

# 市定古蹟蘆洲李宅

建築管理土地使用、消防安全適法檢討及因應計畫



委託單位：財團法人蘆洲李宅古蹟維護文教基金會

受託單位：符宏仁建築師事務所

中華民國 100 年 10 月

# 目錄

一、	前言 .....	1
二、	古蹟基本資料及面積檢討 .....	3
三、	文化資產之特性分析 .....	5
四、	建築、消防安全設備之因應措施 .....	8
五、	結構與構造安全及承載量之分析 .....	10

# 一、前言

## (一) 計畫概述

古蹟或歷史建築因興建年代久遠，且興建當時並無建築、消防等相關法令或規定限制，致部分古蹟或歷史建築修復或再利用時，若依現行建築或消防相關法規檢討時恐有相當程度困難，且常發生不易執行甚至無法執行的窘境。主要關鍵在於現行法規在制訂時，多是以現代建築訂定，立法論足點不同，若以此來檢討古蹟、歷史建築之修復及再利用時，將產生無所適從的窘境。此問題是文化資產修復工程多年所面臨最大的課題之一。

《文化資產保存法》於民國94（2005）年修正後公布，由原本共8章61條，全面修正為11章104條。依照《文化資產保存法》第21條之規定：「古蹟應保存原有形貌及工法，如因故毀損，而主要構造與建材仍存在者，應依照原有形貌修復，並得依其性質，由所有人、使用人或管理人提出計畫，經主管機關核准後，採取適當之修復或再利用方式。前項修復計畫，必要時得採用現代科技與工法，以增加其抗震、防災、防潮、防蛀等機能及存續年限。第一項再利用計畫，得視需要在不變更古蹟原有形貌原則下，增加必要設施。古蹟修復及再利用辦法，由中央主管機關定之。」

《文化資產保存法》第22條規定「為利古蹟、歷史建築及聚落之修復及再利用，有關其建築管理、土地使用及消防安全等事項，不受都市計畫法、建築法、消防法及其相關法規全部或一部之限制；其審核程序、查驗標準、限制項目、應備條件及其他應遵行事項之辦法，由中央主管機關會同內政部定之」。明確給予古蹟、歷史建築及聚落修復與再利用，不受部份或相關法規制約的法源依據，隔年並訂定了《古蹟歷史建築及聚落修復或再利用土地消防法規適用辦法》共有七個條文。

因此，古蹟、歷史建築及聚落進行修復再利用或者相關規劃時，有關「建築管理、土地使用、消防安全」之範疇內，不受相關法令部分或全部之限制，並得以依法排除檢討，並以因應計畫取代。本因應計畫係依《古蹟歷史建築及聚落修復或再利用建築管理土地使用消防安全處理辦法》辦理。並依其提列項目及內容，逐項檢討，以期達到維護公共安全之目的。

## (二) 法源依據

本因應計畫除上述文化資產保存法第21及22條所提之相關內容為主，主要參照之法源為《古蹟歷史建築及聚落修復建築管理土地使用消防安全處理辦法》第4條規定「古蹟、歷史建築及聚落修復或再利用，於適用建築、消防相關法令有困難時，所有人、使用人或管理人除修復或再利用計畫外，應另提出因應計畫。

前項因應計畫內容如下：

- 一、文化資產之特性、再利用事宜性分析。
- 二、土地使用之因應措施。
- 三、建築、消防安全設備之因應措施。
- 四、結構與構造安全及承載量之分析。
- 五、其他使用管理之限制條件。」

## 二、古蹟基本資料及面積檢討

### (一) 古蹟基本資料

1. 古蹟建築名稱：蘆洲李宅
2. 古蹟類別：市定古蹟
3. 古蹟種類：宅第
4. 創建年代：清咸豐7（1857）年
5. 公告日期：民國74（1985）年8月19日
6. 公告文號：（74）臺內民字第338095號函
7. 古蹟定著位置：新北市蘆洲區中原段329、330、335、336、337、338、339、457、457-1、457-2、467、467-1、467-2、490、491、492、493、494、495、496、496-1、496-2、497、498、500、501、502、503地號
8. 古蹟定著位置土地使用分區：都市地區保存區
9. 古蹟地址：新北市蘆洲區中正路243巷19號
10. 基地面積：8019.55m<sup>2</sup>
11. 建築面積：1459.33 m<sup>2</sup>（該建築面積已按建築技術規則建築設計施工編第1條第1項第3款規定扣除陽台面積）
12. 建築樓層數：一層
13. 建築使用類別：依建築技術規則總則篇第3條之3檢討，本建築類別屬D類（休閒、文教類），組別為D-2（文教設施）。

(二) 建築面積檢討

基地位置		新北市蘆洲區中原段329、330、335、336、337、338、339、457、457-1、457-2、467、467-1、467-2、490、491、492、493、494、495、496、496-1、496-2、497、498、500、501、502、503地號等25筆土地		
基地概要	謄本面積	8019.55m <sup>2</sup>		
	實測面積	8019.55m <sup>2</sup>		
	使用分區	古蹟保存區		
	允建建蔽率	50%		
	允建容積率	160%		
建築概要	建築面積		樓地板面積	容積地板面積
		一層	1459.33 m <sup>2</sup>	1459.33 m <sup>2</sup>
		合計	1459.33m <sup>2</sup>	1459.33m <sup>2</sup>
	幢棟戶數	4幢4棟1戶		
	建築用途及類別	用途	類別	
		供參觀、閱覽、會議，且無舞台設備之場所	D-2（文教設施）	
	建築構造	木、磚、石混合造		
建築面積檢討	$8019.55 \times 50\% = 4009.78 \text{ m}^2 > 1459.33 \text{ m}^2$			
總樓地板面積	1459.33m <sup>2</sup>			
容積地板面積檢討	$8019.55 \times 160\% = 12831.28 \text{ m}^2 > 1459.33 \text{ m}^2$			
建蔽率檢討	$1459.33 \text{ m}^2 \div 8019.55 \text{ m}^2 \times 100\% = 18.2\% < 50\% \dots\dots (\text{OK})$			
容積率檢討	$1459.33 \text{ m}^2 \div 8019.55 \text{ m}^2 \times 100\% = 18.2\% < 160\% \dots\dots (\text{OK})$			
空地面積檢討	$8019.55 \text{ m}^2 - 1459.33 \text{ m}^2 = 6560.22 \text{ m}^2 > 8019.55 \times 50\% = 4009.78 \text{ m}^2 \dots\dots (\text{OK})$			

### 三、文化資產之特性分析

#### (一) 歷史概述

蘆洲李家原籍福建省泉州府同安縣，先祖隨著清代前期的移民潮於乾隆晚期到臺灣來墾拓，並在蘆洲一帶落腳。最初李氏舊居於靠近中山路一帶的簡易土角茅草頂房舍，李家由胼手胝足的空手拓荒者，變成擁有蘆洲地方三分之一土地的地主，李家的社會地位也日漸提高。

李樹華，生於道光十七（1837）年，於十八歲時負笈從師，同治二年進淡水廳儒學學宮，為邑庠生，後為淡水縣學附貢生，光緒十九年為臺灣巡撫邵友濂委任安平縣儒學正堂，陞受教諭，同年又兼鳳山縣儒學正堂，二年後因中日乙未之役（1895）而辭官榮歸，李家因而名望重於一時。李家除了農耕之外，也成立了李長利記的商號，由於經營成功，家業日益擴大，加上李樹華的科舉功名及義診善舉，使得李家成為蘆洲地方有名望的大家族。

清光緒29（1903）年，李清水之子嗣七房兄弟合資重修擴建，而有今日所見的規模。新居大厝的興建，亦代表著李氏家族在地方上逐漸建立的新的社會地位的象徵。當時李家為了取得完整合用的建地而與林氏兄弟換地，為確定祠堂穴地而就教於擺接堡高人吳尚，並不遠千里禮聘江西名匠師廖鳳山親臨堪輿設計、監造完成，凡此皆反應當時祖厝興建過程中，行事的謹慎與用心。

蘆洲李宅的歷史意義更因其前任屋主李友邦的事蹟而彰顯。明治40（1905）年李友邦曾加入「臺灣文化協會」、「臺灣民眾黨」。大正13（1924）年李友邦年十八歲時被迫逃離臺灣，赴廣州入黃埔軍校第二期。廣州時代曾組織「臺灣獨立革命黨」，並負責兩廣當局的「台灣工作委員會」工作，潛伏臺灣活動。但是在民國16（1927）年國民黨進行清黨時，被視作具左派色彩的李友邦入獄，因罪狀不重數年後得以出獄。中日戰爭爆發期間，李友邦號召組織「台灣義勇隊」。又組醫療小組，初於浙江金華縣設立診療所，並有「巡迴醫療隊」。

民國72（1984）年李巖秀峰女士出面整理李宅地產將祭祀公業李清水組織立案，當初本為調解財產，不意卻造成後代探源家史進而使李宅歷史重現陽光下，在多方運作下民國74（1986）年內政部核定蘆洲李宅為三級古蹟，並成為第一個自願列管的私有古蹟，使得蘆洲李宅格外具有指標性的意義。

## (二) 建築特色

### 1. 建築空間組織

李宅整體略成橢圓，以宅屋為中心，四周植樹，是台灣民宅的防禦方式之一，屋後較高，植有較高大的樹木，林木由宅後延伸至屋身兩側，環抱成半圓形。宅屋前為埕，共分為內外兩層次，以一道矮牆及門樓隔開。埕的前方則為蓮花池。

蘆洲李宅為三進帶內外護籠的大型三合院建築格局，建築平面為略呈正方格局方正而完整，建築面寬50.68公尺，進身34.82公尺，建築面積約1,700平方公尺（約420餘坪），共七廳五十六房、一百二十門，大家習慣稱為民間所傳「千金譜」中的大厝格局（九廳六十房、大厝百二門）。

蘆洲李宅各建築物間的天井尺寸小，而且廊道四通八達，這些戶外及半戶外空間將各居住空間緊密連結，這樣的空間連通方式是基於防禦性的考量，有助於彼此互相支援與呼應，使得李宅整體形成一個堅固的防禦體。

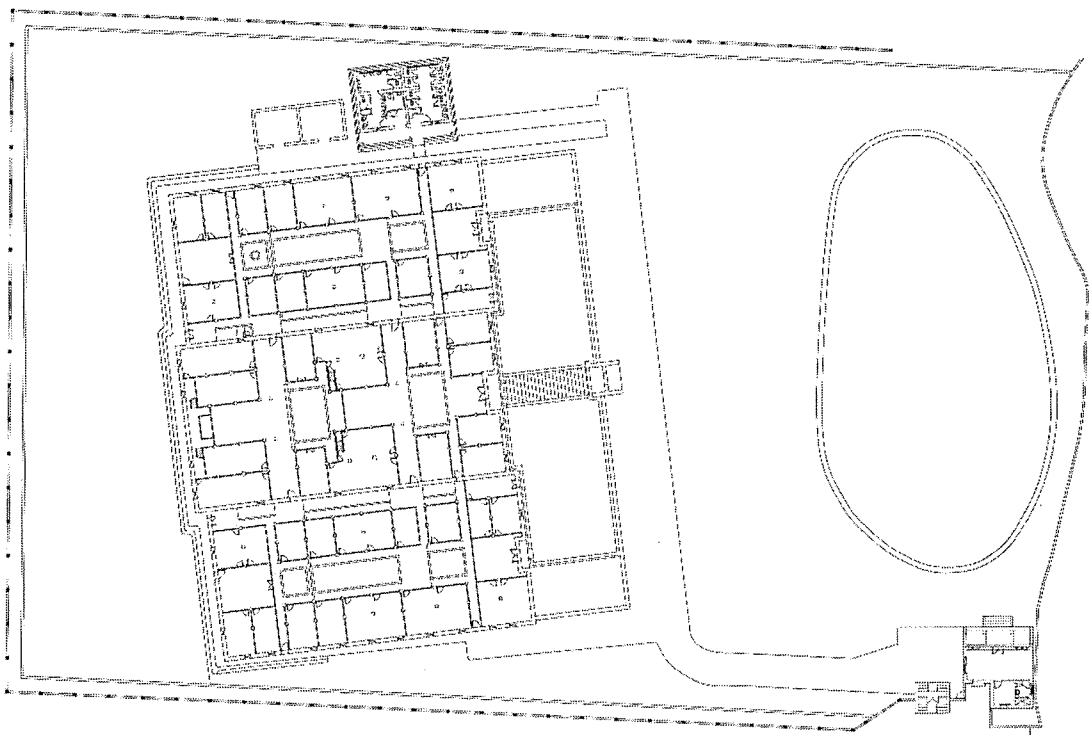


圖 1 全區建築平面配置圖



## 2. 建築構造

蘆洲李宅四周以厚達42cm的石砌牆所構成，而內部的牆體除了正身山牆之外，其餘皆為較薄的隔間牆，這種外剛內柔的建造方式，顯示出李宅興建時以防禦性為主要考量，同時加厚的牆體也具有防止水患的功能。



圖 2 蘆洲李宅正立面全景

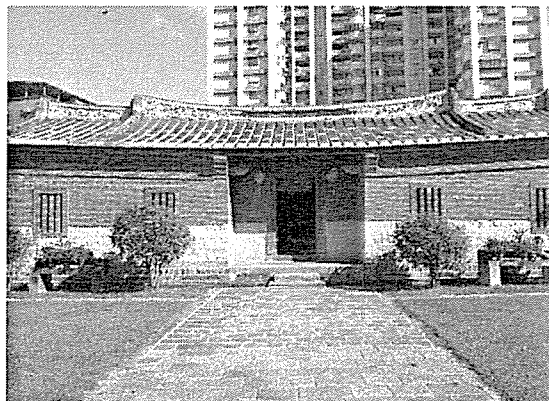


圖 3 蘆洲李宅第一進正立面

## 3. 建築材料

蘆洲李宅為民居建築，建築採用材料與一般民居建築相同。台基採用啞哩岸石，地坪中軸部分為尺磚地坪，其餘空間為夯土地坪，牆基採用啞哩岸石，山牆及牆身部分為清水磚砌，屋架採用福杉，屋面為紅板瓦，門扇及窗扇採用福杉，以上均為傳統建築常見材料。



圖 4 石砌牆基、清水磚砌牆身



圖 5 木作屋架

## 四、建築、消防安全設備之因應措施

### (一) 建築管理法規檢討

#### 1. 建築技術規則之建築技術規則設計施工編

章節	法規條文	內容	檢討說明	替代方案
第二章 第十四節 停車空間	第59條	建築物新建、改建、變更用途或增建部分，依都市計畫法令之規定，設置停車空間。	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 依建築技術規則第59條表列，本建築物用途類別屬第三類，依規定樓地板面積500平方公尺以下免設停車空間，超過500平方公尺每200平方公尺設置停車空間1輛。</li> <li>2. 本案樓地板面積1459.33平方公尺，超過法條規定之500平方公尺，經計算應設6輛。(1459.33-300)÷200≒6輛)。</li> <li>3. 蘆洲李宅為經指定市定古蹟，按文化資產保存法第21條規定，古蹟應保存原有形貌，為避免因車位劃設遮蔽古蹟外貌，應設6輛停車位，擬依文化資產保存法第22條申請排除，並採取替代方案。</li> </ol>	未能達到本法條規定部分，擬採引導鄰近停車場或中山路路邊停車格。
第三章 第三節 防火構造	第69條	表列建築物應為防火構造或應使用不燃材料。	1. 依建築技術規則第69條表列，本建築物使用類別為D類(休閒、文教類)，依規定三層以上之樓層、總樓地板面積2000平方公尺以上之建築物，應為防火構造。	免

章節	法規條文	內容	檢討說明	替代方案
			<p>2. 本建築物樓層為一層，建築面積為<b>1459.33</b>平方公尺，未超過法條規定之<b>2000</b>平方公尺，可免為防火構造。</p>	
<p>第三章 第四節 防火區劃</p>	<p>第81條</p>	<p>非防火構造之建築物，其主要構造為木造等可燃材料建造者，應按其總樓地板面積每<b>500</b>平方公尺，以具有<b>1</b>小時以上防火時效之牆壁予以區劃分隔。</p> <p>前項之區劃牆壁應為獨立式構造，並應自地面層起，貫穿各樓層與屋頂，除該牆突出外牆及屋面<b>50</b>公分以上者外，與該牆交接處之外牆及屋頂應有長度<b>3.6</b>公尺以上部分具有<b>1</b>小時以上防火時效且無開口，或雖有開口但裝設具有<b>1</b>小時以上防火時效之防火門窗等防火設備。區劃牆壁不得為無筋混凝土或磚石構造。</p> <p>第一項之區劃牆壁上需設開口者，其寬度及高度不得大於<b>2.5</b>公尺，並應裝設具有<b>1</b>小時以上防火時效及阻熱性之防火門窗等防火設備。</p>	<p>1. 本建築物總樓地板面積為<b>1459.33</b>平方公尺，超過法條規定<b>1000</b>平方公尺，依法應設置具有<b>1</b>小時防火時效之牆壁、防火門窗等防火設備及區劃分隔。</p> <p>2. 蘆洲李宅為經指定市定古蹟，按文化資產保存法第<b>21</b>條規定，古蹟應保存原有形貌，故無法依建築技術規則第<b>81</b>條規定設置具有<b>1</b>小時防火時效之牆壁、防火門窗等防火設備及區劃分隔。</p> <p>3. 無法符合法條規定，擬依文化資產保存法第<b>22</b>條申請排除，並採取替代方案。</p>	<p>擬增設置移動式滅火設備，並加強防災及人員疏散演練。</p>
	<p>第84條之1</p>	<p>非防火構造建築物之外牆及屋頂，應使用不燃材料建造或覆蓋。且基地內距境界線三公尺範圍內之建築物外牆及頂部分，與二幢建築物相對距離在六公尺範圍內之外牆及屋頂部分，應具有半小時以上之防火時效，其上之開口應裝設具同等以上防火性能之防火門窗等防火設備。但屋頂面積在十平方公尺以下者，不在此限。</p>	<p>1. 蘆洲李宅建築主要外牆為磚石砌承重牆，屬不燃材料，依建築技術規則第<b>70</b>條表列檢討具有<b>1</b>小時防火時效，符合法條規定。</p> <p>2. 蘆洲李宅屋頂結構採用木、磚等材料，為可燃材料，按文化資產保存法第<b>21</b>條規定，古蹟應保存原有形貌及工法，故建築物屋頂結構無法依建築技術規則第<b>84-1</b>條規定使用不燃材料建</p>	<p>擬增設置移動式滅火設備，並加強防災及人員疏散演練。</p>

章節	法規條文	內容	檢討說明	替代方案																				
第三章 第五節 室內裝修限制	第88條	<p>建築物之內部裝修應依下表規定：</p> <table border="1" data-bbox="539 555 1098 1182"> <thead> <tr> <th data-bbox="651 555 1098 808" rowspan="2">建築物類別</th> <th data-bbox="651 808 1098 875" rowspan="2">組別</th> <th colspan="2" data-bbox="651 875 1098 943">供該用途之專用樓地板面積合計</th> <th colspan="2" data-bbox="651 943 1098 1070">內部裝修材料</th> </tr> <tr> <th data-bbox="651 943 778 1070">休閒、文教類</th> <th data-bbox="651 943 778 1070">D類</th> <th data-bbox="651 1070 842 1182">居室或該使用部分</th> <th data-bbox="651 1070 842 1182">耐燃三級以上</th> <th data-bbox="842 1070 1098 1182">通達地面之走廊及樓梯</th> <th data-bbox="842 1070 1098 1182">耐燃二級以上</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="539 555 651 808">(一)</td> <td data-bbox="539 555 651 808">D類</td> <td data-bbox="539 555 651 808"></td> <td data-bbox="539 555 651 808"></td> <td data-bbox="539 555 651 1070"></td> <td data-bbox="539 555 651 1070"></td> <td data-bbox="539 555 651 1182"></td> <td data-bbox="539 555 651 1182"></td> </tr> </tbody> </table>	建築物類別	組別	供該用途之專用樓地板面積合計		內部裝修材料		休閒、文教類	D類	居室或該使用部分	耐燃三級以上	通達地面之走廊及樓梯	耐燃二級以上	(一)	D類							<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 蘆洲李宅建築物類別為D類（休閒、文教類），組別為D-2，居室內部裝修材料應為耐燃三級以上。</li> <li>2. 蘆洲李宅居室內部裝修材料採木料，為可燃材料，按文化資產保存法第21條規定，古蹟應保存原有形貌及工法，故建築物居室內部裝修材料構無法依建築技術規則第88條規定採用耐燃三級以上。</li> <li>3. 無法符合法條規定，擬依文化資產保存法第22條申請排除，並採取替代方案。</li> </ol>	擬增設置移動式滅火設備，並加強防災及人員疏散演練。
建築物類別	組別	供該用途之專用樓地板面積合計			內部裝修材料																			
		休閒、文教類	D類	居室或該使用部分	耐燃三級以上	通達地面之走廊及樓梯	耐燃二級以上																	
(一)	D類																							

章節	法規條文	內容	檢討說明	替代方案
第四章 第一節 出入口 、走廊 、樓梯	第90-1條	<p>建築物於避難層開向屋外之出入口，除依前條規定者外，應依左列規定：</p> <p>一、建築物使用類組為A-1組者在避難層供公眾使用之出入口，應為外開門。出入口之總寬度，其為防火構造者，不得小於觀眾席樓地板面積每10平方公尺寬17公分之計算值，非防火構造者，17公分應增為20公分。</p> <p>二、建築物使用類組為B-1、B-2、D-1、D-2組者，應在避難層設出入口，其總寬度不得小於該用途樓層最大一層之樓地板面積每100方公尺寬36公分之計算值；其總樓地板面積超過1500方公尺時，36公分應增加為60公分。</p> <p>三、前二款每處出入口之寬度不得小於2公尺，高度不得小於1.8公尺；其他建築物（住宅除外）出入口每處寬度不得小於1.2公尺，高度不得小於1.8公尺。</p>	<p>1. 蘆洲李宅建築物類別為D類（休閒、文教類），組別為D-2，應在避難層設出入口，總寬度不得小於476公分。（<math>1321.1 \div 100 \times 36 = 476</math>公分）。</p> <p>2. 蘆洲李宅為經指定市定古蹟，按文化資產保存法第21條規定，古蹟應保存原有形貌，故無法依建築技術規則第90-1條規定在避難層設置總寬度476公分出入口。</p> <p>3. 無法符合法條規定，擬依文化資產保存法第22條申請排除，並採取替代方案。</p>	<p>擬增設置移動式滅火設備，並加強防災及人員疏散演練。</p>

章節	法規條文	內容	檢討說明	替代方案															
	第92條	<p>走廊之設置應依左列規定：</p> <p>一、供左表所列用途之使用者，走廊寬度依其規定：</p> <table border="1" data-bbox="722 562 1166 1182"> <thead> <tr> <th>走廊用途</th> <th>走廊二側有居室者</th> <th>其他走廊</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>配置</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>三、其他建築物：</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>(一) 同一樓層內之居室樓地板面積在200平方公尺以上（地下層時為100平方公尺以上）</td> <td>1.6公尺以上</td> <td>1.2公尺以上</td> </tr> <tr> <td>(二) 同一樓層內之居室樓地板面積未滿200平方公尺（地下層時為未滿100平方公尺）</td> <td colspan="2">1.2公尺以上</td> </tr> </tbody> </table>	走廊用途	走廊二側有居室者	其他走廊	配置			三、其他建築物：			(一) 同一樓層內之居室樓地板面積在200平方公尺以上（地下層時為100平方公尺以上）	1.6公尺以上	1.2公尺以上	(二) 同一樓層內之居室樓地板面積未滿200平方公尺（地下層時為未滿100平方公尺）	1.2公尺以上		<ol style="list-style-type: none"> <li>本案居室面積1321.1 m<sup>2</sup> &gt; 200 m<sup>2</sup>，依其他走廊檢討應設1.2公尺以上走廊。</li> <li>蘆洲李宅部分走廊寬度未達1.2公尺，按文化資產保存法第21條規定，古蹟應保存原有形貌及工法，故建築物屋頂結構無法依建築技術規則第92條規定設置1.2公尺以上走廊。</li> <li>無法符合法條規定，擬依文化資產保存法第22條申請排除，並採取替代方案。</li> </ol>	<p>擬增設置移動式滅火設備，並加強防災及人員疏散演練。</p>
走廊用途	走廊二側有居室者	其他走廊																	
配置																			
三、其他建築物：																			
(一) 同一樓層內之居室樓地板面積在200平方公尺以上（地下層時為100平方公尺以上）	1.6公尺以上	1.2公尺以上																	
(二) 同一樓層內之居室樓地板面積未滿200平方公尺（地下層時為未滿100平方公尺）	1.2公尺以上																		
第四章 第二節 排煙設施	第100條	<p>左列建築物應設置排煙設備。</p> <p>四、供本編第69條第1類、第4類使用及第2類之養老院、兒童福利設施之建築物，其每層樓地板面積超過500平方公尺者。但每100平方公尺以內以分間牆或以防煙壁區劃分隔者，不在此限。</p> <p>五、本編第一條第三十一款第三目所規定之無窗戶居室。</p> <p>前項第一款之防煙壁，係指以不燃材料建造之垂壁，自天花板下垂50公分以上。</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>蘆洲李宅按第69條第4類（D類）使用，每層樓地板面積1459.33 m<sup>2</sup> &gt; 500 m<sup>2</sup>，應設置排煙設備。</li> <li>蘆洲李宅為經指定市定古蹟，按文化資產保存法第21條規定，古蹟應保存原有形貌，故無法依建築技術規則第100條規定設置排煙設備。</li> <li>無法符合法條規定，擬依文化資產保存法第22條申請排除，並採取替代方案。</li> </ol>	<p>擬增設置移動式滅火設備，並加強防災及人員疏散演練。</p>															

章節	法規條文	內容	檢討說明	替代方案
第四章 第三節 緊急照 明設備	左列建築物，應設置緊急照明設備： 一、 供本編第六十九條第一類、第四類及第二類之醫院、旅館等用途建築物之居室。 二、 本編第一條第三十一款第 目規定之無窗戶或無開口之居室。 三、 前二款之建築物，自居室至避難層所需經過之走廊、樓梯、通道及其他平時依賴人工照明之部份。	左列建築物，應設置緊急照明設備： 一、 供本編第六十九條第一類、第四類及第二類之醫院、旅館等用途建築物之居室。 二、 本編第一條第三十一款第 目規定之無窗戶或無開口之居室。 三、 前二款之建築物，自居室至避難層所需經過之走廊、樓梯、通道及其他平時依賴人工照明之部份。	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 蘆洲李宅按第69條第4類（D類）使用，應設置緊急照明設備。</li> <li>2. 蘆洲李宅為經指定市定古蹟，按文化資產保存法第21條規定，古蹟應保存原有形貌，故無法依建築技術規則第100條規定設置緊急照明設備。</li> <li>3. 無法符合法條規定，擬依文化資產保存法第22條申請排除，並採取替代方案。</li> </ol>	擬增設置移動式滅火設備，並加強防災及人員疏散演練。
第四章 第六節 防火間隔	非防火構造建築物，除基地鄰接寬度六公尺以上道路或深度六公尺以上之永久性空地側外，建築物應自基地境界線（後側及兩側）退縮留設淨寬一·五公尺以上之防火間隔。一基地內兩幢建築物間應留設淨寬三公公尺以上之防火間隔。 前項建築物自基地境界線退縮留設之防火間隔超過六公尺之建築物外牆與屋頂部份，及一基地內二幢建築物間留設之防火間隔超過十二公尺之建築物外牆與屋頂部份，得不受本編第八十四條之一應以不燃材料建造或覆蓋之限制。	非防火構造建築物，除基地鄰接寬度六公尺以上道路或深度六公尺以上之永久性空地側外，建築物應自基地境界線（後側及兩側）退縮留設淨寬一·五公尺以上之防火間隔。一基地內兩幢建築物間應留設淨寬三公公尺以上之防火間隔。 前項建築物自基地境界線退縮留設之防火間隔超過六公尺之建築物外牆與屋頂部份，及一基地內二幢建築物間留設之防火間隔超過十二公尺之建築物外牆與屋頂部份，得不受本編第八十四條之一應以不燃材料建造或覆蓋之限制。	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 蘆洲李宅基地西側、南側及北側鄰接道路皆為6公尺寬以上道路；東側鄰蘆洲國中，鄰接處為永久性空地；另建築物與基地境界線淨寬皆大於1.5公尺，符合法條第一項規定。</li> <li>2. 蘆洲李宅基地有4幢建築物，機電室、公共廁所與古蹟本體間防火間隔未達3公尺。</li> <li>3. 蘆洲李宅為經指定市定古蹟，按文化資產保存法第21條規定，古蹟應保存原有形貌，故無法依建築技術規則第100-1條規定於兩幢建築物間應留設淨寬3公尺以上之防火間隔。</li> <li>4. 無法符合法條規定，擬依文化資產保存法第22條申請排除，並採取替代方案。</li> </ol>	擬增設置移動式滅火設備，並加強防災及人員疏散演練。

## (二) 建築物公共安全檢查簽證及申報辦法

法規條文	內容	檢討說明	替代方案
第3條	<p>經中央主管建築機關認可之專業機構或人員辦理建築物公共安全檢查簽證項目如附表一，並應製作檢查報告書。</p> <p>前項專業機構與專業檢查人認可基準及檢查簽證項目之檢查內容，由中央主管建築機關另定之。</p>	<p>1. 依建築法第77條規定，供公眾使用建築物，應由建築物所有權人、使用人定期委託中央主管建築機關認可之專業機構或人員檢查簽證。</p> <p>2. 經檢討本案無法符合防火避難設施檢查，擬依文化資產保存法第22條規定申請排除，並採取替代方案。</p>	<p>未能達到本法條規定部分，擬採增設滅火器、加強防災及人員疏散演練。</p>

## (三) 消防設備設置法規檢討

1. 總樓地板面積：1459.33平方公尺。
2. 指定類型：宅第。
3. 古蹟指定日期及文號：本建築物於74年8月19日經內政部民政局以（74）臺內民字第338095號函指定為市定古蹟。
4. 場所類別：依各類場所消防安全設施設置標準第12條用途分類，本建築場所屬乙類（第12條 第二款 第四目 史蹟資料館）。
5. 開口檢討：本建築物計有至少九處以上寬75五公分以上、高120公分以上之開口，依各類場所消防安全設施設置標準第4條規定檢討，屬「有開口樓層」。

法規條文	內容	檢討說明	替代方案
第14條	<p>第一項 第二款</p> <p>總樓地板面積在150平方公尺以上之乙、丙、丁類場所應設置滅火器。</p>	<p>1. 蘆洲李宅依各類場所消防安全設施設置標準第12條用途分類檢討屬乙類，總樓地板面積1459.33 m<sup>2</sup> &gt; 150 m<sup>2</sup>，應設置滅火器。</p> <p>2. 蘆洲李宅設有43具ABC乾粉滅火器，符合法條規定。</p>	<p>免</p>



法規條文	內容	檢討說明	替代方案
第15條	<p>第一項 第一款</p> <p>五層以下建築物，供第十二條第一款第一目所列場所使用，任何一層樓地板面積在300平方公尺以上者；供第一款其他各目及第二款至第四款所列場所使用，任何一層樓地板面積在500平方公尺以上者；或為學校教室任何一層樓地板面積在1400平方公尺以上者，應設置室內消防栓設備。</p>	<p>1. 蘆洲李宅為各類場所消防安全設施設置標準第12條第二款第四目所列場所使用，總樓地板面積1459.33 m<sup>2</sup> &gt; 500 m<sup>2</sup>，應設置室內消防栓設備。</p> <p>2. 蘆洲李宅為經指定市定古蹟，按文化資產保存法第21條規定，古蹟應保存原有形貌，故無法依各類場所消防安全設施設置標準第15條規定設置室內消防栓設備。</p> <p>3. 無法符合法條規定，擬依文化資產保存法第22條申請排除，並採取替代方案。</p>	<p>擬增設置移動式滅火設備，並加強防災及人員疏散演練。</p>
第19條	<p>第一項 第二款</p> <p>五層以下之建築物，供第十二條第一款及第二款第十二目所列場所使用，任何一層之樓地板面積在300平方公尺以上者；或供同條第二款（第十二目除外）至第四款所列場所使用，任何一層樓地板面積在500平方公尺以上者，應設火警自動警報設備。</p>	<p>1. 蘆洲李宅為各類場所消防安全設施設置標準第12條第二款第四目所列場所使用，總樓地板面積1459.33 m<sup>2</sup> &gt; 500 m<sup>2</sup>，應設火警自動警報設備。</p> <p>2. 蘆洲李宅為經指定市定古蹟，按文化資產保存法第21條規定，古蹟應保存原有形貌，故無法依各類場所消防安全設施設置標準第19條規定設置室內消防栓設備。</p> <p>3. 無法符合法條規定，擬依文化資產保存法第22條申請排除，並採取替代方案。</p>	<p>擬增設置移動式滅火設備，並加強防災及人員疏散演練。</p>
第23條	<p>第一項 第三款</p> <p>各類場所均應設置避難指標。但設有避難方向指示燈或出口標示燈時，在其有效範圍內，得免設置避難指標。</p> <p>經中央消防主管機關認可為容</p>	<p>1. 蘆洲李宅為經指定市定古蹟，按文化資產保存法第21條規定，古蹟應保存原有形貌，故無法依各類場所消防安全設施設置標準第19條規定設置避難指標。</p>	<p>擬增設置移動式滅火設備，並加強防災及人員疏散演練。</p>

法規條文	內容	檢討說明	替代方案
	易避難之場所，得免設標示設備。	2. 無法符合法條規定，擬依文化資產保存法第22條申請排除，並採取替代方案。	
第24條	第一項 第二款 供第十二條第二款第一目、第二目、第三目（學校教室除外）、第四目至第六目、第八目、第九目及第十二目所列場所使用之居室，應設緊急照明設備。	1. 蘆洲李宅為各類場所消防安全設施設置標準第12條第二款第四目所列場所使用，居室應設緊急照明設備。 2. 蘆洲李宅為經指定市定古蹟，按文化資產保存法第21條規定，古蹟應保存原有形貌，故無法依各類場所消防安全設施設置標準第24條規定於居室應設緊急照明設備。 3. 無法符合法條規定，擬依文化資產保存法第22條申請排除，並採取替代方案。	擬增設置移動式滅火設備，並加強防災及人員疏散演練。
第28條	第一項 第二款 樓地板面積在100平方公尺以上之居室，其天花板下方80公分範圍內之有效通風面積未達該居室樓地板面積百分之二者，應設排煙設備。	1. 蘆洲李宅居室面積1321.1m <sup>2</sup> > 100 m <sup>2</sup> ，應設排煙設備。 2. 蘆洲李宅為經指定市定古蹟，按文化資產保存法第21條規定，古蹟應保存原有形貌，故無法依各類場所消防安全設施設置標準第24條規定於居室應設排煙設備。 3. 無法符合法條規定，擬依文化資產保存法第22條申請排除，並採取替代方案。	擬增設置移動式滅火設備，並加強防災及人員疏散演練。

#### (四) 原有合法建築物防火避難設施及消防設備改善辦法

法規條文	內容	檢討說明	替代方案
第5條	<p>原有合法建築物十層以下之樓層面積區劃「非防火構造建築物，其主要構造為木造且屋頂以不燃材料覆蓋者，按其總樓地板面積每500平方公尺，以具有一小時防火時效之牆壁、樓地板及防火設備區劃」。</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 蘆洲李宅為非防火構造建築物，其主要構造為木造且屋頂以不燃材料覆蓋，應按總樓地板面積每500平方公尺，以具有1小時防火時效之牆壁、樓地板及防火設備區劃。</li> <li>2. 蘆洲李宅為經指定市定古蹟，按文化資產保存法第21條規定，古蹟應保存原有形貌，故無法依原有合法建築物防火避難設施及消防設備改善辦法第5條規定按其總樓地板面積每500平方公尺，以具有1小時防火時效之牆壁、樓地板及防火設備區劃。</li> <li>3. 無法符合法條規定，擬依文化資產保存法第22條申請排除，並採取替代方案。</li> </ol>	<p>擬增設置移動式滅火設備，並加強防災及人員疏散演練。</p>

## 五、結構與構造安全及承載量之分析

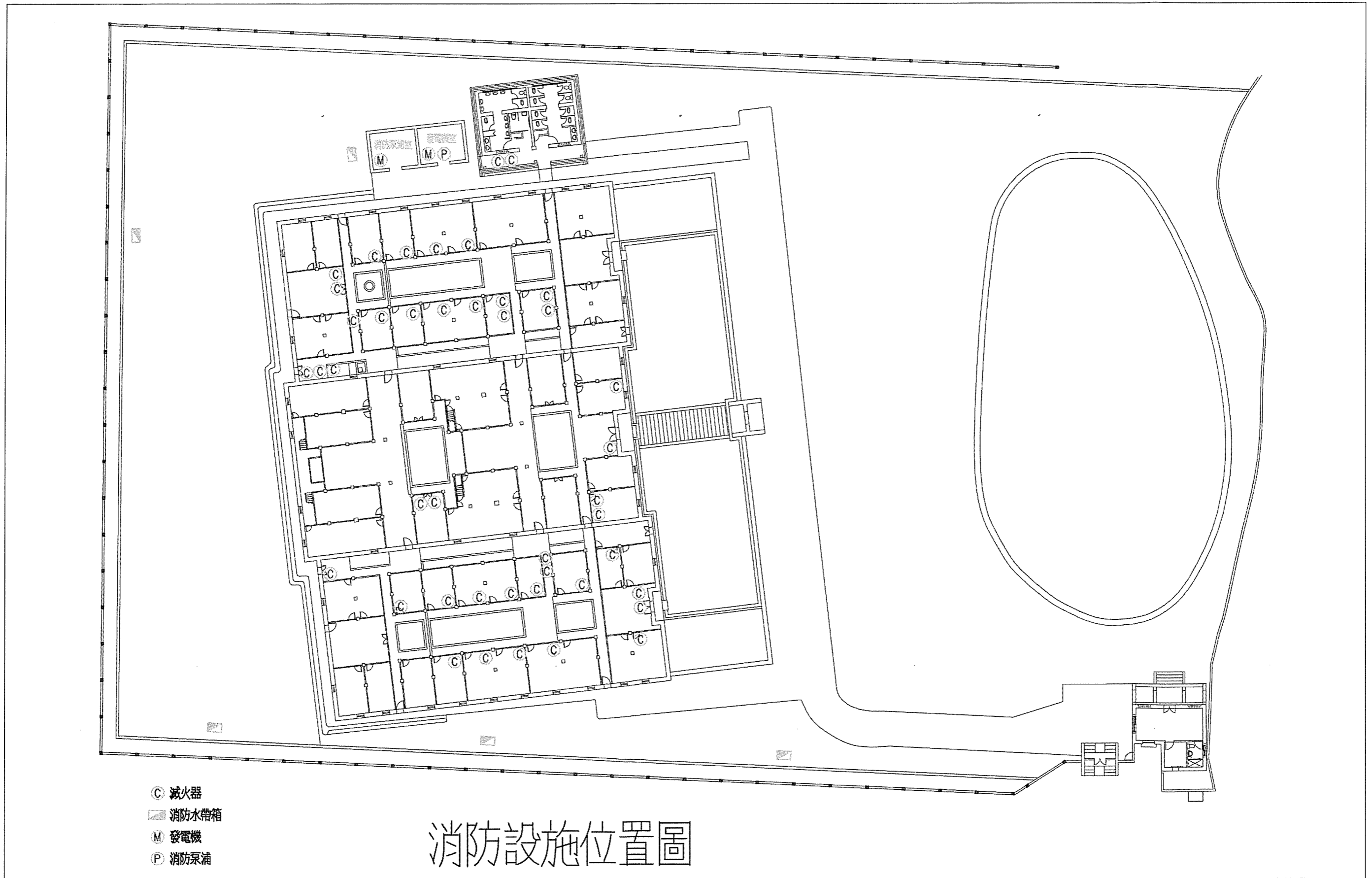
新北市市定古蹟蘆洲李宅建於清咸豐7（1857）年，時台灣地區尚未有建築結構耐震及載重設計規範。

### （一）耐震檢討

按建築技術規則建築構造篇第42條檢討，市定古蹟蘆洲李宅結構系統為第一項第六款第一目可抵抗地震力之承重牆系統（軸組構架），屬耐震建築。

### （二）載重檢討

市定古蹟蘆洲李宅興建時為「宅第」使用，目前做為「古蹟文物館」使用，按建築技術規則建築構造篇第17條檢討，樓地板用途為「無固定座位之集會堂」，每平方公尺最低活載重為400公斤，本案建築樓地板直接承載於地表上，可承載活載重無虞。



## 附錄二

# 消防演練計畫及緊急逃生計畫

- 一、 派員出席防災消防安全講習，加強事務員對緊急事件發生時處理認知及效能；新進服務人員必須參加市府單位或消防單位辦理消防演習訓練。
- 二、 每半年定期辦理現場實際消防演習訓練，並定期辦理消防設備檢測。
- 三、 於入口處張貼緊急疏散動線圖。
- 四、 投保災害保險。
- 五、 訂定建物管理人及消防管理人權責，內容如下：

### (一) 管理權人職責：

- (1) 指定且具有能正當、公正地執行防火管理業務的權限者為防火管理人，使其推動防火管理業務。
- (2) 指導監督防火管理上必要業務之推動。
- (3) 消防安全設備之檢查維護之實施及監督。
- (4) 在防火管理人制定或變更消防防護計畫時，提供相關必要之指示。

### (二) 防火管理人職責

- (1) 消防防護計畫之製作、檢討及變更。
- (2) 防火避難設施，用火用電設備器具，危險物品設施之檢查實施及監督。
- (3) 電氣配線，電氣機器，機械設備之管理及安全監督。
- (4) 消防安全設備之檢查維護之實施及監督。
- (5) 通報、滅火、避難訓練之實施。
- (6) 對管理權人提出建議、請示及其他相關協調聯絡事項。
- (7) 防火避難設施自主檢查及管理。
- (8) 其他防止縱火之預防措施等防火管理上必要之事項。