

歷史空間再利用與都市更新永續發展 執行機制探討



內政部建築研究所研究報告

歷史空間再利用與都市更新永續發展 執行機制探討



研究主持人：毛 犖
協同主持人：周世璋
研究員：李正庸
談宜芳
李東明
研究助理：吳玫芳

內政部建築研究所研究報告
中華民國 98 年 2 月

ARCHITECTURE AND BUILDING RESEARCH
INSTITUTE
MINISTRY OF THE INTERIOR
RESEARCH PROJECT REPORT

The study of Historical Buildings reuse and
urban renewal suspension development system

BY

Mao, Lo

Chou , Shih-Tsang

Lee , Cheng-Yong

Tang, Yi- Fang

Lee , Tung-Ming

Wu , Mei-Fang

December, 2008

歷史空間再利用與都市更新永續發展執行機制探討

目錄

圖目錄.....	II
表目錄.....	III
摘要.....	V
Abstract.....	VIII
第一章 緒論.....	1
第一節 研究動機與目的.....	1
第二節 研究範圍與內容.....	3
第三節 研究方法與流程.....	4
第二章 相關理論回顧與分析.....	7
第一節 歷史空間再利用相關文獻回顧.....	7
第二節 都市更新相關文獻回顧.....	15
第三節 永續發展相關文獻回顧.....	23
第四節 國外歷史空間與都市更新案例探討.....	38
第三章 台灣歷史空間再利用與都市更新現況探討.....	71
第一節 台灣歷史空間再利用與都市更新現況探討.....	71
第二節 台灣歷史空間再利用與都市更新案例探討.....	77
第四章 歷史空間再利用與都市更新永續發展執行機制評析.....	90
第一節 專家座談諮詢意見彙整與評析.....	90
第二節 歷史空間相關法令內容分析.....	98
第五章 結論與建議.....	108
第一節 結論.....	108
第二節 建議.....	109
附錄.....	112
期初會議紀錄.....	112
期中會議紀錄.....	116
期末會議紀錄.....	122
第一次專家座談會.....	126
第二次專家座談會.....	135
第三次專家座談會.....	139
國際歷史空間活化再利用相關憲章及公約一覽表.....	144
參考文獻.....	158

圖目錄

圖 1- 1 都市生命過程.....	3
圖 1- 2 歷史空間、都市更新及永續發展涵構.....	3
圖 1- 3 研究範圍.....	4
圖 1- 4 研究流程圖.....	5
圖 2- 1 歷史空間法規架構圖.....	14
圖 2- 2 都市更新相關法規架構.....	22
圖 2- 3 都市永續發展觀點.....	27
圖 2- 4 永續發展人形圖.....	29
圖 2- 5 從永續發展定義到永續發展指標.....	35
圖 2- 6 台北市永續發展指標架構.....	37
圖 2- 7 汐留全區計畫配置圖.....	40
圖 2- 8 汐留 Site-Site 現況圖.....	40
圖 2- 9 汐留量體示意圖.....	43
圖 2- 10 橫濱 MM21 航照圖	46
圖 2- 11 MM21 土地使用計畫示意圖	50
圖 2- 12 MM21 建物高度管制圖	50
圖 2- 13 MM21 人行動線圖	51
圖 2- 14 MM21 容積率及建蔽率管制圖	51
圖 2- 15 MM21 都市設計天際線管制圖.....	52
圖 2- 16 MM21 現況圖.....	53
圖 2- 17 表參道空間示意圖.....	54
圖 2- 18 表參道建築立體示意圖.....	57
圖 2- 3 德國魯爾工業區.....	59
圖 2- 4 魯爾工業區生態被破壞殆盡景況。.....	60
圖 3- 1 台灣都市更新發展沿革(本研究繪製).....	76
圖 3- 2 台北市大同區孔廟東側住宅區鳥瞰圖.....	78
圖 3- 3 建築物高度限制.....	80
圖 3- 4 開放空間留設.....	80
圖 3- 5 基地現況圖.....	81
圖 3- 6 基地現況配置圖.....	82
圖 3- 7 基地周圍現況照片.....	83
圖 3- 8 主要道路現況圖.....	83
圖 3- 9 人行步道系統.....	84
圖 3- 10 基地內歷史空間位置圖.....	86

表目錄

表 2- 1 「歷史空間」相關論述整理.....	7
表 2- 2 「再利用」相關論述整理.....	10
表 2- 3 都市更新定義彙整.....	15
表 2- 4 都市更新發展沿革.....	19
表 2- 5 「永續發展」發展沿革.....	23
表 2- 6 永續發展的基本元素.....	26
表 2- 7 國外永續發展沿革彙整.....	29
表 2- 8 台灣永續發展沿革彙整.....	32
表 2- 9 汐留都市更新發展歷程.....	38
表 2- 10 汐留 Sio-Site 基地現況.....	40
表 2- 11 汐留 Sio-Site 開發項目概要.....	41
表 2- 12 舊新橋停車場車站更新後景象.....	44
表 2- 13 橫濱港未來 21 再開發計畫發展歷程.....	47
表 2- 14 橫濱港未來 21 基地現況.....	48
表 2- 15 表參道基地現況.....	58
表 2- 5 計畫整建後的景象.....	62
表 2- 6 基地現況.....	63
表 2- 9 伯明罕再開發計畫發展歷程.....	65
表 2- 10 英國伯明罕開發基地現況.....	66
表 2- 11 伯明罕更新後現況.....	67
表 3- 1 我國歷史空間活化再利用發展沿革.....	71
表 3- 2 政府辦理都市更新案件統計表.....	77
表 3- 3 民間辦理都市更新(含九二一震災重建更新案)案件統計表.....	77
表 3- 4 基地現況說明.....	79
表 3- 5 基地現況說明.....	81
表 4- 1 專家座談課題彙整表.....	90
表 4- 2 文化資產保存法對於古蹟、歷史建築及聚落、遺址、文化景觀法規內容 分類.....	98
表 5- 1 歷史空間保存評估項目.....	110



摘要

一、研究緣起

國外都市更新的發展，可以從其變遷的軌跡看出：早期為以重建窳陋地區及安置低收入戶的都市更新(urban renewal)；其次轉變為舊有建物的再利用(urban reuse)主軸著眼；八零年代石油劇漲通貨膨脹，引導以轉變及強化都市機能的都市再發展(urban redevelopment)，實則為不動產的商業活動；九零年代以來，都市再生(urban regeneration)的觀念，盼能整合都市環境、經濟、社會甚至文化的永續。

歷史空間活化再利用，挑戰了習慣中對於社會與時空間的想像能力，空間不只是資源或是地盤的劃設，而是能夠促發一些動人的能量；都市更新的作法應否隱含歷史空間活化與文化永續的涵構，而不只是商業活動而已；同時減量(reduce)、再利用(reuse)不也正吻合永續的概念。本計畫擬藉由次級資料探討、專家座談諮詢及案例分析，思索探尋歷史空間活化再利用與都市更新永續發展課題及解決思維。

二、研究方法及過程

本研究執行的步驟主要為「次級資料收集與分析」及「焦點團體訪談」。

1. 次級資料收集與分析

在文獻收集部份除針對國外之歷史建築活化再利用執行模式制度相關法規文獻進行資料收集，對於各國推動歷史空間活化再利用及都市更新的執行模式之歷史背景深入了解。

2. 焦點團體訪談研究法

在計畫執行期程中，分項分次舉行三次專家座談會，針對歷史建築活化再利用中之「實際案例整建維護、容積移轉及管理維護之執行機制」、「歷史空間及都市更新永續發展案例分析」、「歷史空間及都市更新永續發展相關法令修

法方向或內容之建議」等三項主題進行探討，對相關法規之整合提出意見。以利將來相關修法之參考依據。

三、重要發現

(一) 認識「歷史空間、都市更新、永續發展」之概念、源起與內容

- 1、認識「歷史空間、都市更新、永續發展」之概念、源起、發展與內容
- 2、了解國外「歷史空間、都市更新、永續發展」操作方式

(二) 探討我國「都市更新」及「歷史空間」制度之推動狀況

- 1、探討我國「都市更新」相關法規制度、架構及內容
- 2、了解我國「都市更新」及「歷史空間」再利用保存操作方式

(三) 對國內「歷史空間」及「都市更新」專家意見及建議彙整

- 1、有關三次產官學座談會之進行與紀錄
- 2、彙整三次產官學座談會之召開與結果

(四) 我國「歷史空間」及「都市更新」面臨之課題與探討之見解

- 1、分析三次產官學座談會提及之法令課題與建議
- 2、檢討現行法律對我國歷史建築活化再利用之影響

四、主要建議事項

經前述之「三、重要發現」後，探討及解決歷史建築保存及再利用過程面臨之重要課題，本研究僅研提以下結論及建議：

(一) 立即可行建議：執行都市更新時，應保存有價值之歷史空間

主管機關：內政部營建署、行政院文化建設委員會

說明：在都市更新的過程中，目前所執行皆以重建為主，對歷史之空間皆為考慮其意義，皆全部拆除，故為保存歷史的空間，應於更新計畫中加以規範，透過委員會審議於更新計畫時，保存有價值之歷史空間。建議可由內政部營建署將已劃定之更新地區會同行政院文化建設委員會，一同將具價值之歷史空間範圍劃設出來，以避免實施者設計規劃時未考量，以增加更新完成時間。

(二) 短期可行之建議：都市更新時歷史空間應予容積獎勵

主管機關：內政部營建署

說明：都市更新建築容積獎勵辦法第六條規定「全部或部分保留、立面保存、原貌重建或其他經各級主管機關認可之方式保存維護更新單元範圍內具歷史性、紀念性、藝術價值之建築物，得依下列公式計算獎勵容積，……」，但歷史空間則無此限獎勵，且綠建築已予於容積獎勵，故建議另則一項給予歷史空間適當之獎勵。

(三) 短期可行之建議：歷史空間活化利用全面普查

主管機關：行政院文化建設委員會

協辦機關：地方文化單位及城鄉發展單位

說明：就現有已指定為古蹟及登錄為歷史建築或登錄為其他文化資產之基地及鄰近地區，文化單位及都市發展單位就其歷史空間保護迅予普查。

(四) 中長期可行之建議：研擬都市計畫地區歷史空間保存及其周邊建築管制要點

主管機關：內政部營建署

協辦機關：行政院文化建設委員會

說明：為維護整體景觀風貌，都市計畫地區對於歷史空間周圍新建建築應予以建築高度、色彩、形貌、整體景觀等管制，以便落實歷史空間保存及文化景觀維護。

Abstract

I. Study Purpose

The development of urban renewal in other countries is evident from the course of changes taken: the initial phase involved urban renewal that emphasized the reconstruction of slums and placement of low-income families, which then transformed to the theme of urban reuse that stressed the reuse of existing architectures. The 1980's witnessed drastic inflation with soaring petroleum prices, which led to urban redevelopment centered on the transformation and enhancement of urban functionalities. In reality, urban redevelopment took place under the guise of commercial activities in the real estate sector. From the 1990's onward, concepts of urban regeneration emerged with emphases on the integration of urban environment, economy, society and even the sustained development of culture.

The revitalization and reuse of historical space pose a challenge to the conventional imagination of society on temporal space. Space should not merely be seen as a resource or limited to the planning of territories but rather an element that inspires energies to move the hearts of people. It is a worthy endeavor to touch on topics such as "Should the methods of urban renewal transcend beyond the boundaries of commercial activities to subtly include the contexts of historical space vitalization and sustained culture?" and "Aren't the causes for 'reduce' and 'reuse', in fact, aligned with the concepts of sustained development?" And as such, through secondary data discussion, expert seminars/interviews and analyses of case studies, this project shall dwell on the topics of historical space revitalization/reuse and sustained development for urban renewal and propose feasible solutions.

II Study Methods and Process

The research methods used for the purpose of this research include "secondary data collection and analysis" and "focus group interviews".

1. Secondary data collection and analysis

With regards to the collection of relevant literatures, apart from gathering available data on pertinent regulations on the models of historical architecture reuse enforced abroad, accounts on the historical background of historic space revitalization/reuse and urban renewal models implemented in other countries have also been provided to ensure a deeper understanding.

2. Focus group interviews

Over the course of the research, a total of three expert seminars were held to elicit discussions on the themes of “Actual case studies on the implementation schemes of renovation and restoration, bulk transfer and management maintenance” “Analysis of case studies on historical space and urban renewal sustained development” and “Recommendations on amendments of existing laws or revision of contents for historical space and urban renewal sustained development” for historic architecture revitalization/reuse and gather opinions on the integration of relevant laws. These opinions may be used as basis of reference for the amendment of relevant laws in the future.

III Important Discovery

- (I). Learning about the concepts, origin and contents of “historical space, urban renewal and sustained development”
 1. Learning about the concepts, origin and contents of “historical space, urban renewal and sustained development”
 2. Becoming aware of how “historical space, urban renewal and sustained development” is implemented abroad
- (II). Discussing the status of promotion of the systems for “urban renewal” and “historical space” in Taiwan

1. Discussing pertinent regulations, framework and contents of “urban renewal” in Taiwan
 2. Learning about the approaches of reuse and preservation for “urban renewal” and “historical space” in Taiwan
- (III). Compiling expert opinion and suggestions for “historical space” and “urban renewal” in Taiwan
1. Recording of the progression of the three
“Industry/Government/Academia Symposium”
 2. Compiling the results from all of the three
“Industry/Government/Academia Symposiums”
- (IV). Discussing the issues of challenges faced by “historical space” and “urban renewal” in Taiwan and interpretations on the results of the discussion
1. Analyzing topics on regulations discussed at the symposiums and suggestions
 2. Reviewing the impacts of existing regulations on the progression of historic architecture revitalization/reuse in Taiwan

IV Main Suggested Agenda

Following the aforementioned section on “Significant discoveries”, discussions on the solutions of important issues during the course of historic architecture preservation and reuse were conducted. The conclusions and suggestions of this research are provided below:

- (I). Feasible suggestions that can be implemented immediately: Preservation of valuable historical space during the implementation of urban renewal
Competent authorities: Construction and Planning Agency, Ministry of Interior, Council of Cultural Affairs, Executive Yuan

Description: the current process of urban renewal primarily emphasizes reconstruction, while considerations for historical spaces were ignored, as

complete demolition became the convenient way out. Therefore, for the sake of historical space preservation, relevant factors should be duly regulated in the renewal plans so that when the board of committee reviews the plans, valuable historical space would be preserved. It is recommended that Construction and Planning Agency work together with the Council of Cultural Affairs to evaluate the designated sites of urban renewal to determine the areas of valuable historical space to prevent negligence on the planners' part in implementation so as to accelerate the speed of construction.

- (II). Feasible short-term suggestions that can be implemented: Bulk rewards should be given to historical space during the process of urban renewal
Competent authorities: Construction and Planning Agency, Ministry of Interior

Description: Article Six of the Regulations of Bulk Reward for Urban Renewal states that "The following formula shall be adopted to calculate the bulk reward for complete/partial preservation, façade preservation, restoration to original state or other means of preservation/maintenance of target building deemed to have cultural/monumental/artistic values approved by relevant competent authorities..." However, the reward does not apply to restorations of historical space. In light of the fact that green architectures have been included as eligible candidates for the reward, it is therefore recommended that another award of appropriate significance be given to historical space.

- (III). Feasible short-term suggestions that can be implemented: Comprehensive census on historical space revitalization/reuse
Competent authorities: Council of Cultural Affairs, Executive Yuan

Assisted by: Local cultural organizations and township development agencies

Description: responsible cultural organizations and urban development units shall conduct comprehensive census on historical space protection for sites and neighboring areas that have already been designated as historical spots/registered as historic architectures or other types of cultural assets.

(IV). Feasible middle to long-term suggestions that can be implemented:

Drafting the guidelines for historical space preservation and perimeter building regulation for designated sites of urban planning

Competent authorities: Construction and Planning Agency, Ministry of Interior

Assisted by: Council of Cultural Affairs, Executive Yuan

Description: in order to maintain the overall view of urban landscape, factors such as building height, color, appearance and overall landscape should be duly regulated for designated sites of urban renewal to ensure proper conservation of historical space and maintenance of domestic cultural landscape.

第一章 緒論

第一節 研究動機與目的

壹、研究動機

自然資源的有限說、地球的暖化、耕地的破壞以及人口變遷的悲觀趨勢，在在都需要我們對傳統無限蔓延擴張式的都市發展重新思考。近年來，「反都市化」(anti-urbanization)觀念漸漸成為已開發國家最適國土使用規劃態度的思考方向之一。更由於永續發展概念的推廣，復甦既有都市中衰敗地區勝於都市郊區的擴張，而都市更新正是「反都市化」觀念的重要實踐之一，也就是對都市生命週期中成熟後的窳陋頹敗地區賦予新生命。然而新生命的出現，文化的連續與傳承也成為重要的課題，這更是眾多老舊或閒置的歷史空間保存與再利用漸受重視的主因，因此歷史空間活化再利用於都市生命過程中所扮演的文化永續傳承角色，或許值得我們深思熟慮之。

基於以歷史空間活化再利用扮演都市文化永續傳承角色為主的都市更新是可以被接受的，那麼相較於現今對於都市更新行為與歷史空間保存的作法，或許現行相關法令的規定與機制，值得重新思索。

其次是國外都市更新的發展，可以從其變遷的軌跡看出：早期為以重建窳陋地區及安置低收入戶的都市更新(urban renewal)；其次轉變為舊有建物的再利用(urban reuse)主軸著眼；八零年代石油劇漲通貨膨脹，引導以轉變及強化都市機能的都市再發展(urban redevelopment)，實則為不動產的商業活動；九零年代以來，都市再生(urban regeneration)的觀念，盼能整合都市環境、經濟、社會甚至文化的永續。

目前我國相關的作法，基於現行法令規章，最常見的都市更新是徹底重建的不動產活動，歷史空間則大多是限於文化資產保存法指定的古蹟或登錄的歷史建築「單棟保存」。雖然單體保存可以留下時代的足跡及先人工藝技術的成果，卻無法完整展現時代的背景及文化的意義，尤其是居民的集體記憶喪失成為飄零的浮萍。

歷史空間活化再利用，挑戰了習慣中對於社會與時空間的想像能力，空間不只是資源或是地盤的劃設，而是能夠促發一些動人的能量；都市更新的作法應否隱含歷史空間活化與文化永續的涵構，而不只是商業活動而已；同時減量(reduce)、再利用(reuse)不也正吻合永續的概念。本計畫擬藉由次級資料探討、專家座談諮詢及案例分析，思索探尋歷史空間活化再利用與都市更新永續發展課題及解決思維。

貳、研究目的

近幾年，公、私部門大力推動都市更新，政府更以都市更新為施政的重要目標，惟都市更新應包含重建、整建與維護，目前我國的運作機制理念仍偏重拆除重建，亦缺乏對歷史空間給予適當保存的配套措施以促進文化永續發展的概念。本計畫擬基於本所 96 年度「歷史建築法令整合計畫」研究成果，整合古蹟和歷史建築之整建維護、容積移轉、使用管理及其他權利義務，探討歷史空間活化再利用與都市更新永續發展之相關法令與機制。

- 1、探討歷史空間活化再利用、都市更新及文化永續發展三者現有相關法令之間的關係。
- 2、探討案例操作檢驗歷史空間、都市更新及文化永續的現有機制運用。
- 3、未來歷史空間活化、都市更新配合永續發展趨勢，相關法令修改及操作機制之建議。

第二節 研究範圍與內容

壹、研究內容

本研究藉由都市生命過程中，探討歷史空間活化再利用、都市更新與永續發展的涵構。

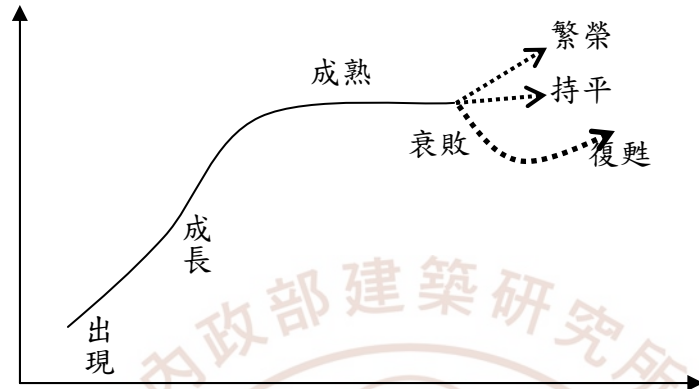


圖 1-1 都市生命過程

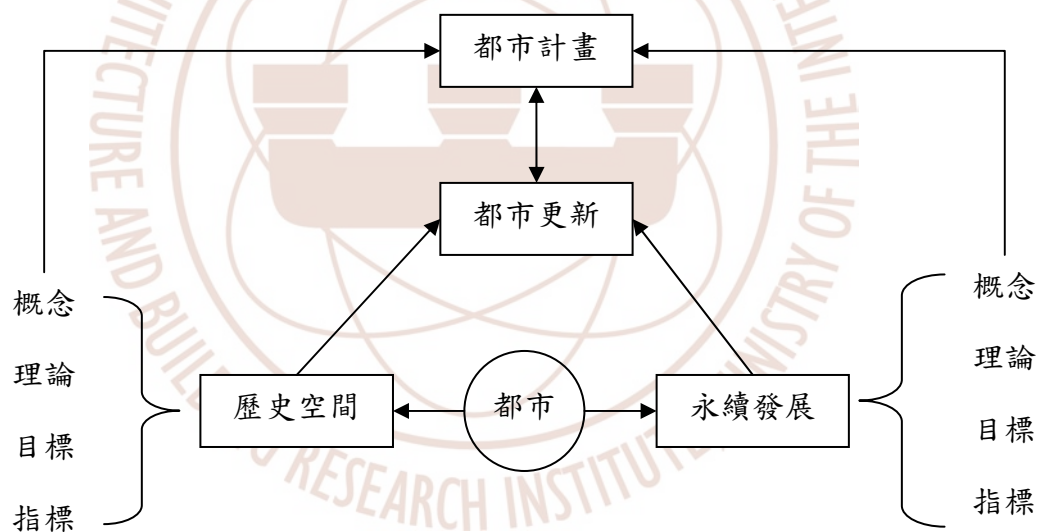


圖 1-2 歷史空間、都市更新及永續發展涵構

貳、研究範圍

本研究之研究範圍以都市更新劃定區及其週邊之關聯歷史空間為探討標的，其空間屬性約略如下：

- 一、古蹟：依文化資產保存法第 14 條指定之建造物。
- 二、歷史建築：依文化資產保存法第 15 條登錄之建造物。

三、聚落：依文化資產保存法第 16 條登錄之建築群。

四、未依文化資產保存法登錄且具有歷史意義之空間。

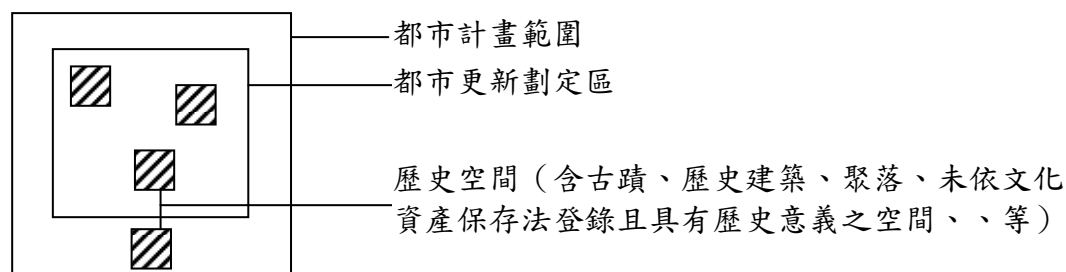


圖 1- 3 研究範圍

第三節 研究方法與流程

壹、研究方法

本研究執行方式主要為「次級資料收集與分析」及「焦點團體訪談研究法」。

1. 次級資料收集與分析

在文獻收集部份除針對國外之歷史建築活化再利用執行模式制度相關法規文獻進行資料收集，對於各國推動歷史空間活化再利用及都市更新的執行模式之歷史背景深入了解。

2. 焦點團體訪談研究法

在計畫執行期程中，分項分次舉行三次專家座談會，針對歷史建築活化再利用中之「實際案例整建維護、容積移轉及管理維護之執行機制」、「歷史空間及都市更新永續發展案例分析」、「歷史空間及都市更新永續發展相關法令修法方向或內容之建議」等三項主題進行探討，對相關法規之整合提出意見。以利將來相關修法之參考依據。

貳、研究流程

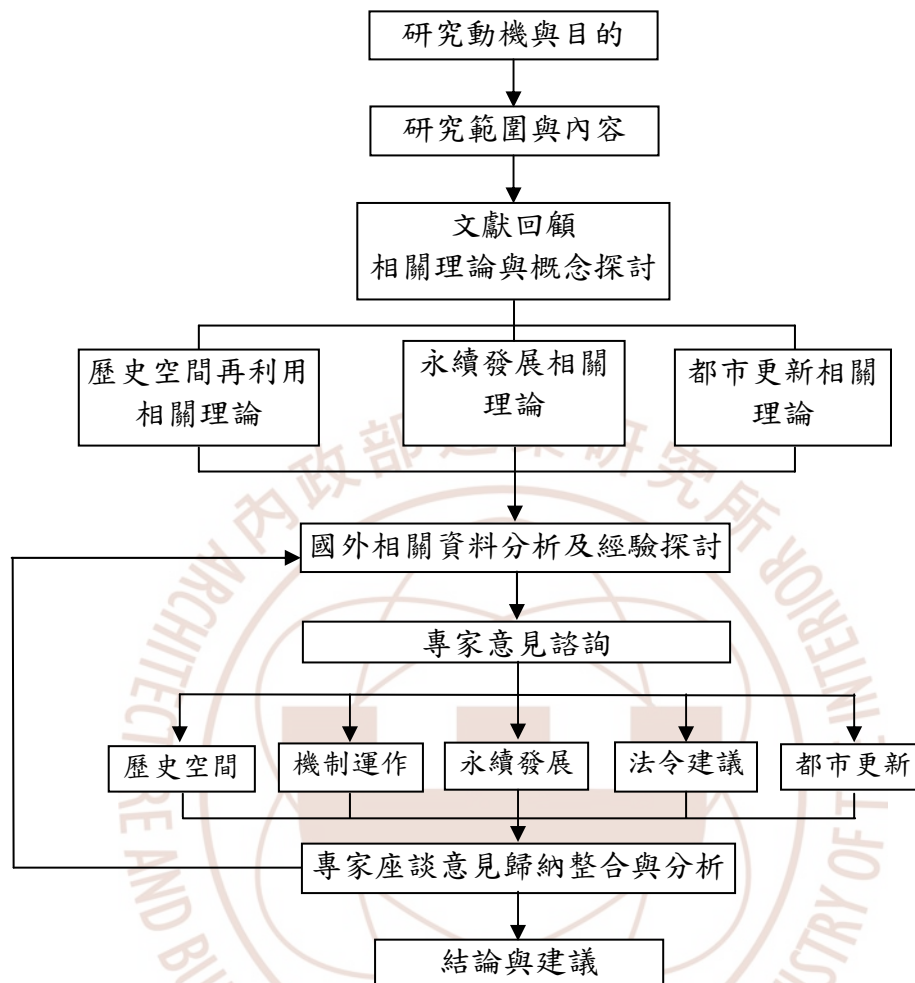


圖 1- 4 研究流程圖



第二章 相關理論回顧與分析

第一節 歷史空間再利用相關文獻回顧

壹、歷史空間之涵構與發展沿革

二十世紀著名的建築師 Carlo Scarpa(卡羅·史卡帕)曾說：「空間的展示是一種文化的閱讀，生命的沉思，它將沉寂的歷史帶出生命，將遺忘的塵封重新注入感覺與時間的躍動。」歷史空間作為都市歷史見證的尊重，而點出歷史建築對於文化資產層面的重要性。傳承這空間的記憶、先人的精神，延續文化讓整個都市社會的文化紋理更加完整，由受到地方社群的環境影響下，而逐漸的成長以提升文化價值層級為目的。

歷史空間一詞最早出現於宜蘭縣以「文化立縣」為施政目標而其所稱之「歷史空間」，是指具有文化、藝術、科學、紀念及其他等歷史價值的特定空間，包括歷史群落、歷史地景、歷史建築、歷史紀念物、歷史地名、考古遺址等六大主題。¹

其近年關於歷史建築之相關研究論述可整理如下：

表 2- 1 「歷史空間」相關論述整理

出處	定義
廖如玉(2002)，鹿港「古市街」生活環境博物館建構之研究——歷史空間的文化詮釋與呈現。P14。	由古蹟、歷史建築、古市街、傳統聚落、人文地景或遺址等，歷史的文化建構物所圈圍出來的空間。可以將其廣泛的定義為：人與歷史的交會之所。因此，它可以是一個具有時代、場所精神或歷史象徵的地方建築、空間型態，或地方重要的傳統產業之所在，並且能為地方的歷史發展或重要的歷史事件作見證，或能呈現某時代之特色，並具有歷史紀念性的意涵與凝聚居民集體記憶的功能。
洪慷璜（2002），當前台灣「歷史空間」的再	1、必須具有文化、藝術、科學、紀念等任一價值之建築空間其是指擁有文化、藝術、科學、紀念等任一價值

¹ 參與《宜蘭縣歷史空間政策綱領》的編撰夥伴：召集人陳財發，成員為：周家安、陳進傳、楊欽年、潘寶珠、朱堯麟、邱秀蘭。

利用：從資源運作的觀點來看。P15。	之存在者，並且是以存有實際內部空間之建築，皆可稱之。而內容則是包含了受法令所指定之「古蹟」建築及尚未受法令指定約束，僅於登錄階段，但也擁有上述之任一價值存在之「歷史建築」。而它們所能涵蓋的機能類型，可以是街屋、倉庫、工廠、法院、集會堂、民宅、圖書館或車站等建築空間。但不包括紀念碑、牌樓等單一，卻不具實際空間存在的歷史建物或一般閒置的建築空間。 2、足以表現當時代歷史背景的特殊性 無論是「古蹟」或「歷史建築」，這多元涵蓋的空間型態，因應不同機能而生的外觀與內部規劃，都是於大環境中的某個時期有著它重要的立足點，並且刻劃著當時發展的狀況，擁有於其中生活民眾的共同記憶，可以展現當時代的文化精神及環境特色者稱之。
朱淑慧（2004），從經營觀點談歷史空間再利用修復之研究。P2。	目前台灣的相關研究，多單一指涉「古蹟」、「歷史建築」、「閒置空間」並無法全面性的具歷史與文化價值的建築物與空間，本論文所指的「歷史空間」即涵蓋「古蹟」、「歷史建築」、「閒置空間」等範圍，作為討論的主題對象。
陳財發（2007），宜蘭縣歷史空間保育發展之研究。P10。	「歷史空間」則是指具有文化、藝術、科學及其他等歷史價值之特定空間，其具體內容可涵蓋法定的古蹟、歷史建築、聚落、遺址、文化景觀及非法定的老地名、紀念物、閒置空間等範疇。

本研究整理

一、歷史 (history)

廣義上，「歷史」可以指過去發生的一切事件，不一定同人類社會發生聯繫²。大英百科全書寫道，歷史一詞在使用中有兩種完全不同的含義：第一，指構成人類往事的事件和行動；第二，指對此種往事的記述及其研究模式。前者是實際發生的事情，後者是對發生的事件進行的研究和描述³。歷史為往事、前人的一切，當中包含了知識智慧、藝術紀念、政治戰爭與科技文化皆屬於歷史。人類探討歷史找尋「根」，將心靈寄情過去，期望未來，進而豐富生活的內涵並深化人心。

歷史知識的原始資料分為三種：文字記載的、口頭流傳的、保留下來的歷史遺跡⁴，歷史即是過往的生活的足跡，族群文化的象徵，透過彼此的交流創造浩浩歷史文化的網絡。

二、空間 (space)

空間的意義在不同論點下會有不同範圍大小的界定。「空間」的界說，其涵蓋面堪稱小至叢爾區塊，大及浩瀚宇宙，範疇廣袤，似無焦點⁵。人與空間的對談經由生活脈動，點滴記載於城市中。本研究則將空間範疇定義在城市的範圍，藉由城市的規劃復興讓過往的記憶與未來發展共同並存，促使整個都市社會的文化紋理更加完整，因此人的文化得以不斷的延伸。

三、歷史空間 (history space)

讓環境訴說城市的歷史，而文化資產的存在就是見證環境發展的最佳元素，因此當一個城市中缺少了這些不同元素的交疊，便容易顯得單調與乏味。所以文化資產保存的真正意涵，應該要能涵蓋其周邊的環境、傳統聚落生活，甚至是城市空間的歷史紋理，如此才能真正的照顧到整體生活中人文性的空間資源⁶。

諾伯舒茲(1979)又說：「人類的居所，不應只是庇護功能而已；它尚包含著共同生活的場所特性、清晰和富有意義的地方感"genius loci"」⁷。即生活發生

² 維基百科，自由的百科全書 <http://zh.wikipedia.org/wiki/%E6%AD%B7%E5%8F%B2>

³ 中國人民大學哲學院，《歷史的謎底·6.1 節 歷史是什麼》
<http://philosophyol.com/dept/sophia/course/content/history/200410/367.html>

⁴ 維基百科，自由的百科全書 <http://zh.wikipedia.org/wiki/%E6%AD%B7%E5%8F%B2>

⁵ 陳財發，宜蘭縣歷史空間保育發展之研究，中原大學文件資產研究所碩士論文，2007，P7。

⁶ 洪懷璜（2002），當前台灣「歷史空間」的再利用：從資源運作的觀點來看。

⁷ 諾伯舒茲著施植明譯，場所精神-邁向建築現象學。

的空間就是場所。具有特性意義的地方即會牽引出人類的情感，人是群居類的生物，由聚落到都市。歷史如洪流將人類世代的變遷刻劃在城市的每個角落，文化情懷也深注於地方上。

記載歷史的方式隨著人類的知識與多元化的想法不斷改變，由口述的傳承演變至數位媒體儲存，但這只局限於圖文的記載，並無法記載藝術文物、空間場所或浩瀚建築給人類帶來的情感。故以廣義的歷史空間範圍保存，並將歷史空間傳承之文化推廣融合於生活中。

貳、歷史空間之執行方式

一、再利用 (REUSE)

對於更小規模的建築物或幾塊土地所進行的調整工作，往往是以建物保存或整修的方式進行。對於土地或建物使用重新調整則是reuse，如工業區變商業區，工場變商場。再利用相關議題在1990 年代之後的台灣開始多元，不但再利用的形式愈來愈豐富，在思考上也趨於活化，但卻也因此使得台灣在再利用的爭議上愈來愈多⁸。

再利用也可視為活化保存的一種手段，其目的就是使凋零之歷史性建築因再利用而重獲生機。其近年關於再利用之相關研究論述可整理如下：

表 2- 2 「再利用」相關論述整理

出處	定義
李清泉，1993，歷史性建築再利用計畫程序初探-以台灣日據時期建築為例	「再利用」之意涵乃是在建築物的生命週期間，改變原有之使用用途或是重新組構建築物使其能延續下去。
洪憐璜，2002，當前台灣「歷史空間」的再利用：從資源運作的觀點來看，p31	作者將歷史空間再利用方式分為四種： 1、以展示為主之再利用經營。 2、藝文活動使用之再利用經營。 3、休閒遊憩結合之再利用經營。

⁸ 張家甄，古蹟與歷史建築再利用為餐飲設施之文化與空間探討。

	4、餐飲消費之再利用經營。
林淑惠，2003，從意識形態與文化霸權解析歷史建築展示之研究-以台南州廳為例，p20	為建築之調適或修改，建築再利用使得人們可以捕捉建築的過去價值並將其開發新生命之能力（漢寶德，1989）
沈雅萍，2004，台中 20 號倉庫再利用與廠所精神之論述，p9-10	再利用為一種改造之課題，目的是對建築與環境之再利用，以一種和緩且無衝突性的方式改變原有建築之使用形式。 認為再利用之範疇可分為建築範疇、環境範疇、心理認知層面三種層面。
王志華，2005，歷史建築再利用方案優先順序評比之研究-以台中放送局為例，p28	再利用之基礎是建立在成本角度上，考量「歷史建築所具有的美感之獨特性」及低廉的開發成本，而提升了「歷史建築」的現實價值。（吳光庭，2002）
蕭靜萍，2006，古蹟再利用後的博物館休閒，p7	作者分類後歸納出國內外對於古蹟再利用的觀念中針對字面解釋即包括了「整修」、「修復」、「改造」、「再循環」、「改修」、「環境重塑」、「延續使用」、「再生」及「可適性再利用」等字眼。（邱銘珠，2003）

資料來源：毛犖(2007)等人，歷史建築活化再利用法規整合計畫，內政部建築研究所 96 年度研究計畫

綜合以上學者所說，再利用的目的在於「生命週期」中找出事與物的新用途，或是重新組構空間的形式，使其原來的用途得以延續在新的形式中，以滿足新時

代的需求。又或是為空間規劃新的使用方式，適宜於時代發展的趨勢，再度擁有時代中存在的價值，注入更廣泛的空間定義與新的活力。

大部分之相關論文以探討建築群體之保存架構、空間發展、建築體之構造發展與再利用理論歸納為主，對象則以「公有」之「歷史建築」再利用的發展為多，即使部分研究略涉之經營管理，仍偏重於探討政策與空間上的經營，非全面性地探討以財源支撐的「再利用經營」發展⁹。在物質生活達滿足之後，人自然開始嚮往心靈的寄託，再利用由建築物凍結式保存，進而演變為活化為主的再利用方式而創造新的空間場域關係。保存的方式演變由物質保護到精神融入場所，心靈的依歸深入人內心的保留。

二、整建(REMODEL)

21 世紀起能源危機的情況日益嚴重，環境節能觀念的覺醒促成延續老舊建築物生命週期的方式，以「整建」與「維護」的手段為主要考量，並可透過智慧型系統確實精密的對設備之控制及管理，達到節省能源、節省人力，以創造建築新經濟價值。台灣物業管理學會理事長黃世孟教授表示，建築物應以「使用」為原點，首先落實「維護」才推展到「整建」，從「整建」後才擴大到「重建」的思路。以建築物之生命週期角度為考量，除「私有空間」改善與維護之重要性外，更重視如何兼顧提升「公共空間」環境品質，藉由修繕、維護與管理方式達成永續的目標。

有關「生活」的永續，台灣社會人口的發展已經進入成熟的社會，人口成長已然減緩，為滿足人類居住需求的住宅擴張，逐漸從「量」轉換到「質」的擴張。在這個連結上，未來城鄉發展土地供給的需求，也進入一種全新的邏輯。¹⁰以大面積的整體考慮都市的規劃，不再限制於建築物本體的整建，改善因應時代需求下產生的髒亂窳陋的地區，將有人文特色的歷史空間加以發揚，創造有傳統人文價值與時代機能的都會空間。

⁹ 洪慷璜（2002），當前台灣「歷史空間」的再利用：從資源運作的觀點來看。

¹⁰ 曾梓峰（2006），國土空間願景及政策落實執行機制之建立-設置公營開發公司開發公地或都市更新地區公地之可行性及方式：德國魯爾國際建築展的經驗分析。P1。

整修建物賦予新用途稱之為 remodel。積極運用都市更新基金，讓融資整宅的弱勢住戶，權利變換搭配信託，臺北市整宅住宅的未來，因為更新重建的啟動，重現希望的曙光¹¹。

三、再利用 (REUSE) / 整建(REMODEL)

Reuse 或 remodel 往往並不牽涉到大規模的街廓系統調整或都市交通系統的改變(財團法人都市更新研究發展基金會，2002)。又都市更新條例第四條第二款說明，整建係指改建、修建更新地區內建築物或充實其設備，並改進區內公共設施。

已顯然無法順應社會經濟重大變革及居住條件的需要，刻正面臨必須辦理都市更新的狀況，整建住宅的更新是市政府施政重點之一環¹²。



¹¹ 台北市政府台北市都市更新處 (2006)，台北市都市開發更新實錄。P83。

¹² 台北市政府台北市都市更新處 (2006)，台北市都市開發更新實錄。P1。

參、歷史空間之相關法規

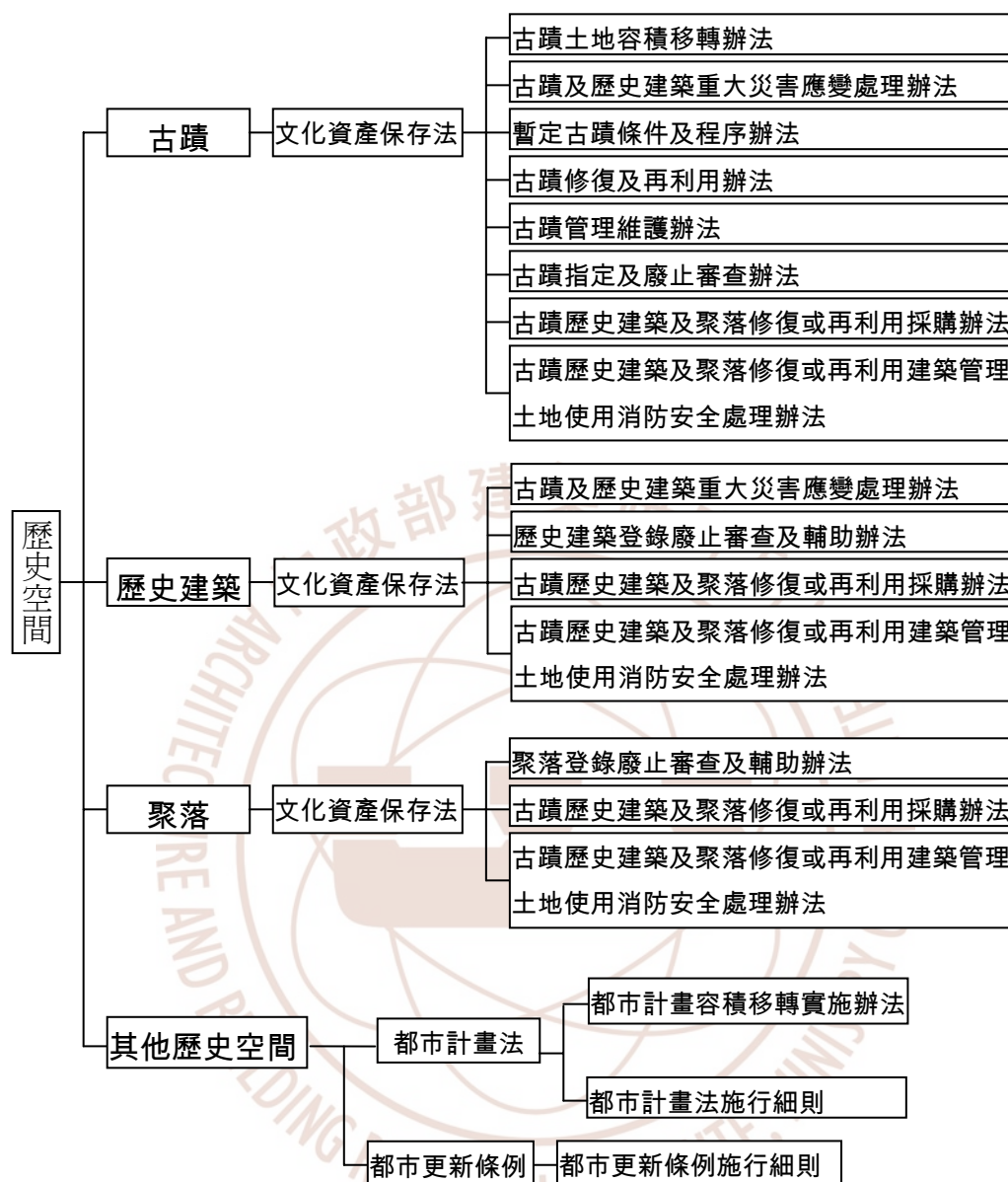


圖 2- 1 歷史空間法規架構圖

第二節 都市更新相關文獻回顧

壹、都市更新定義與發展沿革

一、都市更新永續發展之定義

依據 Gibson & Langstaff (1982) 提出，「都市更新係指城市老舊地區的再發展或維護。就實務上而言，都市更新經常涉及將某地區之低收入人口置換，以創造空間給產生較大利益的辦公室使用，或發展商業、興建高級住宅或交通建設等。」又 Couch, C 也於 1990 年提出，「城市更新是一種物質實體的變化，它是土地和建築物使用功能或使用強度的變化，它是影響城市的經濟和社會力量所帶來的必然後果。」而國內學者黃正義於 1981 年對都市更新提出定義，「當都市由於內在與外在、時間與空間因素之交互影響，致其組織、功能、分佈、與範圍產生各種頹敗跡象之變遷時，都市為求生存與發展，而實施重建或改造的元素。一般而言，凡是有計畫有系統的重建已開發土地或就該土地作更佳之利用，或改造其結構、面目，加強其能、等工作皆可稱為都市更新。」

表 2- 3 都市更新定義彙整

作者	年代	定義	出處
黃正義	1981	當都市由於內在與外在、時間與空間因素之交互影響，致其組織、功能、分佈、與範圍產生各種頹敗跡象之變遷時，都市為求生存與發展，而實施重建或改造的元素，一般而言，凡是有計畫有系統的重建已開發土地或就該土地作更佳之利用，或改造其結構。面目，加強其能、等工作皆可稱為都市更新。	都市更新論，文笙書局
Gibson &	1982	都市更新係指城市老舊地區的	"An Introduction to Urban

Langstaff		再發展或維護。就實務上而言，都市更新經常涉及將某地區之低收入人口置換，以創造空間給產生較大利益的辦公室使用，或發展商業、興建高級住宅或交通建設等。	Renewal", London, Hutchinson & Co. Publishers Ltd.
朱殷勳	1982	都市更新簡而言之，就是將已經不適應現代化都市社會的市區作必要而有計畫的改建，也就是說將老化的市區予以有效的改善，使其成為現代化的都市本質。	都市更新理論與規範，臺隆書店
周世璋	1988	都市更新一詞，係二次大戰後，因貧民窟之拆除重建、演變而成的一種觀念，其意義即是指對都市衰敗地區予以削減或防杜之措施，亦即是指經由重建、整建及維護之措施，使都市重生；發揮都市之積極功效。	我國都市更新政策之研究——兼論都市更新房地取得及處分之方式，中國文化大學，實業計劃(工學組)研究所，博士論文
黃健二	1989	都市更新是基於都市整體的利益，經由公私部門持續不斷努力，採取實質與非實質的手段，在一地區內依都市更新計畫實行拆除重建，整舊復新與保存維護等措施，以達到都市機能重整與生活環境改善的整	台北市都市更新長期政策之研究，台北市政府研究發展考核委員會

		體性目標。	
Couch. C	1990	城市更新是一種物質實體的變化，它是土地和建築物使用功能或使用強度的變化，它是影響城市的經濟和社會力量所帶來的必然後果。	"Urban Renewal Theory and Practice", Macmillan Education LTD
都市更新條例	1998	第三條第一款 都市更新：係指依本條例所定程序，在都市計畫範圍內，實施重建、整建或維護措施。	全國法規資料庫 http://law.moj.gov.tw/fl.asp
黃聖偉	2004	在都市既成發展區，為改善都市生活環境品質，依據系統性且具體可行之都市更新計畫，由政府與民間共同努力，對指定之更新地區實施重建、整建或維護等方式，以解決實質與非實質問題。	公私合夥參與都市更新開發財務風險評估模式之研究，碩士論文
何豐德	2004	都市更新在歐洲英文稱之為 Urban Regeneration（都市再生）或 Urban Redevelopment（都市再發展）、Urban Reengineering（都市再造），在美國則稱為 Urban Renewal，這些字眼都是意謂著都市更新不只是拆老屋蓋新屋，或是矮房換高樓等單純建築改建行為，所以都市更新是	高雄市都市更新實施方向之探討，碩士論文，p12

		指以實施重建、整建或維護的方式，來改善你所居住的環境，並且促進都市土地有計畫之再利用，都市更新追求的是全面的都市再生，創造更多的工作機會改善都市經濟，充裕都市財政，建造符合環保的綠建築，降低都市犯罪率等，引入豐富的文化活動以活化都市，更是一種透過市政規劃、實施者與民眾共同參與，引導社會經濟再發展的動力，進而帶給都市新的精神與機能，創造出民眾公享之公共利益。	
錢學陶	2007	凡有計畫之重建已發展土地或做更佳之利用，或想在實質構造方面改造他之面目，健全他之功能諸如對質料不良、形式陳舊、結構不牢或是設施頹壞等房屋之改良及環境之改善等方案皆可稱之。	都市計畫學導論，茂榮書局

本研究整理

二、都市更新發展沿革

更新（Renewal）這個字眼特別意指美國在 1950 至 1960 年代所進行的大範圍大規模都市更新以清除貧民窟為其目標。都市更新（Urban Renewal）的制度是根據美國 1949 年住宅法(Housing Act)進行，由聯邦政府補貼地方政府徵收都

市更新之貧民窟土地，以較低價格轉售給民間開發商。其所引發的問題相當多，特別是對於有色人種及貧窮社區的拆遷有失公平，至今此一作法已因受到各界的嚴厲批評而停止。

美國在 1954 年的住宅法中引入整建與維護方式後，對於整建、維護，更以抵押方式或由聯邦政府作擔保的方式予以貸款，而因貸款的項目不同，可以分為土地、建築物、設備、工作資金、小型商業等，向各金融機構取得不同利率、金額及償還年限的貸款。

在八〇年代後，在美國大規模的 Urban Renewal 雖已停止，但個別街廓或數個街廓的小規模再開發則方興未艾，特別是著重與鄰近舊市區紋理的結合與交通系統的改善。同時，在日本也開始許多都市更新的計畫，他們稱之為「都市整備」，大多由「住宅都市整備公團」此一公法人所大力推動。對於更小規模的建築物或幾塊土地所進行的調整工作，往往是以建物保存或整修的方式進行。整修建物賦與新用途稱之為 Remodel，對於土地或建物使用重新調整(例如工業區變商業區，工廠變商場)則是 Reuse。Reuse 或 Remodel 往往並不牽涉到大規模的街廓系統調整或都市交通系統的改變。

在英國，都市更新往往用 regeneration 這個字眼，其代表的意義只於舊房子改為新房子或是都市實質環境的改善而已，而有更廣泛的社會與經濟意義。都市更新應追求的是全面的都市再生，創造更多的工作機會改善都市經濟，建造符合環保的綠建築，引入豐富的；文化活動活化都市，降低都市犯罪等。

表 2- 4 都市更新發展沿革

時間	觀念	要項
19 世紀初	鼓吹機能觀念及社會秩序的理性設計	對於工業革命對於土地的過度使用及工人住品質的低落，提出反省。
19 世紀末 ~20 世紀初	花園城(Garden City)運動	由歐文式的社區設計始至霍華德的<<明日的田園城市>>告大成，城市是為健康生活與工業而設計，強調合理新鎮的建立。

19 世紀末	城市美化(City Beautiful) 運動	由美國芝加哥博覽會開始的思考，主張將交通系統、公園網、焦點建築群做整體設計，是都市中大公園的盛行時期，不過在建築部份主要採用古典式樣建築。
1928~1956	CIAM 現代都市論述	步驟性地討論當代居住問題，並清楚地將城市機能分為工作、交通、休憩等四大功能，而到後期開始有了修正，包括承認歷史建築的影響，亦開始討論到美學、經濟、社會等議題，而其中的領導人柯比意(Le Corbusier)至終不放棄聚集的工業城市形態概念思考。
1940~1959	戰後對於都市重建及住宅的巨量需求，採現代主義建築大量興建新鎮，戰災後的市中心也多採推土機式重建	因戰災而急需重建更新(兼顧窳陋清除)，考慮層面已非單純之實質問題，社會問題與都市財政問題併同考量，因居住水準要求提高而改善居住環境，且需配合都市計畫事業的推展而有非居住性的更新，而後逐步建立各有關之法令與制度。
1953~1967	TeamX	對於舊社區生動的街道生活的新體認，呼籲對於人類群體環境的關懷，運用現象學，解釋人類和諧的複雜性，以群落區分為住宅、街道、地區、城市等四個抽象層次。
1960~1970	都市無止境的蔓延，使得舊市中心衰敗，對都市更新反抗	更綜合性的考量，但將尺度由大都市為主之大規模更新轉為中小都市為主及鄰里社區更新，其中住宅更新頗受重視。
1970~1980	行動規劃的開始，參與式營造觀念，欲使得地	維護型的更新受到重視，在由大規模的都市更新替換成鄰里發展計畫，再進為街廓

	區更新工作，能更符合當地居民所需。	開發許可過程中，範圍逐漸縮小，但可行性提高，如何付予更新地區個性及生命是主要課題，實質空間致力於構築徒步區、廣場、綠地或舊建築再利用，對整體都市經濟效益最容易得到較高的使用迴響。
1980~	都市再發展生態都市的都市論述	大規模的拆除更新已經完全停止，而著重的小型再開發案方興未艾，且會特別著重與鄰近舊市區紋理結合及整合交通系統。 90 代後由於地球的飽和，而有了永續與生態的呼聲，仍持續建構發展中

資料來源：陳明竺，1993，楊裕富，1991，倫迪·賀斯特(Randolph T. Hester)，1999。

貳、都市更新相關法規

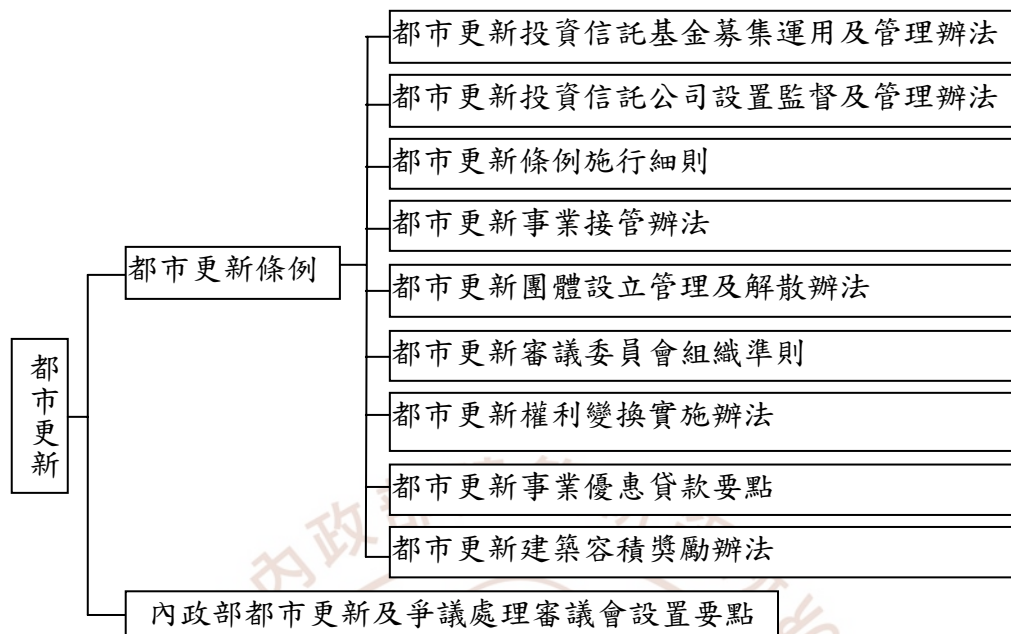


圖 2- 2 都市更新相關法規架構

資料來源：本研究繪製

第三節 永續發展相關文獻回顧

壹、永續發展之沿革與意涵

一、永續發展之沿革

表 2- 5 「永續發展」發展沿革

發起人 與法規	年代	定義
斯德哥爾摩人類環境會議	1972 年 6 月 5 日	發表著名的「人類環境宣言 (Declaration on the Human Environment)」，呼籲各國政府和人民為維護及改善人類環境，造福全體人民及後代共同努力。
世界自然憲章	1982 年 10 月 28 日	憲章表達各國政府對保護生物多樣性原則的完全支持，認識到人類是大自然的一部分，生命的各種形式都是獨特的，不論對人類的價值如何，都應受到尊重。
維也納公約	1985 年	規定各國有共同努力保護臭氧層的義務，對於臭氧層有不良影響的活動各國應採取適當措施。
蒙特婁議定書	1987 年	為保護臭氧層，管制國際間臭氧層破壞物質的使用，並逐年禁用破壞臭氧層物質。目前管制的項目包括全氟氯碳化合物 (CFCs)、海龍 (Halons)、四氯化碳、非全氟氯碳化合物 (HCFCs)、非全氟溴碳化合物 (HBFCs)、三氯乙烷及溴甲烷等。
聯合國世界環境與發展委員會(WCED)	1987 年	「我們共同的未來」-永續發展：「能滿足當代需求，同時不損及後代子孫滿足其本身需求的發展」。「永續發展」應包含公平性(Fairness)、永續性(Sustainability)、及共同性(Commonality)三個原則。
里約地球高峰會	1992 年	通過里約宣言、聯合國氣候變化綱要公約、生物多樣性公約、森林原則及 21 世紀議程等重要文件。
聯合國氣候變化綱	1992 年 5 月 9 日	目標為「將大氣中溫室氣體濃度穩定在防止氣候系統受到危險的人為干擾水準上」。此水準指足以使生態系統能自

要公約		然適應氣候變化、確保糧食生產免受威脅，並使經濟發展能持續進行。考量各締約國經濟發展及資源狀況，執行原則是「共同但有差別的责任」，期望全世界共同努力盡己力抑制溫室氣體排放。
京都議定書	1997 年 12 月	目標是「將大氣中的溫室氣體含量穩定在一個適當的水準，進而防止劇烈的氣候改變對人類造成傷害」。議定書規定，到 2010 年，所有已開發國家溫室氣體排放量，包括二氧化碳(CO ₂)、甲烷(CH ₄)、氧化亞氮(N ₂ O)、氫氟碳化物類(HFCS)、全氟碳化物(PFCS)、六氟化硫(SF ₆)要比 1990 年減少 5.2%。
行政院國家永續發展委員會	1997 年	成立「行政院國家永續發展委員會」，專責永續發展政策諮詢及工作協調，以加強推動保護地球環境、保育自然生態、合理利用資源、參與國際環境保護相關事務，俾追求永續發展。
國家環境保護計畫	1998 年	依規劃我國「21 世紀議程」(AGENDA 21)之概念擬定，結合追求永續發展目標下之環境保護基本策略，及結合不同公私團體參與所形成之「行動計畫文件」概念系統。計畫列舉之基本理念包括：1) 永續發展；2) 互利共生；3) 經濟效率；4) 寧靜和諧；5) 全民參與；6) 國際參與。「國家環境保護計畫」與「國土綜合開發計畫」相輔相成，同為落實憲法增修條文中有關「經濟及科學技術發展，應與環境及生態保護兼籌並顧」之原則，亦為追求永續發展之具體行動文件。
千禧年發展目標	2000 年 9 月	擬訂 8 項發展目標及 18 項推動標的，並預定於 2015 年前達成。八項發展目標為：1) 消除極端貧窮和飢餓；2) 初等教育普及化；3) 促進兩性平等並且賦予婦女權力；4) 降低兒童死亡率；5) 改善產婦保健；6) 對抗愛滋病毒、

		瘧疾和其他疾病；7) 確保環境永續發展；以及 8) 促進全球發展夥伴關係。
環境基本法	2002 年 12 月 11 日	明文規定於追求經濟、科技及社會發展時，要兼顧環境保護，如有牴觸，須以環境保護為優先考慮，各級政府施政亦須納入環境保護與永續發展理念。
永續發展世界高峰會	2002 年 8 月 26 日至 9 月 4 日	會議討論人類發展議題、承諾及協議，中心議題包括生物多樣性、農業、能源、水與公共衛生以及健康與環境等。會中並通過兩份重要文件，分別為「約翰尼斯堡永續發展宣言」及「約堡永續發展行動計畫」。
環境基本法	2002 年 12 月 11 日	由總統公佈施行環境基本法，做為我國推動環境保護事務新的里程碑。「環境基本法」明文規定於追求經濟、科技及社會發展時，要兼顧環境保護，如有牴觸，須以環境保護為優先考慮，各級政府施政亦須納入環境保護與永續發展理念。
台灣永續發展宣言	2003 年 1 月 25 日	以「全球考量，在地行動」的國際共識，由生活環境、消費行為、經營活動，從民間到政府，從每個個人到整體社會，以實際行動，全面落實永續發展。
台灣永續發展指標系統	2003 年 6 月	評量國家發展永續度趨勢，並發揮決策預警、決策檢討、決策引導功能。
永續發展行動計畫	2003 年 12 月	依據「全球考量，在地行動（think globally, act locally）」的國際共識來擬定，由生活環境、消費行為、經營活動，從民間到政府，從每個個人到整體社會，期以實際行動，全面落實永續發展。
台灣 21 世紀議程	2004 年 11 月	以永續海島台灣為主軸，以永續經濟、永續環境及永續社會三面向，研訂永續發展策略綱領，作為我國推動永續發展之基本策略及行動指導方針。

國家永續發展會議	2006 年 4 月 21 及 22 日	共針對「永續台灣，世代傳承」、「建立國際環境形象，善盡地球村責任」、「妥善規劃國土使用，確保環境生生不息」、「調整產業結構，邁向永續經濟」、「建立友善社會，營造生態城鄉」、「保育生物多樣性，維持生態平衡」、「降低環境危害風險，建構健康安全環境」及「擴大全民參與，提昇公民環境素養」等 8 項議題，達成 269 項共識決議，提供政府推動永續發展策略規劃之參考依據。
----------	----------------------------	---

資料來源：整理自行政院國家永續發展委員會 <http://sta.epa.gov.tw/NSDN/>，97 年 8 月。

表 2- 6 永續發展的基本元素

環境	1. 以適當尺度進行自然系統的規劃及管理
	2. 在不同人口及事件中具穩定性及多樣性
	3. 資訊類型及決策過程的廣度
	4. 環境管理的本質
社會	1. 適當尺度的決策
	2. 決策過程的多樣性
經濟	1. 在經濟系統中考慮到環境
	2. 環境價值構想

資料來源：李永展、林士堅、黃慶銘，台北市永續發展指數之建構及應用，建築學報第 65 期 p4，2008。

二、永續發展之意涵

(一) 都市永續發展的不同觀點

在朝向永續性之消費，其定義是要確定都市內產品及服務的消費上對自然資產和目前及未來的世代環境衝擊達到最小，例如可更新的資源會回收的資源。

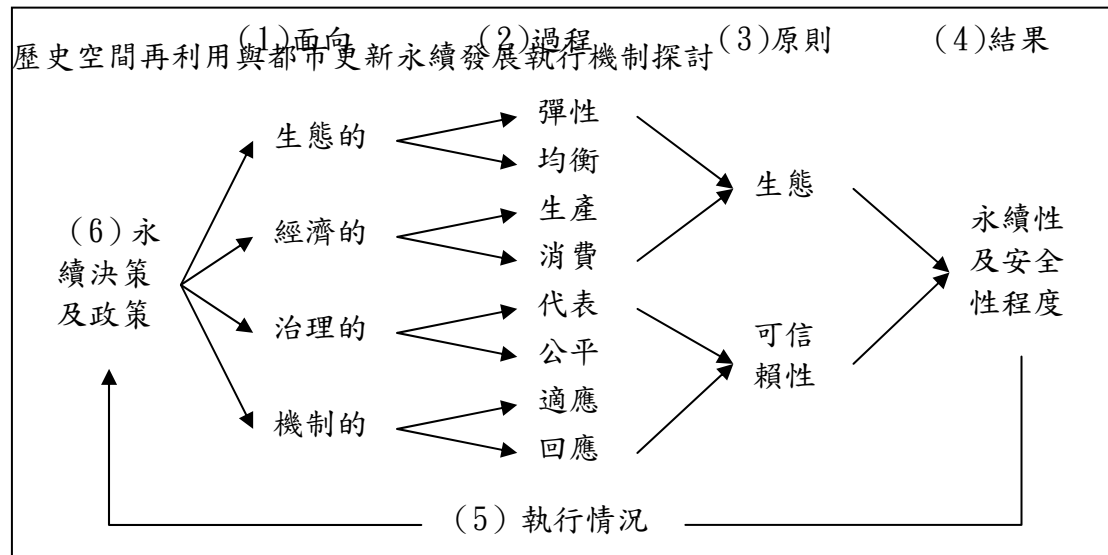
若把空間視為一種資源，那麼歷史空間的再利用，以下圖而言，就屬於都市永續發展中，減少重大環境衝擊的觀點。以財富生產的永續性觀點，財富的定義就是經濟體內生產資源、自然資源及人類資源的總和，以都市空間而言，都市更新不只是硬體上，還要注重社會、經濟、教育、文化等方面。



圖 2- 3 都市永續發展觀點

資料來源：Losef Leitmann 著，吳綱立、李麗雪譯永續都市，六合出版社，2002

(二) 永續發展之流程



資料來源：李永展，永續發展策略，詹氏出版社，2004

在永續的流程中，一到四的過程是宏觀的思考，而五、六就是微觀的實際操作。



(三) 永續發展人形圖

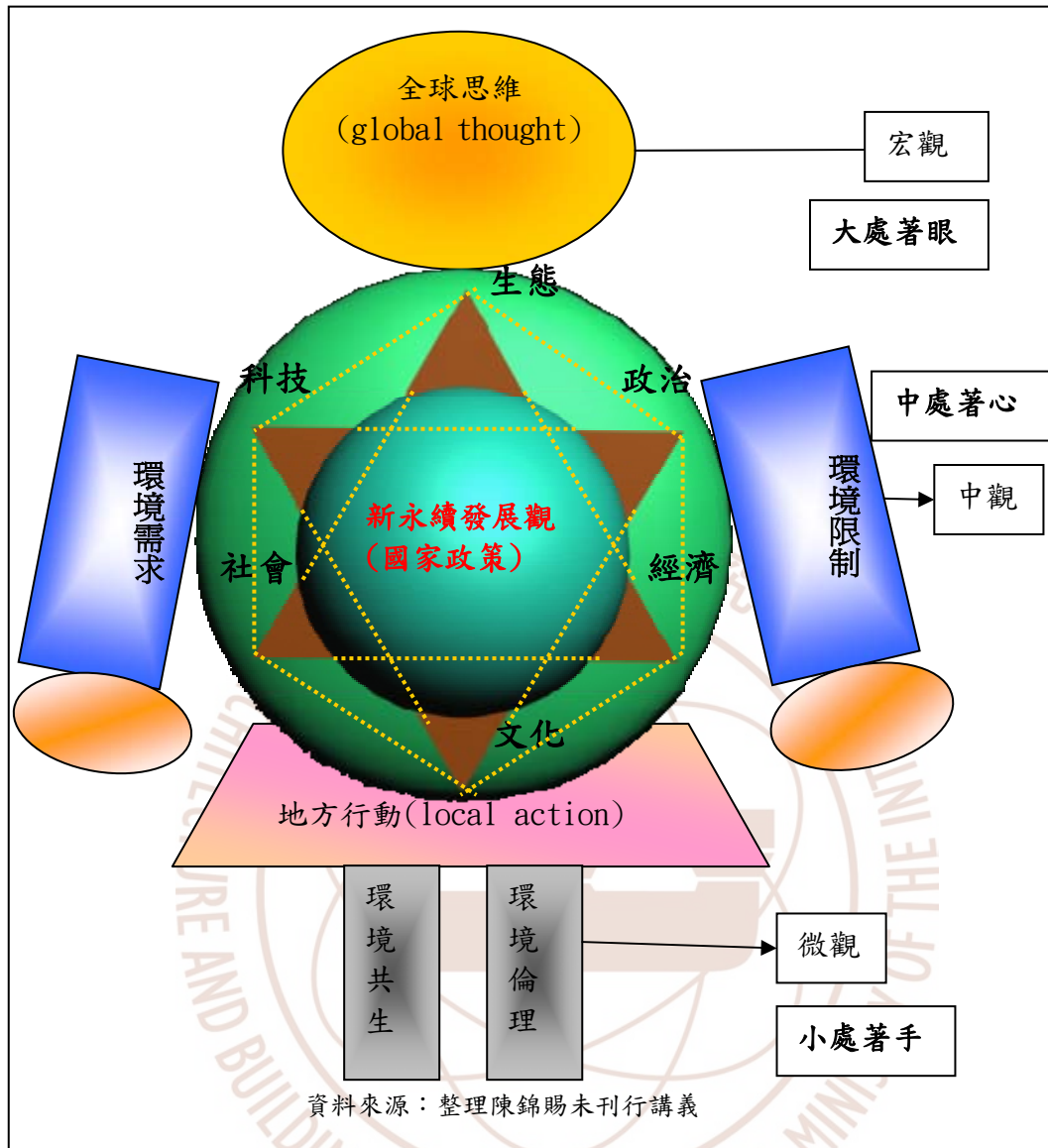


圖 2- 4 永續發展人形圖

在永續發展中有六項影響因子，第一層是生態、社會、經濟，第二層是科技、政治、文化，而每個因子中又有互相關係的影響。

貳、永續發展沿革

一、國外永續發展沿革

表 2- 7 國外永續發展沿革彙整

時間	主題	內容
1962 年	寂靜的春天 Silent Spring	由瑞秋·卡森女士 Reachel Carson 著，本書在美國一問世，針對人類破壞自然環境的後果，提出強而有力的

		警訊，立即引起熱烈的爭議及迴響，繼而成為轟動全球的警世木鐸。
1972 年 6 月 5 至 16 日	人類環境會議 人類環境宣言	聯合國於瑞典斯德哥爾摩召開「人類環境會議」，為世界各國政府共同探討當代環境問題與策略的第一次國際會議，共有 113 個國家之代表及超過 400 個環保團體參與。會中發表著名的「人類環境宣言(Declaration on the Human Environment)」，呼籲各國政府和人民為維護及改善人類環境，造福全體人民及後代共同努力。本次會議之開幕日 6 月 5 日，爾後也成為「世界環境日」。
1980 年	提出永續發展 Sustainable Development	「永續發展」一詞最早是由「國際自然及自然資源保護聯盟」、「聯合國環境規劃署」、及「世界野生動物基金會」三個國際保育組織，於 1980 年出版之「世界自然保育方案」報告中提出。
1982 年 10 月 28 日	世界自然憲章	世界自然憲章係由「國際自然資源保育聯盟(IUCN)」起草，並由聯合國大會於 1982 年 10 月 28 日通過之重要文件，作為各會員國修訂其憲法的方針。憲章表達各國政府對保護生物多樣性原則的完全支持，認識到人類是大自然的一部分，生命的各種形式都是獨特的，不論對人類的價值如何，都應受到尊重。該憲章確認國際社會對人與自然的倫理關係，及其所應承擔之義務，具關鍵性的哲學和倫理學價值。
1987 年	我們共同的未來	聯合國世界環境與發展委員會(WCED)，發表「我們共同的未來」報告，將永續發展定義為：「能滿足當代需求，同時不損及後代子孫滿足其本身需求的發展」，自此推動永續發展在世界各國掀起浪潮。 「永續發展」應包含公平性(Fairness)、永續性

		(Sustainability)、及共同性(Commonality)三個原則；就社會層面而言，主張公平分配，以滿足當代及後代全體人民的基本需求；就經濟層面而言，主張建立在保護地球自然系統基礎上的可持續經濟成長；就自然生態層面而言，主張人類與自然和諧相處。
1992 年 6 月	地球高峰會議 21 世紀議程	聯合國於 1992 年於巴西里約熱內盧召開「聯合國環境及發展會議」，又稱「地球高峰會議」(Earth Summit)，共有 176 國政府代表參加，其中 104 國由領袖出席。該次會議並通過里約宣言、聯合國氣候變化綱要公約、生物多樣性公約、森林原則及 21 世紀議程等重要文件。
1995 年	永續發展指標計畫	聯合國永續發展委員會鑒於「聯合國 21 世紀議程」第 40 章呼籲各國及國際社會研訂永續發展指標，協助決策者擬定家永續發展政策，於 1995 年成立「永續發展指標計畫」(Work Programme on Indicators of Sustainable Development, WPISD)，根據專家意見及志願參與國家測試結果，選定 58 項核心指標。指標於 1995 年完成，於 2001 年正式向聯合國永續發展委員會提出。指標項目及計算方法目前正修正中，預計於 2006 年完成修正。
2000 年 9 月	聯合國千禧年高峰會 聯合國千禧年發展目標	聯合國千禧年發展目標於 2000 年 9 月「聯合國千禧年高峰會」(United Nations Millennium Summit)通過，該次會議共計聯合國近 190 個會員國與會，擬訂 8 項發展目標及 18 項推動標的，並預定於 2015 年前達成。八項發展目標為：1) 消除極端貧窮和飢餓；2) 初等教育普及化；3) 促進兩性平等並且賦予婦女權力；4) 降低兒童死亡率；5) 改善產婦保健；6) 對抗愛滋病毒、瘧疾和其他疾病；7) 確保環境永續發展；以及 8) 促進

		全球發展夥伴關係。
2002 年 8 月 26 日 至 9 月 4 日	永續發展世界高峰會議	於南非約翰尼斯堡召開「永續發展世界高峰會議」，又稱為約堡高峰會議，共有全球 192 個國家 104 位元首及 1 萬 7000 名代表參加。本次高峰會為 1992 年里約地球高峰會議之後續，會議討論人類發展議題、承諾及協議，中心議題包括生物多樣性、農業、能源、水與公共衛生以及健康與環境等。會中並通過兩份重要文件，分別為「約翰尼斯堡永續發展宣言」及「約堡永續發展行動計畫」。
2002 年 12 月	永續發展行動計畫	「行政院國家永續發展委員會」參考全球趨勢與高峰會永續發展行動計畫，擬定完成「永續發展行動計畫」，於 2002 年 12 月核定，為我國實踐永續發展的重要依據。具體工作項目共計 264 項，其中 130 項規劃於 2003 年 12 月完成或進行重點查核，以配合「台灣永續元年」之推動。永續行動方案依據「全球考量，在地行動(think globally, act locally)」的國際共識來擬定，由生活環境、消費行為、經營活動，從民間到政府，從每個人到整體社會，期以實際行動，全面落實永續發展。

資料來源：整理自行政院國家永續發展委員會 [http://sta.epa.gov.tw/NSDN/\(97.8 公告\)](http://sta.epa.gov.tw/NSDN/(97.8 公告))

二、台灣永續發展沿革

表 2- 8 台灣永續發展沿革彙整

時間	主題	內容
1997 年	行政院國家永續發	為因應 1992 年聯合國「地球高峰會議」後全球永續發展思潮之趨勢，行政院於民國 83 年 6 月成立「行政院全球變遷政策指導小組」，其後於 86 年 8 月將該政策指導小組提升擴大為「行政院國家永續發展委員會」（簡稱永續會），專責永續

	展委員會	發展政策諮詢及工作協調，以加強推動保護地球環境、保育自然生態、合理利用資源、參與國際環境保護相關事務，俾追求永續發展。
1998 年	國家環境保護計畫	依規劃我國「21 世紀議程」(AGENDA 21)之概念擬定，結合追求永續發展目標下之環境保護基本策略，及結合不同公私團體參與所形成之「行動計畫文件」概念系統。計畫列舉之基本理念包括：1) 永續發展；2) 互利共生；3) 經濟效率；4) 寧靜和諧；5) 全民參與；6) 國際參與。「國家環境保護計畫」與「國土綜合開發計畫」相輔相成，同為落實憲法增修條文中有關「經濟及科學技術發展，應與環境及生態保護兼籌並顧」之原則，亦為追求永續發展之具體行動文件。
2002 年 12 月 11 日	環境基本法	為提升環境品質，增進國民健康與福祉，維護環境資源，追求永續發展，以推動環境保護，我國於民國 91 年 12 月 11 日由總統公佈施行環境基本法，做為我國推動環境保護事務新的里程碑。「環境基本法」明文規定於追求經濟、科技及社會發展時，要兼顧環境保護，如有牴觸，須以環境保護為優先考慮，各級政府施政亦須納入環境保護與永續發展理念。
2003 年 1 月 25 日	台灣永續發展宣言	「永續發展行動誓師大會」，邀請總統、部會首長、縣市首長、立法委員、民間團體等 7 百餘人出席，簽署「台灣永續發展宣言」。宣言中提及基於世代公平、社會正義、均衡環境與發展、知識經濟、保障人權、重視教育、尊重原住民傳統、國際參與等原則，並遵循聯合國「地球高峰會—里約宣言」及「世界高峰會—約翰尼斯堡永續發展宣言」，擬定永續發展策略與行動方案；以「全球考量，在地行動」的國際共識，由生活環境、消費行為、經營活動，從民間到政府，從每個個人到整體社會，以實際行動，全面落實永續發展。
2003 年	台灣	為評估我國推動永續發展進程，並呼應聯合國對各國建立永

6 月	永續 發展 指標 系統	續發展指標以評估永續發展推動成效之呼籲，行政院國家永續發展委員會於民國 92 年 6 月建置完成「台灣永續發展指標系統」，評量國家發展永續度趨勢，並發揮決策預警、決策檢討、決策引導功能。
2004 年 11 月	台灣 21 世 紀議 程	為達到我國永續發展願景，行政院國家永續發展委員會依永續發展基本原則及願景，並參考世界各國及聯合國 21 世紀議程相關文件，於民國 89 年 5 月制定「21 世紀議程－中華民國永續發展策略綱領」。該議程後因應發展現況，於民國 93 年 11 月修訂為「台灣 21 世紀議程－國家永續發展願景與策略綱領」，以永續海島台灣為主軸，以永續經濟、永續環境及永續社會三面向，研訂永續發展策略綱領，作為我國推動永續發展之基本策略及行動指導方針。
2006 年 4 月 21 及 22 日	國家 永續 發展 會議	為落實永續台灣理念，行政院國家永續發展委員會於民國 95 年 4 月 21 及 22 日召開「國家永續發展會議」，擴大推動公民參與永續發展策略規劃。共針對「永續台灣，世代傳承」、「建立國際環境形象，善盡地球村責任」、「妥善規劃國土使用，確保環境生生不息」、「調整產業結構，邁向永續經濟」、「建立友善社會，營造生態城鄉」、「保育生物多樣性，維持生態平衡」、「降低環境危害風險，建構健康安全環境」及「擴大全民參與，提昇公民環境素養」等 8 項議題，達成 269 項共識決議，提供政府推動永續發展策略規劃之參考依據。

資料來源：整理自行政院國家永續發展委員會，<http://sta.epa.gov.tw/NSDN/>，

97 年 8 月

參、永續發展指標探討

一、從永續發展定義到永續發展指標

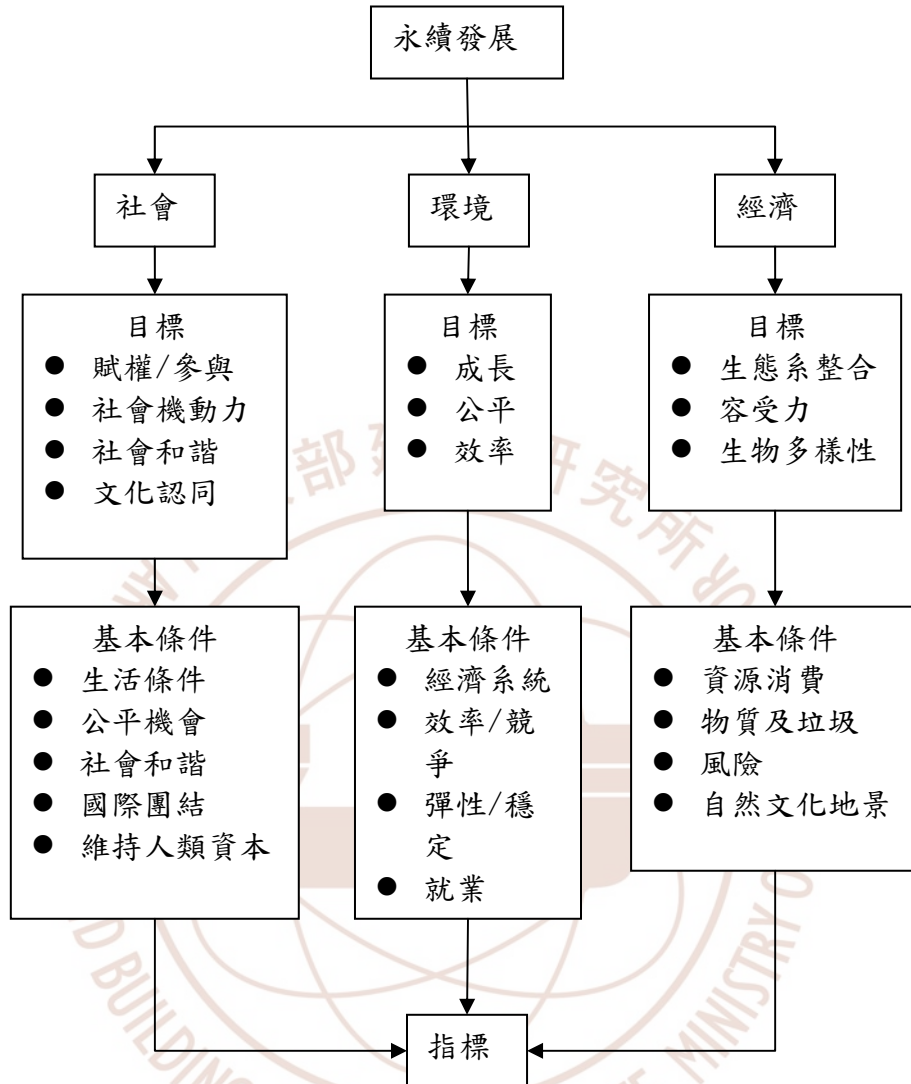


圖 2- 5 從永續發展定義到永續發展指標

資料來源：李永展、林士堅、黃慶銘，台北市永續發展指數之建構及應用，建築學報第 65 期 p4，2008

二、台灣永續發展指標系統

參考聯合國永續發展指標壓力、現況及回應之架構，另考量資料取得之可行性與穩定性、與公共政策連結之意義、國際接軌之可能等因素，選定 41 項指標。指標分為「海島臺灣」及「都市臺灣」二部分，涵括「生態資源」、「環境污染」、「經濟壓力」、「社會壓力」、「制度回應」及「都市永續發展」6

大領域。行政院永續會每年於 6 月 5 日「世界環境日」對外發布指標現況，除作為政府決策參考，也讓國人及國際社會了解台灣推動永續發展之成果。



三、台北市永續發展指標架構



圖 2- 6 台北市永續發展指標架構

資料來源：李永展、林士堅、黃慶銘，台北市永續發展指數之建構及應用，建築學報第 65 期 p4，2008

第四節 國外歷史空間與都市更新案例探討

壹、日本汐留

一、發展歷程

總面積 30.7 公頃的汐留更新地區，座落於東京都港區，臨接東海道幹線，緊鄰濱離宮恩賜庭園，並面臨東京灣的南北狹長地段，為原國鐵汐留貨物車站舊址土地。此舊新橋站係西元 1872 年日本最早開通的鐵路區段(新橋到橫濱)的起點，可說是開啟日本經濟、文化及都市發展的重要據點。隨著經濟繁榮及都市空間結構的改變，汐留貨運站功能角色日益衰微，終於在西元 1986 年廢站，其擁有的土地資源提供了更新都市機能的契機。

本汐留更新地區土地重劃事業費約需 1.463 億日圓，建築基地共計 11 街廓，興建辦公大樓 10 棟、集合住宅 3 棟，可提供辦公店鋪之總樓地板面積合計達 117.6 萬平方公尺（約為霞關大樓 8 棟）。

表 2- 9 汐留都市更新發展歷程

年代	事蹟
1941 年	東京站啟用後，「舊新橋站」改為貨運專用站，並更名為「汐留站」。
1960 年	「汐留站」為鐵路貨運基地的重要角色。
1979 年	日本成立「社團法人日本計畫產業協議會」(Japan Project-Industry Council；簡稱 JAPIC)，由鋼鐵、水泥、營建、土木等業界組成，參與政府推動各項大型建設計劃。
1983 年	「汐留貨運站活用基本構想研究委員會」成立。
1985 年	成立「汐留站周邊地區綜合整備計畫調查委員會」，以進行調查規劃。
1986 年	「汐留站」廢站
1987 年	舊址鐵路用地納為「國鐵清算事業團」。

1992 年	核定土地重劃事業計畫並完成更新地區計畫之都市計畫法定程序。
1995 年	東京都核定事業計畫，並展開土地重劃工程施工作業。
1999 年	地區內之超高層辦公工業、集合住宅等建築，方由民間業者積極陸續的動土興建。

資料來源：整理自日本都市再生密碼-都市更新的案例與制度，何芳子、丁致成，財團法人都市更新研究發展基金會，2006。

二、計畫內容

汐留更新地區跨居東京山手線新橋站與濱松站之間，除 JR 線之外，尚有地下鐵、新交通海鷗線高架捷運系統連通，是相當重要交通節點，東側是著名的濱離宮庭園，北側鄰接新橋銀座商圈，為有效發揮其優越區位條件，乃以兼具業務、商業、文化、居住等多樣功能，定位其發展角色。

總面積約達 31 公頃之更新地區，計分 5 區、11 街廓，全部開發完成後，預計可容納就業人口 6.1 萬人及居住人口 6,000 人，開發項目詳見表 2-11。其中北側最鄰近新橋站之第 1 區 A、B 街廓，電通及松下電工公司之總公司大樓及數棟出租辦公大樓、商業文化棟等，均已於西元 2004 年竣工啟用。C 街廓的日本 TV TOWER 及旅館棟等亦陸續完工啟用。此外，東京皇家公園雙子星大廈（由三菱地產及其他投資人所開發）其中每戶公寓價格高達一億日幣以上。



圖 2- 7 汐留全區計畫配置圖

資料來源：日本都市再生密碼—都市更新的案例與制度，何芳子、丁致成，財團法人都市更新研究發展基金會，2006。



圖 2- 8 汐留 Sio-Site 現況圖

資料來源：維基百科，自由的百科全書官方網站
(<http://zh.wikipedia.org/wiki/%E6%B1%90%E7%95%99>)

表 2- 10 汐留 Sio-Site 基地現況

項目	內容
計畫位置	東京都港區，臨接東海道幹線，緊鄰濱離宮恩賜庭園，並面臨東京灣的南北狹長地段
面積	約 30.7 公頃
計畫目標	強調東京都應創造「24 小時不眠的活力城市」，並朝高強度業務據點及都心型超高層居住型態發展構想。
計畫人口	就業人口 6.1 萬；居住人口 6000 人。

本研究整理

表 2- 11 汐留 Sio-Site 開發項目概要

街區	建築物 名稱	事業者	基地 面積	樓層	完工 年月	容積 率
1	A	1. 電通本社大樓 2. Caretta 劇場	(株)電通、(株)電通恒 產 SERVICE 17244 m ²	48F/B5	2002.12	1200 %
	B	1. 汐留都市中心 2. 松下電工東京本社大樓 3. 舊新橋復原站舍	三井不動產、新加坡阿 爾德尼投資公司、松下 電工(株)、(財)東日本 鐵道文化財團 19708 m ²	43F/B4 24F/B4 2F	2003.1	1200 %
	C	1. 日本電視放送網 網本社大樓	日本 TV 放送網、鹿島汐 留開發 15685 m ²	32F/B4 38F/B4	2003.4	1200 %

歷史空間再利用與都市更新永續發展執行機制探討

街區		建築物 名稱	事業者	基地 面積	樓層	完工 年月	容積 率
		2. 汐留 Tower					
2	D 北 1	1. 東京 汐 留大樓	森 TRUST、住友不動產	17847 m ²	37F/B4	2005.1	900 %
	D 北 2	1. 汐 留 住 友大樓 2. 汐 留 旅 館	住友生命、住友不動產	10077 m ²	25F/B3	2004.7	900 %
	D 北 3	1. 日 本 通 運 本 社 大 樓	日本通運(株)、日通不 動產	5518 m ²	28F/B4	2003.6	840 %
	E 街 區	1. 汐 留 媒 體城 2. Park Hotel	共同通信社、 TOPPANFORMS(株)	9323 m ²	34F/B4 19F/B1	2003.6	900 %
3	D 南	1. 東京雙 子星公園 (出售住宅 大 樓)	三菱、三井、住友、東 京建物、ORIX、和平不 動產	15561 m ²	47F/B2	2002.11	600 %
	H 街 區	1. 出 租 住 宅	都市基盤整備公團	11607 m ²	56F/B2	2004.3	600 %
	義大利公園		港區	2200 m ²		2003.10	0%
4	1-1	1. 飯 野 海	1. 飯野海運	3418	21F/B3	2006.6	900
區 運		2. 日本土地建物		m ²			%

街區		建築物 名稱	事業者	基地 面積	樓層	完工 年月	容積 率
		2. 日本土地建物共同大樓					
	1-2	1. Sky Grand 2. 其他未定	舊 CHARME 濱松町區分所有、大成建設、日本生命保險	13160 m ²	22F/B1	2005.8	700 %
5	西街區	1. 義大利街區	西街區地權者(約 70 名)	16100 m ²	7-16F	2002	

資料來源：整理至日本都市再生密碼-都市更新的案例與制度，何芳子、丁致成，財團法人都市更新研究發展基金會，2006。



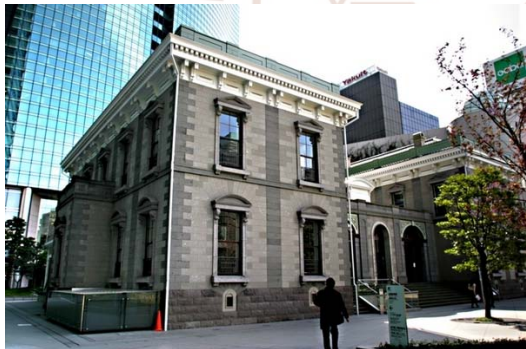
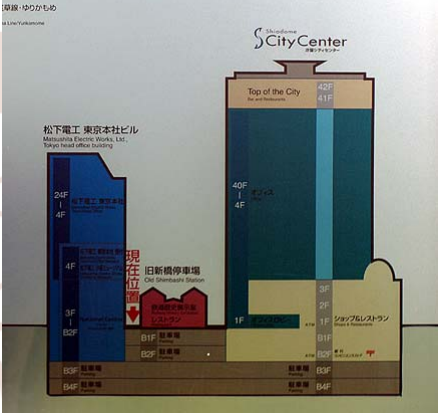
圖 2- 9 汐留量體示意圖

資料來源：日本都市再生密碼-都市更新的案例與制度，何芳子、丁致成，財團法人都市更新研究發展基金會，2006。

三、文化設施與歷史保存

在歷史保存方面，原本西元 1872 年興建的舊新橋停車場車站站體於關東大地震時焚毀。在本案推動時，乃依照原先的建築樣式於原址重新復健（即第一區的 B 街廓），以懷念日本鐵道歷史的重要發源地。

表 2- 12 舊新橋停車場車站更新後景象

	
「舊新橋停車場車站」是汐留地區前身一個很重要的火車調度中心，但目前此建物並非保留修復整座建築物，而是原地重建而成。	東日本鐵道文化財團保留了許多殘餘的地基基座供人參考，以給予人們這曾經在生活中扮演重要角色車站的歷史記憶。
	
「舊新橋停車場車站」外觀現況，目前館內做一常態性的鐵道文物展覽及餐廳的營運。	舊新橋停車場車站位於汐留都市中心及松下電工東京本社大樓中間處，從此圖即可看出，三棟建築物高度的差異。

資料來源：1. Base no 80764 舊道遺蹟(<http://www.wretch.cc/blog/enji/2375602>)

2. 日本東京汐留再生密碼(<http://yufulin.pixnet.net/blog/post/2285949>)

四、特色與借鏡

地區內 13 棟超高層現代化建築係分由美國、法國及日本國內頂尖著名建築師負責設計，不論在設計意匠、造型構思、建材技術及空間營造方面，均挖空心

思、爭奇鬥豔，圖謀能在龐大建築群中獨領風騷。可謂現代超高層建築的超級展示場。

在如此高強度、高密度的複合化機能聚集都心地區，將有數十萬人以上進出；在道路交通條件較不足的情況下，引入地下鐵、新交通軌道系統之大眾捷運，以及於北側地區設站，可適度解決交通問題。

在各自獨立的超高層建築間，以地下廣場貫連，在規劃設計、建材選用、色調構思以及面臨廣場、通道的商店門面裝修等，均配採用曲線明亮、活潑生動等元素，塑造出安全舒適、符合了人性尺度、親和的景觀視覺感受，沖淡了超高建築群的冷漠疏離感。

地區內於舊新橋停車廠所在地點，將新橋站舍以原樣復建，並設置鐵路相關資料展示空間，保存部分的歷史記憶。此外，在鐵路西側的港區公所興闢「義大利公園」，園內裝置十數尊由義大利國家贈送的白色大理石雕像，達成了以文化氣息的庭園提供周邊住宅區生活化休憩空間的規劃。

貳、日本橫濱港未來 21 再開發計畫

橫濱港未來 21 再開發計畫（横浜みなとみらい 21、*Yokohama Minato Mirai 21*），位於日本橫濱市西區及中區交界海濱，通稱港未來 21（みなとみらい 21、*Minato Mirai 21*）、港未來（みなとみらい、*Minato Mirai*）、MM21 等；計畫面積約 186 公頃，以業務、商業、住宅等土地使用為主，與舊有港區土地僅供港務使用不同，為水岸發展朝向複合性使用之規劃。

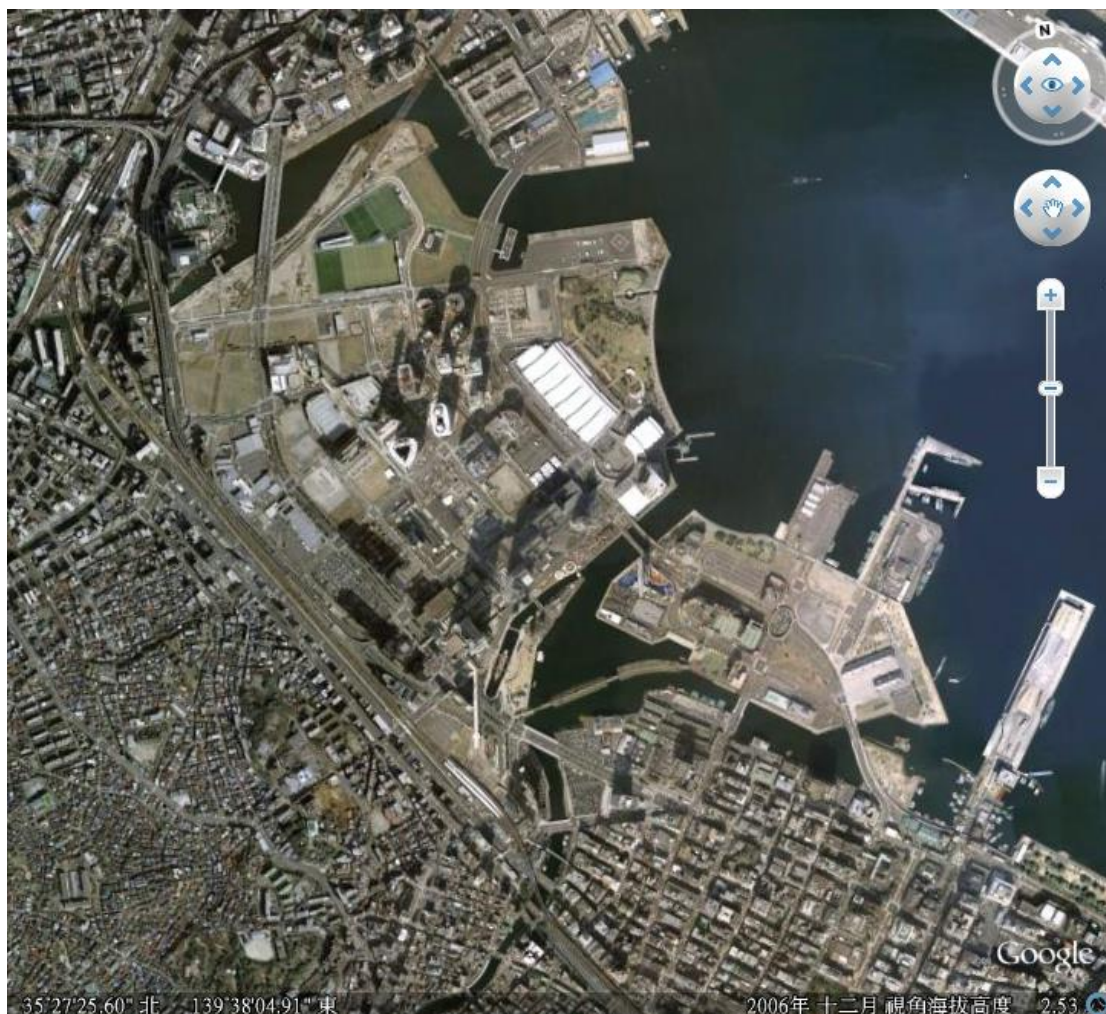


圖 2- 10 橫濱 MM21 航照圖

一、發展歷程

橫濱港埠現為日本最大的出口貿易港，排名世界第 21，因與東京港同屬東京灣，因此腹地雷同，皆以關東地區為主。且橫濱港本身為一座天然良港，航道水深，並也是日本各海港中最接近美國的一座，故美日貿易多以其為裝卸港。

此外，配合港口發展，橫濱市本身在交通運輸網上亦十分完整，有高速公路及鐵路連結北方路網及關西地區(大阪、京都)，其鐵路通往各傳統碼頭的支線亦是橫濱港海陸聯運系統中佔有十分重要的角色。而其空運方面，則是配合東京成田機場發展。

橫濱港自 1859 年開始營運，迄今約 140 年，其造就橫濱市成為日本第一大國際港灣城市。橫濱市並具備豐富的歷史資產與山、河、海等自然資源，總面積

約 435 平方公里，人口數約 356 萬人，家戶數約 149 萬戶，每人年平均所得約 100 萬元。

表 2- 13 橫濱港未來 21 再開發計畫發展歷程

年代	事蹟
1965 年	地區都市更新構思發表。
1981 年	徵名活動中選出「港未來 21」（みなとみらい 21）作重建區名字。
1983 年	「港未來 21」事業動工。
1989 年	1、自動人行道完成。 2、地址標記正式使用「港未來」（みなとみらい）一名。 3、橫濱美術館正式開館。
1991 年	1、橫濱國際平和會議場・展示會場竣工。 2、洲際酒店開業。
1993 年	1、橫濱地標大廈開業。 2、橫濱銀行總部大廈竣工。
1994 年	1、國立橫濱國際會議場完成。 2、三菱重工橫濱大樓竣工。
1996 年	醫院開業。
1997 年	1、日石橫濱大樓竣工。 2、「汽車道」開通。
1998 年	「橫濱港未來 21 會堂」開業。
1999 年	1、「橫濱 Media Tower」開業。 2、「橫濱摩天輪」開業。 3、橫濱國際船員中心開業。
2004 年	1、橫濱高速鐵道港未來 21 線開通。 2、富士 Soft 大樓竣工。

	3、Megapix 開業。
2005 年	1、溫泉設施「萬葉俱樂部」開業。 2、10 月 31 日 - 町名更動，新高島車站附近之高島一丁目，更名為港未來五丁目（みなとみらい五丁目）。

資料來源：整理自維基百科，自由的百科全書官方網站

(<http://zh.wikipedia.org/wiki/%E6%A9%AB%E6%BF%B1%E6%B8%AF%E6%9C%AA%E4%BE%8621>)

發展至 1960—1970 年代，毗鄰東京的橫濱市在人口產業發展與東京之依存度仍相當高，成為東京工作、就學人口的居住地，如同一個郊區住宅區（夜間人口：日間人口=100:89）。1970 年代末期，日本有關當局有鑑於東京的發展過度集中與擁擠，遂提出一份國家首都行政區綱要計畫中，彰示了發展東京周圍數個核心都市的多核心架構，橫濱即扮演最大核心都市的角色。同時，橫濱市的臨港地區因國際貿易與工業化的發展，促使其逐漸為港口設施、船隻碼頭與轉運儲存設施佔據，新的商業中心則由橫濱車站地區開始發展，而舊港區則面臨港口機能老化與發展式微的窘境。因此，此時所提出之國家首都行政區綱要計畫遂催生橫濱港灣城市再造的契機。

二、計畫概要

港未來地區是透過重建橫濱市中心部分地區建構而成的海濱都市。由明治時代開始到 1980 年代前，當地仍是三菱重工橫濱造船所、國鐵高島線高島操車場和高島渡輪碼頭所在地。重建計畫的目標是增加日間就業人口，建立支援東京的居住都市之外也希望及引企業進駐區內。

表 2- 14 橫濱港未來 21 基地現況

項目	內容
計畫位置	橫濱港位於東京灣西北側，距離東京市約 20 公里；MM21 計畫基地則位於橫濱港的內港地區
面積	約 186 公頃(含新港、中央等地區)
計畫目標	強化橫濱的自主性，使港灣機能得以發展以分擔首都區之業

	務機能。	
計畫人口	就業人口 19 萬；居住人口 1 萬人(3000 戶)。	
土地使用		
土地使用分區	面積(ha)	估計畫區面積百分比(%)
宅地(業務、商業、住宅)	87	46.8%
道路、鐵路用地	42	22.6%
公園綠地面積	46	24.7%
碼頭用地	11	5.9%
總計	186	100%

資料來源：整理自內政部營建署網站

土地使用方面以業務、商業、住宅等土地使用為主，約 87 公頃，佔總計畫面積 46.8%；其次為公共設施，包括道路用地、鐵路用地、以及公園綠地，共 88 公頃，其餘為碼頭用地。

陸域土地重新利用上，利用國有鐵路用地提供更新機會之可行性，亦考慮舊有建築重新利用，以保存當地居民之共同記憶；港灣碼頭規劃方面，原有之軍港碼頭維持原有機能往外遷移，港內之空間導向以休閒購物、親水等公共屬性的開放空間為主，以與周邊都市機能整合。

歷史遺跡保存，「紅磚屋倉庫」為明治、大正時代的磚造建築，沿襲其受人青睞的外觀不變，內部景觀卻煥然一新。1 號館有大廳、多功能場地；2 號館有音樂伴奏餐廳和啤酒餐廳，另外還有 31 家餐館和商店。為保留歷史遺跡在橫濱市的景觀，對於周圍新建的建築物給予高度管制。



圖 2- 11 MM21 土地使用計畫示意圖

資料來源: MINATOMIRAI21 information vol.78 March,2007

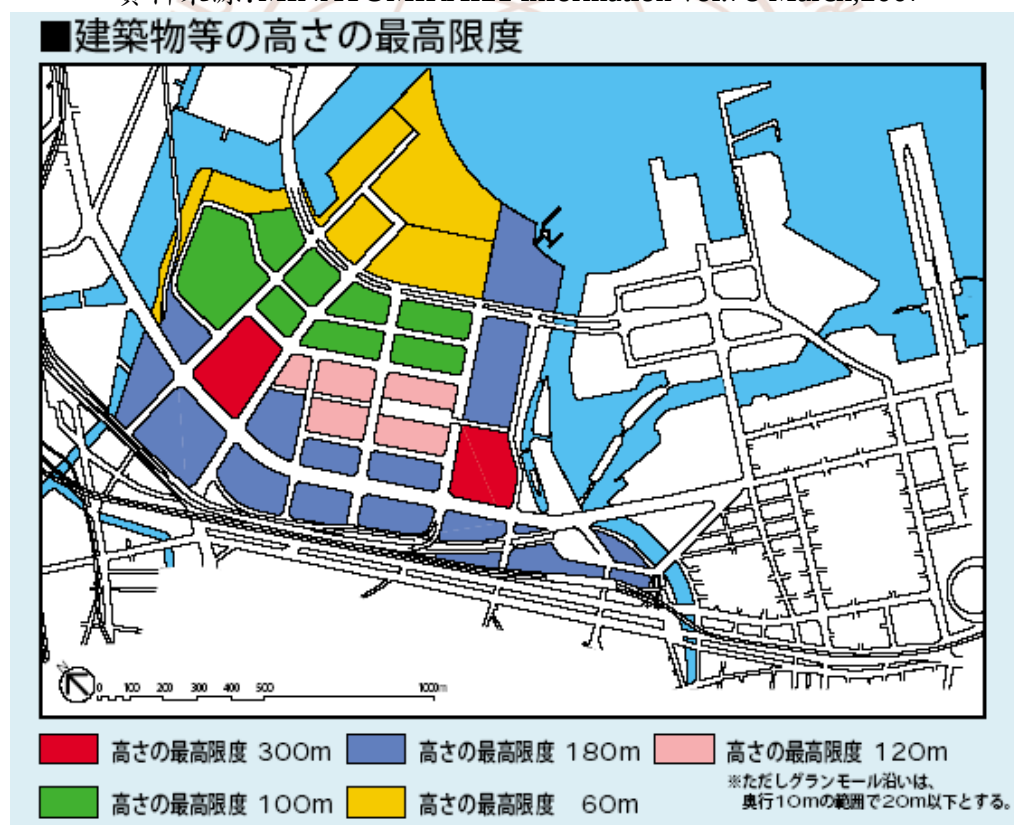


圖 2- 12 MM21 建物高度管制圖

資料來源: MINATOMIRAI21 information vol.78 March,2007

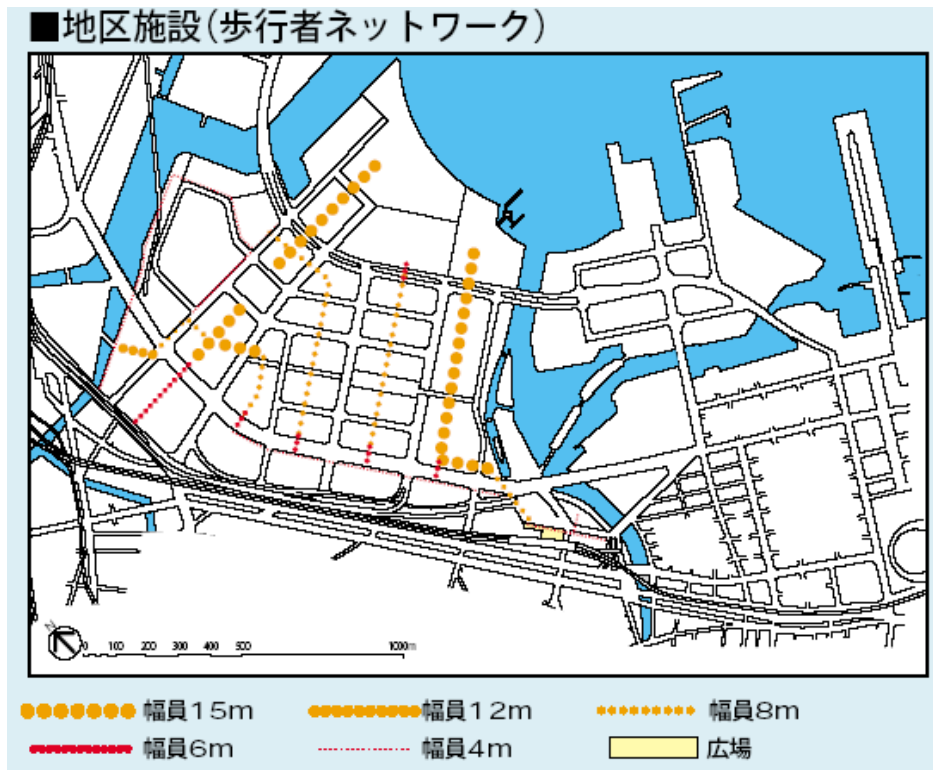


圖 2- 13 MM21 人行動線圖

資料來源:MINATOMIRAI21 information vol.78 March,2007

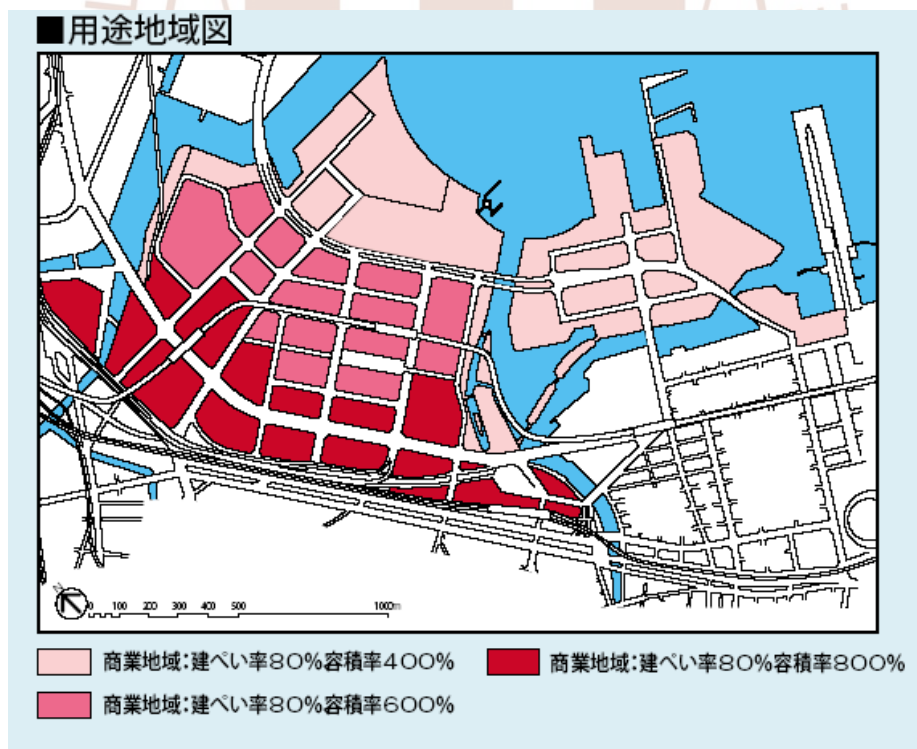


圖 2- 14 MM21 容積率及建蔽率管制圖

資料來源:MINATOMIRAI21 information vol.78 March,2007



圖 2- 15 MM21 都市設計天際線管制圖

資料來源:MINATOMIRAI21 information vol.78 March, 2007

三、開發主體

橫濱市於 1984 年 7 月主導成立公私合營之第三部門「橫濱港灣未來 21 世紀公司」主導計畫開發，並以公私合作方式進行實質建設：

進行方式	內容說明
1. 全案主導	主要由「橫濱港灣未來 21 世紀公司」負責，包括市街地開發的計畫協調(即都市計畫或更新計畫等)、基本資料的調查、計畫檢討、推動行銷、廣告、公關、招商等。公司組成主要由橫濱市、神奈川縣、住宅與都市整備公團、日本鐵道建設公團、國鐵清算事業本部、及少數股的土地所有權人、國內民間企業等合資成立。
2. 公部門參與	公部門主要為橫濱市政府、住宅都市整備公團、中央或縣政府，主要負責基盤設施的建設：包括港灣工程、填海工程、都市計畫、共同管溝、下水道、道路、都市廢棄物處理所、公園、美術館等。
3. 籌組第三部門	除橫濱港灣未來 21 世紀公司外，公共設施與設備的興建營運多由第三部門主導。包括電波通訊、冷熱供給、大眾捷運、國際會議、展示場、美術館、文藝設施與活動推動振興、公共停車場…等。第三部門是本計畫開發與公共設施營運的主幹。

資料來源：整理自內政部營建署網站

四、開發內涵及借鏡

1. 透過都市設計管制方式，形塑港灣城市意象



圖 2- 16 MM21 現況圖

資料來源:MINATOMIRAI21 information vol.78 March,2007

1988 年，MM21 計畫中央地區的土地所有權人與 MM21 公司簽訂「MM21 城市建設基本協定」，作為土地所有權人之間制定自治自主性建設的規範。協定內容包括：城市建設主題、土地利用方式、開放空間、建築外觀、街道景觀、活動場所、色調廣告、人行通道、外牆退縮、建築高度、城市管理、都市防災、電波障礙的解決…等。1993 年為使此協定具有法律強制性，即以協定內容制定 MM21 中央地區地區計畫(即都市計畫之細部計畫)，並藉以形塑橫濱港灣城市意象。至於協定則由簽約人組成的城市建設協議會來經營管理，該議會事務局設立於 MM21 公司內。

2. 透過公私合資籌措第三部門，創造都市再開發之最大效益

橫濱港灣 21 世紀事業計畫，是近年來兼具都市更新與水岸開發最成功的案例之一。就 MM21 的案例特色，它除了與橫濱港的發展相輔相成外，開發的過程中還融入了都市再開發的手法，並且充份運用了公私合資籌組的第三部門，作為管控與刺激全案的開發營運事務，例如其主力設施中，以橫濱國際平和會議場

(株)為例，該國際會議廳於 1991 年開幕至 1997 年的出租率均在 92%~96%之間，展示場出租率則約為 70%，相較東京都臨海副都心等開發案的競爭毫不遜色。

參、表參道之丘

表參道之丘的特殊性，在於其所座落的表參道地區及於更新前各建築物自身具備的時代意義。表參道係西元 1920 年關建明治神宮時的正面參拜道路，兩側高大櫟木行道樹枝葉扶疏成蔭。兩側的沿街商店都屬具有精緻、高雅品味之服飾、畫廊等特色鮮明的專門店，成為引領日本流行、馳名日本國內外的林蔭購物街區。

位於表參道更新基地上之青山公寓，是關東大地震後由同潤會於西元 1927 年興建完成，也是日本第一棟鋼筋混凝土造的公有出租公寓。青山公寓共計 10 棟、138 戶，是三層樓的建築群，雖曾於西元 1968 年檢討更新改建事宜，但受限於種種主、客觀因素，最後方於 38 年後、西元 2006 年 1 月完成更新建築，誠屬不易。



圖 2- 17 表參道空間示意圖

資料來源：日本都市再生密碼-都市更新的案例與制度，何芳子、丁致成，財團法人都市更新研究發展基金會，2006。

一、計畫背景

(一)同潤會

同潤會是住宅公團的前身。關東大地震後的第二年，由海內外賑災捐款的 5900 萬日圓中，提撥了 1000 萬日圓作為建設基金，已進行「受災戶住宅復建」及「殘障疾病者職業再教育」為主要的工作內容。

為適應大地震後嚴重的住宅短缺，同潤會於西元 1925 年至西元 1934 年 10 年間，於東京橫濱選定交通便捷的地區共 15 處，總計興建 RC 建造公寓 2200 餘戶。據西元 1936 年警察廳建築課的調查，當時東京市區內 10 戶以上的 RC 建造出租公寓共有 159 棟，其中半數以上係由同潤會所建，足見同潤會在當時是日本住宅政策實施的啟動者，在當時的住宅市場扮演舉足輕重的角色。

受到關東大震災的慘痛教訓，同潤會致力興建具備耐震功能的建築物。其設計部係由東京大學畢業的一群耐震構造、鋼筋混凝土建築之先驅負責，並努力引入新技術與設備，其興建之住宅單元面積雖僅約 10 坪，但屬耐震防火之 RC 構造，而且規劃了瓦斯、水電、流理台、廁所等，屋頂並附設洗衣、晒衣場所，固廣受都民好評。同潤會所開發建設之各類社區均各具特色，如設備水準最高的「江戶川公寓」、屬大規模開發的「清砂通公寓」、郊區型的「代官山公寓」、婦女專用的「大塚公寓」等，均頗具名氣。

(二)青山公寓

同潤會青山公寓於興建之初係採出租方式，西元 1951 年後，東京都將建築物售予住戶，土地則由東京都管理、持有，住戶則以承租方式使用土地。1964 年，世界奧運會於東京舉辦後，各項都市基盤設施大為擴充，同時也大幅改變了都市的景觀風貌。

表參道地區拜地利之便，遂由幽靜的住宅區發展成為住商兼併的地區。在面臨住商混合使用的負面課題以及建築物單元面積狹小以及設備老舊等情況下，檢討更新與改建的議題便於西元 1968 年正式浮現檯面。但是，其後的十餘年間，在不斷檢討更新改建計畫的過程中，也同時遭遇許多反對的聲浪。

反對的團體主要是以學生為主，因為當時進駐青山公寓低層的營業商店如雜貨店、餐飲店等，頗受年輕學子們的喜愛，他們基於「青山公寓的建築外觀與表參道之景觀早已融為一體，不僅成為該地的特殊意象，來訪旅客亦會留下深刻記憶」之理由，強烈反對該公寓之拆除與改建。因此，在尚未形成拆除重建的堅定共識下，表參道地區一直未能進行更新。

直到西元 1985 年，方由所有權人組成的「青山公寓社區管理組合法人」開始檢討更新與推動事宜。

二、計畫內容

本更新地區面積約 1.2 公頃、建築面積約 5031 平方公尺、建蔽率約 83%、總樓地板面積約 34062 平方公尺、容積率為 454%、興建地上 6 層、地下 6 層建物，提供商業、住宅、停車場使用。

(一)規劃設計原則

在歷史發展背景、區位特性及環境景觀等傳承條件下、秉持與地域環境共生的理念，訂定六項規劃設計原則：

1. 應與表參道景觀相互配合。
2. 具獨創性的螺旋式斜坡(Spiral Slope)。
3. 必須與櫟木行道樹共生共存。
4. 強化街區防災安全性。
5. 屋頂規劃綠化庭園。
6. 再生原外牆部分造型。

(二)建築景觀結合計劃

建築風格與表參道櫟木行道樹景觀充分配合：在建築設計方面，為抑制地面高度，儘可能朝地下發展，擴大地下使用空間。同時為確保商業設施之連貫性，其地上三層以下之低層部分提供商業使用，住宅則配置於日照通風條件較好的四、五層樓部分，建築群包括本館、西館及同潤館，其中西館(地下二層～地上

二層部分)、本館(地下三層~地上三層部分)及同潤館(地下一層~三層的部份)提供商業使用,地下四至六層部分規劃 182 個停車位,提供顧客使用。

於本館提供商業使用之地上三層至地下三層之樓層空間,規劃挑空天井四周設置與表參道同樣傾斜度之斜坡道,沿此斜坡道配置店鋪,創造如同在表參道內又配置一條表參道的意象感受,將具表參道特色與氛圍的愉悅購物散步空間引入建築物內,增加逛街購物的安全性、舒適性與樂趣。

規劃住宅單元 38 戶,其標準格局約 20 坪,全部住宅單元採坐北朝南方位,不但確保良好日照、通風條件,更創造了可親近表參道充滿綠意的舒適居住空間。

為強化防災安全性,於商業使用與住宅使用樓層間,設置免震設備,以提高整體建物之耐震性能。此外,並設置防災井,俾於災害發生時扮演防災據點角色。

在屋頂部份,予以充分綠化,俾與表參道高大的行道樹之綠蔭、綠意連成一體。其綠化面積達 1850 平方公尺、綠覆率 30%,期望於擁有廣大綠化、開放空間之明治神宮與青山墓園連結的綠帶內,再塑造一處綠色森林。

為了讓眾人留下深刻親切感的青山公寓外牆沿續成為都市歷史記憶之一環,刻意將原公寓外牆語彙,於更新建築部分外牆再生重現。

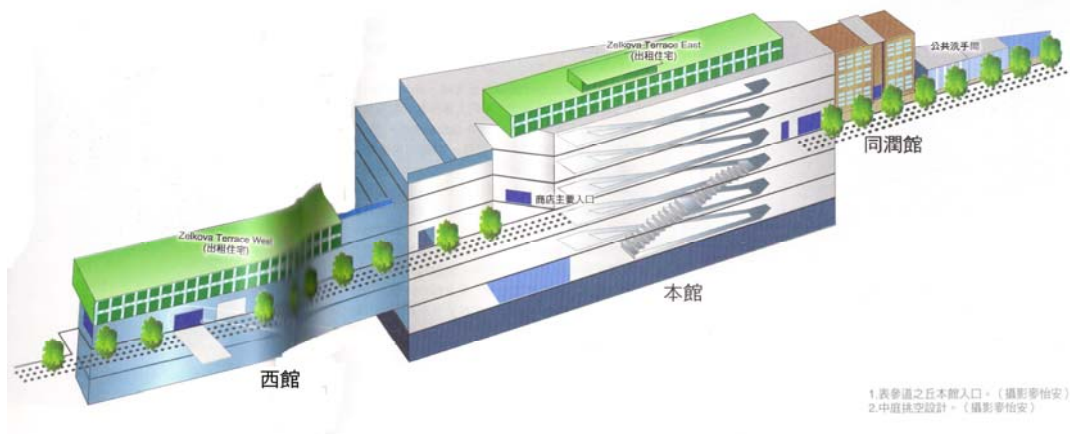


圖 2- 18 表參道建築立體示意圖

資料來源：日本都市再生密碼-都市更新的案例與制度，何芳子、丁致成，財團法人都市更新研究發展基金會，2006。

三、特色與借鏡

(一)先行策定整體地區更新計畫並確立規劃原則

青山公寓是日本在遭遇關東大地震的慘痛教訓後，由同潤會興建的首棟 RC 造集合住宅，是日本住宅構造從木造朝向耐火耐震 RC 造之住宅的開端。除了同潤會興建的集合住宅耐火耐震外，其單元面積雖小，但浴廁、瓦斯、電話等具備，因此提供居住者便捷、效率、愉悅的都會生活。就七、八十年前的住宅水準而言，青山公寓是相當高級的。尤其座落於表參道的青山公寓，在漫長的發展歷程中，已與原宿、表參道風貌融合，成為該區獨特的景觀。因此，在檢討拆除與重建計畫之際，必然會遭遇反對者撻伐連連的聲音。謂此，澀谷區公所於土地出售前，即先研訂更新該地區的整體更新計畫，並以環保共生理念訂出六項規劃設計之原則以為後續作業遵循。

(二)對於反對意見進行溝通協調

表參道青山公寓因所在區位具歷史意義，當拆除重建構想提出時，即受廣泛關注。因此，從西元 2001 年開始，日本電視節目、報紙、雜誌等就不斷出現有關老舊住宅社區再生、都市景觀、都市記憶等議題的討論。其中有一名建築研究所學生大西正紀，帶頭透過網站、簽名、邀請專家學者及地區居民等座談會方式，呼籲應保存該公寓原有建物及景觀。面對從各方面蜂擁而來的種種意見，實施者均能誠懇地進行溝通協調，並邀請建築師配合說明，發函回應答詢，經安藤建築師強調「讓新、舊建物有效對話是建築師的責任，讓同潤會公寓改建後，能保有溫馨感是大家共同追求的目標」後，覆經各種討論、溝通、協調，反對聲音、抗議活動就逐漸消失，在期待創造便利、安全、愉悅的居住環境及都市景觀的居民共識與支持下，終能順利完成更新事業。

表 2- 15 表參道基地現況

項目	內容
計畫位置	東京都澀谷區神宮前四丁目
面積	約 1.2 公頃
計畫目標	以解決住商混合使用的負面課題、建築物單元面積狹小、設

備老舊和保留當地歷史記憶為目標		
土地使用		
土地使用分區	面積(ha)	估計畫區面積百分比(%)
宅地(業務、商業、住宅)	50	42%
道路、鐵路用地	33.6	28%
公園綠地面積	18.5	30%
總計	120	100%

資料來源：日本都市再生密碼-都市更新的案例與制度，何芳子、丁致成，財團法人都市更新研究發展基金會，2006。

肆、德國魯爾區

德國魯爾區在 1850 年代發現高品質的煤礦礦脈，開啟了長達百年的煤礦開採史，也成了德國最重要的重工業區。但 1950 年間，其他國家的煤、鋼鐵等重工業興起，不敵這些國家的低成本競爭，魯爾區重工業一蹶不振，失業率攀升到 15%；加上生態環境被重工業破壞殆盡，魯爾區面臨前所未有的挑戰。



圖 2- 19 德國魯爾工業區

魯爾區位於德國西部、萊茵河下游支流魯爾河與利珀河之間的地區。通常將魯爾煤管區規劃協會所管轄的地區，作為魯爾區（Ruhrgebiet）的地域界限，其面積 4593 平方公里，佔全國面積的 1.3%。區內人口和城市密集，人口達 570 萬，佔全國人口的 9%，核心地區人口密度超過每平方公里 2700 人；區內 5 萬人口以上的城市 24 個，工廠、住宅和稠密的交通網交織在一起，形成連片的城市帶。



圖 2- 20 魯爾工業區生態被破壞殆盡景況。

資料來源：<http://www.cesroc.org.tw/newland/hl08-03.htm>

面對一整個失去生命力而且被重度污染的工業帶，並以更新方法使得這一片國土，再現生機。該區的更新計劃是開始於 1989 年，其規模非常龐大；十年間便已完成了 120 個更新案。IBA 組織所面對的不僅是衰頹產業的振興，毀壞環境的再造，它們更野心勃勃的想為社會的新開展動力（環保、生態、文化、休閒、婦女等得政治性訴求壓力），表現在人類生存實質環境之可能性（建築形式、技術、美學、營造等等）尋找新的出路¹³。

德國魯爾工業區是德國的煤炭與鋼鐵之都，日前被評選為 2010 年的“歐洲文化首都”。從沒落的工業區轉型為現代文化都市的努力，使得魯爾區在申請“歐洲文化首都”的競爭中脫穎而出。證實在這文化與歷史空間文物的保存利用已有深厚的經驗，魯爾工業區歷經百年工業的發展，社會形象早已深刻入人心，長期的有組織、有條理的經營工業，育化出獨特的社會脈絡關係，工業地景的文化保存是居民內心的吶喊，閒置工場與地景文理的認同，成為都市更新時獨特的壓力與條件。

工廠或礦場舊址及其上具有歷史見證意義工業建築的再利用，這也是魯爾區土地再利用的獨特課題。做為都市文化認同的對象，這些工業建築設施的保存，

¹³ 曾梓峰（2006），國土空間願景及政策落實執行機制之建立-設置公營開發公司開發公地或都市更新地區公地之可行性及方式：德國魯爾國際建築展的經驗分析。P7。

對這個地區的民眾而言是格外重要的。無論是工廠廠房、龍門吊架、巨大的廢煤堆、亦或是運輸鐵路設施，都是這個地區工業地景獨一無二的標誌，它們建構出地方的特有的方向感，敘述著這個地區的歷史。

面對及處理這些工業歷史見證最大的挑戰，是「拆除」或是「保存」之間的權衡。另一個挑戰則是技術面和經濟面的。二十世紀的工業建築因為它的秩序和尺度，以及運用鋼和鐵所呈顯出來的美學價值，使得它具有歷史古蹟保存的高度價值。然而經濟有效率的保存和使用是不容易計算的。將真正有價值、典型、工業歷史上重要意義的設施挑選出來，因此是個無法避免的過程。

再利用的方式，主要以新產業和新活動的引進最為重要，其所帶入的空間及意象轉化過程，往往是都市特色形塑最重要的機制。許多在這個地區內重要的工業紀念碑都成了IBA 計畫案中最主要的部份，新的使用在埃姆瑟景觀公園或公園中就業的項目下都有相當精彩的處理。

表 2- 16 計畫整建後的景象

改建後景象	說明
	這是1988年德意志聯邦共和國魯爾工業區內，孩子們在占地52萬平方米的大型公園—"夢園"內玩耍。魯爾工業區在二十世紀七十年代之前曾是濃煙蔽日，煤渣滿地。經過轉型改造，如今這裡隨處可見優美的公園綠地，幽雅的產業園區或豪華的商貿中心
	杜伊斯堡 (Duisburg) 夜景，擁有一些在工業時代陸續興建的工廠建築，在時代的推進下，工廠逐漸轉型為富有工業文化魅力的複合性都市。
	杜伊斯堡 (Duisburg) 街景，原本荒廢無用的廠房被整修改建成各式各樣的展覽場、音樂廳、博物館、戲院、餐廳、文化或活動中心。

本研究整理

由 IBA 組織當作一個創新的平台、媒介，透過大型的國際建築展覽，收集到許多對魯爾區轉型有興趣的建築設計家們的構想，將德國的歷史、環境的永續、人文的關懷與經濟效益等，都是未來發展缺一不可的要素。IBA 組織將格局放大，以更寬廣的心態與更多的面向去看待每一件事情，這樣才能綜觀全貌，掌握未來。

表 2- 17 基地現況

項目	內容	
計畫位置	魯爾區位於德國西部、萊茵河下游支流魯爾河與利珀河之間的地區。通常將魯爾煤管區規劃協會所管轄的地區，作為魯爾區（Ruhrgebiet）的地域界限。	
面積	面積 4593 平方公里，佔全國面積的 1.3%。	
計畫目標	(1)以既有產業為基礎，對產業按照生態及經濟的雙重標準選擇性地退出、改造、整合。 (2)在傳統的產業上派生新產業，如工業文化旅遊、物流、服務業等。 (3)培育新產業，如教育、醫療、能源和環保技術等。	
計畫人口	人口 570 萬，佔全國人口的 9%，核心地區人口密度超過每平方公里 2700 人。	
土地使用		
土地使用分區	面積(ha)	佔計畫區面積百分比(%)
建物與交通	1772	38.6%
可耕地	1865	40.6%
森林	809	17.6%
水域	147	3.2%
總計	4593	100%

本研究整理

伍、英國伯明罕

伯明罕(Birmingham)，是英國英格蘭中部的大型工業城市，城市人口 1800 年為 75000 人，1900 年為 65 萬，1889 年才被列入英國城市名錄，據 2002 年統計數字，該城人口已達 989,956 人，在伯明罕周圍 80 公里範圍內的總人口有 2 百萬人左右，是英國除倫敦外最大的都會區。發展十分快速。現為阿拉巴馬州最大的城市，它是屬於幾個少數沒有經歷南北戰爭(Civil War，從 1865 到 1869 年)的城市。今日的伯明罕市是兼具有醫學、工程、教育、金融及技術工業大城。

(一)發展歷程

伯明罕原來只是一個小村莊，14 世紀成為一個大鎮，工業革命後，由於附近發現煤礦，城市迅速發展起來，16 世紀是歐洲舉足輕重的工業和商業中心，是當時世界上最大和種類最多的金屬加工區。

伯明罕為英國最多元文化的城市之一，根據 2001 年的統計，29.7%的人口不是白種人，有許多從加勒比地區、南亞和愛爾蘭來的移民，是牙買加以外牙買加黑人基督教徒最多的地區。伯明罕每年接待大約 2200 萬遊客，商業中心繁華程度僅次於倫敦西區。

伯明罕市中心有 60 公里長的河道，在工業革命時期，這些河道是工業的交通命脈，但現在只有旅遊用途了，伯明罕的河道比威尼斯的還要長，威尼斯只有 43 公里，實際上伯明罕要比威尼斯範圍大多了，所以河流比例沒有威尼斯大。

在二戰期間，伯明罕受到猛烈的轟炸，維多利亞時代的建築已毀壞殆盡，伯明罕經過工業革命時期之建設與發展，利用煤、礦、鋼鐵加工製造，成為英國最重要的工業重鎮，亦因此有英國最「醜陋」的城市之稱，又稱「混凝土森林」。到了 20 世紀末期製造業部門在全球激烈競爭之環境下快速衰敗，於 1971 年至 1986 年之間流失 191,000 個工作機會，內城聚集失業人口，都市形象敗壞，缺乏投資吸引力，故為引入新經濟(New Economy)，創造新的就業機會，政府部門遂提出核心地區(Heart Lands)工業土地再開發計畫促進都市再生，且其規劃建

設局亦試圖藉都市設計手法，營造伯明罕獨特的都市意象，以提昇整體都市競爭力。

表 2- 18 伯明罕再開發計畫發展歷程

年代(西元)	事蹟
1970 年中期	工廠工業區沒落
1990 年中期	市政府開始重新定義及發展該區成為新興的商業中心，運河整治，融合商業大樓，以及中介廣場及藝廊。
1990 年後期	規劃優質的行人環境，提供寬廣的人行道，縮減車道面積，
2001 年	1. 拆除 30 年前所建高架車道與人行地下道。 2. 藉由租稅獎勵，將閒置歷史建物改建為購物中心。
2004 年	市政府擬定 2020 年都市願景計畫，將市中心定位為城市的「客廳」
2005 年	“歐洲未來城市獎”和著名的“都市土地學會更新卓越獎”

資料來源：本研究整理

(<http://www.lifewindow.com.tw/~walkhsinchu/A09-01-13.htm>)

(三)開發方式¹⁴

1988 年，政治工作者、市議會官員、都市計劃專家和工程師們進行一系列「行動規劃」活動，研討伯明罕中心區未來走向，如何結合歷史遺產與改善市容，於考量投資成本與專業技術層面，政府遂與私部門合作成立非法定都市發展機構的 BHL(Birmingham Heartlands Ltd)，其中私人開發企業，三家為伯明罕地方企業，二家為全國性企業，開發核心地區佔地約 2,350 英畝之頹敗且受污染的工業用地，除提供全區策略規劃架構外，亦致力地區經濟及社會層面之強化、環境改造、以及土地開發，建立一綜合性之管理架構來推動發展，

同時 BHL 股權持有比例，分為政府持有 35%之股權，開發商持有 65%之股權，股東會成員共 11 名，其中有 4 位為地方政府代表，包括市議長、經濟發展協會

¹⁴英國更新指南 (Regeneration UK) (2007) ,英國貿易文化辦事處。

理事長等，另有 7 位私人開發企業代表，並且每年由公私部門依持股比例共同提供約 60 萬英鎊預算供其營運所需，另外 BHL 並不限於此五家私人開發企業股東，於法令規章許可範圍內，亦可另與其他相關開發計畫團隊產業合作，然各開發團隊必須承諾其開發案所得收益 10% 應回饋予 BHL 供其營運，迄今 BHL 因各開發計畫回饋取得至少 11.8 億英鎊之資金。

該公私部門合作案，使伯明罕市中心區快速轉型，於 1990 年代達顛峰，本身的建設包括一座國際級音樂廳、國際會議中心和公共領域的改善，房地產市場與改善的城市形象，亦為伯明罕帶來廣泛的利益。1999 年在市中心區最東邊興建一座新的 Bullring 購物中心，取代已成為衰落象徵的 1960 年代建的 Bullring Centre。實施更新策略直至今日，已擴展至郊區環境改善。

表 2- 19 英國伯明罕開發基地現況

項目	內容
計畫位置	1. 法則里(Fazeley)運河 20 英畝 Waterlinks 高科技服務園區計畫 2. 柏德斯里(Bordesley Village)中低價住宅計畫 3. 核心地區工業區計畫 4. 星址(Startsite)地區門戶意象塑造計畫(引入辦公室、旅館、商店、以及美術館等機能) 5. 佛特鄧路普(Fort Dunlop)大規模複合使用開發計畫 6. 高速公路建設計畫 7. 運河河岸人行路網建構計畫
面積	267.77 平方公里
計畫目標	1. 基礎設施之改善 2. 園區型發展產業及辦公室空間 3. 劃分若干較小規模之子計畫案，並賦予每個子計畫獨特的特徵和發展架構 4. 小規模中低價住宅的提供
計畫人口	人口 989,956 人，人口密度 3,697 人 / km ² 。白種人占 70.4%、19.5%南亞人、6.1%非裔—加勒比人

本研究整理

表 2- 20 伯明罕更新後現況

	
Selfridges 百貨公司外觀。由倫敦的 Future System 公司設計。外觀上以柔性的曲面降低直線塊體的壓迫，藍色基底上覆滿了 15000 個鋁圓盤，隨著晨昏日照、月光及冷調性的人工投光，產生多變樣貌。	位於 Selfridges Department Store 前方的聖馬丁教堂，兩者形成對比。
	
Selfridges Department Store 外觀尺度	Bull Ring 購物商圈

	
現代化及去歐洲化的伯明罕街景	Birmingham New Street 火車站，為英國重要的轉運站之一。
	
維多利亞廣場(Victoria Square)，因工業帶來的富裕及募款，從 1830s 開始有更多的公共建築在此興建，如附近的 Birmingham Museum & Art Gallery(1885), Council House(1879), Central Library, Waterhall Gallery of Modern Art, Town Hall(1834) 等重要建築。	伯明罕藝廊博物館(Birmingham Museum & Art Gallery)，堪稱當地最大的藝文景點。另外還有一個位於 Brindley place，主要以展示現代藝術為主的 Ikon Gallery
	
以 New Street 為中軸線連接兩大重要空間——購物的 Bull Ring 及公共藝文的 Victoria Square。	Brindleyplace 早期為重要運輸港口，直至 1830 年時由火車運輸逐漸取代，現今為觀光景點。

資料來源：整理自 <http://blog.yam.com/benliao/article/7738800>

陸、國外案例比較分析

地區 項目	日本 汐留	日本表參道 之丘	日本橫濱 MM21	英國伯明罕 (Birmingham)	德國魯爾區
歷史 空間	舊新 橋站	同潤館、青 山公寓所在 區位	紅磚屋倉 庫	聖馬丁教堂、維多利亞廣 場(Victoria Square)	德國西部、 萊茵河下游 支流魯爾河 與利珀河之 間的地區。
執行 方式	乃依 照原 先的 建築 樣式 於原 址重 新復 健	透過網站、 簽名、邀請 專家學者及 地區居民等 座談會方 式，呼籲應 保存該公寓 原有建物及 景觀。	沿襲其受 人青睞的 外觀不 變，內部 景觀卻煥 然一新。	該公私部門合作案，使伯 明罕市中心區快速轉 型，於1990年代達顛 峰，實施更新策略直至今 日，已擴展至郊區環境改 善。	以既有產業 為基礎，對 產業按照生 態及經濟的 雙重標準選 擇性地退 出、改造、 整合。
經營 規劃 單位	東日 本鐵 道文 化財 團	青山公寓社 區管理組合 法人	公私合資 籌措第三 部門	政府遂與私部門合作成 立非法定都市發展機構 的BHL(Birmingham Heartlands Ltd)	IBA 組織
規劃 使用 用途	常態 性的 鐵道 文物 展覽 及餐 廳的 營運	住商混合的 地區	大聽、多 功能場 地、音樂 伴奏餐廳 和啤酒餐 廳，另外 還有31 家餐館和 商店	本身的建設包括一座國 際級音樂廳、國際會議中 心和公共領域的改善， 1999年在市中心區最東 邊興建一座新的 Bullring 購物中心，取 代已成為衰落象徵的 1960年代建的 Bullring Centre。	原本荒廢無 用的廠房被 整修改建成 各式各樣的 展覽場、音 樂廳、博物 館、戲院、 餐廳、文化 或活動中 心。
保存 因素	懷念 日本 鐵道 歷史 的重 要發 源地	表參道青山 公寓因所在 區位具歷史 意義	明治、大 正時代的 磚造建築	煤礦、鋼鐵加工製造的產 業遺址。	工廠或礦場 舊址及其上 具有歷史見 證意義工業 建築的再利 用
規劃	1、人	1、環保共生	1、保存當	1. 基礎設施之改善	1、自然生態

歷史空間再利用與都市更新永續發展執行機制探討

目標與方向	性尺度 2、保留歷史遺跡 3、解決交通問題	理 2、以休閒購物、親水等公共屬性的開放空間 3、保留歷史遺跡 4、防災設施	地居民之共同記憶 2、以休閒購物、親水等公共屬性的開放空間 3、保留歷史遺跡 4、防災設施	2. 園區型發展產業及辦公室空間 3. 劃分若干較小規模之子計畫案，並賦予每個子計畫獨特的特徵和發展架構 4. 小規模中低價住宅的提供	永續 2、產業再造 3、社區營造 4、保留歷史遺跡
-------	--	--	---	--	---



第三章 台灣歷史空間再利用與都市更新現況探討

第一節 台灣歷史空間再利用與都市更新現況探討

壹、台灣歷史空間再利用現況

我國有關文化資產保存的最早法令是民國十九年六月七日國民政府所頒布的「古物保存法」，及民國二十年七月三日所公布的「古物保存法施行細則」。但當時由於國家情勢動亂，客觀的社會條件還不夠成熟，故未能發揮其應有的效用。國民政府遷台後，在戰亂的復建當中，有關文化資產的保存，自然也不是政府施政的優先項目。直到民國七十年文化建設委員會成立之後，才正式擬定了「文化資產保存法」，並於民國七十一年五月二十六日正式公布，將具有歷史、文化、藝術價值的古物、古蹟、民族藝術、民俗及有關文物和自然文化景觀等五項，界定為文化資產，分別訂定條文加以保護，為文化資產的保存，提供了具體的依循。

一直到民國八十八年，九二一集集大地震發生，許多現存之歷史建築因而傾倒毀壞，引起各方人士關注，於是促成歷史建築的相關管理工作計畫，包含有歷史建築的登錄制度、修復工程計畫以及因應重大災害發生時的搶救實施辦法等，於民國八十九年二月修訂「文化資產保存法」，增列「歷史建築」為文化資產保存項目，並推動「再利用」為修復及經營之管理策略，也陸續訂定了「九二一地震災區歷史建築補助獎勵辦法」、「九二一地震災區歷史建築修復工程採購辦法」、「九二一地震災區公有歷史建築管理維護辦法」。

表 3- 1 我國歷史空間活化再利用發展沿革

時間	事蹟
民國 19 年 6 月 7 日	「古物保存法」公佈，但卻從未實施過。
民國 20 年 7 月 3 日	公布的「古物保存法施行細則」。
民國 24 年	修正「古物保存法」一只限於原則性之規定，缺乏執行所必需的細則規定，且訂定「暫定古物之範圍及種類大綱」。

時間	事蹟
	包括生物、史前遺物、建築物、繪畫、雕塑、銘刻、圖書、貨幣、輿服、兵器、器具、雜物；建築物又包括城郭、關塞、宮殿、衙署、書院、宅第、園林、寺塔、祠廟、陵墓、橋樑、堤閘及一切遺址(薛琴，1997)。
民國 45 年	於台灣省政府之下設立「台灣省觀光事業委員會」。
民國 47 年	台灣省政府核准實施的「發展台灣省觀光事業三年計畫」是古蹟保存第一次納入政府觀光政策當中，其當時主管單位為台灣省觀光事業委員會，也是古蹟保存正式收編於政府管轄範圍之內。
民國 49 年	在交通部設置「觀光事業專案小組」。
民國 51 年 2 月	美國在越南共和國成立了軍事援助司令部，越戰烽煙復起，大量美軍湧入東亞地區，台灣古蹟、古建築因其觀光價值更深獲得政府的重視(曾建元，2000)。
民國 55 年 10 月 1 日	擴大成立「觀光事業委員會」，同年六月台灣省觀光事業委員會改組成立「觀光事業管理局」。
民國 56 年	為了推動中華文化復興運動，國民黨推動黨政機構共同成立了中華文化復興運動推行委員會，並為集中政府部門文化行政決策與執行權力，於教育部下設立了文化局，實際上則為中華文化復興運動推行委員會的執行單位。
民國 57 年	內政部著手修訂「古物保存法」，五月，行政院決議擬將古物歸教育部主管，古蹟由內政部主管，遂改由兩部聯合草擬「古物古蹟保護法草案」。
民國 61 年 12 月 29 日	交通部觀光局編制成立為掌管我國觀光事業的主管專責部門，其管理規劃全國觀光事業的發展(曾建元，2000)；並於同時公佈「交通部觀光局組織條例」，其中針對古蹟有了初步的基礎規範。
民國 71 年 5 月 26 日	訂定「文化資產保存法」，將古蹟保存的歷程帶領到另一個階段。

時間	事蹟
民國 73 年 2 月 22 日	行政院文建會、內政部、教育部、經濟部、交通部會銜發布「文化資產保存法實行細則」，使得台灣的古蹟在法令上有其根源。
民國 83 年 6 月	宜蘭縣政府委託台灣大學建築與城鄉研究發展基金會承辦「宜蘭縣古蹟調查實施計畫」。提出以「歷史空間維護」取代「古蹟保存」，之名，迴避地方各界的對於「古蹟保存」已經具有的惡劣印象，並以「歷史空間」之名擴大原本「古蹟」所限定的狹隘類型，而能根據地方環境的歷史特性，涵蓋可能需要加以維護的對象。
民國 87 年 9 月 7 日	為保障其所有權人之財產權損益與兼顧權利公平下，內政部參考國外限制發展土地之補償做法下，於經劃為古蹟用地或古蹟保存區之土地得以容積移轉之方式，以平衡財產權所受干預的補償，於是公布「古蹟土地容積移轉辦法」，全文共十三條，並於八十八年十月進行修正。
民國 88 年	九二一集集大地震發生。
民國 89 年 2 月	修訂「文化資產保存法」，增列「歷史建築」為文化資產保存項目，且推動「再利用」之策略，明文規定管理維護工作之內容，共包含：使用與再利用經營管理、防盜防災保險、日常維護、定期維修、緊急應變計畫之擬定及其他等。 在修正中，因應民主化時代的精神，開放民眾參與公共事務的治理，其關於民眾參與的相關條文，分別表現在古蹟指定之申請、古蹟保存區計畫與修復計畫之自行研擬上。
民國 90 年 3 月 21 日	公布「九二一地震災區歷史建築補助獎勵辦法」，由行政院文化建設委員會訂定發布全文 14 條。
民國 90 年 3 月 29 日	公布「九二一地震災區歷史建築修復工程採購辦法」，行政院文化建設委員會訂定發布全文 21 條。 公布「九二一地震災區公有歷史建築管理維護辦法」，行政院文化

時間	事蹟
	建設委員會訂定發布全文 16 條
民國 90 年	訂定「補助地方辦理歷史建築保存維護再利用申請須知」，截至 2003 年止，共補助 31 單位辦理歷史建築保存再利用調查研究、規劃設計及修復工作。
民國 91 年	中華民國九十一年六月十二日總統華總一義字第 09100120600 號令修正公布「文化資產保存法」第 16、31、32 條條文
民國 94 年	中華民國九十四年二月五日總統華總一義字第 09400017801 號令修正公布「文化資產保存法」全文 104 條；本法施行日期，由行政院以命令定之。 中華民國九十四年八月一日行政院院臺文字第 0940030668 號令發布「文化資產保存法」第 92 條定自九十四年二月五日施行。 中華民國九十四年十月三十一日行政院院臺文字第 0940051650 號令發布「文化資產保存法」第 1 條至第 91 條、第 93 條至第 103 條定自九十四年十一月一日施行。
民國 96 年 5 月 16 日	內政部台內營字第 0960802764 號令修正發布名稱「原有合法建築物防火避難設施及消防設備改善辦法」及全文 26 條；並自發布日施行（原名稱：舊有建築物防火避難設施及消防設備改善辦法）
民國 96 年 6 月 25 日	行政院文化建設委員會文壹字第 0962109986 號令、內政部台內消字第 0960823912 號令會銜訂定發布「古蹟歷史建築及聚落修復或再利用建築管理土地使用消防安全處理辦法」全文 7 條；並自發布日施行

資料來源：本研究整理

貳、台灣都市更新方式探討

第三章 台灣歷史空間再利用與都市更新現況探討

總統於 92 年 7 月 10 日召開總統經濟顧問小組第 1 次會議裁示：「都市更新是當前提高老舊社區土地價值、促進建築業發展及提升民眾生活品質的最有效方式之一，應視為國家重大經濟建設計畫，而加速推動。有關都市更新申請案件，行政部門應研究建立單一窗口服務制度的可行性，並選擇若干適當地點作為都市更新跟不動產證券化的示範計畫積極落實都市更新工作。」為求都市之永續發展，避免破壞都市範圍外之鄉村地區與綠地，將都市內原本低度利用之土地，重新開發，賦予新的生命與活力，即將舊市區再發展為機能更密實的地區，相關公共設施可充分使用，避免資源的浪費，達到永續利用與發展的目標。



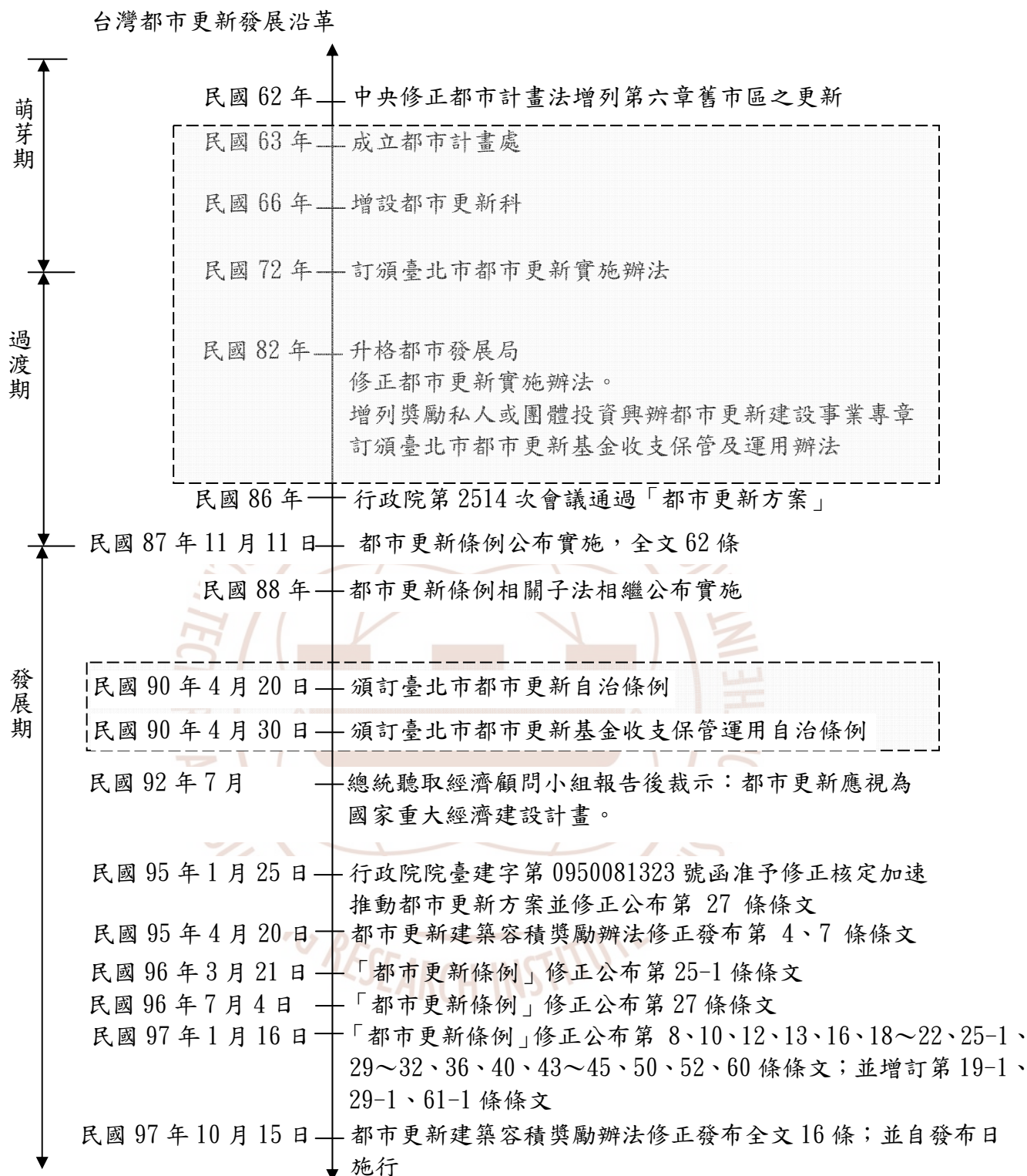


圖 3- 1 台灣都市更新發展沿革(本研究繪製)

第三章 台灣歷史空間再利用與都市更新現況探討

台灣都市更新分為兩種執行方式：一、政府為主都市更新。二、民間為主都市更新。

表 3- 2 政府辦理都市更新案件統計表

年度	北北基	桃竹苗	中彰投	雲嘉南	高屏區	東台區	離島區	統計
95	16	5	7	11	6	3	2	50
96	20	4	2	3	0	0	1	50

表 3- 3 民間辦理都市更新(含九二一震災重建更新案)案件統計表

項目	整合中 (概要已核准)	報核中	已審定	已核定公布實施			總計
				已完工	施工中	未動工	
台北市	121	63	8	38	20	24	274
台北縣	32	14	7	3	8	5	69
台中市	0	1	1	12	0	1	15
台中縣	0	0	0	37	5	5	47
南投縣	0	0	0	15	6	7	28
嘉義市	1	0	0	0	0	0	1
台南市	0	0	0	1	0	0	1
高雄市	0	1	0	0	0	0	1
總計	154	79	16	106	39	42	436

註：1、96 年度已核定 25 案事業計畫（台北市 19 件、台北縣 3 案、台中縣 2 案、台中市 1 案）

2、95 年核定 21 案（台北市 11 案、台北縣 3 案、921 個案 7 案，其中台中縣 3 案、南投縣 4 案）

第二節 台灣歷史空間再利用與都市更新案例探討

壹、臺北市孔廟東側住宅區都市更新計畫

（一）計畫概要

臺北市孔廟於民國十六年（西元一九二七年）興工，座落於文風丕盛的大龍峒老街裡；在臺北市府都市發展局規劃推動的都市更新下，以孔子廟、大龍國小與保安宮為核心的大龍峒文化園區風貌，已逐漸成形。

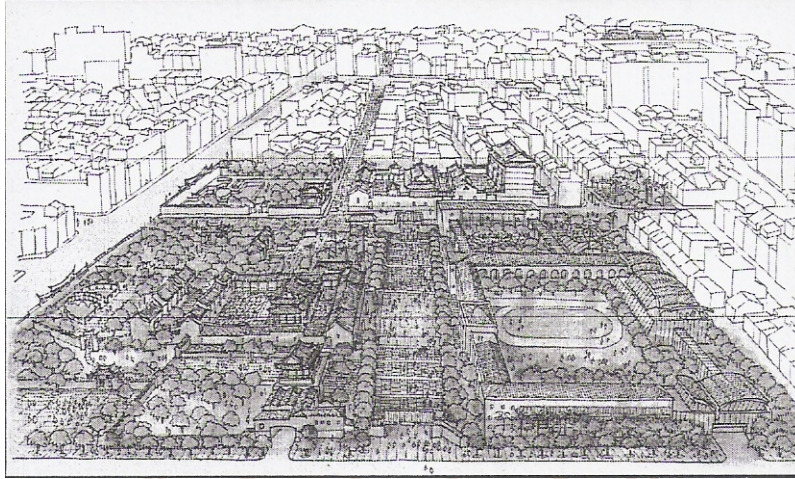
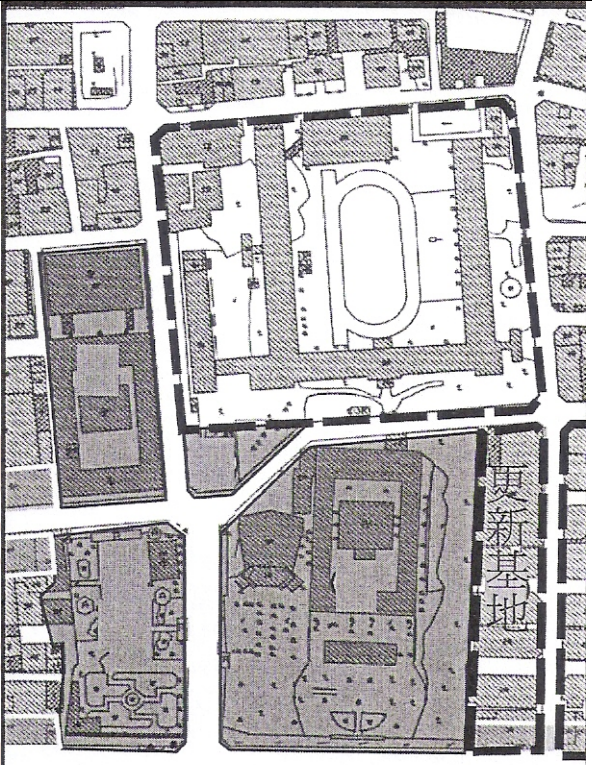


圖 3- 2 台北市大同區孔廟東側住宅區鳥瞰圖

臺北市孔廟擁有獨特的歷史軌跡、人文涵養與建築特色，配合臺北市民政局推廣大龍峒文化園區之計畫，以具博物館概念之資訊平台與觀光指南為建站重點，實踐網路、實體並行之推廣宗旨。

表 3- 4 基地現況說明

項目	內容	更新範圍
計畫位置	台北市大同區孔廟東側住宅區	
土地面積	4989 平方公尺	
現況容積	138%	
現況樓地板面積	6877.14 平方公尺	
容積率	225%	
土地使用分區	住三	
計畫目標	1、為突顯孔廟古蹟主體特色。 2、為尊孔廟之禮制形式。 3、滿足住戶改建居住需求。	

本研究整理

(二)空間留設方式

- 1、臨庫倫街第一街廓(退縮 40 公尺)以法定空地集中留設形式作為孔廟東側泮公入口廣場(面積 1260 平方公尺)。
- 2、住宅區臨孔廟側退縮 4 公尺作為人行活動空間。
- 3、依土地使用分區管制規則後院留設 2 公尺；側院留設 1.5 公尺作為人行活動空間

(三)孔廟東側住宅區建築設計管制方案

- 1、為凸顯孔廟古蹟主體特色：

依文化局 94.01.27 本專案推動小組第四次會議提出之孔廟東側住宅區高度管制之研究，在東側住宅臨孔廟東側處約為 10.32 公尺至 22.83 公尺，但部分委員仍建議限高 3 層樓以內，故配合東側住宅區退縮 4 公尺，研擬東側住宅區建築物高度配合孔廟視野延伸線限高，降低重建高度至 11 公尺(約 3 層樓)(如圖 3-3)。

2、為尊孔廟之禮制形式：

形塑孔廟文化氛圍並提昇東側住宅區生活環境品質，妥適留設孔廟與東側住宅區間之開放空間(如圖 3-4)。

3、滿足住戶改建居住需求：

孔廟東側住戶自救會期望未來更新改建後每戶室內面積可達 30 坪以上。

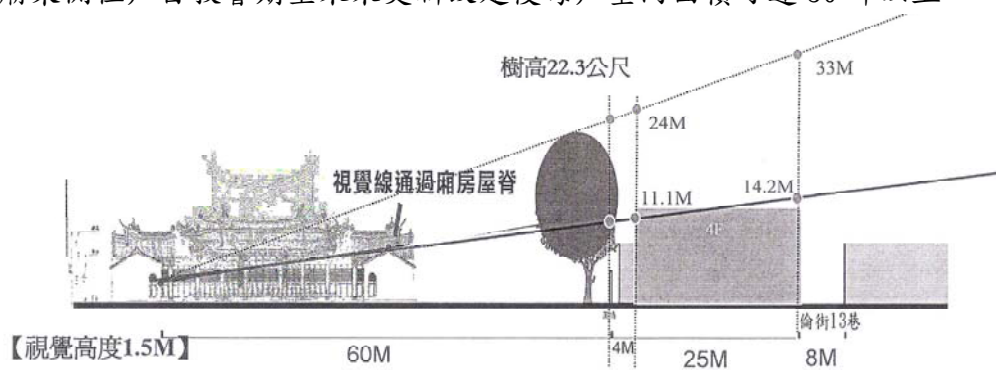


圖 3- 3 建築物高度限制

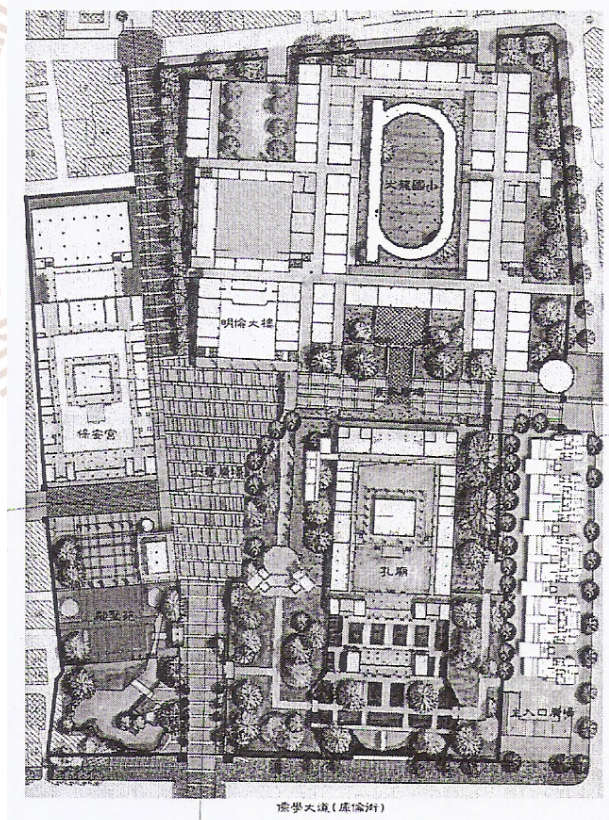


圖 3- 4 開放空間留設

貳、內湖區「原內湖庄役場」及「內湖路統制倉」再利用計畫

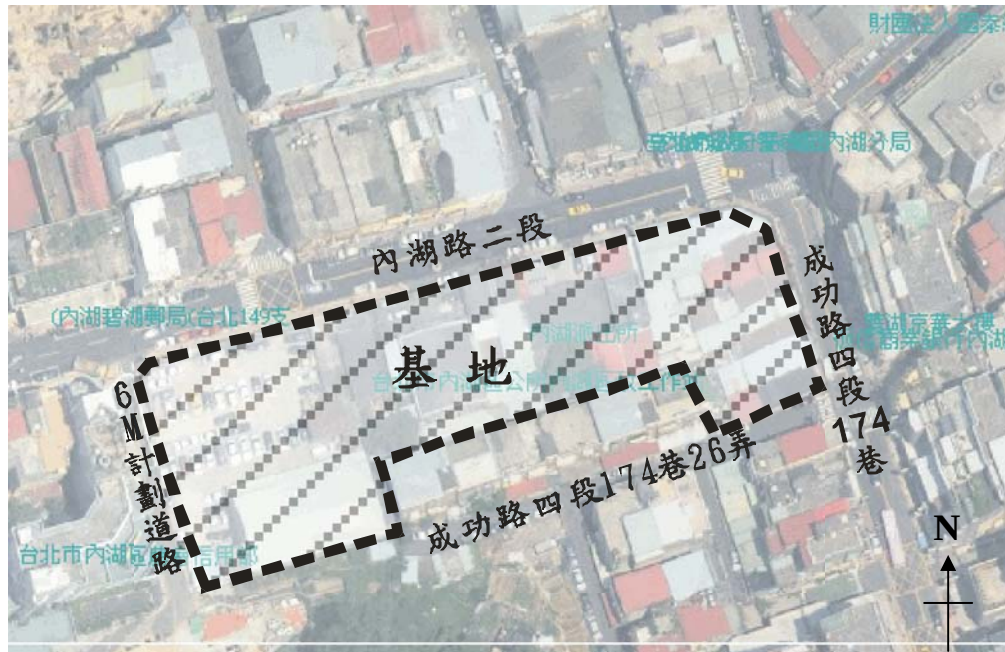


圖 3- 5 基地現況圖

一、基地現況：

表 3- 5 基地現況說明

基地概要	基地位置：台北市內湖區文德段一段3、4、5、6、7、8、9、10、11、15、16、17、18、19、20、22-1、84-3、85、85-1、86、87、87-1、88、89等24筆地號。
	基地區位：基地位於內湖區內湖路二段與成功路四段174巷交叉口，北至內湖路二段，南至成功路四段174巷26弄，東至成功路174巷，西至6M計劃道路。
都市計劃概要 及使用分區	基地面積：4931 m ²
	使用分區：第三種住宅區
	使用強度：法定建蔽率45%，4931 m ² ×45%=2218.95 m ² 法定基準容積率225%，4931 m ² ×225%=11094.75 m ²
面臨道路	北側：內湖路二段，12M計劃道路。
	南側：成功路四段174巷26弄，6M計劃道路。
	東側：成功路四段174巷，12M計劃道路。
	西側：6M計劃道路。

資料來源：「原內湖庄役場」及「內湖路統制倉」歷史建築物再利用計畫書，友座建設股份有限公司，2008。

二、基地環境現況概要

基地北側為二層至五層集合住宅、內湖郵局、內湖分局，東側與南側為五層至十層集合住宅、內湖派出所，西南側為公園用地，西側一層至五層集合住宅、內湖農會。

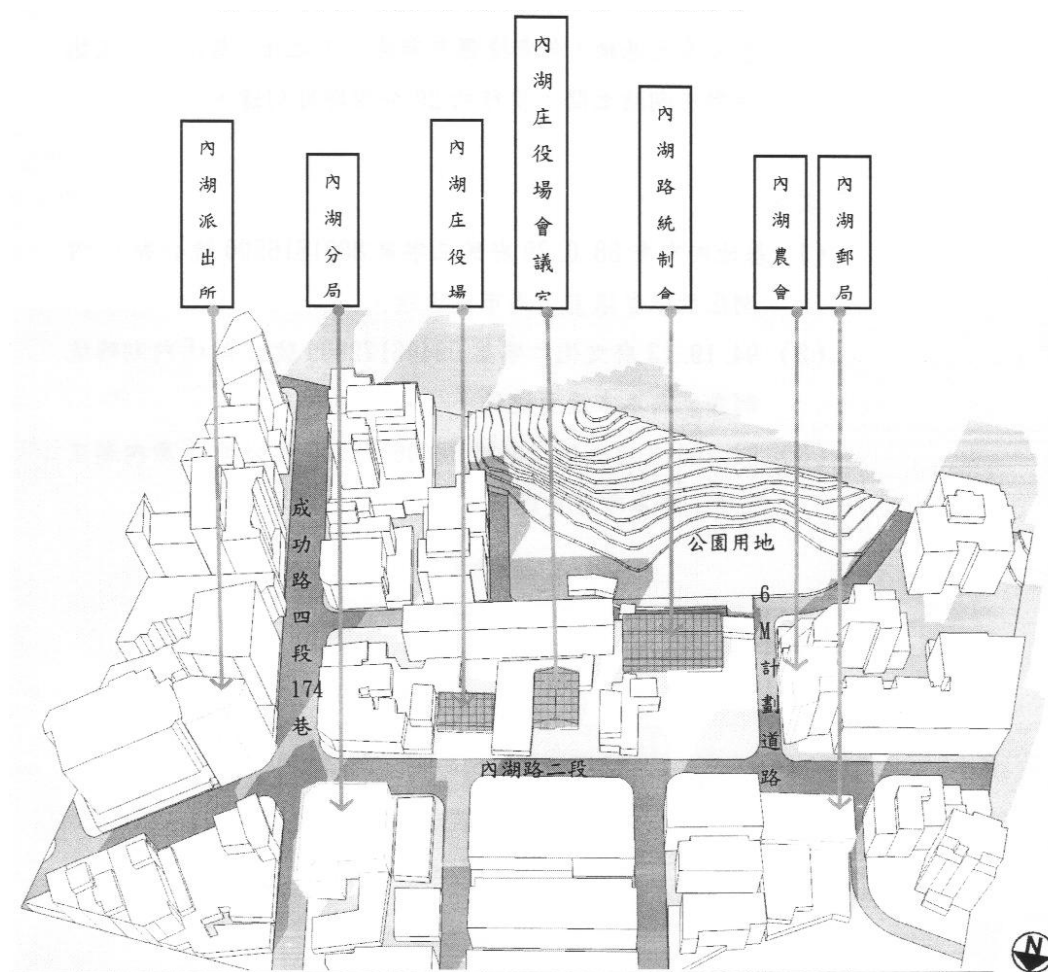


圖 3- 6 基地現況配置圖

資料來源：「原內湖庄役場」及「內湖路統制倉」歷史建築物再利用計畫書，友座建設股份有限公司，2008。

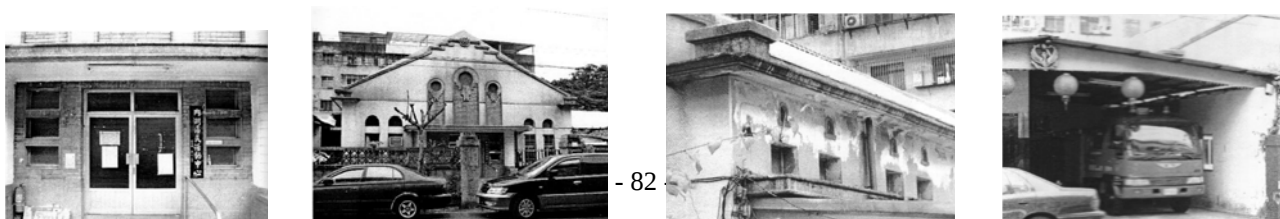


圖 3- 7 基地周圍現況照片

三、流通動線

1. 主要道路及其寬度

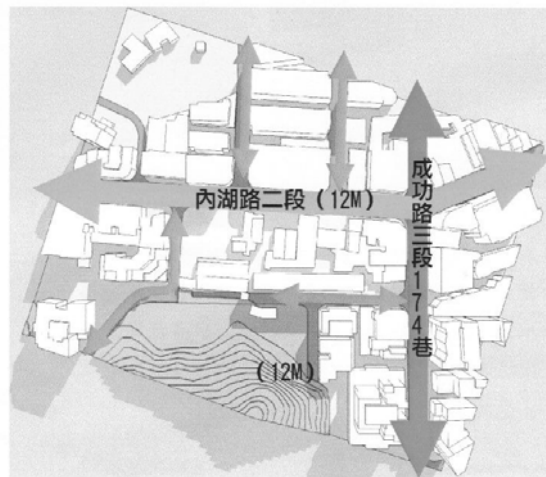


圖 3- 8 主要道路現況圖

2. 人行步道系統

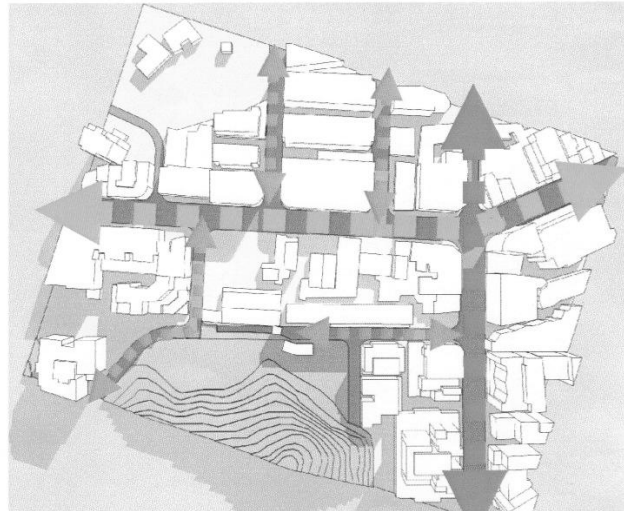


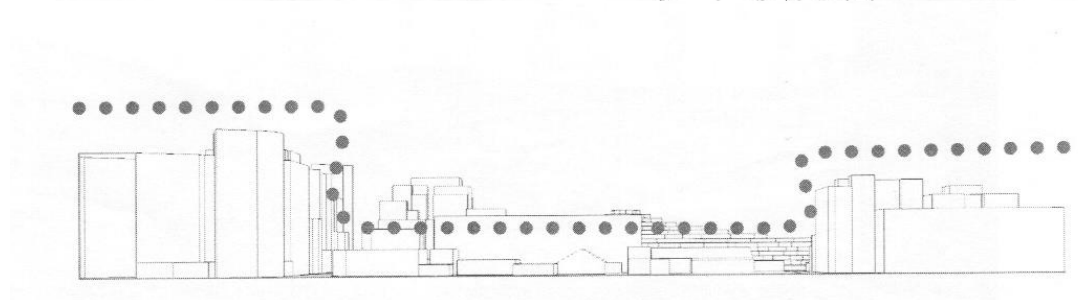
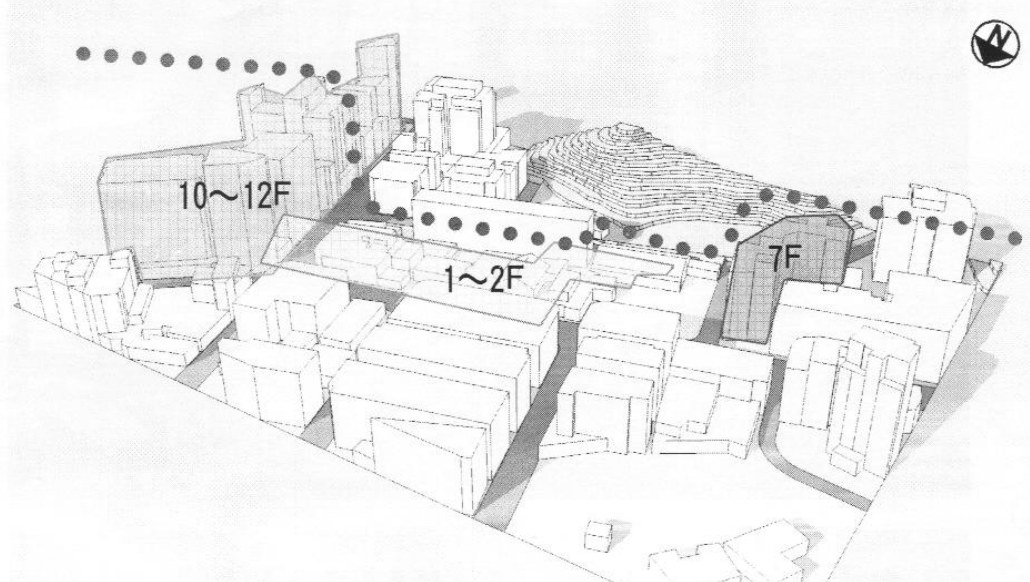
圖 3-9 人行步道系統

資料來源：「原內湖庄役場」及「內湖路統制倉」歷史建築物再利用計畫書，友座建設股份有限公司，2008。

四、建築物高度及天際線

1. 東西向天際線

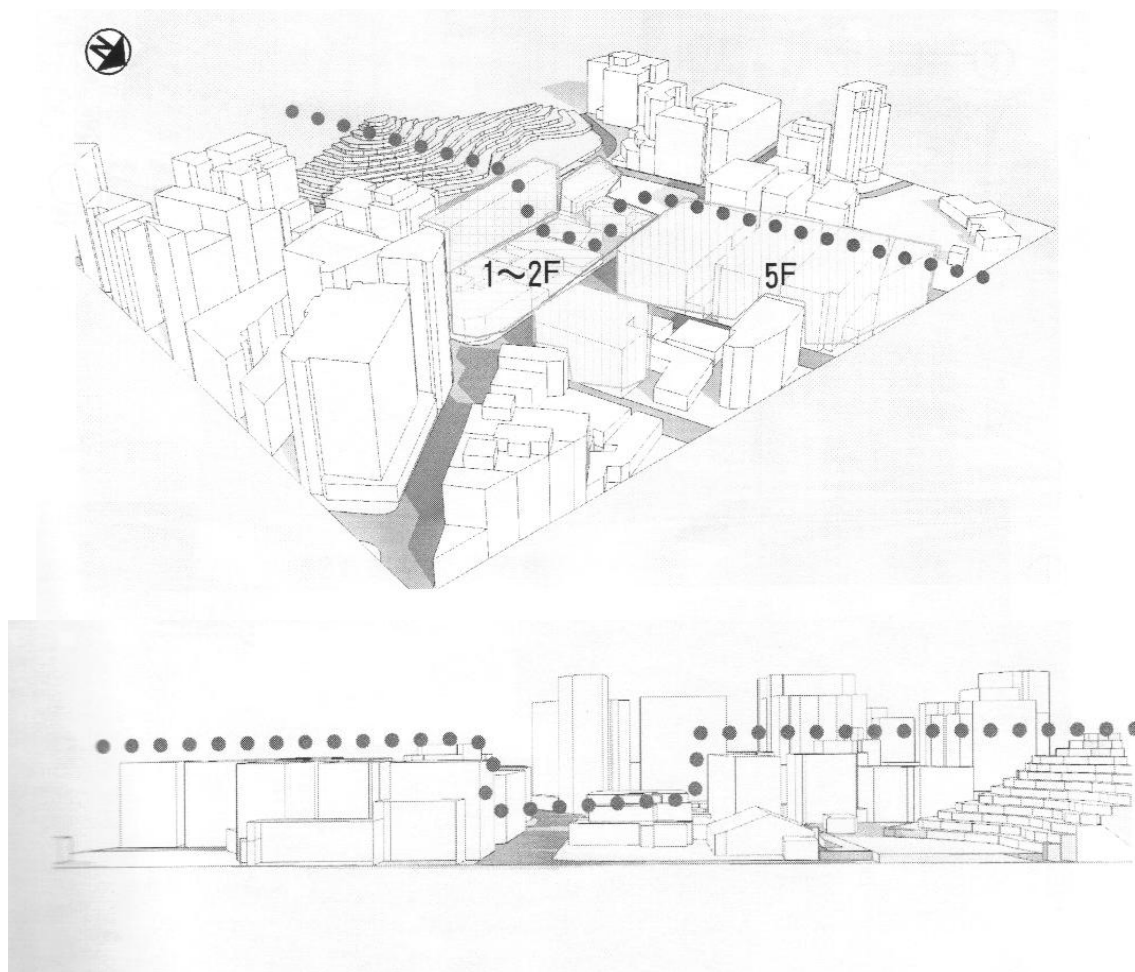
周遭建築物樓層高度在 10~12 層，西側為七層外，其餘皆為五層以下，與基地內舊有 1~2 層建築形成落差極大的狀況。



資料來源：「原內湖庄役場」及「內湖路統制倉」歷史建築物再利用計畫書，友座建設股份有限公司，2008。

2. 南北向天際線

周遭建築物樓高皆為5層以下，與基地內舊有1~2層建物行程較為緩和的狀況。



資料來源：「原內湖庄役場」及「內湖路統制倉」歷史建築物再利用計畫書，友座建設股份有限公司，2008。

五、基地內歷史空間

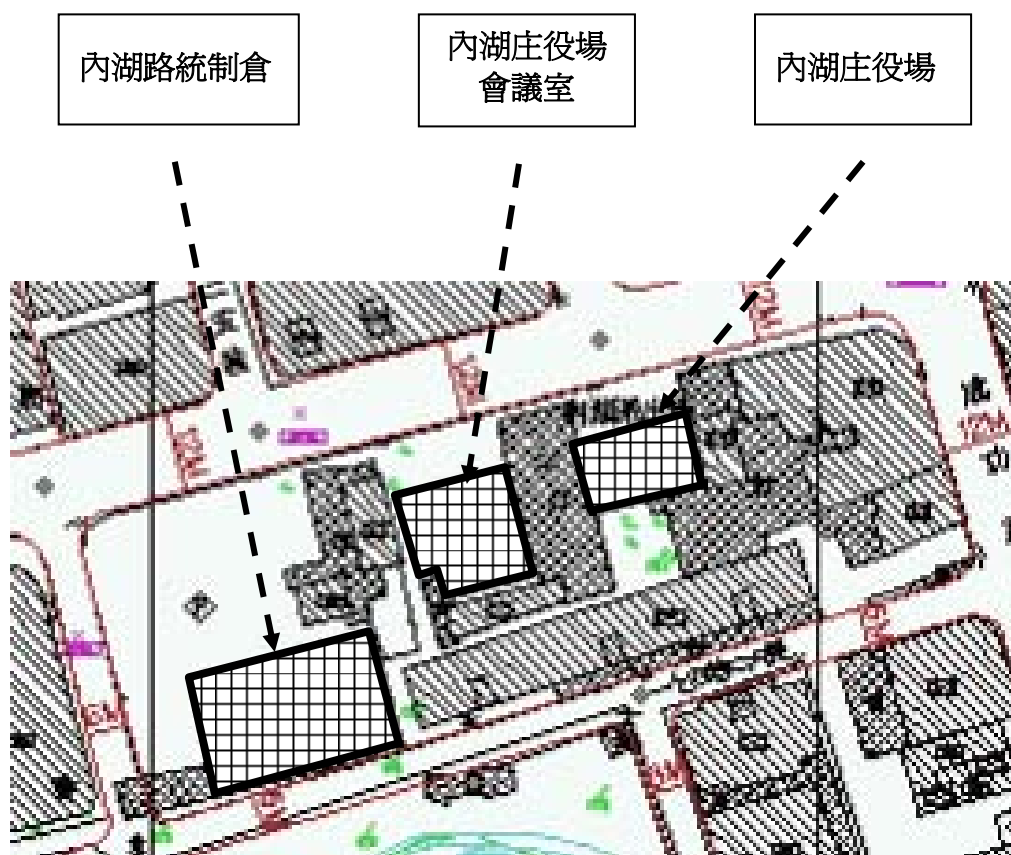
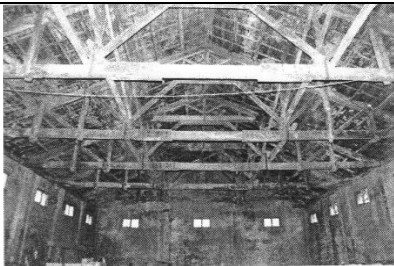
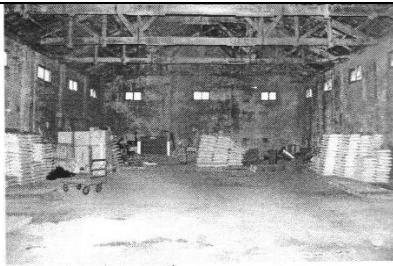


圖 3- 10 基地內歷史空間位置圖

1. 內湖路統制倉

「內湖路統制倉」¹⁵為日據時期制式之規格糧倉建築形式，當時日本在台灣各郡、街建立許多統一型制「統制倉」，其尺寸為 25 公尺x12 公尺。其建築特徵為大垮距檜木木桁架之建築形式，木桁架屬 Queen Tuss 形式，磚牆與大垮距木桁架，仍為原始構件與形式，保存相當完整。「內湖路統制倉」見證內湖地區發展歷史，反映日據時期歷史文化背景，位居內湖庄早期發展政治、經濟中心位置，具歷史記憶之價值。此區域為早期內湖政經發展中心，周邊有市定古蹟「內湖庄役場會議室」及歷史建築「原內湖庄役場」。

¹⁵資料來源：台北市文化局，<http://www.culture.gov.tw/building/view.php?vid=865&page=1>

	
大跨距檜木桁架	統治倉內部牆
	
統治倉內部側向牆	後側外牆面

資料來源：「原內湖庄役場」及「內湖路統制倉」歷史建築物再利用計畫書，友座建設股份有限公司，2008。

2. 原內湖庄役場¹⁶

「原內湖庄役場」創建於日昭和 12 年 12 月（西元 1937 年）自啟用至民國 35 年 7 月止，為內湖、南港的「庄政中心」，民國 57 年至 72 年為內湖區公所，民國 72 年起至今為內湖派出所。

建築原為 1 樓磚造、木屋架構造，屋瓦為日本黑瓦、外牆洗石子。民國 73 年此棟建物遭祝融，因而進行整修，屋瓦改為文化瓦，建物正面外牆改貼二丁掛。此棟建築自日昭和 12 年（西元 1937 年）12 月啟用以來，歷經內湖庄役場、鄉公所、區公所以及派出所，為內湖「庄、鄉、區政中心」，深具歷史意義。

	
室內空間現況	外觀雨遮為後期興建，立面線以紅色二

¹⁶資料來源：台北市文化局，<http://www.culture.gov.tw/building/view.php?vid=866&page=1>

	丁磚負掛，呈現警局的感覺
寄棟造屋頂形式為後期整件仿造而成	原為日式黑瓦，整建後改為水泥製
	
後其仿製屋架現況	正面外觀現況

資料來源：「原內湖庄役場」及「內湖路統制倉」歷史建築物再利用計畫書，友座建設股份有限公司，2008。

3. 內湖庄役場會議室¹⁷

內湖在日據中期約大正 9 年（西元 1920 年）設置內湖庄，隸屬臺北州七星郡管轄。具備庄之建置，乃建立庄役場，戰後改為鄉公所。所以庄役場是內湖地區發展史之見證與里程碑。於西元 1935 年前後建造庄役場的會議室，採用當時流行的建築式樣，至今保存尚稱完整。這座會議室座落在內湖老市街核心地區，高大的屋頂及入口立面，長期以來已經成為內湖民眾記憶中的一部分，在近代急速的都市發展過程裡，具有重要的意義。

內湖庄役場的會議室的平面為長方形，坐南朝北，格局方整，入口面臨內湖老街。其入口設在大山牆的中央，三角形的山牆上闢三個圓窗，周圍佈滿裝飾，其天際線呈階梯式造型，此為典型的 20 年代盛行的藝術裝飾主義特色。入口雨庇呈水平線條，兩側作半圓柱，柱身以洗石子作分段式造型，有如石構造之縫隙。柱前有裝飾主義濃厚的矮牆。值得注意的是牆上使用網紋淺綠色釉面磚，不反光，這是當時開始運用的具有防空作用的國防色面磚。

¹⁷ 資料來源：台北市文化局，<http://www.culture.gov.tw/building/view.php?vid=986&page=1>

	
內湖庄役場會議室外觀現況	內湖庄役場會議室正面外觀現況
	
內湖庄役場會議室入口	外牆牆面已受損

資料來源：「原內湖庄役場」及「內湖路統制倉」歷史建築物再利用計畫書，友座建設股份有限公司，2008。

第四章 歷史空間再利用與都市更新永續發展執行機制評析

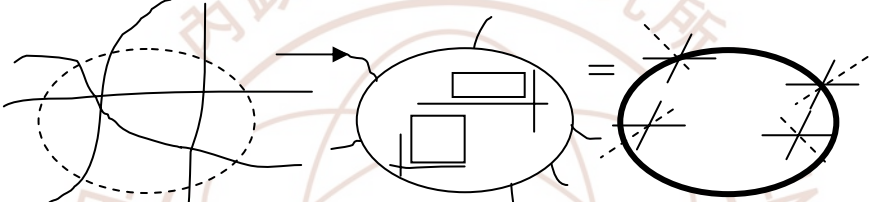
第一節 專家座談諮詢意見彙整與評析

由第三章對於我國現行相關法令的研析與探討中可以發現，目前歷史建築再利用之生命週期所觸及之相關法規，非常繁雜。因此，有關法規的整合性之探討，需仰賴各方面之專家學者共同探討，以尋求具體適宜之方案。故在本研究之計畫中，安排三次以上之專家學者座談會，廣納各方意見，以對此研究議題能有更客觀之見解與分析。

本研究彙整三次專家座談會，分析如下：

表 4-1 專家座談課題彙整表

項目	內容
歷史空間的定義	1 文化資產包含城市的文化、藝術、接受外來者的風氣等無形的。 2 是從文化角度去理解，可否解釋為文化的歷史背景承續的不同文化產生不同空間，因此「歷史空間」是保存了某一年代建築空間形式及地域場景，可讓現代去體驗理解該歷史年代的一部份。 3、建議可從歷史實值空間，人文空間，社會紋理記憶，社區意象或記憶。 4、文資法內無「歷史空間」詞的應用，將「都市更新」、「永續發展」、「歷史空間」分開來談，每個的法規定都不同，這些可能要回到都市更新的條例來看。
整體保存	1、對於歷史性建築物，政府應結合產官學，作一完整的資源調查，看何者是需要保留的，若要保留，則應保留整個街區，周邊也要有良好的停車場、動線等的配套措施。 2、都市更新應不破壞都市紋理，而政府要負全責。作法一，要結合當地的文史來保留，由文史專業者列出保留名單，再由政府來執行。作法二，則是要求政府買單，但如何買單，建議找一個 NGO（民間社團或非政府組織 Non-Government Organization）單位來協助審查，用審議方式來彌補，最後，導入永續利用的觀念宣導。 3、就都市而言，可將歷史空間當成一種資產，談歷史空間範圍比古蹟歷史建物範圍大，不只包括古蹟本體，還有周圍環境，但現在沒有善待歷史空間，隨時代進步、交通發展，就都市發展角度來看，就有跟以前不同的交通規劃，動線會成為主角，歷史空間反而成為配角，須如何拉回歷史空間成為主角。我們要發揮創意，如何將歷史空間的精神再找回來，現在民間組織與公部門都有一個這樣的共識。 4、文化資產的修護，由單點擴大到面，並提出良好的維護或再利用計畫，保存區的劃設（文資法 33 條）也是由單點到面域的擴大，重點在古蹟和周圍的環境，保存區的居民一定會有利益或受損，所以保存區的機制如何建立。 5、重要的因素就是文化的傳承，重點就是透過更新反映出文化的特性，

項目	內容
	盡而反映在文化空間上，像迪化街，不只是立面的整修，周邊的歷史因素傳承也有保存，另一個例子就是淡水，過去在歷史空間的保留都是點狀的，歷史空間的分布都有規模的分布，現在透過博物館的整合，怎麼樣把歷史空間保存下來，透過都市審議的方式，以及思考歷史空間保存範圍，這些研究報告已經完成，以上提出一些想法。 6、以前對於古蹟保存是採單點處理，隨著都市發展與世界潮流，目前文資法已有明確定義。現在要以整個環境的視野來看，歷史建築和都市更新兩者在執行面上還是有落差且都以都市設計為主。士林市場和孔廟修繕兩個案例來談，市場案子在 87 年拿到，剛開始是整個社區的問題，不是歷史空間的問題，當時 40-50% 的反對意見，要連同周邊的住宅、商業一併改善。孔廟在大龍峒計畫下，周邊的住宅區也加以改善，得到更好的生活品質。須明確的法令、執行的程序來幫助。 7、在日本，如六本木 Hills 都市更新是一種流行的方法，我看六本木 Hills 時發現的問題如下：  如果要考慮永續發展的話，一定要探討都市紋理的連續性，不然居民或和空間有關的人會難過生活，且未來會忘記歷史上建設的都市紋理(沒有永續性)。
法規檢討	1、有必要把文資法與都市更新條例這兩個法提出檢討，執行面的話，政府應有必要性，將歷史空間先指定出來，針對地區性提出不同的計畫，而後續的執行者就可以接著做，這是一個配套。 2、容積獎勵部分，配合以上的配套，文化資產保存當然也可以加入。經營面的話，在這個題目下，政府應該要經營與管理並重，後續的歷史空間活化再利用，經營與管理可以交與後續的施行者。 3、法令的釋放是否亦應予考量，如：保存立面部分高度另計，建蔽率放寬或另計新舊並存之增建機制…等 4、不管甚麼法都是協商後的結果，事實上有很多在執行上的困難。在文資法中只有明確規定古蹟的容積轉移等，在歷史建築這塊較缺乏。古蹟跟歷史建築用的手法很不一樣，所以歷史空間很難含括，可以分開來談將歷史空間細緻化，使之與古蹟平衡。 5、基地內有歷史空間或緊鄰在周邊，目前的機制是透過委員會審議，委員會的水準是可以做到這些，但是卻沒有足夠的手段、工具、獎勵與經費，建議可以配合色彩量體做一個獎勵，另外可以利用都市更新基金管理維護辦法，用在歷史更新上，以下有幾個建議： (1)對所有權人的權益確保及獎助，當房地產中容積若賣不掉，這個容積移轉的方式就不是萬靈丹，可以將預算設置一個都市更新基金，之後有需要的化再利用基金。 (2)目前都市更新規模太小，應該地方政府制定上位計畫，有可能是特地區計畫、景觀保存區、保存範圍等等，這樣對以後開發的話比較有利。

項目	內容
居民認同	1、京都容易保留下來是住戶的認同，而他的車站是公投過的。歷史建築最大的問題是產權及後續的管理維護，師傅、材料、技術是整建的最大問題。建築物的高度回到建築設計的角度上，但有些法令來不及跟上高度上的限制。更新早期一直是推動重建，而更新中最大的問題是產權，再來是後續的管理維護。 2、更新單元是最小的，就不可再分割，歷史空間更新案可用這來看，目前更新分兩派，一為贊同獎勵一為反對，歷史空間如何更新，其實我認為不須法律，居民要有共識。早期的迪化街，由都市計劃角度，硬被保存下來，歷史空間大家沒共識的話，大家會只談利益。 3、京都自治條例，在這條例裡幾乎是京都居民的共識，但公投的結果，可能和最後規劃好的結果會不同，此時若不考慮後續的永續經營，就會成為一處死空間。 4、整建維護不一定要拆掉重建，當初希望將孔廟的圍牆拆掉，但會影響孔廟的禮制，整體計畫出來後，連同周邊國小、保安宮，才將圍牆拆掉，但這些和住戶溝通了三年，才有了共識。
開發投資	1、當開發商在開發建築物時，建築物本身都是在未登錄狀態，之後被認定是有意義的歷史建築物，之前不知有保存價值，就已經投資下去。目前依照都市更新中的獎勵辦法，雖然有容積獎勵 15%，再換開發商的協商是有所不足的。在保存方向而言，也許做了全部或部分保存，勢必建築面積會減少，容積移轉後，高度就會增加，而停車位也會不合法規規定。容積轉移的誘因是土地增值稅免費；另一種則是因為有些基地保存下來，開發商不好施工，使工期延長及工程經費增加，造成開發商的損失。 針對以上的情形，我的建議有兩點： (1)開發商在投資之間就要先知道哪些是歷史空間，所以政府要先有認定制度的完善，免得開發商踩到地雷。 (2)整個協商制度的完善，目前沒有相關規定給公部門參考，未來在「文資法」或「都市更新」中哪項來補強。 2、都市基金是一個循環基金，未來有機會是一個活水，講活化再利用都是要錢，以營建署的想法內，因為有些基地規模環境較差，要給的話就可以多做一些貢獻。未來可以在都市更新獎助辦法內，經費來源可以以捐錢的方式去操作。 回饋機制現可用來增加演藝廳等，現在老年化社會，老年人增加，所以缺乏公共空間、社區圖書館，公共空間有限，要讓社區居民、老人有去處，婦女可學插花班，但都市更新牽扯到社會與經濟的問題，政府要一起考量，做起來才有價值。
規劃設計	都更新的劃設單位，都更第六條第五款的規定，但政府沒有主動去劃設，劃設的配套要好，例如生活、經濟、未來都要考慮。 建議 1. 目前都市更新劃設是由開發商劃設，政府應該要主動劃設歷史街區，但不代表禁建或限建，對裡面有多少的鼓勵與活化，這是政府應考慮的。2. 希望對於有關具有歷史價值的建築物，維護與獎勵可以分離出來。
經營管理	目前管理維護責任，是在所有權人、所有人身上，若不具有此身分，就不在文資法規定內，就需要靠對建築本身的情感去做，因此可以考慮是否可以成立一個信託基金。為了保存單體建築，去劃設一個大範圍，因此在

項目	內容
	經濟上產生大的衝突，保存區的劃設是為了活化地區，但保存和更新會衝突。都市更新若創造一個大的經濟價值時，保存區劃設後，都市更新中的限制還是大於獎勵，彼此間還是有競合的。歷史空間的再利用才是創造文化經濟的主要原因，要怎麼去利用與保存要去思考。

本研究整理

一、對於『歷史空間』的看法

文化資產包含城市的文化、藝術、接受外來者的風氣等無形的。從文化角度去理解，為文化的歷史背景承續的不同文化產生不同空間，因此「歷史空間」是保存了某一年代建築空間形式及地域場景，可讓現代去體驗理解該歷史年代的一部份。建議可從歷史實質空間，人文空間，社會紋理記憶，社區意象或記憶。

二、整體保存觀念

對於歷史性建築物，政府應結合產官學，作一完整的資源調查，看何者是需要保留的，若要保留，則應保留整個街區，周邊也要有良好的停車場、動線等的配套措施；且不破壞都市紋理，可結合當地的文史來保留，由文史專業者列出保留名單，再由政府來執行；亦可以建議找一個 NGO（民間社團或非政府組織 Non-Government Organization）單位來協助審查，用審議方式來彌補，最後，導入永續利用的觀念宣導。

就都市而言，可將歷史空間當成一種資產，談歷史空間範圍比古蹟歷史建物範圍大，不只包括古蹟本體，還有周圍環境，但現在沒有善待歷史空間，隨時代進步、交通發展，就都市發展角度來看，就有跟以前不同的交通規劃，動線會成為主角，歷史空間反而成為配角，須如何拉回歷史空間成為主角。

以前對於古蹟保存是採單點處理，隨著都市發展與世界潮流，目前文資法已有明確定義。現在要以整個環境的視野來看，歷史建築和都市更新兩者在執行面上還是有落差且都以都市設計為主。士林市場和孔廟修繕兩個案例來談，市場案子在 87 年拿到，剛開始是整個社區的問題，不是歷史空間的問題，當時 40-50

%的反對意見，要連同周邊的住宅、商業一併改善。孔廟在大龍峒計畫下，周邊的住宅區也加以改善，得到更好的生活品質；明確的法令、執行的程序來幫助。

文化資產的修護，由單點擴大到面，並提出良好的維護或再利用計畫，保存區的劃設（文資法 33 條）也是由單點到面域的擴大，重點在古蹟和周圍的環境，保存區的居民一定會有利益或受損，所以保存區的機制如何建立，值得省思。

重要的因素就是文化的傳承，就是透過更新反映出文化的特性，盡而反映在文化空間上，像迪化街，不只是立面的整修，周邊的歷史因素傳承也有保存，另一個例子就是淡水，過去在歷史空間的保留都是點狀的，歷史空間的分布都有規模的分布，現在透過博物館的整合，怎麼樣把歷史空間保存下來，透過都市審議的方式，以及思考歷史空間保存範圍，這些研究報告已經完成，以上提出一些想法。

三、現有法令檢討

將文化資產保存法與都市更新條例這兩個法提出檢討，執行面的話，政府應有必要性，將歷史空間先指定出來，針對地區性提出不同的計畫，而後續的執行者就可以配合保存，亦可以容積獎勵為配套措施。

法令的釋放是否亦應予考量，如：保存立面部分高度另計，建蔽率放寬或另計新舊並存之增建機制…等。

在文資法中只有明確規定古蹟的容積轉移等，在歷史建築及其他歷史空間較缺乏獎勵。古蹟與歷史建築用的手法很不一樣，所以歷史空間很難含括，可以分開來談將歷史空間細緻化，使之與古蹟平衡。

基地內有歷史空間或緊鄰在周邊，目前的機制是透過委員會審議，委員會的水準是可以做到這些，但是卻沒有足夠的手段、工具、獎勵與經費，建議可以配合色彩量體做一個獎勵，另外可以利用都市更新基金管理維護辦法，用在歷史空間更新上，以下有幾個建議：

1. 對所有權人的權益確保及獎助，當房地產中容積若賣不掉，這個容積移轉的方式就不是萬靈丹，可以將預算設置一個都市更新基金，之後有需要的化再利用基金。
2. 目前都市更新規模太小，應該地方政府制定上位計畫，有可能是特地區計畫、景觀保存區、保存範圍等等，這樣對以後開發的話比較有利。

四、居民認同

京都容易保留下來是住戶的認同，而他的車站是公投過的。歷史建築最大的問題是產權及後續的管理維護，師傅、材料、技術是整建的最大問題。建築物的高度回到建築設計的角度上，但有些法令來不及跟上高度上的限制。更新早期一直是推動重建，而更新中最大的問題是產權，再來是後續的管理維護。居民要有共識，由都市計畫角度，歷史空間硬被保存下來，大家沒共識的話，大家會只談利益。

以京都自治條例，條例內容裡幾乎是以京都居民的共識，但公投的結果，可能和最後規劃好的結果會不同，此時若不考慮後續的永續經營，就會成為一處死空間。整建維護不一定要拆掉重建，當初希望將孔廟的圍牆拆掉，但會影響孔廟的禮制，整體計畫出來後，連同周邊國小、保安宮，才將圍牆拆掉，但這些和住戶溝通了三年，才有了共識。

五、開發投資

當開發商在開發建築物時，建築物本身都是在未登錄狀態，之後被認定是有意義的歷史建築物被指定，之前不知有保存價值，就已經投資下去。目前依照都市更新中的獎勵辦法，雖然有容積獎勵 15%，再換開發商的協商是有所不足的。在保存方向而言，也許做了全部或部分保存，勢必建築面積會減少，容積移轉後，高度就會增加，而停車位也會不合法規規定。容積轉移的誘因是土地增值稅免稅；另一種則是因為有些基地保存下來，開發商不好施工，使工期延長及工程經費增加，造成開發商的損失。

針對以上的情形，有兩點建議：

(1)開發商在投資之間就要先知道哪些是歷史空間，所以政府要先有認定制度的完善，免得開發商踩到地雷。

(2)整個協商制度的完善，目前沒有相關規定給公部門參考，未來在「文資法」或「都市更新」中補強。

都市基金是一個循環基金，活化再利用需要資金，有些基地規模環境較差，補助金費可以回饋社會。未來可以在都市更新獎助辦法內，經費來源可以以捐錢的方式去操作。回饋機制現可用來增加演藝廳等，現在老年化社會，老年人增加，所以缺乏公共空間、社區圖書館，公共空間有限，要讓社區居民、老人有去處，婦女可學插花班，但都市更新牽扯到社會與經濟的問題，政府要一起考量，做起來才有價值。

六、規劃設計

都更新的劃設單位，都更第六條第五款的規定，但政府沒有主動去劃設，劃設的配套要好，例如生活、經濟、未來都要考慮。

建議 1. 目前都市更新劃設是由開發商劃設，政府應該要主動劃設歷史街區，但不代表禁建或限建，對裡面有多少的鼓勵與活化，這是政府應考慮的。2. 希望對於有關具有歷史價值的建築物，維護與獎勵可以分離出來。

七、經營管理

目前管理維護責任是所有權人及所有人，若不具有此身分，就不在文資法規
定內，就需要靠對建築本身的情感去做，因此可以考慮是否可以成立一個信託基
金。為了保存單體建築，去劃設一個大範圍，因此在經濟上產生大的衝突，保存
區的劃設是為了活化地區，但保存和更新會衝突。都市更新若創造一個大的經濟
價值時，保存區劃設後，都市更新中的限制還是大於獎勵，彼此間還是有競合的。

第四章 歷史空間再利用與都市更新永續發展執行機制評析

歷史空間的再利用才是創造文化經濟的主要原因，要怎麼去利用與保存要去思考。



第二節 歷史空間相關法令內容分析

依據上一節專家座談會之彙整結果，本研究針對〈文化資產保存法〉提出進一步之分析探討。

壹、文化資產保存法分析探討

檢視與歷史空間有關之〈文化資產保存法〉條文內容，並分類作一說明，如下表：

表 4- 2 文化資產保存法對於古蹟、歷史建築及聚落、遺址、文化景觀法規內容分類

條文	法令內容	分類說明
第 12 條	主管機關應普查或接受個人、團體提報具古蹟、歷史建築、聚落價值建造物之內容及範圍，並依法定程序審查後，列冊追蹤。	古蹟、歷史建築、聚落向主管機關申請備查。
第 13 條	主管機關應建立古蹟、歷史建築及聚落之調查、研究、保存、維護、修復及再利用之完整個案資料。	古蹟、歷史建築、聚落相關申請資料建檔
第 14 條	古蹟依其主管機關區分為國定、直轄市定、縣（市）定三類，由各級主管機關審查指定後，辦理公告。直轄市、縣（市）定者，並應報中央主管機關備查。 古蹟滅失、減損或增加其價值時，應報中央主管機關核准後，始得解除其指定或變更其類別。 前二項指定基準、審查、廢止條件與程序及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關定之。 建造物所有人得向主管機關申請指定古蹟，主管機關受理該項申請，應依法定程序審查之。	古蹟指定
第 15 條	歷史建築由直轄市、縣（市）主管機關審查登錄後，辦理公告，並報中央主管機關備查。對已登錄之歷史建	歷史建築登錄

	築，中央主管機關得予以輔助。 前項登錄基準、審查、廢止條件與程序、輔助及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關定之。 建造物所有人得向主管機關申請登錄歷史建築，主管機關受理該項申請，應依法定程序審查之。	
第 16 條	聚落由其所在地之居民或團體，向直轄市、縣（市）主管機關提出申請，經審查登錄後，辦理公告，並報中央主管機關備查。 中央主管機關得就前項已登錄之聚落中擇其保存共識及價值較高者，審查登錄為重要聚落。 前二項登錄基準、審查、廢止條件與程序、輔助及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關定之。	聚落登錄
第 17 條	進入古蹟指定之審查程序者，為暫定古蹟。 具古蹟價值之建造物在未進入前項審查程序前，遇有緊急情況時，主管機關得逕列為暫定古蹟，並通知所有人、使用人或管理人。 暫定古蹟於審查期間內視同古蹟，應予以管理維護；其審查期間以六個月為限。但必要時得延長一次。主管機關應於期限內完成審查，期滿失其暫定古蹟之效力。 建造物經列為暫定古蹟，致權利人之財產受有損失者，主管機關應給與合理補償；其補償金額，以協議定之。 第二項暫定古蹟之條件及應踐行程序之辦法，由中央主管機關定之。	暫定古蹟
第 18 條	古蹟由所有人、使用人或管理人管理維護。 公有古蹟必要時得委任、委辦其所屬機關（構）或委託其他機關（構）、登記有案之團體或個人管理維護。 私有古蹟依前項規定辦理時，應經主管機關審查後為	古蹟管理維護

	之。 公有古蹟及其所定著之土地，除政府機關（構）使用者外，得由主管機關辦理撥用。	
第 19 條	公有古蹟因管理維護所衍生之收益，其全部或一部得由各管理機關(構)作為古蹟管理維護費用，不受國有財產法第七條規定之限制。	公有古蹟之管理維護費
第 20 條	古蹟之管理維護，係指下列事項： 一、日常保養及定期維修。 二、使用或再利用經營管理。 三、防盜、防災、保險。 四、緊急應變計畫之擬定。 五、其他管理維護事項。 古蹟於指定後，所有人、使用人或管理人應擬定管理維護計畫，並報主管機關備查。 古蹟所有人、使用人或管理人擬定管理維護計畫有困難時，主管機關應主動協助擬定。 第一項管理維護辦法，由中央主管機關定之。	古蹟管理維護內容
第 21 條	古蹟應保存原有形貌及工法，如因故毀損，而主要構造與建材仍存在者，應依照原有形貌修復，並得依其性質，由所有人、使用人或管理人提出計畫，經主管機關核准後，採取適當之修復或再利用方式。 前項修復計畫，必要時得採用現代科技與工法，以增加其抗震、防災、防潮、防蛀等機能及存續年限。 第一項再利用計畫，得視需要在不變更古蹟原有形貌原則下，增加必要設施。 古蹟修復及再利用辦法，由中央主管機關定之。	古蹟修復及再利用計畫
第 22 條	為利古蹟、歷史建築及聚落之修復及再利用，有關其建	古蹟、歷史建

第四章 歷史空間再利用與都市更新永續發展執行機制評析

條	築管理、土地使用及消防安全等事項，不受都市計畫法、建築法、消防法及其相關法規全部或一部之限制；其審核程序、查驗標準、限制項目、應備條件及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關會同內政部定之。	築及聚落修復計畫
第 23 條	因重大災害有辦理古蹟緊急修復之必要者，其所有人、使用人或管理人應於災後三十日內提報搶修計畫，並於災後六個月內提出修復計畫，均於主管機關核准後為之。 私有古蹟之所有人、使用人或管理人，提出前項計畫有困難時，主管機關應主動協助擬定搶修或修復計畫。 前二項規定，於歷史建築所有人、使用人或管理人同意時，準用之。 古蹟及歷史建築重大災害應變處理辦法，由中央主管機關定之。	古蹟及歷史建築重大災害應變處理辦法
第 24 條	古蹟經主管機關審查認因管理不當致有滅失或減損價值之虞者，主管機關得通知所有人、使用人或管理人限期改善，屆期未改善者，主管機關得逕為管理維護、修復，並徵收代履行所需費用，或強制徵收古蹟及其所定著土地。	古蹟管理不當罰則
第 25 條	政府機關辦理古蹟、歷史建築及聚落之修復或再利用有關之採購，應依中央主管機關訂定之採購辦法辦理，不受政府採購法限制。但不得違反我國締結之條約及協定。	古蹟、歷史建築及聚落之修復或再利用之採購
第 26 條	私有古蹟、歷史建築及聚落之管理維護、修復及再利用所需經費，主管機關得酌予補助。 依前項規定接受政府補助之歷史建築，其保存、維護、再利用及管理維護等，準用第二十條及第二十一條之規	私有古蹟、歷史建築及聚落之管理維護、修復及再利用

	定。	經費補助
第 27 條	公有及接受政府補助之私有古蹟、歷史建築及聚落，應適度開放大眾參觀。 依前項規定開放參觀之古蹟、歷史建築及聚落，得酌收費用；其費額，由所有人、使用人或管理人擬訂，報經主管機關核定。公有者，並應依規費法相關規定程序辦理。	古蹟、歷史建築及聚落開放參觀及收費規定
第 28 條	古蹟及其所定著土地所有權移轉前，應事先通知主管機關；其屬私有者，除繼承者外，主管機關有依同樣條件優先購買之權。	古蹟容積移轉
第 29 條	發現具古蹟價值之建造物，應即通知主管機關處理。	古蹟保存通報
第 30 條	營建工程及其他開發行為，不得破壞古蹟之完整、遮蓋古蹟之外貌或阻塞其觀覽之通道；工程或開發行為進行中，發現具古蹟價值之建造物時，應即停止工程或開發行為之進行，並報主管機關處理。	古蹟保存通報
第 31 條	古蹟所在地都市計畫之訂定或變更，應先徵求主管機關之意見。 政府機關策定重大營建工程計畫時，不得妨礙古蹟之保存及維護，並應先調查工程地區有無古蹟或具古蹟價值之建造物；如有發見，應即報主管機關依第十四條審查程序辦理。	古蹟都市設計審議
第 32 條	古蹟除因國防安全或國家重大建設，經提出計畫送中央主管機關審議委員會審議，並由中央主管機關核定者外，不得遷移或拆除。	古蹟遷移或拆除規定
第 33 條	為維護古蹟並保全其環境景觀，主管機關得會同有關機關擬具古蹟保存計畫後，依區域計畫法、都市計畫法或	古蹟保存區劃定及其相關管

第四章 歷史空間再利用與都市更新永續發展執行機制評析

	國家公園法等有關規定，編定、劃定或變更為古蹟保存用地或保存區、其他使用用地或分區，並依本法相關規定予以保存維護。 前項古蹟保存用地或保存區、其他使用用地或分區，對於基地面積或基地內應保留空地之比率、容積率、基地內前後側院之深度、寬度、建築物之形貌、高度、色彩及有關交通、景觀等事項，得依實際情況為必要規定及採取獎勵措施。 主管機關於擬定古蹟保存區計畫過程中，應分階段舉辦說明會、公聽會及公開展覽，並應通知當地居民參與。	制要點擬定
第 34 條	為維護聚落並保全其環境景觀，主管機關得擬具聚落保存及再發展計畫後，依區域計畫法、都市計畫法或國家公園法等有關規定，編定、劃定或變更為特定專用區。前項保存及再發展計畫之擬定，應召開公聽會，並與當地居民協商溝通後為之。	聚落特定專用區劃定及其發展計畫擬定
第 35 條	古蹟除以政府機關為管理機關者外，其所定著之土地、古蹟保存用地、保存區、其他使用用地或分區內土地，因古蹟之指定、古蹟保存用地、保存區、其他使用用地或分區之編定、劃定或變更，致其原依法可建築之基準容積受到限制部分，得等值移轉至其他地區建築使用或享有其他獎勵措施；其辦法，由內政部會商文建會定之。前項所稱其他地區，係指同一都市主要計畫地區或區域計畫地區之同一直轄市、縣（市）內之地區。 第一項之容積一經移轉，其古蹟之指定或古蹟保存用地、保存區、其他使用用地或分區之管制，不得解除。	古蹟容積移轉
第 36 條	依第三十三條及第三十四條規定劃設之古蹟保存用地或保存區、其他使用用地或分區及特定專用區內，關於	古蹟保存用地或保存區之相

	下列事項之申請，應由目的事業主管機關會同主管機關辦理： 一、建築物與其他工作物之新建、增建、改建、修繕、遷移、拆除或其他外形及色彩之變更。 二、宅地之形成、土地之開墾、道路之整修、拓寬及其他土地形狀之變更。 三、竹木採伐及土石之採取。 四、廣告物之設置。	關建築事項申請
第 37 條	主管機關應普查或接受個人、團體提報具遺址價值者之內容及範圍，並依法定程序審查後，列冊追蹤。	向主管機關申請備查。
第 38 條	主管機關應建立遺址之調查、研究、發掘及修復之完整個案資料。	遺址相關申請資料建檔
第 39 條	主管機關為維護遺址之需要，得培訓相關專業人才，並建立系統性之監管及通報機制。	人才培訓、監管及通報機制
第 40 條	遺址依其主管機關，區分為國定、直轄市定、縣（市）定三類，由各級主管機關審查指定後，辦理公告。直轄市、縣（市）定者，並應報中央主管機關備查。 遺址滅失、減損或增加其價值時，主管機關得廢止其指定或變更其類別，並辦理公告。直轄市、縣（市）定者，應報中央主管機關核定。 前二項指定基準、審查、廢止條件與程序及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關定之。	遺址指定及廢止
第 41 條	具遺址價值者，經依第三十七條規定列冊處理後，於審查指定程序終結前，直轄市、縣（市）主管機關應負責監管，避免其遭受破壞。	遺址受主管機關監管
第 42 條	遺址由主管機關擬具遺址管理維護計畫，進行監管保護。	遺址保存

第四章 歷史空間再利用與都市更新永續發展執行機制評析

	前項監管保護，必要時得委任、委辦其所屬機關（構）或委託其他機關（構）、登記有案之團體或個人為之。 遺址之監管保護辦法，由中央主管機關定之。	
第 43 條	為維護遺址並保全其環境景觀，主管機關得會同有關機關擬具遺址保存計畫，並依區域計畫法、都市計畫法或國家公園法等有關規定，編定、劃定或變更為保存用地或保存區、其他使用用地或分區，並依本法相關規定予以保存維護。 前項保存用地或保存區、其他使用用地或分區範圍、利用方式及景觀維護等事項，得依實際情況為必要之規定及採取獎勵措施。 劃入遺址保存用地或保存區、其他使用用地或分區之土地，主管機關得辦理撥用或徵收之。	遺址之編定、劃定或變更為保存用地或保存區、其他使用用地或分區
第 44 條	遺址之容積移轉，準用第三十五條規定。	遺址之容積移轉
第 45 條	遺址之發掘，應由學者專家、學術或專業機構向主管機關提出申請，經審議委員會審議，並由主管機關核定後，始得為之。 前址發掘者，應製作發掘報告，於主管機關所定期限內，報請主管機關備查，並公開發表。 遺址發掘之資格限制、條件、審查程序及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關定之。	遺址之發掘的條件
第 46 條	外國人不得在我國領土及領海範圍內調查及發掘遺址。但與國內學術或專業機構合作，經中央主管機關許可者，不在此限。	
第 47 條	遺址發掘出土之古物，應由其發掘者列冊，送交主管機關指定古物保管機關（構）保管。	列冊管理

第 48 條	為保護或研究遺址，需要進入公、私有土地者，應先徵得土地所有人、使用人或管理人之同意。 為發掘遺址，致土地權利人受有損失者，主管機關應給與合理補償；其補償金額，以協議定之。	土地所有權人、使用人或管理人之權益
第 49 條	政府機關辦理遺址調查、研究或發掘有關之採購，準用第二十五條規定。	相關採購規定
第 50 條	發現疑似遺址，應即通知所在地直轄市、縣（市）主管機關採取必要維護措施。 營建工程或其他開發行為進行中，發見疑似遺址時，應即停止工程或開發行為之進行，並報所在地直轄市、縣（市）主管機關處理。	遺址維護
第 51 條	遺址所在地都市計畫之訂定或變更，應先徵求主管機關之意見。 政府機關策定重大營建工程計畫時，不得妨礙遺址之保存及維護，並應先調查工程地區有無遺址或疑似遺址；如有發見，應即報主管機關依第四十條審查程序辦理。	遺址保護及維護
第 52 條	疑似遺址之發掘、採購及出土古物之保管等事項，準用第四十五條至第四十九條規定。	相關採購規定
第 53 條	直轄市、縣（市）主管機關應普查或接受個人、團體提報具文化景觀價值之內容及範圍，並依法定程序審查後，列冊追蹤。	向主管機關申請備查
第 54 條	文化景觀由直轄市、縣（市）主管機關審查登錄後，辦理公告，並報中央主管機關備查。 前項登錄基準、審查、廢止條件與程序及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關定之。	文化景觀登錄及備查
第 55 條	文化景觀之保存及管理原則，由直轄市、縣（市）主管機關設立之審議委員會依個案性質決定，並得依文化景	文化景觀之保存及管理原則

	觀之特性及實際發展需要，作必要調整。 直轄市、縣（市）主管機關應依前項原則，擬定文化景觀之保存維護計畫，進行監管保護，並輔導文化景觀所有人、使用人或管理人配合辦理。	
第 56 條	為維護文化景觀並保全其環境，主管機關得會同有關機關擬具文化景觀保存計畫，並依區域計畫法、都市計畫法或國家公園法等有關規定，編定、劃定或變更為保存用地或保存區、其他使用用地或分區，並依本法相關規定予以保存維護。 前項保存用地或保存區、其他使用用地或分區用地範圍、利用方式及景觀維護等事項，得依實際情況為必要規定及採取獎勵措施。	擬具文化景觀保存計畫

資料來源：本研究整理

貳、小結

檢視文化資產保存法，目前該法令內容並無提及更新時，對於古蹟、歷史建築或歷史空間之周圍環境應一併考量，而都市更新條例第六條第五款僅提及具有歷史、文化、藝術、紀念價值，亟須辦理保存維護之地區可為更新地區，亦無說明有關保存與周圍環境之整體景觀維護、高度、色彩限制等更新之規定。

由於臺北市推動都市更新政策已行之多年，在『臺北市都市設計及土地使用開發許可審議委員會設置辦法』第三條第十六款及第十七款分別規定：『第十六款古蹟保存區及其他特定區域內或周邊之公私營建工程。第十七款經本府公告之歷史建築，其新建、增建、改建或修建。』意謂台北市實施都市更新時，周邊或基地內之歷史空間將於都市設計審議時，將考量維護整體景觀，以推動都市更新政策。

第五章 結論與建議

本研究回顧相關文獻及彙整專家座談會所得以下結論及建議。

第一節 結論

壹、法規整合綜合探討

一、歷史空間文化傳承的提倡

從文化角度去理解，為文化的歷史背景承續的不同文化產生不同空間，因此「歷史空間」是保存了某一年代建築空間形式及地域場景，可讓現代去體驗理解該歷史年代的一部份。目前在相關法規的條文內容中，置入歷史空間文化傳承的相關條文。

二、建立整體發展之觀念

在執行過程中，目前均針對建物修復，建物附近環境景觀並無規劃，以致整體性不協調，若能於登錄或指定時考慮，將可使整體環境或地方發展更有助益。

歷史空間再利用應不受土地使用區分管制之使用組別之限制，周圍建築應有都市設計之觀念以維護建築景觀，可和文化單位、都市設計單位、建築管理單位協商訂定做都市設計管制，考量整體性發展；其考量方向以建物量體、高度、色彩等為主要發展方向。

三、給予適當獎勵

目前僅有『文化資產保存法』及『都市更新建築容積獎勵辦法』對於歷史性建築給予容積獎勵，而文化資產保存法僅規定古蹟的容積移轉，未來若要給予更多的容積獎勵，應考量都市整體的景觀。

四、納入都市設計審議

歷史空間應納入都市設計審議範圍，且都市計畫通盤檢討時應將歷史空間列入都市設計之規定。

貳、匯集地方居民的認同感

為推動都市更新及保存歷史空間之價值，應建立地方組織架構，以地方組織力量匯集當地居民保存意識，使其注入新設計元素的同時，亦將具有價值的歷史記憶轉化為設計理念，以增加居民的歸屬感。

參、建立回饋機制

建立都市更新及歷史空間信託基金，活化再利用需要資金，有些基地規模環境較差，公部門補助經費來回饋社會，未來可增加在都市更新獎助辦法內，經費來源可以以捐錢的方式去操作。

第二節 建議

建議一

執行都市更新時，應保存有價值之歷史空間：立即可行建議

主管機關：內政部營建署、行政院文化建設委員會

在都市更新的過程中，目前所執行皆以重建為主，對歷史之空間皆為考慮其意義，皆全部拆除，故為保存歷史的空間，應於更新計畫中加以規範，透過委員會審議於更新計畫時，保存有價值之歷史空間。建議可由內政部營建署將已劃定之更新地區會同行政院文化建設委員會，一同將具價值之歷史空間範圍劃設出來，以避免實施者設計規劃時未考量，以增加更新完成時間。

建議二

都市更新時歷史空間應予容積獎勵：短期可行之建議

主管機關：內政部營建署

都市更新建築容積獎勵辦法第六條規定「全部或部分保留、立面保存、原貌重建或其他經各級主管機關認可之方式保存維護更新單元範圍內具歷史性、紀念

歷史空間再利用與都市更新永續發展執行機制探討

性、藝術價值之建築物，得依下列公式計算獎勵容積，……」，但歷史空間則無此限獎勵，且綠建築已予於容積獎勵，故建議另則一項給予歷史空間適當之獎勵。

建議三

歷史空間活化利用全面普查：短期可行之建議

主管機關：行政院文化建設委員會

協辦機關：地方文化單位及城鄉發展單位

就現有已指定為古蹟及登錄為歷史建築或登錄為其他文化資產之基地及鄰近地區，文化單位及都市發展單位就其歷史空間保護迅予普查。其普查項目參考如下表：

表 5-1 歷史空間保存評估項目

URBAN MIX (城市混合)	保存的潛力(CONSERVATION POTENTIAL)				
	性質 (Character) 定義 (Definition)	地點 (Locality) 常識 (Sense)	內部關係 (Internal Relations)	風格與設計 (Style& Design)	方法與材料 (Methods& Materials)
土地 (LAND)					
建築物 (BUILDING)					
發揮；利用 (USE)					

建議四

研擬都市計畫地區歷史空間保存及其周邊建築管制要點：中長期可行之建議

主管機關：內政部營建署

協辦機關：行政院文化建設委員會

為維護整體景觀風貌，都市計畫地區對於歷史空間周圍新建建築應予以建築高度、色彩、形貌、整體景觀等管制，以便落實歷史空間保存及文化景觀維護。



附錄 期初會議紀錄

「歷史空間再利用與都市更新永續發展機制探討」 協同研究計畫案期初審查會議紀錄

一、開會時間：97 年 3 月 27 日下午 2 時 30 分

二、開會地點：本所簡報室

三、主持人：葉副所長世文

記錄：談宜芳

四、出席人員：詳如簽到表

五、主席致詞：（略）

六、綜合討論：

1. 王教授貞富：（依審查意見表登錄）

(1)資料收集內容中可納入文建會區域型文化資產保存案例與資料。

(2)現有法令之缺失應先釐清。

2. 林建築師志成：（依審查意見表登錄）

(1)建議研究「都會型」與「鄉村型」的不同類型的差異與對策。

(2)商業利益必須是研究的重點，歷史空間再利用如何與商業利益達到平衡。

(3)在都市更新的範圍內，歷史空間的認定為何？除了指定登錄的古蹟與歷史建築外，其他的常民記憶空間如何被界定必須被保存的歷史空間。

(4)天際線可否納入研究範圍？以免未來有類似總統府後方大樓的視覺干擾案例。

3. 薛教授琴：（依審查意見表登錄）

(1)建議本案宜就法規的競合與未來性的探討。

(2)如果需要深入技術及案例探討時，則要有經營管理與開發角度的專業者參與探討。

4. 內政部營建署柯茂榮先生：

(1)都市更新不只考慮經濟發展，對於歷史文化的保存也同樣考量，同時運用閒置國公有土地的釋出及都市舊城市區的改善，來調整都市的整體機能以及提昇城市的競爭力。

(2)都市更新條例第 44 條第 1 項的 3 款規定，更新後提供社區使用之公益設施，於該公益設施之樓地板面積不予計算容積，或可提供對於歷史空間再利用機制的協助。

(3)將歷史空間、都市更新與永續發展三者連結，以不同類型案例探討其運作機制，或可作為未來政府機關推動業務之重要參考。

(4)古蹟保存與歷史建築維護與經濟發展是相輔相成，不可偏頗，須非常審慎。且對於歷史空間再利用，主要在於建立共識，有共識後才能運作順暢，所以運作經驗之累積及機制之建立，始能有所助益。

5. 行政院文化建設委員會文化資產總管理處籌備處蔡育林先生：（依審查意見表登錄）

(1)本案除專家座談外，建議增加文化資產主管機關訪談，以了解文化資產主管單位推動策略和管理實際狀況，以便研究成果能與管理實務結合。

(2)本案研究成果進行教育推廣與民眾宣導前，希望能與文資法主管單位溝通聯繫，相信結合貴所建建築管理與文化資產管理工作，達到最大效益。

6. 台北市政府文化局林舒華小姐：（依審查意見表登錄）：

(1)本研究案涉及容積移轉、歷史區位保存及永續發展等課題，建議依都會區及非都會區不同特性進行探討。

(2)有關永續發展部分，期待研究單位對於都市更新、容積移轉後歷史建物永續保存等議題提供更多參考方向。

7. 財團法人都市更新研究發展基金會陳副執行長松森：
古蹟與都市更新之間競合的議題，宜宏觀檢討，而非單點的研究。

七、協同主持人答覆：

周教授世璋、李教授正庸

1. 關於王教授貞富所提供之寶貴意見回應：
 - (1)接受建議
 - (2)已於 96 年度「歷史建築法規整合計畫」研究報告中提出探討。
- 2.關於林建築師志成所提供之寶貴意見回應：

接受建議並列入研究參考。
- 3.關於薛教授琴所提供之寶貴意見回應：

接受建議，必要時將邀請經營管理與開發角度的專業者參與探討。
- 4.關於內政部營建署柯茂榮先生所提供之寶貴意見回應：

感謝經驗分享，本研究將列入參考。
- 5.關於行政院文化建設委員會文化資產總管理處籌備處蔡育林先生所提供之寶貴意見回應：
 - (1)專家座談會將邀請文化單位參加，必要時，也會邀請其他相關單位訪談。
 - (2)接受建議。
- 6.關於台北市政府文化局林舒華小姐所提供之寶貴意見回應：
 - (1)接受建議。
 - (2)這是本研究單位之研究目的，於結論時提出參考之方向。

7. 關於財團法人都市更新研究發展基金會陳副執行長松森所提供之寶貴意見回應：

接受建議，謝謝。

八、主席結論：

(一)審查委員所提意見，請研究團隊斟酌採納。

(二)本案通過審查。

九、散會(下午 5 時 30 分)。



期中會議紀錄

內政部建築研究所 97 年度「歷史空間再利用與都市更新永續發展機制探討」計畫期中審查會議紀錄

一、開會時間：97 年 8 月 20 日下午 2 時 30 分

二、開會地點：本所簡報室

三、主持人：李主任秘書玉生

記錄：談宜芳、盧珽瑞

四、出席人員：詳如簽到表

五、主席致詞：（略）

六、綜合討論：

1. 張建築師玉璜：（依審查意見表登錄）

(1)就政策面之檢討而言，可探討都市更新運用於歷史空間、歷史城市之必要性為何？

(2)就法令面而言，或可全面檢討法令規章之問題與不足。

(3)就執行面而言，宜就國內現有實施方案詳加評估，以瞭解問題之癥結。

(4)歷史空間之更新宜強調在地歷史文化資訊的重要性，並能妥加轉化為指引方向和規範方可落實保存目標。

(5)或可參考新加坡、馬來西亞、義大利波隆納等案例，似較與台灣都市情況接近。

2. 張教授梅英：（依審查意見表登錄）

(1)研究流程圖是否配合計畫項目及關連度修正。特別再強化本研究對各主題的貢獻部份。

(2)相關法規架構(p.9、p.14)請修正較符合法規層次及關連之表達；p.27、28 之修正。

(3)都市更新永續發展沿革是否將近年變革納入？

- (4)台灣都市更新執行方式探討，是否分就整體執行及辦理方式之案件數、面積數等內容切入較易看出差異及一致性。
- (5)歷史空間再利用與都市更新執行機制現況探討，是否分就看法、定義現況作法問題(課題)、對策、建言等向度切入且不限於專家座談。
- (6)國外執行經驗似乎偏重閒置空間、都市更新，少了歷史空間部分。p.51 之期初審查意見回覆係何時召開?
3. 黃教授健二：（依審查意見表登錄）
- (1)研究題目：令人不解其所要做的主題或主軸是什麼?究其因，可能是”觀念不清楚”所致。基本上：都市的發展有鐘型曲線，都市發展到成熟階段可導入機能（活動）避免衰退使其再發展，所以要引入機能活動要從都市再發展計畫來導入，要導入的機能使其活化，也就是”再生”。
- 其次要導入”機能”，使都市或地區活化，而容納導入機能的空間或建物，一部份可用歷史建物，一部分是拆除重建等，用都市更新的整建、重建、維護的都市更新手段。
- 依此邏輯，題目應修正：「以都市更新手段處理歷史空間的利用以達都市永續發展」。
- (2)舉出德、日、英三例，都是「歷史建物加上拆除重建」加上引入新的機能活動以達都市再發展、再生，而達都市永續發展、不衰退。(都市不衰退能再生再發展，就是都市的永續發展)
- (3)孔廟東邊之更新例，是否擴大範圍將台北市政府孔廟、保安宮文化園區一併探討？
4. 薛教授琴：（依審查意見表登錄）

- (1)目前都市更新條例中雖有對於歷史古蹟的保護項目，但通常仍以全面重建更新為訴求，建議本案是否需要對現行條例及細則作一檢討，究竟問題出在哪裡。
 - (2)例如更新條例第 27 條，公有土地必須配合民間所提的更新案。但如土地大部分產權屬於公有，反而由佔少數土地面積的民間地主所主導，是否合理？
 - (3)能否針對主要都市計劃區內，如有必要的保存區，作更主動的機制。
5. 錢教授學陶：（依審查意見表登錄）
- (1)研究團隊相當投入，階段成果可行。
 - (2)建議將研究範圍及主題間之關係說明更清楚，要 Focus，避免心力發散，因歷史空間/都市更新/永續發展三者若分別論述，均非常龐大。
6. 行政院文建會文化資產總管理處籌備處梁華綸先生：
- (1)本研究歷史空間探討範圍包括古蹟、歷史建築及其他值得保存利用之建築物及空間，對都市歷史地區保存具有前瞻性的觀點。
 - (2)希望在都市更新的法令及實務運作上，能將都市歷史空間保存及再利用納入。能將都市空間內美好、值得用續發展的空間及活動持續下來。
7. 台北市政府文化局林舒華小姐：（依審查意見表登錄）
- (1)文資法對於歷史建築的限制性較低、無強制性，故回歸文資法的機制有其困難，可分析文資法的問題點。
 - (2)歷史空間保存除政府部門強制性限制外(透過都市計劃)，加強民眾在地情感對於歷史空間活化才可以達到用續性生態性的發展。
8. 台北市政府都發局都市更新處胡怡鶯小姐：（依審查意見表登錄）

- (1) p.14 更新法規架構建議依法規層級關係予以架構、分類。
 - (2)建議分析現行更新法規對於歷史空間再利用或整建維護之相關機制。
 - (3)國外更新案例部分，建議增加國外近期之歷史空間再利用案例；另建議案例應分析整理其執行機制(如組織、計畫層級、策略…等)。
 - (4)p.36 台灣都市發展沿革，民國 63 至 82 年增加”台北市”文字，另應將中央成立”都市更新組”加入。
 - (5)台灣都市執行方式建議就民間、政府推動深入探討其執行方式(如民間多以容積獎勵修復歷史建築，故多為單棟；政府則多以都市計畫層級推動，更新條例僅為執行工具之一)。
9. 中華民國建築技術學會莊建築師金生：（依審查意見表登錄）
- (1)若採選”歷史空間再利用”之方式，如何清除現有障礙而順利達到目標。
 - (2)若採選”都市更新”方式，又如何清除各方之關說與障礙而達到目標。
- 以上將涉及現有法令或須另增訂法令方能解決，建請敘述研討。
- 10、本所李主任秘書玉生：
- 簡報所提出歐州兩處案例，德國魯爾工業區及英國伯明罕工業區更新案，原為閒置空間再利用，其與計畫名稱之歷史空間在更新保存的意義，截然不同。尤其德國魯爾工業區，本人曾經有前往參觀造訪之經驗，深刻瞭解其更新之目的，在改善被工業污染後之土地，避免其所含重金屬物質繼續污染地下水及河川。與保存歷史文化資產之意涵大相逕庭，不宜作為本案之參考案例。

七、協同主持人答覆：

1. 張建築師玉璜之意見回覆：

- (1)感謝張建築師之意見，後續將就政策面、法令面及執行面進行探討。
- (2)後續將就在地歷史文化資訊的重要性加以探討。
- (3)將蒐集新加坡、馬來西亞、義大利波隆納等案例進行分析探討。

2. 張教授梅英之意見回覆：

- (1)感謝張教授的意見，關於研究流程圖、法規架構、都市更新永續發展沿革及都市更新執行方式探討將在工作會議中討論後予以修正。
- (2)歷史空間再利用與都市更新執行機制現況將陸續進行修正。
- (3)期中報告提及之國外執行經驗均屬歷史空間之案例，惟近年所謂閒置空間之定義乃歷史空間未使用情形下被定義為閒置空間，就其本質而言仍屬歷史空間，故閒置空間與歷史空間之定義可同時存在。本研究後續將針對歷史空間之定義進行探討。

3. 黃教授健二之意見回覆：

- (1)感謝黃教授意見，後續工作會議將討論題目修正為「以都市更新手段處理歷史空間的利用以達都市永續發展」事宜。
- (2)目前案例之選擇以台北市政府公告之都市更新地區為例，後續將檢討是否以更大範圍進行討論。

4. 薛教授琴之意見回覆：

- (1)感謝薛教授意見，後續將提出對法規之建議。
- (2)後續對保存區的機制將進行探討。

5. 錢教授學陶之意見回覆：

(1)感謝錢教授意見。

(2)後續將遵照辦理，說明研究範圍及主題間之關係。

6. 文建會文化資產總管理處籌備處梁華綸先生之意見回覆：

(1)感謝梁先生意見，後續將遵照意見辦理。

7. 台北市政府文化局林舒華小姐之意見回覆：

(1)感謝林小姐意見，後續將提出法規檢討。

(2)對於在地居民之感情將沿用本團隊研究人員李東明於民國九十五年度所進行之國民信託研究成果加以探討。

8. 台北市政府都發局都市更新處胡怡鶯小姐之意見回覆：

(1)感謝胡小姐意見，後續將提出法規及相關機制之檢討。

(2)國外更新案例部分將陸續蒐集近期資料。

(3)關於台灣都市發展沿革之修正將遵照辦理。

(4)後續並將就台灣都市執行方式，分民間、政府推動進行深入探討。

9. 中華民國建築技術學會莊建築師金生之意見回覆：

感謝莊建築師意見，後續將提出法規檢討。

八、主席結論：

(一)審查委員所提意見，請研究團隊斟酌採納，並在期末報告時，能有詳細書面回應表。

(二)本案原則上通過審查。

九、散會(下午 5 時 30 分)。

期末會議記錄

內政部建築研究所 97 年度「歷史空間再利用與都市更新永續發展機制探討」計畫期末審查會議紀錄

一、開會時間：97 年 12 月 12 日上午 9 時 30 分

二、開會地點：本所簡報室

三、主持人：毛組長肇

記錄：談宜芳、盧珽瑞

四、出席人員：詳如簽到表

五、主席致詞：（略）

六、綜合討論：

1. 陳理事長金令：（依審查意見表登錄）

(1)第 30、54 頁有關都市更新及永續發展等沿革，請將近期修正納入。

(2)有關國外更新案例，請就其執行機制分析整理。

(3)主動全面清查主要都計區有必要保留的歷史空間區段。

(4)第四章執行模式建議：(i)第一階段：公私部門擬訂都市更新計畫時，主動規劃歷史空間保存再利用區段，確立都市設計準則。(ii)第二階段：請投資者提創意規劃及預算，或容積獎勵額度和容積轉移數字，在顧及都市永續發展、整體景觀塑造兼顧公共利益和公設可承受的前提下，找出所有權人、政府及社區三方利益的最大公約數。

(5)若比照綠建築增加容積獎勵，應注意其額度和評量指標。

2. 張教授震鐘：（依審查意見表登錄）

此研究命題涵蓋範疇非常大，能夠收斂出具體的執行機制或策略乃相當不易的任務，僅提供幾點淺見參考：

(1)歷史空間再利用涉及保存與活用兩項主要課題，落實到執行面時，目前理想為保存範圍依個案的歷史紋理、社群意義、文化價值涉及層面等較彈性思考，落到法的執

行時，又必須劃入都市計畫的保存區或專用區，這些現階段的處理方式如何與都市更新執行整合，事項或土地邊界範圍的訂定如何整合？

(2)歷史空間保存與現有都市發展機制（如容積移轉）、現實（土地開發利益）衝突巨大，國內有數個著名的案例，從各行政主管單位在現有法令下努力的過程來觀察，突顯部分現行法令無法滿足歷史空間保存的意願，可訪問台北市、縣文化行政單位的經驗來檢討法令的困境。

(3)目前歷史空間保存主力推動的文化單位與都市發展推動的單位，在保存的行政連結架構相當欠缺，是否可提出建議？

(4)歷史空間保存所設的土地範圍可否納入法定空間計算，免除部分建蔽、容積比率檢討，有利保存誘因？

(5)建議修正第 85 頁建議五：「都市更新審議時，均須會請文化主管單位」。

3. 內政部營建署都更組謝瑩榛小姐：（依審查意見表登錄）

(1)都市更新不同階段的定義及處理手法與歷史空間再利用、永續發展概念的結合，如何處理？建議補充。

(2)報告內容仍強調部分案例有關容積、建物及基地面積的面向，缺乏軟性層面，如文化、生活、空間利用與串聯的闡述；在本土 2 個案例中亦缺乏相關論述及探討。

(3)結論與建議除了彙整 3 次專家座談會發言外，建議研究團隊亦針對如何運用更新手段結合永續發展觀念，從事歷史空間再利用。

4. 中華民國建築師公會全聯會江建築師星仁：（依審查意見表登錄）

簡報中提及：「執行都市更新時，應保存有價值之歷史空間...」，請問由何人決定「歷史空間」？

5. 本所談宜芳小姐：

- (1)本案的期初服務建議書中提及「國內外案例分析」，包括：「台北市大同區大稻埕歷史風貌特定專用區、台北縣三峽老街保存區、英國倫敦、日本東京等」，目前報告書中有國內案例、日本案例，但歐美的案例分析未著墨，是否補充這部份？
- (2)第 74 頁表 4-2，有關自然地景的內容應不是本研究的範圍。
- (3)參考文獻需改進之處：(i)請按順序（如作者姓名）編排；(ii)英文文獻 3《名城保護與都市更新》，應是簡體中文專書，正確書名為《名城保護與城市更新》；(iii)網站文獻請寫出網站名稱。
- (4)本案的產出預期為針對相關法規的補充、修正建議或設計一些策略機制，建議報告朝向前述的構想改善。

七、協同主持人（計畫主持人）答覆：

1. 感謝各位學者先進惠予指正，關於本案之細部文稿修正將以結案報告書呈現，在此不一一回覆。
2. 感謝陳理事長金令所提之執行模式建議方案。
3. 關於張教授震鐘建議之都市計畫的保存區或專用區歷史空間保存所設的土地範圍，可否納入法定空間計算，免除部分建蔽、容積比率檢討等事宜，由於本案未涉及都市更新相關權利變換檢討，建議納入下階段另案進行研究。
4. 內政部營建署都更組謝瑩榛小姐建議都市更新不同階段的定義及處理手法與歷史空間再利用、永續發展概念的結合將於結案報告書予以補充。
5. 有關中華民國建築師公會全聯會江建築師星仁所提由何人決定「歷史空間」一題，依本研究之建議架構應由文化主管機關加以認定。

6. 關於建研所談宜芳小姐之建議，歐美的案例分析將於結案報告書予以補充。

八、主席結論：

- (一)審查委員所提意見，請研究團隊斟酌採納並修正報告書。
- (二)在簡報中所提及有關結論及建議內容，亦請納入報告書中。
- (三)本案原則上通過審查。

九、散會(中午 12 時 20 分)。



歷史空間再利用與都市更新永續發展執行機制探討

第一次專家座談會

壹、會議時間：2008 年 7 月 30 日（三）下午 2 時整

貳、會議地點：中國科技大學國際會議廳

（台北市興隆路三段 56 號格致樓 903 室）

參、會議主持人：中國科技大學建築系所周世璋教授

肆、與會人員：

一、出席者

前台北市都市發展局	許志堅	局長
台北市都市發展局	林崇傑	主任秘書
台北縣城鄉發展局	陳耀東	主任秘書
台北市都市更新處	簡裕榮	總工程師
臺北縣立黃金博物館	施岑宜	館長
臺北縣立黃金博物館	林純雅	小姐
台北市都市更新學會	林長勳	理事長
台北市都市更新學會	杜國源	副理事長
建築師事務所	呂大吉	建築師
建築師事務所	劉明滄	建築師
建築師事務所	洪迪光	建築師
建築師事務所	黃天浩	建築師
華梵大學建築系	徐裕健	教授
中國科技大學室內設計系	陳子淳	教授
中國科技大學建築系	閻亞寧	教授
中國科技大學建築系	呂孟儒	教授

二、列席者

計畫主持人

內政部建築研究所綜合規劃組

毛 榮 組長

計畫共同主持人	中國科技大學建築系所	周世璋 教授
計畫研究員	內政部建築研究所綜合規劃組	談宜芳 小姐
計畫研究員	中國文化大學建築系及都市計劃研究所	李正庸 教授
計畫研究員	中國科技大學室內設計系	李東明 教授
計畫研究助理	中國科技大學室內設計系	吳玫芳 講師
行政助理	中國文化大學建築系及都市計劃研究所	楊士慧 研究生
行政助理	中國文化大學建築系及都市計劃研究所	王怡婷 研究生
行政助理	中國科技大學建築研究所	陳珮伶 研究生

伍、會議議題：

近幾年政府大力推動的都市更新，都市更新包含重建、整建與維護，但目前我國的操作方式仍偏重拆除重建，於其條例及相關法規中，亦缺乏對古蹟、歷史建築和歷史街區給予適當保存的配套措施及環境永續發展的概念。

本座談會為探討歷史空間再利用在都市更新永續發展之前提下，於執行操作時遭遇之困難點，彼此間該如何競合，並彙整相關課題？請各專家學者不吝指導。

一、對於「歷史空間（Historical space）」一詞之定義，目前仍甚少有相關文獻對此名詞做一解釋，請各位專家提供意見並指教。

二、政府積極推動都市更新政策下，執行過程中，遇上歷史空間時，執行有何困難之處？其建議為何？

陸、會議記錄

李正庸

歷史空間的保存，是讓生活有記憶、有回憶，記憶是生活中重要的元素。文資法中的一些相關事項希望各位今天能給予意見！目前都市重建是原來經的二、三倍，有利可圖建商才動工，這些工程、法規上的問題，希望各位提供意見。

林長勳

我本身出身於迪化街，最近我帶著媽媽回去那邊，發覺與小時後的 scale 不一樣，小時後的迪化街環境不錯，現在有很多的建築物改建，其他荒廢，整體看來不理想。

由最近做的兩個案子來看：第一個是保安街 11、13 號的案子，目前保留騎樓一段，其他則加以改建；第二個是仁安醫院，是兩層樓的建築物，將原地主的權益用容積轉移出去，使整棟保留下來。

所謂的歷史空間再利用，是依每個案例的特性而大小不同，對於歷史性建築物，政府應結合產官學，作一完整的資源調查，看何者是需要保留的，若要保留，則應保留整個街區，周邊也要有良好的停車場、動線等的配套措施。

許志堅

當初因為「過院來」的建案開發，而使都發局重視到陽明山美軍聚落，有些地方希望保留下來，但台銀不贊成。都市更新應不破壞都市紋理，而政府要負全責。作法一，要結合當地的文史來保留，由文史專業者列出保留名單，再由政府來執行。作法二，則是要求政府買單，但如何買單，建議找一個 NGO（民間社團或非政府組織 Non-Government Organization）單位來協助審查，用審議方式來彌補，最後，導入永續利用的觀念宣導。要做出新舊融合，例如保安街本來希望由文建會搬入，現在整棟賣掉。

保留的價值與新舊融合的運用需要再思考。都市更新是必要的，其目的是讓我們生活的更好。

林崇傑

利用善性循環，包含建築師、地主、業主等的加入。文化資產包含城市的文化、藝術、接受外來者的風氣等無形的。

國家的高層主管機關都只用重建方式，但重建怎能算更新，要建立良好的體制和機制。

國家公園法草案中提到為了取得國家公園土地，可用容積轉移的辦法，以現在的歷史空間而言，容積轉移是很難再操作的，有些須透過法律保障。

法令在不同主管機關下，他們的競合是如何？所能使用的工具為何？如何交互使用處理？我自己覺得不同的地方，要用不同的手段，例如，五大都會區是房地產的熱區，所以面對歷史空間的處理要不同的手段。

像觀光的熱區，例如大溪，動員社區居民來掃街，政府經過社區參與的過程有很多的可能性，透過商圈輔導，商家也發展自己的品牌，空間也活起來，塑造新的價值，這種就不一定要改建。而新竹老街，也是透過觀光產業與觀光景點，提升在地特色價值。

觀光和非觀光區，熱門房地產和非熱門房地產區，從不同都市所面臨不同條件，來思考歷史空間的再處理。

建議可與以下國家的制度一同參考：1. 日本結合文資法、景觀法，建立完整的制度，日本景觀法的推動。2. 英國的都市再生相關推行計畫。

陳耀東

現在有鄉村綱要計畫、都市更新政策白皮書、景觀綱要計畫等，目前有很多不同點的進入。在過去發展的軌跡，會產生可尋的歷史空間，更新現在太窄化。80-90%的人口集中在台北盆地中的12%的平地，若從永續、更新下去解讀，是讓都市活化再生的過程，是百姓財產權的問題。

都會型的才有機會更新，目前大部分是市場經濟的更新，社會方面的更新較少，例如社會福利。

政府操作要透過 location 及觀光方式。

透過平台整合、機能強化，才可之到決策的路徑，可行的評估方式或技術。

經濟的來源，可用回饋金或導入基金設一專戶。

景觀綱要計畫，台灣都以經濟來看，所以以都市重建為主，整建和維護要納到景觀綱要內。

施岑宜

九份在非都市計畫區，再生反而是更好的方式。

簡裕榮

京都容易保留下來是住戶的認同，而他的車站是公投過的。歷史建築最大的問題是產權及後續的管理維護，師傅、材料、技術是整建的最大問題。建築物的高度回到建築設計的角度上，但有些法令來不及跟上高度上的限制。

更新早期一直是推動重建，而更新中最大的問題是產權，再來是後續的管理維護。

陳子淳

歷史空間要和記憶空間分隔，歷史空間講的是與法的相關性，記憶空間是屬於個人的記憶。文資法對文化資產定義很廣，法中對於建築行為等不受都市計劃的約束。若把廣義的空間與文資法結合，在未來政策推動上會較容易。

桃園古蹟保存區的劃設，以范姜古厝為例，都市計劃道路切到主堂，這都是因為在劃分都市計劃區塊時沒有做詳實的調查與思考、規劃，所以要對歷史脈絡作一完整調查及規劃，未來的計畫推動，要考慮作業程序。

洪迪光

以宏觀的角度考量，以下我提出幾個國家的案例做為參考。

1. 上海新天地可以吸引觀光，本來是歷史空間，但將商業引進，歷史空間再利用，賦予新生命。
2. 周庄，起初專家主張保留歷史建築，但受到當地居民抗議，後來發現歷史文化空間的意義與價值，進而積極維護。
3. 巴黎吸引觀光客靠的也是古蹟，保存舊建築與都市更新，著重於歷史空間與古蹟，並且至少也有對立面的保留。歷史空間的保存要忠於歷史的時間元素。
4. 美國的巴爾的摩，提出只要一元美金就有屋住，因此帶動人入住。
5. 山東煙台，配合城市的歷史淵源與歷史記憶，程式的開發配合都市歷史意象，形成獨特的歷史景觀。
6. 山西太原，將古蹟區劃定下來，觀光從這點到那點，配合導引的歷史地圖軟體，隨歷史記憶串起。重新做都市計畫，更新畫定保存的古蹟，配合軟硬體建設，搭配定點導引地圖。
7. 韓國首爾清溪川的整治，將它打開來。

針對今天的主題，我建議要有以下的機制：

- a. 建立專業平台。
- b. 建立專業人才庫。
- c. 配合媒體宣導。
- d. 推動市民參與。
- e. 從根本生活教育著手。

劉明滄

我將重點歸納為以下四點：

- 1. 政府執行力量不足。
- 2. 定義要回歸於文資法。
- 3. 機制：
 - a. 法規配套、誘因、政策要明確。
 - b. 對歷史空間現況重新調查。
 - c. 政策推動。
- 4. 注入產業活化與活力的空間。

呂大吉

一、「歷史空間」一詞之定義，是從文化角度去理解，可否解釋為文化的歷史背景承續的不同文化產生不同空間，因此「歷史空間」是保存了某一年代建築空間形式及地域場景，可讓現代去體驗理解該歷史年代的一部份。

二、

(一)、保存與開發是否可並存課題，依個人處裡相關個案經驗，要成功的話，應是政府的堅持與協助，另外業主及利益關係人配合認同，兩者缺一不可。

(二)、目前涉及保存歷史空間機制，除文資法外另外尚有：

- 1. 都市計劃容積移轉
- 2. 都市更新
- 3. 特定區、保存區計畫

大多針對工程經費及容積移轉去規定保障所有權人權益

(1)建議增加行政單位可針對個案需求在公平合理方向考量市場因素，給予更大協商空間。

(2)增加空間再利用及文化創意，要求項目及必要獎助。

呂孟儒

<一、命題的思考>

1. 法規面向與架構的修正建議，都市再開發工具的調整
2. 城市中的歷史空間的保存與活化
3. 歷史空間的界定(文資法案). 法有銘文的言易保存. 沒有法定地位的歷史空間，需藉由人心，一社區營造的方式來達成。

<二、都市更新>

1. 機制的設計為鼓勵，實施者與地主的合夥開發，利基為利潤
2. 更新地區，可透過都市更新計畫，加以控制，文化景觀問題在字型劃定更新單元中，無控制的工具

<三、雙贏的局面>→實施者開發利潤確保原則下，對歷史文化景觀保持的重視

1. Space→Place 無意義→有意義的
2. David Harvey 文化的獨特性，有其價值與競爭力.(九份、三峽、北埔、上海新天地、石庫門、皆然)
3. 城市空間的包容性與多樣性，可創造更多姿態與表情，做為創意城市的基本內容。

<四、建議>

1. 將都市更新與舊空間的矛盾與對立，利用文化的獨特性，加以轉化成獨特的利基→利潤的提高。
2. 建築是文化的載體。

黃天浩

以前對於古蹟保存是採單點處理，隨著都市發展與世界潮流，目前文資法已有明確定義。現在要以整個環境的視野來看，歷史建築和都市更新兩者在執行面上還是有落差且都以都市設計為主。士林市場和孔廟修繕兩個案例來談，市場案子在87年拿到，剛開始是整個社區的問題，不是歷史空間的問題，當時40-50%的反對意見，要連同周邊的住宅、商業一併改善。孔廟在大龍峒計畫下，周邊的住宅區也加以改善，得到更好的生活品質。須明確的法令、執行的程序來幫助。我建議若有文化只管機關來參與座談會會更好。

杜國源

都市更新中人與社會的問題更難捉摸，對於祖先留下來的東西，大家都有不同認知的差異。目前對於要留給後代的質與量，業界並無相同的共識。

1. 在定義方面而言，要思考到底以哪些面向為主？例如：是以都市設計或都市更新等等。對於城市、區域或特定人群，能有哪些標準與條件？要適度調整法律中空間分配的比例。
2. 在法令方面，是否能更有效益的利用歷史空間與建築？並且要有一定的收益負擔維護費用，要加以釋放，讓大家有利潤，才得以生存，稅賦負擔可否釋放，讓他有更高的利潤。舊都市中歷史空間的保留，法令釋放後是否較適合，突破某些法規，例如，維持原有空間後，給與部分增建。

閻亞寧

歷史空間的定義不必講，講了就被定死了，最後要保留的東西，一個是真實性，另一個是整體性。

1. 什麼是「好的環境」與「我們要的環境」？
2. 就有的東西要先經過解讀，過去總是注意有形而忽略無形。
3. 目前的誘因太少。
4. 保存性更新需要防災、管線、景觀、美學等設施的配套。
5. 要結合土地金融方面的性質。
6. 相應的法律體系必須經過審議進而輔導、配合。
7. 題目涵蓋範圍太大，要一年完成很難，可跟經建會提出具體中、長程計畫。

談宜芳

此項計畫是屬於子計畫，是想經由

1. 廣泛檢討國內外案例。
2. 台灣目前相關法規檢討。

改善目前台灣歷史空間再利用與都市更新的現況。而預期成果是希望能整合出對法規擬定的建議。



歷史空間再利用與都市更新永續發展執行機制探討 第二次專家座談會

壹、會議時間：2008 年 9 月 26 日 下午二時整

貳、會議地點：中國科技大學 格致樓 903 室(台北市興隆路三段 56 號)

參、會議主持人：中國科技大學建築系所 周世璋教授

肆、出席人員：

行政院文化建設委員會文資處	林其本	技正
台北市都市更新處	簡裕榮	總工程師
中國文化大學市政暨環境規劃學系	錢學陶	教授
建築師事務所	呂大吉	建築師
中國科技大學建築系	呂孟儒	教授
中國科技大學建築系	波多野 想	教授

伍、列席人員

計畫主持人	內政部建築研究所綜合規劃組	毛 瑩	組長
計畫共同主持人	中國科技大學建築系所	周世璋	教授
計畫研究員	中國文化大學建築及都市計畫研究所	李正庸	教授
計畫研究員	中國科技大學室內設計系	李東明	教授
計畫研究助理	中國科技大學室內設計系	吳玫芳	講師
行政助理	中國文化大學建築及都市計畫研究所	楊士慧	研究生
行政助理	中國文化大學建築及都市計畫研究所	王怡婷	研究生
行政助理	中國科技大學建築研究所	陳珮伶	研究生

陸、會議議題

有感於歷史空間於都市發展過程中，未受到應有的重視。尤其近年來政府、民間競相以都市更新之名，推動所謂得「拼經濟的房地產商品活動」，使歷史空間逐漸消除殆盡，同時全球對環境永續概念的焦點中，未見於都市更新與歷史空

間相關的議題，故內政部建築研究所所有此議題之思考。都市更新包含重建、整建與維護，但目前我國的操作方式仍偏重拆除重建，在其條例及相關法規中，亦缺乏對歷史空間(古蹟、歷史建築和歷史街區…等)給予適當保存的配套措施及環境永續發展的概念。

本座談會為探討歷史空間再利用於都市更新執行操作時所遭遇之困難及環境永續發展的概念，討論此三者間之競合關係，並彙整相關課題。請諸位專家學者多多指導。

- 一、研究方向應界定為「歷史空間與都市更新進行時的角色及永續發展的價值，應考慮歷史空間之永續發展」，亦或是都市永續發展為觀點及「以都市更新手段處理歷史空間之再利用以達都市之永續發展」。
- 二、研究歷史空間範圍是否考慮都市整體之發展，或是僅及其週邊地區之影響。
- 三、文資法中僅提及「歷史空間」，並未規範相關事項，其他法令亦無規定，是否另定法令予以規範，歷史空間在都市更新時是否應予以保存如「老樹保護自治條例」，是否應給予容積獎勵，以達永續發展之目的。
- 四、舉出一些台灣及日本之相關案例。

柒、會議內容

李正庸：永續發展是都市的還是一種地球的永續概念，地球的永續發展概念不一定跟都市發展的永續概念相同。歷史空間的如何處理可以使都市永續發展，是從哪面角度對都市較有利？應將永續從概念化為一種可執行的工具，思考永續在案例中是否有案例及指標存在，在都市更新執行時可以利用，化為行動及工具來執行。

毛華：就都市而言，可將歷史空間當成一種資產，談歷史空間範圍比古蹟歷史建物範圍大，不只包括古蹟本體，還有周圍環境，但現在沒有善待歷史空間，隨時代進步、交通發展，就都市發展角度來看，就有跟以前不同的交通規劃，動線會成為主角，歷史空間反而成為配角，須如何拉回歷史空間成為主角。我們要發揮

創意，如何將歷史空間的精神再找回來，現在民間組織與公部門都有一個這樣的共識。期中報告國外案例很多，但要如何變成我國法規可行的東西。

錢學陶：題目中三個主題都很大，如何在短時間來做研究。可以將整個研究的重點放在歷史空間的部份，要把視野拉到整個文化政策來看，歷史空間是在文化政策裡的文化空間，題目要談的永續概念，環境永續的概念是無法用到這個題目中，若由文化永續切入，過去人們留下來的文化，如何作延續的保存，將其落實在都市空間意涵中，歷史空間如何去認定，沒有認定就會同市場的利益，如容積獎勵。由開發商決定就不是從文化角度，所以要有開發跟保存的機制並活化利用，將文化意涵呈現到生活裡，因為文化就是生活。題目之間的聯接要用文化，由環境轉到文化，把文化的意涵呈現到生活中。

林其本：文化資產的修護，由單點擴大到面，並提出良好的維護或再利用計畫，保存區的劃設（文資法 33 條）也是由單點到面域的擴大，重點在古蹟和周圍的環境，保存區的居民一定會有利益或受損，所以保存區的機制如何建立。

文資法內無「歷史空間」詞的應用，將「都市更新」、「永續發展」、「歷史空間」分開來談，每個的法規定都不同，這些可能要回到都市更新的條例來看。

簡裕榮：更新單元是最小的，就不可再分割，歷史空間更新案可用這來看，目前更新分兩派，一為贊同獎勵一為反對，歷史空間如何更新，其實我認為不須法律，居民要有共識。早期的迪化街，由都市計畫角度，硬被保存下來，歷史空間大家沒共識的話，大家會只談利益。

京都自治條例，在這條例裡幾乎是京都居民的共識，但公投的結果，可能和最後規劃好的結果會不同，此時若不考慮後續的永續經營，就會成為一處死空間。

整建維護不一定要拆掉重建，當初希望將孔廟的圍牆拆掉，但會影響孔廟的禮制，整體計畫出來後，連同周邊國小、保安宮，才將圍牆拆掉，但這些和住戶溝通了三年，才有了共識。

李正庸：居民的共識比法律還重要。

呂大吉：當開發商在開發建築物時，建築物本身都是在未登錄狀態，之後被認定是有意義的歷史建築物被指定，之前不知有保存價值，就已經投資下去。目前依

照都市更新中的獎勵辦法，雖然有容積獎勵 15%，再換開發商的協商是有所不足的。在保存方向而言，也許做了全部或部分保存，勢必建築面積會減少，容積移轉後，高度就會增加，而停車位也會不合法規規定。容積轉移的誘因是土地增值稅免費；另一種則是因為有些基地保存下來，開發商不好施工，使工期延長及工程經費增加，造成開發商的損失。

針對以上的情形，我的建議有兩點：

1. 開發商在投資之間就要先知道哪些是歷史空間，所以政府要先有認定制度的完善，免得開發商踩到地雷。
2. 整個協商制度的完善，目前沒有相關規定給公部門參考，未來在「文資法」或「都市更新」中哪項來補強。

簡裕榮：台電是一個失敗案例，建議可以將失敗案例當成檢討及訪談。

林其本：不管甚麼法都是協商後的結果，事實上有很多在執行上的困難。在文資法中只有明確規定古蹟的容積轉移等，在歷史建築這塊較缺乏。古蹟跟歷史建築用的手法很不一樣，所以歷史空間很難含括，可以分開來談將歷史空間細緻化，使之與古蹟平衡。

呂大吉：台北市的私有歷史建築無法保存下來是目前的危機，大稻埕地區是用土地比來容積轉移，都市法中的容積轉移跟歷史容積轉移，在道路上的計算公式有不同，造成開發商去買道路，但領過徵收補償費不能轉移。

毛榮：研究的執行機制談一個架構就好，不用太細，外牆、道路面臨歷史空間時，在現有法律上要如何解決，審議制度的內容也應明訂。

歷史空間再利用與都市更新永續發展執行機制探討

第三次專家座談會

壹、會議時間：2008 年 10 月 31 日 下午二時整

貳、會議地點：中國科技大學 懷恩樓 505 室(台北市興隆路三段 56 號)

參、會議主持人：中國科技大學建築系所 周世璋教授

肆、出席人員

行政院文化建設委員會文資處	林其本	技正
台北市都市更新學會	林長勳	理事長
財團法人都市更新研究發展基金會	陳滄文	規劃師
中國文化大學市政暨環境規劃學系	錢學陶	教授
建築師事務所	呂大吉	建築師
中國科技大學建築系	呂孟儒	教授

伍、列席人員：

計畫主持人	內政部建築研究所綜合規劃組	毛肇	組長
計畫共同主持人	中國科技大學建築系所	周世璋	教授
計畫研究員	內政部建築研究所綜合規劃組	談宜芳	小姐
計畫研究員	中國文化大學建築及都市計畫研究所	李正庸	教授
計畫研究員	中國科技大學室內設計系	李東明	教授
計畫研究助理	中國科技大學室內設計系	吳玫芳	講師
行政助理	中國文化大學建築及都市計畫研究所	楊士慧	研究生
行政助理	中國文化大學建築及都市計畫研究所	王怡婷	研究生
行政助理	中國科技大學建築研究所	陳佩伶	研究生

陸、會議議題

近年來政府大力推動都市更新，其操作方式仍偏重於拆除重建，在其條例及相關法規中，亦缺乏對歷史空間給予適當之保存之配套措施及永續發展之概念。

本座談會經前二次之座談會專家學者之意見彙整相關課題，請諸位專家學者給予指導。

- 一、研究方向應界定為都市更新時應考慮歷史空間再利用以達到永續發展之目的，且應注重於文化之永續。
- 二、執行機制應事先調查其有價值之歷史空間，採都市設計審議之方式規定面臨歷史空間時，除應保存其周圍地區外，還應對周圍之建築行為如外牆、高度、外部空間等，應有所規定。

柒、會議內容：

李正庸：以目前國內歷史空間來講，比較偏重在兩個特點上，一是不動產活動，在都市機能上著墨不多，在都市衰敗的過程中強化其機能。第二個特點，就是範圍規模相當小，例如有些特案，幾平方公尺就是一個都市更新案，都市更新案的土地都很小，希望從單體古蹟歷史建築環境上去發展，若更新範圍的活動宗旨能有這樣從在的話，就能有一定的共識。這有待我們去溝通和努力。

這段時間，從國內外案例得到兩個思考方向：從都市文化永續這個角度切入，是否可以找到指標？是量化還是質化指標？是要透過審查或事審議委員會的方式？從目前都市更新機制內，是否有歷史空間文化永續的方向存在？未來研究案希望能對以上問題提出意見。

周世璋：上次錢教授提到不能從整個文化環境上思考，希望錢教授能提出意見。

錢學陶：重要的因素就是文化的傳承，重點就是透過更新反映出文化的特性，進而反映在文化空間上，像迪化街，不只是立面的整修，周邊的歷史因素傳承也有保存，另一個例子就是淡水，過去在歷史空間的保留都是點狀的，歷史空間的分布都有規模的分布，現在透過博物館的整合，怎麼樣把歷史空間保存下來，透過都市審議的方式，以及思考歷史空間保存範圍，這些研究報告已經完成，以上提出一些想法。

林長勳：日前去日本考察都市更新，去日本佐岩，包括的範圍是一個聚落，房子是修建，有幾棟改建，整個村莊可能有限制建築物的外型與高度，整個都很一致，小溪也整治的很乾淨，把原來的生活更精緻化，也吸引遊客與觀光客。目前都市更新就是畫一個小地區，對整個地區的生活維護與更新並沒有深入調查與研究，而日本就是把觀光事業、景觀與居民生活結合，就是要這樣才能將歷史空間活化。我出生在迪化街，小時候的景象與現在的狹窄的迪化街差很多，我覺得很可惜，要如何把歷史街區活話是很重要的，這種機制要怎麼去鼓勵？政府可以利用公權力去規劃整合。

周世璋：這次我也去看丸之內東京車站，日本也把它復原，把一些被高架橋破壞的空間修復。

陳滄文：基地內可能有歷史建築物還未指定，希望透過都市審議、立體化的方式，將這些保存下來。。

呂大吉：日本不管是醬油廠、酒廠等，都有一套活化的模式，都令人感動。現在題目中的「都市更新」是法定的都市更新還是廣義的都市更新。我想在整個制度上都有一至的規範。在這個研究案來講，目前要談到歷史空間活化再利用，整個會變得很狹隘，基地內有歷史空間或緊鄰在周邊，目前的機制是透過委員會審議，委員會的水準是可以做到這些，但是卻沒有足夠的手段、工具、獎勵與經費，建議可以配合色彩量體做一個獎勵，另外可以利用都市更新基金管理維護辦法，用在歷史更新上，以下有幾個建議：

1. 對所有權人的權益確保及獎助，當房地產中容積若賣不掉，這個容積移轉的方式就不是萬靈丹，可以將預算設置一個都市更新基金，之後有需要的化再利用基金。
2. 目前都市更新規模太小，應該地方政府制定上位計畫，有可能是特地區計畫、景觀保存區、保存範圍等等，這樣對以後開發的話比較有利。

林其本：以文化資產來看都市更新，都市更新與歷史建築保存是有競合的。當社區居民無法產生共識的話，就無法往永續的方向下去。現在談歷史空間保存是一

個單體的建築，提出來的到底是補償、限制還是獎勵，到底是誰要支付呢？是私部門還是公部門？以上是都市更新上提到的兩個疑問。

呂孟儒：這是比較狹義的都更，有必要把文資法與都市更新條例這兩個法提出檢討，執行面的話，政府應有必要性，將歷史空間先指定出來，針對地區性提出不同的計畫，而後續的執行者就可以接著做，這是一個配套。

容積獎勵部分，配合以上的配套，文化資產保存當然也可以加入。經營面的話，在這個題目下，政府應該要經營與管理並重，後續的歷史空間活化再利用，經營與管理可以交與後續的施行者。

林長勳：都更新的劃設單位，都更第六條第五款的規定，但政府沒有主動去劃設，劃設的配套要好，例如生活、經濟、未來都要考慮。

建議 1. 目前都市更新劃設是由開發商劃設，政府應該要主動劃設歷史街區，但不代表禁建或限建，對裡面有多少的鼓勵與活化，這是政府應考慮的。2. 希望對於有關具有歷史價值的建築物，維護與獎勵可以分離出來。

錢學陶：迪化街的保存計畫要先用好，容積才可以轉移出去，迪化街不是更新是容積移轉機制，保存與維護要分開考慮，歷史空間與有價值的空間要如何永續維持下去，目前都市更新都沒有提到，這是一個致命傷。

呂大吉：現在沒有任何機制可讓審議委員配合，容積移轉也沒有神麼容積市場可言，因為房子賣不掉，透過修改獎勵辦法，給 10-20%。但任何基地只要把綠建築放進來，就給獎勵，這樣不好。

剛剛提到的都市基金是一個循環基金，未來有機會是一個活水，講活化再利用都是要錢，以營建署的想法內，因為有些基地規模環境較差，要給的話就可以多做一些貢獻。未來可以在都市更新獎助辦法內，經費來源可以以捐錢的方式去操作。

李正庸：最近都市更新基金，台北縣市由低強度到高強度，容積獎勵都要有回饋機制，但業者都喜歡用回饋金，不喜歡用土地，且循環基金只在個案使用。回饋金往往都在開發中用掉，政府基層部門也配合建商，錢不會回到都市更新基金裡面。

林長勳：這次去日本，看到一幢社區內的大樓，裡面有政府設的圖書館，是利用政府的基金設的。回饋機制現可用來增加演藝廳等，現在老年化社會，老年人增加，所以缺乏公共空間、社區圖書館，公共空間有限，要讓社區居民、老人有去處，婦女可學插花班，但都市更新牽扯到社會與經濟的問題，政府要一起考量，做起來才有價值。

周世璋：日本是利用很多空間做這些公共設施，車站附近很多。

錢學陶：我們所謂的回饋公益設施設施，但經過一段時間後，誰要去經營、管理、維護，經費從哪裡來？所以地方政府、鄉鎮公所大家都不要，乾脆全部折現金，分到都市更新基金，鄉鎮公所可以分一半，這就回到歷史空間問題，沒有認定要透過程序保存下來是很難的，後續的管理與維護才是麻煩，誰要管理、維護？錢從哪裡來？

周世璋：就像樹，現在老樹移植都要依照規定。

林其本：目前管理維護責任，是在所有權人、所有人身上，若不具有此身分，就不在文資法規定內，就需要靠對建築本身的情感去做，因此可以考慮是否可以去成立一個信託基金。為了保存單體建築，去劃設一個大範圍，因此在經濟上產生大的衝突，保存區的劃設是為了活化地區，但保存和更新會衝突。都市更新若創造一個大的經濟價值時，保存區劃設後，都市更新中的限制還是大於獎勵，彼此間還是有競合的。歷史空間的再利用才是創造文化經濟的主要原因，要怎麼去利用與保存要去思考。

國際歷史空間活化再利用相關憲章及公約一覽表

名稱	內容
雅典憲章(1931)	第五條、修復工作可以使用現代技術與材料。 1931 年國際聯盟在雅典召開的「第一屆歷史古蹟之建築師與技術專家國際會議」，通過以義大利派理論為基礎的文物修繕與保護國際法〈雅典憲章〉。 其中有七項主要結論： 1、要建立一個國際級的修復操作與顧問性的組織。 2、提倡修復計劃是以認知論述為主題，以避免因錯誤而導致建築物的風格和歷史價值的喪失。 3、各國通過國際間的立法，可以解決修復歷史遺址的難題。 4、挖掘遺址如不能隨之修護時，應立即掩埋以為保護。 5、新的科技和材料可以用在修復工作上。 6、歷史遺址應予以最妥善的管理與保護。 7、歷史遺址的周遭環境亦應注意保護」。 這可謂是全世界的建築專業界首次對「城市中的歷史遺產」提出一個共同的看法：包含對歷史建築做為都市歷史的見證之尊重、歷史建築維護以不妨礙居民生活品質的改進與兼顧、及對古蹟周邊土地的配合改善等；揭示了當代國際歷史保存運動的共同先聲。
海牙公約(1954)	首度提出了「每一個民族文化遺產中最具重要性的可動與不可動資產」。
歐洲文化公約	提出了「歐洲共同的文化遺產」，是為現今文化遺產概念之開始。
聯合國教科文組織憲章	在 1945 年雖然提出：「確保維護世界遺留下來的歷史與科學之典籍、藝術品與文化紀念物」，但是卻沒有清楚的指陳出「文化遺產」的字眼。而 1954 年《海牙公約》的前身之 1899 年及

	1907 年版的《海牙公約》及 1935 年的《羅利齊協定 (Roerich Pact)》也都曾題出類似文化遺產的觀念，但大體而言，是比較接近所謂的「歷史文化紀念物」(historic monument)。
威尼斯憲章 (1964)	第九條、修復的過程乃是一項高度專門性的工作，其目的在保存和顯現該紀念物的美學和歷史價值，而且必須以尊重原始材料和真實的史料証物為基礎。任何的臆測發生時修復應該馬上停止，如果不可避免的要有添加之作，其必須與何的臆測發生時修復應該馬上停止，如果不可避免的要有添加之作，其必須與原有建築構成有所區別，而且一定要烙印上當代的痕跡。在任何的情況下修復的進行都必須遵循該紀念物考古與歷史的研究。 第十一條、一處紀念物中的建築中所有時期明確的貢獻都應該被尊重，因為式樣的統一並不是修復的目的。當一棟建築包含有不同時期累積的結果時，除非擬加以去除的部份不具有重要性，擬使之顯露出來的某時期的材料又極具歷史、考古或美學價值，而其保存狀況良好足以支持，將現況被隱藏的狀態顯露出來才被視為是正當的。 第十二條、散佚部份的置換必須與整體相互諧和，同時一定要能與原物有所區別，以使修復不會竄改藝術或者是歷史的証物。 隨後，1964 年的「威尼斯憲章」(The Venice Charter)延續雅典憲章的修復技術問題，聲明「我們有義務將文化資產完整的真實性傳給下一代」，對於現代材料的使用做為修復時替代性使用材料有了更明確的規範。威尼斯憲章主要對於歷史建物的定義、目標、維護、修護、歷史場所、挖掘與出版提出指導性的原則。其開宗明義對於歷史建物有更明確的界定，「歷史建物的概念包含的不僅是單棟建築作品，而是其中隱含的特

殊文明、重要發展或歷史事件的都市或鄉村場域」(引自傅朝卿, 2002, 頁 22)。

1964 年的《威尼斯憲章》一直被公認為古蹟保存規範的重要條約, 其於導言中就開宗明義的說明了真實性這件事: 浸染著來自過去的信息, 人類歷代的歷史紀念物留傳至今成為它們古老傳統之活生生証物。人們對於人類價值之整體性日益覺醒, 進而視古代紀念物為一種共同的遺產。對於保護它們於後代之共同責任已被體認。將其具真實性之完整豐富面向傳給後代是我們的責任。根據真實性之前題, 《威尼斯憲章》於是針對修復諸多項目提出規範, 至今仍然是絕大多數國家遵循的原則。

過去由於保存或再利用的對象往往是具有史實性的建築, 因此不管其是否是法定上的古蹟, 其總是經常被視為歷史珍寶, 以致於在保存或再利用的過程中會傾向於以懷舊的態度來應對, 以致於在時間點上被斷代於某個特定的年代。事實上, 面對不同年代的物件該有的態度早在 1964 年國際上通過遵行的「威尼斯憲章」中有著非常明確的指陳。

國際古蹟保存總會 (ICOMOS) 於 1964 年的五月份在威尼斯召開了第二屆歷史性紀念物建築及專業技術國際會議通過「威尼斯憲章」(The Venice Charter), 對古蹟紀念物與歷史場址提出了美學與文明見証的基本標準。這種考古學式的美學倫理, 與恢復歷史見証、不容偽造真實的保護與修護態度, 影響了後世歷史保存發展。在憲章前言中明確宣示: 「絕對有必要為完全保護和修復古建築建立國際公認的原則, 每個國家有義務根據自己的文化和傳統運用這些原則。」該憲章內容除前言外共有十六條, 按內容分為定義、目標、保護、修復、歷史地區、發掘及出版等七個章節。

	並進一步擴大了歷史建築物的概念： 1. 除個別的建築作品外，還包括能夠見證某種文明、某種有意義的發展或某種歷史事件的城市或鄉村環境，不僅包括偉大的藝術品，也包括由於時光流逝而獲得文化意義的在過去比較不重要的作品。 2. 強調對環境的保護，確認保護一座歷史建築物，意味著要適當地保護一個環境，任何歷史建築物不可以從它所見證的歷史和它所借以產生的環境中分離出來。任何地方，凡傳統的環境還存在，就必須保護。 3. 對歷史建築物，既要當作歷史見證物，也要當作藝術作品來保護。對歷史建築再利用時，允許變動的範圍，歷史地區環境保存的要求，歷史建築物修復、增添和補缺的原則，使用現代結構和保護的方式等，作出了比較具體的規定。」 特別強調修復的目的，不是追求風格的統一，而是預先就要禁止任何的重建。〈威尼斯憲章〉對解決一些普遍性的實際問題（如何進行修復或處理不同時代加在一座建築物上的東西等）提供了理論的依據，對統合歐洲文物保護各個流派的作法也起了相當重要的作用，其所表達的科學思想是近兩個世紀以來各國理論和實踐的結果，是世界上許多文物保護專家共同探索的成就（阮偉明、田莉、林麗珠合譯，1977:26）。也促成了一九六〇年代末到七〇年代初以後，保護城市歷史建築和遺產的國際潮流的顯現。
世界文化與自然遺產保護公約（1972 年 11 月 16 日）	通過的「世界文化與自然遺產保護公約」更將「文化紀念物」（monument）、「建築群」（group of buildings）與「歷史場所」（site）整合於文化遺產的整體觀念之下
世界文化與自然	聯合國教科文組織(UNESCO)根源於會員大會中通過的《世

遺產保護公約 (1972)	界文化與自然遺產保護公約》中，真實性 (authenticity) 更是成為世界文化遺產必要的條件。這一點在「《世界文化與自然遺產保護公約》執行指導方針」中之第二十四條 (b) 款中卻陳述的非常清楚：在設計、材料、技藝或者是環境，以及如果在文化景觀上，它們特殊的性格與構成，符合「真實性」的考驗。(世界遺產委員會強調重建只有在原始之物進行過完整及詳盡紀錄之基礎上才得以接受，而且不能有任何臆測)。這項規定明白的陳述從任何層面來說，世界文化遺產絕對必須是真蹟，不容許有任何虛假或重建的臆測之物。 依公約目標，是為保護具有突出普遍價值的文化和自然遺產，建立一個以現代科學方法制訂的永久性制度；並為具有突出普遍價值的紀念物 (monuments)、建築群 (groups of buildings)、場所 (sites)、自然面貌和動植物的生存環境提供緊急和長期的保護。與此同時，成立了隸屬於聯合國教科文組織的世界遺產委員會，嚴格審定欲加入世界遺產組織的各國文化與自然遺產；將審定合格具有傑出普世性價值 (outstanding universal value) 者列入「世界文化與自然遺產名錄」。 「世界遺產名錄」的自然遺產認定標準如下： 1、代表生命進化的紀錄、重要且持續的地質發展過程、具有意義的地形學或地文學特色等的地球歷史主要發展階段的顯著例子。 2、在陸上、淡水、沿海及海洋生態系統及動植物群的演化與發展上，代表持續進行中的生態學及生物學過程的顯著例子。 3、包含出色的自然美景與美學重要性的自然現象或地區。 由此認定標準可知不僅只有建築物具「世界遺產」價值，
--------------------------	---

	只要是與人類文化發展有關的都非常重要，其中第三項的自然遺產認定基準是比較抽象的審查標準，例如火山爆發後的地形、地貌等類型。
小型歷史城鎮決議文（1975）	ICOMOS 率先通過了「小型歷史城鎮決議文」（Resolutions on the Conservation of Smaller Historic Towns）
華盛頓憲章（1987）	進一步對於小型歷史城鎮的保存，提出由點到面的整體環境保存，著重於居住機能與歷史城鎮間的相容性。保存內涵包括城鎮與都市地區的歷史特徵與表現以及所有的物質與精神要素，特別指(1)由土地與街道所定義的都市模式；(2)建築物與綠地及開放空間之關係；(3)由比例、規模、式樣、構造、材料、顏色與裝飾所定義的建築物的室內外形式；(4)城鎮或都市地區與週遭自然與人造環境之關係；(5)建物在歷經時間所形成的各種機能(引自傅朝卿, 2002, 頁 44-45)。更重要的突破是該文指出居民參與和涉入是保存計畫成功的要件而應被鼓勵，保存的要件不僅侷限於建物本身，更擴及使用建物的人與社區。 法蘭克福舊城中心羅馬山（Romerberg）及紐倫堡的市區大幅度復原，以及柏林的 IBA 舊市區都市空間修補都是七〇年代的具體成績。中歐諸國之各大小城市的舊城市中心亦曾經一度因空間狹小阻礙開發而呈現衰敗至幾近空城，自七〇年代起經過老城徒步區復甦的熱潮，不僅重生，亦帶動觀光產業，無論是辦公或居住，人們皆以遷進老城為榮。
馬丘比丘憲章（1977）	「國際古蹟保存總會」（ICOMOS）於秘魯首都利馬的國際性集會中提出「馬丘比丘憲章」針對文物和歷史遺產的保存與保護得到一個共識：「城市的個性和特性取決於城市的體形結構和社會特徵；因此不僅要保存和維護好城市的歷史遺址和古

	蹟，而且還要繼承一般的文化傳統，一切有價值的說明社會和民族特性的文物必須保護起來。保護、恢復及重新使用現有歷史遺址和古建築，必須與城市建設過程結合起來，以保證這些文物具有經濟意義並繼續具有生命力。在考慮再生和更新歷史地區的過程中，應把設計質量優秀的當代建築物包括在內。」 （李雄飛, 1977:26）也因此一九七〇年代以後城市中的衰頹社區，放棄大規模更新以修復、維護、整建的方式進行社區的再發展工作，並且透過各種方式，保存居民的實質生活條件與社會結構。至此，城市中的歷史保存已正式為歐、美各國規劃專業論述與國家制度所採行，聚落保存成為取代都市更新的社區建設的重要課題，這不僅是在文化的向度上，同時也揭開了「整合性保存」的社會理想。
弗羅倫斯憲章 (1981)	提具了對自然地景整體環境的保養、修護與維護。確保與該指定地景所有關聯的自然條件包含地質、水文…等與人為造物如道路、平臺…等及文化性的神話、傳說等場所意義形成所有關聯事物的維護。或稱〈歷史性花園保存憲章（Charter on Historic Gardens）〉，之後成為威尼斯憲章的附件，進一步強化絕對的美學理性。 第二條、歷史性花園是一座建築組合物，其構成成份基本上是植栽的，因此是有生命的，其意謂著它們是會死而且也會被更新。因而它的外貌反應了季節循環、自然衰敗及成長與藝術家及匠師想使之永恆不變期望間永續的平衡。 第十六條、修復之作必須尊重花園演化過程中連續階段之結果。原則上，不可以有認何時代被認為比其它任何時代更好，除非是在受損或破壞的程度影響到一座花園的某些部位，而當依現存的線索或者是無懈可擊之文獻証據決定重建時之特殊情況。這種重建可能會在擁有花園之建築最靠近的部份進

	行，以使它們在設計上之意義得以展現。 第十七條、當一座花園已經完全消失或者其連續階段只存在著臆測性的証據時，重建之物不可以被視為是一座歷史花園。
魁北克遺產保存憲章（1982）	第四條之二、每一個歷史時期之重要貢獻必須要受到尊重。 第五條之三、每一個保存國家遺產之行動應該要被設計盡可能的維護其原貌，並且避免根據臆測的重建。 第六條之四、任何的當代添加物，其本身必須是創造性的作品，必須在色調、紋理、比例、虛實空間的模式，與整體的組成，與鄰近的涵構整合與協調。我們應不要忘記在所有新建工程之土地進行一項考古的分析是絕對必要的，以便發掘早期構造與居住之遺留物，並且在必要時，檢視於基地維護之可能性。 1987 年 10 月，國際古蹟保存總會（ICOMOS）通過「華盛頓憲章」（The Washington Charter）保護具有歷史意義的城鎮，針對整體城市、城鎮或街區面臨工業化社會發展的衝擊，所應面對地區性場域在整體社會生活上個人性的記憶協調與文化特質的保存之看法： 1. 對具歷史意義城鎮的保護應為該地區整體計畫的一部分，並符合其經濟與社會發展的水準。 2. 對於特色保存提出五項具體的內容： （1）由街廓與街道界定的城市模式； （2）建築、綠地與開放空間之間彼此的關聯； （3）歷史性建築之內外形貌，包含比例、規模、式樣、構造、材料、色彩及裝飾； （4）城鎮與周邊地景的關聯，包含自然的與人為的環境；

	(5) 城鎮區域在歷史發展中的機能。3. 對於歷史保存要同時思考必須保存的與可以犧牲的部分之雙重性務實思考。 第十條、當興建新建築物或調適既有建築物時，現存的空間形態應被尊重，特別是在比例與基地規模上。與環境和諧的當代元素不應該被抑止，因為這些特徵將可以對一個地區的豐富度有所貢獻。
監護傳統文化與民俗建議文 (1989)	「監護傳統文化與民俗建議文」(Recommendation on the Safeguarding of Traditional Culture and Folklore) 開啟了全球性對於無形文化遺產保護之新紀元。
紐西蘭文化遺產價值地方維護憲章 (1992)	第五條、尊重現存證物時間的證物與所有時代的貢獻在維護時應該被加以尊重。一個特定時代之材料可能被隱藏或者移除，如果經過評估後，顯示其將不會減低地方之文化遺產價值。在這些情況，這部份的材料應該在被隱藏或移除前加以記錄。
奈良真實性文件 (1994)	1994 年 11 月「聯合國教科文組織」(UNESCO) 與「國際古蹟保存總會」(ICOMOS) 共同通過了「奈良真實性文件」(The Nara Document on Authenticity) 擺脫傳統歐陸的思維，正視世界文化的多樣化與各地地域文化遺產的多樣性。強調每一個文化與社會其所構成的文化遺產在其個別文化中的價值，無論是融和或是衝突性的結果。對於每一個文化社群其自身所賴以成形的文化資產，應當從其文化成形的價值來看待，要用該地區文化價值的標準來衡量文化遺產的價值，而非憑恃全球普同性的評價標準。 但一個具有專業品質的可信評價方式與該文化資產對當地文化的代表性與多樣性的價值創造，仍然是一基本的評鑑尺度。〈奈良真實性文件〉意味著全球性的歷史保存不再是以先進開發國家為中心價值，每一個地區性獨特的文明思考與空間形式結晶，都代表著人類智慧心靈與集體記憶的一部分。亦即

	應有因地制宜與尊重個別城鎮獨特發展脈絡的不同價值尊重。 保存觀念與實踐在世界各地不同的政經社會與文化背景下出現歧見，像是在日式的木構造建築保存，世界遺產所欲建構的「真實性」就遇到執行上的困難，木構造的建築必須透過不斷地抽換結構方能維持。1994 年的奈良文書(Nara Conference on Authenticity—In relation to the World Heritage Convention)特別點出對於文化資產價值與真實性之評斷，應放在所屬的文化背景中來加以考量，真實性是建立在「文化相對論」的基礎上，此不僅指出了亞洲建築文化的特色，也進而點出文化資產的多樣性與因地制宜的重建之必要性。
聯合國小型歷史城鎮維護決議文 (1995)	重視開發中國家因為都市化與人口壓力下的開發所導致的城鎮破壞，必須納入國家整體區域政策發展中加以考量，以避免財產投機買賣之威脅。
聖安東尼宣言 (1996)	特別強調美洲殖民主義背景中所呈現的多元主義特性，進行保存時不得不去考慮美洲多元文化並置的獨特性。面對保存的議題時，聖安東尼宣言強調「只有歷史組構物是真實的」，反對經由修護而獲致的詮釋，因而在某些文化景觀中，整體特色與傳統的維護可能會比物質精神之維護來得重要。
「國際文化旅遊憲章」與「人造風土遺產憲章」 (1999)	基於尊重每一個地區性文化遺產作為當地文化表徵的重要產物，也是人類共同保有的寶貴經驗。如何將此地方性文化發展的經驗普遍讓世人所了解，並從而成為互相學習與實踐的參考，文化性的旅遊將扮演一個重要的角色。
布拉憲章 (1981, 1999)	第四條之二、傳統技術與材料在維護重大意義組構物時應優先考慮。在一些情況下、現代技術與材料如果提供實質的維護益處時，亦可能是適切的。 第九之一條、一個地方之實質座落位置是其文化重大意義

	之一部份。一棟房舍、一個地方之物件或其它元素，應該保留於其歷史座落位置。移築基本上是不能接受的，除非這是確保其保存下來的唯一可行手段。 第十五條之四、一個地方文化重大意義所有特點之貢獻應該被加以尊敬。假如一個地方包括不同時期組構物、利用、聯想或意義，或是文化重大意義之不同特點。強調和詮釋一個時期或特點，而犧牲其它者，只有在被棄置、移除或拆除之物之文化重大意義是微乎其微，而強調或詮釋者有更大之文化重大意義時才可以加以評斷。 第十九條、修復只有在構成之一個早期狀態有充份之證據時才是適切。 第二十條之一、重建只有在一處地方經由破壞或改變而致不完整時，而且只有在有足夠的証據去重製構成更早之情況時才適切。在非常稀少之案例中，重建在作為一種機能或操作之一部份並維持地方文化重大意義時，可能也是實適切的。 第二十條之二、重建在細觀或者經由附加的詮釋時，應該是可以被辨識的。 第二十二條之一、新作如地方之增建可能可以被接受當其不會扭曲或混淆一個地方之文化重大意義，或是貶低其詮釋與欣賞時。 第二十二條之二、新作應該很容易被辨識出來其為新作。
人造風土遺產憲章（2000）	第六條、改變與時段性修復經歷時間的改變應該被重視並且了解其作為風土建築的重要特點。將一棟建築所有部份遵循單一的時段，一般來說將不是風土構造物工作的目標。
本土文化資產建設憲章（2000 年 10 月）	針對全球化之下文化類同化的壓力與全球社經環境的互動影響，如何有效面對這種跨國性影響下建設本土的文化資產，提出具體的保存原則與實踐準則。包括對於一個本土化下

	的完整地景，應有一完整的保存與尊重；對於新的材料的引用，強調仍應從其整體表徵與外顯形式上，呈現其完整的組織體系架構；對於歷史建築物再利用，也特別指出在既有傳統的文化符碼之運用與延續上應做充分的考慮，既有的形式可以延伸擴展，但不宜斷裂。
保護水底文化遺產公約（2001）	將文化遺產由過去的地面，延伸到了水域。
口述與無形人類遺產（2001年5月）	聯合國教科文組織的秘書長<u>松浦晃一郎</u>先生將韓國人率先提出的，觀念納入世界遺產的保存對象，特別是針對亞洲的文化價值而言，使許多瀕臨失落的語言、戲劇種類、特殊的文化空間、宗教祭祀路線與儀式，再度受到重視，而被納入文化資產中，聯合國教科文組織在2001年公告了19種「口述與無形人類遺產」，它們具有特殊價值的文化活動及口頭文化表述形式，包括語言、故事、音樂、遊戲、舞蹈和風俗等，例如摩洛哥說書人、樂師及弄蛇人的文化場域；日本能劇、中國崑劇等，往後聯合國教科文組織每兩年將公告一批名單。
中國文物古蹟保護準則（2002）	「中國文物古蹟保護準則」（Principles for the Conservation of Heritage Sites in China）積極推動世界遺產事宜，深切體會到真實性的真諦，所以在準則的第二章中就特別提出「遺產歷史場所必須是從歷史上而言是真實的」；也提出了「歷史名城的地標與歷史景觀必須維持其真實性。」
大和宣言（2004年10）	在奈良舉行的「保護有形與無形文化遺產之整合性方向」會議後所發表的「大和宣言」更總結了會議主題的努力。
佩琪「威尼斯憲章」宣言（2004年）	為了紀念「威尼斯憲章」問世40年，全世界的專家於匈牙利舉行會議，並發表《佩琪「威尼斯憲章」宣言》（The Pecs Declaration on the Venice Charter），對於威尼斯憲章的價值與四十年來的貢獻再次提出正面的肯定，認為「威尼斯憲

	章」是無法取代的，尤其在真實性上，並期望每一個國家都能細心的研究並遵循威尼斯憲章中屬於普世性價值（universal values）的規範，然後再於基礎與精神上發展適合自己國家及地區之文化資產保存維護的標準及原則。
西安宣言（2005年10月）	「西安宣言」全名為「西安遺產結構物、歷史場所與地區之場域維護宣言」（Xian Declaration on the Conservation of the Setting of Heritage Structures, Sites and Areas），一共有十三條條文，分為五部份。2005年10月出現乃適度的修正了文化遺產的保存維護對策，希望世界各國，除了建築本體的關注與必要的修復外，更應該多花點經費與精力於文化遺產周邊環境的整頓與監控。 一開始，宣言就開宗明義的承認「場域」（settings）對於文化遺產中之文化紀念物與歷史場所重大意義之貢獻，並且於第一條中將「遺產結構物、歷史場所與地區之場域定義為其緊鄰或著延伸的環境，並且對其重大意義與特殊的特色有所貢獻者。」宣言也指出遺產結構物、歷史場所與地區之重大意義不只衍生於傳統的一些價值，也衍生於其和場域是否存在著有意義的關係。同時，「西安宣言」並不排斥場域會隨著時間而變遷，但是認為必須發展規畫工具與實踐，以便可以維護與管理場域。 宣言在第九條明確的指出：「變遷的速度及對於遺產結構物、歷史場所與地區之變遷及轉型的個別與集體衝擊是一項進行中的過程，必須加以監控與管理。」而第十條也載明：「對於遺產結構物、歷史場所與地區之變遷必須加以管理以維持文化重大意義及多樣的特色。」

資料來源：本研究整理



參考文獻

一、中文文獻

(一)書籍

- 1、Harold R. Snedcof 原著，劉麗卿，蔡國棟譯《都市文化空間整體營造-複合使用計畫中的文化設施》，創興出版社，1996。
- 2、Losef Leitmann 著，吳綱立、李麗雪譯，《永續都市》，六合出版社，2002。
- 3、中國城市規劃學會，《名城保護與城市更新》，中國工業建築出版社，2003。
- 4、吉田桂二，《老街尋訪-傳統聚落&社區營造》，楓書坊文化出版社，2008。
- 5、朱啟勳，《都市更新-理論與範例》，臺隆書店，1982。
- 6、行政院文化政策委員會，《特定區域周邊建築與景觀風格標準之研訂-以台南市赤崁古蹟周邊都市景觀計畫為例》，研究報告，2000。
- 7、何芳子、丁致成等人，財團法人都市更新研究發展基金會，日本都市再生密碼-都市更新的案例與制度，2006。
- 8、李永展，《永續發展策略》，詹氏出版社，2004。
- 9、李宜君，《台灣的再生空間》，遠足文化事業股份有限公司，2004。
- 10、財團法人都市更新研究發展基金會，都市更新魔法書：實現改造城市的夢想，2002年02月15日。
- 11、財團法人都市更新研究發展基金會，《都市更新魔法書》，2002。
- 12、張偉斌，《都市計畫學》，旭營文化事業有限公司，2000。
- 13、傅朝卿譯，《國際歷史保存及古蹟維護-憲章、宣言、決議文、建議文》，國立文化資產保存研究中心籌備處與台灣建築與文化資產出版社，2002。
- 14、黃正義，都市更新論，文笙書局，1981。
- 15、黃健二，台北市都市更新長期政策之研究，台北市政府研究發展考核委員會，1989。
- 16、錢學陶，《都市計畫學導論》，茂榮書局，2007。

(二)論文

1. 王維周，《法國舊街市區保存相關法規資料蒐集與分析》，華梵大學建築學系，2003。
2. 方迺中，《都市在生與閒置空間再利用策略之研究-新竹市為例》，交通大學碩士論文，2005。
3. 朱淑慧，《從經營觀點談歷史空間再利用修復之研究》，淡江大學碩士論文，2003。
4. 洪愷璜，《當前台灣「歷史空間」的再利用：從資源運作的觀點來看》，淡江大學碩士論文，2001。
5. 黃聖偉，公私合夥參與都市更新開發財務風險評估模式之研究，朝陽科技大學建築及都市設計研究所碩士論文，2004。
6. 簡志維，《民間參與歷史建築保存之可行性分析-三峽老街為例》，交通大學碩士論文，2006。

(三)期刊雜誌

1. 《Dialogue 建築雜誌-建築更新》，美兆文化事業股份有限公司，2001。
2. 《Dialogue 建築雜誌-歷史保存、建築更新》，美兆文化事業股份有限公司，2003。
3. 《Dialogue 建築雜誌-舊建築。新空間》，美兆文化事業股份有限公司，2005。
4. 《Dialogue 建築雜誌-工業文化遺產》，美兆文化事業股份有限公司，2007。
5. 《Dialogue 建築雜誌-並存與重生》，美兆文化事業股份有限公司，2008。
6. 《Asian Pacific Planning Review》，中華民國建築學會、日本都市計畫學會、韓國國土計劃學會，Volume4，December1，2006
7. 李永展、林士堅、黃慶銘，台北市永續發展指數之建構及應用，建築學報第65期 p4，2008。

二、英文文獻

- 1、Couch, C., 1990, "Urban Renewal Theory and Practice", Macmillan Education LTD.
- 2、Gibson , M . S. & Langstaff, M. J., 1982, "An Introduction to Urban Renewal", London,Hutchinson & Co.Publishers Ltd.
- 3、Nahoum Cohen , 《URBAN PLANNING COMSERVATION AND PRESERVATION》, 上博國際圖書, 2001。
- 4、SIMON EISNER、ARTHUR GALLON、STANLEY EISNER, 《THE URBAN PATTERN-SIXTH EDITION》, Van Nostrand Reinhold , 1993。

三、網站文獻

- 1.維基百科, 自由的百科全書
<http://zh.wikipedia.org/w/index.php?title=%E9%A6%96%E9%A1%B5&variant=h-tw>
2. 內政部營建署 <http://recity.cpami.gov.tw/modules/smartfaq/faq.php?faqid=89>
3. 行政院國家永續發展委員會, <http://sta.epa.gov.tw/NSDN/>, 97 年 8 月。