

變更花蓮都市計畫(歷史風貌公園用地
(二)為創意文化專用區)書

變更機關：花蓮縣政府

申請機關：行政院文化建設委員會

中華民國九十七年十二月

花蓮縣變更都市計畫審核摘要表	
項 目	說 明
都市計畫名稱	變更花蓮都市計畫(歷史風貌公園用地(二)為創意文化專用區)案
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款
變更都市計畫機關	花蓮縣政府
自擬細部計畫或申請變更都市計畫之機關名稱或土地權利關係人姓名	行政院文化建設委員會
本案公開展覽之起訖日期	公開展覽：民國 95 年 11 月 20 日至民國 95 年 12 月 20 日 30 天
	刊登日報：民國 95 年 11 月 21 日至民國 95 年 11 月 23 日刊登於更生日報
	公開說明會：民國 95 年 12 月 07 日上午 10 點 30 分於花蓮市公所
人民團體對本案之反映意見	
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	縣級 民國 97 年 05 月 22 日花蓮縣都市計畫委員會第 122 次會議審決
	部級 民國 97 年 10 月 21 日內政部都市計畫委員會第 693 次會議審決

變更花蓮都市計畫(歷史風貌公園用地(二)為創意文化專用區)書

目錄

壹、前言.....	1
一、計畫緣起.....	1
二、計畫目的.....	2
貳、變更位置與範圍.....	3
一、相關地理位置.....	3
二、變更範圍及面積.....	3
參、變更法令依據.....	8
肆、計畫背景.....	9
一、現行花蓮都市計畫概要.....	9
二、花蓮酒廠舊址計畫概要.....	12
三、發展現況分析.....	14
伍、變更理由.....	22
陸、變更內容.....	24
一、計畫發展構想.....	24
二、變更內容.....	28
柒、實施進度及經費.....	32
一、開發方式.....	32
二、開發主體.....	32
三、土地取得方式.....	32
四、分期分區發展計畫.....	32
五、事業及財務計畫.....	33
捌、其他.....	35
一、開發強度.....	35
二、交通及停車改善方案.....	35
附錄一.....	39
附錄二.....	40

圖目錄

圖一	本變更範圍相關地理位置圖.....	4
圖二	本變更範圍示意圖.....	6
圖三	本變更範圍地籍分布示意圖.....	7
圖四	變更花蓮都市計畫(第二次通盤檢討)土地使用計畫示意圖.....	10
圖五	變更花蓮都市計畫(第二次通盤檢討)變更內容明細表編號第8案示意圖.....	15
圖六	本變更範圍周邊地區現況照片示意圖.....	16
圖七	本變更範圍土地使用現況照片示意圖.....	21
圖八	變更花蓮都市計畫(歷史風貌公園用地(二)為創意文化專用區)案功能分區示意圖.....	25
圖九	變更花蓮都市計畫(歷史風貌公園用地(二)為創意文化專用區)案開放空間系統構想圖.....	27
圖十	變更花蓮都市計畫(歷史風貌公園用地(二)為創意文化專用區)案變更內容示意圖.....	30
圖十一	變更花蓮都市計畫(歷史風貌公園用地(二)為創意文化專用區)案交通改善方案示意圖.....	36

表目錄

表一	本變更範圍地籍資料一覽表	5
表二	變更花蓮都市計畫(第二次通盤檢討)土地使用面積分配表.....	11
表三	花蓮酒廠發展沿革表	13
表四	變更花蓮都市計畫(第二次通盤檢討)變更內容明細表編號第8案一覽表	14
表五	本變更範圍內建築物特性一覽表	19
表六	本變更範圍開發強度分析表	20
表七	變更花蓮都市計畫(歷史風貌公園用地(二)為創意文化專用區)案變更 內容明細表.....	29
表八	變更花蓮都市計畫(歷史風貌公園用地(二)為創意文化專用區)變更前 後土地使用計畫面積對照表.....	31
表九	變更花蓮都市計畫(歷史風貌公園用地(二)為創意文化專用區)實施進 度與經費表	34
表十	花蓮創意文化園區年度展覽活動檔期及活動參與人次一覽表.....	37

壹、前言

行政院將「創意台灣」(Creative Taiwan)規劃為未來施政的目標與願景，因此特別提出「文化創意產業發展計畫」，將文化、藝術及設計等相關產業，統籌在「創意產業」的概念下，納入國家發展的重點計畫。

由於文化的定義廣泛，加上創意可以運用在任何的科技、技術之上，使得文化創意產業的範疇與定義相對模糊。目前以英國政府的創意產業發展為國際上產業別架構最完整的文化政策。

根據聯合國教育、科學及文化組織(United Nations Education Scientific and Cultural Organization, UNESCO)對於「文化、貿易及全球化」的認知，創意是人類文化定位的一個重要部分，可被不同形式表現，一般同意「文化產業」(cultural industries)適用於「那些以無形、文化為本質的內容，經過創造、生產與商品化結合的產業」。這些內容為著作權所保障，並且可以採用產品或者服務形式來表現。文化產業或可被視為「創意產業」(creative industries)，以經濟術語來說即「旭日東昇或者未來導向產業」(sunrise or future oriented industries)，或者以科技術語來說即「內容產業」(content industries)。UNESCO認為文化產業的概念一般包括：印刷、出版、多媒體、聽覺與視覺、攝影與電影製作，亦等同於工藝與設計。對某些國家而言，這個概念也包括建築、視覺與表演藝術、運動、音樂器具的製造、廣告與文化觀光。

一、計畫緣起

近年來，政府在面對全球化的挑戰中，有感於豐富的文化內涵是地方發展的新生命，亦是建立台灣獨特風貌的泉源，爰制定社區總體營造、閒置空間再利用、地方文化館計畫及創意產業發展計畫等一系列政策，冀望透過地方特有的文化基礎上，如地景、生態、風俗、藝術、產業、活動等，藉由在地人才培訓與企劃經營、並運用既有空間資源、創造屬於自己的願景。

行政院在「挑戰2008國家發展重點計畫」中已選定台北、台中、嘉

義、台南及花蓮5處酒廠舊址作為創意文化園區示範基地，並於92年2月6日院臺文字第0920003725號函同意文建會所報「文化創意產業發展計畫」將上開5處酒廠舊址納入文化創意產業環境整備計畫，期能透過產業遺址活化再利用之過程，激發文化創意產業之活力，進而以空間活化再利用之成果挹注文化創意產業發展。

文建會為花蓮舊酒廠文化園區設置之需要並符合花蓮都市發展趨勢，遂於民國95年7月26日向內政部提出依都市計畫法第27條第1項第4款規定，辦理「變更花蓮都市計畫(歷史風貌公園用地(二)為創意文化專用區)」申請，案經內政部95年8月7日內授營都字第0950125381號函示：本案原則准依旨揭條款規定辦理個案變更都市計畫(詳見附錄一)，是為本計畫之緣起。

二、計畫目的

承上述計畫緣起說明，本變更計畫之主要目的如下：

- (一)以「花蓮酒廠創意文化園區」規劃為基礎，進行相關文獻回顧、基本資料蒐集、調查與分析。
- (二)研擬變更主要計畫，與花蓮縣政府進行溝通協調，以充分掌握地方發展意願，同時作為各級都市計畫委員會審議之參考。
- (三)研擬具體可行的開發機制，納入都市計畫書規定，以落實都市計畫之執行。
- (四)依據「都市計畫書圖製作規則」相關規定，製作變更主要計畫法定書圖，俾供縣政府辦理都市計畫法定程序。

貳、變更位置與範圍

一、相關地理位置

花蓮縣位於台灣省的東部，地形狹長，背倚中央山脈，面臨太平洋，境內河川交錯，為台灣省面積最大的縣分：占全省總面積八分之一(4,628平方公里)，現有人口為35萬餘人，人口密度為每平方公里72人。行政轄區包括花蓮市、鳳林鎮、玉里鎮、新城鄉、吉安鄉、壽豐鄉、光復鄉、瑞穗鄉、富里鄉、豐濱鄉、秀林鄉、萬榮鄉、卓溪鄉等。對外交通在公路方面有蘇花公路(台9號省道)、花東公路(台9號省道)、海岸公路(台11號省道)、中橫公路(台8號省道)及東富公路(台23號省道)等；鐵路系統有南北貫穿全縣的台鐵東部幹線；海空運方面則擁有東部唯一之國際港及國際機場，然而受地理條件限制，旅行時間過長，影響企業投資意願，產業發展不振。

花蓮市坐落花蓮縣的心臟位置東面是太平洋，西接秀林鄉，南通吉安鄉，北達新城鄉，面積29平方公里，人口約108,000人。光復後中山路、中正路、中華路一帶成為街市的中心，為花蓮市區最繁華熱鬧的地段，但隨著北迴鐵路的通車，花蓮市的發展重心逐漸向新火車站四周擴張，本次變更範圍即坐落於舊市街地區(詳見圖一)。

二、變更範圍及面積

本變更範圍坐落於花蓮都市計畫範圍之西南側地區，為花蓮酒廠舊址，其範圍方整北鄰民國路、西臨仁愛街、南界中華路、東達明義街，計畫面積約3.36公頃，現行土地使用分區為歷史風貌公園用地。另地籍範圍包括花蓮市主商段117地號等13筆國有土地，目前為行政院文化建設委員會經管，土地謄本登載面積為3.3551公頃(詳見表一、圖二及圖三)。



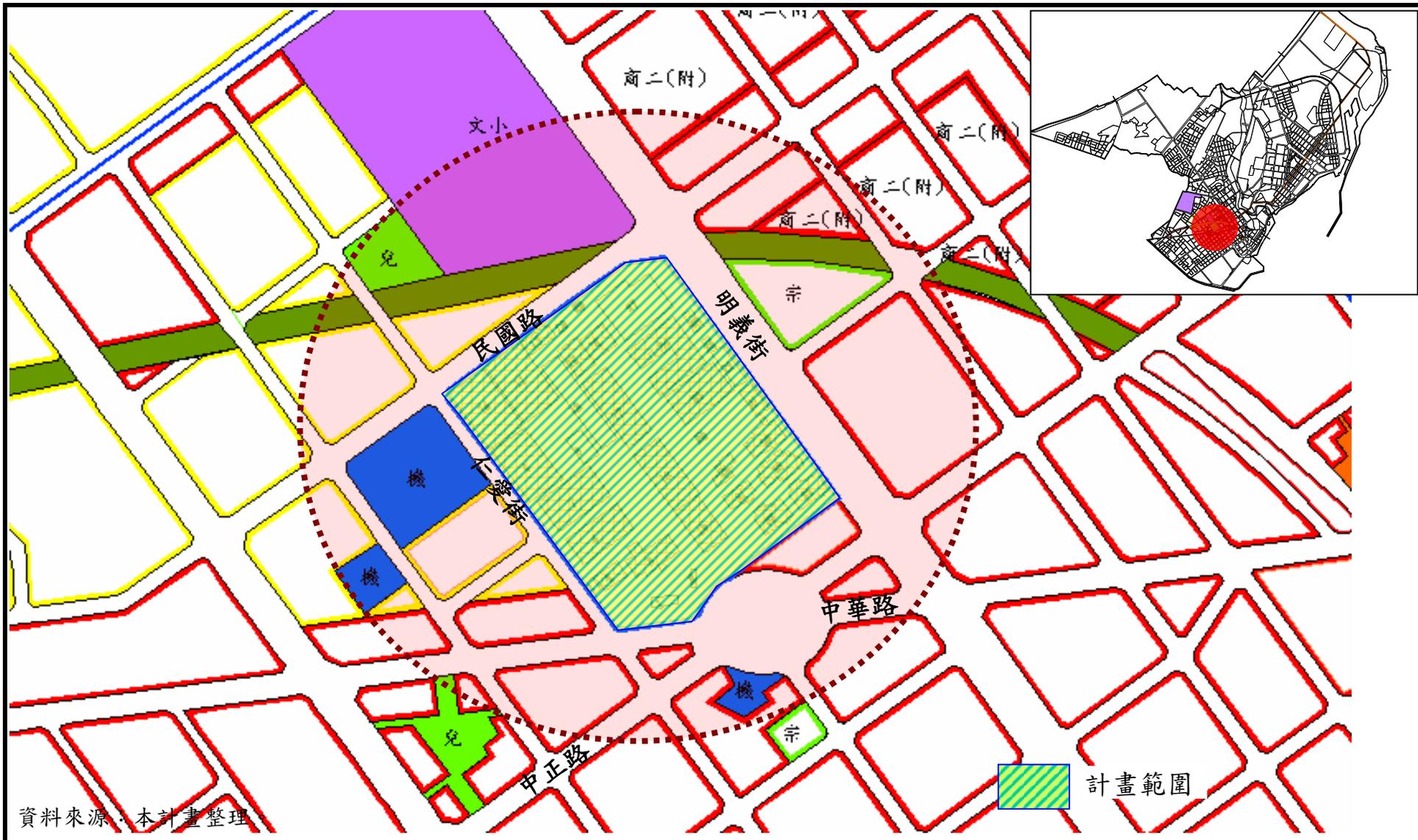
資料來源：本計畫整理。



表一 本變更範圍地籍資料一覽表

項次	地段	地號	面積 (平方公尺)
1	主商段	117-00	7,438
2	主商段	117-01	1,693
3	主商段	117-02	719
4	主商段	117-03	5,158
5	主商段	117-04	3,240
6	主商段	117-06	896
7	主商段	117-17	730
8	主商段	117-08	4,304
9	主商段	117-10	2,011
10	主商段	117-11	2,055
11	主商段	117-12	622
12	主商段	117-13	2,241
13	主商段	117-14	2,444
總		計	33,551

資料來源：花蓮縣花蓮地政事務所。



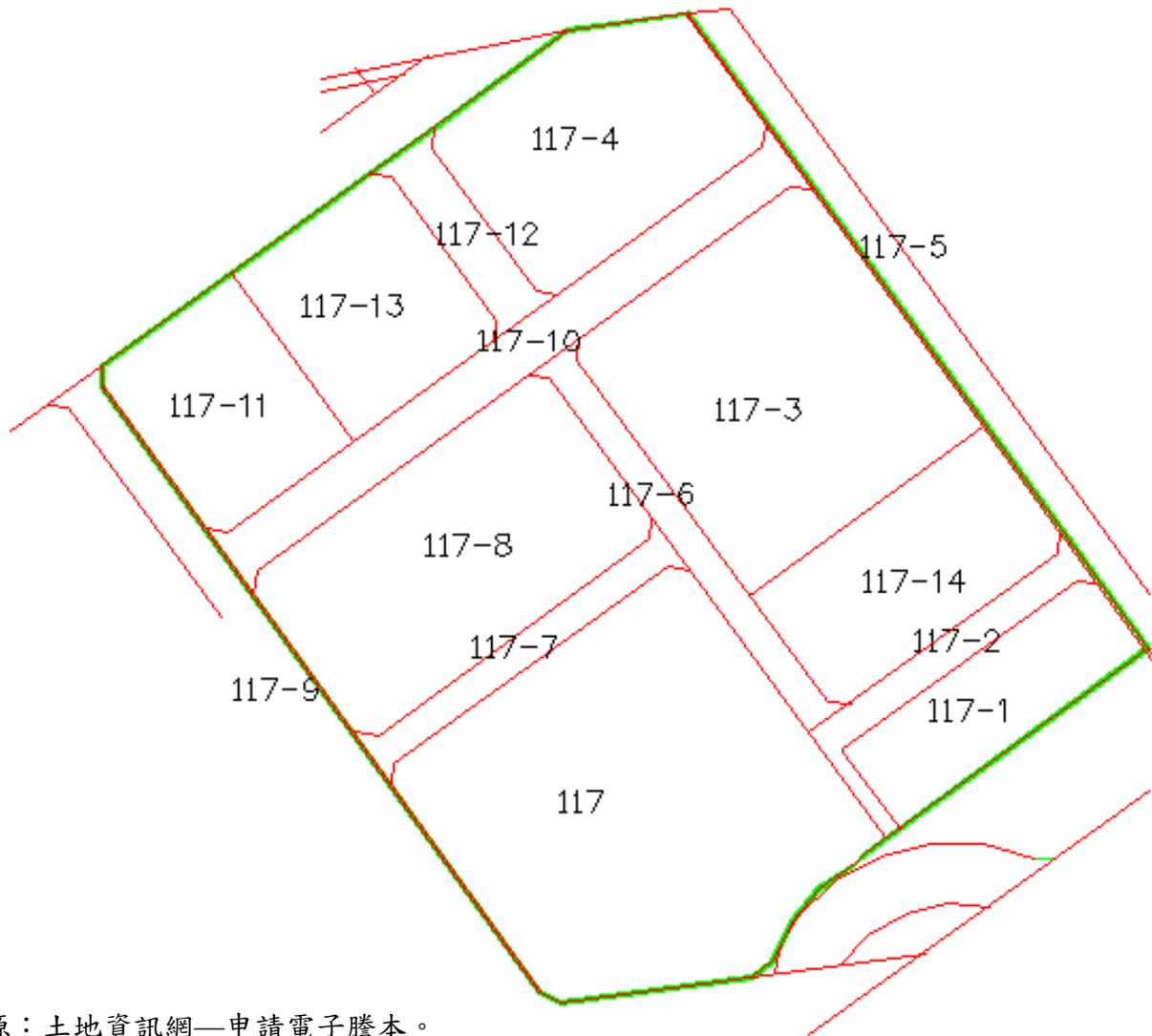
9

資料來源：本計畫整理

圖二

變更花蓮都市計畫(歷史風貌公園用地(二)為創意文化專用區)計畫範圍示意圖





圖例



地籍線



文建會經管土地

資料來源：土地資訊網—申請電子謄本。

圖三

變更花蓮都市計畫(歷史風貌公園(二)為創意文化專用區)
計畫範圍地籍分布示意圖



參、變更法令依據

本次變更係據都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款規定辦理，其條文摘述如下：

都市計畫經發布實施後，遇有左列情事之一時，當地直轄市、縣(市)(局)政府或鄉、鎮、縣轄市公所，應視實際情況迅行變更：

- 一、因戰爭、地震、水災、風災、火災或其他重大事變遭受損壞時。
- 二、為避免重大災害之發生時。
- 三、為適應國防或經濟發展之需要時。
- 四、為配合中央或省(市)興建之重大設施時。

肆、計畫背景

一、現行花蓮都市計畫概要

(一)實施經過

「花蓮(舊市區、西部地區、美崙地區、國慶地區)都市計畫(第一次通盤檢討)」於77年4月12日公告實施，嗣於91年1月9日公告發布實施「變更花蓮都市計畫(第二次通盤檢討)」。

(二)計畫範圍與面積

本計畫範圍包括花蓮舊市區、西部地區、美崙地區及國慶地區，其範圍東南以太平洋海岸線為界，西以吉安鄉都市計畫為鄰，北以花蓮機場及部分之美崙溪為界，計畫面積2,431.82公頃(詳見圖四及表二)。

(三)計畫年期

為配合東部區域計畫及因應實際發展需要，將計畫年期調整為民國99年。

(四)計畫人口與密度

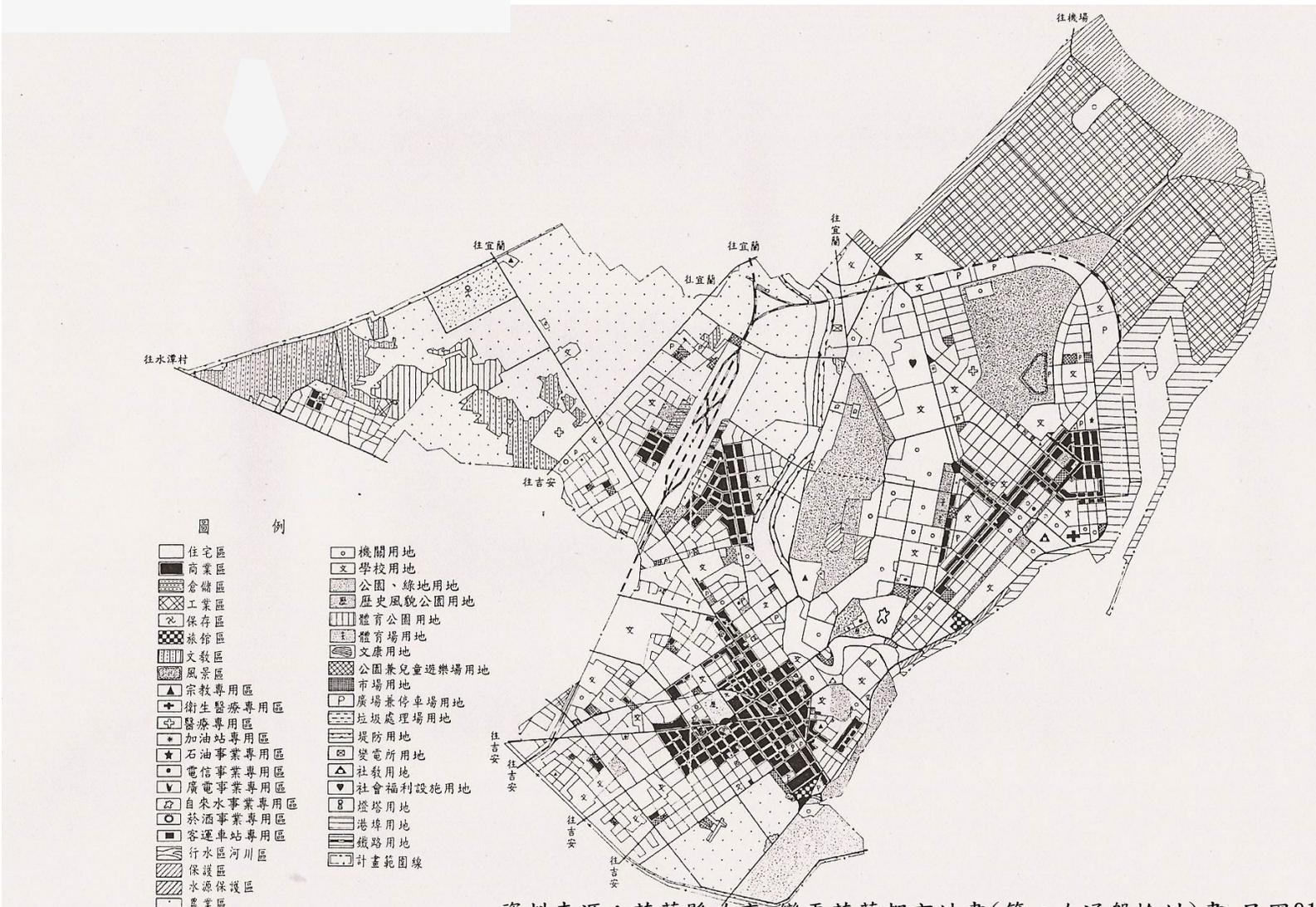
計畫人口221,000人，居住密度舊市區及美崙地區每公頃500人，西部地區每公頃380人，國慶地區每公頃120人。

(五)土地使用計畫

劃設住宅區、商業區、工業區、倉儲區、保存區、旅館區、文教區、風景區、水源保護區、保護區、行水區、河川區、農業區、宗教專用區、加油站專用區、衛生醫療專用區、醫療專用區、菸酒事業專用區、客運車站專用區、電信事業專用區、自來水事業專用區、廣電事業專用區及石油事業專用區等土地使用分區，面積為1,466.99公頃，佔計畫面積60.32%，以適應都市發展之需要。

(六)公共設施計畫

劃設機關用地63處、大專用地1處、高中用地8處、國中用地8處、國小用地17處、文康用地、公園用地21處、綠地、市場用地



- 圖例
- | | |
|----------|------------|
| 住宅區 | 機關用地 |
| 商業區 | 學校用地 |
| 倉庫區 | 公園、綠地用地 |
| 工業區 | 歷史風貌公園用地 |
| 保存區 | 體育公園用地 |
| 旅館區 | 體育場用地 |
| 文教區 | 文康用地 |
| 風景區 | 公園兼兒童遊樂場用地 |
| 宗教專用區 | 市場用地 |
| 醫療專用區 | 廣場兼停車場用地 |
| 加油站專用區 | 垃圾處理場用地 |
| 石油事業專用區 | 堤防用地 |
| 電信事業專用區 | 變電所用地 |
| 廣播事業專用區 | 社會福利設施用地 |
| 自來水事業專用區 | 燈塔用地 |
| 菸酒事業專用區 | 港埠用地 |
| 客運車站專用區 | 鐵路用地 |
| 行水區 | 計畫範圍線 |
| 河川保護區 | |
| 水源保護區 | |
| 農業區 | |

資料來源：花蓮縣政府，變更花蓮都市計畫(第二次通盤檢討)書，民國91年1月。

圖四

變更花蓮都市計畫(第二次通盤檢討)土地使用計畫示意圖



表二 變更花蓮都市計畫(第二次通盤檢討)土地使用面積分配表

項目	計畫面積(公頃)	占都市用地百分比(%)	占總面積百分比(%)	
土地 使用 分區	住宅區	421.65	22.67	17.34
	商業區	107.51	5.78	4.42
	工業區	252.50	13.58	10.38
	倉儲區	2.44	0.13	0.10
	保存區	0.19	0.01	0.01
	旅館區	4.63	0.25	0.19
	文教區	72.46	3.90	2.98
	風景區	6.54	—	0.27
	水源保護區	0.00	—	0.00
	保護區	81.28	—	3.34
	行水區	0.00	—	0.00
	河川區	64.32	—	2.64
	河川區(兼供道路用地使用)	0.23	—	0.01
	農業區	419.54	—	17.25
	宗教專用區	6.35	0.34	0.26
	加油站專用區	0.55	0.03	0.02
	衛生醫療專用區	1.87	0.10	0.08
	醫療專用區	11.44	0.62	0.47
	菸酒事業專用區	0.48	0.03	0.02
	客運車站專用區	0.40	0.02	0.02
	電信事業專用區	2.90	0.16	0.12
	自來水事業專用區	7.96	0.43	0.33
	廣電事業專用區	0.54	0.03	0.02
	石油事業專用區	1.23	0.07	0.05
	公共 設施 用地	機關用地	96.03	5.16
學校用地(含私立學校)		122.92	6.61	5.05
文康用地		0.24	0.01	0.01
公園用地		206.77	11.12	8.50
歷史風貌公園用地		4.54	0.24	0.19
綠地		0.92	0.05	0.04
市場用地		6.42	0.35	0.26
停車場用地		3.33	0.18	0.14
廣場兼停車場用地		17.86	0.96	0.73
公園兼兒童遊樂場用地		17.91	0.96	0.74
體育場用地		27.96	1.50	1.15
加油站用地		0.00	0.00	0.00
醫院用地		0.00	0.00	0.00
堤防用地		13.90	0.75	0.57
社教用地		4.30	0.23	0.18
燈塔用地		1.24	0.07	0.05
鐵路用地		47.65	2.56	1.96
港埠用地		83.18	4.47	3.42
社會福利設施用地		9.00	0.48	0.37
垃圾處理場用地		6.10	0.33	0.25
電信用地		0.00	0.00	0.00
變電所用地		4.02	0.22	0.17
園道用地		3.77	0.20	0.16
景觀步道用地	3.45	0.19	0.14	
道路(含人行步道用地)	283.30	15.23	11.65	
都市發展用地小計	1859.91	100.00	76.48	
總計	2431.82	—	100.00	

註：1. 都市發展用地係計畫總面積扣除風景區、水源保護區、保護區、行水區、河川區、農業區面積。

2. 表內數字僅供對照參考之用，實際面積應以核定計畫圖實地測量分割面積為準。
資料來源：同圖四。

17處、廣場兼停車場用地25處、停車場用地6處、公園兼兒童遊樂場用地33處、體育場用地、堤防用地、社教用地、燈塔用地、鐵路用地、垃圾處理場用地、變電所用地、國道用地、景觀步道用地及道路用地，面積為964.83公頃，估計畫面積39.68%，以服務居民市常生活所需。

(七)交通系統計畫

本計畫區之聯外交通，可藉由北迴鐵路北通宜蘭、台北，南達台東地區，並可由台9號省道北通宜蘭、台北，南經台9號省道及台11號省道直達台東地區；另可由花蓮機場搭乘空中交通運具飛台灣各大都市，交通尚稱便捷。另計畫區配設主，次要道路、出入道路及人行步道等。

二、花蓮酒廠舊址計畫概要

台灣製酒業一直以來都停留在傳統家庭式生產為主，直到1907年「台灣酒造稅則」公布，製酒業始朝向專業化、資本化的經營模式轉型。1913年「宜蘭振拓株式會社」於花蓮港廳花蓮港街租得1,520坪土地，並成立「花蓮港工場」（今花蓮酒廠舊址），以製造紅酒、米酒為主。

1914年日本有感於在台實施專賣收入(鹽、樟腦、煙草)日漸減少，提議增加酒專賣，直到1922年3月始於日本議會正式通過議案，同年7月1日台灣總督府頒布「台灣酒專賣令」，酒類製造販售自此由官方經營。政令發布旋即徵收12家規模較大的酒工場作為日後生產據點，花蓮港工場亦在此次徵收之列並設置支局。嗣後日人以「花蓮港工場」為中心開始規劃擴建計畫，1925年花蓮港廳發布「花蓮港街市區計畫改正案」即為現行花蓮都市計畫之前身。

1944年二次大戰末期，盟軍大肆空襲台灣本島，酒廠亦無法倖免於難，受創甚鉅；1945年台灣光復，由陳儀所率領的新政府承襲日治時期專賣舊制，並改組「台灣總督府專賣局」成立「台灣省專賣局」。1946年花蓮酒廠重建完成並復工，1947年「台灣省專賣局」改制「台灣省專

賣局酒業事業有限公司」，花蓮酒廠亦改稱「第八酒廠」，同年菸酒分立，結束製菸業務。

1951年花蓮發生6級大地震，再度重創花蓮酒廠。1957年酒廠改制「台灣菸酒公賣局花蓮酒廠」。1960年後，台灣經濟起飛，人民所得提高，酒的供需常處於失衡狀態，但受廠區規模限制及汙染問題，公賣局開始考慮遷廠。1980年公賣局申請將酒廠原址變更為商業區，同時另在美崙工業區購買24.86公頃土地建新廠，嗣於1988年結束舊廠業務，60餘年的製酒歷史(詳見表三)。

表三 花蓮酒廠發展沿革表

年代	大事紀要
1907年以前	●台灣製酒業仍處於傳統家庭式生產為主
1907年	●「台灣酒造稅則」公布，台灣製酒業始朝向專業化、資本化經營模式轉型發展
1913年	●「宜蘭振拓株式會社」於花蓮港廳花蓮港街租得1,520坪土地，並成立「花蓮港工場」(今花蓮酒廠舊址)，以製造紅酒、米酒為主
1922年3月	●日本議會正式通過於台灣實施酒專賣議案
1922年7月	●台灣總督府頒布「台灣酒專賣令」，酒類製造販售自此由官方經營
1925年	●花蓮港廳發布「花蓮港街市區計畫改正」
1944年	●二次大戰末期，盟軍大肆空襲台灣本島，酒廠亦無法倖免於難，受創甚鉅
1946年	●花蓮酒廠重建完成並復工
1947年	●「台灣省專賣局」改制「台灣省專賣局酒業事業有限公司」，花蓮酒廠改稱「第八酒廠」，同年菸酒分立，結束製菸業務
1951年	●花蓮發生規模6級地震，再度重創酒廠
1957年	●酒廠改制「台灣省菸酒公賣局花蓮酒廠」
1960年	●公賣局開始考慮遷廠
1980年	●公賣局申請酒廠舊址變更為商業區，同時於美崙工業區購買24.86公頃土地建新廠
1988年	●結束舊廠業務，終止60餘年製酒歷史

資料來源：行政院文建會，花蓮酒廠創意文化園區結案報告書，民國93年12月。

花蓮酒廠舊址位於花蓮市民國路與明義街、仁愛街交叉口附近，依據花蓮縣政府91年1月9日90府旅都字第140905號公告發布實施「變更花蓮都市計畫(第二次通盤檢討)」案，其變更內容明細表編號第8案(詳見圖五及表四)，為保存花蓮酒廠發揮歷史風貌特性，帶動花蓮觀光事業發展，爰將該址由商業區、廣場用地、市場用地及道路用地變更為歷史風貌公園用地(二)，並附帶條件規定縣政府循都市計畫法定程序另行擬定細部計畫。

三、發展現況分析

(一)鄰近地區發展情形

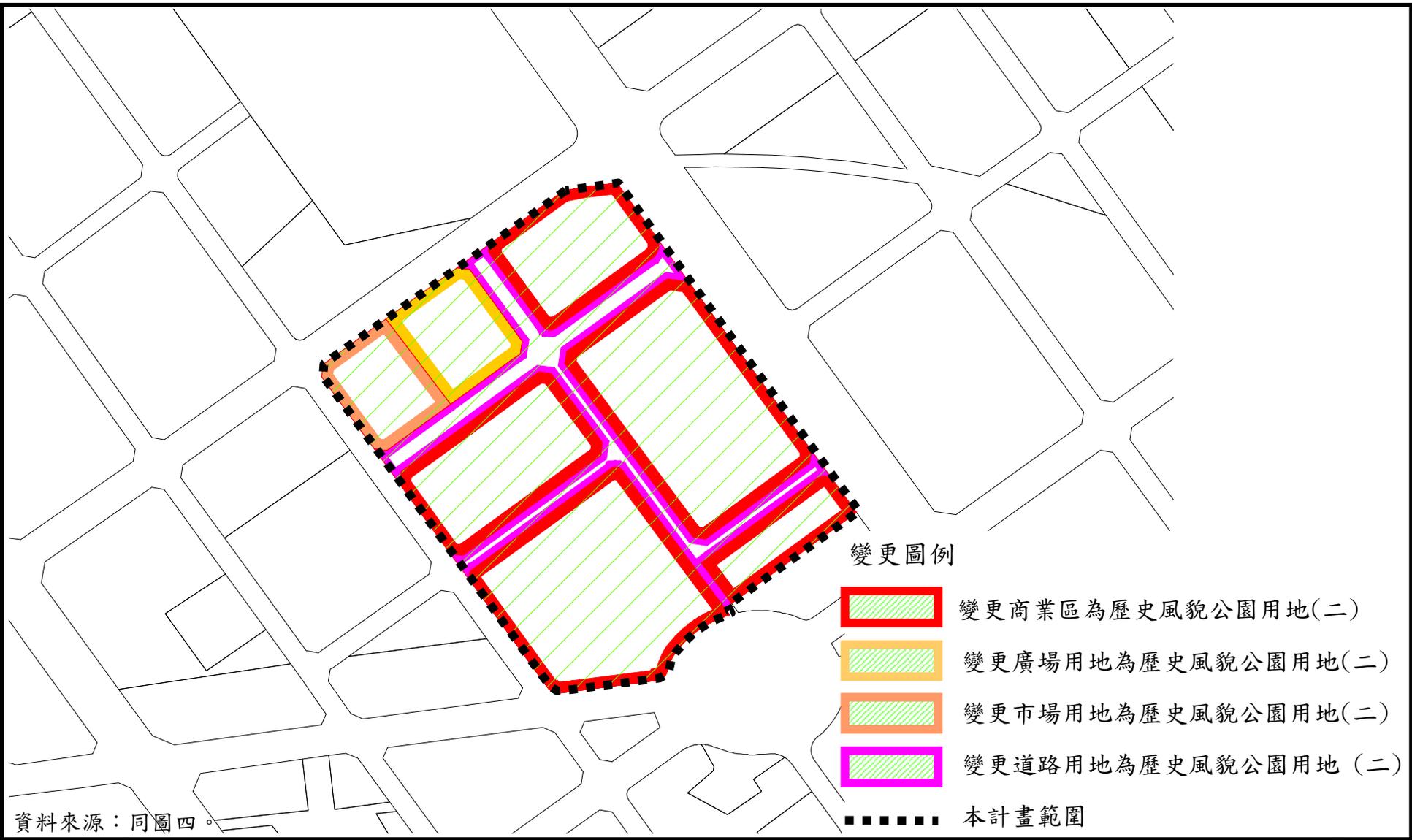
本變更範圍坐落花蓮市舊市區，發展程度密集，以住宅及商業使用為主，該區域內建物呈現老舊現象，沿街面多為住商混合使用。大體而言，中華路以北地區，建築物樓層以3~5樓居多，一樓多為商業使用，二樓以上則為住宅使用，而在中正路、中華路二側是本區域商業活動最強的路段，街廓巷內老街尚存，僅有自由街靠近林森路附近街廓有較多興建中或新建物存在(詳見圖六)。而明義國小西側亦有許多1~2樓老舊木屋或磚造建物宿舍、校舍等老舊或廢棄建物及空地。以酒廠至和平路之間的街廓觀之，此區域建物較多樣，除了一般連棟住宅，尚夾雜許多較高層之飯店、大樓，以及較新之公寓。

表四 變更花蓮都市計畫(第二次通盤檢討)變更內容明細表編號第8案一覽表

新編號	原編號	位置	變更內容		變更理由	備註
八	八	民國路與明義街、仁愛街交叉口附近(花蓮酒廠)	原計畫(公頃) 商業區(2.31) 廣停用地(0.22) 市場用地(0.20) 道路用地(0.27)	新計畫(公頃) 歷史風貌公園用地(二)(3.00)	為保存花蓮酒廠發揮歷史風貌特性，帶動花蓮觀光事業發展	附帶條件：歷史風貌公園用地(二)，請縣政府循都市計畫法定程序另行擬定細部計畫。

註：凡本計畫未指明變更部分均應以原有計畫為準。

資料來源：同圖五。



資料來源：同圖四。

圖五

變更花蓮都市計畫(第二次通盤檢討)變更內容明細表編號第8案示意圖





自由街兩側擁有人行步道，道路寬敞，屬於建物樓層高、屋齡較年輕之地區



中山路東北側有許多機關附屬建物，例如台電員工宿舍、停車場等1~2樓老舊建物



中正路與自由街口起中央既有建物多為1~2樓之鐵皮屋，計畫道路被一分為二



部分已開闢之舊鐵道人行步道兩側安排許多商業及藝術展演場所



中正路兩側有許多商業活動，街廓內亦有許多傳統老街

調查日期：民國95年3月21日。

資料來源：本計畫整理。





仁愛街兩側有許多廢屋，連同週遭1樓老舊木屋，應有拆遷重建之契機



基地北側規劃之舊鐵道景觀步道尚未開發，路邊停車普遍，新舊建物混雜



福建街東南側多為低度使用之老舊木屋、鐵皮屋或磚造屋，巷道狹小



福建街與福町路交叉口附近多為低密度建物或空地、荒地，樹木、雜草叢生

資料來源：本計畫整理。

調查日期：民國95年3月21日。

圖六

變更花蓮都市計畫(歷史風貌公園(二)為創意文化專用區)計畫範圍周邊地區現況照片示意圖(2)



中華路以南地區，忠孝街內飯店林立，為目前遊客住宿的主要地點。福建街以南已有許多老舊或未開發街廓，巷道狹小，其建物多為木屋、鐵皮屋或磚造屋，空地則樹木、雜草叢生。在東南側花蓮(舊火車站附近地區)細部計畫範圍之街廓，現況尚未開發。

緊臨本變更範圍北側有一條舊鐵道目前規劃為景觀步道。南側臨明義街及中華路一側，現況有1~2樓連棟供商業使用的建物，臨明義街口有一棟8層樓高飯店。

再者，本變更範圍鄰近500公尺內的公共設施除了變更範圍本身外(歷史風貌公園(二))，已開發之文小為明義國小，5處機關用地分別為警察局(中正及中山派出所)、台灣菸酒公司、台電員工宿舍及經濟部水利署第九河川局等，均屬已開闢設施；中山路旁的停車場用地現為一棟全新4樓建物，兼具停車、市場、商業之複合活動機能，而成功街與忠孝街路口則已開闢一處忠孝立體停車場。另外，明義國小西側的兒童遊樂場仍在整地中，且中華路與和平路交叉口的兒童遊樂場用地現為中華市場，尚未開闢。

(二)變更範圍發展現況

本變更範圍原為花蓮酒廠舊址，民國77年間酒廠遷移，現由文建會管理維護。變更範圍內計有34棟建築物，除大門入口1號建築物目前供保全辦公室使用外，其餘建築物目前閒置，部分建築物已完成修復，另有4棟正公告招標修復。依文建會委託辦理「花蓮酒廠創意文化園區結案報告書」中得知，現況建築物共34棟，經計算保留建築物之建築面積約1.52公頃，可用樓地板面積2.03公頃，建蔽率45.25%，容積率為60.43%(詳見表五)，建築物依當時使用情形，建築物高度2.5公尺至18.25公尺不等。

此外，花蓮縣政府考量本變更範圍位於市中心商業密集區，為花蓮市難得的公共空間，本身木構造山形建築，年代久遠且自成一歷史園區，深具歷史意義，針對本變更範圍召開「花蓮舊酒

表五 本變更範圍內建築物特性一覽表

建築物編號	建築面積	樓地板面積(平方公尺)	樓層數	高度(公尺)	遷廠前使用	花蓮縣政府公告登錄之歷史建築物	備註
1	100.48	200.96	2	7.80	警衛室	-	現況為保全辦公室
2	50.66	102.82	2	7.45	打卡室	-	
3	462	785	2	10.00	辦公廳	★	
4	195.53	195.53	1	8.37	餐廳	★	
5	45	45	1	3.00	廚房	-	
6	655	655	2	5.80	半製品及原料倉庫	★	
7	690	690	1	5.80	原料倉庫	★	
8	157.25	157.25	1	5.10	員工康樂中心	-	
9	1061.1	1061.1	1	6.85	紹興酒半製品倉庫	★	
10	1125.6	1125.6	1	8.80	紅酒半製品倉庫	★	
11	1125.6	1125.6	1	8.80	紅酒半製品倉庫	★	
12	729.07	1458.14	2	8.80	米酒調和壓榨工廠	-	
13	195.82	391.64	2	8.60	機械修理廠	★	
14	17.39	17.39	1	3.00	工人休息室	-	
15	300.12	600.24	2	12.90	原料倉庫	★	
16	293.72	293.72	1	12.65	鍋爐室	★	
17	1053.29	1859.07	2	13.67	米酒發酵工廠	★	
18	810	810	1	10.95	包裝工廠	★	
19	604.24	1208.48	2	9.90	成品倉庫	★	
20	21.24	21.24	1	2.50	廁所	-	
21	174.8	174.8	1	7.00	竹籠倉庫	★	
22	255.29	255.29	1	4.98	麻袋倉庫	-	
23	779.22	779.22	1	8.19	半製品調和室及澄清室	★	
24	1237.57	2491.73	3	18.25	紹興酒發酵工廠	★	
25	60.17	60.17	1	3.00	理髮室	-	
26	68.75	68.75	1	5.35	浴室	★	
27	1099.91	1834.64	2	13.75	紹興酒半製品倉庫	-	
28	17.39	17.39	1	3.00	廁所	-	
29	189.44	189.44	1		花蓮分局宿舍	★	
30	321.17	321.17	1		花蓮分局宿舍	★	
31	212.24	212.24	1		花蓮分局宿舍	★	
32	395.8	395.8	1		花蓮分局宿舍	★	
33	350	350	1		花蓮分局宿舍	★	
34	350	350	1		花蓮分局宿舍	★	
合計	15204.86	20304.42			-		

資料來源：黃文杰建築師事務所，「花蓮舊酒廠創意文化園區整體規劃、建築環境暨使用要求調查案」，民國93年12月。

廠創意文化園區歷史建築解除登錄審查委員會」，依據建築物歷史價值、建築型式、結構安全、修復難易、未來空間使用等項目評估其保留價值，並於民國94年6月9日府文藝字第09405801070號函示：「除警勤室等11棟建築物外，保留具歷史價值23棟建築物」，經計算保留建築物之建築面積約1.27公頃，可用樓地板面積1.61公頃，建蔽率37.78%，容積率為48.02%(詳見圖七及表六)。

表六 本變更範圍開發強度分析表

項目	現有建物強度	保留 23 棟建築物後強度
土地面積(公頃)	3.3600	3.3600
建築面積(公頃)	1.5204	1.2651
使用樓地板面積(公頃)	2.0304	1.6134
建蔽率(%)	45.25%	37.78%
容積率(%)	60.43%	48.02%

資料來源：本計畫整理。



資料來源：本計畫整理。

調查日期：民國95年5月10日。

圖七

變更花蓮都市計畫(歷史風貌公園用地(二)為創意文化專用區)計畫範圍土地使用現況照片示意圖



伍、變更理由

一、配合政府推動「規劃設置創意文化園區計畫」政策，積極落實「文化產業化與產業文化」

行政院在「挑戰2008國家發展重點計畫」中已選定台北、台中、嘉義、台南及花蓮5處酒廠舊址作為創意文化園區示範基地，並於92年2月6日院臺文字第0920003725號函同意文建會所報「文化創意產業發展計畫」將上開5處酒廠舊址納入文化創意產業環境整備計畫，期能透過產業遺址活化再利用之過程，激發文化創意產業之活力，進而以空間活化再利用之成果挹注文化創意產業發展。

二、促進花蓮都市發展，提供藝文活動、展演、消費及傳習所等功能兼具之文化發展空間，提升都市環境品質

由於本計畫擬將花蓮舊酒廠變更為創意文化專用區，其項目內容包含所有創意文化產業，而我國文化創意產業的範疇，基於「催化創意生活產業發展，觸動文化創意產業新契機」的願景下，將「視覺藝術」、「音樂及表演藝術」、「工藝」、「設計產業」、「出版」、「電視與廣播」、「電影」、「廣告」、「文化展演設施」、「數位休閒娛樂」、「設計品牌時尚產業」、「建築設計產業」和「創意生活產業」等13個類別歸為文化創意產業，如採都市計畫公共設施多目標使用方式辦理，確無法發揮文化創意產業發展功能與需要，是以，變更為創意文化專用區確能保有產業發展彈性並能兼顧都市發展與環境品質提升。

三、歷史風貌公園用地變更為創意文化專用區，確不妨礙鄰近土地使用

本次變更導致公園面積減少，經向花蓮縣政府查詢，依花蓮都市計畫(第二次通盤檢討)書所載，目前計畫公園用地23處，面積206.77公頃，使用面積116.75公頃，開闢率49.2%。依通盤檢討辦法規定，本計畫區需公園用地40.87公頃，且變更後本計畫區公園、綠地、廣場、體育場、兒童遊樂場用地佔計畫總面積之10.91%，又本案細部計畫中已劃設不低於變更總面積10%之公園用地，故無因變更而產生公園用地不足

之情事；亦無都市計畫法第45條「公園、體育場所、綠地、廣場及兒童遊樂場，應依計畫人口密度及自然環境，作有系統之布置，除具有特殊情形外，其占用土地總面積不得少於全部計畫面積百分之十」之情形。

四、用地取得無虞，創意文化專用區開發及經營管理費用由中央主管機關每年編列年度預算支應