) 式民宿 3. 原住民式民宿 4. 特色民宿
黃韶顏、倪維亞、徐韻淑 (2017)	經營型態	1. 兼業民宿 2. 副業民宿 3. 專業民宿
	提供餐飲	1. B&B 型民宿 2. 一宿兩餐型民宿 3. 自炊型民宿

資料來源：李祐誠 (2018)

### 第三節 戰地觀光遺跡的活化與利用

#### 壹、金門戰地資源活化再利用的重要性

戰地一詞，最能貼切地形容發生衝突的地方(Piekarz, 2007)。金門這塊叢蘭小島，無論從觀光客眼中或是居民心中，戰地軍事地景是一項可充分代表金門特色而又深具歷史意義的景觀(波多野想, 2008)。1992年11月7日金門戰地政務終止，全島「軍事化」的過程中，從地面到地底，從海濱到山上配合地形皆建置各項防禦工事如各式碉堡、軌條砦、反空降樁、營區、防空洞、坑道、精神堡壘等，金門如此縝密的軍事戰備工事，不論在東亞地區甚至全世界之軍事地景上都是相當罕見且極具特殊性。因這樣的歷史背景，形成現今島上仍有一股肅穆且帶神秘的戰地氛圍，故金門素有「戰地公園」、「碉堡之鄉」之稱號。不論從文化資產保存或教育及觀光的角度來看，金門區域性的戰地空間地景加上特殊的歷史人文背景所形成的軍事「生態博物館」深具地方特色觀光價值，不但為人類提供一處見證戰爭與和平的活地景，也是區域性文化資產保存與再利用一個很好的示範。

金門的戰地軍事景觀深入與散佈於各鄉鎮聚落中，其數量與種類眾多。有部份防禦工事建築甚至就和民宅、居民生活結合為一體，學者認為金門全島即是一個容入居民生活的「大型軍事博物館」。不論是各式碉堡、坑道、防空洞、反空降樁、軌條砦、紀念性建築物等有形的建築空間資產還是居民的戰地集體生活記憶、戰地文學與口述歷史等庶民無形文化資產，都深藏豐富的歷史價值，更為人類共同的遺產(江柏煒, 2007)。這些戰備工事，過去是為了抵禦強敵、捍衛民主，現今則變身為地方發展特色觀光的瑰寶。這些特殊的歷史人文背景所孕育的生活方式與居民的特殊心理情感，不僅是為戰地文化認同的根本，更是地區發展戰地觀光的關鍵資源。地方的文化性資產乃是集合地方之特色、氛圍與經驗所組成的文化產業，因其獨特性、地域性及不可取代之時空背景，無論在經濟及文化或是觀光資源上，皆為一項極具開發潛力與無可取代的重要資源。

依據 2022 年新修定的文化資產保護法施行細則中有關文化景觀之定義，第六條：「包括人類長時間利用自然資源而在地表上形成可見整體性地景或設施，如神話傳說之場域、歷史文化路徑、宗教景觀、歷史名園、農林漁牧景觀、工業地景、交通地景、水利設施、軍事設施及其他場域。」，將文化景觀正式視為歷史的遺產，並納入文化資產保護法所保護的對象。在文化景觀的定義下，金門是二次世界大戰後共產集團與自由經濟集團對峙冷戰時期，亞洲反共防禦的前線，其所建構的戰地軍事空間更彰顯出戰爭的無情與和平的無價，正符合聯合國教科文組織對「世界遺產」所下的定義。又依據「威尼斯憲章」全名為「國際文化紀念物與歷史場所維護與修復憲章」(International Charter for the Conservation and Restoration of Monuments and Sites)第一條文化紀念物(monument)的定義說明「文化紀念物」不僅僅是單一棟建築，更包含具特殊價值的鄉村

或都市。因此，金門戰地景觀即成為一項兼具軍事文化資產保存與觀光發展重要性課題。

遺跡觀光 (heritage tourism) 指遊客參與有歷史文物地方的活動，亦為對於過去的懷舊和渴望體驗文化景象與形式 (Zeppal and Hall, 1991)。Hewison (1991) 指出，遊客造訪遺產地是在追求與常態生活不一樣的知覺及回到過去的情感。觀光客對遺跡觀光是持著對該地點特殊慎終追遠與懷舊的心態，而非是到遺跡地的觀光活動就是遺跡觀光。故如何讓遊客從遺跡觀光中得到身心靈的充實，政府有關單位以異質的觀光的型態吸引民眾參與，不但可教育民眾以達宣導效果，還可與地方傳統產業結合，帶動地方觀光效益 (黃筱菁, 2003)。Chhabra, Healy and Sills (2003) 認為遺跡觀光可由供給、需求兩方面來探討。在需求面，遺跡觀光是遊客想要直接體驗、消費與現代不同的文化風貌、型態、食物、手工藝品和參加的活動。在供給面，遺跡觀光是社區經濟發展的工具，亦是一種經濟活動，藉由當地政府與私人企業積極的推廣，用來吸引遊客的社會文化資源。故透過歷史性的街道和遺跡讓遊客體驗過去生活場景及透過空間的真實性體驗帶給遊客身歷其境的懷舊情懷都是一項「知性旅遊」型態，這也成為 90 年代遺跡觀光 (heritage tourism) 熱潮的原因。

Griffiths (1993) 認為，要把戰地用推土機推平是很容易的，但要使戰址成為熱門觀光景點是相當困難的。瞭解如何使戰址成為觀光及娛樂的代表性主體，或補充成為現行觀光風景區的據點，或提供一個有吸引力的主題公園，其重要的關鍵應是維護戰址的多樣性及展現真正的意涵 (Piekarz, 2007)。在聯合國教科文組織 (United Nations Educational, Scientific and Culture Organization, 簡稱 UNESCO) 將波蘭 Auschwitz 集中營 (1979 年)、日本廣島原爆圓頂 (1997 年) 與南非羅本島曼德拉紀念館 (1999 年) 相繼列為世界遺產開始，對於紀念性產所或紀念館的討論有日漸增加的趨勢。而這些與傷痛、羞辱或慘澹事件產生關連的場所也同時引起觀光客的注意 (林蕙玟, 2010)。王大明、許師評 (2016) 指出，遊客藉由參訪金門的戰地遺跡，可以深刻地認識與省思海峽兩岸在歷史上發生的戰爭及殺戮之悲慟，警惕後人避免重蹈覆轍；進而達到記取歷史殷鑑的教育效果，亦兼具觀光旅遊之功能。故以金門來說，黃杏娟 (2013) 研究顯示，太武山透過軍事設施營區與設施的開放，例如，忠烈祠、「毋忘在莒」勒石、地下坑道擎天廳等軍事空間，在緬懷追思之際，除了冀望烈士們魂動靈旗護佑活島，更呼籲後人體會戰爭可怕，不要再起戰爭，珍惜現在和平的可貴。林正士 (2021) 建議以老兵為目標市場，定位金門為戰地懷舊與體驗觀光，觀光部門可針對不同目的返金老兵 (及其同行親友) 進行客製化的遊程規劃，例如：軍事空間的保存維護，軍旅生活的體驗 (打靶、漆彈、行軍、生存遊戲等)，軍人飲食文化的發揚，部隊餐及客製化的部隊餐具等。尤其，具有個人化的特製珍藏旅遊紀念品，是值得開發的，例如部隊番號所衍生的文創品，結合金酒的老兵專屬紀念酒，都是老兵返金極具潛力的體驗和伴手禮；而軍事歷史建築如能加以保存再現，即可與過去產生關係連結，從而展現特定時代背景下的生活結構，有

助於社會不同群體詮釋自身的認同，並確立其文化性格。王宏男（2022）對金門軍事劇院進行資料蒐集與整理並進行比較，發現大部分劇院都遭拆除或是荒廢，故期盼地方政府，在軍事史蹟上多貢獻一份心力，建議沒被拆除的軍事戲院，儘早編列預算、適當維護。

## 貳、戰地觀光旅遊的應用分析

戰場旅遊(Battlefield Tourism)是一種涉及訪問前戰爭地區的旅游。除了參觀戰場本身，這種類型的旅遊還可以包括參觀戰爭博物館、紀念館、紀念小徑、軍事墓地和醫院、前駐紮地，以及參加紀念活動(Fathi, 2021)。戰場和軍事墓地在 19 世紀開始被視為神聖的地方 (Gatewood & Cameron, 2004)。戰地旅遊是一種前往曾經發生戰役的地點從事觀光的行為，象徵聚集暴力記憶的地點，且觀光景點包含戰役地點、死亡集中處，是發生痛苦與集體暴力的地方，並有著集體創傷的記憶(Young, 1993; Seaton, 1996)。自 19 世紀以來，越來越多的戰爭和衝突成為大規模和持久的戰場旅遊的物件，這是黑暗旅遊的一個分支(Dunkley, Morgan & Westwood, 2011; Gosar, Koderman & Rodela, 2017)。來到這些地方的遊客將其視為遺產，並賦予其因發生的歷史事件而獲得的新含義(Pennell, 2018)。在這種情況下，以保護這些地方和展示它們的名義組織的慶祝活動變得非常重要。

戰場旅遊的現象集中在與拿破崙戰爭、美國內戰、第一次和第二次世界大戰等衝突有關的地方，可以參照不同的地點和旅遊景點進行評估，並被認為是重要的(Henderson, 2000)。戰場旅遊現象表達了在集體記憶的背景下對戰場的評價和展示，這種記憶然後通過紀念儀式和博物館被制度化，成為消費目的的旅遊產品 (Misztal, 2001)。一戰之後的幾代人通過創造對過去事件的集體記憶，在紀念那些因戰爭而喪生的人方面發揮了重要作用 (Winter, 2008)。因此，以旅遊為目的，作為文化遺址展示的戰場也被定義為為了向那些在衝突中遭受痛苦和死亡的人表示敬意而被參觀的地方 (Leopold, 2007)。更重要的是，人們發現，戰場旅遊為組織紀念活動的東道主社區創造了積極的經濟影響 (Boateng, Okoe & Hinson, 2018)。

戰爭觀光整體而言是一個相當重要且有廣大的利基市場，此主題受歡迎程度在近十年越來越蓬勃發展 (Dunkley et al., 2011; Henderson, 2000; Lee, 2006; Seaton, 1999)。在過去一個世紀中，戰爭相關目的地景點是一個圍繞戰爭與戰場以及潛在的觀光產品所組成，此類地點都建立在教育和紀念等歷史中心之上。雖然與戰爭有關景點都擁有自己多樣化，這種多樣卻是建築在許多人的死亡和痛苦之上，卻是構成世界最大單一類別吸引觀光的景點 (Henderson, 2000; Seaton, 1999; Stone, 2006)。Seaton (1999) 指出事實上戰爭也確實在新一代觀光景點中佔有舉足輕重地位。其表示與世界上其他事件相較之下，戰役爆發絕對是可以立即吸引全球各地關注目光。現今許多專業

旅遊經營者提供旅客主題性或一般的度假行程前往世界各地戰場 (Stone, 2006)。戰爭觀光大致可分類為：參觀戰爭紀念館與博物館、戰爭經驗、戰役再製、對特定區域感興趣的戰地觀光，透過以上的分類可更清楚瞭解戰爭透過不同方式包裝，可以成為吸引旅客的重要歷史遺產 (Dunkley et al., 2011)。

返回戰場是一種可以去接近生命中悲劇的時光，而一般戰場遊客則是對戰地的真實歷史感興趣，並願向進行雄壯豪情戰鬥的死者表達尊崇，所以戰地觀光應運而生並有學者提出戰地觀光就是用語言將戰地遺址標示出來吸引遊客 (Crompton, 1979; MacCannell, 1989; Panakera, 2007)。近年來，旅遊觀點在全球化跨越邊界的概念下往更多元方向發展，過往較少被提起的景點被重新包裝，以嶄新型態的方式呈現在世人面前。世界各地旅客開始對暴行、自然災害、人為災難、或是相關紀念哀悼地點感到興趣，而參觀人數可以明顯察覺不斷在攀升 (Kang, Scott, Lee, & Ballantyne, 2012)。戰地觀光即是在此背景下展現其充滿吸引力的一面。全球的戰爭旅遊目的地中，金門小島因為長時間的軍事管制下，意外的保留了獨特的戰地遺址與戰爭文化，遊客對戰地遺址的驚艷與它陽剛的印象深刻，因此戰地遺跡與文化成為金門最重要且受歡迎的觀光吸引力。

### 參、戰地觀光旅遊的應用分析

金門的戰地資源來自於 1949 年古寧頭戰役後，及中間不少小戰役，到 1958 年著名的八二三炮戰，八二三炮戰後長達 20 年的單打雙不打，金門當為前線，為了守護國土，10 萬大軍駐守，除了戰役歷史，也留下了戰役遺跡與防禦工事。今日軍人已撤，金門發展觀光，這些大量的軍事資源成為金門最重要的觀光資源，要如何保護、整理、重現在世人面前，是一項非常艱鉅的任務，本計畫回顧世界上幾場戰役，包含戰役內容及紀念方式，如表 2-3-1。

表 2-3-1 世界上幾個著名戰役的當代紀念方式

戰役	戰役內容	紀念方式
加里波利戰役 Battle of Gallipoli	1. 1915 年發生在土耳其。 2. 英國首次號召殖民地澳洲、紐西蘭、紐芬蘭和印度的士兵出征，是當時最大規模的登陸行動，但是敵對雙方死傷非常慘重，歷時九個月，協約國最後還是以戰敗收場。	澳洲與紐西蘭特別將每年的 4 月 25 日訂為「澳紐軍團日」(ANZAC Day)，以紀念當時參戰陣亡的將士。
博斯沃思原野戰役 Battle of Bosworth Field	是 15 世紀後半葉蘭卡斯特王朝與約克王朝間的內戰，也是玫瑰戰爭中倒數第二場戰役，戰火蔓延至全英格蘭。	博斯沃思戰場遺產中心
內斯比戰役 The	內斯比戰役發生在第一次英國內戰	內斯比戰役紀念碑位於英國北安普敦

Battle of Naseby	期間的 1645 年 6 月 14 日，地點在北安普敦郡的內斯比村附近。由托馬斯費爾法克斯爵士和奧利弗克倫威爾指揮的議會新模範軍摧毀了查理一世和魯珀特親王領導下的保皇黨主力軍。是英國內戰中最具決定性的戰役之一。	郡，於 1936 年 5 月 18 日揭幕。
伍斯特戰役 Battle of Worcester	伍斯特戰役於 1651 年 9 月 3 日在英格蘭伍斯特市及其周邊地區發生，是 1639 年至 1653 年三個王國戰爭的最後一場主要戰役。奧利弗·克倫威爾 (Oliver Cromwell) 率領的約 28,000 人的議會軍隊擊敗了由英格蘭查理二世 (Charles II) 率領的主要由 16,000 人組成的蘇格蘭保皇黨軍隊。	伍斯特郡博物館成立於 1991 年，主要關注英國內戰和解读伍斯特戰役，其需求數量曾達到 40,000 的峰值，但隨後穩步下降至約 20,000 名遊客。2005 年，它因重大整修而關閉，並於 2006 年重新開放，重新詮釋了這座建築的歷史，戰鬥展覽成為故事講述的一個附屬部分。
越南戰爭 Vietnam War	是 1955 年到 1975 年 西貢淪陷期間發生在越南、老撾和柬埔寨的衝突。這是第二次印度支那戰爭和北越和南越之間正式開戰。北方得到蘇聯、中國、等共產主義國家的支持，南方得到美國等國家的支持反共盟友。這場戰爭被廣泛認為是冷戰時期的代理人戰爭。它持續了將近 20 年，美國於 1973 直接參戰並於同年結束戰爭。衝突還蔓延到鄰國，加劇了老撾內戰和柬埔寨內戰，最終這三個國家在 1975 年成為共產主義國家。	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 解放南方統一日是越南的一個公共假日，標誌著 1975 年北越和越共部隊占領西貢（今胡志明市），同時象徵著越南戰爭的結束。</li> <li>2. 戰爭遺跡博物館位於越南最大的城市胡志明市第三郡武文泰街，在介紹及展出美軍在越戰時期的展品，並且是外國遊客常到的景點之一。</li> <li>3. 越戰紀念碑位於美國首都華盛頓是一個紀念在越南戰爭中服役的美國士兵的國家戰爭紀念碑。紀念碑包括三個部份：越南退伍軍人紀念牆、三位戰士雕像和越戰婦女紀念碑，其中以紀念牆最為出名。紀念碑普遍地被稱為「越戰紀念碑」、「越戰牆」或簡稱為「牆」。</li> </ol>
太平洋戰爭 Pacific War	又稱第二次世界大戰太平洋戰線，於 1941 年 12 月 8 日至 1945 年 9 月 2 日（東亞地區時間）的期間，範圍遍及太平洋、印度洋、東亞及東南亞地區的戰爭，最後結果為同盟國的勝利。	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Pacific War Museum 位於關島的太平洋戰爭博物館它包含與第二次世界大戰太平洋戰場軍事相關的展品，重點是美國海軍陸戰隊。海軍陸戰隊越南戰爭退伍軍人約翰格伯建立了博物館。</li> <li>2. National Museum of the Pacific War 太平洋戰爭國家博物館位於得克薩斯州弗雷德里克斯堡，這裡是海軍上將 切斯特·W·尼米茲的童年故居。該博物館位於舊尼米茲酒店內，講述</li> </ol>

		了太平洋地區總司令尼米茲從孩提時代開始的海軍生涯以及舊酒店的演變過程。
瓜達爾卡納爾島戰役 Guadalcanal campaign	是第二次世界大戰太平洋戰區同盟國部隊於1942年8月7日至1943年2月9日期間在瓜達康納爾島及其周圍島嶼進行的戰役。這是盟軍戰略計劃的一部分，目標是保護美國、澳洲和紐西蘭之間的運輸航線，也是盟軍在太平洋戰爭中開始進行戰略反攻的轉折點。同時也是在科科達小徑戰役實施數個月後，盟軍對大日本帝國實施的第二個主要攻勢。	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 美國戰爭紀念委員會 (American Battle Monuments Commission, ABMC) 1992年在首都荷尼阿拉東南邊天際嶺的七三高地 (Hill 73, Skyline Ridge) 頂上建立了瓜達康納爾美國紀念碑 (Guadalcanal American Memorial)。</li> <li>2. 並舉行盛大的50週年紀念儀式，以向在瓜達康納爾戰役期間陣亡的美國及盟國軍人致敬。在這之後，每年的8月7日都舉行紀念儀式。</li> </ol>
西班牙內戰 The Spanish Civil War	西班牙內戰從1936年7月到1939年4月，歷時33個月，造成至少50萬人死亡。這場戰爭可分為三個不同的衝突：包括共和黨人與國民黨人的國內衝突；意大利和德國等國家支持國民黨人和俄羅斯支持共和黨人的國際衝突，以及包括反法西斯分子在內的國際參與的意識形態衝突。	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 烈士谷 (Valle de los Caídos) 是一座西班牙陵園、羅馬天主教宗座聖殿位於馬德里附近為了紀念和埋葬在西班牙內戰中的陣亡者而興建。</li> <li>2. 托萊多城堡 (Alcázar de Toledo) 內戰結束後，它被重建，現在卡斯蒂利亞-拉曼恰自治區圖書館和托萊多軍事博物館 (Museo del Ejército) 設於其內。內戰使該建築成為西班牙民族主義的象徵</li> </ol>
滑鐵盧戰役 Battle of Waterloo	滑鐵盧戰役於1815年6月18日星期日在滑鐵盧附近進行（當時在荷蘭聯合王國，現在在比利時）。拿破崙指揮的一支法國軍隊被第七聯盟的兩支軍隊擊敗。這場戰役標誌著拿破崙戰爭的結束。	位於比利時滑鐵盧的「獅子之丘 Lion's Mound」是為了紀念傳奇帝王拿破崙敗北之役「滑鐵盧戰役 Battle of Waterloo」而建造的紀念山丘，完工於1826年，遊客可以爬上226階台階，登高俯瞰整個最初的戰場，山腳下還有一個滑鐵盧戰爭紀念館。
美國南北戰爭 (American Civil War)	是美國歷史上最大規模的內戰，發生於1861至1865年期間。參戰雙方為北方的美利堅合眾國（簡稱「聯邦」，Union）和南方的美利堅聯盟國（簡稱「邦聯」，Confederate）。這場戰爭的核心起因是關於是否允許奴隸制擴展到西部領土。	陣亡將士紀念日 (Memorial Day) 原先紀念在南北戰爭中陣亡的士兵，後擴展到紀念所有犧牲的美國士兵。是美國聯邦法定節日之一，悼念在各戰爭中陣亡的美軍官兵，定於每年5月的最後一個星期一紀念。 國家南北戰爭博物館 (National Civil War Museum) 位於美國賓夕法尼亞州哈里斯堡的一個公園中，於2001年開館，是一個固定的、非盈利的，以展示美國南北戰爭為主題的博物館，主要是為了

		推崇和保護南北戰爭的文化和信息來源，是美國唯一一個講述南北戰爭全部歷史的博物館，並且完全沒有偏見的講述，因而對於美國曆史愛好者非常地具有吸引力。
--	--	--

## 第四節 傳統建築與活化利用

金門國家公園為台灣首座以維護戰役史蹟、文化資產為主且兼具保育自然資源的國家公園。保存、修復與活化國家公園範圍內的傳統建築與戰役史蹟，便成為國家公園的重要工作項目。本節將將說明傳統建築的類型，如何對於傳統建築安全進行評估，以及傳統建築的修復與活化，最後討論傳統建築的再利用。

### 壹、傳統建築類型

根據文化資產保存法，具有歷史、藝術、科學等文化價值，並經指定或登錄之有形及無形文化資產，皆屬於文資法的保存對象。有形文化資產包括古蹟、歷史建築、紀念建築、聚落建築群、考古遺址、史蹟、文化景觀、古物、自然地景和自然紀念物。無形文化資產傳統表演藝術、傳統工藝、口述傳統、民俗、傳統知識與實踐。古蹟依其主管機關區分為國定、直轄市定、縣（市）定三類，另外歷史建築、紀念建築與聚落建築群也由地方政府審查登錄與公告。金門依文資法登記有案的有形文化資產共有 250 件，其中金城鎮有 95 件最多，金沙鎮 83 件次之(表 2-4-1)。這些文化資產有許多都在金門國家公園的範圍內，並成為國家公園內重要的遊憩景點，例如水頭黃輝煌洋樓及得月樓、水頭 57 地號洋樓（僑鄉文化展示館），有些則成為民宿，例如珠山薛永南兄弟洋樓、水頭蔡開盛宅。

表 2-4-1 金門地區依文化資產保護法指定之有形文化資產

	古蹟	歷史 建築	紀念 建築	聚落 建築群	考古 遺址	史蹟	文化 景觀	古物	自然地景和 自然紀念物
金城鎮	26	69	1			1	1		
金寧鄉	9	11							
金湖鎮	15	12		1				2	
金沙鎮	35	47						1	
烈嶼鄉	7	9	1				1		
烏坵鄉	1	0							
合計	93	148	2	1	0	1	2	3	0

除了依照文資法對於傳統建築進行分類管理外，淡江大學建築研究所於民國八三年受文建會之委託，則將金門民居建築的演變，區分為傳統合院民居建築、中西混合式民居建築、以及形式轉化之一般民居建築。後兩者也被某些學者統稱為洋樓形式的傳統建築。傳統合院建築的基本形式有一落二檯頭，由一座三開間的一廳兩房配合左右兩座廂房(檯頭)，共有四個房間組成。一落四檯頭，則由左右護龍各有兩間房，加上三開間的一廳兩房。以及三蓋廊和兩落大厝。在這些基本形式下，民居依照需求和立地條件，有陟歸、護龍、塔樓、迴向等不同形式的增建。另外由於受到東南亞僑民返鄉帶來西方的建築風格，傳統合院建築逐漸出現混合與轉化的形式，出現磁磚、洗石子等現代建築材料，並有更多二樓化的”洋樓”式建築。

## 貳、傳統建築安全性評估

金門傳統建築依照不同的建築類型，歷史悠久的傳統合院民居建築，興建年代已超過百年，部分建築因此毀損並有安全疑慮。即便是興建年代在 20 世紀後的建築物，由於使用木構造與磚瓦等傳統材料，加上若缺乏適當的維護和保養，亦面臨建築安全性的顧慮。針對傳統建築物的安全性評估，可以參採較有系統化的判斷方法，以作為建築物修復的重要依據。

在這些不同的建築物安全評估方法中，內政部所公布的「都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法」有法律效力並廣泛被採用。評估分為初步評估與詳細評估，初步評估由專業之評估人員判斷，依照結構系統、結構細部、結構現況、定量分析四大面向的 15 個項目，給予評分(如表 2-4-2)，並製作成評估等級與基準表(如表 2-4-3)。初步評估主要仰賴評估人員於現場的專業判斷，有較多的主觀成分，優點是可以有較為快速的判斷結果。

表 2-4-2 結構安全耐震能力初步評估之評估內容及評分表

項次	項目	配分	評估內容	權重 (1)	評分
1	結構系統	靜不定程度	5	<input type="checkbox"/> 單跨(1.0) <input type="checkbox"/> 雙跨(0.67) <input type="checkbox"/> 三跨(0.33) <input type="checkbox"/> 四跨以上(0)	
2		地下室面積比, $r_a$	2	$0 \leq (1.5 - r_a) / 1.5 \leq 1.0$ ; $r_a$ :地下室面積與建築面積之比	
3		平面對稱性	3	<input type="checkbox"/> 不良(1.0) <input type="checkbox"/> 尚可(0.5) <input type="checkbox"/> 良(0)	
4		立面對稱性	3	<input type="checkbox"/> 不良(1.0) <input type="checkbox"/> 尚可(0.5) <input type="checkbox"/> 良(0)	
5		梁之跨深比 b	3	當 $b < 3, w = 1.0$ ; 當 $3 \leq b < 8, w = (8 - b) / 5$ ; 當 $b \geq 8, w = 0$	
6		柱之高深比 c	3	當 $c < 2, w = 1.0$ ; 當 $2 \leq c < 6, w = (6 - c) / 4$ ; 當 $c \geq 6, w = 0$	
7		軟弱層顯著性	3	<input type="checkbox"/> 高(1.0) <input type="checkbox"/> 中(0.67) <input type="checkbox"/> 低(0.33) <input type="checkbox"/> 無(0)	
8	結構細部	塑鉸區箍筋細部 (由設計年度評估)	5	<input type="checkbox"/> 63年2月以前(1.0) <input type="checkbox"/> 63年2月至71年6月(0.67) <input type="checkbox"/> 71年6月至86年5月(0.33) <input type="checkbox"/> 86年5月以後(0)	
9		窗台、氣窗造成短柱嚴重性	3	<input type="checkbox"/> 高(1.0) <input type="checkbox"/> 中(0.67) <input type="checkbox"/> 低(0.33) <input type="checkbox"/> 無(0)	
10		牆體造成短梁嚴重性	3	<input type="checkbox"/> 高(1.0) <input type="checkbox"/> 中(0.67) <input type="checkbox"/> 低(0.33) <input type="checkbox"/> 無(0)	
11	結構現況	柱之損害程度	2	<input type="checkbox"/> 高(1.0) <input type="checkbox"/> 中(0.67) <input type="checkbox"/> 低(0.33) <input type="checkbox"/> 無(0)	
12		牆之損害程度	2	<input type="checkbox"/> 高(1.0) <input type="checkbox"/> 中(0.67) <input type="checkbox"/> 低(0.33) <input type="checkbox"/> 無(0)	
13		裂縫鏽蝕滲水等程度	3	<input type="checkbox"/> 高(1.0) <input type="checkbox"/> 中(0.67) <input type="checkbox"/> 低(0.33) <input type="checkbox"/> 無(0)	
14	定量分析	475年耐震能力初步評估	30	當 $\frac{A_1}{I_{A175}} \leq 0.25, w = 1$ ; 當 $0.25 \leq \frac{A_1}{I_{A175}} \leq 1, w = \frac{4}{3} \left(1 - \frac{A_1}{I_{A175}}\right)$ ; 當 $\frac{A_1}{I_{A175}} > 1, w = 0$ $A_{c1} = \min[A_{c1,x}, A_{c1,y}]$	
15		2500年耐震能力初步評估	30	當 $\frac{A_2}{I_{A2500}} \leq 0.25, w = 1$ ; 當 $0.25 \leq \frac{A_2}{I_{A2500}} \leq 1, w = \frac{4}{3} \left(1 - \frac{A_2}{I_{A2500}}\right)$ ; 當 $\frac{A_2}{I_{A2500}} > 1, w = 0$ $A_{c2} = \min[A_{c2,x}, A_{c2,y}]$	
危險度分數總計		100	危險度評分總計(P):		
此部分為外加評分項目, 評估人員應就表列「危險度額外增分」、「危險度額外減分」事項					
各項最高配分為2分, 總共最高配分為8分; 減分最高配分為2分					
危險度額外增分	A	分期興建或工程品質有疑慮			
	B	曾經受災受害者, 如土石流、火災、震災、人為破壞等			
	C	使用用途由低活載重改為高活載重使用者			
	D	傾斜程度明顯者			
危險度額外減分	a	使用用途由高活載重改為低活載重使用者			
危險度額外評分總計(S):					
危險度總評估分數 R=P+S=					

備註：(1)權重欄位由評估人員依評估內容評定後填列。

表 2-4-3 結構安全耐震能力初步評估基準及等級基準表

單項評估	評估類別	等級	說明	評估基準	評估結果
結構安全耐震評估	初步評估	甲級	尚無疑慮	評估分數 <sup>(1)</sup> $\geq 70$ (即危險度總評估分數 $R \leq 30$ )。	
		乙級	尚有疑慮	$70 >$ 評估分數 <sup>(1)</sup> $\geq 40$ (即 $30 <$ 危險度總評估分數 $R \leq 60$ ), 建議辦理耐震能力詳細評估。	

備註：(1)「評估分數」之定義為「100－危險度總評估分數 R」。

但對於需要進一步試驗與分析程式輔助的評估項目，則可參考該辦法中的詳細評估。詳細評估工作的作業內容包括建築物現況調查及資料蒐集、材料試驗報告、耐震能力詳細評估分析、評估結果說明與補強建議。建築物耐震能力詳細評估工作所包含的服務內容如下：

#### 一、資料蒐集

彙整建築物之相關基本資料：

- (1)使用執照
- (2)建築設計圖說
- (3)結構設計圖說(含配筋圖)
- (4)原設計圖說採用之規範及設計方法
- (5)地質調查報告等相關資料

#### 二、現況調查(紀錄並拍照)

調查建築物相關現況資料：

- (1)建築物使用現況(含加蓋、違建、夾層、提高使用載重或更改結構主構件等)
- (2)損壞(含裂縫)現況
- (3)結構斷面尺寸與原設計圖說內容比對
- (4)鋼筋配置查核(樑柱主、箍筋、保護層厚度檢測【非破壞性檢測】)

#### 三、材料試驗

利用適當數量之鑽心試體試驗或其他可信之方法取得詳細評估所需之材料強度：

- (1)混凝土強度(含氯離子含量、中性化試驗)
- (2)磚塊強度
- (3)鋼筋強度等

#### 四、耐震能力詳細評估(評估過程、結果、是否符合法規要求)

採用之評估方法應為內政部建築研究所研究開發之相關評估方法或經報備審核核可之評估方法：

- (1)強度韌性法(TSRCI)，為 88 年營建署核定之詳評分析程式
- (2)側推介析法(SERCB)，為蔡益超教授與宋裕祺教授完成之視窗版評估程式
- (3)側推垮分析法(NCREE)，為國家地震中心完成之評估分式評估

分析內容包括：

- (1)原設計耐震能力評估
- (2)現況耐震能力評估
- (3)評估結果及建築物整體綜合判斷
- (4)繼續使用其應注意事項

五、耐震修復補強方案規劃及建議及其經費概估(修復補強方案規劃應有二案以上，並建議一最佳方案)，修復補強目標應使建築物耐震能力達法規要求(故應含修復補強方

案之耐震能力詳細評估以確定其適合性)。

#### 六、其他有助於進行詳細評估之調查、檢測或服務及通用機關所規定之文件

內政部公布的「都市危險及老舊建築物結構安全性能評估辦法」，較適用於採用鋼筋混凝土的現代建築物。對於金門傳統建築物，採用許多的木構造與磚瓦，並依照傳統的營造工法，需要建立更為適當的安全評估方式。金門國家公園 2008 年委託曾逸仁教授執行「金門國家公園傳統建築檢測評估工程」，針對傳統木構造建築，提出現場檢測、傳統檢測、儀器檢測、綜合評估的評估流程。該評估程序如圖 2-4-1。此評估方式可以針對傳統建築木構造進行較為完整的安全性評估。

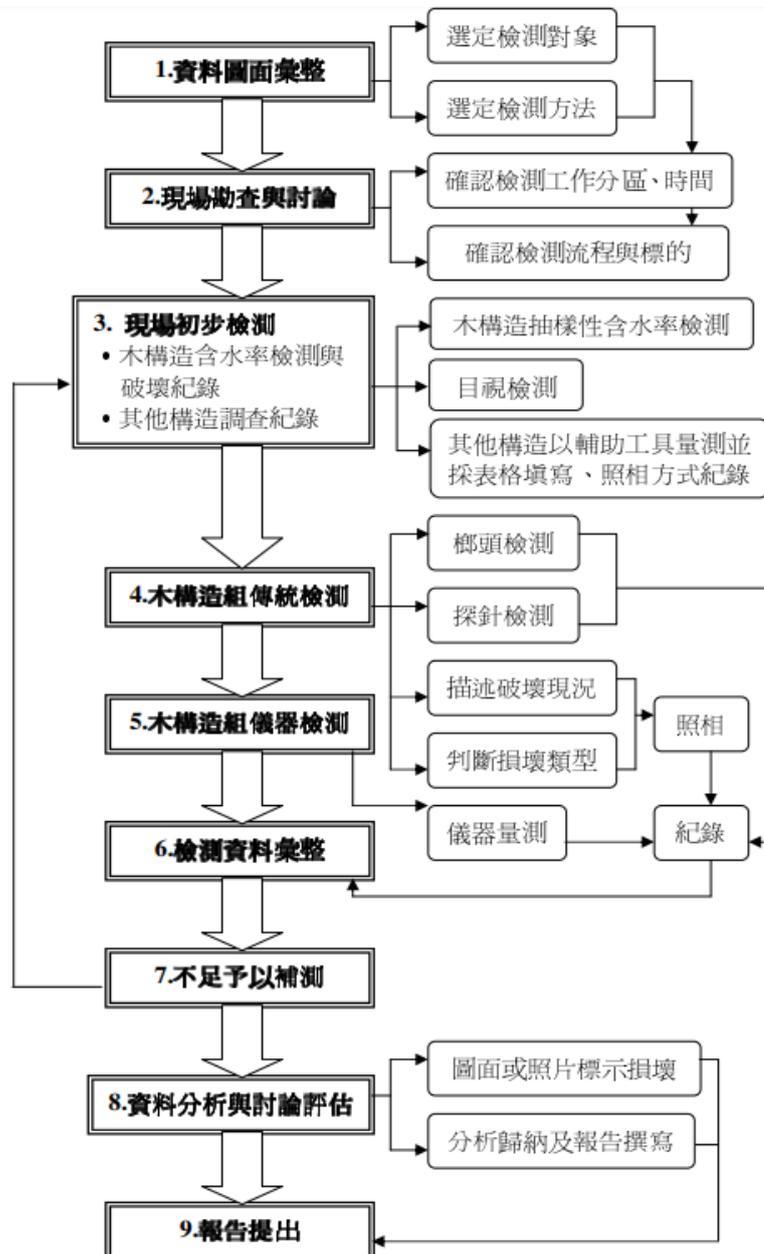


圖2-4-1 金門國家公園傳統建築檢測評估流程

國立成功大學建築系也於 96 年 5 月，受行政院文化建設委員會（現文化部）委託，執行「九二一震災重建區歷史建築修復結構補強技術研究」，有關木構造建築的耐震安全性評估方式，參考日本國土交通省住宅局 2004 年監修推行的「增補版木造住宅の耐震精密診斷と補強方法」評估，該評估方法考量必要耐力、強度、配置減低係數、劣化度減低係數、上部構造評點等面向。必要耐力將地震力之影響納入考量，並將建築物所需之力量計算出來。其意義相當於國內耐震設計規範中，靜力分析之受地震之最小設計水平總橫力。強度即壁體所能抵抗之水平橫力加上其他部分之耐力。配置減低係數 E 即考慮牆體配置之均衡，是否會因不當的配置造成剛度差異太大。劣化度減低係數則對於建築各部位構造、構材之劣化現象給予評分。上部構造評點則結合必要耐力、強度、配置減低係數、劣化度減低係數給予綜合診斷評價，診斷評價表可參考表 2-4-4。

表 2-4-4 劣化度減低係數 D 診斷表

劣化度折減係數 D		1 - (劣化點數 / 存在點數)				
部位	材料、構件等	劣化現象	存在點數		劣化點數	
			建 10 年未滿	建 10 年以上		
屋面鋪裝材	金屬板	變褐色、生鏽、鏽孔、錯位、掀起	2	2		
	瓦、石板瓦(slate)	破裂、缺損、錯位、缺少				
落水管	簷頭落水管，呼種(連接簷頭落水管及豎落水管的橫向落水導管，集水口，水斗)	變褐色、生鏽、破裂、缺少	2	2		
	豎落水管	變褐色、生鏽、破裂、缺少	2	2		
外牆修飾	木製板、合板	泡水痕跡、長苔、破裂、 <u>拔計節</u> (木節孔/少一段木材)、錯位、腐朽	4	4		
	陶瓷外牆面板(siding)	長苔、破裂、錯位、缺少、封口/密封(seal)裂開/裂縫				
	金屬外牆面板(siding)	變褐色、生鏽、鏽孔、錯位、掀起、接縫處空隙、封口/密封(seal)裂開/裂縫				
	水泥(mortar)	長苔、0.3mm 以上的龜裂、剝落				
露出的壁體		泡水痕跡、長苔、腐朽、蟻道、蟻害	2	2		
露臺(陽臺)(balcony)	扶手牆 / 女兒牆	木製板、合板	1	1		
		陶瓷外牆板(siding)				長苔、破裂、錯位、缺少、封口/密封(seal)裂開/裂縫
	金屬外牆板(siding)	變褐色、生鏽、鏽孔、錯位、掀起、接縫處空隙、封口/密封(seal)裂開/裂縫				
	與外牆的接合部		與外牆的接合部位有龜裂、縫隙、鬆弛、封口/密封(seal)裂開/裂縫、剝離	1	1	
	樓板排水		順著牆壁流下，且無排水系統	1	1	
內牆	一般房間	內牆、窗下	2	2		
		磁磚牆				接縫處龜裂、磁磚破損
	浴室	磁磚以外	2	2		
樓板	樓板面	普通房間	2	2		
		走廊	1	1		
	樓板下	基礎龜裂及樓板下的構件有腐朽、蟻道、蟻害的情況	2	2		
合計			24	24		

表 6-2.10 上部構造評點計算方式

強度 P	×	配置減低係數 E	×	劣化度減低係數 D	=	保有耐力 Pd	上部構造評點
kN						kN	Pd/Qr

表 6-2.11 評分與診斷結果判定關係

上部構造評點	判定
$Pd/Qr \geq 1.5$	耐震能力佳，安全
$1.5 > Pd/Qr \geq 1.0$	正常情況下安全
$1.0 > Pd/Qr \geq 0.7$	可能有危險
$Pd/Qr < 0.7$	有嚴重破壞或傾倒危險

國家地震工程研究中心鑑於台灣許多老舊的磚、木構造校舍，有耐震安全疑慮，而現行「耐震能力初步評估方法」乃針對鋼筋混凝土(RC)建築，無法有效提升這些校舍的耐震能力。因此建立一套磚構造建築耐震能力初步評估方法，以提供工程師進行磚構造校舍耐震能力初步檢核，並作為快速篩選磚構造校舍耐震能力之工具。該評估方法依據「建築物磚構造設計及施工規範」修改訂定。該評估方法的評估內容與評分表如下表 2-4-5。

表 2-4-5 磚構造建築物結構安全耐震能力初步評估之評估內容及評分表

樓層數( $N_f$ )		耐震需求參數					
		$S_{DS}$					
用途係數( $I$ )		$S_{DI}$					
韌性容量( $R$ )		1.2	$T_0^p$				
一般工址或臺北盆地			$S_{D0}$				
磚牆、磚柱單位斷面積強度( $T_{wc}$ )kgf/cm <sup>2</sup> ( $T_{wc} = 2.22 + 0.24 * (N_f - 1)$ )			$R_0$				
建築物高度/層高( $H$ )m			$F_0$				
結構物基本振動週期 $T(sec) = 0.05 * H^{0.75}$			$(S_{D0}/F_0)_0$				
屋頂種類	屋頂層平均單位重 ( $w_{rt}$ )kgf/m <sup>2</sup>		各樓層(含屋頂層)樓地板面積		$W(kgf) = 1210 * (A_{2f} + A_{3f}) + w_{rt} * A_{rt}$		
			各樓層之樓地板	樓地板面積 m <sup>2</sup>			
木屋架+屋瓦+天花板+半層牆	<input type="checkbox"/>	600	二樓樓地板 ( $A_{2f}$ )				
混凝土板+半層牆	<input type="checkbox"/>	900	三樓樓地板 ( $A_{3f}$ )				
其他:	<input type="checkbox"/>		屋頂樓地板 ( $A_{rt}$ )				
一樓磚柱量	柱形式		柱尺寸 cm (寬*深)	斷面積 ( $A_{sci}$ ) cm <sup>2</sup>	根數 ( $N_{ci}$ )	斷面積小計 ( $A_{ci}$ )cm <sup>2</sup> ( $A_{ci} = A_{sci} * N_{ci}$ )	
	第一種					$B_{Aci}$	
磚柱總斷面積 cm <sup>2</sup> ( $B_{Ac} = \sum(B_{Aci})$ )			磚柱強度( $T_{Ac}$ )kgf( $T_{Ac} = T_{wc} * B_{Ac}$ )				
一樓磚牆量	牆厚度( $T_{vi}$ )cm		牆長度 cm		斷面積小計		
			X 向總長度 ( $L_{vxi}$ )cm	Y 向總長度 ( $L_{vyi}$ )cm	X 向斷面積( $A_{vxi}$ )cm <sup>2</sup> ( $A_{vxi} = L_{vxi} * T_{vi}$ )		Y 向斷面積 ( $A_{vyi}$ )cm <sup>2</sup> ( $A_{vyi} = L_{vyi} * T_{vi}$ )
					$B_{Avxi}$		$B_{Avyi}$
	X 向	磚牆有效總斷面積 cm <sup>2</sup>	$B_{Avx} = \sum(B_{Avxi})$				
	Y 向	磚牆有效總斷面積 cm <sup>2</sup>	$B_{Avy} = \sum(B_{Avyi})$				
X 向牆強度( $T_{Avx}$ )kgf( $T_{Avx} = T_{wc} * B_{Avx}$ )							
Y 向牆強度( $T_{Avy}$ )kgf( $T_{Avy} = T_{wc} * B_{Avy}$ )							
調整因子調查項目	主要檢核項目		調查結果( $q_i$ )				
面外因子	1	山牆周圍具有有效連續之 RC 圈梁	<input type="checkbox"/> 合格(1.0) <input type="checkbox"/> 不合格(0.5)				
	2	牆頂有過梁,或單片磚牆牆身長度小於 10 公尺	<input type="checkbox"/> 合格(1.0) <input type="checkbox"/> 不合格(0.5)				
	3	磚牆最小牆身厚度檢核	<input type="checkbox"/> 合格(1.0) <input type="checkbox"/> 不合格(0.9)				
形狀因子	4	結構穩定性	<input type="checkbox"/> 合格(1.0) <input type="checkbox"/> 不合格(0.9)				

現況因子	5	是否有其他可能危害使用者安全之因素	<input type="checkbox"/> 無(1.0) <input type="checkbox"/> 少許(0.95) <input type="checkbox"/> 嚴重(0.9)	
	6	木屋架屋頂損壞程度	<input type="checkbox"/> 無、輕微損壞(1.0) <input type="checkbox"/> 嚴重損壞(0.8)	
調整因子(Q)	$Q = q_1 * q_2 * \dots * q_n$			
基本耐震性能(E)	$E_x = \frac{(TAc + TA_{vx})}{((S_{db}/F_v)_n * I * W) * 70}$		$E_y = \frac{(TAc + TA_{vy})}{((S_{db}/F_v)_n * I * W) * 70}$	
耐震指標	$= E_x * Q$		$= E_y * Q$	
評估分數(磚構造建築耐震指標)	$= \text{Min}(E_x * Q, E_y * Q)$			

### 參、傳統建築與軍事營區修復與活化

金門傳統建築與軍事營區的修復與活化，有幾個基本議題需要考慮，首先是如何確保建築物的安全性，此議題可透過先前討論的建築物安全評估方法，了解其現況與補強的方式。其次，建築物的修復後的成果能否再現建築物的時空脈絡，這包括建築材料、建築工藝、甚至是社會與經濟關係的維繫。傳統建築物修復後的”復古”程度，有賴於傳統建材的取得、建築技術的傳承、建築工匠和傳統聚落生產關係的延續。但是預算、技術、知識、時間、人力、制度、產業鏈都可能影響傳統建築物能否修復後如舊。另外由於傳統建築物是過去很長一段時間持續的存在，不同年代的建築物進行的修復和營造風格，會疊加表現在此時的建築物上，因此修復建築物要回復到哪個時間斷點，更是價值選擇的問題。最後，傳統建築物的修復還要考慮將來的利用與活化問題。除了少數傳統建築物修復不必特別考慮未來使用的需求，大多數的修復還是能夠希望建築物能夠再利用，但是這個再利用的型態若是不明確，將使未來空間使用不便，或是必須二次施工，增加成本。即使建築物未來的使用與管理計畫很清楚，並依此規劃空間需求進行建築物的修復，仍然可能因此而改變建築物外觀、格局，使得傳統建築物最後的修復成果，無法在保存文化價值與提供實用價值上取得平衡。

基於上述安全性、文化保存性、實用性的三大考量，傳統建築與軍事建築修復可以透過設計模式的規範，取得修復與活化的平衡。重耀建築師事務所接受金門國家公園委託，進行「金門國家公園傳統建築活化利用案例與維修補助研究」，針對傳統建築物活化利用提出建議，在空間的活化上，儘量保持傳統閩式建築的空間格局與外觀。在坪頂、牆壁、及地坪之活化上，使用夾層增加儲物空間，考量防水防火處理。牆壁即使採用新建材，花色應配合古厝風格，並做壁面防水處理。地坪鋪貼形式要儘量維持既有的空間界定，並可適度的做高架與防水處理。在水電網路與機電設備的活化上，主要為了滿足浴廁、廚房、洗衣空間等需求，因此在給排水系統、電力照明、空調系統、燃料熱水、衛生設備、網路設備需要考量便利與美觀，儘量能夠使這些管線能夠不影響視覺景觀。另外也可對木構造採取生物防治措施，降低黴菌腐朽與白蟻啃食機會，以避免影響美觀

與結構安全。

#### 肆、傳統建築與軍事營區再利用

金門國家公園範圍內已修復的傳統建築與軍事營區，共有 81 處作為民宿使用，20 處作為賣店使用。2 處軍事營區民宿中一處位於原湖南高地之軍事營區內，提供背包客與露營相關活動與服務，另一處營區位於小金門，於調查期間正在整理規劃、籌備營運中。其餘 79 處皆是以傳統建築作為民宿使用。這 79 處民宿主要在水頭聚落共 24 處，其次為古寧頭聚落 14 處、珠山聚落 13 處。其他各聚落的民宿可參考表 2-4-6。

表 2-4-6 金門國家公園修復後再利用之傳統建築與軍事營區民宿

	軍事 營區	水頭 聚落	珠山 聚落	歐厝 聚落	古寧頭 聚落	瓊林 聚落	小徑 聚落	山后 聚落
民宿數	2	24	13	8	14	11	3	6

傳統建築修復後再利用經營民宿時，一落四櫺頭民居通常在空間配置上，會將三開間的兩側廂房，改裝為具有獨立衛浴設備的兩人套房，若屋內空間夠高，則會增加隔層，可彈性擴充為四人房。至於左右櫺頭的四個空間單元，則會設計兩間不含衛浴設備的雙人房，一間做為公共浴廁，一間做為廚房。若是兩落大厝，則會有四間具備獨立衛浴設備的雙人/四人套房。至於洋樓或中西混合式的傳統建築，則依據其建築型態，彈性設計房間性，單棟建築物的房間數最高甚至可以達到 8 個房間。但總的來看，個別建築物能夠提供的民宿房間數為 2-8 個房間，可同時容納 4-20 人。

由於單棟建築物的房間數普遍偏低，個別經營者若只有經營單棟民宿，較難達到經濟規模，外包庶務工作的效益低，必須自己處理大多數的民宿房務整理，這種自雇者的經營模式，經營者較缺乏經濟誘因替代其他全職性工作的收入，民宿經營也無法成為可自負盈虧的商業模式。另外由於各聚落的民宿數量差距頗大，歐厝、瓊林、山后、小徑這些民宿數較少的聚落，很難經由同業間的合作，共同降低營運成本、例如：集體採購備品、外包房務整理、共同接送房客等。也難開發團客市場，例如：地方品牌行銷、降低民宿住客淡旺季的供需波動。

除了將傳統建築修復後作為民宿使用外，金門國家公園也提供了 18 處賣店，這些賣店主要的經營型態為咖啡廳，少部分做為文創商品與國家公園商品的展示和銷售。總體來說，賣店的多樣性較為不足，經營的規模都較小，自償性不足。

傳統建築的活化再利用，除了作為民宿、文史展示館、咖啡廳之外，還有許多可能

性。根據林晏州(2009)的資料蒐集與整理，將傳統建築的活化再利用分類為地方文史典藏展示、餐宿服務、藝文展演、公共用途、文史工作及歷史保存等六大類型(詳見表 2-4-7)。儘管地方文史典藏展示、餐宿服務和藝文展演為主要的經營方式，我們仍然可以發現國內外傳統建築的活化再利用，即使是文史展示，展示方式更為多樣。並且也有很多個案，還是可以維持低自償性的使用型態，例如公共使用、文史工作室或是歷史保存。

表 2-4-7 傳統建築活化再利用個案彙整表

再利用方式	案例	目前經營模式	原來用途
地方文史 典藏展示	澎湖開拓館	文物展示館	澎湖縣長公館
	高雄打狗英國領事館	文物陳列館、 主題餐廳	領事館、海洋觀測所、 氣象局測候所、史蹟文 物館、駐台辦事處
	臺南德記洋行	史料蠟像館	英國德記洋行
	嘉義史蹟資料館	史蹟資料館	嘉義神社
	北投溫泉博物館	溫泉博物館	公共溫泉浴場
	日本神戶酒心館	展覽園區	釀酒廠
	新竹玻璃工藝博物館	玻璃工藝博物館	日治時期行館
餐宿服務	西班牙薩拉曼卡圖書 館	大學圖書館	剛察斯宮教堂(貝殼之 屋)
	馬祖芹壁聚落地中海 民宿	附設餐飲店之古厝 民宿	傳統聚落建築
	臺北紫藤廬	茶館	政治異議者、前衛文化 及藝術工作者的聚會場 所
	臺南 kinks 咖啡館	咖啡館	住宅
	新加坡浮爾頓酒店	酒店	郵政總局
藝文展演	臺北故事館	展覽、小型茶會、 講座、餐廳	私人別莊及招待所、官 邸、藝品館、美術家聯 誼中心
	紅樓劇場	說唱藝術中心	西門市場
	紐約拉瑪瑪劇場	小型展演劇場	咖啡館
	光點臺北之家電影院	發揚電影藝術中心	日治時代美國駐臺北領 事館
	臺北當代藝術館	現代藝術展館	臺北市政府辦公場所
	倫敦泰德現代美術畫 廊	現代美術畫廊	火力發電廠
	臺北市中山堂	藝術展演場所	臺北公會堂
公共用途	德國柏林國會	國會	德意志帝國議會
	中華民國監察院	監察院	日據時期機關辦公處所

文史工作	法國多東尼藝術	藝術駐地	傳統聚落
	倫敦埃克米工作室	工作室	老舊商業建築或住宅
歷史保存	剝皮寮歷史街區	臺北市鄉土教育中心	剝皮寮街
	利物浦世界遺產遺址城市	遺產遺址	海港聚落

資料來源：金門國家公園傳統建築活化多元利用與經濟效益評估(林晏州，2009)

## 第五節 經濟效益評估

### 壹、住宿業之經濟效益評估

從經濟學的角度來看，人類個體或群體的行為是理性的，不論是個人、家庭、廠商、政府，都是為了達成特定目的而決定其行動；通常人類會權衡其所面臨的利益與成本，據以選擇最適當的活動方式，我們稱之為經濟理性行為。例如，消費者為了達到個人最高的滿足程度(效用)，需決定在旅遊期間要住旅館或民宿，甚至要住什麼主題或特色的民宿，要住幾晚，預算是多少等。而民宿主人為了得到經營的效益與利潤，需決定民宿的特色、等級、風格等主題呈現、民宿的房間數與容納人數等。政府為了達到社會的最大淨利益，必須抉擇民宿的環境與設施的設置及訂定管理規則等問題。

在金門是否要擔心資源稀少性的問題，也就是旅客對金門古厝洋樓民宿的需求量超過了資源的數量因而衍生出需要有適當的配置以達到上述的行為目標，但是反之的情況有可能是沒有需求，即使古厝洋樓民宿資源數量很少，也不存在稀少性，故不需擔心資源的配置是否適當，因此經濟意義上的稀少性是相對的觀念，是供給與需求的問題。供給者要考量的是要生產什麼？如何生產？所生產的財貨與服務要分配給誰？在有限的收入下要買什麼來滿足生活所需？花多少錢買多少數量？等常常是在經濟選擇行為中所需回答的問題。如果必須在有限的資源下做抉擇，無法兩全其美時，我們通常會選擇利益較高的方案而捨棄利益較低者，此時被捨棄的利益就成了損失，稱為機會成本。機會成本存在於各種層面，例如消費者在所得有限之下，廠商在資本有限之下，會分別就產品的消費與生產上做選擇，其選擇結果是最佳選擇，但同時也捨棄其他較不利的產品組合。

#### 一、需求的基本假設與定義

假設理性的消費者是在有限的所得下追求個人之最高滿足程度，這種追求過程稱為效用極大化。具體而言，遊客會衡量各種休閒遊憩活動或服務之可能搭配方式，在自己經濟能力可以負擔得起的範圍下，選擇其中最喜歡的組合，來達到其進行某項活動的滿足感最大。針對任何商品，在正常的情況下消費者大多只需考慮價格與自己的預算，來

決定自己的需求量。一般而言，當價格上升時需求量減少，當價格下降時需求量增加，當所得增加時需求量增加，當所得減少時需求量減少。當互補的產品價格增加時，會使得需求減少，例如汽油價格上漲使交通費增加，將使得自行開車的遊客對那些缺乏大眾運輸工具的旅遊景點減少需求，油價反映在機票的上漲，也會使得出國旅遊者需求減少。

在面臨休閒遊憩活動抉擇時，除了價格與所得，另有一項重要條件必須考量，那就是可用於休閒遊憩活動時間的限制；具體而言，消費者必須將個人有限的時間分配到休閒與工作之間，再進一步將休閒時間分配到各種休閒遊憩活動上，換言之，除了考量價格、預算之外，時間亦是影響消費者在選擇休閒遊憩活動的重要條件。例如，上班族會將年休假時間排在一起，然後安排旅遊的景點與路線，休假時段的安排就是因為有休閒時間的限制。在納入時間的考量下，為了從事休閒遊憩活動，而必須放棄工作的時間，就是休閒時間的機會成本；如果因為放棄工作時間來換取休閒遊憩時間而造成所得收入的損失，則此時的休閒時間機會成本就可以用所得損失的金額來換算。但若休閒遊憩時間不需要從放棄工作時間來換取，則時間的機會成本是來自於各種休閒遊憩活動之間的替代取捨。當我們的休閒時間增加時，對於休閒遊憩活動也會增加。例如在我國開始實施周休二日後，有更多的民眾於週末安排一些休閒遊憩活動，此時的休閒遊憩活動需求會比未實施這種休假制度來的高，在此情況下需求線右移。由於一般人需在下班後、週末或可放假的時間出外旅行，也因此在這些時段各觀光景點與休閒娛樂場所是人滿為患，這種假期效應在連續假日更是驚人。

類似的，除了價格、所得、時間為休閒遊憩活動需求的主要因素外，還有其他因素也會影響休閒遊憩活動的需求。影響需求變動的因素還包括自然條件、文化與社會背景、公共設施、政治財經狀況等。

- (一) 公共建設或公共措施：運輸大眾與交通工具的改善，可使遊憩需求增加。舉例而言，機場、高鐵或捷運的興建，使得出外旅行的往返時間縮短，另外，如遊憩點的聯外道路與區域交通網的增加與健全，均將促使遊客對旅遊活動更熱絡，使旅遊人數增加，而提高休閒遊憩市場的需求。有些公共措施可提高遊憩需求，如環境保護與生物多樣性的保育、工作者的公定休假天數增加等；但另一些公共措施卻可能會使得休閒遊憩的需求減少，例如某些地區實施宵禁。對外國旅客實施觀光客購物免稅的制度，亦將提高遊客的購買意願。
- (二) 氣候與自然天災：溫室效應的問題使得氣候異常、或因為臭氧層的破壞而造成紫外線輻射量增加，將使得以陽光著名的旅遊地帶遊客減少。2004 年位處南亞的印尼發生芮氏規模 9.0 的地震，是史上第四大強震，引發波及東南亞八個國家的海嘯，其後這些國家的著名度假景點遊客銳減，旅遊需求明顯減少。
- (三) 匯率與通貨膨脹：通貨膨脹將造成貨幣貶值，遊客可以較少的金額兌換當地貨幣，

因此會吸引國際遊客，可增加國際遊客的需求。

- (四) 人文的獨特性：文化的獨特性往往是吸引遊客的重要因素之一，具有世界遺產的國家每年總是吸引大量遊客前往，造訪當地的著名古蹟，並體驗地方獨特的文化遺產。
- (五) 自然環境與景觀條件：自然天成的地理景觀將能吸引遊客的造訪，增加需求。
- (六) 治安品質：遊憩地的治安情形是一項非常重要的社會指標，治安的惡化將使得遊客的需求量減少。而近年來恐怖主義對各國觀光客休閒遊憩活動的影響也很大，例如 2001 年 9 月 11 日，恐怖主義者攻擊美國紐約的世貿中心，造成國際觀光客對前往美國旅遊產生恐懼，同時也造成美國重要機場對於國際旅客的通關檢查非常嚴格，包括求學、工作、商務旅行等，使得旅遊需求量驟減。
- (七) 社會風氣：民眾對休閒遊憩產品或服務的需求也會受到風氣的影響。例如，2006 年旅美棒球名將王建民在美國球聯盟表現優異，同時在我國內棒球相關商品的需求急速上升，球迷排隊購買王建民相關產品。旅遊景點的選擇也隨風氣影響，例如我國內旅遊熱門景點從早期集中於阿里山或日月潭等著名景點，近年來則有分散各新興景點的情況，可見休閒游憩產品的需求會隨著風氣盛衰而發生變化。
- (八) 行銷廣告：廣告的目標在於增加商品或服務的銷售，亦即是為使產品的需求增加。例如多數主題樂園與遊樂場刊登於平面或數位媒體，以推廣知名度，刺激遊客到訪。但有的廣告卻是例外，廣告的目的是為約束某項商品或服務的需求，例如為了減少民眾受香菸的健康影響，而規範香菸的商業廣告需列示對健康的負面影響，附帶的會減少民眾對香菸的需求。
- (九) 人口結構特性：家庭的成員結構不同，其旅遊需求並不相同。例如，遊憩點的兒童設施可吸引家中有幼兒的需求者，而野外的體能設施可能對家中有青少年的家庭較具吸引力。另外，人口老化的趨勢亦使得遊憩點的遊樂設施有了改變，特別專設健康照護的設施，可吸引遊客的消費需求，近年來各國開始推出適合退休家庭居住的環境，如長宿休閒。其他的人口特徵，如單身、頂客、離婚、再婚、同居等婚姻狀態，以及個人的社會背景如教育水準、職業、年齡等特性，都可能會影響特定族群的休閒遊憩需求。

## 二、供給的基本假設與定義

經濟學中假設廠商的理性經濟行為，是將生產要素結合在一起，生產商品或服務，以提供市場的需求，並此追求利潤的最大。所謂利潤是指收益減去成本。由於商品或服務的價格以及投入要素的價格會隨著市場的狀況而變化，當價格改變，廠商會改變生產的方法或投入要素的組合，因此生產的商品或服務數量亦會變動，供給量會因此改變。這種追求過程稱為利潤極大化生產者會衡量其所擁有的資源，做最好的組合，來達到其

提供休閒遊憩活動的物品或服務之利潤最大。

#### (一) 生產休閒遊憩服務的投入要素

一般而言，任何產業的生產投入要素均可區分為固定要素與變動要素。固定要素是指短期不易產生化的要素，例如在民宿產業所建造之建築物。變動要素為短期能夠變動的要素，如人工與備品物料。就長期而言，任何要素均可調整，因此所有生產投入要素均可視為變動要素。

#### (二) 生產成本

1. 固定成本：固定要素的投入成本，在短期內是無法變動的。這種成本已經投入，因此既使沒有產量也會發生，與產量多少無關。例如土地、建築物、餐飲的冷凍與烹煮機器、環境的美化等，既使沒有遊客上門，這些成本都已經發生。
2. 變動成本：變動成本是隨著生產線的啟動而發生，因此與產出量有直接關係。對於民宿產業的廠商來說，變動成本包含各類原料、水電、人工成本。例如餐飲的食材、住宿的毛巾牙膏、工作人員等。這類投入要素隨著遊客量的增加數量，因此成本亦隨之增加。
3. 總成本：固定成本加上變動成本。
4. 平均成本：平均生產每單位產品或服務所花費的總成本，亦即總成本除以產出量。
5. 邊際成本：每增加生產一單位產品或服務所需要花費的成本。

#### (三) 短期成本

短期間廠商所花費的成本包括兩類，即固定成本與變動成本。民宿產業的成本結構特色是固定成本高，佔總成本的比重相當大，於建構階段就已經需要購置大量的設備與建築物，這些在短期內無法任意增減的生產要素，其所花費的投入成本就是固定成本。由於民宿產業的廠商在短期間的固定成本高，短期的平均成本中所分攤的固定成本很大，因此如果遊客量不能達到特定的規模，回收固定成本的時間較長。

#### (四) 長期成本

長期內所有的投入要素均可變動，因此沒有固定成本。長期平均成本是每單位產量平均花費的總成本，其數值可能隨著產量之增加而減少、不變或增加，分別稱為規模經濟、固定規模回報、規模不經濟。民宿產業要達成規模經濟，可從經營多家民宿的量的增加降低成本，但是規模經濟並不能無限擴張，因為廠商的規模增大後，亦面臨組織管理上的效率不彰，因此在規模達到特定水準後，可能面臨規模不經濟的窘境。

### 三、社會成本或社會效益

有些廠商在生產休閒遊憩商品或服務時，會影響到其他未參與生產者，但該廠商卻未能分擔這些影響。例如大型節慶活動會產生噪音，使得周邊的住戶受到影響，但主辦廠商並不會為此而付出代價，這就是一種社會成本，或稱外部成本。相對的，如果一項休閒遊憩產品可以為周邊住戶帶來更好的生活品質，例如設置公園，則將產生社會效益或外部效益除非公共政策上有相關規範，廠商的生產決策過程並不會將社會成本或社會效益納入考量，因此生產的數量並不能達到社會資源的最佳配置結果；亦即，當外部成本發生時應該減少產量，當有外部效益發生時應該增加產量，才能達到社會的最佳供給量。

### 四、休閒遊憩供給線變動

除了價格變動的因素會影響供給量變動，其他的影響因素將使得供給線移動，換言之，維持價格不變下，其他因素會使得供給量增減。例如自然資源、人造資源、經濟因素等三類，說明如下：

- (一) 自然資源：大多數的戶外遊憩休閒活動都需仰賴特殊的自然景觀與風貌，也因此在具有景觀特色的景點通常成為廠商的賣點。大自然景觀通常較能吸引遊客，因此廠商所能運用的自然資源越多，將使供給越多，亦即供給線右移。
- (二) 人造資源：投入資金並透過人為的設計與建構，可以使休閒遊憩活動的品質與內容更加豐富與吸引人，因此旅遊業者的供給量會增加，亦即供給線右移。這類的人造資源包括：
  1. 建築物：如歷史建築、教堂、修道院、城堡等。例如古希臘或古埃及之旅等以歷史古蹟為主題的旅遊，是世界各國旅遊業者在設計套裝旅遊行程的主要供給市場，如果沒有這些歷史建築物，業者不會提供這些旅遊行程。又例如杜拜的七星級帆船飯店，其建構特色與設計成為旅遊的主題，竟成為地處於沙漠地帶國家的旅遊地圖重點，其周邊的相關旅遊產業連帶的快速發展。
  2. 文化：如美術館、劇院、手工藝品、宗教、歷史、地方傳統慶典等。例如義大利藝術城之旅、鄉村旅遊探訪地方傳統文化與手工藝等。
  3. 主題活動或場所：如迪士尼主題公園之旅、滑雪之旅、日本櫻花之旅等都是各國的主要旅遊套裝行程。近年來我國內大力推動鄉村休閒農業旅遊，即是以地方特產展售與地方特色活動為主，從 1990 年代至今，各鄉鎮的休閒農場如雨後春筍般迅速成長，供給者大量增加。
  4. 公共建設或公共措施：運輸大眾交通工具的改善，遊憩點的聯外道路與區域的交通網的增加與健全，可使遊憩點的可及性增加，將鼓勵旅遊業者入駐遊憩點的意願，進

而提高休閒遊憩市場的供給。提供軟體性質的公共措施如公定休假天數增加，亦會使休閒遊憩業者增加其旅遊商品與服務的供給量，使供給線右移。但另一些公共措施，如實施宵禁，卻可能會使得休閒遊憩的供給減少；治安措施的不彰使得旅遊地點的治安品質惡化，亦將使得休閒遊憩的業者裹足不前，因而減少供給量，供給線將左移；發生戰爭亦有類似的影響。

### (三) 經濟因素

1. 替代商品的價格：休閒遊憩市場上所流通的商品非常多元化，因此各個業者無不竭盡所能，利用現有的資源或投入要素，以生產不同的商品與服務。因此當特定的休閒遊憩商品價格上漲，則業將資源重新分配至此特定的商品，使得其他商品所能運用的資源減少而造成供給量下降。
2. 生產成本的改變：休閒遊憩廠商的主要生產成本包括人力與原料成本，這些生產要素的成本降低會刺激休閒遊憩商品供給量的增加，供給線向右移動；反之，生產成本的上升會使得供給線向左移動，例如工資上漲或罷工。
3. 稅賦效果：當一個國家針對休閒遊憩產業提供補貼或減稅，此種稅賦制度將可鼓勵業者提供其生產的服務與商品，供給線向右移動。
4. 技術的改進：生產技術的改變會影響休閒遊憩商品與服務的供給，例如波音 747 的發明就對航空旅遊造成相當程度的衝擊，使得航空旅遊的供給曲線明顯地向右移動。另外，液晶電視、遊樂器、個人電腦等產品也都因為相關技術的研發快速進展，而使得供給線明顯的向右移動。

## 貳、文化資產的使用價值

傳統建築及軍事設施是金門國家公園內的重要的文化資產，這些資產的經濟效益，可透過總經濟價值(TOTAL ECONOMIC VALUE)的概念(參見表 2-5-1)，做更完整的分析。文化資產的總經濟價值，能進一步分類為使用價值與非使用價值。

表 2-5-1 文化資產的總經濟價值

總經濟價值 TOTAL ECONOMIC VALUE	使用價值 USE VALUES	直接使用價值 DIRECT USE VALUES	居住和不動產利用價值、藝術和 美學價值、教育價值、資訊和研 究價值、觀光旅遊價值
		間接使用價值 INDIRECT USE VALUES	技術培養和賦能、建立社會/社 區連結和認同，傳遞創新價值、 關聯產業乘數效應、觀光客衍生 消費
	非使用價值 NON-USE VALUES	選擇價值 OPTION VALUES	提供所有權人、他人、未來世 代，可供選擇的機會。都市規劃 與地方發展的不同選擇
		存在價值 EXISTENCE VALUES	對多樣文化存在感到滿足的價值
		遺贈價值 BEQUEST VALUES	歷史遺產、考量未來世代的利他 主義

文化資產的使用價值，來自於其創造出實體或服務性質的經濟活動，對於個人或群體，產生直接或間接的經濟效用。如果把使用價值區分為直接使用價值與間接使用價值，直接使用價值可以包括居住和不動產利用價值、藝術和美學價值、教育價值、資訊和研究價值、觀光旅遊價值。以傳統建築再利用為民宿、賣店、展示館為例，修復後的建築分別提供了住宿、賣場空間、展示陳列空間的價值，並可因此獲得市場上的經濟收入。傳統建築保有特定年代的藝術與美學價值，許多深度文化旅遊的傳統建築導覽，都能使觀光客或者本地居民體驗美感經驗或發掘藝術奧妙。傳統建築也具有教育價值，它們如同博物館一般，讓年輕學子與文化愛好者，有機會沉浸在豐富的文化資源中，能夠自學式的受到啟發。文化資產本身蘊含豐富資訊，它們成為公司企業創造新產品或服務的靈感來源。許多文創商品，便是藉由巧妙轉化這些傳統文化的訊息，賦予尋常商品，新的經濟價值。傳統建築與軍事遺跡在金門已經成為一種觀光資源，許多觀光客到金門旅遊的目的，就是為了能夠感受一種與自身日常生活經驗有差異的旅遊體驗，這些閩南文化地景與冷戰遺留的軍事設施，是異質空間的必要元素。

文化資產的間接使用價值，則是經由直接文化資產相關計畫的實施後，因為連鎖效應而產生的效益。這些間接產生的使用價值，可以是對個人或特定群體，創造出具有效用的經濟活動，包括了技術培養和賦能、觀光客衍生消費、關聯產業乘數效應、建立社會/社區連結和認同，傳遞創新價值。文化資產的再利用，需要許多具有專業技能的從業

人員，從事譬如民宿經營、博物館管理、古蹟修復、聚落導覽等，他們不但協助活化傳統建築，也因為有機會精進相關技能、傳遞在地知識，為將來在同(或不同)產業提供更好服務品質奠定基礎。另外，觀光客若因為文化資產，而提高對於旅遊目的地的旅遊意願，除了能帶來直接消費，產生門票、住宿、餐旅、購物等經濟收入外，也會在目的旅次過程中，衍生出相關購物、餐飲、娛樂、交通與其他間接消費支出。從產業發展的角度來看，文化資產保存能夠產生關聯產業的乘數效應。以金門的發展經驗來看，國家公園內的傳統建築修復後，主要作為民宿使用，周邊關聯產業如旅行社、觀光特產業、汽機車租賃、洗衣業、餐飲業等，都因此而有顯著的發展和成長。除了前面所述個人和產業層次的間接使用價值，在社會層次上，文化資產可以做為社會連結與社區認同的媒介。尤其在金門的宗族與村落，存有緊密的人際關係，具實體象徵的傳統建築，能夠增強彼此共同記憶與象徵認同，使新世代與先人產生情感連結。透過對於這些傳統建築的保存、修復或更新，也傳遞出一種社會創新的氛圍，亦即把傳統的事物，經由社會制度、新技術、資源統合，而賦予嶄新的意義和生命。這會帶給社會整體在面對挑戰時，更具有正面的力量。

### 參、文化資產的非使用價值

文化資產的非使用價值是人們給定的商品價值，即使他們從未或將來也不會使用該商品。非使用價值可以進一步的區分為選擇價值、存在價值和遺贈價值。有些學者會把選擇價值分類在使用價值項下，因為選擇價值隱含著將來可能會發生使用價值。

選擇價值意指個人願意為維護資產或資源支付的價值，即使個人實際使用它的可能性很小或根本沒有。會發生選擇價值，是由於資產(源)未來供應的不確定性，或者有潛在的未來需求。文化資產的保存，提供所有權人、他人、未來世代，想要體驗或使用這些文化資產時，還有選擇的機會。對於傳統建築與軍事遺跡這類有形的文化資產，由於其在土地利用上會排除其他的可能性，因此保存與否，其實是都市規劃與地方發展的不同選擇。

存在價值意指某項文化資源的存在，本身就有價值。人們不需要效用來自於使用資源，例如人們僅僅只是知道某種文化資產的存在，就能滿足於多元文化存續的情感價值。遺贈價值則是人們從為後代保護文化遺產中，獲得滿足的價值。

### 肆、經濟效益評價方法

對於文化資產不同的修復方案，可以透過評價方法(valuation methods)進行分析。常見的方法包括財務分析、財政收支分析、成本效率分析、成本效益分析。

財務分析是經濟效益與成本分析的一部分，也是重要的基礎。常用在私人企業，透過蒐集組織經營活動的會計與財務報表資訊，評估過去的財務狀況及經營成果，以對於

未來的經營業績和狀況做出較好的判斷。財務分析用於分析組織是否穩定、有償付能力，流動性或盈利能力足以保證進行金融投資。財務分析以貨幣化資料計算，許多公部門的計畫也需要進行財務分析。

財政收支分析主要用在公部門，目的是預測政府單位可能因發展、政策或計畫而產生的支出和收入。以金門國家公園的傳統建築修復為例，財政收支分析需要考量因為修復未來需要多少額外支出，包括直接的維修成本，或間接衍生的道路、解說設施等支出。當然傳統建築修復後也會帶來公部門的財政收入增加，包括租金收入、稅收、國家公園紀念品銷售等等。財政衝擊的影響可因此而獲得比較清楚的認識

成本效率分析(cost-effectiveness analysis)也是一種比較經濟表現的分析方式，通常用於計畫的投入或產出，不適合或無法都以貨幣單位衡量的時候。藉由將輸入或產出的量化數據固定，可以得出哪一種替選案的效益或成本最好。比如說國家公園補助每一件傳統建築的維修經費固定，或收取的租金成本一致，可以比較做為民宿使用的傳統建築，那一件補助案吸引較多的觀光客，或觀光客的滿意度比較高。

成本效益分析(Cost-Benefit Analysis, CBA)相較於成本效率分析，把各替選計畫的投入和產出皆以貨幣單位表示，並考量貨幣的時間價值，透過折現率的計算，把不同時間產生的效益和成本，轉換為具共同比較基礎的淨現值。CBA 在私人企業決策經營上，涉及的成本可能包括以下內容：

- 直接成本可能包括製造、庫存、原材料、直接參與製造的勞動力。
- 間接成本可能包括電力、管理費用、租金、水電費。
- 決策的無形成本，例如對客戶、員工或交付時間的影響。
- 機會成本，例如另類投資，或購買工廠與建造工廠。
- 潛在風險的成本，例如監管風險、競爭和環境影響。

效益則可能包括以下內容：

- 增加產量或新產品帶來更高的收入和銷售額。
- 無形的好處，例如提高員工安全和士氣，以及由於增強的產品供應或更快的交付而提高的客戶滿意度。
- 由於該決定而獲得的競爭優勢或市場占有率。

國發會(行政院經濟建設委員會，2008)所編列之”公共建設計畫經濟效益評估及財務計畫作業手冊”，對於如何評估量化與非量化的效益與成本，也提出明確的程序。針對文化類別的建設(安侯企業管理股份有限公司，2018)的特殊性，訂定相關的評估考量方式。在校益成本分析時，效益的部分考量直接消費與間接消費、委外營運場館與營運權利金或租金收入、政府稅收、人才培育、就業機會及產值。成本部分則著重在營運成本。

以文化資產作為民宿與賣店的經營來看，其財務收益，依各自不同的經營型態，主要為創造營業收入的住宿、導覽與交通服務、餐飲、商品銷售等經營活動。其次，觀光客來訪過程中所衍生之相關購物、餐飲、娛樂、交通與其他消費支出，可視為間接產生的效益。而其他非財務的效益可能還包括 1.人才培育：培育在地的古蹟保存、觀光旅遊、行銷企劃等專業人才，2.就業機會及產值：觀光產業仍然是勞力密集的行業，藉由傳統建築與軍事設施的活力利用，可以增加上下游產業的就業機會，3.社區品質提升：提高社區居民的生活環境品質，增加居民對社區的向心力。

民宿與賣店的經營成本主要為 1.人事成本：包括經營者直接投入與聘用專職人力產生的成本，另外也可能因為觀光旺季需要額外聘用兼職人力，或外包服務需求衍生的購置成本。2.商品成本：民宿備品、餐飲成本、銷售商品購置成本、油料成本等等。3.其他營運成本：水電、租金、修繕、資本財折舊、其他雜支等。

## 伍、文化資產修復的決策考量

對於傳統建築與軍事設施的經濟效益評估，也與這些文化資產的最初使用狀態和最後的修復目的有關。依原使用和修復目的至少可以分為三類，再利用(reutilisation)、原樣翻修(renovation)、文資保護(conservation)、以再利用為修復目的之文化資產，在修復前其價值由原資產本身價值加上使用型態的市場價值。例如有些傳統建築雖然老舊，但一直經營小賣店，賺取觀光客消費的銷售收入。這些文化資產修復的合理性，在於修復後的資產價值扣除修復成本，要大於文化資產自身原本的價值與市場價值的總和。

以原樣翻修為修復目的的文化資產，則不考慮該資產是否有新的市場價值，因為所有權/使用權基本上並沒有發生改變。這種修復目的之合理性，則取決於修復後的文化資產與修復前的文化資產，其價值差異是否大於修復成本。例如金門國家公園內有些傳統民居修復後，仍然維持原使用者的居住需求，並沒有引入其他具有市場價值的新使用方式。

以文資保護為修復目的之文化資產，通常會改變文化資產原本的使用目的，增加新使用的非預期價值，例如在金門國家公園內的傳統建築修復後，做為民宿與賣店的使用。這些文化資產修復的合理性，從效益與成本分析的觀點，在於創造出新用途的市場價值，加上修復前後的文化資產價值差異，大於修復成本的投入。

採行經濟效益評估結果，作為決策的依據，除了與文化資產修復前後的使用狀態有關外，還與預算限制、淨益有關。以表 2-5-2 為例，說明四種替選方案的效益、成本、益本比和淨益。決策時假設有四種情境，則決策的方案選擇會很不同(華昌宜，2006)。

表 2-5-2 替選方案效益與成本

替選案	效益	成本	益本比	淨益
A	10	1	10	9
B	30	10	3	20
C	8	4	2	4
D	4	5	0.8	-1

資料來源：(華昌宜，2006)

- 1.如無預算限制，各替選方案不互斥，選 A, B, C
- 2.如無預算限制，但替選方案互斥，選 B
- 3.如預算 $\leq 5$ ，選 A, C 如預算 $\leq 12$ ，選 A, B
- 4.如各案可重複，選 A，直至預算用

## 第三章 研究方法

### 第一節 計畫研究架構

本計畫是以金門國家公園傳統建築及軍事設施活化利用情形與經濟效益評估為研究目的，藉由對傳統建築與軍事營區再利用的民宿與賣店進行經營現況分析、建築現況與修繕建議、遊客量與民宿需求量關聯性分析、經濟效益評估分析與產生未來空間活化再利用策略。本研究計畫架構如下：

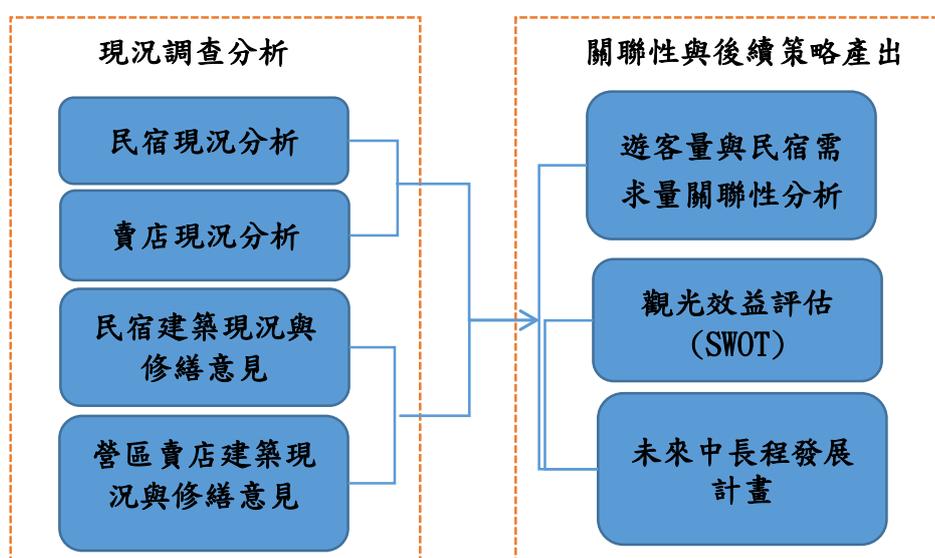


圖3-1-1 研究架構圖

### 第二節 計畫執行操作方法

#### 壹、研究前置作業

- 一、彙整金門國家公園活化標租之民宿與賣店現況及相關文獻，確定相關經營管理因子並擬定訪談大綱。
- 二、擬定調查計畫及調查時程。
- 三、民宿與賣店基礎資料彙整，基地的位置、商品項目與價格、平面圖等。

#### 貳、民宿與賣店經營現況調查實施計畫

本部分的調查方法將使用深度訪談法與觀察法，網路平台資料收集法，每家民宿與賣店逐一進行調查，調查方向如下、訪談大綱如附錄六及附錄七：

## 一、民宿現況調查內容或方向

- (一) 民宿精神：清晰的民宿精神、明確的經營理念、獨特的創業故事、經營此民宿之時間。
- (二) 民宿建築外觀獨特性：吸引人的建築風格、適切地結合周邊自然景觀、充足的停車空間。
- (三) 民宿的商品：房間數、房間型態、可住人數、住房率、售價、住房旅客模式變化等。
- (四) 民宿與環境結合程度：很高的便利性、鄰近觀光景點的優勢、很好的觀景視野。
- (五) 民宿資訊與設施服務：民宿有多元的訂房方式、網站的資訊透明度高、提供豐富的當地旅遊資訊、有完善的資訊服務設備、有適當的公共設施。
- (六) 民宿住房品質：乾淨整潔、居住安全性高、提供完善的盥洗設施、有獨特的設計感、有家的溫馨感、隔音效果佳。
- (七) 民宿早餐/餐飲的服務品質：美味的餐飲服務、多樣化的餐飲形式、特色的招牌餐點。
- (八) 民宿經營者服務品質：服務態度親切、對業務具有專業程度、有完善的接送服務、有導覽當地完整的服務、有多元化的套裝行程、會熱絡地與房客互動、即時地處理旅客相關問題、提供方便的管道讓房客回饋住房意見。

## 二、賣店現況調查內容

- (一) 賣店精神：清晰的經營精神、明確的經營理念、獨特的創業故事、經營此賣店的時間。
- (二) 賣店建築外觀獨特性：吸引人的建築與空間風格、適切地結合周邊自然景觀、充足的停車空間。
- (三) 賣店的商品：特色商品描述、定價原則與售價、銷售情形。
- (四) 賣店到客數模式變化。
- (五) 賣店資訊：行銷管道、網站的資訊透明度。
- (六) 賣店環境品質：乾淨、整潔、明亮、有獨特的設計感。
- (七) 賣店服務人員服務品質：服務態度親切、對銷售業務具有專業程度、會熱絡地與客人互動、即時的處理顧客相關問題。

## 三、遊客量與賣店需求量之關聯性推估。

## 四、賣店對地區的觀光效益(含優勢與劣勢分析)評估。

## 五、賣店中長程發展計畫建議。

# 第三節 民宿與賣店建築現況調查實施計畫

## 壹、初步調查

整個計畫建築物的現況調查，工作流程詳如圖 3-3-1 與圖 3-3-2。採用所有建築物全

面現況調查，金門國家公園範圍內傳統建築委外經營之民宿有 79 間、賣店 5 間，軍事營區委外活化民宿 2 處與賣店 12 間，其他型式建築賣店約 3 間。

## 貳、委外經營之民宿執行步驟

- 一、 進行的方式將採取一個聚落完成後，再進行另外一個聚落進行調查。
- 二、 初步調查：現況照片建檔包括整體外觀、木梁、磚牆、木梁在磚牆上的支撐點、支柱基礎與磚牆基礎。
- 三、 初步調查判讀：破壞的疑慮主要包括兩大部分，(A)結構劣化：結構劣化的部分包括磚牆產生裂縫、木梁是否產生裂縫、基礎產生不均勻沉陷、木梁產生位移的狀況；(B)部分結構系統遭到改變：不適當的裝修改變原有結構系統。
- 四、 初步判讀沒有劣化的現象直接歸檔。
- 五、 初步判讀有劣化的現象，進行更詳細的結構評估，並且完成結構安全評估表。如果有安全疑慮建議修繕或補強，再進行歸檔。



圖 3-3-1 民宿建築現況分析執行流程圖

## 參、軍事營區(含其他型式建築賣店)委外活化點執行步驟

所有軍事營區建築物全面現況調查，詳如圖 3-3-2，執行步驟如下：

- 一、 進行的方式將採取一個營區完成後，再進行另外一個營區進行調查。
- 二、 初步調查：現況照片建檔包括整體外觀、鋼筋混凝土梁、柱、牆、梁柱接頭、鋼結構與基礎。
- 三、 初步調查判讀：破壞的疑慮主要包括兩大部分，(A)結構劣化：結構劣化的部分包括牆產生裂縫鋼筋外露、梁、柱、梁柱接頭是否產生裂縫，鋼筋外露、基礎產生不均勻沉陷，產生結構物傾斜、位移的狀況、鋼結構是否有生鏽腐蝕；(B)部分結構系統遭到改變：不適當的裝修改變原有結構系統。
- 四、 初步判讀沒有劣化的現象直接歸檔。
- 五、 初步判讀有劣化的現象，進行更詳細的結構評估，並且完成結構安全評估表。如果有安全疑慮建議修繕或補強，再進行歸檔。



圖 3-3-2 軍事營區建築現況分析執行流程圖

## 肆、建築現況初步調查概述

### 一、委外經營之民宿

現況照片建檔案例圖，包括整體外觀圖 3-3-3(吳薇薇，2020)、木梁在磚牆上的支撐點圖 3-3-4(蔡怡豪，2022)、支柱木構架圖 3-3-5(周立勤，2021)、支柱基礎與磚牆基礎圖 3-3-6(蔡怡豪，2022)。

- 結構評估的單元：主要是木梁、磚牆、木梁在磚牆上的支撐點、支柱基礎與磚牆基礎。支柱木構架是屬於結構的單元，但是木門、窗戶的木扇門、木隔間牆，是屬於

非結構，不考慮對外力抵抗的貢獻。



圖 3-3-3 整體外觀(吳薇薇，2020)

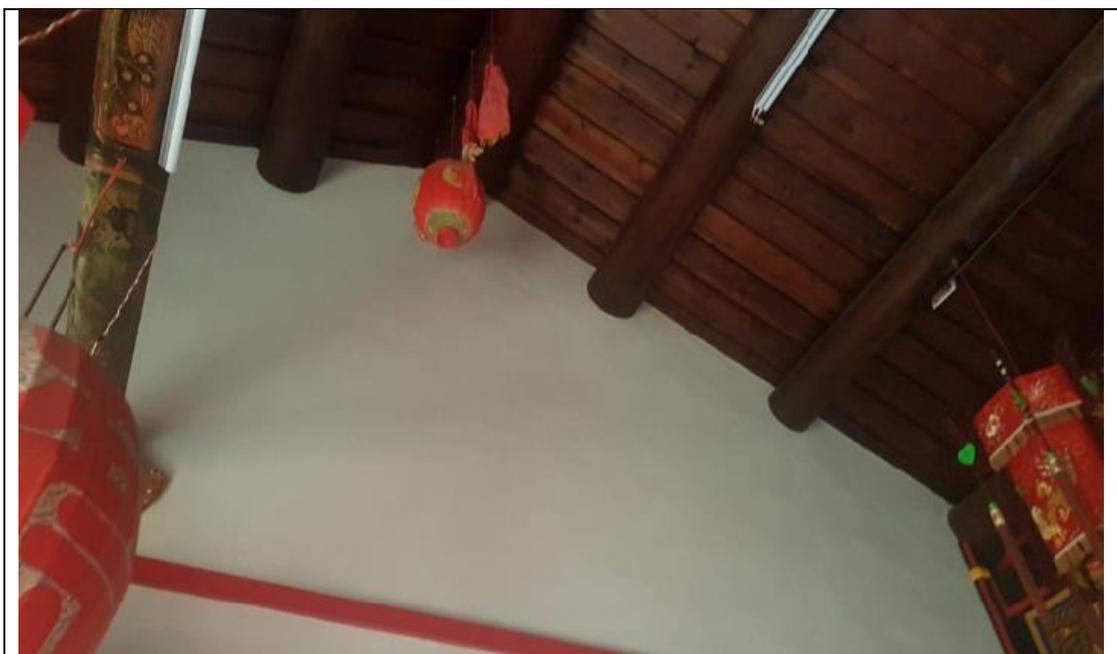


圖 3-3-4 木梁在磚牆上的支撐點(蔡怡豪，2022)



圖 3-3-5 支柱木構架(周立勤，2021)



圖 3-3-6 支柱基礎與磚牆基礎(蔡怡豪，2022)

- 初步調查判讀：破壞的疑慮主要包括兩大部分，(a)結構劣化與(b)部分結構系統遭到改變。
- 結構劣化的部分包括磚牆產生裂縫圖 3-3-7 (Google，2022)、木梁是否產生裂縫圖 3-3-8 (Google，2022)、基礎產生不均勻沉陷圖 3-3-9 (Google，2022)。一般而言，磚牆基礎產生不均勻沉陷，造成磚牆產生裂縫。
- 木梁產生位移的狀況。
- 不適當的裝修改變原有結構系統。



圖3-3-7 磚牆產生裂縫(Google, 2022)



圖3-3-8 木梁產生裂縫(Google, 2022)



圖3-3-9 基礎產生不均勻沉陷(Google, 2022)

## 二、軍事營區委外活化點

- 現況照片建檔案例圖，包括整體外觀圖 3-3-10 (金門觀光旅遊，2022)、鋼筋混凝土梁、柱、牆、梁柱接頭、鋼結構與基礎。
- 結構評估的單元，主要是結構劣化的部分包括牆產生裂縫鋼筋外露圖 3-3-11 (Riley，2022)。梁(Potisuk，2011)、柱(Chand，2021)、梁柱接頭是否產生裂縫 (Facilitator，2019)，鋼筋外露圖 3-3-12~14(Google，2022)。基礎產生不均勻沉陷，產生結構物傾斜、位移的狀況圖 3-3-15 (Carson Dunlop Associates，2022)，鋼結構是否有生鏽腐蝕圖 3-3-16 (Zmetra，2017)。



圖3-3-10 軍事營區委外活化點(金門觀光旅遊，2022)



圖3-3-11 牆產生裂縫鋼筋外露(Riley, 2022)



圖3-3-12 梁產生裂縫(Potisuk, 2011)



圖3-3-13 柱產生裂縫(Chand, 2021)



圖3-3-14 梁柱接頭產生裂縫(Facilitator, 2019)

### Types of settlement

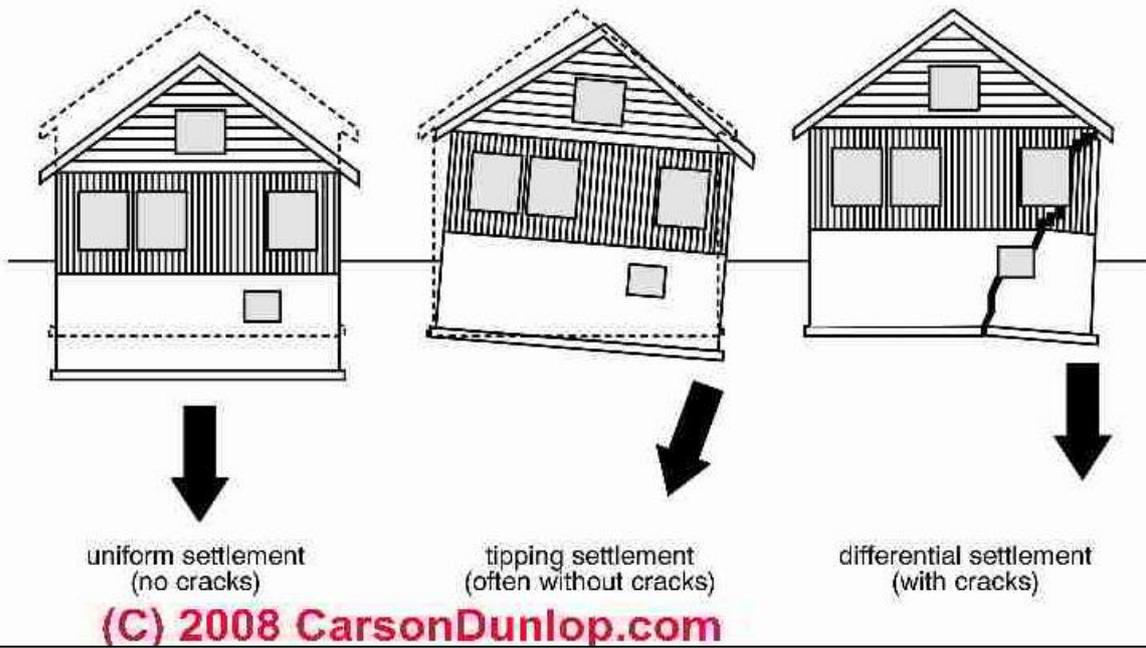


圖3-3-15 基礎產生不均勻沉陷(Carson Dunlop Associates, 2022)



圖3-3-16 鋼結構生鏽腐蝕(Zmetra，2017)

## 伍、建築現況詳細的結構評估概述

採用所有建築物全面現況調查，國家公園範圍內 12 處傳統聚落所有委外經營之民宿約 79 棟、賣店 5 棟，軍事營區委外活化民宿 2 處、賣店 12 處，其他型式建築賣店 3 處。

結構劣化的程度佔總結構體的 30%以上再進行詳細的結構評估，否則只建議局部的修繕，避免結構的再劣化。這些區域將在照片中特別標示，並建議修繕的方式。

委外經營之民宿與軍事營區委外活化點建築使用的材料並不相同，民宿主要以磚牆、木結構為主，但是委外活化點以鋼筋混凝土結構為主。建築現況詳細的結構評估表格，使用兩個獨立的表格，分別考慮其使用的材料元件。建築物承受垂直與水平載中的項目、強度與破壞的模式，分項考慮，再評估其結構之安全性。

建築現況詳細的結構評估表格，依據內政部營建署評估表格(內政部營建署，2018)。委外經營之民宿詳如圖 3-3-17~3-3-21，軍事營區委外活化點詳如圖 3-3-22~25。

### 一、委外經營之民宿

磚構造建築物結構安全耐震能力初步評估之評估內容及評分表(內政部營建署，2018)。

樓層數( $N_f$ )		耐震需求參數	
		$S_{DS}$	
用途係數( $I$ )		$S_{DI}$	
韌性容量( $R$ )	1.2	$T_0^p$	
一般工址或臺北盆地		$S_{DD}$	
磚牆、磚柱單位斷面積強度( $T_{wc}$ ) $\text{kgf}/\text{cm}^2$ ( $T_{wc} = 2.22 + 0.24 * (N_f - 1)$ )		$R_o$	
建築物高度/層高( $H$ ) $\text{m}$		$F_u$	
結構物基本振動週期 $T(\text{sec}) = 0.05 * H^{0.75}$		$(S_{DD}/F_u)_n$	

圖3-3-17 磚構造結構初步評估參數表1(內政部營建署，2018)

屋頂種類	屋頂層平均單位重 ( $w_{rt}$ ) $\text{kgf}/\text{m}^2$		各樓層(含屋頂層)樓地板面積		$W(\text{kgf}) = 1210 * (A_{2f} + A_{3f}) + w_{rt} * A_{1f}$
			各樓層之樓地板	樓地板面積 $\text{m}^2$	
木屋架+屋瓦+天花板+半層牆	<input type="checkbox"/>	600	二樓樓地板( $A_{2f}$ )		
混凝土板+半層牆	<input type="checkbox"/>	900	三樓樓地板( $A_{3f}$ )		
其他：	<input type="checkbox"/>		屋頂樓地板( $A_{1f}$ )		

圖3-3-18 磚構造結構初步評估參數表2(內政部營建署，2018)

一樓磚柱量	柱形式	柱尺寸 $\text{cm}$ (寬*深)	斷面積 ( $A_{sci}$ ) $\text{cm}^2$	根數 ( $N_{ci}$ )	斷面積小計 ( $A_{ci}$ ) $\text{cm}^2$ ( $A_{ci} = A_{sci} * N_{ci}$ )		
		第一種				$BA_{ci}$	
	磚柱總斷面積 $\text{cm}^2$ ( $BA_c = \sum(BA_{ci})$ )		磚柱強度( $TA_c$ ) $\text{kgf}$ ( $TA_c = T_{wc} * BA_c$ )				
一樓磚牆量	牆厚度( $T_{wi}$ ) $\text{cm}$		牆長度 $\text{cm}$		斷面積小計		
			X向總長度 ( $L_{wxi}$ ) $\text{cm}$	Y向總長度 ( $L_{wyi}$ ) $\text{cm}$	X向斷面積( $A_{wxi}$ ) $\text{cm}^2$ ( $A_{wxi} = L_{wxi} * T_{wi}$ )		Y向斷面積 ( $A_{wyi}$ ) $\text{cm}^2$ ( $A_{wyi} = L_{wyi} * T_{wi}$ )
	X向	磚牆有效總斷面積 $\text{cm}^2$	$BA_{wx} = \sum(BA_{wxi})$		$BA_{wxi}$		$BA_{wyi}$
	Y向	磚牆有效總斷面積 $\text{cm}^2$	$BA_{wy} = \sum(BA_{wyi})$				
	X向牆強度( $TA_{wx}$ ) $\text{kgf}$ ( $TA_{wx} = T_{wc} * BA_{wx}$ )		Y向牆強度( $TA_{wy}$ ) $\text{kgf}$ ( $TA_{wy} = T_{wc} * BA_{wy}$ )				

圖3-3-19 磚構造結構初步評估參數表3(內政部營建署，2018)

調整因子調查項目	主要檢核項目		調查結果( $q_i$ )	
面外因子	1	山牆周圍具有有效連續之RC圈梁	<input type="checkbox"/> 合格(1.0) <input type="checkbox"/> 不合格(0.5)	
	2	牆頂有過梁，或單片磚牆牆身長小於10公尺	<input type="checkbox"/> 合格(1.0) <input type="checkbox"/> 不合格(0.5)	
	3	磚牆最小牆身厚度檢核	<input type="checkbox"/> 合格(1.0) <input type="checkbox"/> 不合格(0.9)	
形狀因子	4	結構穩定性	<input type="checkbox"/> 合格(1.0) <input type="checkbox"/> 不合格(0.9)	
現況因子	5	是否有其他可能危害使用者安全之因素	<input type="checkbox"/> 無(1.0) <input type="checkbox"/> 少許(0.95) <input type="checkbox"/> 嚴重(0.9)	
	6	木屋架屋頂損壞程度	<input type="checkbox"/> 無、輕微損壞(1.0) <input type="checkbox"/> 嚴重損壞(0.8)	
調整因子( $Q$ )	$Q = q_1 * q_2 * \dots * q_6$			

圖3-3-20 磚構造結構初步評估參數表4(內政部營建署，2018)

基本耐震性能( $E$ )	$E_x = (TAc + TA_{vx}) / ((S_{nd}/F_u)_n * I * W) * 70$	$E_y = (TAc + TA_{vy}) / ((S_{nd}/F_u)_n * I * W) * 70$
耐震指標	$= E_x * Q$	$= E_y * Q$
評估分數(磚構造建築耐震指標)	$= \text{Min}(E_x * Q, E_y * Q)$	

圖3-3-21 磚構造結構初步評估參數表5(內政部營建署，2018)

## 二、軍事營區委外活化點

鋼筋混凝土構造及加強磚造建築物結構安全耐震能力初步評估之評估。內容及評分表(包含定量評估表)(內政部營建署，2018)。

項次	項目	配分	評估內容	權重	評分
1	靜不定程度	5	<input type="checkbox"/> 單跨(1.0) <input type="checkbox"/> 雙跨(0.67) <input type="checkbox"/> 三跨(0.33) <input type="checkbox"/> 四跨以上(0)		
2	地下室面積比， $r_a$	2	$0 \leq (1.5 - r_a) / 1.5 \leq 1.0$ ; $r_a$ :地下室面積與建築面積之比		
3	平面對稱性	3	<input type="checkbox"/> 不良(1.0) <input type="checkbox"/> 尚可(0.5) <input type="checkbox"/> 良(0)		
4	立面對稱性	3	<input type="checkbox"/> 不良(1.0) <input type="checkbox"/> 尚可(0.5) <input type="checkbox"/> 良(0)		
5	梁之跨深比 $b$	3	當 $b < 3$ , $w = 1.0$ ; 當 $3 \leq b < 8$ , $w = (8 - b) / 5$ ; 當 $b \geq 8$ , $w = 0$		
6	柱之高深比 $c$	3	當 $c < 2$ , $w = 1.0$ ; 當 $2 \leq c < 6$ , $w = (6 - c) / 4$ ; 當 $c \geq 6$ , $w = 0$		
7	軟弱層顯著性	3	<input type="checkbox"/> 高(1.0) <input type="checkbox"/> 中(0.67) <input type="checkbox"/> 低(0.33) <input type="checkbox"/> 無(0)		

圖3-3-22 鋼筋混凝土構造結構初步評估參數表1(內政部營建署，2018)

8	結構 細部	塑鉸區箍筋細部 (由設計年度評估)	5	<input type="checkbox"/> 63年2月以前(1.0) <input type="checkbox"/> 63年2月至71年6月(0.67) <input type="checkbox"/> 71年6月至86年5月(0.33) <input type="checkbox"/> 86年5月以後(0)		
9		窗台、氣窗造成 短柱嚴重性	3	<input type="checkbox"/> 高(1.0) <input type="checkbox"/> 中(0.67) <input type="checkbox"/> 低(0.33) <input type="checkbox"/> 無(0)		
10		牆體造成短梁嚴 重性	3	<input type="checkbox"/> 高(1.0) <input type="checkbox"/> 中(0.67) <input type="checkbox"/> 低(0.33) <input type="checkbox"/> 無(0)		

圖3-3-23 鋼筋混凝土構造結構初步評估參數表2(內政部營建署，2018)

11	結構 現況	柱之損害程度	2	<input type="checkbox"/> 高(1.0) <input type="checkbox"/> 中(0.67) <input type="checkbox"/> 低(0.33) <input type="checkbox"/> 無(0)		
12		牆之損害程度	2	<input type="checkbox"/> 高(1.0) <input type="checkbox"/> 中(0.67) <input type="checkbox"/> 低(0.33) <input type="checkbox"/> 無(0)		
13		裂縫鏽蝕滲水等 程度	3	<input type="checkbox"/> 高(1.0) <input type="checkbox"/> 中(0.67) <input type="checkbox"/> 低(0.33) <input type="checkbox"/> 無(0)		
14	定量 分析	475年耐震能力 初步評估	30	當 $\frac{A_{c1}}{IA_{475}} \leq 0.25, w=1$ ; 當 $0.25 \leq \frac{A_{c1}}{IA_{475}} \leq 1, w = \frac{4}{3} \left(1 - \frac{A_{c1}}{IA_{475}}\right)$ ; 當 $\frac{A_{c1}}{IA_{475}} > 1, w=0$ $A_{c1} = \min[A_{c1,x}, A_{c1,y}]$		
15		2500年耐震能力 初步評估	30	當 $\frac{A_{c2}}{IA_{2500}} \leq 0.25, w=1$ ; 當 $0.25 \leq \frac{A_{c2}}{IA_{2500}} \leq 1, w = \frac{4}{3} \left(1 - \frac{A_{c2}}{IA_{2500}}\right)$ ; 當 $\frac{A_{c2}}{IA_{2500}} > 1, w=0$ $A_{c2} = \min[A_{c2,x}, A_{c2,y}]$		
危險度分數總計			100	危險度評分總計(P)		
<p>此部分為外加評分項目，評估人員應就表列「危險度額外增分」、「危險度額外減分」事項評分，各項最高配分為2分，總共最高配分為8分；減分最高配分為2分</p>						
危險度 額外增分	A	分期興建或工程品質有疑慮者				
	B	曾經受災害者，如土石流、火災、震災、人為破壞等				
	C	使用用途由低活載重改為高活載重使用者				
	D	傾斜程度明顯者				
危險度 額外減分	a	使用用途由高活載重改為低活載重使用者				
	危險度額外評分總計(S)					
危險度總評估分數R=P+S						

圖3-3-24 鋼筋混凝土構造結構初步評估參數表3(內政部營建署，2018)

備註：(1)權重欄位由評估人員依評估內容評定後填列。  
(2)評估案件如為加強磚造者，評估項次1、5、6、8、9、10及11等7項不予評分，項次2至4、7、12及13評分加總，乘以放大係數2.5，再加上項次14及15之分數後，即為危險度評分總計(P)值。

圖3-3-25 鋼筋混凝土構造結構初步評估參數表4(內政部營建署，2018)

## 陸、預期結構評估成果

預期結構評估成果如下：

- 一、現況照片建檔案：包括整體外觀、各結構單元。

二、結構安全評估表：如果損害程度超過結構元件尺寸 30%。

三、修繕與補強建議：如果結構體有劣化損害。

## 第四節 遊客量與民宿需求量之關聯性與推估方法說明

### 壹、遊客量與住宿量需求推估

本研究使用外推法來推估遊客量與住宿量需求，外推法 (Extrapolation) 是根據過去和現在的發展趨勢推斷未來的一類方法的總稱，用於科技、經濟和社會發展的預測，是情報研究法體系的重要部分。本計畫的數據來源為蒐集次級資料，資料來源為台灣旅宿網、金門縣政府觀光處、金門航空站、金門國家公園的數據，本計畫將遊客量與民宿住宿率這些歷史數據重新組合成適合本計畫目標的數據，跟據過去幾年的數據來推估未來的趨勢傾向。但外推法的缺點即在於無法充分掌握動態的內外環境變化，如新疫情是否已經改變人們旅遊選擇住民宿的消費，以及氣候、經濟等改變對預測的影響，因此這種方法最適用於短期性的預測。

### 貳、觀光效益的評估

一般在市場上交易的休閒遊憩商品與服務，可以透過供給與需求來評估其市場的變動，並進一步瞭解市場的業者與遊客雙方的決策與行為策略。本計畫經濟效益的推估，以使用外推法的數據資料來推估最近 3 年民宿的客房收入、餐飲收入、其他收入、雇用人力之提供就業機會的貢獻、裝修設備支出之經濟乘數等經濟效益。參考經濟學概論的需求與供給的面向來評估與考量。

然而有很多的休閒遊憩活動並不存在市場，例如多數的公園提供都市民眾散步休閒的場所，但一般是不收費的，是否能說公園沒有供給與需求的問題？這類的公共財不會產生業者的收益，但將產生社會效益，因此還是有其必要性，此時為瞭解其供給需求問題，可透過需求面的消費者效用理論來解析此種活動的遊憩效益。金門國家公園的民宿與賣店基本是修護與活化具文化資產的古厝、洋樓與營舍成為吸引力產業，供來金門的觀光客可以有多元的住宿選擇，因此除了上述的直接經濟效益外，本計畫也參考「文化資產的總經濟價值」表的使用價值與非使用價值項目來評估分析民宿與賣店的總經濟價值。以下簡述民宿與賣店的財務收益與營運成本。

民宿與賣店的財務收益，依各自不同的經營型態，主要為創造營業收入的住宿、導覽與交通服務、餐飲、商品銷售等經營活動。其次，觀光客來訪過程中所衍生之相關購物、餐飲、娛樂、交通與其他消費支出，可視為間接產生的效益。而其他非財務的效益可能還包括：(1) 人才培育：培育在地的古蹟保存、觀光旅遊、行銷企劃等專業人才；(2) 就業機會及產值：觀光產業仍然是勞力密集的行業，藉由傳統建築與軍事設施的活力利

用，可以增加上下游產業的就業機會；(3)社區品質提升：提高社區居民的生活環境品質，增加居民對社區的向心力。

民宿與賣店的經營成本主要為 1.人事成本：包括經營者直接投入與聘用專職人力產生的成本，另外也可能因為觀光旺季需要額外聘用兼職人力，或外包服務需求衍生的購置成本。2.商品成本：民宿備品、餐飲成本、銷售商品購置成本、油料成本等等。3.其他營運成本：水電、租金、修繕、資本財折舊、其他雜支等。

依照民宿與賣店經營的效益與成本所計算出來的結果，可進一步作為 SWOT 分析的基礎。SWOT 分析（或 SWOT 矩陣）是一種策略規劃和管理技術，用於幫助個人或組織識別與核心業務或計畫規劃相關的優勢(Strengths)、劣勢(Weaknesses)、機會(Opportunities)和威脅(Threats)。優勢：組織或計畫的特徵使其比競爭者更具優勢。劣勢：使組織或計畫相對於其他組織處於劣勢的特徵。機會：組織或計畫可以利用的環境中的元素。威脅：環境中可能給組織或計畫帶來麻煩的元素。優勢和劣勢通常被認為是內部的，而機會和威脅通常被認為是外部的。內部因素被視為優勢或劣勢，取決於它們對組織目標的影響。這些因素可能包括人員、財務、製造能力以及所有行銷組合的 4P。外部因素的機和威脅則可能來自於宏觀經濟、技術變革、立法和社會文化變化，以及市場變化。

SWOT 分析可進一步用於製定組織或個人的執行策略。以執行策略為導向的分析步驟通常包括：識別內部和外部因素（一般使用常見的 2x2 矩陣），選擇和評估最重要的因素，以及識別內部和外部特徵之間存在的關係。例如，優勢和機會之間若存在緊密關係，則可以暗示組織的良好條件，並允許使用積極的戰略。另一方面，弱點和威脅之間的強烈相互關聯，則可以被分析為使用防禦策略的潛在警告和建議。因此將 SWOT 矩陣四個構面中的一個內部構面與另一個外部構面結合起來，便可以思考四種不同的執行策略，(1)WT 策略 (mini-mini)：面對外部威脅和內部弱點，如何最小化弱點和威脅？(2)WO 策略 (mini-maxi)：面對外部機會和內部弱點，如何最小化弱點和最大化機會？(3)ST 策略 (maxi-mini)：面對外部威脅和內部優勢，如何最小化威脅，最大化優勢？(4)SO 策略 (maxi-maxi)：面對外部機會和內部優勢，如何最大化機會和優勢？

## 第五節 質化研究方法說明

本研究計畫除了以前述的研究調查結果為基本資料外，會再進行文獻收集、參與觀察、深度訪談民宿主人、深度訪談 10 位對本計畫主題有深度認知的學者、業者或政府相關部門人員，以強化最後未來經營管理策略的可行性。

### 壹、資料整理法

針對已發表之論文、期刊、研究（調查）報告，及政府相關單位各類報告、計畫及法規等加以蒐集，歸納整理以獲取規劃所需之資訊，進而進行訪談大綱的設計擬定，以做為後續相關規劃之資料基礎。

## 貳、環境現地勘查法

針對計畫範圍之發展現況、環境與資源特性等進行現地勘查，以達實際瞭解民宿與賣店之評估項目之實際概況，作為計畫調查之基礎。

## 參、深度訪談

本部份深度訪談調查將針對民宿主人與對本計畫主題與範圍熟悉之相關學者、業者或政府相關部門人員等進行深度訪談，訪談的重點聚焦在遊客量與需求量之關聯性推估、民宿與賣店帶來的觀光效益、經濟效益、及未來經營規劃之建議，收集整理訪談紀錄至資料收集達理論飽和後停止訪談，並進行資料分析。

深度訪談調查屬於探索型與描述型的研究，在資料的收集、分析與在學理的探討與學說的印證過程中，主要採取質化研究的方式進行。質化研究強調透過多元性、彈性、創造性、反省性、行動性、過程性、動態性、參與性的研究方式來建構理論。有關本計畫涉及之主題與範圍：金門國家公園傳統建築及軍事設施活化利用情形與經濟效益相關議題，本調查屬探索性研究調查，本調查之研究方法將以紮根理論研究方法來進行資料的收集、分析與建構理論來進行個案研究。

紮根理論被視為是質化研究中最科學之方法，因為它遵循了科學原則、比較原則、假設驗證及理論建立。在實際操作上紮根法有三個方面的思考方式：科學邏輯、登錄典範、互動思考。從研究過程來看，紮根法要求研究者充分利用其理論觸覺，在實際社會中蒐集具有發展潛力的元素。研究者是藉由理論觸覺不斷比較、歸納所有資料，把握住其中相同且主要的特質。這些特質應該在經驗上都有許多案例支持，研究者可以賦予這些主要特質一個名字，稱為範疇(category)。研究者在此是將龐大的資料縮減，抽象化成概念，奠定理論建立的第一步。進一步研究者將找出幾個主要範疇之間的關係，成為研究中有待檢證的一項假設，這些假設將成為研究者進一步尋找資料的線索與方向，甚至更明確地成為觀察訪問切入點的原則，就是「理論性抽樣」(theoretical sampling)。在資料收集的過程中，研究者或將發現現象重複出現，或者是現象與結構之間的關係一再重複，那研究者便可宣稱這一個概念與其相關資料都已達「理論性飽和」，因此可以不再收集這方面的資料。



## 第四章 民宿與賣店現況分析

### 第一節 金管處標租民宿經營現況分析

民宿之所以能夠發展快速，是因為民宿與消費者的互動程度較佳、能結合當地文化自然資源、獨特的經營風格、特殊的建築風格、渡假氣氛較佳（林玥秀等，2005），又能夠利用相關設施及環境景觀創造體驗價值，透過優質的服務或設計有趣的活動，使觀光客能放鬆心情，滿足觀光客的休閒需求（陳瑞龍，2015）。金門擁有非常豐富的觀光資源，同時也帶動了觀光產業的發展，具有特色的民宿伴隨景點也呈現很好的發展（吳佳勳，2019），而特色民宿差異化服務能夠吸引自由行旅客，且民宿經營成本低，客製化服務能力高，行銷能力高，客人回頭率高等現象（蔡一帆，2019）。本節將針對計畫範圍內的傳統建築民宿進行經營現況分析，今日的民宿經營已經不大依賴訂房專線來接受訂房詢問與訂房，多元銷售管道為大多數民宿所採用，包含與多個旅宿銷售平台合作來販賣房間，或因為口碑接受回頭客的訂房，只有較少數旅客會用電話進行訂房，因此，本部分資料來源除了民宿的現場觀察、訪談民宿主人，還有使用大部分民宿官網及 google 引擎上的各項民宿相關資料，進行全面的資料分析。

#### 壹、 民宿的基本資料

金門在解除戰地政務後，許多老房子因為居住需求而被拆除重建或因產權複雜而讓它傾頹，為了讓後世子孫可以共享先民的智慧，金門國家公園積極推動古厝修復活化再利用工作，金管處補助經費鼓勵居民自行修復古厝外，並積極協商聚落內無人使用之古厝所有權人，將已損毀之古厝、洋樓及其基地設定地上權，由金管處負責修復，除了做為展示館外，並委託民間經營茶藝館、特色賣店以及民宿等。

民國 84 年 10 月 18 日我國第六座國家公園在金門成立，金門國家公園範圍內共有 12 個保存比較完整的傳統聚落，聚落內除了有豐富的閩南建築、洋樓、古蹟外，這裡的居民還保留了傳統的村落空間配置、宗族制度、民俗慶典與風水信仰等豐富的常民文化。102 年金門縣共有 126 家民宿，其中金門國家公園民宿有 61 家，為古厝及洋樓民宿。根據台灣旅宿網統計資料顯示 110 年 12 月金門縣共有 444 家民宿，2,194 間房間，雇用 906 位員工，其中金門國家公園範圍內的民宿共有 79 家，它們分別座落於金門縣的 12 個聚落中：計有水頭聚落、珠山聚落、歐厝聚落、南山聚落、北山聚落、林厝聚落、瓊林聚落、小徑聚落、山后聚落、埕下聚落、謝厝聚落、湖井頭聚落等，房間數為 377 間，可容納 1039 人住宿。金門國家公園招租民宿若以房間數計算，佔金門民宿間的 17.4%，若以閩南古厝及洋樓建築形式的民宿計畫，金管處佔 52%，金門國家公園委外招租民宿基本資料如表 4-1-1。

表 4-1-1 國家公園民宿基礎資料

編號	建物名稱	地址	民宿/賣店名稱	間數/人數	經營者	租約期間
<b>水頭傳統聚落(24 棟、109 間房間、可容納 355 人)</b>						
1	黃天露宅*	前水頭 4、(5)號	水頭古洋樓	5(28)	蔡志舜	108/11/01-113/10/31
2	黃乃甫番仔厝*	前水頭 6 號	歇會兒民宿風華館	4(12)	張玉惠	108/03/01-112/02/28
3	卓齋	前水頭 7、(7-1)號	古洋樓舒宅	2(4)	蔡志舜	108/11/01-113/10/31
4	黃紹光宅*	前水頭 9 號	歇會兒民宿典藏館	7(22)	胡韻瓏	108/11/01-113/10/31
5	水頭黃氏古厝	前水頭 13 號	完成標租	4(22)	黃巧柔	111/09/16-116/09/15
6	四維堂	前水頭 20 號	歇會兒民宿	2(8)	胡韻瓏	108/11/01-113/10/31
7	黃祈古厝	前水頭 28 號	談古說金	5(20)	韋燕群	107/06/01-112/05/31
8	黃啟傑祖厝*(黃濟古厝)	前水頭 29 號	金門談古說金古厝 民宿二館	4(12)	黃甘榮	107/04/11-112/04/10
9	黃百萬宅	前水頭 33 號	石路書齋	4(12)	黃盈盈	107/06/01-112/05/31
10	黃廷宙統樓*	前水頭 34 號 民宿	統樓民宿	7(21)	李碧玉	107/09/01-112/08/31
11	黃孫掌宅	前水頭 35、 (36)號	新水調歌頭民宿	7(22)	洪匡毅	111/04/01-115/03/31
12	黃順圖番仔厝	前水頭 37 號	戀鄉情	5(11)	許秀寶	107/04/11-112/04/10
13	黃開註等祖厝	前水頭 40、 (41)號	水調歌頭	6(14)	顏湘芬	107/04/01-112/03/31
14	黃積偈宅	前水頭 44 號	東經 118	4(7)	黃瑞音	107/06/01-112/05/31
15	黃氏古厝	前水頭 53 號	戀鄉情	5(13)	黃得利	107/06/01-112/05/31
16	黃氏洋樓	前水頭 54 號	定風波	5(11)	顏湘芬	107/06/01-112/05/31
17	蔡開國*	前水頭 63、 (63-1)號	鳳毛麟趾	4(17)	蔡其泉	111/01/24-115/01/23
18	蔡開盛宅	前水頭 64 號	鳳毛麟趾二館	5(15)	蔡其泉	111/01/24-115/01/23
19	黃集美祖厝	前水頭 85 號	北緯 24	4(8)	黃瑞音	108/05/01-112/04/30
20	黃祖惠宅第	前水頭 86 號	北緯 24	3(6)		108/05/01-112/04/30
21		前水頭 97 號	上善若水	4(20)	林愛秀	107/06/01-112/05/3
22		前水頭 103 號	紫雲廬	4(20)	張喻淳	107/06/01-112/05/31
23	黃氏古厝	前水頭 118 號	完成標租	4(12)	李原宏	111/09/16-116/09/15
24	李氏古厝	前水頭 121 號	完成標租	5(18)	李原宏	111/09/16-116/09/15
<b>珠山傳統聚落(13 棟、61 間房間、可容納 184 人)</b>						
25	頂山落	珠山 17 號	校長的家	5(22)	張淑瑛	107/06/01-112/05/31
26		珠山 17-1 號	依山初晴	3(10)	吳惟芬	109/10/01-114/09/30
27	珠山上書房	珠山 19 號	珠山大院	5(14)	薛俊斌	109/08/01-114/07/31
28	將軍第	珠山 20 號	慢慢民宿古典館	4(12)	楊婉苓	111/05/01-115/04/30
29	薛孟霸宅	珠山 24 號	慢慢民宿聽風館	5(11)	黃惠玲	111/05/01-115/04/30

編號	建物名稱	地址	民宿/賣店名稱	間數/人數	經營者	租約期間
30	薛永邁洋樓	珠山 28 號	落番居	5(14)	薛榮雄	111/08/01-115/07/31
31	薛氏古厝	珠山 36 號	慢慢民宿藍海館	4(12)	黃惠玲	111/05/01-115/04/30
32	大夫第*	珠山 41 號	珠山大夫第	5(16)	張淑瑛	107/06/01-112/03/31
33	薛氏古厝	珠山 50 號	依山行館	7(19)	吳惟芬	109/05/17-114/05/16
34	薛氏古厝	珠山 75 號	慢慢民宿夢想館	5(20)	楊婉苓	108/01/01-112/12/31
35		珠山 78 號	珠山娜一家二館	4(12)	鄭秀娜	108/03/01-113/02/29
37	薛永南兄弟大 樓*	珠山 82 號	來喜樓	4(10)	王秋桂	111/04/01-115/03/31
36		珠山 83 號	珠山娜一家	4(12)	鄭秀娜	110/01/01-113/12/31
<b>歐厝傳統聚落(8 棟、20 間房間、可容納 54 人)</b>						
38	歐陽江水等祖 厝	歐厝 17 號	來福客棧民宿	4(12)	王苓	111/04/01-115/03/31
39	歐陽世育古厝	歐厝 25 號	來福二館	2(6)	王苓	107/06/01-112/05/31
40	歐厝隘門群	歐厝 54 號	天井的月光	3(6)	張姿慧	111/05/01-115/04/30
41	歐厝隘門群	歐厝 59 號	天井的月光二館	1(4)	張姿慧	111/05/01-115/04/30
42	歐厝隘門群	歐厝 60 號	順天旅店	3(6)	歐陽自 永	107/11/01-112/10/31
43		歐厝 65 號	Si Uan	2(6)	洪亭棟	111/01/17-116/01/16
44		歐厝 66 號	時苑	2(6)	洪亭棟	107/12/01-112/11/30
45		歐厝 73 號	Dwell in Qumoy 民宿	3(8)	洪亭棟	109/10/01-114/09/30
<b>古寧頭傳統聚落 (14 棟、63 間房間、可容納 196 人)</b>						
46	南山興房	南山 5-6 號	湖畔江南	5(13)	賴美秀	107/04/01-112/03/31
47		南山 12 號	得月觀止	2(4)	李錫廉	109/12/01-114/11/30
48		南山 19 號	日玥居	4(12)	黃凌漪	111/01/17-116/01/16
49		南山 80 號	金八古厝民宿	3(10)	陳淑亭	110/03/22-114/03/21
50	李氏古厝	南山 85 號	金八古厝民宿	4(8)	陳淑亭	109/02/03-113/02/02
51		北山 13 號	雙鯉風晴古厝民宿	5(19)	胡國財	108/07/01-113/06/30
52	北山李氏兄弟 洋樓*	北山 23-3 號	雙鯉湖畔番仔樓	5(10)	賴美秀	107/06/01-112/05/31
53		北山 35 號	鸞墅	4(17)	張喻淳	110/03/22-114/03/21
54	北山古洋樓*	北山 46-5 號	北山古洋樓	4(24)	蔡志舜	109/12/1-113/11/30
55		北山 62 號	新龍頭行館	5(26)	趙哲霆	110/04/01-115/03/31
56		北山 95 號	古寧歇心苑	6(20)	張慕白	109/05/01-114/04/30
57		北山 170 號	新龍頭古厝	4(8)	趙哲霆	108/08/01-113/07/31
58	李森搥洋樓*	北山 171 號	北山洋玩藝	4(8)	李原宏	108/07/01-113/06/30
59	李氏古厝	林厝 3 號	龍門客棧民宿	8(17)	李開陣	111/05/01-115/04/30
<b>瓊林傳統聚落 (9 棟、41 間房間、可容納 108 人)</b>						

編號	建物名稱	地址	民宿/賣店名稱	間數/人數	經營者	租約期間
60	大夫第	瓊林 79、(80) 號	樓仔下	5(14)	蔡瑩潔	111/04/01-115/03/31
61	蔡尚猷宅	瓊林 92 號	樓仔下	4(8)	蔡瑩潔	111/04/01-115/03/31
62	蔡氏古厝	瓊林 100 號	島中大厝	4(14)	莊晉	109/12/1-114/11/31
63	南北書院	瓊林 105-1 號	樓仔下民宿	3(10)	蔡瑩潔	107/02/01-112/01/31
64	蔡氏古厝	瓊林 110 號	序室	1(4)	吳偉國	111/05/01-116/04/30
65	蔡世益、蔡科甲宅	瓊林 111 號	序室	6(12)	吳偉國	106/05/01-111/04/30
66	蔡火生宅	瓊林 131 號	老閩宅 2 館	4(8)	李閩峰	108/01/15-113/01/14
67	蔡鈺泰等祖厝	瓊林 153 號	老閩宅	8(22)	李閩峰	107/07/01-112/06/30
68	蔡鈺永祖厝	瓊林 159 號	笨斗居	4(12)	蕭振佑	108/01/15-113/01/14
69		瓊林 179 號		5(10)		招租中
70		瓊林 203-1 號		7(14)		招租中
<b>小徑傳統聚落 (3 棟、8 間房間、可容納 28 人)</b>						
71	呂氏古厝	小徑 10 號	而雨	2(8)	莊韻蓁	111/05/01-116/04/30
72	許嘉根宅	小徑 28 號	山春花	2(8)	莊韻蓁	111/05/01-116/04/30
73		小徑 29 號	山春花繪本古厝民宿	4(12)	莊韻蓁	108/04/01-113/03/31
<b>山后傳統聚落 (6 棟、24 間房間、可容納 74 人)</b>						
74	梁氏古厝	山后 45 號	蕃茄紅了古典館	5(18)	翁家暉	108/01/15-113/01/14
75	梁氏三蓋廊	山后 48 號	山后 48 號民宿	4(12)	翁建國	109/08/01-113/07/31
76		山后 52、(52-1)號	忘了飛羽居	5(14)	徐盛民	108/03/01-113/02/29
77	梁氏古厝	山后 65 號	海珠	4(12)	關宏瑩	110/12/09-114/12/08
78	武道館	山后 67 號	山后海珠咖啡民宿	2(8)	關宏瑩	111/04/01-115/03/31
79	三蓋廊	山后 84 號民宿	忘了飛	4(10)	徐盛民	107/01/01-111/12/31
<b>軍事營區民宿 (代號 MB) (Military B&amp;B)</b>						
1	湖南二營區	金寧鄉頂林路 287 號	湖南高地	4(30)	陳勝川	110/09/01-112/08/31
2	四維五營區	羅厝 5-3 號	英雄島觀海碉堡營宿	5(10)	洪輝榮	111/01/13-116/01/12

## 貳、 民宿精神

金門各鄉鎮的合法民宿業者數量逐年增加，110 年 12 月每日可提供約 2194 間房間的住宿量，房間住宿量超過金門的 26 間旅館，可提供 1582 間房間的住宿量，由此可見民宿住宿設施對金門的旅遊市場有絕對的貢獻度。但民宿家數逐年增加是否也隱含民宿市場已達飽和，在市場供給競爭之下，民宿主人思考如何建立特別的行程與入住體驗，

以吸引觀光客前來入住是關鍵成功因素之一。今日的民宿經營，在產品包裝、定價、位置優勢的強化等皆靠官網及銷售平台的介面來讓消費者認識，民宿必須發展出自己的主題特色，並區隔出自己的市場，如此才會有源源不絕的客人。因此，民宿官網的經營尤為重要，潛在消費者透過官網來了解民宿精神、民宿主人特質、經營理念、獨特的創業故事、民宿周遭的環境、民宿提供的設施與服務等。其中民宿主人的特質在民宿經營型態中佔有重要關鍵影響因素，很多消費者相信唯有民宿主人有好的經營理念與待客之道，旅客方可得到好的住宿與服務品質。

金門國家公園古厝民宿屬傳統建築民宿，以古厝與洋樓建築融合當地村落特色、環境或主人獨特的風格，呈現出與眾不同的民宿特質。目前民宿經營型態可分為二類：副業經營及專業經營，在生意活絡時期，不少民宿除了主人之外，並雇用民宿管家、工讀生與使用打工換宿來提供接待住客的所有住宿服務。本計畫經過初步的田野調查，發現民宿主人在疫情前認為民宿市場供不應求之市場機制的吸力，再加上經營者本身生活需求與夢想實踐的推力，而產生經營動機，以下為本計畫歸納出民宿主人來標租經營金管處民宿的動機，整理如下：

- 一、 建築為自家老家：目前經營的民宿是自己的老家，是非常有建築特色與歷史故事的閩南古厝，因為是老家，長輩希望老房子可以在自己的人手下經營，兄弟姐妹也剛好都到退休的年紀，所以就共同經營，輪流回金門照顧民宿生意，同時陪伴老母親。
- 二、 退休人士實現夢想：民宿主人是金門在地退休人士，退休後再度創業實踐夢想，基本上民宿主人靠年輕輩的親朋好友協助行銷或處理網路相關問題，所以經營成效也不錯。
- 三、 有經營民宿經驗者：民宿主人之前曾幫忙做民宿管家，因為金管處釋出的招租民宿基本上不需投入太大資金，有機會就參與標租，開始自己做民宿主人。
- 四、 觀光相關產業從業者：民宿主人的主業是觀光相關產業從業者，有相關住宿通路，參與經營民宿可以補足產業住宿這一塊，讓自己的生意獲利提升。
- 五、 新金門人與年輕人：民宿主人是來金門旅遊或拜訪親朋好友後，喜歡上金門的古厝或看好金門的民宿產業，或有其他自身動機，而投入民宿經營，這一群人相對年紀輕，最年輕的民宿主人為 25 歲，因為他們年輕，所以他們的經營方式多元與彈性。

今日民宿對外行銷非常重要的介面是民宿的官網，官網也是遊客在蒐集商品時很重要的決策線索，本研究調查藉由蒐集歸納計畫範圍內的民宿官網，發現大部分民宿行銷的主要訴求為民宿建築本身的建築特色與歷史文化特色，形塑古樸、美麗、舒適、自由自在的體驗，其次，有少部分民宿會以是民宿所有權人的角色來行銷其從小到大的生活記憶，也有不少民宿以享受自在不被干擾的悠閒、留下美好回憶等，最後也有少數民宿

主人有一些感人與民宿連結的故事來當主要訴求，詳細各民宿主推民宿吸引力與民宿精神如附錄一。

### 參、 民宿建築外觀獨特性

金門在解除戰地政務後，許多的老房子因為居住需求而被拆除重建或因產權複雜而讓它隨歲月傾頹，為了讓後世子孫可以共享先民的智慧，金門國家公園積極推動古厝修復活化再利用工作，金管處補助經費鼓勵居民自行修復古厝外，並積極協商聚落內無人使用之古厝所有權人，將已損毀之古厝及其基地設定地上權，由先期的委外經營到現在使用招租方式活化為民宿、買店等。

計畫範圍內的古厝民宿，地上權設定的第一棟是在 85 年，民宿的建築形式包含閩南建築與洋樓，包含最基本的一落二擡頭、一落四擡頭、二落大厝、三落大厝、古厝混合洋樓、古厝加護龍、凸歸形式等，還有各式混合型式的建築，非常複雜多樣，也譜出不一樣的空間體驗，詳細建築形式與棟數如表 4-1-2。新整修完成的古厝洋樓，紅磚、紅瓦、石牆、水泥塗上白漆，加上日夜可看到天空與陽光的特色天井，這些石材、建築格局把古厝洋樓葺飾成非常美麗、古樸的住宿空間，非常具有吸引力。本研究從網站上遊客的留言可以發現遊客非常喜歡建築本身，與建築內部的現代住宿設施，還有村落的寧靜氛圍。

表 4-1-2 國家公園民宿建築形式

建築形式	棟數	建築形式	棟數
一落二擡頭(編號 66 民宿 2 棟)	5	二落大厝+左護龍	4
一落二擡頭+一落四擡頭	1	二落大厝+雙護龍	3
		二落雙護龍(不含左護龍)	1
一落二擡頭+右護龍	2	二落大厝+右凸規	2
一落二擡頭+右護室	1		
一落二擡頭+左凸規	1	二落大厝(僅有正屋與左次間)	1
一落二擡頭+右護龍疊樓	1	二落大厝+前坪間迴向	1
一落二擡頭+前迴向+左護龍+右突歸	1	三落大厝	5
一落二擡頭+前後凸規+右伸手	1	三落大厝+左護龍	1
一落二擡頭+雙護龍	1	三蓋廊	3
一落四擡頭	11	二進式大六路	1
一落四擡頭迴向	1	大九架番仔厝	2
一落四擡頭+左凸規	1	大九架番仔厝+後落	1
一落四擡頭+右護龍	1	三間張+茶間	1
一落四擡頭+後裙房	1	單伸手	1
二落大厝	12	南北書院	1
二落大厝(含前庭)	2	洋樓	2
二落大厝迴向	1	洋樓+右護龍	1

二落大厝+右護龍	2	洋樓+銃樓	1
二落大厝+右護室	1		
二落大厝+右護龍塔樓	1		

#### 肆、 民宿的商品

金門國家公園所標租之民宿經營也趨向專業經營，以閩南建築與洋樓建築特色設計裝潢出具有不同風格的民宿房間，房間內旅館化的簡約現代感設計與裝潢，讓旅客體驗民宿多元風格與豐富的服務內容。疫情前民宿經營也隨著觀光人次增加而改變，原有的民宿擴大經營，後加入的民宿持續不斷，而且服務內容非常便利遊客，甚至有套裝產品的產出，以增加住宿旅客的附加價值。

金管處所委外標租的民宿每間基本上房間數不多，大部分是套房，少部分是雅房，房間數從最少的 2 間房到最多的 8 間房。總套房數 316 間，雅房數 66 間，共可容納住房人數為 1,039 人。傳統古厝的內部空間配置房間數不多，空間不大，故對於民宿主人而言，經濟規模不夠，若為副業或許還有經營的誘因，但近年很多民宿主人專職經營民宿，故爭取多棟具規模的經營是這些民宿主人提升競爭力的策略。

民宿賣房介面除了由官網銷售外，大部分都有與各式銷售平台合作，故房價基本上很複雜多元，以談古說今民宿來看，在網路上的價格為單人房 1380 元、雙人房 1,870 元、四人房 3,400 元、六人房 5,100 元，其他民宿的定價差不多在上述價格上下。根據台灣民宿網的資料顯示 108 年金門民宿的平均房價為 1,657 元，109 年金門民宿的平均房價為 1,560 元，110 年金門民宿的平均房價為 1,605 元。其次，108 年金門民宿的平均住房率為 28.60%，109 年金門民宿的平均住房率 23.97%，110 年金門民宿的平均住房率 12.42%。有關金門民宿的客房收入在 108 年為 266,284,247 元、109 年為 272,017,306 元、110 年為 130,460,238 元。

#### 伍、 民宿與環境結合程度

本研究計畫範圍內的民宿都位於金門國家公園的傳統聚落內，聚落景觀特色為古厝林立，一棟棟的古厝被紅磚圍繞是地，抬頭一望便是天，甚是愜意。古厝本身的紅磚、紅瓦、石牆，可以享受新穎、也可以體驗古樸。金門因為地小，距離近，又因為近年便利超商在金門廣設店，故大部分村莊周圍不遠處都有便利超商，生活日用品供給應該算便利。但金門畢竟是離島，因為需求的關係，景點與大部分商家大約晚上 9 點左右便休息停止營業，這部份讓喜歡夜生活的旅客晚上無所適從，便回到民宿用餐、喝酒，快樂的聲音有時候會干擾到在地居民的作息，因而引發與居民的衝突。

另外，有少數民宿四周腹地不夠，深藏在古厝群間，旅客不容易找到具體位置，周邊沒有停車位或停車位不足。除此之外，也有少數民宿其鄰居不友善，有些在隔壁養動

物，氣味非常難聞，也有些民宿鄰居，門庭置放雜物，景觀與視覺上不友善。民宿都位於傳統聚落內，村落周圍環繞自然的鄉村景色，非常寧靜怡人，有些民宿雖然周邊空間不足，但在距離不遠的地方都找得到停車的地方，雖要走一段距離，但也堪稱方便。基本上金管處的傳統聚落也是觀光客造訪的熱門景點，所以住進這裡的民宿等於就住在景區內，在聚落內閒逛，參觀聚落內的建築、體驗常民文化，會獲致視覺與思想的激盪，留下難忘的回憶。

## 陸、 民宿資訊與設施服務

現在是資訊爆炸與知識普及年代，越來越多人是利用網路蒐集消費資訊，尤其是民宿的主要客群，像是年輕人或家族旅遊中由年輕成員負責訂房事宜，他們幾乎都是利用網路來蒐集民宿資料與最後訂房的決策，也因此民宿經營者，幾乎都設有網站或經營社群網路，包含民宿部落格或民宿 facebook，消費者會透過 facebook 傳遞民宿訊息，其渲染行銷效果可觀。本研究計畫目前所訪談到的民宿主人透露，其客人的資訊來源與訂房方式幾乎都透過官網或各式銷售平台，其中客人介紹客人的口碑推薦力量也很可觀，也有不少比率的回頭客。

本研究計畫範圍內的民宿有多元的訂房方式、網站的資訊透明度高、提供豐富的當地旅遊資訊、有完善的資訊服務設備。大部份的民宿會使用官網、Booking、Agoda、Hotels.com、Expedia……各式各樣的平台來銷售房間，而住客在 Google 的星級與評分都不錯，在其他平台的評分與正面評語也都居多。有關各家民宿所合作的銷售平台、住客的評分、評語則數如附錄二。

## 柒、 民宿住房品質

根據本研究調查顯示，大部分的民宿住房品質不錯，由旅客在平台的評語發現，旅客覺得室內很舒適、隱密性高、環境整齊乾淨、中庭(天井)是很棒的空間、閣樓很有特色、古色古香等是最常被旅客提及的。另外，也有旅客讚美管家或小幫手服務親切。整體而言，房間乾淨整潔、居住安全性高、提供完善的盥洗設施、有獨特的設計感、有家的溫馨感、但美中不足是隔音效果較不佳，有些民宿 wifi 訊號不佳、打掃不乾淨、夏天蚊蟲多、熱水不夠等。

## 捌、 民宿早餐/餐飲的服務品質

民宿(B&B)的特色原本就如同它的英文，是提供像在家的床(Bed)與主人做的家用早餐(Breakfast)，要讓客人感受到回家的熟悉感，而根據本研究調查從各民宿的網站上的服務提供中發現，大概只有 40 家民宿有提供早餐，不少旅客留言說非常喜歡金門的特色早餐(廣東粥、油條、燒餅)，覺得早餐多元豐富且好吃，主人還會準備貢糖、茶點、咖啡，讓人賓至如歸的感受。另一面，沒有提供早餐的民宿主人，則認為因為來住民宿

的旅客通常比較自由，大部份是年輕人，年輕人傾向自己尋找網紅介紹的早餐或早餐店。另外一個原因是客人可能會睡到自然醒，有些客人會在早上 8 點就吃早餐，有些客人會遲至 10 點才吃早餐，而金門這些特色早餐冷了就不可口，反而會招致客人的負面口碑，所以乾脆就不提供早餐。

## 玖、 民宿經營者服務品質

一間好口碑的民宿其服務品質好與不好，關鍵就在與旅客接觸的民宿主人或管家身上，他們如果有親切的服務態度、對業務具有專業程度、有完善的接送服務、有能力及提供解說民宿建築本身或導覽當地聚落的服務、會熱絡地與房客互動、即時地處理旅客相關問題等，客人就會感受到滿意度，回遊客或口碑介紹的客人會增加。根據訪談，不少民宿主人提及他們有不少回遊客，另外，從網路平台上的評語也可以發現，不少旅客讚美民宿主人，說老闆人很好、熱情、待人親切、極力推薦等。我們也發現不少民宿提供多元化的服務，希望可以滿足住客的需求，民宿所提供的服務項目如表 4-1-3。

表 4-1-3 金門國家公園民宿所提供的服務項目

服務項目	家數
提供早餐	40
行李寄放服務	38
接機服務、代客租賃汽機車服務、金門旅遊諮詢	各 21
為客人分享歷史故事、旅遊資訊和旅遊經驗。	各 15
汽機車租賃服務。	13
自行車租借、快速入住/退房服務	各 9
寵物友善	8
免費提供自行車、遊戲室	各 6
公用廚房、停車場	各 5
24 小時櫃台服務、免費提供自製明信片及寄送服務、若跟民宿代租車，則免費提供機場接送服務、免費提供社區導覽服務、行程/景點建議、介紹與規劃、小幫手相關景點及美食介紹	各 3
導覽行程與景點服務、生態體驗、購買船票、機票、現場音樂演出、BBQ 燒烤設備、客房清潔服務（應要求提供）、禮賓服務、餐廳	各 2
機場接送(付費)、晨喚服務、付費客製化導覽解說服務、特殊安排、提供桌遊、旗袍古著體驗、星空電影院、DIY 手作體驗、茶/咖啡沖泡設備、鳥點介紹、拍鳥偽裝帳、豆袋有條件提供、私房景點、接駁車服務（另外收費）、迎賓禮：自製手工香皂或金門特色明信片、送洗服務、兒童活動（適合兒童/家庭）	各 1

## 第二節 傳統建築民宿與賣店建築形式、管理方式、權利期間

表 4-2-1 為本計畫整理金管處轄下之傳統建築民宿與賣店地上權權利時間，其中珠山的大夫第剩餘為 5 年，將在 116 年 12 月 21 日到期；金水食堂剩餘為 7 年，將在 118 年 6 月 14 日到期；珠山薛永南兄弟大樓(來喜樓民宿)、古寧頭南山興房(南山 5-6 號、湖畔江南民宿)、山后三蓋廊(山后 84 號、忘了飛民宿)等 3 棟剩餘權利時間為 8 年，其餘請參閱表 4-2-1、表 4-2-2、表 4-2-3。

表 4-2-1 金門國家公園傳統民宿與賣店地上權剩餘權利時間

年 聚落	5 年	7 年	8 年	9 年	10 年	11 年	12 年	13 年	14 年	17 年	合計
水頭	--	--	--	2	3	4	3	3	6	--	21
珠山	1	--	1	1	1	--	1	--	2	1	8
歐厝	--	--		--	1	--	--	6	--	--	7
古寧頭	--	--	1	--	1	1	--	1	2	--	6
瓊林	-	--	--	3	1	1	--	--	4	--	9
小徑	--	--			--	--	--	2	--	--	2
山后	--	--	1	1	--	--	2	1	1	--	6
賣店	--	1	--	--	--	--	1	1	--	--	3
合計	1	1	3	7	7	6	7	14	15	1	62

年 聚落	18 年	19 年	20 年	21 年	22 年	23 年	24 年	25 年	26 年	合計
水頭	1	--	--	--	--	--	2	--	--	3
珠山	1	2	1	--	--	--	--	1	--	5
歐厝	--	--	--	--	--	--	--		--	--
古寧頭	--	1	--	1	2	--	--	1	3	8
瓊林	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
小徑	--	1	--	--	--	--	--	--	--	1
山后	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
賣店	--	--	--	--	-	2	--	--	--	2
合計	2	4	1	1	2	2	2	2	3	19

表 4-2-2 金門國家公園傳統民宿地上建築形式、管理方式、權利時間

編號	建物名稱/地址	建築形式	管理方式	面積 (m <sup>2</sup> )	房屋造價 (元)	權利期間(剩)
<b>水頭傳統聚落(24 棟)</b>						
1	黃天露宅 前水頭 4、(5)號	雙落大厝+ 右護龍	使用借貸	469	10,621,913	91/10/08 至 121/10/08 (10)
2	黃乃甫番仔厝 前水頭 6 號	大九架番仔 厝	使用借貸	192	5,602,193	92/05/20 至 122/05/19 (11)

3	卓齋 前水頭 7 號、(7-1)號	三間張+茶 間	地上權設定	203	1,171,807	95/09/01 至 125/08/31 (14)
4	黃紹光宅 前水頭 9 號	雙落大厝+ 左護龍	地上權設定	638	13,014,300	95/04/06 至 125/04/05 (15)
5	水頭黃氏古厝 前水頭 13 號	雙落大厝	地上權設定	223	8,360,000	99/01/25 至 129/01/24 (18)
6	四維堂 前水頭 20 號	雙落大厝迴 向	地上權設定	135	4,120,324	95/01/12 至 125/01/11 (14)
7	黃祈古厝 前水頭 28 號	三落大厝	使用借貸	373	8,359,678	93/10/27 至 123/10/26 (12)
8	黃啟傑祖厝(黃濟古厝) 前水頭 29 號	一落四檨頭	地上權設定	195	4,788,200	90/11/10 至 120/11/10 (9)
9	黃百萬宅/前水頭 33 號	一落四檨頭	地上權設定	171	3,108,235	91/04/03 至 121/04/02 (10)
10	黃廷宙銃樓 前水頭 34 號民宿	洋樓+銃樓	地上權設定	420	6,772,346	92/05/26 至 122/05/25 (11)
11	黃孫掌宅 前水頭 35、(36)號	雙落大厝+ 右護龍	使用借貸	533	12,296,700	95/02/03 至 125/02/02 (14)
12	黃順圖番仔厝 前水頭 37 號	大九架番仔 厝+後落	使用借貸	366	7,363,130	92/05/20 至 122/05/19 (11)
13	黃開註等祖厝 前水頭 40、(41)號	雙落大厝+ 雙護龍	地上權設定	840	8,536,658	91/06/14 至 121/06/13 (10)
14	黃積偈宅 前水頭 44 號	大九架番仔 厝	使用借貸	296	6,908,494	94/05/18 至 124/05/17 (13)
15	黃氏古厝 前水頭 53 號	一落二舉頭 +一落四檨 頭	地上權設定	420	6,892,896	93/10/15 至 123/10/14 (12)
16	黃氏洋樓 前水頭 54 號	一落二舉頭 +右護龍	地上權設定	415	8,119,878	94/03/09 至 124/03/08 (13)
17	蔡開國 前水頭 63、(63-1)號	二落大厝+ 右護龍塔樓	地上權設定	476	8,656,559	91/09/23 至 121/09/23 (10)
18	蔡開盛宅 前水頭 64 號	一落二檨頭 +左凸規	地上權設定	299	5,529,567	91/09/23 至 121/09/23 (10)
19	黃集美祖厝 前水頭 85 號	雙落大厝	地上權設定	421	8,481,700	90/03/13 至 120/03/13 (9)
20	黃祖惠宅第 前水頭 86 號	一落二檨頭	使用借貸	186	6,045,802	93/06/29 至 123/06/28 (12)
21	黃積偈宅 前水頭 97 號	二落大厝 (含前庭)	租賃及抵押 權設定	288.5	11,264,409	105/09/09 至 135/09/08 (24)
22	黃氏古厝 前水頭 103 號	二落大厝 (含前庭)	租賃及抵押 權設定	244.3	9,494,257	105/09/09 至 135/09/08 (24)
23	黃氏古厝 前水頭 118 號	一落四檨頭	使用借貸	238	4,977,869	94/07/12 至 124/07/11 (13)
24	李氏古厝 前水頭 121 號	雙落大厝	地上權設定	431	5,220,472	92/05/21 至 122/05/20 (11)
<b>珠山傳統聚落(13棟)</b>						
25	頂山落 珠山 17 號	三落大厝	地上權設定	299	8,420,000	99/05/20 至 129/05/19 (18)
26	珠山 17-1 號	一落四檨頭	租賃及抵押 權設定	130	5,080,000	101/11/05 至 131/11/04 (20)
27	珠山上書房 珠山 19 號	二落大厝+ 右凸規	地上權設定	215.07	5,400,000	100/02/16 至 130/02/15 (19)
28	將軍第 珠山 20 號	雙落大厝+ 右護室	地上權設定	292	8,120,000	98/07/27 至 128/07/26 (17)
29	薛孟霸宅 珠山 24 號	雙落大厝+ 左護龍	使用借貸	272	7,679,100	95/01/10 至 125/01/09 (14)

30	薛永邁洋樓 珠山 28 號	一落二檨頭 +右護龍疊樓	地上權設定	240	9,395,541	93/01/30 至 123/01/29 (11) 94/01/14 至 124/01/14 (12)
31	薛氏古厝 珠山 36 號	一落四檨頭 迴向	地上權設定	166	6,009,900	95/03/01 至 125/02/29 (14)
32	大夫第 珠山 41 號	雙落雙護龍 (不含左護龍)	地上權設定	289	7,320,942	86/12/22 至 116/12/21 (5)
33	薛氏古厝 珠山 50 號	二落大厝+ 左護龍	地上權設定	258.67	6,920,000	100/06/09 至 130/06/08 (19)
34	薛氏古厝 珠山 75 號	二落大厝+ 左護龍	使用借貸	382	7,128,523	91/01/31 至 121/01/30 (10)
35	珠山 78 號	一落四檨頭	租賃及抵押 權設定	130	7,000,000	106/06/09 至 136/06/08 (25)
36	薛永南兄弟大樓 珠山 82 號	洋樓	地上權設定	394	8,170,000	89/03/01 至 119/02/28 (8)
37	珠山 83 號	一落四檨頭	地上權設定	137	7,370,000	90/10/01 至 120/09/30 (9)
<b>歐厝傳統聚落(8棟)</b>						
38	歐陽江水等祖厝 歐厝 17 號	一落四檨頭 +左凸規	地上權設定	197	3,346,400	91/06/03 至 121/06/02 (10)
39	歐陽世育古厝 歐厝 25 號	一落四檨頭	使用借貸	156	3,568,575	94/01/20 至 124/01/19 (13)
40	歐厝隘門群 歐厝 54 號	三蓋廊	使用借貸	181	9,719,921	94/05/01 至 124/04/30 (13)
41	歐厝隘門群 歐厝 59 號	單伸手	使用借貸	111	4,497,357	94/05/01 至 124/04/30 (13)
42	歐厝隘門群 歐厝 60 號	二進式大六 路	使用借貸	148.4	2,632,964	94/07/29 至 124/07/28 (13)
43	歐厝 65 號	三蓋廊	使用借貸	131	4,589,818	94/05/01 至 124/04/30 (13)
44	歐厝 66 號	二落大厝 (僅有正屋 與左次間)	使用借貸	109.8	3,548,157	94/05/01 至 124/04/30 (13)
45	歐厝 73 號	二落大厝	租賃及抵押 權設定	177.47	9,479,525	106/12/08 至 136/12/07 (25)
<b>古寧頭傳統聚落(14棟)</b>						
46	南山興房 南山 5-6 號	三落大厝	地上權設定	276	10,163,210	89/08/01 至 119/07/31 (8)
47	南山 12 號	一落四檨頭	租賃及抵押 權設定	179	9,450,103	107/01/05 至 137/01/04 (26)
48	南山 19 號	二落大厝	租賃及抵押 權設定	187	12,456,953	107/10/05 至 137/10/04 (26)
49	南山 80 號	一落四檨頭	地上權設定	106	7,180,109	103/10/03 至 133/10/02 (22)
50	李氏古厝 南山 85 號	一落二檨頭 +右護龍	地上權設定	168.84	7,202,735	95/06/01 至 130/05/31 (19)
51	北山 13 號	雙落大厝	地上權設定	211	7,912,000	92/05/26 至 122/05/25 (11)
52	北山李氏兄弟洋樓 北山 23-3 號	洋樓	地上權設定	106	9,844,442	94/02/22 至 124/02/21 (13)
53	北山 35 號	二落大厝	地上權設定	120	7,800,343	103/09/24 至 133/09/23 (22)
54	北山古洋樓 北山 46-5 號	雙落大厝	使用借貸	172	7,809,436	91/04/01 至 121/03/31 (10)

55	北山 62 號	三落大厝	租賃及抵押 權設定	314	21,047,956	107/10/05 至 137/10/04 (26)
56	北山 95 號	三落大厝+ 左護龍	租賃及抵押 權設定	378.5	15,318,718	102/07/09 至 132/07/08 (21)
57	北山 170 號	二落大厝	租賃及抵押 權設定	170	11,200,000	106/06/09 至 136/06/08 (25)
58	李森拙洋樓 北山 171 號	洋樓+右護 龍	地上權設定	373	6,959,831	95/03/09 至 125/03/08 96/12/17 至 126/12/16 (14)
59	李氏古厝 林厝 3 號	雙落大厝+ 雙護龍	使用借貸	295	9,451,079	95/03/14 至 125/03/13 (14)
<b>瓊林傳統聚落(11 棟)</b>						
60	大夫第 瓊林 79、(80)號	三落大厝	地上權設定	484	8,888,517	90/06/04 至 120/06/03 (9)
61	蔡尚猷宅 瓊林 92 號	雙落大厝	使用借貸	184	6,266,500	95/03/31 至 125/03/30 (14)
62	蔡氏古厝 瓊林 100 號	雙落大厝	地上權設定	289	8,405,497	92/06/03 至 122/06/02 (11)
63	南北書院 瓊林 105-1 號	南北書院	地上權設定	192	7,286,700	95/04/06 至 125/04/05 (14)
64	蔡氏古厝 瓊林 110 號	一落二擡頭 +右護室	地上權設定	300	6,211,604	95/08/23 至 125/08/22 (14)
65	蔡世益、蔡科甲宅 瓊林 111 號	雙落大厝+ 前坪間迴向	使用借貸	327	8,006,886	95/07/11 至 125/07/10 (14)
66	蔡火生宅 瓊林 131 號	一落二擡頭 (2 棟)	地上權設定	160	4,676,000	91/09/04 至 121/09/04 (10)
67	蔡鈺泰等祖厝 瓊林 153 號	雙落雙護龍	地上權設定	549	8,187,463	90/08/30 至 120/08/29 (9)
68	蔡鈺永祖厝 瓊林 159 號	一落四擡頭 +右護龍	地上權設定	381	6,792,000	90/08/30 至 120/08/29 (9)
69	瓊林 179 號	一落四擡頭 +後裙房	最高限額抵 押權	189.86	21,917,209	104/12/31 至 134/10/27 (22)
70	瓊林 203-1 號	一落二擡頭 +前迴向+左 護龍+右突 歸	最高限額抵 押權	254	23,743,643	108/01/07 至 138/01/16 (26)
<b>小徑傳統聚落(3 棟)</b>						
71	呂氏古厝 小徑 10 號	一落二擡頭	地上權設定	191	3,919,750	94/07/29 至 124/07/28 (13)
72	許嘉根宅 小徑 28 號	一落二擡頭	地上權設定	205	3,878,505	94/07/29 至 124/07/28 (13)
73	小徑 29 號	一落四擡頭	地上權設定	98.14	3,589,322	100/01/21 至 130/01/20 (19)
<b>山后傳統聚落(6 棟)</b>						
74	梁氏古厝 山后 45 號	一落二擡頭 +雙護龍	地上權設定	426	8,873,403	93/06/18 至 123/06/17 (12)
75	梁氏三蓋廊 山后 48 號	三蓋廊	地上權設定	197	7,934,441	93/05/21 至 123/05/12 (12)
76	山后 52、(52-1)號	一落二擡頭 +前後凸規+ 右伸手	地上權設定	197	6,163,214	95/03/14 至 125/03/13 (14)
77	梁氏古厝 山后 65 號	雙落大厝雙 落大厝+左 凸規	使用借貸	313	4,162,140	94/02/07 至 124/02/06 (13)

78	武道館 山后 67 號	二落大厝	使用借貸	197	5,533,480	90/07/06 至 120/07/05 (9)
79	三蓋廊 山后 84 號民宿	一落四檨頭	地上權設定	182	3,025,000	89/09/18 至 119/09/17 (8)

表 4-2-3 金門國家公園傳統建築賣店地上建築形式、管理方式、權利時間

編號	建物名稱/地址	建築形式	管理方式	面積(m <sup>2</sup> )	房屋造價 (元)	權利期間 (剩)
1	黃永遷、黃永鑿兄弟 洋樓 前水頭 42 號	2 層樓洋樓 風獅爺文物坊	地上權設定	360	15,040,389	93/01/08 至 123/01/07 (12)
2	黃培明古洋樓 前水頭 48、(49)號	2 層樓洋樓 金水食堂	地上權設定	321	9,102,000	88/06/15 至 118/06/14 (7)
3	歐厝隘門群 歐厝 50 號賣店	2 層樓洋樓 順天茶樓	使用借貸	230	4,845,508	94/05/01 至 124/04/30 (13)
4	歐厝 64 號賣店 歐厝 64 號賣店	一落四檨頭 好金門國際	租賃及抵押 權設定	221.7	5,522,498	104/12/01 至 134/12/02 (23)
5	養拙樓賣店 瓊林 70-3 號	二層磚木構造 一落七架加前 檨五腳基 古洋樓養拙	租賃及抵押 權設定	149.5	13,704,665	104/10/26 至 134/10/27 (23)

### 第三節 標租民宿之主人、租金與評鑑成效

金門國家公園對外招租的民宿非常具有吸引力，在過去有不少台灣旅客來金門住宿這些古厝民宿後，對它產生情感，進而離開台灣的工作，來參與招租成為民宿主人，有關民宿主人的身分，目前大約有 4 分之 1 是台灣人參與經營。另外有關租金的計算是依造「金門國家公園傳統建築活化利用租金底價計算標準」來計算，年租金是土地年租金加房屋年租金，租金底價得參酌物價指數、坐落區位、房間數、內部空間或設施等調整訂定，其調整比例以原計算租金底價之 80%~ 150%為原則。其餘有關民宿的容納人數及是否通過好客民宿、環保旅館及特色民宿等資料如表 4-3-1。

表 4-3-1 金門國家公園民宿之主人、租金及評鑑成效

編號	建物名稱	地址	主人	租金	容納人數	好客民宿	環保旅館	特色民宿
<b>水頭傳統聚落(24棟)</b>								
1	黃天露宅*	前水頭 4、(5)號	金門	255,000	28	是	是	是
2	黃乃甫番仔厝*	前水頭 6 號	台灣	134,000	12	是	是	是
3	卓齋	前水頭 7 號、(7-1)號	金門	255,000	4	否	否	否
4	黃紹光宅*	前水頭 9 號	金門	310,000	22	是	是	是
5	水頭黃氏古厝	前水頭 13 號	金門 <sup>1</sup>	213,000	22	否	否	是
6	四維堂	前水頭 20 號	金門	31,000	8	是	是	否
7	黃祈古厝	前水頭 28 號	台灣	214,000	20	是	是	否
8	黃啟傑祖厝*(黃濟古厝)	前水頭 29 號	台灣	125,000	12	是	是	否
9	黃百萬宅	前水頭 33 號	金門 <sup>1</sup>	107,000	12	是	是	是
10	黃廷宙統樓*	前水頭 34 號民宿	金門 <sup>2</sup>	193,000	21	是	是	是
11	黃孫掌宅	前水頭 35、(36)號	金門	256,000	22	是	是	是
12	黃順圖番仔厝	前水頭 37 號	金門 <sup>1</sup>	199,000	11	是	是	是
13	黃開註等祖厝	前水頭 40、(41)號	金門	235,000	14	是	是	是
14	黃積俛宅	前水頭 44 號	金門	181,000	7	是	是	是
15	黃氏古厝	前水頭 53 號	金門 <sup>2</sup>	214,000	13	是	是	是
16	黃氏洋樓	前水頭 54 號	金門	215,000	11	是	是	是
17	蔡開國*	前水頭 63、(63-1)號	金門 <sup>2</sup>	359,000	17	是	是	否
18	蔡開盛宅	前水頭 64 號	金門 <sup>1</sup>	359,000	15	是	否	否
19	黃集美祖厝	前水頭 85 號	金門	422,000	8	是	是	是
20	黃祖惠宅第	前水頭 86 號	金門	422,000	6	是	是	是
21		前水頭 97 號	金門 <sup>1</sup>	228,000	20	是	是	否
22		前水頭 103 號	台灣	192,000	20	是	是	否
23	黃氏古厝	前水頭 118 號	金門	156,000	12	否	否	是
24	李氏古厝	前水頭 121 號	金門	150,000	18	否	否	是
<b>珠山傳統聚落(13棟)</b>								
25	頂山落	珠山 17 號	金門	273,000	22	是	否	是
26		珠山 17-1 號	金門	118,000	10	否	否	是
27	珠山上書房	珠山 19 號	金門 <sup>1</sup>	199,000	14	否	是	是
28	將軍第	珠山 20 號	金門	185,000	12	是	是	是
29	薛孟霸宅	珠山 24 號	金門 <sup>1</sup>	317,000	11	是	是	是

30	薛永邁洋樓	珠山 28 號	金門 <sup>2</sup>	170,000	12	是	是	是
31	薛氏古厝	珠山 36 號	金門 <sup>1</sup>	317,000	14	是	是	是
32	大夫第*	珠山 41 號	金門	183,000	16	是	否	是
33	薛氏古厝	珠山 50 號	金門	262,000	19	是	是	是
34	薛氏古厝	珠山 75 號	金門	199,000	20	是	是	是
35		珠山 78 號	金門	212,000	12	是	否	否
36	薛永南兄弟 大樓*	珠山 82 號	台灣	157,000	10	否	是	否
37		珠山 83 號	金門	169,000	12	是	是	否
<b>歐厝傳統聚落(8 棟)</b>								
38	歐陽江水等祖 厝	歐厝 17 號	金門	89,000	12	是	是	是
39	歐陽世育古厝	歐厝 25 號	金門	77,000	6	是	是	否
40	歐厝隘門群	歐厝 54 號	金門	232,000	6	是	是	否
41	歐厝隘門群	歐厝 59 號	金門	232,000	4	否	是	否
42	歐厝隘門群	歐厝 60 號	金門 <sup>2</sup>	129,000	7	是	是	否
43		歐厝 65 號	台灣	130,000	10	否	否	是
44		歐厝 66 號	金門	120,000	6	否	是	是
45		歐厝 73 號	金門	229,000	8	否	否	是
<b>古寧頭傳統聚落(14 棟)</b>								
46	南山興房	南山 5-6 號	台灣	182,000	13	否	是	否
47		南山 12 號	金門 <sup>1</sup>	228,000	4	否	否	否
48		南山 19 號	台灣	193,000	12	否	否	否
49		南山 80 號	金門	173,000	10	是	是	否
50	李氏古厝	南山 85 號	金門	184,000	8	是	是	是
51		北山 13 號	金門 <sup>1</sup>	151,000	19	是	是	是
52	北山李氏兄弟 洋樓*	北山 23-3 號	台灣	196,000	10	否	是	否
53		北山 35 號	台灣	183,000	17	否	是	否
54	北山古洋樓*	北山 46-5 號	金門 <sup>1</sup>	113,000	24	是	是	否
55		北山 62 號	台灣	474,000	26	否	是	否
56		北山 95 號	台灣	465,000	20	是	是	是
57		北山 170 號	台灣	180,000	8	否	是	否
58	李森搥洋樓*	北山 171 號	金門 <sup>1</sup>	152,000	8	是	是	否
59	李氏古厝	林厝 3 號	金門 <sup>1</sup>	213,000	17	是	是	是
<b>瓊林傳統聚落(11 棟)</b>								
60	大夫第	瓊林 79、(80)號	金門 <sup>1</sup>	325,000	14	是	是	否
61	蔡尚猷宅	瓊林 92 號	金門 <sup>1</sup>	325,000	8	是	是	否
62	蔡氏古厝	瓊林 100 號	金門	199,000	14	否	是	否

63	南北書院	瓊林 105-1 號	金門 <sup>1</sup>	157,000	10	否	是	否
64	蔡氏古厝	瓊林 110 號	金門	433,000	8	否	否	否
65	蔡世益、蔡科甲宅	瓊林 111 號	金門	433,000	12	否	否	否
66	蔡火生宅	瓊林 131 號	金門	102,000	8	是	是	否
67	蔡鈺泰等祖厝	瓊林 153 號	金門	232,000	22	是	是	是
68	蔡鈺永祖厝	瓊林 159 號	台灣	149,000	12	否	是	否
69		瓊林 179 號						
70		瓊林 203-1 號						
<b>小徑傳統聚落(3 棟)</b>								
71	呂氏古厝	小徑 10 號	台灣	175,000	8	否	否	否
72	許嘉根宅	小徑 28 號	台灣	175,000	8	否	否	否
73		小徑 29 號	台灣	159,000	12	否	是	是
<b>山后傳統聚落(8 棟)</b>								
74	梁氏古厝	山后 45 號	金門	229,000	18	否	是	否
75	梁氏三蓋廊	山后 48 號	金門	113,000	12	否	是	否
76		山后 52、(52-1)號	台灣	200,000	14	是	是	是
77	梁氏古厝	山后 65 號	台灣	85,000	12	是	是	是
78	武道館	山后 67 號	台灣	112,000	8	否	是	是
79	三蓋廊	山后 84 號民宿	台灣	80,000	10	是	是	是

備註：\* 星號標標示為歷史建築；<sup>1</sup>號標示為聚落居民；<sup>2</sup>號標示為古厝所有權人

## 第四節 金管處標租賣店現況分析

### 壹、賣店的基本資料

隨著旅遊發展，遊客在觀光地的旅遊行為有不同形態產生，像是對購物、購買文創紀念品、享受當地美食、隨時可以買罐飲料、買杯咖啡、品嚐一下冰淇淋等，對遊客而言，當下的購物體驗會深化美好的旅遊回憶。根據交通部觀光局國內旅遊的統計資料顯示，國人在國內旅遊平均支出排序由高至低分別為交通、餐飲、購物、住宿、娛樂以及其他（觀光局，2019）。在排序上餐飲排名為第二、購物排名第三名，由此可以知道國人將購物視為需求之一，與基本需求的交通、餐飲名列前矛，國人的購物趨勢是穩定且不可輕易動搖，因此在金管處管理的景區內設置賣店，是滿足旅客旅遊餐飲、購物需求的必要策略。以下本計畫就目前金門國家公園標租賣店之經營現況進行分析：

#### 一、古厝洋樓賣店

金門國家公園在第一階段，整理古厝成為民宿獲致好評，但考量古厝民宿供給量是否市場上已趨飽和，故首先將一些在空間上適合當賣店的古厝與洋樓，委外招租為賣

店使用，目前如表 4-4-1 共有 5 間。其中風獅爺文物坊是位於一棟具歷史故事的洋樓內，共有 2 層樓，主要商品為文創紀念品、特色餐飲等；金水食堂是棟古色古香的閩南建築，為中餐餐廳，提供金門在地道地的特色餐；順天茶樓原本是當地的雜貨店「順天商行」，活化後其後代整合自家房子提供民宿與茶樓，茶樓主要提供茶飲、咖啡、紀念品販賣；好金門國際傳媒有限公司位於雙落大厝的閩南建築內，是一家進駐金門的整合行銷顧問公司的辦公處所，主要業務為承接金門的文化及行銷案相關的規劃與執行業務；養拙樓是一棟在疫情前完成招租的傳統閩南與洋樓建築合併的建築，經營者原本已規劃為提供給旅客輕食餐廳與販賣具金門文化的創意商品，後來因為疫情嚴峻，故經營者放棄而解約。目前養拙樓第二次成功的招租，新的主人命名為「古洋樓養拙」，預計規劃成為輕食及文創基地。

表 4-4-1 古厝賣店的基本資料

編號	建物名稱	地址	民宿/賣店名稱	經營者	備註
1	黃永遷、黃永鑿兄弟洋樓*	前水頭 42 號	風獅爺文物坊	黃穎泰	108/01/01-112/12/31
2	黃培明古洋樓*	前水頭 48、(49)號	金水食堂	葉長春	108/03/15-113/03/14
3	歐厝隘門群*	歐厝 50 號	順天茶樓 (順天洋樓)	歐陽自永 <sup>1</sup>	111/07/20-115/07/19
4	歐厝 64 號賣店	歐厝 64 號	歐厝 64 號賣店	好金門國際傳媒有限公司	108/03/01-113/02/29
5	養拙樓	瓊林 70-3 號	古洋樓養拙	古洋樓有限公司	111/04/26-116/04/25

備註：\* 星號標示為歷史建築；<sup>1</sup> 號標示為聚落居民；<sup>2</sup> 號標示為古厝所有權人

## 二、軍事營區賣店

金門的戰地軍事景觀與戰備工事因為戒嚴時間的防禦需求，除了嚴兵重防於整個海岸線，也深入與散佈於各鄉鎮聚落與觀光景點中，其數量與種類眾多。這些戰備工事，過去是為了抵禦強敵、捍衛民主，現今則變身為地方發展特色觀光的瑰寶。本部分軍事營區賣店除了坑道、碉堡、營區外，大部分是軍管時期的軍事建築，富有那個年代的建築特色。這些軍事建築深藏在金門的熱門景點內，發展為特色賣店是空間活化的成功策略之一，同時也可以滿足遊客在景點中對購買紀念品與享受具特色的輕食的需求，最終提高遊客的旅遊滿意度，表 4-4-2 為軍事營區賣店基本資料。

表 4-4-2 軍事營區賣店的基本資料

編號	建物名稱	地址	民宿/賣店名稱	經營者	備註
1	古崗樓賣店	金城鎮小古崗 50 號	古崗湖畔咖啡館	張志華	108/07/10-113/07/09
2	翟山賣店	小古崗 90 號	翟山福麗舍	薛麗曼	107/03/08-112/03/07
3	翟山坑道賣店	金城鎮小古崗 90 號	翟山坑道內賣店	德路固商行	108/07/10-113/07/09
4	迎賓館賣店	金湖鎮山外 72-1 號			招租中
5	小徑特約茶室賣店	小徑 126 號	小徑茶坊	洪金吉 <sup>1</sup>	107/03/01-112/02/28
6	八二三戰史館賣店	安民 1-11 號	823 咖啡·藝廊	黃穎泰	107/11/01-112/10/31
7	太武山文康中心賣店	太武山 110 號	太武山文物坊	張瑜馨	109/02/10-113/02/09
8	乳山賣店	桃園路 196 號	乳山好·店	王明宗	107/03/08-112/03/07
9	慈湖三角堡賣店	慈湖路 3 段 200 號	慈堤三角堡小賣店	丁一修	110/01/11-115/01/10
10	寨子山觀光酒窖	金沙鎮山西	寨子山酒窖	金門酒廠	110/12/01-120/11/30
11	九宮賣店及四維七營區	羅厝 5-5 號、1-15 號	金五賣店	陳家揚	110/01/01-114/12/31
12	湖井頭戰史館賣店	烈嶼鄉湖井頭 2-2 號	湖井頭戰史館賣店	德路固商行	111/01/13-116/01/12

備註：\* 星號標標示為歷史建築；<sup>1</sup> 號標示為聚落居民；<sup>2</sup> 號標示為古厝所有權人

### 三、其他建築型式的賣店

有關本部分的賣店是指在金門國家公園發展過程中，為特別的景區或資源而建造的空間，是位於遊客中心旁或內部的空間，特別闢為賣店以補足遊客在參觀完景點後，可以逛逛紀念品或來杯特色飲料的需求與體驗，目前共有 3 個賣店，詳細資料如表 4-4-3。中山林遊客中心賣店是位於金管處處本部的中山林遊客中心後面，提供的商品主要為咖啡與茶飲，主推自家烘焙的新鮮咖啡，提供全世界各地的手沖咖啡品項；自行車故事館位於中山林遊憩區入口處，因應遊憩區中休閒遊憩兼防災多功能之專用自行車道而設置，提供到訪中山林遊憩區遊客可以體驗在區內自由自在騎自行車，並有專業人士協助騎乘相關事宜；雙鯉湖畔咖啡館位於金管處雙鯉濕地自然中心內的地下一樓，提供到此一遊的旅客可以暫歇喝個咖啡，發發呆的空間，店內也提供種類豐富的文創商品，頗受旅客喜愛。

表 4-4-3 其他建築型式賣店的基本資料

編號	建物名稱	地址	民宿/賣店名稱	經營者	備註
1	中山林遊客中心賣店	伯玉路二段 460 號	荳咖啡室	陳筱梅	108/02/01-113/01/31
2	自然中心賣店	南山 1-6 號	雙鯉湖畔咖啡館	張志華	109/01/01-111/12/31
3	自行車故事館	伯玉路二段 460 號	自行車故事館	王文傑	111/01/01-115/12/31

## 貳、賣店的經營現況

研究計畫範圍內的賣店(軍事營區與其他類型賣店)大部分位於熱門景區內，而5棟傳統建築賣店也是位於金門國家公園傳統聚落內與民宿毗鄰而居，也是遊客來來去去的熱門景點。這些賣店的經營模式跟便利超商類似，生意是靠人流，只要有旅客進來就有買賣的機會，所以他們賣店鮮明的建築、裝潢的特色、賣店內具特色的文創品與特色紀念品、服務流程的服務品質都是提升競爭力的關鍵因素。目前計畫範圍內的賣店大部分是由主人親自經營，再配合聘請一位員工的經營規模。行銷模式如上所述，只要客人願意走進店來就有機會銷售商品，比較不依賴網路行銷，但也有可能是因為主人對網路行銷比較不在行，所以本計畫在網路上比較蒐尋不到賣店與商品的資訊。根據賣店官網與本研究的實地觀察，發現其銷售的商品大致分為，文創紀念品、特產紀念品、在地特色餐飲、咖啡、冰淇淋等，其餘的商品與服務可以參閱表4-4-4。

表 4-4-4 古厝洋樓與軍事營區賣店資料

編號	民宿/賣店名稱	創業緣起與經營理念	提供的服務
<b>古厝洋樓賣店</b>			
1	風獅爺文物坊	主人藝術家「利用當地的紅土為材料，並融合當地信仰－風獅爺為主題，進行創新設計的藝術創作，製造出各式活靈活現且風格多樣的風獅爺，深受各地收藏家喜愛，甚至還獲奇美美術館、大陸石獅博物館、漳州美術館收藏。旅客來此除了參觀風獅爺的藝術品，還可喝杯著名的毛澤東奶茶，體驗金門高粱與奶茶的融合的巧妙滋味。	店內購物 文創紀念品販售 特色飲品販售
2	金水食堂	緊鄰著得月樓的金水食堂，是由傳統閩南式建築改裝而成的餐廳，每間包廂都獨具特色。雞捲是金水食堂的拿手好菜，是每個人到此必點的菜，一口咬下去，清脆的聲音加上肉的鮮嫩，吃起來的口感層次豐富。來金門不妨來此體驗古色古香的閩式建築及道地家鄉菜色喔！用起餐來，別有一番思古情懷，令人難忘。	內用 外帶 無外送服務
3	順天茶樓（順天洋樓）	老一輩村人還記得「順天商店」門上曾有對聯：「順人意顧客盈門 天賜我財源廣進」，歐陽自永希望從家族古厝轉變為風格民宿的旅店，以服務贏得好口碑。	茶飲、咖啡、紀念品 販賣
4	好金門國際傳媒有限公司	在金門扎根，在帶領金門國際化	媒體/新聞大眾傳播
5	古洋樓養拙	瓊林養拙樓原為二層磚木構造、一落七架加前櫺五腳基的傳統閩南建築，由瓊林鄉賢蔡嘉種先生出資改建擇頭為現今之洋樓格局，後期更為國軍戰備使用，兼具了閩南、僑鄉與戰地史蹟之面貌。目前內部部份空間展示蔡嘉種先生之生平事蹟。	地方創生、古洋樓養 ·拙創生實驗基地、 可以作為餐會、講 座、會議空間租賃
<b>軍事營區賣店</b>			
1	古崗湖畔咖啡館	位於古崗樓二樓的咖啡廳，擁有絕佳的賞景視野，無論是享用一份下午茶套餐在古蹟內用餐，或是和親朋好友換上古裝在湖畔留下獨特的合照，都可以盡享美麗幽靜的湖畔風光。	輕食、飲料、咖啡、 紀念品
2	翟山福麗舍	每年吸引絡繹不絕的遊客到訪，本為做戰準備的坑道，現在成為樂音飄揚的坑道，旁邊營舍變成福麗舍，讓客人冬天取暖喝杯熱咖啡，夏天避暑吃冰棒、喝飲料，並且可以把當地的特色風獅爺、金門電話亭及高粱酒…等的飾品帶回家做紀念，戶外咖啡座讓客人可以一邊聽音樂一邊品咖啡，享受戰地風光。	本賣店位於翟山坑道 觀光區內，除了提供 茶飲、咖啡、茶葉蛋 之外，亦有配合宣導 金門戰地色彩之紀念 品供購買，歡迎多多 進來參觀！
3	翟山坑道內賣店	鬼斧神工的翟山坑道是金門戰備工事的偉大傑作與歷史見證。坑道入口廣場目前展示有海軍撥贈給國家公園的除役海軍船艦和武器供遊客參觀。	文創商品及紀念品販 售。

編號	民宿/賣店名稱	創業緣起與經營理念	提供的服務
4	迎賓館	賣店位於迎賓館內，迎賓館於 1980 年完工，是金門戰地政務時代最著名的外賓接待所，也是世界少有的坑道旅館，有「地下希爾頓飯店」美名，館內 2 樓為鄧麗君展示館，陳列許多鄧麗君於金門勞軍之照片。	招租中
5	小徑茶坊	「老闆娘喜歡花花草草，希望客人來到這能感受到親切、舒適的氛圍，就算沒有消費，老闆娘仍然歡迎遊客入內參觀、坐下休憩，若想多了解特約茶室的文化歷史，她也非常樂意為人們講述。為了配合搭乘觀光巴士來參觀的旅客，他們停留的時間不長、且多為不停移動，因此將商品定位在外帶方便、飲食便利的項目，並且盡量選擇金門在地的產品，如畜試所自產的鮮奶冰棒、冰淇淋、金門的天然海石花飲品、古早味麵茶、傳統小茶點等等，把金門的好味道行銷出去。若走累了，不妨來這坐坐，吃顆老闆娘精心熬煮的藥膳香蛋、品味特調的高粱酒咖啡，在一段文化的源頭中歇息，感受歷史的痕跡。	販售咖啡、藥膳香蛋、古早味麵茶及文創紀念品。 提供內用及外帶服務。
6	823 咖啡·藝廊	位於金管處中山林園區內，左右兩旁有經國紀念館與武器展示場，是遊客必到之處。他們提供非常多樣的文創紀念品店，包含很多與軍事相關的服飾與配飾，還有簡單的餐飲服務。	提供簡單餐飲服務。 販售文創紀念品。 提供內用及外帶服務。
7	太武山文物坊	歡迎大家來感受那不同的氛圍及欣賞清淨的佛樂，看看外面美麗的山景，聽聽悅耳的鳥叫聲，剎那間彷彿置身於世外桃源一般，相信能洗滌您疲憊的身心的。店長常常說自己的福報很大，才能在這麼清淨的地方來為大家服務，日後我們也會陸陸續續介紹山上美麗的大自然景觀，真心期許把這一個正面的、清淨的環境與社會大眾分享它的美、它的靜、它的種種事物，歡迎大家一起來～太武山佛教文物流通處一遊。	點餐吧台區 好吃的特色鬆餅 佛教文物區 遊客休憩品茶區 海印寺旅遊紀念蓋章區，是我們佛寺的師父請專業人士設計的海印寺旅遊章，非常具有紀念性，歡迎大家踴躍使用。
8	乳山好·店	享譽海峽兩岸，素有「風伯的傳人」之稱的陶藝家王明宗，王老師潛心陶藝創作三十餘載，主要以風獅爺為題材進行創作。「金門昔為浯洲，又有仙洲、浯島、滄海、滄浯、浯江等美稱」《滄海紀遺》金門極具富含歷史文化古韻，讓人體驗靜謐的氛圍，遊走戰地的遺跡，悠游於自然的風光；來到浯州乳山好店，欣賞風獅爺作品，聆聽創作的點滴，品嚐特色美食，體會多重文化的洗禮，是來到金門絕不可錯過的秘境。	提供簡單餐飲商品： 毛澤東奶茶、一條根藥膳蛋及金門鮮奶冰棒。 販售手工文創紀念商品。 提供 DIY 體驗活動： 彩繪造型風獅爺杯墊/瓶子、捏陶、手拉坯體驗。

編號	民宿/賣店名稱	創業緣起與經營理念	提供的服務
9	慈堤三角堡小賣店	慈堤三角堡咖啡屋位於金門左上角的慈湖海岸區域，是配合營區活化案開張的咖啡屋。過去的慈堤三角堡是重點軍事要塞，是駐軍住宿和執行任務的生活區，三個角上均設有瞭望哨與射口，具有堅固的造型和迷彩外觀。隨著時代變遷，如今的三角堡轉換另一種身份，持續佇守在這陪伴所有金門人。為避免破壞三角堡整體景觀，整體外觀以「小賣亭」的模樣呈現，搭配迷彩及偽裝網以融入周邊環境及軍事意象。	餐食服務：販售咖啡及特色混蛋、黑金蛋及香腸。 販售文創商品、紀念品。 賞鳥及欣賞廈門風光。 提供內用及外帶服務。
10	寨子山觀光酒窖	金門酒廠實業股份有限公司預計將此規劃做為觀光酒窖	籌備中
11	金五賣店	1樓做為公廁使用，2樓則做為賣店空間使用；四維七營區位於烈嶼東南方羅厝與九宮之間，視野遼闊，風景優美，賣店旁有烈嶼遊客中心及九宮坑道等2處知名景點，遊客在參觀之餘，可於濱海雅座聆聽海浪的聲音，悠然休閒並品嚐戰地特色熱食飲品，享受海天一色絕佳風景。	提供特色熱食飲品 觀景
12	湖井頭戰史館賣店	賣店位於戰史館內，販賣豐富多樣的紀念品與咖啡飲料，是烈嶼唯一較具規模的紀念品賣店。	販售文創紀念品
<b>其他委外之賣店</b>			
1	荳咖啡室	以自家烘焙的新鮮咖啡，提供世界各地的手沖咖啡品項 讓我們沉浸在咖啡的美好世界裡	咖啡茶鋪 內用/外帶
2	雙鯉湖畔咖啡館	若能許願：希望每個人的心情，都能像晴天。	內用、免下車服務 無外送服務
3	自行車故事館	中山林遊憩區內利用原有建物，建置自行車故事館，並將既有防火林道連結後，建置兼具休憩及防災多功能之專用自行車道，以不破壞自然生態為原則，串連園內各休憩設施，增加金門地區休閒場所及多樣化遊憩體驗。	提供自行車借用服務 播映影片 解說導覽 飛輪教學

資料來源：摘錄自各家賣店官網、金門觀光旅遊網

## 第五節 Google 平台上旅客使用後評語分析

為了多面向的了解旅客住宿後的回饋，本計畫全面性的在Google平台上尋找收集旅客對計畫範圍內民宿與賣店的評語與評分，資料追溯到最原頭，有不少民宿已經營多年，故資料非常龐大，本計畫將其整理成別冊。本計畫使用Maxqda質性研究分析軟體進行大數據分析，分析結果如下：

### 壹、Google平台上旅客對民宿的相關評語分析

#### 一、Google 平台上旅客對民宿在環境、設備、服務、選址的評論則數統計

Google 建置一種適地性服務的功能，鼓勵使用者在 Google 地圖上撰寫評論、分相關的使用資訊，並協助其他使用者查證資訊內容的正確性，稱為Google在地嚮導(Local Guides)。Google在地嚮導的任務為必須分享客觀與詳盡的評論，避免模糊、籠統的評論內容，並有明確的使用規範，以確保評論的可信度，Google也設計一些獎勵制度給評論者以激勵書寫的動機，因此民眾是可以安心的加入平台並放心使用。本計畫蒐集整理金管處範圍內所有民宿自成立以來使用者對其在環境、設備、服務、與選址等四個面向上的正評與負評的則數，如表4-5-1。據下表，我們可以看到歷年來使用者對傳統建築民宿在「環境」面向上「正評」共有1,132則，「負評」為108則、「設備」面向「正評」共有639則，「負評」為86則、「服務」面向「正評」共有1,380則，「負評」為45則、「選址」面向「正評」共有444則，「負評」為70則。評論結果也顯示，使用者對傳統民宿在「環境」、「設備」與「服務」面向上有較高的滿意度，僅對「選址」面向在比率上負評較多。

表4-5-1 Google平台上使用者對傳統建築民宿的正負評則數統計

聚落名稱	環境		設備		服務		選址	
	正評	負評	正評	負評	正評	負評	正評	負評
水頭聚落	512	36	364	18	491	22	265	14
珠山聚落	198	34	115	27	287	12	98	11
歐厝聚落	90	6	38	9	66	1	27	9
古寧頭聚落	191	18	85	15	272	2	31	27
瓊林聚落	41	6	8	2	67	2	18	0
小徑聚落	25	3	5	4	22	2	4	0
山后聚落	75	5	24	11	175	4	1	9
合計則數	1132	108	639	86	1380	45	444	70

有關軍事民宿目前僅有2處，其中四維五營區為新標租民宿，尚在籌備營運階段。而湖南高地自2016年以來，在「環境」面向上「正評」有44則，「負評」有3則、「設備」面向「正評」有8則，「負評」0則、「服務」面向「正評」共有20則，「負評」為0則、「選址」面向「正評」共有2則，「負評」為0則。由評論的面向及正負評則數，我可以判定使用者對湖南營區整體而言是具滿意度的。

表4-5-2 Google平台上使用者對軍事營區民宿的正負評則數統計

營區名稱	環境		設備		服務		選址	
	正評	負評	正評	負評	正評	負評	正評	負評
湖南高地	44	3	8	0	20	0	2	0
合計則數	44	3	8	0	20	0	2	0

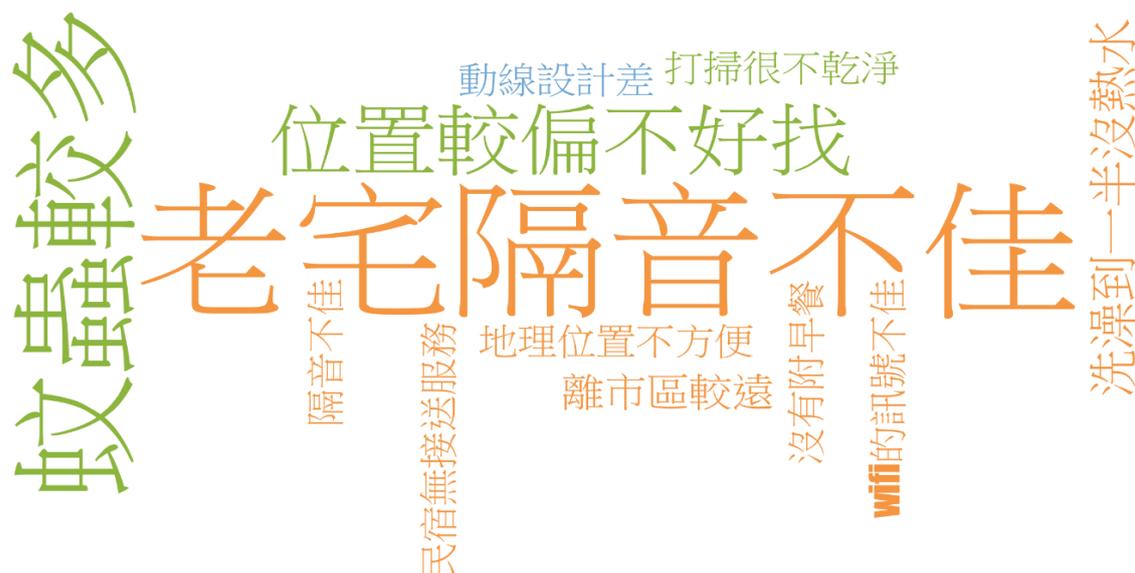
## 二、Google 平台之正面評論文字雲分析

本計畫運用Maxqda軟體進行評論關鍵字編碼，有關旅客對正面評語的分析超過2萬個關鍵字，把重複10次以下不計算，其餘經過歸納成為主軸，利用文字雲表達如下，其中字越大表示越多人提及。「古色古香的古厝」、「主人親切友善」、「舒適乾淨」、「早餐好吃」等是前幾名被使用者重複提到的關鍵字，其餘主軸如下圖文字雲所呈現。



### 三、Google 平台之負面評論文字雲分析

負面評語編碼超過5千個關鍵字，把重複10次以下不計算，其餘經過歸納成為主軸，利用文字雲表達如下，其中字越大表示越多人提及，「老宅隔音不佳」、「蚊蟲較多」、「位置較偏不好找等」是使用者提及最多的關鍵字。其餘負評如下圖文字雲。



### 貳、旅客在Google平台上對賣店的相關評論

雖然本研究範圍內的賣店都位在景區內，基本上是旅客參觀景點時順便參觀並採購，旅客消費的商品大部分是紀念品或飲食，旅客在賞閱過產品後再進行消費，比網購更真實的消費情境，照理來說應該不會有太多負評才對，但我們參閱表4-5-3發現，有不少負評是在環境、設備、服務上。有關使用者正面評論的部分，本計畫以慈堤三角堡小賣店為案例，使用Maxqda軟體進行評論關鍵字編碼，呈現如下圖正面評價的文字雲。

表4-5-3 Google平台上使用者對賣店的正負評則數統計

賣店	環境		設備		服務		選址	
	正評	負評	正評	負評	正評	負評	正評	負評
傳統賣店	1	35	81	52	21	33	8	0
軍事賣店	13	6	56	0	46	13	0	0
其他賣店	3	1	17	0	7	2	0	0

賣店	環境		設備		服務		選址	
	正評	負評	正評	負評	正評	負評	正評	負評
合計則數	17	42	154	52	74	48	8	0



## 第六節 民宿後續經營管理建議

金門閩南傳統古厝民宿之建築本身、空間的配置(天井)與結構、置身在傳統聚落內，讓入住的旅客能感受到古色古香的環境體驗，這對旅客來說是最具有吸引力的部分，但古式建築也有其侷限，例如位置偏遠、房間數量少、空間小、隔音不佳、夏天蚊蟲多、春天整個空間潮濕等問題，這些問題需要民宿主人用心地克服與處理，讓住客有一個舒適、愜意的住宿體驗。除此之外，民宿業者應該在經營管理部分提高服務品質，包含完善便利的住宿設施、乾淨明亮的空間與環境，要能滿足住客的需求，例如wi-fi、早餐、接送等基本服務，進一步可以跟聚落內的民宿異業結盟、共同使用生產性的服務公司，多元發展，規劃具有吸引力的體驗活動，並要以永續發展為目標，持續因應市場而做升級。以下僅就民宿產業的經營管理提出一些建議。

### 壹、重新定位民宿品牌以維持或提升競爭力

使用品牌個性做服務定位的方式是相當普遍的，當民宿業者在評估民宿產業在金門是否已經飽和的同時，也要注意整個產業市場的改變，業者可以適時依據外在市場的改變而對自己的品牌重新定位，以維持競爭力或提升競爭力。消費者市場是隨時在變動的，重新定位可使產業順應變動的市場，藉此獲得更多認同。金管處範圍內的民宿雖然有金門特有傳統建築的主題環境優勢，但設備與服務不能只是聊備一格，為了在競爭激烈的紅海中找尋一片出路，在服務與設備上要能主打某一特性，強調民宿的品牌格調與個性來開創一片藍海。服務就是依憑人所在而生，隨著時代變遷服務業的競爭也明顯浮上檯面，如何在市場中創造出自我的藍海，亦是重中之重。民宿的品牌定位案例可以是強調高雅、時尚的品牌個性或是強調把人們對家的想像具體化，提倡做為旅客家外之家最溫暖的朋友等。一般的定位，通常是透過四個要素做出與競爭者的差異區隔，來確認目標市場的需求，並迅速的區分出民宿的目標市場，也使旅客可清楚的選擇自己所喜愛、需要的旅遊住宿設施，這四個要素分別為屬性與功能、利益、品牌個性與使用者、競爭者定位等。最後，民宿定位除了品牌個性外，品牌行銷是重新定位的重要工具，品牌行銷要有故事性，要打造有故事性的獨特風格品牌民宿，唯有如此才能在每一個曝光機會中，讓潛在旅客記住並樂意推薦跟介紹民宿。

### 貳、民宿主人的接待素養、管理的專業知識和技能是成功的關鍵因素

民宿主人是民宿產業的核心元素，民宿主人如果沒有敬業精神，只會開民宿但不用心經營，則可能導致民宿的住客率降低。大部分旅客都認為住民宿會與主人有一定交流，甚至獲致較私人的服務，是認識當地的風土人情，感受當地的文化風俗最主要的管道，甚至有不少研究顯示，民宿主人是民宿經營成功關鍵因素。旅客們期待主人的熱情與貼心的款待，讓旅客有回到家的感受。民宿主人要有能力發展一個民宿的故事，再結合故

事行銷，以深化品牌及優化旅客特殊的住宿體驗價值。除此之外，民宿主人風格、品味、解說服務、經營管理專業知識和技能、網路行銷、服務素質等都是經營成功的主要因素。民宿主人應隨時自我提升，充實自我的本職學能，例如考取與旅宿餐飲服務等面向相關認證或證照，精進經營管理及各項技能，並時刻跟上潮流，了解市場脈動、消費趨勢、遊客需求。也可以找出環境特色，從手工藝、美食烹調、住宿格調、人文美學等方面，創造自我特色。本計畫認為民宿主人非常重要，民宿品牌要與民宿主人個性雙雙連結，民宿主人應專職經營，親自接待住客，如此客人才能感受到入住到主人家裡作客的體驗，雙方有充足的時間和機會溝通交流，遊客能夠更迅速的掌握在地的人文特色、自然景觀環境、生態環境，能提供遊客品嚐特產與美食訊息，如此方能建立顧客關係，提升顧客滿意度與忠誠度。

### **參、服務品質管理優化以強化品牌並提升顧客滿意度**

隨著社會的進步和經濟的發展，今日的社會是一個服務化的社會，整個經濟體朝服務業方向發展，顧客的消費意識日漸提升，個人化的商品設計與販售愈加重要與普遍，現在的消費者不僅要求品質良好對身體健康無害的商品，更期待在一系列的消費過程中都可以有愉快的體驗，尤其個人化的服務趨勢，將隨著社會經濟的發達而更顯重要。因此，服務的行銷與經營管理策略日益重要，台灣的服務業最被外國觀光客稱道的是「暖服務」，因為顧客或許不會因為服務而來，卻會因為服務而不來，這也道出服務的重要性。服務品質包含整個提供服務者與住客雙方互動的細節過程，對於民宿的住客而言，服務提供面向如行銷所提到的4P：產品、價格、地點、促銷外，服務、顧客敏感度及便利性等服務內涵是民宿經營成功的關鍵因素。便利性包含如何使顧客感受到服務便利性、地點便利性、產品便利性等，雖然最後顧客的滿意度取決於顧客對所感受到的整體服務的全面認知，這部分就是顧客對服務的敏感度，顧客對服務提供的要求、服務人員的態度等，都會讓顧客感受到滿意或不滿意，也會在同時與自我記憶裡的經驗來做服務差異性比較，所以最後的勝敗往往取決於顧客對服務的感受。在服務過程中，如果能根據顧客需求提供客製化之服務，稱之為「服務創意」，民宿的經營可以透過五項要素來提供顧客差異化之服務：服務細節差異、服務品質差異、易得性差異、獨特性差異、價格差異等。民宿主人可以根據自身的優勢，強化上述某幾項服務，讓顧客感受到差異化，並隨時以顧客的感官來修正自己的定位與服務。民宿最重要的核心競爭力，是透過主題空間的塑造與熱情款待的服務，提供顧客一個家的體驗與感受，將顧客當成自己家人、朋友來款待，建立起類似好朋友或家人關係，這種顧客關係的建立，可視為塑造民宿的核心利基，建構競爭優勢。

### **肆、制定服務藍圖、標準作業流程與工作說明書以維護品質**

如前面所述，為自家民宿進行優勢的定位，找到適合的目標客群後，就全力在發展

行銷自己的品牌，並在硬體、軟體上，發展與品牌相符的設施與服務，自然可以吸引潛在客群。另外可以結合當地其他不同類型的體驗活動，創造多元的服務。服務的特色即是強調人與人之間的互動應對及問題處理，其中需要搭配相關的專業知識，目的在於提供產品之外的附加價值，讓顧客在消費的過程中滿意、心情愉快；就民宿產品特性而言，服務是致力營造顧客在外度假的家的氛圍，民宿主人以其熱情、用心、真誠、讓客人住宿期間放心且安心。這其中包含了解服務的真諦、熟悉市場區隔以及顧客習性、自我改善服務技巧。由於人際互動的複雜性及顧客不可預測的要求，一個好的服務關聯到許多複雜的因素，有些顧客喜歡活潑輕鬆的服務方式，有些顧客則講究一板一眼的規矩；有些住客喜歡與主人交談互動，有些住客則不喜歡被打擾，希望主人能有效率、心無旁騖的提供服務即可，也由於「人」的多變因素，讓服務增加了挑戰性。

本計畫範圍的民宿在服務人員配置，包含民宿主人本身、民宿管家、小幫手及打工換宿等人力資源。民宿主人本身蘊含著多種吸引顧客的元素，民宿的經營若能由主人親自打理是最理想的狀況，會有加乘的經營成效，但若情況不允許，則對民宿管家、小幫手及打工換宿者的教育訓練要落實，方可以傳達主人或顧客想要的服務品質等級。雖然民宿只是小產業，涉及的工作人員與規模不大，但若發展自家民宿服務的「服務藍圖」、「標準作業流程」及詳細的每項工作內容的「工作說明書」，如此可以維持服務品質的一致性，不會因為服務者或受服務者的不一樣而有不一樣的服務內容，也會傳遞給顧客主人想要傳遞的最基本的服務。「服務藍圖」、「標準作業流程」及詳細的每項工作內容的「工作說明書」等，對於新雇用員工可以協助其能盡快熟悉職場工作環境與呈現專業，並可清楚知道服務人員應具備的工作基本條件及其工作職責內容，並從工作說明書與工作條件的具體內容了解並進而學習每一項不同類型之工作及其應具備的條件與工作規範。即使是民宿主人，也可能在服務的提供上會有疏失，上述的規範也可以協助其有品質的完成服務。

## 伍、針對目標客群進行進行故事包裝以深化顧客體驗與體驗行銷

平凡的物品因精心設計的情境而變得令人動心，很多的研究顯示，今日物質豐足，人們追求的價值也跟著改變，尤其是年輕一代在影音文化中成長，養成較注重樂趣與享受等，都有助於體驗行銷的發展，今日消費者的期望與喜好已經跳脫理性的決策或功能利益，他們開始重視感性的價值。當經濟發展到相當水準時，人們會從必要性消費，轉為追求物質與精神上的奢侈消費，例如注重消費是否帶來樂趣、創造感動、值得回憶等，通常透過故事的包裝與行銷可以激發消費者的情感面。強調氣氛、文化與感性的消費傾向正在蔓延中，很多的企業都將顧客體驗列為行銷策略的重要元素，

以民宿的業者而言，首要確認目標顧客群，找到利基市場，組合與提供特定的產品利益，然後進行體驗行銷。這之間要先了解顧客購買的動機、最重視的服務、產品與在

乎的事項。民宿的經營在實體環境上，從整體民宿的風格、客房的格局布置與擺設的創意，到各項設施的便利性，都是一個民宿應該完善的部份，尤其維持環境的整潔是基本的服務項目。而民宿提供特色在地早餐對旅客的體驗是重要的，是旅客認識金門文化的管道之一，也容易吸引旅客拍照、打卡，提高民宿的曝光度，做不用花錢的口碑行銷。另外，提供導覽解說也可強化主客互動，設計特別的體驗活動，提供附加價值的產品與服務。民宿主人的經營理念是風格的延伸，誠實和守信用等誠信能讓顧客感受到主人的用心和對客人的尊重與努力，包括對產品、服務的品質堅持，對員工的照顧，社會責任和社區的關懷，這些行為會感動顧客，會深化顧客體驗，達到體驗行銷的效益。

## 陸、使用顧客服務期望管理策略來管理Google 評論上的負評

如果服務績效超過顧客容忍區域的上限，也就是績效超過顧客渴望的服務，顧客將會非常高興甚至感到驚訝。顧客的服務期望，是由渴望的服務和適當的服務兩種水準所涵蓋的一個範圍，而非某一個單一的水準。這個容忍區域，代表渴望服務及適當服務之間的差距，對某一顧客來說有時候會擴張而有時候會縮小，不同的顧客亦會有不同的容忍區域。服務市場上有著多種不同需求的顧客，由於不同顧客本身或周遭環境的因素亦會影響顧客形成不同的期望，故瞭解影響顧客形成不同服務期望的因素，提供服務者藉由這樣的了解，不但能更清楚顧客的期望，也能進而控制或設計顧客的期望，讓顧客產生的期望落在提供服務者的掌握中。本計畫整理Google評論上對傳統建築古厝民宿之負面評論有老宅隔音不佳、蚊蟲較多、位置較偏不好找、洗澡洗到一半沒熱水、動線設計偏差、wifi訊號不佳、沒有早餐、打掃不乾淨等，其中wifi訊號不佳、沒有早餐、打掃不乾淨等這三個項目是可以盡量改善的，且這三個項目也是旅客在旅遊中對住宿設施的基本需求，民宿主人一定要積極面對並解決問題。至於其他問題源於建築本身或區位等不易改進，此時就需要對顧客進行期望管理，在旅客住宿前就先針對這些問題跟客人說明，並表達已經有盡力處理這些問題，但因為先天侷限，先跟客人說抱歉，大部份顧客都會諒解，而把其對上述住宅隔音不佳、蚊蟲較多、位置較偏不好找、洗澡洗到一半沒熱水(為電熱水器，需要隔約20分鐘加熱)、動線設計偏差等的期望值下降，如此可以減少顧客的負面評語。

## 第七節 賣店後續經營管理建議

### 壹、重新定位賣店品牌以維持或提升競爭力

很多的研究顯示，購物是觀光客旅遊時很重要的旅遊行為，對觀光客而言在旅遊時不再只是走馬看花的欣賞風景與拍照打卡，更多的是體驗當地民俗風情、購買富有當地文化特色產品，購賣特色紀念品可以自用送禮，也是旅遊後紀念曾經到此一遊的具體物件。金管處範圍內的賣店，大部分是販賣當地具特色的紀念品，例如風獅爺圖像、軍事迷彩圖象之相關物品都是最受歡迎，另外，茶葉蛋、冰淇淋、咖啡等，但若仔細觀察各家所販賣的商品，看似大同小異，重複性太高，而這些賣店都位在金門國家公園熱門景點內，故對觀光客來說同樣的商品重複率太高，反而激不起欣賞或購買的動機。隨著社會的進步和經濟的發展，今日的社會是一個服務化的社會，整個經濟體朝服務業方向發展，顧客的消費意識日漸提升，個人化的商品設計與販售愈加重要與普遍。人們習慣接受、購買深具創意的商品，商品心理層面的附加價值更甚實體價值。在服務過程中，如果能根據顧客需求提供客製化之服務，稱之為「服務創意」，賣店的經營一樣可以透過五項要素來提供顧客差異化之服務：服務細節差異、服務品質差異、易得性差異、獨特性差異、價格差異等。

因此，賣店主人應該重新思考提升競爭力的策略，上述服務細節差異、服務品質差異、易得性差異、獨特性差異、價格差異等是可以思考的面向。賣店可以根據自身的優勢，強化上述某幾項服務，讓顧客感受到差異化，並隨時以顧客的感官來修正自己的定位與服務，例如推出鎮店之寶、本店才有的紀念品、商品的品質、創意、藝術、美感等，除此之外，販賣商業空間的主題塑造也可以吸引遊客前來，不管是欣賞、拍照打卡，只要客人願意進來，就有買賣的機會。熱情款待的服務也可以建立顧客關係，塑造賣店的核心利基，建構競爭優勢。遊客在擁有有形產品時，從中接受或經驗到之全部利益，包括核心理念、外在特性及售後服務等，例如，可以不定期舉辦免費贈品或試吃打卡，或是生日優惠卷等活動，如此，藉由活動或能為賣店傳遞正面口碑，除了有形產品本身功能之外，企業最重要的目的是要建立起在顧客心目中的形象，提升品牌價值，追求顧客滿意度。

### 貳、服務品質管理優化以強化品牌並提升顧客滿意度

「服務」存在任何時刻，不論是人與人之間、顧客與服務人員、服務人員之間，時刻都在進行與服務相關的工作。隨著社會經濟進步，當服務有其經濟價值的對價關係，服務概念便有了轉變，其將不再是免費的、附屬的或是不重要的。現在的消費者不僅要求品質良好對身體健康無害的商品，更期待在一系列的消費過程中都可以有愉快的體驗，尤其個人化的服務趨勢，將隨著社會經濟的發達而更顯重要。因此，服務的行銷與經營

管理策略日益重要，台灣的服務業最被外國觀光客稱道的是「暖服務」，因為顧客或許不會因為服務而來，卻會因為服務而不來，這也道出服務的重要性。服務品質包含整個提供服務者與顧客雙方互動的細節過程，對於賣店而言，服務提供面向除了服務之外，顧客敏感度及便利性等服務內涵是影響品牌生意與口碑的重要因素。雖然顧客最後的滿意度取決於顧客對所感受到的整體服務的全面認知，這部分就是顧客對服務的敏感度，顧客對服務提供的要求、服務人員的態度等，都會讓顧客感受到滿意或不滿意，也會在同時與自我記憶裡的經驗來做服務差異性比較，所以最後的勝敗往往取決於顧客對服務的感受。

服務可能是無形的且無法儲存，如服務人員提供物品、勞力、技術、專業、知識、資訊、設施、時間或空間之中的某些項目給顧客的一序列活動所構成的流程，以產生顧客所需之價值，服務業是一種非常個人化的消費活動，消費過程中夾雜許多理性與感性的因素，消費的商品亦同時包括有形及無形商品，而整體的消費經驗更被視為一種評斷服務品質的依據。由於人際互動的複雜性及顧客不可預測的要求，一個好的服務關聯到許多複雜的因素，有些顧客喜歡活潑輕鬆的服務方式，有些顧客則講究一板一眼的規矩；有些顧客喜歡與店家交談互動，有些顧客則不喜歡被打擾，希望店家能有效率、心無旁騖的提供服務即可，也由於「人」的多變因素，讓服務增加了挑戰性。因此，建議賣店主人應針對銷售學或服務品質等專業進行專業訓練，也可以規劃設計自己企業的「服務藍圖」、「標準作業流程」及詳細的每項工作內容的「工作說明書」等，讓店員在販售商品與接待客人時有依循的標準，這些工具可以增加顧客滿意度並減少客訴機率。



# 第五章 民宿與賣店建築現況與修繕建議

## 第一節 現況概述

民宿與賣店、軍事營區(含其他型式建築賣店)委外活化點建築現況，主要工作要項包括：現況照片建檔包括整體外觀、木梁、磚牆、木梁在磚牆上的支撐點、支柱基礎與磚牆基礎。主要的部分分成結構部分與非結構部分，結構部分主要包括磚牆、木梁、木梁在磚牆上的支撐點、支柱基礎與磚牆基礎。其他的部分則屬於非結構部分，包括木門、木窗、木板隔間牆。本章節的重點在強調：

### 壹、建立劣化的資料庫

#### 一、 結構部分

- 民宿與賣店建築結構劣化

結構劣化的部分包括磚牆產生裂縫、木梁是否產生裂縫、基礎產生不均勻沉陷、木梁產生位移的狀況。

- 軍事營區(含其他型式建築賣店)委外活化點結構劣化

結構劣化的部分包括牆產生裂縫鋼筋外露、梁、柱、梁柱接頭是否產生裂縫，鋼筋外露、基礎產生不均勻沉陷，產生結構物傾斜、位移的狀況、鋼結構是否有生鏽腐蝕。

- 部分結構系統遭到改變：不適當的裝修改變原有結構系統。

#### 二、 非結構部分

主要的包括門窗的使用機能不佳、浴室排水不良、牆面的粉刷剝落、化糞池的阻塞、鋪面紅磚的磨損、戶外地坪鋪面的破裂、油漆粉刷退色剝落。

已完成的部分詳見表 5-1-1，初步判讀有劣化的現象，進行更詳細的結構評估，並且完成結構安全評估表。如果有安全疑慮建議修繕或補強，再進行歸檔。

一、水頭傳統聚落

表 5-1-1 傳統建築委外之民宿與賣店劣化表-水頭傳統聚落

■劣化 若為其它劣化情況會特別加以註明

編號	建物名稱	地址	木梁* 木柱劣化*	磚牆劣 化	地坪 石材 劣化**	其他
1	黃天露宅	前水頭 4(5)號	■		■	
2	黃乃甫番仔厝	前水頭 6 號				
3	卓齋	前水頭 7 號	■			浴室洩水坡度不良 木門門板破裂
4	黃紹光宅	前水頭 9 號				
5	水頭黃氏古厝	前水頭 13 號				
6	四維堂	前水頭 20 號				
7	黃祈古厝	前水頭 28 號	■ 木柱開裂		■	木門油漆剝落
8	黃啟傑祖厝 (黃 濟古厝)	前水頭 29 號	■ 木柱開裂		■	地坪磚劣化
9	黃百萬宅	前水頭 33 號				
10	黃廷宙統樓	前水頭 34 號民 宿	■		■	壁癌 樓梯小樓板結構性的破 壞(需要結構性補強) 小樓板未補強可能會造 成無預警的坍塌
11	黃孫掌宅	前水頭 35、 (36)號				
12	黃順圖番仔厝	前水頭 37 號		■ 磚牆開 裂		木門油漆剝落 門框與牆分離 壁磚劣化 牆壁粉刷剝落 壁癌 牆壁粉刷剝落民宿主人 已經自行處理 洩水坡度民宿主人已經 自行處理 地面鋪面打滑遊客曾經 跌倒
13	黃開註等祖厝	前水頭 40、 (41)號				
14	黃積僑宅	前水頭 44 號	■			木雕門板已經斷裂
15	黃氏古厝	前水頭 53 號	■	■ 外牆長 裂縫	■ 地面鋪 面磚破 損	木門油漆剝落 紅磚門框破損 外牆長裂縫(需要刮除 粉刷看內部磚牆是否開 裂)
16	黃氏洋樓	前水頭 54 號				
17	蔡開國	前水頭 63、 (63-1)號	■ 木門柱開裂	■	■	

編號	建物名稱	地址	木梁* 木柱劣化*	磚牆劣 化	地坪 石材 劣化**	其他
				磚柱局 部破損  磚拱局 部破損	地坪石 材開裂  地坪磚 磨損	
18	蔡開盛宅	前水頭 64 號	■		■	
19	黃集美祖厝	前水頭 85 號	■			
20	黃祖惠宅第	前水頭 86 號				窗戶隔條水泥粉刷層剝 落
21		前水頭 97 號	■ 木梁開裂木 柱開裂 木門柱開裂 木門板開裂		■	木門旋轉基座破損  木門旋轉木基座破損
22		前水頭 103 號				
23	黃氏古厝	前水頭 118 號				
24	李氏古厝	前水頭 121 號				

## 二、珠山傳統聚落

表 5-1-2 傳統建築委外之民宿與賣店劣化表-珠山傳統聚落

編號	建物名稱	地址	木梁* 木柱劣化*	磚牆劣 化	地坪 石材 劣化**	其他
1	薛永邁洋樓	珠山 28 號	■ 短柱垂直裂 縫 木梁水平裂 縫	■ 號牆壁 斜向裂 縫  ■ 電氣箱 RC 牆 需要結 構性的 補強		山牆垂直裂縫 懸臂端的裂縫
2	薛氏古厝	珠山 50 號				

## 三、歐厝傳統聚落

表 5-1-3 傳統建築委外之民宿與賣店劣化表-歐厝傳統聚落

編號	建物名稱	地址	木梁* 木柱劣化*	磚牆劣 化	地坪 石材 劣化**	其他
1	歐厝隘門群	歐厝 54 號				外牆磚柱接縫處分離

編號	建物名稱	地址	木梁* 木柱劣化*	磚牆劣 化	地坪 石材 劣化**	其他
2	歐厝隘門群	歐厝 60 號	■ 木梁水平裂 縫，木片補 強裂縫			地坪磚嚴重磨損
3	歐厝隘門群	歐厝 64 號	■ 可能當初就 有垂直裂縫 用樹藤增加 木柱的圍束 效果	■ 牆角細 裂縫造 成滲水		

#### 四、古寧頭傳統聚落

表 5-1-4 傳統建築委外之民宿與賣店劣化表-古寧頭傳統聚落

編號	建物名稱	地址	木梁* 木柱劣化*	磚牆劣 化	地坪 石材 劣化**	其他
1.	南山興房	南山 5-6 號		■ 粉刷層 龜裂		
2.	南山興房	南山 12 號		■ 外牆粉 刷層龜 裂		
3.	南山興房	南山 80 號	■ 木梁水平裂 縫	■ 開口處 應力集 中斜向 裂縫		
4.	李氏古厝	南山 85 號	■ 木梁水平裂 縫			水的毛細現象濕氣往磚 牆的上方擴散
5.	李氏古厝	北山 13 號	■ 木梁接合處 分離 木梁水平裂 縫 ■ 可能當初就 有垂直裂縫 用樹藤增加 木柱的圍束 效果			
6.	北山李氏兄弟洋 樓*	北山 23-3 號	■ 木梁、牆接 合處滲水			

編號	建物名稱	地址	木梁* 木柱劣化*	磚牆劣 化	地坪 石材 劣化**	其他
7.	北山古洋樓	北山 46-5 號		需要填 縫劑重 新修補		
8.	北山古洋樓	北山 95 號		需要填 縫劑重 新修補		
9.	李森拉洋樓*	北山 171 號		應力集 中斜向 裂縫		鋼筋混凝土梁龜裂

## 五、瓊林傳統聚落

表 5-1-5 傳統建築委外之民宿與賣店劣化表-瓊林傳統聚落

編號	建物名稱	地址	木梁* 木柱劣化*	磚牆劣 化	地坪 石材 劣化**	其他
1	大夫第	瓊林 79、(80) 號	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 木 梁 接合處分離</li> <li>■ 木 梁 水平裂縫</li> </ul>			
2	蔡尚猷宅	瓊林 92 號	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 木 梁水平裂 縫</li> </ul>			
3	蔡氏古厝	瓊林 100 號	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 木 梁水平裂 縫</li> </ul>			
4	南北書院	瓊林 105-1 號	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 木 梁水平裂 縫</li> </ul>	牆面寬 度轉換 處斷裂		
5	蔡火生宅	瓊林 131 號	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 木 梁水平裂 縫</li> <li>■ 懸 臂 木 梁 水 平 裂 縫</li> <li>■ 短木柱可能 當初就有垂 直裂縫用樹 藤增加木柱 的圍束效果</li> </ul>		地坪磚 嚴重磨 損	
6	蔡鈺泰等祖厝	瓊林 153 號	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 木 梁水平裂 縫</li> </ul>		地坪磚 嚴重磨 損	雨遮外面長青苔

編號	建物名稱	地址	木梁* 木柱劣化*	磚牆劣 化	地坪 石材 劣化**	其他
7	蔡鈺永祖厝	瓊林 159 號	■ 木梁水平裂 縫	應力集 中裂縫		

## 六、山后傳統聚落

表 5-1-6 傳統建築委外之民宿與賣店劣化表-山后傳統聚落

編號	建物名稱	地址	木梁* 木柱劣化*	磚牆劣 化	地坪 石材 劣化**	其他
1	梁氏古厝	山后 45 號	■ 木 梁 水平裂縫 ■ 梁 柱 接 頭 處 用 樹 藤 增 加 木 柱 的 圍 束 效 果		地坪磚 嚴重破 損	磚牆與門框已經分離
2	梁氏三蓋廊	山后 48 號	■ 木梁水平裂 縫 木柱有垂直 裂縫			屋瓦破損
3	梁氏三蓋廊	山后 52, 52-1 號	■ 木梁水平裂 縫			
4	梁氏古厝	山后 65 號	■ 木梁水平裂 縫	牆壁長 的水平 裂縫		
5	武道館	山后 67 號	■ 木梁嚴重腐 蝕			
6	三蓋廊	山后 84 號		外牆磚 柱接縫 處分離		

現況照片建檔結構與非結構劣化部分詳見附錄，按照每一棟建立照片檔案。

## 第二節 修繕建議

依據表 5-1-1 傳統建築委外之民宿與賣店劣化表，結構劣化部分值得關注的是，木梁沿著軸向產生不同的水平裂紋，而且佔的比例最高。

木梁沿著軸向產生不同的水平裂紋，對結構安全的影響？另外磚牆在整棟建築物的結構系統，我們會選擇一棟代表性的建築物，進行初步評估，如果沒有通過初步評估則會進行詳細評估。需要進行評估的部分：

### 壹、木梁沿著軸向產生不同的水平裂紋，對結構安全的影響？

會進行有限元素法的分析，木梁沿著軸向產生不同的水平裂紋，外載載包括：靜載重、活載重、地震力對木梁破壞機率之影響。依據木梁沿著軸向產生不同的水平裂紋，對木梁破壞機率，判斷是否需要進行補強。

### 貳、磚牆在整棟建築物的結構系統是否足夠？

我們會選擇一棟代表性的建築物，進行初步評估。磚牆並未有任何裂縫產生，初步評估法，採用國家地震工程研究中心「校舍磚構造建築耐震能力初步評估法」-NCREE-11-012(邱聰智等人，民國 100 年)。如果沒有通過初步評估則會進行詳細評估。

## 第三節 木梁軸向水平裂紋之影響

依據木構造建築物設計及施工技術規範(內政部，民國 110 年)，木梁變形“在平時載重狀態下之容許最大(彈性)撓曲，原則上為 2cm 或  $L/300$  ( $L$  為跨度，此係針對有振動障害者)以下。另外，潛變後之容許最大撓曲，視不同使用狀況而定。”

木梁跨度長度 4.5m、直徑 22cm，為簡支梁結構跨越在磚牆上面。依據規範在平時載重狀態下之容許最大(彈性)撓曲，原則上為 2cm 或  $L/300$  ( $L$  為跨度，此係針對有振動障害者)以下，1.5cm 控制超越機率依據。

輸入地震詳見表 5-3-1，1999 台灣集集大地震 (PEER 2022)。依據台灣耐震設計規範第二類地盤設計反應譜，美國 PEER 地震中心全世界地震資料庫，選擇符合台灣設計規範反應譜之地震加速度歷時資料。

表 5-3-1 1999 台灣集集大地震 (PEER 2022)

地震 序號	測站名稱	震央距離 Rjb (km)	剪力波速 Vs30 (m/sec)
1	"CHY012"	59.04	198.4
2	"CHY017"	59.09	190.57
3	"CHY032"	35.43	192.71
4	"CHY033"	43.82	197.63
5	"CHY044"	55.13	194.47
6	"CHY047"	24.13	169.52
7	"CHY054"	48.49	172.1
8	"CHY076"	42.15	169.84
9	"CHY082"	36.09	193.69
10	"CHY090"	58.42	180.33

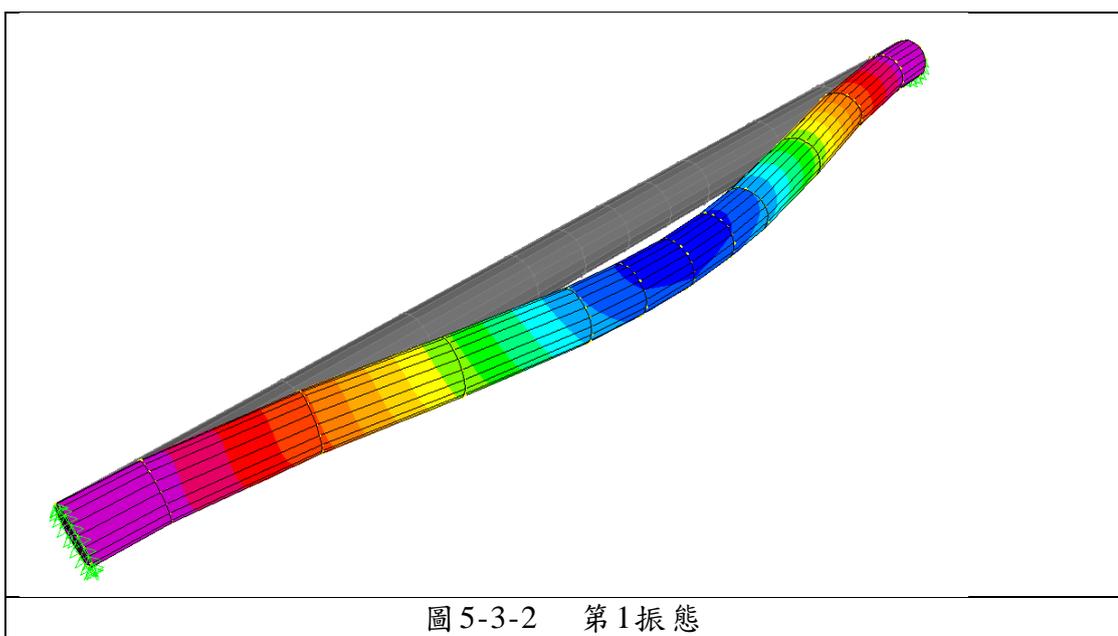
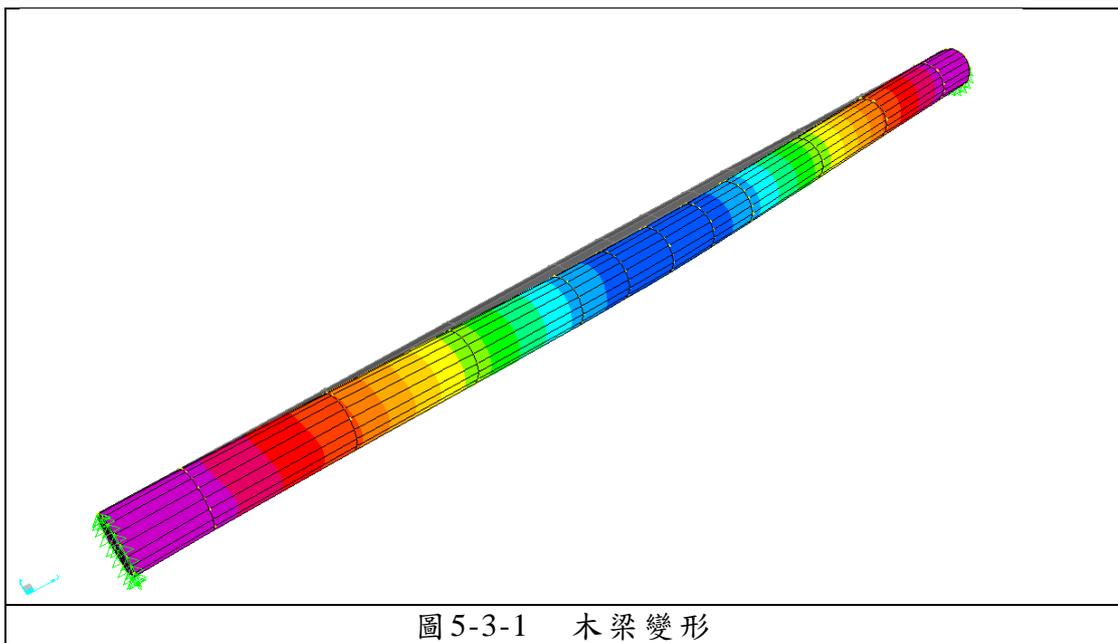
木梁採用立體元素，進行振態分析，前面 10 個振態，詳圖 5-3-2~圖 5-3-11。原始強度與強度折減 20%，自然週期比較詳見表 5-3-2，強度折減 20%，木梁自然週期變長。

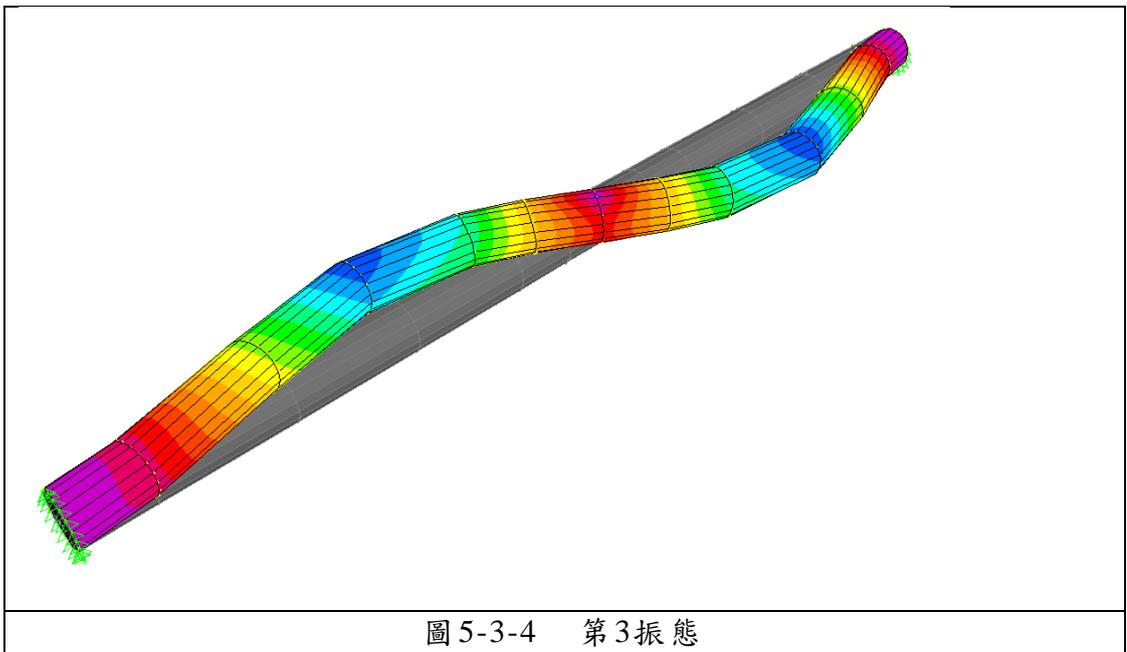
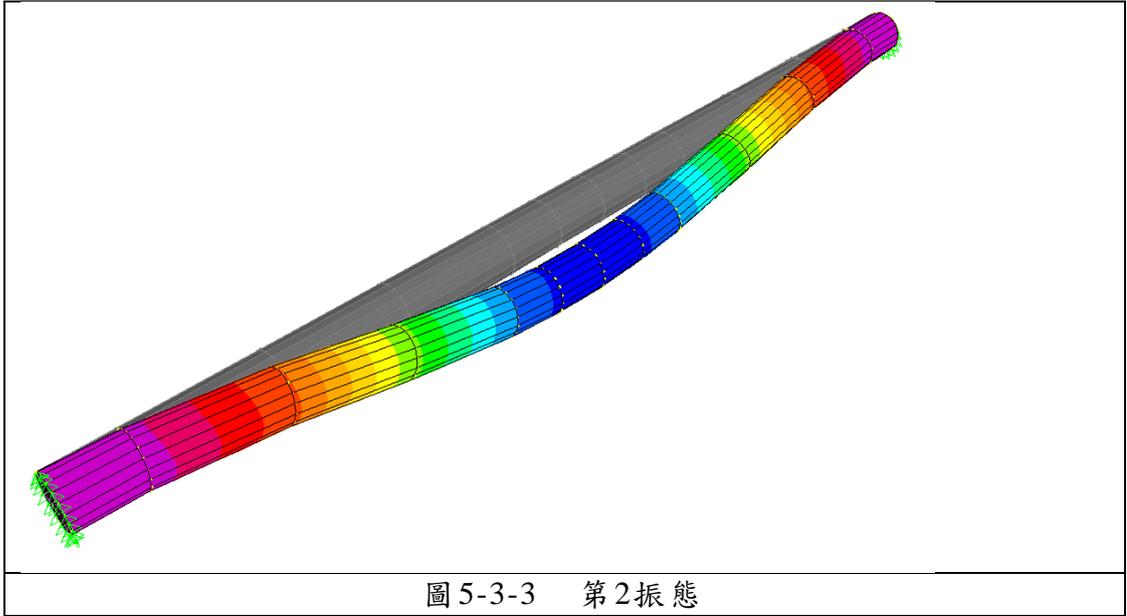
表 5-3-2 自然週期比較

振態	原始強度 自然週期(s)	強度折減 20% 自然週期(s)
1	0.186	0.208
2	0.181	0.203
3	0.066	0.074
4	0.064	0.071
5	0.036	0.040
6	0.032	0.036
7	0.022	0.025
8	0.020	0.022
9	0.017	0.019
10	0.016	0.017

歷時反應分析，考慮隨機的不確定性，所以我們建立易損曲線，判讀木梁沿著軸向產生不同的水平裂紋，對結構安全的影響，詳圖 5-3-12。金門地區地震，木梁沿著軸向產生不同的水平裂紋對結構安全幾乎不造成影響，超越機率幾乎可以忽略。這可以證明當初，並沒有結構分析的工具，工匠憑藉自己的經驗法則，所以等同於相當保守的設計。

結論就是木梁沿著軸向產生不同的水平裂紋，不需要特別補強，仍然需要注意保持乾燥，先前的防蟲處理，是否仍然發揮效用。





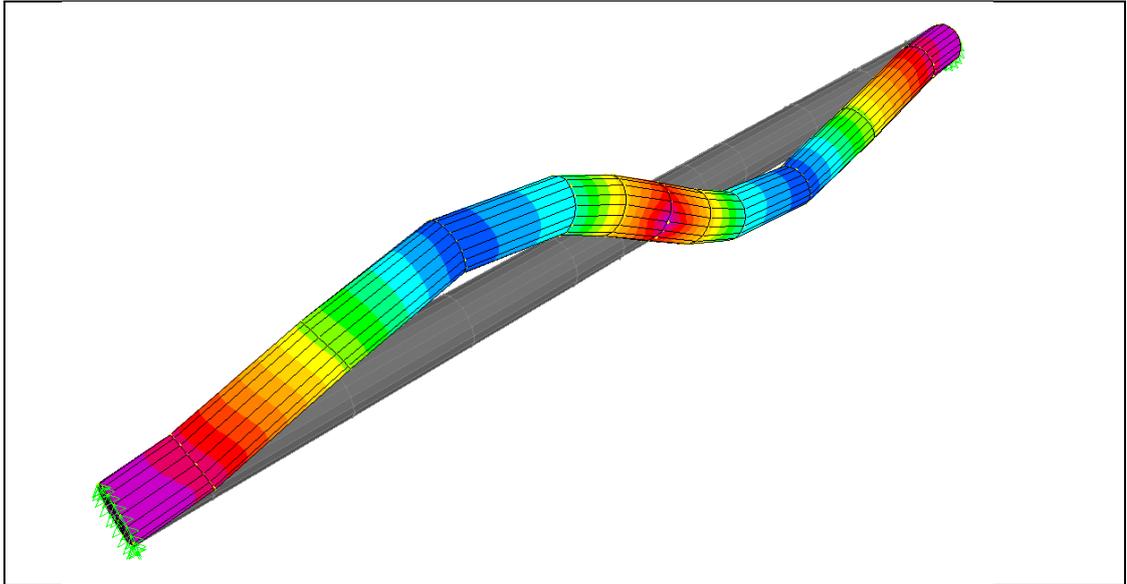


圖 5-3-5 第4振態

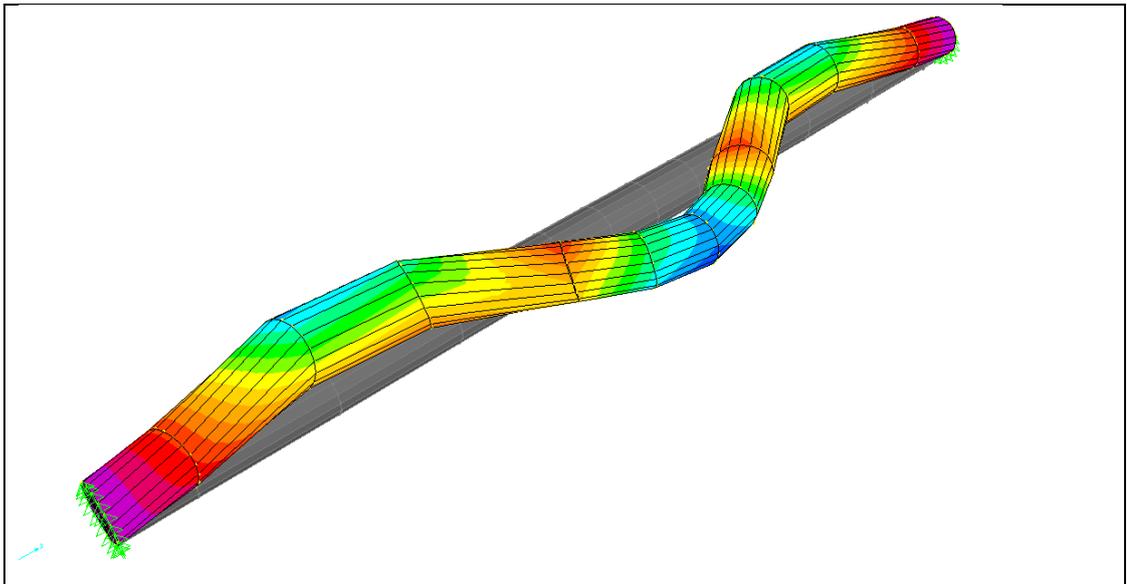
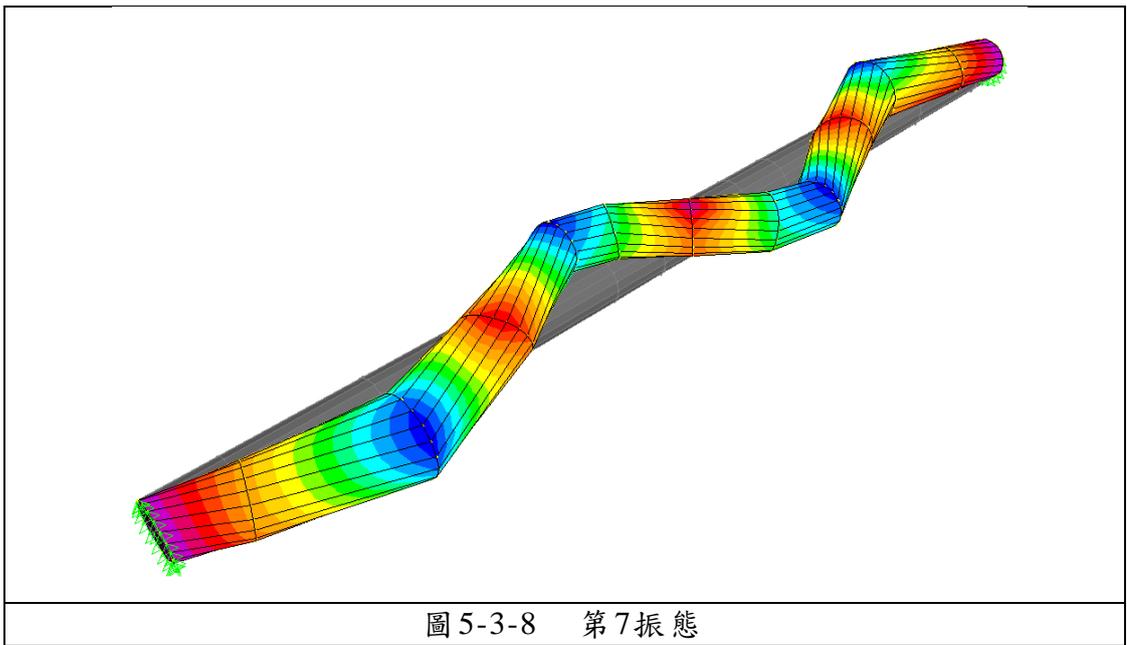
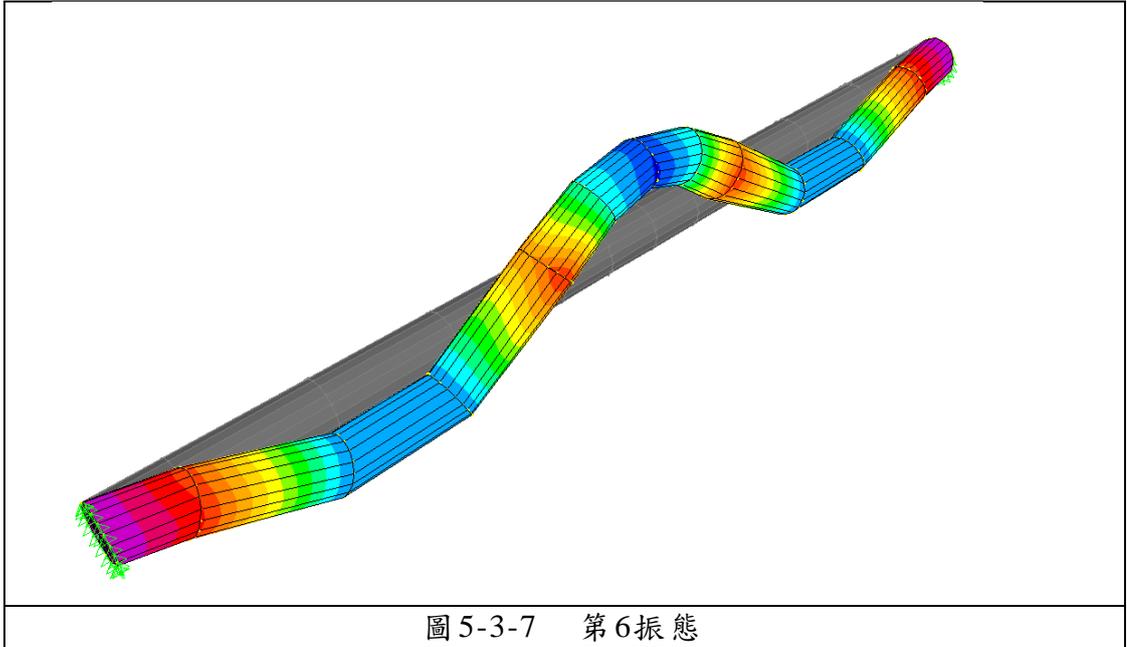
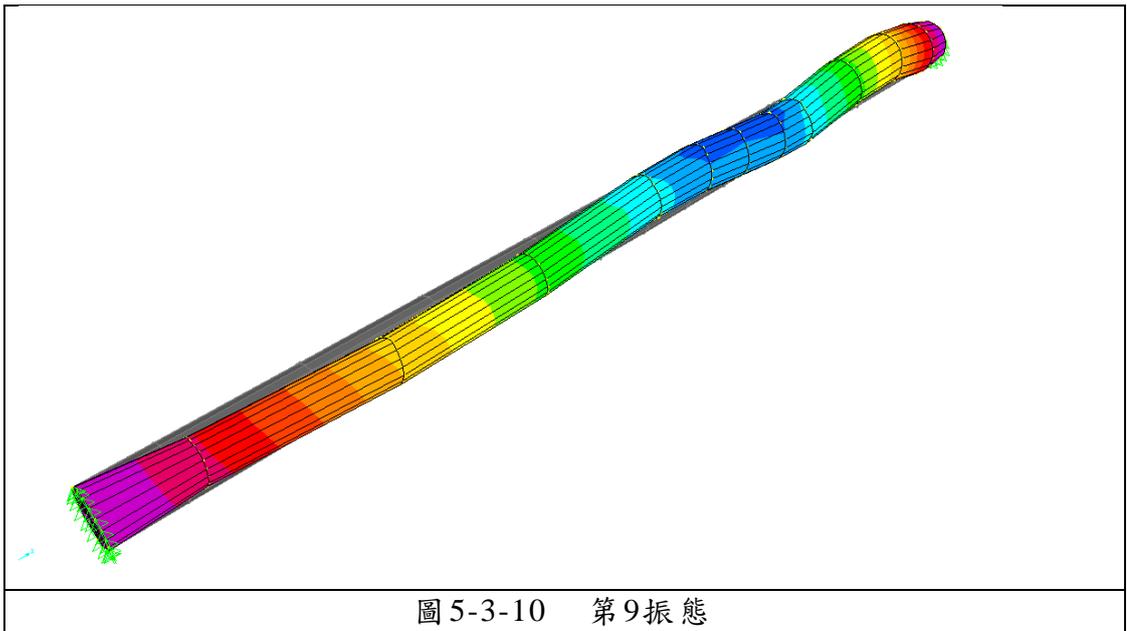
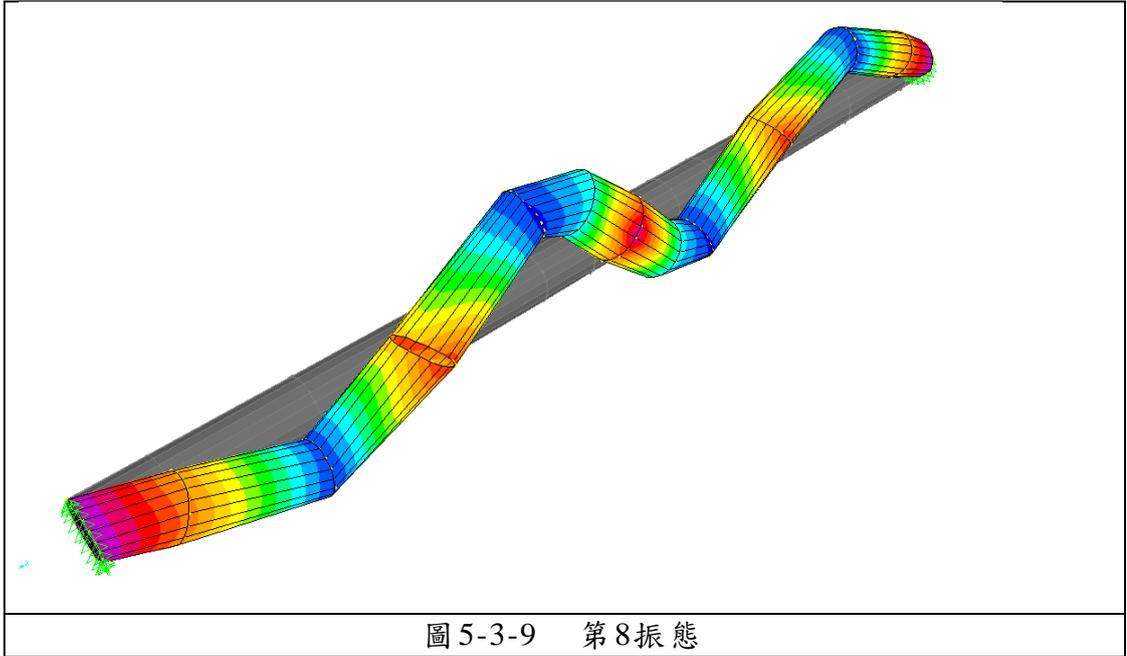


圖 5-3-6 第5振態





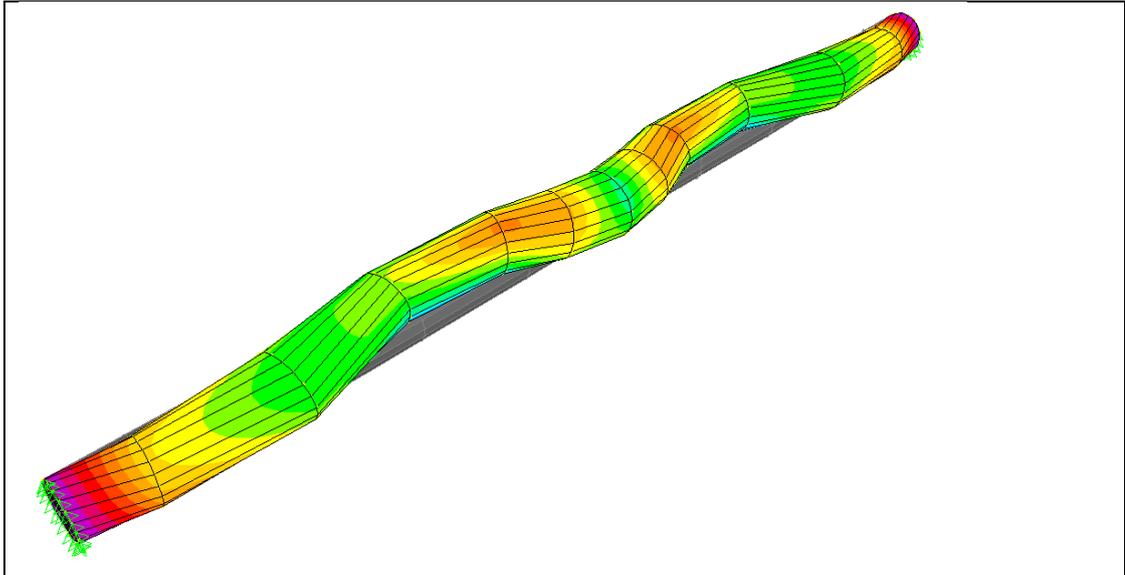


圖 5-3-11 第 10 振態

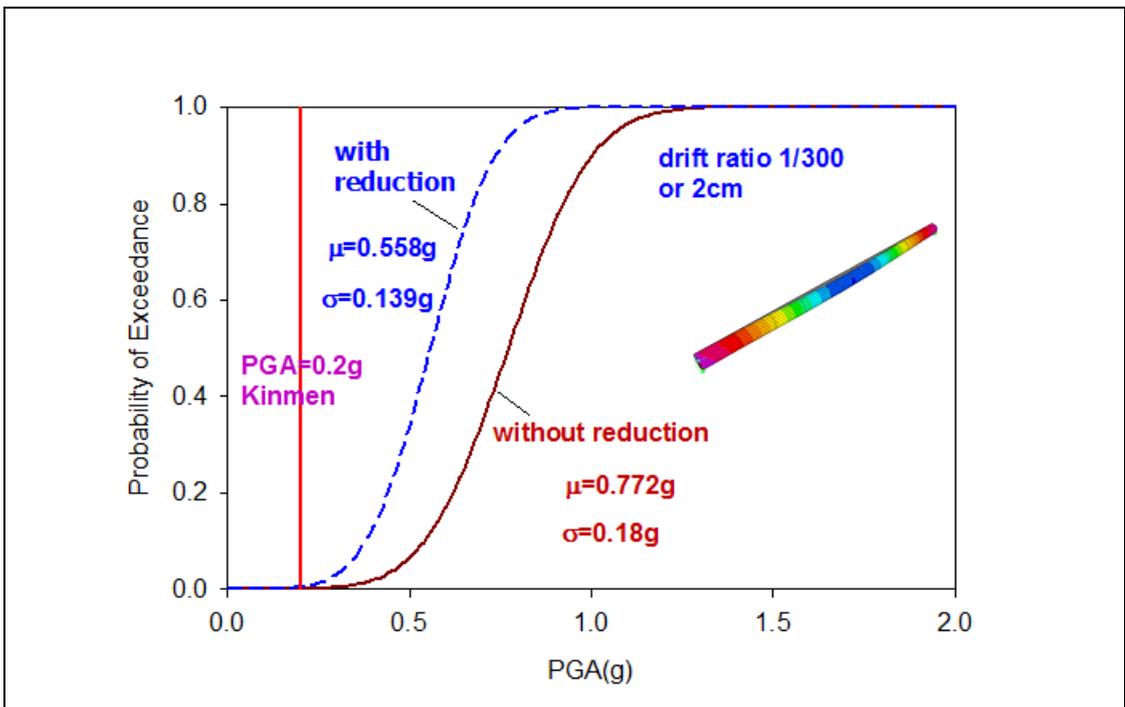


圖 5-3-12 木梁變形超越機率

## 第四節 民宿磚牆部分評估

磚牆並未有任何裂縫產生，初步評估法，採用國家地震工程研究中心「校舍磚構造建築耐震能力初步評估法」- NCREE-11-012(邱聰智等人，民國 100 年)。

北山 95 號-古寧歇心苑，平面與立面圖詳如圖 5-4-1~5-4-6。評估結果磚構造建築耐震初步檢核表，耐震設計檢核通過率 0.786 大於 0.5 所以不必做詳細評估，詳如表 5-4-1。



圖 5-4-1 北山95號平面圖(承熙建築師事務所，2014)

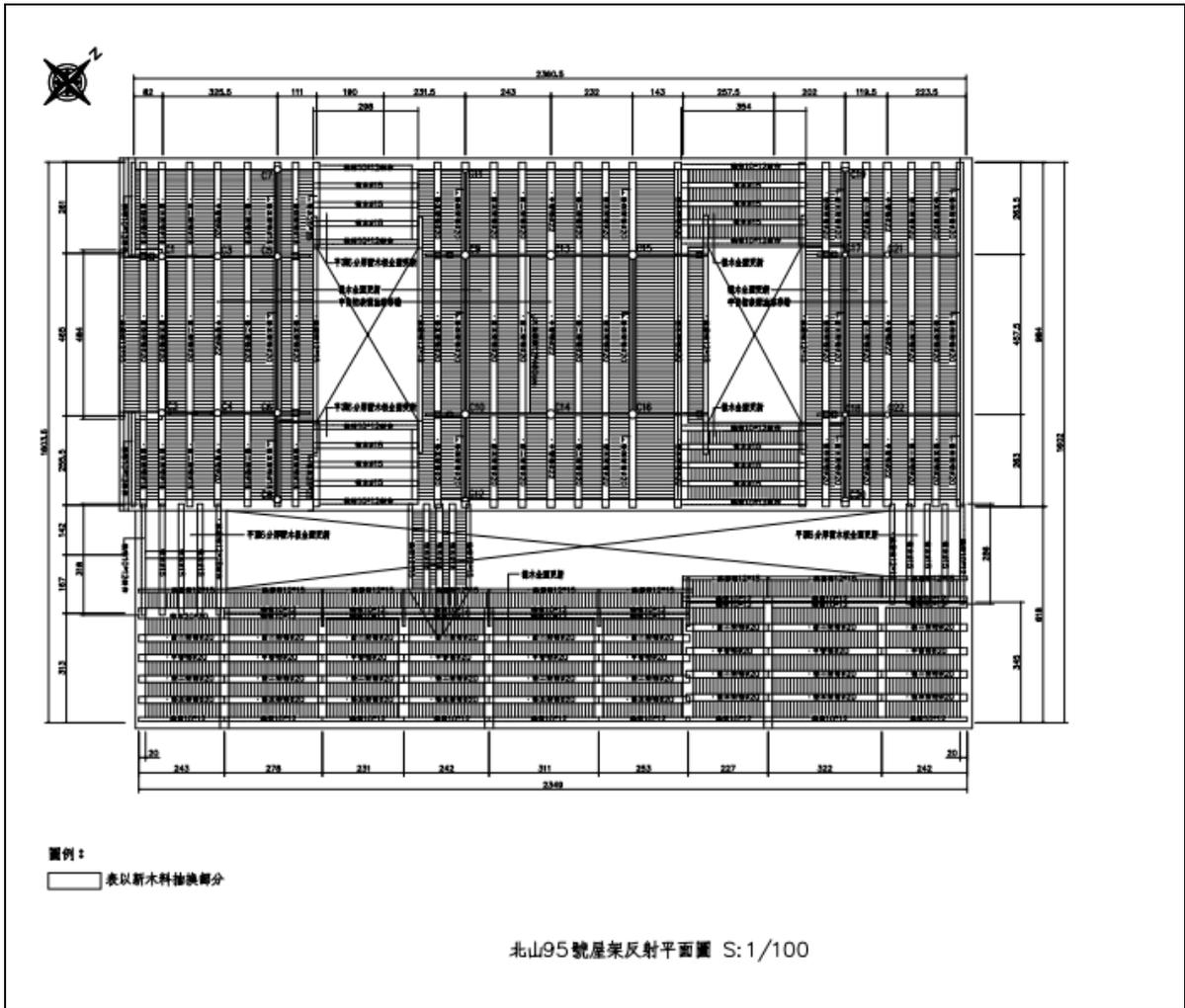


圖5-4-2 北山95號屋架反射平面圖(承熙建築師事務所，2014)

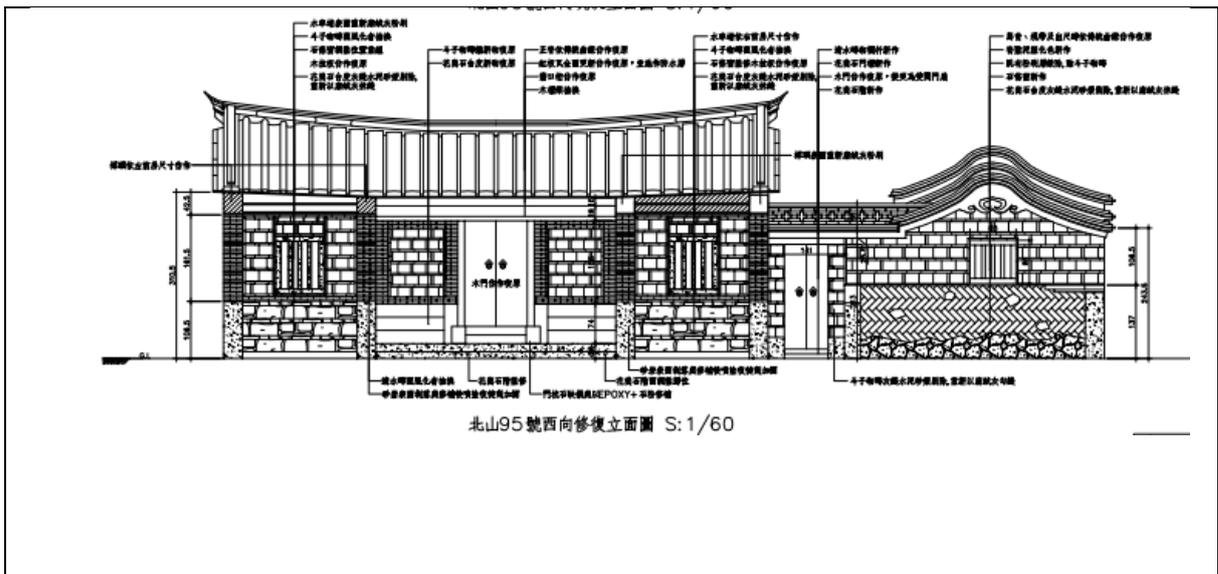
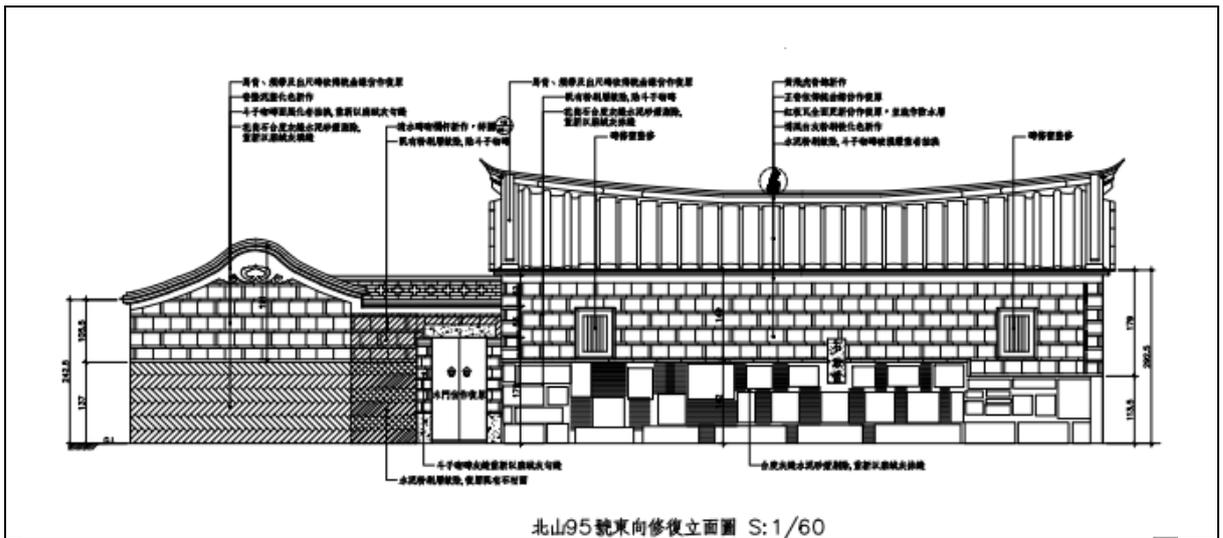
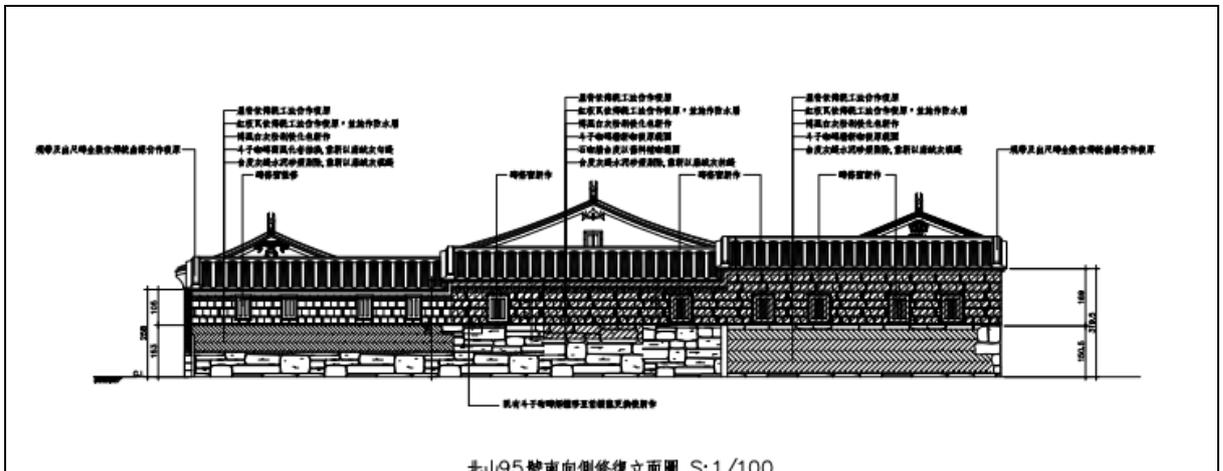


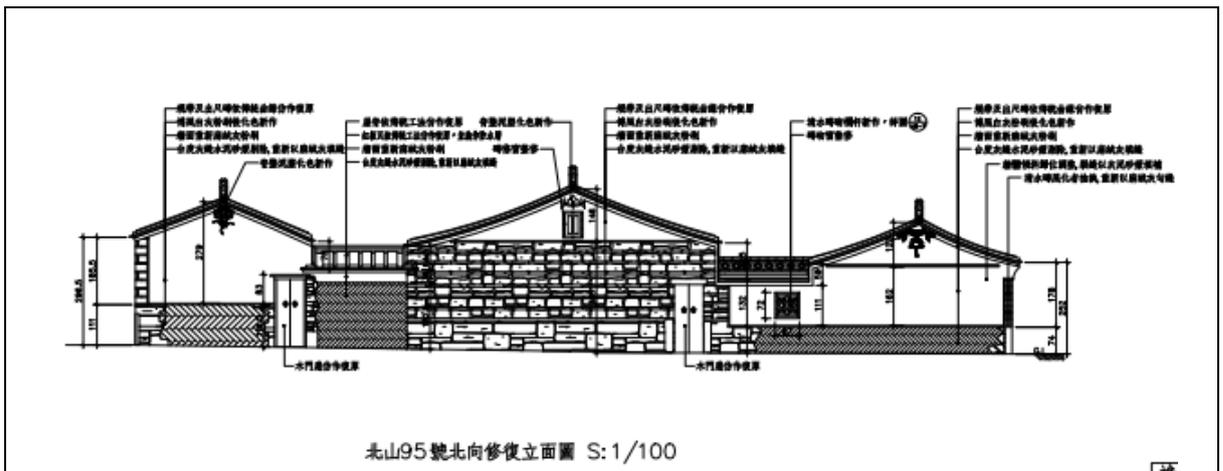
圖5-4-3 北山95號屋架西向立面圖(承熙建築師事務所，2014)



北山95號東向修復立面圖 S:1/60  
圖5-4-4 北山95號東向立面圖(承熙建築師事務所, 2014)



北山95號南向側修復立面圖 S:1/100  
圖5-4-5 北山95號南向立面圖(承熙建築師事務所, 2014)



北山95號北向修復立面圖 S:1/100  
圖5-4-6 北山95號南向立面圖(承熙建築師事務所, 2014)

表 5-4-1 磚構造建築耐震初步檢核表(民宿北山 95 號-古寧歇心苑)

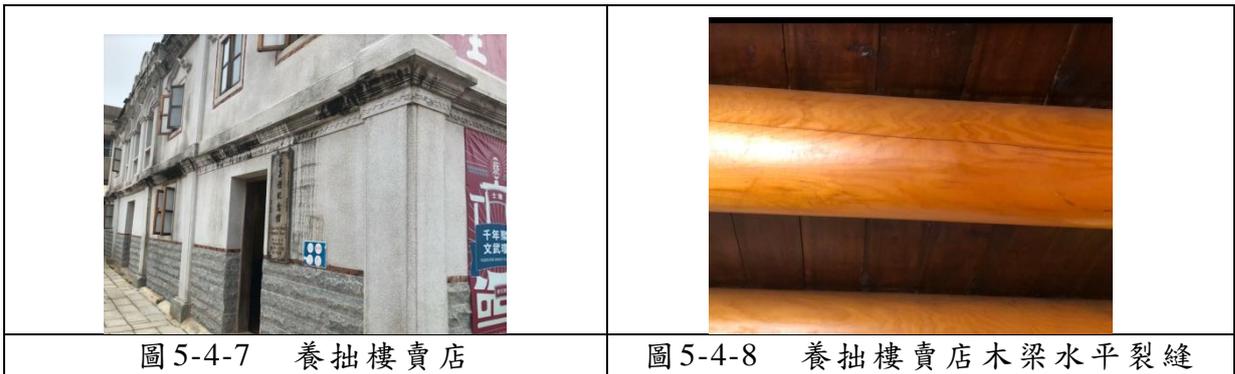
磚構造建築耐震初步檢核表								
檢核因子	項次	主要檢核項目	規定值			實測值	是否符合規定值	備註
面外因子	1	山牆	山牆周圍應設置有效連續之 RC 圈梁，且圈梁寬度不得小於其臨接之牆厚。			N	N	
	2	建築物樓板及屋頂過梁條件	1. 建築物之最頂層樓板應為 RC 造樓板。			N	N	
			2. 若 1 層樓建築物之最頂層樓板為非 RC 造樓板，則牆頂應設置有效連續之 RC 過梁，且過梁寬度不得小於其臨接之牆厚。					
			3. 2 層樓以上建築物，除最下層之樓板以外，其餘各層皆應為 RC 造樓板。					
3	每片磚牆牆身長度（取 X 向及 Y 向各片牆牆身長度之最大值）	$\leq 1000\text{cm}$			475cm	Y		
4	磚牆最小牆身厚度（cm）	樓層數	1層	2層				
		牆身長度						
		在 5m 以下	32cm		32cm	Y		
		超過 5m 但 10m 以下						
面內因子	5	各樓層牆壁未開口長度之總和 ÷ 該樓層牆身長度總和。（取 X 向及 Y 向各樓層之最小值）	$\geq 2/3$			X:0.779 Y:0.891	Y	含非承重牆及該樓層東西向、南北向所有磚牆 1F： X 向總長度：1952 cm X 向總開口：434 cm Y 向總長度：4720 cm Y 向總開口：514 cm 2F：

磚構造建築耐震初步檢核表						
檢核因子	項次	主要檢核項目	規定值	實測值	是否符合規定值	備註
						X 向總長度：cm X 向總開口：cm Y 向總長度：cm Y 向總開口：cm
	6	單片牆壁壁身開口長度之總和÷該牆身長度	$\leq 0.5$	0.275	Y	
	7	各開口部彼此之間或開口部邊緣與相交牆等支撐物間之距離	>牆身的厚度 2 倍且 >60cm	129.50cm>64cm	Y	
	8	開口部上緣	1. 開口長度在 1m 以上者，開口部上緣應設置RC 楣梁。若牆頂有 RC 過梁，則得設置平拱或弧拱。 2. 開口長度在 1m 以下者，開口部上緣應設置平拱或弧拱。	N	N	
形狀因子	9	簷高	$\leq 700\text{cm}$	452.5cm	Y	
	10	層高	$\leq 400\text{cm}$			1 樓建築此項不檢核，請填 0。
	11	建築物高寬比	$\leq 2.2$	0.305	Y	高度以簷高為準，寬度以最小寬度為準。
	12	平面上由各牆壁中心線區劃之各部分面積	$\leq 60 \text{ m}^2$	230.385m <sup>2</sup>	N	
現況因子	13	沒有其他可能危害使用者安全之因素	1. 相交牆銜接處沒有分離裂縫	Y	Y	1. 左列 4 點需同時填 Y,此項檢核才可通過 2. 第 4 點若有其他因素，請
			2. 磚塊或灰縫沒有風化現象	Y	Y	
			3. 牆體保持完整未遭受挖鑿或破壞	Y	Y	
			4. 無其他危害因素，若有請詳述:	Y	Y	

磚構造建築耐震初步檢核表						
檢核因子	項次	主要檢核項目	規定值	實測值	是否符合規定值	備註
						填 N，並詳述狀況。
合計				Y 總數	11	
				N 總數	3	

圖 5-4-8 養拙樓賣店木梁水平裂縫，2017 年 9 月 27 日開幕啟用。大部分的木梁都沒有裂縫，樹木在生長過程中，會自行調整水份。但是被取用當建材之後，是被動的控制木材內部的水份，水份過多會使木材膨脹開裂，所以維護管理相當重要，減少木材水平裂痕。

由此可以推理，所有民宿的木結構，建造之初應該都沒有水平裂痕，木材內部水份沒有控制好造成水平裂痕。



## 第五節 軍事營區委外民宿、賣店現況與修繕建議

軍事營區(含其他型式建築賣店)委外活化點結構劣化，已完成的部分詳見表 5-5-1，初步判讀有劣化的現象，進行更詳細的結構評估，並且完成結構安全評估表，相關照片詳見附錄五。如果有安全疑慮建議修繕或補強，再進行歸檔。

結構劣化的部分包括牆產生裂縫鋼筋外露、梁、柱、梁柱接頭是否產生裂縫，鋼筋外露、基礎產生不均勻沉陷，產生結構物傾斜、位移的狀況、鋼結構是否有生鏽腐蝕；部分結構系統遭到改變：不適當的裝修改變原有結構系統。

非結構部分主要的包括門窗的使用機能不佳、浴室排水不良、牆面的粉刷剝落、化粪池的阻塞、鋪面紅磚的磨損、戶外地坪鋪面的破裂、油漆粉刷退色剝落。

## 壹、軍事營區民宿與賣店

### 一、湖南二營區

依據新北市建築物工程施工損壞鄰房鑑定手冊(新北市政府工務局, 109), 摘錄鑑定手冊有關結構性裂縫、非結構性裂縫。結構性裂縫指 RC 結構體發生 0.3mm 寬度以上的裂縫:

- (一) 梁、柱、版、牆裂縫之處理原則皆相同。
- (二) 應使用灌注環氧樹脂(EPOXY)灌注修補等工法。

非結構性裂縫, 指 RC 結構體發生 0.3mm 寬度以下的裂縫, 其修復如下: 以批土油漆方式修復。

世界各國相關裂縫寬度容許值之規範, 詳如附件表 5-5-1 (新北市政府工務局, 109)。

表 5-5-1 世界各國相關裂縫寬度容許值之規範

#### 一、世界各國有關鋼筋混凝土裂縫寬度容許值

國名	提案者	容許裂縫寬度(mm)
中華民國	內政部	(尚無規定)
日 本	運輸省	港灣構造物 0.2
	日本工業規格 (JIS)	離心力鋼筋混凝土樁 設計載重、考慮彎矩作用時 0.25 設計載重、未考慮彎矩作用時 0.05
法 國	Brocard	0.4
瑞 典		道路橋樑僅考慮靜載重 0.3 靜載重+1/2 活載重 0.4
	美 國	ACI 規範
俄 羅 斯	鋼筋混凝土規範	0.2
歐 洲	歐洲混凝土委員會	遭受相當侵蝕作用之構造物構材 0.1
		無防護措施之普通構造物構材 0.2
		有防護措施之普通構造物構材 0.3

附圖 5-3~附圖 5-6 湖南二營區牆面裂縫, 可能形成裂縫的原因詳如附錄五。水泥未乾就開始粉刷, 應力集中, 附圖 5-5 湖南二營區窗戶角落的斜向裂縫。非結構性裂縫, 指 RC 結構體發生 0.3mm 寬度以下的裂縫, 其修復如下: 以批土油漆方式修復。

附圖 5-7 湖南二營區鋼結構補強, 因為外牆有 25 公分厚, 所以大部分的外力例如地震力、風力還是由牆體來承受。但是鋼結構的補強, 有防止垂直向坍塌的作用。

附圖 5-8 湖南二營區裂縫寬度超過 0.3mm 需要結構性的補強, 補強的方式, 採用鋼板、鋼結構的方式, 強度較強, 而且屬於乾式施工, 縮短施工時程。至於其他替代方案,

可以參考國家地震工程研究中心-校舍耐震資訊網。屋頂防水層狀況已經修復完畢。

## 二、古崗樓賣店

附圖 5-9~附圖 5-14 古崗樓賣店，牆面斜向裂縫、粉刷層剝落、排水不良、窗戶角落的斜向裂縫。整個結構系統完整，並沒有明顯的結構性破壞，詳如附錄六。

## 三、翟山賣店

附圖 5-15~附圖 5-18 翟山賣店詳如附錄六，內部鋼骨結構整個結構系統完整，地坪小部分開裂。

## 四、翟山坑道內賣店

附圖 5-19、附圖 5-20 翟山坑道賣店詳如附錄六，結構已經被裝潢所遮掩。

## 五、迎賓館賣店

附圖 5-21~附圖 5-23 迎賓館賣店詳如附錄六，粉刷層剝落、天花板漏水。

## 六、小徑特約茶室賣店

附圖 5-24~附圖 5-27 小徑特約茶室賣店詳如附錄六，牆壁產生壁癌、鋼骨結構整個結構系統完整、屋頂樓板交接處產生斜向裂縫。

## 七、八二三戰史館賣店

附圖 5-28~附圖 5-30 八二三戰史館賣店詳如附錄六，賣店粉刷層剝落、漏水、落石天花板骨架變形。館內有定時維修檢測機制，追蹤任何異狀回報。

## 八、乳山賣店

附圖 5-31~附圖 5-34 乳山賣店粉刷層油漆剝落、區牆面裂縫詳如附錄六，室內的梁、柱均被所有的裝潢包覆，所以在梁、柱上是否有裂縫，無法觀察。室外走道的梁、柱均沒有裂痕，可以推斷梁柱系統應該沒問題。

建議以後裝修梁柱系統不要包覆，採用粉刷的方式即可。

## 九、慈湖三角堡賣店

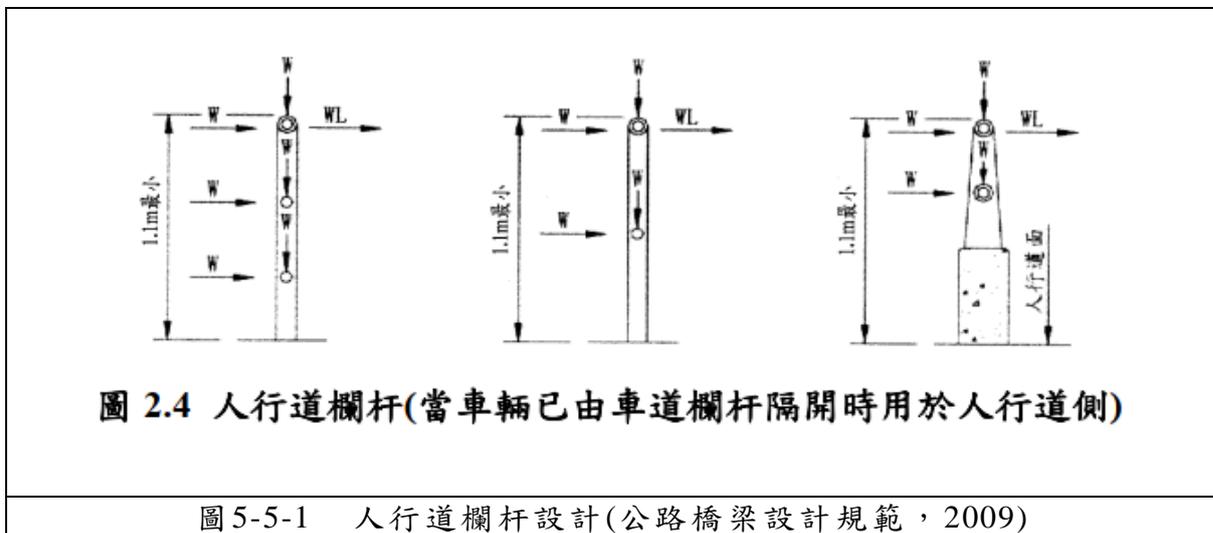
附圖 5-35~附圖 5-42 慈湖三角堡詳如附錄六，採光井底部開裂、內部鋼筋腐蝕造成混凝土開裂、牆體開裂、護欄強度不足可能造成遊客墜落的風險、護欄間隙過大可能造成孩童的攀爬、採光井角落開裂。採光井強化玻璃遊客可能會踩踏，宜補強鋼筋網格將力量往旁邊傳，另外下部樓板已經嚴重開裂。出入口的地坪開裂。

附圖 5-37 慈湖三角堡內部鋼筋腐蝕造成混凝土開裂，樓板開孔未做局部鋼筋的補強。三角堡內部的跨境很小，所以做局部補強就可以，防止混凝土開裂繼續惡化。

附圖 5-39 慈湖三角堡護欄強度不足可能有遊客最露的風險墜落。附圖 5-40 慈湖三角堡護欄間隙過大可能造成孩童的攀爬。

建築技術規劃建築設計施工篇(110)，第 38 條規範如下：“設置於露臺、陽臺、室外走廊、室外樓梯、平屋頂及室內天井部分等之欄桿扶手高度，不得小於一一〇公尺；十層以上者，不得小於一二〇公尺。建築物使用用途為 A-1、A-2、B-2、D-2、D-3、F-3、G-2、H-2 組者，前項欄桿不得設有可供直徑十公分物體穿越之鏤空或可供攀爬之水

平橫條。”欄桿的結構分析可以採用公路橋梁設計規範(交通部，2009)，圖 5-1-1，依據規範加入垂直、水平力。欄桿雖然是附屬結構，但是考慮到遊客的安全，所以要更謹慎的設置，欄桿的強度、墜落風險、間隙過大可能造成孩童的攀爬。



#### 十、九宮賣店及四維七營區

附圖 5-43~附圖 5-48 九宮賣店及四維七營區詳如附錄五，建築物的屋況都很好。僅有四維七營區壁面有垂直裂縫、牆角滲水。

#### 十一、湖井頭戰史館賣店

附圖 5-49~附圖 5-52 湖井頭戰史館賣店詳如附錄五，室內的梁、柱均被所有的裝潢包覆，所以在梁、柱上是否有裂縫，無法觀察。湖井頭賣店九宮坑道內安裝防護網，定期良好的維管檢查，防止落石維護遊客的安全。

表 5-5-2 軍事營區標租之賣店劣化表

■劣化，若為其它劣化情況會特別加以註明

編號	建物名稱	地址	裂縫	粉刷層剝落	漏水**	其他
委外之賣店						
1	古崗樓賣店	金城鎮小古崗 50 號	■	■		● 古崗樓賣店排水不良
2	翟山賣店	小古崗 90 號				● 地坪開裂
3	翟山坑道賣店	金城鎮小古崗 90 號				● 翟山坑道賣店結構已經被裝潢所遮掩
4	迎賓館賣店	金湖鎮山外 72-1 號		■	■	● 迎賓館賣店天花板漏水
5	小徑特約茶室賣店	小徑 126 號	■	■		● 小徑特約茶室賣店屋頂樓板交接處產生斜向裂縫
6	八二三戰史館賣店	安民 1-11 號	■	■	■	● 落石天花板骨架變形
7	太武山文康中心賣店	太武山 110 號				
8	乳山賣店	桃園路 196 號	■	■		●
9	慈湖三角堡賣店	慈湖路 3 段 200 號	■	■		<ul style="list-style-type: none"> <li>● 採光井底部開裂</li> <li>● 三角堡內部鋼筋腐蝕造成混凝土開裂</li> <li>● 護欄強度不足可能有遊客最露的風險墜落</li> <li>● 護欄間隙過大可能造成孩童的攀爬穿越</li> <li>● 強化玻璃遊客可能會踩踏，宜補強鋼筋網格將力量往旁邊傳，另外下部樓板已經嚴重開裂</li> <li>● 出入口的地坪開裂</li> </ul>
11	九宮賣店及四維七營區	羅厝 5-5 號、1-15 號	■ 四維七營區		■ 四維七營區	● 四維七營區牆角滲水
12	湖井頭戰史館賣店	烈嶼鄉湖井頭 2-2 號				<ul style="list-style-type: none"> <li>● 室內的梁、柱均被所有的裝潢包覆</li> <li>● 九宮坑道內安裝防護網，定期良好的維管檢查，防止落石維護遊客的安全。</li> </ul>

現況照片建檔結構與非結構劣化部分詳見附錄，按照每一棟建立照片檔案。

表 5-5-3 軍事營區標租之民宿劣化表

委外之民宿						
編號	建物名稱	地址	裂縫	粉刷層剝落	漏水**	其他
1	湖南二營區	金寧鄉頂林路 287 號	■		■	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 已經進行鋼結構補強</li> <li>● 樓板、牆面裂縫寬度超過 0.3mm 需要結構性的補強</li> </ul>
2	四維五營區	羅厝 5-3 號	■			<ul style="list-style-type: none"> <li>● 牆角滲水</li> </ul>

## 貳、其他委外賣店

表 5-5-4 軍事營區標租之其他賣店劣化表

其他委外之賣店						
編號	建物名稱	地址	劣化 1	劣化 2	劣化 3	劣化 4
1	中山林遊客中心賣店	伯玉路二段 460 號	鋁窗已經變形不容易開	磁磚接縫脫離	玻璃門的木頭骨架太細容易產生變形容易卡住	電線老舊電壓不穩燈泡容易損壞
2	自然中心賣店	南山 1-6 號				
3	自行車故事館	伯玉路二段 460 號	外面通道拱形屋頂內部鋼筋腐蝕造成混凝土開裂			

### 一、中山林遊客中心賣店

附圖 5-53~5-58 中山林遊客中心賣店詳如附錄五，鋁窗已經變形不容易開、磁磚接縫脫離、玻璃門的木頭骨架太細容易產生變形容易卡住、電線老舊電壓不穩燈泡容易損壞。

### 二、自然中心賣店

### 三、自行車故事館

圖 5-59 自行車故事館詳如附錄五，自行車故事館外面通道拱形屋頂內部鋼筋腐蝕造成混凝土開裂。

## 第六節 蟲蟻害防治

整個蟲蟻害防治的機制，行之有年所以制度都相當的完整，但是有些問題需要進一步探討。

## 壹、民宿與軍事營區活化，是否使用抗白蟻性較佳的木構材

- 一、重蟻木：俗稱：紫檀。產於南美、中美洲；木材甚重，耐磨、耐腐、抗白蟻；板材色差大，但木材的自然性很強，給人一種天然的美感。因重蟻木油性的特點，選用pu漆塗裝，油漆附著力加強，漆膜自然柔和美觀 (google, 2022)。
  - 二、非洲緬茄：俗稱：非洲柚木。產於西非及中非，木材具光澤；無特殊氣味；結構細，均勻；木材重；幹縮小；強度高；幾無開裂和變形；耐腐性強，能抗白蟻；耐候性能亦佳(google, 2022)。
  - 三、紫芯蘇木：俗稱：紫羅蘭。主產于熱帶美洲；木材強度高，耐久；結構細緻；材色誘人；有光澤，無特殊氣味；紋理通常直，有波狀或交錯；木材重至甚重；強度高；甚耐腐，抗白蟻和蠹日危害，抗酸(google, 2022)。
  - 四、茄木：俗稱：菠羅格。產自東南亞；紋理交錯，通常具深淺相間條紋；木材具光澤；無特殊氣味；木肌粗但均勻，有黃色礦物質；木材強度高，穩定性能好；木材耐磨，能抗白蟻危害。材性非常穩定，世界各地普遍喜用，價格適中(google, 2022)。
- 其他還有更多相關的選擇，表 5-6-1 抗蟻性較佳的木構材，如果木材本身沒有防蟲的功能，可以用塗抹的方式，增加木構材抗白蟻的能力。

表 5-6-1 抗蟻性較佳的木構材					
表2-1.4 抗蟻性佳的樹種(張上鎮 1997)					
針 葉 樹			闊 葉 樹		
肖		楠	烏	心	石
台	灣	扁柏	樟		樹
紅		檜	棟		樹
香		杉	紅		樹
台	灣	杉	捲	斗	櫟
西	部	側柏	樟	檬	桉
落	葉	松	柚		木
花	旗	松	大	葉	桃
鉛	筆	柏	黑		心
羅	森	柏	銀		木
阿	拉	斯	櫟		葉
紅	豆	杉	白	雞	油

維修古蹟的木建材，不僅中文名稱，一定要加上學名，因為學名是全世界統一的名稱。

日據時代，日本人將台灣各種木頭，削成長條狀埋入土中，經過若干年再挖出，發現最耐白蟻的木材，台灣肖楠、台灣櫟(林仁政, 2012)

## 貳、入侵的白蟻隨著全球暖化，對環境的影響

近期多國生物學家組成的研究團隊，在馬來西亞熱帶雨林，發現白蟻扮演了氣候衝擊的緩衝角色。這些專吃腐木落葉的白蟻群，在人類社群裡面蛀蝕著房屋建築，造成了巨額的損失，但最新的研究卻看到它在森林環境的重要角色。

在雨林內的實驗區，比較透過殺蟲劑移除白蟻後，土壤生態環境的差異。在正常的雨季時，實驗組與對照組的環境差異不大，推測是無所不在的微生物持續作用。但在在乾旱季節，微生物活動緩慢時，白蟻的存在明顯會協助落葉腐木的降解，維持正常的碳循環速度。同時也會提升土壤濕度和土壤養分的多樣性，進一步增加種子萌芽率和存活率。研究也發現白蟻這樣的生態角色，無法被其他無脊椎動物所取代(google, 2022)。

白蟻族滅不是唯一解決白蟻的問題，是否有益整個生物鏈解決方法。因為白蟻的品種不一樣，印度人有些族群以體型較大白蟻為食物。古巴有些撲殺白蟻過程，旁邊的雞隻就去啄食。在森林裡面的鳥類，也會捕捉「分飛」生殖蟻(youtube, 2022)。

白蟻防治所使用的方法，最好不會破壞生物鏈。

## 參、金門白蟻除了既有的品種，是否有新進的外來種入侵種

表 5-6-2 台灣主要白蟻的種類，依據金門縣文化局出版的「金門木作建築白蟻防治手冊」(2017, 金門縣文化局)，金門主要的白蟻是台灣家白蟻還有黑翅土白蟻。

表 5-6-2 台灣主要白蟻的種類

名稱	黑翅土白蟻	台灣家白蟻 (台灣原生種)	格斯特家白蟻	黃肢散白蟻	截頭堆砂白蟻
學名	<i>Odontotermes formosanus</i>	<i>Coptotermes formosanus</i>	<i>Copyotermes gestroi</i>	<i>Reticulitermes flaviceps</i>	<i>Cryptotermes domestic</i>
其他名稱	台灣白蟻 台灣土白蟻 姬白蟻	家白蟻 家屋白蟻 台灣乳白蟻	印緬乳白蟻 東南亞乳白蟻 格斯特乳白蟻	大和白蟻 黃腳網白蟻 黃胸散白蟻	乾木白蟻 大黑白蟻
屬性	土棲	土木棲	土木棲	土木棲	木棲
分飛	4~7月	4~7月	3~5月	12~5	
分佈	台灣全島中、低海拔有，澎湖縣有，蘭嶼沒有	台灣分佈廣	北中部有，南部分佈廣	山區，北部低海拔地區有，南部低海拔地區則很少發現	中南部的低海拔地區有
工蟻*	真工蟻	擬工蟻	擬工蟻	擬工蟻	非生殖性兵蟻擔任
蟻道	泥板狀物質於物體的表面作			細小以土粒遮覆孔道	木材內不定形式隧道，不外

	為通道				露，被害物體周圍會有小堆砂粒。
巢	構築於在土壤裡，深度可達0.99~3.72公尺			小群體散居在有樹根或腐木的地方，無定形巢會在木質內作不規則的孔室。	乾燥木材內的孔道，平行排列的分枝形狀。
水源	需要	需要	需要	需要	不需要
危害	建築物少				危害

[https://www.antipestforme.com/termite/%E9%87%91%E9%96%80%E7%B8%A3/index.php\(google,2022\)](https://www.antipestforme.com/termite/%E9%87%91%E9%96%80%E7%B8%A3/index.php(google,2022))

另外按照 108 年度瓊林聚落傳統建築生物、微生物防治計畫案(2019，金門縣文化局)，共計完成 86 棟聚落內白蟻防治處理。瓊林聚落傳統建築危害因子，主要為台灣家白蟻。為數眾多的空屋及頹屋，因缺乏清理及管理，或使用率低而維護不易等因素。

白蟻生存四要素(2017，金門縣文化局)

- 溫度，25~30°C最適宜白蟻生存
- 食物，含纖維質的物質，如木材、紙張或衣服等 白蟻的生存四要素:
- 水分，大部分白蟻都需要多量水分
- 空氣。

4 項要素都會影響，就溫度而言，溫度，25~30°C最適宜白蟻生存。依據金門縣農業試驗所(Google，2022)，一年當中只有 6 月~9 月最適宜白蟻活動，表 5-6-3。108 年度瓊林聚落傳統建築生物、微生物防治計畫案(2019，金門縣文化局)，白蟻餌站回測及記錄，白蟻餌站補捉到活體白蟻 100~105 隻，數量沒有特別多。

溫度沒辦法控制，但是水分跟濕度我們可以控制。如水管漏水，屋頂漏水。

金門雖然是離島但是貨運流通次數非常的頻繁，是否有新進的外來種入侵種白蟻，還需要查證。

表 5-6-3 金門縣農業試驗所(Google, 2022)

月份項目		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	年平均
氣溫(°C)	平均	12.6	13	15.1	19.3	23.1	26.3	28.4	28.5	26.6	23.6	19.4	15.5	21.0
	最高	16.6	16.8	20.1	23.2	26.1	29.5	32.1	32.2	30.7	27.6	23.8	19.7	24.9
	最低	10	10.1	12.2	16.4	20.8	23.9	25.9	25.6	24.3	20.9	16.8	12.8	18.3
平均溼度(%)		74.4	76.6	78.4	82.6	83.1	83.8	81.4	80.3	78.4	72.4	71.2	73.5	78

#### 肆、白蟻防治所使用的化學藥劑，是否是否會造成土壤與地下水源的污染？

白蟻的藥劑防治：白蟻之通道，築成泥造蟻道，將此泥土除去，即可看到有白蟻（工蟻）爬行其內。白蟻的澈底防治，要設法撲殺其蟻后，可在木材上打孔注射殺蟲劑或建物四週鑽洞灌注殺蟲劑，這需要特殊的工具和技巧，最好僱請專業訓練合格病媒防治公司處理。

所使用的化學藥劑，一定要符合環保局的規定，因為金門地下水有些是用來釀酒用的。目前金門所採用的化學藥劑，主要用來噴灑顏屋。

#### 伍、白蟻防治所使用的化學藥劑，對木構材強度之影響？

依據內政部建築研究所研究報告，防腐防蟲蟻處理對大木構材物理與力學性質之影響(王木松、蔡明哲，2006)。白蟻防治所使用的化學藥劑，對木構材強度之影響。

表 5-6-4 木材使用與環境分級、表 5-6-5 木材防腐藥劑吸收量基準，台灣杉經由 ACQ 防腐處理後，木材強度之折減如下面說明。

表 5-6-4 木材使用與環境分級

表 3-1 木材使用環境與危害分級

危害分級	使用環境	不同使用環境木材遭危害之可能種類			
		蟲蟻	真菌	吸水吸濕	軟腐
K1	木材處於室內，且無蟲蟻危害之虞，或室內溫濕度可加以控制。	無	無	無	無
K2	木材處於室內，室內相對濕度均佈，且 $\leq 70\%$ 。	有	無	無	無
K3	1.木材處於室內，室內相對濕度均佈，且 $> 70\%$ 。 2.木材處於室內潮濕範圍，木材有防水處理。 3.木材處於室外，但無直接受天候劣化。	有	有	無	無
K4	1.木材處於室外，並直接受天候劣化，但無持續接觸水與（或）地。 2.木材處於室內潮濕處。	有	有	有	無
K5	木材處於室外，無保護，且長期間暴露於濕潤環境或接觸土壤。	有	有	有	有

資料來源：CNS3000 木材之加壓注入防腐處理方法，2001。

表 5-6-5 木材防腐藥劑吸收量基準

危害分級	藥劑名稱	藥劑代號	吸收量之適合基準
K1	硼化合物(2)	B	以硼酸計，在 1.2 kg/m <sup>3</sup> 以上
K2	鉻化砷酸銅	CCA	以 CCA 計，1.8~9.0 kg/m <sup>3</sup>
	烷基銨化合物	AAC	以 DDAC 計，在 2.3 kg/m <sup>3</sup> 以上
	烷基銅銨化合物	ACQ	以 ACQ 計，在 1.3 kg/m <sup>3</sup> 以上
	環烷酸銅	NCU	以銅計，油劑為 0.4 kg/m <sup>3</sup> 以上， 乳劑為 0.5 kg/m <sup>3</sup> 以上
	環烷酸鋅	NZN	以鋅計，油劑為 0.8 kg/m <sup>3</sup> 以上， 乳劑為 1.0 kg/m <sup>3</sup> 以上
K3	鉻化砷酸銅	CCA	以 CCA 計，3.5~10.5 kg/m <sup>3</sup>
	烷基銨化合物	AAC	以 DDAC 計，在 4.5 kg/m <sup>3</sup> 以上
	烷基銅銨化合物	ACQ	以 ACQ 計，在 2.6 kg/m <sup>3</sup> 以上
	環烷酸銅	NCU	以銅計，油劑為 0.8 kg/m <sup>3</sup> 以上， 乳劑為 1.0 kg/m <sup>3</sup> 以上
	環烷酸鋅	NZN	以鋅計，油劑為 1.6 kg/m <sup>3</sup> 以上， 乳劑為 2.0 kg/m <sup>3</sup> 以上
K4	雜酚油	A	以雜酚油計，在 80 kg/m <sup>3</sup> 以上
	鉻化砷酸銅	CCA	以 CCA 計，6.0~18 kg/m <sup>3</sup>
	烷基銨化合物	AAC	以 DDAC 計，在 9.0 kg/m <sup>3</sup> 以上
	烷基銅銨化合物	ACQ	以 ACQ 計，在 5.2 kg/m <sup>3</sup> 以上
	環烷酸銅	NCU	以銅計，油劑為 1.2 kg/m <sup>3</sup> 以上， 乳劑為 1.5 kg/m <sup>3</sup> 以上
	環烷酸鋅	NZN	以鋅計，油劑為 3.2 kg/m <sup>3</sup> 以上， 乳劑為 4.0 kg/m <sup>3</sup> 以上
K5	雜酚油	A	以雜酚油計，在 170 kg/m <sup>3</sup> 以上
	鉻化砷酸銅	CCA	以 CCA 計，7.5~22.5 kg/m <sup>3</sup>

註(2) 使用硼化合物木材防腐劑之吸收量可參考 CNS 11372(地板檢驗法)之規定

資料來源：CNS 3000, 2001。

在防腐處理後，其平均抗彎強度/比重之比強度提昇或減少方面：台灣杉經由 ACQ 防腐處理後，其防腐組與對照組相較之下，有效吸收量達 CNS3000 中 K2、K3 以及 K4 級條件藥劑吸收量試材平均抗彎彈性模數(MOE)/比重之比強度分別減少 14.98%、5.24% 以及 10.07%(王木松、蔡明哲，2006)。

基本上古厝民俗承受力量的系統木結構、磚牆為主，木梁結構在傳統匠師的經驗法則，結構尺寸已經相當保守。台灣杉經由 ACQ 防腐處理後，木材強度之折減，對結構安全之影響比較輕微。

但是目前並沒有實驗能夠佐證，化學藥劑在木構架裡面停留時間，對木構材強度之

影響。化學藥劑在木構架裡面停留兩年、五年，對木構材強度影響之時間因素。如果施作廠商能夠提供證明，才可更正確的預估木構材強度，對結構安全之影響。

## 陸、木結構內灌化學藥劑需要鑽孔，鑽孔對木構材強度之影響？

化學藥劑大部分的鑽孔，沿著軸向間隔 50 公分會有一個鑽孔，鑽孔事後會填孔。如果剛好專在中性軸的位置，承受彎矩比較沒有問題，但是中性軸的位置是剪力最大的位置。所以鑽孔的位置要隨的受力行為來調整，最好能夠配合剪力彎矩圖。

填孔對木構材元素受壓力沒有問題，但是受拉力測就有分離的問題，而且會有應力集中的現象。

另外木構材並非均質材料，中性軸的位置，隨著木材年輪的分佈會有所不同，沿軸向中性軸並非一條直線，這是隨機性的問題，因為每一根木構材，年輪的分佈會有所不同。

木梁結構在傳統匠師的經驗法則，結構尺寸已經相當保守，這些問題並沒有造成太大的影響。

## 柒、蟲蟻害防治結論

- 一、 民宿與軍事營區活化，使用抗白蟻性較佳的木構材。但是如果經濟上的考量，可以採用化學藥劑處理，增加木構材抗白蟻能力。
- 二、 入侵的白蟻隨著全球暖化，對環境的影響。白蟻族滅不是唯一解決白蟻的問題，是否可以尋找有益整個生物鏈解決方法。
- 三、 金門主要的白蟻是台灣家白蟻還有黑翅土白蟻。目前並沒有新進的外來種入侵種，但是還是要謹慎追蹤處理。
- 四、 所使用的化學藥劑，一定要符合環保局的規定，因為金門地下水有些是用來釀酒用的。目前金門所採用的化學藥劑，主要用來噴灑類屋。
- 五、 基本上古厝民宿承受力量的系統木結構、磚牆為主，木梁結構在傳統匠師的經驗法則，結構尺寸已經相當保守。台灣杉經由 ACQ 防腐處理後，木材強度之折減，對結構安全之影響比較輕微。
- 六、 目前並沒有實驗能夠佐證，化學藥劑在木構架裡面停留兩年、五年，對木構材強度影響之時間因素。
- 七、 鑽孔對木構材強度之影響，並沒有足夠實驗能夠佐證，但問題仍不容忽視。隨著預期受力的大小，改變鑽孔的位置。

民宿主人要做好通風、乾燥，縱使沒有住宿客人，還是要做除濕的工作。發現蟻道應立即回報，不要自行用殺蟲劑處理，以免白蟻會四處流竄。

## 第七節 軍事營區坑道漏水

### 壹、結構安全

營區要活化第一個要注意的就是結構安全，雖然金門的地震力很小，但是早期的營區都沒有做結構計算。

111年10月1日新的耐震規範開始實施，所以金門的地震力已經依據規範做修改。所以對於既有營區的結構安全，如果要有住宿的使用還是希望能做結構安全的評估。

閒置的營區要有特色能夠吸引遊客，除了住宿以外，是不是還有另外吸引遊客的地方。營房的屋頂是不是要做觀景台或設置咖啡座，所增加的額外載重，需要結構計算，才能確保住宿者的安全。

另外沒有維修管理造成營區材料的劣化，所以對於軍事營區內的結構體，需要基本材料強度取樣：混凝土強度、鋼筋使用的根數、混凝土的氯離子檢測，才能做結構安全的評估。由專業結構技師團隊將活化的營區的尺寸還有整個建築物結構強度做一個建檔的工作，便於日後追蹤。

### 貳、軍事營區房舍有些屋頂上面有覆土還有種植樹木

一、覆土建議移除可以減輕房舍的承载力。

二、防水要從外面做才有效果。

三、防水從屋內做沒有辦法抵擋屋頂層裂縫滲水，造成鋼筋腐蝕，體積膨脹混凝土剝落。

四、屋頂上的覆土移除後，屋頂可以加勁補強後，做其他額外的用途。

五、如果從房舍裡面，增加鋼結構的支撐。基本材料強度取樣，決定既有結構的承载力，才可以決定內部的補強數量，才能確保住宿者的安全。

### 參、坑道漏水

坑道可分兩種：

一、需要裡襯鋼筋混凝土支撐，則需要採用止水的方式。

二、不需要裡襯鋼筋混凝土支撐，例如翟山坑道，則使用導水的方式。如果採用止水方式，會增加岩塊的水壓力。使用導水的方式，將水用邊溝排到坑道外面。

三、坑道非結構體的裝修，不要遮蔽到結構體，以利日後結構體的安全評估。如果有非結構裝修的需求，應該採用活動式的隨時可以進行安全檢測。

### 肆、軍事營區活化與坑道漏水結論

一、營區要活化第一個要注意的就是結構安全，才能確保住宿者的安全。

二、軍事營區房舍有些屋頂上面有覆土還有種植樹木，覆土建議移除可以減輕房舍的

承载力。防水要从外部做才有效果，需要结构补强设计。

- 三、 金門主要的坑道以花崗片麻岩為主，使用導水的方式，將水用邊溝排到坑道外面。
- 四、 坑道非結構體的裝修，不要遮蔽到結構體，以利日後結構體的安全評估。如果有非結構裝修的需求，應該採用活動式的隨時可以進行安全檢測。

## 第八節 建議修繕之優先順序

有關民宿賣店之結構損壞，建議可提供修繕之優先順序。

期中報告所列的優先處理地點，應該是優先而且有急迫性的修繕。主要是考慮到如果不早一點維修，劣化的情況會更嚴重，並且維修費用會增加。

金門地區地震，木梁沿著軸向產生不同的水平裂紋對結構安全幾乎不造成影響，超越機率幾乎可以忽略。這可以證明當初，並沒有結構分析的工具，工匠憑藉自己的經驗法則，所以等同於相當保守的設計。

木梁沿著軸向產生不同的水平裂紋，不需要特別補強，仍然需要注意保持乾燥，先前的防蟲處理，是否仍然發揮效用。

養拙樓賣店木梁水平裂縫，2017年9月27日開幕啟用。大部分的木梁都沒有裂縫，樹木在生長過程中，會自行調整水份。但是被取用當建材之後，是被動的控制木材內部的水份，水份過多會使木材膨脹開裂，所以維護管理相當重要，減少木材水平裂痕。

由此可以推理，所有民宿的木結構，建造之初應該都沒有水平裂痕，木材內部水份沒有控制好造成水平裂痕。

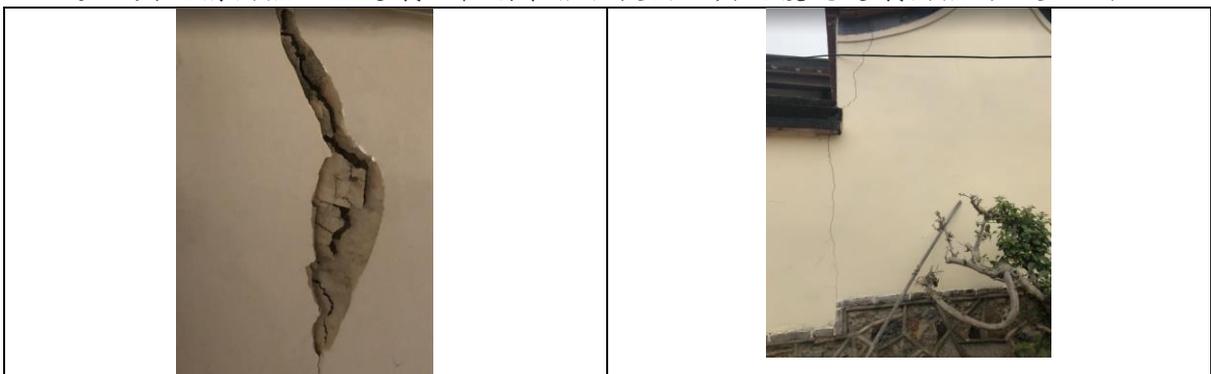
評估結果磚構造建築耐震初步檢核表，耐震設計檢核通過率 0.786 大於 0.5 所以不必做詳細評估。

民宿與賣店建築現況與修繕建議可以總結如下：

結構系統：木梁、磚牆構造

- 木梁沿著軸向產生不同的水平裂紋，不需要特別補強。工匠憑藉自己的經驗法則，所以等同於相當保守的設計。
- 磚牆的牆量已經足夠，不需要特別補強。

修繕與結構補強方法建議，在期末報告提出。其他優先建議補強的位置如下：



<p>圖 5-8-1 前水頭 34 號樓梯小樓板結構性的破壞(需要結構性補強)</p>	<p>圖 5-8-2 前水頭 53 號外牆裂縫(需要刮除粉刷看內部磚牆是否開裂)</p>
	
<p>圖 5-8-3 湖南二營區裂縫寬度超過 0.3mm 需要結構性的補強</p>	<p>圖 5-8-4 慈湖三角堡內部鋼筋腐蝕造成混凝土開裂</p>
	
<p>圖 5-8-5 慈湖三角堡護欄強度不足可能有遊客墜落的風險</p>	<p>圖 5-8-6 慈湖三角堡護欄間隙過大可能造成孩童的攀爬穿越</p>
	
<p>圖 5-8-7 慈湖三角堡採光井角落開裂 強化玻璃遊客可能會踩踏，宜補強鋼筋網格將力量往旁邊傳，另外下部樓板已經嚴重開裂</p>	<p>圖 5-8-8 自行車故事館外面通道拱形屋頂 內部鋼筋腐蝕造成混凝土開裂</p>

## 壹、修繕之優先順序

因為這是通用的準則，所以任何一個民宿、活化的軍事營區，均可以適用。

### 一、與水相關的問題

- 屋頂漏水的問題，雨水如何適當的導入的地面層。因為屋頂部分有很多木結構支撐，含水率太高會造成木材的劣化。劣化木結構支撐，容易造成白蟻對木材蛀蝕。
- 地坪、牆面應該保持通風乾燥，白蟻喜歡陰暗潮濕的地方。
- 地坪、牆面如果已經長青苔，表示有些地方的水堵塞，沒有順暢流通，應該可以用表列的方式，請民宿主人勾選之後用社群軟體回傳。
- 如果下雨因為風向的問題，雨水會潑到木結構，可以考慮伸縮式的遮蔽風雨的設施，可以伸縮所以下雨和雨停都可以彈性使用。裝置時，要避免破壞到原有結構的和諧相容性。
- 軍事營區房舍屋頂漏水的問題，有些屋頂上面有覆土還有種植樹木，覆土建議移除可以減輕房舍的承载力。防水要從外部做才有效果，需要結構補強設計。
- 金門主要的坑道以花崗片麻岩為主，使用導水的方式，將水用邊溝排到坑道外面。
- 蟲蟻害防治所使用的化學藥劑，一定要符合環保局的規定，因為金門地下水有些是用來釀酒用的。目前金門所採用的化學藥劑，主要用來噴灑頹屋。
- 浴室內的水氣要充分排出，保持乾燥。

### 二、與裂縫相關的問題

- 牆壁的裂縫，在窗戶凹角處，因為應力集中造成裂縫。有些是結構性的裂縫，有些是面層的開裂而已。但是防止水分的滲透至屋內，白蟻從裂縫處鑽進屋內。所以所有裂縫都應該立即修補。
- 如果裡面鋼筋已經外露，而且已經腐蝕，要做防鏽處理，如果鋼筋斷面已經減少，就可以植筋補強。

### 三、與日照影響的問題

- 門、窗戶、木隔間彩繪，如果因為方位的關係，無法避免日照的影響。可以考慮加裝活動式的遮陽設備，減少彩繪，因為日照而剝落褪色。

### 四、與防火的問題

- 目前木梁上都有裝設燈具，而且電線直接攀附，在木梁上面。電線本身沒有做

額外的套管，必要時可以裝煙霧警報器。多少距離，要放一具滅火器，逃生路線的標示，要明確。而且逃生路線的燈具，要有夜間顯示，防止停電，裡面要有備用電池。

#### 五、其他需要注意事項

- 除了期中報告，需要優先處理的調查標的物之外，就這一次全面的調查，並沒有立即性的風險。
- 有些地坪磚，因為行李箱的拖動，造成地坪上很多粉屑，日後維修可以改鋪比較耐磨的地磚。
- 預防勝於事後的處理，原則上是要保持通風乾燥。

#### 六、需要專業團隊的處理

- 軍事房舍如果要活化成為住宿的場所，還是建議要結構專業的處理，以確保住宿者的安全。
- 白蟻防治的方式，還是要請專業的團隊處理，但民宿主人至少可以盡量讓屋內保持乾燥通風。



## 第六章 觀光效益評估

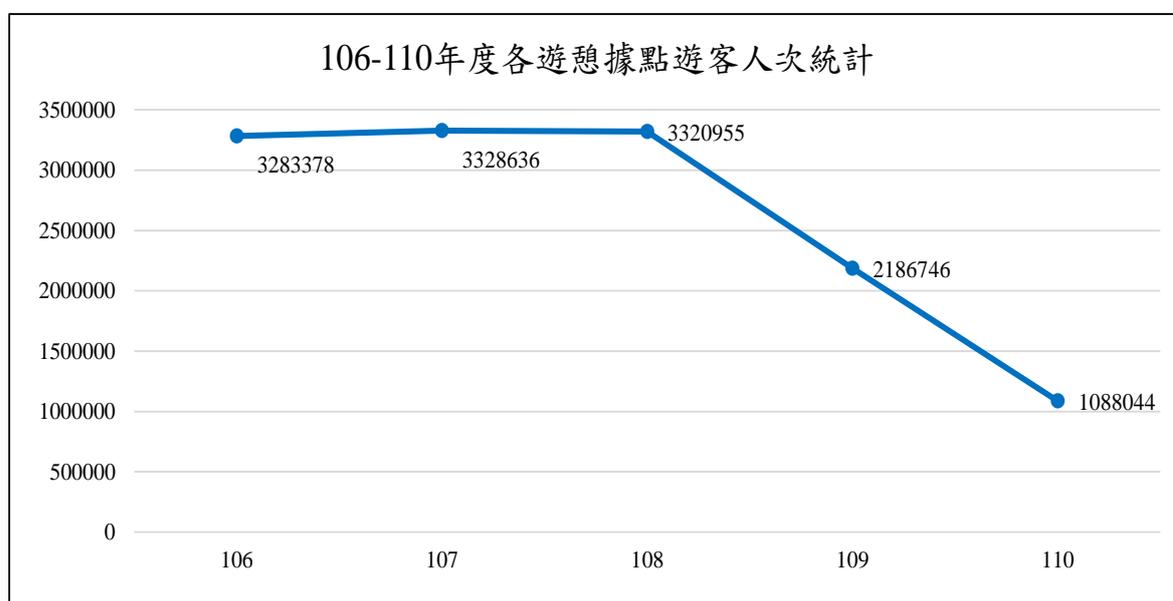
### 第一節 金管處 106 年至 110 年各遊憩據點遊客人次分析

#### 壹、各遊憩據點遊客人次

由表 6-1-1 得知，登錄內政部營建署及觀光遊憩據點、金門國家公園管理處各遊憩據點之遊客人數，詳細資料參閱表/圖 6-1-1。

表 6-1-1 金門國家公園 106-110 年度各遊憩據點遊客人次統計

年度	登錄內政部營建署及觀光局遊憩據點遊客人數	本處各遊憩據點遊客人數	合計
106	2,201,920	1,081,458	3,283,378
107	2,290,520	1,038,116	3,328,636
108	2,458,720	862,235	3,320,955
109	1,612,228	574,518	2,186,746
110	795,969	292,075	1,088,044
總計	9,359,357	3,848,402	13,207,759



備註：登錄內政部營建署及觀光局遊憩據點遊客人數共計有12處，包含中山林、乳山、翟山坑道、自然中心、古寧頭、八二三、四維坑道、金水國小、湖井頭、民俗文化村、經國館、得月樓。

資料來源：金門國家公園、本研究整理。

圖 6-1-1 金門國家公園 106-110 年度各遊憩據點遊客人次統計

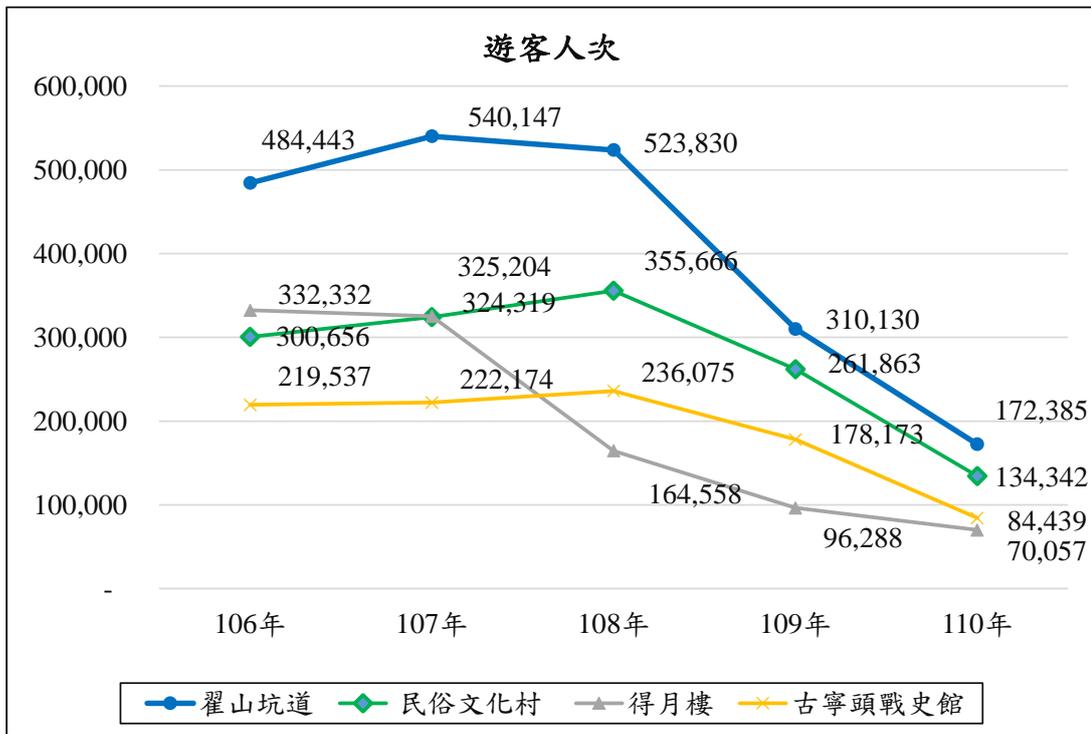
## 貳、登錄內政部營建署及觀光局遊憩據點

### 一、翟山坑道、民俗文化村、得月樓、古寧頭戰史館遊客人次

由表 6-1-2 得知，翟山坑道、民俗文化村、得月樓、古寧頭戰史館之遊客人次，詳細資料參閱表/圖 6-1-2。

表 6-1-2 翟山坑道、民俗文化村、得月樓、古寧頭戰史館遊客人次

年度	翟山坑道	民俗文化村	得月樓	古寧頭戰史館
106年	484,443	300,656	332,332	219,537
107年	540,147	324,319	325,204	222,174
108年	523,830	355,666	164,558	236,075
109年	310,130	261,863	96,288	178,173
110年	172,385	134,342	84,439	70,057
總計	2,030,935	1,376,846	988,439	940,398



資料來源：金門國家公園、本研究整理。

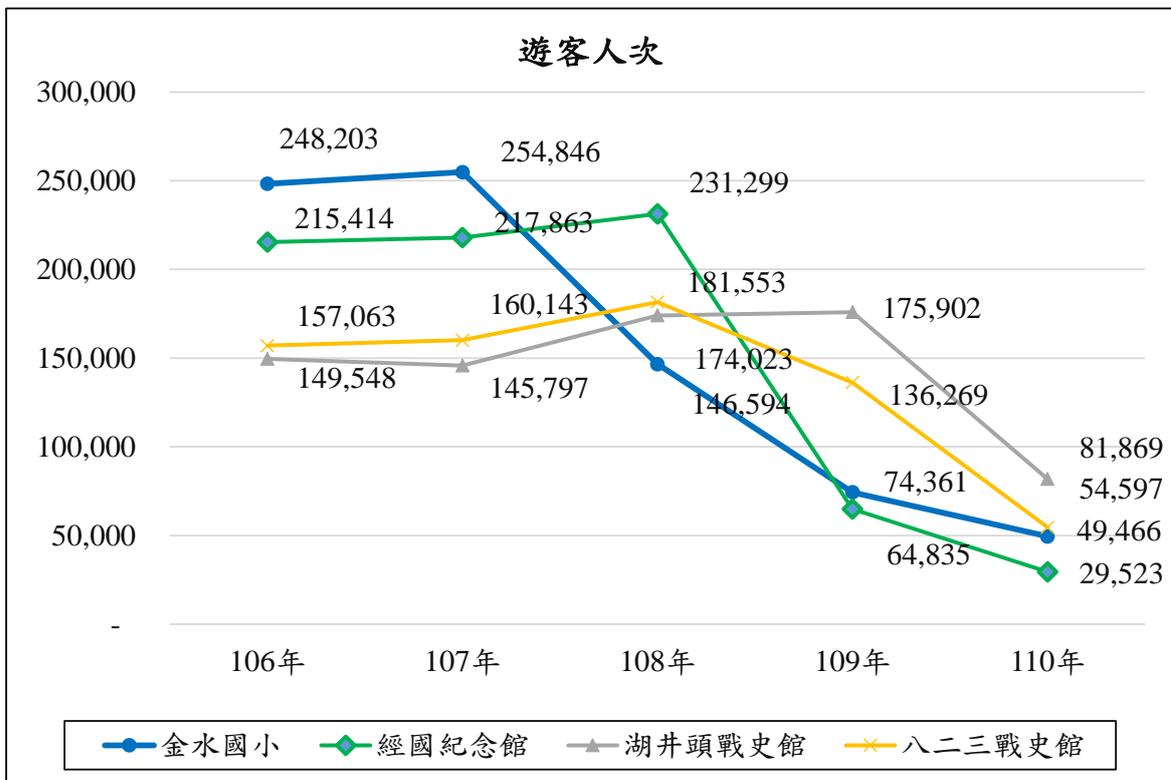
圖 6-1-2 翟山坑道、民俗文化村、得月樓、古寧頭戰史館遊客人次

二、金水國小、經國紀念館、湖井頭戰史館、八二三戰史館遊客人次

由表 6-1-3 得知，金水國小、經國紀念館、湖井頭戰史館、八二三戰史館之遊客人次，詳細資料參閱表/圖 6-1-3。

表 6-1-3 金水國小、經國紀念館、湖井頭戰史館、八二三戰史館遊客人次

年度	金水國小	經國紀念館	湖井頭戰史館	八二三戰史館
106年	248,203	215,414	149,548	157,063
107年	254,846	217,863	145,797	160,143
108年	146,594	231,299	174,023	181,553
109年	74,361	64,835	175,902	136,269
110年	49,466	29,523	81,869	54,597
總計	773,470	758,934	727,139	689,625



資料來源：金門國家公園、本研究整理。

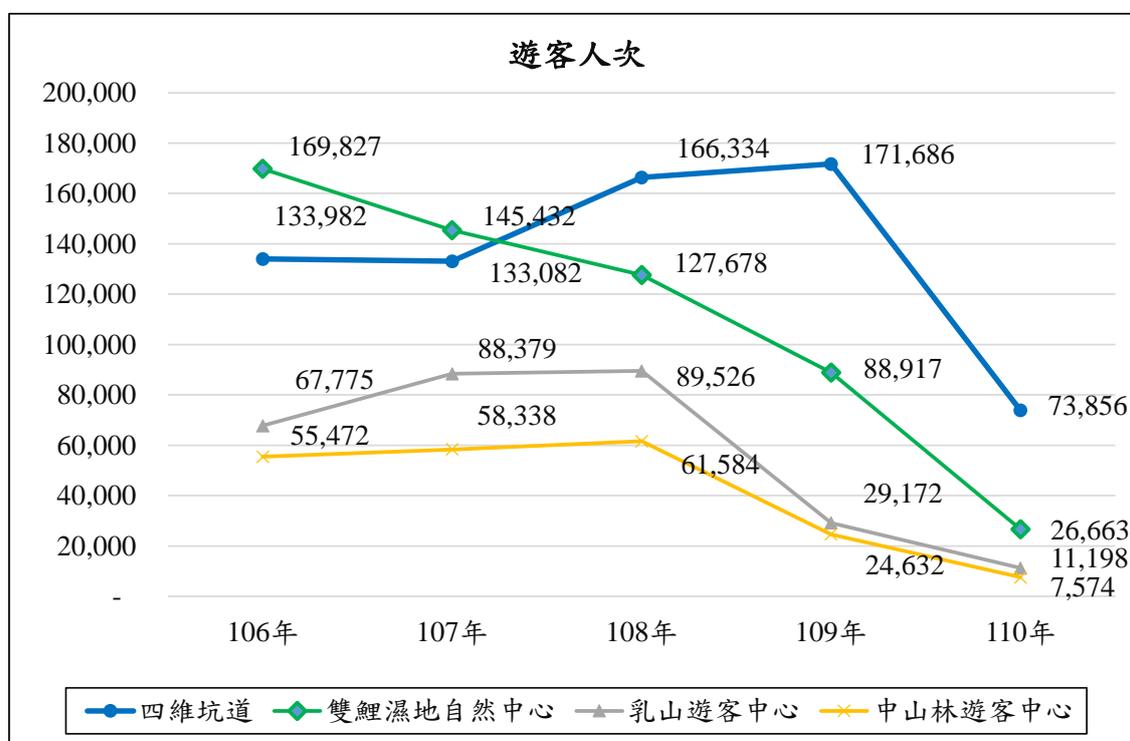
圖 6-1-3 金水國小、經國紀念館、湖井頭戰史館、八二三戰史館遊客人次

三、四維坑道、雙鯉濕地自然中心、乳山遊客中心、中山紀念林遊客中心遊客人次

由表 6-1-4 得知，四維坑道、雙鯉濕地自然中心、乳山遊客中心、中山紀念林遊客中心之遊客人次，詳細資料參閱表/圖 6-1-4。

表 6-1-4 四維坑道、雙鯉濕地自然中心、乳山遊客中心、中山紀念林遊客中心人次

年度	四維坑道	雙鯉濕地自然中心	乳山遊客中心	中山林遊客中心
106年	133,982	169,827	67,775	55,472
107年	133,082	145,432	88,379	58,338
108年	166,334	127,678	89,526	61,584
109年	171,686	88,917	29,172	24,632
110年	73,856	26,663	11,198	7,574
總計	678,940	558,517	286,050	207,600



資料來源：金門國家公園、本研究整理。

圖 6-1-4 四維坑道、雙鯉濕地自然中心、乳山遊客中心、中山紀念林遊客中心人次

## 第二節 遊客量與民宿需求量分析

住宿能量常是一個地方評估旅客容納量的首要指標，以金門離島飛地的地理特性，旅客乘坐飛機或船抵達旅遊目的地，在各方面的考量下，過夜是必然的決策。遊客量的增加，住宿設施的需求便會增加，同樣遊客量的減少，住宿需求便會下降。一般來說，民宿年平均住房率大約落在 20%-40% 之間，也就是經營好的民宿年住房率可以達到 40%。金門的旅遊人次在開放小三通後一路的成長，尤其後來開放陸客自由行，自由行旅客對民宿的需求量增加，所以在 108 年疫情前，來金的旅客量也衝到最高。此時有意經營者看好金門的民宿市場，紛紛以自我資源或方式規劃投入民宿市場。

從 109 年年初 covid-19 疫情開始後，來金從事國民旅遊的觀光客因為疫情的時而嚴峻、時而緩和而斷斷續續，民宿業著靠著政府補貼方能渡過財務危機。本研究詢問計畫範圍內的民宿主人，古厝民宿或聚落內的民宿是否飽和了，民宿主人都認為尚未飽和，他們認為以目前的情況來說，是疫情的關係及小三通關閉導致遊客量銳減，影響住宿率。民宿主人認為民宿量的增加，會刺激競爭，然後淘汰經營不善者，他們非常的期待可以盡快開放小三通。他們認為民宿間有競爭是好事，是一個三贏的局面，在競爭之下民宿主人會認真經營、住客會獲得好的住宿品質、政府或地區會贏得好品牌名聲。

### 壹、108 年來金門旅遊之遊客量與住宿率

108 年是金門觀光最榮景的一年，來金門旅遊的客人不管是台灣旅客的國民旅遊、外國觀光客及大陸旅客都是成長的趨勢。由表 6-2-1 資料顯示，來金門的遊客量每月平均有 8 萬 1 千多人，每天約有 2 千 6 百多名的觀光客在金門，平均旅館的住房率為 52.18%、平均民宿的住房率為 28.5%。另外，根據觀光處的營業報表資料顯示，金門國家公園範圍內的民宿 108 年平均住房率為 30.21%。一般而言，根據過往的資料顯示，在郊區、離島地區的旅館業，其年平均住房率在 60% 左右算是很好的績效，而民宿業年平均住房率若在 30%-40% 之間業績屬為好的績效。108 年台灣的「一般旅館」業，年平均住房率為 52.08%，台灣的民宿業年平均住房率為 24.32%。有關金門 108 年來金門觀光旅客量與住宿量每月的數據分佈，請參閱表 6-2-1。

表 6-2-1 108 年來金觀光旅客量與住宿量分析

108年	旅客人數	旅館 總房數	旅館 住用率	民宿 總房數	民宿 住用數	民宿 住用率	住宿人次
1月	65,077	40,455	40.3%	46,209	9,021	19.5%	17,652
2月	78,452	36,600	29.7%	42,457	8,764	20.6%	17,152
3月	77,357	39,923	47.1%	47,256	8,068	17.1%	15,412
4月	88,130	39,150	48.9%	47,021	9,639	20.5%	18,720
5月	101,779	40,140	66.5%	50,465	12,039	23.9%	23,879
6月	93,567	39,150	60.1%	49,544	12,344	24.9%	24,964
7月	95,149	35,898	50.0%	45,775	12,646	27.6%	26,582
8月	84,589	36,810	44.2%	44,914	11,426	25.4%	23,846
9月	58,721	34,740	55.6%	45,143	15,600	34.6%	29,371
10月	81,385	35,340	70.2%	47,801	20,726	43.4%	39,332
11月	76,989	34,200	65.8%	46,381	20,641	44.5%	38,352
12月	60,435	35,340	55.5%	49,008	19,817	40.4%	36,106
合計	961,630	447,746		561,974	160,731		311,368
平均	80,136	37,312	52.8%	46,831	13,394	28.5%	25,947

資料來源：台灣旅宿網，本研究整理。

## 貳、109 年來金門旅遊之遊客量與住宿率

109 年年初新冠疫情日趨嚴峻，影響人們觀光旅遊各種等級的跨界流動。其實疫情在 108 年 12 月底就已經在大陸發生局部漫延傳染，我國於 108 年 12 月 31 日起對武往`往往漢直航入境班機進行登機檢疫、109 年 1 月 26 日禁止湖北陸人入境，及陸續禁止廣東陸人、溫州陸人入境、109 年 2 月 11 日全面禁止中港澳人士入境。109 年 3 月 19 日起禁止外籍旅客來臺、109 年 3 月 21 日提升全球旅遊疫情建議為第三級、109 年 3 月 24 日禁止外籍旅客來臺轉機，至此，對外籍人士採取全面入境管制、金門的小三通自 109 年 2 月 10 日起暫停客運船舶往來，後續視疫情發展再評估復航時程。由上述的疫情邊界管制政策，我們可以看到 109 年的台灣觀光旅遊單向轉為國民旅遊年。其中 2 月至 5 月因為疫情嚴峻，國人趨向留在家裡不敢隨意外出休閒，所以旅客量與住宿率銳減。由表 6.3.2 資料顯示，109 年來金門的遊客量每月平均有 4 萬 1 千多人，平均每天約有 1 千 3 百多名的觀光客在金門旅遊，是 108 年的一半。平均旅館的住房率為 42.6%、平均民宿的住房率為 23.4%。另外，根據觀光處的營業報表資料顯示，金門國家公園範圍內的民宿 109 年平均住房率為 22.39%。109 年台灣的「一般旅館」業，年平均住房率為 38.43%，台灣的民宿業年平均住房率為 25.80%。有關金門 109 年來金門觀光旅客量與住宿量每月的數據分佈，請參閱表 6-2-2。

表 6-2-2 109 年來金觀光旅客量與住宿量分析

109年	旅客人數	旅館 總房數	旅館 住用率	民宿 總房數	民宿 住用數	民宿 住用率	住宿人次
1月	58,477	40,915	32.1%	56,841	15,526	27.3%	27,529
2月	15,378	38,309	8.4%	52,258	2,623	5.0%	5,088
3月	11,791	40,859	8.0%	58,055	1,785	3.1%	3,170
4月	11,630	39,630	6.3%	56,790	1,641	2.9%	2,773
5月	17,311	40,951	14.1%	59,631	2,900	4.9%	4,859
6月	37,288	39,630	44.0%	60,325	5,620	9.3%	9,960
7月	56,677	40,951	68.1%	61,781	27,733	44.9%	52,092
8月	63,763	40,951	76.5%	63,040	30,824	48.9%	58,344
9月	64,591	39,630	74.8%	61,378	28,450	46.4%	54,921
10月	73,839	41,106	79.0%	64,888	34,998	53.9%	66,147
11月	46,929	39,780	57.2%	63,430	12,788	20.2%	24,249
12月	37,749	41,106	42.3%	66,557	9,421	14.2%	18,215
合計	495,423	483,818		724,974	174,309		327,347
平均	41,285	40,318	42.6%	60,415	14,526	23.4%	27,279

資料來源：台灣旅宿網，本研究整理。

### 參、110 年來金門旅遊之遊客量與住宿率

110 年來金門的遊客量還是受疫情影響，尤其每天疫情指揮中心公布的染疫人數與死亡數，讓大部分的民眾或許為了自己、為了家人、或為了工作而犧牲外出旅遊的動機。由表 6.3.3 資料顯示，來金門的遊客量每月平均有 2 萬 5 千多人，平均每天約有 858 名的觀光客在金門旅遊，平均旅館的住房率為 22.4%、平均民宿的住房率為 12.2%。另外，根據觀光處的營業報表資料顯示，金門國家公園範圍內的民宿 110 年平均住房率為 16.19%。110 年台灣的「一般旅館」業，年平均住房率為 32.81%，台灣的民宿業年平均住房率為 16.53%。有關金門 110 年來金門觀光旅客量與住宿量每月的數據分佈，請參閱表 6-2-3。

表 6-2-3 110 年來金觀光旅客量與住宿量分析

110年	旅客人數	旅館 總房數	旅館 住用率	民宿 總房數	民宿 住用數	民宿 住用率	住宿人次
1月	34,094	44,485	32.7%	66,681	8,905	13.4%	17,465
2月	34,307	40,180	20.8%	60,676	7,416	12.2%	14,679
3月	34,728	44,485	38.8%	67,363	8,454	12.6%	16,326
4月	51,030	43,530	44.9%	65,490	10,671	16.3%	21,138
5月	26,289	45,012	25.4%	67,518	5,434	8.1%	10,754
6月	2,256	42,990	2.1%	64,020	841	1.3%	1,221
7月	4,591	46,779	1.5%	22,940	1,672	7.3%	2,619
8月	10,168	46,779	4.6%	32,426	2,746	8.5%	4,662
9月	15,498	45,270	9.1%	40,110	4,653	11.6%	8,222
10月	25,374	47,461	17.7%	54,529	9,100	16.7%	16,679
11月	34,939	45,930	34.7%	56,790	11,054	19.5%	20,197
12月	35,643	47,461	33.2%	55,614	10,328	18.6%	19,150
合計	308,917	540,362		654,157	81,274		153,112
平均	25,743	45,030	22.1%	54,513	6,773	12.2%	12,759

資料來源：台灣旅宿網，本研究整理

### 第三節 民宿的經濟效益分析

#### 壹、100 年至 109 年來金旅客平均旅遊天數與每人每天消費

由歷年來金旅遊的觀光人次可以發現，來金旅遊的台灣旅客、陸客、中轉至大陸旅遊的台灣旅客、中轉台商等總人次有逐年增加的趨勢。109年疫情開始後，來金門旅遊的旅客只剩國民旅遊性質的台灣旅客，可能是因為國人被疫情封鎖太久，在時而疫情緩和時期來趟金門的偽出國是具有吸引力的，來金旅客人數有比疫情前更好的趨勢，110年因為疫情較嚴峻，有近4個月金門幾乎只有少數的旅客或商務客，所以人次較少一些。由表6-3-1數據顯示，近十年來，來金台灣旅客平均旅遊天數為3.01天，平均每天消費金額為3,665元。

表 6-3-1 100 年至 109 年來金旅客每人每次遊程平均最低消費金額

年	台灣旅客數 (人)	中轉台客 台商 (人)	團體旅客		自助旅客		平均旅遊 天數	每人每天 消費
			比率	每次消費	比率	每次消費		
100	248,940	43,0360	49.3%	11,003	50.7%	9,581	3.00 天	3,431 元
101	230,669	362,601	32.3%	11,576	67.7%	10,340	3.03 天	3,617 元
102	212,195	485,047	49.7%	12,336	50.3%	10,890	2.97 天	3,910 元
103	210,793	506,130	52.2%	12,432	47.8%	11,525	3.09 天	3,877 元
104	196,853	523,116	53.8%	12,407	46.2%	11,212	3.11 天	3,798 元
105	220,827	517,707	48.5%	12,340	51.5%	11,683	3.06 天	3,925 元
106	397,648	449,716	本年度金門縣府觀光處未做調查					
107	359,055	522,223	45.6%	12,461	54.4%	10,821	2.91 天	4,000 元
108	386,487	491,457	50.3%	8,572	49.7%	8,133	2.86 天	2921 元
109	495,423	0	72.5%	10,734	27.5%	10,734	3.06 天	3508 元
110	308,917	0	1. 本年度金門縣府觀光處針對遊客的動向調查項目進行調整，未針對「團體旅客」、「自助旅客」進行分析。 2. 110 年調查內容有每位旅客旅遊金門每日花費 3,389 元（住宿設施內支出費用佔 18.15%、住宿設施外外餐飲費用佔 16.26%、交通費用 18.72%、特產紀念品費用 46.36%、保健醫療相關費用佔 0.03%、其他消費費用佔 0.48%）。					

資料來源：金門縣政府觀光處、本研究整理

## 貳、108 年至 110 年來金旅客住宿量與各式收入、支出

本研究從台灣旅宿網整理出金門所有民宿108年民宿的容納量相關數據、客房收入、餐飲收入、其他收入、裝修及設備支出、經營者與員工人數等，詳細資料如表6-3-2。

表6-3-2 108年金門民宿營業概況

108年	民宿 住用數	民宿 住用率	住宿 人次	平均 房價	客房收入	餐飲收入	其他收入	收入合計	裝修及設備	經營者/ 員工總計
1月	9,021	19.5%	17,652	1,598	14,416,460	132,020	55,900	14,604,380	9,492,824	516
2月	8,764	20.6%	17,152	1,805	15,820,181	9,800	144,000	15,973,981	10,282,470	542
3月	8,068	17.1%	15,412	1,649	13,304,981	7,850	109,798	13,422,629	9,507,400	499
4月	9,639	20.5%	18,720	1,676	16,155,238	7,520	131,123	16,293,881	9,259,080	508
5月	12,039	23.9%	23,879	1,696	20,422,637	4,850	290,283	20,717,770	10,173,239	546
6月	12,344	24.9%	24,964	1,750	21,603,660	14,300	149,480	21,767,440	10,319,501	576
7月	12,646	27.6%	26,582	1,759	22,242,119	5,740	208,857	22,456,716	11,674,279	937
8月	11,426	25.4%	23,846	1,780	20,336,157	4,068	139,427	20,479,652	9,471,735	998
9月	15,600	34.6%	29,371	1,619	25,253,623	9,680	172,382	25,435,685	10,708,030	1,107
10月	20,726	43.4%	39,332	1,621	33,606,122	16,300	133,140	33,755,562	12,790,540	1,627
11月	20,641	44.5%	38,352	1,573	32,475,153	164,590	109,868	32,749,611	10,279,582	1,255
12月	19,817	40.4%	36,106	1,547	30,647,916	24,788	90,524	30,763,228	10,516,600	1,200
合計	160,731		311,368		266,284,247	401,506	1,734,782	268,420,535	124,475,280	10,311
平均	13,394	28.5%	25,947	1,673	22,190,354	33,459	144,565	22,368,378	10,372,940	859

資料來源：台灣旅宿網、本研究整理

本研究從台灣旅宿網整理出金門所有民宿109年民宿的容納量相關數據、客房收入、餐飲收入、其他收入、裝修及設備支出、經營者與員工人數等，詳細資料如表6-3-3。

表 6-3-3 109 年金門民宿營業概況

109年	民宿 住用數	民宿 住用率	住宿 人次	平均 房價	客房收入	餐飲收入	其他收入	收入合計	裝修及設備	經營者/ 員工總計
1月	15,526	27.3%	27,529	1,521	23,617,674	15,900	98,750	23,732,324	10,273,410	654
2月	2,623	5.0%	5,088	1,603	4,205,742	550	31,700	4,237,992	9,295,438	536
3月	1,785	3.1%	3,170	1,492	2,662,718	100	44,400	2,707,218	15,321,270	509
4月	1,641	2.9%	2,773	1,429	2,344,253	100	6,200	2,350,553	10,243,933	503
5月	2,900	4.9%	4,859	1,500	4,351,235	4,700	113,540	4,469,475	10,644,510	529
6月	5,620	9.3%	9,960	1,539	8,651,080	800	37,352	8,689,232	13,795,760	615
7月	27,733	44.9%	52,092	1,570	43,529,830	20,600	12,170	43,671,600	12,039,442	752
8月	30,824	48.9%	58,344	1,550	47,775,876	19,040	128,850	47,923,766	12,382,651	765
9月	28,450	46.4%	54,921	1,549	44,074,210	34,300	115,950	44,224,460	12,384,775	801
10月	34,998	53.9%	66,147	1,580	55,309,360	31,800	141,256	55,482,416	12,070,303	796
11月	12,788	20.2%	24,249	1,588	20,312,920	19,700	61,050	20,393,670	11,718,177	706
12月	9,421	14.2%	18,215	1,601	15,079,908	14,800	39,923	15,134,631	32,346,228	719
合計	174,309		327,347		271,914,806	162,390	831,141	273,017,337	162,515,897	7,885
平均	14,526	23.4%	27,279	1,544	22,659,567	13,533	69,262	22,751,445	13,542,991	657

資料來源：台灣旅宿網、本研究整理

本研究從台灣旅宿網整理出金門所有民宿110年民宿的容納量相關數據、客房收入、餐飲收入、其他收入、裝修及設備支出、經營者與員工人數等，詳細資料如表6-3-4。

表 6-3-4 110 年金門民宿營業概況

110年	民宿 住用數	民宿 住用率	住宿 人次	平均 房價	客房收入	餐飲收入	其他收入	收入合計	裝修及設備	經營者/ 員工總計
1月	8,905	13.4%	17,465	1,617	14,400,880	21,630	36,350	14,458,860	3,021,081	749
2月	7,416	12.2%	14,679	1,659	12,300,358	22,000	60,475	12,382,833	1,354,100	822
3月	8,454	12.6%	16,326	1,569	13,268,065	135,466	51,800	13,455,331	2,953,009	869
4月	10,671	16.3%	21,138	1,614	17,225,434	152,177	23,550	17,401,161	4,263,940	781
5月	5,434	8.1%	10,754	1,589	8,634,906	117,544	26,350	8,778,800	1,626,523	764
6月	841	1.3%	1,221	1,290	1,084,687	151,171	404,057	1,639,915	1,849,455	660
7月	1,672	7.3%	2,619	1,620	2,708,138	141,503	100,500	2,950,141	20,855,404	684
8月	2,746	8.5%	4,662	1,654	4,541,628	68,064	32,500	4,642,192	6,222,481	704
9月	4,653	11.6%	8,222	1,636	7,610,525	100,709	21,800	7,733,034	1,375,900	774
10月	9,100	16.7%	16,679	1,641	14,929,895	121,350	40,050	15,091,295	217,302	952
11月	11,054	19.5%	20,197	1,596	17,638,631	170,304	42,070	17,851,005	267,400	1,039
12月	10,328	18.6%	19,150	1,561	16,117,091	206,742	58,431	16,382,264	1,513,010	854
合計	81,274		153,112		130,460,238	1,408,660	897,933	132,766,831	45,519,605	9,652
平均	6,773	12.2%	12,759	1,587	10,871,687	117,388	74,828	11,063,903	3,793,300	804

資料來源：台灣旅宿網、本研究整理

### 參、108 年至 110 年金管處民宿的客房收入

目前金管處共有 79 棟傳統建築作為民宿目的委外標租，108 年民宿間數為 74 間、109 年民宿間數為 79 間、110 年民宿間數為 79 間。表 6-3-5 為 108 年至 110 年金管處民宿每年的平均住房率、平均房價與客房總收入。其中住房率資料來自金門縣政府觀光處業者的申報資料，而平均房價資料與客房總收入數據來自台灣旅宿網，所有金門民宿每年的平均房價與客房收入。

表 6-3-5 108 年至 110 年金管處民宿每年的客房收入

年	民宿間數	房間總數	住房率	平均房價	客房總收入
108	74	359	30.21%	1673	70,469,776
109	79	377	22.39%	1544	48,201,174
110	79	377	16.19%	1587	35,824,489

資料來源：金門縣政府觀光處、台灣旅宿網、本研究整理

### 肆、108 年至 110 年金管處民宿住宿量與各式收入、支出

根據旅宿網統計資料顯示 110 年 12 月金門縣共有 444 家民宿，2,194 間房間，雇用 906 位員工，其中金門國家公園民宿有 79 家，房間數為 377 間，據上面金門國家公園招租民宿以房間數算，佔金門民宿間的 17.4%。本部分有關客房收入因為有金管處民宿具體的年平均住房率，故住房率乘以平均房價獲得每年客房收入。至於餐飲收入、其他收入、裝修及設備、經營者加員工等數據，本計畫是以金門縣民宿各項數據的年合計，乘以金管處民宿佔全縣的百分比，再乘上當年的平均年住房率而得出(年合計\*0.174\*0.3021)，詳細數字請參閱表 6-3-6。

表 6-3-6 108 年至 110 年金管處民宿每年的收入與支出

年	住房率	客房收入	餐飲收入	其他收入	收入合計	裝修及設備	經營者員工
108	30.21%	70,469,776	21,106	91,190	70,582,072	6,543,093	542
109	22.39%	48,201,174	8,537	43,690	48,253,401	8,542,714	415
110	16.19%	35,824,489	74,047	47,201	35,945,737	2,392,757	508
合計	22.93%	154,495,439	103,690	182,081	154,781,210	17,478,564	1465

資料來源：金門縣政府觀光處、台灣旅宿網、本研究整理

## 伍、傳統建築民宿與賣店文化資產使用價值分析

根據歷年「金門觀光旅客消費及動向調查分析」報告發現，來金門旅遊之觀光旅客最喜歡金門的觀光資源與因素前五名依次為「閩南建築」、「戰地色彩」、「文物古蹟」、「自然景觀」、「金門小吃」等，本計畫案中的傳統建築民宿、賣店與軍事營區民宿與賣店都豐富的呈現這些資源與因素。因此，針對本案範圍內民宿與賣店等商業設施，我們在前述運用外推法進行了財務與營運數據分析，但不可忽略的是商業設施的本身與環境擁有豐富的文化資產價值，這些建築與環境的文化資產總價值是商業的經濟效益無法比擬，本計畫運用 Maxqda 質性分析軟體，以文字雲型式一一呈現這些傳文化資產價值。

### 一、文化資產使用價值分析

#### (一)直接使用價值

1. 110 年到訪金門國家公園各遊憩景點總遊客量為 1,088,044 人次。
2. 110 年到訪金門的旅客人次 308,917 人(含進+出)。
3. 110 每位旅客旅遊金門每日花費 3,389 元(住宿設施內支出費用佔 18.15%、住宿設施外餐飲費用佔 16.26%、交通費用 18.72%、特產紀念品費用 46.36%、保健醫療相關費用佔 0.03%、其他消費費用佔 0.48%)
4. 110 年金門國家公園民宿總房間數為 377 間、住房率平均為 16.19%，平均房價為 1587 元。
5. 110 年金門國家公園民宿直接的賣房總收入為 35,824,489 元。
6. 提供觀光旅遊價值：整修活化後的傳統建築是閩南文化資源很重要的一部分，除了活化後為觀光產業盡一份力量，傳統建築的本身的吸引力可以增加觀光旅遊價值。
7. 建築的藝術與美學價值發揚光大：閩南古厝與洋樓的古色古香，除了空間配置外，建築形式、紅瓦、紅磚、天井等，是具有建築、藝術與美學於一體，修護後的古厝，讓旅客可以進住，遊客可以參觀，把資源價值發揚光大。
8. 對世人的教育價值：永續發展的概念便是我們過去、現在所擁有的，要讓子子孫孫也能看到並認識理解，這些古厝就是那一方水土養一方人的載具，對世人來說是具有教育與研究價值的。

閩南文化資訊的傳播和研究價值

洋樓對世人的教育價值

建築的藝術和美學價值發揚光大

# 強化居住與建築物的利用價值 提供觀光旅遊價值

閩南古厝對世人的教育價值

## (二)間接使用價值

1. 觀光關聯產業的乘數效應：將這些已經頹圯的古厝整修後，標租給想要實踐夢想的人，由民宿或賣店做起，只要民宿與賣店有生意，或是觀光客衍生的各式消費，便會帶動相關聯產業的乘數效應，例如民宿的裝修設備費、餐飲收入、其他收入、雇用員工等。
2. 社區連結和認同：閩南聚落內的居民因為古厝的頹圯，或是因為空間太小不好居住，紛紛的搬離聚落，後來，因為政府的補助整修古厝政策，或是如金管處使用設定地上權等方式，協助整修後，使用該建築一定時間的權利，標租給有意願者經營民宿或賣店，因為有帶頭示範效果，不少居民紛紛效尤，也讓漸漸沒落的聚落又復甦起來，並增加社區連結和認同。
3. 技術培養和賦能：金管處的傳統聚落內尚有約 1 千棟的閩南古厝待修，另外，除了金管處的 12 處傳統聚落，金門的其他傳統聚落也有不少閩南古厝待修，因此，最近幾年金門相關單位積極地辦理閩南古厝修護訓練班，並有各式證照供有興趣者考區。

# 建立社會

古厝民宿維護技術培養與賦能

## 社區連結和認同

### 觀光客衍生的各式消費

### 觀光關聯產業乘數效應

傳遞空間活化創新價值

## 二、文化資產非使用價值分析

1. 選擇價值分析：提供所有權人、他人、未來世代，可供選擇的機會。都市規劃與地方發展的不同選擇。
2. 存在價值分析：對多樣文化存在感到滿足的價值
3. 遺贈價值分析：歷史遺產、考量未來世代的利他主義

考量未來世代的利他主義

## 對多樣文化存在感到滿足的價值

## 歷史遺產的傳承

地方發展規劃的不同選擇

建築修復活化提供給他人可供選擇的機會

建築修復活化提供給所有權人可供選擇的機會

## 第四節 軍事賣店與民宿的經濟效益分析

金管處目前出租的軍事建築有 2 處軍事營區民宿、12 棟為軍管時期興建富有軍事或戰地元素的建築、3 棟近代金管處成立後興建於園區內的建築或空間。其中，湖南二營區主要業務為辦理活動(童軍或生存遊戲)兼提供住宿、四維七營區目前為辦理活動，例如軍事體驗活動、綁高粱掃把。這些賣店販售的商品包含文創商品、紀念品、戰地特色、閩南文化特色紀念品，及茶飲、咖啡、茶葉蛋、在地風味冰淇淋、毛澤東奶茶、一條根藥膳蛋、金門麵茶、混蛋、黑金蛋及香腸等，有些賣店也提供 DIY 體驗活動：彩繪造型風獅爺杯墊/瓶子、捏陶、手拉坯體驗等。大部份賣店都位處於景點內，故隨著景點的開放與關門為其營業時間，客人參觀景點的同時，大部分也會進賣店走走看看，只要客人肯走進來就有生意可做，目前尚受遊客喜愛。整體而言，這些賣店如果不是軍事營區，就是軍事建築，所以整體具有軍事風格、軍事設施、軍事氛圍、軍事環境景觀，都是軍事元素非常豐富與充滿懷舊美。

### 壹、109 年 1-12 月軍事營區民宿與賣店營運分析

表 6-4-1 為 109 年金管處出租賣店的營運分析，109 年是疫情的起始年，有超過半年以上的時間是衛服部鼓勵大家盡量不要出門的日子，在 109 年這些賣店與民宿的總收入為 1 千 2 百 29 萬 276 元，總支出為 2 百 79 萬 113 元。

表 6-4-1 109 年 1-12 月軍事營區民宿與賣店營運分析

民宿及賣店	餐飲收入	名產/紀念品收入	其他收入	客房收入	合計	裝修及設備支出	員工
八二三戰史館	103,210	107,700	77,900	-	288,810	182,719	2
小徑特約茶室賣店	297,869	215,078	60,569	-	573,516	74,600	2
太武山文康中心賣店	453,040	348,530	-	-	801,570	444,708	2
翟山賣店	1,500,735	595,875	4,245	-	2,100,855	1,263,186	1
慈湖三角堡賣店	551,530	34,240	-	-	585,770	137,900	1
翟山坑道內賣店	-	6,078,928	-	-	6,078,928	600,000	2
迎賓館賣店	96,396	867,511	-	-	963,907	72,000	2
古崗樓賣店	596,050	275,670	-	-	871,720	15,000	1
湖南高地民宿	-	-	-	25,200	25,200	-	1
總計	3,598,830	8,523,532	142,714	25,200	12,290,276	2,790,113	14

## 貳、110 年 1-12 月軍事營區民宿與賣店營運分析

110 年金管處出租賣店增加了九宮賣店，110 年還是在疫情當中，疫情時而嚴峻時而鬆解，故來金門國民旅遊者也不少，再加上政府的振興方案，在 110 年這些賣店與民宿的總收入為 6 百 71 萬 1,414 元，總支出為 1 百 82 萬 2,464 元，總收入比 109 年衰退，詳細資料如表 6-4-2。

表 6-4-2 110 年 1-12 月軍事營區民宿與賣店營運分析

民宿及賣店	餐飲收入	名產/紀念品收入	其他收入	客房收入	合計	裝修及設備支出	員工
八二三戰史館	46,840	57,935	54,460	-	159,235	97,518	1
小徑特約茶室賣店	188,740	113,230	31,830	-	333,800	109,598	2
武山文康中心賣	216,565	155,840	-	-	372,405	311,099	2
翟山賣店	913,042	435,563	4,950	-	1,353,555	807,079	1
慈湖三角堡賣店	491,110	37,510	-	-	528,620	41,170	2
翟山坑道內賣店	-	2,277,906	-	-	2,277,906	330,000	4
迎賓館賣店	46,976	422,772	-	-	469,748	66,000	1
九宮賣店	-	8,000	321,000			50,000	7
古崗樓賣店	472,850	258,850	-	-	731,700	10,000	3
湖南高地民宿	-	-	-	155,445	155,445	-	1
總計	2,376,123	3,767,606	412,240	155,445	6,711,414	1,822,464	24

## 參、111 年 1-10 月軍事營區民宿與賣店營運分析

111 年 1-10 月金管處出租賣店又增加了湖井頭賣店，111 年雖然還是在疫情當中，但因為國人打疫苗的比率高，衛服部的管制也趨向放鬆，故來金門國民旅遊者很多，政府的振興方案也持續地辦理，在 111 年 1-10 月這些賣店與民宿的總收入為 7 百 50 萬 799 元，總支出為 2 百 27 萬 5,088 元，詳細資料如表 6-4-3。

表 6-4-3 111 年 1-10 月軍事營區民宿與賣店營運分析

民宿及賣店	餐飲收入	名產/紀念品收入	其他收入	客房收入	合計	裝修及設備支出	員工
八二三戰史館	87,790	52,280	69,060	-	209,130	36,510	1
小徑特約茶室賣店	158,740	102,220	20,130	-	281,090	56,328	2
太武山文康中心賣店	174,970	144,590	-	-	319,560	179,947	2
翟山賣店	2,022,231	480,290	5,525	-	2,508,046	1,628,303	2
慈湖三角堡賣店	781,050	30,390	-	-	811,440	56,000	2
翟山坑道內賣店	-	1,196,419	-	-	1,196,419	300,000	4
迎賓館賣店	-	80,903	-	-	80,903	18,000	1
古崗樓賣店	401,140	290,070	197,000	-	888,210	-	3
九宮賣店	-	-	597,000	-	597,000	-	7
湖井頭賣店	-	561,001	-	-	561,001	-	2
湖南高地民宿	-	-	-	48,000	48,000	-	1
總計	3,625,921	2,938,163	888,715	48,000	7,500,799	2,275,088	27

#### 肆、文化資產直接使用價值分析

- 一、歷年來，來金門觀光旅客選出最喜歡的觀光資源是「戰地文化」。
- 二、直接提供場域給有志者實現夢想：直接收入 109 年 12,290,276 元；110 年 6,711,414 元；111 年(1-10 月) 7,500,799 元等經濟效益。
- 三、觀光衛星帳中的相關聯產業(供應商：文創商品、紀念品、餐飲輕食等)直接的經濟效益及後續擴散出去的乘數經濟效益。
- 四、提供就業機會。
- 五、110 年到訪金門國家公園各遊憩景點總遊客量為 1,088,044 人次，每位旅客旅遊金門每日花費 3,389 元(住宿設施內支出費用佔 18.15%、住宿設施外餐飲費用佔 16.26%、交通費用 18.72%、特產紀念品費用 46.36%、保健醫療相關費用佔 0.03%、其他消費費用佔 0.48%)。據此可知，與軍事營區賣店相關的產品「特產紀念品」、「在地特色餐飲、輕食、飲料」是具潛力市場。

#### 伍、文化資產非使用價值分析

- 一、對多樣文化中軍事與戰地文化存在感到滿足的價值。
- 二、對軍事與戰地歷史遺產的傳承。

- 三、對地方發展規劃，尤其是觀光資源有多元的選擇。
- 四、軍事營區的保存與活化可以提供當地居民與為數眾多的老兵可以選擇回來體驗的機會、懷舊價值。
- 五、軍事遺跡與戰地文化保存是具有更長遠對未來世代的利他主義（無私的為他人福利著想的行為）。

## 第五節 評估金門國家公園民宿與賣店 SWOT 分析

### 壹、傳統建築民宿SWOT分析

SWOT 是一種企業競爭態勢的分析方法，用在分析企業在市場上的強弱危機，又稱優劣分析法、SWOT 分析法或道斯矩陣，是一市場行銷最基礎分析方法之一，透過評價自身的優勢（Strengths）、劣勢（Weaknesses）、外部競爭上的機會（Opportunities）和威脅（Threats），用以在制定發展戰略。本計畫藉由田野觀察，民宿主人訪談、專家學者訪談，歸納出金管處標租民宿在市場上的優勢、劣勢、外部競爭上的機會和威脅，詳細分析如表 6-5-1。

表 6-5-1 傳統建築民宿 SWOT 分析

優勢 (Strengths)	劣勢 (Weaknesses)
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 金門特有傳統閩式建築，非常在地，修護後古色古香，懷舊感體驗有吸引力。</li> <li>2. 閩南式建築配置房間數約 2-8 間，房間數少，格局封閉中間有天井，私密性高，適合喜歡寧靜舒適及清幽的旅客。</li> <li>3. 民宿位於傳統聚落內，金門的傳統聚落四周是農田，鄰近一定有海，是度假的好環境。</li> <li>4. 閩南傳統聚落內各式閩南建築林立，走在聚落內可以更真實的了解當地的歷史、文化，與當地居民最近距離接觸。</li> <li>5. 住在閩南傳統聚落內，可以享受自然氣氛、放鬆以及紓壓。</li> <li>6. 住在閩南傳統聚落內，可以欣賞建築、雕刻藝術之美學。</li> <li>7. 民宿主人都具有專業知識與技能，若有需要會熱情地提供解說服務，讓旅客了解民宿建築本身或聚落的人文故事。</li> <li>8. 民宿會依客人需求，提供金門在地特色早餐。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 民宿位於傳統聚落內，離市區較遠，交通不方便。</li> <li>2. 民宿的位置過於偏僻不好找，生活機能不佳。</li> <li>3. 對民宿主人而言，房間數過少，不好操作、無法產生規模經濟。</li> <li>4. 閩南古厝的修復依循古法修建，木結構建材佔一定比率，故隔音較差。</li> <li>5. 因為民宿位於鄉下、郊區，環境蚊蟲較多，容易引發住客的負評。</li> <li>6. 因為民宿位於傳統聚落內，聚落居民生活習慣較早就寢，若民宿客人晚上在民宿內狂歡，容易引起居民不滿，而引發糾紛。</li> <li>7. 民宿主人若沒有住在民宿內，或是請管家、小幫手代為執行主人的角色，則在體驗與服務上會打折扣。</li> <li>8. 民宿提供的服務，沒有像一般旅館服務生等受過專業訓練，因為沒有正確良好的服務知識、態度、技巧等，容易引發顧客的不滿意。</li> </ol>
機會 (Opportunities)	威脅 (Threats)
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 民宿的機會在於觀光客的流量，小三通開放所帶來的台商與陸客人潮是潛在的客群。</li> <li>2. 金門傳統建築聚落、戰地遺跡、島嶼風光很適合外國觀光客前來旅遊，因此民宿業者做利基市場行銷，有機會吸引國外觀光客前來旅遊。</li> <li>3. 目前國民旅遊獲致政府的振興或獎勵補助，也促使台灣觀光客客源增加。</li> <li>4. 金門國家公園與金門縣政府積極推動閩南古厝的整修，並撥專款補助修繕、購買設備以及維護閩式建築。</li> <li>5. 金門在地各級政府在這幾年於四季，舉辦各式有創意及著名的活動，除了吸引遊客前來外，也可以增加遊客整體體驗的滿意度。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 金門因為氣候因素，每年春天會有霧季，造成飛機停航，旅客取消住宿等變數。</li> <li>2. 金門位於離島，往來金門的交通只能靠飛機，飛機容量有限，影響民宿的住房率。</li> <li>3. 金門對台灣的交通只靠飛機運輸，機票因為油費上漲票價居高不下，機票費用佔旅費約三分之一，相對於其他旅遊目的地，沒有競爭力。</li> <li>4. 金門各個觀光產業因為旅客量，故在經營上沒有經濟規模，很多店家在晚上約 9 點左右就結束營業，另外，夜間也沒有相關的夜市、劇場可以參與，旅客沒有夜間活動。</li> </ol>

## 貳、軍事營區賣店SWOT分析

本計畫藉由田野觀察，賣店主人訪談、專家學者訪談，歸納出金管處標租賣店在市場上的優勢、劣勢、外部競爭上的機會和威脅，詳細分析如表6-5-2。

表6-5-2 軍事營區賣店SWOT分析

優勢 (Strengths)	劣勢 (Weaknesses)
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 賣店位於金門最熱門的景區內，客流量大，只要店面、商品有特色，就有生意可以做。</li> <li>2. 賣店所販賣的商品與在地文化結合，富有特色，足以吸引觀光客駐足。</li> <li>3. 軍事營區的氛圍，輔以軍事、戰役相關意象的文創商品，是具吸引力的。</li> <li>4. 有些軍事營區賣店，有絕佳的賞景位置，視野非常廣，可以坐著喝杯好喝的咖啡、可以遠眺、可以曬太陽、可以發呆吹海風非常舒適。</li> <li>5. 建築的軍事風格、軍事設施、軍事氛圍、軍事環境景觀都非常豐富與充滿懷舊美的體驗。</li> <li>5. 販售商品種類多包含軍事文化、閩南文化、賞鳥、水獺等，有紀念價值。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 商品品質不夠有創意、藝術、美學及紀念價值，故相較之下價格偏高。</li> <li>2. 大部分賣店所販售的商品重複性太高，在市場上無法區隔。</li> <li>3. 因為賣店大部分在景區內，故營業時間隨著景區開放與關閉的時間來運作，在營業時間上沒有彈性。</li> <li>4. 因為大部分賣店在景區內，所以主要的客人為來來往來的觀光客，少有忠誠的回頭客。</li> <li>5. 賣店主人缺乏相關紀念品的販售知識與技能，例如如何制定 4P 或 7P。以提高營運績效。</li> </ol>
機會 (Opportunities)	威脅 (Threats)
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 小三通開放所帶來的台商與陸客流量，是潛在的客群。</li> <li>2. 閩南文化、戰地遺跡、島嶼風光很適合外國觀光客前來旅遊，外國旅客對代表地方的文創商品特別感興趣。</li> <li>3. 目前國民旅遊獲致政府的振興或獎勵補助，也促使台灣觀光客客源增加。</li> <li>4. 金門在地各級政府在這幾年於四季，舉辦各式有創意及著名的活動，除了吸引遊客前來外，也可以增加遊客整體體驗的滿意度。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 金門因為氣候因素，每年春天會有霧季，造成飛機停航，觀光客人數減少。</li> <li>2. 金門位於離島，往來金門的交通只能靠飛機，飛機容量有限，觀光客的數量也有限。</li> <li>3. 金門對台灣的交通只靠飛機運輸，機票因為油費上漲票價居高不下，機票費用佔旅費約三分之一，旅客在預算的分配上，會減少紀念品的支出。</li> <li>4. 賣店所販賣的商品與在地店家重複率過高，競爭激烈。</li> </ol>

## 第七章 結論：中長程發展計畫

歷年來金門縣政府觀光處所進行的「遊客動向調查計畫案」中，可以看到遊客最喜歡的金門觀光資源為「閩南文化資源」與「軍事文化資源」，其中閩南文化的具體意象來源都在金管處所保留活化的12處傳統聚落內，而軍事文化資源在金管處活化與管理下，是提供給訪客認識金門的戰地遺跡與故事最重要的場域。對於金門國家公園範圍內，文化資產的保存、維護與再利用，我們提出七個面向的建議：傳統建築與軍事設施的活化利用需能凸顯成立金門國家公園的設置精神、建立文化資產永續經營的資金運用、設計鼓勵民間參與文資活化的制度、吸引與培養更多元的文化資產管理人才、國家公園文化資產保存與發展政策的調整、完善旅遊商業機制，形塑聚落成為旅遊目的點、推動整體性的軍事遺跡保存與再利用準則，分別於下列各節中說明。各面向的主要原則與中長期的發展計劃對照，則請參考下表內容。

表 7-1-1 中長期發展計畫總表

發展面向	主要原則	中期發展建議(3-5年)	長期發展建議(5-10年)
壹、傳統建築與軍事設施的活化利用需能凸顯成立金門國家公園的精神	<ul style="list-style-type: none"> <li>●文化資產保存能夠彰顯與人、事、物或活動連結的歷史價值</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●選擇較具有代表性或獨特性的文化資產，將其回復成特定歷史時空背景下，原本的使用方式或功能</li> <li>●選定軍事資產原樣保存</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●擬定傳統建築的總體保存計畫</li> </ul>
貳、建立文化資產永續經營的資金運用	<ul style="list-style-type: none"> <li>●文化資產的修復、維護和再利用所需的資金，秉持開源、節流、資金槓桿、循環使用四個原則</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●向中央爭取合理之預算補助</li> <li>●文資修復再利用前，與潛在經營者共商空間使用方式</li> <li>●優先修復關聯效果高的文化資產</li> <li>●推動成立金門國家公園基金</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●增加更多元的民間認養機制</li> <li>●依市場條件，動態調高租金</li> <li>●要求並確認承租方瞭解需承擔文資維護責任</li> </ul>
參、設計鼓勵民間參與文資活化的制度	<ul style="list-style-type: none"> <li>●強化產業團體的參與，培植社會自主活力</li> <li>●推動生產性服務業的新創公司，共創文資價值</li> <li>●深化社區團體參與的內涵</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●傳統民宿輔導與評鑑的工作，逐步轉移委託給與產業相關聯並具信譽的專業團體，落實自治自律</li> <li>●傳統建築再利用為老年居民的「關懷據點」公益使用</li> <li>●建置聚落「村史館」，凝聚社區精神</li> <li>●3方共同擬定聚落文化資產保存與再利用的公約</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●輔導和鼓勵成立具有創意的生產性服務公司，整合小型民宿經營者共同所需的服務。</li> </ul>
肆、吸引與培養更多元的文化資產管理人才	<ul style="list-style-type: none"> <li>●培養跨領域人才</li> <li>●建立人才培育的產官學平台</li> <li>●鼓勵青年投入文資保存與再利用</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●開設跨領域課程、成功案例參訪、與地區大專院校結盟提供實作、實習機會</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●建立機制，讓人才同時具有產官學的工作經驗</li> <li>●推出鼓勵在地青年回金就業獎勵方案</li> </ul>

<p><b>伍、國家公園文化資產保存與發展政策的調整</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●保存文化資產在既有脈絡中的價值，創造補助的公平性與效益</li> <li>●平衡文資價值保存與活化再利用的利弊</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●傳統聚落建築審議委員會組成名單納入民間團體和金門縣政府文資主管單位的人員</li> <li>●國家公園和金門縣政府應該經常進行文資保存和再利用協調事宜</li> <li>●設定文資保存優先順序並多樣化再利用方式</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●提出金門國家公園文資修復和維護的範疇和指引</li> </ul>
<p><b>陸、完善旅遊商業機制，形塑聚落成為旅遊目的點</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●傳統建築再利用的功能更豐富</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●增加「賣店」或「食堂」等商業空間</li> <li>●導入「作家、藝術家工作(展售)坊或手作坊」</li> <li>●規劃聚落導覽行程</li> <li>●制定聚落內民宿主人與住客的行為規則，以減少與聚落居民的衝突</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●導入地方創生機制，達到與社區共生</li> <li>●與地方社區結合，使用在地食材</li> </ul>
<p><b>柒、推動整體性的軍事遺跡保存與再利用準則</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●謹慎而完整的調查工作</li> <li>●凸顯多面向的價值</li> <li>●跨領域專家與社區參與，擬定總體保存計畫</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●進行軍事遺跡的資料蒐集整理與田野調查</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●擬定軍事遺跡的總體保存計畫</li> </ul>

## 壹、傳統建築與軍事設施的活化利用需能凸顯成立金門國家公園的設置精神

金管處於 86 年首棟以「設定地上權」取得傳統建築「修復與使用 30 年權利」的方式進行傳統建築修復，89 年推出「標租」經營方式，導入「民宿」、「賣店」經營的活化方式，發展過程從「經濟效益」、「聚落風貌維護」、「旅遊品牌」、「旅遊體驗」、「就業機會」等均受到肯定，可說成績斐然。然就全園區 1081 棟的傳統建築而言，已修復、活化約超過十分之一，從訪談資訊、各項研究、專論均認為應持續推動相關工作。

金門國家公園成立的目的，在於永久保存與永續發展金門豐富的文化資產、特殊的戰役紀念及多樣的自然生態。傳統建築與軍事設施是重要的文化資產，它們的活化利用，雖然會因應現在與將來的特定需求，但前提仍應以保存文化資產的核心價值為最大原則。文化資產具有多樣性的價值，根據英格蘭遺產委員會(English Heritage)所提出的保存原則：歷史環境的永續管理政策與指引(Drury, 2008)，文化資產的價值具有四個主要面向，分別為證據價值(Evidential value)、歷史價值(Historical value)、美學價值(Aesthetic value)與共同價值(Communal value)。這些不同的價值面向，是否表現在國家公園傳統建築與軍事設施的指定、保存、維護、展示和活化中，是我們必須關注

的核心議題。

目前國家公園傳統建築的修復主要作為民宿使用，這些民宿由於在外觀、格局和材料上，大體維持傳統的風貌，所以已經能夠提供證據價值，成功地呈現先民過去生活的蛛絲馬跡，也具有美學上的價值，同時傳遞金門象徵與傳統聚落歸屬感的共同價值。然而也由於傳統建築再利用高度集中在民宿上，在呈現歷史價值面向上，不容易表現出文化資產與過去歷史上的人、事、物、或活動的連結，較無法利用這個場域說明文化資產的獨特性或重要功能性。

金門國家公園未來在文化資產的活化再利用上，為了能夠保有文化資產的歷史價值，可以選擇不同的保存與活化方案。譬如選擇較具有代表性或獨特性的文化資產，將其回復成特定歷史時空背景下，原本的使用方式或功能。文化資產若與重要的歷史人物有所關聯，也可以考慮回復當時的狀態，以作為了解該歷史人物性格和思考模式的重要佐證。有些軍事設施的廢棄，與金門解除戰地政務的軍事管制，駐軍大量減少有關。維持軍事設施閒置狀態，不做其他用途使用，正能忠實反映那個時空背景的歷史脈絡。

## 貳、建立文化資產永續經營的資金運用

金門國家公園文化資產修復與維護所需的資金，過去主要仰賴中央編列預算挹注。但近年來，資金運用越來越困難，當中的原因包括中央預算編列逐年緊縮，物料和人力成本等修復成本，因物價上漲而遽增，使得能夠獲得經費補助修復的文化資產件數和規模都受到限制。加上文化資產的所有權人，如今可以在民間市場上，即使依照傳統建築原樣修復，都能談到更好的修復與委託經營條件。更遑論金門的房地產市場成長迅速，開發的潛在利益驚人，國家公園的傳統建築風貌和土地使用分區管制，常因此成為民眾抗議標的，甚至有縮減國家公園範圍之議。這些因素都使得國家公園在有限的預算資源下，執行的文化資產保存工作類型、規範品質和數量，面臨很大的挑戰。

如何讓文化資產的修復、維護和再利用所需的資金，能夠以更為永續的方式進行，我們建議應該秉持開源、節流、資金槓桿、循環使用四個重要原則。資金開源的原則在於爭取更多元和更充裕的資金，以提供更具有彈性和應變能力的文化資產經營管理。資金節流的原則在於減少成本支出的浪費，並且更為謹慎地選擇重要的文化資產，作為保存與活化利用的標的。資金槓桿原則在於選擇保存的文化資產項目，需具有較高的歷史價值、美學價值和象徵價值，或者該項目可以創造出較高的關聯效應，能帶動地方的經濟、社會和文化發展。循環使用原則在於確保資金運用的長期穩定性，使得保存文化資產所需資金逐漸增加自給自足的比重，最後能夠毋需借助外在資金，便能夠推動顯著規模和符合修復品質的文化資產保存工作。

上述資金永續利用的原則，或許還需要有專門的研究計畫，分析與討論、並尋求對策，解決可能面對的行政、政策或法令困難，以提出較為具體可行之作法。然而初步的方案，可能包括如下，在開源的部分，強調文化資產保存與再利用，能夠帶來的文化、

經濟與社會多重價值，持續向中央爭取合理之預算補助。並增加更多元的民間認養管道，目前國家公園雖然有「金門國家公園園區傳統建築、設施據點、生態保育及環境教育活動認養贊助須知」，依文化資產保存法規定，個人綜合所得稅或企業營利事業所得稅，對文化資產保存之認養，得做為節稅方式且無額度之限制，這些節稅之相關規定，宜有更廣泛宣傳，並且提供清楚的流程和認養方式說明，以提高個人或企業的認養誘因和意願，降低認養的行政難度。另外，依照房地產市場供需變化或文化資產活化的經營狀態，也可動態調高租金。在節流的部分，文化資產修復前，可針對活化再利用的未來使用，邀請潛在未來有意願從事經營的業者，共同討論文資修復的空間功能，以符合未來經營時的使用需求，降低不適用的空間規劃與修復所造成的另類浪費。而為了避免將來文化資產使用產生的維護成本，也可將維護責任，於簽訂的使用(承租)合約中，歸責於承租方，要求承租方必須於每年的文化資產建物檢查時，確保資產的完整性並符合相關規範。此種作法的好處，可減少國家公園需要額外籌措或編列建物維護的資金。鑒於資金的籌措不易，為發揮資金運用的高槓桿，應該將文化資產修復的優先順序，納入關聯效果的評比，文化資產能夠創造出較高的文化、產業和社會關聯性，可獲得較高額與較優先的補助。關聯效果較差但具有市場潛力的文化資產再利用，則以民間資金或私人認養為主要的資金來源。最後，如何讓文化資產保存能夠有更為永續的資金運用，建議由主管機關推動成立金門國家公園專款專用基金。

### 參、設計鼓勵民間參與文資活化的制度

金門國家公園文化資產的修復和再利用經過多年的努力，已經形成了可觀的產業鏈，由政府所主導的保存和活化，衍生出了傳統建築修復與維護的匠師、民宿經營業者、民宿支援性產業、餐飲特產店、旅遊業者，對於地方文化保存、經濟發展、社會共榮，整體而言都有正面的影響。然而此保存與發展模式，主要由公部門主導、過度仰賴政府部門預算，造成人才與資金來源受限，再利用方式較缺乏彈性與韌性，是最大的瓶頸。許多傳統建築民宿經營者都是個人或家庭，他們對於住宿經營的專業資歷有限，還受限於民宿管理辦法對經營規模的限制，及國家公園允許經營的年限仍有不確定性等因素影響，投資相對保守，無法塑造差異化且專業的服務。民宿業者若要提升服務品質，需要周邊產業的發展，以提供專業支援，才能共同創造競爭優勢。社區支持與否，是傳統建築民宿能否保有競爭優勢的另一因素，民宿經營雖然為聚落帶來觀光客，但衍生交通、生活安寧、甚至環境污染等負面衝擊，會導致經營者和在地居民關係緊張，並不利於文化資產再利用的永續經營。

如何設計鼓勵民間參與的機制，以提升文化資產保存價值、降低文化資產再利用衝擊，是活化文化資產的重要原則。我們建議可以從幾個方向上著手。首先，強化產業團體的參與，培植社會自主活力取代公部門管制規範，提升文化資產修復與再利用的品質。其次，鼓勵民間成立生產性服務業的新創公司，以支援文資經營者、共同創造更具附加

價值的服務工作。社區團體也可以扮演重要的角色，協助文資經營者，為觀光客和聚落居民找到平衡相處的方法。

民間參與文資活化的具體方案，依照組織類型，就產業團體、專業服務企業、社區團體可能參與的機制，分別說明初步建議如下。金門民宿發展快速，截至 111 年上半年，登記有案的民宿已達 445 家，房間數 14572 間，佔金門整體旅宿業的 58%。產業團體也應運而生，例如金門縣民宿旅遊發展協會於 2005 年成立，會員和重要幹部很多也都是國家公園範圍內傳統建築民宿的經營者。金門國家公園可將目前對於傳統民宿輔導與評鑑的工作，逐步轉移給具信譽的產業相關專業團體，落實自治自律，公部門退居第二線，單純扮演資源和政策支持的角色，協助產業團體建立好的評量指標和流程、引介專業輔導人才、結合國家公園活動資源、獎勵評鑑結果優良的傳統民宿經營業者。產業團體若能帶動會員自律自治，對於民宿改善結構和消防安全、衛生和無障礙空間，也能夠發揮積極作用，透過將不合格之會員業者開除資格，使產業團體的會員資格和評鑑分級，成為觀光客選擇住宿的品質保證。

為了提升觀光客的旅遊品質，輔導和鼓勵成立具有創意的生產性服務公司，能夠使這些新創企業與民宿產業互利共榮，解決現有傳統建築民宿經營與投資規模不足造成的困難。新創企業可以整合小型民宿經營者共同所需的服務，這些服務內容十分廣泛，從住宿備品、環境清潔、交通接送、早餐服務、共同廣告、網路行銷、商品販售、建築導覽、企業旅遊洽談到特色遊程安排。只要傳統民宿經營者不設定為核心特色的經營項目，皆可以透過外包採購，採用新創企業提供的服務。經營者因此可以專心發展自己民宿特色，經營住宿顧客的關係。並借助外包企業規模經濟的效率，獲得降低經營成本的好處。初期可以要求承辦國家公園活動的廠商，必須納入與傳統建築民宿經營者的合作方案，以創造出有利於產業分工的環境。

民宿經營業者提供給聚落的回饋金能促進與雙方的關係，但民宿經營者本身也是社區的一份子，回饋金不能當成是免除責任的藉口，也無法保證負面衝擊能夠得到適當改善。從訪談資訊顯示「回饋金」制度是目前比較具體而明確的與社區互動連結的主要介面，個別承租人(經營人)也會主動以「關懷」、「代勞」、「參與廟會」、「捐款」、「提供空間(設施)供公共使用」、「環境整理」等方式來加強與社區間的互動。更為積極的作法，是鼓勵經營者參與聚落的公共事務，透過與在地居民的溝通對話，共同擬定聚落文化資產保存與再利用的公約，作為教育與約束觀光客行為的基礎。並尋求必要的工程或技術手段，例如改變交通動線與停車區域，劃定聚落安靜區域、設置提醒看板等方式，實質減緩觀光帶來的負面影響。

從金管處「金門國家公園傳統建築活化利用原則」中可以理解，傳統建築在不妨礙原設目的、環境、公安的前提下，「公共服務」、「公益使用」亦是活化再利用的選項。從研究範圍的聚落觀察，在地居民均以年長的老年人口居多，老年人口的照護、關懷問題，是金門縣政府當前的施政重點，金管處可思考：

一、釋出部分適合的空間與縣政府、鎮公所、社區協會合作，供做老年居民的「關懷據點」等公益使用，諸如、日間照護、老年供餐、聚會交誼、醫療下鄉服務點、樂齡教室等等之使用。

二、系統性建置聚落「村史館」，每一傳統聚落都有一專屬的「村史館」。

村史館的建置過程可以梳理金門傳統聚落發展過程及族姓來由脈絡，蘊藏豐富而全面性的人文、歷史典故，以「整村、不分姓氏」做為發展軸線，是消除訪談中所提及的「排他性」議題的切入點，相對於「主題式」展館可達到更好的「融合效果」。國家公園更可思考將已完成的各個聚落的細部計畫書圖（金門國家公園第一類一般管制區細部計畫書）於館中展示，藉以描繪願景、蒐集意見把「村史館」形塑為凝集「聚落精神」的空間。

#### 肆、吸引與培養更多元的文化資產管理人才

成功的文化資產保存與再利用，需要許多因素的配合，除了政策、資源、組織、專業知識外，人才培育是推動這些因素的基礎。儘管文化資產的修復與再利用，需要廣泛的知識背景與專業領域的人才參與，但是人才培育的重點，仍然以有形文化資產的「規劃設計、監造主持人、施工工地負責人、勞務主持人、傳統匠師等」為主。例如文化部或金門縣政府，都有系統化的傳統匠師培訓課程，也可通過學科與術科審查後，取得傳統匠師資格。但修復後的文化資產，如何永續經營，則需要具備產業發展（例如觀光業）的知識和文化創意，並且具有企業管理的行銷、財務、人力資源管理能力。面對網路經濟的興起，文化資產經營者甚至都必須熟悉這些工具，才更有機會使文化資產再利用能夠回應消費市場需求、吸引海外觀光客。

培養文化資產經營管理的人才，我們有三個重要的建議。一、培養跨領域人才，使具有文化資產保存概念的經營者，同時能擴展觀光、文創、企管方面的知識技能。二、建立產官學平台，培養文資保存與再利用人才。整合產官學的不同優勢，使有志於文資保存和經營的人才，能回應市場動態和需求，熟悉政府部門的政策與資源管道，認識學界的知識前沿。三、設計在地青年回鄉經營或就業獎勵機制，讓在地青年投入文資保存領域初期，能夠有相對穩定的經濟保障，使他們可以在較充裕時間下，發展細緻的文化體驗產業。

針對培養跨領域人才的作法，我們建議定時調查文資經營者面臨的困難，根據需求開設跨領域課程，如體驗觀光、文創產業和數位商務等課程，使經營者有機會循序漸進學習跨領域知識。舉辦成功案例參訪，幫助經營者了解整合文資保存和活化再利用的實務作法。規劃實驗性質的異業結盟，例如結合自行車之旅、自然生態探索與傳統建築民宿，使文資經營者也能夠參與設計和執行文化生態遊程，從實做中學習遊程修正和效率提升，使該遊程能逐漸從單一活動成為常態。培養人才的產官學平台，則是要建立制度，讓人才能夠在產業界、公部門、學校有更多流動的經驗。譬如提供在校學生能夠到政府

部門與民宿實習，建議由公部門輔導推動設立能提供生產性服務業的新創公司或組織，讓文資經營者可以定期到政府部門與學界，分享經營實務。最後，在地青年回鄉就業獎勵，則是要鼓勵在地年輕人投入文化資產保存和經營，仿效勞動部的青年就業獎勵方案，青年接受相關的職業訓練後，至文化資產相關產業工作，連續受雇達一定時間，或達成文資與產業結盟計畫具成效者，由國家公園編列預算給與就業獎勵。

## 伍、國家公園文化資產保存與發展政策的調整

金門國家公園範圍內的土地利用，係依照「國家公園法」分區管理。該法對於史蹟保存區和一般管制區內的行為規範，影響傳統建築與軍事遺跡的保存和再利用方式。一般管制區內的歷史風貌用地及生活發展用地的管制要點和執行，更是傳統聚落風貌能否保存的重要原因。歷史風貌用地及生活發展用地的原有傳統建築之修建、改建、增建或新建，其建築形式都要遵守「金門國家公園傳統聚落建築審議規範」。但該規範主要提供審議原則，審議諮詢會的決議，才是最後的裁量。審議諮詢會的歷次決議是否一致，委員為公部門和專家學者組成，民間團體無代表參加以反應民眾想法，都很容易使決議引起爭議。而且土地分區的作法，是屬於剛性的管制措施，相鄰的土地和建物，常只因被劃分為不同管制區，許可的開發規模和建築風貌，就有很大的差異，對於民眾的權益造成很大的影響。若是和金門其他非國家公園範圍內的傳統聚落相比，居民更是能比較出兩者管制和權益上的差異。國家公園範圍內有較嚴格的建築管制，但卻無充裕預算，提供所有權人合理的補償或獎勵措施。這些都是造成民眾抗議，要求國家公園縮減範圍，甚至退出金門的重要原因。

金門國家公園對於傳統建築風貌管制，透過「金門國家公園維護傳統建築風貌獎勵補助實施要點」，提供修復、改建或新建的獎勵補助。金門縣政府也有類似的獎勵補助方案，主要經由「金門縣維護傳統建築風貌獎助自治條例」。兩套制度的補助金額、申請流程、審議委員會都極為相似，主要的差異在於金門縣政府對於申請者的資格較為寬鬆，對於修復後的委託經營方式，有清楚說明以設定地上權、信託登記等方式(第三條之一)。並且金門縣政府的獎勵補助範圍較廣，也適用於國家公園範圍內的傳統建築物。

文化資產保存、補助、再利用，必須思考文化資產在既有脈絡中的價值，創造補助的公平性與效益，平衡文資價值保存與活化再利用的利弊。如何做出平衡周全的決策很難有唯一答案，因此適當的資訊論證、一致且嚴謹的審議流程才能經得起公開辯護的考驗。金門有豐富的傳統建築資產和軍事遺跡，雖然因為主管機關分屬政府不同單位，但文化資產核心價值的保存，並不應該有所區別。有必要針對全金門的文化資產保存和再利用，提出主管機關、專家學者、和民間社會能夠接受的共識原則。在這些原則的指引下，引入民間資源參與的市場機制，使該機制與政府補助形成文資保存的雙軌制。並根據資源來源的特性，設定修復、維護和再利用的範疇和優先順序。

傳統聚落建築審議規範是金門國家公園建築風貌管制的重要機制，此一制度可以思

考做適度的調整。包括在審議委員會的組成名單，納入民間團體和金門縣政府文資主管單位的人員。對於審議委員會所作之決議，提供適當之佐證資料，並將過去所做成之決議，整理為規範指引，提供給委員會和申請民眾將來審議時的參考。為使金門縣境內的傳統建築管理有較一致的規範，國家公園和金門縣政府應該經常進行文資保存和再利用協調事宜，針對管制措施、補助金額和優先標的，形成較為全面的政策方向。針對關鍵的補助資金，國家公園和金門縣政府可以共同形成政策，將政府預算優先投入原樣修復的重點文化資產，以及有較高經濟、社會和文化關聯效果的文資修復後再利用。修復後文資的維護，則應該回歸市場機制，讓文資經營者負擔維護責任，或反映在承租租金的調整。金門傳統建築修復和維護的範疇，可參考香港屋宇署針對遺產建築活化再利用所提出的指引，分別針對結構安全、消防安全、無障礙設施、文資保護圍籬、跌落危險、衛生設備，提出新建、修建、改建和增建時應該注意的建議。自民國 98 年，訂定發布「金門國家公園傳統建築標租民宿管理與評鑑作業要點」以來，傳統建築再利用主要以民宿為主，未來可以針對不同的使用方式，譬如社區中心、特色空間旅遊體驗、文化設施、教育設施、觀光與教育使用、辦公空間，在修復時即考量這些再利用方式的空間配置和需求。

## 陸、完善旅遊商業機制，形塑聚落成為旅遊目的點

旅遊行為除「食」、「宿」外，必須搭配「購」、「遊」、「樂」等來豐富行程，目前金管處的傳統建築活化相對集中在「民宿」和少部份的「賣店」上，建議可從幾個面向來豐富活化的內涵：

- 一、增加「賣店」或「食堂」類的項目，是「珠山聚落」與「古寧頭聚落」短期比較需要的項目。
- 二、導入「作家、藝術家工作(展售)坊」。
- 三、規劃輔導民宿業者推動「聚落導遊」行程。

採固定時間、固定路線，由解說人員引領導覽。「聚落導遊」可從故事性比較強的「水頭聚落」、「珠山聚落」、「古寧頭聚落」先做「單一聚落」導覽，進而再擴及「聯村導覽」，如組合「歐厝聚落」、「珠山聚落」、「水頭聚落」形成聯村導覽行程。另外，因為民宿住客或聚落導覽所可能引起的打擾到居民的糾紛，建議國家公園可以與民宿主人、聚落組織共同發展一遊客行為規範準則，共同遵守，以減少衝突。

### 四、導入地方創生機制

行政院於 2019 年宣示為「地方創生元年」並將「地方創生」列為國家發展戰略，希望透過地方創生幫助地方結合地理特色、人文風情，以發展具地方特色的合適產業做基礎，創造就業機會，支援年輕世代結婚、育兒，吸引青年回流，來舒緩少子化、高齡化、地方青壯人力外流、發展不均等問題，與國家公園推動傳統建築活化，維護傳統聚落風貌的精神是一致的，國家公園可考慮選擇具在地特色傳統產業(海蚵)的「古寧頭聚落」

做為切入點，與縣政府合作，釋出部份傳統建築空間做「在地青年地方創生培力工作站」，也可鼓勵業者與地方社區結合，業者與地方社區結合，使用在地食材。

## 柒、推動整體性的軍事遺跡保存與再利用準則

軍事遺跡自古以來是人類基於保衛自己或攻擊他人的目的，所留下的重要歷史證據。這些遺跡常與人們聚集地、自然環境關係密切，顯現不同群體或區域間權力的變化，極易成為各自認同創造的象徵物。因此軍事遺跡相較於其他類型的文化資產，具有特殊的保存價值。軍事遺跡型態各自具有獨特性，表現其最初建造時，做為屏障和保護、指揮、增加防禦縱深、眺望、拖延等不同目的。在保存既有功能特色與修復工作上，因此面臨不同的挑戰。

軍事遺跡應該有謹慎但完整的調查工作，以了解特定軍事建築物的建造歷史，以及他在時空脈絡中的特殊性。軍事遺跡與聚落和地形地貌的關係，尤其應該仔細梳理，作為將來擬定保存和再利用政策時，取捨和決策的重要參考依據。軍事遺跡具有多重面向的價值，可能包括建築、歷史、美學、地理、文化地景、戰略、人類和人為價值、記憶、認同和教育價值、社會經濟價值等等。特定軍事遺跡的價值面向，在保存、活化和再利用的過程中，要能夠被凸顯。介入的手段，也應該基於全面性的價值觀點，反映特定軍事遺跡與金門整體防衛體系和周圍環境的關係，並以綱要保存計畫作為介入的參考指引。

軍事遺跡的保存與再利用計畫，應該以資料蒐集整理和田野調查開始，以了解各軍事遺跡在過去時代的功能和意義，及其與周圍自然環境和聚落社區的關係。對於軍事遺跡的保存與再利用，應該由跨領域的專業團隊，提出總體保存計畫，以做為將來相關工作推動時的參考準則。總體保存計畫的內容必須包括：對特定軍事地點開發和使用的所有時期的歷史研究、軍事設施的形態變化研究、地形/平面測量、考古研究評估、結構評估和分析、保存的診斷和監測、文化景觀研究、解釋性研究、再利用可行性分析、訪客調查和管理研究、保護計畫、管理計畫。



# 參考文獻

## 中文文獻

- 王大明、許師評 (2016)。金門戰地觀光遊客真實性知覺、懷舊情感、流暢體驗與重遊意願關係之研究-兼論解說服務之影響。《島嶼觀光研究》，9 (4)，45-66。
- 王宏男 (2022)。金門軍事戲院之個案比較研究。《科學與人文研究》，9 (2)，1-23。
- 王美慧、陳瑞龍、葉陳錦 (2006)。民宿旅客之消費行為探討—以花蓮地區為例。《戶外遊憩研究》，9 (4)，1-30。
- 江柏煒 (2007)。誰的戰爭歷史？：金門戰史館的國族歷史vs.民間社會的集體記憶。《民俗曲藝》，156，85-155。
- 余靜佳 (2011)。台灣民宿經營管理人員能力指標建構之研究。國立臺灣師範大學科技應用與人力資源發展學系博士論文，未出版，臺北市。
- 安侯企業管理股份有限公司 (2018)。精進公共建設計畫經濟效益評估及財務計畫 (委託研究計畫 期 ndc106089)。國家發展委員會
- 行政院經濟建設委員會 (2008)。公共建設計畫經濟效益評估及財務計畫作業手冊。行政院經濟建設委員會。
- 吳佳勳 (2019)。南投縣民宿之空間分佈及熱點分析。中華大學旅遊與休閒學系碩士論文，未出版，新竹市。
- 吳乾正 (2001)。農園的民宿經營。《農業經營管理會訊》，27 (3)，10-11。
- 吳薇薇 (2020)。建立古蹟之材質老化易損曲線-以金門山后民俗文化村海珠堂為例。國立金門大學土木與工程管理學系研究所碩士論文，未出版，金門縣。
- 李再長、李俊杰、曾雅芬 (2005)。大型企業組織生涯管理、個人生涯規劃、個人人格特質、工作滿意度之關連研究。《人力資源管理學報》，5 (1)，53-76。
- 李孟陵 (2002)。消費者滿意度涉入程度對其忠誠度影響之研究—以台北咖啡連鎖店為例。國立交通大學管理科學研究所碩士論文，未出版，新竹市。
- 李宗珽 (2004)。台灣民宿業者餐旅銷組合與關鍵成功因素之研究。銘傳大學觀光研究所碩士論文，未出版，桃園市。
- 李欣燁 (2016)。探討情緒與人格特質對飲食偏好的影響。佛光大學心理學系碩士論文，未出版，宜蘭縣。
- 李經世 (2009)。澎湖地區民宿經營關鍵因素之探討。朝陽科技大學休閒事業管理學系碩士論文，未出版，臺中市。
- 李樑堅、宋長青、康桓甄 (2008)。民宿業網路行銷策略之研究。《生物與事業休閒研究》，6 (3)，120-140。
- 沈志豪、石進芳 (2004)。政府因應清境地區民宿過度發展之研究。第一屆營建產

- 業永續發展研討會，新竹市。
- 沈進成、王伯文（2005）。民宿體驗對遊客意象及忠誠度影響關係研究—以奮起湖地區民宿為例。**旅遊管理研究**，4（2），195-213。
- 周立勤（2021）。金門燕南山書院結構探討。國立金門大學土木與工程管理學系研究所碩士論文，未出版，金門縣。
- 林正士（2021）。老兵不死—以方法目的鏈探討老兵戰地懷舊觀光之異質性與價值內涵。**戶外遊憩研究**，34（2），33-80。
- 林孟龍、彭成煌、朱純孝、周漢興（2012）。旅遊地與民宿意象對觀光客的重要度分析。**臺灣觀光學報**，（9），93-111。
- 林宜甲（1998）。國內民宿經營上所面臨問題與個案分析—以花蓮縣瑞穗鄉舞地區為例。國立東華大學自然資源管理研究所碩士論文，未出版，花蓮縣。
- 林珣秀、高儷嘉、蕭靜芬、林孟樺、吳碩文、陳俊竹、簡大仁、林珍年、林哲豪、吳慧蕙（2005）。東部地區一般旅館業與民宿經營現況調查報告。臺北市：交通部觀光局。
- 林宴州（2009）。金門國家公園傳統建築活化多元利用與經濟效益評估。國立臺灣大學。
- 林曉婷（2021）。旅行社經營兩岸旅遊團產業環境、經營策略與經營績效關聯性之研究。國立金門大學觀光管理學系碩士班碩士論文，未出版，金門縣。
- 林蕙玟（2010）。關於猶太浩劫之痛苦過去的「回想」與「遺忘」：歷史現場作為創傷文化遺產的省思。**文化資產保存學刊**，13，5-18。
- 邱聰智、林敏郎、黃瀚緯、鍾立來、黃世建(2010-2011)。校舍磚構造建築耐震能力初步評估法(計畫編號：06100C3001)[補助]。教育部。
- 姜惠娟（1997）。休閒農業民宿旅客特性與需求之研究。國立中興大學園藝學系碩士論文，未出版，臺中市。
- 徐襄琦、鄭桂玫（2010）。以台灣民宿業者之體驗行銷論旅遊意象之型塑。**運動休閒餐旅研究**，5（1），187-197。
- 徐韻淑、黃韶顏、倪維亞（2017）。**民宿經營與管理**（1版）。臺北市：五南圖書出版股份有限公司。
- 華昌宜（2006）。經濟效益評估-各種評估方式。公共建設計畫經濟效益評估及財務計畫研討會，台北。
- 張彩芸（2002）。海外連線看民宿。**東海岸評論**，167，14-17。
- 張梨慧（2008）。金門觀光發展的越界凝視。國立臺灣大學建築與城鄉研究所博士論文，未出版，臺北市。
- 郭永傑（1991）。山地民宿村莊之計劃理念與營運計劃。載於林梓聯（編），**發展休閒農業作法休閒農業經營管理手冊**（頁106-111）。臺北市：行政院農業委員會。

- 陳宗玄 (2007)。臺灣民宿業經營概況與發展分析。《**台灣經濟金融月刊**》，43 (10)，91-103。
- 陳芳華、陳怡璇、蔡長清 (2016)。旅客對民宿設施與服務需求屬性偏好之研究—以高雄市民宿為例。《**商業現代化學刊**》，8 (2)，205-237。
- 陳昭郎、張東友 (2002)。台灣農村民宿之類型及其行銷策略。《**農業經營管理會訊**》，(33)，16-20。
- 陳惠怡 (2004)。《**民宿經營者人格特質對決策風格影響之研究-以宜蘭縣冬山河休閒農業區為例**》。輔仁大學餐旅管理學系碩士班碩士論文，未出版，新北市。
- 陳瑞龍 (2015)。服務品質、顧客價值、顧客滿意、口碑傳播與顧客忠誠之關聯性研究—以民宿產業為例。《**品質學報**》，22 (3)，161-182。
- 陳詩惠 (2003)。《**民宿遊客市場區隔之研究**》。中國文化大學觀光事業研究所碩士論文，未出版，臺北市。
- 陳墀吉、掌慶琳、談心怡 (2001)。國內民宿之經營及發展現之探討—以九份風箏博物館為例。《**休閒觀光遊憩研討會論文集 (I)**》 (頁263-283)。臺北市：中華民國戶外遊憩學會。
- 陳諺嫻 (2019)。《**探討民宿二代成功接班之關鍵因素**》。中國科技大學企業管理系碩士論文，未出版，臺北市。
- 曾喜鵬 (2008)。打造民宿多元通路：從整合到品牌。《**台灣民宿季刊**》，2，5-10。
- 黃杏娟 (2013)。太武山在金門解除戰地政務後的空間利用。《**島嶼觀光研究**》，6 (3)，26-61。
- 黃淑玲，曾秀鈴，尤可欣，牟秀茵，陳美枝，郭燕如 (2001)。《**來去民宿做客**》。臺北市：墨刻出版股份有限公司。
- 黃曉菁 (2004)。《**竹塹古蹟資源觀光價值與應用**》。靜宜大學觀光事業學系研究所碩士論文，未出版，臺中市。
- 楊永盛 (2003)。《**遊客對宜蘭地區民宿評價之研究**》。世新大學觀光研究所碩士論文，未出版，臺北市。
- 楊重信 (2006)。《**經濟效益評估:非使用價值之估計**》。公共建設計畫經濟效益評估及財務計畫研討會。
- 葉陳錦 (2005)。《**民宿旅客之消費行為探討-以花蓮地區為例**》。東華大學企業管理學系碩士論文，未出版，花蓮縣。
- 廖俊杰、高孟廷 (2019)。團體旅遊還是自助旅遊？人格特質與旅遊產品選擇的關聯。載於國立臺北護理健康大學休閒產業與健康促進系 (主編)，《**休閒產業與健康促進學術研討會**》 (頁75-84)。臺北市：國立臺北護理健康大學休閒產業與健康促進系。
- 劉明德，吳碧珠 (2014)。建構住宿者期望之民宿意象。《**觀光休閒學報**》，20 (2)，

205-240。

- 劉清雄 (2002)。民宿分級標準。農村民宿經營管理手冊 (頁22-23)。臺北市：行政院農業委員會。
- 潘正華 (1994)。台灣農村地區發展休閒農業於農牧用地上興建民宿建築之法令可行性研究。國立台灣大學農業工程研究所碩士論文，未出版，臺北市。
- 蔡一帆 (2019)。民宿興起對傳統旅館經營策略影響之研究—以金門為例。國立金門大學管理學院事業經營碩士在職專班觀光管理組碩士論文，未出版，金門縣。
- 蔡英豪、羅旭壯、王湧水 (2021)。鐵人三項愛好者對民宿選擇偏好、住宿體驗價值及再投宿意願之關係模式。臺大體育學報，40，49-66。
- 鄭建雄 (2001)。民宿經營之道。農業經營管理會訊，27，6-9。
- 鄭健雄、吳乾正 (2004)。渡假民宿管理。臺北市：全華科技圖書。
- 鄭詩華 (1992)。農村民宿之經營及管理。戶外遊憩研究，5 (3/4)，13-24。
- 賴振民 (2007)。南投地區農村民宿經營成功因素之研究。國立中興大學農村規劃研究所碩士論文，未出版，臺中市。
- 謝旻成 (1998)。從德國民宿空間居住體驗探討台灣農村傳統三合院住宅發展民宿空間調整之研究。國立台灣大學農業工程學研究所碩士論文，未出版，臺北市。
- 謝美玲、何忠誠、周培芝、張尊禎、楊巧鈴 (2002)。台灣歐風民宿。臺北市：上旗文化事業股份有限公司。
- 韓選棠、顧志豪 (1992)。休閒農業發展中民宿建築類型之選擇研究。農業工程學報，3 (38)，38-35。
- 聶方珮、匡龍華、陳宏明 (2019)。膠囊旅館選擇偏好與住宿意願研究。觀光與休閒管理期刊，7 (1)，102-114。
- 魏寶珠 (2002)。民宿經營甘苦談。農村民宿經營管理手冊，頁229-230。
- 嚴如鈺 (2003)。民宿使用者消費型態之研究。輔仁大學生活應用科學系碩士班碩士論文，未出版，新北市。
- 顧志豪 (1991)。臺灣休閒農業發展中民宿建築之配合規劃研究。國立臺灣大學農業工程研究所碩士論文，未出版，臺北市。

## 英文文獻

- Building Department, Hong Kong (2019), **Practice Guidebook for Adaptive Re-use of and Alteration and Addition Works to Heritage Buildings**
- Cristina Garzillo, Intza Balenciaga, Ane Izulain, Talía Rangil Escribano, Allison Wildman (2020), **Adaptive Reuse of Cultural Heritage: An Examination of Circular Governance Models from 16 International Case Studies**

Drury, P., McPherson, A., & Heritage, E. (2008), **Conservation principles: policies and guidance for the sustainable management of the historic environment.**

Griffiths (1993). **Down with the cult of monument.** Battlefield Trust Newsletter, July.

Hewison, R. (1987). **The heritage industry: Britain in a climate of decline.** London: Methuen.

Lanier, P. and Berman, J., (1993), **Bed-and-Breakfast Inns Come of Age**, Cornell Hotel and Restaurant Administration Quarterly, 34 (2), 14-23.

Piekarz, M. (2007). **It's Just a Bloody Field! Approaches, Opportunities and Dilemmas of Interpreting English Battlefields.** Ryan, C., Battlefield Tourism: History, Place and Interpretation (pp.29-47). Oxford: Elsevier Science Ltd.

### 網路資料

交通部觀光局 (2019)。中華民國 108 年臺灣旅遊狀況調查報告。交通部觀光局行政資訊網。

<https://admin.taiwan.net.tw/FileUploadCategoryListC003340.aspx?CategoryID=7b8dffa9-3b9c-4b18-bf05-0ab402789d59>

文化資產保存法施行細則 (2022)，文化部文授資局綜字第 11130006591 號令、行政院農業委員會農林務字第 1101702722 號令、海洋委員會海科文字第 1110000480 號令會銜修正發布第 14、17 條條文；並增訂第 27-1 條條文 (2022 年 1 月 28 日)。

<https://law.moj.gov.tw/LawClass/LawAll.aspx?pcode=H0170004>

發展觀光條例 (2022)，總統華總一義字第 11100041581 號 (2022 年 5 月 18 日)。

<https://law.moj.gov.tw/LawClass/LawHistory.aspx?pcode=K0110001>

民宿管理辦法 (2019)，交通部交路 (一) 字第 10882004125 號令修正發布第 2 條條文 (2019 年 10 月 9 日)。

<https://law.moj.gov.tw/LawClass/LawHistory.aspx?pcode=K0110012>

中時新聞網，”經費不足 陳玉珍建議金門國家公園瘦身”

<https://www.chinatimes.com/realtimenews/20200423003416-260405?chdtv>

金門縣大數據平台，”金門旅宿業概況”，

<https://www.kinmen.gov.tw/bigdata/cp.aspx?n=A604E5B47FE25507>



# 附錄

## 附錄一：民宿與賣店精神與服務提供

附表 1-1-1 民宿與賣店之經營精神與提供之服務

### (一) 民宿 (代號：TB) (Traditional B&B)

編號	民宿/賣店名稱	民宿精神：清晰的民宿精神、明確的經營理念、獨特的創業故事、經營此民宿之時間	提供的服務
1	水頭古洋樓	金門古厝民宿，推薦水頭古洋樓，水頭古厝聚落，是擁有閩式建築特色的花磚古厝民宿！這棟花磚古厝洋樓建築，本身就像是一件藝術品，我們專注在內部設備的更新，給客人兼具古典的建築美以及舒適的居住環境。	行李寄放服務。 汽機車租賃服務。 小幫手相關景點及美食介紹。 為客人分享歷史故事、旅遊資訊和旅遊經驗。 民宿不提供早餐
2	歇會兒民宿風華館	代表金門在地人文歷史的經典古厝，更是從清康熙年間便座落於此，沉澱了百年的底蘊，帶來了更加沉穩大器的優雅，古厝公共空間內保留著當時的規劃與設計，無論是天井或是中庭、大廳等，每個角落都透露著精緻典雅的氣質，讓人宛如穿越了時空，來到回憶裡的舊時代，度過最純粹無憂的美好時光。	金門住宿。 金門民宿。 金門行程建議。 金門旅遊諮詢。
3	古洋樓舒宅	同編號 1 水頭古洋樓	
4	歇會兒民宿典藏館	同編號 2 歇會兒民宿風華館	金門住宿。 金門民宿。 金門行程建議。 金門旅遊諮詢。
5	水頭客棧 2 館 原主人已解約 待租	本民宿古厝是一棟閩南式建築，為水頭社區十八支樑的一棟，建於清朝乾隆年間，也是金門特色民宿，榮獲交通部觀光局好客民宿，鄰近社區內有豐富的古厝番樓、得月樓、酉堂、金水寺、茅山古塔、將軍泉、金水國小、軍事遺跡等觀光景點。民宿十分樸實，該厝緊臨來往兩岸小三通之水頭碼頭，離水頭碼頭近的一棟民宿，是台商來往兩岸最佳住宿民宿。民宿往往是拍婚紗照取景最佳景點，也是喜歡攝影的最佳選擇。水頭不僅有好山好水之外，更能讓您感受到水頭古厝之美，古今諺語：『有水頭富、無水頭厝』，歡迎您來水頭客棧體會金門古厝民宿之美。	提供在地特色早餐 若跟民宿代租車，則免費提供機場接送服務。 免費提供社區導覽服務 旅遊資訊服務。 免費協助提供租車諮詢。 免費提供自行車。 若需會議室則可協助借用設備齊全的前水頭社區活動中心。
6	歇會兒民宿	同編號 2 歇會兒民宿風華館 同編號 4 歇會兒民宿典藏館	金門住宿。 金門民宿。 金門行程建議。 金門旅遊諮詢。
7	談古說金民宿	民宿位於前水頭聚落，前水頭又稱「金水」，意謂著靠近水的地方，俗話說『有水頭富、無水頭厝』，由此可見水頭聚落建築的珍貴性與重要性。興建於西元 1700 年左右(清乾隆間)的「黃祈」古厝，距今已有 300 餘年的悠久歷史，傳統的閩南三落式建築，以石牆基、木屋架、磚牆、木樑、閩南瓦、木門窗、直樑石窗等古色古	接機服務。 行李寄存。 汽機車租賃服務。 導覽行程與景點服務。 旅遊行程諮詢。

編號	民宿/賣店名稱	民宿精神：清晰的民宿精神、明確的經營理念、獨特的創業故事、經營此民宿之時間	提供的服務
		香的傳統建材構成；牆壁上低調華麗的壁飾花紋可見舊時的富貴風華。經過金門國家公園修繕後，除去舊屋的晦暗、斑駁，保留樸直古味和年代風華，不但提供舒適明亮的住宿環境，更帶給旅客們珍貴而難得的住宿體驗。	
8	談古說金古厝 民宿二館	同編號 7 談古說金民宿	同編號 7 談古說金民宿
9	石路書齋	「金門住宿·石路書齋&上善若水民宿」位於金門縣金城鎮，民宿位於金門縣金城鎮，在這飄散著酒香的城鎮之中邀請著您一同來體驗跳島旅行的樂趣。周邊鄰近水頭聚落，與黃輝煌洋樓、頂界十八間、辛式聚落、黃汝楫番仔厝、茅山塔等知名景點，便捷的交通讓您輕鬆規劃豐富的旅遊行程，暢遊金門！「金門住宿·石路書齋&上善若水民宿」以古色古香的裝潢為主題，呈現金門傳統閩式特色，原木桌椅與仿舊鋪磚地板讓人彷彿穿越了時空，回到那純樸的年代。房內維持著古樸的風格，不論是那樓中樓式的多人房或是以紅磚打造的復古浴室都令人眼睛為之一亮，然而即使主打復古回味，但現代化設備也一應俱全，完善的備品與設施讓您只需帶著簡單行李便可輕鬆入住，在「金門住宿·石路書齋&上善若水民宿」度過舒適自在的夜晚，留下美好難忘的回憶！	金門住宿。 金門民宿。 金門行程建議。 金門旅遊諮詢。
10	銃樓民宿	體驗金門當地民宿，感受西洋古建築，眺望碧海藍天，還有親切的李大姊為您招呼，一起放慢腳步，讓你舒放用心感受。	行李寄存。 交通工具租賃。 協助叫車服務。 提供早餐。 行程建議及旅遊諮詢。
11	新水調歌頭民 宿	水調歌頭邀您一起千里共嬋娟，帶著您的家人、好友、同事、同學...放下您的身心，走訪古意金門，走入古厝的風雅、前人的智慧，慢慢您會喜歡金門，喜歡與鳥對話，與風纏綿，樹的招搖，海的呼喚，赤足白細沙灘，細綿的沙，鹹鹹的水是內心最初的喜悅。為誰走過多少路，為誰揮過多少汗，這一刻該屬於你自己。將古厝變成民宿，不僅直接保存了傳統建築，也讓靜態的建築注入新的生命，它不再是遙不可及的歷史，對古厝文化有依戀的人都可以滿足夢想，身處其中不僅可加深對傳統建築藝術的了解，生活其中更能夠了解先人胼手胝足的生活型態，讓世人親身體驗先民的傳統歷史文化資產。	提供早餐。 協助交通工具租賃。 行李寄存。 免費提供自製明信片及寄送服務。
12	戀鄉情（37 號）	戀鄉情 37 號民宿，為黃順圖所建之古厝，建築樣式採大九架番仔厝加後落；斗仔砌承重磚牆；屋頂為二導水、人字脊；古厝正面（水車堵、身堵、向堵）多量貼用立體彩瓷。古厝內部裝飾精美、舒適，使用古式紅眠床，可讓您體驗古早人睡眠的韻味。	早餐。 遊程規劃諮詢。 代客租車。 可洽機場接送、腳踏車可借用。
13	水調歌頭	同編號 11 新水調歌頭民宿	同編號 11 新水調歌頭民 宿
14	東經 118	過去金門人為了生計，流浪是不得不的選擇！東經 118 是許多金門人的起點，我們期待在未來的日子它能成為普羅大眾加油打氣的中繼站，或是鮭魚迴游的終點！ 民宿精神：My place is your place！ 民宿主人出生於金門但幼年時即舉家遷移到台灣，故笑稱自己為偽金門人，我們希望每一個來訪的客人都能暫時當一下『偽金	代客汽機車租賃服務。 提供早餐。

編號	民宿/賣店名稱	民宿精神：清晰的民宿精神、明確的經營理念、獨特的創業故事、經營此民宿之時間	提供的服務
		門人』，以輕鬆腳步體驗金門的文化與生活，同時能像長住於此的島民一樣地愛護這個小島。因此金門民宿東經 118 不提供牙刷牙膏，並以高品質的有機沐浴用品或綠色沐浴產品取代一次性用品。此外，除了閩式早餐外，民宿也供應輕食類早餐及健康茶飲，希望住宿客人帶著滿滿的元氣離去，如果你贊同我們的理念，東經 118 希望能成為你在金門的家。	
15	戀鄉情 (53 號)	戀鄉情 53 號民宿是黃氏三房五樣派子孫所建於清乾隆年間，此屋為一迴向座落，進出均為側門，在對向又增建一落二樑頭四週圍成只留側邊進出的形式，中庭留有相當大的內埕〈天井〉目前的迴向屋，環境優美屋後有石桌石椅，夜間可泡茶聊天觀景賞月，右邊僅臨黃氏酉堂別業。	同編號 12 戀鄉情
16	定風波	將古厝變成民宿，不僅直接保存了傳統建築，也讓靜態的建築注入新的生命，它不再是遙不可及的歷史，對古厝文化有依戀的人都可以滿足夢想，身處其中不僅可加深對傳統建築藝術的了解，生活其中更能夠了解先人胼手胝足的生活型態，讓世人親身體驗先民的傳統歷史文化資產。 與編號 11 新水調歌頭民宿 編號 13 水調歌頭民宿	同編號 11、13 新水調歌頭民宿
17	鳳毛麟趾	金門前水頭 63、64 號是我們的家，身為起造人的裔孫，世居於此，有數不完的回憶，說不完的故事，承傳著這兩棟古建築的永續，蘊含豐富的在地人文價值與智慧。我們想要分享，古厝的故事、閒雅的空間、悠久歷史的文化。「鳳毛麟趾」四字原件是紅底金字，高掛在老家大廳板壁上，它語出世說新語及詩經，比喻後代子孫有文采、仁厚多賢。「鳳毛麟趾」既是祖先對我們孫輩的期許，同時，也是我們對住宿旅客滿滿的吉祥祝福！每一位宿客的滿意與笑容是我們真心在乎的事竭誠歡迎您入住「鳳毛麟趾民宿」	提供早餐。 行李寄存。 代客租賃汽機車服務。 機場、碼頭接送服務。 導覽解說服務。 遊程、景點諮詢。
18	鳳毛麟趾二館	同編號 17 鳳毛麟趾	同編號 17 鳳毛麟趾
19	北緯 24(85 號)	你將會愛上這溫馨的氛圍，舒適的環境，溫馨愜意的閒適空間，帶給您極為放鬆的舒適品質，優美而又安寧的氣息，心情清新而又愉悅	行李寄存。 提供早餐。 行程建議。 旅遊諮詢。
20	北緯 24(86 號)	同編號 14 東經 118 同編號 19 北緯 24(85 號)	同編號 14 東經 118 同編號 19 北緯 24(85 號)
21	上善若水	同編號 9 石路書齋	同編號 9 石路書齋
22	紫雲廬	如果不是麻瓜，我可能就會被分在葛來芬多學院吧稍微聽過了我落腳金門開民宿的故事的人，或是甚至光是看到我本人的時候，太多人都是驚訝我一個這樣學經歷背景的人，怎麼會在這個時間出現在這個地方。大家讚賞我的勇氣，但我並不覺得自己特別勇敢，而是我一直都認為沒有界線可以去框住一個人，要在哪裡求學、工作、生活，只有自己才是限制自己的人。我在金門有了第二個家-紫雲廬，位於水頭聚落裡。金門特色濃厚，人文風氣鼎盛。這裡居民的作息規律、生活健康。在這裡，雖然沒有城市裡三小步一家便利商店、五小步一家餐廳的方便，也沒有兩點八點還找的到店家供應午餐晚	旅遊諮詢。 代訂租車。 接駁服務。 租借腳踏車。 購買船票、機票。 生態體驗。 行李寄存。

編號	民宿/賣店名稱	民宿精神：清晰的民宿精神、明確的經營理念、獨特的創業故事、經營此民宿之時間	提供的服務
		餐，但你會了解大家都因此多了更多時間與自己相處。於我而言，金門有著台灣的便利，也有著外國住商分離的生活節奏。這是在我工作告了一個段落後，一個無縫接軌的意外與佳緣。傳統建築的美融入現代生活裡，我很愛這裡，很感謝這裡，也很珍惜這裡。來到這裡的人，也和我分享你的故事吧！	
23	水頭客棧3館 原主人已解約 待租	黃氏古厝興建於1900年以前，為黃家開基祖〈黃從〉祖厝，歷代裔孫尊稱為大厝，建築是正統閩南建築一落四檨頭，水頭客棧三館共有四間套房，其中二間〈3號及5號〉均有閣樓全新設備，全館提供住宿12人，緊臨水頭121號民宿〈水頭客棧一館〉。民國97年由金門國家公園管理處出資修復，活化而成金門民宿--水頭客棧三館。	同編號5水頭客棧2館
24	水頭客棧 原主人已解約 待租	李氏古厝是一棟閩南式建築，富有古樸的圓規脊雙落大厝，擁有寬闊的前院、挑高的正廳，天井兩側舉頭之簷止磚牆，構築出細膩的花樣，是金門特色民宿，榮獲交通部觀光局好客民宿，套房內有閣樓，閣樓是昔日家庭的通舖是未出嫁女兒的閨房，現經裝璜美化優雅舒適，重溫早期睡通舖的滋味。 與編號5號水頭客棧2館同。	同編號5水頭客棧2館 同編號23水頭客棧3館
<b>珠山傳統聚落</b>			
25	校長的家	金門校長的家民宿是金門少有的三落大厝整修而成，也是珠山聚落規模較大的建築之一，早期是珠山聚落的小學部，俗稱〈頂三落〉後代薛崇武就是當時珠山小學的校長。今年四月由金門國家公園整修完工，從用原有的石塊再利用進行整修到以綠色手染布做整體布置，並推動單車生態旅遊，金門校長的家民宿變身為結合：綠能、樂活、環保、健身的古厝民宿，不但兼具古厝的美感、文化歷史的傳承以及21世紀現代人休閒養生的新觀念，更讓頂三落有了新的樣貌，為珠山聚落注入活水源頭，迎接一個新的歷史開展！	行李寄存。 晨喚服務。 代客叫車服務。
26	依山初晴	來金門不能錯過的精緻古厝獨棟民宿，經典閩式建築風格搭配高雅古典與現代兼具的品味家俱。全館共有三間套房、一間公共客廳、一間小巧舒適茶水間，以及寬敞的天井，適合小家庭或團體6-10人入住。所有空間皆是旅客獨享，在民宿裡旅客可以享受自在不被干擾的悠閒。入住時管家會為您準備豐盛迎賓茶點，每日一早為您準備在地風味早餐，期望旅客有一個難忘的離島假期~期待您的來訪^^ 與編號33依山行館同主人。	行李寄存。
27	珠山大院二館	<b>營業籌備中</b>	
28	漫漫民宿古典館	民宿主人出生於金門，在求學及工作時，遊歷過各大洲的許多國家後，因緣際會回到家鄉經營漫漫民宿，並將這間慢慢民宿的質感定位為「具金門古厝風味的國際化慢活民宿」；『優質、品味、養生、慢食、漫遊、美感生活、國際化服務』是我們希望帶給旅客的美好感受。在2010年，漫漫有了新的分館（珠山20號”漫漫古典館”及珠山24號”漫漫聽風館”），讓喜愛漫漫的旅人，有更多的選擇。歡迎您到漫漫民宿來聽風的歌 慢慢遇見自己。	《提供早餐》金門美食廣東粥、豆漿、饅頭、燒餅、油條、茶水茶點及水果等免費供應。 《房間設施》舒適雙人床、冷氣、無線上網、乾溼分離衛浴、免治馬桶。

編號	民宿/賣店名稱	民宿精神：清晰的民宿精神、明確的經營理念、獨特的創業故事、經營此民宿之時間	提供的服務
		與編號 29 漫漫聽風館、與編號 31 號藍海館、與編號 34 號夢想館	《貼心準備》五星級毛巾、浴巾，牙膏牙刷、洗髮精、沐浴乳、吹風機。
29	漫漫民宿聽風館	與編號 28 漫漫古典館、與編號 31 號藍海館、與編號 34 號夢想館	與編號 28、29、34 號同民宿主人
30	落番居 (自家房子)	感念祖先出洋落番拼搏的辛勞與不捨，視故榮雄將民宿定名為(落番居)來做為紀念祖先開拓南洋的艱苦歷程、亦讓祖先的奮鬥史、海外的開拓地與郡望地，讓來訪的嘉賓們都能了解這一段歷史，那是一條永無回頭的不歸路。~本想光宗耀祖衣錦還鄉，但無奈，他鄉變故鄉，故鄉變他鄉，從此淪為異鄉人~這是一條不歸路，也是一條金門人、珠山人榮耀背後的一道生死關。房間的命名與呈設，依祖先海外的拓展地來定名，如：寔叻埠 (Singapore)、金門 (Quemoy)、荷羅支沓 (Oraquieta)、依里岸 (Iligan)、干那低(Ternate)。這也剛好是祖先下南洋的四個國家(菲律賓、印尼、寔叻埠、金門)，光宗耀祖、衣錦返鄉...蓋起代表彰顯榮耀的~中西合併華洋共構、跨文化混合式的洋式建築樓房(珠山 28 號番仔樓)。經營民宿不應全是以獲利為目的，更要融入在地文化、體驗民風、保有一份單純且率真的感恩情懷，令來訪的嘉賓們感動，再藉由嘉賓們的分享分享再分享，讓更多的嘉賓們有份期待，想一來探訪秘境的衝動，開啓重遊之心。對這塊土地、自己故鄉也是一種責任與使命。	行李寄存。 包棟訂房。 代客汽機車租賃服務。 付費客製化導覽解說服務。
31	漫漫民宿藍海館	與編號 28 漫漫古典館、與編號 28 號聽風館、與編號 34 號夢想館同民宿主人	與編號 28、29、34 號同民宿主人
32	珠山大夫第	位居珠山大社外圍，為雙落加左右護龍的傳統建築，格局十分可觀，外觀的六角砌磚，是金門民居少見的精緻手法，更是金門文化局列為歷史建築中少數做為民宿的一棟，值得到訪的遊客留心欣賞細細品味。順著珠山靶場的小路，走到大夫第雙落護龍的閩式建築，彷彿有種柳暗花明又一村世外桃源的感覺。進入大夫第內，除了資深工匠遵循古法「風華再現」的富麗堂皇門廳，寬闊的中庭、花木與太師椅、臥房內價值不匪的古董雕花床、梳妝台外現代化的陶瓷衛浴、牆上懸過的電漿電視也巧妙融入，加上民宿主人巧思搭配的古典浪漫紗帳、床單、寢具與無線寬頻上網等設施，彷彿走入古典與現代交會的美麗時空，令人心曠神怡。 民宿主人同編號 25 校長的家	提供早餐。 行李寄存。 旅遊諮詢。 代客購票。 民宿主人同編號 25 校長的家
33	依山行館	金門特色民宿--「依山行館」，擁有著濃濃的古意，卻是高雅的現代化佈置...這裡有著時光的、人文的、精緻的溫度，彷彿用魔法將舊時風華再現，於是，老房子有了新的故事。「依山行館」位於有 670 年歷史的古色古香「珠山聚落」內，民宿主人 Fenny 為飛行多年的國際線空服員，因喜歡這片土地，於 2013 年返鄉參與金門國家公園古厝民宿招標，經過評選在眾多競標者中脫穎而出取得經營權。Fenny 把豐富的旅遊跟住宿經驗帶回家鄉，希望在閩南特色建築下創造出中西合併、古典與現代兼具的衝突美感，在這裡您可以嗅到一點點的歐式、美式、南洋風，各種元素混搭而形成了「依山	行李寄放。 提供早餐。 付費機車、自行車租借。 代客交通工具租賃服務。

編號	民宿/賣店名稱	民宿精神：清晰的民宿精神、明確的經營理念、獨特的創業故事、經營此民宿之時間	提供的服務
		行館」有別於其他民宿的獨特風格。屬於旅行的、藝文的、咖啡香的民宿，歡迎您隨時來訪。 與編號 26 依山初晴同主人	
34	慢慢民宿夢想館	與編號 28 漫漫古典館、與編號 29 號聽風館、與編號 31 號藍海館	與編號 28、29、31 號同民宿主人
35	珠山娜一家二館	親切熱情的板娘—Nana，因為 15 歲那年的一時衝動，支身飛離這個小島到異地追求人生高峰；25 年過了，那個從懵懂啟程、一路闖蕩的小女孩，到如今變得沉穩獨立、處事圓融，雖然小有成就卻也莫名的想家了。Nana 跟每位遠道而來的旅人閒聊起來，她笑說：「其實，人生在世所追求的成就、幸福與夢想，往往與那個『反璞歸真』的初衷只有一步之遙。」 你/妳也有關於夢想的故事嗎？歡迎有空來《珠山娜一家》坐坐，讓我們一起構思下個故事的開端吧！	機場接駁 旅遊諮詢 風味早餐
36	來喜樓	老房子有自己的語彙，我們願能加入軟性的生活、文化元素，為來訪的旅人們提供各種連結、交流的可能性，從而提升知、覺、觀、想、受等層面的生活品質。我們期望來喜樓不只是單純的古厝民宿，更是藝術體驗、學術研討與心靈交流的空間。	機場接送 單車出租 停車場 接駁服務 i 可寄放行李 租車服務
37	珠山娜一家	與編號 35 珠山娜一家二館同主人	與編號 35 號同民宿主人
<b>歐厝傳統聚落</b>			
38	來福客棧民宿	“其實每首歌都有三個版本：demo 版、錄音室版，還有 live 版。 live 版本有著自己獨特、不可取代的魅力和力量。 同時 live 也有居住、有生命的意思”	現場音樂演出 步行導覽 行李寄存 旅遊諮詢台 CD 播放機
39	來福二館	與編號 38 來福客棧民宿同主人	與編號 38 來福客棧民宿同主人
40	天井的月光	天井的月光古厝民宿，位於僻靜的歐厝村落，為閩南三蓋廊厝，近百年的建築歷史，流露迷人的時間感，和訴說不完的故事。 古厝的中心為一片寬敞的天井(閩語稱"深井")，讓人足不出戶，便可享有日月星光、藍天白雲，與自然共處一方天地。 我們幾近完全保留且十分珍視原始空間的一切，不做過多的裝飾，僅以舒適簡單的陳設，及再生家具(部份)對應這兩棟樸實無華的建築。	停車場 租車服務
41	天井的月光二館		
42	順天旅店 (家族古厝)	民宿主人歐陽自永是海軍士官長退役，父母親早年在石隘門內經營著名的「順天商店」。歐陽自永將民宿取名「順天旅店」，除表示不忘根本，也期待自己賡續父親的腳步，做到順應顧客心意，服務顧客。老一輩村人還記得「順天商店」門上曾有對聯：「順人意顧客盈門 天賜我財源廣進」，歐陽自永希望從家族古厝轉變為風格民宿的旅店，以服務贏得好口碑。	停車場 快速入住/退房服務 可寄放行李 早餐(免費) 禮賓服務
43	Si Uan	與編號 44、45 號民宿同主人	與編號 44、45 號民宿同主人
44	時苑 (半個金門人)	金門是上一代的緣分，老屋是我們這世代的嚮望。半個金門人與客家人，藝術與歷史文化工作者，帶著滿櫃舊物和書籍，來小島追逐生活的完滿，棲居的可能。我們	可帶寵物 遊戲室 公用廚房

編號	民宿/賣店名稱	民宿精神：清晰的民宿精神、明確的經營理念、獨特的創業故事、經營此民宿之時間	提供的服務
		喜歡舊物，喜歡有民藝色彩的設計，但又討厭沒有生活感的風格懷舊，所以屋子由這些器物打造，但否決觀看與獵奇的堆疊。愛拍底片，所以呈現的一切都源於膠捲，金門濃烈的生活傳統，原始粗曠的自然，是底片攝影的樂園。愛繞生活的角落與廢墟，金門這樣的所在，如此豐富，所以日常就是帶著相機，去了很多這樣的地方。閱讀是日常，所以這裡很多書，是我們的自有與選擇，我們沒有想要假裝自己很書香。所以，時苑是實踐的想像，也是生活的殘餘，我們如此活著，也才希望你們同樣如此。如果可以，希望你們自身所見實踐的，是生活的金門，而不只是旅遊的刻板。	全館禁止吸菸
45	Dwell in Qumoy 民宿	與編號 43、44 號民宿同主人	與編號 43、44 號民宿同主人
<b>古寧頭傳統聚落</b>			
46	湖畔江南	湖畔江南位於金門島西北角的古寧頭，依偎在雙鯉湖畔，在南山體驗閒適的古宅生活；在北山感受自在的洋樓日常，放下城市的速食生活，一起練習過生活。泡杯茶，坐下來，我們說說話，交換彼此的生命故事。	行李寄放(免費) 機場接送(付費)
47	得月觀止	在雙鯉湖環湖步道，靜謐的南山聚落中，還藏有一間古厝隱藏版手搖店_得月觀止，在附近遊完後，不妨來這歇會兒，喝上一杯好茶，邊大啖老闆特製的餐點，邊享受古厝的古色古香浪漫幸福感。	內用 戶外雅座 到店取貨 (查無民宿類型資料)
48	日玥居	與編號 56 古寧歇心苑同主人	
49	金八古厝民宿 (80 號)	每個旅人身上，都背著一些故事。而每一座老屋，都等著這樣的旅人來訪。位於金門南山的金八古厝建於清末，靜靜見證過日治時期、國府遷台以來的歷史並屹立至今。除了八二三炮戰與九三砲戰在古厝的樑頭與護龍留下了戰爭的傷痕外，她的一磚一瓦也都疊砌著每個時代無聲的回憶。老屋裡歷史的老靈魂無非是有些沉重的，然而在我們的巧手整理打造下，無論是日式和風的簡約內裝，或是洗鍊率真的工業風格，都為她注入了活潑多元的新生命。除了希望老屋能做為一個各種旅程見聞的故事分享平台外，也期盼這不僅僅是一處短暫留宿的客棧，而能在每一個來訪金門的旅人記憶中，成為一個如家般的所在。	機場接送 單車出租 可帶寵物 快速入住/退房服務 可寄放行李 公用廚房
50	金八古厝民宿 (85 號)	與編號 49 號民宿同主人	與編號 49 號民宿同主人
51	雙鯉風晴古厝民宿	這裡前水後山，出入隱密，明淨的雙鯉湖，飄逸的垂柳湖光映月，迎面薰風與和煦的陽光，東南有捍門的風獅爺，巽卦守水口的水尾寶塔，古人(負陰抱陽，沖陽和陰)的哲學思想，晉代郭璞(葬書)風水之法，得水為上，藏風次之，核心體現人和天地之間調和的建築互動，在此得到了縮影，相信好的風水宅地，停留一晚能讓您吸收好的正能量和元氣，不但身心靈得以放鬆還能氣補，這麼優良的選址環境，就像孔子所言的卜其宅兆而安厝之，吾願與大家共享之-----胡國財.寫於雙鯉風晴古厝民宿	可寄放行李 租車服務
52	雙鯉湖畔番仔樓	古厝與洋樓猶如倆條鯉魚，守候著雙鯉湖的晨昏，也誠心邀你一起與我分享這秀麗的湖畔風光。北山 23-3 號雙鯉湖畔番仔樓為雙層樓五腳基型式，雅緻古樸，後落	代租交通工具 金門風味早餐 免費單車

編號	民宿/賣店名稱	民宿精神：清晰的民宿精神、明確的經營理念、獨特的創業故事、經營此民宿之時間	提供的服務
		天井可觀星賞月，二樓可眺望雙鯉湖，樓台是賞夕陽的最佳景點，視野超棒。 與編號 46 號民宿同主人	機場接送 行程規劃 與編號 46 號民宿同主人
53	鸞墅	我在金門的家，位於古寧頭的雙鯉湖畔。這裡風景秀麗、步調悠閑。這裡居民的作息規律、生活健康。在這裡，雖然沒有城市裡三小步一家便利商店、五小步一家餐廳的方便，也沒有兩點八點還找的到店家供應午餐晚餐，但你會了解大家都因此多了更多時間與自己相處。於我而言，金門有著台灣的便利，也有著外國住商分離的生活節奏。鸞墅是在我工作告了一個段落後，一個無縫接軌的意外與佳緣。傳統建築的美融入現代生活裡，我很愛這裡，很感謝這裡，也很珍惜這裡。來到這裡的人，也和我分享你的故事吧！ 與編號 22 號民宿（水頭）同主人	旅遊諮詢 代訂租車 接駁服務 寵物友善 租借腳踏車 購買船票 特殊安排 購買機票 生態體驗 與編號 22 號民宿（水頭）同主人
54	北山古洋樓	北山古洋樓背包客棧，位於金門縣金寧鄉，我們有溫暖的小幫手、讓人離不開的懶骨頭、歡樂的氣氛，適合一人獨旅、也適合一家人同行，歡迎入住感受溫度。	行李寄存服務 汽機車租賃服務 提供桌遊 小幫手相關景點及美食介紹 為客人分享歷史故事、旅遊資訊和旅遊經驗 民宿不提供早餐 不允許攜帶寵物入住
55	新龍頭行館	隨著春夏秋冬前進吧，讓旅行成為人生的養分 與我們一同品茶、品音樂、品人生	機場接送 24 小時櫃台服務 快速入住/退房服務 可寄放行李 遊戲室 旅遊行程 早餐
56	古寧歇心苑	澹、泊、明、志、寧、靜、致、遠 八字為古寧歇心苑客房名，取其義 期待四方到訪之旅人，覓一處身心靈歇息的空間 無期而為.....	風味早餐 旅遊服務諮詢 人文史蹟特色解說 旗袍古著體驗 自行車租借 專車接駁 星空電影院 DIY 手作體驗
57	新龍頭古厝	與編號 55 號民宿同主人	與編號 55 號民宿同主人
58	北山洋玩藝	我的日常生活，是你遠到而來的風景。 一個在台灣出生的攝影師 Jack，回到故鄉所經營的洋樓民宿！民宿位於古寧頭北山、最美的聚落周圍環繞著海景，民宿主人除了為您規劃一系列有趣的行程之外，也帶您走入我們的生活～ 每日為民宿客人製作最有特色的在地風味早餐，讓您悠閒的享受民宿的愜意生活。 洋玩藝獨家私房行程，每個月份都有不同主題！讓您不只探索戰地、了解歷史也能盡情享受陽光、新鮮空氣、美麗風景與夕陽、海景。	單車出租 24 小時櫃台服務 快速入住/退房服務 BBQ 燒烤設備 可寄放行李 早餐(免費)
59	龍門客棧民宿	閩南式建築外觀帶來懷舊的記憶，公共空間內維持著仿古的佈置，不論是穿堂或是大廳，都讓人彷彿穿梭在電	免費早餐 免費早餐

編號	民宿/賣店名稱	民宿精神：清晰的民宿精神、明確的經營理念、獨特的創業故事、經營此民宿之時間	提供的服務
		視劇中，回到那最純真的時代。	旅遊諮詢/購票 行李寄放
<b>瓊林傳統聚落</b>			
60	樓仔下民宿 (79, 80號)	傳統聚落的風貌隨著時間而逐漸流逝。為使這些珍貴傳統建築風貌與人文風采能永續保存，且讓世代子孫共享祖先的智慧，金門國家公園管理處積極推動古厝修復及活化再利用工作。期望讓不曾住過古厝的您，來住金門民宿能有機會體驗先民的生活智慧，並感受當地居民對傳統文化傳承的重視。 與編號 61、63 號民宿同主人	導覽遊程規劃 機場接送 代訂用車 代購特產 免費早餐 與編號 61、63 號民宿同主人
61	樓仔下民宿 (92號)	與編號 60、63 號民宿同主人	與編號 60、63 號民宿同主人
62	島中大厝民宿	我們是一家座落於金門瓊林村的閩南古厝民宿，提供了兩間雙人房與兩間單人房供往來旅客選擇，以「金門記憶   生活縮影   軍事舊物」為主題的我們，期許能給大家難忘的旅宿體驗。	餐廳 茶/咖啡沖泡設備 電熱水壺
63	樓仔下民宿	「金門·樓仔下民宿」內提供著雙人套房與樓中樓四人房，總共有三館可供旅人選擇，滿足旅人所需，房內特別選用傳統的古厝家具，搭配著現代化的設備，巧妙地融合古今特色，讓您在品味古宅風情的同時也能有便利的享受，是您來到金門不容錯過的優質住宿選擇！想來場不一樣的金門之旅嗎？那就來「金門·樓仔下民宿」吧！！讓「樓仔下民宿」為您留下難忘的精采回憶！ 與編號 60、61 號民宿同主人	客房清潔服務（應要求提供） 空調 飲水機 與編號 60、61 號民宿同主人
64	序室	「瀚」是浩瀚無邊際的，「裕」是富裕充足的。命名起因為，這裡是弟弟最愛的一塊土地，因為老天爺跟她開了一場玩笑，使得他得離開他最熱愛的土地，常常想起的地說過的話，終於鼓起勇氣踏上金門這片土地，在得到住金門的朋友幫助下，我走過弟弟讀書的學校、吃過弟弟愛吃的美食、看到弟弟口中的漂亮老房子-閩南式建築，而我也找到弟弟最喜歡的村莊-瓊林聚落，所以我決定替的地完成人生的願望。因此而命名為瀚裕坊。	附設無線網路 金門風味早餐 行程規劃 代租交通工具
65	序室	與編號 64 號民宿同主人	與編號 64 號民宿同主人
66	老閩宅 2 館	一間民宿的風格，也是老闆性格的展現，而【老閩宅 2 館】似乎也繼承了原主人的風骨，秉持「修舊如舊」對古宅及原主的敬意。在這裡，你看不到多一分矯情的裝飾，但也不少一分顧及客人的需求。這種「度」，是很困難的。既要保存老宅的傳統原貌，又要考量現代人對便利舒適的要求，是功力，更是涵養。如果你來這裡，雖不用像古人暮鼓晨鐘，但可以過上一種「寧澹」的生活，天井觀星、廳堂用膳、庭前戲魚，曬晴空萬里的艷陽，聽風在中庭流動的聲音。放下俗務，與時間慢步，體會蔡守愚「得不得，命也。非分之有，不必過求。」的人生哲學。	免費早餐 飲水機
67	老閩宅	與編號 66 號民宿同主人	與編號 66 號民宿同主人
68	笨斗居	民宿位於金門正中間，離機場最近，地理位置來往島東島西十分的便利，民宿建築建於嘉慶年間，後由其裔孫蔡世英君於光緒年間鄉試中歲進士，修改成書院，現由	鳥點介紹 拍鳥偽裝帳 豆袋 有條件提供

編號	民宿/賣店名稱	民宿精神：清晰的民宿精神、明確的經營理念、獨特的創業故事、經營此民宿之時間	提供的服務
		我一個來自台灣放下一切，愛好自由與自然的人管理一切。	住宿安排 汽機車租借 導覽旅遊 私房景點 行程安排 免費機場接送
69	瓊林 179 號	新修復待標租	
70	瓊林 203-1 號	新修復待標租	
<b>小徑傳統聚落</b>			
71	而雨	以現代簡約與工業風融入古厝韻味裡 講述一段金門島嶼的歷史故事 H&D 邀請你與我們一同走訪古厝民宿 細細體驗金門傳統聚落之美	寵物友善 機場接駁車 行李寄存 租車服務 旅遊諮詢台
72	山春花	與編號 69 號民宿同主人	與編號 69 號民宿同主人
73	山春花繪本古厝民宿	土生土長新竹客家女孩嫁來閩南文化底蘊深厚的金門，從衝突、適應到眷戀，愛上鄉間小路、戀上聚落文化與傳統建築。希望能透過民宿的經營，向旅人分享金門的美好與耐人尋味之處。	可帶寵物 快速入住/退房服務 可寄放行李 遊戲室 旅遊行程 禮賓服務
<b>山后傳統聚落</b>			
74	蕃茄紅了古典館	蕃茄紅了古厝民宿位於金沙。如果您想要親近大自然，金門國家公園和離島都是很棒的選擇；想要走文藝路線，則絕對不能錯過獅山砲陣地和馬山播音與觀測站。太武山風景區和金門陶瓷廠也非常值得一遊。	機場接送 可帶寵物 可寄放行李 自助式早餐
75	山后 48 號民宿	與編號 72 號民宿同主人	單車出租 停車場 接駁服務 可寄放行李 專人辦理入住/退房服務 早餐(免費)
76	忘了飛羽居	《攝影・旅行・明信片》快樂是自找的～ “忘了飛民宿”是由一群熱愛旅遊的朋友，因為眷戀金門，而在山后一起打造的夢想園地，我們有一個共同的期盼～就是想與您分享金門之美以及世界各地旅行的點滴。	公共休息區／電視區 接駁車服務（另外收費） 行李寄存 旅遊諮詢台 租車服務 早餐
77	海珠	我在金門追求健康、悠閒、自在、自給自足的生活。金門縣東半島，金沙鎮山后 65 號，山后海珠民宿，體驗生活的根據地。這裡～有悠閒的步調及大把的時間可以聆聽自己的心緒 享受自然的呼吸 體驗農村有機生活 民宿經營是副業，做個有機農婦、製作手工皂是主業，在金門的海邊、山上遊玩是興趣，認識更多朋友是目標，歡迎大家一起加入。	機場接送 單車出租 停車場 接駁服務 房內免費 Wi-Fi 快速入住/退房服務 BBQ 燒烤設備 可寄放行李 迎賓禮：自製手工香皂或

編號	民宿/賣店名稱	民宿精神：清晰的民宿精神、明確的經營理念、獨特的創業故事、經營此民宿之時間	提供的服務
			金門特色明信片 特色早餐
78	山后海珠咖啡 民宿	一壺濁酒喜相逢，古今多少事，都付笑談中 找一處喜歡的地方，自在地享用咖啡、泡茶、小酌、用餐、休息、發呆、閱讀、聊天、聽音樂、規劃行程..... 期待大家歡聚在咖啡民宿忘卻煩憂，享受美好每一天。 與編號 75 號民宿同主人	快速入住/退房服務 可寄放行李 早餐(免費) 餐廳 咖啡店 送洗服務
79	忘了飛	與編號 74 號民宿同主人	免費早餐 兒童活動 (適合兒童/家庭) 包車 行李存放

\* 號為歷史建築

## (二)賣店 (代號 TS) (Traditional Store)

編號	民宿/賣店名稱	賣店精神：清晰的賣店精神、明確的經營理念、獨特的創業故事、經營此賣店之時間	提供的服務
1	風獅爺文物坊	「風獅爺文物坊」在民國 81 年，由本土陶藝家－黃金郎、王明宗所創立，利用當地的紅土為材料，並融合當地信仰－風獅爺為主題，進行創新設計的藝術創作，製造出各式活靈活現且風格多樣的風獅爺，深受各地收藏家喜愛，甚至還獲奇美美術館、大陸石獅博物館、漳州美術館收藏。旅客來此除了參觀風獅爺的藝術品，還可喝杯著名的毛澤東奶茶，體驗金門高粱與奶茶的融合的巧妙滋味。	店內購物 文創紀念品販售 特色飲品販售
2	金水食堂	緊鄰著得月樓的金水食堂，是由傳統閩南式建築改裝而成的餐廳，每間包廂都獨具特色。雞捲是金水食堂的拿手好菜，它是先將雞肉打成泥，再加上多種食材搭配而成，用料豐富，是每個人到此必點的菜色。一口咬下去，清脆的聲音加上肉的鮮嫩，吃起來的口感層次豐富。來金門不妨來此體驗金門古色古香的閩式建築及道地家鄉菜色喔！用起餐來，別有一番思古情懷，令人難忘。	內用 外帶 無外送服務
3	順天茶樓 (順天洋樓)	老一輩村人還記得「順天商店」門上曾有對聯：「順人意顧客盈門 天賜我財源廣進」，歐陽自永希望從家族古厝轉變為風格民宿的旅店，以服務贏得好口碑。	茶飲、咖啡、紀念品販賣
4	好金門國際傳媒有限公司	在金門扎根，在帶領金門國際化	媒體/新聞大眾傳播
5	古洋樓養拙	瓊林養拙樓原為二層磚木構造、一落七架加前擡五腳基的傳統閩南建築，由瓊林鄉賢蔡嘉種先生出資改建擡頭為現今之洋樓格局，後期更為國軍戰備使用，兼具了閩南、僑鄉與戰地史蹟之面貌。目前內部部份空間展示蔡嘉種先生之生平事蹟。	地方創生、古洋樓養拙創生實驗基地、可以作為餐會、講座、會議空間租賃。

## 二、 軍事營區委外之民宿與賣店

### (一) 民宿 (代號 MB) (Military B&B)

編號	民宿/賣店名稱	民宿精神：清晰的民宿精神、明確的經營理念、獨特的創業故事、經營此民宿之時間	提供的服務
1	湖南高地	我們想要做的，是讓您整趟旅程都充滿體驗，可以在金門留下美好的回憶。 往後每每想起金門時，能夠讓您嘴角上揚，那就值了。	提供營舍上下舖床位&露營木平台帳位 搭帳篷服務/旅遊諮詢
2	四維五營區	英雄島觀海碉堡營宿	籌備中

### (二) 賣店 (代號 MS) (Military Store)

編號	民宿/賣店名稱	賣店精神：清晰的賣店精神、明確的經營理念、獨特的創業故事、經營此賣店之時間	提供的服務
1	古崗湖畔咖啡館	位於古崗樓二樓的咖啡廳，擁有絕佳的賞景視野，無論是享用一份下午茶套餐在古蹟內用餐，或是和親朋好友換上古裝在湖畔留下獨特的合照，都可以盡享美麗幽靜的湖畔風光。	咖啡 文創紀念引 餐飲
2	翟山福麗舍	鬼斧神工的翟山坑道是金門戰備工事的偉大傑作與歷史見證。這個位於古崗東南方，緊臨海岸的小艇坑道是八二三砲戰之後，因應兩岸軍事緊張，於民國 52 年開挖的，主要供登陸小艇泛水回轉運補使用。工程費時三年，完成後由海軍海灘總隊小艇第二大隊進駐。本項工事可分坑道及水道兩部份，可容納小艇 42 艘。坑道出口則有兵舍七間，共駐防人員住宿之用。每年吸引絡繹不絕的遊客到訪，本為做戰準備的坑道，現在成為樂音飄揚的坑道，旁邊營舍變成福麗舍，讓客人冬天取暖喝杯熱咖啡，夏天避暑吃冰棒、喝飲料，並且可以把當地的特色風獅爺、金門電話亭及高粱酒…等的飾品帶回家做紀念，戶外咖啡座讓客人可以一邊聽音樂一邊品咖啡，享受戰地風光。	本賣店位於翟山坑道觀光區內，除了提供茶飲、咖啡、茶葉蛋之外，亦有配合宣導金門戰地色彩之紀念品供購買，歡迎多多進來參觀！
3	翟山坑道內賣店	鬼斧神工的翟山坑道是金門戰備工事的偉大傑作與歷史見證。這個位於古崗東南方，緊臨海岸的小艇坑道是八二三砲戰之後，因應兩岸軍事緊張，於民國 52 年開挖，主要供登陸小艇泛水回轉運補使用。工程費時三年，完成後由海軍海灘總隊小艇第二大隊進駐。 坑道入口廣場目前展示有海軍撥贈給國家公園的除役海軍船艦和武器供遊客參觀。	文創商品及紀念品販售。
4	迎賓館賣店	待標租	販賣文創商品
5	小徑特約茶室茶坊	「慢慢做、慢慢改變，一點一點找到適合我們的方式。」早期這塊土地是由老闆娘的公公代管，家人也曾在這經營過 KTV，後來政府打算徵收這塊地用以介紹特約茶室的歷史過程，才有了這個「特約茶室展示館」及賣店。老闆娘喜歡花草，希望客人來到這能感受到親切、舒適的氛圍，就算沒有消費，老闆娘仍然歡迎遊客入內參觀、坐下休憩，若想多了解特約茶室的文化歷	販售咖啡、藥膳香蛋、古早味麵茶及文創紀念品。 提供內用及外帶服務。

編號	民宿/賣店名稱	賣店精神：清晰的賣店精神、明確的經營理念、獨特的創業故事、經營此賣店之時間	提供的服務
		<p>史，她也非常樂意為人們講述。為了配合搭乘觀光巴士來參觀的旅客，他們停留的時間不長、且多為不停移動，因此將商品定位在外帶方便、飲食便利的項目，並且盡量選擇金門在地的產品，如畜試所自產的鮮奶冰棒、冰淇淋、金門的天然海石花飲品、古早味麵茶、傳統小茶點等等，把金門的好味道行銷出去。若走累了，不妨來這坐坐，吃顆老闆娘精心熬煮的藥膳香蛋、品味特調的高粱酒咖啡，在一段文化的源頭中歇息，感受歷史的痕跡。</p>	
6	823 咖啡·藝廊	<p>位於金管處中山林園區內，左右兩旁有經國紀念館與武器展示場，是遊客必到之處。他們提供非常多樣的文創紀念品店，包含很多與軍事相關的服飾與配飾，還有簡單的餐飲服務。</p>	<p>提供簡單餐飲服務。 販售文創紀念品。 提供內用及外帶服務。</p>
7	太武山文物坊	<p>歡迎大家來感受那不同的氛圍及欣賞清淨的佛樂，看看外面美麗的山景，聽聽悅耳的鳥叫聲，剎那間彷彿置身於世外桃源一般，相信能洗滌您疲憊的身心的。店長常常說自己的福報很大，才能在這麼清淨的地方來為大家服務，日後我們也會陸陸續續介紹山上美麗的大自然景觀，真心期許把這一個正面的、清淨的環境與社會大眾分享它的美、它的靜、它的種種事物，歡迎大家一起來～太武山佛教文物流通處一遊。</p>	<p>點餐吧台區：在休憩茶飲方面有西藏奶茶、養生茶、海山第一香濃咖啡、養生糙米漿、蜂蜜柚子茶...等等。另外還有好吃的特色鬆餅，口味有：養生鬆餅、咖啡鬆餅、蜂蜜鬆餅等，吃過的人都讚不絕口呢。</p> <p>佛教文物區：陳設著許許多多佛教文物及用品，其中香品更是經過嚴格挑選，有藥香、檀香、沈香製作而成的立香、臥香、香粉及環香，而頂級的檀香油是店內最熱賣的商品；此外還有許多碑碟、天珠、黃玉類的吉祥飾品任君選購。</p> <p>遊客休憩品茶區：叫了茶飲點心後即可到此區休憩，欣賞店長精心挑選的佛教音樂，在此區內並設有法寶結緣區：包含佛教書籍、DVD、勵志小卡片、動畫卡通、小佛卡，都是海印寺提供要免費與大家結緣的。此外還有海印寺旅遊紀念蓋章區，是我們佛寺的師父請專業人士設計的海印寺旅遊章，非常具有紀念性，歡迎大家踴躍使用。</p>

編號	民宿/賣店名稱	賣店精神：清晰的賣店精神、明確的經營理念、獨特的創業故事、經營此賣店之時間	提供的服務
8	乳山好·店	享譽海峽兩岸，素有「風伯的傳人」之稱的陶藝家——王明宗，王老師潛心陶藝創作三十餘載，主要以風獅爺為題材進行創作。生於亂世的王老師，苦於兒時環境惡劣，終日與泥巴為伍，然而這番經歷卻成為王老師往後對藝術的起蒙。青少年時期的王老師，選擇離鄉背井前往當時復興美工鑽研雕塑及繪畫。直至民八十年，王老師回到金門發展，將金門逐漸蔓滅于山野田間的「風獅爺」捏塑成具有金門民俗特色的作品並加以推廣及傳承，發願要將金門風獅爺之美呈現給世人，是把風獅爺從傳統文化圖騰一舉推向藝術創作殿堂的第一人，並成功燒製出具有金門鄉土味，流露典雅、古樸韻味，渾然天成的陶土風獅爺，也成為金門最富盛名的人文藝術紀念品。「金門昔為浯洲，又有仙洲、浯島、滄海、滄浯、浯江等美稱」——《滄海紀遺》金門極具富含歷史文化古韻，讓人體驗靜謐的氛圍，遊走戰地的遺跡，悠游於自然的風光；來到浯州乳山好店，欣賞風獅爺作品，聆聽創作的點滴，品嚐特色美食，體會多重文化的洗禮，是來到金門絕不可錯過的秘境。	提供簡單餐飲商品：毛澤東奶茶、一條根藥膳蛋及金門鮮奶冰棒。 販售手工文創紀念商品。 提供DIY體驗活動：彩繪造型風獅爺杯墊/瓶子、捏陶、手拉坯體驗。
9	慈堤三角堡小賣店	慈堤三角堡咖啡屋位於金門左上角的慈湖海岸區域，是配合營區活化案開張的咖啡屋。過去的慈堤三角堡是重點軍事要塞，是駐軍住宿和執行任務的生活區，三個角上均設有瞭望哨與射口，具有堅固的造型和迷彩外觀。隨著時代變遷，如今的三角堡轉換另一種身份，持續佇守在這陪伴所有金門人。為避免破壞三角堡整體景觀，整體外觀以「小賣亭」的模樣呈現，搭配迷彩及偽裝網以融入周邊環境及軍事意象。	餐食服務：販售咖啡及特色混蛋、黑金蛋及香腸。 販售文創商品、紀念品。 賞鳥及欣賞廈門風光。 提供內用及外帶服務。
10	寨子山觀光酒窖	金門酒廠實業股份有限公司預計將此規劃做為觀光酒窖	觀光酒窖
11	金五賣店	九宮賣店（含四維七營區）業於107年2月16日開幕營業 1樓做為公廁使用，2樓則做為賣店空間使用； 四維七營區位於烈嶼東南方羅厝與九宮之間，視野遼闊，風景優美，賣店旁有烈嶼遊客中心及九宮坑道等2處知名景點，遊客在參觀之餘，可於濱海雅座聆聽海浪的聲音，悠然休閒並品嚐戰地特色熱食飲品，享受海天一色絕佳風景。	提供特色熱食飲品 觀景
12	湖井頭戰史館賣店	賣店位於戰史館內，販售豐富多樣的紀念品與咖啡飲料，是烈嶼唯一較具規模的紀念品賣店。	販售文創紀念品

三、其他委外之賣店  
(代號 OS)

編號	民宿/賣店名稱	賣店精神：清晰的賣店精神、明確的經營理念、獨特的創業故事、經營此賣店之時間	提供的服務
----	---------	---------------------------------------	-------

1	荳咖啡室	以自家烘焙的新鮮咖啡，提供世界各地的手沖咖啡品項 讓我們沉浸在咖啡的美好世界裡	咖啡茶鋪 內用/外帶
2	雙鯉湖畔咖啡館	若能許願：希望每個人的心情，都能像晴天。	內用 免下車服務 無外送服務
3	自行車故事館	金門國家公園管理處於 99 年設立自行車故事館。 中山林遊憩區內利用原有建物，建置自行車故事館，並將既有防火林道連結後，建置兼具休憩及防災多功能之專用自行車道，以不破壞自然生態為原則，串連園內各休憩設施，增加金門地區休閒場所及多樣化遊憩體驗。	提供自行車借用服務 播映影片 解說導覽 飛輪教學

## 附錄二：各式銷售平台上對民宿與賣店之評分與評語則數

附表 2-1-1 各式銷售平台上對民宿與賣店之評分與評語則數

### (一) 民宿 (代號：TB) (Traditional B&B)

編號	民宿/賣店名稱	Google 評價 5 星	Booking 評價 10 分	Agoda 評價 10 分	其他評價
1	水頭古洋樓	4.9 星 18 則正、0 則負	9.6 分 74 則正、 1 則負	9.7 分 7 則正、 0 則負	無
2	歌會兒民宿風華館	4.4 星 20 則正、2 則負	無	8.8 分 無	無
3	古洋樓舒宅				
4	歌會兒民宿典藏館	4.7 星 23 則正、0 則負	無	無	AsiaYo4.8/5 星 12 則正、0 則負
5	已招租	無	無	無	無
6	歌會兒民宿	無	無	無	無
7	談古說金	4.7 星 80 則正、1 則負	無	無	Trip.com 4.9 分 (9 則正) Hotels.com 10 分 (1 則正) EzTravel 4.9 分 (4 則正)
8	談古說金二館	無	無	無	Expedia 5 分 (1 則正) Hotels.com 10 分 (1 則正)
9	石路書齋	4.3 星 12 則正、2 則負	無	8.7 分 8 則正	Tripadvisor 3 分 (1 則正、1 則負)
10	銑樓民宿	4.6 星 29 則正	8.9 分 8 則正	7 分 7 則正、 4 則負	無
11	新水調歌頭民宿	4.9 星 101 則正	9.5 分 135 則正	9.3 分 15 則正	Klook 4.8 星 (4 則正) Hotels.com (4 則正)
12	戀鄉情	4.8 星 62 則正、1 則負	9.2 分 24 則正、 1 則負	8.8 分 1 則正	無
13	水調歌頭	4.7 星 156 則正、6 則負	9.6 分 75 則正	8.8 分 7 則正	ezTravel 4.9 分 (5 則正)
14	東經 118	5 星 5 則正	9.1 分 44 則正	9.4 分 7 則正	無
15	戀鄉情	4.8 星 62 則正、1 則負	9.2 分 24 則正、 1 則負	8.8 分 1 則正	無
16	定風波	4.6 星 49 則正、2 則負	9.2 分 20 則正	無	ezTravel 5 分 (1 則正) Trip.com 5 分 (2 則正)
17	鳳毛麟趾	4.9 星 153 則正、2 則負	9.4 分 181 則正	9.4 分 35 則正	無
18	鳳毛麟趾二館	4.9 星 153 則正、2 則負	9.4 分 181 則正	9.4 分 35 則正	無
19	北緯 24	4.9 星 47 則正	9.4 分 25 則正	9.4 分 7 則正	無
20	北緯 24	無	9 分 14 則正	9.7 分 4 則正	無
21	上善若水	4.5 星	9.1 分	8.6 分	Klook 5 星 (1 則正)

編號	民宿/賣店名稱	Google 評價 5 星	Booking 評價 10 分	Agoda 評價 10 分	其他評價
		21 則正、2 則負	89 則正、 2 則負	19 則正	
22	紫雲廬	4.7 星 23 則正	無	8.8 分 15 則正	AsiaYo 4.6 分 (7 則正)
23	已新招租	4.8 星 32 則正	無	無	AsiaYo 5 分 (1 則正)
24	已新招租	無	無	無	無
25	校長的家	4.5 星 87 則正、7 則負	8.6 分 8 則正、 1 則負	8.4 分 3 則正、 1 則負	無
26	依山初晴	5 星 6 則正	9.2 分 4 則正	9.8 分 2 則正	無
27	珠山大院二館	無	無	無	無
28	慢慢民宿古典館	無	無	無	無
29	慢慢民宿聽風館	4.5 星 15 則正	無	無	無
30	落番居	4.9 星 33 則正	9.3 分 10 則正	10 分 1 則正	無
31	慢慢民宿藍海館	無	無	無	無
32	珠山大夫第	4.3 星 63 則正、5 則負	9.5 分 12 則正	6.9 分 3 則正	無
33	依山行館	4.5 星 112 則正、5 則負	8.7 分 42 則正、 1 則負	8.7 分 143 則正、 2 則負	無
34	夢想館	4.6 星 84 則正、4 則負	8.6 分 13 則正、 1 則負	8.5 分 73 則正、 1 則負	ezTravel 4.5 分 (3 則正) Bluepillow 8.8 分 (21 則正) Hotels.com 8 分 (1 則正) Expedia 4.7 分 (3 則正) FindHotel 8.6 分 (45 則正)
35	珠山娜一家二館	4.9 星 117 則正	9.6 分 71 則正	無	AsiaYo 5 分 (1 則正)
36	來喜樓	4.7 星 31 則正	9.2 分 6 則正	9.6 分 4 則正	無
37	珠山娜一家	4.9 星 117 則正	9.6 分 71 則正	無	AsiaYo 5 分 (1 則正)
38	來福客棧民宿	4.7 星 47 則正、1 則負	8 分 23 則正、 2 則負	8.5 分 2 則正	ezTravel 4 分 (2 則正) Trip.cpm 5 分 (1 則正)
39	來福二館	4 分 2 則正、1 則負	8 分 2 則正	無	無
40	天井的月光	4.8 星 35 則正	9 分 57 則正	9.1 分 11 則正	Hotels.com 9.8 分 (24 則正) 雄獅旅遊 4.9 分 (24 則正) Bluepillow 9 分 (57 則正)
41	天井的月光二館	無	無	無	無
42	順天旅店	4.8 星 88 則正、1 則負	9.6 分 112 則正	9.4 分 112 則正	無

編號	民宿/賣店名稱	Google 評價 5 星	Booking 評價 10 分	Agoda 評價 10 分	其他評價
43	Si Uan	無	無	無	無
44	時苑	4.8 星 51 則正、1 則負	9.4 分 74 則正、 1 則負	9.8 分 7 則正	無
45	Dwell in Qumoy 民宿	4.8 星 51 則正、1 則負	9.4 分 74 則正、 1 則負	9.8 分 7 則正	無
46	湖畔江南	無	無	無	無
47	得月觀止	4.8 星 62 則正	無	無	Facebook 5 分 (5 則正)
48	日玥居	無	無	無	無
49	金八古厝民宿	無	無	無	無
50	金八古厝民宿	4.9 星 159 則正	8.7 分 37 則正、 1 則負	8.9 分 126 則正、 1 則負	ezTravel 4.7 分 (8 則正) Hotels.com 9 分 (11 則正) Expedia 4.9 分 (11 則正)
51	雙鯉風晴古厝民 宿	4.5 星 16 則正	9.4 分 6 則正	9.6 分 2 則正	無
52	雙鯉湖畔番仔樓	4.6 星 63 則正、1 則負	無	無	Facebook 5 分 (6 則正) AsiaYo 4.9 分 (7 則正)
53	鯨墅	4.8 星 66 則正	9.3 分 11 則正	8.6 分 7 則正、 1 則負	Hotels.com 9.8 分 (7 則正) Expedia 4.9 分 (7 則正) AsiaYo 4.4 分 (9 則正)
54	北山古洋樓	4.3 星 100 則正、22 則 負	9.3 分 69 則正、 1 則負	9.1 分 46 則正	Trip.com 5 分 (2 則正)
55	新龍頭行館	無	10 分 1 則正	9.6 分 1 則正	無
56	古寧歇心苑	5 星 151 則正	9.7 分 35 則正	9.8 分 23 則正	ezTravel 5 分 (1 則正) Hotels.com 10 分 (10 則正) Expedia 5 分 (10 則正)
57	新龍頭古厝	5 星 17 則正	9.6 分 34 則正	8.8 分 2 則正	無
58	北山洋玩藝	4.7 星 67 則正、1 則負	無	8.1 分 8 則正	無
59	龍門客棧民宿	4.9 星 46 則正、1 則負	10 分 1 則正	9.8 分 1 則正	Hotels.com 10 分 (1 則正) Expedia 5 分 (1 則正) AsiaYo 5 分 (5 則正)
60	樓仔下	4.6 星 90 則正、2 則負	8.4 分 13 則正	無	無
61	樓仔下	4.6 星 33 則正	無	無	無
62	島中大厝	4.8 星 15 則正、1 則負	10 分 3 則正	10 分 3 則正	無
63	樓仔下民宿	4.1 星 10 則正、1 則負	無	無	無
64	序室	5 星 1 則正	無	無	無
65	序室	無	無	無	Facebook 4.9 星 (64 則正)

編號	民宿/賣店名稱	Google 評價 5 星	Booking 評價 10 分	Agoda 評價 10 分	其他評價
66	老闆宅 2 館	4.5 星 6 則正	無	無	無
67	老闆宅	4.5 星 150 則正、4 則負	無	無	無
68	笨斗居	5 星 10 則正	無	無	無
69	瓊林 179 號	無	無	無	無
70	瓊林 203-1 號	無	無	無	無
71	而雨	4.2 星 14 則正、2 則負	8.9 分 58 則正	無	AsiaYo 4.8 星 10 則正
72	山春花	無	無	無	無
73	山春花繪本古厝 民宿	4.9 星 47 則正	9.5 分 23 則正	9.4 分 6 則正	無
74	蕃茄紅了古典館	4.5 星 77 則正、5 則負	8.6 分 10 則正	8.8 分 24 則正、 1 則負	Expedia 4.5 分 41 則正、1 則負 Bluepillow 9.6 分 5 則正
75	山后 48 號民宿	也是蕃茄紅了古 典館	無	無	無
76	忘了飛羽居	5 星 153 則正、1 則負	10 分 12 則正	無	Tripadvisor 5 星 44 則正
77	海珠	4.6 星 43 則正	9.2 分 13 則正	8.7 分 54 則正	ezTravel 4.8 分 8 則正 Hotels.com 8 分 1 則正 Trip.com 5 分 2 則正
78	山后海珠咖啡民 宿	4.8 星 13 則正	無	8.9 分 70 則正、 1 則負	無
79	忘了飛	4.9 星 82 則正	無	無	Tripadvisor 5 分 83 則正、1 則負

\* 號為歷史建築

(二)賣店 (代號 TS) (Traditional Store)

編號	民宿/賣店名稱	Google 評價	其他評價
1	風獅爺文物坊	3.8 星 194 則正、14 則負	無
2	金水食堂	2.8 星 76 則正、70 則負	無
3	順天茶樓 (順天洋樓)	4.5 星 266 則正、6 則負	無
4	好金門國際傳媒有限公司	無	無
5	古洋樓養拙	無	無

## 二、 軍事營區委外之民宿與賣店

### (一) 民宿 (代號 MB) (Military B&B)

編號	民宿/賣店名稱	Google 評價	Booking 評價	Agoda 評價	其他評價
1	湖南高地	4.7 星 170 則正、1 則負	無	無	無
2	英雄島觀海碉堡營宿	四維五營區	無	無	無

### (二) 賣店 (代號 MS) (Military Store)

編號	民宿/賣店名稱	Google 評價	其他評價
1	太石工作室	無	無
2	翟山福麗舍	5 星 1 則	無
3	翟山坑道內賣店	無	無
4	迎賓館賣店	無	無
5	小徑茶坊	4.5 星 6 則正	無
6	823 咖啡·藝廊	無	無
7	太武山文物坊	4.2 星 16 則正、3 則負	無
8	乳山好·店	5 星 1 則正	無
9	慈堤三角堡小賣店	4.4 星 485 則正、7 則負	無
10	寨子山觀光酒窖	無	無
11	金五賣店	5 星 1 則正	無
12	湖井頭戰史館賣店	無	無

## 三、 其他委外之賣店

### (代號 OS)

編號	民宿/賣店名稱	Google 評價	提供的服務
1	荳咖啡室	4.8 星 29 則正	無
2	雙鯉湖畔咖啡館	4 星 8 則正、1 則負	無
3	自行車故事館	4.3 星 186 則正、9 則負	無

### 附錄三：Google 平台上對民宿與賣店之評語與則數

一、 民宿與賣店在 Google 平台上之評語與則數

(一) 民宿 (代號：TB) (Traditional B&B)

附表 3-1-1 各式銷售平台上對民宿與賣店之評分與評語則數

編號	民宿/賣店名稱	環境		設備		服務		選址	
		正評	負評	正評	負評	正評	負評	正評	負評
1	水頭古洋樓	7	0	6	0	3	0	3	1
2	歇會兒民宿風華館	10	2	7	1	9	2	3	1
3	古洋樓舒宅	-	-	-	-	-	-	-	-
4	歇會兒民宿典藏館	14	0	13	0	14	0	11	0
5	已解約	-	-	-	-	-	-	-	-
6	歇會兒民宿	-	-	-	-	-	-	-	-
7	談古說金	30	1	12	0	33	2	6	1
8	談古說金二館	-	-	-	-	-	-	-	-
9	石路書齋	3	1	3	1	3	1	3	1
10	銃樓民宿	13	0	7	0	15	1	7	1
11	新水調歌頭民宿	56	2	36	1	39	0	14	1
12	戀鄉情	32	4	27	0	39	0	27	0
13	水調歌頭	87	4	64	3	64	4	42	0
14	東經 118	3	0	2	0	1	0	2	0
15	戀鄉情	32	4	27	0	39	0	27	0
16	定風波	18	5	11	5	13	2	6	0
17	鳳毛麟趾	77	3	50	0	79	3	43	2
18	鳳毛麟趾二館	77	3	50	0	79	3	43	2
19	北緯 24	21	0	20	1	30	0	10	1
20	北緯 24	-	-	-	-	-	-	-	-
21	上善若水	13	3	13	2	12	2	7	1
22	紫雲廬	11	2	11	2	8	1	4	1
23	已解約	8	2	5	2	11	1	7	1
24	將解約	-	-	-	-	-	-	-	-
25	校長的家	40	6	34	4	42	6	30	2
26	依山初晴	5	0	5	0	4	0	4	0
27	珠山大院二館	-	-	-	-	-	-	-	-
28	慢慢民宿古典館	-	-	-	-	-	-	-	-
29	慢慢民宿聽風館	5	2	4	1	4	0	1	0
30	落番居	11	0	9	0	18	0	7	0

編號	民宿/賣店名稱	環境		設備		服務		選址	
		正評	負評	正評	負評	正評	負評	正評	負評
31	慢慢民宿藍海館	-	-	-	-	-	-	-	-
32	珠山大夫第	20	13	16	7	23	2	15	2
33	依山行館	40	11	25	7	47	3	23	4
34	夢想館	17	2	4	2	22	1	5	3
35	珠山娜一家二館	26	0	9	3	59	0	5	0
36	來喜樓	8	0	0	0	9	0	3	0
37	珠山娜一家	26	0	9	3	59	0	5	0
38	來福客棧民宿	16	0	7	2	11	0	9	0
39	來福二館	1	0	1	0	2	0	0	0
40	天井的月光	7	2	4	1	10	1	5	0
41	天井的月光二館	-	-	-	-	-	-	-	-
42	順天旅店	28	0	8	0	31	0	9	3
43	Si Uan	-	-	-	-	-	-	-	-
44	時苑	19	2	9	3	6	0	2	3
45	Dwell in Qumoy 民宿	19	2	9	3	6	0	2	3
46	湖畔江南	21	1	2	2	11	0	8	2
47	得月觀止	3	1	0	0	18	0	1	1
48	日玥居	-	-	-	-	-	-	-	-
49	金八古厝民宿	-	-	-	-	-	-	-	-
50	金八古厝民宿	52	7	15	2	63	0	2	9
51	雙鯉風晴古厝民宿	0	0	0	0	0	0	0	0
52	雙鯉湖畔番仔樓	21	1	2	2	11	0	8	2
53	鸞墅	17	0	6	3	25	0	3	5
54	北山古洋樓	26	2	19	3	24	2	5	3
55	新龍頭行館	4	0	9	0	13	0	1	2
56	古寧歇心苑	26	2	16	0	53	0	1	0
57	新龍頭古厝	4	0	9	0	13	0	1	2
58	北山洋玩藝	5	4	2	3	20	0	0	0
59	龍門客棧民宿	12	0	5	0	21	0	1	1
60	樓仔下	11	5	3	1	23	0	7	0
61	樓仔下	2	1	1	0	3	0	0	0
62	島中大厝	3	0	1	0	9	1	1	0
63	樓仔下民宿	2	0	0	0	3	0	0	0
64	序室	1	0	0	0	0	0	0	0
65	序室	-	-	-	-	-	-	-	-

編號	民宿/賣店名稱	環境		設備		服務		選址	
		正評	負評	正評	負評	正評	負評	正評	負評
66	老闆宅 2 館	0	0	0	0	1	0	0	0
67	老闆宅	19	0	3	1	24	1	9	0
68	笨斗居	3	0	0	0	4	0	1	0
69	瓊林 179 號	-	-	-	-	-	-	-	-
70	瓊林 203-1 號'	-	-	-	-	-	-	-	-
71	而雨	3	3	1	3	4	2	1	0
72	山春花	-	-	-	-	-	-	-	-
73	山春花繪本古厝民宿	22	0	4	1	18	0	3	0
74	蕃茄紅了古典館	21	4	5	7	26	3	0	6
75	山后 48 號民宿	-	-	-	-	-	-	-	-
76	忘了飛羽居	26	0	13	0	93	1	0	0
77	海珠	3	0	0	3	9	0	0	0
78	山后海珠咖啡民宿	3	0	0	0	2	0	0	0
79	忘了飛	22	1	6	1	45	0	1	3

\* 號為歷史建築

(二)賣店 (代號 TS) (Traditional Store)

編號	民宿/賣店名稱	價格(是否合理)		產品		服務		選址	
		正評	負評	正評	負評	正評	負評	正評	負評
1	風獅爺文物坊	0	10	32	11	4	6	8	0
2	金水食堂	0	24	20	41	4	27	0	0
3	順天茶樓 (順天洋樓)	1	1	29	0	13	0	0	0
4	好金門國際傳媒有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-
5	古洋樓養拙	-	-	-	-	-	-	-	-

二、軍事營區委外民宿與賣店在 Google 平台上之評語與則數

(一)民宿 (代號 MB) (Military B&B)

編號	民宿/賣店名稱	價格(是否合理)		產品		服務		選址	
		正評	負評	正評	負評	正評	負評	正評	負評
1	湖南高地	44	3	8	0	20	0	2	0
2	英雄島觀海碉堡營宿	-	-	-	-	-	-	-	-

## (二)賣店 (代號 MS) (Military Store)

編號	民宿/賣店名稱	價格(是否合理)		產品		服務		選址	
		正評	負評	正評	負評	正評	負評	正評	負評
1	古崗湖畔咖啡館	-	-	-	-	-	-	-	-
2	翟山福麗舍	0	0	1	0	0	0	0	0
3	翟山坑道內賣店	-	-	-	-	-	-	-	-
4	迎賓館賣店	-	-	-	-	-	-	-	-
5	小徑茶坊	0	0	0	0	1	0	0	0
6	823 咖啡·藝廊	-	-	-	-	-	-	-	-
7	太武山文物坊	0	3	8	0	3	1	0	0
8	乳山好·店	0	0	0	0	0	0	0	0
9	慈堤三角堡小賣店	8	1	34	0	22	1	0	0
10	寨子山觀光酒窖	-	-	-	-	-	-	-	-
11	金五賣店	-	-	-	-	-	-	-	-
12	湖井頭戰史館賣店	-	-	-	-	-	-	-	-

## (三)其他委外之賣店(代號 OS)

編號	民宿/賣店名稱	價格(是否合理)		產品		服務		選址	
		正評	負評	正評	負評	正評	負評	正評	負評
1	荳咖啡室	2	1	16	0	3	0	0	0
2	雙鯉湖畔咖啡館	0	0	0	0	0	1	0	0
3	自行車故事館	1	0	1	0	4	1	0	0

## 附錄四：傳統建築劣化相關照片

### 壹、前水頭 4 號

	
<p>附圖 4-1 前水頭 4 號</p>	<p>附圖 4-2 前水頭 4 號</p>
	
<p>附圖 4-3 前水頭 4 號木柱開裂</p>	<p>附圖 4-4 前水頭 4 號木梁開裂</p>
	
<p>附圖 4-5 前水頭 4 號地坪石材鋪面開裂</p>	<p>附圖 4-6 前水頭 4 號木梁掛燈飾、木梁開裂</p>
	
<p>附圖 4-7 前水頭 4 號木柱開裂</p>	<p>附圖 4-8 前水頭 4 號木梁掛燈飾木梁掛燈飾，要注意電線走火的問題</p>

貳、前水頭 5 號



附圖 4-9 前水頭 5 號



附圖 4-10 前水頭 5 號



附圖 4-11 前水頭 5 號



附圖 4-12 前水頭 5 號木梁開裂



附圖 4-13 前水頭 5 號木梁開裂



附圖 4-14 前水頭 5 號磚牆水泥砂漿局部劣化

參、前水頭 7 號



附圖 4-15 前水頭 7 號



附圖 4-16 前水頭 7 號



附圖 4-17 前水頭 7 號木門門板破裂



附圖 4-18 前水頭 7 號浴室洩水坡度不良，承租者已經自行改善。

#### 肆、前水頭 28 號



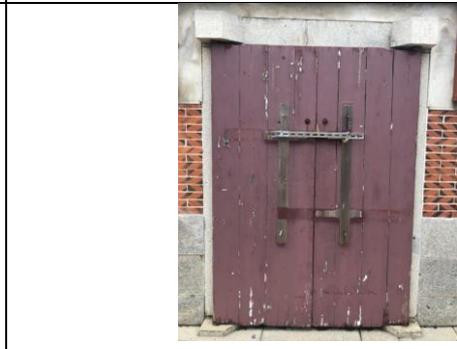
附圖 4-19 前水頭 28 號



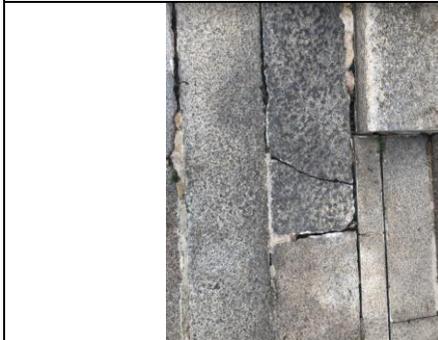
附圖 4-20 前水頭 28 號



附圖 4-21 前水頭 28 號木門油漆剝落



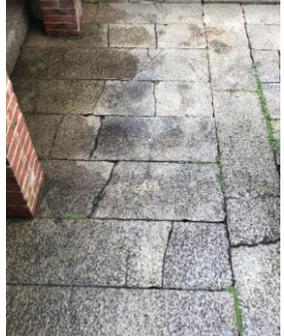
附圖 4-22 前水頭 28 號木門油漆剝落



附圖 4-23 前水頭 28 號地面石材破裂



附圖 4-24 前水頭 28 號木梁開裂

	
<p>附圖 4-25 前水頭 28 號木梁開裂</p>	<p>附圖 4-26 前水頭 28 號木門油漆剝落</p>
	
<p>附圖 4-27 前水頭 28 號地面石材破裂</p>	<p>附圖 4-28 前水頭 28 號木柱油漆剝落</p>
	
<p>附圖 4-29 前水頭 28 號木梁、木柱油漆剝落</p>	<p>附圖 4-30 前水頭 28 號木門油漆剝落、木柱開裂</p>
	
<p>附圖 4-31 前水頭 28 號地坪磚劣化</p>	<p>附圖 4-32 前水頭 28 號懸臂梁油漆剝落</p>

伍、前水頭 29 號



附圖 4-33 前水頭 29 號



附圖 4-34 前水頭 29 號



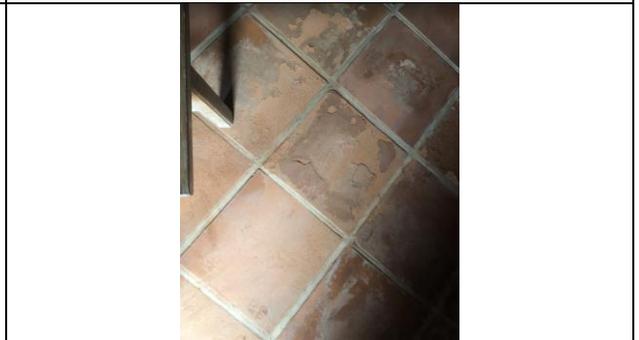
附圖 4-35 前水頭 29 號木梁開裂



附圖 4-36 前水頭 29 號地面石材破裂



附圖 4-37 前水頭 29 號木梁開裂



附圖 4-38 前水頭 29 號地坪磚劣化

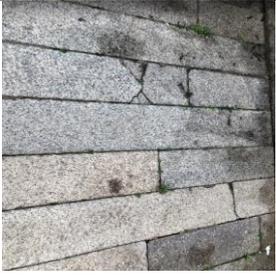
陸、前水頭 34 號



附圖 4-39 前水頭 34 號

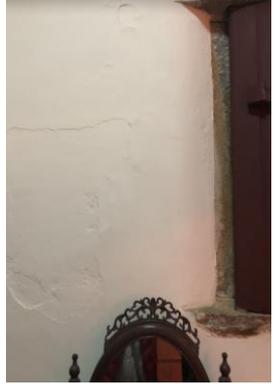


附圖 4-40 前水頭 34 號

	
<p>附圖 4-41 前水頭 34 號地面石材破裂</p>	<p>附圖 4-42 前水頭 34 號木梁開裂</p>
	
<p>附圖 4-43 前水頭 34 號樓梯小樓板結構性的破壞(需要結構性補強)</p>	<p>附圖 4-44 前水頭 34 號樓梯小樓板上方的樓板鋪磚(做下方的小樓板未補強可能會造成無預警的坍塌)</p>

### 柒、前水頭 37 號

	
<p>附圖 4-45 前水頭 37 號</p>	<p>附圖 4-46 前水頭 37 號</p>
	
<p>附圖 4-47 前水頭 37 號左邊石牆開裂</p>	<p>附圖 4-48 前水頭 37 號木門油漆剝落</p>

	
<p>附圖 4-49 前水頭 37 號磚牆開裂</p>	<p>附圖 4-50 前水頭 37 號門框與牆分離</p>
	
<p>附圖 4-51 前水頭 37 號磚牆開裂</p>	<p>附圖 4-52 前水頭 37 號壁磚劣化</p>
	
<p>附圖 4-53 前水頭 37 號缺乏洩水坡度民宿主人已經自行處理</p>	<p>附圖 4-54 前水頭 37 號地面鋪面打滑遊客曾經跌倒</p>

捌、前水頭 53 號

	
<p>附圖 4-55 前水頭 53 號</p>	<p>附圖 4-56 前水頭 53 號</p>

	
<p>附圖 4-57 前水頭 53 號木梁開裂</p>	<p>附圖 4-58 前水頭 53 號木門油漆剝落</p>
	
<p>附圖 4-59 前水頭 53 號紅磚門框破損</p>	<p>附圖 4-60 前水頭 53 號地面鋪面磚破損</p>
	
<p>附圖 4-61 前水頭 53 號外牆裂縫(需要刮除粉刷看內部磚牆是否開裂)</p>	

玖、前水頭 63、63-1 號

	
<p>附圖 4-62 前水頭 63 號</p>	<p>附圖 4-63 前水頭 63 號</p>



附圖 4-64 前水頭 63 號地坪磚磨損



附圖 4-65 前水頭 63 號木梁開裂



附圖 4-66 前水頭 63 號木門柱開裂



附圖 4-67 前水頭 63 號地坪石材開裂



附圖 4-68 前水頭 63-1 號磚柱局部破損



附圖 4-69 前水頭 63-1 號磚拱局部破損

### 拾、前水頭 64 號



附圖 4-70 前水頭 64 號:64 號門牌貼在 63 號的入口處



附圖 4-71 前水頭 64 號木梁開裂



附圖 4-72 前水頭 64 號木梁開裂



附圖 4-73 前水頭 64 號地坪石材開裂

拾壹、前水頭 97 號



附圖 4-74 前水頭 97 號



附圖 4-75 前水頭 97 號



附圖 4-76 前水頭 97 號木梁開裂



附圖 4-77 前水頭 97 號木柱開裂



附圖 4-78 前水頭 97 號木門柱開裂



附圖 4-79 前水頭 97 號木梁開裂



附圖 4-80 前水頭 97 號地坪石材開裂



附圖 4-81 前水頭 97 號木門旋轉木基座破損

## 附錄五：軍事營區委外民宿、賣店劣化相關照片

### 壹、民宿

#### 一、湖南二營區

	
<p>附圖 5-1 湖南二營區</p>	<p>附圖 5-2 湖南二營區</p>
	
<p>附圖 5-3 湖南二營區牆面水平裂縫</p>	<p>附圖 5-4 湖南二營區垂直裂縫</p>
	
<p>附圖 5-5 湖南二營區窗戶角落的斜向裂縫</p>	<p>附圖 5-6 湖南二營區浴室牆面的不規則裂縫</p>
	
<p>附圖 5-7 湖南二營區鋼結構補強</p>	<p>附圖 5-8 湖南二營區裂縫寬度超過 0.3mm 需要結構性的補強</p>

貳、賣店  
一、古崗樓



附圖 5-9 古崗樓賣店



附圖 5-10 古崗樓賣店牆面斜向裂縫



附圖 5-11 古崗樓賣店粉刷層剝落



附圖 5-12 古崗樓賣店排水不良



附圖 5-13 古崗樓賣店窗戶角落的斜向裂縫



附圖 5-14 古崗樓賣店粉刷層剝落

二、翟山賣店



附圖 5-15 翟山賣店



附圖 5-16 翟山賣店



附圖 5-17 翟山賣店鋼骨結構



附圖 5-18 翟山賣店地坪開裂

三、翟山坑道賣店



附圖 5-19 翟山坑道賣店



附圖 5-20 翟山坑道賣店結構已經被裝潢所遮掩

四、迎賓館



附圖 5-21 迎賓館賣店粉刷層剝落



附圖 5-22 迎賓館賣店粉刷層剝落



附圖 5-23 迎賓館賣店天花板漏水

五、小徑特約茶室賣店

	
<p>附圖 5-24 小徑特約茶室賣店</p>	<p>附圖 5-25 小徑特約茶室賣店牆壁產生壁癌</p>
	
<p>附圖 5-26 小徑特約茶室賣店鋼骨結構</p>	<p>附圖 5-27 小徑特約茶室賣店屋頂樓板交接處產生斜向裂縫</p>

六、八二三戰史館賣店

	
<p>附圖 5-28 八二三戰史館賣店</p>	<p>附圖 5-29 八二三戰史館賣店粉刷層剝落、漏水</p>
	
<p>附圖 5-30 八二三戰史館賣店落石天花板 骨架變形</p>	

七、乳山賣店

	
<p>附圖 5-31 乳山賣店</p>	<p>附圖 5-32 乳山賣店粉刷層剝落</p>
	
<p>附圖 5-33 乳山賣店粉刷層剝落</p>	<p>附圖 5-34 乳山賣店牆面裂縫</p>

八、慈湖三角堡

	
<p>附圖 5-35 慈湖三角堡</p>	<p>附圖 5-36 慈湖三角堡採光井底部開裂</p>
	
<p>附圖 5-37 慈湖三角堡內部鋼筋腐蝕造成 混凝土開裂</p>	<p>附圖 5-38 慈湖三角堡牆體開裂</p>



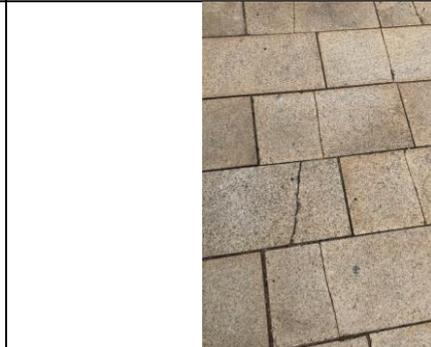
附圖 5-39 慈湖三角堡護欄強度不足可能有遊客墜落的風險



附圖 5-40 慈湖三角堡護欄間隙過大可能造成孩童的攀爬穿越



附圖 5-41 慈湖三角堡採光井角落開裂  
強化玻璃遊客可能會踩踏  
宜補強鋼筋網格將力量往旁邊傳  
另外下部樓板已經嚴重開裂



附圖 5-42 慈湖三角堡出入口的地坪開裂

### 九、九宮賣店及四維七營區



附圖 5-43 九宮賣店



附圖 5-44 四維七營區



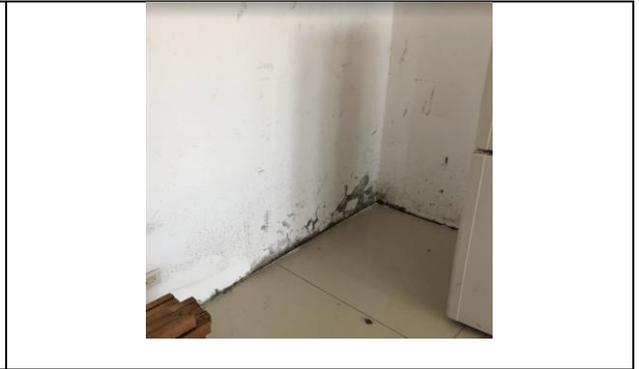
附圖 5-45 四維五營區



附圖 5-46 四維五營區



附圖 5-47 四維五營區壁面有垂直裂縫



附圖 5-48 四維五營區牆角滲水

## 十、湖井頭戰史館賣店



附圖 5-49 湖井頭戰史館賣店



附圖 5-50 湖井頭戰史館賣店



附圖 5-51 湖井頭戰史館賣店



附圖 5-52 湖井頭戰史館賣店

## 參、其他標租賣店

### 一、中山林遊客中心賣店

	
<p>附圖 5-53 中山林遊客中心賣店</p>	<p>附圖 5-54 中山林遊客中心賣店</p>
	
<p>附圖 5-55 中山林遊客中心賣店鋁窗已經變形不容易開</p>	<p>附圖 5-56 中山林遊客中心賣店磁磚接縫脫離</p>
	
<p>附圖 5-57 中山林遊客中心賣店玻璃門的木頭骨架太細容易產生變形容易卡住</p>	<p>附圖 5-58 中山林遊客中心賣店電線老舊電壓不穩燈泡容易損壞</p>

### 二、自行車故事館

	
<p>附圖 5-59 自行車故事館外面通道拱形屋頂內部鋼筋腐蝕造成混凝土開裂</p>	

## 附錄六：民宿與賣店主人訪談大綱

### 壹、民宿訪談大綱與方向

#### 訪談大綱與方向

##### 壹、主人基本資料

1. 性別\_\_\_\_\_ 2. 年齡\_\_\_\_\_ 3. 教育\_\_\_\_\_
4. 與金門的關係：(1)金門人 (2)金門人且是此棟民宿擁有人 (3)台灣人
5. (1)是全職經營民宿 (2)經營民宿為副業 (3)其他(請說明)\_\_\_\_\_

##### 貳、民宿現況調查內容

- 一、 **民宿精神**(請問您經營民宿的經驗有幾年?除了這間民訴外有其他經營民宿的經驗?有沒有清晰的民宿精神、明確的經營理念或獨特的創業故事)。
- 二、 **民宿的商品**(除了販賣房間外,還有其他附帶的商品嗎?例如紀念品、導覽解說?出租機車?輕食……。入住客群屬性為何,例如家庭、朋友、年輕人…、受疫情影響程度?例如108年的平均住房率?110年的平均住房率?)
- 三、 **民宿建築外觀獨特性**(建築形式、充足的停車空間)。(這題可自行觀察)
- 四、 **民宿與環境結合程度**(您覺得您的民宿區位好嗎?對住客來說便利嗎?住客與周圍居民會互有干擾嗎?)。
- 五、 **民宿資訊與設施服務**(民宿的訂房方式與平台有哪些,會提供那些不收費的服務(例如提供旅遊資訊、機場免費接送、幫忙租借交通工具…)。
- 六、 **民宿住房品質**(可以請您描述一下您們民宿的住房品質,例如乾淨整潔、居住安全性高、有獨特的設計感、有家的溫馨感、隔音效果佳……)。
- 七、 **民宿早餐/餐飲的服務品質**(有提供早餐嗎?什麼樣的早餐?具多樣化、有特色的早餐嗎?)。
- 八、 **民宿經營者服務品質**(請問您自己經營民宿嗎?有其他協助的人力嗎?有管家、工讀生或打工換宿嗎?),可以描述一下您們的服務品質?與住客的互動為何?
- 九、 **您覺得金門國家公園這些標租民宿對金門的觀光效益為何?**
- 十、 **您對金門國家公園持續整修再外包為民宿的活化策略的看法** (要繼續嗎?對你們會有排擠競爭情形嗎?或是你們覺得修好之民宿可以做其他什麼使用?)
- 十一、 **任何對目前經營民宿想法、建議?或對金門國家公園標租民宿之建議?**

## 貳、賣店訪談大綱與方向

### 壹、 主人基本資料

- 1.性別\_\_\_\_\_ 2.年齡\_\_\_\_\_ 3.教育\_\_\_\_\_
- 4.與金門的關係:(1)金門人 (2) 台灣人 (3)與金門的淵源\_\_\_\_\_
- 5.(1)是全職經營賣店 (2)經營賣店為副業 (3)其他(請說明)\_\_\_\_\_

### 貳、 賣店現況調查內容

- 一、賣店精神：清晰的經營精神、明確的經營理念、獨特的創業故事、經營此賣店的時間。
- 二、賣店建築外觀獨特性：吸引人的建築與空間風格、適切地結合周邊自然景觀、充足的停車空間。
- 三、賣店的商品：特色商品描述、定價原則與售價、銷售情形(每個月的營業額)。
- 四、賣店到客數模式變化(消費者特性)。
- 五、賣店資訊：行銷管道、網站的資訊透明度。
- 六、賣店環境品質：乾淨、整潔、明亮、有獨特的設計感。
- 七、有多少專職和兼職的經營人力?人力成本?
- 八、賣店經營包含哪些外包(購)的商品和每個月平均的水電支出費用?其他消耗品成本?
- 九、賣店服務人員服務品質：服務態度親切、對銷售業務具有專業程度、會熱絡地與客人互動、即時的處理顧客相關問題。
- 十、遊客量與賣店需求量之關聯性推估。
- 十一、賣店對地區的觀光效益(含優勢與劣勢分析)評估。
- 十二、對金門國家公園持續整修再外包賣店的活化策略的看法 (要繼續嗎?對你們會有排擠競爭情形嗎?或是你們覺得這些空間可以做什麼使用?)
- 十三、賣店中長程發展計畫建議。

## 附錄七：專家學者訪談大綱

### 金門國家公園傳統建築及軍事設施活化利用情形 與經濟效益評估

一、受訪者基本資料(性別、年齡、專業背景)

二、對民宿委外經營的看法

1. 您認為金門民宿數量的持續增加的因素有那些？會不會太多，飽和了？
2. 金門觀光的遊客量來源為何？未來要往那個方向擴展客源？遊客量會不會是影響民宿量繼續增加的主因？或是有其他因素？
3. 金門民宿對金門觀光發展的影響為何？
4. 您的認知為什麼旅客會選擇住民宿？大概是什麼屬性的旅客？
5. 您覺得金門的古厝民宿有吸引力嗎？您對金門國家公園的古厝民宿有什麼想法？
6. 您覺得聚落(地方)的民宿聚落有何改變或貢獻？
7. 您覺得金門國家公園整修古厝再委外招租做為民宿的政策需要持續下去嗎？因為民宿量飽和關係、目前修復費用高、太多的建築待修等問題？
8. 您覺得金管處委外招租民宿模式未來應有哪些變革或作法？才能永續經營(短中長)。
9. 您覺得金門國家公園的傳統建築民宿如何有效地帶動金門發展文化觀光，帶動當地經濟發展？
10. 您對金管處民宿建築修繕的看法與建議？

三、對營區賣店的看法

1. 對金管處內的營區活化的看法(營區、戒嚴時間軍事營舍、金管處的旅客服務中心)
2. 對目前景點內賣店經營的看法
3. 對營區活化的短中長建議

## 附錄八：期中報告意見修正對照表

### 金門國家公園傳統建築及軍事設施活化利用情形與經濟效益評估 期中報告意見修正對照表

提出單位	意見	修正情形
一、業務單位 (遊憩服務課)	本計畫執行成果重點為傳統建築及軍事營區民宿賣店活化利用經濟效益之評估及後續中長程發展計畫之建議，請受託單位於期末報告中完整呈現，以作為本處後續執行活化業務之依據。	1 經濟效益之評估內容在第六章。 2. 中長程發展計畫之建議在第七章。
	由於民宿賣店名稱會隨經營者更換而改變民稱，建議報告書第 4-11 頁民宿賣店資料因近期變動(如解約及重新標租)，業務課會隨時提供最新資料供受託單位使用。	已修正
	寨子山一營區(酒窖)尚在整建中，未完成活化利用，報告書第 97 頁就有 google 就有評論，請再檢視。	已修正。
	第 50 頁活化再利用個案為 2009 年資料，建議應有較新枝案例，並加入軍事營區活化案例供委託單位參考。	已更新增加資料
二、企劃經理課	蟲蟻害為危害傳統建築結構之重點之一，本處已持續辦理蟲蟻害防治業務多年，相關執行成果建議納入計畫一併探討。	已更新增加內容於第 5 章
	有關民宿賣店之結構損壞，建議可提供修繕之優先順序，以利本處安排修繕。	已更新增加內容於第 5 章

	團、散客未來是否納入遊客量跟民宿需求之分析探討。	目前入住民宿的旅客旅遊屬性大部分是自助行旅客，少部份團客會因為： 1. 旅行社的市場區隔，住民宿是其中一群(或許客人要求)。 2. 主人與旅行業者有關連通路。 3. 支援上述原因(因為量，所以同聚落民宿需求支援 另外在第六章，也呈現 108-110 年金門旅館業的經營該況。
三、保育研究課	第 76-77 頁針對遊客量與民宿需求之訪談，建議每聚落至少包含 1-2 為民宿業者，較有全面性。	本計畫共訪談 46 位民宿與賣店業者，訪談逐字稿之分析，放置在第 4 章、第 6 章與第 7 章，成為未來建議的參考。
	本案成果將做為未來民宿賣店經營管理之依據，有關觀光效益及經濟效益之評估請受託單位多加著墨。	1 經濟效益之評估內容在第 6 章。 2. 中長程發展計畫之建議在第 7 章。
	報告書部分章節出現「國園」字樣，請統一為「金門國家公園」或「金管處」	已修正。
	部分錯字如第 120 頁第 2 段第 1 行慈湖三角堡有遊客最露的風險，請修正。	已修正。
四、解說教育課	民宿賣店後續期滿歸還屋主之統計資料，建議於期末報告中能有呈現。	已於第 4 章呈現。
五、東區管理站	建議能 google 平台對民宿之評語(正、負評)及改善方向，作為本處後續經營管理之參考。	
	建議本計畫能能提供軍事營區坑道漏水之改善方式，以作為後續修繕之參考依據。	已更新增加內容於第 5 章。
六、蔡秘書立安	報告書第 1 頁說明本處園區有 9 個聚落，實際應為 12 個，其中 9 個聚落有民宿賣店，請修正。	已修正。
	第 26 頁統計表抬頭為 110 年，誤繕為 111 年，請修	已修正。

	正。	
	報告書中民宿數量有些微差異(解約或到期因素)，本處預計7、8月會辦理民宿招標，故期末報告中民宿數量應有一致性。	本計畫需使用到的數據已統一修正為110年12月之前。
	第94頁提到某些店家查無資料(如古崗湖畔咖啡)，建議可透過現場了解或查詢歷史資料，將內容補齊。	已修正。
	本計畫針對軍事設施活化效益，包含後續中長程計畫，均為本處後續執行之重點，請於期末報告時提出完整具體之建議及評估。	目前呈現在第7章。
七、鄭處長瑞昌	本計畫採用何種經濟效益評估方法，請於報告書中詳細說明。	有關本計畫範圍內民宿與賣店的經濟效益評估方法，最後使用 <b>推估法</b> 。利用108年至110年的營運資料與數據(資料來源：金門國家公園管理處、台灣旅宿網、金門縣政府觀光處、交通部觀光局等)，以供給／需求、財務觀點來進行分析。 本計畫最後經過多方文獻的探討，排除使用旅行成本法，「旅行成本法的發展與應用：美國經濟學家Harold Hotelling於1947年首次提出旅行成本法(travel cost method)，提供觀念性建議給美國林業局(US Forest Service)，其後Wood與Trice於1958年將此方法首次應用於評估遊憩效益，1966年Clawson與Knetsch發展簡單的估計步驟，因此當時旅行成本法被稱為Clawson-Knetsch法。此後，旅行成本法被廣泛地應用於推估資源的遊憩價值，如釣魚、觀賞野生動物、國家公園、打獵、划船、森林遊樂、生態旅遊等。」本計畫考量雖然本計畫範圍為國家公園，但民宿與賣店是實體的營業空間，已經有歷年的營業概況與數據，用既有的數據推估會比旅行成本法適合。
	除有形經濟效益外(營業	於第6章呈現。

	收入、產值)外，無形之經濟效益亦請受託單位納入計畫探討分析。	
	報告書結論應有簡單明確的效益數據，可供本處對外運用如(每人蒞金舉由3天2業可消費多少金額)	於第6章呈現。
	民宿賣店可促進當地就業人口量亦請納入計畫分析。	已於第6章呈現。
	有關活化利用部份，可否分析本處設定之古厝民宿及軍事設施是否已飽和？是否還需由本處修復活化及委託經營？	初步已有一些共識在第7章，期末報告後再依會議做修正。
	本計畫資料應有明確截止時間，請承辦單位與受託單位確認截止日期，以免報告中各項數據變數過大。	期末報告修正資料的截止時間統一為110年12月底。
	各項資料、圖表及研究文獻請標明出處，並註記年度以供參考。	已標註，會再持續檢查。
	請各管理站一報告書中所列有結構安全疑慮者進行修繕及補強，以維公共安全。	

## 附錄九：報末報告書面審查意見表

### 金門國家公園傳統建築及軍事設施活化利用情形與經濟效益評估案

#### 報末報告書面審查意見表

本案期末報告書面審查意見如下：

工作項目	審查意見
1. 調查整理金門國家公園標租之民宿與賣店現況資訊。	以深度訪談法及觀察法調查及分析民宿、賣店基礎資料，包括經營理念、建築獨特性、提供服務、住房服務品質評價等，並彙整各民宿及賣店之權利設定期間，尚符契約規定。
2. 調查整理金門國家公園標租之民宿與賣店建築修繕意見與建議。	明列民宿與賣店建築現況調查步驟，執行現況照片建檔、彙整結構劣化表，提出修繕與補強建議，並加入蟲蟻害防治執行情形及建議，尚符契約規定。
3. 完成金門地區遊客量與民宿需求量之關聯性與推估。	以 108 年至 110 年遊客量為基礎數據，分析住房率、到客率及營業額等資訊，探討其關聯性及住宿需求量，尚符契約規定。
4. 評估金門國家公園標租之民宿與賣店帶來的觀光效益，分析優勢及劣勢，並提出未來經營規劃建議。	以 108 年及 110 年 2 個年度的經營損益為基礎，評估量化與非量化的效益與成本，並分析優勢及劣勢，提出未來經營規劃之建議，包括開源、節流、資金槓桿及循環使用等原則及專款專用、公益信託等方式，尚符契約規定。
5. 提出金門國家公園民宿與賣店(含傳統建築及軍事設施)活化利用之中長程發展計畫之建議。	以前述研究調查結果為基本資料，進行文獻收集、參與觀察，並深度訪談學者、業者或政府相關部門人員，以強化並提出未來經營管理策略發展之建議如設計鼓勵民間參與文資活化、吸引與培養更多元的文化資產管理人才等，並提供國家公園文化資產保存與發展政策之調整，尚符契約規定。

#### 期末報告意見修正對照表

題號	修正意見
<b>一、業務單位(遊憩服務課)：標示及錯誤部份</b>	
1	P4-P12 民宿與賣店現況照片請於名稱後加註地址，俾利辨認位置 (已完成)。
2	(1)錯別字及語意不清：例如 P137「無奈多少距離，要放一具滅火器…」(已完成 P151)、P147 詳細資了如表 6-3-2 (已完成 P161)。 (2)段落不明確(或分段錯誤)：P59、60「民宿賣店經營現況調查實施計畫」之第

	<p>3 項以後之分段標題有誤 (已完成 P64)、P209 賣店訪談大綱與方向-貳-第八點…其他消耗成本? 之分段標題有誤 (已完成 P233)。</p> <p>(3) 附錄一中部份資料缺漏, 如 P176 古崗湖畔咖啡館無賣店精神等資料(已完成 P200); P178 寨子山一營區雖尚未營運, 但可標明做為儲酒及觀光酒廠(已完成 P202); 湖井頭戰史館販賣區僅說明同編號 3 翟山坑道內賣店主人, 請再補充(已完成 P202)。</p>
<b>內容補充部份</b>	
1	有關本處標租之民宿賣店 (含軍事營區) 之優勢及劣勢, 於報告書內呈現較不具體, 建議可以獨立章節說明, 俾利作為後續執行經營管理之參考(已完成 P171、172)。
2	有關本計畫中長程發展計畫各項策略內容, 建議有較為明確之段落說明, 如 P157 國家公園文化資產保存與發展政策的調整中, 傳統聚落建築審議的一致性、修復後文資的維護及未來建議有不同的使用方式等, 並無可供區分之標題, 導致不易分辨各子項之內容 (已完成 P173)。
3	第六章第三節有關「民宿設施的經濟效益分析」, 其「設施」2 字意思為何? 是否誤植 (已修正 P160); 表 6-3-1 已區分團體及自助旅客之消費及平均旅遊天數、每人每天消費金額等資料, 惟並無各項消費所佔比例 (如住宿、餐飲、交通、採購特產紀念品等), 建議補充相關資料以利參考 (已補充 P169)。另部份標題與呈現內容不同, 如 P148 表 6-3-4 內容為 110 年民宿營業概況, 表頭誤植為 109 金門民宿營業概各況, 請整體再檢視修正(已修正 P162)。
4	第六章第三節參、肆點內容為金管處民宿每年收入與支出, 誤植為 108 年至 110 年來金旅客住宿量與各式收入、支出, 請修正; 此 2 點說明之內容為同一性質, 建議合併為 1 點; 另本節相關數據並未有具體分析及結論, 請補充說明(已修正及補充 P163、164)。
<b>有關期中審查意見部份</b>	
1	有關民宿賣店名稱資料變動, 如 P76 前水頭 118 號及 121 號解約待標租, 惟目前已標租完成, 詳細修正資料如附件, 請依現況修正 (已修正 P82)。
2	有關其他國家或地區活化再利用個案 (含軍事營區) 之補充, 於計畫中似無明顯呈現, 請補充(已補充 P38)。
3	P83 傳統建築之權利期間之統計計算至 110 年, 建議以今年為期, 將各權利剩餘期間修正 (減 1 年) (已修正 P90-94)。
4	建議提供 google 平臺對民宿賣店之評語 (正、負評) 及改善方向, 做為本處後續經營管理之參考, 查期末報告書似無具體改善議, 請補充說明 (已補充 P108-113)。
5	5. P94 古崗湖畔咖啡資料仍未補齊, 請補充(已補充 P101)。
<b>二、環境維護課</b>	
1	有關古厝民宿整修之木材於招標時加註學名及防腐等規範, 本處參酌受託單位意見, 列入整體考量。

2	有關軍事營區海砂屋（結構）之補強方式，目前均符合受託單位建議以鋼構或可移動式方式補強。
3	部份軍事營區上已有覆土及植栽生長，如要從外部改善漏水，可能破壞營區整體景觀，本處執行時再依個案考量施作方式。
4	傳統建築及軍事營區整修成本及活化之標租金收益無法平衡，故第 7 章第壹節「傳統建築與軍事設施的活化利用需能凸顯成立國家公園之目的」，建議修正為「凸顯成立國家公園之價值及精神」（已修正 P174）。
5	古厝修繕之彩繪保存年限不長，是否有其他方式可延長其保存年限？（受託單位已回應）
<b>三、保育研究課</b>	
1	成果報告書請補充摘要（已補充 P0）。
2	P88 民宿主人僅區分金門籍及臺灣籍，建議可加入聚落居民或古厝所有權人後代之區分，以利本處納入社區夥伴關係之連結（已補充 95-97）。
<b>四、蔡秘書立安</b>	
1	P11 照片寨子山酒窖建議修正為寨子山觀光酒窖（已修正 P12）。
2	報告書內整體數據應予統一，如 P47 修復傳統與軍事營區 71 處、P147 民宿數量 79 棟，民宿間數 72 等，相關數據建議應有統一基準，避免產生誤解（已修正 P50、P163）。
3	P64 之施工照片不符合施工安全規範（如安全帽），建議替換（已修正 P68）。
4	有關民宿賣店之經營者似非本計畫之重點，因經營者隨時會更換，P76、91 建議保留民宿賣店名稱，但不要有經營者姓名（顯示經營者姓名並輔以標約時間，可以方便後續承辦人員查詢使用，故保留）。
5	有關本案 google 評價與實際查詢之數量有落差，請說明（受託單位已回應）。
6	P146 調查表格中，雖然 110 年金門縣政府並未調查，建議將標題修正（已修正 P161）。
7	P83 剩餘權力時間，請修正為權利時間（已修正 P90）。
8	第 6 章第 4 節文字雲內容請補充相關說明內容，以利本處後續引用（已補充 P164、165）。
<b>解說教育課（所提建議已與承辦課討論，相關內容於第 7 章呈現 P173）</b>	
1	有關中長程發展計畫之建議，如第 7 章第 8 節之內容，可再加強說明並與本處相關單位洽談後，再納入確實可行之建議方案。
2	有關導入「作家、藝術家工作（展售）坊」，應考量作家及藝術家之在地連結性，後續才有發展之契機。
3	有關規劃共伴聚落之導覽遊程，目前金門縣政府推動包括沙美老街及日遊瓊林等遊程，但水頭聚落對於相關遊程規劃有抵制之情形，建議以掃瞄 QR code 方式自主導覽，以避免導覽人員帶隊於聚落內走動，進而影響居民日常生活，請受託單位納入整體考量。
4	導入地方創生部份，國發會之預算多數補助金門縣政府文化局，本處在這部分並

	無主導性，無法全盤性推動或結合，請受託單位考量。
<b>六、東區管理站</b>	
1	P24 表 2-1-6 (簡報 P11)，員工人數小計 108 年為 1 萬 311 人，110 年減少至 402 人，因民宿數量僅為 440 間，上述員工人數之定義為何？請補充說明(員工數已修正 P162)。
<b>七、鄭處長瑞昌</b>	
1	計畫調查資料期限應有統一期程，請承辦課與受託單位擬議共識(已與承辦課討論確認)。
2	有關簡報參-三中，民宿從業人員於 108 年高達 1 萬 311 人、109 年 7,914 人，110 年 402 人，因金門常住人口僅 6 萬餘人，108 年從業人員數目似乎太高；另簡報陸-二中，110 年金管處民宿員工數已達 508 人，與上述統計數字不符，請說明統計數據之依據及定義為何？(員工數已修正 P162)
3	簡報陸-二 108-110 年金管處民宿收入及支出，110 年截止民宿間數為 72 棟，108 年至 110 年度民宿數量均相同，請確認(已修正 P50、P163)。
4	請承辦單位了解有關中長期發展計畫中所列項目是否為本處能力所及，請再與受託單位討論，再將可落實部份列入(所提建議已與承辦課討論，相關內容於第 7 章呈現 P173)。
<b>受託單位回應</b>	
1	古厝整修招標時建議可採用林務局 2022 年 5 月出版「常用國產材運用於公共工程參考手冊」之內容。
2	古厝彩繪建議用活動式布簾遮蔽，可兼顧保存及通風。
3	有關民宿從業人員之資料來源為臺灣旅宿網，其人數包含老闆及員工(含打工換宿者)，108 年度之員工數會再重新核算，110 年因有民宿停業因素，故員工數有降低，有關此項會再補充說明。
4	有關 google 平臺之資料來源，為本計畫 4 位人員從網路下載彙整成冊。
5	有關保育研究課之意見會遵照辦理。
6	解說教育課之意見，會列入考量，另有關於社區合作部份應有部份著墨，以增強與社區之連結。
7	有關前後數據不符部份，因各項數據資料量龐大，會再重新核對。
8	本計畫資料來源為金門縣政府觀光處及臺灣旅宿網，相關數據會再做比對。
9	未營運之民宿，如將門窗密閉，室內潮濕對白蟻來說為最佳之生活環境，建議民宿平時應做好通風及除濕工作，可減少蟻害並避免後續處理白蟻之經費增加。
10	委員其餘意見會遵照辦理修正事宜。