

第八章 再利用計畫

第一節 再利用計畫

第二節 管理維護計畫

第三節 因應計畫概要

第一節 再利用計畫

一、再利用參考案例

(一) 齊東詩社¹

齊東詩社設立於齊東街日式住宅區，日本時期稱為幸町職務官舍群，約建於日治時期大正至昭和年間。此區為總督所屬單位不同階級職務官舍的分佈區，南端濟南路二段一帶為總督府及軍方重要高等職務官舍，其出現年代於1935年間；北端齊東街一帶建築群發展較晚，為1940年間低階官署機構職員官舍，充分反映日治時代晚期官舍之代表作品。光復後國民政府亦將此區沿用為中央政府官員之宿舍群，其中濟南路二段27號在民國38年由當時空軍總司令部少將副總司令王叔銘入遷，直到81年才遷出官邸。89年，臺北市文化局局長龍應臺關注齊東街日式宿舍及老樹保存的重要性，並著手相關規劃。91年12月里民源於對這批建築歷史記憶空間的認同與情感，共同發起響應就地保存搶救活動。臺北市文化局於95年7月，將齊東宿舍群與老樹街區劃設為「臺北市中正區齊東街保存區及聚落風貌保存特定專用區」，遂有後續文化資產保存及修復行動相繼開展。

齊東詩社兩棟歷史建築房舍本身代表歷史、文化、營建科學的真確性與持續性的原件，即是博物館另一種物件的蒐藏品。100年1月開始進行屋舍修復，其中濟南路二段25號建築工程以恢復舊有歷史風貌為原則，偏向於復原式的修復方式；而27號建築在外觀上亦以維持舊有風貌為主，但內部空間則配合未來的使用機能，以再利用的方式進行較為彈性地調整與改造。25號保留了更多原來日式宿舍的風貌，其修復策略為「維持舊觀」，採用最大保存，尊重原始結構、用料及工法。27號建築格局變動較多，修復時除了仍採最大保留，同時運用具開放性與彈性使用之空間設計，將座敷空間下挖成為開放式活動空間，並打開天花板展示其木構造形式與修復新舊材料之結合。修復後的27號建築開放式的活動空間，除了原有的榻榻米外，民眾亦可自由坐在雅緻的蒲團上，享受輕鬆的文學時光；入口的玄關處精選沙發、茶几、地毯與立燈，巧妙的與詩舍建築空間產生對話，供大眾於此悠閒地談詩、論詩（相8-1.1）。值得注意的是，27號後期增建之兩層樓加強磚造建築於本次修復予以保留，並規劃為多功能展示與使用空間，值得彰化銀行繼光街宿舍後續規畫參考。

¹ 齊東詩社官方網站：qidong-poetrysalon.nmtl.gov.tw/



(1) 齊東詩社完成修復後之外觀



(2) 齊東詩社室內空間樣貌（主要居室架高地版移除）



(3) 齊東詩社展示空間配合原有空間形式規劃（天花板去除使屋架外露）

【相 8-1.1】齊東詩社再利用現況

(二) 北投臺銀宿舍

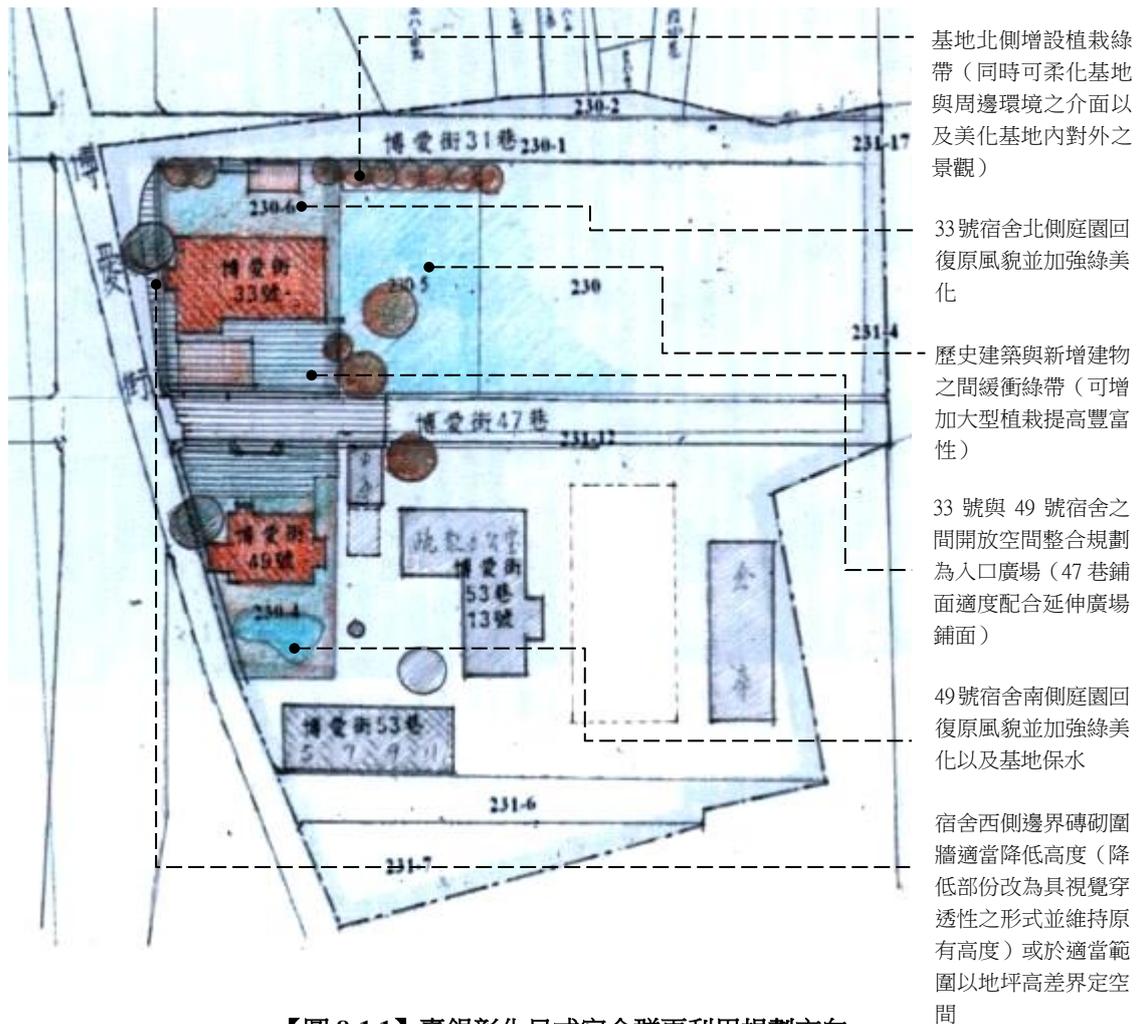
北投臺銀宿舍建於 1920 年代，是北投溫泉區三大特殊建築之一，早期用途是溫泉旅社，一直到戰後成為臺灣銀行產業，才改成臺銀的俱樂部、招待所，用以接待臺銀高層主管、外賓等等。整個宿舍由三棟建築組成，第 1 棟為旅館用途，採取「書院造」型式，大部分使用榻榻米，延伸出獨立的客用空間及「床之間」。門口的玄關形狀是「寄棟造」，屬於「重簷歇山」屋頂，多數日式旅館使用此做為客人上下車的空間。第 2 棟是最著名的「和洋併置」形式建築：一樓的外觀是洋式風格，外壁以紅磚及鋼筋水泥作成，外走廊有數根羅馬建築式或法國文藝復興式蝸旋雕刻柱頭；二樓則是和式風格，木構建材多使用檜木，連外壁淋雨板也為檜木製。兩樓分開的風格十分少見，不同於當時所流行的「和洋折衷」樣式，而這樣少見的做法在結構上有一特色：即二樓的地板結構、圈樑與柱是以鐵件錨釘固定於一樓的鋼筋混凝土上（相 8-1.2）。整個建築群沿著山形興建，3 棟建築彼此交錯橫跨在溪流之上，每個房間都面向溪流，配置上屬於日式「雁行式」建築。北投臺銀宿舍日前已依文化資產保存法規定之程序完成修復，後續將依相關規定擬定管理維護計畫後適度開放。目前用途雖然尚未確定，但是在依原貌完成修復後，藉由定期管理維護，使古蹟本體維持良好狀態。



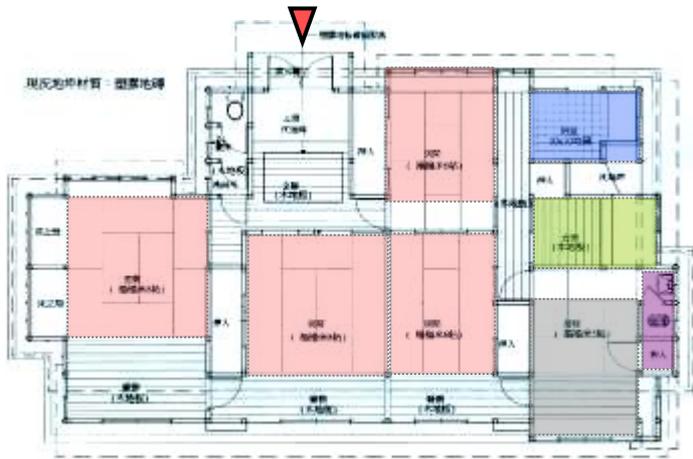
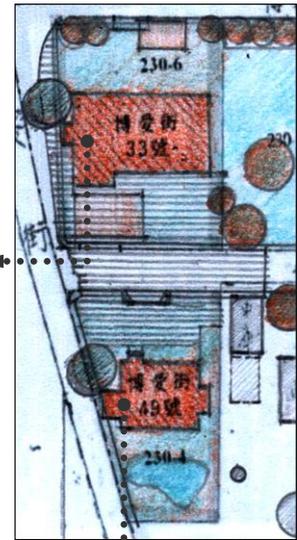
【相 8-1.2】北投臺銀宿舍修復後樣貌（資料來源：久鎮營造）

(三) 臺灣銀行彰化日式宿舍再利用規劃

臺灣銀行彰化日式宿舍兩棟歷史建築再利用規劃方向優先配合基地內增建之分行規劃為休閒會館或活動中心，或由所有權人委外營運（營運用途以輕食餐廳為優先考量，並結合住宿與文創商品展售等功能），使兩棟歷史建築度不僅能獲得活化使用，也可藉由經營所得維持營運與日常管理維護所需經費；此外，亦不排除提供當地文化團體使用（以一棟為限，所有權人收取適度租金，由使用單位負責管理維護），藉由文化資產開放公共使用的方式提昇社區凝聚力，也增加當地都市環境的豐富性（圖 8-1.1、2）。除了上述方式外，也可由主管機關主導再利用之營運。上述再利用規劃方向與原建築用途大致相符，使用強度增加的程度不致於過大，因此內部空間之規劃以回復原有空間型態為原則，配合增設適當的家具與設備即可滿足需求，避免大規模變更原有構造與空間形式。而戶外空間之規劃則需整合動線，並適度針對既有之構造與設施予以調整，以配合再利用之需求。圖 8-1.3、4 則是戶外空間規劃。本案之再利用規劃方向可供彰化銀行繼光街宿舍參考。

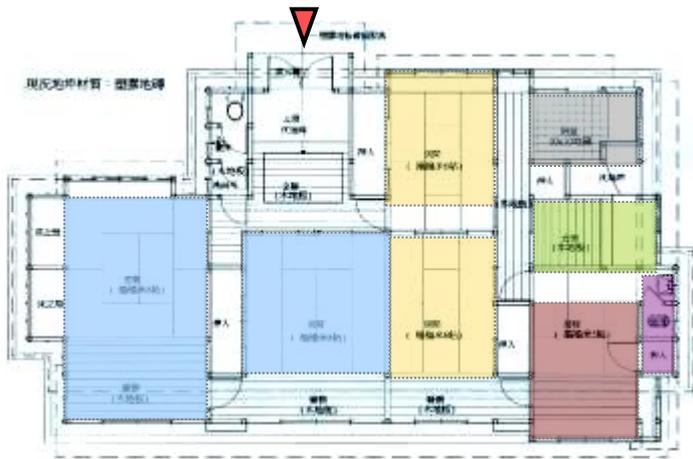


【圖 8-1.1】臺銀彰化日式宿舍群再利用規劃方向



方案一：臺銀休閒會館

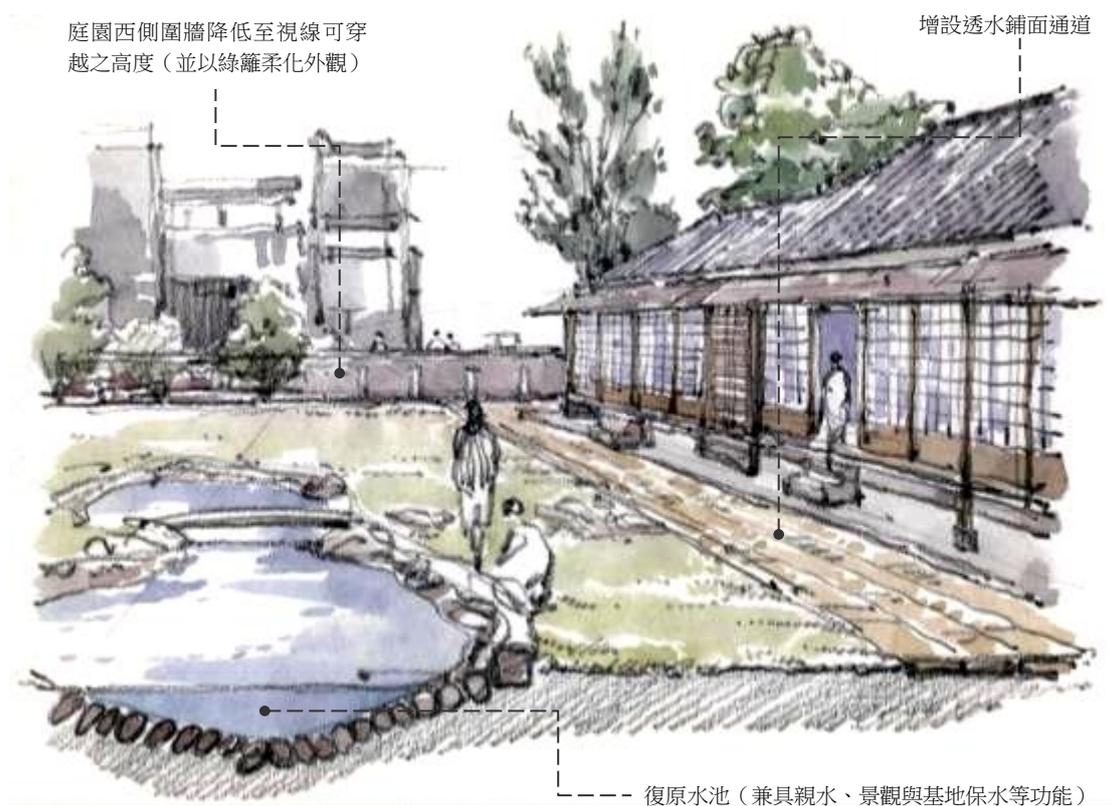
- 交誼廳
- 辦公室
- 休息室
- 餐飲空間
- 簡易廚房
- 浴室與更衣室
- 廁所
- 儲藏室
- 住宿單元



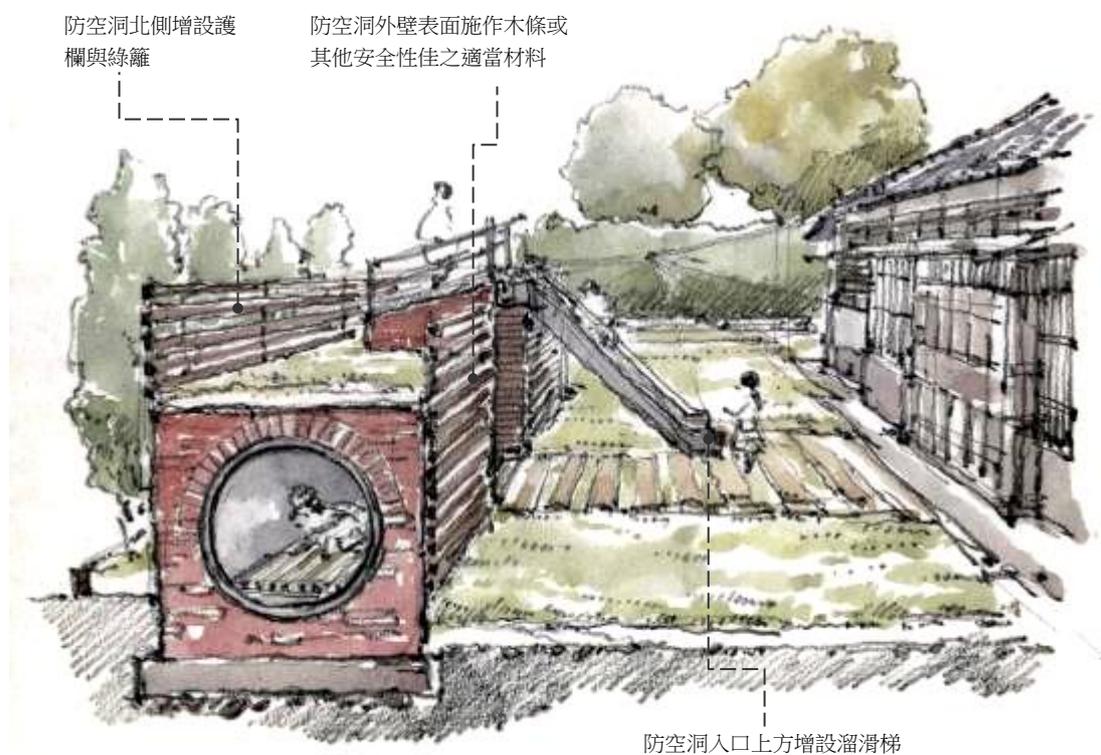
方案二：臺銀休閒會館與社區活動中心

- 餐飲空間
- 簡易廚房
- 廁所
- 儲藏室
- 社區辦公室
- 文創商品展售

【圖 8-1.2】臺銀彰化日式宿舍群再利用建議方案



※原有庭園空間已不可考，參考同時期類似案例復原。

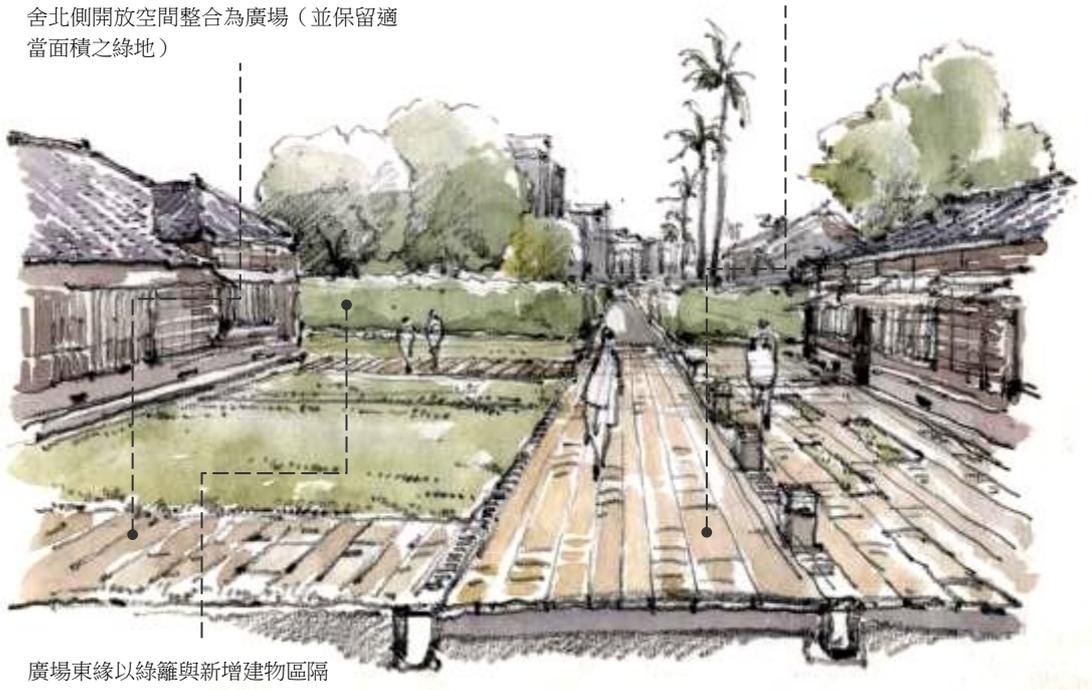


※利用原有之戶外遺構改建為適當之遊憩設施。

【圖 8-1.3】臺銀彰化日式宿舍群戶外空間再利用建議（一）

33 號宿舍南側開放空間與道路、49 號宿舍北側開放空間整合為廣場（並保留適當面積之綠地）

道路改為透水鋪面（與 49 號宿舍北側開放空間鋪面整合）



廣場東緣以綠籬與新增建物區隔

※後期改建之鋪面改為半透水材料，並增設照明設施或戶外家具以提高使用性。

圍牆與道路之間增設人行空間



※圍牆降低至適當高度以兼具視覺穿透性與領域感。

圍牆內側增設綠籬

圍牆降低至視線可穿越之高度

【圖 8-1.4】臺銀彰化日式宿舍群戶外空間再利用建議（二）

二、本案再利用規劃建議

(一) 再利用方案

考量彰化銀行繼光街宿舍之建築特性、基地條件以及管有單位之屬性，後續再利用初步規劃為彰化銀行招待會所、日式餐廳以及社區學苑等三種方案。

1. 彰化銀行招待會所

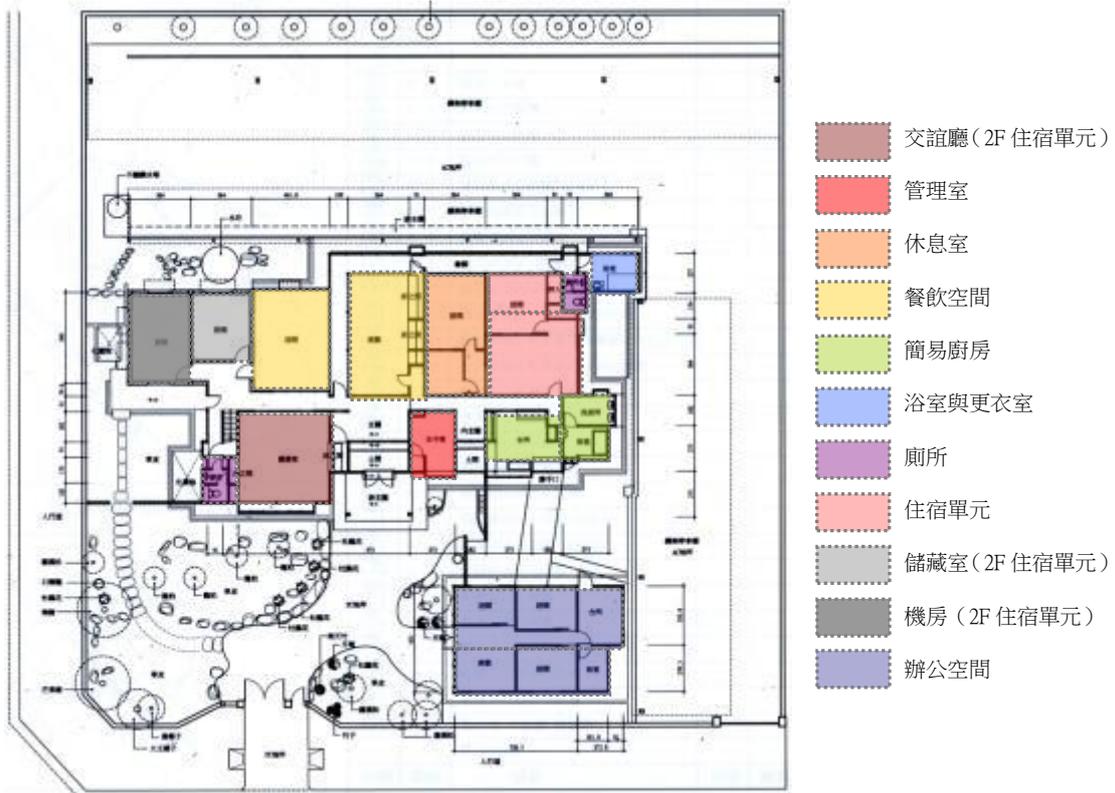
本方案大致維持彰化銀行繼光街宿舍之原有空間用途，僅少量空間變更改用途以符合再利用規劃需求。本館會客室維持原有交誼空間功能，客廳與露臺增建空間改為餐飲空間，一樓原有居間則做為休息室與住宿單元，臺所改為簡易廚房，玄關北側空間則做為管理室，廁所均維持原功能；二樓亦維持原有住宿功能。後期增建之加強磚造建築於一樓做為機房與儲藏室，二樓仍維持住宿空間。別館則做為臨時性辦公空間與閱讀空間，供使用者臨時辦公之需（圖 8-1.5）。

2. 日式餐廳

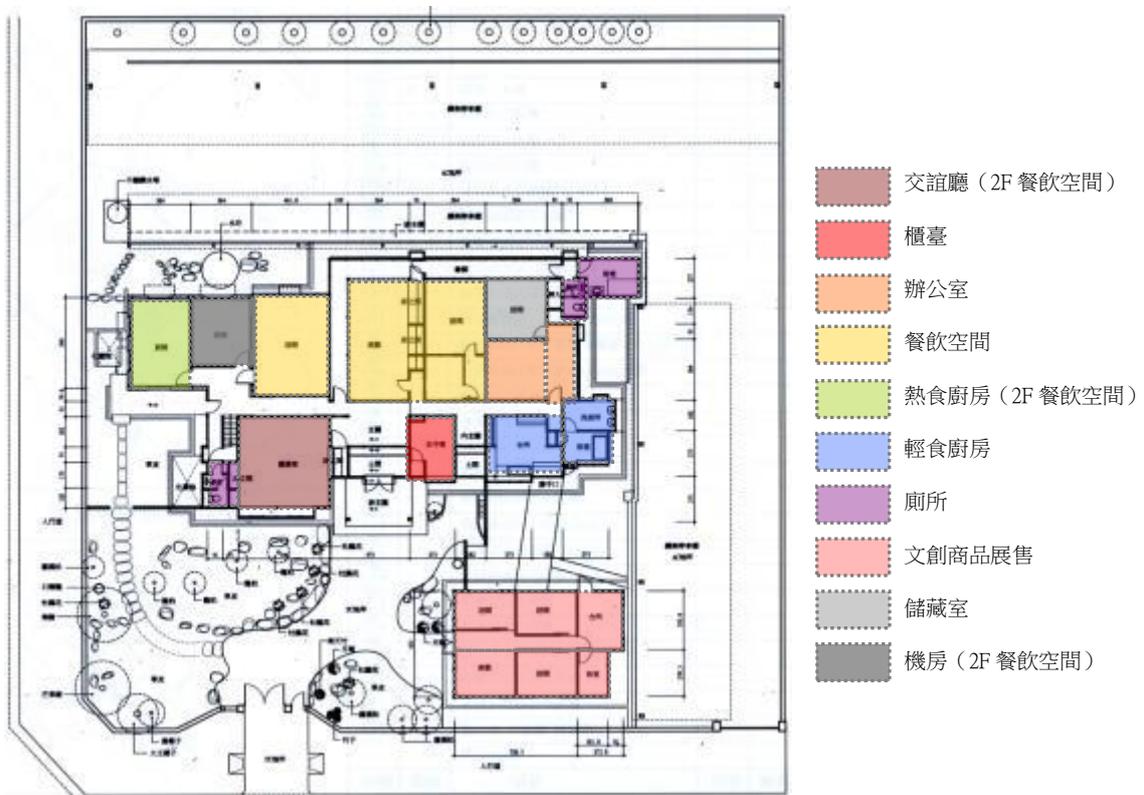
國內日式木造建築於再利用做為餐飲空間已日漸普遍（相 8-1.3）。本方案須適度調整彰化銀行繼光街宿舍之原有空間用途，除了交誼廳與原有臺所、廁所等維持原功能外，原本之居室空間大多改為用餐空間，部分改為櫃臺、辦公室（含員工休息室）與儲藏室等；二樓亦做為單獨之用餐空間。後期增建之加強磚造建築在一樓更為機房與熱食餐廳，二樓同樣規劃為餐飲空間之用。別館建議做為文創商品展售空間。



【圖 8-1.5】日式木造建築做為餐飲空間之案例



方案一：彰化銀行招待會所



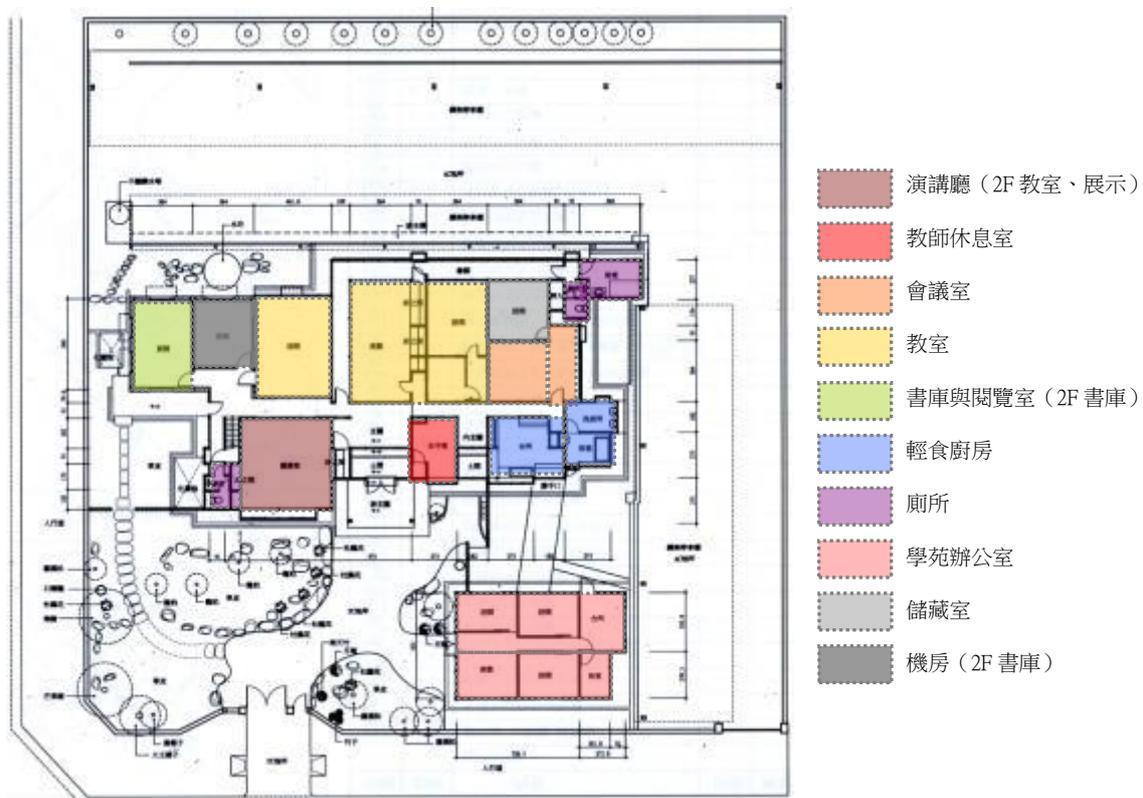
方案二：日式餐廳

【圖 8-1.6】彰化銀行繼光街宿舍再利用建議方案（一）

3.社區學苑

由於彰化銀行繼光街宿舍具有獨特之文化資產價值，無論建築形式、量體規模、構造特色與環境紋理等均具稀少性及特殊性，為發揮其公益性並提升當地居民之參與度，建議可規劃為社區學苑，結合社區教育以及文化展示功能。如圖 8-1.7 所示，本館除了衛浴及臺所維持原功能外，一樓主要空間均規劃為演講廳、教室、教師休息室與會議室等教學相關用途，其中教室設置於座敷與露臺改建之空間，可藉由活動門扇之調整提高使用彈性；二樓亦做為教室之用或另闢為主體展示空間。別館則做為學苑辦公室，並提供社區文史團體使用，亦可結合旅遊資訊導覽功能。本館之附屬建築具有較佳之承載力，兩樓層均做為書庫（結合閱覽用途），其中一樓部分空間同樣做為機房。此方案建議可由地方教育機構向管有單位承租使用並執行管理維護工作，公部門試需要提供必要之資源協助營運。

以上各方案以及營運方式係供古蹟所有權人彰化銀行與後續修復設計單位參考，具體再利用方案由彰化銀行與設計單位研提，並依文化資產保存法相關規定提送修復再利用計畫及書圖予主管機關臺中市政府審核後執行。需注意的是，再利用之用途規劃應以保留原有空間風貌與構造特色（包含戶外庭園與圍牆等）為原則，避免過度改變原有空間形式與格局而影響文化資產特性及價值。



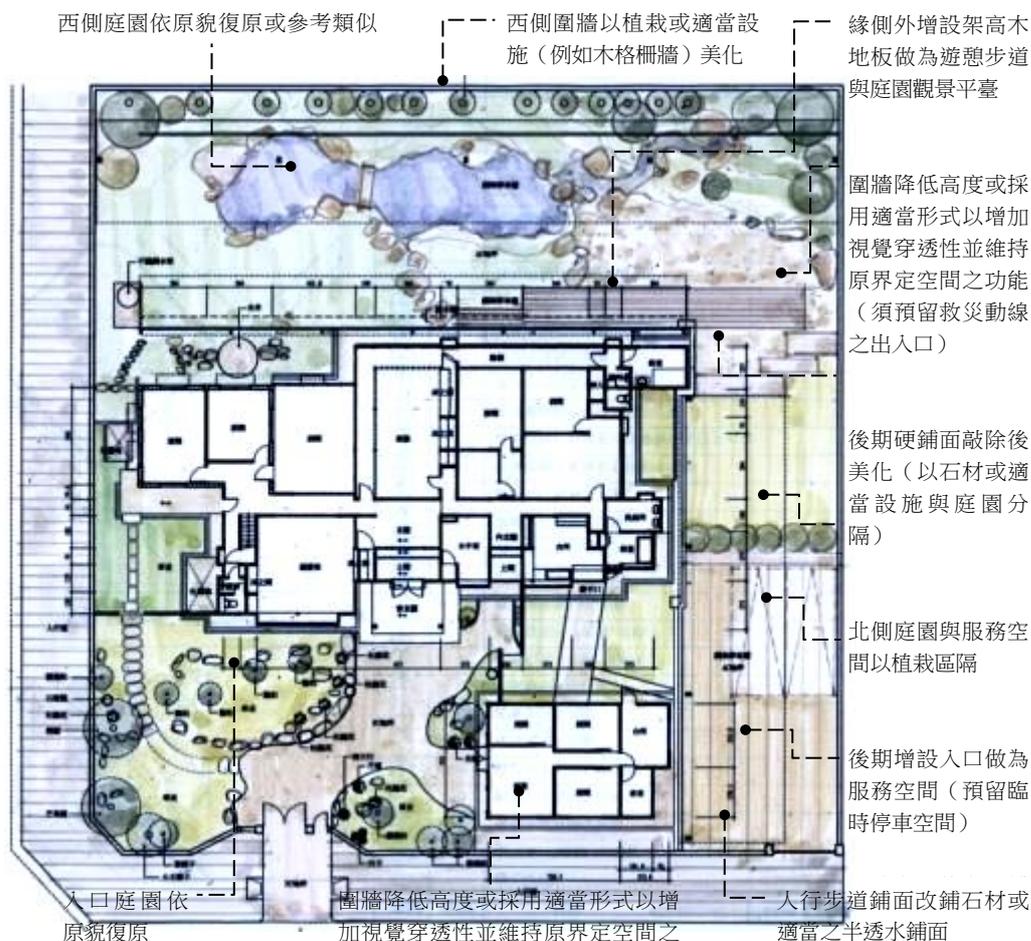
方案三：社區學苑

【圖 8-1.7】彰化銀行繼光街宿舍再利用建議方案（二）

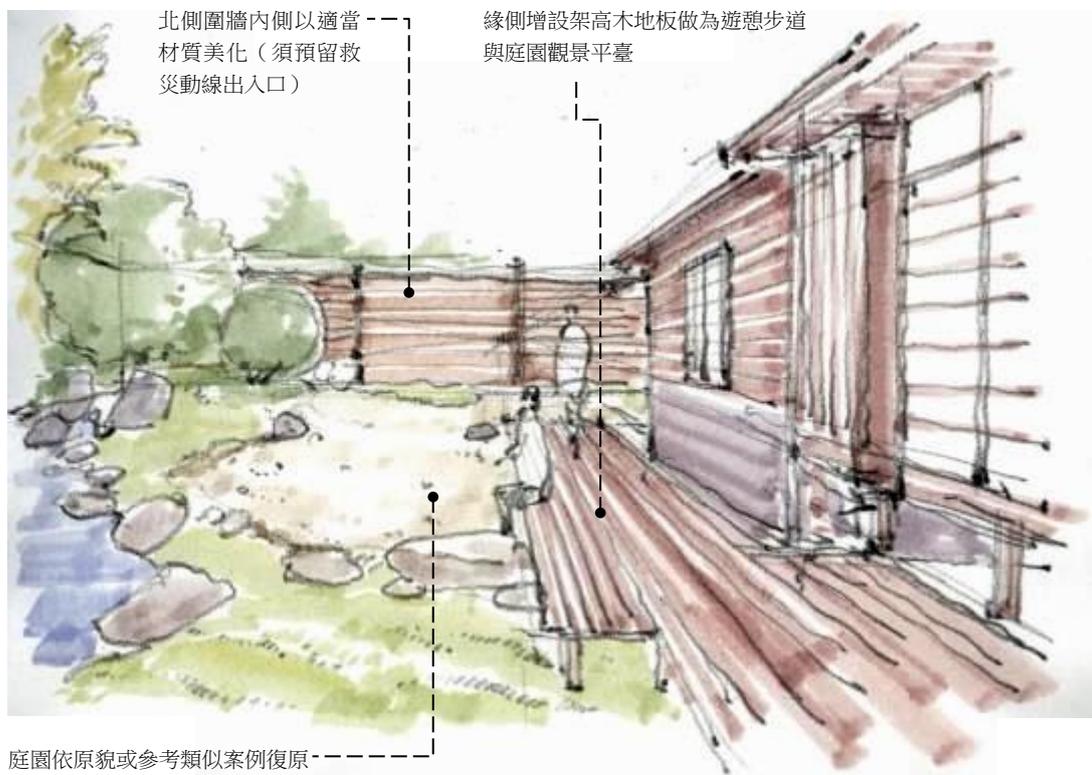
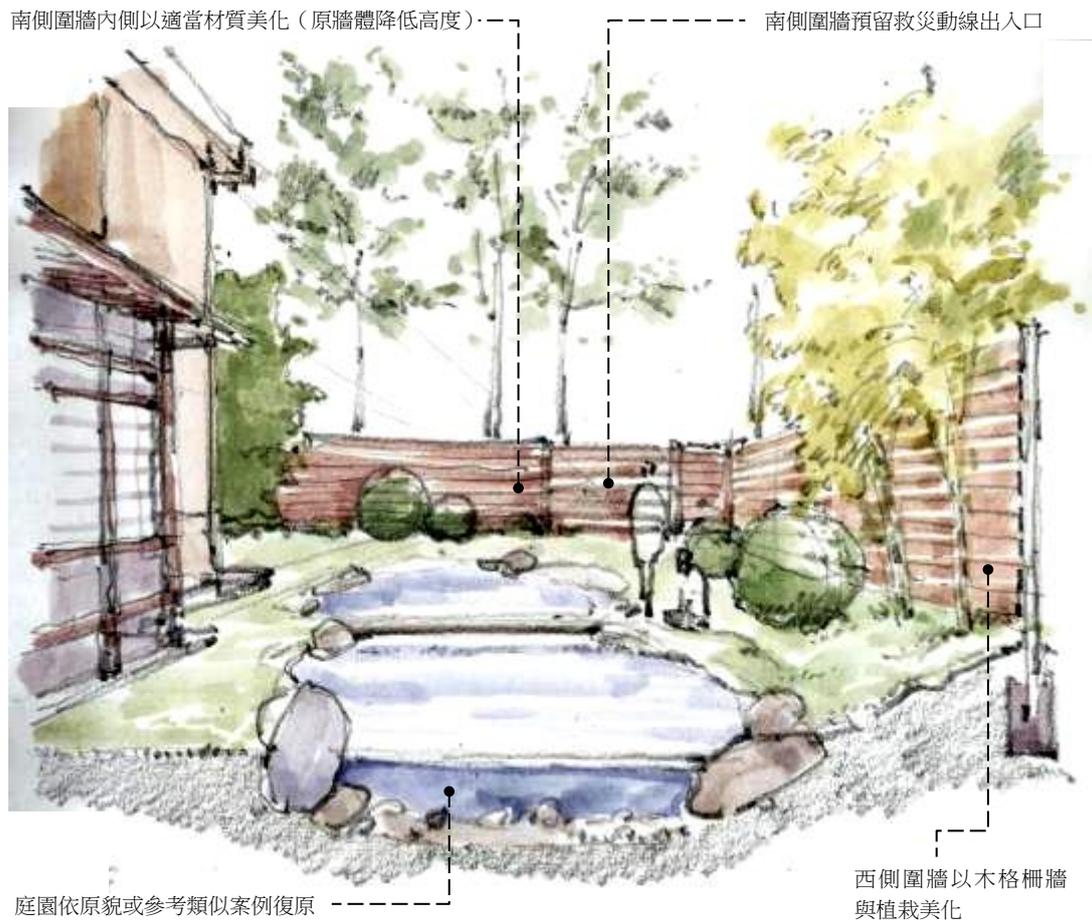
(二) 戶外空間規劃

1. 方案一

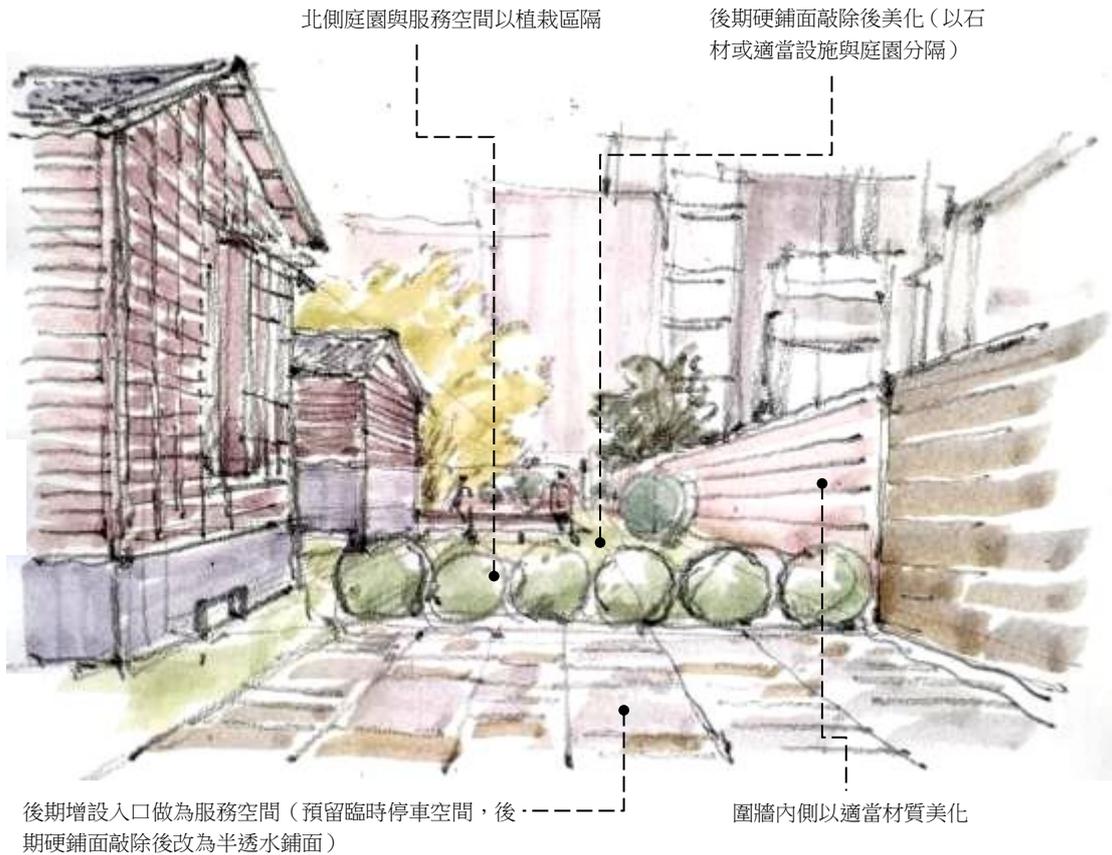
彰化銀行繼光街宿舍戶外空間規劃如圖 8-1.8 所示：位於基地西側之庭園以依原貌復原為優先考量，然而考量後期使用可能造成原貌不易考證，建議得參考類似案例進行復原；基地西側與鄰房介面除了以植栽做為美化之外，也可採用適當設施（例如適當高度之木格柵圍牆）柔化基地與鄰房之介面。其他既有之圍牆宜適度降低高度或採適當形式增加基地內外之視覺穿透性，並維持原有領域界定之功能，而在適當位置應留設救災動線之出入口。為了增加建築本體與庭園之空間關係，緣側外可增設高木地板做為遊憩步道與庭園觀景平臺，提供遊客觀覽空間與動線。基地北側之戶外空間考量再利用之需求，西段後期硬鋪面敲除後美化（以石材或適當設施與庭園分隔），東段後期增設之入口做為服務空間並預留臨時停車位，現有鋪面敲除後改為半透水鋪面。基地入口周邊之庭園保存狀況良好，依原貌復原並保留既有植栽。東側與北側之人行步道鋪面配合景觀工程全面改鋪石材或適當之半透水鋪面，以強化整體古蹟周邊環境之領域感。



【圖 8-1.8】方案一：彰化銀行繼光街宿舍戶外空間規劃建議



【圖 8-1.9】方案一：彰化銀行繼光街宿舍戶外空間規劃示意圖 (一)

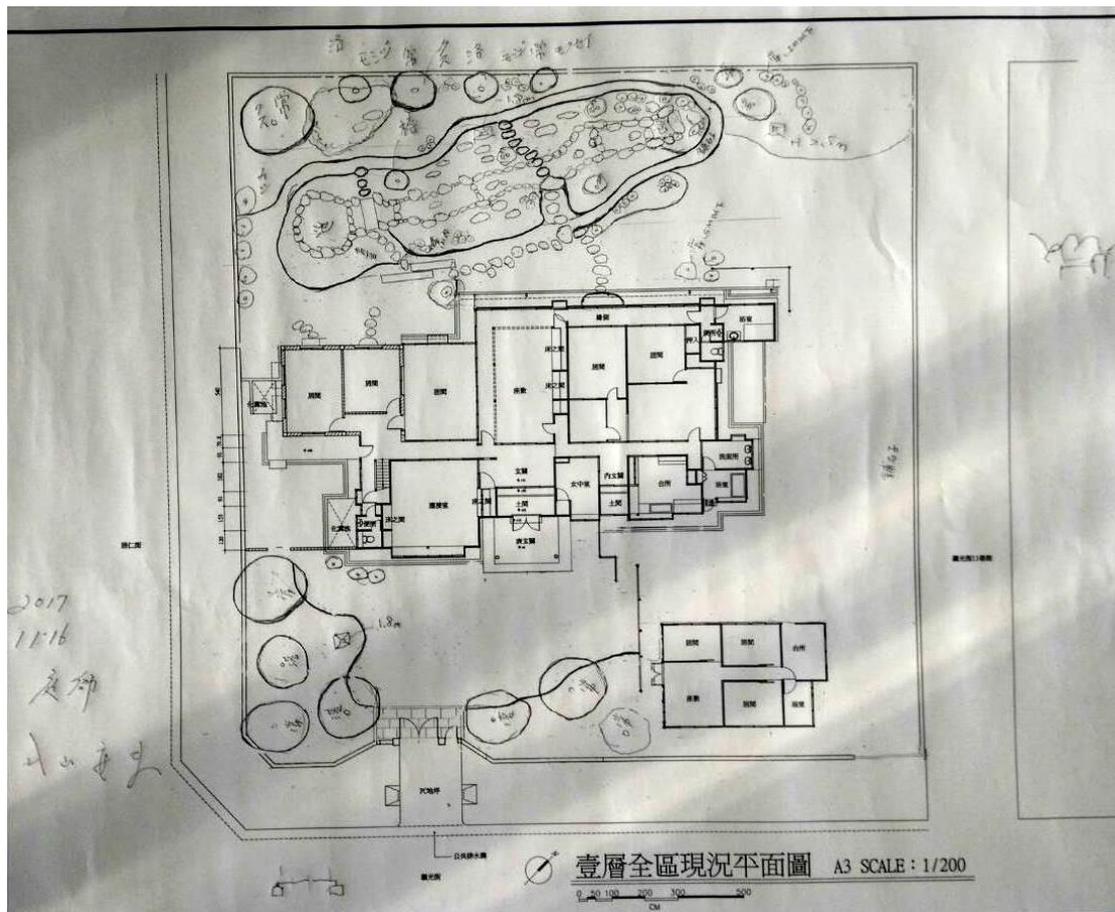


【圖 8-1.10】方案一：彰化銀行繼光街宿舍戶外空間規劃示意圖(二)

2. 方案二

本方案以恢復大正時期庭園風格為主，因大正時期年代較短，故其庭園風格仍較接近明治時期的庭園。本方案由日本著名庭師北山安夫依據日治時期明治末年、大正初期的庭園設計及臺灣日治時期社經條件的思考下，提出本庭園之初步設計方案如圖 8-1.11。

本庭園設計方案主要展現於後側庭園的景觀，以日式庭園為主，設置泉池及瀑布一座，並搭配各種植栽與景石，再以步道串連。前院庭園以現況整修為主，並配合枯山水、石燈籠作為點景。



【圖 8-1.11】方案二：彰化銀行繼光街宿舍戶外空間規劃建議

第二節 管理維護計畫

古蹟歷史建築物管理維護之主要目的在於透過日常保養、檢測與維修，維護古蹟歷史建築之構造、結構安全與使用機能。依據現今文化資產保存法之規範，古蹟管理維護之內容應包括古蹟概況、管理維護組織及運作、日常保養及定期維修、使用或再利用經營管理、防盜、防災、保險、緊急應變計畫以及其他管理維護之必要事項。因此管理維護之研擬內容與建築物之構造類型、再利用與執行人力息息相關。本計畫中兩棟建築物屬日式木造建築，附屬建築物則為加強磚造建築，三棟建築物目前均屬於無使用狀態，僅有部分庭園做為停車場使用，彰銀平日則無人長期駐點管理。日後再利用規劃朝彰化銀行招待會所、日式餐廳或社區學苑三方案進行。

本節將分別針對現況之管理注意事項以及再利用三個方案之使用機能，將前述本古蹟構造特性、現況調查中之損壞紀錄，配合古蹟管理維護辦法中之項目，建議適切之管理維護工作內容與執行細節。此外，對於後續方案之管理維護建議事項，乃是以管理單位人力配置充足之條件建議，古蹟現況管理之工作事項則是以現況使用條件為依據。

8-2.1 現況管理維護項目

本古蹟現況並無人員長期駐點，僅有做為停車空間使用，然而古蹟本體與庭園現況已有多處損壞，且包含不同之破壞模式。對於現況之管理維護，乃至於年度檢修均當以維持建築本體現況，避免損壞進一步劣化為優先，尤其是屋頂漏水導致木料腐朽與白蟻問題，為必須先行處理之項目。

另一方面，現況並無進一步用途，彰銀亦無人員安排於現場長期駐點管理，此問題亦續納入管理管理維護重點，尤其是防盜、防災等問題。由於此部分牽涉到機關人力，建議雖無常駐，但仍需每日固定巡視與清理建築物現況。

一、日常管理維護工作

以下針對本古蹟現況之日常管理維護工作，依據保養頻率、現況使用與管理人力，建議如下：

1. 每日保養工作

每日保養工作以環境整理為優先工作，雖然現況並無人員駐點與再利用，管理單位每日應派員維持招待所與辦公空間之環境整潔。其執行項目建議如下：

- 1). 週遭庭院、停車場清掃、環境廢雜物清理
- 2). 室內空間清掃，由於現況屬於無開放使用狀況，室內環境清理為目前管

理使用要項。

- 3). 非為再利用之用途，建議室內空間不宜再堆積物品。
- 4). 清理過程發現構造體有植生物附生處理。
- 5). 清理過程可適時打開門窗，增加通風以避免水氣蓄積，濕度過高。

2. 每月保養工作

- 1). 戶外水溝、陰井之清理
- 2). 庭院花草樹木修剪，尤其是春夏秋季，更是需要修剪。因為本區域庭院之大型樹木甚為靠近建築本體，容易因生長而侵害古蹟本體，此部分尚需要依據植物生長之現況再調整修剪時機。
- 3). 推拉木門開闔檢查，此部分主要因應現況木構件多有損壞，透過定期開盒，亦可簡易檢視門窗構件現況。

3. 每半年保養工作

- 1). 基礎、通氣孔欄柵清掃
- 2). 戶外雨淋板是否有鬆脫
- 3). 屋頂是否有漏水、屋面是否有變形

4. 每年保養工作

- 1). 通氣口鐵件等鐵件生鏽除鏽上漆
- 2). 犬走、排水溝以及圍牆表面粉刷劣化與龜裂修復，此部分主要建議於年度修繕時統一處理，避免現況持續惡化。另一方面，圍牆現況多有嚴重損壞，且已有施做緊急支撐，建議每年應檢查緊急支撐是否有生鏽或者是固定處鬆脫之情形。
- 3). 以上之執行內容可整理如表 8-2.1，如有發現問題者，建議可依表 8-2.2 處理。

【表 8-2.1】日常保養工作記錄表

執行日期		年	月	日	至	年	月	日	(7天)	
對象	工作項目									備註 ✓
每日	週遭庭院、停車場清掃、環境廢雜物清理									
	室內空間清掃與廁所清理									
	不常使用空間通風									
	植物附生目視檢查									
	空間雜物堆積									
每月	戶外水溝、陰井之清理									
	庭院花草樹木修剪									
	門窗開合檢查									
每半年	基礎、通氣孔欄柵清掃									
	戶外雨淋板是否有鬆脫									
	屋頂是否有漏水									
	屋面是否有變形									
每年	通氣口鐵件等鐵件生鏽除鏽上漆									
	犬走、排水溝劣化檢視									
	圍牆損壞檢視									
異常現象	異常項目	發現者			會勘者					備註

執行人員：

複查人員：

主管：

- 註：1. 打✓者表示該項目已執行，打×者表示該項目未執行。
 2. 若執行者打✓，而複查者打×，應請執行者再補做。
 3. 若執行者與複查者均打×者，應於備註欄簡單說明原因。
 4. 若執行者於工作過程中發現有任何異常現象時，應評估進行修繕或修復。

【表 8-2.2】異常現象處理記錄表

異常現象記錄	異常項目：	<ul style="list-style-type: none"> • 現況照片
	發現日期：	
	<ul style="list-style-type: none"> • 異常部位： • 現況內容： 	
專業診斷記錄	診斷單位/人：	<ul style="list-style-type: none"> • 後續處理追蹤照片
	診斷日期：	
	<ul style="list-style-type: none"> • 引起原因： • 嚴重程度： • 處理建議： 	
維修處理記錄	維護單位/人：	
	處理日期：	
	<ul style="list-style-type: none"> • 維修方式： • 處理內容： • 維修費用： 	

二、未修復前之檢修建議

針對本棟之損壞現況，為避免部分致災原因持續造成建築物本體之損壞，就現況使用或維護之層面，建議下列幾點宜早規劃應對，並納入檢修項目與年度檢查要項。

1). 白蟻問題

本棟白蟻危害嚴重，現況尚無相關白蟻防治，建議管理單位應立即進行，考量本棟修復尚有一定時程，除針對現況白蟻進行撲滅之外，定期檢測為維持現況木構件安全之必須工作。針對白蟻問題，在人員管理上，每日巡視之過程，可多加注意是否有白蟻再次侵入痕跡。

2). 屋頂漏水問題

屋頂漏水為目前急需進行修繕之另一要點，主要乃雨水侵入會造成木料腐朽、含水率過高而強度降低，以及下方土壁溶解。管理單位應儘速針對兩棟屋頂以及山牆之漏水進行修繕，防止未修繕前木料快速損壞。

3). 建築內部線路問題

兩棟目前並無人員長期使用，用電需求已相對降低很多，然而各棟建築物之線路已許久未曾整理，建議可先進行一次線路檢查，防止因線路老舊或白蟻等啃咬造成保護層破損，導電起火之問題。另一方面，各棟若欲進行現況展覽與使用，則線路之安全將須納入完整檢測。

4). 內部環境整理

本古蹟在本館多處空間貼有散亂紙張，由於紙張之目的乃在於漏水遮擋，現況顯得雜亂。此部分建議管理單位亦可規劃先進行清理，維持環境整潔。

三、經營管理之建議

本古蹟雖然目前並無人員長期駐點，使用作為停車場用途，若欲進行再利用之經營與管理，則應先針對前述第二點之項目進行修繕，維持構造現況不再持續惡化。

1). 檢討與配置監視、防盜與保全

對於古蹟管理安全，雖然常駐人力有助於現地管理，但常常會遇到人力不足之問題。對於本古蹟現況之管理人力不足問題，首要建議當為規劃至少一位常駐人員。若就現況之條件下，則須透過防盜、防災與救災設備予以降低危害風險。有關此方面，建議彰銀規畫人員每日定期整理外，儘速依現況重新檢討監視設備與防盜設備來改善。透過全區之監視、保全與災害警示系統連線至附近彰銀辦公室，可以提高管理人員對於現況之掌握。倘若發生災害，管理人員可以第一時間趕至現場進行處理。

2). 現況使用限制

對於現況之使用方面，由於結構安全評估之結果在現今地震下有危害風險，現況木構件與壁體也有程度不一之使用，由於地震何時發生無法預期，雖然小地震可保不倒塌，但再法規地震力下建築物嚴重損壞風險較高，因此並不建議在未修復前辦理大型之活動。另一方面，現況木樓板下方多處有白蟻蛀蝕痕跡，在未有詳細之解體修復下，雖然透過前述之白蟻防治可去除白蟻為害問題，但卻未有修復行為。因此本計畫白蟻調查所列危害空間以及本館二樓，建議避開大量人員駐留，並應納入管理經營限制。

3). 提高滅火與災害警示能量

火災為木造房子主要之致災風險，現況火災之致災風險甚多，包含電路、缺乏人員管理、木構件之可燃性等，透過前述之線路檢討應可降低電線走火風險，增加防盜、監視也可增加人員縱火搶救時間與喝止。然而衡量本古蹟現況之滅火與警示設備較為缺乏，應在未修復前增加滅火器或添購滅火設備外，在管理上可與監視設備系統整合，一併連線到基地附近之管理人員辦公室。另外，也可以加裝簡易型偵煙或偵熱設備，可於火災時讓周邊民眾知道，並納入救災體系

4). 緊急應變計畫

緊急應變計畫用意在於當古蹟遭受火災、地震、風災水患或其他災害時，能由事先成立之自衛消防編組，依據擬定的緊急應變處理程序進行災害處理。

(1). 自衛消防編組

自衛消防編組為古蹟管理人第一時間進行自救之工作，其人員編成須依據管理單位之人力來編組。在現況人力條件下，除管理單位自救組織，將管理人員外與辦公室同仁外皆應納入緊急應編組織外。本古蹟現場無常駐人員，建議彰銀應與周邊居民培養良好關係，提高共救之能量，期使災害發生時可協助通報或救災。本計畫針對管理單位之人力與本古蹟之救災與逃生避難之現況，建議基本自衛消防編組組織與分擔工作：

- 指揮班:進行指揮工作以及消防單位到火場時之現況匯報，並協助通報與滅火工作。
- 通報班:進行通報工作，包含消防局、主管機關與警察局。人員編制不足時，可由指揮班兼任。通報班之工作除由前述之監事或警報設備掌握發生災害之狀況外，居民為本古蹟現場人力不足時之重要夥伴。
- 避難引導班:宜設有兩人，協助引導人員朝最近出入口逃生。當人員確認引導出火場後，協助管制周邊秩序，並引導消防隊進入。

- 滅火班:宜設有兩人以上，必要時指揮班與通報班加入支援。

上述之緊急搶救體系仍須由機關後續管理模式進行調整。

(2). 災害通報系統

災害通報系統應包含臺中市文化資產主管機關、周邊警察與消防單位、彰銀之管理單位等

(3). 防災訓練演練

自衛消防編組於災害時能迅速因應，達到救災之效果，主要須依靠平日確實之防災訓練。為確保上述的防災計畫與緊急應變計畫能確實執行，需定期對編組人員與管理維護者進行相關防災訓練與演練，當災害發生時，才能依程序完成分內工作，相關重點如下：

- 防護小組需確實了解防災計畫執行內容並熟悉緊急應變程序，以便在災害發生時提供必要支援。
- 應變小組需定時舉辦防災演練，並參與政府、警消單位所舉辦有關防災之講習或訓練。
- 本古蹟後續如有開放參觀，則在參觀前建議透過相關說明會及文宣等方式提供必要的防災與緊急應變的相關知識。

(4). 緊急應變處理程序

緊急應變處理程序包含災情陳報通報、初期災情控制、人員傷亡搶救，處理程序與內容如下列所述：

1). 災情陳報通報

- A. 立即通知古蹟範圍內之人員，由於目前尚未有廣播系統，可先大聲呼喊。
- B. 依災害類型的需要通報警消及醫療單位支援，詳細內容如下：
 - a. 建築物名稱、地點。
 - b. 災害類型。
 - c. 受損情況。
 - d. 是否有人員傷亡。
- C. 依災害的類型、規模、現況陳報文資局。

2). 初期災情控制

依災害類型的不同，進行初步的處理，分別如下所列：

- A. 火災
 - a. 應變小組立即使用現場之滅火器或簡易水源進行初期控制。
 - b. 移除其他易燃物品。
 - c. 清出消防動線，引領消防人員搶救。
 - d. 切斷不必要之電源使用。

f. 協助現場人員撤離。

B. 震災

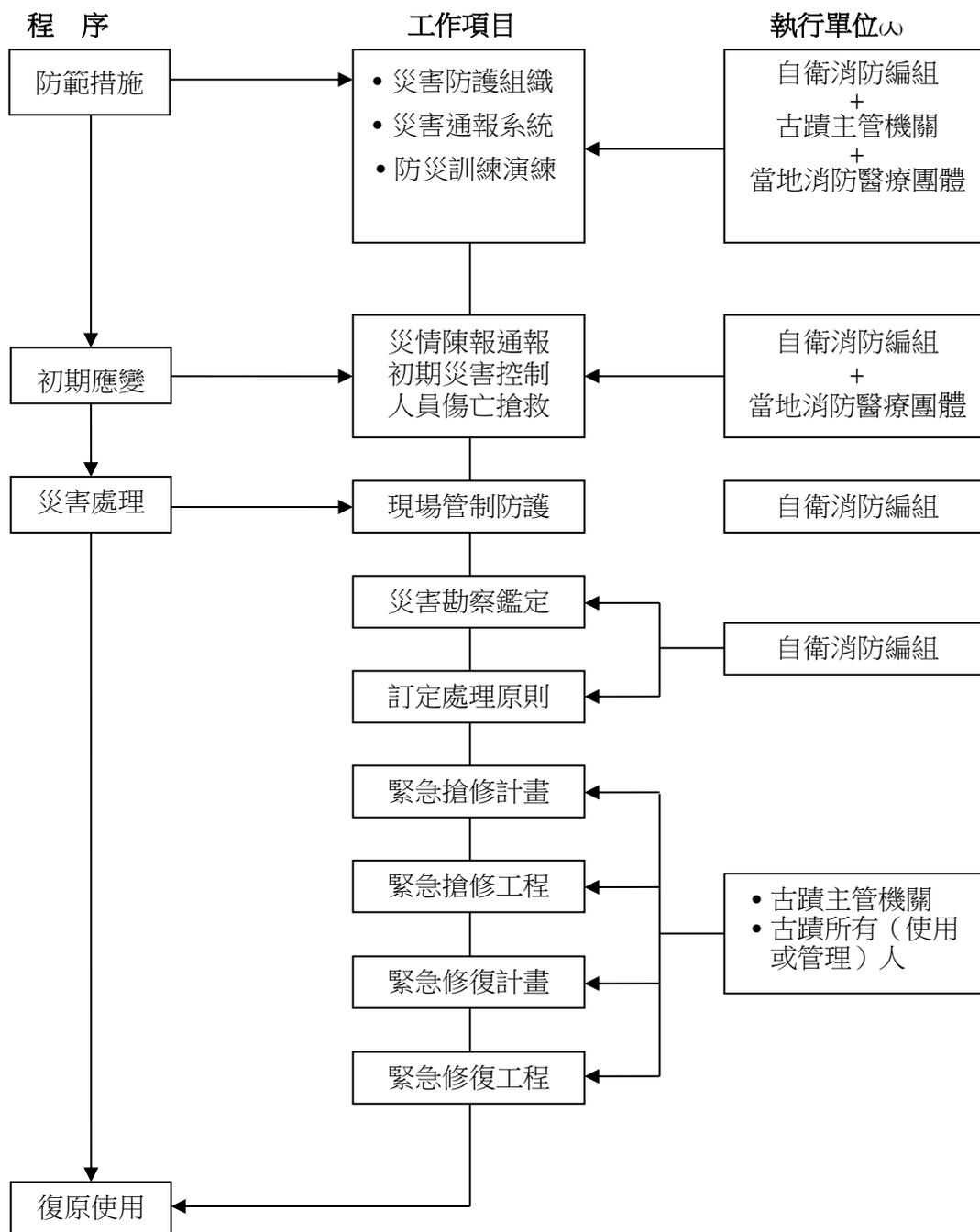
a. 人員撤離疏散。

b. 關閉電氣設備。

c. 巡視設備管線有無損壞，必要時切斷電源。

d. 安置及加固傾倒的物品，以防後續餘震破壞。

e. 檢視木軸組與壁體是否有明顯裂損。



【圖 8-2.1】災害緊急應變計畫處理程序圖

C. 風災

- a. 發布颱風緊報後，立即對不穩物品進行加固作業，尤其門窗。
- b. 確認電源關閉。
- c. 應變小組隨時注意風雨大小，並巡視古蹟安全。
- d. 發現漏水現象的應急處理，尤其是目前屋頂與山牆等已有漏水現象之區域。
- e. 古蹟範圍內如發生淹水時，啟用機械式抽水機應急。
- f. 停電時，確認緊急用電設備的正常運作。

3). 人員傷亡搶救

災害發生時，除第一時間於出入口處疏散人群外，其後應立即清查現場是否有其他人員傷亡，協助離開災害現場，並依需要請求消防醫療單位前來協助處理。

4). 災後處理：

災後處理主要在確認古蹟本體、人員、重要文物是否有損失，包括

(i)現場管制防護：

- A. 管理人員配合警消單位監控災害現場，確認損失狀況。
- B. 全面檢查各設備損壞情形並提出報告。
- C. 對受損的重要構件進行保護措施。
- D. 暫時封鎖現場，禁止閒雜人等進入，待狀況排除後恢復電廠參觀機能。

重大災害發生後，應立即將受損狀況陳報主管機關，等待主管機關之協助。

(ii)緊急搶修及修復：

針對災害損嚴重者，應由主管機關現勘後，輕微者屬修繕範圍者，可以透過管理維護修繕機制進行修繕。對於受損嚴重時，則應趕緊提出緊急搶修計畫，進行後續修復。

8-2.2 方案一：彰化銀行招待會所

本方案之空間機能包括，本館會客室交誼空間，餐飲空間，休息室與住宿單元，簡易廚房，管理室、機房、儲藏室、辦公空間與閱讀空間等。對於餐飲與廚房空間，在電力與空調使用需求上較高外，用餐行為較易產生油污，亦為後續管理維護加強項目。住宿機能則因應現代使用需求，將可能引進生活機能所需之電氣設備以及衛浴設備。辦公空間則是以先增電力、空調以及管理使用需求。對於方案彰化銀行招待會所後續日常管理維護工作，依據保養頻率之不同，建議如下：

1. 每日保養工作

每日保養工作以環境整理為優先工作，以維持招待所與辦公空間之整潔與參觀環境。

- 1). 週遭庭院清掃、環境廢雜物清理
- 2). 室內地坪清掃
- 3). 室內住宿空間之清理(住宿使用加強項目)
- 4). 衛浴設備清理(住宿使用加強項目)
- 5). 廚房空間清理(住宿使用加強項目)
- 6). 木地板、榻榻米、牆體與玻璃汙損清除(餐飲空間加強項目)
- 7). 垃圾分類清運
- 8). 廁所清洗
- 9). 室內外易燃物清除
- 10). 衛生設備器具清洗
- 11). 損壞燈泡更換
- 12). 再利用置物、置鞋櫃清理
- 13). 辦公空間與閱讀空間桌櫃清理除塵
- 14). 清理過程發現構造體有植生物附生處理

2. 每月保養工作

- 1). 告示牌、解說牌清潔
- 2). 戶外水溝、陰井之清理
- 3). 庭院花草樹木修剪
- 4). 空調機濾網清洗
- 5). 推拉木門開闔檢查
- 6). 天花板、木地板是否有發霉、蛀蝕或變色

3. 每半年保養工作

- 1). 電力箱（盤）保養(加強保養項目)
- 2). 消防設備保養(加強保養項目)
- 3). 廚房烹煮設備安全保養(加強保養項目)
- 4). 屋面樹葉與排水天溝清理
- 5). 監視設備系統保養
- 6). 飲水設備系統保養(餐飲加強保養項目)
- 7). 空調主機保養
- 8). 污水處理設備保養

- 9). 基礎、通氣孔欄柵清掃
 - 10). 戶外雨淋板是否有鬆脫
 - 11). 屋頂是否有漏水、屋面是否有變形
 - 12). 庭院植物枝幹修剪，特別是生長過於靠近建築本體。(加強保養項目)
4. **每年保養工作**-配合主管機關辦理年度因應計畫查核
- 1). 消防設備運轉保養
 - 2). 避雷接地設備保養
 - 3). 結構補強施做處檢視
 - 4). 通氣口鐵件等鐵件生鏽除鏽上漆
 - 5). 犬走、排水溝以及圍牆表面粉刷劣化與龜裂修復
 - 6). 戶外 PC 地坪是否有裂損

8-2.3 方案二：日式餐廳

方案二主要分為本館作為用餐、廚房與辦公空間，別館則是文創商品展售。餐廳機能在使用管理上與方案一相近，別館之文創展示則是有電力、照明、空調等展售空間之需求。以下針對方案二後續日常管理維護工作，依據保養頻率之不同，建議如下：

1. 每日保養工作

每日保養工作以環境整理為優先工作，以維持室內外空間之整潔。

- 1). 週遭庭院清掃、環境廢雜物清理
- 2). 室內地坪清掃
- 3). 木地板、榻榻米、牆體與玻璃汙損清除(餐飲空間加強項目)
- 4). 垃圾分類清運
- 5). 廁所清洗
- 6). 室內外易燃物清除(廚房、餐廳加強項目)
- 7). 衛生設備器具清洗
- 8). 有損壞燈泡更換
- 9). 再利用置物、置鞋櫃清理
- 10). 文創展示櫃清理除塵
- 11). 清理過程發現構造體有植生物附生處理

2. 每月保養工作

- 1). 告示牌、解說牌清潔
- 2). 戶外水溝、陰井之清理

- 3). 庭院花草樹木修剪
 - 4). 空調機濾網清洗
 - 5). 推拉門開闔檢查
 - 6). 天花板、木地板是否有發霉、蛀蝕或變色
3. 每半年保養工作
- 1). 電力箱（盤）保養(加強保養項目)
 - 2). 消防設備保養(加強保養項目)
 - 3). 廚房烹煮設備安全保養(加強保養項目)
 - 4). 屋面樹葉與排水天溝清理
 - 5). 監視設備系統保養
 - 6). 飲水設備系統保養(加強保養項目)
 - 7). 空調主機保養
 - 8). 污水處理設備保養
 - 9). 基礎、通氣孔欄柵清掃
 - 10). 戶外雨淋板是否有鬆脫
 - 11). 屋頂是否有漏水、屋面是否有變形
4. 每年保養工作-配合主管機關辦理年度因應計畫查核
- 1). 消防設備運轉保養
 - 2). 避雷接地設備保養
 - 3). 結構補強施做處檢視
 - 4). 通氣口鐵件等鐵件生鏽除鏽上漆
 - 5). 犬走、排水溝以及圍牆表面粉刷劣化與龜裂修復
 - 6). 戶外 PC 地坪是否有裂損

8-2.4 方案三：社區學苑

本方案之空間機能包括，本館演藝廳、教室、輕食餐廳、教師休息室、展覽空間等，別館則是做為學苑辦公空。對於本館而言，人員使用頻率高，在電力與空調使用需求上較高。輕食餐廳則須注意用電與用餐行為較易產生油污，皆為後續管理維護加強項目。別館辦公空間則是須注意電力、空調以及管理使用需求。對於方案社區學苑後續日常管理維護工作，依據保養頻率之不同，建議如下：

1. 每日保養工作

每日保養工作以環境整理為優先工作，以維持學苑與辦公空間之整潔與參觀環境。

- 1). 週遭庭院清掃、環境廢雜物清理
 - 2). 室內地坪清掃
 - 3). 教室與展示廳之清理
 - 4). 衛浴設備清理(住宿使用加強項目)
 - 5). 廚房空間清理(住宿使用加強項目)
 - 6). 木地板、榻榻米、牆體與玻璃汙損清除
 - 7). 垃圾分類清運
 - 8). 廁所清洗
 - 9). 室內外易燃物清除
 - 10). 衛生設備器具清洗
 - 11). 展示設備與各空間損壞燈泡更換
 - 12). 再利用置物、置鞋櫃清理
 - 13). 辦公空間與閱讀空間桌櫃清理除塵
 - 14). 清理過程發現構造體有植生物附生處理
2. 每月保養工作
- 1). 告示牌、解說牌清潔
 - 2). 戶外水溝、陰井之清理
 - 3). 庭院花草樹木修剪
 - 4). 空調機濾網清洗
 - 5). 推拉木門開闔檢查
 - 6). 天花板、木地板是否有發霉、蛀蝕或變色
 - 7). 展示櫃構造現況檢查
3. 每半年保養工作
- 1). 電力箱(盤)保養(加強保養項目)
 - 2). 消防設備保養(加強保養項目)
 - 3). 廚房烹煮設備安全保養(加強保養項目)
 - 4). 屋面樹葉與排水天溝清理
 - 5). 監視設備系統保養
 - 6). 飲水設備系統保養(學苑設置飲水機需加強保養)
 - 7). 空調主機保養
 - 8). 污水處理設備保養
 - 9). 基礎、通氣孔欄柵清掃
 - 10). 戶外雨淋板是否有鬆脫

- 11). 屋頂是否有漏水、屋面是否有變形
 - 12). 庭院植物枝幹修剪，特別是生長過於靠近建築本體。(加強保養項目)
4. 每年保養工作-配合主管機關辦理年度因應計畫查核
- 1). 消防設備運轉保養
 - 2). 避雷接地設備保養
 - 3). 結構補強施作處檢視
 - 4). 通氣口鐵件等鐵件生鏽除鏽上漆
 - 5). 犬走、排水溝以及圍牆表面粉刷劣化與龜裂修復
 - 6). 戶外PC地坪是否有裂損

8-2.5 日式建築一般管理維護檢測與執行項目

除了上述日常保養外，部分較為重要、專業之維護項目則需再規劃委由專業廠商協助進行定期之檢測，每年亦須辦理相關防災規劃，其包括

1. **白蟻檢測**：白蟻危害為造成木造建築物損壞嚴重之最主要原因，建議日後管理維護上，應委託專業之白蟻防治廠商，訂定適切之檢測頻率。
2. **電力設備總檢測**：此部分包含電力箱(盤)、電路及開關插座，以及空間用電容量之評估檢測，特別是後續使用之住宿、文創展間、以及辦公空間均會新增電力需求，建議每半年委託專業機電公司檢測。
3. **消防設備檢測**：此部分須配合後續修復設計規劃之消防系統，不論是偵煙設備、滅火設備均須定期進行檢測，此部分建議可參考配合因應計畫之查核機制，每年委託專業消防公司檢測，並進行消防安全申報。
4. **給水設備水質檢測**：此部分主要係針對提供飲用水之設備，特別是兩方案均有做為餐廳使用，建議每半年委託相關飲水機設備公司檢測。
5. **建築結構安全檢測**：針對日式木造建築物之結構安全檢測項目包括：木軸組系統、基礎、日式牆體、屋架、以及相關之補強措施等，此部分建議可參考配合因應計畫之查核機制，每年委託古蹟修復結構專長之專家學者協助檢測。

年度防救災演練：防救災演練主要針對致災因子進行規劃，日式木造建築常見地震與火災災損。防災演練須依據後續管理單位之實際人力規劃演習，建議每年應辦理一次防災演練。

8-2.6 文化資產價值重點項目與現況既存問題預防

除前述針對現況、再利用方案之使用機能與行為、以及本古蹟構造特性所研擬之管理維護項目與修繕、檢測重點外，依據本棟之文化資產價值與現況既存問

題，後續對於建築本體與庭園管理維護上應將下列幾點納入重點項目：

1). 各棟重要構造之保存

本古蹟在構造上保有大量日治早期作法以及少見之特殊構造，這些構造不論是否修復，在後續皆須以保留原貌構造為管理維護原則，在相關修繕時均依原構造修繕。此部分包含：

- 本館之入口門廊、出窗雨披、簷口屋面、主量體與二樓山牆、二樓迴廊欄杆、欄間、門窗扇、會客室天花板與外牆、原露臺增建量體屋架。天溝、落水管等之亞鉛板製構件，門窗與家具之五金樣式等具工藝價值構件。
- 別館之和小屋構造樣式，入口雨披、山牆垂直板材、山牆簷口造型與採複合構造外牆之構造部位。

2). 原建築與增建空間介面處之破壞

本棟原有木造宿舍與增建空間處因為構造介面關係，後續修復後仍需納入日常管理維護重點，除平日應多加注意此處是否有拉扯破壞外，亦須注意上方屋面是否有漏水情形。

3). 壁面與天花之不當修繕

本棟壁面與天花均有多處因損壞或使用貼附或釘著紙張與物品，後續使用機能不論做為旅館、展覽、教室等機能外，多有可能須利用牆面進行釘著、掛附與裝修等，此部分應多加規範，避免造成牆面損壞。

4). 木造二樓之使用管制

本館二樓採用木地板，在後續因應計畫檢討時，將會針對使用人數進行規範，此部分於實際使用時應嚴格遵守再利用之人數與設備載重規範。

5). 屋頂與木地板下方白蟻問題之掌握

現況白蟻之問題嚴重，後續雖可透過專業委託，請相關白蟻專業公司進行定期檢測，但白蟻之蛀蝕速度快且多易躲在一般人難以觀察區域，例如現況之屋頂與地板白蟻蛀蝕嚴重問題一樣。因此在後續管理維護時，應該多加注意這些空間之白蟻侵入表徵，例如蛀蝕遺留木屑、蟻道等。

6). 本館與別館山牆之密封性

兩棟木造建築之山牆採用垂直式封板，為其重要文化資產特色。但是此構法受到側向力擾動易產生間隙，造成雨水滲入，進而導致木料腐朽之惡性循環。此部分建議於後續颱風或地震後應列入檢查項目，尤其在風雨後有助於檢視是否有漏水情形。

第三節 因應計畫概要

古蹟或歷史建築由於興建年代通常較為久遠，且其興建時期相關建築、消防法令規定較為寬鬆，以致修復或再利用時難以符合目前法令規定之檢討，且依文化資產保存法第 24 條規定古蹟應保存原有形貌原則的特殊性，無法於修復或再利用計畫中整修相關設施以符合現行建築、消防法規之規定。本文根據彰化銀行繼光街宿舍之歷史、建築、構造等調查結果，依其文化資產特性提出因應計畫概要。根據「古蹟歷史建築紀念建築及聚落建築群建築管理土地使用消防安全處理辦法」第 4 條規定：

古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落修復或再利用，於適用建築、消防相關法令有困難時，所有人、使用人或管理人除修復或再利用計畫外，應基於該文化資產保存目標與基地環境致災風險分析，提出因應計畫，送主管機關核准。前項因應計畫內容如下：

- 一、文化資產之特性、再利用適宜性分析。
- 二、土地使用之因應措施。
- 三、建築管理、消防安全之因應措施。
- 四、結構與構造安全及承載量之分析。
- 五、其他使用管理之限制條件。

因應計畫得排除部分或全部現行法令之適用，若因公共安全之使用有特別條件限制者，應加註之，並由所有權人、使用人或管理人負責執行。以下即針對上述規定內容提出因應計畫概要：

一、文化資產之特性、再利用適宜性分析

(一) 文化資產特性

彰化銀行繼光街宿舍為日治大正時期日人在臺興建大型住宅之代表性案例，各部位構造與工法不僅反映了當時的營造技術水準，也記錄了日治時期木造建築極具特色之構造形式，包含本館入口門廊、出窗雨披、簷口屋面、主量體與二樓山牆、二樓迴廊欄杆、欄間、門窗扇等，均呈現日式木造民宅細膩優雅之外型與作工，有別於日治時期木造官舍相對平實之做法，極具特殊性與稀少性。別館屋架採用之和小屋組單元以斜向構件構成穩定三角形單元、屋架單元之間以單向斜撐與單側水平夾撐連接等做法，顯示已有將和小屋組融入西式桁架之結構觀念，為和小屋組融入西式桁架單元概念之早期案例，記錄當時營建技術觀念發展過程。特別是國內目前具文化資產身分之兩層樓日式木造建築有總爺糖廠木造招待所（市定古蹟）、中央廣播電臺民雄分臺招待所（歷史建築）、豐原林務局宿舍群逸仙莊 70 號（市定古蹟）與本案等四例，相對於前三例均具公用建築之性質，僅本案屬私有建築，在文化資產價值上更具意義。

(二) 再利用適宜性

根據上述文化資產價值特性，彰化銀行繼光街宿舍後續再利用應尊重原有構造工法與空間形式，規劃上優先考量與原用途相同或相近之方案，避免使用強度過高而減損建築本體之使用性；若與原用途有明顯差距，亦應維持原有空間與構造形式，而新增設備、設施應降低對原構造與空間形式之干擾。另外，應善加利用後期增建之加強磚造建築，利用其優勢配合再利用需求，避免於基地內另行增建其他建物。戶外空間應以回復原有樣貌為優先考量，若原貌已不可考，再參考同時期同類型案例適度復原，或配合再利用需求妥善規畫適當用途，並適度降低圍牆高度或改採適當形式以增加古蹟本體與周邊環境之外部關係。此外，宜考量配合當地社區需求，藉由社區力量協助所有權人及公部門推動再利用之營運。圖 8-3.1 為彰化銀行繼光街宿舍各空間安全性與再利用適宜性分析。

(三) 文資價值維護因應重點

後續進入設計階段，應針對原特殊構造與工法加以保留，尤其本案各部位構造、構件與物件保存狀況良好，應確實做好原貌之記錄與考證工作。若有不堪使用之精美或特殊構件，應妥善保留做為文物保存或展示之用。各構造部位或構件、物件如留有歷年使用重要痕跡等，於修復設計圖說明確標註保留。施工階段除應妥善擬定上述部位之施工計畫外，並應於施工過程採取適當保護措施予以保護。需注意的是，庭園景觀與排水工程施工過程極可能發現早期遺構，如有相關發現即應依文化資產保存法第 57 條規定辦理。再利用階段則應針對上述具保留價值之部位或構造、物件等擬定維護計畫。

二、土地使用及再利用之因應措施

為符合後續再利用之土地使用相關法令規定，應根據本案建築座落之土地地號進一步確認其土地使用分區、編定使用類別、建蔽率及容積率管制及其許可使用細目等，以此檢討再利用之規劃設計用途是否滿足相關規定。如為強化全區保存之完整性（包含建築本體之保全與環境景觀之維持），建議得由主管機關進一步依據文化資產保存法第 37 及 39 條規定，會同有關機關擬具保存計畫後，依區域計畫法、都市計畫法等有關規定，編定、劃定或變更為保存區或其他使用用地、分區，明確訂定其基地面積或基地內應保留空地之比率、容積率、基地內前後側院之深度、寬度、建築物之形貌、高度、色彩及有關交通、景觀等事項，並得依實際情況為必要規定及採取獎勵措施。

三、建築、消防安全設備之因應措施

由於彰化銀行繼光街宿舍興建時期相關建築、消防法令規定寬鬆，因此必須提出適當的因應措施以兼顧建築風貌之保存以及使用安全性之需求。相關法令檢討以符合建築技術規則之規定為主，根據建築現況，檢討之主要項目大致如下(圖 8-3.2)：



【圖 8-3.1】彰化銀行繼光街宿舍各空間安全性與再利用適宜性分析

- (一) 內部裝修限制：目的藉由裝修材料耐火性能之規範達到控制火災規模之目的，並爭取逃生時間。日式木造建築同樣可藉由適當裝修材料之耐火性能提升或自動灑水設備之裝設控制火災規模，繼光街宿舍本館與別館均為純木造結構，僅後期增建之加強磚造建築具耐火效果，後續應依個別再利用之使用強度需求，視其既有條件採用不同之內部裝修材料，尤其新增之再利用構造與設施，應進一步確認其材料之安全性。尤其後續之使用強度較高，可視需求適度使用防火材料，結合牆體補強之板狀構材提升牆體之耐燃效果。
- (二) 防火避難設施：確保火災發生時使用者得以安全避難。日式木造建築進行再利用之規劃檢討側重於主要動線之暢通，尤其彰化銀行繼光街宿舍本館平面規模較大，原空間形式造成動線較為曲折，應確保動線規劃暢通，另可輔以具標示性之材質鋪設於主動線增加辨識度。別館則因動線簡潔暢通，周邊戶外空間寬廣，較無上述問題。
- (三) 防火間隔：藉由與基地鄰接建築物之間隔限制，防止本棟建築火災往延燒或遭鄰房火災波及。彰化銀行繼光街宿舍座落地點周邊戶外空間寬廣，較無防火間隔問題；惟本館與別館兩棟之間距離較近，彼此間雖尚能保持足夠之防火間隔，但為強化安全需求，建議應增設自動灑水設備防止火勢向外蔓延。另外，後續再利用規劃如有增建物之設置必要，應為防火構造建築物，且須與建築本體之間保留適當防火間隔。
- (四) 消防設備：建築物依其用途須設置滅火設備、警報設備及標示設備（數量與構造依建築技術規則建築設備編規定），以利火災前的預警、逃生以及火災發生後火勢規模的控制。由於彰化銀行繼光街宿舍本館與別館兩棟建築均非屬防火構造建築物，發生火災的風險相對較高，應視後續再利用需要設置適當之消防設備（例如室內外自動灑水設施、增加滅火器之數量與放置地點、妥善利用景觀水池做為消防水源等），並兼顧原有空間形貌之保存。
- (五) 無障礙設施：主要在改善身障人士之使用環境，包括無障礙之動線、指示標誌、如廁空間、停車位以及相關服務必須之設施。彰化銀行繼光街宿舍本館與別館兩棟建築屬日式木造建築，包含庭院動線、本館入口之架高地板、室內走廊進入各空間均有高地差，將對無障礙通行有顯著影響，後續必須納入因應計畫考量，規劃適切改善斜坡或設備。在無障礙廁所方面，本館原有廁所位於室內，原建築物之出入口寬度無法符合現行無障礙廁所入口寬度之要求，拆除擴大開口部將會破壞原有構造，此部分可利用別館廁所進行規畫考量。在停車車位方面，本棟原有停車空間充足，建議庭園再利用時應配合庭院動線，規劃無障礙停車位。無障礙設施規劃除須符合無障礙空間環境之要求外，由於多屬增設設備以求改善，皆應兼顧原有空間形貌之保存。



※本示意圖僅供參考，具體措施由後續設計單位於設計或因應計畫階段研提。

【圖 8-3.2】彰化銀行繼光街宿舍因應計畫示意圖

四、結構與構造安全及承載量之分析

本文已針對彰化銀行繼光街宿舍本館與別館進行耐震能力進行評估，結果顯示兩棟建築之耐震力均明顯不足，在中度地震作用下均可能發生明顯損壞，主要原因為原設計之壁量偏低，建議後續應針對結構弱點（包含牆體轉折處、編竹夾泥牆與加強磚造牆體之介面、二樓樓板柱樑結點等）採用適當工法進行補強，並藉由牆體單元補強以提升整體抗震力，同時降低兩軸向抗震力之差異。而軸組框架與磚砌勒腳牆之間的固結效果亦應加以提升。除了結構抗震力之提升外，後續設計單位應進一步檢討本館二樓樓板與附屬建築二樓樓板之承載力，並視需要進行必要之分析，以做為參觀人數限制之依據。

五、其他使用管理之限制條件

本案其他使用管理之限制條件檢討內容大致如下：

- (一) 基地應預留地震或火災時人員之逃生空間，此空間應規範一定大小，且應靠近主要通道。室內通達此一逃生空間之路徑應保持暢通，且為最短路徑。彰化銀行繼光街宿舍開放空間充足，較無此方面之問題，然而建築本體與

基地周邊雖有足夠腹地預留逃生空間，如能適度配合再利用景觀規劃調整部份圍牆之設置，可進一步提升逃生之安全性與救難之便利性。

- (二) 基地應預留救難人員與車輛之救災空間與路徑，且應靠近主要通道。本案兩棟建築緊鄰道路，對於救難人員與車輛之救災路徑規劃十分便利。惟基地北側巷道寬度較小，對於建築本體西側之救災可能造成影響，建議應納入檢討，或於圍牆預留救災動線出入口。
- (三) 再利用所需之建造物應與建築本體之間保留適當距離，且限制其高度，避免干擾周邊環境外觀。彰化銀行繼光街宿舍本館後期增設之加強磚造建築因量體與造型完整，較無另行增建之需求，如因應後續再利用之需求而有增建必要，即應考慮上述限制條件。如因應後續再利用之需求而有增建相關建造物之必要，除應與古蹟本體保持適當距離與高度，也應在建材、色澤、建築造型及語彙適度規範，並注意與周邊保留之既有環境紋理呼應。

六、相關法規檢討

(一) 致災因子檢討

如前所述，彰化銀行繼光街宿舍因興建年代久遠，難以符合現代建築與消防法令之規定，尤其在結構耐震、構材之耐燃性等方面常形成致災因子的主體。以本古蹟建築而言，自然災害之致災因子以地震與颱風為主，前者主要造成牆體結構之損壞，後者往往造成屋面破損而影響後續之使用性以及構材之耐久性。由於繼光街宿舍基地地勢與周邊相當，儘管排水系統完整，仍有一定受水災侵襲之可能性，而基地內排水設施若不足以排除驟雨產生之水量，即有發生積水之可能。自然災害以外則以火災為最大之致災因子，尤其屋架、牆體、地板等主體構造均為非耐燃之木構造，一旦發生火災將造成嚴重損失。後續因應計畫應側重於致災因子可能引起之相關法規檢討。

(二) 土地使用檢討

彰化銀行繼光街宿舍定著土地為都市土地第一種商業區，如前所述，為加強彰化銀行繼光街宿舍全區以周邊適當範圍之保存完整性，得依文資法與都市計畫法相關規定（都市計畫法臺灣省施行細則第 26 條）將其定著土地以及周邊適當範圍劃定為保存區，除了針對定著土地範圍進一步規定使用外，亦可對基地以外適當範圍用地規範建築形式、高度、量體等，使古蹟周邊環境維持適當風貌。若基地周邊無嚴重影響環境風貌之狀況、基地內亦維持適當規畫使用，則無保存區劃定之必要，直接以古蹟修復再利用計畫或管理維護計畫進行必要之土地使用管理。

(三) 其他相關法規檢討要項

以下為彰化銀行繼光街宿舍於後續因應計畫應檢討之其他相關法規要項，除

了以上之內部裝修限制、防火避難設施、防火間隔以及消防設備等項目外，主要尚包含防火區劃、走廊淨寬度、停車空間、通風與日照、直通樓梯步行距離、避難層出入口數量及寬度以及公共建築物無障礙設施等：

- 1.防火區劃：防火構造建築物總樓地板面積在 1500 平方公尺以上者，應按每 1500 平方公尺，以具有 1 小時以上防火時效之牆壁、防火門窗等防火設備與該處防火構造之樓地板區劃分隔。防火設備並應具有 1 小時以上之阻熱性。前項應予區劃範圍內，如備有效自動滅火設備者，得免計算其有效範圍樓地板面積之 1/2。防火區劃之牆壁，應突出建築物外牆面 50 公分以上。但與其交接處之外牆面長度有 90 公分以上，且該外牆構造具有與防火區劃之牆壁同等以上防火時效者，得免突出。建築物外牆為帷幕牆者，其外牆面與防火區劃牆壁交接處之構造，仍應依前項之規定。彰化銀行繼光街宿舍為木造建築，儘管編竹夾泥牆符合防火區劃分間牆之性能需求，然而滿足上述規定仍有一定困難，須藉由其他措施提高消防安全性能，包含室內裝修材料之改善、增設消防設備、限制使用人數等。
- 2.走廊淨寬度：同一樓層內之居室樓地板面積未滿 200 平方公尺走廊二側有居室者及其他走廊寬度需為 1.2 公尺以上。繼光街宿舍多處走廊與樓梯寬度均不符現行規定，為兼顧古蹟原貌保存與逃生安全，除前述增加消防措施外，應適度限制使用與參觀人數，並於管理維護階段加強消防演練。
- 3.停車空間：超過 500 平方公尺部分，每 350 平方公尺設置 1 部。考量繼光街宿舍庭園風貌之復原，後期停車場建議拆除，保留必要之無障礙停車位以及救災、服務用之車位。
- 4.直通樓梯步行距離：非防火構造或非使用不燃材料所建造之建築物，不論任何用途，應將本款所規定之步行距離減為 30 公尺以下。繼光街宿舍本館二樓不符上述規定，建議可於附屬建築二樓樓梯平臺處設置適當之逃生設施，並於管理維護階段加強消防演練。
- 5.避難層出入口數量及寬度：建築物使用類組為 B-1、B-2、D-1、D-2 組者，應在避難層設出入口，其總寬度不得小於該用途樓層最大一層之樓地板面積每 100 平方公尺寬 36 公分之計算值；其總樓地板面積超過 1500 平方公尺時，36 公分應增加為 60 公分。彰化銀行繼光街宿舍避難層出入口數量與寬度符合規定，除加強消防演練，應妥善規劃逃生動線與必要之指示。

上述列舉要項係供後續因應計畫執行單位參考，詳細之項目由執行單位進一步依現況及需求進行檢討。