

# 台北市歷史建築大千百貨修復計畫與古蹟修復及 再利用辦法內容比較之研究

蘇威州(WEI-JOU SUE)  
中國文化大學建築及都市設  
計研究所碩士生

詹添全(TIAN-CHYUAN CHAN)  
中國文化大學建築及都市設計系  
副教授

徐裕健(YU-CHIEN HSU)  
華梵大學建築學系教授

## 摘要

本文旨在比較台北市歷史建築『大千百貨』修復計畫內容，與依「文化資產保存法」、「古蹟修復及再利用辦法」第三條古蹟修復或再利用計畫應包括事項，是否相符與合宜。本文將應辦理十三項事項歸納為：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）等四大項。依據蒐集所得台北市歷史建築『大千百貨』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等文件進行研究。以提供國內相關古蹟與歷史建築擬訂修復計畫或再利用計畫之參考。

**關鍵詞：**歷史建築、修復、再利用

## **A Comparative Study on the Methods of Restoration and Rehabilitation of Da-qian Department Store in Historical Buildings in Taipei City**

### **Abstract**

The purpose of this paper is to compare the contents of the "Da-qian Department Store" restoration project in Taipei's historic buildings with those covered under the "Cultural Asset Preservation Law", "Rehabilitation and Reuse of Historic Sites" Article 3 of the Rehabilitation or Reuse Plan, appropriate. This article will be handled for the 13 items summarized as follows: historical investigation, re-use suitability assessment, response planning, planning and design and construction (floor plan before and after construction photos) and other four items. Based on the collection of historical materials such as the "Da-qian Department Store" maintenance project in Taipei City, the Report on Urban Design Review, post-construction photos, restoration work report and other documents, the study was carried out. To provide relevant domestic monuments and historical buildings to develop rehabilitation plans

or re-use plan for reference

**Keywords** : Historical Buildings. Restoration. Rehabilitation

## 一、前言

文化資產保存法第二十一條規定「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。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。古蹟修復及再利用辦法，由中央主管機關定之」。

古蹟修復及再利用辦法第二條規定「古蹟修復及再利用，其辦理事項第一項為修復或再利用計畫；第三條則規定「前條第一款修復或再利用計畫，應包括下列事項」。因此古蹟修復及再利用須由所有人、使用人或管理人提出修復計畫或再利用計畫，兩計畫包括事項相同，因此提出修復計畫或再利用計畫均可。目前有稱為「修復及再利用計畫」或「修復再利用計畫」錯誤名稱者，實有待釐清。

古蹟修復及再利用辦法第三條雖規定古蹟修復或再利用計畫應包括事項共有十三項，但由計畫案例發現各計畫內容大不相同，且缺三漏四，本案內容不足之處，則參考類似案例予以補足。

本文參考台北市歷史建築『大千百貨』維護事業計畫暨都市設計審議案報告書、與施工前中後照片、修復工作成果報告書，將古蹟修復或再利用計畫應包括事項之十三項歸納為歷史調查、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）等四大項，與「古蹟修復及再利用辦法」第三條規定修復計畫應包括事項，兩者經比較後分析其合宜性。研究結果期望能提供國內相關古蹟與歷史建築撰寫修復計畫或再利用計畫編寫之參考。

歷史調查包括：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(原屬修復或再利用計畫第九項，本研究將其歸屬於歷史調查內)；原有工法調查及施工方法研究；必要之解體調查包括：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第四條規定，因應計畫內容包括：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；再將前述十三項之第十二項必要之緊急搶修建議予以納入因應計畫中。

規劃設計施工包括平面圖、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，本研究案例應具備之事項完全符合。

## 二、歷史調查

### 2.1 基地位置

坐落於台北市大同區延平北路二段7、9號(大同區迪化段一小段595、596、597、598、611、612等六筆地號)，土地面積共380m<sup>2</sup>，為三層樓建築物，經文化局登錄為歷史建築物。

### 2.2 歷史變遷

大千百貨原址日治時期為亞細亞旅館(Asia Hotel)，亞細亞旅館關閉後至民國五十八年九月~十月間，因太平町屬本省人聚集之地區，當地商業行為日漸衰退，靠近南京西路口附近之延平北路二段的5、7、9、9-1、11號等五戶，四個姓氏家族(王、黃、謝、陳)聯合出資，籌備第一間本省人開設之百貨公司--「大千百貨公司」。

延平北路在過去曾是最寬廣的一條街道，道路騎樓因日治時期的市街改正計劃，成為全台整齊的一條街道之一。

而大千百貨為老舊建築，為符合每年修正之建築法規需求，每年皆需進行部分結構補強，直至民國七十九年(1990)，大千百貨不堪每年皆需進行結構補強之困擾，故將大千百貨結束營業。

### 2.3 修復沿革考證

日治時期原為日人所經營的「亞細亞旅社」，原先中間(門牌號碼為7、9、9-1號三戶)後面留設有天井，圍繞著天井則設有一條迴廊，而在天井兩側各設有一支樓梯。後來轉手成為五間店面，產權分屬五戶人家，空間使用方式為一樓作店面(布莊、時裝店、百貨店、舶來品、本省貨)，二、三樓則為住家。

### 2.4 現況調查

基地周邊為均為三層樓後期加建築物即日治後時期洗石子及國防色磁磚之建築物，本棟建築物採用現況保存的方式，將現有立面型式及磁磚保存，並施作表面清洗及防護處理，以維持歷史建築物能延長其保存年限並與維持周邊協調之特色。

### 2.5 結構與構造損害狀況

經現場表面層剝除，可驗證鋼筋探測之調查。磚柱位置，可經現場剝除表面層後，確定正確位置，現場表面層剝除調查，原則僅選擇RC柱兩處進行表面層剝除進行驗證，其餘磚柱均採用表面層剝除後，露出紅磚及其灰縫，以說明其原始構材之真實性

### 2.6 後大千百貨創立格局

依據中央日報的廣告，當時大千百貨外加垂直向之帷幕立面，遮蔽所有亞細亞旅社時期之立面風格，使整體立面外觀變成面寬較大的正立面，相對於當時的街屋立面大約僅五公尺左右之面寬，本棟建物算是豪華且氣派的。

為維持其氣派，大千百貨公司首度引進電扶梯，設置於平面正中央，為增加空間深度，在建物後方搭設當時視為高級的力霸鋼架，甚至作了許多移柱的

工作，以呈顯較為寬敞的室內空間。

當時的大千百貨範圍及亞細亞旅社範圍均為五戶，但本次修復範圍僅其中之三戶

## 2.7 必要之解體調查

由於大千百貨立面近似於折衷主義樣式，簡易的立面分割，卻保持古典主義中的對稱形式，強調線角裝飾及一部分裝飾，在整體立面及騎樓開口比例上，呈現1：1.6 左右的黃金比例形式，利用面磚裝修柱面，下兩端使用洗石子模仿石材之柱腳，上端仍以洗石子模仿柱頭之裝飾，使整體建築仍保有古典式樣之特性。

現有屋頂面鋪設為水泥瓦，但依據鄰棟(原大千百貨，延平北路11號)所殘留之瓦片判斷，為日式文化瓦形式，背面印有松山的商號印模，研判較可能為始建時期之屋面瓦作形式，在本次申請範圍內，亦有少量同類型的文化瓦出現，故建議將屋頂依文化瓦方式復原。

依據日治時期測量成果圖及訪談當地原屋主(王政亮)口述顯示，本棟建物始建範圍應止於現有磚柱部分，建物後方為天井，因此設有排水溝，從現況之延平北路7 號，確實有排水溝，且其工法，與傳統排水溝工法相似，研判為始建時期所遺留之構造物。

漆喰塗工法使用，用於磚壁面表面裝修及天花板裝修，此項工種在僅出現於日治時期，相關研究知識尚未被重視，具有保存價值。

本案之漆喰塗為日治時期所流行之表面裝修工法，甚至可視為進步的材料(因這種材料當時被標榜為可防火、防潮之工法)，現今此項工法已不復存在，故建議保留，以見證日治時期之進步材料。

## 2.8 傳統匠師技藝及材料分析

山牆之泥塑為常見的鮑魚飾，因台灣匠師多把此種裝飾作成橢圓形，形狀有如鮑魚得名，1930 年代民間多仿製，並以鮑魚之多寡來彰顯期華麗程度，一般以開模印花技術施工。因此種工法多用於古典裝飾，使原本簡易的立面增添古典裝飾的折衷效果。

柱鐵欄杆設置於正立面之二樓窗台，以鑄鐵工藝作成欄杆，採用簡易之卷草圖案作為裝飾。

大千百貨時期為增加空間之深度，在原有基地後方加設鋼桁架，三層樓高度，以H 型鋼作為立柱，設置於建物的角端，再以力霸鋼架作為梁，以卯定方式固定，形成完整之圈梁構造，中間再以垂直向鋼架作為小梁結構，期間以拉力桿件聯繫整組框架系統，使桁架不易因地震力而變形

# 三、文資價值

## 3.1 歷史意向元素

位在延平北路、南京西路口的大千百貨創立於一九六〇年代中期，但建築立面仍採古典對稱形式，民國五〇年代中期「大千百貨」為台灣本土自營百貨商場鼻祖，日治時期為亞細亞旅店，曾盛極一時，與寶慶路遠東百貨、中華路第一百貨齊名。

大千百貨折衷主義式立面歷史元素仍保存完整，如仿希臘山牆、做石構造之貼面磚、古典語言慣用的泥塑等等立面元素；室內殘蹟因年久的使用，多次的整修，許多空間現況與原貌差距甚大、且外牆裂縫嚴重、粉刷層剝落滲水以及白蟻蟲害問題，但仍可見到室內裝飾線腳、原有電扶梯位置等空間元素。

### 3.2 文資特性

對於台北的歷史發展脈絡，可以從早期萬華(艋舺)、大稻埕、大龍峒...等區域；延水路發展聚落到城市。

大千百貨公司當時為台北北區最大的百貨公司，賣場規劃有「超級市場」(當時之超市除了生鮮品外，其餘與現今相仿。)民國五十九年(1970)四月十七日，大千百貨開幕當天，自立晚報的經濟版面上的「經濟小語」專欄，當日專欄主題為「超級市場」。幾則短文討論台北北區最大之百貨公司(即指大千百貨)開幕及超級市場之設立與出現，提供另一便利生活之型態。

### 3.3 再利用適宜性

「舊有建築保存」的意義，在現階段台灣文化保存的發展趨勢，已然不同於早期專業範疇，它已然從單純「形態復古」的「古董保存」走向更廣泛的意涵，主因在於古蹟或歷史建築的歷史文化空間對於近年來台灣的本土文化認同，以及文化空間意象的品味重塑，其時代的需求與時俱增。

由於「歷史建築保存」的課題其實已漸漸涉及到延伸的「再利用」領域，因而其意義立即關乎未來都市生活的需求，「再利用」不只是與空間內部的原始使用功能相關，其實更與空間的未來角色功能再定位有莫大關係。「空間再利用」的計畫與新建空間計畫，在本質上都是一種「建築計畫」，如果古蹟是範圍更廣的街區，它的再利用甚至是一種另類的「都市再發展」計畫。

### 3.4 建物修護原則

在保存維護倫理之基礎上執行「深入歷史調查」；世界先進國家之均建立古蹟與歷史建築修復有其文化資產保存之倫理，實際執行面亦相當複雜困難。如何讓修復層級適切，並減少過度的修復介入與干預，是城市遺產保護再利用的成敗的關鍵。

文化遺產的保存與維護目前世界文化資產保存的潮流，主要著重於「史實性」之基礎特徵之延續，亦即為「真實性 (authenticity)」與「歷史性 (historicity)」，所指向之「歷史物證」加以刻意保存與維護下來，以作為後代的見證物。換言之，歷史建築「原物」之保存與維護是相當重要的指標；若無法保存與維護「原物」的話，那麼人類文化遺產就將喪失無存。

文化資產保存法所揭櫫的目標：

- (1) 歷史建築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，應依照原有形貌修復，並得依其性質，依其調查提出計畫，經審議核准後，採取適當之修復或再利用方式」
- (2) 「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」。
- (3) 「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。」

### 3.5 初步修復概算預估

修復概算預估		
甲項	建築主體修護工程	百分比(甲項+乙項總和)
壹	假設工程	0.03%
貳	結構補強工程	0.17%
參	牌樓面整修工程(含面磚、洗石子仿製)	0.04%
肆	室內裝修構件整修(含泥塑、線腳、天花板)	0.13%
伍	油漆粉刷工程	0.02%
陸	木構造整修工程	0.11%
柒	屋面整修工程(含屋瓦仿製)	0.02%

捌	防蟲防腐工程	0.05%
玖	夜間特殊照明設備工程(含室內仿古燈)	0.03%
拾	公益性開放空間再利用(含鋼結構除銹)	0.13%
拾壹	水電管線整修工程	0.03%
拾貳	給排水衛浴設備工程	0.06%
拾參	消防設備改善工程	0.06%
甲項小計		0.88%
乙項	施工管理費	百分比(甲項+乙項總和)
壹	管理什費及利潤	0.07%
貳	勞工安全衛生設備管理費	0.005%
參	工程保險費	0.005%
肆	營業稅	0.04%
乙項小計		0.12%
甲項+乙項小計		100%
甲項+乙項共 57,500,000 元		

### 3.6 修復及再利用涉及法規

1. 文化資產保存法
2. 文化資產保存法施行細則
3. 建築法
4. 台北市廣告物管理辦法
5. 大稻埕特定專用區法令
6. 臺北市建築物暨法定空地綠化實施要點
7. 消防法
8. 消防法實行細則
9. 各類場所消防安全設備設置標準

### 3.7 土地使用

項目	平方公尺
1. 謄本面積:	392 平方公尺
2. 允建建築面積:	313.6 平方公尺
3. 基準容積:	2195.2 平方公尺
4. V1 獎勵容積:	377.12 平方公尺
5. 建築面積:	377.12 平方公尺
6. 法定空地面積:	78.4 平方公尺
<b>377.12 / 392=96.20% &gt; 80%(本案為歷史建築，擬排除)</b> <b>設計容積:560%</b>	

## 四、因應措施

### 4.1 建築管理因應措施

這些層級各有其特色，而歷史建築保存與維護也大致依此層級，不過一項重要的原則乃是：「介入愈少愈好」。

(一) 修復準則擬定		
1	結構加固、耐震補強建構原則	若需提高整體歷史建築結構之安全性能，如耐震補強、公共安全等之營造行為，應採外加方式。

	擬定：	
2	可逆性工法：	意即空間再利用之裝修工程。不得破壞歷史建築本體，需遵循歷史風貌可復原準則下，進行再利用工程設計及施工。
3	重要裝修及歷史情貌修復、復原：	<p>■大千百貨營業末期，因受消防法令管制，而導致室內裝修不斷變更，每年消防安檢之經費過高因而歇業；但大千百貨室內部分元素仍保存著原有歷史情境，如圓柱、力霸鋼架等。</p> <p>■一樓天花線腳及泥塑保存尚完整，雖經過歲月的損壞，但仍可見到大千百貨當時的風華；二樓天花則以木圓桁形式表現。</p> <p>■大千百貨立面之泥塑、線腳、開口部與鑄鐵欄杆等重要立面元素，尚保留完整，惟因年久失修及後期不當使用，導致泥塑損壞開口部門窗佚失、洗石子剝落等等問題。</p>
4	現代設備配置準則：	針對未來修復再利用後之現代化生活所需，其水電、空調等現代化設備，應擬定配置準則，以達到後續再利用及現代化生活之需求。

## 4.2 消防因應措施

1. 緊急廣播系統
2. 水電、空調、消防設備監控系統
3. 緊急應變任務編組
4. 防火管理

大千百貨背面與建物鄰棟間隔約80CM，但依文化局認定保存範圍為全棟保存，故背牆部分應維持其原來位置，且此間隔非原消防通道，背牆與臨房阻隔嚴重，臨房屋主經訪談溝通後，亦無修正防火巷道之意願，故本案採用隔斷處理，設置之防火構材(紅磚表面刷塗)之構材，原始鋼架臨背側部分，噴塗防火塗刷，以達到臨房火災時，不影響本棟建物之消防安全為原則，逃生方向以往延平北路方向為原則。

排煙設備因涉及風管過大外露，可能破壞歷史風貌，建議排除另外改設室內消防栓箱(一組)，以作為火災之應變措施。

## 五、結構與構造安全乘載量分析

### 5.1 載重評估

樓層載重計算

- (1) RF(頂樓)257.9t
  - (2) 3F 335.1t
  - (3) 2F 351.0t
- 小計  $W=257.9+335.1+351.0=944t$

### 5.2 補強工程及鄰房影響評估

1. 本工程依據現行最新法規對於建築物進行各項評估,內容包括平時與地震及抗風..等
2. 依據評估結果對於建物作各項必要性之補強,包含基礎部分
3. 基礎部分之補強將採用新作 RC 地梁並與原建物之基礎連結
4. 新作之 RC 地梁施作於室內,採明挖方式,開挖深度70 公分.
5. 依此方式施作對原基礎不進行破壞且開挖深度甚淺對鄰房亦無影響,可確保鄰房之安全。

### 5.3 其他使用管理條件

#### 1.防盜管理：

(1) 將過去發生過毀損、放火或竊盜等事故做成紀錄。其內容包括事故發生之時間、地點、原因、受災狀況、事後處理方式。

- (2) 配合防火計畫建立巡視系統，並與當地警察局保持密切聯繫。
- (3) 建議加裝監視器或保全。
- (4) 歷史性建物內文物應建立詳細清冊，並建立影像檔案。

## 2.防風、防水管理：

- (1) 颱風期間應隨時注意氣象報導，配合當地有關單位作好防颱工作。如門窗緊閉上鎖、周邊樹木適度修剪等。
- (2) 定期疏通歷史性建物周邊水溝。
- (3) 準備抽水馬達，以因應颱風季節之水患。
- (4) 歷史性建物後方水溝應儘速改善區域排水，進行加寬與加高，以防止滿溢進入歷史性建物區內。

## 3.防震管理：

- (1) 地震災害受損之部位為最需檢視之重點，其中又以牆面轉角交接處，為應力較大部位，應於定期檢視中加強查看。
- (2) 牆面之裂縫應及早處理。
- (3) 建築之基礎與地坪是否掏空或下陷，影響結構甚巨，因此可建立測量資料，以期及早發現。
- (4) 地震發生後應立即查看牆壁是否龜裂、木桁是否鬆脫，並回報主管機關。

## 4.辦理災害保險

針對歷史性建物本體投保災害防治保險，以確保意外發生時之災害理賠及對歷史性建物之保護。

# 六、緊急搶修建議

## 6.1 結構

加強大千百貨歷史建築本體結構之耐震能力，建議於結構補強時，強化磚柱、RC 梁與樓版之握裹力，藉以強化建築本體抵抗縱向力及橫向力之耐震韌度。

現況各樓層樓板受潮滲水、鋼筋鏽蝕、粉刷層膨脹脫落最為嚴重；因此建議損壞嚴重之樓板部位，與梁柱接合部外推50cm 處，樓板敲除新作。

以下針對樓版滲水及鋼筋裸露之補強提出修復方式。主要分為樓版植筋結構補強以及碳纖維樓版結構補強兩種：

1. 點焊鋼絲網補強
2. 基礎補強建議(設置地樑、磚柱、後期 RC 梁與木圓桁結構加固)

## 6.2 「人造石洗出」(洗石子)修復

本案洗石子多屬於「泥塑洗石」1類型，分割樣式仿石造之水平分割，施工時需以日本之左官工具、鏟刀、手動噴霧器、泥塑工具等，與現存之洗石子工法不同。

做法為在需要的位置安置木製臨時接縫條以小釘釘住，灰泥、小石之混合物加水拌合用鏟刀抹平，使表面平坦，等乾燥後再使用刷子或噴霧器鋪洗表面的灰泥，使洗石子露出表面。約7~8 天後將臨時接縫條取出，再以1:1 的水泥砂漿仿照砌石的外表勾成假石縫。

## 6.3 面磚修復

1. 立面磁磚表面髒污者，清洗防護(原貌保存)及劣化防止(衰敗防治)。
2. 局部表面破損者，局部修補(原貌保存)、清洗防護(原貌保存)及劣化防止

(衰敗防治)。

3. 部分表面污漬嚴重，部分龜裂及表面浮凸，基於修復需要及劣化防止，採仿舊重作(原貌 復原)、表面清洗、復健劑施作、最後施作防護(衰敗防治)。
4. 部分後期更換的部分，應依其更換品質的良窳決定是否修復原有樣貌。(原貌復原)

#### **6.4 屋頂修復**

1. 平屋頂部分鋪設隔熱陶磚、RA 防水層新作。
2. 設置泛水及溢水孔作為排水之用。
3. 斜屋頂舊有日本瓦，手工拆卸保存良好者集中鋪設於正立面，不足部分仿舊新作；RA 防水層新作。

### **七、結論**

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，本研究案例應具備之事項完全符合。

### **參考文獻**

1. 馬康俊，歷史建築黑美人大酒家修復計畫，100年5月
2. 文化部，古蹟修復及再利用辦法，101年6月18日
3. 文化部，文化資產保存法，105年7月27日