



雄本老屋  
X-BASIC PLANNING

# 113 年度新竹縣文資防護專業服務中心 文資教育訓練講座

名稱：維古創生—文資管理維護評鑑政策、案例與準備心法

---

雄本老屋規劃有限公司

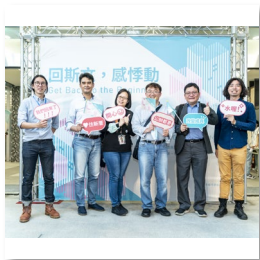
講者：蕭定雄 資深經理暨共同創辦人

113年9月26日

# 整合規劃與策略服務建構



# 核心價值與專業執行能力



- ✓ 台北：文資平台守護計劃、公辦都更斯文首善整宅交屋啟動儀式、映劃台北：20個公辦都市更新的時光紀行出書專案
- ✓ 新竹：112 - 113 年「新竹刑務所演武場」策展案
- ✓ 台中：110年、112年度文化資產管理維護評鑑

地方創生  
與社區營造

- ✓ 高雄：高雄燈塔、棧二庫、三和瓦窯
- ✓ 台中：頭汴客創藝文曲巷規劃設計、城南之心參與式工作坊
- ✓ 彰化：南郭郡守官舍

地方凝聚  
共同發展

公部門  
專案執行

老屋修繕

- ✓ 台北：迪化街貝殼好室、卯澳石頭屋
- ✓ 新竹：或者新州屋
- ✓ 彰化：鹿港長源醫院、曲巷冬晴
- ✓ 高雄：三和瓦窯



蕭定雄

#### ►學歷

國立臺灣大學建築與城鄉研究所 碩士

國立清華大學經濟學系 學士

#### ►現任

雄本老屋規劃有限公司

共同創辦人

#### ►近年執行之專業委託計畫

##### 壹、地方創生與社區營造

- 大溪文化推廣輔導計畫 2024 桃園市立大溪木藝生態博物館
- 高雄市鼓往津來 - 鼓山旗津渡輪事業地方創生提案 2022
- 臺中市太平區頭汴客創藝文曲巷規劃設計委託技術服務案 2021 - 2022 臺中市太平區公所
- 彰化縣產業進駐老屋媒合平臺輔導與營運管理及宣傳案 2020-2021 彰化縣文化局
- 臺北市整建維護推廣策略行動 - 老屋新生大獎 2019 臺北市都市更新處

##### 貳、文化空間發展政策與策展

- 113 年度台北都更解壓說概念館空間實驗計畫 2024 臺北市都市更新處
- 112 - 113 年「市定古蹟新竹少年刑務所演武場」策展委託專業服務案 2023 - 2024 新竹市文化局
- 112 年度臺北市村落之聲推廣行動 2023 臺北市都市更新處
- 大同區斯文里三期整宅公辦都更交屋相關作業案 2022 臺北市都市更新處
- 映劃台北：20個公辦都市更新的時光紀行出書專案 2022 臺北市都市更新處

##### 參、文化資產及老屋保存活化再利用

- 台北市文資保存中心平台暨文化資產訪視查核及守護計畫 2024 台北市政府文化局
- 「112年度古蹟歷史建築紀念建築管理維護評鑑」規劃案 2022 - 2023 文化部文化資產局
- 嘉義臺鐵車站及產業空間資源調查計畫 2022 - 2023 嘉義縣文化觀光局
- 私有老建築保存再生計畫補助作業「長源醫院保存再生計畫」 2019 - 2023 文化部
- 整建維護推廣年暨台北老屋新生大獎20週年 2020 臺北市都市更新處

# 維古創生 - 計劃緣起

## ► 法條解釋

- ▶ 文化部為落實文化資產保存法第九十八條及文化資產獎勵補助辦法，以評鑑獎勵方式輔導鼓勵古蹟、歷史建築、紀念建築之管理維護，特辦理評鑑獎勵。
- ▶ 依文化資產保存法第九十八條第二項規定訂定
  - ▶ 有下列貢獻或實績之一者，主管機關得給予獎勵或補助：
    - 一、捐獻私有古蹟、歷史建築、紀念建築、考古遺址或其所定著之土地予政府。
    - 二、捐獻私有國寶、重要古物予政府。
    - 三、主動將私有古物申請指定，並經中央主管機關依法審查指定為國寶或重要古物。
    - 四、發見具古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群價值之建造物、疑似考古遺址或具古物價值之無主物，並即通報主管機關處理。
    - 五、保存、維護、傳習、宣揚有形或無形文化資產具有績效。
    - 六、對闡揚有形或無形文化資產保存有顯著貢獻。

# 維古創生 - 計劃緣起

► 獎勵目標：鼓勵全民參與，提升文資管理維護品質



希望透過獎勵制度，來提升臺灣整體的古蹟、歷史建築與紀念建築的管理維護品質。

鼓勵長期投入，讓更多單位和個人願意投入心力在文化資產的保存工作上。

# 維古創生 - 計劃緣起

## ► 獎勵方式：策展與頒獎



# 維古創生 - 計劃緣起

► 評鑑重點：全方位檢視，鼓勵永續經營

| 檢視項目               | 比例  | 內容                                                  |
|--------------------|-----|-----------------------------------------------------|
| 建物及周圍環境<br>維護狀況    | 20% | 建築本體維護狀況、周遭環境維護狀況。                                  |
| 防災、防盜、保險計畫<br>執行情形 | 30% | 日常管理維護及緊急應變任務編組情形、防災防盜計劃落實、災害保險辦理情形、管理維護人員教育訓練參與情形。 |
| 日常保養之落實            | 20% | 定期檢測及檔案紀錄落實狀況、定期保養與維修情況。                            |
| 維護經費使用情形           | 10% | 自籌獲自行編列預算情形、其他經費挹注情形。                               |
| 再利用經營管理情形          | 10% | 再利用現況妥適性。                                           |
| 對於文化資產<br>價值之彰顯    | 10% | 管理單位之作為對於文資之價值彰顯之證明。                                |

(僅供參考)

# 評鑑過程-評鑑方法說明

團體現勘與個人現勘並行：首次採用雙軌制度，能更全面地檢視管理維護的真實情況。

## 個人現勘(秘密客)

本屆以不預先通知概念進行，以一個個案推派二至三位委員進行個人現勘為原則。

## 團體現勘

由執行單位安排委員團體現勘。

## 複審會議

現勘完畢之後召開複審會議，進行綜合討論，並由評審委員進行投票，或序位法進行評分，選出本年度優良作品。

# 新舊文化交會之地，傳承時代精神



## 建築小檔案

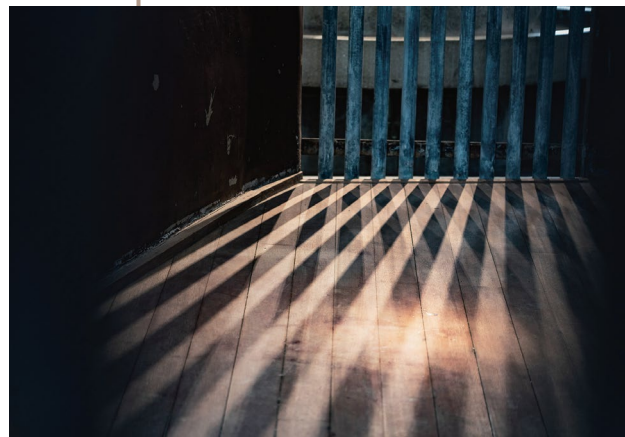
名稱 / 臺北市市定古蹟原臺北北警察署（臺灣新文化運動紀念館）  
所有人 / 臺北市政府文化局  
管理人 / 臺北市政府文化局  
地址 / 臺北市大同區寧夏路 87 號  
開放時間 / 每週二至週日 09:30 – 17:30

## 獲獎原因

### 新文化・傳承・串聯地方

本案在建築保存及部分警政檔案與拘留室保存展示均彰顯其文資價值。一樓設有扇形羈留室、水牢，見證警察之威權。現將原有建築再利用為文化場館，一樓作為常設展，入口左側為咖啡廳，二樓為特展。

得獎主要因為場所再利用主題與場館活化具適切性，整體建物室內外環境維護良好，回應時代精神及歷史意義。除優質的主題展覽外，也保留原拘留空間以實境及視覺裝置展示手法呈現原建物的歷史精神。志工參與與管理良好，活動策畫上也多扣合館舍核心主軸。



# 茶香如舊，品味生活感的日式老屋



## 建築小檔案

名稱 / 臺北市歷史建築青田街 8 巷 10 號（和合青田）

所有人 / 臺灣電力股份有限公司

使用人 / 香港商百福藏倉有限公司 臺灣分公司

管理人 / 臺灣電力股份有限公司

地址 / 臺北市大安區青田街 8 巷 10 號

開放時間 / 週一至週五 10:00 - 19:00

## 獲獎原因

### 質樸・茶屋・生活感

青田街 8 巷 10 號管理維護體現「不改變」的理念，選擇修舊如舊的修復方式，保留了整體空間的時間感，院內的百年老樹也被細心照顧，與建築物共同展現自然融合的歷史氛圍。同時，經營團隊透過展覽、講座等活動，將空間的使用與文化傳承巧妙結合，打造出充滿歷史溫度與人文關懷的場域。



## 獲獎原因

### 店宅・維古・舊承新

源古本舖在所有人細心地經營維護下，形成一個別具特色的老屋在利用場域，特殊的空間美學，彰顯文化資產價值，修復方式則是尊重老建築原本的材料及構造特性，修舊如舊，活動的舉辦，均與文化藝術結合，並與大學合作，讓年親人有親自參與文化資產保存活化機會。



### 建築小檔案

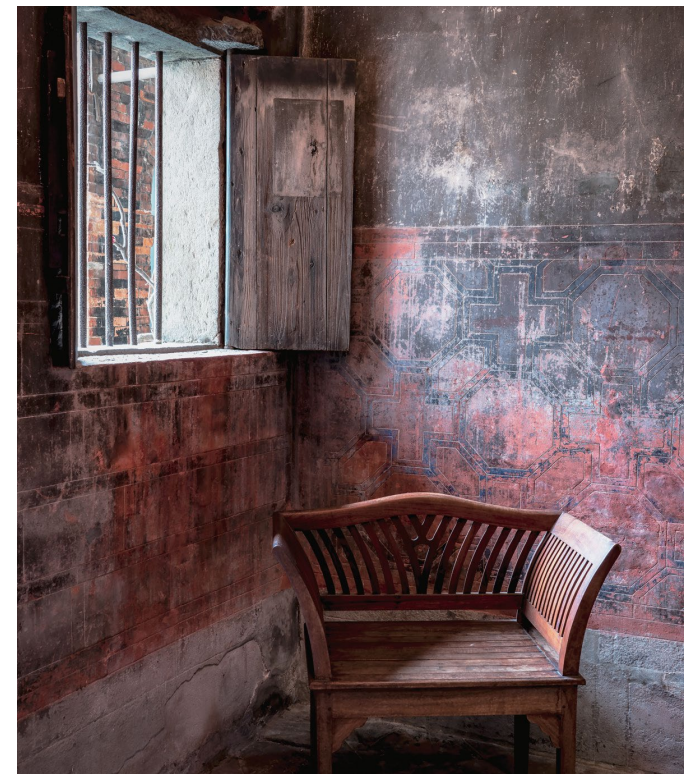
名稱 / 桃園市歷史建築大溪和平路 48、48-1 號（源古本舖）

所有人 / 古氏家族

管理人 / 古氏家族

地址 / 桃園市大溪區和平路 48 號

開放時間 / 週三至週五 12:00 - 18:00、週六至週日 11:00 - 18:00





## 建築小檔案

名稱 / 臺中市歷史建築太平買菸場

所有人 / 國有

管理人 / 臺中市太平區公所

地址 / 臺中市太平區東平路 464 號

開放時間 / 每週二至日 09:00 – 12:00、13:00 – 17:00 | 國定假日休館

## 獲獎原因

### 產業遺址・在地發展・藝術發聲

臺中市歷史建築太平買菸場的管理維護工作，著重於結合在地歷史脈絡，並用心維護建築體，於內部設置了展示菸葉產業歷史的空間，同時積極舉辦各類推廣活動，例如：設置導覽解說牌、舉辦特展等。

此外，太平買菸場也注重與在地社區的連結，透過空間活化再利用，讓民眾能親近並認識這座歷史建築，成功將其融入在地生活，使其不只是歷史遺跡，更成為重要的文化教育場域。





## 建築小檔案

名稱 / 彰化縣歷史建築永靖魏成美公堂 (成美文化園)  
所有人 / 魏氏家族  
管理人 / 頂新和德文教基金會  
地址 / 彰化縣永靖鄉中山路二段 60 號  
開放時間 / 每日 09:00 - 17:00 | 國定假日另行公告

## 獲獎原因

### 古厝・在地・精神傳承

魏成美公堂在管理維護上，展現了永續經營的理念與多元發展的策略。基金會持續投入經費進行維護，自行定期分級保養維護。聘有文資專業專職人力，重要項目亦委專業研究團隊研究。

近年來結合永靖社區規劃相關活動，推廣永靖人文歷史及社區產業，有助本歷史建築之文資價值彰顯。



## 獲獎原因

### 深耕・共好・記憶庫

經營上，對深耕地方的臺灣公益 CEO 來說，每年營運費用頗大。面對營運經費的壓力，如何創造經濟效益，是重要任務。營運以商品與餐飲為主，商品不譁眾取寵，以販售雲林在地青年文創品、身心障礙團體的產品以及雲林在地特色商家的商品為主，甚為難得。

有限人力下，環境維護甚佳，對入內的訪客主動詢問並提供資訊，不以推銷商品為優先，令人感動。策略上以共好為目標，不以自身利益為主導值得肯定。



### 建築小檔案

名稱 / 雲林縣歷史建築虎尾登記所（雲林記憶 Cool）

所有人 / 雲林縣政府

管理人 / 社團法人臺灣公益 CEO 協會

地址 / 雲林縣虎尾鎮林森路一段501號

開放時間 / 週二至週日 09:00 - 18:00



## 獲獎原因

### 鳳梨產業・黃金年代・地方推廣

臺灣鳳梨工場在古蹟活化再利用上展現了良好的管理維護策略，在延續古蹟硬體利用和例行維護工作之外，更進一步賦予三棟百年建築新的生命力，分別規劃為地區歷史展覽、鳳梨產業展示以及餐飲空間，並搭配精緻的展示內容，成功轉型為大樹地區熱門觀光景點。

此外，他們也積極開發文創體驗活動，例如彩繪封罐、鳳梨紙、編織鑰匙圈等，結合產業特色與文創體驗，不僅展現創新營運思維，也讓民眾了解在地文化，深具示範價值。



### 建築小檔案

名稱 / 高雄市歷史建築九曲堂泰芳商會鳳梨罐詰工場（臺灣鳳梨工場）

所有人 / 高雄市政府文化局

管理人 / 高雄市政府文化局

地址 / 高雄市大樹區復興街42號

開放時間 / 週二至週五 12:00 – 17:30

週六、週日及國定假日 10:30 – 18:30

週一休館



# 屹立不搖，入關第一線的縣定古蹟



## 建築小檔案

名稱 / 澎湖縣定古蹟高雄關稅局馬公支關

所有人 / 財政部關務署高雄關

管理人 / 財政部關務署高雄關

地址 / 澎湖縣馬公市臨海路 31 號

開放時間 / 週一至週五 08:00 - 17:00 (開放外部庭園)

## 獲獎原因

### 堅持・珍惜・永傳承

本案從興建之初，就持續用作海關辦公廳舍使用。較為難得的事，因建物持續使用下，並以有限預算進行日常保養維護，使得這棟建物保留了非常多使建以來的原使物件；保養維護的執行都是用在建物最必要與核心問題上，不會有過度修復的問題，展現出建築文化資產在管理維護上最期待的態度。





## 重拾榮光風華再現・為家族與地方敘說時代



### 建築小檔案



名稱 | 新竹縣縣定古蹟北埔姜阿新洋樓  
所有人 | 私有  
管理人 | 財團法人姜阿新教育基金會  
地址 | 新竹縣北埔鄉北埔街 10 號  
開放時間 | 週三至週日 預約導覽制

### 獲獎原因

#### 從公民到文化・以真摯情感維護洋樓

由後代子孫實際經營館失而復得的宅邸，除了開放讓國內外的遊客參觀，也與各種團體合辦有特色的活動，不只帮助大家了解洋樓建築特色、在地歷史，還協助推廣北埔茶產業與客家文化，在活動中使參與者感受到古蹟建築的魅力，充分彰顯文化資產的價值。





## 典雅與機能的凝鍊・聚現城市融合空間美學



### 建築小檔案



名稱 | 嘉義市市定古蹟菸酒公賣局嘉義分局  
所有人 | 嘉義市政府  
管理人 | 嘉義市立美術館、島語未來股份有限公司  
地址 | 嘉義市西區廣寧街 101 號  
開放時間 | 週二至週日 09:00 - 17:00

## 獲獎原因

### 新舊巧妙結合・呼應古今永續典範

原古蹟本體建築，委外經營藝文沙龍、藝文賣店及餐飲服務。為呼應並彰顯嘉義佔顯著地位的木材產業「木都」美稱，內部空間採用創新較輕量的新型木構材 CLT 工法，在建材運用與建築規畫概念上，街對環境保護與建築改造起示範效果。



### 詮釋城市文化脈絡・營造出古蹟新生命

本案為「古蹟活化 + 新舊共存再利用」的優良案例，並未因新建建物而損及舊建物文化資產價值，成功融入整體空間彰顯其特色。再利用方式呈現建物之歷史脈絡，新舊空間詮釋完善，空間氛圍營造成功，賦予古蹟新生命。





## 百年融合建築風格・延續傳承在地精神象



### 建築小檔案



名稱 | 臺南市市定古蹟後壁黃家古厝  
所有人 | 私有  
管理人 | 財團法人黃家古厝文化藝術基金會  
地址 | 臺南市後壁區後壁里 40 號  
開放時間 | 預約制參觀

## 獲獎原因

### 家族用心呵護・推己及人社區共學

臺南市後壁黃家古厝屬於少見的仍居住使用的私有文化資產，建築、古物及周邊庭園景觀植栽等由居住者用心管理維護，狀況良好，足堪模範。配合學校教學及社區互動開放參觀，疫情時採預約制參觀，每年固定中秋節在黃家古厝辦理音樂會，開放一般民眾參與。



### 獻身投入建築藝術研究・專書編撰教育傳承

除建築本身的文資價值外、基金會也對古厝歷史文化藝術價值多所著墨、其用心非常值得嘉許肯定。預定出版專書介紹黃家古厝歷史文化。將古厝的精美木雕圖片建檔，也將古厝內對聯詩詞的奧妙書法及來源意義作說明記錄，極具傳承教育功能。





## 打造港濱棧庫文史空間・兼顧管維永續活化



### 建築小檔案

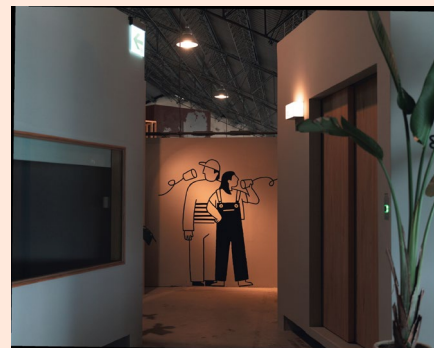


名稱 | 高雄市歷史建築棧二庫、棧二之一庫  
所有人 | 臺灣港務股份有限公司  
管理人 | 臺灣港務股份有限公司、高雄港區土地開發股份有限公司  
地址 | 高雄市鼓山區蓬萊路 17 號  
開放時間 | 週日至週四 10:00 - 21:00 / 週五至週六 10:00 - 22:00

## 獲獎原因

### 合宜屋中屋設計・呈現港埠歷史脈絡

本歷史建築發揮臨高雄港的景觀潛力，保存倉庫建築大空間特性，配合合宜的「屋中屋」設計，適度引入商業展售與餐飲，更創新嘗試提供旅宿服務。軟體方面，亦呈現港埠歷史脈絡展示與融入多樣化文化藝術活動，成為國內外遊客與高雄市民樂於造訪的地點。



### 空間活化、文資保存相得益彰・足作國企活化文資典範

管理維護方面，消防、空調、無障礙、水電等設備整合得當，日常檢修保養確實，相關計畫擬定、人員訓練與保險完整，經營收入與支出平衡，使空間活化及文資保存二者相得益彰，足可作為國營企業經營活化文化資產之典範。



# Point 1 注重文化資產彰顯與詮釋

## 文化類型館舍

以展覽功能為主，  
強化展覽主題，  
回應場域的歷史背景

- ▶ 臺灣新文化運動紀念館
- ▶ 臺灣鳳梨工場
- ▶ 太平買菸場
- ▶ 菸酒公賣局嘉義分局

非專業策展空間，  
但具地方文化館之身份/性質，  
規劃在地相關展覽或文化活動

- ▶ 大溪源古本舖
- ▶ 雲林記憶Cool
- ▶ 成美文化園
- ▶ 姜阿新洋樓

## 非文化類型館舍

回歸場域原先歷史用途，  
適度增加文化接著面

- ▶ 澎湖馬公支關
- ▶ 後壁黃家古厝

與場域原歷史用途無關，  
以產業文化推廣為主，  
並增加歷史資源串連

- ▶ 和合青田
- ▶ 棧二庫、棧二之一庫

藉由展覽或文化活動，增加與場域過去之歷史的連結，強化文化及文化資產意涵

## Point 2 完善導覽及志工培訓制度

### 導覽培訓

▶ 臺灣鳳梨工場

具有完整導覽培訓課程  
導覽人員皆須正式考核

▶ 成美文化園

基金會自行培訓  
園區專業導覽人員

### 志工參與

▶ 臺灣新文化運動紀念館

現已有志工機制，  
逐步強化展示推廣活動設計

▶ 太平買菸場

成立志工隊協助館舍導覽、  
環境清潔、並支援各項活動

透過專業導覽人員或志工團，進行知識教育培力，  
並以此將人力資源拓展，擴大接觸人群

# Point 3 積極投入資源運用與串連

## 資源經費充足者

具議題主導性，  
作為在地文化推廣**領頭羊**，  
串連相關場域

### ▶ 臺灣新文化運動紀念館

串連台北市大稻埕等  
新文化運動之場域，  
強化民主化歷程之議題推廣

### ▶ 成美文化園

投入專業研究團隊，  
舉辦相關研討會，  
積極推廣在地文化

## 經費較少、規模較小者

與在地單位合作，  
進行**橫向連結**

### ▶ 雲林記憶Cool

連結雲林四館文化資源，  
以「共好」為目標，  
不以自身利益為主導

積極爭取其他部會之相關資源  
以投入館舍營運

### ▶ 太平買菸場

區公所經費資源有限  
積極爭取農委會等計畫  
透入在地文史藝術推廣

盡己之力，積極跨點串連、深入社區，推廣在地文化或相關議題

## Point 4 凸顯場域中管理維護的細緻之處

### 大型館舍

建立分級保養維護制度，  
投入專業維護研究資源

▶ 成美文化園

規劃塗料測試，尋找永續修復與維護材料；  
建立園區分級作業，妥善安排管理維護人力

### 小型館舍

管理維護方式仔細對應  
館舍空間與建築特性

▶ 和合青田

在修舊如舊的環境下，  
細心對待歷史載體，  
日常維護清潔皆自細節開始

專注基礎管維事項，  
彰顯**樸實精神**

▶ 澎湖馬公支關

因無充沛修繕經費，  
處理建物核心問題，  
無過度修復

因應場域空間，深入分級、規劃管理維護事項，強調日常事項之餘的管維特殊性

## Point 5 衡量商業、公益、文化、永續性之平衡

- ▶ 歷年優良個案多為文化館舍，或是具有地方文化館性質之館舍，以商業營運為主的場域較少
  - ▶ 入圍單位 **延平郡王祠**：自營文創限定商品即可創造收益，並足以用於管理維護
  - ▶ 入圍單位 **孫立人將軍官邸、陽明山美軍俱樂部**：餐飲年營收上看一億，商業模式極為成功
- ▶ 得獎單位 雲林記憶庫
  - ▶ 委員評論「商品不譁眾取寵，以販售在地青年文創品、身心障礙團體產品....為主，甚為難得。.....有限人力下，自許社區圖書館與借問站，對入內訪客主動提供資訊，不以推銷商品為優先，令人感動。」
- ▶ 得獎單位 成美文化園
  - ▶ 委員評論「.....研發創意商品，對於未來的永續經營建立基本運作基礎。基金會每年都挹注營運管理資金，2018年起轉由自籌經費營利模式，園區自償率30%正逐步增加。」