

國家公園學報

Journal of National Park

Special Issue: Conservation and Sustainable Development
of Kinmen's Traditional Settlements

專刊：金門傳統聚落的保存及永續發展



內政部國家公園署 出版
National Park Service Ministry of the Interior

國家公園學報 專刊：金門傳統聚落的保存及永續發展

中華民國一五年四月



GPN: 2007800044
定價: 新台幣150元整

國家公園學報專刊

JOURNAL OF NATIONAL PARK

April 2026

出版者：內政部國家公園署

發行人：王成機

總編輯：金恒鏞

專刊主編：江柏煒

執行編輯：陸聲山、黃躍雯

編輯委員：

林俊全、林登秋、林朝欽、趙榮台、王筱雯

戴興盛、林映辰、陳維立、李素馨、邱文彥

柯佳吟、柳婉郁、鍾明光

編輯顧問：

許書國、鄭瑞昌、張順發、劉守禮、林文和

黃子娟、林尚卿、陳俊山、張登文、張維銓

孫維潔、徐韶良、鄭凱方、王韻婷

助理編輯：陳怡穎

洽詢單位：

內政部國家公園署(編輯部)

地址：106248 臺北市大安區和平東路三段 1 巷
1 號

電話：(02) 3707-3831

網址：<https://www.nps.gov.tw/ch>

創刊日期：中華民國七十八年六月

封面說明：

上：古寧頭的傳統民宿 (江柏煒 攝)

下：水頭的得月樓及洋樓夜景 (江柏煒 攝)

Published by: National Park Service, Ministry of the Interior, Taiwan, R.O.C.

Publisher: CJ Wang

Editor-in-Chief: HB King

Special Issue Editor: BW Chiang

Executive Editor: SS Lu, YW Huang

Editorial Board:

CC Lin, TC Lin, CC Lin, JT Chao, HW Wang, HS

Tai, YC Lin, WJ Chen, SH Lee, WY Chiau, CY

Ko, WY Liu, MK Chung

Advisors:

SK Hsu, JC Cheng, SF Chang, SL Liu, WH Lin,

TC Huang, SC Lin, CS Chen, TW Chang, WC

Chang, WJ Sun, SL Hsu, KF Cheng, YT Wang

Assistant Editor: YY Chen

Editorial Office:

National Park Service, Ministry of the Interior,
Taiwan, R.O.C.

No. 1, Ln. 1, Sec. 3, Heping E. Rd., Da'an Dist.,
Taipei City, Taiwan (R.O.C.)

Tel : (+886) 2 3707-3831

Subscription Enquiries: National Park Service,
Ministry of the Interior, Taiwan, R.O.C.

Cover Illustrations:

Top: Traditional homestay in Guningtou (Photo by
Bo-wei Chiang)

Bottom: Night view of Deyue Tower (Gun tower) and
Western-style houses in Shuitou (Photo by
Bo-wei Chiang)

內政部國家公園署

出版

Published by
National Park Service,
Ministry of the Interior, Taiwan, R. O. C.

GPN : 20078000044 ISSN : 10158413

下載處：臺灣國家公園主題網/各類出版/國家公園學報 <https://www.taiwan.nps.gov.tw/home/zh-tw/Journal.html>

Publication frequency: Two issues per year

Download website: <https://reurl.cc/r94D7b> (in Chinese)

國家公園學報專刊

JOURNAL OF NATIONAL PARK

目次

金門國家公園傳統建築民宿「適應性再利用」的制度設計與創新	1
黃躍雯	
金門傳統建築修復及再利用生命週期碳足跡揭露	22
劉華嶽	
保存、轉譯及創生之道：金門國家公園傳統聚落永續發展的探討	36
江柏煒	

CONTENTS

Institutional Innovation and Design in the Adaptive Reuse of Traditional Architecture Guesthouse in Kinmen National Park	1
<i>Yueh-wen Huang</i>	
Life-Cycle Carbon Footprint Disclosure for the Restoration and Adaptive Reuse of Traditional Buildings in Kinmen	22
<i>Hua-Yueh Liu</i>	
Paths to Conservation, Interpretation, and Regeneration: Sustainable Development of Traditional Settlements in Kinmen National Park, Taiwan	36
<i>Bo-Wei Chiang</i>	

內政部國家公園署
出版

Published by
National Park Service
Ministry of the Interior
Taiwan, R. O. C.

金門國家公園傳統建築民宿 「適應性再利用」的制度設計與創新

黃躍雯^{1,2}

¹中華民國永續發展學會；²通訊作者 E-mail: hwhuang2@gmail.com

[摘要] 金門國家公園是臺灣首座以「人文史蹟」為保育主體的國家公園。其中尤以「傳統建築」的保育與利用方式更是備受矚目。管理處為了保育該等傳統建築與聚落，歷經九位處長，迄今共二十年所發展而成的「傳統建築民宿」(TAG)制度，恰巧吻合學界所重視的「適應性再利用」策略，不但有效地保育金門具特色的傳統建築與聚落，亦與居民建立了良好的夥伴關係，更提供遊客住宿體驗，也傳播了國家公園保育的理念。在全世界各個國家公園對於文化資產保存的相關案例中，誠屬罕見。然而，其制度化的過程與創新的內涵各為何，即為本文關心的問題暨研究的目的。本研究透過相關檔案與文獻的檢視，對國家公園重要決策者、民宿經營者進行深度訪談，並輔以田野調查，藉由資料的歸納，建立了該 TAG 制度的概念架構。接著，本文再進一步論述其對於當代傳統建築「適應性再利用」、公共建設 BOT 制度、國家公園夥伴關係三個面向上，對理論與實務所做出的創新貢獻。

關鍵字：金門古厝民宿、適應性再利用、傳統建築民宿 TAG 制度、民宿創新

Institutional Innovation and Design in the Adaptive Reuse of Traditional Architecture Guesthouse in Kinmen National Park

Yueh-wen Huang^{1,2}

¹Society for Sustainable Development, ROC; ²Corresponding author E-mail:
hwhuang2@gmail.com

ABSTRACT Kinmen National Park is Taiwan's first national park established with the primary goal of conserving cultural and historical heritage. Among its many initiatives, the conservation and revitalization of traditional buildings stand out as especially significant. To safeguard historic establishments and settlements, the park administration—under the leadership of nine successive directors over a span of 20 years—developed the Traditional Architecture Guesthouse (TAG) system, a model coinciding with the adaptive reuse strategy widely acknowledged in academic discourses. The system has not only successfully preserved Kinmen's unique vernacular establishments and historic communities, but also fostered strong partnerships with local residents, offered immersive cultural lodging experiences to visitors, and promoted public awareness of national park conservation values. Such an integrated approach remains rare among international cases of cultural heritage preservation within national parks. The institutionalization process and the innovative dimensions of the TAG system are thus the central focus and research objectives of this paper. This study draws upon archival

materials and literature review, conducts in-depth interviews with key national park decision-makers and guesthouses operators, and incorporates field research. Through qualitative synthesis, it establishes a conceptual framework for the TAG system. The paper then further analyzes the system's innovative contributions in three domains: adaptive reuse of traditional buildings, the application of the Build-Operate-Transfer (BOT) model in public infrastructure, and the evolution of partnership-based governance in national parks—each offering valuable insights for both theoretical development and practical implementation.

Keywords: Kinmen Traditional Architecture Guesthouse system, adaptive reuse, TAG model, innovation in guesthouses

緒論

臺灣的國家公園建制始於1982年，首於臺灣最南端成立了墾丁國家公園。臺灣在1980年代的積極建制與推動過程，在該年代共成立了四座以大自然的壯麗景觀為主題的國家公園，這有其特殊的時代背景。依學者蕭新煌(1983、1992)、黃躍雯(2001)的分析，認為這是在柔性威權體制時期，在政府部門的主動性，以及受到民間社會環境意識的興起與行動，尤其是來自學術界、文藝界與民意代表(立法委員)三者的行動與影響。

當年，學界多是1970-1980年代留學歐美及研習西方生態理論的學者，他們或者任職於學術單位，或者進入公部門，透過許多保育觀念的傳播，環境保育開始受到更多的關注；文藝界也以為愛護大自然的柔性筆調，發表一些具影響力的書籍或文章；即連不少立法委員也以保護山坡地、森林野生動物等，也在國會殿堂大聲疾呼須重視生態保育工作，也影響了國家公園的建制。

在1970年代，政府部門雖常被認為是生態保育的破壞者，卻同時又是保育行動的救贖者。該年代的中末期，政府部門為了推動十大建設，進行國土開發，也引進石化工業，的確造成了環境的破壞；但亦有決策菁英意識到環境遭到破壞，開始採取一些保育行動，包括當年的行政院長孫運璿、俞國華，暨直接的決策部門內政部

營建署的張隆盛署長(黃躍雯 2001；曾華壁 2022)。尤其是在張隆盛署長積極且有謀略的推動之下，快速地在1982年成立了墾丁國家公園，嗣後又陸續成立了八座國家公園，奠下當今「國家公園系統」的基礎，也間接推動了2023年國家公園署的成立。

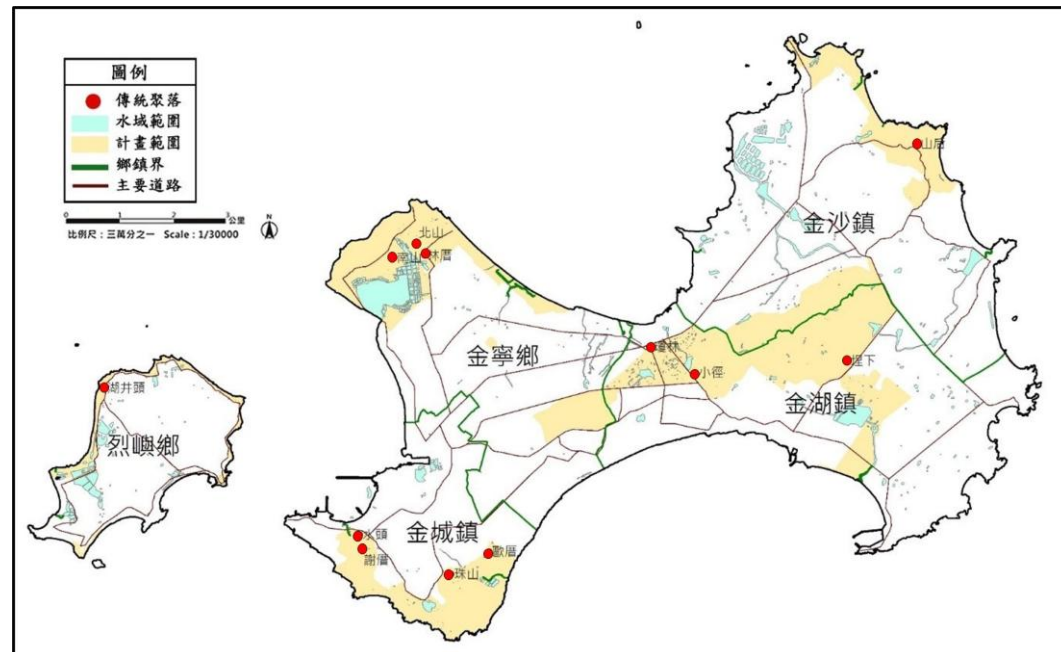
金門國家公園則是當前臺灣國家公園系統當中的第六個，成立於1995年，算是臺灣第一個以「人文史蹟」為主體，標榜：1. 戰役紀念2. 閩南聚落 3. 自然生態三個重點的國家公園(林永發 2025.7.10受訪)，同時也是第一個開始重視帶動地方經濟發展的國家公園。為了保育閩南傳統建築(類同「歷史建築」，以下通稱「傳統建築」)與聚落，金管處從成立伊始，即進行修護、再利用當地的傳統建築，剛好也吻合當代學界思潮，頗重視傳統建築「適應性再利用」(Adaptive Reuse)的保育策略，慢慢建構成「傳統建築民宿」(Traditional Architecture Guesthouse, TAG) (又稱「古厝民宿」)制度，並委外經營且定期評鑑與輔導。金管處的TAG制度，係歷經九位處長先後持續地建構與調整，尤以第二任處長許文龍(被多家經營者稱為「金門國家公園民宿之父」)，善用各種主客觀資源與時機，開創性的發展出TAG制度架構，頗為各界所推崇。

本研究好奇並想探究的問題是：一、當今所見金門國家公園委外經營，並提供住宿體驗的傳統建築民宿，這樣的TAG制度是如何形成的？金管處決策者的相關行動為何？二、該等TAG制度與行動有哪些

表 1.金門國家公園成立的建制過程

時間	影響決策或制定決策事件	備註(產生的影響)
1991 年底	台大教授王鑫，在太魯閣國家公園的一場締結姊妹國家公園酒會時，向營建署潘禮門署長提出。	決策部門開始考慮設置國家公園的可能性。
1992.6.25	立法委員丁守中提案，將金門設置為戰役型態的國家公園。	國家公園當局列入政策議程，著手規劃。
1992.10	國家公園當局完成初步構想草案。	開始引起各界的注意與討論。
1992.11.7	金門地區解除戰地政務。	軍管色彩減弱。
1993.1.28	國大代表謝炳南為發展金門觀光，提案設置為國家公園。	國家公園當局加重考量地方觀光發展。
1993.3.9	立法委員陳清寶提案設置為國家公園。	國家公園當局繼續籌辦。
1993.3.31	行政院核示同意辦理，惟先請計劃委員會確定是否適合設置，並請確認它在國家公園系統內的定位。	計劃委員會認為可以更豐富國家公園系統的內容，態度支持。
1993.5.1	內政部計劃委員會第 21 次會議決議名稱為「金門戰役紀念國家公園」。	第一版本是以「戰役紀念」為主題，與後來行政院核定版不同。
1993.6.20	國家公園當局第一次赴金門辦理說明會，當天由立委林正杰為首，現場高舉白布條抗爭，會場火爆。	嗣後國家公園當局加強與聚落居民溝通。
1995.5.18	行政院將名稱改為「金門國家公園」定案，並通過金門國家公園計畫。	調整金門國家公園的主題定位，也擴大日後經營的內容。
1995.10.18	金門國家公園暨管理處同時成立。	改造金門地區的空間結構，保育與再利用一些人文史蹟與戰役紀念資源。

資料來源：參考調整自黃躍雯 (2001:240)

圖 1. 金門國家公園重要的傳統聚落分布圖
資料來源：金門國家公園計畫(第三次通盤檢討) (2025)

創新？包括：對於臺灣已行之多年的民間參與公共建設，尤指對於 BOT 制度的創新、對於國家公園當局發展夥伴關係的創新、對於當代保育傳統建築「適應性再利用」策略的創新。

金門國家公園傳統建築的發展背景與保育價值

金門國家公園的成立，除了最初當局基於戰役紀念的初衷以外(參見表 1)，最主要係以保育極為豐富的「人文史蹟」為目的，包括歷史古蹟與傳統建築兩方面。

這些人文史蹟之所以如此豐富且重要，主要跟其歷史發展脈絡有關。根據李乾朗(1989)、江柏煒(1999、2003)等相關的調查研究，多認為：金門早在東晉時期(西元 317-420年)，即有中原人士避難、屯墾於此，至今，在相關的歷史文化堆疊之下，已長達1700多年，其歷史文化源遠流長。再加上金門歷代文風鼎盛，因此產生極為豐富的文化風貌與聚落景觀，有不少還流傳至今，依然可見，迥異於臺灣。

由於金門本島的移民早期大多來自中國大陸的漳、泉兩州，居民的建築與風土民情主要仍沿襲閩廈古風，另外，20世紀在國共對峙的40年期間，在軍事管制之下，導致金門的開發幾近凍結，才得以保存至今仍有如此豐富的人文史蹟。

金門國家公園內的「歷史古蹟」由內政部(2010)公告共有18處，而「傳統建築」則至少已形成12個傳統聚落(圖 1)。這些傳統聚落大部分多能維持傳統的閩南建築風格；惟在清末民初(大約從19世紀末到20世紀初)，中國社會經歷了巨大的變革。在一系列政治、社會、文化的重大變動之下，金門島民有大量青壯年藉由廈門渡海，到南洋、日本等地謀生，並將所得匯回故鄉金門，以改善家庭生活。由於部分居民將金錢用在房屋的修繕與改建上，進而發展

出一些中西合璧的洋樓建築，使得金門的傳統建築更具多樣風貌。綜合以上這些人口的遷徙、文化的交流，以及軍事所造成的衝擊，共同形塑成當今所見，包括閩、廈、南洋風格的建築與聚落。

這些傳統建築，不管是在文化、經濟、政治等向度，對某些使用者而言，都有其特殊的意義。它們都能呈現出某個朝代、階段曾有過的建築風格，或是動人的工藝技術。它們多具有相當的代表性，足以作為歷史的見證。換言之，這些傳統建築，常能喚起某種歷史記憶，又能夠豐富現代生活的精神層次，因此多會被納入保護的範圍。

金門國家公園現有的傳統建築，由於上述歷史脈絡發展的沈澱、呈現及再現的閩南式建築與文化，相較於全球各地區的閩南文化，即使是中國大陸，由於在1949到1978年間文化遭受到極大的衝擊(特別是在文革期間1966-1975年之間)，諸多傳統文化遭受破壞產生斷層，未能像金門地區保留了具原真性的閩南文化。迄今，金門算是保存得最為完整，且文化持續活絡發展的唯一閩南聚落地區。多位研究傳統建築的學者，例如李乾朗(1989)、米復國(1994)、江柏煒(1999、2003)等，都給予極高的評價。

也因為金門這些傳統建築與聚落具有崇高的價值，才會有國家公園當局設法盡力地去保存、修復(renovation)，甚至亟思藉由再利用的方式，以保育該等傳統建築與聚落；學界也順著全球對歷史建築保育的潮流，多在關注金門傳統聚落如何善用永續「適應性再利用」(adaptive reuse)的策略與可能性，持續予以保存及活化再利用。

相關文獻的回顧

金門國家公園的設置，既然定位為以保育「人文史蹟」為主體，亦為國家公園的政策目標。它突破了臺灣國家公園系統

過往皆以保育自然景觀為主體的做法，它讓臺灣的國家公園系統趨向多元，更為豐富。其中尤以傳統建築與聚落的保育及活化再利用，最受矚目。這些對於傳統建築的保育行動，全世界幾個特別重要的保育組織都給予高度的重視，且也揭示其內容。近一、二十年來，學界對於傳統建築(包括歷史建築、遺產建築等)所採行的「適應性再利用」策略與行動，也受到實務界相當的關注。為能務實可行，符合該精神的相關案例，也有必要一併留意與學習。然而，對於以上所認為的傳統建築的保育方式，國際潮流上也不是完全凍結，而是必須在制度與行動等各方面有所創新，才有可能永續。也因此，我們必須先檢視相關文獻的論述。

一、「傳統建築」的全球視野與國家公園行動

傳統建築從二十世紀的中末期，早為國際重要的保育組織所重視。例如聯合國「世界自然保育聯盟」(IUCN)，在其名錄的分類當中，將國家公園的文化遺產、文化景觀的保存，歸類為保護區系統當中的一種；在 IUCN 的六大分類當中，尚且包括了文化現象的保護、文化資產的維持等。這意味著，在國際極重要的保育組織確是賦予國家公園對於文化遺產、歷史建築的保存任務。也顯見成立國家公園對於保育文化遺產、歷史建築的重要性。

另外，聯合國教科文組織(UNESCO)的分支機構「世界文化遺產中心」，也早在 1983 年即陸續推動文化遺產的保育工作。1990 年起，更展開全球調查工作，希望能夠為全世界建立一套完整的文化遺產保存的架構(劉永孜等譯 2008)。臺灣也從公元 2000 年起，參照 UNESCO 的觀念和做法，分別於 2003、2012 年，也將一些文化遺產列入 18 處潛力點(文建會 2023，文化部文化資產局 2012)。

而保育向來即為國家公園設置的政策目標，也是一種手段。金門國家公園管理處當然也將保育傳統建築列入極為重要的任務。但保育的做法在技術層次有多種做法，美國國家公園署明確列舉下列四種處理方式：保存(preservation)、回復原狀(restoration)、修復(rehabilitation)或重建(reconstruction) (National Park Service 2025)。金門國家公園當今最常見的做法則是其中的「修復」方式。然而傳統建築修復完成後，它有可能只是閒置空間，也有可能被活化再利用(revitalization)，這端看當局如何處置。

依學理上的見解，由於時代的轉變，傳統(歷史)建築原來的機能往往已不敷使用，其所處的相關環境有可能也有所變遷。而保存傳統建築的最佳方式，不見得是將其凍結停用。反而必須在保存過程中重新評估其適合之利用方式，進行整體規劃，且保留著歷史建築原有的特色及風格。文化遺產知名學者傅朝卿(2001、2017)即曾指出，全球對文化資產保存的概念，已逐漸趨向活化再利用的方式，希望能在兼顧「歷史原物性」、「史實證物性」、「觀光機能性」等前提下，進行再利用的規劃。

由於透過整體規劃，多能保留較彈性、較大面積的利用方式，因此也比較容易帶動地區之經濟發展。而國家公園當局在保育傳統建築的前提之下，即可扮演著既積極保育，又能帶動地方永續發展的角色。這種觀念也是近十幾年來，學界針對歷史建築常用的「適應性再利用」(Adaptive Reuse)的主流觀念，甚至認為它是保育傳統建築最重要的策略(Plevoets & Cleempoel 2011, Yung & Chan 2012, 傅朝卿 2017:2)。

二、適應性再利用(adaptive reuse)

「適應性再利用」一詞近年來在相關的文獻頗常出現，但並沒有標準化的定義。不過，大致可彙整成幾個重點：

它是一種文化遺產保存的重要策略，尤其是著眼於城市的永續發展。(Plevoets & Cleempoel 2011, Yung & Chan 2012)

它對於文化賦予新意，可用於管理遺產所在的地點，也是促進當地旅遊發展的有效方法(Tu 2020)。

它除了在保留建築物的歷史與意義，也需要滿足當代的需求，確保文化資產的永續性及其價值(Bianco & Busuttil 2023, Nasrullah & Syafri 2024)。

總的來說，Yildiz & Yildiz (2023) 透過大量文獻的研究趨勢，相當肯定傳統(歷史)建築活化再利用的重要性，他們指出，對於傳統建築採用「適應性再利用」的策略，將有助於延續人們的集體記憶、保留傳統建築的價值與歷史，並在全球化的影響下，促進文化遺產的保護與再生。

另外也有多篇文獻，透過一些個案或經驗研究，指出執行「適應性再利用」計畫的優點。例如，De Medici等(2019)以義大利的錫拉、庫薩兩個「適應性再利用」計畫的個案，研究認為，「適應性再利用」不但可促進城市文化遺產的保護，同時也有利於城市的永續發展；Kwanda (2020)以印尼 Lasem 城市的華人建築遺產執行「適應性再利用」為例，認為除了保護歷史建築物，同時還促進了社區的經濟和社會活力。並認為其成功策略在於，考量了文化背景、社區參與以及永續性的原則；Yarza Pérez & Verbakel (2025)以以色列的遺產城市 Acre 為例所進行的研究，認為「適應性再利用」還可促成社區的包容性與多樣性，並以此作為規劃工具，將可促進城市的永續發展。

雖然採用「適應性再利用」有很多優點，然而使用該策略的情神，對於傳統(歷史)建築活化再利用，又有哪些實證？國內只見鄧佳鈴(2022)針對國立歷史博物館的整建為例，少有明確論證「適應性再利用」的研究案例，因此不容易分類，吾人只得參考中華民國建築學會(2003)所歸納中、外

歷史建築再利用的方式。該報告將其分為七種類型：1. 社區中心、2. 體驗型空間設施、3. 文化設施、4. 教育設施、5. 商業與觀光使用、6. 辦公空間、7. 其他。

其中「體驗型空間設施」再利用方式，包含體驗居民的住宿空間及其不同的生活文化等，就頗類似西方國家的「民宿」。如考量國家公園設置的主要目的，特別著重資源保育、遊憩體驗…等，並非以使用者之需求為最主要考量。因此就有學者認為國家公園應能同時兼顧「遊客體驗-資源保護」(visitor experience and resource protection)二元性的任務(魯炳炎 2011)。國家公園傳統建築與聚落的再利用類型，就更為聚焦。例如民宿就會是其中的最大公約數。

同時，該種再利用的方式，不能只是免費提供，或只收低價的入門票，應該要正視經濟誘因與資金支持(Al-Masri & Abu-Ghazze 2024)，這些經濟誘因是來自不同利益關係者的相互合作(Yung & Chan 2012)。就國家公園當局的立場，還應該要有分階段的再利用策略與制度(Savoie *et al.* 2025)，才可能永續。例如，就金管處多年實務的操作經驗與試煉，他們多規劃成解說展示館、委外經營民宿及賣店，或者是將傾倒、頹圯的古厝洋樓和文化史蹟先予修復、保存，再考量活化再利用(國立臺灣大學 2009：12)；許秉翔(2014)即聚焦於金門國家公園傳統民宿制度「委外經營」問題的討論，它算是「適應性再利用」策略的局部，也為本研究打下一些基礎。

三、傳統建築民宿的創新

對於傳統建築的「適應性再利用」，學界期待的並不是將其凍結保存，而是認為應該還要滿足當代的需求(Nasrullah 2024)，且應審慎處理，確保在傳統建築的原真性(authentic)不被削弱的前提下，將新舊元素予以融合(Bianco & Busuttil 2023)。

這對民宿最早是在提供遊客體驗農民

的閒置空間，並讓農民獲得一些利得的精神之下，傳統建築民宿就不能夠一成不變，它還是要對遊客具有吸引力。Tu (2020)為傳統建築的適應性再利用，建構了理論架構，他認為它還是需要創造其吸引力(attractiveness)，並提供遊憩的價值。由於傳統建築的適應性再利用是要對於文化賦予新意，並且有效管理遺產的所在地，進而促進當地的發展。所以它在規劃、經營上，都必須重視創新(innovation)，包括傳統建築民宿的再利用，也必須如此。

那麼，何謂創新？怎麼創新？根據最早提出創新理論(theory of Innovation) 的 Schumpeter (1912)之見解，他認為：創新是可以將資源以不同的方式進行組合，產生出新的價值，達到提高效率，並降低成本的過程。隨後，創新理論與論述，歷經100多年的發展，尤其在企業管理領域，創新在組織、管理、程序、產品、服務等幾個向度，都有非常豐富的探討與成果，不過主要多用在企業管理的領域。晚近對於創新，在文獻所關注的核心，大多還是在於：產品(product)、過程(process)、服務(service)或是程序(procedure) (Schumann 1994, Betz 1998)。由於文化遺產的管理，畢竟還是要有國家力量的介入，所以往往還是會涉及到公部門的政策工具、制度設計的創新等核心關注(Ikiz Kaya D. *et al.* 2024)。

綜上，有關「國家公園傳統建築民宿」對於創新的核心關注，對照到傳統建築民宿的創新管理，則應該至少有：1. 制度的創新設計、2. 傳統建築空間的創新佈置、3. 民宿經營者的創新服務。

四、世界各國相關案例的啟發

世界各國已有不少針對傳統建築或其建築群、聚落等進行類似「適應性再利用」的相關案例。它們的一些觀念與做法，因可作為無人借鏡的參考或可獲得啟發。

1. 日本奈良的「今井町」

位於當今日本奈良的「今井町」，從12世紀「江戶時代」遺留下的傳統聚落，歷經日本的「戰國時代」(1467-1615年)，以及近代太平洋戰後的勵精圖治，逐漸整建、發展成極為繁華的商業地區。不過直到二次戰後，日本民眾才漸漸萌生保育聚落的意識，居民才自主積極展開了保存行動。由於聚落規模龐大約500棟的傳統建物佔了日本全國傳統建物總數的1/3強，在1993年，為政府選定為日本「重要的傳統建築物保存地區」。

當地政府對於保護傳統聚落的理念，係重視其展現的生活紋理與意義，重視的是人與建築物的連結，因此，重視的核心課題是：空間再利用。至於在其具體的做法：(1)他們採取發給「補助金制度」，還擴及房屋群景觀。傳統區內的房屋、景觀的修繕，皆可獲得一定的補助金，並鼓勵居民保存建傳統。(2)建築物的修復，係以保留原木材為優先，不足時再購置相似的木材。(3)由於房屋多為木材建造，為了利於消防車的進出，將多處空屋設置為防災用儲水槽。

不過也因為日本積極保護並管制，導致傳統建築區內的建築受到法規限制，無法增建、改建，且限制了利用行為，空屋數量持續增加中，同時也增加保存的難度。沒有人居住的房子只能朝向「文化財」大型展示空間的方向陳列，人口持續外流，傳統建築保育的成效也打了折扣(林子園 2019)。

2. 新加坡的「牛車水」(唐人街)(Chinatown)

位於新加坡的「牛車水」(唐人街)，被新加坡政府劃設為「歷史保護區」，以法令等政策工具予以維護的歷史建築區域。該區域所保存並規劃的寺廟、會館等，即在提供外界認識19世紀的新加坡移民歷史，了解新加坡過去19、20世紀人們的生活方式。

由於新加坡於1960、1970年代曾一度為了處理違章建築，整理破舊市容而大幅拆除不少歷史建築，原本的目的是為了騰出空間，興建高樓大廈。惟後來新加坡發覺並認知到，一旦拆除舊有建築，當地失去特色，觀光人數即巨幅下跌。彼時，新加坡意識到其地小人稠，能發展的產業相當有限，因此轉而開始重視觀光發展。為能保有具觀光吸引力的傳統建築特色，政府是透過劃設「歷史保護區」予以嚴格管理，牛車水在政府嚴格的保護與管制下，容許將歷史建築供做商店、咖啡店、餐廳等使用。

綜合來看，新加坡對於傳統建築保育的做法有：(1)著重在傳統建築大面積的保護，而不僅是單獨個別的建築物。(2)他們特別重視整個地區的歷史建築風格和氣氛。(3)他們仍希望保存城市的活力，並突顯其獨特性。因此，可以說新加坡特別重視建築物特色的保存。雖然歷史保護區看似容許許多商業行為，但法規制定與執行都非常嚴格。他們對傳統建築的保育，並不算是凍結式的保存，而是容許引進活力的一些利用方式(明報加東網 2018)。

3. 日本福島縣的「大內宿」地區

位於日本東北地方福島縣下鄉町的「大內宿」，在12世紀江戶時代，曾修建了「半農半宿」的宿場，當時即以「茅草屋頂」為主要特色的景點。明治時期之後，由於鐵路的開通，這一地區漸失宿場地位，惟轉型為供旅遊觀光的景區。該景區地景呈現不少年代久遠的傳統建築，還有傳統茅草屋頂，和兩側環繞水溝的街道。1981年，該地區被日本政府選為重要的傳統建築保存區。

居民也曾共同努力於保存該傳統建築，使得該景觀整個空間呈現了三十多間櫛比鱗次的茅草建築，完整的保存了江戶時代的街景景觀，總能讓遊客發思古幽情。

另外，當地也提供在地美食及具文化

財產價值的住宿設施等。由於這些旅遊資源豐富，總能吸引相當多觀光客造訪。當地居民為能永續發展當地的觀光，也意識到不能只透過制度或硬體設施進行保存，還必須使用傳統技法去維修茅草屋頂，讓傳統建築呈現其原真性，同時也應安排傳統慶節慶活動，方能呈現原真風味的遊憩體驗。

從這個案例可看得出，日本如何用心的維護傳統聚落，同時還擴及其週遭景觀；另外，我們常很容易忽略傳統技藝在傳統建築維護上的重要性，因為它會影響到該建築物的原真性呈現。同時，但是我們也不能忽略滿足當代的需求，例如將傳統建築轉換成住宿設施時，也須配備當代的一些設施，例如 Wi-Fi 等現代科技的提供(參考八木雅夫 2016)。

4. 塞普勒斯(Cyprus)保育悠久歷史傳統建築的政策

賽普勒斯島國，位於歐亞大陸交會處地中海的東部，該島國早在西元前1萬年即已有人類活動的足跡，保留有新石器時代留存至今仍完好的建築群。該島上的居民住有土耳其裔族群、希臘裔塞布勒斯人兩個族群。島上的觀光業由多個國資金挹注，包括法國、以色列、香港等，一直頗為興盛。不過近十幾年來他們亟思觀光再發展，卻面對具有深厚文化脈絡的傳統建築，與建設新的公共建設、民宿建築、房舍重建等衝突的課題。

賽普勒斯的傳統建築與聚落，非比一般。它們歷經波斯帝國、埃及、羅馬帝國、土耳其帝國、英帝國等不同文化的統治，也留下多元傳統的歷史遺跡。這些多元文化都反映在他們的傳統建築上。另外，他們不是以靜態的孤立方式屹立在當地，而是以歷經千年漫長的文化演替、實際生活的變遷，以及為適應當地環境變遷的過程，而呈現出當今的面貌。

在過去半個世紀以來，當地傳統建築

更見明顯衰頹，全球化對當地的衝擊更大，國際資金的投入，使得當地冒出許多新的建物。如今他們在政策、法令上已經有所改變，當地方政府要求地產開發者、居民等想要以新的建築取代時，都必須考量當地整體的文化歷史脈絡、建築風格，以及當地的自然因素、民眾實際生活方式等，以不破壞當地文化歷史傳承、傳統生活方式，來建設新的住宅規劃和新的公共空間 (Dincyurek *et al.* 2007)。

5. 英國保護傳統建築的特殊手段

英國算是傳統建築保育的先驅，也是一個相當重視傳統建築保存與再利用的國家。他們早在19世紀末，即已開始重視傳統建築，並輔以制定相關法令予以保護。不過比較特別的是，他們制定了1993年國家彩票法令規定經營國家彩票的持牌人需將彩票收益的28%撥給國家彩票分配基金，其中的16%須撥予「遺產彩票基金」(Heritage Lottery Fund)，作為國家遺產與相關開支使用。例如倫敦的泰勒現代藝術館(Tate Modern)，該處原是一座廢棄發電廠，建造於1947年，其後，英國將其重新活化，以現代美術館呈現，結果於2016年造訪遊客及有580萬人是被它吸引而來，目前該藝術館已是倫敦地標建築物之一(明報加東網2018)。

另外，英國早在1895年即已由公民社會主導保存傳統建築的悠久歷史，發展永久信託的持有的模式，不用過度擔心政府經費與人力不足的問題。

五、小結

從以上可看出，不管是國際知名的世遺保育組織，或是一些重視該國或地區傳統建築與聚落的國家，它們覺察到保育傳統建築，不但是在保留當地人民的共同記憶，傳承先人的智慧，更是為全人類保留世界重要的文化遺產，更攸關著地方與國家的發展，尤其傳統建築常常成為是觀光

產業的吸引物，甚至影響國家的外匯收入。然而保育方式與策略必須要「適地性」，學理上認為應採用「適應性再利用」的策略，以及「在地化」的行動。所以對於不同的傳統聚落採用的方式可能也不一樣，適合的制度也不一樣。像日本，有的地方著重在補助金的制度，重視整體景觀的保存。有的地方，則著重在透過修建傳統建築的技術，以凝聚社區意識，進而促進當地發展；而新加坡則著重在建物所在地的大面積保護，以及建物獨特性的保留；對於賽普勒斯文化資產、歷史建築特別豐富，尤其擁有跨洲際多樣性文化的國家，則必須整體考量其文化脈絡、建築風格，及當代人們的需求；而英國又更為特別，它們一方面把保育傳統建築與國家彩票基金結合，所有經營國家彩票的業者，必須支付一定比例的基金，供作傳統建築的保育；另一方面也已由公民社會發展成熟的國民信託制度，足以主導傳統建築的保存問題。由此也可以看出「適應性再利用」的策略，以及具體的方式與手段，都必須「適地性」、在地化地發展出其獨特的模式、建立合宜的制度，以利推動。

研究方法與設計

本研究著眼於金門國家公園的傳統建築，為了保育和活化所採用「適應性再利用」策略，所發展而成的「傳統建築民宿」制度(TAG)，是如何形成的？它在制度的建構與行動上又有哪些創新？為了能理解該制度，以及它的影響，本論文在研究方法的使用上，首先針對相關的文獻檔案，進行文獻分析法，調閱金門人文史蹟、國家公園成立前後相關行動的資料；在理論層面的文獻上，則是搜閱與傳統建築「適應性再利用」相關的論述資料，以及世界各國有關傳統建築再利用的案例，以供對話與討論。

其次，本研究認為對於所蒐得、閱讀的資料，往往流於表面，對於資料「只知其所以，卻不知其所以然」，所以必須對於當時建立 TAG 制度的重要決策者、相關部門的公職人員、參與建制的利害關係人等，都須進行深度訪談，至少應該有一般的訪談。在民宿即將進入經營運作時，曾有部分民宿業者也積極表達意見，或是對於古厝民宿在空間佈置、經營管理的手法上有一些創新者。由於他們的意見有些也被決策部門所採納，因此也都列入訪談的對象。這些深度訪談或一般訪談多在2025年1-7月間密集的進行，共約訪了21人次。因為空間距離的關係，訪談的方式只能採用多元且彈性的方式，除了面對面親自訪談、電話訪談之外，部分訪談也因著受訪者的要求，透過 Line 文字或語音通話的方式進行。

不過，仍有不少事象不容易從文獻資料的描述，及人員的訪談獲得釐清，仍須親赴現場進行一些現地的核對。

研究結果

本文透過文獻分析、深度訪談及田野調查等方法所獲得的研究結果，大致可分成三個部分呈現：

一、金門國家公園的建制過程，暨對於「人文史蹟」主體的定位

金門設置國家公園的構想，最早是在1991年底，由台大地理系教授王鑫向當時的內政部營建署署長潘禮門口頭提出。潘禮門出身軍方，自是對曾經是戰地的金門，有較高的興趣與意願，因而開始積極推動。但也碰到一些質疑的聲浪，尤其是熟諳世界各國國家公園保育的學者，認為「…金門歷經戰事，許多地方已夷為平地，太多的人工設施，自然資源也有很多的破損，是否仍符合設置國家公園的條件？它比較適合叫戰役紀念公園」(L 學者1997.3.24受訪，

引自黃躍雯，2001:246)

雖然社會上有些疑義，對於金門設置國家公園的見解仍莫衷一是，然而畢竟在臺灣剛解除戒嚴，仍還殘留威權遺緒，決策者仍保有較高的主導權，在歷經三年，各個利害關係者意見的磨合之下，終於在1995年正式成立，且將名稱由原本的「金門戰役紀念國家公園」調整為「金門國家公園」。(參見表 1)

在這過程中，將原本要表現「戰役紀念」，以呼籲和平為主軸的國家公園，改為「金門國家公園」，目的是將它的主軸擴增且提升，保育內容包括：傳統聚落、戰役史蹟及生態環境，使得這座國家公園設置的意義更為恢宏。

它的設置歷程，也頗近似美國的國家公園系統，從1872年黃石國家公園最初以保留自然景觀為主，到了1906年制定「古物法案」(Antiquities Act)，使得國家公園保育的對象不再只是自然景觀，尚且包括到歷史古蹟及具科學研究意義的古蹟等，使得美國「國家公園系統」的組成元素更為豐富且多元。而金門國家公園似乎也亦步亦趨，在既有期待，又有疑慮的狀態之下，於1995年正式成立，在臺灣的國家公園系統當中，順序排名第六，有別於之前的墾丁、玉山、陽明山、太魯閣、雪霸等五座以自然景觀為主體的國家公園，金門則是首座以「人文史蹟」為主體，為自己在國家公園系統當中做了定位，也彰顯其獨特性。

金門國家公園成立後，在「人文史蹟」的大架構之下，共可分成「歷史古蹟」與「傳統建築」兩大方面。其中位於國家公園內的「歷史古蹟」，包括國定古蹟及縣定古蹟共18處，本文暫略；而「傳統建築」部分，目前主要包括：歐厝、珠山、水頭、瓊林、山后、南山及北山等12個傳統聚落(如圖 1)。它們大多維持著傳統的閩南建築形式，在聚落中，因多為單姓村，建有宗

祠，形成以宗祠為中心的聚落社會，呈現出很獨特的文化景觀；這些聚落曾經歷長時間的遞嬗，在清末民初(約20世紀前後)，金門地區有大量的青壯年取徑廈門，渡海到南洋、日本等地謀生，並將所得匯回故鄉以改善家庭生活。此舉更引進中西合璧的洋樓建築，使得傳統聚落的風貌更為多樣性(江柏煒 2003)。這些傳統建築與聚落，究竟該如何保育、再利用，同時也希望能夠符合當前國際上所謂永續「適應性再利用」的風潮，就成為管理歷任處長不斷在努力建制的目標。

國家公園即透過許多委託調查，並進行管理與維護，使得日後金門不但擁有相當豐富的歷史文化資產，同時也對周遭的自然資源有了更豐富且全貌的了解，這些都陸續列入解說教材，也提供給遊客體驗與教育。至此，金門以「人文史蹟」為主體的空間形貌就更為明顯。

二、歷任處長對於 TAG 制度的決策暨架構的完備

金門國家公園從1995年成立，至今這30年共歷任九位處長(如表 2)，他們都對人文史蹟型國家公園做出不少貢獻。也對其中的傳統建築與聚落的保育及活化再利用，各自做出其努力：首任處長的奠基、第二任處長的法治化與制度化，其後續歷任處長多能再予微調、補強，終使得傳統建築提供民宿體驗的委外經營的 TAG 制度更趨完備(如表 2)。以下概分成三期予以說明：

1. 奠基階段(處長李養盛 1995.10.18 ~ 2000.9.20，副處長林永發1995.11.1-1998.5.5)

金門國家公園的首任處長李養盛，在金門管處成立之前，即已被調派至內政部營建署國家公園組，著手進行籌備工作，這被認為是國家公園當局採取了「以金治金」(以金門人治理金門國家公園)的策略。誠如前述，金門國家公園的「人文史蹟」屬性

定位迥異於以前，它的規劃手法，暨與當地居民的溝通方式就會很不一樣，必須提早作業。再加上國家公園當局於1993年6月20日，在金門首辦的籌備說明會，曾發生了相當火爆的抗爭事件(李養盛1997.3.10受訪資料，引自黃躍雯 2001:241)。國家公園當局(內政部營建署國家公園組)更是認為，非得與聚落居民進行詳盡完善的溝通不可。而出生金門的李養盛處長，歷任過太魯閣、陽明山國家公園的副處長，對國家公園業務經驗豐富，應是最理想人選。而又考量金門曾經歷戰役的洗禮，有關傳統建築、聚落等已有破損，亟待擁有建築背景專業者的協助，也因此調派林永發副處長擔任輔弼的角色。

李處長及林副處長1995年上任後，對於傳統建築物的態度比較傾向於：先針對具代表性的建物進行修復，次而考慮其空間利用。前者，曾進行比較具代表性的傳統建築「大夫第」進行修復，1998年也辦理該建物地上使用權的簽約。後者，比較著眼於如何供作公共空間的運用，例如社區辦公室、解說展示場所、住村藝術家工作室，或是供做賣店、餐飲服務空間；另一部份，對於居民仍生活其間的傳統建築，則抱持盡量滿足居民修繕的權利。這些行動暫時都還未有以民宿為形態做再利用的想法。

不過，李、林卻也曾委託一些學者進行基礎資料的調查研究，例如1997、1998年有關考古遺址、人文史蹟等…。這些盤點工作，還是有利於後來發展傳統建築的規劃與再利用；1995-2000年，臺灣正是推動社區總體營造很普遍的時候，民宿的觀念也才在萌芽，尚未法制化，在李處長任內自是對於以民宿體驗做為再利用僅見想法，但仍未落實到具體的行動上。

2. 積極制度化階段(第二任處長許文龍 2000.9.20 ~ 2006.8.1)

第二任處長許文龍上任時，也正是民

表 2. 金門國家公園歷任處長對於 TAG 制度化的行動

階段	歷任處長	任職期間	對傳統建築民宿的施政
奠基	1.李養盛	1995.10.18 ~ 2000.9.20 (近 5 年)	1.與林永發副處長共同與聚落居民進行溝通，聯繫情感。 2.委託進行傳統建築、聚落以及考古、人文史蹟的調查。 3.1997 年，委託鄉親及代書等，至印尼親見屋主簽署傳統建築的使用同意書。
積極制度化	2.許文龍	2000.9.20 ~ 2006.8.1 (近 6 年)	1.最早引進古厝民宿概念，開啟 TAG 制度的先河。 2.主動參與「民宿管理辦法」的立法，認為金門傳統建築可以民宿的再利用形式，以保育文化遺產。 3.邀請交通部法規會主委暨相關人員，到金門國家公園實地了解，終獲允在頒布的「民宿管理辦法」(2001)中，將適合設置民宿的地區增列了「金門特定區計畫自然村」，也同意以離島地區之特色民宿，將客房數增加至 15 間以下，客房總樓地板面積增至 200 平方公尺以下。 4.邀請福華飯店房務管理人員，到國家公園指導民宿房務經營管理，展開民宿經營的社區培力。 5.安排民宿經營者參訪馬祖芹壁及南投溪頭小半天民宿經營案例。
制度的完備	3.黃文卿	2006.8.1 ~ 2008.7.27 (近 2 年)	將原本參與民宿經營之租金，改為固定租金(原本是按一定營收的比例收取)。
	4.曾偉宏	2008.7.27 ~ 2011.5.1 (近 3 年)	將民宿經營者所繳納之租金，規定其中的 10%作為回饋社區的基金。
	5.陳茂春	2011.5.1 ~ 2013.12.1 (約 2.5 年)	將過去與傳統古厝土地所有權人簽訂的土地使用權合約關係，改為「租賃及設定最高限額抵押權」，以增加金管處對古厝土地及建築物權利的保全，消除原古厝海外部分地主經過繼承或買賣之後，新的土地所有權人對修復後古厝建築物權利的爭議。
	6.林永發	2013.12.2 ~ 2015.1.19 (約 1.2 年)	1.與李養盛處長共同與聚落居民進行溝通，聯繫情感。 2.主要的行動多是在擔任副處長(1995)時協同處長進行人文史蹟的調查、規劃，也處理居民傳統建築修繕的問題。
	7.呂登元	2015.1.20 ~ 2015.3.1 (約 0.1 年)	因借重專長而他調，擔任金管處處長的時間太短，未予列入。
	8.謝偉松	2015.3.2 ~ 2018.12.26 (3.5 年)	1.引進都市計畫開發許可制、發展權移轉、自辦重劃等觀念，將傳統聚落的國家公園細部計畫，三種用地當中的「緩衝用地」，採取較為彈性且合宜的開發許可制，以解決傳統建築的保留，並兼顧人口增生的需求問題，也利於聚落的景觀呈現。 2.將閒置軍事營區房舍經修繕後，變更土地建物用途改為民宿或露營使用，以活化利用軍事土地。
	9.曾偉宏	2018.12.26 ~ 2021.5.3 (約 2.5 年)	因業務需要而回任，賡續推動相關制度與業務。
	10.鄭瑞昌	2021.5.3 ~ 迄今 (約 4.5 年)	因傳統建築的使用權將陸續屆滿 30 年，通盤考量並委託學者進行調查屋主、經營者及專家學者的意見，並進行可行性評估，俾考量未來的行動。

資料來源:本研究調查與整理

宿觀念在臺灣、金門萌芽之時。多位受訪者多認為：嗣後 TAG 制度能在金門國家公

園適時、適地地發展，一方面可歸因於時機成熟，另一方面更是許文龍處長過去曾

經在台北市政府都發局的前身(工務局都市計劃處)服務，參與過台北市都市規劃工作，擔任過陽明山國家公園企劃課課長，並在內政部營建署歷任完整，主辦或參與陽明山、金門等國家公園計畫規劃案，具有規劃、法制等豐富經驗與專業，再加上「...許處長看待事情的眼光寬宏，善於理性溝通並圓融待人...」，因此，方能營造適合金門國家公園傳統建築民宿 TAG 制度化的環境(徐韶良 2025.6.25受訪)。

公元兩千年左右，許處長甫上任，此時前任李養盛處長已修復了一些傳統建築空間，但仍只是暫時保存，尚未有積極的使用作為。不過也因未積極使用，建物空間已飄霉味，甚至出現白蟻蛀食現象...」(A君 2025.5.21受訪)。許處長認為除了必須加強修復建物，也必須合宜地再利用。且應吸引遊客體驗，這樣除了將會更有人氣，同時可提供解說國家公園(S君 2025.6.5受訪)。為了強化國家公園的保育、遊憩、解說，暨加強與居民的夥伴關係，許處長認為如果能夠將修復後的傳統建築，以民宿體驗的再利用形式，或許是一條出路，而2000年前後，民宿的觀念也才剛引進金門，惟仍欠缺法律基礎(許文龍 2025.5.28受訪)。

此時適逢交通部觀光局正在研擬民宿管理法草案。這在內政部營建署暨國家公園當局看來，兩個單位權責業務似乎關係不大，因此在相關的研商會議，營建署(建築管理組、國家公園組)出席的人員當中，建築管理組只著重在民宿的消防安全問題，而國家公園組甚未派員出席。而出席的金管處許處長卻認為這可能是金門發展民宿的機會，因此持續積極參與相關會議，不過也發現交通部草擬中的「民宿管理辦法」有其局限，尤其是草案只同意五間客房數以內的規定(徐韶良 2025.6.18，楊恭賀 2025.5.30)。

而金門大多是四合院老建築，普遍多配置有四至六以上的房間(客房數)，這明顯

與草擬中的民宿法案五間的規定不符。許處長透過當時的交通部觀光局副局長賴瑟珍引見該部的法規會主任委員劉孔中教授，研商解決法源依據的問題，並親自接待劉主委造訪金門傳統古厝，了解實情。最終透過三次的修法，認定金門為特殊案例，在民宿管理辦法的第九條，增列了金門為「特定區計畫自然村」，其特色民宿客房數得為15間以下，總樓地板面積得為200平方公尺以下，使得傳統建築原本的空間局限獲得了解決。

許處長一方面加速腳步修復傳統建築，另一方面考量空間再利用的策略問題。前者大多是由國家公園直接進行規劃設計及施工，另外有些私人自有、自修民宿，如果配合規定而修復，並繼續予以維護者，核給一定補助的金額；不過還有更多的建物主人不便自行處理再利用及經營的問題，例如缺乏經營興趣，或者是人在國外，這些就由管理處與古厝屋主簽訂使用權同意書，一直到許處長離開管理處，總共簽了約30棟委託經營民宿(目前共81棟)。隨即就必須考慮到委外經營的遴選制度問題，並予以建立制度。

接著，為了傳統建築民宿的永續經營，經營者必須符合一定的標準，因此管理處還必須定期(每一年)予以監督、評鑒。

許處長對於傳統建築再利用的問題，更能從一些創新的想法，克服了許多的困難，進而採取行動。尤其為了爭取建物主人同意簽訂使用權交由管理處經營，或是自行經營，期間甚至委託鄉親蔡祖求老師和當地的代書，遠赴印尼等國家，請屋主簽署同意使用權；對屋主、居民則進行社區培力，安排他們到馬祖芹壁及南投溪頭小半天參訪民宿經營的方式等(許文龍，2025.5.28受訪)。因建制金門國家公園「傳統聚落民宿」(TAG)委外的經營模式，在臺灣甚至全球，都引起不少學界及實務界的討論與正面評價，也因此亦有幾位民宿業

者尊稱許處長為「金門國家公園民宿之父」(Y 君 2025.6.27, S 君 2025.7.10受訪)。

3. 制度的完備階段(第三至九任, 共六任處長, 2006.8.1-迄今)

在許處長擔任金門國家公園處長任內, 一直積極建立推動 TAG 制度, 惟六年後, 奉上級調動至其他國家公園擔任處長, 最終擔任署長的職務。在許處長之後接任的六位處長, 大多蕭規曹隨, 不過也積極的對該制度予以補強或調整, 使得上開民宿制度更為完善。其中部分的調整、補強的行動, 對該制度的改善較為明顯者, 簡述如次:

黃文卿處長(2006.8.1-2008.7.27): 黃處長將有意參與古厝民宿經營者的租金, 從原本按營業額比例, 改採固定金額繳納, 避免得標者消極的經營(不作為)。金管處最初將修繕完成後的傳統建築, 透過公開招標委外經營, 規定按營業額的比例上繳。原本立意良善, 只為減輕不擅長經營民宿者的負擔。不過嗣後卻發現有的承租者, 未能發揮該民宿提供遊客體驗的立意, 承租後未能用心經營。黃處長認為既已初具規模, 有了穩定基礎, 可改成固定金額。基於承租者如有成本的壓力, 比較會努力去經營。

曾偉宏處長(2008.7-2011.5 & 2018.12-2021.5): 曾處長在這20年的 TAG 制度化過程, 共有兩任因業務需要重複任職, 主要表現在第一次擔任金管處處長時。曾處長鑒於 TAG 制度也是一種積極的環境夥伴關係的發展。傳統建築保育的努力, 必須社區一起來。即使該制度設計原本即有社區參與的概念, 但社區的經營與動員必須要有行政經費, 因此承租民宿回饋金的額度與分配, 必須明確。曾處長訂下標租金的10%作為回饋金, 其運用方式由國家公園與「社區發展協會」共同討論, 同時也納入「民宿旅遊發展協會」的意見。有了明確經費的額度與來源, 才能確保傳統建築

與聚落環境的美觀、社區共同投入保護傳統建築, 甚至使得社區意識更為凝聚, 有利國家公園夥伴關係的發展。

陳茂春處長(2011.5.1-2013.12.1): 法律出身的陳處長, 檢視金管處過往為修復傳統建築古厝, 取得合法的使用權時, 有些土地所有權人一時找不到, 或者遠在南洋, 金管處在權宜之下, 而與代管人或部分地主簽訂租賃或設定土地地上權三十年契約, 並為維護活化利用修復後的傳統建築古厝, 引進標租古厝民宿的商業經營模式, 卻也引發因委外民宿經營期間, 部分新取得的古厝地主認為其土地權利的受損爭議而提起土地訴訟爭議, 陳茂春處長遂將該簽訂傳統建築古厝的土地及建築物契約, 改為「租賃及設定最高限額抵押權」, 如此, 雙方的使用權改為有期限及權限的租賃關係, 且有最高額度的限制, 以確保金管處在簽訂傳統建築三十年使用權契約的權利, 及消解新地主對該古厝民宿的商業利益覬覦。

謝偉松處長(104.3.2-107.12.26): 謝處長具有豐富的都市規劃與建管的背景, 他綜合了國土計畫、金門特定區計畫、國家公園計畫等, 從宏觀、務實的角度, 在國家公園細部計劃通盤檢討時, 認為國家公園計畫的三種用地: 歷史風貌用地、生活發展用地、外圍緩衝用地, 係源於國家公園計畫最原始的理論分區: 核心區、緩衝區等。其中外圍的緩衝用地, 原本即應視現實情況, 存在一些彈性的規劃與利用原則。然而金門國家公園這些傳統聚落大多與居民的生活息息相關。而居民還是會有遷徙、繁衍後代的行為, 導致傳統建築會有需要修繕及增建的問題。這在國家公園的核心區當然應予完全保留, 然而在謝處長上任時, 原本外圍緩衝用地, 限制只能興建一定面積的農舍, 謝處長引進都市規劃中的「開發許可制」及「發展權移轉」(容積移轉)、「自辦重劃」等觀念, 使得地主、屋主因著送案內容是否與當地環境相

容、是否有抵觸國家公園計畫等現實考量，而核予土地與房屋配適宜的開發利用，例如瓊林地區在通盤檢討的彈性調整，即獲得當地居民頗高的評價；另外，謝處長也將閒置軍事營區房舍經修繕後，變更土地建物用途改為民宿或露營，以活化利用軍事土地，也增加遊憩體驗的機會。

鄭瑞昌處長(110.5.3-迄今)：鄭瑞昌是現任的處長。他目前面對的是，部分傳統建築當年與屋主簽訂的地上使用權30年，已將屆滿。然而國家公園本其保育文化資產的使命，當年每棟古厝民宿耗費約1000-1500萬進行修繕、改裝與佈置，裡面涉及許多的專業知識、經驗傳承，並非所有屋主或經營者皆可致之。如今一旦古厝民宿紛紛屆滿30年的使用權，屋主如鑒於過去「國家公園民宿的榮景」及有利可圖，一旦紛紛終止，卻欠缺專業知識與文資修養，或是只在意經濟利益，那將可能使傳統建築的保育工作窒礙難行。因此鄭處長已經委託進行研議下一個階段傳統聚保存的可行方案與行動。鄭處長這種傳統建築承先啓後的行動，相當有意義及重要性。

大致上來說，從2005-2025共20年金門的傳統建築民宿建制與經營過程，前後歷經九任處長各有不同的著重，卻又在承先啓後、棒棒相續的行動下，使得 TAG 制度愈趨完備與成熟。它的表現不只是在實務界足以成為其他國家公園、保護區，乃至民宿業界的典範，更豐富了理論與相關論述的內容，尤其是它的創新構想與行動，更是引起各界的矚目。

三、TAG 制度推動二十年成果概況暨影響

金管處從1995年成立伊始，為了修復傳統建築與考量如何再利用，即開始與屋主簽訂經營使用權，也頗近似學理上採取的「適應性再利用」策略，進行特有傳統建築的修復工作，以減少建物所有權人因移居海外、產權紛雜等因素，疏於管理維

護該傳統建築；2005年開始，因各種客觀因素時機成熟，金管處開始實施「標租經營民宿政策」，將傳統建築積極與屋主簽訂經營使用權合約，再以民宿的利用型態，對外標租經營。其中補助居民自主修復的共有292棟，而由管理處取得經營權並協助修復，再以古厝民宿形式委外經營者，共有92棟(參考2025國家公園署網站)。

金管處共耗費在傳統建築的補助及修復的經費，修復用了8.1億以上，補助也超過6億，迄今總共高達\$15億元左右，也看得出金管處與居民共同保育、再利用傳統建築與聚落，並發展夥伴關係的決心。不過，也因而創造了約有150個在地就業的機會，如再計算它所發揮的觀光乘數效果，那就更難以估計了。這與臺灣國家公園最初所設定促進園區外發展、繁榮地方經濟的目標不太一樣(內政部營建署 1986:10-11)。

再則，為了提升國家公園向來重視的遊客服務品質，同時也監督標租者對於傳統建築是否善加維護，金管處再透過評鑒作業，及對於業者進行輔導、培力課程，藉以提升標租者的待客之道、服務品質及專業經營能力。這在無形中又加強了國家公園與經營者及社區居民的夥伴關係，也促使利害關係者共同保育國家公園的文化與生態資源。可見金門國家公園的 TAG 制度所發揮的效益，是多面向的，請參考表 3 所整理的 TAG 制度化行動大事記。

結論、討論與建議：TAG 架構的建立、制度的創新

一、結論：金門國家公園民宿制度 TAG 概念架構的建立

為了了解 TAG 制度是如何被建立，本研究先回顧金門國家公園成立時，如何在政策目標自我定位，在確定為「人文史蹟」為國家公園系統的新類型時，它在成立管理處時，即將傳統建築與聚落列為最重要

表 3. 金門國家公園 TAG 制度化行動大事記

年度	制度化的行動內容	影響
1995	金門國家公園成立	TAG 制度緣起
1996	金管處與屋主簽訂「使用借貸」合約	開始籌劃傳統建築的修復工作
1997	開始堆動並簽訂傳統建築使用權合約	開始進行傳統建築的修復工作並與居民建立良好夥伴關係
1999	獎勵補助維護傳統建築風貌實施要點	屋主更有動力維護傳統建築的原真風貌
2003	金門縣政府核發第一張民宿登記證	民宿合法上路，屋主被鼓勵合法經營民宿
2005	金管處首次將重新修復的 16 棟傳統建築委外經營	幫修復好的古厝民宿找到經營者
	金管處推出「2005 金門傳統古厝之旅」	以辦活動的方式行銷古厝民宿，以利 TAG 制度的運轉
2006	金管處將第二批 10 棟傳統建築委外經營	擴大古厝民宿的經營規模
	經建會推動維護傳統建築風貌獎助計畫	使得古厝民宿的外觀更優
2009	改採「標租金」方式，並收取固定租金，改變以前以營業額 20%收取租金的計算方式	杜絕部分經營者將古厝民宿閒置不營業，失去活化再利用及供外界體驗的原意。
	訂定發佈「金門國家公園傳統建築活化利用原則」	傳統建築的活化利用有所依循。
	訂定發佈「金門國家公園傳統建築標租民宿管理與評鑒作業要點」	正式定期進行評鑒與輔導。
2011	民宿的租約期改成 4+3 的模式(先簽四年，若表現良好，再續約三年)	鼓勵用心經營，也減輕負擔
	修正「維護傳統建築風貌獎勵補助實施要點」，針對量體較大者(三蓋廊以上)補助上限提高為 200 萬元，補助單項包括：屋頂、外牆、地坪及其他	對傳統建築更積極的保育與維護。
2012	常態性的舉辦「金門采風：古厝·鸛鷺」深度旅遊活動	藉由定期的旅遊活動行銷民宿的住宿體驗。
	舉辦核頒民宿專賣店的金質與銀質獎	鼓勵民宿經營者用心經營，提高服務品質。
2016	透過聚落宗親會等的協助與合作，整理改善年久失修，有傾倒之虞的傳統建築	既是一種保育傳統建築的行動，也改善了整體的景觀。
2017	規定傳統建築依原貌修繕者、空地以原貌保存者，實施容積獎勵	更彈性的執行傳統建築外貌與聚落的保存。
2023	辦理瓊林聚落土地使用分區事宜性評估	更彈性、務實地進行傳統聚落的保存
2025	委託進行檢討傳統聚落保存未來的發展方向，並進行居民及專家學者的意見調查	永續且彈性的執行 TAG 制度。

資料來源：局部參考自許秉翔(2014)、國家公園署(2025)

的保育標的物之一，並採取近似「適應性再利用」的行動，最終幾近完備了該 TAG 制度。

客觀地參考了國際上近一、二十年來，對傳統建築最常採用的「適應性再利用」策略，以及主觀的考量這些傳統建築在保育上的可能性，金門國家公園管理處歷任處長，在承先啓後、棒棒相續的努力之下，首任處長除了展開傳統建築的維護行動之外，同時也展開設定地上權(取得屋主同意修護並經營傳統建築)。而第二任處長暨同

仁，更是增修了民宿管理辦法，奠定了法源上的依據，將修復後的傳統建築再透過遴選、委託經營、定期評鑒、輔導等方式，將民宿提供給遊客住宿體驗，藉以傳遞國家公園保育傳統建築的理念。如此陸續分批提供遊客體驗，迄今共20年(2005-2025年)。在國家公園與傳統建築屋主、社區居民，及各個利害關係者共同努力，所發展的夥伴關係系絡之下，使得傳統建築得以有效維護傳統建築、屋主得以傳承其祖產、遊客也有機會體驗國家公園民宿。在這些

決策者的理念創新、法制創新、體驗創新等，所共同建構起來的金門國家公園傳統建築民宿體驗的 TAG 制度，不但是對於國家公園過去的保育行動的創新，它所形成的經驗與知識，也補充了學界知識及豐富了相關領域的論述，更是一種多面向的創新。(參見圖 2)

然而金門的 TAG 制度雖然對於傳統聚落與建築的保育做法，對外界具有相當多的啟發，它尚且緣於金門特有的宗族傳統、高水平文化，以及國家公園保育人才的投入方能致之。質言之，它是在各種因緣際會之下的產物。至於能否完全推及、複製至其他地區，尚待時間的考驗。

二、討論：TAG 制度的創新、貢獻與挑戰

金門國家公園為保育傳統建築與聚落所發展的民宿體驗制度 TAG，對於國際上保育傳統建築所普遍重視的「適應性再利用」策略，呈現出行動內涵、民間參與制度與夥伴關係類型等創新，對於學術理論及實務經驗都有很大的貢獻。雖然如此，該制度的發展暨可能的影響，將來也並非即可穩若泰山、平順永續，還是可能面對一些挑戰。以下一併做扼要式的分析與討論：

1. 對於國際潮流有關傳統建築「適應性再利用」行動內涵的創新

國際上對於傳統建築常見的「適應性再利用」的內涵當中，許多國家、地區的案例，都會各自面對其不同的問題，也各自有不同的注重，各自轉化成不同的空間形式，以滿足當代的需求。例如英國倫敦的泰勒現代藝術館 (Tate Modern)，原是一座廢棄發電廠，後來英國將其重活化，以現代美術館呈現；有的國家則是在「可再利用」的環境當中，加強創造出各種具有休閒、健康、社會利益與價值的活化遺產與活動；日本奈良的「今井町」採取發給「補助金制度」，還擴及房屋群景觀。對於

傳統區內的房屋、景觀的修繕，皆可獲得一定的補助金，並鼓勵居民保育傳統建築及其周遭環境。像今井町保護的對象，不只是建築物，還擴及其所在地的景觀；另有日本的「大內宿」，則是使用傳統技法去維修茅草屋頂，讓傳統建築呈現其原真性，同時也認為應安排傳統慶節慶活動，方能呈現原真風貌的遊憩體驗；新加坡政府是透過劃設「歷史保護區」嚴格管理傳統建築與聚落。像牛車水(唐人城)在政府嚴格的保護與管制下，係將歷史建築供做商店、咖啡店、餐廳等再利用方式。

而本研究金門傳統建築民宿，係由公部門與屋主，簽訂地上使用權，協助修復為古厝民宿的方式，再委外經營，並定期監督評鑒等，所樹立的 TAG 制度，是學術上「傳統建築再利用」策略方式的創新，也豐富了該等論述與行動的內涵。

2. 對國內 BOT 制度內容的創新

公共建設或公共工程引進「民間參與」的 BOT 制度，該專有名詞最早於1984年由土耳其總理 Turgut Ozal 所提出。1990年代該觀念與做法，也逐漸引進臺灣，甚至在2000年，政府通過了「促進民間參與公共建設法」(促參法)，正式由政府引導民間參與公共建設與公共服務，並列入政策予以推動。該法案的主要精神，就是希望引進民間部門的參與，借重民間部分的重視效率、彈性與創新(吳思捷 2025)。

其實 BOT(Build- Operate-Transfer)制度的原始設計，是由政府部門規劃設計、興建，並提供誘因，將特許權(concession)授予民間部門營運，等到特許權期滿後，再將營運的設施有償或無償移轉給政府。經歷長期的發展，常見的各種變體，例如 BOO、BOT、ROT、OT、BTO、BT、BOOT 等。在目前相關的案例中，大約只有馬祖芹壁村的民宿公辦民營的案例比較類似。那是在連江縣政府的推動之下，將古厝再利用，作為民宿、咖啡館與簡餐餐廳。

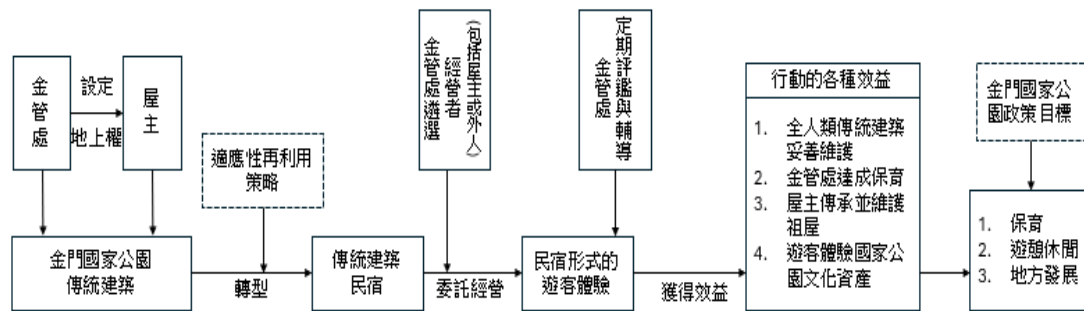


圖 2. 金門國家公園傳統建築民宿制度 TAG 的概念架構圖

這也是後來金門國家公園管理處在進行社區培力時，安排屋主、居民前往芹壁村參訪的原因(許文龍受訪 2025.6.3)。金門國家公園管理處先行修復傳統建築，再納入民間參與經營的做法，許秉翔(2014)稱其為 ROT(Renovation-Operate-Transfer，修復-營運-移轉)模式，其中「修復」(renovation)有別於常見的「整修」(refunish)，所以亦是一種制度上的創新。而當今金管處所發展出來的「傳統建築民宿」(TAG)制度，應該是 BOT 制度之下的一種創新，它增添了 BOT 制度的豐富度，同時也開創了私部門參與政府公共建設的另一種可能。

3. 對國家公園夥伴關係類型的創新

臺灣的國家公園1980年代剛開始積極建制時，由於受到美國設置國家公園的一些觀念與經驗所影響，大多採取的「禁止主義」，對園區的地景保存、生態資源保育，大多採取禁止開發、嚴予管制的做法。學理上認為國家公園的規劃與經營，是遵循一種「無人公園」(without people)的典範。然而嗣後，卻也引發各個國家公園，尤其是墾丁、玉山、太魯閣等國家公園居民的抗爭(參考紀駿傑、王俊秀 1996，黃躍雯 2023: 251-254)。

國家公園當局歷經多年的調適過程，漸漸的改採與利害關係人，尤其是當地居民共同制定決策與經營的共管方式(co-management)，也可說是改採夥伴關係模式(partnership model)。這種模式的積極發展，

尤見於2000-2010年之間，最常見的類型大約有下列幾種(黃躍雯 2023:256)：協助原住民進行文化復振、協助社區保存當地的歷史文化資產、協助農民傳授有機農作的技術、協助國家公園周遭居民發展生態旅遊，以增加居民的收入。而金門國家公園所發展的傳統建築民宿制度 TAG，在該過程，金管處經常開設培力與教育訓練課程，未來還應該成立傳統建築古蹟修復技藝班，一如美國設有威廉斯堡古物保存訓練中心(Williamsport Preservation Training Center)，主要在訓練古蹟的維修與管理人員。在每年歷行的評鑑、輔導過程，與居民發展出良性的夥伴關係。這種以古厝民宿為主體的夥伴關係類型，不但是臺灣各國國家公園夥伴關係的突破與創新，即使在所有國內外相關文獻與實例中，亦屬罕見，算是一種極少有的創新行動。

4. 其他方面的創新

金門國家公園不只是 TAG 制度的創新，更是透過該制度的運作，帶動傳統建築的經營者在民宿空間佈置上的創新(准許居民在不破壞建築結構的前提下，適度調整空間擺設與機能)、體驗活動的創新(例如婚紗攝影、設計新導覽遊程與活動)、節能減碳行動上的創新(例如慢慢民宿特別著重於節電的行動)。由於金門國家公園不但積極保育傳統建築，更容許在「適應性再利用」策略之下的許多創新，使得金門國家公園的古厝民宿，營運二十年來益見生機勃勃、

生意盎然。TAG 制度也因而在保育與創新兩方面都創造了雙贏的局面。

5. TAG 制度面對的質疑與挑戰

金管處雖已呈現出傳統建築的開創性成果，然而在其發展過程也不是沒有過度商品化的疑慮。例如在民宿委託外界經營的商品化過程，為了吸引遊客所做的空間調整與時尚裝飾，以及外來民宿經營者引進外界文化所帶來的衝擊，是否會弱化了傳統建物的原真性？甚且，區外集團(例如昇恆昌、台開)興建動輒數百間客房的飯店，對當地住宿造成的衝擊為何？再者，未來國家公園能否一如英國的國民信託(National Trust)制度以永久信託持有的模式，確保永續經營？這些對傳統建築影響可能更為深遠的問題，似乎都未曾被正視。

三、建議

1. 本文所建構的金門國家公園 TAG 制度，它之所以能夠累積一些成功的經驗，成為傳統建築再利用的典範，還是基於許多主客觀因素的配合。如今原簽訂30年的使用權將陸續屆滿，考量金管處無從全數續予管理；另方面也有些屋主會收回自用，但又可能抵擋不了資本邏輯趨向過度空間商品化的結局。建議國家公園應多吸納屋主、當地居民及集團的參與，且參考英國的國民信託制度，化阻力為助力，積極推動企業參與國家公園的環境社會責任 ESG，以及民間願意購買、捐獻及信託管理等方式，以未雨綢繆及促使傳統建築的永續。

2. 本研究所歸納及建立的金門國家公園 TAG 制度的概念架構，原本是基於保育傳統建築「適應性(適地性)再利用」的最佳策略，但它似乎不應局限於金門國家公園。由於臺灣的「國家公園系統」當中，仍有許多其他的國家公園擁有相當的傳統建築。以金門成功的案例，以及它所締造出相當多層面的效益，頗值得其他國家公園或保護區在對待其傳統建築、歷史建築參用。

另外，各個國家公園的計劃分區用地，只要是核心區以外的一般管制區、遊憩區等，甚至主要道路兩旁的特別景觀區，多有住家、有人口繁衍，或告老還鄉人口居住的需求。透過本案例的經驗，其他國家公園似可考慮接受專案開發許可的處理方式。國家公園固然重視景觀，但不代表完全不能接受改變，而是要與自然環境調和的規劃設計(design with nature)、在合情合理的範圍之下，國家公園系統所有的傳統建築或是其他具特色的建物與設施的再利用方式，建議都應該能整體考量景觀、空間的使用需求與再利用方式。

3. 金門國家公園透過古厝民宿，提供遊客住宿體驗，同時也藉以行銷國家公園理念，算是國家公園系統當中很少見到的創新型體驗行銷方式。在全球環境快速變遷的過程，國家公園未來在扮演保育文化、生態等的角色上，只會越來越重要，因此行銷國家公園，及其在文化、生態資源保育所擔負的任務，已刻不容緩。不過，國家公園向來多只重視藉由遊憩體驗、解說教育進行政策行銷，似乎很少擴及其他層面，行銷手法仍嫌保守。建議金門國家公園管理處可以將古厝民宿體驗所獲得的經濟、社會、文化等效益進行全面的評估，並將 TAG 制度的經驗與外界分享。

4. 也由於金管處的 TAG 制度仍存在著以上的隱憂與危機，受限於經費與人力，為求傳統建築保育的永續，現階段有必要對該工作，多參考日本、新加坡、英國等經驗，就其產權的持有、資金的來源、經營的主體，以及原真性的規範等向度，擬定更宏觀、更長遠的下一個30年的長、中、短期保育行動計畫，廣納屋主、民間社會及企業體 ESG 的參與，並力求追蹤、考核，方不負這三十年已累積的保育制度成果。

誌謝

本研究的口頭文獻係得力於該 TAG 制度參與者接受深度訪談的資料，部分再參酌所提供書面資料，尤其是內政部營建署前署長許文龍、金管處處長黃子娟、內政部國家公園署組長徐韶良、台江國家公園前處長謝偉松、慢慢民宿主人楊婉苓、忘了飛民宿主人徐盛民，既歷任所有處長等各以不同方式的協助，謹致上最高的謝忱。

引用文獻

八木雅夫。2016。〈地方魅力再發現：日本歷史文化遺產活用經驗〉。《台北村落之聲》，2016年10月14日。取自 (<https://www.villagetaipei.net/Post?Pid=13512>) (<https://www.villagetaipei.net/Post?Pid=13512>) (瀏覽 2025/07/25)。

內政部營建署。1986。臺灣地區國家公園經營管理之規劃。

文化部文化資產局。2012。金門與世界文化遺產保存暨觀光發展探微。

文建會。2003。臺灣世界遺產潛力點簡介。台北：文建會。

中華民國建築學會。2003。維護、再利用執行手冊。屏東縣政府。

江柏煒。1998。大地上的居所。金門：金門國家公園管理處。

江柏煒。2003。歷史文化的載體：金門歷史建築引介。金門建築史研究論文(1)。金門：金門縣立文化中心。

米復國。1994。金門與澎湖傳統聚落與民宅之調查研究。行政院文化建設委員會委託。

吳思捷。2025。BOT是什麼？跟BOO差在哪？BOT成功案例有這些？房產不動產科技網頁。

李乾朗。1989。金門民居建築(增訂版)。台北：雄獅圖書公司。

明報加東網。2018。〈時事議題：世界各地點保育？〉明報加東版(多倫多)，2018

年5月31日。取自 https://www.mingpaocanada.com/tor/htm/News/20180531/HK-gfil_er_r.htm (瀏覽 2025/07/25)

林子園。2019。〈歷史聚落保存與活化之術：日本奈良今井町〉。《HISP 人文創新與社會實踐電子報》，第68卷(2019年7月)。取自 <https://www.hisp.ntu.edu.tw/news/epapers/81/articles/295> (瀏覽 2025/07/25)。

紀駿傑、王俊秀。1996。環境正義：原住民與國家公園衝突的分析。臺灣社會研究的回顧與前瞻論文集。台中：東海大學社會系。頁257-287。

國立臺灣大學。2009。金門國家公園傳統建築活化多元利用與經濟效益評估。金門國家公園管理處委託。

國家公園署。2025。傳統建築活化創造新價值，金門國家公園三十而立展新貌。國家公園署網頁，發佈日期，114.5.10。

許秉翔。2014。委外經營制度於金門國家公園傳統建築再利用之研究。建築與規劃學報。15(1):1-20

傅朝卿。《舊建築再利用/歷史•理論•實例》。臺南市：財團法人古都保存再生基金會，2017。

傅朝卿。2001。臺灣閒置空間再利用理論建構。推動閒置空間再利用國際研討會會議手冊。行政院文建會。

曾華璧(訪談)(2022)國家公園的省思：張隆盛訪談錄，台北：獨立作家。

黃躍雯。2001。築夢荒野：臺灣國家公園的建制過程。台北市：稻鄉出版社。

黃躍雯。2023。國家公園學。台北市：五南圖書公司。

劉永孜等譯。2008。世界文化遺產地管理指南。同濟大學出版社。

鄧佳鈴。2022。可適性再利用的實踐：以國立歷史博物館閉館整建為例。南美館學刊，3。台南：臺南市美術館。

魯炳炎。2011。體驗臺灣之美，勾勒世界巔

- 峰：淺談國家公園行銷。T&D 飛訊 111-23。
- 蕭新煌。1983。誰在關心臺灣的自然環境——生態保育觀念的形成與演進。中國論壇。16(8):24-30。
- 蕭新煌。1992。臺灣新興社會運動的剖析：自主性與資源分配。解剖臺灣經濟。台北：前衛。
- Al-Masri, M. and T. Abu-Ghazze. 2024. Adaptive reuse challenges of Jordan's heritage buildings: A critical review. *International Journal of Heritage Studies* 30(1):45-60.
- Betz, F. 1998. Strategic Technology Management. New York : McGraw Hill.
- Bianco, L. and D. Busuttil. 2023. The restoration of the historic covered market of Valletta, Malta. Urbanism. *Arhitectură. Construcții* 13(2):133-150.
- De Medici, S., P. De Toro, and F. Nocca. 2019. Cultural heritage and sustainable development: Impact assessment of two adaptive reuse projects in Siracusa, Sicily. *Sustainability* 12(1):311.
- Dincyurek, O. and O. O. Turker. 2007. Learning from traditional built environment of Cyprus: Re-interpretation of the contextual values. *Building and Environment* 42(9):3384-3392.
- Ikiz Kaya, D., N. Pintossi, and C. A. M. Koot. 2024. Adaptive reuse of cultural heritage: Barrier assessment and policy related recommendations. In *Adaptive Reuse of Cultural Heritage: Circular Business, Financial and Governance Models*. Cham: Springer International Publishing. pp.379-407.
- Kwanda, T. 2020. Adaptive reuse and interventions of Chinese architectural heritage in the city of Lasem, Indonesia. *International Journal of Environmental Science & Sustainable Development* 5(1):68-79.
- Nasrullah, N. and S. Syafri. 2024. Adaptive reuse in architecture: transforming heritage buildings for modern functionality. *The Journal of Academic Science* 1(5):395-406.
- National Park Service. 2025. The Secretary of the Interior's standards for the treatment of historic properties: Preservation, rehabilitation, restoration, and reconstruction. U.S. Department of the Interior. Available at: <https://www.nps.gov/orgs/1739/secretary-standards-treatment-historic-properties.htm> (accessed July 25 2025).
- Plevoets, B. and K. Van Cleempoel. 2011. Adaptive reuse as a strategy towards conservation of cultural heritage: a literature review. *WIT Transactions on the Built Environment* 118:155-164.
- Savoie, É., J. P. Sapinski, and A. M. Laroche. 2025. Key factors for revitalising heritage buildings through adaptive reuse. *Buildings & Cities* 6(1):103-120.
- Schumann, P. A.: 1994. *Innovate: Straight path to quality, customer delight and competitive advantage*, New York : McGraw Hill.
- Schumpeter, J. A. 1912. *The theory of economic development*, Transaction Publishers.
- Tu, H. M. 2020. The attractiveness of adaptive heritage reuse: A theoretical framework. *Sustainability* 12(6):2372.
- Yarza Pérez, A. J. and E. Verbakel. 2025. The role of adaptive reuse in historic urban landscapes towards cities of inclusion: The case of Acre. *Journal of Cultural Heritage Management and Sustainable Development* 15(2):306-339.
- Yildiz, D. and S. Yildiz. 2023. Adaptive reuse in the realm of architecture: Global research trends and gaps for future studies. *Sustainability* 15(13):9971.
- Yung, H. K. and E. H. W. Chan. 2012. Implementation challenges to the adaptive reuse of heritage buildings: Towards the goals of sustainable, low carbon cities. *Habitat International* 36(3):352-361.

金門傳統建築修復及再利用生命週期碳足跡揭露

劉華嶽^{1,2}

¹國立金門大學土木與工程管理學系；²通訊作者 E-mail: lhymhs@email.nqu.edu.tw

[摘要] 金門國家公園為我國首座以保護人文資產與戰地史蹟為宗旨之國家公園。園區內不僅擁有豐富且異於臺灣本島的自然生態資源，更蘊含歷代賢達豪傑所累積之深厚文化底蘊，充分展現在傳統聚落與建築形式中，構成園區最具代表性的人文特色之一。目前金門國家公園轄區內保存有傳統建築共 2,030 棟，成為園區內重要的文化亮點。管理處近 30 年來，針對轄內 12 個聚落中的傳統古厝與洋樓，依其歷史價值進行排序，陸續推動修復與再利用工程；近期有鑒於全國各國家公園配合中央 2050 淨零碳排放政策進行全面性碳盤查，做為未來減碳策略之依據，因此針對這些過往修復之古厝或洋樓選擇具代表性建築進行建築生命週期碳足跡揭露追蹤紀錄，作為未來其他傳統建築及歷史建築修復遵循的模式，評估建築物修護過程由規劃設計及施工完成到生命週期運作至最後廢棄等各階段之碳足跡分析，推估傳統建築由修復再利用工程資材、營造施工、建築使用、再利用期間修繕更新乃至於拆除廢棄階段整體之建築物生命週期總碳足跡及建築碳足跡指標，據此作為日後修護工程減碳效益評估的重要參考依據。

關鍵字：傳統建築、2050 淨零碳排、生命週期、碳揭露

Life-Cycle Carbon Footprint Disclosure for the Restoration and Adaptive Reuse of Traditional Buildings in Kinmen

Hua-Yueh Liu^{1,2}

¹National Quemoy University, Department of Civil Engineering and Engineering Management;

²Corresponding author E-mail: lhymhs@email.nqu.edu.tw

ABSTRACT Kinmen National Park is Taiwan's first national park established to preserve cultural heritage and battlefield relics. In addition to its abundant natural ecological resources, which differ from those on the island of Taiwan, the cultural assets accumulated by generations of distinguished figures are prominently reflected in traditional settlements and architecture, making them the most significant cultural resource in the park. Unlike other national parks, Kinmen National Park boasts a total of 2,030 traditional buildings within its jurisdiction, marking a significant highlight of the park. Over the past 30 years, the park's management office has systematically restored and repurposed traditional houses and Western-style buildings in 12 settlements based on their historical value and significance. Recently, in response to the national parks' commitment to the central government's 2050 net-zero carbon emission policy, comprehensive carbon footprint assessments have been conducted as a foundation for future carbon reduction strategies. To align with this initiative, the park has selected representative buildings from previously restored traditional houses and Western-style

buildings to track and disclose their life cycle carbon footprint. This serves as a model for the future restoration of other conventional and historic buildings. The assessment evaluates carbon footprints at various stages of a building's life cycle, from planning and design, construction, operational use to eventual demolition. It estimates the total life cycle carbon footprint and carbon footprint indicators of traditional buildings, including factors such as materials used in restoration and reuse projects, construction processes, building usage, maintenance, and eventual demolition. These assessments provide a reference for evaluating the carbon reduction benefits of restoration projects.

Keywords: traditional building, 2050 net-zero carbon, emissions, life cycle, carbon disclosure

前言

一、計畫緣起

近年來全球暖化效應的持續威脅，進而引起全球一連串的天災效應，使得這位處大陸東南沿海面積約 150km² 的小島，資源匱乏，島嶼發展深受自然生態與人文環境的影響，將迫使金門島內得審慎回應這項外部刺激及其未來經營的策略。由縣政府主導的建置低碳島 2.0 第二期計畫執行自 2019 年以來，金門全縣碳排放量正逐年減緩，並隨更多的光電案場及儲能系統建置完成後碳排放量明顯下降。

金門國家公園設立於民國 84 年(西元 1995 年)，為第一個以保護人文與戰地史蹟之國家公園，園區內除了豐盛且有別於臺灣地區的自然生態資源外，歷代賢德豪傑所累積的文化資產，充分表現在傳統聚落及傳統建築上，亦為園區中最大的人文資源特色(曾逸仁 2008)。金門國家公園轄區內擁有傳統建築共計 2,030 棟(江柏煒 2023)，其中傳統閩南建築 995 棟、祠廟建築 67 棟、洋樓 29 棟，是公園範圍內之一大亮點；管理處近 30 年來針對轄區 12 聚落內傳統古厝及洋樓依其歷史價值身分排序進行修護及再利用，取得使用權並修復的傳統建築共 92 棟傳統修復工程，以「金門國家公園維護傳統建築風貌獎勵補助實施要點」補助傳統建築修繕逾 308 棟，近期有鑒於全國各國家公園配合中央淨零碳排政策進行全面性碳盤查，做為未來減碳策略之依據，因此針對這些過往修復

之古厝或洋樓選擇一棟具代表性建築進行建築生命週期碳足跡揭露追蹤紀錄。

二、計畫目標

有鑑於過去 30 年來近百棟傳統建築及洋樓陸續完成修復及再利用，不論是完整的修繕施工過程或是再利用期間的建築生命週期碳足跡資訊都未有紀錄。金門國家公園管理處(金管處)思考針對這些傳建或洋樓修復及再利用配合中央 2050 淨零排路徑首先於國內提出碳揭露概念，作為未來其他傳統建築及歷史建築修復遵循的模式，評估建築物修復過程由規劃設計及施工完成到生命週期運作至最後廢棄等各階段之碳足跡分析，推估傳統建築或洋樓由修復再利用工程資材、營造施工、建築使用、再利用期間修繕更新乃至於拆除廢棄階段整體之建築物生命週期總碳足跡及建築碳足跡指標(Carbon Footprint Index, CFI)，據此作為減碳效益評估之參考，並將盤查分析各階段有可能之碳補償手法，例如在規劃設計階段時提出可供材料或工法的碳補償方式。

考量此研究案乃是國內第一棟傳統歷史建築修復案進行修復工程之過程碳揭露，因此慎重之餘選擇了近期完工且修繕資訊完整的傳統建築作為研究標的物並進行評估比較(圖 1)。近期金管處完成的傳建修繕有前水頭 127 號、瓊林 149 及 150 號以及具有歷史建築文資身份的前水頭 9 號黃紹光宅，三棟建築各有其歷史背景及特色，如瓊林 149 及 150 號位於金門第一個登錄為文資法



圖 1. 標的物與金門各聚落位置環境關係圖 (資料來源：金門前水頭 127 號及瓊林 149、150 號傳統建築修復工程調查報告 2022)

定的聚落建築群內，因此自然具有文資身份，前水頭 127 號則位於水頭金水寺旁稍具規模的一般民居，前水頭 9 號則屬於稍具名氣的水頭頂界十八支樑建築群之一，且處於得月樓觀光景點範圍內具有歷史建築文資身份，綜合建築形式、建築物面積、文資身份、名氣及相關修繕資料完整度等因素，如表 1 所示經評估分析則以前水頭 9 號黃紹光宅為首要考量。

建築歷史背景

在明、清交際，水頭已具相當規模，當時除了李、黃等族姓入居外，其他各主要姓氏也在此時陸續自大陸內地或本島其他地方遷徙而至，聚落整體人口結構大致底定。清康熙二十年(西元 1683 年)施琅渡海征台，臺灣劃歸大清版圖，之前遷界進入內地的居民，因海禁漸開而得以重返金門。此時的水頭，吸引著不同族姓的人民定居，讓聚落的人口結構趨於多元，成為多姓的大聚落。就其遷入人口大致可分為二個階段，一為明末清初時福建永春鄭姓、石碼吳姓、金門陽翟

陳丙、瓊林蔡允能、東沙王勤相繼遷至水頭；其次為清咸豐、同治年間，湖下楊姓和西浦頭林姓遷居水頭。黃紹光宅為「頂界十八支樑」建築群之一；「頂界十八支樑」位於水頭頂界中心地帶，由黃氏長房小宗派祖輩們創建，興建時間約在清乾隆 30 年至清乾隆 31 年(西元 1765-1766 年)。民國 38 年(西元 1949 年)，國軍 135 團佔住一連之士兵，直至民國 43 年(西元 1954 年)間才撤走。在這段期間，曾把牆規右側的出入口用磚石填補，二落主屋的小木作和牆規樓(牆門)上的門板遭拆取。民國 95 年(西元 2006 年)屋主以「設定地上權」方式交予金門國家公園進行修復活化利用為民宿(圖 2) (陳木壽建築師事務所 2009)。

研究方法

本研究以參考內政部建築研究所低碳建築評估系統 LEBr、建築能效評估系統 BERS 及低碳建築聯盟之方法進行傳統建築生命週期各階段之分析，包含修復再利用工程資材、營造施工、建築使用、再利用期間

表 1. 標的物評估比較表

標的物	建築形式	建築物面積	文資身份	名氣	相關修繕資料
前水頭 127 號	一落四擡頭 加左護龍	225.79m ² (含中庭)	無	小	完整
瓊林 149 及 150 號	兩落大厝加 左護龍	291.76 m ² (含中庭)	有	小	完整
前水頭 9 號	二落大厝加 左護龍	337.50 m ² (含中庭)	有	大	完整



圖 2. 前水頭 9 號後側空拍現況圖 (資料來源：劉華嶽)

修繕更新乃至於拆除廢棄階段整體之建築物生命週期總碳足跡及建築碳足跡指標 (Carbon Footprint Index, CFI)，據此作為減碳效益評估之參考，並將盤查分析各階段有可能之碳補償手法，例如在規劃設計階段時提出可供材料或工法的碳補償方式。計畫內容如下：

一、前水頭九號黃紹光宅盤查前之評估說明。

二、前水頭九號黃紹光宅生命週期各階段之碳足跡揭露及分析，參考內政部建築研究所低碳建築評估系統 LEBC、建築能效評估系統 BERS 及低碳建築聯盟之方法進行建築生命週期各階段之分析。

三、金門傳統建築或洋樓修復及再利用之特

定工程資材碳足跡分析，傳統建築有別於一般的建築，在修復時採用了一些較特殊的材料，本研究將針對研究標的省採用的特殊建材另行分析。

四、生命週期各階段碳補償之可行性及方式分析。

五、以前水頭九號黃紹光宅之建築碳足跡指標 (Carbon Footprint Index, CFI) 為依據，提供他棟相似傳統建築再利用之碳足跡試算依據。

研究標的物以前水頭九號黃紹光宅為例，研究內容可分為建築碳足跡評估及評估資料之後續應用兩大部份，研究方法參考國內最新建築碳足跡研究趨勢，研究架構如圖 3，說明如下：

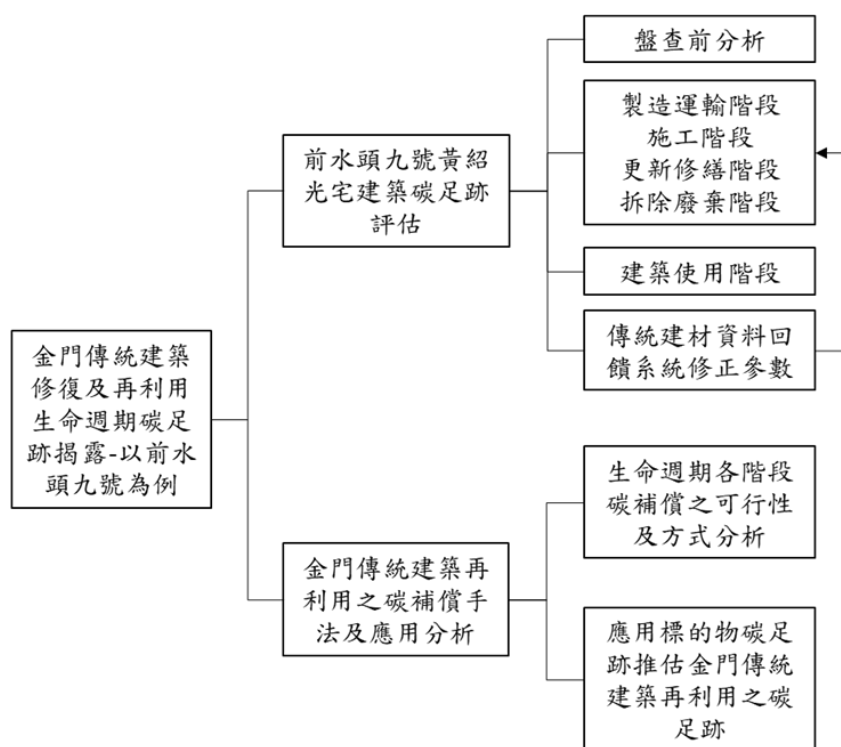


圖 3. 研究架構圖

一、前水頭九號黃紹光宅建築碳足跡評估

1. 包含建築生命週期五階段分析，其中製造運輸階段、施工階段、更新修繕階段、拆除廢棄階段以內政部建築研究所低碳建築評估系統 LEBR 進行推估，建築使用階段則參考建築能效評估系統 BERS 及低碳建築聯盟之方法進行分析。

2. 未來進行建築碳足跡評估時將以「ABRI 碳排資料庫」為主，「LCBA 碳排資料庫」及公共工程委員會「碳排資料庫」次之，並輔以其他資料庫所提供之碳係數及部份自行計算的碳足跡，做為本研究之計算之基礎。

3. 因本棟為傳統建築再利用，因此使用年限假設為 30 年。

二、金門傳統建築再利用之碳補償手法及應用分析

1. 傳統建築修復再利用碳補償評估分析，例如低碳建材應用之可行性及減碳量分析。

2. 建議應用前水頭九號黃紹光宅建築碳足跡結果，例如建築碳足跡指標，推估過去 30 年金門傳統建築修復再利用之碳足跡。

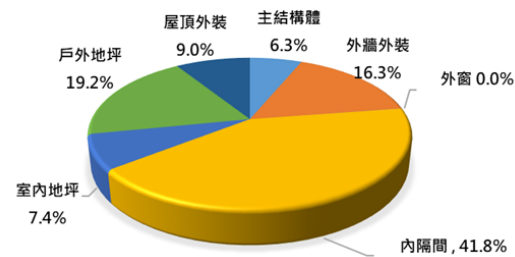
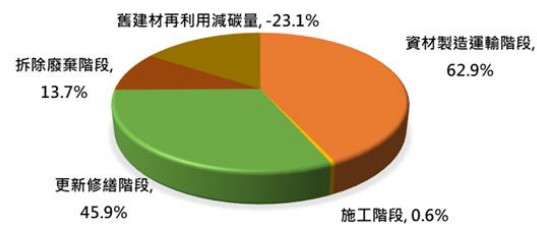
低碳(蘊含碳)建築評估

建築全生命週期的溫室氣體排放包含「使用碳排」及「蘊含碳排」兩部分，而依據 2022 年國際能源署(International Energy Agency, IEA) 的最新研究報告顯示，全球溫室氣體排放，建築部門約占 37%，其中建築物於日常使用階段的使用碳排放量約占 28%，而建築物於興建及修繕拆除階段的建築蘊含碳排放量約占 9%。內政部建築研究所為進一步提升我國建築部門減碳成效，降低建築物於興建及修繕拆除階段的蘊含碳排量，於民國 113 年 7 月 1 日(西元 2024 年 7 月 1 日)起推動低碳(低蘊含碳)建築標示制度，以達成全方位之淨零建築政策。

為使一般社會大眾瞭解，並鼓勵建商、建築師及相關業界投入興建低蘊含碳建築

表 2. 本案應揭露之碳足跡數據與碳足跡組成表

建築用途		民宿	
地上樓地板面積 Afu	337.5	(m ²) 地上樓層數(層)	1
地下樓地板面積 Afb	0	(m ²) 地下樓層數(層)	0
結構計算	建築延壽優惠係數 LL		0
全生命週期蘊含 TEC	115,383	(kgCO ₂ e) 室內總樓地板面積 AF	337.5 (m ²)
評估範疇蘊含碳 EEC	99,980	(kgCO ₂ e) 蘊含碳排尺規指標 ECIs	453.63 (kgCO ₂ /m ²)
設計案蘊含碳排 ECI	296.24	(kgCO ₂ /m ²) 碳足跡減碳率 CFR	34.70 %
碳足跡總減碳量 ΔCF	53,119	(kgCO ₂)	
生命週期階段		碳排(kgCO ₂ e)	百分比
地上層蘊含碳排	資材製造運輸階段	62,848	62.9%
	施工階段	636	0.6%
	更新修繕階段	45,882	45.9%
	拆除廢棄階段	13,733	13.7%
	舊建材再利用減量	-23,119	-23.1%
	低碳循環建材減量	0	-
	低碳工法減碳量	0	-
合計		99,980	100%
分項工程		碳排(kgCO ₂ e)	百分比
分項工程	主結構體工程	6,818	6.3%
	外牆外裝工程	17,726	16.3%
	外窗工程	43	0.0%
	不透光帷幕牆工程	0	0.0%
	內隔間工程	45,481	41.8%
	室內地坪工程	8,057	7.4%
	戶外地坪工程	20,826	19.2%
	屋頂外裝工程	9,778	9.0%
	合計	108,729	100%
認證等級		☒ 1+ 級 ☐ 1 級 ☐ 2 級 ☐ 3 級 ☐ 4 級 ☐ 5 級 ☐ 6 級 ☐ 7 級	



物，降低建築物在建材生產運輸、營建施工、更新修繕及廢棄拆除階段之蘊含碳排量，建築研究所參照國際公認的 EN15978 全生命週期建築碳足跡評估標準，建構低碳(低蘊含碳)建築標示制度。為利識別低碳(蘊含碳)建築等級，建築蘊含碳排標示係依每棟建築物在進行蘊含碳排評估之碳排減碳率評定等級，由高至低依序分為第 1 級、第 2 級、第 3 級、第 4 級、第 5 級、第 6 級、第 7 級等七級。建築蘊含碳排標示等級達第 4 級以上之建築物即為低碳(低蘊含碳)建築，並依其低碳等級，由高至低依序分為低碳第 1 級、

低碳第 2 級、低碳第 3 級、低碳第 4 級等四級。低碳建築等級屬第 1 級之建築物，且碳排減碳率達百分之二十以上者，為超低碳建築，以低碳第 1+ 級標示。
(<https://lebr.tabc.org.tw/modules/cadch/lebr>)

本計畫標的物位置坐落於金門縣金城鎮，為地上 1 層樓的磚石構造、舊建物再利用建築，目前本案已完工，其建築用途為：民宿。經評估結果，本案屬再利用建築，因此縮短為以 30 年生命週期計算的評估範疇蘊含碳排 EEC 為 99,980 kgCO₂e，設計案蘊含碳排指標 ECI 為 296.24 kgCO₂e/m²，碳足

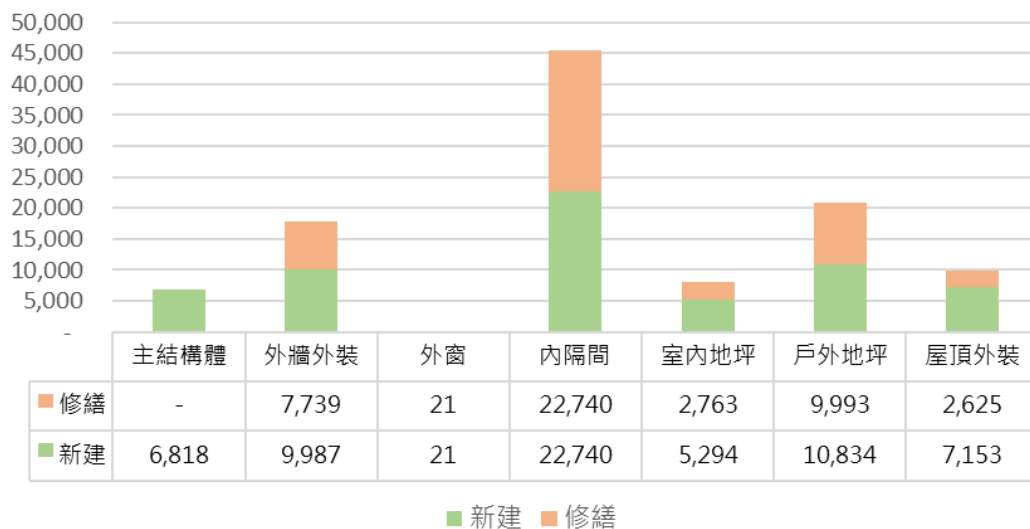
圖 4. 分項工程新建與修繕碳足跡量比較圖 單位為 kgCO₂e

表 3. 生命週期四階段蘊含碳排彙整表

邊界	項目	設計案		基準案		減碳量 ΔCF (kgCO ₂ e)
		碳排量 (kgCO ₂ e)	占比	碳排量 (kgCO ₂ e)	占比	
地下層	地下層資材 CFs'	15,356		15,356		
	地下施工 CFc'	47		47		
	地下拆除廢棄 CFdw'	0		0		
	地下層碳排小計	15,403		15,403		
地上層	新建 CFum	62,848	51.05%	98,559	64.38%	-35,711
	更新修繕 CFrm	45,882	37.27%	40,171	26.24%	5,711
	施工 CFc	636	0.52%	636	0.42%	
	拆除廢棄 CFdw	13,733	11.16%	13,733	8.97%	
	地上層碳排小計	123,099	100%	153,099	100%	-30,000
舊建材再利用減碳量		-23,119		-		-23,119
低碳循環建材減碳量		0		-		0
低碳工法減碳量		0		-		0
評估範疇蘊含碳排 EEC(含延壽優惠)		99,980		153,099		-53,119
基準案蘊含碳排密度尺規 ECIs		453.63				
設計案蘊含碳排密度 ECI		296.24				
全生命週期碳排 TEC		115,383(kgCO ₂)		168,502(kgCO ₂)		-53,119

跡總減碳量 ΔCF 為 53,119kgCO₂，碳足跡減碳率 CFR 為 34.70%。本案應揭露之碳足跡數據與基本資料如下表 2 所示：

至於表 2 內計算主要有建築資材製造運輸碳足跡計算，其中包含 1. 地上及地下層面積計算 2. 主結構體資材 CFs 碳足跡計算

3. 非主結構資材 CFns 碳足跡計算內含(1)外牆外裝 CFow (2)外窗及帷幕外窗 CFw (3)不透光帷幕牆 CFcw (本案無不透光帷幕牆，CFcw 碳排為 0) (4)內隔間 CFiw (5)室內地坪 CFf (6)戶外地坪 CFp (7)地上層建築資材 CFs/CFns 總覽 (8)再生建材應用(本案無應

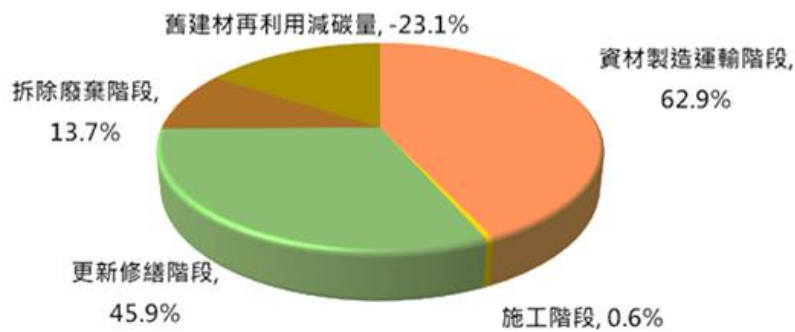


圖 5. 設計案地上層全生命週期蘊含碳排構成占比圖

用再生建材技術設計，再生建材減碳量為 0) (9) 低碳工法應用(本案無應用低碳工法技術設計，低碳工法減碳量為 0)，由圖 4 得知，由於本案為舊建築再利用，主結構體碳排占比相對較低，以戶外地坪碳排佔蘊含碳排最大宗，本案即佔約 19.2%。換言之，戶外地坪的減碳設計尤其重要，應在設計之階段就將減碳的概念納入評估。

另外尚有 4. 施工階段碳足跡 CFc 5. 拆除廢棄碳階段碳足跡 CFdw 6. 舊建材再利用減碳量(本案無再生建材使用不必檢討) 7. 低碳循環建材與低碳工法減碳量(本案無再生建材及低碳工法使用不必檢討)。

一般建築設計碳排可控制及應用技術多用於地上層，地上總樓地板面積 Afu 為 337.50m²，綜上總覽本案地上層碳排量 EEC 各項碳排構成，再進一步檢計併入地下層後全建築物生命週期之碳排量及單位碳排如表 3 及圖 5 所示：

碳足跡盤查及碳補償評估

近年世界各地都積極發展「零碳/低碳」建築，以達到節能減排及提高環保意識之目的。因為建築物是溫室氣體和碳排放的主要來源，所以未來建築節能和減碳排放將成為建築界主流。目前很多國家如美國、德國、英國等已製定了自己的建築碳排放計量方法，但尚沒有一個國際上通行的、公認的標準(邵玲等 2012)。雖然一些主要的綠色建築

評估系統已經將節能減排作為重要指標，可是它們仍然只關注建築運行過程中的個別直接能源消耗，評估有限的個別幾個能源消耗和碳排放項目，對其他能耗或碳排放項目則不做要求(Hui 2012)。當淨零碳排成全球共識，減碳成了攸關企業生存的課題，作為全球總碳排放量佔 37%的「建築產業」，在全球減碳路徑中承擔關鍵角色！其中，37%的溫室氣體排放比例中有 28%是建築能源使用部分的溫室氣體排放，稱為使用碳排(Operational Carbon, OC)；另有 9%是鋼筋、水泥、玻璃等建材的製造運輸與施工的溫室氣體排放，稱為蘊含碳排(Embodied Carbon, EC)。如今許多先進國家倡議應以建築全生命週期評估(Whole Life Cycle Assessment)的觀點執行淨零建築政策，而所謂之建築全生命週期即是評估全生命週期之碳足跡，即包含全生命週期建築能源使用之使用碳排(OC)與建材製造運輸、施工、更新修繕與拆除廢棄之蘊含碳排(EC)，故未來淨零建築之評估應積極以建築能效評估制度來抑制使用碳排，同時以低碳建築評估制度來減少蘊含碳排 EC。

為了能更有效地對建築碳足跡做管制，將建築物生命週期中的建材製造運輸、施工、更新修繕、拆除廢棄等階段，與建築使用階段，分做兩套系統去做管理。前者又稱為資材碳、蘊含碳，其減碳潛力是在於營建資材的擇用與建築的結構設計，由此低碳建築評估辦法(LEBR)管制；後者可稱為用電碳排，

表 4. 分項工程碳足跡量比較表

分項工程	碳排(kgCO ₂ e)	百分比
主結構體工程	6,818	6.3%
外牆外裝工程	17,726	16.3%
外窗工程	43	0.0%
不透光帷幕牆工程	0	0.0%
內隔間工程	45,481	41.8%
室內地坪工程	8,057	7.4%
戶外地坪工程	20,826	19.2%
屋頂外裝工程	9,778	9.0%
合計	108,729	100%



其減碳潛力在於優良的建築外殼設計與設備的效率提升，由建築能效進行管制。

因此本研究從實際面考量「低碳到零碳建築」的實質意義，可以解釋為一棟建築的設計建與整體生命週期中，藉由節能手法與低碳策略的設計應用，搭配再生潔淨能源的導入使用可能性，使其日常能源消耗可以達到接近低耗能或零碳排放之目標

本案傳統建築修繕過程，經由碳揭露後了解其生命週期四個階段中之碳足跡，並分析各階段藉由低碳策略及碳補償手法導入可能性，達成低碳建築的目的，給予社會明確的說明，既是傳統建築也可以透過低碳策略成為低碳建築，甚至藉由碳補償手法將營運階段之碳足跡減量，使低碳建築逐年走向零碳住宅，因此針對 LEBR 評定系統參考民間建議論述如下：

一、建築生命週期四階段為 LEBR 低碳建築評估系統核心

LEBR 低碳建築評估系統主要針對建築的全生命週期進行評估，分為五個階段，但目前拆除和廢棄階段不在評估範圍內。因此，LEBR 評估方法是參照歐盟建築物生命週期碳足跡評估標準 EN15978 來制定的，涵蓋了建築生命週期的四個主要階段：製造運輸、施工、更新修繕以及拆除廢棄階段。這一過程常被稱為“搖籃到墳墓”(Cradle to Grave)。在這些階段中，建材的蘊含碳計算包含了從原材料開採、運輸、製造到成品運送至工廠

大門的過程，也被稱為“搖籃到大門”(Cradle to Gate)。

LEBR 低碳建築評估有兩個主要的評定階段。第一階段適用於尚處於施工階段且已獲得建造執照的建築物，或者特種建築物，這些建築可申請“候選低碳(低蘊含碳)建築證書”。第二階段則針對已完工並取得使用執照的建築物，這些建築物經過直轄市或縣(市)政府的認定，且符合法規要求，可申請“低碳(低蘊含碳)建築標示”。這些評定標準旨在鼓勵建築業在各階段盡可能減少碳排放，實現永續發展的目標。

二、就建築結構體、室內地坪與外牆層面進行減碳

表 4 中得知本案在建築評估分項工程碳足跡包含：主結構體、外牆外裝、外窗、帷幕牆系統、室內隔間牆、室內地坪與室外地坪，本案內隔間工程占了總工程碳排四成，其次為戶外地坪工程，再來則為外牆外裝工程，金門傳統建築戶外廣場包含中庭及建築物前的埕地坪材料原則上都使用碳排較高的石材(圖 6)，這也符合占了總工程碳排接近 4 成的說詞，室內隔間牆傳統上多使用碳排也較高的疊砌磚牆，且室內地坪部份鋪設磁磚的比例也非常高(本案地坪則採尺二磚)，所以想降低蘊含碳，亦不能忽略室內隔間牆和地坪材料，而改採低碳輕質化的材料如輕質隔間及環保磁磚等，可以在設計階段時便將碳排較大的材料做替換。



圖 6. 前水頭九號民宿中庭(左)及大廳(右)一隅圖 (資料來源：劉華嶽)

三、設計階段降低蘊含碳

英國綠建築協會的研究指出，建築物在設計階段的蘊含碳減量效益約占整體建築生命週期減碳策略的 50%。為此，淨零建築政策引入 LEBR 作為減碳評估工具，重點關注設計階段的減碳效能。其核心方法包括：

1. 建築蘊含碳排量評估—透過建築設計圖說資料，計算並分析建築物的碳排放總量。
2. 碳排放係數應用—以建材的碳排放係數作為基礎數據，精確評估材料選擇對環境的影響。
3. 替代方案比較—在設計階段進行不同方案的減碳效益分析，篩選具備高減碳潛力與經濟效益的最佳選項。
4. 低碳工法導入—評估創新低碳營建技術，以降低建築施工階段的碳排放。
5. 循環建材機制—建立低碳建材的優惠評估制度，鼓勵材料回收再利用，以提升建築循環經濟價值。

透過 LEBR 的全面評估機制，建築設計可有效降低碳足跡，推動環境永續發展。因此本研究建議設計階段降低蘊含碳之策略時，可結合綠建築九大指標進行手法的調整：

1. 合理的建築及結構設計：探討建築造型跟結構設計的合理性，避免複雜的結構跟造型設計。
2. 結構輕量化設計：選用比較輕的結構系統以及建材工法，降低建築物結構體整體

抗震負擔，如採用鋼構帷幕牆系統取代 RC 構造建築，可減輕結構體的重量，更進一步減碳。

3. 採用低碳循環建材：適當選擇建材，以提高被動式設計效果及降低其碳足跡，並採用含循環回收再生成分建材，建材的整體碳排放較低。

4. 採用低碳工法：採用生命週期碳排放較低的營建工法，例如乾式工法取代濕式工法，採用預鑄工法取代場鑄工法等。

5. 耐久化設計：又稱為延壽設計，建築物若耐久、耐候，需要維修的次數變少，整體壽命變長，平均下來生命週期的碳排放數字比較低。

6. 節材節能設計：採用簡潔的設計風格，避免過度裝飾性設計，可節省用量與碳排，建築項目應從一開始就納入考慮建築節能與再生能源的運用。

7. 模組化設計：建築構件採用規格尺寸模組化、模組化設計，甚至可預製的構件設計，可兼具材料效率提升、快速複製、施工快速與低碳排放優點。

8. 主動與被動兼顧：主動式設計搭配被動式設計策略，保障自然舒適環境，以減少能源需求，如合適的建築基地座向配置主動設計，讓被動式再生能源發揮機會提高，並減少運輸和外食需求。

9. 室內環保傢俱減碳：另一項可為減碳加分便是環保傢俱的導入使用，因此一般民



圖 7. 屋架木結構施作情況
(資料來源：前水頭 9 號及 35 號傳統建築修復工作紀錄報告書)



圖 8. 鋪滿石材鋪面的前埕廣場
(資料來源：劉華嶽)

宿建築如能於營運階段加入環保傢俱，將可於碳排最大階段提供實質有效之減碳結果。

總括來說，常見的建築節能措施包括自然採光、自然通風、建築物適當的坐向、外殼保溫隔熱、節能照明、節能空調和能源管理等，低碳/零碳建築的機能設計可能會比一般建築複雜的，無論主動設計及被動設施皆需針對建築具體位置、使用要求和實際的能源使用情況，來決定建築節能和再生能源的安排。

結論

因應全球減碳趨勢，LEBR 低碳建築評估制度為建築邁向淨零提供明確指標。若能在設計與修繕階段及早佈署減碳策略，即可大幅降低建築生命週期碳排，使修復工程兼具文化保存與永續效益。金門國家公園累積大量傳統建築修復經驗，但過去少有完整碳排揭露。本研究以前水頭九號黃紹光宅為案例，為國內首件以生命週期觀點執行之傳統建築碳盤查，涵蓋規劃、施工、使用與拆除等階段，並提出可行之減碳與碳補償策略。

金門國家公園管理處在過去 30 年來完成了近百棟傳統建築及洋樓的修復及再利用，不論是完整的修繕施工過程或是再利用期間的建築生命週期碳足跡資訊都未有紀

錄。本計畫以前水頭九號黃紹光宅為研究標的物，乃是國內第一棟傳統歷史建築修復案進行修復工程之過程碳盤查，評估建築物修復過程由規劃設計及施工完成至最後廢棄等各階段之蘊含碳足跡以及營運階段的 EUI，皆有了評估結果及分析說明，其中更對蘊含碳排(EC)及營運階段碳排(OC)也提出了一些碳補償策略建議，由於本案標的物為民宿機能，對於臺灣民宿平均之 EUI 進行比較，前水頭九號民宿之 EUI 為 $23.78 \text{ kWh/m}^2\cdot\text{yr}$ 遠低於臺灣民宿之 $74.93 \text{ kWh/m}^2\cdot\text{yr}$ (楊明諭 2016)，說明金門傳統閩南建築其構造上與現代建築大量使用 RC 在建築主體構造上大不相同，也就是金門閩南建築與現代建築在蘊含碳排主要熱點處不同所在。因此，透過前水頭九號建築修繕工程資料進行生命週期碳揭露，實質深層的意義是在於能透過在地一棟傳統閩南建築的操作建置起一套可行性的機制能提供未來無論是金管處、縣政府抑或是營造廠商便於事先能了解修繕建築各階段大宗排碳熱點所在，未來在進行建築節能設計及設備採購時，可針對其排碳階段以碳補償設施或材料進行所謂碳中和可能。

整體來說金門傳統閩南建築由於主要結構大量使用木構件(圖 7)，因此在生命週期蘊含碳排的部分反而主結構體工程只排序於分項工程最後倒數第二，只略多於外窗

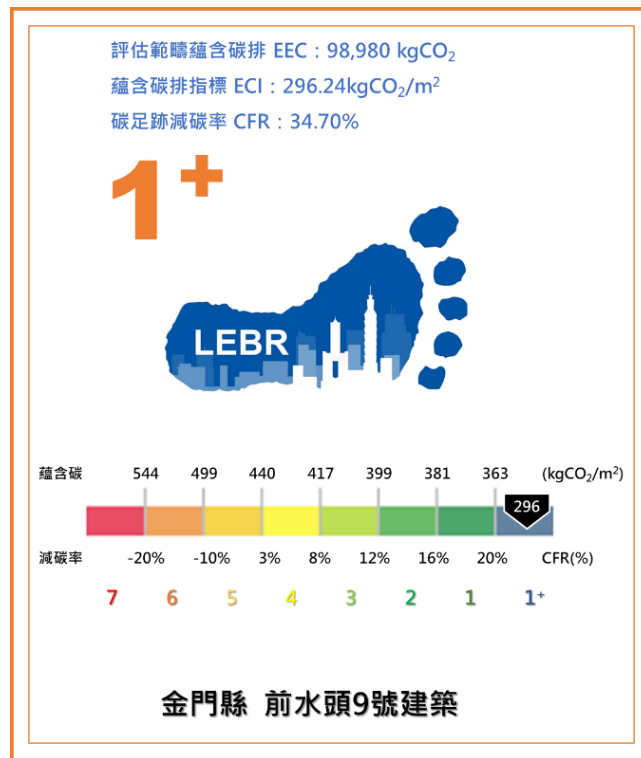


圖 9. 前水頭九號能耗級距標章

工程，蘊含碳排主要是集中於戶外地坪工程，究其原因傳統閩南建築於深井及前埕大都採用石材鋪面(圖 8)，如能於更新修繕時改採碳排係數較低或環保建材，將可大大降低全生命週期蘊含碳排，並成為能效較高的低碳建築。

就本棟建築生命週期階段地上層蘊含碳排各階段排序中以資材製造運輸階段為最大宗，更新修繕階段其次，不過前二階段之蘊含碳排便佔了全生命週期階段碳排的 88.4% 以上，對於減碳量的策略實可從舊建材再利用(本案能效等級居高主因之一)、低碳循環建材及低碳工法等階段進行，更能將金門閩南建築更新修繕帶入低碳全新視野，未來本棟傳統建築可以 EUI 作為能效分級依據(圖 9)，期望可作為其他傳統閩南建築低碳修復遵循的模式，再就是 EUI 和現代 RC 建築民宿業者比較只有其 1/3，因此可以明確證實金門傳統閩南建築實為名符其實的低(蘊含)碳建築。

本案生命週期排碳比例

本案地上層蘊含碳排為 123,099 kgCO₂e，其構成如下：

- 製造運輸(51.05%)：石材地坪、磚牆及替換構件為主要排碳來源。
- 更新修繕(37.27%)：因需更換木構件、磚瓦、屋面材料，比例高於現代建築。
- 拆除廢棄(11.16%)：部分材料可回收，使碳排相對較低。
- 施工(0.52%)：傳統人工工法，使施工碳排極低。

其中「製造運輸+更新修繕」占 88.4%，為未來減碳決策主軸。本案透過舊建材再利用，減碳量達 23,119 kgCO₂e，展現傳統建築之顯著優勢。

傳統建築耐久年限與延壽性

本研究以 LEBR 30 年生命週期為基準，

但文化資產具更長可使用年限。黃紹光宅所在聚落建於 1765–1766 年，已延續逾 260 年。本次修復屬整體性整修，若維持 5–10 年小修、20–30 年大修，建築可再延壽 40–60 年以上，總使用壽命可達 80 年以上。

此外，為使本研究成果能與我國「2050 淨零排放路徑」更緊密接軌，亦有必要從政策治理與制度面探討傳統建築修復在未來公共工程及文化資產維護工作中所扮演的角色。國發會於《臺灣 2050 淨零排放路徑》中特別指出，公共部門必須率先示範導入全生命週期碳管理機制 (Whole Life Carbon Management)，並透過公共採購的引導角色，將碳排放視為與工程成本、品質相同層級之必要評估項目。文化資產修復工程雖具有高度專業性及在地材料特殊性，但同樣可依循「全生命週期碳管理」架構，建立可盤查、可比較、可累積之碳排資料。

本研究以前水頭九號黃紹光宅為國內第一件傳統歷史建築修復案進行生命週期碳盤查，其意義不僅在於完成個案分析，更在於示範 如何將碳揭露結果制度化、並納入公共採購決策流程。未來金門國家公園、縣政府及中央主管機關若能將此類盤查資訊納入修復工程標案的發包文件(如技術規範、資格條件或最有利標評選項)，即有可能形成一套具體操作流程，例如：

要求承包商提交低碳材料或低碳工法比對表(含碳排係數)，作為審查與決標內容之一。

於修復工程中訂定最低碳排減量門檻或加分項(如再生建材比例、可重複拆卸工法、模組化材料等)。

建立傳統建築專屬的碳排熱點資料庫，例如金門常用花崗石地坪、疊砌磚牆、木構件等，使工程主辦單位能在規劃階段預估碳排並選擇補償策略。

導入營運階段能效(如 EUI)於公共採購評比中，使修復後建築不僅在外觀復原，也兼具永續性能。

藉由上述制度化機制，傳統建築修復工程將不再只是文化價值保存的技術操作，而成為公共部門推動淨零政策的試驗場與示範點。更重要的是，透過金門特有的閩南建築案例，可形成一套兼具地方文化與減碳科學的評估模式，未來有望成為文化部、營建署或國家公園系統推動其他歷史建築修復時之政策模板。

因此，本研究的學術貢獻不僅在於完成一座傳統聚落建築的碳足跡盤查，更在於明確展示「傳統建築修復亦能納入全生命週期碳管理」的可行性，並提供一套可廣泛應用於公共採購、工程決策及文化資產永續治理的量化工具。此成果亦呼應國家在 2050 淨零路徑下跨部門協作的需求，使未來傳統建築之修繕、活化與管理，能在兼顧文化價值的同時，轉化為實現國家淨零目標的重要推動力量。

誌謝

本研究承蒙內政部國家公園署金門國家公園管理處經費補助，特此致謝。研究期間，感謝金門國家公園管理處保育研究科協助各項行政事務，促使研究工作得以順利推展。並謹此感謝審查委員所提供的寶貴意見，使本研究內容更加完備與周延。

引用文獻

- 內政部建築研究所。2003。低碳(低蘊含碳)建築評估手冊(2023 年版)。內政部建築研究所。
- 公共工程委員會。2024。碳排資料庫。
<https://gpcc.pcc.gov.tw/gpc-web/>。
- 江柏煒。2023。112 年園區建築物調查與變遷分析計畫成果報告書。金門國家公園。
- 低碳建築聯盟。2024。LCBA 碳排資料庫。
<https://www.lcba.org.tw/>。
- 邵玲、郭珊、韓夢瑤。2012。建築能耗與碳

- 排放的系統計量。世界環境。
- 林素琴、李浩銓。2013。我國住宅部門能源耗用以及應用分析研究。建築學報，第86期，1-9。
- 林憲德著。2018。建築產業碳足跡。詹氏書局出版。
- 林憲德著。2014。建築碳足跡。詹氏書局出版。
- 曾逸仁。2008。金門國家公園傳統建築檢測評估工程保育成果報告。內政部金門國家公園。
- 財團法人臺灣建築中心。低碳(低蘊含碳)建築標示。 <https://lebr.tabc.org.tw/modules/cadch/lebr>，查閱時間：2025年02月05日。
- 陳木壽建築師事務所。2009。前水頭9號及35號傳統建築修復工作紀錄報告書。
- 楊明諭。2016。臺灣綠色民宿業能源效率之評估。亞洲大學博士論文，經營管理學系。
- 楊德新。簡介低蘊含碳建築評估系統中之低碳循環建材。 [https://www.cwcba-wqac.org.tw/forest-tech/index.php?action=resources-](https://www.cwcba-wqac.org.tw/forest-tech/index.php?action=resources-detail&id=167)
[detail&id=167](https://www.cwcba-wqac.org.tw/forest-tech/index.php?action=resources-detail&id=167)。查閱時間：2025年02月08日。
- 劉華嶽。2018。軍事設施閒置空間再利用之研究—以金門吳村二營區為例〉，科技部(MOST 107-2410-H-507-006-)研究報告。
- 賴意升建築師事務所。2022。金門前水頭127號及瓊林149、150號傳統建築修復工程調查報告。
- 環境部。2024。產品碳足跡資訊網。<https://cfp-calculate.tw/cfpc/WebPage/index.aspx>。
- Baumann H. and AM Tillman. 2004. The Hitch Hiker's Guide to LCA: An orientation in life cycle assessment methodology and application. *Studentlitteratur AB* ISBN: 9144023642。
- CIBSE. 2012. Guide F Energy efficiency in buildings ISBN:9781906846220. *Chartered Institution of Building Services Engineers*.
- Liu HY, HC Lee. 2022. The Carbon Inventory of the Reuse Phase's Life Cycle - An Example of the Reconstruction of a Zero-Carbon Campus in Unused Military Camps. *Sustainability* 14:1064.
- Hui SCM. 2012. The meaning of zero carbon buildings for construction innovation and environmental design. The 10th Cross Strait Two Coasts and Four Places Engineers (Hong Kong) Forum, Hong Kong. In Conference Proceedings p. 185-194.

保存、轉譯及創生之道： 金門國家公園傳統聚落永續發展的探討

江柏煒^{1,2}

¹國立臺灣師範大學東亞學系；²通訊作者 E-mail: quemoei@ntnu.edu.tw

[摘要] 1992 年金門解除戰地政務，結束長達 43 年的軍事治理。1995 年金門國家公園成立，作為後戰地社會轉型的制度性配套之一，這也是臺灣第六座國家公園、以及兼顧人文環境保育及島嶼生態與的一座國家公園。聚落風貌維護、傳統建築修復及再利用是其中一項重要政策目標。本文旨在探討金門國家公園成立 30 年來有關傳統聚落的永續發展策略及其成效。首先，本文爬梳國際上在聚落保存的重要政策及其理念，包括聯合國教科文組織的世界遺產、美國國家公園署的相關做法；接著回顧金門國家公園傳統聚落近 30 年的發展歷程，以及分析其歷史保存、空間轉譯及地方創生的成果；最後，對研究成果提出總結及建議，提供國家公園未來在傳統聚落保存及地方社會永續發展的可行之道。

關鍵字：歷史保存、空間轉譯、地方創生、永續發展、金門國家公園

Paths to Conservation, Interpretation, and Regeneration: Sustainable Development of Traditional Settlements in Kinmen National Park, Taiwan

Bo-Wei Chiang^{1,2}

¹Department of East Asian Studies, National Taiwan Normal University; ²Corresponding author E-mail: quemoei@ntnu.edu.tw

ABSTRACT In 1992, Kinmen lifted the Warzone Administration, ending 43 years of military rule. In 1995, Kinmen National Park was established as one of the institutional measures supporting the transition of the post-warzone society. It became Taiwan's sixth national park and a distinctive protected area that integrates the conservation of cultural landscapes with the protection of island ecosystems. Within this mandate, the maintenance of settlement character, together with the restoration and adaptive reuse of traditional architecture, has been a key policy objective. This paper examines the strategies and outcomes of Kinmen National Park's sustainable development approach to traditional settlements over the past 30 years. It first reviews major international frameworks and concepts in settlement conservation, including UNESCO's World Heritage system and relevant practices of the U.S. National Park Service. It then traces the development trajectory of Kinmen's traditional settlements since the park's establishment and analyzes the park's achievements in historic preservation, spatial interpretation, and place-based regeneration. Finally, it synthesizes the findings into a set of conclusions and recommendations, offering feasible pathways and policy suggestions for the park's future work in conserving traditional settlements and historic buildings while advancing the

sustainable development of local communities.

Keywords: historic conservation, spatial interpretation, local revitalization, sustainable development, Kinmen National Park

前言

一、研究動機及目的

金門自 1949 年以來，長期處於軍事治理狀態，直到 1992 年解除戰地政務。而在這一歷史轉捩點上，1995 年金門國家公園的設立，象徵著一種從前線戰地轉向文化與生態保育的制度性轉型。作為臺灣第六座國家公園，金門國家公園的成立承載著島嶼生態環境多樣性維護的政策目標，同時肩負著人文環境、歷史保存及其相關場域活化再生的任務，特別是聚落風貌維護及傳統建築的修復、再利用。

現存的金門傳統聚落多為明清以降逐步發展而成的集村型態，呈現出鮮明的宗族結構、地景秩序與地域性建築風格，完整性也十分之高。然而，在戰地政務期間，隨著戰爭對峙下的人口外流、房舍閒置及後期新建建築物的不協調發展，聚落風貌逐漸遭受破壞；長期仰賴軍人消費的地方經濟也面臨轉型。金門國家公園面對多重的嚴峻挑戰。

本研究的核心問題為：金門國家公園於推動傳統聚落風貌保存與再生的過程中，如何實踐「保存、轉譯及創生」的策略？這些策略在制度設計、居民參與、空間治理與文化再現方面有何實質成效與侷限？面對新一階段的永續發展需求，未來又可如何整合創新作法，以深化金門傳統聚落的文化價值與生活能量？

因此，本研究旨在達成以下幾項目的：(1) 爬梳國際在聚落保存的重要政策及其理念；(2) 回顧金門國家公園近 30 年來的聚落保存與再利用實踐，並分析其成效；(3) 評估其保存、轉譯、創生策略之成效與挑戰；(4) 提出面向未來的永續與創新實踐建議，以供相關政策與地方治理參考。

二、研究方法與限制

本研究採取質性研究方法，結合文獻分析、政策檔案研讀、田野調查與深度訪談等途徑，進行跨時與跨域的探討。首先，透過回顧聯合國教科文組織、美國國家公園署保存制度的相關文獻，建構理論分析基礎。其次，選擇金門國家公園內數個具代表性的聚落作為個案，實地調查其保存與活化歷程，以蒐集第一手資料。主要研究時段為 2024 年 2 月至 2026 年 1 月，作者接受金門國家公園委託「金門國家公園傳統聚落保存策略及整體發展研究案」之計畫主持人，實際進行研究設計、相關當事人訪談、調查記錄、分析等工作。

研究之限制在於：首先，由於時間與資源限制，無法涵蓋所有傳統聚落與整體政策面向，案例選擇可能有所偏重；其次，本研究以官方政策與公園主導的計畫為主，未能全面納入非官方社群或民間自發行動的觀點。此外，部分歷史資料與政策文件之可得性亦受限，對分析的深度與廣度可能有所影響。

三、關鍵概念界定

為釐清研究架構與論述邏輯，本文界定以下幾項關鍵概念：

1. 保存(Preservation)：妥善的維護，並適當的管理環境或地景(黃躍雯, 2023)。此外，在文化遺產研究領域，保存多指在尊重歷史原貌與文化脈絡的前提下，對聚落空間與建築物進行修復、維護與管理，強調其有形(物質性)與無形(非物質性)價值的延續。

2. 保育(Conservation)：聰明有效地利用環境資源與資產(黃躍雯, 2023)。此外，在文化遺產研究領域，相對於保存，保育(Conservation)較強調活化利用。惟保存、保育兩詞已有相互影響、融合使用的趨勢。

3. 轉譯(Interpretation)：透過敘事、展示、教育與符號再製，使歷史文化對當代社會具有

意義與可理解性。

4. 創生(Regeneration): 亦可使用「再生」, 即結合社區參與、產業導入與文化創意, 啟動閒置空間與歷史聚落的生命力, 使其成為具備現代功能與未來想像的生活場域, 並對社區培力有所助益。¹

5. 永續性(Sustainability): 強調在環境、生態、經濟與社會多元面向中, 追求長期平衡與再生的可能性, 並涵蓋世代正義與文化持續性。本文所使用的永續性概念, 乃放在社會發展及公共政策角度, 強調社會永續。

6. 創新(Innovation): 指在回應當代課題與需求時, 跳脫傳統模式, 導入新的治理方式、技術手段、參與形式與價值思維, 以拓展保存與再生的實踐範疇。

是故, 做為一種公共政策的實踐, 金門國家公園的傳統聚落保存不只是歷史空間的修復工程, 也涉及文化再詮釋、社會參與與地方創生等多重維度的實踐。本文將從跨領域視角出發, 深入分析其制度設計與實務操作, 以探討公私部門如何共構一條通往未來的永續之路。

文獻回顧與理論探討

一、聯合國教科文組織(UNESCO)世界遺產制度下的聚落保存

自 1972 年《保護世界文化和自然遺產公約》(Convention Concerning the Protection of the World Cultural and Natural Heritage, 簡稱世界遺產公約)(<https://whc.unesco.org/en/convention>)通過以來, 聯合國教科文組織(簡稱教科文組織)透過世界遺產制度積極推動全球文化與自然遺產保護。其中, 歷史聚落與傳統城鎮地位重要。面對都市化威脅, 教科文組織從制度、操作層面明確界定, 並以推薦、決議和技術支援強化聚落與城鎮的永續保存。

這些制度性文件中的聚落與城鎮保存規範, 包括:

1. 《世界遺產公約執行作業指引》(Operational

Guidelines for the Implementation of the World Heritage Convention)的相關機制

文件首次發布於 1977 年, 並隨著世界遺產保護理念的發展, 不斷增修更新, 以指導如何提名、審核、管理與監測世界遺產, 以及文化遺產的類型、列名標準、完整性(integrity)與真實性(authenticity)評估指標。具備「傑出普世價值」(Outstanding Universal Value)的聚落與城鎮、文化景觀(cultural landscape)納入管理系統、法定保護、社區參與及長期監督機制。
(<https://whc.unesco.org/en/faq/324>)

2. 世界遺產城市方案(World Heritage Cities Programme)的治理

2001 年, 教科文組織啟動「世界遺產城市方案」, 為世界遺產委員會六大主題方案之一, 旨在協助締約國應對歷史城市遺產保護與管理挑戰, 平衡城市發展與歷史建築、社區保存。該方案制定都市遺產保護標準與政策建議, 特別在 2005 年南非杜爾班(Durban)會議中納入社會經濟發展策略, 並提供技術支援, 推動國家與地方在都市更新、遺產監管、社區參與、氣候應對等領域的實務計畫與經驗交流。
(<https://whc.unesco.org/en/documents/5941>)

3. 歷史城市景觀推薦(Historic Urban Landscape Recommendation, HUL)

2011 年, 教科文組織第 36 屆大會通過《歷史城市景觀推薦》, 以「景觀」為整體框架, 整合歷史環境保護、都市功能與當代需求。HUL 補充傳統策略, 倡議跨部門協調、法制整合、社區參與及空間規劃, 避免單點保護、忽視地景脈絡, 成為應對城市遺產壓力的策略性指引。
(<https://whc.unesco.org/en/activities/811>)

4. 瀕危遺產處理實務

教科文組織對於因都市化與改建導致完整性受損的城鎮型世界遺產亦有積極介入, 如葉門扎比德(Zabid)歷史城鎮即因建築不當改造與遺產管理失當, 被列入《瀕危世界遺產名錄》(List of World Heritage in Danger)。此一措施強調遺產不僅要登錄, 更需具備實質、有效的長期保存制度。

(<https://whc.unesco.org/en/activities/811>)

5. 相關決議文對於當代議題的因應

教科文組織大會及世界遺產委員會曾多次通過與聚落、城鎮及都市遺產保存相關的決議文件(如 Resolution 12 GA 30-48)，強調需制定全球性策略提升文化與自然遺產的代表性，並呼籲強化對這類遺產的技術與財政援助。此外，多份決議支援將都市保護納入更廣義的永續發展與氣候行動計畫之中，呼應 SDGs 目標。

因此，教科文組織透過作業指引、歷史城市景觀推薦、城市遺產方案及具體決議，建構出聚落與城鎮保存之多層次制度架構：

(1)制度明確：透過 Operational Guidelines 定義標準與程序；

(2)理論與實務並進：透過 HUL 與城市方案連結當代都市規劃；

(3)具備危機回應能力：面對遺產劣化可啟動國際監測與技術協助；

(4)強調地方治理與參與：鼓勵社區、地方政府參與保存決策；

(5)與永續發展接軌：納入氣候、環境與社會經濟等考量。

在面對聚落、城鎮及都市類型遺產面臨的現代化衝擊與多元利益衝突時，教科文組織的世界遺產制度提供了一套兼具原則性與彈性的國際治理架構，值得借鏡並深化本地化實踐。

二、美國歷史保存的經驗

1. 《國家歷史保存法》(National Historic Preservation Act, NHPA)的制度

《國家歷史保存法》於 1966 年由美國國會通過，是美國首部全面性的全國歷史保存政策，開啟美國歷史文化保存的重要轉捩點。立法背景源於二戰後都市重建與基礎建設擴張，導致大量歷史建築與聚落被拆除，引發社會對文化遺產危機的關注。雖然 1906 年《古物法》(Antiquities Act)與 1935 年《歷史遺址法》(Historic Sites Act)已授權聯邦管理重要資產，但多集中於聯邦層級。《國家歷史保存法》首創聯邦、州、地方三級合作機制，推動全國性

文化遺產調查、登錄與管理，並設立關鍵制度與機構，包括：

(1)國家史蹟名錄(National Register of Historic Places)：建立全國性的歷史資產清單；

(2)州歷史保存辦公室(SHPOs)：於各州設立專責機構，執行保存政策；

(3)第 106 條審查程式(Section 106 Review)：規定聯邦資助或許可的工程，若可能影響歷史資產，必須進行保存影響評估並與 SHPO 協商；

(4)諮議機構：國家歷史保存諮議會(ACHP)：作為跨部門監督與指導機構。
(<https://www.nps.gov/subjects/historicpreservation/what-is-historic-preservation.htm>)

《國家歷史保存法》成為美國乃至全球歷史保存法制的重要範本，其核心精神在於：歷史文化遺產是全體國民的公共資源，其保存應植基於民主、制度與地方參與的原則。也正因該項立法，使得許多見證美國國家歷史敘事的建築與地景得以保存，城市與鄉鎮的生活品質也因該法所體現的美感、認同與歷史傳承等無形價值的重視，而能大幅提升。

美國國家公園署(National Park Service, NPS)是《國家歷史保存法》執行的主要聯邦單位之一，負責維護與管理全國的歷史文化與自然資源，如根據該法第 101 條，美國國家公園署受命設立及管理國家史蹟名錄、國家歷史地標(National Historic Landmarks Program)，並成立技術保存中心(Technical Preservation Services)定期提供技術指南(如《Preservation Briefs》)、專家支援以推動相關工作。²(表 1、圖 1)

2. 保存案例及其理念：南卡羅來納州的查爾斯頓(Charleston, South Carolina)

美國南卡羅來納州的查爾斯頓成為現代歷史保存運動的重鎮並非偶然。早在 1783 年，查爾斯頓即以「她守護她的風俗、建築與法律」(She guards her customs, buildings and laws)作為市政標語。近百年來，查爾斯頓世代居民始終意識到這座城市獨特的場所感。自 20 世紀

表 1. 《國家歷史保存法》立法精神及國家公園的職能

《國家歷史保存法》立法精神	美國國家公園職能
建立全國性的歷史保存政策與程序	管理特定具國家重要性的文化與自然遺產
鼓勵州與地方參與保存行動	直接管理全國超過 400 處國家公園與歷史地點 ³
執行第 106 條聯邦工程影響評估	提供專業技術、文件與示範基地
規範保存補助、名錄登錄、法規監督	提供保存標準與實務操作典範

資料來源：整理自 What is Historic Preservation? - Historic Preservation (U.S. National Park Service), 查閱時間：2025 年 6 月 22 日。

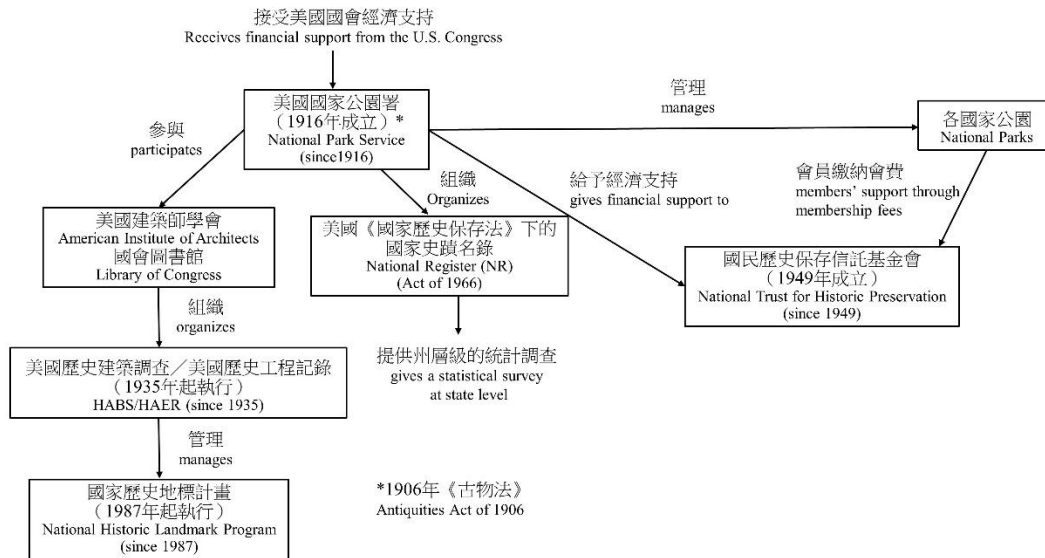


圖 1. 美國國家公園的歷史保存機制

(Adapted from: Frank, K., & Petersen, P. (2002). *Historic preservation in the USA* (p. 57, Figure 4.2). Berlin, Germany; New York, NY: Springer.)

初起的保存實踐，則以女性團體如「殖民時期貴族婦女協會」(National Society of The Colonial Dames of America)與「美國革命女兒會」(Daughters of the American Revolution)為先驅，致力保存殖民時期建築，喚起國族認同與歷史驕傲。1920 年，蘇珊·普林格·弗羅斯特(Susan Pringle Frost)創立「老屋保存協會」(Society for the Preservation of Old Dwellings)⁴，推動歷史住宅保護；隨後市議會設立歷史分區並成立規劃委員會，成為全美首批採行法定分區保護歷史地區的城市。1931 年該市通過的歷史分區條例與建築審查委員會(Board of Architectural Review, BAR)制度化保存倫理，成為全國典範。隨著保存意識提升，卡羅來納藝術協會(Carolina Art Association)發起全市建物調查，由海倫·加德納·麥考密克(Helen

Gardner McCormack)完成 1,168 棟建築紀錄，並於 1944 年出版《This Is Charleston》，為美國首部城市建築調查專書，深刻影響全國保存政策，促成國家史蹟名錄誕生。1947 年成立的查爾斯頓歷史保存基金會(Historic Charleston Foundation, HCF)則建立了「購買---修復---轉售」(purchase-rehabilitate-resell)的復興機制⁵，開創地方型保存基金之先例。隨著城市現代化與基礎設施建設興起，查爾斯頓經歷多次保存與發展的矛盾，從 1967 年市政中心的建設到 1970 年代高速公路設計的更改，體現保存社群與政府的協商角力。1989 年颶風雨果(Hurricane Hugo)重創全市，保存組織發揮關鍵角色，展現查爾斯頓保存制度的成熟與韌性。歷經近百年發展，查爾斯頓的保存運動已從個人倡議走向制度治理，成為美國城市保存政策

的重要典範。(https://www.nps.gov/subjects/historicpreservation/what-is-historic-preservation.htm)

1990 年 10 月，由美國國民歷史保存信託基金會(National Trust for Historic Preservation)於查爾斯頓舉辦的第 44 屆全國歷史保存會議上正式通過《查爾斯頓原則》(Charleston Principles)。這個政策性宣言，提出了八項核心原則，包括：

(1) 辨識歷史場所 (Identify Significant Historic Resources)

社區應積極辨識那些對地方具有獨特價值的建築與自然景觀，無論其是否已被正式列名。這些場域往往承載著居民的集體記憶，並對未來發展具有關鍵意義。

(2) 將歷史保存納入規劃目標 (Integrate Preservation into Planning and Policy)

歷史保存不應被視為開發的阻力，而應成為城市土地使用、經濟發展、住宅政策與交通系統規劃中的重要元素。保存與發展應是互補而非對立的概念。

(3) 建立組織、法規與激勵機制 (Establish Supportive Structures and Incentives)

有效的歷史保存需要制度支撐，包括地方政府的政策引導、法令規範、稅賦優惠、補助機制等，並仰賴具有執行力的組織與領導力來推動。

(4) 發展社區活化策略 (Promote Community Revitalization)

應善用歷史資源的空間與文化價值，活化舊有住宅與商業空間，提供設計良好且可負擔的住房，並避免原有居民在都市更新過程中被迫遷離，防止仕紳化(gentrification)。⁶

(5) 尊重文化遺產與生活品質 (Respect Cultural Heritage and Quality of Life)

城市成長與開發政策應兼顧文化遺產與居民的生活品質，使發展能反映社區的文化特質與價值觀。

(6) 追求設計卓越 (Promote Design Excellence)

歷史保存與新建設施的設計應講究美學、文化脈絡與專業性，透過高品質設計提升社區環境與文化辨識度。

(7) 教育與社區認同建構 (Educate and Foster Community Identity)

透過歷史遺產的詮釋與教育活動，使居民尤其是年輕世代理解並珍惜地方歷史，進而建立文化認同與參與意識。

(8) 賦權文化多元社群 (Empower Diverse Communities)

承認並支持文化多樣性，使各族群能在歷史識別、資源保存與決策參與中擁有平等的權力與資源。(Cook, 2004)

《查爾斯頓原則》提出逾 30 年，仍具前瞻性與實踐價值。面對城市再生與文化遺產衝突、社區參與不足、多族裔資產被忽視及開發凌駕歷史等問題，該原則強調歷史保存不僅保護「物」，更重構「人與地方關係」，值得我們參考。

操作性研究方法

本文為質性研究，探究金門國家公園對於聚落保存、建物修復及活化利用的具體效益，以作為後續政策研擬之參考。操作性研究方法包括：

一、資料收集與研析：收集金門國家公園管理處歷年相關計畫、與本研究有關之各課業務資料、美國國家公園相關資料等，並通過歸納及簡易統計分析，了解其具體成效及其核心理念。

二、田野調查：在既有資料的基礎上，以田野調查加以佐證，特別是聚焦於 12 處傳統聚落及其所轄之建築物，其保存與活化的具體情況。

研究結果與討論

一、國家公園聚落保存政策：從土地使用分區規範到建物修復制度

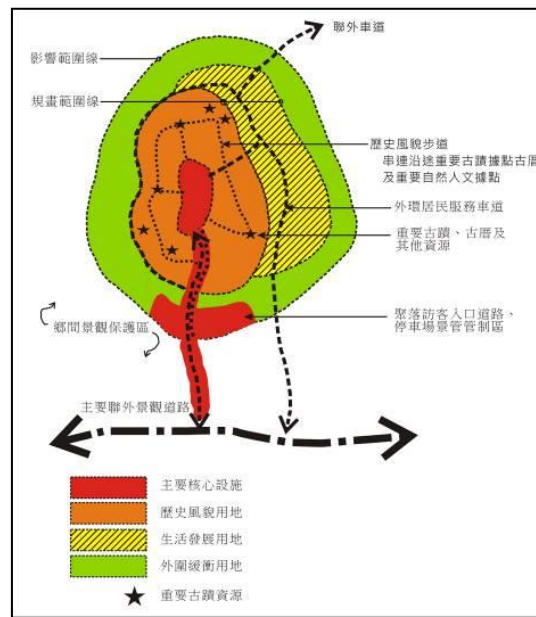


圖 2. 第一類一般管制區傳統聚落發展示意圖

(資料來源：金門國家公園，《金門國家公園計畫第一次通盤檢討》，2003 年，頁 229。)

金門由金門本島、烈嶼、大小擔及周邊小島組成，位於福建九龍江口外海，戰略地位重要，素為閩南海防要地。8、11 世紀中原氏族南遷拓墾，形成以血緣為主的宗族聚落，並以農漁為生。明代設置金門守禦千戶所，始稱金門。清代以降，閩南人活躍於東南亞海上貿易，金門成為早期全球化節點之一。19 世紀中葉後，海外移民大增，金門成為重要僑鄉，僑民返鄉建洋樓、興學、投身公共事務，推動地方現代化。1949 年國共內戰及冷戰格局下，金門成為軍事前線，進入長達 43 年的軍事統治。島上駐軍數萬，全面軍事化，建有碉堡、砲陣地、地下坑道與播音站，部分聚落如瓊林成為戰鬥村，遍布民防坑道。金門由開放僑鄉轉為封閉戰地島嶼，直到 1992 年解除戰地政務。長期軍事統治雖造成經濟低度發展，卻意外保留了完整的閩南聚落、島嶼生態與戰地景觀。為促進後戰地轉型與資源保護，內政部於 1995 年成立金門國家公園，為臺灣第六座國家公園，涵蓋太武山、古寧頭、古崗、馬山、烈嶼等五區，總面積逾 3,700 公頃，約占全島四分之一。園內保有水頭、珠山、瓊林、山后等 12 個傳統聚落。

金門國家公園計畫將 12 個傳統聚落被劃入第一類一般管制區(簡稱管一)，以細部計畫與建築設計規範加以保存。管一的土地使用分區又細分為「歷史風貌用地」、「生活發展用地」及「外圍緩衝用地」等，其建蔽率、建築高度、建築材料、外型景觀、容許使用設施、容許使用行為等受到管制。各用地的政策目標如下：

1. 歷史風貌用地：為保存具有地方特色之傳統建築及地景空間元素，使地區特有之歷史風貌及文化得以持續維護保存。

2. 生活發展用地：為維持聚落完整生活空間，保存其既有空間層次與紋理並兼顧居民改善生活空間需求。

3. 外圍緩衝用地：為維持既有聚落外圍農林自然環境、緩和本計畫區與鄰近地區之景觀衝擊，並提供聚落人口成長所需建築及保存維修傳統建築獎勵容積所需空間，其土地開發以整體開發為原則，並作為歷史風貌用地或生活發展用地之容積移轉接受基地。⁷

因此，金門傳統聚落保存類似一個同心圓的空間模式，內核為歷史建築群，中圈為未來住宅需求用地，外圈為農業用地及公共設施。(圖 2)

對個別傳統建築的修復，自 1996 年起金門國家公園訂定有幾種手段獎勵保存，分述於下：

(1)建物使用權利的取得：設定地上權、使用借貸、租賃及設定最高限額抵押權等

對嚴重毀損且無人使用之古厝，將產權與使用權分別對待，藉由設定地上權、使用借貸、租賃及設定最高限額抵押權 30 年方式等模式予以修護，經費 100%由政府支出；30 年之後歸還給屋主或進一步續約。2012 年底為止，已設定 72 處，完成修復 57 處。至 2024 年金門國家公園管理處已經取得 93 處的使用權利，完成了 92 處修復。⁸修復完成後，由管理處自行經營為社區展示館，或者委託民間經營民宿、特色賣店等，以帶動地方產業之發展。

(2)鼓勵民眾自行修復傳統建築

對傳統聚落內的古厝進行修復或整建，訂定有《金門國家公園維護傳統建築風貌獎勵補助實施要點》，鼓勵國家公園區內居民參與保存維護傳統建築風貌。獎勵補助適用範圍則包括：傳統閩南式建築及具地方特色之華洋混合建築；以及結合傳統建築語彙，並符合聚落整體風貌之新建、增建、改建或修建之建築。建築依原樣修復者，國家公園得補助所需工料經費，其補助分為屋頂、外牆、地坪、其他等項目，且申請人自籌款不得低於補助項目總工程費百分之 50。補助上限為新臺幣 3 百萬元。

(3)補助具新地域特色的新式建築

若無法保存傳統建築物而需要改建或修建成新式建築，則金門國家公園管理處依《金門國家公園維護傳統建築風貌獎勵補助實施要點》，將建築之新建、增建、改建或修建，得補助所需工料經費，其補助分為屋頂、外牆、地坪、其他等項目，且申請人自籌款不得低於補助項目總工程費百分之五十。前項補助上限為新臺幣 80 萬元。⁹也就是說，鼓勵新地域風貌(new locality)建築的出現。

在上述的制度下，累積至 2024 年已有 292 棟傳統建築修復完成，補助費用達 3 億 6,550 萬；至於補助民眾興建具地域特色的新式建築，

則有 165 棟，補助費用總計 6,214 萬。金門國家公園範圍內的傳統聚落之建築物逐年修復，歷史風貌得到良好的維護。設定地上權、使用借貸、租賃及設定最高限額抵押權等所取得的傳統建築或洋樓，積極地進行活化利用。

(4)研究成果一：聚落建物統計及分析

那麼金門國家公園對於聚落歷史風貌的管制，是否使得聚落被“凍結”發展？答案是否定的。為求掌握金門國家公園範圍內建築物的現況及變遷，管理處每十年左右推動基礎調查研究，分別是 2004 年《金門國家公園範圍建築物基本資料調查》(江柏煒, 2004)、2014 年，《金門國家公園範圍建築物調查與變遷分析》(江柏煒, 2014)、2023 年《金門國家公園 112 年園區建築物調查與變遷分析計畫》(江柏煒, 2023)。這三次調查均由江柏煒教授擔任計畫主持人，對金門國家公園範圍內的 12 個聚落之建築物類型、數量及坐落分區進行了詳細普查。其調查成果如後：

1. 2004 年共計有 1,556 棟建築；其中又以瓊林 343 棟、佔比 22%最多；其次為北山 296 棟、佔比 19%；再者為南山 193 棟，佔比 12%。

2. 2014 年共計有 1,661 棟建築，較前一期建築數量增加了 105 棟、增幅 6.75%。規模排名未變，最大的傳統聚落仍為瓊林，計有 383 棟、佔比 23%；北山 255 棟居次、佔比 15%；南山 239 棟第三，佔比 14%。

3. 2023 年共計有 1,933 棟建築，較前一期建築數量增加了 332 棟、增幅 16.38%。排名則未變，瓊林 449 棟、佔比 23%；其次為北山 329 棟、佔比 17%；再者為南山 235 棟，佔比 12%。

從上述的資料可見，2004 年到 2014 年從 1,556 棟增加到 1,661 棟，增幅 6.75%。2014 年到 2023 年進一步增加到 1,933 棟，增幅約 16.38%。顯示 2014-2023 年間的建築物增加速度明顯高於前一個十年。三大傳統聚落(瓊林、北山、南山)仍是建築數量最多的前三名，且瓊林穩居第一(從 2004 年的 343 棟到 2023 年的 449 棟，增幅 31%)；北山曾在 2014 年減少到

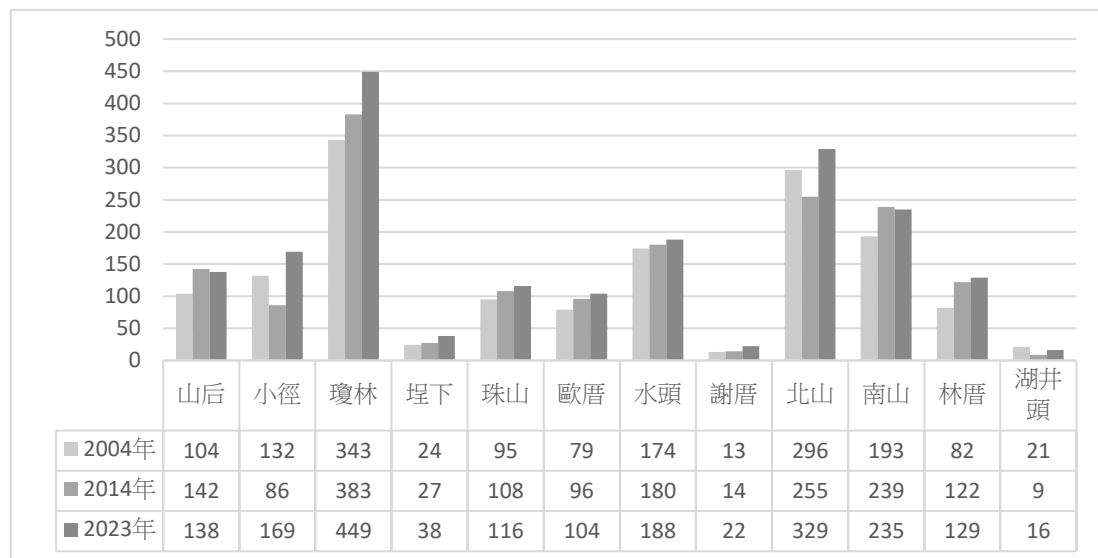


圖 3. 2004、2014 及 2023 年金門國家公園範圍傳統聚落建築調查統計

255 棟，但到 2023 回升到 329 棟，顯示修復或新建活動強勁。南山則在 2014 年達到 239 棟後，2023 年略微減少至 235 棟，整體發展持平。(圖 3、附錄 1)

近 20 年間，金門國家公園傳統聚落的建築總數增加了 377 棟，增幅相對於金門都市計畫重劃區的快速成長而言較為緩慢。但就整體數量來說，等於增加了 85% 的瓊林聚落的建築物數量，顯示並非凍結式的保存，而是維持穩定的發展態勢。

就個別建築物的類型來說，分析如後：

1. 傳統合院：數量多的仍集中在瓊林(207 棟)、北山(193 棟)、南山(155 棟)。多數聚落的傳統合院維持小幅增減，顯示保存與更新並存的現象。

2. 洋樓：作為不可再見的珍稀資源，近代洋樓並無增減。調研報告中洋樓數量微小增減，屬於類型判斷的誤差修正。

3. 家廟(宗祠)：數量變化不大，基本維持，僅林厝重建昔日受戰爭破壞的家廟，反映宗祠空間穩定、使用持續。

4. 廟宇：數量整體微增，部分聚落(如南山、北山、瓊林)增加幅度明顯，顯示民間信仰活動活絡。

5. 現代建築：整體呈現大幅成長，如小徑

從 2014 年的 37 棟大幅增加至 2023 年的 125 棟(增幅 238%)、北山從 2014 年的 39 棟增加至 82 棟。其他多數聚落也都有顯著增加。顯示現代建築是近 20 年成長的主力，聚落規模成長趨勢明顯。

此外最近一次(2023 年)調查中，第一類一般管制區(管一，包括生活發展用地、歷史風貌用地及外圍緩衝用地)，合計約 95%，顯示這一類管制區域是聚落建築活動的核心空間。(表 2)具體分析如下：

1. 生活發展用地為主要建築空間

共有 1,284 棟建築，佔總量的 66%，其中又以傳統建築(689 棟)和現代建築(480 棟)為主，合計超過九成。顯示這類用地既保有傳統聚落面貌，同時也是現代建築物最集中的區域，充分反映聚落生活的多樣性。

2. 歷史風貌用地的重要價值

擁有 369 棟建築，佔總量的 19%，其中傳統建築(281 棟)佔最大宗。顯示歷史風貌用地承載著重要的文化與歷史意涵，是傳統聚落的重點保存區域。

3. 外圍緩衝用地的現代化趨勢

共有 191 棟建築，佔總量的 10%，其中現代建築(125 棟)比例較高。表明此類用地在功能上更傾向於提供聚落擴張的空間。

表 2. 金門國家公園聚落建築座落土地使用分區統計(2023 年)

	傳統建築	祠廟	洋樓	現代建築	其他	小計
第一類一般管制區(生活發展用地)	689	21	14	480	80	1,284(66%)
第一類一般管制區(歷史風貌用地)	281	13	15	56	4	369(19%)
第一類一般管制區(外圍緩衝用地)	18	8	0	125	40	191(10%)
第二類一般管制區	3	8	0	41	25	77(4%)
史蹟保存區	3	7	0	0	0	10(1%)
遊憩區	0	2	0	0	0	2(0.1%)
小計	994(51%)	59(3%)	29(2%)	702(36%)	149(8%)	-
總計	1,933					

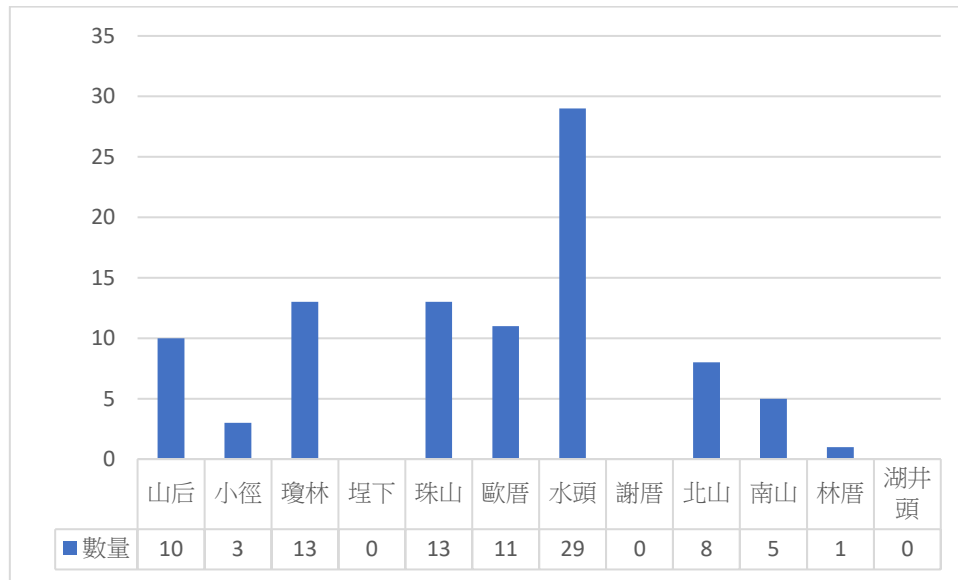


圖 4. 金門國家公園取得權利之標的物坐落分布及數量統計(2025 年)

4. 其他用地功能明確

第二類一般管制區(4%)、史蹟保存區(1%)、遊憩區(0.1%)總量相對較低，但各自扮演特定的角色，例如宗教祠廟、紀念性空間與遊憩空間等。

二、保存、轉譯及創生成果研析

金門國家公園 30 年來，透過設定地上權、使用借貸、租賃、最高限額抵押權等 7 種方式(附錄一)，取得具代表性的傳統合院或洋樓進行修復與再利用。至 2024 年共 93 處，分布於水頭、珠山、歐厝、南山、北山、林厝、瓊林、小徑、山后等 9 聚落，其中水頭 29 處最多(31%)，

珠山、瓊林各 13 處(14%)次之(圖 4)。取得方式以地上權 40 處(43.01%)、使用借貸 27 處(29.03%)、租賃及抵押權 21 處(22.58%)為主(表 3)。其中，最短使用權將於 2026 年到期，2029 年前期滿者共計 5 處。未來如何續用或處理建物歸還，已成重要課題。

金門國家公園取得權利的 93 棟建築，採 4 種再利用模式：民宿、展示館、賣店與公共廁所。其中民宿達 81 棟，占 87.1%，展示館 8 棟、賣店 3 棟。國家公園透過招標，遴選具經營能力、良好財務計畫、能妥善維護古厝的業者經營民宿與賣店，成為社區產業推動者。20 多年來，水頭、珠山、瓊林、北山等聚落的「古

表 3. 金門國家公園傳統聚落建築取得權利方式(2025 年)

取得方式	地上權設定	使用借貸	租賃及最高限額抵押權設定	普通抵押權設定	土地：地上權設定，房屋：抵押權	地上權讓與	使用借貸、地上權設定	小計
數量	40 棟	27 棟	21 棟	1 棟	1 棟	1 棟	2 棟	93 棟

表 4. 金門國家公園取得權利建築使用統計表(2025 年)

再利用模式		公共廁所	展示館	民宿	賣店	小計
聚落						
金沙鎮	山后	1 棟 (100%，1.08%)	2 棟 (33%，2.15%)	7 棟 (8.64%，7.53%)	0	10 棟 (10.75%)
金湖鎮	小徑	0	0	3 棟 (3.70%，3.23%)	0	3 棟 (3.23%)
	瓊林	0	1 棟 (12.5%，1.08%)	12 棟 (14.81%，12.90%)	0	13 棟 (13.98%)
金城鎮	珠山	0	0	13 棟 (16.05%，13.98%)	0	13 棟 (13.98%)
	歐厝	0	1 棟 (12.5%，1.08%)	8 棟 (9.88%，8.60%)	2 棟 (66.67%，2.15%)	11 棟 (11.83%)
	水頭	0	3 棟 (37.5%，3.23%)	25 棟 (30.86%，26.88%)	1 棟 (33.33%，1.08%)	29 棟 (31.18%)
金寧鄉	林厝	0	0	1 棟 (1.23%，1.08%)	0	1 棟 (1.08%)
	南山	0	1 棟 (12.5%，1.08%)	4 棟 (4.94%，4.30%)	0	5 棟 (5.38%)
	北山	0	0	8 棟 (9.88%，8.60%)	0	8 棟 (8.60%)
總計		1 棟 (1.08%)	8 棟 (8.60%)	81 棟 (87.10%)	3 棟 (3.23%)	93 棟 (100%)

說明：表格內數字為「數量(該類型比例，總數比例)」

厝民宿」規模集中、知名度高，深受遊客喜愛。民宿帶動餐飲、支援服務(租車、旅行、代訂)、家事服務(清潔、洗衣)等相關產業，促進離島就業。同時，國家公園收取權利金以回補修復成本，成為公私協力與地方創生的重要模式。(表 4)

金門國家公園自成立以來，將其中取得權利的 8 棟代表性的傳統合院與洋樓轉譯為各個主題的展示館，活化地方文化並帶動文化旅遊。以水頭黃為治古洋樓為例，透過設定地上權取得後，規劃為僑鄉文化展示館，呈現洋樓

建築的中西合璧特色及僑民文化的移植與轉化。水頭得月樓則以使用借貸方式活化，¹⁰展示金門人赴印尼發展歷程及當地土生華人的信仰與生活，彰顯移民文化的融合。山后的海珠堂、大夫第則轉譯為展示空間，聚焦王氏家族的僑領事蹟、金門與日本的歷史聯繫、傳統婚嫁習俗等，並融入珍貴影像、文物，讓地方故事更具體可感。歐厝隘門群以借貸取得，闡述閩南傳統建築工藝與文化禁忌，瓊林養拙樓及南山興房則結合展示、賣店與社區文物，推廣僑鄉文化與地方故事。這些再利用案例，藉

由建築空間的重構與文化脈絡的轉譯，不僅保存歷史建築本體，也再現了傳統聚落的生活記憶，成為外來遊客體驗聚落文化的場域，間接帶動社區產業動能，成為金門地方文化振興的重要實踐。

結論與建議

一、結論

1. 保存保育(Conservation)：以制度工具支撐的整體性文化保存體系

作為整體策略的基礎，金門國家公園自成立以來，將傳統聚落與歷史建築的保存，視為一項結合文化價值、居住需求與公共治理的長期工程。其保存行動並非僅限於個別建築的修復，而是透過制度化的土地與產權操作，建立可持續運作的保存機制。

在法律與制度層面，國家公園運用設定地上權、使用借貸、租賃以及最高限額抵押權等方式，於不完全移轉所有權的前提下，取得具代表性的傳統合院與洋樓進行修復與維護。此一作法既避免公有化所可能引發的地方抗拒，也降低私人修復所面臨的資金與技術門檻，形成人與建築、私人產權與公共利益之間的平衡。

在修復實踐上，金門國家公園長期累積對於閩南傳統建築工法、材料與空間形式的研究經驗，並透過修復工程將匠師技藝、地方工序與營建知識納入保存體系，使保存不只是物質層面的復原，更同時回應無形文化資產的延續。這種以聚落為尺度、以制度為支撐的保存模式，使金門的文化資產得以在原有生活脈絡中被維持，而非被抽離為靜態展示物。

2. 轉譯(Interpretation)：從建築修復走向文化敘事與公共理解

在完成基礎保存後，金門國家公園將重心放在文化遺產的「轉譯」，亦即如何使歷史空間得以被理解、被閱讀，並與當代社會產生對話。國家公園並未將修復完成的古厝僅作為被觀看的物件，而是透過策劃性的詮釋實踐，將建築轉化為文化意義的載體。

這種轉譯行動主要體現在三個層次：其一，透過展示與空間敘事，將建築本身的構造、家族史、產業背景與戰地經驗，轉化為可被感知的歷史敘述；其二，藉由教育推廣與導覽系統，使地方居民、遊客與學校教育能夠進入文化遺產的知識框架，理解其歷史深度與社會意義；其三，透過策展與主題化運用，將不同時期、不同類型的建築串聯為可被比較與反思的文化網絡。

在此過程中，文化遺產不再只是保存的對象，而成為一種持續生成意義的文化文本。這種轉譯導向的操作，使金門國家公園成功地將「保存」推進到「公共理解」，使文化資產得以進入當代社會的價值討論與集體記憶之中，這對社會永續發展極為重要。

3. 創生(Regeneration)：以歷史空間為平台的社區與產業再生

在保存與轉譯的基礎上，金門國家公園進一步實踐創生理念，將歷史聚落視為可重新啟動的生活場域，而非僅供參觀的文化景點。其核心策略，在於透過社區參與與產業導入，重構歷史空間的使用方式與社會功能。

國家公園引入古厝民宿、文化館、賣店等多樣化的經營模式，讓原本閒置或低度使用的建築重新進入地方經濟循環。這些經營型態一方面為建築的日常維護提供穩定資源，另一方面也帶動旅遊、餐飲、家事服務與文化體驗等相關產業鏈，使歷史聚落重新成為具有工作機會與生活活動的空間。

更為重要的是，創生並非單向的商業開發，而是以地方居民與返鄉、移入者為主體，逐步形成新的社群關係與地方認同。歷史空間在此不僅是經濟資源，更成為文化傳承、生活實踐與社區培力的平台。透過這種方式，金門國家公園所推動的創生，呈現出一種「以保存為基礎、以文化為核心、以生活為導向」的地方再生模式。

二、建議

結合聯合國教科文組織世界遺產制度與

美國國家公園的歷史保存經驗，金門國家公園的永續發展除在聚落風貌、建築修復的物質保存，雖已累積不錯的成果，但下一個三十年更需回應社區需求、環境挑戰與文化傳承，以實現保存、活化與發展的多重目標。以下從制度建構、治理模式、社區賦權、文化認同與環境永續等面向提出具體建議。首先，金門國家公園可以借鏡世界遺產制度的標準化治理與多層次參與。未來可建立「價值—屬性—指標 (values—attributes—indicators)」的監測架構：以聚落街巷紋理、建築文法、聚落、農地／海岸關係、戰地遺構、生活文化等有形與無形價值及資源屬性，轉化為可追蹤的「指標」，如：保存狀態、使用狀態、修復介入程度、景觀視域變化等，定期檢核並公開回饋；並在目前的通盤檢討機制下，以整合性經營管理計畫統整歷史風貌／生活發展／緩衝用地，明確分區使用規範、居住機能保障、檢討週期與修正程序；再將「緩衝區」(buffer zone)升級為景觀脈絡與「視廊管理」(view corridors)，設定量體、材質、招牌與夜間光環境的「影響門檻」；接著導入「影響評估」，包含「遺產影響評估」(Heritage Impact Assessment, HIA)，並結合社會及環境評估方法加以審議。此外，成立「聚落管理委員會」(settlement management committee)推動多方共決(co-decision)；並建置「風險地圖與應變計畫(risk mapping and contingency plan)」，將傳統工法的耐候與可修復性納入「氣候調適」等，這樣可引導金門社會與空間的永續發展。

其次，金門國家公園應學習美國國家公園署(NPS)與《國家歷史保存法》(NHPA)所強調的民主化治理與地方賦權。金門國家公園可仿照美國州歷史保存辦公室(SHPO)的制度，設立社區文化保存與再生中心，專責規劃、執行與監督聚落與建築的保存活化工作，並作為社區、學術界與業者之間的協調平台。此外，可參考美國「第 106 條審查程序」(Section 106 Review)，在任何涉及重大開發或土地利用變更的計畫前，進行保存影響評估並公開協商，保護文化遺產不受破壞。金門也可仿照美國的

技術支援體系，由國家公園或專業機構定期提供保存技術培訓、專家諮詢與指導文件(如 Preservation Briefs)，培育在地保存能量，如匠師保存技術的傳承。

金門國家公園的永續發展，可從查爾斯頓的經驗中獲取啟發，特別是在深化社區認同與尊重文化多元性方面。查爾斯頓長期以來，依靠居民的文化自覺與積極參與，促進法律、規劃與社會的良性互動。金門同樣應加強教育推廣與文化活動策劃，使居民，特別是年輕世代，理解歷史空間的文化意義，增強地方認同；同時重視文化多樣性與社會公平，避免因旅遊開發與市場壓力導致仕紳化、排擠原住民或消解文化差異，確保各群體能平等參與保存與發展決策。

強化社區培力與創意經營，是金門國家公園永續發展的另一關鍵策略。首先，可透過工作坊、專業訓練與跨地交流等方式，提升居民對歷史保存、文化詮釋與經營管理的能力，從被動的保護對象轉變為積極的策劃者與執行者。應重點培養在地導覽員、策展人、工藝匠師與文化解說志工，讓居民以主人翁身份講述自己的歷史、詮釋文化內涵，既強化認同感，也創造就業機會。

其次，當前金門國家公園面對聚落保存與活化的挑戰，可借鏡「修復---保育---營運---轉移」(Restore-Conserve-Operate-Transfer, RCOT)模式，發展出具前瞻性的創新治理機制。在這樣的概念下，透過租賃等手段與明確契約條件，委任民間團體或企業取得傳統建物的修復權與經營權，並結合社區參與與文化審議機制，確保修復行動兼顧原真性與完整性。為避免政府全面主導所致的修復僵化與功能侷限，應積極引入民間資金與創意經營能量，透過公開遴選機制，吸引具文化使命感與在地經營經驗的業者參與，導入民宿、展演、工藝、文創等多元用途，強化歷史空間的當代表達與在地連結。最終可設計分期移轉或續約制度，建立公私合作、文化永續並行的治理架構，使聚落保存從靜態保護走向動態經營，實現制度彈性、社區

參與與文化創新的地方創生模式。

金門國家公園亦應將文化保存與永續發展目標(SDGs)結合，重視生態、經濟、社會與文化的平衡。面對氣候變遷與環境惡化等全球挑戰，應預先規劃氣候調適方案與低碳管理策略，例如檢視綠色基礎設施、推動綠色旅遊、保護濕地與海岸生態，降低人為開發對聚落與環境的衝擊；並透過永續旅遊與地方創生計畫支持在地產業與就業，確保文化保存與居民福祉相互促進。

總之，金門國家公園的未來發展應融合國際標準與本地實踐，從制度建構、治理創新、社區賦權、文化認同及環境永續等多層面著手。透過制度化保存、動態詮釋、社會化參與及前瞻性治理，金門除可守護珍貴的文化與自然資產，更能成為推動社區活力、文化傳承與生態保護的典範，展現文化遺產在當代社會的永續價值與未來潛能。

註釋

1. 創生一詞源自日本。日本的「地方創生」可追溯至 2000 年代「地域再生」之計畫認定與政策指引架構(《地域再生法》及「地域再生基本方針」)，並於 2014 年以《まち・ひと・しごと創生法》及其「長期ビジョン／総合戦略」上升為國家戰略，推動各自治體制定「地方版総合戦略」；近年再以「デジタル田園都市国家構想総合戦略」將數位治理納入地方創生工具。(日本《地域再生法》，地域再生法 | e-Gov 法令檢索，查閱日期：2026 年 1 月 26 日。)
2. 可參考 Mackintosh, B. (1991). *The National Park Service and historic preservation: Policies, programs, and issues*. U.S. Department of the Interior, National Park Service. King, T. F. (2008). *Cultural resource laws and practice: An introductory guide* (4th ed.). AltaMira Press.
3. 美國國家公園署至 2024 年為止，直接管理超過 429 處單位，涵蓋自然景觀、歷史地點、文化遺產等，包括 63 處國家公園(National

Parks)、國家歷史遺址(National Historic Sites)、國家紀念地(National Memorials)、國家戰場(National Battlefields)、國家海岸(National Seashores)、國家遊憩區(National Recreation Areas)、國家紀念碑(National Monuments)，以及多由地方管理但部分由美國國家公園署資助的國家文化區(National Heritage Areas)(What We Do (U.S. National Park Service), <https://www.nps.gov/aboutus/index.htm> 查閱日期：2025 年 6 月 22 日。)需要進一步說明的是：並非所有被登錄於國家史蹟名錄上的歷史地點都由美國國家公園署直接管理。美國國家公園署直接管理的單位是依《美國法典第 54 篇》(Title 54 U.S. Code)指定並由國會立案。每個單位皆有明確邊界、資產清單與管理責任，並受《國家歷史保存法》規範。

4. 「老屋保存協會」(Society for the Preservation of Old Dwellings)於 1957 年更名為「查爾斯頓保存協會」(Preservation Society of Charleston)，以反映更廣泛的保存任務與社區價值。此會是全美首個專門致力於城市建築群保存的非營利組織之一。(National Park Service. (n.d.). Charleston and preservation. U.S. Department of the Interior. Retrieved June 22, 2025, from <https://www.nps.gov/articles/charleston-and-preservation.htm>)

5. 這是一種常見於美國社區保存與復興計畫中的策略模式，尤其由查爾斯頓歷史保存基金會在 1950 年代開始推動。該策略有時也稱為周轉基金模式(revolving fund model)，其作法是基金會或保存組織先行購買具歷史價值但破敗的建築，經過修復後，再以合理價格轉售給有意願維護其歷史價值的住戶，同時設置保護地役權(preservation easement)，以保障未來使用符合保存原則。(Historic Charleston Foundation - The Edmunds Revolving Fund, <https://www.nps.gov/aboutus/index.htm>，查閱日期：2025 年 6 月 22 日。)

6. 仕紳化(gentrification)是指當一個原本老舊或低收入的市區社區，因都市更新或地區重新

開發形成中產階級或富裕族群的進駐，帶來資本投資、生活機能改善與房價上升，進而導致原居民(尤其是低收入族群)被迫遷離的社會與空間變遷過程。

7. 金門國家公園，《金門國家公園第一類一般管制區土地使用管制要點》第二點，2017 年公告。(內政部 106.10.26 台內營字第 1060816512 號函核定；金門國家公園管理處 106.11.1 金企字第 1060007490A 號公告實施)

8. 僅山后 72 號於 2024 年完成設定，故尚未修復。

9. 金門國家公園，《金門國家公園維護傳統建築風貌獎勵補助實施要點》第三點、第四點、第五點，2019 年公告。(中華民國一〇八年十月十六日金環字第一〇八一〇〇四九九九號令修正)

10. 2025 年 5 月之後改租賃方式，統計上仍先列於使用借貸。

11. 《民法》，<https://lawplayer.com/act/6437d054e800e5f0b930159a>，查閱日期：2026 年 1 月 26 日。

引用文獻

《民法》，<https://lawplayer.com/act/6437d054e800e5f0b930159a>，查閱日期：2026 年 1 月 26 日。

內政部。2003。《金門國家公園計畫第一次通盤檢討》。臺北：內政部。

日本《地域再生法》，地域再生法 | e-Gov 法令檢索，查閱日期：2026 年 1 月 26 日。

江柏煒主持。2004。《金門國家公園範圍建築物基本資料調查》，金門國家公園管理處委託，2004 年，未出版研究報告。

江柏煒主持。2014。《金門國家公園範圍建築物調查與變遷分析》，金門國家公園管理處委託，2014 年，未出版研究報告。

施宇鴻、江柏煒主持。2023。《金門國家公園 112 年園區建築物調查與變遷分析計畫》，金門國家公園管理處委託，2023 年，未出

版研究報告。

黃躍雯，2023。《國家公園學》。臺北：五南圖書，2023 年。

Charleston and Preservation (U.S. National Park Service),
<https://www.nps.gov/subjects/historicpreservation/what-is-historic-preservation.htm>，查閱時間日期：2025 年 6 月 22 日。

Cook, W. (2004, Fall)2004. The future of the past: Reflections on preservation's continuously evolving goals. Preservation Progress, 6-10. Preserve Manhattan/Riley County Historic Preservation Alliance.(<https://www.preservemanhattan.org>,
<https://www.preservemanhattan.org/>，查閱時間日期：2025 年 6 月 22 日。)

Historic Charleston Foundation - The Edmunds Revolving Fund,
<https://www.nps.gov/aboutus/index.htm>，查閱日期：2025 年 6 月 22 日。

King, T. F. 2008. *Cultural resource laws and practice: An introductory guide* (4th ed.). AltaMira Press.

Mackintosh, B. 1991. *The National Park Service and historic preservation: Policies, programs, and issues*. U.S. Department of the Interior, National Park Service.

National Park Service. *Charleston and preservation*. U.S. Department of the Interior，
<https://www.nps.gov/articles/charleston-and-preservation.htm>，查閱日期：2025 年 6 月 21 日。

UNESCO World Heritage Centre - Document - Decisions of the 29th session of the world heritage committee (Durban, 2005),
<https://whc.unesco.org/en/documents/5941>，查閱時間日期：2025 年 6 月 21 日。

UNESCO World Heritage Centre - World Heritage in Danger,
<https://whc.unesco.org/en/activities/811>，查閱日期時間：2025 年 6 月 21 日。

UNESCO. (1972). *Convention Concerning the Protection of the World Cultural and Natural Heritage*. Paris: United Nations Educational, Scientific and Cultural Organization. (UNESCO World Heritage Centre - The World Heritage Convention,
<https://whc.unesco.org/en/convention>，查閱時間日期：2025 年 6 月 21 日。)

UNESCO. (2023). *Operational Guidelines for the Implementation of the World Heritage Convention*. Paris: World Heritage Centre.(Operational Guidelines for the Implementation of the World Heritage - Questions and Answers - UNESCO World Heritage Centre,
<https://whc.unesco.org/en/faq/324>，查閱時間日

期：2025 年 6 月 21 日。)
What is Historic Preservation? - Historic Preservation
(U.S. National Park Service),
<https://www.nps.gov/subjects/historicpreservation/what-is-historic-preservation.htm>，查閱時間
日期：2025 年 6 月 22 日。
What We Do (U.S. National Park Service),
<https://www.nps.gov/aboutus/index.htm> 查閱時

間：2025 年 6 月 22 日。
World Heritage Centre - Urban conservation and
management of historic centres.
Recommendation on the Historic Urban
Landscape,
<https://whc.unesco.org/en/activities/811>，查閱時
間日期：2025 年 6 月 21 日。

附錄 1. 金門國家公園建築物取得權利方式、法源依據及適用分析

建物取得權利方式	法源 ¹¹	說明	適用分析	備註
一、地上權設定	《民法》第 832、833、836、838、876、758 條	1. 地上權為物權，可登記，對抗第三人，具法律上排他性與穩定性。 2. 權利人(如國家公園管理處)可於他人土地上建築、改建、使用並收益，並享長期使用保障。 3. 土地所有權仍屬原地主，但使用權、收益權由地上權人行使，雙方權利義務明確。 4. 可約定免租或低租金條件以配合公共或文化保存用途。 5. 屬於可讓與、繼承、設定抵押之權利，適合大型或長期經營投資案。	1. 最具安定性與法定保障：可長期、穩定使用他人土地，適用於需大額投資或文化保存計畫。 2. 契約彈性高：可約定租金、維修、稅負、保險等各項細節，保障雙方權利義務。 3. 產權明確性要求高：須由所有權人(或全體共有人)設定，遇產權複雜或分散可能需整合程序。 4. 登記程序完備後具物權效力：可避免將來轉讓、拍賣等產權變動所致之風險，適合作為文化建物、國有資產管理、長期經營基地之用地取得手段。 5. 行政作業初期繁瑣，但後續管理便利：一旦設定成功，可減少後續重複簽約與權利爭議，提升資產管理效率。	地上權設定適合金門國家公園等公共機關處理文化遺產或地景保存場域之長期管理與再利用。對於具歷史意義或營運潛力之聚落建築群，建議以地上權取得土地使用權，並透過設定期限、免租條件、讓與與抵押限制等條款，平衡公私利益並促進永續利用。
二、使用借貸	《民法》第 464 至第 484 條	1. 為債權契約，效力僅對雙方當事人有效，不具對抗第三人效力。 2. 常用於緊急、短期、無償使用情境，如文資保存初期、土地所有權未整合等階段。 3. 簽約主體可為物主、部分共有權人，或具有事實管理權之代理人(如宗親會、管理委員會)。 4. 不涉及地租或營運利益分配，不適用於具營收之長期經營項目。	1. 適合用於早期搶救性保存或過渡使用：如房舍急需修繕、資產尚未確定歸屬時之臨時利用。 2. 權利效力不及地上權與租賃，不宜用於投入大量資金或須長期穩定經營之情境。 3. 國家公園若擬以無償方式臨時借用房地作為文史紀錄、展示或初步修繕空間，可採用。 4. 長期而言，建議轉為地上權或租賃契約，以利權益保障與文化遺產的持續活化利用。	「使用借貸」為典型之過渡性安排，尤適用於文化遺產初期評估、權屬未明確或無償暫時使用情境。惟其法定性質屬債權，無登記抗力，故建議作為短期保全或籌備階段之權利安排，中長期仍宜過渡為地上權或租賃機制以穩定資產管理權源。
三、租賃及最高限額抵押權設定	《民法》第 421 至第 449 條(租賃)、第 881-1 至第 881-17 條(最高限額抵押)	1. 為雙重契約組合：租賃提供使用收益權，最高限額抵押權則為未來權益保障機制。 2. 採債權方式取得房地使用權，並以登記抵押方式預作保障。	1. 彈性與穩定兼具：契約關係具法律效力，搭配登記制度可強化對抗第三人之能力。 2. 續約保障性高：設定最高限額抵押權後，即使原債權未發生，仍具	本方式為因應地上權設定困難(如產權瑣碎、共有人未整合)所採的替代作法。設定最高限額抵押權的目的並非擔保金錢債權，而是預留管理單位對該不動產之未

抵押權)		3. 「買賣不破租賃」原則下，租賃契約雖為債權，但若完成登記或取得占有，可對抗第三人。 4. 最高限額抵押權可設計為「對未來續租契約內容的擔保」，確保國家公園未來仍享有優先續約或使用之權利。 5. 實務上須視各地地政機關之登記與承認慣例而調整程序。	潛在優先權，利於國家公園未來續租談判與空間使用延續。 3. 程序略複雜但可替代地上權：若因產權複雜或所有權人無意讓渡地上權，此機制為較可行替代選項。 4. 需定期更新契約與登記內容：由於租期最長 20 年，屆滿需重新簽訂契約或更新登記，行政作業量相對較高。	來使用優先權或續租權。建議在契約中清楚載明抵押權效力所擔保之內容與續期條件，並透過登記、公證強化其對抗力。
四、其他				
1. 普通抵押權設定	《民法》第 860 條、第 861 條、第 877 條	1. 抵押權係物權性擔保制度，擔保債權人於債務不履行時，得就抵押物優先受償。 2. 普通抵押權多用於建物、土地、或其合法附屬物，提供金融機構或債權人風險保障。 3. 抵押效力擴及從物與從權利（如固定裝置、水電設備等）；但新增設施若具獨立性且未列為抵押物，則不在抵押權效力範圍內。 4. 需經登記始發生對抗第三人之效力（依民法第 758 條）。 5. 抵押權不移轉占有，與質權不同，抵押人仍可使用標的物。	1. 國家公園若為保存、修繕或再利用建物向第三方取得資金，可透過抵押設定強化擔保結構。 2. 抵押範圍包含附屬部分，保障建物完整性並維持營運價值。 3. 若建物與土地分屬不同所有人，應注意法定地上權成立與否（民法第 876 條），否則債權人雖對建物有抵押，但無土地使用保障，仍存風險。 4. 不適用於僅為使用而非投資目的者，或短期管理用途；亦不適合作為單純取得使用權之主要方式。	在文化遺產或國有建物管理情境中，普通抵押權適合於「活化再利用」導民間資金時之擔保需求，如修繕旅館、文化設施再開發等。惟應特別注意土地與建物權屬分離時，需同時處理地上權或法定地上權設定問題，否則抵押建物喪失土地基礎，風險高漲。建議可與最高限額抵押權搭配設計，或結合租賃機制，形成完整的權利架構。
2. 土地：地上權設定，房屋：抵押權（法定地上權）	《民法》第 876 條、第 832 條、第 860 條	1. 此種設計係指：土地所有人設定地上權予使用者（如國家公園），而建物由國家公園或第三方設置並取得所有權，並可單獨設立抵押權。 2. 若建物後續設定抵押，則根據《民法》第 876 條，抵押權人於拍賣建物後，可繼續使用該土地（即成立「法定地上權」），以保障建物抵押價值。 3. 法定地上權無須登記另行設定，一旦符合要件即依法視為存在。	1. 解決土地與建物權利人不同時的抵押問題，可讓建物具有可抵押性與融資價值。 2. 保障抵押權人權益：即使土地另有人持有，仍能維持建物使用權基礎。 3. 適合於國家公園等擁有地上權使用權，但建物為自建、捐贈或取得的情況。 4. 仍應注意：若建物不具經濟價值、未取得合法建造許可，則不符合第 876 條要件，法定地上權將不成立。	此組合設計對於提升建物擔保力、保障使用穩定性具有價值，特別是在文化遺產、老屋活化、長期經營場域中，能達到土地不轉移、建物可融資的平衡。惟建議仍以契約明確約定雙方義務，並確保建物取得合法性（如建照、稅籍等），以符合法定地上權條件，減少法律爭議。
3. 地上權讓與	《民法》第 838 條	1. 地上權為物權，具有獨立性與可讓與性，可依法移轉給第三人，無須地	1. 可作為再利用或退出機制：若原地上權人無法持續經營，可將地	地上權可讓與是其最大優勢之一，兼顧物權保障與市場流通性，適用

		主同意，除非契約另有限制條款。 2. 讓與地上權時，必須連同該地上建築物或其他工作物一併讓與，不得將地上權與地上物分割處分。 3. 地上權讓與須辦理登記，始生對第三人效力(民法第 758 條)。	上權移轉予其他經營者，確保場域活化延續。 2. 應注意契約條款：部分國有土地或公共設施地上權契約中，會明文限制讓與、轉租、抵押或需主管機關核准，避免違約。 3. 若地上物具文化資產身分，所有權移轉前，應事先通知主管機關時應依《文化資產保存法》第 32 條報請主管機關同意。	於長期經營、商業活化與文資保存再利用計畫。但建議在設定地上權契約時，預設讓與條件、審查機制及限制用途條款，以確保公共資產不被濫用，並與文化、都市計畫等政策一致。
4. 使用借貸、地上權設定	《民法》第 467 條起(使用借貸)、第 832 條起(地上權)	結合上述兩種方式	參見使用借貸、地上權設定分析	參見使用借貸、地上權設定分析

《國家公園學報》投稿須知

一、 徵稿概述：

《國家公園學報》係內政部國家公園署正式出版的刊物，預計每年出版一卷兩期，自第28卷改為線上出版，投稿文件以未曾刊載於其他刊物者為限。稿件送請兩位專家學者匿名審查，審查意見供編輯委員會作為文稿採用之參考。

凡國內外與國家公園、濕地及海岸相關之自然科學、人文社會或經營管理等相關研究議題及發展趨勢等之稿件，如生物生態、地理資訊、森林園藝、景觀規劃、水文水利、氣候變遷、低碳永續、國土規劃、經營管理、環境教育、社會人文、文化史蹟、觀光遊憩、環境監測、教學實踐等主題，皆在歡迎之列。論文稿須附英文摘要。稿件可為研究報告(research paper)、研究簡報(research note)，論述或論壇(review or forum)。來稿請附〈作者簽署投稿同意書〉。《國家公園學報》每年度辦理最佳論文評選，選出當年度投稿獲選論文中最優2名，包含優選1名給予獎金2萬元整，以及佳作1名給予獎金1萬5000元整，敬請踴躍投稿。

二、 徵稿類型及撰寫原則：

來稿標題請用16級字，正文用10級字，以A4「直向」左右兩邊各留3.17cm空間，上下各留3.5cm，行距固定行高16pt。全文中文一律用新細明體，英文用「Times New Roman」。所有表格亦請以「直向」為原則，字級最小可縮至9級。

1. 研究報告(research paper)：具原創性之研究發現、實驗結果或理論性論文，全文(含所有圖表、註釋、附錄、中英文摘要及引用文獻等)總頁數以不超過15頁為原則。

- 標題頁：包括題目(以簡明扼要為原則)、作者所屬機構及小標題(中文以15字，英文以10字為原則)。標題右上角請註明通訊作者的姓名、地址、電話及電子郵件。
- 中文摘要：以不超過全文3%的長度為原則，並應附為數不超過5個的關鍵字，以頓號分隔。
本文：包括前言、材料與方法、結果、討論、結論、建議(可略)。
誌謝(請提供補助機構及計畫編號)。
引用文獻。
- 英文題目、作者、摘要及關鍵字，文中之英文不得斷字。
- 表格：表格不得劃縱線，橫線亦應儘量少用。
- 圖版或圖片：用電子檔寄送。

2. 研究簡報(research note)：未曾發表之簡短原始研究報告。總頁數以不超過10頁為原則。研究簡報須附中英文摘要、關鍵字與引用文獻，內文可不須分章節撰寫，並於投稿時註明。

3. 論述或論壇(review or forum)：針對近期研究發現、學術發展、或研究議題進行分析與評論。總頁數以不超過10頁為原則。

三、 文字內容：

文字內容力求清晰簡明，稿件請編頁碼。對於過長之稿件，本刊有權要求作者縮短。拉丁學名以斜體表示。來稿一律採用公制國際系統單位(SI)，如m, ml, l, kg等，數值以阿拉伯數字表示。標點符號之使用，請參照本刊最新一期之論文。單位、數字與前後文字之間須有一空格，但℃與%不須有空格。數學符號與前後數字或文字之間須有一空格。區間數字之表示，在中、英文一律用連接號，例如「20-30」，與前後數字間不須有空格。

- 本文中引用之文獻：

中文作者用全名及英文作者用姓氏，公元年排列順序，以年代先後為準。例如一位作者：(Wu 1993)；兩位作者：(Jander and Jander 1970)或Jander and Jander (1970)；三位作者以上：(Koeniger et al. 1988)或Koeniger et al. (1988)。同作者多篇文獻時，如(Koeniger et al. 1988a, b)或Koeniger et al. (1988a, b)，(Koeniger et al. 1988, 1989)或Koeniger et al. (1988, 1989)。

- 引用文獻：
引用文獻依姓氏字母順序排列，先列中文與日文(若為漢字)，再列其他文字。
同一作者之發表作品依年代順序排列。第一作者相同時，以作者人數排序。雜誌須寫出全名。引用雜誌名稱之英文須全名。其他請參考 CBE Style Manual。
例如：
吳珮瑛、蘇明達。2001。墾丁國家公園資源經濟效益評估-兼論資源保育之哲學觀與資源價值之內涵。國家公園學報 11(1):1-29。

四、 接受之稿件：

- 校對：
稿件刊登前，先送通訊作者負責校對清樣，並只能就關鍵部分略作修正。本刊編輯不負責檢查完稿校樣之正確性，因此每篇論文之通訊作者必須負責校樣內容的正確性。
- 抽印本：
來稿一經接受刊登，作者將接到文章電子檔(PDF)；本刊不提供紙本抽印本。
- 所有作者要填寫〈著作授權同意書〉。

五、 投稿方式：

請用 TOAJ 投審稿系統(<https://toaj.stpi.narl.org.tw/index>)進行投稿，或將稿件以 word 電子檔格式寄送至國家公園學報編輯委員會 E-mail 信箱。

E-mail：sse.org3@gmail.com 及 taiwancnps@gmail.com

如需寄授權書等文件，可簽名、掃描後回傳檔案至前述之 E-mail 信箱，或郵寄至 100905 台北南海郵局第 112 號信箱。

六、 版權：

依著作授權書內容。

七、 論文寄出前之格式檢查：

1. 作者相關資料

- 首頁右上方請標明「通訊作者的 e-mail 地址」。
- 作者英文名字須寫全名。
- 校對所屬機關名稱。

2. 標題與摘要

- 中英文摘要需分別撰寫。
- 標題中之生物分類學名需註明拉丁學名。
- 英文標題除介系詞外，每個單字第一字母須大寫。
- 中英文摘要下須各附中英文關鍵字，以不超過六個為原則(中文詞間字以頓號分開)。如關鍵字：生態旅遊、太魯閣國家公園、生態系管理。
- 英文關鍵詞頭字母勿大寫。Keywords: decomposition, ecotourism, ecoinformatics, adaptive management. 每一 Keywords 勿超過 3 字。
- 摘要不分段落，以不超過全文 3% 的長度為原則。
- 附小標題(中文以 15 字，英文以 10 字為原則)。

3. 表格圖片

- 表格不得劃縱線，橫線亦應儘量少用。
- 度量衡單位縮寫依照國際標準單位(SI)，如 h, min, m, cm, mol, l, kg, g 等。
- 圖片須原版之電子檔。

4. 正文

- 在文中引用文獻，中、日文(若為漢字)作者全名，其他外文作者用姓，年代用公元。如 Koeniger *et al.* 1988。引用文獻之排列以發表年代先後為順序。
- 度量衡單位採用公制之國際系統單位(SI)，如 m, cm, mol, l, kg, g 等。
數值以阿拉伯數字表示，數值與單位間空一格。
- 拉丁學名斜體，文中第一次出現時，可加命名者。
- 中文報告章節之劃分以一、二、...等，小節以 1., 2. ...等，小節分項以(1), (2)...

等。

- 結果與討論最好要分開撰寫。

5. 引用文獻

- 一律以依所引用之原文列出，中、日文(若為漢字)先列，英文隨後。皆依姓氏筆劃或字母、年代先後順序排列。
- 舉例如下：
林晏州。2003。玉山國家公園步道遊憩承載量及經營管理策略之研究。國家公園學報 13(2):27-48。
徐國士。1985。墾丁國家公園熱帶海岸林復舊造林技術研究。墾丁國家公園管理處保育研究報告第 112 號，47 頁。
廖洪正。1992。東方蜜蜂生物學研究。臺灣大學植物病蟲害學研究所碩士論文，72 頁。
宋聖榮。2007。臺灣第四紀火山活動：經濟部中央地質調查所特刊第 18 號：111-142。
于淑芬、林幸助、陳伯中。2006。武陵地區溪流石附生藻類時間及空間分佈。特有生物研究 8(2):39-51。
Campbell AC. 1973. The national park and reserve system in Botswana. *Biological Conservation* 5(1):7-14.
Holling CS. 1978. *Adaptive environmental assessment and management*. John Wiley & Sons, Inc., London.
O'leary J, J Behrens-Teppe, F McGuire and FD Dottavio. 1987. Age of first hunting experience: results from a nationwide recreation survey. *Leisure Sciences* 9(4):225-233.
Vieira DLM and A Scariot. 2006. Principles of natural regeneration of tropical dry forests for restoration. *Restoration Ecology* 14(1):11-20.
Vaughan MR. 2002. Oak trees, acorns, and bears. pp. 224-240. In McShea WJ and WM Healy (eds.), *Oak forest ecosystems: ecology and management for wildlife*, Johns Hopkins University Press, Baltimore, Maryland.

6. 其他資訊請洽內政部國家公園署之網站 <https://www.nps.gov.tw/>。