

第六章 園區規劃概念與空間規劃構想

第一節 園區願景再造

(一) 都市中的綠洲

過去花蓮舊市區的灰色地區（工廠區域），因擴建無處加上環境污染，致使遷廠美崙工業區，留下的荒廢區域未來將成為都市的綠色地帶，都市中的綠洲將帶給身陷灰色叢林的人們一個舒展身心的小天地。

(二) 人與自然共生的場所

人與自然的和諧共生是永續發展的最佳寫照，過去的工業生產場所因為時代變遷而荒廢了，人走了而自然生態來了，樹爬上了屋子、水池出現了魚、潮濕的地方長出了青苔，這並非自然的反撲，而是一種自然的置入，未來這是一個人與自然共生與對話的場所，謙卑，讓我們對永續環境的塑造更進一步。

(三) 生活與體驗的空間

未來園區的型態是融合，在於人造與自然、新與舊、工業與自然之間，對於環境有正面提升的意象，是一種新的空間體驗，他將傳達的是一種生活的態度。

(四) 顯地方特色與形象認同

在地精神呈顯與特有的優質形象塑造，需要文化、產業、空間及經營管理為基礎，結合區域內有策略的計畫執行，為地方帶來經濟利益也對文化形象有正面的幫助，進而產生認同。

(伍) 多重目標的文化創意園區

近期目標為：

1. 創造一個以人與自然為主，讓人能悠閒漫步的生活場域。
2. 文化與產業的創意結合，提供一處可以交流的平台，讓產業再加值，文化認同的層次更加深化。
3. 透過文化的學習、體驗與消費，提供參訪旅客一個印象深刻的自然生活場所。
4. 文化創意與觀光旅遊為發展主軸，為振興區域經濟提供一個絕佳的擴散點，為區域的環境產生正向的提升。

遠期目標為：

1. 從個人的角度，創意文化園區是以人為出發點，充滿著生活品味以及生動的街景，更是能夠讓人悠閒漫步的生活場域
2. 從地方的角度，她是地域產業振新的契機、地方文化的象徵
3. 從職場的角度，她是文化藝術與產業經理政策之融合與具體實踐
4. 從產業的角度，她是國家文化創意產業發展成果的全球窗口
5. 從全球的角度，她是台灣文化躍上國際舞台的表徵

第二節 園區發展推動策略

一、園區發展轉化的脈絡 ---- 釀

釀是一段時間、是沉澱、是美好的轉化過程，由單純的原料狀態變成融合的有機反應，亦是由過去的過度發展到靜置沉澱，再到轉化成異質空間的美麗體驗。

表 6-2-1、園區轉化脈絡分析表

	過去	未來
場所精神上	酒類生產、營利 一個固定保障的工作場所 (some people)	在地特色、公益性 一個美好生活的所在 (all people)
環境上	輕工業、勞力密集 環境污染 Gray area	知識型、體驗型經濟 環保永續概念 Green area
形式上	製酒空間形式 時代風格	保留原有真實性 加入新的元素
機能上	製酒用途、流程	創意文化產業的平台 學習、體驗、消費

分析 --- 轉化的過程：

封閉 ↔ 開放

少部分私人 ↔ 大多數開放，

工業化時代的演進 ↔ 未來知識型產業

在舊產業的場所中換化而成 ↔ 進而反映時代精神

二、園區發展推動的策略

Concept 1 — Principal axis

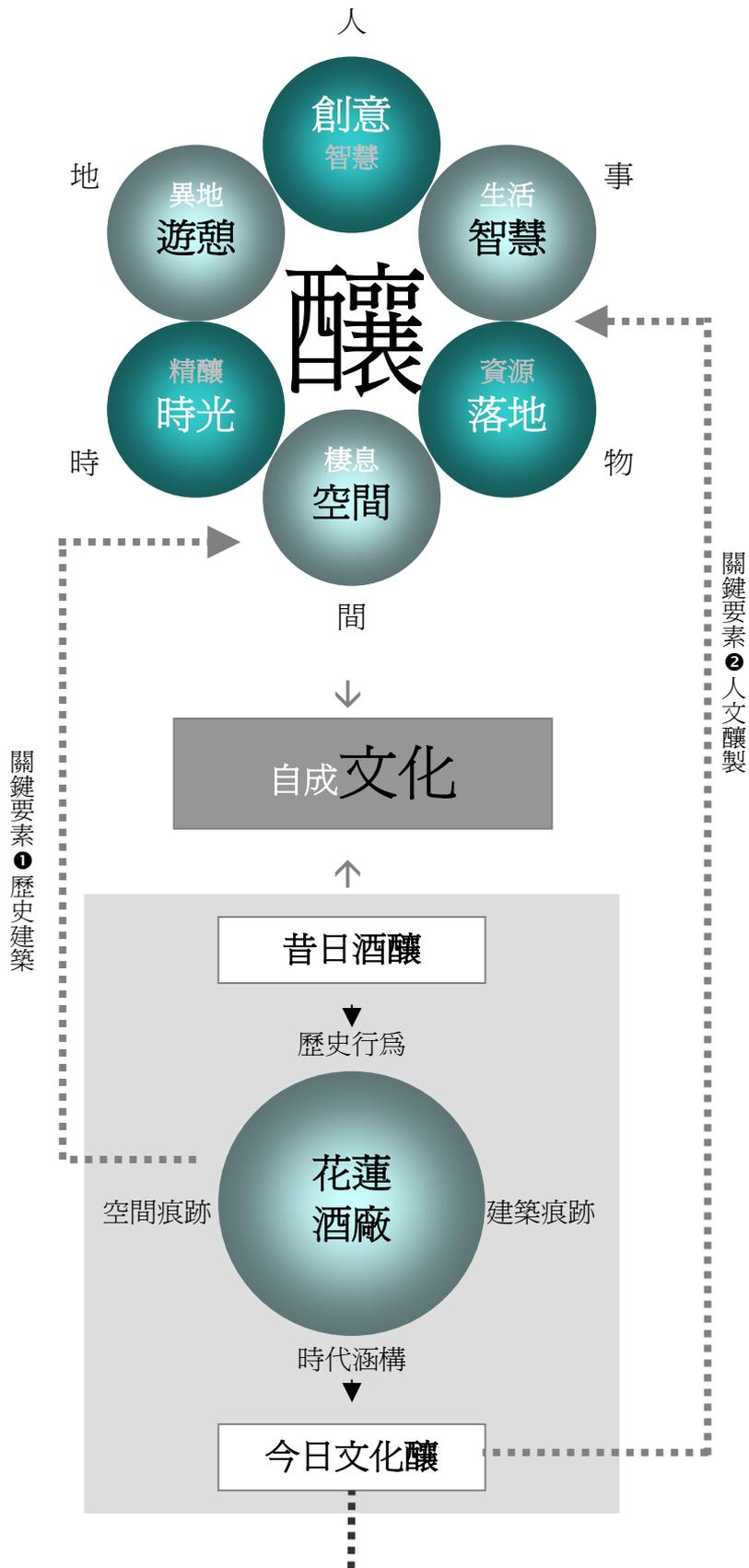
我們用五〇年代「花蓮酒廠」酒釀的相同概念

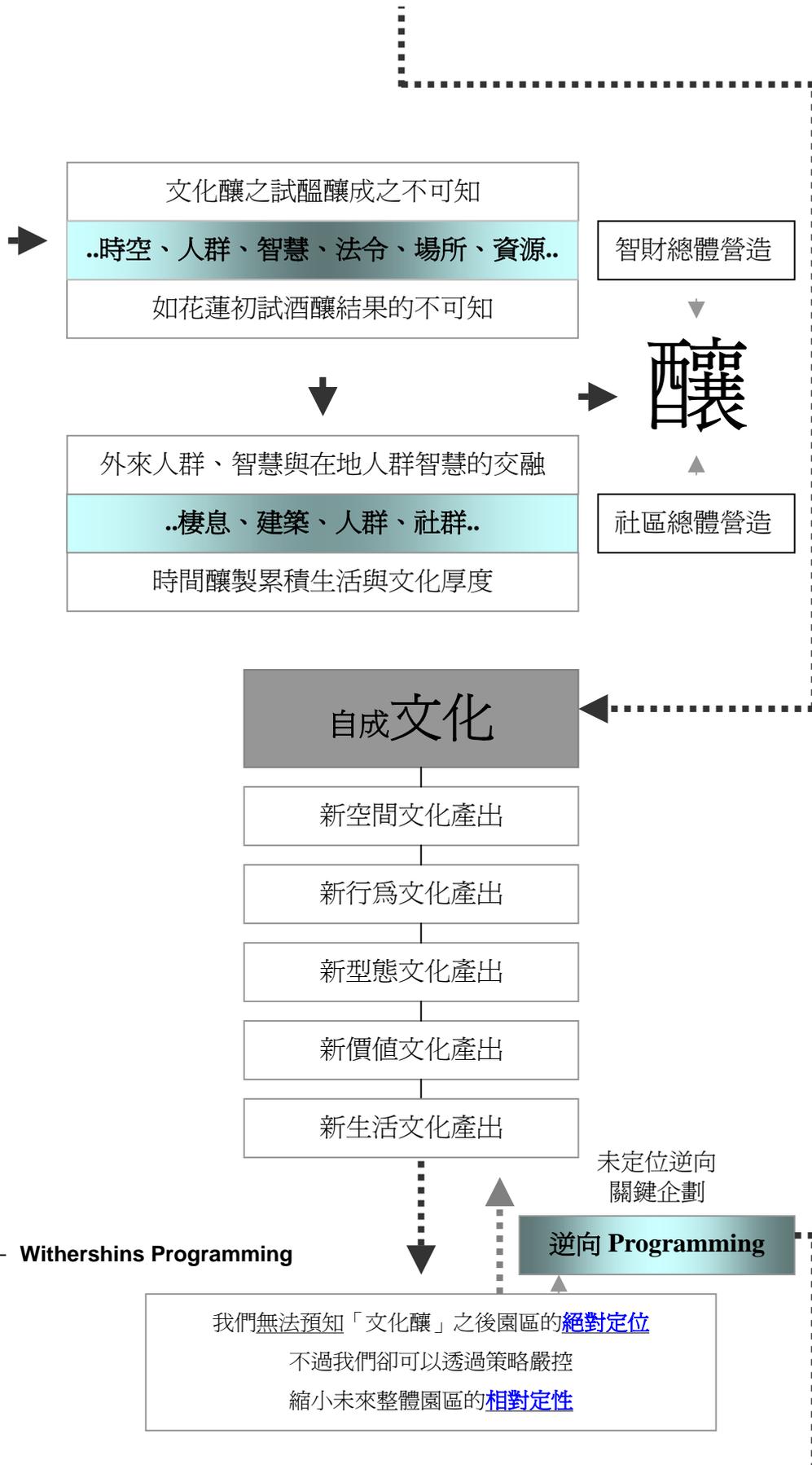
重回現世代，兩種釀製都需要時間

這次「花蓮酒廠」釀製的是以“人”為主軸線的

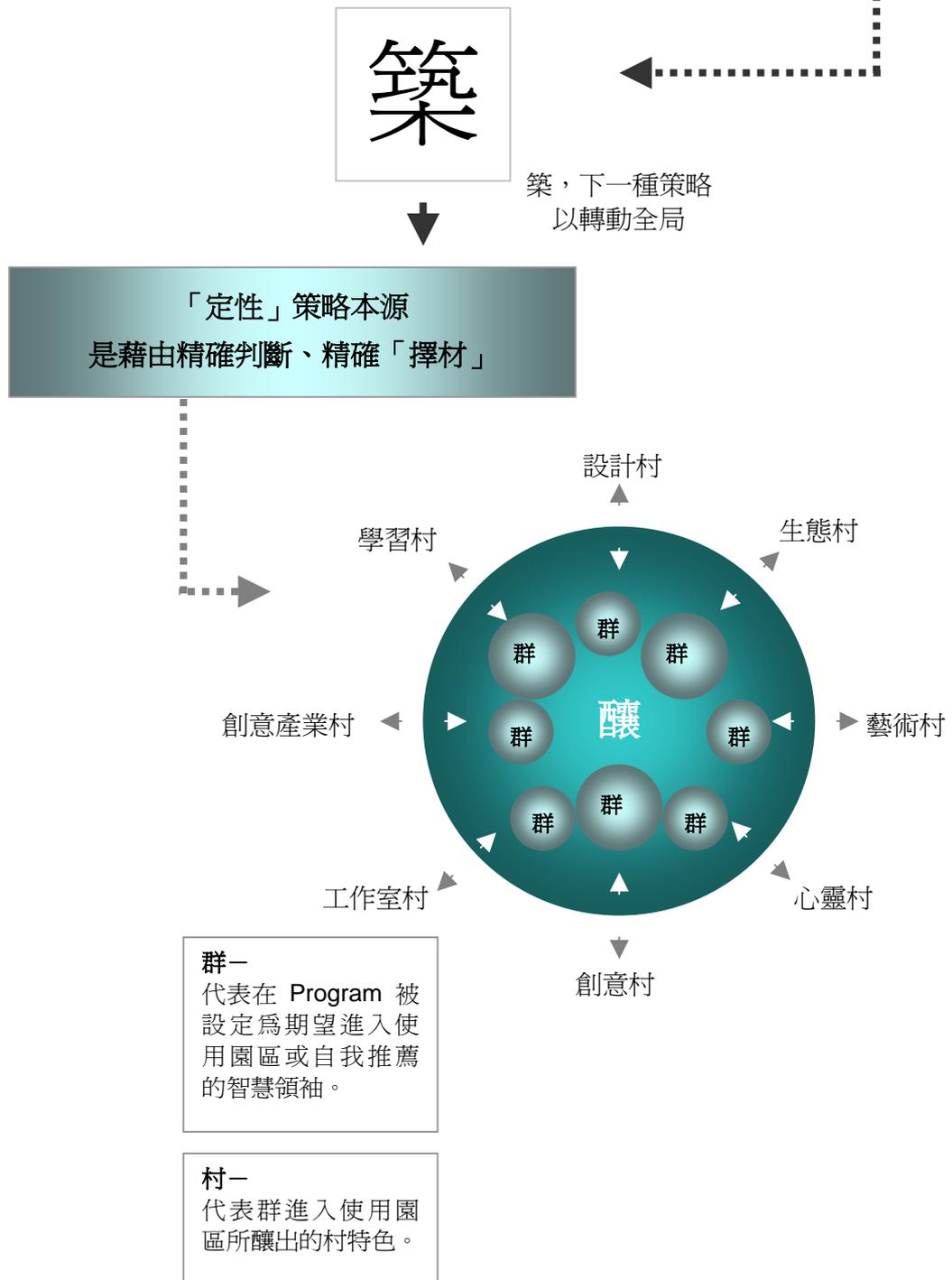
文化釀

Concept 2 – Definition and determine the nature





Concept 3 — Withershins Programming



核心問題 1

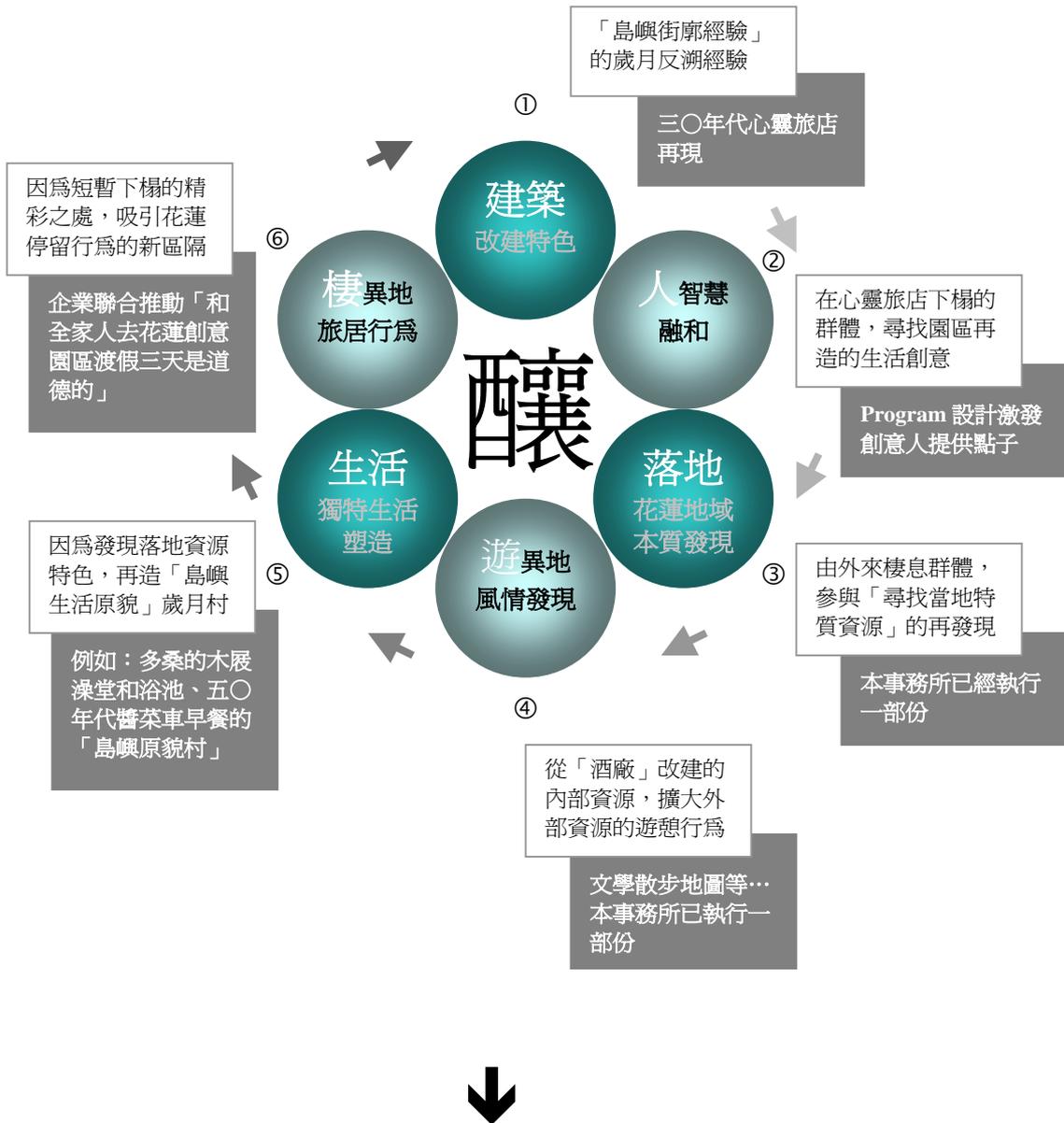
如何『擇材』，既引進怎樣的群，對園區衍生文化釀效果的最佳群體

核心問題 2

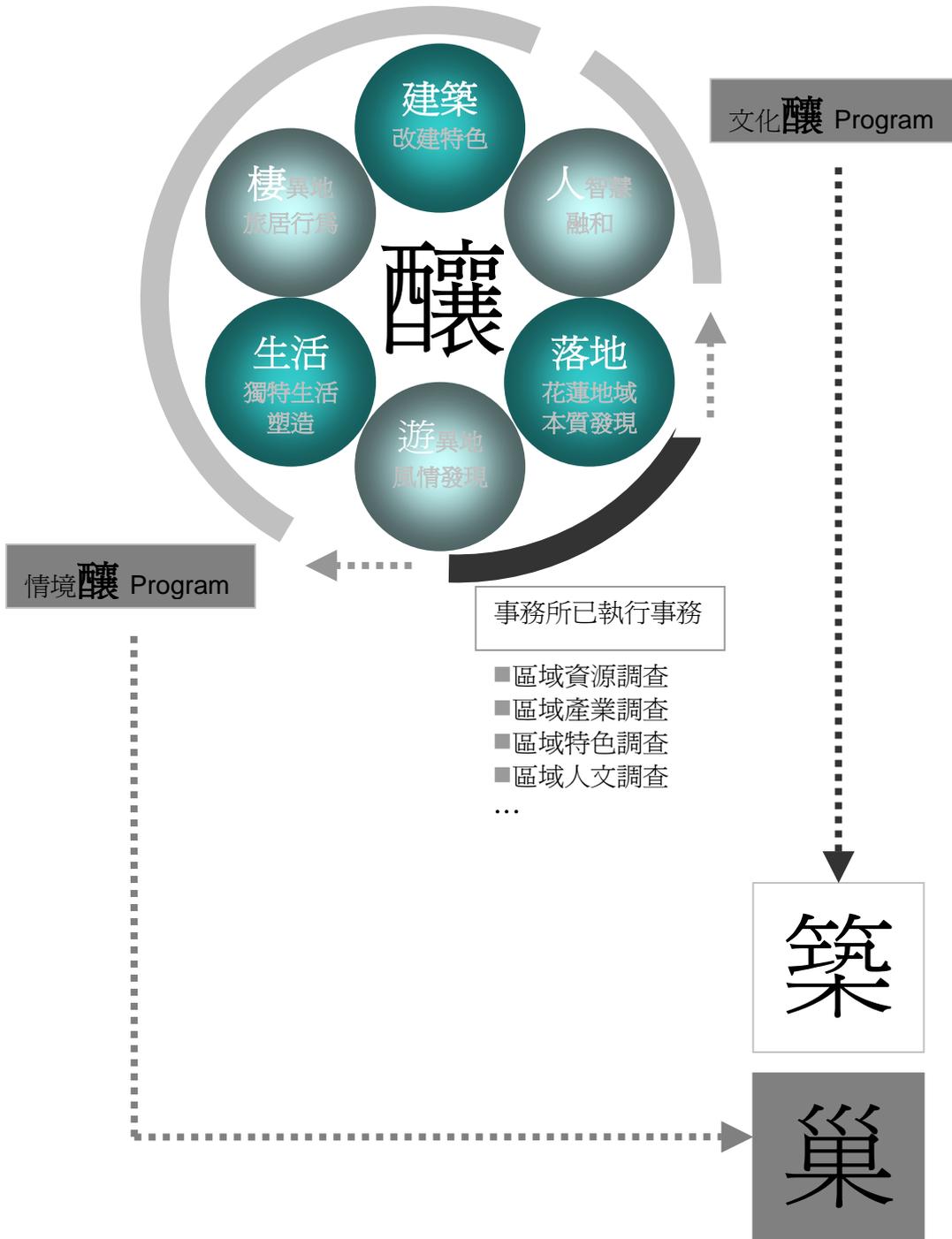
如何『釀製』，既引進族群後如何設定群體必定對文化釀有貢獻

逆向 Program 設計精要

Scene — 方框文字述說為假設為經過文化釀之後的情景



Tactic direction —



築

巢

巢，文化釀的容器

產生**情境釀**

巢 1 〈建築容器〉

藉由酒廠內部歷史建築的維修再造，設計「釀之旅店」空間，由於旅店極具特色，吸引旅遊的旅客大眾（設定 80%）、甄選特定〈群體〉（設定 20%）

因為在花蓮酒廠會遇見名人（吳淡如、幾米、陶吉吉或陳建年、詹宏志）的特色，所以 80%的大眾市場，除了花蓮自然資源等，將酒廠在市場更具市場集客力

巢 1 〈場所容器〉

由花蓮酒廠園區釀之旅店為主軸發展特色商店街坊，街坊的營運主題因為經常有名人居住：集客力增加
策略貢獻：創意提昇

築，**文化釀**的策略源頭

以“人”的邀約，策動「群」加入花蓮酒廠歷史建築改建的場所空間，以《文化釀》Program 甄選〈文化〉〈藝術〉〈音樂〉〈出版〉〈寫作〉〈建築〉〈企劃〉〈名人〉等特定族群，設定為「釀」原



原居群體與外來另類智慧、生活概念
人(群)
共同釀造花蓮酒廠的新文化



特定群體可藉由企劃案申請使用釀之旅店，使用用途例：申請三個月的寫作（吳淡如）、申請一個月的旅店使用進行插畫（幾米）…音樂創作等（陶吉吉）…趨勢觀察（詹宏志）



- 甄選〈群〉設定
- 使用期間、使用規定
- 釀之旅店免費使用
- 必需有創作貢獻（作者必需以花蓮酒廠或者花蓮主題涉入到創作之內）
- 協助花蓮酒場園區及週邊的創意化

第三節 園區規劃概念

一、園區產業引入原則

在未來園區產業引入的原則共分爲八個向度，以創意爲最基本核心：

文化 (Culture)：廣義的定義爲整體生活型態，爲文化尋求各種表現方式，進而塑造優質洄瀾生活意象。

休閒 (Relax)：以主流消費產業，結合優質城市意象爲導向，創造悠閒生活風格。

教育 (Education)：學習功能置入，提昇產業的創意核心價值，厚植地方創意產業深度。

藝術 (Art)：提供實質的輔助策略，並結合當地的文化藝術核心與產業促使文化產業化、產業文化化。

旅遊 (Tour)：結合豐厚的自然景觀及人文資源，深入體驗式旅遊導向，提昇至國際旅遊視野。

資訊 (Information)：藉數位科技及網路通信，打破實質空間的限制，擴大接觸創意文化產業的途徑。

多元 (Variety)：以多樣性、包容性爲訴求，將外來的影響進而轉化爲地方上符號性的創造力。

交流 (Exchange)：爲多元化的精神提供實質的交流設備與環境。

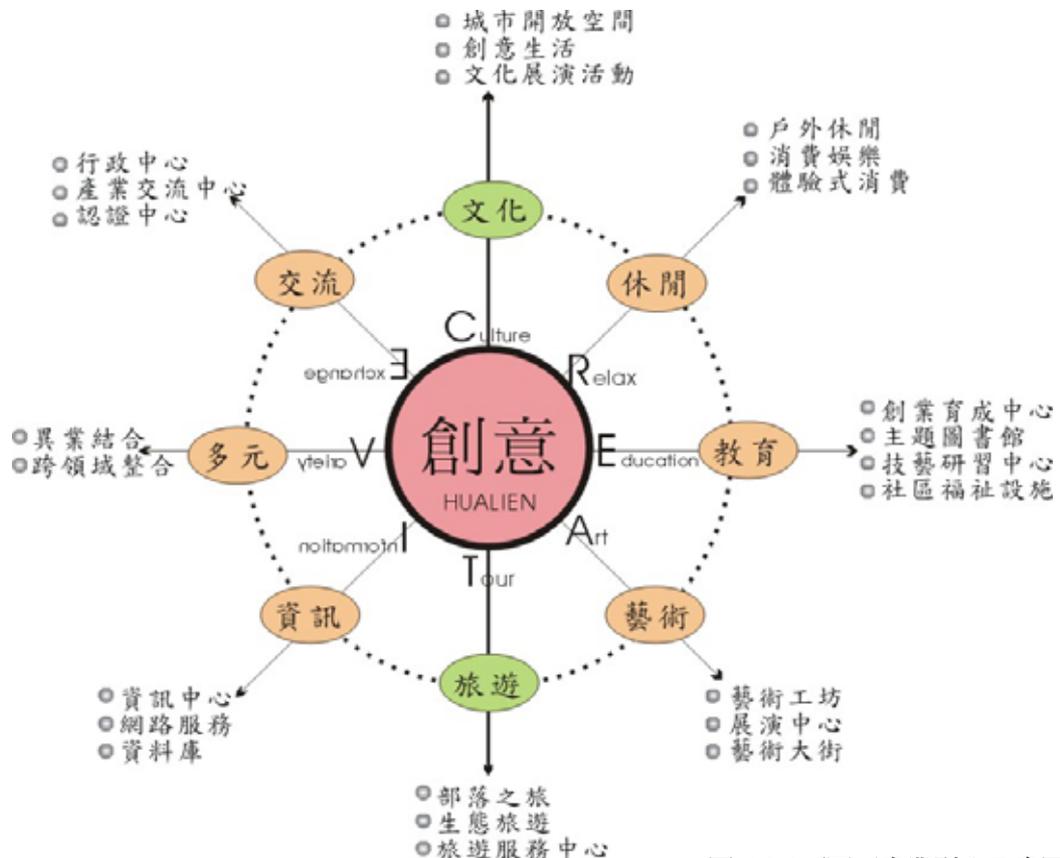


圖 6-3-1 / 園區產業引入示意圖

二、空間規劃概念

(一) 新人文生活場域

在熱鬧的街區逛街，人們常會感覺到空間的壓迫感與人潮的擁擠，但當建築物設計時，開始思考人的行為模式，進而發展人性化的空間構成，人與公共空間之關係將面臨新型態的轉化，當公共空間開始有了注重「人」的表現，也相對的將會塑造出以「人」為主體的新生活場域。



(二) 交融於都市紋理的空間脈絡

基地現況四周因空間使用屬性不同，因而產生極大之環境反差，如住家、寺廟呈現的寧靜氛圍；主要交通節點及商家產生之嘈雜環境；學校活動中心不定時產生之大量人、車潮...等不同型態，都有其獨特差異性，且均會與園區空間產生一定程度之互擾，因此將園區內空間活動依都市環境做區分，以期對現有都市紋理產生最小之影響，避免產生太大的環境反差。

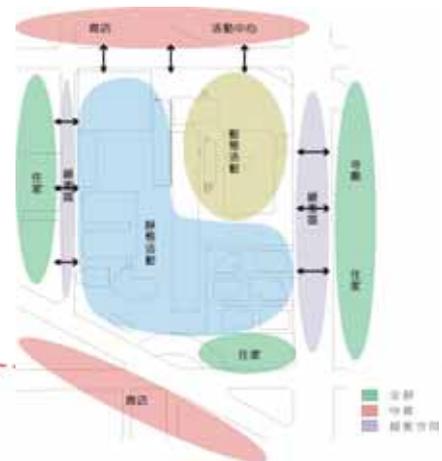


圖 6-3-2/環境屬性分析圖

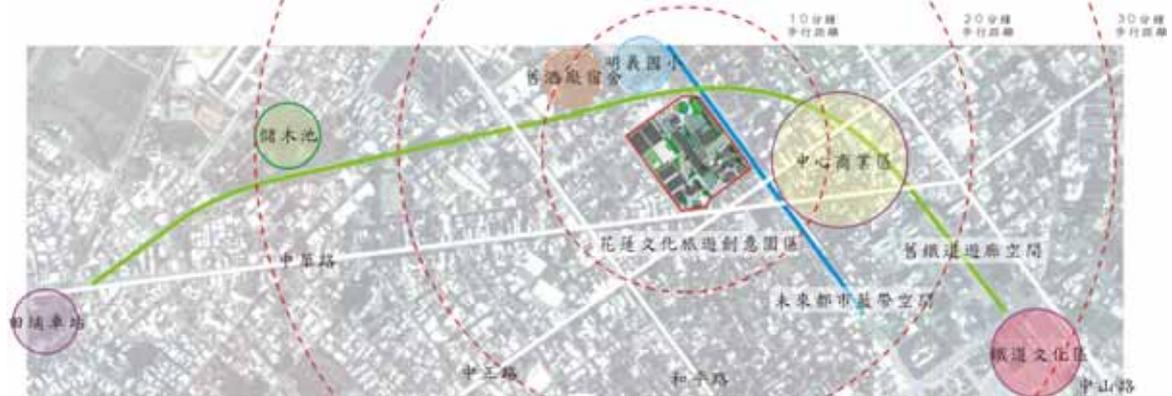


圖 6-3-3/都市區位分析圖

(三) 公共性群聚空間

在傳統中國城市中除了廟埕外並沒有廣場的設計，其中一個很重要的原因，即是廣場的功能被巷弄取代，因為大部份建築內的開放空間向街道開啓，而使街道同時具有交通與生活空間的雙重機能，但於社會發展的同時，街道多只擔負交通運輸的功能而已，而個人和群體間漸漸缺少一個可彼此交談、分享生活經驗的的空間，



圖 6-3-4 / 群聚空間位置圖

(四) 空間連續性

理想的都市環境不是單純建築與環境的二分觀念而已，而是應發展第三種空間，使相對的內外空間和諧的並存，此第三種空間觀念即「空」的空間概念，以中介空間的型態將建築與環境串聯起來，從外部空間到中介空間，從中介空間再到內部空間，產生一種空間的連續性。



圖 6-3-5 / 空間連續分析圖

(五) 特色區域營造

創意文化園區的創意能量來自於環境、人物、事件的整體營造，內部區域分為藝術展演區、創意文化產業博覽園區、休閒活動區、酒廠歷史展示區、行政及育成中心區，藉由各個特色區域將地方文化呈現，滿足多元的社會想像。



圖 6-3-6 / 特色區域營造構想圖

(六) 視覺焦點多元化

園區空間規劃除了以酒廠歷史懷舊廣場及動態光景藝術、水舞廣場等二處為主要視覺焦點外，園區內空間將利用路徑導引方式，帶領參訪者體驗園區內多角度之視覺景觀變化。

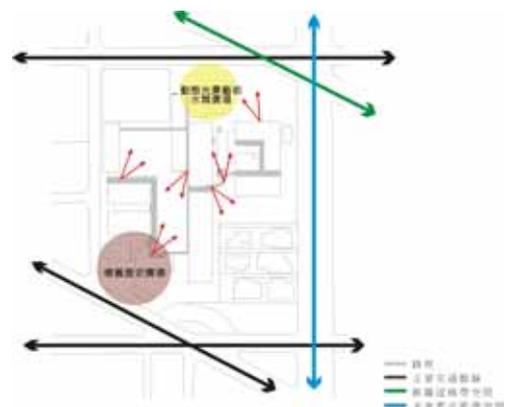


圖 6-3-7 / 視覺焦點構想圖

三、建築再利用的層級概念

在世界潮流的影響之下，西方於 70 年代開始，已逐漸依照歷史文化意義的程序不同，放棄傳統教條式之「凍結時間保存」方式，嘗試以「動態形式的保存」方式，企圖賦予其生趣及活力。以「形式保存」為目標的觀念已被重新釋放，取而代之的是再利用所能創造的無限可能性。

(一) 建築再利用的層級

表 6-3-1 / 建築再利用的層級表

保存/再生的層級概念	延伸意涵	對應項目	未來處理原則
保護/保存 preservation	避免保存物惡化	酒廠文物 植栽/生物	園區內歷史文物保存，日後可供研究及展示 植栽及生物將做適當的保護及保存
保存/補強 conservation & consolidation	管理保存物，補強措施	建物結構 門窗、五金	建物結構分為木構造、鋼構造及 RC，將依造標準施工規範處理
組立/再構築 reconstitution	使其恢復原狀	辦公廳 員工宿舍區 澡堂	將會以內部補強裝修，外部保留原貌的方式，將歷史的記憶保存
修復/活用 adaptive use	適當的使用	原料倉庫、包裝工廠 紅酒倉庫、鍋爐室 餐廳、紹興酒工廠 警衛室、壓榨澄清室 成品倉庫、米酒工廠	以修復、置換、附加等手法，創意改造並融合原有歷史記憶，以達到和諧的狀態
復原 reproduction 再建 reconstruction	依原貌重建	松尾神社	已消失的歷史空間，將蒐集更完整的史料，以期未來修復時能契合時空背景

(二) 酒廠空間再利用的思考脈絡

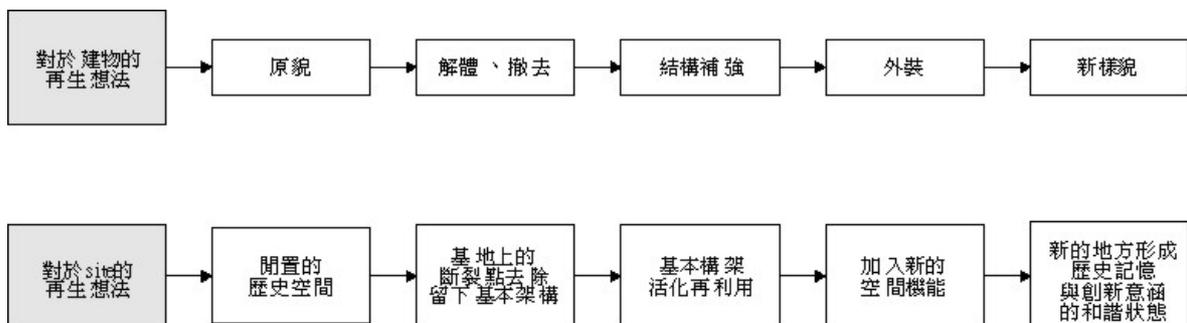


圖 6-3-8 / 建築再利用的思考脈絡

(三) 場所精神

- 藉由老員工記憶中真實的事件定位時間與空間，並在過程中發現歷史的軌跡與強度。
- 時間的象度不斷延伸，而空間是為事件的載體，集體記憶在這過程中積累而成。
- 在整個時代的氛圍中，過去，空間因為機能的需求而發生（設立酒廠），也因為機能而引發了相關事件。如今，隨著機能需求的轉變，隱含於空間中的記憶卻是不斷積累，場所的精神則跟隨著留存下去並產生創意的質變，並反應出時代性。
- 在這歷史記憶保存與創意質變的過程中，我們企圖達到一種和諧的關係。

圖 6-3-9 / 記憶、時間與座標

MEMORY	TIME	LOCATION
<ul style="list-style-type: none"> □ 製造課見習生 □ 酒廠包裝股女工 □ 第二次世界大戰轟炸 □ 轟炸後的重建 □ 日治時期的生活記憶 □ 民國四十年大地震 □ 光復後的生活記憶 	<ul style="list-style-type: none"> □ 1911 □ 1921 □ 1931 □ 1941 □ 1951 □ 1961 □ 1971 □ 1981 □ 1988 □ : □ : □ : □ : □ 	<ul style="list-style-type: none"> □ 酒廠大門 □ 辦公廳 □ 餐廳（酒精倉庫） □ 廚房 □ 原料倉庫、半製品原料倉庫 □ 抗戰紀念碑（松尾神社）→ 停車場 □ 打卡室 □ 警衛室 □ 防空洞（打卡室後） □ 成品倉庫（原籃球場） □ 包裝工廠 □ 米酒工廠 □ 米酒壓榨調和工廠 □ 員工康樂中心 □ 紹興酒半製品倉庫 □ 紅酒半製品倉庫 □ 機械修理廠 □ 鍋爐室 □ 半製品調和室及澄清室 □ 紹興酒工廠 □ 浴室 □ 理髮室 □ 酒糟室

第四節 園區空間規劃構想

一、空間定性定量

(一) 引入空間機能

- 1、行政管理—行政、會議、認證、諮詢、輔導、行銷整合
- 2、歷史展示—展示、學習
- 3、藝術展演—藝品展示、劇場表演、社區學習、社區聯繫
- 4、創作工坊—設備租賃、創意代工、產品研究、異業合作
- 5、育成中心—研習、訓練、教學、技術移轉、資訊交流、
- 6、附屬機能—旅客服務、餐飲、設備、庫存

(二) 實質空間需求

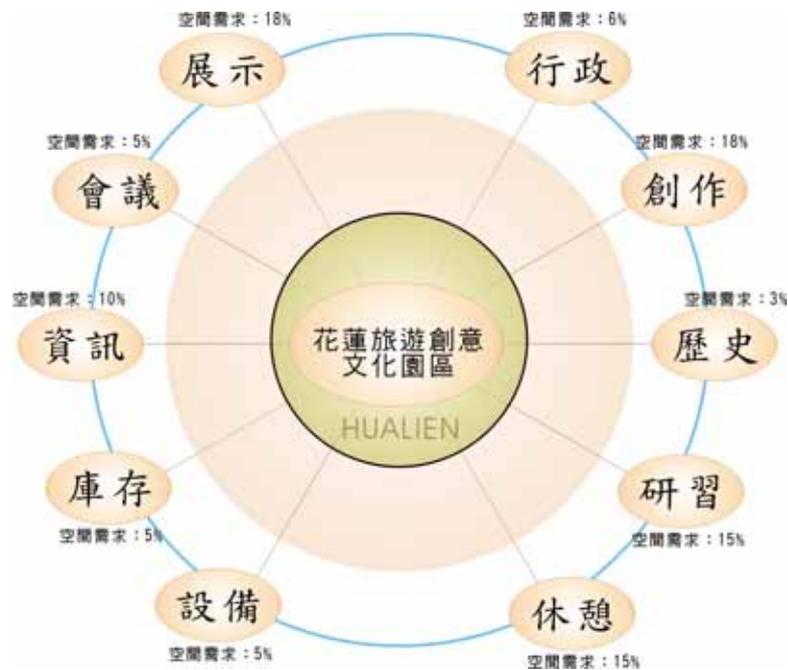


圖 6-4-1、園區空間需求示意圖

表 6-4-1、空間需求預估表

空間名稱	需求量	使用機能	空間名稱	需求量	使用機能
行政空間	6%	行政、認證、諮詢、輔導	展示空間	18%	商、藝品展示、社區活動
創作空間	18%	工藝教室、創作工廠	會議空間	5%	視訊會議、研討會議
歷史空間	3%	酒廠歷史展示	資訊空間	10%	產業資訊、資訊供給
研習空間	15%	研習、訓練、社區教學	庫存空間	5%	商品存放、設備存放
休憩空間	15%	餐飲、交誼	設備空間	5%	機電設備、管線儲水
合計					100%

二、園區設施內容與空間架構

1、從生產端到消費端的園區空間引入

表 6-4-2、園區架構體系分析表

	架構體系	設施內容	可引入項目
生產端	生產/學習	主題創意工坊 創意技術資源中心 民宿育成中心 創意育成中心	石雕工坊 紀錄片影像工作坊 明信片工坊 地圖工坊 原住民藝術工坊 部落導遊育成中心 生態導遊育成中心 社區工作室
	體驗/學習	創意工坊展示交易中心 文化觀光資訊中心 創意產業展演中心 創意產業體驗工坊 多目標藝文展示館	二手市集 旅遊交流廣場 旅行書寫 花蓮鯨魚生態之旅 旅行主題書店 花蓮酒的釀造場 藝術市集 Travel House 旅行音樂館
消費端	消費/體驗 創意	創意工坊展示交易中心 創意飲食	創意個性店 酒 BAR 創意 Life Mall 創意名物中心 創意美食料理坊 異國料理風味館 創意酒餐廳 蚊子電影院 生活劇場

2、園區空間架構分佈

以文化旅遊為主軸，在空間上，依環境的特性配置消費、體驗與學習的相關軸線，交錯的向度構成基地內區域的性格，區域與區域間相互交疊產生豐富的多種型態，引入的設施將依循著區域的性質找到適合的位置。

圖 6-4-2、園區空間架構分佈圖

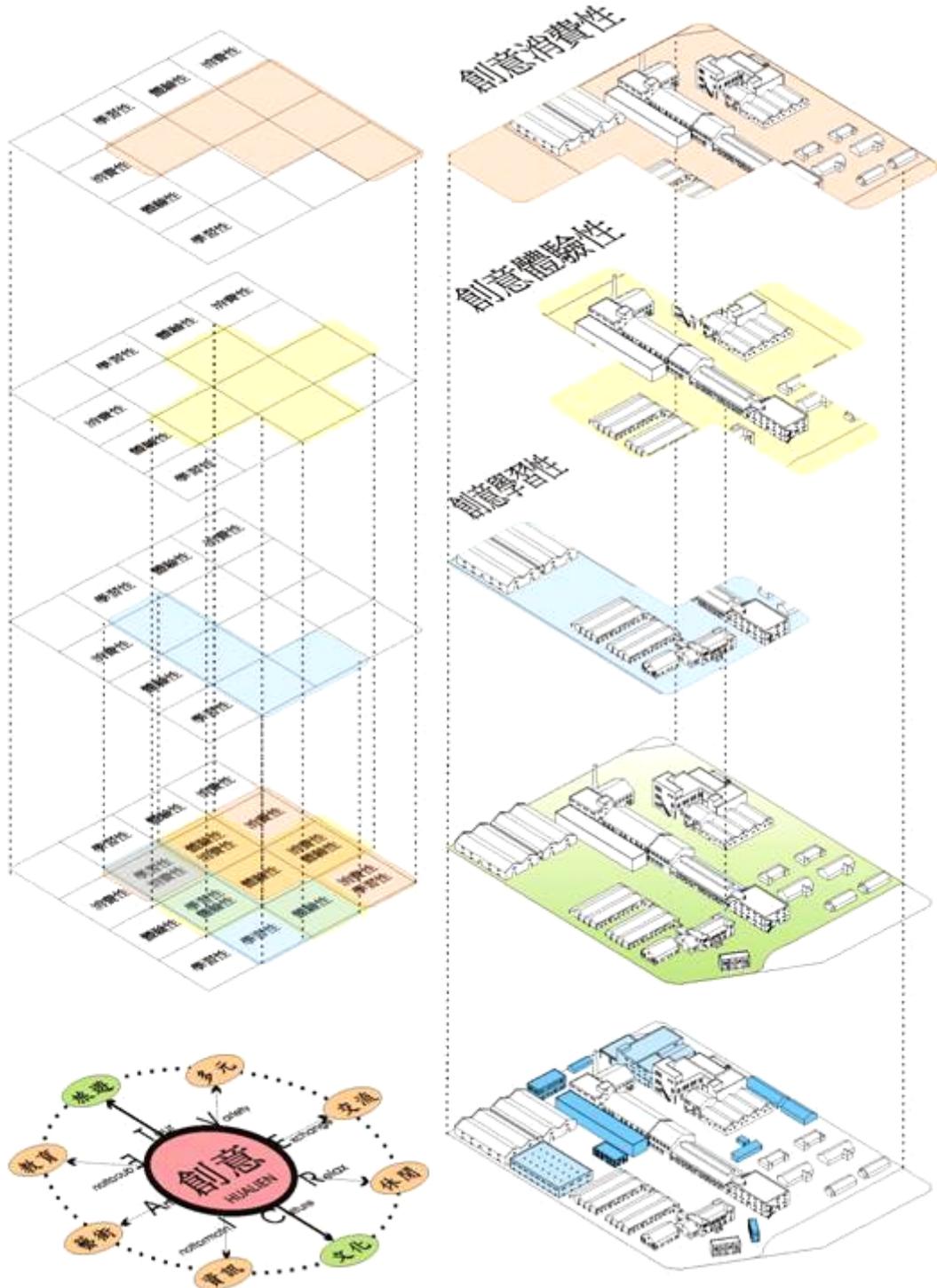


圖 6-4-3、創意學習性意象圖

創意學習性

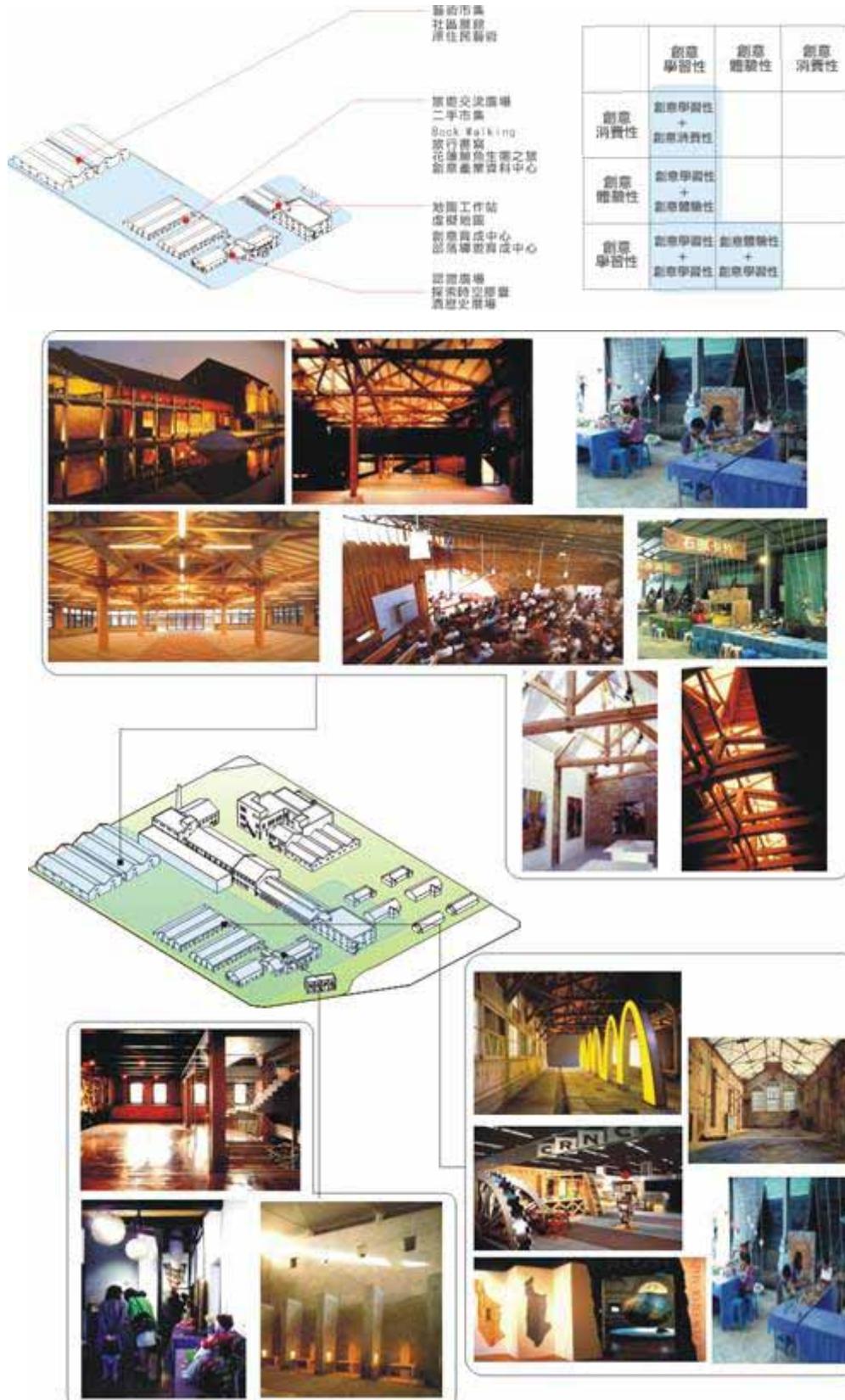


圖 6-4-4、創意體驗性意象圖

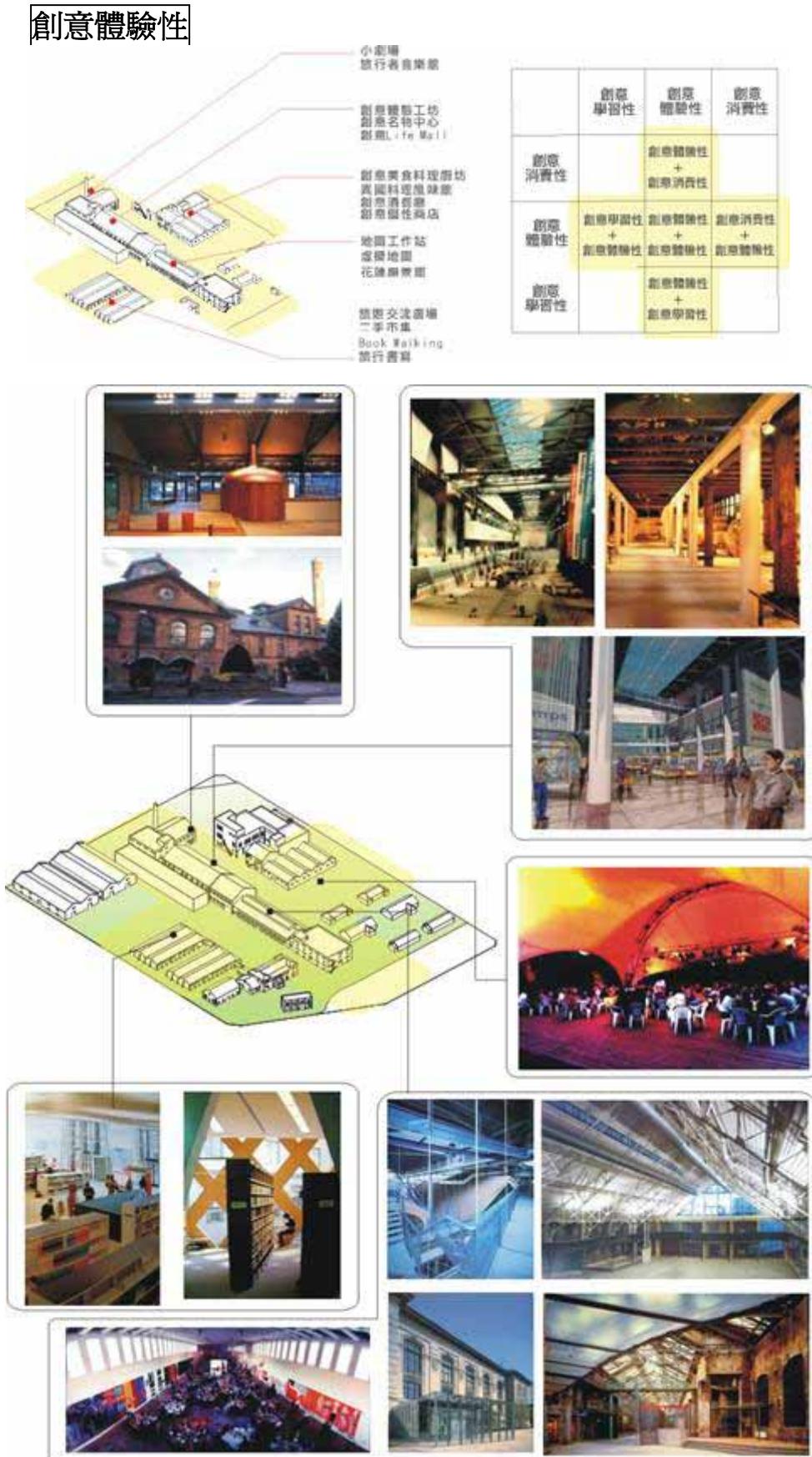
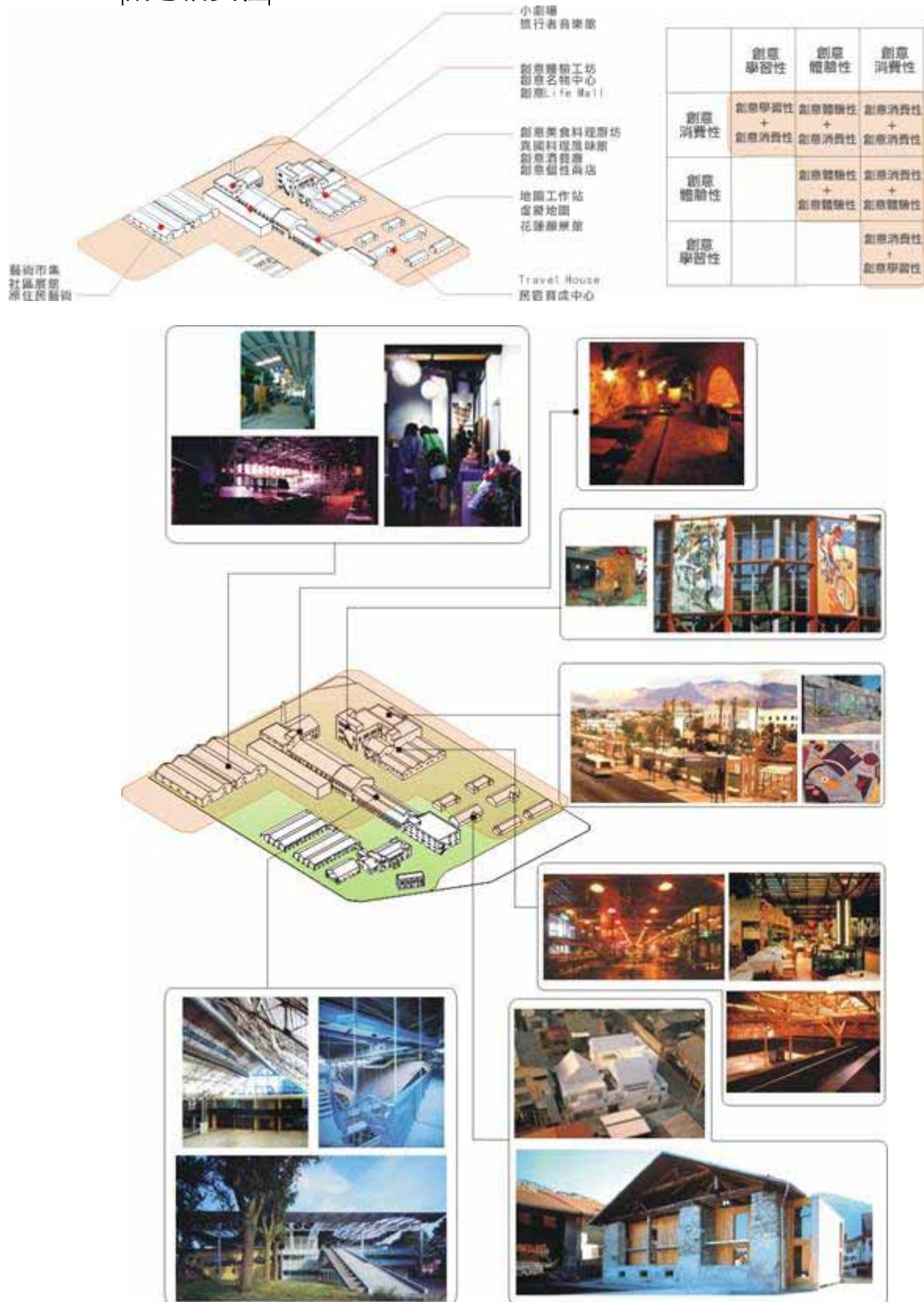


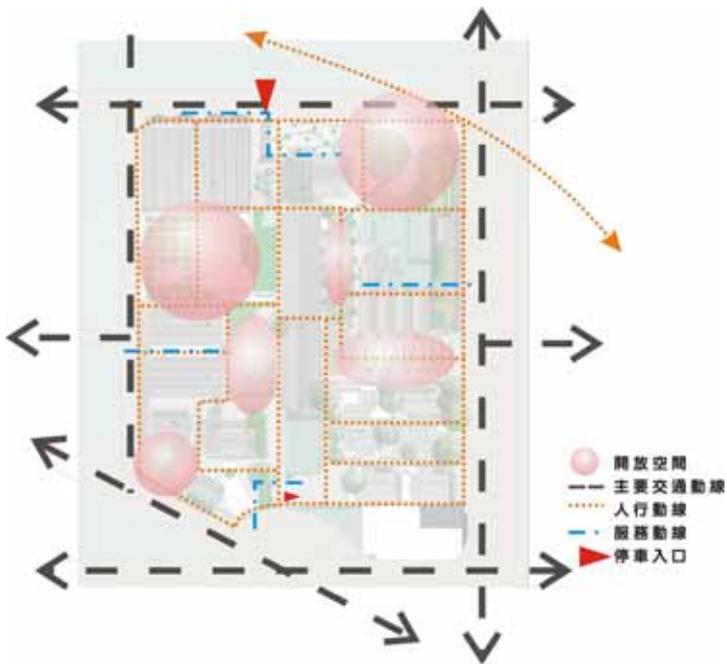
圖 6-4-5、創意消費性意象圖

創意消費性

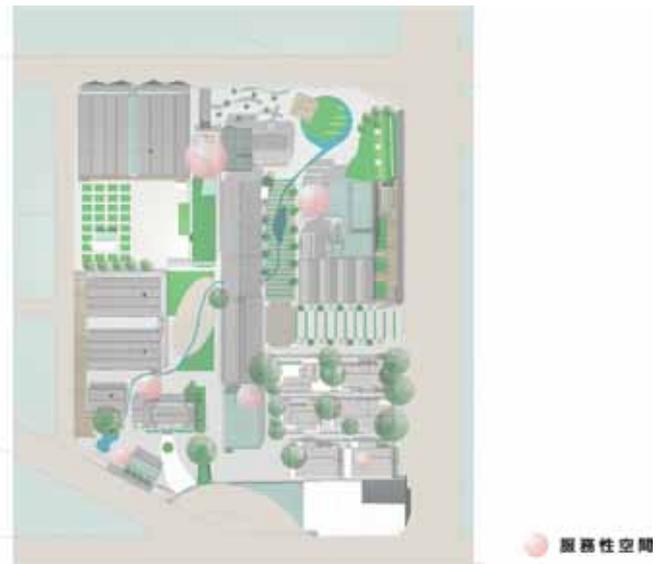


λ 園區系統分析

動線系統



服務性空間



電力系統



排水系統



CASE B

λ 全區配置圖

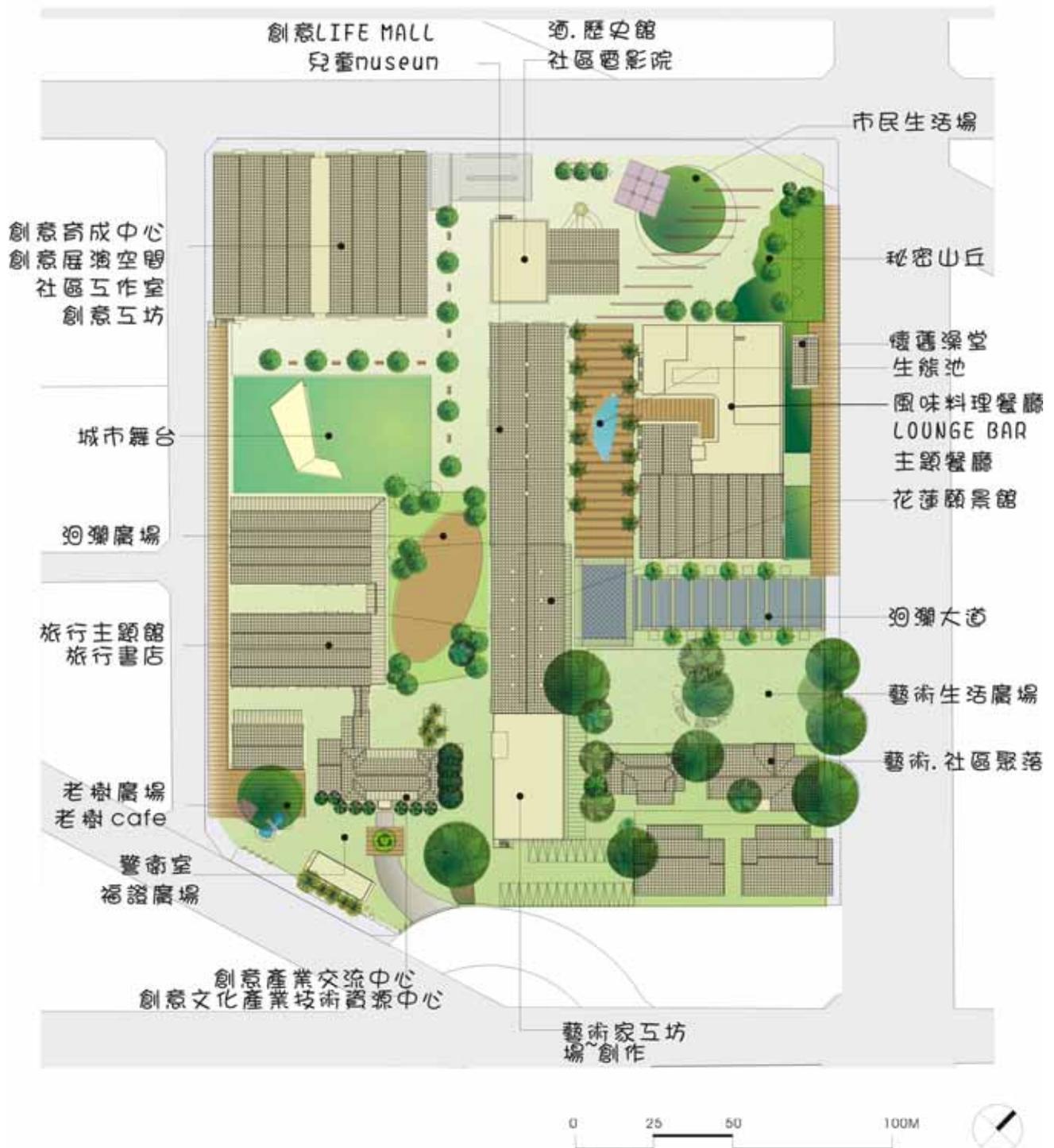


圖 6-4-17、CASE B 全區規劃構想

λ 規劃構想

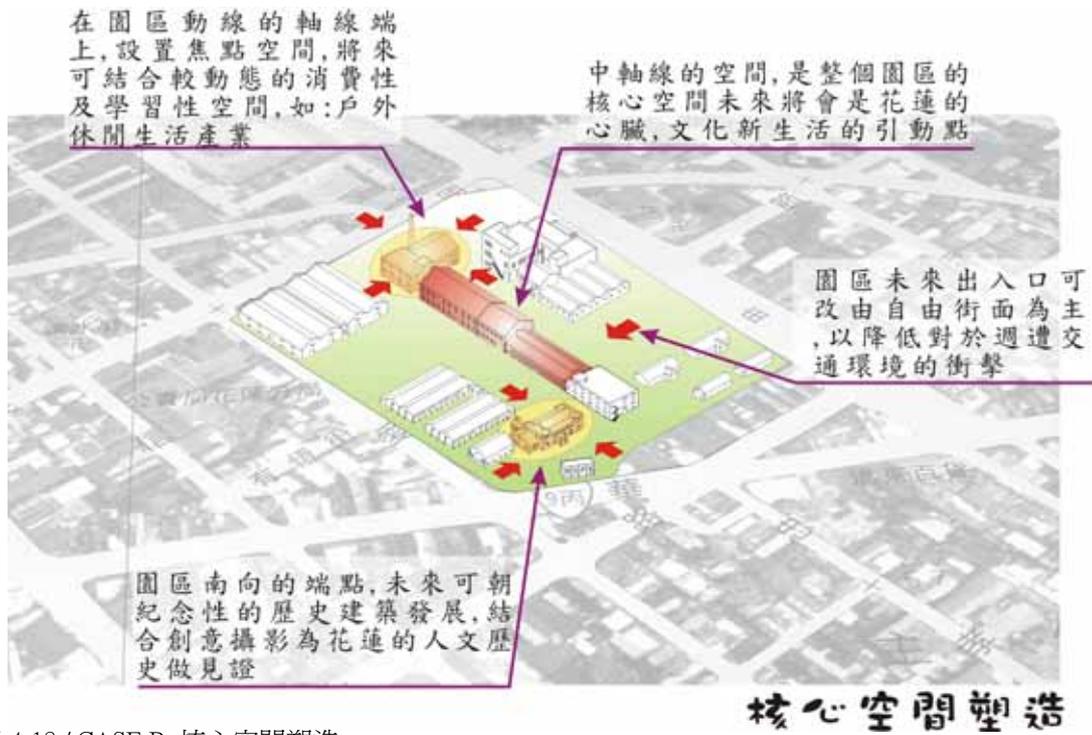


圖 6-4-18 / CASE B 核心空間塑造

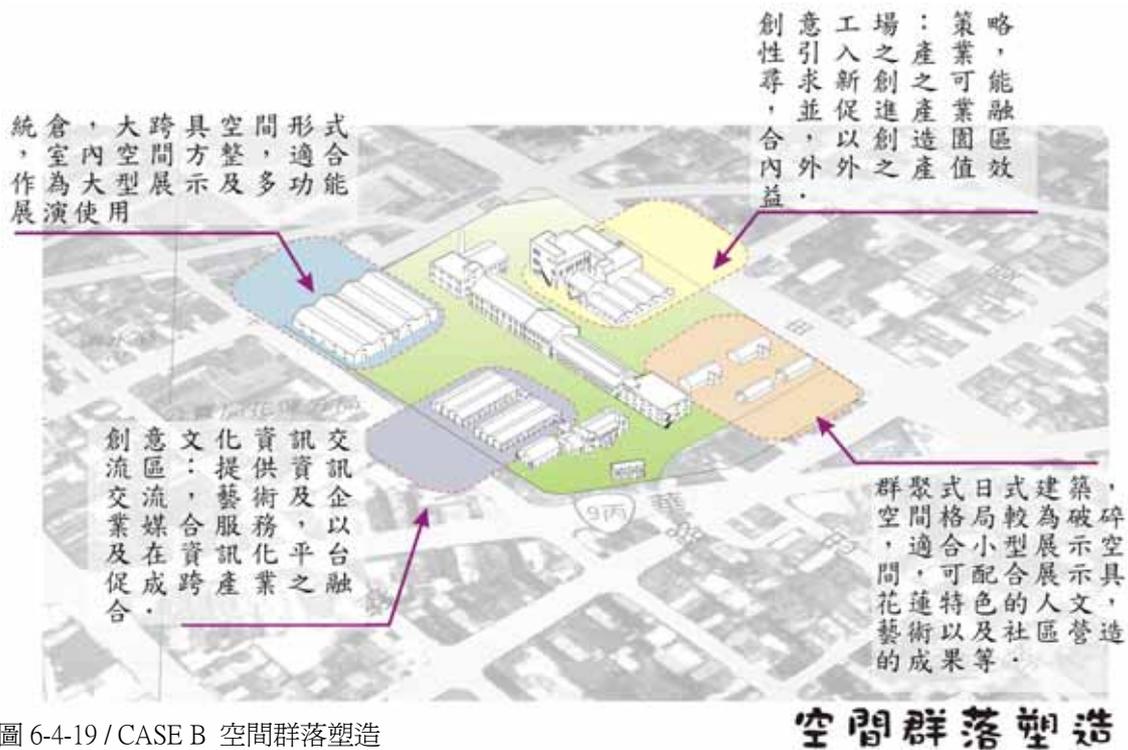


圖 6-4-19 / CASE B 空間群落塑造

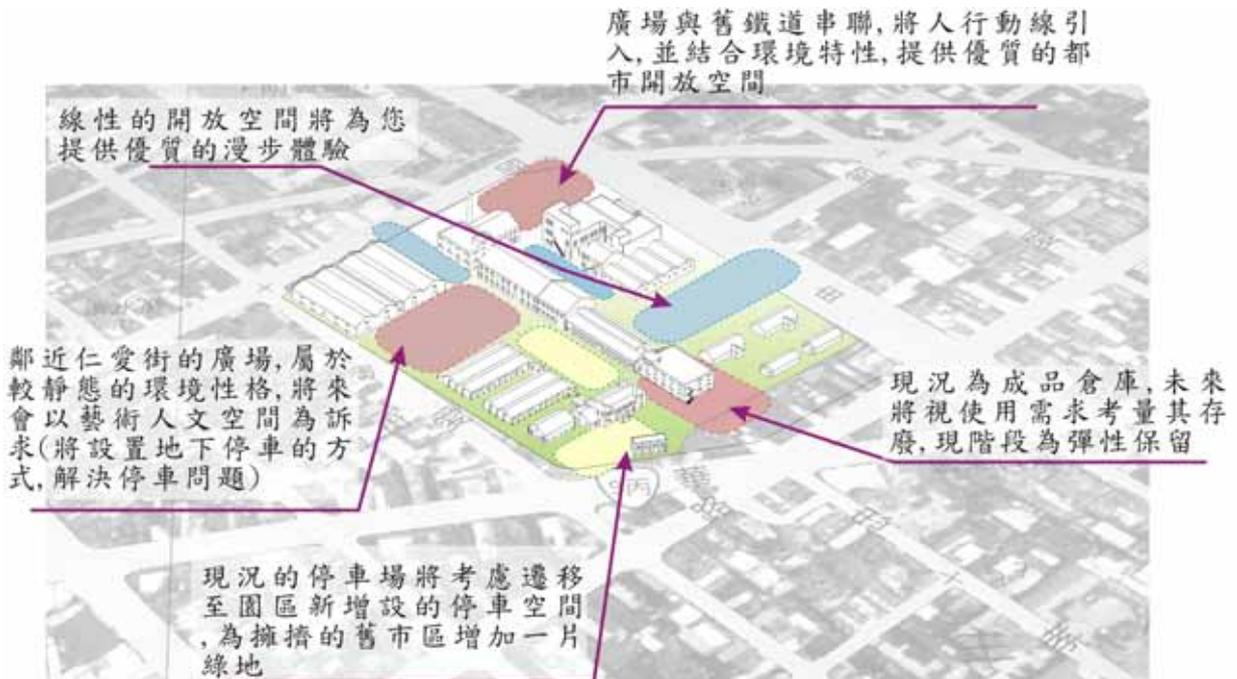


圖 6-4-20 / CASE B 開放空間組織

開放空間組織

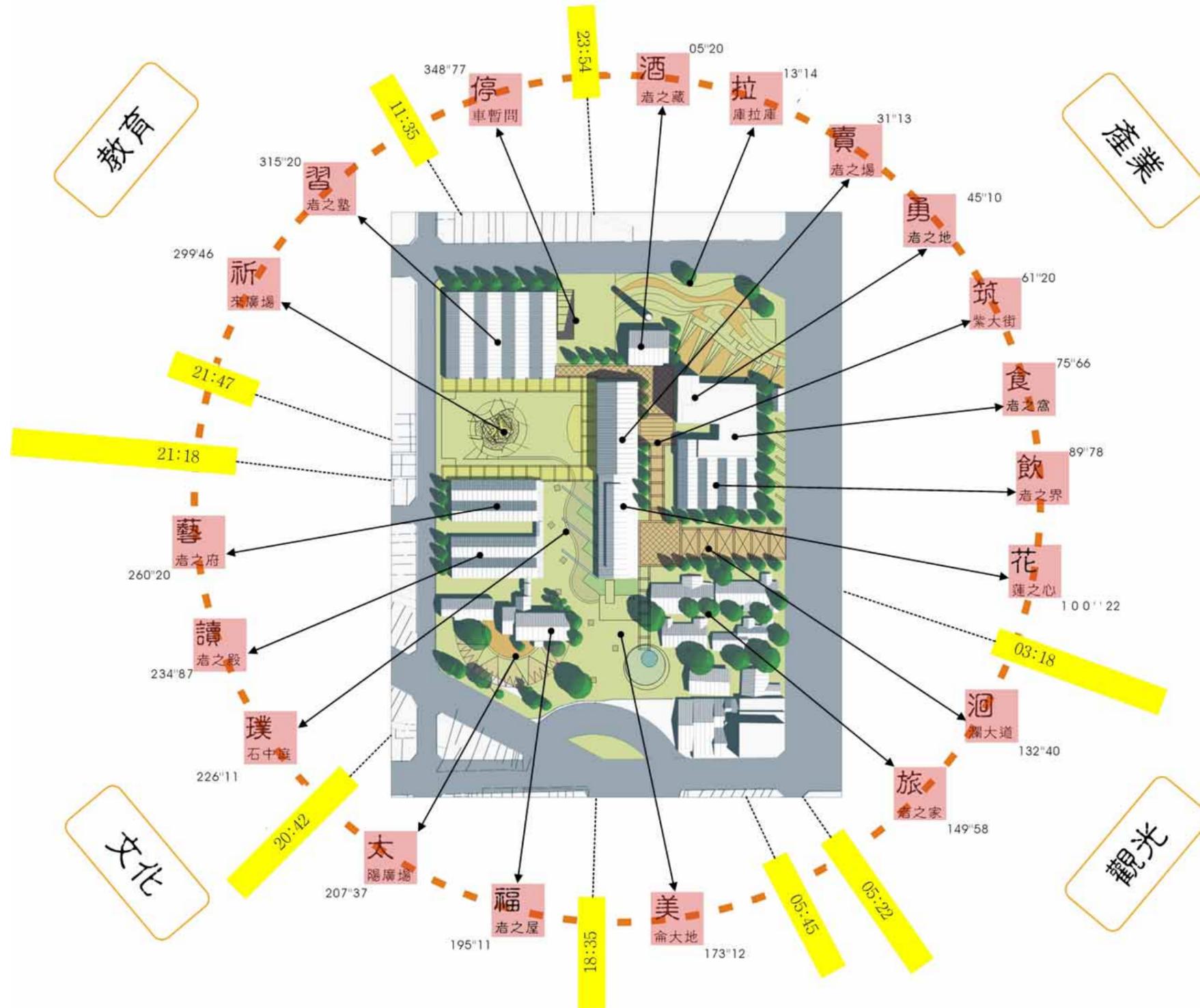
λ 全區鳥瞰圖



圖 6-4-21、CASE B 全區鳥瞰

CASE C

λ 全區配置圖



λ 發展構想

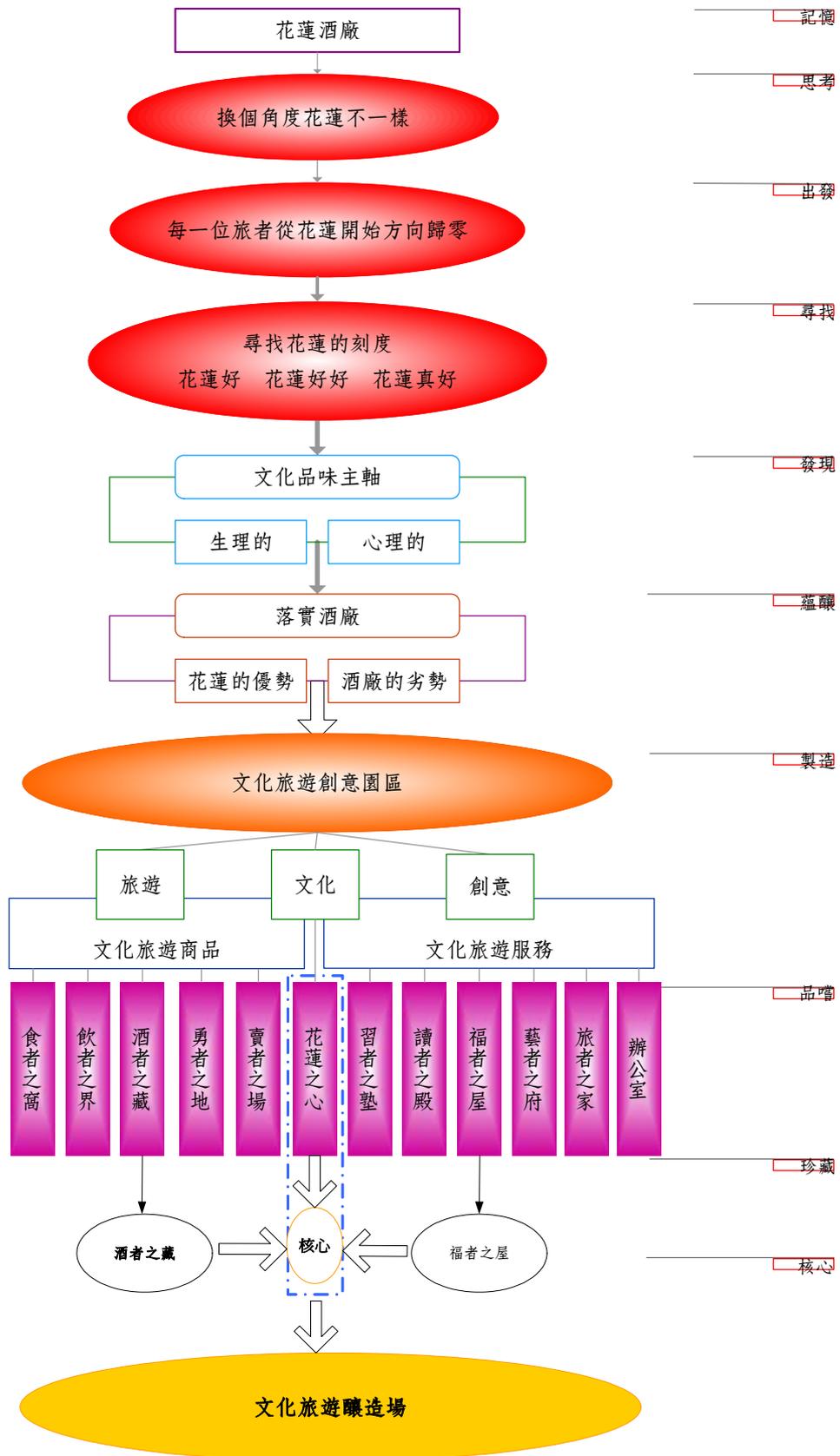
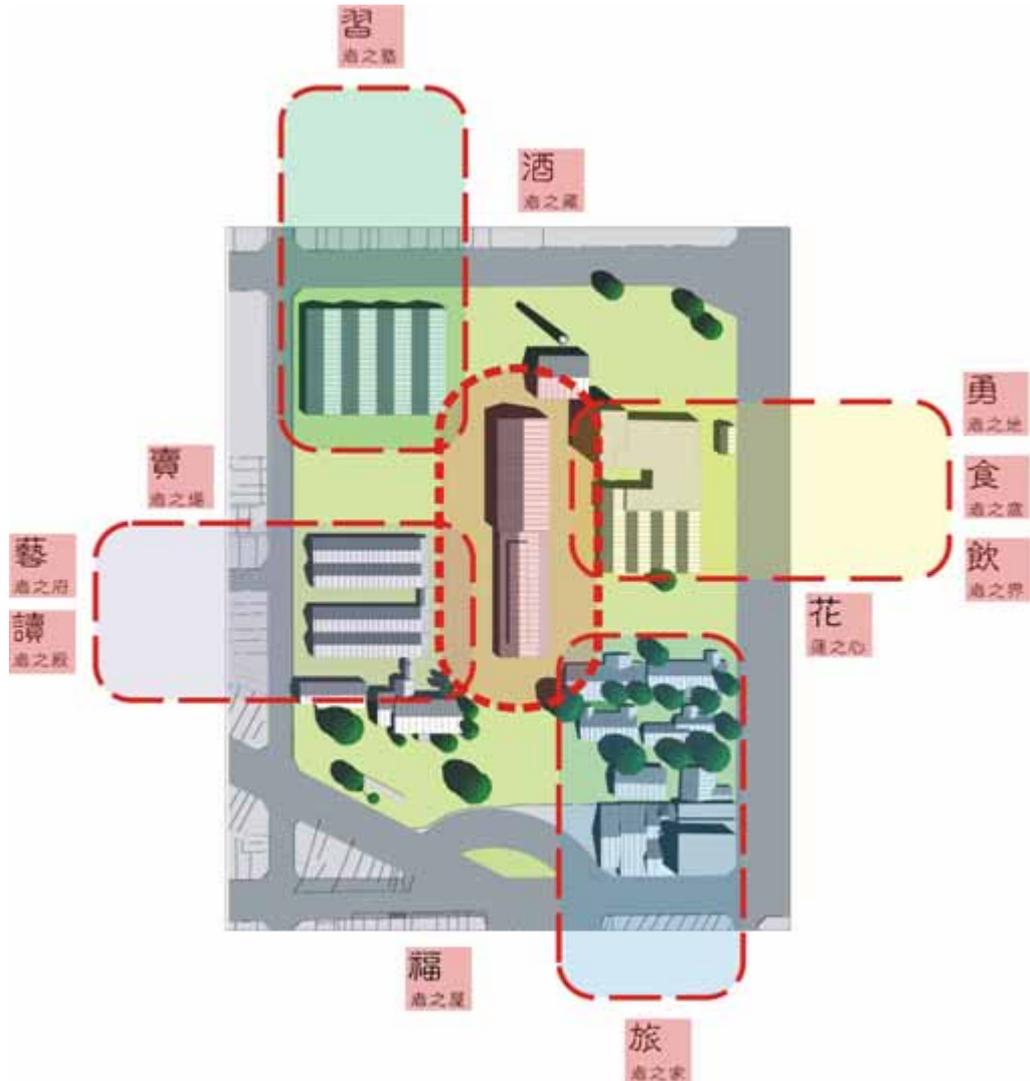


圖 6-4-23 / CASE C 發展構想

λ 建築再利用構想

圖 6-4-24 / CASE C 建築再利用構想



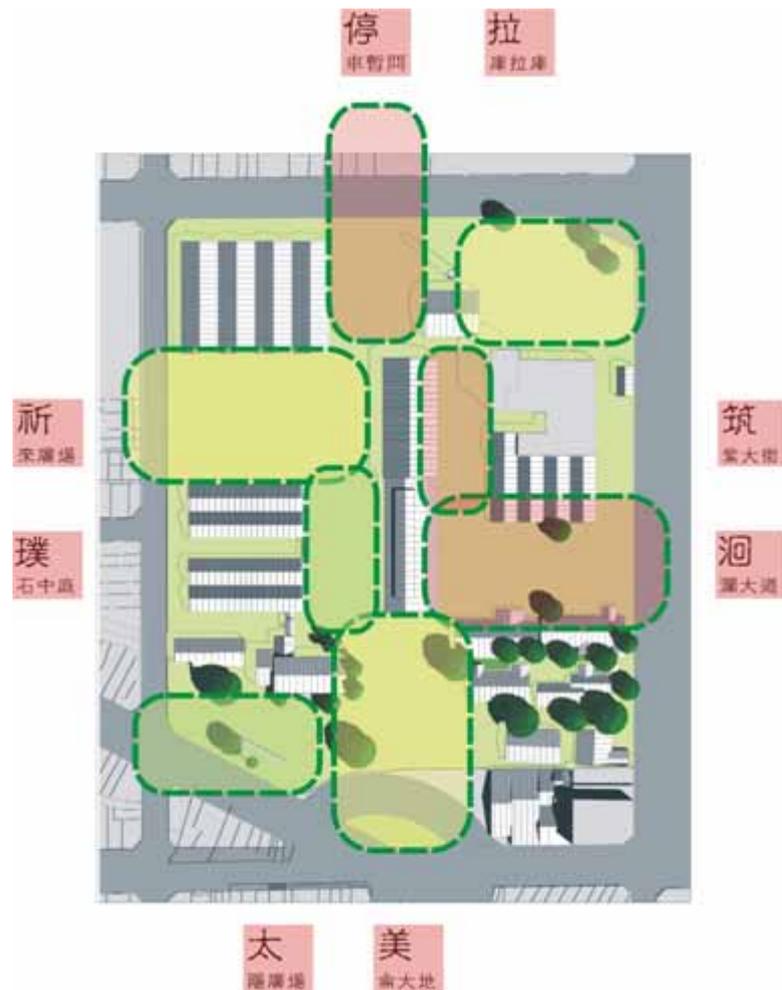
心之動•飲之動•

食之動•勇之動•藏之動•

賣之動•藝之動•讀之動•福之動•

λ 開放空間構想

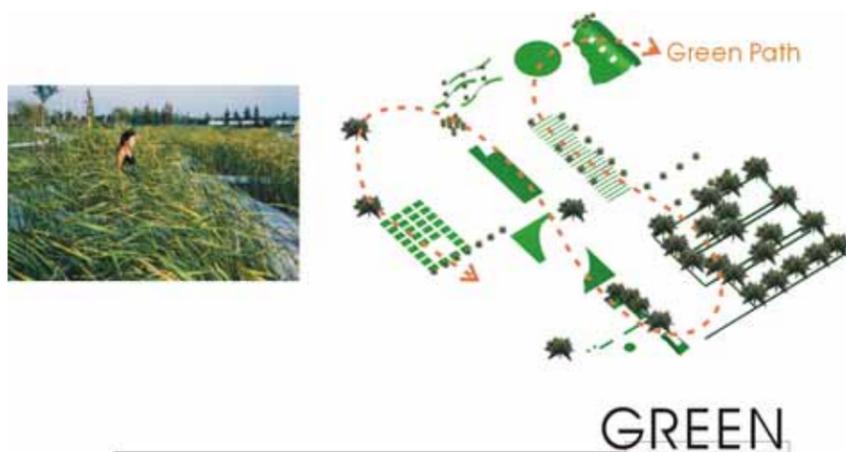
圖 6-4-25、CASE C 開放空間構想



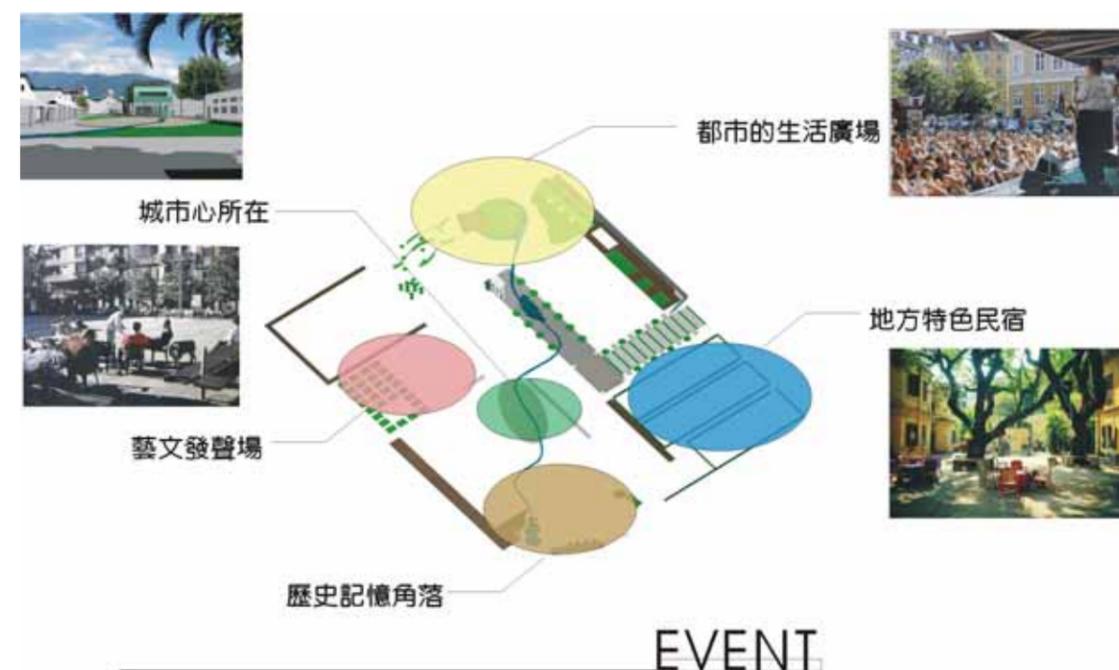
道再生•街再生•

場再生•庭再生•地再生•

2. 綠 (GREEN) 綠色元素置入與保留，將舊有的植栽與生物保留，並加入新的物種形串聯成綠色路徑，這路徑並非單一的平面層級，而是立體的流動於空間中，體現了人與自然的新關係。



3. 事件 (EVENT) 生活事件的發生地，是人文、藝術、歷史、流行，他是個可以容納任何聲音的場所，他聚集了喜愛這生活氛圍的創意家，同時也形塑了新生活價值。



λ 建物活化再利用

延續前面章節的再利用層級概念，落實在基地內的再生進程，從歷史文物的保存到歷史空間復原再到空間適當使用，融合過去與傳統的新時代精神。

Ex.

米酒壓榨工廠 → 藝術家工坊

1. 續舊有紋理的延續

保留舊有牆面,保存內街的尺度感與量體感

2. 流動的空間

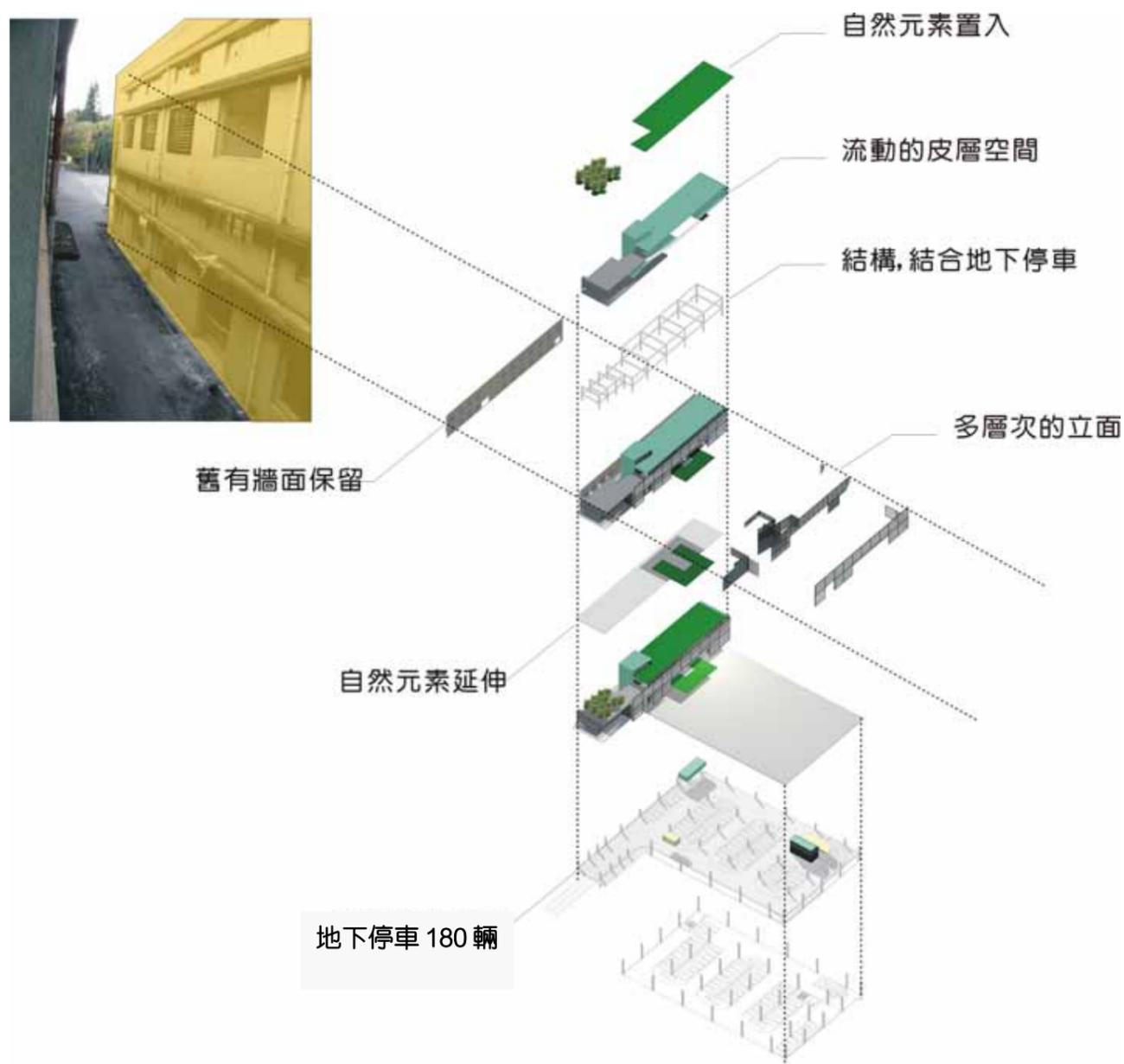


打破原有樓層的分層界線,在這模糊的中介空間中製造流動的穿梭光影

3.人與自然的相互延伸

將自然的元素置入,並與人的行為結合,創造一個人與自然的場域

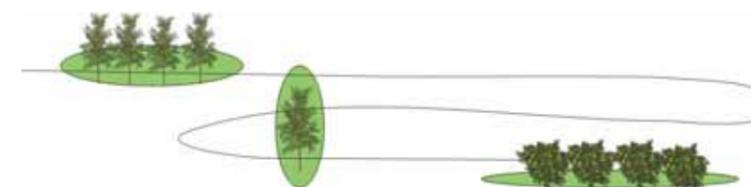
藝術家工坊空間示意圖 I



1. 流動的空間感受



2. 自然元素的串聯



3. 空間使用分區



藝術家工坊空間示意圖 II



祈萊廣場日間模擬



祈萊廣場夜間模擬



祈萊廣場, 多用途使用



延續舊有空間感

延伸的自然元素, 連結戶外與室內



地下停車場



璞石中庭現況

更新

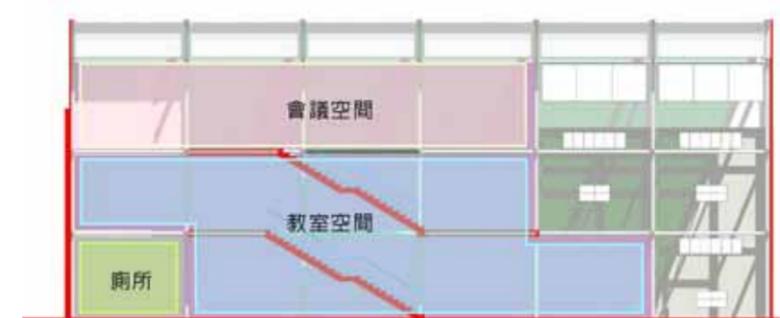


璞石中庭模擬圖

成品倉庫 —————> 創意育成中心



創意育成中心模擬

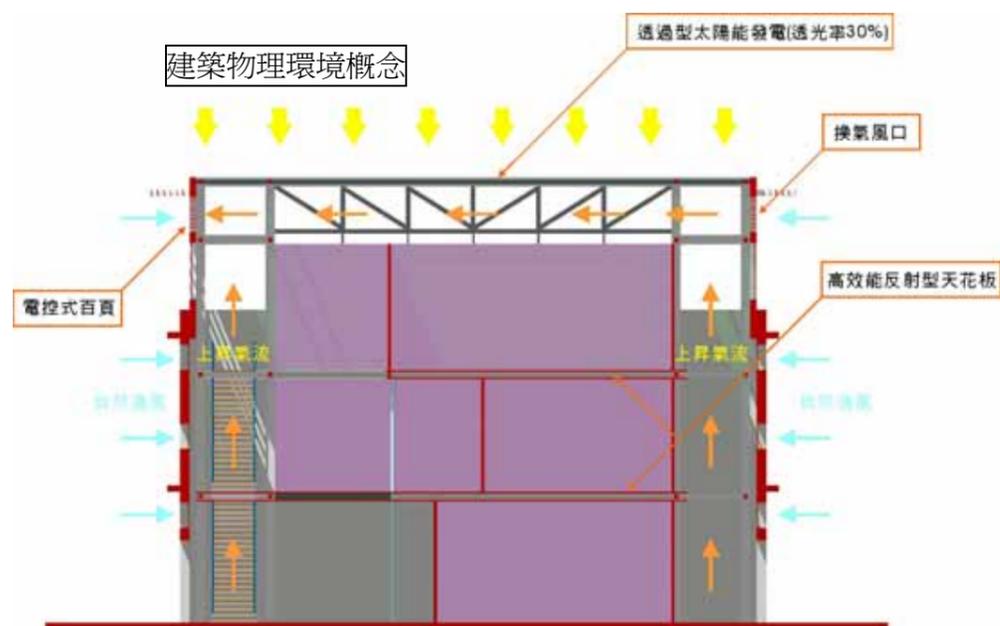
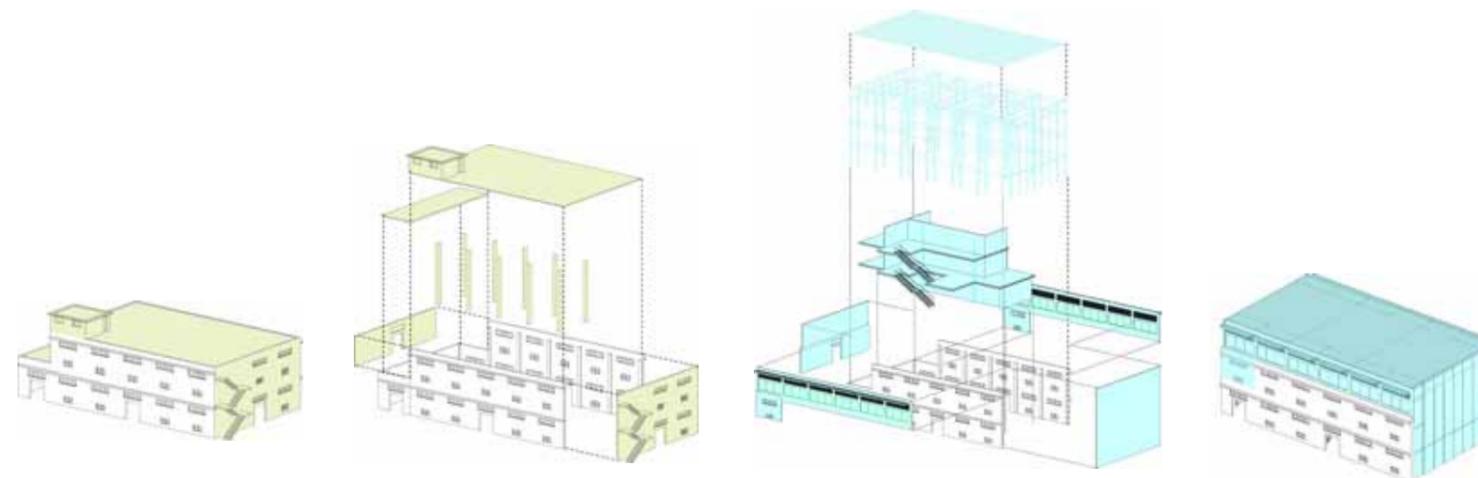


內部空間分佈

空間使用預想



建築物原貌 —————> 解體、撤去 —————> 外裝與結構補強 —————> 新樣貌



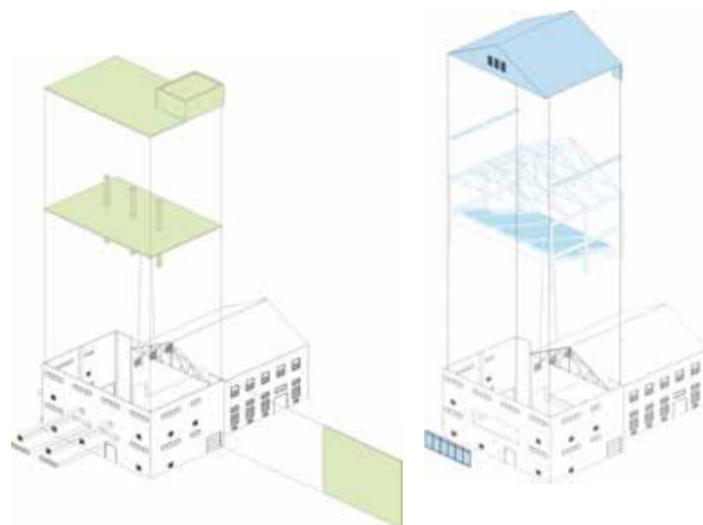
λ 基礎設施置入

閒置空間在這老化的舊市區中，扮演著提供生活機能空間的角色，為缺乏優質生活的市區注入新的能量，例如：公園、集會場所、停車場、圖書館...等。

1. 劇場

鍋爐室+原料倉庫 → 劇場

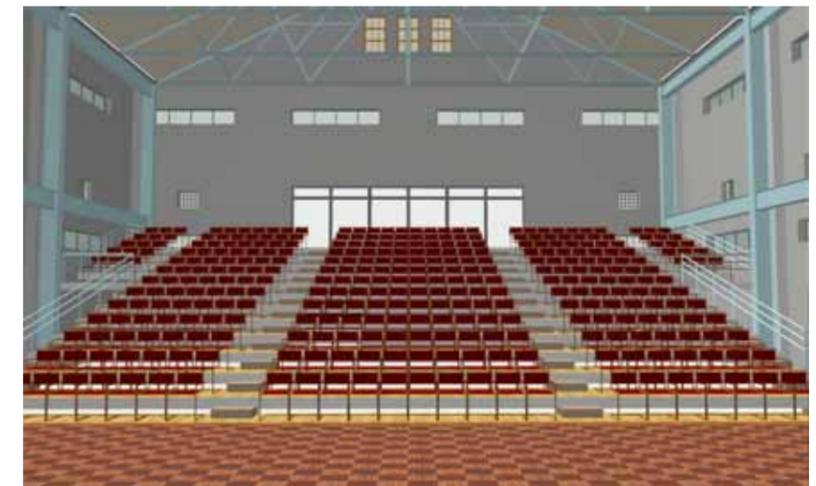
λ 舊建築元素移除與新增



λ 內部空間分佈

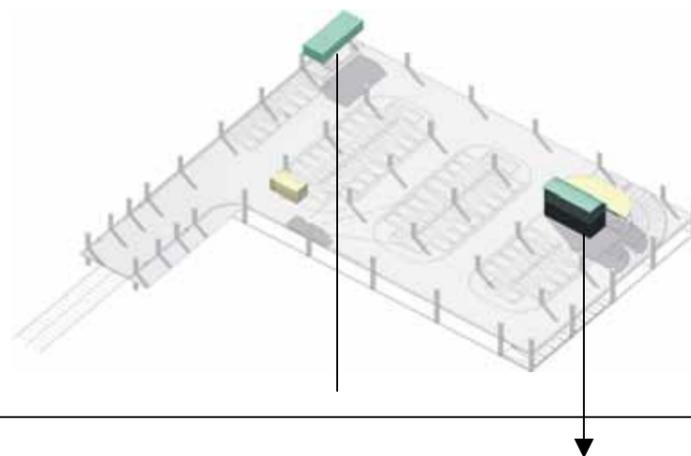


λ 內部空間模擬

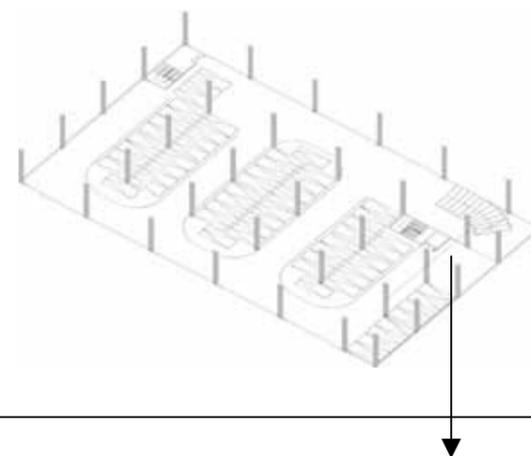


2. 地下停車場

λ 地下一層
 汽車停車位 90 個



λ 地下二層
 汽車停車位 90 個



3. 生活廣場



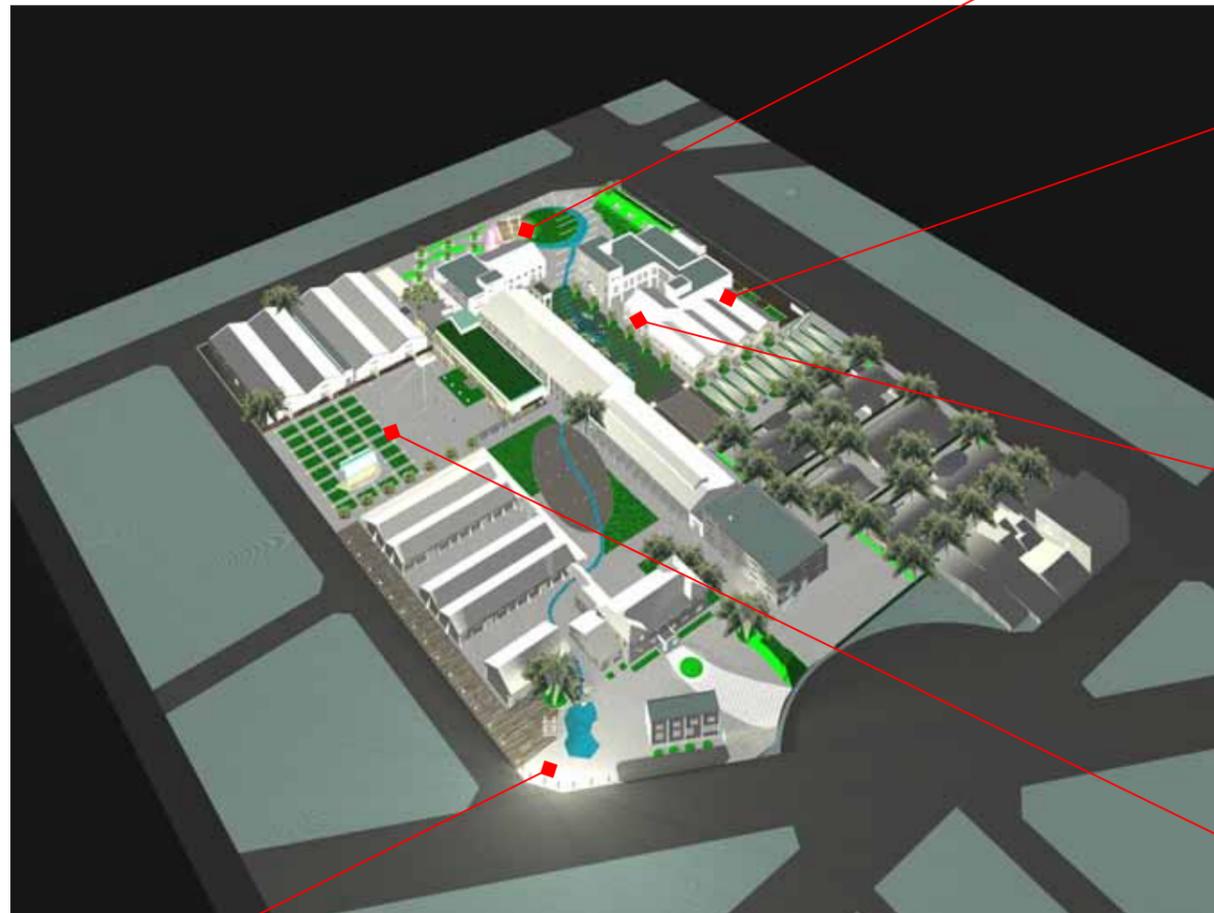
直通安全梯

機電設備室

λ 夜間活動延續

基地位於花蓮市的中心地帶，中華路與中正路交會處，屬於商業精華地帶，由於廠區閒置業間幾乎沒有照明，造成嚴重的人潮斷裂，所以未來開發勢必夜間活動與照明是重要課題，再加上花蓮的觀光遊客白天皆以市郊的自然觀光景點為主，而晚上回到市中心的旅店下榻，為市中心的觀光產業帶來商機。

λ 夜間全區鳥瞰圖



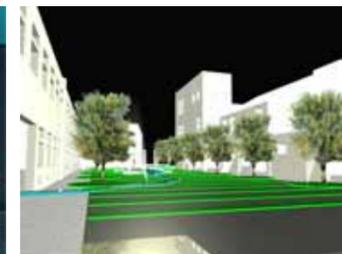
λ 洄瀾光塔

位於舊鐵道與明義街與民國路交界口的酒廠煙囪一定是未來的特色地標，開放後的街角空間與舊鐵道綠帶、溝仔尾人文藍帶串聯，在未來這是最具城市活力的地方。



λ 城市光點

歷史情境的小建築，他可以是精緻的紀念品商店、特色飲食的商店或是藝術家展示空間，為這均質的城市增加活力與人文的能量。



λ 創意一街

延續外部街道的人潮，園區內部的街道在燈光點綴下絕對是最具有地方特色的創意街道。



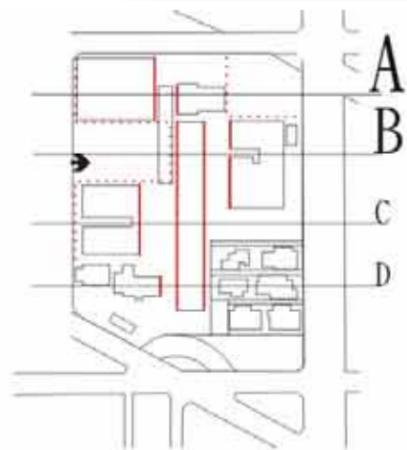
λ 藝文發聲夜

利用四周新與舊的建築圍塑出城市藝文空間，這兒的夜晚十分藝術。

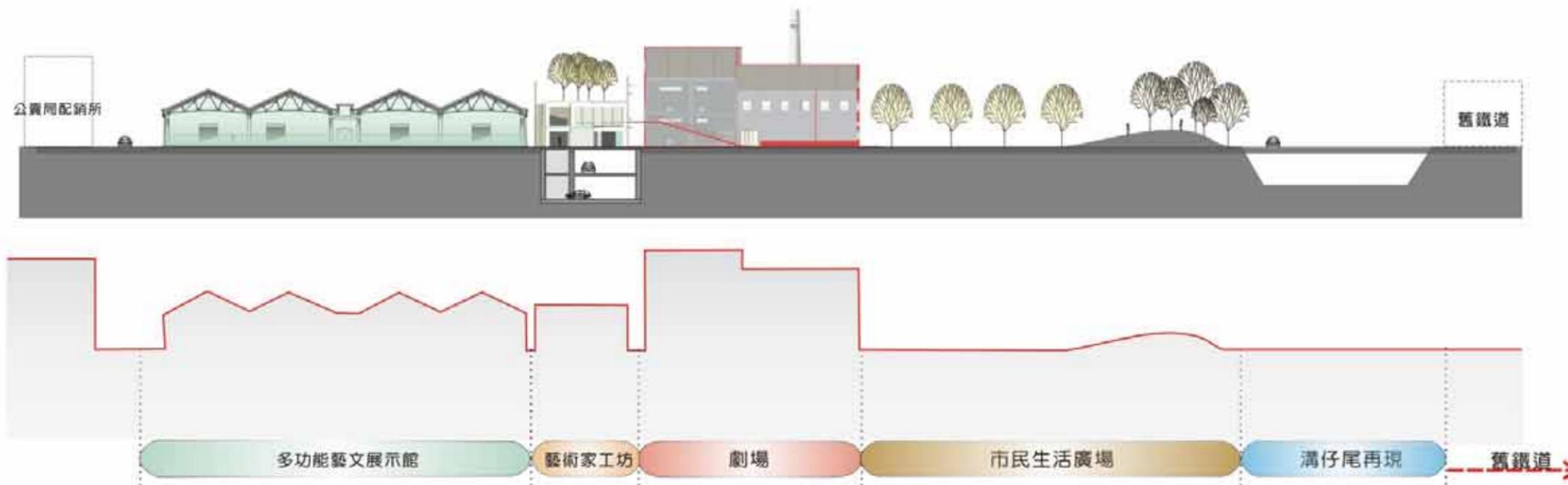


λ 露天 Café bar

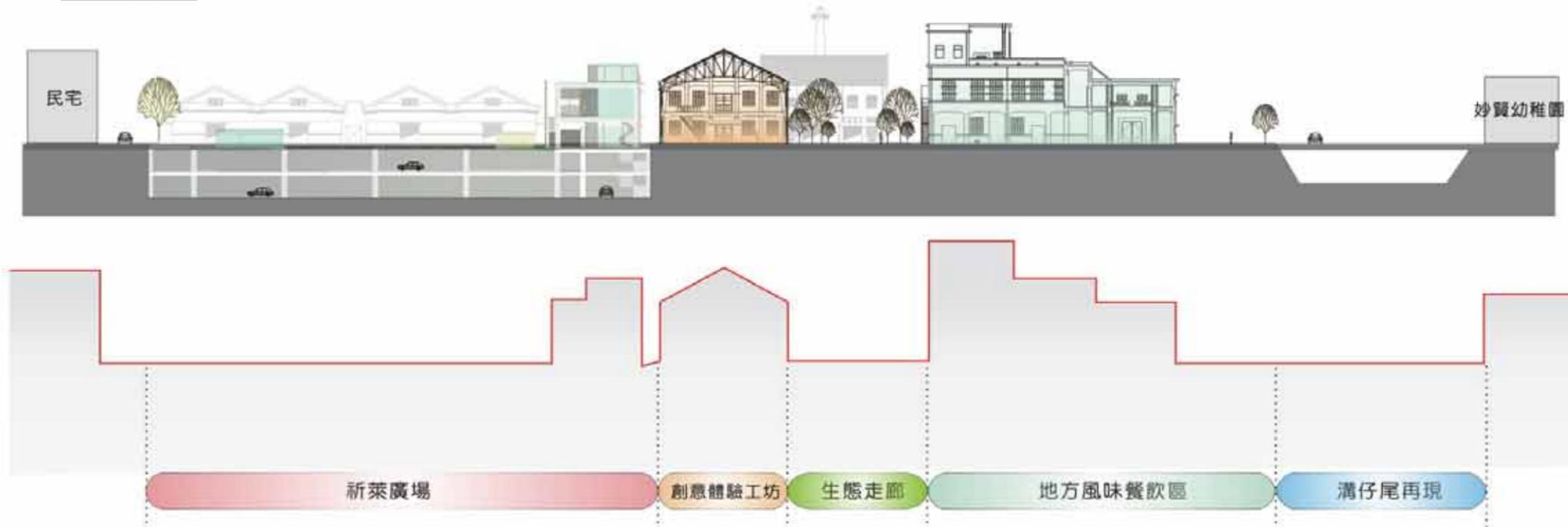
利用舊有建築及老樹製造懷舊人文風格，他將成為花蓮市夜間最有深厚文化涵養的街角廣場。

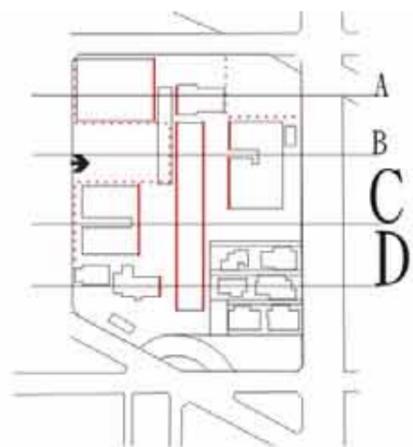


λ 全區剖面圖 A

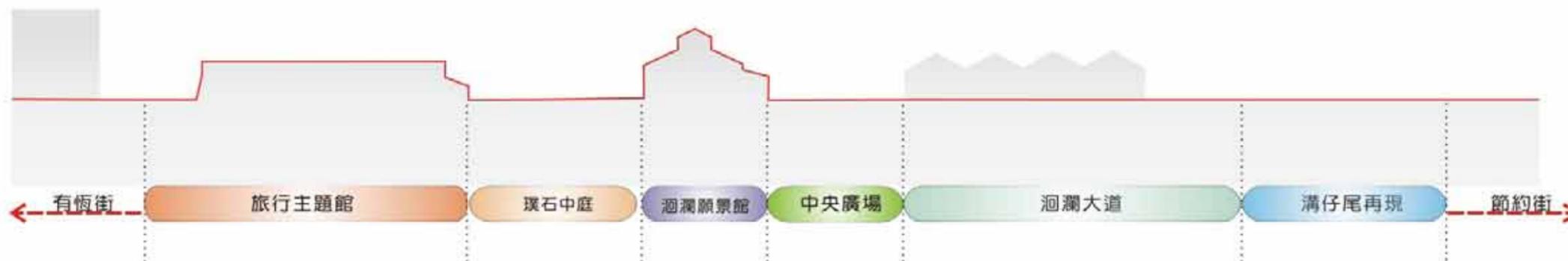


λ 全區剖面圖 B

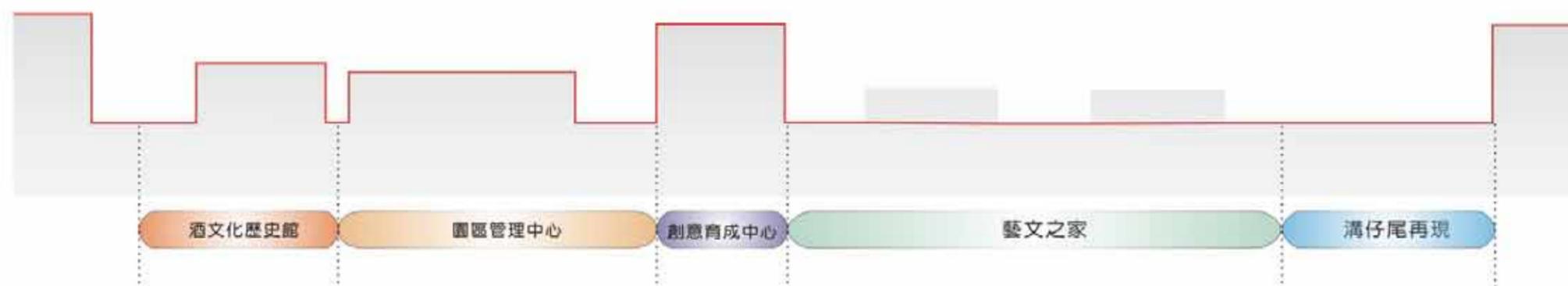
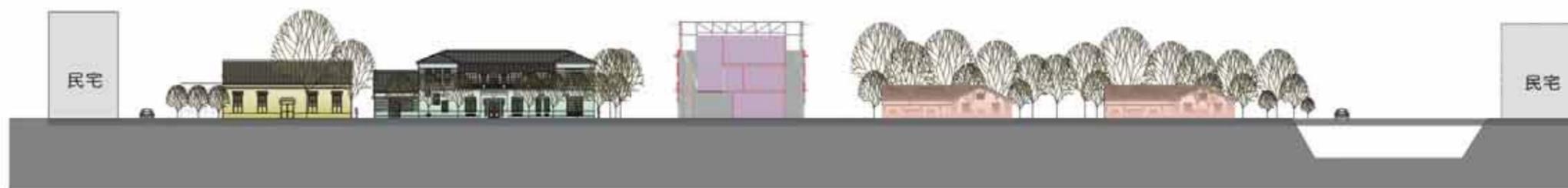




λ 全區剖面圖 C

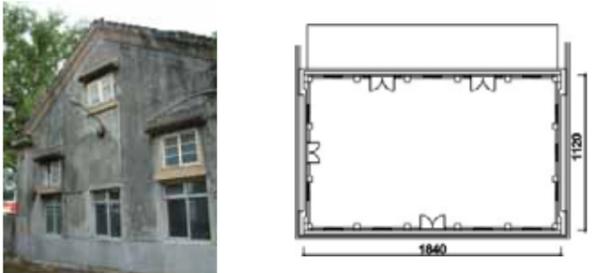
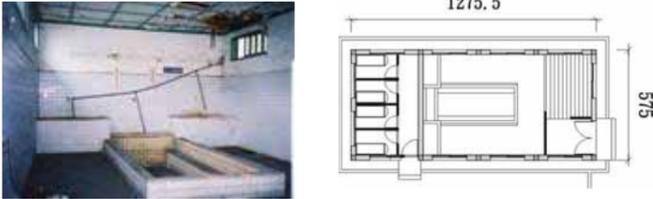
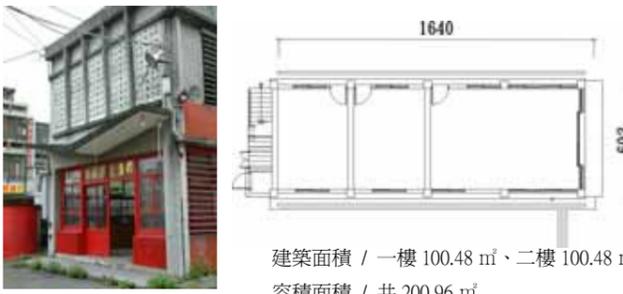


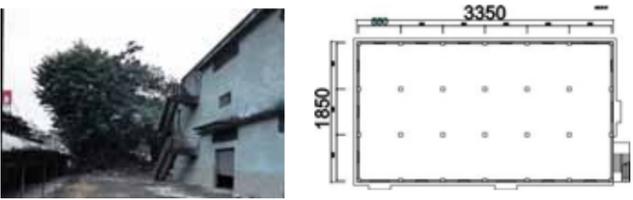
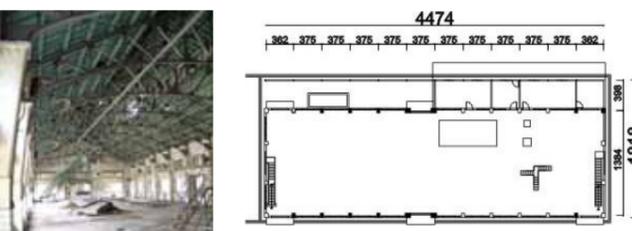
λ 全區剖面圖 D

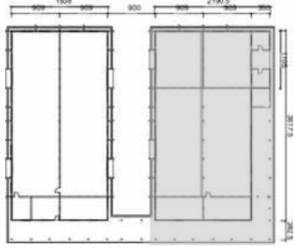
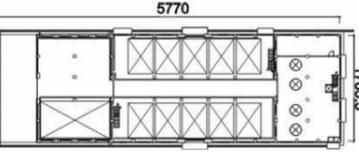
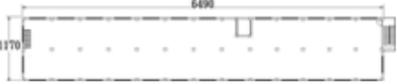


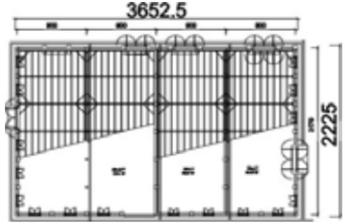
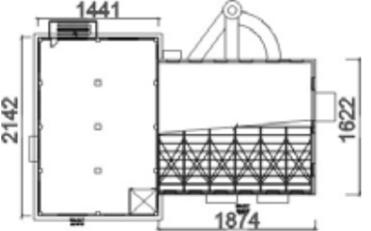
四、空間使用構想計畫

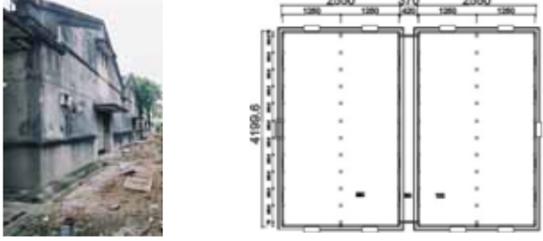
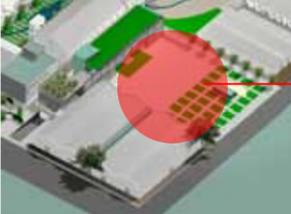
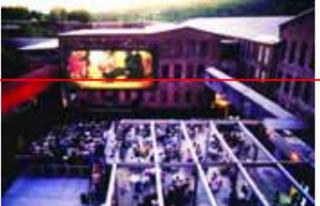
表 6-4-3 / 園區空間使用計劃表

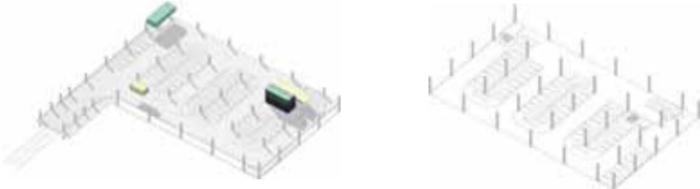
現況照片	未來使用名稱	空間使用構想計畫	
歷史文化區			
 <p>建築面積 / 一樓 195.53 m² 容積面積 / 共 195.53 m²</p>	<p>酒文化歷史館 (餐廳)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ●展示花蓮舊酒廠之歷史變遷、老員工口述歷史、影像資料、歷史文物等，並定時安排酒廠導覽解說活動。 ●以數位虛擬之創作展示，來呈現酒的歷史變遷及未來發展願景。 ●結合花蓮酒廠資源，設置創意酒專區，展示、呈現酒的多元面貌。 ●配合未來花蓮酒廠轉型為觀光酒廠，可導引參觀民眾至花蓮酒廠實地參觀酒類生產過程。 	
	<p>酒神之泉</p>	<ul style="list-style-type: none"> ●藉由更詳盡之歷史考據，以蒐集更完整的史料，讓已消失的松尾神社能以契合時空背景之面貌再度呈現。 ●利用酒廠現有豐沛之地下水源，配合松尾神社之復建，再造早期此地所呈現之庭園景觀風貌。 	
 <p>建築面積 / 一樓 68.75 m² 容積面積 / 共 68.75 m²</p>	<p>懷舊澡堂 (浴室)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ●加以適當維護並保留澡堂之內部陳設，以彰顯此處獨特、豐富之人文歷史記憶。 ●利用內部牆面規劃展示「深情老花蓮」之影像、歷史展示，並定期更換主題內容，持續為花蓮留下歷史紀錄。 	
園區管理及創意產業育成區			
 <p>建築面積 / 一樓 100.48 m²、二樓 100.48 m² 容積面積 / 共 200.96 m²</p>	<p>警衛室 (警勤室)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ●建物依現況進行整修。 ●1F 空間為園區安全警衛室。 ●2F 空間規劃為園區管理中心之第二辦公室。 	

 <p>建築面積 / 一樓 462 m²、二樓 323 m² 容積面積 / 共 785 m³</p>	<p>園區管理中心 (辦公廳)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 建物依原貌進行修復。 ● 園區管理單位辦公室，負責園區經營管理決策、策展活動、企劃等事務。並負責創意育成中心之創業輔導、藝企媒合等業務。 ● 提供創意工作者及創意產業相關資訊。 	
 <p>建築面積 / 一樓 604.24 m²、二樓 604.24 m² 容積面積 / 共 1208.48 m³</p>	<p>創意育成中心 (成品倉庫)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 為克服原有的倉庫使用機能所造成之環境劣勢，因此引入綠建築概念，保留舊建物之牆面，內部空間重新組構，利用大跨距鋼結構擴大空間縱深，以符合未來使用的教室及會議室機能，並引入光、風等自然元素，讓內部空間更舒適。 ● 創意工作者之培訓、學習場所。 ● 開設推廣研習課程。 ● 1F、2F 空間規劃為教室及研討室。 ● 3F 空間規劃為視聽、會議室。 	
	<p>藝文之家 (宿舍區)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 建築物依原貌進行整修，內部空間格局依使用需求進行調整，圍牆拆除。 ● 依此處現有的生態資源進行庭園景觀設計。 ● 定期舉行聯誼性質的創意論壇，主題由會員輪流籌畫，邀集創意工作者、企業家、社區組織等共同參與。 ● 展示具花蓮特色的人文、藝術以及社區營造成果等主題。 	
<p>創意產業博覽園區</p>			
 <p>建築面積 / 一樓 810 m² 容積面積 / 共 810 m³</p>	<p>洄瀾願景館 (包裝工廠)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 建築物依原貌進行整修。 ● 內部規劃為呈現洄瀾願景之展示。 ● 將花蓮未來的發展願景，以模型、圖文及數位創作方式呈現。 	

  <p>建築面積 / 一樓 690 m² 容積面積 / 共 690 m²</p>	<p>創意產業資料中心 (原料倉庫)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ●依原貌進行修復。 ●規劃為創意產業資料中心，藉系統化分類，建立創意人才及產業資訊體系和資料庫。 ●館藏包括創意設計相關圖書、期刊，政府部門各類相關研究、輔導成果報告，國內外市場相關市場調查、設計趨勢分析資料等。 	 
  <p>建築面積 / 一樓 655 m² 容積面積 / 共 655 m²</p>	<p>旅行主題館 (半製品倉庫)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ●依原貌進行修復。 ●內部規劃以旅行為主題之複合空間，包括旅行主題書店、花蓮文學館、地圖工坊等。 ●常設文化論壇、美學講堂、演講……。 	
  <p>建築面積 / 一樓 1053.3 m²、二樓 805.7 m² 容積面積 / 共 1859 m²</p>	<p>創意體驗工坊 (米酒工廠)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ●依原貌進行修復，並依需求增加欄杆、樓梯等設施。 ●1F 空間規劃為創意體驗工坊，內容主題由駐園藝術家輪流籌畫，依自身專長設計可供一般民眾實際參與操作之課程，並應紀錄定時檢討成效。 ●2F 兩側空間規劃為藝術家工作室。 	  <div data-bbox="2466 1220 2665 1289" style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> <p>屋頂處理手法</p> </div>
  <p>建築面積 / 一樓 729.07 m²、二樓 729.07 m² 容積面積 / 共 1458.14 m²</p>	<p>藝術家工坊 (米酒壓榨工廠)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ●延續舊有紋理，保留舊有牆面，塑造內街的尺度感與量體感。 ●1F 為開放的遊廊空間。 ●利用舊牆面之窗框設計創意櫥窗。 ●2F 為藝術家工坊，提供駐園創意工作者個人工作空間。 	  

  <p>建築面積 / 一樓 779.22 m² 容積面積 / 共 779.22 m²</p>	<p>台灣創意精品館 (半製品調和室及澄清室)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ●建築物依原貌整修。 ●內部空間規劃為創意精品展售，例如可引進台灣創意店的花蓮分店、展售花蓮社區特色產業的遊藝舖、園區駐園創意工作者的創作展售。 	 
	<p>璞石中庭</p>	<ul style="list-style-type: none"> ●園藝植栽、庭園造景。 ●提供都市中較為寧靜的場所，讓靜默的遠山沉澱喧囂。 	 
	<p>洄瀾大道</p>	<ul style="list-style-type: none"> ●藝術市集、跳蚤市場、小型拍賣會…… ●戶外咖啡座。 	 
<p>藝術展演區</p>			
  <p>建築面積 / 一樓 593.84 m²、二樓 300.12 m² 容積面積 / 共 893.96 m²</p>	<p>劇場 (鍋爐室及原料倉庫)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ●將鍋爐室與原料倉庫內部空間整合，改建為階梯式劇場，約可容納 340 位觀眾。 ●內部空間規劃有道具室、儲藏室、廁所、觀眾席、舞台、預備室。 ●開放團隊申請展演。 	  

 <p>建築面積 / 一樓 112.56 m²、一樓 112.56 m² 容積面積 / 共 2251.2 m³</p>	<p>多功能藝文展示館 (紅酒半製品倉庫)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ●建築物依原貌整修。 ●內部空間規劃為可彈性使用之多功能藝文展場。 ●常設展示。 ●主題展示(原住民文化、地方特色創作、各類藝文展示···)。 	 
	<p>市民生活廣場</p>	<ul style="list-style-type: none"> ●此區規劃為動態展演戶外空間。 ●空間規劃包括以動態光景呈現的洄瀾光塔、水舞藝術、大型藝術活動集會、各類戶外搭台露天集會和主題節慶···。 	 
	<p>祈菜廣場</p>	<ul style="list-style-type: none"> ●此區規劃為靜態展演戶外空間。 ●活動內容包括駐園創意工作者成果發表展場、蚊子電影院、戶外記者會會場、小型音樂會···。 	  
<p>附屬設施區</p>			
 <p>建築面積 / 一樓 1237.57 m²、二樓 1097.04 m²、三樓 157.12 m² 容積面積 / 共 2941.73 m³</p>	<p>地方風味餐飲區 (紹興酒發酵工廠)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ●建築物依原貌進行修復，並依實際需求增加欄杆、雨庇等設施。 ●1F 規劃為地方風味餐廳，以具花蓮地方特色之餐飲為主題。 ●2F 規劃主題為親子健康休閒館，引進養生概念產業，如芳香療法、太極導引、瑜珈等，並利用麴室之空間特性，創造可供兒童遊憩的趣味性空間。 	  

	<p>地下停車場</p>	<ul style="list-style-type: none"> ●於原紹興酒半製品倉庫之位置開挖地下二層之停車場。 ●可容納約 180 輛停車位。 ●放置園區所需使用之大型機電設備。 	
	<p>生態走廊</p>	<ul style="list-style-type: none"> ●保留此區豐沛之水資源及歷史痕跡（水井）。 ●對都市生態及物理環境，藉由原水體保留的方式，再將水的元素擴展至基地中，並呈現多樣的水景型態，有動態的、生態的、靜態的以及紀念的，企圖豐富新生活場域的面向，而水的流動帶動了氣的流動，使得整體氣韻生動。 	

第五節 人車動線與交通設施配置

一、 園區主要動線

園區的人行動線以中央軸線為主，延續著原有基地紋理的走向安排路徑，路徑中空間的尺度感因建物與廣場而達到戲劇性的效果，而藉由動線串聯各個主題區域，將人潮引進置園區的核心開放空間，如中華路路口至民國路的串聯路徑。

二、 園區次要動線

園區內的次要動線主要為活化內部次要空間，而次要動線的取向以尺度感較小且富有情境感，如宿舍區的人行動線與明義街的串聯、原料倉庫區與有恆街的串聯。

三、 服務動線

依照本規劃案研擬之活動內容與空間配置方案，將園區內部的主要動線規劃為人行區，有助於中華路及舊鐵道的人潮引入，且因園區的行人與服務動線車入口有重疊部分，為避免人行動線與服務動線相互干擾，建議採時段性開放服務動線，並設管制點設於中華路入口(配合日後圓環拆除)與明義街入口。

四、 自行車動線

自行車動線以舊鐵道遊廊為主要軸線，連接舊鐵道之市民生活廣場為連接點，設置腳踏車臨時停車位，並允許腳踏車於園區內行駛與暫時停靠，藉由腳踏車開放與串聯將園區融入都市行走的路徑中。

五、 停車動線

汽/機車：以不進入園區為原則，其動線主要沿著園區北側民國路進入增設的地下停車場，另外，機車可停放於停車場入口旁的地面停車位。

巴士/計程車臨時停車：建議於園區東側沿明義街向基地內退縮車道做停車灣以配合未來明義大排的整體規劃，另外在北側沿民國路靠近舊鐵道口處設另一停車灣，以降低交通節點的衝擊。

六、 停車空間

1. 輕軌站設置

園區雖地處市中心地區交通便利，但大眾運輸系統不便利(於中華路側有花蓮客運站牌)，大部分的訪客皆是以汽、機車或遊覽車的方式到達，而花蓮市區

日益增多的交通流量以及未來蘇花高的興建帶來了隱憂，大眾運輸系統的設置為未來最可行的方式，本規劃案亦參考花蓮地區整體規劃案「洄瀾 2010-創造花蓮永續發展願景規劃案」，計劃中指出將設置環狀輕軌系統，本案研擬未來將於園區北側，明義街與民國路節點廣場設置輕軌站，以配合花蓮縣之整體發展計劃。

2. 停車場設置

園區因內部面積狹小，且考量未來引進的文化活動與行人為主的型態，本案研擬將設置地下停車場於仁愛街面廣場（原紹興酒半製品倉庫），惟基地內部分區域涵有豐沛水源，須現場鑽探（目前文建會已著手進行），評量是否適宜地下停車的設置。

停車數量因考量未來大眾運輸系統的設置，停車需求轉移（外來將服務鄰近居民停車為主），故依建築技術規則要求之法定停車輛為主，再做數量上的增加，以滿足近期園區開發後停車的需求。

- 依建築技術規則第十四節第五十九條規定，第三類建築用途者（博物館、歷史文物館、福利設施等類似用途建築者），樓地板面積 $> 500 \text{ m}^2$ ，每 200 m^2 設置一輛停車，且供公眾使用之建築，其建築基地達 1500 者，須按上述規定加倍設置停車位。

計算式：

園區總樓地板面積約 18500 m^2 （已扣除預計拆除部份）

$$(18500 - 500) / 200 = 90 \text{ (輛)}$$

$$90 \times 2 = 180 \text{ (輛)} \longleftarrow \text{依法規定所需要之停車數量}$$

人行動線系統構想圖

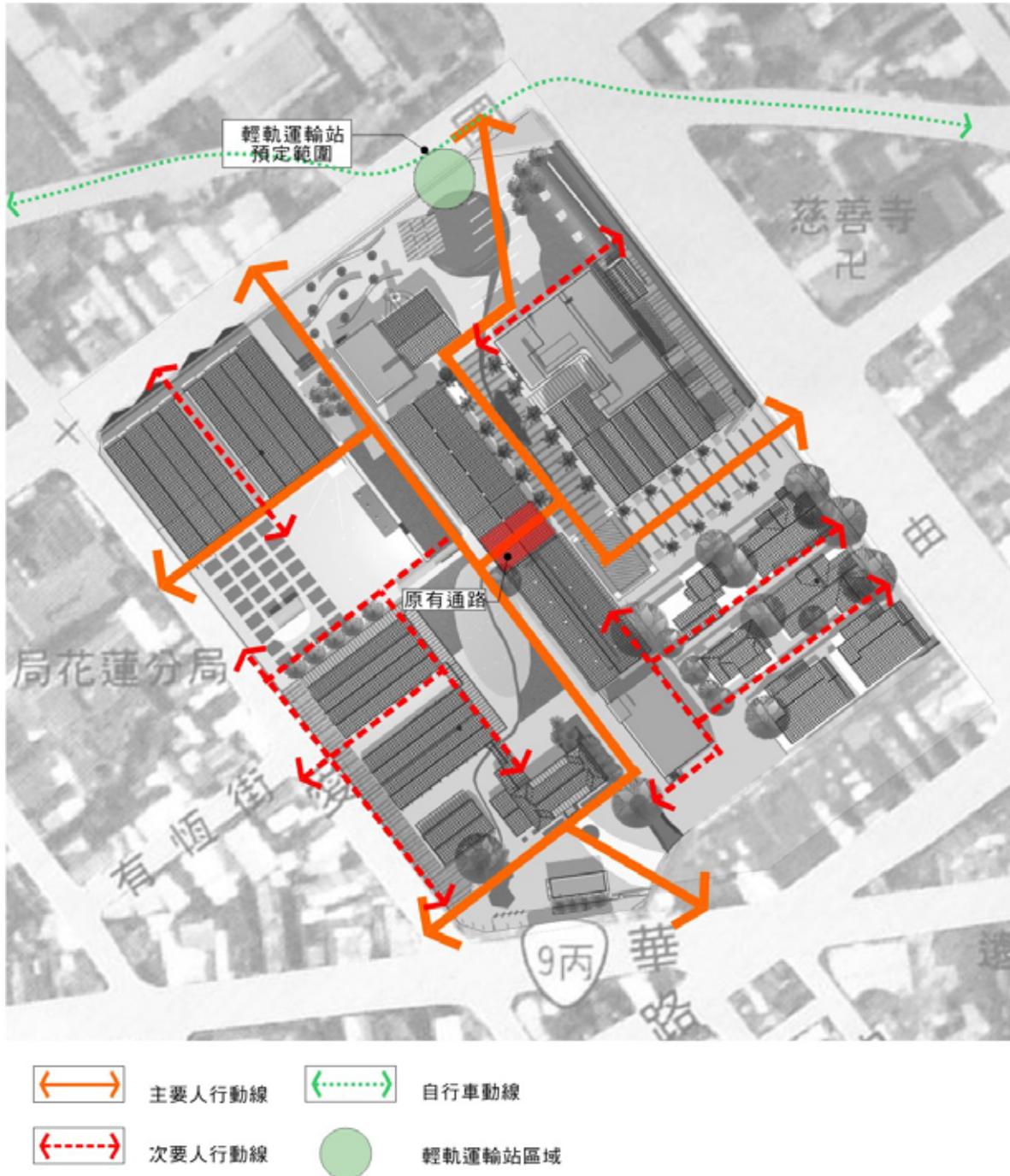


圖 6-5-1 / 人行動線系統構想圖

車行動線系統構想圖

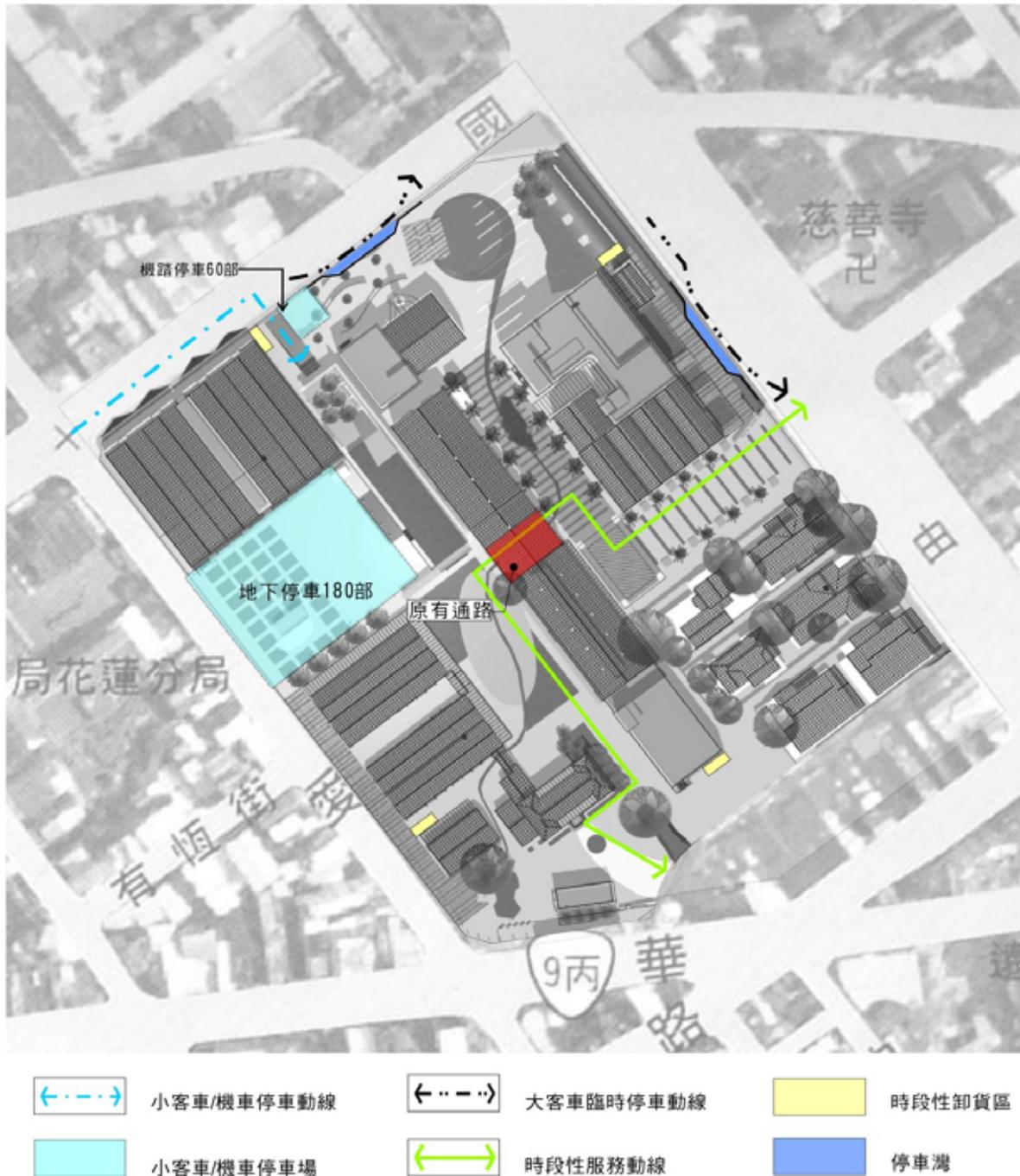


圖 6-5-2 / 車行動線系統構想圖

第六節 基礎設施系統

園區各項基礎設施的配置，以盡量減少舊建物的損害為原則，且考量整體歷史建築風貌，建議以地下埋設管線的方式設置，以減少整體景觀及噪音、震動等問題。

(一) 供電系統

現在園區的台電受電設於中華路入口警衛室側邊，目前僅供全區保區以及警衛室使用，預估未來第一期範圍用電量為 250KW、第二期用電量為 1500KW、第三期用電量為 700KW，故考量未來園區整體需求應增加供電電壓，規劃將園區內之各棟負載以負載中心方式，集中於#1、#2、#3 變電站共三處，台電配電室與自設變電站之間的管路埋設需與台電協商是否能納入共同管溝之中，而供電區域低壓管路及空調管路、弱電管路於主要管路處設置共同管溝，以利未來維修與增建。

台電配電及高壓管線示意圖

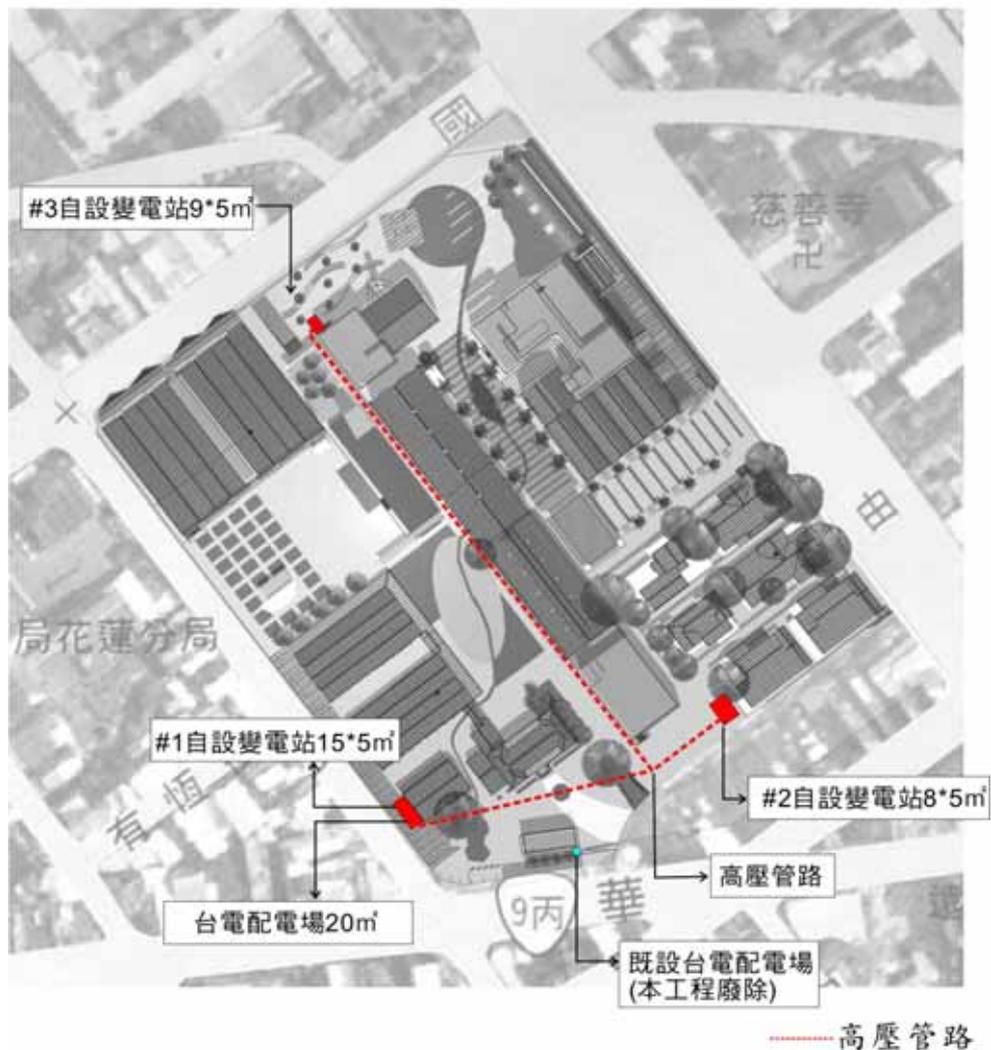


圖 6-6-1 / 台電配電及高壓管線示意圖

共同管溝內可設置高壓電纜架低壓電纜架、弱電纜架、給水電纜架、路燈電纜以及空調冷卻水纜架...等，管溝埋設於地面下 90cm，管溝斷面約 270cm(長)*220cm(寬)，未來共同管溝施工完成後，其地面景觀亦可配合施作，景觀設計將以行人及腳踏車之使用空間為主。

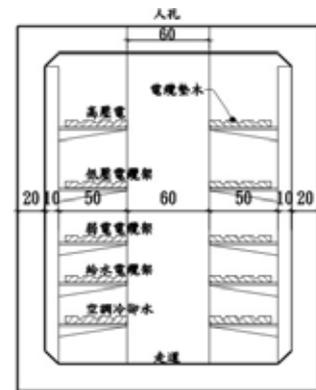


圖 6-6-2/ 共同管溝剖面示意圖

全區低壓外管平面示意圖

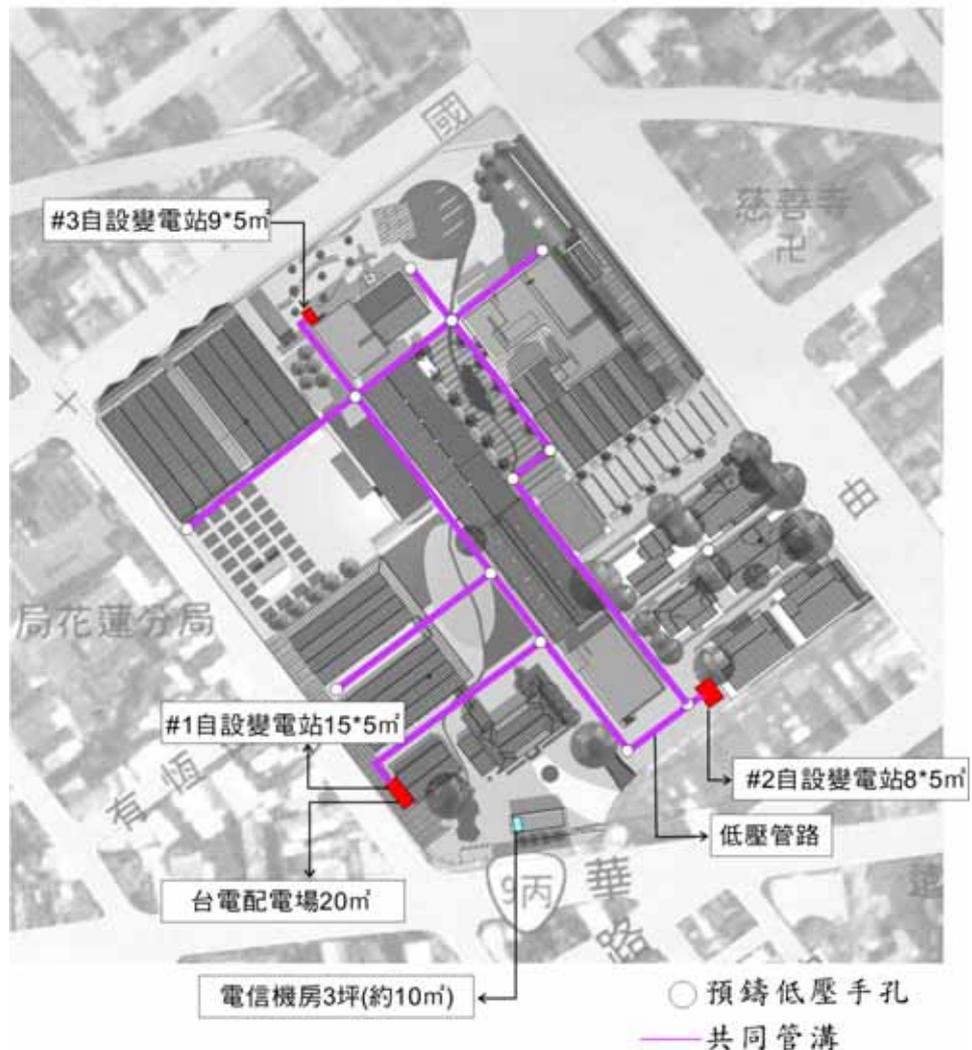


圖 6-6-3/ 全區低壓外管平面示意圖

(二) 弱電系統

園區內弱電系統分為電信部份與弱電部分，建議未來以共同管溝之方式整合，牽引至各棟建築物後，室內管線以明管方式施作。目前電信僅有警衛室在使用，其餘舊有線路多半年久毀損，建議設置電信機房於警衛室二樓，機房空間約 10 m²，以利於未來電信需求。弱電系統方面，為考量日後園區系統之整合，預先埋設地下管路至各建物，以利未來閉路電視、廣播、網路等系統施作。

全區弱電外管平面示意圖

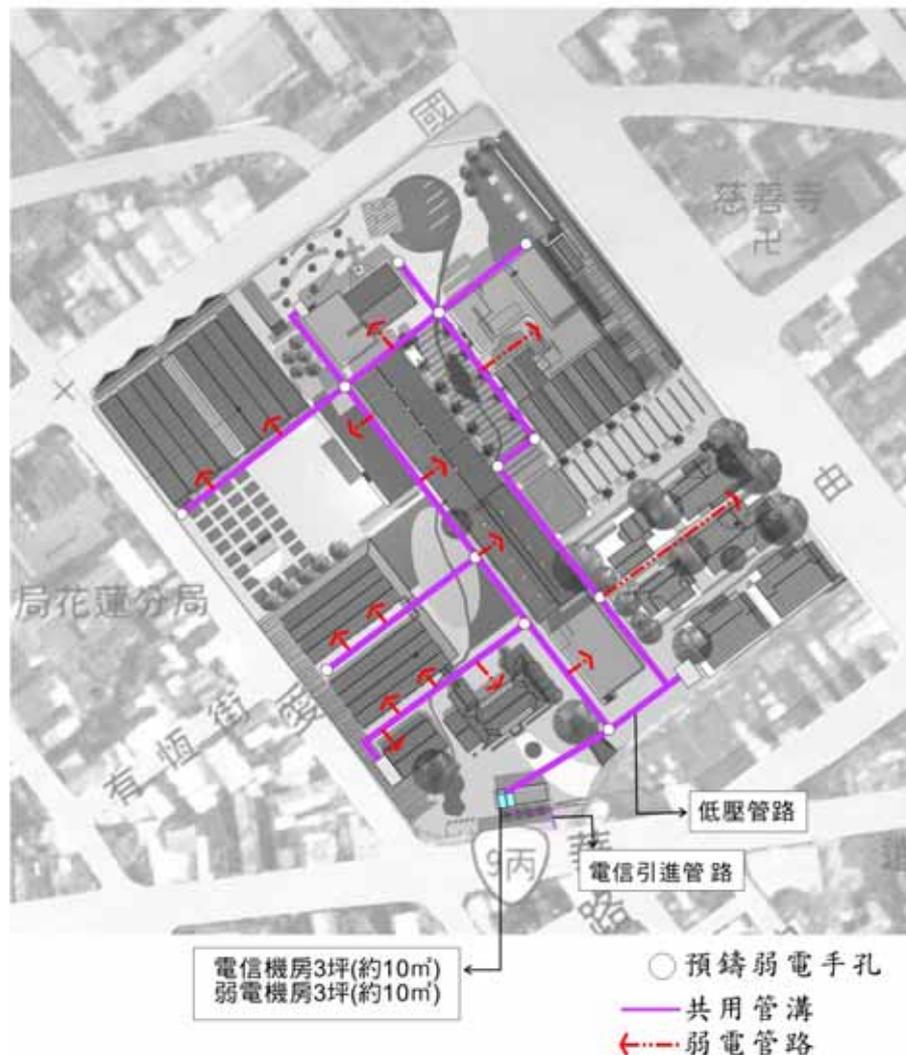


圖 6-6-4 / 全區弱電外管平面示意圖

(三) 給水系統

目前園區內部共有三、四處地下水源，地下水源豐沛，未來擬將園區給水外管流量增大並另設地下水源管路與蓄水槽，日後可依用途將自來水與地下水分配使用，原有高水塔修復沿用外，並新增設自來水水箱於地下停車場一樓，重新調整供水管路並直接加壓供應至各建物。

全區給水外管平面示意圖

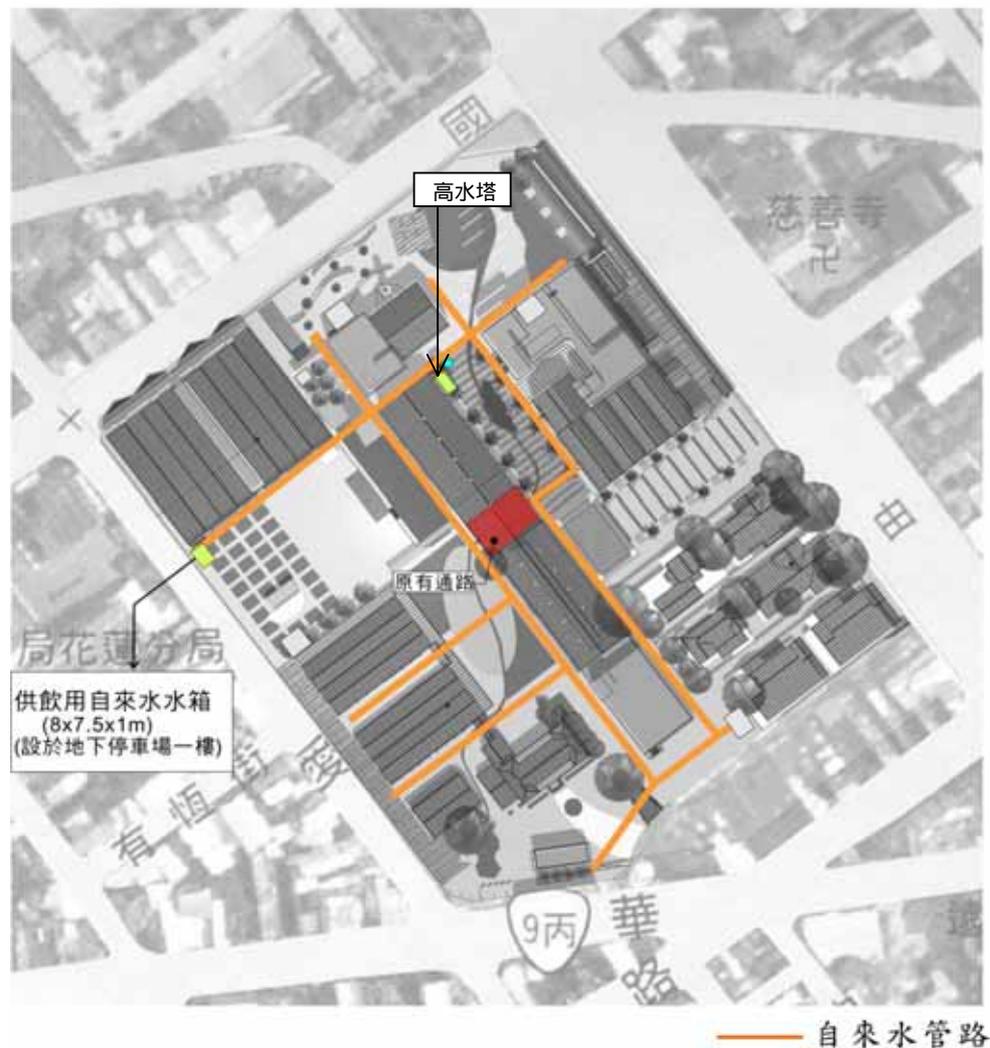


圖 6-6-5 / 全區給水外管平面示意圖

(四) 空調系統

考量未來園區內各個空間區域之獨立特性以及分期分區開發方式，建議以一期工程部分為單棟氣冷式冰水主機（一期工程範圍內建物坪數較小），二三期工程則搭配共同管溝施作採以冰水式主機為主要空調系統，並分為兩個區域，獲取較佳的空調效能。

各水冷式冰水主機至各棟建築物間之冰水管線設於管溝內，建物內部之空調管線以明管方式處理，以避免破壞歷史建築本體，園區內並設置兩個主要空調機械室，供應區域內各棟建物內部空調使用，便於日後使用與管理。

全區空調外管平面示意圖

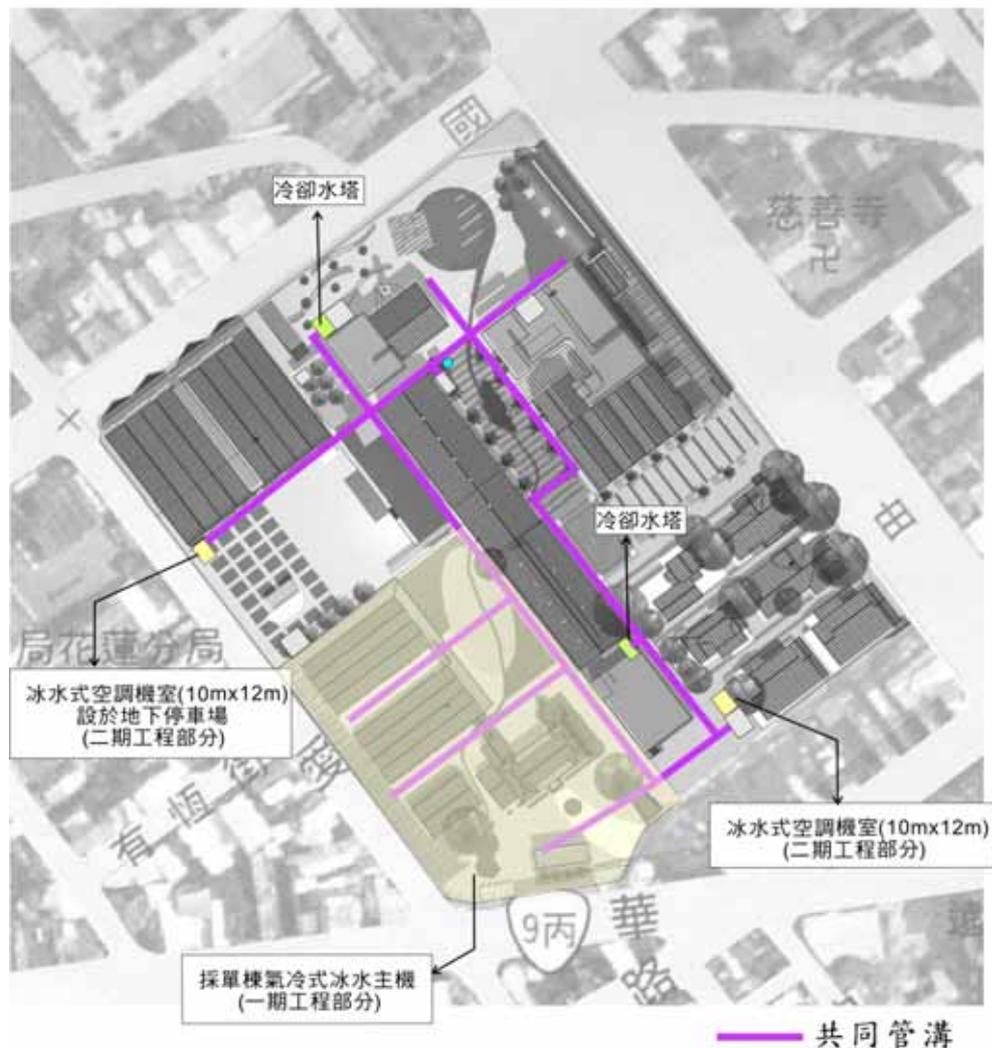


圖 6-6-6 / 全區空調外管平面示意圖

	空間名稱	空調需求(RT)	空調系統
一期工程	辦公廳	69	氣冷式冰水主機
	警勤室	17	分離式冷氣
	餐廳	17	分離式冷氣
	原料倉庫	60	氣冷式冰水主機
	半製品倉庫	58	氣冷式冰水主機
小計		221	
二期工程	包裝工廠	61	中央冰水主機
	成品倉庫	91	中央冰水主機
	米酒工廠	140	中央冰水主機
	紹興酒半製品倉庫(四連棟)	170	中央冰水主機
	鍋爐室	23	中央冰水主機
	原料倉庫	45	中央冰水主機
	米酒壓榨工廠(二樓部分)	56	中央冰水主機
小計		586	
三期工程	紹興酒工廠	222	中央冰水主機
	半製品調和及澄清室	59	中央冰水主機
	浴室	5	分離式冷氣
	宿舍區(共六棟)	159	分離式冷氣
小計		445	

表 6-6-1 / 空調統計表

(五) 排水系統

(一) 雨水排水系統

園區原有之水溝分部於建物四周，期排水功能因年久失修，大部分需要整修，建議除將原有排水溝修復流量加大外應加設排水管溝往基地兩側的道路排水系統排放，排水管溝若與共同管溝重疊時需與分離設置。

雨水排水外管示意圖

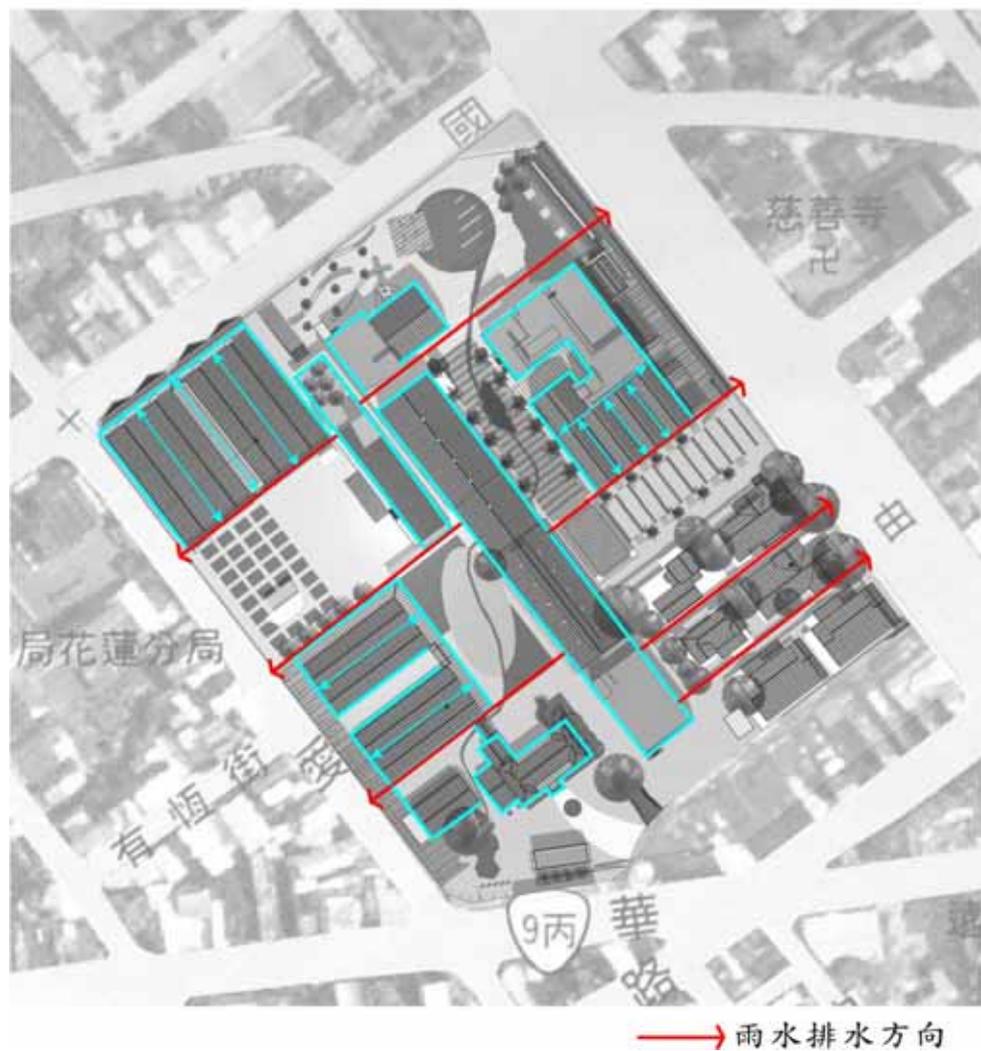


圖 6-6-7 / 雨水排水外管示意圖

(二) 污水排水系統

園區早期為酒廠，當時因為無法處理排放污水而搬遷，故內部並無污水處理設備，本案將規劃增設污水處理設備，因基地週遭並無衛生下水道，也無法確定日後銜接位置，擬採區域獨立設置污水處理設備排放。

污水設備示意圖

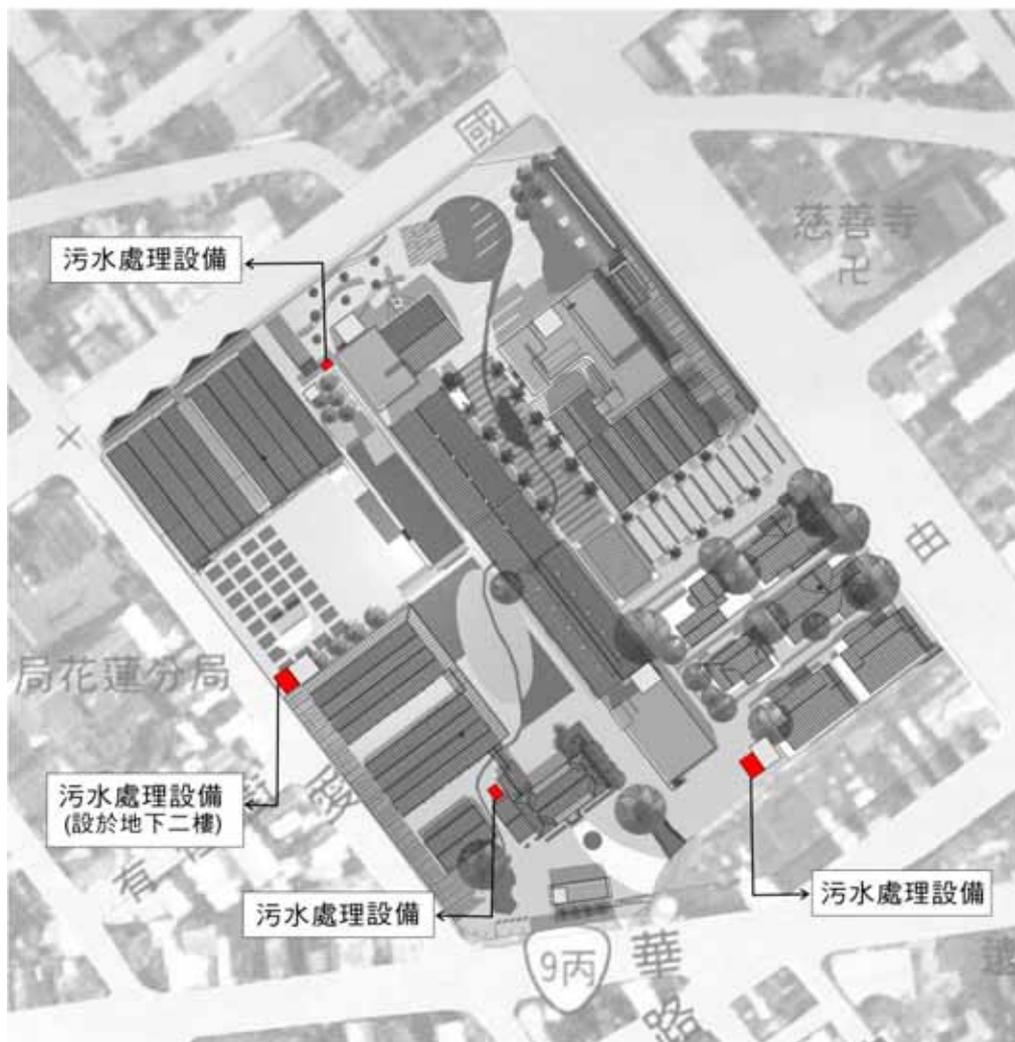


圖 6-6-8 / 污水處理設備配置示意圖

(五) 消防系統

園區依照各類場所消防安全設備設置標準須設置消防專用蓄水池 20 噸，消防蓄水池保護半徑為一百公尺，本園區將設置兩處。因目前各棟建物尚未確定使用用途，故建議先設置室外消防栓箱，涵蓋各區域範圍，設置時應考量視覺效果，避免破壞整體景觀(可與街道家具結合)。

全區消防外管平面示意圖

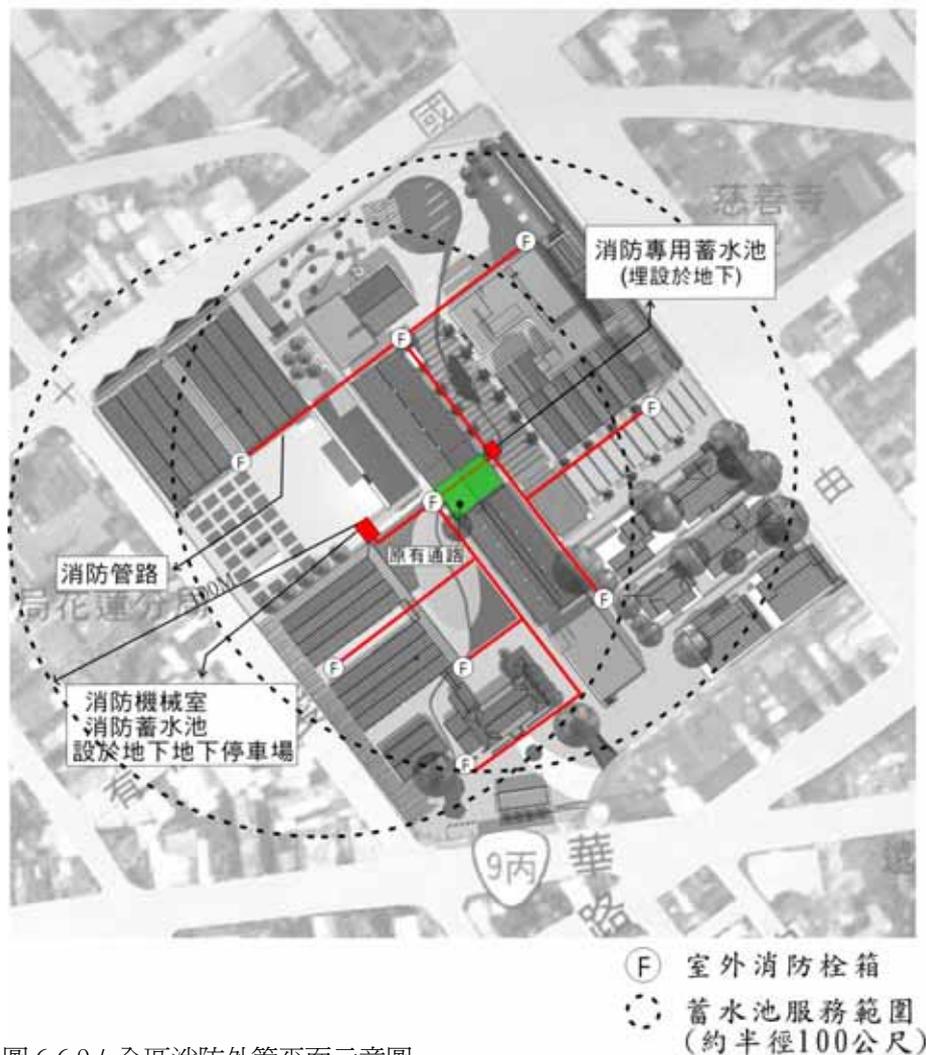


圖 6-6-9 / 全區消防外管平面示意圖

(六) 公共衛生系統

目前園區內的廁所的設置量較少且設備多半破舊，已失去其功能性，研擬新增設公共廁所並將部分舊有廁所翻修，以符合未來園區的需求。

- 依建築技術規則建築設備篇第二節衛生設備第三十七條規定，其他供公眾使用之建築物，大便器數量男生 3 個女生 4 個（人數 101~200），超過 200 人時，每增加 100 人男用增加 1 個女用增加 2 個。

計算式：（以每天 2000 人計算）

男用 $[(2000-200)/100] \times 1 + 3 = 21$ （個）

女用 $[(2000-200)/100] \times 2 + 4 = 40$ （個）

規劃公廁總樓地板面積約 $295 \text{ m}^2 > 250 \text{ m}^2$ （以 $25 \text{ m}^2 \rightarrow 4$ 個便器計算）

基礎設施位置示意圖

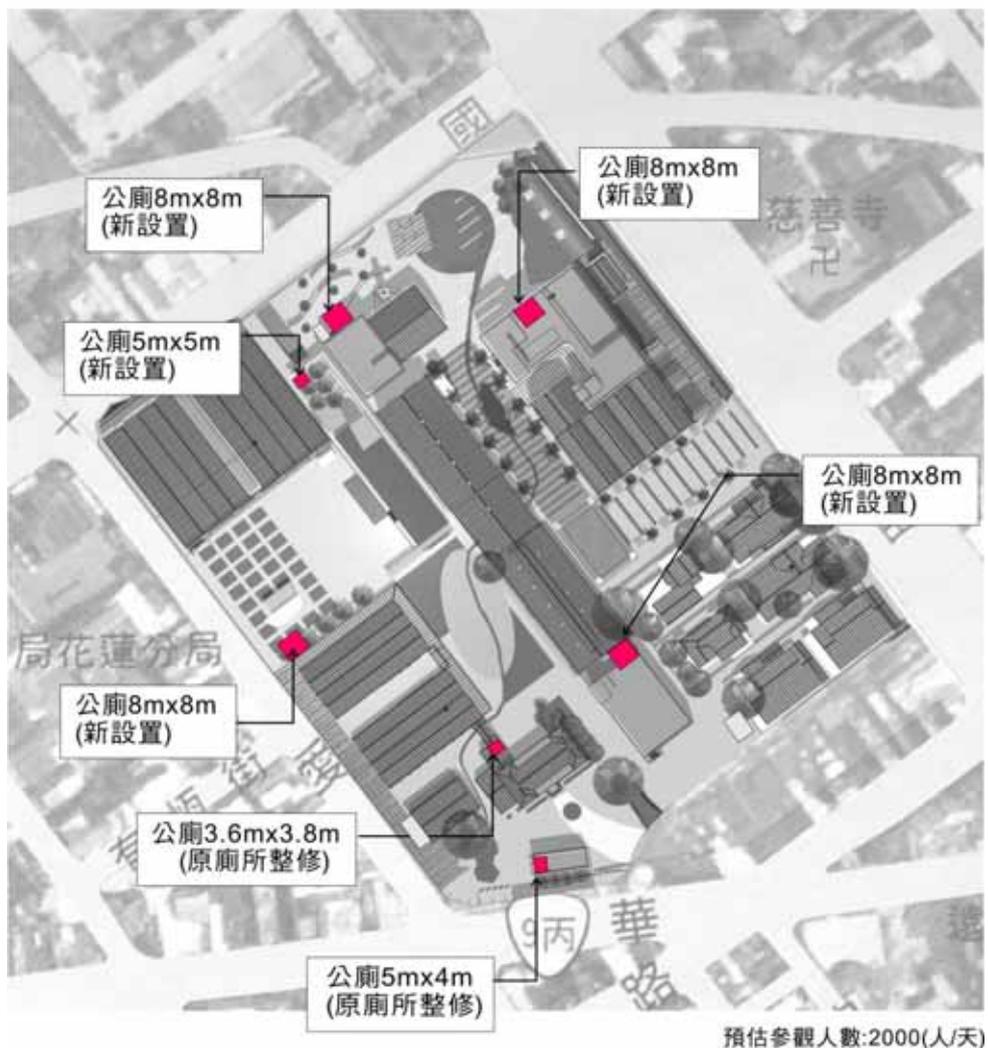


圖 6-6-10 / 基礎設施位置示意圖

（七） 照明系統

園區照明系統依照射目的分為五類：

1. 引導光源照明（地坪燈或矮燈）

以低矮之點狀光源照明，作為全區動線之引導，包括主要人行動線旁以及景觀藍帶以柱列方式或埋設點光源以產生延續感，入口廣場部分以棋盤式面狀或列狀配設來強化小型節點之自明性與廣場邊緣。

2. 空間照明（高燈）

設置於園區內各分區邊緣或基地邊界，以作為不同空間之良好界定，如洄瀾大道、璞石中庭、祈萊廣場...等（搭配地坪燈或矮燈），同時亦為多功能活動草坪之夜間照明。

3. 景觀照明（照樹燈）

位於園區內之喬木類，以照樹燈來強化其喬木佇列與分區邊緣界定之作用，其作用類似高燈效果，搭配喬木之樹影錯落，產生較柔和之邊緣照明意象。

4. 面狀層次照明（洗牆燈或光帶）

以既有建築物為主，藉由洗牆燈或光帶之設置，強調建築物夜間表情之自明性及層次感，讓建築為低調背景，襯托所有的活動。新設置的活動廣場，亦可配合洗牆燈之背景設置來顯現其夜間的突出性。

5. 焦點地標照明（投射燈）

強調園區內部焦點物（煙囪）之存再感，以設置於焦點物四周之投射燈集中照射，並且可做照射投影上做色彩變化，使有豐富多變的面貌。



圖 6-6-11 / 夜間照明示意圖

第八章 營運管理及財務計畫

第一節 旅遊文化創意園區 SWOT 分析

S 優勢：

- 佔地 3.3 公頃，基地方正，位於花蓮中心商業區(CBD)內。
- 園區內之歷史建物中多幢具深重要性，係重要文化地景(在臺灣建築史及輕工業發展演進二方面)。
- 地權、產權清楚(除原公賣局宿舍區六棟之外)。

W 劣勢：

- 文化、觀光發展體制層級繁複，主管機關亦非相同，整合不足。
- 過去酒廠的使用機能與發展中，與花蓮地區一般民眾的聯繫互動不強。
- 地方主管單位花蓮縣文化局人力資源捉襟見肘，園區業務亦非例行性業務，經驗有限。

O 機會：

- 園區運作應有依據歷史空間形式及所處區位，具有明確區隔。
- 可與國內其他四個文化創意園區合作串連，在文化創意產業發展上可由文建會的創意產業專案中心提供相關技術協助及資源服務。
- 園區所處位置是花蓮北區的發展核心區內，依據「洄瀾 2010-創造花蓮永續發展願景規劃案」報告之內容，該區針對大花蓮地區主要涵蓋之花蓮市、吉安鄉、及新城鄉之國際機場，擁有全縣最為廣大的平原腹地與最高層級的都市公共服務。
 - 該區發展構想之願景為：強化作為區域生活中心的機能，整合為地區重點空間進行都市再造型計畫。
 - 其執行機制之四為-推動舊城區都市更新計畫，針對區內諸多閒置歷史空間擬定長期的舊城再復甦計畫。¹
- 依據前項，園區空間再利用滿足以下需求：視覺藝術的展示空間、表演藝術的演出空間、文化創意的諮詢平台、藝術文化的創作空間。
- 舊城區再發展整體規劃之計畫內容，由縣府城鄉發展區及內政部營建署主理該業務，納入短期之土地使用發展策略行動計畫內。
- 本園區應納入由縣府觀光旅遊局及花蓮市公所綜理之都市觀光遊憩系統發展計畫內容中，在中程的觀光產業發展策略行動計畫期程內。
- 園區應在推動知性之旅計畫中扮演角色。

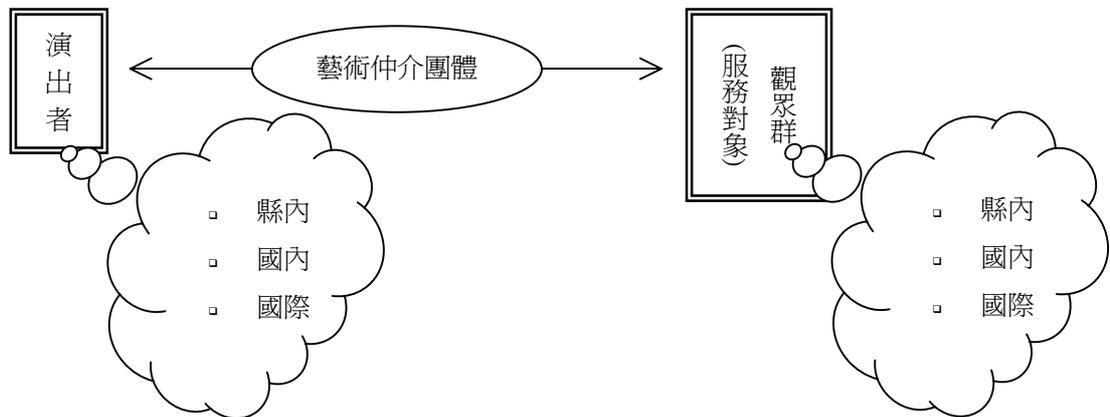
T 威脅：

- 洄瀾新文化有待再塑造、文化品質有待提昇、藝文界資源未充分整合，花東地區個人創作者較少。
- 發展創意產業面臨的問題：
 - 東部地區相較於西部都會地區而言，缺乏市場整體需求資訊。
 - 行銷、法律人才難尋，產業化路途仍長。
 - 具創意的個人欲創業而不易²。

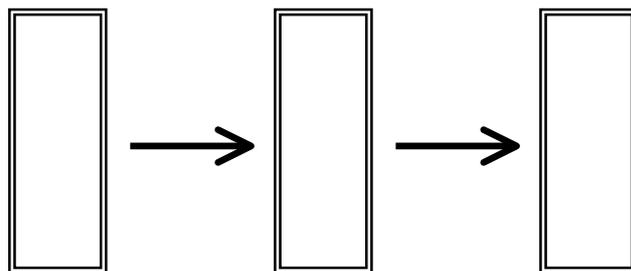
¹ 該案期中報告 7-29 至 30 頁。

² <http://cida.cca.gov.tw/epaper/east.htm> 點閱時間：2004/4/30

- 在多樣性的夜間活動安排上，文化局被賦與的任務為加強推動具有水準及特色的藝術表演活動。而在演出者、觀眾服務群及藝術仲介團體上設定上，皆應因現況分析後，提出不同期程的配合執行方案，如下示意：



- 園區空間再利用需有永續性考量，同時應將其他公有閒置空間之規劃納入整體考量，個別就規模、類型、性質、現況等條件共同研擬。
- 舊城區全體更新面臨複雜的權力整合問題，政府公共財政的困窘更加深推動的困難。
- 園區引入之產業是依據文化創意產業政策面或是民間一般投資二者孰輕孰重比例如何劃分，應有更進一步的說明與討論。
- 來花旅客消費行為偏向低消費，短期停留：
 - 國外旅客來花蓮之行程停留或為一日或為二天一夜。
 - 國人來花蓮觀光行程大多為一日遊或二天一夜。
 - 除了住宿、餐飲、交通及門票等必要性消費外，其他消費有限，購物主要以食品糕餅為主。
- 目前的文物展示館、藝廊、藝術村等展覽空間品質有待提昇。展示空間品質提昇的問題，首先要回到展示的主題與定位問題來探討，自展品的來源研究工作開始，定位出展示的主題、要提供何種教育推廣活動給予那些主要服務對象後，再將之以展示設計的各式手法加以呈現，現況下要將展示目為一整套課題，再以考量方有提昇和進步的方向可供依循。展示規劃前置工作流程示意：



第二節 園區開發經營模式與組織

一、公共設施服務委外經營

公共設施服務委外經營係指機關對外委託民間提供服務類型中之公有財產經營管理。

公辦民營(其他類似名詞公設民營、公有民營、委託經營管理)的定義—「行政機關將其資產委託民間經營管理」，其範圍包括有：

委託機關將現有土地、建物、設施及設備委託民間(私人)經營管理並收取回饋金或權利金，同時受委託之民間業者自負盈虧並負有公有財產保管維護之責。其中對具有明顯社會公益色彩或受委託願出資改善原有設施，經核定能提昇品質者，委託機關得就其業務性質或個案給予補助。

公共建設民營化已是未來潮流的趨勢，國內許多公營單位因受限於法規制度，很難突破既有的傳統營運模式，在面對世界潮流的轉變，如何主動積極結合社會資源與民眾的力量，組織轉型是必然的過程，民營化最大的優勢即在於，管理的體制較為彈性，人事、財務結構以專業人才需求為導向，可大幅提升經營效率等。

因此公共建設民營化可藉由公私部門合作方式，引進民間專業技術、專業能力、提升效率、改善服務品質、減少政府支出及增加社會福祉。

表 8-2-1 / 民營化模式評估

方式	法條依據	所有權營運權 移轉結果	評估
Boo (Build-Own-and-Operate)	§「獎參」第六條第六款： 由民間機構自行規劃之交通建計劃，經政府依法審核，准其投資興建營運者。 §「促參」第四條第七款： 為配合國家政策，由民間機構投資興建，擁有所有權，並自為營運，或委託第三人營運。	政府讓售資產 權及營運權	古蹟係全民共有文化資產，歷史風貌園區亦應同樣看待之。 文化創意產業係國家政策，應具有政策面之宏觀考量。
BT (Build-and-Transfer)	§「促參」第四條第四款： 由民間機構興建完成後，政府一次或分期給付建設經費以取得所有權，並自為營運，或委託第三人營運，營運期滿後，營運權歸還給政府。	政府保有資產 權及營運權	能對現有具經營潛力者進行評估與瞭解。 由民間營運在期限內是否具有經濟效益，以評估其投資意願是否存在。
BLT (Build-Lease-and-Transfer)	由民間機構投資興建完成後，交付與政府營運。政府給付權利金，於一定期限屆滿時取得該建設之所有權。		

BOT (Build-Operate-and-Transfer)	§「促參」第四條第一款： 由民間機構興建而為營運，並給付權利金，於一定期限屆滿時移轉該建設之所有權與政府。	政府保有資產權，讓售營運權，營運期滿營運權歸還政府	此模式多用於重大交通建設。期限內營運權讓售深影響到全面發展，委託合約內容條文應全面而廣泛。
	§「促參」第四條第三款： 由民間機構興建完成後，政府一次或分次給付建設經費以取得所有權者，並委託該民間機構營運，營運期屆滿後，營運權營運權歸還給政府。		
OT (Operate-and-Transfer-and)	§「促參」第四條第六款： 由政府投資興建完成後，委託民間機構營運，於營運期間屆滿後，營運權歸還給政府。	政府保有資產權，讓售營運權，營運期滿營運權歸還政府	此模式為國內現行，較常採用的方式。

採購法：依據政府採購法公開甄選方式辦理委託經營案，並設定建立委外經營之評鑑方法。

決定公辦民營是否能順利的三大變數為：

- 公辦民營乃是一個政府與民間的契約行為，所以在法源的引用、契約的擬定上應經過謹慎的思考。
- 對於契約的擬定與監督要注意到：
 - 資訊**是否能自由而完整的公開給全體民眾。
 - 是否能透過**正面誘因**的創造，增加接受委託經營管理主體者的自我管理機制，非處處以圖利特定廠商的思考模式建立契約雙方合作關係
 - 合約雙方能否**互相信任**，建立合作的夥伴關係。
 - 服務品質**-經營效益在質與量上的評估標準，應於合約簽定前雙方議定妥當，在保持雙方客觀的立場下進行，同時應設定好在執行過程中，進行小幅調整的機制及範圍。
 - 做好**風險管理**，經營前提出效益過低時的因應措施。
 - 監督管理機制與營運管理機制**如何各自進行其份內工作，而不會相互干預或是造成多頭馬車的情況。
- 政府應在提出是否公辦民營為營運管理主體前，事先**評估現況**下是否有具潛力與實力的受委託者存在。並將此業務的發展與願景透過相關說明會的舉行或公開資訊以供社會各界理解及參與。

要解決政府科層體制與資本市場機制二者間介面的問題，應先研擬如何規劃外包作業以及外包後要如何管理。

二、文化公益信託³

文化公益信託係指以公共利益為目的從事有關文化藝術事業，其設立及受託人經主管機關許可之公益信託（文化公益信託許可及監監督辦法第三條）。

公益信託制度是一種利用信託制度參與公益事務，與財團法人制度具有互補之機能，在先進國家已被廣泛運用，是結合民間資源參與公益之重要工具，對於民間參與公益事業之推展極具貢獻，尤其是應用在振興藝術與文化、自然環境保育以及文化財產之保存等公益活動。

在國內一般社會大眾對公益信託或文化公益信託的觀念仍是非常陌生的，國人對環境保育及公共議題的參與等觀念，還普遍停留在集權式的生態保育、古蹟保存等是應由政府去執行處理的事務，而採較消極的態度來看待，但參考目前英國、美國、加拿大、日本等國家已逐漸發展出國民環境信託的理念，民間團體用比較積極的行動，開始推行環境所有權或管理權的信託運動，希望能以民間的力量，進行自然及人文環境維護的工作。

以英國的國民環境信託發展為例，英國已有 2.7%的土地是交由民間組織信託管理，其中英國「國民信託組織」(National Trust)至今已擁有 248000 公頃的土地，相當於 2.3 個玉山國公園大小，成了英國民間最大的地主。

(一) 公益信託之特色

- 1、對信託目的之設定具彈性、效率與方便性
- 2、信託之設定，依規定由受託人辦理
- 3、可以避免適用財團法人之一些困擾
- 4、信託法對受託人執行事務之規定較嚴謹
- 5、對信託財產有特別保障的規定
- 6、設置信託監察人以保護不特定受益人
- 7、具有彰顯委託人或特定人名聲之效果

(二) 公益信託優缺點分析

優點：

- 1、設置之便利性：公益法人需設置主事務所，惟公益信託僅需主管機關許可，而以信託銀行為受託人即可成立，較公益基金會更容易設立。
- 2、管理之便利性：其無須專任之職員為管理，其費用較基金會更為節省。
- 3、費用之便利性：其經營得依信託財產之多寡而決定費用之分配，較基金會具有一定之規模，即得以更富彈性之應用。
- 4、監督之嚴整性：基金會之管理較無明文之規定，惟公益信託有信託法之明文規定與行政指導，且得由專業之信託銀行為事務之處理，得以更適切之執行。

缺點：

- 1、公益信託之機制在國內尚未普及，社會大眾對於公益信託制度並不熟悉，以致缺乏利用公益信託制度的動機。
- 2、財政部規定公益信託之受託人須為信託業，才能享有在稅制上之優惠，因

³ 節錄行政院文化建設委員會「文化公益信託法律關係、設立監督及實務運作」分區法律座談會會議手冊

此信託法第七十一條的宣言信託，如非信託業擔任委託人，實務上會很難推動，也使得熟悉文化公益之法人組織，如果成為受託人，將無法享有稅賦優惠等困擾。

- 3、目前公益信託消滅時，依信託法第七十九條的規定，似乎其信託財產歸屬之設計與財團法人無異，即信託財產不再回到委託人手中，對於委託人有意採取兼具有私益與公益之共益目的者，即會影響其參與的意願。

(三) 公益信託運作架構

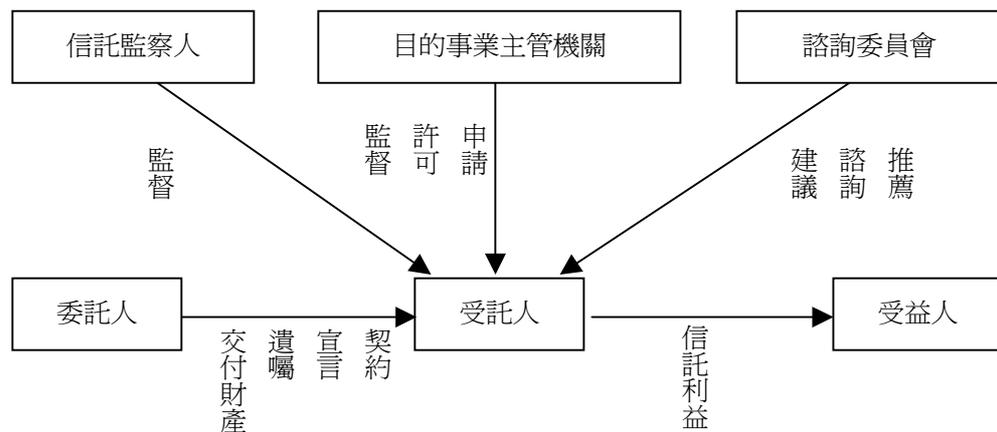


圖 8-2-1 / 公益信託運作架構圖

(四) 順利推動文化公益信託的關鍵因素

- 1、文化公益信託觀念的建立與推廣。
- 2、相關法律制度的齊備與掌握信託財源。
- 3、人才培訓與託付值得信賴的受託人。
- 4、政府機關、受託人及委託人的共識。
- 5、提供諮詢服務。
- 6、培養協力團體與建立補助對象資料。
- 7、中央與地方政府的重視與協力配合。

三、委外經營及文化公益信託之比較

未來園區開發經營無論是採何種模式，最重要的是其中扮演關鍵角色的非營利組織的設立，非營利事業及公益信託之所以重要，在於即將成為社會運作之三大之支柱之一，即政府、企業與非營利事業乃社會運作之三大支柱。比諸政府，非營利事業得以更迅速滿足需求者之需求，該需求者可能為特定之弱勢團體或新興研究；比諸企業，非營利事業得以照顧企業所無法或不願意涉及之領域，正如管理大師杜拉克所述，未來非營利事業將成為社會之最大僱主，每個人均參與一個以上之非營利事業工作。而非營利事業主要以財團法人及公益信託為主軸，我國宗教及各種慈善性之財團法人對社會精神面之提昇有所助益，然而其財務與業務面之法規管控卻未見健全，再者，公益信託比諸財團法人有更簡易之架構，得以為一般民眾所運用。所以，如何使社會大眾認知公益信託，並使民眾於在生或往生前對公益信託有所助益，使該制度得以幫助社會每一個人實踐他所關心弱勢團體、研究或社會理想面的層次及組織，美國諸多企業家幾乎於往生前，均將其遺產捐助於非營利事業，取之於社會、用之於社會，為理性與善良社會的基本主軸。

四、經營管理組織架構

創意如何可能？要有具創意的點子、有裝點子的好腦子、要有對的人、要有適合讓好點子生長地方，要有合適的環境。有機發展是必要的，但有機不是全無設定，由其任意發展；而是應該要準備好所需的條件，設定出檢討的機制與標準，在創意生長的過程中定期的檢視，導入在新狀況下所需要的配合條件，保持彈性運作發展。

為符合未來園區獨立運作發展，並引入專業經營及民間企業活力，因此園區經營主體傾向由成立一非營利性組織之第三部門進行營運，暫稱之為「花蓮文化創意產業投資協進會」，但在此營運機制建立之前，應先由園區主管機關－花蓮縣政府，廣邀各界對文化創意產業有深入研究之學者專家及政府相關部門，成立「花蓮旅遊文化創意園區推動委員會」，以輔導「花蓮文化創意產業投資協進會」之成立，協進會成員之組成應包括縣府代表、社區組織、研究單位、產業代表、藝文團體等各相關方面之專業人士，共同監督、管理園區運作及發展方向，並訂定專業經營團隊隻遴選機制，以藉由專業團隊之經營長才，為園區創造最大利基。

非營利組織分類

財團法人：民法上指為達成既定的社會公益目標，而依法律程序登記成立的非營利組織或團體。財團法人如未達其既定目的，或已完成目的而須解散時，其財產必須交與政府。法人係一社會組織體，在法律上得為權利義務的主體。與自然人同為法律上所謂的人。法人的種類，依設立法規可分為公法人與私法人；依成立要件可分為社團法人與財團法人；依設立的目的，可分為公益法人與營利法人。

基金會：為興辦、發展某種事業或活動而組成的團體。資金來源可經由社會募捐或工商業界出資等方式取得。人員有的採固定編制，有些則是義務性協助。

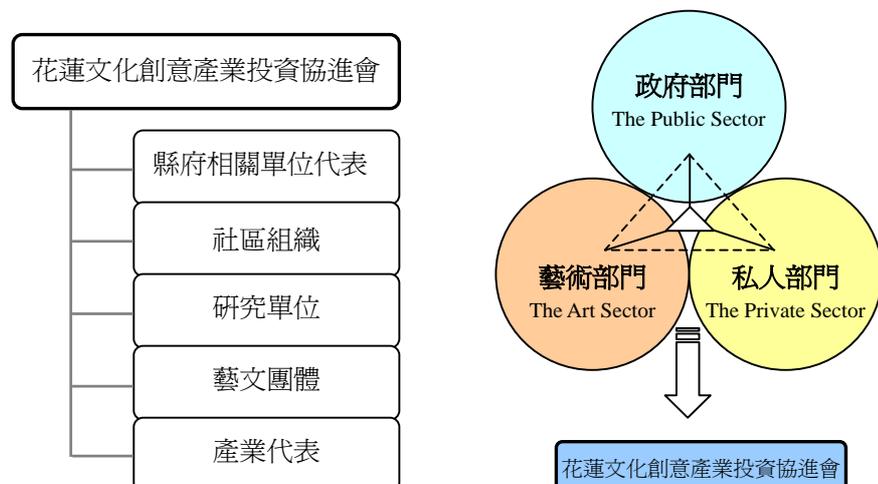
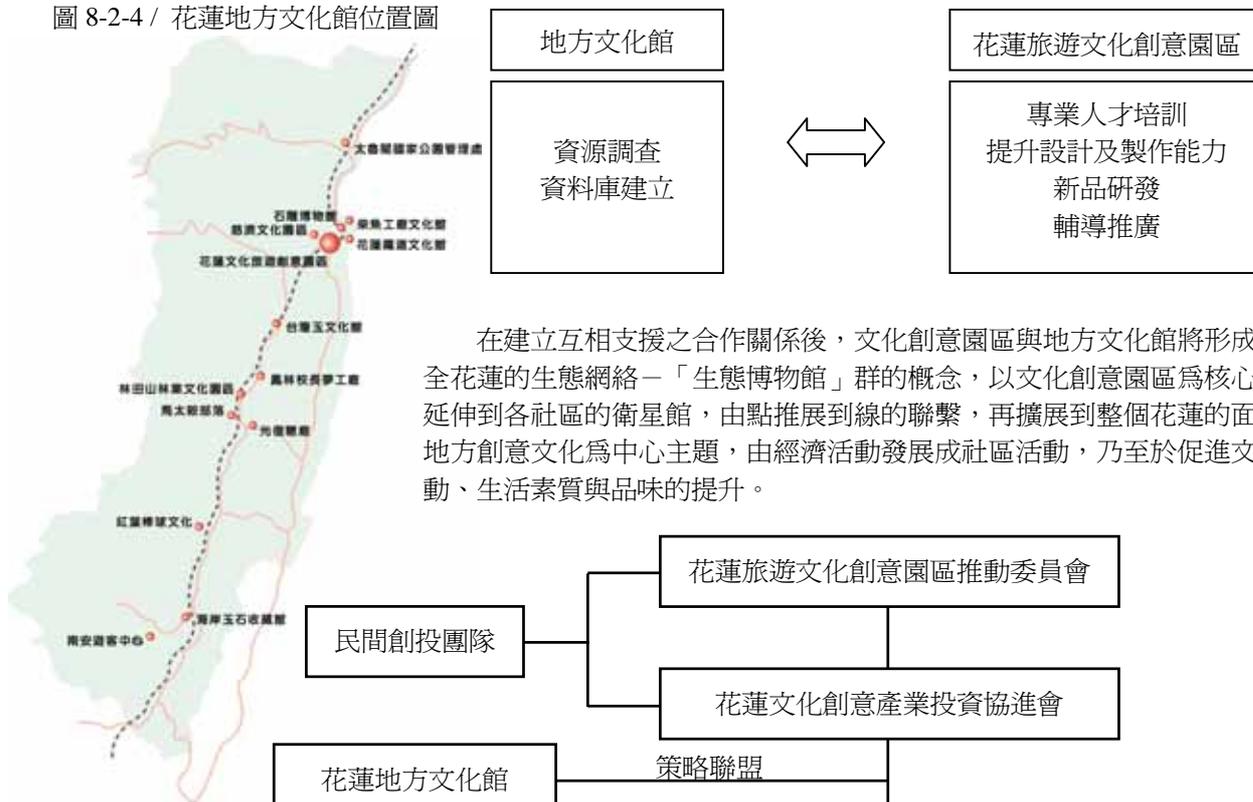


圖 8-2-2 / 花蓮文化創意產業投資協進會組成架構圖

園區未來發展除自身營運外，更應積極拓展對外合作，例如可與花蓮地方文化館採策略聯盟的方式，共享彼此資源，創意文化園區可藉由地方文化館的在地經營、資源調查，發掘更多具地方特色並富創造力及經濟價值的產業及文化，這些資源即可藉由創意文化園區的育成機制加以輔導，並深入研發創新、行銷推廣，以營造雙贏局面。

圖 8-2-4 / 花蓮地方文化館位置圖



在建立互相支援之合作關係後，文化創意園區與地方文化館將形成鏈結全花蓮的生態網絡—「生態博物館」群的概念，以文化創意園區為核心館，延伸到各社區的衛星館，由點推展到線的聯繫，再擴展到整個花蓮的面，以地方創意文化為中心主題，由經濟活動發展成社區活動，乃至於促進文化活動、生活素質與品味的提升。

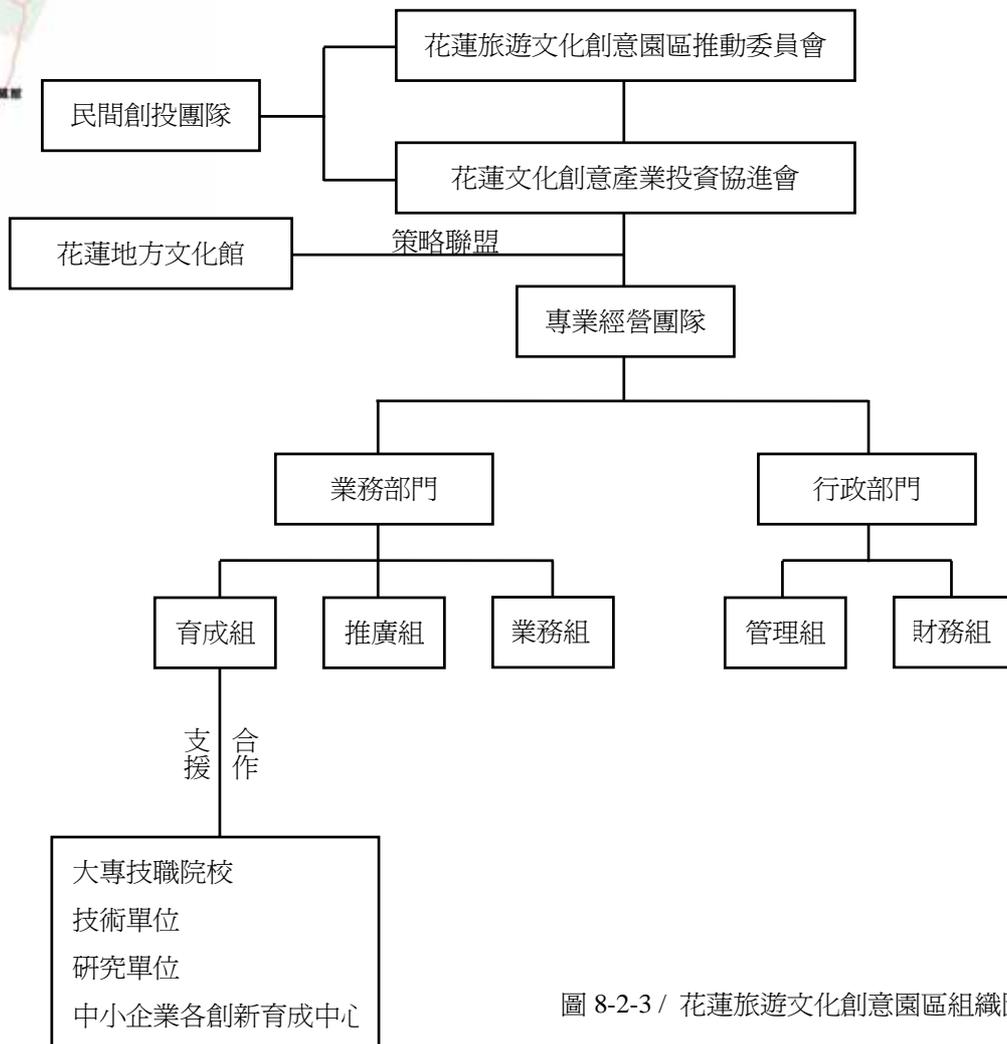


圖 8-2-3 / 花蓮旅遊文化創意園區組織圖

五、創意產業育成中心機制建構

創意產業育成中心提供創意工作者完善之培訓課程，課程內容不僅針對如何提升及精進自身之創作技術或產業價值，更應包括創意產品的設計與行銷、產業管理等課程，創意產業的發展其中很重要的一環即在於培養創意工作者的創業家精神，並使其具備行銷與經營的概念，因為在以市場為導向的產業經濟中，如何吸引資金投資，是要靠完善的計畫與積極的行銷，而不是被動的等待補助。

創意產業育成中心師資來源：

- (一) 公立機構：國立工藝研究所、…等
- (二) 民間機構：中小企業各創新育成中心、設計相關組織…等
- (三) 大專技職院校：國內外各相關設計科系、研究中心…等

創意產業育成中心主要機能：

- (一) 教育、培訓

以系列化的長期課程、短期研討會、專題演講、專案研究等形式，引入新理論、方法、工具及技術等，以激發創意工作者更多的創意，並藉跨領域的知識學習，厚植自身未來的競爭力。
- (二) 創意論壇

邀集創意工作者、企業家成立「創意企業家俱樂部」，定期舉行聯誼性質的論壇，主題由會員輪流籌畫，創意論壇的主要目的為介紹相關新訊息及創意構想，並能讓更多具發展潛力的創意工作者或創投家有更多的資訊與經驗的交流，並能更進一步討論合作、結盟的可能性。
- (三) 創業輔導

育成中心除培養創意人才之外，對於其中具發展潛力及可行性的計畫應予協助發展，並視計畫內容提供適當的空間、協助尋找適合的創投公司支持、提供未來的行銷規劃、建立資料庫持續追蹤發展。
- (四) 藝企媒合

藉由行銷與經營的概念建立，進一步提升創意工作者的商業技巧，例如引導創意工作者協助企業公司文化的建立，在企業商品中引入藝術的元素；企業則可協助創意工作者學習創業，讓創作商品化、產業化。

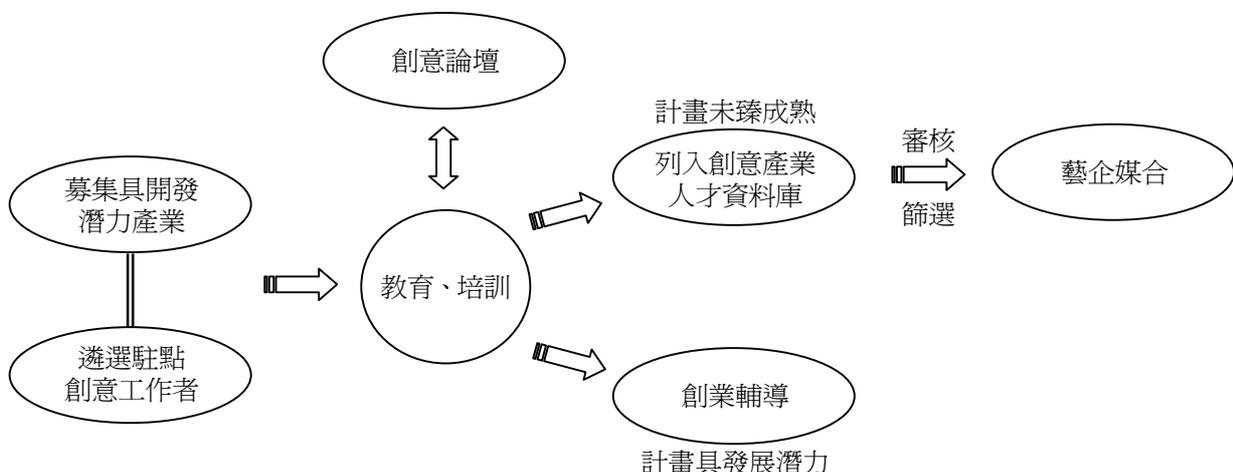


圖 8-2-5 / 創意育成中心機能示意圖

第三節 經營管理策略

一、營運管理建議

(一) 委託營運管理期程建議：

委託營運期程建議以五年為一約，同一單位年度成效經監督機制評鑑為佳者得延長一期四年，同一單位最多不得超過九年。

(二) 營運目標：

- 1、跨領域合作(去場域藩籬)
- 2、重教育及學習推廣功能、與社區的互動
- 3、公民文化權的實踐

(三) 營運方式：

1、低程度政府參與

透過花蓮文化創意產業投資協進會的成立，建立由第三部門自主運作的機制，確立組織的「公共性」及「自主性」，而非政府的分支機關，政府部門則負責監督及審核園區未來之發展、運作。

2、高程度民間參與

在永續經營的目標之下，取得社會資源支持將是其中關鍵因素，未來應將引入園區之民間企業的資金、創意工作者的創意、社區團體的在地經營成果、義工組織的活力等要素做最大之整合，以營造富地方特色的園區。

3、彈性組織架構

時時保持變革的彈性，是永續經營的求生之道，隨著環境及趨勢的變化，謹慎地進行組織變革，避免因組織僵化而阻礙反應問題的時間。

4、多元資金來源

透過藝術文化的經營，發展多元的消費活動與付費模式，如會員模式、贊助模式等，除一般性收入外，應積極推廣、開發創意產業的周邊商品，以分享週邊社區與商圈資源。

5、善用公共空間與藝術資源，吸引社會的支持，發展社群、擴大認同

在營運規劃的過程中，即應廣納社區及產業之建議，擴大參與層面。未來園區的營運規劃設計與執行，必須將創意產業及文化藝術結合地方產業及社區，或是融入社區活動與學校的學習活動，形成以精緻文化為核心向四週作滲透與推廣的營運模式。

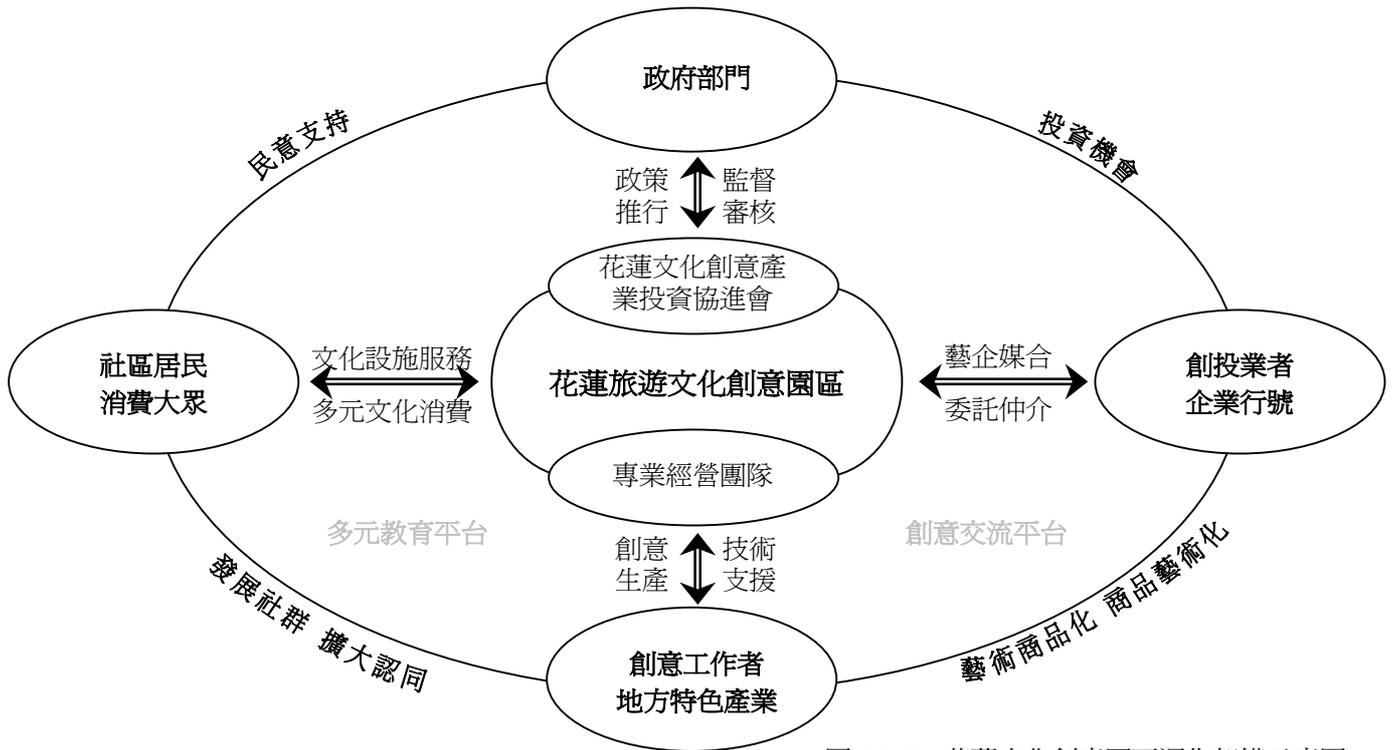


圖 8-2-6 / 花蓮文化創意園區運作架構示意圖

(四) 營運模式比較項目：

- 1、營運目標－文化創意產業不需過度擔心市場化的傾向；而是要導入並促成公民文化權的普及，能在現行資本市場運作下是否提出另類又創意的選擇。
 - 爲了達成目標，有哪些工作業務需要推行？
 - 每個業務要多長的執行時限方能累積工作成效？
 - 如何針對工作績效訂定評估標準？

2、組織編制

表 8-3-1 / 園區組織編制表

執掌	職稱	人數	備註	
管理中心	經理	1	■ 綜理園區經營運作事宜	
行政部門	副理	1	■ 協助經理處理行政庶務事宜	
業務部門	副理	1	■ 協助經理處理業務推廣事宜	
行政	管理組	組長	1	■ 保全、清潔、餐飲、維修委外工作之執行與督導 ■ 人事規章、場地租金訂定作業管理 ■ 採購及庶務業務
		員工	4	
	財務組	組長	1	
		員工	1	
業務	育成組	組長	1	■ 創意產業認證作業 ■ 人才、技術募集 ■ 育成系統聯繫 ■ 專案計畫執行 ■ 展品收集、整理 ■ 活動策劃安排 ■ 公關媒體文宣 ■ 相關資源媒合、推廣
		員工	4	
	推廣組	組長	1	
		員工	3	
業務組	員工	2		
合計：專職員工 21 人				

3、人事任用及人員工作效能

- 全職人員、兼職人員比例
- 契約期滿結束營運，工作人員的工作經驗如何傳承予下個營運單位。工作期間有限的型態是否會對人員工作滿意度造成負面影響。
- 工作型態與工作內容(job descriptions)
- 社會資源的運用，例如：與現有的團體結合的方式與可行性評估、志工團體的培育、訓練。

4、預算編列及財務管理/財產管理

- 設備成本、開辦固定成本的分年攤派計劃
- 政府補助預算編列
- 募款/物品計劃
- 藏品設備的清點/列冊

二、園區空間概算

表 8-3-2 / 園區空間概算一覽表

編號	建物名稱	各樓層面積	空間主要使用機能	備註
歷史文化區				
1	酒文化歷史館	1F：195.53 m ²	歷史展示	餐廳
2	懷舊澡堂	1F：68.75 m ²	歷史展示	浴室
園區管理及創意產業育成區				
3	警衛室	1F：100.48 m ²	行政	警勤室
		2F：100.48 m ²		
4	園區管理中心	1F：462 m ²	行政	辦公聽
		2F：323 m ²		
5	創意育成中心	1F：604.24 m ²	會議、研習	成品倉庫
		2F：500 m ²		
		3F：430 m ²		
創意產業博覽園區				
6	洄瀾願景館	1F：810 m ²	資訊導覽	包裝工廠
7	創意產業資料中心	1F：690 m ²	資料收集	原料倉庫
8	旅行主題館	1F：655 m ²	資訊導覽、展示	半製品原料倉庫
9	創意體驗工坊	1F：1053.29 m ²	各類藝術創作、教學	米酒發酵工廠
		2F：805.78 m ²		
10	主題創意工坊	1F：729.07 m ²	各類型藝術創作	米酒調和 壓榨工廠
		2F：729.07 m ²		
11	台灣創意精品館	1F：779.22 m ²	商品展示、販售	半製品調和室 及澄清室
12	藝文之家	1F：約 1000 m ²	集會論壇、展示	宿舍區
藝術展演區				
13	劇場	1F：593.72 m ²	戲劇、音樂表演	鍋爐室及 原料倉庫
14	多功能藝文展示館	1F：2250 m ²	藝品展示	紅酒半製品倉庫
附屬設施區				
15	地方風味餐飲區	1F：1237.57 m ²	餐飲	紹興酒發酵工廠
		2F：1097.04 m ²		
		3F：157.12 m ²		
16	地下停車場	B1F：2900 m ²	停車	約可容納 200 個停車位
		B2F：2900 m ²		

三、園區活動規劃

面對園區自身營運、都市發展、民眾參與三方面將會同時遭遇的情境，希望能以文化活動的策劃與舉辦結合地緣之商圈或其他社會資源共同負起帶動市民參與的習慣。

希望能導入民眾參與及文化活動的策劃與舉辦，建立民眾參與的習慣和機制設施，使文化設施和藝文節目活動成為民眾生活中的一部分。長期執行能使藝文創作和接受藝文服務人口持續成長，增加全民對藝術文化的欣賞能力，能使全民美育藉由參與獲得提升，文化公民權得到落實。

表 8-3-3 / 分類活動規劃一覽表

類型	活動內容	服務對象	所使用的空間設施及人員	使用空間
導覽及歷史簡介 ⁴	<ul style="list-style-type: none"> 國語(閩客語)團體導覽： 酒廠歷史建物(涵括小部分酒類製程)、現況、未來發展願景 	<ul style="list-style-type: none"> 花蓮民眾 國內旅遊觀光客 	<ul style="list-style-type: none"> 園區介紹摺頁 學習單 教材本子 導覽員(需經培訓) 社區義工 公共服務學生、學校社團(大專院校師生) 簡報室：文史資料呈現、相關書籍視聽資料(主題閱讀空間) 	<ul style="list-style-type: none"> 酒歷史文化館 全區
	<ul style="list-style-type: none"> 外語團體導覽： 	<ul style="list-style-type: none"> 國際旅遊觀光客 		
	<ul style="list-style-type: none"> 學校團體，配合戶外教學 	<ul style="list-style-type: none"> 花蓮地區各級學校師生 		
演出	室內： <ul style="list-style-type: none"> 中小型音樂演出 佈置簡單的中型戲劇、 中型舞蹈演出 傳統戲曲演出 	觀眾： <ul style="list-style-type: none"> 花蓮民眾 國內旅遊觀光客 國際旅遊觀光客 演出單位： <ul style="list-style-type: none"> 花東在地演藝團隊 巡迴演出團隊 	<ul style="list-style-type: none"> 鏡框式舞臺，觀眾席 燈光、音響、舞臺設備 外接電力供應 演出人員休息室/化妝空間 行政支援空間 佈景、道具、服裝、樂器儲存空間 簽約使用演出場地的團體(以合約方式使用，同時進行場地及設備保養維護) 活動企劃及技術執行人員 售票及前台服務處(節目單販售)人員或義工 	<ul style="list-style-type: none"> 社區劇場 多功能藝文展示館
	廣場 ⁵ 戶外演出： <ul style="list-style-type: none"> 各式音樂、戲劇、舞蹈、傳統戲曲、技藝、街頭藝人演出、或任何可現場示範之藝術創作畫像 	<ul style="list-style-type: none"> 社區演藝團隊 教學團體 特殊節慶 	<ul style="list-style-type: none"> 燈光、音響、舞臺設備 外接電力供應 戶外演出之活動臺、(棚)及座椅 售票及服務處(節目單、文宣)人員或義工 活動企劃及技術執行人員 	<ul style="list-style-type: none"> 市民生活廣場

⁴ 導覽活動應連結該園區過去的歷史，本團隊已進行花蓮酒廠資深員工口述歷史工作，結合資料的閱讀可成為導覽工作的基礎，亦於老酒廠內進行多場不同族群的導覽活動，曾規劃導覽培訓工作。

⁵ 戶外廣場的使用是設定為能提供一個「可供各類型活動並做多項用途」的環境。

研習	◦ 表演藝術研習	◦ 長期講座-花蓮社區民眾 ◦ 短期演講/示範性質-國內外旅客 ◦ 長期執行知名度累積後可吸引針對特定主題濃厚興趣的族群。	◦ 研習、教學、演講之空間與設備 ◦ 課程/講座整體規劃、招生行銷、場地管理維護人員 ◦ 授課師資：提供新生代藝文創作者一個大眾推廣教育的機會，創作者間觀摩交流互相學習	◦ 創意育成中心 ◦ 創意體驗工坊	
	◦ 視覺藝術研習				
	◦ 文學創作研習				
	◦ 藝術文化賞析				
	◦ 藝文管理研習				
集會	◦ 中小型典禮集會 ◦ 小眾、非主流電影、記錄影片欣賞/座談 ◦ 文學創作/新書發表 ◦ 新作(新車/新產品)流行時尚發表會 ◦ 記者招待會	◦ 花蓮民眾 ◦ 國內旅遊觀光客 ◦ 國際旅遊觀光客 ◦ 其他特定族群視集會活動性質而特定	◦ 燈光、音響、舞臺設備 ◦ 外接電力供應 ◦ 工作人員休息室/化妝空間 ◦ 行政支援空間 ◦ 佈景、道具、服裝、樂器儲存空間 ◦ 活動企劃及技術執行人員 ◦ 服務人員或義工	◦ 社區劇場 ◦ 旅行主題書店 ◦ 耶萊廣場	
展覽	◦ 呈現在地特色的展示主題	◦ 花蓮民眾 ◦ 國內旅遊觀光客 ◦ 國際旅遊觀光客	◦ 常設展主題設定參考現況，前置研究時間需充裕 ◦ 展期至少以三至五年為期限，展示規劃設計費比例可稍提高，配合應用多元媒體為展示手法 ◦ 與國內其他已排定之巡迴展之博物館單位合作，將花蓮園區納入巡迴之一站 ◦ 花東地區各地方文物館可透過園區串連成網絡 ◦ 博物館專業資源：收藏、研究、教育、展示各方面可合作以收規模經濟之效 ◦ 聯合成團體後，可與國內/國際專業組織接軌。	展示各項前置作業工作準備室、庫房、修復	◦ 多功能藝文展示館 ◦ 台灣創意精品館 ◦ 洄瀾願景館
	◦ 介紹各類型主題予花蓮地區民眾				
	◦ 特展/巡迴展、主題展				

表 8-3-4 / 表演藝術活動企劃案例說明表

定位	類型	案例	說明
以節目為 發想基礎	主題性節目	臺北國際藝術節	在企劃主題性節目時常與特定類型或季節性節目結合。
	特定類型節目	彰化國際傳統音樂節	利用特定節目類型包裝成系列活動易形成特色，此類型節目在製作前會設定有主題以供發揮。
	季節或節慶節目	宜蘭國際童玩節 國慶日民間遊藝	運用季節及節慶特色安排節目。
	社區團體演出節目	關渡藝術節	節目演出執行單位為社區群眾，主要目的為提供市民參與的場合，專業與否非主要條件
以演出對象為發想 基礎	團體、個人(演出者、 創作者、導演等)	臺北市立交響樂團 定期音樂會	由演出者角度所企劃的節目，常本身特質而產生節目特色，同時其已有知名度也可成為行銷的好賣點
以觀眾為 發想基礎	視設定而有不同社會 群體，例如以兒童 觀眾為主要考量等	臺北兒童藝術節	以年齡層來分類最常被用來做為企劃活動的依據，宗教、職業和性別也可用以區隔觀眾族群和市場。

第四節 園區分期開發計畫

未來酒廠再釀製的過程中，時間與人文均是其中必然的要素，如何累積文化與生活的厚度，將是影響未來園區「文化釀」成果的關鍵因素，本計畫共分為四個階段，各階段按酒廠再開發時程，搭配各項相關活動，持續活化這個空間。預期藉由民眾力量的注入，以及花蓮各界的相關資訊彙整，成為酒廠再開發為創意文化園區的最佳能量。

一、計畫目標

- 1、藉由活動的舉辦，帶領地方民眾重新認識酒廠。
- 2、利用聯展、活動的共同舉辦等方式，增加地方團體互動機會。
- 3、建立地域觀光之新方向與新模式。
- 4、提供地方團體、社區營造成果展示的舞台。
- 5、藉由地方的活化，為酒廠的再開發累積能量。

二、園區規劃期程

- 1、第一階段：園區發展構思期+空間硬體準備第一期
開發時間：配合文化局的酒廠警衛派駐及場區內部大型廢棄物清運時程
- 2、第二階段：園區定位及制度建構期+空間硬體準備第二期
開發時間：配合文建會的花蓮酒廠第一期修復工程案時程
- 3、第三階段：第一期營運管理+園區整體空間規劃設計
開發時間：配合花蓮縣政府文化創意園區推動小組計畫研擬及配合文建會的花蓮酒廠第二期、第三期修復工程案時程
- 4、第四階段：營運制度檢討、空間使用機能調整
開發時間：配合文建會的文化旅遊創意園區設立時程

三、計畫內容

1、第一階段－發現舊酒廠

藉由廠區的導覽、酒廠歷史回顧，號召民眾共同探索酒廠空間，讓地方民眾重新認識酒廠，並進一步討論酒廠未來的無限可能。

計畫活動名稱：

- (1) 第八酒廠的邀約 --- 時光老酒廠
- (2) 認識在地的芬芳解說導覽及說明會
- (3) 洄瀾壯瀾的夢袋子-系列座談會

2、第二階段－活力酒廠

開放酒廠內部安全的區域，讓地方團體、藝文工作者申請作為活動場所，利用活動的舉辦、成果展示，可以讓更多人得到關心地方事務的管道，另外也藉由活動的引入，來找尋酒廠以後的任何可能。

計畫引入活動名稱：

- (1) 社區營造及地方文史工作者成果展示
- (2) 學校、地方社團活動舉辦
- (3) 廠區裝置藝術展

3、第三階段－創意酒廠

未來花蓮旅遊創意文化園區的設立，勢必對現有的旅遊型態帶來衝擊，若旅遊不再只是單純的走馬看花，而是更深入的體驗式、知識型態的旅遊，那麼我們是否做好相關準備了呢？

利用已整修完成之空間，嘗試規劃多元化型態之活動，藉由活動脈落尋找最適合未來園區空間之規劃。

計畫引入活動名稱：

- (1) 尋找新旅者－旅遊創意研討會
- (2) 解構『心』花蓮－花蓮深度旅遊套裝路線競圖
- (3) 洄瀾國際藝術創作營

·
·
·

4、第四階段－花蓮文化旅遊創意園區

花蓮文化旅遊創意園區不單純扮演著旅遊花蓮的補給站或是必到之景點，其更負有培育地方創意工作者、發掘更多具地方特色並富創造力及經濟價值的產業及文化之功能，並促進整體文化活動、生活素質與品味的提升。

當園區內部整備完善，且營運已有一定規模時，可討論園區進一步拓展腹地之可能性，拓展腹地首選以位於明義國小西側的舊酒廠員工宿舍區最合適，此區可考慮設置創意工作者之家，提供駐園創意工作者一個短期的住宿空間，如此則可彌補在園區內較不足的生活機能部分。

計畫引入活動名稱：

- (1) 創意論壇
- (2) 藝術家聯展
- (3) 廠區裝置藝術展

·
·
·

第五節 園區開發經費概算

表 8-5-1 / 花蓮旅遊文化創意園區總經費估算表

項次	品名規格	單位	數量	金額	備註
壹	第一期建築修復暨簡易景觀設施工程經費	式	1	58,870,000	
貳	第二期建築修復暨簡易景觀設施工程經費	式	1	125,350,000	
參	第三期建築修復暨簡易景觀設施工程經費	式	1	103,230,000	
肆	軟體規劃及經營管理經費	式	1	6,600,000	
伍	園區整體規劃建設工程經費	式	1	155,540,000	
經費總計				449,590,000	

表 8-5-2 / 第一期建築修復暨簡易景觀設施工程經費估算表

項次	品名規格	單位	數量	金額	備註
壹	建築物修復工程				
	辦公廳修復工程	式	1	11,900,000	
	餐廳修復工程	式	1	2,950,000	
	半製品倉庫修復工程	式	1	9,920,000	
	原料倉庫修復工程	式	1	10,450,000	
	廚房修復工程	式	1	680,000	
	合計			35,900,000	
貳	庭園景觀工程含簡易戶外設施配置	式	1	8,000,000	
參	夜間特殊景觀照明	式	1	8,000,000	
肆	管理什費（勞安、品管、利潤…）	%	8	4,160,000	
伍	營業稅	%	5	2,810,000	
經費總計				58,870,000	

表 8-5-3 / 第二期建築修復暨簡易景觀設施工程經費估算表

項次	品名	規格	單位	數量	金額	備註
壹	建築物修復工程					
	紅酒半製品倉庫修復工程		式	1	17,000,000	
	紅酒半製品倉庫修復工程		式	1	17,090,000	
	鍋爐室及原料倉庫修復工程		式	1	13,530,000	
	米酒發酵工廠修復工程		式	1	28,170,000	
	包裝工廠修復工程		式	1	12,270,000	
	合計				88,060,000	
貳	庭園景觀工程含簡易戶外設施配置					
參	夜間特殊景觀照明					
肆	管理什費（勞安、品管、利潤…）					
伍	營業稅					
經費總計					125,350,000	

表 8-5-4 / 第三期建築修復暨簡易景觀設施工程經費估算表

項次	品名	規格	單位	數量	金額	備註
壹	建築物修復工程					
	半製品調和室及澄清室修復工程		式	1	11,800,000	
	員工浴室修復工程		式	1	1,030,000	
	紹興酒發酵工廠修復工程		式	1	37,740,000	
	宿舍區修復工程		式	1	20,000,000	
	合計				70,570,000	
貳	庭園景觀工程含簡易戶外設施配置					
參	夜間特殊景觀照明					
肆	管理什費（勞安、品管、利潤…）					
伍	營業稅					
經費總計					103,230,000	

表 8-5-5 / 軟體規劃及經營管理經費估算表

項次	品名規格	單位	數量	金額	備註
壹	先期規劃	式	1	2,500,000	
貳	輔導成立「花蓮文化創意產業投資協進會」作業費	式	1	100,000	
參	營運規劃（包含軟體設計、經營管理規劃、招商與相關的營運輔導設計）	式	1	4,000,000	
肆	相關機具設備採購（包含辦公設備、資訊設備、安全設備等）	式	1	7,000,000	
經費總計				6,600,000	

表 8-5-6 / 園區整體規劃建設工程經費估算表

項次	品名規格	單位	數量	金額	備註
壹	園區整體空間規劃設計及細部設計	式	1	4,500,000	
貳	建築物改建工程				
	創意育成中心改建工程	式	1	15,000,000	
	主題創意工坊改建工程	式	1	12,000,000	
	劇場改建工程	式	1	16,000,000	
	合計			43,000,000	
參	地下停車場建設工程	式	1	70,000,000	
肆	全區建築物內部空間改善工程	式	1	20,000,000	
伍	管理什費（勞安、品管、利潤…）	%	8	10,640,000	
陸	營業稅	%	5	7,400,000	
經費總計				155,540,000	