

期末報告修正版審查意見及辦理情形

委員	項次	委員審查意見(綜合整理)	修正情形
楊諮詢委員 仁江	1	模擬圖與文獻原圖不同，p34~46 之圖面應放大。	謝謝指導，已依意見做修正，詳 P32~49 所示。
	2	後棟郵務大樓非歷史建築，但因為同一地號，面積須合併檢討。	謝謝指導，相關檢討詳 P146 所示。
	3	有關落成時期之初始樣貌、現況開口形式與郵局色系的視覺識別改變過程、未來再利用用途與此前歷史過程的呼應連結，這三者間的大幅改變過程，並無深入討論。目前擬定之修復提案與執行策略，缺乏對古蹟的真實性的探究與修建的歷史過程詮釋。	根據 1941 年台灣建築會誌第 14 輯第 2 號的資料，記載了原嘉義郵局外裝材為抓紋面磚，因後期外牆裝修為現代郵局代表色，而掩蓋原有牆體裝飾；窗戶形式則是原兩相鄰單扇長窗併為兩扇相連鋁窗，兩側轉角的單扇長窗則擴大換裝鋁窗。且中華郵政股份有限公司所屬，興建於日治時代並被指定屬歷史建築或古蹟者，皆以復原為日治時期之樣貌修復，並皆能成為當地之地標型景點；另外既有綠色磁磚亦有損壞情形，以現有材質貼除色差問題，外觀美感與日治時期樣貌實有極大差距。並且考慮到未來日治時期外觀對於遊客之吸引力有助提升，故建議未來修復採鈴置良一當年之設計，將長窗、抓紋面磚、弧形轉角最吸引人的特色呈現出來。
	4	頁 4，第二段「總督府技師」，仍未更正為「臺灣總督府技師」。	謝謝指導，已依意見做修正。
	5	頁 5，第一段第三行「即是在在」，應更正為「即是在」。	謝謝指導，已依意見做修正。
	6	頁 11，二、基地範圍應為「嘉義市元段六小段 87 地號西側部分」。所以三、基地面積是不是「約 5,246 平方公尺」應有基地面積計算、建築樓地板面積計算、建蔽率計算、容積率計算等基本資料。而建築物應就歷史建築「原嘉義郵局」與無文資身分的「郵務大樓」分開處理。前者准用古蹟修復與再利用辦法，後者應依建築法申請建築執照及使用執照。	謝謝指導，已依意見做修正，基地面積依據詳附錄一所示。
	7	頁 17，表 2-2 請在級別的「古蹟」部分註明為國定古蹟或市定古蹟。	謝謝指導，已依意見做修正，詳 P17 表 2-2 所示。
	8	頁 20，「聚集人潮，常造成其周邊道路壅塞」、頁 21，「車輛不易通行」，應列為後文所述之旅館再利用的劣勢考量，並加以因應或提出改善對策。	謝謝指導，已於後文 P125 提出相關因應對策。
	9	頁 23，「攤販聚集……，並且歷史建築正立面也因此被遮蔽，應該適度規畫調整」，請在修復與再利用提出規畫調整策略。	謝謝指導，已於 P127 補充相關規劃與調整策略。
	10	頁 37~42 所附圖面太小，請放大以利和頁 93~103 對照，因為頁 102 改變太大，已違反古蹟修復再利用真實性原則。	謝謝指導，已將相關附圖放大，詳 P32~49 所示。
	11	頁 43，結構現況應將樑柱平面繪出，以利與再利用後的加固對照，尤其是管道空間的留設與結構的關係（不是後文所提只有 4 吋管）	已加標示樑柱位置，詳 P51~53 所示。

	12	頁 48，第二行「100 年報告」，應更正為「民國 100 年所撰的報告」	已更正為「民國 100 年所撰的報告」，詳 P50 所示。
	13	頁 48，整體結構耐震評估應加入旅館再利用所增加隔間及管道間之檢討，且為本再利用之要項，不宜「另案辦理評估」。	再利用旅館所增加隔間應採輕質構材，所增加載重造成原構材強度不足處應採補強措施，採用工法有碳纖維包覆工法、鋼板包覆工法、增設翼牆工法等。
	14	頁 49、頁 65~67，引憲二教授之報告「故由台灣近代建築之外牆色彩大致就可以了解其興建或改建之年代」。本案既已改成綠色磁磚表達那一時期郵局色彩，為什麼要將全部牆面敲除，改用防水性差、又已經沒有生產的「假筋面磚」，花 1,458 萬元「復原外牆」創造假古蹟意象。(不宜作猜測性修復)	1.既有中華郵政股份有限公司所屬，興建於日治時代並被指定屬歷史建築或古蹟者，皆以復原為日治時期之樣貌修復，並皆能成為當地之地標型景點，如前述之北門郵局、南庄郵局等。 2.既有 10cm x10cm 磁磚亦有損壞情形，以現有材質貼除色差問題，外觀美感與日治時期樣貌實有極大差距。 3.經初步投資廠商訪談，咸認為修復為日治時期外觀對於遊客之吸引力將大幅提升，以既有外觀對於招商將缺乏競爭力。 相關內容補充至 P118
	15	楊諮詢委員仁江 本案如再利用規劃設計應提「原嘉義郵局」部分之因應計畫及無文資身分的「郵務大樓」之規劃設計，不可兩案合併納入文資檢討，前者申請使用許可，後者申請建照及使照，且無法用因應計畫排除相關法條。	謝謝指導，考慮本報告書須送往文化局審查，因此郵務大樓相關規畫在此先刪除處理，後續階段之規畫將補齊。
李諮詢委員乾朗	1	再利用規劃方案應與原圖套圖，並標示新增與拆除部位，以顯示構造改變的幅度，列表演討並判知其合理性。例如，有關現在的大窗與日治時期的雙長窗，在耐震能力上應有所差異，經過套圖工作，自能判知再利用時宜選擇何種修復方式。	已將規劃方案套圖，詳 P116~117 所示。
	2	取得文化局核發「使用許可函」，需要針對結構、消防、無障礙設施及面積等事項一一檢討，內容目前能待加強。	謝謝指導，已補充檢討內容至 4.4 因應計畫內。
	3	歷史建築之修復與再利用，有其他案例可供參考，本案立面之窗子改變較大，是否可以恢復日治時期原貌？大窗改為原貌二長窗？而且可用鋁窗。	根據 1941 年台灣建築會誌第 14 輯第 2 號的資料，記載了原嘉義郵局外裝材為抓紋面磚，因後期外牆裝修為現代郵局代表色，而掩蓋原有牆體裝飾；窗戶形式則是原兩相鄰單扇長窗併為兩扇相連鋁窗，兩側轉角的單扇長窗則擴大換裝鋁窗。且中華郵政股份有限公司所屬，興建於日治時代並被指定屬歷史建築或古蹟者，皆以復原為日治時期之樣貌修復，並皆能成為當地之地標型景點；另外既有綠色磁磚亦有損壞情形，以現有材質貼除色差問題，外觀美感與日治時期樣貌實有極大差距。並且考慮到未來日治時期外觀對於遊客之吸引力有助提升，故建議未來修復採鈴置良一當年之設計，將長窗、抓紋面磚、弧形轉角最吸引人的特色呈現出來。
	4	歷史建築再利用，為取得文化局的「建築使用許可」。對結構補強應有對應？已經 81 年的建物，結構可能不符抗震要求。無障礙系統亦可以因應計畫處理之。	舊有低矮結構體雖不符現有耐震規範要求，可利用不妨礙再利用需求之空間位置，作構材修復並增強結構體耐震能力以符合現行規範。

	5	本案為機關用地，50%建蔽率較為高度使用，也可依因應計畫處理，建議找別人案例參考撰寫。	謝謝指導，已補充檢討內容至 4.4 因應計畫內。
	6	P10 復原後外牆 Tile 色彩是否太重？外牆 tile 經費為 1200 多萬，應編試燒費用，由包商試燒 4-5 片來決定	謝謝指導，復原外牆之色彩，已依照原嘉義電信局呈現之當年原嘉義郵局為依據，更改 3D 模擬之呈現，詳 P119~P120 所示。試燒費用已補充至 P128
陳文資委員嘉基	1	預算表須清楚描述修復工項「包含之內容」及「不包含之內容」，尤其大項目應加以說明，中華郵政方能確知後續尚有哪些代辦工作與評估預算。	外牆修復預算已更正至 P128，內裝已更正至 P134。
	2	因應計畫應檢討同 1 筆地號之法規現況。	已檢討相關法規之現況，詳章節 4.4 所示。
	3	進行結構評估之結構技師，宜為有古蹟再利用經驗者為妥。	謝謝指導，本案技師於此類型建築具相關經驗。
	4	封面之年度有誤	已更正封面年度。
	5	P20 第 2.3 行”遺址”一詞，文資法有明確定義，用語宜再斟酌，第 4 行”4,500 公尺”寫法有誤	謝謝指導，已更正於 P20 內。
	6	P31，相片 3 之”面磚”應為”馬賽克”。	謝謝指導，考慮本報告書須送往文化局審查，因此郵務大樓相關規畫在此先刪除處理，後續階段之規畫將更正補齊。
	7	P12 表 2-2，嘉義市有形文化資產之級別欄的”古蹟”，宜區分成”國定古蹟”與”市定古蹟”。	謝謝指導，已更正於 P17 內。
	8	P20 第 8 行，夜市分為三個區域，宜有補助說明圖(可利用圖 2-15 補充)	謝謝指導，已補充於 P20-21 內。
	9	P33 第 1 行與表 2-6”自然環境與人為環境”宜改為”自然因素與人為因素”；表 2-6”致災因子分類”配合正文內容，建議改為”不同構造部位劣化原因”。	謝謝指導，已更正於 P31 內。
	10	P34 至 P42，除了日治時期原設計圖與目前現況圖呈現外，須比較平面、立面與剖面主要改變與前後差異的概略說明文字補充。	謝謝指導，已補充相關說明，詳 P32~49 所示。
	11	P44，須補充結構安全評估的結果與建議，方能檢討結構補強方案的適宜性(例如樓板採用碳纖維補強的恰當性)	對原結構有混凝土剝落現象之樑柱版構件，建議採用碳纖維包覆工法，可防止其再裂化，以可增強構材剪力耐震強度。
	12	P47 表 2-10，入口大廳兩層樓高圓柱應是”主要層級”	謝謝指導，已列入主要層級。
	13	P55”4.衛生設備”，依內容宜改為”排水設備”	謝謝指導，已更正為排水設備，詳 P73 所示。
	14	P57，針對原嘉義郵局之相關法規，須補充「文資法第 24 條」，有關古蹟、歷史建築修復之規定與原則。	謝謝指導，以補充文資法第 24 條於 P78 內。
陳文資委員嘉基	15	P61，有關”堀込憲二”教授論述，宜註明來源。	謝謝指導，已註明相關來源。
	16	P61~62 經查”臺灣建築會誌第 12 輯”，嘉義郵局公視概要之文獻紀錄是採用スクラッチ二丁掛，即是英文 scratch tile 亦是中文之”抓紋面磚”，故調查研究報告(2011)所稱之”筋面磚”(類似 13 溝~21 溝面磚)，須修正。	已修正為抓紋面磚，詳 P59~62 所示。
	17	P64，預算表宜有”修復工項”說明，並與 P81 預算表區分其差異性。	外牆修復預算已修正至 P128，內裝已更正至 P134。

	18	P65「3.2 建築材料之可逆性」目前報告內容與本計畫標的無關，重要是再利用設計所採用工法、材料，須考慮可逆性的問題（例如旅館不經營拆除隔間時，不會損傷古蹟本體）	謝謝指導，已將本內容刪除。
	19	P46 門廊部位敲除現有磁磚，恢復原有形貌與入口意象，並重現大廳挑高特色（含鑄石腰、柱墩...），方能符合歷史建築修復意涵。	已補充於 P122 修復準則內容中。
	20	P49 圖 2-48 右下角”加工壁殘跡”，建議部分去漆恢復原樣。	已補充於 P122 修復準則內容中。
	21	P52 原局長辦公室之”木摺漆喰塗天花”，應屬於主要等級，盡可能保留原貌。	已補充於 P122 修復準則內容中。
	22	考慮公部門之修復只負責外觀，而經營團隊負責內部再利用與裝修工程，其界面的權責區分是高難度整合，如補強工程、消防設備(含因應計畫)、又須配合再利用使用機能規劃，固有三個思考方向： A.方向一：盡早徵選經營團隊，花修復設計階段，既納入再利用空間機能及法規要求設備（個別經費分擔再議） B.方向二：公部門只負責第一階段之入口門廳、挑高大廳、正面及主要層級修復工項；第二階段由經營團隊負責（含再利用與因應計畫） C.方向三：公部門依古蹟歷史建築修復原則，進行較度再利用修復設計與完成因應計畫（以輕食、展示文創...為主）；而郵務大樓與戶外庭園則由團隊負責設計。	本計畫於之前會議中已討論由中華郵政負責外牆、入口門廳、挑高大廳等修復工項；內裝則由經營團隊負責。
王文資委員貞富	1	結構評估不是只在評估現況的耐震能力，應包含藉由對整體性能的了解，界定出可容許之工程作為與限度，才有辦法進一步提出再利用的原則。	結構安全是再利用的基本要求之一，除了損壞構材需作修復，對原構材亦應減少破壞並增加結構耐震元件，採可透空之鋼斜撐構架是理想的方案之一。詳 p115 所示。
	2	本案修復後之再利用方案宜先確立，確立過程中有關再利用適宜性分析應再考量歷史建築本身文化資產與相關條件特性，為目前此部分之內容較少觸及，缺少彰顯歷史建築價值之核心議題。	遵照辦理，已補充至 4.4 因應計畫內。
	3	再利用方案大致確立後，因應計畫除檢討現行法規要求的土地、消防、結構、無障礙外，有關歷史建築文化資產價值維護也應有一些因應方式。	遵照辦理，已補充至 4.4 因應計畫內。
	4	本案未來使用，究竟是要朝請領使用執照，或是使用許可，請再確認清楚。	原嘉義郵局朝請領使用許可之方向。
	5	若內部規劃與整體修復脫鉤的話，本次之規畫宜訂定出內部規劃與使用原則。	已補充於 P122 修復準則內容中。
	6	各構建部位之修復原則與方式也應提出。	已補充於 P115~122 修復準則內容中。
營運管理科	1	本案並無進行「初步招商」工作，相關內容請修改為「訪商」。	已修正初步招商為訪商，詳 P118。
綜合討	1	增築之電梯不宜採用 RC 剪力構造，如結構上需要有剪力構造，應以鋼骨剪力系統安裝玻璃帷幕外牆設計，使其與歷史建築本體有適當的建築語	增築電梯之外圍牆構架作為整體結構耐震元件之一，採鋼構架斜撐二元系統並搭配玻璃帷幕設計，可達結構減重並增加強度之效果。

論		彙轉換。	
其他建議	1	盡快確認有意進駐之經營廠商，以該廠商之需求提出再利用及因應計畫申請使用許可。	遵照辦理
	2	建築師所提之再利用用途(旅宿及餐飲)，其因應計畫未來送文資審查將遭遇適法性（土地使用、結構、消防等）挑戰，可預期會經歷漫長審查程序，不利於機關取得階段性成果。建議本案以辦理局部外觀修復及輕度利用來提送修復再利用計畫，先取得「使用許可函」，更進一步的修復工作及高強度的再利用計畫，則待進駐廠商確定需求後，再投入資源辦理。	遵照辦理

期末報告審查意見及辦理情形

委員	項次	委員審查意見(綜合整理)	修正情形
楊諮詢委員仁江	1	再利用方案對於都市計畫法令之因應檢討過於簡略，請補充並評估變更使用分區之時程，供郵政公司決策參考。	經電詢嘉義市政府都發局，原嘉義郵局再利用規劃若機關同意，可免辦理土地使用變更，僅辦理建築使用執照即可；都市通盤檢討為五年辦理一次，近期通盤檢討為 104 年，故下次通盤檢討應為 109 年。
	2	業主提出希望屋頂也能開發利用的想法(如露天咖啡座、戶外餐飲等)，其可行性與效益應列為報告書檢討評估內容。	遵照辦理，已補充於 p75。
	3	頁 1，「總督府技師」請修正為「臺灣總督府技師」	遵照辦理，已更正詳 p1 所示。
	4	頁 4，歷史建築名稱為「原嘉義郵局」，但報告第 4 頁以後出現許多不同名稱，如：文化路嘉義郵便局、嘉義文化路郵局、文化路嘉義郵局、文化路郵局、嘉義郵局等，請檢視整本報告，統一用「原嘉義郵局」，以方便閱讀。	遵照辦理，除歷史脈絡解釋，其他已全數統一為「原嘉義郵局」
	5	頁 11，基地範圍為嘉義市元段六小段 87 地號，基地面積約 5,246 平方公尺。但頁 36、頁 88~89、卻寫作「建築坐落土地為嘉義市元段六小段 65-16、65-17、65-23、79-3、87、97-6、112、125、127 地號，總計約 10226 平方公尺。」前後不一致。	謝謝指導，已依意見做修正。
	6	很多文資法令都已更新，但報告仍用舊版，請務必更正。如：頁 36「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」(170727)、頁 38「古蹟管理維護法」(170727)、「古蹟及歷史建築重大災害應變處理辦法」以改為「古蹟歷史建築紀念建築及聚落建築群重大災害應變處理辦法」(170727)。另外「古蹟歷史建築紀念建築及聚落建築群修復或再利用採購辦法」(170727)也要引用。	謝謝指導，相關法令已更新，並新增古蹟歷史建築紀念建築及聚落建築群修復或再利用採購辦法，詳 p39 所示。
	7	本案核心問題為「機關用地」在行政區以供政府機關使用為主，在沒有變更使用之前，現有的再利用規劃似不可行，因此要先擬定因應計畫及因應對策加以檢討，經變更使用後始得為之。	經電詢嘉義市政府都發局，原嘉義郵局再利用規劃若原機關同意，可免辦理土地使用變更，僅辦理建築使用執照即可。
	8	頁 15 已指出嘉義市至少已有旅館 62 處，以「原嘉義郵局」的周遭環境，要創造出比這些飯店更吸引人，顯然沒有做為特殊風格的引入條件(旅館服務部是指滿足住宿的要求，還需要相當大的服務設施以及令人讚嘆的創意空間)；更不用說會有比其他地方更具開發文創特色的潛力。	頁 15 雖羅列嘉義市區 62 處旅館，但嘉義市旅館多缺乏特色及創意，p.62 亦指出，具有特色旅館假日仍然一房難求，因此創造出具自我風格的旅館未來方具可行性。本案經初步訪談，數家文創旅店經營者對本基地均表達濃厚興趣，故未來之營運仍大有可為。
李諮詢委	9	如果以上的再利用都能如願，那麼頁 42 的工程預算就不是這樣的編法，管理維護計畫也必須從自營與委外去著墨，本報告在這一部份顯然還有很大的討論空間。	謝謝指導，未來類似建築空間中華郵政股份有限公司均朝向委外經營，故自辦部分僅略描述，相關後續規畫仍以民間廠商為經營主體，管理維護計畫請詳 P112-120。
	1	前次審查意見需再詳細回應。	
	2	請了解該區近期有無都市計畫通盤檢討？納入報告書供參。	謝謝指導，經查嘉義市區都市計畫於 104 年進行通盤檢討，本基地並未涵蓋在內。

員 乾 朗	3	旅宿所需之各項設備管路系統，尤其給排水系統，內部之水平與垂直規劃、對外與都市系統之連接規劃，應有明確的規劃並以圖面表達。	謝謝指導，相關設備管路系統規劃詳 P99 所示。
	4	空調機房之噪音對策為何？設備空間須規劃出來。	謝謝指導，空調機房規劃於二樓樓梯處，詳 p95 所示。
	5	本建物地點很好，作為文創及旅館餐飲業應有良好條件，一般再利用，如果機能改變很多，則設備方面應大幅調整：機關用地未來變更之可行性分析？可能要經由嘉義市都市計畫通盤檢討變更之？	經電詢嘉義市政府都發局，原嘉義郵局再利用規劃若機關同意，可免辦理土地使用變更，僅辦理建築使用執照即可。
	6	設備系統－特別是旅館需多的房間與衛浴設備空調系統？如採中央空調系統，管線、機房……位置未定？設備管線之分布？樓板或樑被穿過可能不宜！	謝謝指導，污排水管線規劃詳 p99，空調採中央空調風管系統，並施天花板做包覆隱藏。
	7	新的設備或新隔間牆是否具可逆性？將來可恢復舊貌。	對於未來新設備與隔間牆施作上，建議採可逆性材料與工法，降低對歷史建築的影響，詳 P100 說明。
	8	外牆之原始形貌，材料之研究是否完整？面磚是否新補？面磚如新燒，要有詳細規格（北門郵局即用新燒之 tile）	謝謝指導，外牆原始形貌據臺灣建築會誌、嘉義電信局調查研究報告書、原嘉義郵局調查研究報告書等之考證為 230mm x 60mm 筋面磚，現況則為 100mm x 100mm 綠色磁磚，考慮面磚材料已無出產之情況下，建議採用近 230mm x 60mm 抓紋面磁質材料來尊重原貌。
	9	整體規劃方面，郵局之逃生是否不明確？「光彩街」進入太窄	原光彩街進入嘉義郵局之寬度甚小，中華郵政已將原嘉義郵局與郵務大樓之連接處打通，目前使用性已較之前改善甚多。
	10	方案二有增建情形，其外觀如何配合歷史建築？	方案二增建部分，電梯空間採輕量體「植入」，其他則仿原嘉義郵局設計，使其和諧共存，並採用厚度 20 公分剪力牆強化耐震能力，詳 P98 所示。
陳 文 資 委 員 嘉 基	11	「歷史建築」之整修，其設計監造費應只包括歷史建築本身之修復，不宜將未來之再利用之標的或非屬歷建的部分列入計算。	財務分析有關初期投入經費，係針對營運廠商所投入之經費，數值僅為概估，設計監造費用亦為經營者自行委託辦理，本表僅係建議參考數值，以做為財務分析之假設。
	1	應有專章表述各項構件之文資價值等級(詳審查意見表一.3)，並找出核心價值。有完整的等級描述，設計與施工才會有所依據。	謝謝指導，補充於第 2.3 章節。
	2	旅宿空間會涉及較多之設備管線穿越原構造物。日治時期有些建築物雖有 RC 樑柱板等構造，然而其主要耐震結構卻是加強磚承重結構系統。需先釐清結構系統，才有辦法判斷穿越點與補強方式是否合宜。	本案 2 樓雖規劃為旅宿空間，然房間並不多，且 2~3 個房間共用一 4 英吋污水管，對於樓板之影響已極小，且也僅有 4 處穿越點，對結構不致造成影響，請詳 P95 說明。
	3	嘉義郵局修復再利用規劃前，需先確定下列事項： 建築物具有文資價值的構造、材料等部位與特色。郵務歷史性使用機能的痕跡與證物地方居民記憶連結的空建意象，而空間改造可行性與設計手法按上述三項，可再分成三種保存層級：A. 主要等級（修復而不變動）、B 中間等級（容許部分變動）、C 次要等級（容許高程度變動）；而目前報告對於以上內容之論述較少且未具體與完整，特別是加強磚造構造體已歷經近 80 年使	已將各個空間與構建分類成三種保存層級，詳第 2.3 章節所示。另外本計畫再利用之規劃，因更動部分隔間牆，對整體耐震性能會產生影響，又因原有建築物本身有多處地坪裂縫，因此應採取最小破壞性之補強；2 樓樓板及梁可採碳纖維網包覆補強；部分柱可採鋼板補強，但若留存日治時期文字記號之柱體，則以不予更動為原則。

		用，部分構材已劣化，未來需有詳細的安全評估與結構補強並配合未來隔間。（調研階段只執行概略簡易評估）	
	4	P3 第七點”……剝除後可看到柱體留有日據時期印記”，宜有照片說明與研判，此發現即是再利用設計時，屬於”主要等級”需完全保留。	謝謝指導，已在後續補充照片說明，並列為主要等級。
	5	本報告書需補充原鈴置良一設計圖（調研是否有此資料）與現況比較的圖面（平、立、剖面等），方可聊解已被更改的部位與原貌的研判。	謝謝指導，已補充原鈴置良一設計圖與現況圖。
	6	P36 本案相關重要法令，遺漏了「古蹟修復再利用辦法」	謝謝指導，已依意見增加古蹟修復再利用辦法，詳 p39 所示。
	7	P40 原外牆面磚，依第 2 行是”抓紋二丁掛”，而圖 3-2 相片是”溝紋面磚”，何者正確？	根據原嘉義電信局與日治時期常用面磚相關資料分析，原嘉義郵局面磚屬「筋面磚」也就是溝紋面磚之一種，詳 P41 所示。
	8	P41 台北北門郵局正面入口因道路擴寬部分已改成”搗擺磨石磚”並非完全是溝面磚，圖 3-3 右邊即是磨石磚。	謝謝指導，已依意見做修正。
	9	P48 嘉義舊監（獄政博物館）是國定古蹟非市定古蹟；52，有關古蹟分類 86 年已取消二、三級古蹟之稱謂，需修正。	謝謝指導，已依意見做修正。
	10	需補充「郵務大樓」初步的構造調查與結構安全評估。	謝謝指導，郵務大樓因不屬再利用範圍，不屬合約應辦內容。郵務大樓一樓未來持續作為郵務使用，已由中華郵政股份有限公司自行辦理規劃設計。
	11	P64 文述之”只修外觀，而內部修復不在範圍內”只是一個大原則，需說明內部哪些部位是需要被保留，若無清楚交待，未來營運廠商可能不支而破壞。	謝謝指導，將在文資價值部分釐清需保留之原則。
	12	P67~70 不同使用方案評估，需再具體比較，如 S W O T 分析。	謝謝指導，已補充，詳 P86 所示。
	13	P88~91 因應計畫內容，主要評估再利用後，與現行法規不符合項目與因應對策，例如消防設備、緊急通道淨寬、無障礙設施、廁所．．等事項方是重點。	謝謝指導，因應對策已補充至 p121-126 所示。
	14	註明資料相片的出處，及全文的參考文獻。	謝謝指導，已將資料相片與參考文獻註明出處。
王文資委員貞富	1	文資價值等級需要釐清，無法釐清差異，規劃就會受限。	已將各個空間與構建分類成三種保存層級，詳第 2.3 章節所示。
	2	結構安全判斷進補充傾斜度觀測，顯不足夠。此為日治時期建築，如依當時日本本土耐震設計所採用的加速度 0.1g 來評估地震力，已與臺灣經過幾次大地震修正採用 0.2~0.3g 的耐震評估有很大的差距。目前沒有明顯的傾斜度並不代表安全，請再深入瞭解本建築耐震能力。	本案已委請結構技師初步勘檢結構狀況，研判尚屬安全，且嘉義市歷經多次大地震，本建築物主要樑柱均保持良好，無明顯裂縫。以耐震性能評估，七十餘年前耐震法規與今日無法相比擬，若要詳細評估耐震能力，仍應檢視所有結構資料並以測推方式檢核 X 向與 Y 向之耐震能力，建議仍應另案辦理耐震詳細評估。
	3	調研成果與目前現況差異以圖、照片做比對。	謝謝指導，已增補部分照片於各章節內容。
	4	各空間、部位構建之文化資產價宜進行分類、分級。	已將各個空間與構建分類成三種保存層級，詳第 2.3 章節所示。
	5	建築物先天基因（材料、構造、結構、設備）缺陷，後天環境（自然環境、人為環境）致災因子	謝謝指導，已依意見做修正。

		宜釐清	
	6	P35 之耐震安全評估方式不適合本案，不但沒有客觀材料分析，耐震安全評估，故看不到其耐震安全性能，及建築物弱點在哪些位置，因此後續修復再利用時將無所參考，如哪些構件可拆除、管線與穿孔，或哪些地方要做補強？	原有建築物本身有多處地坪裂縫，因此應採取最小破壞性之補強；樓板之部分已破纖維網包覆補強；至於隔間牆之影響，請詳 P.48 說明。
	7	基地及周遭土地使用方式檢討後，如對於道路狹小攤販聚集之現況宜有因應之道。	攤販聚集為多年所衍生問題，文化路觀光夜市有管理委員會，應藉由公部門與之協商，將周邊非法占用處淨空以利後續利用。
	8	修復計畫、因應計畫、管理維護計畫都需有明確對象，而這些對象之差異（文化之產價值、耐震安全、消防安全...）似乎並未被釐清，因此目前之做法不是很合理。	謝謝指導，已補充至 p112-126 所示。
	9	再利用方案，擬定前宜做適宜性分析，惟目前做法多著重於商業、創意方面，而忽略了歷史建築本身文化資產價值，承載性能之考量。	文化資產價值已依各個空間與構建，分類成三種保存層級，詳第 2.3 章節所示。
顧 科 長 美 玲	1	再利用方向確立後，才有辦法做因應計畫。雖然目前未完全確定再利用之使用方式，因應計畫與管理維護仍需原則性交待。	謝謝指導，已依意見做修正。
施 經 理 天 寶	1	招商經營，穩定性是資產營運的重點，雖然葉宿文旅、承億文旅等均有意願進駐，然依報告所示，進駐之旅宿業需投資八仟餘萬元之內部修復與裝修工程費用，投資這麼多錢是否有效益評估？	謝謝指導，財務評估顯示本案財務方面具可行性，且初步訪談結果亦有數家經營者表達極大參與意願。
	2	委員提到旅宿房間之設備工程尤其是排汙管路，如採穿版設置，對歷史建築衝擊極大，個人不贊成這種破壞性的再利用方式。是否再提出其他的使用方式，如由王品集團營運之複合式餐影？亦可考慮劃設一區域，將文化路夜市攤商引入基地內，讓攤商和進駐經營業者能夠共存共榮，也可降低承租方式之租金成本。相信融入文化路夜市的在地特色，能符合市府的期待。	謝謝指導，詳細污水管規畫如 P95 所示。另即便規劃為餐飲，亦有許多排水管產生，仍有穿越樓板之需求。
	3	如楊委員言，本建築挑高之門廳是一重要賣點。另二樓原會計室和政風室各有一根柱內留有文字，如果是日據時代留下的現場施工紀錄，亦是另一賣點，這有待考證。	謝謝指導，二樓會計與政風室柱體留存有施工紀錄文字，針對此部分在文資價值釐清方面已列入主要層級。
	4	委員提到這棟建築主要結構系統是加強磚造或鋼筋混凝土樑柱構造，需確實釐清。雖然目視柱子粗大，但此處為公眾使用空間，結構攸關公共安全，1937 至 2017 已 80 年，耐震能力必須慎重檢討。	謝謝指導，計畫基地部分柱子視需要採鋼板補強。
綜 合 討 論	1	設備管線如規畫以穿版方式設計，並不妥當且貫穿樓板於一樓頂版所露出的管線，再以設計新天花板遮擋，亦遮掩了歷史建築原有的裝飾線腳美感，甚為可惜。請建築師提具其他的管線解決方案，避免再利用方式減損了現有的文資價值。	謝謝指導，本計畫建議汙水排水下至一樓天花板後排往中庭方向，並沿著外牆下接至汙水處理設備，污水管以格柵美化，並考慮與線腳色系搭配，保持外觀的美感。
	2	外牆面磚為何？再確認係應為「抓紋二丁掛」、「溝紋面磚」或是「植紋面磚」。	根據原嘉義電信局與日治時期常用面磚相關資料分析，原嘉義郵局面磚屬「抓紋面磚」也就是溝紋面磚之一種，詳 P41 所示。

期中報告修訂版審查意見及辦理情形

	項次	委員審查意見(綜合整理)	修正情形
嘉義郵局意見	1	歷史建築修復內容應提送本市文化局審查，可行性研究報告書可先提送本局預審。	遵照辦理。
	2	報告引用本市文化局於 100 年所完成之調查研究內容，歷經幾年的天災地變，應留意所引用的研究結果與目前建築現況的差距。	敬謝指導，結構部分經現勘結果，補充近期結構評估數值，請詳 P.35。
	3	規劃時可以考慮將無障礙電梯、管道及廁所等擴充需求，附加至歷史建築外部，使再利用滿足現在需求時，能降低對歷史建築的破壞。	敬謝指導，經評估可於建築物東側以增建方式擴充空間增設電梯以符所需，詳 P.68 所示。
綜合討論	1	對歷史建築會產生損害的植栽請標示，以便於納入接續之外觀修復設計技術服務標中，提出明確的需求。	敬謝指導，已補充植栽分布於 P.23。
	2	本案交通規畫的癡結點並非人行出入口動線，而是來客集散的交通問題，請補充交通問題解決方案。	本案主入口位於夜間徒步區範圍內，次入口車輛尚可通行，動線規劃補充於 P.71。
	3	光彩街側一樓出入口及通往中庭出入口，為保持未來再利用時之動線彈性，此處開口暫不修復，留待營運商進駐時再依需求決定是否保留出入口或修復。	敬謝指導，規劃設計建議將保留出入口。
	4	屋頂防水與門窗新做已改列於外觀修復工程 (p.41)，則應於內部修復工程 (p.77) 刪除。	由於本計畫周邊環境為夜市，所以在窗戶部分建議施作雙層窗戶；門扇部分也區分為外部門與及內部門更新，因此在內外部修復工程預算皆有列出門窗項目。
	5	對於報告書所描述的破壞情況 (p.27、p.33)，補強工程費是否合理請再確認 (p.41)。	敬謝指導，補強工程費已進行更正，詳 p.42 所示。
	6	停車棚拆除費用與大廳挑空附加天花板拆除費用，無反應於預算表，請再確認。(p.41)	敬謝指導，停車棚拆除費用與大廳挑空附加天花板拆除費用已加入預算表，詳 p.42 所示。
	7	財務試算模型過於樂觀，定價及住房率以能接近實況的假設基礎來推斷評估，較趨近實況的財務分析，越能提供可靠的規劃判斷。	敬謝指導，財務部分將基本假設數值調降，以避免過於樂觀之估計，詳 p.75-82。

期中報告審查意見

委員	項次	委員審查意見(綜合整理)	修正情形
楊委員仁江	1	本規劃除應完成郵局需求外，仍應符合〈古蹟修復及再利用辦法〉第四條規畫設計所規定應完成之九大事項。	規劃設計部分會在再利用可行性研究內容確立後，進行規劃。
	2	頁 4 表 1-1 原嘉義郵局現況一覽表建議按文資局公告之原嘉義郵局文化資產列表全列，包括文號、坐落地號等重要內容（有錯別字要修正）。	遵照辦理，已補充內容，詳頁 4 所示。
	3	頁 6-10、12-14、16、20 中各圖應將原嘉義郵局之位置標示出來，以便了解該基地與各圖間的位置關係。	遵照辦理，已標示原嘉義郵局位置，詳頁 6-10、12-14、16、20 所示。
	4	頁 11 地籍圖應將地籍分割線繪出，以利未來再利用的地籍分割。	遵照辦理，已繪製地籍分割線，詳頁 11 所示。
	5	頁 14 本案再利用與修復如何考慮與周邊學校合作，建立相關學習課程？又本案與嘉義市 62 間旅館、40 筆嘉義市文化資產之相關性為何？	已補充相關內容說明，詳頁 14 所示。
	6	頁 23 植栽的分布與種類對基地及再利用的關係為何？	根系植栽（如榕樹）已造成原嘉義郵局破損，在規劃上應將其移植，詳頁 23 所示。
	7	頁 24-29 建築物現況及損壞調查過於簡略，應包含空間屬性、結構安全、水電消防空調等事項。	遵照辦理，將引用原嘉義郵局修復計畫調查研究報告書相關內容補充，詳 2.2.3、2.2.4 章節所示。
	8	未說明原嘉義郵局的文化價值所在及引用相關法令的最新版本公告年月。 頁 33 對表面裝修材的探討應再深入。	遵照辦理，已將文化價值所在補充說明之，並將引用相關法令部分，列出最新版本公告年月，詳頁 4 所示。
	9	國外再利用案例對本案的啟示與幫助為何？	已補充相關內容，詳頁 55 所示。
	10	本案建議的再利用可行性分析，如空間的容受性、結構的合宜性、水電消防的複雜性、不同客源的動線分析等應加考慮。	遵照辦理，已增加空間容受性說明，詳頁 64-65 所示。
	11	因應計畫相關內容、圖面相關內容及其他再利用及環境間的關係也應加以分析。	已增加因應計畫相關內容，詳頁 84-87 所示。
	12	未來經營方向，至少提出郵局自營與委外經營兩種型態。	由於中華郵政在政策上未來此類建築物，囿於人力管理等因素，均希望朝向委外辦理方式，故本次尚無未針對自營方向規劃，倘政策上有變更，將於期末報告增補。
	13	本案最大困擾再交通，動線須規劃出來。	遵照辦理，已補充相關內容，詳頁 66 所示。
	14	歷史建築的外觀並非全然不可更動的復舊，應該可以配合再利用需求進行不同程度的改造與創意發揮，重要的是經過詳細探討後，能提出何者是重要文資價值所在不可改變，而何者可適度修改。	原嘉義郵局當年外牆為防空敵襲，而採用褐色當外牆顏色，因此在外牆修復上顏色會朝此方向規劃；外觀造型為鈴木良一設計於 1930 年代的流線造型現代主義，由於後期使用需求已更動部分原有外觀設計，本計畫認為可保留現有形式，並適度的增加些早期的元素，使視覺較為豐富。詳頁 38-40 所示。
	15	再利用構想，觸角可更多元化。例如：引入夜市攤商、跳蚤市場、結合教育機構等。本案最大的困擾是夜市帶來的衝擊，而解決夜市困擾進而改善都市問題，也可能是本案重要的社會責任，當	本部分涉及之議題較廣，將於後續與中華郵政公司會商後提出具體做法。

		然，如此陳議較高，難度也大。	
	16	基地與周邊環境、都市脈絡關係應該表達出來。	遵照辦理，章節 2.2.2 有相關與周邊環境之內容，另也已補充都市脈絡，詳頁 8、9 所示。
	17	要提設備管線構想，管線解決方案與室內裝修是具關連性的問題。	遵照辦理，設備管線構想會在後期規劃設計部分提出。
	18	規劃方案無旅宿餐飲的後勤空間與管道空間，此二空間佔體不少，也關係著服務動線模式，亦牽涉到歷史建築擴增需求的合理評估，規劃案應適切表達此內容。	遵照辦理，已另外規劃後勤與管道空間，詳頁 66 所示。
	19	本案結構狀況為何？須提出說明。	相關資訊內容在原嘉義郵局修復計畫調查研究報告書已有詳盡調查。
	20	本案預招商方式，或許可參考陽明山美軍宿舍的方式，讓不同的開發者提案可經營何種內容，業主再擇一最適合者，如此可避免業主困在構思經營內容與是否有合意的承租者。提案的潛在承租者，其財務與市場評估會較接近能營運的實況。	若請潛在承租者提案財務與市場評估，在本案時程上有其困難。
	21	本案郵局有何特色？例如：郵務大樓仍存有的郵件分檢與輸送設備，再利用與大眾的互動構想，就能彰顯出舊郵政轉變的特色。本案可深入發掘郵局特色，或許能找出有價值的再利用構想。	郵務大樓之分檢機目前已廢棄不用，由於該設備量體大，故若要呈現需較大空間，其甚具特色與教育展示價值，但保存對於郵務大樓之空間利用性將造成很大改變(如規劃住宿會館可能會造成困難等)，本部分建議與中華郵政會商後於期末報告說明。
李委員乾朗	1	原嘉義郵局為鈴置良一之作品，他的作品並不多，但有共同特色，即 1930 年代的流線造型現代主義；外牆常做弧線及圓面，對這座嘉義郵局，其建築結構應做檢討，包括水泥中性化問題，或鋼筋情況、漏水與否、管線分佈、水電系統等項目，要做調查才能進一步再利用。	遵照辦理，將引用原嘉義郵局修復計畫調查研究報告書內容進一步再利用規劃，詳 2.2.3、2.2.4 章節所示。
	2	如再利用為餐廳、咖啡茶藝館，應注意用火問題如再利用為 HOTEL，則水電、w.c 等設備大幅增加，作為公共商業用途有許多法規要考慮，同時也有部分要符合無障礙空間之需求。	遵照辦理，將以因應計畫排除相關建築法規，詳頁 84-87 所示。
	3	期末報告時請加強上述所建議的項目包括： 1.結構補強 2.水電空調設備 3.新的隔間及材料 4.防災設計 如有無法配合則可用「因應計畫」排除建築相關法規。	遵照辦理，後續期末報告內文將補充相關說明。
嘉義郵局意見	1	外牆修復工程，請包括現在遮擋原大廳挑空的附加天花板一併拆除。	遵照辦理，將會列入外牆修復工程，詳頁 41 所示。
資產營運處意	1	外牆修復工程應包括門窗及屋頂防水。(p.36、71)	遵照辦理，已將門窗及屋頂防水列入外牆修復工程項目，詳頁 41、77 所示。另外本計畫周邊環境為夜市，所以在窗戶部分建議施作雙層窗戶。
	2	補強工程費用是否合理，請再確認。(p.36)	遵照辦理，已重新確認補強工程費，並更正內容，詳頁 41 所示。

見	3	外牆修復是否須包含圍牆工程與戶外環境?請釐清該需求,如有整合於外牆修復工程有益於再利用規畫安排,請述明理由。(p.36)	圍牆與戶外環境,應於外牆修復時一併納入為宜,如此方能塑造外觀的和諧性。惟空間利用安排如是否塑造步行棧道,或是設置戶外咖啡座椅等,可交由營運廠商自行安排較具彈性。
	4	遮擋住歷史建築的停車棚於外牆修復時一併拆除。	遵照辦理,將依委員意見修正內容,詳頁 39 所示。
	5	設計監造費及工程管理費欄位有負數值,請確認。(p.36)	遵照辦理,已重新確認欄位,並更正內容,詳頁 41 所示。
	6	建築師設計監造費用,請依據公共工程委員會最新頒訂的比例核算。	遵照辦理,已遵照最新 106 年度頒訂的比例核算,詳頁 41 所示。
	7	請釐清表 3-6 總出租客房數與客房住用數值。(p.43)	該表為屢次統計的數量,客房住用率計算是指總客房住用數(已出租)除以總出租客房數(可出租)再乘以百分率。
	8	財務試算式與假設模型有出入,請修正。(p.65)	遵照辦理,已修正,詳頁 71 所示。
綜合討論	1	活動及媒體文宣費用(p.36)刪除,屆時由嘉義郵局或公共關係處辦理。	遵照辦理,將依討論結果修正內容,詳頁 41 所示。
	2	招商進駐是否為旅宿業,研究案可再深入討論。	本案建議就潛在投資者進行訪談,以增加廣度,訪談目前持續進行中,將於期末報告增補內容。
	3	光彩街側一樓出入口及通往中庭出入口,為保持未來在利用時之動線彈性,此處開口暫不修復,留待營運商進駐時再依需求決定是否保留出入口或修復。	遵照辦理。

目 錄

表目錄.....	xv
圖目錄.....	xvii
第一章 緒論.....	1
1.1 計畫緣起及目標	1
1.2 工作內容及流程	2
1.3 中華郵政股份有限公司對原嘉義郵局需求	3
1.4 歷史脈絡	4
第二章 基地現況調查與空間分析	6
2.1 嘉義市相關都市計畫	6
2.2 基地資料說明	11
2.3 構造、材料等部位與特色修復層級	62
2.4 歷史建築再利用規劃之相關法令分析	78
第三章 修復原則及再利用計畫	87
3.1 再利用方向探討	87
3.2 國內古蹟及歷史建築物再利用經營模式探討	94
3.3 郵局再利用案例	99
3.4 再利用計畫	106
3.5 原嘉義郵局建築物修復計畫	114
第四章 財務及管理維護計畫	129
4.1 財務評估	129
4.2 民間投入經費及回收期	133
4.3 管理維護計畫	135
4.4 因應計畫建議	144
參考文獻.....	160
附 錄.....	164
附錄一專案通盤檢討第三案土地權屬分布示意圖	165
附錄二 異常狀況處理紀錄表	166
附錄三 每週、月、季保養維修紀錄表	167
附錄四 每半年、每年及不定期保養維修紀錄表	168

表目錄

表 1-1 原嘉義郵局現況一覽表.....	4
表 2-1 嘉義市旅館一覽表.....	15
表 2-2 嘉義市文化資產.....	17
表 2-3 嘉義市自然景觀.....	18
表 2-4 文化展演設施.....	19
表 2-5 表演藝術與傳統民俗.....	19
表 2-6 不同構造部位劣化.....	31
表 2-7 中性化試驗結果.....	50
表 2-8 外牆文化價值層級.....	66
表 2-9 門廊文化價值層級.....	67
表 2-10 公眾溜文化價值層級.....	68
表 2-11 第二樓梯間文化價值層級.....	68
表 2-12 各辦公處室文化價值層級.....	69
表 2-13 門廳、接待室、門廊、電報傳送廳文化價值層級.....	69
表 2-14 廁所文化價值層級.....	69
表 2-15 票據股文化價值層級.....	70
表 2-16 會議室兼餐廳文化價值層級.....	71
表 2-17 二樓上空中庭文化價值層級.....	72
表 2-18 總務科會計辦公室、電信室、實驗室文化價值層級.....	72
表 2-19 郵票室、倉庫、官員休憩室文化價值層級.....	73
表 2-20 電信科值班室文化價值層級.....	73
表 2-21 走廊、廊廳文化價值層級.....	73
表 2-22 頂樓梯間文化價值層級.....	73
表 2-23 屋頂平臺文化價值層級.....	74
表 2-24 照明設備文化價值層級.....	74
表 2-25 電話設備文化價值層級.....	75
表 2-26 電鐘裝置文化價值層級.....	76
表 2-27 排水設備文化價值層級.....	76
表 2-28 消防設備文化價值層級.....	77
表 2-29 內部裝修限制.....	85
表 3-1 文化資產再利用導向.....	87
表 3-2 五大文化創意產業園區.....	90
表 3-3 嘉義文化創意產業園區文化創意內涵一覽表.....	90
表 3-4 嘉義旅館 12 月概況一覽表.....	92
表 3-5 嘉義旅館住宿率一覽表.....	92
表 3-6 國內文化資產委外經營案例.....	96
表 3-7 國外郵局再利用案例表.....	99
表 3-8 國內郵局再利用案例表.....	102

表 3-9 再利用方案建議表	107
表 3-10 餐飲、郵政走廊、藝廊空間 SWOT 分析	107
表 3-11 餐廳、住宿空間 SWOT 分析	107
表 3-12 樓地板用途與載重	108
表 3-13 外牆修復工程預算表	128
表 4-1 內裝初期投入經費一覽表	134
表 4-2 盈餘回饋金及廠商回收年限一覽表	135
表 4-3 日常管理維護分級執行頻率	137
表 4-4 災害防護組織及權責表	139
表 4.5 土地使用分區	146
表 4.6 元段六小段 87 地號面積檢討	146
表 4.6 歷史建築類型檢討	158
表 4.7 原嘉義郵局災害防護目標檢討	158

圖目錄

圖 1-1 基地範圍空照圖	1
圖 1-2 工作流程圖	2
圖 2-1 嘉義市現行都市計畫分布情形示意圖	6
圖 2-2 嘉義市土地使用分區示意圖	7
圖 2-3 嘉義市都市設計綱要計畫發展分區示意圖	8
圖 2-4 嘉義市空間構想發展示意圖	8
圖 2-5 嘉義市五大分區示意圖	9
圖 2-6 嘉義市空間發展構想示意圖	9
圖 2-7 嘉義市鐵路高架範圍示意圖	10
圖 2-8 地籍圖	11
圖 2-9 嘉義市道路系統	12
圖 2-10 嘉義市區公車路線圖	13
圖 2-11 嘉義 BRT 路線圖	13
圖 2-12 住宿旅館分布	14
圖 2-13 嘉義市觀光導覽地圖	16
圖 2-14 嘉義市眷村分布圖	20
圖 2-15 文化路觀光夜市	21
圖 2-16 都市使用分區圖	21
圖 2-17 鋼筋混凝土停車棚	22
圖 2-18 蘭井街管制進出口	22
圖 2-19 動線現況	22
圖 2-20 文化路中央大門	23
圖 2-21 光彩街的次要路口	23
圖 2-22 嘉義郵局樹木位置	23
圖 2-23 蘭井街停車棚植栽	24
圖 2-24 緊鄰建築物植栽	24
圖 2-25 光彩街緊鄰建築物植栽	24
圖 2-26 攤販聚集	24
圖 2-27 建築物現況及周圍環境照片	25
圖 2-28 建築物現況及周圍環境照片	26
圖 2-29 建築物現況照片 01	29
圖 2-30 建築物現況照片 02	30
圖 2-31 原一樓平面圖	32
圖 2-32 現況一樓平面圖	33
圖 2-33 一樓平面套圖	34
圖 2-34 原二樓平面圖	35
圖 2-35 現況二樓平面圖	36
圖 2-36 二樓平面套圖	37
圖 2-37 原建築正向立面圖	38

圖 2-38 建築正立面圖現況.....	39
圖 2-39 原建築立面圖.....	40
圖 2-40 原建築背向立面圖.....	41
圖 2-41 建築背向立面圖現況.....	42
圖 2-42 原建築立面圖.....	43
圖 2-43 原建築左側立面圖.....	44
圖 2-44 原建築左側立面圖.....	45
圖 2-45 原建築立面圖.....	46
圖 2-46 原建築右側立面圖.....	47
圖 2-47 建築右側立面圖現況.....	48
圖 2-48 原建築立面圖.....	49
圖 2-49 一樓樑柱現況.....	51
圖 2-50 二樓樑柱現況.....	52
圖 2-51 樑柱現況位置模擬圖.....	53
圖 2-52 一樓地坪損壞狀況.....	54
圖 2-53 二樓地坪損壞狀況.....	55
圖 2-54 一樓內牆損壞狀況.....	56
圖 2-55 二樓內牆損壞狀況.....	57
圖 2-56 一樓天花損壞狀況.....	58
圖 2-57 二樓天花損壞狀況.....	59
圖 2-58 二樓屋頂天花損壞狀況.....	60
圖 2-59 外牆面磚示意圖.....	63
圖 2-60 原嘉義郵局歷史照片.....	64
圖 2-61 原嘉義郵局 1960 年之歷史照片.....	64
圖 2-62 抓紋磚窯燒前與製作工具.....	65
圖 2-63 門廊過去與現況對照.....	67
圖 2-64 公眾溜過去與現況對照.....	67
圖 2-65 第二樓梯間現況.....	68
圖 2-66 票據股過去與現況對照.....	70
圖 2-67 票據股墨跡、加工壁現況.....	70
圖 2-68 會議室墨跡、加工壁、格天井及樑柱現況.....	71
圖 2-69 樓上空中庭過去與現況對照.....	72
圖 2-70 屋頂平臺現況對照.....	74
圖 2-71 圓形燈具過去與現況對照.....	74
圖 2-72 原始電信箱與銘牌現況對照.....	75
圖 2-73 電鐘裝置現況對照.....	76
圖 2-74 衛生設備現況對照.....	76
圖 2-75 消防設備現況對照.....	77
圖 3-1 臺南鐵路飯店.....	104
圖 3-2 葉宿文旅.....	105
圖 3-3 水警總區總部活化前（1881 官網）.....	105

圖 3-4 水警總區總部活化後.....	105
圖 3-5 既有郵局使用位置.....	106
圖 3-6 方案一：一樓再利用規劃.....	109
圖 3-7 方案一：二樓再利用規劃.....	110
圖 3-8 方案二：一樓再利用規劃.....	111
圖 3-9 方案二：二樓再利用規劃.....	112
圖 3-10 屋頂現況.....	113
圖 3-12 台灣具有歷史特色之郵局.....	114
圖 3-13 原一樓平面圖.....	115
圖 3-14 方案一之一樓規劃與現況平面套圖.....	116
圖 3-15 方案一之二樓規劃與現況平面套圖.....	117
圖 3-16 北門郵局色系.....	119
圖 3-17 原嘉義郵局色系.....	119
圖 3-18 原嘉義郵局正向立面模擬.....	119
圖 3-19 原嘉義郵局背向立面模擬.....	119
圖 3-20 原嘉義郵局右向立面模擬.....	120
圖 3-21 原嘉義郵局左向立面模擬.....	120
圖 3-22 外牆燈光示意圖.....	121
圖 3-23 立面開口示意圖.....	121
圖 3-25 污排水管格柵位置.....	123
圖 3-26 二樓板下污排水管示意圖.....	123
圖 3-27 屋頂防水位置.....	124
圖 3-28 動線規劃.....	125
圖 3-29 無障礙設施分布圖.....	126
圖 3-30 文化路攤商結合示意圖.....	127
圖 4-1 防護組織架構.....	139
圖 4-2 緊急應變流程圖.....	140
圖 4-3 建築空間配置.....	142

第一章 緒論

1.1 計畫緣起及目標

基地坐落於嘉義市文化路中段，為嘉義市重要之夜市觀光景點，在日治時期是臺灣總督府技師鈴置良一所設計之地上二層現代主義建築作品，並於1939年竣工的「原嘉義郵局」，嘉義市政府文化局於2004年登錄其為歷史建築，其建築物全幢外觀材料、色調及開口部比例等，歷經修改後已非1939年竣工時之面貌。部分構造亦已拆除與改造，室內空間仍存有大範圍地原貌，且周邊圍繞著夜市文化，因此對於後續建築用途與管理，勢必會帶來衝擊與潛藏之效益，並影響基地內閒置空間之屬性與再利用方式。爰透過本案進行整體規劃、開發成本概估與執行建議方案，以作為後續細部設計及工程推動之依據。

原嘉義郵局為嘉義市重要之夜市及觀光景點。夜市文化對建築用途及管理，帶來特定的衝擊或潛藏的效益，影響基地內閒置空間再利用的屬性定位與經營管理方式。期望透過可行性研究及整體建築規劃之指導，適當的導入能契合當地文化與產業鏈的空間定位，以永續經營建築的理念活化閒置空間，並彰顯歷史建築「原嘉義郵局」的文化資產價值。



圖 1-1 基地範圍空照圖

(圖片來源：地籍圖資網路便民服務系統¹；本計畫整理)

¹ 地籍圖資網路便民服務系統，<http://easymap.land.moi.gov.tw/R02/Index>，基地範圍空照圖。

1.2 工作內容及流程

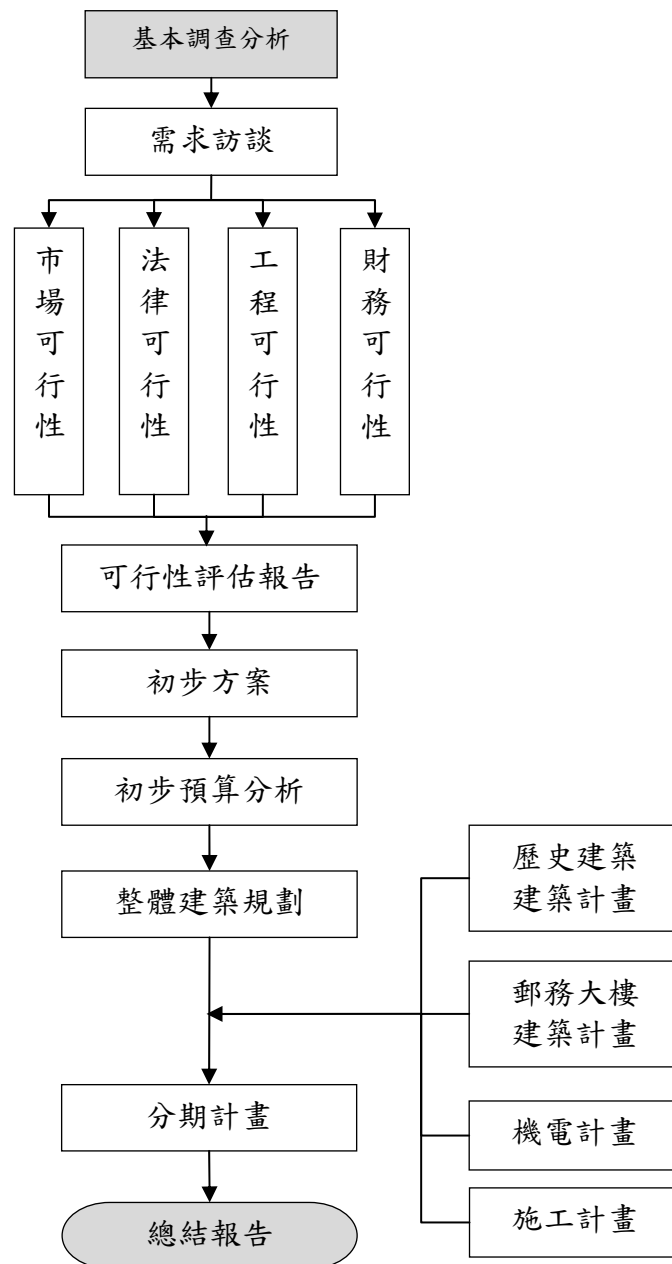


圖 1-2 工作流程圖

1.3 中華郵政股份有限公司對原嘉義郵局需求

- 1.原嘉義郵局希望可以保留部分空間設置 ATM 供觀光客使用，避免觀光夜市攤販佔據人行道，而遮蔽歷史建築完整性。
- 2.歷史建築可出租量體龐大，避免出租不易狀況，再利用方案可朝多元發展。
- 3.考慮目前土地使用為機關用地，後棟郵務大樓無法做營利使用，且在短期間內無法變更之情況，除一樓規劃為郵局營業，二、三樓可做郵政會館或宿舍方向發展。
- 4.周遭附屬建築物一併納入規劃。
- 5.文化路及光彩街轉角有處私人用地，其後面廊道為郵局所有，建議打通並以造景手法以美化及區隔前面私人建物。
- 6.評估屋頂平台是否整修後可作為景觀咖啡廳，或者相關用途使用。
- 7.內部空間柱子將混凝土部分剝除後可看到柱體留有日據時期印記，在規劃上應將部分作為展示之部分，彰顯該建築物特殊的時空背景。

1.4 歷史脈絡

「原嘉義郵局」，係為現今的嘉義文化路郵局，嘉義市的郵政可追溯至清代劉銘傳開辦新式郵政，當時在嘉義縣城一帶設有正站，直隸於臺北郵政總局，主要辦理發售郵票、收寄郵件以及完整之業務機構，當時嘉義就設有十五處之正站；後來到日治時期初期，在嘉義設置了「第八野戰郵便局」，除基本收發郵件與郵政儲蓄業務外，也辦理軍事相關電信業務；直到於明治四十三年（1910 年）在今中央噴水池旁興建的第一代的嘉義郵便局，接著於昭和十二年（1937 年）興建第二代郵便局，也就是「原嘉義郵局」。

原嘉義郵局自日治時期由臺灣總督府技師鈴置良一所設計，為地上二層流線造型現代主義建築作品。經營至今，已成為嘉義市重要的代表性建築之一，見證嘉義郵政發展史及市民生活史。除建物之面磚已被更換之外，大廳、集會廳等主要空間原貌保存狀況佳，且具當代美學藝術價值，故由嘉義市政府文化局於 2004 年登錄其為歷史建築（表 1-1）。

表 1-1 原嘉義郵局現況一覽表

項目		說明		
基本資料	名稱	原稱	嘉義郵便局	
	名稱	現稱	原嘉義郵局（嘉義文化路郵局）	
	創建年		日本昭和 12 年（1937 年）	
	所在地區		嘉義市東區府路里 6 鄰文化路 134 號	
	類別		歷史建築	種類 衙署
	公告日期		2004/11/01	公告文號 府授文資字第 0930203856 號
	主管機關		嘉義市 政府	管理人/ 使用人 許仁壽、中華郵政股份有限公司
	登錄理由		1.該郵局自日治時期經營至今，為嘉義市重要的代表性建築之一。 2.見證嘉義郵政發展史及市民生活史。 3.除建物之面磚已被更換之外，大廳、集會廳等主要空間原貌保存狀況佳，且具當代美學藝術價值。 4.嘉義郵局保存意願高，持續作為郵局營業空間，迄今未變。	
	評定基準		1.具歷史文化價值者。 2.表現地域風貌或民間藝術特色者。 3.具建築史或技術史之價值者。 4.其他具歷史建築價值者。	
	法令依據		文化資產保存法	
建築	建築面積		約 2493.54 m ²	
	建築樓層		地上 2 層	

概況	建築構造	採用鋼筋混凝土、加強磚造、木造及瓦造等組合而成。
	建築特徵	二層鋼筋混凝土造樓房
	建築形式	主要呈現L字型，簡潔的帶裝飾條強調弧形曲線及水平線條。

（資料來源：文化部文化資產局²、嘉義市「歷史建築原嘉義郵局修復計畫」調查研究³、本計畫整理）

1.4.1 原嘉義郵局興建

日治時期於昭和 9 年(西元 1934 年)進行了「嘉義市大下水中央幹線」的修建工程，其範圍由嘉義公園下方之農林學校開始，向北延伸至嘉義市役所前，文化路郵局即是在此次市區改正計畫的範圍內。現有郵局位址在大正年間原為女子公學校，後因女子公學校遷建，才在此處興建文化路嘉義郵便局，也就是現在的「原嘉義郵局」，於 1939 年竣工啟用。1949 年之後國民政府自大陸撤退至台灣，經濟商業更形發展，文化路為商業中樞之一，隨著國民所得提高，文化路逐漸形成夜市攤商之聚集地，郵局北側臨近光彩街側更是長期被攤商所佔用，惟現已拆除。

在國民政府接收後，原嘉義郵局經多次整修，外觀已不復當年原貌，更改為郵局的綠色形象磁磚裝飾。其後因應郵務工作需要，東側另興建建築之地上三層地下一層之郵務大樓，兩幢建築物於二樓以通廊銜接，為嘉義市郵件處理中心。2002 年後，嘉義郵局為了郵政現代化及多角化經營需求，另於嘉義市中興路新建了新的郵政大樓，並於 2006 年進駐啟用，原嘉義郵局將郵政中心地位讓出，目前以「原嘉義郵局」稱之，目前業務因位處市中心，郵務工作仍十分繁忙，但與過去業務鼎盛時期，其繁華早已退去，僅保留 1 樓部分空間營業，東側郵務大樓更是完全閒置，但在老嘉義人心中，原嘉義郵局印象無疑是十分鮮明，是嘉義人共同的回憶。

² 文化部文化資產局，<https://nchdb.boch.gov.tw/assets/overview/historicalBuilding/20041101000002>。

³ 樹德科技大學，嘉義市「歷史建築原嘉義郵局修復計畫」調查研究，嘉義市政府文化局，2011。

第二章 基地現況調查與空間分析

2.1 嘉義市相關都市計畫

嘉義市行政轄區總面積為 60.0256 平方公里，嘉義市轄區內土地分別涵括於嘉義市都市計畫、高速公路嘉義交流道附近特定區計畫及仁義潭風景特定區計畫三處都市計畫範圍內，於 1994 年劃設之都市計畫區計有 11 處，包含 9 處市鎮計畫及 2 處特定區計畫，全部轄區均已含括於都市計畫區內，後於 2004 年實施「變更嘉義市都市計畫（不含嘉義交流道附近特定區、仁義潭風景特定區）（通盤檢討）案」合併 9 處市鎮計畫。

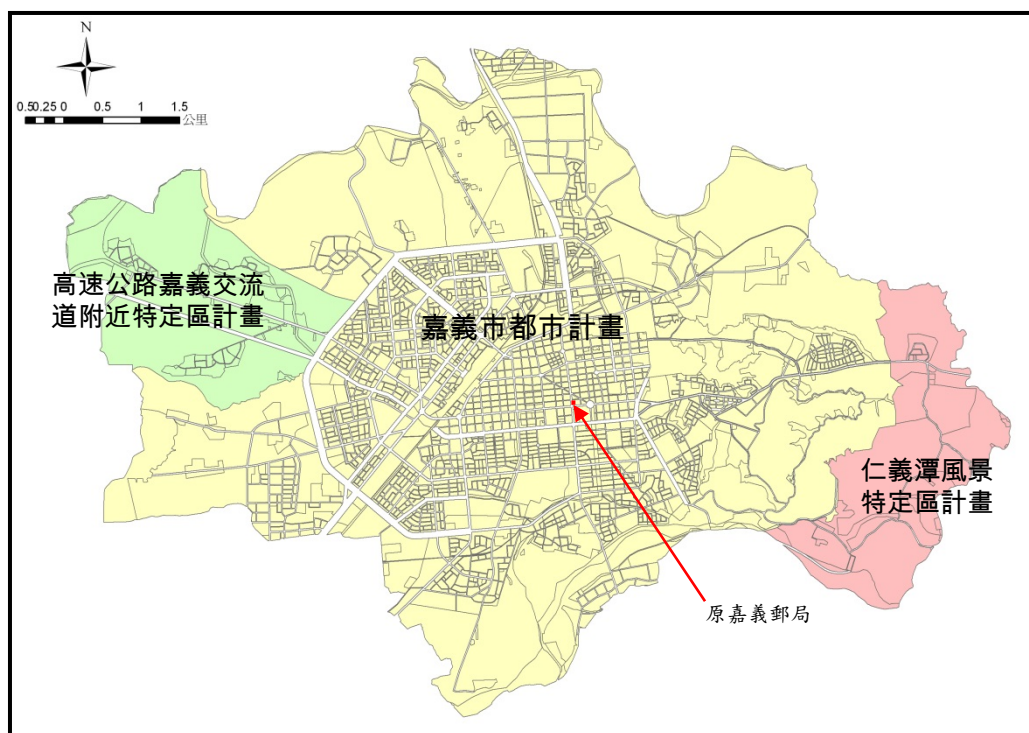
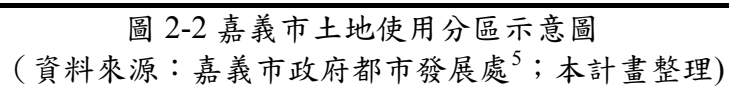


圖 2-1 嘉義市現行都市計畫分布情形示意圖
(資料來源：嘉義市政府都市發展處⁴；本計畫整理)

本計畫屬「嘉義市都市計畫」範圍內，其土地使用分區以既有集居地區為基礎，劃設住宅區、商業區、工業區、乙種工業區、零星工業區、貨櫃倉儲區、保存區、古蹟保存區、宗教專用區、行政區、文教區、旅館區、風景區、露營區、電信專用區、環保設施專用區、公用及公益事業特定專用區、私立學校、保護區、農業區、河川區等分區。

⁴ 嘉義市政府都市發展處，<http://www.chiayi.gov.tw/web/urban/business.asp>，嘉義市現行都市計畫分布情形。



7

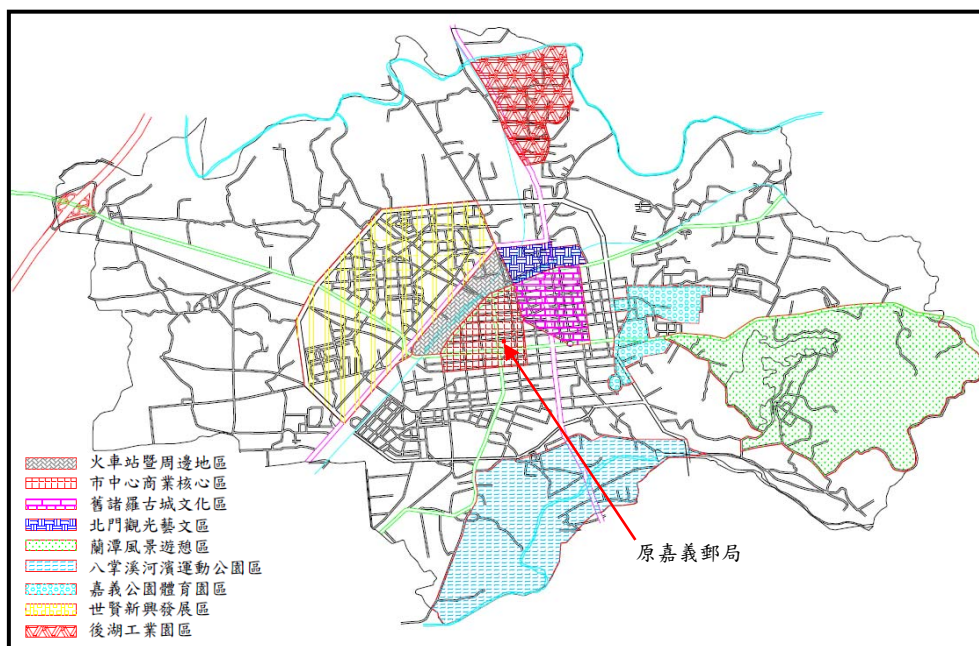


圖 2-3 嘉義市都市設計綱要計畫發展分區示意圖
(資料來源：嘉義市政府都市發展處⁶；本計畫整理)

以「嘉義市綜合發展計畫」以及嘉義市都市計畫第二次通盤檢討為依據，將嘉義市定位為「健康友善的宜居城市」與「雲嘉南觀光休閒消費中心」兩個都市發展方向，在空間構想則分為一核四軸（如圖 2-4）。目前此空間發展情形與紋理規劃分為城東、城南、城西、城北、城中五個分區（如圖 2-5）。而原嘉義郵局則坐落於此構想之生活消費服務核心區。



圖 2-4 嘉義市空間構想發展示意圖
(圖片來源：google map；本計畫整理)

⁶ 嘉義市政府都市發展處，<http://www.chiayi.gov.tw/web/urban/business.asp>，嘉義市都市設計綱要計畫、嘉義市綜合發展計畫、嘉義市都市計畫第二次通盤檢討。

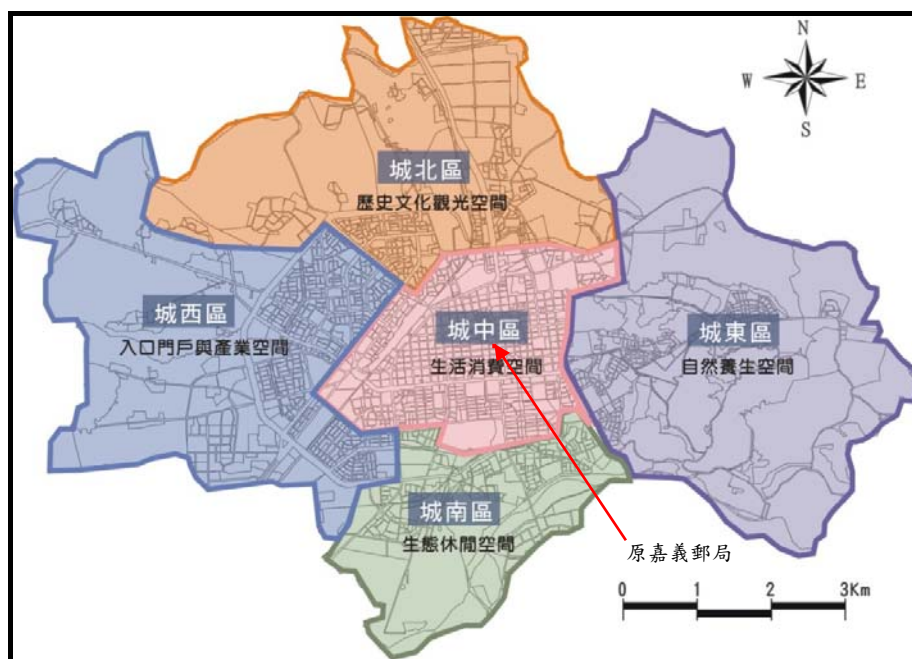


圖 2-5 嘉義市五大分區示意圖

(圖片來源：嘉義市政府都市發展處⁷；本計畫整理)

嘉義市重要之產業是在一核四軸空間構想下發展，其地區包含觀光工業區、醫療生技園區、林業文化軸帶、藝文科技發展軸帶等分區。本計畫坐落於活絡舊都心歷史空間價值，並提升觀光商業消費品質之新桃城風貌核心區，如下圖所示：

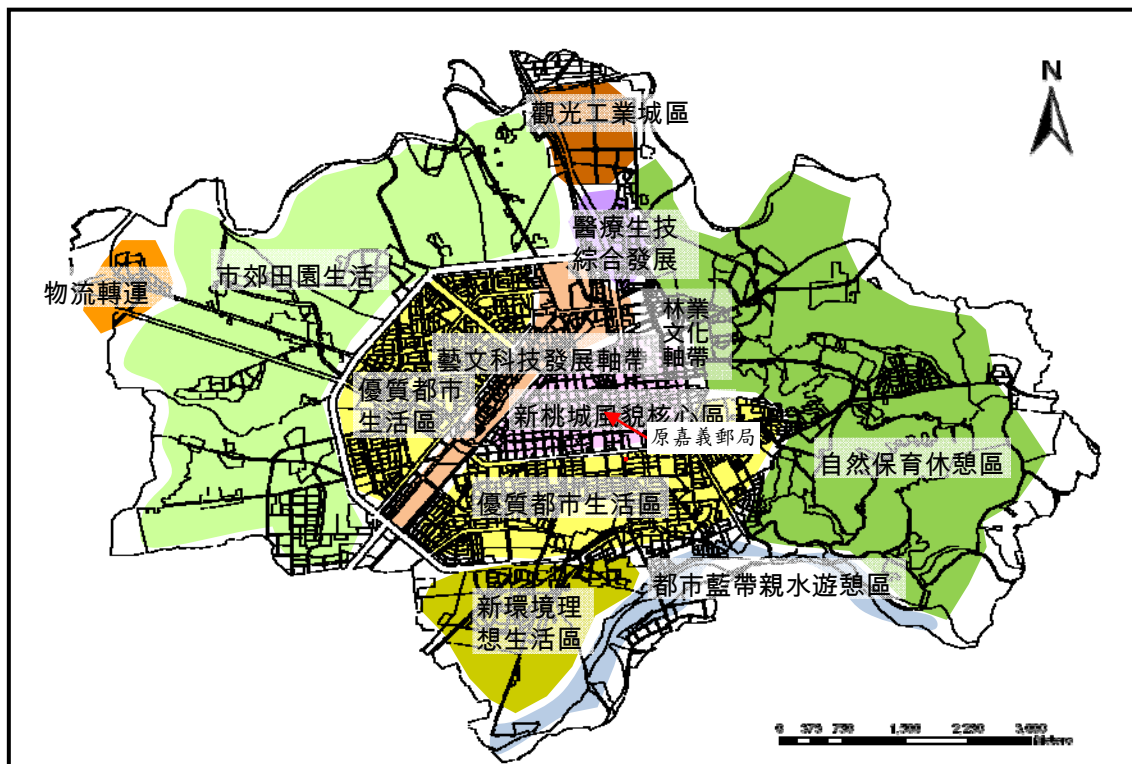


圖 2-6 嘉義市空間發展構想示意圖

(圖片來源：嘉義市政府都市發展處⁷；本計畫整理)

⁷ 嘉義市政府都市發展處，<http://www.chiayi.gov.tw/web/urban/business.asp>，嘉義市五大分區、嘉義市空間發展構想。

另外「嘉義市區鐵路高架化計畫」對市區之發展也將產生很大變化。計畫範圍北自牛稠溪橋，南至北回歸線站南端，將現有地面鐵路移至高架橋上(含嘉北、嘉義高架車站)，全長約 10.9 公里。工程主要內容為設置高架橋鐵路，採預力混凝土結構，樑底至地面淨高至少 4.6 公尺，釋放出地面空間。在嘉義高架車站，配置 2 座島式月臺及 1 座岸壁式月臺共 5 股道，站區闢建為交通廣場、停車場、交通轉運中心、綠地等公共設施使用。嘉北高架車站配置 2 座岸壁式月臺 2 股道。同時遷移嘉義調車場並增設北回歸線平面車站。如下圖所示：

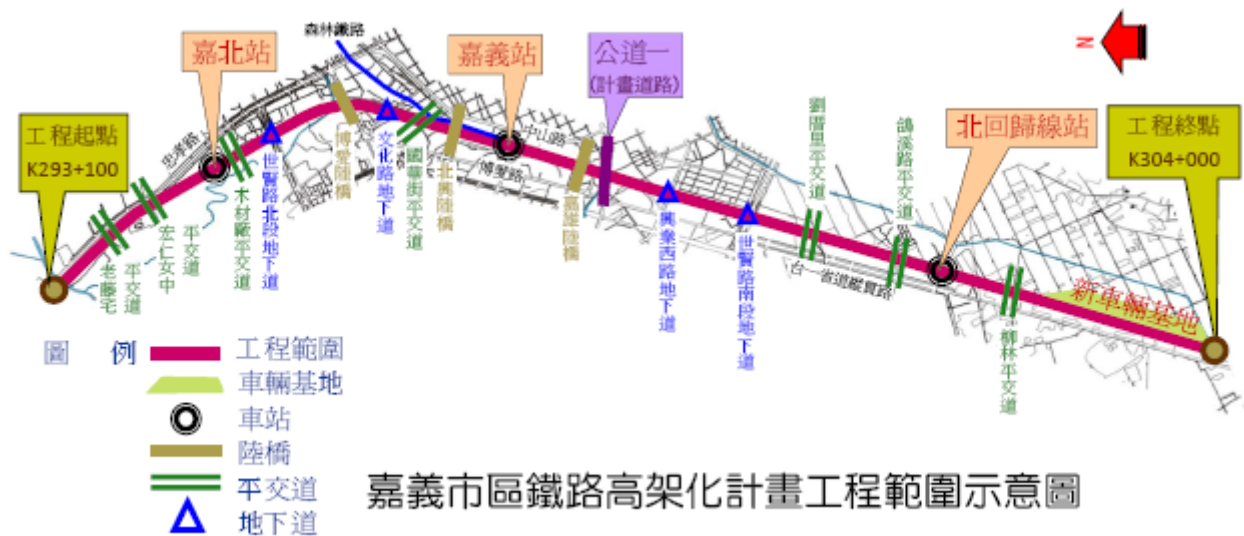


圖 2-7 嘉義市鐵路高架範圍示意圖
(圖片來源：嘉義市政府交通觀光處⁸)

⁸ 嘉義市政府交通觀光處，<http://www.chiayi.gov.tw/web/traffic/railway/project.asp>，嘉義市區鐵路高架化計畫。

2.2 基地資料說明

本計畫範圍僅涵蓋原嘉義郵局與後棟郵務大樓區塊，不包含同地號之原嘉義電信局與中華電信嘉義營運處。

一、基地位置：嘉義市東區。

二、基地範圍：基地位於嘉義市東區文化路 134 號。嘉義市元段六小段 87 地號西側部分。

三、基地面積：總面積為 10226 平方公尺，本案面積依照嘉義市都市計畫通盤檢討第三案土地權屬分布為 5246 平方公尺。

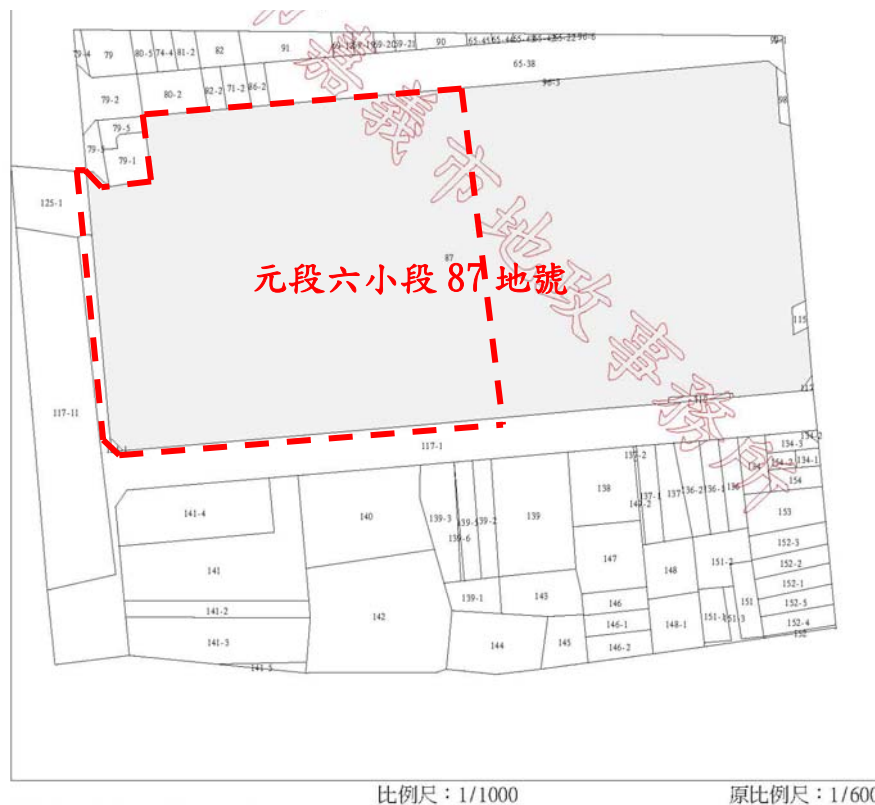


圖 2-8 地籍圖

(圖片來源：嘉義市地政事務所；本計畫整理)

四、土地使用權屬分析

本基地土地所有權人依土地登記簿謄本資料顯示，管理單位分別為中華郵政與中華電信共有。

五、土地使用分析

本基地土地使用分區為機關用地；建蔽率 50%，容積率 250%；允建建築面積為 5113 m²，允建樓地板面積為 25565 m²。

六、用地取得方式

屬自有土地，本計畫無用地取得之問題。

2.2.1 周邊環境資源與潛力

一、交通資源與潛力

嘉義市道路分為 3 種型態層次；市中心區為第一層，是最早都市發展之道路，屬於棋盤式規劃方格網路系統；此階層道路從東西向開始包含民權路、中山路、公明路、中正路、垂楊路、興業東、西路等；南北向則包含仁愛路、新榮路、共和路、文化路、和平路、民國路、啟明路等。延伸到市中心第二層外圍道路，以環狀網路包圍都市核心區，接著以放射狀道路串連，作為與市中心道路連結之通路；外圍環狀分為三環，第一環為友愛路—民族路、第二環為中興路—興業東路—興業西路、最外環由世賢路一段至四段組成，並以自由路、光華路、友忠路等連接環狀路網。第三層為由省道及縣道系統構成，主要扮演區域交通的重要通道，包含臺 1 縣省道、臺 18 縣省道、縣道 159、縣道 159 甲、縣道 163、文化路、臺林街、彌陀路與湖子內路。

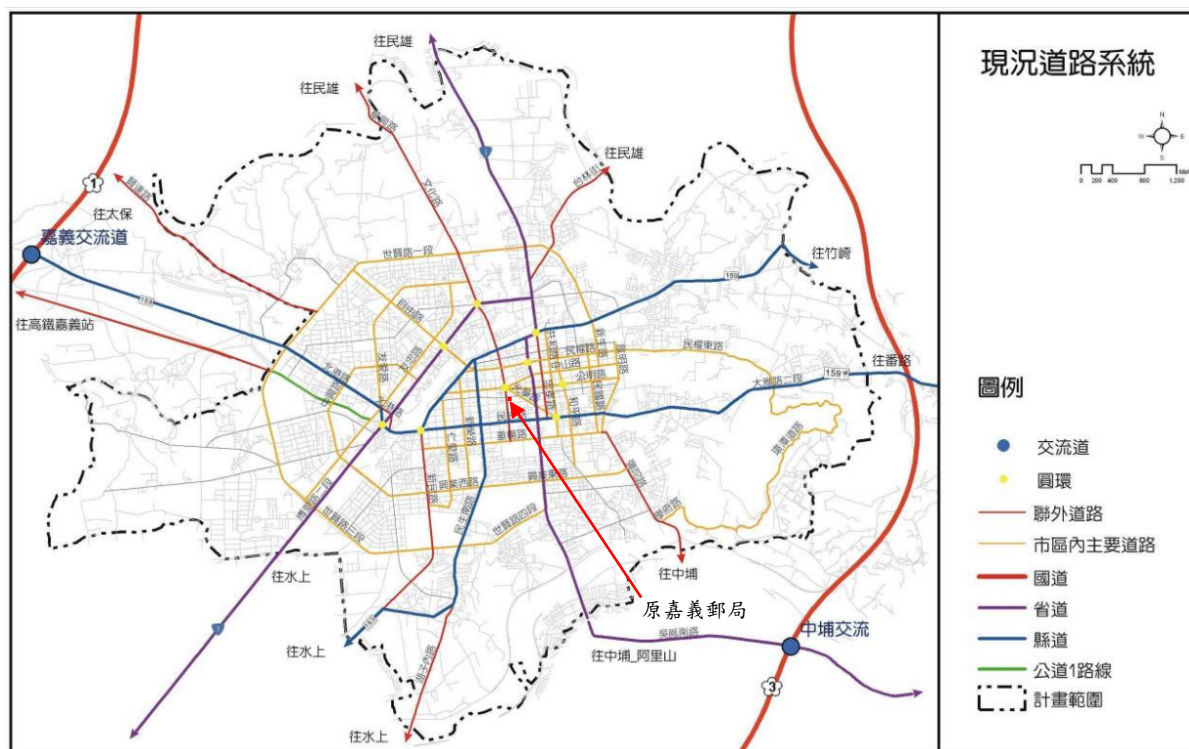


圖 2-9 嘉義市道路系統
(圖片來源：嘉義市政府都市發展處⁹；本計畫整理)

⁹ 嘉義市政府都市發展處，<http://www.chiayi.gov.tw/web/urban/business.asp>，嘉義市道路系統。

大眾運輸則有臺灣鐵路嘉義站、北門站、市區公車、BRT 連結各個地區；市區公車路線有市區 1 路、市區 6 路、市區 7 路； BRT 路線有朴子-嘉義公園、高鐵嘉義站-台鐵嘉義後站。



圖 2-10 嘉義市區公車路線圖

(圖片來源：嘉義市政府交通觀光處¹⁰；本計畫整理)



圖 2-11 嘉義 BRT 路線圖

(圖片來源：維基百科¹¹)

¹⁰ 嘉義市政府交通觀光處，<http://www.chiayi.gov.tw/web/traffic/taiwanbus.asp>，嘉義市政府公車路線圖。

¹¹ 維基百科，<https://zh.wikipedia.org/wiki/嘉義公車捷運>，嘉義 BRT 路線圖。

二、商業屬性資源與潛力

「原嘉義郵局」鄰近之強商業屬性潛力區為座落在嘉義市核心區，目前在市內就約有 62 間旅館(詳表 2-1)營業，以嘉義車站周圍為多數，靠近文化路上相對於較少，且計畫基地就位於文化路夜市中，周圍環境商業密度較高，使用上為主要多為餐飲、零售外，以小攤販居多，若再利用為旅館，對於遊客來說遊逛文化路夜市較為方便；基地周邊金融機構實為方便多樣，除本身就為郵局外，以第三信用合作較為鄰近，其餘則集中在北側約 180 公尺處，如土地銀行、第一銀行、玉山銀行等。



圖 2-12 住宿旅館分布
(圖片來源：Hotels.com¹²；本計畫整理)

¹² Hotels.com, https://tw.hotels.com/?intlid=CITYLANDING+%3A%3A+header_main_section, 住宿旅館分布。

表 2-1 嘉義市旅館一覽表

編號	名稱	編號	名稱
1	鈺通大飯店(觀光旅館,4 星)	32	華宮旅社
2	耐斯王子大飯店(觀光旅館,5 星)	33	宏榮旅社
3	義興旅館	34	廣美大飯店
4	統一大飯店	35	金龍海悅大飯店(1 星)
5	萬泰大飯店	36	禾楓汽車旅館 (禾楓嘉義館)
6	大三通大飯店	37	銀河璇宮旅社
7	永興大旅社	38	五洲大旅社
8	香緹時尚大飯店	39	麗景精品休閒旅館(2 星)
9	常春藤汽車旅館	40	晶華旅社
10	真珠大飯店	41	歐悅國際精品旅館-嘉義館(3 星)
11	鼎川大飯店	42	優仕大飯店(2 星)
12	皇爵大飯店(3 星)	43	白雲雅驛旅館
13	湖水岸人文休閒旅館	44	永鎮御花園商務汽車旅館(3 星)
14	華洲大飯店	45	歐特屋旅社
15	兆品酒店	46	嘉禾玉山國際大飯店
16	柏克山莊汽車旅館	47	永悅商務大飯店
17	比佛利花園汽車旅館	48	嘉義商旅
18	波士頓大飯店	49	冠閣商務大飯店(3 星)
19	新高大旅社	50	香湖國際大飯店(3 星)
20	國園大飯店(2 星)	51	高橋飯店(3 星)
21	王子去旅行	52	嘉義樂客商務旅館
22	聖荷西商務休閒大飯店(2 星)	53	安蘭居國際青年館
23	嘉新大飯店	54	都市叢林旅館
24	嘉宮大旅社	55	嘉億時尚大飯店
25	文都大旅社	56	順億商務旅館
26	中和旅社	57	承億文旅桃城茶樣子
27	嘉冠大飯店(1 星)	58	阿里山之峰皇品酒店
28	榮宮大飯店	59	凱爵商務旅館
29	嘉義優遊商旅大飯店(3 星)	60	夏禾國際行館
30	滿嘉精緻大飯店	61	尊皇大飯店
31	吉祥旅社	62	永琦商旅

(資料來源:國家發展委員會-政府資料開放平臺¹³；本計畫整理)

¹³ 國家發展委員會-政府資料開放平臺，<https://data.gov.tw/>，嘉義市旅館一覽。

三、觀光屬性資源與潛力

本計畫位於嘉義都市計畫核心區，除交通便利外，還因此將嘉義市文化、人文以及自然景點等豐富觀光資源串聯，根據嘉義市觀光網站公布之訊息，著名景點類型包含火車站、古蹟與歷史建築、產業園區、廟宇、植物園、夜市等（如圖 2-13），並且於 1995 年票選出蘭潭、嘉義市文化中心、嘉義公園、阿里山小火車、嘉義植物園、蘭潭後山公園、彌陀寺、文化路夜市等代表嘉義市的新八景。對於未來「原嘉義郵局」再利用的經營發展規劃，可結合周圍眾多之景點，朝向適宜之路線。

除「原嘉義郵局」為歷史建築外，整個嘉義市尚擁有 40 筆的有形文化資產，包括原嘉義電信局、嘉義城隍廟、紅毛井、嘉義火車站等（詳表 2-2），在未來可與周邊文化資源串聯，強化地方特色之宣傳。其中原嘉義電信局與原嘉義郵局皆為鈴置良一所設計，在調查報告也提到此歷史建築部分還保留當年外牆材料，未來修復部分外觀與色系可參考此歷史建築執行相關作業。



圖 2-13 嘉義市觀光導覽地圖

（圖片來源：嘉義市觀光旅遊網¹⁴；本計畫整理）

¹⁴ 嘉義市觀光旅遊網，<http://travel.chiayi.gov.tw/TC/about.aspx?classifyid=2&chk=314496cd-35fb-4caf-ae7a-9d73fe56d9ff>，嘉義市觀光導覽地圖。

嘉義市觀光資源豐富，以便利的交通將觀光資源串聯，整個資源分為文化、人文與自然景點，觀光屬性資源潛力高。

(一) 文化資產

嘉義市文化資產詳下表所示：

表 2-2 嘉義市文化資產

資產名稱	地理區域	級別
舊嘉義市公所	嘉義市東區	歷史建築
嘉義市東市場	嘉義市東區	歷史建築
嘉義城隍廟	嘉義市東區	國定古蹟
一江山陣亡將士紀念碑	嘉義市東區	歷史建築
聖奧德天主堂	嘉義市東區	歷史建築
玉山一二村	嘉義市東區	歷史建築
嘉義第二司法新村	嘉義市東區	歷史建築
水源地沉澱井暨濾過池	嘉義市東區	歷史建築
雙忠廟	嘉義市東區	歷史建築
道爺圳糯米橋	嘉義市東區	縣(市)古蹟
林母郭孺人暨二子壽域墓	嘉義市東區	歷史建築
東門派出所	嘉義市東區	歷史建築
原嘉義城隍廟戲臺(林宅)	嘉義市東區	歷史建築
紅毛井	嘉義市西區	歷史建築
嘉義區監理所宿眷舍	嘉義市東區	歷史建築
葉明邨墓	嘉義市東區	縣(市)古蹟
原嘉義農林學校校長官舍	嘉義市東區	縣(市)古蹟
原嘉義郡水利組合之水閘門及水道	嘉義市西區	歷史建築
原嘉義製材所(竹材工藝品加工廠)	嘉義市東區	歷史建築
嘉義市共和路與北門街林管處國有宿眷舍	嘉義市東區	歷史建築
嘉義林區管理處辦公區內木構造建築群	嘉義市東區	歷史建築
嘉義舊監獄	嘉義市東區	國定古蹟
嘉義西門長老教會禮拜堂	嘉義市西區	縣(市)古蹟
原嘉義電信局	嘉義市東區	歷史建築
嘉義市北社尾王姓宗祠	嘉義市西區	歷史建築
原嘉義酒廠	嘉義市西區	歷史建築
水源地水錶室	嘉義市東區	歷史建築
嘉義農業試驗分所辦公室	嘉義市東區	歷史建築
菸酒公賣局嘉義分局	嘉義市西區	縣(市)古蹟
嘉義蘇周連宗祠	嘉義市東區	縣(市)古蹟
嘉義火車站	嘉義市西區	縣(市)古蹟

原嘉義神社暨附屬館所(嘉義市史蹟資料館)	嘉義市東區	縣(市)古蹟
嘉義仁武宮	嘉義市西區	縣(市)古蹟
嘉義營林俱樂部	嘉義市東區	縣(市)古蹟
阿里山鐵路北門驛	嘉義市東區	縣(市)古蹟
八獎溪義渡	嘉義市東區	縣(市)古蹟
王祖母許太夫人墓	嘉義市東區	縣(市)古蹟
嘉義公園	嘉義市東區	文化景觀

(資料來源：文化部文化資產局¹⁵；本計畫整理)

(二) 自然景觀

嘉義市自然景觀詳下表所示：

表 2-3 嘉義市自然景觀

類型	內容
水庫水壩	蘭潭水庫、仁義潭水庫
溪流	八掌溪、朴子溪
自然生態	蘭潭周邊自然生態區，東邊丘陵地
特殊地景	埤子頭植物園、水圳大排、杉池

(資料來源：嘉義市觀光旅遊網¹⁶；本計畫整理)

(三) 人文資源

嘉義市人文資源分為文化展演設施與文化創業產業：

1. 文化展演設施

嘉義市內文化展演設施詳表 2-4 所示。另外，嘉義市內設有臺灣五大文化創意產業園區其中之一，而這五大文化創意產業園區則分別是臺北市華山文化創意產業園區、臺中市文化創意產業園區、花蓮市文化創意產業園區、嘉義市文化創意產業園區、臺南市文化創意產業園區；然而，除了嘉義市由文化局代為管理，其他產業園區皆有 ROT、OT 等方式營運。

¹⁵ 文化部文化資產局，<https://nchdb.boch.gov.tw/assets/overview/historicalBuilding/20041101000002>。

¹⁶ 嘉義市觀光旅遊網，<http://travel.chiayi.gov.tw/TC/about.aspx?classifyid=2&chk=314496cd-35fb-4caf-ae7a-9d73fe56d9ff>，嘉義市自然景觀。

表 2-4 文化展演設施

類型	地點	內容
文化 展覽 設施	文化中心	包含博物館、圖書館、音樂廳、杉池，佔地九千多坪。音樂廳配置專用座椅，可容 1113 席，為嘉義市最大的表演場所。
	嘉義鐵道藝術村	火車倉庫整修而成，徵選藝術工作者短期進駐，提供創作空間，進行藝術交流及與民眾互動。
	嘉義市立博物館	相關文物的蒐藏、研究、展示與教育。包括地質廳、化石廳與陳澄波紀念區，另設有交趾陶工坊與研習教室。
	嘉義市交趾陶館	民國 89 年 5 月啟用，室內面積約 300 坪，規劃包含 6 個展示區。
	石頭資料館	私人所有且免費開放參觀，藏品豐富，全省民眾往來絡繹不絕，遠近馳名。
	嘉義市史蹟資料館	分八個（城區發展、教育發展、產業發展、重要史事、嘉義名人、宗教與民俗、古蹟與建築、公園發展）展示區，展示有關嘉義的人與嘉義市的事。
	祥太文化館	創辦於民國八十八年一月，大量收藏最具台灣本土特色的交趾陶，或與本土陶塑發展歷史有關的文物。為亞洲唯一人偶人間雕塑博物館，
	陳澄波文化館	為雙主題之文化館，分別為陳澄波與二二八文化館，更為全國首創之動線式景點文化館。
	嘉義文化創意產業園區	五大文化創意產業園區之一，結合南部地區傳統工藝、當代藝術、藝術家資源及故宮南院等「視覺藝術」及「表演藝術」資源，發展傳統藝術創新。

（資料來源：嘉義市觀光旅遊網¹⁷；本計畫整理）

2. 表演藝術與傳統民俗

表 2-5 表演藝術與傳統民俗

類型	內容
表演	嘉義市國樂節、文藝表演團、兒童戲劇節、提琴節、颯舞節、管樂節
視覺藝術	交趾陶、石猴創作
傳統民俗藝術	高空盪鞦韆、剖香腳、福德正神平安遶境活動、媽祖平安遶境活動、浴佛節、盂蘭盆會、中元普渡、放水燈、綏靖侯城隍尊神慶典、祀孔大典、平安夜活動

（資料來源：嘉義市觀光旅遊網¹⁷；本計畫整理）

¹⁷ 嘉義市觀光旅遊網，<http://travel.chiayi.gov.tw/TC/about.aspx?classifyid=2&chk=314496cd-35fb-4caf-ae7a-9d73fe56d9ff>，文化展演設施、表演藝術與傳統民俗。



圖 2-15 文化路觀光夜市
(圖片來源:google map)

2.2.2 基地周邊環境現況分析

基地座於嘉義市中心，被商業區圍繞(圖 2-16)，前臨文化路夜市，後側則與同時期興建之原嘉義電信局相鄰，兩棟建築間原有車庫及其他附屬建築已改建為郵務處理大樓，並與郵局圍塑出中庭空間提供車輛停放。基地左側蘭井街與右側光彩街多屬民宅形式之建築物；基地內除本體建築外，文化路口門口兩側及蘭井街設有鋼筋混凝土造機車停車棚(圖 2-17)，中庭空間於蘭井街設管理室管制進出(圖 2-18)；另外光彩街與蘭井街行車路線皆為單向道，而文化路則為雙向道，由於夜晚為夜市緣故，文化路行人較多，車輛不易通行(圖 2-19)。



圖 2-16 都市使用分區圖

(圖片來源：全國土地使用分區資料查詢系統¹⁹)

¹⁹ 全國土地使用分區資料查詢系統，<http://luz.tcd.gov.tw/web/>，都市使用分區圖。



圖 2-17 鋼筋混凝土停車棚
(本計畫拍攝)



圖 2-18 蘭井街管制進出口
(本計畫拍攝)

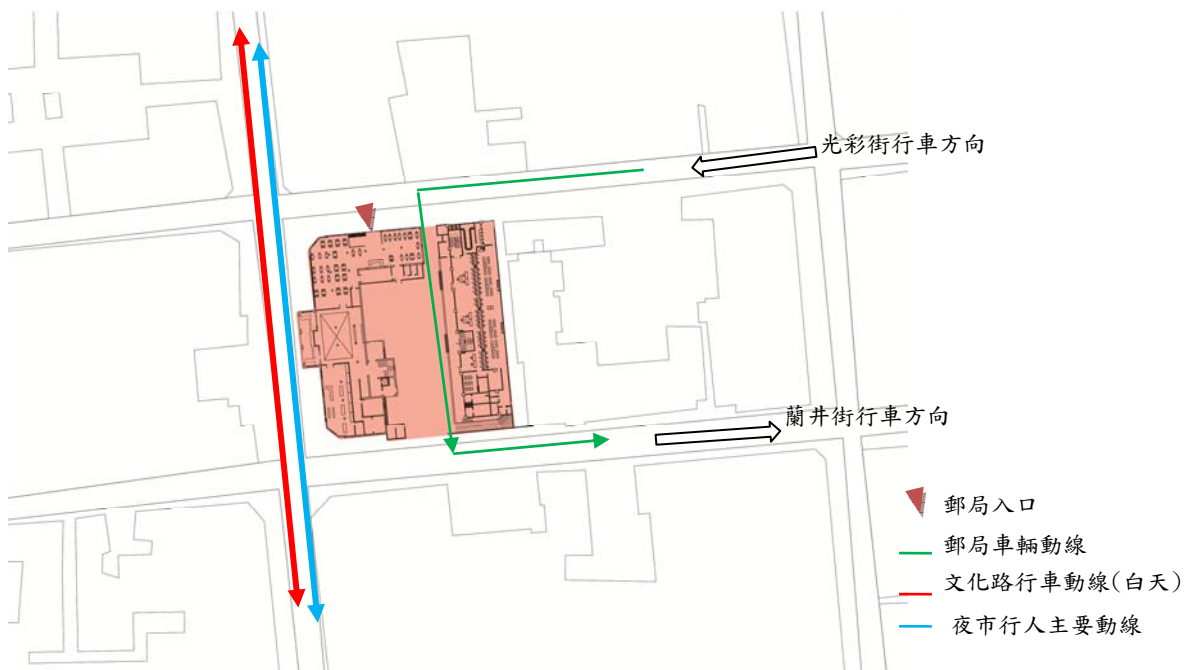


圖 2-19 動線現況
(本計畫繪製)

目前文化路方向之空間大多不對外開放，郵局主要營業空間則集中在光彩街方向的一樓，且設有兩處動線，分別為文化路中央大門右側設為主要對外開放之出路口(圖 2-20)，以及光彩街的次要路口(圖 2-21)，為區隔營業與內部作業動線，郵局內部相關業務車輛則從蘭井街出路，並設有管制點。



圖 2-20 文化路中央大門
(本計畫拍攝)



圖 2-21 光彩街的次要路口
(本計畫拍攝)

基地內植栽以灌木叢花圃為主，另有數株常綠喬木，栽植於主路口兩側、蘭井街停車棚(圖 2-23)，其中光彩街榕樹緊鄰建築物(圖 2-24、圖 2-25)，未來植栽根系恐將對建築產生破壞，如基地內之榕樹部分枝幹已附生在建築物上，應定期修剪或將根系植栽移植至別處，並將已造成破損處修補，避免水分與種子入侵；另外周圍環境為觀光型夜市，面向文化路前方處會有攤販聚集(圖 2-26)，使其鋪面產生汙損與破壞，並且歷史建築正立面也因此被遮蔽，應該適度規劃調整。

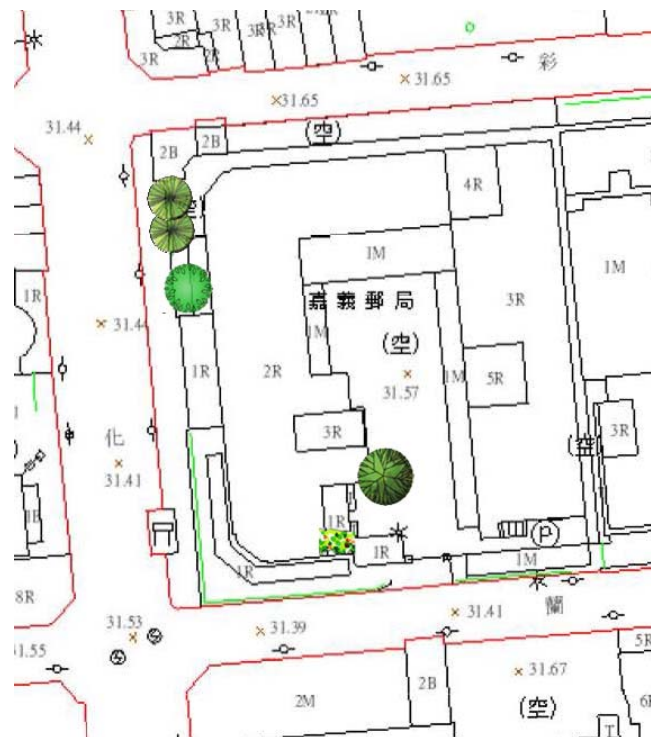


圖 2-22 嘉義郵局樹木位置
(本計畫繪製)



圖 2-23 蘭井街停車棚植栽
(圖片來源：郵局提供)



圖 2-24 緊鄰建築物植栽
(圖片來源：本計畫拍攝)

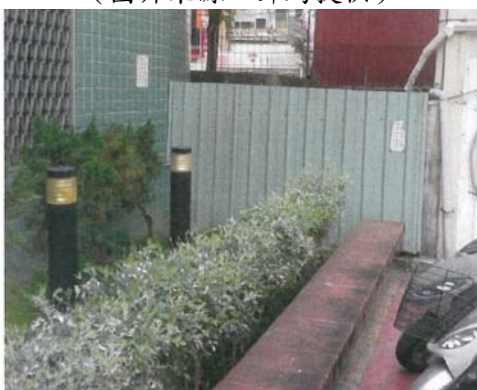


圖 2-25 光彩街緊鄰建築物植栽
(圖片來源：郵局提供)



圖 2-26 攤販聚集
(圖片來源：google map；本計畫整理)



1.私有地作為攤販使用



2.光彩街郵務大樓一景



3.與中華電信空地設有停車場



4.中華電信與住宅一景



圖 2-27 建築物現況及周圍環境照片



5. 蘭井街原嘉義電信局



6. 蘭井街管制入口



7. 文化路上攤販



8. 正門面向教會與書房

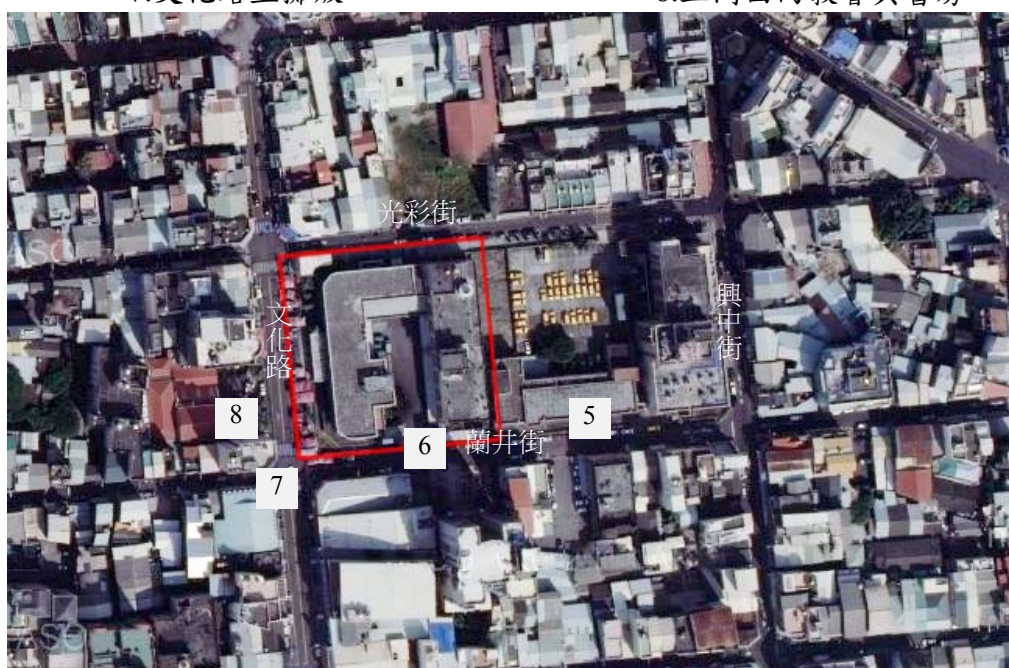


圖 2-28 建築物現況及周圍環境照片

2.2.3 建築現況

本章節以【嘉義市「歷史建築原嘉義郵局修復計畫」調查研究報告書】與現況調查整理原嘉義郵局建築現況：

一、地坪現況

目前地坪現況與材質有七項種類，依序分為大理石地坪、磨石子地坪、洗石子地坪、磁磚地坪、水泥地坪、地毯及鋁製高架地板等，以大理石、磨石子地坪使用面積較為廣泛。一樓營業大廳與出入口主要以大理石地坪為主，在營業大廳部分地坪，因電腦線路需求而埋設不鏽鋼線之路槽，出入口則因為長久為使用而有灰塵堆積污損，其餘則保存良好；磨石子地坪主要分布於二樓辦公空間及走道，其次分布在一樓營業大廳後方的庫房，地坪與牆緣交接處以較深的磨石子收邊，絕大部分因外力或混凝土乾縮影響，造成表面裂縫損壞，局部則是人為汙損；洗石子地坪則設置在入口無障礙坡道處，長期使用下來已產生破損；磁磚地坪主要設置在一、二樓洗手間，該地坪為近期整修鋪設，現況良好；地毯則分布於二樓部分空間，除佈滿灰塵外，地毯本身已輕微老化；鋁製高架地板設置於一樓機房空間，現況良好；水泥地坪則分布於二樓局部空間，其表層粉刷以局部脫落及裂縫，且因滲漏造成表面水漬汙損，另外因設備需求有打穿地坪設置線路，也造成多處破壞。

二、內牆現況

郵局原有內牆係以磚牆或漆喰塗牆體為主，後期整修部分粉刷材質已更換；現有內牆種類與裝修材料有漆喰塗粉刷、漆喰塗牆、水泥粉刷、石頭漆、磁磚、小口馬賽克、金屬板隔間塗刷油漆及木質裝潢等材料。裝修牆體因長期使用而有部分損壞，多數牆體則因內有裂縫造成水分滲入，造成漆喰塗凸起剝落，水泥粉刷則因砂漿或磚塊內產生的白華而崩落，或者使部分木材含水率過高導致白蟻築巢，目前已二樓最為嚴重，另外二樓室內圓柱踢腳板及腰線板，因後期裝修而拆除破壞；牆體表面也因使用需求使多處有釘穿孔、管線及設備不當附著而破壞。

三、外牆現況

依調查研究報告書為依據，原外牆裝修與原嘉義電信局外牆相同，皆用抓痕面磚、擬灰塗、擬石塗等作為牆體裝飾面之材料，目前因後期外牆裝修為10cmX10cm 綠色磁磚，線腳則為同尺寸之綠底雪花紋面磚，掩蓋原有牆體裝飾；目前女兒牆與屋頂板交界處，已有裂縫產生且滲漏嚴重，造成白華產生與結構體鋼筋鏽蝕，裂縫附近之面磚也因此受到影響而脫落凸起，且也更進一步影響到室內天花與內牆裝修材。

四、天花現況

原有郵局天花分漆喰塗粉刷天花、白灰粉塗天花及格天井等形式，目前後期裝修之天花保存狀況良好，然而在原有天花則受到滲漏、白蟻與人為破壞，由此

可知部分防水已失效，使室內天花產生突起剝落與白蟻蛀蝕。

五、屋頂現況

現有屋頂形式為鋼筋混凝土平頂，然而在長時間下屋頂已遭受榕樹及草本植物附生，使地磚隆起產生損壞；周圍排水設施也未定期清理，使砂土、落葉、雜物堵塞而降低排水量及速率；地磚因黏結砂漿脫離突起，矽利康防水填縫也因長時間曝曬而劣化；根據以上，已導致下方空間產生滲漏的情況。

六、設備現況

原嘉義郵局內部之電氣、給排水、消防及通風設備，歷年來因使用需求曾將原有設備汰換更新，原始留存的設備也因此所剩無幾。

1. 電氣設備

強、弱電部分於一樓及二樓梯間牆上有一處已更改過之配電盤，目前考慮安全問題暫時切斷供電，現有以後側中庭外牆、一樓通道牆上新設置之配電盤為主要供電。避雷設備部分目前僅剩二樓梯間上方塔屋保留原有樣式，然而缺乏日常維護，設備雖無缺損卻鏽蝕嚴重。

2. 給排水設備

現有給水以屋頂新設之水塔，作為建築物主要給水方式，原有使用之鉛管及鐵管因容易生鏽，已改為PVC管。

3. 消防設備

現況原有消防設備僅在二樓走道有處消防栓，內部消防水帶及瞄子已佚失，剩下原供水口留存，並放置滅火器；郵局各處也為消防安全設置手持式滅火器使用，而火災偵測器、受信總機及緊急廣播系統等設備，則只設置在使用中的營業大廳。

4. 通風設備

建築物通氣孔設置於屋頂外圍，以磚砌成長橢圓狀，頂蓋使用擬灰塗，兩側開口為防雨水進入而裝設金屬百葉，以便協助二樓天花通風換氣與調節室內溫度；然而，部分通風口百葉木框已遭白蟻蛀蝕，且也遭榕樹附生並深入構造內，使防水功能喪失成為滲漏來源。

七、門窗現況

原嘉義郵局原有之門窗，在二樓空間可以看到部分舊有門扇，以及考慮整體性而設置仿舊形式之門扇，其餘因後期使用需求以及損壞，使多數被更換符合使用需求之門窗。



圖 2-29 建築物現況照片 01
(圖片來源：本計畫拍攝繪製)



圖 2-30 建築物現況照片 02
(圖片來源：本計畫拍攝繪製)

綜合上述，將損壞因子區分為自然環境與人為環境做整理，由下表可得知在自然環境上多處有漏水延伸出不同損壞因子，修復應針對漏水部分做補強；在人為因子的部分，除後期因使用需求而增設相關設施，使原有文化價值遭遮蔽外，同時也缺乏日常維護，應一併納入後期規劃內。

表 2-6 不同構造部位劣化

	自然因素	人為因素
大理石地坪	灰塵堆積污損	埋設不鏽鋼線路槽
磨石子地坪	外力或混凝土乾縮影響產生裂縫	人為汙損
地毯	因時間久遠產生老化、灰塵堆積汙損	無
水泥地坪	滲漏、粉刷層因時間久遠產生脫落及裂縫	設置線路
內牆	裂縫、滲漏、白蟻侵蝕	管線及設備不當附著、後期裝修
外牆	裂縫、滲漏、產生白華、體內鋼筋鏽蝕	後期裝修
天花	滲漏、白蟻侵蝕	後期裝修
屋頂	植物附生、材料曝曬劣化	排水設施未定期清理
電器設備	鏽蝕	缺乏日常維護、後期使用方式
給排水設備	鏽蝕	後期裝修
消防設備	無	佚失
通風設備	白蟻侵蝕、植物附生、滲漏	無
門窗現況	時間久遠產生損壞	後期更換

（資料來源：嘉義市「歷史建築原嘉義郵局修復計畫」調查研究²⁰、本計畫整理）

²⁰ 樹德科技大學，嘉義市「歷史建築原嘉義郵局修復計畫」調查研究，嘉義市政府文化局，2011。

2.2.4 原嘉義郵局現況與日治時期之比較圖

一樓空間差異從平面圖來看，因後期使用需求做分隔改建，部分空間再利用，並且將郵局區分為 1/3 文化路郵局及 2/3 嘉義總局，入口同時增加左側開口；自新郵政大樓的建設完畢與嘉義總局遷移，右側空間成為閒置空間，原大門也因此成為半封閉狀態的次要入口，一樓平面套圖詳圖 2-33 所示。

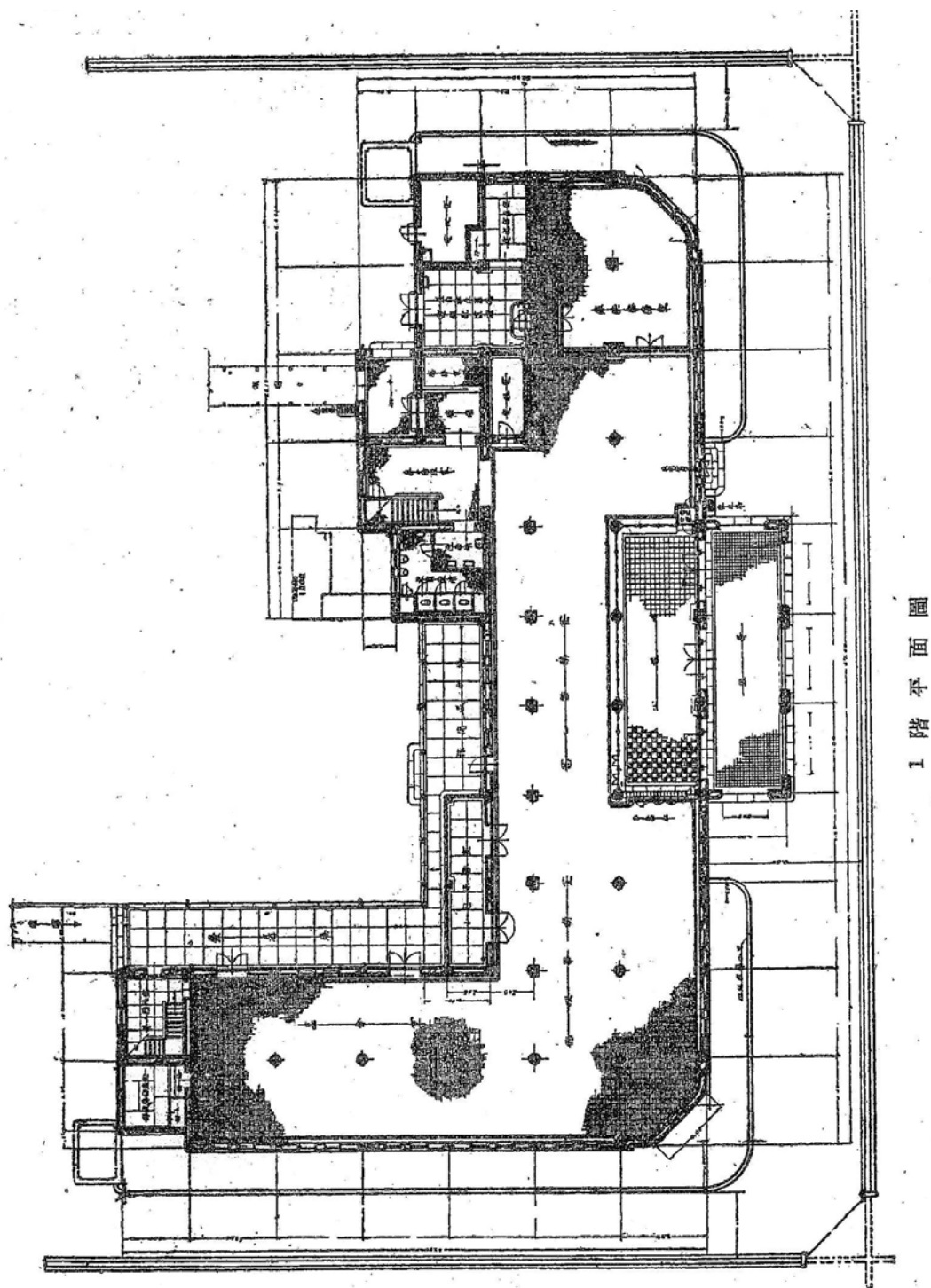


圖 2-31 原一樓平面圖
(圖片來源：臺灣建築會誌 12 輯第 2 號)

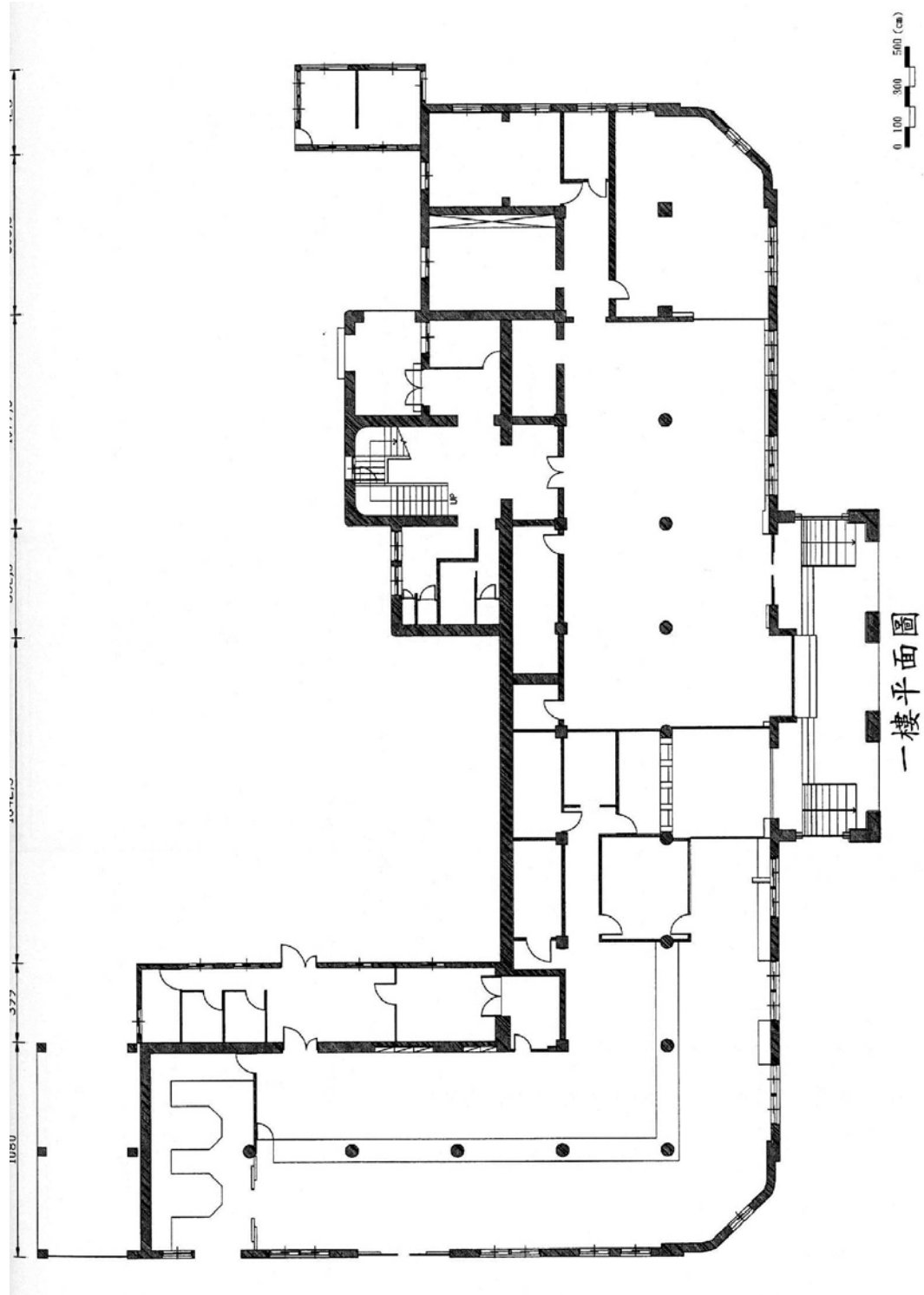


圖 2-32 現況一樓平面圖

(圖片來源：嘉義市「歷史建築原嘉義郵局修復計畫」調查研究²¹)

²¹ 樹德科技大學，嘉義市「歷史建築原嘉義郵局修復計畫」調查研究，嘉義市政府文化局，2011。

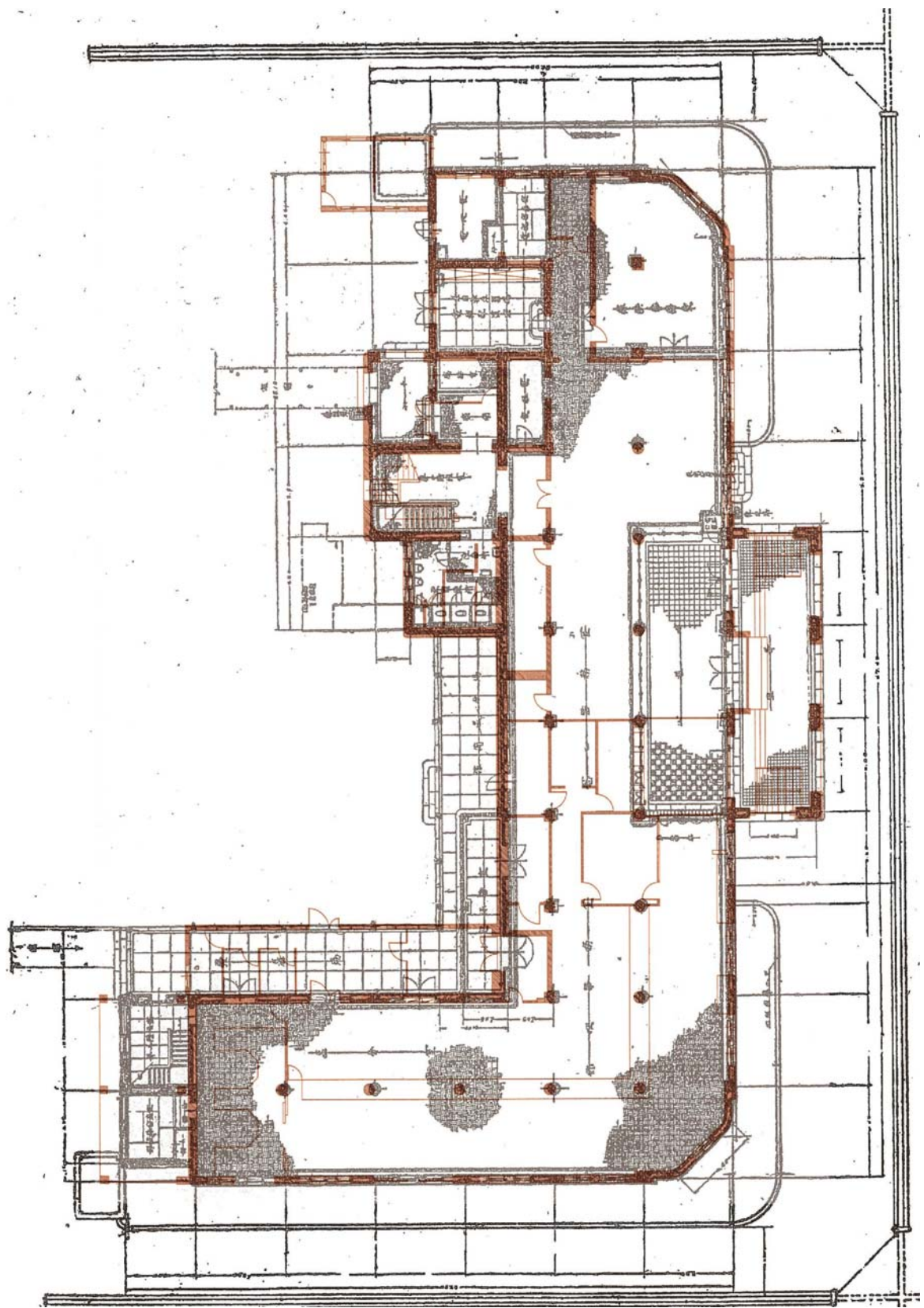


圖 2-33 一樓平面套圖

二樓空間差異從平面圖來看，圖面左側空間規劃為走廊以及辦公室，露臺也因後期規劃拆除銜接後棟郵務大樓，其餘多數空間皆有延用原嘉義郵局空間規劃，二樓平面套圖詳圖 2-36 所示。

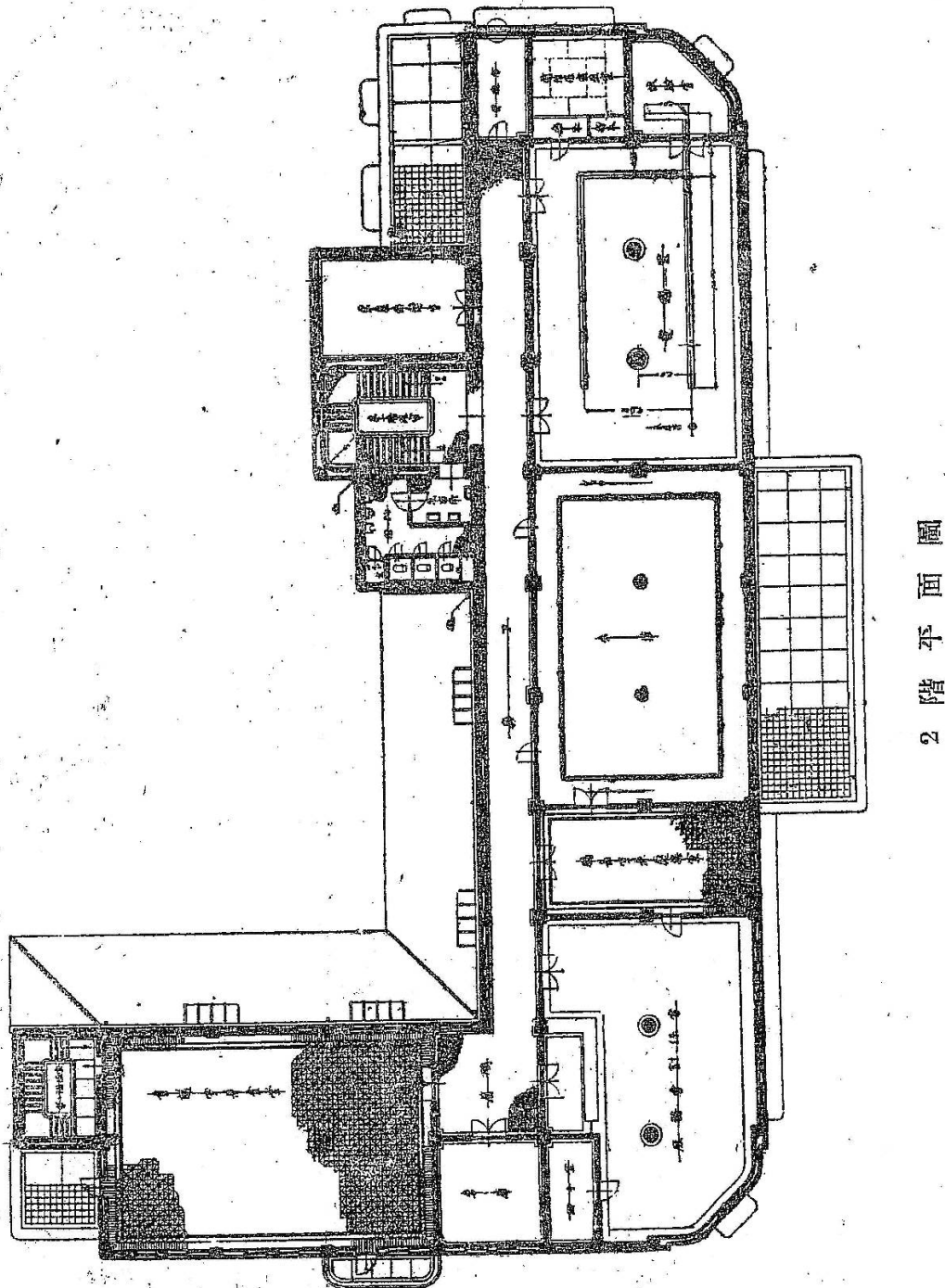


圖 2-34 原二樓平面圖
(圖片來源：臺灣建築會誌 12 輯第 2 號)

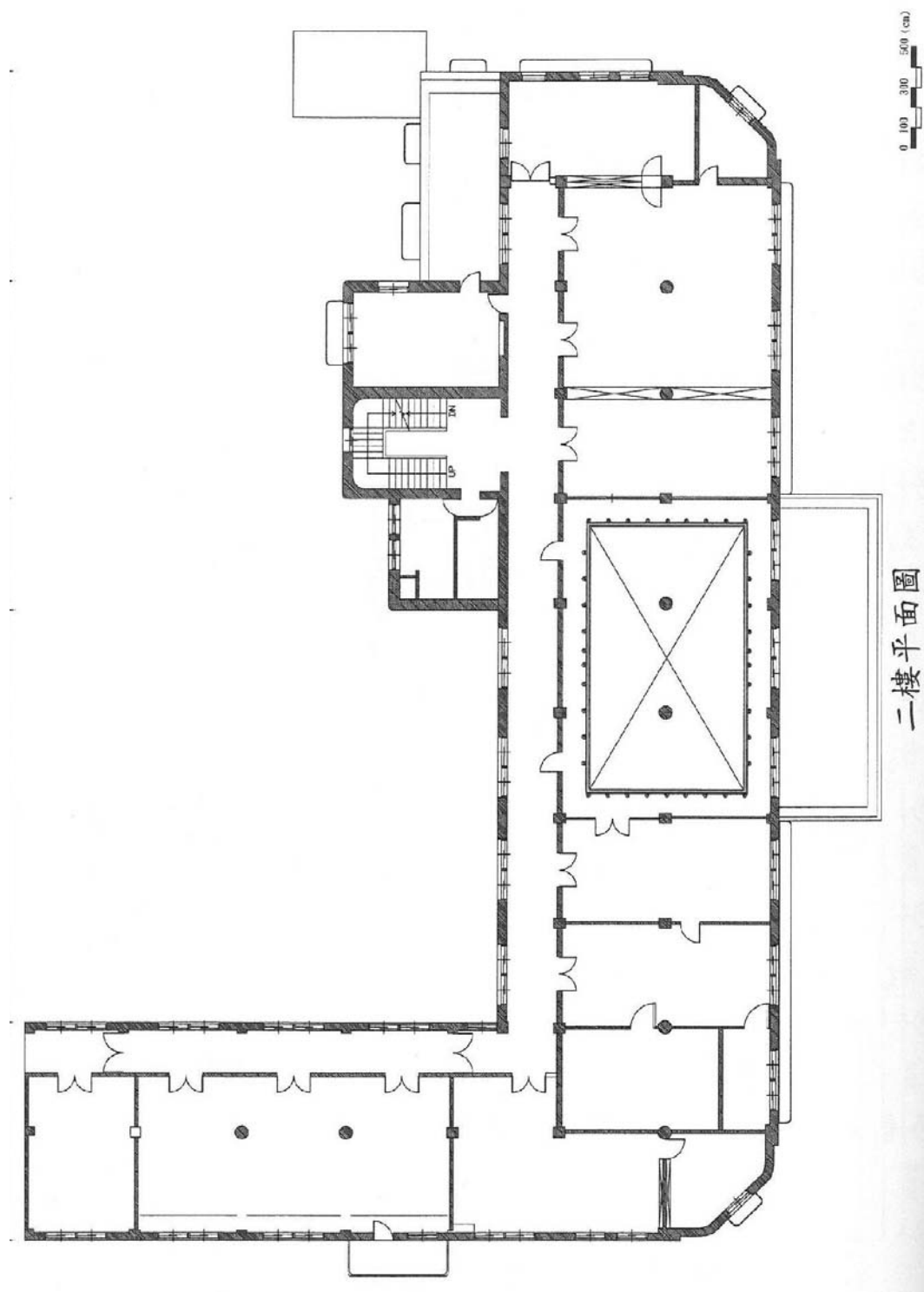


圖 2-35 現況二樓平面圖

(圖片來源：嘉義市「歷史建築原嘉義郵局修復計畫」調查研究²²)

²² 樹德科技大學，嘉義市「歷史建築原嘉義郵局修復計畫」調查研究，嘉義市政府文化局，2011。

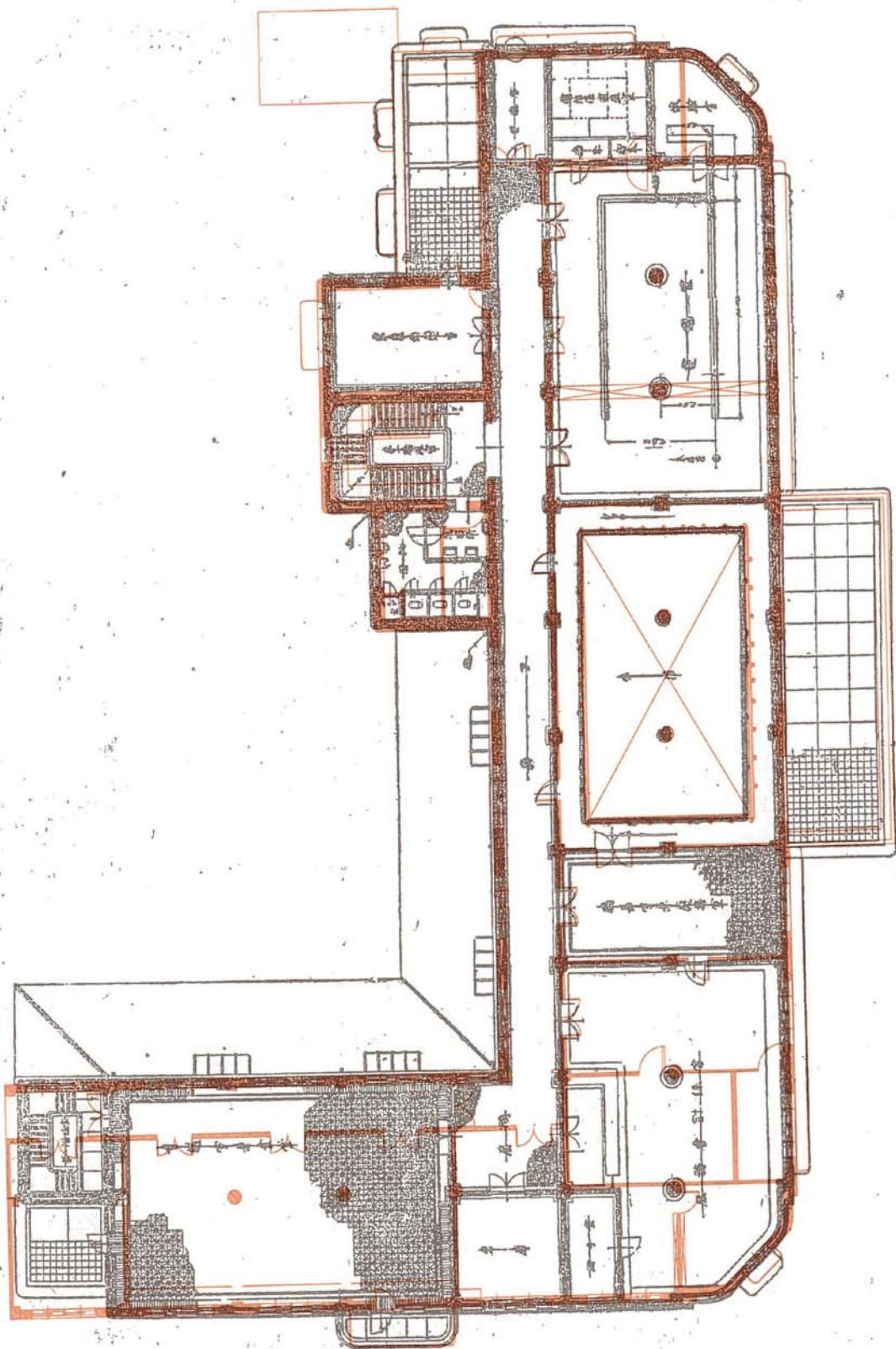


圖 2-36 二樓平面套圖

據過去原嘉義郵局與現況之立面圖比較，整體建築形式並沒有很大的變動，然而還是可明顯看出原正立面的時鐘與字體已不復見；後期外牆裝修掩蓋原有牆體裝飾；窗戶形式將兩相鄰單扇窗併為兩扇相連鋁窗，兩側轉角的單扇窗則擴大換裝鋁窗。

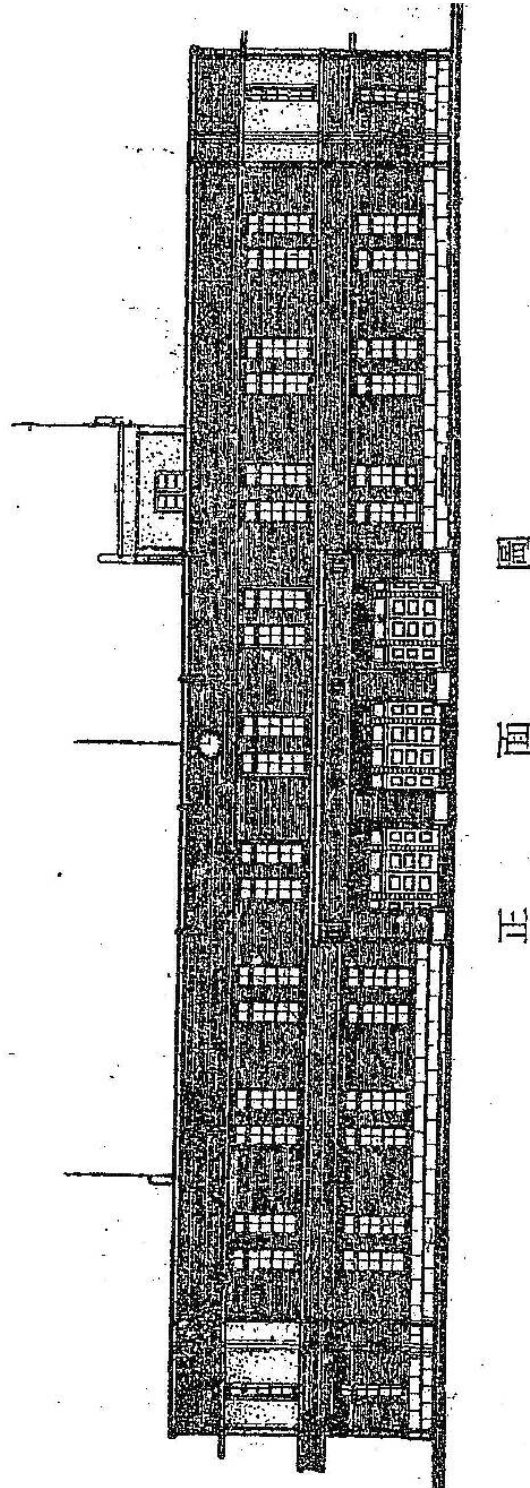


圖 2-37 原建築正向立面圖
(圖片來源：臺灣建築會誌 12 輯第 2 號)

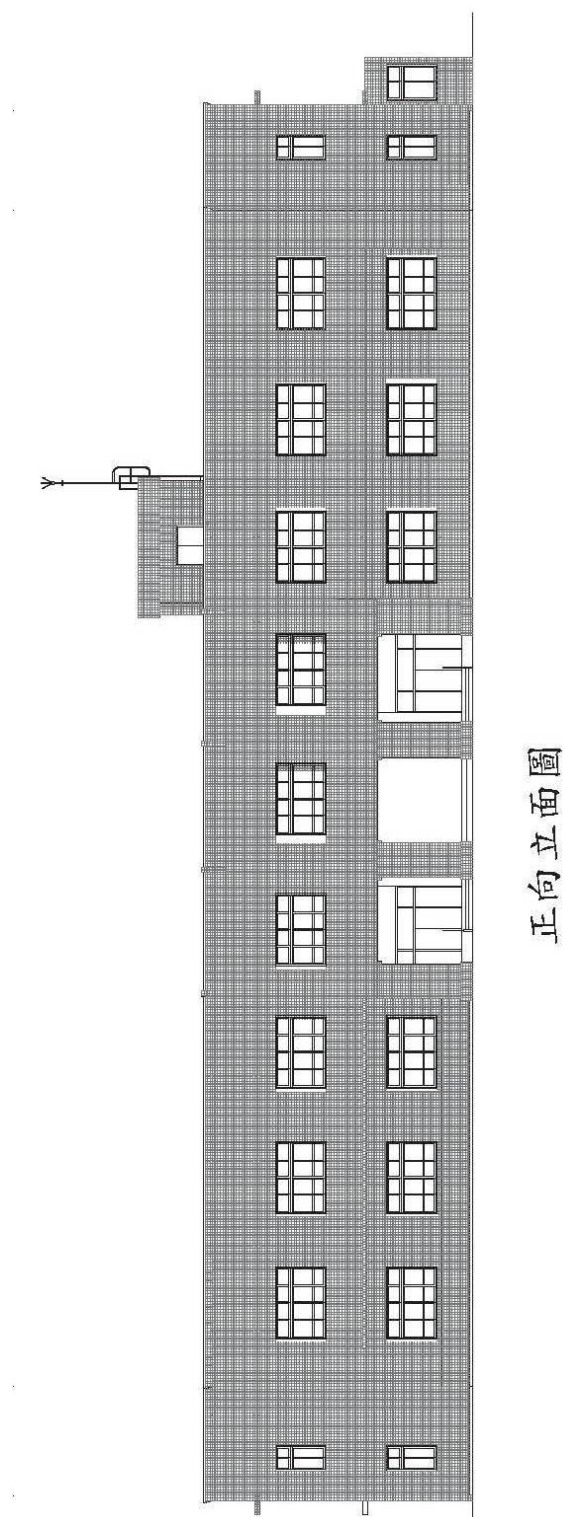


圖 2-38 建築正立面圖現況
(圖片來源：嘉義市「歷史建築原嘉義郵局修復計畫」調查研究)

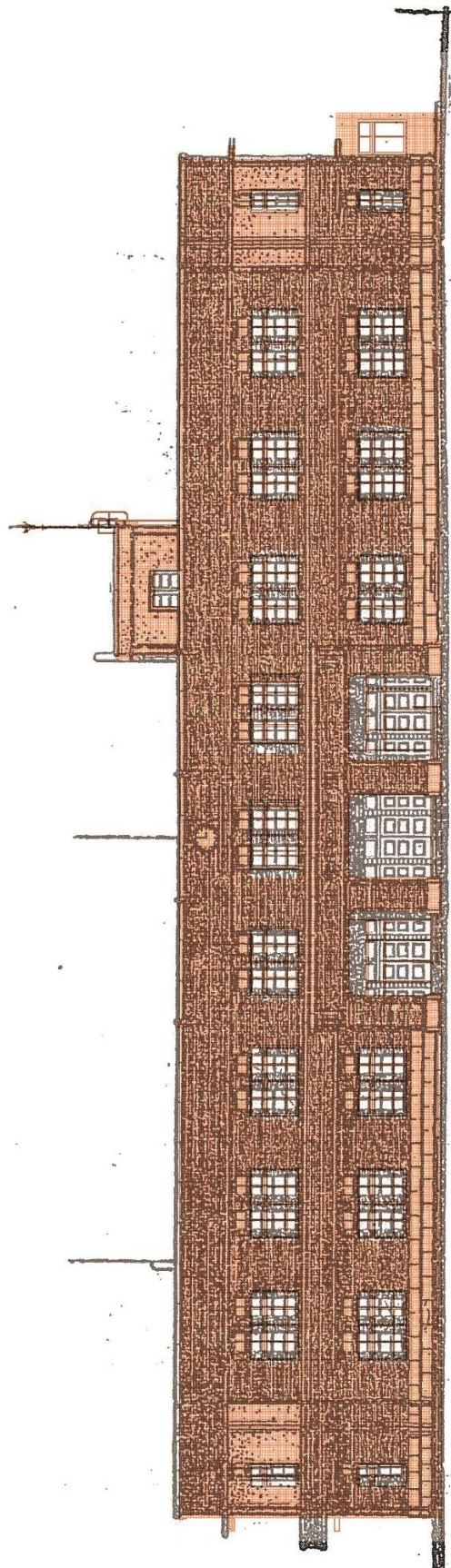


圖 2-39 原建築立面圖

建築物背向現況與臺灣建築會誌原立面圖比對下來，圖面左側增設警衛室空間、一樓部分入口處已改為窗戶、而右側一樓原預備分區已拆除作為停車使用。

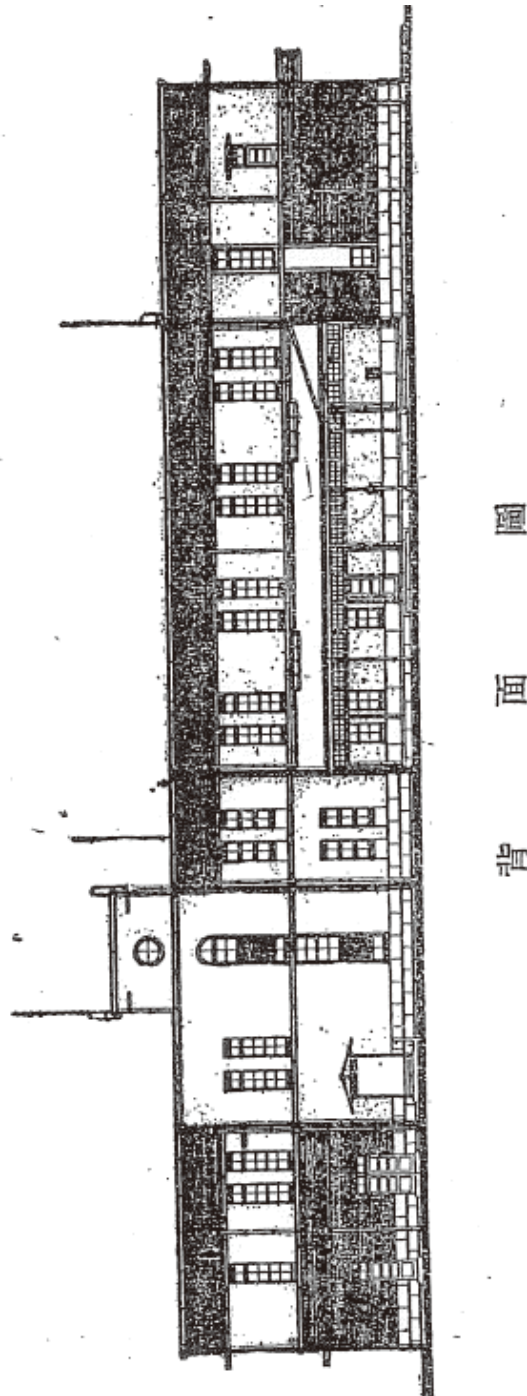


圖 2-40 原建築背向立面圖
(圖片來源：臺灣建築會誌 12 輯第 2 號)

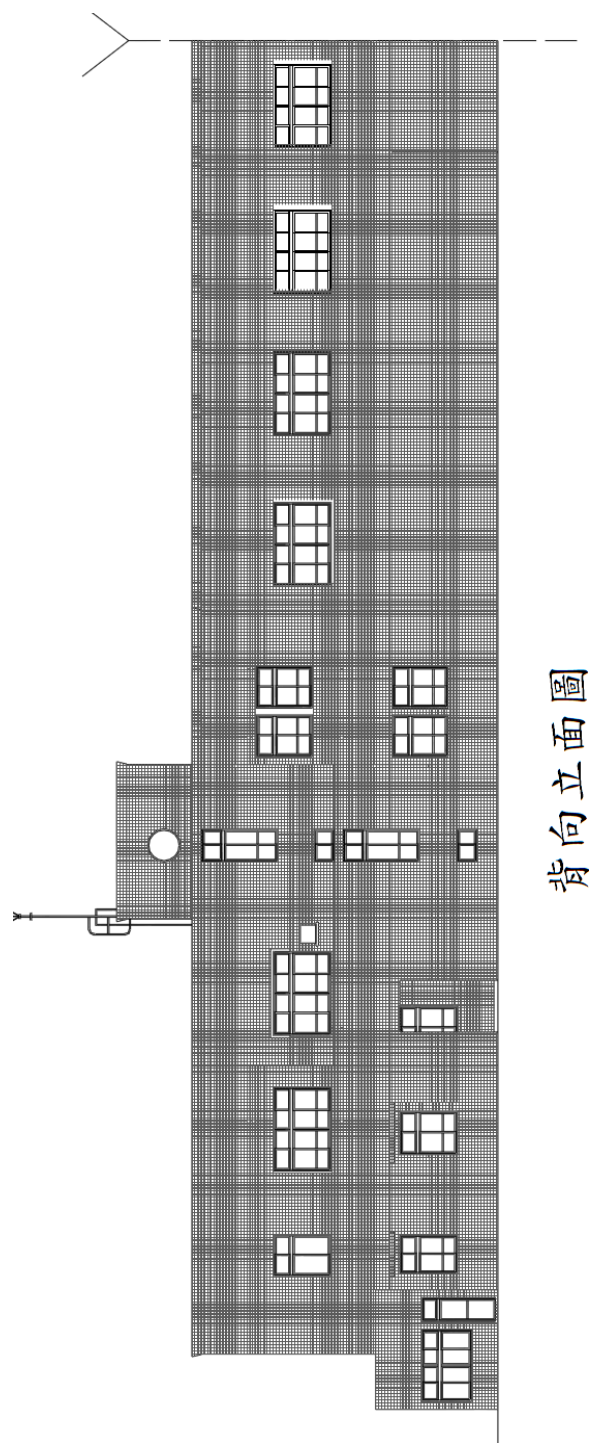


圖 2-41 建築背向立面圖現況

(圖片來源：嘉義市「歷史建築原嘉義郵局修復計畫」調查研究²³)

²³ 樹德科技大學，嘉義市「歷史建築原嘉義郵局修復計畫」調查研究，嘉義市政府文化局，2011。

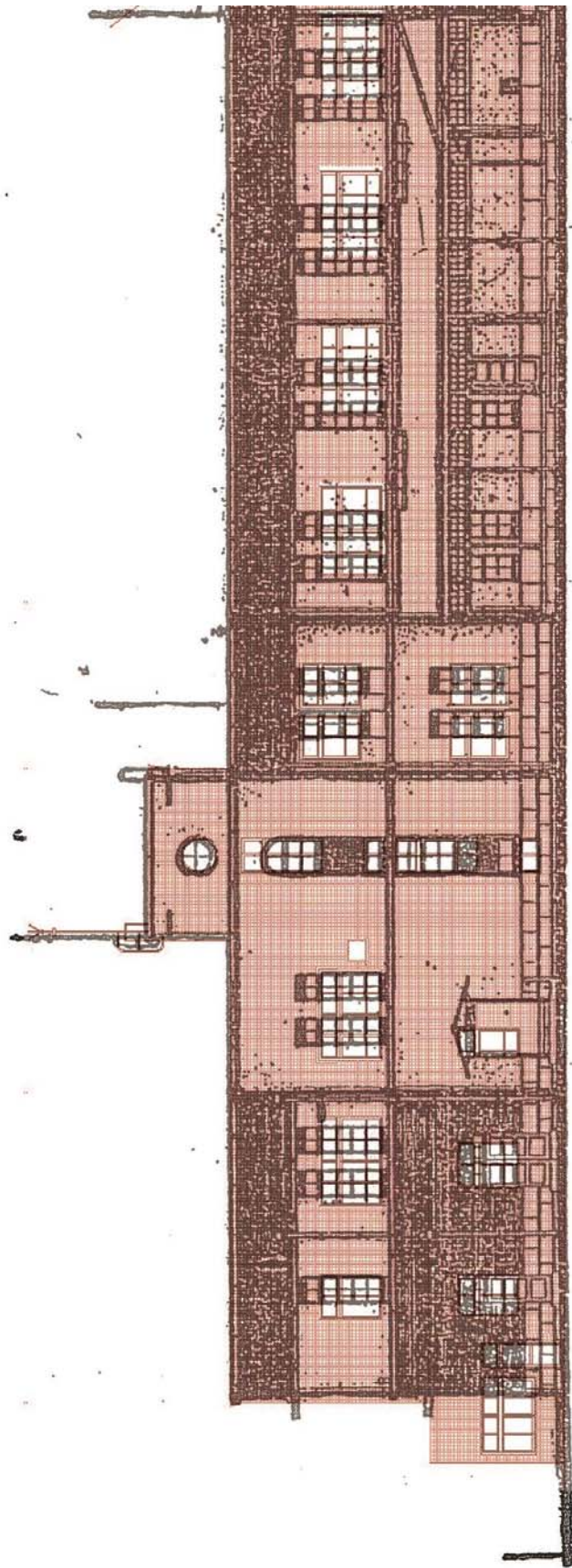


圖 2-42 原建築立面圖

建築物右向現況與臺灣建築會誌原立面圖比對，圖 2-已增設警衛室，原一樓郵件寄送發配廠也因使用機能變更，而使原樣不復存在。

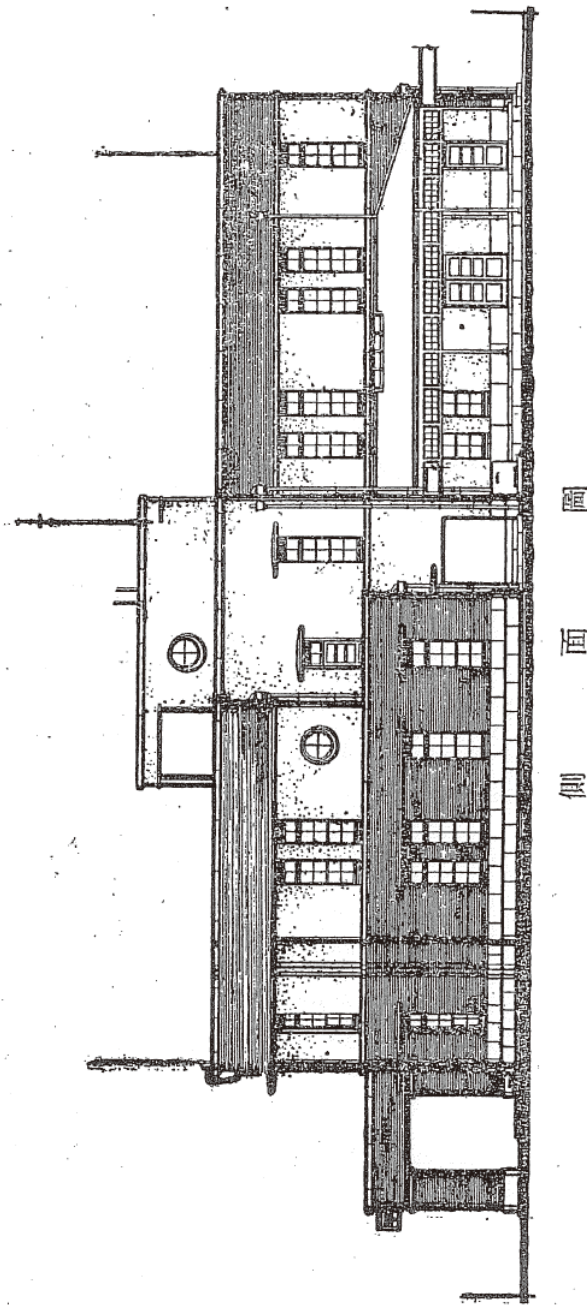


圖 2-43 原建築左側立面圖
(圖片來源：臺灣建築會誌 12 輯第 2 號)

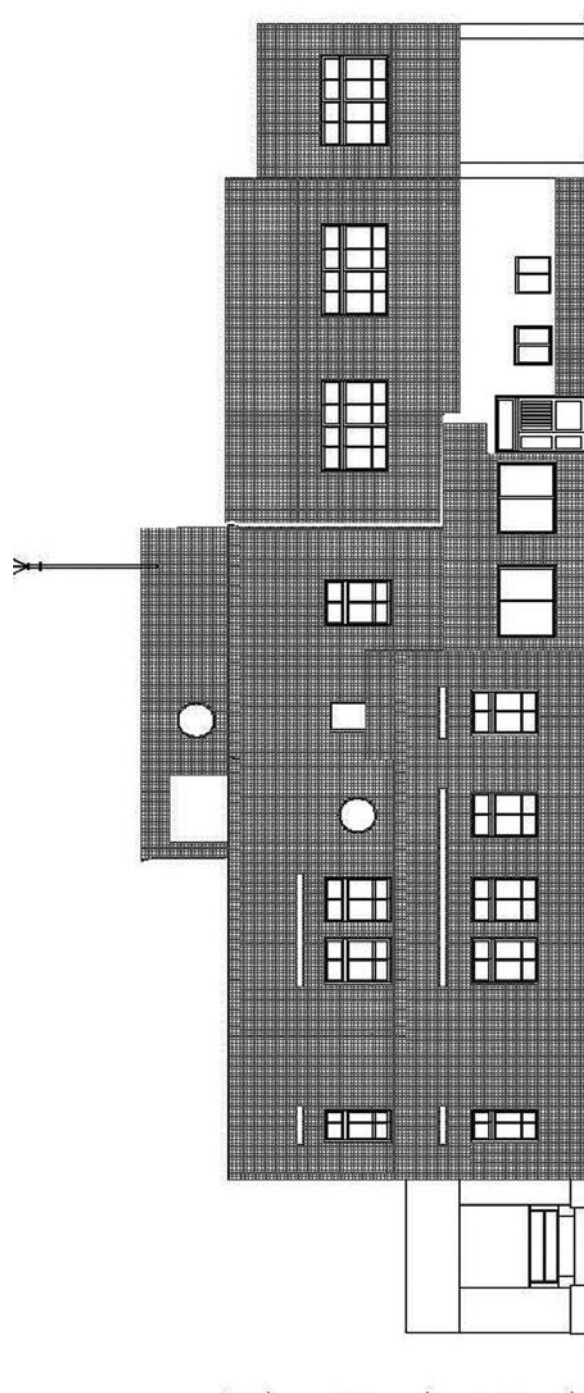


圖 2-44 原建築左側立面圖
(圖片來源：臺灣建築會誌 12 輯第 2 號)

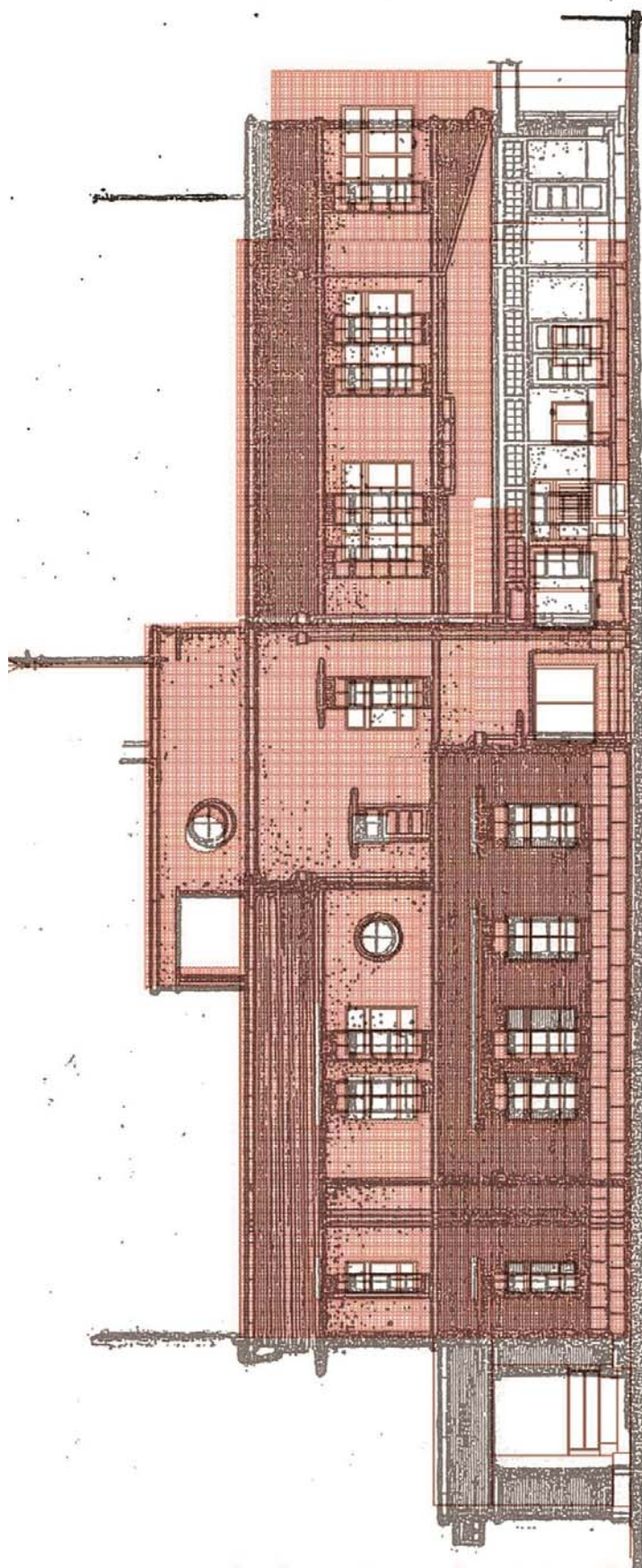


圖 2-45 原建築立面圖

建築物左向因使用需求而開口至此處為主要入口，並且將原郵局值班室、第一樓梯間等空間改建為車道一部分。

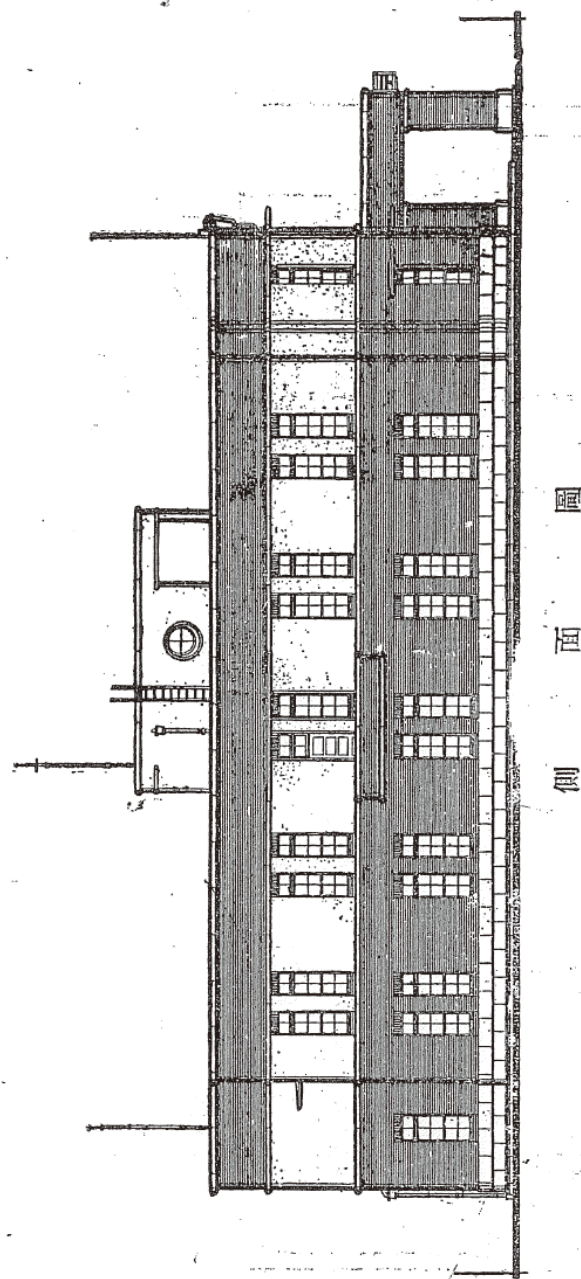


圖 2-46 原建築右側立面圖
(圖片來源：臺灣建築會誌 12 輯第 2 號)

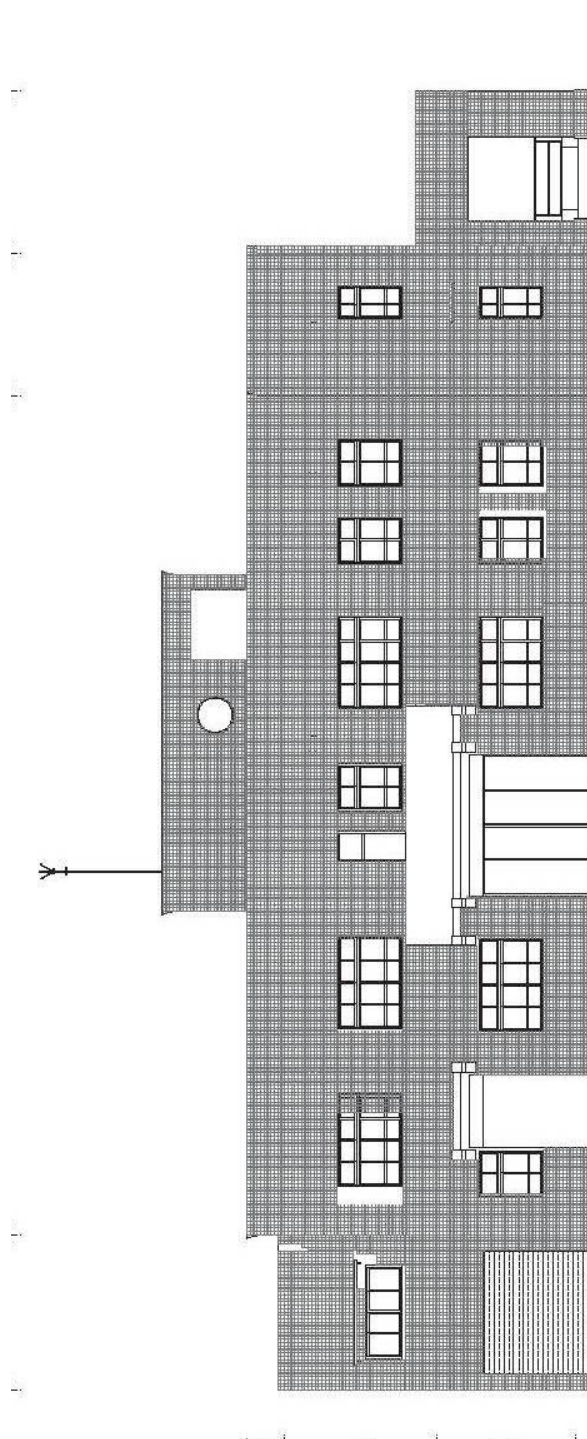


圖 2-47 建築右側立面圖現況
(圖片來源：嘉義市「歷史建築原嘉義郵局修復計畫」調查研究²⁴)

²⁴ 樹德科技大學，嘉義市「歷史建築原嘉義郵局修復計畫」調查研究，嘉義市政府文化局，2011。

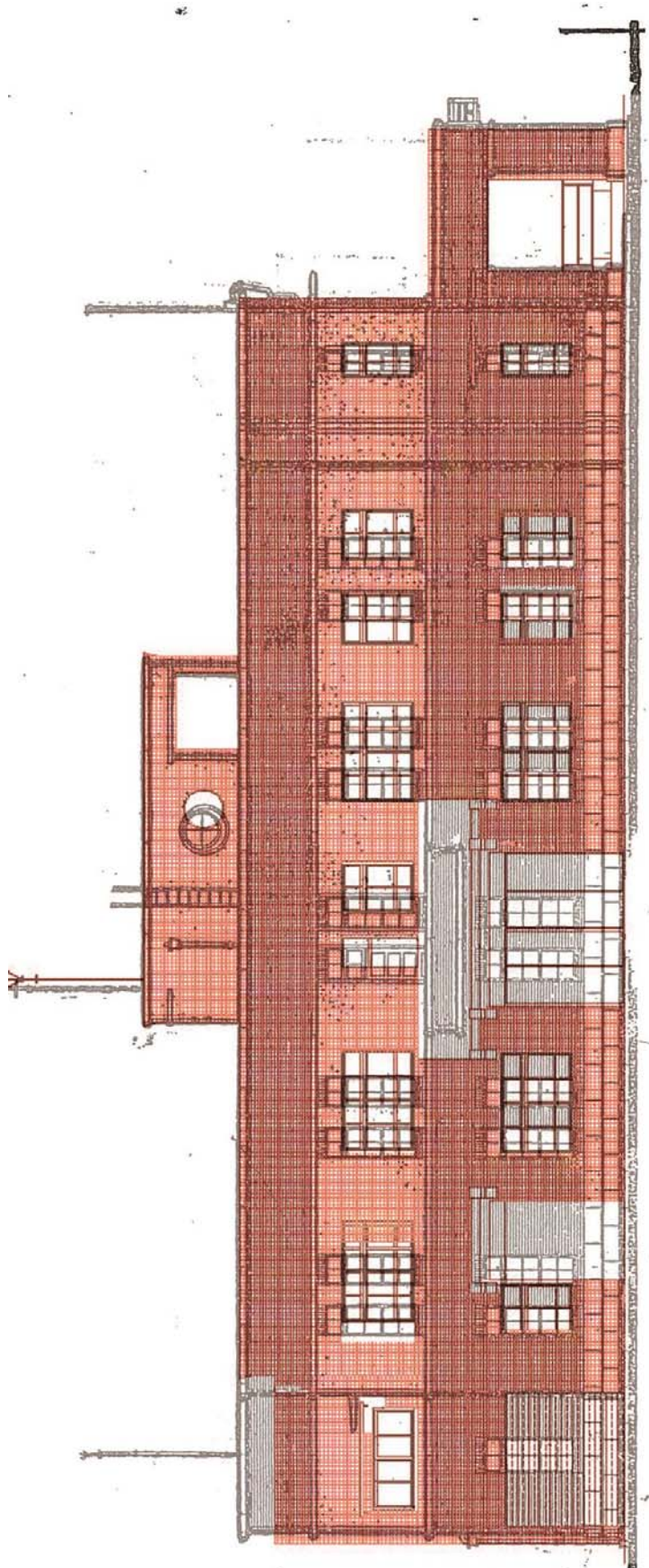


圖 2-48 原建築立面圖

2.2.6 結構現況

一、結構損壞情形分析

根據嘉義市文化局民國 100 年所撰的報告「歷史建築原嘉義郵局修復計畫」結構評估章節內容，本建築物有多處頂板滲水、油漆剝落及裂縫之情形（詳圖 2-49~2-55），其裂縫寬約 0.2~0.5mm 不等；在二樓樑柱接頭多處有長度約 50cm、寬約 0.2~0.3mm 的裂縫情況；同樓層地板則有約 90~1000cm 寬約 0.2~0.5mm 不等的裂縫；柱面則有長約 80~97cm 寬約 0.3~0.8mm 裂縫。在一樓與二樓則有多處樑柱表面飾材破損；一樓靠近大門處，有柱牆介面裂縫長約 248cm 寬約 3~8mm，其餘牆面現況亦有多處滲水油漆剝落與裂縫。

二、混凝土抗壓試驗

據調查研究報告書依照「結構混凝土施工規範」規定，單一試體強度不得低於 $0.75f_c'$ ，每組（3 顆）試體強度平均值不得低於 $0.85f_c'$ ，此次實驗依 CNS 1238 共取 6 個試體。結果顯示抗壓強度大於目前一般建築物混凝土工程慣用設計強度 210kgf/cm^2 之 75%（ 157.5kgf/cm^2 ）及 85%（ 178.5kgf/cm^2 ），結構體混凝土抗壓強度符合規定認定合格。

三、中性化試驗

據調查研究報告利用現場鑽心取樣，將酚酞溶液噴在該鑽心試體表面，若為鹼性則物質會變化為紫色，此次取一、二樓各三處試驗，瞭解結構體中性化深度是否超出 4cm 鋼筋保護層規範。

表 2-7 中性化試驗結果

試體編號	中性化程度（cm）	備註
1F-1	2.1	小於鋼筋保護層厚度 4cm
1F-2	6.8	大於鋼筋保護層厚度 4cm
1F-3	1.2	小於鋼筋保護層厚度 4cm
2F-1	2.0	小於鋼筋保護層厚度 4cm
2F-2	1.2	小於鋼筋保護層厚度 4cm
2F-3	2.5	小於鋼筋保護層厚度 4cm

根據上表試驗結果，除編號 1F-2 試體，其餘皆在規範內；編號 1F-2 試體中性化深度約有 6.8cm，已大於鋼筋保護層厚度，亦造成鋼筋腐蝕現象，應塗佈滲透型無機質防水材料改善。

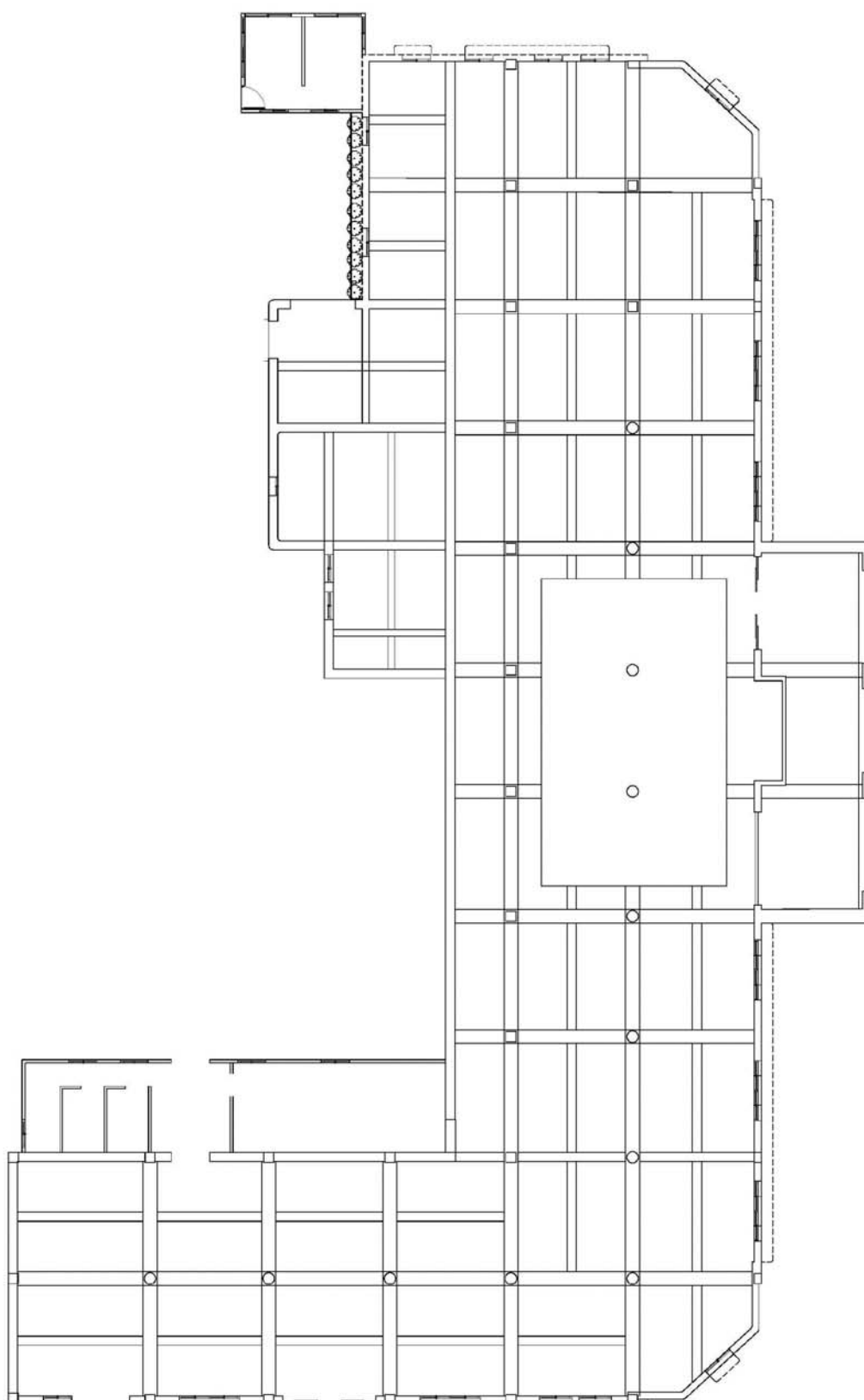


圖 2-49 一樓樑柱現況

(圖片來源：嘉義市「歷史建築原嘉義郵局修復計畫」調查研究)

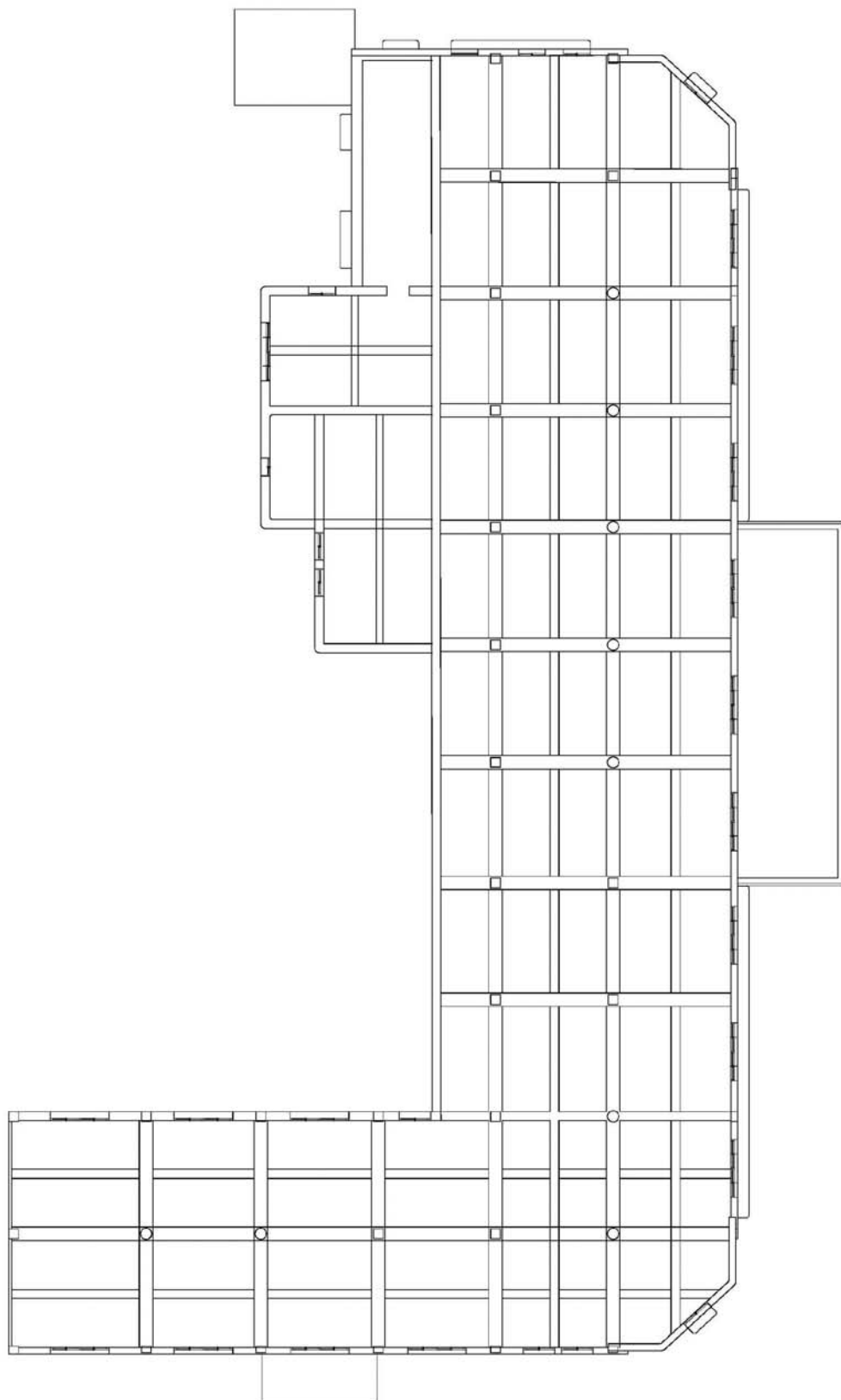


圖 2-50 二樓樑柱現況

(圖片來源：嘉義市「歷史建築原嘉義郵局修復計畫」調查研究)

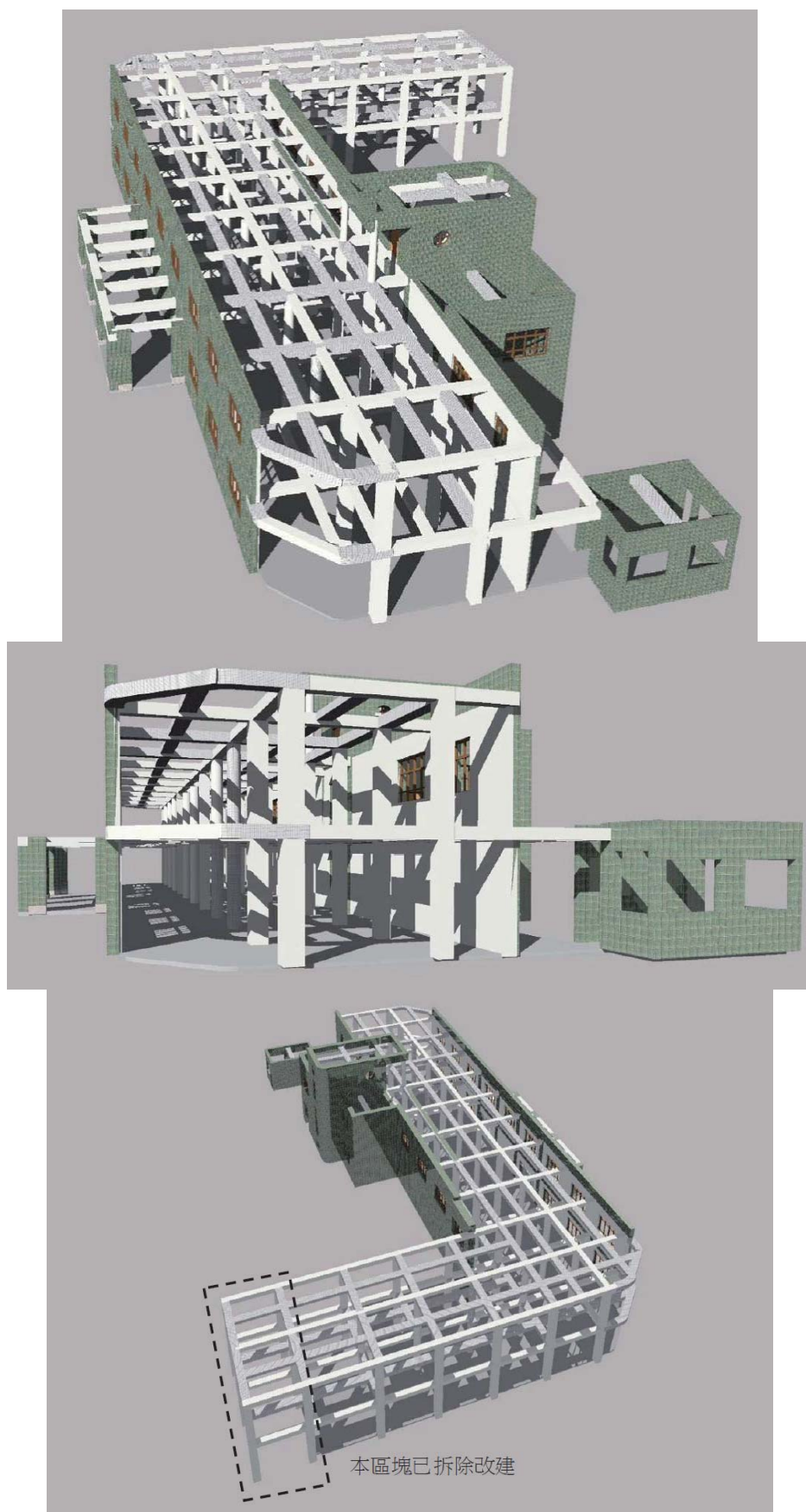


圖 2-51 樑柱現況位置模擬圖

(圖片來源：嘉義市「歷史建築原嘉義郵局修復計畫」調查研究)

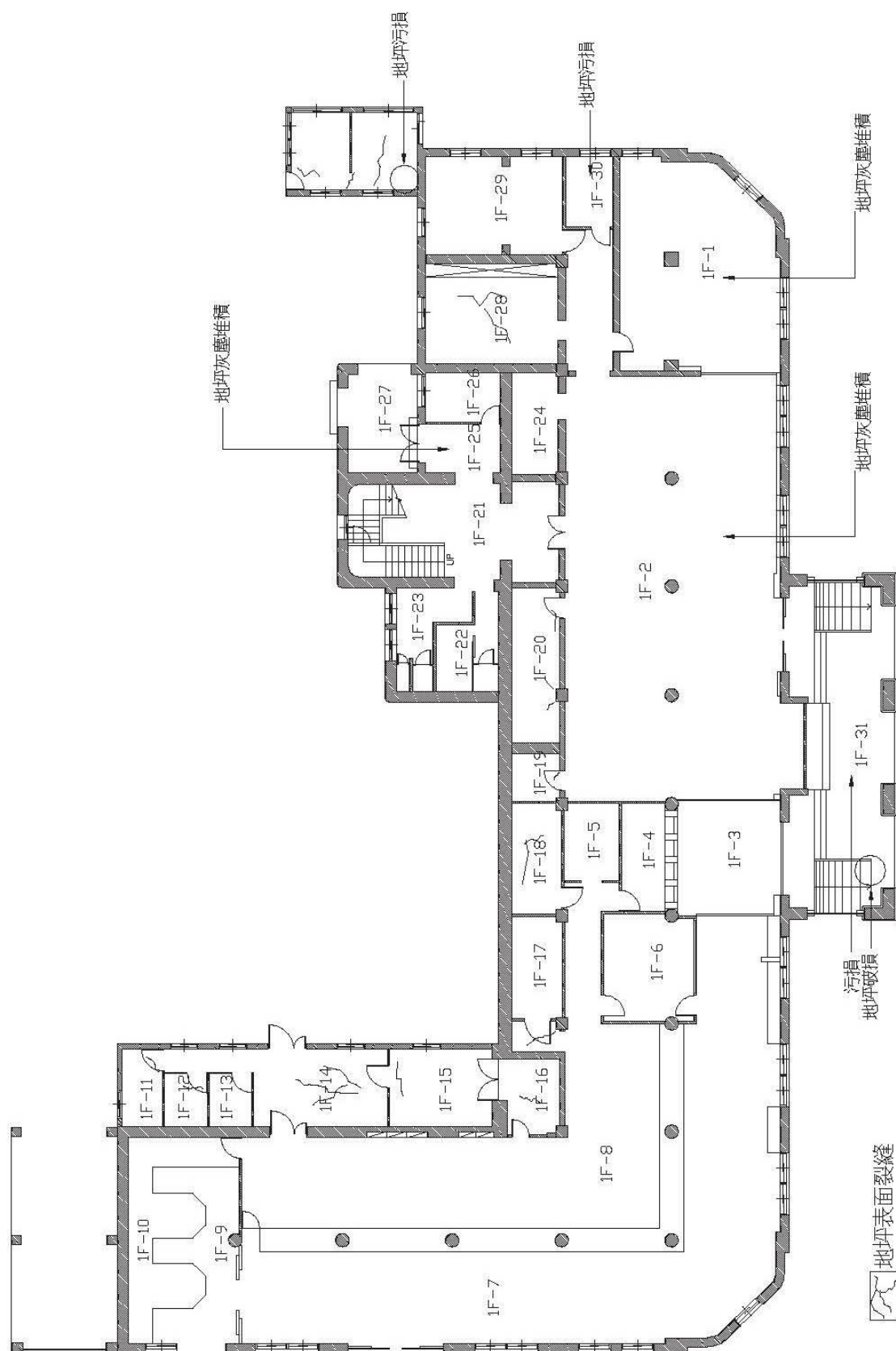


圖 2-52 一樓地坪損壞狀況

(圖片來源：嘉義市「歷史建築原嘉義郵局修復計畫」調查研究)

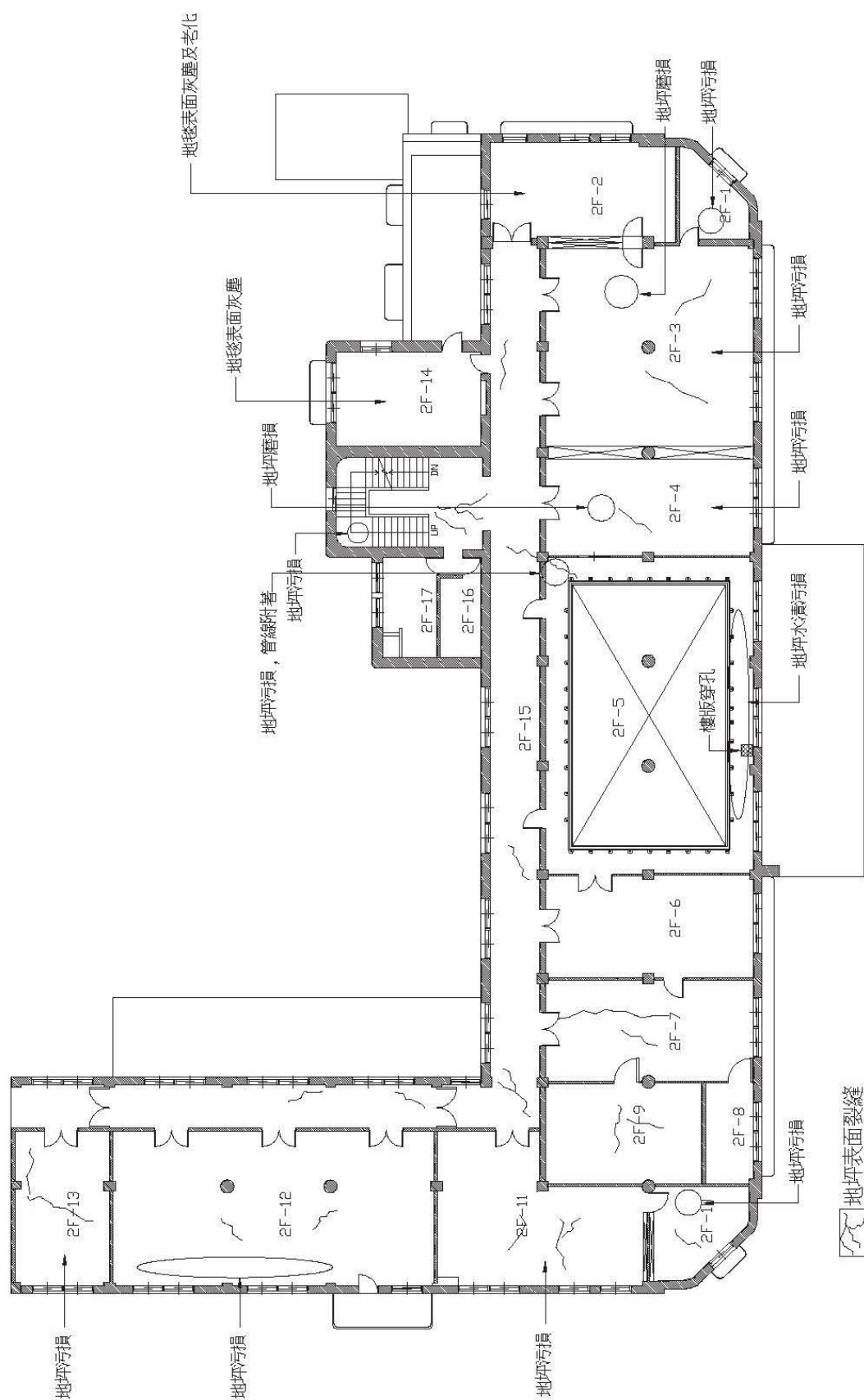


圖 2-53 二樓地坪損壞狀況

(圖片來源：嘉義市「歷史建築原嘉義郵局修復計畫」調查研究)

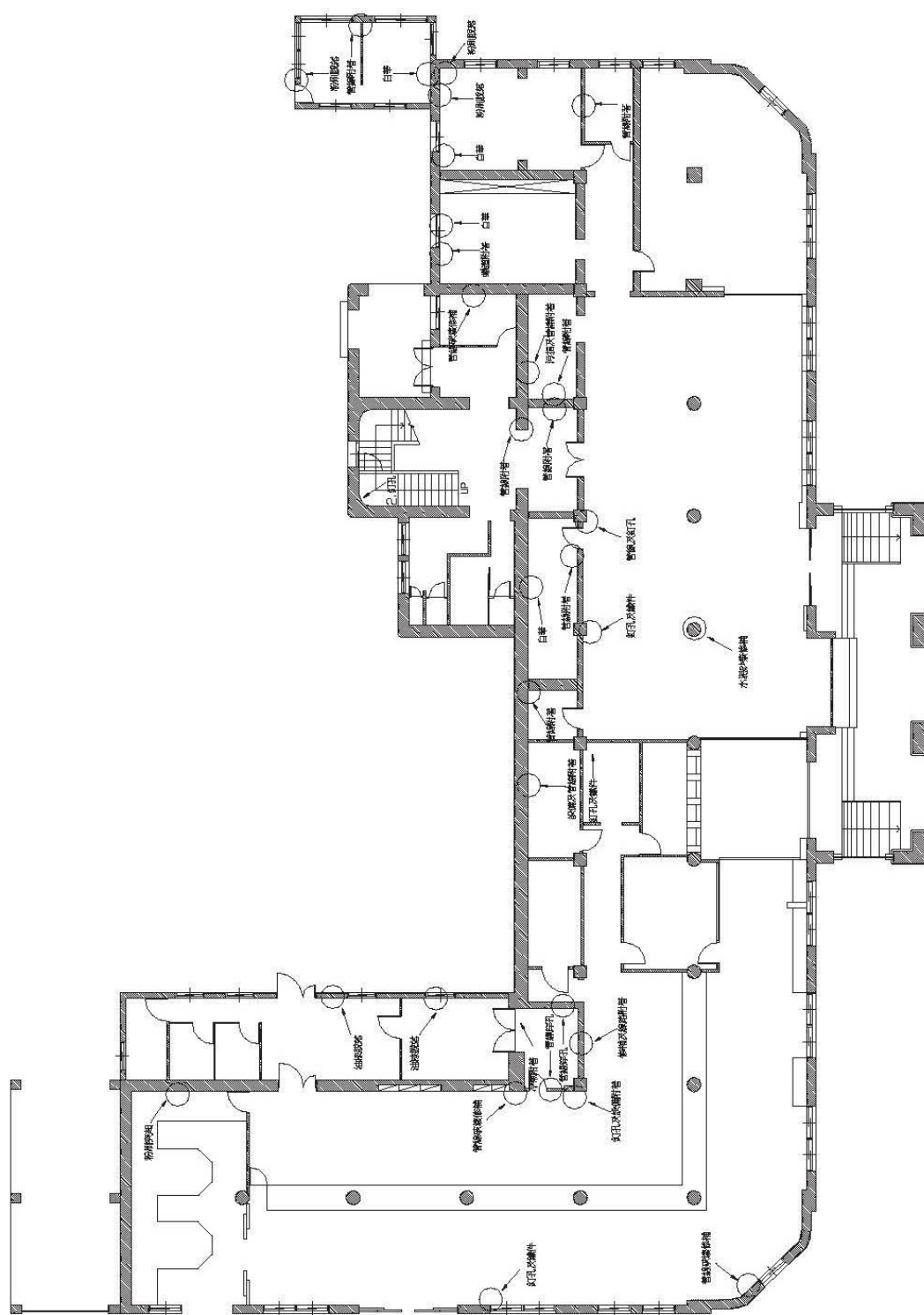


圖 2-54 一樓內牆損壞狀況

(圖片來源：嘉義市「歷史建築原嘉義郵局修復計畫」調查研究)

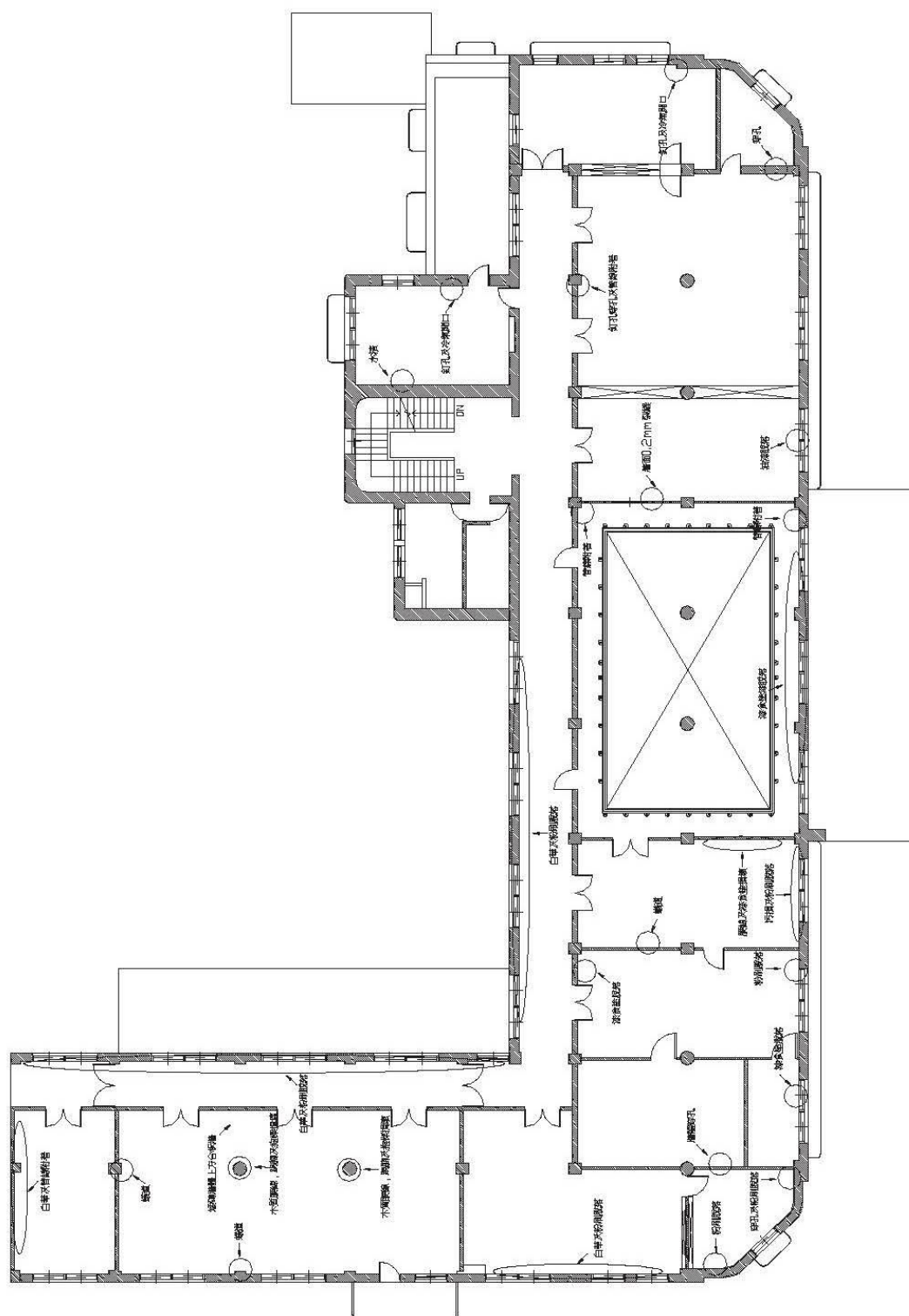


圖 2-55 二樓內牆損壞狀況

(圖片來源：嘉義市「歷史建築原嘉義郵局修復計畫」調查研究)

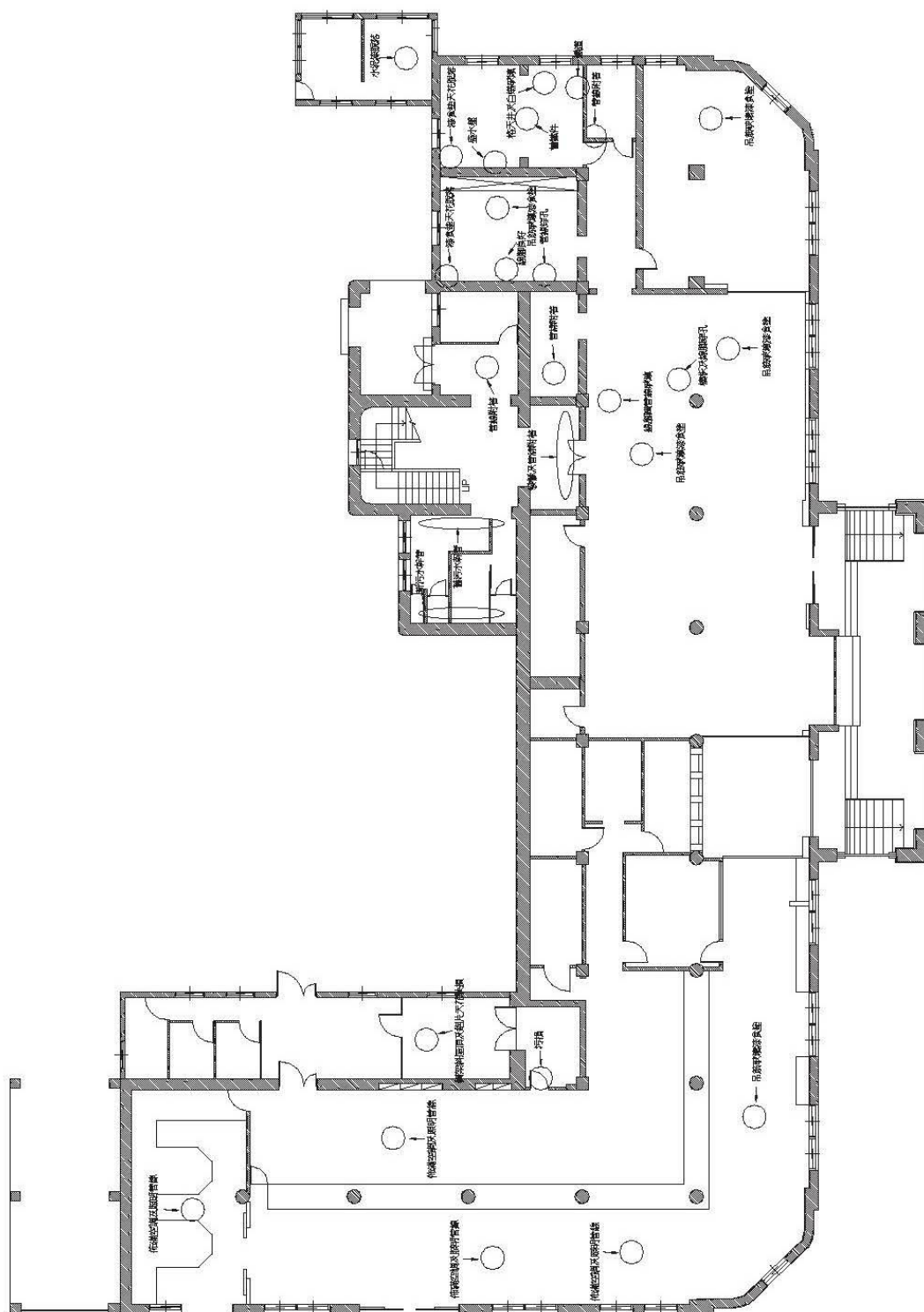


圖 2-56 一樓天花損壞狀況

(圖片來源：嘉義市「歷史建築原嘉義郵局修復計畫」調查研究)

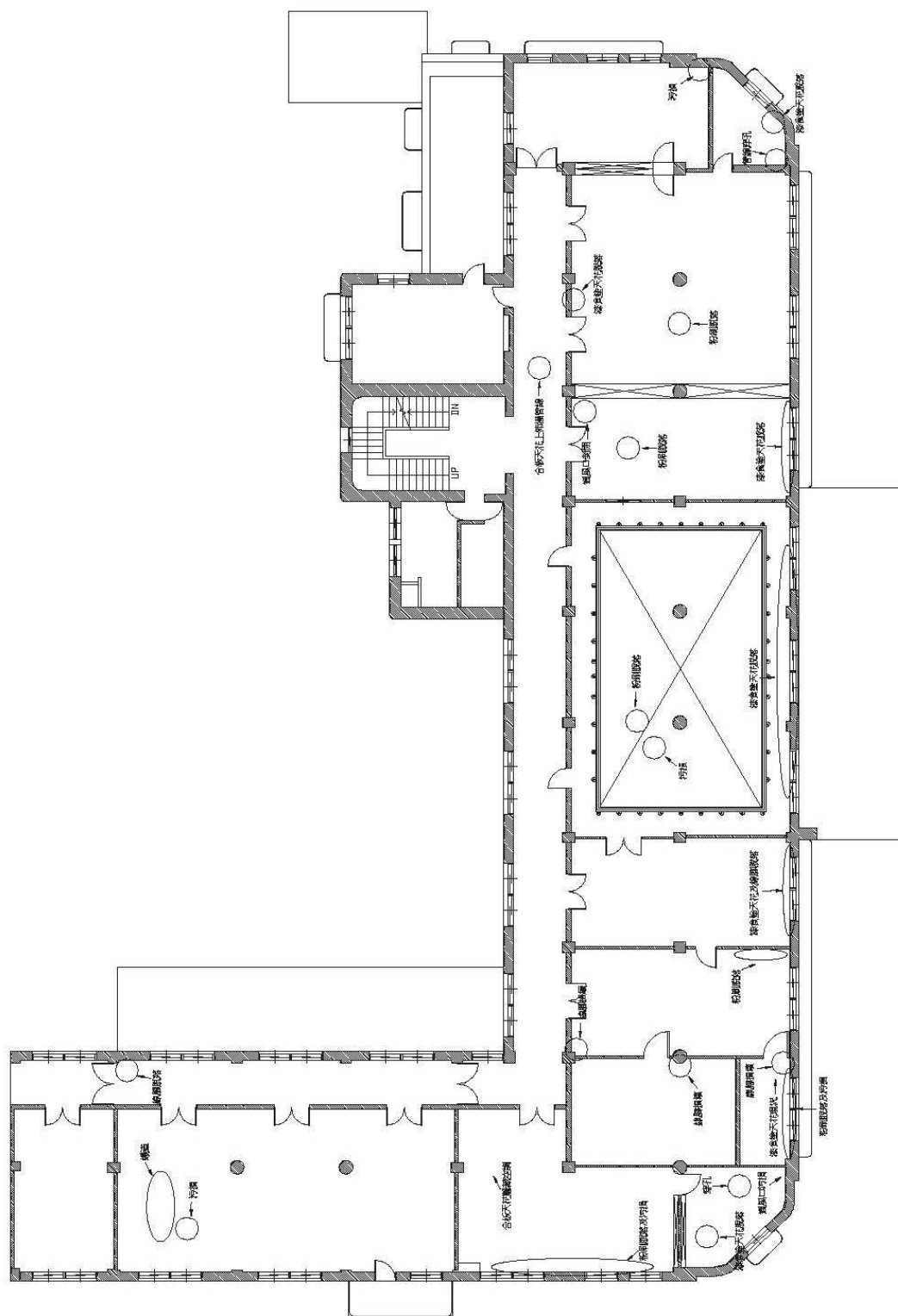


圖 2-57 二樓天花損壞狀況

(圖片來源：嘉義市「歷史建築原嘉義郵局修復計畫」調查研究)

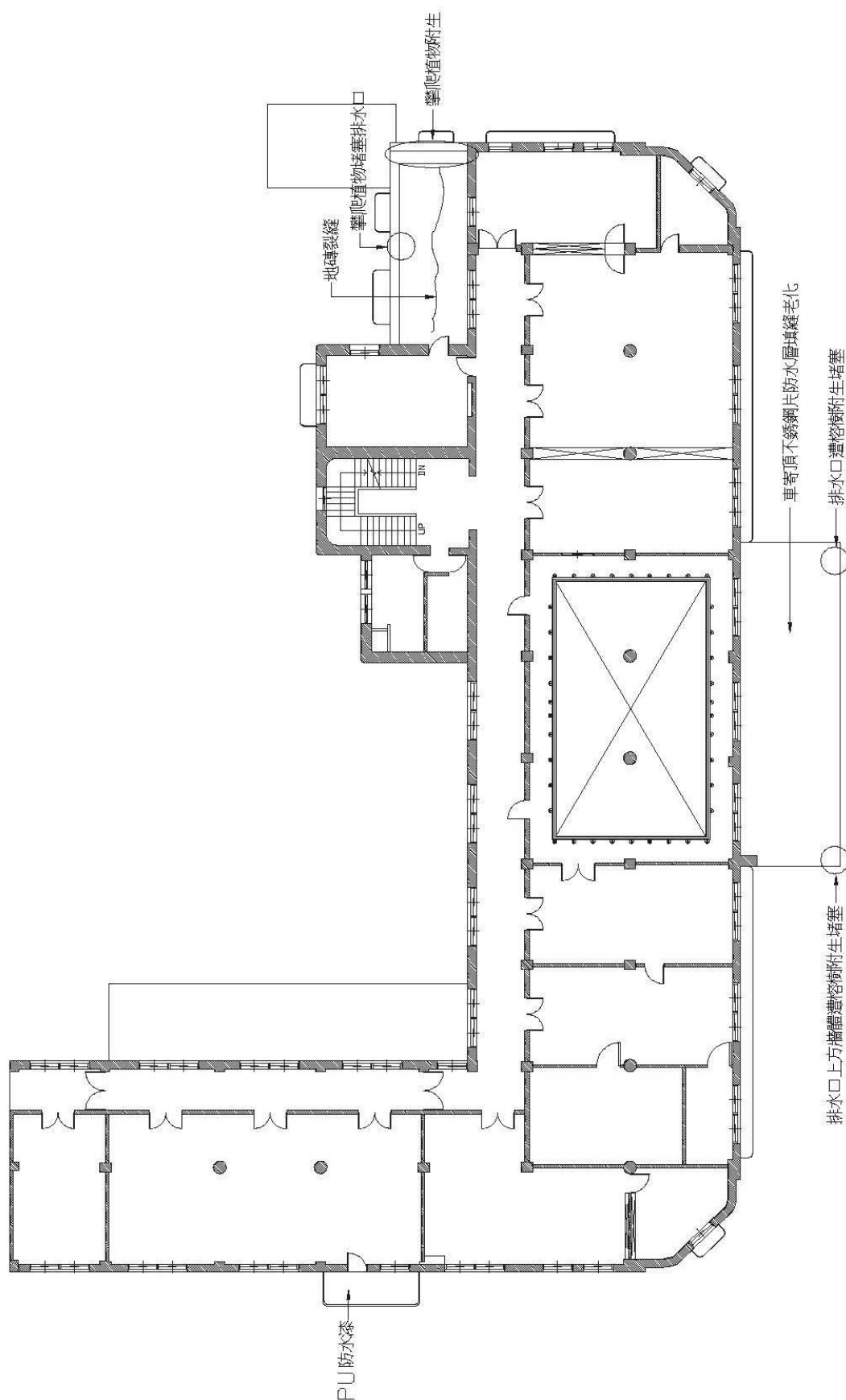


圖 2-58 二樓屋頂天花損壞狀況

(圖片來源：嘉義市「歷史建築原嘉義郵局修復計畫」調查研究)

四、硬固混凝土氯離子試驗

根據調查研究報告書經由鑽心取樣，混凝土氯離子含量最大為 0.09kg/m^2 ，符合 CNS14703(2002)規定標準值 $<0.3\text{kg/m}^2$ 之規定，研判無海砂屋之疑慮，短期內不致於造成混凝土內鋼筋產生腐蝕之疑慮。

五、水準高程與建築物傾斜測量

根據調查研究報告書測量結果，水準高程以測點倒吊箱尺為視點高程共 13 點水準點觀測，無發現嚴重差異沉陷現象，必要時可實施一年之長期精密觀測沉陷量。在建築物傾斜部分，傾斜量與傾斜率皆小，傾斜量並沒有過大之差距，故建築物無因差異沉陷造成傾斜現象。

2.2.7 結構現場評估

由於本案結構現場評估完成時間約 6 年，且外牆尚維護良好，除屋頂版極小部分滲水，建築物內部現勘結果與民國 100 年所撰寫報告無明顯變化，氯離子含量、混凝土強度中性化深度不至於短時間產生改變。較容易判斷之結構評估為是否因地震颱風等天災因素對於結構產生不良影響，此可從測量同地點之傾斜度有無變化來研判。本案量測轉角立面之傾斜面，傾斜率若大於 $1/40$ ，則結構有危險之虞，本案原測量 5 個轉角點位，傾斜量在 $1/200 \sim 1/3283$ 之間，本次取正立面轉角重測兩點位傾斜量，幾乎無變化，故可研判整體結構並未因天災等產生巨大改變。

2.2.8 整體結構耐震評估

原嘉義郵局結構屬鋼筋混凝土構架內填充磚牆之建築物，民國 100 年完成的「歷史建築原嘉義郵局修復計畫」結構評估章節內容並未針對整體結構系統分析，而是以結構體鋼筋混凝土之強度、中性化程度、氯離子含量等指標與現有建築技術規則之規範值比較，較難判斷整體耐震能力。由於鋼筋混凝土構架內填充磚牆，為台灣中低層建築物主要的結構形式，此類建築在 921 地震時曾經受到很大考驗，由於結構分析時通常僅計算整體 RC 構架而忽略磚牆，因此國內學者後來亦針對此類型建築發表相關研究²⁵。由於原嘉義郵局磚牆位置與日治完成時已多所改變，且當時耐震觀念亦通常忽略填充磚牆對於結構之影響。本案建築物規劃後之隔間，以一樓為例，日治時期原嘉義郵局做為營業廳使用，幾乎沒有隔間；二樓主要磚牆隔間亦不多，主要為挑空處周邊以磚牆增加幾處辦公室，因此可以研判原有磚牆對於整體鋼筋混凝土結構影響極小，與台灣街屋及學校校舍磚牆重要性相比影響甚微。

²⁵ 可參考中華民國內政部建築研究所委託中華民國地震工程學會所完成之低層含磚牆建築物耐震補強手冊研究，分析統計出牆體對整體結構於勁度、強度與韌性等方面之影響，提供含牆結構系統之設計與補強分析建議準則。

2.3 構造、材料等部位與特色修復層級

2.3.1 日治時期台灣建築物外牆磚之調查

臺灣的日籍建築學者堀込憲二教授，發表於 2011 年國立臺灣大學建築與城鄉研究學報有關「日治時期臺灣近代建築外牆磁磚形式與色彩變遷之研究」，內容頗具參考價值。

其中提到²⁶於臺灣 50 年之日治期間，從近代建築的外牆即可發現色彩變化明顯受到潮流影響，而其中絕大多數是由磁磚色彩構成潮流之主角，故由臺灣近代建築之外牆色彩，大致就可了解其興建或改建之年代。日本與臺灣近代磁磚變遷上之重大轉捩點即為日本關東大地震(大正 12 年：1923)，當時許多紅磚建築倒塌，震災過後，除重建外，新建建築多從紅磚造轉變成耐震性較優的 R.C.構造，此外，同時期外覆「赤小口磁磚」之 R.C.建築因外觀類似紅磚造，其也與紅磚造建築同時消蹤匿跡。

而後，在災後復興之新建建築中，外部裝飾開始出現「濕式無釉磁磚」及「粗面磁磚」，其中以「Scratch 磁磚」及有溝紋的「筋面磚」最具代表性，這類磁磚具陰影效果及樸素溫馨的感覺，因而廣受愛用，另因「Scratch 磁磚」多數是黃、褐色系統，給予民眾新時代的感覺，故黃、褐色系磁磚與當時出現的各種形式磁磚，就成為該時期裝飾近代建築外觀之主流。日治時期末期之臺灣近代建築上，較常看到黃綠・青綠色或青灰・灰綠色系磁磚，在臺灣稱為「國防色磁磚」，其經相關檢視後雖仍無法斷定是否真具國防意涵，但這類色彩為當時建築最新流行色之可能性相當高。由上述磁磚色彩潮流之演變過程，即可發現其大致隨著年代演進，劃分為紅色系、黃褐色系、黃綠(青灰、灰綠)色系等三階段，對當時建築外牆之磁磚色彩演變有相當大之影響。此外，日治時期台灣近代建築的磁磚形式及色彩，跟日本國內潮流有相當密切的關連性。²⁷

根據「原嘉義電信局」調查研究報告²⁶書提到，鈴置良一在嘉義電信局（嘉義電話交換室）使用之面磚「抓痕面磚」，興建於昭和十二年（1937 年），並於昭和十四年(西元 1939 年)落成，與原嘉義郵局興建於昭和十四年(西元 1939 年)時間相近，因此推論原嘉義郵局採黃褐色之「抓痕面磚」，也是當時流行的外牆材之一。

²⁶ 嘉義市文化局，歷史建築「原嘉義電信局」調查研究報告，沈芷蓀建築師事務所，2008，4-29。

2.3.2 原有立面材料之考證

根據調查報告書之研究，外觀以三種主要材料區塊分割交疊而成：土黃色大面積抓痕面磚、洗石子線腳及局部擬灰塗、灰色擬石塗等。此三種材質構成了立面簡約的美感。其中主要的面飾——土黃色抓痕面磚，即俗稱防空色，同時期甚多建築物採行，從 1941 年台灣建築會誌第 14 輯第 2 號的資料顯示，該文清楚記載了原嘉義郵局與原嘉義電信局的平立面圖及外裝材，為スクラッチタイル(scratch tile)。此外，原嘉義郵局與原嘉義電信局興建及落成時間極為接近，坐落於同一筆地號，設計者皆為鈴木良一，實在沒有採用材料相異的理由。更可貴的是，原嘉義電信局屋突內牆仍保留了部分當時的褐色抓紋磚，可作為未來外牆修復珍貴的材料佐證。



原嘉義電信局
抓痕面磚



擬石塗

圖 2-59 外牆面磚示意圖

(圖片來源：歷史建築「原嘉義電信局」調查研究案、FC2²⁷)

²⁷ FC2, <http://akke1107.blog91.fc2.com/blog-entry-1065.html?sp>, 擬石塗。

嘉義市文化局，歷史建築「原嘉義電信局」調查研究報告，沈芷蓀建築師事務所，2008，4-29。

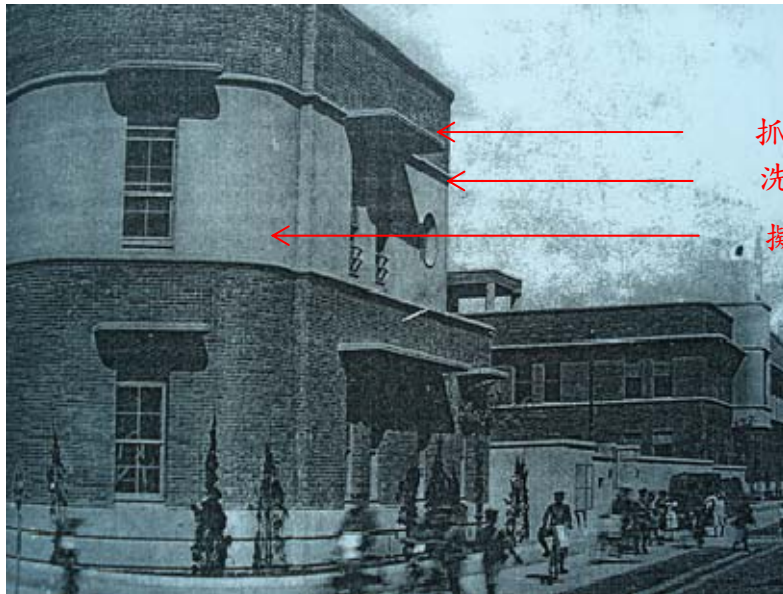


圖 2-60 原嘉義郵局歷史照片



圖 2-61 原嘉義郵局 1960 年之歷史照片

(圖片來源：左：原嘉義電信局調查研究；右：本計畫透過軟體處理)

抓紋磚與日本稱為筋面磚、臺灣俗稱十三溝磚的做法不同，溝面磚採機製一體成形生產，抓紋磚不工整的抓痕紋路為近距離的接觸帶來手工線條的美，作工多元而細緻，為了因應不同部位的需求，面磚的形制也有所不同：外轉角、外轉角、線角磚、弧面磚、直式、橫式等，可見當代工藝之精細講究。雖然目前無確切資料顯示當時嘉義郵局抓紋磚的生產地，但從北投窯廠刊登於《臺灣建築會誌》的廣告，可知臺灣當時已有燒製抓紋磚的技術。目前國內仍有少部分窯燒磚廠仍具有製作抓紋磚的能力。下圖為抓紋磚窯燒之前及製作抓紋之工具。



圖 2-62 抓紋磚窯燒前與製作工具

2.3.3 嘉義郵局構造、材料與特色修復層級

八德中正堂修復再生原則²⁸為「舊建築之實體保存，以量體可辨認、重要元素或部位完整保留」，也就是說所有的建築文化資產並非一定要全部修復，在面對無法追溯原有形貌及材料之部分或有更動添加之部分，必要時也可以依實際需求加以修護或更動。這在世界上先進國家已有許多種方式，並依照對於文化資產不同干預程度而分層級。

因此本節主要訂定原嘉義郵局，根據修復再生原則將構造、材料等部位與特色分為三個層級，依序為主要等級採修復而不變動、中間等級採容許部分變動、次要等級採容許高程度之變動等。

一、外牆

原設計者所表現之表現派之現代風格特色，尤以運用抓紋面磚及洗石子材料，配合凸出窗台、陽台、女兒牆冠、雨遮及水平飾帶等，降低大片面磚重複感，並在轉角以圓角修飾處理，減輕建築量體厚重感與降低尖銳的感覺，然而後期外牆則裝修為 10cm x10cm 綠色磁磚，線腳則為同尺寸之綠底雪花紋面磚，使原有牆體裝飾消逝。

表 2-8 外牆文化價值層級

文化價值層級	主要等級（修復而不變動）	中間等級（容許部分變動）	次要等級（容許高程度變動）
建築資產	建築形體（如水平飾帶、圓角、雨遮、女兒牆冠、突出窗台、陽台等）	原有 230mm x 60mm 抓痕面磚、擬灰塗（リソイド塗裝）及洗石子飾條、色系複製或替代	10cmX10cm 綠色磁磚、綠底雪花紋面磚

（資料來源：嘉義市「歷史建築原嘉義郵局修復計畫」調查研究²⁹、本計畫整理）

二、內裝

（一）一樓

1.車寄（門廊）

原為日治時期對外服務的主要出入口，據調查研究報告書整理，除鑄石腰、（牆身凸出之腰壁）、柱墩、柱冠、車寄還保留形體，其原始使用材料已因後期使用需求作大幅更換不見原貌。

²⁸ 八德中正堂歷史建築修復再生原則，<https://solomo.xinmedia.com/archi/13709-zeroitone>，何黛雯、林雅萍，2014。

²⁹ 樹德科技大學，嘉義市「歷史建築原嘉義郵局修復計畫」調查研究，嘉義市政府文化局，2011。



圖 2-63 門廊過去與現況對照

(圖片來源：臺灣建築會誌 12 輯第 2 號、本計畫拍攝)

表 2-9 門廊文化價值層級

文化價值層級	主要等級（修復而不變動）	中間等級（容許部分變動）	次要等級（容許高程度變動）
建築資產	鑄石腰、（牆身凸出之腰壁）、柱墩、柱冠、車寄形體冠、突出窗台、陽台等）	原有字版、擬灰塗（リソイド塗）、木摺漆喰塗粉刷作法、門扇及框架複製或替代	止滑磚、磁磚、大理石磚、金屬材質天花、電動鐵捲門

(資料來源：嘉義市「歷史建築原嘉義郵局修復計畫」調查研究、本計畫整理)

2. 公眾溜（公共辦事櫃檯）

現為原嘉義郵局的次要入口及提款機設置區，左側為原總局入口目前為閒置狀態，原有裝修材料同樣不見原貌，天花板也因後期使用需求，遮蔽原有挑高空間特色。



圖 2-64 公眾溜過去與現況對照

(圖片來源：臺灣建築會誌 12 輯第 2 號、本計畫拍攝)

表 2-10 公眾溜文化價值層級

文化價值層級	主要等級（修復而不變動）	中間等級（容許部分變動）	次要等級（容許高程度變動）
建築資產	挑高空間、天花與柱頭雙線立體線腳、圓柱	原有黑白相間馬賽克磁磚地板、橫條紋人造石洗出腰帶、漆喰塗粉刷 牆面、木踢腳塗漆、白灰粉刷、色系複製或替代	磨石子地坪、現有粉刷、礦纖天花板、門窗

（資料來源：嘉義市「歷史建築原嘉義郵局修復計畫」調查研究、本計畫整理）

3. 第二樓梯間（第二階段室）

除屋頂、拱門形式與木製扶手是為原貌外，其餘原始材料已不見痕跡。

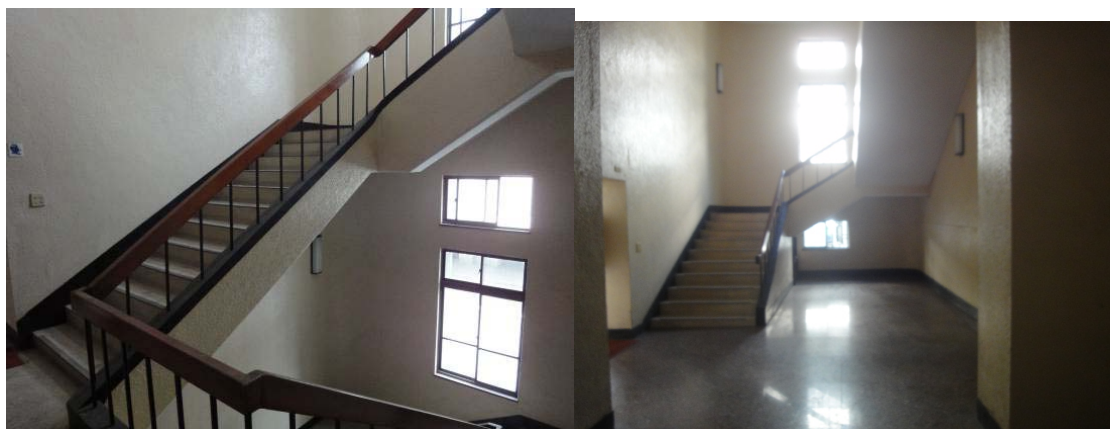


圖 2-65 第二樓梯間現況

（圖片來源：嘉義市「歷史建築原嘉義郵局修復計畫」調查研究、本計畫拍攝）

表 2-11 第二樓梯間文化價值層級

文化價值層級	主要等級（修復而不變動）	中間等級（容許部分變動）	次要等級（容許高程度變動）
建築資產	木製扶手、樓梯形式、天花裝飾	原有磨石子、漆喰塗粉刷面、磁磚階梯鼻、白灰粉刷、色系複製或替代	現有粉刷、門窗

（資料來源：嘉義市「歷史建築原嘉義郵局修復計畫」調查研究、本計畫整理）

4. 一樓聯絡辦公室（窗口事務室）、郵政辦公室（郵便事務室）、保險辦公室（保險事務室）、區分空間（區分事）、郵局值班室（郵便係宿直室）、電報傳送人員值班室（電報配達夫宿直室）

一樓空間因使用需求大幅更改，裝修後期覆蓋式的作業，使目前現場無法再看到原有材料與空間。

表 2-12 各辦公處室文化價值層級

文化價值層級	主要等級（修復而不變動）	中間等級（容許部分變動）	次要等級（容許高程度變動）
建築資產	無	原有漆喰塗、木踢腳塗漆複製或替代	現有粉刷、礦纖天花板、高架地板、木門、隔間、鋁板、門窗

（資料來源：嘉義市「歷史建築原嘉義郵局修復計畫」調查研究、本計畫整理）

5.門廳、接待室、門廊、電報傳送廳（電報配達溜）

現況空間除原門廊入口處現以改為窗戶，絕大部分未進行變動，然而因後續裝修緣故已更換材料。

表 2-13 門廳、接待室、門廊、電報傳送廳文化價值層級

文化價值層級	主要等級（修復而不變動）	中間等級（容許部分變動）	次要等級（容許高程度變動）
建築資產	拱門	原有材料裝修形式複製或替代	現有面磚與粉刷、門窗

（資料來源：嘉義市「歷史建築原嘉義郵局修復計畫」調查研究、本計畫整理）

6.廁所

目前以改為男廁及女廁使用，現場已無舊裝修材料殘留。

表 2-14 廁所文化價值層級

文化價值層級	主要等級（修復而不變動）	中間等級（容許部分變動）	次要等級（容許高程度變動）
建築資產	無	無	現有裝修材、門窗

（資料來源：嘉義市「歷史建築原嘉義郵局修復計畫」調查研究、本計畫整理）

（二）二樓

1.票據股（局長室）

內部裝潢較為講究之處，本空間除木踢腳塗漆、腰身以下粉刷、上部壁為加工壁、木摺漆喰塗天花板保存，其餘地板與牆面粉刷僅已更換為現有裝修材料。另外在現場發現木置腰引下有興建時建築人員所留下留下之墨跡。



圖 2-66 票據股過去與現況對照

(圖片來源：嘉義市「歷史建築原嘉義郵局修復計畫」調查研究、臺灣建築會誌 12 輯第 2 號、本計畫整理)



木置腰引墨跡



加工壁殘跡

圖 2-67 票據股墨跡、加工壁現況

(圖片來源：嘉義市「歷史建築原嘉義郵局修復計畫」調查研究、本計畫整理)

表 2-15 票據股文化價值層級

文化價值層級	主要等級（修復而不變動）	中間等級（容許部分變動）	次要等級（容許高程度變動）
建築資產	木踢腳塗漆、木置腰引墨跡、木摺漆喰塗天花板、空間	腰身以下粉刷、上部壁為加工壁部分保留	現有裝修材料、門窗

(資料來源：嘉義市「歷史建築原嘉義郵局修復計畫」調查研究、本計畫整理)

2. 會議室兼餐廳

會議室兼餐廳也與局長室一樣為注重裝潢的空間，現場曾經被分割為四個空間，分別是副理室、票據股、出納股辦公室及走廊，而現況三間辦公室又將隔間牆拆除成為一個空間，現場也發現加工壁殘跡及木作下前人留下之墨跡，天花部分也可看到原格天井之裝飾。



加工壁殘跡



柱頭墨跡



天花格天井



樑柱隔間痕跡

圖 2-68 會議室墨跡、加工壁、格天井及樑柱現況
(圖片來源：嘉義市「歷史建築原嘉義郵局修復計畫」調查研究、本計畫整理)

表 2-16 會議室兼餐廳文化價值層級

文化價值層級	主要等級（修復而不變動）	中間等級（容許部分變動）	次要等級（容許高程度變動）
建築資產	格天井、柱頭墨跡	粉刷、原木門拆除保留、隔間	現有裝修材、門窗

(資料來源：嘉義市「歷史建築原嘉義郵局修復計畫」調查研究、本計畫整理)

3.二樓上空中庭（吹拔）

因空調系統的使用將挑空處以輕鋼架搭配礦纖版封填，使二樓中庭長期處於閒置而無法妥善利用空間。木踢腳與裝飾為原有面貌。



圖 2-69 樓上空中庭過去與現況對照

(圖片來源：臺灣建築會誌 12 輯第 2 號、本計畫整理拍攝)

表 2-17 二樓上空中庭文化價值層級

文化價值層級	主要等級（修復而不變動）	中間等級（容許部分變動）	次要等級（容許高程度變動）
建築資產	樑柱裝飾、木踢腳、圓柱	原有漆喰塗、扶手複製或替代	現有裝修材、地坪、門窗

(資料來源：嘉義市「歷史建築原嘉義郵局修復計畫」調查研究、本計畫整理)

4. 總務科會計辦公室（庶務會計室）、電信室、實驗室

原庶務會計室已被拆分四個空間，原有材料因前後期裝修而難以看見。電信與實驗室也有同樣狀況，實驗室目前使用用途變為空調機房，電信室則當作辦公室使用，目前僅保留漆喰塗粉刷壁。

表 2-18 總務科會計辦公室、電信室、實驗室文化價值層級

文化價值層級	主要等級（修復而不變動）	中間等級（容許部分變動）	次要等級（容許高程度變動）
建築資產	漆喰塗粉刷壁、天花版	隔間	現有裝修材、地坪、門窗

(資料來源：嘉義市「歷史建築原嘉義郵局修復計畫」調查研究、本計畫整理)

5. 郵票室（切手室）、倉庫（庫房）、官員休憩室（吏員休息室）

二樓的倉庫依據配置狀況因該屬於會議室兼食堂的附屬空間，目前已和廣間及郵票室混和一起成為一新辦公室。吏員休息室確切的使用人因資料欠缺而無法瞭解，現為局長辦公室且閒置，目前僅保留木摺漆喰塗天花。

表 2-19 郵票室、倉庫、官員休憩室文化價值層級

文化價值層級	主要等級（修復而不變動）	中間等級（容許部分變動）	次要等級（容許高程度變動）
建築資產	無	隔間、木摺漆喰 塗天花	現有裝修材、地 坪、門窗

（資料來源：嘉義市「歷史建築原嘉義郵局修復計畫」調查研究、本計畫整理）

6. 電信科值班室（電信係宿值室）

目前以改為簡報室使用，其原有裝修材皆已被覆蓋。

表 2-20 電信科值班室文化價值層級

文化價值層級	主要等級（修復而不變動）	中間等級（容許部分變動）	次要等級（容許高程度變動）
建築資產	無	隔間	現有裝修材、門 窗

（資料來源：嘉義市「歷史建築原嘉義郵局修復計畫」調查研究、本計畫整理）

7. 走廊（廊道）、廊廳（廣間）

走廊及廊廳屬於各空間的聯繫通道，且廊廳配合倉庫及郵票室的改築有所改變，材料也都非原貌。

表 2-21 走廊、廊廳文化價值層級

文化價值層級	主要等級（修復而不變動）	中間等級（容許部分變動）	次要等級（容許高程度變動）
建築資產	無	隔間	現有裝修材、門 窗

（資料來源：嘉義市「歷史建築原嘉義郵局修復計畫」調查研究、本計畫整理）

8. 頂樓梯間（塔屋）

頂間內裝目前為水泥粉刷及磨石子取代。

表 2-22 頂樓梯間文化價值層級

文化價值層級	主要等級（修復而不變動）	中間等級（容許部分變動）	次要等級（容許高程度變動）
建築資產	塔屋形式、圓形 窗	無	現有裝修材、門 窗

（資料來源：嘉義市「歷史建築原嘉義郵局修復計畫」調查研究、本計畫整理）

（三）屋頂平臺

原有通風口女兒牆型態保留，在材料部分目前僅留下局部的擬灰塗，其餘由水泥粉刷取代。



地坪與女兒牆現況



通風口現況

圖 2-70 屋頂平臺現況對照

(圖片來源：嘉義市「歷史建築原嘉義郵局修復計畫」調查研究、本計畫整理)

表 2-23 屋頂平臺文化價值層級

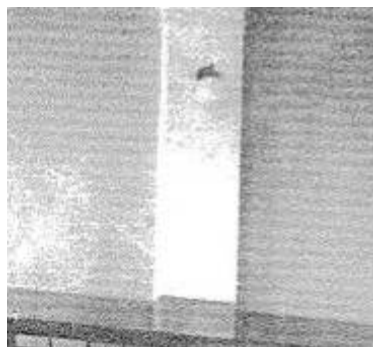
文化價值層級	主要等級（修復而不變動）	中間等級（容許部分變動）	次要等級（容許高程度變動）
建築資產	女兒牆冠、通風口	擬灰塗、洗石子複製替代	現有裝修材

(資料來源：嘉義市「歷史建築原嘉義郵局修復計畫」調查研究、本計畫整理)

1. 附帶設備

1. 照明設備（電燈設備）

目前只剩下大廳的圓形燈具及部分殘留之管線殘留。



原挑空大廳二樓圓形燈具



二樓圓形燈具現況

圖 2-71 圓形燈具過去與現況對照

(圖片來源：嘉義市「歷史建築原嘉義郵局修復計畫」調查研究、臺灣建築會誌 12 輯第 2 號、本計畫整理)

表 2-24 照明設備文化價值層級

文化價值層級	主要等級（修復而不變動）	中間等級（容許部分變動）	次要等級（容許高程度變動）
建築資產	圓形燈具	無	管線

(資料來源：嘉義市「歷史建築原嘉義郵局修復計畫」調查研究、本計畫整理)

2. 電話設備

目前僅剩下電信箱及埋設在各空間不知位置的管線。



原始電信箱銘牌（日本電機
山本電機商會）



原始電信箱



原始電信箱銘牌（東京沖電
器株式會社）



原始電信箱

圖 2-72 原始電信箱與銘牌現況對照

（圖片來源：嘉義市「歷史建築原嘉義郵局修復計畫」調查研究、本計畫整理）

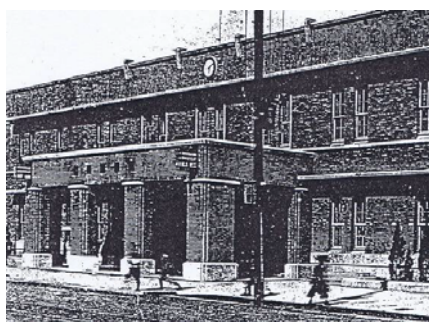
表 2-25 電話設備文化價值層級

文化價值層級	主要等級（修復而不變動）	中間等級（容許部分變動）	次要等級（容許高程度變動）
建築資產	電信箱、電信箱銘牌	無	管線

（資料來源：嘉義市「歷史建築原嘉義郵局修復計畫」調查研究、本計畫整理）

3. 電鐘裝置

因後期裝修作業，電力時鐘已遭到移除，僅發現殘跡。



日治時期時鐘位置



原電鐘已拆除

圖 2-73 電鐘裝置現況對照

(圖片來源：嘉義市「歷史建築原嘉義郵局修復計畫」調查研究、臺灣建築會誌 12 輯第 2 號、本計畫整理)

表 2-26 電鐘裝置文化價值層級

文化價值層級	主要等級（修復而不變動）	中間等級（容許部分變動）	次要等級（容許高程度變動）
建築資產	無	電鐘複製	無

(資料來源：嘉義市「歷史建築原嘉義郵局修復計畫」調查研究、本計畫整理)

4. 排水設備

僅集水器及繫接裝置還存在，銅製排水管則已改為塑膠排水管。



銅製集水器



現有排水管位置

圖 2-74 衛生設備現況對照

(圖片來源：嘉義市「歷史建築原嘉義郵局修復計畫」調查研究、臺灣建築會誌 12 輯第 2 號、本計畫整理)

表 2-27 排水設備文化價值層級

文化價值層級	主要等級（修復而不變動）	中間等級（容許部分變動）	次要等級（容許高程度變動）
建築資產	集水器及繫接裝置拆除保存	無	現有排水管

(資料來源：嘉義市「歷史建築原嘉義郵局修復計畫」調查研究、本計畫整理)

5. 消防設備

僅存一處有消防設備遺構，且歷經多次修改已失去使用之功能，而退化成為單純擺放滅火器之木箱。



水箱下方類似消防用水閥門



消防用水接管口

圖 2-75 消防設備現況對照

(圖片來源：嘉義市「歷史建築原嘉義郵局修復計畫」調查研究、臺灣建築會誌 12 輯第 2 號、本計畫整理)

表 2-28 消防設備文化價值層級

文化價值層級	主要等級（修復而不變動）	中間等級（容許部分變動）	次要等級（容許高程度變動）
建築資產	擺放滅火器之木箱位置、消防用水接管口保存、消防用水閥門保存	無	滅火器

(資料來源：嘉義市「歷史建築原嘉義郵局修復計畫」調查研究、本計畫整理)

2.4 歷史建築再利用規劃之相關法令分析

本計畫建築物因具有文化價值，而被登錄為歷史建築。後續再利用之軟體硬體規劃與執行，應建構在文化資產、都市計畫、建築管理三個面向之相關規範，以下是本計畫彙整之法令依據，作為「原嘉義郵局」修復及再利用之原則。

在都市計畫的面向，涉及相關法令如：「都市計畫法臺灣省施行細則」、「文化資產保存法」。

在文化資產的面向，涉及相關法令如：「文化資產保存法」、「文化資產保存法施行細則」、「古蹟歷史建築及聚落修復或再利用採購辦法」、「古蹟管理維護辦法」、「古蹟修復及再利用辦法」等。

在建築管理的面向，涉及相關法令如：「文化資產保存法」、「古蹟管理維護辦法」、「古蹟歷史建築及聚落修復或再利用建築管理土地使用消防安全處理辦法」、「建築法」等。

現址為嘉義市東區文化路 134 號，於 2004 年 11 月 1 日公告為歷史建築，建築座落土地為嘉義市元段六小段 87 地號。屬「嘉義市都市計畫」之行政區機關用地與電信專用區，其土地所有權與中華電信公共持有，本計畫只限機關用地，約 5246 平方公尺範圍，建築使用類組為 G-1 辦公、服務類。與本計畫相關法規整理如下：

（一）建築管理相關如下：

「都市計畫法臺灣省施行細則」第 23 條（2016,4）：行政區以供政府機關、自治團體、人民團體及其他公益上需要之建築物使用為主，不得建築住宅、商店、旅社、工廠及其他娛樂用建築物。

「文化資產保存法」第 26 條（2016,7）：

為利古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群之修復及再利用，有關其建築管理、土地使用及消防安全等事項，不受區域計畫法、都市計畫法、國家公園法、建築法、消防法及其相關法規全部或一部之限制；其審核程序、查驗標準、限制項目、應備條件及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關會同內政部定之。

「建築法」第 25 條（2011,1）：

建築物非經申請直轄市、縣（市）（局）主管建築機關之審查許可並發給執照，不得擅自建造或使用或拆除。但合於第七十八條及第九十八條規定者，不在此限。直轄市、縣（市）（局）主管建築機關為處理擅自建造或使用或拆除之建築物，得派員攜帶證明文件，進入公私有土地或建築物內勘查。

「建築法」第 51 條（2011,1）：

建築物不得突出於建築線之外，但紀念性建築物，以及在公益上或短期內有需要且無礙交通之建築物，經直轄市、縣（市）（局）主管建築機關許可其突出者，不在此限。

「建築法」第 83 條 (2011,1)：

經指定為古蹟之古建築物、遺址及其他文化遺跡，地方政府或其所有人應予管理維護，其修復應報經古蹟主管機關許可後，始得為之。

「建築法」第 99 條 (2011,1)：

左列各款經直轄市、縣（市）主管建築機關許可者，得不適用本法全部或一部之規定：

- 一、紀念性之建築物。
- 二、地面下之建築物。
- 三、臨時性之建築物。
- 四、海港、碼頭、鐵路車站、航空站等範圍內之雜項工作物。
- 五、興闢公共設施，在拆除剩餘建築基地內依規定期限改建或增建之建築物。
- 六、其他類似前五款之建築物或雜項工作物。

前項建築物之許可程序、施工及使用等事項之管理，得於建築管理規則中定之。

「古蹟歷史建築及聚落修復或再利用建築管理土地使用消防安全處理辦法」第 2 條 (2017,07)：

為處理古蹟、歷史建築及聚落修復或再利用事項，就建築管理、土地使用及消防安全等事項，其相關法令之適用，由主管機關會同土地使用、建築及消防主管機關為之。

「古蹟歷史建築及聚落修復或再利用建築管理土地使用消防安全處理辦法」第 3 條 (2017,07)：

古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群修復或再利用所涉及之土地或建築物，與當地土地使用分區管制規定不符者，主管機關得請求古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群所在地之都市計畫、區域計畫或國家公園主管機關依都市計畫法、區域計畫法或國家公園法相關規定辦理土地使用分區或用地變更或土地變更編定。

前項變更期間，古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群修復或再利用計畫得先行實施。

(二) 消防安全相關如下：

「古蹟歷史建築及聚落修復或再利用建築管理土地使用消防安全處理辦法」第 4 條 (2017,07)：

古蹟、歷史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。

「古蹟歷史建築及聚落修復或再利用建築管理土地使用消防安全處理辦法」第 5 條 (2017,07)：

主管機關為審查前條因應計畫，應會同古蹟、歷史建築及聚落所在地之土地使用、建築及消防主管機關為之。

前項審查結果得排除部分或全部現行法令之適用；其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。

「古蹟歷史建築及聚落修復或再利用建築管理土地使用消防安全處理辦法」第 6 條 (2017,07)：

古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群修復或再利用工程竣工時，由主管機關會同古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群所在地之土地使用、建築及消防主管機關，依其核准之因應計畫查驗通過後，許可其使用。

前項竣工書圖及因應計畫，應送古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群所在地之土地使用、建築及消防主管機關建檔。

(三) 經營管理相關如下：

「文化資產保存法」第 23 條 (2016,7)：

古蹟之管理維護，指下列事項：

一、日常保養及定期維修。

二、使用或再利用經營管理。

三、防盜、防災、保險。

四、緊急應變計畫之擬定。

五、其他管理維護事項。

古蹟於指定後，所有人、使用人或管理人應擬定管理維護計畫，並報主管機關備查。古蹟所有人、使用人或管理人擬定管理維護計畫有困難時，主管機關應主動協助擬定。

「文化資產保存法」第 31 條 (2016,7)：

公有及接受政府補助之私有古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群，應適度開放大眾參觀。

依前項規定開放參觀之古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群，得酌收費用；其費額，由所有人、使用人或管理人擬訂，報經主管機關核定。公有者，並應依規費法相關規定程序辦理。

「古蹟管理維護辦法」第 10 條(2017,7)：

古蹟供公眾使用，且有經營行為者，其所有人、使用人或管理人應訂定經營管理計畫實施，並於管理維護計畫中載明。

（四）管理維護相關如下：

據「古蹟管理維護辦法」第 21 條(2017,7)：

歷史建築、紀念建築之管理維護，準用本辦法規定。因此本計畫「原嘉義郵局」為歷史建築，其管理維護依照「古蹟管理維護辦法」辦理。

（五）災害應變相關如下：

重大災害依照「古蹟歷史建築紀念建築及聚落建築群重大災害應變處理辦法」(2017,7) 辦理。

（六）修復或再利用採購相關如下：

「古蹟歷史建築紀念建築及聚落建築群修復或再利用採購辦法」第 2 條(2017,7)：工程採購：古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群之緊急搶修、修復、再利用工程及其他相關工程事項。前項歷史建築、紀念建築修復或再利用辦理事項之內容，準用古蹟修復及再利用辦法第三條至第八條規定。

（七）修復及再利用

「古蹟修復及再利用辦法」第 2 條 (2017,7)：

古蹟修復及再利用，其辦理事項如下：一、修復或再利用計畫。二、規劃設計。三、施工。四、監造。五、工作報告書。六、其他相關事項。並以第三條至第八條規定為基準撰寫修復及再利用計畫。

「文化資產保存法」第 24 條 (2016,7)：

古蹟應保存原有形貌及工法，如因故毀損，而主要構造與建材仍存在者，應基於文化資產價值優先保存之原則，依照原有形貌修復，並得依其性質，由所有人、使用人或管理人提出計畫，經主管機關核准後，採取適當之修復或再利用方式。所在地直轄市、縣（市）主管機關於必要時得輔助之。前項修復計畫，必要時得採用現代科技與工法，以增加其抗震、防災、防潮、防蛀等機能及存續年限。第一項再利用計畫，得視需要在不變更古蹟原有形貌原則下，增加必要設施。因重要歷史事件或人物所指定之古蹟，其使用或再利用應維持或彰顯原指定之理由與價值。古蹟辦理整體性修復及再利用過程中，應分階段舉辦說明會、公聽會，相關資訊應公開，並應通知當地居民參與。古蹟修復及再利用辦理事項、方式、程序、相關人員資格及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關定之。

「文化資產保存法」第 34 條 (2016,7)：

營建工程或其他開發行為，不得破壞古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群之完整，亦不得遮蓋其外貌或阻塞其觀覽之通道。

有前項所列情形之虞者，於工程或開發行為進行前，應經主管機關召開古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群審議會審議通過後，始得為之。

「建築技術規則」第 5 條 (2018,3):

(基地內排水) 建築基地內之雨水污水應設置適當排水設備或處理設備，並排入該地區之公共下水道。

「建築技術規則」第 33 條 (2018,3):

旅館及餐廳用途建物其直通樓梯寬度應為 1.2m 以上。

「建築技術規則」第 47 條 (2018,3):

(廁所設置) 凡有居室之建築物，其樓地板面積達三十平方公尺以上者，應設置廁所。但同一基地內，已有廁所者不在此限。

「建築技術規則」第 59 條 (2018,3):

建築物新建、改建、變更用途或增建部分，依都市計畫法令或都市計畫書之規定，設置停車空間。

「建築技術規則」第 88 條 (2018,3):

建築物之內部裝修材料應依下表 3-1 規定。但符合下列情形之一者，不在此限：
一、除下表 (十) 至 (十四) 所列建築物，及建築使用類組為 B-1、B-2、B-3 組及 I 類者外，按其樓地板面積每一百平方公尺範圍內以具有一小時以上防火時效之牆壁、防火門窗等防火設備與該層防火構造之樓地板區劃分隔者，或其設於地面層且樓地板面積在一百平方公尺以下。

二、裝設自動滅火設備及排煙設備。

「建築技術規則」第 92 條 (2018,3):

走廊之設置應依左列規定：

一、供左表所列用途之使用者，走廊寬度依其規定：走廊寬度 1.2 公尺以上。

「建築技術規則」第 93 條 (2018,3):

任何建築物自避難層以外之各樓層均應設置一座以上之直通樓梯 (包括坡道) 通達避難層或地面，樓梯位置應設於明顯處所。

「建築技術規則」第 116-1 條 (2018,3):

為強化及維護使用安全，供公眾使用建築物之公共空間應依本章規定設置各項安全維護裝置。

「建築技術規則」第 117 條 (2018,3):

三、商場 (包括超級市場、店鋪)、市場、餐廳 (包括飲食店、咖啡館) 等，供其使用樓地板面積之和超過二百平方公尺者。但在避難層之店鋪，飲食店以防火牆區劃分開，且可直接通達道路或私設通路者，其樓地板面積免合併計算。

四、旅館、設有病房之醫院、兒童福利設施、公共浴室等、供其使用樓地板面積之和超過二百平方公尺者。

「建築技術規則」第 118 條 (2018,3):

其他建築物應臨接寬八公尺以上之道路。但第一款用途以外之建築物臨接之面前

道路寬度不合本章規定者，得按規定寬度自建築線退縮後建築。退縮地不得計入法定空地面積，且不得於退縮地內建造圍牆、排水明溝及其他雜項工作物。

「建築技術規則」第 119 條 (2018,3)：

(基地臨接道路之長度)建築基地臨接前條規定寬度道路之長度除另有規定外不得小於左表規定：特定建築物總樓地板面積超過二、〇〇〇平方公尺者，臨接長度十公尺。

「建築技術規則」第 129 條 (2018,3)：

(建築基地與道路之關係)供商場、餐廳、市場使用之建築物，其基地與道路之關係應依左列規定：一、供商場、餐廳、市場使用之樓地板合計面積超過一、五〇〇平方公尺者，不得面向寬度十公尺以下之道路開設，臨接道路部份之基地長度並不得小於基地周長六分之一。

「建築技術規則」第 130 條 (2018,3)：

前條規定之建築物應於其地面層主要出入口前面依下列規定留設空地或門廳：一、樓地板合計面積超過一、五〇〇平方公尺者，空地或門廳之寬度不得小於依本編第九十條之一規定出入口寬度之二倍，深度應在三公尺以上。

二、樓地板合計面積超過二、〇〇〇平方公尺者，寬度同前款之規定，深度應為五公尺以上。

三、第一款、第二款規定之門廳淨高應為三公尺以上。

前項空地不得作為停車空間。

「建築技術規則」第 150 條 (2018,3)：

(施工場所之安全預防措施)凡從事建築物之新建、增建、改建、修建及拆除等行為時，應於其施工場所設置適當之防護圍籬、擋土設備、施工架等安全措施，以預防人命之意外傷亡、地層下陷、建築物之倒塌等而危及公共安全。

「建築技術規則」第 151 條 (2018,3)：

(火災之預防)在施工場所儘量避免有燃燒設備，如在施工時確有必要者，應在其周圍以不燃材料隔離或採取防火上必要之措施。

「建築技術規則」第 152 條 (2018,3)：

(圍籬之設置)凡從事本編第一五〇條規定之建築行為時，應於施工場所之周圍，利用鐵板木板等適當材料設置高度在一・八公尺以上之圍籬或有同等效力之其他防護設施，但其周圍環境無礙於公共安全及觀瞻者不在此限。

「建築技術規則」第 155 條 (2018,3)：

(施工架之設置)建築工程之施工架應依左列規定：

一、施工架、工作台、走道、梯子等，其所用材料品質應良好，不得有裂紋，腐蝕及其他可能影響其強度之缺點。二、施工架等之容許載重量，應按所用材料分別核算，懸吊工作架(台)所使用鋼索、鋼線之安全係數不得小於十，其他吊鎖

等附件不得小於五。三、施工架等不得以油漆或作其他處理，致將其缺點隱蔽。四、不得使用鑄鐵所製鐵件及曾和酸類或其他腐蝕性物質接觸之繩索。五、施工架之立柱應使用墊板、鐵件或採用埋設等方法予以固定，以防止滑動或下陷。六、施工架應以斜撐加強固定，其與建築物間應各在牆面垂直方向及水平方向適距離內妥實連結固定。七、施工架使用鋼管時，其接合處應以零件緊結固定；接近架空電線時，應將鋼管或電線覆以絕緣體等，並防止與架空電線接觸。

「建築技術規則」第 156 條 (2018,3)：

(工作台) 工作台之設置應依左列規定：

一、凡離地面或樓地板面二公尺以上之工作台應鋪以密接之板料：瞭固定式板料之寬度不得小於四十公分，板縫不得大於三公分，其支撐點至少應有二處以上。瞭活動板之寬度不得小於二十公分，厚度不得小於三·六公分，長度不得小於三·五公尺，其支撐點至少有三處以上，板端突出支撐點之長度不得少於十公分，但不得大於板長十八分之一。瞭二重板重疊之長度不得小於二十公分。二、工作台至少應低於施工架立柱頂一公尺以上。三、工作台上四周應設置扶手護欄，護欄下之垂直空間不得超過九十公分，扶手如非斜放，其斷面積不得小於三十平方公分。

「建築技術規則」第 157 條 (2018,3)：

(走道及階梯) 走道及階梯之架設應依左列規定：

一、坡度應為三十度以下，其為十五度以上者應加釘間距小於三十公分之止滑板條，並應裝設適當高度之扶手。二、高度在八公尺以上之階梯，應每七公尺以下設置平台一處。三、走道木板之寬度不得小於三十公分，其兼為運送物料者，不得小於六十公分。

「建築技術規則」第 158 條 (2018,3)：

(按裝) 建築物各構材之按裝時應用支撐或螺栓予以固定並應考慮其承載能力。

「建築技術規則」第 159 條 (2018,3)：

(材料之堆積) 工程材料之堆積不得危害行人或工作人員及不得阻塞巷道，堆積在擋土設備之周圍或支撐上者，不得超過設計荷重。

「建築技術規則」第 167 條 (2018,3)：

為便利行動不便者進出及使用建築物，新建或增建建築物，應依本章規定設置無障礙設施。……建築物無障礙設施設計規範，由中央主管建築機關定之。

表 2-29 內部裝修限制

	建築物類別		組別	供該用途之專用樓地板面積合計	內部裝修材料	
					居室或該使用部分	通達地面之走廊及樓梯
(一)	A 類	公共集會類	全部	全部	耐燃三級以上	耐燃二級以上
(二)	B 類	商業類	全部			
(三)	C 類	工業、倉儲類	C-1	全部	耐燃二級以上	耐燃二級以上
(四)	D 類	休閒、文教類	C-2	全部	耐燃三級以上	
(五)	E 類	宗教、殯葬類	E			
(六)	F 類	衛生、福利、更生類	全部			
(七)	G 類	辦公、服務類	全部			
(八)	H 類	住宿類	H-1			
			H-2	—	—	
(九)	I 類	危險物品類	I	全部	耐燃一級	耐燃一級
(十)	地下層、地下工作物供 A 類、G 類、B-1 組、B-2 組或 B-3 組使用者		全部	耐燃二級以上		耐燃一級
(十一)	無窗戶之居室		全部			
(十二)	使用燃燒設備之房間		H-2			
			其他	全部		
(十三)	十一層以上部分		每二百平方公尺以內有防火區劃之部分		耐燃一級	
			每五百平方公尺以內有防火區劃之部分			
(十四)	地下建築物		防火區劃面積按一百平方公尺以上二百平方公尺以下區劃者		耐燃二級以上	耐燃一級
			防火區劃面積按二百零一平方公尺以上五百平方公尺以下區劃者		耐燃一級	
一、應受限制之建築物其用途、層數、樓地板面積等依本表之規定。						
二、本表所稱內部裝修材料係指固著於建築物構造體之天花板、內部牆面或高度超過一點二公尺固定於地板之隔屏或兼作櫥櫃使用之隔屏（均含固著其表面並暴露於室內之隔音或吸音材料）。						
三、除本表（三）（九）（十）（十一）所列各種建築物外，在其自樓地板面起高度在一點二公尺以下部分之牆面、窗臺及天花板周圍押條等裝修材料得不受限制。						
四、本表（十三）（十四）所列建築物，如裝設自動滅火設備者，所列面積得加倍計算之。						

2.3.2 小結

綜合上述，本案為「機關用地」在行政區以供政府機關使用為主，按文資法第 22 條，不受區域計畫法、都市計畫法、國家公園法、建築法、消防法及其相關法規全部或一部之限制，並視需要在不變更歷史建築原有形貌原則下，增加必要設施，在建築物之使用上須擬定因應計畫排除。歷史建築由所有人、使用人或管理人管理維護；其辦法可參照古蹟管理維護辦法辦理。

第三章 修復原則及再利用計畫

3.1 再利用方向探討

3.1.1 國內古蹟及歷史建築再利用及經營面之概述

一.再利用之模式

學者盧圓華教授將再利用之模式依性質分為以下幾種：

1. 住居導向的更新與重置 (Renovation and Remodel for Living)
2. 商業導向的更新與重置 (Renovation and Remodel for Business)
3. 文化和觀光導向的更新與重置 (Renovation and Remodel for Culture and Sightseeing)
4. 社區使用導向的更新與重置 (Renovation and Remodel for Community Use)
5. 權力導向的更新與修復 (Renovation and Remodel for Power)
6. 保存導向的修復 (Renovation for Preservation)
7. 鄰里保存導向的增築設計 (Additions Designed for Neighborhood Preservation)
8. 藝術創作導向的更新與重置 (Renovation and Remodel for Art Creation)
9. 藝文展覽導向的更新與重置 (Renovation and Remodel for Exhibition)
10. 文化展示導向的更新與重置 (Renovation and Remodel for Cultural Exhibition)

表 3-1 文化資產再利用導向

編號	原有建築物名稱/用途	再利用建築物名稱	文資身分
住居導向的更新與重置			
1	台南·廣陞樓	台南·廣陞樓	市定古蹟
2	金門·金城鎮珠山村薛永南洋樓	金門·金城鎮珠山村薛永南洋樓	歷史建築
商業導向的更新與重置			
1	美國駐台大使館	台北·台北之家	市定古蹟
2	市場八角堂	台北·紅樓劇場	市定古蹟
3	台灣總督府高等宿舍、公家宿舍	台北·紫藤廬	市定古蹟
4	鐵道倉庫	台中·二十號倉庫	歷史建築
5	魚產加工廠	花蓮·七星柴魚博物館	閒置空間
文化和觀光導向的更新與重置			
1	阿里山製材所	嘉義·竹材工藝品加工廠	歷史建築
2	英國領事館	高雄·打狗英國領事館	市定古蹟
3	高雄港信號台	高雄·紅毛港文化園區	歷史建築

編號	原有建築物名稱/用途	再利用建築物名稱	文資身分
4	魚產加工廠	花蓮·七星柴魚博物館	閒置空間
社區使用導向的更新與重置			
1	阿里山製材所	游林引樂	歷史建築
2	高雄市火車月台鋼構架	高雄·紅毛港社區遊廊	閒置空間
3	台糖倉庫	高雄·駁二藝術特區	閒置空間
權力導向的更新與修復			
1	台灣總都府	台北·總統府	國定古蹟
2	台南市政府 / 空軍供應司令部 / 原台南州廳	台南·國立台灣文學館	國定古蹟
保存導向的修復			
1	台北·舊城北門	台北·舊城北門	國定古蹟
2	鹿港·龍山寺	鹿港·龍山寺	國定古蹟
3	台南·赤崁樓	台南·赤崁樓	國定古蹟
4	台南·孔廟	台南·孔廟	國定古蹟
鄰里保存導向的增築設計			
1	台北·艋舺老街	台北·艋舺老街	歷史建築
2	台北·三峽老街	台北·三峽老街	歷史建築
3	台北·深坑老街	台北·深坑老街	歷史建築
4	桃園·大溪老街	桃園·大溪老街	歷史建築
5	彰化·鹿港老街	彰化·鹿港老街	歷史建築
藝術創作導向的更新與重置			
1	台北捷運辦公室	台北·國際藝術村	無
2	鐵路倉庫	嘉義·鐵道藝術村	閒置空間
3	台糖倉庫	高雄·駁二藝術特區	閒置空間
4	火車站3號倉庫	屏東·枋寮F3藝術特區	閒置空間
5	鐵路倉庫	台東·鐵道藝術村	閒置空間
藝文展覽導向的更新與重置			
1	臺北建國啤酒廠	台北·華山創意文化園區	市定古蹟
2	鐵道倉庫	台中·二十號倉庫	市定古蹟
3	國防部新兵訓練中心	高雄·衛武營	歷史建築
4	鹽埕區商店	高雄·豆皮文藝咖啡館	閒置空間
文化展示導向的更新與重置			
1	美術家聯誼中心 / 黃國書宅 / 陳朝興宅	台北故事館	市定古蹟
2	台南山林事務所	台南故事館	市定古蹟
3	台南市政府 / 空軍供應司令部 / 原台南州廳	國家台灣文學館	國定古蹟
4	魚產加工廠	花蓮七星柴魚博物館	閒置空間

(資料來源：榮芳杰，2008:p295-306³⁰；本計畫整理)

³⁰ 榮芳杰，文化遺產管理之常道：一個管理動態變化的維護觀點，國立成功大學建築學系博士論文，2008。

再利用可行方式應從多元化及地域化觀點推動，包括：展演設施；藝術村；生態育成空間；社福機構；社會大學；地方文史教室、工作室；商業設施；休閒產業設施；其他符合空間使用需求機能者。這些使用類型，並可彼此結合，而成為複合性使用，以達到相乘的效果。

可具體規劃的方向及類型包括：

（一）藝文展演空間：所有能提供藝文活動永久性、專門性的室內型文化展演設施均屬之，文化展演空間係指美術館、博物館、藝術館（村）、音樂廳、演藝廳等。其他如文物館、陳列館、紀念館、劇場、演講會議空間、工作室等亦屬之。

（二）文化生態園區：如文創園區或動態生活博物館。

（三）服務機構：地區行政辦公室、衛生所、便民服務中心、警察分駐所、郵局、銀行、社區發展中心、社服團體辦公室。

（四）觀光休閒遊憩

（五）餐飲消費商店

二.原嘉義郵局再利用之定位

當考慮到未來可以藉由歷史建築的再利用方案，除了可以活化閒置的空間，亦可以為所屬機關帶來營收，是一種雙贏的局面。然而以郵局在國內扮演公用事業重要樞紐角色之情況下，原嘉義郵局的公益性不得不納入思考：觀光休閒，餐飲消費等行業，在文化路這種人潮密集商圈固然不難達成獲利目標，然若可以在公益性質上，也能均衡發展，在文化及歷史教育的機能上更具意義。

由於原嘉義郵局本身已褪去其原有機能，且未來有委外經營之計畫，故上述之服務機構功能不予考慮；而有關博物館、音樂廳、演藝廳、展覽廳等設施，以本基地之區位及所需空間面積亦不相符，建議在思考上可從小型文創空間導入以及觀光休閒餐飲等面向綜合評估。

三. 原嘉義郵局導入文創產業之可行性

文化部針對文化創意產業，推動「創意臺灣—文化創意產業發展方案」，期待能打造臺灣成為「亞太文化創意產業匯流中心」。

推動方案分成「環境整備」及「旗艦產業」二大主軸。「環境整備」的實施內容包含：多元資金的挹注—以補助方式協助文化創意產業化；產業研發及輔導—成立文化創意產業專案辦公室，設置單一服務窗口；市場流通及拓展—舉辦或協助業者參與國內外文創產業相關競賽與獎項；人才培育及媒合—扶植文創新秀，包括辦理青年藝術家培植計畫等；產業群聚效應—結合城市發展軸線概念，推動華山、臺中、花蓮、嘉義及臺南5大文化創意產業園區整建，以及產業群聚營運計畫。台灣的五大園區，為將台北華山、台中、嘉義、花蓮以及台南等五座

已經歇業的舊酒廠，改建成文化創意園區，至 2016 年已投入將近 20 億元，每年文創園區的經費，佔了文創產業總預算的一半，成為政府的主力推動目標。

目前五個文化創意園區均已整備完成，在其他 4 個文化園區均已完成委外經營情況之下，嘉義市文化創意園區在歷經 3 次委外招商失敗之後，終於在 2016 年完成委外經營招商，由新嘉文創公司取得營運權利。

表 3-2 五大文化創意產業園區

編號	名稱	營運內容	經營團隊
1	華山文化創意產業園區	華山 1914 文化創意產業園區	台灣文創發展股份有限公司
		光點華山電影館	台灣電影文化協會
2	臺中文化創意產業園區	台灣建築、設計及藝術展演中心，以文創、文資為主，商業為輔	文化資產局/部分館舍出租
3	花蓮文化創意產業園區	文化藝術產業與觀光結合之實驗場域	花蓮縣文化創意產業協會
4	臺南文化創意產業園區	臺灣創意生活產業發展中心	南臺科技大學
5	嘉義文化創意產業園區	傳統藝術創新	新嘉文創公司

(資料來源：中華民國文化部³¹；本計畫整理)

嘉義文化創意產業園區定位以「傳統藝術創新」為主軸，實踐傳統技藝與傳統技術之轉型及創新。園區將結合南部地區傳統工藝、當代藝術、藝術家資源及故宮南院等「視覺藝術」及「表演藝術」資源，發展傳統藝術創新。依據文化部之規劃嘉義文化創意產業園區之文化創意內涵如下：

表 3-3 嘉義文化創意產業園區文化創意內涵一覽表

產業類別	內容及範圍	備註
視覺藝術產業	指從事繪畫、雕塑、其他藝術品創作、藝術品拍賣零售、畫廊、藝術品展覽、藝術經紀代理、藝術品公證鑑價、藝術品修復等行業。	
音樂及表演藝術產業	指從事音樂、戲劇、舞蹈之創作、訓練、表演等相關業務、表演藝術軟硬體(舞台、燈光、音響、道具、服裝、造型等)設計服務、經紀、藝術節經營等行業。	
工藝產業	指從事工藝創作、工藝設計、模具製作、材料製作、工藝品生產、工藝品展售流通、工藝品鑑定等行業。	
其他經中央主管機關指定之產業	指從事中央主管機關依下列指標指定之其他文化創意產業： 1.產業提供之產品或服務具表達性價值及功用性價值。 2.產業具成長潛力，如營業收入、就業人口數、出口值或產值等指標。	

(資料來源：嘉義市政府³²；本計畫整理)

³¹ 中華民國文化部，https://www.moc.gov.tw/information_302_34100.html，2017。

因為園區位於嘉義市商業與地理精華區，在文化歷史脈絡的發展中，可謂嘉義市文化設施帶的起點，結合菸酒公賣局嘉義分局（市定古蹟），向北串連嘉義火車站（市定古蹟）、鐵道倉庫藝術村、文化中心、檜意森活村、營林俱樂部（市定古蹟）、阿里山入口門戶北門驛（市定古蹟）及獄政博物館（國定古蹟），串連成一條極具意義嘉義文化軸帶，舊嘉義酒廠正是其中最重要的一環，也是唯一之文創基地，嘉義郵局位於此軸帶之三角點，也是嘉義市最重要之商業中心，位置甚具獨特性，頗具潛力。

然而從文化創意產業之發展動能來看，需具有下列三要素：

- （一）就業人數多或參與人數多
- （二）產值大或關聯效益大、成長潛力大
- （三）原創性高或創新性高及附加價值高

以目前嘉義市之文創動能而言，嘉義市（縣）青年就業人口外流嚴重，當地就業機會少，嘉義市人口更是多年未見成長，對於文創之發展極度受限；惟嘉義市之傳統藝術及工藝有悠遠歷史，仍值得期待，但在本文化創意園區內建築量體已甚大之情況之下，不宜再規劃過多文化創意基地，以免造成資源之分散，以及硬體之重複建置及浪費，故嘉義郵局之再利用方向若導向文創產業，應採小空間釋出之規畫方向為宜。

四. 原嘉義郵局導入旅宿及餐飲之可行性

（一）觀光旅遊市場之潛力

嘉義市是阿里山森林鐵路的起點，過往曾因林業的發展而繁榮。由於發展歷史甚早，市區內留有不少古蹟，形成重要觀光資源。地方特產方面，則以方塊酥與火雞肉飯最為人所知。文化活動上，日治時期以繪畫最為著名，曾有「畫都」之美譽；近年來則以管樂節最受歡迎。以在嘉義市住宿旅客來說，主要均以拜訪阿里山為主，以及周邊的奮起湖、達娜伊谷等著名景點；而管樂節也可以吸引不少外地遊客。目前的故宮南院、高跟鞋教堂等也受到不少外地遊客喜愛，值得一提的是，住在嘉義市的旅客，文化路商圈幾乎是必訪之地，悠閒的徒步環境，吸引本地及外來遊客在此購物消費，這是嘉義郵局最大的環境優勢。

（二）嘉義地區旅館業現況

根據觀光局統計截至 2106 年 12 月(填報率 100%)，嘉義地區一般旅館共有 161 間、房間數為 7634 間(其中嘉義市合法旅館 69 家，房間數 4068、非法旅館 7 家，房間數為 95 間；而嘉義縣合法旅館 66 家，房間數則為 2844 間、非法旅館 19 家，房間數 627 間)。

³² 嘉義市政府，委託辦理「在地美食、文創與鐵道觀光整合發展評估規劃案」案綜合性成果報告，2013。

表 3-4 嘉義旅館 12 月概況一覽表

縣市別	合法旅館			非法旅館			小計		
	家數	房間數	員工數	家數	房間數	員工數	家數	房間數	員工數
嘉義縣	66	2844	685	19	627	84	85	3471	769
嘉義市	69	4068	1271	7	95	55	76	4163	1326
總計	135	6912	1956	26	722	139	161	7634	2095

(資料來源：中華民國交通部觀光局旅宿網³³2016 年 12 月統計資料)

但目前嘉義市可供接待外地旅客的觀光旅館只有耐斯王子一家，其客房數為 245 間，只能容納約 750 人入住；已完工的宏都北門飯店為 130 房，整體共 375 間左右，但宏都北門飯店因與林務局因 BOT 案仍涉訟中，短期仍無法營運，因此高級觀光旅館仍有其需求。但以旅館總數來說，旅館目前為供過於求之狀態。下表為近幾年至 2016 年 12 月年度屢次統計資料，嘉義縣旅館住宿率約在 40%~44%之間，嘉義市則在 52~65%左右，2016 年起受到大陸客減少緣故，住宿率均較以往下滑，但長時間觀察應會漸次回升。從表中可以看出嘉義縣市旅館以中低價位客房為主。

表 3-5 嘉義旅館住宿率一覽表

年度		總出租 客房數	客房住 用數	客房住 用率	平均 房價	客房 收入	餐飲 收入	其他 收入	收入 合計
2014	嘉義縣	783221	337943	43.15%	1537	519272723	58359307	24174361	601806391
	嘉義市	939622	612921	65.23%	1560	956132973	108020659	62419706	1126573338
2015	嘉義縣	859301	379639	44.18%	1595	605426096	93413038	22670977	721510111
	嘉義市	1222774	747073	61.10%	1669	1247096528	150142327	40031476	1437270331
2016	嘉義縣	823782	334825	40.64%	1646	551164624	72066566	17869540	641100730
	嘉義市	1364759	720859	52.82%	1859	1339744091	199578759	45861926	1585184776

(資料來源：中華民國交通部觀光局旅宿網²⁵2014 年~2016 年度統計資料)

然而從另一個面向來觀察，對於具有特色的旅館，則不受整體觀光環境的影響，經常是外來遊客很喜愛的住宿地點，有供不應求的狀況，尤其是具有地方特色或是具有歷史老房子所改造的住宿空間，都是觀光客喜愛造訪的地點。如嘉義市東區的桃城茶樣子旅館，以嘉義桃城為背景，「茶箱子」造型為外觀，頗具特色，其房價在新台幣 4000 元以上，但在假日經常是一床難求。

³³ 中華民國交通部觀光局旅宿網，http://admin.taiwan.net.tw/travel/statistic_h.aspx?no=300，嘉義旅館概況與住宿率。

而歷史建築或具文化歷史意義的老屋再利用為旅館，國內累積案例雖屬有限，但均極受歡迎，如國賓飯店經營的安樂德旅館，在花蓮文創園區內將逾 80 年歷史的日式木屋區，重新整建，保留主建築架構，加入園藝景觀，打造成 13 間獨立木屋供遊客住宿。另外台灣糖業有限公司在「花蓮觀光糖廠」保留了從日治時期興建的日式木構造聚落，將舊糖廠的員工宿舍轉型為觀光旅館。宿舍建築比照台灣總督府大正 11 年頒佈「官舍建築標準」辦理，園區裡的日式建築為判任官官舍，分為甲、乙、丙、丁四種不同等級，宿舍空間有所謂「階級之分」，階級越高，居住空間越大。這是全台灣保存最完整、僅存數量最大的日式木構造建築聚落，員工宿舍皆改造為旅館，開放給一般大眾入住，頗受遊客青睞。另外花蓮的港務局舊穀倉老建築，打造為「葉宿文旅」，轉變成為結合住宿與展覽的建築空間。外觀看起來方正樸實，內部空間卻充滿了結合舊時代與新想法新型住宿空間，共規劃有 12 間風格各異的房間，是目前花蓮市討論度最高的旅館。而華泰飯店接手經營的舊墾丁賓館，為蔣公行館之一，內部保留了蔣公當時的臥室書房，其他空間則規劃為具現代感的住宿旅館，在國際間也享有很高的評價。另外高雄的打狗英國領事館，同樣由飯店業者經營住宿旅館，從而可見，能結合具歷史意義的建築物轉型為住宿空間，通常都成為市場上熱門的住宿地點。

3.2 國內古蹟及歷史建築物再利用經營模式探討

簡顯光、劉祥泰、喻幸國、張勝豐等人將國內古蹟及歷史建築再利用之經營模式大致可以分為維持既有功能、公辦公營、公辦民營以及委外經營四種模式：

（一）維持既有功能：主要針對活化再利用的古蹟而言，它們在被指定為古蹟或歷史建築物以前，就已經在使用了，如總統府、監察院、萬華龍山寺、新竹州廳等都在使用中。

（二）公辦公營：主要為在政府控管下而具社會教育性質的再利用空間，軟體與硬體資源皆由公部門一手包辦，包括若干之地方文物館、博物館等。如國立文化資產保存研究中心、台灣文學館、鐵道博物館等。這些空間其主要功能為展示，故對建物造成破壞的可能性是最低的，通常也具有最好的保存。

（三）公辦民營：由公部門針對某一特定或合適之公有閒置空間、土地，擬定發展方向，然後公開甄選民間經營團隊，由民間經營團隊提出整體閒置空間軟、硬體規劃，並經公部門之審查委員會審議通過後，再由公部門出資以契約方式委託民間團隊進行閒置空間規劃設計與營運，並定期接受公部門監督考核。國內的藝術村主要為政府推動的民間藝術活動，也就是採取公辦民營的方式經營。因為藝術創作需要相當大的空間，所以他們利用的，幾乎都是公營企業暫時廢棄的空間，如鐵道倉庫、酒廠與糖廠等。

（四）委外經營：由於政府財務與人力資源上的發展多有限制，許多先進國家將部份公部門的業務資源委外給民間單位尋求合作。我國行政院於 2001 年頒布《行政院及所屬各機關推動業務委託民間辦理實施要點》作為委外依據，同時頒布《政府業務委託民間辦理推動委員會設置要點》，設置「政府業務委託民間辦理推動委員會」專責推動，先是鎖定社教、社福、文化、醫療、職訓、研究等業務為優先執行重點，並且頒布《促進民間參與公共建設法》規範相關事宜。政府將古蹟或歷史建築的經營工作委由民間承擔，一方面可減輕公部門的人事與財政負擔，更希望藉由民間多元化的經營創意與專業人才換得文化資產能受到更為妥善的維護與利用，而民間參與投資的誘因之一是建立在「經濟價值」上，從中獲取合理適當的報酬。在促參法相關的法條中明訂民間參與方式以 BOT、無償 BTO、有償 BTO、OT、ROT、BOO 與其他經主管機關核定之方式等七種為主，其中 R.O.T.與 O.T.是應用在文化資產（古蹟）方面最多的模式。

為了管理、經營、資助上述方案的進行，一種新的合作方式必須在各私人投資者、政府機關和藝術團體間形成。目標在於每個部門間各蒙其利；對政府機關來說，由於它們可以藉此強化地區的發展，以吸引居民、上班族和遊客，因此也分攤了在混合使用中引入文化設施所可能帶來的財務風險。對藝術團體而言，由於日常性開銷的節節高漲而逐漸入不敷出，文化設施的興建可以提供更多的表演機會，並為其開拓一條新的財源的途徑。對私人投資者而言，他們可以藉

此塑造獨特而強烈的企業形象，藉藝文活動和設施以吸引潛在的顧客群，創造更大的經濟效益。

委外經營是目前古蹟與歷史建築活化再利用政策最常使用的模式之一，民間經營團隊須自行出資負責所有軟、硬體規劃與經營，但需定期接受公部門的監督與考核，對於財政吃緊的地方政府而言，具有很大優點，因為政府免除財政壓力，又可以藉由民間活力的注入，提升行政效率。例如台北當代藝術館以及台北故事館，就有許多民間企業的積極贊助。然而，類似這兩類純文化性的事業，並無營利空間，所以除了少數財力雄厚且有心從事公益的大企業以外，很少民間機構願意參與。

大部份民間承辦的古蹟與歷史建築空間再利用，幾乎都是以平經營餐飲為主，不定期舉辦各項藝文展演活動為副做為主要經營模式。餐飲的經營由業者自負盈虧，但文化活動仍然時有政府的補助。委外經營的空間通常業者都會進行必要的裝修改造，但如果是本身就極具保存價值的建物，如直轄市定古蹟的台北之家、西門紅樓、打狗英國領事館等，則應更謹慎遵照文資法的規定進行修復與保存，且政府端更應加強監督以避免建築物失去文資保存意義。下表為國內著名委外經營且成效頗佳之案例。

表 3-6 國內文化資產委外經營案例

編號	案名	文資等級	委託機關	營運單位	原用途	新用途	回饋方案
1	紅樓劇場委外經營管理	市定古蹟	台北市政府文化局	財團法人紙風車文教基金會	市場	咖啡廳、商品販售、劇場	盈餘 500 萬以下 10% 盈餘 500~1000 萬 15% 盈餘 1000~2000 萬 20% 盈餘 2000 萬以上 30%
2	台北市市定古蹟紫藤廬委託經營管理	市定古蹟	台北市政府文化局	社團法人中華紫藤文化協會	財政部關務署配予署長周德偉先生之官舍	茶藝館	盈餘 500 萬以下 10% 盈餘 500~1000 萬 15% 盈餘 1000~2000 萬 20% 盈餘 2000 萬以上 30%
3	台北市市定古蹟圓山別莊委託經營管理	市定古蹟	台北市政府文化局	陳國慈	美術家聯誼中心	展示及餐飲空間（現更名為台北故事館）	盈餘 500 萬以下 10% 盈餘 500~1000 萬 15% 盈餘 1000~2000 萬 20% 盈餘 2000 萬以上 30%
4	高雄市市定古蹟打狗英國領事館委外經營	市定古蹟	高雄市政府文化局	漢王洲際飯店	展覽館	文化展館及餐飲複合式空間	盈餘 500 萬以下 10% 盈餘 500~1000 萬 15% 盈餘 1000~2000 萬 20% 盈餘 2000 萬以上 30%
				得月樓股份有限公司	文化展館及餐飲複合式空間	文化展館及餐飲複合式空間	每月定額回饋金 10 萬元、浮動金額回饋比率 8%
5	花蓮縣三級古蹟吉安慶修院委託經營管理	縣定古蹟	花蓮縣文化局	花蓮縣青少年公益組織	荒廢	藝文展演、文化活動空間	無（每半年審查評估營運成效）
6	高雄市市定古蹟武德殿委託經營管理	市定古蹟	高雄市政府文化局	社團法人高雄市劍道文化促進會	教職員宿舍	多功能展演空間與文化研習等	權利金每年 6 萬元， 盈餘 500 萬以下 10% 盈餘 500~1000 萬 15% 盈餘 1000~2000 萬 20% 盈餘 2000 萬以上 30%

編號	案名	文資等級	委託機關	營運單位	原用途	新用途	回饋方案
7	市長公館再利用案及委託經營管理台中市歷史建築市長公館	歷史建築	台中市政府文化局	藝文之家國際文化事業股份有限公司	台中市市長公館	無	無
				博物園國際股份有限公司		創藝公館 (創意文化、藝術休閒、展覽、餐飲、創藝市集)	權利金自簽約翌日起 第1年免繳權利金 第2年每月權利金3萬 第3年每月權利金4萬 第4年每月權利金5萬 第5年起每月權利金6萬元 營業回饋金之計算，採級距之計算方法，每月營業額未超過150萬元免回饋 150萬元~200萬 1% 200萬元~250萬 2% 250萬元~300萬 3% 300萬以上為營業額 4% 每年提供10場藝文活動供甲方提供作為藝文推廣活動之用。
8	草山行館委外經營管理	市定古蹟	台北市政府文化局	佛光人文社會學院	蔣介石行館	藝文沙龍 (展覽廳、餐飲)	盈餘 500 萬以下 10% 盈餘 500~1000 萬 15% 盈餘 1000~2000 萬 20% 盈餘 2000 萬以上 30%
9	花蓮縣歷史建築松園別館委託經營管理	歷史建築	花蓮縣文化局	財團法人花東文教基金會	閒置空間	藝文展演空間	回饋金每月新台幣 5 萬元

編號	案名	文資等級	委託機關	營運單位	原用途	新用途	回饋方案
10	桃園縣大溪藝文之家：大溪公會堂暨蔣公行館	歷史建築	桃園縣政府文化局	海思貝藝術有限公司	蔣公生平文物展示	展示導覽，專題講座、DIY 研習營、戶外藝文活動、藝品販售、餐飲	盈餘 200 萬以下 0% 盈餘 200~500 萬 3.5% 盈餘 500~1000 萬 7.5% 盈餘 1000~2000 萬以上 12.5% 盈餘 2000 萬以上 17.5%
11	苗栗縣南庄老郵局閒置空間再利用	歷史建築	南庄鄉永昌宮管理委員會	南庄鄉愛鄉協進會	閒置	南庄人文植物會館	無
12	市長官邸藝文沙龍委外經營管理	非古蹟與歷史建築	台北市政府文化局	時報育樂股份有限公司	日治時期市長官邸	展覽館餐廳	提供經常性免費文物展覽、講座及演講等活動

3.3 郵局再利用案例

依《建築、設計、工程與施工百科》解釋再利用為「在建築領域之中藉由創造一種新的使用機能，或著是藉由重新組構（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。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，並將之轉化成將來之新活力。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。」建築專家傅朝卿教授也指出再利用 3 項之基本原則，包括：建築機能的持續使用、結構安全和經濟存活兼顧以史實性與現代性兼顧，並且需考量再利用方式、計畫趨動力、適當的再利用、專業者事項（傅朝卿，2005）³⁴簡單來說，就是利用「原嘉義郵局」本身之條件得到經濟上之存活能力，並將史實性與現代性兼顧再循環利用延長生命。本節整理目前「歷史建築」與「郵局」為主體，採自營、委外經營相關再利用案例，提供本案於再利用與未來經營規劃之設想資料。

3.4.1 國外郵局相關再利用案例

以下是國外將原郵局使用之再利用案例：

表 3-7 國外郵局再利用案例表

名稱	位置	使用內容	方式
膠澳皇家郵政局 現為青島郵電博物館	中國	博物館、 書店、餐 廳咖啡館	由中國聯通青島分公司將內部空間再利用
			

³⁴傅朝卿，世界文化遺產課程世界文化遺產保存的真實性與維護層級，2005。

名稱	位置	使用內容	方式
東京中央郵局大樓 現為 KITTE	日本	商場	委外經營方式，將新建建築物融合並保存、改建部分空間做為商場使用
			
浮爾頓大廈或郵政總局 現為浮爾頓酒店（The Fullerton Hotel Singapore）	新加坡	酒店	企業接手，保留原有建築風格重建、修復與再利用
			

名稱	位置	使用內容	方式
法塔西拉郵局分局	印尼	博物館、餐廳	內部空間再利用，空間出租
			
舊郵政局大廈 現為南希·漢克斯中心	美國	酒店	由川普集團租賃，將內部改建成酒店形式使用。
			

3.4.2 小結

根據上述案例，國外郵局利用建築物本身的特色來吸引遊客，並且與在地環境為再利用之基準；原嘉義郵局再利用之方向考慮到坐落在商圈內，且嘉義觀光資源豐富，可朝向旅館或是餐飲的方向發展。

3.4.3 國內郵局再利用案例

表 3-8 國內郵局再利用案例表

名稱	位置	使用內容	方式
南庄老郵局 現為南庄文化會館	苗栗縣	文化會館	於 2003 年登錄苗栗縣歷史建築物並加以保存為文化會館。
			
臺北郵便局 現為臺北北門郵局	臺北市	郵局 博物館 辦公室	於 1992 年指定為古蹟，並整修維護為原貌，大部分空間提供郵務服務，二樓部分空間作為郵政博物館，部分空間也提供給學校做使用。目前將展開全面性博物館建置計畫。
			

名稱	位置	使用內容	方式
舊潮州郵局 現為戲曲故事館	屏東縣	故事館	於 2006 年登錄為歷史建築，並由縣政府負責修繕恢復原貌，之後決議融入在地文化特色形成核心的文化街區。
			
永樂町特定郵便局 現為迪化街郵局	臺北市	郵局	建築外觀重修，持續服務郵局相關業務。
			

3.4.4 小結

根據上述案例，國內郵局文化資產再利用的案例大多是根據在地文化特色、需求規劃為展示空間，提供遊客參訪；臺北北門郵局也出租部分空間給與學校使用，甚至延續原有機能持續為民眾服務。原嘉義郵局雖可朝此方向發展，然而周邊環境為商業地區，單只朝展覽館相關之方向固為可惜，可依周圍為商業區之環境朝向結合旅宿及餐飲之方向發展，並可保留部分空間做為文創商品之展示或展售。

3.4.5 歷史建築與舊建築再利用案例

將歷史建築或舊建築做為旅宿業使用，提供以下之案例作為規劃方向之參考。

一、臺南火車站

現有名稱:臺南車站

地址:台南市北區北門路二段 4 號

歷史沿革及再利用內容:

現存之臺南車站為第二代車站，最早期可追溯到西元 1900 年(明治 32 年)為了治理方便而建的火車站，然而木構造易受風雨損壞，以及周遭商業興起，故於西元 1936 年(昭和 11 年)建成折衷主義風格之二層樓鋼骨鋼筋混凝土之第二代火車站，而月台屋架為鑄鐵構造，第一、二月臺間的地下道也為當時所建。車站具有特色之處是一樓作為車站服務使用外，二樓則作為飯店與餐廳供旅客使用(臺南鐵路飯店)，是日治時期臺灣唯一二層樓車站建築。在二戰時期車站遭受轟炸，在修復後，二樓臺南鐵道飯店將餐廳與旅館分別經營，最後不敵時代潮流，分別於 1965 年與 1986 年相繼歇業閒置之今。於 1998 年公告為省定古蹟，範圍包含車站本體、站務室、北側站前廣場的原派出所、以及第一月臺，精省後則改為國定古蹟。於 2016 年 9 月起臺鐵為活化資產，醞釀推出「台南車站飯店復刻版」，為期進行三年古蹟修復工程，將荒廢多年的二樓則整修恢復當年鐵道旅館樣貌，成為全台唯一在車站內有飯店的車站。



臺南鐵路飯店廊道



臺南鐵路飯店櫃台

圖 3-1 臺南鐵路飯店

二、葉宿文旅

地址:花蓮縣民生路 55 號

歷史沿革及再利用內容:

原是廢棄三十餘年之港務局舊宿舍與舊穀倉，保留了 1960 年代的建築外觀，後來被現有經營者看上，並邀請台灣藝術家與設計師共同改造翻修，也將拆除的建材再利用為家具與裝飾，成為現在結合住宿與展覽的「葉宿文旅」。



再利用之前



再利用之後

圖 3-2 葉宿文旅

三、水警總區總部

1. 現有名稱: 1881 Heritage
2. 地址: 香港九龍油尖旺區尖沙咀廣東道 2 號 A
3. 歷史沿革及再利用內容:

「1881」現址自 1880 年代到 1996 年，除二次世界大戰時期外，皆是香港水警總部的一座維多利亞式建築；主要由主體大樓、馬廐、報時塔（時間球塔）、九龍消防局與消防宿舍五幢建築組成，除九龍消防局外其餘四幢建築，於 1994 年根據香港《古物及古蹟條例》列為法定古蹟。

於 2003 年香港政府推展保存、修復及發展該歷史地段相關計畫；整個主要任務是保留古蹟原貌，且為建築物注入新生命，如保留防空洞作為展覽廳的通道；前身報時的時間球塔也會在每日下午 1:00 啟動；主樓則規劃為古蹟酒店；樓外的廣場則改建為小型商場外，還鋪砌香港航海圖及子午線彰顯香港百年作為經商港口使命；馬廐作為餐廳；消防局則改建為時裝店；原址的古樹保留並特別做評估、結構性修剪、日常護理及除蟲等工作(1881 官網)。水警總部建築群也因此於 2009 年，修復活化為現今擁有商場與住宿酒店的「1881 Heritage」(1881 官網、古物古蹟辦事處)，建立起了香港新的商圈。



圖 3-3 水警總區總部活化前 (1881 官網)



圖 3-4 水警總區總部活化後

3.4 再利用計畫

3.4.1 再利用範圍

由於中華郵政公司基於資產的活化，規劃除保留郵局營運機能，其餘空間希望能以委外方式進行空間之再利用。茲就未來應予委外之空間說明如下：

- 1.法令上而言：原嘉義郵局為機關用地，依都市計畫法臺灣省施行細則第二十三條規定：「行政區以供政府機關、自治團體、人民團體及其他公益上需要之建築物使用為主，不得建築住宅、商店、旅社、工廠及其他娛樂用建築物。」故委外經營商業活動有其困難，但尚可供自治團體、人民團體等作為辦公之用，惟須考量經濟效應不高，委外經營較為不易。然而依古蹟歷史建築及聚落修復或再利用建築管理土地使用消防安全處理辦法第3條規定：「古蹟、歷史建築及聚落修復或再利用所涉及之土地或建築物，與當地土地使用分區管制規定不符者，於都市計畫區內，主管機關得請求古蹟、歷史建築及聚落所在地之都市計畫主管機關迅行變更」。第5條：「主管機關為審查前條因應計畫，應會同古蹟、歷史建築及聚落所在地之土地使用、建築及消防主管機關為之」。在土地使用上較具彈性。
2. 區位上而言：原嘉義郵局位於繁榮的文化路上，若以委外經營角度來看，做商業使用合理且有其優勢。
3. 空間上而言：原嘉義郵局內部空間挑高典雅，屬方整寬廣易於利用之格局，非常吸引人。



圖 3-5 既有郵局使用位置

3.4.2 再利用方案建議

建議在完成原嘉義郵局之外觀修復之後，將全棟委外營運，由民間經營團隊負責內部修復及裝修工程；目前既有郵局已移往郵務大樓營運，主要車輛動線由蘭井街及光彩街進出，並共同利用中庭廣場，提供民眾停車需求。由於原嘉義郵局樓地板面積亦達約 1,600 平方公尺(484 坪)，為避免管理上複雜度，可委由單一廠商營運並朝向複合式的利用加以規劃。

表 3-9 再利用方案建議表

營運主體	樓層	使用內容	說明
中華郵政股份有限公司自營	1F	餐廳、咖啡廳、茶館、文創商店等	
	2F	郵政走廊、藝廊	
委外營運	1F	餐廳、咖啡廳、茶館、文創商店等	
	2F	住宿空間	由旅館業經營

表 3-10 餐飲、郵政走廊、藝廊空間 SWOT 分析

S(Strength)	W(Weakness)
1.位在嘉義市中心最繁榮夜市 2.建築物典雅具歷史感 3.內部保留完整之日治時期公有建築物	1.觀光夜市環境較為吵雜 2.出入道路狹窄常壅塞，車輛不易通行 3.建築物高度低，無法創造開闊視野 4.維護人手不足
O(Opportunity)	T(Threat)
1. 增加文藝氣息 2.結合周邊觀光資源，創造文化觀光巡禮	1.周遭環境餐飲、文創居多 2.夜市攤商長久聚集郵局周邊，影響門面 3.維護經費較高

表 3-11 餐廳、住宿空間 SWOT 分析

S(Strength)	W(Weakness)
1.位在嘉義市中心最繁榮夜市 2.建築物典雅具歷史感 3.內部保留完整之日治時期公有建築物	1.觀光夜市環境較為吵雜 2.出入道路狹窄常壅塞，車輛不易通行 3.建築物高度低，無法創造開闊視野
O(Opportunity)	T(Threat)
1.國內第一座郵局提供為住宿機能之再利用案例 2.歷史建築物提供住宿對遊客具有新鮮感 3.結合周邊觀光資源，可以用都市文化行銷方式強化旅館附加價值 4.發掘具創意旅宿業者，利用建築物歷史說故事，創造媒體吸引效果	1.周邊旅館競爭者多 2.夜市攤商長久聚集郵局周邊，影響門面

3.4.3 再利用後之空間容受性評估

再利用後之空間機能由郵局變更為旅宿及餐廳，茲就空間容受性方面做以下說明：

- 1.空間使用強度:一樓由原有的郵局變更為餐飲或商店，空間使用強度而言係屬降低，原嘉義郵局原為嘉義市最大的郵政服務機關，尤其位處嘉義最熱鬧的文化路使用人次在一千人以上，規劃為餐廳或商店使用，以目前之空間尺度，計算桌數及桌位翻轉率，幾不可能達到過去的使用人次。二樓由郵局辦公室變更為旅宿，由於二樓僅規劃 16 個房間，以雙人房及四人房計算人數，也較過去郵局辦公空間近百人辦公使用之規模少很多，因此在空間利用上，尚不致因為變更用途導致交通、結構承载力、汗水等增加重大負擔。
- 2.結構方面:依據「原嘉義郵局修復計畫調查研究報告書」有關結構分析之結論，原嘉義郵局之主要梁柱構架，並無因地震、風力、載重等外力作用下造成明顯的損壞情形，故初判結構無安全之虞。另有關建築技術規則構造編第十七條（最低活載重）之規定：建築物構造之活載重，因樓地板之用途而不同，不得小於下表所列；不在表列之樓地板用途或使用情形與表列不同，應按實計算，並須詳列於結構計算書中：

表 3-12 樓地板用途與載重

樓 地 板 用 途 類 別	載 重 (公斤／平方公尺)
一、住宅、旅館客房、病房。	二〇〇
二、教室。	二五〇
三、辦公室、商店、餐廳、圖書閱覽室、醫院手術室及固定座位之集會堂、電影院、戲院、歌廳與演藝場等。	三〇〇
四、博物館、健身房、保齡球館、太平間、市場及無固定座位之集會堂、電影院、戲院歌廳與演藝場等。	四〇〇
五、百貨商場、拍賣商場、舞廳、夜總會、運動場及看臺、操練場、工作場、車庫、臨街看臺、太平樓梯與公共走廊。	五〇〇
六、倉庫、書庫	六〇〇
七、走廊、樓梯之活載重應與室載重相同，但供公眾使用人數眾多者如教室、集會堂等之公共走廊、樓梯每平方公尺不得少於四〇〇公斤。	
八、屋頂露臺之活載重得較室載重每平方公尺減少五〇公斤，但供公眾使用人數眾多者，每平方公尺不得少於三〇〇公斤。	

按以上規定，使用類別由載重較高之辦公室及倉庫、書庫變更為旅館客房，其載重由每平方公尺 300、600 公斤變成為每平方公尺 200 公斤，在結構上並未有更不利之情形，故在結構上之容受力檢討亦屬符合規定。

3.4.4 再利用規劃

本計畫規畫兩種再利用方案：

1. 方案一：將電梯設置於建築內部，旅館接待設置在建築物中央，兩旁則為餐飲空間、旅館後勤空間與文創商店。



圖 3-6 方案一：一樓再利用規劃



5.住宿旅館



6.衣物洗滌室



7.交誼廳

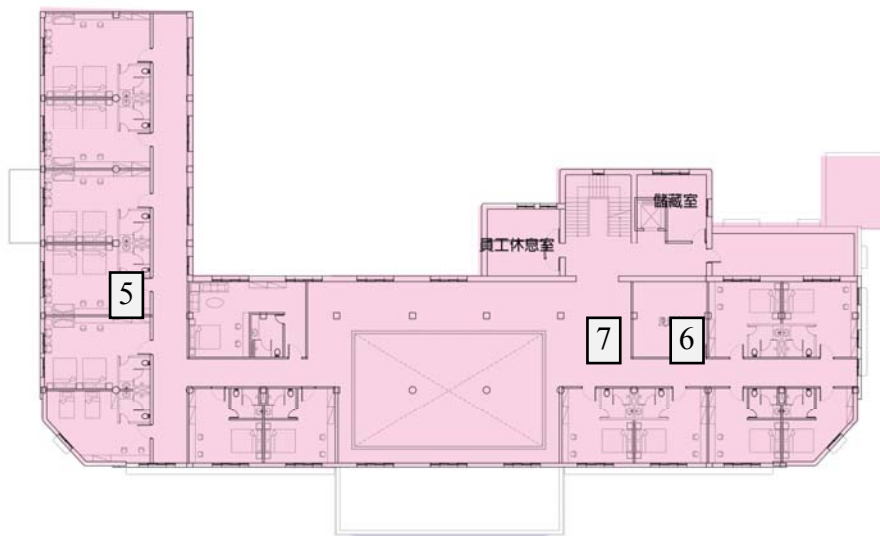


圖 3-7 方案一：二樓再利用規劃

2. 方案二：主要將電梯與行李保管區增設於旅館接待處後方，兩旁則為餐飲空間、旅館後勤空間與文創商店，並且保留局長室作為展覽空間。增設另一空間為空調機房，採 db45 以上隔音門，散熱百頁朝向中庭。另外增築電梯與行李保管區之外圍牆構架採鋼構架斜撐二元系統並搭配玻璃帷幕設計，作為整體結構耐震元件之一，可達結構減重並增加強度之效果。



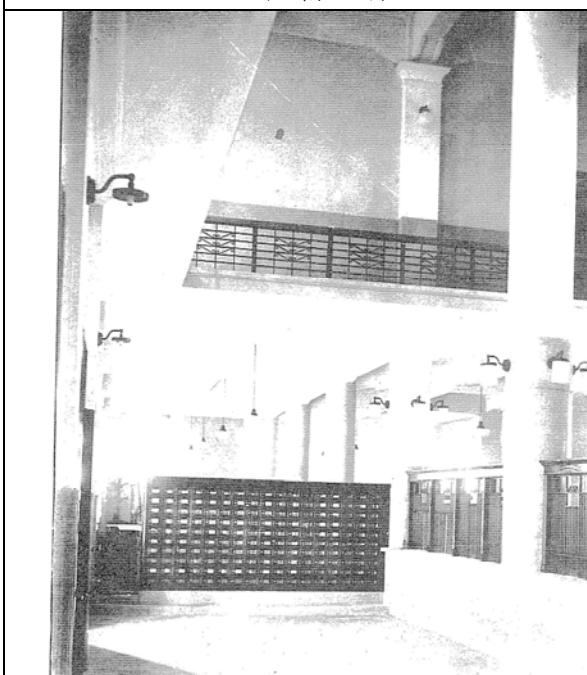
圖 3-8 方案二：一樓再利用規劃



5.住宿旅館



6.衣物洗滌室



7.挑高大廳



8.展覽室

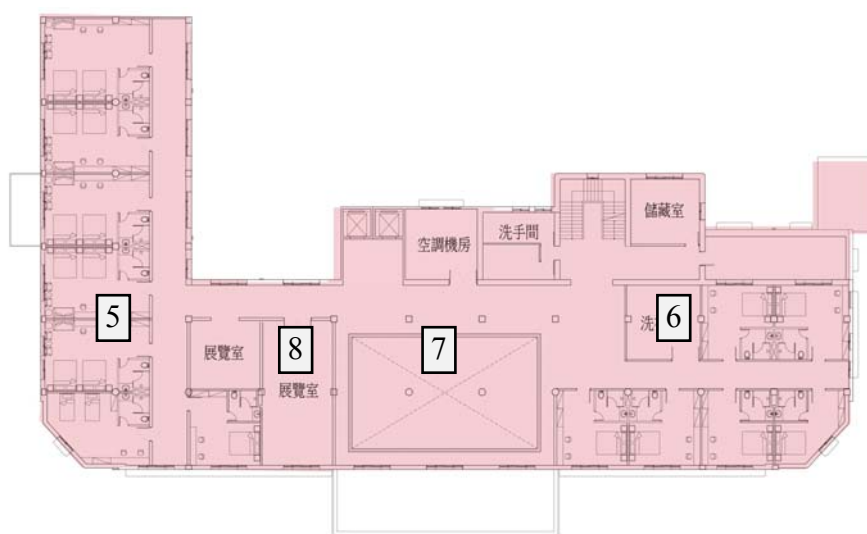


圖 3-9 方案二：二樓再利用規劃

3. 屋頂再利用可行性

本節主要評估屋頂若要再利用為戶外咖啡廳之可行性。從現場會勘(圖 3-14)發現屋頂女兒牆不符現有法規規定之高度，未來若要發展為戶外咖啡廳，恐有安全上之疑慮，建議增設欄杆補足高度問題。



圖 3-10 屋頂現況

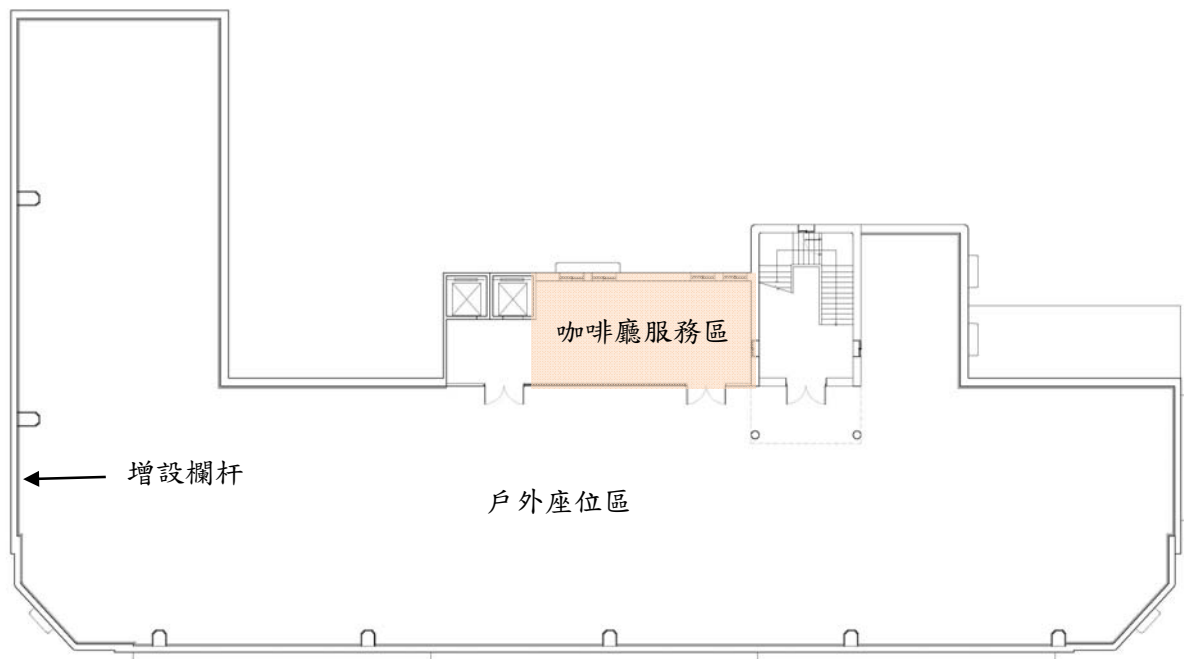


圖 3-11 屋頂平面規劃圖

3.5 原嘉義郵局建築物修復計畫

依「嘉義市歷史建築原嘉義郵局修復計劃調查研究」(樹德科技大學,2011 年)之研究報告,已將本歷史建築物之損壞狀況及原有建築之考證進行詳細調查,並提出修復原則建議:

- (一)、室內空間:修建如新,修補為主,修復為輔,以最小破壞修復原貌。
- (二)、外觀立面:未掌握面磚仿作技術前,以現況保存優先。
- (三)、再利用設施不應遮蔽歷史建築物原貌:建築物本體內部應有新作天花板或強體遮蔽原貌;必要機電與空調設備建議以明管架設。
- (四)、配合之新建工程著重在結構安全及水電設備之更換:由於其文資身分及空間特性,再利用性質建議以靜態活動為主,配合之新建工程以結構安全補強及設備更換為主。

上述原則為古蹟及歷史建築物修復之重要觀念,應可採行。惟就外觀而言,似可嘗試恢復昭和時期色系。外觀的改變雖為建築物歷史的一部分,然亦須同時考量建築物之美感及其時代意義。以原嘉義郵局而言,綠色系固然為郵局之機關形象標誌,且深入民心,但亦非全部郵局皆如此,近年來新的郵局設計也漸不採行此種外牆符號,特別是具有歷史的舊郵局,皆能保有原本樣貌,如今這些舊郵局皆成為城市的美景,如北門郵局、南庄郵局、舊潮州郵局等。國民政府時期改貼之綠色方塊磁磚,僅係為了整理維護之便,並未考量外觀美感,故未有任何跳色、分割、收邊等原設計之美,而是無論外牆、線板、窗台等一律貼上相同尺寸之方塊磚,將原有建築物之美感完全遮蔽,實屬可惜。另外既有磁磚也產生開裂、剝落、白華、鏽水等缺陷,讓外觀更為不佳。窗戶部分考慮到鄰近為夜市,建議可做雙層窗加強隔音,靠外側的窗戶與大門由外牆修復工程執行,內部則交由進駐廠商或郵局依空間需求設置。



舊南庄郵局



舊潮州郵局



北門郵局

圖 3-12 台灣具有歷史特色之郵局

(圖片來源:背包客棧、國立台南生活美學館、中華郵政全球資訊網³⁵)

³⁵ 背包客棧, <https://www.backpackers.com.tw/forum/showthread.php?t=578016&page=77>, 舊南庄郵局。

國立台南生活美學館, http://old.tncsec.gov.tw/b_native_stage/index_view.php?act=home&c03=68&a01=0306&c04=3&num=1430, 舊潮州郵局。

²⁸ 北門郵局, https://www.post.gov.tw/post/internet/Q_localpost/index.jsp?ID=12010201, 中華郵政全球資訊網。

3.5.1 修復方向準則

如章節 2.3 所示，歷史建築的價值及前述之再利用原則、現行都市計畫、法規等分析，並根據嘉義市「歷史建築原嘉義郵局修復計畫」調查研究報告書等之建議，未來修護的具體方針應有以下四大要點：

（一）修復斷代的確定

原嘉義郵局創建於 1937 年(昭和 12 年)，並於 1939 年（昭和 14 年）竣工，除多數內裝與外牆因後期需求而變化之外，基本上整體形貌變化不大，修復亦應昭和時期的原貌為原則，來呈現原有特色以及對歷史之詮釋；但光彩街入口因後期曾因郵務需求而進行開口，呈現日治時期至現今政府之過程，而無需回填復原為昭和時期之樣貌。

（二）結構行為的補強

本計畫再利用之規劃，更動部分隔間牆，對耐震能力可能造成影響，又因原有建築物本身有多處地坪裂縫，因此應採取最小破壞性之補強；如原結構有混凝土剝落現象之梁柱板構件，建議採用碳纖維包覆工法，可防止其再裂化，以可增強構材剪力耐震強度。除損壞構材需作修復外，原構材亦應減少破壞並增加結構耐震元件，建議採可透空之鋼斜撐構架是相當理想的方案之一。

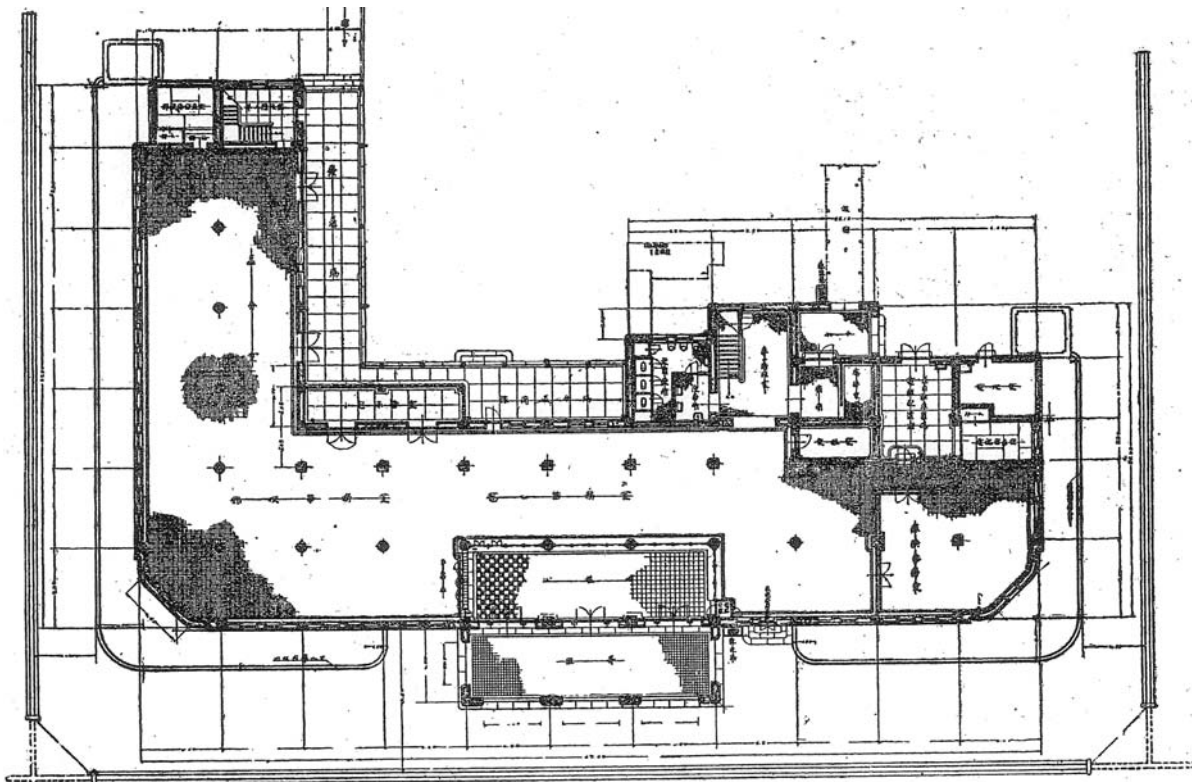


圖 3-13 原一樓平面圖

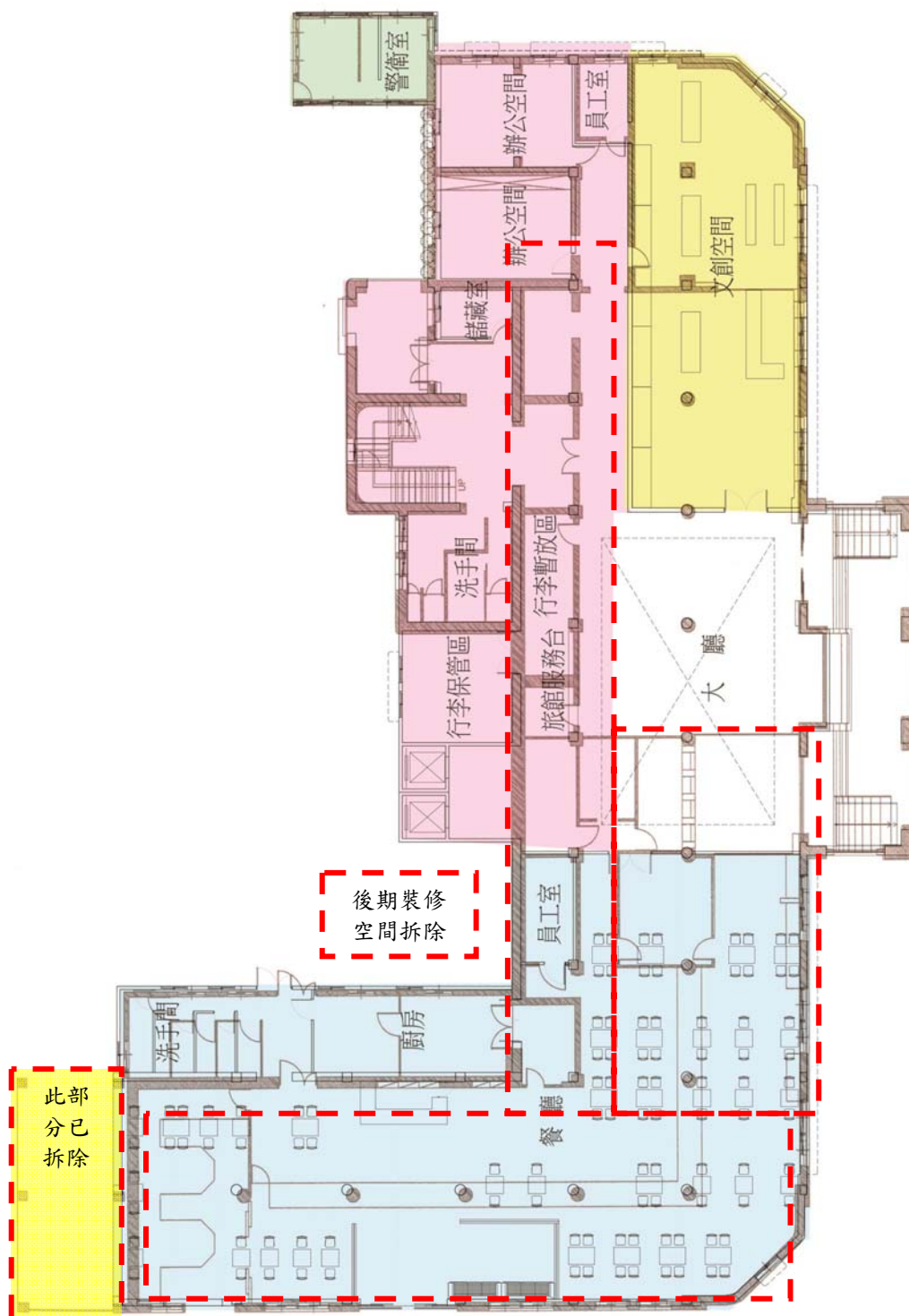


圖 3-14 方案二之一樓規劃與現況平面套圖

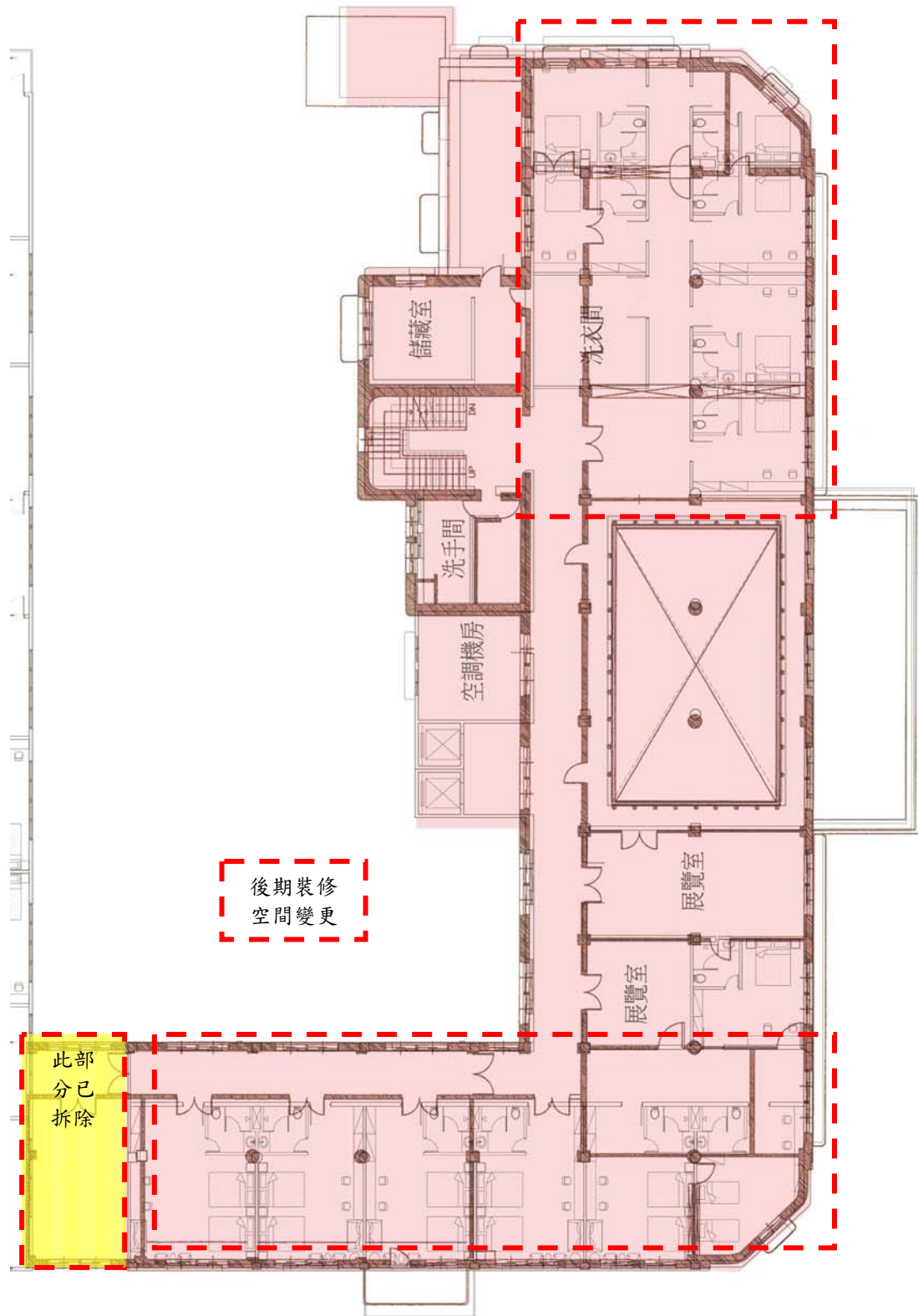


圖 3-15 方案二之二樓規劃與現況平面套圖

（三）內部空間功能維護

如章節 2.3 所示，原嘉義郵局內部空間挑高典雅，非常吸引人，大廳挑高兩層樓，並有裝飾之天花板，目前為輕鋼架天花所遮蔽，在本工程一併復原挑高空間特色，並在不影響整體結構下一樓拆除隔間牆，將部分空間開放；二樓與一樓為同樣的處理方式，唯走廊天花格天井需保存修復外，局長室也建議保存作為展覽間使用。

（四）外觀修復準則建議

1. 立面外牆修復建議

外觀經第 2.3.2 章節所示，評估表將外牆現有 10cm x10cm 綠色磁磚、綠底雪花紋面磚規等於次要等級（容許高程度變動），其主要原因有三：1、既有中華郵政股份有限公司所屬，興建於日治時代並被指定屬歷史建築或古蹟者，皆以復原為日治時期之樣貌修復，並皆能成為當地之地標型景點，如前述之北門郵局、南庄郵局等。2、既有 10cm x10cm 磁磚亦有損壞情形，以現有材質貼除色差問題，外觀美感與日治時期樣貌實有極大差距。3、經初步投資廠商訪談，咸認為修復為日治時期外觀對於遊客之吸引力將大幅提升，以既有外觀對於招商將缺乏競爭力。

另外，從鈴木良一設計理念觀察，功能性是其最重視者，故建築物之外飾材甚少（與北門郵局相較），長窗、抓紋面磚、弧形轉角將是建築物最吸引人的特色，目前在全部統一為綠色系列及橫窗開口，與原有美感差距不可謂不小，若未能利用本次加以復舊，誠屬十分可惜，故建議未來修復以抓紋磚處理，可以從與本建築物採用相同外牆材質之台南市林百貨看出，整修之後受歡迎之程度，無疑是極為成功之修復。

在面磚此用之部分建議重新生產低吸水率抓紋磚，陶土成形後採人工機具爬梳製造抓面紋理。日治時期面磚貼附工法為面磚背貼灰泥作為接著材，但此工法需較高之技術性，建議本次工法為加強底層防水，貼附面磚時採用專用磁磚黏結劑並確實敲實，之後並做拉拔試驗，可保長時間使用不剝落。車寄的柱基座為擬石塗，在立面雨遮線腳等為擬灰塗，故立面表情簡約中又帶有變化，整修完成若搭配夜間照明，將能夠成為文化路上一處引人入勝的風景。



圖 3-16 北門郵局色系
(本計畫拍攝)



圖 3-17 原嘉義郵局色系
(原嘉義電信局調查研究報告書、本計畫
整理)



圖 3-18 原嘉義郵局正向立面模擬

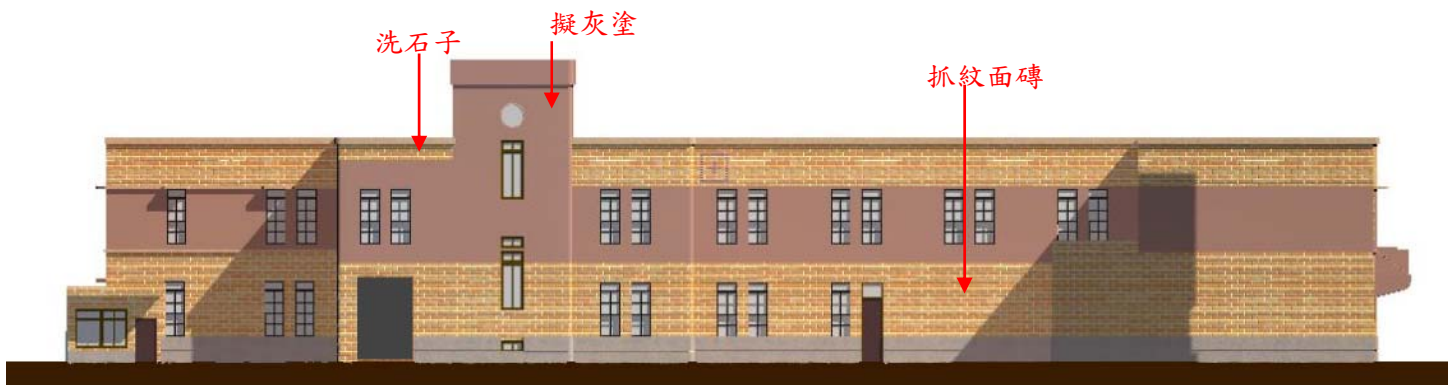


圖 3-19 原嘉義郵局背向立面模擬



圖 3-20 原嘉義郵局右向立面模擬



圖 3-21 原嘉義郵局左向立面模擬



圖 3-22 外牆燈光示意圖

2. 立面開口修復建議

由於後期窗戶形式將原有兩相鄰單扇窗，併為一扇相連鋁窗，兩側轉角的單扇窗則擴加大換裝鋁窗，建議復原原有長窗樣貌，對於外牆韻律構成較具美感。且從結構角度來看，窗投影變小，對結構更具優點。做法為植筋於上下梁處(紅色框線處)，重新澆置混凝土新作 RC 牆體，窗戶改為鋁長窗，並採木紋烤漆，並設置聚光燈投射牆身，讓建築物恢復過去美感。

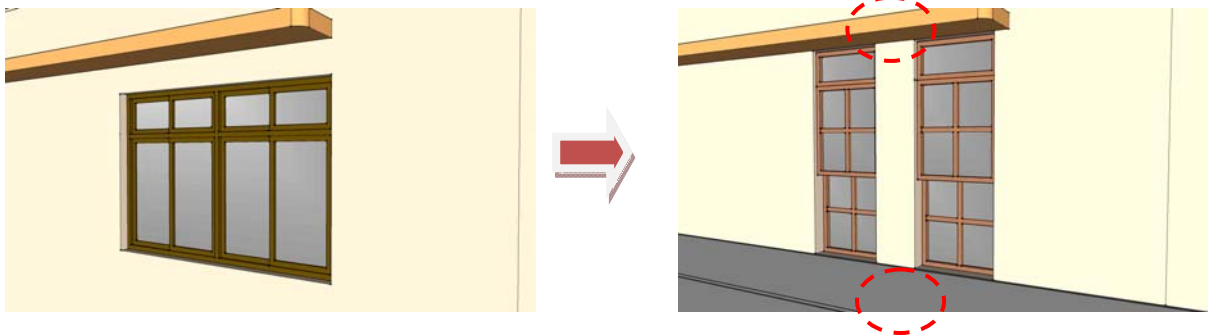


圖 3-23 立面開口示意圖

(五) 內裝修復準則建議

經第 2.3.2 章節所示，原嘉義郵局日治時期之內裝多數因後期裝修而消逝，僅少數內裝材料保存，因此本部分將第 2.3.2 三個文化層級，擬定相關準則建議，如主要等級採修復而不變動、中間等級採容許部分變動、次要等級採容許高程度之變動等；未來修復再利用應參考此準則為依據，裝修材料應採可逆性之材料為原則。

1. 門廊、大廳（公共辦事櫃檯）、二樓上空中庭修復準則建議

原嘉義郵局內部空間挑高典雅，非常吸引人，大廳挑高兩層樓，並有裝飾之天花板、樑、木踢腳、圓柱，目前該空間為輕鋼架天花所遮蔽，另外門廊鑄石腰、（牆身凸出之腰壁）、柱墩、柱冠、車寄等還保留形體，在本工程屬主要等級一併修復而不變動重現挑高特色。



圖 3-24 中庭過去與現況對照

（圖片來源：臺灣建築會誌 12 輯第 2 號、本計畫整理拍攝）

2. 局長室修復準則建議

局長室保留許多日治時期完整之裝修材料，故建議將木踢腳塗漆、木置腰引墨跡、木摺漆喰塗天花板等保存，並將此空間保留作為展覽空間使用；另外加工壁殘跡，則建議去除部分漆恢復原樣。

3. 第二樓梯間修復準則建議

由於天花裝飾、拱門形式與木製扶手是為原貌外，其餘原始材料已不見痕跡，外加考慮逃生安全；建議樓梯天花裝飾、拱門、木製扶手原貌保留修復再利用為原則。

4. 會議室兼餐廳修復準則建議

會議室兼餐廳也與局長室一樣為注重裝潢的空間，倘若要朝旅宿業發展，建議將格天井、柱頭墨跡兩項主要等級，原貌保存修復再利用為原則。

5. 頂樓梯間、屋頂平臺修復準則建議

屋頂平台原有通風口與女兒牆型態雖僅剩下局部擬灰塗，形式卻為日治時期所保留至今產物，與頂樓梯間（塔屋）形式、圓形窗應都該分類為主要等級，建議原貌保存修復再利用為原則。

6. 附帶設備修復準則建議

由於多數附帶設備已失去原有功能，建議部分拆除保留於局長室展出，如銅製集水器、繫接裝置；部分原地保留，如消防設備（木箱位置、消防用水接管口保存、消防用水閥門保存）、電信箱、電信箱銘牌、圓形燈具等，於內部裝修時不允遮蔽。

（六）污排水管線與建築物介面之處理原則

本計劃建築物未來擬規畫為旅館業使用，由於二樓規畫為旅館房間，建議污水排水下至一樓天花板後排往中庭方向，並沿著外牆下接至污水處理設備，污水管以格柵美化，並考慮與線腳色系搭配，保持外觀的美感。

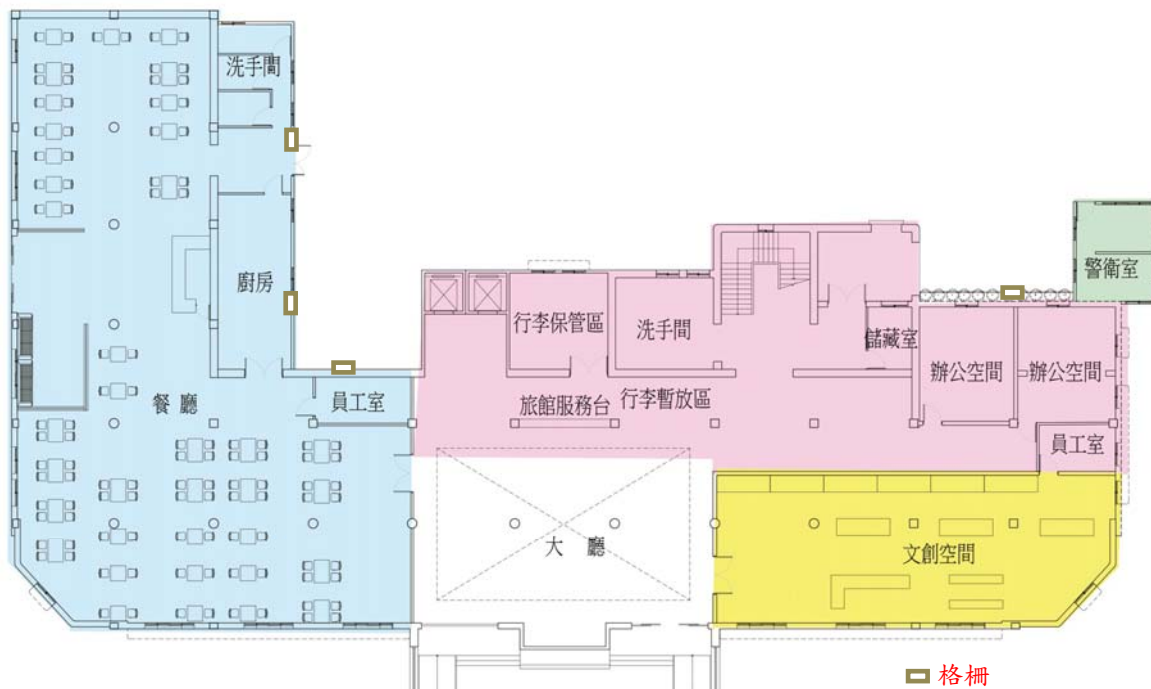


圖 3-25 污排水管格柵位置

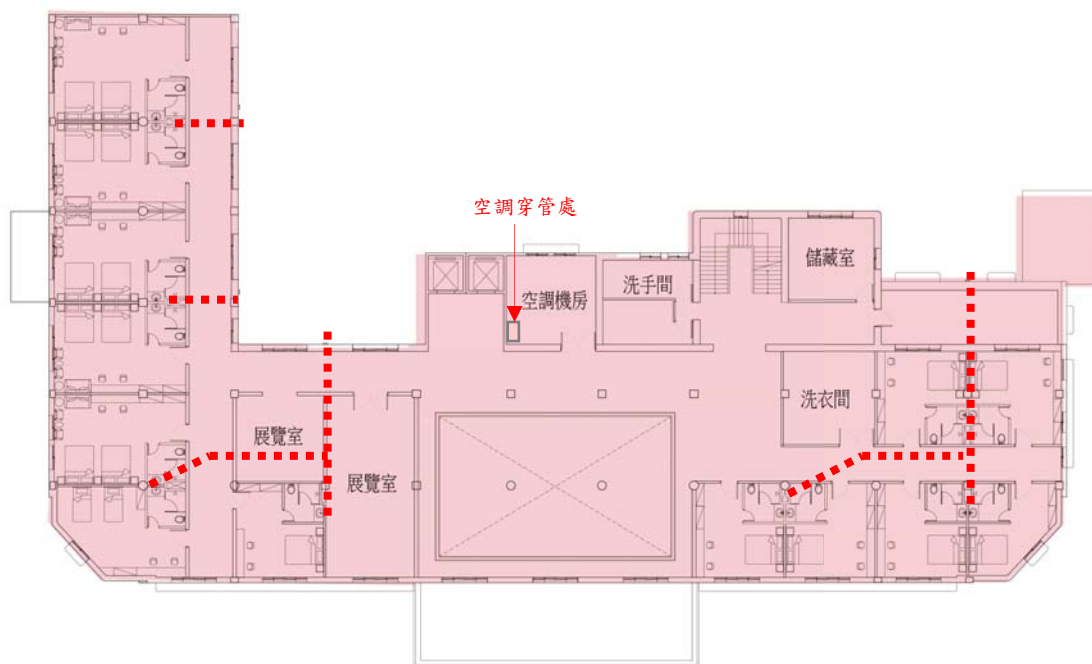


圖 3-26 二樓板下污排水管示意圖

(七)設備及隔間建議

1.管線佈設建議

規劃後再利用管線處理，建議電力及電信、消防管線設置線槽(cable tray)，並視需要及創意設置天花板包覆；空調主機設置於2樓，施作隔音地板及隔音門，並規劃管道間連接一、二樓。汙水管線則如上圖規畫於建築物後方排放。

2.隔間牆增設建議

原有隔間牆可不用拆除部分則沿用，增設之隔間牆以輕質隔間工法為主，並強化隔音等級，為日後更改格局方便施工，且不影響原有建築物結構。

(八)屋頂防水隔熱建議

1.防水工程建議

一個成功的防水工程，其步驟包含施工前現場勘查→工法設計→防水材料選擇→保護層材料選擇→施工控管→試水→完成。根據現場勘查後，考量屋頂之承受力，建議以不增加樓板載重又能兼顧防水與隔熱的施作方式為主。



圖 3-27 屋頂防水位置

2.防水工法建議

本次考慮建物本身產生之應力、所以本計畫防水系統在材料選擇上選擇有良好伸長率及延展性及施工便利、不增加樓板載重無縫施工之環保無溶劑快速噴塗防水工法＋隔熱磚達到防水並隔熱節能系統工法。

程序說明如下

- (1) 建議屋頂重新施作防水隔熱並重新規畫排水系統。施作洩水坡度改善排水系統，落水管疏通、更新高腳落水頭以達防水之效益。
- (2) 四週角隅處拆除至結構體，進行防水施做，重新施打 U 型槽並以樹脂砂漿補平，加強陰角防水有效阻絕冷縫處滲水，屋頂再全面噴塗施做 3kg/m^2 無溶劑聚尿脂耐磨彈性塗料防水層。
- (3) 2500PSI 混凝土打設(含洩水坡度及整體粉光)調整洩水坡度。
- (4) 節能隔熱磚鋪設，達到節能減碳之功效。
- (5) 面層可考慮輕質綠化工法。

(九)交通動線規劃

計畫基地兩側光彩街與蘭井街行車路線皆為單向道，前臨文化路則為雙向道，由於夜晚為觀光夜市，文化路規劃為徒步區，車輛無法通行，因此遊客不可能自正門上下車。車行動線只能仰賴則改由光彩街進入、以蘭井街為出口，避免與文化路產生穿越性車流，如圖 3-27 所示。

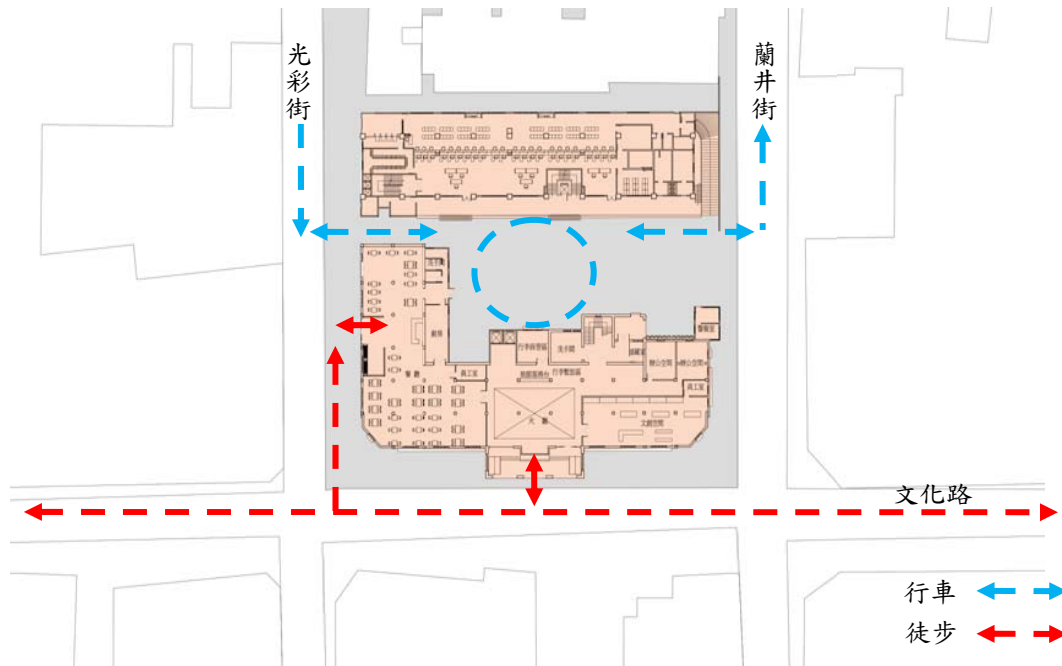


圖 3-28 動線規劃

(十)無障礙計畫原則

1.供行動不便者使用設施規劃原則

針對行動不便者之 各種類型障礙，無障礙環境之建立，需要具備：

- A. 標示性-利用視覺、聽覺、觸覺的標誌。
- B. 可及性-基地與建築物、設施及活動場所之可及性。
- C. 方便性-考慮行動不便者伸展及使用操作上之方便性。
- D. 安全性-防止碰撞跌倒等意外發生。

2.供行動不便者使用設施設計

- A. 室內外供行動不便使用之通道、人行步道。
- B. 室內外引導通道。
- C. 建築物出入口及路緣高低差以斜坡方式連接。
- D. 供行動不便使用之斜坡道、扶手、樓梯，斜坡之斜率小於 1:12，且兩旁設置 80cm 扶手。
- E. 供行動不便使用之設施：裝設點字、語音系統及供其使用之操作盤，並設

扶手。

F. 供行動不便使用標誌及引導設施有點字系統、標示引導鋪面連續全面性、設置服務鈴、服務台。

G. 緊急逃生避難設備，於走廊、樓梯、轉角等設置

H. 各種適合行動不便者逃生避難及警示系統。

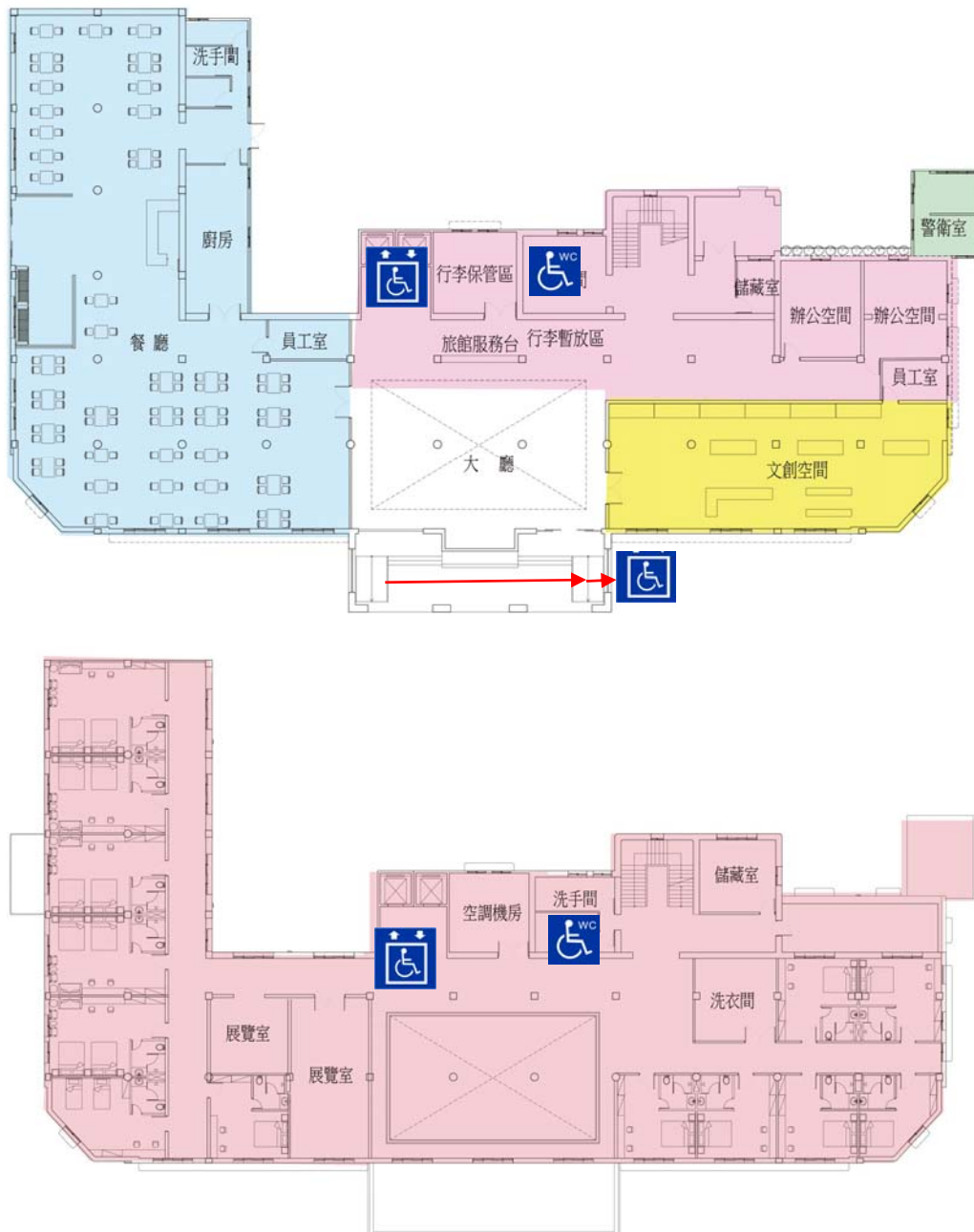


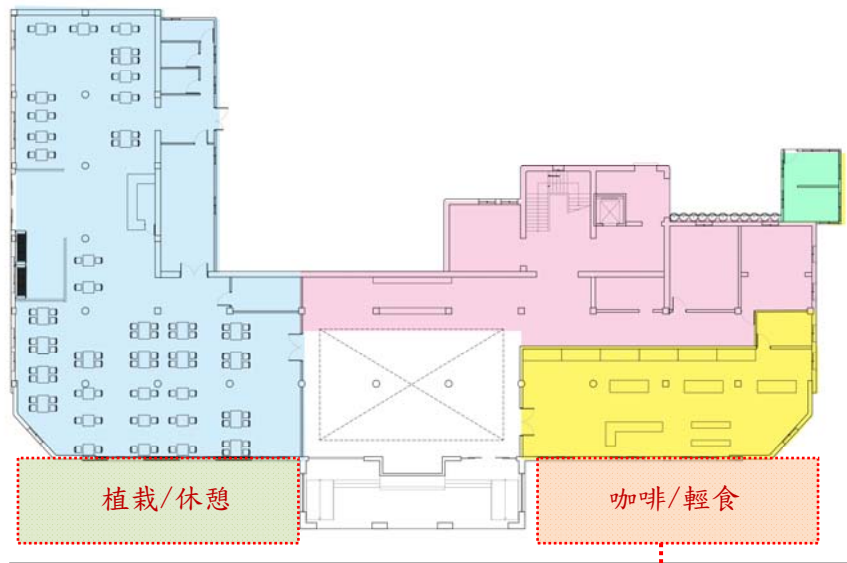
圖 3-29 無障礙設施分布圖

(十一)嘉義郵局周邊景觀改善建議

根據章節 2.2.2 所示，基地周圍環境為觀光型夜市，尤其面向文化路前方處因攤販聚集產生鋪面汙損與破壞、正立面被遮蔽等問題；對此，本計畫提出三點

改善建議：

1. 拆除既有車棚，並新做透空圍牆區隔文化路及郵局場域。
2. 大廳北側段植栽保留，規劃木棧道供休憩使用。大廳南側段則規劃戶外咖啡座或輕食區作為對外營業空間。
3. 策略上可以與文化路業者合作，在尊重改造後郵局空間氛圍前提下，經營較具有質感之咖啡輕食區，與一般攤商營業內容略作區隔，增加獨特性。郵局主入口則與夜市管理委員會協調淨空作為進出空間，應以合作方式創造雙贏之局。



可採以街道家具區隔手法將郵局與夜市作為空間之界定手法



與文化路攤商結合，共創文化路一處悠閒餐飲角落

圖 3-30 文化路攤商結合示意圖

表 3-13 外牆修復工程預算表

項次	項目	單位	數量	單價(比例)	複價	備註
壹	工程建造費					
一	直接工程費					
1	施工鷹架及防護網	m ²	2800.00	500	1,400,000	
2	拆除工程	式	1.00	500,000	500,000	含內部原大廳挑空附加天花板、停車棚
3	補強工程	式	1.00	1,000,000	1,000,000	
4	外牆防水	m ²	2700.00	900	2,430,000	
5	外牆抓痕磚	m ²	1900.00	5,500	10,450,000	
6	外牆洗石子	m ²	800.00	1,200	960,000	
7	外牆抓痕磚	式	1.00	150,000	150,000	
8	線腳	m	380.00	1,500	570,000	
9	車寄入口整修	式	1.00	500,000	500,000	
10	夜間照明	式	1.00	1,000,000	1,000,000	
11	戶外環境整理	式	1.00	1,000,000	1,000,000	
12	無障礙電梯增建	式	1.00	2,000,000	2,000,000	
13	無障礙設備	式	1.00	300,000	300,000	
14	屋頂防水工程	m ²	1083.00	2,500	2,707,500	
15	太陽能發電板	式	1.00	1,000,000	1,000,000	
16	圍牆工程	式	1.00	1,000,000	1,000,000	
17	窗戶修復工程	檯	67.00	30,000	2,010,000	本案計畫做內外雙層窗，此部分僅外部層之窗戶
18	門修復工程	式	1.00	300,000	300,000	僅含外牆門之部分
19	雜項工程	式	1.00	1,000,000	1,000,000	
	小計				30,277,500	
二	間接工程費					
(一)	稅什費					
1	施工品管作業費		1.00	181,665	181,665	直接工程費之0.6%
2	勞工安全衛生管理費		1.00	302,775	302,775	直接工程費之1%
3	廠商利潤		1.00	2,119,425	2,119,425	直接工程費之7%
4	營業稅		1.00	1,513,875	1,513,875	直接工程費之5%
5	工程綜合保險費		1.00	151,388	151,388	直接工程費之0.5%
				小計	4,269,128	
	發包工程費[一+二(一)]			合計	34,546,628	
(二)	PCM管理費		1.00	590,411	590,411	直接工程費之1.95%
(三)	設計監造費					
	500萬元以下		1.00	525,000	525,000	直接工程費之10.5%
	500萬元至2500萬元		1.00	2,000,000	2,000,000	直接工程費之10%
	2500萬元至1億元		1.00	849,650	849,650	直接工程費之8.9%
				小計	3,374,650	
(四)	工程管理費					
	500萬元以下		1.00	150,000	150,000	直接工程費之3.00%
	500萬元至2500萬元		1.00	300,000	300,000	直接工程費之1.50%
	2500萬元至1億元		1.00	95,466	95,466	直接工程費之1.00%
				小計	545,466	
	小計[(一)+(二)+...+(四)]				8,779,655	
三	其他					
(一)	工作報告書	式	1.00	1,200,000	1,200,000	
(二)	環境監測費	式	1.00	300,000	300,000	
(三)	空氣污染防治費	式	1.00	60,555	60,555	直接工程費之0.20%
(四)	歷史建築因應計畫	式	1.00	500,000	500,000	含內部原大廳挑空、入口門廳、外牆
(五)	歷史建築外牆修復報告書	式	1.00	500,000	500,000	
	小計[(一)+(二)+...+(五)]				2,560,555	
	合計(一+二+三)				41,617,710	

第四章 財務及管理維護計畫

4.1 財務評估

4.1.1 住宿財務評估

一、住宿營運規劃

- 1.房間類型:雙人房 9 間, 4 人房 5 間
- 2.空間分配:床鋪.衛浴.沙發.書桌.電視.衣櫃
- 3.定價策略:歷史建築的旅館,極為稀有,且本建築物具有典雅古樸風格,房間數少,建議打造為中高價位之旅宿空間,吸引自由行的觀光客,使其維持一定品質。考量嘉義市高端旅館的收費方式,耐斯國際觀光飯店、嘉義觀止、桃城茶樣子之定價情形,建議雙人房定價為 3300 元,四人房為 5000 元。
- 4.人力配置:住宿需 3 班 24 小時服務,建議正職管理 3 人,兼職客房服務 3 人以及清潔人員 3 人。

二.營運收入試算

營運收入評估模式以保守評估及樂觀評估兩種模式進行試算。保守評估模式中,平日之住宿率擬定為 40%,假日之住宿率擬定為 60%,樂觀評估模式中,平日之住宿率擬定為 60%,假日之住宿率擬定為 80%。一年中以平日 250 天,假日 115 天計算。

1.保守評估模式營收試算:

年營收:房間數*天數*價格*住宿率

雙人房 $9*250*3300*0.4+9*115*3300*0.6=5,019,300$ 元

四人房 $5*250*5000*0.4+5*115*5000*0.6=4,225,000$ 元

總營收 $5,019,300$ 元+ $4,225,000$ 元= $9,244,300$ 元

2.樂觀評估模式營收試算:

年營收:房間數*天數*價格*住宿率

雙人房 $9*250*3300*0.6+9*115*3300*0.8=7,187,400$ 元

四人房 $5*250*5000*0.6+5*115*5000*0.8=6,050,000$ 元

總營收 $7,187,400$ 元+ $6,050,000$ 元= $13,237,400$ 元

三.營運成本試算

1.人事成本:

正職管理人員 3 人,客房服務人員 3 人以及清潔人員 3 人。薪資等級正職管理人員每人月薪 38000 元,客房服務人員每人月薪 33000 元,清潔服務人員每人月薪 30000 元(以上含勞健保月退金),每年薪資含年終獎金

共發放 14 個月。每年人事成本為：(正職管理人數*月薪+客房服務人數*月薪+清潔服務人數*月薪)*14。

計算式：(3*38000+3*33000+3*30000)*14=4,242,000 元

2. 必要支出成本

(1) 住宿備品支出成本

住宿備品支出以住宿營收的 3% 估算

A. 保守評估模式：9,244,300*0.03=277,329

B. 樂觀評估模式：13,237,400*0.03=397,122

(2) 建築維護(含水電經常支出)成本

一般建築物維護支出以住宿營收之 5% 計算

A. 保守評估模式：9,244,300*0.05=462,215

B. 樂觀評估模式：13,237,400*0.05=661,870

(3) 家具維護成本：

每年每間 40000 元，14*40000=560,000

(4) 電梯維護成本：

每月 4000 元，12*4000=48,000

3. 其他支出成本

其他如工作人員制服、媒體宣傳等，每年約 300,000 元

5. 總支出成本合計

保守方案：

4,242,000+277,329+462,215+560,000+48,000+300,000=5,889,544(元)

樂觀方案：

4,242,000+397,122+661,870+560,000+48,000+300,000=6,208,992(元)

四. 旅館營運損益試算

1. 保守評估模式：

9,244,300-5,889,544=3,354,756(元)

保守評估模式中一年之旅館盈餘為 335 萬 4 千 7 百元。

2. 樂觀評估模式：

13,237,400-6,208,992=7,028,408(元)

樂觀評估模式中一年之旅館盈餘為 702 萬 8 千 4 百元。

4.1.2 餐廳財務評估

一、餐廳營運規劃

1. 餐廳位置：建議以大門入口左半部(即既有郵局營運空間)規劃為餐廳。

2. 營運面積：約 535 平方公尺(162 坪)。

- 3.營運規模:約可容納 120 人。
- 3.營運時段:早餐 06:30~10:30，午餐 11:00~1400，晚餐 17:00~10:00。
- 4.定價策略:文化路商圈之飲食業幾乎皆為小吃攤型態，幾乎無可供入座之餐廳，然而訂價策略上應加以界定清楚，由於本案旅宿若可設定為高單價客層，則飲食餐廳之形象定位亦應走較高價策略，利用郵局建築之獨特性塑造較高級的的形象定位；另一方面，尚需考量嘉義市民之薪資水準及文化路商圈客層，故建議主餐價格定價以 250~600 元區間為宜，讓價格控制在市場可接受範圍，以免曲高和寡。
- 5.戶外咖啡座:另外餐廳之規畫以可以擴展至郵局與文化路側之帶狀空間，規劃戶外用餐環境或是戶外咖啡桌，配合等光塑造及景觀美化，讓戶外咖啡桌亦可以帶動整體之外觀形象及營運效果。此區域預計可以容納約 30 人。
- 4.人力配置:餐廳分為外場及內場兩類工作人員，外場為顧客服務，內常為廚房工作人員。餐廳以 120 座位計算，原則上以 20 座位配置一名外場服務人員，因此建議兼職外場服務人員 6 名，正職管理人員 3 名。內場編制正職廚師 3 名，兼職廚師助理 3 名，故餐廳共編制 15 人。

二.營運收入試算

在營運收入估算方面，考量參數為座客率、座位迴轉率以及每人平均消費金額，在不同時段、平日及假日均會產生變動。

營收=營運日數*座位數*客座率*平均消費金額*座位迴轉率

營運收入評估模式以保守評估及樂觀評估兩種模式進行試算，另由於早餐為免費供應住房旅客，故不列入計算。每年假日為 115 天，平日為 250 天，茲分述如下:

1.保守評估模式:

(1)平日中餐:客座率 4 成，客座率 1 次，平均消費金額 200 元

計算式: $250*120*0.4*200*1=2,400,000$

(2)平日晚餐:客座率 6 成，客座率 2.0 次，平均消費金額 250 元

計算式: $250*120*0.6*250*2.0=9,000,000$

(3)假日中餐:客座率 6 成，客座率 1.5 次，平均消費金額 200 元

計算式: $115*120*0.6*200*1.5=2,484,000$

(4)假日晚餐:客座率 7 成，客座率 2.0 次，平均消費金額 250 元

計算式: $115*120*0.7*250*2.0=4,830,000$

(5)總營收

計算式: $2,400,000+9,000,000+2,484,000+4,830,000=18,714,000$

2.樂觀評估模式:

- (1)平日中餐:客座率 5 成，客座率 1 次，平均消費金額 200 元
計算式: $250*120*0.5*200*1=3,000,000$
- (2)平日晚餐:客座率 7 成，客座率 2.0 次，平均消費金額 250 元
計算式: $250*120*0.7*250*2.0=10,500,000$
- (3)假日中餐:客座率 8 成，客座率 1.5 次，平均消費金額 200 元
計算式: $115*120*0.8*200*1.5=3,312,000$
- (4)假日晚餐:客座率 8 成，客座率 2.0 次，平均消費金額 250 元
計算式: $115*120*0.8*250*2.0=5,520,000$
- (5)總營收
計算式: $3,000,000+10,500,000+3,312,000+5,520,000=22,332,000$

三.營運成本試算

營運成本方面主要為人事成本.食材成本及備品損耗成本。

1.人事成本:

正職管理人員 3 人，正職廚師 3 人，廚房助理 3 人，兼職外場服務人員 6 人。薪資等級正職管理人員每人月薪 32000 元，正職廚師每人月薪 36000 元，兼職廚師助理每人月薪 25000 元，兼職外場服務人員每人月薪 30000 元(以上含勞健保月退金)，每年薪資含年終獎金共發放 14 個月。每年人事成本為:(正職管理人數*月薪+正職廚師人數*月薪+廚房助理人數*月薪+兼職外場服務人員人數*月薪)*14。

計算式: $(3*32000+3*36000+3*25000+6*30000)*14=6,426,000$ 元

2.食材成本與備品損耗成本

食材成本為總營收之 25%，備品損耗成本為總營收之 3%。

(1)保守評估模式: $18,714,000*0.25+18,714,000*0.03=5,239,920$ (元)

保守評估模式一年之食材成本與備品損耗成本為 523 萬 9 千 9 百元。

(2)樂觀評估模式: $22,332,000*0.25+22,332,000*0.03=6,252,960$ (元)

樂觀評估模式一年之食材成本與備品損耗成本為 625 萬 2 千 9 百元。

3.總營運成本

(1)保守評估模式: $6,426,000+5,239,920=11,665,920$ (元)

保守評估模式一年之營運總成本為 1,166 萬 5 千 9 百元。

(2)樂觀評估模式: $6,426,000+6,252,960=12,678,960$ (元)

樂觀評估模式一年之營運總成本為 1,267 萬 8 千 9 百元。

四.餐廳營運損益試算

1.保守評估模式:

$18,714,000-11,665,920=7,048,080$ (元)

保守評估模式中一年之餐廳盈餘為 704 萬 8 千元。

2. 樂觀評估模式：

$$22,332,000 - 12,678,960 = 9,653,040(\text{元})$$

保守評估模式中一年之餐廳盈餘為 965 萬 3 千元。

4.1.3 總營收評估

依據上述旅館及餐廳之規畫方案，無論是保守評估模式或是樂觀評估模式，每年均有可觀盈餘。其中建築物右側規劃文創商店，可複委託相關文創公司營運假設每月租金 80,000 元，則每年盈餘如下：

1. 保守評估模式：

$$3,354,756 + 7,048,080 + 960,000 = 11,362,836(\text{元})$$

保守評估模式中一年之總盈餘為 1,136 萬 2 千 8 百元。

2. 樂觀評估模式：

$$7,028,408 + 9,653,040 + 960,000 = 17,641,448(\text{元})$$

樂觀評估模式中一年之總盈餘為 1,764 萬 1 千 4 百元。

4.2 民間投入經費及回收期

4.2.1 初期投入經費

建築物外觀由中華郵政股份有限公司投入經費復原，但內部空間則依營運需求由民間經營廠商以 ROT 方式投資辦理，並負責文資審議通過後興辦營運，其主要整修標的為建築物內部全部空間以及周邊景觀及停車場，預估初期所需投入經費如下表。

表 4-1 內裝初期投入經費一覽表

項次	項目	單位	數量	單價(比例)	複價	備註
壹	工程建造費					
一	直接工程費					
1	假設工程	m ²	2162.00	400	864,800	
2	拆除工程	式	1.00	1,000,000	1,000,000	
3	天花板仿作	m ²	2130.00	3,000	6,390,000	
4	結構修復	式	1.00	2,000,000	2,000,000	
5	門窗新作與修復	式	1.00	2,500,000	2,500,000	僅內部空間
6	地坪整修	m ²	2130.00	2,500	5,325,000	
7	旅館房間裝修	間	14.00	1,500,000	21,000,000	含家具及電器用品
8	水電管線(含照明)	式	1.00	2,000,000	2,000,000	
9	消防工程	式	1.00	2,500,000	2,500,000	
10	空調工程	式	1.00	5,000,000	5,000,000	
11	餐廳及商店裝修	m ²	842.00	15,000	12,630,000	含桌椅設備
12	外部景觀	式	1.00	5,000,000	5,000,000	不含外牆
13	無障礙電梯及增建空間	式	1.00	1,500,000	1,500,000	
14	雜項工程	式	1.00	1,000,000	1,000,000	
	小計				68,709,800	
二	間接工程費					
(一)	稅什費					
	施工品管作業費		1.00	412,259	412,259	直接工程費之0.6%
	勞工安全衛生管理費		1.00	687,098	687,098	直接工程費之1%
	廠商利潤		1.00	4,809,686	4,809,686	直接工程費之7%
	營業稅		1.00	3,435,490	3,435,490	直接工程費之5%
	工程綜合保險費		1.00	343,549	343,549	直接工程費之0.5%
				小計	9,688,082	
	發包工程費[一+二(一)]			合計	78,397,882	
(二)	設計監造費					
	500萬元以下		1.00	423,000	423,000	直接工程費之10%*(45%+45%)
	500萬元至2500萬元		1.00	1,494,000	1,494,000	直接工程費之10.5%*(45%+45%)
	2500萬元至1億元		1.00	2,832,395	2,832,395	直接工程費之8.9%*(45%+45%)
				小計	4,749,395	
	小計[(一)+(二)]				83,147,277	
三	其他					
(一)	工作報告書	式	1.00	1,200,000	1,200,000	
(二)	環境監測費	式	1.00	300,000	300,000	
(三)	空氣污染防治費	式	1.00	137,420	137,420	直接工程費之0.20%
(四)	歷史建築因應計畫	式	1.00	500,000	500,000	
(五)	歷史建築再利用計畫	式	1.00	500,000	500,000	
	小計[(一)+(二)+...+(五)]				2,637,420	
	合計(一+二+三)				85,784,697	

4.2.2 回收年限

評估財務回收期應加計每年回饋金，初期投資經費約新台幣 9,000 萬元，盈餘回饋金計算方式定為 500 萬以下 10%，500~1000 萬 15%，1000~2000 萬 20%，2000 萬以上 30%，則本案中華郵政可得盈餘回饋金及廠商回收年限如下表。

表 4-2 盈餘回饋金及廠商回收年限一覽表

用途	方案	年盈餘	盈餘 回饋金方案	回饋金 金額	淨盈餘	回收 年限
旅館+餐廳+商店	保守評估	11,362,836	500 萬以下 10%	3,658,851	7,703,985	11.68
	樂觀評估	17,641,448	500~1000 萬 15% 1000~2000 萬 20% 2000 萬以上 30%	5,542,434	12,099,014	7.44

4.3 管理維護計畫

根據「古蹟管理維護辦法」第二條相關規定，未來研擬原嘉義郵局管理維護計畫內容架構如下：

第一章 依據、架構及檢討機制

第二章 歷史建築概況

第一節 基本資料

第二節 價值特色

第三節 使用現況

第三章 管理維護組織及運作

第一節 人力組織計畫

第二節 財務編列計畫

第四章 日常保養及定期維修

第一節 日常保養

一、全境巡察

二、構件及文物外貌檢視

三、範圍內外環境之清潔

四、設施及設備之整備

五、良好通風及排水

第二節 定期維修

一、結構安全之檢測維修

二、材料老化之檢測維修

三、設施、設備及管線安全之檢測維修

四、生物危害之檢測維修

第五章 使用或再利用經營管理

第一節 消防因應計畫

第二節 開放參觀計畫

第三節 收支財務計畫

第六章 防盜、防災、保險

第一節 防盜計畫

第二節 防災計畫

第三節 保險計畫

第七章 緊急應變計畫

第一節 文物撤離及保護計畫

第二節 管制防護計畫

第三節 災害通報系統計畫

第八章 其他管理維護之必要事項

4.3.1 管理維護注意事項

一、日常保養及定期維修

日常保養亦是古蹟與歷史建築管理維護最基礎之工作，藉由定期對古蹟與歷史建築本體與環境之清潔整理，對構件、文物、防災及消防設施檢查維護，來增加建築物保存年限。在不涉及文化資產保存第 21 條規定之原有形貌與工法者，得由原管理機關方進行處理紀錄，若牽涉原有形貌與工法則另外辦理，各維護範圍以及工作項目內容頻率，以原嘉義郵局修復計畫調查研究以及古蹟管理維護辦法第 2 條第 2 款規定項目(保養、檢測、維修及記錄)為依據個別擬訂其工作計畫，詳表 4-3。

表 4-3 日常管理維護分級執行頻率

頻 率	工作項目			相 關 附 表
	環境庭院	建造物（群）	設備	
每日	1. 周遭環境花草澆水； 2. 周遭環境設施清掃； 3. 廢雜物清運。	1. 建造物地坪清掃； 2. 地面通路障礙物清理； 3. 地坪柱牆髒黏物清理； 4. 垃圾分類清運； 5. 展示物件、櫥櫃擦拭清理。	1. 衛生設備器具清洗； 2. 緊急照明燈充電； 3. 損壞燈泡更換。	附錄 1 出現異常應填異常現象處理紀錄表
每週	1. 周遭環境雜草拔除； 2. 地坪植生物處理。	1. 地坪內、外牆植生物處理； 2. 打開不常開啟之門窗； 3. 桌椅除塵。	1. 各類電力箱（盤）保養； 2. 警報設備保養。	附錄 2 每週、月、季保養維修紀錄表
每月	1. 排水溝渠陰井雜污物清理。	1. 室內壁面、天花板、飾物、櫥櫃除塵； 2. 建物戶外壁面、地坪等之除苔。	1. 消防主機運轉保養； 2. 各類給水介面保養。	
每季	1. 周遭環境花草修剪清理。	1. 屋頂天溝雜污物清理； 2. 屋頂植生物清理； 3. 鳥類等排泄物清除； 4. 天花板以上隱蔽處除蟲處理。	1. 飲水設備保養； 2. 防盜設備系統保養。	
每半年	1. 周遭環境灌木修剪整理。	1. 油漆表面除塵； 2. 門窗、框扇除塵； 3. 屋頂及陽台排水疏通。	1. 排水管路保養； 2. 消防設備保養。	附錄 3 每半年、年、不定期保養維修紀錄表
每年	1. 周遭環境喬木修剪清理。	1. 外牆面塵土清洗； 2. 屋面屋脊清除塵土。	1. 汙水處理設備保養。	
不定期	颱風豪雨來臨前 1. 影響建物安全之樹枝修剪與臨時拉撐加固措施； 2. 排溝渠疏通清理。	颱風豪雨來臨前； 1. 關閉門窗； 2. 附屬物臨時穩定設施。	颱風豪雨來臨前 1. 各類排水污物清除； 2. 依有效期限更新滅火器。	

(資料來源：古蹟及歷史建築管理維護手冊)

二、資料檔案建立

有關歷史建築病歷及史料等重要資訊，應依文資法第 10、13 條及「古蹟管理維護辦法」第 6 條規定，其所有(使用或管理)人應將保養、檢測及維修等項之工作過程與成果等紀錄，以年度別應用表格、照片及文字詳細記載，製成表格化、數位化之記錄資料，以供後續記錄建檔之依據。

三、使用或再利用

本歷史建築需做變更原用途與進行內部整修，應依照使用強度與形式，委託相關專業者就保存原則與經濟效益之可行性分析說明，於確認符合規定後，以「古蹟修復及再利用辦法」相關規定為依據辦理。

四、防災、防盜計畫

依照「古蹟管理維護辦法」第4條規定，防盜防災事項，須含定期檢查紀錄、防災計畫及災害保險等項目。

(一) 防災計畫：

為避免消防設備因長時間不使用，或管理維護不足失效，容易造成災害或搶救上不完備情況發生，應藉由日常人員演練提高救災與防災效果，因此在防災計畫除日常檢查與災後處理外，應包括定期演練計畫、參與人員編組、訓練項目與時間。

(二) 防盜計畫：

1. 人為蓄意破壞：紀錄歷年人為蓄意破壞情況，作為後續防治措施考量。
2. 保全監控：日、夜間保全監控巡邏機制強度評估，監控設備使用檢核，安全死角防犯確保等。
3. 防犯方針：建立事故預防及可疑人物之通報機制，並與鄰近社區守衛、團體或警察單位建立共同協防關係。

五、緊急應變計畫

按「古蹟歷史建築紀念建築及聚落建築群重大災害應變處理辦法」相關規定，由主管機關成立應變處理小組，並執行訂定應變處理原則及應變處理措施等事項。建議擬定任務編組與人員，並指定防災管理人，招募志工團或組織防範小組；在災害發生後，應立即通知防災管理人，並盡速通報消防單位與主管機關，其災害善後處理工作應紀錄與報告，以便後續檢討以及未來防災訓練教材。

(一) 應變任務編組與人員

災害防護組織如圖 4-1 與表 4-4 所示。

(二) 應變處理程序

應變處理程序如圖 4-2 所示。

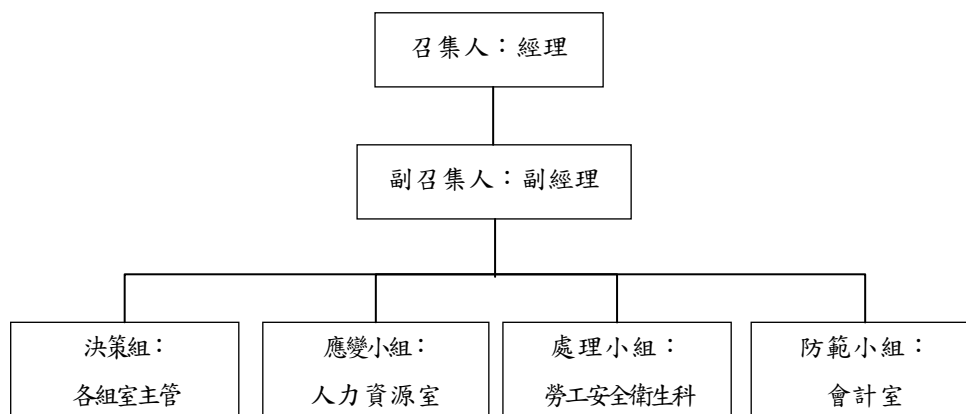


圖 4-1 防護組織架構

表 4-4 災害防護組織及權責表

作業階段	作業流程	權責單位	步驟說明
擬訂計畫	編擬實施計畫	決策組	因應各類災害情況，研擬實施計畫。實施計畫簽奉核可後，據以施行。
編組	成立編制小組	應變小組	成立指揮中心以督導各種應變事宜。依人力現況成立各小組，並負責執行各組任務。
實施	防災應變	處理小組	災害發生時，應立即依實施計畫之任務指派事項，參與防災應變處理。應就災害情況隨時通報指揮中心。災害發生後，應協助場地復原。
實施	宣導教育	防範小組	災害發生後，應協助釐清災害原因，並對外加強宣導及教育。

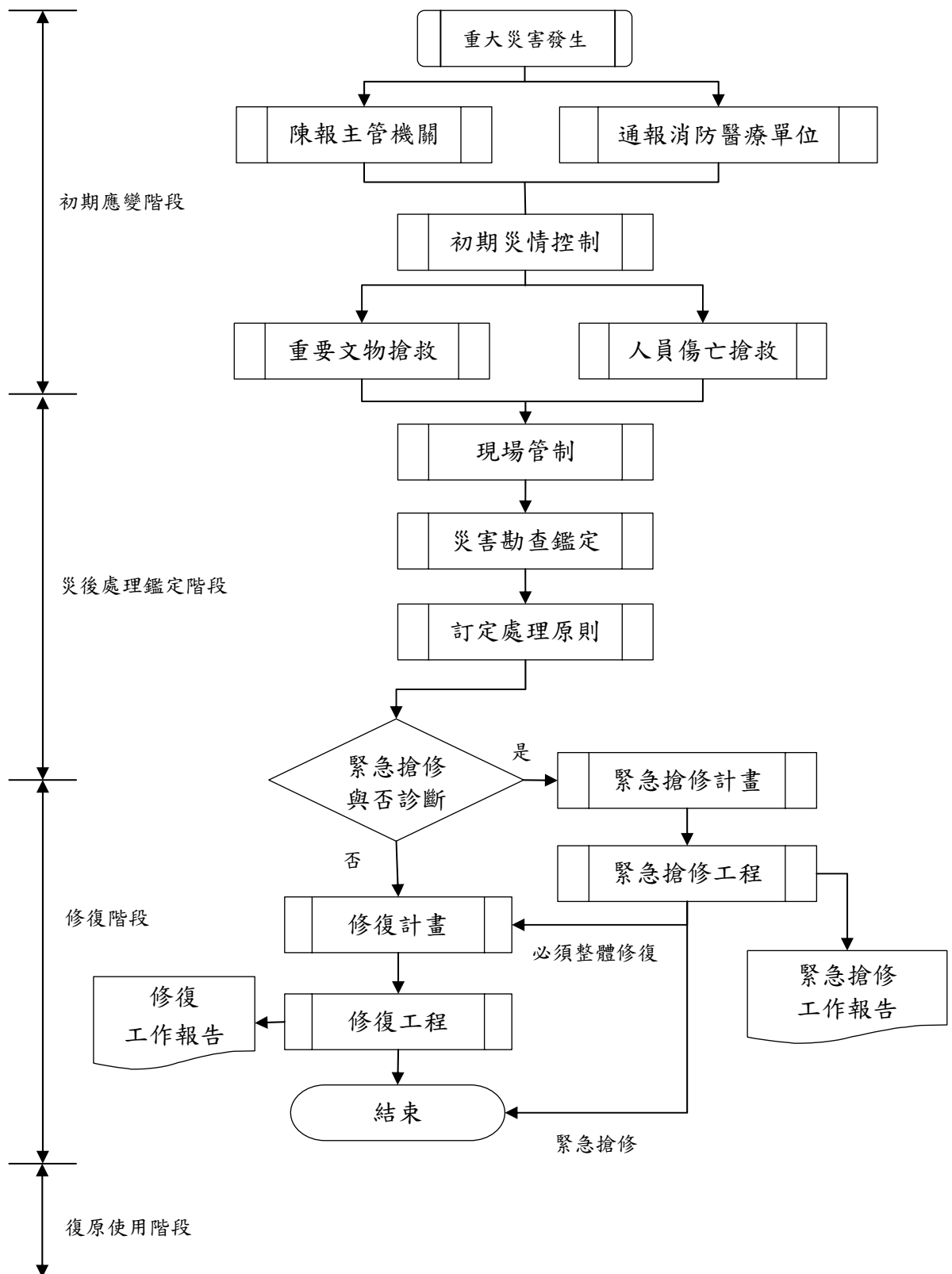


圖 4-2 緊急應變流程圖

(圖源：古蹟及歷史建築管理維護手冊、團隊自繪)

4.3.2 原嘉義郵局管理維護建議重點

一、使用或再利用經營管理

再利用經營管理是活用古蹟最關鍵的工作，對保存古蹟亦有輔助的功能，因此成為古蹟管理維護計畫裡的重要事項之一，依據古蹟管理維護辦法第 9 條、第 10 條規定，古蹟開放大眾參觀者，其開放時間、開放範圍、開放限制、收費、解說牌示、導覽活動、圖文刊物、參觀者應注意事項及其他相關事項，且有經營行為者，其所有人、使用人或管理人應就經營組織、業務章程、經營目標、營運內容、作業流程及財務計畫等事項，訂定經營管理計畫實施，並於管理維護計畫中載明。

未來原嘉義郵局的使用方向將變更並委外經營，成為旅宿及餐飲場所使用，未來一樓大廳及二樓展覽室將採部份區域預約開放參觀，因此將針對原嘉義郵局的特性，配合古蹟再利用上的注意事項，提出各項目計畫。

1. 開放參觀

本歷史建築變更使用功能，但依據文化資產保存法第 27 條第 1 項規定，公有及接受政府補助之私有古蹟、歷史建築及聚落，應適度開放大眾參觀。開放參觀之相關事項如下：

- A. 開放範圍及參觀動線:以大廳及二樓展覽室為主。
- B. 開放時間:採預約制，並配合住宿安全及安寧，訂定適當開放時間。住宿旅客不受限制。
- C. 開放限制:每次參觀人數以不超過 10 人為限，於歷史建築內不得吸菸、大聲喧嘩。
- D. 參觀收費:免費參觀。
- E. 解說導覽:預約導覽制。
- F. 刊物紀念:由委外經營業者提供。

二、建物使用

如前所述，本歷史建築將變更並委外經營，成為旅宿及餐飲場所使用，內部空間使用配置如下圖：

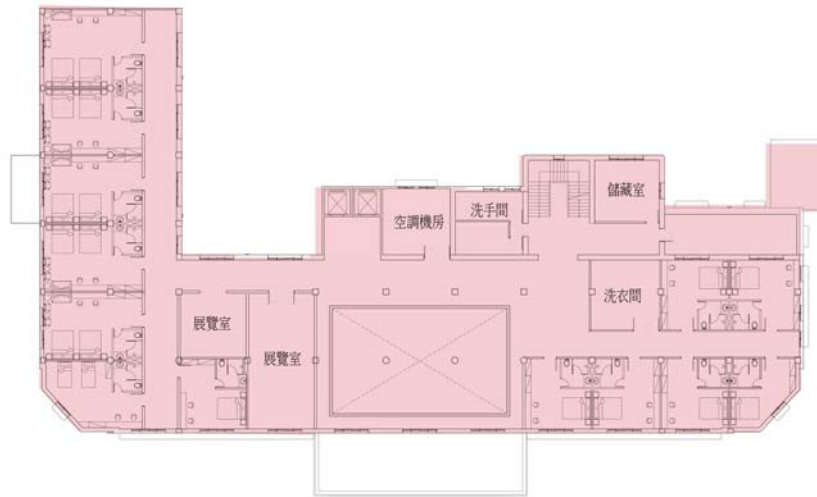


圖 4-3 建築空間配置

三、防盜防災保險事項

歷史建築構造、材料以及設備都會自然發生老化的現象，除此之外更有因各種天然因素造成的風災、水災、震災、火災與其他災害以及人為因素的破壞，使歷史建築蒙受重大災害，為降低其災害，應注重事前防範工作；原嘉義郵局現況擬定相關防盜、防災計畫說明如下。

1. 防盜

A. 將歷史建築內之重要文物或構件調查並列冊，定期作檢視清點紀錄，紀錄內容包含其大小、材質、影像等資料，由所有權人就列冊物件每日清點。原嘉義郵局重要文物主要為挑空空間天花板及部分興建時期之日文說明註記，較無此問題。

B. 由委外經營業者擔任值班人員，每日進行巡視，巡視的重點包含檢視歷史建築主體的構架、牆體是否遭到人為破壞，以及重要文物是否完好，並檢視裝設的各類設備是否安全，並進行不定期的巡視。

C. 設置監視系統，加裝遠端監視器設備及應裝設的位置，進而增加對歷史建築的保護。

2. 防災

本歷史建築防災計畫包括防火、防颱以及防震。防災具體措施如下：

A. 共同基本事項：

(1)、參加文化部文化資產局、縣市政府舉辦之各項防災講習，若無法參加也向辦理單位索取資料。

B. 火災防範：

(1)、木構件四周嚴禁堆放紙類、香燭等易燃品。

(2)、確實依前述日常保養與定期維修之規定，執行電力設備、滅火器與消

防設備之保養維修。

(3)、參加主管機關主辦之消防演練，要求所有權人皆熟悉相關滅火設備之操作與程序，以有效防範火災。

C.雨季颱風災害事項:

(1)、確實依前述日常保養與定期維修之規定，執行屋頂、門窗等之保養維修。

(2)、颱風前溝渠疏通清理。

(3)、颱風前門窗加固、玻璃防護等臨時保護措施。

(4)、颱風前各類排水管污物清除。

D. 地震災害防範

(1)、確實依前述日常保養與定期維修之規定，執行結構體之保養維修。

(2)、要求日常保養維修人員在過程注意對結構體損壞之觀察及記錄，發現異常現象立即通報處理。

(3)、參加文化部文化資產局、縣市政府或相關技師公會舉辦之震害講習，若無法參加也向辦理單位索取資料。

3.保險

歷史建築特色為其建築的本體，為確保文化資產的長久保存與遭受意外災害後的維修補償，需替歷史建築範圍內的建築與設備加以保險，所有權人可俟調查研究計畫完成後，確認建築物各部之歷史價值，並考量使用現況、周邊環境、天然災害等因素，與保險公司洽談相關保險事宜與種類。本部分由中華郵政股份有限公司辦理為宜。

4.4 因應計畫建議

一、法源依據

依《古蹟歷史建築及聚落修復或再利用土地消防安全處理辦法》第四條（2017,07）規定：古蹟、歷史建築及聚落修復與再利用，於適用建築、消防相關法令有難處時，所有人、使用人或管理人除修復或再利用計畫外，應基於文化資產保存目標與基地環境至災害風險分析為基準，提出相適之因應計畫送至主管機關核准。

二、內容

「原嘉義郵局」未來配合再利用計畫，應依前開法令提出因應計畫送主管機關會同所在地之土地使用、建築及消防主管機關審查。委託辦理如：

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

本節乃依據調查報告書，針對因應計畫應有的重點內容與思考方向做說明：

（一）文化資產之特性、再利用適宜性分析

1. 文化資產之特性

（1）背景沿革、基地環境、位置與範圍

根據研究調查報告，郵局自日治時期經營至今，為嘉義市重要的代表性建築之一，並且見證嘉義郵政發展史及市民生活史，除建築物之面磚已被更換之外，大廳、集會廳等主要空間原貌保存狀況佳，具當代美學藝術價值，建物後續也作為郵局營業空間使用。原嘉義郵局座落於嘉義市東區，坐落於文化路住商業區之夜市中，土地使用強度極高。基地位於府路里 6 鄰文化路 134 號，登錄之歷史建築範圍為嘉義市元段六小段 87 地號西側部分，本次因應計畫範圍建議具此討論相關的建築、消防及結構安全之對策構想。

（2）可能災害風險分析

A. 環境災害

地震、颱風豪雨為主要常見之自然災害，對此建議後續規劃設計應考慮有效的對應策略。

B. 人為災害

包括火災、爆裂物、環境過度開發、竊盜等。其建議如下：

- a. 防火系統定期檢測：考慮再利用為餐飲與旅館用途，又因地理位置與鄰近房屋相近，潛存著環境延燒風險，因此需要謹慎確認火災警報之正確性，並立刻通報，才能在火災發生後，有效引導人員避難，並且機電線路功能必須定期檢查。
- b. 防盜系統：視需要設置必要之安全防盜系統及監視設備防止破壞、竊盜及未經許可侵入等行為。
- c. 緊急求救系統：視需要設置緊急求救系統，連結保全監視系統，來即時通知消防隊及相關救災機關。

(3) 文化資產之特性

- A. 自日治時期經營至今，為嘉義市重要的代表性建築之一。
- B. 見證嘉義郵政與都市發展之關係及市民生活史。
- C. 具當代美學藝術價值。
- D. 為現代建築主義鈴木實一代表作品

2. 再利用適宜性分析

- (1) 周圍環境特性：位於嘉義市都市計畫主要計畫之商業區，由於周圍為文化路夜市，因此主要以觀光或在地青年族群為主，除自行開車前往外，可搭乘大眾交通工具接著步行前往較佳。
- (2) 內部環境特性：整體建築成「L」字型，並強調水平線條現代建築，內部空間大致仍保存原建築配置與裝飾，如重要的挑空大廳及柱頭式樣皆完整保存、二樓局長室內裝幾乎完整保留、二樓走廊天花裝飾保存完整，在現存之郵局建築已屬少見。
- (3) 整體環境特性：建築類型為衙署，周圍環境屬於觀光型之夜市，內部空間大致仍保留原有空間與尺度，使用強度上適合輕食、旅宿、展覽、文創等活動。
- (4) 空間特性再利用型式：建築歷史文化展覽、生活藝術推廣、輕食有機餐飲、旅宿。
- (5) 再利用方案對文化資產保存之適宜性：主要與周圍觀光型夜市，尤其面向文化路前方處因攤販聚集產生鋪面汙損與破壞、正立面被遮蔽等問題進行整體策劃，策略上可以與文化路業者合作，在尊重改造後郵局空間氛圍前提下，經營較具有質感之咖啡輕食區，與一般攤商營業內容略作區隔，增加獨特性。郵局主入口則與夜市管理委員會協調淨空作為進出空間，應以合作方式創造雙贏之局。

(6) 再利用目標：委外營運、管理、維護；文化產業推廣；創意與地方產業增值；觀光旅遊增值。

(7) 營運主體：委外營運。

(8) 再利用營運內容重點模式：空間與歷史文化的展示與推廣；融合周邊環境特色。

(9) 經營方式：文創商品販售、旅宿、餐飲。

(三) 土地使用之因應措施

1. 土地使用分區

原嘉義郵局位於嘉義市東區府路里六鄰文化路 134 號，建物坐落土地屬都市計畫商業區機關用地。

表 4.5 土地使用分區

地號	使用分區	用地別	建蔽率	容積率
元段六小段 87 地號	機關用地	機關 29	50	250

表 4.6 元段六小段 87 地號面積檢討

基本資料	地號	元段六小段 87 地號
	使用分區	機關用地
	建蔽率	50%
	容積率	250%
允建面積	基地面積	10226 m ²
	允建建築面積	5113 m ²
	允建樓地板面積	25565 m ²
現有建物 建築面積	現有郵局建築面積	1267.75 m ²
	郵務大樓建築面積	925.33 m ²
	原嘉義電信局建築面積	823.625 m ²
	中華電信大樓建築面積 A	773.06 m ²
	中華電信大樓建築面積 B	575.23 m ²
	小計	4364.995 m ²
現有建物 樓地板面積	現有郵局樓地板面積	2535.5 m ²
	郵務大樓樓地板面積	3710.61 m ²
	原嘉義電信局樓地板面積	1647.25 m ²
	A 中華電信大樓樓地板面積	4422.12 m ²
	B 中華電信大樓樓地板面積	4012.93 m ²
	小計	16328.41 m ²
可增建面積	可增建建築面積	5113-4364.995=748m ²

	可增建樓地板面積	25565-4364.995 = 9236.59 m ²
	可建樓層數	約 12 層

2. 土地使用檢討

再利用空間檢討係依據再利用方案建議空間，進行土地使用容許項目地檢討，檢討內容如下：

表 4.7 土地使用檢討表

項目	項次	現行法令規定	檢討結果	說明或因應方式
1	有無申請建築線指定(示)	<u>嘉義市建築管理自治條例第三條</u> 建築基地面臨計畫道路、廣場、市區道路或合於本自治條例規定之現有巷道者，得申請指定建築線。	V	本案為歷史建築之舊有建築風貌修復，免申請指示建築線。
2	設計圖建築線與指定(示)建築線是否相符		V	依第 1 項檢討後，本項免檢討。
3	基地是否違反規定重複申請建築		V	依《文化資產保存法》、《古蹟歷史建築及聚落修復或再利用建築管理土地使用消防安全處理辦法》，本案歷史建築不需按《建築法》請領相關執照。
4	留設法定騎樓或退縮建築是否符合規定	<u>嘉義市建築管理自治條例第六條</u>	X	依文資法第 22 條規定原貌保存不受技術規則及土管條例限制。
5	建物用途是否符合分區管制規定	<u>嘉義市都市設計細部計畫</u>	V	本案建物用途為旅館、餐飲及零售場所。本基地屬機關用地依「文化資產保存法」第二十六條排除現行相關法令，僅依「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」第六條辦理使用許可函。
6	土地使用分區管制規定		V	
7	建蔽率是否符合規定	<u>嘉義市都市設計細部計畫</u>	V	依文資法第 22 條規定原貌保存不受技術規則及

8	容積率是否符合規定	用地內建築物之建蔽率及容積率不得超過下表規定。 機關用地： 建蔽率 50% 容積率 250%	土管條例限制，若要增建尚可增建 748m ² 的建築面積與 9236.59 m ² 約 12 層的樓地板面積。
---	-----------	---	---

原嘉義郵局在都市計畫之範圍內，依據文化資產保存法第二十六條「為利古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群之修復及再利用，有關其建築管理、土地使用及消防安全等事項，不受區域計畫法、都市計畫法、國家公園法、建築法、消防法及其相關法規全部或一部之限制；其審核程序、查驗標準、限制項目、應備條件及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關會同內政部定之。」，可免辦理土地使用變更，僅辦理使用許可函，核准於因應計畫。

3.修復再利用法規檢討

(1)文化資產保存法：

法條編號	內容	檢討
第 23 條	古蹟、歷史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。	1.原嘉義郵局雖非古蹟，但不能排除日後有提升文資價值之可能性，管理維護事項仍可比照此條文辦理。 2.主管機關應視需要協助所有人、使用人或管理人擬定管理維護計畫。
第 24 條	古蹟應保存原有形貌及工法，如因故毀損，而主要構造與建材仍存在者，應基於文化資產價值優先保存之原則，依照原有形貌修復，並得依其性質，由所有人、使用人或管理人提出計畫，經主管機關核准後，採取適當之修復或再利用方式。所在地直轄市、縣（市）主管機關於必要時得輔助之。前項修復計畫，必要時得採用現代科技與工法，以增加其抗震、防災、防潮、防蛀等機能及存續年限。第一項再利用計畫，得視需要在不變更古蹟原有形貌原則下，增加必要設施。因重要歷史事件或人物所指定之古蹟，其使用或再利用應維持或彰顯原指定之理由與價值。古蹟辦理整體性修復及再利用過程中，應分階段舉辦說	1.原嘉義郵局雖非古蹟，但不能排除日後有提升文資價值之可能性，修復及再利用計畫之研擬仍應以維持原貌為原則，必要時得採用現代科技與工法。 2.修復再利用計畫由管理人提出，經主管機關核准後為之。

	明會、公聽會，相關資訊應公開，並應通知當地居民參與。古蹟修復及再利用辦理事項、方式、程序、相關人員資格及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關定之。	
第 26 條	為利古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群之修復及再利用，有關其建築管理、土地使用及消防安全等事項，不受區域計畫法、都市計畫法、國家公園法、建築法、消防法及其相關法規全部或一部之限制；其審核程序、查驗標準、限制項目、應備條件及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關會同內政部定之。	原嘉義郵局之修復及再利用有關其建築管理、土地使用及消防安全等事項，不受區域計畫法、都市計畫法、國家公園法、建築法、消防法及其相關法規全部或一部之限制。
第 29 條	政府機關、公立學校及公營事業辦理古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群之修復或再利用，其採購方式、種類、程序、範圍、相關人員資格及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關定之，不受政府採購法限制。但不得違反我國締結之條約及協定。	原嘉義郵局修復及再利用有關之採購，應依「古蹟歷史建築及聚落修復或再利用採購辦法」辦理。
第 31 條	公有及接受政府補助之私有古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群，應適度開放大眾參觀。 依前項規定開放參觀之古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群，得酌收費用；其費額，由所有人、使用人或管理人擬訂，報經主管機關核定。公有者，並應依規費法相關規定程序辦理。	原嘉義郵局為公有文化資產，完成修復後之再利用應適度開放大眾參觀。
第 34 條	營建工程或其他開發行為，不得破壞古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群之完整，亦不得遮蓋其外貌或阻塞其觀覽之通道。 有前項所列情形之虞者，於工程或開發行為進行前，應經主管機關召開古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群審議會審議通過後，始得為之。	1. 原嘉義郵局雖非古蹟，但不能排除日後有提升文資價值之可能性，相關工程行為事項可依本條文辦理。 2. 原嘉義郵局修復過程發現具有古蹟價值之建造物時，應停止工程或開發行為之進行，並報主管機關處理。

(2)古蹟歷史建築及聚落修復或再利用建築管理土地使用消防安全處理辦法：

法條編號	內容	檢討
第 2 條	為處理古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群修復或再利用事項，就建築管理、土地使用及消防安全等事項，其相關法令之適用，由主管機關會同土地使用、建築及消防主管機關為之。	原嘉義郵局修復或再利用事項，建築管理、土地使用及消防安全等事項之相關法令適用，由主管機關（文化局）會同土地使用、建築（都發局）及消防主管機關（消防局）為之。
第 3 條	古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群修復或再利用所涉及之土地或建築物，與當地土地使用分區管制規定不符者，主管機關得請求古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群所在地之都市計畫、區域計畫或國家公園主管機關依都市計畫法、區域計畫法或國家公園法	原嘉義郵局修復或再利用計畫得不受土地使用分區管制變更先行影響。

	相關規定辦理土地使用分區或用地變更或土地變更編定。 前項變更期間，古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群修復或再利用計畫得先行實施。	
第 4 條	古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群修復或再利用，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。	原嘉義郵局修復或再利用計畫適用建築、消防相關法令有困難時，除修復或再利用計畫外，應提出因應計畫，內容以文化資產之特性、建築、消防安全設備之因應措施、結構與構造安全及承載量之分析等為主。
第 5 條	主管機關為審查前條因應計畫，應會同古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群所在地之土地使用、建築及消防主管機關為之。 前項審查結果得排除部分或全部現行法令之適用；其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。	原嘉義郵局修復或再利用因應計畫由主管機關（文化局）會同建築（都發局）及消防主管機關（消防局）審查。
第 6 條	古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群修復或再利用工程竣工時，由主管機關會同古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群所在地之土地使用、建築及消防主管機關，依其核准之因應計畫查驗通過後，許可其使用。 前項竣工書圖及因應計畫，應送古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群所在地之土地使用、建築及消防主管機關建檔。	原嘉義郵局修復或再利用工程完工時，主管機關會同建築（都發局）及消防主管機關（消防局）依核准計畫完成查驗後，同意其使用。

(3)古蹟修復及再利用辦法：

法條編號	內容	檢討
第 2 條	古蹟修復及再利用，其辦理事項如下： 一、修復或再利用計畫。二、規劃設計。 三、施工。四、監造。五、工作報告書。 六、其他相關事項。	原嘉義郵局修復或再利用可比照本條文辦理。

(4)古蹟歷史建築紀念建築及聚落建築群重大災害應變處理辦法：

法條編號	內容	檢討
第 2 條	本辦法所稱重大災害，指造成古蹟、歷史建築、紀念建築或聚落建築群重大損害之風災、水災、震災、火災或其他災害。	規範重大災害定義。
第 3 條	本辦法所稱重大災害，指造成古蹟、歷史建築、紀念建築或聚落建築群重大損害之風災、水災、震災、火災或其他災	1.原嘉義郵局若遇重大災害，主管機關應邀集專家學者及有

	害。	關機關代表成立應變處理小組訂定應變處理原則、指導轄內古蹟及歷史建築相關應變處理措施及其他相關事項。 2.建議重大災害應變處理原則應於災害發生前擬定，納入日常管理維護計畫。
第 4 條	主管機關於重大災害發生後，應調查轄內古蹟、歷史建築、紀念建築或聚落建築群受災情形，並得視需要執行緊急搶救、加固等應變處理措施，避免災情擴大。前項情形為避免古蹟、歷史建築、紀念建築或聚落建築群之重要構件遭毀損或滅失，得依所有人、使用人或管理人之申請，採取應變處理措施。	1.原嘉義郵局如遇重大災害，所有人、使用人或管理人應向主管機關申請採取應變處理措施，避免重要構件遭毀損或滅失。 2.建議重大災害應變處理措施應於在災害發生前擬定，納入日常管理維護計畫。
第 5 條	主管機關為協助古蹟、歷史建築、紀念建築或聚落建築群所有人、使用人或管理人擬定搶修或修復計畫，得辦理轄內受災情形之勘查，並調查歷史建築、紀念建築或聚落建築群所有人、使用人或管理人之搶修或修復意願。	原嘉義郵局如遇重大災害，主管機關得協助所有人、使用人或管理人擬定搶修或修復計畫，並辦理災情勘查，同時調查所有人、使用人或管理人之搶修或修復意願。
第 6 條	古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群之所有人、使用人或管理人依本法第二十七條規定提出重大災害修復計畫時，應考量建造物價值及其周圍環境整體風貌之維護。	原嘉義郵局如遇重大災害，應考量建造物價值及其周圍環境整體風貌之維護。

古蹟歷史建築紀念建築及聚落建築群修復或再利用採購辦法：

法條編號	內容	檢討
第 2 條	工程採購：古蹟、歷史建築、紀念建築及聚落建築群之緊急搶修、修復、再利用工程及其他相關工程事項。前項歷史建築、紀念建築修復或再利用辦理事項之內容，準用古蹟修復及再利用辦法第三條至第八條規定。	原嘉義郵局相關工程採購，得用本條文辦理相關事項。

(5)古蹟管理維護辦法：

法條編號	內容	檢討
第 10 條	古蹟供公眾使用，且有經營行為者，其所有人、使用人或管理人應訂定經營管理計畫實施，並於管理維護計畫中載明。	原嘉義郵局若有經營行為，其所有人、使用人或管理人應訂定經營管理計畫實施，並於管理維護計畫中載明。
第 21 條	歷史建築、紀念建築之管理維護，準用本辦法規定。	原嘉義郵局為歷史建築，其管理維護依照本法辦理。

(6)建築法：

法條編號	內容	檢討
第 25 條	建築物非經申請直轄市、縣(市)(局)主管建築機關之審查許可並發給執照，不得擅自建造或使用或拆除。但合於第七十八條及第九十八條規定者，不在此限。 直轄市、縣(市)(局)主管建築機關為處理擅自建造或使用或拆除之建築物，得派員攜帶證明文件，進入公私有土地或建築物內勘查。	建築物之建造、使用或拆除非經申請直轄市、縣(市)(局)主管建築機關(建管)之審查許可並發給執照不得擅自為之。然而，原嘉義郵局符合建築法第 98 條規定不再此限，或依文化資產保存法第 22 條規定不受建築法全部或一部限制之。
第 51 條	建築物不得突出於建築線之外，但紀念性建築物，以及在公益上或短期內有需要且無礙交通之建築物，經直轄市、縣(市)(局)主管建築機關許可其突出者，不在此限。	1.原嘉義郵局依建築法第 99 條得屬紀念性建築物或類紀念性建築物，經直轄市、縣(市)(局)主管建築機關許可其突出者建築線外。 2.原嘉義郵局是以維持原貌進行修復及再利用原則，建築物不突出於建築線之外。
第 83 條	經指定為古蹟之古建築物、遺址及其他文化遺跡，地方政府或其所有人應予管理維護，其修復應報經古蹟主管機關許可後，始得為之。	與文化資產保存法第 18 條、第 21 條立法旨意同。
第 99 條	左列各款經直轄市、縣(市)主管建築機關許可者，得不適用本法全部或一部之規定： 一、紀念性之建築物。 二、地面下之建築物。 三、臨時性之建築物。 四、海港、碼頭、鐵路車站、航空站等範圍內之雜項工作物。 五、興闢公共設施，在拆除剩餘建築基地內依規定期限改建或增建之建築物。 六、其他類似前五款之建築物或雜項工作物。 前項建築物之許可程序、施工及使用等事項之管理，得於建築管理規則中定之。	1.原嘉義郵局得屬紀念性之建築物或類紀念性建築物，不適用建築法全部或一部之規定。 2.原嘉義郵局之修復及再利用事項，依文化資產保存法第 22 條規定不受建築法全部或一部之限制。

(7)建築技術規則：

法條編號	內容	檢討
第 5 條	(基地內排水)建築基地內之雨水污水應設置適當排水設備或處理設備，並排入該地區之公共下水道。	原嘉義郵局再利用應考量基地內污水雨水之排放。
第 33 條	旅館及餐廳用途建物其直通樓梯寬度應為 1.2m 以上。	原嘉義郵局原有樓梯寬超過 1.2m 以上。
第 47 條	(廁所設置)凡有居室之建築物，其樓地板面積達三十平方公尺以上者，應設置廁所。但同一基地內，已有廁所者不在此限。	原嘉義郵局原已有設置廁所。
第 59 條	建築物新建、改建、變更用途或增建部分，依都市計畫法令或都市計畫書之規	原嘉義郵局再利用應考量停車空間限制。

	定，設置停車空間。	
第 88 條	建築物之內部裝修材料應依表 4-8 規定。但符合下列情形之一者，不在此限： 一、除下表（十）至（十四）所列建築物，及建築使用類組為 B-1、B-2、B-3 組及 I 類者外，按其樓地板面積每一百平方公尺範圍內以具有一小時以上防火時效之牆壁、防火門窗等防火設備與該層防火構造之樓地板區劃分隔者，或其設於地面層且樓地板面積在一百平方公尺以下。 二、裝設自動滅火設備及排煙設備。	原嘉義郵局內部裝修材料應考量此條文施作。
第 92 條	走廊之設置應依左列規定： 一、供左表所列用途之使用者，走廊寬度依其規定：走廊寬度 1.2 公尺以上。	原嘉義郵局若要再利用為旅宿業，其類別為 B-4，走廊寬度應保留 1.2 公尺以上。
第 93 條	任何建築物自避難層以外之各樓層均應設置一座以上之直通樓梯（包括坡道）通達避難層或地面，樓梯位置應設於明顯處所。	原嘉義郵局原已有設置樓梯。
第 116-1 條	為強化及維護使用安全，供公眾使用建築物之公共空間應依本章規定設置各項安全維護裝置。	原嘉義郵局再利用應考量安全維護照明、監視攝影、緊急求救等安全維護裝置。
第 117 條	三、商場（包括超級市場、店鋪）、市場、餐廳（包括飲食店、咖啡館）等，供其使用樓地板面積之和超過二百平方公尺者。但在避難層之店鋪，飲食店以防火牆區劃分開，且可直接通達道路或私設通路者，其樓地板面積免合併計算。 四、旅館、設有病房之醫院、兒童福利設施、公共浴室等、供其使用樓地板面積之和超過二百平方公尺者。	原嘉義郵局適用範圍，旅館及餐廳面積 $>200m^2$ 。
第 118 條	其他建築物應臨接寬八公尺以上之道路。但第一款用途以外之建築物臨接之前面道路寬度不合本章規定者，得按規定寬度自建築線退縮後建築。退縮地不得計入法定空地面積，且不得於退縮地內建造圍牆、排水明溝及其他雜項工作物。	原嘉義郵局臨接 8 公尺以上前面道路。
第 119 條	（基地臨接道路之長度）建築基地臨接前條規定寬度道路之長度除另有規定外不得小於左表規定：特定建築物總樓地板面積超過二、〇〇〇平方公尺者，臨接長度十公尺。	原嘉義郵局臨街道路超過 10 公尺。
第 129 條	（建築基地與道路之關係）供商場、餐廳、市場使用之建築物，其基地與道路之關係應依左列規定：一、供商場、餐廳、市場使用之樓地板合計面積超過一、五〇〇平方公尺者，不得面向寬度十公尺以下之道路開設，臨接道路部份之基地長度並不得小於基地周長六分之一。	原嘉義郵局面向道路 10 公尺以上，臨街基地長度超過 6/1。
第 130 條	前條規定之建築物應於其地面層主要	原嘉義郵局樓地板面積 $>2000m$

	出入口前面依下列規定留設空地或門廳：一、樓地板合計面積超過一、五〇〇平方公尺者，空地或門廳之寬度不得小於依本編第九十條之一規定出入口寬度之二倍，深度應在三公尺以上。 二、樓地板合計面積超過二、〇〇〇平方公尺者，寬度同前款之規定，深度應為五公尺以上。 三、第一款、第二款規定之門廳淨高應為三公尺以上。 前項空地不得作為停車空間。	²，現有門廳>第九十條之一規定出入口寬度之二倍，深度在三公尺以上。
第 150 條	（施工場所之安全預防措施）凡從事建築物之新建、增建、改建、修建及拆除等行為時，應於其施工場所設置適當之防護圍籬、擋土設備、施工架等安全措施，以預防人命之意外傷亡、地層下陷、建築物之倒塌等而危及公共安全。	原嘉義郵局修復及再利用工程進行期間，其施工場所設置適當之防護圍籬、擋土設備、施工架等安全措施應符合此規定。
第 151 條	（火災之預防）在施工場所儘量避免有燃燒設備，如在施工時確有必要者，應在其周圍以不燃材料隔離或採取防火上必要之措施。	原嘉義郵局修復及再利用工程進行期間應符合此規定。
第 152 條	（圍籬之設置）凡從事本編第一五〇條規定之建築行為時，應於施工場所之周圍，利用鐵板木板等適當材料設置高度在一・八公尺以上之圍籬或有同等效力之其他防護設施，但其周圍環境無礙於公共安全及觀瞻者不在此限。	原嘉義郵局修復及再利用工程進行期間應符合此規定。
第 155 條	（施工架之設置）建築工程之施工架應依左列規定： 一、施工架、工作台、走道、梯子等，其所用材料品質應良好，不得有裂紋，腐蝕及其他可能影響其強度之缺點。 二、施工架等之容許載重量，應按所用材料分別核算，懸吊工作架（台）所使用鋼索、鋼線之安全係數不得小於十，其他吊鎖等附件不得小於五。 三、施工架等不得以油漆或作其他處理，致將其缺點隱蔽。 四、不得使用鑄鐵所製鐵件及曾和酸類或其他腐蝕性物質接觸之繩索。 五、施工架之立柱應使用墊板、鐵件或採用埋設等方法予以固定，以防止滑動或下陷。 六、施工架應以斜撐加強固定，其與建築物間應各在牆面垂直方向及水平方向適當距離內妥實連結固定。 七、施工架使用鋼管時，其接合處應以零件緊結固定；接近架空電線時，應將鋼管或電線覆以絕緣體等，並防止與架空電線接觸。	原嘉義郵局修復及再利用工程進行期間施工架之設置應符合此規定。
第 156 條	（工作台）工作台之設置應依左列規定： 一、凡離地面或樓地板面二公尺以上之工作台應鋪以密接之板料：暎固定式板料之寬度不得小於四十公分，板縫不得大於三分，其支撐點至少應有二處以上。暎活動板之寬度不得小於二十公	原嘉義郵局修復及再利用工程進行期間工作台之設置應符合此規定。

	分，厚度不得小於三・六公分，長度不得小於三・五公尺，其支撐點至少有三處以上，板端突出支撐點之長度不得少於十公分，但不得大於板長十八分之一。曜二重板重疊之長度不得小於二十公分。 二、工作台至少應低於施工架立柱頂一公尺以上。 三、工作台上四周應設置扶手護欄，護欄下之垂直空間不得超過九十公分，扶手如非斜放，其斷面積不得小於三十平方公分。	
第 157 條	(走道及階梯)走道及階梯之架設應依左列規定： 一、坡度應為三十度以下，其為十五度以上者應加釘間距小於三十公分之止滑板條，並應裝設適當高度之扶手。 二、高度在八公尺以上之階梯，應每七公尺以下設置平台一處。 三、走道木板之寬度不得小於三十公分，其兼為運送物料者，不得小於六十公分。	原嘉義郵局修復及再利用工程進行期間走道及階梯之架設應符合此規定。
第 158 條	(按裝)建築物各構材之按裝時應用支撐或螺栓予以固定並應考慮其承載能力。	原嘉義郵局修復及再利用工程進行期間建築物各構材之安裝應符合此規定。
第 159 條	(材料之堆積)工程材料之堆積不得危害行人或工作人員及不得阻塞巷道，堆積在擋土設備之周圍或支撐上者，不得超過設計荷重。	原嘉義郵局修復及再利用工程進行期間工程材料之堆積應符合此規定。
第 167 條	為便利行動不便者進出及使用建築物，新建或增建建築物，應依本章規定設置無障礙設施。……建築物無障礙設施設計規範，由中央主管建築機關定之。	原嘉義郵局再利用應考量無障礙設施設置。

(8) 旅館業管理規則檢討：

法條編號	內容	檢討
第 6 條	旅館營業場所至少應有下列空間之設置： 一、旅客接待處。 二、客房。 三、浴室。	原嘉義郵局規劃為住宿用途者應依法設置必要空間與設施。
第 10 條	地方主管機關對於申請旅館業登記案件，應訂定處理期間並公告之。 地方主管機關受理申請旅館業登記案件，必要時，得邀集建築及消防等相關權責單位共同實地勘查。 地方主管機關受理本規則施行前已依法核准經營旅館業務或國民旅舍者之申請登記案件，得免辦理現場會勘。	消防設備應經相關權責單位共同實地勘查通過。

(9) 促進民間參與公共建設法：

法條編號	內容	檢討
第 3 條	本法所稱公共建設，指下列供公眾使用且促進公共利益之建設：	原嘉義郵局再利用可適用六、七

	一、交通建設及共同管道。 二、環境污染防治設施。 三、污水下水道、自來水及水利設施。 四、衛生醫療設施。 五、社會及勞工福利設施。 六、文教設施。 七、觀光遊憩設施。 八、電業設施及公用氣體燃料設施。 九、運動設施。 十、公園綠地設施。 十一、工業、商業及科技設施。 十二、新市鎮開發。 十三、農業設施。 十四、政府廳舍設施。 本法所稱重大公共建設，指性質重要且在一定規模以上之公共建設；其範圍，由主管機關會商內政部及中央目的事業主管機關定之。	點。
第 8 條	民間機構參與公共建設之方式如下： 一、民間機構投資新建並為營運；營運期間屆滿後，移轉該建設之所有權予政府。 二、民間機構投資新建完成後，政府無償取得所有權，並由該民間機構營運；營運期間屆滿後，營運權歸還政府。 三、民間機構投資新建完成後，政府一次或分期給付建設經費以取得所有權，並由該民間機構營運；營運期間屆滿後，營運權歸還政府。 四、民間機構投資增建、改建及修建政府現有建設並為營運；營運期間屆滿後，營運權歸還政府。 五、民間機構營運政府投資興建完成之建設，營運期間屆滿後，營運權歸還政府。 六、配合國家政策，由民間機構自行備具私有土地投資新建，擁有所有權，並自為營運或委託第三人營運。 七、其他經主管機關核定之方式。 前項各款之營運期間，由各該主辦機關於核定之計畫及投資契約中訂定之。其屬公用事業者，不受民營公用事業監督條例第十九條之限制；其訂有租賃契約者，不受民法第四百四十九條、土地法第二十五條、國有財產法第二十八條及地方政府公產管理法令之限制。	本案採第四、五執行之可能性較高。

（四）建築管理、消防安全之因應措施

1. 建築物災害類型

A. 風(水)災

臺灣屬熱帶地區，常有十級以上之颱風形成在夏秋之時，帶來之大雨與強風影響到農作物、樹木或者設施，造成損壞、倒伏以及折斷等；本案

位於臺灣嘉義市，於 7-9 月常有颱風侵襲，由於基地為平地，有因大雨造成水患之潛勢，為此嘉義市近年持續疏通清淤後，經歷艾利、梅姬、馬勒卡、莫蘭蒂、尼伯特等颱風，未造成積淹災情。。

B. 地震

本案位於臺灣南部嘉南平原之梅山斷層地帶邊緣，常有地震情形發生，最大震度有五級強度，後續應與嘉義市消防局災害搶救課建立災害防救計畫。

C. 火災

本計畫因地理位置與鄰近房屋相近，潛存著環境延燒風險，建議計畫每年固定期間應提出年度公共安全檢查報告書及申報，分別針對建築物逃生避難及逃生設備提出申報。此外，消防因應措施建議依照「必要性執行項目」及「建議執行項目」至少提出下列應對方式：

必要性執行項目：

- (1) 定期每年委託消防設備師辦理消防安全設備檢修申報，並提出檢修申報書備查。
- (2) 現場空間使用應適當限制使用明火，並加強使用人員之用電管理。
- (3) 現場人員應組織成立自衛消防編組，並接受防火教育訓練及充分熟悉所使消防設備器具之使用方式及存放位置，每半年一次演練，並造冊列管。

建議執行項目：

- (1) 為了降低延燒風險，建議歷史建築之應設置消防栓箱。
- (2) 夜間管理人員或保全人員遇火災情形應優先通報鄰近消防隊，爭取滅火時效。
- (3) 建築物建議裝設感應式照明及監視器以達防治縱火或防止外來火源之可能。
- (4) 室內建議設置防火設備（如滅火器），其外觀顏色可配合歷史建築本體顏色。

4. 建築類型

依據內政部建築研究所《古蹟與歷史建築防火設施與消防設備標準之研究》針對國內不同時代古蹟與歷史建築，依建築樣式區分為傳統閩南式、日式及西洋式；依建築規模區分為獨棟、連棟及群組式；因建築材料不同面對相關災害時風險因素也不相同，其整理如下：

表 4.6 歷史建築類型檢討

樣式	建築構造/材料	建築規模	使用狀況
傳統式	主結構：木、磚造 屋頂：木造屋架、瓦片 牆面：土石、磚、木 內裝材：木質	群組式合院建築，一層建築 連棟式街屋，兩層建築	展覽場所 多媒體室 宗教 餐飲
日式	主結構：木造 屋頂：木造屋架、瓦片 牆面：木質 內裝材：木質	獨棟式一層建築	行政辦公 教學場所 宅第宗祠
西洋式	主結構：加強磚造、石造 屋頂：混凝土、木造屋架 牆面：石造、磚造 內裝材：木質	獨棟式一層至三層建築	

依上表檢視本計畫歷史建築屬西洋式建築，火災風險較低。

5. 災害防護目標

表 4.7 原嘉義郵局災害防護目標檢討

災害種類	防護目標檢測	災害影響等級
風災	1. 建築物四周有建築物遮蔽。	低
水災	1. 本計畫近年為造成積淹災情。 2. 嘉義市近年著手改善排水系統，目前排水性良好。	低
地震	1. 本計畫經數次地震，無倒塌紀錄。 2. 嘉義市有設立消防局災害搶救課，來應變災害。	低
火災	1. 本計畫無火災紀錄。 2. 本計畫為獨棟建物，與鄰棟間格不大，有延燒危機。 3. 本計畫屬加強磚造建築，防火性較好。	低

針對災害類型檢討後，本計畫對於風災、水災、地震、火災等四種類型災害防護能力之風險屬較低之歷史建築。故原嘉義郵局防護計畫主要以日常管理維護計畫為主。

(三) 結構與構造安全及承載量說明

由於本計畫屬獨棟二層樓的建築物，牆面柱體多為磚造與混凝土、屋頂部分為鋼筋混凝土結構，且屋頂並無荷重，故建築構造承載力的限制較小。

（四）其他使用管理限制條件

以調查報告書為依據，做以下結構安全維護之日常注意事項：

- (1) 歷史建築周圍的排水溝定期清理、維護。
- (2) 應避免後續增設之設施設備對原有建築造成荷重負擔之影響。
- (3) 相關結構物件建議每年勘查檢視，若有破壞劣化之情形，相關單位應提出維修計畫。
- (4) 非相關結構物件，建議每三年一次勘查檢視，若發現劣化、損壞之情形，相關單位應提出維修計畫作業更新或養護。

參考文獻

1. 1881 Heritage, 1881 Heritage, 2017 年閱覽, 取自: <http://www.1881heritage.com/>。
2. FC2, 擬石塗, 2017 年閱覽, 取自: <http://akke1107.blog91.fc2.com/blog-entry-1065.html?sp>。
3. google, 住宿旅館, 2017 年閱覽, 取自:
https://pic.pimg.tw/londonch/1461622057-4125350163_n.jpg。
4. google 圖片, 出租辦公會議示意圖, 2017 年閱覽, 取自: <http://www.china-designer.com/index.htm>。
5. google 圖片, 員工會館, 2017 年閱覽, 取自:
https://pic.pimg.tw/cathywun/1448454567-2808510811_n.jpg。
6. google 圖片, 旅館大廳, 2017 年閱覽, 取自: <http://beijingfox.blogspot.tw/2014/06/blog-post.html>。
7. Hotels.com, 住宿旅館分布, 2017 年 9 月, 取自:
https://tw.hotels.com/?intlid=CITYLANDING+%3A%3A+header_main_section。
8. KITTE, KITTE, 2017 年閱覽, 取自: https://jptower-kitte.jp/zh_tw/。
9. photobucket, 迪化街郵局, 2017 年閱覽, 取自:
http://i1026.photobucket.com/albums/y330/web141514/IMG_1959.jpg, 2006。
10. The Leaf Inn 葉宿文旅, 葉宿文旅, 2017 年閱覽, 取自: <http://www.theleafinn.com/>。
11. 中華民國文化部, 五大文化創意產業園區營運管理, 2017 年 6 月 19 日, 取自:
https://www.moc.gov.tw/information_302_34100.html。
12. 中華民國文化部, 文化資產保存法, 2016 年 7 月 27 日, 取自:
https://www.moc.gov.tw/information_306_19723.html。
13. 中華民國文化部, 古蹟管理維護辦法, 2017 年 7 月 27 日, 取自:
https://www.moc.gov.tw/information_309_20076.html。
14. 中華民國文化部, 古蹟歷史建築及聚落修復或再利用建築管理土地使用消防安全處理辦法, 2017 年 7 月 27 日, 取自: https://www.moc.gov.tw/information_309_20037.html。
15. 中華民國文化部, 古蹟歷史建築紀念建築及聚落建築群重大災害應變處理辦法, 2017 年 7 月 27 日, 取自: https://www.moc.gov.tw/information_309_20128.html。
16. 中華民國文化部, 古蹟歷史建築紀念建築及聚落建築群修復或再利用採購辦法, 2017 年 7 月 27 日, 取自: https://www.moc.gov.tw/information_309_19912.html。
17. 中華民國文化部地方文化館, 戲曲故事館, 2017 年閱覽, 取自:
<http://superspace.moc.gov.tw/image.ashx?path=20151111/0a6ff350-f256-43a7-a18a-5bef8142f63f.JPG&w=415&h=315>, 2015。
18. 中華民國交通部觀光局旅宿網, 嘉義旅館概況與住宿率, 2017 年 12 月, 取自:
http://admin.taiwan.net.tw/travel/statistic_h.aspx?no=300。
19. 中華郵政全國資訊網, 臺北北門郵局, 2017 年閱覽, 取自:
https://www.post.gov.tw/post/FileCenter/post_ww2/post_docdata_att/att_content/A7428698-0B7B-424D-8FC7-EC8B267D45C1/390FDF37-6BA6-4127-821B-150E4FE58CCA.JPG。
20. 中華郵政全球資訊網, 北門郵局, 2017 年閱覽, 取自:
https://www.post.gov.tw/post/internet/Q_localpost/index.jsp?ID=12010201。

- 161

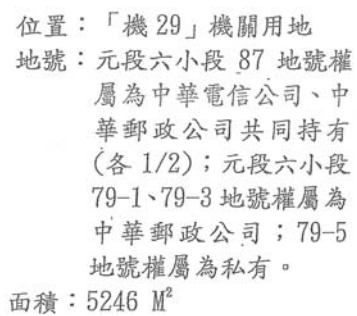
成果報告。

42. 嘉義市政府，嘉義市建築管理自治條例，2008 年 7 月 16 日，取自：
<http://www.chiayi.gov.tw/web/work/t7-7.asp>。
43. 嘉義市政府交通觀光處，嘉義市政府公車路線圖，2017 年 9 月，取自：
<http://www.chiayi.gov.tw/web/traffic/taiwanbus.asp>。
44. 嘉義市政府交通觀光處，嘉義市區鐵路高架化計畫，2017 年 9 月，取自：
<http://www.chiayi.gov.tw/web/traffic/railway/project.asp>。
45. 嘉義市政府都市發展處，2017 年 9 月，取自：<http://www.chiayi.gov.tw/web/urban/business.asp>，
嘉義市現行都市計畫分布情形。
46. 嘉義市政府都市發展處，2017 年 9 月，取自：<http://www.chiayi.gov.tw/web/urban/business.asp>，
嘉義市土地使用分區。
47. 嘉義市政府都市發展處，嘉義市五大分區、嘉義市空間發展構想，2017 年 9 月，取自：
<http://www.chiayi.gov.tw/web/urban/business.asp>。
48. 嘉義市政府都市發展處，嘉義市都市計畫第二次通盤檢討，2017 年 9 月，取自：
<http://www.chiayi.gov.tw/web/urban/business.asp>。
49. 嘉義市政府都市發展處，嘉義市都市設計綱要計畫，2017 年 9 月，取自：
<http://www.chiayi.gov.tw/web/urban/business.asp>。
50. 嘉義市政府都市發展處，嘉義市道路系統，2017 年 9 月，取自：
<http://www.chiayi.gov.tw/web/urban/business.asp>。
51. 嘉義市政府都市發展處，嘉義市綜合發展計畫，2017 年 9 月，取自：
<http://www.chiayi.gov.tw/web/urban/business.asp>。
52. 嘉義市眷村歷史文物網，嘉義市眷村分布圖，2017 年 9 月，取自：
<http://www.cabcy.gov.tw/web/Village/BroadcastVillage/Aboutus/History.htm>。
53. 嘉義市觀光旅遊網，文化展演設施、表演藝術與傳統民俗，2017 年 9 月，取自：
<http://travel.chiayi.gov.tw/TC/about.aspx?classifyid=2&chk=314496cd-35fb-4caf-ae7a-9d73fe56d9ff>。
54. 嘉義市觀光旅遊網，嘉義市自然景觀，2017 年 9 月，取自：
<http://travel.chiayi.gov.tw/TC/about.aspx?classifyid=2&chk=314496cd-35fb-4caf-ae7a-9d73fe56d9ff>。
55. 嘉義市觀光旅遊網，嘉義市觀光導覽地圖，2017 年 8 月，取自：
<http://travel.chiayi.gov.tw/TC/about.aspx?classifyid=2&chk=314496cd-35fb-4caf-ae7a-9d73fe56d9ff>。
56. 榮芳杰(2008)，文化遺產管理之常道：一個管理動態變化的維護觀點，國立成功大學建築學系博士論文。
57. 維基百科，Kota Post Office at Fatahillah Squa， 2017 年閱覽，取自：
https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Jakarta_Indonesia_Post-office-at-Fatahillah-Square-01.jpg。
58. 維基百科，Old Post Office Pavilion， 2017 年閱覽，取自：

- https://zh.wikipedia.org/wiki/%E6%97%A7%E9%82%AE%E6%94%BF%E5%B1%80%E5%A4%A7%E5%8E%A6#/media/File:Old_Post_Office_Building,_Washington,_D.C.jpg。
59. 維基百科, The Fullerton Hotel Singapore, 2017 年閱覽, 取自：
[https://commons.wikimedia.org/wiki/File:2016_Singapur,_Downtown_Core,_Hotel_Fullerton_\(01\).jpg](https://commons.wikimedia.org/wiki/File:2016_Singapur,_Downtown_Core,_Hotel_Fullerton_(01).jpg)。
60. 維基百科, 青島郵電博物館, 2017 年閱覽, 取自：
https://upload.wikimedia.org/wikipedia/commons/1/19/Qingdao_Posts_and_Telecommunications_Museum_2007-04.JPG。
61. 維基百科, 嘉義 BRT 路線圖, 2017 年 9 月, 取自：<https://zh.wikipedia.org/wiki/嘉義公車捷運>。
62. 維基百科, 臺灣鐵道飯店, 2017 年閱覽, 取自：
<https://zh.wikipedia.org/wiki/%E8%87%BA%E7%81%A3%E9%90%B5%E9%81%93%E9%A3%AF%E5%BA%97>, 2017。
63. 樹德科技大學 (2011), 嘉義市「歷史建築原嘉義郵局修復計畫」調查研究, 嘉義市政府文化局。
64. 營建署, 建築技術規則, 2016 年 12 月 21 日, 取自：
<http://w3.cpami.gov.tw/law/law/lawe-2/b-rule.htm>。
65. 簡顯光、劉祥泰、喻幸國、張勝豐等(2009), 古蹟與歷史建築再利用管理維護之研究, 社團法人桃園縣物業管理協會, 內政部建築研究所, p19-23。

附 錄

圖五 本次專案通盤檢討第三案土地權屬分布示意圖



附錄二 異常狀況處理紀錄表

異常現象紀錄	異常項目：	現況照片（施工前）
	發現日期：（依表執行日期填寫）	
	異常部位：	
	現況內容：	
專業診斷紀錄	診斷單位/人：	改善照片（施工後）
	診斷日期：（依實際日期填寫）	
	引起原因：	
	嚴重程度：	
維修處理紀錄	處理建議：	
	維護單位/人：	
	處理日期：（依實際日期填寫）	
	維修方式：	
	處理內容：	
	維修費用：	
	新台幣 元整（附估價單）	

執行人員

承辦人員

行政室主管

- 註：1. 日常維護執行者於工作過程中若發現任何異常現象，應通知行政室會勘確認後；將異常項目填入異常現象欄中，作追蹤處理依據。
2. 各保養工作項目之執行、承辦人員、發現者及會勘者，應於紀錄表中簽名，最後由行政室主管簽名再與存建檔。

附錄三 每週、月、季保養維修紀錄表

執行日期 年 月 日 星期						
頻率	對象	工作項目	執行		複查	備註
			✓ x	執行者	✓ x	
每週	周遭環境	雜草拔除				
		地坪植生物處理				
	建築	地坪、內外牆面植生物處理				
		打開不常使用之門窗				
	設備	各類電力箱（盤）保養				
		警報設備保養				
每月	周遭環境	排水溝渠陰井雜污物清理				
		門窗、壁面、天花板、展示品及文物除塵				
	建築	建物壁面、地坪等之除苔				
		木質軸承滑軌上蠟				
	設備	消防主機運轉保養				
		各類給水介面保養				
每季	周遭環境	庭院花草修剪清理				
		屋頂天溝雜污物清理				
	建築	屋頂植生物清理				
		鳥類等排泄物清除				
	設備	飲水設備保養				
		防盜設備系統保養				

執行人員

承辦（複查）人員

行政室主管

註：1. 打✓者表示該項目已執行，打×者表示該項目未執行；若執行者打✓，而複查者打×，應請執行者再補作；若執行者與複查者均打×者，應於此註欄簡單說明原因。 2. 若執行者於工作過程中發現有任何異常現象時，應通知承辦（複查）人員會勘確認後：將異常項目登入「異常現象紀錄表」，作為追蹤處理依據。 3. 各項目之執行人員、承辦（複查）人員、發現者及會勘者應於本表簽名，最後由行政主管簽名再予存查建檔。

附錄四 每半年、每年及不定期保養維修紀錄表

執行日期 年 月 日 星期						
頻率	對象	工作項目	執行		複查	備註
			✓ x	執行者	✓ x	
每週	周 遭 環境	灌木修剪清理				
	建築	油漆表面除塵				
		門窗、框扇除塵				
		屋頂排水疏通				
	設備	排水管路保養				
		消防設備保養				
每月	周 遭 環境	灌木修剪清理				
	建築	外牆面塵土清洗修補粉刷				
		木屋架除塵				
		屋面屋脊塵土清除				
	設備	汙水處理設備保養				
每季	周 遭 環境	影響建物安全之樹木修剪				
		臨時支撐加固措施				
		排溝渠疏通清理				
	建築	關閉門窗				
		附屬物臨時穩定設施				
	設備	各類排水汙物清除				
		依有效期限更新滅火器				

執行人員

承辦（複查）人員

行政室主管

註：

1. 打✓者表示該項目已執行，打×者表示該項目未執行；若執行者打✓，而複查者打×，應請執行者再補作；若執行者與複查者均打×者，應於此註欄簡單說明原因。
2. 若執行者於工作過程中發現有任何異常現象時，應通知承辦（複查）人員會勘確認後：將異常項目登入「異常現象紀錄表」，作為追蹤處理依據。
3. 各項目之執行人員、承辦（複查）人員、發現者及會勘者應於本表簽名，最後由行政主管簽名再予存查建檔。