

# 101 年度自行研究成果報告

題目：花蓮農場木造招待所再利用之探討

年度：101

編號：621

單位：行政院國軍退除役官兵輔導委員會花蓮農場

研究人員：鄭仰生、江文平、鄔弘盛、陳冠瑋

行政院國軍退除役官兵輔導委員會花蓮農場

101 年度自行研究成果報告摘要表

研 究 題 目	花蓮農場木造招待所再利用之探討
研 究 單 位 及 人 員	產銷行政組 鄭仰生、江文平、鄔弘盛、陳冠瑋
研 究 期 程	101 年 01 月至 101 年 12 月
內 容 摘 要	<p>一、研究緣起與目的</p> <p>民國71年所制定的文資法第三十條原規定：「古蹟應保存原有形貌，不得變更，如因故損毀應依照原有形貌修復。」依此規定的修復方式，實際上是一種類似十九世紀英國凍結式的唯一保存方法，嚴格限制了古蹟的再發展，也無法達到古蹟再使用的目的。因此在1997年5月修正公布第三十條：「古蹟應保存原有形貌及文化風貌，不得變更，如因故損毀應依照原有形貌及文化風貌修復，並得依其性質，報經內政部許可後，採取不同之保存、維護或管制方式。」並刪除有關「古蹟應保存原有形貌，不得變更」之規定，具體引入「古蹟與歷史建築再利用」之精神。</p> <p>二、研究方法與過程</p> <p>為保存珍貴歷史建築「花蓮農場招待所」，提升其歷史性、藝術性、技術性和景觀性等各層面價值的原則，本場經向輔導會爭取整修經費，經主任委員同意，於99年度自籌整修經費860萬元，並依古蹟及歷史建築及聚落或再利用採購辦法規定辦理設計與施工併案辦理招標作業，採「原樣修復」，於100年12月完工驗收，經花蓮縣政府於101年3月核准並同意作為招待所住宿、展示館使用在案，本場將接續辦理行銷推廣並逐步轉型為休閒農場，以達歷史建築「活化再利用」及永續經營之目標。</p> <p>三、研究發現與建議</p> <p>本研究未來發展之建議如下：</p> <p>(一) 活化與再利用方案之規劃，應事先做好完善的規劃以及注意事項，並以多功能面向結合，使文化與商業及觀光使用方向創造共多的經濟價值。</p> <p>(二) 文化創意產業商品之研發與創新，研發高品質、低成本與招待所相關之商品。</p> <p>(三) 招待所具有百年歷史建築之優勢，可與鄰近學校單位結合導覽活動，或與環境教育相關活動結合，以發揮招待所文化教育之功能。</p>

# 目次

第一章 前言

第二章 招待所背景沿革及歷史特色

第一節 背景沿革

第二節 特色

第三章 招待所委外經營歷程

第四章 活化再利用作法

第一節 建築物修復

第二節 後續維護管理

第三節 行銷宣傳及管理經營

第五章 活化再利用成果

第六章 結論及建議

第七章 參考文獻.

## 花蓮農場木造招待所再利用之探討

### 壹、前言

古蹟及歷史建築的活化與再利用，不但倡導了古蹟及歷史建築的活化歷史意義，更增加了古蹟及歷史建築再現的能力。民國71年所制定的文資法第三十條原規定：「古蹟應保存原有形貌，不得變更，如因故損毀應依照原有形貌修復。」依此規定的修復方式，實際上是一種類似十九世紀英國凍結式的唯一保存方法，嚴格限制了古蹟的再發展，也無法達到古蹟再使用的目的。因此在1997年5月修正公布第三十條：「古蹟應保存原有形貌及文化風貌，不得變更，如因故損毀應依照原有形貌及文化風貌修復，並得依其性質，報經內政部許可後，採取不同之保存、維護或管制方式。」並刪除有關「古蹟應保存原有形貌，不得變更」之規定，具體引入「古蹟與歷史建築再利用」之精神。

本場為保存珍貴歷史建築「花蓮農場招待所」，提升其歷史性、藝術性、技術性和景觀性等各層面價值的原則，經向輔導會爭取整修經費，經主任委員同意，於99年度自籌整修經費860萬元，並依古蹟及歷史建築及聚落或再利用採購辦法規定辦理設計與施工併案辦理招標作業，採「原樣修復」，於100年12月完工驗收，經花蓮縣政府於101年3月核准並同意作為招待所住宿、展示館使用在案，本場將接續辦理行銷推廣並逐部轉型為休閒農場，以達歷史建築「活化再利用」及永續經營之目標。

### 貳、招待所背景沿革及歷史特色

#### 一、背景沿革

本場成立於民國41年11月1日，原名為「花蓮大同合作農場」，隸屬國防部總政治部第9組（農墾組），場址位於溪口，民國43年11月1日撥交退輔會，44年3月16日裁併於同日成立之壽豐大同合作農場，下設溪口、平和、志學、北埔四個分場，場址設於池南村（今之平和村）。民國46年5月人員精簡，4個分場同時改為4個輔導區，同年9月奉命再將輔導區縮編成3個輔導區，1958年溫妮風災，場部位於池南村房屋全毀，即遷往壽豐鄉共和村。

花蓮農場現址原為日據時代壽工場（糖廠），後因二次大戰美軍轟炸破壞嚴重，遷至花蓮縣光復鄉現址，及現今之花蓮糖廠，招待所為日治時期糖廠廠長宿舍。

興建於大正2年（西元1913年）的壽工場位於花蓮港廳的壽村，是東部地區第一座新式製糖工場，為鹽糖會社在東臺灣糖業的發展上奠定了深厚的基礎。從歷史照片分析，日本統治時代的壽工場具有完善的休閒設施與製糖設備，其中包括行政辦公室、製糖工場、酒精工場、上下水道、住宅宿舍以及民生設施。而民生設施部分則包括公共浴場、醫院、小學校、以及提供休閒之公園綠地等。這些設施無形中不僅提升了會社員工的生活品質，一些民生設施如公共澡堂與公園綠地的興建，也紓解了員工在工作上的壓力。壽工場與壽車站比鄰而居的情形，因為糖場需要藉由鐵路來運輸甘蔗原料以及砂糖成品。而壽車站更連結了臺東線鐵路與鹽糖之私設鐵道，儼然成為鹽糖的轉運站，提供會社相當便利的運輸需求。

## 二、歷史特色

招待所全棟均為木造瓦房，建築面積為225.36m<sup>2</sup>，為台灣現今保存完整書院式之木構建築，外觀及庭園雖已經過整建，惟仍維持舊有格局，建物外牆雖已漆成白色，但門窗留設及屋頂形式皆可見獨特木建築之風格，93年3月19日經花蓮縣政府公告登錄為花蓮縣歷史建築物。

根據修復工程委員意見，這棟日式招待所擁有一些與台灣總督府(今總統府)相似的建築式樣。在西元1906年至1907年間公開徵集總督府的公共建築競圖，限制由日本本土的建築師參加，最後採用被評定為二等的長野宇平治作品，而後又經當時擔任總督府新建工程的「工事主任」森山松之助修改設計定案，於1912年動工、1919年落成。

森山松之助1897年從東京帝國大學工科大学造家學科畢業後，1907年來台參加台灣總督府廳舍新建工程競圖，並任總督府營繕課「囑託」技師之職，於1910年正式就任總督府民政部土木局營繕課建築技師一職。

森山由總督府競圖案落選者變為實施設計者，在明治末年到大正時期，日本對殖民地台灣在統治上最具象徵意義的總督府廳舍、總督官邸、各州廳舍，都出自於森山松之助的設計，森山可說是這段期間最具殖民地代表性的建築作家。在森山擔任總督府營繕課技師期間，為台灣設計的許多公共建築物，很多至今仍然存在，成為台灣各主要都市的文化資產。目前雖無實質的證據，但據督導委員的意見可知，日式招待所幾項建築式樣有可能出自森山設計，但因紀錄上棟日期、屋主、設計者或重要工匠的「棟札」並未保存下來，設計者也無從可考，甚是可惜。

日人向來以嚴謹的態度著名，這也反映在建築樣式的一些巧思上，如每一塊木材編號、精雕細琢的窗櫺、運用北國冷冽環境，將玻璃在雪地自然熱漲冷縮而成的雪花圖樣，無不成為日式招待所的特色。為因應亞熱帶氣候裡生成之颱風帶來的影響，日式招待所也有其因應之設計，每個房間對外的拉門皆設有活動式防颱板，平時可收納在牆邊，待有需要時便可將每一片活動式的防颱板拉出至軌道發揮其防護的功能。

## 參、招待所委外經營歷程

民國91年，本場基於管理維護需要與民間業者辦理委託經營民宿，由於建築物四周環境優雅，且鄰近理想大地、立川漁場及壽豐火車站，假日遊客人潮不斷，惟因業者僅進行廁所衛浴局部整修及室內裝璜，以致於94年龍王颱風侵襲時災損嚴重，屋瓦掀起造成多處漏水，民間業者因修復經費龐大，不堪負荷而提前解約，本場於95年初收回後，為保護建築物曾自籌經費，對屋頂漏水嚴重處作緊急修復。

招待所原始設計圖說因管理單位多次轉換，已查無原始資料檔案，本場曾向台糖公司索取歷史檔案資料，惟並無完整資料，且本建物經多次整修、增建設施，原衛浴設施也為迎合現代生活功能需要，經多次更改，但未曾留有檢修紀錄，經深入檢查發現主要結構仍為原起造建材未經維修更換，外牆雨淋板及部份地板已經部份更換，惟因更換部份使用非原材質，現已呈現嚴重朽蛀。

本場自龍王颱風搶修後，即積極覓商投資並經七次上網委外招標，惟有意願之投標廠商皆因建物損害嚴重，評估不符投資效益而卻步。本場基於維護歷史建物之職責，經

請專業建築師初步評估結果：內外牆、地板及立柱等損壞蛀蝕較為嚴重，屋架等主結構除部份有滲水及白蟻蛀蝕情形外尚稱完好，但如再不進行全面檢修，恐將來不敵天然災害（地震、颱風）摧殘。

本案整修工程經多次向輔導會爭取整修經費，經本會主任委員同意，本場於99年度自籌整修經費860萬元，並依古蹟及歷史建築及聚落或再利用採購辦法規定辦理設計與施工併案辦理招標，以節省行政作業流程，雖經多次流標，最終於99年10月26日由永全工營造程有限公司及吳金能建築師事務所得案。

本場又於99年12月依古蹟及歷史建築及聚落或再利用採購辦法規定辦理監造技術服務招標案，由王正義建築師事務所取得本案之施工監造服務，本場為保存珍貴文化資產，希望藉由全面修復，恢復招待所原有面貌並回復原有糖廠宿舍及招待所之功能，讓後代子孫欣賞歷史建築之美。

招待所委外經營歷程簡表

項次	時間	歷程
一	91.07	本場辦理招待所委託經營招標，由楊明豐君取得經營權，每年經營權利金 144,000 元。
二	94.06	楊君經營困難，權利金逾期未繳。
三	94.11	招待所遭受龍王颱風侵襲，嚴重漏水陳情減免權利金及延長契約年限，經協議多次不成，95年1月10日楊君解除合約交還本場管理。
四	95.09	本場委請地拓工程顧問有限公司查估木造招待所修復經費約 360 萬元，期間尋覓有經營意願廠商如壽豐農會、理想大地及牛犁工作室等。
五	96.07	辦理招待所委託經營招標，無廠商投標而流標。
六	96.08	第二次辦理招待所委託經營招標，亦無廠商投標而流標。
七	97.08	第三次辦理招待所委託經營招標，無廠商投標而流標。

#### 肆、 活化再利用作法

##### (一) 建築物修復

一、修復前建築現況與修護規劃調查

二、修復計畫原則說明

依據文化資產保存法第 21 條規定為原則：

1. 古蹟應保存原有形貌及工法，如因故毀損，而主要構造與建材仍存在者，應依照原有形貌修復，並得依其性質，由所有人、使用人或管理人提出計畫經主管機關

核准後，採取適當之修復或再利用方式。

2. 前項修復計畫，必要時得採用現代科技與工法，以增加其抗震、防災、防潮、防蛀等機能及存續年限。

3. 第一項再利用計畫，得視需要在不變更歷史建築原有形貌原則下，增加必要設施。

### 三、設計單位修復之研擬計畫

1. 了解招待所之歷史與傳統人文特色，提出適切構想反映於修復設計中。

2. 依原工法、材料修復，恢復傳統建築之原貌，保存壽豐地區珍貴之文化資產。

3. 提出適切之再利用規劃，與適量之現代水電設備，以達舒適空間環境。

4. 增加實地現況與歷史文獻資料，形成完整之歷史教育場所。

### 四、主管機關審議修復計畫

### 五、施工計畫

1. 修復原則

2. 主要工作項目施工流程、要領及檢驗程序

3. 拆除解體施作要領

4. 倉儲與清運

### 六、施工過程紀錄

建物整修過程的紀錄，可作為未來再次的修復參考依據，亦可提供建築修復之教育活教材，為此，本場辦理整修相片拍攝工作，將全區修復的前、中、後及重要工法、資訊以影像紀錄方式完整的留存，作為過去遺跡的回憶、現在進行式的紀錄及未來修復的參考，並可將修復過程所調查之重要建築訊息作實體之展示。

### 七、完工、驗收及使用

依「文化資產保存法」第 22 條及「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」相關規定，修復完成後應提出因應計畫，經主管機關會同古蹟、歷史建築及聚落所在地之土地使用、建築及消防主管機關，依其核准之因應計畫查驗通過後許可其使用。本場招待所因應計畫經送請花蓮縣政府審查於 101 年 3 月 6 日府文資字第 1010040761 號函核准並同意作為招待所、展示館使用在案。

## (二)後續維護管理

依據文化資產保存法第 20 條規定並參考「古蹟管理維護計畫參考範本」訂定招待所日常管理維護計畫，報請花蓮縣政府經以 101 年 3 月 8 日府文資字第 1010042802 號函同意，俟後依核定計畫執行日常檢測及保養。

## (三)行銷宣傳及管理經營

招待所整修完成後，於 101 年 4 月起已提供參訪農場遊客住宿，目前有 3 套房、3 雅房，共可容納 16-20 人住宿。由於規模不大，並配合農場組織精簡，目前由精簡行政人力自行經營。

為加強行銷宣傳建築物本身之歷史與特色，設計編印簡介摺頁發送花蓮縣政府、壽豐鄉公所、交通部觀光局海岸及縱谷管理處，航空站、火車站等旅遊服務中心，並拜訪

臨近理想大地、立川漁場等旅遊景點協調共同行銷，並積極規劃英、日文網頁之架設，讓過去塵封的歷史融合現代，促使招待所風華再現。

加強國民旅遊之整體規劃，搭配當地文創產業旅遊動線之結合，進而拓展國際觀光旅遊以達到文化與經濟活化雙贏。

本場轉型發展觀光休閒及有機農業體驗，場區 14 公頃規劃為有機農業專區，其中自營 2 公頃以生產有機蔬菜及火龍果、柑橘等水果為主，其餘土地已有萬味田有機豆製品進駐，未來以委託經營方式廣招有機生產業者進駐；並協調業者共同規劃展售、體驗有機農業。

## 伍、活化再利用成果

招待所的整體規劃是一舊建築的活化再利用歷程，除了彰顯建築物本身的糖業文化歷史價值外，亦期待能將地方文化創意的產業引進此區，讓歷史、休閒、教育、文化、創意等結合在一起，成為廣納各項珍貴資產的地方特色園區，並與周邊遊憩資源結合，成為花東地區旅遊網絡，提供多元多樣的遊憩資源。

招待所是本場重現風華的起「點」，希望能透過此區的改變，擴展到其他周邊地區，帶動壽豐地區產業活化，以糖業文化為背景，結合地方特色產業，成為真正的在地特色園區。

### 一、住宿再利用情形



### 三、參訪解說情形



### 四、啟用暨宣傳活動

#### (1) 101年4月25日辦理啟用典禮





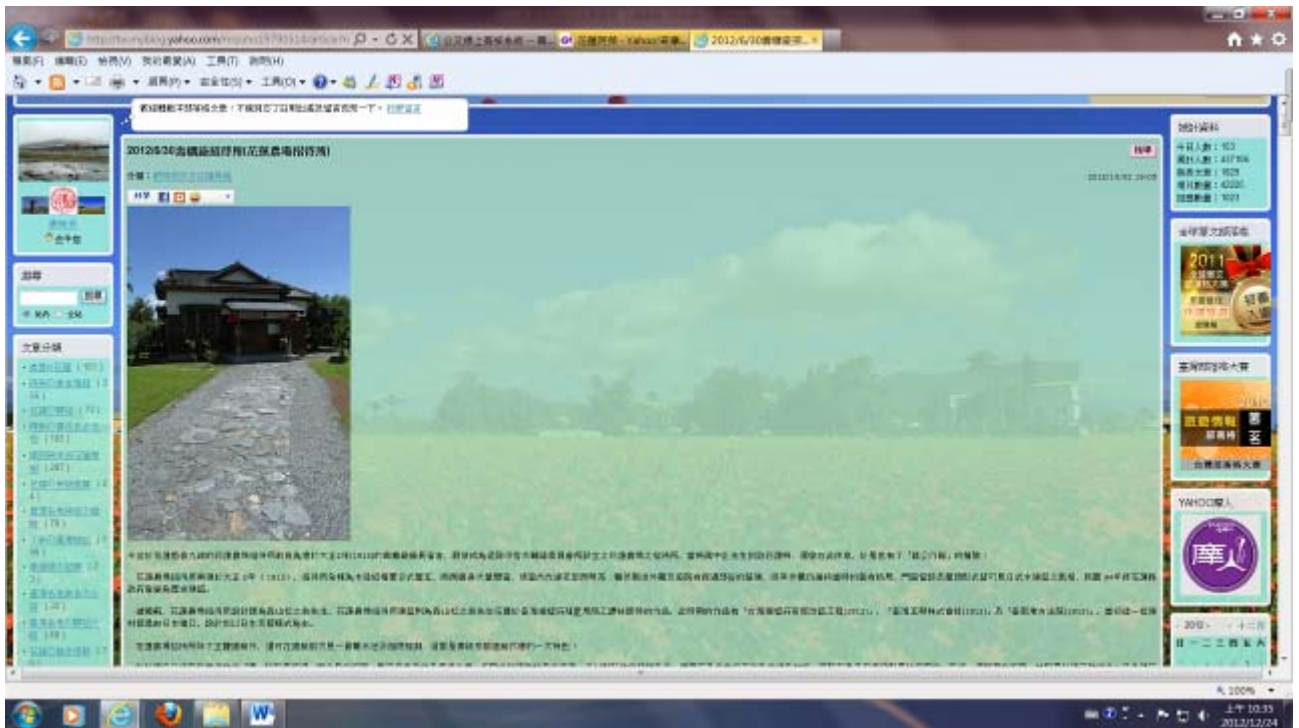
(2)101年6月8日文化資產委員蒞臨







#### (4)部落客花蓮阿榮介紹(101年8月20日 yahoo 奇摩)



#### (5)台北美宅誌-專訪特稿節錄

眉標：

撰文 | 柯朱亮

攝影 | 蕭兆珣

柯朱亮

圖片提供 | 退輔會·花蓮農場

主標：宿泊世紀建築

品味百年物語

導言：

森山松之助一定沒有料想到：「在一百年後，會有一個人把他的夢想在台灣這塊土地上，重新賦予了全新的時代意義。」帝國榮光和時代迤邐過的痕跡，經濟開發的腳步和人文足跡的印記，時光悠然瞬轉卻毫不留情。一個世紀過去了，而這幢時代建築所要迎接的未來，卻是它的下一個百年物語。

內文：

雨後清晨的花東縱谷，遠方的山嵐和灰白色的霧靄，如絲帶般浮繞在中央山脈的腰脊上，微微隱露的山色和它背後不遠處的海岸山脈，交夾出兩堵墨綠色的巍峨和壯麗，像時代的巨牆，將這一幢恢宏的日本官舍，對比的更加優美神秘。融合了日式與洋式的折衷主義式建築，這一幢全木構的日本官廳，在花東縱谷的壽豐鄉，矗立了一整個世紀。

#### 六、 再利用情形統計

	住宿率(%)	參訪人次	備註
101年1月	-	-	
101年2月	-	-	
101年3月	-	-	
101年4月	9.33	120	正式啟用
101年5月	1.33	10	
101年6月	12.67	70	
101年7月	13.33	60	
101年8月	14.67	60	
101年9月	4.00	40	
101年10月	6.67	80	
101年11月	22.66	60	
101年12月	35.92	40	

#### 陸、結論及建議

招待所日式建築特有之空間氛圍，是歷史建築所蘊含豐富的價值，亦為現代建築所無法取代，故招待所空間之再利用，除了對於舊有日式建築在外貌之保存外，亦須考量到新、舊環境之結合及建築永續性發展。此外，本場進行歷史建築的再利用，已考量在現有之時空背景下，賦予之招待所原有空間之使用目的及運用彈性及壽豐地區鄉土活教材，並結合本場未來轉型發展休閒觀光產業之需求，進行永續再利用計畫，以活化歷史建築之生命。基於上述目標，花蓮農場招待所之保存與再利用之實踐，將成為台灣歷史建築修復與再利用之重要案例，亦為花蓮地區重要且具指標性之文化資產之一。

針對本研究未來發展之建議如下：

- (一) 活化與再利用方案之規劃，應事先做好完善的規劃以及注意事項，並以多功能面向結合，使文化與商業及觀光使用方向創造共多的經濟價值。
- (二) 文化創意產業商品之研發與創新，研發高品質、低成本與招待所相關之商品。
- (三) 招待所具有百年歷史建築之優勢，可與鄰近學校單位結合導覽活動，或與環境教育相關活動結合，以發揮招待所文化教育之功能。

## 柒、參考文獻

1. 王志華，2005，朝陽科技大學建築及都市設計研究所碩士論文，歷史建築再利用方案優先順序評比之研究-以台中放送局為例。
2. 美宅誌，2013，no. 33 宿泊世紀建築 品味百年物語，pp. 138-143。
3. 自由時報，101年4月26日，壽工廠廠長公館 開放住宿，第A14版。
4. 更生日報，101年6月26日，花蓮農場招待所 化身經典民宿，第5版。
5. 聯合報，101年4月26日第，百年歷史建築 變身日本風民宿，B2版。
6. 鄭鈞騰，林務局嘉義林管處，檜意森活村歷史建築活化再利用執行成果。
7. 閻亞寧，2001，文喘保存與民眾參與的台灣經驗，古蹟活化再利用國際學術研討會，台北。