

計畫名稱：

「花蓮縣吉安鄉仁里菸廠創生計畫」

(一) 計畫緣起

【花蓮縣吉安鄉仁里菸廠創生計畫】主要以旗艦計畫【我國地方創生】其推動戰略之一「社會參與創生」為主軸，以仁里菸廠為基地，透過「階段性活化」的方式，導入產官學研社共同參與閒置歷史空間利用的可能，藉以改善地區居民生活品質，發展地方特色，最終達到都市創生、產業創生以及社會創生的目標。

位於花蓮縣吉安鄉仁里村中山路一段的原台灣菸酒公賣局花蓮菸葉廠(以下統稱仁里菸廠)，於民國八十九年裁撤後，留下四公頃餘的廠區，廠區內有倉庫、工作場、辦公廳舍等，國有財產局接管後，全區僅由保全管理。這處原為特定事業用地的國有地，於九十二年間曾舉辦「國際石雕藝術節」，而後先後計畫做為「東華大學藝術學院」以及「消防搜救訓練基地」，皆胎死腹中，菸廠就此閒置，雜草叢生、缺乏管理。為避免歷史建物敗壞使菸廠成為社會死角，國產局同意將菸廠移交給吉安鄉公所管護。

超過 50 年歷史的仁里菸葉廠，見證當地菸業興衰，富歷史文化價值，且菸廠位處吉安鄉精華地段，在現吉安鄉人口持續攀升，公共設施、休閒場所需求日益增加的狀況下，仁里菸廠提供了一個歷史保留與地方發展共存的契機。

(二) 計畫目標

仁里菸廠占地廣闊，其內建物及設施眾多，且全區土地使用分區為文教用地，若要開發仍須檢討地目。考量以上因素，菸廠的開發將會是分階段且分區進行，透過各階段共識的凝聚，讓發展政策能與民眾生活對話，並讓老菸廠再次扮演繁榮城市腳色，共創未來。以下為本計畫的三個階段：

第一階段「創生生活」：透過規劃與整理廠區鄰近道路區域開放空間，將原本封閉的荒廢菸廠，開放成綠地公園、運動場、豐年祭場，成為在地居民及來往旅人生活的一部分。此階段為本計畫之工作重點，目的是將仁里菸廠開放空間部分利用，且不涉及地目使用以及開發衝擊等複雜議題，一方面達到活化閒置菸廠，不再是治安死角，一方面透過開放的過程中與大眾的互動，凝聚仁里菸廠整體未來發展方向。

第二階段「創生歷史」：透過設計與串聯廠區歷史建物，並憑藉自身的歷史底蘊興建歷史文化館，包含原民博物館、人文教育館等，讓歷史與教育成為地區發展的後盾。

第三階段「創生創新」：透過創生與融合廠區潛力空間，並依城市發展的脚步興建創新中心，包含商業空間、餐廳旅館等，讓蛻變後的菸廠帶領城市向前。

1. 績效指標：

表 5-2-1 綱要計畫 2.9 績效指標(不含中央自辦計畫)

績效指標	衡量標準	現況值	目標值
------	------	-----	-----

自然生態景觀及棲地面積(+)	依國家公園法、森林法、文化資產保存法、野生動物保育法及溼地法(草案)等法令劃設之各類自然生態景觀及棲地面積。		+1.55公頃
觀光旅遊人次(+)	依據交通部觀光局統計之花蓮縣觀光遊憩區遊客人數(萬人)	1058	1100

2. 工作指標：

- (1) 整體園區規劃及土地分區前置作業(109年至112年)。
- (2) 第一階段規劃設計(109年)。
- (3) 第一階段興建經費申請(109年)。
- (4) 第一階段興建施工(110年)。
- (5) 第一階段對大眾開放(111年)。
- (6) 第二階段興辦事業計畫(112年)。

3. 計畫範圍：

- (1) 基地地號：花蓮縣吉安鄉仁義段1409等地號。

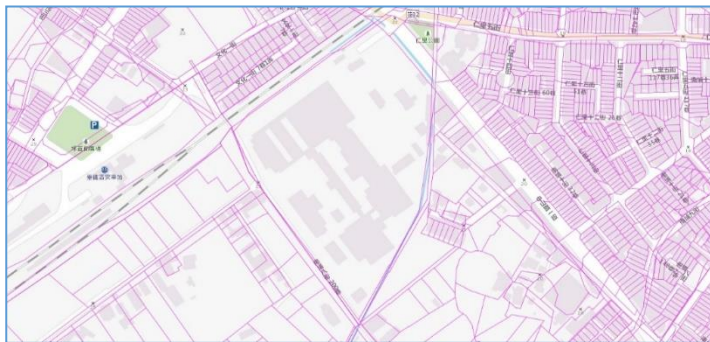
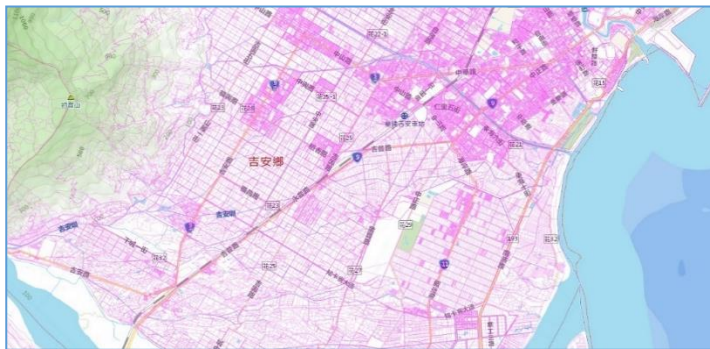


圖 5-2-6 綱要計畫 2.9 計畫範圍基地地號圖

- (2) 基地面積：40195 平方公尺。

第一階段「創生生活」使用面積：15500 平方公尺。

第二階段「創生歷史」使用面積：16900 平方公尺。

第三階段「創生創新」使用面積：7795 平方公尺。



圖 5-2-7 綱要計畫 2.9 計畫範圍基地空拍圖

(三) 執行策略及方法

1. 中央目的事業主管機關：文化部文化資產局。
2. 主(協)辦機關：花蓮縣政府。
3. 執行機關：花蓮吉安鄉公所。
4. 執行方式：政府自辦。
5. 主要工作項目：

(1) 第一階段「創生生活」

- ① 散步道與休閒設施：將第一階段範圍進行現有植栽與鋪面的整理，並規劃散步道與休閒設施。
- ② 景觀植栽工程：
- ③ 運動場及球場：於第一階段內開放空間規畫露天環狀跑道、露天球場；並利用原有建物整理開放成半戶外或室內活動空間，未來

可作桌球場、羽球場或健身房等室內運動空間。

④豐年祭場：臨道路處設置供豐年祭祭祀之廣場。

⑤衛生設施：設置公共廁所，供來休閒運動及活動團體使用。

⑥管理設施：並利用原有建物整理成管理空間，作為活化後園區第一階段之管理辦公室，人員配置以及園區管理使用規則由鄉公所指派與訂定。

⑦菸廠歷史建物安全維護：對於廠區所有建物進行歷史價值評估、安全維護以及拆除。

(2) 第二階段「創生歷史」

①菸廠歷史建物活化：將第一階段評估後保留之歷史建物進行整修活化。

②原民博物館：以新建及活化後歷史建物融合的方式，規劃原民博物館。

(3) 第三階段「創生創新」

①興建創新中心：經前兩階段營運與共識凝聚，於第三階段區域規劃興建高開發強度之創新中心。

②創新中心的管理營運：創新中心可由公部門主導或企業 BOT，引入購物商場、餐飲旅館等設施。

6. 整體規劃說明：

(1) 平面規劃構想

「自然→文化→科技」，從「第一階段創生生活」，利用低密度運動休閒讓居民參與，到「第二階段創生歷史」，將高文化密度的機能賦予地方特色，最後「第三階段創生創新」，將科技產業創新的元素帶動地方發展。

(2) 垂直規劃構想

「水→空氣→陽光」，利用「第一階段創生生活」低密度的開放空間形成水撲滿，涵養水分，「第二階段創生歷史」新舊交織的城市空間讓人與生物流動，創造生機，「第三階段創生創新」垂直發展與太陽能運用，創造發展動能並維持生態平衡。

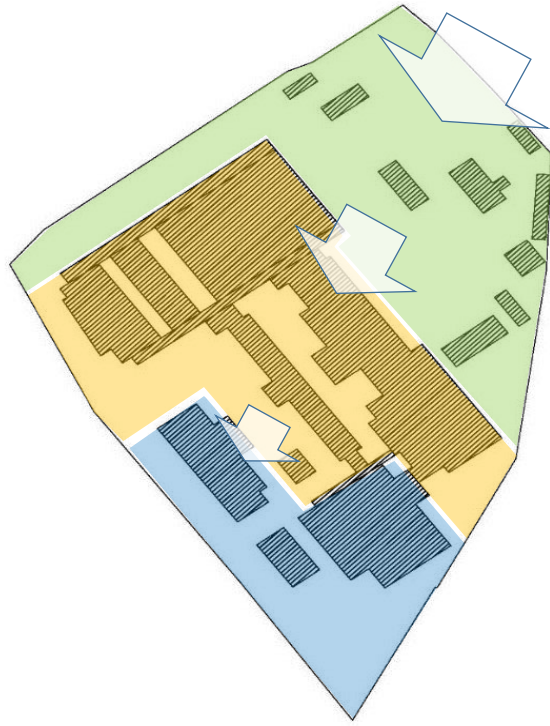


圖 5-2-8 綱要計畫 2.9 平面規劃構想圖

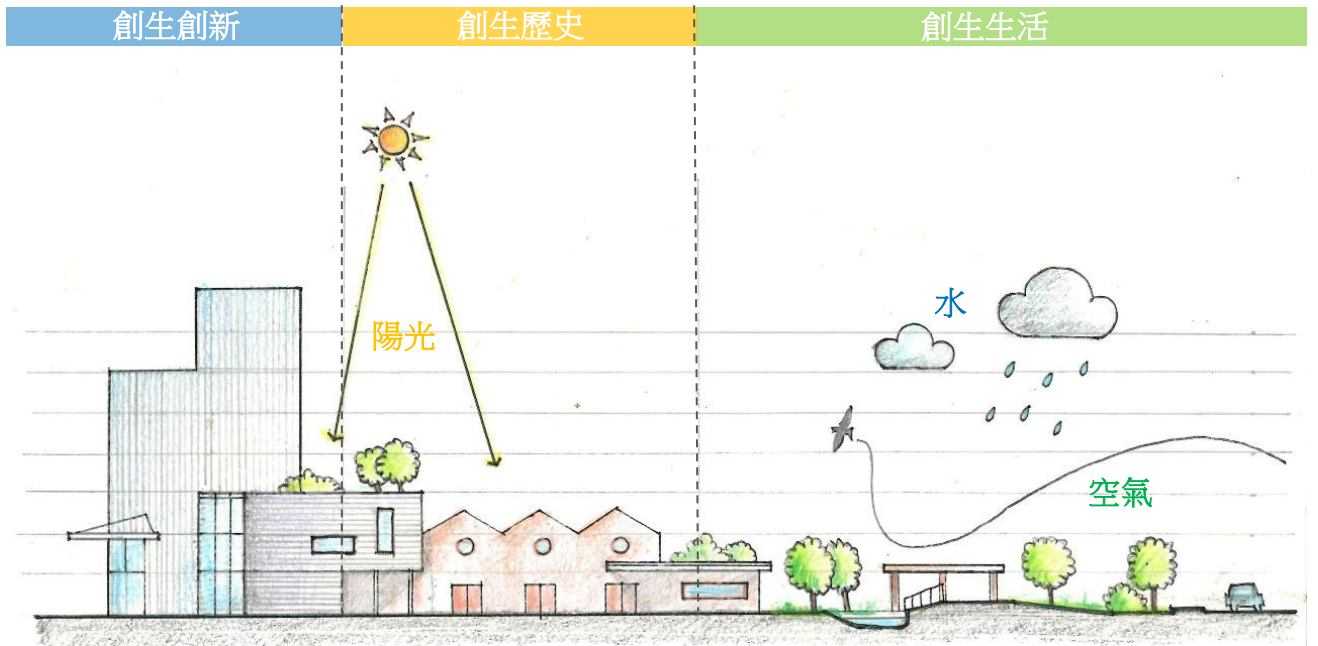


圖 5-2-9 綱要計畫 2.9 垂直規劃構想圖

(四) 期程與經費需求

1. 計畫時程：109 年至 112 年。
2. 經費需求及財源：

表 5-2-2 綱要計畫 2.9 經費需求及財源表 (百萬元)

經費來源		各年度經費需求(百萬元)						109~ 112 合計	總計	土地 款	備註	
		108 前	109	110	111	112	113 後					
非 自 償	中央預算	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	100%
	地方預算	0	0.53	2.25	0	0	0	2.78	2.78	0	0.1	
	花東基金	0	4.77	20.25	0	0	0	25.02	25.02	0	0.9	
	其他	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
自 償	民間投資	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
	其他	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
合計		0	5.3	22.5	0	0	0	27.8	27.8	0	100%	

表 5-2-3 綱要計畫 2.9 第一階段經費需求細項

項次	工程項目與說明	單位	數量	單價	複價	備註
(甲)	發包工程費					
一	主體工程					
1	菸廠現況環境整理	M2	15500	20	310000	
2	園區散步道	M2	800	2500	2000000	
3	豐年祭廣場(碎石)	M2	2200	300	660000	
4	景觀植栽工程	M2	3000	500	1500000	
5	園區環狀跑道	M2	600	3000	1800000	
6	室內球場工程	M2	1050	6000	6300000	
7	管理空間工程	M2	150	10000	1500000	
8	機電空間工程	M2	200	10000	2000000	
9	安全維護圍籬	M	1000	1500	1500000	
10	舊建物差除	M2	3000	600	1800000	
	合計(一)				19370000	
二	工程品質管理費	式	1	194000	194000	約 1%
三	交通安全、環境維持費	式	1	155000	155000	約 0.8%
四	職業安全衛生費	式	1	155000	155000	約 0.8%
五	包商管理及利潤	式	1	1356000	1356000	約 7%
六	綜合營造保險費	式	1	68000	68000	約 0.35%

	合計(一~六)				21298000	
七	營業稅	式	1	1065000	1065000	約(一~六)* 5%
	合 計				22363000	
(乙)	工程管理費	式	1	671000	671000	約(甲)*3%
(丙)	委託規劃設計監造費	式	1	2691000	2691000	約(甲)*12%
(丁)	園區整體規劃及土地變更	式	1	2000000	2000000	
(戊)	空氣污染防制費	式	1	75000	75000	約(一~六)* 0.35%
	總計金額				27800000	

(五)預期效益

由於本計畫為分階段分區域開發，於第一階段多為不可量化效益，隨著計畫推展至第二、三階段，可量化效益逐漸增加(且先前之可量化及不可量化效益皆仍存在與累積)，以下為各階段效益預期。

1. 第一階段「創生生活」

(1)可量化效益：本階段較少且難以觀察與統計。

(2)不可量化效益：

- ①整理與管理成治安死角之菸廠，提升社區安全。
- ②透過活化之廠區，居民休閒運動的比例提升。
- ③透過原有建物之安全維護，歷史價值獲得保留。

2. 第二階段「創生歷史」

(1)可量化效益：

- ①透過原民博物館的置入，提昇吉安觀光之人數。
- ②博物館本身及周邊營運以及園區外圍區域，對地方帶來之經濟效益。

(2)不可量化效益：

- ①原民博物館強化地方特色，增加觀光吸引力。
- ②讓在地居民透過歷史教育，對鄉土更有情感。

3. 第三階段「創生創新」

(1)可量化效益：

- ①透過創新中心的置入，提昇全縣觀光之人數。
- ②创新中心本身及周邊營運以及園區外圍區域，對全縣帶來之經濟效益。
- ③透過生活機能的完備，創新產業的置入，吸引返鄉青壯年人數上升，使地區人口增加。

(2)不可量化效益：

- ①透過整個園區的階段改造經驗，提供類似基地發展的典範。

②創造地方部門、在地居民、歷史文化、發展生活等多方共贏的局面。