

第一章 研究範圍與對象

第一節 計畫緣起與研究範圍

一、計畫緣起

民國 78 年(1989)國際出現國營事業民營化風潮，世界銀行的經濟援助也以受援國的民營化為達成協議的主條件之一。臺灣受此壓力，由經建會主委擔任召集人，成立「行政院公營事業民營化推動專案小組」，從事各種國營事業改革。之後，國營單位陸續民營化，截至民國 103 年(2004)6 月 1 日止，共計完成 38 家國營事業民營化(全部或一部移轉民營)，17 家結束營業。

因此，臺灣自民國 91 年(2002)正式啟動「產業遺產保存運動」，文化部(當時為文化建設委員會)籌組「產業文化資產調查小組」，針對公營事業的文化資產保存，運用政府機制針對轉型中的公營事業文化資產進行有計畫的清查及保存。民國 92 年(2003)起，執行全國性國有財產產業文化資產調查及保存工作，針對預定年底前民營化或已關廠清算中之事業單位，及具豐富歷史性建築物之單位，優先委託專業團隊進行清查，發掘與紀錄文化性資產。民國 93-97 年(2004-2008)陸續完成三階段、共計 47 項計畫的清查工作。

民國 95-98 年(2006-2009)推動「歷史與文化資產維護發展計畫—產業文化資產再生事業計畫」；民國 95 年度(2006)補助地方辦理再生計畫 5 件、輔導型計畫 5 件；民國 96-98 年



(2007-2009)輔導 8 個「產業文化資產再生事業計畫」的初步規劃及建立自主營運機制。

現存的大型產業文化資產，主要以日治時期專賣事業體系為主，來自臺灣總督府專賣局的樟腦、鴉片、菸草、鹽、糖、酒六大專賣產業，均殖民政府計畫性的大量興建新式糖廠、酒廠、鹽場及水利設施。除文化部之外，尚有經濟部工業局、交通部觀光局、公私立博物館及 NGO 組織也從事相關產業文化資產保存維護工作。

本案歷史建築「臺中支局葉菸草再乾燥場建築群」位於臺中市大里區中興路二段 704 號。興建於昭和 16 年(1941)至昭和 18 年(1943)之間，為全臺灣四大「葉菸草再乾燥場」中，唯一維持營運生產至民國 106(2017)年的單位，對於臺中菸區、大里區具有相當重要的歷史價值。目前具歷史建築身分的包括：康樂室(原辦公廳)、大禮堂(原員工食堂)、辦公室(原汽罐室)、鍋爐間及浴室、桶菸倉庫、複薰工場(原再乾燥場)等六棟建築，本計畫將針對臺中支局葉菸草再乾燥場(臺中菸葉廠)進行歷史研究、建築研究、損壞調查，並針對外來使用提出修復及再利用願景。

二、研究範圍與歷史建築登錄

(一)研究範圍

2

本案歷史建築「臺中支局葉菸草再乾燥場建築群」位於臺中市大里區中興路二段 704 號，定著土地為臺中市大里區吉隆段 1414 地號(部分)¹，面積約 37,742 m²。歷史建築本體包括：康樂室(原辦公廳)、大禮堂(原員工食堂)、辦公室(原汽罐室)、鍋爐間及浴室、桶菸倉庫、複薰工場(原再乾燥場)等六棟建築，總面積約 5,079 m²；保存範圍內尚有除骨工場、辦公室、桶材倉庫、桶菸倉庫、青菸倉庫等未被登錄之其他建築。

¹ 依中華民國 105 年 10 月 7 日府授文資古字第 10502015091 號函，登錄歷史建築之地號為臺中市大里區吉隆段 1414 地號(部分)；後於 107 年 7 月 5 日，由 1414 地號分割 1414-4 地號，故本基地歷史建築登錄範圍涵括 1414 地號(部分)及 1414-4 地號。



圖 1.1.1 計畫範圍圖

資料來源：歷史建築「臺中支局葉菸草再乾燥場建築群」修復及再利用計畫 招標文件

(二)歷史建築登錄

「臺中支局葉煙草再乾燥場建築群」為全臺五大「葉煙草再乾燥場」中，唯一至今仍維持營運生產的單位，從 1942 年創建的「葉煙草再乾燥場」之「汽罐室」，到戰後初期「臺中菸葉加工廠」之木造「辦公廳」(今康樂室)，到「臺中菸葉廠」時期木造「員工食堂」及其他後期改建之鍋爐間、浴室、桶菸倉庫與複薰室等，見證日治到戰後臺中地區菸草產業之發展變遷。

本案基地由 105.10.07 府授文資古字第 10502015091 號函登錄為歷史建築，登錄範圍包括：康樂室(原辦公廳)、大禮堂(原員工食堂)、辦公室(原汽罐室)、鍋爐間及浴室、桶菸倉庫、複薰工場(原再乾燥場)等；登錄內容如下：

表 1.1.1 「臺中支局葉煙草再乾燥場建築群」文化資產登錄表

公告名稱	臺中支局葉煙草再乾燥場建築群		
類別	歷史建築	種類	產業
公告日期	2016/10/07	公告文號	府授文資古字第 10502015091 號
評定基準	1.具歷史文化價值者 2.表現地域風貌民間藝術特色者 3.其他具歷史建築價值者		
登錄理由	1.臺中支局葉煙草再乾燥場建築群」為全臺五大「葉煙草再乾燥場」中，唯一 今(2016年)仍維持營運生產的單位，具有歷史傳承性，別具意義。從「葉		

	<p>煙草再乾燥場」之「汽罐室」(創建於 1942)· 到戰後初期「臺中菸葉加工廠」之木造「辦公廳」(今康樂室)(1949~1952)· 到「臺中菸葉廠」時期木造「員工食堂」(1953 年· 今大禮堂)· 及其他後期改建之鍋爐間、浴室、桶菸倉庫與複薰室等· 見證日治到戰後臺中地區菸草產業之發展變遷。</p> <p>2.該建築群的保存可連結鄰近日治時期原臺中煙草試驗場(現為臺中市軟體園區)· 臺灣總督府專賣局臺中支局(今文化部文化資產園區)· 以及戰後之歷史建築太平買菸場· 形成大臺中菸草產業發展場域· 提升文化資產保存的正面效應。</p>
法令依據	文化資產保存法第 18 條及歷史建築登錄廢止審查及輔助辦法第 3 條、第 4 條規定
所屬主管機關	臺中市政府
所在地理區域	臺中市大里區
地址或位置	臺中市大里區中興路二段 704 號
主管機關資訊	<p>名稱：臺中市政府文化局</p> <p>聯絡單位：臺中市文化資產處</p> <p>聯絡電話：04-22290280</p> <p>聯絡地址：臺中市南區臺中市南區復興路三段 362 號</p>
土地使用分區	<p>網站公告：非都市地區</p> <p>本計畫更正：都市計畫 乙種工業區</p>
所在地地號	臺中市大里區吉隆段 1414 地號 (部分)
所有權屬	<p>身份 公私有 姓名/名稱</p> <p>建築所有人 公有 財政部國有財產署</p>
現狀	<p>網站公告：目前本區建物仍由使用管理單位持續生產使用中</p> <p>本計畫更新：菸酒公司在 106 年底全部撤出· 交給臺中市政府。</p>

資料來源：1.文化部文化資產局網站

2.本計畫依現況更新

正本
發文方式：紙本環境

檢閱：
保存年限：

臺中市政府 公告

發文日期：中華民國105年10月7日
發文字號：府授文資古字第10502013091號
附件：



主旨：公告登錄本市大里區「臺中支局葉煙草再乾燥場建築群」為歷史建築，並自105年10月7日生效。

依據：文化資產保存法第18條及歷史建築登錄廢止審查及補助辦法第3條、第4條規定及本市古蹟歷史建築聚落及文化景觀審議委員會105年度第6次會議決議辦理。

公告事項：

- 一、歷史建築名稱：臺中支局葉煙草再乾燥場建築群。
- 二、種類：產業設施。
- 三、位置或地址：臺中市大里區中興路二段704號。
- 四、歷史建築及其所定著土地之地號及面積(詳保存範圍地籍圖)
 - (一)建築本體：康樂室(原辦公廳)、大禮堂(原員工食堂)、辦公室(原汽罐室)、鍋爐間及浴室、桶菸倉庫、複薰工場(原再乾燥場)，總面積約為5,079平方公尺(實際面積以實際測繪資料為準)。
 - (二)建物定著地號：臺中市大里區吉隆段1414地號(部分)。
 - (三)周邊應保存整體範圍及其土地面積：臺中市大里區吉隆段1414地號(部分)，土地面積約為37,742平方公尺(詳附圖)(實際面積應以實際測繪資料為準)。
- 五、登錄理由：

第1頁 共2頁

5

(一)「臺中支局葉煙草再乾燥場建築群」為全臺五大「葉煙草再乾燥場」中，唯一至今(2016年)仍維持營運生產的單位，具有歷史傳承性，別具意義。從「葉煙草再乾燥場」之「汽罐室」(創建於1942年)，到戰後初期「臺中菸葉加工廠」之木造「辦公廳」(今康樂室)(1949-1952年)，到「臺中菸葉廠」時期木造「員工食堂」(1953年，今大禮堂)，及其他後期改建之鍋爐間、浴室、桶菸倉庫與複薰室等，見證日治到戰後臺中地區菸草產業之發展變遷。

(二)該建築群的保存可連結鄰近日治時期原臺中煙草試驗場(現為臺中市軟體園區)、臺灣總督府專賣局臺中支局(今臺中文化創意產業園區)，以及戰後之歷史建築太平買菸場，形成大臺中菸草產業發展場域，提升文化資產保存的正面效應。

六、本案公告期間為30日，對本案行政處分利害關係人如有不服，請依文化資產保存法第9條第2項、訴願法第14條、第56條及第58條第1項規定，得於本公告期滿之次日起30日內繕具訴願書乙式三份及本公告影本，於法定期間內向本府遞送，並將副本抄送文化部訴願審議委員會(以實際收受訴願書之日期，「非投郵日」為準)。

市長林佳龍

第2頁 共2頁

圖 1.1.2 「臺中支局葉煙草再乾燥場建築群」文化資產登錄公告

資料來源：臺中市政府文化局

第二節 工作項目及方法

一、委託工作內容

本案委託工作項目主要為調查研究、都市計畫變更可行性及先期作業評估，做為歷史建築修復及再利用之指導原則及上位計畫。工作內容如下所示：

表 1.2.1 委託工作項目對照表

項次	類別	工作內容	報告書章節
1	調查研究部分	文獻史料之蒐集及修復沿革考證。	第二章
2		現況調查，包括環境、結構、構造與設備、損壞狀況等調查及破壞鑑定，並繪製現況損壞紀錄(AutoCAD圖檔)，對建築所在之都市計畫區、區域計畫區提出檢討，並提出未來利用與再利用之區位、交通分析。對於建築所在之聚落、城鄉發展進行初步調查，並提出古蹟、歷史建築在城市發展之關聯性。	第一章第三節
3		原有工法調查及施工方法研究。	第三章
4		必要之解體調查，其範圍、方法及建議。	無解體調查之需要
5		必要之考古調查及發掘研究。	無考古調查之需要
6		傳統匠師技藝及材料分析調查。	第四章第三節
7		文化資產價值與再利用適宜性之評估。	第五章第一節
8		修復或再利用原則、方法之研擬及初步修復概算預估。	第五章第二節
9		必要之現況測繪及圖說(按比例之平面、立面、剖面、大樣等必要現況測繪及圖說製作)。	附件六
10		修復或再利用所涉建築、土地、消防及其他相關法令之檢討及建議。	第六章第五節
11		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，所定因應計畫研擬之建議。	第六章第五節
12		必要之緊急搶修建議。	暫無緊急搶修需求
13		修復或再利用計畫先期規劃，包括再利用必要設施系統及經營管理之建議。	第六章第二節及第六節
14		歷史建築(含照片、文字)導覽手冊之設計及本案文化資產及周邊區域(含照片、文字、導覽地圖等)導覽摺頁之設計草案(皆中英對照版)，經機關同意備查後。	待工作會議另行討論

項次	類別	工作內容	報告書章節
		印製導覽手冊 1,500 份及導覽摺頁 10,000 份(皆中英對照、雙面彩色、雪銅紙 150 磅以上)·並提供手冊、摺頁設計原始檔及文化資產各標的 8 張(含)以上之修圖照片(Raw 檔或 Tif 檔)。	
15		全區空間規劃建議	第六章第二節
16		辦理規劃會議及地方座談會 (1)邀請相關中央主管機關、地方機關共同參加會議·以協助瞭解相關適用條件·並提供發展方向之建議。 (2)舉辦再利用討論工作坊 2 場(每場需滿 4 小時)及成果發表會 1 場·參與人數應至少達 40 人/1 場·聆聽各界對本區發展的意見·包括現況調查、當地里長、邀請專家學者等訪談資料及介面關係人協商資料·供作規劃參考。 (3)利用模擬願景圖展示園區願景·除將規劃相關進度公開·並建立民眾意見交流之平台·供作專業說明與民眾意見交流之用。 (4)配合機關辦理志工培訓等教育推廣課程·擔任授課人員·提供授課內容至少 2 堂(至少 4 小時)。	第七章與附件七
17	先期規劃作業及都市計畫變更	營運可行性規劃 從財務可行性確實評估實質財務效益·進行財務可行性分析·應提出營運成本經費概算·及營運方式之建議。	第六章第三節
18	更可行性評估	工程先期規劃建議 本案應進行空間設計之實質空間規劃及預算提出。包括園區土地使用計畫、交通動線計畫、服務設施空間配置計畫、景觀計畫、防災計畫·並說明園區開發之衝擊分析。	第六章第二節
19		繪製全彩模擬願景圖 繪製全區配置模擬圖(園區辦公室暨服務空間、藝術家培植基地、戶外綠地廣場、創意市集空間、休憩空間、簡易型餐飲區域、車輛停放空間...等需求)之全區土地使用空間規劃、各項重點全彩模擬願景圖。前揭再利用項目·應奠基於本次調研成果·其製作形式圖或模型·與機關討論後·經機關同意為原則。	待再利用計畫確認後製作
20		舊建築再利用開發程序及法令適用檢核 配合全區再利用構想·應提出本基地再利用計畫法令與開發作業所需行政時程·涉及都市計畫變更、都市設計審議等行政程序·應就都市計畫用地變更可行性	第六章第四節

項次	類別	工作內容	報告書章節
		部分，提出實質因應方式檢討、對策、所需變更費用及時程。	

資料來源：本計畫彙整

(三)本案兩大工作項目之關連性

透過第一階段「調查研究」，包括文獻史料之蒐集及修復沿革考證、現況調查(包括環境、結構、構造與設備、損壞狀況等調查及破壞鑑定)、建築調查、文化資產價值再利用與適宜性評估等，發掘臺中葉菸草再乾燥場本身的歷史、變遷、生產流程與特殊性，及廠區與週邊環境甚至整個臺中菸區之關連與發展，作為後續修復與再利用計畫研擬之基礎。

除此之外，第一階段調查研究工作，可針對都市計畫區、區域計畫區提出檢討，並協助理解建築所在之聚落、城鄉發展歷程，並提出古蹟、歷史建築在城市發展之關聯性，可由葉菸草乾燥場本身的歷史、對當時整體區域及產業發展的意義、葉菸草乾燥場與聚落的關係、葉菸草乾燥場與菸區的網絡等，重新思考在時空轉變之後，廠區可能的保存與再利用轉化模式，以及依據再利用模式評估可行性與土地取得、都市計畫變更等的策略方向。

二、工作流程與方法

(一) 工作流程

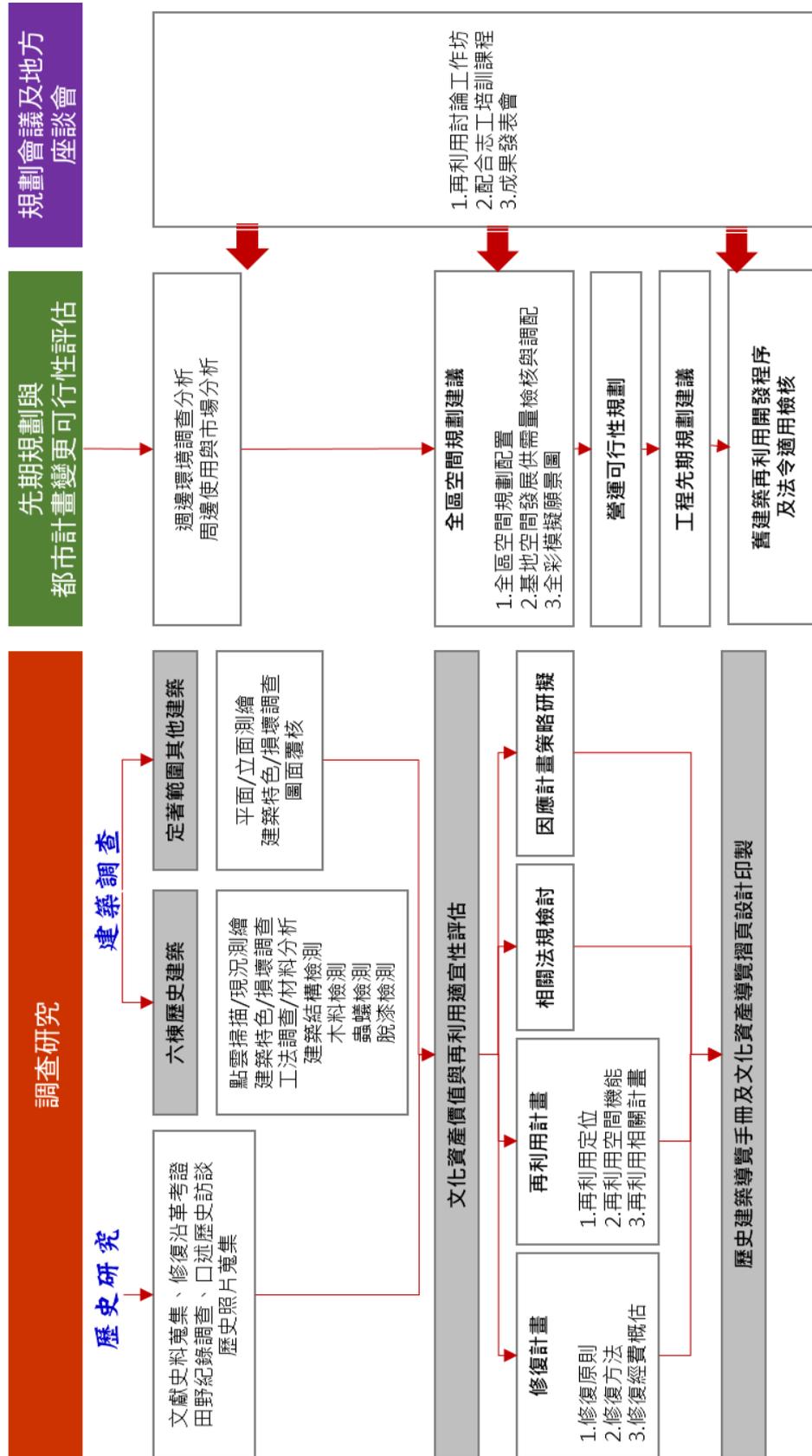


圖 1.2.1 工作流程圖

資料來源：本計畫彙整

(二)工作方法

1.歷史調查

在歷史調查工作上，主要是針對歷史建築「臺中支局葉菸草再乾燥場建築群」為主體，及其所座落之臺中大里地區內的歷史發展、產業文化以及歷史環境等文化資產資源及潛力，進行深入的調查與瞭解，以達成預期目標。在調查作業上，分別以「歷史研究與考證」、「田野調查紀錄」以及「訪談調查」等方式進行。

(1)歷史研究與考證

臺中大里地區最早在清雍正年間(1723-1735)，即有開墾者在此進行開墾的記錄，至乾隆 50 年(1785)左右，已有相當的開墾成果，使得大里地區具有悠久且獨特的生活文化及產業歷史。日治時期由於大里溪河道逐漸南移，河運功能漸失，加上鐵、公路系統並未經過，使得以大里杙街為核心的大里地區，喪失優良的交通區位條件，繁華漸失而逐漸沒落。戰後，因緊臨臺中市，隨著民國 60 年代後臺中市區的擴張，逐漸發展成為臺中市區的衛星城市，外來人口急速增加，再次逐漸繁榮。由沒落到再次繁榮的過程中，創設於昭和 16 年(1941)的「臺灣總督府專賣局臺中支局葉煙草再乾燥場」是區域內規模最大也是最早的大型現代化工廠，對於地區上的發展具有重要的貢獻。因此，在「臺中支局葉菸草再乾燥場建築群」的歷史研究與考證工作上，主要是針對大里地區內的人文、產業等歷史發展做深入研究與瞭解，以及相關日治時期專賣史、戰後公賣局時期的專賣史、菸酒專賣制度…等發展沿革，進行全盤的調查與理解。除可進一步釐清、瞭解大里地區的發展背景外，更可藉此提升「臺中支局葉菸草再乾燥場建築群」特殊的歷史文化價值。另外，在歷史研究與調查工作上，除深入瞭解「臺中支局葉菸草再乾燥場建築群」本身的歷史脈絡外，也希望能使此部分的歷史沿革成為臺灣菸產業文化的一部份，提供更豐碩完整的成果。

本研究著重於地景變遷中，各時代文化現象呈現之研究，因此依社會科學研究方法中的「歷史研究法²」進行研究探討，以「歷史研究法」反應文化環境與觀念假說特色，呈現大里地區之變遷。「歷史研究法」需要依各途徑來對過去片段歷史做緊密的檢查，本研究根據「歷史研究法」概念建立方法及實際作法。

² 「歷史研究法」：非指某一歷史問題，係指該歷史事件的發生及演變，具有「長時性」研究性質；藉由分析與事件有關的既存資料，歸納出可供解釋與預測的理論。強調提供針對某一現象變化作為分析，即統計學上的「時間系列分析」原理，強調任何現象經長時間而會有重複情形，或某一起伏的情況再經歷某一時期後會重現，因此就時間觀點而言，此研究法可解釋某一現象之因果，以及預測未來的發展趨勢之探討。(王玉民著，〈第十六章 常用的其他研究方法〉《社會科學研究方法原理》，洪葉文化事業有限公司出版，1994 年 12 月，p.244)

表 1.2.2 歷史研究方法與作法

實施步驟	研究方法與作法
核心問題	以「臺中支局葉菸草再乾燥場建築群」所在的臺中大里地區為主，進行產業文化、歷史變遷之研究。
研究領域	界定主題 - 「臺中支局葉菸草再乾燥場建築群」在臺灣菸業發展過程中的代表性意義。
	界定區域 - 臺中大里地區。
	界定年代 - 臺灣菸業始末。
收集證據	主要收集相關文史縣市誌、古地圖、老舊照片、現地踏勘紀錄...等。
評論證據	分別比對各文史縣市誌之事件記載及古地圖變化之符合性；透過老舊照片進行觀察等方式，確定所收集之文獻資料的正確性。
歷史故事	以「臺中支局葉菸草再乾燥場建築群」為主題，建立「臺灣菸產業」故事，並以文史記載、地圖、照片、訪談紀錄等方式呈現。
撰寫副本	建立大事年表，並以地圖輔助呈現，做為成果寫作之重要章節。

參考資料：張紹勳著，〈第十二章 個案法 VS. 歷史法〉《研究方法》，滄海書局出版，2000 年 2 月，pp.310~317；本計畫整理。

在歷史研究中歷史證據之收集部份，本研究所需之文獻蒐集資料可分為「史論文獻」、「舊地圖」、「影像照片」…等類別，皆散落於各類文獻之中，收集上頗為不易，因此整理文獻調查分類如下表。

表 1.2.3 文獻調查分類表

資料分類	館藏地點	蒐集資料
史論文獻	各圖書館館藏	臺中縣志、臺灣史、臺灣總督府專賣局檔案清冊、臺灣總督府專賣局公文類纂、菸酒業務通訊...等
主題專書		臺灣的菸業、臺灣產業文化資產體系與價值. 菸、茶、糖篇 / 張崑振著...等
碩博士論文	國家圖書館藏、各圖書館館藏、各系所圖書館	美濃菸業聚落與菸業建築之研究 (1919~2004)、臺灣地區香菸產業供給與消費之研究、臺中縣大里市都市發展之研究 (1946-2009)...等
論文集	各圖書館館藏、各活動主辦單位...等	2002 中原大學室內設計系學術研討會論文集 - 重構空間文化：多元與差異、2001 臺灣文化資產保存研究年會論文選集 - 追求文化資產的真實性...等
論文期刊	各圖書館館藏	花蓮地方產業 - 明里百年菸業探討(東方學報)...等
各類地圖	各圖書館館藏	臺灣堡圖、臺灣地形圖、經建版地形圖...等
報章雜誌	各圖書館館藏、新報紙	自由時報 - 〈中部〉菸葉廠成歷史建築仍季節性使用，2016 年 11 月 15 日...等
網路資訊	國內外網站	臺灣百年歷史地圖(地理資訊科學研究專題中心)、臺灣總督府

資料分類	館藏地點	蒐集資料
		職員錄系統(中研院臺灣史研究所)、臺灣總督府公文類纂查詢系統(中研院臺灣史研究所)等

資料來源：本計畫彙整

(2) 田野調查記錄

本計畫著重產業文化變遷現象之研究，因此依社會科學研究方法中的「觀察法³」進行研究探討，希以「觀察法」直接取得產業環境與特色，呈現「臺中支局葉菸草再乾燥場建築群」之現況。主要針對「臺中支局葉菸草再乾燥場建築群」內之產業設施、廠區配置及產業環境等部分，進行深入的調查與紀錄。為能深入瞭解廠內各項設施與設備資源狀況，著重調查「周邊相關文化資源」、「產業建築物與設施」、「設備資源」、「產業路徑」、「人力資源」及「文物資源」等，除作為初步廠區文化資產保存及活化方針依據外，更藉此基礎資料建立，累積儲存後續進行經營管理及發展規劃上重要的軟體資源。

因此，依本計畫涵蓋人文與產業因素之特性，選擇「觀察法」中的「田野觀察⁴」作為主要實地踏勘調查；「田野觀察」主要分為「環境觀察」與「田野參與」二種模式進行，並依「田野觀察研究」之步驟整合而成如下表說明。

12

表 1.2.4 田野觀察法 - 觀察步驟及重點分析

觀察步驟	觀察重點	人文觀察重點	產業設施觀察重點
建立觀察目標	建立目標後須決定觀察策略。	廠區為觀察範圍，相關工作人員之生活起居設施、設備為主要觀察重點。	廠區為觀察範圍，相關產業建築物、設施與設備為主要觀察重點。
決定觀察環境	先行資料收集，並進行踏勘觀察。	以菸產業為主體，建構尚存的製菸廠區、設施或遺構之資料，進行相關工作人員之生活起居設施、設備之觀察記錄。	以菸產業為主體，建構尚存的製菸廠區、設施或遺構之資料，進行相關產業之設施、設備之觀察記錄。
進行觀察與紀錄	按觀察計畫使用不同方式進行觀察與紀錄。	依資料記載與按圖索驥方式，探索各地菸產業遺構與遺跡，並以尋找舊照片拍攝地點進行拍照等方式進行紀錄，以方便日後資料比對。	

資料來源：張紹勳著，2000，p.217；本計畫整理。

³ 「觀察法」是指在自然或是控制的情境下，根據既定目的，用自己的感官及輔助工具，系統化地觀察某些現象或個體行為，並依觀察的紀錄，客觀的解釋觀察所得，從而得到第一手資料的研究方法。(葉乃嘉著，〈第十章 觀察研究法〉《研究方法的第一本書》，五南圖書出版股份有限公司出版，2006年7月，pp.242)

⁴ 又稱為田野工作或自然觀察法，指研究者針對一個特定社會或自然狀況，使用不同程序，作一段相當長期的觀察與紀錄，以便徹底了解(資料來源：Thomas Herzog 著、朱柔若譯，〈第三章 觀察研究：程序〉《社會科學研究方法與資料分析》，揚智文化事業股份有限公司出版，2004年2月，p.49)。

(3)訪談調查

除在「歷史研究與考證」與「田野調查紀錄」工作中，藉由團隊專業能力與知識進行相關調查研究外，在操作過程中仍需要曾經在此工作的主管、老員工及在地居民的協助以更清楚瞭解實地狀況。因此，在調查工作上，藉由調查過程中與相關人員及社區居民的訪談調查，一方面可更清楚瞭解過去產業以及生活過程的狀況。另一方面則可藉此溝通及建立文化資產保存的觀念，並逐步凝聚整體的保存意識，為後續人力資源整合進行初期的整備工作。



圖 1.2.2 耆老訪談

資料來源：陳柏志



圖 1.2.3 請耆老確認老文件

資料來源：陳柏志

(4)老員工歷史座談會

於調查研究過程中，預計辦理 1-2 場菸廠員工工作座談會，邀請老員工重回工作現場，透過座談方式，共同回憶廠區發展的種種歷程、作業流程與廠區故事；初步規劃之座談會內容如下：

A.邀請對象

邀請臺中葉菸草乾燥廠廠長、主管、老員工等參與，共同針對廠區歷史、生產流程、廠區生活、廠區重要人事物等。

B.辦理地點

臺中葉菸草乾燥廠大禮堂，並視座談狀況邀請老員工至廠區內現場解說討論。

C.座談會議題

(A)廠區發展歷程與生產概況

- ◆ 廠區規模的演變？
- ◆ 廠區內各建築物的先後順序？
- ◆ 菸廠的年產值？全盛時期占四大葉菸草乾燥場中的地位？

(B)廠區組織架構

- ◆ 工廠的組織架構為何?是否經歷不同時間的組織架構演變(如 1998 年嘉義廠併入臺中廠後)?
- ◆ 非菸草產季工廠會轉而做什麼?
- ◆ 員工數量的變遷為何? 全盛時期約略在何時? 大概有多少人?
- ◆ 員工多來自於何處?

(C)廠區空間、設備與生產流程

- ◆ 一年之中工廠的生產流程為何?(每個月份大至在做哪方面的作業)
- ◆ 一年之中是否有淡旺季? 非菸草產季一樣進行菸葉複薰嗎?
- ◆ 廠區內主要生產作業流程與相對應之生產空間?
- ◆ 工廠內人流、車流、物流如何分配安排?
- ◆ 廠區內作業相關設備是否更新? 如:
 - 青菸移動至除骨機時,如何移動? 軌道? 堆高機? 天車? 移動路徑為何?
 - 除骨機械的年代? 有更換過?(全更換?or 部分改車?)
 - 除骨完運往複薰工廠如何移動? 軌道? 堆高機? 天車? 移動路徑為何?
 - 複薰機械的年代? 有更換過?(全更換?or 部分改車?)
 - 複薰工廠看似少了一條生產線? 什麼時候移除的? 生產線的機械, 什麼時候拆除的? 拆去做何用途?
 - 工廠中的廢氣過濾淨化機械事後續增設的? 年代大概?

(D)廠區生活與重要人事物故事

- ◆ 廠區員工作業時間? 是否需要輪班?
- ◆ 除球場以外, 有休息、休閒、娛樂室或其他休閒娛樂或廠區特有的節慶活動嗎?
- ◆ 廠區是否曾經設有員工宿舍?
- ◆ 非菸草產期員工一樣進行同樣的作業嗎? 還是會被調往豐原煙廠支援?
- ◆ 是否有廠區內記憶深刻的人事物故事?

2. 建築與損壞調查

(1) 六棟歷史建築部分

A. 點雲掃描與 Revit 建檔

透過點雲的掃描技術，進行區內歷史建築及相關建築現況之全面紀錄，藉由點雲掃描成果及 3D 掃描技術的精準度，轉化為建築測繪圖面，並作為建築特色與損壞調查之參考基礎。



圖 1.2.4 點雲掃描作業狀況-汽罐室

資料來源：本計畫拍攝



圖 1.2.5 點雲掃描作業狀況-汽罐室

資料來源：本計畫拍攝



圖 1.2.6 點雲掃描作業狀況-汽罐室

資料來源：本計畫拍攝



圖 1.2.7 點雲掃描作業狀況-汽罐室

資料來源：本計畫拍攝

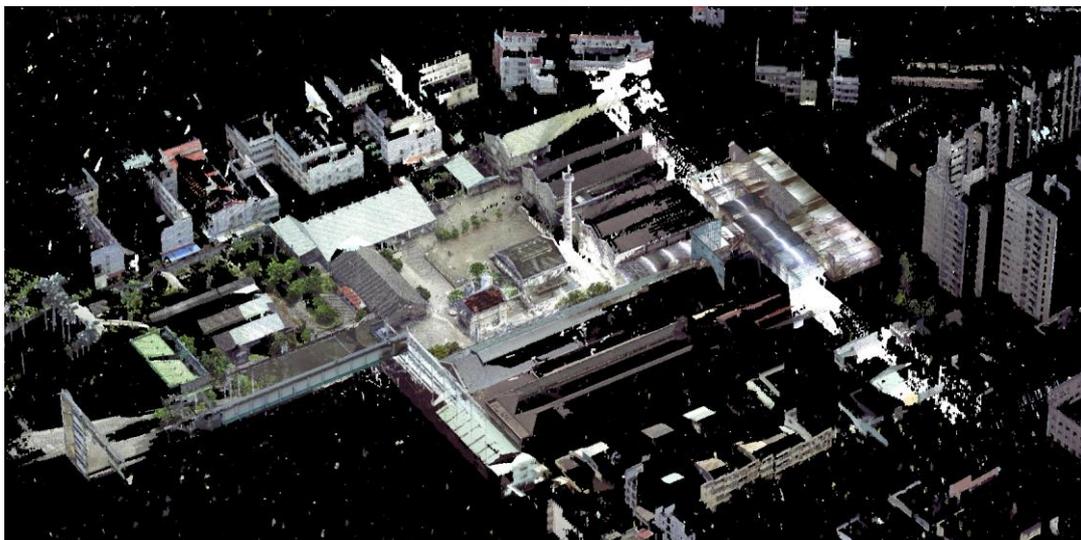


圖 1.2.8 點雲掃描初步成果-全區

資料來源：本計畫拍攝



圖 1.2.9 點雲掃描初步成果-西北透視-汽罐室

資料來源：本計畫拍攝



圖 1.2.10 點雲掃描初步成果-東南透視-汽罐室

資料來源：本計畫拍攝



圖 1.2.11 點雲掃描初步成果-平面-汽罐室

資料來源：本計畫拍攝



圖 1.2.12 點雲掃描初步成果-北向立面-汽罐室

資料來源：本計畫拍攝



圖 1.2.13 點雲掃描初步成果-西向立面-汽罐室

資料來源：本計畫拍攝

B. 相關檢測

(A) 結構檢測

針對本案六棟歷史建築，依各棟結構型式之不同，分別進行對應之結構評估。結構評估之架構及分析方式，包括下列各項；並依前述分析結論，提出補強修補因應對策或必要性監測之參考基礎。

- ◆ 標的物結構概述。
- ◆ 現況損壞調查及分析。
- ◆ 傳力基值分析。
- ◆ 結構安全評估等事項。

(B)鋼筋掃描

本次鋼筋掃描檢測主要針對六棟歷史建築牆體與柱樑進行檢測，利用手持鋼筋掃描儀，針對需檢測部位以「左至右、下至上」之移動方式進行鋼筋檢測，於鋼筋範圍內尋找中心點，並繼續移動尋找另一鋼筋點，藉以判別與記錄各歷史建築之鋼筋位置、間距，作為後續修復原則、修復工法研擬之建議。



圖 1.2.14 以手持鋼筋掃描儀針對牆體進行掃描
資料來源：本計畫拍攝



圖 1.2.15 儀器顯示掃描到牆體內鋼筋
資料來源：本計畫拍攝



圖 1.2.16 儀器顯示掃描到牆體內鋼筋
資料來源：本計畫拍攝



圖 1.2.17 依掃描結果初步描繪出現鋼筋反映位置
資料來源：本計畫拍攝

(C)木料檢測

針對屋架、門窗、雨淋板等木料部份局部取樣，送第三公正單位進行木料材種鑑定檢測，確定所使用的木料材種，作為後續修復設計之參考。



圖 1.2.18 屋架木料取樣
資料來源：本計畫拍攝



圖 1.2.19 門窗木料取樣
資料來源：本計畫拍攝

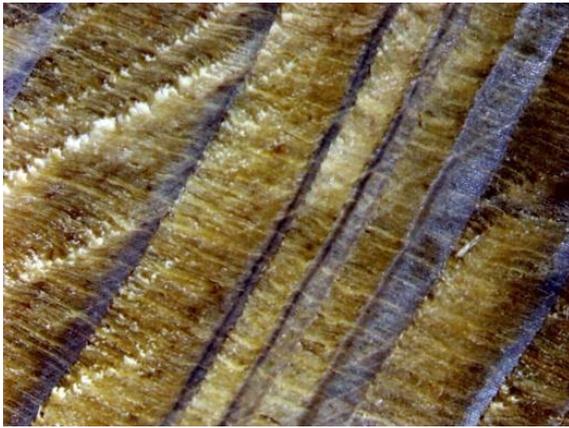


圖 1.2.20 屋架木料檢測結果-由切面放大判定為臺灣扁柏
資料來源：本計畫拍攝

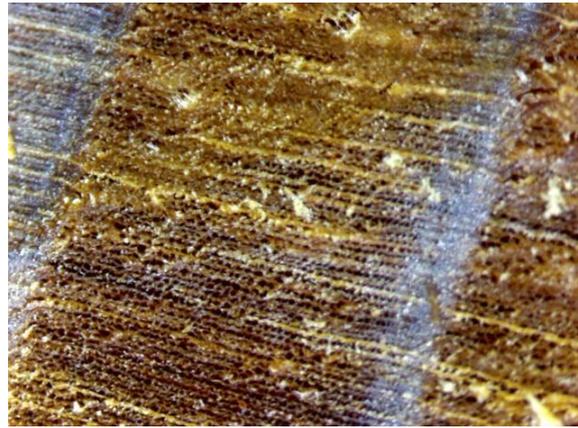


圖 1.2.21 屋架木料檢測結果-由切面放大判定為杉木
資料來源：本計畫拍攝

(D)白蟻檢測

針對區內六棟歷史建築進行白蟻檢測調查，以『非破壞性調查』為原則，調查方式如下：

- ◆ 目視法：是古蹟、歷史建築等木構件檢測方法中最基本、最常用也是最簡易的方法。以肉眼觀察木構件的外觀，從木構件的外表所透露出的種種訊息，再憑藉豐富的經驗，如古蹟木構架的特性、損壞跡象(水漬、蟻路)、與白蟻生活習性(食物源、環境溫濕度等)的綜合判斷，才能獲得較真實的證據。
- ◆ 敲擊法：在各種非破壞檢測古蹟、歷史建築大木構件的方法中，以傳統的敲擊法判斷木構件損壞的依據最為重要。檢測時主要依據及利用彈性波原理，以回聲聲響的特性，用經驗值輔以目視觀察與敲擊法來判斷木構件材質的損壞程度。
- ◆ 訪談：訪問現場人員，由紙箱、文物受蛀蝕及白蟻分飛等蟲蟻的生活習性來判斷蟲蟻種類
- ◆ 環境調查：由周邊環境來判斷遭受白蟻危害的危險機率之高低。

19



圖 1.2.22 木槌

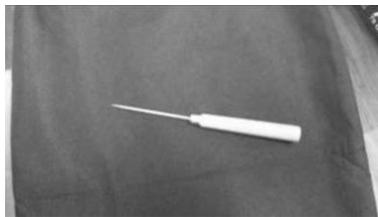


圖 1.2.23 高空作業組合鷹架



圖 1.2.24 高空作業長樓梯

(2)定著範圍內其餘尚未具文資身份建物

A.平面測繪

測量記錄用之平面草稿圖於現場繪製完成後，利用雷射測距儀、捲尺等測量工具，進行建物平面尺寸之量測，包括空間柱位、牆位、面寬、進深，門窗

位置與尺寸；利用捲尺、角尺、游標卡尺等工具量測細部構件，如門窗框扇、樓梯及扶手、牆面細部線腳等。

B. 立面測繪

測量記錄用之立面草稿圖於現場繪製完成後，利用雷射墨線儀及捲尺，逐層量測室內高程，與各立面窗高度及尺寸；立面牆外部線腳量測等。

C. 損壞調查

利用已繪製完成之平、立面圖，於各空間進行地坪、四向牆體、天花板等結構部位，進行損壞狀況調查與紀錄，並以數位相機拍攝清晰可辨識之相片，必要時輔以捲尺、角尺等量測工具，紀錄損壞部位之尺寸。

D. 圖面覆核

將量測數據輸入電腦繪製電子圖面，繪製完成後，再至現場進行圖面覆核，以便確認圖面內容與現場狀況是否相符。

3. 先期規劃作業及都市計畫變更可行性評估

(1) 全區空間規劃

A. 綜合各面向分析，研提基地發展定位與構想。並依全區發展定位及規劃主軸，提出全區空間規劃建議，進行全區實質空間規劃建議(含全區空間規劃配置示意圖)，並應有基地空間發展供需量檢核與調配。

B. 前揭再利用項目，應奠基於本次調研成果，並經機關同意為原則。

(2) 舊建築再利用開發程序及法令適用檢核

A. 使用分區變更

待未來變更策略確認後，建議依都市計畫工業區檢討變更審議規範及都市計畫法進行都市計畫變更及程序。

B. 土地取得

本案全區土地皆為國有財產署所有，若非屬歷史建築物土地未來可開發為社會住宅使用，則各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則，本案可以下述兩點，向中央爭取無償撥用：

「八、都市計畫住宅區、商業區、工業區不動產、特定專用區容許住、商、工業使用之不動產，或非都市土地經編定為甲、乙、丙、丁種建築用地及其地上建築改良物，且其非屬下列情形之一者：

(一) 國有不動產撥供中央政府機關使用。

(二) 撥供古蹟、歷史建築、社會住宅、道路或溝渠使用。

- 九、前款不動產屬都市計畫範圍內者，其土地於中華民國九十四年八月四日後，變更為非供住、商、工業性質之使用分區或容許使用項目，且其變更非屬下列情形之一者：
- (一)目的事業主管機關依其主管法律變更。
- (二)依都市計畫法第二十六條、第二十七條第一項第一款或第二款規定變更。
- (三)依都市計畫法第二十七條第一項第三款或第四款規定變更，並先經公產管理機關同意。」

C.開發方式

因區域內尚有辦公室需求、進駐單位及面積未定，未來可視各棟使用面積，規劃自營、部分 OT、部分 ROT 等彈性委外方式。主要需檢討法規包括：

- (A)促進民間參與公共建設法 (B)促進民間參與公共建設法施行細則
- (C)臺中市市有財產管理自治條例 (D)採購法

(3)營運可行性規劃

A.財務可行性分析執行方式

(A)基本參數

◆ 基本參數

- 評估基礎年、評估年期、物價上漲年、折現率等
- 總成本:土地取得成本(視未來變更策略而定)、興建成本及營運成本等
- 總收益:權利金收入、可能空間租金收益等

◆ 參數取得方式

財務可行性的合理性來自參數設定合理性，根據過往本團隊執行財務分析，可能的參數取得方式有：

- 以可能競爭對象現有財務資訊做為基礎：本案面積及區位來說，最為類近的案例為**文化部文化資產園區**，因此可調查該園區目前收益項目，進行收益及成本資訊蒐集。

文化部文化資產園區目前在功能分區上主要有行政單位辦公室、1916 文創聚落、活動場地與展演空間及委外營運（展銷空間）等。活動場地與展演空間提供戶外廣場空間及室內空間，包括國際展演館、演講廳、展覽空間、多功能空間、研討室及小禮堂等，租金費用依空間規模及性質不同，營利費用約 9,450 元至 1,500 元/每日。每坪平均費用約 26.31 元/天。

依「**臺中文化創意產業園區 b03 藝文展覽館營運移轉(OT)案**」招商公告 9 年投資金額 600,000 元。未來尚可蒐集統計 2017 年園區內活動、外部廠商進駐空間租金等，對於未來園區財務估算可作為參考。

表 1.2.5 活動場地與展演空間列表

	館區	面積	營利費用	非營利費用	超時費用
-	中央廣場	依實際坪數	23 元/天	15 元/天	8 元/小時
-	藝術大道	依實際坪數	23 元/天	15 元/天	8 元/小時
B11	國際展演館	416.00	9450 元/天	6300 元/天	3150 元/小時
R11	求是書院-演講廳	37.00	1100 元/天	750 元/天	375 元/小時
R11	求是書院-展覽空間	51.80	1200 元/天	800 元/天	400 元/小時
R11	求是書院-研討室 1	20.00	750 元/天	500 元/天	250 元/小時
R11	求是書院-研討室 2	20.00	750 元/天	500 元/天	250 元/小時
R14	行政育成-研習教室 1	20	750 元/天	500 元/天	250 元/小時
R14	行政育成-研習教室 2	20	750 元/天	500 元/天	250 元/小時
R14	行政育成-三樓廣場	153	3450 元/天	2300 元/天	1150 元/小時
B03	A	99	2700 元/天	1800 元/天	900 元/小時
B03	B	120	2400 元/天	1600 元/天	800 元/小時
B03	CD	192	4500 元/天	3000 元/天	1500 元/小時
B09	雅堂館-AB	137.00	3000 元/天	2000 元/天	1000 元/小時
B09	雅堂館-C	119.00	2700 元/天	1800 元/天	900 元/小時
B09	雅堂館-D	78.00	1800 元/天	1200 元/天	600 元/小時
B05	衡道堂-小禮堂	104.00	2700 元/天	1800 元/天	900 元/小時
B05	衡道堂-多功能空間	67.00	1500 元/天	1000 元/天	500 元/小時
B04	舞蹈排練室	94.00	2100 元/天	1400 元/天	700 元/小時
渭水樓	S02	96.80	2250 元/天	1500 元/天	750 元/小時
渭水樓	S03	114	2700 元/天	1800 元/天	600 元/小時
-	木工坊	157	3450 元/天	2300 元/天	1150 元/小時

資料來源：本計畫整理

➤ 基地短期活動辦理及問卷調查

本基地在正式委外或進駐前，將辦理工作坊或短期活動，可透過參與者調查參與活動性質及願支付費用，對於非競爭案例所提供之用途空間估計有直接助益。

B.基礎財務分析評估方法

本案由資本預算觀點進行評估，以興建及營運期之現金流量為基礎，配合內部投資報酬率(Internal Rate of Return,IRR)、淨現值(Net Present Value,NPV)、回收年限(Pay Back Period,PB)、折現後回收年限(Discounted Pay Back Period, DPB)以及自償率(Self Liquidating Rate,SLR)等 5 種財務評估方法作為投資參考依據，各財務評估方法之簡要說明如下：

(A)內部報酬率(IRR)

內部報酬率，係使計畫之淨現值等於0的折現率，其為評估整體投資計畫報酬率的指標，相當於一可行計畫的最低收益率底限。本法優點在於考量投資計畫整個期間之全部收益，無選擇折現率之困擾，表達出所有替選方案之優劣順序，利於決策進行。當 $IRR >$ 計畫所要求之必要報酬率或資金成本，表示該計畫之淨現值 > 0 ，故接受該計畫；當 $IRR <$ 計畫之必要報酬率，表示該計畫之淨現值為負值，故拒絕該計畫。

(B)淨現值(NPV)

淨現值法為投資評估時使用最廣的一種方法，考慮貨幣時間價值及整體投資計畫年限內的收益和成本。淨現值為一計畫案之各年現金流入扣除現金流出的差額之現值，亦即淨現金流入的現值，其不但估計計畫報酬超過投資的部分，更考慮資金的時間價值，客觀地評估計畫的真實投資收益。當 $NPV > 0$ 則接受該計畫； $NPV < 0$ 應拒絕該計畫。

(C)回收年限(PB)及折現後回收年限(DPB)

回收年限在分析能自計畫之淨現金流入量中，回收總成本所需的時間，亦即計畫淨現金流量開始為正所需的年數，其目的在評估資金投入的回收速度，並藉以判斷投資計畫的優劣；回收年限愈短，表示計畫可行性愈高。

折現後回收年限係先將現金流量折現之後，累積淨現金流量現值等於0所需的年數；此法可視為方案之損益兩平點年數，不但結合回收年限法的優點，更考慮時間價值，故使用上較回收年限法客觀。

23

C.現金流量分析表

依據上述資料編製各年度現金流入及流出，營運期開始每年度之現金流入須大於現金流出。

(4)工程先期規劃建議

進行空間設計之實質空間規劃及預算提出。包括園區土地使用計畫、交通動線計畫、服務設施空間配置計畫、景觀計畫、防災計畫等。

(5)全區模擬願景圖

- A. 繪製全區配置模擬圖(園區辦公室暨服務空間、藝術家培植基地、戶外綠地廣場、創意市集空間、休憩空間、簡易型餐飲區域、車輛停放空間…等需求)之全區土地使用空間規劃、各項重點全彩模擬願景圖。
- B. 前揭再利用項目，應奠基於本次調研成果，其製作形式圖或模型，與機關討論後，經機關同意為原則。

第三節 基地條件分析

一、基地區位

本案基地位於臺中市大里區中興路二段 704 號(臺中市大里區吉隆段 1414 地號)，位屬原臺中縣與原臺中市交界區域，於大里區北側，東鄰太平區、北臨東區、西臨南區、南連接至霧峰南投等。

本案離國道一號-南屯交流道約 8.7 公里，距臺鐵臺中車站約 2.5 公里係為較近之全國運輸網路，離高鐵烏日站約 8.5 公里。參照臺中市捷運系統規劃(未完全核定)，較近捷運路網為規劃中橘線，推估距離約 1 公里。



二、交通動線分析

(一)道路系統

區域道路系統，城際道路計有台三線可連接至臺中市市區、74 號快速道路可連接南投、國道一號等城際交通。周圍主要 10m 以上都市計畫道路，如中興路、大明路、鐵路街、日新路等共 4 條。目前基地主要出入口設於中興路，向北可直接通達臺鐵臺中車站。

基地周圍人行系統較為缺乏，道路兩側多未留設人行道空間，騎樓空間亦不連續，對人行較不友善。

(二)大眾運輸系統

經實地調查，區域公共運輸系統以公車為主，其餘如公共自行車-ibike 周遭尚未建置，捷運系統或其他大眾運輸系統目前仍於規劃核定中。

主要公車搭乘於中興路二段-菸葉廠站，該站計有市區公車，如 201、107、108、131...等，共計有 6 路線，班距約 10 分鐘至 30 分鐘，可連接至臺鐵臺中站、亞洲大學等。另公路客運如 6322、6870...等共 3 路線，可連接至溪頭、水里、杉林溪等中部知名景點。



圖 1.3.2 基地區位與交通動線分析圖

資料來源：本計畫以 google 地圖為底圖繪製



圖 1.3.3 基地周邊交通動線分析圖

資料來源：以 google 地圖為底圖繪製

表 1.3.1 基地周邊大眾運輸系統一覽表

站牌名稱	公車路線	起迄點	備註
菸葉廠	107	黎明新村-舊正	
	108	港尾-南開科技大學校區	
	131	北屯區行政中心-朝陽科技大學	
	132	北屯區行政中心-朝陽科技大學	
	201	亞洲大學-新民高中	
	285	臺中二中-崁頂 (經大里)	
	6322	臺中-南崗-水里	
6871	臺中-杉林溪		
日新鐵路街口	7	臺中一中-長億高中-永成公園	

資料來源：本計畫彙整

(三)停車空間

基地周邊共 4 處停車場，停車空間皆為平面式停車場，東峰、仁興及崇光為收費停車場，距基地距離約 600 公尺的烏竹圍公園停車場為不收費停車場。

表 1.3.2 基地周邊停車空間一覽表

停車場名稱	地點	汽車車位數
東峰停車場	七中路/東峰公園	22
烏竹圍公園停車場	烏竹圍公園	20
仁興停車場	國光路二段/仁興街口	19
崇光停車場	新仁路三段/西榮路口	24

資料來源：本計畫彙整



圖 1.3.4 基地周邊停車空間分佈圖

資料來源：本計畫以 google 地圖為底圖繪製

三、都市計畫分析

(一)都市計畫歷程

民國 62 年第一次發佈大里都市計畫，歷經四次通盤檢討，其間隨大里都市計畫範圍擴張，基地皆作為都市計畫內工業區使用。基地位置隨都市發展及人口增長，現況大里區總人口數達 20 萬人以上，基地原位於臺中市市區邊緣，經臺中市區擴張及臺中市區與大里區的縫合計畫，近期因應基地保存再利用規劃，發布擬定大里菸葉廠周邊更新地區都市更新計畫。

表 1.3.3 基地都市計畫歷程一覽表

發佈時間	計畫名稱
62 年 11 月 30 日	大里都市計畫
74 年 9 月 10 日	變更大里都市計畫(第一次通盤檢討)案
80 年 8 月 24 日	變更大里都市計畫(第二次通盤檢討)案
91 年 1 月 10 日	變更大里都市計畫(第三次通盤檢討)案
106 年 6 月 30 日	變更大里都市計畫主要計畫(第四次通盤檢討)(第一階段) 案
106 年 11 月 28 日	擬定臺中市大里菸葉廠周邊更新地區都市更新計畫
107 年 4 月 19 日	擬定臺中市大里地區都市計畫細部計畫

28

資料來源：本計畫彙整

(二)基地與週邊土地都市計畫變遷

基地周邊土地使用分區主要為住宅區，民國 74 年第一次通盤檢討前部分為農業區，民國 80 年第二次通盤檢討為住宅區後，至後基地周邊都市計畫土地使用皆以住宅區為主。基地周邊住宅區現況多為 1~3 樓透天房屋，部分臨 20m 路的一樓住家現況作商業使用。



圖 1.3.5 74年9月10日變更大里都市計畫(第一次通盤檢討)案

基地周邊農業區變更為住宅區及公園用地

資料來源：臺中市政府都市發展局提供

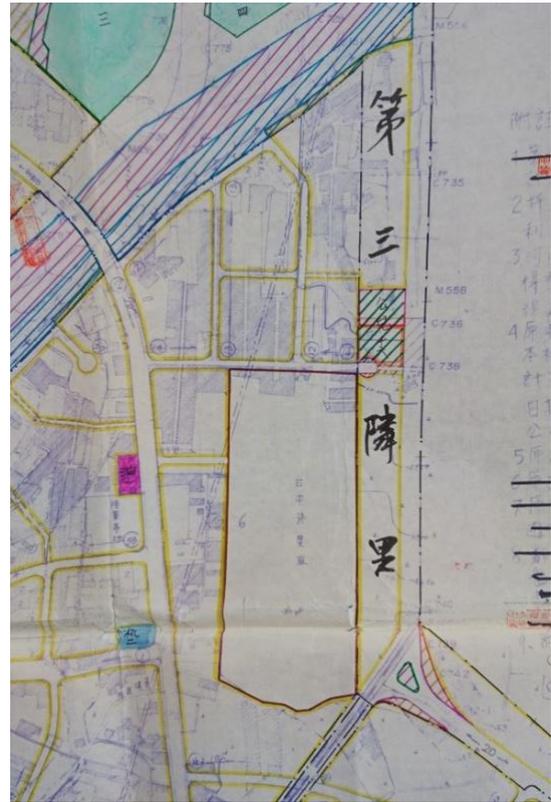


圖 1.3.6 80年8月24日 變更大里都市計畫(第二次通盤檢討)案

基地周邊市地重劃範圍變更為住宅區及公園用地

資料來源：臺中市政府都市發展局提供



圖 1.3.7 91年1月10日 變更大里都市計畫(第三次通盤檢討)案

資料來源：臺中市政府都市發展局提供



圖 1.3.8 106年6月30日變更大里都市計畫主要計畫(第四次通盤檢討)(第一階段)案

資料來源：臺中市政府都市發展局網站

擬定臺中市大里菸葉廠周邊更新地區都市更新計畫圖

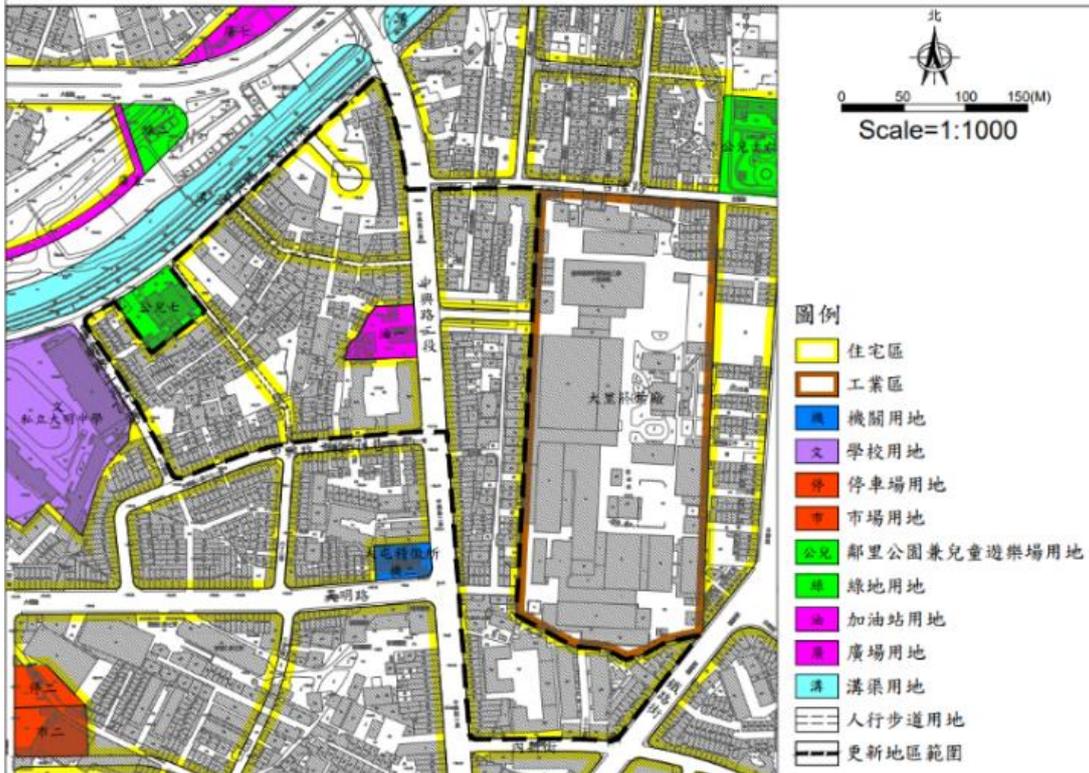


圖 1.3.9 106 年 11 月 28 日擬定臺中市大里菸葉廠周邊更新地區都市更新計畫
資料來源：臺中市政府都市發展局網站

30

擴大大里 都市計畫 (擬定中)



圖 1.3.10 107 年 4 月 19 日擬定臺中市大里地區都市計畫細部計畫
資料來源：臺中市政府都市發展局網站

(三)現況都市計畫

1.都市計畫概要

臺中支局葉菸草再乾燥場建築群主要位於大里區日新里，屬「變更大里都市計畫(第四次通盤檢討)(第二階段)案」範圍，位於整體計畫區北側，鄰近臺中市中區，現行都市計畫為「工業區」；另參照擬定大里都市計畫細部計畫(土地使用分區管制要點)案，乙種工業區建蔽率 70%、容積率 210%。未來應依文化資產保存法等相關規定，依再利用計畫變更都市計畫。

大里區都市計畫範圍內，住宅區面積佔整體 53.40%，係以住宅為主規劃之都市計畫區；工業區位核心位於都市計畫區南側之國光路及國中路兩側地區，本基地雖屬工業區，惟非屬傳統工業聚集區位，周邊以住宅區為主。



圖 1.3.11 本基地都市計畫分區鄰里單元及工業核心位置圖

資料來源：變更大里都市計畫(第四次通盤檢討)(第二階段)案計畫書

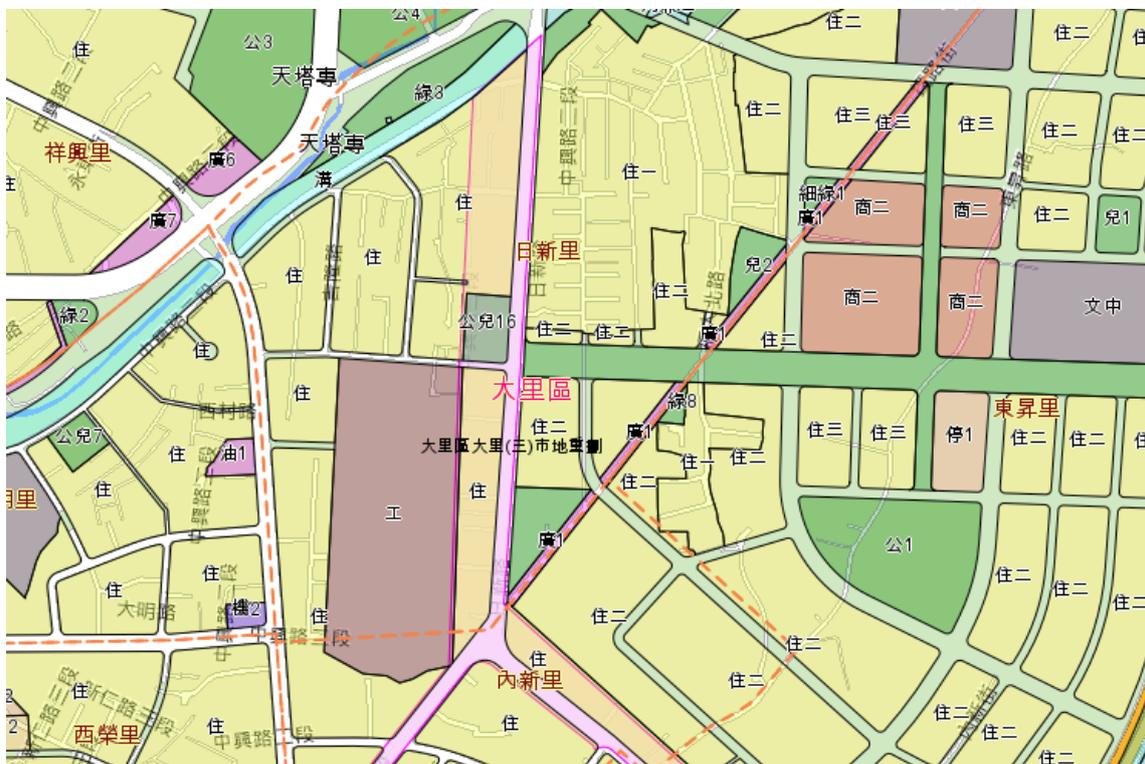


圖 1.3.12 本基地都市計畫分區示意圖

資料來源：臺中市空間地圖查詢系統

2.都市計畫相關規定摘要

因應未來本基地開發變更檢討及了解可能須透過文資法排除之規範，檢討「擬定大里都市計畫細部計畫(土地使用分區管制要點)」案及「都市計畫法臺中市施行自治條例」、「都市計畫工業區檢討變更審議規範」有關內容如下：

- (1)使用分區：都市計畫法臺中市施行自治條例第 17 條「都市計畫地區內土地得視實際發展情形，劃定下列各種使用分區，分別限制其使用：一、住宅區...十一、其他使用分區。前項使用分區外，必要時得劃定特定專用區。各使用分區限制使用之規定有疑義時，由各該目的事業主管機關認定之。」
- (2)停車位檢討：擬定大里都市計畫細部計畫(土地使用分區管制要點) 第 11 點「停車空間留設則依建築技術規則建築設計施工編第 59 條規定辦理。」
- (3)都市計畫工業區檢討變更審議規範：適用範圍-都市計畫法第 27 條之 1 第 2 項內，其他為配合都市發展、經濟發展需要所作之必要變更。許可條件如下：

表 1.3.4 都市計畫工業區檢討變更審議規範許可條件

等 級	V2/V1	自願捐贈土地比例		自願捐贈土地比例 工業區變更為特定專用區
		工業區 變更為住宅區	工業區 變更為商業區	
第一級	250%以下	10.0%	15.0%	依各目的事業中央主管機關訂定之該特定專用區設置管理辦法、審核要點或審議規範等相關規定辦理；其無相關規定可資依循者，由各級都市計畫委員會視實際情況審決。
第二級	251% ~ 300%	12.5%	17.5%	
第三級	301% ~ 350%	15.0%	20.0%	
第四級	351% ~ 400%	17.5%	22.5%	
第五級	401% ~ 450%	20.0%	25.0%	
第六級	451% ~ 500%	22.5%	27.5%	
第七級	500%以上	25.0%	30.0%	
備 註	一、扣除自願捐贈土地後，剩餘部分應再提供其中 30%土地作為區內必要之公共設施用地，並應自行興建、管理及維護， 二、產權得仍歸原土地所有權人。			

資料來源：本計畫彙整

四、土地權屬分析

(一)土地權屬

本案基地坐落於臺中市大里區吉隆段 1414 地號(部分)、1414-4 地號，土地權屬均為中華民國，管理單位為財政部國有財產署。

表 1.3.5 基地土地權屬分析表

地段地號	面積	所有權人	管理人	土地使用分區	建蔽率	容積率
吉隆段 1414 地號	45,665.81 m ²	中華民國	國有財產署	工業區	70%	210%
吉隆段 1414-4 地號	4,480.65 m ²					

資料來源：本計畫彙整

(二)基地使用現況

本案基地因屬國營事業房舍土地，於工廠結束相關作業後，其他政府單位目前已暫作為辦公房舍或倉庫使用，定著土地範圍中僅桶材倉庫為行政執行處使用，桶菸倉庫(八號倉庫)為健保署使用中；六棟歷史建築及其他房舍目前皆由文資處代為管理中。

土地利用部分，中興路二段進入後北側基地，目前由中區國稅局借用中，該局原有興建辦公廳舍之計畫，惟尚未獲核，雖該區域未有已列為歷史建築之房舍，其相關規劃亦會影響整體再利用計畫。

五、周邊產業現況與土地使用分析

(一)大里區產業現況分析

1.各級產業從業員工數分析

依據 100 年工商普查資料，大里區從業員工人數共 68,947 人，占全臺中市 6.22%；第一級產業從業員工數共 7,089 人，占臺中市 4.26%；第二級產業員工數為該行政區比例最高，約 37,911 人，占臺中市 8.01%；第三級產業共 23,977 人，佔臺中市 5.12%。整體產業結構就從業人數而言以第二級產業最多，尤以製造業為主；第三級產業次之，以批發及零售為大宗；第一級產業最低。

表 1.3.6 大里區各級產業人口數

產業結構分類	大里區		臺中市		佔臺中市 比例(%)
	從業員工數 (人)	比例	從業員工數 (人)	比例	
合計	71,033	100%	1,107,775	100%	6.22%
第一級產業	9,145	12.87%	165,845	14.97%	4.26%
第二級產業	37,911	53.37%	473,286	42.72%	8.01%
製造業	32,894	(86.77%)	404,314	(85.43%)	8.14%
營造業	4,771	(12.58%)	59,901	(12.66%)	7.96%
用水供應及污染整治業	246	(0.65%)	8,377	(1.77%)	2.94%
電力及燃氣供應業	-	-	391	(0.08%)	-
礦業及土石採取業	-	-	303	(0.06%)	-
第三級產業	23,977	33.75%	468,644	42.30%	5.12%
批發及零售業	12,290	(51.26%)	213,560	(45.57%)	5.75%
醫療保健及社會工作服務業	2,969	(12.38%)	50,664	(10.81%)	5.86%
住宿及餐飲業	1,863	(7.77%)	50,706	(10.82%)	3.67%
其他服務業	1,282	(5.35%)	20,819	(4.44%)	6.16%
運輸及倉儲業	1,070	(4.46%)	28,128	(6.00%)	3.80%
支援服務業	900	(3.75%)	29,583	(6.31%)	3.04%
教育服務業	868	(3.62%)	13,703	(2.92%)	6.33%
專業、科學及技術服務業	793	(3.31%)	21,884	(4.67%)	3.62%
不動產業	719	(3.00%)	13,274	(2.83%)	5.42%
資訊及通訊傳播業	501	(2.09%)	8,953	(1.91%)	5.60%
金融及保險業、強制性社會安全	388	(1.62%)	8,733	(1.86%)	4.44%
藝術、娛樂及休閒服務業	334	(1.39%)	8,637	(1.84%)	3.87%

註：第三級產業分類別括弧中之比例比該業別員工數占第三級產業總員工數比例。

資料來源：100年行政院主計總處工商及服務業普查，第一級產業人口資料係臺中市統計資料庫查詢系統100年資料、變更大里都市計畫細部計畫（土地使用分區管制要點）（配合大里區聯合行政中心周邊地區整體開發）書

2.工商服務業產值

產業產值部份，由於第一級產業人數及廠商數均不多，產值相對極低，故以工商及服務業為分析標的。依100年工商服務業普查資料分析，大里區產業貢獻主要來自於「製造業」，該行業占大里區產業比例為88.99%，相對該產業產值在臺中市占5.73%。另第三級產業中「批發及零售業」為主要產值來源，約45.22%，占全市5.37%，另「資訊及通訊傳播業」非為第三級產業最大產值，但相較臺中市該行業之生產總值占最高，約7.62%。

表 1.3.7 大里區供商業及服務業產值

產業結構分類	大里區		臺中市		佔臺中市生產總值比例 (%)
	生產總值(千元)	比例	生產總值(千元)	比例	
第二級產業	109,450,135	75.69%	1,904,431,125	72.67%	5.75%
製造業	97,401,811	(88.99%)	1,699,981,885	(89.26%)	5.73%
營造業	11,101,283	(10.14%)	168,385,899	(8.84%)	6.59%
用水供應及污染整治業	947,041	(0.87%)	36,063,341	(1.89%)	2.63%
電力及燃氣供應業	-	-	4,956,149	-	-
礦業及土石採取業	-	-	1,549,391	-	-
第三級產業	35,143,627	24.31%	716,160,675	27.33%	4.91%
批發及零售業	15,890,634	(45.22%)	296,168,686	(41.36%)	5.37%
醫療保健及社會工作服務業	4,376,355	(12.45%)	87,826,890	(12.26%)	4.98%
住宿及餐飲業	2,607,035	(7.42%)	67,744,252	(9.46%)	3.85%
不動產業	2,069,392	(5.89%)	42,849,626	(5.98%)	4.83%
其他服務業	1,985,873	(5.65%)	29,055,297	(4.06%)	6.83%
運輸及倉儲業	1,935,039	(5.51%)	57,731,058	(8.06%)	3.35%
資訊及通訊傳播業	1,635,573	(4.65%)	21,472,645	(3.00%)	7.62%
專業、科學及技術服務業	1,321,950	(3.76%)	39,923,331	(5.57%)	3.31%
金融及保險業、強制性社會安全	1,003,567	(2.86%)	24,387,302	(3.41%)	4.12%
支援服務業	894,635	(2.55%)	24,786,350	(3.46%)	3.61%

產業結構分類	大里區		臺中市		佔臺中市生產總值比例 (%)
	生產總值(千元)	比例	生產總值(千元)	比例	
教育服務業	826,897	(2.35%)	14,400,570	(2.01%)	5.74%
藝術、娛樂及休閒服務業	596,677	(1.70%)	9,814,668	(1.37%)	6.08%

註：各級產業分別括弧中之比例比該業別生產總值占該產業生產總值比例。

資料來源：100 年行政院主計總處工商及服務業普查、本案彙整

(三)區域藝文文創相關園區及活動聚集地

同屬大里區內的文創相關園區，主要為中興路一段側的大里文創聚落，文創數位 3D 示範基地位處經濟部臺中軟體園區之 B 坵塊，佔地 5,084 坪。規劃兩棟智慧建築，內有 90 戶研發型辦公室、1200 坪會展中心、階梯式國際會議廳、輔導育成中心及 119 戶產業推廣商舖等產業資源。惟該聚落目前因內部整修，暫停招商及對外服務。

若以藝文產業廊帶整合觀點來說，鄰近中興大學有文化創意學院外，因大里區臨近臺中市中區及東區，可北向和文化部文化資產園區外，火車站前站因縱貫之心計畫及鐵路高架化等影響，未來將產生重大質變，本案未來可加強與火車站交通連結外，應將整體發展影響、競爭納入再利用計畫內考量。

38

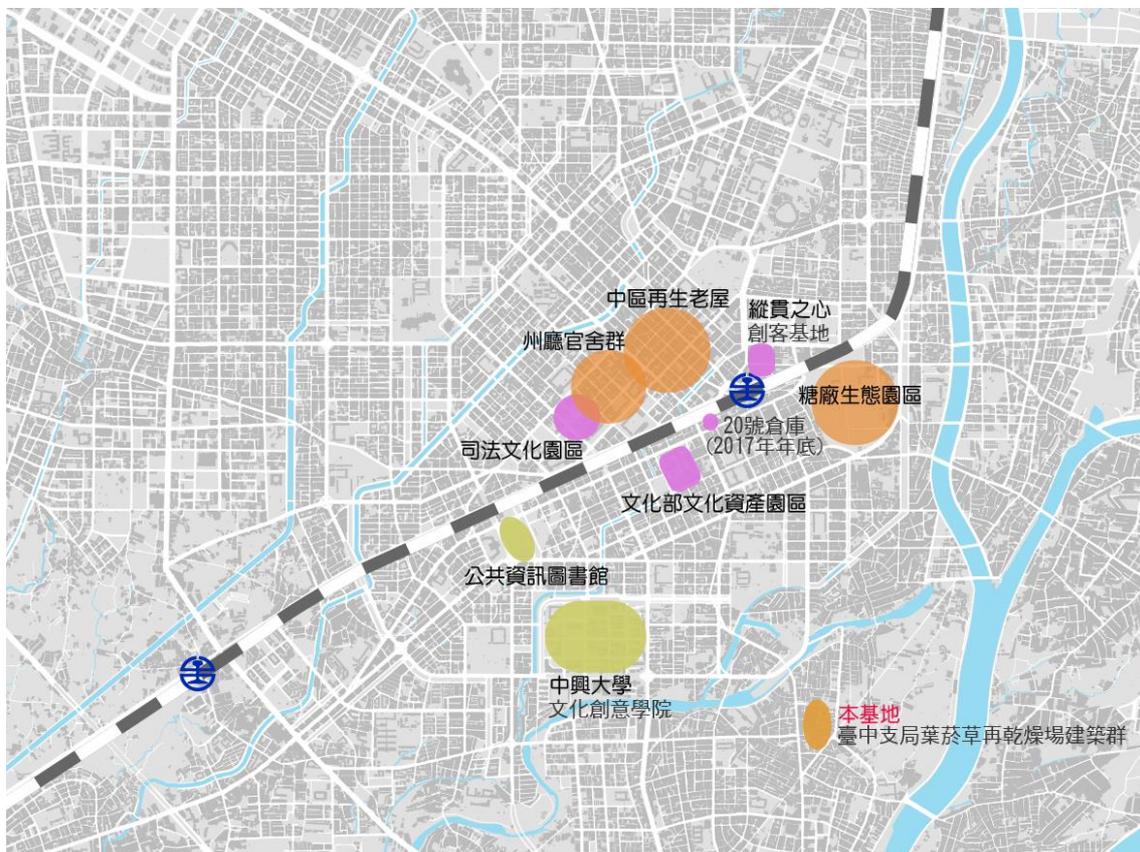


圖 1.3.15 區域藝文文創相關園區及活動聚集地

資料來源：本計畫彙整

(四)基地周邊相關設施分析

基地周邊學校及公共交通服務據點如下圖 2.2.16 所示，基地周邊文教設施有大明高中、明德高中、東峰國中、光榮國中、崇光國小及內新國小等。距最近 ibike 微笑單車租借站約 700m。



圖 1.3.16. 基地周邊相關設施分析圖

資料來源：本計畫以 google 地圖為底圖繪製

基地周邊以住宅區及零星商業使用為主，餐飲服務業分佈以中興路二段及大明路兩側為主，基地沿中興路二段往南約 800m 可至大里區中興商圈。



圖 1.3.17 基地周邊相關設施-餐飲及便利商店分析圖

資料來源：本計畫以 google 地圖為底圖繪製

(三)同街廓小環境產業現況與土地使用分析

1.所屬工業區周邊除零星工業用途使用，以較為低度之住宅使用為主

工業區範圍北起吉隆路南至鐵路街，僅有吉隆路側為工業區直接臨路最寬面，東起於吉隆路 8 號(汽車配修廠)，西至既成道路吉隆路 42 巷，區內除汽修廠及大吉交通企業有限公司(貨運行)與工業使用有直接相關外，其他主要為 2 樓住宅或 1 樓住宅、低度商業使用為主。



圖 1.3.18 吉隆路現況作為工業使用建築



資料來源：本計畫拍攝



圖 1.3.19 吉隆路 29 巷及吉隆路沿街住宅、低度商業使用



資料來源：本計畫拍攝

2.同街廓住宅區臨日新路及鐵路街側多為 4 樓純住使用為主。

3.對側屬擴大大里都市範圍之住二分區，目前為農田及化工行、汽車維修廠等使用。



圖 1.3.20 日新路西側住宅區(左圖)日新路東側住宅區(右圖)現況照片 資料來源：本計畫拍攝

4. 中興路二段側、內新路側為區域商業活動聚集區域，內新路側以早餐小吃等餐飲類為主，中興路二段則以餐飲、電信、醫療及公共服務等產業為主



圖 1.3.21 中興路兩側商業活動活絡

資料來源：本計畫拍攝

