

國立交通大學

營建技術與管理學程

碩士論文

都市再生與閒置空間再利用策略之研究

— 以新竹市為例

A study on the Strategy of Urban Regeneration
and Adaptive Reuse of Deserted Space

— A Case Study of Hsin-chu City

研究生：方迺中

指導教授：曾仁杰 博士

中華民國九十五年七月

都市再生與閒置空間再利用策略之研究—以新竹市為例

A study on the Strategy of Urban Regeneration
and Adaptive Reuse of Deserted Space
— A Case Study of Hsin-chu City

研究生：方迺中

Student：Ni-Chung Fang

指導教授：曾仁杰 博士

Advisor：Dr. Ren-Jye Dzung

國立交通大學

工學院營建技術與管理學程

碩士論文

A Thesis

Master Degree Program of Construction Technology and Management

College of Engineering

National Chiao Tung University

In partial Fulfillment of the Requirements

for the Degree of

Master of Science

in

July 2006

Hsinchu, Taiwan, Republic of China

中華民國九十五年七月

都市再生與閒置空間再利用策略之研究—以新竹市為例

研究生：方迺中

指導教授：曾仁杰 博士

國立交通大學工學院營建技術與管理學程

摘要

行政院文化建設委員會自 2001 年開始推展閒置空間再利用之政策，在全台掀起一波閒置空間再利用風潮；地方政府如何就閒置空間再利用之政策，以解決都市老化的問題，完全都市再生的工作，就新竹市政府而言，閒置空間再利用是都市再生的各式方法中，花費最少成效最佳者。

本研究就英、美、日、中四國都市再生的歷史背景、法令依據、執行的經驗與成果彙整，歸納出適合我國的都市再生的目標：(一) 解決傳統都市問題、(二) 適應二十一世紀發展需要及 (三) 營造都市意象。同時，本研究亦就閒置空間再利用之理論及國內、外個案與新竹市執行閒置空間再利用之經驗，研擬出地方政府對都市再生及閒置空間再利用之最佳策略，以期一併解決地方閒置空間及都市老化的問題，作為公部門施政之參考。

關鍵字：都市再生、閒置空間、再利用、策略

A study on the Strategy of Urban Regeneration
and Adaptive Reuse of Deserted Space
— A Case Study of Hsin-chu City

Student : Ni-Chung Fang

Advisor : Dr. Ren-Jye Dzung

Master Degree Program of Construction Technology and Management
College of Engineering

National Chiao Tung University

Abstract

In 2001, the Council for Cultural Affairs of the Executive Yuan initiated the reuse of abandoned structures and spaces. The initiative soon spread out and received overwhelmed response. Local authorities have also adopted the strategy as a solution to prevent urban decay. To Hsinchu Municipal Government, the strategy has been successful and was regarded as an economic and effective practice. This paper is aimed to compare the historical background, law system, practicing experience, and the results of strategies, which can be incorporated as prospective goals for urban regeneration in Taiwan. These goals include solving traditional urban development problems, satisfying the need of new century development, sustaining urban images. In addition, this research also studies the strategies for various reuse scenarios based on the space reuse experiences of Hsinchu City. The research result is expected to be a valuable reference to the public sectors.

Keywords: urban regeneration, abandoned spaces, reuse, strategies

誌謝

雖然大學畢業後，陸續考了多年各式各樣的研究所，也在各研究所（交大管研所、淡江科管所、文化企管所）進修學分，但自過了不惑之年，已自絕於研究所之門，不料年過半百，卻有機會進入交通大學研究所攻讀碩士，一償個人及家族（據先母稱先外祖係在交大前身研習測量）的宿願，為此首先要感謝新竹市市長林政則先生，林市長不僅同意進修，簽呈上林市長鼓勵之詞，更是研讀遭遇瓶頸時，最佳鼓舞。也要感謝黃慶隆先生，不僅鼓勵我進交大進修，於公於私對我皆照顧有加。

研讀期間，感謝我的指導老師曾仁杰教授與專班所有老師的指導與教誨，學長的指導，學弟及楊雅聿小姐的協助，使我再順利渡過愉快三年的學生生活。

論文寫作除了感謝曾老師的指導外，也感謝王維志老師、中華大學的余文德老師、楊智斌老師在初審時的指導，以及吳永照老師、中華大學的劉福勳老師的評審；逢甲大學林文賢老師、中華大學陳天佑主任、李奕樵老師在論文研討與工作上，都給我極大的幫助與指導，還有文化局劉鴻全課長提供玻工館、影博館等資料，溫文龍老師提供的照片，也在此一併表示感謝。

回首半百以來，非常幸運，一直都有長輩、長官、同學、同事、朋友幫助我，愛護我，希望能借此一表感謝之意；逢甲大學林柏年老師與林師母長期對我的教誨與幫助，蔡瑞益學長的開導，以及逢甲建築 61A 班的同學的種種幫助；前台北縣環保局黃福田局長帶領我進入行政部門，教導我，指引我，更容忍我，使我在行政單位有所歷練；前新竹市政府都市發展局林欽榮局長除了在都市計畫行政業務的指導外，更引領我進入都市設計的專業領域，使我獲益良多，都令我感激在心，總之，感謝的詞意再完美，也無法完全表達我心中的謝意，感謝的名單再長，也無法涵蓋所有幫助過我的人，僅能以誠懇的心祝福所有幫助過我的人。

至於父母對我的愛，謹深深的埋在心中，並加諸於小兒亦卓之上，最後謹以此篇遲來的成果，獻給我已安息主懷的父母。

迺中 2006/7/28 新竹市學府路

目錄

摘要	I
Abstract.....	II
圖目錄	IV
圖目錄	IV
第 1 章 緒論	1
1.1 研究動機與目的	1
1.2 研究範圍與內容	2
1.3 研究方法與流程	3
1.4 相關文獻回顧	5
1.5 名詞釋義	8
第 2 章 都市再生之意義與演變	11
2.1 都市再生之意義與演變	11
2.2 英國之都市再生	16
2.3 美國之都市再生	20
2.4 日本都市再生之意涵	24
2.5 中國都市再生之意涵	29
2.6 結語	30
第 3 章 閒置空間再利用	32
3.1 閒置空間再利用之意義	32
3.2 閒置空間再利用之相關法規	41
3.3 閒置空間再利用之價值與都市再生	43
第 4 章 都市再生與閒置空間再利用策略之研究	50
4.1 都市再生與閒置空間再利用目標與原則	50
4.2 都市再生與閒置空間再利用之策略	51
第 5 章 案例分析	53
5.1 國外閒置空間再利用之案例	53
5.2 國內閒置空間再利用之案例	73
5.3 新竹市閒置空間再利用案例	82
第 6 章 結論與建議	105
6.1 結論	105
6.2 建議	107
參考文獻	108
附錄A 初審意見回覆表	113
附錄B 簡歷	114

表目錄

表 1-1	閒置空間再利用相關專書著作	5
表 1-2	策略之定義	10
表 2-1	更新理論的發展沿革	15
表 2-2	英國都市再生歷程分析	19
表 2-3	美國都市再生更新歷程分析	23
表 2-4	日本都市再生歷程分析	28
表 2-5	英、美、日、中都市再生目標彙整表	30
表 2-6	英、美、日、中都市再生策略彙整表	31
表 3-1	空間改造關係圖	33
表 3-2	歷史建築再利用發展歷程	33
表 3-3	古蹟相關法令一覽表	43
表 5-1	國外閒置空間再利用案例整理表	72
表 5-2	國內閒置空間再利用案例整理表	81
表 5-3	新竹市公、私有閒置空間資源表	104
表 5-4	新竹市都市再生與閒置空間再利用策略彙整表	104
表 6-1	新竹市都市再生與閒置空間再利用實施策略、步驟彙整表	106



圖目錄

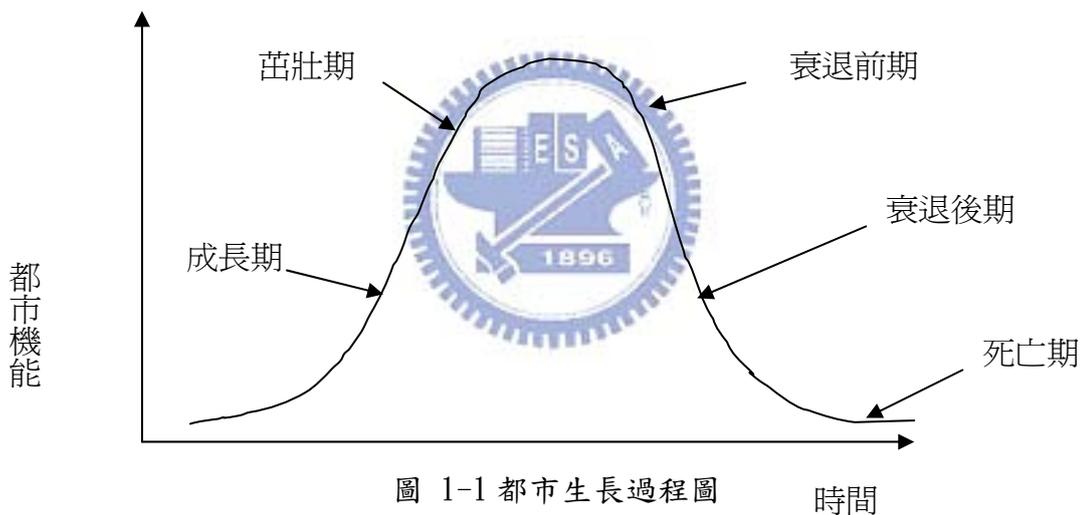
圖 1-1	都市生長過程圖	1	
圖 1-2	研究流程圖	4	
圖 5-1	札幌SAPPORO 啤酒廠	53	
圖 5-2	1904 年新竹街地形圖	84	
圖 5-3	1913 年新竹市區改正圖	84	
圖 5-4	1935 年新竹市護城河空照圖。	85	
圖 5-5	林森路段東大溝	圖 5-6 北大路段東大溝	85
圖 5-7	新竹市護城河整體規劃示意圖	86	
圖 5-8	中央路段護城河之親水公園	86	
圖 5-9	中央路段護城河之親水公園	87	
圖 5-10	以生態工法改善後之護城河	88	
圖 5-11	影像博物館空間機能示意圖	89	
圖 5-12	新竹市民自治會館	90	
圖 5-13	新竹市立玻璃工藝博物館空間機能示意圖	90	
圖 5-14	新竹市立玻璃工藝博物館	91	
圖 5-15	新竹市風城願景館空間機能示意圖	92	
圖 5-16	新竹市風城願景館入口	93	
圖 5-17	新竹市風城願景館夜景	93	
圖 5-18	原配置圖	94	
圖 5-19	A棟完成情形	95	
圖 5-20	B棟施工情形	95	
圖 5-21	C棟完成情形	95	
圖 5-22	E棟完成情形	95	
圖 5-23	規劃構想配置圖	96	
圖 5-24	新竹市眷村位置示意圖	97	
圖 5-25	眷村博物館規劃構想配置圖	98	

第1章 緒論

1.1 研究動機與目的

研究動機

都市是有生命的有機體，其生長是時間的函數 (Function)，以都市機能為縱軸，以時間為橫軸，並以人口為主，面積為輔的具體數據來代表其生長的過程，從誕生期、生長期、壯盛期、衰退期、死亡期的生命週期不停的循環，在衰退期、死亡期的都市中，個別的區域或建築，因為社會、經濟的變遷，或是使用者的不當使用，造成都市中的閒置空間，最為明顯，如何將都市中的閒置空間再利用，將都市從衰退期、死亡期轉變為生長期、壯盛期，是都市再生的主要工具，其對都市景觀的改善，都市環境品質的提昇都有莫大的助益。



都市再生係對現有都市賦予新的生命力，閒置空間再利用其不同於都市更新，就新竹市執行之經驗，其範圍較小，費用較少，且較著重於實質環境問題之解決，能迅速且有效改善都市景觀，提升環境品質，可收立竿見影之功。都市再生最有效之方法即閒置空間再利用，以有限的費用，極短的時間，改善都市景觀，聚集社區民眾之向心力，提升環境品質。

本研究分析新竹市閒置空間如 1. 護城河、2. 有樂館、3. 新竹市民自治會館、4 風城願景館、5. 空軍十一村、6. 新竹市眷村博物館等閒置空間再利用案實施的契機，改善的成效，分析其在都市空間的自明性，及如何與社區營造接合，訂定完整的經營維護計畫，創造閒置空間的第二春的過程中，公部門採用的策略，及其利弊得失，以作為爾後其他公部門從事閒置空間再利用業務時之參考，為本研究之最大動機。

研究目的

有關本案研究目的，由研究之動機可歸納出下列五項：

- 一、藉診視都市再生的理論、歷史意義，以及英、美、日、中等國背景、目標與實施狀況，以研訂我國都市的目標。
- 二、藉診視閒置空間的特質及歷史意義，以及國內、外閒置空間再利用的案例，研究都市再生與閒置空間再利用的關係。
- 三、了解新竹市歷史發展與都市紋理，審慎擇定新竹市具代表性之六處閒置空間再利用案，仔細分析地方政府所採用的策略，以及實施的成果，歸納出一套處理閒置空間再利用的最佳模式，作為公部門規劃設計參考用。

1.2 研究範圍與內容

本研究範圍以新竹市治所轄範圍之 1. 護城河、2. 有樂館、3. 新竹市民自治會館、4. 風城願景館、5. 空軍十一村、6. 新竹市眷村博物館等閒置空間再利用案，進行相關之基本資料蒐集、研究、調查，以訂定閒置空間再利用之目標與原則，即以本案先行建立之基本資料，確立課題方針，試擬閒置空間再利用規劃設計通盤考量要件，遂進行設計，並以階段作業成果納入施政，實際推動執行後，或再行評估修正作業程序、方法與內容，供爾後都市再生與閒置空間再利用作業之參考，而本案之研究將著重於下列數項：

一、就都市再生與閒置空間再利用之意涵、理論與歷史演變，以及英、美、日、中等國實施資料的蒐集作成背景了解，從而建立正確的切入方向，藉歷史發展的演變與都市區位與社區意象，訂定都市再生與閒置空間再利用現階段之目標與原則，以釐定作業方式。基礎資料蒐集擬從：

- (一)、都市再生與閒置空間再利用之意涵。
- (二)、國內、外之實施狀況與相關案例。
- (三)、新竹都市發展演變。
- (四)、新竹市閒置空間再利用之案例。

二、都市再生與閒置空間再利用為臺灣都市都市地區的必要行為，但為長遠目的，須對各閒置空間再利用之都市區位與社區意象，深入探討衡量其再利用的可能性；並從實質空間規劃考量，其都市紋理與公共需求，完成初步構想，作為政策決策考量。於此階段，對都市與環境供給資源面及限制面皆將作初步判析，在供需量間尋求平衡，或階段執行構想，此時，閒置空間再利用與都市與社區間應有關連、相容之考量，以收聚集經濟的乘數效益。

三、經由新竹市案例分析、研究與田野調查，確實了解各閒置空間再利用之都市紋理與社區意象，公部門所採用之策略，以及實施成果，研擬完整之策略，作為地方政府都市再生與閒置空間再利用的政策指導及實質空間規劃面的基礎考量。

1.3 研究方法與流程

研究方法

為獲得完整及精確的研究資料，以建構公有閒置空間再利用可行性評估模式。本研究採用的研究方法如下：

一、文獻回顧法 (Document Method)

藉由國內外相關文獻之專著、研究報告及期刊論文等，進行內容分析；內容分析就是對文獻內容做系統的、數量化的客觀統計分析。本研究之文獻蒐集主要方向為「閒置空間之意涵」、「再利用之意義」、「閒置空間再利用評估」、「歷史性建築再利用評估」、「土地資源再利用評估」、「建築開發投資評估」、「都市窳陋地區更新」等相關資料，應用於研究之理論基礎及初步評估因子架構之建立。

二、歸納法 (Induction)

從個別、特殊知識概括或推導出一般性知識之推理方法。其推理前提是由觀察或實驗得出之關於個別事實的單稱判斷，其結論是把前提中單稱判斷推廣到同一類事物全體上去之描述性或規律性的全稱判斷。歸納原理成立的客觀基礎是個性和共性的統一，個性中包含著共性，一般只存在於個別之中。任何關於個別事實的單稱判斷都包含某種一般性，因而通過個別可以認識一般。這是歸納法從個別推出一般的合理性和可靠性依據。本研究依據文獻的蒐集，作有系統之整合與分類，將各個相關領域的評估因子彙整，在經由分類項目將相關的評估因子集合，最後挑選評估因子集合中，文獻出現次數較多的因子，作為公有閒置空間再利用可行性評估的篩選項目。

三、個案研究 (Case Study)

- (一)、選取新竹市閒置空間再利用之個案，整理其背景資料，以深入瞭解現階段經營管理之執行方式。
- (二)、分析個案對象在經營管理面向上的缺失與不足，以做為再利用策略修正的參考。

四、田野調查 (Field Research)

筆者因職務關係（新竹市都市發展局都市設計課長）實際參與負責新竹市風城願景館營運與眷村博物館建館與營運的軟、硬體工程，由實地的參與取得第一手的資料。

研究流程

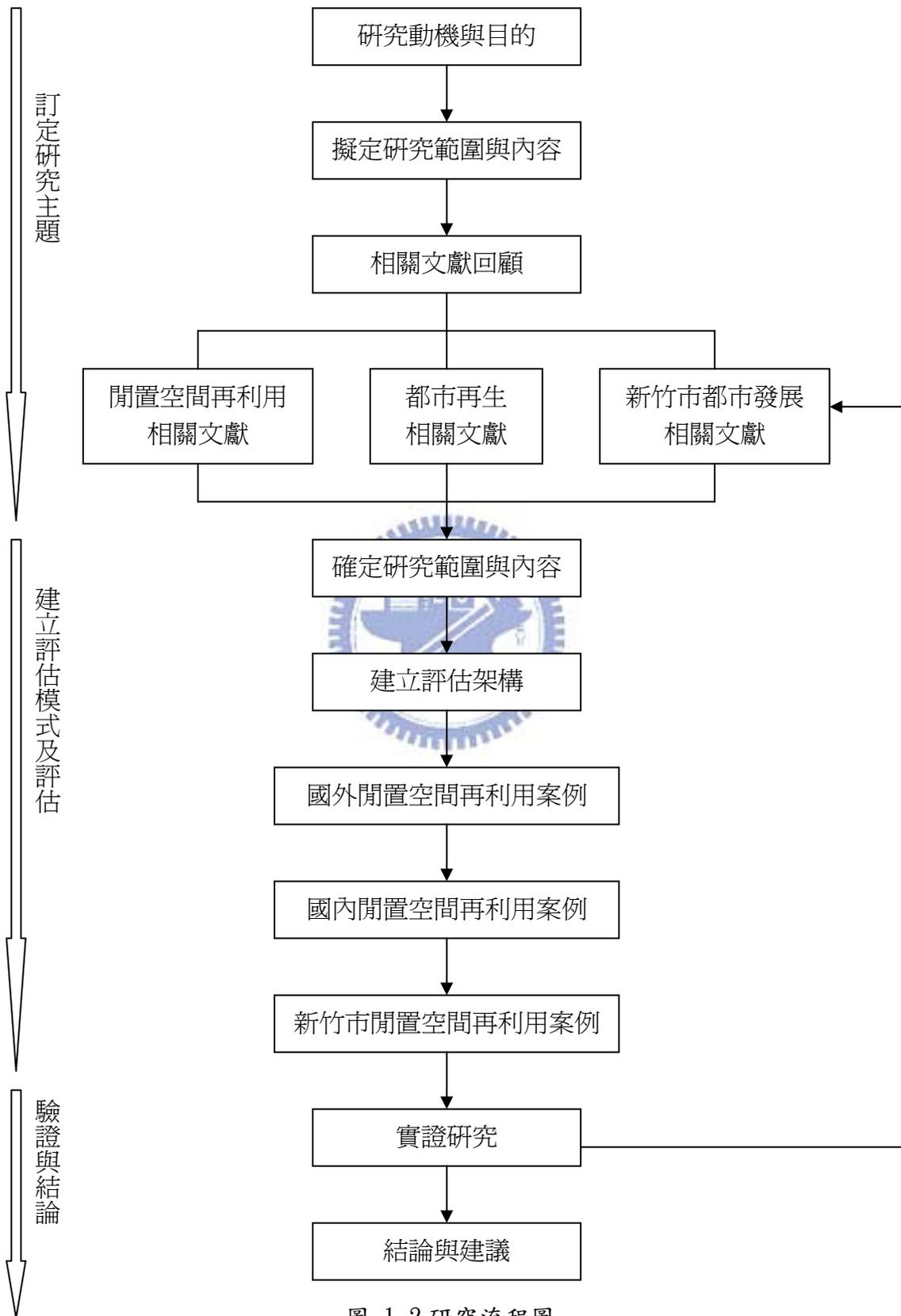


圖 1-2 研究流程圖

1.4 相關文獻回顧

本研究主要探討都市再生與閒置空間再利用，地方政府所採用策略，對執行的過程與成果之影響，有關文獻回顧分為都市再生、閒置空間再利用與新竹市發展背景等三部份。

有關都市再生之文獻回顧

本研究對都市再生實施文獻回顧，擬就都市再生理論的發展沿革，以及歐美各國都市再生發展沿革來回顧。

張立立(2000)建立一套評估指標系統，以評估都市再發展企劃方案內容或實施成效，作為公共投資決策之參考依據。研究結果以「經濟」向度之評估指標權重最高，「環境」向度之評估指標權重次之，再者才是「社會」向度之評估指標權重，最後為「政治」向度之評估指標權重。可知都市再發展評估指標包括經濟、環境、社會、政治等四向度，並有其依序關係。

黃健二(1985)、陳麗紅(1996)、翁樹陽(1998)及吳志偉(1997)有關英、美等國都市再生的沿革，包括法令依據、推動策略與執行機制等。有關美英國都市再生的沿革，包括法令依據、推動策略與執行機制，林佑璘(2003)就都市再生理論架構與台北市實施都市再生實施歷程及影響等文獻，與本研究皆有相當之影響。

有關閒置空間再利用之文獻回顧

回顧國內的研究發現，有以評估閒置空間再利用價值體系者、有以文化政策面向檢視閒置空間再利用的法令體系；有以經營管理機制為主；有以空間理論操作者，但是討論的重點多著墨於建築空間層面的探討，研究內容普遍缺乏以都市發展尺度的觀點，以都市設計的意義與影響來檢視一個地區內閒置空間再利用的效益(相關文獻彙整，如表 1-1 所示)。

表 1-1 閒置空間再利用相關專書著作

作者	著作名稱	內容概要
李宜君。 2004	台灣的再生空間	透過台灣 40 個案例的介紹，瞭解每個案例的緣由、歷程及運作，並能藉此，循線一一探訪各個案例，提供進一步的認識閒置空間再利用的意義。
王翠菱。 2004	閒置空間再利用與都市連接關係轉變—以松園別館為例	從文化政策的發展脈絡，探討閒置空間再利用議題與都市紋理關係，運用 Kevin Lynch 對都市意象調查方法，試圖瞭解松園別館個案中，使用者對於周邊環境意象的認知，尋找其連結關係與後續建議。
賴麗巧。 2004	全球在地化理念下都市閒置空間再發展之研究：以台南市中山-中正路歷史性都市軸線街	以全球化現象解讀、永續都市設計理論及歷史保存理念角度切入，以台南市舊城區為例探討都市閒置空間的內涵，並從都市發展的角度觀點加以定位，以期建構文化地圖的動態過程能夠強化都市意象的自明性。

	廓空間為例	
廖慧萍。 2003	公有閒置空間再利用 評估模式之研究	針對公有閒置空間，以專家群體決策方式篩選出公有閒置空間再利用之評估因子，結果以「社會文化環境」之「該地區文化資源」為最重要考量因子；並且顯示公有閒置空間再利用乃以「經濟利益」為再利用評估導向，較趨向外部環境之經濟及社會文化條件。
黃水潭。 2003	台灣閒置空間再利用 文化政策評估—以台 中二十號倉庫藝文空 間為例	藉由台中二十號倉庫藝術空間方案的實施效益評估，評析閒置空間再利用政策的執行現況，研提閒置空間再利用政策修正及營運策略方向；進而引據研究結論，提出文化政策整體建議供政府決策部門參考。
黃海鳴。 2003	推動閒置空間再利用 操作參考手冊	擷取國內外閒置空間再利用的概念與實例驗證，在我國現行法令架構下提出執行步驟與參考對策，歸納為再利用計畫推動的三個階段—計畫推動、規劃整修、經營管理，以及地權處理、地用變更與執照取得等三個條件。
曾梓峰。 2002	推動閒置空間再利用 相關法令探討與研擬 之研究	界定閒置空間再利用之任務與基本面向，研擬再利用之執行流程與辦法。探討未來操作上法令層面的問題，包含建築實體、產權歸屬、承載主體與產業介面四個面向，提出法律可能之解決途徑。
蕭麗虹、 黃瑞茂。 2002	文化空間創意再造：閒 置空間再利用國外案 例彙編	主要介紹國外 72 個有關閒置空間再利用的實施個案，並提出相關議題進一步供讀者瞭解國外實施現況。
洪愷璜。 2002	當前台灣歷史空間的 再利用—從資源運作的 觀點來看	回顧台灣對於歷史空間的再利用模式，包含各個再利用案例的經營方式與運作、資源調配方式等，最後歸納有效資源運作的特性，在於決策機制、財力資源、人力資源與行銷資源上的互相結合發揮，才能使再利用經營發揮實質的作用。
陳嘉萍。 2002	華山藝文特區營運管 理之研究	以台北市內的華山藝文特區案例，探討國內閒置空間再利用為藝文空間的發展歷程與意義，嘗試結合都市空間文化理論與新博物館學兩個方向的論述，就社會意義與文化定位，檢討此案例的營運管理現況等問題。
鄭仲昇。 2001	環境共生理念應用於 歷史建築再生之應 用—以台北市西門紅 樓為例	以環境共生之理念為基礎，探討與歷史建築再生之相關性，建構環境共生原則及環境共生手法。並將所建構的再生模式應用於西門紅樓中，以驗證如何讓新舊環境融合與促使歷史建築永續發展。
王惠君。 2000	各縣市可成為藝文資 源之公有閒置空間土 地初步調查與評估報	將國內可成為藝文資源之公共閒置空間、土地整理出初步的調查資料，並對已作為藝文使用之再利用實例所面臨的問題進行分析、研擬與評估後提供作為未來

	告	公有閒置空間再利用的參考。
巫基福。 1995	歷史性建築空間型態之再利用研究—以台灣日治時期的公共建築為例	針對再利用計畫中的「規劃評估階段」，並未涉及建築實務方面的探討，為歷史性建築再利用中「空間型態」之研究。目的在如何對歷史性建築物進行改造，以達到保存與更新平衡的境界。
李清全。 1993	歷史性建築再利用計畫程序初探—以台灣日據時期建築為例	將歷史性建築再利用計畫的程序，概分為1、開發前的計畫萌芽階段；2、計畫評估階段；3、開發中的計畫協商、實質設計階段；4、施工階段；5、開發完成後的營運管理階段五個發展程序，來討論各個階段所需執行與推動的工作，及其所可能面對的問題。

(資料來源：本研究整理)

有關新竹市都市發展之文獻回顧

有關新竹市都市紋理與發展的相關文獻，可分為政府擬定的發展計畫、市政府委託之規劃報告與文史等相關資料三大類：

一、政府擬定的發展計畫：

(一)、新竹市綜合發展計畫，1997。

新竹市綜合發展計畫主要目標，進行區域資源的整合，地區資源的發覺與創造，為未來市政府施政依據，發展藍圖實現基礎。

(二)、新竹市整體發展綱要計畫，1995。

新竹市整體發展綱要計畫是在永續發展的理念下，建構新竹成為北部區域中心，並利用新竹科學工業園區的科技基礎建立尖端科技中心。

(三)、新竹科學城計畫，1993。

新竹科學城計畫是以新竹市為中心，結合新竹科學工業園區強大的經濟生產動力，配合清大、交大、工研院等研究機構知識及人才資源，建立高科技重鎮，奠定區域經濟實力，以達成國土均衡發展，建立自給自足生活圈。

二、市政府委託之規劃報告：

(一)、開創工程顧問股份有限公司，「新竹市全市轄區納入都市計畫發展總量評估與研究」，新竹市政府，2003。

(二)、境群國際規劃設計顧問股份有限公司，「新竹市全市轄區納入都市計畫分期分區辦理擴大規劃案」，新竹市政府，2001。

(三)、中華大學建築與都市計畫學系，「新竹市都市發展實質規劃暨模型製作工程定案報告書」，新竹市政府，2001。

(四)、清寰管理顧問股份有限公司、許伯元建築師事務所，「新竹市博物館群設置管理綱要計畫總結報告」，新竹市文化局，2001。

三、文史等相關資料：

(一)、張德南，「北門大街」，新竹市立文化中心，2000。

(二)、黃建業、李天石養，「新竹市國民戲院設置影像博物館及再生利用計畫軟體規劃

報告書」，新竹市立文化中心，1999。

(三)、境群國際規劃設計顧問股份有限公司，「新竹市國民戲院設置影像博物館及再生利用計畫規劃研究報告書」，新竹市立文化中心，1997。

(四)、林保堯，「新竹玻璃工藝館研究規劃報告書」，新竹市立文化中心，1993。

1.5 名詞釋義

都市再生

都市再生係對現有都市賦予新的生命力。都市再生不同於都市更新，後者通常範圍較小，且較著重於實質環境問題的解決。前者通常範圍涉及整個都市，且前者之目標在解決都市的經濟、產業、環境、文化資產及都市保存等綜合性問題。(何東波，2002)

閒置空間 (Deserted Space)

文化建設委員會「試辦閒置空間再利用實施要點」之定義：『係依法指定為古蹟、登錄為歷史建築或未經指定之舊有閒置之建物或空間，在結構安全無虞，仍具有可再利用以推展文化藝術價值者。』

行政院文化建設委員會研究報告(2000)「各縣市可成為藝文資源之公有閒置空間、土地初步調查與評估報告」王惠君之定義：『具歷史性或地方特色之建築物，且現階段功能使用不彰或目前廢棄不用的狀況言之。』

邱如華(2000)認為「閒置空間是都市發展過程中，廢棄或未受到妥當利用的空間，不一定指古蹟、公共建築物、工廠倉庫、尚未被利用的建地或廢棄空地、水岸橋樑及高架道路下等等；而再利用也不應被窄化為只能蓋博物館。」

2001 閒置空間再利用國際研討會(2001)傅朝卿在「臺灣閒置空間再利用理論建構」定義為『基本上，空間的閒置，明白的說明它的沒有使用，沒有機能的特質，然而造成這種情況的因素卻不只一項。有些是原使用者已不存在或者是所有權人已經放棄之真正閒置空間，然而有些卻是管理不當的空間。』空間是對象，閒置是狀態。

藝術家陳建北(2000)從比較有想像力的角度來看，「閒置空間可以有形的，也可以是無形的。有形的可分：封閉式空間，如農舍、荒廢工廠、沒落村莊、不符合時代需求的醫院。半開放式空間，它可能是有架構，但沒有壁垣，如屠宰場、大型穀倉，或原先具有某種特殊生產功能，廠房內部架構較特別的，如酒廠。或完全開放式：在大片土地上少數建築，整區原來是特殊活動的(如鹽田、置鹽場、採石場、採礦場、古蹟、具有歷史價值之建築物)，乃至學校校舍、一片森林。

本研究認為閒置空間係指：「在都市發展過程中，因環境的變遷或使用者的不當使用，造成現階段功能使用不彰或目前廢棄不用的都市空間，並影響都市環境及品質者，其形態可以有形的，也可以是無形的。」

公有閒置空間 (Public Deserted Space):

建築法第六條「本法所稱公有建築物，為政府機關、公營事業機構、自治團體及具有紀念性之建築物」，本研究所指之公有閒置空間係政府機關、公營事業機構、自治團體及具有紀念性之建築物及空間，其目前狀態係廢棄不用或使用管理不當者。

再利用 (Adaptive Reuse)

在許多不同的場合中，西方學者與建築專業人員用來描述「再利用」之字眼相當分歧，比較常見的有整修(renovation)、修復(rehabilitation)、改造(remodeling)、再循環(recycling)、改修(retrofitting)、環境重塑(environmental retrieval)、延續使用(extended use)、再生(reborn)及可適性再利用(adaptive reuse)等。每一字眼所描述之事也有程度及意義上之不同，其中以可適性再利用最能表達舊屋新用之觀念。(傅朝卿，2001)

依據《建築、設計、工程與百科全書》(Encyclopedia of Architecture, Design, Engineering & Construction)之定義，再利用為：在建築領域之中藉由創造一種新的使用機能，或藉由重新組織(reconfiguration)一棟建築，以便其原有機能得以一種滿足新需求之新形式重新延續一棟建築或構造物之舉。

薛琴(2001:54)認為：「古蹟保存」與「歷史空間保存再利用」在基本理論和技術上，原本是相近的。但如果保存物件的價值在科學、紀念或其他學術價值上不高，又和歷史事件或人物之關係不大而僅是呈現建築風貌、聚落紋理或地方色彩時，歷史空間保存活用常是一種既可以保存古蹟，又可以兼具保障居民權益的有效方法。

李清全(1993)認為：「再利用」乃是在建築物的生命週期之間，改變其原有用途作為別種目的之使用，或是重新組構建築物使其原有使用機能得以延續下去，並在機能與建築物間作出適當調適的一種過程。主要目的在於透過建築物使用機能的延續，使那些具有歷史價值或地方特色之建築物免於毀壞或閒置，藉由經濟活存的手段來重塑建築物的新生命。

有時候再利用也會被人稱為建築之調適或改修。建築再利用使得我們可以捕捉建築過去之價值，利用之，並將之轉化為將來之新活力。建築再利用成功之關鍵乃是取決於建築師捕捉一棟現存建築之潛力，並將之開發為新生命之能力。

綜上所述「再利用」一詞係就建築物或都市空間，就其原有機能延續、增加或變更，使其符合現有都市發展之紋理，提供大眾或個人使用，重塑其生命，再創其第二春。

策略 (Strategy)

策略(Strategy)一詞源自於希臘文 Strategos 係指將軍或軍隊的指揮官，其後引申為將軍或軍隊指揮官的心理行為或行為技巧，西元前四百五十年左右，其意義為管理的技巧，而西元前三百三十年左右，其意義變為運用力量對抗競爭且創造一全球統治的統一系統的技巧。

策略之研究，近半個世紀多偏重於企業生存與發展方面(詳表 1-5)，不過就政府公部門尚可延用，故本研究對策略定義為「策略是一個組織或機關，就其基本標的與目標，利用技術與所掌控之資源，為達成目標，所作一系列決策或行動的科學或藝術。」

表 1-2 策略之定義

學者	年代	定義
吳思華	2000	策略可以評估並界定企業的生存利基、建立並維持企業不敗的競爭優勢、達成企業目標的系列重大活動、形成內部資源分配過程的指導原則。
Hill	1995	策略的主要目標是達成公司的競爭優勢。
Fred	1989	達成長期目標的方法
Rue & Holland	1986	組織實現目標的方法；在環境的機會、威脅下，分配組織的資源與能力。
Cool	1985	一組活動及應用資源在此活動上以便使企業達到競爭優惠及其目標。
許士軍	1981	策略為達成某一特定目的所採用的手段，表現出對重要資源的調配方式。
Glueck	1980	策略是為了達到組織的基本目標而設計的一套統一的、全面的及整合的計畫。
Quinn	1980	將組織的主要目標、政策及行動，順序地整合為一個整體型態或計畫。
Hofer & Shendel	1979	策略是使組織達成與環境配合之根本手段。
Galbraith & Nathanson	1978	策略是企業基本目標的與目標，以及為了達成目標所取的特定行動方案。
Mintzberg	1978	策略是一系列的決策或行動的型式。
McNichols	1977	策略由一系列的決策構成，存在於政策制定程序中，利用技術與資源來達成企業基本目標的科學與藝術。
Rogers	1977	策略是分配有限資源的規劃行動。
Vancil	1970	策略是組織領導人明示或暗示的一種想像力，涉及組織的長期目標。
Andrews	1969	策略是達成目標的政策或計畫。
Kotler	1967	策略說明了如何達到組織目標，並擬訂計畫方案。
Tiller	1963	策略是一個組織的目標和主要政策的配合
Chandler	1962	策略為企業的長期目標，及為了達到此目標所採行之行動方案與資源配置標準。
Ducker	1954	策略是分析目前情勢，如有必要，則將情勢加以改變，並包括探詢企業現有的資源或應有的資源。

第2章 都市再生之意義與演變

2.1 都市再生之意義與演變

都市再生之意涵

都市更新這個字眼完全是外來的，中文的「都市更新」可能與下列幾個意思有相關聯：

- (一) Renewal：這個字眼特別指涉美國 60 至 70 年代所進行的大範圍大規模都市更新，以清除平民窟為目標，Urban Renewal 的制度根據美國 1949 年住宅法 (Housing Act) 來進行，由聯邦政府補貼地方政府徵收平民窟土地，以較低價格轉售給民間開發商，再由開發商將該區域發展為商業或辦公使用等。
- (二) Redevelopment：在 80 年代以後，美國大規模的 Urban Renewal 雖已停止，但個別街廓或數個街廓的小規模再開發則方興未艾，特別是著重與鄰近舊市區紋理的結合與交通系統的改善；同時，在日本也開始許多都市更新的計畫，稱之為「市街地再開發」。
- (三) Reuse/ Remodel：對於更小規模的建築物或幾塊土地所進行的調整工作，往往是以建物保存或整修的方式進行。整修建物賦予新用途稱之為 Remodel，對於土地或建物使用重新調整，例如工業區轉變為商業區、工廠轉變為商場等，則屬於 Reuse。Remodel 或 Reuse 往往並不牽涉到大規模的街廓系統調整或都市交通系統的改變。
- (四) Regeneration：在英國，都市更新往往使用 Regeneration 這個字眼，其代表的意義不只就房子改為新房子或是都市實質環境的改善而已，亦包含更廣泛的社會與經濟意義；換言之，其認為都市更新追求全面的都市再生，創造更多的工作機會、改善都市經濟、建造符合環保的綠建築、引入豐富的文化活動與商業機能、降低都市犯罪等，皆屬都市更新之目標。Couch 認為（轉引自黃定國 & 彭光輝，民 86：7）：Urban Regeneration 包括國家或地方社會冀望尋回投資、就業與消費，並且加強都市地區內的生活品質之意。
- (五) Regeneration 與 Renewal：此二字的意思，其實是極為相近的，二者都有「賦予新生命」的積極意義；甚至後者的定義範圍更廣，更符合實務精神。二者的字面意義為：
 1. Regeneration：係指” to give (obtain) new life” ；
 2. Renewal 有三種意義：” to give new and freshness” ，” to make as good as again” ，” to place something old with something new of the same kind” 。（整理自財團法人都市更新研究發展基金會，2002）

都市再生(Urban Regeneration)係依都市發展時空背景的需求,產生不同用語。1960年代都市更新(Urban Renewal)一詞產生,1970年代稱為都市再開發(Urban Redevelopment),1980年代稱為都市再利用(Urban Reuse),到1990年代,則稱為都市再生(Urban Regeneration),而上述用語的變遷,分別寓含有不同的學術觀點,茲分述如下:

一、社會學的觀點

社會學對於都市研究取向,向來注意是「人」與特殊「都市」狀態間的關係(Wirth, 1938),「都市」作為人類歷史特殊生活狀態,都市再生在空間行政或實踐有其特殊的歷史性、社會性。由芝加哥學派以降的都市社會學如Gans, Michlson, Hunter, Keller等,針對人群及其所居地之研究,大約分成兩派系,總體論者的都市描述模型,將都市再生與社會生態連結,都市再生為都市集中、分散、侵入、承繼過程的現象,在這過程往往是較下層階級被驅離。個體論者就社區關係變換,將都市再生視為城市的推土機,促使「社區」瓦解。

二、經濟學的觀點

依據Chris Couch解釋,都市再生主要是為了維繫資本主義系統,以支持市場與供需之運作,並改善都市運輸、創造都市良好環境,同時藉由工業發展,可以不斷尋找新的市場,增進地方的利益(黃健二, 1985)。在方法上,對都市再生之解釋不外包含採取重建、整建、維護等方式。就上述不同的定義加以歸納,在目的上則以寧適、安全、適宜人居的環境,以創造都市之經濟利益及保存人類文物古蹟。

三、文化學的觀點

David Harvey認為,當代都市制度體制已由管理主義轉向企業主義的體制,「城市行銷」已成為城市強化生產、消費與管理競爭力的主要策略。其提出文化為「財富創造」的策略,歷史文化保存與歷史街區與建築物的再利用本身,即是一種經濟力量,一種成長產業及財富資源,實質上並超越經濟策略。

四、生態學的觀點

依據美國洛杉磯加州大學Leo Grebler教授所謂都市再生是指都市環境透過設計予以變更,將現存之都市區域進行大規模之調整,以適合現在及未來生活及工作之需要,並擴及住宅區與非住宅區域。其過程包括土地之重建計畫與興建,那些受衰敗威脅的地區則設法復興,其有歷史與文化價值的則加以保護,所以這些工作皆包括在城市發展全部計畫的範疇之內(Leo Grebler著,洪瑞堅譯,1990)。

都市再生之理論

都市再生是一種綜合社會學、經濟學、政治學、生態學等學科的行動方案,需建立完整的法令制度、推動策略及實施機制體系,才能有效推展,包括建築容積獎勵與稅捐減免、不動產證券化、土地信託及權利變換等策略及建立整體都市更新評估指標系統,以作為政府公共投資決策之依據。

都市再生的理論,富含社會學、經濟學、文化學與生態學的論證思維,依此論證思維,產生不同學派的論證研究,茲分述如下:

一、人文區位學派

此學派乃以都市社會學解釋人口在空間上的分布為其理論探討的對象。其認為都市之發展如生物之有機體一般，是經由各不同部分經過相當複雜的過程融合而成，而非一混亂毫無秩序的集體。經過長時間的演變與探討，人文區位學派主要分為三個主要論點，即都市決定論、人口組成理論及副文化理論。然而以現今都市社會問題的複雜性與多樣化而言，我們實在難以以單一學派或理論去解釋都市社會現象。

人文區位學派著重以人口在空間上的分布來觀察其社會關係及背後隱含之經濟文化因素。因此以人文區位學派解釋都市再生現象，可視為由於人口高度集中於市中心，過渡的擁擠導致許多都市問題產生，如住宅的不足與違章建築的興建，影響了居住之寧適性與都市市容；而人口集中於都市造成交通流量之增加，公共設施之需求亦隨之提高，然而這些公共設施包括交通系統、都市衛生系統、都市休憩系統都市生態系統等卻很難隨者人口的增加而增添，結果影響居住的便利，生活水準及環境衛生。再者，人口的異質性亦產生許多都市社區衝突。都市居民為求其居住上的理想性、安全性、寧適性及地位性，而向外遷移，間接使得老舊市中心區逐漸凋零窳陋，進而造成族群分離的現象。

二、新古典經濟學派

新古典經濟學派主要著重在對都市社會所產生之影響，尤其是都市房地產之運行及產生之後果。其主張，都市稀有土地資源的分配，是通過市場來組織與平衡的，而市場價格的運作則受制於一般規律，以解釋都市型態變遷的動因和預測未來都市發展的趨勢（Logan, 1988）。都市房地產市場的運作無疑是一個相當重要的都市現象，不僅可以解釋都市型態變遷的動因及預測都市未來發展趨勢，亦具有帶動或塑造其他都市社會現象的效果。

以新古典經濟學派解釋都市再生之現象與必要，可配合都市成長所形成之拉力效果來說明。由於都市的快速成長，提供了較多就業機會，而市中心區基於區位上的優勢，使得早期市中心人口聚集，形成房地產高度需求，造成價格上揚，此時可說是市中心房地產的高峰期；然房地產市場的繁榮與需求無法同時反映在各項公共設施的適時提供上，致使生活與居住品質漸趨低落。而在交通建設日盛及汽車普及率漸高之後，人們反過來傾向於往郊區購屋，以求更為寧適的居住生活環境，結果造成郊區化現象。由於有此偏好的消費者多為高所得者，使得留在市中心者皆為低收入戶，不僅使得政府之稅收收入減少，無力改善市中心之環境，商業行為等亦因此而遠離市中心，形成惡性循環。

因此，為重新提振市中心的競爭力，需對舊市中心區進行機能再造的工作，以恢復其生活、商業與行政文化等功能，以免惡化之環境破壞了都市發展成果。

三、新馬克斯主義學派

主要以社會生產方式為出發點的新馬克斯主義學派，在探討都市動態變遷過程中，其研究重點在於資本的累積與動態過程。主要代表人為Smith，其以貶值循環來解釋市中心鄰里價值下降之過程與原因。貶值循環理論主要由下列幾個程序構成。

1. 新建及第一次使用循環 (new construction and the first cycle of use)
2. 租賃使用轉變為單純佔用 (landlordism and homeownership)

3. 房屋的移轉及破壞(blockbusting and blowout)
4. 融資機構的拒絕往來戶(reding)
5. 放棄(abandonment)

而此循環最後將產生租隙，由於租隙（即殘餘價值獲利潤）的存在，將創造衰敗地區再投資的機會（李承嘉，1998）。而以重建高消費住宅與商業區為主要的對象；這亦是資本家對郊區投資到飽滿以後的一種投資，亦即在都市中心，經過「投資」與「離投資」後而發現可「再投資」的一種現象（蔡勇美，1997）。從都市發展的歷程來看，由於郊區化發展產生的資本累積作用，使得市中心固定資本的投資減少，導致舊市區中心逐漸產生租隙效應，顯示舊市中心區正符合資本家與政府進行都市再生的投資環境（林潔如，2000）。

根據經建會的推估，1991 年後，除了1994、1998 年因為市長選舉外移人口流入使人口呈現正成長外，其餘人口發展均呈現負成長，在此條件下，臺北市已無須再擴張其都市發展用地，至於臺北市未來之都市發展政策應再回歸市中心。

四、都市政治經濟學派

都市政治經濟學派研究之重點在於分析都市的政治經濟結構，其將都市的地點或地區當作一種抽象的特殊產品，房地產即為具體之表現之一。房地產當做為一種商品有其「交換價值」與「使用價值」，前者以提供居民之居住價值，後者則是房地產擁有者可取的租金。房地產租金除了本身的價值外，亦受到該地產地點之影響，及都市房地產的區位與社會價值。這種區位的社會價值，除了地理因素外，更有其社會因素影響，而這種社會影響因素乃是人為的（蔡勇美，1997）。在都市政治經濟學者的研究中，造成此社會影響因素大於地理因素之主因在於政治、經濟及權力結構運作的成果。在台灣威權政治體制下，國家機器與其他部門的關係模式可能不是被動地反應不同團體的利益，而是國家機器部分地釋放其所宰制的各種權利或資源，以換取社會不同團體的支持，來維繫政權的合法性，這種以政權為中心的關係模式，可能是描繪台灣威權體制都市政治形勢較為適當的架構（陳東昇，1997）。

都市政治學派主要在批評國家機器與資本家為鞏固其既得利益，採聯合運作的結果，使得社會的福祉在此運作過程中被忽略掉了。然若換個角度敘述，倘若國家機器與資本家在創造自身利益之同時亦製造了社會利益，亦即政府角色在提供資本家便利的同時確也增加了公共利益，這樣的情況下政府與資本家的結盟是否可被接受？這是過去的都市政治經濟學者較少去探討到的，亦可為公私部門合作提供一個可思考的方向。換言之，若能提供一個良好的遊戲機制，使得政府運用其公權力結合私部門的資金技術，甚至台面下之權謀利益交換的結果，亦為社會大眾帶來了福利，這樣的遊戲規則是否得以存在，頗值得探討。而都市再生這樣一個政策所牽涉範圍、影響程度之廣泛，正可為此問題提供一個檢視的機會。Bellush 及Hausknecht 認為，都市更新是一個政治過程，更新地區的實質結構是政治決策對資源再分配的結果，這種具有權威性的價值分配力量之作用，可清楚反映出資源重分配地區與利益重分配者追求的資源價值（引自林潔如，2000）；都市更新事業，其功能與實質目標亦存在政治功能與經濟目的。就政治家與社會學家的觀點來看，許多對都市再生正當性的支持，可能只是一種政治陰謀。例如早期

美國的都市再生被解讀為種族歧視的壓迫。英國倫敦碼頭地(Docklands)之更新則被視為保守黨政府對於工黨支持者的驅逐。臺北市馬英九市長在競選時提出「翻轉軸線、再造西區」等競選口號，使得都市再生成為一種政權維護之籌碼。因此，從政治經濟面向觀之，都市再生事業之推展對政府而言確有其必要性。

表 2-1 更新理論的發展沿革

時間	觀念	要項
19 世紀初	鼓吹機能觀念及社會秩序的理性設計	對於工業革命對於土地的過度使用及工人居住品質的低落，提出反省。
19 世紀末 ~20 世紀初	花園城(Garden City)運動	由歐文式的社區設計始至霍華德的《明日的田園城市》告大成，城市是為健康生活與工業而設計，強調合理新鎮的建立。
19 世紀末	城市美化(City Beautiful)運動	由美國芝加哥博覽會開始的思考，主張將交通系統、公園網、焦點建築群做整體設計，是都市中大公園的盛行時期，不過在建築部份主要採用古典式樣建築。
1928~1956	CIAM 現代都市論述	步驟性地討論當代居住問題，並清楚地將城市機能分為工作、居住、交通、休憩等四大功能，而到後期開始有了修正，包括承認歷史建築的影響，亦開始討論到美學、經濟、社會等議題，而其中的領導人柯比意(Le Corbusier)至終不放棄聚集的工業城市形態概念思考。
1940~1959	戰後對於都市重建及住宅的巨量需求，採現代主義建築大量興建新鎮，戰災後的市中心也多採推土機式重建	因戰災而急需重建更新(兼顧窳陋清除)，考慮層面已非單純之實質問題，社會問題與都市財政問題併同考量，因居住水準要求提高而改善居住環境，且需配合都市計畫事業的推展而有非居住性的更新，而後逐步建立各有關之法令與制度。
1953~1967	TeamX	對於舊社區生動的街道生活的新體認，呼籲對於人類群體環境的關懷，運用現象學，解釋人類和諧的複雜性，以群落區分為住宅、街道、地區、城市等四個抽象層次。
1960~1970	都市無止境的蔓延，使得舊市中心衰敗，對都市更新反抗	更綜合性的考量，但將尺度由大都市為主之大規模更新轉為中小都市為主及鄰里社區更新，其中住宅更新頗受重視。
1970~1980	行動規劃的開始，參與式營造觀念，欲使得地區更新工作，能更符合當地居民所需。	維護型的更新受到重視，在由大規模的都市更新替換成鄰里發展計畫，再進為街廓開發許可過程中，範圍逐漸縮小，但可行性提高，如何付予更新地區個性及生命是主要課題，實質空間致力於構築徒步區、廣場、綠地或舊建築再利用，對整體都市經濟效益最容易得到較高的使用迴響。
1980~	都市再發展生態都市的都市論述	大規模的拆除更新已經完全停止，而著重的小型再開發案方興未艾，且會特別著重與鄰近舊市區紋理結合及整合交通系統。90 年代後由於地球的飽和，而有了永續與生態的呼聲，仍持續建構發展中

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

2.2 英國之都市再生

英國都市再生之背景

工業革命始於英國，因此都市化在英國發展的也比較早，19世紀初期，由於工業革命之影響加上市場自由經濟主義之盛行，英國政府對於工業及城鎮之發展採取放任主義政策，造成都市無限制擴張及居住環境惡化、污染等問題。為解決此問題而訂定此法，主要透過下水道整修及其他環境改良來解決實質環境問題，為英國第一個解決都市環境問題所擬定之法令（陳麗紅，1998）。

20世紀初期，由於都市不斷擴大，造成都市環境惡化，住宅需求增加，使得城區貧民窟與新市鎮開發的問題結合在一起，整體環境改善與住宅提供及改良的問題逐漸受到重視。為因應此問題而通過此法，希望以都市整體發展角度來解決日益嚴重的住宅與都市問題，而在政策上亦提出郊區開發之構想，同時加速進行貧民窟拆除及市中心再開發工作。

1920-1930年代，由於世界經濟不景氣，使得英國國內面臨產業崩潰、戰後住宅不足及嚴重的失業問題，造成許多地區瀕臨衰頹的命運，復又因政府解決居民失業問題的策略不當，造成更多社會問題。故於1930年頒布住宅法，藉以作為進行貧民窟拆除的工具，其立法之基本精神與作法乃是針對居住環境窳陋住宅本身之改善訂定其標準，並劃定其實施之事業地區以進行改良，並提昇居住品質。

1940-1960年代，英國興起了新市鎮風潮，原本企圖藉由新市鎮開發與綠帶政策的結合來解決市中心的問題；然而過渡的郊區發展，反而使得許多年輕專業之技術人員及工廠、公司外移，更加速市中心問題的惡化。

1932年頒布的城鄉規劃法，將城鄉地區整個納入開發管制範圍，企圖以控制土地開發方式來促成城鄉整體規劃與發展，而為解決經濟發展上之窘境與實質環境之改良工具，英國政府在1934、1936、1937年頒布特定地區法，透過貸款、減稅、免稅等方式來提供開發與環境整建基金，並以各種獎勵輔助方式鼓勵民間投資。

1947年的城鄉規劃法乃善為解決由於新市鎮興起導致人口產業郊區化問題而修訂的；由於居民、工廠外移至郊區的結果，市中心區形成貧困循環的現象，更加速了市中心區的衰頹，因此1947年城鄉規劃法修正朝向以較彈性管制方式重新創造環境，惟效果並不顯著。

1978年頒訂的市中心法乃是為有效推動市中心區再開發工作而訂定，期望透過融資貸款利息以及土地抵押上的種種優惠措施，來鼓勵私人參與市中心再開發，另賦予地方政府審核及申請相關補助金的權力，並開始推動各項新的都市方案。

英國針對市中心開發相關法令整理，其實上除了上述之相關法令外，其再開發制度通常透過許多制度、行動小組及基金方式進行，如1980年實施之土地登記制度與荒地補助金及推動都市開發公司制度以促進公私合作開發、1981年實施之企業區制度、1982年實施之都市開發補助金、1984年提出（1986年實施）之簡化規劃區制度、1986年推動設置之都市行動小組、1988年設置之城市建設基金與都市再生基金、1991年都市挑戰方案（City Challenge）及1994年單一再開發預算制度（Single Regeneration Budget）

等都市中心再開發直接或間接相關之措施或規定。

英國都市再生之目的

早期英國都市再生之政策目標，基本上可分為兩類，一是綜合性的環境改善與住宅改善；二是對某種需要維護之建物保存、維護（黃健二，1985；43）；而隨者經濟、政治與社會環境之變遷發展，其再開發之政策目的亦漸漸由早先側重實質環境的改善轉為促進市中心經濟復甦之方向；在政策及作法上，最常見除透過企業區等特定計畫復甦工商業、引進私部門投資與帶動地方發展外，亦常配合市中心區市街景觀、文化歷史資源等來推動觀光產業的發展，將再開發事業與觀光資源有計畫的加以整合，並透過彈性策略來發揮地方特色，整合地方資源，促進地方產業的再生。

英國都市再生之內容及手法

在都市再生開發主體上，英國早期之再開發工作乃是由政府主導，1964 年以後，由於政府組織的重組與市中心地區的重新定位與政策目標的重新確立，使得規劃體制的重建與政府態度轉為減少干預的方向；而1980 年起，柴契爾主義盛行，因此反映在政策頒布與推動上，強調私人企業與政府間的合作關係，企圖以建立公私合夥策略聯盟方式，促進地方經濟的配合、地方社區的直接參與、穿透傳統政策藩籬等有效的都市再開發策略的重要性（翁樹陽，1998；51）。至此，再開發事業的運作主體已轉移為獎勵私部門及公私合夥。

英國都市更新事業之開發歷程，大致而言可分為兩大階段，第一階段從1800年至1963 年，為政府主導階段，第二階段自1964 年年迄今，為公私部門合作階段，茲將其開發歷程簡述如下：

一、政府主導階段

為解決19 世紀初期因政府採行放任主義所造的種種居住環境品質惡化及都市蔓延擴張的亂象，以便使都市政策更符合社會需求，並更易落實，英國政府在早期的都市再開發作法上，是較為強制主導的，其發展重點，符合於社會面與實質環境面的改善，期藉由居住與生活環境之改善及公共設施之興闢來達到提高都市環境品質的目的。

到了1930 年代，為解決失業及戰後住宅不足等問題，英國政府透過各項法令制度的推行，來達成再開發的目標，在整體的政策上亦開始藉由整體規劃與管制的方式來帶動整體發展，並以各種獎勵補助的方式來鼓勵民間投資（陳麗紅，1996）。

而1940 至1960 年代，英國政府透過1947 年城鄉規劃法的修正，期望以較彈性的管制方式重新創造新的環境，來解決市中心衰退的問題，惟效果並不明顯。

綜觀第一階段英國都市再發展的過程，可以發覺其主要方式乃是藉由政府制訂政策制度以供下級或民間企業遵循並執行，期望藉此能使都市政策更符合社會需求，並更易落實，以帶動都市的整體發展。

二、公私部門合作階段

此階段除繼續維持前一階段的目標外，亦考慮到財政負擔與開發程序簡化，並結合私人的參與，以使再開發工作更具效率，發揮多目標整合及刺激復甦的作用，開始強調

公私合夥觀念，著重公私部門合作的經濟型態再開發，其發展歷程迄今可分下列三階段：

(一)、公部門（中央與地方政府）間的合夥

中央與地方政府合夥的模式始於1977年工黨提出的內城地區的政策白皮書及1978年的內城地區法，此時建立內城地區（Inner City）合夥的功能，主要是協調計畫案內各相關公共機構間的作業，企圖透過中央與地方更密切協調以經營都市變遷，並輸送公共資源到急切需要的地區。

(二)、公部門與私人間的合夥

1980年代由於受到都市成長聯盟（Urban Growth Coalition）相關觀念的影響，英國政府建立起公私部門合作以促進地方經濟開發的觀念，期望透過私人投資都市開發過程涉及的地產利益以回饋地方社區。1979年保守黨執政後，重新界定公部門與私部門之間的邊界，並更偏好私部門的活動，中央政府推動建立都市開發合夥的觀念，主要企圖是增強私部門在決策的影響力並引進私人投資，以減輕公共支出的財政負擔。因此，先前公部門間的合夥，漸漸被中央與私人間的合夥取代。

(三)、公部門、私人與社區志願服務部門之合夥

新工黨政府主張從直接的服務提供，轉移到部際之間工作夥伴關係，以及鼓勵地方與社區的發展，目的在建立參與民主。在2000年「地方政府法」(Local Government Act 2000)修正公佈後，確立將傳統的直接服務提供，轉移到目前組際工作與夥伴協力關係 (inter-agency working or partnerships)。(林佑璘，2003)

小結

Obverts(2001)曾結合Lichfield(1992)及Stohr(1989)之觀點，對英國戰後五十年都市更新的演進予以分期，茲整理如表2-1所示。

綜合以上英國都市更新推展的經驗得知，都市更新政策之執行不僅著重於實質環境層面，軟體層面的策略更是成功與否的關鍵，都市更新因牽連廣大的都市政策，更應從各種面向來審慎考量，因此，未來我國都市更新事業的推展上，亦應政策落實於軟體層面上，使政策的推行能更切合社會發展與市民需要，達成都市永續發展政策的效果。(林佑璘，2003)

表 2-2 英國都市再生歷程分析

時期政策類型	1950年代重建 (Reconstruction)	1960年代復甦 (Revitalisation)	1970年代更新 (Renewal)	1980年代再發展 (Redevelopment)	1990年代再生 (Regeneration)
主要策略及導向	老舊地區的重建及擴張經常是建立在主要計畫上；郊區成長。	延續1950年代的主題；郊區及都市外圍的成長；部分焦點在嘗試修復 (Rehabilitation)。	著重在地點更新及鄰里發展計畫；都市外圍持續成長。	許多主要發展與再發展的計畫；旗艦計畫；超越城鎮計畫。	政策及施行朝向全盤性的形式；更重視在事務的整合。
關鍵角色及掌握者	國家及地方政府；私部門開發商及承包。	公部門與私部門間朝向平衡。	私部門地位的提昇及地方政府的分權。	強調私部門及特殊機構；轉變為合夥機制。	合夥參與的方式為主流。
行動的空間層級	強調地區(local)及基地(site)的層級。	區域(regional)層級的行動出現。	開始是區域及地區層級；之後較強調地區層級。	在1980年代早期著重在基地；之後較強調地區層級。	策略觀點的再提出；區域行動的成長。
經濟焦點	公部門投資與一些私部門的加入。	延續1950年代私部門漸增的投資影響。	公部門資源的緊縮與私部門投資的成長。	有私部門支配具選擇性的公共基金。	公部門、私部門在捐助的基金較具均衡。
社會內容	住宅與生活水準改善。	社會與福利改善。	社區行動與賦權。	社區自助有州相當選擇性的支持。	強調社區的角色。
實質重點	內城地區的更替(replacement)與外圍發展。	一部份延續1950年代對於建成區的修復。 (rehabilitation)。	老舊都市地區更廣泛的更新。	旗艦式的主要計畫與新開發計畫。	比1980年代審慎；古蹟與保存。
環境措施	造景與綠化。	選擇性的改善。	創新的環境改善。	對環境更廣泛的關心。	環境永續性廣泛理念介紹。

資料來源：Peter Roberts & Sykes, 2000: 14

2.3 美國之都市再生

美國都市再生之背景

美國是首先創設「都市更新」(Urban Renewal)一詞觀念的國家，亦是全世界實施都市更新實績最高的一國(黃秋月，1982；51)，自1920年代開始，即有許多貧民窟清除的工作。歷經了多年來的發展，其都市更新工作亦隨時代變遷與社經環境的改變而在政策、作法及運作過程上有許多改變。

美國都市更新制度源自於1949年住宅法案，早期實施方式是由地方政府利用大筆聯邦補助款對窳陋地區進行大規模之拆除重建，然後將其整理後之地區低價售予開發商來進行開發工作；然此種強硬式之作法破壞了原有鄰里關係以及造成貧民窟移轉的效果，為人所詬病，使得此實施方式於1973年宣告終止。

美國國會於1974年通過住宅與社區發展法(Housing and Community Development Act of 1974)，改以「社區發展整體補助基金」(Community Development Block Grant 簡稱CDAG)進行以往之更新工作及公共設施的提供與改建事宜，至此美國都市更新之重心已由拆除重建轉為重視住宅之整建與維護。

1977年國會有進一步擴充基金之功能，另外設立「都市發展行動補助基金」(Urban Development Action Grant，簡稱UDAG)，用以補助房屋老舊及面臨貧窮失業等問題之窳陋地區，以刺激其經濟復甦。目前美國主要採取此二種基金來推動都市內的更新工作，同時更新方式亦由過去政府主導及偏重實質環境改善的手法，演變為強調公私合作並兼顧都市社會與經濟層面之綜合性機能再開發。(林佑璘，2003)

美國都市再生之目的

美國都市更新政策大多反映於「聯邦住宅法案」(Federal Housing Acts)中，自從1954年出現「都市更新」一詞以來，在政策目標上歷經多次修正，經由整理相關文獻，其都市更新政策目標可歸納如下：

- (1) 窳陋環境之改良。
- (2) 創造就業環境。
- (3) 回復都市生機。
- (4) 提供中低收入住宅。
- (5) 維護歷史古蹟。
- (6) 激勵民眾參與。(林佑璘，2003)

美國都市再生之內容及手法

美國聯邦政府於1965年成立住宅及都市發展部(Housing and Urban Development Department—HUD)，下設社區規劃與發展局(Office Community Planning and Development)為業務負責單位。而HUD為便利地方政府與人民間的聯繫，將全國劃分為七個區域，每一區域均設有區域辦事局。

至於州政府之更新業務承辦主體則因各種狀況而有不同，有隸屬住宅、社區發展、

都市計畫及衛生等機構；一般州政府辦理更新業務之功能為指導與監督，並授權所屬地方政府辦理更新計畫及接受聯邦政府之各項援助。

而地方政府負責更新業務之機構大致上有四種情形：

- 一、獨立於地方政府之外，專門成立機構。
- 二、在地方政府內單獨成立專門機構。
- 三、隸屬住宅、都市計畫及公共工務等部門中。
- 四、分別由住宅、重建、計畫部門各依執掌分別推動。

依據楊瓊禎（1999：2-6）針對美國過去15-20年間主要城市所使用之都市再發展策略之整理，其執行策略可彙整如下：

- 一、以公共投資為觸媒，鼓勵私部門投資特定再發展計畫。
- 二、創設市中心稅賦分區（Downtown Tax District）作為都市再發展之工具，以增加基金實現特定之計畫方案，並作為管理與促進市核心再生之手段。
- 三、創設私人非營利開發公司，以增進效率並監督計畫之發展。
- 四、人力投資策略：透過工作訓練、職業教育提升、職業生涯規劃以及其他針對失業人口及兼職人口所設計之方案，訓練個人必要技術使其能在日益增加的服務導向經濟中獲得或保有其工作。
- 五、規劃上強又有力的契約。
- 六、藉由許多大型混合使用開發案所增加的財產價值創造的財政稅賦收入來匯聚城市公共改良基金。
- 七、區域成長管理策略（Region wide Managed Growth）。
- 八、創造強力的開發者，使其擁有獨立的權利與必要的財政來源，經由開發程序推動困難的計畫。
- 九、聯邦政府與州政府開發計畫與基金之協助。
- 十、將成功市中心計畫之收益引導至鄰里層級，使鄰里支持市中心之發展計畫。
- 十一、公私部門合夥策略之創造。
- 十二、配合重大交通運輸建設進行再開發事業。
- 十三、都市成長限制，避免使都市資源投資於新開發地區，與市中心投資產生排擠效果。
- 十四、利用負面事件作為都市再發展的觸媒與轉機。

美國都市再生的展開，有兩個很重要的因素，第一個因素是廣大的中收入戶隨著工作機會轉變，大規模的從舊市中心遷移到郊區或其他區域，第二個因素是少數民族及貧窮的人口大規模的遷調這些舊市中心（Kleinberg, 1995:121）。

一、1949-1954年

依據1949年的住宅法，更新事業開始自不良住宅地區的改良及清除貧民窟。大規模之清除及公共住宅興建於戰後逐漸展開。1954年住宅法案通過後，都市更新有了明確的目標，由政府部門大規模清除中心商業區旁的住宅貧民窟，以提供興建中低收入戶住宅，但並未吸引私人開發投入（Kleinberg, 1995：135）。

二、1954-1968年

自1954年的住宅法，都市再開發（Urban Redevelopment）改稱為都市更新（Urban

renewal)，增加修復 (Rehabilitation) 與維護 (Conservation) 的觀念：此時期開始吸引更多私部門投入，包括商業企業家、地方；官員成為公部門及中心都市機構代表，重點在更新地區的清理工作，大規模的整平既有建築物，特別是CBD 降低低收入戶的鄰里社區 (Kleinberg, 1995: 140)。除住宅外，對其他用途之建築亦給予輔助，就都市衰退問題加以改善，以恢復都市生機。

三、1968-1973 年

結合中央、州、地方政府及民間力量共同解決貧民窟、荒廢地區的社會經濟與實質問題，將更新策略由平價住宅的興建、附屬設施之補充、用途地區純化等逐漸多樣化，並針對教育、文化、保健、就業等非實質問題加以解決。

四、1974-1982 年

開始由早期的貧民窟清除轉向都市環境改善，進而預防居住生活環境惡化，亦即開始注意維護事業，歷史建築及街區的維護工作。

小結

由美國辦理都市再生事業主要法令依據之沿革及開發重點之轉變，將其開發歷程整理如表2-3所示。

綜合以上分析得知，美國在都市更新推展上歷經了多年來的發展，其更新策略與內容亦隨者時代變遷與社經環境的改變而有不同；在1980年初，由於政府財政能力大幅降低，使得都市更新政策與以往略有不同，開始將都市更新政策視為經濟發展之一環，並強調民間力量之運用，企圖引進私部門力量，並結合經濟發展策略，以創造兼顧都市社會與經濟層面之綜合性再發展計畫。(林佑璘, 2003)

表 2-3 美國都市再生更新歷程分析

時期政策 類型	1949—54年 重建 (Reconstruction)	1954—68年 復興 (Revitalisation)	1968—73年 更新 (Renewal)	1974—82年 再發展 (Redevelopment)	1982 迄今 再生 (Regeneration)
法令依據	1954 年頒布「住宅法案」	1966 年頒布「示範都市與都會發展法」		1977 年頒布「住宅及社區開發條例」	
主要策略及導向	由政府部門大規模清除中心商業區旁的住宅貧民窟，以提供興建中低收入戶住宅。	住宅與都市發展部選定 63 個都市，分別劃定為「模範里鄰」。重點在更新地區的清理工作，大規模的整平既有建築物，特別是 CBD 附近低收入戶的鄰里社區。	結合政府及民間力量共同解決貧民窟、荒廢地區的社會經濟與實質問題。	開始由早期的貧民窟清除轉向都市環境的改善，進而預防居住生活環境惡化。	鼓勵公司集中設置於市中心區。1991 年提撥經費就美國中心城市經詳細調查後提出再發展政策。
關鍵角色及掌握者	由公部門辦理，並未吸引私人開發投入。	開始吸引更多私部門投入，包括商業企業家、地方官員。	除私部門投入外，並開始引領社區居民參與。	擴大社區居民參與更新。	公私合夥。
實質重點	環境改善、社會救濟。	除住宅外，對其他用途之建築亦給予補助，並結合消滅貧窮計畫，較容易發揮政治與社會的整體力量。	除實質問題的解決外，並針對教育、文化、保健、就業等非實質問題加以解決。	開始注重住宅之整建維護事業及歷史建築的維護工作。	政治、經濟、社會、環境等各層面均為更新面向。

(林佑璘，2003)

2.4 日本都市再生之意涵

日本都市再生之背景

二次大戰後，日本政府積極展開復興工作，為重建飽受戰火摧殘的都市，在都市發展策略上，乃將都市再開發視為其施政重要環節之一。與歐美其他各國相較，日本的都市更新制度在策略運用上有其過人之處；自從1969年都市更新法公布後至1998年止，已有超過250個更新計畫完成（臺北市都市發展局，1998：2-3），其效率之高，堪稱典範。尤其更新事業之發展過程可發現，日本之更新之所以成功，乃在於有一套完整之配套機制以供運行。（林佑璘，2003）

「都市再生」係日本首相小泉純一郎在其施政綱要中，列為都市結構革新的重要議題，並在2001年五月八日在其內閣中設置「都市再生本部」為執行之專則單位，可見其重視程度。

日本推動「都市再生」政策的背景因素可以歸納為下三項：

一、日本的國土政策：

日本在二次世界大戰後，策訂之國土綜合開發計畫及大都市圈政策基本方針，在於追求“國土的均衡發展”，因此所採取的政策並非依循市場導向，而係從大都市圈轉移到小地方都市之分散發展政策。轉移集中到小地方都市的投資事業，多數是屬於不合投資成本效益的開發行為。如新產業都市、北海道東部開發、地方都市的高速公路、新幹線、航空站、港灣等建設及科技園區法、休憩地開發法等之訂頒；而所採取的大都市圈政策則以抑制過度集中之分散發展政策為主流，因此，使得足以解決都市問題之基礎建設亦受到抑制。

二、管控都市土地有效使用能力減弱

隨著大都市人口的不斷增加，在住宅用地需求劇增的壓力下，都市遂快速向郊區擴散發展。雖其他諸多世界大都市，均有藉由規劃都市邊緣綠帶而能有效防止都市無秩序向外擴散發展之實例，但在日本一般農民對土地所有權的執著及慾望很強，故行政部門很難對土地利用採取強有力的管控，因此，所能採行之都市政策，著重在郊區鐵路建設、新市區開發等都市擴展方向方面，以致延誤了及時解決舊發展地區相關課題的適當時機。

三、僵化的都市土地使用模式

在已開發地區推動的都市更新計畫事業，或道路興闢事業等，必須取得周邊地區居民及諸多權利關係人的同意後，始得實施，一般所需時程冗長，耗時約二十年以上。因此，都市土地長期處於不當使用狀況，事業投資風險太大致推動不易。都市計畫需要民眾參與，但權利關係人的共識與達成協議的機制尚未有效建立為其癥結所在。

綜觀上述背景因素，日本諸多大都市假如沒有經歷過關東大地震（一九二三年）、二次世界大戰（一九四五年）、東京奧林匹克運動會（一九六四年）等重大災難或國際性活動之考驗與歷練，或許沒有機會積極思考並推

展都市基盤設施之建設計畫。（阪本一郎，何芳子譯，2002）

日本都市再生之目的

依據都市再生法之規定，日本都市再生事業目的為「於都市發展區域內，對都市機能低落地區，實施建築物、建築基地之改善及公共設施之重視，以增進土地合理有效利用，更新都市機能並健全都市發展」。綜觀其各項相關之開發事業與法令依據，可發現其政策目標可歸納為土地利用的增進、都市機能的更新、居住環境之整備、良好住宅的供應、防災體系之建立及公共設施之整備等（林佑璘，2003）。日本推動「都市再生」的主要目的可以歸納為下三項：

一、復甦日本經濟

為復甦不振之日本經濟，必須活化東京、大阪等大都市之經濟活動，以提升國際競爭力，並發揮其經濟主導角色及功能。景氣低迷、競爭力下降之原因，在於都市產業及居住環境品質之低落，有必要加以改善。

二、解決傳統都市問題

在二十世紀都市成長過程中，落後的都市基盤設施建設一直是日本都市發展的重要課題。在日本經濟及都市建設快速成長期間，都市問題被忽略，直到都市發展速度減緩甚至停滯後，人們才意識到必須積極解決都市問題並改善產業環境，以提昇都市魅力。

三、適應二十一世紀發展需要

隨著日本社會結構改變，二十一世紀的日本將邁入少子化社會及高齡化社會。而現有都市環境條件顯然無法滿足實際發展及永續都市成長之需要，必須銳變革新。（阪本一郎，何芳子譯，2002）

日本都市再生之內容及手法

日本之都市再生事業分為二種；第一種事業是以權利變換方式實施地區內建築物之拆除後採用重建，從更新前權利關係人之權利價值依權利變換方式轉換更新建設後之權利價值。此種開發主體包括民間（公司、私人）及地方政府、公團等。

第二種再生事業，係針對有防災、都市安全危險之虞地區及有必要充實震災避難廣場等重要公共設施之地區事業開發者對地區內的建物採用全面收買方式，整建後對於希望留置原地者供給其住宅。此種事業開發主體以地方政府或公團等公家機關實施。

日本於戰後積極展開都市復興工作，使得都市再開發事業成為其重要的施政目標，其開發經歷依黃健二（1985：38）之研究，可整理如下：

一、1945-1954 年間

二次大戰結束，為解決住宅短缺的問題，日本政府運用都市計畫法相關規定，並於1951年起陸續訂定建築基準法、公營住宅法、土地收用法、土地重劃法及耐火建築促進法等相關法令，推動住宅建設。此住宅更新之開發為日本都市更新事業之開始。

二、1955-1964 年間

在此期間成立日本住宅公團，負責推動住宅開發及更新事業。為了大量興建住宅以供國人所需，幾乎將大都市中心地區原工廠用地大量收購，積極興建住宅及有關設施之住宅建設。此外，亦配合「商店街振興合作法」及「中小企業振興事業團」等商店近代化之需要，而拆除違法佔據車站附近的違建戶及貧民窟及更新了一些中心商店街及站前廣場。另外，對於幹線沿線、街路整備拓寬事業等也互相配合進行。

三、1965-1974 年間

此階段乃是日本經濟成長的顛峰時期，大規模的商務辦公大樓、站前廣場更新案件日增，大型商店、百貨公司等批發商店街的更新更是興盛，故此期間之更新事業政策目標乃以商業更新開發，促進經濟繁榮為主。

四、1975-1982 年間

1974 年後，歷史街區的重要性漸受重視，開始配合社區營造概念針對歷史街區進行維護、保存的更新開發，而1975 年開始設置的更新基金制度，提供融資、補助貸款等協助，更對更新事業之順利推展有顯著貢獻；到了1979 年，更新的政策開始由硬性的規劃管制轉到軟性的補助獎勵更新手法。

五、1982-2001 年間年迄今

面對土地開發過剩問題，不再迷戀花園城市的New Town 開發，建設重點演轉向都市更新，並配合政府投資更新地區公共建設，獎勵協助民間投資周遭環境更新方式，共同分享開發利益；作法上亦改採民間成立管理委員會，訂定明確契約規範及權益分配方式，共同經營所有更新後之樓地板面積，走向公私合作，共享開發利益階段。（林佑璘，2003）

六、2001年迄今

現階段日本推動都市再生係以具體開發計畫之執行，達成預期目標，因此藉由既定計畫實例，可掌握其具體內容，包括：

- 一、大都市圈域範圍內推動之國際交流、物流機能強化。（國際航空站、國際港灣設施、聯結設施等建設）
- 二、大都市圈域內之環狀道路系統建設（中央環狀、外圍環狀等）。
- 三、大阪都會區內之生活科技國際據點之建設（地震對策）。
- 四、高密度都市化地區之整建。
- 五、既有建物之活化再利用（一般建物、住宅、公共設施長期有效利用）。
- 六、大都市圈域內都市環境及基盤設施之再生（自然、綠地、水域等資源）。
- 七、於大都市圈域朝向「零垃圾型都市」之建構。
- 八、於都市化地區內充實托兒所、幼稚園等保育設施，以應實際需求。
- 九、以PFI手法（引導私有資金投入）積極推動相關建設（行政機關辦公廳舍、大學、國民住宅更新改建等）。

為上述相關開發建設計畫之落實執行，得採行之推動手法概列如下：

- 一、由中央各部會及地方政府等結合相關公私部門及團體建構合作推動機制。

二、提供相關補助經費。

三、進行相關法令之擬修訂。

(一)、都市計畫相關建設十年時限之立法「緊急建設特別措施法(草案)」提送國會審議。

(二)、整備計畫之策訂，如

- 1、民間企業團體、土地所有權人(三分之二以上)研提之都市計畫提案及地方政府必要之對應措施。
- 2、土地使用管制之全面翻新及特定區之劃定等
- 3、形成共識與合議機制之放寬規定。

(三)、工業等管制法令之廢止。(阪本一郎，何芳子譯，2002)

小結

日本都市再生之特徵與課題如下：

- 一、以大都市(東京、大阪)為對象。
- 二、大型計畫推動主義。
- 三、充分考量實施可行性。
- 四、民間活力有效運用。
- 五、“公共性”之研判(公部門主導型→私部門主導型)
- 六、各級政府承擔開發建設事業推動責任。

由日本辦理都市再生事業主要法令依據之沿革及開發重點之轉變，可將其開發歷程整理如表2-4-1，檢視日本成功之再生經驗，乃因為其具有良好的掌控與配合措施。在再生機構方面，除公部門「住宅及都市整備公團」負責規劃與執行外，亦有由政府與民間企業合資的第三部門公司。在融資方面有土地信託制度為後盾；在更新事業權利關係人的意見整合與利益分配上，有能昭公信的權利變換與估價師制度；在關於拆遷戶、原住戶的安置上，則有「更新住宅制度」配合。此外，其於事業推行上，亦十分重視民眾參與的過程，以將民眾的阻礙降到最低。

由日本之推行狀況可發現，再生開發之成功，首先需有完備的法制基礎，配合妥善的配套機制，並將計畫落實於居民生活中，方能使計畫順利推行。而在開發過程中，組織與執行策略多樣亦是相當關鍵的地方。不同的更新目的與使用性質，其於推行主體與開發策略上亦應有所調整。參酌日本的經驗，未來我國在都市更新事業推展時，除必須具備完整的執行法制外，其餘配套措施亦需要有明確的規定，畢竟都市更新事業所牽涉的權利關係相當廣泛，需審慎為之。此外，在更新事業推動上，亦需訂定因地制宜之策略，並依據發展方向與政策目標選擇不同之開發策略，方能落實更新效益與創造豐富的更新成果。(阪本一郎，何芳子譯，2002)

表 2-4 日本都市再生歷程分析

時期	1945—54 年重建 (Reconstruction)	1955—64 年復甦 (Revitalisation)	1965—74 年 更新(Renewal)	1975—82 年再發展 (Redevelopment)	1982 迄今再生 (Regeneration)
法令依據	1946 年「特別都市計畫法」，1954 年修改為「土地區劃整理法」。1952 年「耐火建築促進法」。	1961「市街地改造法」。	1969 年合併「土地區劃整理法」、「耐火建築促進法」後訂頒「都市再開發法」。	1975 年及 80 年分別修訂「都市再開發法」。並對於大都市人口密集之都市化地區，擬定「都市再開發方針」以為實施依循。	1988 年修訂「都市再開發法」。1997 年修訂「都市再開發法」。
主要策略及導向	推動住宅建設，強化都市內已發展地區建築環境的耐火性與防火性，並就居住環境不良的地區拆除興建國民住宅。	配合道路、公園等公共設施之興修、促進公共設施（站前廣場、道路等）擴建地區之高度使用。	整併建築物耐火構法及公共設施興修二部分，並為促進經濟繁榮，舉辦產業振興活動。	建築物之整建維護事業及歷史保存維護。以都市計畫程序鼓勵民間投資辦理。	公私共同經營更新後之樓地板面積，共享利益。
關鍵角色及掌握者	由公部門辦理。	成立住宅公團，負責推動住宅開發與更新事業。	第三部門推動投入外，並開始引領社區居民參與。	擴大私部門投資及鼓勵社區居民參與。	公私合夥。
實質重點	環境改善、社會救濟。	除住宅更新外，並配合充實公共設施興修。	除實質問題的解決外，並針對非實質問題加以解決。	開始注重住宅之整建維護事業及歷史建築的維護工作。	政治、經濟、社會、環境等各層面均為更新面向。

資料來源：本研究整理

2.5 中國都市再生之意涵

有關中國都市之再生，本研究參考董鑿泓主編，中國建築工業出版社 2004 年中國城市建設史，彙整如下：

中國都市再生之背景

中國大陸 1980 年以前城市建設主要是建設新城市與擴建新城區，對舊城市採取「充分利用，逐步改造」的方針。舊城改造 得思想在於充分利用舊城，其特點是依靠國家投資、資金匱乏、改造速度緩慢、標準低、管理方面條塊分割、設施配套不全。並由於填空補實，見縫插針，舊城建設量不斷的增加，在一定程度上加劇了舊城環境質量的惡化，並為以後的改造更新工作留下許多隱患。

中國都市再生之目的

改革開放以來，舊城改造有了很大發展，主要內容有：結合原有工業技術改造；結合城市道路系統的改造；結合重點工程項目的建設；結合破舊、危險房屋和棚戶區的改建；結合傳統商業、文化娛樂地區的改建；結合城市水系和環境的整治；結合舊城區街道和建築的維修；結合文物建築的保護。

中國都市再生之內容及手法

舊城改造的方式，一般有三類：一是全部拆除，重新建設；二是局部修復，改建與添建，改善環境；三是做地區的保護規劃，保護歷史文化。

這一時期的舊城改造，其特點主要有：第一，舊城改造的性質由過去的福利型轉為目前的效益型，舊城改造在經濟觀念上由單純的投入型轉為產出型，從而使經濟效益不可避免地成為舊城改造的主要目標之一。第二，舊城改造的對象由過去以居住環境為主，轉向以城市機能更新為主，完善道路交通等基礎設施、發展第三產業成為舊城改造的主要動因。第三，隨著城市土地有償使用的轉化，土地投資價值凸現，舊城改造的投資由過去單純的依靠國家，轉變為多渠道的投資參與，舊城改造成為經濟效益研發的熱點。

小結

舊城改造的情況錯綜複雜，在實際過程中，也暴露出不少問題：第一，改造方式單一，多採用推倒重建的方式進行舊城改造，拆遷規模過大，速度過快，削弱了中心區持續發展的彈性。第二，舊城改造為爭取較高的經濟效益，一方面，採取較高的改造標準，不能為各收入階層創造經濟適宜的住宅，社區生活失去往日的多樣性，另一方面，突破規劃控制，造成研發強度大，容量高、密度大，為城市交通、基礎設施帶來壓力，將矛盾轉化給未改造地區。第三，對於歷史文化名城或一般城市中歷史地段的文化價值認識不夠，使許多傳統風貌、景觀特色遭到破壞，城市千篇一律。

2.6 結語

綜上所述，並將其相對應於臺灣地區，則可發現市中心區所具備的區位優勢、交通便捷及多樣化的機能促使舊市區高地價及高度土地利用的現象，並未如同英、美等其他國家因郊區化現象造成市中心經濟衰頹及人口的遷移。然而在面臨快速經濟發展下的不斷擴張及過去土地開發投資集中於外圍地區之影響，難免造成舊市區產業沒落的危機。而舊市區就商業方面，由於便捷的交通網路、多樣化的流行性商品及資訊流通快速，使其具有發展高層次零售及消費服務業與商業辦公大樓、商務旅館開發的潛力，藉以提昇都市產業活力。就文化層面言之，市中心為都市發展源頭，具有豐富的都市人文歷史，深具觀光文化發展潛力。再加上舊市中心區及因面臨老舊社區環境窳陋、土地低度利用、公共設施不足、傳統產業沒落極大面積公有土地及軍事用地於市中心低度或不經濟利用等因素，影響都市發展機能與都市整體競爭力，在在都顯示出都市再生的必要性。

本章所述英、美、日、中各國對都市再生之目標，與所採取之策略彙整如下表，由表中所表國外實施之經驗可知，使都市再生成功的條件為，反映地方需求之優先順序、對地區之問題作良好之處理、具有特色、達成目標與良好管理。而都市再生之工作基本原則，除慎選地點外，更重要的是需配合地方需求來決定工作內容或優先順序，如此方可確保計畫能達到最大之效益。

表 2-5 英、美、日、中都市再生目標彙整表

	都市再生目標
英國	一、綜合性的環境改善與住宅改善。 二、對某種需要維護之建物保存、維護。
美國	一、窳陋環境之改良。 二、創造就業環境。 三、回復都市生機。 四、提供中低收入住宅。 五、維護歷史古蹟。 六、激勵民眾參與。
日本	一、復甦日本經濟。 二、解決傳統都市問題。 三、適應二十一世紀發展需要。
中國	一、結合原有工業技術改造。 二、結合城市道路系統的改造。 三、結合重點工程項目的建設。 四、結合破舊、危險房屋和棚戶區的改建。 五、結合傳統商業、文化娛樂地區的改建。 六、結合城市水系和環境的整治。 七、結合舊城區街道和建築的維修。 八、結合文物建築的保護。

表 2-6 英、美、日、中都市再生策略彙整表

	都市再生策略
英國	政策及施行朝向全盤性的形式；更重視在事務的整合。
美國	<p>一、以公共投資為觸媒，鼓勵私部門投資特定再發展計畫。</p> <p>二、創設市中心稅賦分區（Downtown Tax District）作為都市再發展之工具，以增加基金實現特定之計畫方案，並作為管理與促進市中心再生之手段。</p> <p>三、創設私人非營利開發公司，以增進效率並監督計畫之發展。</p> <p>四、人力投資策略：透過工作訓練、職業教育提升、職業生涯規劃以及其他針對失業人口及兼職人口所設計之方案，訓練個人必要技術使其能在日益增加的服務導向經濟中獲得或保有其工作。</p> <p>五、規劃上強又有力的契約。</p> <p>六、藉由許多大型混合使用開發案所增加的財產價值創造的財政稅賦收入來匯聚城市公共改良基金。</p> <p>七、區域成長管理策略（Region wide Managed Growth）。</p> <p>八、創造強力的開發者，使其擁有獨立的權利與必要的財政來源，經由開發程序推動困難的計畫。</p> <p>九、聯邦政府與州政府開發計畫與基金之協助。</p> <p>十、將成功市中心計畫之收益引導至鄰里層級，使鄰里支持市中心之發展計畫。</p> <p>十一、公私部門合夥策略之創造。</p> <p>十二、配合重大交通運輸建設進行再開發事業。</p> <p>十三、都市成長限制，避免使都市資源投資於新開發地區，與市中心投資產生排擠效果。</p> <p>十四、利用負面事件作為都市再發展的觸媒與轉機。</p>
日本	<p>一、由中央各部會及地方政府等結合相關公私部門及團體建構合作推動機制。</p> <p>二、提供相關補助經費。</p> <p>三、進行相關法令之擬修訂。</p> <p>（一）、都市計畫相關建設十年時限之立法「緊急建設特別措施法（草案）」提送國會審議。</p> <p>（二）、整備計畫之策訂，如</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、民間企業團體、土地所有權人（三分之二以上）研提之都市計畫提案及地方政府必要之對應措施。 2、土地使用管制之全面翻新及特定區之劃定等 3、形成共識與合議機制之放寬規定。 <p>（三）、工業等管制法令之廢止。</p>
中國	<p>一、是全部拆除，重新建設。</p> <p>二、是局部修復，改建與添建，改善環境。</p> <p>三、是做地區的保護規劃，保護歷史文化。</p>

本研究整理

第3章 閒置空間再利用

3.1 閒置空間再利用之意義

閒置空間再利用之歷史背景

「閒置空間」的產生大多由於都市發展與空間結構之變化，不斷向外擴張，使都市規模更為龐大，然而都市空間的利用未臻完備，導致空間閒置或低度使用，例如市中心之舊建築物、鐵路沿線舊倉庫及港口廢棄之老舊倉庫等，常造成社會資源之浪費。另一方面歷史性建築之不當保存或社會經濟產業結構改變，所遺留下的廢棄建築物，甚至時間過久被遺忘之空間，這些建築物或空間，常因政策因素無法更新機能或所有者不知如何再使用，而導致空間資源使用之延宕。

在第二次世界大戰過後，在美國、德國、日本等許多重要都市之重建方式皆採取興建新建築物之手法，以求取快速復原之效益，而不願意以修繕或再利用方法，使原有舊建築物滿足新時代人類需求。1960年代以前，舊建築物常被視為某些開發利益之阻礙，1960年之後，因對舊建築與整體環境之涵構關係的認知逐年提高，而有了建築保存運動的萌芽。1970年代初期，保存運動還是相當緩和的社會運動與建築思潮，舊建築史實性的原樣保存與修復是相當重要的中心思想。但從1970年代開始，人們逐漸體會到許多被保存下來的舊建築物只是一座精美的建築軀殼而已，其中並無生命亦無生趣。於是人們開始尋求可以讓舊建築活化的保存方式，「再利用」的觀念便逐漸興起，終於在1980年代以後成為廣受重視的保存方式。

另一方面，由於社會經濟產業結構的改變，使得許多原屬於某種特殊產業類型的建築，因為無法生存於劇變的社會結構而逐漸被閒置或廢棄。而這些建築在某些層面上如果稍加改善，仍然可以重生於城鎮之中，因此也導致了再利用的趨勢。

目前國內在具體實踐方面，在文建會尚未積極推動閒置空間再利用之前，台灣事實上已有一些舊建築改變其機能並正在使用中，例如：淡水紅毛城改為陳列館、打狗英國領事館改為高雄市史蹟文物館、鹿港辜顯榮改為鹿港民俗文物館、高雄婦人愛國會改為育幼中心等；「再利用」觀念流傳之後，近幾年也出現一些案例，如高雄歷史博物館、台北二二八紀念館、溫泉博物館、新竹國民戲院與台南國立文化資產保存研究中心等均屬之。

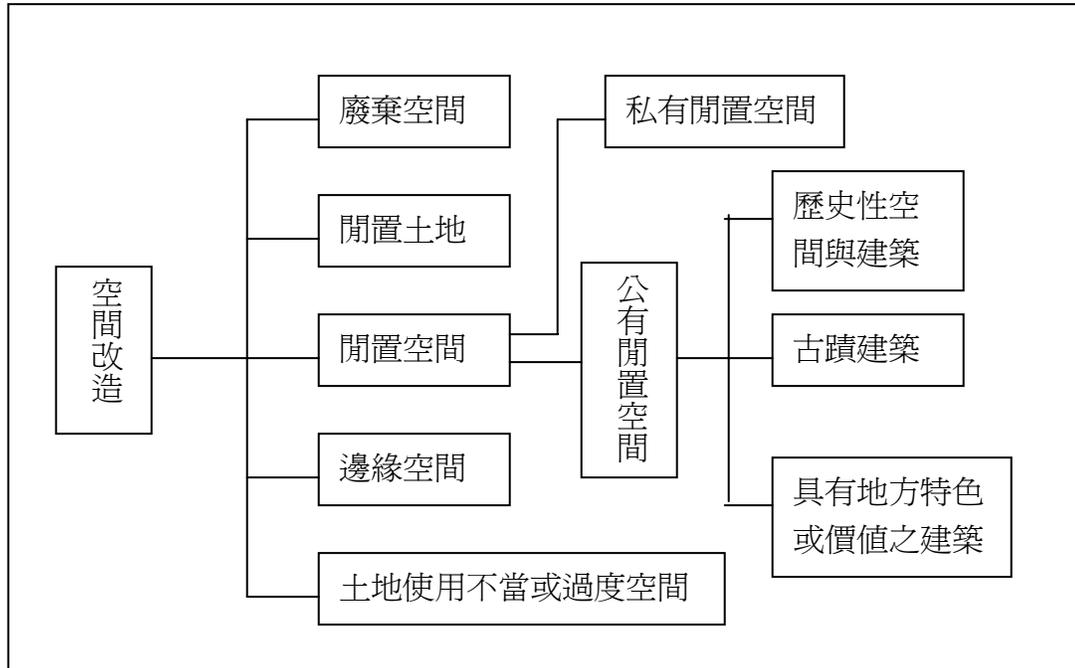
台灣的舊建築再利用一開始都被侷限在古蹟與歷史性建築的範圍內，但是到了1997年，因為藝術家爭取「華山藝文特區」後開始有了轉變，再加上文建會積極倡導鐵路藝術網絡，實踐台中二十號倉庫的再利用，這些行動都使得台灣推行的「再利用」從古蹟與歷史建築延伸至閒置空間上。（廖慧萍，2003）

閒置空間再利用是空間改造的一環（詳圖3-1），『大部份的國外先進國家，再利用的對象並不像台灣一樣區分為：古蹟、歷史建築、老建築、閒置空間，而是將之都視為空間改造的課題。』（傅朝卿，2001）潘璽：認為再利用一種歷史保存的觀念及手段，再利

用可使瀕臨死亡或閒置之老舊建築重獲新生並延續生命週期的第二春，再利用透過積極的方式變更活化舊建築空間的重新再使用之行動稱為「再利用」定義。並認為再利用方式可分為三種使用型態：

- 一、以保存為出發點進而考慮再利用方式。
- 二、因使用需要尋找適合之歷史建築。
- 三、目前仍在使用中且希望未來能繼續使用。（潘璽，2000）

表 3-1 空間改造關係圖



（本研究整理繪製）

歐、美等先進國家，紛紛體認到重新賦予一棟老舊建築新的生命力，遠比將其拆毀重建更有意義及價值，從一九七〇年代末期開始，世界各國對歷史性建築的保存方式與概念，從消極被動式的原貌保存方式，演變至積極發掘舊建築的發展潛力。

表 3-2 歷史建築再利用發展歷程

發展階段歷程	階段性發展觀點
發現的十年 1958-1968 (Decade of Discovery)	屬於問題摸索年代，以歷史保存、修護為主思想，為單點冷凍保存方式。
新策略的十年1968-1978 (Decade of New Strategy)	屬於再利用發展年代，提出新的再利用活化保存方式，屬於新觀念新方式摸索年代。
接納的十年 1978-1988 (Decade of Acceptance)	再利用觀念及保存方式被大眾所接納，新的觀念逐漸成熟，再利用相關案例受社會大眾所認同。
發展成熟期 1988-至今	再利用觀念及保存方式以達成熟完善階段，運用於歷史建築再利用上符合時代潮流及社會所需求。

（廖慧萍，2003）

閒置空間再利用之理論

近代有關建築再利用的世界潮流歷史可以追溯到1970年代，歐美各國配合都市或鄰里更新運動，開始尋求將舊有建築再生活化的保存方式，空間再利用的觀念於是逐漸興起(黃海鳴，2003)。持續演變到今日，之所以將閒置空間再利用視為重要的環境議題之一，是由於再利用的意義不在凍結、保存過去，而是在延續過去，並且透過改變過去來衍生出新的生命力，因此閒置空間再利用並非單純藉由靜態的保存與維護，而是以動態的規劃與改造重新賦予其生命力(劉舜仁，2000)。學者王惠君(2000)在「各縣市可成為藝文資源之公有閒置空間土地初步調查與評估報告」中，針對公有閒置空間進行調查評估，其認為閒置空間再利用有六大主要效益：

- 一、提高政府財產及資源之利用效能；
- 二、增進政府各部門之協調機制；
- 三、創造公有閒置空間之多元功能再利用；
- 四、推動地方文化之永續經營；
- 五、建立公眾參與機制活化地方文化資產；
- 六、創造新的文化使用空間經驗。

學者施進宗(1992)、傅朝卿(2001)認為，閒置空間再利用可以是兼顧「史實性」與「現代性」、「結構安全」與「經濟存活」、「建物生命週期再循環」的保存方法，針對其見解分別說明如下：

一、史實性與現代性兼顧

再利用廣義的內涵不一定會牽涉到史實性的問題，但一涉及到史實保存課題時，再利用所蘊含的意義會更加重要，而專業規劃者所面臨的挑戰也更大。再利用方式的原則在不犧牲經濟利益下，利用各種設計手法加入現代化的設備、材料於原有舊建築物當中，使其呈現新與舊的對話。這種觀念事實上也就是對傳統保存方式的反省，因為生命在成長過程中就會不斷地改變，若將建築物視為一個生命體，自然不該視新的添加物為惡，而是避免加入新的元素後使原來的風貌盡失。換言之，新舊之辯證美學(dialectic aesthetics)是閒置空間再利用重要的理論基礎。

二、結構安全與經濟存活並重

過去由於結構安全性的考量顧慮，使得有保存價值或富含歷史意義的老建築遭到拆除的命運，實際上許多老建築都可以利用維修補強的方式，令其繼續使用一段時間。再利用是否可以進行，結構安全性是首要克服之處，當結構問題克服之後，可因新機能的加入而產生經濟行為，使歷史與美學和現代經濟可以並存，避免空間的「再開置」。是故經濟上之生存能力，使再利用之策略在現代資本主義社會中更為實際。

三、建物生命週期再循環—機能的持續

變更或強化原有建築物機能，使其適合於目前或是將來之需求，可說是閒置空間再利用的基本精神，為了使舊建築符合新機能，對原有建築進行適度的改造並導入現代化設備

是不可避免的。這種做法之重點在於發掘原有建築物之潛能，以及轉換成何種用途才能維持原建築之主要特徵，並對其進行最低程度的改變。

此外，學者鄭仲昇(2001：22)提出歷史建築有所要「延續」之價值與期望「再生」之價值的看法，可以提供作為閒置空間再利用的理論架構。其中歷史建築所要延續的價值，包含史實、文化及情感，史實價值主要考量的是原樣特色，文化價值是特殊的群體意義或行為行動，情感價值則是存在記憶及精神支柱；而歷史建築期望再生的價值包括使用、經濟與教育，使用價值主要考量的是建物新機能，經濟價值則是持續存活的基本來源，教育價值則在傳承歷史文化。

將閒置空間再利用的格局，從單一主體的建築空間擴大到整體社會層面來看，產生閒置空間再利用這樣的議題，絕對不只是基於經濟及社會成本考量下的空間再利用面向而已，相對的是要延續其在空間中所呈顯的一種在地產業的歷史軌跡風貌及當地人文社區意識與情感能在閒置空間中被閱讀(曾梓峰，2002)。閒置空間再利用的推動，應成為地域生活經驗與文化產業重建的具體行動，關注於在地經營主體的建構，使其能夠在自足條件逐漸完備的情形下，達成生活環境經營與地域產業振興的目標(蕭麗虹、黃瑞茂，2002：10)。綜合上述各學者之論述觀點，筆者認為閒置空間再利用的效益主要會在文化層面、社會層面與經濟層面三個部分：

一、文化層面

文化層面的意義是閒置空間再利用首先所面對最重要的課題，隨著社會進步與日趨多元，文化在生活上的意義也隨之更迭，產生出更多樣化的面向展現。尤其在當今全球化影響下，各地皆面臨文化趨於一同的危機，藉由閒置空間再利用的過程發掘與保護在地傳統文化，更有其時代任務與意義。而閒置空間再利用的行動，應是一種生活態度的創生，作為思考現代生活處境與新科技知識，在地文化與全球趨勢，公共與私密之間的起點(蕭麗虹、黃瑞茂，2002：10)。因此，閒置空間再利用在文化層面具有下列幾項效益：史實價值、文化價值、情感價值、使用價值、經濟價值、教育價值、期望延續的價值期望再生的價值、歷史建築延續與再生之價值。

歷史建築的原樣特色特質與特徵社會文化上特殊的群體價值意義情感中重要的存在記憶與象徵性賦予建築一個新身份與使用方式獲取再利用之後的現代經濟價值表達歷史文化背景傳承工匠技藝：

1. 妥適保存地方文化傳統與資產；
2. 提昇地區文化活動之參與程度；
3. 增強民眾對地方文化的認同感；
4. 尊重包容與鼓勵多元文化發展。

二、社會層面

閒置空間再利用的目的在促進社會上成員對於富含歷史意義的建築空間，能夠體認其存在的價值與重要性，透過各行動者的參與建構再利用的操作平台，凝聚彼此的共識，動

員各方資源與力量共同投入，藉由再利用過程營造社區意識，並能充分落實民眾參與的精神。亦即透過實質空間的重建行動，喚醒居民關注、共商、行動及事後共同維護管理等過程，建立居民關心公共事務與行動的管道(吳旭峰，1997：95)。因此，在當前台灣社會發展的特殊情境與條件下，閒置空間再利用的發展在社會發展視野上隱含著特殊任務：作為一種創造力的展現、作為人文城鄉環境的塑造、作為地方政府創造地方風貌的任務，以及作為一種新的社區總體營造(曾梓峰，2002)。其在社會層面產生的效益包括：

1. 延續承載獨特的歷史性意義；
2. 融合現代與傳統的生活經驗；
3. 鼓勵發揮社區總體營造精神；
4. 提供社會各界對話合作管道。

三、經濟層面

除了修繕維護比重新建造的成本來得較低¹¹之外，閒置空間再利用可以作為「文化產業化」的發展機制，有必要引入適當而符合在地需求的再利用方式，為地方產業的發展提供新的契機與活力。尤其在面對城鄉人口失衡、傳統產業日漸沒落的挑戰下，以閒置空間再利用方式為舊有硬體建設加入新的軟體經營，除了有助於土地或建築實際價值的提昇外，亦能帶動地區產業的活絡發展，改善沒落地區居民的生計。以公私合作方式，引進民間經營團隊的資金運作、企業管理與操作機制，可提供閒置空間再利用模式與內容更具有想像力，然而必須要避免的是高度商業化對於空間文化性的危害。簡言之，在經濟層面的效益有：

1. 降低建物拆除重建的成本；
2. 有助於文化產業化的發展；
3. 提供改善地區經濟的契機；
4. 引入企業化經營觀念操作。(楊信洲，2006)

閒置空間再利用之意義

曾梓峰(2002)認為「閒置空間」的產生，主要源自於一些既有或老舊的建築，經由社會演變的過程及都市幾近失控地擴展，諸多對應當時特定的使用方式及需求的空間，隨著都市機能的擴張及使用上的改變，而呈現於空間中的一種閒置狀況；然而這些空間除了是功能上之產物外，往往具有獨特的文化風格及歷史淵源，同時亦能反映出當時的建築風格、語彙及空間的使用型態，以及當時營造技術所使用的素材、顏色、構法及週邊環境所構成的社會脈絡與紋理。並指出「閒置空間再利用」這樣的議題，絕對不只是基於經濟及社會成本考量下之空間再利用層面而已，相對的，是要延續在空間中所呈顯的一種在地產業風貌及當地人文社區之意識與情感，能在閒置空間再利用的轉變中被閱讀，進一步以永續性經營都市之風潮下來看，如何能在都市快速變遷中繼續保留及呈顯歷史文化所積累的集體記憶及情感，如何在既有的基地環境及建築物條件中給予新的創造性，並誘發民間積極投資之意願，實則需要深入研究的方向之一。

傅朝卿(2001)則認為「閒置空間再利用」之意義除了保存部份或整體之史實性外，還應替舊建築注入新生命，使建築物本身和周圍環境的人們共享舊建築之第二春。凍結一棟舊建築使其不再繼續破壞是一種相當消極之辦法，替舊建築尋求新的生命則是更積極之舉動。「閒置空間再利用」對今日人類營建環境特別有意義，乃是因為藉由此種保存策略，人類的過去可以被以「活」的面貌出現在今日，甚且與今世共同成為將來之見證。換言之，再利用提供了人類在文化資產上連續性(continuity)之可行性，因為現代城市中所需要的是歷史的連續性，而市民大眾也必需瞭解歷史保存並不是多愁善感，而是精神上之必需品。再利用之保存方式是一種比較積極、比較生活化之保存策略，台灣許多舊建築如都能以此達成其再生之契機，進而使之與大眾生活結合在一起，將可創造新的建築意義。

王惠君(2000)在全國公有閒置空間、土地調查報告中提出公有閒置空間、土地之再利用意義與效益為五大要點，其分別為「提高政府財產及資源之利用效能」意旨為將可用或堪用之公有閒置空間、土地透過適當之規劃與經營，積極且充分有效地再利用，可創造或延續地盡其利、物盡其用的意義，不但對地球環保有所助益，並可增進政府資產利用之效能；「增進政府各部門之協調機制」意旨為推行公有閒置空間再利用的政策，其牽涉層面包括權屬、法令、人才、技術及財務等既廣且繁。因此，在政策上應將其界定為跨部會的政策思考，亟思於政府各相關部門間營造一套合宜的協調機制，將政府各項相關資源與想法妥善結合，並做最有效之運用；「創造公有閒置空間之多元功能再利用」旨意為公有閒置空間之再利用計畫可藉由各種類型的空間利用，帶出多元化的文化使用想法，更可以就閒置空間之規模、類型、性質、區位及現況等條件，研擬合宜之空間永續經營方式，使空間的特質能充分發揮，創造多元的使用效益，謀求更多元全民共享的社會利用；「推動地方文化之永續經營」意旨為公有閒置空間再利用此一新政策之全面推行，除了具有在不同的時代，塗上不同的色彩意義外，這個政策更創造了保存文化資產的環境，不但被指定的古蹟或歷史建築得以被充分活用，尚未被指定而具有地方風貌特色且得到居民認同的空間，透過再利用的方式得以保存，而能流傳後代，很可能成為未來的古蹟。同時，也可透過公部門釋放空間之正式性，形成公有的新異質空間，並採取由下而上、民間力量自發性投入與推廣模式，融入社區生活，而達至地方文化紮根之理念；「建立公眾參與機制活化地方文化資產」意旨為由地方之社區組織延續社區總體營造的推動，透過社區居民、市民及文化團體等的普遍參與，以開發公有閒置空間之價值為契機，以達致經營居民曾經共有之生活經驗、留存傳統空間與工匠技術、延續地方之歷史記憶、建構地域之環境認同等效益。

就台灣目前之環境而言，許多地方上的公有建築物常因空間不足、外觀老舊或設備不符現代化需求使用時，該建築物就陷入閒置狀態，再加上原有權屬機關的不當維護，易使該空間成為地區亂源、治安盲點或街道景觀的破壞點。公有建築物在區位上常是居民活動聚集的場所、市容景觀的焦點，因此再利用在公有閒置空間的效益上，無論是在政策、經濟、社會治安、景觀、文化資產保存等都有相當大的助益。

公有閒置空間再利用之現況

一、目前使用狀況與困境

公有閒置空間再利用的發展，由於國內長期重視經濟發展成果，相對在整個城鄉發展與空間環境塑造上常缺乏具人文性的視野與關懷，使得整個公有閒置空間的更生與再利用至今仍處於萌芽階段，但近年來由於文建會的積極推動，使得整個行動在全省達到一個沸騰的階段，如台北華山藝文特區、台北建國啤酒廠、台北松山菸廠、台中二十號鐵道倉庫、高雄駁二倉庫等亦是相關國內目前重要之經驗與案例。以下就針對上述幾個案例之歷史背景、運作型態及操作過程中面臨之困境整合說明，如從上述案例中進行初步的分析與比較，可以瞭解到目前國內閒置空間再利用之案例中，其土地與建物權所有人皆以公家單位居多，使得整個推動之難易程度受限於行政機關之參與意願與行政制度效率之影響，亦使整個工作在推動過程中產生很大的障礙。由操作過程所面臨之困境中可發現，大多數之案例皆與經濟利益相關，且需要政府經費之補助方能推動，然而在政府經費有限情況下，如何合理的分配地方資源，將是政府相關單位重要之課題。因此，建構一套正確且客觀之公有閒置空間再利用評估模式，將可輔助決策者與計畫者解決龐大公有閒置空間數量之排序，降低政府經費之浮濫應用。

二、再利用課題與探討

透過國內的案例分析與比較，可發掘公有舊建築再利用在實務操作過程中，仍產生一些課題值得被探討與分析，如王惠君（2000）在公有閒置空間與土地再利用轉變為藝文空間使用之評估報告中，提出再利用所可能面臨的課題如下：

（一）、閒置空間權屬的取得或變更

一般而言，所謂的閒置空間常肇因於空間或土地的原主管或使用機關未能持續有效地計畫性使用該項資源，而形成閒置現象；一旦有新的單位且與原主管單位不具隸屬關係者希冀透過再利用的方式，開發此一閒置空間或土地的剩餘價值時，就得先取得或變更該空間或土地的使用管理或所有權，方能遂行理想。而此一權屬變更的機制就得透過相關事權單位與國有財產法的協調配合。

（二）、相關空間法令的調整與配合

舊建築再利用的內容與方式經常與原始用途或時下的空間法令不相符合，執行初期必然落入於法無據或不合法的處境；因此，在不損及公眾利益與安全的情況下，權宜的調整相關法條以順遂空間再利用的美意；公有閒置空間、土地再利用相關的空間法令如都市計畫法系、建築法、消防法、文資法等。

（三）、公共資產營業法令之調整

閒置空間再利用的經營過程，如何在政府財源補助之外，讓空間經營者也能適度的進行商業營利，建立獲取自給自足之維生機制，因此而能減除政府之財源支出與負擔；是以放寬營業、營利限制，如放寬商業使用面積之百分比或營業金額限制等，並研訂免稅制度等將可提升閒置空間再利用之誘因。

曾梓峰（2002）在推動閒置空間再利用相關法令之探討與研擬的研究報告中提出，就

相關法令與推動閒置空間再利用時，所產生的困境與課題如下：

(一)、舊建築物再利用與現行建築技術法令規範產生衝突

閒置空間是「既有空間」，因此具有顯現整個時代情境與狀態的改變，同時反映出當時的建築法令要求與營造技術規範，但因時代的變遷，使得整個建築物在結構、設備等硬體上根本無法符合目前建築法令與公共安全的要求。如現行實際操作案例上我們瞭解到從原本「舊的使用」轉化為「新的使用」時，以現行法令之標準皆須面臨拆除或重新改建的命運，更別說使用執照之核發，因此突顯出目前法令制度過於僵化且缺乏彈性，而整個閒置空間所具備之歷史建築特色、記憶、情感與創意的展現，也就在這樣的規範下遭到扼殺。

(二)、閒置空間之土地所有權取得困難

目前閒置空間再利用的案例如華山藝文特區、台中二十號倉庫、高雄駁二倉庫，土地所有權皆為公家機關所有，且在土地使用管制上皆受限於使用行為的規定，使得在整個土地所有權的取得與未來使用機能上產生困境，即使原土地管理機關同意有償撥用或租用，金額亦相當龐大，即使願意無償撥用，根據國有財產法之規定未來管理機關的性質與使用問題又是一大障礙，因此整個工作皆須中央進行補助與出面協調耗時費力，相對造成未來有意推動相關閒置空間再利用之團體與藝術工作者望之怯步。

(三)、整個再利用之模式無法跳脫傳統古蹟保存式的思維

目前整個文化資產保存的工作，皆錯誤的將其認知為傳統古物式的保存，而忽略了整個世界潮流在面對歷史建築的再利用上，已經將其視為地方面對未來全球化發展下極為重要的產業介面與重要競爭力之指標。因此在台灣只要一個建築物被認定為一個文化資產時，就透露出其整個可能建築形式與操作的介面就會被僵化與固結，且在沒有相對應的回饋機制時，整個文化資產保存與再利用相對的就面臨到很大的困境與衝突。

(四)、地方政府對當地風貌之塑造缺乏法源依據

現行地方環境風貌管制制度中，管制的目標以土地使用管制為主，在台灣的經驗中，地方制度法令內容缺乏生活方式、空間形式與環境風貌的概念和訴求，加上相關於環境風貌直接或間接有關之配套法令，也均由中央制訂，因此再受到整個法令的限制下，地方政府無法導引地方生活方式、環境風貌及空間形式長期之發展。

三、檢討與反思

台灣這一波閒置空間再利用的風潮，自2000年至今已有五年的時間，正是適合進行通盤檢討的時刻。學者蕭麗虹、黃瑞茂(2002:13)即認為，目前由政府主導的案例包括幾個關鍵性的問題：第一，因為由上而下的決策，以致於常發生基地條件先天不良的狀況，與民眾的真實需求並沒有適當地連結。第二，欠缺對於在地的文化環境資料(例如人口、藝文設施等)的掌握，因此在主體需求與目的不明的條件下，提出的經營內容無法創生最大的效益。第三，在目標與宗旨不明之下，對於軟體規劃顯然不足，許多提案欠缺基本的資料作基礎，常見的是在時間的壓力下，簡化成為實質空間的問題，而進行規劃的工作。顯見由公部門來直接主導閒置空間的再利用，並非是最佳的處理方式，政府辦理文化事務時應逐漸退居到第二線，「民間做得來的工作由民間來做」，而非一直在「操槳」卻忽略了從整

體面來負起「領航」、「服務」的職責。其所該扮演的角色應在鼓勵、支持、協助與服務，而不該著重在管制、監督、干預與侷限(夏學理，1998。轉引自黃水潭，2003：46)。綜合幾位學者的觀點(曾梓峰，2002。黃海鳴，2003。劉維公，2005)，整理出以下四點台灣目前遭遇的問題，以說明台灣閒置空間再利用所面臨的困境：

(一)、閒置空間再利用的形式侷限於文化面

可能由於在公部門資源的提供是以文建會為主要單位，在閒置空間再利用的推動上容易落入文化面的單向思考，以致於讓閒置空間的再生方式與樣貌缺少了不同領域間火花的相互激盪，例如清一色地將舊糖廠、舊酒廠都規劃成文化園區便是通例。參照歐美各國的發展經驗，其實閒置空間再利用的型態不一定要是藝文空間，它可能是社區講堂、活動中心、民宿、甚至市場等多樣化的形式展現，以期能更貼近地方民眾需求的使用機能；並且應該要讓更多的團體或利害關係人(stakeholder)共同來參與再生形式的討論，所謂「三人行必有我師」，透過集思廣益之後所產生的再利用方式會更具特別且更有意義。

(二)、現行制度與法令無法支持地方風貌的形塑

以台灣現行的都市計畫與建築相關法令，主要是以土地使用管制為主，法令的僵化間接抑制了閒置空間再利用的可行性。而傳統上由中央政府統一制定的法令或制度，亦無法提供作為地方政府導引地方城鄉風貌、融合地方生活方式之發展，公部門人員在強調依法行政的原則下，抱持多一事不如少一事的心態，也讓許多具有創意的閒置空間再利用個案施展不開。加上現行的預算制度與政府採購法，直接間接地讓地方執行者或經營者普遍過份仰賴公部門的經費補助，甚至存在沒有經費補助就不做的心態，影響閒置空間再利用的推動及運作。另外，對於閒置空間再利用後的經營管理現今多採公辦民營的方式辦理，亦即規劃者先完成空間規劃修復後，再尋找經營者進駐管理的現象，這樣一來也使得空間機能在規劃者與經營者的概念落差下，無法順利產生連結。

(三)、過分強調空間的供給面而忽略市場需求

台灣目前普遍存有設置「園區」的迷思，而且園區的規模還愈大愈好，例如不斷出現的某某「文化園區」等，過度重視空間的供給生產而忽略市場需求的結果，導致供需失調情況發生，可以預見將來大多數的園區不是面臨難產，就是門可羅雀而無法永續經營。前文提到台灣的文化空間政策仍停留在追求硬體的修繕與改造，而忽略對地區整體背景環境的考量與評估，才迫使許多閒置空間再利用個案現今都面臨到無法維持營運的窘境；其背後成因雖然複雜，除了經營管理的機制未能健全之外，不考量現實狀況而一味地對閒置建築物或設備進行改造，才是讓許多閒置空間再度閒置的主因。

(四)、相關各部門間欠缺對話管道與合作機制

除了前述參與閒置空間再利用各行動者欠缺溝通的管道，造成規劃設計與經營使用的落差外，在目前公務人員一切依照法律規定辦事，而當前行政制度與法規命令又落後於整體社會的發展潛力時，整部國家機器彷彿成了行動遲緩的巨獸，主宰著閒置空間再利用政策的推行，卻無法產生更廣大的效用或更熱烈的迴響。公務人員擔心被冠上圖利他人的罪嫌而處處設限，民間部門卻苦無管道參與公共事務的推動，這也使得目前台灣閒置空間再

利用仍偏向處理公部門的產權為主，只有少許零星私人單位或機構願意投入相關的政策議題當中。

3.2 閒置空間再利用之相關法規

公部門從事閒置空間再利用之工作，遵守法規是首要之務，閒置空間再利用之相關法規可分為都市計畫、建築、消防、文化資產法等規範，也受上述相關法規之保障與獎勵。

土地使用管制

一、都市計畫法

依都市計畫法第三章土地使用分區管制第三十二條「都市計畫得劃定住宅、商業、工業等使用區，並得視實際情況，劃定其他使用區或特定專用區。前項各使用區，得視實際需要，再予劃分，分別予以不同程度之使用管制。」第三十七條「其他行政、文教、風景等使用區內土地及建築物，以供其規定目的之使用為主。」、第三十八「特定專用區內土地及建築物，不得違反其特定用途之使用。」條等規定，都市計畫內土地在使用或撥用為特定用途時，應符合都市計畫法的規定，否則應進行變更都市計畫之土地使用以合法使用。若違反規定則按同法第七十九條「都市計畫範圍內土地或建築物之使用，或從事建造、採取土石、變更地形，違反本法或內政部、直轄市、縣（市）（局）政府依本法所發布之命令者，當地地方政府或鄉、鎮、縣轄市公所處其土地或建築物所有權人、使用人或管理人新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰，並勒令拆除、改建、停止使用或恢復原狀。不拆除、改建、停止使用或恢復原狀者，得按次處罰，並停止供水、供電、封閉、強制拆除或採取其他恢復原狀之措施，其費用由土地或建築物所有權人、使用人或管理人負擔。前項罰鍰，經限期繳納，屆期不繳納者，依法移送強制執行。依第八十一條劃定地區範圍實施禁建地區，適用前二項之規定。」、第八十條「不遵前條規定拆除、改建、停止使用或恢復原狀者，除應依法予以行政強制執行外，並得處六個月以下有期徒刑或拘役。」規定辦理。（本研究整理）

二、區域計畫法

依區域計畫法第三章區域土地使用管制第十五條「區域計畫公告實施後，不屬第十一條之非都市土地，應由有關直轄市或縣（市）政府，按照非都市土地分區使用計畫，製定非都市土地使用分區圖，並編定各種使用地，報經上級主管機關核備後，實施管制。變更之程序亦同。其管制規則，由中央主管機關定之。前項非都市土地分區圖，應按鄉、鎮（市）分別繪製，並利用重要建築或地形上顯著標誌及地籍所載區段以標明土地位置。」規定，否則應依同法第十五條之一「區域計畫完成通盤檢討公告實施後，不屬第十一條之非都市土地，符合非都市土地分區使用計畫者，得依左列規定，辦理分區變更：一、政府為加強資源保育須檢討變更使用分區者，得由直轄市、縣（市）政府報經上級主管機關核定時，逕為辦理分區變更。二、為開發利用，依各該區域計畫之規定，由申請人擬具開發計畫，

檢同有關文件，向直轄市、縣（市）政府申請，報經各該區域計畫擬定機關許可後，辦理分區變更。區域計畫擬定機關為前項第二款計畫之許可前，應先將申請開發案提報各該區域計畫委員會審議之。」辦理分區變更，若違反規定則按同法第二十一條「違反第十五條第一項之管制使用土地者，由該管直轄市、縣（市）政府處新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰，並得限期令其變更使用、停止使用或拆除其地上物恢復原狀。前項情形經限期變更使用、停止使用或拆除地上物恢復原狀而不遵從者，得按次處罰，並停止供水、供電、封閉、強制拆除或採取其他恢復原狀之措施，其費用由土地或地上物所有人、使用人或管理人負擔。前二項罰鍰，經限期繳納逾期不繳納者，移送法院強制執行規定辦理。（本研究整理）

建築管理

依建築法第三條「本法適用地區如左：一、實施都市計畫地區。二、實施區域計畫地區。三、經內政部指定地區。前項地區外供公眾使用及公有建築物，本法亦適用之。第一項第二款之適用範圍、申請建築之審查許可、施工管理及使用管理等事項之辦法，由中央主管建築機關定之。」之規定，本研究範圍內之建築物皆應建築法實施建築管理，申請使用執照，

閒置空間再利用就建築管理的課題是建築用途與構造強度，分述於下：

課題：建築用途與構造強度

說明：閒置空間再利用往往事涉用途變更，依內政部《建築物使用類組及變更使用辦法》規定，需重新檢討建築構造、防火避難設施、消防設備、停車空間、通風、日照、採光及防音等，因閒置空間再利用之標的物皆係老舊建築，亦多興建於民國六十二年以前（在此之前之建築物，多未申請使用執照，亦有部份都市計畫地區申請建造執照後，未申請使用執照。），須補辦建築執照，但限於法規如文化資產保存法等，或限於原建築構造，無法改建，致使無法補請使用執照。

對策：有關設備等部份依建築技術規則總則篇第三條「建築物之設計、施工、構造及設備，依本規則各編規定。但有關建築物之防火及避難設施，經檢具申請書、建築物防火避難性能設計計畫書及評定書向中央主管建築機關申請認可者，得不適用本規則建築設計施工編第三章、第四章一部或全部，或第五章、第十一章、第十二章有關建築物防火避難一部或全部之規定。」之規定以功能行法規替代之。（本研究整理）

文化資產保存

1982年《文化資產保存法》公佈，各地的古蹟公告指定數目遽增，1984年《文化資產保存法施行細則》公佈，文資法在1997年把『再利用』的觀念植入，2000年又把現代科技與工法納入保存中，這些動作都象徵對於古蹟的重視與想法逐漸突破；即使如此，從法令所傳遞的訊息可了解，台灣的古蹟保存與修復的確過於狹隘，且在依原貌、原樣條復的條文要求之下，也引起許多爭論，台灣的古蹟在潮溼多雨的氣候之下多與「原貌」出入甚

大，因此在整修若堅持此法令原則上有其困難處。此外我們的法令對於古蹟再利用與修復上仍然保守且含糊，如此造成推動再利用的過程非常困難，因此，無論是古蹟、歷史建築或是閒置空間，欲使其再利用能有所突破，法令的改善與健全是當下非常重要的策略。

表 3-3 古蹟相關法令一覽表

公佈時間	法令名稱	主要內容
1982	文化資產保存法	文化資產之保存、維護、宣揚及權利之轉移規定條例。
1984	文化資產保存法 施行細則	針對文化資產保存法法條中做進一步的解釋。並將古蹟與人的關係（主管者、經營者、評估者、使用者）釐清。
1995	舊有建築防火避難設施及消防設備改善辦法	提供各種使用型態建築之消防設備與防火避難設施應改善之項目與改善依據。
2000	歷史建築登錄及輔助辦法	訂定歷史建築之基準與登錄、廢止方法與內容，以及主管機關所需輔助之事項。
2001	古蹟委託管理維護辦法	對文資法中的「管理維護」進行較詳細的說明，內容包括對於委託與被委託的關係與所需注意事項。

3.3 閒置空間再利用之價值與都市再生

閒置空間再利用對都市發展之影響

一、再利用對環境及聚落之影響

閒置空間早期於都市結構中被視為棕地，常造成都市發展的阻力及限制，文建會於民國八十七年起積極推動「產業閒置空間再利用」，才造成民眾熱烈的迴響，現今產業閒置荒廢之空間一反過去代表都市的沒落、停滯及環境污染等負面的印象，成為驚喜的空間感受，巨大的工業廠房、極簡的機械結構美學及高聳佇立的煙囪，給現代人一種創新的另類空間體驗，將人置身於工業建築中所感受到的不止是視覺上的空間感官體驗，更蘊含著豐富的歷史意涵及空間情境之感受，滿足人們精神上之情感交流。（劉雅琪，1999）

閒置沒落的棕地不再是一個停滯、沒落及荒廢的象徵，而是地景生命與都市發展的新契機，藉由再利用概念進行空間使用機能的變更，將工業廠房透過取代變更使用機能的方式，轉換為公共性空間使用或休憩活動等。就以都市環境而言以民眾利益及產業聚落活化振興為主的產業閒置空間再利用，具有（1）鄰里聚落復興（2）創造就業機會（3）產業建築再生利用及文化的保存延續等多方面價值，透過產業與聚落所特有之豐富歷史文化意涵、產業特色及生活情感交流，建構地域性特殊之產業文化，將可聯繫時空中斷裂之記憶及生活場景，凝結民眾對於故鄉產業的認同感，使產業閒置空間再利用成為地方的「時光連結器」。（林傑祥，2005）

二、再利用操作觀點

再利用的發展不僅侷限於對於產業建築及聚落間更新活化的功能，並可透過環境、經濟、文化、觀光等不同角度，刺激產業活化及環境保育之重要方式，以下列透過不同層面向度，探討再利用操作觀點對都市對機能的影响：

(一)、環境共生觀點—資源循環再利用

透過環境共生概念將既有可利用資源循環再利用，減少對自然的取用及破壞，並透過「再利用」積極的方式將產業建築閒置沒落之生命力，導入新活動機能改變既有或部份空間使用，藉由部份變更或重新組構的方式，促使產業聚落間活化更新以延續產業精神及空間特質，以順應不斷變遷的時代潮流。現今許多的可利用資源充塞於都市環境中，廢棄閒置的工業廠房與沒落聚落空間，造成都市更新發展的停滯現象，是否可透過「環境共生」與「再利用」方式的結合，將閒置產業與聚落建築導入新機能活動，透過活動聯繫彼此間互動行為及既有共生關係，延續產業建築物之新生命、歷史文化意涵、產業特色及生活情感交流等，促使相關產業建築及設備空間免於毀滅或荒蕪的破壞。

(二)、經濟觀點—省能建築

歷史建築再利用無論以時間、材料、資源、人力或設備等消耗，與新建一棟相當規模建築物各方面而言較符合經濟效益與省能環保之概念。尤其是在目前能源危機發生之情況下，再利用計畫的確提供了另一種節省經費預算可行的方式，而這樣的說法可以從美國 National Trust for Historic Preservation 在1976年所舉行一項定名為 Economic Benefits of Preservation Old Building 的會議中，由實例分析中得到一個結論：「再利用」計畫可節省新築費用的1/3~1/4，而此數字在日本舊京都中央電話局的再利用案，所做的工事費比較中亦獲得印證。就如同芝加哥建築師 Harry M. Weese 在復原 Sullivan 所設計的 Auditorium Theater 時所說的：在這個時代，經濟對於保存是一項有效的主張，我們有能力在每個世紀都重建我們的環境嗎？建築成本在過去這五年內上漲了兩倍，從許多市場可以看出新構造的花費已經超出舊有構造許多，進行再利用並不是基於感情的發揮，而是必須的。

一棟建築物從無至有的完成營造過程中，耗費大量營建材料及人力資源，建築物的新建需要耗費大量的資源，所擷取的自然資源並不能直接使用，需歷經加工運送耗損及人力資源鑄造而成，加工過程中必須再度耗損資源及製造大量有害物質及污染物，破壞自然環境之整體架構，產業製造加工所產生的污染物中所佔全球的破壞的比例是極為可觀的（約佔總污染的百分之三十四，若扣除家庭設施及業務設施使用仍佔百分之十七點六）。若延續舊建築物既有可利用資源空間減少對舊建築之拆除重建，便能減低對大環境所造成的污染與衝擊，建物本身可透過再利用整建計畫延續老舊建築之生命週期，避免老舊建築拆除與重建相互間反覆的週期性循環，減少不必要資源的浪費降低自然環境壓迫，此方式為對自然環境保育具最佳選擇。

再利用建築所運用之經費及材料使用較少可視為一種省能建築，運用創意構想來詮釋再利用對都市與聚落之利益。設計一棟新建築必須花費1000萬元，然而整修再利用建築卻

只花費700萬元，以相同金額作比喻，再利用多出300萬進行都市空間再造及綠化工作，提昇居住使用空間環境品質，再利用空間使用不僅滿足新機能所需求，同時帶給新空間不同歷史意涵及文化價值，活化整體建築空間情境感受，彼此間相互得利並創造都市景觀與建築空間雙贏經濟效益。（林傑祥，2005）

（三）、都市更新觀點—產業聚落保存活化、都市更新

以地方保存的觀點切入，再利用應該尊重歷史脈絡發展，延續空間、民眾記憶重視地方特有文化意涵及歷史建物，藉由保存活化的方式，建構地方特有自明性與特殊性，並延續人類歷史文明遺跡及重視舊空間與新環境之共生互動性²¹。再利用觀念為保存歷史空間之一種手段，活化的意涵使沒落閒置之老建築重獲新生，再利用方法將舊建築重新整修重組，引入新的活動與舊建築空間共生之更新行動，提供新舊時空介面的連結。再利用保存觀念發展至今為人與環境的共生性保存利用，即「活化利用」的觀念，文化意涵上，將既有空間形式「凍結式保存」衍生至地方、都市規劃中產生「新空間、新目標」之發展歷程，如華山藝文特區、建國啤酒廠、松山菸場、20號鐵道倉庫等案例。

藉由都市行銷的方式推廣產業活化所產生的文化經濟利益，運用此文化經濟利益為誘因，讓產業聚落之民眾瞭解，產業閒置建築對於聚落的發展及更新具轉換再生關鍵點，同時建立民眾對產業再利用計畫參與感及對產業歷史脈絡及文化意涵認同感，建構屬於在地文化之特殊性與自明性，延續人與產業建築間之互動關係，保存產業聚落與自然環境間之共生行為，呈現都市景觀中都市紋理原有之歷史脈絡及新都市共生型態的保存。（陳勇全，2001）

（四）、觀光之觀點—地方經濟復興

對於「產業建築」再利用除了上述之重要性外，最直接的效益莫過於觀光資源的增加了，具有建築特殊風格及空間體驗之建築形式，往往是吸引遊客的目光，另類視覺感受及高聳寬大之空間體驗，為吸引遊客的一大因素。除了振興地方經濟及都市發展，更藉由這些歷史空間的存在，可傳達在地性特殊文化及地域性風格外，並延續傳承國內產業發展歷程之歷史脈絡、空間記憶及特殊文化等價值，這些傳承之價值並非經濟利益可相衡量。

綜觀上述各觀點，可發現對於歷史建築再利用保存最積極的做法，莫過於「再利用」活化保存運用，再利用必須融入都市環境及社會人群中，將歷史意涵文化價值及空間記憶保存起來，並非凍結保存產業之所有記憶，讓人在環境不斷地變遷發展同時，透過舊事物的刺激體驗，試圖拼湊出都市紋理脈絡及空間記憶，以一種「生活化」的保存方式獲取地方及民眾之認同，再利用不僅是活化「產業建築」重要工具，更可以帶動周圍地區產業發展或地區更新，善用現有之「歷史或產業遺址再利用空間」進行再利用，如台北華山藝文特區及新竹城東門城廣場與周圍環境的連結再利用規劃，已呈現再利用對於週邊產業帶來之利益及影響力。（林傑祥，2005）

閒置空間再利用在都市環境的價值

一、將閒置空間視為遺址(heritage site)的文化價值

從文化價值的標準，思考遺址具有哪些價值，以及個人或社群如何從這個遺址的特質中獲益。

(一)、美學價值(Aesthetic value)

閒置空間以具有某種重要意義的方式來保有及展現它的美感，不論這樣的美感是本質上的。還是經由參觀者或使用者的消費所產生的。在一般「美學價值」任之下，這裡我們還要加上遺址和它所在位置的都市景觀的關係—及所有和這個閒置空間有關的環境品質及週遭事物。

(二)、精神價值 (Spritual value)

不論是對整體或個人，閒置空間所傳達的精神價值，會讓社群產生認同感。它提供社群一種文化上的自信以及讓地方與全球產生連結—及有歷史意義的閒置空間有助於勾勒都市發展的輪廓。而認知到類似的精神價值也會產生在同一時期的其他地區的閒置空間，亦可促進不同文化間的對話與了解。

(三)、社會價值 (Social value)

將文化視為一種共享的價值及維繫群體的信念，這樣的解釋，主張閒置空間的存在能促進社群的社會穩定性及團結，從這裡反映出它的社會價值。或許閒置空間會與社區的生活方式產生衝突，或者彼此之間相互影響，但皆強化團體間價值的認同，而使得該社區不管在生活上或工作上，成為一個令人嚮往的地方。

(四)、歷史價值 (Historical value)

無論人們如何看待這個閒置空間的價值，它的歷史價值絕對是無庸置疑的。而且在所有文化價值的構成要素中，於客觀標準上也是最能立即證明的價值。它最重要的效益在於讓現在與過去產生連結，顯現了人類當下都市生活的情貌，從而協助認同的確立。

(五)、象徵價值 (Symbolic value)

閒置空間傳遞意義與資訊，這有助於社群詮釋他們自身的認同及確立其文化性格。作為一種意義再現(representation)，具有歷史意義的閒置空間有非常重要的教育功能，不只對於年輕一代，甚至對成年人來說，隨著時代社經演變產生的閒置空間是整個地區成長的知識基礎以及相互理解的準則。

(六)、真實的價值 (Authenticity value)

閒置空間的寶貴來自於它本身，因為它真實無偽且獨一無二。一個與之共存的重要特徵是閒置空間的完整性。雖說完整性在不同的狀況下會有不同定義，但有時為了保存閒置空間的完整性，在考慮其文化價值後，可能在策略中對計畫做出一些限制。(賴麗巧，2004)

二、在都市中間置空間多元化的再發展價值

閒置土地的正面建設性意象較少被提及。閒置土地可傳遞效益、空間、機會、與非正式的觀感。由於此種特質，閒置土地的價值依賴非生產性的使用，至少按照慣例權衡而言。在非經過整修的自然環境中間置土地的重要性存在於可被觀察的原生動植物活動中。在1980年代末期國家自然科學基金會發起對於都市生態教育的努力，指出城市公園、公用路線穿越用地，與閒置土地作為「自然的教室」類似的想法在奧勒岡州波特蘭都會綠地空間

計畫中實踐，他們企圖從已被標籤化的不動產轉變已指定的土地使用，譬如「閒置」或「未發展」。或對於生物學上的指定，譬如「綠地」或「綠帶」(Poracskyand Houck 1994; Ehr-enhalt1997)。此空間不是都市衰退、閒置地地點的象徵，進一步與城市中開放空間視為「景觀」來整體考量。(賴麗巧，2004)

對於城市而言土地是具有重要地位。不僅僅是就產業的空間規模而論，它同樣的是休憩與分享社區經驗的場所。土地的價值藉由它獨一無二的特質—那就是，常態的固定供應與不能被無中生有的創造，它是就結構、表面配置、尺度、以及區位而論是無可取代的，它是固定的，與具有恆久不變的特質，因此土地通常是不能被消滅破壞(Kivell 1993;Chisholm and Kivell 1987)。它的價值由土地本身的效益、使用狀態、需求、被限定的使用方式(土地使用分區)、政府補貼、通道、植栽與視野、名氣、象徵符號以及社會價值所決定。(Coleman 1982; Kivell 1989; Peirce 1995; Pagano and Bowman 1995;Keuschnigg and Nielsen 1996; 賴麗巧，2004)。

Kivell's (1993)主張「無主與閒置土地是大部分都市全面土地利用模式具有意義的部分，以及在數量上總計佔多數的問題。」McDonough (1993, 15)認為應該透過留白空間而不是建成環境來學習關於一個城市文化與價值，他說到：「不管是閒置、保留、開放或是拆毀夷平、未受佔用的空間然而在都市紋理中扮演關鍵性的角色。」因此，閒置空間本身即具有文化意涵，所以閒置空間的再利用更是一種文化性的創造(曾梓峰，2001)。

都市文化的價值

全球化所形成的「世界社會」是「無統一性的多樣性」的樣貌(Beck著，孫治本譯，民88：14)。在文化面向帶來「文化去距離」效應，為西方跨國勢力之資本主義文化和後現代主義倡議的地方文化之間的折衝(Turner, 1994：160-161)。在實質空間造成「空間的再分配」效應，其所指的不只是空間量的分配而已，更主要的是空間的質(quality)的再定位，地域性都市空間的性質與其象徵意義的重新分配。這個再分配的過程，對建築、都市設計與都市規劃等各專業，將產生立即的挑戰，並將對原先的許多專業觀念與規範，產生長遠的轉化效應。

一、閒置空間在實質都市環境價值的重新定位

現代主義在都市景觀強調追尋最適化的標準式樣及均質性、統一性的環境意象，伴隨全球化跨國資本主義興起，以因地制宜的消費市場需求與勞力市場的供給作為節省貿易成本基礎，從全球地域性水平式分布，加以建立投資與產銷的據點。經濟型態的轉變，也造成了文化型態上的質變，隨著全球資本的區域散佈及重視地方消費市場的角度而轉變以西方為中心、為唯一真理的世界觀，隨之而起的是後現代主義開始強調差異性而非統一性

(difference over uniformity)，強調文化相對性而非單一客觀真理(cultural relativism as against objective truth)，強調歷史的不連續性，而非單一線性的歷史觀(historical discontinuity as against unilineal and teleological conceptions of history)

(JorgeLarrain, 1994)。如同Collin Rowe 在1978年於其Collage City一書中表示，都

市空間將走出單一性、同質化的狀況，而成為一個多元並存的、多重意義的、拼貼式的都市。

在過去的觀念中，富有地方文化特色的歷史性閒置空間一直被視為現代都市經濟發展的毒瘤，往往因開發壓力而加以摧毀與剷平。但是，在全球在地化的趨勢下，具歷史意義、良好市中心區位的閒置空間或土地將逐漸被視為一種能促進舊城區經濟發展的主要動力，作為全球資訊的節點之一，分述三點如下：1. 一個地區如果藉由保存歷史性空間，通常具有較佳的本土文化生命力、歷史認同感，賦予該地方一種安定度及可信賴度的重要指標。安定度越高的地區也越能吸引跨國投資的企業來當地作長久的投資，而非僅是短期投機性的炒作土地投資。2. 地方文化空間資源、及傳統活動是無形資產，是屬於human capital（人力資本）的核心部份。文化生命力較強的地方，人力的平均素質亦高，知識創新的能力亦強，為吸引全球性資本流向地方的優勢條件。3. 具歷史意義、良好市中心區位的閒置空間也較具在地居民的共同記憶感，以此為都市再發展與全球資訊網絡連結的節點，對居民而言，提升生活經驗與消費品質，對外來觀光者而言，體會地方文化之餘，也扮演向外傳播資訊、意象行銷的角色。

二、閒置空間在地方認同的重新定位

全球化是一個同質化的過程，也是一個區別化的過程。地方的真正價值在於文化上的多樣性與運用空間資源上的及時性，這是全球均質化現象所無法抵銷的。陳其南先生曾言：「地方的總體呈現，代表了地方的自我認同與信心，也是地方向外放射和接受訊息資源的能力。」而地方的自覺是全球在地化去趨勢下閒置空間再發展的主力，地方應藉由全球化的過程發覺空間資源，以文化產業等特色打入國內或國際市場以營造不可替代的商機。因此，深入論及閒置空間再發展時必須更注意空間再造的品質必須優良、操作細膩。換句話說就是品質要優雅才能提高競爭力、細膩才能產生高附加價值。與之結合的產業，應引入量少質精、獨具特色、提昇身分價值感的產品，為策略性的選擇。總而言之，在全球在地化趨勢下強化競爭力必須提升地方產業與空間質感二者缺一不可，同樣的，閒置空間再發展也必須加以考量這二者的結合與落實。（賴麗巧，2004）

就都市行銷的價值

將都市空間視為一項「產品」是都市行銷的討論基礎，將閒置空間的再發展以行銷的概念而論將更具發展規劃時的效率。都市行銷是為強化都市競爭的差異性，以及達到網際網路的地理學（選自Manuel Castells的The Internet Galaxy 第八章）

10 李永展，2002. 09. 23，活化在地全球競爭力- 中央與地方的重新定位。此篇的觀點主要以全球-在地抗衡的角度論全球化下地方的因應之道，與Roberson 相比較，後者是以融合的角度論之。

不同目標群組的需求，依其創意包裝與推廣銷售的動態過程，目的在於如何使都市內生的發展潛能或特色活化以及協調化。都市閒置空間的再發展的經營管理，以都市行銷而論，能涵蓋實質空間面與經營內容面的行銷策略，從居民生活、遊覽觀光、訪問學習、以

及企業投資的角度使都市更具吸引力。包含意義如下述：

一、都市運作的責任在於提供都市活動的硬軟體場所良善，其活動的質與量依賴目標都市生活者)及都市永續經營而定，藉此，使都市能較其他都市更具競爭力、

不可替代性與有效率的滿足目標市場，使都市得以永續經營。

二、都市行銷是一種過程，視都市為一產品，如何使該產品滿足居民的需求及社會的福祉，且比其他與之競爭的都市更有效率提供空間產品，在質與量上滿足不同層級的目標市場。

三、都市行銷係指以行銷學的原理與技巧來推展都市活動的誘因、理念、行為，即意謂經營都市永續的技術，是一個方案經過規劃設計、按計畫實施與持續控制，在彈性內修正與回饋，使行銷目標能持續接受創新。

全球在地化的趨勢下，使都市閒置空間的再造必須更加注意策略規劃，除借重行銷的方式營造商機之外，更應重視內外部環境分析來探討此空間的潛力，使否能增加都市整體上的競爭力，做最適化的再發展。都市空間要永續行銷必須適切的掌握趨勢的競爭現況，進而瞭解與再定位在地空間的競爭地位與態勢，減少未來發展的風險與不確定性，積極縮短都市現況與未來願景的差距，將都市閒置空間再造成為都市產業的產能。(賴麗巧,2004)

本研究針對二維列聯表有無相關性，利用卡方獨立性檢定，當樣本數過小時導致卡方檢定不精確時則利用費氏精確檢定來判別兩因子間有無相關性，而要處理三個以上的變項分析，卡方檢定就不適用，而改用對數線性模式來判斷因子間之關係程度。主要操作的統計軟體為 spss 及 R-project，卡方獨立性檢定及對數線性模式是使用 spss 軟體，而費氏精確檢定則是採用 R-project 來操作。



第4章 都市再生與閒置空間再利用策略之研究

4.1 都市再生與閒置空間再利用目標與原則

都市再生與閒置空間再利用目標

都市帶動該地區的經濟發展、社會、文化和科學的進步，是人類文明的象徵；本研究歸納出造成都市老化的現象的主要因素如下，如果未善加處理，會加速都市頹廢、衰敗，甚至死亡。

都市老化的因素：

- 一、人口密度的過度增加。
- 二、公共設施不足，或配置不當。
- 三、土地的不當使用，未使用或低度使用。
- 四、建築物的老化。
- 五、交通的混雜。
- 六、空氣、噪音及污染等公害的產生。
- 七、火災、疾病及犯罪等社會災害的發生。
- 八、市政當局的負擔增大。

都市再生即是針對都市老化課題的對策，第二章第六節整理出英、美、日、中等國對都市再生的目標及策略，就我國之特性與現況，本研究歸納出適合之都市再生的目標：

- 一、解決傳統都市問題。
 - (一)、窳陋環境之改良。
 - (二)、維護歷史古蹟。
 - (三)、提供中低收入住宅。
 - (四)、激勵民眾參與。
 - (五)、回復都市生機。
- 二、適應二十一世紀發展需要。
- 三、營造都市意象。

閒置空間再利用之目標，主要係就其在地性，與歷史性與居民之情感性，配合潮流之趨勢，及政策引導，建構其地區之特色，在全球化的潮流下，此一目標並非反主流與趨勢，而是就其自明性，以彰顯其獨特性與唯一性。本研究就閒置空間再利用之目標歸納如下：

- 一、建構核心空間，作為社區精神之所在
- 二、發展城市精神象徵。
- 三、再造公共建築。
- 四、改善都市景觀。

- 五、提升都市環境品質。
- 六、社區營造凝聚社區意識。
- 七、地方與社區文化活動之重現、研究、再生。
- 八、歷史意義定調社區空間。
- 九、營造優質生活空間。
- 十、創造美麗願景。

都市再生與閒置空間再利用原則

由前述都市再生與閒置空間再利用之目標，考量現有之狀況與條例，優先順序，本研究反向推定其再利用原則，可增加其可及行及必要性，並避免錯誤與不必要之誤差，直接朝目標邁進，其原則如下：

- 一、民眾積極參與之向心力。
- 二、歷史意義與社區認同感。
- 三、社區活動與空間性質的結合。
- 四、閒置空間之再定位。
- 五、都市景觀改善之必要性。
- 六、都市環境品質提升之急迫性。

4.2 都市再生與閒置空間再利用之策略

就我國都市再生與閒置空間再利用目標與原則，參照英、美、日、中等國對都市再生的策略，就我國之特性與現況，本研究歸納出適合之策略，並依文化、社會、經濟三個層面，分述於下：

一、文化層面

文化層面的意義是所面對最重要的課題，在文化層面具有下列幾項效益：史實價值、文化價值、情感價值、使用價值、經濟價值、教育價值、期望延續的價值期望再生的價值、歷史建築延續與再生之價值。其策略如下：

- (一)、與地方文化產業結合之策略。
- (二)、與歷史文化結合之策略。
- (三)、與文化創意產業結合之策略。
- (四)、文化活動創新行銷之策略。

以期在文化層面產生的效益包括：

- (一)、妥適保存地方文化傳統與資產。
- (二)、提昇地區文化活動之參與程度。
- (三)、增強民眾對地方文化的認同感。
- (四)、尊重包容與鼓勵多元文化發展。

二、社會層面

促進社會上成員對於當前台灣社會發展的特殊情境與條件下，發展在社會發展視野上隱含著特殊任務：作為一種創造力的展現、作為人文城鄉環境的塑造、作為地方政府

創造地方風貌的任務，以及作為一種新的社區總體營造的策略：

- (一)、營建社區意識之策略。
- (二)、創造城市意象之策略。
- (三)、與公部門教育宣導政治結合之策略。

以期在社會層面產生的效益包括：

- (一)、延續承載獨特的歷史性意義。
- (二)、融合現代與傳統的生活經驗。
- (三)、鼓勵發揮社區總體營造精神。
- (四)、提供社會各界對話合作管道。

三、經濟層面

作為「文化產業化」的發展機制，有引入適當而符合在地需求的再利用方式，為地方產業的發展提供新的契機與活力。尤其在面對城鄉人口失衡、傳統產業日漸沒落的挑戰下，為舊有硬體建設加入新的軟體經營，除了有助於土地或建築實際價值的提昇外，亦能帶動地區產業的活絡發展，改善沒落地區居民的生計。其策略如下：

- (一)、與地方產業結合之策略。
- (二)、與創意產業結合之策略。
- (三)、重點開發之策略。
- (四)、公私合作的策略。

以期在經濟層面的效益達到：

- (一)、降低建物拆除重建的成本。
- (二)、有助於文化產業化的發展。
- (三)、提供改善地區經濟的契機。
- (四)、引入企業化經營觀念操作。



四、實質環境層面與其他

此外在實質環境上的策略如下：

- (一)、採用先進工法之策略。
- (二)、以生態工法改善環境品質之策略。
- (三)、重整都市空間結構規劃策略。
- (四)、與中央政策結合之策略。

第5章 案例分析

5.1 國外閒置空間再利用之案例

有關閒置空間再利用國外之案例，本研究就蕭麗虹、黃瑞茂（2002）「文化空間創意再造：閒置空間再利用國外案例彙編」、黃水潭（2003）「台灣閒置空間再利用文化政策評估—以台中二十號倉庫藝文空間為例」、徐國訓（2004）「閒置空間文化再造策略比較之研究—以台中酒廠舊址為例」、楊信洲（2006）「公私協力應用於閒置空間再利用之研究—以花蓮縣七星柴魚博物館為例」，以及相關網站選擇日本-札幌酒廠、德國-關稅同盟 12 號礦區、德國柏林-普費佛酒廠、-文化釀酒廠、德國漢堡：搖滾工廠 FABRIK12、溫哥華·葛蘭湖島(Granville Island)、紐約·南街港(South Street Seaport)、澳洲·雪梨戲劇公司(Sydney Theatre Company)、倫敦·圓房子(Round House)、舊金山·由巴布那公園(Yerba Buena Gardens)、德國都會主題公園(Duisburg)等十一個案例分述於下：

一、日本-札幌酒廠

(一)、歷史背景

SAPPORO 啤酒廠建築興建於1876年，是札幌第一家釀酒廠，也是日本啤酒產業的發源地，由於產業擴張，建築在歷經百年之後因無法因應新式釀酒設備而成空屋，由於酒廠的紅磚建築為日本啤酒歷史的縮影，北海道政府有意指定該棟紅磚建築為重要文化財，但因為公司於1987年斥資重新規劃，再利用傳達啤酒文化、展示建築與產業遺構的啤酒產業博物館，企業認為指定為文化財之後將會對博物館的展示更新造成限制，因而拒絕指定。

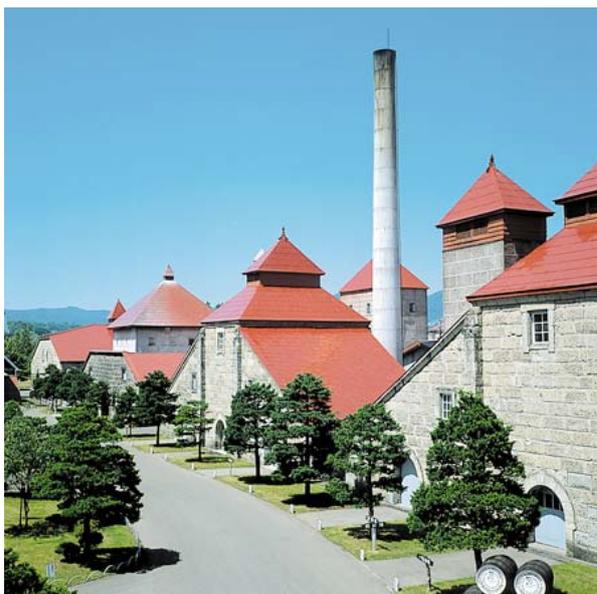


圖 5-1 札幌 SAPPORO 啤酒廠 (照片來

源：loriatour.com.tw/product/city/show.asp?sce)

當初企業認為，保留文化資產是企業應有的社會責任，因而願以企業自己的資金進行建築物的維修與保護，對於這項使命，也為啤酒產業提升了企業信譽與公形象，無形中累積不少企業永續經營的長期資本。

（二）、規劃內涵

博物館的展示容是廠方的技術人員與規劃公司一起企畫提出文案，由於博物館的企業化經營導向，在規劃時就以行銷的理念為啤酒文化、自然生態與環境倫理做了深入而豐富的教育與傳達。企業以客為尊的熱誠導覽服務，整個參觀行程可說是五感體驗的歷程，加上參參觀後提供觀眾免費試飲活動，到此一遊的觀眾必定永生難忘。

（三）、營運型態

博物館另一項經營手法是串聯札幌地區重要節慶活動作網絡式的整合行銷，最大的賣點，是以博物館建築結合啤酒文化與北海道雪祭活動開發限地銷售的週邊產品及傳播介面，例如郵票、信簡、啤酒花紋飾、杯墊等，吸引每年冬季將近三十萬參觀人潮。（徐國訓，2004）

二、德國-關稅同盟12 號礦區

（一）、歷史背景

魯爾區是德國最重要的重工業中心，採礦、煉鋼、化學、機械製造業極為發達。埃森(Essen)是魯爾區最大的城市，曾被視為德國的武器製造廠，因為這裡有礦產極為豐富的關稅同盟礦區(Zeche Zollverein)。採礦帶起的鋼鐵工業，吸引數以萬計的家庭前來。運輸塔、工業廠房、新市鎮、污濁的空氣，成為當地的景觀。成立於1847年的「關稅同盟礦區」名稱由來，是老闆希望德國能統一。因為當時諸國林立，靠著關稅同盟協定維繫彼此間的關係。一次世界大戰，德國戰敗，軍需工業發展日益重要，工廠現代化因此迫在眉睫。1928-1932年由建築師舒普(FritzSchupp)和克連姆(Martin Kremmer)改造礦區，成為當年世界上最漂亮的礦區，同時也是魯爾區進步工業的象徵。

礦區面積約二十公頃，礦坑深達640 公尺，每天出產一萬兩千噸的煤，約有五千名工作人員。1957年起，石油逐漸取代煤礦成為主要燃料，礦坑便逐漸關閉，連帶也影響了鋼鐵業。再加上新科技、新能源的發現，此處的生產成本敵不過其他國家的低價競爭，到了1986年，12 號礦坑也不得不停產。

二、規劃內涵

由於礦區對產業歷史的重要意義，一關閉就立刻被指定為建築與技術的古蹟，由邦政府以一百萬馬克買下。特別為改造北魯爾區的國際建築展公司(IBA)成立，1990年將此地視為二十世紀工業文化的紀念碑，更生規劃朝向文化性、多元方向發展。

礦區內保存完好的廠房有二十棟。為了讓人了解礦業的生產技術，以及礦工的生活世界，再利用的規劃首先確立將坑道變成礦業博物館。埃森本是工業中心，又有著名的福克旺設計學院(Folkwang Hochschule)，因此規劃結合產業與教育。於是面積約四千平方公尺的鍋爐廠，邀請英國著名建築師佛斯特(Norman Foster) 設計，變成北萊茵西伐利亞邦的工業設計中心。相鄰的廠區則租給設計師當工作室，形成小小的設計研發中心。

此外，北萊茵西伐利亞邦是德國當代藝術的重鎮，埃森不僅有收藏十九世紀重要藝術品的福克旺美術館，鋼鐵工業大亨又是德國最重要的藝品收藏家。因此整修期間，廠房就已逐漸釋放給視覺及表演藝術家進駐。鄰近的焦煤廠(Kokerei)在整修之後，就以當代視覺藝術展覽作為發展方向。

而這些規劃也帶來新的刺激與發展，例如，礦區裡有個原本不在規劃中的大澡堂，被舞蹈家們佔領後，更衣室變排練室，浴池變舞台。由於頗受矚目，政府又把這裡整修為魯爾區舞蹈三年展的表演中心。其他廠房租給電影、媒體相關產業，機房租給卡西諾餐廳，整個礦區儼然成為一個創意產業中心。

三、營運型態

12 號礦區內的各個機構都獨立運作，承租業務由文化局處理，管理及維護則由「關稅同盟基金會」負責。基金會資金來源由埃森市、邦政府及萊茵景觀協會各提供一百萬馬克，以孳息運作，但主要得靠募款來辦活動。基金會也要負責礦區導覽、活動資訊整合及文宣。為了讓魯爾區的更生再造，並以新的無煙囪創意產業洗刷舊時代高污染工業的惡名，魯爾區特別成立觀光旅遊公司，負責文化行銷。因此，號礦區已成為魯爾區結構轉型的重要指標。（徐國訓，2004）

三、德國柏林-普費佛酒廠

位於柏林市中心普連茲老爾伯格區(Prenzlauer Berg)的普費佛啤酒廠，屬於德東地區，和許多房舍一樣，在統一之後都面臨產權歸屬、整建、再利用的課題。

（一）、歷史背景

普費佛啤酒廠成立於1842年，由來自德國巴伐利亞的釀酒師普費佛(Pfeffer) 建立在小丘上(Berg)，因而為名。當時的啤酒釀造完全由人工操作，直到第一次世界大戰前，才改為機械生產，並擴大為今天的規模。啤酒廠多次換人經營，後來又與著名的舒海斯(Schultheiss)啤酒公司合併，在1921年時停產。第二次世界大戰後，啤酒廠被充公，許多單位進駐使用。在兩德統一之後，啤酒廠內二十一棟建築被列入古蹟保存。1990年，由居民、藝術家、及商界人士共組的普費佛協會(VereinPfefferwerk)開始在此推展藝文活動，同時做社區服務。

普連茲老爾伯格區是個充滿多元文化、多族群的區域。這一帶的啤酒廠有十多家，因此酒館林立，有豐富的國際性、前衛及次文化活動。啤酒廠的再利用也以結合藝術與社服，創造城市文化為方向。普費佛附近有著名的文化釀製廠(Kulturbrauerei)，再利用作為藝文中心，但文化釀製廠由信託公司取得產權後，再利用計畫充滿了商業考量，失去原來空間的理想性，而且原本的經營團隊也只取得至2011年的使用權。普費佛協會在多年的努力經營下，不斷遊說，終於獲得政府協助，於1999年成立普費佛基金會(Stiftung Pfefferwerk)，取得酒廠產權。基金會再將土地租給專為整建規畫而成立的普費佛開發公司，給予九十九年建設權，正式展開規劃工作。

（二）、規劃內涵

普費佛酒廠基地面積13,504 m²。再利用規劃的信念是：「透過多種不同用途，讓這裡成為溝通、互動的場域，打破傳統的工作/社會/藝術/科學分野。」因此再利用規

劃以藝術文化、社區服務設施為主，但為經營考量，也讓服務業進駐。文化方面，包括展演設施及藝術家工作室；社區服務方面，有聯合辦公室、多語幼稚園、家庭諮詢服務處、青少年緊急安置中心、就業培訓；服務業有新媒體、休閒健身、餐飲旅館等。整個再利用建築經費約需八億台幣，因此得一邊招商，一邊整修。團隊找了年輕、對處理產業遺構有經驗的建築師高瑞(B. el Khoury)及菲伯與克伯(Faber& Krebs)來設計。計畫保留舊建物的樣貌，以及在大戰中被炸燬的廢墟，並以空橋連接其他建物。新加入的構造以鋼骨和石材為主，和舊建構形成對比。

這個再利用案很值得學習的地方，在於它透過草根力量的運動過程。從一毛錢都沒有，到取得空間，找到營運方向，自己規劃、招商、找建築師規劃，一切都操之在我，而不失其理想與堅持，將這裡會成為柏林重要的國際藝術及社服中心。(徐國訓，2004)

四、德國柏林-文化釀酒廠

(一)、歷史背景

文化釀製廠原是德國著名的舒海斯(Schultheis)啤酒製造地，也是世界上最早工業化、最大、最現代的啤酒釀製廠。它在1842年原本只是一個柏林藥劑師成立的小啤酒廠兼酒館，後來賣給舒海斯。舒海斯以自己的名字做為酒名銷售啤酒而聞名於世。1864年，舒海斯又把酒廠及酒名一起賣給羅西克(Roesicke)家族，後來由於都市計畫變更，廠區得以擴大。1889年，啤酒產量大增，整個廠區才重新規劃設計。

到了1920年，舒海斯和巴辰赫夫(Patzenhofer)兩大啤酒廠結合，上市股票，成為全球最大的淡啤酒釀製廠，員工約有五千名，在此啤酒廠工作的就有六百位。二次大戰時，廠房機能丕變；啤酒廠被指定為軍需工廠，多國戰俘在此協助運輸等工作；有防空功能的地窖，也讓德「β風根電子公司(Telefunken AG)製造軍需品；1945年戰爭結束前，司令部移防至此，庭院裡住了F許多逃兵和平民。當德國戰敗時，這些人掛起白旗，由平民作為談判代表，才使建物不至於被摧毀。戰爭一結束，老百姓搶搬廠內儲藏的物資，啤酒廠深達54-80公尺的井，在缺水時甚至成為供水的源頭。

戰後啤酒廠屬於東德轄區，為人民所共有。雖然啤酒恢復生產，但由於設備的高耗損，以及金朵(Kindl)啤酒的新式設備，已足夠供應東柏林地區的需求；因此1967年，有百年歷史傳統的啤酒釀製廠終於結束營運。在拆除機器後，各種機構都紛紛搬遷進駐，如馬克思傢俱廠(Mobel-Max)等。1970年，這裡開始舉行青少南藝文活動，1978年，釀酒廠被指定為古蹟。在兩德統一後的1990年，由信託公司接管此項不動產。次年，文化釀酒廠協會成立，持續在此舉辦青少南年活動。之後由文化釀酒廠協會、音樂協會、工業及常民文化基金會及法藍茲俱樂部公司等團體，共同成立合作公司，長期租用此地。

(二)、規劃內涵

啤酒廠的所有權處理一直很棘手，由於建物需大量整修，又有文化釀酒廠公司的長期租約，因此信託公司兩度公告出售此地，都乏人問津。1995年，終於由TLG信託公司接手，成為此不動產的擁有者和經營者。1996年，在柏林市長協助下，文化釀製廠公司與TLG信託公司也簽署至2011年的使用合約。1997年，TLG以一億馬克，將此地整修為文化藝術及商業中心。

(三)、營運型態

TLG 的整修計畫，主要為保留十九世紀工業建築的特色和原有的啤酒生產設施，為了開發的經濟效益，它以藝文團體經營的特色為基礎，再規劃包括餐飲、超市、工作室、電影院、辦公室、展覽廳、小舞台、自釀啤酒的花園酒館、停車場等。

整建後使用面積從原來的25000 m²，增加為41000 m²。文化釀製廠公司繼續經營既有的文化設施，約7500 m²，其他都以招商或承租方式處理。計畫中比較具爭議性的，是座容納1800 個座位的電影院。居民們原本十分反對，認為會為安靜的住宅區帶來太大的衝擊。但由於電影院的設置是整個改造計畫的資金主要來源，後來經過協商，並簽署法定公約，才於1998 年秋得到整修的許可。

2000年整修完成的文化釀酒廠，從一個非主流、公益的文化活動中心，變成一個雅緻的文化商業中心，雖然也別具特色，但經營權在開發公司手裡，未來民間公益團體撤出後，更傾向商業取向將是不可避免的發展趨勢。（徐國訓，2004）

五、德國漢堡：搖滾工廠FABRIK12

(一)、歷史背景

位於德國漢堡市阿托娜(Altona)地區熱鬧商業中心的FABRIK 工廠，是漢堡把舊工廠再利用作為另類文化中心的先驅，舊工廠原是個有一百五十年歷史的機械工廠，於1971 年被發現廠房閒置後，地方開始積極再利用為搖滾、爵士、古典等各類音樂會舉辦的場所，到現在已經有超過三十年的再利用歷史；後來FABRIK 雖然不幸於1977 年遭大火焚毀，但最後在企業與地方民眾的支持下，決定進行原樣式重建。

(二)、規劃內涵

現在的工廠空間和原來一樣屬鋼筋混凝土造的建築，因為原來是作為機械工廠使用，所以內部空間相當開闊，迴廊圍繞著挑高三層樓的中庭，中庭的空間便作為舉行各類音樂會的地方，有表演舞台和專業的燈光音響設備；一、二樓迴廊部分是酒館，提供餐飲服務，三樓則為辦公室使用。由於工廠除了靠音樂會的舉辦外，也出租空間給各類喜慶宴會、商品造勢宣傳活動的舉行，藉由演出與租金的收入便可以維持四分之三的營運開銷，其他的部份則靠文化局補助。

(三)、營運型態

然而這一個搖滾工廠雖以現代音樂的表演為主，晚上可能是音樂震天價響，觀眾飲酒作樂跟著音樂一起瘋狂的地方，但白天這裡可搖身一變為提供Altona與Ottensen 地區兒童、青少年活動的文化中心，開設免費的繪畫、陶藝、攝影、電腦等才藝課程，也提供作為學生課後輔導的場所。此外，工廠後方的小型花園農場，培養小朋友植栽、生態的觀念，未來在這個小農場的附近將會有一個生態中心(Oko-Zentrum)的出現；FABRIK 的假日則有社區跳蚤市場的活動，如此充分利用空間，結合前衛、當代、流行音樂與提供社區服務功能的作法，相當值得在進行閒置空間活化時的參考。

在營運機制方面，FABRIK 未被指定為文化資產，所以在再利用的議題上有較大的發揮空間，因此由私人公司來作為推動經營的主體，比一般公部門在推動上更具彈性與創意。由於FABRIK 被私人經營的相當成功，不只成為漢堡市人人皆知的流行音樂工廠，

也帶動了漢堡再利用舊產業的風氣，使得老建築頓時成為炙手可熱的空間；另一方面也促使公部門去擬定更彈性的古蹟活化利用政策，並制訂減稅措施吸引產業如媒體、電影、旅館等進駐，讓更多因為空間特色、歷史軌跡的場所，都能成為漢堡優良的形象與賣點，進而提昇漢堡的文化品質。（楊信洲，2006）

六、溫哥華·葛蘭湖島(Granville Island)

葛蘭湖島的地標是公共市場，場內的料理食物及生鮮美味是吸引大眾的目標。島上有陶藝雕刻及玻璃工藝品店，有書店藝廊及獨特的服飾商家聚集，並有知名餐廳咖啡店及大眾取向的海釣博物館、模型船博物館、模型火車博物館；最富藝術氣息的當屬艾茉莉·卡爾藝術暨設計學院(Emily Carr Institute of Art and Design)，是溫哥華最著名的藝術人才培養學府，除附設藝廊外，尚有推動當代前衛藝術的單位- 史考特藝廊(Charles H. Scott Gallery)。再深入探訪其間奧妙，還會發現駐村的藝術家工作室、戲劇院就座落在寧靜的巷道旁。

(一)、歷史背景

葛蘭湖島位於加拿大溫哥華市中心地帶，在十九世紀末是工業用地，屬於鐵工及鋸木業等大型廠房的聚集地。在二次大戰後鐵工及鋸木廠房逐漸蕭條，工廠多半紛紛外移至郊區，該地漸漸成為停放廢棄船隻的破舊船塢。

(二)、規劃內涵

溫哥華市當局提出市政發展計畫，認為工業用地存在於城市的市中心，加以工廠均已外移，因而研擬改建葛蘭湖島的計畫。葛蘭湖橋正下方的葛蘭湖島，實際上是三角洲地帶，地面積佔有15.2公頃，約是台北華山藝文特區(7.2公頃)兩倍大。

1. 功能定位規劃：在發展計畫中表明要以藝術、人文、娛樂及大眾性的綜合取向為主軸，創造適合民眾前往的都會藝文樂園。島上主要包括公共單位、商家及藝術工作者的進駐，規劃方向主要是依葛蘭湖島重建計畫，以藝術取向為基礎的發展方向。商家型態除公共市場及美食咖啡吧外，商店多數皆以工藝與設計類為主，包括陶藝、玻璃、木工雕刻、繪畫及飾品設計等相關領域，以造就整個島上的藝術氛圍。此外，藝術家及工藝家的進駐則是主要重點項目，工作室及工藝工房的規劃均屬計畫要項。

2. 外觀型態規劃：在葛蘭湖島的改建規劃，仍保留原有工業用途的特色，外觀上建築物維持鐵皮、灰泥及木造的型態，色調皆以紀念葛蘭湖島前身歷史的工業特色為設計主軸，不論是商家或藝術工作室，在建物外觀均是型態一致的廠房，包括艾茉莉卡爾藝術學院的外觀設計，亦遵照上揭外觀型態規劃原則。

3. 用途配置規劃：除再利用的建物設計具有一致性，島上各單位空間面積亦受控制。在空間配置的規劃原則，一樓為開放民眾進入參觀的空間，而管理部門辦公室則在二樓以上。在空間用途採行複合使用的方式，實際運用面積以公共及學術機構佔最高比例，其中係以藝術學校為主，包括艾茉莉·卡爾藝術學院及專為兒童青少年成立的天才藝術傘表演學校；其次是依葛蘭湖臨

海及歷史屬性所規劃的航海市場，提供私人船舶停靠維修，並提供航海課程及紀念品店；再依序則是藝術及工藝空間、工業用地、公共市場、辦公室、表演場地及餐廳娛樂

等用地。

（三）、營運型態

葛蘭湖島發展計畫在1979年正式開放，由公私部門及非營利法人團體共同參與打造，以自行開發或出租予進駐廠商及團體的方式，讓財務運作達到自給自足，並在加拿大貸款及房屋局的管理下，有一套明確的運作方法。複合使用下的管理單位，明確的釐清整體空間使用情況及各自的功能定位，其綜合使用的比例分配，被視為葛蘭湖島成功的關鍵因素。

（四）、經驗論述

老舊閒置空間再利用，是都市發展過程普遍面臨的問題；活化死寂的空間或促其產生新的意義，亦最具挑戰性。研究者綜觀溫哥華葛蘭湖島的重建發展經驗，論述如下足資借鏡之處：

1. 功能定位明確：發揮複合式使用的最大功能，從空間整體屬性定位到實際功能的運作，均有明確而有效的方法。
2. 經濟自給自足：經由商業運作而能自給自足，是該方案最大優點，為政府帶來極大的稅捐收益。
3. 以藝術開創觀光契機：葛蘭湖島充滿藝術氣息，成為老少咸宜的休閒勝地，為觀光旅遊開創生機。
4. 落實藝術教育意義：葛蘭湖島的藝術學院，讓藝術家、學生與群眾產生更緊密的交流，相互激盪出更多生活及創作的靈感，實現藝術教育的真正意義。
5. 成功塑造多元形象：非僅保留工業前身的外觀特色，並營造出當地嶄新風貌，使其躍升為溫哥華的地標，兼顧理想與實務的運作方法，堪稱閒置空間再利用的典範。（黃水潭，2003）

七、紐約·南街港(South Street Seaport)

紐約南街港特區主在實施海港更新計畫，藉由適當的密集商業活動，以保護歷史建築並使其重獲新生。期能透過海港更新計畫的管制與推動，以整合商業區的有效開發，進而達成促進經濟發展、改善都市設計、提升生活品質及史蹟保護等多項目標。

（一）、歷史背景

南街濱水區在十八世紀開始成為曼哈頓的主要港口，買賣交易是其主要命脈，在南北戰爭時仍是紐約的海上貿易中心。直至1860年代，蒸汽船取代帆船後，港口逐漸失去昔日繁榮；港口古老建築面臨被拆除之際，當地民眾組成小團體力圖挽救，結合已在當地建築私佔工作室的藝術家，並融入自1823年即存在該地區的美國最古老魚類批發市場—福爾頓魚市的特色，在1967年經由紐約州政府指定為非營利的教育機構，成立南街港博物館，並開啟後續的海港更新計畫。該館整修倉庫、商店、帳房及帆船等，以期成為大型的海上博物館；其發展宗旨並非在將該區凍結成十九世紀的翻版，而是要將南街的氣氛重新創造成道地的「船街」。

（二）、規劃內涵

南街港與海港市集有限公司共用曼哈頓布魯克林大橋以南融合新舊建築的全國性歷史

特區。此一博物館與商業空間並存的開發方案，確實保存了十九世紀海港的風貌，呈顯南街港對促使紐約成為世界貿易中心的歷史意義。

1. 功能定位規劃：紐約市政府許可南街港博物館可藉由政府的土地徵收權，取得所需要的地產；市政府顯然是要藉都市更新手段以保護該地區，而不是拆除清理，因而擬定分區管制條例及分區獎勵辦法，鼓勵保存歷史性區域及具有特色的鄰里社區。整體計畫位址是在曼哈頓布魯克林大橋以南，一塊融合新舊建築的全國性歷史特區，由南街港與萊斯公司創立的海港市集有限公司共用；計畫內容涵蓋四個街廓的複合計畫，地點就在東河(East River)、水街(Water Street)，比克曼(Beekman)與約翰街之間。整體的功能定位，是希望藉由文化與商業的混合，以保護舊有建築物；以經營歷史博物館的策略，去經營附近的整體地區。

2. 規劃內涵：南街港計畫資金高達約三億五千萬美元，資金來源有八成以上是取自私人單位；只有不到二成的資金，是由公共部門支出。龐大的開發費用主要投注於建設經費，包括海港廣場辦公大樓；雀門鴻區出租辦公空間及零售店的施工，博物館出租辦公空間及館區內部的更新，開發多重幕劇院，改善福爾頓魚市及市場、碼頭商場、濱水街景等相關改善措施。

3. 用途配置規劃：紐約市政府取得了美國住都局所撥發的都市開發活動補助金，建造十七號碼頭及進行街廓結構的改善工事。紐約州政府透過所屬的都市開發公司，負責更新雀門鴻區及其周圍整個街廓，並在南街與柏林斜台的轉角建造新大樓，完工後的空間租給博物館，博物館再把大部分的地面層分租給萊斯公司。市政府預算局批准此一土地使用計畫，而博物館則展開與市政府反覆協議租約問題，以便再分租博物館所屬空間給萊斯公司進行商店出租與管理，其間協議過程繁複，惟仍能圓滿完成。

(三)、營運型態

海港博物館的營運推展，得自於多方面的財力支援，若無萊斯公司的參與，博物館幾乎無法直接或立即取得營運資金。每一處商場空間的開發，皆在為海港博物館賺取大量利潤而設計，萊斯公司以每平方呎3.5 美元向博物館租借空間，再從該租金或轉租所得租金中提撥15%給博物館；另在扣除營運消耗支出及萊斯公司投資利潤後，由博物館與該公司公平分享商業營收利潤。紐約南街港特區計畫的真正所有權人，是紐約市政府及州政府；而該特區的戶外公共空間維護費用，則是由博物館與萊斯公司各自分擔一半，無須政府預算支付；且博物館在該計畫的租金收入，應以每平方呎2.4 美元的計算總額，依次平分給紐約市政府及州政府；租金收入若超過該額度，則由紐約市政府及州政府分得二成，所餘八成歸由博物館所有。該計畫在1981 年時，博物館全年預算只有40%是營收所得，有六成經費全需仰賴外界捐款；到1991 年時，博物館全年預算當中有高達80%以上的經費，是來自該館的營運盈餘，其餘經費是靠會費收入及外界捐款。

(四)、經驗論述

博物館結合商業化的營運方式，很難認定是正確或錯誤，抑或是個美麗的錯誤？海港區古老建築的磚瓦，早已浸蝕在商業的物化中，很難回溯到十九世紀的純實；而現今的商業營利方式，更難能有十九世紀買賣交易的細緻與親切。紐約南街港特區的計畫，期待呈現出全美國最好的文化組織與私人開發者間的互動關係。研究者綜觀南街港特區經

驗，論述如下足資借鏡之處：

1. 文化功能與商業開發相結合：由於特區豐沛的商業經營利潤，博物館營運經費及特區公共空間的維護經費，均能自給自足，減輕政府財政負擔。博物館負責塑造歷史特區的困境，已不在於經費的問題，而是在面對海港區商業日益繁榮的同時，仍然保有經營博物館的初衷，堅守博物館原有的文化功能；讓地區的歷史特色，能長久地與商業綜合開發型態相結合。
2. 文化組織與私人開發者的合營：紐約南街港特區計畫，呈現出文化組織與私人開發者間的公私協力互動關係。雖然力主保存歷史的人士，難以認同商業招攬顧客的方式，但在購物或餐飲之間，卻亦能淺嚐到真正屬於海港歷史的況味，使出租商店與辦公室的經營利潤大幅成長；而都市鄰里更無法自外於所處的社會環境與群眾，而獨立永續存在。
3. 歷史意義與地區商機的功能競合：為維持博物館展示歷史意義的功能，博物館管理單位則發展多層面的活動計畫，企圖讓遊客瞭解海港區不僅是購物的天堂，更有比購物更值得遊覽的特點，維護海港區的歷史整體感。為期兼顧保存歷史感及商業營利的不同目標，雙方目標的代表者博物館與萊斯公司，不斷透過協調以發展出一套街景計畫，期能使街區熱鬧而又能尊重附近地區的歷史整體感。（黃水潭，2003）

八、澳洲·雪梨戲劇公司(Sydney Theatre Company)

地屬澳洲新南威爾斯省政府的碼頭倉庫，是廢棄多年的舊碼頭區，經過雪梨戲劇公司(Sydney Theatre Company)的活化營運，讓碼頭倉庫變成藝術搖籃。

(一)、歷史背景

雪梨戲劇公司成立於1978年，是非營利組織，亦是雪梨當地最大戲劇公司，不僅演出經典戲碼，對新創作亦相當重視。整個碼頭倉庫區地屬新南威爾斯省政府，碼頭倉庫以便宜的租金租給雪梨戲劇公司做為藝文使用。

(二)、規劃內涵

雪梨戲劇公司是透過政府有遠景的規劃，將閒置廢棄多年的舊碼頭區，以低廉租金讓民間機構再利用為藝文空間。

1. 功能規劃：舊碼頭地區相當接近商業區，周邊是碧海藍天海鳥翱翔的海景，漫天搖曳的贊助廠商旗幟隨風飛舞，而企業贊助商的旗幟如同藝術品般的尊貴；呈現出融合廠商贊助的戲劇及攝影藝文展演空間特色。
2. 規劃內涵：雪梨戲劇公司每年製作二十齣戲劇，其中約有十一齣是屬於教育性實驗節目，另尚有澳洲當地相當盛行的政治諷刺喜劇。進駐的表演團體包括雪梨舞蹈團、莎士比亞戲劇公司及雪梨藝術季等製作單位。每年會推出四個新製作，共約演出一千場，演出地點包括雪梨歌劇院及現有小劇場；對於澳洲的當代創作十分重視，亦會固定預算補助澳洲原住民的藝術創作。
3. 用途配置規劃：戲劇與攝影是藝術空間的兩大主軸，舊碼頭區左邊是展出攝影作品的藝廊，右邊映入湛藍海景；空間配置更亦融入餐飲空間的規劃，舊碼頭區前方規劃一間二百七十度觀看海景的現代餐廳，提供觀眾一個與心靈對話的靜謐空間，一個與藝術親近甚且相依相隨的地點。

(三)、營運型態

碼頭老倉庫再利用為藝文展演中心，在安全顧慮下每年需投入大筆維護經費，除維護場內安全，並需定期更新走道及防火設備。雪梨戲劇公司全年預算共計約新台幣三億三千萬元，其中公部門包括澳洲政府文化部及藝術理事會共補助二億九千萬元，約佔總經費的90%以上；其餘收入來源則包括票房、贊助及餐飲。雪梨戲劇公司採會員制，設有董事會，由藝術總監負責節目安排，行政總監負責演出運作，並設總經理以負責與演員簽約及票房行銷；全職員工共六十四人，分為管理、演出、行銷及單獨成部的紀念品商店管理部門，並致力於開發企業贊助及前台服務；其他包括演員、編劇家、作曲家等則均採合約制。由於票房收入不敷成本支出，政府以免收租金的方式企圖挽救，期能協助降低成本，以恢復正常運作。但政府難能無限期贊助，則該公司若未能與社會產生正常供需關係，自難有永續經營的可能。

(四)、經驗論述

由於舊碼頭地區相當接近商業區，亦有財團極力爭取變更土地用途為商業使用。目前澳洲新南威爾斯省政府已與建商達成協議，同意將該區轉為商業區，但建商必須配合出資為政府蓋一座約八百五十人的新劇院，屆時政府補助款將會逐年遞減，而該公司必須以表演廳為生財工具，在場地經營上獲得盈餘，以求永續經營。研究者綜觀雪梨戲劇公司的經驗，論述如下足資借鏡之處：

1. 永續經營是空間再利用的高難度挑戰：雪梨戲劇公司曾出現極嚴重財務危機，遭逢入不敷出的困境下，由政府免除租金予以協助，但政府財政日益困窘，依靠公部門補助終非長久之計。
2. 藝文空間營運應切合社會供需：票房產生入不敷出的現象，代表雪梨戲劇公司與民眾戲劇需求，並未產生正常供需關係，隱藏長期經營危機，空間營運確應掌握藝文市場供需狀況。
3. 公私協力與融入商業概念的經營模式：藝文空間由公部門與私部門協力建構已成趨勢，新南威爾斯省政府業與建商協議變更為商業區用途，並由建商出資興建大型劇院，足見採行多元化營運策略以增加盈餘，已是藝文空間永續經營的方向。(黃水潭, 2003)

九、倫敦·圓房子(Round House)

倫敦昔稱霧都，非因氣候陰雨縹緲得名，而係工廠林立導致環境污染使然。但在泰德模式的成功啟示下，86觸發舊建物新生命的連鎖反應，而原有老舊工廠在舊建物再利用的潮流中，成為倫敦發展當代藝術得天獨厚的絕佳主角。

(一)、歷史背景

舊建築物改裝為展覽場，是倫敦非營利展覽場所的特色。圓房子位於倫敦北邊，該區域在1970年代是嬉皮及街頭藝人聚集的大本營，目前則是最時尚的街頭市集，充斥著新舊雜陳的衝突美感，吸引酷炫打扮的年輕人聚集，爭奇鬥豔的商店招牌與假日洶湧的人潮相映成趣。回溯圓房子建造的年代是在1846年，當初是倫敦的小火車維修廠，地下層曾被短暫使用為馬廄停車場，建築物是雙層圓形架構的磚造結構，環形支柱圍繞出劇場的宏偉氣勢。在1946年轉租為展演場所後，其間二十年來堪稱是音樂戲劇的重

鎮；其後因募款問題而在1983年被迫關閉，建築物廢棄多年並面臨被拆除危機。

（二）、規劃內涵

圓房子因地理位置上佔有人潮多的優勢；建築外觀及深濶空曠的內部空間，更呈現建築的稀有特色，未來展望是綜合藝術，地下層集結為音樂、戲劇、美術及複合媒材的工作室；有關營運管理的重責，則由一群年輕專家所組成的青年組織加以承擔，期能激發年輕人口參與藝術創作，並發展適合年輕人的文化工業。

（三）、營運型態

為保存圓房子歷史建築物，倫敦市成立「圓房子信託組織」，力主保留此棟奇特造型的建築物，期能專供年輕人文化教育場所使用，為利後續營運，更以募款方式開放供展覽、表演或電影使用，甚或私人宴會及授獎儀式均可承租，預計將募款約新台幣一百二十億元，成為培植新生代藝術家的專屬文化空間。

（四）、經驗論述

房子原是廢棄的小火車維修廠，在地理位置上佔有人潮多的優勢；在建築外觀上更呈現建築的稀有特色，不再是純白牆壁的方塊屋，短期內躍升為當代藝術的最愛，當是無庸置疑。綜觀英國圓房子案例的經驗，論述如下足資借鏡之處：

1. 培植新生代藝術人才的專屬文化空間：圓房子再利用的案例，凸顯出英國對藝術人才的長期培植關注，實為提升藝術文化不可或缺的重要元素；對於以政策長遠規劃的觀點，設置一個專屬年輕群體自行管理營運的文化空間，對於閒置空間再利用的方案規劃，甚或是整體文化政策的研擬，均值得參考與學習。
2. 藝文空間在軟體及硬體的完整結合：圓房子案例係以建築物的特色，決定空間使用用途；結合年青人聚集的環境特色，以決定再利用空間的使用主體。顯現英國舊建物再利用的成功模式，非僅在對舊建築歷史意義的重視，在規劃再利用的藝文空間時，對軟體及硬體完整結合的堅持，自當是英倫新藝術躍進國際藝術舞台的利器。
3. 成立保存歷史建築的信託組織：圓房子案例在後續營運的考量，透過場地承租以進行募款，進而成立專屬的營運基金。非僅能使歷史建築的保存原始風貌，更能使再利用的藝文空間，得以有永續經營的機會。（黃水潭，2003）

十、舊金山·由巴布那公園(Yerba Buena Gardens)

位於舊金山中央街廓東側的藝術文化中心，將提供藝術家與觀眾一個具有美術館品質的畫廊及展覽空間，一處供戲劇、音樂及舞蹈使用的戲院，一家錄影帶及影片的戲院，還有一間可供許多特殊活動使用的多元化會議廳。該中心計畫與整個舊金山市多元、成熟的藝術社區合作，其所展示的節目及活動，則是以小型的藝術組織及獨立藝術工作者為主。

（一）、發展背景

由巴布那中心(Yerba Buena Center)是舊金山早期的名字，邊界是從市場街的東南延伸至哈里森街(Harrison)，以及從第二街往東南延伸至第四街。該地區的87英畝土地上，混雜衰敗的兩層或三層樓房，居住低收入的家庭及各類種族的人們；雜草叢生的旅館住著退休的單身人口與流浪漢；當舖、酒吧、貧民窟教會及斑駁的商業與工業建築。

在大部分的街廓裡，家庭住宅與工廠、倉庫、車庫等擁擠地毗鄰而居，狹窄的巷弄與街道為繁忙的貨車交通，帶來運輸及安全上的危險。在建築上值得稱道的是紅磚蓋成的聖派崔克教堂，以及位於傑西街(Jessie Street)上的一座太平洋瓦斯電力公司(Pacific Gas & Electric Company)，是具有純藝術風格的電廠，而該電廠已劃為保存區而不復使用。

(二)、規劃內涵

舊金山市政府在1966年提出的由巴布那中心原始再開發計畫，市府規劃者咸信整頓該地區就可去除不健康的居住環境，並發展出新的商業使用。再開發方案得到當地報紙及市民團體的支持，認為此舉能將危險的貧民窟，改善為引人入勝且有利可圖的商業地帶。最初估計預算為790萬美元，其中市政府負擔260萬元，其餘經費則由聯邦政府補助。由巴布那的中央街廓有兩項優點，其一是靠近市中心區商店及金融區，其二是易於接近兩套舊金山的大眾運輸系統。由巴布那公園計畫的主要目標，就是讓該地區擺脫貧民窟的形象，而其目標可以藉由提供文化設施及休閒設施，進而吸引的專賣零售業者來達成。由巴布那公園計畫是由舊金山重建局及聯合開發事業團體所執行。聯合開發事業團體包括四個公司集團。在面對市場街的街廓，開發案涵蓋辦公大樓、四十棟以市價出售的合用公寓及一家1500個房間的旅館；由地下通道連接至會議中心及環繞著市集廣場散置的商店與餐廳，這個廣場最初原是維多利亞時代的聖·派崔克教堂(Victorian-era St. Patrick's Church)及一個由舊電廠改裝成農夫市場的所在地。聯合式的規劃過程，由政府的再開發機構及舊金山全體的藝術團體共同參與；強調文化設施的重要性不僅關繫著自身利益，同時亦是整體計畫的催化劑。

(三)、營運型態

文化中心的構想，被譽為能真正活化由巴布那公園的創新手法，亦即能成功地吸引人群到新開發地區；亦被認為是未來舊金山培養有抱負的藝術家及演員的搖籃。然而有抱負的藝術家卻經常走在時代的前方，很難會有追隨者；而在由巴布那靠著公共補助來維持營運的設施，也無法吸引大量的群眾前來。負責經營由巴布那公園的非營利組織，必需在經過核准的目標聲明書中，特別強調將以能吸引最多人造訪由巴布那公園，同時又能兼顧提升藝術水準的方法，進行文化中心的管理營運。為達成此等看似自相矛盾的計畫目標，尋求有靈感的管理者，成為計畫成功的決定性因素。目前需仰賴一個有能力的非營利仲介組織加以制度化，以確保由巴布那的藝術不是營利的櫥窗展示，更不是為了增加舉辦表演或展覽活動所帶來的稅收。

(四)、經驗論述

舊金山由巴布那公園計畫的藝術文化中心，提供民眾高品質的多元化藝文空間，研究者綜觀案例的經驗足資借鏡者有：

1. 由公私部門聯合推動的藝術社區：由巴布那公園計畫是由公部門出資，經由公私部門聯合式的規劃，而由非營利組織經營的整體社區改造計畫，呈現多元參與的特色。
2. 兼具理想與實際的計畫目標：由巴布那公園計畫管理營運的預期目標，特別強調要能吸引最多人造訪的實務性目標；又能兼具提升藝術水準的理想性目標。
3. 強調多元的藝術社區合作：由巴布那公園計畫與整個舊金山市多元而成熟的藝術社區

合作，所展示的節目及活動，則是以小型的藝術組織及獨立藝術工作者為主。(黃水潭，2003)

十一、德國都會主題公園(Duisburg)

德國都會主題公園計畫，結合了北萊茵西發冷邦政府、杜易斯堡市政府及市民團體的力量，配合整體景觀公園的構想，改建原有的工業地景暨串連全區景觀，目標是為改善一般人對魯爾區杜易斯堡市老舊鋼鐵工業區的印象。透過景觀公園以強固歷史記憶，呼喚歷史族群的自尊，改善在地人對所在地區空間及人群的印象，所呈顯的正是德國的社區總體營造方式-以居民來改變居民(Change with the people for the people)的長期經營。都會主題公園不是傳統的公園，而是以老舊的工業地景作為新公園的基礎，發展出杜易斯堡景觀公園前所未有的形式；公園活潑的設計，嘗試以各種可能的造景想像，創造從鋼鐵廠蓋起來的景觀公園。

(一)、發展背景

「老鐵新綠」是德國人對即將在杜易斯堡市北邊誕生的景觀大公園的想像。都會主題公園佔地約200公頃，原為德國鋼鐵公司Thyssen高爐煉鋼的廠房，在第一次和第二次世界大戰中承擔德國船艦、坦克及大炮等所需鋼鐵的生產任務，在五〇至六〇年代繼續承載德國戰後的經濟奇蹟，至七〇年代逐漸喪失競爭力，終在1985年停工熄火，淪落為一片巨大的工廠廢地；像一隻火龍，不再噴火，熄滅的工廠也剝奪了賴以維生工人的生機。杜易斯堡有高達23%的失業率，產業再發展的訴求，解決失業所帶來的社會問題，改變一般人對重工業魯爾地區惡質的想像，基地更新改造肩負著巨大的任務，而將停工的煉鋼廠改建為公園，則是極富想像力的高度挑戰。在以保存為主要規劃設計的前提下，原有的特殊歷史意義的環境特色，足以創造出令人驚奇的效果。

(二)、規劃內涵

舊工廠起重架的高牆，改建為阿爾卑斯山攀岩訓練場；舊的煉鋼廠冷卻池，改建為潛水訓練基地及水中世界。電視公司經常將公園當成第一級的外景場；而曾經是昔日是工廠工人的附近居民，則可以用全新的經驗來體驗過去的歷史，在新公園散步時，與鄰居閒聊高爐煉鋼廠房的過往種種。公園並未被大刀闊斧的改建，也鮮有人為附加的建設，從工業工廠的廢墟，轉化成自然生態保護的領地，保留原始風貌是最高原則。不論煙囪高爐或低矮的款冬灌木，都舉目可見；幾年前仍是生龍活虎的鋼鐵廠用地，隆隆的鋼鐵澆鑄聲猶在耳際環繞，現已讓抽長的樺樹群所佔據；先前鐵沙儲存處，長出熱帶雨林的植物，成為此區特殊的植物景觀；而高爐剩餘的八噸重方形鐵塊，被藝術化的安排成鐵鑄方陣。都會主題公園在進行規劃第一個階段，舉辦一個國際性的競圖，共有五個國際規劃團隊受邀進駐基地，以六個月的時間，透過對地方居民公開而集體合作的過程，在當地陳述未來發展及造景原則的整體構想；由委員會評估這五個規劃構想，並建議以景觀建築師Peter Latz的構想為主軸，委託進行第二階段的規劃，而Latz規劃案的中心構想，並非再給公園新的東西，而是要對所有現存事物進行謹慎而周到的處理，作為規劃設計開展的基礎。Latz將鋼鐵廠想像是隻神話中的噴火巨龍，巨龍不噴火並非代表死亡；想像巨龍被降服，親善的讓人們環顧及觸摸身軀，進而爬上牠的背脊。透

過神話般的想像，除去了過去生產殺人武器的罪孽，也褪去了屠殺異己族群的歷史烙印及發動兩次大戰的事實。

規劃的結果在公園現址公開展出，透過多向度及多層次的動員，展出目的是要讓地方居民瞭解、認同及參與；而Latz 的設計案亦於1991 年在市議會全數通過。綜觀Latz 計畫案能得到全民支持認同的原因包括：

1. 設計案謹慎周延地面對工廠的過去，依據既有特性作為設計標的；保存歷史空間，透過歷史記憶呼喚居民對公園的認同。
2. 過程式的改善及更新，讓市民參與公園改建；逐步的開發過程，讓市民參與每個行動，讓公園成為市民共同創作的公園。
3. 過程式的規劃，逐步提出部分的開發案，使現階段及後續財政支出，能精確預估並能明確核算。

（三）、營運型態

都會主題公園逐步的成長，沒有政治人物的偉大意志。州政府前後投置工程費六千萬馬克(約新台幣十億元)，開發的結果悉歸市民使用。每完成一個部分，隨即開放使用；逐步的實證效應及修繕，而非等到全部完工驗收後，再大肆動員剪綵啟用。參與計畫案規劃的同時，成立「北公園利益共同體」的組織，該組織包括許多協會及個人，包括個別的市民、附近居民、當年工廠員工及歷史研究者等個人；亦有阿爾卑斯山登山協會、狼狗協會及工業歷史學會等各式各樣的社團。該組織同步辦理許多活動，並共同參與規劃及營建的過程，由於這些自主參與的地方居民及團體的協助，都會主題公園達成了不可能的任務。

（四）、經驗論述

1. 以保存原有特色為規劃的前提：都會主題公園保存原有的特殊歷史意義的環境特色，並謹慎周延地面對工廠的過去，經由保存歷史空間，透過歷史的記憶，呼喚居民對公園的認同。
2. 以漸進式的規劃帶動社區居民充分參與：透過階段性的公園規劃過程，進行漸進式的改善及更新，讓市民參與公園的改建；並實施逐步的開發，讓市民參與每個階段的行動，讓公園成為市民共同創作的公園。
3. 區域利害關係人的參與協助：都會主題公園計畫案規劃的同時，透過地方居民及團體的共同參與規劃，並協助營建及辦理活動的過程，使都會主題公園達成艱巨的任務。
4. 透過興建與營運以增加就業機會：公園的整體營建與未來的經營管理，增加在地的就業機會；藉由政府技職訓練的措施，使長期失業者獲得工作機會，進而得以接受公園營建及未來長期養護管理的教育訓練。（黃水潭，2003）

十二、小結

國外案例的成功經驗能否移植國內，向是生態觀論者關注的議題。國外閒置舊建築再利用已有多多年經驗，借鏡國外實例及營運管理心得，以強化國內政策方案的推動，在實務上確有必要；但因國情環境差異，在參考國外案例的經驗時，實應審慎加予驗證。本節將歸納本研究揭示國外閒置空間再利用案例的規劃內涵及營運型態，以供國內方案

在規劃營運的參考；並論述國外案例足資借鏡的經驗，期藉他山之石，增進國內實施方案的成效。

(一)、掌握都市資產：

美國Brookings 研究院的Paul Brophy 與Jennifer Vey 等兩位學者在探討有關城市再生利益的議題上發表論文提出「掌握都市資產：都市土地改革的十個步驟」

(Seizing City Assets: Ten Steps to Urban Land Reform)；而其後John Kromer 則在所著《閒置空間的政策與實務：以巴爾的摩及費城為例》(Vacant Property Policy and Practice: Baltimore and Philadelphia)一書中將此十個步驟應用到巴爾的摩與費城的個案研究。

前述十個步驟包括：1. 要瞭解該地區的特性及和相關資訊，包括有那些空間可用；2. 要有整體規劃並以市集為導向；3. 需瞭解基層動態，因而執行計畫時要納入社區參與，亦即地方政府應與居民、社區協會及商號等共同規劃；4. 要讓政府有效率：地方政府的基本策略與步驟要有效率，人員接受良好的訓練，且權限與預算均很明確；5. 建立合法的且可行的再利用架構，利用政府的公權力取得閒置空間；6. 建立商機，使閒置空間擁有基礎建設，並以民間組織協助政府擬訂以顧客為導向的策略；7. 財務重整：在都會區實施再利用方案，要花費相當龐大的經費，應由多方面計畫取得經費，否則地方政府的財務將無法承受；8. 建立在當地的自然與歷史資產：古老城市有舊建築，配置現代化建築難取得平衡，因此以保存歷史為優先計畫；9. 對於處理需要搬遷的居民時，應採取先安置再搬遷的方式；10. 若要成功在執行時應面面俱到，應由各級政府、社區、居民共同執行，亦即要公私部門協力合作。由前揭研究可知成功的都市土地改革，是需要靠地方政府動員所有的資源，以回應閒置空間的相關問題。

(二)、國外再利用案例的規劃內涵：

空間展示應呈現在地文化的生活方式，是本研究探討國外案例在功能定位規劃的結論；對空間原始風貌的保存，則是在外觀形貌規劃的重點；而空間的複合式多元運用，已是用途配置規劃的共同原則。為期對國外再利用案例的規劃內涵有統整性的認識，特依功能定位、外觀形貌及用途配置等面向，加予歸納說明：

1. 功能定位規劃：

結合藝術與商業，展現在地文化特色加拿大葛蘭湖島重建計畫明定以藝術及休閒的都會藝文樂園為目標，以藝術取向為基礎的發展方向；紐約南街港計畫則屬於區域的整新，藉由文化與商業的混合，發展以博物館為中心的綜合商區，進而保護舊有建築物；而澳洲雪梨戲劇公司舊碼頭則融合企業贊助的力量，讓碼頭倉庫變成藝術搖籃；舊金山市政府主導開發由巴布那公園新商區，藉由文化休閒設施轉變貧民窟為商業地帶，強調以吸引觀光人潮及提升藝術水準為目標；綜上足見國外再利用案例大多是以藝術帶動商業為發展目標。將舊建築物改裝為展覽場，是倫敦非營利展覽場所的特色，圓房子已是倫敦發展當代藝術得天獨厚的絕佳主角；而德國荀格堡聚落計畫則是社區整體的更新，讓新建住宅具有老舊社區的美感，以展現原有礦工住宅建築的在地特色；另德國都會主題公園亦保存原具特殊歷史意義的環境特色，強化居民對整體社區的認同。綜上足見國外有關社區整體更新案例，係以展現在地文化特色為發展目標。

2. 外觀形貌規劃：

保存空間原有形貌，彰顯歷史意義葛蘭湖島的改建規劃，其整體形貌仍維持原有工業用途的特色，以保存建築前身歷史的工業原貌為設計主軸；而德國荀格堡聚落計畫新建住宅的設計與興建，則充分掌握原有的歷史紋理，對外部建築造型元素的整新，均與當地古蹟保護局協商決定；另紐約南街港計畫則是以藝術為中心的綜合商區，並強調整體街景的一致化；至於德國都會主題公園則強調不應再加新的東西，而要對所有現存事物進行謹慎的處理。綜上可知國外再利用案例，係以空間原貌為規劃開展的基礎，俾彰顯其歷史意義。

3. 用途配置規劃：

空間複合運用，開創周邊商機葛蘭湖島對空間用途規劃，採行複合使用的方式，而配置面積以公共及學術機構佔最高比例；紐約南街港則是以博物館為中心，再向外擴展為綜合商區；而雪梨戲劇公司在空間配置上，是以戲劇與攝影空間為兩大主軸，並運用部分空間設置以觀看海景的現代餐廳；倫敦圓房子則將主要空間用以發展綜合藝術，而地下層集結為音樂、戲劇、美術及複合媒材的工作室。綜上可見國外再利用案例在空間用途配置的規劃，係採複合式使用，運用多元化的藝文展演，以活化該閒置空間，進而開創周邊商機。

(三)、國外再利用案例的營運型態

藝文機構營運管理的型態，可歸納區分為公辦公營、公辦民營及公產民營三個型態。為期對國外再利用案例的營運型態有全盤性的瞭解，謹就本研究提列的再利用案例，進行空間藝術特色及文化行政條件的逐案檢視，納列前揭型態並予以說明：

1. 公辦公營：

再利用方案難有公辦公營的型態再利用為藝文空間的方案，自規劃設計至管理營運及維護的過程，皆由公部門主導，由政府獨立包辦軟體與硬體資源。此類營運型態欠缺民間主動參與，國內目前絕多數公立藝文機構均屬該型態，由於再利用方案的原始閒置建築，具有特殊歷史背景；加以在政策形成過程，即朝向運用民間力量的訴求。故而公辦公營的再利用方案營運型態，並未在國內採行；而在國外即便是博物館，亦已採行公產民營方式，再利用方案更難有公辦公營型態。

2. 公辦民營：

公辦民營的型態可分為兩種不同方式：其一是公部門進行硬體設施整建，再委託民間團體管理營運；其二是公部門擬定方案目標，公開甄選方案規劃構想，並出資委託民間規劃營運。

(1) 公部門進行硬體設施整建，再委託民間團體管理營運由公部門進行公有閒置空間及土地硬體設施修建，再以契約委託民間團體辦理軟體開發與營運管理。此類型態是由政府主導硬體建築設備的施作，俟整修完成後，再由政府編列軟體經營維護經費，委託民間團體營運。目前國內再利用為藝文空間的各項方案，絕多採行此類營運型態，例如台中二十號倉庫藝術空間即是；而本研究提列的國外再利用案例，並無此類營運型態。

(2) 公部門擬定方案目標，公開甄選規劃構想並出資委辦由公部門針對特定或合適的公有閒置建物或土地，擬定藝文發展方向後，公開甄選民間經營團隊所提出的整體閒置

空間軟硬體規劃構想；經公部門審議通過後，再由公部門出資以契約委託民間團隊進行閒置空間的規劃設計與營運；接受委託的民間經營團隊應依約定執行，並定期接受公部門的監督與考核。本研究提列的國外再利用案例中，澳洲雪梨戲劇公司的碼頭倉庫區地屬新南威爾斯省政府，政府以便宜的租金，將整個碼頭倉庫租給該公司做為藝文使用。雪梨戲劇公司全年預算約有90%以上由公部門補助；其餘收入來源則來自票房、贊助及餐飲。

3. 公產民營

公產民營的型態可依民間主動參與程度，區分為兩種方式：其一是公部門擬定方案目標後，提供空間由民間租用營運；其二是民間團體選定閒置空間後，主動向公部門提出再利用方案，經公部門審核通過後租用，並由該團體出資規劃與營運。

(1) 公部門擬定方案目標後，提供空間由民間團體租用營運由公部門提供特定的公有閒置空間，並擬定藝文發展具體目標後，以有償方式，將空間租給具備整體軟硬體規劃與經營能力的民間團體，再由民間經營團隊自行出資，包辦所有軟硬體規劃與經營，並定期接受公部門監督考核。

本研究提列的國外閒置空間再利用案例中，加拿大葛蘭湖島發展計畫是由公私部門及非營利法人團體共同參與打造，以自行開發或租給進駐廠商及團體的方式，使財務運作達到自給自足。

(2) 民間團體選定閒置空間後，主動向公部門提出再利用方案，經公部門審核通過後租用，並由該團體出資規劃與營運由民間經營團隊主動尋找適當的公有閒置空間，並向公部門提出空間軟硬體的再利用構想或發展方案，經由公部門審核通過後，再由民間團體承租，並出資包辦軟硬體的規劃與管理營運。

本研究提列的國外再利用案例中，紐約南街港特區計畫的營運推展，其性質頗似本類營運型態；特区的真正所有權人是紐約市政府及州政府，但海港博物館則在其間扮演著非營利的仲介團體角色。博物館將空間租借給萊斯公司，租金多數由紐約市政府及州政府平分，但博物館在分得租金總額的15%外；並可與萊斯公司平分商業營收利潤，同時平均分擔戶外公共空間維護費用。

南街港特区的營運成效，可由博物館的財源結構窺知：在1981年時，博物館全年預算只有40%是營收所得，有六成經費全需仰賴外界捐款；而到1991年時，博物館全年預算就有高達80%以上的經費，皆是來自於該博物館的營運盈餘。

4. 國外案例在信託組織與公私合營的特色

綜上比較分析結果可知國外再利用案例的營運型態，顯較偏向公辦民營及公產民營兩類型態。在深入瞭解有關國外案例的營運型態後，本研究特提列國外案例在信託組織的推展及公私部門合營開發機制兩方面特色，加予說明。

(1) 信託組織的推展計畫：本研究提列的圓房子案例，倫敦市為保存圓房子歷史建築物，以成立信託組織的方式推展計畫，開放租用以進行後續營運資金的籌募。該藝文空間專供年輕族群使用，並成為培植新生代藝術家的專屬文化空間，頗值參考推動。

(2) 公私部門合營開發的機制：閒置空間再利用為藝文空間的管理營運，是推動再利用方案成敗的關鍵。礙於政府部門經費及人力資源的短絀，空間修復與再利用經營管理

的權責，難能由政府一肩挑起；加以公部門官僚體系的層級節制暨分部化的各司其政，而影響方案執行效率。而檢閱國外再利用案例，顯現對運用民間資源的重視，再利用方案著重公私部門合營開發機制。

公私部門合營是具前瞻性的操作機制，聯結公部門的公權力與民間部門的管理效率，非僅能掌握公部門行政及司法等公權力，更能運用私部門彈性的資本運作與高效率的企業管理，為閒置空間再利用的土地或建築使用用途與開發模式，提供有利的條件。但相對的，在公私合營的開發機制下，高度商業化的使用行為及空間商品化的現象，亦將是無可避免的難題。

(四)、國外再利用案例的經驗分享

綜觀世界各國在歷史保存方面的努力，早期都將焦點放在具有歷史價值與建築特色的個別建築物上。然而從二十世紀下半葉開始，歐美各國人民亦開始重視歷史建築物對城市經濟的復甦、城市的吸引力及可居性的重大貢獻。觀察國外閒置建物再利用為藝文空間案例，綜論計有下述足堪借鏡的經驗。

1. 國家資源運用合作模式

藝術發展與社會群體的關係日益密切，透過政府有遠景的規劃與介入，以活化舊有閒置建築為手段，再實施經濟性商業機制及稅賦減免或優惠配套措施，讓亟需社會參與的藝術文化有更多元的發展空間，是歐美先進國家運用資源的普遍合作模式。

2. 展望式的行動模式

歷史建築與閒置空間的再利用，並無固定模式與作法。為適應每個地點各自不同的條件與機會，再利用的經驗有待各種創意與新作法的開發。新的行動模式並不限制再利用的可能性，主政者只揭禁再利用的終極價值，至於價值的呈現則提供開放性的詮釋。透過此種模式，除可達成創意激發的結果，亦可同時達成促進民眾主動參與及深入參與的效果。

3. 社會成本與效益的整體考量

閒置空間再利用是社會必然的過程，資源投入的產出層面，不僅在建築本身或文化事物；從整體社會成本與效益的觀點，產出層面涵蓋有產業發展、文化資產、藝術文化創作及建築技術發展等面向。透過整合性的觀點，閒置空間再利用在資源投入成本與效益產出的核算上，將獲得更寬廣的詮釋空間與社會支持。

4. 整合性的資源支持系統

建立整合性的資源支持系統，是閒置空間再利用方案成敗的關鍵。無論是再利用方案規劃的操作流程、舊建物的整新、新技術的運用、新議題的設定或新經營管理模式的建立，均是資源的統整與知識的管理。亦惟有透過資源整合的操作模式，方能在有限的社會資源中，建立空間再利用的穩固基礎。

5. 社會公私夥伴關係

以閒置空間再利用作為社會再發展的機會與模式，非僅涉及資源運用，亦觸及公益性與代表性問題，其間承載的權責問題常無法由公部門或私部門單獨承載。由國外再利用案例經驗顯示，以社會夥伴的方式進行公私部門的合作，已是推動閒置空間再利用最有效的方式，在營運管理層面尤能彰顯具體成效。

6. 多元彈性的誘因機制

為維護歷史建築的保存，各國發展出多元化的政策工具；對歷史建築與閒置空間的發展，建立多元誘因機制，並提供衝突斡旋的調解協助。在經濟性誘因方面，施行稅捐減免及財物獎勵制度，並成立貸款循環基金以協助歷史建築所有權人修復建築物；在營運資金的來源，則多數皆來自於公私夥伴為基礎的第三部門組織(非營利組織)。在法令制度方面，則透過特殊狀態的指定，對閒置空間再利用的歷史建築，在建築使用及消防法令規範上解除管制，以同等品質進行替代。

7. 品質協定制度

在歷史過程中積累沈澱的舊建築與空間環境，均具其特定的政治、經濟及社會條件，並在整體社會制度脈絡中被固結或鎖定。新的發展無論是重新改造或整新修建，均會遭逢自然的制度性衝突及障礙。由國外再利用案例顯示，歷史建築再利用的發展，逐漸演化為社會協商的過程；透過協議可以在確保當前社會品質的條件下，化解可能產生的社會衝突及障礙；將歷史建築的文化能量，透過再利用的共識，轉化為社會發展的力量。

8. 帶動居民參與社區重建

由各國再利用案例顯示歷史建築或閒置空間活化使用的規劃是活潑而社區化的，尤其以社區整新的計畫，最能有效帶動居民參與社區事務，更能喚醒居民對社區的認同。社區整新的範圍應涵蓋周邊整體環境，住宅興建應符合當地的歷史紋理，透過區域共同簽署更新措施的協定，建構具有在地風貌的新社區。

9. 保存原有特色的規劃原則

歷史建築再利用方案在外觀形貌的規劃上，應保存空間原始形貌，以彰顯其歷史意義與在地文化特色。再利用方案在空間用途的規劃上，應實現藝術教育的意義，專設培植新生代藝術人才的文化空間；對於空間的配置則應著重於複合使用，以藝術文化帶動區域繁榮，並展現在地文化的特色。

10. 永續經營是空間再利用的高難度挑戰

閒置空間再利用方案的功能定位應力求明確，而藝文空間的營運更應切合社會供需關係。再利用方案的功能若僅偏重於理想性目標，而未能顧及實務面難題，則將難有永續經營的可能；融合公私協力與商業概念的經營模式，有助發揮空間最大功能。(黃水潭，2003)

表 5-1 國外閒置空間再利用案例整理表

案例名稱	原有機能	新機能	採用策略
一、日本 札幌酒廠	啤酒廠	啤酒博物館	與歷史文化結合之策略。
二、德國關稅同盟 12 號礦區	鋼鐵工業 礦區	礦業博物館、設計 研發中心	文化創新行銷之策略。
三、德國柏林 普費佛酒廠	啤酒廠	藝術文化、社區服 務設施為主	文化與社區意識結合之策略。
四、德國柏林 文化釀酒廠	啤酒廠	文化藝術及商業中 心	文化與商業結合之策略。 從一個非主流、公益的文化活動中 心，變成一個雅緻的文化商業中心
五、德國漢堡 FABRIK 工廠	機械工廠	夜間為各類音樂會 的場所日間提供附 近地區兒童、青少 年活動的文化中 心，	文化與社區意識結合之策略。 未被指定為文化資產，所以在再利用 的議題上有較大的發揮空間，因此由 私人公司來作為推動經營的主體，比 一般公部門在推動上更具彈性與創 意。
六、溫哥華·葛蘭 湖島	鋸木廠房	都會藝文樂園	文化與商業結合之策略。 公私部門及非營利法人團體共同參 與，自給自足，有一套明確的運作方 法，釐清整體空間及各自的功能定位
七、紐約·南街港	港口	博物館	博物館結合商業化之策略。
八、澳洲·雪梨戲 劇公司	碼頭倉庫	戲劇及攝影藝文展 演空間	藝文結合商業化之策略。
九、倫敦·圓房子	小火車維 修廠	藝術創作、年輕人 的文化工業	文化與社區意識結合之策略。 保留奇特造型的建築物，專供年輕人 文化教育場所使用，
十、舊金山·由巴 布那公園	頹圯老舊 社區	畫廊及展覽空間	文化與社區意識結合之策略。 以文化中心的構想，活化頹圯老舊社 區。
十一、都會主題公 園	老舊鋼鐵 工業區	都會主題公園	環境與社區意識結合之策略。 沒有政治意味，開發的結果悉歸市民 使用。每完成一個部分，隨即開放使 用；逐步的實證效應及修繕。

(本研究整理)

5.2 國內閒置空間再利用之案例

有關閒置空間再利用國內之案例，本研究就楊信洲（2006）「公私協力應用於閒置空間再利用之研究—以花蓮縣七星柴魚博物館為例」、徐國訓（2004）「閒置空間文化再造策略比較之研究—以台中酒廠舊址為例」、黃水潭（2003）「台灣閒置空間再利用文化政策評估—以台中二十號倉庫藝文空間為例」、以及相關網站選擇台北圓山：台北故事館、台東美濃國小藝術村、屏東竹田米倉藝術家社區、高雄駁二倉庫、台南南瀛總爺藝文中心、台中二十號倉庫藝術空間、台北華山藝文特區等七個案例分述於下：

一、台北圓山：台北故事館

（一）、歷史背景

西元1914年，台北大稻埕茶商陳朝駿於今日圓山中山橋旁興建了一棟英國「都鐸式」的私人招待所，作為招待各國政商名流、洋商買辦之處，這棟三樓磚木式建築在當時位於台灣神社入口，隔著敕使街道（今中山北路）與護國禪寺、動物園等名勝緊鄰，可說是突顯陳氏家族在政界商界雄厚實力的最佳代表作。然而隨著家族的沒落與日據時期的結束，原屬於陳氏家族的房舍輾轉易主：在1954年賣給前立法院長黃國書，1977年台北市政府進行徵購，1987年管理權移交到台北市立美術館手上，轉型為「美術家聯誼中心」經營咖啡館；1998年10月14日，台北市政府將「北市美術館前陳宅」列為市定古蹟，定名為「圓山別莊」，開啟了這棟歷史洋房的文化修護與保存工作。

（二）、規劃內涵

2003年，台北市文化局積極推廣古蹟再生的理念，律師陳國慈女士有感於自身對建築的回憶以及對於文化事業的使命，成為我國第一個以「自然人」身分認養古蹟的先例，並將圓山別莊化身為今日的「台北故事館」。由於台北故事館本身除了建築形式特殊具有藝術價值外，它獨立於附近的社區，之前亦沒有提供作為公共使用的經歷，對大部份的台北人來說，它只不過是位於中山北路旁一棟八十多坪的小洋房而已，因此陳國慈律師在接手這棟古蹟的再生工作之後，目的即將台北故事館設定為讓社會大眾可以接近、欣賞，進而珍惜、愛護古蹟的場所，轉化成為迷你型的複合式藝文空間來經營。目前台北故事館的空間規劃分為建築本體（地上兩層約86.38坪）與附屬建築（地上一層約39坪），建築本體部份主要作為展覽、視聽等藝文活動使用，並規劃閱讀區與休息區，維持空間機能的多樣化；附屬建築則是在古蹟一側加蓋獨立的餐飲服務區，透過不改變古蹟本體來滿足遊客飲食的需求，亦提供遊客坐在戶外參觀古蹟的美麗體驗。

（三）、營運型態

關於再利用後的活動方面，為了不讓民眾的「懷舊」只是來看一次新鮮就不再來，台北故事館的活動分為「主題性展覽暨系列活動」與「非主題性藝文活動」兩大類，主題性展覽約以三個月為一季分不同主題舉辦系列活動，至2005年2月已舉辦八個檔次的主題性系列活動；而讓這個空間更有活力的則是非主題性的活動，台北故事館提供藝文團體表演場地，不定期舉辦例如主題講座的開講、茶藝文化推廣、假日親子活動或南管音樂的推廣等，筆者在實地造訪當日即有南管樂團在戶外排練演出，樂聲與

古蹟搭配的相得益彰，使得午後的台北故事館充滿了濃濃的文化氣息。這樣古蹟再利用後的空間也造就了每個月一萬人左右的參觀人次，不靠媒體廣告而完全藉由口碑與宣傳，讓更多台北人經過中山北路時願意停下來瞧瞧這棟都鐸式建築，也願意聽聽這棟房子訴說的故事，真正地讓古蹟能夠再生，而且就真實地發生在民眾的生活周遭。

（四）、經驗論述

經由實地參觀過後筆者認為台北故事館的成功還有一項重要的因素，關鍵就在於「人」，陳國慈律師以自身對古蹟的熱情，一頭埋入私人對於公家古蹟認養與再生的挑戰當中，值得敬佩；她秉持著讓每一位民眾都是故事館的主人，古蹟不應是屬於少數人權利的理念，使整體空間機能得以作最有效的發揮；最後加上一群領域來自四面八方的義工，基於認同故事館的理念，在故事館經營單位將每位義工視為「加強而非替代」的人力資源下，使得故事館義工都能在這受到尊重、貢獻所長，並以在台北故事館服務為榮，作為台北故事館能夠永續經營的最大動力來源，值得作為將來有意投入文化設施經營的私人或企業借鏡。（楊信洲，2006）

二、台東美濃國小藝術村

台東美濃國小環境幽雅，該校閒置空間再利用為藝術村，在執行的時間點上，係啟動於國內閒置空間再利用熱潮之先，亦是由地方政府所完成閒置建物再利用為藝文空間的首例。

（一）、歷史背景

美濃國小位於台九號省道旁，距離市區九公里，因當地人口外移而撤校，占地約一公頃的校園就此荒廢。在地藝文工作者因缺乏創作空間與創作成品展覽場所，加以對學校懷有深切的情感與回憶，極力爭取該廢棄校園能活化使用為藝術文化用途。

（二）、規劃內涵

社區菁英與地區藝文工作者體認舊校區對社區的特殊意義，遂成立「後山文史工作室」，向台東縣文化局爭取將美濃國小改造為藝術村，期能藉由藝術村以激發藝術創作，進而透過展覽及研習等藝文活動，帶動台東地區的藝文發展。美濃國小藝術村的規劃過程，由台東縣政府於86年度編列250萬經費，進行美濃國小空間改造，並多次舉辦座談會聆聽地方人士意見，將六間教室規劃成工作室、展覽室與生活住所各兩間，於民國86年10月完成第一期改造工程正式啟用；台東縣文化局並制定「台東藝術村使用管理要點」，提供國內外藝文團體及藝術家申請使用。

（三）、營運型態

藝文工作者申請進駐美濃國小藝術村，使用時間以三個月為原則，期滿得申請延長使用，但最長不得超過一年；申請者需提出創作與回饋計畫，其中回饋計畫包括在台東縣文教機構及學校辦理講座、教學或表演、展覽等藝文活動，通過申請者須繳交保證金一萬元與每期三個月的清潔維護費三千元。

（四）、經驗論述

美濃國小藝術村可謂是國內閒置空間再利用的先鋒，因係由在地社區自發爭取的方案，亦是由地方政府自力完成閒置建物再利用為藝文空間的首例，該方案由在地自發的

規劃模式，且進駐藝術工作者應提報創作計畫與回饋計畫，實施使用者支付清潔維護費的營運方式，均推廣以供各縣市效法執行。另因台東縣政府財政困難，以致無力籌編充足經費，以改善藝術村簡陋設施；為使美濃國小藝術村能賡續營運，經向中央申請補助整修軟硬體設施，刻正關村進行硬體修繕工程，以期再現璀璨新姿。足見地方政府在文化預算比例偏低的窘境下，推行再利用方案時捉襟見肘，實待中央政府擬定政策目標，並編列計畫性預算補助執行。（黃水潭，2003）

三、屏東竹田米倉藝術家社區

由熱愛家園的藝術家族群提出的米倉藝術家社區計畫，以民間的力量呼籲屏東縣文化局關切，是民間主導規劃的實例，竹田車站的再生亦創造新的契機，吸引無數觀光人潮一睹嶄新丰采。

（一）、歷史背景

竹田鄉位處屏東平原中央，因地利之便成為六堆地區的米穀買賣中心。具有八十年歷史的竹田車站，是六堆與外界運輸交通必經的驛站，車站旁碾米廠的生產部門已外移，原有工廠的倉庫空間多半閒置；兩棟空蕩蕩的台鐵倉庫，卻是米倉藝術家社區計畫中重要的建築物，亦是計畫的源頭。位於車站旁的米倉主人有感於碾米廠生產部門已外移，原有工廠的倉庫空間多半閒置，乃主動將閒置的米倉空間暫時作為展覽場所。

（二）、規劃內涵

米倉藝術家社區計畫的形成是由一群熱愛家鄉的藝術工作者發起成立「米倉藝術家社區籌備會」，成員包括藝術家、教師、廣告人、藥商與一般民眾。米倉藝術家社區籌備會所思考的是鄉村型藝術家社區，認為屏東的熱帶氣候，影響農林魚牧的產業發展，景觀植栽與建築造型，自有南國文化曠野奔放的热情特質。在社區內提供一個自由的創作空間，協助創作者進行研究探索，成為藝術家彼此激盪支援的據點，規劃為鄉村特色的藝術聚落，依社區全體意識而孕生。藝術家社區以竹田車站為中心，正好可在鐵路銜接下，接通鐵道藝術網絡的其他各站，而竹田車站的意義，則代表著南台灣六堆客家文化是最重要的藝術網絡接連窗口。

（三）、營運型態

米倉藝術家社區在缺乏公部門資源的支援下，歷經許多困難與波折，但委員會秉持堅定的理念，認為「利用工廠、庫房或農舍改置的小型藝術村與私人基金會形成的藝術村，最能與地方產業相互結合，慢慢循序漸進，發展成為有機型的藝術村。」靠著成員打造理想的信念，在初期除將以招募會員的方式外，並將尋求企業贊助，以推展米倉藝術家社區的理念；在完成藝術家駐村甄選事宜後，「米倉藝術家社區」的理想已然實現。（黃水潭，2003）

四、高雄駁二倉庫

高雄駁二藝術特區是將連接環繞港區舊鐵道、仁愛公園、歷史博物館、音樂館、愛河畔、美術館，開闢成為帶狀的文化愛河特區；駁二藝術特區整合觀光資源，將成為高雄市藝文風景之窗。

（一）、歷史背景

駁二藝術特區計畫的催生，起因於89年國慶燄火尋找施放場所，無意間發現駁二碼頭，經過瞭解後由熱愛藝文活動人士於90年5月8日於高雄成立「駁二藝術發展協會」，並展開推動駁二倉庫碼頭為愛河文化流域的開端源區。駁二藝術特區位於高雄港出海口及高雄最早發跡的鹽埕區，其特殊地理位置堪稱是海港、碼頭、社區及城市的連結器，在文化及歷史機能上扮演重要角色；其範圍包括位於高雄港務局內的駁一倉庫、駁二倉庫及大勇路的六間台糖倉庫；其營運管理採行公開評選委託民間經營方式辦理。

（二）、規劃內涵

高雄駁二藝術特區係以高雄港駁二倉庫為主體，再搭配周邊開闢為觀光碼頭候船室的駁三倉庫，加以現有可使用的三間台糖倉庫所組成。駁二倉庫興建於民國62年，其連接的後方空地與台糖倉庫空間總計達七千餘平方公尺，具有高度發展潛力；再加上地處高雄港出海口及高雄最早發跡的鹽埕區，讓駁二藝術特區具有特殊的文化歷史意義。另位於高雄第二港口做為信號台的高字塔，是興建於民國64年的老建物，被民眾視為最能代表高雄地方精神的象徵，至於「高字塔」將配合紅毛港當地的港埠水文景觀，規劃為收藏當地三百年歷史文物的「高字塔文物館」。駁二藝術特區規劃設定目標，非僅考量休憩需要，同時要具有機能性及轉換性功能，兼顧藝文展演的空間需求暨高雄港都的水岸休憩地區發展，建構為具有南台灣特色的港都型藝文空間，成為高雄港都文化的縮影，以呈現港都特有人文特色，形塑高雄市國際港都文化。

（三）、營運型態

駁二藝術特區方案經營管理已委由民間辦理，並於91年11月正式啟用運作，帶動港都的藝術文化氣息。鑑於藝文發展與人民生活有密切關係，駁二藝術特區將爭取民間企業的贊助與認養，階段性地建構獨立自主的經營體系，以提升港都藝文風氣。駁二藝術特區在營運目標上，期待非僅能滿足一般社區大眾的休憩需要，同時亦能成為具有高度機能性的空間，以兼顧藝文展演的需求暨港都水岸休憩地區的平衡發展，成為台灣的港都型藝文空間，進而成為高雄港都文化的縮影，具體而微地呈現港都特有的人文特色及國際色彩，引領高雄市航向國際港都文化的新世紀。

（四）、面臨困境

雖然高雄市政府相當重視駁二藝術特區的發展，惟以土地所有權仍屬高雄港務局，雖經努力協商推動，仍無法完全取得土地管理權，僅能採以承租方式使用，每年租金達一百九十萬餘元，對未來的永續經營增生隱憂。另受制於建築使用及消防安全法令規範，倉庫硬體建物內部空間規劃，必受限於結構修繕、消防設備及公共安全鑑定的規定，空間整體感將會產生爭議。在營運型態上駁二藝術特區規劃採行委辦方式，委託營運仍需依政府採購法規定辦理，在中央與地方政府尚無相關獎勵措施下，有意推動的熱心團體，恐基於經費短絀考量，而影響其營運意願。（黃水潭，2003）

五、台南南瀛總爺藝文中心

南瀛總爺藝文中心是文建會九十年度推動閒置空間再利用的試辦點，其舊有用途即是麻豆總爺糖廠，自有其無可忽視的歷史與空間魅力，地方則寄望該中心能成為閒置空

間再利用的典範。

(一)、歷史背景

「總爺」揉合了清代與日治時期不同歷史進程的地方發展，既是清代文官名，又是日治時期興盛的製糖產業重要據點-麻豆糖廠的名稱，在台南縣的歷史及地方發展上，具有相當重要的地位。總爺糖廠創立於1905年，日治時期轄有十三所糖廠而盛極一時，近年來在台糖產業調整策略下，總爺糖廠於82年3月間正式宣布關閉，廠區逐漸荒廢，工廠及相關製糖設備亦被拆毀變賣，台糖公司將其視為高額土地商品擬予標售；其後透過地方人士與鎮公所的努力奔走，部分重要建築與老樹，在88年11月列為重要文化資產縣定古蹟，方得迫使糖廠暫停開發。

(二)、規劃內涵

南瀛總爺藝文中心旨在透過藝文創作展演與研習，以展現南瀛在地精彩藝文內涵，並引進當代藝術以衝擊傳統藝術綻現風采，進而結合產官學研發文化創意產業，再藉由國際交流以發展為國際藝術村。總爺糖廠的閒置空間，範圍涵蓋古蹟及相關糖廠附屬空間，總體規劃分為三階段，第一階段是建構南瀛總爺藝文中心成為國際藝術村；第二階段則是發展文化創意產業以強化財務，以利永續經營；第三階段則在加強商業觀光休閒建設與設施，以建構整體「總爺藝文園區」。

(三)、營運型態

總爺藝文中心主要財源是中央文建會及內政部補助經費，未來營運資金來源係以中央專案補助及地方政府編列預算為主，其餘財源包括募款贊助、基金、周邊商品銷售及門票收入；尤以開發文化創意產業及基金會運作為永續經營的利基。南瀛總爺藝文中心已於90年11月4日正式掛牌進駐，參與遊客日益增多，現階段營運係屬基礎建構時期，以公營型態進行園區綠美化及生活配套機能的建立，並辦理藝術家進駐及藝文研習展演活動；未來邁入成長期，將推動部分專業委外經營；俟基金會成立後轉型營運；最後將朝向與國際藝文機構合作的目標。

(四)、面臨困境

藝文機構無法進行短期操作，藝術教育的推動亦難在短期內立顯成效。總爺藝文中心在規劃過程中，面臨與其他案例相同的經驗不足及法令制度作業上困境；亦在組織定位上，遭逢與多數社教機構相同的人力資源不足的窘況；在經費運用上，更顯現補助經費緊縮及採購法令的束縛；在用地權屬上，則受限台糖公司租賃契約的規範，對藝文中心的長期發展產生重大影響。

六、台中二十號倉庫藝術空間

台中火車站後站倉庫，見證台灣南北鐵路興榮的過往，在時代的洪流中蛻變；在藝術的薰陶下重生，成為國內第一座公辦藝術村。倉庫不再是貨物吞吐的運棧，取而代之的是激發藝術家創作靈感的工作室、舞動生命活力的劇場、藝文展演空間及凝聚或散發藝術家氣息的咖啡館；倉庫不再充斥粗獷及狂狷的氣勢，而是藝術文化氛圍的流盪，是動人心弦的懷舊深情；這個曾經被棄置的堆積空間，蛻變為嶄新的藝文園地，就是台中二十號倉庫。

（一）、歷史背景

台灣在日治時代開啟全面性鐵道建設，西元1908年串聯基隆到高雄的西部縱貫線通車，台中火車站隨後在西元1917年竣工啟用，107同年亦完成高屏溪橋使南北縱貫鐵路全線完工，當時通車儀式就在台中車站舉辦；在時隔近一世紀後，台中火車站二十號倉庫再度站上舞台，成為全國鐵道藝術網絡第一個實驗性地點。

（二）、規劃內涵

在台中火車站二十號倉庫的空間內，可以凝望著文藝復興風格的台中車站，賞看纖麗的月台鑄鐵雨棚，觀察月台上送往迎來的悲喜劇；在二十一至二十六號倉庫，則可以親身體驗磚造倉庫的滄桑，感受鐵道站場的風情，見識創作者燃放的藝術火花。二十號倉庫是台鐵台中站旁七座倉庫的統稱，係全國第一個實施點，硬體經規劃設計及整修後，於89年3月竣工完成驗收，整體倉庫面積共約300坪，第二十號倉庫規劃為藝文展覽空間、咖啡館及辦公室；第二十一號倉庫為小型劇場，供表演藝術團體進行創作、彩排及表演的練習場所；其餘五座倉庫隔成十二間個人工作室，則由各類藝術工作者駐站創作，駐站藝術家與藝文團體每次為期一年，係以公開徵求方式並邀請學者專家共同甄選。

（三）、營運型態

二十號倉庫藝文空間最初構想擬由文建會中部辦公室、台灣鐵路管理局及其他機構或個人，共同組成鐵道藝術網絡的主辦單位；再由主辦單位委託民間團體經營管理，該營運團體必須具有經營咖啡館、藝文書店、策劃展覽及主辦表演活動的能力，同時須提出完善的財務管理計畫及營運管理辦法，而營運單位係由文建會依據政府採購法規定，以公開評選專業服務廠商方式取得營運權。二十號倉庫自89年4月開始委託民間團體經營，依採購法逐年公開評選委辦營運管理單位，連續三年均由橘園國際藝術策展股份有限公司得標，營運迄今各有評價。

（四）、方案執行困境

二十號倉庫土地所有權屬鐵路局，計畫推動與協商過程，主由行政院文建會主導，而鐵路局與台中市政府鮮有參與辦理的機會，在推動執行的組織網絡亦缺乏建立良好的溝通管道。另因倉庫使用牽涉都市土地用途變更，在行政作業冗長繁複，復以修訂法規曠日廢時，無法掌控變更時效，影響後續計畫推動效率。

七、台北華山藝文特區

華山藝文特區對台灣整體文化生態的重要性，從早期協會對藝文特區的催生，直至實際負責的管理；在藝術及社區民眾的參與及回響下，蔓延著閒置空間再生使用的觀念；在早期進行的規劃架構，加以當前引人矚目的演出風波，無疑地已將華山藝文特區形塑為台灣藝術文化的實驗場。

（一）、歷史背景

華山藝文特區原是日治時代興建的酒廠，亦即原通稱的台北酒廠，位於台北市忠孝東路二段與金山南北路交會處。在日治時代是民營的芳釀株式會社，台灣光復後改稱為省菸酒公賣局第一酒廠，在1945年改名為台北酒廠。直至民國76年因台北市地價日漸

攀升，廢水處理成本負荷遽增，公賣局自覺無力負擔在台北經營工廠的工業機制，決定配合都市計畫及環保政策，將工廠遷往林口工業區內，開啟該址舊工廠閒置的命運。廠內建築相當破舊，基地位居精華地段，面積約有七公頃；其建築群興建於二十世紀初，第一棟建築完成於1920年，因係巨大廠房的建築結構規劃，採用當時最進步堅固的建材，成為國內最早的鋼構建築之一。

（二）、規劃內涵

民國81年立法院在33位立法委員投票同意下，選定華山特區為新立法院用址，並立即公告為機關預定用地；惟因後續所涉經費過於龐大而告吹。直至民國86年6月藝文界人士發現歷經十年閒置的廠房建物，仍保存過去空間記憶，極適合再利用為真正與城市生活結合的多元化藝文展演空間，從而展開爭取此公有地為藝文展演空間的行動，以期能營造為全民共享文化活動的場所。這群跨領域的藝文人士於87年10月正式依法組成具有社團法人地位的中華民國藝術文化環境改造協會，而自88年1月起，台灣省公賣局將華山特區委託當時省文化處代管；省文化處再委託該改造協會負責特區營運管理業務。

（三）、營運型態

華山藝文特區是由行政院文建會編列政府預算，委託中華民國藝術文化環境改造協會營運管理，由於閒置空間再利用有許多尚待解決及學習的課題，該委辦團體借鏡國外經驗，提出經營管理的兩項具體策略：其一是與國內關注此議題的相關團體結盟、交流與分工；其二是與國外相關團體進行互訪與交流。華山特區委辦團體研訂華山藝文特區整建更新原則，擬將酒廠全區舊建物整建工程，依藝術展演需求進行現存空間與建物的整修與更新。

（四）、經驗論述

華山願景的實現，有待硬體基本設施的構築方得成形，在倍受注目的營運過程，暴露出與周遭整體環境融合度不足的缺憾。方案實際運作中面臨的困境有二：其一為方案規劃過程與原在酒廠周邊經營收費停車場的里長，產生意見與肢體衝突，凸顯公有閒置空間土地產權不易取得的問題；其次是空間的管理營運有賴長期經營，目前合約係逐年公開評選簽約，約滿後應重新再採購招標，致使營運團體對永續經營產生高度不確定感。

八、小結

台灣在藝文團體及熱心人士的推波助瀾，加以國外經驗所獲致的啟發助益下，興起閒置建物再利用的風潮，惟以華山藝文特區的運作經驗，並不能全盤適用於台中二十號倉庫；而台中二十號倉庫的過程與經驗，更與高雄駁二倉庫截然不同。綜上足見個別案例在環境條件上有其明顯的獨特差異性；但均面臨公共議題及政策上的困境，惟其困境亦因環境條件不同而呈現顯著差異。

（一）、再利用方案在規劃內涵的特色

綜觀國內閒置空間再利用案例的執行現況，依方案形成背景及規劃內涵，綜合分析國內再利用方案在規劃內涵的特色有：

1. 閒置建物以產業機構居多：公有閒置建物的類型在分類比例上，以產業機構所佔比例

最高；醫療機構所佔比例最低。

2. 應選定具歷史價值的舊建築：規劃再利用具有歷史價值的老舊建物時，應具備歷史的軀殼及歷史的思考。對於非屬古蹟或歷史建築的閒置建物，應選定具歷史價值者加予保存；對未具任何歷史意義的舊建物，不宜選擇留存或投資再利用為藝文空間。

3. 依區域屬性決定藝文空間的功能定位：閒置空間應依分佈區域屬性，賦予再利用為藝文空間的功能定位。座落於交通中心應成為全市性或全國性的藝文空間；較偏遠的閒置空間，則可供作週邊社區文化據點，甚或結合觀光休閒發展為文化產業。

4. 再利用方案應另訂特別法令以確立合法地位：再利用的閒置空間係以公有建物為主，政府應針對閒置空間再利用訂定藝文使用的特別規定，以克服土地使用、建築使用管理及消防安全等法規限制，以確立閒置建物再利用的合法地位。

(二)、再利用方案在營運型態的特色

綜觀國內閒置空間再利用案例的執行現況，依方案營運型態及經驗論述，綜合分析國內再利用方案在營運型態的特色有：

1. 呈現有活力的在地特色：閒置空間再利用確已成為地方文化發展的重要議題，透過再利用政策方案推動藝文建設，有效促進地方特殊文化的多元發展，並呈現開放而有活力的在地特色。

2. 規模型態與空間設計各具特色：再利用的表現主題呈現多元化，惟仍以藝術村型態居多，其經營規模呈現多元彈性特質，而空間設計則各具特色。

3. 公開徵選委託經營：經營模式多以公開徵選方式，委託民間團體經營管理，主要經費係以政府預算編列或補助為主，但鮮有成本效益的考量，而經營單位的編制人員則相當精簡。

4. 建築保存舊有空間的原始樣貌：建築外觀尚能保存舊有形態及原始樣貌，惟普遍存有土地或建築物違規使用及消防安全的非法疑慮，有損政府形象。

5. 從推動到開放使用的期程相當短：再利用為藝文空間的前置規劃期程緊促，缺乏公眾意見徵詢；對營運目標及功能定位，均未明確設定，更普遍欠缺舊建物再利用的年限考量。

6. 社區民眾參與不足：社區民眾在規劃階段未能參與藝文空間的建構；在使用階段亦未能充分參與藝文展演活動。

表 5-2 國內閒置空間再利用案例整理表

案例名稱	原有機能	新機能	採用策略
一、台北圓山： 台北故事館	私人招待 所	故事館	與歷史文化結合之策略。 透過不改變古蹟本體來滿足遊客飲食的需求， 亦提供遊客坐在戶外參觀古蹟的美麗體驗。
二、台東美濃國小 藝術村	國民小學	藝術村	藉由藝術村以激發藝術創作，進而透過展覽及 研習等藝文活動，帶動台東地區的藝文發展。
三、屏東竹田米倉 藝術家社區	台鐵倉庫	藝術家社 區	利用工廠、庫房或農舍改置的小型藝術村與私 人基金會形成的藝術村，最能與地方產業相互 結合，慢慢循序漸進，發展成為有機型的藝術 村。
四、高雄駁二倉庫	碼頭倉庫	藝術特區	由民間辦理，帶動港都的藝術文化氣息。爭取 民間企業的贊助與認養，階段性地建構獨立自 主的經營體系，以提升藝文風氣。
五、台南南瀛總爺 藝文中心	糖廠	藝文中心	公營型態進行園區綠美化及生活配套機能的建 立，並辦理藝術家進駐及藝文研習展演活動。
六、台中二十號倉 庫藝術空間	台鐵倉庫	藝術空間	委託民間團體經營，依採購法逐年公開評選委 辦營運管理單位。
七、台北華山 藝文特區	酒廠	多元化藝 文展演空 間	一、與國內關注此議題的相關團體結盟、交流 與分工； 二、與國外相關團體進行互訪與交流。

(本研究整理)

5.3 新竹市閒置空間再利用案例

一、新竹市概況與發展演變

新竹市政府 2001 委託中華大學建築與都市計畫學系製作「新竹市都市發展實質規劃暨模型製作工程定案報告書」與同年委員境群國際規劃設計顧問股份有限公司製作「新竹市全市轄區納入都市計畫分期分區辦理擴大規劃案」，對新竹市發展演變、都市紋理與未來發展構想，都有詳細的敘述，新竹市概況與發展演變本研究對。

康熙三十年（西元 1691 年）即有漢人屯墾的新竹，當時還是一片水脈縱橫三面夾山的畚箕形平原（由東南向西北傾斜，東南為山地，鳳山、頭前、客雅三溪分別由東向西流入海；中游切割出飛鳳、湖口、竹東等台地，下游沖積為新竹平原），為原住民道卡斯族竹塹社的所在地。為北台灣開發最早的聚落。三百年來新竹市街的持續成長，大致分為四個時期，第一期「前清墾拓聚落期」、第二期「清領築城時期」、第三期「日治市區改正時期」，以及第四期「國民政府的都市化時期」等四個不同的發展段落；其城市的機能及型態之主要內容如下：

（一）、前清墾拓聚落期（西元 1626—1723 年）

新竹地區原是平埔族之一的道卡斯族「竹塹社」的住居地，明永曆十五年（1661 年），鄭成功曾派遣部將屯墾新港仔及竹塹。康熙五十年（1711 年）福建泉州人王世傑到才率領族人一百八十餘人開始進入竹塹大規模屯墾，：由東門大街至暗仔街（東前街），再往南至西門大街（今西安街）；次年往北至水田庄、崙仔庄（今愛文街），並興築隆恩圳。康熙末年，墾地包括竹塹街、南莊十四個村及北莊十三個村落，竹塹一帶大致開闢完成。

（二）、清領築城時期（西元 1723—1895 年）

雍正元年（西元 1723 年）淡水廳設治於竹塹，雍正十一年（西元 1733 年）始環植荊竹為城，竹城周圍四百四十餘丈（約一千四百公尺），並設城門樓四座；乾隆二十四年，又增築四城砲台，是竹塹建城的開始。

嘉慶十一年（西元 1806 年）因海盜蔡牽作亂，居民在竹城外加築土圍以增強防禦；範圍北至北鼓樓（今北門街永富西藥址），南至關帝廟，東至暗仔街，西至內天后宮（今石坊街巷內）。

道光六年（西元 1826 年），興建磚石城：城垣周長為八百六十丈（約 2750 公尺），牆高一丈五尺（約 4.8 公尺），加雉堞高一丈八尺；並有東、西、南、北四座城門，名為迎曦、挹爽、歌薰、拱辰，城樓高二丈零九寸（約 6.7 公尺），東、西、南三門各建砲台一座，北門則有兩座；城外再挖濠溝為【護城河】，並將四城道路改築為一丈二（3.8 公尺），今天東門城和東門大溝就是碩果僅存的城樓和護城河遺跡。

道光二十二年（西元 1842 年），鴉片戰爭爆發，在石城外的土圍舊址加築土城：周長為一千四百九十五丈（約 4984 公尺），牆高一丈（約 3.2 公尺）；城外植竹挖溝，並建了東西南北大小共八座城門，即名為賓陽、告成、解阜、承恩的四座大城門，及卯耕、觀海、耀文、天樞四座小城門，形成外有土圍內有磚石城的二重屏障結構。

日治時期的市區改正是改變新竹市容的最大的因素，原有的傳統建築及城牆被一一拆除，而以新竹州廳為中心建立新的動線系統，強化了殖民政府為重心的城市結構。早在明治三十四年（1901年）北門街金德美商號大火時，北門即遭焚毀。次年拆除南門東門間的城牆，由火車站前築路進入城內；實施市區改正後，以廳舍為中心，打通、改直或拓寬放射狀的道路（今中山路、東門街、西門街、武昌街、南門街、西大路等），其他則規劃成棋盤狀；林家潛園被道路貫穿，歌薰門、挹爽門及城牆也被拆除改築道路；只有東門迎曦門殘留至今。

淡水廳衙署的位置，自清代以來就是新竹市街中心的主要行政區；新竹改制為州郡之後，新竹廳舍改作郡役所，在東門外興建州廳大廈與街役場，法院、營林所、水利組合與警察署等，形成新的行政區；另外還有郵便局及公會堂之類的公共建築。

新竹州廳舍後東門外旭町、榮町一帶，自大正三年（西元1914年）新竹廳公告，將東門外的水田庄、東勢庄部分納入，規劃成廳舍、新竹尋常高等小學校用地，又陸續設置了第一幼稚園、高等女學校、圖書館、商品陳列館、【有樂館】、【市民自治會館】、市營食堂等公共設施，這片地方便擴展成日人的住宅區。

郊區方面，原為基地的東南山丘，在大正五年總督府發佈公園規則後，被清塚規劃成新竹公園，並附設游泳池、兒童樂園；大正十三年十八尖山也被開闢成森林公園。此外，市區向南北交通線的發展也相當顯著。

（四）、國民政府的都市化時期（西元1945—2004年）

新竹縣政府是戰後將原廳舍修復繼續使用的，周圍依然聚集地方法院、縣議會、稅捐處、警察局、農林管理局等行政機構，市役所則成為新竹縣黨部。其他位於市區中心的行政機關則完全撤出，因此日據時形成的中正路行政區，成為目前唯一的行政區。

新竹周邊的南部丘陵區增闢了青草湖風景區，加上原有的中山公園、十八尖山，成為市民的戶外活動場所。西郊則有軍用機場與牛埔軍事專用區，其餘軍事單位則分佈在沿海、埔頂、關東橋一帶，其中空軍工程聯隊在公二公園旁【風城願景館】。新竹市街以設治崛起，從清代南北走向的型態，到日治時期重心轉向東門，在光復後除了東門區的持續發展，更因科學園區及交通大學光復校區的設置，埔頂、關東橋一帶的軍事專用區亦陸續遷移，快速擴充到東郊，新竹整個文化科學城的格局遂以定型。

二、新竹市護城河案

道光六年（西元 1826 年），興建磚石城，城外再挖濠溝為護城河，引客雅溪之水，至頭前溪。由 1904 年新竹街地形圖（詳圖 5-3-1）可知護城河僅有南門到東門這一段（東門大溝），而不是我們所認知是環城構築的。

日治時期的市區改正將傳統建築及城牆一一拆除（詳圖 5-3-2），今天東門城和東門大溝就是碩果僅存的城樓和護城河遺跡，也是台灣地區僅存的護城河。

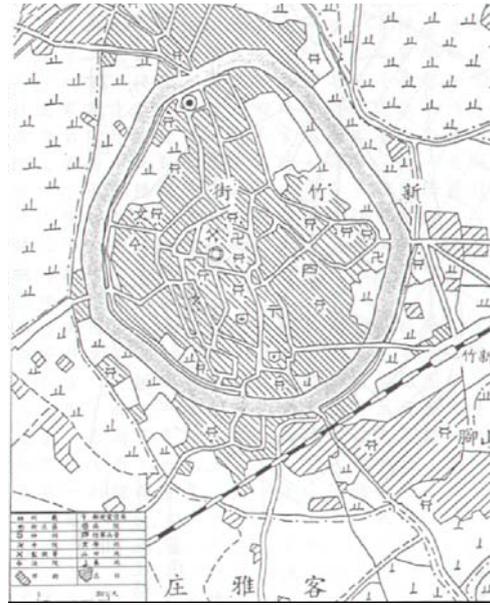


圖 5-2 1904 年新竹街地形圖



圖 5-3 1913 年新竹市區改正圖



圖 5-4 1935 年新竹市護城河空照圖。(資料來源 <http://www.hmim.gov.tw>)

因都市迅速發展，東大溝成藏污納垢之所，現今林森路至中華路間之東大溝，仍可見一斑，影響市容觀瞻甚巨。



圖 5-5 林森路段東大溝



圖 5-6 北大路段東大溝

新竹市政府為改善護城河周邊環境，於 90 年代陸續展開護城河之整修改善計畫，1996 年執行「塞納河計畫」將護城河林森路至世界街段之河道與污水分流之下水道工程，以及「中央路至世界街之百花園親水公園」。

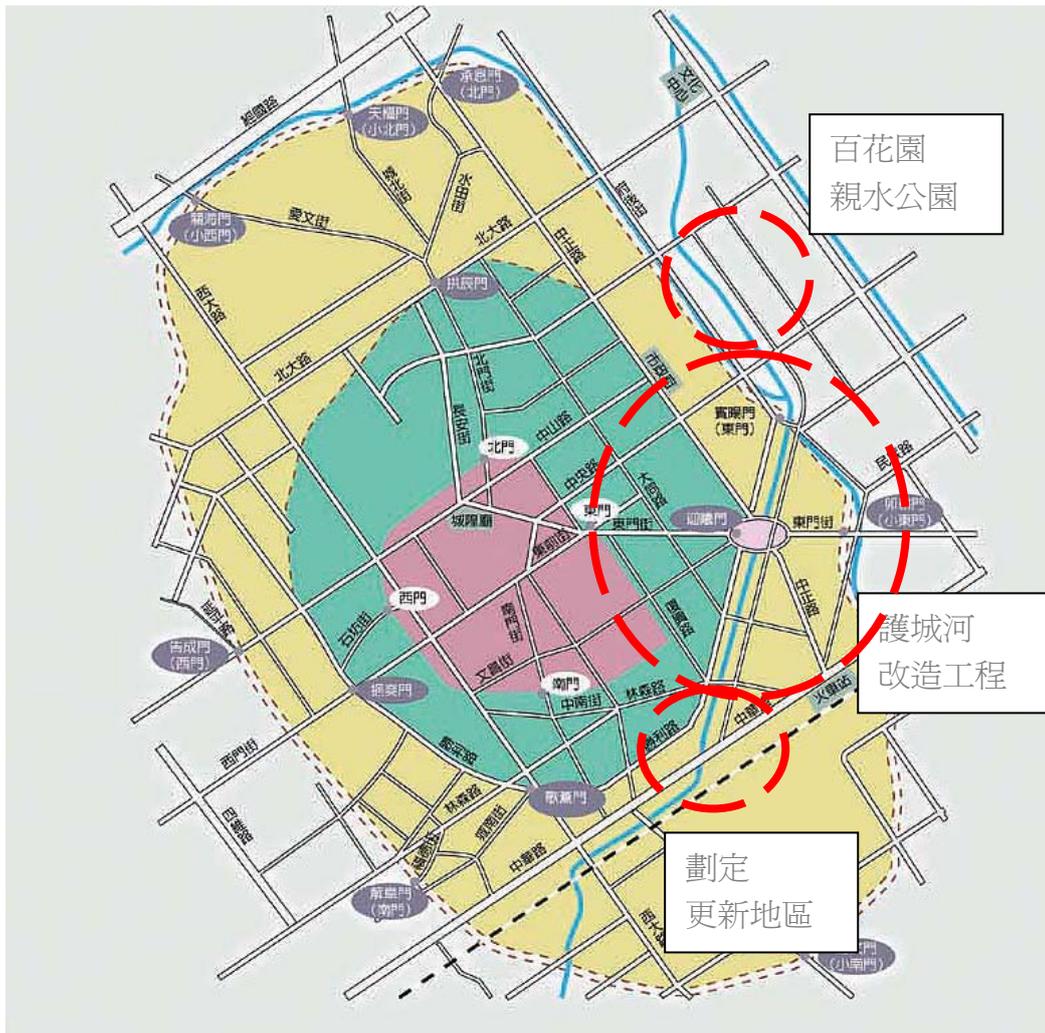


圖 5-7 新竹市護城河整體規劃示意圖



圖 5-8 中央路段護城河之親水公園

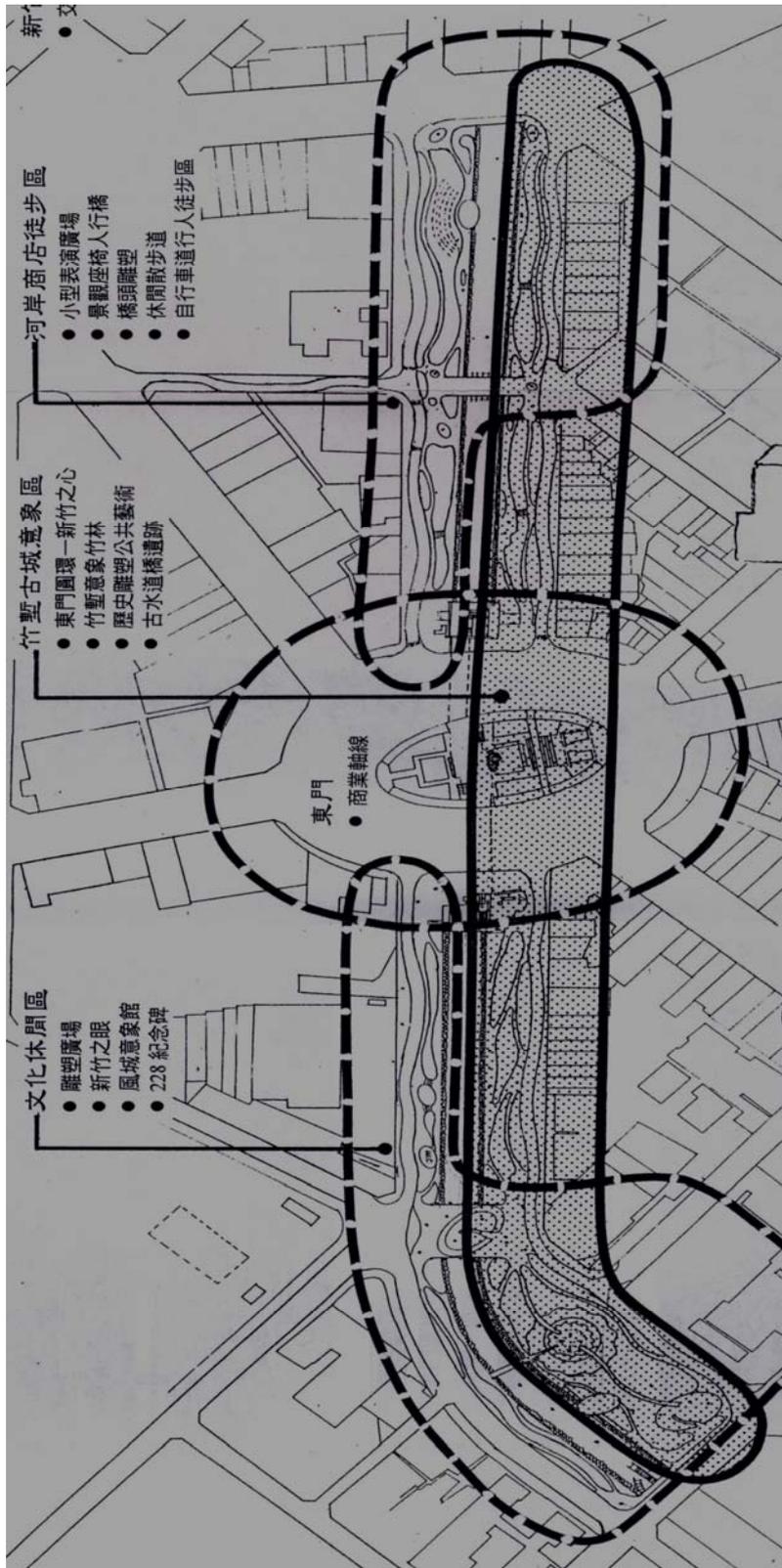


圖 5-9 中央路段護城河之親水公園

八十九年二月完成「新竹市東門城護城河空間整體環境規劃」，九十年八月由日本象集團之郭中端設計師，就下列項目，以近自然工法重新規劃設計，完成「新竹市護城河及周邊親水環境改善工程」，使護城河再現光彩，成為新竹市民的驕傲。

護城河改善項目：

- 一、增高水位加寬蓄水面積，重現護城河風貌。
- 二、導入景觀及親水活動。
- 三、各河段相通，增加水體之功能性。
- 四、恢復自然河道，增加水體入滲機率，補充地下水，促進水文循環。
- 五、收集雨水，利用礫石間淨化過濾，再排入護城河。
- 六、以地下水補充乾季不足水量。
- 七、以水展現石砌護城河之美，並遮蔽現有的混凝土河道。
- 八、恢復階梯狀護岸空間，加寬的水域配合沿岸的草坡、植栽、綠蔭，更可開闊都市視野。
- 九、水質監測。
- 十、引導人們親近河岸空間，同時保護人們在河岸遊憩的安全。
- 十一、水生植物之維護管理。



圖 5-10 以生態工法改善後之護城河

護城河與其他案例不同者為一帶狀戶外空間，其餘皆為建築物改建，護城河之機能由防禦進為排水，再轉為都市之肺，為市中心保留一片綠帶，不僅是市民遊客遊憩休閒的場所，更進一步成為新竹市精神的象徵。

三、新竹市有樂館案

台灣電影在三〇年代興起，西元一九三三年新竹市役所修建了台灣首座歐化的現代

劇場，放映設備是一流的，地板鋪設地毯且有冷氣配備，是日據時代全台灣僅有三家現代化劇場之一，更難能可貴是已有防火巷、防火梯的設計，為日據後期二次大戰前，展示日本國力之公有建築。

西元一九四五年光復後，有樂館改為國民大戲院，將原來五百多人座位擴充為七百多位，除播放電影外，還曾舉辦過音樂會及入伍徵召等各種活動，以其獨特的空間，鮮明地刻畫著新竹市民的生活史。民國八十年，國民戲院因不堪虧損而停止營業迄今。新竹市立文化中心為呈現其特殊的歷史文化、召喚市民共有的記憶，於85年度文藝季，選定國民戲院推出一系列「風城情波」活動，除陳列新竹之電影史料，還舉辦一系列電影欣賞、地方戲曲展演等活動。在新竹市民的一致呼聲中，由文建會補助進行國民戲院改建計劃，而市長蔡仁堅也積極擘畫，於八十八年三月八日開工。由林志成建築師設計監造，綜合地方藝文團體及學者專家之意見，以建築外觀盡量保持原貌為原則，內部可做電影文物收藏展示播放並提供另類表演空間。

完工後的影像博物館，前棟為多功能表演劇場，一樓為表演劇場設置伸縮電動座椅118個座位，主要功能除可供民眾欣賞電影外，座椅收起後可兼具小型地方實驗劇團表演及綵排之場地，二樓部份為電影放映室，控制室，片庫及傳統戲院觀眾席90位。後棟為靜態影像展示館，內部空間規畫為影像展示區，可供安排各項靜態影音展示，查詢影像相關資訊。本館正前方為有樂廣場，配合節慶活動，安排戶外表演。

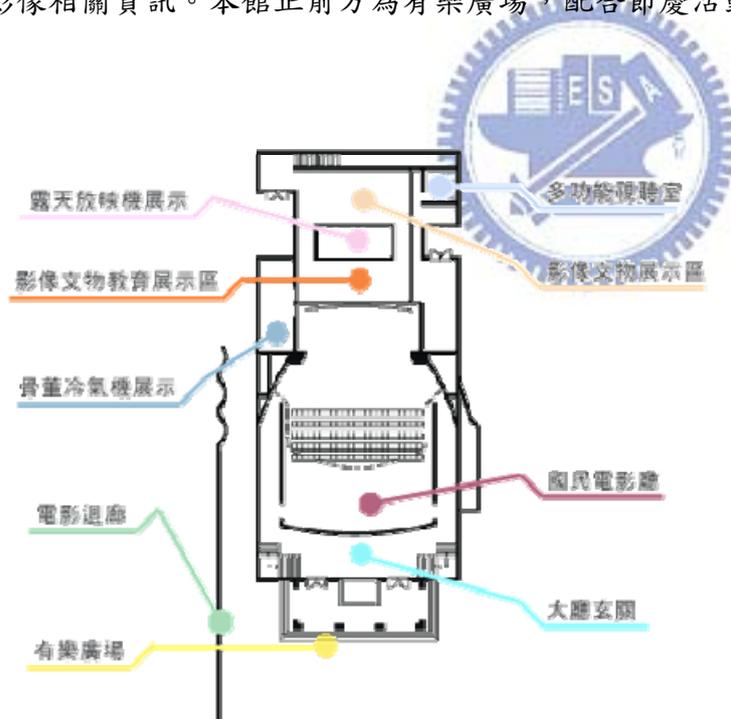


圖 5-11 影像博物館空間機能示意圖

四、新竹市市民自治會館案



圖 5-12 新竹市民自治會館

新竹市民自治會館係 1936 年興建，為新竹州土木課營繕係手島誠吾設計，仿歐式斜屋頂與貼以面磚之加強磚造建築，供日本皇族及高官來台巡視時做為行館及宴客之用。其外部庭園景觀與內部空間格局皆具居家休閒氣氛。台灣光復後為接收委員會住所，後由美軍顧問團進駐，之後又為憲兵隊駐所，因前後期使用功能不同，而使館內現有空間分隔與早期空間意象有著極大異動，尤其本館東北角增建之二樓式鋼筋混凝土樓房，將早期水平發展之日本仿歐式庭院建築，演變為現今垂直發展之機關建築。然而透過本建築物西南角之面磚立面與入口大廳之古典意象，至今建築物仍能保有歐洲風格。



圖 5-13 新竹市立玻璃工藝博物館空間機能示意圖

民國八十年，新竹市擇定「玻璃工藝」為地方特色，積極發展，八十二年六月新竹市立文化中心委託林保堯教授完成《新竹玻璃工藝館研究規劃報告書》。由於館址問題

諸多爭議，直至八十七年新竹市政府確定於現址設館，新竹市立文化中心委託蒲公英文化工作室進行「新竹市自治會館設立新竹市玻璃工作館再生利用研究規劃」，八十八年委託江樂進建築設計公司暨季鐵男建築師承辦建築體整建工程，博物館產業工作室陳國寧教授承辦展示軟體工程，八十八年十二月十八日「新竹市立玻璃工藝博物館」配合第三屆國際竹塹玻璃藝術節開幕，正式落成啟用，亦成為爾後舉辦國際竹塹玻璃藝術節之必然場所。

市民自治會館改建為玻璃工藝博物館後，樓板總面積一千九百平方公尺，空間配置完整，包括一樓的入口大廳、建築物的歷史沿革、中央通道、特展室、中庭、禁示室、錫室、視廳演講室、辦公室，以及二樓的回顧玻璃的歷史常設展，欣賞玻璃的工藝之美常設展示室，玻璃的科技與生活文明常設展示屋，玻璃橋、多功能展示區、中央通道、圖書紀念品區。



圖 5-14 新竹市立玻璃工藝博物館

五、新竹市風城願景館案

新竹市政府為促進都市發展，並讓市民積極參與市政建設，使市府團隊與市民能一同描繪新竹市美麗願景，需要一個展示都市發展資訊暨市民參與工作坊空間展示新竹都市發展城市建設的即時資訊，陳設新竹市都市發展的過去、現在與未來發展的四座實體大模型，配合有市政資訊、閱覽及市民參與、專業諮詢等多元功能之工作坊，提供一座市民了解都市發展的豐富資訊站。乃向中央爭取經費，由內政部營建署於城鄉風貌項下補助工程款一千四百三十萬元，於民國九十年五月三十一日完工。

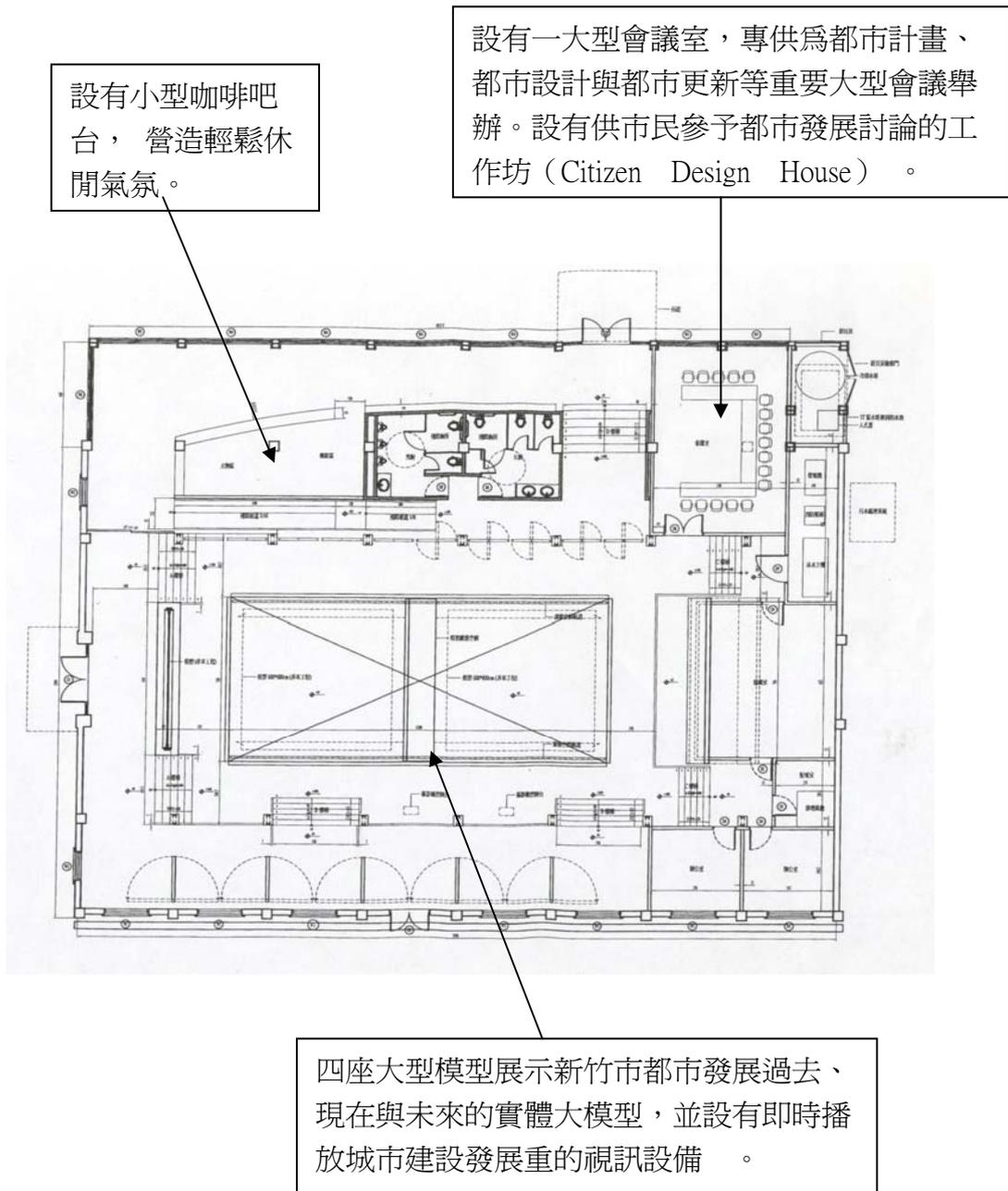


圖 5-15 新竹市風城願景館空間機能示意圖



圖 5-16 新竹市風城願景館入口



圖 5-17 新竹市風城願景館夜景

六、新竹市空軍十一村案

(一)、歷史背景

空軍十一村約於西元 1931 年左右興建，在當時為高級社交場所，稱湖畔料亭。國民政府來台後，一度為空軍暫用，初為空軍醫務隊駐地，亦一度作為空軍子弟小學，子弟小學他遷後，成為空軍眷舍。

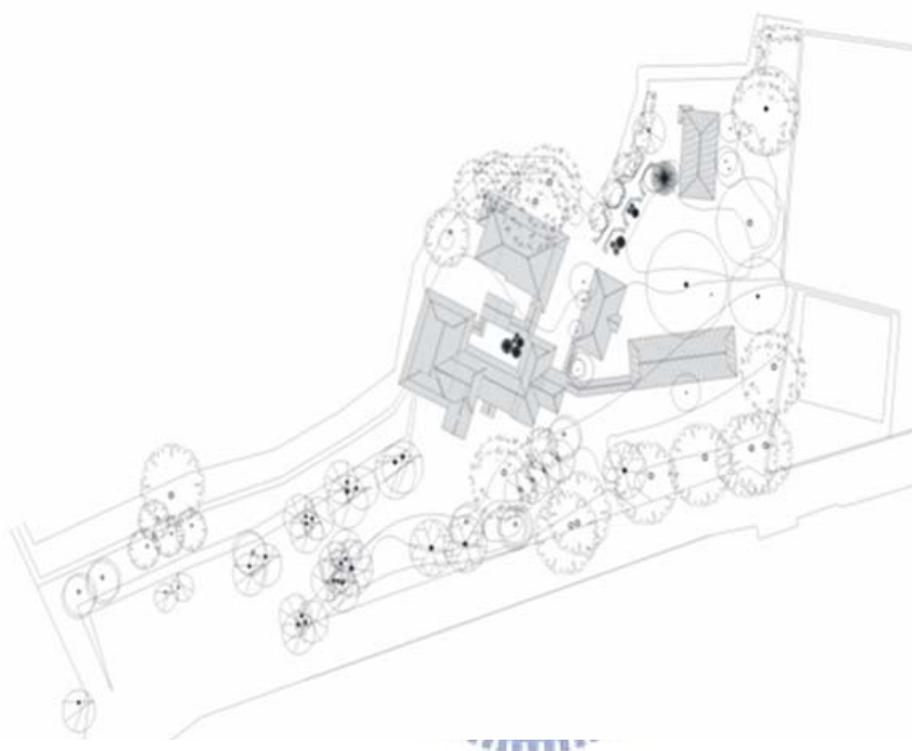


圖 5-18 原配置圖

空軍十一村位於新竹市公園里新竹公園（即日治時期之新竹中山公園）內的麗池邊上，為簇群式日式建築及日式庭園。各棟建築之間由步徑聯繫，空間感十足，節奏豐富多變。建築群均以杉木及檜木為主要材料，取自竹東山區，其中一棟（D 棟）保留良好的傳統日式構架建築，也是三棟中較大的一棟，已於民國 86 年燒毀，一棟（A 棟）為 L 型之建築物也是當時主要的入口處，另一棟（B 棟）為南北向，由本身面積及長向面向麗池推測，過去可能為多人宴會使用，另一棟（E 棟）以干欄式簇立水邊，地形也較高，有登高望遠之勢，景色甚好，最後一棟（C 棟）在石橋的彼岸，屋頂的磚瓦為菱形，相當罕見，是建築群中最特殊的一棟。

1998 年配合內政部「城鄉新風貌」計畫，本案獲中央補助，1999 年第一期工程竣工，完成 A、C、E 棟小部分周邊設施之整修；2001 年文建會推動「閒置空間再利用」計畫，本案獲補助，進行第二期工程，2002 年底前完成 B 棟及庭園整修，同時並進行營運管理等軟體規劃。

本規劃案經費係由文建會「90 年度試辦閒置空間再利用」計畫項下補助款辦理，經議價後由謝英俊建築師事務所以 90 萬元辦理先期規劃工作。

各棟空間特質

1. A 棟：約 192 平方公尺

- (1) 已修復完工
- (2) 面對主要出入口
- (3) 可朝多功能使用



圖 5-19 A 棟完成情形

2. B 棟：約 204 平方公尺

- (1) 尚待修復
- (2) 可朝多功能使用
- (3) 設備：浴廁



圖 5-20 B 棟施工情形

3. C 棟：約 183 平方公尺

- (1) 已修復完工
- (2) 動線獨立，適合動態或靜態的獨立活動
- (3) 四周有平台，活動可延伸至室外
- (4) 設備：廁所、洗手台、儲物櫃



圖 5-21 C 棟完成情形

4. E 棟：約 83 平方公尺

- (1) 已修復完工
- (2) 位於建築群的中心位置
- (3) 有兩個主要空間，活動不會干擾
- (4) 面積最小，空間較為封閉
- (5) 設備：廁所



圖 5-22 E 棟完成情形

(二)、規劃構想

新竹市政府文化局在執行本案其構想及目標如下：

1. 規劃目標

- (1) 透過市民自主性的動員，讓空軍十一村在廢墟中重生，同時挽救新竹市重要的歷史空間，活絡本市文化資產。
- (2) 在條件許可範圍內，發揮本案最大公共使用效能。
- (3) 營利以自償為度，不得偏離公益原則。
- (4) 應盡量保持本案建築群與環境的原有風貌，避免過度整修與增建。
- (5) 以最短的流程與時間，開放讓市民使用。

1. 使用規劃構想

A、B棟以常態性咖啡茶座使用為主，可以保持原有建築與內庭、水池的空間關係特色和寧靜氣氛；管理方便，可以有極佳的營收條件。常態性的營業讓全區有人氣，市民參與的誘因與可及性高。

C、D、E棟由於較分散，服務動線的聯繫性不佳，因此以接受預定的包廂茶座或社團活動、小型展演等彈性使用為主，可以讓本案有更多元的活動型態發生，同時帶動市民群體性、組織性的活動參與。

2. 空間規劃構想

- (1) 改善麗池曲橋，做為主要出入動線。
- (2) 管制公園路入口，避免假日穿越性動線，保持本區的寧靜氣氛。
- (3) 清除動物園側之灌木叢與圍牆，讓視線開敞，出入方便，減少死角。
- (4) 由A、B棟及增設之廚房、迴廊等，圍閉出小尺度之內庭，保持寧靜的氣氛。
- (5) D棟若經費允許，應予重建。原建物前後皆有水池，前池小巧清麗，後池開闊，並有巨木環抱，是難得的景致。
- (6) C、D、E設置小型準備空間，方便團體使用，並於D棟配置儲藏室，收納經常性使用設備與家具，大型儲藏室設置於體育館。
- (7) 為使B棟能有親水感，設置下降之露台（月見台），一方面增加營業面積，另一方面亦可補水位低落的缺憾。



圖 5-23 規劃構想配置圖

物館。

6. 鼓勵民眾參予眷村文化保存工作，充實地方文化設施。

(三)、規劃構想

1. 特色及規劃設計創意構想之形成特色：

(1) 生活文化館

新竹眷村文化館主要以新竹市眷村文化之保存及展示為主，並作為眷村社區交流之會館。

(2) 空間體驗館

眷村文化館將包括室內展示及外部空間的眷村文化廣場。

(3) O.T. 經營方式

眷村文化館經營策略以民間與政府共同努力，結合地方上文史蒐集團體共同策劃，由政府相關部門輔導及支援。

活動經營方式以地方團體實質提供人力資源為主，政府部門為輔，定期舉行相關活動，配合地方或眷村特殊節日，不定期舉辦活動，如：書法大賽、眷村美食展、眷村童玩等活動，藉由活動傳承文化。

2. 空間配置及設施規劃：

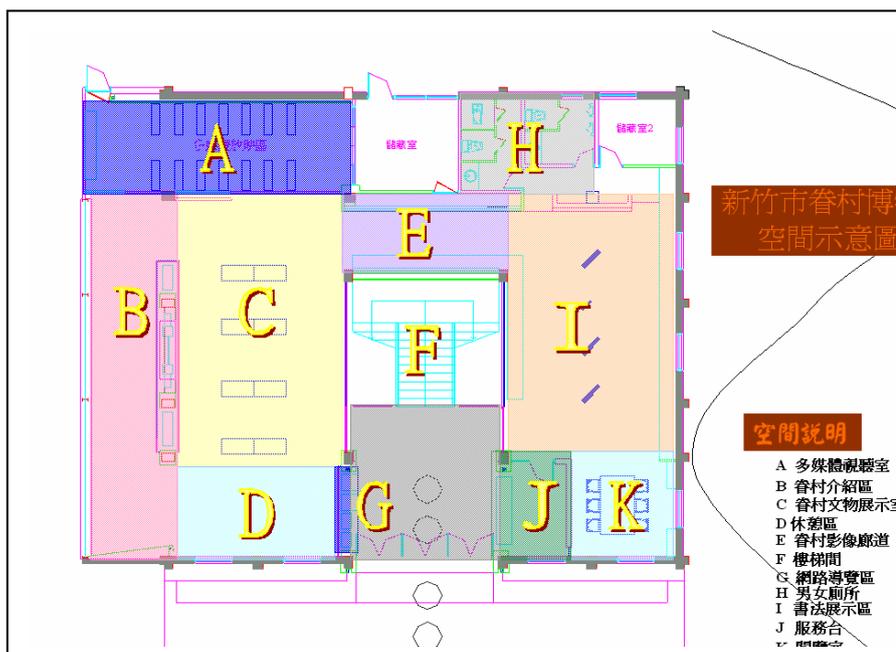


圖 5-25 眷村博物館規劃構想配置圖

(四)、經營及管理維護

眷村文物展覽定期性展出，並配合眷村藝術季相關活動，進行過程中眷村成員及組織主動參與，達成和市府共同合作促進眷村博物館的設置及推動。

透過村史、眷村文化生活搜集、聲景、文物、影像、人物誌、耆老口述等，建置一個可累積、交換、分享的網路眷村文化園區，作為一種動態的、資訊流通的文化網絡，同時亦可以作為豐富實體眷村文化聚落保存的軟件材料。眷村數位博物館網站，網址：<http://urban.hccg.gov.tw/1100-museum/index.htm>

八、採用策略

新竹市就已執行之都市再生與閒置空間再利用工作，所採用之策略，分別敘述於下：

一、新竹市護城河

新竹市政府對護城河之都市再生與閒置空間再利用構想非常早，1982年新竹(含香山)都市計畫第一次通盤檢討即將護城河中華路至林森路段納入更新，1996年實施塞納河計畫，將護城河排水機能，以下水道之方式與河道分離，作為再利之第一步，同年並完成中央路至世界街之百花園親水公園，2000年將東門城改建為新竹之心，2001年將護城河林森路至中央路段，以生態工法闢設為都市公園，成為新竹市綠帶的一環，新竹市政府對護城河所採之策略可歸納如下：

(一)、與歷史文化結合之策略：

護城河改造的焦點為新竹之心，即是以保留新竹東門(迎曦門)圓環為重心，為適應新竹的特色一風，將圓環內心下挖作為活動之場所，以避新竹的強風，整個活動場所以迎曦門為端景，象徵新竹之心與新竹歷史的結合；圓環原地原物展示原護城河之橋墩，周邊牆壁題寫歷代新竹文人歌詠新竹的詩句。

(二)、創造城市意象之策略：

東門城是新竹人對新竹的意象表徵，新竹護城河是全台僅存的護城河，將新竹之心與護城河結合為一，再創都市活動空間與都市景觀，塑造出新竹城市意象，凝聚市民對市政的向心力與參與感。

(三)、重整都市空間結構規劃策略：

新竹護城河在都市計畫上是中央河道，兩側為綠地，東門圓環為道路用地，新竹市政府在護城河再利用上，將零散的綠地串聯起來，使護城河構成新竹市整體綠帶的一環。

(四)、以生態工法改善環境品質之策略：

護城河及周邊親水環境改善工程包括一、所有鋪面材質需有良好之透水性，二、各河段相通，增加水體之功能性。三、恢復自然河道，增加水體入滲機率，補充地下水促進水文循環。四、水質監測。都屬於生態工法之項目，以改善都市環境品質。

其執行成果整理如下：

(一)、在文化方面：

- 1、妥適保存地方文化傳統與資產。
- 2、提昇地區文化活動之參與程度。
- 3、增強民眾對地方文化的認同感。

(二)、在社會方面：

- 1、延續承載獨特的歷史性意義。
- 2、融合現代與傳統的生活經驗。

二、新竹市有樂館

原為新竹市民的高級社交場合，因電影院的沒落，而成為都市中的廢墟，新竹市政府再利用所採之策略如下：

(一)、與歷史文化結合之策略。

1、歷史結合

有樂館與東門城是新竹人對新竹的認知，由有樂館>國民戲院>影像博物館並為改變其原有機能，展示出歷史的傳承。

2、與文化結合

影像博物館，前棟為多功能表演劇場，一樓為表演劇場設置伸縮電動座椅 118 個座位，主要功能除可供民眾欣賞電影外，座椅收起後可兼具小型地方實驗劇團表演及綵排之場地，以期與表演文化結合為一。

(二)、與中央政策結合之策略。

1996 年新竹市政府配合文建會「文藝季」活動，選定國民戲院推出一系列「風城情波」活動，在新竹市民的一致呼聲中，由文建會補助進行國民戲院改建計劃。

其九十四年執行成果整理如下：

- (一)、每週三至週日開放，免費參觀與播放電影。
- (二)、提供新竹市公私團體電影資訊。
- (三)、每季舉辦各項電影展。
- (四)、服務近六萬五千人次（64702人）。

三、新竹市市民自治會館案

新竹玻璃工藝博物館是新竹市政府先擇定「玻璃工藝」為地方特色，然後經過長時間的研討（1991 至 1998 年），才選定閒置的新竹市市民自治會館再利用為玻璃工藝博物館，新竹市政府再利用所採之策略如下：

(一)、與地方產業結合之策略。

新竹市政府先確定了玻璃工藝為地方特色產業，產、學、政經過八年的研討，配合都市發展的紋理，才選定公二公園內的新竹市市民自治會館再利用為玻璃工藝博物館。

(二)、與藝術創意產業結合之策略。

新竹市政府自 1991 年選定了玻璃工藝為地方特色產業後，自 1995 年開始舉辦國際竹塹玻璃藝術節雙年展，迄今已達六屆，其主要目的如下：

- 1、提升新竹市國際名望。
- 2、提高玻璃工藝的產值。
- 3、培育玻璃藝術創意產業人才。

(三)、與中央政策結合之策略。

1998 年新竹市市民自治會館再利用為玻璃工藝博物館時，文建會尚未推動「閒置空間再利用」政策，新竹市政府利用文建會「縣市小型國際文化藝術活動」之經費，乘辦理第三屆國際竹塹玻璃藝術節之機，將新竹市市民自治會館再利用為玻璃工藝博物館。

其九十四年執行成果整理如下：

- (一)、每週三至週日開放參觀。
- (二)、提供新竹市公私團體辦理展覽場所。

- 1、風城會員展暨雞年生肖展。
 - 2、歐明宗個人展暨顏丙林個人展。
 - 3、芸芸眾生國際展暨黃安福個人展。
 - 4、玻動新竹風。
 - 5、2005竹塹會員展暨陳宗漢個人展。
- (三)、每季舉辦各項教育宣導活動。
- (四)、服務近十四萬八千人次(147107人)。

四、新竹市風城願景館案

新竹市政府將公二公園內原空軍工程聯隊之中山堂，作為促進都市發展，並讓市民積極參與市政建設，使市府團隊與市民能一同描繪新竹市美麗願景，並展示都市發展資訊暨市民參與工作坊空間展示，新竹市政府再利用所採之策略如下：

(一)、與公部門教育宣導政治結合之策略。

願景館主要目的：「展示新竹都市發展城市建設的即時資訊、配合有市政資訊、閱覽及市民參與、專業諮詢等多元功能」，新竹市政府即借此作為與市民溝通都市規劃與建設之場所。

(二)、與中央政策結合之策略。

新竹市政府利用建設全台第一座與市民溝通都市規劃與建設之願景館，請中央都市計畫主管機關—營建署，就其推動之「城鄉風貌」經費項下，撥款興建，而非利用文建會推動「閒置空間再利用」之經費。

(三)、營建社區意識之策略。

都市規劃、建設與都市再生息息相關，其最主要的因素就是社區意識與民眾參與的程度，新竹市政府為凝聚社區意識，鼓勵民眾參與，乃在營建署「城鄉風貌」補助經費項下，設社區規劃師培訓的工作，以願景館為實施場所，並定期定時辦理講座，一則提升市民對都市規劃、建設與都市再生的認知，以凝聚新竹市民的社區意識，再則借此作為雙方溝通的橋樑。

(四)、合作的策略。

1、與教育機構合作：

願景館委託新竹市建華國中辦理解說人員訓練，由建華國中同學自願參加，雙方合作辦理訓練課程，都市發展局負責師資、參觀訪問及相關之業務費用，學校負責人員之管理，願景館獲得解說服務，學校獲得鄉土教育之資源，同學得到社會教育的機會。

2、與個人合作：

願景館由新竹市政府都市發展局都市設計課(以下簡稱都設課)負責，並無專則編制或專則人員，當時該課僅有七人(課長一人及約聘六人)，除正常業務外，尚負責願景館與眷村博物館之營運，人力明顯不足，乃借用新竹市現有之志工制度，由志工負責顧館。

其九十四年執行成果整理如下：

(一)、每週三至週日開放參觀。

- (二)、提供新竹市公私團體辦理展覽場所。
 - 1、香山濕地特展。
 - 2、走過綠意-十八尖山及高峰植物園生態系列活動。
 - 3、中國技術學院視覺傳達設計系畢業成果展。
 - 4、新新竹老傳統-記憶心築老照片展。
- (三)、舉辦社區規劃師初階及進階課程培訓。
- (四)、服務近二萬九千人次(28784人)。

五、新竹市空軍十一村

本案係新竹閒置空間再利用少數較失敗的案例，因空軍眷村撤除後，成為無人看管之空屋，常有游民暫住，且因此釀成火災，成為公二公園內的毒瘤，2001年中央推動「閒置空間再利用」，新竹市即爭取中央補助，展開再利用，顯係僅顧及供給面，而未考慮需求面之案例，亦為擬定營運管理維護計畫，現因委託外包的方式未定，緊提供作為臨時活動之場地，未固定開放。筆者因業務曾與逢甲大學建築系林文賢老師(京都大學博士)討論過類似案件，林老師建議再利用所採之策略如下：

- (一)、與歷史文化結合之策略。
 - 1、應依日式木構造之技術與原有材料修復。
 - 2、庭園景觀佈置為日式茶道庭園。
 - 3、室內作為介紹日式茶道，及親身享受茶道文化薰陶及飲食的空間。
- (二)、公私合作的策略。
 - 1、由新竹市政府與新竹科學園區內廠商之文化基金會合作。
 - 2、由新竹科學園區內廠商日籍人員之眷屬，提供人力支援，介紹日本文化。

六、新竹市眷村博物館

眷村的形成及其文化特徵是為台灣晚近半個世紀以來最主要的歷史參與的成員之一。為配合中央推動「國軍老舊眷村改建計畫」，新竹市政府刻積極同步促進眷村文化的維護與保存，將原環保局辦公室，就其建物環境予以再規劃利用，並設置「眷村博物館」，新竹市政府再利用所採之策略如下：

- (一)、與歷史文化結合之策略。

新竹市是一個多族群的城市，開發迄今，計四波移民潮，
- (二)、與地方文化結合與營建社區意識之策略。

新竹市人口結構由閩、客、大陸省籍三個族群組成，閩南人約佔六成，客家人與外省族群人口比例相當，各約二成。由1950年迄今半個世紀，代表台灣光復後的漢移民，所涵養出來克難興家，勤儉建國，相濡以沫，有情有義的眷村文化，在眷村改建的政策下，逐步走入歷史時，還有一處回憶與展示的場所，同時亦塑造眷村居民一個共同的家。
(新竹市眷村文史料調查彙編·輯一，2001)

- (三)、與中央政策結合之策略：

主要係配合國防部推動「國軍老舊眷村改建計畫」推動設置眷村博物館的構思，再利用營建署「城鄉風貌」經費，興建眷村博物館硬體設施。

(四)、公私合作的策略：

負責眷村博物館營運的都設課因經費、人力明顯不足，由都設課與眷村的擎天協會合作，展示品不足之處由擎天協會向眷村住戶覓集後，無償捐贈；營運人力，由擎天協會會員以個人身份，依志工方式協助，都設課僅須派員負責開關大門，及定期辦理志工的訓練；活動部份由雙方協商後合辦，費用由擎天協會檢據由都設課向市府核銷。雙方合作，僅有口頭約定，但互相尊重，合作愉快。

雙方

其執行成果整理如下：

- (一)、展示眷村文化特色。
- (二)、融合現代與眷村的生活經驗。
- (三)、在新竹市眷村全面改建下，提供眷村居民社交聯誼的場所。
現因擴建二、三樓封館中。

七、結語

綜上所述，新竹市政府在從事閒置空間再利用，以期都市再生的策略，頗具成效，其主要原因係：

(一)、長期蘊釀，完整的規劃：

新竹市在1982年7月1日升格為省轄市後，新竹市政府即針對都市老化的問題，積極辦理都市再生與閒置空間再利用之工作，且多經過審慎的規劃，長時間的與市民溝通，蘊釀成再利用之風潮，然後俟市政府的財源，分期實施；例如護城河分為都市更新案、塞納河案、百花園案、新竹之心案、護城河改造案等五案，分期進行；有樂館是配合中央辦理活動，造成風潮，再作軟硬體之規劃設計，以及營運管理維護計畫；市民自治會館是先確定玻璃為地方特色產業，配合中央辦理國際雙年展，等形成風潮後，再擇市內閒置空間以再利用方式，成為玻璃工藝博物館。

新竹市在2001年擬定「新竹市博物館群設置管理綱要計畫」進行新竹市各項博物館展示、空間及民間推動資源調查，整合出閒置空間（詳表5-）再利用（博物館展示）的資源，以及民眾參與的力量，作為推動都市再生與閒置空間再利用工作的基礎。

(二)、配合中央政策：

新竹市政府在執行都市再生與閒置空間再利用時，主要利用中央政策以籌措經費，以及在行政程序上獲得中央的支持，例如有樂館再利用為影像博物館係配合文建會「文藝季」政策，市民自治會館再利用為玻璃工藝博物館係配合文建會「縣市小型國際文化藝術活動」政策，空軍工程聯隊之中山堂再利用為風城願景館、新竹市空軍十一村係配合營建署「城鄉風貌」政策，環保局辦公室再利用為眷村博物館除配合營建署「城鄉風貌」政策外，尚配合中央推動「國軍老舊眷村改建計畫」，此外，辛校長公館再利用為辛校長人物紀念館，新竹市政府採多目標使用的模式，地下設置停車場，曾獲得交通部五千萬元補助，北門大街亦獲得經濟部活化地方商圈的補助；故配合中央政策，不論在經費籌措、土地撥用，以及軟、硬體的等各方面，都會獲得充分的支援。

詳表 5-3 新竹市公、私有閒置空間資源表

權屬	名稱	地點	說明	建議再利用方式
公有	中廣辦公室	公二公園	已搬遷，玻璃藝術節時曾使用	併入玻璃工藝博物館整體使用
	氣象測候所			
	海埔新生地研究所	海埔路	退輔會海埔新生地研究所，已閒置	擬作該區主題展示館
	辛校長公館	東門街	新竹中學校長宿舍	辛校長人物紀念館
	十八尖山坑道及軍舍	十八尖山	隸屬國防部，已廢棄	擬作主題展示館
私有	周益記	南門街	保存良好，已閒置	常民生活展示館

資料來源：新竹市博物館群設置管理綱要計畫，本研究整理

(三)、民眾積極參與：

護城河、有樂館、市民自治會館三處閒置空間再利用案，都是經過長時間的與市民溝通，風城願景館本身就是規劃為與民眾溝通的場所，眷村博物館更是針對特定民眾而設置，新竹市民眾參與新竹市都市再生與閒置空間再利用工作的程度極高，這也是頗具成效的主要因素。

表 5-4 新竹市都市再生與閒置空間再利用策略彙整表

名稱	原功能	新功能	採用策略
護城河	防禦與灌溉	都市綠帶	(一)、與歷史文化結合之策略。 (二)、創造城市意象之策略。 (三)、重整都市空間結構規劃策略。 (四)、以生態工法改善環境品質之策略。
有樂館	電影院	電影博物館	(一)、與歷史文化結合之策略。 (二)、與中央政策結合之策略。
市民自治會館	招待所	玻璃工藝博物館	(一)、與地方產業結合之策略。 (二)、與藝術創意產業結合之策略。 (三)、與中央政策結合之策略。
風城願景館	禮堂	願景館	(一)、與公部門教育宣導政治結合之策略。 (二)、與中央政策結合之策略。 (三)、營建社區意識之策略。 (四)、合作的策略。
空軍十一村	日式料亭	未定	(一)、與歷史文化結合之策略。 (二)、公私合作的策略。
眷村博物館	辦公室	眷村博物館	(一)、與歷史文化結合之策略。 (二)、與地方文化結合之策略。 (三)、與中央政策結合之策略。 (四)、公私合作的策略。

第6章 結論與建議

6.1 結論

全球化現象影響都市空間，造成台灣都市環境普遍存在缺乏文化深度、以及無地方性(placeless)，並經常遭到忽略的都市歷史性空間、以及缺乏地方空間自明性的角度，是後現代主義現象侵襲下，文化墮落的第一步。以歷史文化為基礎，都市再生為經，閒置空間再利用為緯，來探討與形塑具地方感的都市意象最密不可分的歷史建築，特別是分佈於都市發展軸線上的現況為閒置的歷史建築，以都市設計的操作來提升空間使用效率、引入都市活動，重新與都市生活結合。以營造全球在地化特質空間，並訂立都市設計策略，作為實際操作之構想，處理都市中，不同尺度的閒置空間單元間的關係，係改善都市環境，美化都市景觀，強化都市意象，提升生活品質最佳手段。

都市再生與閒置空間再利用成為地方政府一般性與長期性的工作，必須有全面通盤的考量，以及完整的規劃，就新竹市政府就都市再生與閒置空間再利用所採用之策略、步驟與執行工作彙整如下：

一、建立基礎資料：(一)、歷史發展；(二)、都市紋理；(三)、地方產業；(四)、地方活動與慶典；(五)、民間與社區等資料，作為推動的基礎。

二、案例選擇：就基礎資料中，與歷史文化結合關聯性，以及與地方產業結合之必要性，選擇最佳者，優先實施，以期發揮經濟的乘數效果。

三、經費籌措：在地方財源拮据的情形下，與中央政策結合，乃最容易獲得補助的方式。

四、永續經營：閒置空間再利用必須永續經營，否則立即產生新的閒置空間，在公部門人力、財力皆不充裕的情況下，合作就是最好的策略，不僅可以減輕公部門的負擔，更能增加市民對市政的參與感，營造居民的社區意識，凝聚市民得向心力。

五、改善環境：閒置空間原是都市內棕地，為髒亂之源，再利用可重整都市空間結構，改善環境品質之策略。

表 6-1 新竹市都市再生與閒置空間再利用實施策略、步驟彙整表

步驟	策略	新竹實施方式
一、 建立基本資料庫		<ol style="list-style-type: none"> 1. 新竹市全市轄區納入都市計畫都市發展總量評估與研究。 2. 新竹市全市轄區納入都市計畫分期分區辦理擴大規劃案。 3. 新竹市都市發展實質規劃暨模型製作工程定案報告書。 4. 新竹市博物館群設置管理綱要計畫總結報告。
二、 案例選擇	與歷史文化結合之策略。	<ol style="list-style-type: none"> 1. 護城河與東門（迎曦門）結合為新竹之心。 2. 影像博物館與有樂館結合。
	與地方產業結合之策略。	<ol style="list-style-type: none"> 1. 市民自治會館再利用為玻璃工藝博物館 2. 有樂館再利用為影像博物館。
三、 經費籌措	與中央政策結合之策略。	<ol style="list-style-type: none"> 1. 配合文建會「文藝季」、「縣市小型國際文化藝術活動」政策。 2. 配合營建署「城鄉風貌」政策。 3. 配合國防部「國軍老舊眷村改建計畫」。 4. 配合交通部「停車場興建計畫」。 5. 配合經濟部「活化地方商圈計畫」。
四、 永續經營	營建社區意識之策略。	<ol style="list-style-type: none"> 1. 風城願景館培訓社區規劃師。 2. 眷村博物館塑造眷村居民的家。
	合作的策略。	<ol style="list-style-type: none"> 1. 與個人合作的方式（志工服務）。 2. 與教育團體合作的方式（學校）。 3. 與民間團體合作的方式。
五、 改善環境	重整都市空間結構規劃策略。	<ol style="list-style-type: none"> 1. 護城河納入新竹市綠帶的一環。 2. 都市發展整體規劃，閒置空間再利用發揮乘數效果，加速地區的開發。
	以生態工法改善環境品質之策略。	護城河以生態工法規劃設計，增加水體入滲機率，補充地下水，促進水文循環。

（本研究整理）

6.2 建議

教育訓練

有關都市再生與閒置空間再利用因事涉專業，範圍又含蓋政治、文化、經濟、信仰等各層次，其相關法令，已相當完備，只是散佈於各專業法規中，而未彙整為專章，故就公部門而言，都市再生與閒置空間再利用推動不力，或績效不彰，主要係執行人員欠缺專業素養、本位主義、法令不熟及規避責任所至，欲改善現況，其根本之道在加強執行人員的教育訓練。其訓練之內容，包括：

- 一、專業訓練：理論、實例、
- 二、法規講習：都市計畫法系、建築消防法系、土地法系、文化資產保存法系及程序法。
- 三、實務：談判態度、執行技巧。

教育宣導

公共政策的執行，需要民眾的配合與參與，一般民眾反對公共政策的執行，主要係基於下列原因：

- 一、對該公共政策的不瞭解。
- 二、規避麻煩與花費。
- 三、既得利益者的抗爭。
- 四、派系的對立。



公部門加強對民眾的教育宣導，可以增進門民眾對公共政策的瞭解，消弭派系的對立，消極的避免不必要的損失，或更積極的參與，對抗既得利益者，與公部門一同規劃美麗願景，共創幸福未來。

參考文獻

1. Burgess, E. "The growth of the city: an introduction to a research project In Robert E, P. et al. (eds.) *The City*. Chicago: University of Chicago Press, pp.47-62, 1925。
2. Kaplan, S. "Cognitive maps in Perception and Thought," In Downs, R. M. and Stea, D. (eds.) *Image and Environment*. Chicago: Aldine, pp.63-78, 1973。
3. Orleans, P. (1973) "Differential cognition of urban residents: Effects of social scale on mapping," In Downs, R. M. and Stea, D. (eds.) *Image and Environment*. Chicago: Aldine, pp.115-130, 1973。
4. Shopsin, William C "Restoring Old Buildings for Contemporary Use", *Whititeny Lbray of Design*, New York, 1989。
5. Ann O'm. Bowman, Michael A. Pagano, *Transforming America's Cities' Policies and Conditions of Vacant Land*. *Urban Affairs Review*, Vol. 35, No. 4, 2000。
6. Malcolm Miles, Tim Hall and Iain Borden, *The City Cultures Reader*, Routledge, 2000。
7. Bianchini, F. & Parkinson, M. (eds.), *Cultural Policy and Urban Regeneration The West European Experience*, Manchester: MUP. Jenks, Chris., *Aspects of urban culture*, 1993。
8. 董鑒泓主編，中國城市建設史，第三版，中國建築工業出版社，2004。
9. 丁致成等，都市更新魔法書，財團法人都市更新研究發展基金會，2002。
10. 理查.科林斯 (Richard C. Collins)、依莉莎白.瓦特斯 (Elizabeth B. Waters)、布魯斯.道森 (A. Bruce Dotson)，邱文傑、陳宇進譯，舊城再生—美國都市成長政策與史蹟保存，創興，1997。
11. 丁致成，城市多贏策略：都市計畫與公共利益，創興，1997。
12. 何芳子，都市再發展計畫之規劃手法與環境影響評估技術，台北市政府都市發展局，1996。
13. 吳思華，策略九說—策略思考的本質，麥田出版股份有限公司，初版，1996。

14. 林欽榮，都市設計在臺灣，創興，1995。
15. 陳明竺，都市設計，創興，1993。
16. 翁樹陽，「建立公私合作策略聯盟以推動都市再開發之探討-英國的發展經驗與啟示」，臺灣經濟，1998。
17. 陳麗紅，「英國市中心區再開發政策之探討-以推展觀光為策略」，台灣土地金融季刊，1996。
18. 楊傑光，「如何整合更新地區居民及所有權人之意願與建立共識之研究」，2001 年全國土地管理與開發學術研討會，2001。
19. 賴宗裕，「現行都市更新相關法規之評析」，人與地雜誌 209(5)，pp4-11，2001。
20. 何東波，「臺灣地區需要整套的都市再生政策」，中央日報第 11 版全民論壇，2002.03.21。
21. 王惠君，「閒置空間的再生與活化—活化公有閒置空間成為文化資源之初步探討」，國家文化藝術基金會會訊，第十九期，pp4-7，2001。
22. 張志成，「期待閒置空間再利用的典範-南瀛總爺藝文中心的實際經驗」，文化視窗，第 35 期，pp70-71，2001
23. 潘璽，「歷史建築再利用」，文化視窗，24 期，pp. 52-59，2000。
24. 胡永芬，「城市風格的夢工廠」，藝術 99，專輯 5，pp8-13，2000。
25. 黃巖，〈愛家愛鄉愛土的自覺-打造屏東竹田米倉藝術家特區〉，藝術 99，專輯 5，pp29-32，2000。
26. 希微，「巧婦難為無米之炊-台東美濃國小藝術村的困境」，藝術 99，專輯 5，pp37-40，2000。
27. 謝明峰，「構築聚散離合的場域-台灣鐵道建築的資產與特色」，建築師，7 月號，pp114-117，2000。
28. 張立立，「社區參與都市再發展意願之研究—以台北市大同區迪化街與新站商圈為例」，人與地雜誌(196)，pp17-28，2000。

29. 黃傑玲，「閒置空間的再利用—兼談所面臨的行政問題」，藝術觀點，第八期，pp50-57，2000。陳麗春，「臺灣都市再生策略」，臺灣土地金融季刊，第三十六卷，第四期，pp25-33，1999。
30. 薛琴，「古蹟保存與歷史空間保存活用」，宜蘭文獻雜誌，第39期，pp3-20，1999。傅朝卿，「城市文化與城市美學的動力—談老屋再利用」，山藝術雜誌，第九十一期，pp68-73，1997。
31. 李清泉，「老屋就是賠錢貨嗎？歷史性建築再利用計畫程序中的經濟議題」，建築師雜誌，p. 85，1995。
32. 林欽榮，「台灣『社區設計』發展趨勢-台北、新竹、高雄之地方實踐經驗與意義」2003 城市論壇—社區建築國際研討會論文集，pp48-67。2003/12/19-20。
33. 阪本一郎，「日本都市再生政策推展與課題」，土地問題及都市發展趨勢系列研討會之一~日本經驗~，何芳子譯，2002。
34. 傅朝卿，「臺灣閒置空間再利用理論建構」，2001 閒置空間再利用國際研討會，2001。
35. 開創工程顧問股份有限公司，「新竹市全市轄區納入都市計畫都市發展總量評估與研究」，新竹市政府，2003。
36. 曾梓峰，「推動閒置空間再利用相關法令之探討與研擬」，文化建設委員會研究報告，臺北，2002。
37. 蕭麗虹，黃瑞茂 編，「文化空間創意再造：閒置空間再利用國外案例彙編」，臺北市：行政院文化建設委員會，2002。
38. 中華大學建築與都市計畫學系，「新竹市都市發展實質規劃暨模型製作工程定案報告書」，新竹市政府，2001。
39. 境群國際規劃設計顧問股份有限公司，「新竹市全市轄區納入都市計畫分期分區辦理擴大規劃案」，新竹市政府，2001。
40. 清寰管理顧問股份有限公司、許伯元建築師事務所，「新竹市博物館群設置管理綱要計畫總結報告」，新竹市文化局，2001。
41. 王惠君，「各縣市可成為藝文資源之公有閒置空間、土地初步調查與評估報告」，行

- 政院文化建設委員會研究報告，臺北，2000。
42. 張德南，「北門大街」，新竹市立文化中心，2000。
43. 黃建業、李天石養，「新竹市國民戲院設置影像博物館及再生利用計畫軟體規劃報告書」，新竹市立文化中心，1999。
44. 境群國際規劃設計顧問股份有限公司，「新竹市國民戲院設置影像博物館及再生利用計畫規劃研究報告書」，新竹市立文化中心，1997。
45. 林保堯，「新竹玻璃工藝館研究規劃報告書」，新竹市立文化中心，1993。
46. 楊信洲，「公私協力應用於閒置空間再利用之研究—以花蓮縣七星柴魚博物館為例」，國立東華大學碩士論文，2006。
47. 林傑祥，「共生概念運用於產業閒置空間再利用—以台灣水泥新竹廠為例」，私立中原大學碩士論文，2005。
48. 徐國訓，「閒置空間文化再造策略比較之研究—以台中酒廠舊址為例」，逢甲大學碩士論文，2004。
49. 王翠菱，「閒置空間再利用與都市連接關係轉變—以松園別館為例」，國立東華大學碩士論文，2004。
50. 賴麗巧，「全球在地化理念下都市閒置空間再發展之研究：以台南市中山-中正路歷史性都市軸線街廓空間為例」，國立成功大學碩士論文，2004。
51. 黃水潭，「台灣閒置空間再利用文化政策評估—以台中二十號倉庫藝文空間為例」，東海大學碩士論文，2003。
52. 廖慧萍，「公有閒置空間再利用評估模式之研究」，朝陽科技大學碩士論文，2003。
53. 林佑璘，「臺北市實施都市更新歷程及影響之研究」，中國文化大學碩士論文，2003。
54. 陳嘉萍，「華山藝文特區營運管理之研究」，南華大學碩士論文，2002。
55. 洪愷璜，「當前台灣歷史空間的再利用—從資源運作的觀點來看」，淡江大學碩士論文，2002。
56. 陳勇全，「應用都市行銷概念於都市保存之研究—以台北市大稻埕為例」，國立台

北大學碩士論文，2001。

57. 劉雅琪，「從工廠到神殿，荒廢地景的論述—以台金廠為例」，國立台灣大學碩士論文，1999。
58. 徐佳鴻，「歷史性建築暨環境的活化性—南市歷史性建築暨環境推行都市設計方案排序」，國立成功大學碩士論文，
59. 1998。吳志偉，「台北市獎勵民間興辦都市更新之研究」，國立政治大學碩士論文，1997。
60. 許哲禎，「都市保存問題之初步研究」，國立成功大學碩士論文，1995。
61. 李清全，「歷史性建築再利用計畫程序初探—以台灣日據時期建築為例」，國立成功大學碩士論文，1993。
62. 巫基福，「歷史性建築空間型態之再利用研究—以台灣日治時期的公共建築為例」，國立成功大學碩士論文，1995。



附錄 A 初審意見回覆表

「都市再生與閒置空間再利用策略之研究—以新竹市為例」碩士計畫初審意願表：

評審老師	評語及意見	修正內容
余文德	1、文獻回顧應多一些國內外再生利用之文獻研究。 2、歸納法如何應用於策略規劃，並不明確。 3、應 Identify 都市閒置空間再利用成功之重要因子。 4、如何評估再生后成功與否的 Criteria 為何。	1、已增加國內外再生利用之文獻研究，見第五章第一、二節。 2、已修正，見第四章。 3、已修正，見第三章。 4、已修正，見第二章。
楊智斌	1、國外之作法未見分析／其他縣市的作法。 2、相關文獻未見引用。 3、研究方法應再加強（後兩階段應加強）目標→原則→策略→評估→回饋 4、個案分析之架構應一致。 5、相當圖片之引用應注意智慧財產權。 6、CH3，CH4 應互換。	1、已修正，見第五章第一、二節。 2、已修正，見第一章第四節。 3、已修正，見第四章。 4、已修正，見第五章。 5、註明出處。 6、已調整三至五章章節。
王維志	1、研究問題應更明確。 2、文獻回顧應確實註明出處。 3、文獻回顧中建議文獻其他縣市之作法。 4、分析探討過程中，除闡述事實外，建議整理 Knowledge，包括正負兩面。 5、建議以一時間軸（或流程圖）引出（或點出）欲探討之各項課題。	1、已修正，見第一章。 2、已修正。 3、已修正，見第五章第一、二節。 4、已修正，見第五章第三節。 5、已修正，見第一章第三節。
曾仁杰		

附錄 B 簡歷

方迺中

新竹市政府都市發展局技正

新竹縣竹北市都市計畫委員會 委員

個人基本資料：

民國 42 年 3 月 5 日生

福建省永春縣人

學歷或考試名稱：

交通大學工學院營建技術與管理學程碩士

文化大學國際企業管理碩士學分班結業

六十八年經建特考建築工程科及格

逢甲大學建築學系畢業

職務經歷：

新竹市政府都市發展局技正（94 年 8 月至迄今）

新竹縣竹北市都市計畫委員會委員（94 年 9 月至迄今）

新竹市政府都市發展局都市計畫課課長（93 年 9 月 94 年 8 月）

新竹市政府都市發展局都市設計與開發課課長（92 年 3 月 93 年 8 月）

新竹市政府都市發展局都市計畫課課長（89 年 11 月 92 年 3 月）

高速鐵路籌備處副工程司（81 年 10 月至 82 年 6 月）

台北縣環境保護局技正（81 年 4 月至 81 年 10 月）

台北縣環境保護局第四課課長（78 年 3 月至 81 年 4 月）

台電輸配電工程處土木工程師（68 年 7 月至 78 年 3 月）

專長：

工程管理（土地徵收、工程規劃、設計、施工、監造）

環境保護及廢棄物處理

都市計畫行政業務

都市設計與規劃

景觀規劃設計

參與工作經歷：

著作：

都市中的生態工法－以新竹市護城河為例
都市再生與民眾參與－以新竹市為例
都市計畫個案變更流程改善－以新竹市為例
都市再生之閒置空間再利用－以新竹市為例
彰化、員林攤販販售中心規劃設置委託研究案

建築類：

龍崎超高壓變電所規劃設計
中港超高壓變電所規劃設計
富里二次變電所規劃設計
和成二次變電所規劃設計
鳳林保線所規劃設計
玉里林保線所規劃設計
關山保線所規劃設計
虎林一次室內變電所規劃設計



環境工程類：

主辦三峽山員潭子衛生掩埋場興建
主辦八里下罟子衛生掩埋場興建
主辦樹林灰渣掩埋場興建
協辦新店垃圾資源回收廠興建
協辦樹林垃圾資源回收廠興建

都市計畫類：

擬定新竹科學工業園區特定區計畫〈第三期發展地區〉細部計畫案
變更新竹科學工業園區特定區計畫〈第一期發展地區〉細部計畫〈部份道路用地為工業區〉(立生半導體)案
變更新竹高速公路交流道附近特定區計畫〈部份工業區為科技產業專用區、交通用地、廣場及綠地〉案
變更新竹漁港特定區主要計畫(第一次通盤檢討)案
變更新竹高速公路交流道附近特定區計畫〈部份農業區、鐵路用地、河道用地為道路用地〉案

變更新竹(含香山)都市計畫(部份住宅區、風景區、保護區、停車場、殯儀館用地、墓地為道路用地)案

變更新竹科學工業園區特定區計畫(部份保護區為道路用地)案

變更新竹(含香山)都市計畫(第十三村等十三處老舊眷村改建)案暨「擬

定新竹(含香山)都市計畫第十三、十四村等老舊眷村改建細部計畫案」、

「擬定新竹(含香山)都市計畫第十五、十六村等老舊眷村改建細部計畫

案」、「擬定新竹(含香山)都市計畫第十七、十八、十九村等老舊眷村改

建細部計畫案」、「擬定新竹(含香山)都市計畫忠貞新村、北赤土崎新村、

北精忠新村等老舊眷村改建細部計畫案」、「擬定新竹(含香山)都市計畫

貿易二村、貿易八村、金城新村等老舊眷村改建細部計畫案」

擬定新竹科學工業園區特定區計畫〈第三期發展地區〉細部計畫案

變更新竹科學工業園區特定區計畫〈第一期發展地區〉細部計畫〈部份公

園用地為學校用地〉暨配合變更主要計畫案

變更新竹科學工業園區特定區計畫〈第一期發展地區〉細部計畫〈部份道

路用地為工業區〉(科技一至四路)案

變更新竹科學工業園區特定區主要計畫(「機四」機關用地、工業區、道

路用地、公園用地為事業專用區、污水處理廠用地、公園用地、綠地、道

路用地、停車場用地)暨配合擬定細部計畫案

變更新竹(西北地區)細部計畫(部份公園用地為園道用地)

變更新竹漁港特定區主要計畫(部份防風林用地為機關用地)案

