

意點創異股份有限公司

「107 年度老屋新用計畫」委託專業服務案

總結報告書

壹、計畫緣起與計畫目標	1
一、計畫緣起	1
二、計畫效益與目標	1
三、計畫範圍與重點改善區	2
四、工作內容與流程	4
貳、重點區域發展議題結構分析	5
一、計畫地區發展特性	5
二、環境機能與生活特性	7
三、在地組織與社區關係	12
四、議題探討	15
參、老屋新用方案研擬與執行	16
一、相關機制研擬與分析	16
二、105、106 年老屋新用執行經驗檢討	21
三、策略方案及調整建議	22
四、專家學者委員會	24
五、申請作業規範與流程	26
肆、老屋新用空間再生行動計畫構想	30
一、潛力空間操作媒合提案概念	30
二、重點改善地區說明會辦理	33
三、徵件與評選工作執行	38
四、提案點執行成果	49
五、成果導覽	55
伍、重點地區再生策略地圖研擬	64
一、地區更新政策分析	64
二、再生策略地圖	69

陸、後續工作項目與執行方向	89
一、 執行檢討	89
二、 未來策略方案及調整建議	92
三、 調整「老屋新用」對於老舊街區再生的角色定位	94
四、 108 年度「老屋新用」空間再生實驗行動申請作業規範與流程徵件簡章】草案	98

圖目錄

圖 1 計畫範圍示意圖	2
圖 2 大橋頭以北地區發展變遷示意圖	5
圖 3 貴陽街地區發展變遷示意圖	6
圖 4 加蚋仔地區都市發展變遷示意圖	7
圖 5 大橋頭以北地區空間脈絡相關照片	8
圖 6 青山王祭暗訪夜巡	9
圖 7 廣照宮 (左) 與廣照宮飛天大聖誕辰遶境 (右)	9
圖 8 大同區更新地區分布示意圖	10
圖 9 萬華區更新地區分布示意圖	11
圖 10 大橋頭以北地區之社群組織分布圖	13
圖 11 貴陽街地區之社群組織分布圖	14
圖 12 加蚋仔地區之社群組織分布圖	15
圖 13 重點改善地區都市計畫土地使用分區圖	16
圖 14 大同再生計畫、中正萬華復興計畫	17
圖 15 大同再生策略總體規劃—老屋新用示範計畫	18
圖 16 重點改善地區與街區生活街道位置示意圖	26
圖 17 大型/中型提案執行期程與檢核方式示意圖	28
圖 18 小型提案執行期程與檢核方式示意圖	29
圖 19 地區回饋設定方式概念圖	31
圖 20 回饋計畫「東園誌」示意圖	32
圖 21 整體評估與執行流程示意圖	32
圖 22 大同區徵件說明會於大橋 72 辦理狀況	33
圖 23 萬華區徵件說明會於不貳偶劇辦理狀況	33
圖 24 第一場說明會	34
圖 25 第二場說明會	35
圖 26 第三場說明會	35
圖 27 第四場說明會	36
圖 28 大同區提案點	38
圖 29 萬華區提案點	38
圖 30 第一階段提案評選現場	41
圖 31 第二階段徵件提案點	44
圖 32 第二次提案評選現場	49

圖 33	大同區示範點導覽	62
圖 34	萬華區示範點導覽	63
圖 35	大橋頭以北地區-現況街區資源盤點圖	70
圖 36	大橋頭以北地區-相關政策資源投入示意圖	71
圖 37	大橋頭以北地區-後續推動地區再生策略指認示意圖	74
圖 38	大橋頭以北地區-公劃更新地區推動策略建議	74
圖 39	建成圓環週邊地區-現況街區資源盤點圖	75
圖 40	建成圓環周邊地區-相關政策資源投入初評示意圖	76
圖 41	建成圓環周邊地區-後續推動地區再生策略指認示意圖	79
圖 42	建成圓環周邊地區-公劃更新地區推動策略建議	80
圖 43	貴陽街二段周邊地區-現況街區資源盤點圖	81
圖 44	貴陽街二段周邊地區-相關政策資源投入初評示意圖	82
圖 45	貴陽街二段周邊地區-後續推動地區再生策略指認示意圖	83
圖 46	東園街周邊地區-現況街區資源盤點圖	84
圖 47	東園街周邊地區-相關政策資源投入初評示意圖	85
圖 48	東園街周邊地區-後續推動地區再生策略指認示意圖	87
圖 49	東園街周邊地區-公劃更新地區推動策略建議	88
圖 50	老屋新用計畫應用於地區再生的效益說明示意	89
圖 51	隨到隨審機制概念示意圖	94
圖 52	循環審查機制概念示意圖	94
圖 53	老舊街區再生整體架構示意圖	96
圖 54	應用老屋新用計畫改善公共空間概念示意圖	97

表目錄

表 1 107 年 12 月底臺北市各行政區按性別、年齡分統計表.....	8
表 2 文化部、台南市、高雄市與台北市老屋新用計畫之比較.....	20
表 3 建築空間改造型申請額度及回饋時數對照表.....	27
表 4 街區新用型申請額度及時數對照表：.....	28
表 5 第一階段徵件未提案潛力提案人（團隊）後續追蹤彙整表.....	42
表 6 106、107 年度老屋新用計畫申請單位區位特性分析表.....	95

壹、計畫緣起與計畫目標

一、計畫緣起

臺北市城市發展隨著交通建設與經濟發展變遷逐漸東移，早期沿河岸發展舊市區，大同區大稻埕、南萬華及中正城南地區，常見四、五層老舊公寓機能不足且公共設施品質待改善之。為推動老舊市區活化發展及提升公共環境品質，台北市政府自 104 年起推動各行政區再生計畫，盤整與規納區域發展議題，並嘗試協助此類街道不寬，地籍細碎且產權複雜，都市更新整合不易之區域，以「老屋新用計畫」介入社區，透過整建維護與公共環境改善提升建築物及周邊環境使用機能。同時，為回應地區再生人口老化、在地特色及社區經濟等議題，以創意行動與空間媒合計畫鼓勵青年創業並在地經營，為老舊街區注入新力量。

以 105 年執行之「大同再生策略總體規劃—老屋新用示範計畫」為例，透過大橋 72 及大橋 83 二處老屋活化，將原本閒置倉庫改造後作為社區廚房、社區小展場，提供社區長者、居民活動場所維繫居民在地生活情感，並引導在地居民討論地方生活願景及未來發展議題，回饋至未來更新計畫擬定及都市計畫通盤檢討工作；106 度老屋新用計畫，則透過制度化申請機制進一步與民間合作評定 8 處潛力改造基地，並嘗試建立輔導團隊協助在地進行環境改善及社區培力，深化「空間經營輔導」與「地區(街區)營造」的實踐過程積極回應社區議題，更期待尋找社區公、私部門專業團隊(或組織)合作機制，鼓勵新經濟模式、好的空間經營、合宜的建物整建維護、擴大至整體社區(街區)經營，為老舊街區引入新經濟動能落實發展藍圖：

今年(107 年)則希冀延續過去推動經驗，持續針對臺北市早期發展之大同區及萬華區等，同樣具有產權細碎、公共設施不足、亟需都市再生動力之課題區域進行潛力點媒合輔導，透過老屋新用公開徵件計畫，鼓勵前開範圍內的在地社群組織及非營利組織等進行街區提案，以一個既有空間的改造與活動企劃，為老舊街區引入新的再生契機，作為後續地區再生或更新之指導，延續街區的再生活力。

二、計畫效益與目標

(一) 建立老屋新用計畫實際體驗空間

以河岸周邊老舊區域為老屋新用計畫實驗場域，協助台北市政府辦理老屋新用計畫徵件，公開評選適宜之實際空間體驗場域，輔導提案空間進行社區議題討論及執行新用回饋計畫。

(二) 建立多元空間改善策略，逐步落實地區再生改善之概念

以老屋新用基地所釋放之空間為核心，輔導老屋新用執行點及其周邊地區，藉由回饋計畫執行與實際空間體驗，引入街區產業及促進年輕人與老舊街區的混居使用，共同討論地區發展脈絡、特色空間、社會照顧系統等重要發展議題，研提空間營運改善建議，協助地區階段性實踐地區更新(或再生)願景。

(三) 擬定重點改善區域再生策略，樹立地區發展指導

考量區域之產權與地方紋理特性，透過新用回饋計畫執行過程培育專業輔導與青創團隊，藉由與社區合作建立對地區公共議題的瞭解，共同建立重點改善區域再生策略地圖，協助地區階段性實踐地區更新(或再生)。

三、計畫範圍與重點改善區

本計畫範圍係以臺北市大同區及萬華區為主要計畫範圍，並針對區內發展條件指認三處重點改善區域如下：

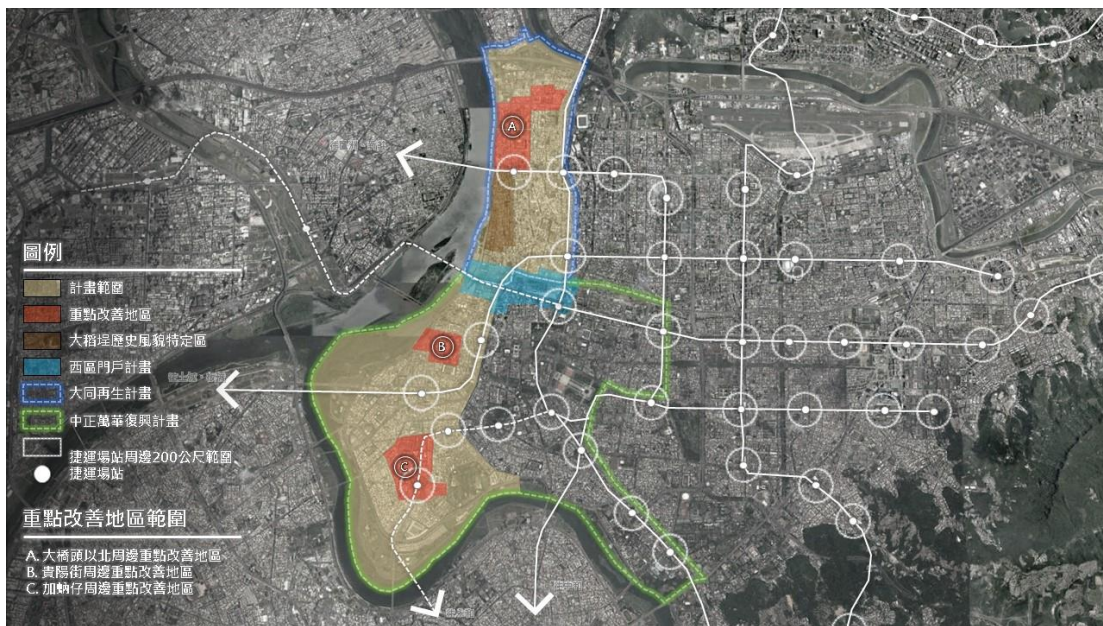


圖1 計畫範圍示意圖

(一) 大橋頭以北周邊重點改善地區

環河北路二段及延平北路四段以東；酒泉街、延平北路四段 179 巷、哈密街 59 巷 53 及 56 弄以南；承德路三段與重慶北路三段以西；民權西路及承德路三段 208 巷以北所圍範圍，北大同為臺北市都市發展的起源，近年因周邊重大設施的投入與興闢，面臨都市更新(或再生)議題，故文化傳承與產業再發展如何因應空間結構轉變共榮發展，持續討論地區更新(或再生)策略，為本重點發展區域討論議題主軸：

1、空間再生價值與串連

隨產業及勞動人口外移，認同與共識逐漸式微，本計畫將透過空間再利用或回饋計畫執行，串連地方生活記憶、宗教民俗活動，促進新、舊街道空間對話。

2、弱勢照顧與住居環境改善

舊市區內缺乏公共活動場域，獨居老人議題常見，透過環境改善行動及更新

(或再生)前的空間體驗據點，與周邊學校、團體串連，提供跨年齡層互動友善社會。

3、社區經濟轉型與打造商圈特色

(二) 貴陽街周邊重點改善地區

環河南路一段以東；內江街以南；昆明街以西；西園路二段及桂林路以北所圍範圍，貴陽街是全台北市最老的街，也是艋舺興盛的起點，至今仍遺留著洋樓建築和傳統雜貨小販、糕餅店、香鋪等，隨時空的變遷與產業結構改變，目前已成為老舊窳陋社區，如何再創發展榮景，並保存先人努力墾拓的足蹟是目前最重要的課題。

1、社區經濟推動

本區早期商賈聚集，多數店家甚仍位於復有特色的街屋、洋樓或街區，未來如何透過新用計畫執行，辦理特色體驗工作坊，倡議社區經濟轉型或活化議題。

2、地方文史脈絡保存

青山宮、龍山寺和清水巖祖師廟為萬華區信仰中心，地區內居民生活、商業發展也多以此為核心，區內特有的民俗慶典則承襲了在地的文化與生活習性。

3、公共環境改善

為延續龍山寺及西門町觀光能量，在地區公共環境與商業經營空間需求，應有更進一步的討論及實際的空間體驗，作為未來多元新創設施資源投入參考。

(三) 加蚋仔周邊重點改善地區

寶興街以東；西園路二段、西藏路及萬大路 329 巷以南；萬大路與青年路以西；萬大路 423 巷以北所圍範圍，本重點地區因都市計畫長期未開闢及位處交通建設的末端，缺乏都市更新動能。考量捷運萬大線完工通車在即，將促使捷運沿線周邊社區更新改建，如何在潛在都市發展結構變遷下，仍保有社區發展獨特的底蘊。

1、傳統產業轉型

長泰街周邊過去因應整、國宅等生活需求，傳統產業聚集，未來亦有捷運站及公共建設的投入，如何輔導傳統產業轉型為本區不可避免的課題。

2、青創產業扶植

地區房地產相對低廉，近年吸引青年創業族群回流，如何藉由與在地組織的互助合作提供青年創業與社區互動、倡議社區發展議題所需空間，須再詳加思考。

3、公共環境改善

萬華區為全市老化指數最嚴重區域，考量南萬華為住宅區為主，短期可透過類公共空間開放，共同討論因應捷運場站開發後的再生策略，並思考高齡及弱勢照顧與互動需求。

四、工作內容與流程

項次	工作項目		工作內容
一	潛力空間策略分析		紀錄徵件計畫執行與審查過程，針對提案空間構想與所在區域周邊發展特性，進行輔導與策略分析彙編後，將徵選成果製成成果冊，作為後續年度老屋新用計畫推動策略宣傳目標。
二	老屋新用方案研擬與執行	老屋新用空間再生行動計畫	協助臺北市都市更新處召開專家諮詢會議至少 1 場進行「老屋新用空間再生行動計畫」申請作業規範與流程，並經臺北市都市更新處同意後據以執行。
		地區說明會	本計畫應於各重點改善地區(大橋頭以北、貴陽街周邊及加蚋仔周邊)至少各召開 1 場(總計 3 場)以上之說明會。
		社區扎根與輔導	協助媒合具空間再造(或經營)之專業顧問建立合作計畫，輔導民眾進行「老屋新用空間再生行動計畫」申請。
		老屋新用計畫成果展	完成至少 5 處老屋新用執行點(至少 1 處位於重點改善地區)，並於大同區及萬華區，分別辦理老屋新用計畫成果導覽至少 1 場(總計 2 場)。
		老屋新用空間回饋	每處執行標的應為該計畫範圍內，通過申請並已完成老屋改造之空間，依據審核通過之空間提案內容，於一定期間內開放參觀或使用。實際回饋項目及時間應依當年度計畫徵件實際評選結果為準)。
三	重點改善地區再生策略		針對重點改善區域輔導提案空間進行新用回饋規劃及街區再生實驗行動。透過回饋計畫執行過程，分析重點區域再生策略。
四	文宣品製作		行動海報、DM 宣傳等文宣品製作
五	召開工作會議，並做成會議紀錄		不定期召開工作會議，並做成會議紀錄
六	會議、工作坊、交流會及行動		所辦理之會議、工作坊、交流會及行動等，應分類列表統計參與人數。前述會議、工作坊、交流會及行動等簡報檔及相關文件應於活動前提供臺北市都市更新處備查。

工作計畫書			
第一階段 決標次日之10日曆天	(一)「老屋新用空間再生行動計畫」地區說明會辦理方式	工作期程規劃	工作會議
	研提執行計畫構想，並經本府同意後執行。	包含工作期程訂定、工作項目及推動方式。	召開至少1場工作會議
期初報告書			
第二階段 工作計畫書審查通過次日 起45日曆天	「老屋新用空間再生行動計畫」階段性成果		工作會議
	1.應協助臺北市都市更新處，共同召開至少1場專家學者。 2.於2處重點計畫範圍內及周邊應至少辦理各1場老屋新用計畫說明會。		視需要不定期召開工作會議討論計畫執行內容。
期中報告書			
第三階段 期初報告書審查通過次日 起75日曆天	「重點改善區域再生策略」階段成果	「老屋新用空間再生行動計畫」階段成果	工作會議
	重點改善區域發展議題結構分析	配合徵件計畫執行，提供民眾申請諮詢服務及輔導民間研提地區性機能改善建，並將徵件成果彙整成書面資料。	視需要不定期召開工作會議。
期末報告書			
第四階段 期中報告書審查通過次日 起100日曆天	「重點改善區域再生策略」階段成果	「老屋新用空間再生行動計畫」階段成果	工作會議
	於大同區及萬華區各擇定2處重點改善區域研提「重點改善區域再生策略地圖」，並須召開1場專家學者會議共同討論具體可行性。	1.協助指導獲選計畫執行，並配合於大同區及萬華區辦理老屋新用示範點導覽至少各1場。 2.依據本年度計畫執行經驗，提出改善建議與策略方案草案。	至少召開1場工作會議： 討論「老屋新用計畫計畫」後續年度調整建議。
第五階段	總結報告		
期末報告書審查通過次日 起10日曆天	1.完成本案，並紀錄、彙整計畫執行過程。2.完成整體推廣行動計畫，並紀錄、彙整計畫執行過程等內容 3.就本年度全案執行過程提出檢討與建議及彙整評鑑內容成果。4.成果光碟10份		

貳、 重點區域發展議題結構分析

考量萬華、大同各里發展特性多樣與探討議題廣泛，為收斂探討議題方向，讓後續對策能落實重點改善地區，故以下發展特性及再生議題，將著重於前述重點改善地區進行說明。

一、 計畫地區發展特性

(一) 大橋頭以北地區

農村生活所型塑之「大雜院」式的居住空間：以迪化街二段周邊為主的草埔仔及四崁仔地區，早期為出產米食的農村地帶，故形成「大雜院」式的院落生活景觀。

「家庭即工廠」的居住模式：光復時期吸引許多輕工業聚集，尚存於北大同巷弄內的家庭式工廠，多為金屬零件加工業、物流包裝業、食品加工業等。

地區米食文化及信仰：早期因地區盛產稻米，發展出傳統米食批發產業。地區蘊含各種宗教信仰祭拜供奉的神，也因此形成現今的大龍峒的聚落生活市街，其中哈密街、酒泉街、伊寧街等具有歷史與文化意涵的生活巷弄。

迪化街二段保留過往空間尺度：貫穿南北斜向的主要街道-迪化街二段，以及與此街道銜接之東西向現有巷道，均仍保有百年來宛延曲折的狹小路形，為社區環境增添獨特的歷史意象。

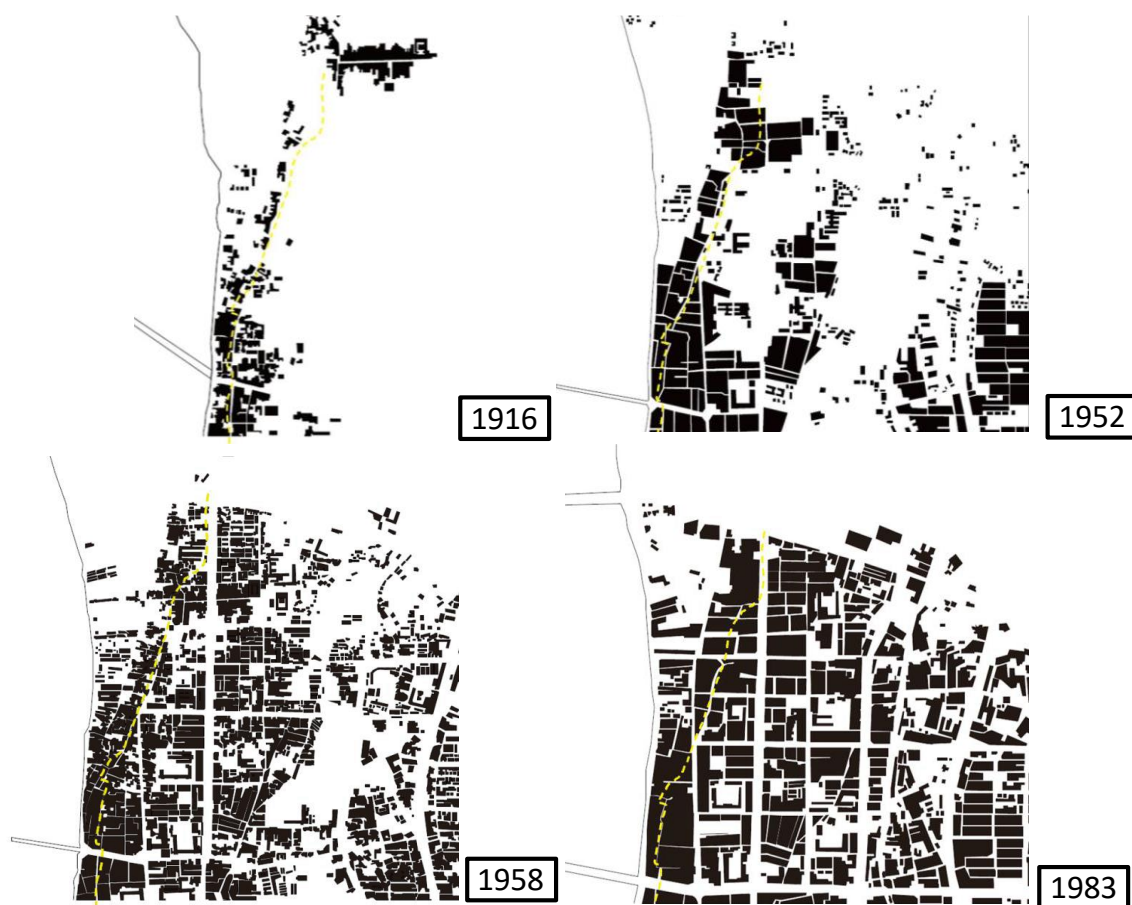


圖2 大橋頭以北地區發展變遷示意圖

（二）貴陽街地區

臺北第一街，艋舺的起點：貴陽街的發展由淡水河畔開始，往內地呈「廿」字形發展，因水運條件優越、淡水河碼頭林立，成為臺北盆地貨物的集散中心。在清代番薯市街與媽祖宮街、直興街、草店尾街相連，連排的店鋪、車水馬龍，非常熱鬧。

貴陽街歷經繁華、沒落，先人的奮鬥舉目可見，由於時空的變遷，過去的繁華已不復見，老產業的沒落與青壯年人口外流，貴陽街的氣氛趨於冷清，加上外來人口移入，原有的歷史共感與情感連結也漸漸消失。豐厚文史，等待活化：當地的宗教文化、古蹟、傳統產業及雜貨小販仍保留著，如：百年老店「協記藥鋪」、「老明玉香舖」、「金月花坊」、艋舺教堂、青山宮與朝北醫院等，這些資源正等待活化、再創貴陽街的發展榮景。

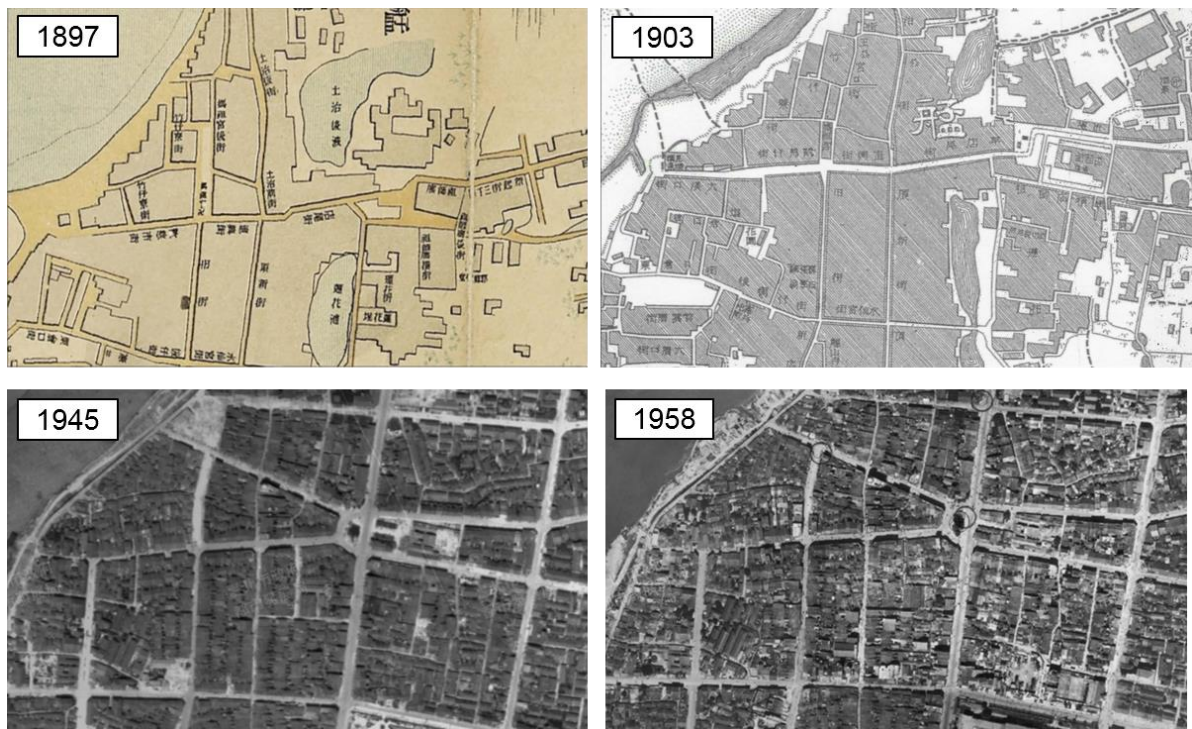


圖3 貴陽街地區發展變遷示意圖

（三）加蚋仔地區

多樣的居住空間：早期地區由農民、軍眷及移民等混居，也因此衍生出木造平房、棚屋、二、三層式臺灣簷透天厝等居住空間。戰後為改善地區生活環境，開闢羅斯福路與萬大路、興建雙園堤防等，產生遷建住戶，為安置遷建住戶，興建住宅以連棟街屋為主。

地區農業文化及信仰：早期土質浮鬆而肥沃，盛產茉莉花、麻竹筍、豆芽菜等農作物，這三項農作有「加蚋仔三寶」之稱。加蚋仔至今仍保有諸多地方信仰與傳統節慶，如加蚋仔全庄年例、加蚋仔文化季、遶境活動及建醮活動等。

「加工廠與住宅混合」的居住模式：1962年加蚋仔被規劃為西園工業區，印刷相關產業盛行。萬大計畫啟動後，生活重心東移，土地使用分區轉換與果菜魚類批發市場遷入，轉為加工廠與住宅混合的居住模式。

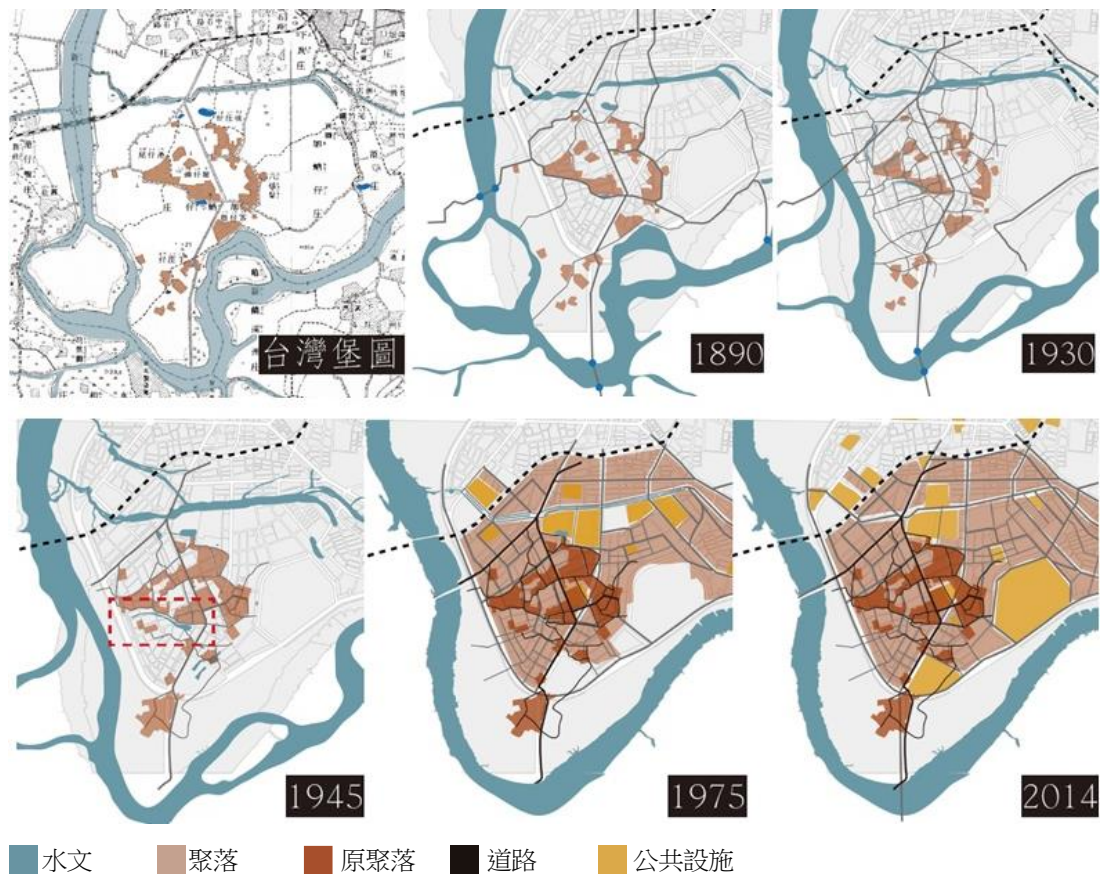


圖4 加蚋仔地區都市發展變遷示意圖

二、環境機能與生活特性

經由基礎資料分析，舊城區與大台北都會區有很大的生活型態差異，以居住為主的生活圈，因經濟建設轉移和更新不易的因素，人口外流且朝向高齡化社區邁進，也因此也都還保留許多老舊低樓層建物，步調相對市區緩慢，讓這裡的生活型態還保留著一種傳統氛圍。

(一) 土地現況使用

三區現況使用皆以居住為主，主要道路形成明顯路線型住商混合使用，大橋頭以北地區主要幹道環河北路有零星商業與批發物流倉庫，延平北路三段沿線以一般民生商業為主；貴陽街地區大部分土地使用分區列在第四種商業區，然現況僅一樓做為店鋪，二樓以上多為居住使用，商業強度與現行分區有很大出入。加蚋仔地區現況使用亦以居住使用居多，僅西藏路、東園街、萬大路、中華路等主要道路形成明顯路線型住商混合使用，批發市場周邊與環河南路沿線住宅區則有針對地區批發市場特殊行業需求，產生商住混合使用狀況。

(二) 高齡人口

根據 107 年 12 月底臺北市各行政區按性別、年齡分統計表，臺北市 65 歲以上老年人口大概佔全市比例之 17.19%，已邁入高齡社會(>14%)。進一步按行政區別進行老年人口佔全區人口比率比較，則以大安區的 19.94%第一，萬華區 18.93%次

之，而大同區則為 17.57%，位居全臺北市第 8 名。雖然萬華區與大同區的老年人口比例在各行政區中的排名有下降趨勢，然在實際的高齡人口比例中依然是上升的狀態，相較 101 年度(大同區 13.72%，萬華區 15.33%)，兩區皆約上升超過 3 個百分點。

表1 107 年 12 月底臺北市各行政區按性別、年齡分統計表

	總人口數(人)	65 歲以上人口(人)	老年人口比例(%)
台北市	2,668,572	458,635	17.19%
大同區	127,625	22,419	17.57%
萬華區	189,603	35,897	18.93%

(三) 產業與生活空間脈絡

1、大橋頭以北地區

加工廠與米食文化：大橋頭以北地區做為大稻埕的邊緣，除容納勞力人口居住外，因應人口成展和精華地區發展也產生了很多工商產業活動，許多無法開設在大街市的小工廠都會轉而設置在這個區域，包括碾米廠、瓜子廠、製茶工廠、米食加工場、屠宰場、木炭木材加工廠和造船廠等，以生產完成的商品支援的大街市。

宗教信仰：在臺灣，由移民開墾的傳統聚落與宗教信仰中心的發展息息相關，大龍峒、大橋町內每走三五步就可以遇見一間廟，大龍峒內的保安宮尤其重要，其不僅是台北三大廟宇之一，更獲得 2003 年的聯合國教科文組織亞太古蹟保護榮譽獎，對大龍峒的文史發展予以肯定。

民俗文化：除信仰中心之外，戲劇音樂也是地方文化很重要的一環。1930 到 1960 年代台灣歌仔戲主要在「內台」發展，意思即為在一間間戲院內演出。職業歌仔劇團需帶著自己的電光布景和機關道具，逐戲院而居。設備多樣豐富的戲院，成為內台戲的一大特色。



大龍峒保安宮



大橋戲院舊照

圖5 大橋頭以北地區空間脈絡相關照片

2、貴陽街地區

產業發展空間脈絡：貴陽街為信仰中心所在地，目前仍保有不少具備代表性的傳統產業老店家，大多源自庶民生活所需的民生產業，包括了代表傳統產業的

老明玉香舖、老濟安青草店、神州印刷、顏恒德商行等，也因此聚集了許多常民生活飲食產業，這些產業發展脈絡至今仍保留著。

宗教信仰：貴陽街自西側的大溪口碼頭，往東延伸連接台北城中，連結了艋舺青山宮與清水巖祖師廟，各自代表了艋舺地區不同族群的信仰代表。其中，青山宮每年農曆 10 月 23 日為青山王聖誕日，艋舺地區都會舉行大拜拜，此一祭典亦衍生相關的民俗文化社團，其中最具代表性為義安社及八將團，而文化部也於 2010 年將青山宮大拜拜列為國家無形文化資產之一。



圖6 青山王祭暗訪夜巡

3、加蚋仔地區

產業發展空間脈絡：此區域產業發展空間脈絡可分為 4 大類型說明。首先是傳統零售市場為「東園市場」和「復興口」。第二，此區域的商業型態以生活百貨及小吃為主，多沿主要街道分布。第三是批發市場相關加工產業，分布於萬大路以西「華中果菜市場」周邊街區，以及環河南路沿線。第四，由於此區域多老舊住宅、具有產業與居住混合狀態，房屋租金相較低廉，吸引不少地青年回鄉創業。

宗教信仰：加蚋仔至今仍保有諸多地方信仰與傳統節慶「加蚋仔全庄年例」、「廣照宮」與「新村福德宮」為此區的三大重要信仰。



圖7 廣照宮（左）與廣照宮飛天大聖誕辰遶境（右）

（四）近年更新政策推展與影響

過往劃定之更新地區，除因應公辦都更劃定之更新地區有擬定更新計畫外，其餘之更新地區均僅有範圍，對於實質再發展之指導付之闕如。考量自民國 89 年起推動至今，都市發展及經濟社會環境已有大幅度變動，社會大眾對於都市更新之

理解及民間推動都市更新事業已有普遍認知，因此台北市政府藉由辦理各區都市計畫通檢之期間，配合長期發展願景、都市計畫通檢所需，檢討都市更新制度內之新時代變革，於檢討劃定更新地區之同時，擬定都市更新計畫。

上述檢討更新地區作業以國際發展與產業機能置入、大眾運輸導向城市發展再結構、地區公共機能充實與調節、地區整備與住居環境更新、災害應變韌性城市強化等為辦理目的，並已於 107 年 12 月 10 日公告「劃定臺北市都市更新地區暨擬定都市更新計畫案」。於本計畫範圍共計劃設 18 處更新地區(大同區 9 處及萬華區 9 處)，期待搭配獎勵措施以及都市更新計畫的引導，誘發都市再生的實質進展。

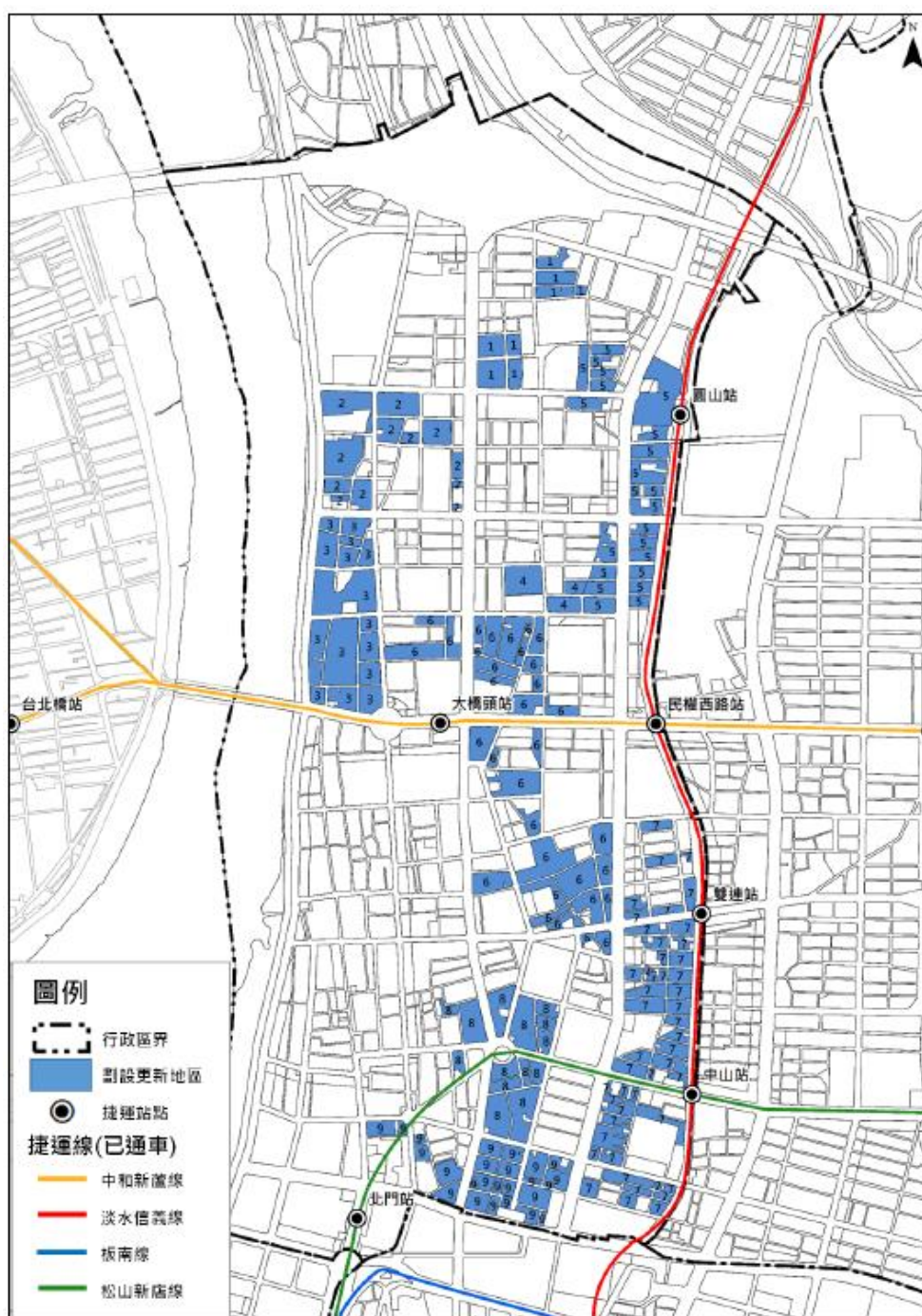


圖8 大同區更新地區分布示意圖

資料來源：劃定臺北市都市更新地區暨擬定都市更新計畫案，臺北市政府

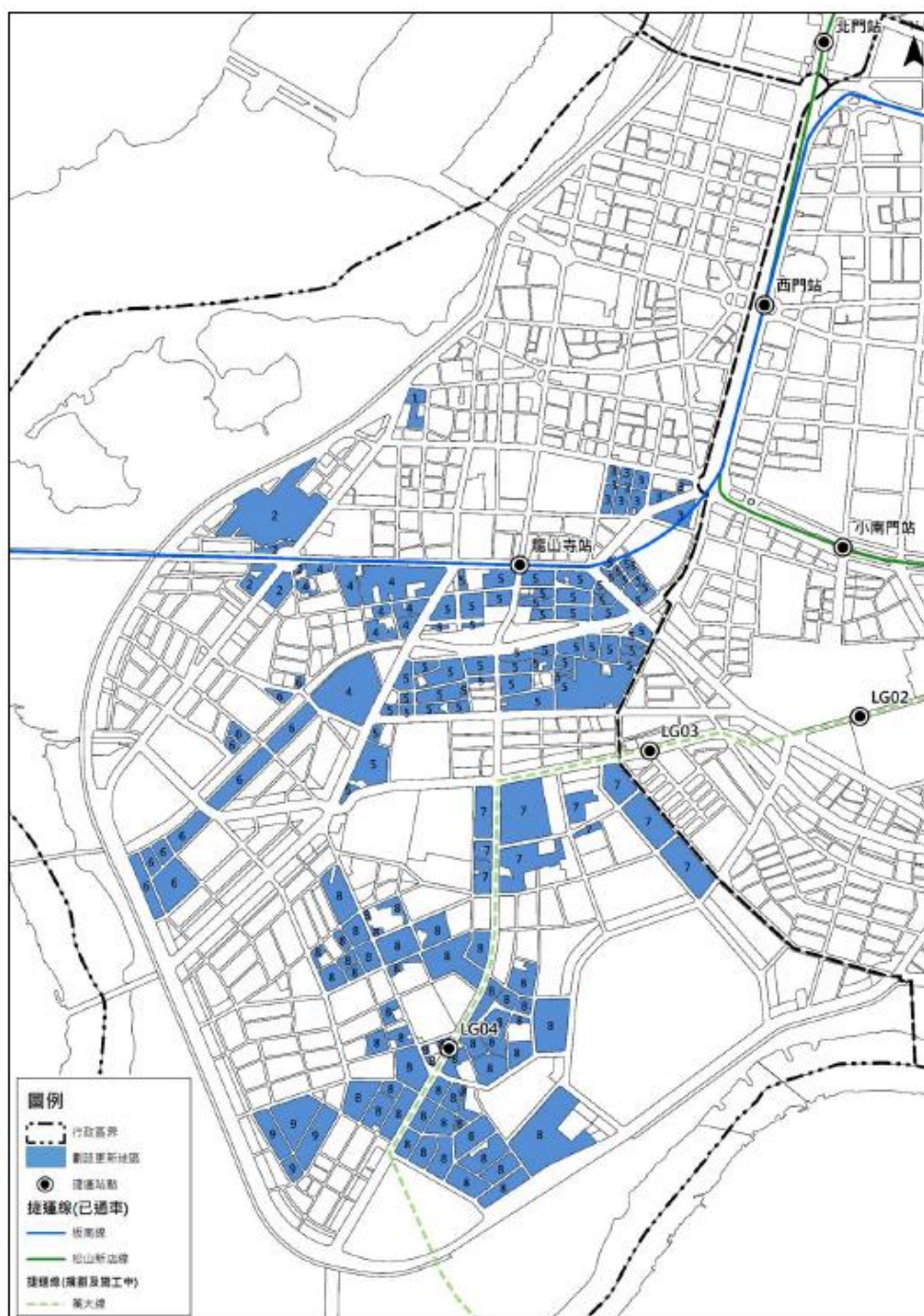


圖9 萬華區更新地區分布示意圖

資料來源：劃定臺北市都市更新地區暨擬定都市更新計畫案，臺北市政府

三、在地組織與社區關係

以下分別列出三個重點區域內之在地組織，以及其與社區的互動情形。

(一) 大橋頭以北地區

1、里辦公室、社區發展組織

除傳統的鄰里長系統外，本地區尚有淡水河岸社區發展協會結合相關部門、社區大學等資源，舉辦社區綠化教室課程，培育社區綠化工作隊。新鄰江社區發展協會除了協助獨居老人送餐及共餐，更幫助獨居老人，向社會局申請租金補助，為眾多只有領生活補助費的獨居老人們再次減輕了租屋的費用負擔。其他活動力較強的組織，尚有大龍國小家長會、大龍峒金獅團等。

2、社會福利組織

包含大同健康服務中心、地區協助舉辦老人共餐之組織，除了地區里辦公室外，尚有慶安社區發展協會、大龍老人住宅、長期照護發展協會（大同）、松年長春服務中心、大龍峒長青協會等組織。另外，也有會址於區外但以服務社區兒少及其家庭為主的中山大同區少年服務中心、台北市基督教勵友中心、中華牧人關懷協會。

3、商圈活化活動

大龍峒人文商圈發展促進會為大龍峒商圈成立之組織，除認養維護商圈整體環境，並協助活動的籌備舉辦以及整合店家與居民的共識，讓商圈能持續熱絡繁榮。臺北市政府商業處在 2016 年也推動「商業活化角落計畫」，發掘大龍峒豐富的文化底蘊及在地特色，並逐步挖掘青年店家，如辦理「大龍峒人文創意市集」、「漫遊大龍峒」以引動商圈組織的體質轉變，期望能找出符合地方需求之發展方向。

4、在地工作者

在大同再生計畫下的「社區規劃師工作室」透過空間的開放、舉辦主題性活動，持續與街坊鄰居溝通、擾動、了解地區。另外也有白啟峰文史工作室、曾經參與蘭州與斯文里整宅相關規劃計畫（如王耀東社規師、詹益忠建築師）等在地工作者，以及 105 年度老屋新用計畫示範點的大橋 72、大橋 83。大龍峒地區近年來也有不少在地青年倡導文化延續與社區互動，如貳拾號公民會所、果然文創等。

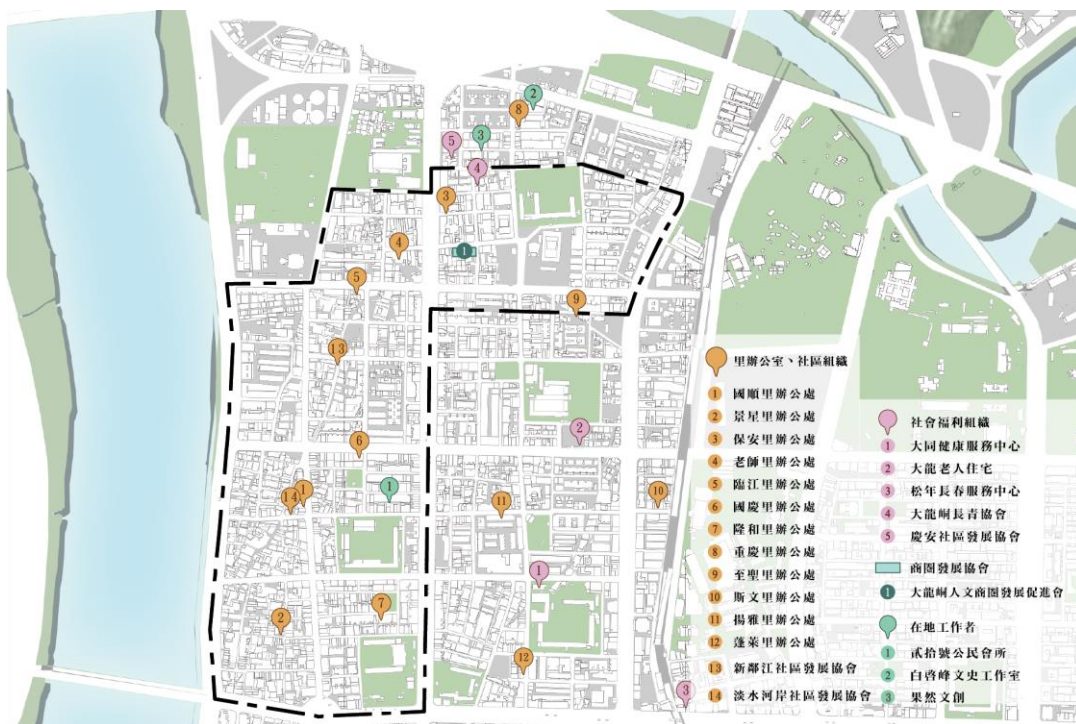


圖10 大橋頭以北地區之社群組織分布圖

(二) 貴陽街地區

1、里辦公室、社區組織

除傳統的鄰里長系統外，長期關心貴陽街的「好管家街區振興協會」，近年來以地方環境為關注主題，包括都市環境再生、文化保存活化、產業振興再造等，藉由街區影像播放、地方故事採集、街區環境清掃、單點式的節慶活動，透過滾動式的社區營造，逐步認識並與社區產生連結。好管家並於 106 年度提案參與老屋新用計畫，引入更多資源，促進貴陽街地區空間的開放與互動。

2、社會福利組織

萬華地區的社會福利、弱勢環境、文化歷史、人文技藝、產業新生等議題，引入許多議題關注者加入，例如芒草心慈善協會、夢想城鄉基金會、基督教恩友中心萬華救助站等等。芒草心面對著長期漂泊無助的無家者/貧困者，以實務的角度，規劃執行無家者自立方案，也著手舉辦流浪生活體驗營，期望透過更多體驗與交流，進一步幫助外界了解貧困者的生活樣態。

3、商圈發展協會

貴陽街區周邊有直興市場自治會、華西街商圈區協會。華西街夜市過去為自治會型態，於民國 96 年正式立案為華西街商圈區協會，協會組織相對嚴謹，對於華西街商圈的影響力也非常強，而今(107)年度市場處也在華西街商圈進行改造活化案，對於貴陽街區而言，也是轉變的契機。

4、在地工作者

身為在地艋舺人的黃適上老師，以艋舺文化藝術復興為出發，帶給社區住民深入瞭解艋舺原鄉的各種知識與藝文形式。而作為阿猜嬭甜湯經營者的柯得隆老

師亦為地區重要的文史工作者，長期關心萬華公共事務且不假辭色提出針貶。近年進駐貴陽街的人生百味擅長以社會設計的方式，進行無家者衍生議題的再設計與詮釋，立基於理解、認同的角度，正視無家者在社會的定位。



圖11 貴陽街地區之社群組織分布圖

(三) 加蚋仔地區

1、里辦公室、社區組織

除傳統的鄰里長系統外，本地區尚有「台灣社區實踐協會」，乃由輔大社工系畢業的三位年輕社工所組成的單位，長期關注新安里與周遭弱勢學童與家庭已達九年，每周固定開放據點與周遭學童互動。由青年經營的藝術空間落腳在南萬華地區（水谷藝術、白舍藝術），藝廊所策畫的展覽與相關活動都與在地有緊密的連結。

2、社會福利組織

地區協助舉辦老人共餐之組織，除了地區里辦公室外，尚有保德社區發展協會、中華民國雙禧老人義務教育推廣協會、財團法人環宇國際文化教育基金會（萬華）、台北靈糧堂（雙園靈糧福音中心）等組織。

3、商圈發展協會

近東園街頭的復興口夜市、與東園市場內的攤販，都各自組成攤販自治會，第一果菜批發市場內的水果、蔬菜、魚類批發都各自成立公會，而其加工廠亦擁有自己的公會組織。

4、在地工作者

位處加蚋仔邊緣的南機場二期有一群青年所組成的「南機拌飯」，結合長期關心剩食議題的「人生百味」以及輔導街友修繕技術的「起家工作室」，以空間共享的型式在南機場二期地下停車場與附近居民互動，除了週間晚上的共煮共

餐活動，周末也舉辦手工皂製作或家電修繕等免費活動。近年亦值得關注由在地青年串連組織的「六庄」團隊，正趨積極的參與地區公共事務。



圖12 加蚋仔地區之社群組織分布圖

四、議題探討

本計畫重點改善區域蘊含了整個大臺北地區發展之文史脈絡，然舊城區在面對城市的快速發展時，地區的脈絡與文化在未被正視的情形下因單一價值城市發展的想像而逐漸隱沒；因都市更新整合困難、高密度的居住環境，以及高齡化下，人本、友善的「公共服務軟硬體」皆亟需補強與建置。

因老屋新用計畫的推展，從 105 年 2 個改造點到 106 年 8 個參與點，不僅是老屋實質空間的修繕改造、恢復使用機能，進一步以新用精神，引導空間經營者開始與社區創生關係，產生性質偏屬公共性的街區互動。

進一步而言，重點改善地區的再生議題初步可理解為為弱勢照顧與住居環境改善、社區經濟推動、地方文史脈絡保存、公共環境改善、傳統產業轉型、青創產業扶植等面向，然而其背後癥結乃在於都市紋理的層疊累積之下，必須面對都市老化的挑戰，卻無法有效運用既有都市計畫工具來進行較大規模的公共服務供給以確保生活機能提昇。

因此，老屋新用作為促成街區再生的一步活棋，仍有賴於引導提案人對於地區公共議題與生活困境產生問題意識，運用空間改造與回饋計畫執行之機會，更加直接的思考與回應多元可能，並嘗試想像的行動。輔以輔導團隊的協力，結合提案者的專長，並考量其本身空間的使用型態與可負荷的回饋方式，將對策帶入新用的回饋項目中，回應公共服務之需求。

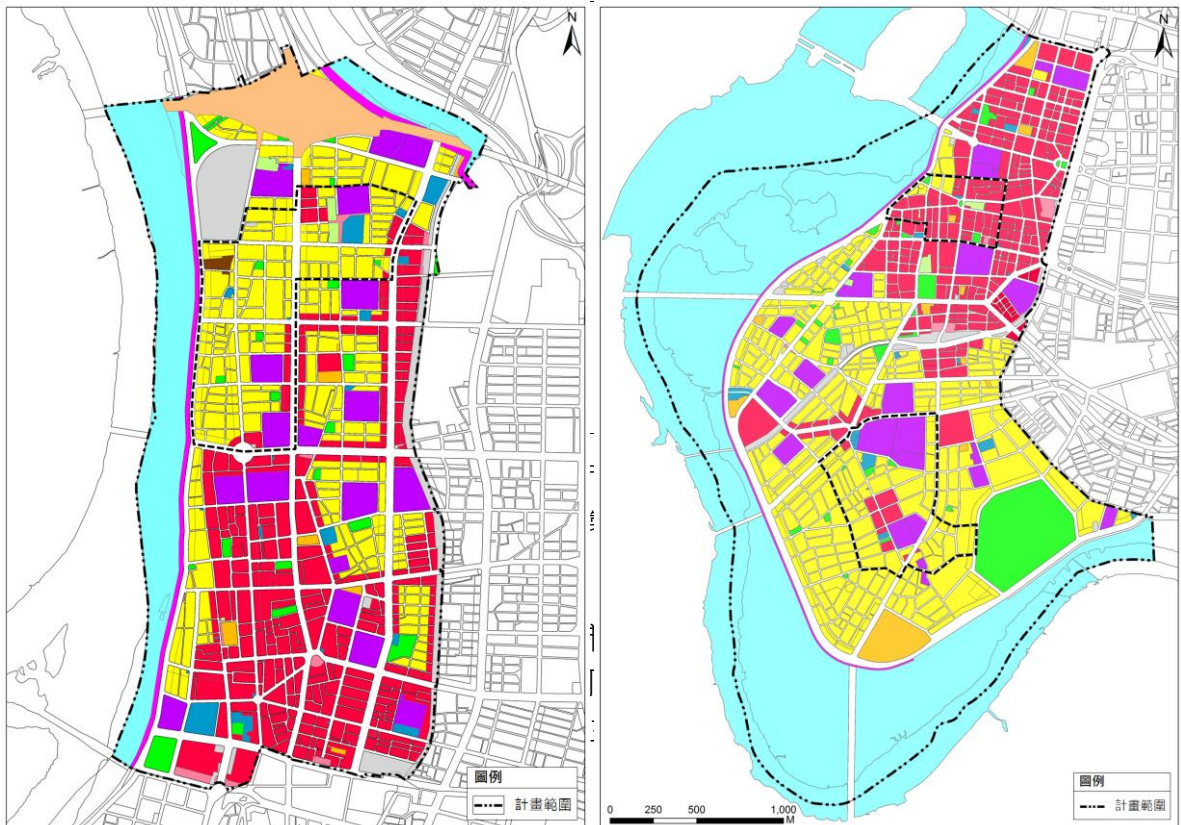
參、老屋新用方案研擬與執行

一、相關機制研擬與分析

(一) 現行都市計畫

1、大橋頭以北地區

大橋頭以北地區主要計畫係屬大同區都市計畫，細部計畫涵蓋「修訂高速公路、重慶北路、民族西路、環河北街所圍地區細部計畫(通盤檢討)案」、「修訂高速公路第33號計畫道路民族西路、環河北街所圍地區細部計畫(通盤檢討)案」、「修訂民族西路、延平北路、民權西路、環河北街所圍地區細部計畫(通盤檢討)案」等計畫。住宅區以住3、住3-1、住3-2、住4為主，商業區以商1(特)、商3(特)為主，尚有部分工業區使用(工3)，以及數處國中小與少數小公園。



3、加蚋仔地區

加蚋仔地區主要計畫係屬萬華區都市計畫，細部計畫係屬民國93年9月21日府都規字第09319100500號「修訂臺北市萬華區都市計畫細部計畫通盤檢討案」。住宅區以住3、住3(特)(遷)、住3-1、住3-2、住4為主，商業區以商1(特)、商3(特)為主，以及數處國中小與少數小公園。

(二) 相關計畫帶動再生效應

1、大同再生計畫與中正萬華復興計畫

「大同再生計畫」位處大橋頭以北地區及周邊者包含：國順景星社區培力都更、388 公園興闢、大龍國宅及市場改建、延三商圈振興；「中正萬華復興計畫」位處加蚋仔地區周邊者包含：萬大線 LG04 站、環南市場改建、第一果菜批發市場改建、東園街社區規劃師工作室。



圖14 大同再生計畫、中正萬華復興計畫

資料來源：本計畫整理繪製。

2、前期盤點型計畫

回顧 101-103 年「Share Vision 萬華大同再生行動推廣方案委託專業服務案」近三年的願景規劃，嘗試採用以「人」為主體的社造擾動、啟動社區關係的修復與再連結，作為第一階段的公共參與基礎。後續再透過深入各議題生活圈執行駐點型或社區協力參與計畫來進行社區營造，這樣以社群脈絡為主體的公共參與就執行經驗而言，應可認知為「不同世代的價值觀交流」，據觀察社區長者期待政府協力、資源共創；社區青年則是面對問題、行動驗證，其執行概念有所不同，也能逐漸相互理解，甚至是激發出不同的合作模式。因此從前期盤點型計畫之經驗，建議「107 年度老屋新用計畫」培育專業輔導團隊辦理空間活化再利用之推廣，共同建立社區合作機制，引入街區產業，促進年輕人與老舊街區的混居使用，並透過相關空間改造計畫機制媒合行動，協助地區階段性實踐地區之再生願景。

3、空間活化啟動地方再生

(1.) 「臺北市大橋頭以北地區型都市再生行動計畫」及「大同再生策略總體規劃—老屋新用示範計畫」

迪化街二段有著臺北城最早開發地緣重心的歷史背景，然卻長期被排除在大稻埕史風貌維護的政策行動與歷史價值論述外。這突顯過去文資保

存觀念仍以建築物的歷史價值為考量，缺乏對城市歷史紋理的關注。更新處及本團隊基於對台北城僅存少數保有明顯歷史生活痕跡之街區的關注，於前期計畫積極希望盡可能地保留北大同仍明顯可見的老城生活片段，透過空間盤點調查，再由政府提供平台將私有空間做整修開放。



圖15 大同再生策略總體規劃—老屋新用示範計畫

(2.) 「中正萬華復興計畫策略總體規劃」委託專業服務案 (B 案)

該計畫範圍為西藏路以南、萬大路以西之南萬華加蚋仔地區，奠基於過去更新處於加蚋仔地區的研究與社區營造基礎，從都市紋理、地區防災與友善街區的規劃理念，初擬再生地區概念並提出多處潛力改造空間。

而透過地區溝通與創意行動的策辦，實際回應並刺激地方對於空間再生之想像。加蚋仔主要建築型態包含雙拼獨棟公寓、雙拼連棟公寓、獨棟房屋、獨棟改分層出租房屋與多戶型公寓，雖都市更新與整建維護推動不易，近年加蚋仔地區因年輕人回流創業，帶動老屋活化趨勢。在此地方經濟特性下，該案籌辦「老屋來坐(Open House)實驗行動」，打開九處老屋改造空間開放參觀，店家、工作室、展間與住家等使用類型，亦可作為加蚋仔地區後續空間改造之範型。此外，六場改造經驗實務交流則讓民眾瞭解老屋翻修的構想方式、資金可行性，並激發民眾的空間改造想像。

（三）各縣市及中央相關徵件計畫比較

綜整目前全台相關老舊房屋修繕補助的相關計畫，除了各縣市政府陸續推動外，今年度文化部「私有老建築保存再生計畫」亦是重要的推動政策。因目前老屋新用計畫尚僅為局處層級的補助計畫，故本階段先就各縣市及中央相關老屋補助修繕計畫進行比較分析，作為本年度相關諍諫機制參考外，也希望後續能夠累積成效，朝向專案計畫或法制方式，確保長期擴散與串連的都市再生效益。

1、比較標的選擇

表 2 列所選擇之計畫一是有提供補助整建維護老舊房產，二是鼓勵活化老舊建築空間與區域振興等，在不同面向上與本計畫欲執行之目標有所重疊，但於提案條件及補助方法上有所不同，因此羅列本表對照本，研究其中機制及條件差異。

2、補助法律位階

各計畫在依據的法源上有所差異，台南市及文化部的計畫都有相關辦理要點或辦法作為依據，而高雄市則為專案計畫，無須就補助金額訂定對價關係，相較之下老屋新用計畫無相關法源依據，為一般委辦補助計畫案，相對有較多的義務需執行。

3、權利義務關係

若計畫有相關辦法及要點作為補助依據，則多僅需要完成所申請之補助項目並配合勘驗或考核，或提供民眾參觀，無須以權利義務平衡之概念進行所獲得之補助之回饋事項。本計畫因無相關法源依據，為一般委託補助案，在權利義務上，申請者需擔負預期所獲的補助同等的義務，因此在本計畫中以回饋時數換算租借場地分享的概念來對應所獲得之補助。

表2 文化部、台南市、高雄市與台北市老屋新用計畫之比較

名稱	相關法規	補助範圍及標的	標的產權	申請資格	補助金額	必要文件	合法建築物證明文件	是否需要所有權人同意	權利義務	補助資源對價關係分析
107年度高雄市老屋活化整修及經營補助計畫		本市轄區不具文化資產身分，且於民國 60 年(含)以前興建完成具有歷史、文化、藝術價值之私有建築物。	私有	一、申請人得為中華民國自然人、法人或設有代表人或管理人之團體。 二、申請補助之經營內容須有助於展現在地生活、文化創意或其他可促進街區活化之項目。	每棟補助最高新臺幣 95 萬元，申請人須自籌至少總工程金額之 30%，總工程金額依審查結果核定金額。實際補助金額為完工後結算總工程金額按核定補助比例計算，惟超出補助部分即由申請人自籌經費支應。	一、申請表。(內容應包含經營計畫) 二、設計圖說：位置圖、立面圖、平面圖、剖面圖及室內透視圖。(圖面須清楚標示改善裝修部分之尺寸、構造、材質及色彩等) 三、現況照片：建物本體至少有全景 2 張、細部 2 張；室內裝修樓層至少有各層全景 2 張、細部 2 張。 四、經費概算表。 五、建物全體所有權人同意書。(申請人為所有權人免附) 六、合法建築物證明文件：使用執照、建物所有權狀，或其他足資證明合法性之文件(如早期之「建物改良物所有權狀」、房屋稅及、自來水或電表設表證明、戶口初次設籍日期證明等)。 七、建築物合法範圍證明文件：建物測量成果圖、建築執照圖說，或其他足資證明合法範圍之文件。	使用執照、建物所有權狀，或其他足資證明合法性之文件(如早期之「建物改良物所有權狀」、房屋稅及、自來水或電表設表證明、戶口初次設籍日期證明等)。	是	依本計畫申請補助者，申請人應同意就補助申請案所提供之相關文件及成果報告等資料，無償授權主辦機關以非營利為目的之公開發表與利用，並配合主辦機關舉辦之相關宣導展示活動，公開發表補助計畫之成果；申請人須同意於營業時間，免費開放供公眾參觀。	1.空間免費開放參觀 2.配合機關展示或公開發表計畫成果 3.經營內容需有助於展現在地生活、文化創意或其他可促進街區活化之項目 4.補助金佔總工程款70%
臺南市歷史街區振興補助辦法	臺南市歷史街區振興補助辦法 本辦法依臺南市歷史街區振興自治條例第十條第二項規定訂定之	歷史街區：指經主管機關認定具有歷史、文化意義之街道或結合歷史、文化，並有保存再生價值之建築群所形成之環境。 歷史老屋：指位於歷史街區內或其周邊具歷史、文化，並有保存再生價值之建築物。	公有/私有		一、建物整修類：歷史老屋之整建或修建，單次補助金額上限為新臺幣五十萬元。 二、文化經營類：以歷史老屋從事有助於提升在地生活、文化藝術或傳統技藝等文化事業經營，每月補助金額上限為新臺幣五千元。 三、教育推廣類：歷史街區、歷史老屋保存活化之教育推廣等計畫，每件補助金額上限為新臺幣二十萬元。 四、其他類：經主管機關認定其他有關歷史老屋、歷史街區之振興事項，每件補助金額由主管機關依個案認定	一、申請補助標的為歷史街區者，應檢具申請補助計畫書及相關文件，單次申請補助期程以一年為原則。 二、申請補助標的為歷史老屋者，應以建築物為單位，並檢具下列文件，單次申請補助期程以一年為原則： （一）申請書（附件一）。 （二）申請人身分證明文件。 （三）歷史老屋及其土地所有權人同意書或委託證明書或含授權修繕之租賃契約。 （四）土地及建物權利證明文件：包括近三個月內之土地登記謄本、建物登記謄本及地籍圖謄本。 （五）申請計畫書：包括申請獎勵類別、基地位置圖、歷史老屋現況圖與照片、建築完成年代文件、整建或修建或活化計畫書圖內容、經費明細表與經費分攤情形、實施期程、預期成果及經營管理構想。	土地及建物權利證明文件：包括近三個月內之土地登記謄本、建物登記謄本及地籍圖謄本。 建築完成年代文件	否	同意主管機關於計畫執行期間進行必要之勘驗	「補助辦法」
臺北市政府徵求民間提案活化市有閒置房地實施計畫	「臺北市市有公用房地提供使用辦法」第 6 條第 6 款。	本府各機關學校經營無公務需求之市有閒置房地，並經本府公告徵求提案活化者。	公有	依中華民國法律合法登記設立之本國法人（含公司）、自然人（須為年滿 20 歲之中華民國國民）、依法立案之人民團體，並須檢具相關證明文件。	-----	1.以單一提案人為限，同一提案人對同一提供使用標的只能寄送一份提案文件。 2.提案人於截止收件期限前，將下列應備文件電子檔（PDF 或 WORD 檔）以電子郵件方式寄至 web03000@mail.taipei.gov.tw（請電洽 02-27208889 轉 1178 鄧小姐或陳小姐確認寄送成功）。 3.提案人應備文件： (1) 申請表（附件 1）。 (2) 自然人、法人或團體身分證明文件（黏貼或附於申請表後）： A. 自然人（須為年滿 20 歲之中華民國國民）：國民身分證正反面。 B. 依中華民國法律合法登記設立之本國法人、依法立案之人民團體：法院證明文件或主管機關核准設立之證明文件。 C. 公司：公司登記證明文件（登記機關核准公司登記之核准函、公司登記表、公司登記證明書或列印「全國商工行政服務人口網」（網址：http://gcis.nat.gov.tw/mainNew/index.jsp）商工登記資料之公司登記資料查詢網站之「公司基本資料」均屬之）。 (3) 提案計畫書（附件 2，本文及附件以 70 頁為限，並請編號順序排放）。 (4) 切結書（附件 3）。	僅以公告釋出之市有房地為限	-----	(一)簽約機關應於簽約後釐正本府財產管理系統土地、房屋使用現況資料，並將契約書影本函送財政局錄案列管。 (二)簽約機關應依契約內容查核提供使用標的之活化修繕進度及提供社區服務或回饋事項執行情形，落實履約管理。 (三)簽約機關應每年至少辦理 1 次考核，考核結果送財政局備查，必要時提報資產活化小組報告。	1.免租金 2.提供社區服務或回饋事項
文化部私有老建築保存再生計畫	文化部辦理私有老建築保存再生計畫補助作業要點	申請中華民國六十年(含)以前興建完成之具有歷史、文化、藝術並有保存再生價值等潛力之私有建物整建或修建為原則，但中華民國六十年之後興建之私有建物如情形特殊且經決審通過者，不在此限。	私有	1.建物整修類： (1) 建物所有權人或使用人。 (2) 民間團體或具建築、文資等相關科系之學校。 2.修復技術、培力再生及教育推廣類： 民間團體或具建築、文資等相關科系之學校。	補助上限以申請計畫總金額百分之五十為原則，但情形特殊且經複審通過者不在此限。	(一)建物整修類：申請書、計畫書、土地權利相關證明文件（含土地所有權狀影本、最近三個月內核發之土地全部登記謄本）、中華民國六十年(含)前興建完成之老建築相關證明文件、承諾同意切結書等相關文件。前開文件書表格式另於本部網站公告之。 (二)修復技術、培力再生及教育推廣類：申請書、計畫書、其他相關文件，如申請單位立案證書、學校提案經校務或系所會議通過紀錄等影本或其他足資證明傳統修復技藝之文件（含影音照片等資料）。前開文件書表格式另於本部網站公告之。 建物整修類，計畫執行及經費編列等規劃，以一年為原則，惟修復情況複雜或經費需求龐大等特殊案件，亦得提出跨年分期之計畫，跨年期計畫除應概編經費需求總額外，並應按執行期程概編各分年經費預算，前開總經費及分年經費概算，應一併納入申請計畫撰擬。	中華民國六十年(含)前興建完成之老建築相關證明文件如下： 一、主要證明文件之一： （一）「建物所有權狀」(內有標示建築完成日期，現行版本) （二）「建物登記第一類謄本」(內標示建築完成日期，現行版本) （三）「建築改良物所有權狀」(內有標示建築完成日期，早期版本) （四）「建築物使用許可證」(內有標示竣工日期，早期版本) （五）日治時期相關文件。 二、輔助證明文件之一(非必要)： （一）房屋稅籍 （二）建物謄本或建物登記證明 （三）未實施建築管理地區建築物完工證明書 （四）建築執照 （五）載有該建築物資料之土地使用現況調查清冊或卡片之謄本 （六）地形圖、都市計畫現況圖、都市計畫禁建圖、航照圖或政府機關測繪地圖 （七）自來水或電費設表證明 （八）戶口初次設籍日期證明	否	獲補助者同意配合機關派員實地查核、提供書面資料或出席會議說明。	「補助作業要點」

二、105、106 年老屋新用執行經驗檢討

(一) 關係創生為主的微型提案多於實質空間改造

106 年度徵件以活動為主的微型提案佔 3 件，佔申請案件將近一半的比率，其中申請小型提案之團隊實際上空間也多已建置完成。經團隊分析會有此結果，主要有下列可能因素影響：

- 1、提案團隊的空間大多已建置完成，僅需微型計畫讓其活化與社區脈絡接軌或小型提案進行微改造。
- 2、回饋時數比例分配對提案者有所影響，對回饋計畫感到不確定，選擇以最少回饋的規模提案，如欲申請改造的提案者多選擇申請「小型規模-30 萬」回饋時數 100 小時即可。
- 3、欲進行較大規模老屋改造的經營者或已找到物件的進駐者與本計畫執行時程無法相互配合。
- 4、改造經費補助較少對於要進行大幅度裝修改造的空間助益不高

(二) 申請使用類型以複合式工作類型和商業類為主

共計 8 件提案中，複合式工作空間類型佔 4 件，商業類型佔 3 件，住宅類僅 1 件（此住宅也結合染房工作室）。團隊分析此結果，主要有下列可能因素影響：

- 1、住宅類的回饋模式限制：對於非社區工作者或不具有相關活動經驗的居民，不知該如何擬定回饋計畫之構想。
- 2、複合式工作空間類型與商業類在空間配置上多具有適合聚集多元運用的空間供開放回饋使用，對於外來者包容性較高，但住宅內仍屬於私人領域，空間性質私密性較高，多數人對於在其中進行分享及開放使用會有所疑慮。

(三) 申請案件在空間垂直分佈上位於一樓居多

許多步登公寓除一樓以外亦有作為工作室或其他商業的使用項目，判斷可能是相較一樓有可及性問題需要克服，或對於非沿街空間要進行回饋行動較不易想像。

(四) 重於內裝甚少立面改造意願

少數提案對於建築立面有較大幅度的改變，其於皆為入口及內裝的改造提案，針對老屋改造後對於整體都市景觀的助益較低。

(五) 改造金額限制媒合設計團隊可能性

因改造金額的限制，提案者若非本身為空間規劃專業者，無法在有限的經費下找到適合的設計團隊協助進行空間規劃，後續僅能尋求工班進行工項的

簡易評估和估價，但恐也會衍生後續實際改造所產生的工程介面議題，另在評選階段提案者也不易提出明確資料可供評審委員評估未來改造過後的效益與合理性。

(六) 回饋計畫實際執行狀況綜合分析

- 1、民眾直覺容易以展覽作為回饋內容，但展覽消耗回饋時數多觸及人群卻相對較少，效益有待評估，未來回饋活動若以展覽為主須多考量改造點區位及人流狀況是否合適。
- 2、回饋活動相對於空間經營者的經營狀況可能需要多一些討論，創業初期的變化狀況較多可能會影響執行回饋計畫，如貳柒有限公司隨生意漸佳而延遲執行回饋計畫，人力上也感到吃緊；果然文創則是營業狀況不如預期，心無餘力執行回饋內容。故後續提案階段輔導團對應對於提案者經營狀態有更佳掌握。
- 3、除成果導覽將各改造點串連以外，尚可加強改造點間的社群聯結，讓各別辦理的活動也能相互串連，例如貳柒有限公司會於臉書粉絲專頁上分享土魷魚羹的消息，民眾對於串連式的活動反應佳，若有其他合作相信對於宣傳老屋新用效果會更為顯著。

三、策略方案及調整建議

(一) 提案區位

目前提案區位已鎖定臺北舊市區中具有文化潛質而相對生活環境與都市活力較為不足的區域，包括大橋頭以北地區、貴陽街周邊地區、加蚋仔地區列為重點改善地區。進一步而言，105、106 年的老屋新用計畫提案執行點位已開始佈設於重點改善地區，並開始產生新用串連街區活力的可能性，有待更積極的從地區議題引導凝聚到街道活力，以生活街道的概念讓老屋「新用」的效益能更加延伸傳遞。

因此，在 107 年徵件辦法中，在重點地區外，更加入指定的「生活街道」加分項目，試圖引導提案點的區間串連可能性。

- 1、大橋頭以北地區：大龍街、迪化街二段
- 2、貴陽街周邊地區：貴陽街二段、西昌街
- 3、加蚋仔地區：東園街、長泰街

(二) 各類型提案規定

1、微型計畫

為鼓勵新經濟模式與好的空間經營型態，建議持續推動微型計畫，開放認同本計畫核心價值之改造空間，進行社區議題盤整與互動，因擾動與

倡議性質，規範同一經營團隊僅就同一空間申請一次為限。

另一方面，發現申請團隊對於各類型提案，僅以補助金額大小作為名稱差異，容易產生實質補助精神的混淆，造成執行與溝通的困難與負擔。舉例而言，微型計畫係為補助「新用」的創生活動，鼓勵老屋經營者走出空間與街區創造關係；而小/中/大型計畫係為補助空間硬體改造，而要求提案者必需提出與街區互動計畫來做為無償回饋。在補助經費運用上有所差異，故建議在類型名稱上應有更清楚之區隔避免混淆。

鑑此，107 年度將原先「微型計畫」更名為「街區新用型」計畫，著重在補助「新用」的創生活動。而原先的大型、中型、小型計畫則整併為「空間改造型」計畫，則搭配補助金額提出對應的街區互動計畫來做為無償回饋。

2、 中型、大型提案

考量中、大型計畫須具備較專業的空間改造知識，建議此二類型提案，應於提案時一併出具配合建築師(或空間設計相關專業工作者)提供之設計圖說作為申請要件，且須於委員會中併同出席說明提案構想。另可思考是否須搭配自籌款機制，確保提案空間能有更佳的改造效益，並釐清本計畫為補助為助力推手，非全額補助模式。

鑑此，107 年度徵件辦法於附件四-空間改造型計畫書中增列規定，要求中型以上計畫需自籌至少為申請補助款之 20%，確保提案空間能有更佳的改造效益。

(三) 委員會組成

現有委員以執業建築師及建管背景為主要組成，對於受補助之老屋的合法性及安全性等已有完整討論，在此基礎上建議可斟酌增加「新用」領域的委員。

另鑑於本年度民眾參與地區說明會時的提問狀況，一般民眾對於回饋計畫缺乏想像，不易理解，或非相關背景的提案者在執行策展或活動規劃時會顯得相對吃力，若有新用領域的委員作為陪伴顧問，可強化對於個案狀況掌握，輔導並豐富新用回饋計畫，建議於提案空間獲選後，經評選委員會半數以上(含)同意後，調整回饋計畫執行內容，更可確保回饋計畫執行與社區議題及在地民眾能更緊密的鏈結。

鑑此，107 年度新增社區社群連結面向的委員，包括台灣特色城鄉鞋協會理事長吳 老師、為為設計龔 主持人(同時為 UR Partner 計畫主持人)，以及原典創思規劃顧問有限公司施佩吟副總監擔任委員，借重其過去執行輔導社區，以及社區交往計畫創發關係的多樣活動經驗，給予並豐富新用回饋計畫之內容創意。

(四) 強化對於「回饋計畫」的想像與理解

因 105 年度尚無有經驗之提案者能分享，單以舉例方式說明似乎仍不夠貼近一般民眾的思維，實際的經驗分享較容易讓人有具體想像，也能對操作上會遇到的困難給予建議。

鑑此，107 年度辦理徵件說明會時，邀請可配合的 106 年度提案人進行經驗分享，讓與會者可以了解參與執行的過程，以及獲得的改變成果，刺激提案可能性。

四、專家學者委員會

(一) 委員會功能

1、老屋公共空間命題指認

107 年度徵選構想中希望持續將老屋空間由內而外，帶入公共空間納入討論，針對騎樓、建築立面甚至樓梯間等標的提出改造及新用之可能，推展辦法將先由委員會經開會，討論出合適作為討論的老屋公共空間，並擬定與徵選辦法結合之模式。

2、評選提案

委員會將於徵選前討論評選規則，包含提案資格、提案建物合法性認定、回饋計畫類型建議等，並擬定評分項目之權重，以利後續公開徵選之進行，依所訂之規則選出本年度之入選提案。

3、專業諮詢與監督

徵選完成至各提案執行期間，委員會可視各案執行需求與所遇困難提供建議及諮詢，並出席各階段改造勘驗，給予專業建議。

4、理念倡議與政策溝通

所邀集之委員在各相關領域皆為翹楚，除提供本案專業支持，更能將老屋新用之精神及目標與其所在領域之專業者溝通，於日後推廣本案理念與分享時望能獲得更深層的討論與回饋。

(二) 委員會組成

106 年度委員會係考量相關法規為首要需克服的課題，組成偏重建築實務，經 106 年之討論與執行經驗，此部分已有相對明確可尋的執行方法，因此 107 年將綜合考量包含後續新用回饋行動的進行，邀集包含：建築師、建管相關、空間創意經營、社區社群連結、公部門代表等不同領域的專家學者加入，亦建議納入輔導團隊作為第一線對於提案人特性觀察以及評選協調角色。

(三) 委員顧問名單

建築師、建管相關	空間創意經營	社區社群連結
陳建築師 許建築師 孫建築師	蔡建築師 何建築師 劉老師	吳老師 UR Partner-龔計畫主持人 社區交往計-畫施主持人
公部門代表	輔導團隊代表	
企劃科科長、處本部長官	計畫主持人/協同主持人	

五、申請作業規範與流程

承上述策略方案與調整建議，反映並落實至「老屋新用」計畫之申請作業規範，107 年之申請作業規範如下：

（一）申請範圍

申請改造標的座落於台北市大同區、萬華區。其中位於以下指定重點區域者可有加權分數：

1、重點改善地區

包括大橋頭以北地區、貴陽街周邊地區、加蚋仔地區等三個地區。

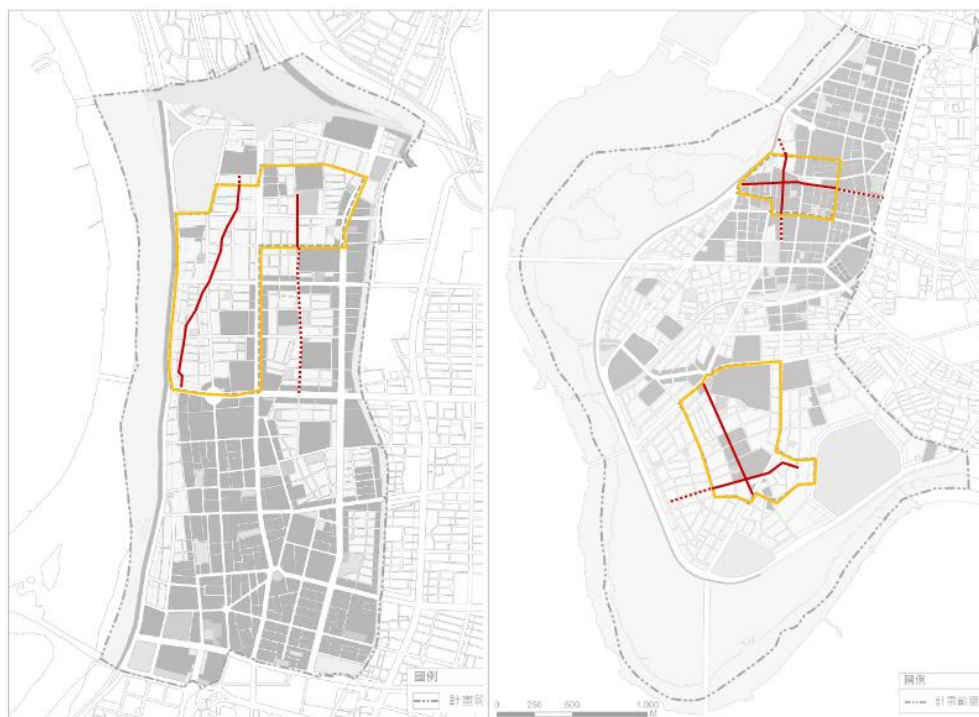
2、地區生活街道

針對上述重點改善地區內，進一步指認該地區生活街道，以期能形成新用活化串連都市活動之效益：

（1.）大橋頭以北地區：大龍街、迪化街二段

（2.）貴陽街周邊地區：貴陽街二段、西昌街

（3.）加蚋仔地區：東園街、長泰街

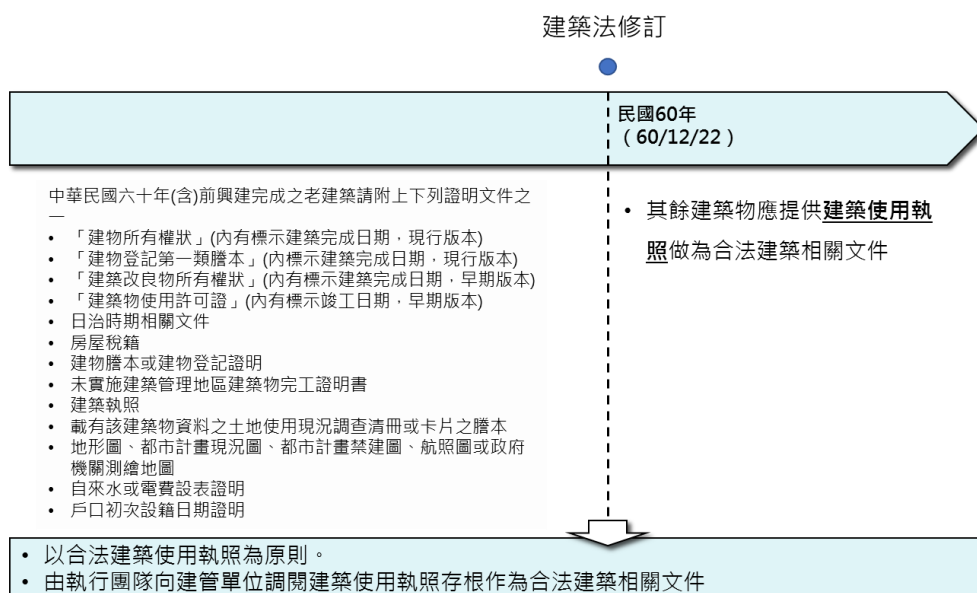


重點改善地區 街區生活街道

圖16 重點改善地區與街區生活街道位置示意圖

(二) 申請標的

參考都市危險及老舊建築物加速重建條例之規定，申請標的以屋齡 30 年以上之合法建物為限。合法建物需檢附之證明文件，考量建築管理各時期規定差異，以及文化部「私有老建築保存再生計畫」認定文件規範，酌採下列方式從寬認定：



(三) 補助類型

視涉及改造內容與功能，區分為以調整並改善老屋使用性能之「建築空間改造型」，與以新用精神營運老屋創造街區活力之「街區新用型」兩大類別，另將嘗試討論老屋公共空間，將經委員會討論後納入徵選項目：

1、建築空間改造型

針對欲改造或修繕老屋者給予補助空間改造經費，提案人需同時提出空間

改造修繕計畫及改造後的回饋計畫，基本規範如下：

回饋計畫內容需具有公共性，並以達成前項所述老屋新用之計畫目的為原則。

所補助之經費僅能用以改造老屋空間，不能用於核銷回饋計畫開支且禁止購買個人設備，老屋新用之改造經費額度由評選委員會依提案內容核定，並就老屋改造及新用空間回饋計畫內容得適度調整。

提案通過後，若空間改造規模依相關法令規範需申請室內裝修許可或消防安全設備審查，提案者需逕行申請並於開工前提交。

表3 建築空間改造型申請額度及回饋時數對照表

申請額度		回饋時數	進駐年期
大型	60-80 萬	300	3

中型	30-60 萬	200	2
小型	10-30 萬	100	1

備註：中型以上需備 20%自籌款。

2、街區新用型

本提案類型針對已自行改造的老屋空間鼓勵其進行具公共性之社區再生計畫，補助金額以 10 萬元為限，執行場域需以申請標的老屋空間為主，提出街區新用計畫，且執行計畫時數至少達 50 小時，執行期限 6 個月。

本提案類型旨在鼓勵新用活動，因此單一老屋限提案一次。

表4 街區新用型申請額度及時數對照表：

類別	申請額度	執行時數	執行期限
街區新用型	10 萬	50	6 個月

(四) 補助案件數量規定

總補助款項為新台幣 150 萬元整，案件總數量不限，街區新用型總經費不得超過總補助款項 1/3 為限。

提案時程及後續執行期程

1、徵件期間

視 106 年度執行狀況，維持為 1 個月。

2、空間改造型執行期程

空間裝修改造部分之執行時程總計 85 日，為掌握空間改造與機能改善品質，將設有數個勘驗檢核點，並邀請老屋新用委員出席指點。

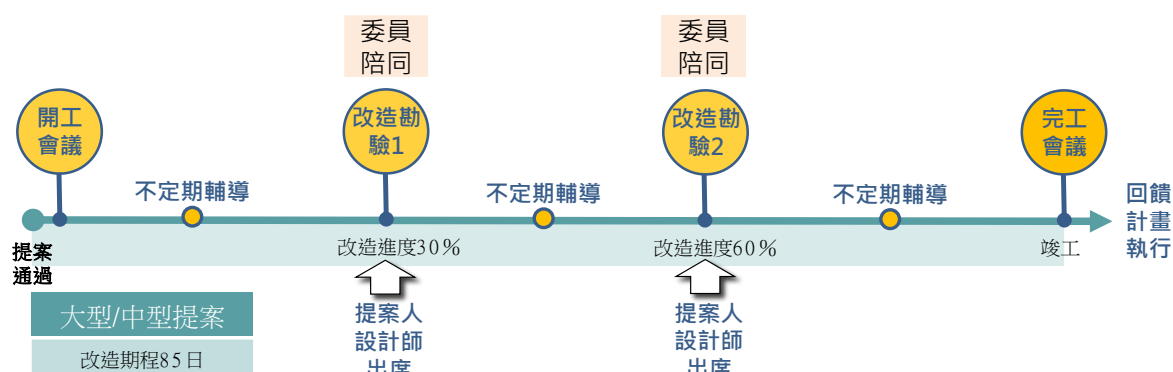


圖17 大型/中型提案執行期程與檢核方式示意圖



圖18 小型提案執行期程與檢核方式示意圖

肆、老屋新用空間再生行動計畫構想

一、潛力空間操作媒合提案概念

(一) 擴大地方社群媒合可能性

檢視 106 年老屋新用計畫之執行與提案媒合狀況，因重點地區改善地區之間置老屋物件，多半出租意願低或僅能仰賴鄰里網絡的資訊流通。就算找到物件，也不容易在短時間內順利的媒合空間經營者進駐。而地方社群原先就較能掌握舊市區之空間運用資訊，透過地方社群的協力，連結有意願的空間經營者，再透過輔導團隊的協助檢視老屋新用的潛力，應是較具可行性的操作模式。

可理解老屋新用計畫之潛力提案對象，應是優先鎖定「人-地方社群及空間經營者」，其次才是檢視其所搭配的「物-老屋空間」。故本年度計畫首要行動，應是更加積極與地方社群接觸、聯繫並交流對於老屋新用計畫的想法，建議可採用行動式的機動拜訪、小型茶會/討論會的方式來進行交流。

另一方面，因 106 年度重點改善地區皆已經有相關的老屋新用計畫成果，進一步可運用 106 年提案老屋空間作為討論與交流的場地，更加直接的讓地方社群實際體驗老屋新用的精神與效益，有利於地方社群的媒合可能性。

(二) 潛力建築物篩選原則

按本計畫之精神，潛力建築物之重新活化利用涉及公共資源之投入，故在潛力建築物篩選之原則設定，勢必考量適法性、效益度、切合區位議題設定等各面向。參考 106 年度老屋新用計畫之經驗，潛力建築物之篩選原則初步建議如下：

1、面前道路寬度

本計畫重點改善區於都市計畫土地使用分區的編定中，多屬於第三種住宅區或第三之一種住宅區（貴陽街地區較為特殊，多為商四或商四特）。於此二類別的土地使用分區管制下，其所附條件允許使用的類組與項下之營業項目，建築物須開設於一樓或地下室，且須面臨 6m 以上道路（部分須達 8m 以上）。參考下表可見，規定中大多數的核准條件都至少需跨過「營業樓地板面積 100 平方公尺以下者，應臨接寬度 6 公尺以上之道路，營業樓地板面積 100 平方公尺以上者，應臨接寬度 8 公尺以上之道路」的門檻，並且只能設置在一樓或地下一樓。此部份將影響未來老屋新用的可引入內容。

2、取得合法房屋證明可行性

本計畫重點改善區內許多老屋因建造時間過早，並無使用執照或建造執照，因此未來在接受計畫補助時，需考慮如何認定其建物之合法身份。根據 106 年度老屋新用計畫之執行經驗，因建築管理相關法令於不同時

期有其規定，且有過渡期的認定問題。故經由委員會討論可酌予調整不同時期建物認定方式。

另一方面，查詢建物合法文件的方式，對於一般申請人而言相較困難，若仰賴提案人自行處理可行性甚低。故實際執行上，此部份尚需仰賴輔導團隊儘早掌握提案動向，透過更新處協助向建管單位查詢及確認。

(三) 空間規劃與地區環境互動性及地區回饋說明

老屋新用計畫就整體架構而言，係為都市再生策略工具之一環，因此當空間活化再利用，對於地區環境的互動性及產生的擾動，能否扣合地區再生議題將成為後續地區再生關鍵。

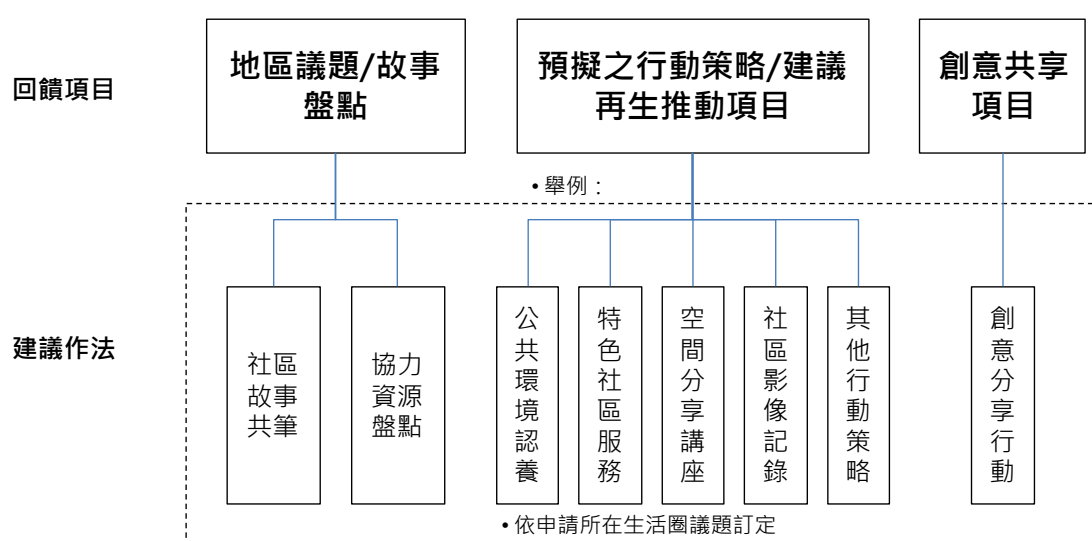


圖19 地區回饋設定方式概念圖

概念上目前更新處對於本計畫區(或重點改善地區)經由過去的相關計畫積累，已有各種指認的策略作法建議，礙於各計畫策略工具的主體性，尚未能完整的引導運用。故建議可透過老屋新用計畫作為引導工具，結合地區回饋項目之要求，讓進駐團隊成為地區再生夥伴，共同協力地區再生之推展。

舉例 106 年度補助貳柒工作室團隊進行老屋新用微型計畫，有鑑於加蚋仔地區社區資源過去相關計畫尚未有完整的盤點，也欠缺社區故事的採集與記錄彙整，團隊以「東園誌」為概念作為回饋行動，預期即可將對於地區再生產生有直接且正面的效益。

Q4 會有繡錯名字得時候嗎？怎麼辦？

當然也是有啊！就是整個拆掉啊！如果真的是我們繡錯了，我們就會自己拆掉重做，但如果是家長報繡了，他就要自己負責了，因為拆線很痛的。



Q5 刺繡只可以繡制服嗎？

不管是選舉旗布、公廟旗幟都可以，不過繡大字一定要電腦繡才會漂亮！手繡只能繡比較小的布料。

整個訪談過程王阿姨非常親切，告訴我們很多故事還有小知識，讓從小就在這間店繡學藝的我非常懷念。因此我們就將居酒屋的制服，交給叔叔現場刺繡，叔叔的繡字功夫了得，漂亮的讓我驚豔！成品非常喜歡啊！



我們一直在思考，如何為這些因時代改變而受到影響的傳統店家，提供一些新的跨界結合方案或是改變契機。這時候身為讀者的你們就是我們最好的小幫手！

期待可以和你們有更多的互動，藉此得到更多的回饋提供給店家。如果大家有什麼想法或故事可以上我們的粉絲團跟我們分享囉！

小小打個廣告

家鴨子台式居酒屋目前的工作服都是王永裕制服店繡的喔！只要將LOGO寄給阿姨的兒子就可以繡出來囉！大家可以去試試看囉～真的非常漂亮！

王永裕制服店
地址：台北市萬華區東園街126號
營業時間：9:30-21:30
電話：02-2309-2861

東園誌

東園誌由東園街上的家鴨子台式居酒屋發起，用在地店家方式集結發生在東園街的大小事。本期以人的一生為主題，我們分成「出生、求學、結婚、死亡」四個階段，並採相關店家，用訪談的方式記錄這條老街的過去及現在，下期我們將介紹結婚及死亡的階段，希望能讓大家更了解蚵仔港這條承載許多記憶的老街。



圖20 回饋計畫「東園誌」示意圖

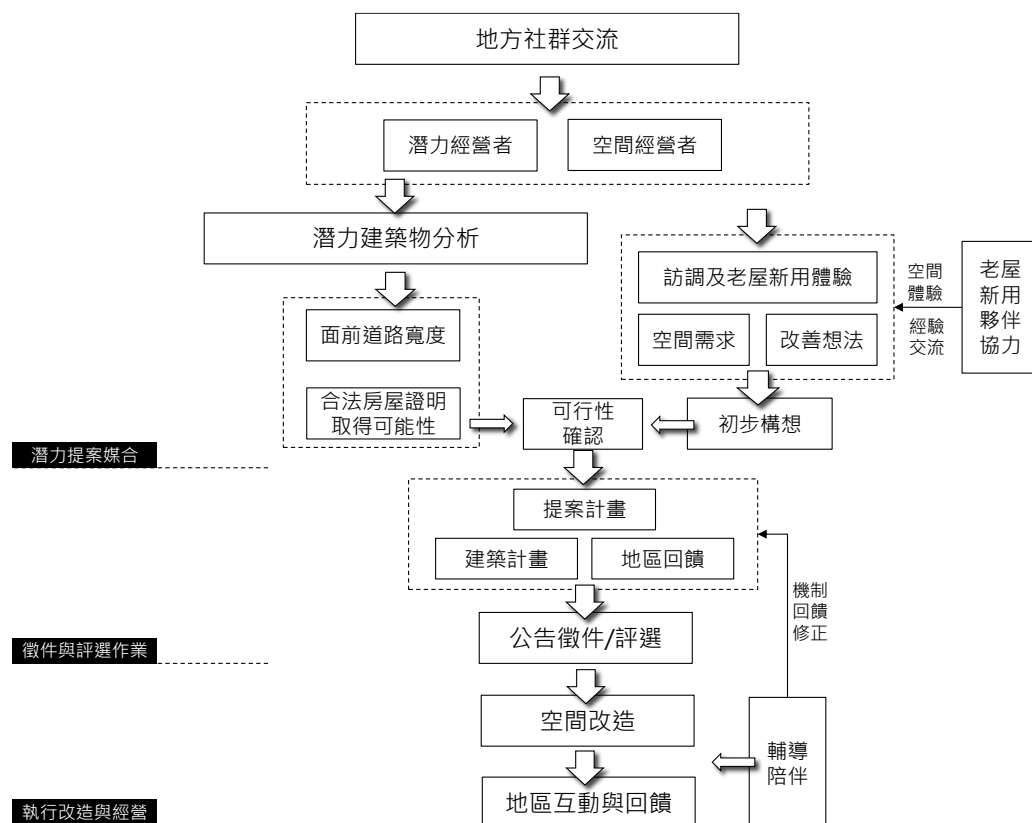


圖21 整體評估與執行流程示意圖

二、重點改善地區說明會辦理

(一) 106 年度徵件說明會辦理回顧與檢討

由於老屋新用計畫有諸多改造條件需要釐清並清楚溝通需求，團隊在徵件說明會之前，先走踏拜訪重點區域，並聯絡到幾位潛力申請者，先辦理 2 場媒合說明會，來測試潛申請社群看到徵件草案時的申請意願，並依潛在申請社群的建議酌修徵件需求。106 年度老屋新用在重點地區辦理了兩場徵件說明會，一場在大同區，一場在萬華區，辦理時間皆於周末的上午。第一場是位於大橋 72 的大同區徵件說明會，邀請許多曾與大橋 72 一起籌辦活動的藝術家、年輕創業家、社區工作者及在地民眾來到現場，還有一位曾申請過政府資源而創業的青年麵包師傅。與會者遍及各年齡層，因此現場所提出討論的問題也較多元且複雜。過程中，明顯可見與會者所持有的空間類型、改造訴求等有著明顯差異，並可發現與會者的疑慮集中在申請不同類型改造後的回饋時數與回饋內容上面。尤其多數與會者沒有接觸過類似的社區活化行動，回饋內容的執行方式對與會者來說較為抽象，很難具體的提出他們可能的回饋方式來做討論。但可惜當時缺乏實際回饋案例，當天反而花了較多時間與受邀的專家學者討論機制及流程，而較少解釋回饋內容的意義及可行的做法。



圖22 大同區徵件說明會於大橋 72 辦理狀況



圖23 萬華區徵件說明會於不貳偶劇辦理狀況

萬華區的潛力申請者多數則是知會團隊徵件說明會當天無法到場，因為希望待徵件文件明確後再評估是否參加或是與團隊直接約討論。而從後來申請計畫的參與者來看，萬華場的申請者多數雖未到場參加徵件說明會，卻都即時繳件報名，而大同區的申請者也僅少數有現身在說明會的現場。因

此，檢討後續說明會應不只是以計畫申請的資訊解釋為主體，而是更著重在讓潛力申請者及民眾認識新用的概念、資源的串連，107 年度徵件說明會的專家學者的邀請也應多往此方向考量。而會中的討論時間可以將重點擺在多介紹各種的回饋方式，及遇到申請困難時可以求助的管道，並邀請去年的申請者現身說法，回答各式疑難雜症。有助潛力申請者釐清申請計畫的方向，並降低對回饋項目的困惑及疑慮。

(二) 107 年度說明會辦理成果

107 年度的說明會除了將老屋新用的甄選條件傳達給潛在申請社群外，希望將最後的討論時間保留來討論在地議題回饋，並邀請 106 年度的申請者現身與潛力申請者交流。場地則建議選擇能直接切入當地議題的空間。以貳柒工作室來講，可以看到返鄉青年以新的飲食生活帶入街區，希望在加蚋仔帶動東園街慢慢翻轉成為城市亮點。大龍峒則以孖空間為例，因地處保安宮附近，藉由藝文分享空間慢慢讓更多年輕人深入認識大龍峒這一帶的故事。

透過分享使老屋新用的改造概念更多元且具體的呈現，更希望輔助對於回饋活動感到很抽象或困難的潛力申請者，知道如何找人、找資源一起合作。並點出雖然以商業空間經營為店家核心，但也可以同步串連在地新能量一起讓街區走往更長遠的目標。說明會的宗旨是讓申請者知道回饋並不是非常困難，透過介紹這些前面曾經努力過的經營者，傳達更多如何將老屋新用的概念。

在說明會的後半部討論開始前，安排一段時間了解到說明會的民眾的來意及為何想與地方作互動，先了解這個層面，方能充分回應到後續如何提供改造輔導與建議活動回饋的方向，也才能更確實回應老屋新用的概念。

1、各場說明會記錄

第一場說明會	活動記錄	圖24 第一場說明會
日期：107/11/20	本場次說明會除介紹 107 年度的申請辦法，同時也請到 106 年度的提案人來進行提案經驗分享，吸引許多對老屋新用議題感興趣的民眾。 當中有兩名潛力提案人： 愛寶堡（大同區迪化街一段 280 巷 12 弄 1 號） 慢慢生活美（大同區昌吉	

地點：入船廳 臺北市萬華區貴陽街 二段 228 號	街 110 巷 13 號 1 樓)	
第二場說明會	活動記錄	圖25 第二場說明會
日期：107/11/20	第 2 場說明會主要是針對申請簡章詳細講解。前場說明會遇到的潛力提案人慢慢生活美亦有前來參與並對申請內容提出討論。 106 年度接觸過的實在好貴麵包製作所 (大同區長安西路 145 巷 54 號 1 樓) 有出席並表示會提出申請。	
地點：孖空間 臺北市大同區大龍街 231 號 2 樓		
第三場說明會	活動記錄	圖26 第三場說明會
日期：107/11/20	同第 2 場說明會，第 3 場次亦是針對申請簡章細節作說明。 本場次有一位由 CURRA PZZA 介紹的潛力提案：聲音人 (萬華區艋舺大道 128 號) 以及另一位未提供詳細聯絡資訊但有興趣與家人溝通本計畫內容的潛力提案人吳先生。	

地點：入船廳 臺北市萬華區貴陽街 二段 228 號		
第四場說明會	活動記錄	圖27 第四場說明會
日期：108/3/23	本場次是第二次徵件所辦理之說明會，當日有出一名潛力提案人：陳小姐(大同區延平北路二段 62 號 2 樓)，執行團隊於當日說明會結束後有直接前往提案點進行現勘並提供陳小姐申請建議。	
地點：大橋 72 臺北市大同區迪化街 二段 72 號		

(三) 107 年度潛力提案點 (人) 及協助情形

1、潛力點

(1.) 位於昌吉街的陶藝教室：初步資料為住宅區為地下室空間，欲結合陶藝教學與鄰里增加互動。

A. 愛寶堡：為經營大稻埕街屋展演空間，亦提供輕食等服務。基地為位於迪化街一段的兩層街屋建築。

B. CURA PIZZA：東園街的人氣 PIZZA 店，亦是當地青年社群組織「六庄」重要的參與者。

C. 光印樣：位於哈密街的燈光設計公司，承接了 106 年度老屋新用

計畫申請人「貳柒工作室」以及「孖空間」的燈箱設計委託，亦表達有意願申請本年度計畫。

(2.) 潛力協力提案設計師

- A. 點線面空間事業有限公司：對於老屋在利用活化有熱情的年輕設計師，可協助媒合空間。

三、徵件與評選工作執行

本年度徵件作業因提案數不足分兩階段執行，經二階段工作後，共計有 9 件提案，7 件位於大同區，2 件位於萬華區，已確認通過執行中 2 案，修正後通過 5 案，修正後再提委員會討論 1 案，將分別說明兩階段的執行狀況：

(一) 第一階段徵件評選作業：107 年 12 月 14 日至 108 年 1 月 14 日

1、提案點分布

本次徵件共 3 件提案，兩件位於萬華區，一件位於大同區，其中萬華區兩案位在本年度所指認地區生活街道上。

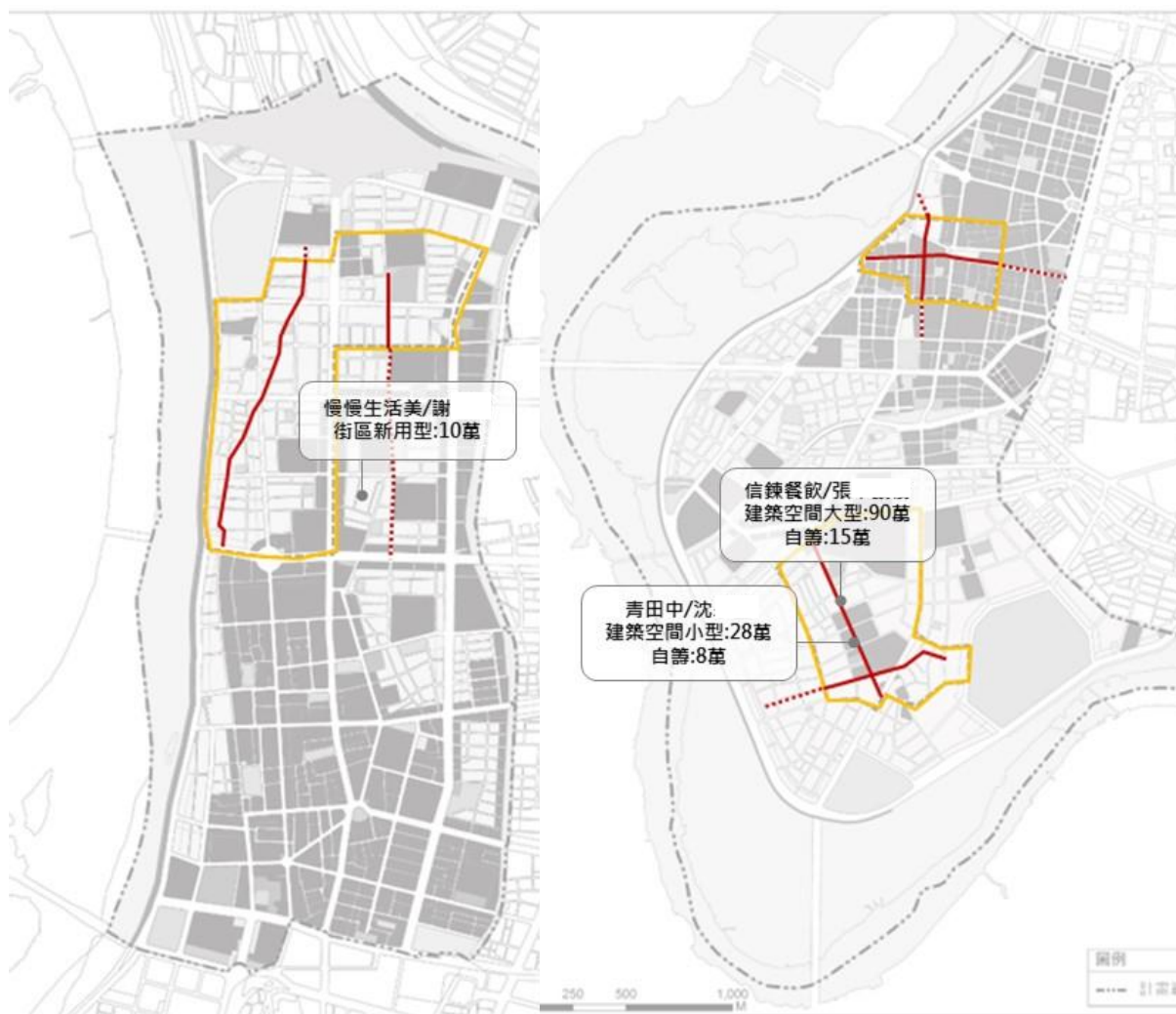


圖28 大同區提案點

圖29 萬華區提案點

2、提案點現勘及委員初評意見

時間：108/1/18

提案點一	現勘照片	委員初評意見
青田中/沈永鑫 小型：28 萬		1. 建物合法性文件沒問題。 2. 需補充說明自籌款使用規劃。 3. 申請經費多用於服務性空間，需補充與整體空間的關係。 4. 建材室若能更具開放性或展示性，有助於與來訪民眾互動。
提案點二	現勘照片	委員初評意見
信鍊餐飲/張中豪 大型：90 萬		1. 建物合法性文件沒問題。 2. 需補充說明自籌款使用規劃。 3. 預算超過大型提案補助上限，請補充說明。 4. 租約無簽約日期，請補充說明。 5. 回饋計畫需補充更詳細說明。

提案點三	現勘照片	委員初評意見
慢慢生活美/謝德蘭 街區新用型：10 萬		1. 計畫書完整。 2. 預算超過街區新用額度，須補充說明。

3、提案點新用計畫內容回饋時數說明

提案點一	新用計畫概念
青田中/沈永鑫	1、青年創業者空間扶植顧問 2、空間再生與美好生活-空間與生活系列講座 3、空間體驗與串連-OPEN HOUSE DAY
預計回饋時數	
122 小時	
提案點二	新用計畫概念
信鍊餐飲/張中豪	1、週日週一開放社區借用（團契、聚會、交誼） 2、立食聚會 3、席地電影賞析 4、體驗工作坊
預計回饋時數	
300 小時	
提案點三	新用計畫概念
慢慢生活美/謝德蘭	1、認識廟街與保安宮-捏尊憨番擔杉

預計回饋時數	2、阿桑帶你逛菜市-蘭州市場等地影像採集速寫
63 小時	3、店家串連-捏一個給客人用的咖啡杯+店家成果展

4、評選會議執行結果

經 108 年 1 月 21 日評選後決議，本次計畫共計 3 件入選，其中修正後通過案件計 2 件，修正後須再提委員會討論案件計 1 件：

(1.) 修正後通過：

- A. 青田中：建議確認是否能修改建材室開放性後，得酌予調整經費至 30 萬元，依委員意見修正後通過。
- B. 慢慢生活美：維持原計畫內容及經費 10 萬元，其超過執行經費額度部分，得依實際需求調整，依委員意見修正後通過。

(2.) 修正後再提委員會討論

- A. 信練餐飲：原則以大型計畫提供改造經費，惟對公共回饋使用及梯間改善部分，應再提供詳細圖面說明後，再送委員會討論。

5、於公告 10 日內收到修正後通過兩案修正後計畫書，於 15 日內未收到修正後再提委員會討論的信練餐飲的修正計畫書，視同提案人放棄申請，經委員會同意，原定保留經費，同意留用至第 2 階段，開放其他提案，重新辦理評選事宜，因此本次徵件共兩案通過：

(1.) 慢慢生活美：經委員會決議，同意「街區新用型」計畫申請，並核發執行經費新臺幣 10 萬元。

(2.) 青田中：經委員會決議，同意「空間改造型_小型計畫」申請，並核發執行經費新臺幣 29 萬 8,960 元。



圖30 第一階段提案評選現場

(二) 第一階段徵件執行檢討與改進策略

107 年度老屋新用計畫於第一階段徵件期間 (107 年 12 月 14 日 ~ 108 年 1 月 14 日)，共計有 10 位潛力提案人 (團隊) 洽詢相關申請方式，團隊也至

現場協助諮詢並提供空間規劃可能性的協力討論。

然而，第一階段截止僅收到 3 件提案，委員現勘及審查後，其中 1 件提案因房東參與都市更新整合，變更租賃契約而放棄。追蹤並綜整潛力提案人顧慮以及放棄提案原因，也作為第二階段徵件及後續的重要檢討參考。

表5 第一階段徵件未提案潛力提案人（團隊）後續追蹤彙整表

項次	潛力提案人/經營類型	區位地點	原訂提案類型	提案規模	放棄原因
1	實在好貴/麵包店	南大同/長安西路	空間改造型/小型	10 ~ 30 萬	1.非空間專業，改造構想需要專業協助。 2.需要屋主協助申請文件。
2	愛寶堡/街區導覽、藝術課程	南大同/迪化街一段北街	空間改造型/中型	30 ~ 60 萬	1.大稻埕特專區歷史性建物房屋已容移新建，資格不符。
3	社區藝術家/藝術工作者	南大同/迪化街一段北街	空間改造型/小型	10 ~ 30 萬	1.建物查無相關文件佐證，影響提案意願。
4	花日紙/花藝及素材包裝工作室	南大同/迪化街一段北街	空間改造型/小型	10 ~ 30 萬	1.大稻埕特專區歷史性建物房屋已容移修建，尚屬符合申請資格。 2.工作太忙影響提案準備。
5	聲音人 Mr.Voice/歌唱工作室	中萬華/艋舺大道	空間改造型/小型	10 ~ 30 萬	1.建物查無相關文件佐證，影響提案意願。 2.申請時程未能與經營時間搭配。
6	夢想城鄉基金會/社區照護 NGO 組織	中萬華/廣州街	空間改造型/小型	10 ~ 30 萬	1.申請建物為公有建物，建議由該管單位進行空間修繕。
7	家香味/在地小吃店	南萬華/長泰街	街區新用型	10 萬	1.工作太忙影響提案準備。

1、提案與審查時程較難與申請人實際需求搭配

老屋新用計畫目前為更新處執行的年度委辦計畫，受到委辦計畫合約期程的影響，故徵件的期程尚不穩定。

對於申請人而言，空間的改造多是因為經營空間的必要性，同時因為改造期間必須暫停空間使用，需審慎考量適合的時間安排。因此與本計畫尚不穩定的徵件期程未必能夠搭配。

另一方面，以目前執行狀況而言，徵件期間約為 1 個月，委員現勘、審查會議、審查結果公告、計畫修正核備等必要的行政作業期程也需要 1 個月以上時間。故對於申請人而言會有需要等待 2 個月以上的心理準備，這部份也對於申請意願產生較大的阻礙。未來在徵件期程的穩定性，以及行政作業的精簡是可以改進的方向。

故整體而言，提案人考量營運時程搭配而未申請，在建築空間改造型部分，提案人往往需優先衡量租金及其他經營成本，無法搭配計畫案期程，每年度在執行時亦會到民眾詢問提案時間點後發現無法搭配而放棄提案的情形，受限現有計畫案機制較難執行隨申請審制度，難免有向隅的案件。

2、老屋資格文件多需建管單位加速協力佐證

考量過去年度在老屋資格文件的限制造成申請人無法申請，本年度已比照「文化部私有老建築保存再生計畫」進行必要文件的放寬。

然而實際上因為本計畫申請人多為老屋空間承租人，多半不願過度驚動屋主，或是屋主年紀偏高、觀念不易溝通。故對於需要屋主身分才能取得的合法建物證明文件有一定的困難度，或是作為最後不得已的作法。

目前雖有便利的建使照存根查詢系統可供利用，然而因過去建築管理法令的更替，許多老屋的證明文件並不夠齊全，幾乎有半數會需要仰賴建管單位協力，進行潛力申請人案件資料的卷宗調閱，運用相關圖面及文件以佐證建使照相關資料，以利確認申請資格。

本階段與建管單位聯繫上未如去年度順暢，花費比預期多的時間取得圖資，雖有鼓勵提案人可以先提出申請，但仍有申請人選擇放棄提案。因涉及提案資格，此跨單位的協力作業時間，會對於申請人意願產生重大影響。後續應可思考更積極有效的調閱方式。

3、產權人接受度尚待多樣化更新概念持續推展

本年度第一階段徵件申請人信鍊餐飲爭取空間改造型大型提案，預計改造東園街街屋作為新設湯品店的拓點。而在修正計畫預計重新提送審查時，因改造基地已新納入公劃更新地區，屋主希望參與都市更新整合而要求重新調整租賃契約，導致信鍊餐飲放棄本次提案。

回顧檢討此一現象，以東園街東側的更新事業計畫整合速度，其實仍須數年的整合作業以及相關審查程序，是否急需調整租賃契約應有可討論空間。而屋主的反應，正是一般民眾對於「都市更新」即等同於「拆除重建」的觀念導致。而老屋新用計畫其實在精神上較近似於「整建維護」方式，亦為都市更新的一種實質作法，然而民眾理解度與接受度仍有不小的差距。

此部份在政策上因大同區、萬華區共計已劃定 18 處公劃更新地區的強力政策推展下，如何與老屋新用計畫能夠協力併進，而不是產生排擠效應，實需

要有更完整、更全面性的更新計畫作為指導，善用更新工具以促成地區的再生目標。

4、改以成功提案人作為串連擴散的觸發點

第二階段徵件期間，團隊改變定點說明宣傳的作法，拜訪 106 年度提案人中相對扮演串連者的角色的孖空間（好好行銷），希望由地區內相關產業的網路去找到有可能的潛力提案人，在第二次徵件 6 案有 3 案是本次拜訪後聯繫上的提案人。也可藉此看出老屋新用的成功案例確實可觸發街區連鎖改造、引動再生反應的可能性。

（三）第二階段徵件：108 年 3 月 15 日至 108 年 4 月 16 日

本次徵件共 6 件提案，0 件位於萬華區，6 件位於大同區，其中好好行銷所提街區新用型一案位屬本年度所指認地區生活街道上。

1、提案點分布



圖31 第二階段徵件提案點

2、提案點現勘與初評意見

時間：108/04/22

提案點一	現勘照片	委員初評意見
實在好貴麵包製作所/張 小型：16 萬 2 千		1.建物合法性文件目前使用二類謄本 2.回饋計畫略顯薄弱 3.建議將騎樓納入規劃考量
提案點二	現勘照片	委員初評意見
324 版畫工作室 \ 楊 中型：56 萬		1.建物合法性文件沒問題 2.櫃子預算太高 3.預算未包含白蟻的處理
提案點三	現勘照片	委員初評意見
逆風劇團 \ 成 小型：14 萬零 3 百		1.內部空間的機能應該適當整併與確保 2.建議將排練空間與原辦公空間整併、練團室擴增為辦公空間，確保排練空間較佳的通風採光 3.原先預算較為保

		守，建議增加必要的管線重整與收邊整理，增加補助費用
提案點四	現勘照片	委員初評意見
陳 中型：45 萬		1.建物合法性文件沒問題 2.部分已動工，較無調整可能 3.建議轉新用型
提案點五	現勘照片	委員初評意見
價值文化有限公司 (藝風巷) 街區新用型：10 萬		1.建物合法性文件沒問題 2.需確認補助未重複
提案點六	現勘照片	委員初評意見
好好行銷有限公司 (孖空間) 街區新用型：10 萬	(孖空間為 106 年小型計畫提按空間，執行單位事先確認空間狀況維持良好，因此本次未安排現勘)	1.建物合法性文件沒問題。 2.需再說明攝影展的效益及與前次辦理不同之處。 3.卡拉 OK 企劃應邀集周遭社群。

3、提案點新用計畫內容回饋時數說明

提案點一	新用計畫概念
實在好貴麵包製作所\張	1、麵包體驗：酵母餵養示範、法國區域性麵包品嚐

預計回饋時數	會、麵包塑型體驗 2、街區串連：音樂欣賞、攝影展
110 小時	
提案點二	新用計畫概念
324 版畫工作室 ＼楊	1、藝文體驗活動：主題＼春節木活字版印春條活動 2、藝文體驗活動：主題＼古董凸版原盤機打印活動
預計回饋時數	
244 小時	
提案點三	新用計畫概念
逆風劇團＼成	1、藝術培訓課程 2、少年休息據點、陪伴
預計回饋時數	
280 小時	
提案點四	新用計畫概念
陳怡如	1、虎為要咬豬（刈包體驗、尾牙習俗介紹） 2、青草手工皂 3、環保織物籃 4、藝文展演（邀請藝術家策展）
預計回饋時數	
200 小時	
提案點五	新用計畫概念
價值文化有限公司（藝風巷）	1、第一階段:社區療癒結集 針對在地多個公園地，進行藝術療癒活動的外展服務。 2、第二階段:進階的創作工作坊 召集第一階段民眾，參與大型創作工作坊，將以街區與樹德公園做為舞台進行參與式創作，並以遊戲作品為最終產物。 3、第三階段:展示創作的遊戲 將針對創作的成果，進行遊戲試玩，並且於藝風巷展出相關成果，以及協調部分在地空間，如公園、廟宇或市場進行展示，且對外發表。
預計回饋時數	
54 小時	
提案點六	新用計畫概念

好好行銷有限公司 (孖空間)	1、通俗 美 街區攝影策展 卡拉 OK 活動
預計回饋時數	
50 小時	

4、評選結果

經 108 年 4 月 25 日評選後，經委員會共同決議，本次計畫共計 5 件提案通過、1 件修正後再提委員會討論：

(1.) 修正後通過 5 案

- A. 實在好貴麵包製作所：維持執行經費 16 萬 2,000 元，建議思考將騎樓，納入回饋計畫執行空間併同考量，依委員意見修正後通過。
- B. 324 版畫工作室：為鼓勵老屋修繕延長生命週期，有關白蟻防治部分，建議納入執行經費考量，至就特殊規格傢俱部分，建議納入自籌款執行，酌予調整執行經費至 36 萬元，依委員意見修正後通過。
- C. 逆風劇場：有關室內空間容留人數、採光、通風及結構安全性部分，建議再補充說明，尚可配合提供至少 1 年以上空間使用契約，同意酌予調整執行經費至 30 萬元，依委員意見修正後通過。
- D. 價值文化有限公司(藝風巷)：維持執行經費 10 萬元，架構完整，惟有關對地方公共需求觀察，及計畫討論的核心議題，可再加強論述，另回饋計畫執行時數與場次，超過執行經費部分，建議可以酌予考量需求後調整，依委員意見修正後通過。
- E. 好好行銷有限公司(孖空間)：維持執行經費 10 萬元，有關回饋計畫執行，如何引導在地居民參與，以及後續擴大或延續至周邊街區的可能，建議可再思考，依委員意見修正後通過。

(2.) 修正後再提委員會討論 1 案

- A. 陳¹ 君：空間已開始改造，並趨於完工，與申請項目似有不符，建議調整為「街區新用型」，優先保留執行經費 10 萬元，修正後再提委員會討論。

(3.) 於公告 10 日內收到修正後通過 5 案修正後計畫書，於 15 日內未收到修正後再提委員會討論的陳怡如君的修正計畫書，視同提案人放棄申請，剩餘為執行款項 7 萬 9040 元經期中報告書審查會議決議辦理變更契約減作。

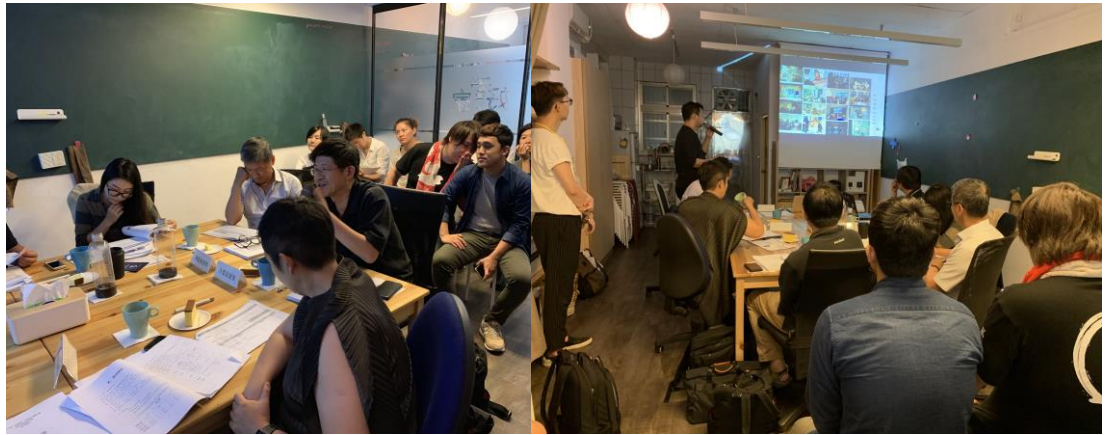


圖32 第二次提案評選現場

四、提案點執行成果

(一) 改造型提案點

1、青田中室內製作 (小型提案)

(1.) 改造施作過程摘要與成果

改造重點是壁癌嚴重的後陽台外牆，敲除水泥層停止用水後觀察，發現並非由外牆滲水而是樓上有大量的水下滲，確認為樓上住戶於後陽台加建浴室的防水出問題造成樓水，協調處理後牆面重新粉光貼磁磚。另建材展示空間改造部分也順利完成。

(2.) 回饋計畫執行狀況

目前已辦理兩場講座活動，以蛋為主題的食安講座以及家配師分享都有觸及到過去老屋活動未有觸及到的受眾類型，在兩次與周遭鄰居及對講題感興趣而前來的民眾互動下決定微調後續回饋行動，希望能有更多機會開放給民眾來工作室交流參觀，並發揮改造好的建材展示空間的效益，將 open house 改為 3 場 (原訂為兩場)，而原訂兩名的扶植計畫減為一名。

(3.) 回饋計畫執行效益

A. 整體效益

拉近一般民眾與建築整修更新之專業知識的距離，老屋新用計畫志在提供對於都市更新方法的多元想像，藉由像青田中室內製作這樣的空間專業者所舉辦的活動，讓民眾可以理解選擇整修老屋以延續使用其實不如想像中困難，不管是在預算成本的認知或明白專業者所能提供的幫助都有更進一步的認識。

B. 未來推動地區再生的潛在角色

周邊地區因實際的人口組成趨於老化，加上多數在地產權人延續文化脈絡的保守個性，不利於推動大規模的都市更新。同時面

對老屋的各種修繕需求，對於修繕維護（管線更新、漏水、隔間調整等）的成本、作法等概念多數停留在價格昂貴、工序龐雜耗時的過時資訊。

藉由青田中本身老屋空間的有質感與美感的改變，在保守的老舊街區中產生「看的見的改變」，進而踏入老屋空間進行體驗；本年度的老屋新用改造儲藏室為建材展示室，更讓居民有機會「摸的到的改變」，並經由青田中本身的室內裝修專業，協助提供諮詢，利於在地居民的觀念翻轉，不僅是材質或修繕方式，更會有空間配置、生活機能的調整可能。

就後續潛在角色而言，青田中近似於「地區整維推動的輔助諮詢夥伴」角色，一方面具備在地工作生活的特性，同時具有諮詢老屋空間修繕調整的能力。建議策略上可邀請進入老屋新用諮詢委員會，形成公私協力的合作關係；在地的相關政策推展活動也可積極與青田中串連，例如定期講座、分享會等，以實質的空間質感強化說服力。

2、實在好貴麵包製作所

（1.）改造施作過程摘要與成果

除了原提案中預計改造的門面販售窗口，申請人另外增加處理了同側牆面的另一扇窗戶，希望讓室內與騎樓的休憩空間能有互動，因主要工程為門框的重新製作，大部分的工作都是在鐵工廠中進行訂製，實際上施作僅需一個工作天，對於營業影響相當少，門面改善後出現許多客人路過詢問是否為新開的店，明顯有提升識別性。

（2.）回饋計畫執行狀況

已辦理兩場藍帶課程經驗分享活動，改造門面後釋出的空間作為交流的場所，雖然空間不大，但因為門面開放，輕化了與騎樓介面的阻隔，路過的行人也能駐足參與，若與之後騎樓的策展搭配，預計能連結更多人流產生互動。

（3.）回饋計畫預期效益

A. 整體效益

建立鄰里關係的示範效益與騎樓的使用型態範型提供，建成圓環週遭至太原路一帶近年陸續增加的年輕店家，藉由實在好貴麵包製作所辦理相對開放的專業分享活動，向鄰近店家何以結合自身專業（營業內容）與社區互動，並同時能帶來人潮商機；騎樓的整理以及攝影展則示範了在不佔用通道的前提下如何讓騎樓依然能做為社區互動的場域，產生一種由私空間到半公共空間的連結。

B. 未來推動地區再生的潛在角色

實在好貴麵包製作所座落在後站商圈巷弄中，街道空間狹小。周邊多是傳統原物料、材料產業店家，生意興隆而東西堆置騎樓，街景多是人車爭道的畫面。

藉由實在好貴麵包製作所經由調整店面門面的機能，進而延伸處理騎樓空間的舒適度與親和度。回饋計畫中則設定自身麵包知識並與周邊的食材店家連結。對於以批發產業型態為主的後站商圈中，長出某種小清新的價值觀，並開始延伸新的網絡連結。

就後續潛在角色而言，實在好貴麵包製作所近似於「地區再生或整維推展的搭配者」角色，因自身僅 1 人經營能量較為受限，但改造後的空間效益易於感受，且麵包食材的分享方式直接體驗，適合作為搭配的加值，強化小空間、大轉變的輕巧修繕技術案例。

3、324 版畫工作房

(1.) 改造施作過程摘要與成果

本次改造包含白蟻處置以及工作櫃改造，因白蟻已經侵蝕出牆面有明確蟻巢位置可投藥，先嘗試以誘捕箱投藥，起初有效果但白蟻受後續裝潢工程干擾移巢，又改以將藥劑打入牆面的作法，提供處理白蟻問題的重要經驗。工作櫃部分將過去不易取用的工具以及機具都調整成開放式的工作區。

(2.) 回饋計畫執行狀況

因工程有延遲，回饋計畫將順延執行，內容依原計畫書執行。

(3.) 回饋計畫預期效益

A. 整體效益

324 版畫團隊在太原路一帶深耕已久，負責人楊 老師對於老屋新用概念甚為認同，在已辦理的導覽活動中除說明改造過程寶貴的白蟻處理經驗等，更進一步分享了對於老屋新用同時重視空間硬體改善與軟體活動的精神，324 版畫工作房原先即有許多學生及顧客，藉由推廣版畫體驗同時作為老屋新用計畫資訊的擴散，可觸及更多週遭的潛力申請點。

B. 未來推動地區再生的潛在角色

324 版畫座落在後站商圈巷弄中，同樣也面臨街道空間狹小。周邊除多是傳統原物料、材料產業店家之外，對側為日星鑄字行，轉型後也帶來數家手作創意品牌店進駐經營。

藉由 324 版畫的空間改造，進行白蟻防治的壁面處理以及工作空間調整，後續回饋計畫將藉由圓盤機打印春聯等結合藝術與老物

品文化體驗的分享，來擴大對於老屋新用的影響力。

就後續潛在角色而言，因 324 版畫經營者楊忠銘老師本身在文化藝術界有相當知名度，而經歷本計畫的申請與輔導團隊陪伴，對於老屋新用計畫有強烈的認同感，加上自己本身經營課程教學與演講分享，進而協力進行老屋新用的理念倡議，並開始引介及連結周邊店家與經營者，近似於「民間協力倡議者與計畫示範點」、「微型地方產業館」的角色，不僅有廣大的學生與顧客群的影響力，本身因擔任過日星鑄字行導覽老師，對於周邊的店家生態甚為熟悉，將是後續後站商圈地區推展老屋新用計畫的重要助力。

4、逆風劇團

(1.) 改造施作過程摘要與成果

本提案對空間改造幅度相對較大，拆除了多數前房客所遺留的裝潢裝飾隔間以及架高地板，改造後地板已無高差，室內採光改善許多，採排空間也隨隔間打開變的完整，目前相當符合劇團排練需求。

(2.) 回饋計畫執行狀況

依照原計畫進行中，固定於每週日下午進行青少年的表演藝術培訓。

(3.) 回饋計畫執行效益

A. 整體效益

少數觸及青少年的申請團隊，逆風劇團不管是團員或是劇團觀眾都相對年輕，與多數老屋新用申請者及其相關聯社群多為青年以上，藉由一同整理劇場空間及青少年的輔導計畫，讓老屋新用的理念得以擴及更年輕的社群。

B. 未來推動地區再生的潛在角色

逆風劇團本身服務對象範圍廣泛，目前地點所在係為第一次嘗試有實體空間的經營。因其服務經營對象中輟生、失學少年的特殊性，故事性與議題性十足。本次藉由老屋新用計畫，僅用小型改造就整體大幅度的調整了室內空間配置與隔間，而達到劇團經營所需空間的使用需求。

就後續潛在角色而言，逆風劇團近似於「簡易空間裝修示範點」的角色，因劇團本身議題性高，故後續可預期有多數實地參訪行程，可作為老屋新用的重點宣傳。以逆風劇團在教育部青年發展署、文化部新竹生活美學館等相關補助計畫中甚有名氣，亦可期待相關性質的青年團隊或社區營造團隊有機會理解「簡易修繕實用精神」的老屋新用計畫，進而協助有需要的團隊參與提案。

另因為空間經營服務性質屬於少年扶助，換言之也負擔了地區公共設施的服務機能，類似於「少年服務中心」的部份角色，搭配

社會局的相關兒少福利服務機構，可強化聯合服務之機能。

（二）新用型提案點

1、慢慢生活美

（1.）執行狀況

已完成所有計畫內容，過程中串連了附近的 6 個店家以及地區耆老，策劃了《巷子裡的 6 種器味》展，參與店家在陶藝藝術家的指導下為自己的產品製作食器。

（2.）執行效益

A. 整體效益

做食與製器的專業者們因此計畫而有了交集，慢慢生活美也因為活動辦理尋求鄰居騎樓支援而擴大了在地網絡，更引出了 3 個有意願參與老屋新用計畫的潛力店家，串出新的社區關係。

B. 未來推動地區再生的潛在角色

慢慢生活美經營者為美術工作教學者，對於質感與執行活動細節相當要求，因此在執行新用計畫時連帶吸引周邊街區的優質店家共同參與，助益於老屋新用計畫的擴大擾動。

就後續潛在角色而言，慢慢生活美近似於「街區店家串連者」的角色，細緻講究、穩定情緒的聯繫與串連各項活動，也使被串連店家有好印象而有後續的合作發展創生。

目前昌吉街周邊地區並無商圈組織作為搭配地區再生的中介組織，有機會借重慢慢生活美的特質，引導串連周邊店家開始關心公共議題，逐步形成組織化或是中介團體的可能性。

2、藝風巷

（1.）執行狀況

新用活動以執行完畢，結合經營者的專長辦理藝術療癒系列活動，除在本身咖啡廳的空間進行，新用計畫中的在公園內『製造』遊戲-參與式遊戲化工作坊。

（2.）執行效益

A. 整體效益

將活動場域延伸至一旁的樹德公園，使老屋的活動與周遭既有的公共空間產生連結，老屋新用的目標之一就是希望人的空間能作為公共空間的補充來源，藉由藝風巷的計畫確實讓公私有空間在活動中產生連結。

B. 未來推動地區再生的潛在角色

藝風巷已經在昌吉街區經營 5 年餘時間，算是穩定經營的狀態。本次藉由老屋新用計畫，將自身的藝術治療專長運用，結合周邊的公共設施環境進行推展。

另一部分在於藝風巷所創造的空間風格鮮明、易於辨識，對於參觀者對於空間的感受直接，而本身在地經營較長時間，與在地連結力較強是其長處。

就後續角色而言，藝風巷近似於「改造示範櫥窗+人脈引介者」的角色。主要因為藝風巷的立面視覺風格可辨識性高（以舊窗組合拼接而成），同時也是營業時間最長、最穩定經營的改造點，容易建立老屋新用在實質空間的第一印象。而後續老屋新用計畫的擴散，或是新提案人在試圖串連街區新用活動時，都可藉由藝風巷在當地人脈的引介給予協助。

3、 孖空間

（1.）執行狀況

從進駐空間到兩次申請老屋新用，孖空間已經辦理三個年度的大龍峒文化策展，而本年度的有三位提案人皆是藉由孖空間串連而來，今年的通俗美策展活動串連了音樂創作者、藝術家、設計師、攝影師及導演等，再次以大龍峒的地區觀察進行策展，呈現大龍峒的早晨風貌。

（2.）執行效益

A. 整體效益

傳遞在地文化特色，藉由活動吸引來自大台北地區的青年參與，活動在臉書上亦獲得上萬人次關注，轉譯大龍峒在地的特色，建立世代之間的聯繫，申請人純真本身更與諸多在地店家建立聯繫，成為重要的青年商家網絡窗口。

B. 未來推動地區再生的潛在角色

孖空間在大龍街區經營約第 3 年，雖尚屬新經營者，然而本身交友廣闊、外向好客的個性，反而讓自己經營的空間有著好的交流氣氛，不僅限於其他合作夥伴，也會有居民的互動。另一方面，經營者曾於台北市文化局轄下單位任職，對於與公部門接觸較不陌生，也具備交往經驗。而本年度也引介三位提案人參與老屋新用計畫，對於計畫助益甚多。

就後續角度而言，孖空間近似於「政策協力倡議者」的角色，在認同老屋新用計畫的價值下，運用自己的社交特性與人脈，成為重要的推廣助力。而就孖空間本身經營特性，也近似「社區交流

空間」的特性，不僅有社區使用者，也會有社群使用者一起，也為較為傳統氛圍的大龍街區，注入新的藝文活力。後續若有機會開始以孖空間為媒介，啟動部分對於街區生活想像議題，作為街區再生願景的初步探討值得期待。

五、成果導覽

（一）企劃

1、辦理目的：

本年度老屋新用計畫共評選出七案，提案團隊分別位於大同區及萬華區，皆已完成空間的更新改造，因此本活動希望介紹各個示範點並同時與該區的潛力老屋提案點串連，介紹各種老屋活化的更新方式，讓對老屋改造有興趣的大眾及在地居民對於更新有基本概念並產生老屋新用的多種想像。

2、邀請對象：

對於老屋改造有興趣、欲進駐老屋空間的在地居民或相關組織團隊

3、預期成效

（1.）大同區：老屋新用的 10 個故事-大同區老屋走讀

A. 老屋新用大同區的 6 個提案點加上 3 個藉由新用活動串連的店家，藉由走讀行程直接體驗實體空間，讓民眾理解老屋常見問題的處理方式與空間使用內容的規劃：

白蟻處理：許多老屋即使非木造，會再裝潢上遇到白蟻的蟲害問題，324 版畫工作房可展示誘捕盒及藥劑注入的不同的除蟲方法。

騎樓介面：實在好貴麵包製作所的改造案例展示在狹小的空間中如何包含更多與社區民眾的互動介面

漏水：青田中室內製作處理了因樓上陽台加蓋浴室造成漏水問題，並重新調整空間使用。

通風採光：老街屋因狹長且隔間混亂，造成室內悶熱昏暗，逆風劇團以及青田中的空間，皆藉由開放式局讓屋內物理環境獲得改善。

軟裝技巧：其他提案點則提供許多相對低成本的改造手法，同時融合老屋的特點，展現新的使用方式。

B. 感受區域連結的社區動能

走讀的方式能讓各提案點產生相互連結的敘事性，且本年度大龍峒周遭店家於回饋活動上有串連，透過走讀可進一步感受從

提案人、周邊店家、居民所組構的點、線、面的連結，更是老屋新用計畫所希望由單個改造點去佈局進而影響都市空間使用的願景。

C. 增加對於都市更新方法的討論深度

活動最後搭配與執行團隊及主辦單位的問答，使民眾可以在經過走讀，聽完各老屋使用者對於老屋再利用結合個別多元的使用內容的分享後，能在有一定知識基礎的深度上一同討論對於老屋新用政策的想法及回饋，結合公私部門及民眾的多方的看法，必能產出對於未來年度的創新建議。

(2.) 萬華區：老屋新用 0-1-老屋改造資源及經驗分享

A. 吸引潛在房屋所有權人/計畫申請人一次理解老屋申請多項補助的可能性。

老屋導覽座談活動對於老舊社區觀念相對保守的房屋所有權人具備相當的吸引力，以過去執行經驗，屋主有機會看見想要租屋經營老房子空間的新興團隊多元作法，也適當的增加空間使用的想像力與減輕租屋的不信任感。而對潛在計畫申請人而言，有機會理解其他獲補助單位的執行心得，也能增加參與計畫的執行信心。另本次的活動設計，更可以讓關心老屋議題的社群，一次全面性的理解目前政策工具下，針對老屋活化的多項補助作法，以及其中的差異與適用性。

B. 老屋再生的相關計畫團隊交流與建立後續相互引薦可能性

前述相關老屋活化之政策工具，分屬於不同的主責單位與委辦執行團隊，對於不同政策工具之執行實際狀況理解亦有差異。透過本次活動設計，可讓老屋再生的相關計畫團隊交流，進一步理解相互的計畫適用性與差異性。對於後續的申請人而言，也可因此而獲較為適當的資源引薦與政策對接，更有助於計畫效益的整體呈現。

C. 申請人、執行團隊多方交流，利於老屋新用後續制度調修

老屋新用計畫目前執行即將邁入第三年，共計 15 個申請案例也累積了執行經驗，透過與不同政策工具的執行團隊交流，可增加在制度上調整思考，也確認各計畫較為合適的定位，藉此調修老屋新用的機制。另一方面，申請人與潛力對象也能有當面交流機會，從參與心得而深入談到制度面的修正與後續建議

(二) 活動記錄

1、大同區：老屋新用的 10 個故事-大同區老屋走讀

(1.) 各走讀地點紀錄

走讀地點	過程內容	影像紀錄
HUGH LAB	當日 HUGH LAB 經營者因出國進修無法至現場導覽，以事先提供說明簡報的方式，由執行團隊代為介紹改造過程。 HUGH LAB 的空間保留老公寓原本的天花及磨石子地板，僅在廚房及廁所等機能空間做較大幅度翻修，已有現預算提升空間質感並保留老公寓風格。	
孖空間	學員們由一樓夜市的氛圍上到二樓後，都能感受到空間中運用及展出的在地氛圍，卻又是完全不同於一樓市場的藝文展場，呼應本年度在老屋新用計畫中所提案的通俗美策展，讓民眾看見年輕的藝文空間如何融入傳統街區的特色。 由空間經營者純真介紹過去幾年在「大龍峒」所策劃的展覽活動以及 106 年申請老屋新用改造型計畫的成果的過程中，可以聽見純真如何在過程中與鄰居建立起關係，鄰居甚至很驚訝為何個外來店家的年輕老闆會對大龍峒這麼熟悉。	

海桐藝術	經營者為在地大龍峒出身，各項藝術活動亦有與周遭廟宇空間及文化作結合，空間亦有開放租用，位於二樓的空間曾經嘗試爬梯機等方式，希望能讓長輩上來，但因樓上鄰居不同意而拆除。 藉由參訪可以看見狹長而採光不佳的長型傳統街屋，其少窗的特色反而成為最佳的藝廊空間，三進式的空間組成也正好被作為不同的用途，巧妙將老街屋的缺點化為優點。	
村秀家	原先的承租者已經將空間改造的相當溫馨，村秀家的經營者僅將軟裝部分進行調整，呈現家的氛圍。 廁所部分針對潮濕問題使用矽藻土的強面塗料，解決濕氣問題，參觀學員也對於空間布置想法提出許多交流意見。	

藝風巷	本次參訪藝風巷分享的更多關於建築本身過去的故事，讓學員能更進一步聽到關於大龍峒過去的脈絡，是先前在提案時也沒聽過的精彩內容，藝風巷原為嚴家的財產，因家族長年居住於國外而被在地黑道佔用，一直到臺北市進行掃黑行動才得以轉賣出售，輾轉由目前的經營者麥志剛承租。 空間除了運用許多老屋素材，如老花窗、古董家具、外露管線等元素，屋頂還有房東所架設的太陽能板，這部分引起學員諸多興趣。 活動經營粉想的部分，包含本次的街區藝術療癒活動，打開了大家對傳統街區中的「咖啡廳」的樣貌想像更為立體豐富。	 
慢慢生活美	慢慢介紹了這次如何串連了週造的 6 個店家一同進行策展，並分享過程中最特別的莫過於因為食器的創作意外連繫起來的人際關係，原本只是來慢慢生活美展覽以及開課的陶藝家，現在也會到周遭的店家，像村秀家等去串串門子。 學員們除了對空間的展示感到驚艷，更對陶藝創作的內容提問討論，藉由這樣的交流過程，不只使學員體驗的街屋空間，尤其是地下室空間利用的可能，更推廣了慢慢生活美一直以來經營陶藝空間及畫室的理念，示範了老舊街區	 

	中的藝術場域如何被營造，分享結束後學員還遲遲不願離開的向慢慢生活美請教陶藝的問題。	
邊境實驗室	導覽中最具歷史的老屋，與多數街屋、步登公寓的案例較為不同，導覽中有更多老屋因為年代背景而獨有的設計，包含保留了各種類型的磚，像是弧形用來做圓柱的樣式，藉此也讓學員對比理解大同區不同區域的發展背景。	
逆風劇團	劇團的使用類型在目前老屋新用的案例中也是相當特殊的一例，介紹中特別點出為了排練需求所做的各種空間修改。 而最讓學員印象生課的莫過於對於高風險青少年陪伴培力的部分，每次聽逆風分享，因為分享的團員不同所聽到的故事視角、主角也不同，但都能任在場的聽眾感到溫暖敬佩，可以感受到有專屬空間後連帶有的賦權感，當日學員也對這樣的社會支持行動表達敬佩與支持。	 

實在好貴 麵包製作 所	製作所在本次改造中主要是更改了門面的開口方式，原先預計會比較簡短的說明，意外成為大家欲罷不能不想離開的一站，經營者貴雅在說明空間改造理念時，不只是對於門面的想像，更是在描述他與社區、客人、鄰居的互動想像，從販售窗口的設計到騎樓的清楚，簡單得街道家具布置，希望能讓路過的人有停留的機會。 當日一樣非常有匠人精神的說明了麵包的製作知識，包含酵母的介紹，順帶說明即將辦理的回饋計畫，並提供大家試吃體驗風味不同之處。	 
324 版畫 工作房	經營團隊介紹了本次處理白蟻問題的過程，以及如何衝新配置教室的版畫器材，規劃理念上希望能讓更多人能更直接的接觸到版畫的不同材料及器具。 過程中比特別的是有學員之後希望也能開設工作室，希望楊老師能給予建議，楊老師從經營目的到經營內容最後到空間，等不同層面給了許多回饋，學員也在活動結束後留下繼續請益，串起來老屋新用的人力資源網絡。	 

(2.) 當日總結交流

活動最後由 324 版畫的楊老師主持，大家對於整日活動的內容提出回饋，學員提到很意外舊城區中的這些老屋空間居然都是這麼年輕

的經營者，並訝異於經營內容的多樣。

在楊老師引言提到老屋新用之所以可貴是在於他強調了老屋空間中的活動，而不只是是空間硬體，他使的在地的文化得以延續。更新處同仁更進一步說明了老屋新用做為一種都市更新的工具，他在相對硬性的更新政策中如何提供一種保留更多文化生活脈絡的可能。

經由一日的參訪後，學員們也對於這樣的街區樣態及文化的經營如何對應回到老屋新用計畫有更清楚的理解。



圖33 大同區示範點導覽

2、萬華區：老屋新用 0-1-老屋改造資源及經驗分享

(1.) 青田中分享

青田中是提案團隊中唯一的空間專業者，在分享時有更多對於工法的描述，廚房街後陽台的牆面漏水處理也是許多老屋常面臨的問題，講解時搭配這次改造好的材料間，讓參與民眾更容易理解專業知識。

(2.) 相關政策的分享交流

詹益忠建築師以及老屋新生大獎計畫偕同主持人陳翊婷女士皆針對各自的計畫進行了分享，詹建築師介紹了文化部私有老建築補助計畫的架構以及目前的提案情形。老屋新生大獎的部分除了本年度的得獎案例分享以後，討論著重在獎項對於老屋的價值評斷，其中對於空間活動的重視度與往年相比有所提升，並增加社區空間類型，這部分與老屋新所推動的方向有更多接軌的可能，同時也激起討論對於未來兩個計畫的定位如何分壘。



圖34 萬華區示範點導覽

伍、 重點地區再生策略地圖研擬

一、 地區更新政策分析

本章節針對目前相關政府單位對於都市更新與區域再生之推進工具進行彙整，作為後續推動時的策略運用思考，釐清各政策工具的優勢特性與運用限制也更助於更新處未來持續推動地區更新與再生時的資源有效投入，共同促成居民具有共同願景樣貌、維繫地區生活特色的地區更新。

(一) 都市更新駐點諮詢推動工作站

搭配公劃更新地區政策的推展，以及因應都市更新條例修正後，公劃更新地區之劃設需先進行更新計畫研擬之前期參與，都市更新處於全台北 12 個行政區設立「都市更新駐點諮詢推動工作站」。

其功能主要為提供相關都市更新法令諮詢服務，包括都市更新重建、整建維護、增設電梯，或建管處「危老推動」相關問題，皆可至工作站洽詢，形成在地深耕的市府政策溝通平台。

1、 優勢特性

- (1.) 第一線的實體空間駐點，對於民眾可親近性高、易產生信任感
- (2.) 對民眾是更直接的綜合性服務，便利性高
- (3.) 對社區高齡居民(不易使用網路工具)、產權人直接溝通更為有感

2、 運用限制

- (1.) 時效限制：僅做基本知識觀念與法令解釋，並不進行實質的更新整合。一段時間後地區居民易失去耐心
- (2.) 地區更新意願不高時，欠缺推展手段工具，也無法視狀況移動駐點區域

整體而言，「都市更新駐點諮詢推動工作站」其優勢特性在於更新前期整合協助，帶動了居民對於都市更新的基礎認知與概念；而工作站也能以實質空間的經營方式，更直接的接觸到居民或產權人。後續較需有更新實質整合的計畫進場協力(例如公辦都更或協助組織更新會等)，延續工作站前期能量。

(二) 法宣說明會

增進民眾了解都市更新法令，減輕對於都市更新不必要的疑慮。同時對於有意願都更卻不知如何開始啟動都市更新的居民，有個初步對於整個都市更新輪廓的認知，進而促使後續更新事業的整合推動。

其功能主要為「運用更易理解的說明方式」，讓有意願的居民對於都市更新法令、程序、步驟以及重要關鍵建立初步認知。

1、優勢特性

- (1.) 將專業知識轉化成易於理解的教材，居民接受度高
- (2.) 15 人數即可宣導，機動性相對較佳

2、運用限制

- (1.) 宣導後的相關意願與追蹤輔導機制可再強化
- (2.) 主動出擊而非被動等待 15 人的宣導機制

整體而言，「都更法令宣導說明會」其優勢在於降低了啟動服務的門檻並運用更淺顯易懂的方式讓居民理解都市更新的程序步驟與推動方式。後續則需要有更完整的意願追蹤與推動輔助的策略工具一起來持續進場協助。

(三) 整建維護推動輔導

面對都市再生的潮流，重建已非唯一選擇，且拆除重建時程長、耗能多，在環保、永續、兼顧建物生命週期及注入價值工程與發展脈絡下，既有建築的整建維護與活化再生，是另一應思考的重要課題及推行方向。因此「整建維護推動輔導」亦是目前更新處推動的重要政策工具之一。

其功能主要提供整為相關法令認知並搭配政策、主動洽詢有整建維護需求的建物所有權人進行輔導及協助，同時亦引介相關案例並協助媒合優良施工廠商。俾使有整維需求的居民得到較完整的輔助。

1、優勢特性

- (1.) 相較為積極主動的出擊輔助，與政策推展方向較易整合
- (2.) 累積成功案例，後續推動逐步昇溫加速
- (3.) 目前民間廠商競爭與干擾較少，利於政策動態修正逐步完備成型
- (4.) 年度獎勵補助項目有動態調整可能，利於因應地區特性彈性修正

2、運用限制

- (1.) 與更新重建的競爭排擠，導致居民意願較低
- (2.) 現有補助項目僅針對公共空間，因而同意門檻高而不利於推動

整體而言，「整建維護推動輔導」其優勢在於積極主動的輔導，且有因應每年申請駐況而動態調整獎勵項目的可能性。然目前與重建式更新易產生競爭排擠，後續應有明確、快速促成的引導機制來輔助成案。

(四) 老屋新用

老屋新用計畫係為都更處針對大同萬華老舊社區所設計的類整維活化策略工具，主要透過補助老屋經營者空間整修，交換具創意的公共分享活動；或是已經改造完成的老屋經營者直接申請補助具執行創意、有地區特色、公共分享的「新用計畫」，在改善老屋空間使用的同時，也能促使街區活化。作為長期凝聚生活想法以因應未來都市更新共同生活的需求。

1、優勢特性

- (1.) 對於新創的空間經營者具備吸引力，可減輕對於空間建置成本的負擔
- (2.) 運用申請人的各自擅長，創意演繹街區公共性的需求，擴散力道可期待
- (3.) 可申請類型多，逐步累積已可形成地區串連效益

2、運用限制

- (1.) 現有機制較適用於商業經營空間，住宅類型空間需有嘗試突破的機制
- (2.) 年度申請的委辦計畫，尚未能形成市府專案計畫機制

整體而言，「老屋新用計畫」其優勢在於運用減輕空間經營者的成本，換取對於街區公共性的創意分享活動，除有老屋整維改造的空間效果外，也對於街區活力有所助益。其對於低樓層商業使用特性也導致對於既有生活街道周邊地區的活化效果較為顯著。後續也需要搭配對於住宅空間活化的整維工具，較能夠產生整體性的地區再生效益。

(五) 眾力方程式

都會型社造對多元「社群」的流動與形成有更多的關注。而傳統特定社區因為議題社群的能量注入其中，網路與生活密不可分，逐漸鬆動「傳統社區想像」的疆界，跨社區生活圈成為越來越多「非典型社造方法」的範疇。「社區集資」是作為設想銜接世代與新興社造的重要施力點，不僅是戰略工具，也具有帶動制度改革的催化功能。「眾力方程式」帶入「起步培力」、「社區專戶」、「集資輔導」等計畫類型，嘗試將流動的網路社群與強調扎根的社區營造接起來。

1、優勢特性

- (1.) 議題多元性高，參與團隊、執行方式彈性大
- (2.) 有培力也有進階的提案作法，可期待延續性的深化操作

2、運用限制

- (1.) 主力對象是針對社群，對於當地居民的有感程度有時滯性

(2.) 議題探討或活動創生，較不易回應實質都市空間的改造

整體而言，「眾力方程式」衍生自社造點的補助計畫，並因應台北市都會型社造的快速流動特性，設計了非典型社造的工作方式。其優勢在於多元的議題以及參與團隊及執行方式的選擇，相當適合於針對地區特色議題行動嘗試、擾動固有社區的傳統觀念想像。然而透過社群進入社區的影響時效需要長期，也不易有實質空間的示範效益。

(六) OPEN GREEN

OPEN GREEN 係衍生自早年台北市地區環境改善計畫，並結合了營建署城鄉風貌示範計畫-社區規劃師駐地輔導計畫的精神，並加上台北市的執行經驗累積而成為以創意改善都市公共空間，並在執行過程中黏結在地社區與技術社群的都市再生策略工具。

1、優勢特性

- (1.) 累積長期的執行經驗，形成特有的品牌形象，對於參與者加持榮耀感
- (2.) 多樣化的執行案例與範型，開啟多種城市生活想像
- (3.) 實質外部空間改善，對於居民可產生直接的示範效果

2、運用限制

- (1.) 主要為都市外部公共空間的環境改善，內部空間的公共性認定較具難度
- (2.) 執行上需取得難度較高的相關同意文件，對於申請意願產生影響

整體而言，「OPEN GREEN」其優勢在於累積多種樣態的城市外部公共空間改造樣態與範型，看的到、摸的到、用的到，利於更加直接的開啟居民對於未來生活的想像。主要限制仍在於空間使用權的取得以及內部空間的公共性認定不易。

(七) 文化部私有老建築保存再生計畫

文化部為引入民間自發性文化治理力量，保存具潛在文化資產之私有老建築，以時間換取新思維，保留未來文化資產機會，營造社會重拾老建築及其技藝價值，提升國人文化保存意識，保存城鄉特色發展紋理，以建構國家文化主體性。針對民國 60 年 (含) 以前興建完成之具有歷史、文化、藝術並有保存再生價值等潛力之私有建物整建或修建為原則。

1、優勢特性

- (1.) 補助金額高，對於需要進行大規模整建的老屋擁有者具備誘因
- (2.) 引入傳統匠師系統協力，兼顧整建的技藝品質

2、運用限制

- (1.) 僅針對保存具潛在文化資產之私有老建築，適用範圍較少
- (2.) 目前台北市尚未有示範案例
- (3.) 補助比例有不確定性，未達期望值將以影響申請人後續執行意願

整體而言，「文化部私有老建築保存再生計畫」係為前瞻基礎建設計畫項下子計畫，可補助金額高對於整修老屋的鉅額費用有直接助益，故對於老屋擁有者具備相當吸引力，然目標針對具潛在文化資產之私有老建築，簡言之對於文化局潛力列冊建物確為目前最適申請方向。然此計畫補助對象範圍受限，另一方面因補助比例的不確定性，導致目前台北市尚無示範案例。

二、再生策略地圖

再生策略地圖的製作思考，不僅是以老屋新用計畫執行的角度回應都市更新計畫的應表明項目，同時係期待作為更新處或相關局處政策工具投入街區促成都市更新或再生時的策略指認。

從「老屋新用」計畫特性而言，與地區的鄰里商業、生活文化、特色產業較易產生後續的連動效益，因此針對現況地區資源盤點，以老屋新用示範點、老屋新用潛力點（執行過程中有洽詢者）、已登錄古蹟或歷史建築、低樓層空置房屋、特色店家或特色傳統產業等圖層來進行分析討論。

而為了彙整出地區整體再生策略，有必要在現況街區資源盤點的前提下，進一步的理解過去更新處以及相關政府單位在地區內所投入的計畫資源，特別是與地區更新或再生有關的政策工具資源，包括公劃更新地區政策、都更駐點諮詢工作站、法宣說明會、整維推動輔導、老屋新用、眾力方程式、OPEN GREEN、文化部私有老建築再生計畫等。

最後疊合回目前已發佈的公劃更新地區，還有老屋新用計畫-重點策略區，運用先前更新處相關社區型計畫，以及老屋新用計畫各地區團隊在辦理回饋/新用計畫，可側面指認出地區生活（機能）街道還有重要的歷史路徑。同時也可從各申請人為回應地區公共議題而提出回饋/新用計畫的問題意識中，找出對於「更新公益設施」的初步建議。

（一）大橋頭以北地區

1、現況街區資源盤點

現況可察覺有 2 處街區資源較為集中現象。第一處為大龍街/孔廟/保安宮周邊。此區原先即是地區傳統生活聚集區位，大龍街商圈以及四十四坎是地區主要的生活機能與傳統產業集中之街道，近年沿酒泉街、大龍街開始有新型態的特色產業進入（包括老屋新用示範點-孖空間）。而同時哈密街 83 巷以及蘭州國中周邊開始有不少的低樓層閒置房屋釋出現象。

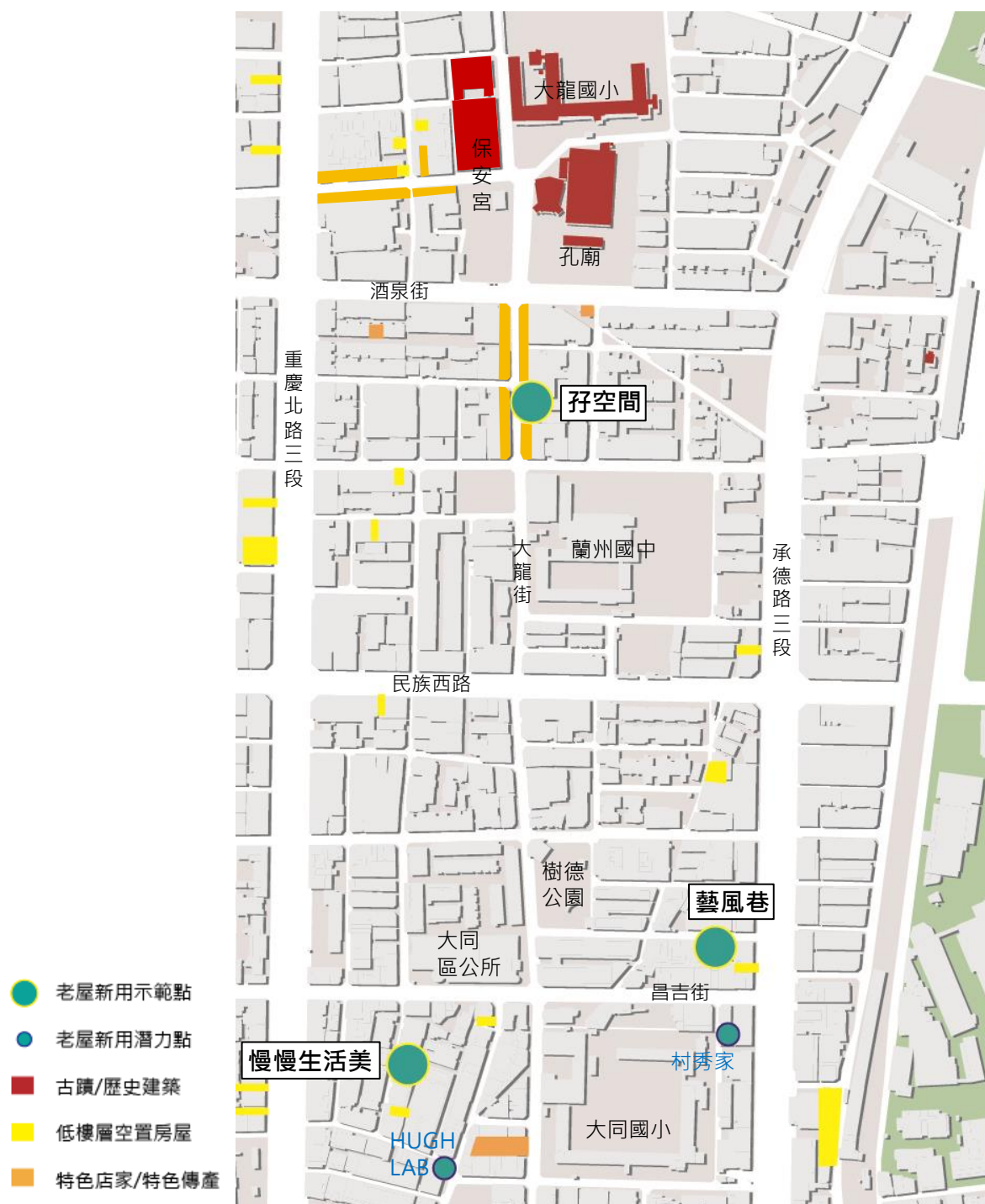


圖35 大橋頭以北地區-現況街區資源盤點圖

2、相關政策資源投入初評

初步彙整可見政策資源集中於昌吉街周邊地區，包括 OPEN GREEN 計畫與地方駐點型計畫的投入，促使後續公劃更新地區計畫的推動更具有可執行性。連帶後續新型帶產業的陸續進駐，老屋新用計畫也開始在本區域擴散影響力。略為可惜大同 1、大同 5 的公劃更新地區內較無資源投入加乘狀況。

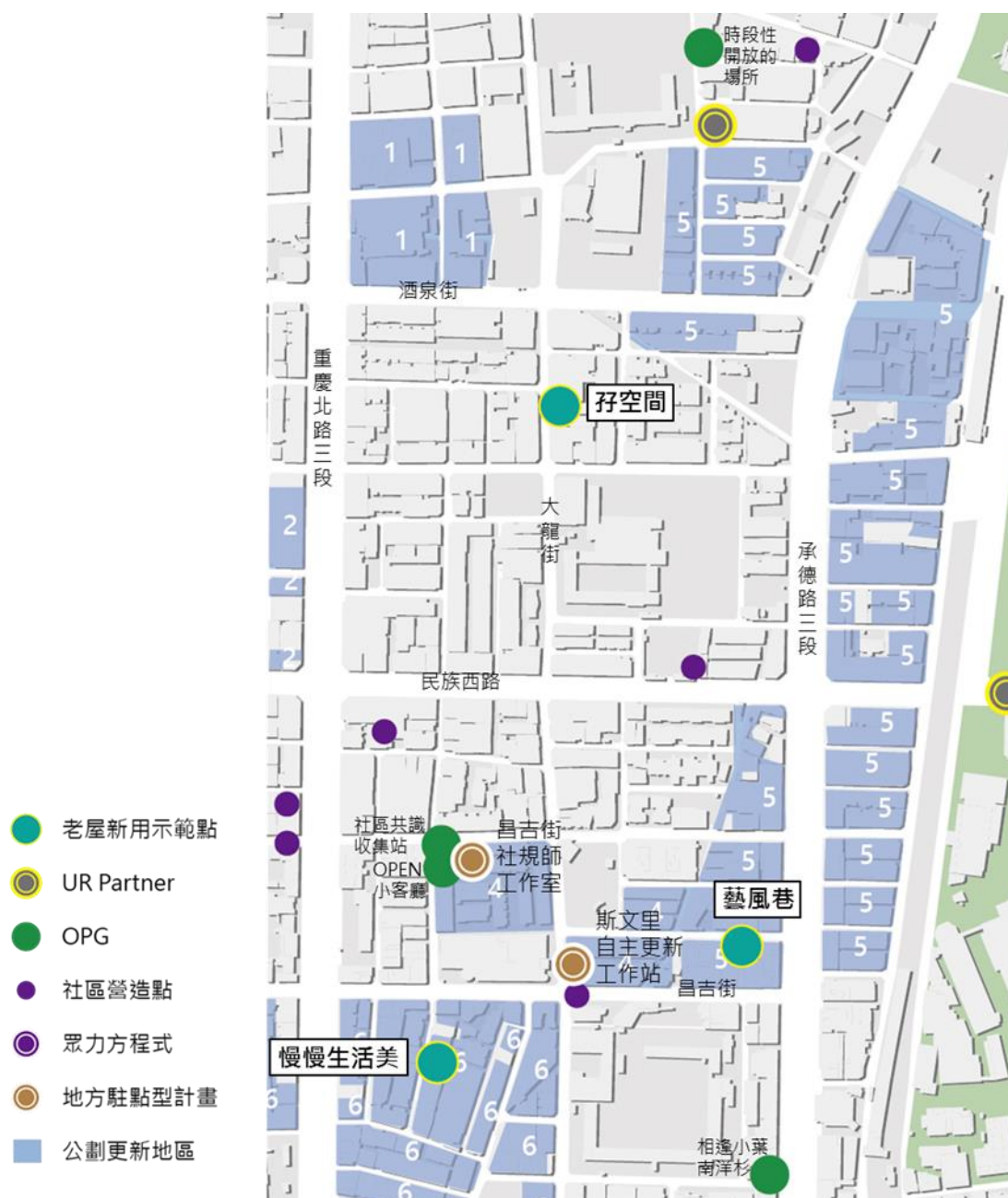


圖36 大橋頭以北地區-相關政策資源投入示意圖

3、後續推動地區再生策略指認

(1.) 公劃更新地區內

A. 較易整合街廓

本地區較易整合街廓主要為鄰近承德路三段、重慶北路三段或是土地權屬初步判定較為單純者。

短期內建議運用更新駐點諮詢工作站前期投入，藉以強化都市更新意願的第一線服務；同時法宣說明會的主動服務亦可作為搭配，讓較易整合街廓除了因市場價值外，也能在住戶意願與更新概念上有較為正確的起步引導。

中長期可較為樂觀預估更新事業的推展，因而有機會置入符合地區後續發展所需的「公益設施」。圓山站周邊地區因近年發展，許多新創產業、個人工作室移入，產生藝術結集的現象，後續因更新案的推動發展或許產生租金上漲、縉紳化的影響，建議在公益設施部分可採用「產業育成或輔助中心」的概念來引導進駐，確保地區活力。延平北路三段東側街廓因考量接近大同區行政中心，建議可以「社福托育或供公共服務使用」來做為公益設施使用之設定，適當輔助行政中心功能更加完備。

B. 一般街廓

本區域因歷史發展因素，仍保有數條具備歷史意涵的路徑，同時也是地區重要的生活巷弄，例如大龍峒原聚落的路徑，包括哈密街、哈密街 45 巷、哈密街 70 巷、哈密街 83 巷等；或是大同區行政中心周邊（昔稱：豬屠口地區）的民族西路 76 巷（過去是大稻埕連接大龍峒的外圍路徑）以及昌吉街等。因此在後續的更新推動上勢必面臨商業活動中段以及歷史文化存續的挑戰，必須更有策略的步驟持續推展。

短期內建議可運用地區商業機能活絡的特性，以老屋新用計畫持續的推展，並藉以觀察地區民眾的更新意願，適當媒合或搭配法宣說明會的辦理，減輕居民對於更新的誤解並逐步建立觀念。同時老屋新用的回饋/新用計畫也能刺激居民對未來街區生活的多種想像。

中長期可鼓勵街區組織參與 OPEN GREEN 計畫，共同對於街區外部公共空間以實際的改造行動促成願景共識；同時間若在整合重建不易又必須面臨屋齡老舊困境的街廓，則建議可轉由整建維護輔導持續推展，改以延長建物生命週期並注入價值工程的整建維護為推展主力。另必須注意於歷史路徑兩側地區房屋可能有申請文化部私有老建築再生計畫的潛力標的，應詳加調查並適當引導參與計畫，或考慮劃出範圍等配套作法，以免後續都市更新事

業執行時產生爭議。

(2.) 老屋新用計畫-重點策略區內

此範圍內老屋新用計畫重點策略區主要為大龍峒地區，短期內除老屋新用的持續推展外，考量本區多為外地移入的新創店家能量，對於在地議題與特性理解度有限。建議可重點搭配「眾力方程式」計畫，引動地區特色的文化議題，並能夠媒合老屋新用計畫的申請人參與，換個外地角度、探索在地議題，也能刺激地區共識的產生。

中長期仍應回歸到各街廓的屋況與整合意願，於此重點策略區域內多仍是不易整合的狀況，建議應透過 OPEN GREEN 示範計畫，以外部公共空間的合作改善，打破居民的疏離並開始產生共識感，過程中觀察居民意願，適當引介法宣說明會或是整維的推動輔導，整體而言，自力都更將會是必須要嘗試的主要選項，老屋新用（內部空間）、眾力方程式（地區特色議題）、OPEN GREEN（外部空間）等計畫則是作為多種更新後生活想法的想像刺激。



圖37 大橋頭以北地區-後續推動地區再生策略指認示意圖

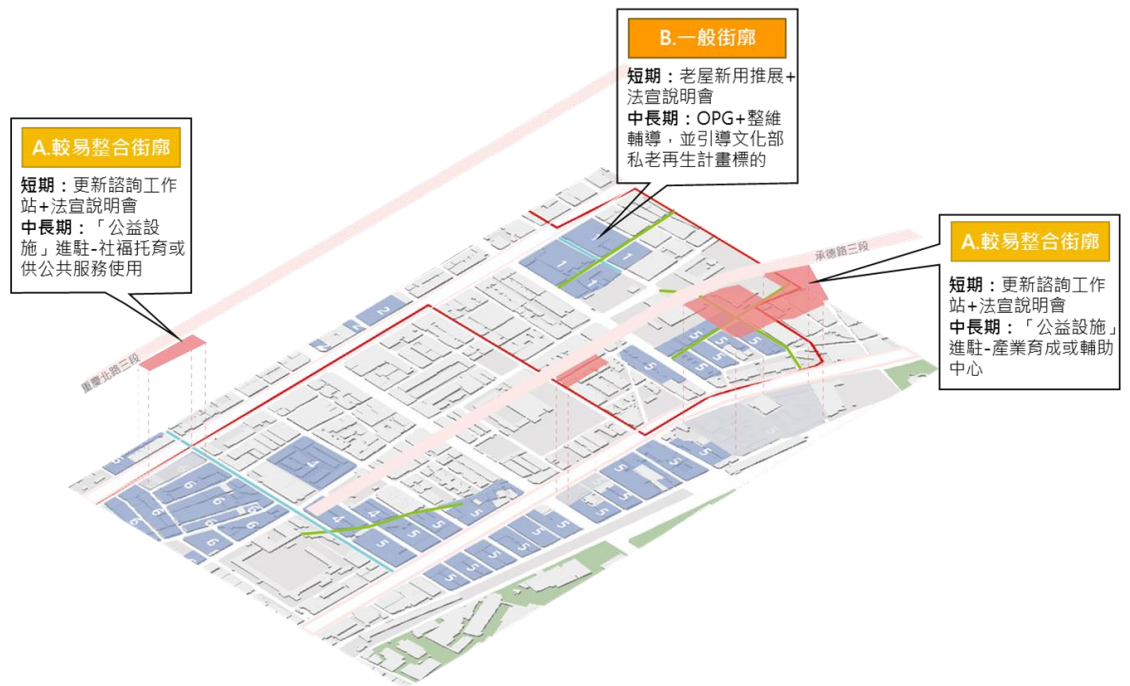


圖38 大橋頭以北地區-公劃更新地區推動策略建議

（二）建成圓環周邊地區

1、現況街區資源盤點

現況可明顯察覺，本地區資源分布係以原有的產業街區為主軸分布，包括興城街/萬全街所構成的打鐵產業、赤峰街的汽修拆解產業、寧夏路的飲食產業、太原路的原料產業、天水路的化工產業等。而近年從中山捷運站向外擴散的創意能量已經擴散至赤峰街區，目前較少有閒置空屋。反而承德路以西的地區有閒置物件外，新興產業也持續方興未艾的進駐，也開始參與老屋新用計畫並形成串連的效益。



圖39 建成圓環週邊地區-現況街區資源盤點圖

2、相關政策資源投入初評

建成圓環周邊過去更新處投入的政策資源相對有限，以寧夏路為主的部分僅有 OPEN GREEN-小柴屋手作技藝教室，以及社造點的社區達人夢想屋營造計畫，二者計畫都與寧夏路北側原有的木工產業產生關連。太原路為主的部分則有今年度老屋新用計畫-空間改造型的投入（實在好貴麵包製作所以及 324 版畫工作室）。整體而言，相關更新政策資源投入較少，搭配大面積的公劃更新地區區劃設與推動，實為需要後續加強投入政策工具的重點地區。



圖40 建成圓環周邊地區-相關政策資源投入初評示意圖

3、後續推動地區再生策略指認

(1.) 公劃更新地區內

A. 較易整合街廓

本地區較易整合街廓主要為承德路二段與興城街所圍街廓，因所在地主單一旦臨承德路寬易於大面積整合，同時目前沿街面商業活動已衰落。另一街廓係位於承德路一段與當代藝術館之間，因考量其臨路條件外，同時區內已有多處大樓改建完成，應較易於後續更新推動。

先前大同區更新駐點諮詢工作站係位於大龍街，不同於本區位居民的生活圈，故難產生直接效益。短期內建議從既有工作站延伸行動駐點的諮詢服務，藉以強化社區更新意願的掌握，同時搭配法宣說明會的交流機會，逐步昇溫本區的更新想像。

中長期可思考此地區周邊多類型傳統產業延續或再造可行性，透過樂觀預估更新事業的推展，因而有機會置入符合地區後續發展所需的「公益設施」來促使產業有著更長遠永續的發展精神。初步建議在此地區有著產業更替的大環境現象下，應可考量設置小型產業街區博物館或是產業記錄館等機能空間作為公益設施，記錄並傳承街區的特色產業。

B. 一般街廓

本區域屬於大稻埕街區向外延伸發展的都市地區，且銜接周邊的重要交通節點的次發展區域。因此重要的歷史意涵路徑多屬於過去聚落之間的聯繫通路，包括歸綏街、萬全街、南京西路 250 巷、長安西路 145 巷等。這些路徑旁的街廓空間多為現有的小型傳統製造業，或是因低廉的租金成為青年創業者從外地移入時的優先選擇。

另一方面，本地區因產業群聚現象，包括太原路、民生西路、寧夏路等都是生活機能或是特色產業供給的熱絡街市，因此在後續推動都市更新時阻力將是沿街商業活動的經營者或是產權人，需要有引導的方式來逐步推展。

短期內建議善用地區商業機能活絡，重點策略的推展老屋新用計畫，且應該將特色傳統產業的特殊性，作為回饋/新用計畫的重要主題，擾動地方對於自身文化特殊性的共同認知，並開始嘗試觀察民眾的更新意願，再媒合法宣說明會的辦理。目標是透過老屋新用認知地區的產業文化，轉化為未來更新時要產生共識的地區特色。

中長期可鼓勵新移入店家或關心產業議題的社群參與 OPEN GREEN 計畫，針對產業街區的整體公共環境進行檢視與改造，過程中需要藉此來磨合街區組織的雛型，以利後續更新會的籌組

事宜。

針對產業街區外圍的街廓，因重建更新整合不易，建議也可以轉由整建維護輔導持續推展，改以延長建物生命週期並注入價值工程的整建維護為推展主力。逐步形成具備街區特色的生活場域。

另必須注意於歷史路徑兩側地區房屋可能有申請文化部私有老建築再生計畫的潛力標的，應詳加調查並適當引導參與計畫，或考慮劃出範圍等配套作法，以免後續都市更新事業執行時產生爭議。

(2.) 公劃更新地區範圍外

因歸類為權屬複雜且街廓細碎者，建議需先建立住戶間的「關係」，再進行都市更新的情境討論。短期內可善用「眾力方程式」的提案，找出街區特色議題或共同生活記憶，執行過程中也磨練居民共識。進一步可在進行 OPEN GREEN (外部空間) 以及老屋新用(內部空間)的改造提案，逐步建立街區組織的運作基礎。中長期仍須視狀況，引入法宣說明會或是自力都更、整維輔導的搭配政策工具，逐步的由街區單點來突破。

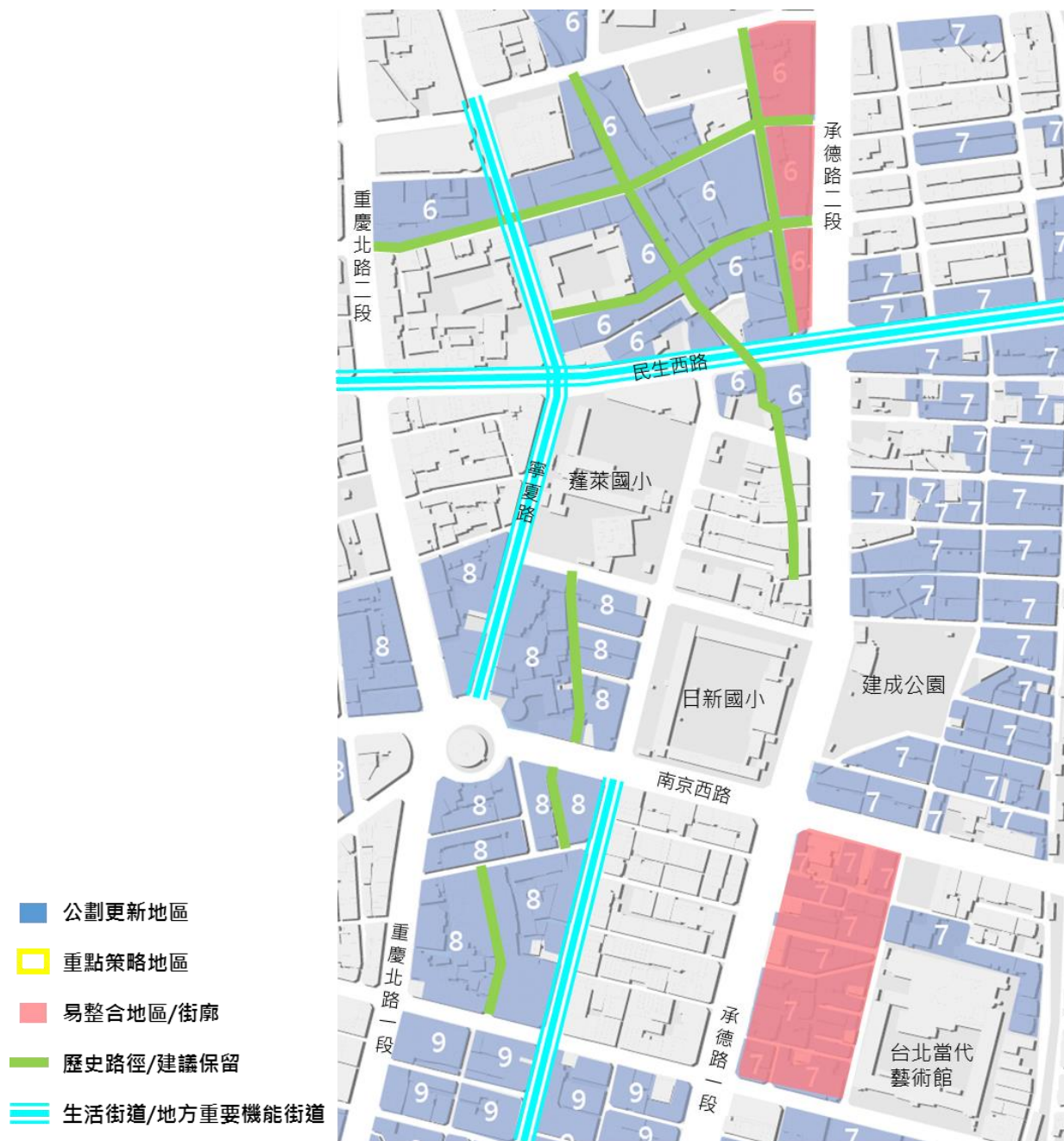


圖41 建成圓環周邊地區-後續推動地區再生策略指認示意圖



圖42 建成圓環周邊地區-公劃更新地區推動策略建議

(三) 貴陽街二段周邊地區

1、現況街區資源盤點

盤點圖面清楚顯示本街區現況產業資源已經逐步衰退，傳產群聚現象已然消失，雖然靠環河南路一段側已經開始產生低樓層空置現象，不過祖師廟-青山宮的街區周邊似乎又開始有新的產業進駐，也有傳產轉型發展（例如福大同茶莊、老濟安青草等），整體呈現一個產業更替、轉型的未明狀況。



圖43 貴陽街二段周邊地區-現況街區資源盤點圖

2、相關政策資源投入初評

更新處相關政策資源對於本地區的投入除了規劃型的研究計畫外，主要以社造點以及 URS PARTNER 為主，包括黃昏後廟埕電影院（祖師廟廟埕）、亭仔腳學堂（朝北醫院及周邊騎樓）、萬華新視角-艋舺婆娑之眼（祖師廟）、淡水河中僅存的浮洲仔（萬華新移民會館）等，更重要的是 URS PARTNER 所補助的貴陽街日光計畫第二年，運用藝術文化的思考、街區清掃的實質活動串起街區的共識感。雖然整體較為欠缺實質空間的營造（目前僅老屋新用-入船廳），但街區的共同意識確是有一定的凝聚感。



圖44 貴陽街二段周邊地區-相關政策資源投入初評示意圖

3、後續推動地區再生策略指認

(1.) 公劃更新地區範圍

本地區內的公劃更新地區區位係屬於鄰環河南路一段可整合開發後剩餘的較破碎街廓，加上面臨生活街道-華西街，夜市及附屬商業種類龐雜，後續更新整合推動實屬困難。

建議短期內於鄰近街廓或整合商家空間，策略性的投入行動服務式或短期任務式的更新工作站，藉以第一線的推動法宣說明會的辦理以及相關溝通作業協助，逐步帶動街區對於都市更新的認識與興趣。

中長期則建議針對區域內豐富的河岸文化與華西街特色，媒合適宜的眾 力方程式提案投入。除了緬懷過去河岸文化與歷史外，能找出對應現代生活需求、環境條件、可落實的未來想像。另一方面，包括 OPEN GREEN 計畫針對週邊巷弄空間的創意美化，或是整合相關局處的持續環境營造（例如市場處），將是本區域加速再生的觸媒。

(2.) 老屋新用計畫-重點策略地區範圍

承上述分析，本地區面臨產業更替的階段，整體而言相當適合老屋新用計畫的持續推展。短期內除計畫的持續進行外，也需要視鄰近建案的推動狀況，媒合法宣說明會或是整維輔導協助，藉以因應本區居民對於商四/商四特所能實現容積利益的過度想像，轉換為更為務實的生活想法。

另一方面，老屋新用計畫的持續推展資源有限，其引動經營者投入的基底仍是奠基在對於街區商業動能的利多。因此也需要有類似商業/產業輔助性質的其他局處計畫來協助促成，例如商業處的老店新生計畫。

同時因貴陽街為台北第一街的文化意涵重大，區內更有多處指定的文化資產持續修復到位。必須更加積極的促成文化部私有老建築保存再生計畫於本地區的亮點，以回應本地區作為文化資產價值擦亮呈現和街區商業價值重塑的長遠命題。



圖45 貴陽街二段周邊地區-後續推動地區再生策略指認示意圖

(四) 東園街周邊地區

1、現況街區資源盤點

盤點圖面顯示特色店家及傳產仍是以東園街為主軸聚集於沿街面周邊。而老屋新用計畫的投入似乎讓地區的商業能量向兩側延伸，包括長泰街、德昌街等。萬大路側也開始有老屋新用潛力點的出現。此外，周邊街區仍有不少低樓層空置房屋也使老屋新用計畫在此區延續拓展能量的可能性增加。



圖46 東園街周邊地區-現況街區資源盤點圖

2、相關政策資源投入初評

以東園街及長泰街為主，更新處投入於本地區相當多的政策資源，包括社造點、OPEN GREEN、社區規劃師駐點工作室、眾力方程式以及老屋新用等。以投入的時間軸序列而論，本地區的生活感與目前熱烈的街區意識促成係為更新處持續投入政策資源所逐步積累。而 LG04 周邊公劃更新地區範圍相當廣大，於此再生資源累積的前期條件下，或可產生更具生活感樣態的都市更新推展成果。



圖47 東園街周邊地區-相關政策資源投入初評示意圖

3、後續推動地區再生策略指認

(1.) 公劃更新地區範圍

A. 較易整合街廓

本地區較易整合街廓係臨東園街、先前已有地方整合動作，惟範圍較小，建議短期內可任務性的置入更新推動工作站，主力協助促成法宣說明會，以利居民建立都市更新概念。

而易整合街廓區位也同時與東園國小、萬大國小有串接的可能性，因此建議中長期可在更新「公益設施」項目置入「街區交流

中心」的概念，除紓緩目前東園街區空間侷促、不易停留互動的困境外，也能擴大東園街逐步成形的熱絡氛圍。

B. 一般街廓

短期內仍可維持以老屋新用計畫來進行持續的推展，運用實體空間的改造以及對外分享的活動交流，置入部分法宣說明會的機會，更加積極的因應公劃更新地區的實質推動。

中長期則建議引導運用 OPEN GREEN 的作法，針對區內歷史路徑周邊進行小尺度的環境營造參與，包括萬大路 322 巷、德昌街 35 巷、民和街 55 巷等，藉以凝聚出未來更新時面臨歷史路徑的環境風貌，並納入都市更新的討論方案。同時也可運用整維輔導的協力，針對歷史路徑周邊的街廓改用整建維護的概念來進行推動，多樣態的因應具備地區特色的環境尺度。

(2.) 重點策略地區範圍

短期內老屋新用的持續推動可策略性的向東園街兩側地區延伸，建議同時媒合眾力方程式對於過去較少討論的東園街北側、西側等街區進行特色議題的擾動，作為後續討論街區特色的前期參考。

中長期來看，整體街廓尺度較小，重建式更新對於居民的負擔較大。因此建議可重點引介整維輔導。依此街區的居民特性，策略上需要集中火力、促成示範案例，後續可期待有實質的成效。此外，因整維僅針對建物本身進行改造，建議也思考搭配 OPEN GREEN 進行外部空間的改造，強化居民參與整維的意願。

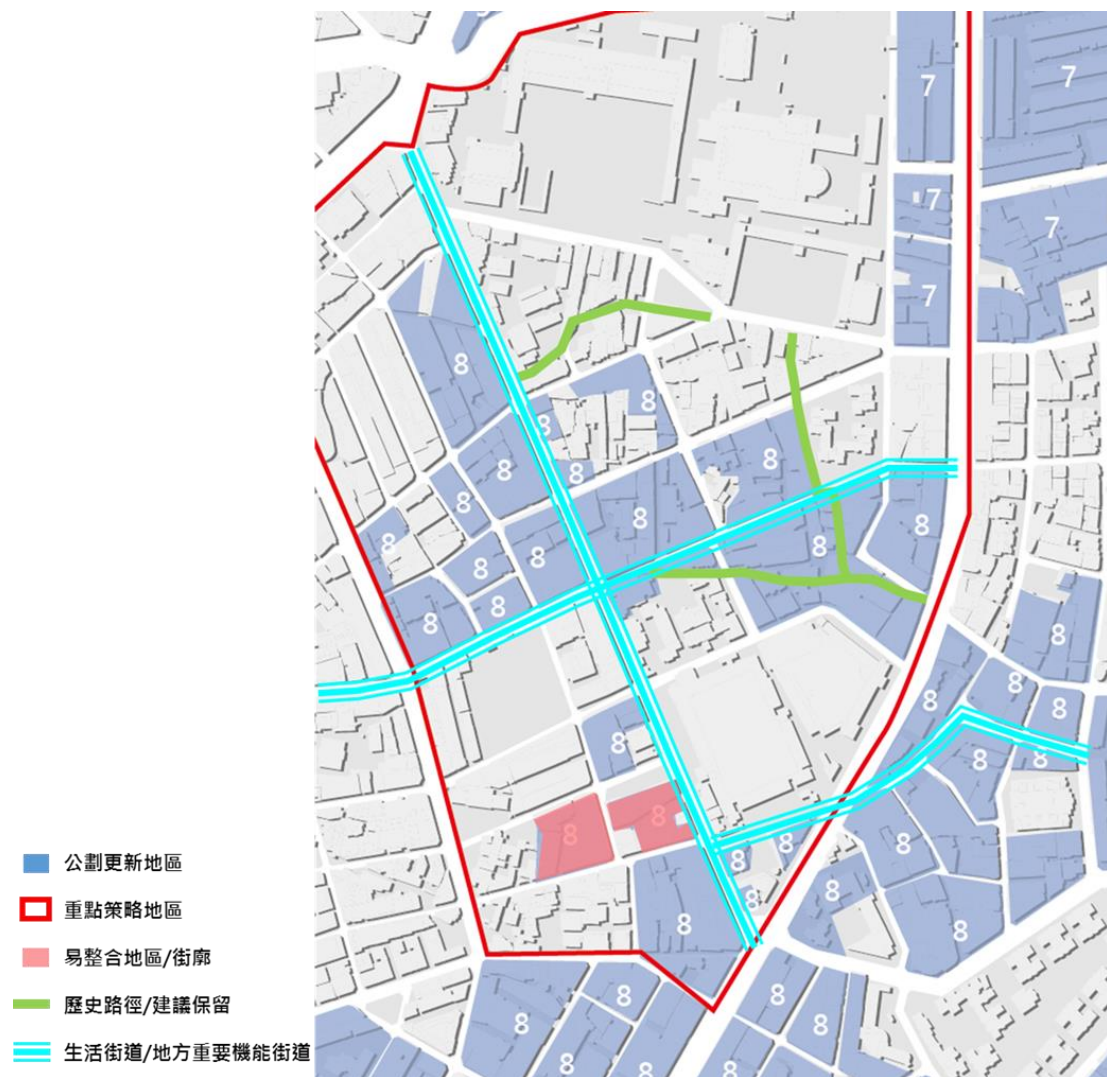


圖48 東園街周邊地區-後續推動地區再生策略指認示意圖



圖1 東園街周邊地區-公劃更新地區推動策略建議

(五) 小結

綜整而言，地區的整體再生需要多種樣態的策略工具因應地區特性而靈活運用，而更新處在持續進行舊市區地區再生多持續經驗累積下，各種工具已經發展出純熟的應用可能。而老屋新用計畫也經過 2 個執行年度的累積與調整，針對目前市府積極推動的公劃更新政策以及隨之必須思考的更新計畫因應，初步彙整執行過程的經驗，回饋老屋新用計畫對於地區再生的重點效益提供後續參考。

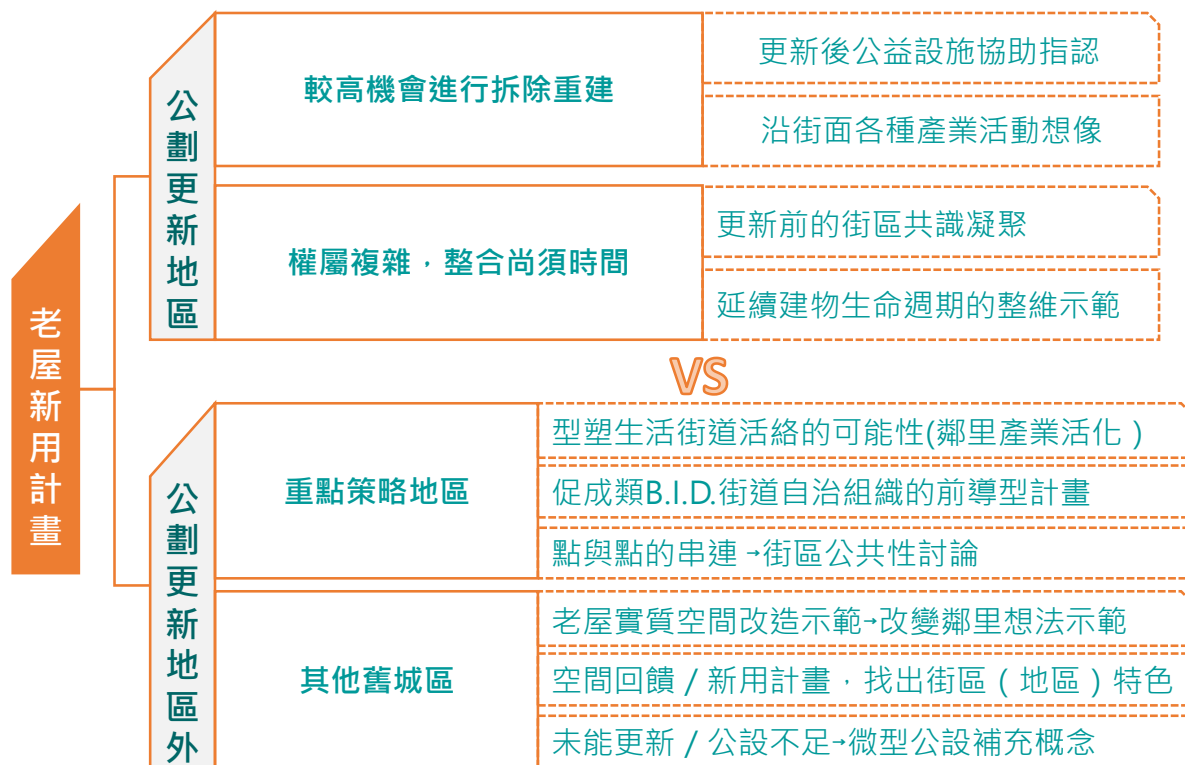


圖2 老屋新用計畫應用於地區再生的效益說明示意

陸、 後續工作項目與執行方向

一、 執行檢討

(一) 大同區重點改善區域(迪化街二段)策略檢討

兩年度之提案點多為商業空間，因此都在一樓、二樓為極限，此現象亦可延伸包含老屋新生大獎中的住宅類型，一個是設計師自宅，另一個是為入未住的案主住宅。因此，就目前的相關計畫資源要觸及住宅都有其難度。

另一方面迪化街二段本身商業能量尚且不足，缺乏從外地導入經營空間的可能性，也導致目前老屋新用計畫於此區的應用相對受限。因此面對地方商業能量不足，老屋新用的導入策略可能需要類似住宅換公(宅)工具或是參考「回饋服務換工」的模式，嘗試突破以居住為主、欠缺商業動能的地區限制。

(二) 重點策略地區及提案地區範圍調整

1、 公劃更新地區

老屋新用作為突破舊城區更新困難之方法，因討論是否與其他更新資源做區隔，可考慮將老屋新用的重點區域與公劃更新範圍做區隔，以妥善分配資源，但從豐富及建立更新想像的角度切入，公劃更新範圍未必不需要老屋新用資源，因此尚需進一步討論才能定調老屋新用重點策略第區的判定條件，建議可將公劃更新內需要更多更新想像的一定義找出判定要件，以完善重點策略第區之判斷。

2、圓環至臺北車站後站地區

經 107 年度觀察提案成果觀察發現，建成圓環一帶有諸多潛能，實在好貴麵包製作所以及 324 版畫工作室也在本次提案後有了交集合作，周圍亦發現些與新進商家，如甜點店、旗袍工作室、咖啡廳等；另經觀察後火車站因商業動能減少開始出現空置的倉儲或店面，本區的空間具有可能如圓環一帶引入年輕商家或新的商業模式。經過兩年提案類型皆以商業空間為主的情況下，圓環與後站地緣相近，可能為推動重點，建議可疊合其他要件（如公劃更新範圍）後劃入重點策略地區。

3、中正區城南地區

原先劃定提案範圍是以城西區較難更新之範圍作為標的，檢討此定義後認為南萬華與中正城南地區實屬相似之生活圈，在建築型態及都市紋理上相近，參考日治時期的區域劃分，加蚋仔庄也就是南萬華區與崁頂(中正城南區)其實沒有以馬路為界，本報告書 - 圖 4 之加蚋仔都市發展變遷示意圖亦可看出兩區在發展過程中關係緊密，而在台北市的次分區下的崁頂次分區中，其故有地名即包含 - 崁頂、龍匣口、加蚋仔，進一步確認兩地的發展關聯，因此建議可將城南地區(崁頂)劃入提案範圍。

（三）加強老屋修繕技術推廣

計畫中對外宣傳部份主要藉由成果導覽實地體驗老屋空間，這樣的體驗方式好處在於對空間的經驗鮮明，也達到對老屋中軟體活動想像的建立，但對於整修的過程、工法選擇等技術知識，雖有在分享內容之中，但記憶不如體驗空間鮮明，且多無紙本圖資可供參考，後續若民眾遇相關需求，技術及工法上的經驗也難以傳承，綜合本案委員建議，日後計畫可將改造過程中所涉及的修繕技術另做彙編，集結成工具書冊，並搭配書店進行新書推廣活動，以加強老屋改造技術面向在本案中的累積與傳遞，亦可搭配未來更新處其他策展計劃推播。

（四）促進中介團體之建立

1、調整新用行計畫規則

原新用計畫在 107 年度改為一提案點僅能申請一次，以強調老屋新用的推廣重點在於老屋的更新活化而非常態性的活動補助款項，但經過本年度觀察，在進行新用活動的過程重能串連出類似街區組的關係團體，認為有潛力成為地區中介組織，引入更多青年商家，因次建議可增加街區串聯型，鼓勵在地商家建立網路，

2、街區串聯型提案初步規劃

提案資格除與街區新用行相同的資個規範，另外加提案者須取得另一在地店家之合作同意書，串連計劃的內容需達到街區串聯的效益，並不限制提案次數，另需進一步討論合適的提案額度，初估額度可提高至 15-20 萬，唯需考慮整體預算避免排擠到其他類型之提案。

(五) 申請時程有彈性的需求

老屋新用計畫目前採年度計畫的申請機制，約略是近年底的時間採一個月的徵件期間進行宣傳與輔助計畫申請。惟過程中許多潛力申請人均表示徵件期間的固定，對於講求「啟動空間改造時機」並同時要承擔租金負擔的街區空間經營者而言，容易錯失申請加入的機會，相當可惜。

後續建議要因應思考如何讓申請時程具備彈性，有效、有策略的延長申請時程，藉以含括更多有意願的空間經營者加入，並貢獻自己對於公共分享的創意作法，擴散老屋新用計畫的效益。

(六) 運用指定命題的小型計畫接軌地區再生議題嘗試

考量老屋新用計畫執行迄今，已有不同空間態樣操作模型，建議斟酌嘗試採「命題式」的小型計畫進行實驗性的徵件模式(如騎樓與建築立面空間清整及綠美化；或北大同大龍峒與南萬華加蚋仔地區倉儲空間活化再利用等)，聚焦於單一空間及環境議題改善，逐年串連完善社區空間，並建立不同空間使用類型之改造知識供民眾參考並啟動更多想像。

(七) 空間改造型-大型提案申請效益待評估

檢討兩年度的申請計畫類型，大多數計畫係屬空間改造型-小型，或是街區新用型計畫。今年度第一階段徵件原有 1 件待複審的空間改造型-大型提案，惜因房東希望更新開發而反悔退租。

但也因此契機，第二輪徵件提案反而入選了更多的空間改造型-小型及街區新用型提案。整體而言，似乎反而在老屋改造觀念擴散與串連街區的效益上呈現更佳的结果，同時為避免提案預算被大型提案排擠，建議大型提案獨立設定規則分開評選，限制申請時間及提案數量，藉以測試執行的成效與相關面對的議題，俾使老屋新用計畫更加完善、更能廣泛的推展。

(八) 徵件說明或小型分享會促發對於回饋計畫更多元想像

1、邀請社造主辦科分享

老屋新用的精神在於「新用」上，藉由硬體改善同時帶動軟體活動的發生，部分的精神與社造接近，在工具上或概念上都有諸多能學習之處。

2、參考公宅青年回饋模式

獲得政府補助所以給予公眾回饋的概念，部分民眾或許感到陌生，以相似的回饋計畫提供參考，希望能幫助民眾理解回饋的模式及對於內容有更多想像。

二、未來策略方案及調整建議

(一) 新用計畫串連策略

老屋新用計畫申請者多根基於自己原先擅長的專才，而藉由運用導覽、策展等方式，回應地區再生的多項議題，擴大與延伸新用計畫執行效益。彙整目前申請者所辦理的空間回饋或是新用計畫的面向，大約可分為發揮串連經營社群效應、與在地組織形成合作關係、講座/文化知識推展、地方特色導覽、藝術共創/策展、長者與社會關懷、外部公共設施活化等面向。



然而就執行過程的行銷仍僅仰賴申請者以及輔導團隊，整體擴散與參與的能量還有強化的可能性，建議後續可與更新處針對老屋活化或是整建維護的整體行銷計畫搭配整合。

另一方面，老屋新用計畫以提案評選的公開簡報交流、老屋導覽來形成申請者的互動脈絡以有初步成效，逐漸形成「老屋新用應援團」的支持系統。建議後續針對申請者的回饋計畫、新用計畫，引導形成更強化橫向的串連合作，初步可以從羅列與公告已執行新用計畫相關資訊，供後續申請者自行串連的方式開始改進。

(二) 設定計畫整體大尺度的想像以檢核執行效益

- 1、老屋新用計畫單點式的成果，以大同區提案點為例，民權西路以南的提案點分散，提案人多為外來租客，較不易論述其有帶動地方再生之效益；另部分地區產業變遷狀況嚴峻(如萬華環河區域)的更新困難區域，需讓地區居民理解所期待的環境品質改善及財產增值需要其他方法，要有想像才能評估老屋新用成果的效益，是否真的有帶動地區，而不是有刺激但沒有實質變化。
- 2、從其他上位計畫的內容為區域面的連結，以老屋新用的成果填補上位計畫之內容，建立論述模式，並以各案來細緻調整。

(三) 相關政策之比較以及典範建立

- 1、民眾難以理解不同更新工具的差異，以大安站旁一更新案為例，本要走危老重建，後來發現只需整建維護，也不需要新增停車場，善用周遭交通基礎設施即可；應要建立不同更新工具之典範，而更能扣合都更實際的情境。
- 2、典範建立模式
 - (1.) 現行法律規定(都市設計)
 - (2.) 以公部門自己持有的空間引導
 - (3.) 擁有審議權，給與引導及後續開發建議
 - (4.) 擁有協議權(以B I D為例)
 - (5.) 媒合轉介(如文化部、商業處)

(四) 隨到隨審與循環審查的徵件方式

對應執行檢討中時程搭配的問題，初步提出因應機制，相關效益及搭配機制如下：

- 1、正面效益
 - (1.) 收件時間有效延長
 - (2.) 可更彈性搭配提案人的需求，尤其針對有租金壓力的商家
- 2、搭配機制建立
 - (1.) 隨到隨審機制

於徵件期間一旦收到提案則安排現勘及審查，若達補助款上限則可即時終止徵件，機動性最好，也能讓申請人迅速獲得結果，唯相對耗費人力，可能需縮簡單次委員出席的人數，且缺乏年度申請人之間互動的機會。依工作時間需估計，可開放 3 個月的徵件時間，是原徵件辦法的三倍，預期可以符合更多申請人的需求。



圖3 隨到隨審機制概念示意圖

(2.) 循環審查機制

每一個月安排一次審查，可減少人力耗損且有機會讓同一輪的提案人有所交流，是相對折衷且可行的改進方向。缺點則在於審查中已開始下一輪徵件，較難彈性配合補助預算用罄而終止徵件，同時對申請人而言也較不即時。徵件期長與隨到隨審制相同，預計可執行三輪審查共三個月。

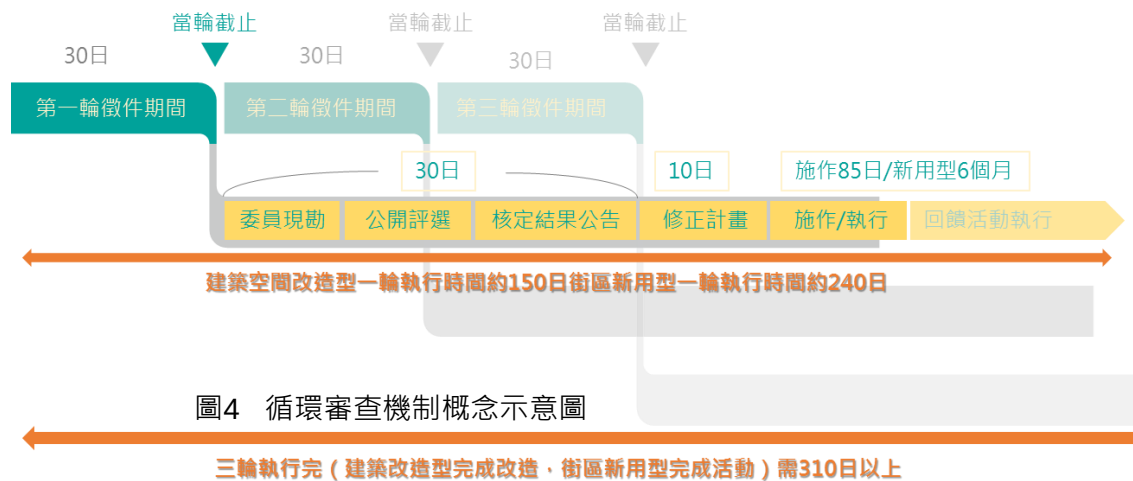


圖4 循環審查機制概念示意圖

三、調整「老屋新用」對於老舊街區再生的角色定位

(一) 大同區及萬華區-更新整維空間整備的示範計畫

檢視 106、107 兩年度老屋新用計畫申請單位座落區位、樓層數以及使用用

途，可發現其多為位於老屋 1F 或 2F 低樓層之商業用途使用。而提案人則幾乎都為青年世代的經營者。

表6 106、107 年度老屋新用計畫申請單位區位特性分析表

年度	申請團隊	類型	行政區	樓層位置	使用用途	代表人年齡
106	果然文創	新用型	大同區	1F/1F	商業使用	30 ~ 40 歲
106	孖空間	改造型	大同區	2F/5F	商業使用	30 ~ 40 歲
106	植物染	改造型	大同區	1F/5F	居住使用	60 ~ 70 歲
106	邊境實驗室	新用型	大同區	1F/2F	商業使用	30 ~ 40 歲
106	舒喜巷	新用型	大同區	1F/4F	商業使用	30 ~ 40 歲
106	好管家	新用型	萬華區	1F/5F	商業使用	20 ~ 30 歲
106	貳柒工作室	新用型	萬華區	1F/3F	商業使用	20 ~ 30 歲
106	家香味	改造型	萬華區	1F/5F	商業使用	30 ~ 40 歲
107	慢慢生活美	新用型	大同區	1F/5F	商業使用	30 ~ 40 歲
107	藝風巷	新用型	大同區	1F/2F	商業使用	30 ~ 40 歲
107	孖空間	新用型	大同區	2F/5F	商業使用	30 ~ 40 歲
107	324 版畫	改造型	大同區	1F/1F	商業使用	40 ~ 50 歲
107	實在好貴麵包店	改造型	大同區	1F/4F	商業使用	20 ~ 30 歲
107	逆風劇團	改造型	大同區	2F/2F	商業使用	20 ~ 30 歲
107	青田中	改造型	萬華區	2F/4F	商業使用	30 ~ 40 歲

作為更新處老舊街區再生政策工具之一環，老屋新用計畫係為更新整維在內部建築空間的整備引導示範，對於老街區欲轉型的生活產業、新進入的青年經營空間都有著良好的誘因，並可經由輔導團隊的協力，以街區新用活動重新找尋街區活力的可能性。

搭配更新處「Open Green」計畫在於街區外部環境的創意活化與營造，在整體都市再生架構上可為更新整維在外部街區空間環境重要的輔助工具，藉由行之有年、已是標竿計畫的「老屋新生大獎」，更可以整合推廣並提高層次、倡老舊街區再生。而除了環境空間的整備，其實在老舊街區再生過程中更重要的是「人的營造」，目前更新處也有更加全面培力的「都市再生學苑」，以及針對組織化團隊深化培力與實踐的「臺北眾力方程式」計畫等，可共同組織全方位的都市再生推動政策架構。

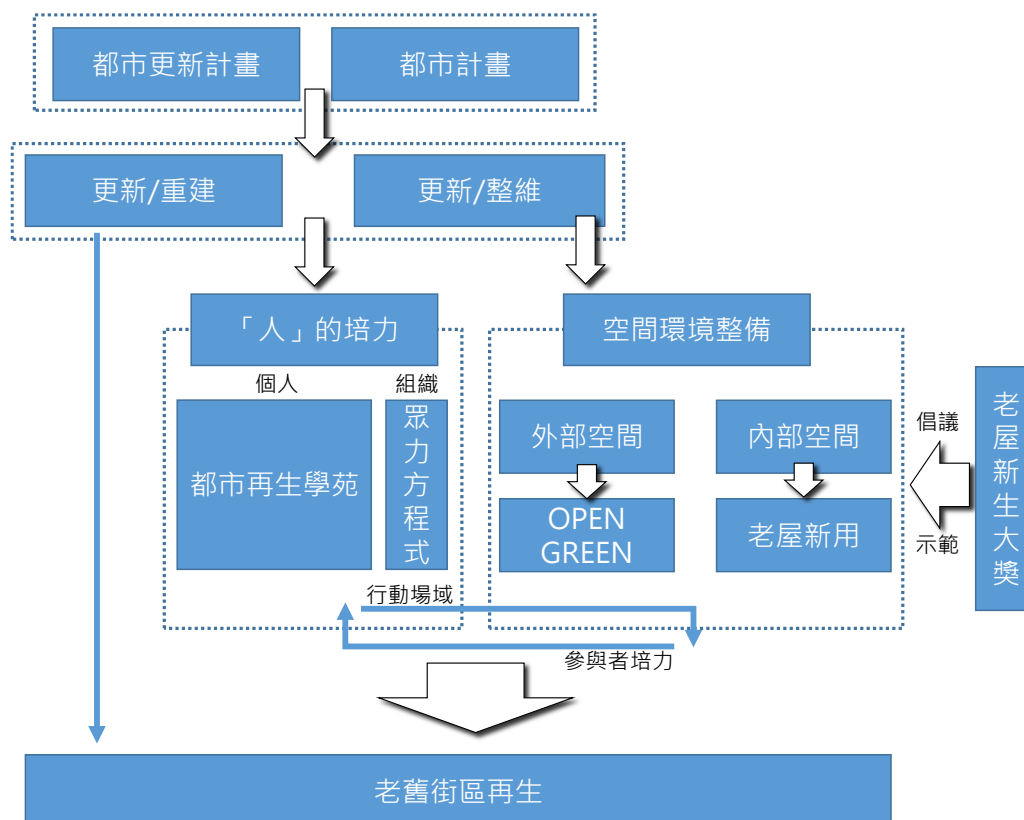


圖5 老舊街區再生整體架構示意圖

(二) 以老屋新用實作經驗回饋整維更新獎勵項目

相較於更新條例的整建維護推動著重在老屋整體的公共環境系統性改善，老屋新用則反而是針對各單點的使用單元進行改造維護，並運用實際的空間經營、回饋或新用計畫辦理的活動，實際上空間整體被活化運用，並實際的讓街區分享並感受。

綜整目前空間改造的類型項目，包括管線重整（明管化）、木構造防治白蟻、窗面立面改善、門面調整、隔間重劃、騎樓改善等。而對應到公共空間的部份，管線重整（明管化）是目前幾乎每個申請者都會處理的重要項目。

而在今年度過程中也看見藝風巷針對屋頂綠化以及太陽能發電進行處理，以及從慢慢生活美的新用計畫活動中串連了位於老公寓四樓的私廚空間 HUGH LAB，而進駐同時連帶改造了公共梯間的做法亦值得推廣。

鑑此，從老屋新用的執行經驗建議目前的整建維護獎勵項目可再進行更多的項目計列。包括屋頂綠化/引入綠能、公共管線明管化、公共梯間粉刷清整、或是騎樓的清整與友善化。

- 3-5樓住宅單元→老屋新用後續可調整
- 公共空間 or 梯間→延伸的老屋改造 HUGH LAB
- 屋頂綠化 or 太陽能發電→藝風巷
- 個案管線重整 / 明管化→青田中、藝風巷、家訥仔
- 木構造白蟻防治→324版畫工作房
- 窗面→孖空間
- 門面調整→孖空間、家香味、高淑玲、實在好貴
- 隔間→青田中、家香味、邊境
- 騎樓→高淑玲

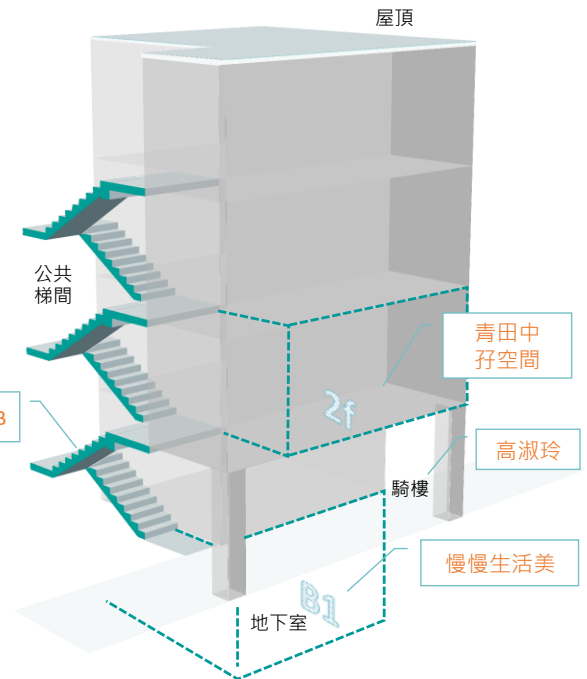


圖6 應用老屋新用計畫改善公共空間概念示意圖

(三) 整合未來更新公益設施項目提供時段性體驗方案

老屋新用計畫從街區角度嘗試提出了對於地區再生的策略看法，應用更新處目前能掌握的政策工具，期望整合的分階段促成地區更新再生的動能。

平心而論，真正需要引導的是地區居民對於更新的觀感與生活價值觀，從僅討論更新前後財產價值的討論，進化到對於未來生活想像的願景。難度雖高但應可以分階段策進。目前公劃更新地區內的適宜「公益設施」想像，就可以嘗試透過老屋新用計畫申請者的空間或回饋活動辦理機會，讓居民實際感受其需求，進而主動認同公益設施設置必要性，而非是被動要求。

舉例東園街周邊地區青創店家多、有活力，但整體街區公共設施空間不足，居民不易停留交流。透過老屋新用計畫引導回饋「社區交流中心」的體驗或活動內容，即可讓居民實際透過活動感受擬設置公益設施的好處，進而認同。

四、108 年度「老屋新用」空間再生實驗行動申請作業規範與流程 徵件簡章】草案

主要針對身請時程彈性不足以及大型提案對應進行調整，使徵件期間延長符合更多民眾之需求，並限定大型提案數量，以確保提案多元。徵件類行增設街區串聯型，以回應社區中介組織推動之目標。

一、緣起

臺北市都市更新處以政策支持公、私有閒置老舊建築或其室內空間進行合宜之改造，並適度提供社區公共或公益使用，以示範老舊建築除了拆除重建更新以外如何能發揮的多元價值。

106-107 度老屋新用計畫，評定 15 處潛力改造基地，並嘗試建立輔導團隊協助在地進行環境改善及社區培力，深化「空間經營輔導」與「地區(街區)營造」的實踐過程積極回應社區議題，今年(108 年)則持續針對臺北市早期發展之大同區及萬華區等，同樣具有產權細碎、公共設施不足、亟需都市再生動力之課題區域透過老屋新用公開徵件計畫，鼓勵前開範圍內的社群組織及個人等進行街區提案。

二、目的

建立老舊社區多元空間改善及空間新用模式，提倡社區共享及共好，逐步落實地區再生。

1. 提供經費改造老屋，尊重地方歷史記憶並鼓勵地方社群發展社區經濟、深化地方文化及激發多元創意。
2. 透過老屋新用計畫鼓勵市民實際體驗新用空間，誘發大眾對老屋改造及社區經營之想像，達成長期空間新用、社區再生、社會創新之目標。
3. 鼓勵已改造的老屋空間進行具公共性之社區再生行動。

三、徵件類別

4. 建築空間改造型

針對欲改造或修繕老屋者給予補助空間改造經費，提案人需同時提出空間改造修繕計畫及改造後的回饋計畫，基本規範如下：

- (1) 回饋計畫內容需具有公共性，並以達成前項所述老屋新用之計畫目的為原則。

- (2) 所補助之經費僅能用以改造老屋空間，不能用於核銷回饋計畫開支且禁止購買個人設備，老屋新用之改造經費額度由評選委員會依提案內容核定，並就老屋改造及新用空間回饋計畫內容得適度調整。
- (3) 提案通過後，若空間改造規模依相關法令規範需申請室內裝修許可或消防安全設備審查，提案者需逕行申請並於開工前提交。
- (4) 申請額度及回饋時數對照表

申請額度		回饋時數	進駐年期
大型	60-80 萬	300	3
中型	30-60 萬	200	2
小型	10-30 萬	100	1

- (5) 中型以上需備 20%自籌款（自籌款含配合設計師之設計費用）。
- (6) 大型提案因金額較高，限定入取名額一名。

5. 街區新用型

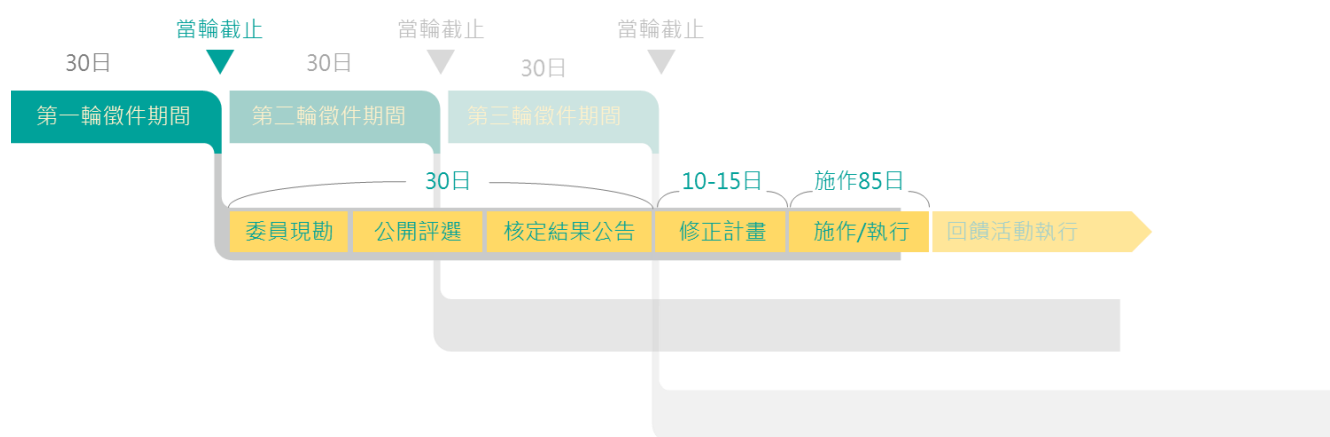
本提案類型針對已自行改造的老屋空間鼓勵其進行具公共性之社區再生計畫，執行場域需以申請標的老屋空間為主提出街區新用計畫，分為一般型及串連型。

- (1) 一般型旨在鼓勵已改造好的老屋空間進行新用活動，因此單一老屋限提案一次。
- (2) 串連型是為了鼓勵在地店家、青年相互創連型城地區網路，提案者須取得另一在地店家之合作同意書。
- (3) 串連計劃的內容需達到街區串聯的效益，並不限制提案次數。
- (4) 申請額度及時數對照表：

類別	申請額度	執行時數	執行期限
一般型	10 萬	50	6 個月
串連型	20 萬	70	6 個月

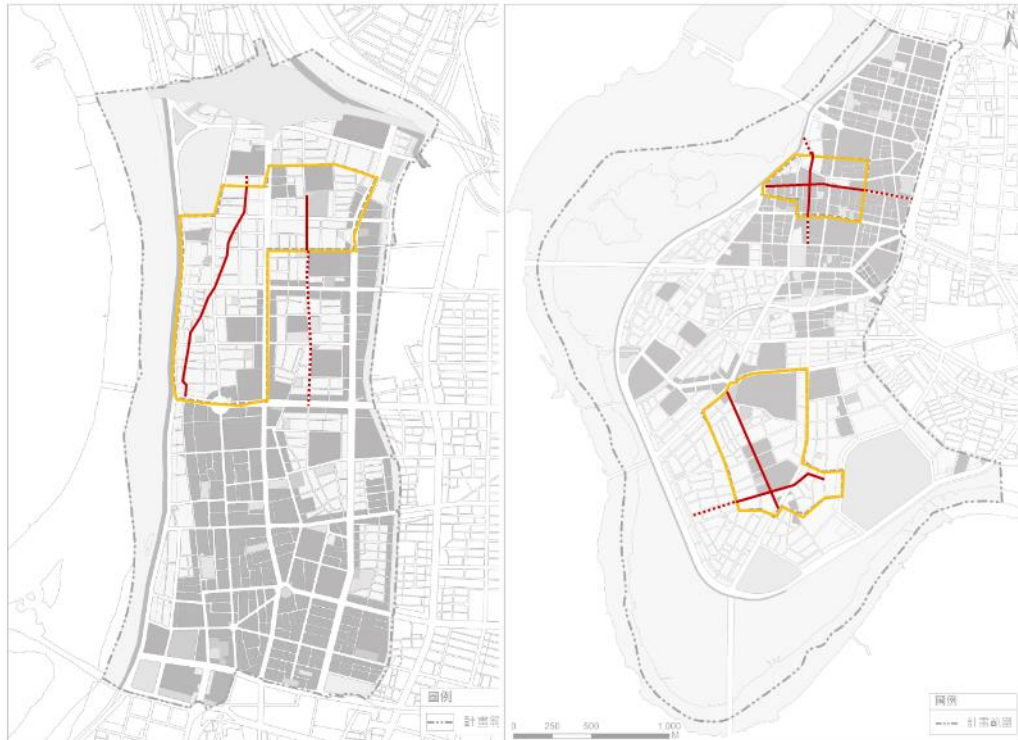
四、 徵件流程

徵件期間為 3 個月，每一個月評選一次並公告該輪徵件結果，若遇申請案量過多或補助預算已達該年度上限，將提前公告是否進行下一輪徵件，但已進行中的當輪徵件不會提前終止，即若首輪徵件案量已達上限，將公告不進行第三輪徵件，但已進行中的第二輪徵件將不受影響。



五、 徵件資格

1. 屋齡限制：30 年以上。
2. 申請標的須位於臺北市大同區及萬華區範圍內。
3. 申請標的為合法建築。
4. 提案人：老屋之所有權人或使用人（年齡 20 歲以上之自然人）。
5. 位於以下重點地區及生活街道者可有分數加權：
 - (1)大橋頭以北地區：大龍街、迪化街二段
 - (2)貴陽街周邊地區：貴陽街二段、西昌街
 - (3)加蚋仔地區：東園街、長泰街



六、 徵件文件

1. 審查資料表（附件一）。
2. 提案同意書（附件二）。
3. 徵選申請書（附件三）。
4. 建築空間改造型計畫書（附件四，街區新用型免附）。
5. 街區新用型計畫書（附件五，建築空間改造型免附）。
6. 申請自評表（附件六）
7. 合法建築相關證明文件（附件七）。
8. 建物所有權人同意空間使用證明文件（附件八）。

七、 申請人之工作內容及執行須知

1. 完成經評選委員會核定之計畫書，包含：
 - (1) 建築空間改造型計畫書 或
 - (2) 街區新用計畫書
2. 後續活動執行計畫。

- (1) 以改造日誌方式，記錄老屋完整改造過程，並配合進度與執行單位開會討論(申請街區新用型計畫者則提供前期自行改造過程之紀錄)。
- (2) 於提案通過後 85 天內完成老屋改造點之實質改造(申請街區新用型計畫者除外)。
- (3) 老屋改造並啟用後，配合執行單位之安排至少進行一次老屋導覽以及提供老屋新用策展所需之資料。
- (4) 辦理回饋活動(新用活動)時須配合收集來參與者的問卷回饋(執行單位會再提供問卷連結)。
- (5) 繳交改造執行成果，包含各階段文字概述說明、照片(前、中、後各角度之同角度照片至少 3 組)、重點改造工法紀錄，街區新用型計畫申請者請於申請徵選時提供前期自行改造前後之照片。
- (6) 繳交回饋計畫(新用計畫)執行成果，包含執行心得、活動過程照片原檔以及簽到單。
- (7) 於計畫回饋完成前需配合執行單位視察
- (8) 資格撤銷：
凡入選之提案團隊皆有義務履行規範事項，如經查證有下列事項，經提報予評選委員會後，得撤銷入選資格，並將該記錄列入後續觀察名單：
 - a. 進駐者未於期限內完成工作內容者。
 - b. 改造經費規劃使用不實者。
 - c. 提案改造空間未依約定執行空間回饋計畫者。
 - d. 經現勘查核提列改善項目，經通知二次而遲未改善通過者(含書面、會議紀錄、書函等方式之通知)。

3. 經費核撥

- (1) 建築空間改造型計畫：分三期撥付。
 - a. 第一期：經評選委員會核定通過後，於空間改造前，檢附完整文件、細部圖說等，撥付改造經費之 30%，需向執行單位報核始得進行改造。
 - b. 第二期：於改造進度達 30%或預算執行達 30%時，召開現場勘查會議，經主辦單位確認依提案計畫及進度表辦理者，撥付改造經費之 20%。

- c. 第三期：完成改造，並提交細部圖說(定案版)、改造日誌等相關事項，經主辦單位確認依提案計畫及進度表辦理者，撥付改造經費之 50%。
 - (2) 街區新用型計畫者計畫：分兩期撥付。
 - a. 第一期：經評選委員會核定通過後，撥付改造經費之 40%。
 - b. 第二期：完成經評選委員會核定之空間使用計畫，並舉辦完所有的空間回饋計畫，經主辦單位確認依提案計畫及進度表辦理者，撥付改造經費之 60%。
 - (3) 倘因可歸責於入選團隊事由，以致無法依規定改造老屋者，需於第一期款撥付前向執行單位及相關單位提出申請撤案。若未依規定辦理，執行單位保留追究責任，並列入申請觀察名單。
 - (4) 領據核銷：符合各期付款條件後，原則檢附「三聯式發票」或收據向執行單位請領。
 - (5) 相關文件請「掃描」建檔後，以電子郵件寄送至執行單位之聯絡信箱 (meng_yu@urbancollab.com)，並請來電(02-7711-0779#610)確認。如無法掃描，得以寄送正本處理。
4. 回饋實數／新用計劃時數核銷
- (1) 須於各主題回饋活動辦理 7 日前以電子檔繳交該場次企劃並載明欲核銷之時數至執行單位窗口，若單場主題性回饋活動超過 8 小時，則須於活動前 14 日提交，確定與核定通過之計畫書內容無異後得辦理活動。
 - (2) 若回饋活動 / 新用計劃之執行內容有調整，需於預定活動日期前 14 日繳交修正企劃至執行單位窗口，確定公益性與公共性後始得辦理活動。
 - (3) 活動辦理完成並繳交活動紀錄，包含執行心得記錄文字檔以及照片檔 (單一活動至少 5 張) 至執行單位窗口，即可核銷時數。

八、 徵件說明會 (依實際情形調整，於臺北市都市更新處網頁及「老屋新用」臉書網頁公告為準)。

*若無法現場參加說明會者，歡迎來電詢問。

【場次一】

時間：

地點：

地址：

九、 徵件期間

即日起至_____年_____月_____日下午 5 時前截止，以郵戳為憑。

1. 請備妥老屋新用空間再生徵選資料，以 A4 大小信封密封，並於封面標註「意點創異股份有限公司 老屋新用小組 收」
2. 送件地址：106 台北市大安區忠孝東路四段 310 號 4 樓
3. 提醒：僅接受郵戳為憑，如為宅急便、機車快遞等無法於送件上方載明準確時間者，執行單位得不予接受。
4. 協助事項：自徵件日期起至收件截止前皆可於上班時間來電詢問提案規模、計畫相關事宜，如有需要得邀約輔導團隊至現地討論。

十、 評選方式

執行單位收到提案計畫後會召集評選委員會，安排提案點現勘以及評選會，並通知提案單位針對提案內容進行簡報說明，由委員會決議提案甄選結果。

1. 評選會議時間地點
 - (1) 時間：執行單位將於收到提案後 14 日內通知
 - (2) 地點：執行單位將於收到提案後 14 日內通知
 - (3) 進行方式：提案團隊簡報（開放旁聽），未到場簡報者失去評選資格。
2. 評分標準
 - (1) 建築空間改造型

項次	評分類別（比重）	審查項目說明
1	背景經驗（10%）	提案人過去參與城市公共議題狀態與經驗，包括關注社區議題、社區互動經驗等。
2	建物改造計畫合理性與創意（30%）	依據建築使用方式、申請規模及改造構想，評估合理性與整體的創意性。
3	空間回饋計畫可執行性與衍生效益（30%）	空間回饋計畫能否回應地區議題。在改造空間內執行的可行性，以及是否可發揮活絡街區、串起街區共同意識的預期效應。
4	經費運用合理性（10%）	依據空間改造構想及規模，評估經費運用合理性。
5	簡報與詢答（15%）	配合評選作業進行計畫簡報說明與委員意見詢答。
6	加分項目（15%）	1.申請標的位於重點地區（5%） 2.申請標的位於生活街道（5%）

		3.回饋活動連結過去提案點（5%）
--	--	-------------------

(2) 街區新用型一般型

項次	評分類別（比重）	審查項目說明
1	背景經驗（10%）	提案人過去參與城市公共議題狀態與經驗，包括關注社區議題、社區互動經驗等。
2	街區新用計畫可執行性與整體效益（60%）	街區新用計畫能否回應地區議題。以及是否可發揮活絡街區、串起街區共同意識的預期效應。
3	經費運用合理性（10%）	依據新用計畫構想及規模，評估經費運用合理性。
4	簡報與詢答（15%）	配合評選作業進行計畫簡報說明與委員意見詢答。
5	加分項目（15%）	1.申請標的位於重點地區（5%） 2.申請標的位於生活街道（5%） 3.新用計畫連結過去提案點（5%）

(3) 街區新用串聯型

項次	評分類別（比重）	審查項目說明
1	背景經驗（10%）	提案人過去參與城市公共議題狀態與經驗，包括關注社區議題、社區互動經驗等。
2	計畫可執行性與串連效益（60%）	是否可發揮活絡街區、建立街區共同意識，引入更多在地店家，串起地區網絡。
3	經費運用合理性（10%）	依據計畫構想及規模，評估經費運用合理性。
4	簡報與詢答（20%）	配合評選作業進行計畫簡報說明與委員意見詢答。
5	加分項目（10%）	1.申請標的位於重點地區（5%） 2.申請標的位於生活街道（5%）

3. 入選名單將於於臺北市都市更新處網站公告（詳細日期遊執行單位再行公告）

十一、 徵件計畫流程

1. 徵件階段：自本徵件辦法公告日起 90 天。
2. 評選、核定、公告：評選結果依評選委員會決議，送臺北市都市更新處核定後公告於臺北市都市更新處網站。
3. 計畫修正：評選通過之補助計畫於公告後 10 天內，依評選委員會決議事項進行計畫修正，並送臺北市都市更新處核備。
4. 計畫核備與執行：正式核備後始得執行本計畫相關事項與內容。

十二、 聯絡方式

1. 資訊公告之網站：
 - (1) 臺北市都市更新處
 - (2) 老屋新用臉書專頁
 - (3) 大同心願景臉書專頁
 - (4) 萬華心願景臉書專頁
2. 聯絡與諮詢電話：
 - (1) 意點創異股份有限公司：02-7711-0779#610 郭小姐
 - (2) 臺北市都市更新處：02-2781-5696#3025 王先生