

3-1 校外日式宿舍活化再利用

▶ 3-1-1. 古蹟歷建研究調查

本校管有之中正區福州街 26 號（古蹟）及大安區青田街 7 巷 2 號（古蹟），經臺北市政府文化局（下稱文化局）於 96 年指定為古蹟，為推動後續委外經營、修復及活化事宜，須先依文化資產保存法等相關法令規定，將修復與再利用計畫報文化局核准後為之。因此，於 103 年 8 月及 103 年 11 月分別委託辦理修復與再利用計畫。

為完成修復與再利用計畫，除論述建築物修復沿革之考證與建築物現況調查、文化資產價值與再利用適宜性之評估及初步修復概算預估、必要之現況測繪及圖說及涉及建築、土地、消防及其他相關法令之檢討與建議等，另也必須蒐集與訪談相關配住戶資料：福州街 26 號為虞兆中前校長寓所，便邀約虞前校長之公子分享福州街 26 號的生活點滴、空間利用，期間更促成虞前校長諸多文物資料送往文書組庫房典藏；青田街 7 巷 2 號為劉榮標教授寓所，建物原材料百分比極高，包括玄關、客廳應接室及後面長廊均為原物。後院有心形池，為日治時期大宅常有之設計，亦有與劉教授之家人進行訪談。福州街 26 號於 104 年 6 月 12 日，經文化局邀請專家學者召開審查會議，依審查會議修正後，辦理覆審中；青田街 7 巷 2 號業於 104 年 12 月 8 日經文化資產審議委員會同意備查。



福州街 26 號



青田街 7 巷 2 號

▶ 3-1-2. 歷史建築—

「臺灣大學公共宿舍」部分空間(中央棟)之整建營運移轉(ROT)案

本校管有之歷史建築「臺灣大學公共宿舍」前於 103 年 11 月 19 日與特許公司「至懋國際股份有限公司」(下稱至懋國際)簽訂整建營運移轉(ROT)案契約後，至懋國際延請符合文資法之規劃設計團隊，耗時 4 個月，於 104 年 3 月提出規劃設計與因應計畫提送文化局，4 月初於文化局審議，經過委員要求修正設計並補充規劃圖面，於 104 年 7 月初再度提送修正資料，文化局第二次審議請至懋國際再修正補充相關資料，於 10 月舉行審查，經細部修正後再次提送修正案至文化局，12 月 9 日經文化局同意相關規劃設計與因應計畫核備，預計 105 年開始動工整修。



外觀



102 年 2 月火災後毀損部分房舍

▶ 3-1-3. 牯嶺街 60 巷日式宿舍 ROT

本校於牯嶺街 60 巷與福州街共有 5 棟日式建物，於民國 96 年被臺北市文化局以「高等官舍宿舍群」之名，指定福州街 20 號(校長官舍)、福州街 26 號(虞前校長宿舍)、牯嶺街 60 巷 2 號為古蹟(目前配住中)，另有牯嶺街 60 巷 4 號方東美寓所(歷建)與 60 巷 6 號(古蹟)閒置，於 103 年獲教育部授權以 ROT 方式辦理招商，經政策公告後，歷經 103 年 10 月初審、104 年 2 月再審核會議、其後按促參程序於 3 月 27 日~5 月 8 日公開徵求其他民間投資人，並於 6 月 12 日完成綜合評審，其後於通知最優申請人後一個月完成議約程序，最優申請人於完成籌設特許公司「至美國際企業股份有限公司」，並纂擬投資執行計劃書，經本校核備後，正式於 9 月 14 日簽訂契約，預計後續開始準備相關規劃設計、因應計畫，按文化資產保存法提送文化局進行審議。



牯嶺街 60 巷 4 號方東美故居（歷建）



牯嶺街 60 巷 6 號（古蹟）

▶ 3-1-4. 徐州路文教會館興建營運移轉案

本計畫係由民間機構依據促進民間參與公共建設法（以下簡稱「促參法」）第 46 條規定提出，以及「教育部及所屬機關學校住宿設施經營管理及安全維護要點」等規定委託民間機構興建營運之相關規劃作業。民間機構自行規劃於本校所管地上規劃、投資、興建、營運，供本校國際訪客、學者及教職員工生住宿使用之會館。

希望藉由民間之參與，能有效利用本校基地，在規劃設計上符合文教會館住宿需求，提供至少 70 間（或 140 床）以上之住宿需求，除達到相關法規之最低要求外，且以取得綠建築指標為原則，提供兼具學術研討、展覽、教職員聯誼休憩及學人住宿等多元功能之環境。透過結合外界資源方式，將本館營運管理業務委外經營，引進企業化精神及機制，有效降低人事及管銷成本，以符合人事精簡要求，在經營理念上兼顧經營效率與服務品質，締造政府與民間雙贏的局面。

本基地位於杭州南路一段與徐州路交叉口，坐落地號為臺北市中正區中正段一小段 224 地號，面積為 1,002 m²（約 303.6 坪），原為本校社會科學院停車場。依臺北市土使用分區管制規則劃定為第三種住宅區，土地使用強度為建蔽率 45%、容積率 225%。

本案於 101 年 7 月 13 日獲教育部授權本校辦理；民間申請人所提之規劃構想書於 101 年 11 月獲初步審核通過。隔年 10 月經甄審委員會評定君壘建設有限公司為本案最優申請人，於 102 年 12 月 12 日簽訂興建營運移轉契約。因本案用地交付受社會科學院遷回校總區時程影響，遲至 104 年 5 月 27 日完成點交，於 104 年 6 月 1 日完成地上權設定，契約存續期間自 104 年 6 月 1 日起至 137 年 5 月 31 日止。

▶ 3-1-5. 金華街 30 巷 3 號

本校位於金華街 30 巷 3 號之場地，基地面積約 49.39 坪 (163.12 m²)、建物總面積約 23.38 坪 (77.2 m²)，先前為眷舍配住使用，於配住人騰交返還後評估整修費用高昂，不適合繼續配住使用，遂於本年 1 月 27 日公告，2 月 24 日截標，年 3 月 10 日召開評選會，由青聿頁西式廚房股份有限公司獲選為最優勝廠商，4 月 10 日完成點交，整修期間 120 天。該場地由原金華街 30 巷 1 號之經營廠商取得，作為延伸座位空間，其中一間改成獨立小包廂，而原先共用同屋頂的部份則由金華街 30 巷 1 號打通共用場地，提高室內座位數，讓原先肉舖廚房因座位不足需迫使顧客坐戶外的狀況獲得紓解。目前該場地已完成整修完成，改善原來老舊雜亂之現況。



原貌



現況

▶ 3-1-6. 杭州南路二段 61 巷 10、12 號

位於杭州南路 2 段 61 巷 10 號及 12 號之日式木造宿舍，基地面積約 177 坪 (586 m²)，建物面積約 70 坪 (233m²)，場地荒廢已久、樑柱均已大量腐蝕、且部份屋體已傾頹滅失、破損情形嚴重。



原貌



原貌

於 103 年 2 月 10 日至 3 月 3 日上網公告，同年 3 月由嘉新資產管理開發股份有限公司獲選為最優勝廠商，契約年期為 10 年（含整修期）。委外廠商特別延請具有修繕古蹟、歷史建築之專業團隊整理修繕本場地，採用「以舊復舊」方式使其恢復日式建物之懷舊古樸氛圍，初期做為廠商之展示中心，後期為該廠商之財團法人基金會培育新進藝術家展示其作品空間與機能餐飲之運用，期能呼應本場地之氣息以創造更多文藝價值。



整修後現況



整修後現況

▶ 3-1-7. 新生南路三段 11 巷 5 號

本基地原為配住之職務宿舍，配住人於 100 年退休騰交後因需要大量整修，因此閒置數年，且因基地內雜草叢生、蚊蟲滋生致鄰里經常反應陳情。於本年 1 月 8 日第 1 次上網公告招標條件，因無廠商參與投標流標，考量屋況不佳修繕費用高等因素後修正場地使用費，簽准後即於 1 月 29 日第 2 次上網公告招標條件，有 2 家廠商投標，但其中一家廠商投標文件缺失經採購組判定為不符合資格，故本次僅有一家廠商可進入第 2 階段評選。



整修前



整修前

3月10日召開評選會議，由沾美藝術(股)公司取得經營權，因屋況亦有漏水與白蟻啃食梁柱問題整修所需時間較長，評選委員會同意給予5個月免收租金整修期，於4月14日辦理簽約及點交場地事宜。

該廠商為使日式屋舍風貌保留及改善原有屋樑蟻蛀問題改變施工工法，原定9月中開幕因此延後於10月初。廠商取名為「沾美藝術庭苑」提供參觀者與社區鄰里優美的日式庭園、藝術空間，讓人參觀完展覽之餘，可以停駐坐下來喝茶喝咖啡沉澱心情。



整修後



整修後

▶ 3-1-8. 和平東路二段 76 巷 23 弄 9 號

本場地鄰近本校新社科院(辛亥側門對面)，基地面積約75坪(249 m²)，建物面積約39坪(130 m²)，於1月15日至2月3日上網公告，同年3月由攪味國際有限公司獲選為最優勝廠商，契約年期為6年(含整修期)，



原貌

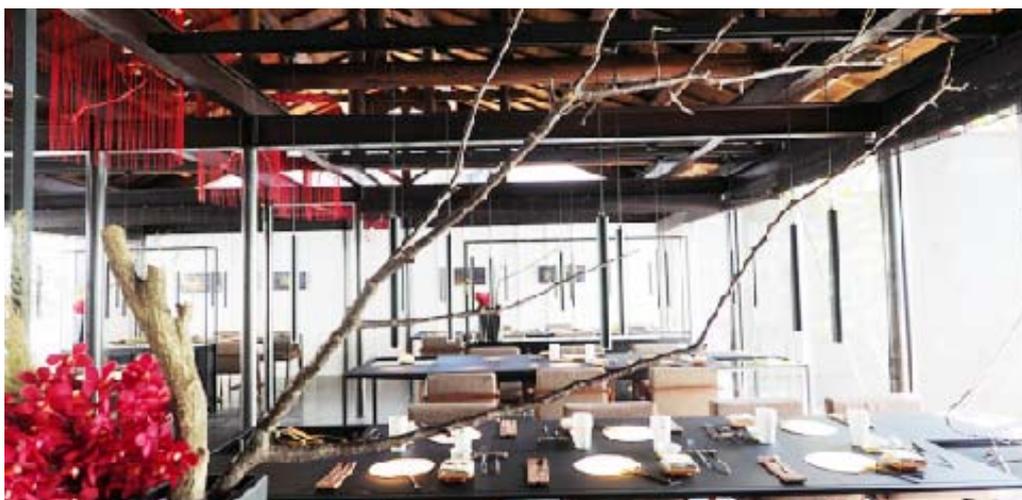
委外廠商於今年3月份進行裝修，於9月份整修完工，委外廠商保留日式建物主體並融合江南蘇州庭園風味，打造極具禪意之用餐氛圍。該廠商之負責人兼主廚，曾擔任香港、臺灣、杜拜...等國際飯店之西餐廳主廚，並擁有在歐洲米其林餐廳習得法式料理之資深經歷，期以低調優雅環境搭配精彩的法式美饌，打造下一個在臺灣的米其林星級餐廳。



原貌



現況



現況