

融合文化資產保存與民間參與公共建設

中華民國九十四年十二月

研究主題：

融合文化資產保存與民間參與公共建設

委 託 單 位：行政院公共工程委員會

執 行 單 位：中華民國建築學會

計 畫 主 持 人：徐裕健

研 究 團 隊：林正雄、李俊億、呂俊儀

郭致良、蘇晏祺、陳逸涓

出 版 日 期：中華民國九十四年十二月廿五日

研究報告編號：0940265

本報告不必然代表行政院公共工程委員會意見

行政院公共工程委員會

融合文化資產保存與民間參與公共建設

目錄

| | |
|-----------------------------------|-----------|
| 第壹章 緒論 | 1 |
| 1.1 研究計畫緣起與目標..... | 1 |
| 1.2 文化資產保存與民間參與公共建設之定義..... | 3 |
| 1.3 目前文化資產之重大問題..... | 5 |
| 1.4 研究流程與方法..... | 8 |
| 第貳章 文資法系與促參法系相容性課題分析 | 9 |
| 2.1 文資法系與促參法系之關聯圖..... | 9 |
| 2.2 民間機構參與文化資產再利用公共建設之可行性方式..... | 10 |
| 2.3 文化資產在執行促參之興建（修護）成本負擔及風險..... | 11 |
| 2.4 文化資產在執行促參之營運及移轉課題..... | 13 |
| 2.5 文化資產法與促參融合之方式..... | 16 |
| 第參章 法令體系之橫向與縱向銜接課題分析 | 17 |
| 3.1 文化資產保存法法系融合促參課題..... | 17 |
| 3.2 都市計畫法系融合促參課題..... | 32 |
| 3.3 土地法系融合促參課題..... | 34 |
| 3.4 工商登記融合促參課題..... | 35 |
| 3.5 建管法系融合促參課題..... | 37 |
| 3.6 國有財產法融合促參課題..... | 38 |
| 3.7 環境影響相關法系融合促參課題..... | 39 |
| 3.8 國家公園相關法系融合促參課題..... | 43 |

| | |
|------------------------------------|-----------|
| 第肆章 案例探討與課題分析 | 47 |
| 4.1 第三級古蹟臺灣總督府交通局鐵道部..... | 47 |
| 4.2 臺灣大學牯嶺街宿舍群..... | 55 |
| 4.3 台北市市定古蹟陽明山中山樓..... | 63 |
| 4.4 台北市市定古蹟松山菸廠..... | 68 |
| 4.5 國外案例－紐約市中央大車站..... | 75 |
| 第伍章 結論與建議 | 79 |
| 5.1 文化事業進行促參的時機分析..... | 79 |
| 5.2 修法及執行面之課題..... | 82 |
| 5.3 再利用的活化課題之分析..... | 91 |
| 附錄 | 94 |
| 附錄一、期初審查意見綜理表..... | 94 |
| 附錄二、期中審查意見綜理表..... | 96 |
| 附錄三、期末審查意見綜理表..... | 99 |
| 附錄四、「第三級古蹟臺灣總督府交通局鐵道部」再利用評估試算..... | 102 |
| 附錄五、「臺灣大學牯嶺街宿舍群」再利用評估試算..... | 106 |

表目錄

| | |
|--|----|
| 表 2.2.1 民間機構參與文化資產再利用公共建設可行性方式 | 10 |
| 表 4.1.1 總督府交通局鐵道部基地面積表 | 47 |
| 表 4.1.2 總督府交通局鐵道部建議保留之現存建物表 | 49 |
| 表 4.1.3 總督府交通局鐵道部建議保留之現存建物及可建容積概算表 | 52 |
| 表 4.2.1 臺灣大學牯嶺街宿舍群保留建物面積表 | 56 |
| 表 4.2.2 臺灣大學牯嶺街宿舍群保留建物容積計算表 | 57 |
| 表 4.2.3 臺灣大學牯嶺街宿舍群古蹟經營主體事業之公益性評估表 | 60 |
| 表 4.2.4 臺灣大學牯嶺街宿舍群主體事業與附屬事業之可適性評估表 | 61 |
| 表 4.2.5 臺灣大學牯嶺街宿舍群附屬事業經營之自償可能性評估表 | 62 |
| 表 4.3.1 中山樓土地所有權資料表 | 64 |
| 表 4.3.2 中山樓附屬事業經營之自償可能性評估表 | 66 |
| 表 4.4.1 松山菸廠土地面積與權屬表 | 69 |

圖目錄

| | |
|---------------------------------------|----|
| 圖 1.4.1 研究流程圖 | 8 |
| 圖 2.1.1 相關法令關聯圖 | 9 |
| 圖 2.4.1 古蹟維護管理之營運評鑑週期及營運特許期限關係圖 | 15 |
| 圖 4.1.1 總督府交通局鐵道部所有權人分佈及編號圖 | 48 |
| 圖 4.1.2 總督府交通局鐵道部交通路線圖 | 48 |
| 圖 4.1.3 鐵道部鳥瞰照 | 50 |
| 圖 4.1.4 鐵道部臨延平北路照 | 50 |
| 圖 4.1.5 鐵道部正立面照片 | 51 |
| 圖 4.1.6 鐵道部禮堂正立面照片 | 51 |
| 圖 4.1.7 總督府交通局鐵道部開發範圍示意圖 | 52 |
| 圖 4.2.1 臺灣大學牯嶺街宿舍群位置示意圖 | 55 |
| 圖 4.2.2 臺灣大學牯嶺街宿舍群交通路線圖 | 56 |
| 圖 4.2.3 台大牯嶺街宿舍群保留建物示意圖 | 57 |
| 圖 4.2.4 臺大牯嶺街宿舍群航照圖 | 58 |
| 圖 4.2.5 臺大牯嶺街A3 宿舍庭院照片 | 58 |
| 圖 4.2.6 臺大牯嶺街A3 宿舍正面照片 | 58 |
| 圖 4.2.7 臺大牯嶺街A3 宿舍側院照片 | 58 |
| 圖 4.3.1 陽明山中山樓鳥瞰圖 | 63 |
| 圖 4.3.2 中山樓配置示意圖 | 64 |
| 圖 4.3.3 中山樓開發建議圖 | 67 |
| 圖 4.4.1 松山菸廠交通位置圖 | 69 |
| 圖 4.4.2 松山菸廠建議保留之現存建物土地使用區劃圖 | 70 |
| 圖 4.4.3 松山菸廠舊貌 | 71 |
| 圖 4.5.1 紐約中央車站舊照 | 77 |
| 圖 4.5.2 煙草大廈位於中央車站對街 | 77 |

第壹章 緒論

1.1 研究計畫緣起與目標

1.1.1 計畫緣起

台灣文化資產保存修護再生的發展，已由早期的文化行政部門摸索階段，跨入專業分工整合與鼓勵民間參與階段。其中，近代建築遺產包括日治時期公共建築、工業廠區遺址...等，因文化資產本體所定著之土地及周邊影響範圍龐大，故其保存與再利用之計畫需要更多跨領域的整合。台灣歷史文化遺產保存領域雖有初步成果，但卻缺乏宏觀的視野與不同行政部門及民間的專業整合。在政府與民間互依與複雜的現實中，文化資產保存的「公益性」與擴大民間參與開發與營運將增加其操作之複雜度，因此制度的整合與保存專業同等重要。

我們不僅需要「保存的專業」，也需要「整合的專業」，透過整合近代建築遺產保存修護再生的領域可以在原有的保存技術範疇之外，針對文化遺產中特殊現代生活的需要量身打造，整合融入民間不同領域的營運管理專業，從不同的角度來探討此一課題，打破傳統的思維範疇，在保存的架構下進行政府與民間開發合作的科際整合。

「行政院公共工程委員會『融合文化資產保存與民間參與公共建設』委辦案」，針對台灣目前「文化資產保存」與「民間參與公共建設」兩者之融合所面臨之課題與困境，進行跨部門的課題整合、透過重要個案的需求經驗案例分析，對政府部門與民間參與文化資產修護再利用之議題聚焦討論，具體形成可以執行的政策，或提出政策配套研擬修法或提供制度開放改革之意見，作為文化資產維護與促進民間參與公共建設法系及相關法系之融合、實踐可行性的研究。

1.1.2 計畫目標

(1)瞭解文化資產保存國際重要趨勢，釐清台灣本土重大課題

針對現階段國際文化資產保存之重要潮流、趨勢及觀念，透過相關案例實際執行現象成效及衍生問題之比較分析，釐清並發掘台灣未來應面對的課題，及早因應準備並作為推動民間參與文化資產保存實踐之參考。

(2)民間參與公部門文化資產保存與開發之可行性

分析國內重要公、私有文化資產保存之個案推展的困境，針對公部門與民間投資可行性之課題蒐集分析，研擬國內相關政策、法令及實務執行之課題及推廣之可行性，以國內交通部鐵道部、臺大牯嶺街宿舍群、松山菸廠、陽明山中山樓等重要案例執行的可行性原則、方向與課題分析。

(3)民間參與文化資產保存再利用研擬

針對國外之先進文化資產保存國家之營運管理計畫，與民間參與機制之課題，提出有助於國內擴大民間參與文化資產再利用機制之參考。

(4)關聯性之法令、工具之援引、修正之可行性

自公部門實務執行相關之法令、工具與機制的角度，進行推廣民間參與可行性分析，評估目前法令橫向整合援用或修正之可能方向。

1.2 文化資產保存與民間參與公共建設之定義

在本研究中，將以促參法中被歸類為「文教設施」之文化資產，也就是文資法中「古蹟、歷史建築」、「工業遺址」及都市計畫觀點中「特定區」保存之聚落等文化資產進行討論，且需以「公共建設」為前提，將範圍限定在公有產權之古蹟、歷史建築、工業遺址及特定區保存之聚落為討論對象。公有產權文化資產除符合促參法中文教設施之規定，在性質與規模上亦較易成為民間參與公共建設的適切標的。

廣義「文化資產」的定義是：「人類具有文化相關價值之資產」。文化資產保存及維護的最高法源即為「文化資產保存法」。「文化資產」在意義上屬於全民共同擁有的「文化公共財產」，文資法的主要宗旨，即在保護及維護具有重要文化意義的古蹟、歷史建築、聚落等多元文化財產，並提供給全民參觀、使用及從中學習的歷史教材，所以在「文化」教育意義上，文化資產保存及再利用，必須被賦予更高的公益性，才能符合全民共同享有公共財產的原始定義。

文化資產保存法（以下簡稱：文資法）將「文化資產」分為七大類：1.古蹟、歷史建築、聚落；2.遺址；3.文化景觀；4.傳統藝術；5.民俗及有關文物；6.古物；7.自然地景，「古蹟、歷史建築及聚落」類文化資產，以文資法第三十條「古蹟應保存原有形貌及文化風貌，不得變更，如因故損毀應依原有形貌及文化風貌修復，並得依其性質，報經古蹟主管機關許可後，採取不同之保存、維護或再利用方式」為最高保存原則，依此原則訂定細則與其他相關子法，此基本法系詳細規範了此類文化資產再利用之性質及準則。

以保護及維護為前提的原則之下，屬於「古蹟、歷史建築及聚落」類的文化資產在使用上受到許多限制，從暫定古蹟到指定古蹟後的調查研究方法、再利用設計及修復、施工記錄等，都因其保存文化意義的特殊性而受到文化資產主管機關的監督與審核，皆需經過學者專家審查才能進行。除修復再利用計畫之外，更要為其後續的維護挹注更多的督導及管制，也因為謹慎繁瑣的審查管制，使得許多修復完成的古蹟，其再利用計畫上大多成為靜態的文物展示使用或是由公部門負擔沈重的史料博物館，抑或成為活動力甚低的咖啡藝文館，大規模的古蹟或歷史建築，由於公部門資金缺乏，又欠缺完備法令制度誘導私部門投入經營，空間資源及活力未能充分發揮，「文化資產」因而無法成為具有效益的「公共建設」。

將文化資產置入公共建設討論的議題，民間機構提供之資源與專業人力，應該是重要的再生動力，民間機構的創意與較具彈性的營運型態，應有助於文化資產轉化為更有效益的公共建設。

促進民間參與公共建設，為近年來世界趨勢，一方面減少政府財政上的負擔，二方面可引進民間資金及經營管理專案參與公共建設，國內早自民國 83 年公佈施行「獎勵民間參與交通建設條例」，訂定民間參與公共建設的相關法令，至民國 92 年，立法院以通案立法擴大民間參與公共建設範疇，規範政府與民間機構的權力義務、申請審核及監督管理等程序，放寬各項限制及提供相關優惠等誘因，行政院並訂定「促進民間參與公共建設法」（以下簡稱「促參法」），以公共工程委員會作為中央主管機關，更健全了民間參與公共建設的相關法源基礎及依據。

其中，在促參法中詳列了可參與之公共建設的相關項目，文化資產類依促參法施行細則第十條第四款中，為「依法指定之古蹟、登錄之歷史建築及其設施」，歸屬於促參法第三條第六款的文教設施之中，提供了文化資產保存與民間參與投資的機會與法源基礎。

1.3 目前文化資產之重大問題

文化資產相關法令之「限制性」多，但「獎勵性」相較之下較為薄弱，且執行可行性偏低，若未與其他法令系統橫向聯結，將影響促參之執行效益。促參法令開放了民間投資公共建設的大門，但文資法令為了保存其公益性質，設定了相對較高的門檻，也造成兩法系在融合面上，仍須協調與突破。茲將文資法的限制性與獎勵性目前所遇見之困境，略列於下。

1.3.1 文資法系「限制性」明確與不明確處造成之困擾

(1) 文化資產之指定明確

目前台灣實施之新版文化資產保存法，對於古蹟、歷史建築及聚落之指定登錄數量及種類越來越廣泛，進入古蹟指定程序等同於古蹟，必須遵照相關規定，主管機關有絕對的權力直接進行指定古蹟的程序，若促參案內有建物被指定為「暫定古蹟」或「古蹟」，即必須遵守文資相關法系之規定。

(2) 勞務採購之限制明確

文資法系對於下列文化資產相關之勞務採購資格，有相對嚴謹之規範，如：

- 勞務委任主持人：與古蹟、歷史建築及聚落修復或再利用工程有關之修復或再利用計畫、規劃設計、施工監造、工作報告書及其他相關事項之主持人。(古蹟修復工程採購辦法§2、§6)
- 古蹟、歷史建築及聚落修復或再利用工程定作之廠商：古蹟、歷史建築及聚落之解體、緊急搶修、修復、再利用工程等。(古蹟修復工程採購辦法§10)
- 傳統技術性之修復工作者--傳統匠師或專業技術人員(古蹟修復工程採購辦法§11、§12)
- 工地主任(古蹟修復工程採購辦法§14)
- 材料構件原樣保存修復規定(古蹟修復工程採購辦法§17)

針對以上之資格及材料限制，在工程的發包及進行上，都需要主管機關之審核，具有嚴謹之明確限制性。

(3)古蹟範圍或保存區之劃設管制不明確

古蹟範圍或保存區之指定與劃設，牽涉到原有使用強度與機能，若在保存區內除文資法外另有法令規範，則限制更為複雜。如陽明山「中山樓」之保存區範圍指定及期程處於不確定狀態，古蹟維護、歷史建築及保存區之限制性將形成促參團隊之重大風險。

(4)產權私有文化資產之容積移轉法令不明確

「容積移轉」為文化資產促參之重大誘因，但目前「古蹟土地容積移轉辦法」第 3、5、10 條規定過於嚴格，因多數老民宅為祭祀公業共有，祭祀公業派下人員眾多，若將「容積」視為土地，則可引用土地法第 34 條，即適用 1/2 所有權人同意，即可處分容積之移轉規定；但若「容積」不被視為「土地」，則可能需全部所有權人同意方可行之，如此一來，「容積移轉」獎勵形同虛設。

1.3.2 文資法之「獎勵性」

(1)容積轉移之獎勵

容積移轉之獎勵目前只在私有產權之古蹟上施行，部分需要其空間或容積進行興建之公有產權文化資產管理單位受限，無法使古蹟所有單位享此獎勵進行更新。

(2)產權非私有之文化資產

「產權非私有之文化資產」之使用限制過於嚴格，且限制多數重大文化資產適用促參之可能性。像是部分公營單位及國立學校之校舍或宿舍，被指定為古蹟或歷史建築後需要自行承擔維修經費，也不能再做建築物之更新及開發，將造成其管理單位沉重負擔，且阻礙其原規劃之發展，倘若因無法自付修復經費造成古蹟之損壞，則亦成為全民的損失。

另，產權非私有之文化資產，公營單位或學校主管之古蹟、歷史建築也無法享有容積移轉之獎勵，既無法籌措修護經費，也無法享有應享權利。

(3)文資法子法之整合及協調

「文資法」與「促參法」之間，兩法系同時執行於單一標的物，需要法令上的解釋磨合與協調，新版文資法於 94 年 11 月 1 日公佈施行後，行政院文化建設委員會（以下簡稱：文建會）正在針對文資法的相關子法做增訂及修正，因此，本研究將整理文資法之相關子法融合促參法可能預見之問題，提出可能之課題及解套方式，促使文化資產能以促參案件類型進行維護及經營管理。現預備於 94 年 12 月 30 日公布之新修法令有以下幾項：

- 暫定古蹟條件及程序辦法
- 古蹟管理維護辦法
- 古蹟修復及再利用辦法
- 古蹟歷史建築及聚落修復再利用建築土地消防法規適用辦法
- 古蹟修復工程採購辦法
- 文化資產獎勵補助辦法

另仍有「文化資產保存法施行細則」等法令仍待修正。

(4)產權非公有之文化資產

對產權為私有之古蹟、歷史建築群及聚落之促參案，宜修正訂定條文及相關辦法，來處理「容積移轉」課題。古蹟土地容積移轉辦法，面臨都市計畫容積移轉辦法實施所釋放出的容積市場競爭，毫無利基可言，私有文化資產之維護，目前僅有台北市依都市計畫法劃設之「大稻埕歷史風貌特定專用區」，有歷史性建築之容積移轉，其他援引古蹟土地容積移轉辦法之案例鮮少。

且在文資法內，除「古蹟」外並無針對歷史風貌特定區設定容積移轉機制，亦無保存區之容積移轉規定，目前皆仰賴都市計畫法系下之特定專用區或保存區規則進行歷史建築之容積移轉，文資法應針對歷史建築或聚落做容積移轉之相關規範。

1.4 研究流程與方法

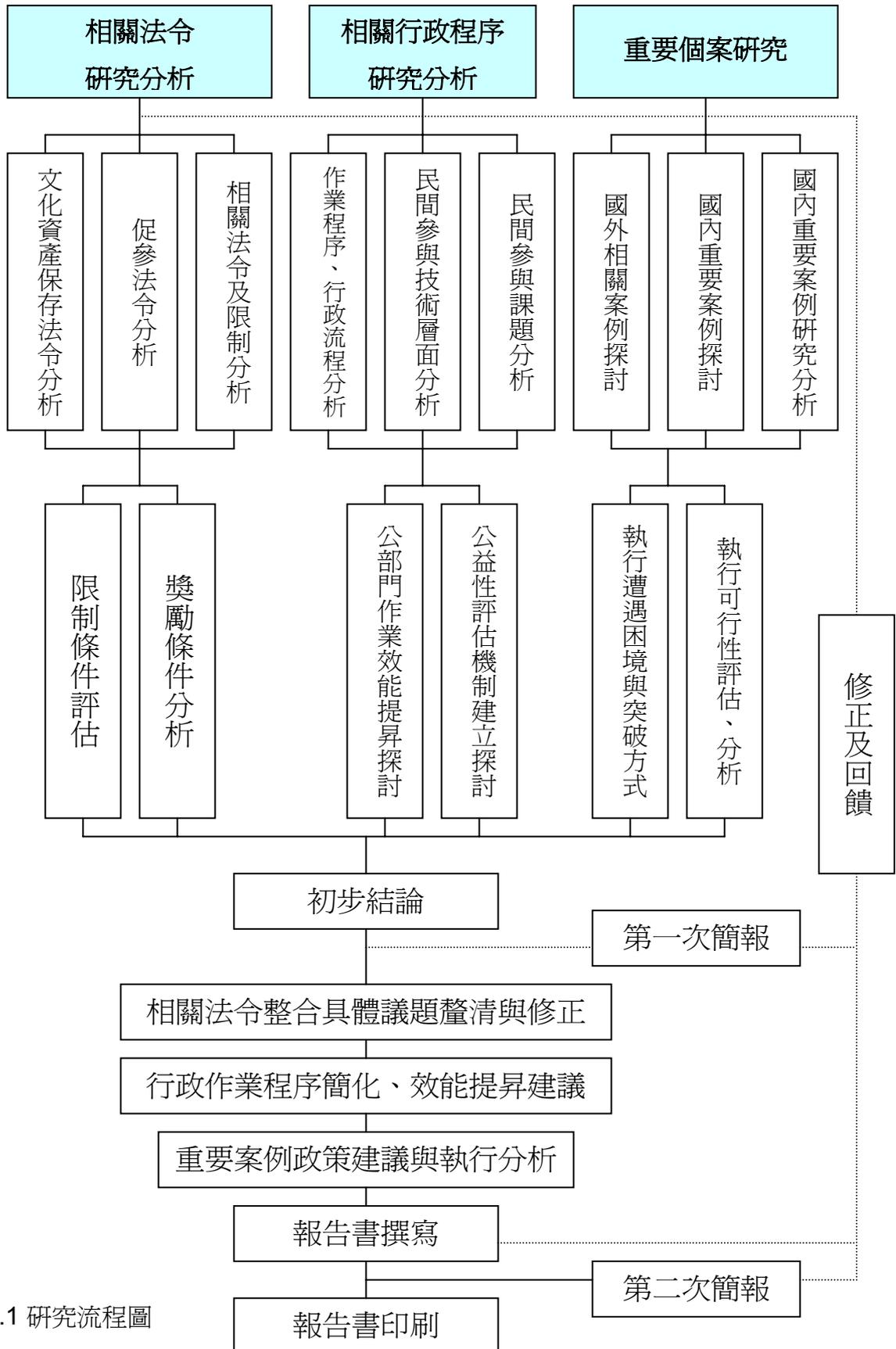


圖 1.4.1 研究流程圖

第貳章 文資法系與促參法系相容性課題分析

2.1 文資法系與促參法系之關聯圖

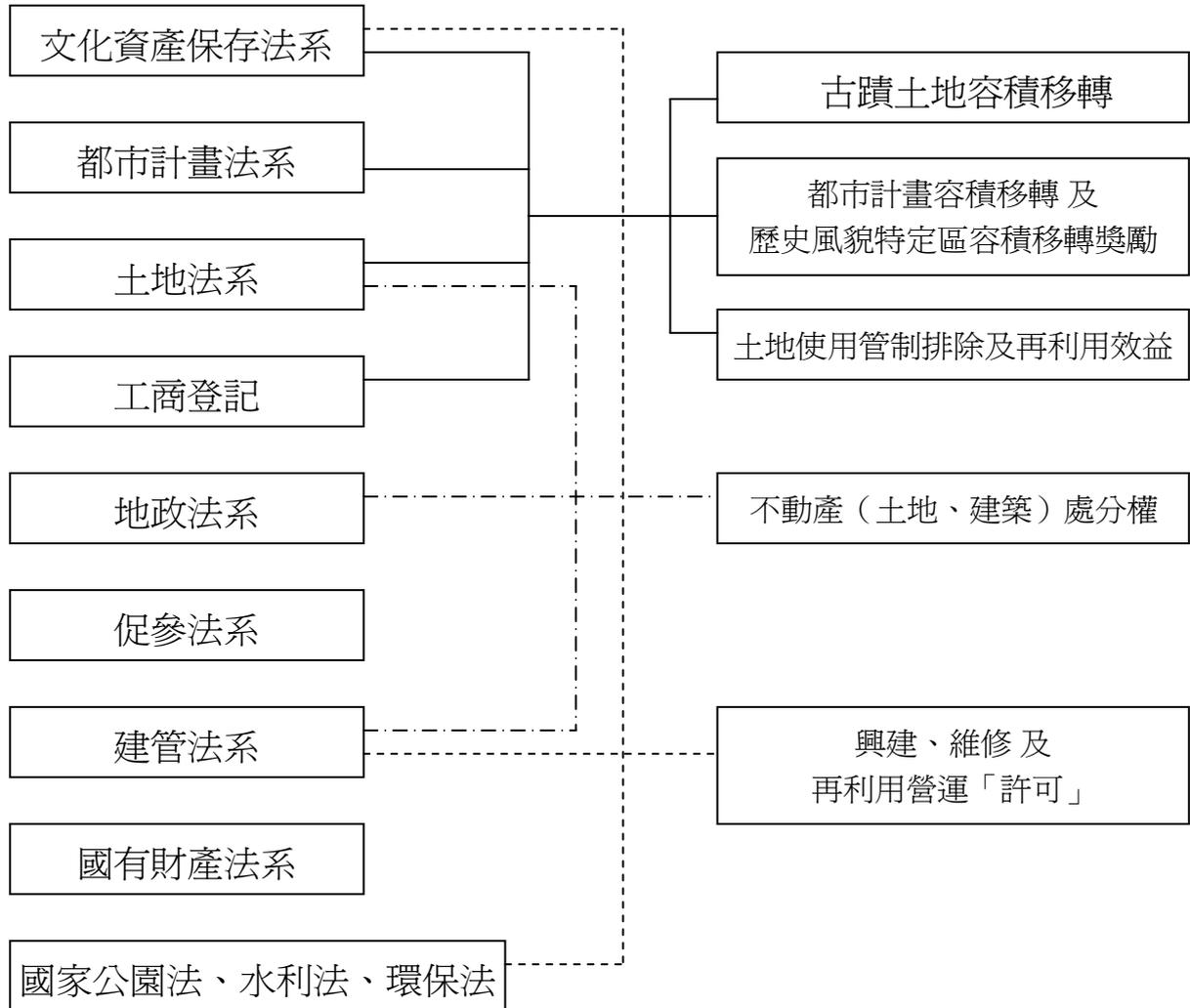


圖 2.1.1 相關法令關聯圖

2.2 民間機構參與文化資產再利用公共建設之可行性方式

| 民間機構參與公共建設之方式 | 文化資產性質 | 案例 |
|--|----------------------------|--|
| BOT ：由民間機構投資興建（包含古蹟本體修護及週邊所需設施興建）並為營運；營運期間屆滿後，移轉該建設之所有權予政府。 | 營運自償率高且文化資產修護興建後可申請抵押貸款設定者 | <ul style="list-style-type: none"> ■松山菸廠體育文化園區 B.O.T.案 ■陽明山莊 B.O.T.+中山樓 R.O.T.案 |
| 無償 BTO ：由民間機構投資興建（包含古蹟本體修護及週邊所需設施興建）完成後，政府無償取得所有權（週邊設施），並委託該民間機構營運；營運期間屆滿後，營運權歸還政府。 | 營運自償率高且文化資產修護興建後不得抵押貸款設定者 | 目前尚無相關案例 |
| 有償 BTO ：由民間機構投資興建（包含古蹟本體修護及週邊所需設施興建）完成後，政府一次或分期給付建設經費以取得所有權（週邊設施），並委託該民間機構營運；營運期間屆滿後，營運權歸還政府。 | 營運自償率低且文化資產修護興建後不得抵押貸款設定者 | |
| ROI ：由政府委託民間機構，或由民間機構向政府租賃現有設施（古蹟本體），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。 | 營運自償率低或文化資產已完成修護工程之前期投資者 | <ul style="list-style-type: none"> ■台北之家（台北光點） ■前清英國打狗領事館委外經營案 ■西門紅樓委外經營案 |
| OT ：由政府投資新建（古蹟本體修護）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。 | | |
| BOO ：為配合國家政策，由民間機構投資新建，擁有所有權，並自為營運或委託第三人營運 | 私有文化資產修護及再利用 | <ul style="list-style-type: none"> ■大稻埕歷史風貌特定專用區歷史建築維護事業計畫 |
| 其他經主管機關核定之方式（ex: 歷史風貌特定區、） | | |

表 2.2.1 民間機構參與文化資產再利用公共建設可行性方式

2.3 文化資產在執行促參之興建（修護）成本負擔及風險

(1) 遇「情事變更」時之退場機制或契約調整之設計

在文化資產尚未被指定之前，若已有開發方案進行規劃作業，且已進入促參程序；但在開發用地內，卻有建物遭指定為文化資產或登錄為歷史建物，將造成廠商之投資情事變更風險，應預為訂定退場機制或契約調整之設計。

(2) 無可避免之責任義務

在文資法當中，已明定古蹟、歷史建築及聚落，需經過「調查研究」、「解體調查」、「再利用規劃」及「經營管理計畫」等相關研究計畫之規定。除此之外，文資法亦規定上述計畫之執行經學者專家審查，對其建築師、營造廠商、營造匠師等設有資格之限制；上述相關規定所要求的責任，都會造成投資廠商的額外時間成本與金錢成本，成為文化資產在促參案中民事合約之乙方無可避免之責任義務。

(3) 公共安全責任可能造成之額外負擔

文資法第二十二條中，將建築法、消防法等相關法規做一部或全部之排除，但因在臺灣現有文化資產，其年份皆已久遠，其材料、技術皆難以承受現有的使用機能與安全需求，且若將文化資產作為公共使用，必要有另行審查是否符合公共安全。

舉例來說，若文化資產為日式的木造建築，需要會有更嚴格的公共安全要求，因建材本身不具防火性，故要加強其防火設備、排煙系統等消防設施，如此一來，即會成為另一種不確定的成本負擔。

(4) 私有文化資產與公共設施保留地容積移轉市場之競爭

私有文化資產的開發利用，通常會與其土地容積移轉有關，古蹟土地容積移轉會受到土地公告現值之影響，因其土地公告現值為移轉的基數，但多數的文化資產座落位置，都在舊區域內，公告現值低，無法成為誘因，需要進一步的討論及訂定相關規則。

目前在臺灣，私有文化資產是唯一可以執行「古蹟土地容積移轉」的文化資產；但在容積移轉的市場上，目前還有公共設施保留地亦可以進行容積移轉，公共設施保留地因數量多，在市場上多有打折進行交易，造成文化資產的容積移轉在市場上無法與其競爭。因此，除了土地公告現值通

常過低的影響之外，還有文化資產座落位置問題，若文化資產之定著土地公告現值過低，應對其設置一加乘機制，讓文化資產的容積移轉更具市場性，也更有再利用的可行性。

2.4 文化資產在執行促參之營運及移轉課題

(1) 土地使用限制之排除與特許使用

主政機關應於設定促參時，在政府主辦或民間自提之程序上，應在設定相對條件時釐清是否排除土地使用限制或特許使用，使辦理主體與實際執行單位做垂直縱向方面的切割瞭解。

依文資法古蹟定著土地及保存區得排除原有土地使用限制：

- 目前指定文化資產所定著土地範圍往往過小，通常不具再利用經營規模。
- 特許使用未明訂，需視各案特殊時空訂定再利用營運方式，文化資產之指定時通常未考量「發展因素」。
- 依賴政府補助興建之文化資產維護，往往缺乏營運風險評估。
- 政府之預算制度及稅收編列經費不足，以負擔所有之指定或登錄之文化資產維護事業需求。

依都市計畫法劃設之保存區及歷史風貌特定區：

- 經過都市計畫變更劃設之保存區土地使用未明訂，且範圍亦多不具經營產業規模。
- 特定區劃設之範圍通常具有產業發展之考量，但行政體系未具執行文化資產維護之經驗。
- 特定區維護經費龐大，若缺乏政府經費的挹注，則需仰賴“容積移轉”及容積獎勵機制。日常維護經費亦缺乏穩定財源規劃，如專款維護基金之設置。

(2) 文化資產指定及保存區劃設衡量

目前文化資產之指定與劃設，皆針對古蹟建築本體所位處之土地做考量，較無考慮與旁邊的土地進行保存區劃設或以特定區概念，增加其進行促參案的可能性，所以在文化資產指定的面向上，應預先為其未來的經營管理做考量，以整體保存區的概念來作指定。

保存區的劃設根據辛晚教教授於民國 86 年提出之「古蹟用地劃設對私有發展權益影響之研究」中，劃設古蹟用地應考量三個層面的思考，一為古蹟、歷史建築本體、二為必要性之附屬設施、三為影響整個其他更次要設施之搭配，由此才能將未來發展之擴張可能納入。

(3)附屬事業營運項目放寬

在促參法中附屬事業的相關規定並不明確，又加上文化資產所具有的文化特殊性，且必須經過相關單位之審核，需要更進一步的訂定相關規則予以放寬或限制。

(4)附屬事業營運收入使用缺乏足夠之維護經費挹注

文資法第 19 條中規定，公有文化資產因營運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。若文化資產以促參案進行經營及附屬事業之營運開發，會有多層面的經費出現，從開發權利金、營運權利金至營運收入，需要更進一步的規範此部份之經費運用準則。

(5)轉移(T)可能預見問題

公有文化資產在促參案件中，在「營運期」結束後就會碰到轉移「所有權」問題，若是以另一個促參案接續營運，但在建物的相關維護或是折舊問題，都會牽連到後續經營者的權利，成為轉移所有權至管理單位的後續問題。

古蹟維護管理之營運評鑑週期亦可能與促參之特許其形成衝突，特許期限及評鑑週期之關係如下圖所示。

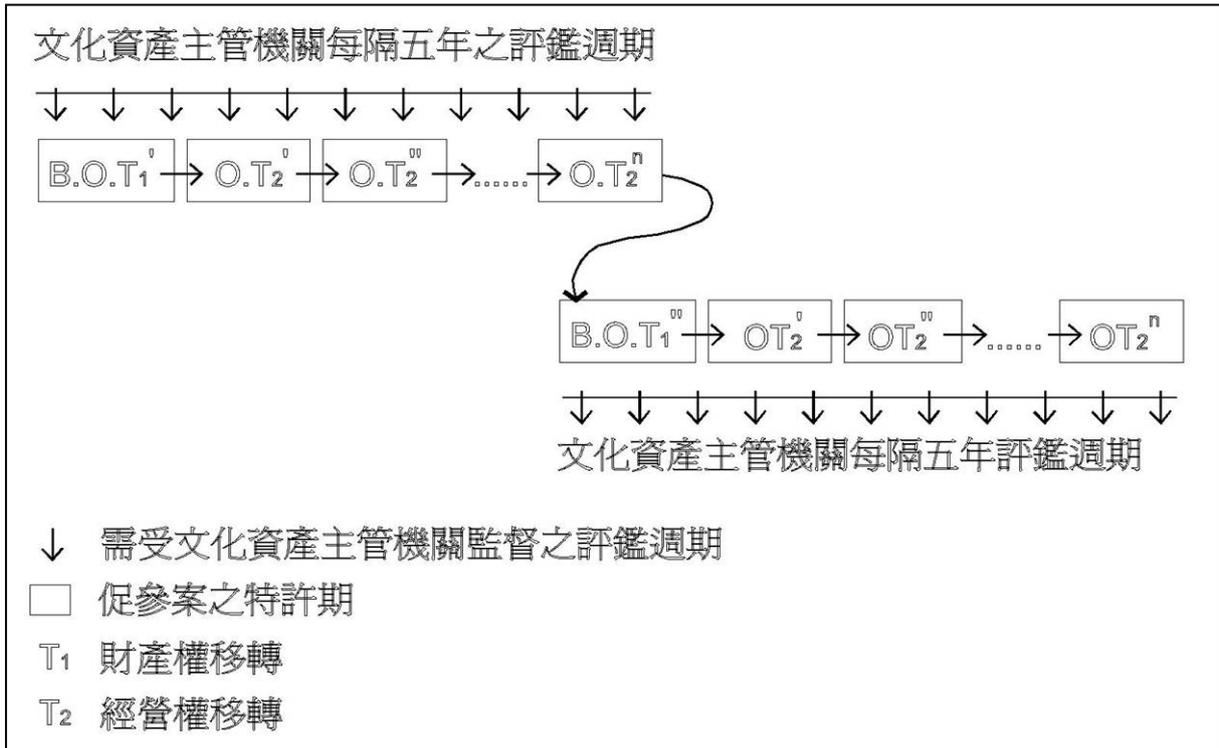


圖 2.4.1 古蹟維護管理之營運評鑑週期及營運特許期限關係圖

2.5 文化資產法與促參融合之方式

(1)公有產權之文化資產：

公有產權之文化資產，進行促參案應克服法令上之限制，運用其獎勵與謹慎之風險評估，將可能預見之相關勞務採購、需受監督之部分及委託年限釐清，將可進入促參之先期評估。

(2)私有產權之文化資產：

私有產權之文化資產，若所有權人有意援引促參法，經營其古蹟、歷史建築或工業遺址等成爲可供全民共享之公共建設，且其再利用及修復經費大於五千萬新台幣，即符合重大公共建設之促參案件，依法可享有促進參與重大公共建設之融資及租稅優惠及可申請特許經營，不受限於都市土地使用分區管理規則，且可享有文資法系之修復經費補助，既能降低文化資產之閒置率，亦能提供更多之公共建設供全民使用。

第參章 法令體系之橫向與縱向銜接課題分析

3.1 文化資產保存法法系融合促參課題

3.1.1 「文化資產保存法」(民國 94 年 11 月 1 日 修正)

| 法規 | 對策或應修正條文 |
|---|---|
| <p>■第 17 條：進入古蹟指定之審查程序者，為暫定古蹟。</p> | <p>■若進入促參程序後，開發用地內若有建物遭指定古蹟將造成投資情事變更風險，應預為訂定退場機制。</p> |
| <p>■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。</p> | <p>■應納入促參合約，規範此部份之經費運用準則。</p> |
| <p>■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。</p> | <p>■修復再利用規劃應於可行性階段或招商前提出計畫並經審定，降低投資風險。</p> <p>■建議文資法修法時增修第 22 條條文為列舉式說明，將文化資產可能遇見之相關法令「國家公園法」、「水利法」、「河川法」等予以列舉排除。</p> |
| <p>■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。</p> | <p>■可相對酌減權利金或租金，必要時得政府投資一部或全部，提高自償率。</p> |
| <p>■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。</p> <p>■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。</p> | <p>■應納入促參民事合約，規範其開放參觀及收費之內容。</p> |
| <p>■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</p> | <p>■都市計畫在劃定特定專用區之細部計畫應考量相對獎勵</p> |

| 法規 | 對策或應修正條文 |
|---|---|
| <p>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。</p> <p>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。</p> | <p>措施如：容積移轉獎勵包括基準容積標準、獎勵容積項目、公部門之出資補助或投資。</p> |
| <p>■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，由內政部會同文建會定之。</p> <p>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。</p> | <p>■都市計畫在劃定特定專用區之細部計畫若涉及容積移轉應考量容積市場機制，評估居民 BOO 之興建可行性，適當調高公告現值、或開放指定接收基地。</p> |
| <p>■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：</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>三、竹木採伐及土石之採取。</p> <p>四、廣告物之設置。</p> | <p>■應納入促參民事合約，規範其特許公司之義務。</p> |

3.1.2 「文化資產保存法施行細則」(民國 90 年 12 月 19 日修正)

| 法規 | 對策或應修正條文 |
|--|--|
| <p>■第 16 條：古蹟管理維護之委任、委辦或委託，應考量古蹟類別及其管理維護事項訂定辦理期間。前項期間，每次不得逾五年，並得視其管理維護績效延長之。</p> | <p>■古蹟管理維護委辦期間以五年為限，且不排除其他法令規定，與促參特許期衝突，需相關單位協調。</p> |
| <p>■第 41 條：古蹟應開放供大眾參觀，並得酌收費用。其費額應先報請該管古蹟主管機關核備。</p> | <p>■應納入促參民事合約或於可行性評估中訂定收費標準</p> |
| <p>■第 45 條：古蹟之修復，其管理維護機關(構)、團體或個人應將修復計畫連同設計圖說及預定施工期程，報經各該古蹟主管機關許可後始得為之。</p> | <p>■應納入促參民事合約</p> |
| <p>■第 46 條：古蹟修復，應依下列原則為之：保存原有之色彩、形貌及文化風貌。採用原用或相近之材料。使用傳統之技術及方法。非有必要不得解體重建。</p> | <p>■應納入促參民事合約</p> |
| <p>■第 47 條：古蹟修復工程，應遴聘具有傳統或專業技術人員為之。</p> | <p>■應納入促參民事合約</p> |
| <p>■第 50 條：古蹟修復工程之進行，應受古蹟主管機關之指導監督。</p> | <p>■應納入促參民事合約</p> |

3.1.3 「暫定古蹟條件及程序辦法」(94年11月1日 發佈施行)

| 法規 | 對策或應修正條文 |
|--|---|
| <p>■第 2 條 本法第十七條第二項所稱具古蹟價值之建造物在未進入審查程序前，遇有緊急情況，係指下列事項：</p> <p>一、可能而立即明顯之重大危險。</p> <p>二、依法取得拆除執照，即將進行拆除時。</p> <p>三、工程施工進行時。</p> <p>四、風災、水災、火災及地震等天然災害發生時。</p> | <p>■暫定古蹟之指定可能會影響投資廠商的相關權益，宜設定其退場機制。</p> |
| <p>■第 4 條 地方主管機關主動發現或接獲緊急情況通報時，應立即召集前條暫定古蹟處理小組，經審議通過後，簽請首長核定，逕列為暫定古蹟，並以書面或言詞通知所有人、使用人或管理人。</p> | <p>■暫定古蹟之指定可能會影響投資廠商的相關權益，宜設定其退場機制。</p> |
| <p>■第 8 條 暫定古蹟經主管機關審查未具古蹟價值者，即失其暫定古蹟效力，主管機關並應以書面或言詞通知所有人、使用人或管理人。</p> | <p>■若已辦理促參案，應納入促參民事合約。</p> |
| <p>■第 9 條 暫定古蹟由所有人、使用人或管理人管理維護。主管機關認為暫定古蹟有未善盡管理維護或遭受破壞之虞時，應通知所有人、使用人或管理人，採取必要維護措施，予以保護。</p> | <p>■若已辦理促參案，應納入促參民事合約。</p> |

3.1.4 「古蹟管理維護辦法」(民國 94 年 12 月 30 日 發佈施行)

| 法規 | 對策或應修正條文 |
|--|---|
| <p>■第 2 條 有關古蹟日常保養及定期維修，其項目如下：</p> <p>一、檢測：包括定期、不定期及緊急之檢測等。</p> <p>二、保養：保持古蹟四周環境清潔、良好通風與排水，防止蟲害及潮氣侵蝕。</p> <p>三、維修：包括結構安全、材料設備、水電管線及防蟲防蟻等。</p> <p>四、紀錄：日常保養、檢測及維修應作成紀錄。</p> | <p>■應納入促參民事合約（明定主管機關對管理維護計畫之監督考核及補助、輔導）。</p> |
| <p>■第 3 條 有關古蹟使用或再利用經營管理，項目如下：</p> <p>一、開放參觀計畫：包括開放時間、開放範圍、收費、解說牌示、導覽活動、圖文刊物及紀念品等。</p> <p>二、經營管理計畫：包括組織結構、業務章程、營運作業流程及其他營運財務計畫等。</p> <p>三、建物利用計畫：如變更原用途並為內部整修或外加附屬設施者，應依使用強度及形式，就保存原則與經濟效益予以分析、說明，並依古蹟修復再利用辦法有關規定程序辦理。</p> <p>四、社區發展計畫：結合當地文化特色、人文資源，建立古蹟沿革與社區發展史料，配合在地文化傳承教育，並建立社區志工參與制度。</p> | <p>■應納入促參民事合約（明定古蹟管理人應依古蹟類別及現況，擬定日常管理維護計畫）。</p> |
| <p>■第 4 條 有關古蹟防盜、防災、保險，其項目如下：</p> <p>一、定期檢查並作成紀錄。</p> <p>二、擬定防災計畫。</p> <p>三、辦理災害保險。</p> | <p>■應納入促參民事合約。</p> |
| <p>■第 5 條 有關古蹟緊急應變計畫之擬定，其項目如下：</p> <p>一、應變任務編組與人員。</p> <p>二、應變處理程序。</p> <p>三、防災訓練及演練。</p> | <p>■應納入促參民事合約（明定古蹟管理維護之緊急應變計畫項目）</p> |
| <p>■第 6 條 古蹟之管理維護，應由使用人、所有人或管理人建立管理維護資料檔案。</p> <p>主管機關應定期將前項資料檔案公開並更新。</p> | <p>■應納入促參民事合約(明定主管機關應辦理管理維護計畫建立資訊檔案)。</p> |

3.1.5 「古蹟修復及再利用辦法」(民國 94 年 12 月 30 日 發佈施行)

| 法規 | 對策或應修正條文 |
|---|-------------------|
| <p>■第 2 條 古蹟修復及再利用，其辦理事項如下：</p> <ul style="list-style-type: none"> 一、修復或再利用計畫。 二、規劃設計。 三、施工、監造。 四、工作報告書。 五、其他相關事項。 | <p>■應納入促參民事合約</p> |
| <p>■第 3 條 前條第一款修復或再利用計畫，包括下列事項：</p> <ul style="list-style-type: none"> 一、文獻史料之蒐集及修復沿革考證。 二、現況調查，包括環境、結構、構造與設備、損壞狀況等調查及破壞鑑定。 三、原有工法調查及施工方法研究。 四、必要之考古調查、發掘研究。 五、傳統匠師技藝及材料分析調查。 六、修復原則、方法之研擬及初步修復概算預估。 七、必要解體調查之範圍及方法、建議。 八、按比例之平面、立面、剖面、大樣等必要現況測繪及圖說製作。 九、再利用必要設施系統及經營管理。 十、其他相關事項。 <p>■ 前項第七款解體調查，包括下列事項：</p> <ul style="list-style-type: none"> 一、解體方法及安全保護措施。 二、材料與環境之科學檢測、實驗及紀錄。 三、解體調查工程之監督及紀錄。 四、原結構之檢討、分析及修復、加固之建議。 五、必要之考古分析及紀錄。 六、其他相關事項。 | <p>■應納入促參民事合約</p> |
| <p>■第 4 條 第二條第二款規劃設計，包括下列事項：</p> <ul style="list-style-type: none"> 一、必要調查之資料整理分析。 二、規劃及設計方案之研擬。 三、現況之測繪。 四、修復或再利用圖樣之繪製。 五、必要之結構安全檢測及補強設計。 六、施工說明書之製作。 七、工程預算之編列。 八、都市計畫法、建築法、消防法及其他相關法規之檢 | <p>■應納入促參民事合約</p> |

| 法規 | 對策或應修正條文 |
|---|------------------------|
| <p>討。</p> <p>九、其他相關事項。</p> | |
| <p>■第 5 條 第二條第三款施工、監造，包括下列事項：</p> <p>一、施工廠商清點、統計原有構件及文物之督導。</p> <p>二、施工廠商施工計畫、預定進度、傳統匠師或專業技術人員、重要分包廠商及設備製造商資格之查對。</p> <p>三、施工廠商放樣、施工基準測量及各項測量之校驗。</p> <p>四、原貌與設計書圖不符時之建議及處理。</p> <p>五、施工廠商辦理原用材料保存、修復或更新與品質管理工作之督導及查核。</p> <p>六、施工廠商執行舊有文物之保護、工地安全衛生、交通維持及環境保護等工作之督導。</p> <p>七、履約進度及履約估驗計價之查核。</p> <p>八、有關履約界面之協調及整合。</p> <p>九、新添設備之適宜性建議、測試及試運轉之監督。</p> <p>十、竣工文件及結算資料之協助製作。</p> <p>十一、工作報告書及工程驗收之協助。</p> <p>十二、協辦履約爭議之處理。</p> <p>十三、其他相關事項。</p> | <p>■應納入促參民事合約</p> |
| <p>■第 6 條 第二條第四款工作報告書，包括下列事項：</p> <p>一、施工前損壞狀況及施工後修復狀況紀錄。</p> <p>二、參與施工人員及匠師施工過程、技術、流派紀錄。</p> <p>三、新發現事物及處理過程紀錄。</p> <p>四、採用科技工法之實驗、施工過程及檢測報告紀錄。</p> <p>五、施工前後、施工過程、特殊構材、開工動土、上樑、會議或儀式性之特殊活動與按工程契約書要求檢視等之照片、影像、光碟及紀錄。</p> <p>六、施工前、施工後及特殊工法之圖樣或模型。</p> <p>七、修復工程歷次會議紀錄、重要公文書、工程日誌、工程決算及驗收紀錄等文件之收列。</p> <p>八、其他必要文件。</p> | <p>■應納入促參民事合約</p> |
| <p>■第 7 條 古蹟修復或再利用，所有人、使用人或管理人應將修復或再利用計畫報主管機關核准後為之。</p> <p>主管機關收到前項計畫後，應召開文化資產審議委員會審查。</p> | <p>■應納入促參民事合約</p> |
| <p>■第 8 條 古蹟修復或再利用工程之進行，應受主管機關之指導監督。</p> | <p>■應納入促參民事合約(明定主管</p> |

| 法規 | 對策或應修正條文 |
|---|--|
| <p>前項指導監督，主管機關得邀集機關、專家或學者召開工程諮詢會議。</p> <p>前項諮詢會議，得為規劃設計之審查、協助審查廠商書件、指導修復工程進行、審查各項計畫書圖及其他必要之諮詢。</p> <p><u>歷史建築及聚落修復或再利用，準用前三項規定。</u></p> | <p>機關應協助辦理規劃設計等相關事宜之諮詢)。</p> <p>■歷史建築及聚落修復或再利用，依此規定。</p> |

3.1.6 「古蹟歷史建築及聚落修復再利用建築土地消防法規適用辦法」(依照委辦單位提供之修訂法規)

| 法規 | 對策或應修正條文 |
|--|---|
| <p>■第 3 條 古蹟、歷史建築及聚落修復或再利用之建築物使用用途別，與當地都市計畫土地使用分區管制規定不符時，於都市計畫區內，主管機關得請求古蹟、歷史建築及聚落所在地之直轄市、縣（市）政府迅行變更，不受都市計畫法第二十七條第一項各款情事之限制；非都市土地部分，依區域計畫法相關規定辦理變更編定。</p> <p>前項變更期間，古蹟與歷史建築修復再利用計畫得先行實施。</p> | <p>■再利用計畫與土地使用分區管制規定不符，已預備修法之方式解套。但周邊土地之合理附屬事業土地使用有適當許可放寬之法源。</p> |
| <p>■第 4 條 古蹟、歷史建築及聚落修復或再利用，為保存其原有風貌及文化資產特色，致適用建築管理及消防安全相關法令有困難者，得提具替代方案，由主管機關會同目的事業主管機關審核通過後實施。</p> | <p>■古蹟及歷史建築修復及再利用建築管理相關法令困難時，得列入檢討排除項目。</p> <p>■建議臨樓接畸零地調處、綠建築檢討、無障礙設施等亦可列為得排除項目。</p> |
| <p>■第 9 條 古蹟、歷史建築及聚落修復或再利用工程完工時，由主管機關會同建築管理及消防安全主管機關查驗。</p> | <p>■應納入促參民事合約。</p> |

3.1.7 「古蹟修復工程採購辦法」(依照委辦單位提供之修訂法規)

| 法規 | 對策或應修正條文 |
|--|--------------------|
| <p>■ 第 2 條 本辦法所稱古蹟、歷史建築及聚落修復或再利用之採購，其範圍如下：</p> <p>一、勞務委任：與古蹟、歷史建築及聚落修復或再利用工程有關之修復或再利用計畫、規劃設計、施工監造、工作報告書及其他相關事項。</p> <p>二、工程定作：古蹟、歷史建築及聚落之解體、緊急搶修、修復、再利用工程等。</p> <p>前項修復或再利用辦理事項之內容，準用古蹟修復及再利用辦法第三條至第六條規定。</p> | <p>■ 應納入促參民事合約</p> |
| <p>■ 第 3 條 古蹟、歷史建築及聚落修復或再利用採購，其為勞務委任者，得採多項併案辦理；其兼含勞務委任及工程定作者，除監造外，得採多項併案辦理。</p> | <p>■ 應納入促參民事合約</p> |
| <p>■ 第 4 條 古蹟、歷史建築及聚落修復或再利用採購其為勞務委任者，採用限制性招標；其為勞務委任及工程定作併案者，採用選擇性招標。</p> <p>古蹟、歷史建築及聚落修復或再利用採購其為工程定作者，採用選擇性招標。但符合下列情形之一者，得採用限制性招標：</p> <p>一、依古蹟歷史建築重大災害應變處理辦法緊急處理者。</p> <p>二、依古蹟、歷史建築及聚落之特殊性，採用現代科技及特殊工法者。</p> | <p>■ 應納入促參民事合約</p> |
| <p>■ 第 5 條 古蹟、歷史建築及聚落修復或再利用之修復或再利用計畫、規劃設計、監造及工作報告書之勞務委任採購，各該項勞務委任採購之得標廠商，符合他項勞務委任主持人資格者，得參與他項勞務委任採購投標。</p> | <p>■ 應納入促參民事合約</p> |
| <p>■ 第 7 條 古蹟、歷史建築及聚落修復或再利用之勞務委任主持人，應由下列之一者擔任：</p> <p>一、已依第六條列冊者。</p> <p>二、具第六條資格，並經公開評選優勝者。</p> | <p>■ 應納入促參民事合約</p> |

| 法規 | 對策或應修正條文 |
|--|-------------------|
| <p>■第 10 條 古蹟、歷史建築及聚落修復或再利用工程定作之廠商，應為依營造業法設立之綜合營造業，且具有下列資格者：</p> <p>一、國定古蹟：具完成二件以上古蹟修復工程之實績，且具有符合第十四條第二項資格之工地主任及第十二條資格之傳統匠師或專業技術人員。</p> <p>二、直轄市、縣(市)定古蹟：具有符合第十四條第二項資格之工地主任及第十二條資格之傳統匠師或專業技術人員。</p> <p>三、歷史建築及聚落：具有符合第十四條第二項資格之工地主任及第十二條資格之傳統匠師或專業技術人員。</p> | <p>■應納入促參民事合約</p> |
| <p>■第 11 條 古蹟、歷史建築及聚落修復或再利用工程，其屬單項傳統技術性之修復工作者，如大木、小木、細木、泥作、瓦作、彩繪、剪黏或交趾陶等，得遴選傳統匠師或專業技術人員辦理。</p> <p>■第 12 條 前條傳統匠師或專業技術人員，應具有下列資格之一者：</p> <p>一、依本法第八十八條第一項經中央主管機關審查指定並公告為文化資產保存者。</p> <p>二、屬內政部刊印之臺閩地區傳統工匠名錄所列之匠師者。</p> <p>三、曾參與古蹟、歷史建築及聚落修復工作，並載錄於工作報告書中者。</p> <p>四、領有中央主管機關主辦或委託其他機關、學校、團體辦理傳統匠師或專業技術人員培訓之結業證書者。</p> | <p>■應納入促參民事合約</p> |
| <p>■第 14 條 擔任國定古蹟之工地主任，應具有累積四年以上古蹟修復工程工地主任經驗，且無不良紀錄者。</p> <p>擔任直轄市定、縣(市)定古蹟、歷史建築或聚落之工地主任，應具有下列資格之一：</p> <p>一、累積二年以上古蹟修復工程工地主任經驗，且無不良紀錄者。</p> <p>二、累積四年以上古蹟修復工程相關經驗，且無不良紀錄者。</p> <p>三、累積二年以上古蹟修復工程相關經驗，且無不</p> | <p>■應納入促參民事合約</p> |

| 法規 | 對策或應修正條文 |
|---|-------------------|
| <p>良紀錄，並領有中央主管機關主辦之古蹟修復工程工地主任講習或培訓結業證書者。</p> | |
| <p>■第 16 條 古蹟、歷史建築及聚落修復或再利用工程定作之廠商，於投標時應提送工地主任、傳統匠師或專業技術人員名冊；廠商得標後，該等人員應確實到場執行業務。</p> <p>決標後前項人員之更替，應經採購機關書面同意，除特殊因素外，其更替以一次為限。</p> | <p>■應納入促參民事合約</p> |
| <p>■第 18 條 勞務委任應依契約內容辦理分段查驗，其結果並供驗收之用。</p> <p>前項分段查驗內容，應於契約中定之。</p> | <p>■應納入促參民事合約</p> |
| <p>■第 19 條 古蹟、歷史建築及聚落修復或再利用工程，以原樣保存修復為原則，非經主管機關同意，不得以非原件或新品替換。</p> | <p>■應納入促參民事合約</p> |

3.1.8 「文化資產獎勵補助辦法」(民國 94 年 12 月 30 日 發佈施行)

| 法規 | 對策或救濟條文 |
|---|--|
| <p>■第 2 條 文化資產保存有下列情形之一者，得給予獎勵或補助：</p> <p>一、捐獻私有古蹟、遺址或其所定著之土地予政府。</p> <p>二、捐獻私有國寶、重要古物予政府。</p> <p>三、發見具古蹟價值之建造物、疑似遺址或具重要古物價值之無主古物，並即通報主管機關處理。</p> <p>四、維護文化資產具有績效。</p> <p>五、對闡揚文化資產保存有顯著貢獻。</p> <p>六、主動將私有古物申請登錄，並經中央主管機關依規定審查指定為國寶或重要古物。</p> | <p>■建議應有明確之實質獎勵方式，以增加民間參與文化資產維護之誘因，如容積移轉獎勵……等。</p> |
| <p>■第 3 條 文化資產保存之獎勵方式如下：</p> <p>一、發給獎狀。</p> <p>二、發給獎座或獎牌。</p> <p>三、授予榮銜或其他榮譽。</p> <p>四、發給獎金。</p> <p>五、其他獎勵方式</p> | |
| <p>■第 4 條 文化資產保存之補助，依下列方式為之，並得附加補助條件：</p> <p>一、補助經費之全部或部分。</p> <p>二、依自籌款情形補助部分經費。</p> <p>三、補助貸款利息之全部或部分。</p> | |
| <p>■第 5 條 依本辦法接受獎勵或補助者，挪用補助經費或不履行獎勵或補助條件，主管機關得廢止其獎勵或補助，並追回已發給之獎勵或補助。</p> | |
| <p>■第六條 最近一年內曾因違反文化資產保存相關法令規定而受處分者，不得依本辦法予以獎勵或補助。</p> | |

3.1.9 「古蹟土地容積移轉辦法」(民國 88 年 10 月 04 日 修正，本法為內政部主管)

| 法規 | 對策或應修正條文 |
|---|---|
| <p>■第 3 條：實施容積率管制地區內，經指定為古蹟之私有民宅、家廟、宗祠所定著之土地或古蹟保存區內、保存用地之私有土地，因古蹟之指定或保存區、保存用地之劃定、編定或變更，致其原依法可建築之基準容積受到限制部分，土地所有權人得依本辦法申請移轉至其他地區建築使用。</p> <p>本辦法所稱基準容積，係指以都市計畫、區域計畫或其相關法規規定之容積率上限乘土地面積所得之積數。</p> | <p>■建議擴大容積移轉送出基地限制（例如：臺灣大學校區外古蹟宿舍群等需要自籌修復經費之公家單位）</p> <p>■除了基準容積允許移轉外，可運用獎勵容積進行移轉。</p> <p>■容積移轉後，建議訂定契約，設立罰則以規範日後古蹟之日常維護。</p> |
| <p>■第 5 條：送出基地位於都市計畫地區範圍內者，其可移出之容積，以移轉至同一主要計畫地區範圍內之其他任何一宗可建築土地建築使用為限；直轄市、縣(市) 主管機關並得考量地方整體發展，提經該管都市計畫委員會審議通過後，指定移入地區範圍。</p> <p>送出基地位於都市計畫地區範圍外者，其可移出之容積，以移轉至同一鄉(鎮、市) 內之任何一宗可建築之非都市土地建築使用為限。</p> | <p>■接收基地限制過大，應將少量之古蹟或歷史建築接收基地放寬。</p> |
| <p>■第 6 條：接受送出基地可移出容積之土地（以下簡稱接受基地）於申請建築時，因基地條件之限制，而未能完全使用其獲准移入之容積者，得依本辦法規定，移轉至同一都市主要計畫地區或區域計畫地區之同一鄉（鎮、市）內之其他建築基地建築使用，並以一次為限。</p> | |
| <p>■第 7 條：接受基地之可移入容積，以不超過該土地基準容積之百分之三十為原則。</p> <p>■位於整體開發地區、實施都市更新地區、面臨永久性空地或其他都市計畫指定地區範圍內之接受基地，其可移入容積，得酌予增加。但不得超過該接受基地基準容積之百分之五十。</p> | |

| 法規 | 對策或應修正條文 |
|--|---|
| <p>■第 10 條：辦理容積移轉時，應由送出基地所有權人及接受基地所有權人會檢具下列文件，向該管直轄市、縣(市)主管機關申請許可：</p> <p>一、申請書。</p> <p>二、申請人國民身分證影本。(1.繼承權複雜 2.祭祀公業---土地法 34 條-1)</p> <p>三、協議書。</p> <p>四、送出基地及接受基地之土地登記簿謄本。</p> <p>五、送出基地及接受基地土地所有權狀影本。</p> <p>六、古蹟管理維護計畫或內政部核備之修復、再利用計畫。(R.O.T.)</p> <p>七、其他直轄市、縣(市)主管機關認為必要之文件。</p> | <p>■送出基地之所有權人持分過於複雜難以取得全部所有權人之書類文件，對於私有文化資產 B.O.O 的維護事業缺乏法源予以排除相關文件，造成市區之更新維護困難。</p> <p>■建議簡化容積移轉之文件或辦理程序，促進民間參與私有文化資產更新維護。</p> |
| <p>■第 12 條：接受基地於依法申請建築時，除容積率管制事項外，仍應符合土地使用分區管制及建築法規之規定。</p> | |

3.2 都市計畫法系融合促參課題

3.2.1 「都市計畫法」(民國 91 年 12 月 11 日 修正)

| 法規 | 對策或應修正條文 |
|--|--|
| <p>■第 14 條 特定區計畫，必要時，得由內政部訂定之。</p> <p>經內政部或縣(市)(局)政府指定應擬定之市(鎮)計畫或鄉街計畫，必要時，得由縣(市)(局)政府擬定之。</p> | <p>■目前臺灣之歷史街區保存多透過「歷史風貌特定區」劃設及容積移轉或經費補助之方式構成保存之動力。</p> |
| <p>■第 27-2 條 重大投資開發案件，涉及都市計畫之擬定、變更，依法應辦理環境影響評估、實施水土保持之處理與維護者，得採平行作業方式辦理。必要時，並得聯合作業，由都市計畫主管機關召集聯席會議審決之。</p> <p>■前項重大投資開發案件之認定、聯席審議會議之組成及作業程序之辦法，由內政部會商中央環境保護及水土保持主管機關定之。</p> | <p>■保存動力形成後，以都市計畫法系推動的文化資產保存，缺乏文化資產法系的工程施工品質督導機制。</p> |
| <p>■第 29 條 內政部、各級地方政府或鄉、鎮、縣轄市公所為訂定、擬定或變更都市計畫，得派查勘人員進入公私土地內實施勘查或測量。但設有圍障之土地，應事先通知其所有權人或使用人。</p> <p>為前項之勘查或測量，如必須遷移或除去該土地上之障礙物時，應事先通知其所有權人或使用人；其所有權人或使用人因而遭受之損失，應予適當之補償；補償金額由雙方協議之，協議不成，由當地直轄市、縣(市)(局)政府函請內政部予以核定。</p> | <p>■建議都市計畫執行單位應可援引文資法系之相關內容訂定「歷史風貌特定區」之細部計畫內容。</p> |
| <p>■第 30 條 都市計畫地區範圍內，公用事業及其他公共設施，當地直轄市、縣(市)(局)政府或鄉、鎮、縣轄市公所認為有必要時，得獎勵私人或團體投資辦理，並准收取一定費用；其獎勵辦法由內政部或直轄市政府定之；收費基準由直轄市、縣(市)(局)政府定之。</p> <p>公共設施用地得作多目標使用，其用地類別、使用項目、准許條件、作業方法及辦理程序等事項之辦法，由內政部定之。</p> | <p>■「歷史風貌特定區」之土地使用應考量產業發致展未來趨勢，給予土地使用特殊許可之彈性。</p> |

| 法規 | 對策或應修正條文 |
|---|----------|
| <p>■第 38 條 特定專用區內土地及建築物，不得違反其特定用途之使用。</p> | |
| <p>■第 39 條 對於都市計畫各使用區及特定專用區內土地及建築物之使用、基地面積或基地內應保留空地之比率、容積率、基地內前後側院之深度及寬度、停車場及建築物之高度，以及有關交通、景觀或防火等事項，內政部或直轄市政府得依據地方實際情況，於本法施行細則中作必要之規定。</p> | |
| <p>■第 50-2 條 私有公共設施保留地得申請與公有非公用土地辦理交換，不受土地法、國有財產法及各級政府財產管理法令相關規定之限制；劃設逾二十五年未經政府取得者，得優先辦理交換。</p> <p>■前項土地交換之範圍、優先順序、換算方式、作業方法、辦理程序及應備書件等事項之辦法，由內政部會商財政部定之。</p> | |

3.3 土地法系融合促參課題

3.3.1 「土地法」(民國 94 年 06 月 15 日 修正)

| 法規 | 對策或應修正條文 |
|---|--|
| <p>■第 14 條 左列土地不得為私有：</p> <p>一、海岸一定限度內之土地。</p> <p>二、天然形成之湖澤而為公共需用者，及其沿岸一定限度內之土地。</p> <p>三、可通運之水道及其沿岸一定限度內之土地。</p> <p>四、城鎮區域內水道湖澤及其沿岸一定限度內之土地。</p> <p>五、公共交通道路。</p> <p>六、礦泉地。</p> <p>七、瀑布地。</p> <p>八、公共需用之水源地。</p> <p>九、名勝古蹟。</p> <p>十、其他法律禁止私有之土地。</p> <p>前項土地已成為私有者，得依法徵收之。</p> <p>第一項第九款名勝古蹟，如日據時期原屬私有，臺灣光復後登記為公有，依法得贈與移轉為私有者，不在此限。</p> | <p>■日據時期之古蹟，其贈與移轉為私有者涉及容積移轉之所有權認定，不宜過嚴而降低民間參與古蹟修護之 B.O.O 維護事業意願。</p> |
| <p>■第 25 條 直轄市或縣(市)政府對於其所管公有土地，非經該管區內民意機關同意，並經行政院核准，不得處分或設定負擔或為超過十年期間之租賃。</p> | <p>■促參法已於第八條排除。</p> |

3.4 工商登記融合促參課題

3.4.1 「發展觀光條例」(民國 92 年 06 月 11 日 修正)

| 法規 | 對策或應修正條文 |
|--|---------------------|
| <p>■第 45 條 民間機構開發經營觀光遊樂設施、觀光旅館經中央主管機關報請行政院核定者，其範圍內所需之公有土地得由公產管理機關讓售、出租、設定地上權、聯合開發、委託開發、合作經營、信託或以使用土地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。</p> <p>■依前項讓售之公有土地為公用財產者，仍應變更為非公用財產，由非公用財產管理機關辦理讓售。</p> | <p>■已於促參法第八條排除。</p> |

3.4.2 「觀光旅館業管理規則」(民國 92 年 4 月 28 日 修正)

| 法規 | 對策或應修正條文 |
|---|---|
| <p>■第 4 條 經營觀光旅館業者，應先備具下列文件，向主管機關申請核准籌設：</p> <ol style="list-style-type: none"> 一、觀光旅館業籌設申請書。 二、發起人名冊或董事、監察人名冊。 三、公司章程。 四、營業計畫書。 五、財務計畫書。 六、土地所有權狀影本或土地使用權同意書及土地使用分區證明；一般旅館及其他既有建築物擬作為觀光旅館者，並應備具建築物所有權狀影本或建築物使用權同意書。 七、建築設計圖說。 八、設備總說明書。 <p>申請籌設觀光旅館業之案件，除在直轄市籌設一般觀光旅館業者，由交通部委託直轄市主管機關受理外，其餘由交通部委任觀光局受理。受理之主管機關應於收件後十五日內，將審查結果函復申請人；對於符合規定之案件，並應將核准籌設函件副本抄送有關機關。主管機關審查觀光旅館建築設計圖說，得向申請人收取審查費；設計圖說變更時，亦同。</p> | <p>■若依文資法第 22 條排除原有土地使用及登記限制，則許可設置旅館。</p> |

3.4.3 「觀光遊樂業管理規則」(民國 91 年 12 月 30 日 公發布)

| 法規 | 對策或應修正條文 |
|--|---|
| <p>■第 9 條 經營觀光遊樂業，應備具下列文件，向主管機關申請籌設：</p> <ol style="list-style-type: none"> 一 觀光遊樂業籌設申請書。 二 發起人名冊或董事、監察人名冊。 三 公司章程。 四 興辦事業計畫。 五 土地登記謄本、土地使用權利證明文件及土地使用分區證明。 六 地籍圖謄本(應著色標明申請範圍)。 <p>主管機關為審查觀光遊樂業申請籌設案件，得設置審查小組，並得向申請人收取費用。</p> <p>前項觀光遊樂業籌設案件審查小組組成及審查標準，由交通部觀光局定之。</p> | <p>■若依文資法第 22 條排除原有土地使用及登記限制，則許可設置旅館。</p> |

3.4.5 「民宿管理辦法」(民國 90 年 12 月 12 日 公發布)

| 法規 | 對策或應修正條文 |
|---|---|
| <p>■第 13 條 經營民宿者，應先檢附下列文件，向當地主管機關申請登記，並繳交證照費，領取民宿登記證及專用標識後，始得開始經營。</p> <ol style="list-style-type: none"> 一 申請書。 二 土地使用分區證明文件影本(申請之土地為都市土地時檢附)。 三 最近三個月內核發之地籍圖謄本及土地登記(簿)謄本。 四 土地同意使用之證明文件(申請人為土地所有權人時免附)。 五 建物登記(簿)謄本或其他房屋權利證明文件。 六 建築物使用執照影本或實施建築管理前合法房屋證明文件。 七 責任保險契約影本。 八 民宿外觀、內部、客房、浴室及其他相關經營設施照片。 九 其他經當地主管機關指定之文件。 | <p>■若依文資法第 22 條排除原有土地使用及登記限制，則許可設置民宿。</p> |

3.5 建管法系融合促參課題

3.5.1 「建築法」(民國 93 年 01 月 20 日 修正)

| 法規 | 對策或應修正條文 |
|--|---|
| <p>■第 99 條：紀念性之建築物經直轄市、縣 (市) 主管建築機關許可者，得不適用本法全部或一部之規定。</p> | <p>■「紀念性建築物」定義與文化資產法系定義之古蹟、歷史建築或聚落是否同義，建議建築法應予以重新定義或解釋。</p> |

依照文資法第 22 條規定：為利古蹟、歷史建築及聚落之修復及再利用，有關其建築管理、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。

3.6 國有財產法融合促參課題

3.6.1 「國有財產法」(民國 92 年 02 月 06 日 修正)

| 法規 | 對策或應修正條文 |
|--|---|
| <p>■第 7 條 國有財產收益及處分，依預算程序為之；其收入應解國庫。凡屬事業用之公用財產，在使用期間或變更為非公用財產，而為收益或處分時，均依公營事業有關規定程序辦理。</p> | <p>■公有文化資產之營運收益或興辦附屬事業之收益，依文資法第 19 條規定：『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。』但文資融和促參後，為避免營運收入使用於無關古蹟之經營管理相關費用，建議於文資法系明定可『專款專用』於文化資產維護事業計畫之機制及執行方式。</p> |
| <p>■第 13 條 財政部視國有財產實際情況之需要，得委託地方政府或適當機構代為管理或經營。</p> | |

3.7 環境影響相關法系融合促參課題

3.7.1 環境影響評估法(民國 92 年 01 月 08 日 修正)

| 法規 | 對策或應修正條文 |
|--|---|
| <p>■第 5 條 下列開發行為對環境有不良影響之虞者，應實施環境影響評估：</p> <ul style="list-style-type: none"> 一 工廠之設立及工業區之開發。 二 道路、鐵路、大眾捷運系統、港灣及機場之開發。 三 土石採取及探礦、採礦。 四 蓄水、供水、防洪排水工程之開發。 五 農、林、漁、牧地之開發利用。 六 遊樂、風景區、高爾夫球場及運動場地之開發。 七 文教、醫療建設之開發。 八 新市區建設及高樓建築或舊市區更新。 九 環境保護工程之興建。 <ul style="list-style-type: none"> 一○ 核能及其他能源之開發及放射性核廢料儲存或處理場所之興建。 一一 其他經中央主管機關公告者。 <p>前項開發行為應實施環境影響評估者，其認定標準、細目及環境影響評估作業準則，由中央主管機關會商有關機關於本法公布施行後一年內定之立法院備查。</p> | <p>■文化資產促參若涉需進行環境影響評估之開發限制，應於促參之民事合約中明定執行義務及責任。</p> |
| <p>■第 7 條 開發單位申請許可開發行為時，應檢具環境影響說明書，向目的事業主管機關提出，並由目的事業主管機關轉送主管機關審查。</p> <p>主管機關應於收到前項環境影響說明書後五十日內，作成審查結論公告之，並通知目的事業主管機關及開發單位。但情形特殊者，其審查期限之延長以五十日為限。</p> | |
| <p>■第 12 條 目的事業主管機關收到評估書初稿後三十日內，應會同主管機關、委員會委員、其他有關機關，並邀集專家、學者、團體及當地居民，進行現場勘察並舉行公聽會，於三十日內作成紀錄，送交主管機關。</p> <p>前項期間於必要時得延長之。</p> | |

| 法規 | 對策或應修正條文 |
|---|----------|
| <p>■第 16-1 條 開發單位於通過環境影響說明書或評估書審查，並取得目的事業主管機關核發之開發許可後，逾三年始實施開發行為時，應提出環境現況差異分析及對策檢討報告，送主管機關審查。主管機關未完成審查前，不得實施開發行為。</p> | |

3.7.2 「環境影響評估法施行細則」(民國 94 年 06 月 17 日 修正)

| 法規 | 對策或應修正條文 |
|--|---|
| <p>■第 16 條 本法第七條第二項但書及第十三條第三項但書所稱情形特殊者，指開發行為具有下列情形之一者：</p> <ul style="list-style-type: none"> 一、開發行為規模龐大，影響層面廣泛，非短時間所能完成審查者。 二、開發行為爭議性高，非短時間所能完成審查者。 | <p>■文化資產促參若涉需進行環境影響評估之開發限制，應於促參之民事合約中明定執行義務及責任。</p> |
| <p>■第 19 條 本法第八條所稱對環境有重大影響，係指下列情形之一者：</p> <ul style="list-style-type: none"> 一、與周圍之相關計畫，有顯著不利之衝突且不相容者。 二、對環境資源或環境特性，有顯著不利之影響者。 三、對保育類或珍貴稀有動植物之棲息生存，有顯著不利之影響者。 四、有使當地環境顯著逾越環境品質標準或超過當地環境涵容能力者。 五、對當地眾多居民之遷移、權益或少數民族之傳統生活方式，有顯著不利之影響者。 六、對國民健康或安全，有顯著不利之影響者。 七、對其他國家之環境，有顯著不利之影響者。 八、其他經主管機關認定者。 | |

3.7.3 「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」(民國 93 年 12 月 29 日 修正)

| 法規 | 對策或應修正條文 |
|--|---|
| <p>■第 23 條 文教建設之開發，有下列情形之一者，應實施環境影響評估：</p> <p>一 各種文化設施、教育設施 (含研究單位、訓練機構) 興建或擴建，符合下列規定之一者：</p> <p>(一) 位於國家公園，其申請開發面積一公頃以上或擴建面積累積一公頃以上者。</p> <p>(二) 位於野生動物保護區或野生動物重要棲息環境。</p> <p>(三) 位於山坡地，申請開發面積五公頃以上者；其在自來水水源水質水量保護區，申請開發面積一公頃以上者。</p> <p>(四) 申請開發面積十公頃以上或擴建面積累積五公頃以上者。</p> | <p>■文化資產促參若涉需進行環境影響評估之開發限制，應於促參之民事契約中明定執行義務及責任。</p> |
| <p>■第 27 條 舊市區更新 (含拆除重建、整舊復新及維護保存) ，有下列情形之一者，應實施環境影響評估：</p> <p>一、位於國家公園</p> <p>二、位於野生動物保護區或野生動物重要棲息環境。</p> <p>三、位於自來水水源水質水量保護區。</p> <p>四、申請更新面積二十公頃以上者。</p> <p>前項第一款及第三款，申請更新面積未滿一公頃或未滿一百住戶或未滿五百人居住，經主管機關及目的事業主管機關同意者，得免實施環境影響評估。</p> | |
| <p>■第 31 條 其他開發行為，有下列情形之一者，應實施環境影響評估：</p> <p>一三 觀光 (休閒) 飯店、旅 (賓) 館興建或擴建，符合下列規定之一者：</p> <p>(一) 位於國家公園，申請開發面積一公頃以上者。</p> <p>(二) 位於野生動物保護區或野生動物重要棲息環境。</p> <p>(三) 位於海埔地。</p> <p>(四) 位於自來水水源水質水量保護區。</p> <p>(五) 位於山坡地，申請開發面積一公頃以上者。</p> <p>(六) 位於都市土地，申請開發面積五公頃或擴建面積累積二·五公頃以上者。</p> <p>(七) 位於非都市土地，申請開發面積十公頃或擴建面積累積五公頃以上者。</p> | |

3.7.4 「開發行為環境影響評估作業準則」(民國 93 年 12 月 22 日 修正)

| 法規 | 對策或應修正條文 |
|---|---|
| <p>■第 3-1 條 開發單位為縮短說明書之審查時程，得於製作說明書時，檢具本法第六條第二項第四款至第八款資料，向目的事業主管機關提出，並由目的事業主管機關轉送環保主管機關預審。</p> <p>主管機關得就環境影響評估有關事項邀集環境影響評估審查委員會有關委員、專家學者及相關機關、團體召開預審會議；其會議結論，開發單位應納為環境影響評估作業重點。</p> | <p>■文化資產促參若涉需進行環境影響評估之開發限制，應於促參之民事合約中明定執行義務及責任。</p> |
| <p>■第 4 條 主管機關收到說明書或評估書初稿，應進行程序審查，確定其程序及書件內容是否符合相關規定(附件一)；其未符者，主管機關得不予受理，並副知目的事業主管機關。但經主管機關同意限期補件者除外。</p> | |
| <p>■第 47 條 開發單位規劃工商綜合區、展覽會、博覽會或展示會場或地下街工程，對於假日或慶典節日所引進之大量人口對周遭地區所造成之交通、停車、廢棄物、噪音、環境衛生等影響，應依宏觀預測訂定其因應對策及緊急應變措施。</p> | |

3.8 國家公園相關法系融合促參課題

3.8.1 「國家公園法」

| 法規 | 對策或應修正條文 |
|--|---|
| <p>■第 14 條：一般管制區或遊憩區內，經國家公園管理處之許可，得為左列行為：</p> <ul style="list-style-type: none"> 一、公私建築物或道路、橋樑之建設或拆除。 二、水面、水道之填塞、改道或擴展。 三、礦物或土石之勘探。 四、土地之開墾或變更使用。 五、垂釣魚類或放牧牲畜。 六、纜車等機械化運輸設備之興建。 七、溫泉水源之利用。 八、廣告、招牌或其他類似物之設置。 九、原有工廠之設備需要擴充或增加或變更使用者。 十、其他須經主管機關許可事項。 <p>前項各款之許可，其屬範圍廣大或性質特別重要者，國家公園管理處應報請內政部核准，並經內政部會同各該事業主管機關審議辦理之。</p> | <p>■開發範圍內之相關設施需經國家公園管理處之審查許可，使得作營建或營運之行為。建議列入招商之投標須知，告知廠商需遵守之義務。</p> <p>■若興辦之促參事業計畫不包含文化資產之保存事業，若遇新發見之古蹟、古物之文化資產，造成促參投資之情事變更，應預為訂定退場機制。</p> |
| <p>■第 15 條：史蹟保存區內左列行為，應先經內政部許可：</p> <ul style="list-style-type: none"> 一、古物、古蹟之修繕。 二、原有建築物之修繕或重建。 三、原有地形、地物之人為改變。 | |

3.8.2 「國家公園法施行細則」

| 法規 | 對策或應修正條文 |
|--|---|
| <p>■第 2 條：國家公園之選定，應先就勘選區域內自然資源與人文資料進行勘查，製成報告，作為國家公園計畫之基本資料。</p> <p>前項自然資源包括海陸之地形、地質、氣象、水文、動、植物生態、特殊景觀；人文資料應包括當地之社會、經濟及文化背景、交通、公共及公用設備、土地所有權屬及使用現況、史前遺跡及史後古蹟。其勘查工作，必要時得委託學術機構或專家學者為之。</p> | <p>■開發範圍內之相關設施需經國家公園管理處之審查許可，使得作營建或營運之行為。建議列入招商之投標須知，告知廠商需遵守之義務。</p> <p>■若興辦之促參事業計畫不包含文化資產之保存事業，若遇新發見之古蹟古物之文化資產，造成促參投資情勢變更，應預為訂定退場機制。</p> |
| <p>■第 11 條：依本法第十五條第一款規定修繕古物、古蹟，應聘請專家及由有經驗者執行之，並儘量使用原有材料及原來施工方法，維持原貌；依同條第二款及第三款規定原有建築物之修繕或重建，或原有地形、地物之人為變更，應儘量保持原有風格。其為大規模改變者，應提內政部國家公園計畫委員會審議通過後始得執行。</p> <p>國家公園內發現地下埋藏古物 史前遺跡或史後古蹟時，應由內政部會同有關機關進行發掘、整理、展示等工作，其具有歷史文化價值合於指定為史蹟保存區之規定時，得依法修正計畫，改列為史蹟保存區。</p> | |

3.8.3 「水土保持法」

| 法規 | 對策或應修正條文 |
|--|--|
| <p>■第 12 條第 4 款：水土保持義務人於山坡地或森林區內從事開發建築用地行為，應先擬具水土保持計畫，送請主管機關核定</p> | <p>文化資產促參若涉需進行水土保持計畫者，開發前須經審議許可，並於促參之民事合約中明定執行義務及責任。</p> |
| <p>■第 14 條：國家公園範圍內土地，需實施水土保持處理與維護者，由各該水土保持義務人擬具水土保持計畫，送請主管機關會同國家公園管理機關核定，並由主管機關會同國家公園管理機關監督水土保持義務人實施及維護。</p> | |

3.8.4 「溫泉法」(民國 92 年 07 月 02 日 公發布)

| 法規 | 對策或應修正條文 |
|--|---|
| <p>■第 4 條：溫泉為國家天然資源，不因人民取得土地所有權而受影響。申請溫泉水權登記，應取得溫泉引水地點用地同意使用之證明文件。前項用地為公有土地者，土地管理機關得出租或同意使用，並收取租金或使用費。</p> | <p>■溫泉水權之許可為廠商經營獲利之重要利基所在，其水權登記之許可年限可能與促參之特許年限產生衝突，應預為評估納入促參合約之權利義務規範中。</p> |
| <p>■第 17 條：於溫泉區申請開發之溫泉取供事業，應符合該溫泉區管理計畫。溫泉取供事業應依水利法或礦業法等相關規定申請取得溫泉水權或溫泉礦業權並完成開發後，向直轄市、縣(市)主管機關申請經營許可。</p> | |
| <p>■直轄市、縣(市)主管機關為有效利用溫泉資源，得擬訂溫泉區管理計畫，並會商有關機關，於溫泉露頭、溫泉孔及計畫利用設施周邊勘定範圍，報經中央觀光主管機關核定後，公告劃設為溫泉區；溫泉區之劃設，應優先考量現有已開發為溫泉使用之地區，涉及土地使用分區或用地之變更者，直轄市、縣(市)主管機關應協調土地使用主管機關依相關法令規定配合辦理變更。</p> <p>前項土地使用分區、用地變更之程序，建築物之使用管理，由中央觀光主管機關會同各土地使用中央主管機關依溫泉區特定需求，訂定溫泉區土地及建築物使用管理辦法。</p> <p>經劃設之溫泉區，直轄市、縣(市)主管機關評估有擴大、縮小或無繼續保護及利用之必要時，得依前項規定程序變更或廢止之。</p> <p>第一項溫泉區管理計畫之內容、審核事項、執行、管理及其他相關事項之辦法，由中央觀光主管機關會商各目的事業中央主管機關定之。</p> | <p>■若依文資法第 22 條排除原有土地使用及登記限制，則許可設置溫泉事業。</p> |

第肆章 案例探討與課題分析

4.1 第三級古蹟臺灣總督府交通局鐵道部

4.1.1 基本資料

(1) 基地特性

■ 具有多樣之歷史建築群

目前本區內之文化資產有：日治時期臺灣總督府鐵道部、清末劉銘傳時期興建的禮堂，以及保留為數相當多之日式宿舍群，均座落於台北車站特定專用區內。

■ 都市計畫土地使用分區「未定」

基地北臨市民大道，東街延平北路，南至忠孝西路，西迄西寧北路，中央由塔城街分割為兩區：D1 區、E1/E2 區，目前台北車站特定區內此二區域的都市計畫分區土地使用分區均為「未定」。

(2) 基地面積

| 所有權人 | 筆數 | 管理機關 | 面積 m ² | 百分比 |
|------------|-----|----------------|-------------------|---------|
| 中華民國 | 17 | 交通部台灣鐵路管理局 | 61,331 | 90.71% |
| | 1 | 行政院衛生署台北醫院城區分院 | 2,453 | 3.63% |
| | 1 | 台北市政府工務局 養護工程處 | 1,740 | 2.57% |
| 1 | 856 | | 1.27% | |
| 中華電信股份有限公司 | 2 | | 1,235 | 1.83% |
| 合計 | 22 | | 67,615 | 100.00% |

表 4.1.1 總督府交通局鐵道部基地面積表



圖 4.1.1 總督府交通局鐵道部所有權人分佈及編號圖

(3) 交通路線圖

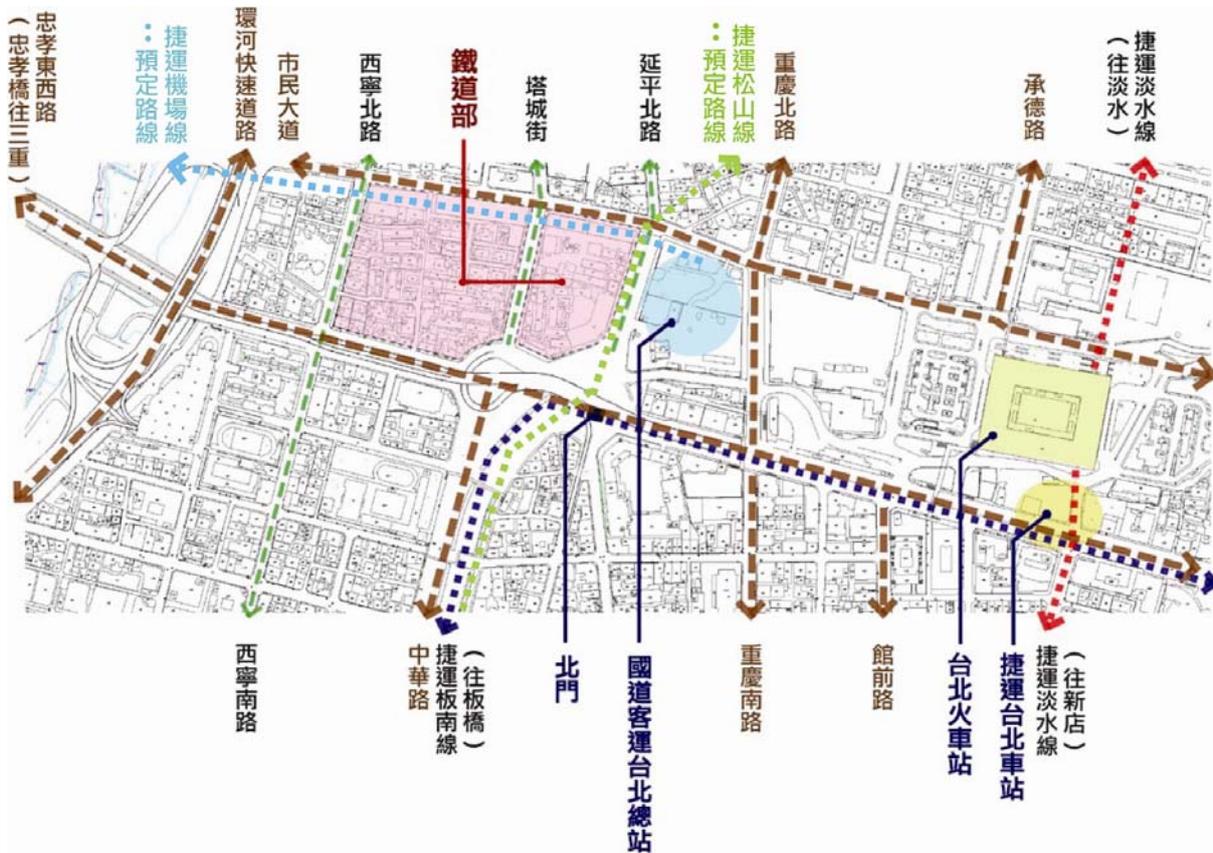


圖 4.1.2 總督府交通局鐵道部交通路線圖

(4)建議保留之現存建物及可建容積概算

| 保留建物 | 建物面積 m ² | 坪 | 建物容積 m ² | 坪 | 保留建物 | 建物面積 m ² | 坪 | 建物容積 m ² | 坪 |
|------|---------------------|--------|---------------------|---------|------|---------------------|-------|---------------------|--------|
| A1 | 2063.63 | 624.21 | 4127.26 | 1248.42 | B6 | 217.68 | 65.84 | 217.68 | 65.84 |
| A2 | 280.59 | 84.87 | 561.18 | 169.75 | B7 | 175.25 | 53.01 | 175.25 | 53.01 |
| A3 | 623.49 | 188.59 | 623.49 | 188.59 | B8 | 258.5 | 78.19 | 517 | 156.38 |
| B1 | 184.44 | 55.79 | 184.44 | 55.79 | B9 | 160.17 | 48.45 | 160.17 | 48.45 |
| B2 | 182.55 | 55.22 | 182.55 | 55.22 | B10 | 225.82 | 68.31 | 225.82 | 68.31 |
| B3 | 211.96 | 64.11 | 211.96 | 64.11 | C1 | 233.99 | 70.78 | 233.99 | 70.78 |
| B4 | 139.86 | 42.30 | 139.86 | 42.30 | C2 | 273.3 | 82.67 | 273.3 | 82.67 |
| B5 | 107.43 | 32.50 | 107.43 | 32.50 | | | | | |

表 4.1.2 總督府交通局鐵道部建議保留之現存建物表

4.1.2 保存之價值與意義

坐落台北市延平北路一號的「台灣鐵路總局舊辦公舍」，是創建於日治時代的 1919 年，經指定為第三級古蹟。推清朝光緒年間，台灣第一任巡撫劉銘傳引進西方交通運輸新科技到台灣，進入台灣所建設的第一條鐵路是由基隆到台北的大稻埕，是為了方便在這個地方設立的機器局，專門負責兵器、鐵道車輛、機械的製造維修。

到了日治時代，總督府在這裏沿用清朝機器局舊有的基地設置鐵道部台北工廠、並且增建了總督府鐵道部的辦公大樓，也就是眼前所見之鐵道部。鐵道部的格局呈現外八字平面結構，為當時日本政府建築師森山松之助精心設計的一棟建築。

鐵道部的辦公大樓主體為加強磚造，並有抬高，台度為石造，屋頂則為木構造外覆瓦片，據考究其原為銅皮屋頂。整體為一個大 V 型的辦公室，室內以走廊貫穿。除了辦公室本體之外，還有一個作為戰時指揮所的防空碉堡，為原錐形之鋼筋混凝土建築，直徑約為 13 公尺，提供戰時安全的指揮中心，可確實掌握當時的鐵路情形。

另一個鐵道部辦公室附屬的建築物，為一個八角形的廁所，造型幽雅，獨立於各建築之間，為當時十分先進的一個衛生設備。

鐵路地下化之後，鐵路起在台北車站大樓規畫了總局辦公室，落成之後遷移這裏就成為台北工務段、電務段使用的辦公室，這一個地點、這一棟建築，是台灣鐵道史上重要的見證。

除了鐵道部辦公大樓與其附屬建築之外，另外還有一「鐵道部禮堂」，是劉銘傳於一八八五年在台北河溝頭一帶創設機械局，兩年後鋪設鐵路，機械局負有維修鐵道設施的任務；日本據台後第四年（一八九九年）在這裡成立鐵道部，沿用機械局相關器材維修鐵道，稱為「台北工場」，因此，建於一九一零年的鐵道部禮堂，部分建材可能利用劉銘傳當年維修鐵道遺留的建材。

鐵道部禮堂採洋式三角形屋架，高四十公尺、寬一百六十七公尺，與文獻照片上台北老車站構造極相似，推測是劉銘傳引進洋務才出現的大型建物，直接使用鐵軌組構，以熱熔式鉚釘固定，形式特殊。

鐵道部古蹟群為臺灣鐵路發展史重要的活紀錄，從辦公大樓、防空避難所、禮堂等部內專有的設施，加上兩側街廓內部分宿舍的保留，在以整體規劃的計畫下，廣大的腹地內可以同時保有古蹟再利用以及其他設施的新開發；再加上地段的考量，座落於台北主要交通樞紐旁，四通八達的路網及百貨，適合作為以台鐵既有的空間及設施作為展示空間；另增加會議場所、飯店餐廳的服務設施，以台灣鐵路紀念園區作為行銷方向，可作為大型會議場所或觀光型的飯店發展。



圖 4.1.3 鐵道部鳥瞰照
鐵道部辦公大樓及禮堂座落於同一街廓之內左為禮堂，右為辦公大樓主體



圖 4.1.4 鐵道部臨延平北路照
鐵道部辦公大樓在鐵道史及建築史上，皆具有重要之歷史意義



圖 4.1.5 鐵道部正立面照片
鐵道部辦公大樓主體建築立面精緻豐富，
為現僅存少數型式



圖 4.1.6 鐵道部禮堂正立面照片
鐵道部禮堂規模雖不似主要辦公大樓，但
仍屬精緻之磚結構建物

4.1.3 再利用可能方式分析

方案1. D1、E1/E2 區合併開發，第三級古蹟鐵道部及鐵道部禮堂保存外+保留大量宿舍群之方式低度開發。

方案2. D1、E1/E2 區合併開發，第三級古蹟鐵道部及鐵道部禮堂保存外+保留部分宿舍群建築作為特色餐飲區，並開放興建具 200 房間規模之觀光飯店（開發規模財務試算詳如附件二）。

方案3. (A) D1 區內第三級古蹟鐵道部及鐵道部禮堂保存外+並興建具 300 房間規模的觀光飯店。

(B) D1、E1/E2 區合併開發：三級古蹟鐵道部及鐵道部禮堂保存外+保留部分之宿舍區作為特色餐飲區，並興建 300 房間以上的觀光飯店。

| 保存方案 | 土地面積 m ² | 允建建蔽 80% | 建議保存 建物建蔽 m ² | 可建建蔽 m ² | 允建容積 800% | 建議保存 建物容積 m ² | 可建容積 m ² |
|----------|-------------------------------|-------------|--------------------------------|------------------------|--------------|--------------------------------|------------------------|
| 方案 1 | 低度開發(保留建物 A1~A3、B1~B10、C1~C2) | | | | | | |
| D1、E1/E2 | 58,685 | 46,948 | 5,339 | 41,609 | 469,480 | 7941 | 461,539 |

| 保存方案 | 土地面積 m ² | 允建建蔽 80% | 建議保存 建物建蔽 m ² | 可建建蔽 m ² | 允建容積 800% | 建議保存 建物容積 m ² | 可建容積 m ² |
|---------------------|---------------------------|-------------|--------------------------------|------------------------|--------------|--------------------------------|------------------------|
| 方案 2 | 中度開發(保留建物 A1~A3、B1~B7) | | | | | | |
| D1、E1/E2 | 58,685 | 46,948 | 4,187 | 42,761 | 469,480 | 6531 | 462,949 |
| 方案 3 | 高度開發(保留建物 A1~A3、B1~B2、B7) | | | | | | |
| (A)D1 區 保留 A1~A3 | 21,254 | 17,003 | 2,968 | 14,035 | 170,032 | 5311 | 164,720 |
| (B) D1、E1/E2 | 58,685 | 46,948 | 3,510 | 43,438 | 469,480 | 5854 | 463,626 |

表 4.1.3 總督府交通局鐵道部建議保留之現存建物及可建容積概算表

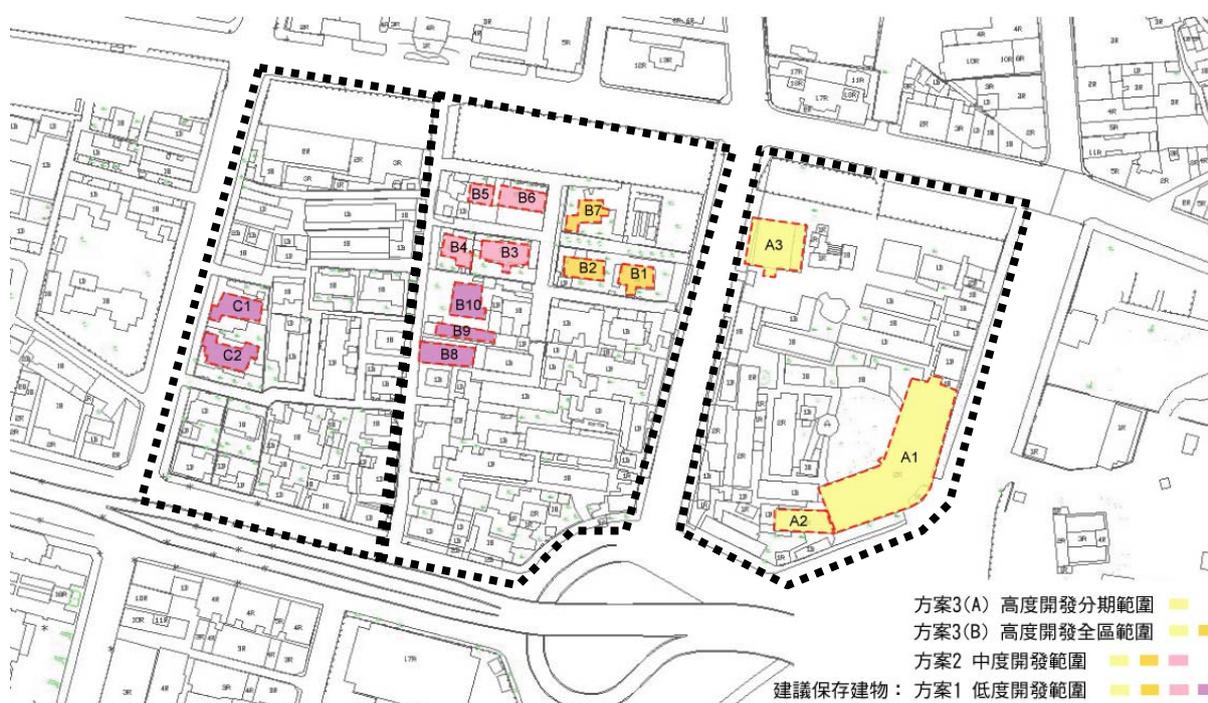


圖 4.1.7 總督府交通局鐵道部開發範圍示意圖

4.1.4 文化資產融合促參操作方式評估

(1)古蹟經營主體事業之公益性評估

鐵道部主體事業經營提供民眾一般使用之戶外開放空間，及鐵道博物館展示空間或演出空間，給予社會弱勢團體或公益性社團一定比例之時間與空間展演，以整體空間與所提撥空間時間比例，作為其公益性之評估。

| 方案編號 | 方案內容 | 主體事業之公益性 | 可提出之公益性服務或計畫 |
|------|--|----------|--|
| 方案 1 | D1、E1/E2 區合併開發，第三級古蹟鐵道部及鐵道部禮堂保存外+保留大量宿舍群之方式低度開發 | 中高 | <ul style="list-style-type: none"> ■ 民間機構必須提供鐵道部禮堂、部分宿舍及戶外廣場，一年提供至少<u>一百場次</u>，供弱勢社會團體及鄰近社區居民支付清潔費外無償申請使用，且總時數不得低於<u>六百小時</u>。 ■ 鐵道博物館應舉辦具有教育性意義展示或活動提供中小學生及大眾參加，每年不得低於<u>二場</u>，總時數不得低於<u>二十小時</u>。 |
| 方案 2 | D1、E1/E2 區合併開發，第三級古蹟鐵道部及鐵道部禮堂保存外+保留部分宿舍群建築作為特色餐飲區，並開放興建具 200 房間規模之觀光飯店 | 中高 | |
| 方案 3 | D1 區內第三級古蹟鐵道部及鐵道部禮堂保存外+並興建具 300 房間規模的觀光飯店 | 中 | <ul style="list-style-type: none"> ■ 民間機構必須提供鐵道部禮堂，一年提供至少<u>二十場次</u>，供弱勢社會團體及鄰近社區居民支付清潔費外無償申請使用，且總時數不得低於<u>一百二十小時</u>。 ■ 鐵道博物館應舉辦具有教育性意義展示或活動提供中小學生及大眾參加，每年不得低於<u>二場</u>，總時數不得低於<u>二十小時</u>。 |

(2)主體事業與附屬事業之可適性評估

以鐵道部古蹟群在「古蹟主體經營鐵道博物館」、「附屬事業經營觀光飯店」的設定下，對於鐵道部本身所具有古蹟特色及周邊腹地特性，其經營事業與場所搭配之適當性評估。

| 方案編號 | 方案內容 | 可適性分析 |
|------|---|---|
| 方案 1 | D1、E1/E2 區合併開發，第三級古蹟鐵道部及鐵道部禮堂保存外+保留大量宿舍群之方式低度開發 | <ul style="list-style-type: none"> ■ 鐵道博物館園區若能建立，將台鐵相關設施、辦公廳、歷史及未來發展做連貫之展示，搭配上日治時期所規劃的辦公空間及庭園風貌展現，是為可行。 ■ 宿舍群的部分可經營為國際青年旅社或是鐵道旅館，在台北市交通樞紐旁，擁有林蔭空間、獨門小院的青年旅社、鐵道旅館，為國際青年愛好自助旅行者或中南部過路旅客、學生提供一個暫時落腳之處，交通方便且空間舒適。 |

| | | |
|------|--|--|
| | | <ul style="list-style-type: none"> 有牛肉麵之稱的塔城街，現已拆除違建，原有攤商四散，但仍為台北市民的一個記憶空間，若將部分宿舍群出租重塑牛肉麵街的場景，也是可行。 |
| 方案 2 | D1、E1/E2 區合併開發，第三級古蹟鐵道部及鐵道部禮堂保存外+保留部分宿舍群建築作為特色餐飲區，並開放興建具 200 房間規模之觀光飯店 | <ul style="list-style-type: none"> 除了鐵道博物館的經營外，興建 200 間房的觀光飯店為主要營利事業，加上拆除部分宿舍群及其他辦公空間後，具有大小型廣場，可以舉辦各種活動，也為本區帶來活化。惟難以窺見原有辦公廳舍、宿舍空間樣貌，較為可惜。 |
| 方案 3 | D1 區內第三級古蹟鐵道部及鐵道部禮堂保存外+並興建具 300 房間規模的觀光飯店 | <ul style="list-style-type: none"> 飯店量體過大，可能壓縮古蹟園區空間品質，且拆除鐵道部辦公廳與禮堂之外所有舊建物，必須提出適當空間規劃，以免落為另一種閒置空間。 |

(3)附屬事業經營之自償可能性評估

鐵道部附屬事業經營以觀光飯店為主，鐵道博物館收入為次，初步試算除了提供古蹟本體維修及管理維護經費、及營運權利金外，附屬事業之經營自償可能性。

| 方案編號 | 課題與建議 | 附屬事業之自償性 | 相關法令競合關係 |
|------|--|------------|--|
| 方案 1 | 台鐵須編列經費預算修復古蹟及進行維護，成為重擔。 | 無 | <ul style="list-style-type: none"> 目前無公有土地容積移轉難以挹注修護財源 |
| 方案 2 | 有適當之商業營運收入支援古蹟維護及供公眾使用之展演空間、戶外開放空間之營運，因自償率足夠，廠商意願較高。 (本案例針對此方案做財務試算，詳附錄二) | 自償率約為 2.39 | <ul style="list-style-type: none"> 都市計畫土地使用分區未定，未來若朝訂定歷史風貌特定區時應考量產業發展使用 若都市計畫檢討劃設保存區，則應援引文化資產保存法 22 條之精神，特許與保存區相容之產業進駐發展 應研擬特殊機制讓附屬事業（旅館、餐飲）的營運獲利能夠專款專用回饋古蹟維護事業 |
| 方案 3 | 有高度之商業營運收入支援古蹟維護及供公眾使用之展演空間、戶外開放空間之營運，因自償率足夠，廠商意願較高。 | 高 | |

4.2 臺灣大學牯嶺街宿舍群

4.2.1 基本資料

(1) 基地特性

本基地位於台北市福州街、牯嶺街口，北臨福州街、東接牯嶺街，東南側臨廈門街，南面則與臺灣銀行宿舍基地相鄰，西側則以牯嶺街六十巷與和平西路相接；目前為臺灣大學管理，做為校長及教授宿舍使用。



圖 4.2.1 臺灣大學牯嶺街宿舍群位置示意圖

(2) 基地面積

基地總面積為 10,018.16 m²，其中第三種商業區面積約佔 65%，建蔽率為 65%，容積率為 560%。第三種住宅區面積約佔 35%，建蔽率為 45%，容積率為 225%，若申請變更都市計畫，廢除基地內既有巷道，以同一筆基地計算，其允建建蔽為 5,210.8 m²，允建容積則為 34,310 m²。依照台北市都市計畫分區使用規則之規定，本區域第三種商業區及第三種住宅區，可允許使用為：文康設施、社教設施、一般零售業甲組、飲食業、餐飲業。

| 基地總面積 (m ²) | 住三面積(m ²) | 住三面積(m ²) |
|-------------------------|-----------------------|-----------------------|
| 10,018.16 | 6,505.01 | 6,505.01 |

(3) 交通路線圖

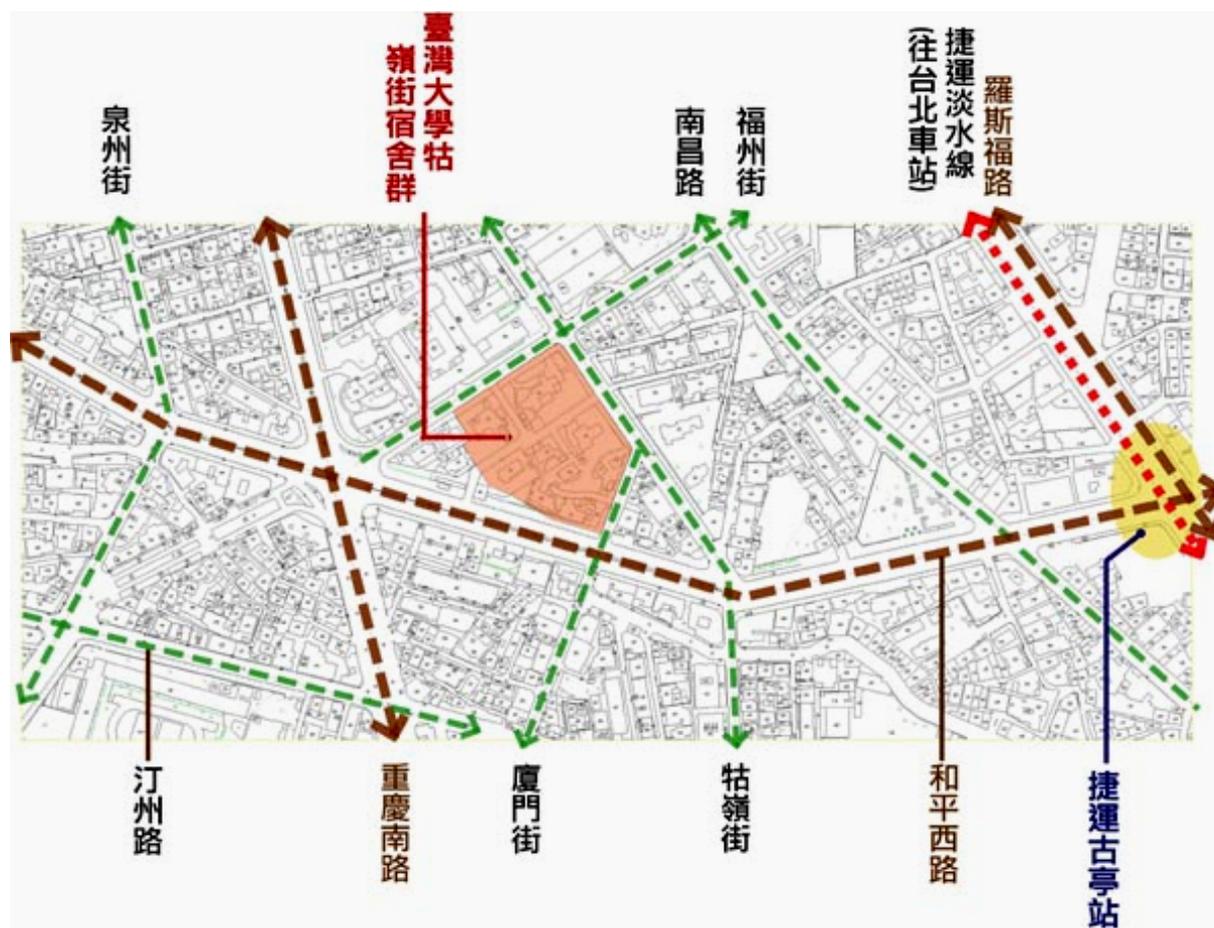


圖 4.2.2 臺灣大學牯嶺街宿舍群交通路線圖

(4) 建議保留之現存建物

基地上現有建物共五幢，保留現有三幢可能被指定為古蹟之建物：

- A1：福州街 20 號，台大現任校長宿舍。
- A2：福州街 26 號，現為台大前任校長居所。
- A3：牯嶺街 60 巷 2 號，現住者為教授遺眷。

| 保留建物 | 總面積 m ² | 主建物面積 m ² | 增建物面積 m ² | 庭院面積 m ² |
|------|--------------------|----------------------|----------------------|---------------------|
| A1 | 2,382.00 | 356.17 | 90.93 | 2025.83 |
| A2 | 1,157.00 | 294.13 | 32.31 | 862.87 |
| A3 | 1,410.00 | 266.06 | 36.19 | 1143.94 |

表 4.2.1 臺灣大學牯嶺街宿舍群保留建物面積表

目前已建建蔽為 711m²，已建容積為 744m²，可建建蔽約為 4,500 m²，可建容積為 33,565m²，如下表所示。

| 基地總面積 (m ²) | | 商三允建 建蔽 65% | 住三允建 建蔽 45% | 建議保存 建物建蔽 | 可建建蔽 |
|---------------------------|---------------------------|-----------------|-----------------|-------------------|----------------------|
| 10,018.16 | | 2,283.55 | 2,927.25 | 711m ² | 4,500m ² |
| 商三面積 (m ²) | 住三面積 (m ²) | 商三允建 容積 560% | 住三允建 容積 225% | 建議保存 建物容積 | 可建容積 |
| 3,513.15 | 6,505.01 | 19,673.64 | 14,636.27 | 744m ² | 33,565m ² |

表 4.2.2 臺灣大學牯嶺街宿舍群保留建物容積計算表



圖 4.2.3 台大牯嶺街宿舍群保留建物示意圖

4.2.2 保存之價值與意義

牯嶺街、福州街交叉口一帶，舊稱南菜園，自日據時期開始，在都市計畫的規劃上就是設置高等文官宿舍，供當時政經及文教高級主管居住。這批日式建築包括台灣大學宿舍群，與牯嶺街 81 巷內的台銀日式雙併宿舍。其中臺大宿舍群內曾經留有許多文人學者的傳奇軼事，就其文化及歷史上的意義，針對本區採面狀保存，可以打造台北的文化地景，會比獨棟保存更有意義。

臺大牯嶺街宿舍方面，26 號的臺大前校長虞兆中宿舍最具代表性。根據高齡 90 歲的虞校長表示，自日據時期開始，福州街 20 號就是帝國大學校長宿舍，由於校長與總督府互動良好，因此選在這裡興建獨棟宿舍，供校長與學校一級主管使用，這個制度一直沿用至今。現任校長不是住在臺大校總區，而是住在福州街 20 號，卸任後即遷出，已成為學校傳統。虞兆中所住的 26 號，之前是故校長錢思亮使用，裡面保有接待室、起居間、書房、餐廳和主臥室、客房等格局。

以南昌路為界，與臺大宿舍相對的牯嶺街臺灣銀行宿舍群，以牯嶺街 81 巷內有 5 大棟日式雙併宿舍為主，除其中一棟半毀之外，其餘保存相當完整，整個區塊以圍牆圈住，佔地近 1300 坪，是近來鑑定日式宿舍群中，少見大面積方正基地。



圖 4.2.4 臺大牯嶺街宿舍群航照圖
位於福州街與牯嶺街交叉口的大批宿舍群



圖 4.2.5 臺大牯嶺街 A3 宿舍庭院照片
宿舍群內仍保有當時高級官舍所具備的大庭院及廣闊的間距



圖 4.2.6 臺大牯嶺街 A3 宿舍正面照片
臺大宿舍部分建築物大致完整，部分整修



圖 4.2.7 臺大牯嶺街 A3 宿舍側院照片
建築物與庭院仍能充分顯現出官舍風貌

4.2.3 「台大牯嶺街宿舍群」再利用可能方式分析

本案在營運上可分為多層次之經營，但在文資法的限制之下，古蹟須開放大眾參觀，亦即要顧慮到公益性的開放及使用，以下即針對本案可能進行之方案，依公益性高低來探討其可行性：

- 方案1. 修復後做為宿舍使用：維持目前使用及原貌，不進行開發。
- 方案2. 純修復方案－以展示館或展演館開放參觀+全開放庭院空間：此方案將被指定為古蹟的建築物修復後，作為台大展示館或博物館的使用，並開放周邊的庭院空間提供民眾使用。
- 方案3. 低度開發－平價餐飲消費+展演空間含賣店+全開放庭院空間：將在保留的建物修復後，提供一般價位的消費使用，另開放其餘的空間作為展演空間及相關精品賣店，庭院空間開放戶外活動使用。
- 方案4. 中度開發－平價餐飲消費+部分特色風味餐飲+展演空間含賣店+半開放庭院：適度開發興建一座擁有較大空間容納大型宴會或會議使用的新建築，供應一般性的會議場所及餐飲消費，另將保留之二幢宿舍含庭院作為高級消費使用，一幢宿舍作為藝術展演空間，並開放部份庭院作為戶外活動使用。（開發規模財務試算詳如附件三）。
- 方案5. 高度開發－高單價特色風味餐飲空間+無開放庭院空間：增建提供餐飲之廚房設備，提供高空間品質及高單價餐飲空間，庭院不做開放使用。

4.2.4 文化資產保存融合促參操作方式評估

(1)古蹟經營主體事業之公益性評估

臺灣大學牯嶺街宿舍群之主體事業經營，朝向提供民眾戶外展演或活動空間，及一室內展演空間，給予社會弱勢團體或公益性社團一定比例之時間與空間展演，以整體空間與所提撥空間、時間比例，作為其公益性之評估。

| 方案編號 | 方案內容 | 主體事業之公益性 | 可提出之公益性服務或計畫 |
|------|------------------------------------|----------|--|
| 方案 1 | 修復後做為宿舍使用 | 無 | <ul style="list-style-type: none"> ■ 修復後仍做為宿舍，無法提供對外大眾的公益性空間，只能做為台大校內使用之宿舍或教學場地。 |
| 方案 2 | 純修復方案－以展示館或展演館開放參觀+全開放庭院空間 | 高 | <ul style="list-style-type: none"> ■ 展示館或博物館及庭園，為全開放之空間，出租場地提供大眾使用。 ■ 另每年應提撥至少二十場，總時數超過二百小時之場地，供弱勢社團或鄰近社區居民支付清潔費外無償申請使用。 |
| 方案 3 | 低度開發－平價餐飲消費+展演空間含賣店+全開放庭院空間 | 中高 | <ul style="list-style-type: none"> ■ 平價餐飲消費空間為一般消費供大眾使用，展演空間可出租大眾使用。 ■ 另展演空間及戶外庭園應提撥每年至少二十場，總時數超過二百小時之場地，供弱勢社團或鄰近社區居民支付清潔費外無償申請使用。 |
| 方案 4 | 中度開發－平價餐飲消費+部分特色風味餐飲+展演空間含賣店+半開放庭院 | 中 | <ul style="list-style-type: none"> ■ 平價餐飲消費（宴會中心）及展演空間可出租大眾使用。 ■ 另展演空間應提撥每年至少十場，總時數超過一百小時之場地，供弱勢社團或鄰近社區居民支付清潔費外無償申請使用。 |
| 方案 5 | 高度開發－高單價特色風味餐飲空間+無開放庭院空間 | 低 | <ul style="list-style-type: none"> ■ 高單價特色餐飲為小眾使用，且不開放庭院空間，公益性不高。 |

表 4.2.3 臺灣大學牯嶺街宿舍群古蹟經營主體事業之公益性評估表

(2)主體事業與附屬事業之可適性評估

以台大牯嶺街宿舍群在「古蹟本體經營室內展演空間」、「附屬事業經營宴會中心」的設定之下，對於本古蹟宿舍群原具有特色及周邊腹地特性，其經營事業與場所搭配之適當性評估。

| 方案編號 | 方案內容 | 可適性分析 |
|------|-----------|---|
| 方案 1 | 修復後做為宿舍使用 | <ul style="list-style-type: none"> ■ 若將牯嶺街宿舍群再度規劃為宿舍使用，除了現有校長及教授住宿之外，其實可將宿舍劃為台大客座教授或國外短期訪問學者之宿舍。 ■ 除了做為教授學者的一般宿舍之外，也可在此開闢相關的講座課程或是演講的場地，成為學生與客座教授交流的空間。 |

| 方案編號 | 方案內容 | 可適性分析 |
|------|------------------------------------|--|
| 方案 2 | 純修復方案－以展示館或展演館開放參觀+全開放庭院空間 | ■ 靜態的展示館可以突顯日式宿舍原有氛圍，若在此能舉辦東方之茶藝、花藝及音樂的展示或活動，或作為社區大學之教室，也是為可能。 |
| 方案 3 | 低度開發－平價餐飲消費+展演空間含賣店+全開放庭院空間 | ■ 平價的消費餐飲雖能引來消費人潮，但可能會破壞原有日式宿舍庭院空間的氛圍，且基地面積不大，可能無法容納過多的人潮。另日式宿舍所能承載的人數亦有限，無法提供大量人潮進入，會提高古蹟損害的可能。 |
| 方案 4 | 中度開發－平價餐飲消費+部分特色風味餐飲+展演空間含賣店+半開放庭院 | ■ 因基地規模不大，在此經營多業種的服務，可以服務到多數的大眾，但在業種的選擇上，必須性質差異不得過大，以免造成空間上的凌亂感，亦喪失了原有庭院空間的風貌。 |
| 方案 5 | 高度開發－高單價特色風味餐飲空間+無開放庭院空間 | ■ 單純的營業空間，可以保有日式宿舍與庭院的空間感，也能適當維護古蹟本體。 |

表 4.2.4 臺灣大學牯嶺街宿舍群主體事業與附屬事業之可適性評估表

(3) 附屬事業經營之自償可能性評估

本區附屬事業之經營以新建一多功能會議、宴會場所為主，並在古蹟內設室內展演場所及戶外廣場之場租為次，初步試算除了提供古蹟本體維修及管理維護經費、及營運權利金外，附屬事業之經營自償可能性。

| 方案編號 | 課題與建議 | 附屬事業之自償性 | 相關法令競合關係 |
|------|---|------------|-------------------------------------|
| 方案 1 | 管理單位須編列經費預算修復古蹟及進行維護，成為重擔。 | 無 | ■ 目前無公有土地容積移轉難以挹注修護財源 |
| 方案 2 | 因無法自償，管理單位須編列經費預算維持古蹟維護，不建議採用。 | 無法自償 | |
| 方案 3 | 自償率低，有機會可以平衡收支，但若經營不善，管理單位需要承受較大風險，在收益不高的情況之下，投資廠商意願不高。 | 較下案低 | ■ 都市計畫土地使用管制限制需排除需援引文化資產保存法 22 條之許可 |
| 方案 4 | 有適當收入支援古蹟維護及供公眾使用之展演空間、戶外開放空間之營運，因自償率足夠，廠商意願較高。 | 自償率約為 3.11 | |

| 方案編號 | 課題與建議 | 附屬事業之自償性 | 相關法令競合關係 |
|------|--|----------|---|
| 方案 5 | 針對本基地施行此方案，雖可對古蹟做完整的保存維護，卻無公益性的開放，若能將此部份收取的較高額權利金由台大校方針對期管理之其他古蹟做維護經費，是為另一種可行辦法。 | 高 | <ul style="list-style-type: none"> ■ 都市計畫土地使用管制限制需排除需援引文化資產保存法 22 條之許可 |

表 4.2.5 臺灣大學牯嶺街宿舍群附屬事業經營之自償可能性評估表

4.3 台北市市定古蹟陽明山中山樓

4.3.1 保存之價值與意義

中山樓為民國五十四年，政府為紀念國父孫中山先生百年誕辰，以及宏揚傳統文化永久綿延之理想而興建。在復興中華文化的傳承使命下，修澤蘭建築師以中國明清宮殿樣式為設計概念，自民國五十四年十月二日動工至民國五十五年十一月六日竣工，歷時十三個月完工，因中山樓位於硫磺區，且土質軟硬混集，石方、淤泥雜聚，工程艱難。完工後中山樓亦為中華文化復興運動期間最具代表性之建築。

全樓係以中國明清宮殿式建築藝術為藍本，使用上定位為國家開會、接待國賓之場所，故外觀宏偉，內部裝飾如門窗、家具、燈具、天花、彩繪等皆極為精緻、講究，至今現況保存良好，且於周邊的國建館、圓講堂、松柏村、青幹部訓練班等建物形成一處為整的基地。

4.3.2 基本資料

(1) 基地位置

中山樓位於陽明山仰德大道旁，為一可提供完整服務的園區，包含開會場所、圖書館、訓練班及宿舍的場地。

圖 4.3.1 陽明山中山樓鳥瞰圖





圖 4.3.2 中山樓配置示意圖

(2) 土地所有權基本資料

| 所有權人 | 管理機關 | 面積(m ²) |
|-------|-----------|---------------------|
| 中華民國 | 國防部軍備局 | 82,301.84 |
| 中華民國 | 教育部 國父紀念館 | 29,497.92 |
| 台北縣政府 | | 2,461.23 |
| 中華民國 | 教育部(學產用地) | 7,953.83 |
| 中華民國 | 國產局 | 4,248.92 |
| 私人 | - | 240 |
| 無所有權人 | | 2,178.34 |
| 合計 | | 128,882.08 |

表 4.3.1 中山樓土地所有權資料表

4.3.3 再利用可能方式分析

【不考慮中軸線一級管制區劃設為保存區之限制】

方案 1、陽明山莊 BOT 案（不含中山樓 OT+國建館、圓講堂 ROT）

方案 2、陽明山莊 BOT 案+國建館、圓講堂 ROT（不含中山樓 OT）

方案 3、陽明山莊 BOT+中山樓 OT+國建館、圓講堂 ROT

【考慮中軸線一級管制區劃設為保存區之限制】

方案 4、陽明山莊 BOT+中山樓 OT+國建館、圓講堂 ROT

4.3.4 文化資產融合促參操作方式評估

(1)古蹟經營主體事業之公益性評估

中山樓古蹟經營主體事業以憲政博物館及會議中心為主，朝向國高中公民、社會課程之校外教學場地，或成為陽明山國家公園另一活動場所，作為其公益性之評估。

(2)主體事業與附屬事業之可適性評估

以中山樓在「古蹟主體經營憲政博物館及會議中心」、「附屬事業經營觀光飯店」的設定下，對於中山樓本身所具有古蹟特色及周邊腹地特性，其經營事業與場所搭配之適當性評估。

(3)附屬事業經營之自償可能性評估

中山樓附屬事業經營以溫泉飯店為主，會議中心出租收入為次，初步試算除了提供古蹟本體維修及管理維護經費、及營運權利金外，附屬事業之經營自償可能性。

| 方案編號 | 附屬事業之自償性 | 課題與建議 | 相關法令競合關係 |
|-----------------|----------|---|---|
| 方案 1 | 高 | <ul style="list-style-type: none"> ■ 陽明山莊之開發與中山樓、國建館、圓講堂之營運切割將造成整體發展之困境，應預為設計回饋機制 ■ 未考慮未來新增之歷史建築及保存區之劃設，將造成促參風險 | <ul style="list-style-type: none"> ■ 回饋機制尚無法源，有賴公部門提出 ■ 若未來台北文化局及都發局擴大認定園區內之文化資產或劃設保存區，將造成促參之情事變更，應於合約中預為設計退場機制 |
| 方案 2 | 高 | | |
| 方案 3 | 高 | <ul style="list-style-type: none"> ■ 考量中山樓之 OT 其經營管理評鑑將受文資法約束，其評鑑結果可能與促參之特許年限衝突 | |
| 方案 4 (詳開發建議) | 中 | <ul style="list-style-type: none"> ■ 考量古蹟及未來可能增加認定之文化資產及劃設保存區之因素，公益性高，但限制性大，可能影響民間投資意願 | <ul style="list-style-type: none"> ■ 文化資產定著土地，及保存區劃設，可經由文資法 22 條之精神，特許排除原有土地使用限制，達致文化資產保存與促參多贏的局面 |

表 4.3.2 中山樓附屬事業經營之自償可能性評估表

(4)開發建議：B.O.T.開發區配置區位發展準則

- 中軸線第一級視覺管制區發展層級控制（保留原建築物更新再利用）
- 中軸線右側第二級管制區之發展層級控制（依國家公園之開發密度，經文資法排除原有土地使用限制）

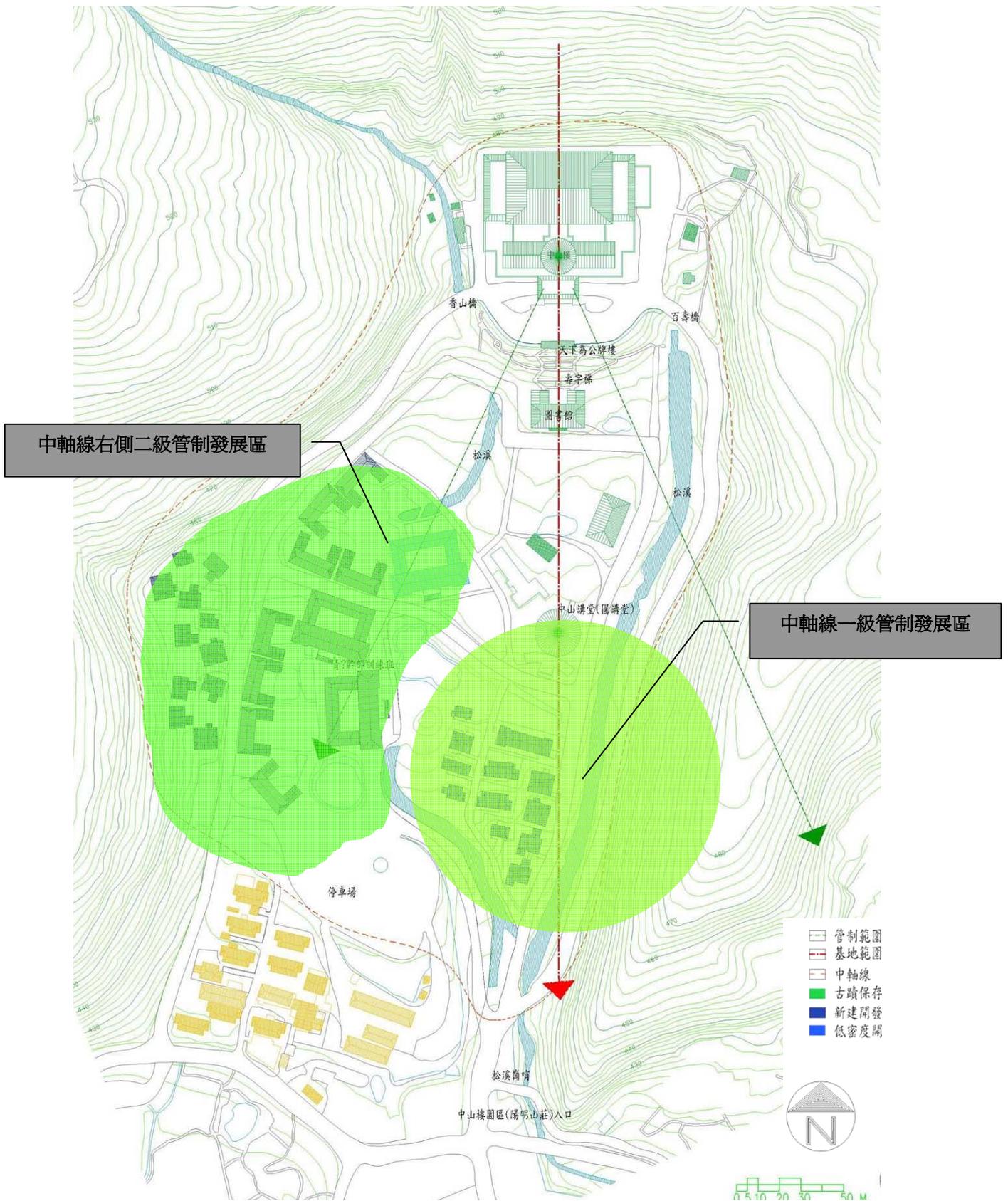


圖 4.3.3 中山樓開發建議圖

4.4 台北市市定古蹟松山菸廠

4.4.1 基本資料

(1) 基地位置

台北市市定古蹟松山菸廠位於台北文化體育園區內，根據台北市政府於民國九十二年九月二十六日發佈：「變更臺北市原菸酒公賣局松山菸廠工業區土地為特定專用區主要計畫案」，在此計畫案中臺北文化體育園區範圍，即位於臺北市信義區逸仙段二小段 350、351、352、352-3、352-4、353、353-5、353-6、353-7、353-8、353-11、353-12、354、355、355-2、356、356-2、357 等地號。此範圍即忠孝東路四段以北、光復南路以東、市民大道以南、忠孝東路四段 553 巷以西之完整街廓，總面積約 18 公頃。其中文化園區與體育園區大致的範圍如下：

- 文化園區：文化園區佔地約 7.2 公頃，於臺北文化體育園區內臨市民大道、忠孝東路四段 553 巷。
- 體育園區：體育園區佔地約 10.8 公頃，於臺北文化體育園區內臨忠孝東路、光復南路側。

基地範圍內的地原為國有土地，多屬於財政部國有財產局，以下為基地範圍內的土地面積與權屬表。

| 區 | 段 | 小段 | 地號 | 面積(m ²) | 權屬 | 權管機關 |
|----|----|----|--------|---------------------|----|----------|
| 信義 | 逸仙 | 二 | 350 | 810 | 國 | 財政部國有財產局 |
| 信義 | 逸仙 | 二 | 351 | 363 | 國 | 財政部國有財產局 |
| 信義 | 逸仙 | 二 | 352 | 146 | 國 | 財政部國有財產局 |
| 信義 | 逸仙 | 二 | 352-4 | 83 | 國 | 財政部國有財產局 |
| 信義 | 逸仙 | 二 | 352-3 | 179 | 國 | 財政部國有財產局 |
| 信義 | 逸仙 | 二 | 353 | 67298 | 國 | 財政部國有財產局 |
| 信義 | 逸仙 | 二 | 353-11 | 57350 | 國 | 財政部國有財產局 |
| 信義 | 逸仙 | 二 | 353-12 | 6 | 國 | 財政部國有財產局 |
| 信義 | 逸仙 | 二 | 353-5 | 2 | 國 | 財政部國有財產局 |
| 信義 | 逸仙 | 二 | 353-6 | 1791 | 國 | 財政部國有財產局 |
| 信義 | 逸仙 | 二 | 353-7 | 7194 | 國 | 財政部國有財產局 |
| 信義 | 逸仙 | 二 | 353-8 | 3691 | 國 | 財政部國有財產局 |
| 信義 | 逸仙 | 二 | 353-9 | 308 | 國 | 財政部國有財產局 |
| 信義 | 逸仙 | 二 | 353-10 | 14 | 國 | 財政部國有財產局 |
| 信義 | 逸仙 | 二 | 354 | 8196 | 國 | 財政部國有財產局 |

| 區 | 段 | 小段 | 地號 | 面積(m ²) | 權屬 | 權管機關 |
|----|----|----|-------|---------------------|----|----------|
| 信義 | 逸仙 | 二 | 355 | 3331 | 國 | 財政部國有財產局 |
| 信義 | 逸仙 | 二 | 355-2 | 10629 | 國 | 財政部國有財產局 |
| 信義 | 逸仙 | 二 | 356 | 10723 | 國 | 財政部國有財產局 |
| 信義 | 逸仙 | 二 | 356-2 | 2487 | 國 | 財政部國有財產局 |
| 信義 | 逸仙 | 二 | 357 | 6018 | 國 | 財政部國有財產局 |
| 信義 | 逸仙 | 二 | 356-1 | 7 | 北市 | 捷運局 |
| 信義 | 逸仙 | 二 | 355-1 | 485 | 北市 | 捷運局 |

表 4.4.1 松山菸廠土地面積與權屬表

《資料來源：台北市政府地政處、台北市文化體育園區主要與細部計劃案》

(2)交通位置圖



圖 4.4.1 松山菸廠交通位置圖

《資料來源：台北市政府徵求民間自行規劃申請參與投資松山菸廠文化園區興建營運移轉(BOT)計畫案網站》

(3)古蹟指定範圍

松山菸廠經臺北市政府文化局於民國九十年九月廿八日公告為臺北市第九十九處之市定古蹟。

- 古蹟指定範圍：松山菸廠辦公廳、製菸工廠、倉庫區及蓮花池之區域。
- 古蹟本體：辦公廳、製菸工廠及一至五號倉庫。
- 歷史建築：東側機器修理場及南側物品倉庫。

(4)建議保留之現存建物土地使用區劃

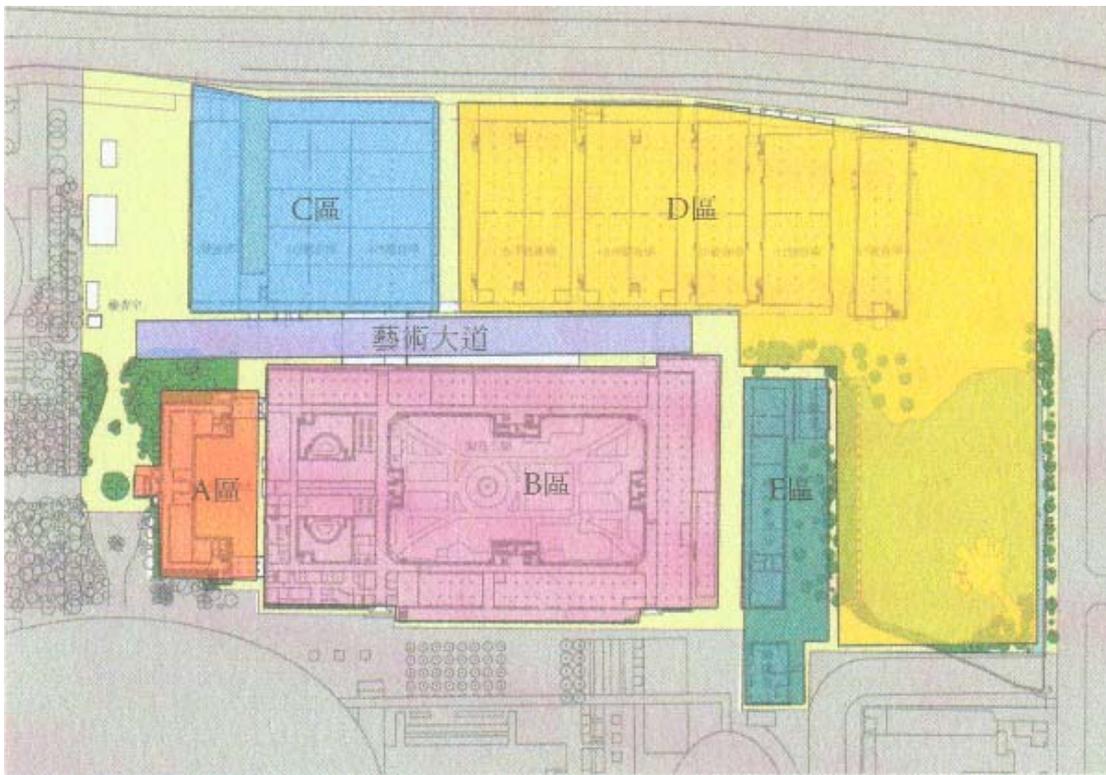


圖 4.4.2 松山菸廠建議保留之現存建物土地使用區劃圖

- A 區：辦公廳舍部份
- B 區：製菸工廠部份
- C 區：1~5 號倉庫
- D 區：6~15 號倉庫、荷花池
- E 區：工作作業場、鍋爐房、育嬰室
- 藝術大道：介於 1~5 號倉庫與製菸工廠之間的迴廊與通道

4.4.2 保存之價值與意義

松山菸廠前身爲日治時期台灣總督府專賣局松山煙草工場，始建於 1936 年，直到 1939 年方完成目前所見之工廠規模，且於隔年啓用生產，爲台灣最早之專業捲菸廠。及至光復後，於 1947 年改隸爲台灣省菸酒公賣局松山菸廠。廠區建築依座東朝西之軸線配置，包含辦公廳舍及製菸工廠、十五座倉庫、機器修理場、鍋爐房等建築所構成之簇群建築。辦公廳舍與製菸工廠藉由廊道連接。

松山菸廠的建築用地購自於松山鐵道工場的 60,000 坪土地，興建三層樓之辦公廳舍，製煙工場之大食堂爲鋼骨桁架外其餘皆爲純鋼筋混凝土造總共 5,327 坪。

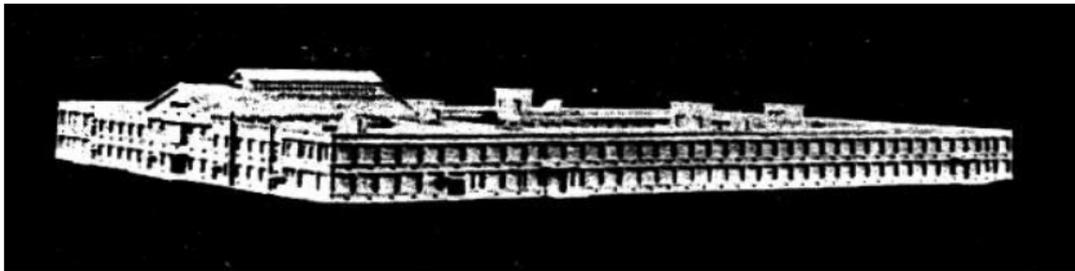


圖 4.4.3 松山菸廠舊貌

廠區內各建築之啟用年代：

1. 主要製煙工廠及一至五號倉庫，始建於 1936 年，竣工逾 1939 年。
2. 六至九號倉庫，始建於 1945 年，1971 年改建。
3. 十至十五號倉庫，啓用於 1956 年後。

建築特色：

表現「工作倫理」的軸線佈局結合「居住機能」需求的現代化工業地景：

1. 「工作倫理」爲主的軸線佈局
 - 以南洋植栽蒲葵大道（左右庭園）---垂直軸線林蔭道及焦點圓環--
-辦公廳舍（正面鐘樓）---中庭---男女更衣室浴室---以中庭爲中心

的製菸工場---後軸線通道---作業場---蓮花池為軸線的配置計畫。

- 主要工場建築群則以二樓之「職工食堂及講堂」為中心，兼顧勞資互動及員工交誼使用。

2. 「居住機能」需求包括：

- 中庭及迴遊庭園
- 工廠南側的生活服務；手術室、醫務室、理髮室、販賣部、員工會客室
- 工廠西側二樓的知識傳遞；讀書室
- 工廠東側的生養教育；兒童教養室、哺乳室，二樓的娛樂室，浴室外的兒童遊樂中庭

辦公廳舍中央為三樓塔樓，為松菸之主要視覺印象，兩翼為二樓 RC 結構木桁架屋面。立面運用洗石子手法構成簡潔立面與少量磁磚做重點裝飾，強調水平線條意象，顯示原設計者繼承日本昭和初期由本土自生之分離學派，其慣用之裝修語彙，並集中資源以裝飾中央塔樓之入口意象。例如採用四種以上較昂貴之磁磚，以不同形式組合幾何圖形之線腳，輔以中村石牆基，簡潔且細緻地表現工業生產的「現代化工場」意象。

製菸工廠為日字形東西向配置之二樓鋼筋混凝土造建築，東西向長 163.9M，南北向面闊 90.2M 之平面規模，採單邊走廊，設於面向中庭側。立面以抵石子粉刷作水平分割；並透過大面積開窗，改善工廠作業照明；西側中庭由中央走廊與男女浴廁空間所分隔，其二樓寬闊的樓版空間則設置集會堂。東側中庭設有一洋風庭園，中央有倣巴洛克風格水池。

相對於煉瓦造，R.C.構造物的興起正起於發展階段，混凝土的使用相較保守，我們從松山菸廠的工廠建築可見其落柱相當保守。

4.4.3 本案規劃重點

- (1)松山菸廠古蹟與巨蛋體育館的共存；
- (2)可行且具彈性的財務規劃；
- (3)解決本案開發衍生的交通衝擊；
- (4)創造融合文化與體育雙重特色的都市休閒活動園區；
- (5)文化園區內需要設施：文化產業櫥窗、園區服務中心、展演場所、藝文市集、研習教室、藝文圖書室、松菸紀念陳列室、數位媒體藝術中心、及其他文化設施。

4.4.4 促參課題發展潛力與限制評估分析

| | |
|---|---|
| <ol style="list-style-type: none"> 1. 位於台北市忠孝東路商圈及國父紀念館旁，交通網絡齊全，客源廣且集客性高。 2. 古蹟、歷史建築群體完整，並曾為產業發展之生產園區，保存之意義明確。 3. 文化園區與體育園區相輔相成，客源相互分享。 | <ol style="list-style-type: none"> 1. 基地內古蹟及歷史建築量大，建物種類相異，維護不易。 2. 修復及再利用經費龐大，先期規劃及修復、興建時間長。 |
| <p style="text-align: center;">S 優勢 O 機會</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 台北市政府初步規劃為台北體育文化園區。 2. 台北市政府已徵求民間自行規劃申請參與投資松山菸廠文化園區 BOT 案。 | <p style="text-align: center;">W 劣勢 T 威脅</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 開發期程長，投資金額龐大，非短期可回收。 2. 園區經營需兼顧多面向，需要專業經營管理團隊進駐。 |

4.4.5 文化資產融合促參操作方式評估

(1)目前市府對本計畫之財務策略及財務規劃•土地取得：

- 「一次撥用、分期作業、分階段取得」。
- 以信義計畫區 A21 與國有財產局相互有償撥用，交換初期 規劃所需約 8.2 公頃之松菸土地及其地上物。

—短差約 143.64 億元部分，擬以發行公債及向金融機構融資。

- 巨蛋體育館興建工程費用：約 124 億元。
- 古蹟維護、捷運通廊等工程費用：約 0.9 億元。
- 在考量市府財政狀況下，開發方式擬採 **BOT** 方式開發。

(2)本計畫之財務特性及關鍵課題 •依國外經驗，巨蛋營運可能呈現虧損之狀況（主要為折舊）。

•依市府前期財務推估，若要維持 **BOT** 財務可行(不考慮可能營運虧損下)，附屬商業樓地板至少約需 50,000 坪（約 165,500 m²）。

- 以上 **BOT** 方案就數學結果而言雖為可行，但執行層面仍需注意：
 - 尚未經交通影響評估確認其可行性。
 - 由於回收年限長，加以投資金額高，可能不易招商。
 - 土地能否順利取得仍未知。
 - 原有以 **BOT** 方式開發之規劃外，仍需有替代性之開發方案。

《資料來源：台北市政府徵求民間自行規劃申請參與投資松山菸廠文化園區興建營運移轉(BOT)計畫案網站》

4.5 國外案例－紐約市中央大車站

位於紐約中城區的大車站為布雜式建築，1913 年啓用，當時長程火車仍為美國重要大眾運輸工具。然而自 50 年代起，紐約市邁入汽車及郊區時代、中城區地價大漲，車站的存續也數度面臨挑戰。在經歷風浪後，中央車站在 1998 年完成前後長達十年的修復工程，再度重生為紐約市的「城中廣場」。

(1)開發過程：史蹟法違憲之爭議

中央大車站的去留在 1978 年引發有關紐約市史蹟法(註¹)對車站開發所做的規範是否違憲的爭議，最高法院對此案所做判決成為都市史蹟保存的分水嶺。早在十年前，「賓州中央運輸公司」(Penn Central Transportation Corporation)為增加收益而計畫拆除車站以增建一棟 55 層摩天辦公大樓。擴建案提出後引發各界人士激烈抗議。

(2)開發案與發展權的移轉

大車站擴建案提出同年，紐約市府訂定「史蹟基地發展權移轉辦法」(Transfer of Development Rights from Landmark Sites)允許史蹟委員會認定的市定史蹟將未使用「發展權」(容積)移轉到對街或街道交叉口對面的基地(但不得超過該基地原有法定容積百分之 20)。之前，紐約市分

註¹ 史蹟法

- 一· 由來：1965 年紐約市政府訂定「史蹟法」(Landmark Laws)旨在保護室內的史蹟以及鄰里所特有的形貌，並鞏固與彰顯紐約作為一個全球性旅遊中心及其金融與文化首都之地位。
- 二· 目的：捍衛公共利益
 - 增加紐約市對觀光客之吸引、強化都市經濟、穩定房地產價值、增加市民的歷史榮譽感、增進市市民之福利、捍衛文化資產並推廣史蹟教育。
- 三· 類型與認定門檻
 - ※市級史蹟：
 - 1· 類型學之分類為：◎個別史蹟◎室內史蹟◎歷史區域◎景觀類史蹟
 - 2· 認定門檻：史蹟必須有 30 年以上之歷史
 - ※國家級史蹟：經由歷史保存諮詢委員會審查。由聯邦政府核發執照以及經費，具有賦稅獎勵。直接依據紐約地方之法令保管。
- 四· 執行機制：
 - 1· 紐約市史蹟保存委員會 (New York City Landmarks Preservation Commission)
 - 2· 約史蹟管理委員會 (New York Landmarks Conservancy)
 - 3· 紐約市都市計畫委員會
- 五· 修復之獎勵手法：容積移轉、發展權移轉、聯邦、稅之扣底、融資協助和政府租賃使用等等

區管制法僅允許不動產所有人，將未完全使用的發展權移轉到同一個街廓內相聯的建地上。

(3)獎勵與限制

為保障中央大車站產權所有人的開發免於不當的限制，市府於 1969 年近一步放鬆對史蹟發展權移轉的規範。賓州中央運輸公司也因此可以將車站未用盡的發展權移轉到由車站延伸出的一系列相鄰、產權所有人相同的基地上。此外，1968 年所做的修正更允許像中城區之類高度商業化地區內的史蹟所有人將所有未使用的發展權全部移轉到同一塊建地上，無須受制於百分之 20 上限。

1969 年，運輸公司在紐約市史蹟保存委員會拒絕核發「適宜性證明」後，隨即以紐約市實施史蹟法對車站造成補償不均侵占為由，向紐約州最高法院提出控訴，並為侵占期間損失要求賠償 800 萬美元。州府最高法院僅判決侵占部分成立。州府最高法院上訴庭審理運輸公司之上訴案時推翻原判，認定紐約市侵占並不成立。上訴庭判決之關鍵點在於：紐約市史蹟法加諸中央大車站的限制對保護史蹟此項合法公共目的而言確有必要；此外，運輸公司並未證明史蹟法的限制悉數剝奪了車站基地一切合理有益使用。

而賓州中央運輸公司隨後依下述二點繼續上訴至美國最高法院：

- i 紐約市史蹟法是否對中央車站造成侵占
- ii 如果侵占屬實則可移轉之發展權是否足以構成公平之補償。

(4)大眾利益為判決關鍵

1978 年，最高法院判決運輸公司敗訴。最高法院認定「應用紐約市史蹟法所造成的限制與推廣大眾利益直接有關；同時這些限制不僅允許史蹟基地做合理之有益使用，並且進一步提供中央運輸公司增進車站進出基地以及其他產業價值的機會。」由於侵占部分不成立，因此最高法院並未就可移轉之發展權是否構成公平補償做出判決。判決文確立紐約市史蹟法的合法性，奠定應用史蹟法的基本原則，進而直接影響全國各地數百個社區所做的類似努力。

中央車站可移轉的空權總量超過 19 萬平方公尺；最高法院做出判決後，中央運輸公司以 200 餘萬美元售出約 7000 平方公尺的空權給鄰近新

建企業總部。類似的範例日後也用到曼哈頓地區內的史蹟。爲防止車站所有人未來翻案成功，紐約市府在 1993 年頒布「中央車站分區」，涵蓋車站周邊十數個街區內合乎特定條件的開發基地，可接受由史蹟移出之發展權。此外，中央車站發展權交易所得一部份，必須由史蹟車站修復與維護。在最高法院判決的鼓勵下，美國各洲也開始加強授權地方史蹟委員會。



圖 4.5.1 紐約中央車站舊照

運輸公司於 1980 年與中央車站對街的煙草公司完成發展權移轉之交易，由煙草公司購入七萬六千平方英尺之發展權，用於興建廿六層辦公大廈內；並由轉移交易所得之價款中，撥出 5% 款項，編列爲車站古蹟維護基金之一部分，專用在研究與計畫整個車站長期保存與維護之用途上。

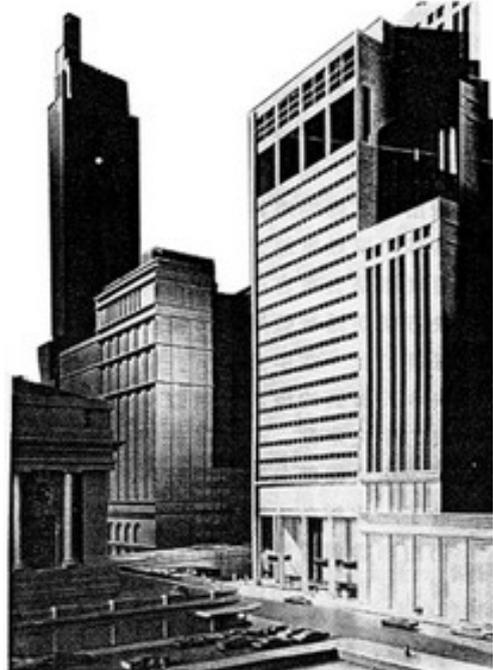


圖 4.5.2 煙草大廈位於中央車站對街
煙草大廈購入移轉權並興建大樓

《來源：國立臺灣大學建築與城鄉研究所規劃室〈發展權移轉對都市古蹟保存可行性研究〉1993》

紐約市都市計畫局正研擬將中央車站周邊幾個街廓，劃定爲區內之「次分區」，使得車站古蹟之保存與整個周邊地區再發展的可能脈絡，以發展權移轉的機制及經過都市設計管制的方法，予以規劃。

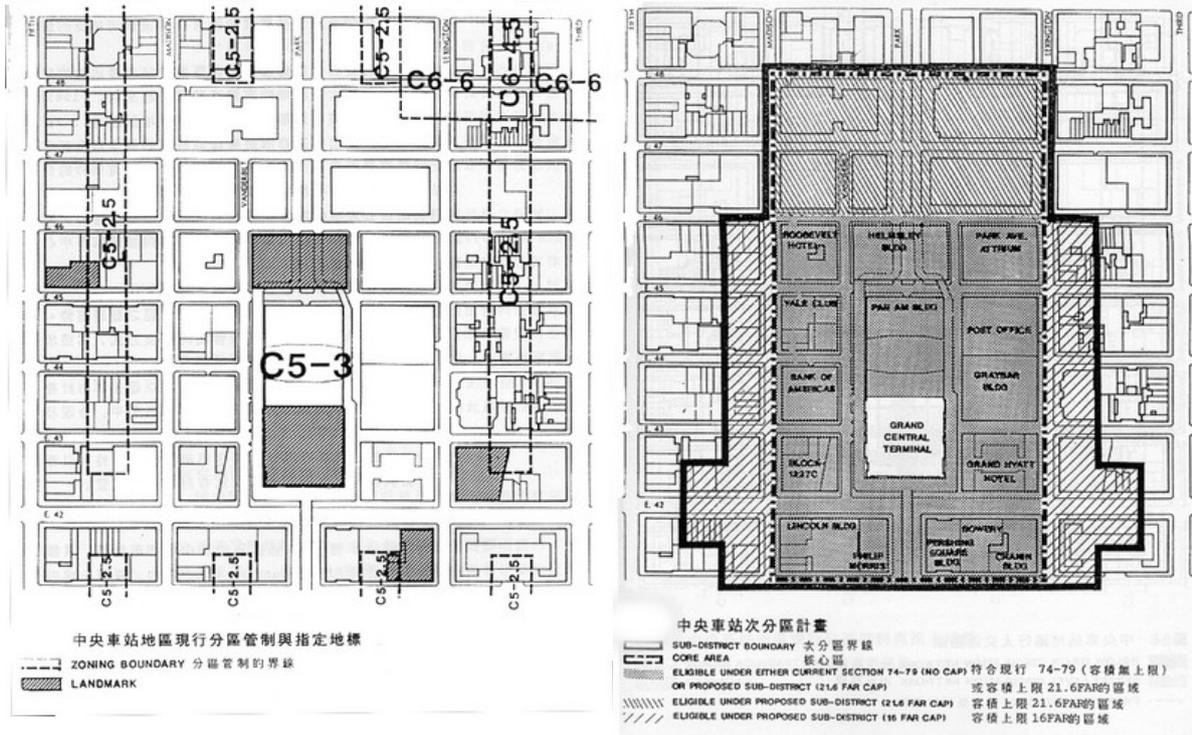


圖 4.5.3 中央車站分區管制及計畫圖

《來源：國立臺灣大學建築與城鄉研究所規劃室〈發展權移轉對都市古蹟保存可行性研究〉1993》

可供學習經驗及建議

| 特色說明 | 可學習經驗及建議 |
|--|--|
| <ol style="list-style-type: none"> 發展權轉移，使公共利益得以平衡。 地方史跡委員會成立。 美國紐約中央大車站之案例突顯了保存運動應該在兼顧財產擁有者之發展權以及公眾之利益下達成平衡。 | <ol style="list-style-type: none"> 美國中央車站的案例在發展權轉移上具有參考價值。 在公益性以及擁有者的利益上可參考。 |

第五章 結論與建議

5.1 文化事業進行促參的時機分析

5.1.1 政府在文化資產保存與再利用之困境

(1) 文化資產維護經費鉅大，政府財源不足課題

公有產權之古蹟及歷史建築、聚落等，常因政府預算有限，無法一一進行修復及在利用之規劃，因此在政府財政預算不足的前提之下，將文化資產以促參方式進行經營管理及再利用，除能彌補政府經費不足外，也能適當引進民間機構之活力與經營能力。

(2) 閒置空間之角色定位課題

現有建築空間類文化資產因空間已不符原有需求，而多有閒置空間，尤以臺灣各大都市中舊有的公有產權古蹟為多，而這類的文化資產因與政府單位之遷移、使用息息相關而有其特殊性，且常都座落於都市之核心地帶，基地面積也通常頗為可觀。將此類閒置文化資產之再利用除了降低建築物因久未使用而自然毀壞，或減少因閒置空間引起之社會問題外，更可提供都市中不足的休閒或文教公共設施，不僅是可以做為商業之經營，像是部分國立學校日式宿舍被指定為古蹟或歷史建築後，未來可朝向學校之教學空間、講座活動場所或做為交流學者之學人宿舍方向思考，可跳脫以商業經營為主的經營思考。

5.1.2 強化民間參與文化資產公共建設可行性之相關課題

民間參與公共建設的民事合約主要建基在「土地使用權的取得」以及「特許營運事業」的基礎條件上；因此，能取得明確的土地使用權，且在特許營運事業的風險能夠預為掌控的情況下，民間較願意投入參與公共建設事業的興建與營運管理。

新版文資法內容已涵蓋古蹟、歷史建築及聚落，因此欲促進民間參與文化資產修護、營運管理的公共建設事業，其中最主要的風險因子為文化資產法系對於「修護與再利用工程」興建的限制，此部份除依賴於公部門經費預算的挹注或「獎勵性機制」外，則應考量民間參與的市場機制。

文化資產因其空間之「特殊性」而具有特殊文化消費「集客性」之營運潛力，但為維持其較高之「公益性」而需訂定特殊之修護及再利用規範，反而其周邊土地之配套營運具有較高之事業收益。在此現實情況下現階段台灣文化資產融合促參之執行策略應朝下列方向進行改善：

- (1) 文化資產維護或周邊配套土地使用之「特許營運事業認定」應明確，若有需要公部門應依文資法第 22 條協助「欲經營之特許事業土地使用限制的排除」，降低促參之風險：
 - 文化資產主管機關於評估認定文化資產之再利用營運計畫時，應考量該標的之再利用發展及營運管理財務分析之可行性。
 - 透過都市計畫劃設保存區或歷史風貌特定專用區時，在決策營運時，主管機關應提具相關產業發展或營運管理財務分析之計畫。
 - 公部門（如文建會、各縣市政府文化局、都市發展局...等）於執行文化資產再利用規劃審議許可時，應考量再利用營運或周邊配套產業發展之相關土地使用，將其不合理土地使用限制預為排除。
- (2) 協助文化資產維護「周邊配套營運土地使用權」之取得，或擴大「保存區」、「歷史風貌特定區」之劃設
 - 可朝向以都市計畫劃設保存區、歷史風貌特定區或以擴大指定文化資產定著土地範圍，經文化資產法及都市計畫法系之行政工具，以特許之方式排除僵化之都市計畫土地使用限制。
- (3) 建立專款專用之文化資產修護與維護管理之經費機制
 - 透過修法將與文化資產營運或周邊配套營運之事業相關收益統合，專款專用於該區域之文化資產維護事業。
 - 建議文資法修訂維護經營主要事業，或相關附屬事業之擴大認定，將其收益專款專用於文化資產維護事業。
 - 文化資產之指定與都市計畫保存區劃設，若其經審慎考量後，其產業發展獲利與營運管理之財務無法平衡時，無法自償者政府應編列維護計畫之財源經費補助。

(4) 符合「容積移轉」獎勵規定之文化資產，應檢討修正「獎勵條文」，以符合市場機制原則，強化可行性。

- 文化資產之「不動產及容積」處分權適法性認定之可行性，例如：「土地」依土地法之相關規定，但「容積」應依何法？
- 依文化資產之地域特性，由管轄之地方政府劃設「歷史風貌特定區」，依都市計畫之手段，擬定特定區文化資產維護管制準則與細部計畫容積移轉之配套獎勵措施。
- 設立容積移轉銀行，統合都市計畫「公共設施」容積移轉及「文化資產」之容積移轉，並控制影響容積移轉計算公式之「土地公告現值」，以平衡公共設施投入不足之舊社區之容積移轉計算基準，即可平衡目前私有文化資產保存動力不足之窘境。

5.2 修法及執行面之課題

5.2.1 修法課題之分析

為促進民間參與文化資產維護及再利用事業的意願，必須從開創文化資產再利用之利基以為排除現有法令限制等兩大方向著手，主要課題如下：

(1)容積移轉及獎勵擴大

- 自私有產權文化資產對象，擴及符合公益性目標的公有產權文化資產範圍。
- 自單純之「古蹟」對象，擴及其對象至「歷史建築」、「聚落」、「古市街」。
- 放寬容積移轉接收基地之限制。

(2)橫向整合空間管制法系課題：整合建築法、土地法、都市計畫法、消防法、國家公園法、環保法、水利法…中之管制規範，使之趨同除異，俾致可行。舉其重大且常見之障礙者如下：

- 建築法第 99 條之一「紀念性建築物」之性質與「古蹟、歷史建築」性質相類，以通案方式認定，並公佈實施。
- 建築法、消防法之法令排除，以具體之負面表列，通令地方政府主管機關執行，避免承辦人員因法令模糊無所遵循，以致解釋不一，形成阻礙。
- 土地法、地政法系對「土地」及「容積」之處分權解釋，宜有明確之執行方式，針對「容積」所有權屬性及其同意權，依法採取較可行之詮釋作明確處置，若現行法令有困境，則宜朝向修法方向調整。

(3)對「歷史建築」獎勵之辦法課題

「歷史建築」之登錄及管制，較「古蹟」寬鬆，廣泛為所有權人接受，且因數量龐大，公部門無餘力進行維護，若啟動有效之獎勵機制，對於文化資產促參事業之推動，有莫大助益，其修法課題如下：

- 歷史建築「容積移轉及獎勵」辦法之制定。
- 歷史建築再利用之「特許使用辦法」之訂定。

- 民間參與歷史建築維護之經費補助或換算容積獎勵辦法之訂定。

(4)「再利用」法令限制之調整課題

「再利用」涉及之法令體系，包括都市計畫土地使用分區管制、土地法以及工商登記等相關法令，主要調整方式如下：

- 以「保存區」、「特定專用區」、「保存用地」或「文化資產鄰近地區」之管制概念，調整空間使用性質及強度（依文資法第 22、33 條之精神）。
- 增列工商登記之相關規定，俾符合前述「特許使用」之適法性。

(5)調整「古蹟維護管理辦法」，將積極性之民間參與作為融入其中，並研訂相關獎勵、補助及委辦期程等事宜，俾與一般性之維護管理作為形式區隔，落實與「促參法」接軌之實質作為。

5.2.2 修法建議

(1)文化資產保存法

- §22:建議文資法修法時增修第 22 條條文為列舉式說明，將文化資產可能遇見之相關法令「國家公園法」、「水利法」、「河川法」等予以正面表列排除。

| 原條文 | 修訂條文或修法建議 |
|---|---|
| §22：為利古蹟、歷史建築及聚落之修復及再利用， <u>有關其建築管理、土地使用及消防安全等事項，不受都市計畫法、建築法、消防法及其相關法規全部或一部之限制</u> ；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。 | 增修條文為： 『為利古蹟……，不受都市計畫法、建築法、消防法、 <u>土地法、國家公園法、水利法、河川法、公司法</u> 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。』 |

(2)都市計畫法、區域計畫法

- 都市計畫在劃定特定專用區之細部計畫應考量相對獎勵措施如：容積移轉獎勵包括基準容積標準、獎勵容積項目、公部門之出資補助

或投資。另在劃定特定專用區之細部計畫方面，若涉及容積移轉應考量容積市場機制，評估產權為私有之文化資產投資興建為公共建設之可行性，適當調高公告現值、或開放指定接收基地。

- 建議都市計畫執行單位應可援引文資法系之相關內容訂定「歷史風貌特定區」之細部計畫內容。「歷史風貌特定區」之土地使用應考量產業發展未來趨勢，給予土地使用特殊許可之彈性。

(3)古蹟土地容積移轉辦法

- §3:放寬容積移轉送出基地限制：以劃設「保存區」方式，許可非屬私有產權之文化資產週邊土地得以移轉容積，促發民間參與非私有產權文化資產保存及再利用之意願。（例如：臺灣大學校區外古蹟宿舍群等需要自籌修復經費之公家單位）。
- §5: 目前法令規定對接收基地限制過大，影響民間參與意願甚鉅，應考量將接收基地條件作適當放寬，以增強可行性。
- §10:簡化容積移轉之文件或辦理程序，促進民間參與私有產權文化資產維護。

| 原條文 | 修訂條文或修法建議 |
|---|--|
| <p>§3:實施容積率管制地區內，經指定為古蹟之私有民宅、家廟、宗祠所定著之土地或古蹟保存區內、保存用地之私有土地，因古蹟之指定或保存區、保存用地之劃定、編定或變更，致其原依法可建築之基準容積受到限制部分，土地所有權人得依本辦法申請移轉至其他地區建築使用。本辦法所稱基準容積，係指以都市計畫、區域計畫或其相關法規規定之容積率上限乘土地面積所得之積數。</p> | <ol style="list-style-type: none"> 1. 將「保存區內」、「保存用地」之私有土地中之「私有」字眼取消。 2. 另增一項獎勵中之土地對策，例：經古蹟主管機關審查具有對都市發展、文化事業或其他公益目的之再利用土地。 |
| <p>§5:送出基地位於都市計畫地區範圍內者，其可移出之容積，以移轉至同一主要計畫地區範圍內之其他任何一宗可建築土地建築使用為限；直轄市、縣(市)主管機關並得考量地方整體發展，提經該管都市計畫委員會審議通過後，指定移入地區範圍。送出基地位於都市計畫地區範圍外者，其可移出之容積，以移轉至同一鄉(鎮、市)內之任何一宗可建築之非都市土地建築使用為限。</p> | <p>刪除「一宗土地」，修改條文為： 『……以移轉至同一主要計畫地區範圍內之其他可建築土地建築使用為限；直轄市、縣(市)……以移轉至同一鄉(鎮、市)內之可建築之非都市土地建築使用為限。』</p> |

| 原條文 | 修訂條文或修法建議 |
|--|---|
| <p>§10:辦理容積移轉時，應由送出基地所有權人及接受基地所有權人會檢具下列文件，向該管直轄市、縣(市)主管機關申請許可：</p> <p>一、申請書。 二、申請人國民身分證影本。 三、協議書。 四、送出基地及接受基地之土地登記簿謄本。……</p> | <p>增修條文為：『…… 二、申請人國民身分證影本。 (若基地所有權人為一人以上，應推派一位為申請人) 三、協議書。 (若基地所有權人為一人以上，應至少取得二分之一以上所有權人之同意書) ……』</p> |

5.2.2 執行建議

(1)執行主體為公部門：

本研究建議爲了強化民間參與文化資產維護事業，政府公部門宜針對相關課題進行檢討及修正，茲將本研究內容主文建議事項與執行單位表列如下：

| | 主管機關 | 主要執行單位 |
|--------------|-----------------|-----------------|
| 促參相關單位： | A-促參主管機關 | B-促參個案主辦機關 |
| 文化資產相關單位： | C-文化資產中央主管機關 | D-文化資產地方主管機關 |
| 都市計畫、營建相關單位： | E-都市計畫、中央營建主管機關 | F-都市計畫、地方營建主辦機關 |

| 編號 | 相關之業務單位 | 課題及執行建議 | 對應頁碼 | 對應條號 |
|----|---|---|------|------|
| 1 | A <input type="checkbox"/> B <input checked="" type="checkbox"/> C <input type="checkbox"/> D <input type="checkbox"/> E <input type="checkbox"/> F <input type="checkbox"/> | ■ 進入促參程序後，開發用地內若有建物遭指定古蹟，將形成投資情事變更風險，應於契約內預爲訂定退場機制。 | P17 | §17 |
| 2 | A <input type="checkbox"/> B <input checked="" type="checkbox"/> C <input type="checkbox"/> D <input checked="" type="checkbox"/> E <input type="checkbox"/> F <input type="checkbox"/> | ■ 修復再利用規劃應於可行性階段或招商前提出計畫並經審定，降低投資風險。 | P17 | §22 |
| 3 | A <input type="checkbox"/> B <input checked="" type="checkbox"/> C <input type="checkbox"/> D <input checked="" type="checkbox"/> E <input type="checkbox"/> F <input type="checkbox"/> | ■ 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，可相對酌減權利金或租金，必要時得政府投資一部或全部，提高自償率。 | P17 | §26 |

| 編號 | 相關之業務單位 | 課題及執行建議 | 對應頁碼 | 對應條號 |
|----|---|--|-------------|----------|
| 4 | A <input type="checkbox"/> B <input type="checkbox"/> C <input checked="" type="checkbox"/> D <input checked="" type="checkbox"/> E <input checked="" type="checkbox"/> F <input checked="" type="checkbox"/> | ■ 特定專用區內有文化資產相關設施時，其細部計畫應考量相對獎勵措施如：容積移轉獎勵（基準容積標準、獎勵容積項目、公部門之出資補助或投資……等事宜）。 | P17 | §34 |
| 5 | A <input type="checkbox"/> B <input checked="" type="checkbox"/> C <input checked="" type="checkbox"/> D <input type="checkbox"/> E <input checked="" type="checkbox"/> F <input checked="" type="checkbox"/> | ■ 劃定特定專用區之細部計畫若涉及文化資產用地之容積移轉應考量容積市場機制做適當調整，以提升可行性，例如評估居民 B.O.O.可行性，適當調高公告現值或開放指定接收基地……等事宜。 | P17 | §35 |
| 6 | A <input type="checkbox"/> B <input checked="" type="checkbox"/> C <input type="checkbox"/> D <input checked="" type="checkbox"/> E <input type="checkbox"/> F <input type="checkbox"/> | ■ 暫定古蹟之指定可能會影響投資廠商的相關權益，宜設定其退場機制。 | P20 | §2 §4 |
| 7 | A <input type="checkbox"/> B <input checked="" type="checkbox"/> C <input type="checkbox"/> D <input checked="" type="checkbox"/> E <input type="checkbox"/> F <input type="checkbox"/> | ■ 主管機關認為暫定古蹟有未善盡管理維護或遭受破壞之虞時，應通知所有人、使用人或管理人，採取必要維護措施，予以保護。 | P20 | §11 |
| 8 | A <input type="checkbox"/> B <input checked="" type="checkbox"/> C <input checked="" type="checkbox"/> D <input type="checkbox"/> E <input type="checkbox"/> F <input type="checkbox"/> | ■ 古蹟之中央主管機關應協助古蹟管理維護之相關事項，以檢視促參合約之可行性及可適性。 | P20 | §14 |
| 9 | A <input type="checkbox"/> B <input type="checkbox"/> C <input type="checkbox"/> D <input checked="" type="checkbox"/> E <input type="checkbox"/> F <input checked="" type="checkbox"/> | ■ 主管機關應辦理古蹟整合區域規劃、環境維護管理及更新管理維護計畫建立資訊檔案。 | P21 | §3 |
| 10 | A <input type="checkbox"/> B <input checked="" type="checkbox"/> C <input type="checkbox"/> D <input checked="" type="checkbox"/> E <input type="checkbox"/> F <input type="checkbox"/> | ■ 地方主管機關為協助轄內古蹟所有人、使用人或管理人管理維護古蹟，應訂定古蹟管理維護作業要點。 | P21 | §4-6 |
| 11 | A <input type="checkbox"/> B <input checked="" type="checkbox"/> C <input type="checkbox"/> D <input checked="" type="checkbox"/> E <input type="checkbox"/> F <input type="checkbox"/> | ■ 主管機關對管理維護計畫之監督考核及補助、輔導。 | P21 | §2 |
| 12 | A <input checked="" type="checkbox"/> B <input checked="" type="checkbox"/> C <input type="checkbox"/> D <input checked="" type="checkbox"/> E <input type="checkbox"/> F <input type="checkbox"/> | ■ 古蹟修復及再利用應辦理事項，主管機關應明確執行並納入促參合約。 | P22- P23 | §2-6 |
| 13 | A <input type="checkbox"/> B <input checked="" type="checkbox"/> C <input checked="" type="checkbox"/> D <input checked="" type="checkbox"/> E <input type="checkbox"/> F <input type="checkbox"/> | ■ 古蹟主管機關辦理修復及再利用工程，得邀集機關、專家及學者召開工程諮詢會議，得為規劃設計之審查、協助審查廠商書件、督導修復工程進行、審查各項計畫書圖及其他必要之諮詢。 | P23 | §7 |
| 14 | A <input type="checkbox"/> B <input checked="" type="checkbox"/> C <input checked="" type="checkbox"/> D <input type="checkbox"/> E <input checked="" type="checkbox"/> F <input checked="" type="checkbox"/> | ■ 再利用計畫與土地使用分區管制規定不符，已預備修法之方式解套。但周邊土地之合理附屬事業土地使用有適當許可放寬之法源。 | P25 | §3 |
| 15 | A <input type="checkbox"/> B <input type="checkbox"/> C <input checked="" type="checkbox"/> D <input checked="" type="checkbox"/> E <input type="checkbox"/> F <input checked="" type="checkbox"/> | ■ 古蹟及歷史建築修復再利用計畫之建築管理，應有法源排除不適合之建管限制；另建議納入聚落性質之文化資產。 | P25 | §4 |

| 編號 | 相關之業務單位 | 課題及執行建議 | 對應頁碼 | 對應條號 |
|----|---|--|-------------|------------|
| 16 | A <input type="checkbox"/> B <input checked="" type="checkbox"/> C <input checked="" type="checkbox"/> D <input checked="" type="checkbox"/> E <input type="checkbox"/> F <input checked="" type="checkbox"/> | ■ 為保存維護古蹟及歷史建築原有風貌及文化特色，致適用建築管理相關法令困難時，應列入檢討排除建築法項目。 | P25 | §4 |
| 17 | A <input type="checkbox"/> B <input type="checkbox"/> C <input type="checkbox"/> D <input checked="" type="checkbox"/> E <input type="checkbox"/> F <input checked="" type="checkbox"/> | ■ 古蹟、歷史建築及聚落修復或再利用工程完工時，由主管機關會同建築管理及消防安全主管機關查驗。 | P25 | §9 |
| 18 | A <input type="checkbox"/> B <input checked="" type="checkbox"/> C <input type="checkbox"/> D <input checked="" type="checkbox"/> E <input type="checkbox"/> F <input type="checkbox"/> | ■ 古蹟、歷史建築及聚落修復或再利用採購，其為勞務委任者，得採多項併案辦理；其兼含勞務委任及工程定作者，除監造外，得採多項併案辦理。 | P26 | §3 |
| 19 | A <input type="checkbox"/> B <input checked="" type="checkbox"/> C <input type="checkbox"/> D <input checked="" type="checkbox"/> E <input type="checkbox"/> F <input type="checkbox"/> | ■ 古蹟、歷史建築及聚落修復或再利用採購屬勞務委任部分，採用限制性招標；屬勞務委任及工程定作併案時，採用選擇性招標。 | P26 | §4 |
| 20 | A <input type="checkbox"/> B <input checked="" type="checkbox"/> C <input checked="" type="checkbox"/> D <input type="checkbox"/> E <input type="checkbox"/> F <input type="checkbox"/> | ■ 中央主管機關應確認其計畫主持人、建築師、營造廠及施作人員之資格。 | P26- P28 | §5- §16 |
| 21 | A <input type="checkbox"/> B <input checked="" type="checkbox"/> C <input type="checkbox"/> D <input checked="" type="checkbox"/> E <input type="checkbox"/> F <input type="checkbox"/> | ■ 勞務委任應依契約內容辦理分段查驗，其結果並供驗收之用。前項分段查驗內容，應於契約中定之。 | P28 | §18 |
| 22 | A <input type="checkbox"/> B <input checked="" type="checkbox"/> C <input type="checkbox"/> D <input checked="" type="checkbox"/> E <input type="checkbox"/> F <input type="checkbox"/> | ■ 古蹟、歷史建築及聚落修復工程，以原樣保存修復為原則，非經該主管機關審查同意，不得以非原件或新品替換。 | P28 | §19 |
| 23 | A <input checked="" type="checkbox"/> B <input type="checkbox"/> C <input checked="" type="checkbox"/> D <input type="checkbox"/> E <input checked="" type="checkbox"/> F <input type="checkbox"/> | ■ 建議應有明確之實質獎勵方式，以增加民間參與文化資產維護之誘因，如容積移轉獎勵.....等。 | P29 | §24 |
| 24 | A <input checked="" type="checkbox"/> B <input type="checkbox"/> C <input checked="" type="checkbox"/> D <input checked="" type="checkbox"/> E <input checked="" type="checkbox"/> F <input checked="" type="checkbox"/> | ■ 建議擴大容積移轉送出基地限制、允許運用獎勵容積進行移轉及移轉後訂定契約，規範日後之日常維護。 | P30 | §3 |
| 25 | A <input checked="" type="checkbox"/> B <input type="checkbox"/> C <input checked="" type="checkbox"/> D <input type="checkbox"/> E <input checked="" type="checkbox"/> F <input checked="" type="checkbox"/> | ■ 建議放寬容積移轉接收基地。 | P30 | §5 |
| 26 | A <input checked="" type="checkbox"/> B <input checked="" type="checkbox"/> C <input checked="" type="checkbox"/> D <input checked="" type="checkbox"/> E <input checked="" type="checkbox"/> F <input checked="" type="checkbox"/> | ■ 建議簡化容積移轉之文件或辦理程序，促進民間參與私有文化資產更新維護。 | P31 | §10 |
| 27 | A <input type="checkbox"/> B <input type="checkbox"/> C <input checked="" type="checkbox"/> D <input type="checkbox"/> E <input checked="" type="checkbox"/> F <input checked="" type="checkbox"/> | ■ 建議都市計畫執行單位應可援引文資法系之相關內容訂定「歷史風貌特定區」之細部計畫內容。 | P32- P33 | 都計 法 |
| 28 | A <input checked="" type="checkbox"/> B <input type="checkbox"/> C <input checked="" type="checkbox"/> D <input type="checkbox"/> E <input checked="" type="checkbox"/> F <input type="checkbox"/> | ■ 日據時期之古蹟，其贈與移轉為私有者涉及容積移轉之所有權認定，不宜過嚴而降低民間參與古蹟修護之B.O.O維護事業意願。 | P34 | §14 |

| 編號 | 相關之業務單位 | 課題及執行建議 | 對應頁碼 | 對應條號 |
|----|--|---|-------------|--------------------------|
| 29 | A <input type="checkbox"/> B <input type="checkbox"/> C <input checked="" type="checkbox"/> D <input checked="" type="checkbox"/> E <input checked="" type="checkbox"/> F <input type="checkbox"/> | ■ 「紀念性建築物」定義與文化資產法系定義之古蹟、歷史建築或聚落是否同義，建議建築法應予以重新定義或解釋。 | P37 | §99 |
| 30 | A <input type="checkbox"/> B <input checked="" type="checkbox"/> C <input checked="" type="checkbox"/> D <input checked="" type="checkbox"/> E <input type="checkbox"/> F <input type="checkbox"/> | ■ 建議於文資法系明定可『專款專用』於文化資產維護事業計畫之機制及執行方式，避免營運收入使用於無關古蹟之經營管理相關費用。 | P38 | §7、 §13 文資 法§99 |
| 31 | A <input checked="" type="checkbox"/> B <input checked="" type="checkbox"/> C <input type="checkbox"/> D <input type="checkbox"/> E <input checked="" type="checkbox"/> F <input checked="" type="checkbox"/> | ■ 開發範圍內之相關設施需經國家公園管理處之審查許可，使得作營建或營運之行爲。建議列入招商之投標須知，告知廠商需遵守之義務。 | P43- P44 | 國家 公園 法 |
| 32 | A <input checked="" type="checkbox"/> B <input checked="" type="checkbox"/> C <input type="checkbox"/> D <input checked="" type="checkbox"/> E <input checked="" type="checkbox"/> F <input checked="" type="checkbox"/> | ■ 若興辦之促參事業計畫不包含文化資產之保存事業，若遇新發見之古蹟、古物之文化資產，造成促參投資之情事變更，應預爲訂定退場機制。 | P43- P44 | |
| 33 | A <input checked="" type="checkbox"/> B <input checked="" type="checkbox"/> C <input type="checkbox"/> D <input type="checkbox"/> E <input checked="" type="checkbox"/> F <input type="checkbox"/> | ■ 溫泉水權之許可爲廠商經營獲利之重要利基所在，其水權登記之許可年限可能與促參之特許年限產生衝突，應預爲評估納入促參合約之權利義務規範中。 | P45 | §4 §17 |

(2)執行主體爲民間機構

應於促參民事合約中明訂廠商之義務與權利如下：

| 編號 | 納入合約之建議 | 對應頁碼 | 對應條號 |
|----|---|------|------|
| 1 | ■ 進入促參程序後，開發用地內若有建物遭指定古蹟將造成投資情事變更風險，應預爲訂定退場機制。 | P17 | §17 |
| 2 | ■ 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作爲古蹟管理維護費用，應納入促參民事合約規範其使用之限制與比例。 | P17 | §19 |
| 3 | ■ 修復再利用規劃應於可行性階段或招商前提出計畫並經審定，降低投資風險。 | P17 | §22 |
| 4 | ■ 規範其開放參觀及收費之內，應容納入促參民事合約。 | P18 | §27 |
| 5 | ■ 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，部分事項之申請，應規範爲其特許公司之義務。 | P19 | §36 |
| 6 | ■ 古蹟應開放供大眾參觀，並得酌收費用應納入促參民事合約或於可行性評估中訂定收費標準。 | P19 | §41 |
| 7 | ■ 古蹟之修復，其管理維護機關(構)、團體或個人應將修復計畫連同設計圖說及預定施工期程，報經各該古蹟主管機關許可後始得爲之。 | P19 | §45 |

| 編號 | 納入合約之建議 | 對應頁碼 | 對應條號 |
|----|---|------|----------|
| 8 | ■ 古蹟修復，應依原則為之：保存原有之色彩、形貌及文化風貌。採用原用或相近之材料。使用傳統之技術及方法。非有必要不得解體重建。 | P19 | §46 |
| 9 | ■ 古蹟修復工程，應遴聘具有傳統或專業技術人員為之。 | P19 | §47 |
| 10 | ■ 古蹟修復工程之進行，應受古蹟主管機關之指導監督。 | P19 | §50 |
| 11 | ■ 暫定古蹟之指定可能會影響投資廠商的相關權益，宜設定其退場機制。 | P20 | §2 §4 |
| 12 | ■ 暫定古蹟由所有人、使用人或管理人管理維護。 | P20 | §11 |
| 13 | ■ 古蹟日常保養及定期維修項目，應納入促參合約。 | P21 | §2 |
| 14 | ■ 古蹟使用或再利用經營管理項目，應納入促參合約。 | P21 | §3 |
| 15 | ■ 古蹟防盜、防災、保險項目，應納入促參合約。 | P21 | §4 |
| 16 | ■ 古蹟緊急應變計畫之擬定項目，應納入促參合約。 | P21 | §5 |
| 17 | ■ 古蹟之管理維護，應由使用人、所有人或管理人建立管理維護資料檔案，應納入促參合約。 | P21 | §6 |
| 18 | ■ 古蹟修復及再利用應辦理項目，應納入促參合約。 | P22 | §2 |
| 19 | ■ 修復或再利用計畫應辦理項目，應納入促參合約。 | P22 | §3 |
| 20 | ■ 古蹟修復及再利用規劃設計應辦理項目，應納入促參合約。 | P22 | §4 |
| 21 | ■ 古蹟修復及再利用施工、監造，應辦理項目，應納入促參合約。 | P22 | §5 |
| 22 | ■ 古蹟修復及再利用工作報告書應辦理項目，應納入促參合約。 | P22 | §6 |
| 23 | ■ 古蹟之修復，其管理維護機關（構）、團體或個人應將修復計畫連同設計圖說及預定施工期程，報經各該古蹟主管機關核准後始得為之。 | P23 | §7 |
| 24 | ■ 古蹟、歷史建築及聚落修復或再利用工程完工時，由主管機關會同建築管理及消防安全主管機關查驗。 | P25 | §9 |
| 25 | ■ 古蹟、歷史建築及聚落修復或再利用之採購，其範圍如下：一、勞務委任；二、工程定作。應依照規定辦理。 | P26 | §2 |
| 26 | ■ 古蹟、歷史建築及聚落修復或再利用採購，其為勞務委任者，得採多項併案辦理；其兼含勞務委任及工程定作者，除監造外，得採多項併案辦理。 | P26 | §3 |
| 27 | ■ 古蹟、歷史建築及聚落修復或再利用採購其為勞務委任者，採用限制性招標；其為勞務委任及工程定作併案者，採用選擇性招標。 | P26 | §4 |
| 28 | ■ 古蹟、歷史建築及聚落修復或再利用之修復或再利用計畫、規劃設計、監造及工作報告書之勞務委任採購，各該項勞務委任採購之得標廠商，符合他項勞務委任主持人資格者，得參與他項勞務委任採購投標。 | P26 | §5 |
| 29 | ■ 古蹟、歷史建築及聚落修復或再利用之勞務委任主持人，應依其規定辦理。 | P26 | §7 |

| 編號 | 納入合約之建議 | 對應頁碼 | 對應條號 |
|----|---|---------|---------------|
| 30 | ■ 古蹟、歷史建築及聚落修復或再利用工程定作之廠商，應為依營造業法設立之綜合營造業，應依其規定辦理。 | P27 | §10 |
| 31 | ■ 古蹟、歷史建築及聚落修復或再利用工程，其屬單項傳統技術性之修復工作者，應依其規定辦理。 | P27 | §11 |
| 32 | ■ 傳統匠師或專業技術人員，應依其規定辦理。 | P27 | §12 |
| 33 | ■ 擔任古蹟之工地主任，應依其規定辦理。 | P27 | §14 |
| 34 | ■ 古蹟、歷史建築及聚落修復或再利用工程定作之廠商，於投標時應提送工地主任、傳統匠師或專業技術人員名冊；廠商得標後，該等人員應確實到場執行業務。應依其規定辦理。 | P28 | §16 |
| 35 | ■ 勞務委任應依契約內容辦理分段查驗，其結果並供驗收之用。分段查驗內容，應於契約中定之。 | P28 | §18 |
| 36 | ■ 古蹟、歷史建築及聚落修復或再利用工程，以原樣保存修復為原則，非經主管機關同意，不得以非原件或新品替換。應依其規定辦理。 | P28 | §19 |
| 37 | ■ 民間機構在古蹟週邊土地預定投資經營附屬事業前，其經營項目不在原有土地使用及登記限制內，若文化資產主管機關認定可依文資法第 22 條排除相關規定，則許可進行相關工商之登記。 | P35-P36 | 相關登記法 |
| 38 | ■ 建議於文資法系明定可『專款專用』於文化資產維護事業計畫之機制及執行方式，避免營運收入使用於無關古蹟之經營管理相關費用。 | P38-P39 | §7、§13、文資法§99 |
| 39 | ■ 文化資產促參若涉需進行環境影響評估之開發限制，應於促參之民事合約中明定執行義務及責任。 | P42 | 環評法 |
| 40 | ■ 開發範圍內之相關設施需經國家公園管理處之審查許可，使得作營建或營運之行爲。建議列入招商之投標須知，告知廠商需遵守之義務。 | P43-P44 | 國家公園法 |
| 41 | ■ 若興辦之促參事業計畫不包含文化資產之保存事業，若遇新發見之古蹟、古物之文化資產，造成促參投資之情事變更，應預為訂定退場機制。 | P43-P44 | |
| 42 | ■ 溫泉水權之許可為廠商經營獲利之重要利基所在，其水權登記之許可年限可能與促參之特許年限產生衝突，應預為評估納入促參合約之權利義務規範中。 | P45 | 溫泉法 |

5.3 再利用的活化課題之分析

5.3.1 異業結盟或跨業經營之可行性

在本案的幾個案例分析中，皆面臨了一個普遍的困難點，就是在古蹟主體事業與附屬事業的營運方向不同，且其差異性頗大，像是案例內台灣總督府交通局鐵道部，可能營運的商業開發（包含旅館、餐飲、商場等），其潛在投資（經營）的機構，與文化資產經營管理創意的思考方向上是以不同層面去思考的。因此，在廠商的投資上，勢必會為此造成較多的考慮與卻步；為了解決不同行業差異造成之營運上之負擔，建議先期規劃可以「異業結盟」或「跨業經營」之方向思考，提高民間機構創意結盟的投資意願。

所謂異業結盟，是指「兩個或多個公司為了達成某項特定的目標，而以協議的方式進行合作關係」，一般來說，服務業較其他傳統產業更易有結合點，因主要服務對象皆為一般大眾，目標市場一致，且服務業較機動，合作執行力也較強，長期合作互動多有正面效應。異業結盟多可達到以下幾個的目的：

1. 降低成本、提高效率：異業結盟可以使企業帶來不同的新思維，跳脫出以往的經營模式，在找出多行業內相關且相輔之處後，使流程標準化，大量採購、人力協調等優勢，即可降低成本亦提高效率。
2. 藉由創意裡念區隔競爭：異業結盟之經營，將可擴大其經營層面，增加服務面，將可增加其集客性，整體經營之競爭力變大。
3. 獲得更大利益：異業結盟的獲益思考應不以自己單體為主體，但也非 $1+1=2$ 的思考，應以在「彼此皆獲取更大利益」的立基點思考下，期能獲得 $1+1>1$ 甚至 $1+1>2$ 的效益。

最後，也能使消費者的利益達到最大化，因為彼此的結盟，提供消費者更多的選擇，是除了投資者的獲益外，達到最終的雙贏目的，若加上以促參案給予政府或社會的回饋與建設，更為多贏的局面。

「跨業經營」的概念是突破單一行業的限制，其經營方式可在三面向上執行：

1. 交叉促銷：異業結合可使服務更具價值感，消費者也可享受到不同面向的服務，像是松山菸廠再利用案中，其文化園區的多元文化創

意產業結合，不單純只是古蹟、博物館的展示，還有現代性的設計藝術、生活文化藝術甚或是文化空間體驗等不同主題的規劃，就算是沒有消費行爲，也成爲相互促銷的機會。

2. 業者間管道的網綁：相同的行業通常只有固定的行銷管道，也通常較無機會在他業塑造其形象，透過跨業經營，可以在結盟企業體系中相互行銷，像是陽明山莊的經營，可以透過中山樓會議中心與溫泉住宿經營使用的結合，倘若只在中山樓舉行會議或展示，可以讓參與者接觸到溫泉休憩住宿的設施，藉以成爲另一種行銷的管道，也可加強對其形象的深刻化。
3. 技術、戰略的結合：透過跨業之經營，可以擴大市場邊界的融合，也可將市場區隔性打破，跳脫單點單項的困境，創造出有更多可能性的戰略。

促參與文化資產的開發，從單一投資類型廠商的角度思考，往往會帶有太大的包袱，因文資法對於文化資產的運用給予相當嚴謹的規定，若在先期規劃評估時，提供結盟之多元思考後，加諸其上的文化資產管理維護，可能得以從負擔轉化爲產業競爭力的特色，民間機構可利用異業結盟的方式，爭取經營文化資產的促參事業。倘若企業能在其相互的價值觀匹配、以長期利益最大化及目標市場一致爲最大目標，應能加強其投資意願，與長遠之企業競爭力。

5.3.2 經營再利用之方向

文化資產的促參，應由三個面向來考量其經營再利用之可行性，一由文化資產本身所應該具備的公益性來討論，二由文化資產與產業結合，是否符合基地之可適性來探討，以及三由民間參與公共建設，能否如所期盼的減輕政府財政負擔來討論。

文化資產最強調的就是本身所必須具備的公益性，所以如何在再利用的方案中提出具有相當公益性的回饋，成爲文資促參備受矚目的重點之一。文化資產之所以需要保存，是因其具有歷史、文化、藝術、科學等特殊價值，除此之外，在對基地本身，通常也有在地性，所以除了公益性之外，也必須考量其經營之可適性。

再利用方案對於基地的可適性是另一面向的考量，或許當案例可以提供最高公益性的空間或活動時，對於基地所座落的地段範圍並不適當，針對不適當的行業別，雖具有公益性及自償性，也是必須經過審慎評估的。

最後，針對經營事業之自償性，是促參案中具代表性的指標，若是文化資產與促參的案件自償率過低，造成政府要予以補貼，易再度造成政府的財政壓力，所以在自償率的考量上，也必須要選擇能夠自給自足的經營模式，才能提供較優質的公共建設。

附錄

附錄一、期初審查意見綜理表

簡報時間：九十四年六月

| 審查委員 | 審查意見 | 辦理情形 |
|------------------------|---|--|
| 國立傳統藝術中心 方芷絮 副主任 | <ul style="list-style-type: none"> 文化資產原有其非營利的核心價值，促參法作為二者間的橋樑必須取得文化資產本身特質與市場性考量之間的平衡。民間參與可行性較高實為文化資產維護，活化再利用則必須考量民間機構能力。建議未來研究方向能融入文化資產的獨特性質。 | <ul style="list-style-type: none"> 文化資產之「公益性」已增補於第一章說明，本研究為提供文化資產法係融合促參法係及相關法令之溝通平台，提供融合之可行性。 |
| 國立政治大學 財政系黃明聖 教授 | <ul style="list-style-type: none"> 贊成文化資產保存應與民間參與公共建設橫向、縱向銜接。 研究內容僅限古蹟之促參，歷史建築可否也有較低的獎勵。 | <ul style="list-style-type: none"> 新版文資法內容已將古蹟、歷史建築及聚落劃分為同一種類。本文所指之文化資產依文資法定義包括上述三類 |
| | <ul style="list-style-type: none"> 文資法第 19 條可否改為「公有古蹟因擴建、改建、管理維護所衍生之收益，其全部或一部...」似較符合促參之多種參與模式。 | <ul style="list-style-type: none"> 將在文內述明，其可朝向以都市計畫劃設保存區、特定區或以擴大古蹟定著土地範圍，特許其土地使用及其相關收益之統合使用。並建議文資法修訂擴大收益專款專用之適用範圍 |
| | <ul style="list-style-type: none"> 修改文資法第 27 條：「古蹟應開放參觀，並得酌收費用，以反映成本。其費額應先報請該管古蹟主管機關核備。」 | <ul style="list-style-type: none"> 收費相關條文，於文資法第 27 條中說明，反應成本於參觀收費中，將刻在進行的「古蹟經營管理辦法草案」中建議修正或增補。 |
| | <ul style="list-style-type: none"> 國定、一級、二級古蹟若享促參獎勵，各級政府如何分攤其補貼，稅收損失？會不會有「中央請客地方買單」之情事？ | <ul style="list-style-type: none"> 目前國定、一級、二級古蹟約有 93 處，約佔所有古蹟數量 15%，且多為衙署、關塞、城廓、遺址、火車站及祠廟等，多為較無法進行促參之古蹟類型，故其影響不至於過大。 |
| | <ul style="list-style-type: none"> 古蹟若由民間參與，在維持古蹟特色之原則下，其附屬事業之認定，宜寬不宜嚴。 | <ul style="list-style-type: none"> 將在第二章文內述明，其附屬事業與古蹟本體永續經營之限制與原則。並於第五章結論部分，建議公部門及執行單位（如文建會、各縣市政府文化局、都市發展局...等）於執行審議許可及劃定保存區及特定區時考量產業之發展與相關土地使用限制的排除。 |

| 審查委員 | 審查意見 | 辦理情形 |
|-----------------------|--|--|
| 內政部 | <ul style="list-style-type: none"> ■ 本部去年曾調查各單位所有之古蹟，共計五百五十多處，其中可進行促參的僅二十多處，比例甚低。建議研究單位以實際可操作方式為主軸，以使本研究案夠有務實性。 | <ul style="list-style-type: none"> ■ 目前現有文化資產之指定與都市計畫保存區劃設皆缺乏考量產業發展或營運管理財務平衡之可行性，故目前可進行促參之文化資產比例過低；將在第二章文內述明，文化資產指定及保存區劃設相關議題。 |
| 台大總務處 經營管理組 謝小姐 | <ul style="list-style-type: none"> ■ 本校已被指定 13 處古蹟與 1 處保留區，上不包括牯嶺街指定中的暫定古蹟。建議古蹟的指定是否應有總量管制的設計。 | <ul style="list-style-type: none"> ■ 古蹟之指定是根據其具有文化價值，其文化價值存在即不可抹滅，故難以有所謂總量管制之限制。本計畫建議文化資產之指定與都市計畫保存區劃設皆缺乏考量產業發展或營運管理財務平衡之可行性，無法自償者政府應編列維護計畫之財源補助文化資產管理單位之方式解套 |
| 工程會技術處 | <ul style="list-style-type: none"> ■ 簡報資料關於 BT+O 的敘述，應以「有償 BTO」表示為宜。 | <ul style="list-style-type: none"> ■ 已於報告書中修正。 |
| | <ul style="list-style-type: none"> ■ 促參法第 29 條有關政府投資建設之一部為適用於 BOT 的規定而非 BTO。 | <ul style="list-style-type: none"> ■ 已於報告書中修正。 |

附錄二、期中審查意見綜理表

簡報時間：九十四年九月

| 審查委員 | 審查意見 | 辦理情形 |
|------------------------|--|---|
| 國立政治大學 財政系 黃教授明聖 | ■ p7 民間參與公共建設模式，請提出參與模式的相關案例。 | ■ 於報告書中補正，詳 p7。 |
| | ■ p8 字句冗長，請適度修減。 | ■ 於報告書中補正，詳 p8。 |
| | ■ p10 圖示中的 BOT 與 OT 中的「T」定義不同。 | ■ 於報告書中補正，詳 p10。 |
| | ■ p61 鐵道部的案例，觀光飯店興建成本，每坪六萬元是否過低？ | ■ 感謝委員建議，重新試算及修正後以每坪十萬元（含室內裝修）修正，詳附錄三。 |
| | ■ p63 請列出相關參數；自償率 3.49 是否為過高？ | ■ 經調整後於報告書中補正，詳附錄三。 |
| 國立傳統藝術中心 方副主任芷絮 | ■ 期能瞭解國內的文化資產保存問題，並借重國際現今重要趨勢，做為國內保存的借鏡；國際上做活化及再利用，多著重在導覽解說的费用及其衍生性產品，是否能朝此方面發展。 | <p>■ 現今臺灣所面對的古蹟保存再利用方向，受到三大面向的影響：一為古蹟規模：臺灣目前古蹟規模都不夠發展出深度旅遊或長時間停留之旅遊模式；二為大眾旅遊的市場環境不佳：臺灣旅遊市場的導向以短暫停留參觀，飲食及購物則至專門經營之地點；其三，小眾旅遊之旅客習慣：國人的旅遊習慣，多數仍不願意花高额的費用在參觀導覽上，而願意花費較多的金錢在餐飲上。</p> <p>在這些因素的影響之下，臺灣的古蹟再利用很難突破單點經營，也很難在單純的門票或參觀費上獲得足夠支援之經費，故在本案的案例上，仍以目前多數較為可行的經營模式作為試算，評估其獲益及自償率。</p> <p>另外亦將「公益性」之評估獨立分析建議以「異業結盟」之方式，在文化資產可適性在利用下評估其營運之使用強度，詳第肆章 案例探討與課題分析。</p> |
| | ■ 案例內再利用方向多著重餐飲及旅館，與古蹟本質關聯性不大，且案例內多公益性與商業性成反比，而商業性與自償率則成正比；若在兼顧其公益性及可行性上是否能提出通則，建議其開發及再利用支可能性。 | <p>■ 感謝委員建議，將分為三部分評估：一為古蹟作為主體事業之營運管理層面，是否具備足夠公益性計畫或活動；二為附屬事業經營的自償可能性，以及是否能支援古蹟之維護經費；第三部分則是主體事業與附屬事業能否符合其「可適性再利用」原則，並考量古蹟之規模及性質提出適合之再利用活動或經營。</p> <p>各案例經過交叉評估及針對個別條件及特色不同，進行深入分析探討，能得出較合理方案，不以單一性質高低做優劣比較。修正詳第肆章 案例探討與課題分析。</p> |

| 審查委員 | 審查意見 | 辦理情形 |
|----------------|---|--|
| 台北市文化局 書面意見 | ■ p51 「SWOT」分析部分仍有不足，建議加強該部分分析。 | ■修正後改為依三部分評估，詳 p60-p61。 |
| | ■ p52 再利用可能性分析，1 與 2 之巨蛋體育館配置方案與市府原規劃方案有所出入，請調整。 | ■已修正刪除。 |
| | ■ p53 上方分析說明圖中，分別為取得 18 公頃及取得「7.8」公頃，非 8.1 公頃；下相關文字部分請併同調整。 | ■已修正刪除。 |
| | ■另有關財務分析部分，請標示引用資料來源。 | ■已修正刪除。 |
| | ■規劃示意圖部分，請附註圖片來源。 | ■已於報告書中補正圖片引用來源，詳 p56-p61。 |
| 工程會技術處 | ■年限問題，促參法為於母法中規定，但文資法為子法中的規定，文建會同意於促參法中有規定，從其規定。 | ■文化資產促參之許可年限問題，同意公共工程委員會與文化建設委員會兩法系主管機關的會商共識，建議應利用現有進行案例（如陽明山莊中山樓促參案）協助其申請解釋函，將個案面臨的法系競合問題解釋建構通案性的處理原則，以納入正文建議，詳 p67。 |
| | ■ p7 古蹟中「B」，宜定義清楚。 | ■於報告書中補正，詳 p7。 |
| | ■ p8 私有古蹟在促參上的應用，若要做活化利用只要經過主管機關審查，但不需要特許，故無『主辦機關』之對應單位。 | ■私有古蹟進行保存再利用，若依促參法第三條規定以「文教機構」進行自提 B.O.O. 案，且符合重大公共工程建設（五千萬元以上）時，依法可享獎勵及特許。遇有此類案件，建議應以古蹟主管機關為主辦機關，受理並協調相關事宜。如必要促參主管機關得協助其辦理，已納入正文建議內容，詳 p67。 |
| | ■ p11 文資法第 22 條中，無排除「國家公園法」，案例中陽明山中山樓需加強國家公園法部分。 | ■建議文資法修法時增修第 22 條條文為列舉式說明，將文化資產可能遇見之相關法令「國家公園法」、「水利法」、「河川法」等予以列舉排除，已納入正文建議內容，詳 p67。 |
| | ■ p12 此部分出資贊助部分應與所得稅有關，與本案較無關連。 | ■已修正刪除。 |
| | ■ p20 因應對策未明確提出。 | ■於報告書中補正，詳 p21。 |
| | ■ p21 「特殊工程」需釐清。 | ■於報告書中補正，詳 p22。 |
| | ■ p25 「觀光旅館業管理規則」中相應對策，建議應倒過來寫。 | ■於報告書中補正，詳 p27。 |
| | ■ p29 文資法第 19 條已有規定。 | ■於報告書中補正，詳 p31。 |

| 審查委員 | 審查意見 | 辦理情形 |
|-------------------------------------|--|--|
| 工程會技術處 | ■ p39-40 案例分析排序有部分錯誤。 | ■於報告書中補正，詳 p42-44。 |
| | ■ p46 國建館位置錯誤需更正。 | ■於報告書中補正，詳 p51。 |
| | ■ p56 案例加強說明。 | ■於報告書中補正，詳 p62-63。 |
| | ■加強每個案例本身的維護保存及再利用部分。 | ■於報告書中補充，詳第肆章案例探討中各案例再利用分析，p43-44、p49-51、p54、p60-61。 |
| | ■案例之 SWOT 分析、案例構想請再清楚說明。 | ■修正後改為依三部分評估，參考方副主任第二項意見之回應。 |
| | ■現行案例依照「舊文資法」第 28 條，有關公司是否為法人等。 | ■於報告書中補正，建議與文化資產相關之促參案之投標單位，成立一以公益性法人之獨立單位，以進行古蹟維護管理之作業。 |
| | ■法令條文的對策，大致可分為兩層面：程序面與營運規範面，皆涉及其「執行主體」為何，建議將其釐清。 | ■於報告書中補正，詳 p66。 |
| | ■文資法草案中「古蹟管理維護辦法」與促參法較有關聯，是否能提出其針對草案的修法建議。 | ■於報告書中補正，詳 p18-20。 |
| ■案例分析的財務面，自償率頗高，請再檢視其試算表，可列出其相關假設值。 | ■於報告書中補正，詳附錄三、四。 | |

附錄三、期末審查意見綜理表

簡報時間：九十四年十二月

| 審查委員 | 審查意見 | 辦理情形 |
|------------------------|--|--|
| 國立政治大學 法律系 劉教授宗德 | ■ 第壹章緒論與後面章節處理部分不完全吻合，請修正。 | ■ 於報告書中補正，詳第壹章 1.1.2，p2。 |
| | ■ p3 之重大問題，宜做條列式的敘明。 | ■ 於報告書中補正，詳 p4-p6。 |
| | ■ p3 限制性明確部分：文資法之相關子法已定案，宜提出「勞務採購」資格的調整（新修訂規範）。 ■ 「舉例」與課題不符，應與其再利用年限相關。 | ■ 已於報告書中補正新修訂法令，列出「古蹟修復工程採購辦法」之「勞務採購」相關資格，詳 p4。 ■ 於報告書中補正，詳 p6。 |
| | ■ p3 「公有文化資產」之用詞不當，法律用語宜用文資法之內容。 | ■ 已修正為「產權公有之文化資產」，於報告書中補正，詳 p5。 |
| | ■ p4 文資法子法有其層級性，「獎勵要點、辦法」為單位內規（第一類行政規則）非子法，應作適當調整。 | ■ 於報告書中補正，原「古蹟與歷史建築維護獎勵要點」已提升為「文化資產獎勵補助辦法」，詳第參章 3.1.8，p29。 |
| | ■ p13 暫定古蹟之條件及程序辦法已公布施行，請修正。 | ■ 於報告書中補正公佈實施日期為 94 年 11 月 1 日，詳第參章 3.1.3，p20。 |
| | ■ p37 溫泉法應併入 p29 同列。 | ■ 於報告書中補正，詳 p45。 |
| | ■ p78 下段，「異業結盟」可改做「跨業經營」之思考。 | ■ 於報告書中補正，詳 p97。 |
| 國立政治大學 財政系 黃教授明聖 | ■ 本計劃主要探討文資法與促參法相容性的問題。法條文字甚多，建議在第五章 結論時，對第壹章所提的計畫目標作回應或對應。 | ■ 於報告書中補正，詳第五章 結論與建議 p80-81。 |
| | ■ 第五章的修法建議，請改依簡報時的格式，列出原條文及修正條文，以利對照。 | ■ 於報告書中補正，詳第五章 5.1 修法建議，p82-85。 |
| | ■ 案例之財物試算，雖非本研究計畫之重點，但是 p93 的自償率 3.11 仍是偏高，似不合理，請確認並做適當調整。 | ■ 已重新檢視及確認計算，更正錯誤為 2.84，於報告書中補正，詳附錄五，p116。 |

| 審查委員 | 審查意見 | 辦理情形 |
|------------------------------|---|--|
| 國立傳統藝術中心 方副主任芷絮 (書面意見) | <ul style="list-style-type: none"> ■本報告前提已將「『融合』文化資產保存與民間參與公共建設」列為必然，文中提出許多「文資法」需再修法以適應「促參法」之建議，因其前提論述不足，恐較無法獲得文化資產界之認同。 | <ul style="list-style-type: none"> ■文資法中規定之文化資產共有七類，但本案主要探討方向以促參法中被歸類為「文教設施」之文化資產，也就是文資法中「古蹟、歷史建築」、「工業遺址」及都市計畫觀點中「特定區」保存之聚落等建築類型之文化資產進行討論。其他性質之文化資產，因不適用於促參法之性質，故不在本報告討論之範圍。內容於報告書中補正，詳第壹章 1.2，p2-3 |
| | <ul style="list-style-type: none"> ■「文化資產保存與再利用」是否適宜以『促參法』引進民間參與投資？哪些文化資產的保存與再利用之案例適用『促參法』？哪些案例其公益性特強，非由公部門主導執行不可？其前提必先釐清，才能談進一步的「融合」。 | |
| | <ul style="list-style-type: none"> ■本案第四章提出五個案例之探討與分析，是否可從每個案例之分析中歸納出適用『促參法』之幾項通則或指標，作為未來類似案件評估之參考準則，且歸納在第五章結論與建議專論中，再分門別類就如何「『融合』文化資產保存與民間參與公共建設」提出各項修法與執行建議，在論述上可能會較清晰。 | |
| 行政院文化建設委員會 | <ul style="list-style-type: none"> ■文化資產除「古蹟」、「歷史建築」外，尚包含其他 5 類，本報告僅討論促參法之公共建設範圍而僅為前述二者，請於適當位置附註說明。 | <ul style="list-style-type: none"> ■文資法中規定之文化資產共有七類，但本案主要探討方向以促參法中被歸類為「文教設施」之文化資產，也就是文資法中「古蹟、歷史建築」、「工業遺址」及都市計畫觀點中「特定區」保存之聚落等建築類型之文化資產進行討論，於報告書中補正，詳第壹章 1.2，p2-3。 |
| | <ul style="list-style-type: none"> ■容積移轉辦法之主管機關為內政部，請注意作適當修正。 | <ul style="list-style-type: none"> ■於報告書中補正，詳第參章 3.1.9，p30。 |
| | <ul style="list-style-type: none"> ■另「古蹟委託管理維護辦法」文建會將函請內政部廢止。 ■有關古蹟管理維護之年限，目前於院法規會討論中之「文化資產保存法施行細則修正草案」第 16 條規定「古蹟管理維護之委任、委辦或委託，應考量古蹟類別及其管理維護事項訂定辦理期間。前項期間，每次不得逾五年，並得視其管理維護績效延長之。」故古蹟管理維護之委任仍有時間限制。 | <ul style="list-style-type: none"> ■已將「古蹟委託管理維護辦法」相關法令刪除。 ■已於報告書中補正，詳第參章 3.1.2，p19。 |

| 審查委員 | 審查意見 | 辦理情形 |
|--------------|--|--|
| 台北市政府 文化局 | ■ p3 限制性明確，影響潛在投資者的意願，舉例中山樓不甚恰當。 | ■ 於報告書中補正，詳 p4。 |
| | ■ p9 保存區劃設問題，建議參考辛晚教教授之相關論文。 | ■ 於報告書中補正，詳 p13。 |
| | ■ p38 鐵道部之指定範圍及未來之捷運定線，與市府所訂之不同，請參考東海大學之鐵道部研究報告。 | ■ 鐵道部案例建議之保留範圍，為考量古蹟本體與基地整體使用之機能，故建議保存部分具有歷史之建築，使其成為一古蹟歷史建築群，更有發展性，故劃設保存之建築物與指定古蹟之範圍略有不同。 ■ 捷運機場線與松山線位置已於報告書中補正，詳第肆章 4.1，p47。 |
| | ■ p56 資料援引請再註明。 | ■ 於報告書中補正，詳第肆章 4.4.3，p72-73。 |
| 工程會技術處 | ■ p2 第三行 BOT 應為 ROT。同頁倒數第二段似有遽下結論。 | ■ 已於報告書中加強敘述其緣由，詳第壹章，p3。 |
| | ■ p3 重大問題之分類及內容未切合，建議調整。 | ■ 已於報告書中補正，詳 p4。 |
| | ■ p8 情勢變更之因應，退場機制僅為期中之一種，內容請調整。同頁有關公共安全責任，未說明不確定之原因，請補充。 | ■ 已於報告書中補正，詳第貳章 2.3，p11。 |
| | ■ p60 請依期中簡報提出 SWOT 分析。 | ■ 於報告書中補正，詳 p72。 |
| | ■ p67 內 BOO 非本研究主要目的，請適當加註。 | ■ 於報告書中補正，詳 p79。 |
| | ■ p78 課題之解套部分，若非退場，是否可提其他可能之解套方案。 | ■ 於報告書中補正，詳第伍章 5.3.2，p95。 |

附錄四、「第三級古蹟臺灣總督府交通局鐵道部」再利用評估試算

(一)再利用先期投資成本

1.興建及維護成本

| 項次 | 項目 | 單位 | 數量 | 單價 | 複價 | 備註 |
|----|---------------|----|-------|---------|-------------|----|
| 一 | 古蹟整修費用 | | | | | |
| 1 | 台灣總督府交通局鐵道部修復 | 坪 | 1248 | 150,000 | 187,262,250 | |
| 2 | 鐵道部禮堂修復 | 坪 | 169.7 | 150,000 | 25,461,887 | |
| | 小計 | | | | 212,724,138 | |

2.再利用規劃設施成本

| 項次 | 項目 | 單位 | 數量 | 單價 | 複價 | 備註 |
|----|-----------|----|-------|---------|---------------|----|
| 二 | 台鐵觀光產業博物館 | 坪 | 1248 | 20,000 | 24,968,300 | |
| | 小計 | | | | 24,968,300 | |
| 三 | 飯店新建費用 | | | | | |
| 1 | 觀光住宿飯店新建 | 坪 | 11688 | 100,000 | 1,168,761,343 | |
| 2 | 整體景觀美化 | 坪 | 3036 | 10,000 | 30,355,384 | |
| | 小計 | | | | 1,199,116,727 | |

3.古蹟調查研究及再利用規劃費用

| 項次 | 項目 | 單位 | 數量 | 單價 | 複價 | 備註 |
|----|--------------------|----|----|-----------|-----------|----|
| 四 | 文化資產調查研究 及再利用報告 | 式 | 1 | 3,000,000 | 3,000,000 | |
| | 小計 | | | | 3,000,000 | |

4.開辦費用

| 項次 | 項目 | 單位 | 數量 | 單價 | 複價 | 備註 |
|----|------|----|----|-----------|-----------|----------------|
| 五 | 開辦費用 | 式 | 1 | 5,000,000 | 5,000,000 | 辦公室修繕、相關設備添置等費 |

總計開發金額 一+二+三+四+五=1,444,809,165，約十四億四千五百萬元左右。

(二)營運支出費用

| 項次 | 項目 | 營運費用概估 | | | | |
|------------------|---------------|-----------|---|--------|------------|-----------------------------|
| 一 | 旅遊服務支出 | | | | | |
| 1 | 住宿部門 | 人數 | * | 月薪 | * 月 + | 日常營運費 * 月 = 營運費用 |
| | | 50 | * | 30,000 | * 13.5 + | 1,000,000 * 12 = 32,250,000 |
| 住宿部營運支出 合計 | | | | | | 32,250,000 |
| 二 | 餐飲部營運支出 | | | | | |
| 1 | 高級西餐廳 | 人數 | * | 月薪 | * 月 + | 日常營運費 * 月 = 營運費用 |
| | | 10 | * | 40,000 | * 13.5 + | 100,000 * 12 = 6,600,000 |
| 2 | 西餐廳 | 人數 | * | 月薪 | * 月 + | 日常營運費 * 月 = 營運費用 |
| | | 30 | * | 30,000 | * 13.5 + | 200,000 * 12 = 14,550,000 |
| 3 | 中餐廳 | 人數 | * | 月薪 | * 月 + | 日常營運費 * 月 = 營運費用 |
| | | 30 | * | 30,000 | * 13.5 + | 300,000 * 12 = 15,750,000 |
| 4 | 咖啡廳 | 人數 | * | 月薪 | * 月 + | 日常營運費 * 月 = 營運費用 |
| | | 10 | * | 30,000 | * 13.5 + | 50,000 * 12 = 4,650,000 |
| 餐飲部營運支出 合計 | | | | | | 41,550,000 |
| 三 | 台鐵觀光產業博物館營運支出 | | | | | |
| 5 | 台鐵觀光產業博物館 | 人數 | * | 月薪 | * 月 + | 日常營運費 * 月 = 營運費用 |
| | | 10 | * | 30,000 | * 13.5 + | 200,000 * 12 = 6,450,000 |
| 台鐵觀光產業博物館營運支出 合計 | | | | | | 6,450,000 |
| 6 | 文康部營運費用 | 日常營運費 | | | * 月 = 營運費用 | |
| | | 150,000 | | | * 12 = | 1,800,000 |
| 7 | 場區維護費用 | 日常營運費 | | | * 月 = 維護費用 | |
| | | 1,000,000 | | | * 12 = | 12,000,000 |
| 小計 | | | | | | 68,400,000 |
| 二 | 管理及總務費用 | | | | | |
| 1 | 人事費用 | 人數 | * | 月薪 | * 月 = 人事費用 | |
| | | 15 | * | 35,000 | * 13.5 = | 7,087,500 |
| 2 | 事務費用 | 每月事務費 | | | * 月 = 事務費用 | |
| | | 400,000 | | | * 12 = | 4,800,000 |
| 小計 | | | | | | 11,887,500 |
| 總計 | | | | | | 80,287,500 |

(三)基本假設參數

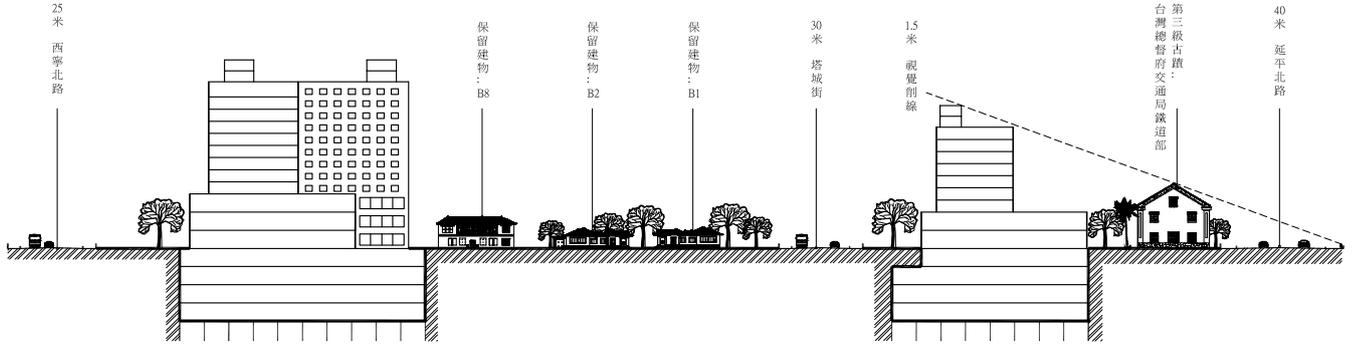
權利金分爲開發權利金及經營權利金，開發權利金設定爲固定金額，以地上權設定 10 年，開發權利金 1500 萬；經營權利金則設定固定 10% 每年收取。

| 項次 | 項目 | 說明 |
|----|---------------|------------|
| 一 | 開發權利金 | 固定金額 |
| 1 | 地上權年限 | 30 年 |
| 2 | 開發權利金 | 15,000,000 |
| 二 | 經營權利金設定（固定比例） | 營運收入 10% |
| 1 | 經營權利金收取方式 | 每年 |

| 項次 | 基本假設 | 參數 | 備註 |
|----|---------|-------|---|
| 一 | 評估年期規劃 | | |
| 1 | 評估年期 | 30 | |
| 2 | 興建評估年期 | 3 | 95.01~97.12 |
| 3 | 營運評估年期 | 27 | 98.01~124.12 |
| 二 | 通貨膨脹率 | 3.00% | 通貨膨脹主要以消費者物價指數年增率爲其估計值，經調查政府各相關單位對於 2002 年之消費者物價指數年增率之估計值約分佈於 0.6%~1% 間，但長期而言仍應採溫和通貨膨脹率 3% 作爲預估值。 |
| 三 | 稅率 | 25% | 營利事業所得稅 |
| 四 | 資金規劃 | | |
| 1 | 自有資金比例 | 50% | |
| 2 | 自有資金成本率 | 5.99% | 採用國內 20 年期公債利率加上風險溢酬 3% |
| 3 | 貸款比例 | 50% | |
| 4 | 貸款利率 | 6.82% | 採用台銀、一銀、合庫、土銀及中國商銀等五家銀行之平均放款利率。 |
| 5 | 寬限期 | 3 年 | 於此階段僅需繳納利息。 |
| 6 | 還款期 | 7 年 | 於此階段中採每年固定償還定額之本利扣五年攤還。 |
| 五 | 折現率 | 6.22% | 以加權平均資金成本（WACC）爲折現率。 |
| 六 | 折舊規劃 | | |
| 1 | 折舊方式 | --- | 採取直線折舊方式。 |
| 2 | 資產價值 | --- | 資產之帳面價值。 |
| 3 | 資產耐用年限 | 50 | 依據行政院頒佈之「固定資產耐用年數表」規定。 |

以上資料以經營可行性評估，得出自償率約爲 2.39，可以此經營方案足夠支援本案古蹟修護費用及未來經營開發管理費用。

(四)再利用設計模擬示意圖



(五)再利用財務試算表

| 項次 | 項目 | 95 | 96 | 97 | 98 | 99 | 100 | 101 | 102 | 103 | 104 | 105 | 106 | 107 | 108 | 109 | 110 | 111 | 112 | 113 | 114 | 115 | 116 | 117 | 118 | 119 | 120 | 121 | 122 | 123 | 124 | 合計 | |
|----|----------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|-----------|--------|
| 一 | 期初現金 | 0 | -26431 | 2449 | 32963 | 41700 | 50700 | 59969 | 69516 | 79349 | 89477 | 99910 | 110655 | 121723 | 133122 | 144863 | 156958 | 169415 | 182245 | 195461 | 209073 | 223094 | 237537 | 252414 | 267737 | 283520 | 299777 | 316522 | 333771 | 351538 | 369839 | 488864 | |
| 二 | 現金流入 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2 | 住宿收入 | 0 | 0 | 0 | 9,855 | 10,151 | 10,456 | 10,770 | 11,093 | 11,426 | 11,769 | 12,122 | 12,486 | 12,861 | 13,247 | 13,644 | 14,053 | 14,475 | 14,909 | 15,356 | 15,817 | 16,292 | 16,781 | 17,284 | 17,803 | 18,337 | 18,887 | 19,454 | 20,038 | 20,639 | 21,258 | 401,263 | |
| 3 | 餐飲收入 | 0 | 0 | 0 | 10,585 | 10,903 | 11,230 | 11,567 | 11,914 | 12,271 | 12,639 | 13,018 | 13,409 | 13,811 | 14,225 | 14,652 | 15,092 | 15,545 | 16,011 | 16,491 | 16,986 | 17,496 | 18,021 | 18,562 | 19,119 | 19,693 | 20,284 | 20,893 | 21,520 | 22,166 | 22,831 | 430,934 | |
| 5 | 文康設施出租收入 | 0 | 0 | 0 | 175 | 180 | 185 | 191 | 197 | 203 | 209 | 215 | 221 | 228 | 235 | 242 | 249 | 256 | 264 | 272 | 280 | 288 | 297 | 306 | 315 | 324 | 334 | 344 | 354 | 365 | 376 | 7,105 | |
| 6 | 商店街販賣部收入 | 0 | 0 | 0 | 576 | 593 | 611 | 629 | 648 | 667 | 687 | 708 | 729 | 751 | 774 | 797 | 821 | 846 | 871 | 897 | 924 | 952 | 981 | 1,010 | 1,040 | 1,071 | 1,103 | 1,136 | 1,170 | 1,205 | 1,241 | 23,438 | |
| 7 | 相關遊樂活動收入 | 0 | 0 | 0 | 288 | 297 | 306 | 315 | 324 | 334 | 344 | 354 | 365 | 376 | 387 | 399 | 411 | 423 | 436 | 449 | 462 | 476 | 490 | 505 | 520 | 536 | 552 | 569 | 586 | 604 | 622 | 11,730 | |
| | 小計 | 0 | 0 | 0 | 21,479 | 22,124 | 22,788 | 23,472 | 24,176 | 24,901 | 25,648 | 26,417 | 27,210 | 28,027 | 28,868 | 29,734 | 30,626 | 31,545 | 32,491 | 33,465 | 34,469 | 35,504 | 36,570 | 37,667 | 38,797 | 39,961 | 41,160 | 42,396 | 43,668 | 44,979 | 46,328 | 874,470 | |
| | DSCR (分年償還比率) | | | | 58% | 62% | 67% | 73% | 80% | 87% | 95% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | TIE (分年利息保障倍數) | | | | -31% | -30% | -28% | -26% | -20% | -10% | 24% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 三 | 現金流出 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| A | 營運成本 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1 | 營運權利金8% | 0 | 0 | 0 | 2148 | 2212 | 2279 | 2347 | 2418 | 2490 | 2565 | 2642 | 2721 | 2803 | 2887 | 2973 | 3063 | 3155 | 3249 | 3347 | 3447 | 3550 | 3657 | 3767 | 3880 | 3996 | 4116 | 4240 | 4367 | 4498 | 4633 | 87450 | |
| 2 | 住宿部營運支出 | 0 | 0 | 0 | 3225 | 3322 | 3422 | 3525 | 3631 | 3740 | 3852 | 3968 | 4087 | 4210 | 4336 | 4466 | 4600 | 4738 | 4880 | 5026 | 5177 | 5332 | 5492 | 5657 | 5827 | 6002 | 6182 | 6367 | 6558 | 6755 | 6958 | 131335 | |
| 3 | 餐飲部營運支出 | 0 | 0 | 0 | 4155 | 4280 | 4408 | 4540 | 4676 | 4816 | 4960 | 5109 | 5262 | 5420 | 5583 | 5750 | 5923 | 6101 | 6284 | 6472 | 6667 | 6867 | 7073 | 7285 | 7504 | 7729 | 7961 | 8200 | 8446 | 8699 | 8960 | 169131 | |
| 5 | 文康部營運支出 | 0 | 0 | 0 | 180 | 185 | 191 | 197 | 203 | 209 | 215 | 221 | 228 | 235 | 242 | 249 | 256 | 264 | 272 | 280 | 288 | 297 | 306 | 315 | 324 | 334 | 344 | 354 | 365 | 376 | 387 | 7317 | |
| 6 | 場區維護費用 | 0 | 0 | 0 | 1200 | 1236 | 1273 | 1311 | 1350 | 1391 | 1433 | 1476 | 1520 | 1566 | 1613 | 1661 | 1711 | 1762 | 1815 | 1869 | 1925 | 1983 | 2042 | 2103 | 2166 | 2231 | 2298 | 2367 | 2438 | 2511 | 2586 | 48837 | |
| 7 | 商店營運支出 | 0 | 0 | 0 | 645 | 664 | 684 | 705 | 726 | 748 | 770 | 793 | 817 | 842 | 867 | 893 | 920 | 948 | 976 | 1005 | 1035 | 1066 | 1098 | 1131 | 1165 | 1200 | 1236 | 1273 | 1311 | 1350 | 1391 | 26259 | |
| 8 | 管理及總務費用 | 0 | 0 | 0 | 1189 | 1225 | 1262 | 1300 | 1339 | 1379 | 1420 | 1463 | 1507 | 1552 | 1599 | 1647 | 1696 | 1747 | 1799 | 1853 | 1909 | 1966 | 2025 | 2086 | 2149 | 2213 | 2279 | 2347 | 2417 | 2490 | 2565 | 48423 | |
| | 營運成本小計 | 0 | 0 | 0 | 12742 | 13124 | 13519 | 13925 | 14343 | 14773 | 15215 | 15672 | 16142 | 16628 | 17127 | 17639 | 18169 | 18715 | 19275 | 19853 | 20448 | 21061 | 21693 | 22344 | 23014 | 23704 | 24415 | 25147 | 25901 | 26678 | 27478 | 518744 | |
| B | 設施改善 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1 | 開發權利金 | 1500 | 1500 | 1500 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 4500 |
| 2 | 餐飲設施改善工程 | 7091 | 7091 | 7091 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 21273 |
| 3 | 商店興建與改善工程 | 832 | 832 | 832 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 2496 |
| 4 | 住宿設施改善工程 | 39971 | 39971 | 39971 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 119913 |
| 6 | 開辦費用 | 167 | 167 | 167 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 501 |
| | 施工成本小計 | 49561 | 49561 | 49561 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 148683 |
| C | 融資本利攤還 (6.82%) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 現金流出小計 | 877 | 3266 | 4900 | 15163 | 14463 | 13763 | 13063 | 12363 | 11663 | 10963 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 100424 |
| | 現金流入小計 | 50378 | 52827 | 54461 | 27905 | 27587 | 27282 | 26988 | 26706 | 26436 | 26178 | 15672 | 16142 | 16628 | 17127 | 17639 | 18169 | 18715 | 19275 | 19853 | 20448 | 21061 | 21693 | 22344 | 23014 | 23704 | 24415 | 25147 | 25901 | 26678 | 27478 | 767851 | |
| 四 | 稅前淨利 | -50378 | -52827 | -54461 | -6426 | -5463 | -4494 | -3516 | -2530 | -1535 | 530 | 10745 | 11068 | 11399 | 11741 | 12095 | 12457 | 12830 | 13216 | 13612 | 14021 | 14443 | 14877 | 15323 | 15783 | 16257 | 16745 | 17249 | 17767 | 18301 | 18850 | 106619 | |
| 五 | 折舊費提 | | | | 2874 | 2874 | 2874 | 2874 | 2874 | 2874 | 2874 | 2874 | 2874 | 2874 | 2874 | 2874 | 2874 | 2874 | 2874 | 2874 | 2874 | 2874 | 2874 | 2874 | 2874 | 2874 | 2874 | 2874 | 2874 | 2874 | 2874 | 2874 | |
| 六 | 營業稅 (5%) | | | | 0 | 0 | -1842 | -1598 | -1351 | -1102 | 851 | 1968 | 2049 | 2131 | 2217 | 2305 | 2396 | 2489 | 2586 | 2685 | 2787 | 2892 | 3001 | 3112 | 3227 | 3346 | 3468 | 3594 | 3723 | 3857 | 3994 | 51083 | |
| | 稅後淨利 | -50378 | -52827 | -54461 | -6426 | -5463 | -2652 | -1918 | -1179 | -433 | 321 | 8777 | 9019 | 9268 | 9524 | 9790 | 10061 | 10341 | 10630 | 10927 | 11234 | 11551 | 11876 | 12211 | 12556 | 12911 | 13277 | 13655 | 14044 | 14444 | 14856 | 55536 | |
| 七 | 融資金額 (50%) | | | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 71841 |
| 九 | 期末現金 | -26431 | 2449 | 32963 | 41700 | 50700 | 59969 | 69516 | 79349 | 89477 | 99910 | 110655 | 121723 | 133122 | 144863 | 156958 | 169415 | 182245 | 195461 | 209073 | 223094 | 237537 | 252414 | 267737 | 283520 | 299777 | 316522 | 333771 | 351538 | 369839 | 388699 | 5,247,555 | |
| 十 | 淨現金收入 | -50378 | -52827 | -54461 | -6426 | -5463 | -2652 | -1918 | -1179 | -433 | 321 | 8777 | 9019 | 9268 | 9524 | 9790 | 10061 | 10341 | 10630 | 10927 | 11234 | 11551 | 11876 | 12211 | 12556 | 12911 | 13277 | 13655 | 14044 | 14444 | 14856 | 55,536 | |
| | 現值PV (6.22%) | -56840 | -56113 | -54461 | -6050 | -4842 | -2213 | -1507 | -872 | -301 | 210 | 5416 | 5240 | 5089 | 4904 | 4746 | 4592 | 4443 | 4300 | 4161 | 4027 | 3899 | 3774 | 3653 | 3536 | 3421 | 3314 | 3209 | 3107 | 3008 | 2913 | | |

附錄五、「臺灣大學牯嶺街宿舍群」再利用評估試算

本案以第 4 種再利用方案進行財務試算，主要規劃為一般~高價位消費+展演空間含賣店+半開放庭院空間，預估需要興建一棟宴會中心，以樓地板面積 2,400 平方公尺，做為大型會議室、一般用餐空間及廚房服務設施使用。

(一)再利用先期投資成本

1.興建及維護成本

保留之房舍整修經費以一坪 15 萬元計算，約需要 5000 萬修繕；原宿舍日式庭院整修經費以一坪 2 萬元計算，開放式庭院整理以一坪 1 萬元計算，約需 600 萬預算，另興建宴會中心以一坪 6 萬元計算，約需 4800 萬元興建，所需興建與維護成本約 1 億 5000 萬。

2.再利用規劃設施成本

保留之建物 A1、A2 做為高級化日式精緻料理餐廳，預計需要每坪 2 萬元的裝修費用，約為 480 萬元，另 A3 做為對外開放藝術展演空間及附設精品賣店，預計需要每坪 3 萬元的裝修費用，約為 280 萬元。庭院則設置飲料吧，所需設施約為 100 萬元；興建之一般宴會中心，供餐設備及相關設施，以一式 1000 萬計算，所需再利用設施成本約為 2000 萬元。

3.古蹟調查研究及再利用規劃費用

再利用先期投資成本，除以上之興建及設施成本外，依照文資法第八條規定：公有之文化資產，由所有或管理機關(構)編列預算，辦理保存、修復及管理維護；及第十三條規定：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。若本宿舍群被指定為古蹟，管理單位必須辦理調查研究及再利用規劃之相關資料，此部份之經費約為 200 萬元。

4.開辦費用

包括營運辦公設備等，以 200 萬元計算。

故再利用先期投資成本，包含興建及維護、再利用設施及調查研究等費用，預計約為 1 億 7400 萬元，詳如下表。

| 項次 | 項目 | 單位 | 數量 | 單價 | 複價 | 備註 |
|----|----------------------|----|----------|------------|-------------|----------------|
| 一 | 房舍整修費用 | | | | | |
| 1 | A1 房舍整修 | 坪 | 135.25 | 150,000 | 20,287,163 | |
| 2 | A2 房舍整修 | 坪 | 98.75 | 150,000 | 14,812,215 | |
| 3 | A3 房舍整修 | 坪 | 91.43 | 150,000 | 13,714,594 | |
| | 小計 | | | | 48,813,971 | |
| 二 | 再利用設計裝修費用 | | | | | |
| 1 | A1 用餐空間裝修 | 坪 | 135.25 | 20,000 | 2,704,955 | |
| 2 | A2 用餐空間裝修 | 坪 | 98.75 | 20,000 | 1,974,962 | |
| 3 | A3 藝術展演空間裝修 +精品賣店 | 坪 | 91.43 | 30,000 | 2,742,919 | |
| | 小計 | | | | 7,422,836 | |
| 三 | 庭院整理費用 | | | | | |
| 1 | 日式庭院整理 | 坪 | 1,219.87 | 20,000 | 39,581,339 | |
| 2 | 一般開放庭院整理 | 式 | 1,979.07 | 10,000 | 19,790,669 | |
| | 小計 | | | | 59,372,008 | |
| 四 | 多用途宴會中心興建 | | | | | |
| 1 | 多用途宴會中心興建 | 坪 | 726.00 | 60,000 | 43,560,000 | |
| 2 | 供餐設備 | 式 | 1.00 | 10,000,000 | 10,000,000 | |
| 3 | 飲料吧設備設施 | 式 | 1.00 | 1,000,000 | 1,000,000 | |
| | 小計 | | | | 54,560,000 | |
| 五 | 古蹟調查研究費用 | 式 | 1.00 | 2,000,000 | 2,000,000 | |
| | 合計 | | | | 172,168,815 | |
| 六 | 開辦費用 | 式 | 1.00 | 2,000,000 | 2,000,000 | 辦公室修繕、相關設備添置等費 |
| | 總計 | | | | 174,168,815 | |

(二)營運支出費用

基地內經營日式料理、宴會中心、開放藝術展演空間及附屬賣店，另在戶外庭院增設飲料吧，預計日常維護成本約為 4000 萬元，概估項目如下所示：

1. 餐飲服務營運費用

包括日式精緻料理、一般宴會餐廳、飲料吧等餐飲設施費用。

a. 日式料理餐廳人事費 12 人，平均月薪 5 萬元，日常營運費 15 萬元計。

b. 一般宴會餐廳人事費 30 人，平均月薪 3 萬元，日常營運費 30 萬元計。

c.飲料吧人事費 6 人，平均月薪 3 萬元，日常營運費 5 萬元計。

2.藝術展演空間營運費用

包括展演空間及附設精品賣店相關費用，以人事費 6 人，平均月薪 3 萬元，日常營運費 10 萬元計。

3.會議部及戶外場區維護費用

包括會議室租借、戶外場地租借日常營運費用，以每月 15 萬元及 10 萬元計。

4.管理及總務費用

以人事費 5 人，平均月薪 3 萬 5 千元，及事務費用每月 20 萬元計。

| 項目 | | 營運費用概估 | | | | | | | | | | |
|---------------|------------|---------|---|--------|---|------|---|-----------|----|----|------------|------------|
| 一 | 服務營運支出費用 | | | | | | | | | | | |
| 1 | 日式料理餐廳營運費用 | 人數 | * | 月薪 | * | 月 | + | 日常營運費 | * | 月 | = | 營運費用 |
| | | 12 | * | 50,000 | * | 13.5 | + | 150,000 | * | 12 | = | 9,900,000 |
| 2 | 一般宴會餐廳營運費用 | 人數 | * | 月薪 | * | 月 | + | 日常營運費 | * | 月 | = | 營運費用 |
| | | 30 | * | 30,000 | * | 13.5 | + | 300,000 | * | 12 | = | 15,750,000 |
| 3 | 飲料吧輕食區營運費用 | 人數 | * | 月薪 | * | 月 | + | 日常營運費 | * | 月 | = | 營運費用 |
| | | 5 | * | 30,000 | * | 13.5 | + | 50,000 | * | 12 | = | 2,625,000 |
| 餐飲部營運支出 合計 | | | | | | | | | | | | 28,275,000 |
| 4 | 藝術展演空間營運費用 | 人數 | * | 月薪 | * | 月 | + | 日常營運費 | * | 月 | = | 營運費用 |
| | | 6 | * | 30,000 | * | 13.5 | + | 100,000 | * | 12 | = | 3,630,000 |
| 藝術展演空間營運支出 合計 | | | | | | | | | | | | 3,630,000 |
| 5 | 會議部營運費用 | 日常營運費 | | | | | | * | 月 | = | 營運費用 | |
| | | 150,000 | | | | | | * | 12 | = | 1,800,000 | |
| 6 | 戶外場區維護費用 | 日常營運費 | | | | | | * | 月 | = | 維護費用 | |
| | | 100,000 | | | | | | * | 12 | = | 12,000,000 | |
| 小計 | | | | | | | | | | | | 34,905,000 |
| 二 | 管理及總務費用 | | | | | | | | | | | |
| 1 | 人事費用 | 人數 | * | 月薪 | * | 月 | = | 人事費用 | | | | |
| | | 5 | * | 35,000 | * | 13.5 | = | 2,362,500 | | | | |
| 2 | 事務費用 | 每月事務費 | | | | | | * | 月 | = | 事務費用 | |
| | | 200,000 | | | | | | * | 12 | = | 4,800,000 | |
| 小計 | | | | | | | | | | | | 4,762,500 |
| 總計 | | | | | | | | | | | | 39,667,500 |

(三)基本假設參數

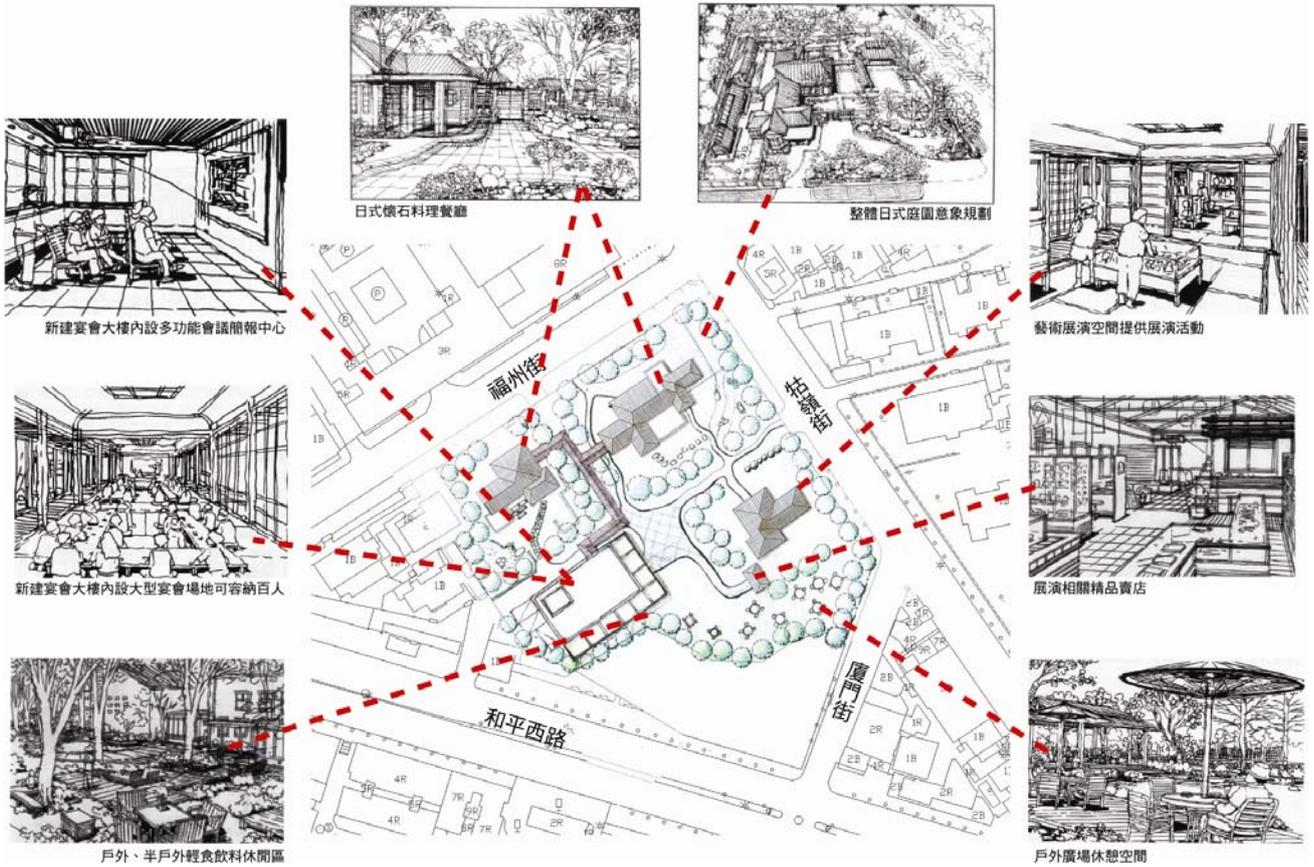
權利金分為開發權利金及經營權利金，開發權利金設定為固定金額，以地上權設定 10 年，開發權利金 1500 萬；經營權利金則設定固定 10% 每年收取。

| 項次 | 項目 | 說明 |
|----|---------------|------------|
| 一 | 開發權利金 | 固定金額 |
| 1 | 地上權年限 | 10 年 |
| 2 | 開發權利金 | 15,000,000 |
| 二 | 經營權利金設定（固定比例） | 營運收入 10% |
| 1 | 經營權利金收取方式 | 每年 |

| 項次 | 基本假設 | 參數 | 備註 |
|----|---------|-------|--|
| 一 | 評估年期規劃 | | |
| 1 | 評估年期 | 10 | |
| 2 | 興建評估年期 | 3 | 95.01~97.12 |
| 3 | 營運評估年期 | 7 | 98.01~104.12 |
| 二 | 通貨膨脹率 | 3.00% | 通貨膨脹率主要以消費者物價指數年增率為其估計值，經調查政府各相關單位對於 2002 年之消費者物價指數年增率之估計值約分佈於 0.6%~1% 間，但長期而言仍應採溫和通貨膨脹率 3% 作為預估值。 |
| 三 | 稅率 | 25% | 營利事業所得稅 |
| 四 | 資金規劃 | | |
| 1 | 自有資金比例 | 50% | |
| 2 | 自有資金成本率 | 5.99% | 採用國內 20 年期公債值利率加上風險溢酬 3% |
| 3 | 貸款比例 | 50% | |
| 4 | 貸款利率 | 6.82% | 採用台銀、一銀、合庫、土銀及中國商銀等五家銀行之平均放款利率。 |
| 5 | 寬限期 | 3 年 | 於此階段僅需繳納利息。 |
| 6 | 還款期 | 7 年 | 於此階段中採每年固定償還定額之本利扣五年攤還。 |
| 五 | 折現率 | 6.22% | 以加權平均資金成本（WACC）為折現率。 |
| 六 | 折舊規劃 | | |
| 1 | 折舊方式 | --- | 採取直線折舊方式。 |
| 2 | 資產價值 | --- | 資產之帳面價值。 |
| 3 | 資產耐用年限 | 50 | 依據行政院頒佈之「固定資產耐用年數表」規定。 |

以上資料以經營可行性評估，得出自償率約為 2.84，可以此經營方案足夠支援本案古蹟修護費用及未來經營開發管理費用。

(四)再利用設計模擬示意圖



(五)再利用財務試算表

| 項次 | 項目 | 單位：萬元 | | | | | | | | | | 合計 |
|----|---------------|---------|---------|---------|---------|---------|----------|----------|----------|----------|-----------|---------|
| | | 95 1 | 96 2 | 97 3 | 98 4 | 99 5 | 100 6 | 101 7 | 102 8 | 103 9 | 104 10 | |
| 一 | 期初現金 | 0 | -4468 | 293 | 5250 | 14068 | 23152 | 32509 | 42146 | 52072 | 62297 | 227319 |
| 二 | 現金流入 | | | | | | | | | | | |
| 1 | 餐飲服務營運收入 | 0 | 0 | 0 | 13,905 | 14,322 | 14,752 | 15,195 | 15,651 | 16,121 | 16,605 | 106,551 |
| 2 | 藝術展演空間營運收入 | 0 | 0 | 0 | 65 | 67 | 69 | 71 | 73 | 75 | 77 | 497 |
| 6 | 會議廳營運收入 | 0 | 0 | 0 | 86 | 89 | 92 | 95 | 98 | 101 | 104 | 665 |
| 7 | 戶外場地租借收入 | 0 | 0 | 0 | 150 | 155 | 160 | 165 | 170 | 175 | 180 | 1,155 |
| | 現金流入小計 | 0 | 0 | 0 | 14,206 | 14,633 | 15,073 | 15,526 | 15,992 | 16,472 | 16,966 | 108,868 |
| | DSCR(分年償還比率) | | | | 485% | 524% | 567% | 616% | 670% | 731% | 801% | |
| | TIE(分年利息保障倍數) | | | | 1293% | 1561% | 1940% | 2510% | 3451% | 5354% | 11073% | |
| 三 | 現金流出 | | | | | | | | | | | |
| A | 營運成本 | | | | | | | | | | | |
| 1 | 營運權利金 10% | 0 | 0 | 0 | 1421 | 1463 | 1507 | 1553 | 1599 | 1647 | 1697 | 10887 |
| 3 | 餐飲服務營運支出 | 0 | 0 | 0 | 2828 | 2913 | 3000 | 3090 | 3183 | 3278 | 3376 | 21668 |
| 5 | 藝術展演空間營運費用 | 0 | 0 | 0 | 180 | 185 | 191 | 197 | 203 | 209 | 215 | 1380 |
| 6 | 會議部營運費用 | 0 | 0 | 0 | 120 | 124 | 128 | 132 | 136 | 140 | 144 | 924 |
| 7 | 場區維護費用 | 0 | 0 | 0 | 363 | 374 | 385 | 397 | 409 | 421 | 434 | 2783 |
| 8 | 管理及總務費運用 | 0 | 0 | 0 | 476 | 490 | 505 | 520 | 536 | 552 | 569 | 3648 |
| | 營運成本小計 | 0 | 0 | 0 | 5388 | 5549 | 5716 | 5889 | 6066 | 6247 | 6435 | 41290 |
| B | 設施改善 | | | | | | | | | | | |
| 1 | 開發權利金 | 1500 | 1500 | 1500 | | | | | | | | 4500 |
| 2 | 懷石料理用餐房舍整修 | 1627 | 1627 | 1627 | | | | | | | | 4881 |
| 3 | 藝術展演空間整修 | 247 | 247 | 247 | | | | | | | | 741 |
| 4 | 整體庭院設計工程 | 1979 | 1979 | 1979 | | | | | | | | 5937 |
| 5 | 宴會中心興建工程 | 1819 | 1819 | 1819 | | | | | | | | 5457 |
| 6 | 開辦費用 | 67 | 67 | 67 | | | | | | | | 201 |
| | 施工成本小計 | 7239 | 7239 | 7239 | | | | | | | | 21717 |
| C | 融資本利攤還(6.82%) | 98 | 391 | 587 | 1817 | 1733 | 1649 | 1565 | 1482 | 1398 | 1314 | 12034 |
| | 現金流出小計 | 7337 | 7630 | 7826 | 7205 | 7282 | 7365 | 7454 | 7548 | 7645 | 7749 | 75041 |
| 四 | 稅前淨利 | -7337 | -7,630 | -7,826 | 7,001 | 7,351 | 7,708 | 8,072 | 8,444 | 8,827 | 9,217 | 33827 |
| 五 | 折舊攤提 | | | | 344 | 344 | 344 | 344 | 344 | 344 | 344 | |
| 六 | 營業稅(25%) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1,841 | 1,932 | 2,025 | 2,121 | 2,218 | 10,137 |
| 七 | 稅後淨利 | -7337 | -7630 | -7826 | 7001 | 7351 | 5867 | 6140 | 6419 | 6706 | 6999 | 23,690 |
| 八 | 融資金額(50%) | 2869 | 2869 | 2869 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 8,607 |
| 九 | 期末現金 | -4468 | 293 | 5250 | 14,068 | 23,152 | 32,509 | 42,146 | 52,072 | 62,297 | 72,828 | 300,147 |
| 十 | 淨現金收入 | -7337 | -7630 | -7826 | 7001 | 7351 | 5867 | 6140 | 6419 | 6706 | 6999 | 23,690 |
| | 現值 PV(6.22%) | -8278 | -8105 | -7826 | 6591 | 6515 | 4896 | 4823 | 4747 | 4669 | 4588 | |