

國立交通大學

工學院專班營建技術與管理組

碩 士 論 文

民間參與歷史建築保存之可行性分析
-以三峽老街為例

Feasibility Study on Private participation of Historic Buildings
Conservation - the Case of Sansia Min-Chuan Old Street

研 究 生：簡志維

指導教授：陳春盛 教授

中 華 民 國 九 十 五 年 六 月

民間參與歷史建築保存之可行性分析-以三峽老街為例
Feasibility Study on Private participation of Historic Buildings
Conservation- the Case of Sansia Min-Chuan Old Street

研 究 生：簡志維

Student：Chih-Wei Chien

指導教授：陳春盛

Advisor：Chun-Sheng Chen

國 立 交 通 大 學

工學院專班營建技術與管理組

碩 士 論 文



Submitted to Department of Construction Technology and Management

College of Engineering

National Chiao Tung University

in partial Fulfillment of the Requirements

for the Degree of

Master

in

Program of Construction Technology and Management

June 2006

Hsinchu, Taiwan, Republic of China

中華民國九十五年六月

民間參與歷史建築保存之可行性分析—以三峽老街為例

研究生：簡志維

指導教授：陳春盛教授

國立交通大學 工學院 營建技術與管理碩士班

摘 要

自 70 年代以來，歷史建築的再利用已在西方世界蓬勃發展，早已取代 50、60 年代大拆大建的都市更新手法，反觀我國都市更新運動過程落後西方先進國家十餘年，卻同樣步上國外古蹟保存與都市更新互相衝突之後塵，而且目前仍走在國外保存演進的軌跡之上。回顧台灣的衝突事件中以三峽老街保存最具代表性，雖然近年來學者專家已引進先進國家對古蹟、歷史建築等文化資產的保存觀念，但由政府主導整修的觀念仍未改變，就算以促參法與民間共同整修歷史建築與古蹟，卻仍侷限於單一建築物個體。隨著各國政府財政日趨拮据，民間資金不虞匱乏的條件下，民間參與公共建設已是世界經濟發展的重要趨勢，關於歷史街區的保存，國外早有民間參與之案例。

本文以三峽老街為個案研討，假設以 OT 方式由民間參與歷史街區經營，探討其可行性。本研究發現：1. 在法律可行性與市場可行性上確實可行。2. 在民意可行性上有待與居民溝通。3. 在財務可行性依本研究之假設亦可行。

本研究提出建議與後續研究方向，期望能作為日後推動類似歷史街區保存的參考。

關鍵字：三峽民權老街、三峽老街、歷史建築、民間參與、可行性。

Feasibility Study on Private participation of Historic Buildings Conservation
- the Case of Sansia Min-Chuan Old Street

student : Chih-Wei Chien

Advisors : Dr. Chun-Sheng Chen

Department of Construction Technology and Management
College of Engineering
National Chiao Tung University

ABSTRACT

Since 1970, reuse of historic buildings has been extensively developed in the Western World and has replaced the urban renewal strategy of dismantling old buildings and setting up new buildings of the 50's and 60's. In contrast, even though our country's urban renewal process lags Western developed countries for more than ten years, like these countries, we face the same conflict between historical site preservation and urban renewal, and we currently follow the foot steps of how preservation evolved in these countries.

Looking back at the conflicts Taiwan has had, the preservation of Sansia Old Street represents the best example. Although scholars and experts had introduced the idea used by advanced countries on preservation of cultural properties, such as historic sites and building, the idea of having the government carrying out renovation plan predominantly has not changed. In the cases where one were to proceed with the renovation of certain historic buildings or sites through collaboration between the government and private parties as regulated in "Law for Promotion of Private Participation in Infrastructure Projects", the renovation is limited to single buildings. Whereas government of each country having tighter financial budget yet private parties having enough capital available, allowing private parties to involve in public construction has been one important trend in the economic development around the world. With regards to the preservation of historic neighborhood, there have long been cases of private party's involvement in foreign countries.

This article takes only the Sansia Old Street as a case to study and discuss

the feasibility of hypothetical reuse of historic building involving private party's operation through OT. The following is the conclusion of this discover:

1. It is workable on law and market.
2. Wether it is workable on public opinion, denpending on the discuss with residents.
3. According with the hypothesis, It is also workable on finance.

It also makes propositions and after-study in hoping to become a reference of consideration in future plan on preservation of historic neighborhood.

Keywords: Sansia Min-Chuan Old Street, Sansia Old Street, historic building, private participation, feasibility.



誌 謝

這篇論文的完成象徵我在交通大學碩士生涯的結束，當我拿到碩士畢業證書的那一天起，我的學歷欄再也不是「大學」了，這是一個全新的開始。

對於論文的撰寫，首先最感謝我的指導教授—陳春盛教授，謝謝老師在百忙之中還定期的督導我的論文進度，老師您的教誨與督促，是我完成這篇論文的最大原動力；另外，口試期間承蒙 曾仁杰教授與 王維志教授的細心指導，由於你們的細心指導，使本篇論文錯誤之處得以修正，還要感謝母校交通大學所有曾經教導過我的老師。師恩之浩蕩，學生銘記於心。

其次感謝台北縣政府城鄉局張記恩技士，三角湧文化協進會劉美玲小姐提供詳細資料，感謝三峽老街居民不厭其煩地接受問卷與訪談，感謝女友張潤敏小姐的校稿與協助，感謝擔任訪談員的寶貝學生王曉琪、張文駿、何慧明、尤爾均、魏禎余，還有一起修讀攻讀碩士學分的同學，一起趕論文的師兄弟潘正善大哥、吳慶輝大哥等人，有你們真好。感謝桃園縣至善高中的張南山校長，謝謝您給我在職進修的機會。謝謝養育我的父母，因為有你們的支持，讓我有追求夢想的機會。

感謝所有曾經照顧我、支持我的人，在此致上無限的謝意。



志維 謹致於交大在職專班
中華民國九十五年七月

目 錄

中文提要	.....	i
英文提要	.....	ii
誌謝	.....	iv
目錄	.....	v
表目錄	.....	vii
圖目錄	.....	viii
第一章	緒論	1
1-1	研究動機	1
1-2	研究目的	1
1-3	研究範圍與內容	1
1-4	研究方法與流程	2
第二章	理論基礎與相關論文研究	4
2-1	近代建築遺產保存與再利用思潮之演進	4
2-2	國際古蹟保存文獻與規章	10
2-3	各國憲法對土地所有權之定義	17
2-4	近代都市發展限制與開發方式之探討	19
2-5	國內外文化資產保存相關法規與具體作法比較	24
2-6	結語	30
第三章	民間參與歷史建築保存之理論基礎	32
3-1	國內相關法規	32
3-2	民間資金參與歷史建築保存之案例	35
3-3	結語	40
第四章	三峽民權老街保存歷程	41
4-1	地理位置、發展起源與建築特色	41
4-2	私有古蹟的保存與抗爭	42
4-3	當地居民反對老街保存之原因	44
4-4	老街現行保存手法	45
4-5	結語	45
第五章	民間參與古蹟保存可行性分析	53
5-1	法律可行性	53
5-2	民意可行性	53
5-3	市場可行性	59
5-4	財務可行性	61
第六章	結論與建議	82
6-1	結論	82
6-2	建議	83
6-3	後續研究方向	85

參考文獻	.....	86
附錄一	專家訪談紀錄與居民建議	88
附錄二	問卷	92
附錄三	台北縣政府回函	98
作者簡歷	.....	99



表目錄

表號	表名	頁次
表 1	新城市復興運動過程時間表	9
表 2	干預規模、層級與活動總結表	14
表 3	私有土地取得之方式	20
表 4	三代 TDR 之特色與失敗原因	22
表 5	國內尚未引進之開發方式	23
表 6	英國在保護立法方面主要事件年表	25
表 7	日本保護立法主要事件年表	26
表 8	日本聚落：老街保存及再生各種的方法	28
表 9	文資法對私有歷史建築之獎勵	32
表 10	促參法對公共建設之租稅優惠	34
表 11	民間與歷史建築保存個案比較表	40
表 12	三峽老街居民反對保存的理由	44
表 13	三峽老街歷史建築的保存方式	46
表 14	補助項目表	50
表 15	年度預算表	51
表 16	施作進度期程表	51
表 17	現金流量表	66
表 18	貸款攤銷表	69
表 19	權益現金流量表	71
表 20	自償率計算	74
表 21	NPV 之敏感性分析	79
表 22	敏感性分析表	80



圖目錄

圖號	圖名	頁次
圖 1	變更三峽都市計畫土地使用分區示意圖	2
圖 2	倫敦道克蘭 UDA	36
圖 3	道克蘭地區歷史建築整修前後	36
圖 4	川越一番街	38
圖 5	龜屋果子店	38
圖 6	大溪和平老街（一）	39
圖 7	大溪和平老街（二）	39
圖 8	高雄打狗英國領事館	40
圖 9	三峽老街相關位置圖	41
圖 10	昔日的三峽老街	42
圖 11	風貌保存示意圖	45
圖 12	原樣復舊示意圖	45
圖 13	風管制格示意圖	46
圖 14	風貌保存容積獎勵	46
圖 15	原樣復舊容積獎勵	47
圖 16	風格管制容積獎勵	47
圖 17	整修前期的三峽老街	52
圖 18	未來完工後的三峽老街	52
圖 19	整修末期的三峽老街	52
圖 20	原樣復舊的實景	52
圖 21	風貌保存的結構補強	52
圖 22	風貌保存的牆面補強	52
圖 23	特許 OT 公司、老街居民、政府間的介面示意圖	53
圖 24	三峽老街受訪者的年齡分佈	54
圖 25	三峽老街受訪者的教育程度	54
圖 26	三峽老街的現存人口分佈圖	55
圖 27	老街地主與承租人對老街列入文化資產的態度	55
圖 28	地主與承租人不贊成老街列為文化資產的原因	56
圖 29	地主尚未完成容積移轉的原因	56
圖 30	地主以市價出售土地的意願	57
圖 31	地主出租店面的意願	57
圖 32	地主不願意出租的原因	58
圖 33	對老街將來管理方式的意願	58
圖 34	遊客對老街列入文化資產的看法	59
圖 35	遊客再次參觀三峽老街的意願	59
圖 36	遊客對老街滿意之處	60



圖 37	遊客對老街不滿意之處	.....	60
圖 38	現金流量圖	.....	77
圖 39	分年 DSCR 及 TIE 曲線圖	.....	77
圖 40	權益現金流量圖	.....	78
圖 41	累積現金流量圖	.....	78
圖 42	敏感性分析之蜘蛛圖	.....	79
圖 43	敏感性分析之龍捲風圖	.....	81
圖 44	捷運系統三鶯線路線方案示意圖	.....	84



第一章 緒論

1-1 研究動機

回顧三峽民權老街的保存過程，自民國六十年都市計畫公告實施，該地區劃設為住宅區及十五公尺寬計畫道路用地，民國七十七年台北縣政府完成道路用地徵收，預計拆除街屋拓寬道路，但因古蹟保存聲浪而暫緩實施，民國八十年內政部指定民權老街為三級古蹟，因缺乏對所有權人的補償與歷史建築物的合理修護，引起民眾的抗爭，因此解除古蹟指定，八十六、七年居民醞釀公投決定老街的未來，後透過公部門對老街發展政策的介入，以都市計畫通盤檢討的手段進行歷史風貌特定專用區計畫，透過文建會補助三億六千七百萬元進行「三峽民權街區再發展方案」，進行歷史建築修繕與景觀道路工程建設，恢復歷史風貌。

但政府政策著重於保存與管制，雖提撥一千二百萬元作為維護修繕後一年的管理維護與輔導當地居民成立管理委員會等相關事宜之經費，但對於日後活化歷史街區、經濟提升尚無進一步積極的推動措施。歷史建築長期的維護管理、歷史建築的永續經營又該如何？本研究假設以民間參與公共建設之模式做為日後老街經營與管理的方法，並推論其可行性。

1-2 研究目的

台灣目前對私有歷史性建築雖可依文化資產保存法與都市計畫法進行容積移轉與稅賦補償，但實施過程中往往牽涉到公部門的年度預算短缺、容積移轉缺乏接受基地或合理的買賣市場、無明確永續經營的管理辦法等原因，導致公幣的閒置、招致民怨等不良結果。因此想藉由本研究達成下列目的：

- 一、調查『三峽老街』維修後，街屋再利用的狀況作為日後管理之參考。
- 二、調查『三峽老街』維修前租金收入及經營利潤，作為民間參與可行性評估之參數。
- 三、評估民間參與歷史老街經營維護之可行性。
- 四、藉研究結果對政府規劃私有歷史建築保存案件提供建議。
- 五、供後人對私有歷史建築保存方法後續研究參考。

1-3 研究範圍與內容

- 一、研究對象：三峽民權老街現存居民（地主、店家）、遊客及附近居民。
- 二、研究空間範圍：三峽民權老街景觀道路用地區域範圍內，如圖 1 所示。
- 三、研究內容包括：目前老街人口分佈、歷史建築用途、容積移轉成效與民間參與歷史建築保存的可行性分析。



圖 1：變更三峽都市計畫土地使用分區示意圖

資料來源：台北縣政府住宅及城鄉發展局

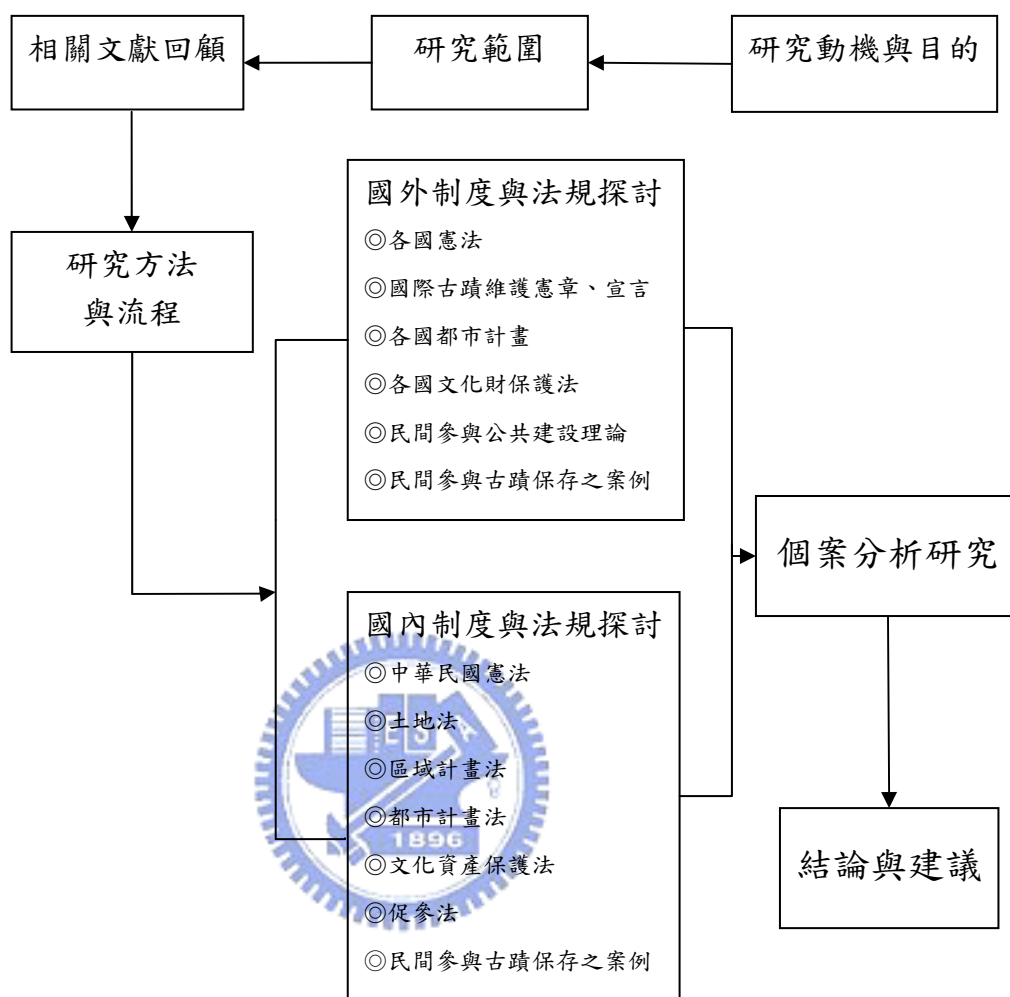
1-4 研究方法與流程

1-4-1 研究方法

本研究探討的方式如下：

- 一、文獻回顧法：藉由相關理論與國外經驗的探討，強化本研究之觀念，作為本研究之理論基礎。
- 二、歷史研究法：蒐集過去有關於三峽老街保存的報章、文獻資料，以瞭解事件的因果或趨勢，有助於解釋現狀與預測未來。
- 三、專家訪談法：藉由公部門與私部門的專家訪談，驗證文獻資料的正確性，並詢問未來的發展規劃。
- 四、問卷調查法：以問卷直接獲取當地居民提供的資訊，並加以整理統計。
- 五、演繹法：提出假設，建立參數，以計算推論其可行性。

1-4-2 研究流程



第二章 理論基礎與相關論文研究

2-1 近代建築遺產保存與再利用思潮之演進

『往昔的唯一魅力在於它已是過去。』-奧斯卡·王爾 (Wilde,Oscar,1854-1900 愛爾蘭作家和詩人)

在歐洲對文物建築和歷史紀念物的保護，可追溯到古羅馬時代，到了文藝復興時期又有進一步的發展，但保護和維修工作真正受到重視應該始於十八世紀，它的一般觀念、理論和原則的形成，則是從十九世紀中葉起，近一百多年來發展和演變的結果。本節參考《建築的生與死-歷史建築再利用研究》、《義大利古建築散記》、《國外歷史環境的保護和規劃》等書，整理如下：

2-1-1 歐洲對建築遺產保護與修復的流派

近代建築遺產的保護與再利用起源於 19 世紀的建築保護與修復運動。這階段的保護運動主要由歐洲上流社會的菁英份子所推動，如法國的梅里美、維奧萊-勒-杜克，英國的拉斯金、莫里斯和義大利的波依托、喬瓦諾尼等，這場運動從杜克對建築遺產的”風格性修復”開始，轉變成對其思想侷限性及其實踐對歷史史料竄改或破壞的批判，引發建築遺產修復中的史實真偽之辯。但這階段的主要成果經陸地 (2004) 歸納有三：一是喚起民眾對建築遺產社會文化價值的認識與興趣。二是促進各國，尤其是歐洲各國對建築保護的立法。三是以《威尼斯憲章》為代表，科學地建立起一套完整的建築保護理論，規範了建築遺產，特別是文物化古蹟的保護思想與修復方法，茲將各個流派整理分述如下：

一、法國派：

以杜克的風格性修復 (restauro stolisco) 為代表，杜克自述：”風格是基於一種原理之上的理想圖示”。”風格性修復”的原則是：”把自己假設在初始建築師的位置上，然後去想一想：如果那位建築師再世的話，當他面對我們著手所做的方案時，他將會怎樣去做？”基於該原則，建築修復需竭力搜尋初始建築師在古蹟上留下的蹤跡，力爭完全地恢復出既往時代的形式，以完美表現那個年代的風格。其論點的優點：強調修復要忠於原狀，建築整體或局部應保持風格，不僅外觀，甚至結構也應如此。任何修復一定要確實查明每個部位的年代與特點，並以此為據擬定修復計畫，只有對原樣式有確實證據，才對失去或損毀的部分進行修護，他的這些主張對建築修復的科學化有積極的促進作用。其論點的缺點：建築師只顧藉助史料恢復當時形式與風格，忽略遺產存在的真實性。大量原始肌體被更新，表面歲月痕跡被抹去或覆蓋，雖表現出建築年代的風格，但破壞史料的真實性。

風格性修復不但影響法國早期的建築修復，由於他有一定的合理性，即使今日對一般歷史性建築也有一定程度的適用性。

二、英國派：

以史料原真性為核心，以拉斯金與莫里斯為代表。英國的建築保護比法國晚了 50 年，起初只是一種民間行為，主要因不滿風格性修復的作假式理念而產生。1877 年以威廉·莫里斯（William Morris）為首的英國古建築保護協會成立，宣示著建築保護在英國的開始。英國藝術評論家約翰·拉斯金（John Ruskin），從 1856 年《建築七燈》到 1897 年《威尼斯之石》一系列論述著建築與城市保護的獨特理論。1849 年寫道：“不論公眾還是文物建築的保護者，都沒有真正理解修復這個名詞的真正涵意，它意味著建築所能遭受的最徹底的破壞，是一掃而光什麼都不留下來的破壞，是使我們對破壞的文物產生錯誤認識的破壞。在這件重要的事情上再也不要自欺欺人了，想修復建築曾經有過的偉大和美麗，無論如何是不可能的，就像死人不能復活一樣。”莫里斯更進一步闡釋，強調中世紀與 19 世紀的時代差別，也就是他們不僅在歷史上有差別，而且有社會、文化、經濟條件等方面的巨大差別。19 世紀不可能產生與中世紀有相同的意義的手工藝品，想要做得跟中世紀建築有相同的意義，就得改變社會條件，這顯然不合理，也是不可能的。莫里斯將時代性與建築保護串連起來，說明風格性修復的虛假性與不道德性，亦曾說過：“舊的就是舊的，新的就是新的。在對舊的進行修補或添加時必須展現增補措施的明確可知性與增補物的時代現代性，以展現舊肌體的史料原真性，進而保護其史料文化價值。”，這些觀點對史料的存在價值具有非常重要的理論意義，因此被收納入《威尼斯憲章》之中。但拉斯金亦針對文物性古蹟說過：“翻新是最野蠻、最徹底的破壞。”，同時又指出：應將建築遺產看成不斷變化的龐大系統的一部份，他極力推崇哥特建築師表現出的靈活機動才能：“如果需要一个窗子，它們就開一個；需要一個房間，他們就加一個；需要一個扶壁，他們就砌一個。...因為他們懂得如此大膽地改變外形將對建築的均衡添加一些趣味而不是傷害。”

拉斯金與莫里斯的一些言論看似截然相反，前後互相矛盾。讓人無法適從的論調，其實是針對建築保護與再利用的各種不同觀點，都有其理論意義。我們應從建築複雜多樣的價值體系去分析與體認這些觀點。

三、義大利派：

以羅馬為中心的教廷，早在文藝復興時代就設有專司建築保護的官職，並大規模對古羅馬與中世紀建築進行修復與保護，史稱羅馬式修復。義大利充滿豐富的建築遺產，並對建築保護與修復不斷探討與實踐，一直在該領域代表著主要的發展方向。

杜克的理論風行於歐洲時，義大利接受了他的思想，除此之外亦同樣接受了拉金斯和查特勒里昂的理念，在理論上形成百家爭鳴，並存共論的局面。雖是爭論不休，但有利於學術的研究，很快地義大利形成自己的理論，並憑藉著豐富的建築遺產與實踐經驗又反過來向歐洲擴散新的影響。

義大利建築保護理論的代表當屬卡米洛·波依托（Camilo Boito）於 1880 年所提的“文獻性修復”波依托認為建築遺產應被視為一部歷史文獻，它的每個部份都反映著歷史。他說：“過去遺留下來的這些建築遺產，不僅具有建築研究價值，更有

重要的歷史文獻作用，向我們解釋和描繪著人們世世代代經歷過的各種歷史事實，作為歷史文獻，理應受到認真和虔誠的尊重。””在這部歷史文獻中，無論出現多麼細微的改變，都容易使真實的部分被誤解，甚至引起錯誤的推斷。”，在實踐上，波依托按歷史時期把建築分為三類：第一類為古羅馬及以前的古代建築，它們具考古學上的重要性，任何細小部分都有歷史價值，修復的宗旨要力求保持和鞏固其史料存在的完整性。第二類為中世紀建築，其表面大多有馬賽克鑲拼圖案，此一圖案一經改動，其歷史價值就會消失，因此要保護好馬賽克圖案和基底材料的完整性，又要保護結構的堅固。第三類是文藝復興以後的建築，波依托認為在史料充足的基礎上，允許進行完整形式的修復，剔除那些意義不大的增補和附加物。雖然波依托本身的實踐並不多，但他的觀點貫徹到義大利的文物保護法中，奠定義大利保護理論的基礎。

繼”文獻性修復”之後，又出現盧卡·貝爾特拉米（Luca Beltrami）的”歷史性修復”，認為在嚴格尊重歷史原真性的基礎上，在結構和材料上可突破傳統觀念，採用新結構、新材料，不必拘泥於傳統的建造方式和材料，以求在當代修復中達到歷史、結構、形式及材料諸矛盾的統一，只要充分掌握原作的主要線條輪廓和裝飾細節，即便使用不完全相同的材料和修建手法，仍可把建築修復到考古學的要求目的。1902年，貝爾特拉米就利用脫膜技術以混凝土”原址原樣”重建了威尼斯聖馬可廣場的鐘塔。

1936年，塔夫·喬瓦諾尼（Gustavo Giovannoni）提出”科學性修復”（*restauro scientifico*），他在《論修復》中說：”修復的目的，無論是修復時代的創傷，使它們更加堅固；或重新給予它們一種新的生存能力，都屬於一個完完全全的現代概念。”建築保護的焦點不再侷限於建築本身的生存狀態，也不再侷限於其史料價值及原真性。他認為歷史保護與使用價值間存在著某種平衡，建築保護不僅為了學術研究，更重要是為了藝術，為了城市，為了人民，所以保護一般性建築遺產（住宅）比保護珍寶型建築遺產（公建）更為重要。他把建築修復分為四類：第一類是加固性修復。第二類是他最推崇的組合性修復，將其解釋為”形象解析”，其方法是維持原結構構件與材料特性，按歷史發展層理中最合理的形式進行修復。第三類是離解性修復，即剝離偽飾與毫無意義的附加物。第四類是創造性修復，指基於謹慎考證與系統研究後的肌體增補創造，以求完善建築遺產的生命形式與質量。其中”形象解釋”採用最可能的附加物來重新組合那些現存的支離破碎構件，這些附加物是中性的，對保護對象所造成的依賴程度為最小。這種中性附加物的概念不僅有重大的理論意義，而且為日後建築再利用如何新舊共存開闢一條新道路，他也使用新材料，但新方法、新材料的使用標準是不能超過歷史層理所能承受的量度。他的理論並沒有把歷史、形式、技術和材料視為彼此獨立或互相排斥的因素，而是因地制宜，具體分析，擇要為之，因此他的理論有廣泛適用性，在20世紀三四十年代對義大利與歐美有廣泛的影響力。

“評價性修復”最初由義大利建築師拜納戴托·克勞切（Benedetto Croce）提出，但不完善。20世紀50年代以後，該理論對義大利建築保護與修護影響長久且

深遠，倡導者阿爾甘（Giulio·C·Argan）曾說：“修復與保護最重要的不僅是技術水平，而是對歷史和技術的理解力和敏感。這要求哲理性的考察，目的是要透過消除後世的各種增補和更改發現和展示藝術品的原始本文（text）”羅貝爾托·帕耐（Roberto Pane）曾說：“現實中有存在該問題的可能性，但問題的解決要透過一種嚴格評價。有些醜的東西如同美的東西一樣，都屬於一種歷史存在。”切沙雷·勃蘭迪（Cesare Brandi）認為藝術品的價值蘊藏於材料、美學和歷史三方面，他認為保護的第一原則是材料的一致性，第二原則是整合的統一性，整合就是透過修復而不是再造來表現這種統一性，整合應有近距離的可辨性與遠距離觀察的統一性，且不排除使用各種手法使它們相得益彰。他將建築修復依歷史與藝術價值分為三個時期：第一、創建階段，第二、建成後的經歷階段，第三，現在。如果修復超過第一個階段就等於時間倒轉，結果是作偽。如果依第二階段修復，就意味刪除部分的建築歷史。如果依第三時期修復，就保存了它一直攜帶至今的全部真實歷史和藝術意義。

總而言之，20 世紀 40 年代以來，義大利的建築保護和修復理論一直主導著世界建築遺產保護的主流，從《雅典憲章》、《威尼斯憲章》、《阿姆斯特丹宣言》、《格林納達公約》都明顯可見義大利理論流派的影響。

2-1-2 二十世紀 60、70 年代建築的抗爭活動

雖然 1964 年發表的《威尼斯憲章》標誌著建築保護進入另一個新時代，但《威尼斯憲章》並未解決建築保護與都市建設的社會相關問題，因此，建築保護在《威尼斯憲章》發表後，實際上並未成為社會的主流觀念。

柯布西耶的《走向新建築》是現代主義的代表，它熱情鼓吹消除舊建築的觀念，將傳統城市視為一個時代的錯誤，將老建築視為現代思想的障礙。柯布西耶與吉迪翁在“光輝都市”中描繪一幅未來的藍圖對世界宣稱重建理想世界的夢。

二次世界大戰後，代表新夢想的現代建築學被因戰爭而殘破的國家所接受，高速公路、摩天大樓這樣的現代建築規劃是難以抗拒的，各國為重建家園與清除老城貧民窟，展開大規模的現代都市更新，而推土機的一剷而空是政府官員、建築師，甚至公眾所公認最大快人心的最好辦法。很多歷史街區和品質尚好的建築遺產都在“進步”的名義下被剷除了，就如美國著名城市理論家芒福德所說：“在過去的一個世紀裡，特別是在過去的 30 年間，相當一部份的城市改革工作和糾正工作——清除貧民窟，建立示範住屋，城市建築裝飾，郊區的擴大，”城市更新——只是表面上換上一種新的形式，實際上繼續進行著同樣無目的集中並破壞有機機能，結果又需治療挽救。”在這種背景下，社會公共住宅計畫與高速公路計畫在六七十年代遭到民眾大規模抵制而失敗。

紐約蘇荷街區（SoHo,1960-1969）反對高速公路穿越的大規模市民反抗運動使這場運動達到高峰，瑞典斯德哥爾摩市民為阻止市中心一個地鐵站的修建，保護傳統環境，掀起轟轟烈烈的群眾運動——“城市的選擇”（1971），使得瑞典大規模的都市更新突然停止。英國的“市民托拉斯”（1975-）反抗運動就溫和得多，以“推進

建築和城市規劃的提高，保護有藝術和歷史性價值的建築。”為訴求，表揚尊重傳統環境的工程，有力地推動英國歷史性建築再利用的發展。英國此後的街區保護法實際上就是此市民運動的產物，各級政府還為此設立“街區保護顧問委員會”與市民的要求相協調。這類群眾對抗事件在亞洲新興地區，如日本、香港，甚至台灣也出現過。而歷史性建築的去留，往往是“壓垮駱駝的最後一根稻草”。

2-1-3 二十世紀 70 年代中後期自發性的建築再利用

20 世紀 70 年代中期前後民間自發的以歷史性建築再利用展開復興自救，並獲得出人意外的經濟與社會效益，推動了傳統街區的復興與社會發展，進而為 70 年代末興起的歷史性建築再利用為核心的新城市復興浪潮提供了參考樣本與激勵作用。

格拉納達電視台（Granada TV）於 70 年代中期自發地將利物浦阿爾伯特碼頭（Albert Dock）建於 1846-1947 年，被列為 I 級登錄建築的碼頭交通辦公大樓（The Dock Traffic Office）改造為它的辦公大樓，引發人們在 80 年代對阿爾伯特碼頭那些被遺棄的建築遺產的再利用計畫。

1979 年在英國像霍爾（Ernest Hall）、西佛（Jonathan Silver）這些開發商以獨特的眼光成功地將以往被認為毫無價值，顯得累贅的約克郡工廠區（York-shire Mills）轉變成一處繁榮且財源滾滾的商業與旅遊中心。

波士頓昆西市場（Quincy Market, 1976-1978）位於波士頓港邊，鄰近波士頓市政府，包括昆西市場與法納爾大廈市場（Faneuil Hall Market Place），原為 18 世紀 40 年代發展起來的碼頭與肉類交易區，1824-1826 年擴展成三列平行的石造建築。20 世紀 60 年代的城市更新中建立一條貫穿城市的高架道路，切斷了昆西市場與市中心的聯繫，使該地一步步衰敗。20 年代 70 年代初，迷戀歷史建築的波士頓建築師班傑明·湯普森（Benjamin Thompson）計畫了一個將其再利用為餐飲購物的方案。1976 年，美國獨立 200 週年，著名房地產開發商羅斯公司決定以湯普森的再利用方案為藍圖，將昆西市場再度開發為一個充滿活力的商業中心。1978 年完成後，多達 150 個特色商店、貨攤使開幕日人潮超過十萬，各種商業設施終日顧客盈門，營運第一年就有 1000 萬遊客，和當年迪士尼樂園一樣多。羅斯公司隨後也將這種以建築遺產再利用為核心的開發模式，應用到巴爾的摩內港、曼哈頓南街海港等傳統街區的復興實踐中。該歷史性建築再利用的成功典範，不僅改變了波士頓政府大拆大建的都市更新理念，也影響了整個西方乃至世界。

除此之外尚有成功案例尚有倫敦女修道院花園市場改建，以及美國羅維爾以大規模建築遺產再利用促進城市復興與社會發展的實踐。

2-1-4 二十世紀 80 年代初期以來的建築再利用

20 世紀 80 年代初期至今是歷史性建築在城市建設中大規模普及、在藝術手法上成熟的輝煌年代。更大規模、普及化的以歷史性建築再利用促進城市建設與社會復興，建構新人居環境的實踐在西方乃至亞洲普遍流行，如倫敦道克蘭地區、

新加坡克拉碼頭等等。它們大規模、多樣化的再利用對社會區域經濟結構調整、城市建設與建築保護都起了難以估計的作用，特別是 90 年代以後，以超大型產業建築再利用推動城市復興與社會發展的實踐得到突出表現。

隨著歷史性建築再利用，社會政策越加明確、普及，建築再利用與當代建築藝術越加緊密結合，後現代主義、解構主義等建築新思維廣泛而多樣性地體現在歷史性建築再利用中，極富魅力的新實踐如奧賽藝術博物館、倫敦利物浦大街火車站、德國國會大廈等等都有令人激動不已的建築特徵。歷史性建築再利用已成為當代建築藝術最璀璨的成分。

2-1-5 小結

從 19 世紀建築遺產保護與修復運動開始逐漸演化出三大保存流派，雖然 1964 年發表以義大利派為主的《威尼斯憲章》標誌著歷史建築的保護進入一個嶄新的時代，但卻未成為社會的主流觀念。二次世界大戰後現代主義盛行，大拆大建的都市更新手法引起民眾對歷史建築保存的自覺，一直演變到今日，更發展出以傳統街區社會復興為目標，以建築遺產再利用為核心，以後現代城市理念為思想基礎的新城市復興運動。

綜觀 20 世紀中期以來的發展，本研究歸納分為四個過程，如表 1 所示：

表 1：新城市復興運動過程時間表

過程	時間	具體現象	代表事物
衝突抗爭	1960～	都市主義都市更新理念與古蹟保存訴求產生衝突，引起社會民眾抗爭。	紐約蘇荷街區、瑞典斯德哥爾摩市“城市的選擇”、英國的“市民托拉斯”
民間自發	1975～	實踐由於還未得到明確建設政策的支持而處於一種自發的零星態勢。	昆西市場、女修道院花園市場、羅維爾城、漁人碼頭、巴爾的摩港等
政府支持 公私合作	1981～	由於已得到明確建設政策的支持、激勵與引導，因此以建築遺產再利用為核心的城市復興的力度與範圍要明顯大於上一階段。	倫敦道克蘭地區、新加坡克拉碼頭等
創新使用	1985～	西方城市復興已明顯地以建築遺產再利用為核心，絕大多數此類實踐都採取了再利用與新建的混和方式	奧賽藝術博物館、倫敦利物浦大街火車站、德國國會大廈等

資料來源：本研究整理

2-2 國際古蹟保存文獻與規章

因雅典憲章而成立的國際文化紀念物與歷史場所委員會，簡稱為 ICOMOS (International Council on Monuments and Site)，是聯合國教科文組織 (UNESCO) 在紀念物及歷史場所維護與保護事務上最主要的顧問單位，與世界保育聯盟 (World Conservation Union，簡稱 IUCN) 共同對世界遺產委員會與聯合國教科文組織扮演著諮詢顧問的角色。ICOMOS 整合世界各地專家組成之 21 個科學委員會與每三年一次的會員大會，力求建立保存、修復與文化環境經營管理的國際標準，這些標準於會員大會通過後，以憲章之方式公佈。但我國因國際現實情勢一直無法加入聯合國及相關國際組織，因此我國的古蹟保存與修護的觀念與國際相較一直略顯落後與孤立。

傅朝卿教授 (2002：P8) 曾說：「城鎮聚落的保存維護更是無法著力，究其主因，乃是所謂的保存維護觀念與規範從未成為我國在文化資產保存上的重要思想或依據。」，因此要進行城鎮聚落的保存必須從了解保存維修的觀念著手，茲將其翻譯之《國際歷史保存及古蹟維護-憲章·宣言·決議文·建議文》相關要點整理如下：

2-2-1 國際古蹟保存文獻與規章的相關條文

雅典憲章 (The Athens Charter) 1931 年

第一項一般性原則中提到「...會確保建築物生命延續的進駐必須加以維持，但是建築物被利用時，其機能則必須尊重建築歷史與歷史的特徵。」，「在興建建築物時，其所在城市之特徵與外在形貌應被加以尊重，特別是在古代文化紀念物鄰近地區，其周遭環境應特別加以考量。甚至是某些特殊的建築群或是特殊的景致處理都應該被加以保存。...特別建議在藝術與歷史文化紀念物，禁止任何形式的廣告與設立不雅觀的電線桿，在鄰近地區所有工廠之噪音甚至高的煙囪都應被排除。」，「保存文化紀念物與藝術品最好的保證是來自於人們對於其之尊重與情感。會議認為這些情感可藉由公部門主管單位適當的運作而大幅促進。」

威尼斯憲章 (The Venice Charter) 1964 年

第五條提到「文化紀念物的維護經常會因將之利用為某些社會上有用之機能而有所助益。這些利用因而是值得的，但其卻不能改變原建築物佈局與裝飾。在這些限制下，只有因機能改變導致之修建應該被正視而且可能被允諾。」第五條的內容延續了《雅典憲章》的內容，再度肯定了再利用。

歐洲建築遺產憲章 (European Charter of the Architectural Heritage) 1975 年

1975 年於阿姆斯特丹召開歐洲建築遺產會議中加以宣布。體認到建築遺產的未來極大部分取決於其與人民生活之整合與其對於區域與城鎮規劃與發展計畫之

比重。其重要條文：「一、我們已體認到整個建築群，設置假設他們沒有包括任何傑出表面之案例，也可能有一個可以給予藝術之作品質之氛圍，融合不同時期式樣成為一個和諧的整體。這種建築群應該被保存。...三、建築遺產不是作為一種奢侈品，這種遺產是一向可以被利用來拯救社區資源的經濟資產。四、歷史中心的結構物與歷史場所是對於一個和諧社會之平衡有所助益。藉由為我們舊城與村莊各種活動之發展，提供適當的條件，對於社會整合將有好處。他們可以再次的參與活動有益的散播與更滿意的社會融合。...七、其必須被注意的是整體維護並不排除在擁有老建築的地區中引入現代建築，假如現存涵構、比例、形式、尺度與規模是完全被尊重而使用傳統材料。八、整體維護取決於法律、行政、財務與技術上之支援。法律上：整體維護必須充分利用所有可以對於建築遺產保護與維護有所貢獻之既存之法令與規定。...財政上：當需要時，建築遺產與其個別部位之保養與修復，應該藉由包括稅務措施之適當形式財務補助及誘因加以鼓勵。公部門當局在修復歷史中心上之財務資源，必須至少等同於分配於新建工程是基本的。九、整體維護如果不經由所有人的合作是不會成功的。雖然建築遺產屬於每一個人所有，但其每一部份卻依然掌握在個人上。社會大眾應被適當的告知，因為居民有權利參與影響他們環境的決定。每一個世代對此遺產只擁有一個生命過程的關注，因而有責任將之傳給未來的世代。」

華盛頓憲章（The Washington Charter）1987 年

其重要內容有：一、為了達成最高效率，歷史城鎮與其他歷史都市地區之維護應該成為經濟與社會發展整體政策以及每一個都市與區域計畫的一部份。二、需要保存的品質包括城鎮與都市地區之歷史特徵與表現此特徵之所有物質與精神性元素，特別是：(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)建築物由比例、規模、式樣、構造、材料、顏色與裝飾所定義之室內外形式外貌；(4)城鎮或都市地區與其周遭自然及人造環境之關係；(5)歷經時光，城鎮所獲致的各種機能。三、居民的參與與涉入是維護計畫成功之必要條件，應該被加以鼓勵。歷史城鎮與都市地區之維護必須首先關心它們的居民。四、歷史城鎮或都市地區之維護需要謹慎、系統化步趨與控制。應避免僵硬化，因為個別案例可能呈現特殊問題。五、...維護計畫之主要目標，以及達成目標必要之法律、行政與財務措施，應該清楚的被說明。...七、持續的保養對於一個歷史城鎮或都市地區有效的維護是極為的關鍵。八、新機能與活動應與歷史城鎮或都市地區之特色相容。這些地區對於當代生活的調適必須要裝設或改善公共服務設施。九、住宅之改善應是維護的一項基本目標。十、當興建新建築物或調適既有建築物是必要時，現存的空間型態應被尊重，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，因為這些相貌可以對一個地區的豐富度有所貢獻。十二、歷史城鎮與都市地區的交通必須管制，停車場也必須規劃，以使它們不會傷害歷史結構或環境。十三、當都市或區域計畫提供主要高速公路時，它們不得穿越歷史城鎮與地區，但是卻該改善其可及性。十四、歷史城鎮應加以保護免於自然災

害與如污染及震動之不悅之物以監護遺產及居民之安全與福祉。不管是任何影響歷史城鎮與都市地區災害之本質為何，預防與修繕措施必須依有關資產之特色而調整。

考古遺產保護與經營管理憲章

(Charter for the Protection and Management of the Archaeological Heritage) 1990 年

前言：...其它考古遺產的元素組成了當地住民生活傳統的一部份，因而對於這些歷史場所與文化紀念物，地方文化團體之參與在它們的保護與保存上是必要的。因為這些與其它的理由，考古遺產的保護必須要根基於不同領域多種學科專家之間有效的合作。其也要求政府主管當局，學術研究者、公私企業以及一般公眾之合作。...第二條：...考古遺跡保護應該被整合於國際的、國家的、區域的與地方的規劃政策之中。第三條：考古遺產之保護應該被視為是所有人類的一項道德義務，它也是一項集體的公眾責任。此項義務必須經由適當的立法而被認知，同時提供足夠的資金支持因有效遺產經營管理而需要的計畫。考古遺產對於所有人類社會所共有，因此確保足夠的資金於其保護上是每一個國家的責任。...立法應該要求，同時對考古遺產提供適當的保養、經營管理與維護。適當的法定罰則應該被明訂於違反考古遺產的立法中。第六條：考古遺產經營管理的整體目標應該是現地保存文化紀念物與遺址，包括適當的長程維護與對所有相關紀錄與收藏品等之監護。...應該積極的尋求當地的承諾與參與以作為推動考古遺產保養的一種手段。這個原則在處理當地住民或者是當地文化團體之遺產時更是特別的重要。在某些情況下，將遺產與文化紀念物保護與經營管理的責任託付給當地住民可能是適切的。

國際文化觀光憲章 (International Charter on Cultural Tourism) 1999 年

前言：從最廣義的層面來看，自然與文化遺產是屬於全體人類所有。...在國際認可之架構與適切的應用標準下，經營遺產經常是特定社區或管理集團的責任。遺產經營管理之首要目標乃是將遺產的重大意義與維護之需，與所在地社區及其訪客相互溝通。...觀光可以獲取遺產之經濟特色，同時利用這些特色，藉由產生資金、教育社區與影響政策以獲得維護。對許多國家與區域之經濟來講，這是一項重要的部分，這可能是發展的重要因素。...過度或不善經營管理的觀光與發展相關的觀光可能會對遺產實質本質、整體性與重大特色造成威脅。...觀光應對遺產所在地社區帶來利益，並且提供他們予重要的手段與動力來愛護它們並且維持其遺產與文化執業。當地與/或原有的社區代表、維護者、觀光業者、資產所有人、政策制定者、國家發展計畫準備者與場所經營者之參與合作，是獲致一個永續觀光工業，同時為將來世代提升遺產保護資源所必須的。...原則二：遺產地方與觀光之關係是動態的，必且可能含有衝突的價值，因此應為現在與將來的世代，以一種永續的方式來加以經營管理。...原則四：所在地社區與原有住民應該參與維護與觀光之規劃。

人造風土遺產憲章 (Charter on the Built Vernacular Heritage) 1999 年

前言：風土建築是社區居民安置自己與自然之道。它是一項持續的過程，包括了必要的改變以及對於社會與環境限制回應而不停的調適。這種傳統的續存在經濟、文化及建築同質化力量影響下，面臨全球性的威脅。基本課題：一、風土可經由下列之例而辨認：(1)社區共同的建築方式(2)一種回應於環境，可以辨識的地方或地域特色(3)式樣、形式與外觀之一致性或使用傳統已形成的建築類型(4)非正式傳承之設計與構造之傳統技藝(5)對於機能、社會與環境限制一種有效的回應(6)傳統構造系統與工藝有效的應用。二、風土遺產的重視與成功的保護取決於社區之參與及支持，持續的利用與保養。維護原則：一、人造風土遺產的維護必須經由跨領域的專家來執行，同時體認到不可避免的改變與發展，並且需要尊重社區已經建立的文化自明性。實踐指導方針：...五、調適與風土構造物之再利用應該被以尊重構造物、其特色與形式之整體性之態度來執行，同時可以接受的生活標準共容。當繼續使用風土形式沒有中斷時，社區中的一種倫理的規範將可以作為干預的工具。

魁北克遺產保存憲章 (Charter for the Preservation of Quebec's Heritage) 1982 年

其中第二條之一：國家遺產必須被保存，監護並為了目前或未來世代之利益而發展。這個財富並不屬於我們；它是被委託給我們以便將之傳承給其他人，我們必須確保它適當的利用與維護。第二條之二：所有法律與規則還有整體的會計、財務與行政機制必須要促進國家遺產的保存與發展，這個行動必須要開始於市政階層，因為市政當局是社區最根本之法定代表。第五條：國家遺產之保存需要保養、保護與發展。第五條之一：我們國家遺產之保護，首先必須要確保的是持續的保養。第五條之二：文化資產的發展具有本質上的重要性。這種發展包括所有想要使它們可及與有用的手段，並且如果需要，使它們可能重新引介回魁北克人民日常生活之中。第五條之三：應該設計每一個保存國家遺產之行動以盡可能的維護其原貌。第七條：公眾有合法的權利參與任何和國家遺產保存相關行動的決定。第八條之二：我們必須推動我們遺產之持續利用，而沒有任何中斷之進駐。第九條之一：在利用我們遺產時，我們必須保存或重新引入日常生活，而不是博物館或旅遊中心之人造生活。傳統行業應給予優先，並且在任何情況下我們應該尊重住民之需求與法定意願，甚至此舉會要求我們調適與原始不相同之利用。第九條之二：換句話說，必須要鼓勵尊重當地人口已建立之權利。居住機能應排序在其他利用之前，並給予第一優先。

亞博頓營建環境保護與品質提昇憲章

(Appleton Charter for the Protection and Enhancement of the Built Environment) 1983 年

其中提到合法之輿論共識要包含有公眾參與，而且必須在工作開始之前發生。干預規模、干預層級與干預的活動總結如表 2。

表 2：干預規模、層級與活動總結表

干預層次	行為			
	保養	穩定	移除	增建
保存	X	X		
斷代修復	X	X	X	X
再生	X	X	X	X
斷代重建				X
再發展				X

資料來源：亞博頓營建環境保護與品質提昇憲章

憲章更明白指出支持營建環境之保護與品質提昇之措施將牽涉到依照下列之原則：

一、保護：保護可能牽涉到穩定，其必須牽涉到一個持續的保養計畫

二、人造物的價值：

具有高度文化重大意義之歷史場所，必須主要被視為人造物，需要作為易受損及複合之歷史文化紀念物來保護

三、場域：

營建環境之任何元素是與其烙印證據之歷史密不可分，並且從所在之場域發生。因此，所有的干預必須處理整體，同時也要處理各個部分。

四、移築：

假如無法由其他方法來獲致保護，移築與現存資源之解體應該只能應用作為最後之手段。

五、品質提升：

具有移除或是增建特色，以支持遺產資源之品質提升措施之活動。

六、利用：

一個資產應該利用作為其原始之用途。假如這是不可行時，要進每一個可能之努力來提供一個要求改變最少之相容性利用。對於新利用之考量，應該從尊重既存與原有傳統動線模式與格局開始。

七、增建：

可能需要新量體、材料與外裝修以滿足新的利用之要求。他們應該回應當代觀念，但是尊重與提升原有的精神。

文化遺產價值地方維護憲章

(Charter for the Conservation of Places of Cultural Heritage Value) 1992 年

憲章中提到：具有持續的價值，並且可以依其自己之條件被欣賞；教育我們有關過去的事物與先民之文化；提供社區自明性的涵構，藉此人民可以與土地及先民有所關聯；提供現代世界的多樣性與對照與一個我們可以藉以比較今日成就之衡量標準；以及在過去、現在、未來間之連續性提供顯而易見的證物。其中第二十二條與第二十條分別提到調適的定義與觀念：「調適意指整修一個地方以適合

一個相容的利用，牽涉到文化遺產價值最少可能的喪失。」，「一個具有文化遺產價值地方之維護通常會藉其作為社會、文化或經濟上之有用之目的而更加容易。在有些案例中，當對於持續利用是必要時，當它們從文化上而言是被期望時，或者當地方之維護無法用其他方式獲致時，改變與增建可能是可以接受的，然而任何改變應該是最低限度的需要，並且不應該減損地方之文化遺產意義，任何情況與改變應該與原有組構物相容，但是也必須足夠清晰地被解讀為新作品。」

布拉憲章（The Burra Charter）1999 年

《布拉憲章》提供了具有文化重大意義（文化遺產地方），在維護與經營管理上的指引。憲章中指出：維護是具有文化重大意義地方經營管理的一部份，並且是一項持續進行的責任。第六之三條：政策發展應該也包括其他會影響一個地方未來之因素，如所有權人之需求、資源條件、外在限制與其實質條件。第七之二條：一個地方應該有相容性之利用。第十二條：一個地方維護、詮釋、與經營管理，應該提供地方特別與其有關聯與意義之人民，或是對於地方有社會、精神或其他文化責任人民參與之機會。第二十六之二條：地方文化重大意義及政策之書面聲明應該被準備與評估，同時附加以支持性的證物。重大意義及政策聲明應該被整合於地方經營管理計畫中。第二十六之三條：與一個地方有關聯性的團體與個人以及牽涉到經營管理的人，必須要被提供以機會於地方之文化重大意義之貢獻與參與了解。如果適切的話，他們也應有機會參與維護與經營管理。第三十四條：應該對於維護提供適當的資源。最好的維護經常是牽涉到最少的工作，並且可以不昂貴。

人造風土遺產憲章（Charter on the Built Vernacular heritage）1999 年

前言：風土建築是社區居民安置自己的傳統與自然之道。它是一項持續的過程，包括了必要的改變以及對於社會與環境限制回應而不停的調適。這種傳統的續存在經濟、文化及建築同質化力量影響下，面臨全球性的威脅。其中基本課題的第二點：風土遺產的重視與成功的保護取決於社區之參與及支持，持續的利用與保養。維護原則的第一點：人造風土遺產的維護必須經由跨領域的專家來執行，同時體認到不可避免的改變與發展，並且需要尊重社區已建立的文化自明性。實踐指導方針的第五點：調適與風土構造物之再利用應該被以尊重構造物、其特色與形式之整體性之態度來執行，同時與可以接受的生活標準相容。當繼續使用風土形式沒有中斷時，社區中一種倫理的規範將可作為干預的工具。

2-2-2 國際古蹟保存文獻與規章相關條文的觀念整理

雅典憲章第七條對於整個歷史場所與鄰近地區之保護與注意，也使古蹟保護不再只侷限於定點的位置，奠定了日後城鎮保護之基本觀念。第一項一般性原則，可以說是現代最早的再利用觀念，對戰後的建築再利用運動有一定的影響力。《威尼斯憲章》的內容延續了《雅典憲章》的內容，再度肯定了再利用。《歐洲建築遺

產憲章》第一條清楚的主張建築不應只侷限於重要的建築，一些老城與村落中次要的建築群也都該是保護的對象。第七條則肯定了在老舊地區引入現代建築的可能性。第八條在財政部份特別提出公部門在新工程與建築遺產維護上之經費應該是同等的。第九條則明白地說明了民眾參與的重要性。《華盛頓憲章》第三點更直接指出民眾參與是維護計畫的成功必要條件，第五點則指出法律、行政與財物措施的必要性，第七點則指出持續的保養維護是關鍵。1990年通過的《考古遺產保護與經營管理憲章》，對於人類考古遺產提出較積極的觀念，也就是考古遺產不只要保護，也必須加以經營管理。前言中就提到了公部門與私部門應被要求合作。第二條提出考古遺產之保護應該被整合於國際、國家、區域與地方等不同層級之規劃政策之中。這一點無疑的把考古遺產之地位，提到公私部門都可關注之層面，而且在第三條更明確指出必須立法加以保護以確保足夠的資金。1999年在墨西哥所通過的《國際文化觀光憲章》也進一步提出了遺產必須要被經營管理，而其首要目標乃是將遺產之重大意義與維護之需，與當地居民及外來訪客相互溝通。文化資產經營管理之真正作用，是希望以此為手段使意義更加彰顯，進而突顯維護之之必要性，另一方面成為國際與國內文化交流的媒介。《魁北克遺產保存憲章》明白的指出應該利用昨日的遺產去建構明日的遺產。第二條則指出了遺產為公共財產之觀念與因應之道，並認為應盡其可能關注遺產的真實性。第七條與第九條之內容則與社區責任及進駐使用有關，也再度肯定了再利用之行動，同時呼籲保存與日常生活的結合，避免創造樣板生活展示。《布拉憲章》其中一項非常重要的觀念乃是以「地方(place)」的概念來詮釋文化遺產之概念。認為包括場所、地區、土地、景觀、建築物、建築群及其相當的作品、元素、內容、空間等，是一個比較廣泛的概念。也提出了維護的目標，就是要維持一處地方的文化重大意義。

國際古蹟保存文獻與規章的內容與原則條文，存著幾項議題值得台灣參考：第一、文化遺產是可以發展其經濟特性。換言之，憲章肯定文化遺產可以被經濟化，而且做為國家經濟體制的一環，這種情形當我們到國外觀光時一定可以感受到，因為大多數之國外古蹟，都會將古蹟適度的形象包裝甚至加以行銷，也就是說，國外的古蹟都被加以經營管理，進而產生財務機制，嘉惠社區居民，也嘉惠古蹟本身。在歐洲國家，古蹟（包含世界文化遺產）適度商業行為的引入，已經是古蹟經營管理中不可或缺的一部份。古蹟商業行為第二個層面乃是古蹟琳瑯滿目文化商品的開發。藉由這些文化商品，不但可以使遊客留下記憶，更可以教育來訪的遊客，許多古蹟的相關知識。第二、強調當地居民的參與與利益。觀光的正面作用，不只應發生於遊客，當地居民也應是實質的推廣與受益對象。文化觀光固然會對於國家與人民帶來經濟收益，但其絕對不是一種短視近利的金錢收入，而是長程的經濟策略。第三、憲章中不止一次提出永續的觀念，並一再強調保存的經費計畫。反觀國內，古蹟通常是向政府爭取一大筆經費大肆整修後，就缺乏有效的經營管理，缺乏永續經營之機制。

2-3 各國憲法對土地所有權之定義

土地所有權之原始型態，有二種相對立的概念，分別是羅馬法概念與日耳曼法概念。羅馬型土地所有權，出現於西元前二至五世紀的羅馬，承認土地所有權具有絕對自由、絕對優越性及絕對不可侵犯性，認為所有權為純私權。日耳曼土地所有權產生於中世紀，非全面包括的完全支配權，認為有史之前土地是一種共同所有權，而後因時代進步，對宅第雖有單獨所有權，但仍須受社會約束，其所有權之性質可視為物的完全使用權，並無私人概念，一塊土地有「上級所有權」與「下級所有權」，具濃厚的封建色彩，原則上以領主為首之「村落共同體」為單位，具強烈的團體主義色彩。

由此二原型出發，配合各國不同的國情、不同的國體，無論資本主義或共產主義國家在制訂憲法時都會規定人民的權力範圍與限制，但各國憲法中對所有權的規定並非一致，茲列舉少數國家作為比較。

2-3-1 各國憲法明訂的土地所有權

英國憲法的土地所有權

英國憲法是不成文憲法，權利的概念建構在多年的判例之上，是由人民經過奮鬥後，國王批准法律，承認享受權利，認為權利是由法律訂定而非天賦與的，憲法僅能承認人民既得的權利，無法產生未得的權利。亨利喬治在「進步與貧窮（Progress and Poverty）」中極力主張將土地收為國有。其後土地國有論在各黨之間引起相當大的爭議，保守黨與自由黨主張私有，但二次世界大戰後執政的工黨偏向主張土地國有，但採取溫和漸進的方式，若遇無法改善的土地則收歸國有管理。基本上英國土地所有權擁有上級的土地所有權，私人可擁有部分的土地所有權，但國家基於生產力提升可以將土地收回國有管理之。

德國憲法的土地所有權

統一後的德國的「德意志聯邦共和國基本法」中的第十四條：「1.所有權與繼承權受保障。內容及界線由法律規定之。2.所有權使人負有義務。其行使應同時供公共福祉之用。3.徵收僅為公共福祉方受許可。它僅得經由或規範補償之種類及範圍之法律而為之。補償應在合理的衡量公共與關係人之利益下決定之。因補償之額度有爭執時得採取到正規法院之法途徑。」，第十五條：「土地、天然寶藏與生產用品得為社會化之目的，經由規範補償種類及範圍之法律，移轉入公共所有權或其他形式之公共經濟。關於補償，第十四條第3項第3及第4句準用之。」

美國憲法的土地所有權

美國憲法是世界上歷史最悠久的成文憲法，歷史雖久但歷久彌新，它不但保障人民的權利，也限制人民的權利。1971 年十條的增修條文，將人民基本的自由權列舉，一般稱為人民的權利憲章（Bill of Rights），其中第五條：「...；未經正當法律程序不得剝奪任何人的生命、自由或財產。凡私有財產非有適當賠償，不得收為公用。」

日本的土地所有權

日本是君主立憲國家，人民的權利由憲法訂定之，其權利規定在其「日本國憲法」第二十九條：「財產權，不得侵犯之。財產權的內容，以法律規定，使其適合公共福利。私有財產，在正當的補償之下，得徵為公共之用。」

中華人民共和國的土地所有權

中共在建國時便明白說明國體為「共產體制」，故土地自然為國有，人民對土地僅有使用權，並且規定使用年限，無真正的土地所有權。其「中華人民共和國憲法」第十條：「城市的土地屬於國家所有。農村和城市郊區的土地，除有法律規定屬於國家所有的以外，屬於集體所有；宅基地和自留地、自留山，也屬於集體所有。國家為了公共利益的需要，可以依照法律規定對土地實行徵用。任何組織或者個人不得侵佔、買賣、出租或者以其他形式非法轉讓土地。一切使用土地的組織和個人必須合理地利用土地。」

中華民國的土地所有權

我國憲法代表國家施政的最高指導方針，其中第二章也規定人民的權利與義務，第十五條：「人民之生存權，工作權及財產權，應予保障。」對人民的權利予以保障，但第二十三條：「以上各條列舉之自由權利，除為防止妨礙他人自由，避免緊急危難，維持社會秩序，或增進公共利益所必要者外，不得以法律限制之。」又對個人權利有所限制，第二十四條：「...被害人民就其所受損害，並得依法律向國家請求賠償。」則對於因公益而受損的私人予以補償。另外以憲法為母法所產生的土地法的第十條：「中華民國領土內之土地屬於國民全體」，基本上已表明國家擁有土地的上級所有權，為謀求國民全體之利益，關於管理、處分、使用與受益均以法律予以限制，但也承認相對性土地私有制度的存在，即「其經人民依法取得所有權者為私有土地」。

2-3-2 小結

從各國憲法對土地所有權之限制與保障中，我們可以明顯看出我國憲法之立法精神與德國、日本最為接近，認為國家有義務保障人民的財產權，但基於社會大眾的公共利益，又必須限制個人的部分權利，對私人受限的損失應予以合理補

償。在基本觀念上表明國家與全體國民擁有土地之上級所有權，但在法律許可的範圍內，私人可保有土地之下級所有權。至於古蹟土地私有權的論述，正如吳慶烜（2000：P134）曾說：“古蹟土地私有權之公平需建構在制度法令之上，...合理之古蹟土地私有權，應在制度法令上保障古蹟土地私有權之前提，在土地經濟價值若有損失部分，給予相當或適當之補貼，在保存古蹟同時，兼具社會與私人之土地私有權內涵之賦予。”

2-4 近代都市發展限制與開發方式之探討

政府的管制（regulation）本身具有雙重的性質（dual nature），亦即政府的管制兼具控制（control）與保護（protect）的性質，於是管制是一種相對的（relative）而非絕對（absolute）的觀念（Samuels,1992:206）。另外開發是一種將土地轉換為社區的藝術。開發者有賴許多人士的協助才能完成此藝術。關於近代發展限制與開發方式，本節參考《土地法-法規圖解與實務運用》、《都市規劃》等書與黃淑婉（2003）等人之論述整理如下。

2-4-1 發展限制

計畫管制是完成計畫施行很重要的手段。美國、台灣主要的發展管制措施以土地使用分區管制為主，開發許可制為輔，但隨著時代的變遷，土地使用分區管制顯得過於僵化，而另發展出多種不同的管制辦法，但其目的都在於落實計畫的執行。就管制的主流方式分述如下：

2-4-1-1 土地使用分區管制

土地使用分區管制（Zoning）係都市土地依據規劃（planning），劃分若干地區（zone），劃定各區境界，決定各地區活動之使用項目、開發強度、景觀管制，例如：商業、工業、住宅之土地使用，各地區內建築物之建蔽率、容積、高度、基地面積等、以及建物及其附屬設備（如招牌）之型態、色彩等作規定，上述諸營建行為法規管制，一般即為土地使用分區管制之內容。其主要特色在於藉著強制性的手段以確實隔離不相容的土地使用。

2-4-1-2 分期分區發展

分期分區發展，即發展地區在時間上分作數個階段，在空間上劃分數個地區，做有秩序有規劃的開發。分期分區發展理念運用於都市建設開發計畫時，從社會公平與居住環境品質的觀點而言，建築發展應與公共設施投資及計畫開發地區相配合；就地方財政與經濟效益觀點而言，政府既無力也無需全部一次建設完成，理應分期分區建設，俾集中運用有限之都市建設經費，引導民間在優先發展地區，配合政府從事都市建設。

2-4-1-3 開發許可

英國於戰後（1945 年）都市更新產生新思潮，其中因應工業革命使原以農業為主的英國轉變成工業國家，進而造成都市急遽發展與都市人口密集，其後於 1946 年制定「新市鎮法」及 1947 年之「城鄉計畫法」確立了「開發許可制」之執行基礎，其主要是對擬進行土地開發者，規定開發前應先取得地方發展計畫主管機關之許可，而地方計畫機關可藉著與開發者彼此間的協調溝通，促使開發者提供適當的公共設施用地。惟對開發內容特殊者，尚需送環境部認可後，始得開發。亦即土地所有權人或土地開發者等，欲於地中、地表、地下及地上從事建築、土木工程、採礦或其他工事，或對土地、建物任何使用的重大改變行為，必須向政府機關申請開發許可，而政府機關於諮詢相關部門與其他機關後，依據策略性之結構計畫與更詳細的地方計畫或其他重大考量因素等，基於規劃目的而予以准許開發、附條件准許開發及不准開發的決定，藉由「先審後開發」的制度，來達成確保環境一般品質、土地資源有效利用、受益課徵及損失補償等計畫目標。

2-4-1-4 都市成長管理

成長管理的意義在於就一地區之環境容許力（Carrying capacity）界定其發展目標及所欲達到的環境品質後，而對人口之密度與分佈進行規劃與控制。不過成長管理的最終目的是引導並控制發展，使資源有效的利用並使都市永續發展，以維持一定的生活品質，而並非阻止成長或反對成長。其容許力觀念源自於生態系統管理，其定義為：一生態環境所能支持某一生物品種之最大量。（Odum,1971），因此通常以生物的群集數作為容受力的指標。根據黃書禮（1986）應用容許力觀念與土地與都市規劃與管理工具，將容許力的層面分為環境、設施、經濟及知覺等四種。

2-4-2 開發方式

政府為促進社會經濟發長，民眾生活品質之提昇，並對自然文化景觀資源之保育及具有紀念性或藝術價值的建築之保存，積極以公權力取得私有土地，但屢遭私有土地所有權人之抗爭，如何在公共利益與私人利益中取得平衡點及對策，值得探討。黃淑婉（2003）曾對土地徵收、區段徵收、市地重劃、聯合開發、都市更新、容積移轉等開發方式的優缺點做出比較，如表 3 所示：

表 3：私有土地取得之方式

方式	相關法令 規定	優點	缺點
土地徵收	土地法 都市計畫法 平均地權條例 土地徵收條例	全面取得公共用地，有利進行整體開發。	1. 地主認為補償金額偏低，抗爭阻力較大。 2. 政府必須同時負擔土地取得財政負擔。

區段徵收	土地法 平均地權條例 土地徵收條例	<ol style="list-style-type: none"> 1. 採區段徵收方式，公共設施可依計畫目的提供，項目不受限制。 2. 工作完成後由土地所有權人領回抵價地，其餘可供建築用地則依法讓售或標售 	領回之抵價地比例低，易引起土地所有權人反對，且由政府先行出資徵收土地，財政負擔沉重。
市地重劃	平均地權條例 市地重劃實施辦法	重劃區內供公共使用之十項公共設施用地及工程費由土地所有權人共同負擔。	原地分配原則使得抵費地零星分布，難以有效利用。
聯合開發	獎勵民間參與交通建設條例 促進民間參與公共建設法	藉由民間資金投入公共建設，可減少政府部門的借貸需求，經營上亦較有效率。	<ol style="list-style-type: none"> 1. 民間參與公共建設的投資案比傳統方式費時。 2. 提供的公共設施必須具有收益性質，開發的成效易受自償率高低影響。
都市更新	平均地權條例 都市更新條例 都市更新權利變換實施辦法	<ol style="list-style-type: none"> 1. 以原有公共設施用地及權利變換範圍內土地所有權人按其權利價值比例共同負擔供公共建設使用之公共設施用地及工程費用。 2. 配合都市更新工作實施。 	如將原來低層建物拆除重建，改建成樓房，則會有較多之開發空間，但其更新費用如何分攤，又其更新後之權利如何轉換，其權利價值等問題，目前缺乏一套合理辦法，所以造成土地所有權人不願意辦理。
容積移轉	都市更新條例 古蹟土地容積移轉辦法 都市計畫容積移轉實施辦法	<ol style="list-style-type: none"> 1. 政府不必徵收公共設施用地，而是將基地上可發展的容積移轉至其他可建築使用之土地上，土地所有權人之發展權利並未受到損失。 2. 送出容積之基地視其類別及性質將所有權之全部或部分贈與登記為國有、直轄市有、縣（市）有或鄉（鎮市）有，但土地限做無建築行為之公共空間使用。 	都市計畫書中規定應以區段徵收、市地重劃或其他方式整體開發或有其他可行之取得或開闢計畫者不在此限。

資料來源：黃淑婉，2003：P34、P35

其中的容積移轉起源於英國 1942 年烏斯瓦特報告（The Uthwartt Report），的發展權觀念，但在英國實施的成效並不理想。主要原因經林智偉（1997：P7-9）整理如下：

- 一、政府財政之困難使得補償專款不足，未能全面補償地主因土地編定所受之損失。
- 二、自實施發展權國有化之後，土地市場之買賣，幾乎完全陷於停頓。迫切需要土地使用者除在黑市進行交易外，並需代替土地出售人繳付發展捐，無形中提高土地價格。
- 三、地價混亂，缺乏公開市場中完全競爭關係下所決定之市場平衡價格。
- 四、保守黨及享有大土地者，群起反對，同時對全國選民做反對此項政策之宣傳，並批評該政策之缺失，致使推動此一政策之工黨在選舉中落敗。

另一方面，與我國同樣使用土地使用分區管制為主的美國，其發展權移轉（TDR）實施案例中真正成功的比率並不高，比較美國與英國發展權制度最大的不同在於美國透過自由市場，藉由私人間的發展權買賣，來達成古蹟保存、鼓勵開放空間提供、保存生態等目的及平衡地主間之利益。其中三代 TDR 之特色與失敗原因的分析，胡宏昌（1997）曾歸納如表 4，從中可看出要使 TDR 成功，必須是移轉區內有足夠的發展壓力，才能誘使開發者產生購買發展權的經濟慾望，如此合理的市場價格才會出現。1995 年文建會選定「新竹市鄭氏家廟及進士第保存區」以容積移轉作為保存的手段。其計畫主持人黃萬翔（1997：P150-151）曾表示：“若僅將容積放入市場買賣進行移轉，買賣容積之總獲利恐無法和其土地未被指定為古蹟之情況下買賣之獲利相當，故在所有權人所獲得之補償無法達成滿足的情況下，所有權人對容積的買賣仍會抗拒，古蹟的修復仍無法落實。”，關於 TDR 的成功要件，連淑芬（2001）亦歸納成三點：（一）實施限於容積管制地區（二）配合都市發展整體規劃（三）一套健全的管理制度。

表 4：三代 TDR 之特色與失敗原因

	代表案例	特色	失敗原因
第一代	紐約市、紐約長島、英國南漢普敦鎮	<ol style="list-style-type: none"> 1. 呼應環境保護之關切聲浪。 2. 嚴格限制發展權「送出區」以與發展相抗衡。 3. 多數計畫係由地方政府（郡鎮）主導、設計。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 可發展區內缺乏高強度的開發壓力及完整公共設施的提供。 2. 一般民眾普遍缺乏參與意願。 3. 缺乏前例的經驗指導 4. 地方政府（郡鎮）規劃人力不足。
第二代	馬里蘭蒙哥馬利郡、紐澤西松林帶國家保護區	<ol style="list-style-type: none"> 1. 發展權憑證轉換制度的建立 2. 強調都市規劃者對法律體系應有的認識 	發展權需求不足，供需失衡，導致發展權銀行財物失衡徹底失敗，未能真正有效減輕財政負擔

第三代	紐澤西州契斯特菲爾德鎮 (Chesterfield Township)	<ol style="list-style-type: none"> 1. 將幾項特定研究（如 TDR 價值與分配分析、GIS 疊圖技術、各區污水處理可行性等）所獲取之新資訊運用於 TDR 計畫中 2. 計畫考慮層面最寬廣、規劃最縝密 	同上
-----	--	---	----

資料來源：胡宏昌，(1997)，TDR 在美國之發展與檢討，空間，第 90 期，P68-70

2-4-3 小結

由以上文獻得知，都市開發與管制的方法眾多，各種方法都有其優缺點，發展權移轉（TDR）只是達成土地有效利用的輔助工具之一。若要此工具真正發揮有效功能，則必須配合天時、地利、人和，也就是對地區發展做長期性及綜合性的考量與規劃，並獲得土地所有權人的支持。

除了上述的方法之外，何德富（1993）等亦提到開發影響費、不動產證券化與舉辦博覽會等方式，足供我國參考。各開發方式之基本理念與優缺點整理如表 5。

表 5：國內尚未引進之開發方式

開發方式	基本理念	優點	缺點
開發影響費	開發新都市建設時基於使用者付費的原則，向受益者收取因建設所產生的各項公共設施建設之經費。	<ol style="list-style-type: none"> 1. 「使用者付費」的觀念，符合社會公平的原則。 2. 由受益者來分擔公共設施建設經費，可減輕政府財政負擔，及創造整體完善的環境品質。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 課徵對象及標準，很難界定，很難避免重複課徵。 2. 地方居民財政均困難之下，若以課徵開發影響費來推動公共設施建設恐怕不易。
不動產證券化	將對不動產之投資轉變為證券型態，使投資者與標的物之間，由直接的物權關係，轉變持有債券性質的有價證券，使不動產由固化的資本型態轉化為具有流動性的資本性證券，以擴大投資參與層面，以提高市場參與的公平性。	<ol style="list-style-type: none"> 1. 經營者可經由證券型募集資金以解決市地開發所需的龐大費用。 2. 可擴大投資層面，以便結合民間的資本，除可有效疏導游資外，並可減輕政府財政負擔。 3. 可防止土地的投機，並由於經營主體對不動產的長期持有，減少不動產移轉交易的次數，有助於市場價格的穩定。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 投資權益之轉手交易缺乏中古交易市場，因此流通性有限，且運作未能透明化，缺乏監督單位，以致無效保障投資人的權益。 2. 經營者財物發生危機時，衍生的權益糾紛將難以解決。或以關係企業的聯合經營彼此財物互通而易生弊端。 3. 不動產本身所設定之各項物權，如何轉換成證券化。

舉辦博覽會方式	為促進工商進步、科技交流，廣泛收集工商業及科技產品，興闢開發展覽館及塑造週邊環境，以陳列展覽之集會。	1. 有計畫整體地開發發展區，及取得發展區內所需之公共設施用地。 2. 提升產業等級、國際社會及科技界之形象及地位。 3. 科技交流有助於工業化發展，利於改善投資結構。	1. 需具有強力的智囊團，目前國內人才凝聚力上不足。 2. 我國非世界博覽會成員，其籌辦模式如何規劃，才能避免流為大型展覽。 3. 區位選擇、周邊配合建設、國內環境條件尚有待改善。
---------	--	--	--

資料來源：何德富等，(1993)，新竹科學城發展計畫-開發方式專題研究

2-5 國內外文化資產保存相關法規與具體作法比較

俗話說：「他山之石可以攻錯。」，接下來，本節參考《各國都市計畫》、《日本文化財保護法》、《文化資產保存機構永續經營國際研討會論文輯》、《文化資產保存法概論》等書，探討國內與國外文化資產保存相關法規與具體作法並加以比較。

2-5-1 國內外文化資產保存相關法規

英國

從西方國家看，為建築保護單位立法，或將其納入《規劃法》、《建設法》的城市建設主軸是潮流趨勢。英國是公認對建築遺產保護最嚴密的國家之一。它在保護法律上的不斷擴展與改變也提供我們有益的經驗。英國第一個建築保護法是1882年通過的《古蹟保護法》，雖然它所列的68個建築遺產都是史前遺跡，但該法並未被納入統一的“文物”保護法中，二次世界大戰後，1947年的《城鄉規劃法》(Town and Country Planning Act)加進一條新的條款，引進了具有特殊建築或歷史意義的建築遺產綜合名單。英國從此正式將建築保護納入城鎮規劃與建設的法律體系。1968年對《城鄉規劃法》的大幅修改奠定了英國今日建築保護制度的基礎。1967年的《城市文明法》(Civic Amenity)、1974年的《城鄉文明法》(Town and Country Amenity Act)引進歷史建築保護區的觀念。1990年，英國將建築遺產與保護區的各種法規統一整合進《城鄉規劃法》中的《登錄建築與保護區規劃法》(Planning<Listed Buildings and Conservation Areas>Act 1990)，它控管了英格蘭50萬個登錄建築與7000個保護區的改建、拆除與開發，是英國當前建築保護的法律基礎。英國顯然並未將建築保護納入“文物”保護的法律體系中，而是城市規劃與建設的一部份。這種法律體系是目前世界公認最好的建築保護體系之一。英國的保護立法方面的主要事件年表如表6。

日本

相較鄰近我國的亞洲國家，以日本的文化資產保存成效最為突出，日本的國

實、重要文化資產中約有 90% 為木造建築，易受潮濕氣候、地震颱風等自然災害的影響，同樣也易受火災的摧毀。現在日本重要文化資產建築物的日常維護、修復與管理是該建築物持有人的責任與義務。古蹟保存整修或復原需要的鉅額經費，如遇持有人無法負擔或特殊情形時，得由國庫酌予補助 50%~85%，自 1987 年以來，整修的程度分為根本性修理與維護性修理，根本性修理是將破損不堪的建築物解體，補修建材再組合，以 100 至 300 年為週期實施。維護性修理則於二次根本性修理之間實施，修理內容包括建築物局部破損及屋頂翻修、漆及彩繪的重繪。1950 年起原本可委託縣府的整修工作，改由持有人或其管理團體來擔任業主，1971 年經文部科學大臣認定所設立的文化資產建築物保存協會負責確保修復人員的安定與培育工作，與文化資產建築物的設計監督。日本的保護立法方面的主要事件年表如表 7。

表 6：英國在保護立法方面主要事件年表

時間	法律名稱	法律重大意義
1882 年	歷史古蹟保護法	第一個歷史古蹟保存法律。
1890 年	文物保護條例	確定保護 21 項古蹟。
1900 年	第二個古蹟保護法	將保護範圍擴大到宅邸、莊園、農舍、橋樑等與歷史事件有關或有歷史意義的建築物。
1913、 1931、 1933 年	古建築加固和改善法、 城市環境法	對如何保存古建築做了具體的規定，其中包括給地方政府決定保存古建築的權力，授權對私人所有的古建築進行造冊登記和立法保護，並成立了一些專門的機構。
1947 年	城市和鄉村規劃法	由政府編制歷史建築名單作為立法保護的基礎。
1953 年	歷史建築和古蹟法	成立歷史建築委員會來管理列入表冊的建築的資金補助。
1962 年	城市生活環境質量法 地方當局歷史建築法	授權地方當局對列表建築提供財物補助或貸款。
1967 年	城市文明法	確定保護區是“有特殊的建築或歷史價值的地區”。
1968 年	城市和鄉村規劃法	進一步加強了對列表建築的立法保護。
1969 年	住宅法	授權地方政府對低於正常標準的住宅提供 1000 英鎊以內的補助
1972 年	城市和鄉村規劃(修訂) 法	對特殊的保護地段給予更多的資金補助。
1974 年	城市和鄉村文明(修訂) 法	進一步擴大地方政府在保護區內實施建築保護的權力，對保護區內所有未列入表冊內的建築進行規劃控制，明令保護區內所有建築的拆除或改建必須在規劃控制下進行。

資料來源：本研究整理

表 7：日本保護立法主要事件年表

時間	法律名稱	法律重大意義
1897 年	古社寺保存法	保存神社及寺廟建築物所需維持、修繕費用由國家支付。
1929 年	古社寺保存（增修）法	將範圍擴大到國家、地方公共團體及私人的城郭、宅第，並由政府指定為國寶予以維護。
1919 年	古蹟名勝天然紀念物保存法	日本在名勝和天然紀念物的概念中，也包括人工構築物、飼養的動物和栽培的植物。
1950 年	文化財保護法	將文化資產建築物的認定分為國寶及重要文化資產二類，將保存對象延伸至民宅建築及明治時期的西洋式建築。
1960 年	保護古都歷史風貌特別措施法	重點保護古都（京都、奈良、鎌倉等）文物古蹟周遭的環境以及文物連片地區的整體環境。
1966 年	古都歷史風土特別措施、奈良國際觀光都市建設法、京都國際觀光都市建設法	各個歷史名城也相應制定有專門的法律
1975 年	文化財保護（修訂）法	增加了原地區保護傳統建築群的規定，由個案的保存擴展至全面的保存。另選定傳統技藝為「選定保存技術」，對「選定保存技術」人員及保存團體進行認定，由國家補助金培育「選定保存技術」人員接班人。
1989 年	文化財保護（修訂）法	引進保護措施較為寬鬆的文化資產登錄制度。

資料來源：本研究整理

中華民國

台灣的古蹟保存法令曾歷經三次的重大變革，分別是：（1）1922 年日本政府將其於 1919 年所頒佈的「史蹟名勝天然紀念物保存法」運用於台灣；（2）1945 中華民國政府來台之後，將其於 1930 年明令公布施行的「古物保存法」運用台灣；（3）1982 年中華民國政府訂定「文化資產保存法」，同時廢除原有的「故物保存法」。除次之外，2005 年完成的「文化資產保存法」對於我國現有的故機保存體制大規模的加以調整。

文化資產保存法（1982-）：「文化資產保護法」為中華民國政府來台之後，新制訂的文化資產保存的法令。於 1982 年五月明令公佈施行，1997 年一月、1997 年五月及 2000 年二月、2002 年六月、2005 年二月曾五度修正。修訂過後的「文化資產保存法」共一百零四條分為第一章總則、第二章古蹟、歷史建築及聚落、第三章遺址、第四章文化景觀、第五章傳統藝術、民俗及有關文物、第六章古物、第七章自然地景、第八章文化資產保存技術及保存者、第九章獎勵、第十章罰則。

立法院於 2005 年 1 月 18 日通過文化資產保護法條文的大翻修，行政院文化建設委員會（以下簡稱「文建會」）成為文化資產的大保母，不止古蹟業務由內政

部移轉、古物業務也將由教育部移轉。

重大的修正，包括文化資產事權的適度統一；中央與地方權責的重新定位與釐清；新增暫訂古蹟及自然地景的規定；古蹟免徵遺產稅等新增獎勵措施；文化資產類別的重新定義及範圍擴大等。中央主管機關定為文建會（除了自然景觀由農委會主管外），地方則由直轄市或縣市政府主管。修文規定，有關古蹟建築、管理、土地使用及消防安全等事項，不受都市計畫法、建築法、消防法相關法規限制。

公有古蹟因管理維護衍生的收益，其一部份或全部得由管理機關做為古蹟維護管理費用，不受國有財產法限制。公有或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。並得酌收費用，其費用額由所有人、使用人或管理人擬定，報經主管機關核定。認定為文化資產時，都必須加以維護，不得毀損、破壞、盜取、轉賣；有關文化資產的維護，主管機關應加以負責維護、修復；私有古蹟遺址及其所定著的土地，免徵房屋稅及地價稅；因繼承而移轉者，也免徵遺產稅，避免擁有古蹟的個人，為支付龐大的遺產稅加以變賣，或將地面古蹟拆除改建。修正條文也新增規定；古蹟相關管理維護權者，應依原有形貌修復，並由所有人、使用人、管理人提出計畫，經主管機關核准後，採取適當的修復或再利用方式。在文化資產的指定、登錄方面，由各主管機關負責，但廢止則需由中央主管機關審查，至於歷史建築則由直轄市、縣（市）主管機關審查登錄後辦理公告，報中央主管機關備查，已登錄之歷史建築，中央機關得予以補助，進入古蹟指定之程序者為暫定古蹟，視同古蹟管理維護，古蹟及其所定著土地所有權移轉前，應先通知主管機關。其屬私有者，除繼承外，主管機關有依同樣條件優先購買之權。私有歷史建築、聚落之土地得於 50% 範圍內減收房屋稅及地價稅。

由此可見，我國最新版的「文化資產保護法」已融合前面所述的國際憲章大部分的精神與世界各國文化資產保護法規的優點。

2-5-2 各國歷史建築保存的具體作法

保護民居和傳統街區的重點是它的總體風貌和空間關係。與此同時還需大力改善環境，增加服務設施，以保證它在新的歷史條件下能繼續生存下去並保持足夠的活力。王瑞珠（1993）在《國外歷史環境的保護和規劃》一書中，整理各國歷史建築的保存實踐，其保護和更新的主要具體途徑，經整理有下列幾種：

一、更新內部：

在英國，幾乎所有保護區或古城中用作住宅使用的歷史建築內部都已更新衛浴設備、廚房的近代炊具一應俱全。住在其中的人還都是具有中等以上生活水準的人。

二、改造首層：

即盡量保持上部建築風格和形式不變的前提下將沿街建築的首層改造成店鋪、餐廳或其他公共建築。

三、搬遷：

如日本的明治村和瑞士的巴倫貝格露天博物館。日本將全國各地明治維新時代修建的各式建築搬遷集中至日本愛知縣西北犬山附近，1965 年正式開放這個總面積達 500 公頃，由 7 個自然區，57 座建築物組成，包括住宅、縣廳郡舍、學校、醫院、銀行、教會、工廠等。由於民居本身的文物價值有限，因此一般人民對此種作法都能接受，同時這種作法能帶來一定的社會效益和經濟效益，同時可解決城市建設的一些矛盾。

除此之外尚有其他保存的具體作法，崛込憲二，(1993：P138) 以鄰近的日本為例整理如表 8 所示。

表 8：日本聚落：老街保存及再生各種的方法

方法	地區名	內容
傳建地區方式 (「傳統的建造群保存地區」 1975 年成立、改正「文化財保護法」之一部分)	妻籠宿	徹底的建造物復原保存，同時包括周邊大範圍的環境(計 1245 公頃)保存，為了遵守「住民憲章」設置了「統制委員」。
	高山市	在傳建地區以外的市街地又分別指定第一種及第二種的市街地景觀保存地區，建築物以立面的保存為主，各町內均設有保存會，進行街角整建
	京都市	市內共有四個地區指定為傳建地區，建築物以立面保存為主。
	近江八幡市	包括舊護城河的保存及水邊的遊步道計畫，設有八幡堀守護會。
	倉敷市	1990 年指定，為全國第一個「背景保全地區」的案例。
	函館市	倉庫群的再生以及「景觀形成地區」的指定。
	神戶市	設有「北野山本地區的保育會」並指定「景觀形成地區」，其他、舊居留地、南京町、灘的酒藏地區等亦進行保存修景。
	其地地區	各種保存方式均有。
勒修景 開發方式	足利市 尼崎市	步道的整備及老街立面的修景，步道等公共空間等的整備作為聚落修景的起點。
迷你保存 開發方式	長濱市 「黑壁」	由市政府及市民 8 人共同組成老街保存第三機構及造街公司「株式會社黑壁」。
	小布施町「町並修景計畫事業」	利用建築物的保存、移景、修景、新築及土地的等價交換等等的方式，將保存區再構築出來。
大正村方式	明智町「日本大正村」	町全城指定為博物館區。除了建築物以外並以大正時代的人情風俗作為賣點，對町外來的旅客發行「村民登錄」制度。
建造物收集 移設方式	明治村、民家園等	解體移築、復原。

建造物收集、新 築復原方式	房總之村	千葉縣內特有的建築樣式之復原及軟體的傳承體驗博物館
	深川江戸 資料館	資料館內為江戸時代的街廓的部分原寸模型再現
	三州足助屋敷	再現昔日山村生活的景象以及重建傳統民藝實演的據點設施。
	主題公園類	長崎荷蘭村、日光江戸村、肥前夢街道等等。
ECO・MUSEU M 方式	奈良町博物館 (奈良市)、造 街博物館(山 形市)、阿波國 府街角博物館 (德島市)、白 老町無屋頂博 物館(白老 町)、山梨縣全 縣博物館構想 (山梨縣)、庄 川水系博物館 街道(庄川町) 等等	日本正式以 ECO・MUSEUM 名稱成立博物館，目前僅數例，但內容類似者漸多，且有形成風氣的趨向。
其他	覆屋方式	社寺建築、遺址等。
	建築協定方式	憲章、基準、規約、規範、準則、Design Code Guide Line 等。
	其他方式	

資料來源：崛憲達二，(1993：P138)

2-5-3 各國歷史性建築保存工作的資金來源

世界各國對歷史性建築保存所需的資金來源有很多管道，經王瑞珠（1993）整理，主要來源有下列幾種：

一、政府撥款或資助：

在英國，政府撥款的多少由國務大臣和地方政府根據文物建築或保護區的重要性決定。列為一級的古蹟，保護維修費用一般均由國家支付，對著名的保護區，絕大部分的保護費用也都由中央和地方政府負擔，其中一部份可作為對私人業主的資助。其他列入保護名單的小城市或鄉村住宅，可以按較低的市價得到補償或資金補貼。此為對私人無力維修的建築，地方政府亦可透過協商購置，並向財政部提出補助申請。

二、貸款：

在荷蘭，維護歷史建築的資金通常由國家、省和市政府負擔 70~90%，剩下的以貸款方式支付。在芬蘭，根據 1966 年的法令，列入表冊的老住宅在進

行設施更新時，不僅可以得到國家的財政補貼，還可以得到 30~60% 的國家貸款。

三、社會團體或個人資助：

在希臘，歷史性房屋保護及修復方面，私人企業的投資數尚無官方統計，但根據伊茲拉島的資料估算，大約每年有四億德拉克馬（約 1100 萬美金）。私人的維修活動一般透過個人資金投入或銀行貸款的方式進行。許多國家的立法都規定教堂由教會負責維修。

四、租稅減免：

如法國 1913 年起對列為保護對象的 12000 個文物建築中的 75% 免稅，增值稅亦核減。義大利除了財政補貼和低息貸款外，有租稅減免的內容。

五、利用罰金：

即對損壞、破壞文物建築者予以重罰，然後將罰金用於保護古建築。

六、建立保護基金或周轉資金：

透過匯集文物保護基金或建立國家古建築保護基金將受到威脅的文物建築買下，稍做修復後再有選擇地轉售給適當的部門進行保護、維修。丹麥 1966 年和 1972 年的〈建築保護條例〉中均有設置此基金。

七、其他籌款方式：

如轉讓開發權以及根據從市政建設中得益的程度分別徵收附加費用等。

2-5-4 小結

從其他國家的法規、具體作法與保存資金來源可以看出，雖然歷史建築屬於社會公有的文化財產，但大多數國家之私有歷史建築持有人或使用人仍有負擔維修經費的義務。西方國家對於私有歷史建築僅提供部分資金上的補助，如資助、貸款、租稅減免等方式，對於民間無法或無意保存的歷史建築，政府甚至採徵收或協商購置等方式，利用公權力保存歷史建築遺產。我國新版的文資法，對於私有古蹟、歷史建築亦採取稅賦減免、政府補助等獎勵措施，對於接受政府補助之私有古蹟、歷史建築亦規定應適度開放大眾參觀，並允許酌收費用。

2-6 結語

自 19 世紀由歐洲菁英份子所發起的建築保護與修復運動，在當時的歐洲蔚為風行，進而因保存理念的不同而發展出法國派、英國派與義大利派三大主流，1964 年發表的《威尼斯憲章》以義大利派的保存觀念為主，明訂保存歷史建築與再利用的準則，並由此為始陸續發展出更新的保存與經營管理之觀念，已訴諸文字，表現於《歐洲建築遺產憲章》、《華盛頓憲章》等國際與地區憲章之中。

歷史建築保存的問題在 20 世紀 60 年代起與現代主義的都市更新政策產生衝突對立現象，《威尼斯憲章》中並未提供任何解決之道。70 年代中期，民間自發的歷史性建築再利用，如格拉納達電視台、波士頓昆西市場、倫敦女修道院花園市場等，無意間替都市更新與史蹟保存提供了參考樣本與激勵作用，在衝突與協調

之下，歷史建築再利用成為最後的平衡點。80 年代初期起，更大規模、更普及化的歷史建築再利用，由西方乃至亞洲普遍流行，如倫敦道克蘭地區、新加坡克拉碼頭等，這些大規模、多樣性的再利用對區域經濟結構調整與建築保護起了難以估計的作用。

從國際古蹟保存文獻與規章、各國的憲法與相關法規、具體作法與保存資金來源可看出，保存私有歷史建築的責任不是單方面屬於所有權人或政府，政府在維護文化公共財的前提下，亦得保障歷史建築所有權人的權利，同時需兼顧永續經營與維修經費之不匱乏。因此發展出以發展權移轉等方式做為彌補私有歷史建築所有權人利益損失的方法，以發展觀光與商店經營等經濟活動作為永續經營之利用方式與維修經費來源。

目前我國對私有歷史建築所有人之利益補償與保存獎勵採取容積移轉（發展權移轉之一種），但從國外經驗與國內實施結果，從前述各文獻中，可看出其成效並未如預期良好，而且對於維修之後的歷史建築，除了文資法所提及之適度開放大眾參觀與酌收費用外，尚未發現有任何經濟活化的政策。



第三章 民間參與歷史建築保存之理論基礎

基於前章文獻探討所歸納之結論，本章將繼續探討民間參與歷史建築保存與後續經營管理之理論基礎。

3-1 國內相關法規

1987 年《華盛頓憲章》在「原則與對象」一節裏強調「保護歷史城鎮必須是經濟和社會發展政策與城鎮各級計畫的不可分割的一部份」，特別是要「鼓勵當地居民積極參加...因為保護城鎮歷史地區首先和當地居民有關」。

從各國的經驗來看，首先，老城區的保護工作必須是城鎮發展和各項計畫的組成部分，必須納入城市政策的軌道，透過立法保證保護規劃的長期實施。特別要有居民的積極參與，因此就要採取必要的措施，尤其是經濟方面的措施作為保證。同時還要盡量保持老區的傳統功能，維持傳統的社區結構和經濟活力，發揮老區在城市生活中作用，使它成為城市功能的新的組成成分。正如《內羅畢建議》中第 33 條所提：「在保護和修繕的同時，要採取恢復生命力的活動」，「要保持已有的合適功能...使它們與原有的、經濟的、社會的、城市的、區域的和國家的物質和文化環境相適應」。本節將從我國法律的角度來探討民間參與歷史建築保存之可行性。

3-1-1 文化資產保存法

我國《文化資產保護法》（以下簡稱文資法）第七條：「主管機關得委任、委辦其所屬機關（構）或委託其他機關（構）、文化資產研究相關之學術團體、團體或個人辦理文化資產調查、保存及管理維護工作。」，第二十五條：「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。」，第二十六條：「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。」，另外第九十三條：「出資辦理古蹟、歷史建築、古蹟保存區內建築物、遺址、聚落、文化景觀之修復、再利用或管理維護者，其捐贈或贊助款項，得依所得稅法第十七條第一項第二款第二目及第三十六條第一款規定，列舉扣除或列為當年度費用，不受金額之限制。」，租稅上的獎勵如表 9 所示：

表 9：文資法對私有歷史建築之獎勵

優惠項目	優惠額度	法律條文依據
地價稅	50%內	文資法第九十一條
房屋稅	50%內	文資法第九十一條
民間出資贊助修復	列入所得稅列舉扣繳，不受金額限制。	文資法第九十三條 所得稅法第十七條
政府補助	酌於補助	文資法第二十六條

資料來源：本研究整理

3-1-2 促進民間參與公共建設法

我國《促進民間參與公共建設法》（以下簡稱促參法）第一條即明白宣示了立法的目的為「為提升公共服務水準，加速社會經濟發展，促進民間參與公共建設，特制訂本法。」，而所謂的公共建設在第三條：「本法所稱公共建設，指下列供公眾使用...六、文教設施。...」，其施行細則之第十條：「本法第三條第一項第六款所稱文教設施，指下列各項設施：...三、依法指定之古蹟、登錄之建築及其設施。」促參法所稱之民間機構，指依公司法設立之公司或其他經主辦機關核定之私人，並與主辦機關簽訂參與公共建設之投資契約者。本法的主管機關是行政院公共工程委員會，主辦機關，指主辦民間參與公共建設相關業務之機關，在中央是目的事業主管機關，在直轄市是直轄市政府，在縣（市）則為縣（市）政府。促參法中第八條第一項規定之民間參與模式，分述如下：

一、B.O.T. (Build-Operate-Transfer, 興建-營運-移轉)：

依促參法第八條第一項第一款，BOT 案為「由民間機構投資興建並為營運；營運期間屆滿後，移轉該建設之所有權予政府」亦即由民間自行籌措資金投資於建設方案中，並於興建完成後營運一段時間，以回收資本，期滿後將所有權移轉予政府，由政府繼續營運者。

二、B.T.O. (Build-Transfer-Operate, 興建-移轉-營運)：

依促參法第八條第一項第二款「由民間機構投資新建完成後，政府無償取得所有權，並委託該民間機構營運；營運期間屆滿後，營運權歸還政府」及第三款「由民間機構投資新建完成後，政府一次或分期給付建設經費以取得所有權，並委託該民間機構營運；營運期間屆滿後，營運權歸還政府」，亦即，BTO 案為民間籌資興建後將所有權移轉予政府，並由民間營運至營運期間屆滿後交由政府繼續經營。

三、R.O.T. (Rehabilitate-Operate-Transfer, 擴建-營運-移轉)：

依促參法第八條第一項第四款「由政府委託民間機構，或由民間機構向政府租賃現有設施，予以擴建、整建後並為營運；營運期間屆滿後，營運權歸還政府」亦即，ROT 案為民間籌資擴建或整建政府現有設施，並由民間營運至營運其間屆滿後將該校所有權移交給政府。

四、O.T. (Operate-Transfer, 營運-移轉)：

依促參法第八條第一項第四款「由政府委託民間機構，或由民間機構向政府租賃現有設施，予以擴建、整建後並為營運；營運期間屆滿後，營運權歸還政府」及第五款「由政府投資新建完成後，委託民間機構營運；營運期間屆滿後，營運權歸還政府」亦即，OT 案為由政府出資並負責興建之工作，興建完成後以營運權出租的方式，交由民間經營，經營期滿後將該建設所有權交給政府。

五、B.O.O. (Build-Own-Operate, 興建-擁有-營運)：

依促參法第八條第一項第六款，BOO 案為「為配合國家政策。由民間機

構投資興建，擁有所有權，並自為營運或委託第三人營運」，亦即經政府核准，由民間企業自行出資興建、營運，並具所有權者。

至於土地的取得，促參法第十六條：「所需土地為私有土地者，由主辦機關或民間機構與所有權人協議以一般買賣價格價購。價購不成，且該土地係為舉辦政府規劃之重大公共建設所必須者，得由主辦機關依法辦理徵收。...主辦機關得於徵收計畫中載明辦理聯合開發、委託開發、合作經營、出租、設定地上權、信託或使用土地之權利金或租金出資方式，提供民間機構開發、興建、營運，不受土地法第二十五條、國有財產法第二十八條及地方政府公產管理法令之限制。」除此之外，對重大公共建設的維護與營運的安全，可利用第二十二條來管制關鄰之公有、私有建築物及廣告物，亦可達到歷史風貌保存管制的功能。

關於融資及租稅優惠在促參法第三章亦有明列條文，整理如表 10。

表 10：促參法對公共建設之租稅優惠

優惠項目	優惠額度	法律條文依據
免營利事業所得稅	開始營運有課稅所得所得之年度起，最長以五年為限，免納營利事業所得稅。	促參法第三十六條
抵減營利事業所得稅	對一、投資於興建、營運設備或技術。二、購置防治污染設備或技術。三、投資於研究發展、人才培訓之支出，抵減營利事業所得稅 5%~20%。	促參法第三十七條
地價稅、房屋稅	適度減免	促參法第三十九條
股票	取得股票價款 20% 限度內，抵減當年營利事業所得稅，當年不足抵減時，得在以後四年內抵減之，每一年的抵減總額以不超過營利事業所得稅百分之五十為限。	促參法第四十條

資料來源：本研究整理

3-1-3 小結

從新版文資法中，可看出政府對民間參與歷史建築的稅賦獎勵措施，從第二十五條可看出，對於歷史建築修復與再利用之採購，可採取中央主管機關訂定之採購辦法辦理，不受政府採購法限制，甚至在不違反與我國締結之條約及協定的條件下，可開放外資參與。

從促參法中第三條第一項第六款，可看出歷史建築的修復、再利用與經營管

理亦適用，對於所需土地可採價購之方式，這無疑是對土地所有權人的一種保障，利用促參法第二十二條的管制，亦可達到都市設計與歷史風貌保存之效。

3-2 民間資金參與歷史建築保存之案例

從《建築的生與死-歷史性建築再利用研究》、《文化空間創意再造-閒置空間再利用-國外案例彙編》、《台灣的老街》、《社造全國年會-新願景的開創》等文獻與倫敦道克蘭開發公司(LDDC)的官方網站、打狗英國領事館的官方網站等數位資料中，本節選錄英國道克蘭地區、日本川越一番街、桃園大溪和平老街、高雄打狗英國領事館四個案例作為比較。

3-2-1 英國倫敦道克蘭（Docklands）地區的再生

1979 年柴契爾夫人領導的保守黨政府上台，英國的城市建設政策有了大幅度的改變：由政府推行轉變為以民間市場為導向，以建築遺產再利用為核心，小而靈活的更新模式；由政府投資為主改變為政府扶持下的私人開發，積極鼓勵私有資本介入城市復興。1980 年，英國據此政策通過了《地方政府規劃與土地案》（Planning and Land Act），並於 1981 年以後陸續成立一些半官方性質，負責鼓勵與引導舊城區復興的地方開發公司。於 1981-1998 年的倫敦道克蘭地區就是這場復興實踐的典型。

《地方政府規劃與土地法》授權國家環境部長建立城市開發公司(UDC)來負責城市開發區(UDA)的工作，並明確指出城市開發公司的主要目標是“復興該地區，使土地與建築發揮使用效益，創造一個吸引人的環境，確保住宅及社會服務設施齊全以吸引人們來該地區居住與工作”。為確保實現以上目標，還賦予城市開發公司一系列的權力，其中，最有爭議的是該法第 141 條關於土地歸屬順序的規定——城市開發公司經國務大臣和有關部長批准後，可以不經公眾質詢，強制地獲得屬於公共部門的土地。

城市開發公司資金來源有兩條主要的渠道，一為中央政府每年的財政撥款，另一來源為公共基金。在行政關係上，城市開發公司直接隸屬於中央政府，凌駕於地方政府之上。第一批城市開發公司有兩個，其中一個就是於 1981 年 11 月成立的倫敦道克蘭開發公司(LDDC)。

該公司的目標是有效利用土地和建築物，鼓勵現存的和新的工商業發展，創建一個更具吸引力的環境，確保優質的住房和社會服務設施以鼓勵人們在此工作和居住。為了實現這些目標，公司被賦予了發展控制權，其擁有地方權威及運輸和道路基礎設施規劃權力，擁有交通運輸和地方權力機構部門。

一、具體作法如下：

- (1) 最初財政部每年通過國家環境部門撥款 6000 萬至 7000 萬英鎊。
- (2) 授權為一個獨立發展控制規劃的部門，發展公司可以為投資者、發展者提供永久性服務。
- (3) 可從公共部門快速獲得土地，並通過特殊議會授予程式獲得“更新”的

權力。

(4) 1982 年 4 月賦予企業區權力，為期 10 年，負責狗島企業區的開發。

(5) 具有推銷、宣傳道克蘭的權力。

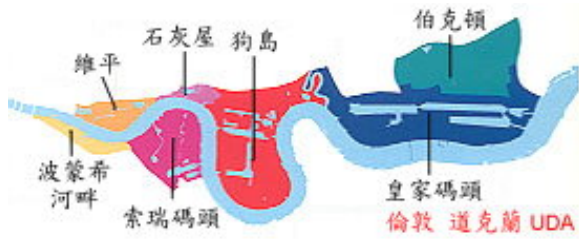


圖 2：倫敦道克蘭 UDA

資料來源：LDDC（本研究翻譯）



位於拉勒海斯的Lavender House 整修前後照片



圖 3：道克蘭地區歷史建築整修前後

資料來源：LDDC（本研究翻譯）

二、道克蘭城市更新的實施對策及顯著成果

LDDC 在道克蘭城市更新過程中採取的政策體現在以下幾個方面：

- (1) 解決市場失效問題。1981 年，位於道克蘭地區的所有市場都失去了或缺乏經營和管理土地、商業房屋及私人住房的活力，呈現出一片衰敗景象。對此，LDDC 花費了 10 年時間，採取了相應有效的對策進行了治理。現在道克蘭社區進一步形成了更廣泛的倫敦勞動力市場，並且在失業狀況呈下降趨勢的同時，市場仍具有較高的活力。
- (2) 道克蘭城市更新過程中的公部門投資。道克蘭的復興離不開公部門的大量投資，這些投資包括有 LDDC 的直接投資，狗島企業區的稅收投入及其他公共部門組織特別是倫敦運輸部門的投資。經評估在道克蘭城市更新過程中，公共部門總共花費了 39 億英鎊，其中 18.68 億英鎊由 LDDC 直接投資。用來改進交通運輸設施的費用幾乎占整個投資的一半。
- (3) 私人部門的投資。截至 1998 年 3 月，私人部門在整個商業建築與住房建設中投資 76.58 億英鎊，再加上其餘投資在基礎設施上的 6.5 億英鎊和用來選址 UDA 發展場所花費的 4.17 億英鎊，私人部門至少花費了 87 億英鎊。
- (4) 效益更新。對效益的分析關係到 LDDC 與企業區之間的效益解決問題。效益歸屬問題非常複雜而且分析結果也只是近似的。人們試圖將效益合理地歸屬於交通基礎設施的改進方面。此外，還有其他一些重要的更為廣泛的效益。

LDDC 工作長達 17 年，取得了一定的成績。公共部門投資 18.6 億英鎊，私人部門投資 77 億英鎊，431.73 平方公頃土地用於再開發，修建道路 144 公里，在道

克蘭地區架起了輕軌，並且建造了 2500 萬平方英尺的商業和工業用地；開墾了 763.02 平方公頃荒地，建造了 24046 幢房屋，新建了 2700 家商業貿易單位和 5 所健康中心，投資建設了 11 所小學、2 所中學、3 所大學和 9 所職業培訓中心等。

3-2-2 日本川越（Kawagoe）一番街

川越市在江戶時期為川越藩的城下町，結合川越街與新河岸川船運的富裕商業聚落。1457 年，大田道真與其子道灌興建了川越城；1590 年德川家康統治關東區，在此設立川越藩，成為護衛江戶的軍事基地。由於江戶城及周邊的歷史古蹟，大多毀於第二次世界大戰及 1923 年的東京大地震；鄰近東京的川越，不但與江戶文化關係密切，更保留了許多特有的文化遺產，是日本唯一能體驗江戶風情的城市，因此稱被為「小江戶」。「藏造り」建築更是川越的象徵，極盛期曾多達二百多座，目前仍留存數十座，具有重要的歷史價值。

1970 年代是日本町並保存運動的搖籃期，川越市的大澤家住宅在 1971 年即被指定為「重要文化財」。1977 年「藏造り資料館」開放；1974 年設立「文化財保護協會」；1975 年伴隨著「傳統的建物群保存地區」制度的制定，文化廳展開全面性的調查。1999 年，都市計畫道路變更，由國家指定「傳統的建物群保存地區」的範圍，以一番街為中心，含幸町全部、元町一丁目及二丁目、仲町部分，南北長約 430 公尺，東西約 200 公尺，面積約 7.8 公頃。區內被指定的文化財共有二十五棟；其中二十三座為江戶時期的藏造店鋪，二棟為近代的洋風建築，反映出不同時期的建築特色。

川越的市民行動由市民、行政人員、店主及藏保存會開始，其後加入產業人及非營利組織。目前有以「藏保存」為訴求的組織「川越藏の會」，以及 1985 年成立的「川越蕃薯之友會(川越奶乒友及會)」；1985 年由此會組成「社區市場」的構想事業，由商店街成員組成「社區委員會(町並り委員會)」，並於 1987 年簽訂「町營造規範相關協定書」。社區委員的開發構想：由「社區總體營造公司(町づくり社)」負責執行，包括核心設施的企畫建設及運營、空地及空店鋪的活用、街區內部再開發。基於保存例第九條的規定，建造物的修理復原及管理經費都有補助，並特別制定「川越市傳統的建物群保存地區保存事業助金交付要綱」；市府約負擔半數的金額，國家、縣府及所有者都需共同出資。

然而，歷史有十年以上的社區委員會，似乎還未實現社區總體營造公司的構想；這段期間內卻有許多重要的歷史建築物遭到毀壞，屋主們甚至也不期望能由社區總體營造公司得到支援。直到 1999 年，都市計畫道路變更及被指定為「傳統的建物群保存地區」後，土地由市府收購，社區總體營造公司才有活動的餘地。川越市的社區總體營造，以市公所公務員與非營利組織為中心，二者人員及活動緊密結合，行政與市民事業得以協調並順利推展。市府的都市計畫課負責規劃工作，文化財保護課則負責傳統建築物的修復。此外，有保存團體的協助、專業技術支援及物資提供等相關資源。

這些年來的市民行動，為市中心街區集結了一年間約三百萬的交流人口，與

百億日元以上的相關收益。社區事業的雇用機會與複合式商店也增加了，並為市區改善飲食及文化設施，連帶使川越市人口成長，目前約有半數為新住民。



圖 4：川越一番街

資料來源：黃瑞茂



圖 5：龜屋果子店

資料來源：黃瑞茂

3-2-3 大溪和平老街

大溪原名「大姑陷」，是由泰雅族語 TaKoham 音譯而來，意思是「大水」，即指今日之大漢溪。清朝道光年間，板橋林本源家族為了躲避械鬥，到達此地建立家園，此後隨著劉銘傳之山地開發政策，大溪則成為台灣最內陸的河港；日據初年，在都市改正計畫之下，傳統街屋遭拆除改建，街道兩側沿街立面，則在當地匠師巧思下，逐漸出現華麗的仿巴洛克浮雕山牆。大溪後因石門水庫興建，河港泥沙淤積，不利船行，日益沒落。

相較於當時全國，各地公部門強力操作地域風貌改造，1996 年大溪則透過「社區總體營造」精神，保存歷史街區立面風貌。起初當時的大溪鎮長林煒達基於發揚在地文化「識寶、展寶、惜寶」的理念，向鎮代表會爭取 300 萬元公務預算，規劃邀請學者專家選出最優秀的 15 戶，每戶頒給 20 萬元之獎勵金，鼓勵保存歷史建築立面。但經草尾店工作室曾梓峰教授建議，改由居民為自家立面報名選美，以居民投票結果決定獎勵名單，並將永久保存改為 5 年。

此項名為「大溪之寶」的競賽活動，初期有 39 戶報名，規劃單位對每一戶進行歷史調查，最後計有 29 戶參與最後票選活動，共 1200 人參與投票。

此項活動讓參與的當地居民對自家歷史立面的態度產生極大的變化，原來被蔑視稱為「大墓公」之的歷史立面，重新尋回所屬家族的榮耀與光彩。當年 8 月和平路上的居民，決定自行籌組「歷史街坊再造委員會」長期關注老街發展。大溪鎮公所則致力於管線地下化、騎樓鋪面改善、街道燈具更新等，當地居民自力監工，協助監督品質。

如今每到假日，和平老街總是人山人海的觀光客，為老街居民帶來可觀的經濟利益，但近年來「歷史街坊再造委員會」的組織力量逐漸弱化，隨著人潮增加，開始有攤販聚集，新設違規招牌也出現了，販賣商品也逐漸朝向廉價與浮濫方向發展。



圖 6：大溪和平老街（一）

資料來源：本研究



圖 7：大溪和平老街（二）

資料來源：本研究

3-2-4 高雄英國領事館

打狗英國領事館是台灣第一棟洋樓建築，1987 年內政部將此建築物公告為二級古蹟，修復後闢為高雄史蹟文物館。無論在歷史價值和景觀上，英國領事館對觀光客都散發著無比的魅力。為了拉近市民和古蹟的距離，高雄市府展開一系列古蹟活化的活動，2003 年，文化局對此進行古蹟再利用計畫，然後於民國 2004 年委託高雄漢王洲際飯店對這棟建築再重新整修後營運。英國領事館的變身無疑是最受矚目的案例，每逢假日人潮絡繹不絕，成為高雄觀光業的金雞母。

目前的營運方式是免費開放民眾入內參觀，並提供複合式的經營管理及服務，讓到訪的遊客可以一邊享用精緻的餐點、喝喝咖啡或下午茶，一邊眺望高雄港、西子灣等美景。除了提供民眾一個悠閒的場所之外，在建築物裡有許多美麗的畫作，此外其更根據建築物的特色(像是迷你牢房設計成監獄迷宮)展示英國領事館的歷史及建築資料，以說明當時建築物的各項空間的使用方式，並且在建築物之貴賓招待室內經常舉辦各項臨時性的展覽，讓民眾能在休閒的氣氛中學習到各種的知識可以說是寓教於樂。

英國領事館是由政府與民間業者分別出資新台幣 900 萬元，自 2004 年 9 月 23 日起由漢王飯店取得對外經營權，可於館內經營咖啡、簡餐，根據合約，英國領事館的委外經營所繳的回饋金是依據盈餘的 10%繳給市府。



圖 8：高雄打狗英國領事館

資料來源：高雄打狗英國領事館

3-2-5 小結

從上述幾個國內外案例比較後發現以《促進民間參與公共建設法》（以下簡稱促參法）已有成功先例與法源可循，不失為保存歷史性建築的一種可行方式。從英國道克蘭開發公司的經驗可知開發公司具解決市場失效的功能，從大溪和平老街與日本川越一番街的案例比較發現，若單靠民間的力量來維持歷史街區的發展，難保其發展的永續性，以促參法之特許契約與特許年限之特性恰可彌補單純民間經營的缺點，本研究整理如表 11 所示

表 11：民間與歷史建築保存個案比較表

案例名稱	英國倫敦道克蘭	日本川越一番街	大溪和平老街	高雄英國領事館
建物地點	英國	日本	台灣	台灣
保存方式	開發公司	城區創造組織	社區總體營造	促參法
開發主體	公部門	公/私部門合作	私部門	公/私部門合作
經營單位	公部門	町並委員會	百姓自行經營	財團
管理權力	集中	分散	無	政府/財團
利潤分配	公/私部門	私人	私人	政府/財團
存續時間	公部門決定	公/私部門決定	視民情而定	可依特許契約要求

本研究整理

3-3 結語

從文資法中與促參法都可看出民間參與歷史建築的法源依據，甚至在不違反與我國締結之條約及協定的條件下，可開放外資參與。對於所需土地可採促參法之價購方式，這無疑是對土地所有權人的完全保障，同時促參法可達到都市設計與歷史風貌保存之效。透過特許契約更可彌補單純民間經營的缺點，以法律確保歷史建築的永續經營。

第四章 三峽民權老街保存歷程

從本章起，本研究將開始從三峽民權老街的地理位置、發展起源、建築特色與歷史街坊保存過程與現行保存政策，逐一介紹與探討。

4-1 地理位置、發展起源與建築特色

三峽位於台北盆地西南方，三面環山，東與新店為鄰，西隔大漢溪與大溪、鶯歌相對，南接烏來及桃園復興，北連土城、樹林。地形有山岳與溪流，平原面積狹小。



圖 9：三峽老街相關位置圖

資料來源：林務局農林航空測量所

三峽，古稱「三角湧」原為平埔族與泰雅族的獵鹿場，清康熙 24 年（1685）開始，福建泉州人陳瑜、董日旭沿淡水河往上游進墾，並在大嵙坎（大漢溪）、三角湧溪（三峽溪）、橫溪匯流之口，建立村庄，大正年間因「三角湧」因閩南語發音與日語「三峽」近似而更名，沿用至今。

民權街原名「三角湧街」，是昔日三峽的市集中心。日治時期大正 5 年曾實施街道改正計畫，設置鎮公所、農會等公共建築物，設置郵局、公學校等公共設施，是三峽鎮上最熱鬧的一條街。

當初的匠師們吸收了日本建築師引自巴洛克式建築的風格，與台灣傳統街屋融合成獨具風格的長條式街屋立面，當年民權街中富甲一方的商家，門面上大都刻著堂號、店號或姓氏，當中刻有「染」字的染店最多。立面結構與「亭仔腳」以紅磚、洗石子為主要材料，近年整修的則以水泥粉光，內牆則以「土塙」堆砌而成，紅磚砌成的拱廊，與樓面的「山牆」是老街最具代表的建築特色。



圖 10：昔日的三峽老街 資料來源：三峽歷史文物館

4-2 私有古蹟的保存與抗爭

本研究參考黃敏修（1992）、米復國（1992）、顏亮一（1993）等人之論述與報章雜誌作歷史回顧，茲將三峽民權老街的保存與抗爭分為四個階段：

第一階段（1971～1991）：都市發展→老街保存→古蹟指定

1971 年省府建設廳公佈『三峽都市計畫』，民權街被劃定為 15 米之計畫道路。但因國際經濟情勢低迷，政府財源短缺，都市建設幾乎停擺。1976 年，三峽地方人士組織『促進觀光建設委員會』，以祖師廟為據點，企圖以觀光帶動三峽地區再發展。1989 年，北二高在三峽、鶯歌設立交流道，中興法商學院升格為『台北大學』並以三峽為校址，帶動房地產蓬勃發展，造成民權老街土地龐大的賣壓。1989 年三峽鎮公所編列預算展開土地徵收行動，部分居民以保存傳統文化為由，反對拓寬。1990，四月樂山文教基金會致函省都委會，都委會建議縣政府擬定細部計畫保存老街，但台北縣政府卻遲遲未執行。1990 年九月，三峽鎮公所執意拓寬中山路、拆除民權街街頭土地公廟，引發當地輿論壓力。十月台北縣政府公告兩年禁建。1991 年一月淡江大學建築研究所完成都市計畫道路變更之計畫。但該年十月 16 日內政部將老街列為三級古蹟。

第二階段（1991～1993）：利益受損→居民反抗→古蹟指定解除

1991 年 11 月 7 日反對居民連署陳情書至縣政府希望廢除古蹟管制。1992 年 1 月 28 日都市計畫變更說明會時，居民徹底反對自宅被指定為三級古蹟。2 月成立『自救委員會』，5 月 8 日正式懸掛白布條堅決反對列為古蹟，正式與政府宣戰。1993 年 5 月 20 日、8 月 20 日三度呈報省府民政廳解除古蹟指定，經古蹟評議委員會判核 1993 年 9 月 7 日解除古蹟指定，但古蹟指定解除前，內政部已完成都市計畫變更，兩側街屋之前段部分已劃入道路範圍，並發放補償費完成徵收。這階段的結果，無疑彰顯了都市更新單位與古蹟保存單位的不協調，並宣告政府對古蹟保存的公權力執行之失敗。

第三階段（1993～1999）：老街公投→民意溝通→防止惡化

1997 年至 1998 年之間，由主拆派主導醞釀公投想因此決定老街拆除的命運，1997 年 8 月 11 日文建會主委林澄枝邀集內政部民政司等單位代表與三峽鎮長洪見文等人協商，確定三峽老街不會再朝『指定古蹟』的方向發展，將依據都市計畫法第十五條規定，『具紀念性或藝術價值應予保存的建築物』相關規定進行通盤檢討，先整修某些已經塌陷的老街危險建物，才讓三峽老街的保存出現轉圜的空間。1995 年至 1999 年公部門由台北縣民政局主辦，內政部民政司、行政院文建會、省政府民政廳、縣府工務局、建設局、文化中心協辦之三峽民權街古蹟計畫，先期改善住屋結構損毀、屋瓦漏水等問題，防止現況惡化。由內政部邀及地方居民代表，縣府古蹟業務人員出國考察鄰國古蹟保存，以爭取認同。

第四階段（1999～至今）：容積移轉、歷史風貌保存區、政府出資

2000 年 3 月 14 日台北縣政府報行政院『變更三峽都市計畫（配合民權街區在方展方案）工作計畫書』，同年 6 月 27 日行政院回文，原則同意，以總經費新台幣三億六千七百萬元為上限，照文建會審議意見辦理。2002 年八月由公開徵選出之徐裕健建築師事務所，針對老街與周邊地區環境作整體規劃，並對兩側牌樓、騎樓及現有第一落部分進行風貌保存、原貌復舊及景觀道路規劃設計。2003 年三峽民權老街在縣府城鄉局推動下，完成工程規劃設計與相關審議，定於 10 月 23 日至 29 日辦理工程招標文件公開閱覽。2003 年 12 月 5 日公開招標，12 月 18 日開標，但流標。2003 年 12 月 18 日，縣都委會通過變更三峽都市計畫(三角湧老街區在發展方案)(土地使用分區管制要點修正)案，老街容積可移轉至三峽都市計畫地區或台北大學社區特定區，建物保存部份不計入建蔽率計算。2003 年 12 月 24 日第二次公開招標，12 月 31 日截標，後來由福清營造股份有限公司得標，工期為 2004 年 1 月 14 日至 2005 年 12 月 7 日止，但截至 2006 年 6 月仍未完工驗收。

4-3 當地居民反對老街保存之原因

回顧黃敏修（1992）對民權街居民的訪談，經淡江大學米復國教授整理如表 12。

表 12：三峽老街居民反對保存的理由

反對原因	反對保存的理由
安全顧慮	土角牆損壞嚴重；牆斜、柱歪的情況非常普遍，時時刻刻擔心牆壁會倒塌。土角牆會滲水進入屋內，經油漆修補後仍然無法解決。屋瓦老舊，漏水情況嚴重；不時有瓦片掉落而擊穿天花板。二樓樓版會晃動，樓上不敢住人，頂多供奉神壇，堆放雜物。樓房倒塌砸傷居民時，誰擔得起這個責任？
列入古蹟程序不當	黑箱作業未與當地居民事先溝通，事前亦不見得有關單位調查評估。既然已按都市計畫徵收道路用地，且補償費也已發放，為何又再列為古蹟？依憲法第 15 條「人民之生存權、工作權、財產權應予以保障」之精神來說，列入古蹟明顯違反憲法。
利益損失	建商有收購土地或合建的意願。與人合建，至少可分得四層，現在卻不行了。禁建兩年，原本可建七層樓，現在整能見三層樓，政府應補償損失的權益。自行僱工人修屋，曠日廢時且金額龐大，有時師傅未必敢修，改建才有希望。道路不拓寬，生意每況愈下。
面貌老舊	騎樓面損毀嚴重，後代經常修修補補，換上新的建材（如：磁磚、鐵門...等）。樓房內部經現代化的裝修，以非原貌，不值得做古蹟保存。除立面及亭仔腳的拱圈為磚造之外，其餘為土塊及木質建材，不耐久亦不夠精緻。無法擴充，居住面積不足。騎樓面已按都市計畫用地徵收，故住戶便不再予以維修，以致損壞累累。
對政府信心不足	不相信維修工作能萬無一失。維修要透過申請，政府效率太差，造成居民諸多不便。澎湖天后宮為一級古蹟，仍有維修經費的困擾，何況老街列入三級古蹟後的維修。
交通因素	老街道狹隘且行車頻繁，居民生命財產受到威脅。無處停車，貨車卸貨不易。僅單向停車，變足以妨礙交通，容易遇到閃車的問題。
心理因素	居民住在危樓，生活沒有尊嚴。不敢請親朋好友進來家中。易受觀光客打擾，隱私性缺乏保障。比較心理：別人住現代化樓房，我住舊厝，心理不平衡。
文化因素	年代因素/歷史不夠久遠，談不上「古」；亦不漂亮，不配做古蹟。 文化認同/日本人建造的，非我中華文化何必保存。
未來發展	不准擴建，無法解決土地持分問題。希望聯合改建大樓。

資料來源：米復國，三峽老街保存與都市政治

但從黃敏修（1992）所做的居民訪談記錄中，可看出反對古蹟保存導因於土地利益損失佔多數，因此黃敏修建議引進發展權移轉（TDR）透過市場交易來彌補居民因歷史保存區指定所受的損失，並減少政府的建設支出，但從目前執行狀況而言，因缺乏仲介者與市場機制，成效不彰，如附錄三所示。

4-4 老街現行保存手法

歷經十餘年來的往復於道路拓寬與老街保存的多次協商，公部門都無法獲得具體結果。故在保存文化資產及維護民眾權益的前提下，台北縣政府以「變更三峽都市計畫（配合民權街區再發展方案）」及訂定土地使用管制規則與都市設計準則，向行政院提出工作計畫書，獲行政院原則同意，以總經費三億六千七百萬元為上限，依文建會審議意見，以公權力執行「三峽民權街區再發展方案」，其主要內容整理如下：

一、建築物的保存：

- （一）風貌保存：建築物外觀應予以原貌保存，但內部空間得配合風貌予以現代化之設備結構可補強。（圖 11）



圖 11：風貌保存示意圖

資料來源：台北縣政府

- （二）原貌復舊：已拆毀、傾倒或危險建築物無法採风貌保存之牌樓、騎樓空間應依原樣修復。（圖 12）

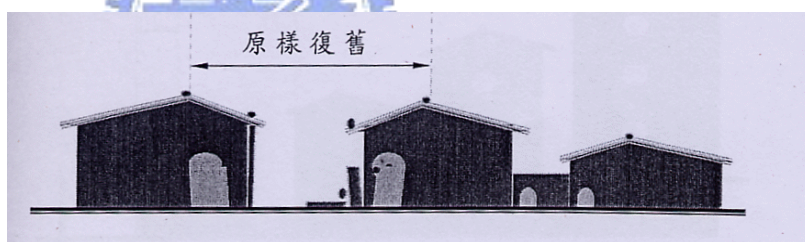


圖 12：原樣復舊示意圖

資料來源：台北縣政府

- （三）風格管制：歷史风貌特定特定專區內非「风貌保存」及「原貌復舊」範圍之建築物，其修建、整建、重建之管制如下：

- （1）基地退縮：最少退縮至原有騎樓寬度，使得建築，並不得另設騎樓。
- （2）立面風格應呼應同棟街屋之開口比例、線角分割、色彩、材料風格、山牆及其他語彙。
- （3）屋頂一律採斜屋頂形式，協度大於 $1/3$ ，小於 $1/2$ 之間，材料以閩南紅瓦為主。建築立面材料以紅磚、洗石子為主，或其同等材料。

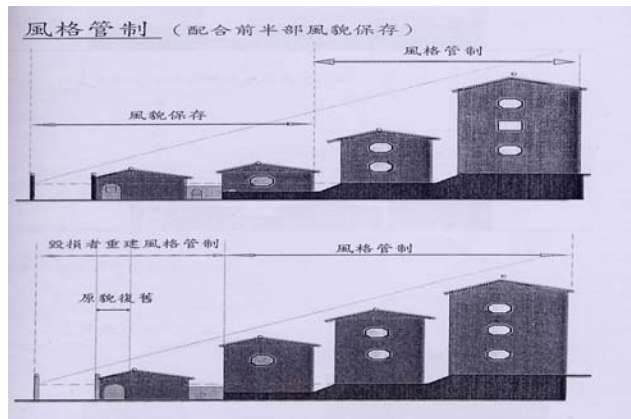


圖 13：風管制格示意圖

資料來源：台北縣政府

表 13：三峽老街歷史建築的保存方式

項目	對象	處理方式	處理者	資金來源
風貌保存	老街兩側牌樓、騎樓(含立面)街屋第一落	整建與維護	台北縣政府	政府出資
原樣復舊	已拆毀、傾倒或危險建築物，無法採風貌保存之牌樓、騎樓空間。	重建	台北縣政府	政府出資
風格管制	歷史風貌特定專用區內非『風貌保存』及『原樣復舊』範圍之建築物	重建、整建與維護	所有權人自行處理	民眾自行負擔/政府補助

資料來源：台北縣政府

二、容積獎勵：

(一) 風貌保存：

1. 騎樓至第一落保存部分：容積獎勵額度 240%
2. 第一落天井保存部分：容積獎勵額度 190%
3. 全棟保存者：除前述 1. 款規定外，其餘基地容積獎勵 190%

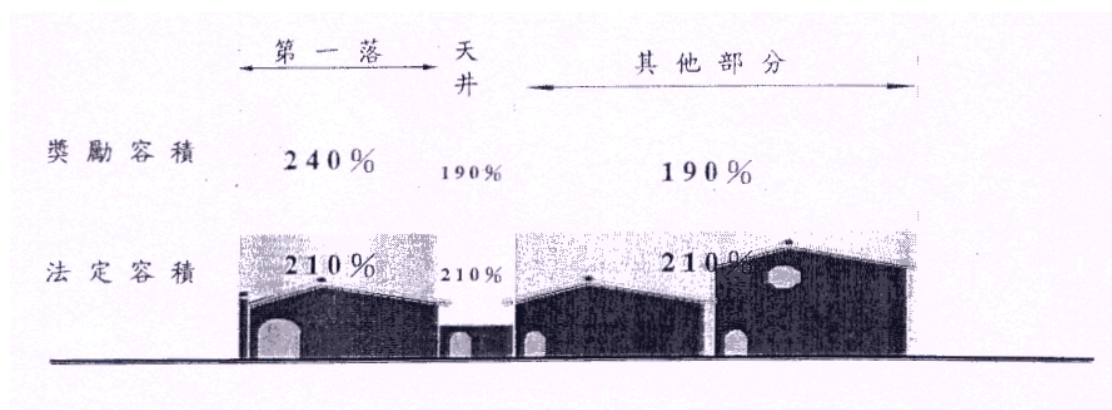


圖 14：風貌保存容積獎勵

資料來源：台北縣政府

(二) 原貌復舊：該復舊部分給予容積獎勵額度 120%

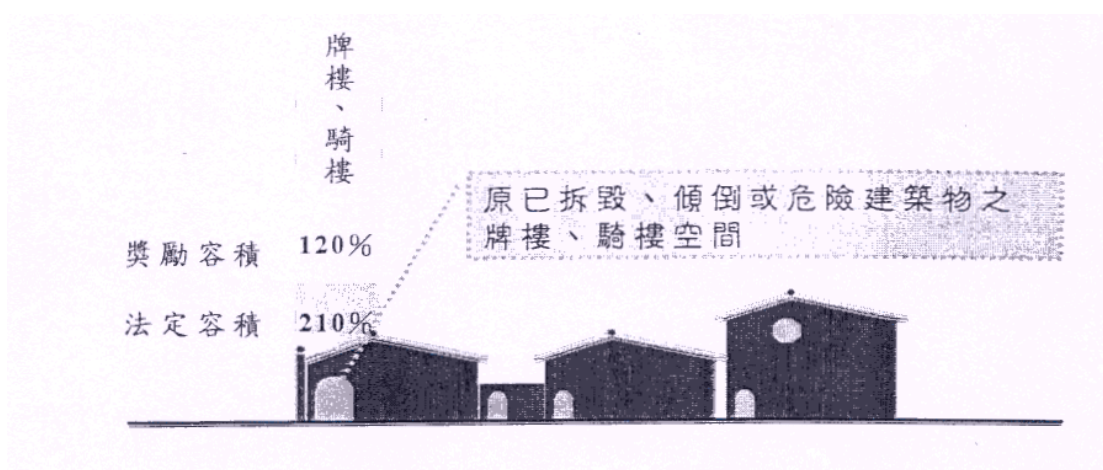


圖 15：原樣復舊容積獎勵

資料來源：台北縣政府

(三) 風格管制：容積率獎勵額度 50%

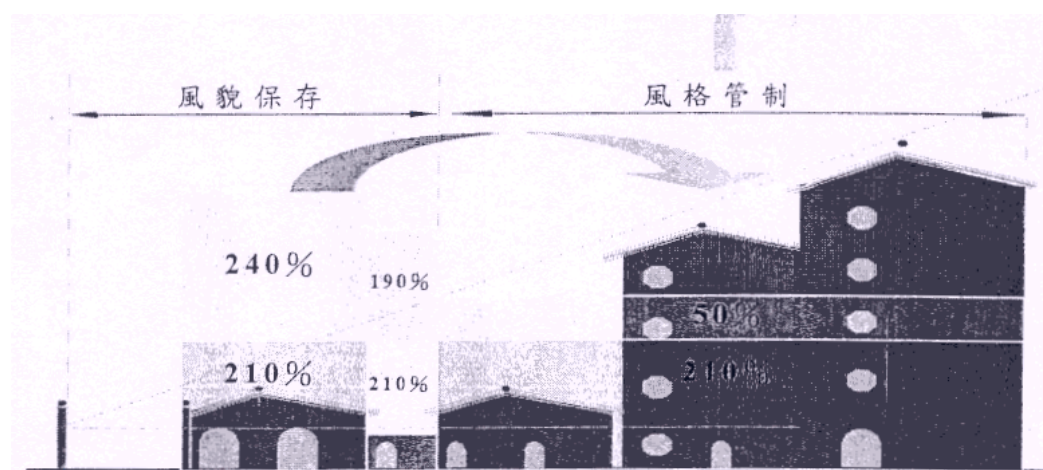


圖 16：風格管制容積獎勵

資料來源：台北縣政府

(四) 整體發展：凡五棟以上相毗鄰之街屋，基地面積 600 平方公尺以上，由政府或私人研提整體開發計畫，其計畫內容需符合本計畫都市設計準則外，且對本地區整體環境提昇、促進再發展、保存有下列具體成效之情事者，經都市設計審議通過，得適度提高其建築容積為獎勵，其容積獎勵額度為 20%。

1. 集中留設法定空地做為廣場、停車場、兒童遊樂區、出入道路等公共設施，供公眾使用者。
2. 計畫公告實施日起三年內研提整體計畫並預定發展（開發）完竣者。

(五) 為塑造計畫區獨特之景觀及活動，凡臨廟埕之建築基地如退縮作綠化設施或廣場，臨中埔溪之建築基地如提供觀井平台（至少寬 2.7 公尺），供公眾使用，得不受建築技術規則限制，其用地不記入容積及建蔽率計算。

三、容積移轉：保存歷史建物其餘容積移轉至台北大學社區特定範圍及三峽都市計畫區內。

四、土地使用分區：

(一) 歷史風貌特定專用區：允許使用及活動項目如下：

1.住宅	9.醫療保健服務業	16.宗祠及宗教建築
2.住宅休憩設施	10.日常用品零售業	17.人民社團
3.社區通訊設施	11.餐飲業	18.文化藝術社團
4.社區安全設施	12.一般服務業	19.具地方特性之旅館
5.社教設施	13.修理服務業	或設住宿施
6.農藝及園藝設施	14.殮葬服務業	20.其他經都市設計審
7.文化展演設施	15.健身服務業	議認可之行業
8.學前教育設施		

1.鼓勵發展具歷史文化之產業活動。各項產業活動應予以總量管制，其總量由管理委員會訂定並管理之。

2.建築管制：

(1) 建蔽率：70%

(2) 容積率：210%

(3) 高度：不得超過景觀線（現有道路對側境界線高 150 公分處，視覺仰角 30 度之天際線）及 13 公尺。

3.建築物之修建、整建或新建計畫，均應符合「風貌保存」、「原樣復舊」或「風格管制」之規定，並依都市設計準則設計，經都市設計審議通過後始得發照建築。

(二) 景觀道路用地

1.為維護本計畫區之建築人文景觀地區及現有道路尺度而劃設。

2.供「人行」為主，兼作緊急、服務性道路使用。

3.現有道路應維持現有尺度。

4.至計畫道路兩側現有之牌樓、騎樓、立面則應配合風貌建築物之保存，規劃作為道路景觀元素。

5.景觀道路規劃對策：

(1) 再現街道之歷史紋理，維持原有街道之型式及尺度

(2) 街區兩側騎樓立面之修護及復原

(3) 亭仔腳內之店鋪門面形貌及風格復原之情境

(4) 亭仔腳地坪鋪面及天花板歷史意義復原

(5) 亭仔腳步廊內之照明燈具歷史意義復原

(6) 共同管線地下化佈設於街道鋪面下方

(7) 歷史風貌街道家具規劃

(8) 景觀道路內招牌型式規劃管制

（三）機關用地

- 1.建蔽率：60%
- 2.容積率：180%
- 3.應配合傳統建築專用區之特色，納入風格管制。

（四）公園用地：為配合歷史風貌特地專用區必要之美化綠化停車功能而劃設。

- 1.建蔽率：15%
- 2.容積率：30%
- 3.地下開挖率：視實際需要而定。
- 4.得作多目標使用，並以停車使用為優先。

五、都市設計準則：

（一）牌樓面之保存

準則 1：保存臨民權街 38～134 號、39～135 號之立面形式及語彙，及 59、84、89 等巷之過水廊。

準則 2：牌樓面不得設置有礙原牌樓面景觀之附加物。

（二）騎樓至第一落之保存

準則 3：保存臨老街之騎樓及街屋第一落形式，任何修建、整建、復舊應維持原有磚拱形式、立面分割比例，深度及建材，唯結構得以補強。

準則 4：街道應維持街屋延續的騎樓空間，每戶騎樓面應以緩坡或相同水平與鄰戶相接，必以斜率 1/10 向街面作排水緩坡處理。

（三）廣告招牌暨建築附加物

準則 5：廣告招牌以設置於樓層間之匾額框位置為原則，但不得遮蔽建築立面元素。（略）

準則 6：建築物之附加設施如護欄、管線、空調機電設施等需合併建築立面作整體設計。（略）

準則 7：商店之側懸式與正面式招牌照明應採直接對招牌打光或背打光的形式。避免廣告箱亮燈方式，以降低視覺焦點的分散。

（四）夜間照明

準則 8：民權街應設置特殊造型之街燈，以形塑巷道夜間整體氣氛。

（五）街（巷）道景觀改善

準則 9：既有街（巷）道，應維持現有寬度及質感。

準則 10：藉由鋪面的改善及人行步道系統的設計，強化街（巷）道空間特色，並增設街道家具及景觀植栽。

準則 11：區內電力、電訊管線均應地下化，且任何工程應能強化街巷古樸風貌或不降低古街巷空間質感品質。

（六）文化景觀導覽

準則 12：規劃導覽路線為適宜步行的人行空間。應透過設計讓區內特

色於導覽路線中展現。如老街相片鑲嵌、解說牌設立、定點顯示的聲音影像等等、編撰導覽手冊，深化尋訪特色空間過程。

(七) 公園用地

準則 13：地面應配合「歷史風貌特定專用區」之風貌予以植栽綠化，並於工程完竣後恢復現有既成街道寬度及質感。

準則 14：地下優先開闢作為停車空間，供居民或遊客停車使用，並應考慮與祖師廟、老街、鳶山公園之人行動線安排。

六、計畫目標：

- (一) 街區歷史風貌之多元展現
- (二) 三峽地方性在地產業之經營
- (三) 台灣獨一之「山水老街」
- (四) 開闢「街廓內部」後街小巷文化工作坊
- (五) 聯結老街區外重要人文地景，成為完整「歷史風貌保存區」

七、經費來源：

申請單位：台北縣政府，經費補助單位：行政院

執行項目與工作內容：

台北縣「三峽民權街區再發展方案」，其維護修繕經費以及其他相關經費，經行政院於 1999 年 5 月 19 日以台 88 文字第 19576 號函及於 2000 年 6 月 27 日以台 89 文字第 18757 號函，同意備查補助經費共計新台幣：3 億 6 仟 7 百萬元整，其補助內容詳列如下：

表 14：補助項目表

項次	項目	經費概估 (萬元)	工作內容
一	建築修繕費	16000	1. 民權街區第一落建築之修繕 2. 示範四戶設計工程費
二	管理委員會	1200	維護修繕後之一年的管理維護，並輔導居民成立管理委員會等相關事宜
三	規劃設計費	5000	1. 可自建部分之建築設計、申請及監造費用之補助「包含風格管制示範戶之設計費」 2. 成立社區規劃師與社區工作室，協助推動民權街相關業務
四	工程補助費	10000	執行內容為住戶配合風貌及風格管制維護修繕所提高之建築成本之補助
五	景觀道路含基礎管線工程	4500	1. 民權街街道整修工程 2. 基礎管線工程
總計		36700 萬元	

資料來源：台北縣政府

經費年度預估：單位：萬元

表 15：年度預算表

項次	計畫項目	總經費	年度					
			90	91	92	93	94	95
一	建築修繕費	16000	5600	5300	5100			
二	管理委員會	1200		1200				
三	規劃設計費	5000	1000	1000	1000			
四	工程補助費	10000	1500	1500	2000	1000	1000	1500
五	景觀道路含基礎管線工程	4500	2000	2500		2000	1500	
經費		36700	11100	11500	8100	3000	2500	1500

資料來源：台北縣政府

施作期程概估：

表 16：施作進度期程表

項次	計畫項目	年度					
		90	91	92	93	94	95
一	建築修繕費						
二	管理委員會						
三	規劃設計費						
四	工程補助費						
五	景觀道路含基礎管線工程						

資料來源：台北縣政府

4-5 結語

三峽老街位居三峽都市中心，山明水秀，人文薈萃，擁有近代巴洛克風格與台灣街屋融合而成的歷史建築。在古蹟保存與都市更新的攻防進退之中，目前台北縣政府以都市計畫通盤檢討將其列為歷史風貌特定專用區，原 15 米計畫道路列為景觀道路，以政府資金投入再發展方案，從「三峽民權街區在發展方案」中，可看到國際歷史保存憲章中的具體作法如風貌保存與原樣復舊，亦看到近代都市設計的規劃手法如天際線管制與容積移轉，這些都堪稱為台灣歷史建築街區保存手法的典範。但美中不足的，關於當地民眾參與部分僅見規劃「管理委員會」之設立，亦缺乏國際憲章中發展觀光、永續經營與再利用的積極作法。

下章節，本研究將探討三峽老街以促參法為辦理模式，以民間資金參與歷史建築保存與再利用之可行性。現行之老街風貌與保存手法如下頁圖 17、18、19、20、21、22 所示。



圖 17 整修前期的三峡老街

資料來源：本研究



圖 18：未來完工後的三峡老街

資料來源：台北縣政府



圖 19：整修末期的三峡老街

資料來源：本研究



圖 20：原樣復舊之實景

資料來源：本研究



圖 21：風貌保存之結構補強

資料來源：本研究



圖 22：風貌保存之牆面補強

資料來源：本研究

第五章 民間參與歷史建築保存可行性分析

從上一章可知目前政府對三峽老街著重於保存及管制，以管理委員會作為日後經營與維修的負責單位，本研究假設以結合開發公司型態的特許公司來進行歷史街區商店街的經營與管理，並解決容積無法有效移轉的問題，並推估其可行性。根據促參法實行細則第三十九條：「主辦機關辦理民間參與政府規劃之公共建設前，應辦理可行性評估及先期規劃。前項可行性評估，應依公共建設特性及民間參與方式，以民間參與之角度、就公共建設之目的、市場、技術、財務、法律、土地取得及環境影響等方面，審慎評估民間投資之可行性。」，合作模式示意圖如圖 23，私地容積可透過特許公司以附屬事業的方式進行市場交易。

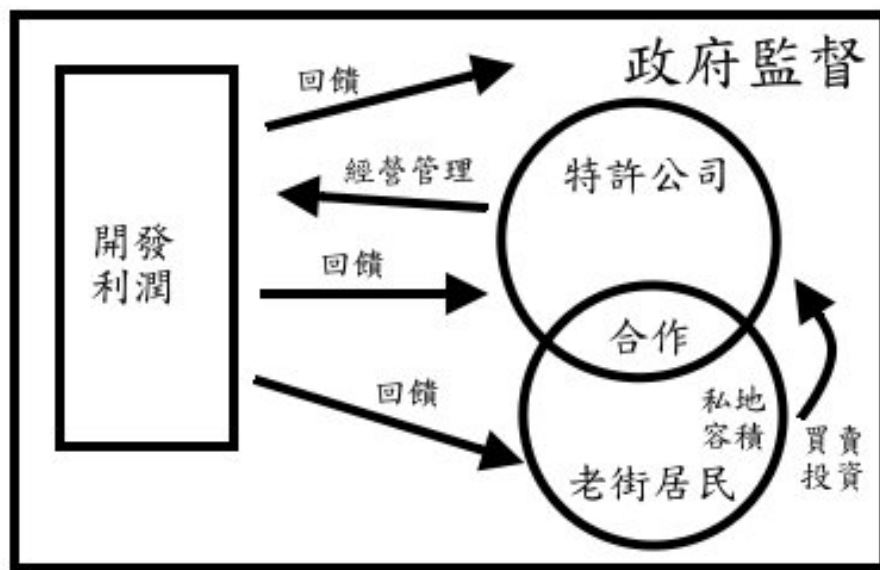


圖 23：特許 OT 公司、老街居民、政府間的合作模式示意圖 資料來源：本研究

5-1 法律可行性

在前文中已探討過，民間資金可透過文資法與促參法的法源依據，參與歷史建築之保存、經營與管理，因此其法律可行性是無庸置疑的，若以促參法為基礎結合文資法對私有歷史建築保存之獎勵，勢必比其他類型之公共建設更能吸引民間資金的投資。

5-2 民意可行性

本研究對三峽老街當地地主 22 人（擁有 27 間街屋）與尚在經營的店家 5 人（5 間店面）合計 27 人，施作問卷結果如下：

一、受訪者資料：

經本研究問卷的受訪者基本資料如圖 24 所示，受訪者之教育程度如圖 25 所

示，如有不識字之耆老，改以訪談員以口述問答紀錄。

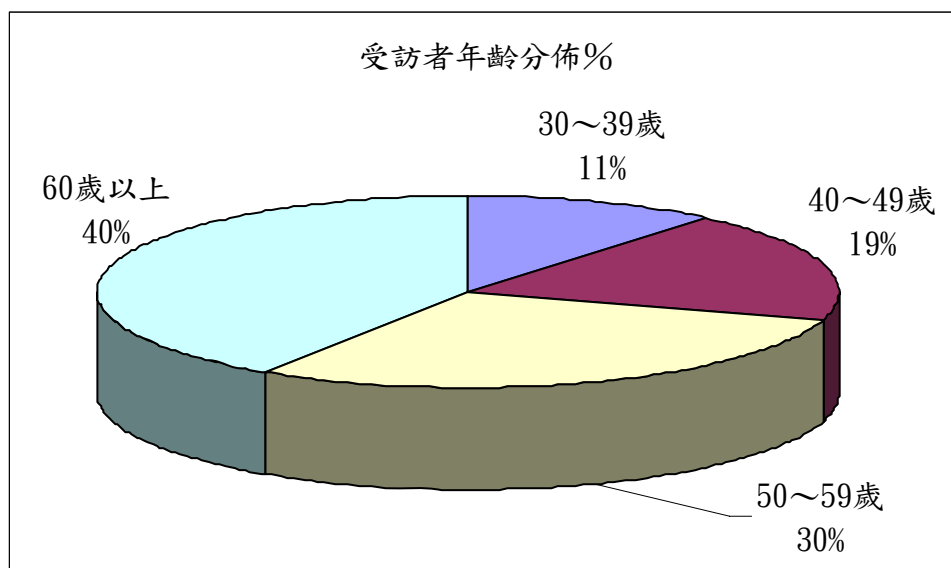


圖 24：三峽老街受訪者的年齡分佈

資料來源：本研究整理

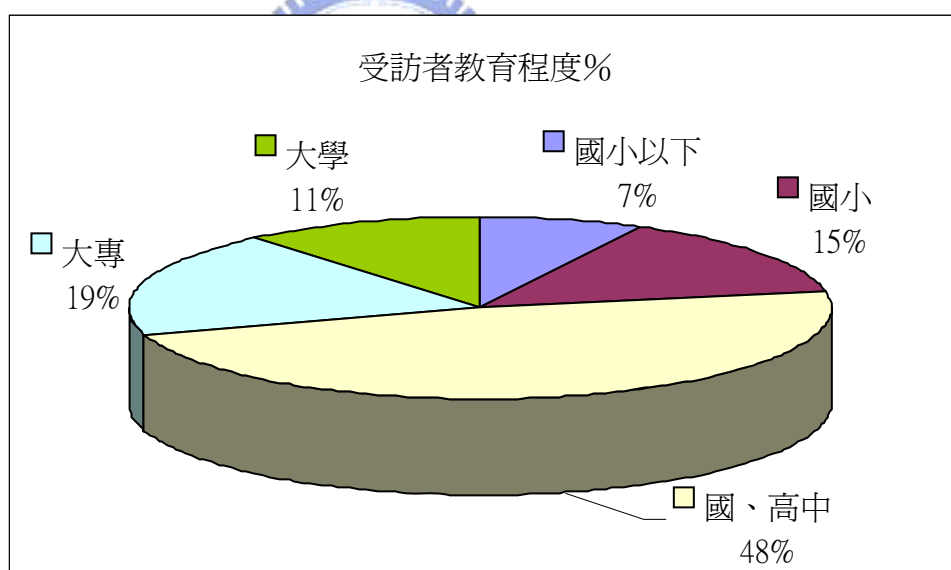


圖 25：三峽老街受訪者的教育程度

資料來源：本研究整理

一、三峽老街的人口分佈：

從問卷中對人口的調查，發現具工作謀生能力之男性（30~40 歲）少於女性，40~50 歲之男性突然減少，且由人口結構得知目前三峽老街現存人口結構成衰退型發展，如圖 26。

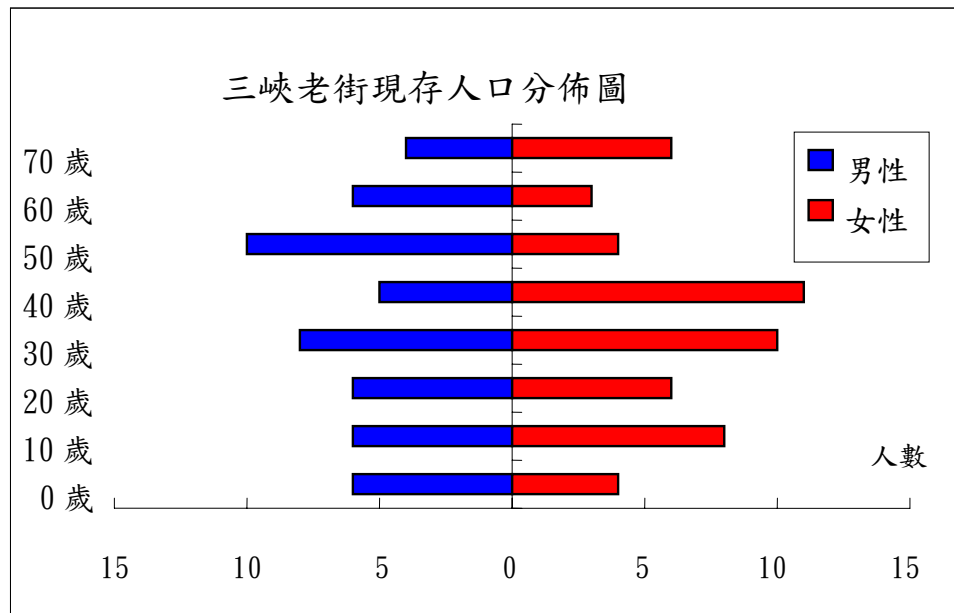


圖 26：三峡老街的現存人口分佈圖

資料來源：本研究整理

二、對老街列入文化資產保存的態度：

資料結果顯示，地主對老街列入文化資產的態度仍呈現雙峰現象，而承租人則較偏向於中立，如圖 27 所示。

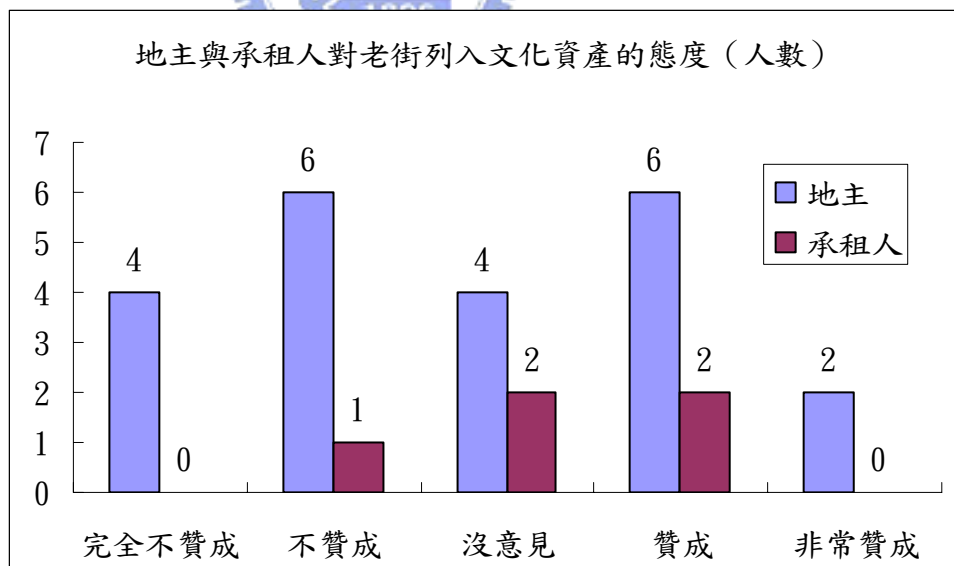


圖 27：老街地主與承租人對老街列入文化資產的態度

資料來源：本研究整理

三、不贊成老街列入文化資產的原因：

對於不贊成列入文化資產的店家及承租人再推究其反對的原因，以「發展受限」為首要原因，可見老街居民還是心存發展的渴望，其次為「生活受擾」與「交通問題」，再其次才為「安全問題」與「利益受損」，可見「安全問題」經政府出資改善已降低其強度。

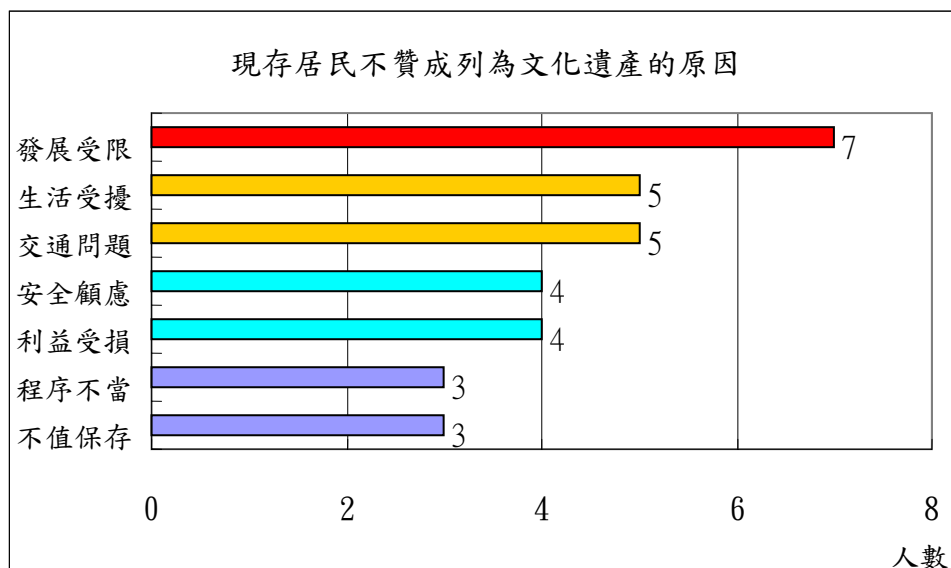


圖 28：地主與承租人不贊成老街列為文化資產的原因 資料來源：本研究整理

四、尚未完成容積移轉的原因：

至於尚未完成容積移轉的原因，以「自己使用」與「無人購買」為主因，另外選擇「其他」者的理由有“不知道移到哪裡？”與“不知道自己可移轉多少？”等，可見對容積移轉的接受基地與容積計算方面，政府應多加宣導並以書面告知地主使其明瞭可移轉之數量。

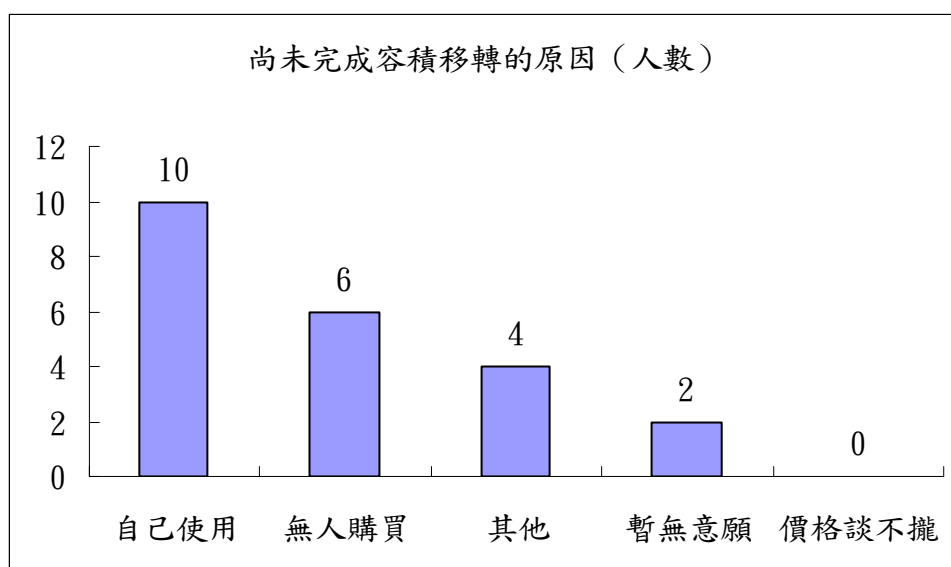


圖 29：地主尚未完成容積移轉的原因 資料來源：本研究整理

五、出售老街土地的意願：

當問及地主是否願意以市價出售土地時，其訪談與問卷結果如圖 30 所示，由訪談過程得知目前仍住在當地的居民對土地仍有相當濃厚的感情。

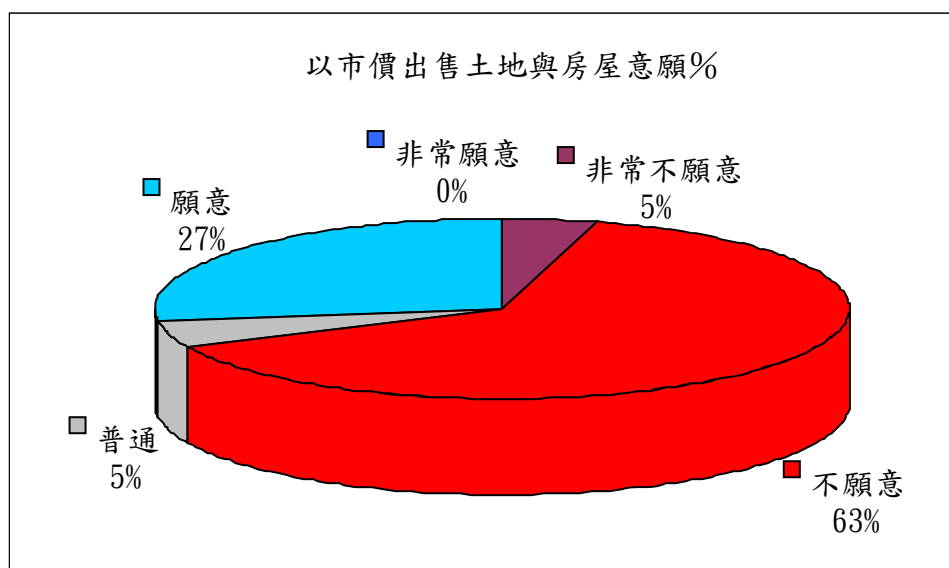


圖 30：地主以市價出售土地的意願

資料來源：本研究整理

六、出租老街店面的意願：

問及出租店面的意願時，約 59% 表達不願意的態度，結果如圖 31 所示。

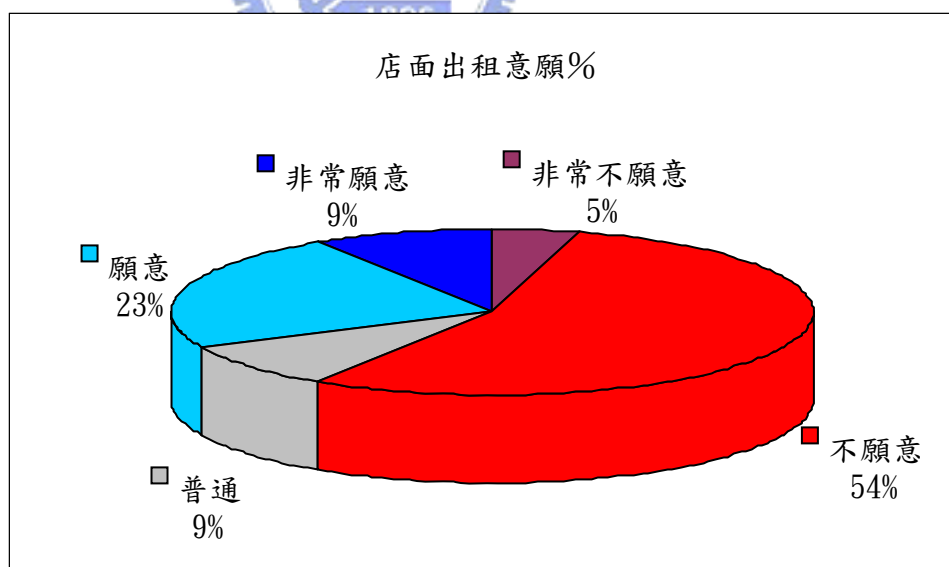


圖 31：地主出租店面的意願

資料來源：本研究整理

七、不願出租老街店面的原因：

經深入研究不願出租店面者的意願，其對老街第一落整修後的使用選項多為自用（含住宅與自營商店），僅一人強烈表達欲出售土地不願出租，如圖 32 所示。

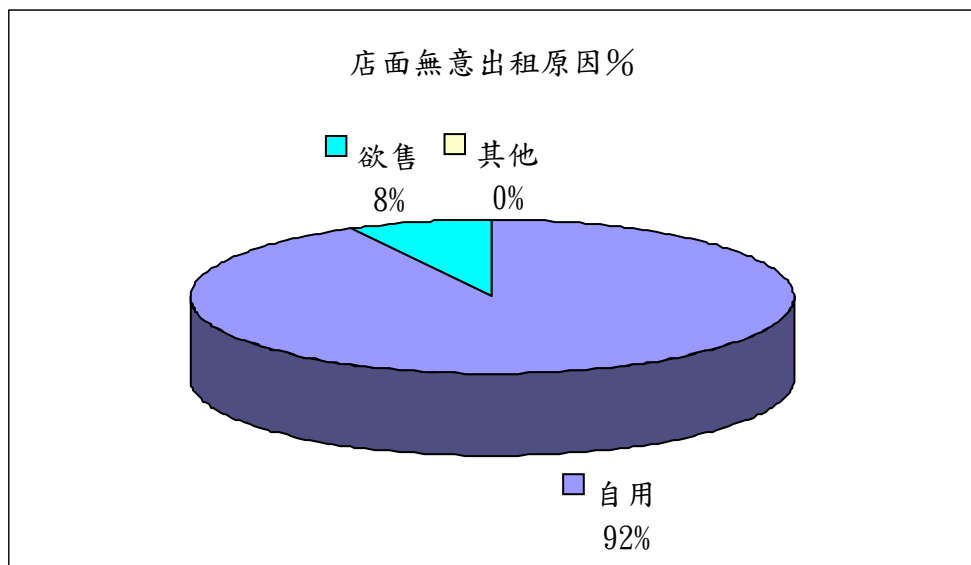


圖 32：地主不願意出租的原因

資料來源：本研究整理

八、對老街將來管理的替代方案：

對於老街未來的管理方式，本問卷依政府所提計畫成立管理委員會與本研究提之民間商店街組織作比較，以雷達圖分析如圖 33，明顯可見居民與店家對政府所提之管理委員會偏向不願意參加，若改以民間商店街組織則偏向於願意。

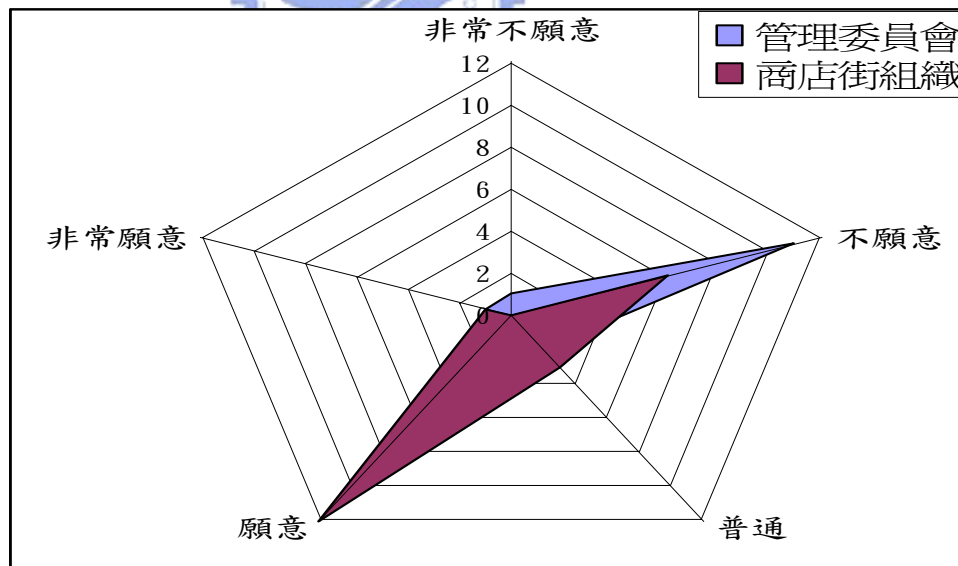


圖 33：對老街將來管理方式的意願

資料來源：本研究整理

從以上分析可歸納：目前居住老街之居民偏向於以民間力量（住宅、出租、自營商店）從事經濟活動，另外目前已搬離老街的地主之意願以專家訪談結果得知，偏向以出租店面另居他處為主。

5-3 市場可行性

本研究對三峽老街內之遊客隨機進行 35 份問卷調查，剔除 5 份無效問卷，合計有效問卷共 30 份，經統計分析如下：

一、遊客對三峽老街列入文化資產的看法：

表示贊成意見的遊客有 78%，無意見者佔 20%，不贊成者佔 3%，由此可見國人對歷史建築列入文化資產保存已有相當程度的認同感。

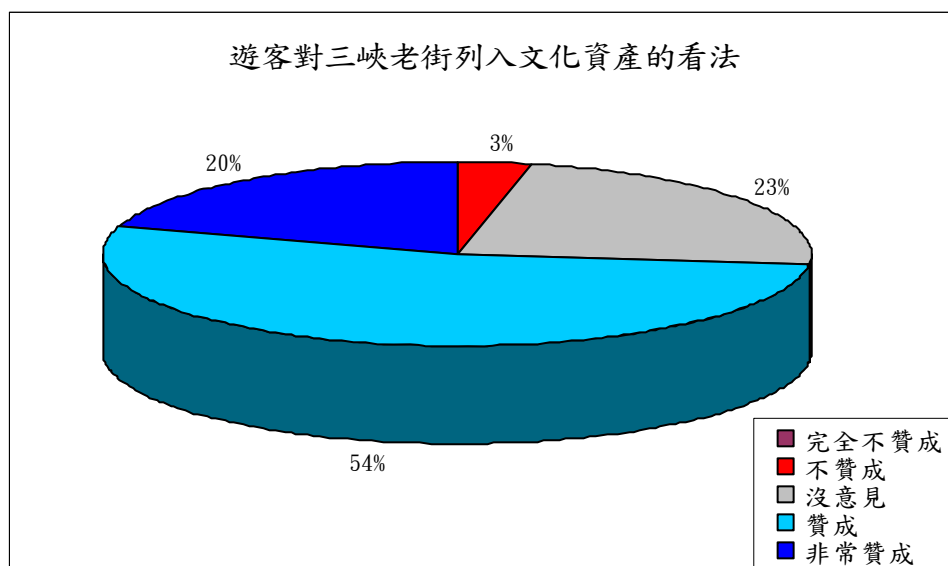


圖 34：遊客對老街列入文化資產的看法

資料來源：本研究整理

二、遊客再次參觀老街的意願

從遊客再次參觀老街的意願，可看出遊客對目前老街的潛在看法，12%非常同意，41%為同意，47%無意見，可見目前三峽老街在遊客心目中仍是值得參觀的景點。

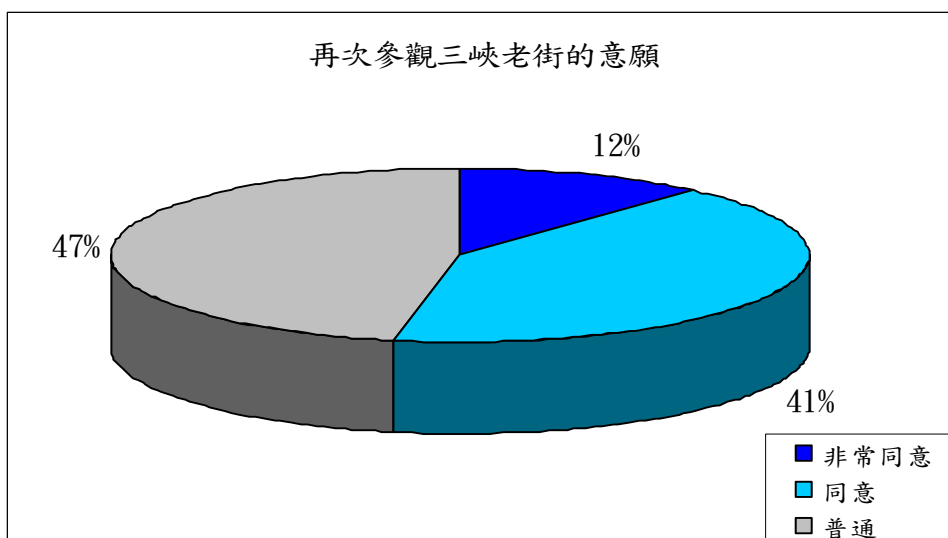


圖 35：遊客再次參觀三峽老街的意願

資料來源：本研究整理

三、對三峽老街滿意之處：

從問卷統計得知三峽老街吸引遊客的主要特質是街道景觀（占 41%）與人行空間（占 20%），其餘因素所佔比例如圖 36 所示。

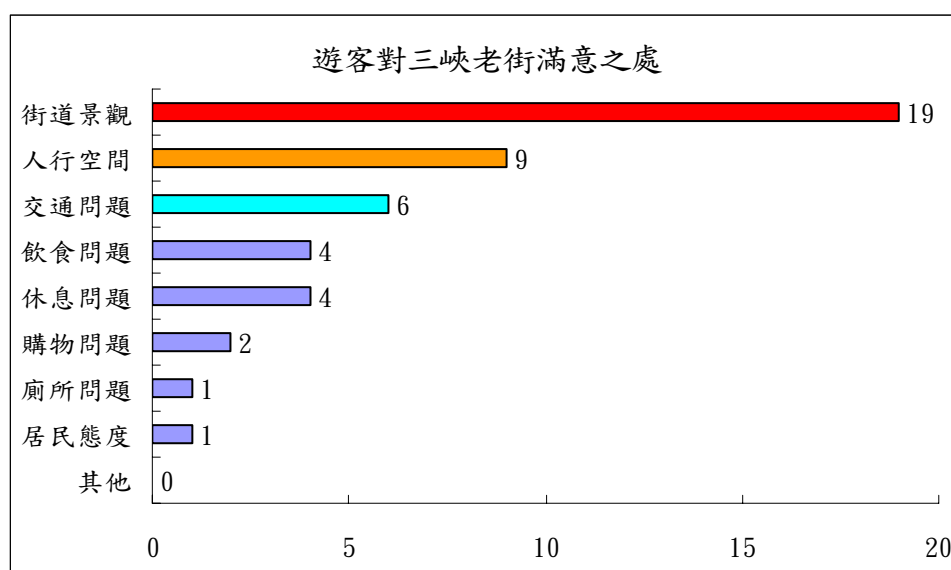


圖 36：遊客對老街滿意之處

資料來源：本研究整理

四、對三峽老街不滿意之處：

從調查中可看出目前三峽老街令遊客感到不便的問題有廁所問題與休息問題，其次是飲食問題與交通問題，如圖 37 所示。

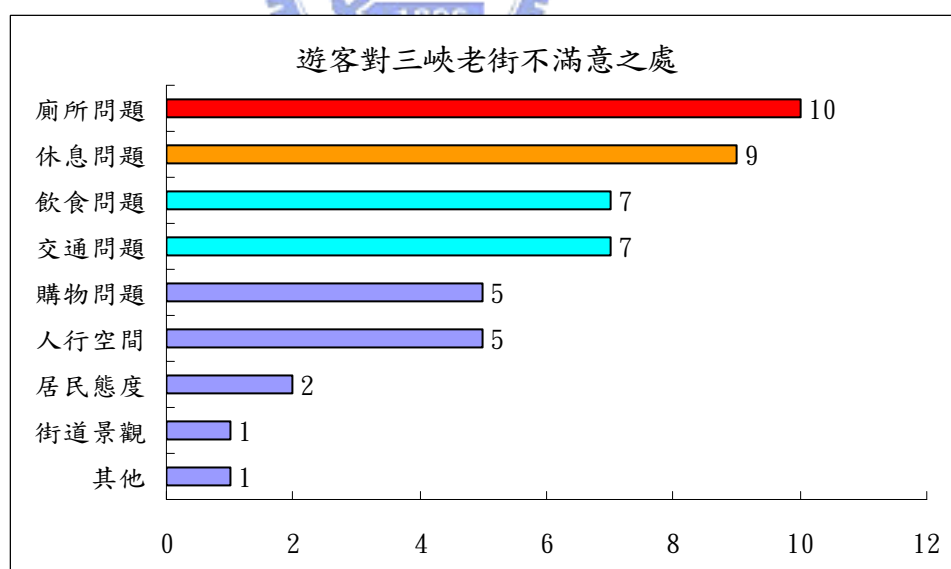


圖 37：遊客對老街不滿意之處

資料來源：本研究整理

由以上分析可知三峽老街因特殊的街道景觀，鄰近三峽市場與民間信仰中心（三峽祖師廟與媽祖廟興隆宮），位居三峽鎮中心位置，具有一定程度的商機，在市場可行性上應值得民間投資，但在硬體設施方面：公共廁所方面，在三峽老街經本研究實地走訪，僅興隆宮與三峽祖師廟二處提供，可另增公共廁所解決。遊

客休息方面，在「台北縣三峽鎮三角湧老街區再發展方案」中已有街道家具的規劃可供解決。其次為交通問題與飲食問題，交通問題可配合客運公司增設站牌、老街接駁車等方式解決，飲食問題則可列入將來老街商店街經營的重點項目之一。

5-4 財務可行性分析

參考行政院公共工程委員會專案研究計畫「民間參與公共建設財務評估模式規劃」(2001)與《財務管理-新觀念與本土化》(2006)，將財務可行性的評估重點整理如下：

5-4-1 財務分析指數的評估重點

不同的參與部門所重視的評估觀點亦不同，但以財務評估最為重要。一般公共工程的參與者有三，各有其關切的評估重點：

一、政府部門觀點：

政府在進行公共建設計畫的評估時，當然係考量整體的經濟效益及財務效益；在財務效益評估方面，由於政府的財政負擔日重，故首重政府出資額度的大小，而此一部份以自償率（SLR）為評估重點。

二、民間部門觀點：

民間部門在評估是否參與建設計畫時，係以利潤為優先考量，故特別重視計畫之投資效益及財務風險；此一部份之計畫之淨現值（NPV）、內部報酬率（IRR）、獲利指數（PI）、回收年期（PB）及敏感性分析為評估重點。

三、融資者觀點：

融資者所重視的計畫的償債能力，亦即計畫的營收是否足以支付計畫貸款的本息；此一部份已計畫之分年償債比率（DSCR）、分年利息保障倍率（TIE）及敏感性分析為重點。

5-4-2 財務分析指數的計算方式

一、加權平均資金成本（Weighted Average Cost of Capital, WACC）

加權平均資金成本為各項資金成本各以該資金占資金總額比例加權而得，如下式：

$$WACC = \sum_{i=1}^n W_i K_i \quad ①$$

其中

W_i ：第 i 個資金來源佔總資本比例。

K_i ：第 i 個資金來源的取得成本。

二、自償率 (Self-Liquidating Ratio,SLR)

依據「民間參與公共建設法施行細則」第三十二條第一項的定義，自償率係指「營運評估年期內各年現金流入現值總額，除以公共建設計畫工程興建年內所有工程建設經費各年現金流出現值總額之比例」其意義即為，計畫之興建成本可由營運期間內之所有淨營運收入回收的部分；反之，(1-自償率)即代表計畫的非自償部分，係興建成本無法由淨營運成本回收的部分。

$$\text{自償率} = \frac{\text{營運評估期間之淨現金流入現值總和}}{\text{計畫興建期間之工程建設經費現金流出現值總和}} \times 100\%$$

- (1)若 $SLR > 0 \rightarrow$ 該計畫具完全自償能力。
- (2)若 $1 > SLR > 0 \rightarrow$ 該計畫不完全自償，政府需投入資金參與公共建設。
- (3)若 $SLR < 0 \rightarrow$ 該計畫完全不具自償能力，政府是否執行該計畫需視其他可行性分析與政策需要而定。

三、淨現值 (Net Present Value,NPV)

此法由 Fisher (1907) 提出，淨現值為依計畫案之各年現金流入現值，扣除現金流出現值的差額，亦即淨現金流入的現值，其不但估計了計畫報酬超過投資的部分，更考慮了資金的時間價值，客觀地評估計畫的實質投資收益。

$$NPV = \sum_{t=0}^n \frac{CF_t}{(1+k)^t}$$

其中 CF_t ：第 t 年的淨現金流量 (t 為年期)，即現金流入扣除現金流出的部分； K ：折現率； n ：評估年期

- (1)若為獨立計畫，則 $NPV \geq 0 \rightarrow$ 接受該計畫。
 $NPV < 0 \rightarrow$ 拒絕該計畫。
- (2)若為互斥計畫，則選擇 NPV 最大之方案。

四、內部報酬率 (Internal Rate of Return,IRR)

由 John Maynard Keynes (1936) 提出，內部報酬率的定義為，未來現金流入的現值等於零的折現率等於期初資金投入時的折現率，亦即使計畫之淨現值等於 0 的折現率，其為評估整體投資計畫報酬率的指標，相當於一可行計畫的最低效益率底限；藉由此比較計畫的內部報酬率與資金成本，可以了解計畫的投資效益。

令

$$NPV = -CF_0 + \sum_{t=1}^n \frac{CF_t}{(1+k')^t} = 0 \quad \text{③}$$

則 $k' = IRR$ ，其中 CF_t ：第 t 年的淨現金流量（ t 為年期），即現金流入扣除現金流出的部分； k' ：NPV=0 時的折現率，即 IRR； n ：評估年期。

(1) 若 $IRR > \text{加權平均資金成本 (WACC)}$ → 有利可圖，此方案可投資。

(2) 若 $IRR < \text{加權平均資金成本 (WACC)}$ → 無利可圖，此方案不投資。

五、獲利率指數 (Profitability Index, PI)

Weingartner (1963) 提出獲利率指數，係未來現金流入現值除以評估期間內（含營運期）投資支出現值所得到的比例關係，其概念為投入一單位成本所能獲得的現金流入，與報酬率的概念相似，亦能被用來作為計畫獲利能力的指標之一。該指數越高，表該計畫之獲利能力越高。

$$\text{獲利率指數 (PI)} = \frac{\text{現金流入現值}}{\text{投資成本現值}} \quad (4)$$

(1) 若 $PI \geq 1$ → 接受該計畫

(2) 若 $PI \leq 1$ → 拒絕該計畫

六、回收年限 (Payback, PB)

回收年限在分析能自計畫之淨現金流入量中，回收總成本所需的時間，亦即計畫淨現金流量開始為正的年數，其目的在評估資金投入的回收速度，並藉以評斷投資計畫的優劣；回收年限越短，表示計畫可行性越高。

$$\text{令 } \sum_{t=0}^T CF_t = 0 \quad (5)$$

其中 CF_t ：第 t 年的淨現金流量（ t 為年期），即現金流入扣除現金流出的部分； T ：投資回收期，及回收年限。

七、分年償債比率 (Debt Service Coverage Ratio, DSCR)

DSCR 係衡量計畫於營運期間各年產生之現金流量能否償付當期到期之債務本息之指標，銀行對此比率的評估依專案風險程度不同而有不同要求，且需視貸款者信用狀況而定；一般而言，DSCR 至少需大於 1，如此才能確保各年產生的現金流量可償還到期本息，而償債比率越高，表示該專案的還款能力越佳。

$$DSCR = \frac{\text{當年之稅前息前折舊及攤提前盈餘}}{\text{整年度負債之攤還本金 + 利息}} \quad (6)$$

DSCR 至少要大於 1

八、分年利息保障倍率 (Time Interest Earned, TIE)

此指標旨在衡量計畫的償債能力，利息保障倍數越高，表示負債越有保障，債權人也願提供更多資金給該計畫；當此比率小於 1 時，表示公司賺得的並不够支付利息，會有違約風險，一般而言，TIE 至少要大於 2 以上較佳。

$$TIE = \frac{\text{稅前息前淨利}}{\text{本期利息支出}} \quad ⑦$$

九、敏感性分析(Sensitivity analysis)

由於進行財務分析時，許多參數皆由假設或估計而得，故具有相當的不確定性存在，而這些參數的設定攸關計畫的投資效益，若未來的情況發生變化，或估計有誤差，將影響整個計畫的執行，因此針對重大參數進行敏感性分析，以了解參數變動對計畫效益的影響程度，以利將來擬定風險控管計畫。

本研究利用蜘蛛圖 (Spider diagram) 與龍捲風圖 (Tornado diagram) 進行分析。茲解說如下：

1、蜘蛛圖 (Spider diagram)：

蜘蛛圖主要是顯示變數的斜率曲線，當曲線為水平時表示變數對目標值並無影響，並藉由曲線可判斷斜率是為正或負，X 軸表示變數的變化百分比，Y 軸表示變數改變後的目標值（本研究以 NPV 為目標值），曲線傾斜度越大時，表示影響性越大。

2、龍捲風圖 (Tornado diagram)：

龍捲風圖主要顯示變數的範圍，經運算結果對於每個變動參數在圖的左右兩邊均會有最小與最大值的橫向柱狀圖，圖形由上而下是敏感度由大到小的變數呈現，形狀猶如一個倒置的三角形，與龍捲風形狀相似，故稱之為龍捲風圖。

①引用自《財務管理-新觀念與本土化》(2006) (公式 7-1)

②引用自《財務管理-新觀念與本土化》(2006) (公式 8-3)

③引用自《財務管理-新觀念與本土化》(2006) (公式 8-4)

④引用自《財務管理-新觀念與本土化》(2006) (公式 8-5)

⑤引用自《財務管理-新觀念與本土化》(2006) (公式 8-1)

⑥引用自 行政院公共工程委員會專案研究計畫「民間參與公共建設財務評估模式規劃」(2001) (P.II-76)

⑦引用自《財務管理-新觀念與本土化》(2006) (公式 4-8)

5-4-3 基本假設參數

一、經營範圍：三峽老街第一落街屋

二、民間參與模式：OT

三、特許期限：23 年（規劃 3 年，營運 20 年）

四、計算基期：民國 95 年

五、權利金：

1、開發權利金

15 米道路內土地租金（國有地）：依「促進民間參與公共建設公有土地出租及設定地上權租金優惠辦法」第二條，按國有出租基地租金計收標準六折計收，即民國 95 年公告地價 \times 土地總面積 \times 國有出租基地租金計收標準 6 折，分三年給付。

開發權利金 $=6600 \text{ 元/m}^2 \times (250\text{m} \times 15\text{m}) \times 5\% \times 20 \text{ 年} \times 60\% = 1485 \text{ 萬元}$

2、經營權利金：比照高雄「打狗英國領事館」稅前利潤 10% 計算。

六、經營收入：

假設營運期初每戶每月營運收入 2 萬元，以年成長率 12%，成長至營運第 5 年後開始持平，營運第 15 年開始以 5% 比例衰減。假設營運期初三峽老街 100 戶參與 OT 案，每年收入 2400 萬元。

七、營運支出：佔營運收入之 20%

八、15 米外私有地及房屋租金：

依專家訪談內容為參考假設每戶每月租金 1 萬元計算，每年以通貨膨脹 3.5% 調整租金。假設三峽老街 100 戶參與 OT 案，基期需 1200 萬元。

九、稅率：

一般而言，促參法適用範圍之內之公共建設的營利事業所得稅率為 25%。

十、貸款攤銷：

規劃期僅攤還利息，分自營運期開始 10 年攤還本金及利息。

十一、貸款利率：

依民國 95 年，中小企業貸款利率平均值 3.5% 計算

十二、權益資金報酬率：假設為 6%。

5-4-4 計算結果

由 5-4-3 之基本假設，本研究進行財務可行性評估，其結果如下頁圖表所示。

表 17：現金流量表

期數	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
營運活動現金流量：										
營運收入					2400	2688	3011	3372	3777	3777
營運支出					-480	-538	-602	-674	-755	-755
經營權利金					-240	-269	-301	-337	-378	-378
私地及房屋租金					-1330.46	-1377.03	-1425.23	-1475.11	-1526.74	-1580.18
稅前息前及攤提前淨利	0	0	0	0	349.54	503.97	682.77	885.89	1117.26	1063.82
稅前息前及攤提前淨利（1-稅率）					262.16	377.98	512.08	664.42	837.95	797.87
租金稅盾加回					332.62	344.26	356.31	368.78	381.69	395.05
合計	0	0	0	0	594.78	722.24	868.39	1033.2	1219.64	1192.92
投資活動現金流量										
開發權利金		-495	-495	-495	0	0	0	0	0	0
私地及房屋租金		-1200	-1242	-1285.47						
合計	0	-1695	-1737	-1780.47	0	0	0	0	0	0
計畫現金流量：										
營運活動現金流量	0	0	0	0	594.78	722.24	868.39	1033.2	1219.64	1192.92
投資活動現金流量	0	-1695	-1737	-1780.47	0	0	0	0	0	0
現金流量合計	0	-1695	-1737	-1780.47	594.78	722.24	868.39	1033.2	1219.64	1192.92

接上表

期數	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
營運活動現金流量：										
營運收入	3777	3777	3777	3777	3777	3777	3777	3777	3777	3701
營運支出	-755	-755	-755	-755	-755	-755	-755	-755	-755	-740
經營權利金	-378	-378	-378	-378	-378	-378	-378	-378	-378	-370
私地及房屋租金	-1635.49	-1692.73	-1751.98	-1813.3	-1876.77	-1942.46	-2010.45	-2080.82	-2153.65	-2229.03
稅前息前及攤提前淨利	1008.51	951.27	892.02	830.7	767.23	701.54	633.55	563.18	490.35	361.97
稅前息前及攤提前淨利（1-稅率）	756.38	713.45	669.02	623.03	575.42	526.16	475.16	422.39	367.76	271.48
租金稅盾加回	408.87	423.18	438	453.33	469.19	485.62	502.61	520.21	538.41	557.26
合計	1165.25	1136.63	1107.02	1076.36	1044.61	1011.78	977.77	942.6	906.17	828.74
投資活動現金流量										
開發權利金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
私地及房屋租金										
合計	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
計畫現金流量：										
營運活動現金流量	1165.25	1136.63	1107.02	1076.36	1044.61	1011.78	977.77	942.6	906.17	828.74
投資活動現金流量	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
現金流量合計	1165.25	1136.63	1107.02	1076.36	1044.61	1011.78	977.77	942.6	906.17	828.74

接上表

期數	20	21	22	23
營運活動現金流量：				
營運收入	3516	3340	3173	3014
營運支出	-703	-668	-635	-603
經營權利金	-352	-334	-317	-301
私地及房屋租金	-2307.05	-2387.8	-2471.37	-2557.87
稅前息前及攤提前淨利	153.95	-49.8	-250.37	-447.87
稅前息前及攤提前淨利（1-稅率）	115.46	-37.35	-187.78	-335.9
租金稅盾加回	576.76	596.95	617.84	639.47
合計	692.22	559.6	430.06	303.57
投資活動現金流量				
開發權利金	0	0	0	0
私地及房屋租金				
合計	0	0	0	0
計畫現金流量：				
營運活動現金流量	692.22	559.6	430.06	303.57
投資活動現金流量	0	0	0	0
現金流量合計	692.22	559.6	430.06	303.57

資料來源：本研究計算

表 18：貸款攤銷表

投資活動現金流量	0	1	2	3
開發權利金	0	495	495	495
私地及房租租金	0	1200	1242	1285.47
合計	0	1695	1737	1780.47
負債額度(60%)	0	1017	1042	1068

累積在外負債

3127

PMT

376

期數	0	1	2	3	4	5	6	7	8
年度償還金額	0	0	81	161	376	376	376	376	376
利息費用	0	0	36	70	105	95	85	75	65
年度本金償還	0	0	0	0	271	281	291	301	311
累積負債餘額	0	1017	2014	2991	2720.01	2439.02	2148.03	1847.04	1536.05

期數	0	1	2	3	4	5	6	7	8
DSCR					0.93	1.34	1.82	2.36	2.97
TIE					3.33	5.3	8.03	11.81	17.19

接上表



期數	9	10	11	12	13
年度償還金額	376	376	376	376	376
利息費用	54	42	31	19	6
年度本金償還	322	334	345	357	370
累積負債餘額	1214.06	880.07	535.08	178.09	0

期數	9	10	11	12	13
DSCR	2.83	2.68	2.53	2.37	2.21
TIE	19.7	24.01	30.69	46.95	138.45

資料來源：本研究計算

表 19：權益現金流量表

期數	0	1	2	3	4	5	6	7
營運活動現金流量：								
營運收入	0	0	0	0	2400	2688	3011	3372
營運支出	0	0	0	0	-480	-538	-602	-674
營運權利金	0	0	0	0	-240	-269	-301	-337
私地及房屋租金	0	0	0	0	-1330.46	-1377.03	-1425.23	-1475.11
稅前息前折舊及攤提前淨利	0	0	0	0	349.54	503.97	682.77	885.89
稅前息前折舊及攤提前淨利（1-稅率）	0	0	0	0	262.16	377.98	512.08	664.42
利息費用	0	0	-36	-70	-105	-95	-85	-75
租金及利息稅盾加回					359	368	378	388
合計		0	-36	-70	1215.24	1658.92	2170.62	2749.2
投資活動現金流量：								
期初總投資額（a）	0	-1695	-1737	-1780.47				
期初權益資金投入（a）*40%	0	-678	-694.8	-712.188				
理財活動現金流量：								
本金攤還	0	0	0	0	-270.99	-280.99	-290.99	-300.99
計畫現金流量：								
營運活動現金流量	0	0	-36	-70	1215.24	1658.92	2170.62	2749.2
投資活動現金流量	0	-678	-694.8	-712.188	0	0	0	0
理財活動現金流量	0	0	0	0	-270.99	-280.99	-290.99	-300.99
計畫現金流量合計	0	-678	-730.8	-782.188	944.25	1377.93	1879.63	2448.21

期數	8	9	10	11	12	13	14	15
營運活動現金流量：								
營運收入	3777	3777	3777	3777	3777	3777	3777	3777
營運支出	-755	-755	-755	-755	-755	-755	-755	-755
營運權利金	-378	-378	-378	-378	-378	-378	-378	-378
私地及房屋租金	-1526.74	-1580.18	-1635.49	-1692.73	-1751.98	-1813.3	-1876.77	-1942.46
稅前息前折舊及攤提前淨利	1117.26	1063.82	1008.51	951.27	892.02	830.7	767.23	701.54
稅前息前折舊及攤提前淨利（1-稅率）	837.95	797.87	756.38	713.45	669.02	623.03	575.42	526.16
利息費用	-65	-54	-42	-31	-19	-6	0	0
租金及利息稅盾加回	398	409	419	431	443	455	469	486
合計	3405.47	3280.51	3150.4	3015.99	2877.06	2733.43	2578.88	2415.24
投資活動現金流量：								
期初總投資額（a）								
期初權益資金投入（a）*40%								
理財活動現金流量：								
本金攤還	-310.99	-321.99	-333.99	-344.99	-356.99	-369.99	0	0
計畫現金流量：								
營運活動現金流量	3405.47	3280.51	3150.4	3015.99	2877.06	2733.43	2578.88	2415.24
投資活動現金流量	0	0	0	0	0	0	0	0
理財活動現金流量	-310.99	-321.99	-333.99	-344.99	-356.99	-369.99	0	0
計畫現金流量合計	3094.48	2958.52	2816.41	2671	2520.07	2363.44	2578.88	2415.24

期數	16	17	18	19	20	21	22	23
營運活動現金流量：								
營運收入	3777	3777	3777	3701	3516	3340	3173	3014
營運支出	-755	-755	-755	-740	-703	-668	-635	-603
營運權利金	-378	-378	-378	-370	-352	-334	-317	-301
私地及房屋租金	-2010.45	-2080.82	-2153.65	-2229.03	-2307.05	-2387.8	-2471.37	-2557.87
稅前息前折舊及攤提前淨利	633.55	563.18	490.35	361.97	153.95	-49.8	-250.37	-447.87
稅前息前折舊及攤提前淨利（1-稅率）	475.16	422.39	367.76	271.48	115.46	-37.35	-187.78	-335.9
利息費用	0	0	0	0	0	0	0	0
租金及利息稅盾加回	503	520	538	557	577	597	618	639
合計	2245.26	2068.75	1886.46	1552.42	1000.36	460.05	-70.52	-592.64
投資活動現金流量：								
期初總投資額（a）								
期初權益資金投入（a）*40%								
理財活動現金流量：								
本金攤還	0	0	0	0	0	0	0	0
計畫現金流量：								
營運活動現金流量	2245.26	2068.75	1886.46	1552.42	1000.36	460.05	-70.52	-592.64
投資活動現金流量	0	0	0	0	0	0	0	0
理財活動現金流量	0	0	0	0	0	0	0	0
計畫現金流量合計	2245.26	2068.75	1886.46	1552.42	1000.36	460.05	-70.52	-592.64

表 20：自償率計算

折現率= 4.5% SLR= 149% IRR= 14%
WACC= 3.98% NPV= \$6,252 PI= 2.3

期數	0	1	2	3	4	5	6	7	8
投資成本	0	-1695	-1737	-1780.47					
稅前息前及攤銷前淨利	0	0	0	0	349.54	503.97	682.77	885.89	1117.26
現值因子	1	0.9569	0.9157	0.8763	0.8386	0.8025	0.7679	0.7348	0.7032
現值	0	-1621.95	-1590.57	-1560.23	293.12	404.44	524.3	650.95	785.66

計畫現金流量	0	-1695	-1737	-1780.47	594.78	722.24	868.39	1033.2	1219.64
現值因子	1	0.9618	0.925	0.8896	0.8556	0.8229	0.7915	0.7612	0.7321
現值	0	-1630	-1607	-1584	509	594	687	786	893
累積現金流量	0	-1695	-3432	-5212.47	-4617.69	-3895.45	-3027.06	-1993.86	-774.22

接上頁

PB= 9

期數	9	10	11	12	13	14	15	16	17
投資成本									
稅前息前及攤銷前淨利	1063.82	1008.51	951.27	892.02	830.7	767.23	701.54	633.55	563.18
現值因子	0.6729	0.6439	0.6162	0.5897	0.5643	0.54	0.5167	0.4945	0.4732
現值	715.84	649.38	586.17	526.02	468.76	414.3	362.49	313.29	266.5

計畫現金流量	1192.92	1165.25	1136.63	1107.02	1076.36	1044.61	1011.78	977.77	942.6
現值因子	0.7041	0.6772	0.6513	0.6264	0.6025	0.5794	0.5573	0.536	0.5155
現值	840	789	740	693	649	605	564	524	486
累積現金流量	418.7	1583.95	2720.58	3827.6	4903.96	5948.57	6960.35	7938.12	8880.72

接上頁

期數	18	19	20	21	22	23
投資成本						
稅前息前及攤銷前淨利	490.35	361.97	153.95	-49.8	-250.37	-447.87
現值因子	0.4528	0.4333	0.4146	0.3968	0.3797	0.3634
現值	222.03	156.84	63.83	-19.76	-95.07	-162.76

計畫現金流量	906.17	828.74	692.22	559.6	430.06	303.57
現值因子	0.4958	0.4768	0.4586	0.4411	0.4242	0.408
現值	449	395	317	247	182	124
累積現金流量	9786.89	10615.63	11307.85	11867.45	12297.51	12601.08

資料來源：本研究計算

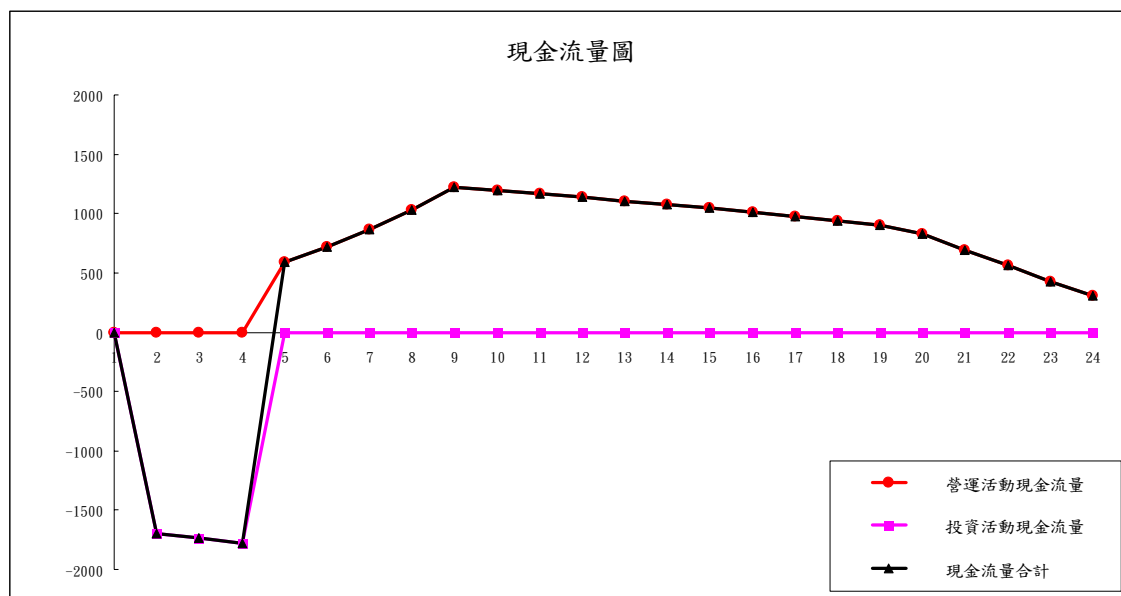


圖 38：現金流量圖

資料來源：本研究繪製

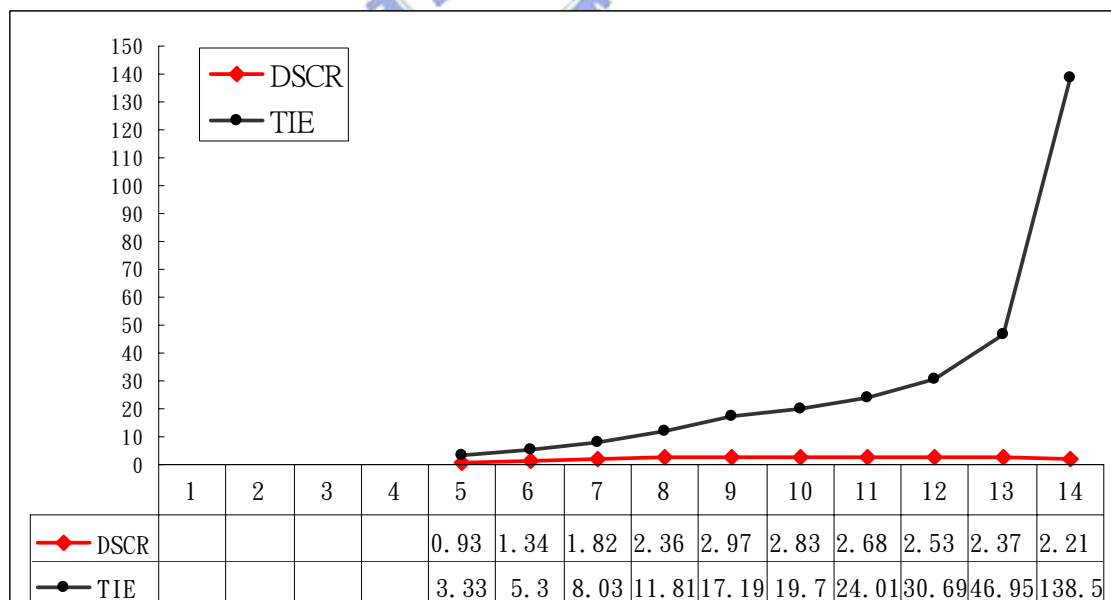


圖 39：分年 DSCR 及 TIE 曲線圖

資料來源：本研究繪製

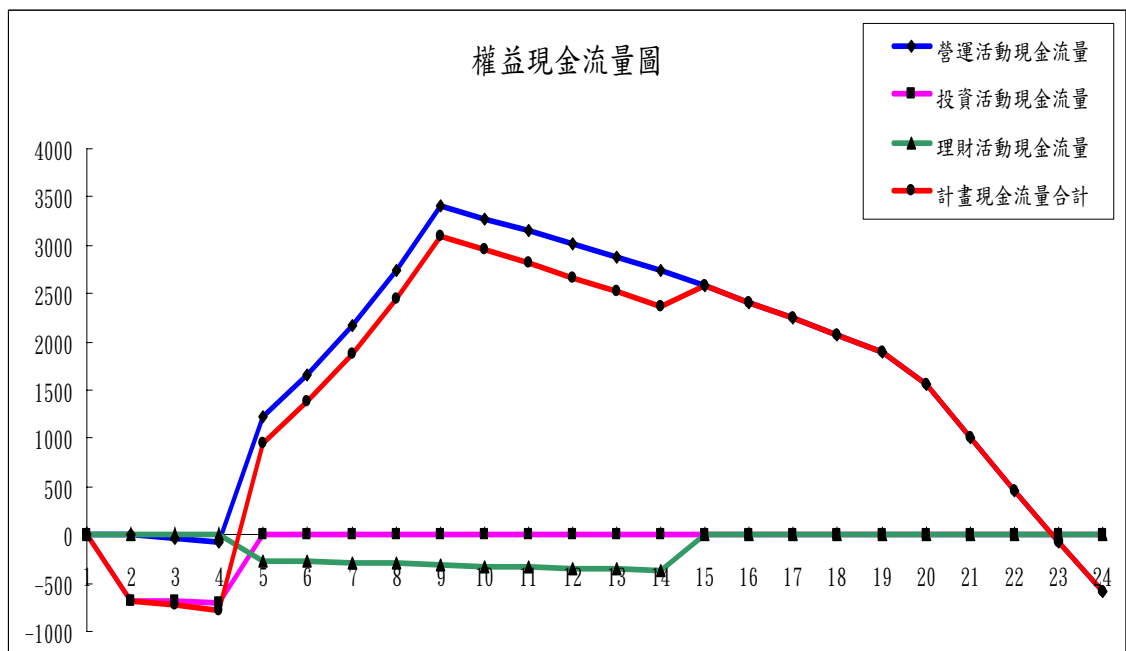


圖 40：權益現金流量圖

資料來源：本研究繪製

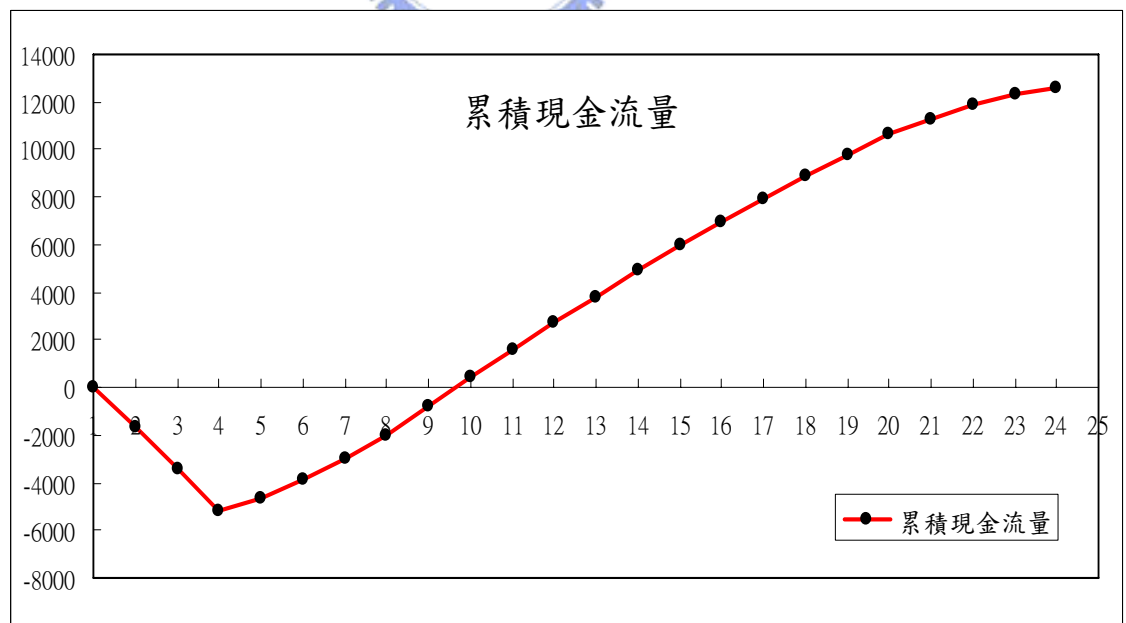


圖 41：累積現金流量圖

資料來源：本研究繪製

5-4-5 敏感性分析

根據假設，每次僅對一項重要參數作百分比變化，建立各重要參數對 NPV（淨現值）的敏感性分析如表 21，並由此數據繪製蜘蛛圖（Spider diagram）如圖 42：

表 21：NPV 之敏感性分析

NPV					
	90%	95%	100%	105%	110%
經營權利金比例	6569	6413	6252	6069	5943
通貨膨脹率	6627	6444	6252	6062	5866
稅率	5840	6046	6252	6462	6679
營運支出比例	6881	6561	6252	5941	5626
期初經營收入	4044	5149	6252	7349	8449
私地及房屋租金	7690	6974	6252	5537	4820
年成長率	5448	5852	6252	6660	7091
權益資金比率	6850	6334	6252	6176	6099
貸款利率	6926	6345	6252	6164	6074

資料來源：本研究計算

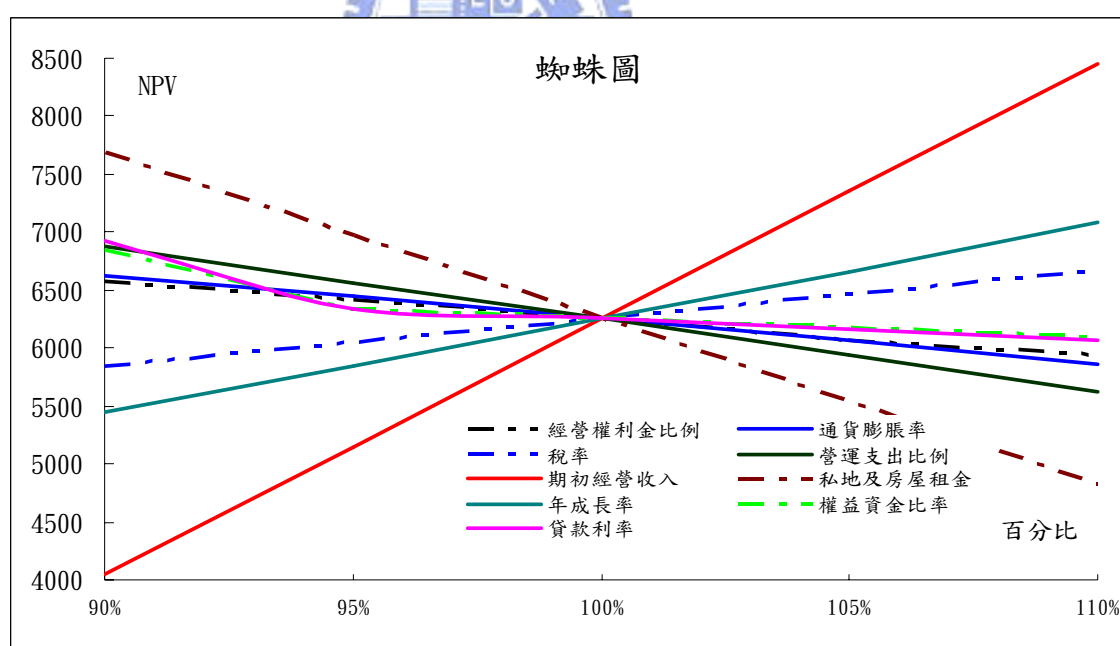


圖 42：敏感性分析之蜘蛛圖

資料來源：本研究

由圖 42 可知，對 NPV（淨現值）最有影響性的重要因素前六項，第一為期初營運收入（正影響），第二為私地及房屋租金（負影響），第三為年成長率（正影響），第四為營運支出比例，第五為稅率，第六為通貨膨脹率。

接下來，本研究對各重要參數在 $\pm 10\%$ 的變動範圍內，分別計算財務評估指標，結果如表 22，並由表 22 之 NPV（淨現值）繪製龍捲風圖（Tornado diagram）如圖 43：

表 22：敏感性分析表

重要參數		財務評估指標					
		SLR	NPV	IRR	PI	DSCR	TIE
期初 營運 收入	增加 10%	207%	8449	17%	2.75	1.38~3.67	4.93~182.45
	增加 5%	178%	7349	16%	2.52	1.15~3.32	4.13~160.28
	不變	149%	6252	14%	2.30	0.93~2.97	3.33~138.45
	減少 5%	120%	5149	13%	2.07	0.71~2.62	2.53~116.28
	減少 10%	91%	4044	11%	1.84	0.48~2.62	1.73~94.12
期初 私地 房租	增加 10%	99%	4820	12%	1.93	0.54~2.39	1.93~92.77
	增加 5%	124%	5537	13%	2.11	0.73~2.67	2.62~123.34
	不變	149%	6252	14%	2.30	0.93~2.97	3.33~138.45
	減少 5%	177%	6974	16%	2.50	1.15~3.29	4.12~153.56
	減少 10%	207%	7690	17%	2.72	1.38~3.64	4.98~168.67
期初 年成 長率	增加 10%	171%	7091	15%	2.47	0.93~3.28	3.33~157.78
	增加 5%	160%	6660	15%	2.38	0.93~3.12	3.33~147.78
	不變	149%	6252	14%	2.30	0.93~2.97	3.33~138.45
	減少 5%	139%	5852	14%	2.21	0.93~2.82	3.33~129.12
	減少 10%	128%	5448	14%	2.13	0.93~2.67	3.33~119.78
營運 支出 比例	增加 10%	133%	5626	14%	2.17	0.80~2.77	2.87~125.78
	增加 5%	141%	5941	14%	2.23	0.87~2.87	3.1~132.12
	不變	149%	6252	14%	2.30	0.93~2.97	3.33~138.45
	減少 5%	157%	6561	15%	2.36	0.99~3.07	3.56~144.62
	減少 10%	166%	6881	15%	2.43	1.06~3.17	3.79~150.95
稅率	增加 10%	149%	6679	15%	2.38	0.93~2.97	3.33~138.45
	不變	149%	6252	14%	2.30	0.93~2.97	3.33~138.45
	減少 10%	149%	5840	14%	2.21	0.93~2.97	3.33~138.45
通貨 膨脹 率	增加 10%	134%	5866	14%	2.22	0.92~2.90	3.29~128.08
	增加 5%	142%	6062	14%	2.26	0.92~2.94	3.31~133.31
	不變	149%	6252	14%	2.30	0.93~2.97	3.33~138.45
	減少 5%	157%	6444	15%	2.34	0.94~3.01	3.35~143.52
	減少 10%	164%	6627	15%	2.37	0.94~3.04	3.37~148.52
經營 權利金 比例	增加 10%	141%	5943	14%	2.23	0.87~2.87	3.10~132.28
	不變	149%	6252	14%	2.30	0.93~2.97	3.33~138.45
	減少 10%	158%	6569	15%	2.36	0.99~3.07	3.56~144.78

資料來源：本研究計算

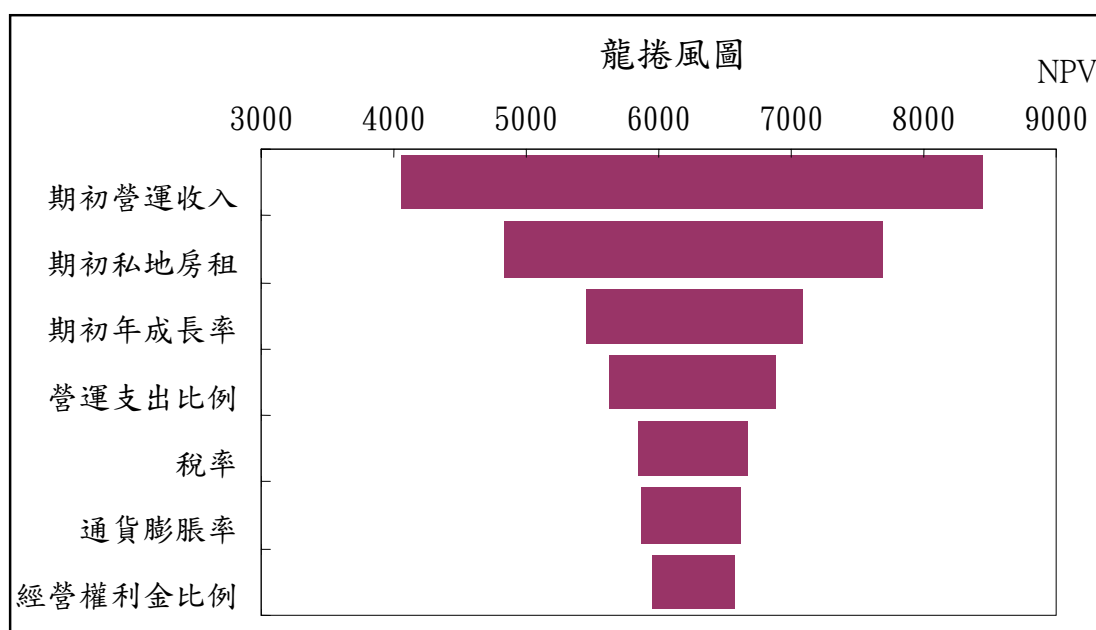


圖 43：敏感性分析之龍捲風圖

資料來源：本研究

從上述假設參數計算所得之結果可知，若民間企業以 OT 方式參與老街商店街經營，依假設參數計算，加權平均資金成本(WACC)為 3.98%，其內部報酬率(IRR)約為 14%，內部報酬率大於加權平均資金成本，故方案為可行，自償率約為 149%，具完全自償性，獲利率指數(PI)約為 2.3 倍，分年償債比率(DSCR)約為 0.93~2.97，分年利息保障倍率(TIE)為 3.33~138.45 倍，顯示營運初期稍有償還本金的困難，但仍能支付到期的利息，從敏感性分析表得知，影響商店街發展最重要的因素，第一為期初經營收入，第二為期初私地房租，第三為期初年成長率，第四為營運支出比例。

第六章 結論與建議

6-1 結論

陳志華（2003）在「外國古建築二十講」一書的前言曾說：「建築是人類生活的舞台、主要的物質環境。人塑造了建築，建築反過來也塑造了人。建築凝固著人的生活，他們的需要、感情、審美和追求。建築把這些傳達給一代又一代的人，滲透到他們的性格和理想中去。建築成了人們歷史的見證，文化的標誌，心靈的寄託。」陸地（2004.P22）亦曾說過：「歷史性建築利用開發的基本原則應是：根植於過去，立足於當代，放眼於未來。」，從近二十年來的國際憲章，諸如《考古遺產保護與經營管理憲章》、《國際文化觀光憲章》、《布拉憲章》、《阿姆斯特丹宣言》等，都提到了經營、管理與再利用的觀念，尤其是發展觀光與民眾參與的觀念，在歐洲國家與鄰近的日本、韓國都有許多成效，值得國內效法。讓維修後的古蹟、歷史建築扮演更積極的角色，成為城市觀光資源的一部份，經營管理更是不可或缺的事。近年來，由民間投資興建公共建設，引進企業經營理念以改善公共服務品質，早已取代以往「大政府論」的觀念。歷史文化資產是屬於全國人民。讓歷史建築在維修之後，重新融入現代生活是刻不容緩的事，在政府的監督下，由民間力量來經營、管理，不失為解決當代歷史建築保存的方法之一。

經本研究以個案研究的方法來分析以民間資金透過促參法與文資法來經營、管理三峽老街歷史建築之可能性，從法律可行性、民意可行性、市場可行性與財務可行性四方面來探討，將結論總結如下：

一、法律可行性方面：

在法律可行性上已得到促參法與文資法的完全支持。文資法第二十五條：「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。」，從此可看出歷史建築修復與再利用可循促參法辦理，必要時在不違反締結條約與協定下可開放國外資金與技術參與。文資法第九十一條、第九十三條對出資辦理歷史建築修復、再利用或管理者皆有稅賦上的獎勵，不受金額限制。

促參法第三條第一項第六款所提之文教設施，在其施行細則第十條即明白指出「依法指定之古蹟、登錄之建築及其設施。」，因此歷史建築可依促參法進行經營、管理與再利用，另外促參法中對外資比例加以限定，與文資法第二十五條有異曲同工之妙，促參法中第十六條對於土地的價購、徵收、聯合開發、委託開發、合作經營、出租等各種方式，提供歷史建築之建築物與土地另一種開發、再利用模式的思維，除此之外第二十二條可用來管制鄰近之公有、私有之建築物及廣告物，同樣可達到都市設計管制的功能。另由特許公司與政府簽訂特許契約來進行附屬事業，應可將無形的容積轉換成有形的股票或現金以彌補居民的利益損失。

二、民意可行性方面：

在三峽老街現存居民中進行問卷調查，發現地主皆已領取 15 米道路拆遷補償費且未退還政府，且經網路土地產權公開查詢發現尚未切割。調查居民年齡分佈，發現其人口結構呈衰退型發展。經專家訪談得知約三分之二已搬離老街另居他處，店面偏向於出租為主。目前居住在老街的居民對老街列入文化資產仍呈現贊成與反對各半的現象，分析不贊成的原因以發展受限佔第一位，交通問題與生活受擾為次。尚未容積移轉的原因，第一為自己使用，第二為無人購買。關於店面的出售意願，71%為不願意，對於長期出租店面的意願，目前居民約 56%不願意，分析不願意長期出租的原因，92%的居民表示要自己使用（住家與自營商店）。對於老街未來的管理模式，以本研究所提之民間商店街與政府所提之管理委員會，由雷達圖分析，採民間商店街則偏向於願意，採管理委員會則偏向於不願意。除此之外，由問卷的居民意見可看出，居民對目前工程的進度，怨言頗多。

三、市場可行性方面：

對遊客的問卷分析顯示，國人對三峽老街列入文化資產約 74%表示贊同，59%表示仍會再次參觀老街，41%則採中立意見，可見遊客對三峽老街持正面的看法居多，而且對歷史建築保存多屬贊同。分析遊客對三峽老街滿意的特質，以街道景觀（41%）與人行空間（20%）為主，對三峽老街不滿意的缺點，以廁所問題（21%）與休息問題（19%）為主，其次為交通問題（15%）與飲食問題（15%），其中休息問題在政府計畫中已規劃以街道家具做為解決之道。

四、財務可行性方面：

從假設參數進行財務模型計算，計算所得的自償率（SLR）為 149%，具民間完全自償性。民間投資獲利能力，加權平均資金成本（WACC）為 3.98%，內部報酬率（IRR）顯示為 14%大於加權平均資金成本（WACC），方案可行。由獲利率指數（PI）顯示為 2.3，回收年期為 9 年（營運後第 6 年）。貸款的償還能力，在分年償債比率（DSCR）為 0.93~2.97，分年利息保障倍率（TIE）為 3.33~138.45，顯示營運初期稍有償還本金的困難，但仍能支付到期的利息。接著，以蜘蛛圖（Spider diagram）與龍捲風圖（Tornado diagram）做敏感性分析得知，發現影響商店街發展的重要因素，第一為期初經營收入，第二為期初私地房租，第三為期初年成長率，第四為營運支出比例。

6-2 建議

從研究文獻資料、三峽老街發展歷史、民意可行性、市場可行性與 OT 財務可行性等過程與結果，對日後三峽老街的經營管理建議如下：

一、政府應積極引進民間資金參與經營歷史建築

單靠政府力量長期維護歷史建築會對政府形成沈重的財政負擔，若以促參法讓民間資金參與歷史建築的保存可達成減輕政府財政負擔的目的，由特

許契約來約束廠商使用歷史建築的方式亦可讓歷史建築有效的再利用，而特許期延長了歷史建築的年份。除此之外，若歷史老街以民間經營的方法有成功之案例，台灣其他老街如深坑老街、石碇老街等，勢必爭相仿效，無形中亦可修正老街居民對歷史老街的傳統看法，而產生一種良性的循環。再加上目前三峽老街已呈現人口老化現象，當地住戶恐無力經營，若無外力的投入與經營，日後的老街依然會如整修前一般的沈寂，徒然空留整建後的歷史建築供人憑弔。

二、政府應改善交通設施以引進人潮，引進高利潤產業以增加營運收入。

從財務可行性分析得知，其他參數對以 OT 方式經營老街影響較為輕微，但營運收入卻佔首要關鍵，若以大眾運輸工具相配合如未來的捷運三鶯線、客運站牌、停車場、接駁車等設立，做為旅遊起點，以徒步區的方式將遊客引進祖師廟與三峽老街，將增加三峽老街遊客流通率，有助於老街經營收入的成長，並解決交通問題。這些交通設施與路線都有賴政府的妥善規劃，另若採 OT 方式經營老街，建議特許公司引進高利潤產業，如餐飲業、服務業等以增加營運收入。

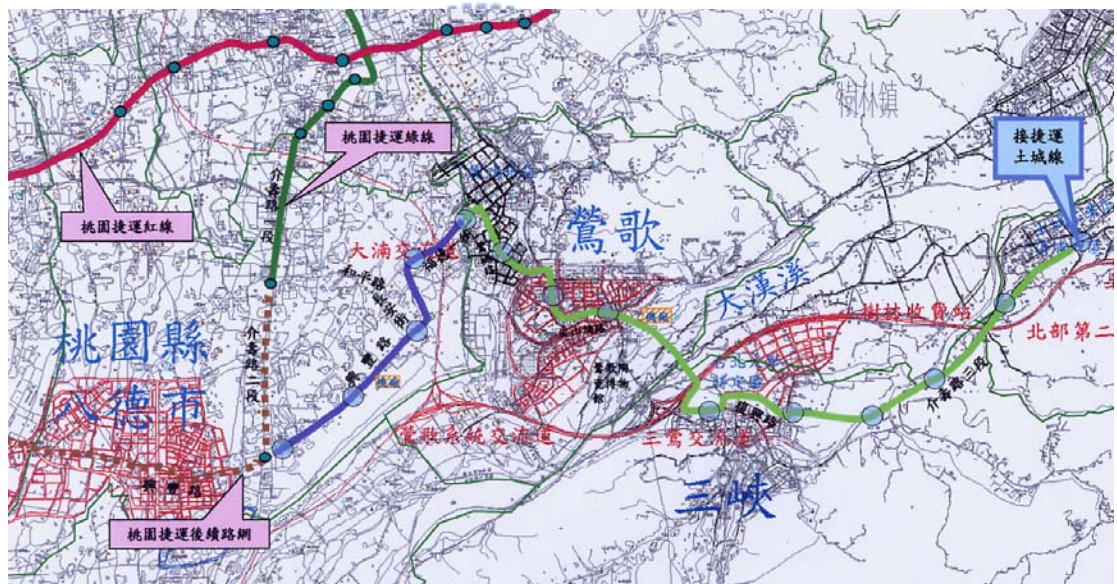


圖 44：捷運系統三鶯線路線方案示意圖

資料來源：台北市捷運工程局

三、政府應清楚測量公有土地範圍，釐清第一落街屋所有權問題。

三峽老街於十五米內計畫道路內之土地已完成區段徵收，居民亦領取補償金，目前政府依文資法撥款整修老街街屋，然而第一落街屋座落道路用地與私有土地之上，土地使用權、房屋使用權仍有模糊不清的情形，對居民收取店面租金的合法性有待檢討，應請政府儘速測量居民可使用的權限範圍，釐清土地所產生之利益的分配比例。

四、可分割私地租期，延長或延後本金攤還期以吸引地主出租與減輕經營壓力。

經本研究假設之參數計算，若分 10 年攤付 20 年之公有土地租金，回收期長達 9 年（營運後第 6 年）。但因第一落街屋座落公有地與私有地之上，長期的租約恐無法吸引地主的興趣，建議採短期契約方式作為變通，待老街民意肯定後再逐步簽訂中期與長期契約。分 10 年攤還 20 年之公有土地租金，在初期對中小企業貸款償還本金稍有壓力，可延長或延後本金攤還期。

五、可透過特許公司與地主的介面解決容積移轉問題

本研究發現老街土地所有人未完成容積移轉者甚多，建議特許 OT 公司融合土地開發商的性質，其股東成員建議包含政府代表、建築開發公司、居民代表與其他企業，經由政府、特許公司與地主彼此間的介面，在政府監督之下，由特許公司以附屬事業的模式，有效率地將無形的容積轉換成債券、股票或現金等有形的證券以彌補居民的發展權損失，同時解決容積移轉的問題。

六、政府應加速維修工程的進度，以免影響人民生計。

目前政府以採購法的方式已將維修工程發包，依計畫應於 2005 年 12 月 7 日完工，但目前仍有工程進行中。工程的施工，影響當地居民的生活品質與商店的經營甚巨，應加速維修的工程進度。若當初使用促參法經 ROT 方式修繕並經營歷史建築，因特許公司有營運壓力應可加速歷史建築維修的進度。



6-3 後續研究方向

一、因三峽老街仍處於維修狀態，財務評估模型所需之假設參數仍有許多不確定性，尤其影響商店營運收入的因素眾多，如商店的種類，販售商品種類，商品之價位等等，但商店營運收入卻是主導成敗的關鍵因素。店面租金為影響財務評估之次要條件，但目前居民以自用住宅與自營商店為主，搬離的地主散居北部各地，店面租借人僅 5 戶，無法構成有效樣本數，本研究僅能進行專家訪談，從側面得知大約房租，但房租為房東與房客間損益平衡妥協後之數字，老街合理的房租該是多少？這些參數都是值得深入探討修正或改進的地方。

二、已搬離老街之地主亦是值得研究的對象，諸如他們對歷史建築保存的看法，出售、出租的意願，參與商店街組織或管理委員會的態度，處理容積的方式等。

三、關於容積轉換成債券、股票或現金的方式、獲利能力、可移轉的數量，移轉的合理單價，因缺乏三峽老街實際土地測量的數字與當地實際移轉的案例，也因為本研究所處時空的不許可，留待後人研究，繼續努力。但從世界各國經驗推估，附屬事業往往才是民間參與公共建設的「紅蘿蔔」，其獲利值往往遠超過主要經營事業。

參考文獻

1. 陸地，建築的生與死-歷史性建築再利用研究，東南大學出版社，2004 年。
2. 陳志華，義大利古建築散記，三言社，2004 年。
3. 傅朝卿翻譯・導讀，國際歷史保存及古蹟維護-憲章・宣言・決議文・建議文，台灣建築與文化資產出版社，2002 年。
4. 陳志華編譯，古蹟保存文獻與規章，建築情報季刊雜誌社，2003 年。
5. 鍾麗娜，土地法-法規圖解與實務運用，文笙書局，2004 年。
6. 許世凱，世界各國憲法選集，前衛出版社，1995 年。
7. 吳慶烜，古蹟土地規劃對土地私有權影響之研究，台北大學博士論文，2000 年。
8. 美國都市與土地協會，社區參與及發展-開發者指南，蔡鈺鑫 譯，創興出版社，1992 年。
9. 施鴻志，都市規劃，建都文化事業股份有限公司，1997 年。
10. 黃書禮，應用生態規劃方法於土地使用規劃之研究，行政院國科會專題研究計畫成果報告，1985 年。
11. 黃淑婉，土地容積移轉執行現況分析-以私有古蹟為例，樹德科技大學建築與古蹟維護系碩士論文，2003 年。
12. 林智偉，以建築容積移轉方式取得公共設施用地之研究，中興大學碩士論文，1997 年。
13. 胡宏昌，TDR 在美國之發展與檢討，空間雜誌，第 90 期，p65-74，1997 年。
14. 省住都處市相規劃局，「發展權移轉應用於古蹟保存區之研究-以新竹鄭氏家廟及進士第古蹟為例」，期末報告，1997。
15. 連淑芬，新都市計畫地區以容積率移轉方式規劃取得公共設施用地之研究，中華大學碩士論文，2001 年。
16. 台灣省政府住都局市鄉處，新竹科學城發展計畫-開發方式專題研究，1993 年。
17. 尹章義，尹章華，尹章中，文化資產保存概論，文笙書局，2005 年。
18. 楊裕富，各國都市計畫，明文書局，1990 年。
19. 王瑞珠，國外歷史環境的保護和規劃，淑馨出版社，1993 年。
20. 行政院文化建設委員會，日本文化財保護法，行政院文化建設委員會，2000 年。
21. 內政部民政司，大陸地區古蹟保存維護執行方式與成效之研究，1997 年。
22. 淡江大學建築研究所，古蹟及歷史建築使用與再利用研討會，行政院文化建設委員會，1996 年。
23. 向家弘等人，社造全國年會-新願景的開創，行政院文化建設委員會，2003 年。

24. Richard C. Collins, A. Bruce Dotson, Elizabeth B. Waters, 舊城再生-美國都市成長政策與史蹟保存, 邱文傑, 陳宇進 譯, 創興出版社。
25. 蕭麗虹, 黃瑞茂, 文化空間創意再造: 閒置空間再利用國外案例, 行政院文化建設委員會。
26. 李麗芳主編, 泛太平洋地區文化資產保存機構永續經營國際研討會論文輯, 文化保存籌備處。
27. 村上詔一, 「日本文化資產建築物之保存修復與技術人員所扮演之角色-文化財建築物保存技術協會其組織及業務」, 泛太平洋地區文化資產保存機構永續經營國際研討會, A120~A144, 台南, 2003 年 19、20 日。
28. 林會承, 「台灣古蹟保存體制的變遷」, 泛太平洋地區文化資產保存機構永續經營國際研討會, A159~A173, 台南, 2003 年 19、20 日。
29. 黃敏修, 發展權移轉應用於古老街保存之研究-以三峽老街的保存為例, 淡江大學建築研究所碩士論文, 1992 年。
30. 米復國, 「三峽老街保存與都市政治」, 文化資產與都市發展國際研討會, A81~A109, 台北市/台南市, 1999 年 11 月 28 日。
31. 米復國, 「三峽老街保存的市民草根運動」, 第五次古蹟修護技術研討會, A71~A81, 瑞芳鎮, 1992 年 6 月 24 日~28 日。
32. 顏亮一, 都市保存之政治過程-三峽民權街個案, 台灣大學城鄉研究所碩士論文, 1993 年。
33. 劉智淵, 黃鵬杰, 「三峽民權街的百年孤寂-老街記事」, 大地地理雜誌, 16~31 頁, 1997 年元月號。
34. 工務建設, 「文化資產保存的推動--三峽文化景觀特區之整體規劃」, 工務建設, 3, 24~30 頁, 1999 年 8 月。
35. 劉仁宇, 黃鵬杰, 「三峽老街舊事」, 文化視窗, 18, 68~75 頁, 2000 年 3 月。
36. 陳其南, 「三峽老街是資產而不是文化負債」, 新新聞, 545, 58 頁, 1997 年 8 月 17 日~08 月 23 日。
37. 李曉喬, 郭麗君, 「三峽·大溪 以河為貴」, 中華文化雙週報, 4, 10 頁, 2005 年 2 月 16~18 日。
38. 林欽榮, 都市設計在台灣, 創興出版社, 1995 年。
39. 黃昭元, 台灣的老街, 遠足文化, 2002 年。
40. 沈文台, 台灣老街圖鑑, 貓頭鷹出版社, 2002 年。
41. 王治平等人, 民間參與公共建設財務評估模式規劃, 行政院公共工程委員會專案研究計畫, 2000 年。
42. 謝劍平, 財務管理-新觀念與本土化, 智勝文化, 2006 年。
43. Leland Blank, Anthony Tarquin, Engineering Economy, 6e, McGraw-Hill, 2005。
44. 陳志華, 外國古建築二十講, 聯經出版公司, 2003 年。
45. 堀憲込二, 日本聚落保存-從傳建地區到 ECO Museum, 1993 年。

附錄一 專家訪談記錄與居民建議

一、訪談一(公部門)：

訪問對象：台北縣政府城鄉局 張記恩技士，日期：95/01/02

一、請問受訪者的身份與負責業務範圍？

答：身份是台北縣政府，負責業務範圍是三峽老街的工程。

二、請問三峽民權老街保存整建計畫，在地方政府與中央政府的主辦機關為何？

答：主辦機關在中央是文建會，地方是台北縣政府，協辦目前是沒有。(經建會老街商圈是否有參與？)工程的部分沒有參與。

三、請問三峽民權老街保存整建計畫的保存範圍為何？

答：風貌保存區的範圍，請看圖參考。

四、請問三峽民權老街保存整建計畫的古蹟保存手法有哪些？

答：三種，風貌保存、風格管制、原樣復舊。

五、請問三峽民權老街保存所需的經費為多少？

答：行政院核定是3億6千7百萬，現在文建會有編3億，6千7百萬還沒有編。

六、請問三峽民權老街保存所需的經費由哪些機關組織提供？

答：全部由行政院文建會補助

七、請問三峽民權老街保存是否曾考慮以促參法之民間參與方式進行？

答：目前是沒有。(完工之後？)完工之後屬於民眾，無法決定。目前只有一小間是公所的，但不具規模。

八、請問三峽原都市計畫中民權街15米道路內之土地是否已全數完成徵收？

答：已全部完成徵收。(土地所有權人為政府，但使用權屬民眾？)

九、請問三峽老街中第一落街屋若有部分土地落於15米道路徵收範圍之外，政府如何處理產權問題及發展權問題？執行成效如何？

答：15米外產權屬民眾。房屋使用權是民眾。(容積移轉？)民眾自行申請移轉(市價是6~7萬，移轉只有2~3萬？)差不多，現在市價跟台北大學附近差不多，約2~3萬。

十、請問老街居民目前對三峽民權老街保存整建計畫是抱持何種看法？政府如何因應？

答：91年簽約時，一派贊成、一派反對，當時的工作重點在居民協調，最主要的原因是當地民眾擔心所有權受損。後來先建5戶示範戶，之後交接給民眾，讓民眾產生信心，94年開始全力趕工，讓民眾感覺到政府的決心，民眾目前99%參與，當初未參與的民眾也開始積極加入。

十一、對於三峽老街整建後之第一落，政府有無任何未來使用上的規劃？

答：預計成立老街管理委員會(提供平台，監督管理)，由當地民眾自治。

十二、對於三峽民權老街整建後第一落，政府未來將計畫交由何單位管理？

答：交由民眾管理。

十三、 對於三峽民權老街整建後之第一落的經營是否曾考慮透過促參法交由民間企業管理？

答：目前沒有規模，也沒有規劃。整建完成後即將使用權交還給民眾，未來也許可以考慮。

十四、 政府對老街當地居民有無任何安置計畫？

答：一部份為祖產，或倒塌或民眾在外地有住宅，早已搬出。在外地無住宅的，第二落隔間（門的部分）先施工。

十五、 請問台北縣政府目前執行三峽民權老街保存整建計畫有無任何困難？

答：經費不足。目前民眾配合度還算高。（出入口是否受限？）無此問題，除非第一落售出，實際上住戶一半未住當地。（若已改建住戶，高度超過規定，目前有 2~3 棟該如何處置？）因循舊法，只能道德勸說。

（謝謝接受訪談。）

二、訪談二（民間文化組織）：

訪談對象：三角湧文化協進會 副總幹事 劉美玲小姐 時間：95/02/02

一、請問三峽民權老街主辦機關與協辦機關？

答：要問里長才知道。只知里長有跟台北縣城鄉局合作，預計在 11/19 要辦第一階段落成典禮。

二、請問三峽民權老街保存整建計畫的保存方式為何？

答：沒有接觸。詳情要問鎮公所建設課。只知道維修到第一進，由公部門維修。文建會提供 3 億 6 千萬，僅包括硬體部分，如果需社區總體營造經費要額外跟文建會申請。

三、請問三峽民權老街保存整建民間參與部分有哪些單位？

答：建築師事務所、當地居民、鄰里長。

四、請問三峽原都市計畫中民權街 15 米道路內之土地是否已全數完成徵收？所有權歸誰？歸百姓或政府？

答：僅知到拆建補助金民眾已領，目前門面應屬政府，至於所有權狀上仍屬居民嗎？所有權的問題感覺不是很清楚切割。

五、請問就你所知，三峽民權老街民眾抗議的過程？

答：71 年列為古蹟，民眾反彈，經過 3 年，是否列為古蹟，民眾仍無意願，當時鎮民代表、里長帶頭抗爭，歷任里長態度不一。民眾的困擾之一在老街限建，比方說三代同堂，勢必面臨居住空間不足的問題，且長條街屋濕氣重、久未修易壞，修建限制多所困擾，社群代表非住於民權街很難有立場說話。

六、目前第一落居民似乎皆搬遷？

答：因修建因素，部分住第二落，部分先到外地租屋。維修後的房子也多租給商家。當地居民居住於此的比率不到三分之一。

七、請問三峽民權老街房屋租金約為多少？

答：20 年前約 1 千元/月，4 年前約 1~2 萬/月，維修後視地段與地主維護狀態，

價高者可達6萬/月。

八、請問三峽民權老街居民心態的調整？

答：初期列為古蹟，因保存觀念尚未建立，反對者眾。後因時空背景因素，部分生意商家基於商機，較能夠接受第一進改建。部分住家在政府明訂為古蹟前已偷偷改建，樓高突兀，屆時可能要視政府態度，目前因資源與資金已陸續流入，反對勢力已逐漸減少。且因第一進前的改建民眾不必出資，反對勢力軟弱（第一任總幹事林炯任對此較為瞭解。）

九、聽說要成立管理委員會？請問社區總體營造團體是否參與？

答：初期社區總體營造是贊成列為古蹟，造成當地居民的反感，暫時可能不會參與管委會，不過這個管委會也還沒成立。

三、訪談三（老街地主）：

訪談對象：民權街70號 陳老師 時間：95/05/20

一、請問您是不是地主？住在幾號？

答：我是地主，住在民權街70號。

二、請問你住在老街幾年了？

答：我從小就住在這裡，已經六十多年了。

三、請問您的學歷與職業？

答：我是師專畢業，已從國小老師退休。

四、請問您的家庭目前居住在三峽老街有多少人？

答：只有我和我太太二個人，小孩都有自己的房子都搬出去住了。

五、請問您對三峽老街自民國七十多年到現在的保存過程清楚嗎？

答：清楚。

六、請問您贊成三峽老街列入文化資產保存嗎？

答：不贊成。本來打算拆掉重建，原本可以蓋七樓，現在被指定了，連動都不能動！

七、請問您對政府的整建計畫滿不滿意？

答：政府出錢，修都修了，還能說什麼滿不滿意？普通啦..（苦笑）

八、請問您的土地是否被徵收？

答：騎樓還有前面第一間的一部份是道路用地，已經徵收了。

九、政府目前有容積移轉的方式來補償您的土地損失，請問您移轉了嗎？

答：轉去哪裡？根本沒有人來跟我談。

十、如果現在沒有歷史建築指定與容積移轉的問題，你要不要用市價賣土地？

答：當然要！政府說我家是保存最好的，我爺爺是秀才，以前開染行，房子很漂亮值得保存。可是現代人誰想住這種房子？值得保存！叫政府買去啊！要開博物館去開啊！買去開放參觀嘛！

十一、請問您整修前如何使用您的店面？

答：租人做生意啊。第一間從我爺爺時代起就一直是店面..

十二、請問您整修後如何使用您的店面？

答：政府修好了，而且已經被徵收了。一部份不是我的地，不太敢用，目前就空著，隔壁要競選就借他放東西。

十三、請問您一年花多少錢整修房子？

答：每年颱風來或下大雨就會漏雨，多多少少都有在修，所以房子還可以啦..每年大概都有花五萬以上。

十四、那前面第一間修過還會漏嗎？

答：政府修過了，已經不會漏了。

十五、您以前租店面給別人約多少錢？

答：一萬五千到二萬左右啦..

十六、現在政府有意成立管理委員會，您要加入嗎？

答：不願意。想出風頭的人或許願意吧！到時候要收管理費又要跟別人吵架！一定有人不想交..而且水電都要管委費付..

十七、如有財團想跟您長期租店您要租他嗎？

答：不太想租！如果能賣的話，想連後面一起賣掉...

十八、請問對政府有何建議？

答：如果想修，最好連後面也一起修一修..政府想買的話，用市價賣他..

四、其他建議（老街地主）：

1. 政府要想辦法把這條街繁榮起來，目前賣的東西內容不好，沒有特色。而且現在老街都是老人，也沒辦法經營。
2. 政府門面做得很漂亮啦，但裡面就很差啦！像地板加高那麼厚，後面的門就跟狗洞一樣，叫我們怎麼進去？爬進去喔！跟他們講，只是改成樓梯，頭還是會撞到。
3. 政府沒經費，無法照住戶的意願施工。
4. 政府缺乏完全的溝通，有些居民想申請第一落整建但已經來不及了，可不可以請政府通通給予整修或協助整修。
5. 政府的廠商施工進度太慢，應快速進行，以免影響大家生計。
光說沒用！光打雷不下雨。進度太慢！
6. 整修應該配合居民意見，配合人民需求。
7. 停車問題：缺少停車位
8. 屋頂排水：兩戶裝設一個排水管，遇到大雨不夠使用。
9. 請每戶安裝一個電鈴以便利住戶。
10. 每戶水錶箱裏請安裝一個水龍頭，以便住戶沖洗。
11. 目前政府整建第一落不止工程上出現很多問題，而且第二落以後沒有進行整建，使得房屋受損更嚴重，請政府能正視此問題，文化資產是所有人類共有的！請所有的人類能愛惜之。

附錄二 問卷

訪談員：

民間參與古蹟保存研究問卷

敬啟者，你好：

本問卷之目的為探討民間參與古蹟保存之可行性，並了解百姓對政府維修古蹟維修前與維修後的滿意度、及對整修後經營管理的方向，以作為提供民間參與古蹟保存研究之參考依據。我們很希望能夠佔用您一些時間，以取得您在經驗的精華！懇請您鼎力協助並惠賜您寶貴意見回答下列問題，本問卷結果將僅作為學術研究之用途，未經資料提供者之同意，絕不洩漏任何個案內容予其他個人或機關，請您放心作答，若有任何問題歡迎來電洽詢。本份問卷填寫約需花費台端 15 分鐘時間，感謝各位撥冗填列，並謝謝您的支持與協助！

指導教授：陳春盛 博士

國立交通大學工學院營建技術與管理在職碩士研究生

簡志維 敬上

聯絡電話：0933-XXXXXX

一、受訪者基本資料(請於適當□內打✓)

1. 性別：☐男 ☐女
2. 年齡：☐未滿 20 歲 ☐20~29 歲 ☐30~39 歲 ☐40~49 歲 ☐50~59 歲 ☐60 歲以上
3. 教育程度：☐國小以下 ☐國中、高中職 ☐大專 ☐大學 ☐碩士 ☐博士
4. 設籍三峽：☐否 ☐5 年以下 ☐6~10 年 ☐11~15 年 ☐16~20 年 ☐21 年以上
5. 職業種類：☐醫學 ☐建築 ☐政府 ☐教育 ☐文藝休閒 ☐百貨器材 ☐服務業
- ☐法律 ☐法人團體 ☐商業類 ☐其他
6. 受訪者身份：A☐老街土地持有人 B☐老街店面租借人☐老街附近當地居民 ☐遊客

★上題若回答 A 或 B 請繼續回答下列題目。其他請翻到下一頁繼續回答。

7. 目前居住於三峽民權老街：A☐是 B☐否

★若上題若回答 A 請繼續回答下列題目。回答 B 請翻到下一頁繼續回答。

8. 請問您的家庭目前居住在三峽老街（含您自己）的年齡分佈：

男性 10 歲以下：____位，11~20 歲：____位，21~30 歲：____位，31~40 歲：____位。

41~50 歲：____位，51~60 歲：____位，61~70 歲：____位，71 歲以上：____位。

女性 10 歲以下：____位，11~20 歲：____位，21~30 歲：____位，31~40 歲：____位。

41~50 歲：____位，51~60 歲：____位，61~70 歲：____位，71 歲以上：____位。

二、三峽老街的保存運動過程(請於適當□內打√)

1.請問您對三峽老街自民國七十八年起到現在的保存演進過程是否清楚？

☐完全不知道 ☐不清楚 ☐普通 ☐清楚 ☐非常熟悉

2.請問您目前是否贊成三峽老街列為文化資產保存？

A☐完全不贊成 B☐不贊成 C☐沒意見 D☐贊成 E☐非常贊成

3.承上題，若回答 A 或 B，請問原因為何？（請選出前三個原因，選擇 C、D、E 者免回答此題。）

☐建物安全顧慮 ☐政府程序不當 ☐土地利益受損 ☐建物不值得保存
☐交通問題 ☐生活受擾 ☐文化問題 ☐未來發展受限

4.請問您目前對政府老街的整建計畫是否滿意？

☐非常滿意 ☐滿意 ☐中等 ☐不滿意 ☐非常不滿意

5.受訪者身份：A☐老街土地所有人 B☐老街土地租借人 C☐老街附近當地居民 D☐遊客

★上題若選 A 或 B 者，請填寫住址：民權街_____號。（☐靠河邊 ☐靠山邊，請勾選）

回答 A 者 請從第 3 頁第三大題開始回答。

回答 B 與 C 者 請從第 5 頁第四大題開始回答。

回答 D 者 請從第 6 頁第五大題開始回答。



三、歷史建築土地所有人部分(請於適當□內打√)

1.請問您的房屋第一落土地是否已完成土地區段徵收？

☐全部被徵收 ☐部分被徵收 ☐完全未徵收 (請直接跳到第4題)

2.請問您的土地被徵收_____m² 或 _____坪 (請填入大約數字)

3.請問當初區段徵收補償金每 m² _____元或每坪 _____元 (請填入大約數字)

4. 請問您是否已領取區段徵收補償金？☐是 (但已退回政府) ☐是 (未退還政府) ☐否

5.請問您是否完成土地容積移轉買賣？☐是 ☐否 (請跳到第8題)

6.請問您土地容積移轉買賣的價格是每坪為_____元 或 每平方公尺 (m²) 為_____元

7.請問您對土地容積移轉買賣的價格是否滿意？

☐非常不滿意 ☐不滿意 ☐還算可以 ☐滿意 ☐非常滿意

8.請問您至今為何未完成土地容積移轉買賣？

☐無人購買 ☐暫時無出售意願 ☐打算自己使用 ☐價格談不攏
☐其他：請敘述，謝謝。

9.若無歷史建築指定與土地容積移轉的問題時，您是否願意以市價出售土地與房屋？

☐非常不願意 ☐不願意 ☐普通 ☐願意 ☐非常願意

10.政府限制騎樓與樓騎門面風貌保存與復舊，其餘進行高度管制與風格管制，您是否願意配合？

☐非常不願意 ☐不願意 ☐無意見 ☐願意 ☐非常願意

11.請問您在政府出資整建前，如何使用第一落歷史建築？

☐閒置 ☐出租 ☐拆除重建 ☐自用住宅 ☐社區設施 ☐農藝園藝
☐學前教育 ☐醫療保健 ☐餐飲業 ☐修理服務業 ☐殯葬業 ☐健身服務業
☐宗教 ☐一般服務 ☐人民社團 ☐文化藝術 ☐地方民俗 ☐社教文化
☐日常用品零售 ☐其他

12.請問您目前如何使用整修後的第一落歷史建築？

☐閒置 ☐出租 ☐社區設施 ☐社教文化 ☐農藝園藝 ☐學前教育 ☐醫療保健
☐宗教 ☐餐飲業 ☐一般服務業 ☐修理服務業 ☐殯葬業 ☐健身服務業 ☐人民社團
☐文化藝術 ☐地方民俗 ☐日常用品零售 ☐其他

13.請問上題的所列的使用種類是否符合老街的未來發展的需求？

☐非常不符合 ☐不符合 ☐中等 ☐符合 ☐非常符合

14.請問在歷史建築維修前，你每年花在建築物的維修管理費平均約多少？

☐二萬五千元以下 ☐二萬五千元～五萬 ☐五萬～七萬五千元 ☐七萬五千元～十萬
☐十萬～十五萬 ☐十五萬～二十萬 ☐二十萬～二十五萬 ☐二十五萬～三十萬

(接下頁)

15.請問您在**歷史建築整修前**，每年因建築物的租金收入平均約多少？

- ☐無（自用、傾倒或不堪使用） ☐二萬五千元以下 ☐二萬五千元～五萬 ☐五萬～七萬五千元
☐七萬五千元～十萬 ☐十萬～十五萬 ☐十五萬～二十萬 ☐二十萬～二十五萬
☐二十五萬～三十萬

16.請問您在**歷史建築整修後**，每年因建築物的租金收入平均約多少？

- ☐無（自用、公益或閒置） ☐二萬五千元以下 ☐二萬五千元～五萬 ☐五萬～七萬五千元
☐七萬五千元～十萬 ☐十萬～十五萬 ☐十五萬～二十萬 ☐二十萬～二十五萬
☐二十五萬～三十萬

17. 請問您在**歷史建築整修前**，在三峽民權老街的店面利潤收入每個月平均約多少？

- ☐無（自用、公益或閒置） ☐二萬五千元以下 ☐二萬五千元～五萬 ☐五萬～七萬五千元
☐七萬五千元～十萬 ☐十萬～十五萬 ☐十五萬～二十萬 ☐二十萬～二十五萬
☐二十五萬～三十萬

18. 請問您預估在**歷史建築整修後**，在三峽民權老街的店面利潤收入每個月平均約多少？

- ☐無（自用、公益或閒置） ☐二萬五千元以下 ☐二萬五千元～五萬 ☐五萬～七萬五千元
☐七萬五千元～十萬 ☐十萬～十五萬 ☐十五萬～二十萬 ☐二十萬～二十五萬
☐二十五萬～三十萬

19.請問您預估三峽老街**整修完成後**對的利潤收入是否有幫助？

- ☐非常有幫助 ☐稍有幫助 ☐普通 ☐稍有壞處 ☐非常有壞處

20. 政府有意規劃第一落街屋管理委員會，請問您是否願意參與？

- ☐非常不願意 ☐不願意 ☐普通 ☐願意 ☐非常願意

21. 若有老街商店居民有意自行組織**商店街促進組織**共同經營，請問您是否願意參與？

- ☐非常不願意 ☐不願意 ☐普通 ☐願意 ☐非常願意

理由：_____

22. 若有財團願意與你簽訂長期租約（例如 10～20 年）經營三峽老街商店街，請問您是否願意出租？

- ☐非常不願意 ☐不願意 ☐普通 ☐願意 ☐非常願意

理由：_____

23.請問您對政府目前老街的整建計畫是否滿意？

- ☐非常不滿意 ☐不滿意 ☐中等 ☐滿意 ☐非常滿意

24.請問對政府是否有其他建議？請說明。

問卷到此結束，謝謝您!

四、歷史建築租借人、附近居民(請於適當□內打√)

1.請問三峽老街整修前每個月店面租金約多少？

- ☐不知道！ ☐三千元以下 ☐三千～五千元 ☐五千～七千元
☐七千～九千元 ☐一萬～一萬五千 ☐一萬五千～二萬 ☐二萬以上

2.請問三峽老街整修後每個月店面租金約多少？

- ☐不知道！ ☐三千元以下 ☐三千～五千元 ☐五千～七千元
☐七千～九千元 ☐一萬～一萬五千 ☐一萬五千～二萬 ☐二萬以上

3.請問三峽老街整修前後租金是否有調漲？

- ☐沒有 ☐調漲一千以下 ☐調漲約二千 ☐調漲約三千 ☐調漲約四千 ☐調漲約五千以上

4. 請問您在歷史建築**整修前**，在三峽民權老街經營商店的利潤收入每個月平均約多少？

- ☐無（自用、公益或閒置） ☐二萬五千元以下 ☐二萬五千元～五萬 ☐五萬～七萬五千元
☐七萬五千元～十萬 ☐十萬～十五萬 ☐十五萬～二十萬 ☐二十萬～二十五萬
☐二十五萬～三十萬

5. 請問您在歷史建築**整修後**，在三峽民權老街經營商店的利潤收入每個月平均約多少？

- ☐無（自用、公益或閒置） ☐二萬五千元以下 ☐二萬五千元～五萬 ☐五萬～七萬五千元
☐七萬五千元～十萬 ☐十萬～十五萬 ☐十五萬～二十萬 ☐二十萬～二十五萬
☐二十五萬～三十萬

6.請問三峽老街整修後對您的利潤收入是否有幫助？ ☐有 ☐沒有

7.若有老街商店居民有意自行組織商店街促進組織共同經營，請問您是否願意參與？

- ☐非常不願意 ☐不願意 ☐普通 ☐願意 ☐非常願意

理由：_____

8.若有財團願意邀您加盟共同經營三峽老街商店街，請問您是否願意參加？

- ☐非常不願意 ☐不願意 ☐普通 ☐願意 ☐非常願意

理由：_____

問卷到此結束，謝謝您!

五、遊客部分(請於適當□內打0)

1.請問您來自於哪一個地區？

- ☐國外（含中國大陸） ☐台灣北部縣市 ☐台灣中部縣市 ☐台灣南部縣市
☐台灣東部縣市

2.請問您今天為何會來三峽老街？

- ☐觀光 ☐路過 ☐探訪友人 ☐購物 ☐其他：_____

3.請問您在看過三峽老街後可明白分辨出哪些是新增的建築構件嗎？

- ☐非常容易 ☐尚可分辨 ☐普通 ☐有點困難 ☐非常困難

4.三峽老街讓你有回到從前的感覺？

- ☐非常同意 ☐同意 ☐普通 ☐不同意 ☐非常不同意

5.三峽老街是值得您再來的地方？

- ☐非常同意 ☐同意 ☐普通 ☐不同意 ☐非常不同意

6.請問下列哪一項是參觀三峽老街後令您覺得滿意的原因？(可複選，最多3種)

- ☐街道景觀 ☐交通問題 ☐飲食問題 ☐廁所問題
☐居民態度 ☐購物問題 ☐休息問題 ☐人行空間問題
☐其他（請說明）：

7.請問下列哪一項是參觀三峽老街後令您覺得不滿意的原因？(可複選，最多3種)

- ☐街道景觀 ☐交通問題 ☐飲食問題 ☐廁所問題
☐居民態度 ☐購物問題 ☐休息問題 ☐人行空間問題
☐其他（請說明）：

8.請問您在三峽老街的每人消費金額預估會花多少錢？

- ☐一百元以下 ☐一百～三百元 ☐三百～五百元 ☐五百～一千元
☐一千～一千五百元 ☐一千五百～二千元 ☐二千元以上。

問卷到此結束，謝謝您!

附錄三 台北縣政府回函

回覆單位	城鄉局	回覆日期	95/05/30 11:48
回覆內容	<p>簡志維先生您好，您 95 年 5 月 23 日電子郵件，我們已收到您的來函並對於您提出索取有關三峽民權老街容積移轉的問題，謹答復如下：您提及想索取三峽民權老街有關容積移轉的資料供您論文寫作乙事。有關老街的文化保存一直是本縣在文化資產保存與都市復育方面當前的重点工作，而「三峽民權老街區」更應該加以保存，以作為台灣都市文化復育之典範。因保存涉及人民權益，本縣於民國 89 年發布「變更三峽都市計畫（三角湧老街再發展方案）」，就土地使用分區、道路及建築物保存問題，作整體考量並於計畫中明定可容積移轉，俾利老街之再造與活化，以創造地方再發展的契機。惟經查自民國 89 年至 95 年尚無有關三峽民權老街容積移轉案例可供您參考，尚請見諒。另您查詢有關「三峽民權老街」民國 70 年至 95 年公告地價值乙事，將由本府地政局答覆。台端若欲獲取容積移轉相關資料，歡迎洽臨或以電話洽詢本府城鄉局（都市更新課）。承蒙關懷縣政，謹致謝忱！謝謝您！ 承辦單位：城鄉局更新課 聯絡電話：2960-3456 正本： 副本：</p>		



作者簡歷

姓 名：簡 志 維

籍 貫：台灣省桃園縣

出 日：62 年 5 月 23 日

現 職：桃園縣至善高中數學教師兼實用技能班主任

一、學歷：

國立交通大學工學院營建技術與管理碩士在職專班

國立交通大學土木工程學系

國立交通大學教育學程中心

私立中原大學教師第二專長數學學分班

省立板橋高中

桃園縣武嶺國中（現 大溪國中）

桃園縣大溪國小

二、工作經歷：

桃園縣至善高中數學教師兼訓育、體衛組長

桃園縣至善高中數學教師兼導師

國立大甲高中建築科實習教師

新竹茗泉營造工程部工程師

新竹長豐土木結構大地技師事務所設計部工程師

新竹世合工程檢修部工程師

三、專業證照：

中華民國中等學校教師證（建築科）

中華民國中等學校教師證（數學科）

行政院勞委會乙級技術士（泥水砌磚）

行政院勞委會乙級技術士（勞工安全衛生管理）

行政院勞委會乙級技術士（工程測量）