

# 台北市歷史建築「十字軒」修復計畫與古蹟修復 及再利用辦法內容比較之研究

徐榕青

詹添全

劉亞邦

中國文化大學建築及都市設計研究所碩士生  
中國文化大學建築及都市設計研究所副教授  
台北市歷史建築十字軒修復計畫主持人

## 第一章 緒論

古蹟保存十字軒的重要性不只是建物本身樣式簡樸、無裝飾，當時外牆流行的設計為淺黃色直紋溝面磚，內部有共同之天井，它見證了台灣大稻埕地區糕餅業的興衰起落，80多年而不墜的糕餅店，是創辦人一腳步一腳印之精神。本店之經營理念仍朝向健康多元化之產品而努力，因此十字軒更加耀眼。

本文旨在研究台北市歷史十字軒修復計畫內容與依文化資產保存法規定訂定之古蹟修復及再利用辦法第二條古蹟修復及再利用辦理事項是否合宜。檢討項目包含歷史調查、再利用適宜性評估、因應計畫、規劃設計施工（平面圖施工前後照片），依據蒐集台北市歷史建築十字軒維護事業計畫暨都市設計審議案報告書、施工前中後照片、修復工作成果報告書進行研究。以提供國內相關古蹟與歷史建築修復之參考。

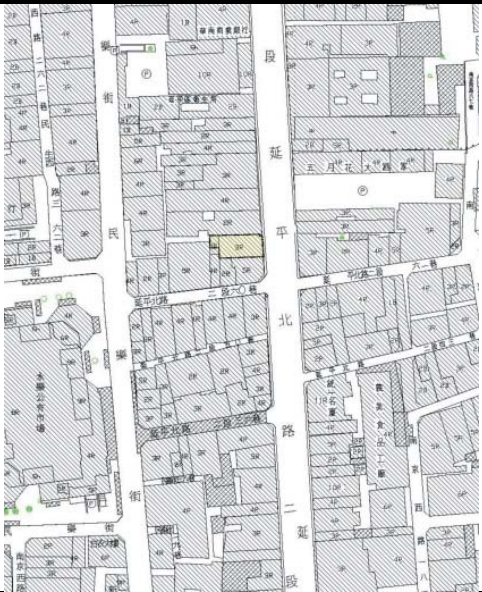
歷史調查：文獻史料之蒐集及修復沿革考證、現況調查，包括環境、結構、構造與設備、損壞狀況等調查及破壞鑑定、必要之現況測繪及圖說、原有工法調查及施工方法研究、必要之解體調查，其範圍、方法及建議、必要之考古調查及發掘研究、傳統匠師技藝及材料分析調查。再利用適宜性評估包括、文化資產價值與再利用適宜性之評估。、修復或再利用原則、方法之研究模擬及初步修復概算預估。、修復或再利用所涉建築、土地、消防及其他相關法令之檢討及建議。

因應計畫包括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，所定因應計畫研究模擬之建議、必要之緊急搶修建議、其中因應計畫內容應包括：文化資產特性、再利用適宜性分析、土地使用因應措施、建築管理、消防安全之因應措施、結構與構造安全及承載量之分析、其他使用管理之限制條件、規劃設計施工包括平面圖、十字軒施工前後照片（依個案審議報告書內容補充）。

依據研究結果顯示，就蒐集資料內容比對文化資產保存法第二十一條第四項規定訂定之古蹟修復及再利用辦法第二條古蹟修復及再利用辦理事項，本研究案例十字軒有事項缺乏內容，經參考其他案例予以補充。

## 第二章、歷史調查內容比較

### 第一節 文獻史料之蒐集及修復沿革考證

<b>文化資產</b>	<b>十字軒糕餅舖</b>	<b>公告文號</b>	北市文化二字第 09830189600 號
<b>歷史沿革</b>	<p>1、古時祭典及民間文定之喜，多用十字軒所生產之「漢餅」，漢餅為臺灣傳統文化之一，十字軒在台北餅業歷史中，有其重要地位，從日治時期（1936）以來，名氣極大，具歷史文化保存意義。</p> <p>2. 本建物仍留有光復初期「樸實秀面」之風格，尚可代表太平町（延平北路）之印象，亦為戰後現代主義初期之典型設計，重視機能、外觀極簡潔、無裝飾。平面之特色為外觀二間，內部合為一間，有共同之天井，空間利用合宜。</p>		
<b>歷史沿革資料來源</b>	古蹟指定或歷史建築登錄申請表		
<b>評定基準</b>	<p>具歷史文化價值者</p> <p>表現地域風貌或民間藝術特色者</p> <p>其他具歷史建築價值者</p>		
<b>指定 / 登錄理由</b>	<p>1、古時祭典及民間文定之喜，多用十字軒所生產之「漢餅」，漢餅為臺灣傳統文化之一，十字軒在台北餅業歷史中，有其重要地位，從日治時期（1936）以來，名氣極大，具歷史文化保存意義。</p> <p>2. 本建物仍留有光復初期「樸實秀面」之風格，尚可代表太平町（延平北路）之印象，亦為戰後現代主義初期之典型設計，重視機能、外觀極簡潔、無裝飾。平面之特色為外觀二間，內部合為一間，有共同之天井，空間利用合宜。</p>		
<b>公告日期</b>	2009/07/21		
<b>地籍圖</b>			
<b>創建及竣工年代</b>	民國 11 年		

## 第二節 環境、結構、構造與設備、損壞狀況之破壞鑑定現況調查

### 1. 裝修年代表

延平北路二段 66 號				
整修項目	整修年份	損壞整修原因	整修前	整修後
立面、騎樓				
騎樓天花	75 年	營業需求重新裝潢	RC+泥塑收邊天花	木作天花板
騎樓地坪	98 年	營業需求重新裝潢	磨石子地板	15cmX30cm 地磚
立面	75 年	重新整修	溝面磚	二丁掛面磚
第一進				
大門	75 年	防盜及店面需求	木拉門	鐵捲門、電動玻璃門
天花板	75 年	整修經營服飾店	RC 天花板	木作天花板
室內隔間	75 年	店面使用需求	新增隔間	增設辦公室空間、服飾店
地板	75 年	整修經營服飾店	磨石子地板	亮面石材地磚
66、68 隔戶牆壁	87 年	加工廠使用空間不足	磚造牆面	工作空間合併
2F 牆壁	75 年	油漆剝落	油漆粉刷	新貼面磁
2、3F 窗戶	75 年	腐朽損壞	木作上下疊窗	鋁窗
3F 神明廳	68 年	增加室內使用空間	露臺空間	木作隔間-神明廳
第一進天井				
天花板、牆面	75 年	油漆剝落、污損	水泥粉刷	新貼面磁
牆壁	75 年	使用空間需求	過廊空間	無過廊牆面
窗戶	75 年	腐朽損壞	木作上下疊窗	鋁窗
3F 陽台	88 年	扶手牆面損壞	水泥粉刷扶手	部份扶手拆除
第二進				
天花板、牆面	91 年	油漆剝落、污損	水泥粉刷	油漆粉刷
屋頂				
屋頂	91 年	使用需求增設	RC 樓板	鐵製弧形架構+浪型膠板
地板	91 年	防水措施	RC 樓板	PU 防水塗佈
樓梯門	97 年	腐朽損壞	木門	不鏽鋼鐵門
延平北路二段 68 號				
整修項目	整修年份	損壞整修原因	整修前	整修後
立面、騎樓				
騎樓天花	75 年	營業需求重新裝潢	RC+泥塑收邊天花	木作天花板
騎樓地坪	75 年	營業需求重新裝潢	磨石子地板	20cmX20cm 地磚
立面	85 年	重新整修	溝面磚	二丁掛面磚
第一進				
大門	75 年	防盜及店面需求	木拉門	鐵捲門、電動玻璃門
天花板	75 年	十字軒店面需求	RC 天花板	木作天花板
地板	75 年	十字軒店面需求	磨石子地板	亮面石材地磚
樓梯	年	使用需求	L 型樓梯	一字型樓梯
66、68 隔戶牆壁	87 年	加工廠使用空間不足	磚造牆面	工作空間合併
2F 牆壁	75 年	油漆剝落	油漆粉刷	新貼面磁
2、3F 窗戶	75 年	腐朽損壞	木作上下疊窗	鋁窗
3F 神明廳	68 年	增加室內使用空間	露臺空間	木作隔間-神明廳
第一進天井				
天花板、牆面	75 年	油漆剝落、污損	水泥粉刷	新貼面磁
牆壁	75 年	使用空間需求	過廊空間	無過廊牆面
窗戶	75 年	腐朽損壞	木作上下疊窗	鋁窗
3F 陽台	88 年	扶手牆面損壞	水泥粉刷扶手	部份扶手拆除
第二進				
天花板、牆面	91 年	油漆剝落、污損	水泥粉刷	油漆粉刷
屋頂				
屋頂	91 年	使用需求增設	RC 樓板	鐵製弧形架構+浪型膠板
地板	91 年	防水措施	RC 樓板	PU 防水塗佈
樓梯門	97 年	腐朽損壞	木門	不鏽鋼鐵門

### 第三節 工法調查及施工方法研究。

年代	建物構造
大正 12 年 (1923) 5 月 1 日   昭和 14 年 (1939) 7 月 28 日	構造：瓦葺煉瓦造參階 建壹棟 建坪：二十八坪 二階坪：三十四坪 三階坪：二十八坪
民國 36 年 (1947) 6 月 28 日	構造：瓦葺煉瓦造參階 建壹棟 建坪：二十八坪 二階坪：三十四坪 三階坪：二十八坪 亭仔腳：六坪
民國 54 年 (1965) 5 月 12 日   民國 74 年 (1985) 2 月 12 日	構造：磚造參層樓房 總計建物面積：317m <sup>2</sup> 騎樓：19 m <sup>2</sup> 地面層：92 m <sup>2</sup> 二層：112 m <sup>2</sup> 三層：92 m <sup>2</sup>

#### 1. 屋頂構造：

二、三樓部分因年代久遠及屋頂版(至梁)多次颱風侵蝕造成漏水及倒塌，於屋頂層增設浪型鋼板，並於內部以木板隔間，屋頂原貌已不復見。其屋頂構造將依原有露台及屋突回復原貌並作防水處理。

#### 2. 正立面：

- (1)柱礎洗石子部分：因使用年限久遠，表面局部鬆脫、骯髒污損，影響立面質感。
- (2)黃色溝面磚部份：後期加貼面磚，僅騎樓柱仍保有原溝面磚，但仍因使用年限久遠表面污損，影響立面質感。
- (3)木作疊窗部分：原有木窗已改為鋁窗，影響立面質感。
- (4)鑄花欄杆部分：因使用年限久遠，鑄花欄杆表面局部鏽蝕、脫落，骯髒污損，影響立面質感。
- (5)其他：部分管線外露影響立面質感。

#### 3、室內結構：

本建築物使用已逾60年，相關結構已見裂縫，故將各層樓板敲除重新施作，保留外牆結構(磚構造)，以達保存維護之目的。

##### (1)地坪：

- a.一樓：現為拋光石英磚。地板以大理石及磨石子地坪新作。
- b.二樓：現為磨石子地坪，以大理石及磨石子地坪新作。
- c.三樓：現為磨石子地坪，地板以磨石子地坪修復。
- d.後院：以尺二磚地坪新作。

##### (2)天花：

- a.一樓：現況為木作天花，修復方式為拆除木作天花，配合照明設計，回復原有木作天花。
- b.二樓：現況為塑膠天花板，修復方式為拆除塑膠天花板，配合照明設計，恢復泥塑收邊天花。
- c.三樓：現況為原有泥塑收邊天花造型，部份天花架設木作天花加以裝飾。修復方式為拆除木作天花，恢復泥塑收邊天花。

(3)牆面：

- a. 一進機械磚仍有基本載重功能。
- b. 因年代久遠、潮濕及滲水造成局部剝落污損。
- c. 原有粉刷面因年代久遠、潮濕及滲水造成局部剝落污損。

(4)樓梯：

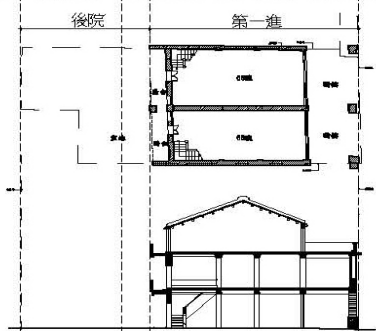
- a. 66號一進樓梯一至三樓拆除，仿原貌新作。
- b. 68號一進樓梯一至三樓拆除，仿原貌新作。
- c. 68號二進樓梯拆除。

(5)其他：內部空間因使用需求，設備及管線於後期裝設且未妥善規劃，致使管線外露凌亂，將規劃管道空間以修飾室內相關線路。

第四節 必要之解體調查，其範圍、方法及建議(本案無解體調查)

- 1. 建物全棟保存及糕餅製造過程之歷史文物機具。
- 2. 未來 66 號建物店鋪應收回自用，並與 68 號建物空間結合，完整呈現十字軒糕餅文化歷史特色。

1、明治 42 年(1909 年)~大正 11 年(1922 年)：

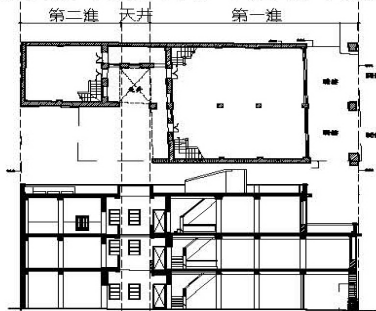


■ 本案依據當時日治時期所留下的土地建物登記資料及下方照片所示，當時 66 號與 68 號為二獨立建物，各自有其經營之產業。



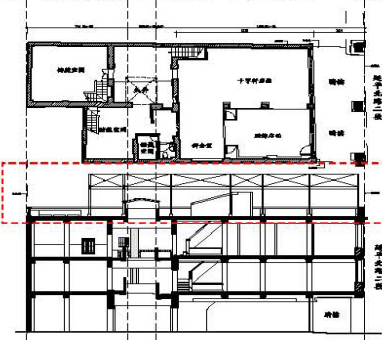
拍攝時間約為西元 1940 年

2、大正 11 年(1922 年)~ 民國 36 年(1947 年)：瓦葺煉瓦造參階建壹棟



■ 本案當時已改建為有退縮露台之三層建物。  
■ 構造由原 3 樓磚木斜屋頂構造改建後為加強磚造平屋頂結構

3、民國 36 年(1947 年)~至今：磚造參層樓房



■ 推測本案光復後於民國 36 年(1947)由邱炳星購得後，即着手改建，將原三樓露台部份改為室內空間，並將 66 號與 68 號 2 戶之一進二、三樓空間打通，以作為製造工廠廚房、員工休息及自宅使用。且本案於民國 67 年時因使用需求而增建 66 號後進空間。



拍攝時間為西元 1947 年

第五節 必要之現況測繪及圖說

如上圖。

第三章 文資價值與再利用適宜性評估內容

第一節 修復或再利用原則、方法之研擬及初步修復概算預估結構補強說明：

一、結構系統：二元結構系統含磚石造剪力牆具IMRF。

二、設計規範：

- 1.建築物耐震設計規範及解說
- 2.建築物耐風設計規範及解說
- 3.結構混凝土設計規範
- 4.鋼結構容許應力設計法規範及解說。

三、結構補強目的：

本案本案修建計畫擬將保留三層以下原有加強磚造結構，並增加新作鋼結構柱梁系統及DECK樓板，取代舊有結構承受載重。屋頂係為新作鋼骨構架及DECK板並施作防水、排水處理。

四、結構耐震說明：

本案為單一歷史建築物修建事業計畫，耐震結構設計，均依現行耐震規範分析，並依「鋼筋混凝土建築物耐震能力評估法及推廣」進行評估，1B以上填滿構架磚牆已納入結構分析，經評估建築物X、Y方向須進行耐震補強，本案採局部梁柱構材貼附(圍束)鋼板補強方式，提升原有RC梁柱構材承受地震力與韌性容量，以達規範要求耐震能力之標準。

五、結構材料施工接合方式：圍束補強鋼板以焊接方式施作，貼附補強鋼板以螺栓錨碇方式，鋼板背填 EPOXY 接著劑。

第二節 修復或再利用所涉建築土地消防及其他相關法令之檢討及建議

容積率轉換

土地 使用 及 環 境 設 計 資 料	基地地號	台北市大同區迪化段二小段 91、92、93、94 等 4 筆地號		
	使用分區	特定專用區(二) (供一般商業使用)	法定建蔽率	80%
	基地面積	224 m <sup>2</sup>	實設建蔽率	79.48%
	建築面積	150.75 m <sup>2</sup>	法定容積率	560%
	總樓地板面積	565.58 m <sup>2</sup>	實設容積率	230.72%
	住宅使用容積	0 m <sup>2</sup>	住宅單元	0 單元
	商業使用容積	516.81 m <sup>2</sup>	商業單元	1 單元
	工業使用容積	0 m <sup>2</sup>	工業單元	0 單元
	其他	m <sup>2</sup>	其他	單元
	各樓層使用概況(使用組別)	地下層 地面與底層部 標準層	水箱 一般零售業甲組 一般零售業甲組	
適 用 獎 勵 類 型 及 獎 勵 面 積 額 度	綜合設計放寬規定	開放空間有效面積	m <sup>2</sup>	
	增設公用停車空間鼓勵要點	獎勵樓地板面積	m <sup>2</sup>	
		獎勵增加停車數量	輛	
	容積移轉	獎勵樓地板面積	m <sup>2</sup>	
		移入樓地板面積	m <sup>2</sup>	
		移出樓地板面積	912.54 m <sup>2</sup>	
其他	△VI 歷史性 建物保存維	核准日期、文號		
		獎勵樓地板面積	174.95 m <sup>2</sup>	

## 缺法規檢討

### 第三節 致災風險評估

#### 1. 地震

本案地震風險評估，應考量其耐震能力仍宜維持 30 年回歸期之中小度地震，以容留人數控管並函強演訓，將不致造成歷史建築本體嚴重損害人員傷亡。

#### 2. 水災

因為本建物未發生過水災，只是建物本身都有設置不高的門檻及門的軌道。

#### 3. 火災

為相鄰建築延燒情況，本案建築物為非防火建築，但防火間隔皆大於規定，故可降低發生延燒情形。

#### 4. 土石流

因為本建物未發生過土石流，只是建物本身周邊並沒有山坡地，所以並不會有土石流等…現象產生。

以上陳述能確定此建築不會被土石流危害。

#### 5. 人為災害

因為白天有工作人員，晚上則有保全留駐，同時也向派出所警察單位申請設置巡邏箱，進行巡邏任務，除防盜、監控外，防制人為災害應可將損害降至最低。

#### 6. 風災

建築物為低層建築，本身即具備防颱功能。

#### 7. 小結

以上評估顯示各項評估都有適當的解決方案。

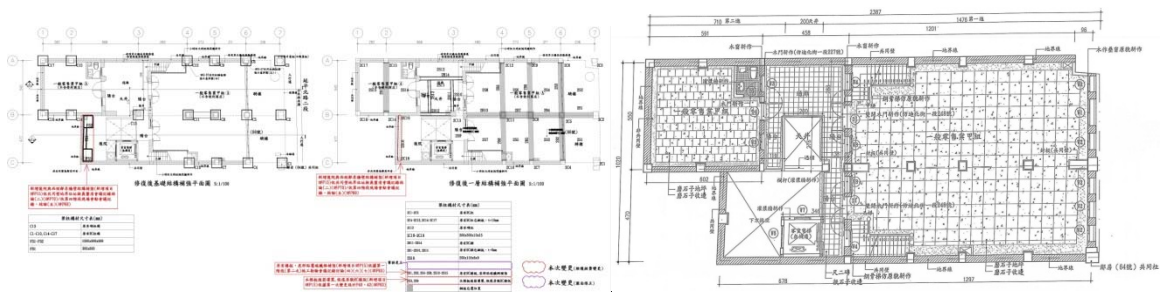
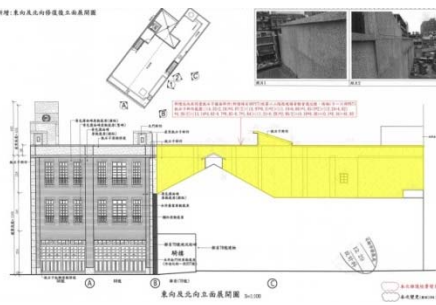
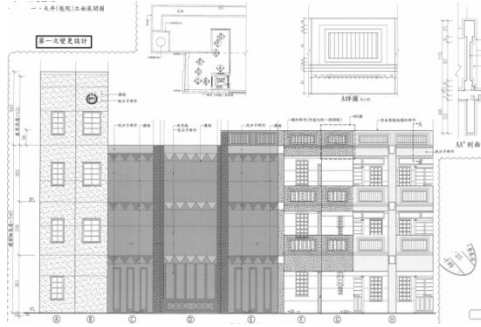
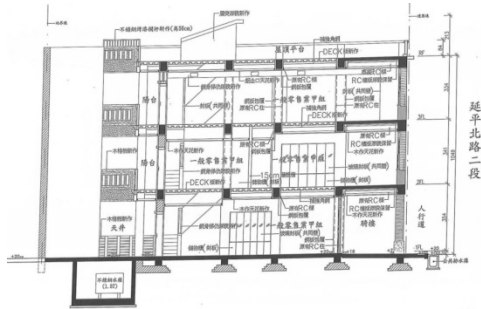
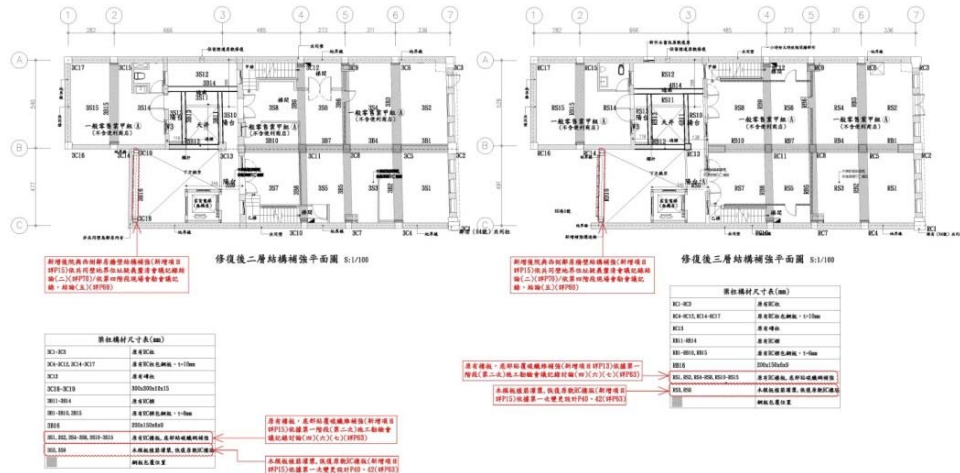
## 第四章 依古蹟歷史建築及聚落修復或再利用建築管理土地使用消防安全因應計畫內容比較

## 第五章、緊急搶修建議內容比較

### 第一節 修復或再利用計畫先期規劃，包括再利用必要設施系統及經營管理之建議

- |        |         |
|--------|---------|
| 1. 地震  | 4. 火災   |
| 2. 水災  | 5. 人為災害 |
| 3. 土石流 | 6. 風災   |

## 第六章 修復或再利用計畫先期規劃，包括再利用必要設施系統及、經營管理之建議內容比較(規劃設計圖說)



## 第七章 結論與建議

標題/項目	是	否
歷史調查		
文獻史料之蒐集及修復沿革考證	●	



現況調查，包括環境、結構、構造與設備、損壞狀況等調查及破壞鑑定	●	
<b>必要之現況測繪及圖說</b>	●	
原有工法調查及施工方法研究	●	
必要之解體調查，其範圍、方法及建議	●	
必要之考古調查及發掘研究	●	
傳統匠師技藝及材料分析調查	●	
<b>文化資產價值與再利用適宜性評估</b>		
文化資產價值與再利用適宜性之評估	●	
修復或再利用原則、方法之研擬及初步修復概算預估	●	
修復或再利用所涉建築、土地、消防及其他相關法令之檢討及建議	●	
<b>必要之緊急搶修建議</b>		●
<b>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因應計畫</b>		
文化資產之特性、再利用適宜性分析		●
土地使用之因應措施		●
建築管理、消防安全之因應措施		●
結構與構造安全及承載量之分析		●
其他使用管理之限制條件		●