

「研議都市計畫工業區土地活化利用策略」  
委託辦理計畫案

結案報告書

委託單位：國家發展委員會

規劃單位：台灣西堤工程顧問有限公司

(本報告內容係委託規劃單位辦理成果，不代表國家發展委員會意見)

中華民國105年11月



## 摘要

因應行政院104年核定之「產業用地革新方案」及「行政院生產力4.0發展方案」對產業用地之政策指導，產業用地在空間結構將產生改變。另「國土計畫法」自105年5月1日發布施行，未來國土功能分區之劃定，將改變產業用地供給之機會。是以，當前經濟環境面臨困境之際，都市計畫工業區土地應配合產業用地政策變革，透過其活化利用，發揮穩定產業用地供給之效用，促進經濟持續成長。

本計畫透過資料蒐集、專家訪談、座談會舉辦等方式，蒐集都市計畫工業區之發展現況及課題，並參考相關研究之產業發展潛力指標，將都市計畫工業區分為「群聚創新型工業區」與「轉型再生型工業區」2種類型，據以探討都市計畫工業區於開發不同階段所面臨課題。另透過地方政府提出之工業區土地發展策略與變更原則分析，提出本計畫建議之都市計畫工業區檢討原則，並分別針對維持產業使用、轉作非產業使用及未來新劃設之都市計畫工業區土地提出相關建議策略：

1. 維持產業使用之土地活化利用策略：應加強各級政府及部門間聯繫，強化土地管理平臺與工具，建立產業用地土地儲備機制，並建議採行「跨區市地重劃」機制及建立彈性土地使用管制等策略。
2. 轉作非產業使用之土地活化利用策略：針對都市計畫變更回饋，提出相關法令修正建議，以促進工業區長遠發展需求之策略。
3. 新劃設都市計畫工業區之建議策略：建議依產業創新條例規定申請設立與開發管理。

**關鍵詞：**都市計畫工業區、產業發展潛力指標、土地活化



# Abstract

In response to the Industrial Land Reform Plan approved by the Executive Yuan in 1994 and the Policy Guidance on Industrial Land Development by the Executive Yuan Productivity Program 4.0, use of industrial land in the spatial structure aspect will be changed. And the "Territorial Planning Law" which was promulgated on May 1, 1955, and the delineation of the future territorial functional zoning will change the supply opportunity in industrial land. Therefore, when the current economic environment is facing difficulties, the land of the urban industrial park should cooperate with the policy of industrial land use. Through its activation and utilization, it can play a role in stabilizing the supply of industrial land and promoting the sustained economic growth.

This project collects information on the current status and issues of urban planning projects through data collection, expert interviews and symposiums. Based on the indicators of industrial development potential, the urban planning industrial zone is divided into "innovative clusters Industrial Zone "and" Transitional Regeneration Industrial Zone ", which will be discussed the problems faced by the Urban Planning Industrial Complex in different stages of development. In addition, through the analysis of the land development strategies and change of principles proposed by the local governments, the principle of reviewing the proposed urban planning industrial zones for the project will be put forward, which will be applied to the maintenance of industrial use, non-industrial use and future new urban planning. Draw the industrial area of land proposed strategies related to:

1. Land use and utilization strategies for industrial use: Strengthen government and sectoral linkages at all levels, strengthen land management platforms and tools, establish a land reserve system for industrial land use, and propose a "land redevelopment plan" Consolidation mechanism and the establishment of flexible land use control.
2. Strategies for land use revitalization for non-industrial use: strategies to revise the urban planning changes and propose amendments to promote the long-term development needs of the industrial zones.
3. The proposed new urban planning industrial zones of the proposed strategy: it is recommended in accordance with the provisions of industrial innovation regulations to apply for the establishment and development and management.

Keyword: Urban Industrial District, Index of Industry Development Potential, Activation of Lands



# 目 錄

第一章 緒論 .....	1
壹、計畫緣起 .....	1
貳、計畫範圍 .....	2
參、計畫架構與目標 .....	2
第二章 政策與法令分析 .....	4
壹、國土計畫與全國區域計畫 .....	4
貳、上位計畫與相關政策 .....	7
參、重要法令規定 .....	12
肆、小結 .....	17
第三章 發展現況與課題 .....	18
壹、都市計畫工業區發展現況分析 .....	18
貳、都市計畫工業區課題探討 .....	36
第四章 都市計畫工業區土地檢討原則及活化利用策略 ....	44
壹、都市計畫工業區土地檢討原則 .....	44
貳、維持產業使用之活化利用策略 .....	48
參、轉作非產業使用之活化利用策略 .....	61
肆、新劃設都市計畫工業區之建議策略 .....	64
第五章 結論與建議 .....	68
參考文獻 .....	70
附錄	
附錄一、期初報告審查會議處理情形對照表 .....	71
附錄二、期中報告審查會議處理情形對照表 .....	72
附錄三、工作會議審查會議處理情形對照表 .....	81
附錄四、期末報告審查會議處理情形對照表 .....	82
附錄五、專家訪談成果彙整與摘要紀錄 .....	97

附錄六、座談會成果彙整與會議紀錄 .....	120
附錄七、各縣市都市計畫工業區發展課題綜整 .....	136
附錄八、六都都市計畫工業區土地使用分區管制綜整 .	144
附錄九、各縣市都市計畫工業區發展策略暨變更原則 .	147
附錄十、都市計畫工業區基礎資料 .....	150



## 表目錄

表1 產業用地政策革新方案執行策略綜整表.....	11
表2 相關法令對於工業區土地重要規範彙整表 .....	12
表3 都市計畫法及都市計畫法台灣省施行細則規定綜整表 .....	13
表4 因應都市計畫工業區違規使用採行策略歷程表 .....	14
表5 相關土地使用分區變更審議規範彙整表.....	16
表6 都市計畫工業區使用率與生產總額對照表 .....	19
表7 各行政區都市計畫工業區使用率情形表.....	21
表8 都市計畫工業區土地利用之分類示意表.....	26
表9 各縣市都市計畫工業區樣態與使用率分析表 .....	27
表10 各縣市隸屬區域治理平臺一覽表.....	33
表11 各類型工業區特性彙整表.....	36
表12 都市計畫工業區檢討建議執行內容表.....	48
表13 維持產業使用之活化利用策略綜整表.....	58
表14 轉作非產業使用之活化利用策略綜整表 .....	63
表15 新劃定都市計畫工業區各階段建議策略 .....	64
表16 都市計畫工業區發展課題與活化策略對照表 .....	66
附表1 經濟部工業局工業區組訪談摘要表.....	101
附表2 內政部營建署中部辦公室訪談摘要表.....	102
附表3 內政部營建署都市計畫組訪談摘要表 .....	104
附表4 新北市政府經濟發展局工業發展科訪談摘要表 .....	105
附表5 新北市政府城鄉發展局訪談摘要表.....	106
附表6 桃園市政府都市發展局訪談摘要表.....	108
附表7 桃園市政府都市發展局訪談摘要表.....	109
附表8 高雄市政府都市發展局訪談摘要表.....	110
附表9 高雄市政府經濟發展局訪談摘要表.....	112
附表10 臺灣糖業股份有限公司訪談摘要表.....	113
附表11 台糖公司近20年配合政府重大建設釋出土地彙總表(科學工業園 區).....	114
附表12 目前各級政府規劃使用台糖土地開發產業園區明細表 .....	114
附表13 台糖公司近20年配合政府重大建設釋出土地彙總表(報編工業 區).....	114
附表14 中華工程股份有限公司訪談摘要表.....	115
附表15 臺灣土地開發股份有限公司訪談摘要表 .....	116
附表16 長豐工程顧問股份有限公司訪談摘要表 .....	117
附表17 安美得生醫股份有限公司訪談摘要表 .....	118
附表18 地方政府提列都市計畫工業區主要發展課題綜整表 .....	137
附表19 都市計畫工業區發展策略暨變更原則表 .....	147

## 圖目錄

圖1 本計畫办理流程圖.....	3
圖2 國土計畫法與區域計畫法之計畫體系銜接方式示意圖 .....	5
圖3 行政院生產力4.0構想下之空間分工示意圖 .....	10
圖4 都市計畫工業區課題分析與檢討原則架構示意圖 .....	18
圖5 各縣市都市計畫工業區使用率及全臺灣都市計畫地區位置分布示意圖.....	20
圖6 各縣市工業全年生產總額概況示意圖.....	20
圖7 各行政區都市計畫工業區平均使用率調查結果示意圖 .....	24
圖8 全國各行政區產業發展特性分區示意圖.....	25
圖9 各行政區都市計畫工業區類型與使用率示意圖 .....	30
圖10 群聚創新型工業區產業發展潛力示意圖 .....	32
圖11 轉型再生型工業區產業發展潛力示意圖 .....	35
圖12 都市計畫工業區工業區土地活化利用策略架構示意圖 .....	44
圖13 產業用地供需媒合平臺運作流程示意圖 .....	51
圖14 既有產業用地土地儲備制度示意圖.....	53
圖15 跨區市地重劃執行與權責分工示意圖.....	56
圖16 跨區市地重劃概念示意圖.....	56
圖17 訪談重點成果示意圖.....	100

# 第一章 緒論

## 壹、計畫緣起

依經濟部與行政院主計總處之統計資料顯示，產業用地占全國土地比率為 1.35%，創造之產值與國內生產毛額（GDP）約占全國比率三成，顯見產業用地對於經濟發展實具相當影響。因此，在我國當前經濟環境面臨困境之際，如何穩定產業用地供給，對於促進我國經濟持續成長實為一大挑戰。

100 年行政院核定之「經濟部 2020 產業發展策略」指出，面對未來國際經濟潮流，以及氣候變遷造成的能資源減少、已開發國家的人口老年化等外部因素影響，過去的產業型態應在市場、技術、服務等面向做調整。104 年行政院核定之「產業用地政策革新方案」，針對臺灣現階段產業用地遭遇都會區產業用地價格上漲、產業用地區域供需均衡失調、產業用地閒置未利用等課題，提出透過穩定產業用地供給，規劃適地產業區位等措施，促進土地有效利用，擴充適當產業用地，持續推動臺灣經濟產業發展效能，惟該方案較著重在檢討依目的事業法令設置之產業園區，對於都市計畫工業區土地因開闢率低、待轉型或缺乏專責主管機關維護管理，而存在低度、閒置未使用等問題未予探討。

都市計畫工業區土地在我國產業發展歷程中，曾扮演帶動經濟成長及促進都市發展之重要角色，然而，隨著經濟持續發展、重大交通建設陸續完成與資源集中投入，使得都市向外擴張、人口活動向外發展，導致都市計畫工業區與周邊土地使用不相容之情形越益嚴重。另一方面，都市計畫工業區土地多位處區位良好、交通便捷，或緊鄰都市發展繁榮地區周邊，倘能促進其活化利用，將對產業發展與都市整體空間結構產生正面效益。基此，本計畫將透過資料彙整、專家訪談及座談會之召開，探討都市計畫工業區低度利用與閒置之課題，針對

制度面、管理面及法令面等面向，提出工業區土地活化利用策略，以發揮穩定產業用地供給之效用，促進經濟持續成長。

## 貳、計畫範圍

我國產業用地之供給，可分為依目的事業法令設置產業園區<sup>1</sup>及依土地利用法令劃（編）定之產業用地兩類，後者包括都市計畫工業區土地及於非都市計畫地區依現況使用編定之丁種工業區。本計畫之「都市計畫工業區」係依都市計畫法劃定之工業區及產業專用區，不包括依目的事業法令設置之產業園區。另依據內政部之資料<sup>2</sup>，本計畫以都市計畫工業區土地使用率低於30%者定義為廣義之「閒置」、使用率為30%~50%者屬「低度利用」，以探討相關課題，至於本計畫所指「活化利用」係為針對低度或閒置利用之都市計畫工業區土地，而採行之活化利用策略及建議。

## 參、計畫目標與辦理流程

本計畫目標在透過分析不同類型之都市計畫工業低度或閒置原因、遭遇困難及課題，以釐清各階段都市計畫及產業主管機關間之權責分工及扮演角色，俾提出活化利用策略及建議。

本計畫可分為六大部分：

- 一、蒐集、檢視、盤點目前都市計畫工業區土地之劃設、開闢現況及使用情形；
- 二、針對上開蒐集、檢視及盤點結果，進行分類分析當前都市計畫工業區土地之利用類型；

---

<sup>1</sup>目的事業法令設置產業園區之法令體系包含原獎勵投資條例、原促進產業升級條例、產業創新條例、加工出口區設置管理條例、科學工業園區設置管理條例、環保科技園區設置推動計畫、農業科技園區設置管理條例、自由貿易港區設置管理條例等。

<sup>2</sup> 有關監察院100年針對都市計畫工業區內違法工業區林立所提之糾正案，內政部請各縣市政府提供都市計畫工業區現況資料，並提擬100、101、102、103年「地方政府執行防範都市計畫工業區變相作住宅使用情形督導查核計畫報告」。

- 三、分析不同類型都市計畫工業區土地低度利用或閒置原因、遭遇困難及課題；
- 四、針對都市計畫工業區土地之規劃、審議、核定、開發、招商及維護管理等各階段，釐清中央與地方、都市計畫主管機關及產業主管機關間之權責分工及扮演角色；
- 五、針對既有都市計畫工業區面臨困難或課題，提出活化利用策略及建議，並對後續都市計畫工業區之新劃定，建立合理之規劃、審議、管理機制；
- 六、研提都市計畫工業區土地活化策略及配套措施，以為後續相關政策制定之參考。

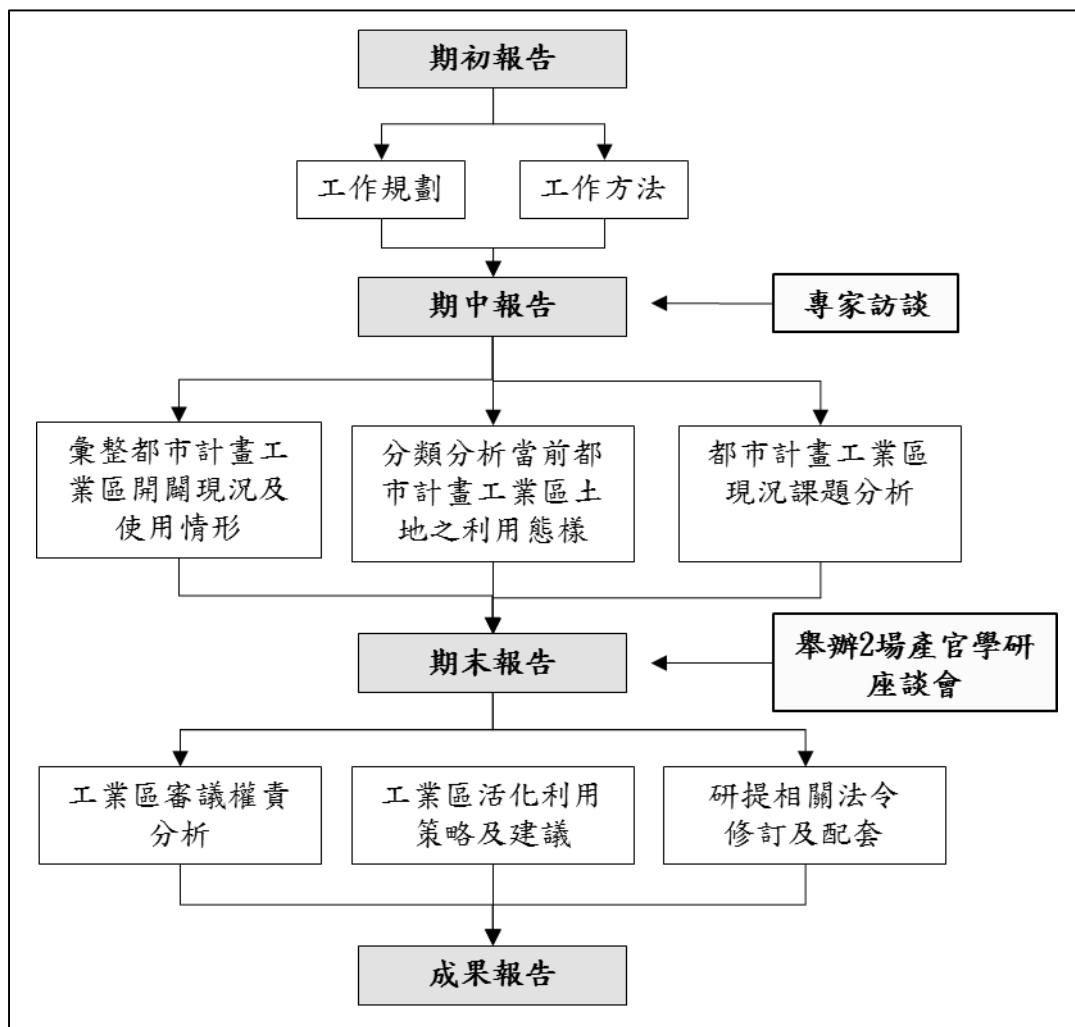


圖 1 本計畫办理流程圖

## 第二章 政策與法令分析

### 壹、國土計畫與全國區域計畫

#### 一、國土計畫

「國土計畫法」於 105 年 5 月 1 日發布實施，將我國空間計畫體系調整為「全國國土計畫」及「直轄市、縣(市)國土計畫」兩個層級計畫，並將全國土地分為四大功能分區。該等功能分區雖能促使主管機關更全面性規劃、考量用地發展，然而各功能分區間調整將漸趨嚴謹。針對國土計畫法對產業用地之影響，說明如次：

#### (一) 國土功能分區明確，產業用地未來發展需求應預為考量

全國可發展土地將來以城鄉發展地區及農業發展地區為主，惟在目前全國區域計畫指導下，可供產業發展之土地大致為原有閒置之產業用地、現存非合法使用之工業土地，以及部分零星破碎不適農作之土地。針對未來產業用地需求於國土計畫各功能分區劃定時，應整體規劃、預為因應。

#### (二) 城鄉發展地區以集約發展、成長管理為原則，新設產業用地條件將趨於嚴謹

依國土計畫法規定，城鄉發展地區應以集約發展、成長管理為原則，創造寧適和諧之生活環境及有效率之生產環境。針對新設產業用地之需求，應以閒置工業區土地為優先評估對象，或考量現有具形成產業聚落潛能之地區，而新訂或擴大都市計畫條件趨於嚴格，將導致新劃設產業用地更加困難。

#### (三) 農業區變更審議制度趨於嚴謹，變更為產業用地之機會受限

依國土計畫法規定，未來農業發展地區將以確保糧食安全為原則，積極保護重要農業生產環境及基礎設施，並應避免零星發展。基此，政府採行積極保護農業生產環境及基礎設施等

方式，強化農地規劃與管理之政策。另一方面，為避免優良農地資源一再流失，行政院農業委員會辦理全國農地資源調查及空間規劃，並進行農地分類分級作業，積極維護優良農地之品質及面積、避免零星變更轉用；同時訂定全國及直轄市、縣(市)政府農地需求總量，作為未來維護農地目標值，趨嚴謹之農地變更審議制度，將使農地轉作產業用地更加困難。

## 二、全國區域計畫

依國土計畫法規定，國土功能分區圖應於該法施行 6 年內公告，自國土功能分區圖公告之日起，區域計畫法不再適用，屆時全國國土計畫將配合辦理廢止。鑒於國土計畫法執行前尚有 6 年過渡期間，區域計畫法仍具有效力，因此，內政部仍持續推動全國區域計畫修正案，並完備計畫內容，引導土地有秩序利用。依內政部 105 年 9 月提出之「全國區域計畫修正案(草案)」，目前產業發展現況、課題及未來發展規劃，摘要如次：

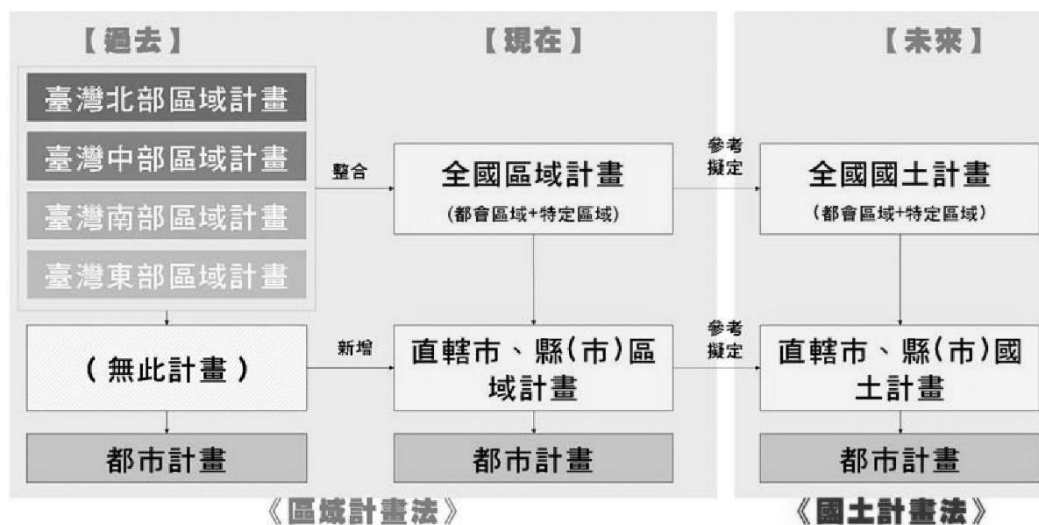


圖 2 國土計畫法與區域計畫法之計畫體系銜接方式示意圖

資料來源：全國區域計畫修正案(草案)，內政部，105 年 9 月。

### (一) 產業發展現況與重要課題

國內產業活動發展多集中於西部走廊，並形成北、中、南部產業軸帶，且多以科學工業園區為重點核心而向外擴散。北部以新竹科學工業園區為主，從臺北延伸到苗栗的高科技產業

走廊；中部以中部科學工業園區為主，於大臺中地區形成產業群聚；南部則以南部科學工業園區為主，形成群聚產業，而花東地區則以在地、傳統、特殊產業發展為主，並著重於觀光旅遊、國際醫療、養生休閒產業發展。現階段產業發展重要課題有：

1. 都市計畫工業區及中央工業主管機關編定之工業區，現況閒置、低度使用或老舊不敷使用。
2. 未登記工廠林立，破壞農業生產環境。

## (二) 產業計畫目標與發展策略

1. 目標一：整合產業發展需求，提升產業發展競爭力

發展策略：

- (1) 直轄市、縣(市)區域計畫得指定劃設產業型之「新訂或擴大都市計畫」及「開發利用申請設施型使用分區變更區位」。
- (2) 以現有產業園區、工業區為優先，連結研究機構與地區產學研資源，作為產業創新驅動平臺，提高創新產研能量。
- (3) 未來政府投入之重大公共建設區位應考量結合區域產業區位，並結合交通運輸節點周邊土地之整體開發。

2. 目標二：檢討各級土地使用計畫，促使產業土地活化與再發展

發展策略：

- (1) 直轄市、縣(市)區域計畫擬定產業需求用地總量時，應針對轄內之產業用地使用情形進行通盤檢討，針對老舊或低度使用工業區考量更新或釋出，而閒置未利用之產業土地應考量優先使用。
- (2) 改善既有工業區之基礎公共設施，以提升服務機能，提高產業進駐率。



- (3) 經檢討已無產業發展使用需求之土地，宜配合實際發展檢討調整為適當使用分區。
- (4) 政府應秉持主動整體規劃、分級分類原則，輔導未登記工廠朝遷廠、轉型或申請土地使用分區變更；位於農業用地上且有破壞優良農業生產環境之之未登記工廠，宜有計畫引導遷至鄰近閒置產業用地、恢復農地農用。

## 貳、上位計畫與相關政策

面對全球產業發展變遷快速、人口少子與老年化、產業綠色化及製造業服務業化的趨勢下，經濟部於 100 年發布「產業發展綱領」與「2020 產業發展策略」，行政院於 104 年核定「產業用地政策革新方案」，對於部分低效率使用之產業用地提出相對應之改善策略。另為因應全球產業發展朝智慧製造產業發展變遷趨勢下，「行政院生產力 4.0 發展方案」提出在因應物聯網、雲端運算等技術改變產業型態的背景下的發展構想。

### 一、五大創新產業

為提升民間投資動能，帶動產業結構轉型，政府正啟動五大創新產業推動方案，並規劃成立「跨部會促進投資小組」，期引導產業投資，為經濟成長注入新動能。

#### (一) 五大創新產業前導

為加速產業轉型升級，擇定「亞洲矽谷」、「智慧機械」、「綠能科技」、「生技醫藥」及「國防航太」等五大創新產業，調整台灣經濟結構，做為驅動台灣下世代產業成長的核心。五大創新產業特徵，即是透過國內需求帶動新投資，推升產業發展層次。此外，五大創新產業也具有在地特色，可結合地區優勢及發展條件，打造創新研發產業聚落。

未來政府將致力打造五項創新研發產業聚落，包括以台南沙崙為中心的「綠能研發中心」；以台北的資安、台中的航太

及高雄的船艦做為基地的「國防產業聚落」；三是以物聯網及智慧產品產業為主，座落在桃園的「亞洲矽谷計畫」；四是從中研院所在的南港園區、到竹北生醫園區延伸至台南科學園區，形成線狀聚落的「生技產業聚落」；五是以精密機械產業發展最好的大台中，再加上台灣資通訊產業的能量，發展「智慧精密機械聚落」。

## （二）打造「五加二科技旗艦方案」

本方案在使台灣各區域運用在地產業聚落優勢，強化各區域的「點」來支持整個台灣產業「面」的革新。在物聯網時代思維下，應利用其特性在跨領域應用、跨產業、跨技術整合，串聯不同供應鏈的緊密合作，以提升價值與技術深化，進而鏈接全球市場。

五加二產業指五大創新產業加上「新農業」以及「循環經濟」。「新農業」意指講求「異業結合」而透過與生活的各式結合使農業生產有競爭力、農產品增值，讓農業變成高所得行業。目前提出成立「農地銀行」、「農產品出口管理公司」、「農業勞務公司」以及農業教育改革等概念。「循環經濟」意在改變我國自經濟起飛後一貫的經濟模式，透過無毒生產、提高回收率及串連產業上下游等方式重新打造新的經濟模式。

## （三）打造「數位國家、創新經濟」方案

本方案為鞏固五加二產業的基盤，接替將到期的國家資通訊發展方案，推動重心從硬體移往軟體等應用面，重點方向包括透過補助等推數位人權保障、數位政府等。推動數位人權保障為不論任何人在任何區域，都有寬頻服務，有公平參與網路社會機會，例如透過補助，或於核照時要求納入照顧弱勢族群條款等。推動數位政府則提供民眾更方便、智慧化服務，申辦作業更方便，並結合地方政府推動智慧城市，促進地方發展。

## 二、「行政院生產力 4.0 發展方案」

### (一) 計畫內容摘要

「行政院生產力 4.0 發展方案」以行政院所推動的「智慧型自動化產業發展方案」為基礎，整合商業自動化、農業科技化發展進程，提出生產力 4.0 發展規劃，期能開發智慧機械、物聯網、巨量資料、雲端運算等技術來引領製造業、商業服務業、農業產品與服務附加價值提升，同時，發展人機協同工作的智慧工作環境，以因應高齡化社會工作人口遞減的勞動需求。歸納生產力 4.0 之發展模式，其重要構想包含：1. 產品生命週期縮短、製程變化多；2. 新型態產業群聚網絡將透過更多整併，以彈性化、客製化回應；3. 產業與用地政策需因應產業發展趨勢調整；4. 透過生產力 4.0 觀點的生產模式使智慧生產中樞回到都市地區。

### (二) 與本計畫之關連性

我國目前主要都市的發展正經歷過去歐美諸國在產業發展歷程中的「去工業化」時期，即為受到土地、工資等生產成本逐漸成長以及勞動與環保意識抬頭的影響，致使工廠被迫遷移到都市邊陲甚至國外的過程。然而，在 2008 年全球金融危機、歐債危機爆發後，各歐美傳統強國經濟受傷，促使西方國家領導者重新認識到製造業的重要性，紛紛提出「再工業化」(Reindustrialization)振興戰略，擬透過提升高階製造技術，對製造鏈進行再構，創造高附加價值之生產活動，進而帶動經濟發展與就業。基此，若我國能透過此方案提早進行策略佈局，將可避免「去工業化」對我國經濟造成損害，並進一步接軌全球產業市場的趨勢。都市計畫工業區因具土地區位與鄰近相關資源的特性，具備朝生產力 4.0 模式智慧規劃與發展潛力。

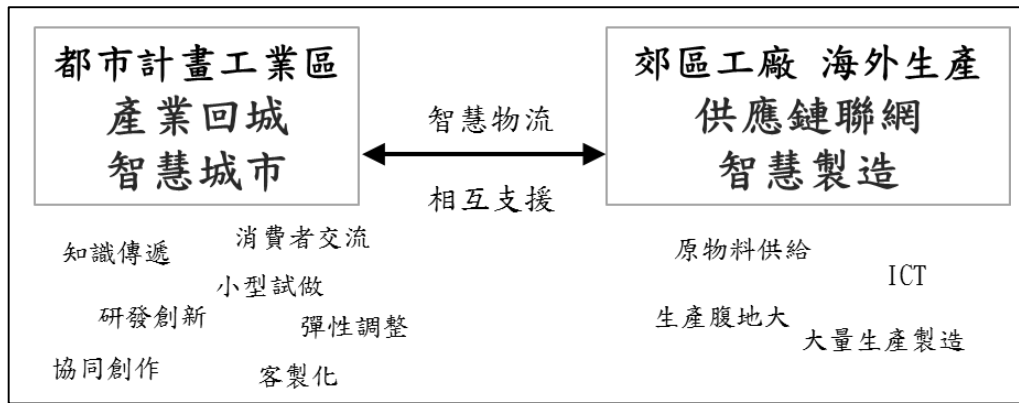


圖 3 行政院生產力 4.0 構想下之空間分工示意圖

資料來源：本計畫繪製。

### 三、「產業用地政策革新方案」

臺灣現階段產業用地遭遇都會區產業用地價格上漲、產業用地區域供需均衡失調、產業用地閒置未利用等課題，以致有意設廠廠商無法取得適宜區位土地，閒置率過高使得土地使用效益偏低，並進而影響整體區域經濟成長及就業，對臺灣產經發展影響甚鉅。本方案期透過穩定產業用地供給，規劃適地產業區位等措施，促進土地有效利用，擴充適當產業用地，持續推動臺灣經濟產業發展效能。

「產業用地政策革新方案」提出策略為促進既有產業用地有效率之利用及規劃設置新園區以增加產業用地之提供，並包括兩大主軸：活化既有土地及增設適地性用地。

在活化既有土地部分提出：提高閒置土地持有成本、增加短期土地交易成本、運用金融工具控管土地使用、閒置土地收回機制、避免工業用地流失、強化土地清查及媒合機制等具體作法。在增設適地性用地部分提出：政府單位開發新園區、推動民間自行申請設置園區、建立產業用地儲備制度、研議產業園區新開發模式。詳表 1。

本方案係以產業園區為主要探討對象，本計畫主要在延續其對於我國產業用地提出之各改革策略面向，並就本計畫針對之都市計畫工業區提出土地活化策略。

表 1 產業用地政策革新方案執行策略綜整表

類型	具體作法	執行策略
活化閒置土地	提高閒置土地持有成本	閒置工業用地按實課徵地價稅及房屋稅。
	增加短期買賣土地交易成本	課徵奢侈稅。
	運用金融工具控管土地使用	查核銀行是否依規定辦理閒置土地之授信作業。
	閒置土地回收機制	增訂產業創新條例閒置土地市價買回，並課徵土地增值稅。
	避免工業用地流失	加強查核違規使用，並限縮產業用地作非工業使用項目及比例。
	強化土地清查及媒合機制	由「行政院全球招商聯合服務中心」作為產業用地供需媒合單一窗口，並定期更新「台灣工業用地供給與服務資訊網」。
增設適地性用地	政府單位開發新園區	考量「節約土地利用原則」及「閒置產業用地優先檢討利用原則」。
	推動民間自行申請設置園區	授權地方政府核定設置 30 公頃以下園區，有效縮短申設案審查時程。
	建立產業用地儲備制度	優先利用公有及國營事業所有無須繼續供農業使用之土地，納入各縣(市)區域計畫設施型使用分區。
	研議產業園區新開發模式	以合作開發方式活化公有或國營事業土地。

資料來源：產業用地政策革新方案，經濟部工業局，104 年。

## 參、重要法令規定

### 一、主要法令規定

我國都市計畫精神體現於土地使用分區與其相關管制上，彙整都市計畫法及相關法令重點如表 2。

表 2 相關法令對於工業區土地重要規範彙整表

法令名稱	重要規定內容說明
國土計畫法	1. 為達成國土永續發展，所訂定引導國土資源保育及利用之空間發展計畫。 2. 以國土功能分區訂定土地使用原則與管制，明確劃分各分區土地利用方式，除特定情事(政府興建公用事業計畫等)外不得因個案需求檢討變更分區。
國土計畫法施行細則	產業部門空間發展策略應載明全國部門發展政策、部門空間發展現況、課題及對策、部門空間發展定位、部門空間發展分布區位、部門空間發展用地供需規模總量及直轄市、縣(市)分派數量等事項。
都市計畫法	1. 改善居民生活環境並促進範圍內土地之均衡發展。 2. 訂定使用與強度限制，並考量分區間的相容性、公共設施的需求等，實行有計畫之發展，並對土地使用作合理之規劃。 3. 工業區為促進工業發展而劃定，土地及建築物以供工業使用為主；具有危險性及公害之工廠，應特別指定工業區建築之。
都市計畫法臺灣省施行細則	1. 都市計畫範圍內土地得視實際發展情形，劃定包含工業區在內的各種使用區，並限制其使用與強度。 2. 依產業創新條例、原獎勵投資條例或促進產業升級條例規定編定開發之工業區之使用，得依其有關法令規定辦理。
都市計畫定期通盤檢討實施辦法	1. 工業區之檢討，應依據其發展現況、鄰近土地使用及地方特性區分成不同發展性質及使用強度之工業區。 2. 得檢討變更為其他分區，惟其面積增減應參考區域計畫之指導。
都市計畫工業區檢討變更審議規範	1. 不適合繼續作工業使用者，得依此法辦理通盤檢討或個案變更為其他土地使用分區。 2. 檢討變更原則包含區位及總量管制，惟該工業區若為經工業主管機關依獎勵投資條例或促進產業升級條例編定為工業區者，需先經工業主管機關公告解除，方得變更使用。 3. 變更為其他土地使用分區需提供用地或代金回饋。

資料來源：本計畫整理。

## 二、使用管制規定

### (一) 都市計畫工業區土地使用分區管制

依都市計畫法規定，工業區以供工業及相關必要附屬設施等使用為原則，並依不同工業類型或實際使用狀況區分土地使用分區，如表 3；另直轄市政府依「地方制度法」訂定都市計畫施行自治條例以因應都市發展需求，六都之工業區土地使用分區管制規定，如附錄八。

表 3 都市計畫法及都市計畫法台灣省施行細則規定綜整表

使用分區	土地使用分區管制規定
工業區	為促進工業發展而劃定，其土地及建築物，以供工業使用為主；具有危險性及公害之工廠，應特別指定工業區建築之。
甲種工業區	以供輕工業及無公共危險之重工業為主，不得為煉油工業、放射性工業、易爆物製造儲存業、液化石油氣製造分裝業使用。
乙種工業區	<ol style="list-style-type: none"> <li>以供公害輕微之工廠與其必要附屬設施及工業發展有關設施使用為主。不得為甲種工業區、高污染、高公害及其他經縣(市)政府依法律或自治條例限制之建築物或土地之使用。</li> <li>得做工廠必要附屬設施、公共服務設施及公用事業設施，公共服務設施及公用事業設施使用土地總面積，不得超過該工業區總面積 20%。</li> </ol>
特種工業區	除得供與特種工業有關之辦公室、倉庫、展售設施、生產實驗室、訓練房舍、環境保護設施、單身員工宿舍、員工餐廳及其他經縣(市)政府審查核准之必要附屬設施外，以甲種工業區限制、其他特種原料及其製品之儲藏或處理之使用、公共服務設施及公用事業設施，需經縣(市)政府審查核准方得設置、建築與增建。
零星工業區	為配合原登記有案，無污染性，具有相當規模且遷廠不易之合法性工廠而劃定，僅得為無污染性之工業及與該工業有關之辦公室、展售設施、倉庫、生產實驗室、訓練房舍、環境保護設施、單身員工宿舍、員工餐廳、其他經縣(市)政府審查核准之必要附屬設施…等之使用。

資料來源：本計畫整理。

## (二) 違規使用之因應措施

「都市計畫法臺灣省施行細則」針對工業區土地係採正、負面表列方式，進行土地使用分區管制。其中，為因應產業發展過程中一般商業設施、事務所等服務設施需求，於民國 91 年修法增列乙種工業區一般商業設施等容許使用項目，卻造成都市計畫工業區產生疑似違規做為住宅使用等情事，針對違規之情勢，政府採行相關因應策略，並於 105 年 4 月 25 日刪除乙種工業區容許做一般商業使用規定，採行策略歷程如表 4。

表 4 因應都市計畫工業區違規使用採行策略歷程表

年度	政府針對都市計畫工業區疑似住宅違規使用採行策略
101	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 修正都市計畫法臺灣省施行細則第 18 條相關規定，申請一般商業設施之使用面積比例，不得超過該工業區總面積之 30%，為避免某幾項設施之申請已達總量上限，致使其他設施無法申請使用，故原第 2 項第 4 款各目皆不得超過該工業區總面積 10% 部分，修正為不得超過該工業區總面積 5%。</li> <li>2. 增訂開發義務條件，如有必要由土地權利關係人負擔(如要求使用人負擔必要公共設施)，要求其提供或捐贈，並將所提供或捐贈相關事項，透過訂定自治條例規定或於主要計畫書作必要之規定。</li> <li>3. 工業區閒置及轉型之問題，仍應透過各地方政府檢討各都市計畫工業區現況發展需求及擬定轉型之定位與策略，並於都市計畫通盤檢討時就各都市計畫劃設之工業區進行全面檢討。</li> <li>4. 就後續轉型依工業區變更審議規範規定回饋及捐贈等檢討目前之規定或於自治條例內訂定更公平及合理之規定。有關訂定開發義務規定時，建議優先以提供公共設施方式辦理以兼顧環境品質並可留供未來辦理工業區轉型變更時彈性。</li> </ol>
102	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 請各地方政府審視訂定相關審查要點及相關都市設計或建築管理審查機制，因地制宜就地方發展及申請現況，並參考與會各單位意見及其他縣(市)政府現行防弊作法，納入審查要點或機制辦理。</li> <li>2. 對於不符使用及低度利用之工業區，可朝工業區專案通盤檢討方向研議，就現有工業區提出完整之發展定位、構想及變更原則等，以提高工業區開闢率。</li> </ol>



年度	政府針對都市計畫工業區疑似住宅違規使用採行策略
	3. 地方政府可研議將工業區申請建築案件，納入都市設計審議機制。
103	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 都市計畫法施行細則或自治條例多已將工業區申請一般商業設施等易變相使用之項目予以檢討刪除後，未來是否轉向工業發展有關設施及廠房類申請，請加強透過訂定相關審查機制，如透過訂定都市設計管制要點、或納入都市設計審議等予以把關。</li> <li>2. 防堵變相使用較具成效有：都市設計審查機制、繳納保證金機制。</li> <li>3. 閒置工業區檢討及土地使用轉型涉都市計畫變更部分，應儘速依據地方實際發展需求，擬定工業區之發展策略，依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」規定辦理工業區檢討變更或辦理專案通盤檢討。</li> </ol>
104	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 配合檢討修正都市計畫法臺灣省施行細則第 18 條工業區條文，修正條文將一般商業設施易變相使用之項目「一般零售業、一般服務業及餐飲業」、「一般事務所及自由職業事務所」等兩目刪除。</li> <li>2. 「異地捐地回饋」方式變更為住宅區可做地方政府住宅使用案件輔導轉型之參考，因地制宜研擬疑似案件輔導與轉型相關措施。</li> <li>3. 各直轄市政府、各縣(市)政府應儘速研擬工業發展政策，擬定各都市計畫工業區變更定位及方向，並就既有工業區變更策略擬定原則，供都市計畫變更審議之參考；後續工業區之輔導轉型，可透過都市計畫通盤檢討程序或都市計畫工業區變更審議規定，予以檢討變更為其他適合發展之分區，以避免閒置土地之不當使用。</li> <li>4. 都市計畫工業區使用，已由早期平面大型廠房設計及附屬設施內部化，轉型至近年來立體使用，附屬設施外部化之情形，故部分都市計畫工業區已透過變更為產業專用區，已滿足區內之需求。</li> <li>5. 工業區之檢討變更涉及個別都市計畫區位及工業發展政策之指導，後續傳統工業區之轉型，請透過擬具工業發展政策後，循序辦理都市計畫通盤檢討變更。</li> </ol>
105	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 乙種工業區容許非工業使用之比率為 50%，為避免產業用地流失，配合經濟部產業用地政策革新方案，進行產業用地作非工業使用之面積比率及容許使用項目之檢討。</li> <li>2. 為防堵目前工業區土地以一般商業設施名義申請卻變相使用情事發生，爰參酌都市計畫法臺中市施行自治條例第 23 條及都市計畫法臺南市施行細則第 17 條、都市計畫法高雄市施行細則第 18 條規定，將第一項序文及第二項序文一般商業設施文字刪除。</li> </ol>

資料來源：本計畫整理。

### 三、都市計畫變更相關規定

隨著都市結構改變及住、商使用需求提高，加上老舊工業區生產製造產生之污染及公共安全問題，造成都市計畫工業區土地面臨變更、轉用。然而，過去工業區土地變更多以個案零星變更方式辦理，變更回饋則採捐贈公共設施及可建築土地原則，繳交代金為例外，缺乏整體考量。此外，都市計畫農業區一般視為都市發展產業需求之儲備用地，農業區申請變更使用面積依都市計畫層級不同而異，依現行規定，原則採區段徵收方式整體開發，相關規定彙整如表 5。

表 5 相關土地使用分區變更審議規範彙整表

法令	變更後之土地類型	變更面積限制	變更回饋
都市計畫工業區檢討變更審議規範	住宅區、商業區或其他分區	無變更面積限制，得依個案變更或通盤檢討方式辦理。	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 變更為住宅區、商業區應捐獻公共設施用地及可建築土地分別不得低於總面積 37%、40.5%。</li> <li>2. 前項應捐獻公共設施用地不得低於總面積 30%。</li> <li>3. 經都市計畫委員會同意後得改以捐獻代金方式折算繳納。</li> </ol>
都市計畫農業區變更使用審議規範	工業區或其他分區	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 直轄市計畫、省轄市計畫及縣轄市計畫地區：不得小於 3 公頃。</li> <li>2. 鄉街計畫、鎮計畫及特定區計畫地區：不得小於 5 公頃。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 變更為工業區者，公共設施與公用設備用地及代用地面積合計不得低於申請變更使用總面積之 30%。</li> <li>2. 變更為其他分區者，劃設、提供公共設施與公用設備用地及代用地，面積合計不得低於申請變更使用總面積之 40%，其中代用地面積不得低於 5%。</li> </ol>

資料來源：本計畫整理自「都市計畫農業區變更使用審議規範」與「都市計畫工業區變更使用審議規範」。

## 肆、小結

依據我國產業政策，產業發展應強化競爭要素、提升附加價值，並透過穩定產業用地供給、促進土地有效利用，持續推動臺灣經濟產業發展。依行政院生產力 4.0 發展方案理念，都市計畫工業區因具土地區位與鄰近相關資源的特性，未來可透過智慧製造、智慧物流等生產與運輸方式連結郊區大規模生產工廠與貼近消費者及知識聚集之市中心地區工業區。刻正推動之五大創新產業，則以推動創新產業群聚，並以地方政府主導、中央政府支持的模式推行，預期將需調整中央與地方產業協作發展機制。

現行都市計畫工業區使用管制以都市計畫法臺灣省施行細則與各直轄市自治條例為主，惟各縣市產業發展型態差異大，用地需求各異，一致性之管制標準難以符合不同產業發展特性需求。此外，當都市地價持續上升，產業用地供給隱含由市中心往都市外圍轉移的可能性，以及在國土計畫法架構下明確功能分區將使農業區變更為產業用地使用條件漸趨嚴格。因此，若產業發展未能有明確產業政策與用地發展計畫支持，以及都市計畫管制之調整彈性，將影響產業永續發展。

### 第三章 發展現況與課題

本章以100至103年度內政部之「地方政府執行防範都市計畫工業區變相作住宅使用情形督導查核計畫報告」中，有關都市計畫工業區發展現況與使用率調查資料為基礎，並參考產業環境動態趨勢觀察指標，將工業區分為兩種樣態，另透過公、私部門專家深度訪談成果，綜合探討各類型都市計畫工業區面臨課題，輔以彙整各地方政府工業區維持或變更使用檢討原則，提出相關政策建議。

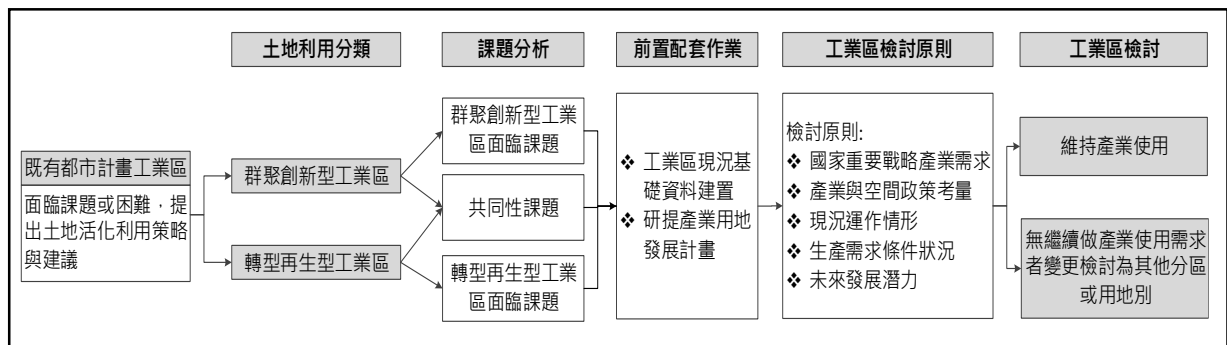


圖 4 都市計畫工業區課題分析與檢討原則架構示意圖

#### 壹、都市計畫工業區發展現況

##### 一、都市計畫工業區與產業發展現況

我國直轄市之都市計畫區總面積合計為 33 萬 2,198 公頃，約佔全國之 69.45%，其中，都市計畫面積以新北市 12 萬 4,704 公頃佔全國 26.07% 最大、臺中市 5 萬 3,710 公頃佔 11.23% 次之、臺南市 5 萬 2,513 公頃佔 10.98% 居第三。都市計畫工業區劃設主要亦集中於六都，面積合計約為 1 萬 4,500 公頃，約佔全國之 72.51%，而都市計畫工業區佔都市計畫區面積比例於六都平均為 4.36%，全國平均則為 3.76%。

依 100 年工商及服務業普查報告指出，我國工業部門總產值達 19 兆元，服務業總產值達 10.4 兆元，約各佔全國總產值之 65% 與 35%，可知工業為我國主要經濟來源，而六都之工業全年生產總額合計為 13.6 兆，約佔全台灣的 71.43%，各縣市都市計畫工業區整體使用率與生產總額調查結果如表 6。

表 6 都市計畫工業區使用率與生產總額對照表

縣市別	土地面積 (公頃)	都市計畫區面積		都市計畫工業區面積				工業全 年生產 總額 (10 億 元)
		面積 (公頃)	占全 台比 例(%)	面積 (公頃)	面積占 全台比 例(%)	已使用 面積 (公頃)	平均使 用率(%)	
臺北市	27,179.97	27,179.97	5.68	410.28	2.05	343.37	83.69	1,626
新北市	205,256.67	124,704.45	26.07	2,519.31	12.60	1,938.26	76.94	2,167
桃園市	122,095.40	32,371.35	6.77	3,136.88	15.69	2,145.92	68.41	2,842
臺中市	221,489.68	53,710.22	11.23	2,592.22	12.96	1,680.68	65.84	2,063
臺南市	219,165.31	52,513.50	10.98	2,791.31	13.96	1,874.70	67.16	1,901
高雄市	294,761.59	41,718.96	8.72	3,050.11	15.25	2,679.81	87.86	2,996
基隆市	13,275.89	7,405.75	1.55	428.15	2.14	310.18	72.45	64
宜蘭縣	214,362.51	7,656.58	1.60	525.92	2.63	231.42	44.00	154
新竹市	10,415.26	4,636.45	0.97	175.99	0.88	122.98	69.88	983
新竹縣	142,753.69	5,429.33	1.14	505.07	2.53	349.43	69.18	707
苗栗縣	182,031.49	7,733.81	1.62	610.37	3.05	242.95	39.80	491
彰化縣	107,439.60	13,274.66	2.78	682.59	3.41	474.82	49.56	823
南投縣	410,643.60	12,652.42	2.65	136.36	0.68	59.29	43.48	153
雲林縣	129,083.26	9,779.93	2.04	439.84	2.20	203.44	46.25	1,387
嘉義市	6,002.56	5,457.69	1.14	238.17	1.19	160.23	67.28	115
嘉義縣	190,363.67	18,121.14	3.79	559.33	2.80	455.05	81.36	261
屏東縣	277,560.03	16,517.03	3.45	648.58	3.24	120.34	18.55	184
臺東縣	351,525.26	8,547.04	1.79	131.13	0.66	29.17	22.25	23
花蓮縣	462,857.14	12,342.15	2.58	233.12	1.17	147.25	63.16	83
金門縣	15,165.60	15,537.01	3.25	141.35	0.71	56.52	39.99	23
澎湖縣	12,686.41	1,059.92	0.22	40.24	0.20	24.65	61.26	9
合計	3,616,114.59	478,349.36	100	19,996.32	100	13,650.46	68.26	19,060

資料來源：1.都市及區域發展統計彙編，國家發展委員會，104年。

2.100年工商及服務業普查總報告，行政院主計總處，102年。

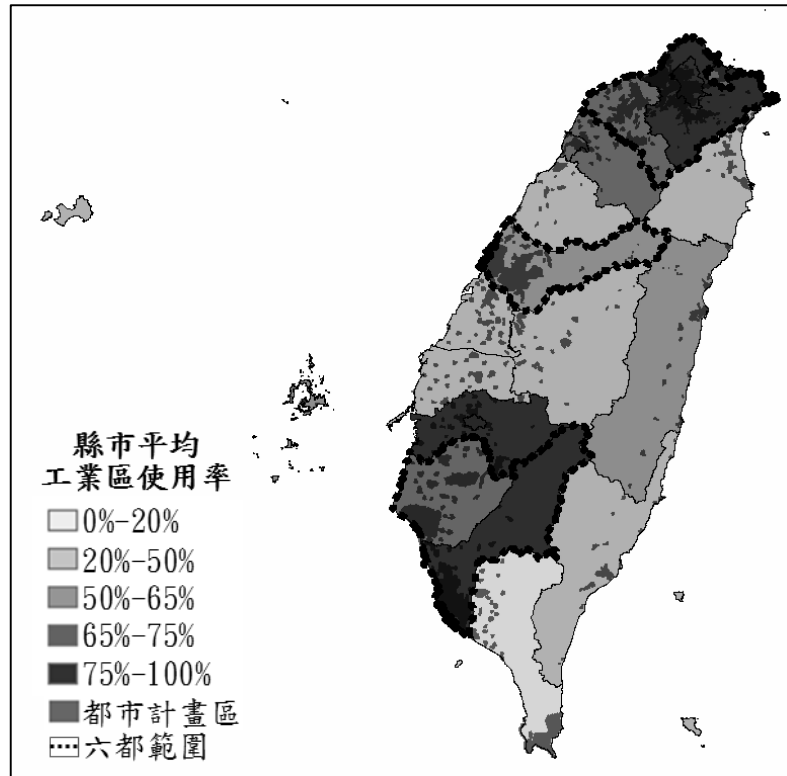


圖 5 各縣市都市計畫工業區使用率及全臺灣都市計畫地區位置分布示意圖

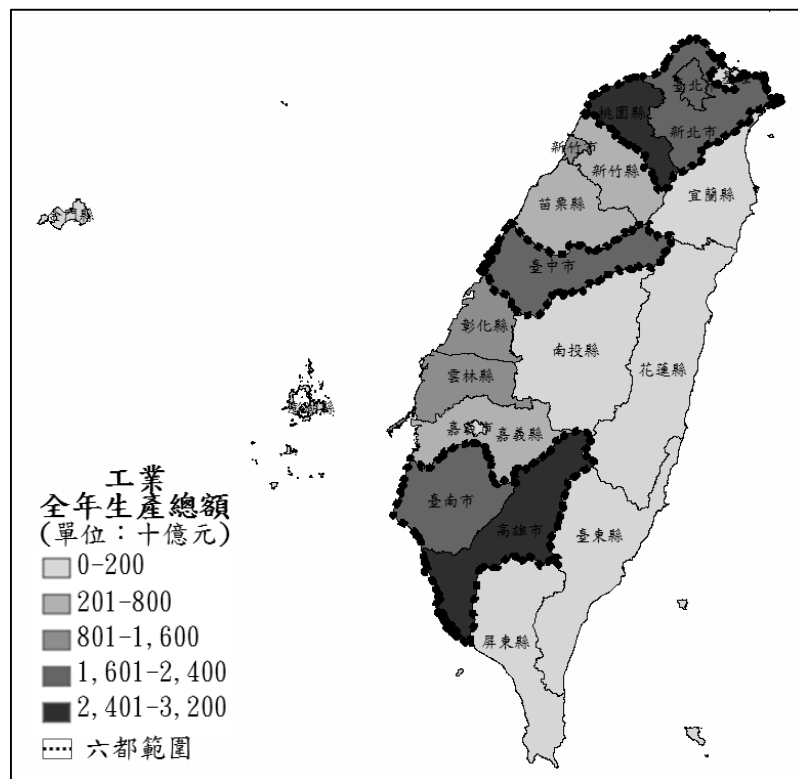


圖 6 各縣市工業全年生產總額概況示意圖

資料來源：1.100 年工商及服務業普查總報告，行政院主計處，102 年；  
2.本計畫繪製。

經彙整都市計畫工業區使用率資料，臺北市、高雄市、嘉義市及澎湖縣各行政區工業區土地平均使用率皆在 50%以上，而臺東縣各行政區工業區土地平均使用率皆在 30%以下。我國各行政區都市計畫工業區平均使用率彙整結果如表 7 所示。

表 7 各行政區都市計畫工業區使用率情形表

縣市別	工業區使用率		
	30%以下	30%-50%	50%以上
臺北市	-	-	大同區、松山區、南港區 士林區、內湖區、北投區 中山區、信義區
新北市	石碇區	瑞芳區	泰山區、五股區、萬里區 板橋區、蘆洲區、三重區 土城區、淡水區、三峽區 深坑區、新莊區、林口區 樹林區、八里區、金山區 汐止區、新店區、中和區 鶯歌區、貢寮區、平溪區
桃園市	楊梅區、龍潭區 復興區	大園區、新屋區	桃園區、平鎮區、八德區 蘆竹區、觀音區、中壢區 龜山區、大溪區
臺中市	太平區	大甲區、大安區 新社區、神岡區 后里區、東勢區	烏日區、大里區、霧峰區 大雅區、原臺中市、 潭子區、豐原區、大肚區 清水區、梧棲區、龍井區 沙鹿區
臺南市	大內區、麻豆區 東山區、楠西區	安定區、將軍區 下營區、後壁區 玉井區、安南區 學甲區、柳營區 白河區、六甲區	南區、佳里區、官田區 新市區、關廟區、永康區 歸仁區、善化區、新營區 仁德區、鹽水區
高雄市	-	-	大社區、甲仙區、林園區 大寮區、前鎮區、阿蓮區 彌陀區、旗津區、茄萣區

縣市別	工業區使用率		
	30%以下	30%-50%	50%以上
			三民區、鳳山區、仁武區 岡山區、鼓山區、路竹區 大樹區、梓官區、楠梓區 小港區、燕巢區、鳥松區 湖內區、左營區
基隆市	-	信義區、暖暖區	中山區、七堵區、中正區 安樂區
宜蘭縣	三星鄉、宜蘭市	羅東鎮、壯圍鄉 蘇澳鎮	礁溪鄉、五結鄉、冬山鄉 頭城鎮
新竹市	北區	-	東區、香山區
新竹縣	湖口鄉、關西鎮 新埔鄉、寶山鄉	北埔鄉	橫山鄉、新豐鄉、芎林鄉 竹北市、竹東鎮
苗栗縣	後龍鎮、南庄鄉 造橋鄉、三灣鄉 頭屋鄉、卓蘭鎮 三義鄉、公館鄉	苑裡鎮	銅鑼鄉、苗栗市、頭份市 通霄鎮
彰化縣	-	田尾鄉、鹿港鎮 花壇鄉、芬園鄉 二林鎮	大城鄉、埔心鄉、員林市 永靖鄉、埔鹽鄉、線西鄉 秀水鄉、彰化市、田中鎮 和美鎮、伸港鄉、二水鄉 竹塘鄉、溪州鄉、溪湖鎮 大村鄉、社頭鄉、芳苑鄉 北斗鎮
南投縣	竹山鎮、鹿谷鄉 集集鎮、中寮鄉	魚池鄉、草屯鎮 南投市	國姓鄉、埔里鎮、水里鄉
雲林縣	麥寮鄉、四湖鄉 崙背鄉、二崙鄉 褒忠鄉、林內鄉 水林鄉、土庫鎮 臺西鄉	斗六市、古坑鄉 斗南鎮、西螺鎮	東勢鄉、北港鎮、虎尾鎮 莿桐鄉
嘉義市	-	-	東區、西區
嘉義縣	新港鄉、鹿草鄉	布袋鎮、梅山鄉	太保市、竹崎鄉、民雄鄉



縣市別	工業區使用率		
	30%以下	30%-50%	50%以上
	六腳鄉		水上鄉、朴子市、中埔鄉 大林鎮
屏東縣	車城鄉、麟洛鄉 恆春鎮、崁頂鄉 長治鄉、屏東市 竹田鄉、佳冬鄉 東港鎮、里港鄉 萬巒鄉、琉球鄉	九如鄉、新園鄉 內埔鄉、新埤鄉、 潮州鎮	南州鄉、枋寮鄉
臺東縣	關山鎮、成功鎮 臺東市、太麻里鄉 鹿野鄉	-	-
花蓮縣	瑞穗鄉、玉里鎮 鳳林鎮	-	壽豐鄉、光復鄉、花蓮市 吉安鄉、秀林鄉
金門縣	金沙鎮、烈嶼鄉	金湖鎮	金城鎮、金寧鄉
澎湖縣	-	-	馬公市

說明：

1. 本表僅列出有都市計畫工業區之行政區。
2. 整理自內政部之「100年度地方政府執行防範都市計畫工業區變相作住宅使用情形督導查核計畫報告」。
3. 本表工業區平均使用率為：「使用率依實際使用面積計算，閒置使用視為未使用」。

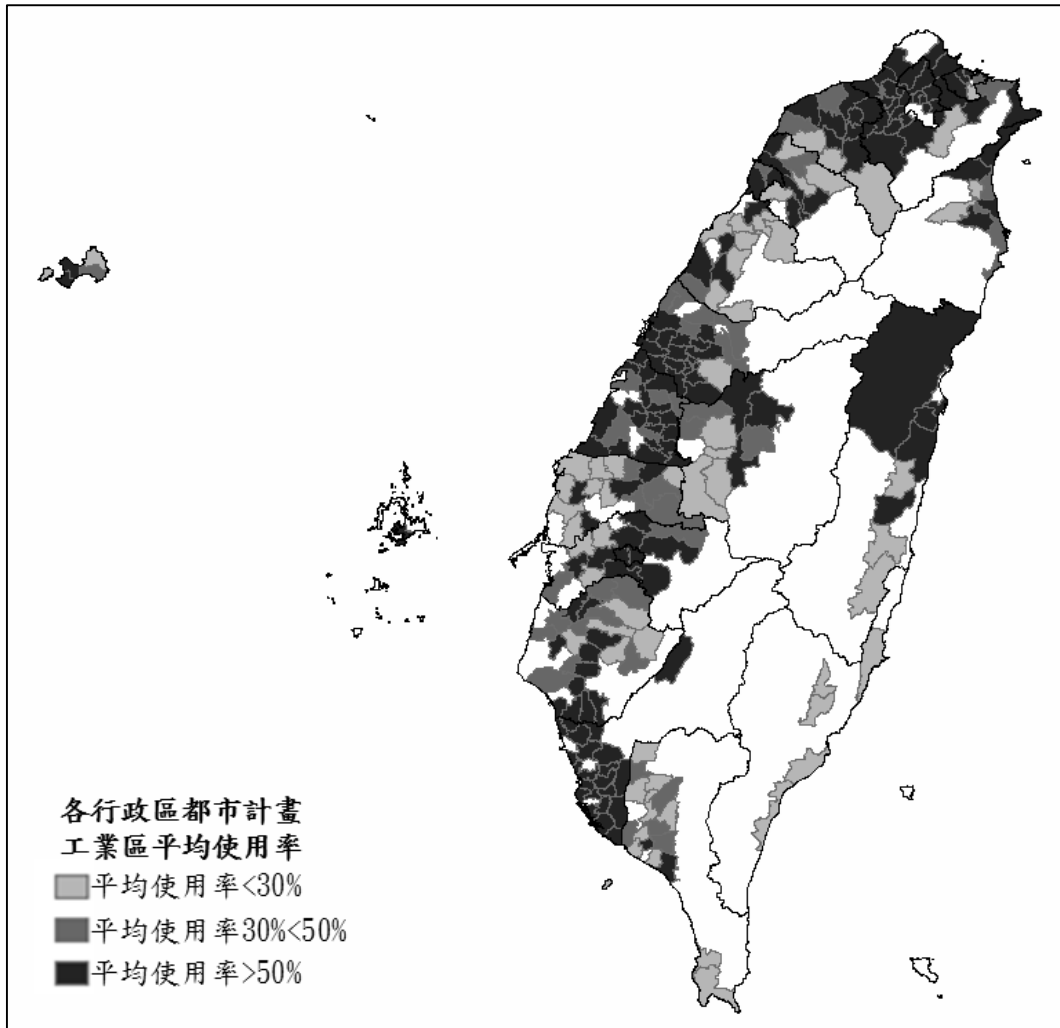


圖 7 各行政區都市計畫工業區平均使用率調查結果示意圖

## 二、工業區土地利用類型分析與分類

考量產業發展之動態趨勢，難以都市計畫工業區座落之都市計畫類別予以分類，應以產業發展現況綜合考量，方符合產業用地活化目的。此外，工業區土地利用態樣分類亦非屬靜態結果，其隨產業發展背景轉換而不同。經濟部工業局委託台灣經濟發展研究院進行之「103年、104年產業用地規劃與活化策略研究」，

即透過「區域創新<sup>3</sup>」與「產業群聚<sup>4</sup>」作為整體產業環境動態趨勢觀察指標以規劃各地區發展屬性組合與區位發展定位，將各行政區分為「策略核心發展區」、「主力群聚發展區」、「創新潛能發展地區」、「激勵再生發展地區」、「轉型更新發展地區」等五種不同發展特性。

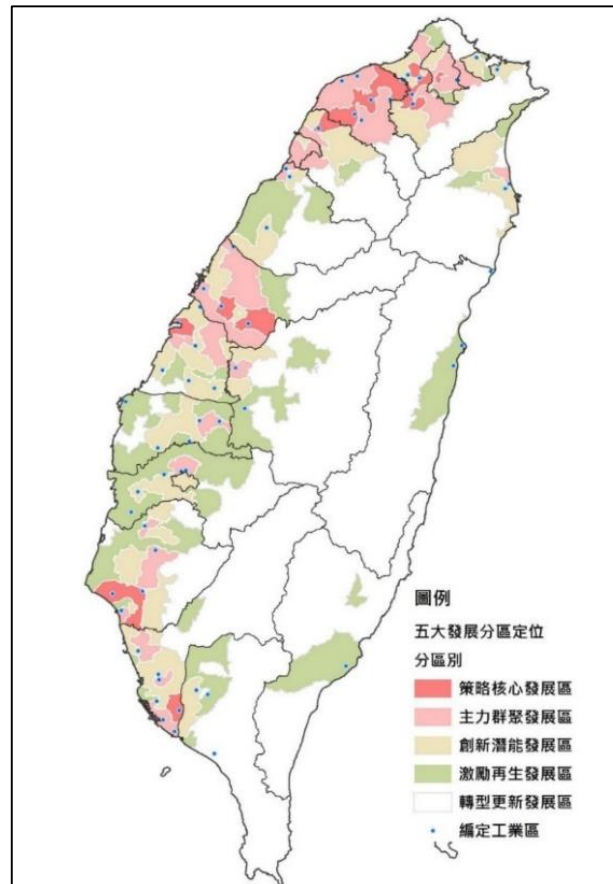


圖 8 全國各行政區產業發展特性分區示意圖

資料來源：103 年度產業用地規劃與活化策略研究，經濟部工業局，103 年。

<sup>3</sup> 區域創新：以「100年度工商及服務業普查資料」之「產品創新」項目為主要依據，以各廠商新開發或經技術改良之產品銷售金額，代表廠商研發實質產出成果。產業創新潛力包含其在產業創新過程中所需包含技術人才、研發機構等區位條件的滿足。

<sup>4</sup> 產業群聚：採用熱點分析方法，指認群聚發展強度、辨識產業群聚所在之核心與邊陲地區後描繪群聚空間發展結構。同時結合地理資訊系統之疊圖分析瞭解產業群聚的範圍，計算各行政區異業群聚之業種數量，做為量測各行政區產業多樣化發展程度之替代。

因應世界產業發展趨勢，政府提出「工業服務業化」、「生產力 4.0」及「五大創新產業」等產業政策。未來產業用地應朝向以產業發展潛力為空間規劃主軸，不應受限於現有之產業群聚範圍。因此，本計畫採「區域創新」能量潛力做為都市計畫工業區在產業與都市發展的單一指標，將區域創新能量優、高者劃為「群聚創新型工業區」；區域創新能量中、低者，則為「轉型再生型工業區」，據以探討都市計畫工業區發展過程中遭遇之課題。

表 8 都市計畫工業區土地利用之分類示意表

區位定位	用地活化規劃方向建議	工業區土地利用類型
策略核心地區	前瞻發展地區	群聚創新型工業區
主力群聚發展地區	高附加價值與技術發展地區	
創新潛能發展地區	群聚政策導向發展地區	
激勵再生地區	產業輔導與協助發展地區	轉型再生型工業區
轉型更新發展地區	產業結構調整地區	

說明：1. 本計畫整理自「103年產業用地規劃與活化策略研究案」(經濟部工業局，103年)成果。  
 2. 本計畫依區域創新指標將都市計畫工業區分為群聚創新型及轉型再生型。

依「群聚創新型」與「轉型再生型」分類，整合各行政區都市計畫工業區之使用率(詳表 9)。依區域創新指標與現況使用率進行工業區態樣分類之成果將隨指標與統計結果而變動，非為固定值，此變動式的區位發展定位結果，符合產業發展與土地運用為可變之特性。

表 9 各縣市都市計畫工業區樣態與使用率分析表

縣市	群聚創新型工業區			轉型再生型工業區		
	使用率 50% 以下		使用率 50% 以上	使用率 50% 以下		使用率 50% 以上
	閒置 (使用率 30% 以下)	低度利用 (使用率 30%-50%)	中高度利用 (使用率 50% 以上)	閒置 (使用率 30% 以下)	低度利用 (使用率 30%-50%)	中高度利用 (使用率 50% 以上)
臺北市	-	-	大同區、松山區 南港區、士林區 內湖區、北投區 中山區、信義區	-	-	-
新北市		瑞芳區	泰山區、五股區 板橋區、蘆洲區 三重區、土城區 淡水區、三峽區 深坑區、新莊區 林口區、樹林區 八里區、汐止區 新店區、中和區 鶯歌區	石碇區	-	萬里區 金山區 貢寮區 平溪區
桃園市	楊梅區 龍潭區	大園區 新屋區	桃園區、平鎮區 八德區、蘆竹區 觀音區、中壢區 龜山區、大溪區	復興區	-	-
臺中市	太平區	大甲區 大安區 神岡區 后里區	烏日區、大里區 霧峰區、大雅區 原臺中市 潭子區、豐原區 大肚區、清水區 梧棲區、龍井區 沙鹿區	-	新社區 東勢區	-
臺南市	麻豆區	安定區 後壁區 安南區 柳營區	南區、佳里區 官田區、新市區 關廟區、永康區 歸仁區、善化區	大內區、東山區 楠西區	將軍區 下營區 玉井區 學甲區	鹽水區

縣市	群聚創新型工業區			轉型再生型工業區		
	使用率 50% 以下		使用率 50% 以上	使用率 50% 以下		使用率 50% 以上
	閒置 (使用率 30% 以下)	低度利用 (使用率 30% - 50%)	中高度利用 (使用率 50% 以上)	閒置 (使用率 30% 以下)	低度利用 (使用率 30% - 50%)	中高度利用 (使用率 50% 以上)
			新營區、仁德區		白河區 六甲區	
高雄市	-	-	大社區、林園區 大寮區、前鎮區 阿蓮區、茄萣區 三民區、鳳山區 仁武區、岡山區 路竹區、大樹區 梓官區、楠梓區 小港區、燕巢區 鳥松區、湖內區 左營區	-	-	甲仙區 彌陀區 旗津區 鼓山區
基隆市	-	-	七堵區、安樂區	-	信義區 暖暖區	中山區 中正區
宜蘭縣		蘇澳鎮	礁溪鄉、五結鄉 冬山鄉	三星鄉、宜蘭市	羅東鎮 壯圍鄉	頭城鎮
新竹市	北區	-	東區、香山區	-	-	-
新竹縣	湖口鄉、 關西鎮、 新埔鄉、 寶山鄉		芎林鄉、竹北市 竹東鎮		北埔鄉	橫山鄉 新豐鄉
苗栗縣	三義鄉	苑裡鎮	銅鑼鄉、頭份市	後龍鎮、南庄鄉 造橋鄉、三灣鄉 頭屋鄉、卓蘭鎮 公館鄉	-	苗栗市 通霄鎮
彰化縣	-	鹿港鎮 花壇鄉 芬園鄉	埔心鄉、員林市 永靖鄉、埔鹽鄉 線西鄉、秀水鄉 彰化市、田中鎮 和美鎮、伸港鄉 大村鄉	-	田尾鄉、 二林鎮	大城鄉 二水鄉 竹塘鄉 溪州鄉 溪湖鎮 社頭鄉 芳苑鄉 北斗鎮

縣市	群聚創新型工業區			轉型再生型工業區		
	使用率 50%以下		使用率 50%以上	使用率 50%以下		使用率 50%以上
	閒置 (使用率 30% 以下)	低度利用 (使用率 30%~50%)	中高度利用 (使用率 50%以上)	閒置 (使用率 30%以下)	低度利用 (使用率 30%~50%)	中高度利用 (使用率 50%以上)
南投縣	-	草屯鎮 南投市	-	竹山鎮、鹿谷鄉 集集鎮、中寮鄉	魚池鄉	國姓鄉 埔里鎮 水里鄉
雲林縣	土庫鎮	斗六市 斗南鎮 西螺鎮	虎尾鎮	麥寮鄉、四湖鄉 崙背鄉、二崙鄉 褒忠鄉、林內鄉 水林鄉、臺西鄉	古坑鄉	東勢鄉 北港鎮 莿桐鄉
嘉義市	-	-	東區、西區	-	-	-
嘉義縣			太保市、民雄鄉 水上鄉、朴子市	新港鄉、鹿草鄉 六腳鄉	布袋鎮 梅山鄉	竹崎鄉 中埔鄉 大林鎮
屏東縣	屏東市	新園鄉	-	車城鄉、麟洛鄉 恆春鎮、崁頂鄉 長治鄉、竹田鄉 佳冬鄉、東港鎮 里港鄉、萬巒鄉 琉球鄉	九如鄉 內埔鄉 新埤鄉 潮州鎮	南州鄉 枋寮鄉
臺東縣	-	-	-	關山鎮、成功鎮 臺東市、太麻里 鄉、鹿野鄉	-	-
花蓮縣	-	-	-	瑞穗鄉、玉里鎮 鳳林鎮	-	壽豐鄉 光復鄉 花蓮市 吉安鄉 秀林鄉
金門縣	-	-	-	金沙鎮、烈嶼鄉	金湖鎮	金城鎮 金寧鄉
澎湖縣	-	-	-	-	-	馬公市

說明：1. 本表僅列出包含都市計畫工業區之行政區。

2. 都市計畫工業區土地使用率低於30%者定義為廣義之「閒置」、30%~50%則屬「低度利用」。

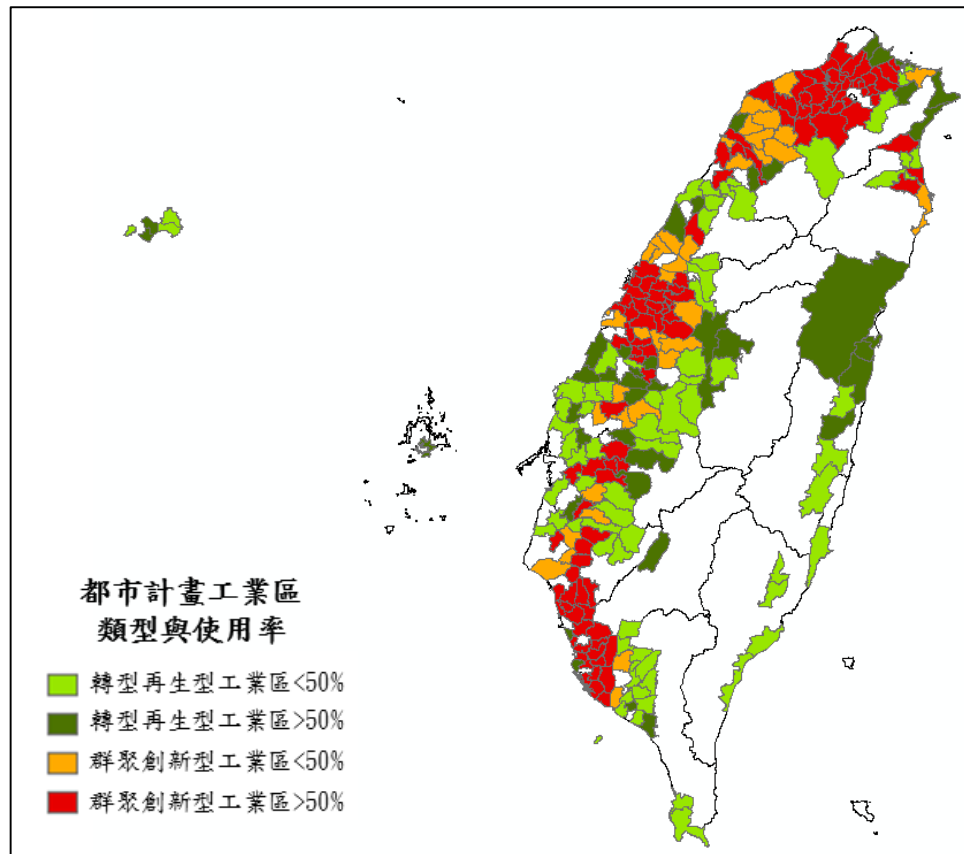


圖 9 各行政區都市計畫工業區類型與使用率示意圖

### 三、各類型都市計畫工業區產業發展條件

本計畫以「產業區域創新潛力」作為都市計畫工業區是否具產業未來發展潛力之動態指標，據以劃分為「群聚創新型工業區」與「轉型再生型工業區」兩種類型。

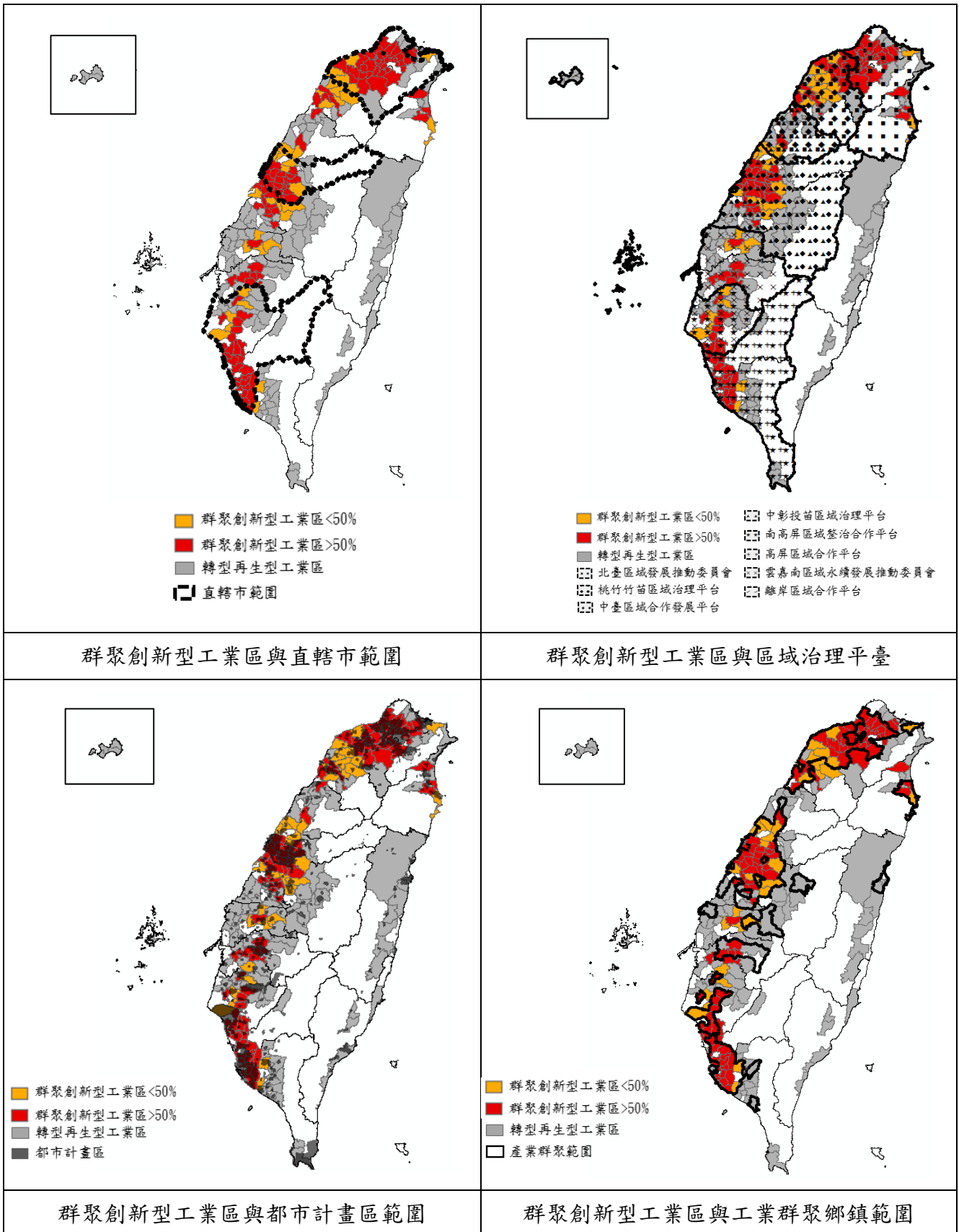
#### (一) 群聚創新型工業區特性

透過群聚創新型工業區與直轄市、都市計畫及區域性交通等資料圖面疊合後，發現皆具有高度重疊性，即該類型工業區與都市發展程度、產業群聚及區域性交通具高度正相關，另其所在行政區之都市計畫區範圍面積大且區位集中，屬都市發展程度相對較高區域。

由群聚創新型工業區所在行政區資料顯示，存在以直轄市內部為核心向外擴散現象，且於台灣西部地區呈現南北向群聚。進一步將其與現行區域治理平臺範圍疊合，得知群聚創新型工



業區多位於區域治理平臺範圍之核心位置，顯示工業區土地之未來發展規劃已跨越縣市，甚至都會區行政範圍。



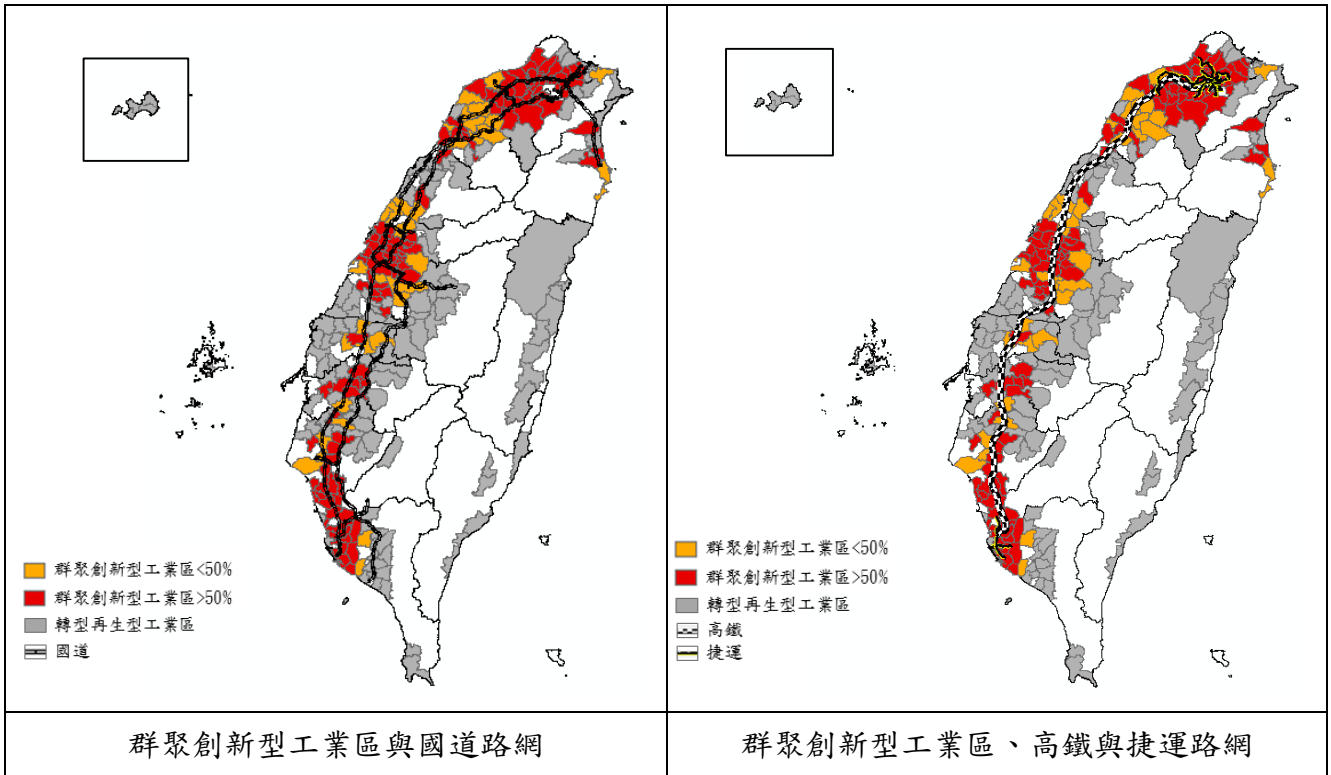


圖 10 群聚創新型工業區產業發展潛力示意圖

- 說明：1.國道、高鐵與捷運圖資使用交通部之交通路網數值圖，交通部，104年。  
 2.本計畫整理自經濟部工業局委託台灣經濟發展研究院進行之「103年產業用地規劃與活化策略研究」之群聚發展潛力地圖。

表 10 各縣市隸屬區域治理平臺一覽表

縣市別	北臺區域發展推動委員會	桃竹竹苗區域治理平臺	中臺區域合作發展平臺	中彰投苗區域治理平臺	南高屏區域整治合作平臺	高屏區域合作平臺	雲嘉南區域永續發展推動委員會	離岸區域合作平臺
臺北市	○							
新北市	○							
桃園市	○	○						
臺中市			○	○				
臺南市					○		○	
高雄市					○	○		
基隆市	○							
宜蘭縣	○							
新竹市	○	○						
新竹縣	○	○						
苗栗縣	○	○		○				
彰化縣			○	○				
南投縣			○	○				
雲林縣							○	
嘉義市							○	
嘉義縣							○	
屏東縣					○	○		
臺東縣								
花蓮縣								
金門縣								○
澎湖縣								○

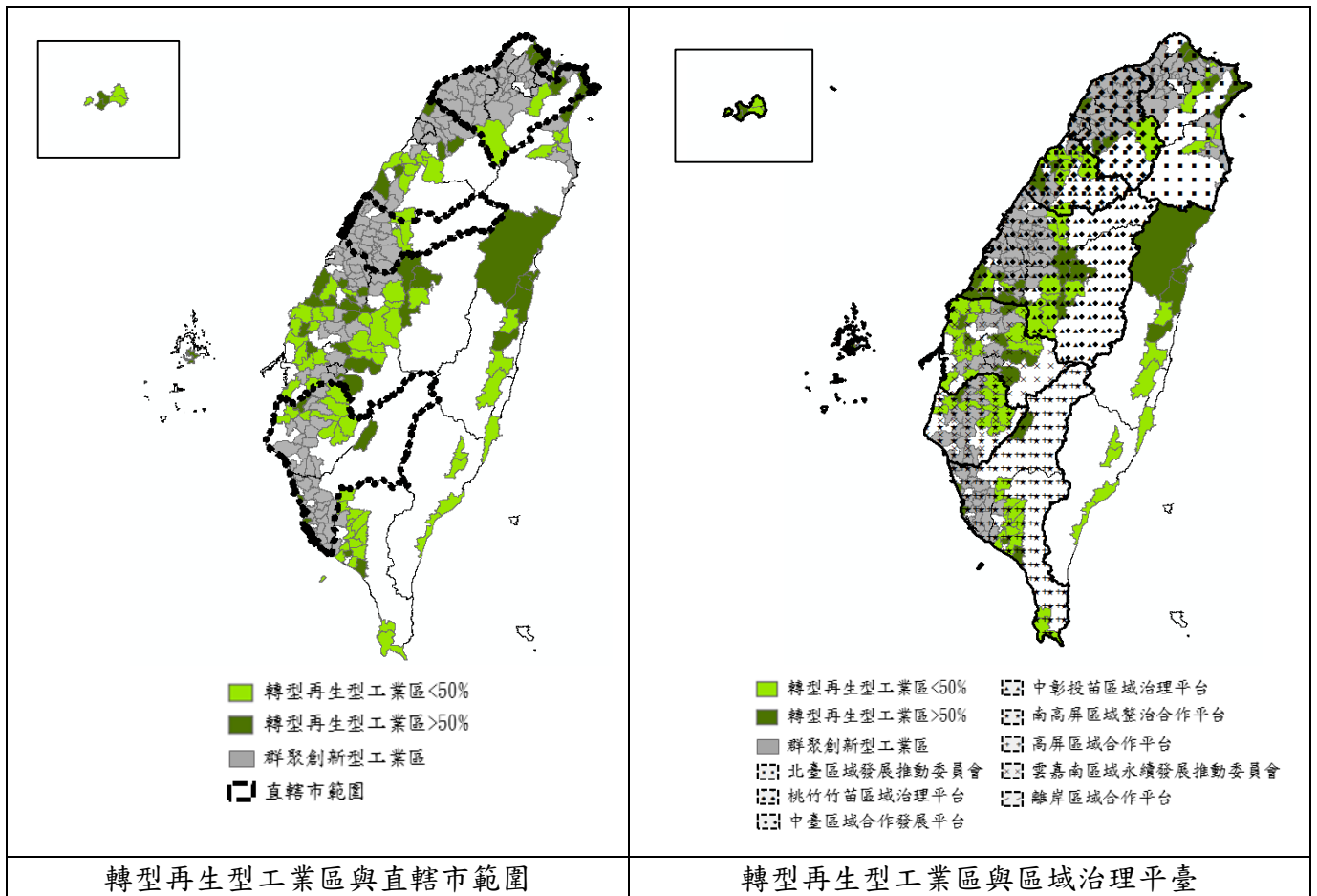
資料來源：本計畫整理自各區域治理平臺與發展推動委員會。

## (二) 轉型再生型工業區特性

透過轉型再生型工業區與直轄市範圍、都市計畫區範圍及區域性交通等資料圖面疊合，呈現其與都市發展程度、產業群聚及區域性交通相關程度較群聚創新型工業區為低，此類工業區所在行政區之都市計畫區為範圍面積相對較小且分散，屬都市發展程度相對較低區域。

由轉型再生型工業區所在行政區區位可看出，其多位於縣市邊緣、鄰近海域或山坡地位置，再將其與現行區域治理平臺

範圍疊合，發現其多位於未有區域治理平臺或僅參與單一平臺之縣市。另其產業群聚範圍重疊度低，顯示其所位在區域恐缺乏工業發展市場，資料疊合顯示僅透過國道、高鐵與捷運未能到達大部分轉型再生型工業區所在行政區，可知於產業發展所需之區域路網之可及性、易達性皆較低。



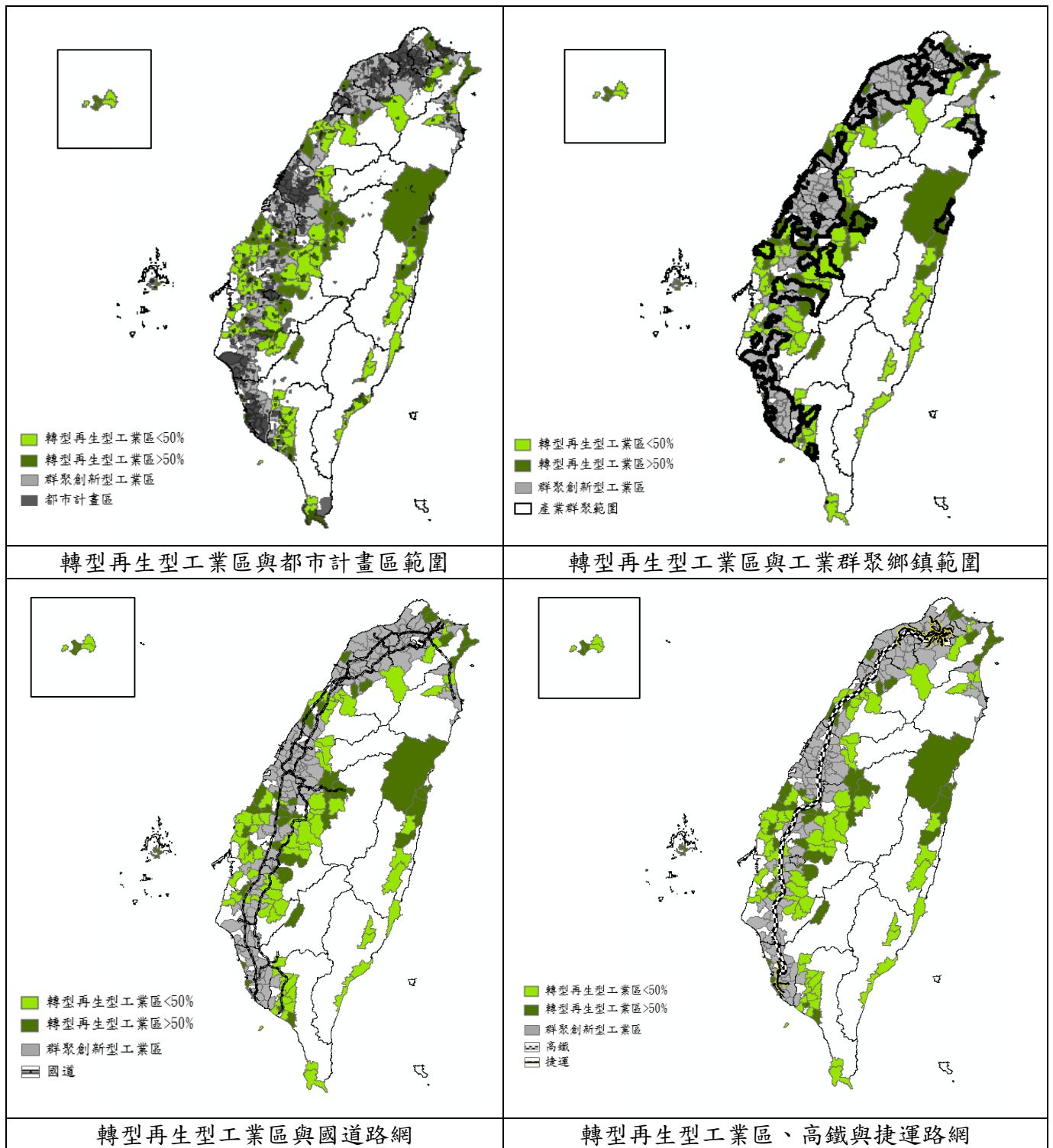


圖 11 轉型再生型工業區產業發展潛力示意圖

- 說明：1. 國道、高鐵與捷運圖資使用交通部之交通路網數值圖，交通部，104年。  
 2. 本計畫整理自經濟部工業局委託台灣經濟發展研究院進行之「103年產業用地規劃與活化策略研究」之群聚發展潛力地圖。

### (三) 各類型工業區特性探討

透過群聚創新型工業區、轉型再生型工業區與現行都市計畫範圍、重要交通路網、產業群聚、區域治理平台等空間資料疊合，綜整群聚創新型工業區與轉型再生型工業區特性如表 11。

表 11 各類型工業區特性彙整表

項目	群聚創新型工業區	轉型再生型工業區
空間特性	<ol style="list-style-type: none"><li>1. 多位於都市化程度較高之地區，故地價較高。</li><li>2. 鄰近地區機能類型多樣，且土地利用度高。</li><li>3. 多位於區域性交通易達區位。</li></ol>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. 多位於都市化程度較低之地區，故地價相對較低。</li><li>2. 基礎設施服務水準較低。</li><li>3. 需仰賴地區性交通設施輔助串連區域性交通。</li></ol>
產業特性	<ol style="list-style-type: none"><li>1. 工業區土地較易為低度使用，而非閒置。</li><li>2. 較易面臨變更為其他使用分區之壓力。</li><li>3. 較具產業升級潛力。</li><li>4. 所在地區以工業、商業、服務業(如金融等)為主。</li></ol>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. 較缺乏工業發展市場。</li><li>2. 工業區土地較易面臨全區未開闢或閒置。</li><li>3. 地價、人力、物料等成本較低。</li><li>4. 產業較適合地區生活圈式發展。</li><li>5. 所在地區以農業、服務業(如觀光遊憩)為主</li></ol>

資料來源：本計畫整理。

## 貳、都市計畫工業區課題研析

以下先探討都市計畫工業區於現行產業制度與機制面臨之共同性課題，接續分析不同樣態工業區發展過程遭遇之課題。

### 一、都市計畫工業區開發共同性課題

#### (一) 政策擬定與用地規劃階段

受限於法令限制，政府未能如民間企業般能夠迅速改變組織架構以因應變化，致產業發展侷限於舊組織的模式無法滿足新的業務需求，亦難進行彼此間溝通協調工作。

1. 中央產業政策擬訂缺乏與地方政府溝通協調，致使上位產業政策落實不易

產業發展與用地空間政策為國家產業發展重要指導方針。都市計畫工業區面臨最上層的課題為缺乏產業發展與用地政策整合。在中央產業政策欠缺與地方產業政策對接及溝通協調情形下，影響產業政策的連貫及整體空間佈局。

2. 缺乏整體規劃構想，造成土地供需失衡與零星變更轉用情形

都市計畫工業區因缺乏整體性產業政策與產業用地空間發展計畫，導致產業發展的失序、產業轉型缺乏政策鼓勵與支持，工業區土地產業輪動遞補等方面均產生用地銜接的時空落差。在都市持續擴張、地價上升情形下，廠商無法負擔高成本而搬遷後，造成部分工業區土地閒置，而需地廠商卻仍有用地難尋問題，工業區土地長期閒置即成為要求土地變更理由。

在缺乏產業空間政策指導下的工業區零星變更，將惡性循環造成產業發展上的困境。因此，內政部都市計畫委員會決議，都市計畫工業區個案變更均需提供變更原則作為依循，惟部分地方政府研提之工業區檢討策略往往僅就都市空間結構進行概略性說明，未針對產業政策、產業發展現況進行調查與預測，難以全面提出工業區於空間區位、種類、規模等面向之供給與需求，在缺乏整體產業用地規劃構想下之零星變更情事恐仍持續發生。

3. 各主管機關間缺乏統整，導致用地規劃與實際需求產生落差

工業區之土地使用管制係由都市計畫主管機關主導，產業發展主管機關係以擬定產業政策或輔導產業發展為主要執行業務，用地規劃階段僅為意見提供與諮詢角色。各主管機關在缺乏溝通協調與本位主義之影響下，都市計畫工業區各

項需求統整不易，造成用地規劃之區位、面積、公共設施等與實際產業需求上的落差。

#### 4. 用地規劃缺乏成長管理概念，造成無序發展，並產生工業區閒置或低度利用情形

依國土計畫法規定，產業部門的成長管理係在促進經濟發展目標下，考量自然環境容受力，公共設施服務水準與財務成本、使用權利義務及損益公平性之均衡，規範城鄉發展之總量及型態，訂定未來發展地區之適當區位及時程，以促進國土有效利用之使用管理政策及作法。我國過去都市計畫工業區土地規劃與相關公共設施興闢缺乏成長管理概念，造成失序發展，形成工業區閒置或低度利用。

#### (二) 用地審議階段：用地變更審議過程冗長且具不確定性，難以快速因應產業發展用地需求

都市計畫工業區的劃設在都市計畫變更，審議階段涉及區位、土地使用相容性、水電供給、交通與環境影響評估、農業用地變更等項目審查。在產業在面臨快速變遷情況下，現行都市計畫、土地徵收、環境影響評估及農業用地主管機關皆各自成立委員會或相關審議小組，審查內容與範疇多有重複，缺乏聯繫。造成提案規劃與審議資源浪費，且因重複審議造成的效率不彰，難以即時回應產業發展之用地需求。

近來在社會氛圍影響下，環境影響評估審查著重於環境保育重於經濟發展，在多年反覆審查後，屢有不宜開發建議。相關法令雖訂有明確審查標準，惟回饋部分常未有共識，致使案件長期處於審議過程，影響廠商設廠時程，影響產業發展甚鉅。



### (三) 招商與開發階段

#### 1. 工業區土地媒合平臺運作效率欠佳，未能有效降低工業區閒置

目前我國都市計畫工業區土地供需媒合平臺，在中央有經濟部工業局委託設置之「臺灣工業用地供給與服務資訊網」、在地方則有各縣市政府設立之相關平臺。惟前述平臺多針對報編工業區、產業園區提供出租、出售資料，都市計畫工業區因土地權屬細分且使用現況掌握不足，故尚未能有效統整用地資訊與提供媒合平臺。另當前地主、開發商、用地廠商與政府間也因缺乏土地媒合平臺以進行協商溝通，更成為都市計畫工業區難以有效利用原因之一。

#### 2. 土地產權私有化且細分，導致土地整合開發不易

由都市計畫工業區土地供給層面視之，部分都市計畫工業區係透過通盤檢討以附條件整體開發方式劃定。惟我國土地屬私有制，在土地所有權人數較多情形下，將造成都市計畫工業區長期無法開闢使用。由於整體開發無法達成，實際可供產業使用土地難以釋出，則需地廠商仍持續面臨缺地問題。

另因都市計畫工業區缺乏事務統一管理機關，致廠商缺乏意見傳達平臺，長期而言，難以有效產生產業群聚效應、基礎設施不易因應共同發展需求提升或改善，導致既有工業區頹敗或閒置。

### (四) 使用管理階段

#### 1. 政府主管機關權責分工未明，致事權統整困難

工業區的管理常為跨部門、跨議題性的，因此，在中央與地方各單位縱向與橫向聯繫不足的情況下，造成工業區缺乏統整相關事務權責單位，甚而發生資源重複投入浪費。而都市計畫與產業主管機關權責不分亦造成工業區各管理事務常分散至不同單位，致使難以統整。

## 2. 工業區缺乏專責管理機關，導致工業區頹敗或閒置

都市計畫工業區缺乏事務統一管理機關，致廠商缺乏意見傳達平臺，長期而言，難以有效產生產業群聚效應、基礎設施不易因應共同發展需求提升或改善，導致既有工業區頹敗或閒置。

## 3. 缺乏穩定之產業用地發展經費，且工業區變更效益未能挹注產業發展，造成工業區土地不易經營維護

都市計畫工業區的發展規劃應能因應外部環境變遷以及公共設施更新需求，惟受限於地方政府普遍缺乏穩定且持續之產業發展財源挹注，產業所需之公共設施開發仍需仰賴地方政府編列預算，常致使公共設施遲遲無法興闢或更新，導致工業區環境欠佳，影響產業長遠發展。另都市計畫工業區變更回饋之可建築用地或公共設施用地多以變更後周邊相關使用機能或地方政府欲達成之政策目標為主要考量，變更效益往往未能直接對產業發展有正面效益或補償。

## 4. 相關公共設施未能滿足產業發展需求，致使工業區無法順利開發

早期開發之都市計畫工業區及其周邊基盤與公共設施規劃不足，或項目與規模隨時間移轉，面臨不合時宜、環境品質降低及防救災機能欠佳等情形，無法滿足產業發展需求，造成產業發展之困境。

## 二、各類型工業區土地面臨課題

### (一) 群聚創新型工業區

群聚創新型工業區多位於資金、基礎設施與人力資源密集之都市化程度較高地區。隨著社經條件提升產生、人口聚集，土地使用強度及複雜度皆逐漸提高，致使群聚創新型工業區面臨設置區位相關課題。

### 1. 關聯性產業未能有效群聚，減緩聚集經濟優勢

群聚創新型工業區多位於具交通建設優勢或公共資源投入較多之地區，惟所在區位或都市邊緣地帶劃設之工廠，在產業政策與租稅獎勵措施未能有效引導下，關聯性產業未能有效產生群聚現象，也減損產業聚集可能產生之效益。

### 2. 工業區土地價格上漲，提高產業投資門檻

群聚創新型工業區多位於都市發展程度較高地區，隨著都市化程度提升以及公共建設投入，地價隨之上升，造成廠商投入於土地的成本增加，間接減少廠商可運用的資源，降低產業競爭力。造成產業外流，以及用地閒置等問題。因對於工業區土地有變更為其他高強度使用分區之期待，將間接導致地主不願尋求產業長期發展的可能性，造成工業區土地的流失。

### 3. 市中心內工業生產被視為污染，增加額外社會成本

群聚創新型工業區所在位置人口相對稠密，鄰近住宅或商業區等使用，工業區土地使用方式，如重型機具操作之噪音、工業車輛進出、廢氣與廢水排放，皆易造成周邊居民的抗爭與對立，進而增加相關社會成本。

### 4. 工業區管制缺乏彈性調整機制，難以及時因應產業發展需求

都市計畫工業區土地之使用強度、容許使用項目、公共設施項目等，依目前都市計畫法規定，雖可透過細部計畫、都市法省(市)施行則或直轄市自治條例因地制宜實施管制，惟都市計畫變更及法令修正耗時，難以及時因應產業需求快速調整。

### 5. 促進土地活化之金融工具執行不易

「產業用地政策革新方案」提出採提高稅率調整方式提高閒置工業用地或廠房稅率，或建議加徵空地稅等方式，期望藉由提高閒置土地之持有成本促使土地可轉向有用地需求

之廠商使用，惟地價稅、房屋稅與空地稅均屬地方稅，其執行尚需與地方政府充份溝通協調，此外，工業區土地與廠房閒置之認定如何執行，加上民意反彈，因此，現階段如擬採行金融工具以減少產業用地閒置之情形，實務操作尚有其困難待克服。

#### 6. 產業發展腹地受限，聚集經濟綜效不彰，產能擴張不易

群聚創新型工業區所在位置都市發展程度較高、土地利用程度亦較高，其周邊土地多已開發做其他功能使用，當面臨工業區成長或升級需擴充設備、土地、公共設施時，缺乏鄰近可供其開發使用之土地，致使產業未能擴張進而導致尋求產業成長之廠商搬遷僅能搬離造成土地閒置。

### (二) 轉型再生型工業區

轉型再生型工業區所在區位具勞動力不足、基礎與交通建設及資本投入較少等特性，其面臨課題下列課題。

#### 1. 受限於空間區位之限制，缺乏產業發展之誘因，影響廠商投資意願，致使工業區土地閒置

轉型再生型工業區多為工廠存在事實劃設，或於都市邊緣規劃在配合原使用範圍以零星散佈方式劃設情況下，產生工業區發展不符地區產業特性且缺少相關產業群聚情形，致原廠商遷移或停業而閒置。

由於土地長期面臨都市發展緩慢，住宅、商業等建築用地仍有發展空間，因此，尚未透過都市計畫通盤檢討方式將工業區土地做適宜規劃，形成工業區土地低度發展課題。另一方面，在產業環境不具競爭力狀況下，廠商投資意願相對低落，造成工業區土地長期間置或低度利用。

#### 2. 地區產業發展型態轉變，致使產業外移或沒落

過去政府政策支持之重點產業，如水泥、石化、鋼鐵及糖業等，透過政府的協助取得大面積工業區土地，做為區域

經濟發展的重點，提供大量工作機會、帶動地方發展，然而隨著經濟型態轉變，過去大型傳統製造業企業或國有企業在轉為民營化的同時，面臨經營模式轉型或歇業的窘境，產業用地未有輪替使用情況下，導致閒置與低度利用。

## 第四章 都市計畫工業區土地檢討原則及活化利用策略

我國都市計畫工業區因面臨本計畫第三章彙整之課題，致使工業區不符產業發展需求，造成土地閒置或低度利用。本計畫建議都市計畫工業區應由地方政府整體檢討，針對維持產業使用者，透過土地活化策略賦予產業永續發展基礎，並將不適宜維持產業使用之土地釋出，並提高新劃設工業區之合理性與必要性。

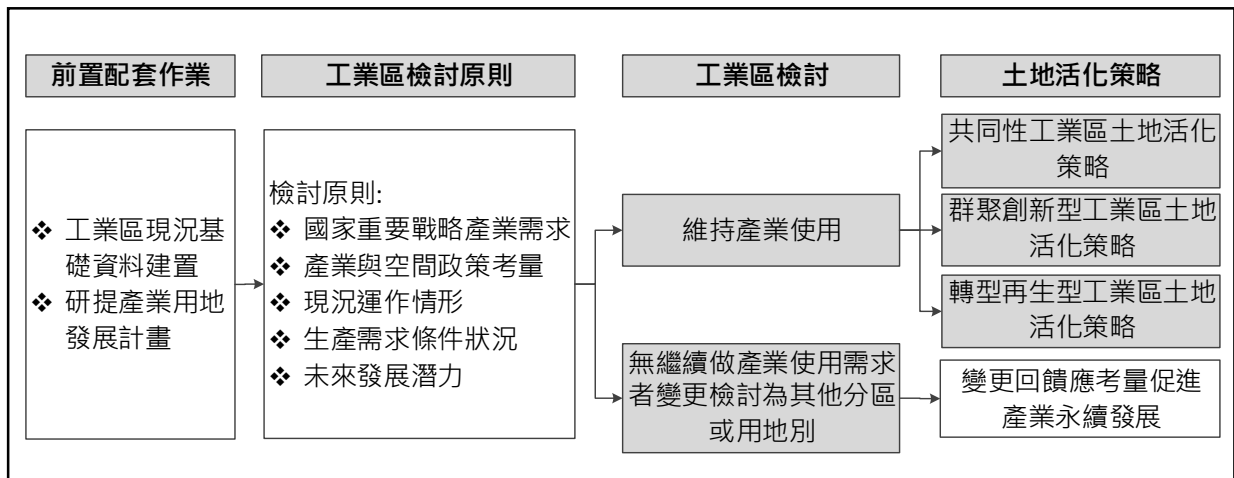


圖 12 都市計畫工業區工業區土地活化利用策略架構示意圖

### 壹、檢討原則與執行策略

#### 一、都市計畫工業區維持或變更使用檢討原則

隨著人口往都市集中之都市化發展過程，產業結構轉變產生之閒置工業區土地容易變成都市住商發展之土地。為避免工業區土地之零星變更，考量都市之發展應整體規劃、通盤考量，內政部都市計畫委員會審議相關變更案時，因而要求地方政府應提出完整的產業發展構想及相關轉型政策，以做為都市計畫工業區變更原則。

新北市、桃園市、宜蘭縣等政府遂以重要交通節點周邊一定範圍內工業區為檢討轉型對象；台北市政府則以政策引導、產業使用需求為檢討原則；另高雄市政府、新竹縣政府以工業區現況發展為檢討保留或變更原則；而彰化縣政府則透過指標評估，將

工業區分為適宜做工業區使用、可容許相容使用與適宜調整變更使用，相關原則彙整如附錄九。本計畫綜整考量上開各縣（市）政府研提之工業區發展策略暨變更原則，併入行政院核定之「產業用地政策革新方案」政策內容，建議都市計畫工業區應維持產業使用之原則有下列五點，期為未來中央或地方政府擬定工業區空間發展策略之參考。

（一）具特殊生產條件或國家戰略需求之都市計畫工業區土地

工業區土地位於國家產業重點發展區位，或具備如鄰近天然資源、港口與鐵路運輸條件，或位處產業發展關鍵上下游連接區位等特殊生產條件者，應予以維持保留，必要時應擴充發展腹地。

（二）基於地方政府產業與空間政策考量，應予保留之產業用地

應保留地方政府依產業用地發展計畫或國土計畫產業部門之空間發展計畫，所考量之地方重點發展產業需求區位，俾使產業政策與用地空間得以銜接。

（三）現況運作情況良好之工業區

都市計畫工業區現況作工業使用、使用率高之土地，顯示該等地區仍有產業使用需求，應予保留維持作產業使用。

（四）鄰近交通建設、能源、資源條件狀況良好之產業用地

為避免公共資源之重複投入與浪費，鄰近國道、省道、鐵路、捷運等連接區域性重大交通設施，或具相關產業開發計畫，並有穩定之水、電能源供給之工業區，應保留產業用地之使用，以滿足未來產業升級及活化利用之需求。

（五）具發展潛力之產業聚落地區

鄰近既有產業發展地區、具產學合作及研發特性之學術機構，與既有工業區產業相互支援程度高等產業用地，應納為產業發展儲備用地，避免變更為其他用地之使用。

## 二、都市計畫工業區檢討執行策略

辦理都市計畫工業區整體檢討前，應以現況調查結果為基礎資料，並據以擬定地方產業發展政策、評估產業用地發展空間，做為研提土地活化利用策略之前置作業。

### (一) 強化工業區發展現況基礎資料之建置

基礎資料庫之建置，為計畫與策略擬定之前置作業。因此，擬定「產業用地發展計畫」、建構完整資訊的產業用地媒合平臺，以及產業發展政策訂定之前，需先行全面清查都市計畫工業區現況資料並適時揭露必要資訊，俾利提出產業空間布局構想與產業用地規劃。透過產業主管機關建置都市計畫工業區位置、面積、使用現況、使用率、工廠登記情形、產值、從業人數、投資金額與土地價值等，以及如水、電力、電信、交通、產業鏈、人力資源等相關基礎資源之盤點，以滿足產業用地相關發展政策與計畫規劃之基本需求。

現階段政府組織架構多由業務性質區分、各部門因業務執行方式各異，致使工作權責歸屬不易且資料交換格式不一致，造成資料整合不易。本計畫建議應由產業主管機關召集相關單位協商既有資訊及調查項目，將前





述資訊透過地理資訊系統採「土地使用分區資料標準」規範等統一格式方式呈現，以利綜合性判斷相關資訊的套疊成果，並避免資源重複投入。

## (二) 整體規劃產業政策與空間分布

### 1. 研提「產業用地發展計畫」，整體考量產業用地政策，避免工業區土地零星流失

因應地方政府長期缺乏產業政策及用地計畫造成產業與空間規劃之不一致，本計畫建議各直轄市、縣(市)政府於公告縣市國土計畫前，先行研擬「產業用地發展計畫」，透過產業空間發展現況調查並建立 GIS 資料庫、資源盤點、產業發展政策研析、產業發展預測，並整體提出含括產業用地供需分析、產業空間布局構想、產業用地規劃(含現況續做產業用地使用部分、現況產業用地可變更部分、以及未來應增設產業用地區位等)之產業空間發展策略。

### 2. 透過國土計畫協調產業用地空間配置

全國國土計畫及直轄市、縣(市)國土計畫將為我國土地使用指導最高原則，在土地四大功能分區明確指認前，各功能分區之劃定需先行協商各部門之用地需求；另一方面，在國土功能分區確定後，則透過國土計畫審議平臺協調中央與地方、地方與地方產業用地空間配置計畫。

表 12 都市計畫工業區檢討建議執行內容表

策略主軸	策略細項	活化重點	主辦機關	配合機關
強化工業區發展現況基礎資料之建置	全面清查都市計畫工業區現況資料並適時揭露必要資訊	建置工業區發展現況基礎資料，並將資訊透過地理資訊系統等統一格式方式呈現，避免資源重複投入	各地方政府產業主管機關	各地方政府相關單位
整體規劃產業政策與空間分布	研提「產業用地發展計畫」，避免工業區土地零星流失	透過產業空間發展現況調查並建立資料庫、資源盤點、產業發展政策研析、產業發展預測，產業空間發展策略。	1. 各地方政府產業主管機關 2. 經濟部工業局	
	透過國土計畫協調產業用地空間配置	在國土功能分區確定後，透過國土計畫審議平臺協調中央與地方、地方與地方產業用地空間配置計畫。	1. 內政部營建署 2. 經濟部工業局	1. 各地方政府產業主管機關 2. 各地方政府都市計畫主管機關

資料來源：本計畫繪製。

## 貳、維持產業區使用之活化利用策略

經都市計畫工業區整體檢討後，維持產業使用之工業區土地，應透過活化利用策略，提升其使用效能，並確保產業永續發展。

### 一、加強各級政府與各部門間聯繫

現階段各級政府間垂直連繫與部門間水平整合，常受到法令規範、財政預算、本位主義等限制，致合作不易。以下針對政府間合作協商遭遇之困境，提出建議策略。

#### (一) 建立產業發展部門及其他部門協商平台與橋梁

為確保產業用地需求得在國土計畫架構下發展，應透過全國國土計畫與農業發展、海洋保育、城鄉發展、資源建設、交通建設等部門針對各別需求進行協商，俾建立用地政策之共識。

建議由行政院成立跨部會協調會議，成為產業及都市計畫主管機關在國土計畫擬定過程中之重要協商橋樑。

## (二) 建立中央與地方政府開放式資訊平臺

依據開放政府、透明財務等政策發展趨勢，本計畫建議未來中央與地方應積極共同建立開放式資訊平臺，整合政府資源，進一步配合大數據分析、資料庫分享等做法，增加與企業、民間的合作之機會。

## (三) 強化跨區域治理平臺協商機制功能

區域合作平臺之設立係為透過「由下而上」的運作取代過去中央集權模式，由地方向中央提出政策發展方向。目前全台各縣市皆參與區域合作平臺，運作模式多以設立議題小組、委員會或工作小組針對各項重要議題研議、協調及實施事項。考量各小組成員亦多為各縣市相關主管機關，並另設有以各縣市研考或計畫單位為成員之幕僚小組整合各議題小組，惟對於產業發展所需跨部門討論之能源、資源、共同發展等議題仍不易執行。因此，本計畫建議以產業為主之議題由產業議題討論小組主導未來產業發展之區域合作模式協商，針對區域間重大經濟議題討論時，產業中央主管機關應參與並提供協助，並由首長或副首長會談確立共識。此外，建議各平臺可評估與鄰近區域治理平臺代表協商交流之可行性。

## (四) 評估設置單一中央產業用地開發部門

過去依目的事業法令設置之各類型產業用地甚多，在眾多產業用地開發部門下，開發經驗將難以傳承與累積，建議可評估設置單一中央產業用地開發部門，促進產業發展用地得以透過中央指導具備一致性與延續性。

## (五) 由產業主管機關主導工業區發展事務

為避免產業主管機關僅以擬定產業政策或輔導產業發展

為主要執行事項，在與都市計畫主管機關長期缺乏互動情形下，造成產業用地供給與實際需求上的落差。建議都市計畫工業區應由產業主管機關主導、統整相關都市計畫或公共設施需求，向都市計畫主管機關提出建議，並以主動積極方式促成工業區朝適地性發展。

#### (六) 由地方政府副首長成立跨局處室專案小組

地方政府在各單位專業區分下，致使具高度整合需求的產業發展課題橫跨都市計畫、產業發展、環境保護、都市基盤建設與國際交流等不同主管機關管轄。都市計畫工業區相關事務缺乏統籌管理及協助解決產業發展過程中各項問題機制或平臺。本計畫建議未來地方政府應透過直轄市、縣(市)副首長成立專案小組，定期召開專案會議方式，邀集相關業務主管單位商討產業發展與用地規劃，協助產業發展得以取得適宜土地及公共建設等支援。

## 二、強化用地管理平臺與工具

### (一) 強化產業用地媒合平臺功能與主動性

「產業用地政策革新方案」指出產業用地供需的區位失衡現象，而產業用地供需的資訊掌握則成為產業進駐與否的重點。目前經濟部工業局及部分地方政府皆各自推動產業用地供需媒合平臺，其目標均在協助投資廠商取得土地、廠房，並協助排除投資障礙，惟目前用地媒合平臺在用地供給層面多處於被動狀態，未能多方掌握訊息，並整合民間資源，各自建置媒合平臺之情形下，需地廠商難以全面掌握資訊。

#### 1. 透過整合之用地供需媒合平臺資訊，帶動產業持續發展

透過產業用地盤點及地理資訊系統輔助，考量多樣化補助與獎勵方式，以積極做法減少產業用地資訊落差，而產生產業投資減損之機會。在產業用地媒合平臺建置上，基礎資

料建置應採用統一格式以利互通，建議各直轄市、縣(市)政府儘速完成資料調查及建置，並提供經濟部工業局納入「臺灣工業用地供給與服務資訊網」平臺。另媒合平臺可延伸為各項業務或服務的單一窗口，以此做為協助處理廠商尋地到用地的各項問題，據以帶動整體產業發展之持續循環。

## 2. 結合私部門力量，提供更有效率之資訊傳遞

政府開放資料與巨量資料的政策發展下，帶動資料供給模式之轉變。未來政府之產業用地媒合，可結合私部門力量，以提供更有效、更便利之資訊服務。如與不動產仲介業者合作，強化訊息傳達與實際帶看土地之服務功能，透過私部門具彈性之人力資源，以及土地開發專業，可為用地媒合機制引入機動性與彈性，亦可透過主動服務，降低因土地需求者使用資訊的門檻(如電腦、網路、資訊判讀能力等)所造成媒合不效率情況。

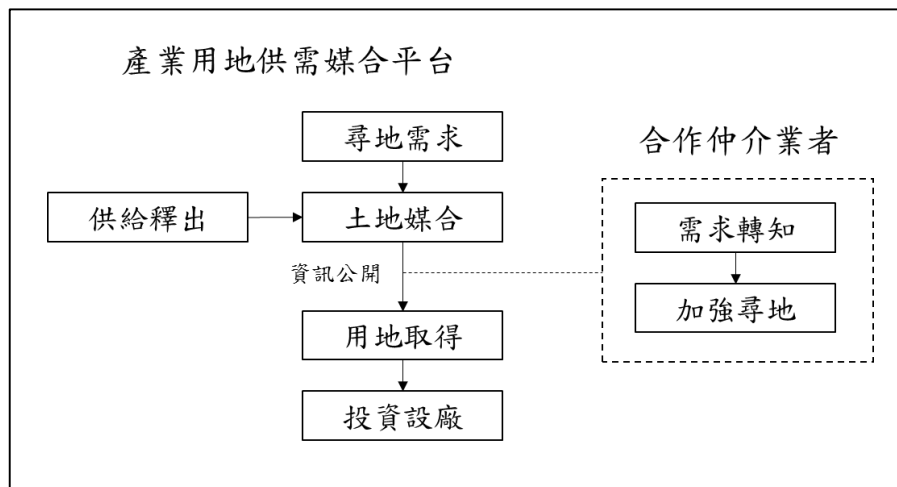


圖 13 產業用地供需媒合平臺運作流程示意圖

資料來源：本計畫參考「桃園市產業用地供需媒合平臺運作流程」繪製。

## 3. 透過用地供需媒合平臺提升工業區土地釋出意願

基於民眾對於政府建置之用地媒合平臺具較高之信賴感，為提高私有土地所有權人釋出工業區土地供媒合意願，可藉由私部門仲介業者之專人帶看等具機動性即時服務效率，強

化土地流通性。針對與政府合作之仲介業者，可透過評比給予相關獎勵。

## (二) 檢討促進土地活化之金融工具

產業用地政策革新方案提出之提高土地成本方式活化產業用地之金融工具，包括提高閒置產業用地之地價稅、房屋稅稅率，或建議加徵空地稅，鑒於前述稅率之調整牽涉現況用地與廠房間置與否之認定，以及民意反彈，故地方政府採行不易。本計畫建議配合工業區現況調查結果，研議獎勵(如提高使用率偏低地區較高融資貸款成數)、降低實際作產業使用之負擔方式(如降產業重點發展區域實際作產業使用之相關稅賦)，以多面向工具促進工業區土地活化。

## 三、建立產業用地土地儲備機制

對於未來產業發展之需求，在國土計畫功能分區劃定前，應預為考量，並透過產業用地儲備制度(土地銀行制度)，確保土地得供產業永續發展使用。

### (一) 建置「促進都市計畫工業區產業發展基金」

本計畫建議各地方政府應設置「促進都市計畫工業區產業發展基金」，透過縣市政府預算編列、中央政府補助、產業發展重點地區內公共設施興闢之工程受益費、變更為非產業使用之回饋金、用地出租等收入納入基金來源，用以興建必要之公共設施，以及支應相關維護管理費用等。本基金建置初期，建議以示範與政策試行為主，透過政府預算為基金穩定來源，待產業用地土地儲備機制運作順暢，以土地租金、管理費、回饋金等支應時，調整基金來源比重。

另都市計畫工業區地價上漲，造成廠商投入開發成本增加，生產或設備更新、研發等經費受排擠。為促使工業區土地回歸產業使用、降低炒作機率，可透過基金支應，逐步取得「產業

發展重點地區」內土地，以平穩產業用地價格、規劃必要性公設，並即時因應產業發展用地需求。因此，透過產業發展基金運作，將滿足產業發展之輔導、獎勵或土地取得之資金需求。

## (二) 劃定產業發展重點區域

基於地方政府對於所轄行政區內都市計畫工業區使用現況、供需及未來產業發展優劣勢較為熟稔。因此，產業用地儲備機制建議由中央產業主管機關訂定執行與補助機制後，由地方政府擔任執行機關，由其優先擇定重點產業群聚地區，或屬產業政策上重要戰略地位之都市計畫工業區先行辦理。建議在各地方政府執行都市計畫工業區土地儲備前，應透過擬定「產業用地發展計畫」，劃定產業發展優先重點區域，協助該區域成立工業區管理機構，以為土地儲備制度執行順序依據。

產業發展重點區域係指都市計畫工業區中具有良好產業群聚效果或具備未來產業發展潛力工業區等，由地方產業主管機關偕同都市計畫、交通、地政、財政等單位，併同考量現況發展、公共設施、交通系統、水電資源等條件後指定之。

## (三) 建立產業用地土地儲備機制

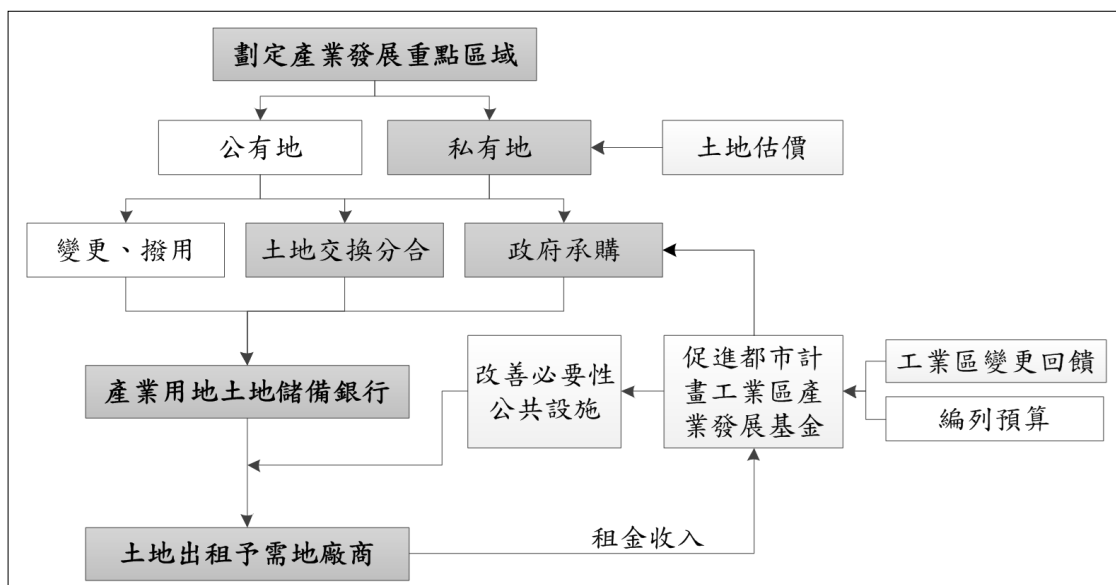


圖 14 既有產業用地土地儲備制度示意圖

工業區土地儲備銀行機制由中央產業主管機關訂定後，由地方政府據以執行。產業發展重點區域內土地，若屬公有地者，應透過撥用或交換等土地方式由地方產業主管機關取得，納入用地儲備銀行。私有土地則由「促進都市計畫工業區產業發展基金」支應取得用地取得費用，納入用地儲備銀行。對於重點發展區內長期間置土地，建議可透過工業區管理機構訂定之自治管理條款，加徵管理費等方式辦理。

#### (四) 低度利用工業區轉為產業發展儲備用地

依縣市產業用地發展計畫評估都市計畫工業區現況屬閒置或低度利用，但因區位、人力資源與未來發展潛力等條件，評估仍適宜續為工業使用者，可暫列為後期開發之產業發展儲備用地。此類型儲備用地可減少重新規劃產業園區所需審議與開發時程，並減少政府財政重複投入。

#### (五) 釋出部分難以維持農業使用土地為產業發展儲備用地

基於部分地區產業發展用地需求大於供給，建議農業主管機關檢視農地調查結果，併同考量我國糧食安全政策後，釋出不適宜再作農業使用之農地，並透過都市計畫變更或新訂擴大都市計畫等機制，規劃為產業或都市發展用地。



#### 四、評估採行「跨區市地重劃」機制

藉由需活化利用與可釋出變更為其他土地使用分區之工業區辦理「跨區市地重劃」，以促進工業區土地之活化利用。

##### (一) 以縣市為範圍，整體考量辦理跨區市地重劃

本計畫建議縣市產業用地發展計畫檢討工業區需地區位及規模後，針對維持作產業使用土地之活化利用，可評估與轉作非產業使用之工業區，採行「跨區市地重劃」方式，運用土地變更捐贈之公共設施用地、可建築用地、回饋金，補足既有公共設施不足工業區，並透過土地交換分合重整地籍、消除畸零地，以促進工業區土地之活化利用。

##### (二) 研訂「都市計畫工業區變更異地捐地回饋原則」

依內政部都市計畫委員會第 727 次會議決議，工業區變更案件審議應以捐贈可建築用地為原則，另於第 826 次會議決議，未能於變更範圍內捐贈可建築用地，採異地捐贈土地其範圍同意於同一都市計畫區之公共設施保留地予以抵充；如有必要則經地方政府同意後，異地捐贈土地範圍可擴大至鄰近地區公共設施用地缺乏且具相近地價區段之都市計畫區，其擴大範圍之捐贈原則，由地方政府訂定。

本計畫建議結合異地捐地回饋與跨區市地重劃，可促使工業區變更檢討為其他分區同時得將部分回饋投注至既有工業區土地活化中，各階段主要執行事項與主辦機關建議如圖 15。

##### (三) 訂定專法，以確保工業區跨區重劃開發收入為產業發展所用

依平均地權條例規定，依該條例辦理之開發收入皆需納入平均地權基金。基於工業區土地跨區重劃之收入應為產業發展所用，不宜納入平均地權基金，因此，建議參照新市鎮開發之作法，訂定產業開發條例，將跨區重劃之盈餘納入產業開發基金。

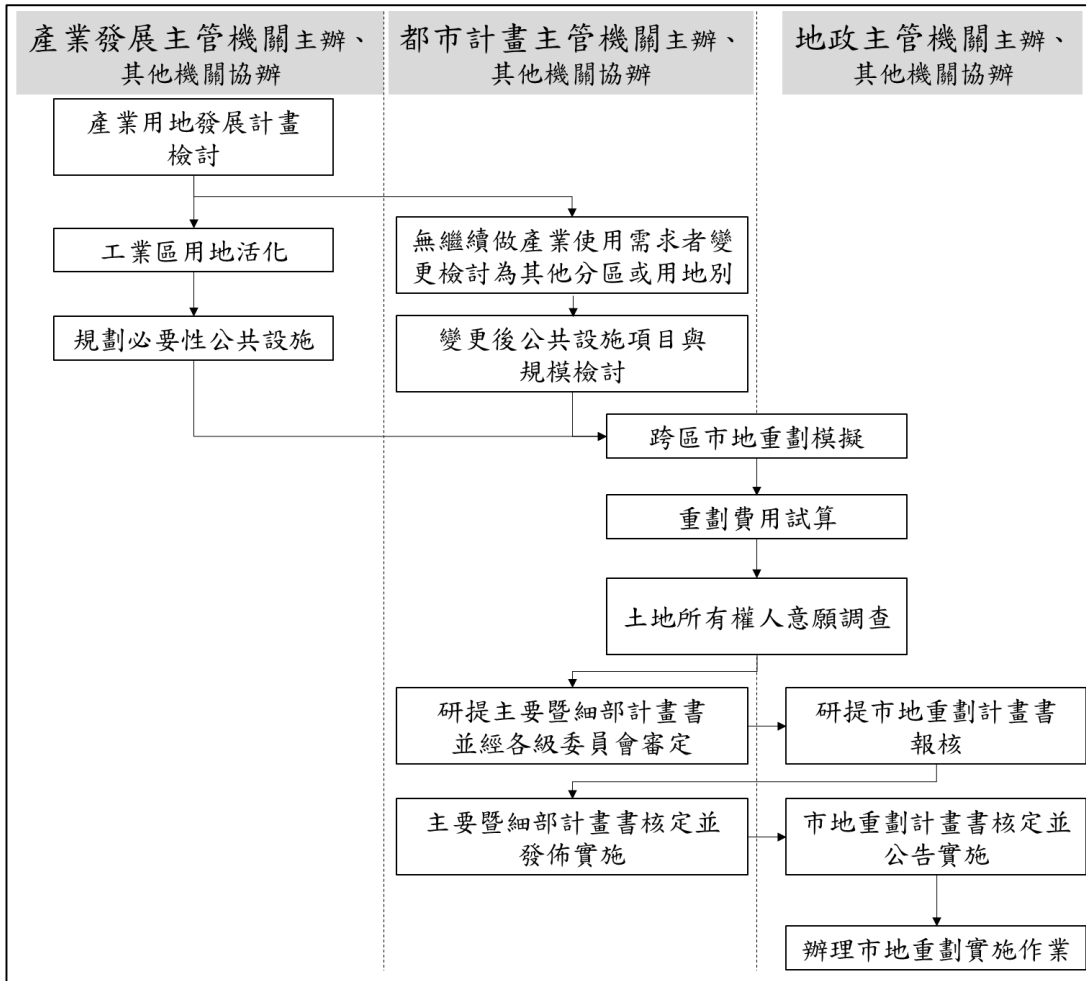


圖 15 跨區市地重劃執行與權責分工示意圖

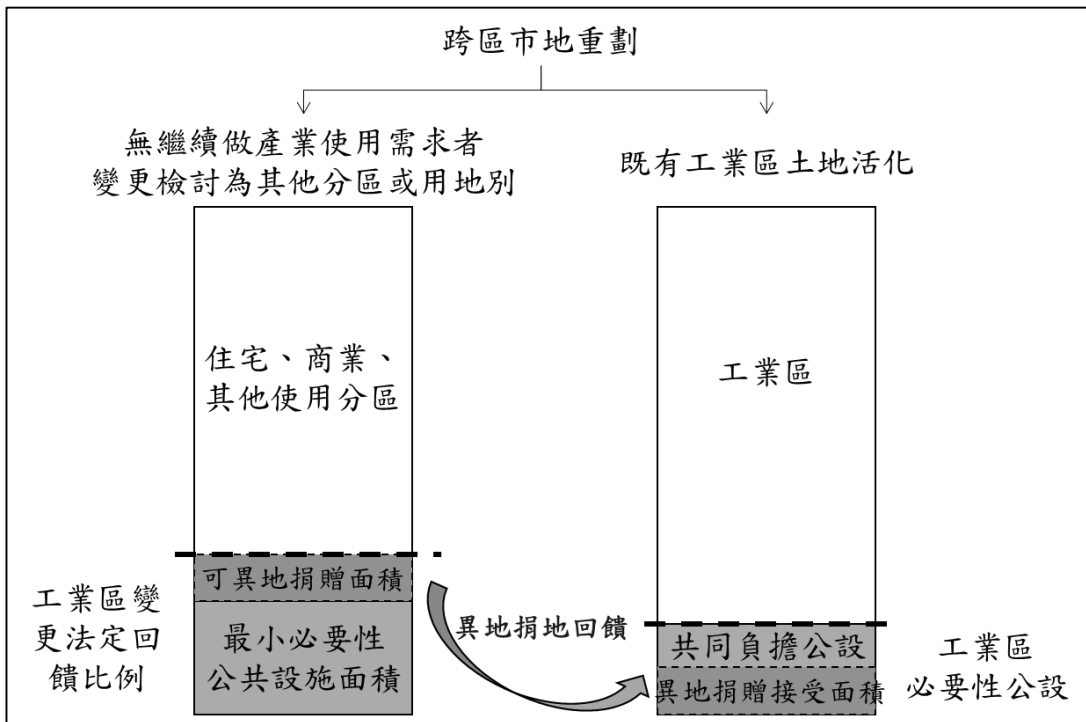


圖 16 跨區市地重劃概念示意圖

## 五、建置以健全產業發展為考量之彈性土地使用管制規定

### (一) 工業區容許使用項目應以實際供產業發展使用為原則

都市計畫工業區土地非為工業使用將排擠有實際生產用地需求之廠商。對於非屬「都市計畫法」精神規範之工業區使用項目，本計畫建議應透過都市計畫程序變更為其他相對應之土地使用分區，而非以放寬工業區容許使用方式因應。

### (二) 推動群聚創新型工業區朝生產中樞轉型發展

群聚創新型工業區未來應逐步改善基盤設施與創新研發設施，配合都市計畫工業區容積率或土地使用管制策略的調整，在建構未來產業用地型態的同時亦有助於緊湊都市規劃的實踐。因此，本計畫建議群聚創新型工業區應朝發揮產業群聚優勢、整合多元產業型態、聚集創新思維人才並結合周邊住商機能，創造地區創新產業生活圈。

### (三) 推動轉型再生型工業區朝輕工業型產業發展

本計畫定義之轉型再生型工業區多屬鄉街型都市計畫區，其主要產業發展類型多為農業與觀光遊憩類之服務業為主，較缺乏提供工業市場發展條件。考量其低度或閒置工業區可結合地方發展特色，因此，建議透過獎勵或引導，使轉型再生型工業區之低度或閒置土地得以負擔地區性民生支援型產品之製造與農產品加值生產，促進地區經濟發展。

### (四) 推動轉型再生型工業區強化產業基礎公共建設

建議我國在未來產業升級過程中，規劃投入與建置公共設施時應由區域性整體規劃考量，整合納入區域性需求與資源。

### (五) 提出具成長管理概念之產業策略

建議後續可透過產業適宜區位分析，將位於人口密集、交通壅塞、住宅供給不足、相關製程污染與周邊土地使用分區逐

漸不相容的情形等條件之勞力密集產業透過成長管理手段進行區位調整，轉移至市中心區外圍適宜地點。於市中心地區引入符合產業變動與環境變遷的使用，滿足都市地區就業需求、帶動產業健全發展，亦使各項資源得以重新分配與安排，帶動市中心周邊地區經濟發展。

表 13 維持產業使用之活化利用策略綜整表

重點策略主軸面向	策略細項	活化重點	主辦機關	配合機關
加強各級政府與各部門間聯繫	建立產業及其他部門協商平台與橋梁	透過全國國土計畫與農業發展、海洋保育、城鄉發展、資源建設、交通建設等部門針對個別需求協商，建立用地政策共識。	內政部營建署	1. 經濟部 2. 行政院
	建立中央與地方政府開放式資訊平臺	中央與地方應積極共同建立開放式資訊平臺，整合政府資源，並配合大數據分析、資料庫分享等做法，增加與企業、民間的合作機會	經濟部	各地方政府產業主管機關
	強化跨區域治理平臺協商機制功能	1. 以產業為主之議題由產業議題討論小組主導未來產業發展之區域合作模式協商，針對區域間重大經濟議題討論時，產業中央主管機關應參與並提供協助，並由首長或副首長會談確立共識。 2. 各平臺評估與鄰近區域治理平臺代表協商交流之可行性。	各地方政府	1. 經濟部 2. 各地方政府產業主管機關
	評估設置單一中央產業用地開發部門	評估設置單一中央產業用地開發部門，促進產業發展用地得以透過中央指導具備一致性與延續性。	行政院	1. 內政部 2. 經濟部
	由產業主管機關主導工業區發展事務	1. 透過縣市副首長定期召開專門會議，邀集相關主管機關商討產業發展與用地規劃，協助產業發展得以取得適宜土地，並獲得相關公共建設與人力等支援。	1. 各地方政府產業主管機關 2. 各地方政府都市計畫主管機關	

重點策略主軸面向	策略細項	活化重點	主辦機關	配合機關
		2. 由產業發展主管機關統整工業區發展事務	關	
	由地方政府副首長成立跨局處室專案小組	邀集相關業務主管單位商討產業發展與用地規劃，協助產業發展得以取得適宜土地及公共建設等支援。	各地方政府	
強化用地管理平臺與工具	強化產業用地媒合平臺功能與主動性	1. 透過整合之用地供需媒合平臺資訊，帶動產業持續發展 2. 結合私部門力量，提供更有效率之資訊傳遞 3. 透過用地供需媒合平臺提升工業區土地釋出意願	1. 行政院全球招商聯合服務中心 2. 經濟部工業局 3. 各地方政府產業主管機關	1. 內政部營建署 2. 各地方政府都市計畫主管機關
	檢討促進土地活化之金融工具	配合工業區現況調查結果，具體研議促進工業區土地活化機制。	1. 內政部 2. 經濟部	1. 財政部 2. 各地方政府
建立產業用地土地儲備機制	建置「促進都市計畫工業區產業發展基金」	為促使工業區土地回歸產業使用、降低炒作，透過基金支應，逐步取得「產業發展重點地區」內土地，以平穩產業用地價格、規劃必要性公設，並即時因應產業發展用地需求。	經濟部	1. 各地方政府產業主管機關 2. 各地方政府財政主管機關
	劃定產業發展重點區域	由地方產業主管機關偕同都市計畫、交通、地政、財政等單位，併同考量現況發展、公共設施、交通系統、水電資源等條件後指定產業發展重點區域。	各地方政府產業主管機關	經濟部
	建立產業用地土地儲備機制	產業發展重點區域內土地，若屬公有地者，應透過撥用或交換等土地方式由地方產業主管機關取得，納入用地儲備銀行。私有土地則由「促進都市計畫工業區產業發展基金」支應取得用地取得費用，納入用地儲備銀行。重點發展區內長期間置土地，可透過工業區管理機構訂定之	經濟部	1. 各地方政府產業主管機關 2. 各地方政府財政主管機關 3. 各地方政府地政主管機關

重點策略主軸面向	策略細項	活化重點	主辦機關	配合機關
		自治管理條款，加徵管理費等方式辦理。		
	低度利用工業區轉為產業發展儲備用地	依縣市產業用地發展計畫評估都市計畫工業區現況屬閒置或亟低度利用，但因未來發展潛力等條件，評估仍適宜續為工業使用者，可暫列為後期開發之產業發展儲備用地。	各地方政府產業主管機關	
	釋出部分難以維持農業使用土地為產業發展儲備用地	建議農業主管機關檢視農地調查結果，併同考量我國糧食安全政策後，釋出不適宜再作農業使用之農地，規劃為產業或都市發展用地。	1. 農委會 2. 經濟部	1. 各地方政府產業主管機關 2. 各地方政府農業主管機關
評估採行「跨區市地重劃」機制	以縣市為範圍，整體考量辦理跨區市地重劃。	針對維持作產業使用土地之活化利用，可評估與轉作非產業使用之工業區，採行「跨區市地重劃」方式，運用土地變更捐贈之公共設施用地、可建築用地、回饋金，補足既有公共設施不足工業區，並透過土地交換分合重整地籍、消除畸零地，以促進工業區土地之活化利用。	1. 各地方政府地政主管機關 2. 各地方政府產業主管機關	
	研訂「都市計畫工業區變更異地捐地回饋原則」	結合異地捐地回饋與跨區市地重劃，促使工業區變更檢討為其他分區同時得將部分回饋投注至既有工業區土地活化中。	1. 各地方政府產業主管機關 2. 各地方政府都市計畫主管機關	
	訂定專法以確保工業區跨區重劃開發收入為產業發展所用	參照新市鎮開發之作法，訂定產業開發條例，將跨區重劃之盈餘納入產業開發基金。	1. 各地方政府地政主管機關 2. 各地方政府產業主管機關	內政部
建置以健全產業	工業區容許使用項	非屬「都市計畫法」精神規範之工業區使用項目，應透過	1. 內政部營建署	1. 各地方政府都市計

重點策略主軸面向	策略細項	活化重點	主辦機關	配合機關
業發展為考量之彈性土地使用管制規定	目應以實際供產業發展使用為原則	都市計畫程序變更為其他相對應之土地使用分區，而非以放寬工業區容許使用方式因應。	2. 經濟部工業局	畫主管機關 2. 各地方政府產業主管機關
	推動群聚創新型工業區朝生產中樞轉型發展	群聚創新型工業區應朝發揮產業群聚優勢、整合多元產業型態、聚集創新思維人才並結合周邊住商機能，創造地區創新產業生活圈。	經濟部	各地方政府產業主管機關
	推動轉型再生型工業區朝輕工業型產業發展	透過獎勵或引導，使轉型再生型工業區之低度或閒置土地得以負擔地區性民生支援型產品之製造與農產品加值生產，促進地區經濟發展。	各地方政府產業主管機關	
	推動轉型再生型工業區強化產業基礎公共建設	未來產業升級過程中，規劃投入與建置公共設施時應由區域性整體規劃考量，整合納入區域性需求與資源。	1. 各地方政府產業主管機關 2. 各地方政府都市計畫主管機關	1. 各地方政府交通主管機關 2. 各地方政府環保主管機關
	提出具成長管理概念之產業策略	於市中心地區引入符合產業變動與環境變遷的使用，滿足都市地區就業需求、帶動產業健全發展，亦使各項資源得以重新分配與安排，帶動市中心周邊地區經濟發展。	經濟部	各地方政府產業主管機關

資料來源：本計畫繪製。

## 參、轉作非產業使用之活化利用策略

經檢討後，不續做產業使用之土地，建議其土地變更回饋應促進產業之永續發展。

### 一、修訂工業區申請容許使用之回饋金標準

#### (一) 申請容許使用項目應透過產業用地發展計畫檢討

現階段工業區申請產業發展相關容許使用者，以各處工業區累積申請總量、面前道路寬度、申請土地面積等項目為主要審查標準，未能全面考量放寬使用土地區位與周邊土地使用關係，以及工業區發展現況。未來應以產業使用為原則，容許使用項目與區位應經「產業用地發展計畫」檢討。

#### (二) 申請容許使用之回饋金計算應以市場價值為基準

現行土地所有權人申請容許使用應繳交之回饋金計算方式，為申請土地面積比例乘以土地公告現值再加成計算。由於容許使用係為土地性質變更的一種，建議回饋金金額計算應考量市場價值為基準估算，以符合公平原則。

#### (三) 申請容許使用回饋金應納入促進都市計畫工業區產業發展基金

現階段工業區容許使用回饋基準與比例由各地方政府訂定，建議未來應修訂相關自治規則條例，檢討回饋金收取金額及運用方式。將回饋金納入「促進都市計畫工業區產業發展基金」運用，以協助興闢、維護或改善產業相關公共設施，並可挹注未來新劃設工業區之規劃及土地取得等費用。

### 二、檢討變更審議規範變更條件與回饋內容

#### (一) 符合整體產業用地發展計畫始得辦理都市計畫變更

在符合國土計畫建立之國土功能分區、使用許可制度及避免土地蛙躍開發利用情況的指導下，未來應依核定之縣市「產業用地發展計畫」之指導，不適合繼續為工業使用土地，建議



變更為其他土地使用分區或用地者，始得透過都市計畫工業區專案通盤檢討或個案變更方式辦理變更，以避免產業用地無系統、無目的流失。

## (二) 土地變更回饋應納入產業用地永續考量

依現行「都市計畫工業區檢討變更審議規範」，工業區變更回饋未能直接回饋至產業發展使用，建議未來可參考「都市計畫農業區變更使用審議規範」規定，納入申請工業區土地使用分區變更者，應可按變更後提升之土地價值一定比例計算回饋金，繳交予地方主管機關設置之「促進都市計畫工業區產業發展基金」。直轄市、縣(市)應提撥前項收取金額之一定比率，用於工業區相關公共設施之興建、維護或改善及新設工業區土地取得與公設興闢等項目。

表 14 轉作非產業使用之活化利用策略綜整表

重點策略	活化重點	主辦機關	配合機關
修訂工業區申請容許使用之回饋金標準	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 申請容許使用項目應透過產業用地發展計畫檢討</li> <li>2. 申請容許使用之回饋金計算應以市場價值為基準</li> <li>3. 申請容許使用回饋金應納入促進都市計畫工業區產業發展基金</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 各地方政府產業主管機關</li> <li>2. 各地方政府都市計畫主管機關</li> </ol>	
檢討變更審議規範變更條件與回饋內容	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 符合整體產業用地發展計畫始得辦理都市計畫變更</li> <li>2. 土地變更回饋應納入產業用地永續考量</li> </ol>	內政部營建署	各地方政府都市計畫主管機關

資料來源：本計畫繪製。

## 肆、新劃設都市計畫工業區之建議策略

未來新劃定之都市計畫工業區途徑包括新訂擴大都市計畫、變更都市計畫農業區為工業區等。因應現階段工業區發展所面臨課題，建議未來產業用地規劃應由地方產業發展主管機關主導，擬具可行性規劃，經都市計畫、環評等相關法規主管機關核准後，據以開發。都市計畫主管機關協助辦理都市計畫變更審議，並由有關機關協助產業主管機關辦理環評，以及交通、電力、電信等基本需求之相關申設作業。

為使都市計畫工業區得納入完整產業用地體制下管理、輔導、補助，以維持產業園區永續運作，建議修正「非都市土地申請新訂或擴大都市計畫作業要點」，促使未來透過新訂擴大都市計畫規劃之產業用地皆應依「產業創新條例」規定申請設置產業園區。新劃定都市計畫工業區各階段中央與地方產業、都計主管機關權責分工建議如表 15 所示。

表 15 新劃定都市計畫工業區各階段建議策略

權責階段	中央政府		地方政府	
	都市計畫機關	產業發展機關	都市計畫機關	產業發展機關
規劃	協助地方政府都市計畫主管機關相關規劃事宜。	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 透過全國國土計畫產業用地空間發展策略引導我國產業用地政策與用地空間發展。</li> <li>2. 邀集相關單位研討增修訂產業發展相關法令機制。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 考量都市發展定位，劃設適宜工業區位</li> <li>2. 道路、污水處理廠等公共設施應配套規劃。</li> <li>3. 協調產業、交通、環保、電力、電信等目的事業主管機關。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 擬定產業用地發展計畫或縣市國土計畫產業用地空間發展計畫為地方產業用地發展方針</li> <li>2. 新劃設工業區依產業創新條例報編</li> <li>3. 研訂工業區產業發展基金等地方自治規則</li> </ol>
審議	審查都市計畫相關土地使用之配	1. 地方依中央產業用地空間發	審議都市計畫內容，包括社會經	1. 主動說明產業與用地政策，

權責階段	中央政府		地方政府	
	都市計畫機關	產業發展機關	都市計畫機關	產業發展機關
	置、公共設施、實施進度及經費等事項。	<p>展策略指導擬定之新劃設工業區，在符合發展總量原則下，應予以支持及協助。</p> <p>2. 協助地方政府申請設置為產業園區。</p>	<p>濟分析、相關土地使用之配置、交通運輸系統、地區性公共設施用地、事業及財務計畫等事項。</p>	<p>以縮短工業區變更審議時程。</p> <p>2. 依循「產業創新條例」規定申請設置為產業園區。</p>
開發	-	<p>1. 協助地方政府進行工業區招商作業，以利開發經驗傳承</p> <p>2. 提供引導產業發展相關獎勵與補助</p>	-	<p>1. 研議工業區產業發展招商方向、開發期程、最小開發單元面積與合理開發方式。</p> <p>2. 統整工業區關聯性工程期程。</p> <p>3. 協助工業區成立區內自治管理組織。</p> <p>4. 公有土地採只租不售原則</p>
管理	<p>1. 定期檢討都市計畫工業區土地使用強度與管制項目</p> <p>2. 修訂工業區更新獎勵機制</p>	<p>1. 產業政策與成效滾動式檢討。</p> <p>2. 檢討促進工業區土地活化再利用相關金融工具。</p> <p>3. 工業區土地活化成效檢核</p>	<p>1. 與產業發展主管機關研議，修訂工業區容許使用相關辦法，減少工業區為非產業使用項目。</p> <p>2. 僅受理依產業用地空間發展計畫檢討不宜續為工業區土地變更。</p>	<p>1. 為工業區土地管理之單一窗口，與各單位協商廠商發展需求，並提供產業發展輔導。</p> <p>2. 維護更新用地媒合平臺資訊</p>

資料來源：本計畫繪製。

表 16 都市計畫工業區發展課題與活化策略對照表

土地活化策略			工業區檢討原則		維持作產業使用				變更為非產業使用		新劃設之工業區	
			發展現況 基礎資料 之建置	整體規劃 產業政策 空間分布	加強各級 政府與部 門間聯繫	強化用地 管理平臺 與工具	建立產業 用地土地 儲備機制	評估採行 跨區市地 重劃機制	產業發展考 量之彈性土 地使用管制	修訂容許 使用之回 饋金標準	檢討變更審 議規範之條 件與回饋	新設工業 區設置為 產業園區
都市計畫工業區之開發各階段共同性課題	政策擬定與用地規劃	中央產業政策擬訂缺乏與地方政府溝通協調，致使上位產業政策落實不易	○	○	○	○						
		缺乏整體規劃構想，造成土地供需失衡與零星變更轉用情形	○	○			○	○				
		各主管機關間缺乏統整，導致用地規劃與實際需求產生落差	○	○	○							
		用地規劃缺乏成長管理概念，造成無序發展，並產生工業區閒置或低度利用情形	○	○			○					
	用地審議	用地變更審議過程冗長且具不確定性，難以快速因應產業發展用地需求			○		○	○	○	○		
	招商開發	工業區土地媒合平臺運作效率欠佳，未能有效降低工業區閒置				○	○		○			
		土地產權私有化且細分，導致土地整合開發不易					○	○				
	使用管理	政府主管機關權責分工未明，致事權統整困難				○					○	○
		工業區缺乏專責管理機關，導致工業區頹敗或閒置				○	○	○			○	○

土地活化策略		工業區檢討原則		維持作產業使用				變更為非產業使用		新劃設之工業區		
		發展現況 基礎資料 之建置	整體規劃 產業政策 空間分布	加強各級 政府與部 門間聯繫	強化用地 管理平臺 與工具	建立產業 用地土地 儲備機制	評估採行 跨區市地 重劃機制	產業發展考 量之彈性土 地使用管制	修訂容許 使用之回 饋金標準	檢討變更審 議規範之條 件與回饋	新設工業 區設置為 產業園區	地方產業 主管機關 主導規劃
課題	缺乏穩定之產業用地發展經費，且工業區變更效益未能挹注產業發展，造成工業區土地不易經營維護					○	○		○	○		
	相關公共設施未能滿足產業發展需求，致使工業區無法順利開發				○	○	○	○				
群聚創 新型 工業區	關聯性產業未能有效群聚，減緩聚集經濟優勢		○					○				
	工業區土地價格上漲，提高產業投資門檻				○			○				
	市中心內工業生產被視為污染，增加額外社會成本							○				
	工業區管制缺乏彈性調整機制，難以及時因應產業發展需求							○				
	促進土地活化之金融工具執行困難				○							
	產業發展腹地受限，聚集經濟綜效不彰，產能擴張不易						○					
轉型再 生型 工業區	受限於空間區位之限制，缺乏產業發展之誘因，影響廠商投資意願，致使工業區土地閒置					○	○	○	○	○		
	地區產業發展型態轉變，致使產業外移或沒落					○	○	○	○	○		

## 第五章 結論與建議

### 壹、結論

本計畫透過相關文獻彙整與 2 場專家訪談、座談會等方式探討我國都市計畫工業區課題，並參考相關研究之產業發展潛力指標，將都市計畫工業區分為「群聚創新型工業區」與「轉型再生型工業區」2 種類型，據以探討都市計畫工業區於開發不同階段所面臨課題。本計畫建議在活化利用策略研擬之前，地方政府應先建置工業區基礎資料，並透過擬定地方產業用地發展計畫或透過國土計畫產業部門計畫以整體考量產業發展政策與產業用地空間規劃之合理性與必要性。

透過地方政府提出之工業區土地發展策略與變更原則分析，提出本計畫建議之都市計畫工業區檢討原則，並分別針對維持產業使用、轉作非產業使用及未來新劃設之都市計畫工業區土地提出相關建議策略：

1. 維持產業使用之土地活化利用策略：應加強各級政府及部門間聯繫，強化土地管理平臺與工具，建立產業用地土地儲備機制，並建議採行「跨區市地重劃」機制及建立彈性土地使用管制等策略。
2. 轉作非產業使用之土地活化利用策略：針對都市計畫變更回饋，提出相關法令修正建議，以促進工業區長遠發展需求之策略。
3. 新劃設都市計畫工業區之建議策略：建議依產業創新條例規定申請設立與開發管理。

## 貳、後續建議

本計畫建議研擬、執行都市計畫工業區土地活化策略時，應注意以下三點：

### 一、地方政府意見之充分表達

本計畫蒐集都市計畫工業區課題過程，受限於研究時間與經費，僅針對部分地方政府都市計畫與產業發展主管機關代表進行訪談。後續於實際相關產業政策擬訂及法令修正時得使各地方政府充分表達意見。

### 二、強化政府部門與私部門之溝通協調與合作關係

本計畫計畫目標在透過分析不同類型之都市計畫工業低度或閒置原因、遭遇困難及課題，以釐清各階段都市計畫及產業發展主管機關間之權責分工及扮演角色，主要以政府機關及現行機制角度提出未來發展建議策略，因此，對於與產業界與民眾之溝通協調，以及合作關係無論方法或形式皆少有深入探討，建議未來其他計畫、研究或於實際政策擬訂及法令修正時得詳加考慮並強化此面向。

### 三、建立涵蓋都市計畫工業區在內之產業動態指標

為了解不同的工業區土地性質在產業發展過程中的問題，本計畫參考台灣經濟研究院「產業用地規劃與活化策略研究案」的產業發展潛力指標，將各行政區之都市計畫工業區區分為「群聚創新型工業區」與「轉型再生型工業區」，以探討在不同類型之工業區現況遭遇課題，並透過關鍵課題提出改善對策建議與土地活化之短、中長期建議。考量台灣經濟研究院所做研究為針對依目的事業法令設置之產業園區，而非本計畫計畫範圍之都市計畫工業區，其逐年研究增加之產業動態指標多與都市計畫工業區不相符，因此，建議未來產業主管機關應建立都市計畫工業區在內之產業動態指標，俾利產業用地規劃時參據。

## 參考文獻

1. 內政部(105年)，「全國區域計畫修正案(草案)(區域性產業發展計畫之經濟相關產業)政策評估說明書」。
2. 內政部，「地方政府執行防範都市計畫工業區變相作住宅使用情形督導查核計畫報告」(100-103年度)。
3. 行政院(104年)，「行政院生產力4.0發展方案」。
4. 行政院(104年)，「產業用地政策革新方案」。
5. 行政院(100年)，「2020產業發展策略」。
6. 行政院(100年)，「產業發展綱領」。
7. 文官制度季刊(101年)，呂育誠，跨域治理概念落實的挑戰與展望，頁85-106。
8. 台灣經濟研究院，產業用地規劃與活化策略研究(103、104年度)，經濟部工業局。
9. 李漢崇(99年)，臺灣都市計畫工業區再生機制之研究—以臺北縣為例，國立政治大學地政研究所碩士論文。
10. 沈武恩(94年)，產業結構轉型下都市計畫工業區再發展制度之研究，國立臺北大學不動產與城鄉環境學系碩士論文。
11. 國家發展委員會(103年)，打造產業綠色通道-產業土地利用管理制度檢討及改善方案(核定本)。
12. 經濟部工業局(105年)，產業園區政策研究暨智庫建構計畫(期中報告)
13. 鄭安廷(102年)，建立國土空間策略規劃之績效評估制度，行政院經濟建設委員會。
14. 賴宗裕(1999年)，都市成長與土地開發管理—理論與實踐，臺北：華泰出版社。



## 附錄一、期初報告審查會議處理情形對照表

「研議都市計畫工業區土地活化利用策略」委託辦理案期初報告審查會議  
(104.11.24)

### 意見答覆

工作計畫審查會議決議	答覆說明
<p>一、鑑於內政部為回應監察院 100 年針對都市計畫工業區內違法工業住宅林立糾正案，已請各縣市政府提供都市計畫工業區現況資料，請委辦單位以上開資料為基礎；並深化該部回覆監察院研提之課題資料，務實探討都市計畫工業區閒置利用、轉用問題背後成因，研擬活化利用策略。</p>	<p>本計畫透過 100~103 年內政部營建署回應監察院糾正案資料，彙整各縣市都市計畫工業區發展現況與課題。</p>
<p>二、請依需求書規定就都市計畫工業區土地之規劃、審議、核定、開發、招商及維護管理等各階段，分析本計畫原因、遭遇困難、課題及權責分工等議題，考量環境、產業類型、區位條件、都市發展狀況等因素，從政策面、管理面及法令面向思考，研提活化策略及建議，並提出合理之規劃、審議、管理機制。</p>	<p>本計畫辦理中央政府、地方政府、民間組織(台糖公司、開發者、土地活化成功廠商)訪談及專家座談會，以綜合呈現都市計畫工業區發展課題，並透過相關資料之疊圖分析釐清各類型工業區特性，依此提出土地活化策略。</p>
<p>三、有關訪談與座談會辦理方式部分，訪談對象請增列經濟部工業局、內政部營建署都市計畫組、相關產業工會、台糖公司或臺灣鐵路管理局等單位；另二場座談會之其中一場召開期程可考慮提前，俾利務實地廣納產官學界之意見。</p>	<p>已透過座談會廣納產官學界意見，修正與深化土地活化策略及行動方案內容。</p>

## 附錄二、期中報告審查會議處理情形對照表

「研議都市計畫工業區土地活化利用策略」委託辦理案期中報告審查會議  
(105.4.11)  
意見答覆

委員意見	答覆說明
<p>一、新北市政府城鄉發展局</p> <p>(一)依訪談成果可見中央與地方對於產業發展認知有落差,致中央政府基於產業政策需求,未能支持地方工業區土地變更釋出,倘中央政府仍以強調量的管控,將使得工業區未能達到土地活化之目標。</p> <p>(二)因社經環境轉變,造成本市工業區地價提升,迫使產業無法遷入及外移,致都市核心區或捷運沿線工業土地呈閒置或低度利用狀態。希望中央政府對地方產業經濟需求與土地使用轉型能予支持,以加速活化閒置工業土地,並改善地區環境,達到適地適用之效益,因此,贊同「強化產業政策應串聯中央政府與地方政府上下聯繫,以及都市計畫和產業主管單位平行協商橋樑」土地活化策略。</p> <p>(三)對於本計畫提及強化產業基礎公共建設1節,本局針對工業區轉型處理原則,採整體規劃、個別開發方式辦理,可漸進式就地區路網、開放空間與人行系統等進行改善。</p>	<p>(一)敬悉,地方政府於都市計畫工業區現況所面臨之課題已納入本計畫「第三章都市計畫工業區發展現況與課題」。中央與地方產業與空間政策缺乏對接平臺所導致的課題建議應透過國土或區域計畫進行協商。</p> <p>(二)敬悉。</p> <p>(三)敬悉,本計畫已歸納各地方政府之工業區轉型處理原則為後續對策與行動計畫擬定之參考,彙整過程詳附錄九。</p>
<p>二、新北市政府經濟發展局</p> <p>(一)新北市之產業用地需求殷切,本局自101年起進行產業用地媒合作業,惟高居不下的地價,使媒合成效有限,本市目前產業用地的供給往林口、土城、樹林等地區規劃。</p> <p>(二)新訂擴大都市計畫提供公共設施服務,改善超大街廓發展情形,惟相對提高地價,致廠商進駐不易。</p> <p>(三)乙種工業區變更為產業專用區,雖放寬土地容許使用項目促進土地活化,惟據廠商表示,都市計畫變更需提供公共設施用地等回饋,增加了生產成本,卻對實質硬體環境改善無助益。</p>	<p>(一)敬悉,本計畫透過資料彙整與專家訪談結果亦得到都會型都市計畫工業區(本計畫稱:群聚創新型)多面臨地價逐漸提高,產業發展朝市中心地區外圍擴張之課題。本計畫於「第四章工業區土地檢討及活化利用策略」提出藉由產業與空間政策、法令修正檢討等層面建議因應對策。</p> <p>(二)敬悉,工業區地價隨著周邊土地發展,以及道路、公園與污水處理等設施的興闢,相</p>

委員意見	答覆說明
<p>(四)新北市與其他縣市之都市計畫工業區情形不同，無法一體適用於全臺灣，建議本計畫部分細節應調整。</p>	<p>對反映於地價上屬必然現象，卻也致使廠商不易進駐。本計畫提出活化策略建議可透過縣市產業用地發展計畫或縣市國土計畫產業部門計畫對於產業發展政策與空間分布策略之擬訂，透過有效率之產業用地媒合機制，引入適地發展之產業，以降低用地因資訊不對稱而閒置現象。</p> <p>(三)依現行都市計畫檢討變更規定，土地由低強度變更為較高強度使用，或放寬使用管制項目者，均應提供適當回饋，以符合土地公平正義。故建議地方政府在考量變更乙種工業區為產業專用區時應整體考量廠商意願與後續使用需求。</p> <p>(四)遵照辦理，本計畫已將都市計畫工業區課題區分為「群聚創新型」與「轉型再生型」分別探討，詳第三章、都市計畫工業區發展現況與課題。</p>
<p>三、內政部營建署</p> <p>(一)都市計畫工業區閒置或低度利用涉及工業區土地地價高及區位條件為2個主要原因。都會區周邊工業區因都市住宅用地之擴張，早期就近提供生產而劃設之工業區，就區位條件而言，已不適宜作為工廠使用，另都市發展程度緩慢之鄉鎮型都市計畫部分工業區因無實際需求造成土地閒置未開發。因此，有關工作項目內涉及不同態樣之都市計畫工業區之遭遇困難及課題，可就不同鄉鎮市區之工業區使用予以歸類，以及就該都市計畫工業區對於產業發展之角色定位予以界定，並就不同態樣類型工業區之活化及再利用等研擬不同之解決策略。</p>	<p>(一)遵照辦理，本計畫已將都市計畫工業區課題區分為「群聚創新型工業區」與「轉型再生型工業區」分別探討，詳第三章、都市計畫工業區發展現況與課題。</p> <p>(二)敬悉，現行各都市計畫工業區土地使否適宜續做產業使用，本計畫提出土地活化策略建議可透過縣市產業用地發展計畫或縣市國土計畫產業部門計畫對於產業發展政策與空間分布策略進行全面檢討。另透過彙整縣市政府提供予營建署資料及專家訪談成果，於現行工業區土地使用管制規定面向部分，有</p>

委員意見	答覆說明
<p>(二)就尚未開發或是低度利用、現況為廠房閒置，宜配合相關產業政策檢討，究竟續做工業區使用，亦或配合都市發展檢討調整其他適宜使用分區，以促進土地有效之利用。另針對現行工業區土地使用管制規定面向，就實際供作產業活化利用是否有需檢討相關規定，可研析相關課題並研提具體改善建議。</p> <p>(三)有關報告書內工業區發展課題內容，涉及整理本署就「地方政府執行防範都市計畫工業區變相作住宅使用情形督導查核計畫」報告之內容部分，相關文字內容有誤(例如 P29 頁刪除一般商業設施之理由等)，其與本計畫之關連性為何，是否宜列入或予以簡化內容，應再斟酌。</p> <p>(四)都市計畫工業區在地價居高不下的情形下，可考量放寬容許使用項目，或於都市外圍地區新闢公共設施、機能完整的產業園區。</p>	<p>部分意見為建議中央應更充分授權地方審議權限。相關資料彙整與訪談成果詳「附錄五、專家訪談成果彙整與摘要紀錄」及「附錄七、各縣市政府都市計畫工業區發展課題綜整」。</p> <p>(三)遵照辦理，已修正報告書相關內容，各縣市都市計畫工業區現況發展與課題摘錄詳「附錄七、各縣市政府都市計畫工業區發展課題綜整」。</p> <p>(四)敬悉，本計畫納入群聚創新型工業區容積率應適度放寬之探討與說明。</p>
<p>四、經濟部工業局</p> <p>(一)產業用地資料橫向整合很重要，建議應了解各相關單位之具體作法，讓本計畫能更完整及可行。另建議地方政府可依據各地方自身產業發展體質，讓產業的鏈結更緊密並群聚發展，朝向產業園區式的發展、成立服務管理單位，以落實活化策略。</p> <p>(二)經濟部 2020 產業發展策略將與國土計畫結合，各縣市應以整體通盤考量進行產業用地的佈局，而非個案考量進行變更。</p> <p>(三)自行政院 104 年 1 月核定「產業用地革新方案」至 105 年 2 月止，本局辦理閒置用地強化使用之媒合成效，共計 451 家廠商、316 公頃土地，相關經驗可供參考。</p>	<p>(一)敬悉，本計畫辦理中央政府、地方政府都市計畫與產業發展單位及民間開發單位訪談並透過兩場座談會邀請產業界代表、學者專家、地方政府與中央主管機關等人員共同探討「都市產業發展與都市計畫工業區土地活化新思維」與「未來都市計畫工業區之推動做法」，廣納意見做為本計畫後續擬定土地活化政策之參考。</p> <p>(二)敬悉。</p> <p>(三)敬悉。</p>
<p>五、廖委員耀東</p> <p>(一)考量本計畫之工作項目與委辦時程，建議應釐清「活化」定義，並回歸委</p>	<p>(一)遵照辦理，本計畫所指稱之「土地活化」依委辦計畫需求書定義，定義為為促進都</p>

委員意見	答覆說明
<p>託研究之主軸，避免發散而致議題無法收斂。</p> <p>(二)簡報 P9 所提的課題樣態分類過於粗略，建議應跳脫以縣市行政區域為範疇的區分方法，深入瞭解都市計畫工業區土地需活化的類型態樣後，研擬短中長期策略。</p> <p>(三)委託單位建議細部計畫變更審議權交予產業部門自行調整之作法，擬解決之問題為何，其對於所提之參考案例有誤解，建議審慎考量，並回歸本計畫之核心問題。此外，針對課題所提之因應策略應避免產生更多問題，以過去都市計畫法臺灣省施行細則第 18 條放寬作商業使用之規定為例，其滿足工業區商業行為需為目的是正確的，惟衍生工業住宅違規現象。</p>	<p>市計畫工業低度或閒置利用而採行的活化利用策略及建議。</p> <p>(二)本計畫參考臺灣經濟研究院近年的研究資料，將都市計畫工業區分為「群聚創新型工業區」與「轉型再生型工業區」以探討工業區現況課題，並於座談會廣納意見後，提出工業區土地活化策略。</p> <p>(三)遵照辦理，已依委員建議刪除「細部計畫變更審議權交予產業部門自行調整之作法」一策略。另本計畫後續提出之活化建議策略將以過去都市計畫法臺灣省施行細則第 18 條放寬為一般商業設施與一般事務所等使用，卻造成違規為鑑，考量擬定之策略與可能影響，避免衍生類似爭議。</p>
<p>六、高委員惠雪</p> <p>(一)未來國土計畫之用地規劃，應確保足夠之產業用地需求。</p> <p>(二)針對各縣市政府都市計畫工業區土地變更議題，各縣市應有整體產業用地規劃，並考量產業用地儲備機制，以滿足用地需求，個人不認同以捷運等公共建設完成，產生住宅與商業需求之由，進行都市計畫工業區土地個案變更。</p> <p>(三)委託單位建議之「考量放寬工業區細部計畫變更審議程序」彈性作法，放寬彈性之定義為何？應再予斟酌。</p> <p>(四)訪談結果歸納之 6 個課題與提擬之 5 大策略未能結合，建議本計畫應回歸計畫目標與委託辦理之 6 個工作項目，並希望能對「都市計畫工業區檢討變更審議規範」提出相關建議。</p>	<p>(一)敬悉。</p> <p>(二)敬悉。</p> <p>(三)遵照辦理，已依建議刪除「細部計畫變更審議權交予產業部門自行調整之作法」一策略。</p> <p>(四)遵照辦理，修正相關內容與界定計畫研究範圍。本計畫後續研提之工業區土地活化利用之政策行動建議，於審議機制與相關法令修正檢討面向將針對「都市計畫工業區檢討變更審議規範」提出相關建議。</p>
<p>七、郭委員年雄</p> <p>(一)本計畫係由國家發展委員會委託辦</p>	<p>(一)遵照辦理，本計畫提出之工業區土地活化利用策略著重</p>

委員意見	答覆說明
<p>理，其應具備前瞻性與高度。</p> <p>(二)以工業 4.0 及生產力 4.0 產業政策為例，應提出透過工業區土地活化以滿足所需之產業環境，跨部會的分工建議、土地使用分區管制應如何配合等策略。</p> <p>(三)針對中央與地方政府應如何透過區域計畫或國土計畫規範，以滿足產業發展需求，應提出更清楚與具體作法。</p>	<p>以具備前瞻性與國家發展委員會應具備之協調各級政府角色擬定。</p> <p>(二)遵照辦理，都市計畫工業區因具土地區位與鄰近相關資源特性，具備朝五大創新產業、生產力 4.0 模式等智慧規劃與發展之潛力。已於綜整兩場座談會意見後，提出相對應之工業區土地活化利用策略以供委託單位參考。</p> <p>(三)遵照辦理，中央與地方產業與空間政策缺乏對接平臺所導致的課題，建議應透過國土或區域計畫進行協商，具體做法詳本計畫提出之工業區土地活化策略。</p>
<p>八、邊委員泰明</p> <p>(一)建議委託單位應回歸本計畫委託辦理之工作項目，並先釐清工業區土地「活化」、「閒置」定義。</p> <p>(二)簡報第 17 頁所提之課題非工業區土地面臨之真正問題，若時間許可，建議訪談土地活化成功，或閒置土地需活化之廠商，以瞭解廠商實際需求與課題。</p> <p>(三)建議盤點工業區之現況課題，可參考經濟部工業局委託土地活化研究過程委員提出之意見，清楚歸納不同態樣之課題與對策。</p>	<p>(一)遵照辦理，本計畫所指稱之「土地活化」係定義為：為促進都市計畫工業低度或閒置利用而採行的活化利用策略及建議。</p> <p>本計畫將都市計畫工業區土地使用率低於 30 者定義為廣義之「閒置」、30 ~50 則屬「低度利用」，以探討相關課題。</p> <p>(二)遵照辦理，本團隊已於 105 年 4 月 22 日偕同新北市政府經發局訪談「安美得生醫股份有限公司」，訪談成果詳「附錄 1、專家訪談摘要紀錄表」。</p> <p>(三)遵照辦理，參考經濟部工業局委託臺灣經濟研究院近年研究，將工業區樣態分類為「群聚創新型」與「轉型再生型」，以探討相關課題。</p>
<p>九、國家發展委員會</p> <p>(一)本計畫的 6 個項工作項目可分為 3 個擬處理面向，其一，分析低度或閒置利用都市計畫工業區土地的原因、困</p>	<p>(一)遵照辦理，已依本計畫需求書及期初報告審查會議決議事項修正相關內容。</p> <p>(二)遵照辦理，本計畫於後續研</p>

委員意見	答覆說明
<p>難及課題，其二，都市計畫工業區土地閒置或低度利用問題應由誰提出處理機制，其三，為解決面臨困難或課題，對未來都市計畫工業區土地之合理的建議作法。因此，針對本計畫工作項目、計畫目標、計畫方法，委託單位應聚焦，並依本計畫需求書及期初報告審查會議決議事項予以修正。</p> <p>(二)本會非為地方政府或中央部會，因此，委辦案應具前瞻性與高度，跳脫部會、中央與地方的衝突與矛盾，以及本位立場。在前瞻性部分，建議委託單位所提策略應非為可以與不可以的零和結果，而於零和之間找出彈性的解決對策；至於高度部分，應跳脫中央與地方及各部會，從更合理、公平的角度提出建議。</p> <p>(三)第二章上位政策與法令分析應與本計畫直接相關，並歸納出該等政策與法令對本計畫之影響；另委託單位於本章末提出初步修法建議，建議應於政策法令、現況課題研究後，再予提出；又目前產創條例並未排除都市計畫土地報編園區之規定，因此，委託單位應針對修法建議之意涵再予釐清。</p> <p>(四)第三章與第四章皆闡述都市計畫工業區課題，惟第三章係針對內政部營建署回應監察院調查都市計畫工業區變更作住宅使用之報告作整理，其應僅為基礎資料，建議與第四章適度整合。另本報告、訪談內容與結果尚有依目的事業設置之產業園區(非本計畫研究範圍)相關分析資料，建議應釐清其與本計畫之相關性與必要性。此外，本計畫產官學研訪談結果極具代表性，應非僅6點成果，建議訪談成果應更系統性整理，並將訪談紀錄作為本報告書之附錄。</p> <p>(五)第四章都市工業區土地供給流程，與現行法令規定及實務操作不同(如公</p>	<p>提之工業區土地活化利用策略將著重以具備前瞻性與國家發展委員會應具備之協調各級政府角色擬定。</p> <p>(三)遵照辦理，已修正相關上位計畫，並補充相關法令分析。</p> <p>(四)遵照辦理，已依本計畫需求書界定之研究範圍修正原第三、四章內文，將都市計畫工業區發展現況與課題合併敘明。專家訪談階段雖有部分產業用地之課題討論超越本計畫都市計畫工業區範圍，惟相關經驗仍可適度納為本計畫參考，訪談成果詳「附錄五、專家訪談成果彙整與摘要紀錄」。另本計畫提出工業區土地活化策略，以供國發會後續參考。</p> <p>(五)遵照辦理，相關課題已納入，並依行政院核定之「打造產業綠色通道-產業土地利用管理制度檢討及改善方案」內容修正。</p> <p>(六)遵照辦理，參考經濟部工業局委託臺灣經濟研究院近年研究，依區域產業創新能量指標評估結果，將都市計畫工業區樣態分類為「群聚創新型」與「轉型再生型」，以探討相關課題。相關對策之研提亦依都市計畫工業區於土地供給各階段關鍵課題建議應採用之重點策略提出。詳本計畫提出之工業區土地活化策略。</p> <p>(七)遵照辦理，已修正報告書相關內容。</p>

委員意見	答覆說明
<p>設興闢與移交、回饋金繳交非為都市計畫工業區土地供給之必要條件)，應予釐正。另相關課題尚得參考行政院 103 年 10 月 2 日核定之「打造產業綠色通道-產業土地利用管理制度檢討及改善方案」研提之內容。</p> <p>(六) 第五章的課題與對策應有所關聯與對應，此外，針對北中南東的不同的工業區土地問題應予歸類與區隔，以針對不同型態的工業區問題從制度面、管理面及法令面等面向思考都市計畫工業區土地活化利用策略，研提相關法令修訂及配套措施。</p> <p>(七) 其他：如前後文字的因果關係、文字重複與疏漏、書寫格式，應予修正。</p>	
<p>十、高雄市政府都市發展局(書面意見)</p> <p>(一) 高雄市長期以來被定位為石化工業城市，承受產業配置不均、南北資源分配不公等處境，本府提出以下建議：對於石化管線無法可管的漏洞，中央必須盡速補正；妨害都市環境安全的石化管線，限期離開市區；經濟部應要求中油等石化業總部南遷高雄，改變財稅不正義的現況；經濟部轄下的每個工業區，都應建立專責應變小組。</p> <p>(二) 報告書 p60 提及二、透過區域與國土計畫協調產業用地空間配置 1 節：</p> <p>1. 查本市目前規劃中之產業園區共有嘉華輔導工業區、金屬扣件園區、仁武產業園區及南星遊艇專區，係為配合中央政策方向及本市產業發展需求，面積共約 629 公頃，倘再予考量其餘中央政策輔導之特定地區(扣除與嘉華輔導工業園區重疊之部分)，短期本市之產業用地需求至少約為 700 公頃方可滿足，以促進本市產業發展及解決本市現況產業土地供不應求之困境，惟與經濟部推估 109 年產業用地需求面積之數據相差甚遠，爰請提高高雄市推估值，以達成本市</p>	<p>(一) 敬悉。</p> <p>(二) 敬悉。</p> <p>(三) 遵照辦理，已依本次會議委員綜合討論建議刪除「細部計畫變更審議權交予產業部門自行調整之作法」一策略。</p> <p>(四) 敬悉，本計畫於此階段提出之「工業區土地銀行機制，推行產業用地儲備制度，產業發展重點區域之私有產業用地由政府優先承購」策略構想，係為跳脫現行法令框架提出之思維。後續將透過兩場座談會邀請產業界代表、學者專家、地方政府與中央主管機關等人員共同探討「都市產業發展與都市計畫工業區土地活化新思維」與「未來都市計畫工業區之推動做法」，廣納意見做為本計畫後續擬定土地活化政策之參考。</p>



委員意見	答覆說明
<p>產業政策目標。</p> <p>2. 另全國區域計畫修正案(草案)針對中南部進行較大面積的農地控管,又控管南部地區 109 年產業用地增加量僅為 486 公頃,相對於北部地區產業用地增加量 1,282 公頃,兩者相差近 3 倍,且無相關配套措施,致使南部地區未來產業發展型態受限,而無法提昇南部地區之就業力、經濟力等,將續造成南北發展失衡問題。建請內政部不應僅以「量」做為控管,而應考量個別區域發展需求彈性調整。</p> <p>3. 此外,經濟部推估之 109 年產業用地需求面積,缺乏合理之評估基礎,亦未就自由貿易港區、加工出口區或科學園區等進行產業用地需求推估及考慮各地方政府產業發展策略,以此套疊至全國區域計畫,將限縮地方產業發展,建請經濟部另邀地方政府研商。</p> <p>(三)報告書 p64 提及三、考量放寬工業區細部計畫變更審議程序,授權地方政府產業主管機關自行核定調整細部計畫,無須透過都市計畫委員會審議程序 1 節,因細部計畫須依都市計畫法定程序提都市計畫委員會審議,此建議與都市計畫法規定之程序有競合。</p> <p>(四)報告書 p65 提及一、研擬都市計畫工業區土地銀行機制,推行產業用地儲備制度,產業發展重點區域之私有產業用地由政府優先承購 1 節,本市和發產業園區都市計畫書訂有產業專用區須完成使用滿五年方得轉讓,並應由本府買回等強制規定(係提內政部都委會審議之決議),惟於法制及執行層面而言,財產權為憲法保障之權利,現行法令皆無「完成使用滿 5 年方得轉讓,並應由市府買回」之類似規定,此售地限制有逾越法令之疑慮,可能造成爭訟而閒置,另尚有地</p>	

委員意見	答覆說明
上物問題，主管機關不易建立合理、公平且通案性之處理原則，預期實際執行有窒礙難行之處，建請研擬可行之處理機制。	

## 附錄三、工作會議審查會議處理情形對照表

「研議都市計畫工業區土地活化利用策略」委託辦理計畫案工作會議

(105.5.11)

意見答覆

會議結論	答覆說明
1. 工業區土地利用樣態之分類，建議將「都會型工業區」、「一般型工業區」調整為「群聚創新型工業區」、「轉型再生型工業區」。	遵照辦理，依會議結論修正都市計畫工業區土地利用樣態分類與內容，詳第三章、都市計畫工業區發展現況與課題。
2. 課題部分請增列中央、地方政府及產業與都市計畫主管機關之權責分工課題。	遵照辦理，詳第三章、都市計畫工業區發展現況與課題。
3. 有關課題探討部分，請依共同性課題及各類型工業區個別課題討論。	遵照辦理，第三章、都市計畫工業區發展現況與課題。
4. 其他:如文字誤植與妥適性，請依委辦機關意見修正。	遵照辦理，已修正相關內文。

## 附錄四、期末報告審查會議處理情形對照表

「研議都市計畫工業區土地活化利用策略」委託辦理案期末報告審查會議  
(105.8.25)意見答覆

委員意見	答覆說明
<p>一、主持人郭處長翡玉</p>	
<p>本計畫期末報告似僅為資料之彙整，請受託單位說明本計畫與其他相關研究之差異性、本計畫之創新性。</p>	<p>我國過去產業用地活化研究多以產業法令劃設之產業園區為主，都市計畫工業區長期於產業政策中被邊緣化，相關研究與調查資料亦相對不足。本計畫參考經濟部工業局委託「產業用地規劃與活化策略研究」之產業發展特性成果，再依本計畫需求將都市計畫工業區分為「群聚創新型工業區」與「轉型再生型工業區」兩種樣態。接續彙整前述二類型工業區發展課題，據此研擬短、中長期對策及行動策略及權責分工。</p> <p>本計畫係延續國發會於103年10月提出之「打造產業綠色通道-產業用地管理制度檢討及改善方案」指導，接續進行之都市計畫工業區土地活化利用策略檢討，屬開端性計畫，未來建議接續進行都市計畫工業區相關政策與法令修訂探討，以促進產業用地永續發展。</p>
<p>二、高委員惠雪</p>	
<p>(一)本計畫適值政府產業政策由生產力4.0為主軸轉變為「數位國家、創新經濟」五大創新產業之思維，由中央主導轉變為中央與地方合作。因此，建議本計畫之「群聚創新型工業區」與「轉型再生型工業區」態樣應加強跨層級、跨區域之合作思維。</p>	<p>1. 本計畫提出以全國國土計畫之產業部門空間發展策略做為中央政府各部門間協商平臺，並據以指導各縣市國土計畫，係為跨層級、跨區域之合作思維。縣市國土計畫之產業部門空間發展計畫係縣市政府間及各地方政府內部各單位協商平臺。</p> <p>2. 地方「產業用地發展計畫」則為直轄市、縣(市)國土計畫擬定前，地方產業與中央產業主管機關跨層級協商空間。</p> <p>3. 我國地方政府已陸續成立區域治理平臺，為跨區域合作機制，本計</p>

委員意見	答覆說明
	畫於工業區土地活化利用短期策略中提出區域治理平臺後續執行建議供參考。
(二)本計畫提出之中長期活化策略面向甚廣，未來如何落實，建議採量化或質化指標加以評估，以達工業區土地活化利用之政策目的，另本計畫策略應考量國家發展委員會之定位而提擬。	1. 遵照辦理，本計畫提出應「建立產業與用地永續發展評估標準」作為衡量產業持續發展之衡量依據。 2. 遵照辦理，本計畫以國家發展委員會之定位提出各項工業區土地活化策略包含各層級政府工作項目及現有機制調整。
(三)考量地方政府已有跨域平台存在，如北北基、桃竹苗等，因此，建議本計畫提出強化產業用地媒合平台策略，可利用現有平台予以「加值、提升」。	遵照辦理，本計畫於工業區土地活化利用短期策略中提出區域治理平臺後續執行建議供參考。
(四)都市計畫工業區土地變更之回饋金，現行係供都市計畫主管機關運用，建議該等回饋金應由產業主管機關執行工業區開發之使用。	遵照辦理，本計畫提出「設立都市計畫工業區產業發展基金」供地方政府產業主管機關有專用經費供用地需求，另提出「建置跨區市地重劃機制」以確保工業區土地變更回饋得以對產業永續發展有所助益。
(五)針對都市計畫工業區土地轉型與否1節，在未來國土計畫對於產業用地限制思維下，建議低度利用之都市計畫工業區土地轉為產業發展儲備用地，並參考經濟部工業局報編工業區土地可變更之作法，修訂都市計畫法施行細則。	遵照辦理，依縣市產業用地發展計畫評估都市計畫工業區現況屬閒置或亟低度利用，但因區位、人力資源與未來發展潛力等條件，評估仍適宜續為工業使用者，暫列為後期開發之產業發展儲備用地。透過工業區通盤性檢討，擬定產業發展定位，並逐步投入必要性公共設施興闢。此類型儲備用地可減少重新規劃產業園區所需審議與開發時程，並減少政府財政重複投入。
(六)本計畫提及應貫徹土地使用管制精神，不應放寬都市計畫工業區為非產業相關使用1節，建議針對中央與地方政府所提之產業用地都市計畫變更，應採同樣的審議標準與回饋原則。	敬悉，本計畫亦建議都市計畫工業區土地應以產業發展使用為主。建議國發會提報行政院討論，促使報編工業區、產業園區與都市計畫工業區等產業用地限制非產業相關使用之議題均得採同樣標準與原則。

委員意見	答覆說明
<p>(七)產業用地儲備機制之落實需有穩定基金支應，如科學園區藉由土地租金收入，以持續穩定投入科學工業園區管理局作業基金，並維土地之循環利用效益。因此，該策略之提出應思考是否有穩定之基金收入來源。</p>	<p>敬悉，本計畫建議設置「促進都市計畫工業區產業發展基金」辦理公設改善、產業用地儲備等事宜，主要收入來源為縣市政府預算編列、中央政府補助、產業發展重點地區內公共設施興闢之工程受益費、工業區申請為一般商業設施使用之回饋金、不適宜做工業使用之土地變更回饋、管理費、用地出租收入等。因產業用地儲備及產業發展基金建置初期係以示範與政策試行為主，建議應以政府預算為基金穩定來源，待產業用地土地儲備機制運作順暢，得以土地租金、管理費、回饋金等支應時，調整基金來源比重。</p>
<p>二、郭委員年雄</p>	
<p>(一)區域計畫為統合性計畫，需由各部會提出部門計畫。現階段都市計畫在區域計畫指導下，決定工業區土地之去留，惟缺乏部會提出之產業部門計畫，致實務上無法與產業結合。因此，本計畫應立於國家發展委員會之角色思考，研提綜整性之策略，責成各部會針對產業政策多予著墨。</p>	<p>遵照辦理，本計畫將依國家發展委員會角度再深化研提具都市計畫工業區土地活化利用策略供後續政策施行參考。</p>
<p>(二)以南港軟體園區之成形與發展過程為例，可見國家政策及相關配套措施對於產業用地之轉型與活化之效益，因此，本計畫確有其必要性，建議本計畫活化利用策略再深入探討，以達其預期效益。</p>	<p>遵照辦理，本計畫將依國家發展委員會角度再深化研提具都市計畫工業區土地活化利用策略供後續政策施行參考。</p>
<p>(三)簡報第5頁所示，依目的事業法令設置之各類型產業用地甚多，在眾多產業用地開發部門下，開發經驗將無法傳承。建議可評估設置單一中央產業用地開發部門，其涉及中央政府組織再造，惟將利於產業用地開發經驗傳承與累積。</p>	<p>我國中央政府過去於開發報編工業區、科學園區、軟體園區等各種產業園區經驗豐富，惟都市計畫工業區因缺乏中央專責輔導管理單位，開發經驗難以傳承與累積。建議後續在考量行政院功能業務與組織調整時，可重新評估產業發展局等機關設置必要性，促使產業發展用地得以透過中央指導具備一致性與延</p>

委員意見	答覆說明
	續性。
三、邊委員泰明	
(一)受託單位提出之活化策略重點在於土地儲備制度，然產業用地之供給係為滿足產業發展之需求為前提，因此，都市計畫工業區土地活化過程是否等同土地儲備，應再予釐清。	本計畫提出之工業區土地活化策略重點包括強化政府水平與垂直部門間聯繫、強化產業用地媒合平臺、研議相關審議機制與法令、強化跨區次地重劃機制、健全產業發展為考量之土地使用等，非僅限於土地儲備策略。
(二)本計畫將搜集資料落到實際空間層次後，政府應採行之策略為何？中央政府產業政策、區域計畫之產業部門計畫及地方之區域產業政策為何？建議應提出完整之論述。	本計畫將不同樣態之工業區使用率透過地理資訊系統呈現於空間圖面上，有助於了解產業發展於空間上的分布。亦印證現行跨區域合作平臺範圍劃定在產業發展上之依據。本計畫建議未來中央或地方政府規劃產業用地空間配置時，應考量產業群聚現況與串聯之可能性，以擬定合理空間發展策略。 中央政府、區域計畫之產業部門計畫與地方區域產業政策非為本計畫工作範疇，建議另案探討之。
(三)從簡報第 7 頁之各行政區都市計畫工業區類型與使用率之空間分布圖來看，資料彙整已有初步成果，惟後面課題及策略應相呼應。另依全國區域計畫(草案)所示，全國都市計畫工業區之需求約 2 萬公頃，其應與簡報第 7 頁資料結合，作為各都市計畫之指導。	全國都市計畫工業區現況為 19,996 公頃，與本計畫工業區樣態分類「群聚創新型工業區」與「轉型再生型工業區」空間套繪後成果詳第三章、都市計畫工業區發展現況與課題，做為後續都市計畫工業區課題探討基礎資訊。
(四)都市計畫工業區土地之變更意願在於地方政府之態度，建議受託單位針對重要都會區之地方政府都市計畫變更資料進行搜集，以利提出因應策略。	本計畫於期初階段即辦理 14 位公、私部門專家訪談，並於期中階段邀集中央與地方產業及都市計畫主管機關辦理兩場座談會。期間地方政府多有表達現況面臨之工業區課題及因應對策供參，此外，本計畫亦分析地方政府產業與用地政策，綜合納入總體對策參考。
(五)產權因素為都市計畫工業區土地活化利用無法忽略之課題，建議受託	我國土地屬私有制，土地活化需考量市場機制，政府透過政策引導、

委員意見	答覆說明
<p>單位應思考地方政府如何提出因地制宜之變更機制，以配合產業發展需求。</p>	<p>獎勵等方式促進土地活化。 在政策與法令引導部分，本計畫提出「強化用地供需媒合平臺」、「提高閒置工業區用地負擔」之金融手段等方式。 在獎勵部分，則提出「工業區跨區市地重劃」、「土地活化之金融獎勵工具」、「用地供需媒合平臺獎勵」等建議，以處理產權與地價造成都市計畫工業區發展不易之課題。</p>
<p>(六)都市計畫工業區土地之變更審議原則，建議變更為非產業使用應從嚴、維持產業相關使用則應從寬。另以台北市都市計畫工業區變更要求公營住宅回饋項目為例，其為配合社會住宅政策，提出之策略性變更回饋原則，供受託單位參考。</p>	<p>遵照辦理，本計畫建議工業區變更為產業相關使用者應從寬審查、變更為非產業相關使用者則從嚴審查，以使都市計畫工業區變更建立在土地使用的實際需要，而非僅是考量變更後利益提升的結果。</p>
<p>四、廖委員耀東</p>	
<p>(一)本計畫已有初步架構，惟缺乏紋理與部分委辦內容，造成期末報告僅為資料彙整之成果，建議受託單位應深入探討相關研究提出之策略無法解決問題的癥結，再研擬具體可行之策略。</p>	<p>遵照辦理，已強化本計畫都市計畫工業區課題與對策之連結性，詳第四章、工業區土地活化策略。</p>
<p>(二)針對既有都市計畫工業區之活化利用策略與建議，以及新劃定都市計畫工業區之建議策略本計畫皆僅點到而已，未能深入探討，亦未見創新策略。另本計畫研擬之策略未能呼應彙整之課題，建議可透過對照表方式檢驗其連結性，並可透過實際案例推演確立策略之確實可行。</p>	<p>1. 都市計畫工業區遭遇之課題於過去已提出相關策略，惟部分屬執行不易問題，非策略本身無效，本計畫具體提出土地媒合平臺、金融工具、土地使用管制等土地活化策略修正建議。另本計畫提出設置產業發展基金、建立土地儲備機制、跨區市地重劃等，均屬過去未運用之策略。 2. 受限於執行時間與經費，實際案例推演非屬本計畫工作項目內容。</p>
<p>(三)有關受託單位彙整之課題部分，因課題之分類不清，造成前面課題與</p>	<p>遵照辦理，已強化本計畫都市計畫工業區課題與對策之連結性，詳第</p>



委員意見	答覆說明
<p>後面策略之矛盾，如缺乏彈性產業政策課題與從嚴管制策略之矛盾。另工業區開發移轉至都市邊陲地區主要係地價問題，未見受託單位提出解決策略；又針對都市計畫工業區變更之回饋金議題，其於城鄉地區之課題是不同的，建議提出之策略應更細緻地分類。</p>	<p>四章、工業區土地活化策略。</p>
<p>(四)針對建置工業區發展基金策略部分，基金之成立，往例財主單位皆要求應有穩定之財源收入。現行都市計畫工業區變更之回饋係以捐贈公共設施用地及可建築土地為原則，捐獻代金方式為例外，因此，都市計畫變更之回饋金似非為穩定財源收入，另由何機關設置、是否有其他收入來源等議題，應更深入探討。</p>	<p>敬悉，本計畫建議設置「促進都市計畫工業區產業發展基金」主要收入來源為縣市政府預算編列、中央政府補助、產業發展重點地區內公共設施興闢之工程受益費、工業區申請為一般商業設施使用之回饋金、不適宜做工業使用之土地變更回饋、管理費、用地出租收入等。因產業用地儲備及產業發展基金建置初期係以示範與政策試行為主，建議應以政府預算為基金穩定來源，待產業用地土地儲備機制運作順暢，得以土地租金、管理費、回饋金等支應時，調整基金來源比重。</p>
<p>(五)有關建立產業用地儲備制度策略部分，應再深入釐清由誰主導、何時推動及如何推動，以增加策略執行之可行性。</p>	<p>產業用地儲備制度建議由中央產業主管機關訂定後，由地方政府執行之。在產業發展重點區域內私有工業區土地，若有釋出或土地交換分合需求者，可透過政府平臺辦理，並佐以估價制度，確保土地所有權人權益。</p> <p>低度利用工業區經評估後仍適宜為工業區使用者，可轉為產業發展儲備用地逐步投入必要性公共設施興闢。此類型儲備用地可減少重新規劃產業園區所需審議與開發時程，並減少政府財政重複投入。詳第四章、工業區土地活化策略。</p>
<p>五、內政部營建署</p>	
<p>(一)報告書第 13 頁都市計畫工業區相</p>	<p>遵照辦理，已補充修正於「附錄八、</p>

委員意見	答覆說明
關法令部分，建議增列 6 都之土地使用管制規定。	六都都市計畫工業區土地使用分區管制綜整」。
<p>(二)有關工業區疑似違規作住宅使用部分，都市計畫法台灣省施行細則於 105 年 4 月 25 日修正發布刪除容許作一般商業設施使用之規定，請予修正。另工業住宅之都市計畫變更，105 年 1 月 29 日起實施之新北市泰山都市計畫工業區為第 1 個工業住宅變更案，其產權尚為建商所有，惟針對建商已將產權移轉至民眾之工業住宅問題如何處理，建請受託單位協助提出解決對策。</p>	<p>敬悉，本計畫主要為研議都市計畫工業區土地活化利用策略，工業住宅議題建議應另案探討。</p>
六、經濟部工業局	
<p>(一)產業用地政策之提出需經長期研究始得提出，如「產業用地革新方案」經過機關間之協商、對相關環保團體之說明等過程，費時近 3 年才提出。本計畫因委辦期程較短，建議可選擇較迫切之問題探討，並提出未來研究方向。</p>	<p>敬悉，本計畫將都市計畫工業區土地活化前置配套策略與土地活化利用策略的優先性、可操作性與辦理時程，提出短期與中、長期策略。</p>
<p>(二)良好的土地媒合機制確實可減少工業區受到商業區或住宅區的擴張影響，此亦為穩定都市內產業人口的作法，需思考的非為工業區是否造成外部成本，而是產業是否得以隨都市發展提升或轉型。</p>	<p>敬悉，政府在產業輪替過程中應適度扮演引導與推動角色，透過成長管理手段與土地儲備等相關概念，調整產業結構，並且提出產業升級策略，以促使產業發展得以提升或轉型。</p>
<p>(三)建議可透過區域計畫或國土計畫為橋樑，透過中央與地方產業部門計畫的協商，即可管控都市計畫區工業區變更，不一定要直接透過修法方式達成。</p>	<p>敬悉，中央與地方政府可透過國土計畫之產業部門空間發展策略與計畫進行政策與用地空間規劃協商，以上位計畫指導地方政府產業發展。惟長期而言，本計畫仍建議修正部分法規以資明確。</p>
<p>(四)認同完整工業區不宜放寬非產業相關使用，因此，目前產業用地需求大於供給的縣市如直轄市等，皆已禁止產業用地(一)變更為產業用地(二)。然而，禁止變更過程中會面臨較大的輿論壓力，因此，本計畫</p>	<p>敬悉。</p>

委員意見	答覆說明
若能提供學理上之論述支持將能有所助益。	
七、新北市政府(城鄉發展局)	
(一)新北市都市計畫工業區早期係依現況劃設，在依附臺北市為中心之發展下，市區中心規劃很多工業區，惟規劃當時並未預期地價之快速上漲，以及大眾運輸系統場站周邊規劃產業用地之需求，使得原產業用地規劃不及因應長遠發展需求。	敬悉。
(二)新北市之整體產業政策及都市計畫工業區轉型處理原則係配合捷運系統三環三線之交通路網建置，內環區域鼓勵及支持產業轉型與升級(如研發大樓、科技中心)；中環區域為內環發展腹地，產業型態朝高附加價值為主。此外，現階段新北市政府針對工業區都市計畫變更案皆要求土地需達一定規模且具完整性、回饋需有其公益性，始得申請變更。	敬悉。
(三)本計畫彙整之課題包含新北市所遭遇之困難，惟未見相對應之策略。以目前面臨之工業區地價過高問題為例，目前市府未指認產業發展實際空間區位係考量空間指認後恐造成地價上漲，使廠商進駐不易。因此，針對地價上漲問題，如何將產業政策落實至空間層次，希望受託單位可以提出相關配套策略或採行方式。另針對本市外環地區新訂擴大都市計畫以增加產業用地1節，因審議期程冗長，造成內環調整變更後，外環劃為產業用地之速度太慢，無法滿足實際需求之情形。	敬悉，本計畫參考新北市訂定之「新北市都市計畫工業區內作住宅使用合法化案件異地捐地之回饋原則」做為「建置跨區市地重劃機制」參考。另期待透過都市計畫工業區變更審議規範之回饋標準研議修正，降低土地變更為高強度使用之投機性。
(四)有關產業用地儲備機制部分，因都市計畫工業區土地產權私有，權益如何確保、如何操作、由誰主導、相關法令如何配合修訂，應再深入探討。	產業用地儲備制度建議由中央產業主管機關訂定後，由地方政府執行之。在產業發展重點區域內私有工業區土地，若有釋出或土地交換符合需求者，可透過政府平臺辦理，

委員意見	答覆說明
	<p>並佐以估價制度，確保土地所有權人權益。</p> <p>低度利用工業區經評估後仍適宜為工業區使用者，可轉為產業發展儲備用地逐步投入必要性公共設施興闢。此類型儲備用地可減少重新規劃產業園區所需審議與開發時程，並減少政府財政重複投入。詳第四章、工業區土地活化策略。</p>
<p>(五)工業區都市計畫變更回饋納入工業區發展基金收入來源，不符合目前「都市計畫工業區變更審議規範」規定，應成立代金收支保管運用專戶，專供當地都市建設使用之精神，另建議針對都市計畫工業區土地准予變更之條件，研擬相關建議策略及配套措施。</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本計畫建議設置「促進都市計畫工業區產業發展基金」主要收入來源為縣市政府預算編列、中央政府補助、產業發展重點地區內公共設施興闢之工程受益費、工業區申請為一般商業設施使用之回饋金、不適宜做工業使用之土地變更回饋、管理費、用地出租收入等。 因產業用地儲備及產業發展基金建置初期係以示範與政策試行為主，建議應以政府預算為基金穩定來源，待產業用地土地儲備機制運作順暢，得以土地租金、管理費、回饋金等支應時，調整基金來源比重。</li> <li>2. 希望藉由修正都市計畫工業區變更審議規範之回饋標準，避免民眾因變更為更高強度使用而造成土地炒作。</li> </ol>
<p>八、臺中市政府(都市發展發展局)</p>	
<p>(一)現階段各地方政府之區域計畫皆陸續擬訂或審議，期待本計畫能提供工業區轉型或再生政策性之理論支持，如本計畫在工業區分類上能結合成長管理、績效管制之方式，俾供中央政府針對工業區土地存在之架構參考，有利地方政府在區域計畫之論述與審議之參據。</p>	<p>敬悉，惟本計畫非為研究型計畫，故未探討相關工業區理論。</p>

委員意見	答覆說明
<p>(二)因交通預測與工業區之存在密不可分，建議本計畫可加入區域性交通路網資料，將有助於相關工業區策略之研擬，如本市目前執行的「大台中 123 政策型路網」。另本計畫若能結合交通、空間區位關聯及動態變化等資料，產業資料結合地理空間資訊系統之相關圖形資料展現可更豐富、更具意象性及識別性，將有利於產業空間區位之分析與指派。</p>	<p>敬悉，已補充國道、高鐵與捷運路網於各類型都市計畫工業區產業發展條件中探討。惟限於資料取得限制，無法套繪地區性交通路網。</p>
<p>(三)廖委員提及案例之實證研究部分，建議可以本市之潭雅神工業區、烏日溪南工業區作為實際模擬分析之案例。</p>	<p>敬悉，受限於執行時間與經費，實際案例推演非屬本計畫工作項目內容。</p>
<p>(四)有關建議法令條文修正部分，由於部分條文規定授權地方政府可於自治條例修正處理，因此，建議本計畫增列修正條文內容及判讀，俾供地方政府參考。</p>	<p>敬悉，因相關法令修正需透過較嚴謹之研議，探討其執行可行性、必要性與影響層面，故本計畫研提之策略為供後續法令修訂之方向參考。</p>
<p>九、臺南市政府 (一)經濟發展局</p>	
<p>1. 研擬產業發展計畫有其必要性，然台南市政府受限於經費預算，致無法委託進行相關基礎資料之建置，以滿足滾動式調整需求，建議中央政府提供相關經費之補助，以發揮預期效益。</p>	<p>敬悉。</p>
<p>2. 針對強化地方政府對工業區發展現況之瞭解與掌握，本府雖已整理都市計畫各處工業區之資料，惟多為二手資料，有關產值、從業人數、投資金額及相關資源等項目皆缺乏，建議經濟部於工廠校正與營運調查時，配合增列相關項目，並將資料庫開放供地方政府進行相關分析與規劃使用。</p>	<p>敬悉。</p>
<p>3. 產業用地媒合平台雖可強化媒合之功能，惟其關鍵在於土地供給之釋</p>	<p>敬悉，由政府單位主辦之用地媒合平臺透過制式契約及政府介入，可</p>

委員意見	答覆說明
<p>出，建議先針對地主釋出意願、地籍細碎等問題先行提出解決之機制。</p>	<p>建立民眾信賴感，為再提高私地主釋出工業區土地至平臺上供媒合意願，可藉由民間仲業業者專人帶看等具機動性的即時服務效率，初期再透過土地媒合仲介費補助方式，強化土地流通性。與政府合作之用地仲介業者，若績效良好，且有助於交易安全之維護，經評比優良者，得給予獎勵。</p>
<p>4. 研議相關法令之研修策略部分，建議法規與都市計畫變更審議委員之意見孰輕孰重應納入修法考量，避免委員意見凌駕法規之上，另修法之內容應符合實際之需求，始能具體排除投資障礙。</p>	<p>敬悉，因相關法令修正需透過較嚴謹之研議，探討其執行可行性、必要性與影響層面，故本計畫研提之策略為供後續法令修訂之方向參考。</p>
<p>5. 有關收購土地以為產業用地儲備制度部分，重點在財務來源，地方政府於財政困難情況下，以收購土地來儲備產業用地將排擠其他政策，且有圖利廠商之疑慮，建議應再深入探討。</p>	<p>敬悉，本計畫研提之產業用地儲備機制對象係以產業發展重點區域為主，屬具有良好產業群聚效果或具備未來產業發展潛力工業區。用地取得對象包括前述範圍內公有土地與有意願出售之私有地，透過政府承購或交換分合方式取得。</p> <p>考量中央與地方預算有限，各項建設經費互相排擠，為達成產業用地永續發展利用政策。透過收取必要工程受益費與變更回饋金補貼產業用地活化再利用實為必要手段。故本計畫建議設置「促進都市計畫工業區產業發展基金」以為支應。其主要收入來源為縣市政府預算編列、中央政府補助、產業發展重點地區內公共設施興闢之工程受益費、工業區申請為一般商業設施使用之回饋金、不適宜做工業使用之土地變更回饋、管理費、用地出租收入等。</p>
<p>(二)都市發展局</p>	
<p>1. 本計畫將工業區分為「群聚創新型工業區」與「轉型再生型工業區」，其資料分析之合理性、分類之妥適</p>	<p>敬悉，本計畫參考經濟部工業局委託研究之動態評估產業創新與群聚潛力成果，將都市計畫工業區分為</p>

委員意見	答覆說明
<p>性應再審視，如本市「學甲區」、「後壁區」分屬「轉型再生型工業區」、「群聚創新型工業區」，與發展現況、發展特色及本府目前產業規劃方向不同。另研擬之策略似未能回應課題，且具體可行性不足。</p>	<p>兩類。分析不同樣態之工業區課題，做為土地活化策略擬定基礎。並無涉及地方政府實際規劃發展之工業區未來發展方向。故仍維持前述動態指標評估結果。</p>
<p>2. 有關建議將工業區變更回饋金納入促進都市計畫工業區產業發展基金一節，本市目前已成立都市發展基金在運作，是否有必要疊床架屋另成立產業發展基金；另基金之成立需有穩定之財源收入，惟以本市為例，都市計畫變更案目前僅於97年收過1筆2千多萬元回饋金，因此，此部分建議實務上應再予考量。</p>	<p>敬悉，若地方政府已設置都市發展基金，未來透過基金收入與支出項目調整，亦可達成本計畫提出之「都市計畫工業區產業發展基金」功能。因產業用地儲備及產業發展基金建置初期係以示範與政策試行為主，建議應以政府預算為基金穩定來源，待產業用地土地儲備機制運作順暢，得以土地租金、管理費、回饋金等支應時，調整基金來源比重。</p>
<p>3. 有關收購土地以作產業用地儲備使用部分，都市計畫工業區土地非屬公共設施用地，不能以徵收方式取得，僅得採行協議價購方式取得，協議價購在實務操作上是否可行、是否有圖利之嫌，建議再予考量。</p>	<p>敬悉，本計畫研提之產業用地儲備機制對象係以產業發展重點區域為主，屬具有良好產業群聚效果或具備未來產業發展潛力工業區。用地取得對象包括前述範圍內公有土地與有意願出售之私有地，透過政府承購或交換分合方式取得。</p>
<p>十、國家發展委員會產業發展處</p>	
<p>相關產業政策建議補充目前本會刻正規劃之五大創新產業政策構想。</p>	<p>遵照辦理，已補充修正於第二章之「貳、產業上位計畫與相關政策」。</p>
<p>十一、國家發展委員會國土區域離島發展處(綜整發言意見及書面意見)</p>	
<p>(一)本計畫委辦目的係因應既有都市計畫工業區低度或閒置之現象，衍生無法滿足產業用地展需求、資源未能有效利用等課題，希望提出活化利用策略及建議，另對後續都市計畫工業區之新劃設，建立合理之規劃、審議、管理機制，並研提相關法令及配套措施，惟期末報告第三章課題缺乏歸納與整合，且發展現況與課題的相關性不足，導致後面之策略無法對應，因此針對課題之統整需再進行調整。至於策略部分，</p>	<p>遵照辦理，已重行審視現況、課題與策略三者之因果關係，修正土地活化利用策略架構。詳第三章、第四章。</p>

委員意見	答覆說明
<p>僅為粗淺的政策方向，缺乏具體可行之執行方式，應無法解決目前工業區面臨課題。因此，建議重行審視現況、課題與策略三者之因果關係。</p>	
<p>(二)彙整課題之建議：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本計畫彙整之用地供給各階段課題(p46)，再歸納成關鍵課題，惟該等關鍵課題無法含括全部課題、抑或重要課題，欠缺代表性，似先有策略再挑出關鍵課題之情形，建議重行檢視關鍵課題之重要性與代表性。</li> <li>2. 針對各類型都市計畫工業區之課題，僅提概念性之政策方向，未具體提出因應各類型工業區態樣課題之策略，失去土地分類之意義。</li> <li>3. 本計畫所彙整之課題來源有三，各縣市政府提出資料、專家訪談及產官學座談會意見，最後提出本計畫之共通性課題與各分類工業區之個別課題。因彙整過程缺乏系統性處理，致課題內容紊亂，建議彙整過程可置於附件供參閱，以利閱讀。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 遵照辦理，已修正課題與「轉型再生型工業區」、「群聚創新型工業區」等樣態工業區之連結性，詳第三章。</li> <li>2. 遵照辦理，本計畫已重行審視現況、課題與策略三者之因果關係，修正土地活化利用策略架構。各類工業區面臨之課題透過都市計畫工業區土地是否適宜續做工業使用之劃分原則分為維持產業用地使用與變更為其他分區。應維持產業用地者則依其未來發展特性提出相對應之對策；可變更為非產業使用者則提出其變更應提供回饋以支持產業永續發展，詳第四章。</li> <li>3. 遵照辦理，各縣市都市計畫工業區發展課題彙整、專家訪談及產官學座談會意見彙整等內容已調整至附錄五、六、七。</li> </ol>
<p>(三)研擬策略之建議：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 依需求書委託辦理工作事項(四)所示，本計畫須針對都市計畫工業區土地之規劃、審議、核定、開發、招商及維護管理等各階段，釐清中央與地方、都市計畫主管機關及產業主管機關間之權責分工及扮演角色，惟報告書所提策略建議僅強調「加強中央與地方產業部門組織與政策連繫」，未見明確規劃、審議階段，各都市計畫與產業發展主管機關之權責分工，請於策略中補強說明，並在研擬此等策略時，應以避免後續都市計畫工業區再發生閒置情形為思考核心價值。</li> <li>2. 本報告所提策略，仍屬概念式之建議，如強化產業用地媒合平臺、整</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 遵照辦理，已補充未來新劃定工業區於規劃、審議、開發、管理等各階段執行機制與分工建議，詳第四章。</li> <li>2. 遵照辦理，已補充「跨區市地重劃」機制。藉由應予活化再利用與可釋出變更為其他土地使用分區之工業區辦理「跨區市地重劃」目的在於以不宜續做工業區使用之土地變更回饋補貼既有公設不足工業區，並且透過土地交換分合重整地籍、消除畸零地，以促進工業區活化。</li> <li>3. 遵照辦理，已初步洽詢相關法規主管機關，惟因本計畫研提之相關</li> </ol>



委員意見	答覆說明
<p>體規劃產業政策與空間分布、建立產業用地儲備機制，惟此等策略似仍無法解決現行都市計畫工業區土地產權為私人所有權又閒置問題，因此，建議於策略中增加活化具體作法，亦即以縣市為單元，盤點轄區都市計畫工業區之使用現況及未來發展方向，經檢討後，針對仍維持作產業使用及配合都市發展擬變更為非都市工業使用之工業區，整合規劃，可思考以跨區重劃的精神，透過都市計畫變更及土地交換分合，解決都市計畫工業區因產權私有化、公共設施未開闢或需更新之財源問題，藉由上開擬變更為更高價值使用所獲得之利得回饋，轉作為繼續保留作工業區使用之公共設施興建的經費來源，有效改善工業區公設長期未興闢或老舊未更新等問題。</p> <p>3. 研議修正相關法令部分，包括產業創新條例、都市計畫工業區變更審議規範之修訂等，其是否具可行性與符合法制邏輯，有待商榷。因此，請受託單位再洽法規主管機關，確認所提出之修法建議之可行性、必要性及是否可達政策目的，以提高修法建議策略之可行性。另土地活化金融工具策略部分，該策略之提出欠缺前後因果關係，請依座談會時委員之建議，並檢視經濟部工業局所提之「產業用地革新方案」之金融工具執行情形與操作上面臨之問題，研提具體可行建議策略，並強化其與土地儲備機制之配合協作，以達政策目的。</p> <p>4. 有關成立產業發展基金面臨穩定財源問題部分，建議研議於新訂擴大都市計畫時，如有規劃產業園區，要求地方政府依產業創新條例規定辦理工業區之報編及開發，以解決目前都市計畫工業區面臨欠缺開發</p>	<p>修法建議與現行制度執行機關權責不盡相符，故仍待後續透過較嚴謹之研議，探討其執行可行性、必要性與影響層面。</p> <p>本計畫檢視「產業用地革新方案」提出之提高土地成本方式活化產業用地做法，包括屬地方稅之地價稅與房屋稅，並建議採稅率調整方式提高閒置工業用地或廠房稅率，或建議加徵空地稅等。惟前述稅率之調整牽涉現況用地與廠房閒置與否之認定，以及民意反彈，故地方政府實際採用者甚少。建議配合工業區現況調查結果，研議獎勵(如提高使用率偏低地區較高融資貸款成數)與提高用地負擔方式(如提高產業重點發展區域相關稅負)，以多面向工具促進工業區土地活化。</p> <p>4. 遵照辦理，本計畫建議除經中央工業或產業主管機關核可外，未來透過新訂擴大都市計畫規劃之工業區皆需依循「產業創新條例」規定，申請設置產業園區。促使新設之都市計畫工業區得納入完整產業用地體制下予以管理、輔導、補助，並設置產業園區開發管理基金，維持產業園區持續運作。</p>

委員意見	答覆說明
<p>機制、資金來源、專責維護管理機構等課題。</p>	
<p>(四)本報告之論述文字，請受託單位再予精簡、系統性呈現，另前後文字之因果關係、文字疏漏部分，受託單位應再審慎檢視，以增加可讀性。</p>	<p>遵照辦理，已修正相關內容。</p>

## 附錄五、專家訪談成果彙整與摘要紀錄

### 壹、專家訪談成果彙整

為進一步深入瞭解都市計畫工業區於現行政策法令制度、未來規劃、角色功能等面向的課題與對策，本計畫透過長期參與都市計畫工業區政策制定、執行與參與開發之中央與地方政府、民間開發單位與民營機構等專家訪談。

#### 一、政府部門

##### (一) 中央政府

透過經濟部工業局、內政部營建署等中央部門訪談結果顯示，在我國整體的產業或空間規劃考量下，經濟部工業局著重與國際市場接軌及應對快速變化，產業用地需重視儲備機制的建立，並提出未來應以「願景式補助」去發掘世界市場，引導產業加速轉型；內政部營建署提出研議修法限縮都市計畫法臺灣省施行細則於民國 85 年後逐漸放寬工業區使用項目，造成搶佔旅館總量及疑似住宅違規使用等亂象。

此外，內政部營建署在回應「都市計畫工業區彈性是否因此不足」問題時表示，各土地使用分區其使用管制類別需回歸該使用分區之目的，擬不做工業使用工業區應變更為其他土地使用分區。另各縣市都市成長與欲發展產業類別不一，於中央法規直接放寬限制甚為不妥，應視各縣市發展與管制需求，擬定該縣市之都市計畫法施行細則或自治條例。

##### (二) 地方政府

透過地方政府有關機關的訪談以瞭解地方都市與產業發展脈絡，以及其對於優勢產業的未來空間佈局與策略，同時也瞭解我國在都市結構與產業結構同時面臨轉型。都市計畫主管機關在面臨都市結構轉型時重視土地使用分區間的相容度，重要交通場站(如機場、捷運、火車站)周邊的規劃能否透過

TOD(Transportation Oriented Development)以及緊密城市(Compact City)等指標規劃提升都市生活，而非為促使核心地區土地做更高效益使用，移轉工業區土地至非核心地區發展。

產業發展機關面臨產業結構轉型時透過包含招商、媒合、獎勵與補助等各項政策手段，積極引入與培植優勢及趨勢產業，也對於傳統產業協助升級與轉型。從產業發展的脈絡來看，我國近年已從過去「客廳即工廠」的代工、勞力密集型產業至技術密集產業逐漸邁向知識密集產業，土地面積不再與產值一定相關，在用地的規劃上更趨困難。另知識密集產業所需的相關支援服務，也必須在滿足各項條件下方能培育其產業環境以達成產業群聚。在此過程中，地方政府產業發展主管機關因受各工業區特性、都市發展程度與特性、優勢與趨勢產業類型、地價與生活機能等各項要素皆不一，因此各產業發展主管機關所面臨的挑戰與回應方式差異甚鉅，需透過更有效的策略實行整合與經驗連結。

## 二、民間開發單位與民營機構

台糖公司提出其土地早期以供農業生產為主，多為大面積、方整的土地，惟其因屬國營事業，故中央或地方政府於土地開發時常優先考慮使用台糖土地。台糖土地近年快速流失，而產業用地卻常於開發後售予私人，不利台糖土地長期經營管理，故近年土地政策轉向只租不售、合作開發的方式。台糖以農業生產為主要目的事業，其企業發展具我國經濟發展歷史象徵意義，故部分廠房及其附著土地以具保存價值為理由致使不能重新規劃使用，秉持土地與資產活化的精神促使台糖開始多角化經營，以此經驗提出產業用地應考量持續成長、產業轉型的經營管理方式，並避免短期的波動造成廠商面對不穩定時的保守心態。

本計畫訪談之民間土地開發公司提出都市計畫工業區相

對於位處非都市土地的編定工業區雖有週邊生活機能較完善、人力資源充足等優勢，但高地價卻成為廠商駐足不前的門檻。在過去開發經驗中，民間廠商與政府機關間的協調往往因具有過多變數，致使長期下來民間開發方式亦趨向保守。開發時程的冗長與遲滯，也使得開發單位在面對需地廠商時，難以回應其順應市場快速變化的即時需求。建議政府應在有效控管與良好配套規劃的前提下，適度賦予土地使用彈性、納入研析績效式管制的可行性，並重視開發計畫。

曾有工業區土地成功活化廠商於訪談中表示，北部主要城市產業已從過去的勞力密集往知識密集轉移，相對於大片土地、工廠的生產製造，其區位條件反而需要鄰近都會、人口密集區，以聚集技術與研發人才。與過去製造業的重機具、平面生產動線不同，知識與技術的群聚應以立體化發展，北部等工業區土地價格較高地區應考量提高容積率，以提高土地效率及降低生產空間單價。此外，生產工廠若能鄰近研發部門，將能促進技術提升。惟在北部工業區土地價格漲升的情形下，土地成本將對中小企業初期投入及營運成本影響甚大，僅能尋找都市邊緣土地為生產製造空間。若政府可提供較便宜土地出租予廠商，將使廠商在產業發展上得以投入更多資源與動能。

### 三、小結

都市計畫工業區的規劃、審議、開發與管理牽涉到中央、地方產業主管機關以及民間土地開發者，各角色對於都市計畫工業區未來發展面向重點不同(如下圖)。整理此階段發現課題如下：



圖 17 訪談重點成果示意圖

(一) 中央政府與地方政府缺乏產業政策與空間分配協商平臺，致實行成效不佳

都市計畫工業區作為都市發展地區內之工業使用土地，其最有效率之利用應從我國產業政策引導至產業群聚區域分布，並輔以生活圈、區域能資源及廢棄物處理等層面之檢討，惟目前尚未有中央政府與地方政府、地方政府之間的產業政策與空間分配協商平臺，致各地方政府僅以區內產業類型、土地、資源規劃，未能有效連結中央政府及其他鄰接地方政府。

(二) 工業區主管機關不明確，致管理效率待檢討

目前都市計畫工業區土地劃定及相關管制規定係由都市計畫主管機關訂定，產業發展主管機關雖為其主要徵詢意見對象惟缺乏主導土地使用管制之權限，致無法積極引導產業發展。而產業發展主管機關亦多認為土地使用管制訂定於都市計畫相關規定中，都市計畫工業區範圍、管制規定為都市計畫主管機關劃定故當為其主管機關，且都市計畫變更或法令修正審議

時程不確定性高，難以即時因應產業發展快速調整。

### (三) 工業區缺乏永續經營之管理機制，致不易控管及因應產業升級需求

近年國營事業土地參與產業園區開發，已由過去的被動受徵收方式轉為土地出租、設定地上權、共同開發等模式，以合作開發的作法降低產業發展時的土地成本。都市計畫工業區仍多為私有地且價格也較同地區的其他類型產業用地為高，且都市計畫工業區目前仍缺乏閒置土地收回、遏制土地炒作等機制控管其僅得為生產使用，同時都市計畫工業區內亦缺乏管理組織協調廠商間的生產需求。區內土地、廠商皆不易整合管理，致使該地區難以達到產業群聚，進而不易促成產業升級。

## 貳、專家訪談摘要紀錄

### 一、經濟部工業局工業區組

附表 1 經濟部工業局工業區組訪談摘要表

訪談時間	105 年 2 月 18 日上午 9 時整
訪談地點	經濟部工業局工業區組會議室
訪談對象	經濟部工業局工業區組 陸信雄 組長
	<p>一、未來國土法架構下的產業用地戰略思維</p> <p>(一)甫通過的國土法會將我國土地分成四大分區，產業用地屬於城鄉發展區中。而在過去海岸法、海洋資源法的發布後，濱海工業區也漸不可行，國土法到後續國土計畫的發布將使得產業用地的區位更加失去彈性。</p> <p>(二)「經濟部 2020 產業發展策略」等上位政策指導即包含對國土法空間框架的思維，將我國放入世界的市場局勢中進行產業空間佈局。因此，應該先策劃好產業空間的發展策略，現況閒置的都市計畫區產業用地在此之前應先做為戰略性的儲備使用。</p> <p>二、我國產業發展動向</p> <p>(一)談論產業轉型或升級是長久以來的趨勢，但是如果產業轉型或升級後卻缺乏市場需求，則有捨本逐末之感；故應先瞭解我國各地方產業發展的體質並與全球區域經濟整合後發掘市場，而在自由市場的良性競爭環境下，產業會自行尋求轉型或升級。</p> <p>(二)全球市場的變化愈趨快速，在此情勢下較大規模的廠商也會先儲備部分土地以因應隨時會出現的市場至空間的需求，這些土地也許目前現況看來是閒置的，但卻做為廠商因應變化的預留、緩衝空間，因此也不適於立刻要求其做生產使用。</p>

	<p>(三)傳統產業也許在市場的巨大改變時較難因應，但仍可從環境、產業及訊息科技化等面向的提升做起。</p> <p>三、中央、地方政府與民間的合作關係</p> <p>(一)經濟部規劃成立「產業園區發展局」，希望將來能協助地方政府管理產業園區的發展，並提供資訊、經驗與資源。</p> <p>(二)建議對工業區除了過去「針對損失的補助」外，還能增加「願景式的補助」，最重要的是挖掘出具潛力的市場。</p> <p>(三)在我國目前的產業佈局尚未明朗化之前，現況閒置的產業用地皆應視為戰略儲備用地。因此各地方政府在處理這些產業用地時若是以通盤檢討方式，在從整個縣市空間發展與需求瞭解後進行的調整或變更，經濟部工業局予以配合與支持協助；但若是以個案變更方式變更產業用地為其他分區使用，則將予以否決。</p> <p>(四)地方政府面對產業用地應秉持著依循重大產業政策或園區發展區需要這兩項重點。</p> <p>四、都市計畫工業區的活化手法</p> <p>(一)面積較小的產業用地還是希望地方政府可以正視自身的產業發展體質，讓產業的鍊結能夠更趨緊密並群聚發展，並朝向產業園區式的發展，成立管理組織，留設公共設施用地等。</p> <p>(二)面積較小的產業用地則需朝立體化發展，並適度地予以容積提升，再尋找主力廠商開發，並要求其做為管理者(依公寓大廈管理條例)。尤其可做為示範性計畫的實驗基地，朝向特色專區與合作開發發展。而為了避免鄰避效應及地價問題，也應朝智能化與綠色製程進行規劃。</p>
--	--

## 二、內政部營建署

### (一) 中部辦公室

附表 2 內政部營建署中部辦公室訪談摘要表

訪談時間	105年2月22日下午2時整
訪談地點	內政部營建署中部辦公室
訪談對象	內政部營建署中部辦公室 李守仁 科長
訪談紀錄	<p>一、都市計畫工業區發展</p> <p>(一)現行都市計畫工業區多屬早期為配合都市集居及就近工作及生產需要於住宅區及商業區周邊劃設小面積及零星分布之工業區，主要以從事小型加工及製造業為主，部分都市計畫區內並無劃設工業區。現行都市計畫所管轄之工業區屬小面積區位配置多鄰近住宅及商業區周邊，或因都市用地之擴張已被住宅區及商業區所包圍。</p> <p>(二)都市計畫內工業區因都市發展對外部周邊住商區之生活環境有一定之衝擊影響，且因其區位條件、總體經濟景氣、產業聚集、公用事業、運輸系統、地價等因素，加上產業外移產業結構之改變，造成工業區廠房間置或未加以開發利用。</p> <p>(三)都市產業用地之發展，宜就地方發展及產業生產結構及上中下游產業供應鏈所需土地進行需求分析，透過檢討調整適當之土地使</p>



用管制規定以提供產業用地供給為積極主動之作法。現行內政部就工業區之檢討亦要求地方政府應就產業政策、工業區變更之定位、目標、方向、轉型策略等研擬都市發展暨工業區變更策略，以供後續變更檢討之參據。

- (四) 早期都市計畫內為傳統小型製造業所劃設工業區因都市發展、生產成本、經濟環境、產業政策等因素，環境投資條件，已不符時代所趨。且因面積較小，鄰近都市地價過高，影響廠商進駐，工業區土地早已面臨閒置或轉型之壓力，且部分工業區周邊已劃設住宅區影響生活居住品質，已不適宜再作工業區，需循都市計畫通盤檢討或個案變更為其他使用分區。

## 二、機關協商與現行法令規範

- (一) 現行依都市計畫土地使用管制規定所管轄之工業區多屬小面積，且其周邊早已劃設住宅及商業區或因都市用地之擴張其周邊業多已變更為住宅區及商業區，足已提供服務都市計畫內小面積工業區內廠商及至該工業區洽公民眾之必要性服務。另就現行都市計畫內劃設大面積之工業區，皆屬經濟部所管轄之工業區，其土地使用不受都市計畫土地使用管制之限制，故其區內針對服務性(商業)設施之區位及使用需求，宜請經濟部就編定開發之工業區之規劃設置，及使用需求檢討調整所轄土地使用管制，俾符實需。

- (二) 就都市計畫土地使用管制而言其劃設區位係就土地使用相容與互斥的邏輯劃分，並透過工業區的分類及訂定不同土地使用管制規定，以達積極的環境管理。基本上，都市計畫工業區屬於靜態管制，其土地多為私有，其使用涉及供給(土地使用管制內容)及需求(土地成本、市場、外部條件)條件，透過市場交易機制媒合。工業主管機關對於都市計畫工業區之角色定位較為模糊不清，有關土地使用管制之檢討可透過滾動式辦理檢討，以順應產業發展動向及市場環境，惟如何媒合及輔導產業進入都市計畫工業區尚需相關配套及機制推動。

- (三) 藉由放寬工業用地的土地使用管制規定，增加容許使用項目增進土地利用的效率、刺激國內的不動產開發市場與活絡地方經濟，或透過都市計畫變更，可能收效於一時，然長期性衍生之問題亦應予以重視。

- (四) 五都升格為直轄市後，針對各別都市計畫土地使用管制依都市計畫法第 85 條規定，訂有各直轄市施行細則或自治條有關規定，依現行已發布施行之直轄市中，除新北市因考量其工業區劃設面積較大尚有一般商業使用需求外，其餘各直轄市皆檢討工業區之土地使用管制規定，將一般商業設施之「一般零售業、一般服務業及餐飲業」、「一般事務所及自由職業事務所」純商業性質及辦公室之易變相使用項目予以刪除，以回歸工業區之使用目的，臺灣省轄工業區之土地使用管制亦辦理修正中。

## 三、都市計畫工業區活化

- (一) 工業區之活化就都市計畫土地使用角度而言，一為檢討放寬土地容許使用項目，二為變更為其它適當使用分區，以促進土地有

	<p>效之利用。惟相關之檢討仍應以都市整體發展的需要，依個別都市計畫區之產業發展政策來檢討，避免大幅度政策之變動造成對周邊整體環境及公共設施提供、市街及交通的衝擊以及週邊活動產生另一層面之影響。</p> <p>(二) 對此都市計畫工業區土地使用之複合式使用之需求，透過都市計畫變更檢討程序辦理變更為產業專用區，並訂定土地使用管制之規定，就引入之使用產業包含工業、商業、及提供生活所必須之土地使用項目予以檢討納入，並訂定相關回饋及捐贈規定，透過各級都市計畫審議程序辦理變更，較符合現行土地使用管制之目的，也較符合地區發展之實需。</p>
--	---

## (二) 都市計畫組

附表 3 內政部營建署都市計畫組訪談摘要表

訪談時間	105 年 2 月 24 日下午 2 時 30 分
訪談地點	內政部營建署一樓會議室
訪談對象	內政部營建署都市計畫組 廖耀東副組長、張瓊月科長、許嘉偉科員
訪談紀錄	<p>一、都市計畫工業區活化</p> <p>(一) 在報編工業區及都市計畫工業區產業用地有限的情況下，目前仍有有部分土地閒置。而廠商指的用地不足其實主要是指區位和價格不符合廠商期待，也與土地私有、產權複雜、基礎公共設施不足等因素有關。</p> <p>(二) 廠商進駐都市邊際地區的工業區，如果將生活機能、市場距離等成本計入後，整體花費不一定比較低，但大部分的廠商仍考量土地費用佔生產成本的比例不宜過大。</p> <p>(三) 現況都市計畫工業區的開發困難，其實與都市計畫的開發手段不足有很大的關係。現況欲採市地重劃、區段徵收等開發方式不僅政府最後可取得供釋出為產業用地比例低，且易遭受私地主與環保團體抗爭。因民眾意願問題，一般徵收現在也不太可能再使用。在面臨國土計畫法未來對於土地的剛性分類限制下，也可思考「土地回收機制」的建立。</p> <p>(四) 我國的土地為私有制，因此建立與私人「合作開發」機制，對於現在產業用地取得不易的情勢來看，是較可行的方式。「合作開發」與「合建」以兩方之間的契約方式進行相似，惟政府可以居中做為公正第三公，如同「合建」走向「都市更新」再走向「公辦都更」的思維，可提高民眾的信賴度，進而提高參與開發意願。</p> <p>(五) 近年內政部都委會審議之工業區變更案件幾乎都位於新北市，而新北市的產業用地課題與鄉村型工業區缺乏核心產業政策、違規工廠、人口結構等問題不同。建議在思考工業區活化時，可分類別探討。</p> <p>(六) 工業區土地提出土地使用分區變更申請，即使是為了支援產業發展需求，但無法保證未來能持續為產業或相關支援使用，將降低可供產業使用之面積。或廠商經營之本業賠錢，但土地價格上漲，因此，想透過變更土地使用分區後出售土地，獲利了結。基於以上的考量，應開始思考產業用地是否朝向只租不賣方向規劃。</p>

	<p>二、機關之間的協商</p> <p>(一)「共同開發」為近期中央部會間談論「創新土地開發方式」的想法之一，面對的是土地所有權人和產業興辦人不同時的開發思維。例如產業園區的開發，地主採出租土地方式參與開發，而給予地主的報酬除基本租金外，可再以企業利潤的一定比例回饋予地主，提高地主參與開發意願。</p> <p>(二)經濟部工業局早期對於都市計畫工業區的看法是認為其為地方政府管轄權責，近期因產業用地取得漸趨困難，故轉而積極的表達都市計畫工業區應保留建議。</p> <p>(三)相對於國科會的科學園區有基金支持，經濟部工業局雖然有開發工業區的基金，但卻沒有穩定的資金持續注入，要做到產業用地的供需調控並不容易。建議經濟部工業局可思考基金穩定收入的做法，否則即便完成經濟部組織改造，在缺乏經費的情況下能做的仍然有限。</p> <p>(四)都市計畫工業區的空間規劃仍需由產業機關提出明確的產業、空間需求，都市計畫、地政部門才能有效協助。因為，有空間需求的不僅只有產業部門，故需中央與地方政府提出明確且合理的產業用地需求，都市計畫部門才能通盤性地規劃。</p>
--	---

### 三、新北市政府經濟發展局

附表 4 新北市政府經濟發展局工業發展科訪談摘要表

訪談時間	105 年 2 月 26 日下午 2 時 00 分
訪談地點	新北市政府經濟發展局副局長室
訪談對象	新北市政府經濟發展局 黃正誠副局長 新北市政府經濟發展局工業發展科 潘守廉股長
訪談紀錄	<p>一、新北市都市發展</p> <p>(一)新北市尚未升格為直轄市前，以支援臺北市為核心的衛星城市型聚落規劃，而這些聚落在交通建設與都市擴張後，均已發展成副都心層級區域，如三重、新莊、板橋等。</p> <p>(二)早期做為輔助產業聚落形成的工業區，卻在都市擴張中被包圍於市中心發展區內，產生變更為住宅或商業區的期待心理而使地價飆升，產業無法進駐使用，產生閒置。</p> <p>二、產業發展與工業區使用</p> <p>(一)我國在過去是代工王國，新北市也是以此發跡，但現在新北市的地價已經無法再讓代工產業繼續發展，而這些產業在過去也留下了許多污染，因此未來將優先引進低污染與高附加價值的產業類型。</p> <p>(二)新北市未來的優勢產業包含有 ICT、生物科技、數位內容、物流、雲端運算、綠能、技術服務、文創等新型產業設立，產業的變化非常迅速，所需的空間機能也不同。因此，對於產業進駐的工業區應允許更多元的使用型態，也因此「新北市都市計畫施行細則」中並未刪除乙種工業區對於一般服務等使用項目的規定。</p> <p>(三)在北部區域主要城市的競合中，新北市與臺北市的關係是比較不同的，因臺北市已趨向於商業、服務業的產業型態；而和桃園市</p>

	<p>的產業發展間，就會比較有競爭關係，因為桃園市的產業用地許多是屬於非都市土地的編定工業區，其地價相對新北市的產業用地是較為低廉的。</p> <p>三、都市計畫工業區活化</p> <p>(一) 目前正配合都市計畫通盤檢討、新訂擴大都市計畫、市地重劃等方式增設產業用地，如林口工一市地重劃、五股垃圾山新訂擴大、泰山楓江區段徵收、三峽麥仔園新訂擴大，以及其他透過通檢等調整分區方式增加產業用地數量，以對應未來的用地儲備及反應市場的快速變化。</p> <p>(二) 新北市的工業區土地媒合機制已做出一定成果，採行的便是三大主軸：掌握需求、增闢供給、協助媒合。實際執行內容包含：辦理工業用地清查、建置工業用地供需服務資訊網、產業用地服務團親訪、專人專線用地協尋服務、公有土地變更招商、增闢產業用地等。</p> <p>(三) 新北市逐漸走向 TOD 發展的集約城市發展，因此陸續規劃配合捷運路線的土地轉型與調整。同時以「新北市都市計畫都市發展暨工業區變更策略」因應都市計畫區工業需求的轉變，依產業屬性與地區發展特性將新北市劃分為三大環狀區域以及三個策略區域。</p> <p>(四) 從土地使用管制的角度來看，必須先瞭解「未登記工廠」與「工業住宅」的問題，一為農業區做工業使用，另一則為工業區做住宅使用，原因可能都在於地價。而必須先處理土地使用不符的問題，再來管制工業區裡容許使用的業別(如一般服務設施等)。</p> <p>四、另提供本計畫訪談書面意見供參考。</p>
--	---

#### 四、新北市政府城鄉發展局

附表 5 新北市政府城鄉發展局訪談摘要表

訪談時間	105 年 3 月 8 日下午 2 時整
訪談地點	新北市政府城鄉發展局 1107 會議室
訪談對象	新北市政府城鄉發展局 汪禮國 總工程司
訪談紀錄	<p>一、新北市工業區發展與未來策略</p> <p>(一) 早期新北市的工業區劃設的確在思考土地使用的相容性著墨度不深，可能還是以現況工業使用來劃設。這些工業區有些是零星的分布，而在新北市的都市擴張後便逐漸處於都市核心的周圍，也因此受到都市核心的地價、民眾生活品質影響的抗議等致使閒置。</p> <p>(二) 以空間規劃的角度而言，這些位處於都市核心的工業區廠商受到地價影響無法進駐，而工業區位於都市核心區也會有外部性、相容性等問題。因此，新北市政府提出了「新北市都市計畫工業區檢討變更策略」，將未來的產業發展區分出內、中、外環等區域：內、中環以配合都市發展及結構調整使用，而外環則規劃完整的產業用地。</p> <p>(三) 內、中環的工業區若提出變更的需求，其主要是依循「都市計畫工業區變更審議規範」，而我們會再提出設定更高的門檻，如需</p>

提供容積、公益性設施(如社會住宅)等；外環的部分則原則上不同意工業區變更的。

- (四)目前新北市辦理的擴大都市計畫都會劃設大面積、整體規劃的產業專用區，這是因為新北市在核心區域的空間發展已趨近飽和，這和一些其他縣市可能都市計畫區還有大片未開發土地的情況是不一樣的。新北市在核心區域飽和且土地相容性已不適宜工業區使用的情形下，必須藉由擴大都市計畫來供給產業需要的土地。

## 二、政府間的協商與現行規範

- (一)都市計畫法臺灣省施行細則第 18 條對於使用類別的限縮，從都市計畫的管理來看是好的。新北市的特性與臺北市相似，在都市核心地方的工業區與住宅區、商業區可能只相隔一條街，工業區所需要的生活機能都可在鄰近區域便可獲得滿足。而以其原先放寬的旅館類型來說，在鄰近的住宅區、商業區皆可使用。而開放工業區開放旅館使用，實際上也不代表直接就有旅館進駐，因此我們對此的態度是，你希望使用這個工業區開發旅館，便提出開發計畫並達到我們設定的門檻(如商場需投資超過 20 億)，具有公益性或為地方帶來經濟效益，然後再循都市計畫變更的方式進行。
- (二)也許中央可以在產業型態於各地方的指派有更明確的指導，因為如新北的產業規劃也許是以桃園作為製造業的類型分派，但台北也許是以新北作為製造業的類型分派，然而地方政府之間都不具有那樣的權限去指導對方應做何產業型態發展。因此希望經濟部可以有這樣明確的指導，例如桃園為物流產業、新北和台北為知識產業，這樣對於廠商在尋找土地時也能有較清楚的方向。
- (三)經濟部對於產業用地的看法可能太過在意「量」，但就是都市發展和使用來說重點還是在「區位」，當都市核心區的地價，以板橋來說達到每坪 68 萬，如果有廠商可以進駐並符合環保等標準，以地方發展的角度當然是歡迎的。但如果沒有廠商願意進駐，而地主又依循「都市計畫工業區檢討變更審議規範」提出變更計畫，也達到我們公益性回饋、公共設施用地與可建築用地的捐贈比例等要求的話，我們實在沒有合理的理由去阻擋。
- (四)經濟部對於轄下的產業園區已有一套完整的機制和管理方式，但對於地方政府來說，這可能帶來的是競爭大於合作，故希望能夠以將地方政府的產業用地與其管轄產業園區在部分做整合，而呈現如不同屬性商品由廠商依需求選取。首先，可從將地方政府與經濟部的媒合平臺合一做起。

## 三、工業區活化

- (一)都市核心區域的工業區也許可先都變更成產業專用區，以避免民眾對於工業區等於工廠、污染、噪音、廢水等先入為主的想像，其實以新北市為例，這類的產業也無法進駐核心區域，但是高值化的產業卻可能需要那樣的區位也有能力承擔那樣的地價，故建議先改變這部分。
- (二)由於都市核心地區的地價漲幅太大，部分廠商可能傾向搬遷至

	<p>較都市邊緣的地區並變更或出售市中心土地，以達到資產最大化。而我們畢竟是土地私有制的國家，因此也不適宜以懲罰的方式去改變這個趨勢。但可以考慮以獎勵，如減稅或給予廠商本業一些優勢條件，去促使其市中心土地能優先做研發、展售中心等產業目的但低外部性的使用。</p> <p>(三)相對於產業用地的開發，產業市場的變化快速許多，也許可嘗試「短期活化計畫」的方式。即是說提供獎勵讓已無用地需求之廠商尋找接替使用者，租借土地供其做如文創、青創、短期住宅等使用，並在有確實產業用地需求時回收土地作產業發展使用。但此計畫必須有完整的配套措施，以避免如都市計畫法臺灣省施行細則第 18 條放寬後造成的浮濫情形再次發生。</p>
--	---

## 五、桃園市政府都市發展局

附表 6 桃園市政府都市發展局訪談摘要表

訪談時間	105 年 3 月 3 日上午 10 時整
訪談地點	桃園市政府都市發展局副局長室
訪談對象	桃園市政府都市發展局 劉振誠副局長
訪談紀錄	<p>一、桃園市的產業發展</p> <p>(一) 早期桃園工業區為沿台一線與台鐵沿線周邊發展，當時都市計畫多依現況工業發展劃設。</p> <p>(二) 桃園產業發展由從製造業開始，至今依然存在許多 3K 產業(骯髒、危險、辛苦)，且這些產業多面臨缺少土地和工人情況。</p> <p>二、都市計畫工業區未來發展</p> <p>(一) 產業用地的存量是否足夠，應視產業發展及都市發展的眼光遠近而定。僅從現況需求來看的話，現行桃園的編定工業區位於都市計畫區內的約有 400 多公頃(都市計畫工業區面積有 3000 多公頃)；但桃園基於都市發展的未來可能變動性和區位上的合理性，在航空城周邊規劃了產業用地，未來能讓較不受機場噪音影響的產業進駐，同時兼具緩衝和產業用地儲備的功能。</p> <p>(二) 桃園市正值都市結構轉變階段，同時面臨民眾與環保團體對市中心內工業區發展的抗爭。但城市的發展始終需要產業的存在，因此，近期執行的「審議桃園縣工業區策略規劃報告暨都市計畫工業區變更原則案」便是從全市發展的角度去瞭解未來產業的空間佈局，並以此盤點出「轉型發展地區」和「產業發展地區」，也已訂定「桃園市都市計畫工業區變更規範」，後續將依此規範精神執行工業區通盤檢討變更。</p> <p>(三) 即便桃園市已有全市性的產業用地分布考量，但不表示所有適合轉型發展的工業區將立即變更，而是應順應市場機制由民間提出，再送經都委會審議。</p> <p>三、都市計畫工業區活化</p> <p>(一) 都市計畫區內地價高的現象的確存在，但不只是工業區，而是無論商業區、住宅區或房價均高。所以從地價高的角度去探討，可能會變成要處理更大層面的結構性問題，應不是單就工業區活化層次能處理的。</p>

	<p>(二)都市計畫的重點在規範各種土地使用分區的使用性質與使用強度，也就是讓未來發展不違背使用分區的規範，以平衡都市發展及其所需。但在促使某使用分區被正確使用這方面，都市計畫並沒有具體工具可用。因我國為土地私有制及依循自由市場經濟，要讓工業區確實有廠商進駐必須要有減稅、補助等政策工具介入，這需要產業發展單位與廠商之間的緊密合作。</p> <p>四、政府組織及現行規範</p> <p>(一)「都市計畫法臺灣省施行細則」第 18 條的限縮，從都市計畫的精神來看是對的。都市計畫的精神便是現況使用應當不違背分區管制，廠商的任何非直接生產使用都應該走個案變更方式通過審理。土地使用分區變更的好處第一是合法化，第二是可以補足區內的公共設施，而這個審理過程是嚴謹的，但嚴謹就表示時間較長、變數較多。現行的土地變更審議速度與都市發展的變化或產業脈動無法在時程上呈現良性的銜接。</p> <p>都市計畫法臺灣省施行細則第 18 條原放寬一般商業設施等使用，無需透過都市計畫變更程序即可做為一般商業等使用，使得地主常選擇申請總量管制之容許使用，而非都市計畫變更，這從都市計畫角度來看顯不合理。</p> <p>(二)若有完整的相關配套措施建立，工業區只要不為住宅使用，其他使用均可考量適度調整納入。相關配套措施的層面很廣泛，包含稅制、土地制度等。</p>
--	---

## 六、桃園市政府經濟發展局

附表 7 桃園市政府都市發展局訪談摘要表

訪談時間	105 年 4 月 7 日下午 2 時整
訪談地點	桃園市政府經濟發展局產業發展科會議室
訪談對象	桃園市政府經濟發展局 王允宸 副局長
訪談紀錄	<p>一、桃園市產業發展</p> <p>(一)大臺北都會圈中，臺北市已逐漸往商業、服務業轉向。新北市則是除工業外尚包含臺北工作者的居住地等較為繁雜的使用態勢。桃園為大臺北都會圈的外環地區，加上機場、高速公路、捷運等交通優勢，為目前我國產業發展的重要區位。</p> <p>(二)桃園市目前產業用地有供不應求情況，主要供給來源仍仰賴報編工業區的劃設，且規劃之園區已有廠商表達進駐意願。</p> <p>(三)報編工業區有公設完備、產業群聚等優勢，而都市計畫區中零星發展的工業區則在環境污染等問題上的處理成本高居不下。因此，本局與都發局共同研擬「桃園市產業發展暨都市計畫工業區檢討策略」，對此類零星工業區將朝向變更為其他使用分區方式處理。</p> <p>二、都市計畫工業區發展課題</p> <p>(一)從產業用地的類型來看，經濟部工業局所管轄的工業區有將其分為鄉村型與都會型，兩者給予不同的管理方式，如都會型提供較高的容積等，都市計畫工業區目前則無如此分類標準。</p> <p>(二)產業與土地政策牽涉的層面廣泛，因此應全面性考量。相對來</p>

	<p>說，都市計畫工業區從規劃到管理都較不全面，因此容易引發問題。</p> <p>(三)過去中央政府曾提出三生一體(生活、生產、生態)概念，並於民國 80 年時因應經濟型態改變，開始開發工商綜合區，皆是著眼於複合使用的重要性。而都市計畫工業區朝剛性的管理方式卻與前述想法略有抵觸。由現行都市計畫規範視之，管理強度高，卻可能變成不適用於產業發展所需的環境。也許可思考將都市計畫部分管制權限下放，避免行政程序耽擱產業發展進程，也利於政府單位管理。</p> <p>三、中央政府與政策走向</p> <p>(一)「產業創新條例」第 33 條授權面積在一定範圍內得由縣市政府核定設置，而後經濟部公告其所稱之一定面積，位於都市計畫範圍外者，指土地面積在 30 公頃以下。此法給予地方政府審理劃設工業區的權利以因應產業環境的快速變化，立法意義良善。然而中央政府的政策抵觸與授權不完整造成地方政府行政的困難，以下就幾項舉例說明：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 農委會擬定之「農業主管機關同意農業用地變更使用審查作業要點」對於特定農業區的變更規定僵硬，在規劃工業區範圍時要避開特定農業區位置。但此係透過作業要點規範來凌駕「產業創新條例」，就法令位階來看不符行政程序。</li> <li>2. 中央一方面要求現況使用應符合土地使用管制(內政部)，一方面卻又持續接受零星工廠的就地合法(經濟部)，兩者在精神上是相違背的，造成地方政府在執行上的為難。</li> </ol> <p>(二)產業用地的發展在執行面的主要問題是，中央政府授權不完全、政策前後矛盾、法令僵硬且程序不符。期望中央能充分授權給地方以因應產業的快速變動。</p>
--	---

## 七、高雄市政府都市發展局

附表 8 高雄市政府都市發展局訪談摘要表

訪談時間	105 年 3 月 4 日下午 2 時整
訪談地點	高雄市政府都市發展局都市規劃科討論室
訪談對象	高雄市政府都市發展局都市規劃科 唐一凡科長
訪談紀錄	<p>一、高雄產業發展</p> <p>(一)北、南高雄地區之工業聚落，以提升原產業動能為主，促進產業升級發展，而中高雄石化聚落因應中油遷廠後所釋出土地，以及周邊受產業結構衝擊之工業區，考量規劃部份土地維持產業機能，並轉型朝向低汙染產業類型發展。另位於市中心區之工業土地，考量工業與住商使用相互衝突，將逐步檢討為適宜分區。</p> <p>(二)高雄市已完成及未來擬新設工業區包含和發產業園區、金屬扣件園區、仁武園區、南星自由貿易港區、南星遊艇園區、高雄港洲際貨櫃中心第二期計畫等，另配合高雄市港區發展規劃，長期預計在港區周邊填築土地，規劃為高雄港第三港區計畫，預計引入高值化金屬、國際物流、石化、散雜貨碼頭、修造船產業等機能，產業發展所需用地均逐步規劃中。</p>



(三)都市計畫工業區多已開發達七成以上，部分土地因市中心工業區產業型態改變而閒置；其他半屏山及壽山沿線供水泥產業發展工業區因採礦權到期而閒置，刻正配合遷廠辦理都市計畫變更。另部份緊鄰市中心精華地區之傳統產業，因全球化衝擊下遷廠或關廠，僅餘部分仍做生產使用，未來將因應市中心商業機能進行適度規劃與調整。

## 二、都市計畫工業區活化

(一)近期與經濟發展局共同研擬之「高雄市產業發展暨都市計畫工業區檢討策略」已於104年12月22日送內政部都委會第866次會議報告，會中委員建議修正後作為目前審議中及後續工業區變更案件之指導原則。

(二)以都市計畫角度而言，土地使用分區的相容性為重要考量，而高雄的傳統重工業發展與都市的生活環境便產生衝突，因此需辦理轉型。另外，如同現在都市計畫跳脫行政區而以生活圈做為規劃範圍，產業發展單位也可以產業群聚圈做為規劃範圍，以此做為產業與空間部門間的協商基礎。

(三)都市計畫區約佔高雄市土地總面積16%，因此，都市計畫工業區相對於非都市土地工業區土地價格較高。都市計畫區因公共建設的持續投入，其地價本就有隨著機能完善逐步增加的趨勢，因此推測都市計畫工業區的地價利用政策工具的調降幅度有限。都市計畫工業區土地在廠商無力進駐情況下，應朝向都市發展機能補足方式變更其使用。

(四)高雄市尚有在產業結構轉型後用地型態轉變的大面積工業區(如台泥、中油、中鋼)，其土地特性部分已不適合持續做產業使用(高地價、高污染)，故正積極地思考未來轉型使用方向。另一方面，高雄的產業用地仍處於供不應求的狀況，因此，將同時新闢產業園區，以提供地方優勢傳統產業或新興產業等發展需求。

## 三、政府組織與現行法令規範

(一)對於都市計畫法臺灣省施行細則第18條將限縮工業區土地使用容許項目，高雄市目前依三種方式提供工業相關使用：一為依都市計畫法高雄市施行細則附表一，乙種工業區得設置工廠必要附屬設施與工業發展有關設施及使用；一為依產業創新條例等規定配置，產業用地之容許使用項目；最後則為以都市計畫變更的方式增設。

(二)在政府部會協商方面，高雄市政府定期邀集經濟部工業局、加工區管理處、科學園區管理局及市府相關機關(都發局、經發局等)召開「高雄市產業園區業務聯繫座談會」及「高雄市政府重大投資案件督導會報」，俾利掌握工業發展議題，進行協調分工。

(三)對於石化管線無法可管的漏洞，中央必須盡速補正，並讓妨害都市環境安全的石化管線，限期離開市區。以及為改變財稅不正義的現況，經濟部應要求中油等石化業總部南遷高雄，同時經濟部轄下的每個工業區，都應建立專責應變小組。

## 四、另提供本計畫訪談書面意見供參考。

## 八、高雄市政府經濟發展局

附表 9 高雄市政府經濟發展局訪談摘要表

訪談時間	105 年 3 月 4 日下午 4 時整
訪談地點	高雄市政府經濟發展局工業輔導科
訪談對象	高雄市政府經濟發展局工業輔導科 游淑惠科長
訪談紀錄	<p>一、高雄市產業發展與用地策略</p> <p>(一) 高雄市以石化與鋼鐵奠定發展成為我國重要產業重鎮的基礎，但都市的發展與空間布局也受到早期產業於空間或管線配置上的影響，目前正處於產業空間的重構階段。而產業空間重構應從資源整合開始，落實於明確的空間型態即是成立資源整合專區。</p> <p>(二) 在高雄縣、市合併後，原屬於高雄縣範圍內仍有違規工廠存在，主要違規工廠所在區位為大寮、大社、岡山、仁武等區。違規工廠多位於工業區周邊(屬工業區的衛星工廠)，或於主要聯外道路兩側。違規工廠的存在表示高雄市對於產業用地的需求量大於現況所能提供的供給量。市府初步估算高雄市尚需 707 公頃的產業用地，然而全國區域計畫分配予高雄市的產業用地增設總量僅為 100 多公頃，對於未來高雄的產業發展勢必造成影響。</p> <p>(三) 高雄發展初期便以重工業發展，而這些產業用地在都市擴張後與生活空間產生了衝突，也使得持續做原來產業的成本及影響相對提高。因此，都市計畫工業區必須進行轉型。鄰近市中心地區土地，可往高值化的研發中心、觀光工廠等產業鏈的下游端進行機能調整，或配合都市發展需求，變更其土地使用分區。</p> <p>二、工業區活化</p> <p>(一) 違規工廠問題應優先處理，但依「工廠登記輔導法」規定，必須要工廠先進行登記後方能執行後續的管理與輔導，缺乏相關工具管理未登記工廠，這也是後續應強化的部分。</p> <p>(二) 高雄市在進行產業用地全面盤點後，將可更有效率地將閒置工業區土地與需求進行媒合。目前經發局的招商處已將相關資料以 GIS 的方式呈現於網路上，但未來可朝向更加主動地執行媒合，並配合補助與獎勵，應可有效促成產業群聚發展。</p> <p>(三) 產業的脈動非常快速，但土地使用管理採計畫經濟方式很難貼近產業的迅速變化，土地變更審議時程長，加上國外磁吸效應，產業發展無法隨著世界市場變動，將可能被淘汰。以高雄為例，近期產業界提出產業 4.0、小廠商策略聯盟等方式以爭取國外訂單、發掘市場即是主動出擊的方式。政府在面臨產業界的多樣化需求時應有更靈活的工具提供協助與管理。</p> <p>三、機關間的協商</p> <p>(一) 在面對跨部門的議題處理時，政府部門間橫向聯繫非常重要，高雄市對於跨部會的協商非常積極，如近期便與都發局共同完成「高雄市產業暨都市計畫工業區檢討策略」，也與環保局、地政局持續地在工業區發展的作法上交換意見。同時也經常主動與其他地方政府產業發展單位交流與學習。</p> <p>(二) 縣市政府面對執行上有困難的政策時，可藉由與其他地方政府</p>

	<p>間的橫向討論取得共識，以提供中央政府政策調整方向建議。若中央政策已具備良好的指導方向和目標，地方政府間亦可透過橫向聯繫，提供中央政府正向回應及施行的細節回饋。因此，政府部會間的溝通、整合與平衡，是能否實踐相關政策的重要依據。</p> <p>(三)除政府部會間的溝通之外，與國際間同類型城市的友好與經驗交換也是很有效的方法。如高雄將於今年續辦的「全球港灣城市論壇」，便是讓與高雄類似的港灣城市得以聚在一起、集思廣益，思考港灣城市未來發展的可能性。</p>
--	---

## 九、臺灣糖業股份有限公司

附表 10 臺灣糖業股份有限公司訪談摘要表

訪談時間	105 年 3 月 4 日上午 9 時 50 分
訪談地點	臺灣糖業股份有限公司資產營運處本部處長室
訪談對象	臺灣糖業股份有限公司資產營運處 陳秀姬處長
訪談紀錄	<p>一、台糖的產業與土地政策</p> <p>(一) 台糖公司原以糖業生產為主，但我國開放砂糖自由進口後，因國內砂糖生產的成本較高，台糖公司的事業經營也因受此趨勢影響而調整。</p> <p>(二) 台糖公司的製糖工廠多已停閉，僅剩虎尾、善化二家糖廠仍持續運作。而部分關閉的工廠，因被地方政府文資單位指定為具保存價值的文化資產，致後續土地活化受到很大限制。</p> <p>(三) 台糖的土地政策以台糖事業需要的優先。目前台糖公司所管土地約 3/4 為農地，其餘非農地部分多為因都市發展與擴張，變更其他土地使用分區。台糖公司秉持創造土地效益方式以活化該等土地。</p> <p>(四) 台糖土地釋出原則採「只租不售」，即台糖以出租、設定地上權等方法提供土地使用權，再由土地租用者依土地分區使用或辦理用地變更、申請建照、興建等方式合法使用土地，若土地租用者有違法之情事發生，台糖將依契約規定收回土地。</p> <p>二、台糖與政府的關係</p> <p>(一) 台糖早期供農作土地，多為大面積、方整的土地，故中央或地方政府在需大面積土地開發時，常以台糖土地為優先考量，致使台糖土地近年來快速流失(詳附件)。</p> <p>(二) 因台糖大部土地為農地，政府利用台糖農地變更為產業用地，常涉及農地政策與產業政策競合，土地管制上位政策應明確以減少爭議。</p> <p>三、土地活化</p> <p>(一) 政府過去常以徵購台糖土地加以變更為產業用地後，以較低價格出售予需地廠商，致產業用地在市場上有炒作空間。經濟部已頒布「政府機關與國營事業合作開發產業園區處理原則」，未來希望朝向合作開發方式開發產業園區，且若能以出租方式提供土地、而非傳統出售土地方式，可避免土地炒作。</p> <p>(二) 政府的政策是土地供給層面上重要的因素，以台糖提供的設定地上權土地為例，設定地上權包含權利金與地租兩部分，而土地</p>

	租金隨土地公告地價浮動。但如近期公告地價調漲逾三成，便可能造成租用者無法預期的負擔。因此，穩定的政策方向可使需地廠商可預先評估相關成本，在減少變數的情況下將能有效提高投資意願。
--	--

附表 11 台糖公司近 20 年配合政府重大建設釋出土地彙總表(科學工業園區)

項次	名稱	規劃單位	面積(公頃)	年期
1	新竹科學工業園區(竹南基地)	科技部 (原國科會)	150.37	88~95 年 分 4 期
2	中部科學工業園區(臺中基地)1 期用地		230.62	97
3	中部科學工業園區(臺中基地)2 期用地		22.74	94
4	中部科學工業園區(臺中后里)3 期用地		233.94	95
5	中部科學工業園區(虎尾基地)1 期用地		95.53	97
6	中部科學工業園區(二林基地)4 期用地		500.27	99
7	南部科學工業園區(1 期)		601.93	87
8	南部科學工業園區(2 期擴大)		28.97	91
9	南部科學工業園區(3 期產業支援專區)		41.22	94
10	南部科學工業園區(路竹基地)		541.25	90
合計			2,446.84	-

資料來源:臺灣糖業股份有限公司提供

附表 12 目前各級政府規劃使用台糖土地開發產業園區明細表

項次	名稱	規劃單位	面積(公頃)	目前用途
1	臺中市太平產業園區	臺中市政府	11.82	市府租用
2	臺中市潭子聚興產業園區	臺中市政府	14.20	市府租用
3	彰化縣大城產業園區	經濟部工業局	25.3	種蔗使用
4	彰化縣二林精密機械產業園區	彰化縣政府	345.82	種蔗使用、 造林
5	南投旺來產業園區	南投縣政府	16.59	農地租賃
6	嘉義馬稠後產業園區(後期)	嘉義縣政府	336.27	種蔗使用
7	臺南七股工業區	臺南市政府	142.21	種蔗使用
8	屏東六塊厝產業園區	屏東縣政府	19.75	農地租賃
合計			911.96	

說明:彰化縣彰化產業園區規劃面積95.42公頃，縣府已於104年5月撤案，業已終止開發。

資料來源:臺灣糖業股份有限公司提供

附表 13 台糖公司近 20 年配合政府重大建設釋出土地彙總表(報編工業區)

項次	名稱	規劃單位	面積(公頃)	年期
1	臺中市精密機械科技創新園區(1 期)	臺中市政府	109.68	94
2	臺中市精密機械科技創新園區(2 期)	臺中市政府	12.41	100
3	雲林科技工業區(竹圍子部分)	工業局	239.92	85
4	雲林科技工業區(大北勢部分)	工業局	266.72	89
5	雲林科技工業區(石榴班部分)	工業局	74.38	103

項次	名稱	規劃單位	面積(公頃)	年期
6	嘉義大埔美精密機械科技園區(1期)	嘉義縣政府	249.21	98
7	嘉義大埔美智慧型工業園區(1期)(註)	嘉義縣政府	85.27	104
8	嘉義馬稠後產業園區	嘉義縣政府	82.79	103
9	臺南柳營科技工業區(1期)(原名大新營工業區)	臺南市政府	135.06	93
10	臺南柳營科技工業區(2期)	臺南市政府	99.15	97
11	臺南新吉工業區	臺南市政府	122.76	104
12	高雄本州工業區	工業局	207.00	85
13	高雄和發產業園區	高雄市政府	131.64	104
14	屏東二代加工出口區	加工出口區管理處	124.00	90
合計			1,939.99	

說明:嘉義大埔美智慧型工業園區(1期)原名稱為嘉義大埔美精密機械科技元區(2期)，業於104年12月本公司董事會同意採協議價購方式辦理。

資料來源:臺灣糖業股份有限公司提供

## 十、中華工程股份有限公司

附表 14 中華工程股份有限公司訪談摘要表

訪談時間	105年2月23日上午9時30分
訪談地點	捷運大坪林站旁咖啡館
訪談對象	中華工程股份有限公司 蕭瑞煌 經理
訪談紀錄	<p>一、工業區政策、開發與管理</p> <p>(一)土地為重要生產要素之一，要解決工業區土地活化問題的治本之道在於擬定中央與地方產業發展的整體規劃構想。</p> <p>(二)過去工業區開發亦曾依地方產業公會提出之用地需求進而規劃開發工業區土地，但因開發時程從用地選擇到園區興闢完成之總時程可長達至5~10年，但產業對於用地需求的型態可能在半年內即產生變動。並且，在工業區開發時程較長情況下，對開發者而言容易產生更多變數，如審查委員主觀意見的改變、不利開發的社會氛圍、法令規章的改變等。</p> <p>(三)工業區開發者和實際進駐廠商間想法通常上有差異，開發者以獲利為主要考量，著重於工業區開發產品應符合市場需求。開發者較不在意工業區土地出售後是否仍依原規劃使用，因此工業區的開發和產業發展政策常產生脫節現象。</p> <p>二、都市計畫工業區活化與現行法令規範建議</p> <p>(一)由開發者角度來看，於法制面建議應建立較明確的法令規範，以降低開發審議時過多的變數產生。在國土計畫法發布後，供產業使用土地取得不易，期望政府能逐步建立明確的政策引導產業走向與用地發展，而非反過來被產業發展的需求追著跑。</p> <p>(二)部分大型企業在長期發展考量下會將部分土地做為儲備使用，現況可能為閒置狀態，但若強制其利用活化，將失去企業對於土地儲備的功能。故是否對工業區課徵空地稅應非重點所在，而是</p>

	<p>產業發展與市場需求有沒有達到均衡的問題。前述廠商產業儲備用地使用前，也可考量出租做為相容性、臨時性設施使用，但基於對未來用地收不回來或管理方面的疑慮，所以廠商可能考慮暫時讓土地閒置或做為停車等低度使用。</p> <p>(三) 整體開發區或大面積都市計畫工業區還是建議應維持基本的商業需求。雖然都市計畫法臺灣省施行細則第 18 條規定將朝限縮一般商業設施使用進行，但未來還是建議朝向規範如面積達一定規模以上可放寬一定比例商業設施方式修正，配合審查使用計畫方式，合理配置部分必要性商業設施。</p> <p>三、中央與地方政府產業政策應明確及中央政府組織再造</p> <p>(一) 在工業區的區位和業別規劃上，中央是較為全面、宏觀的去思維。但過去地方政府可能限於首長的任期，而追求短期可兌現的政績，所以在產業政策上所考慮的面向(如:產業鏈結、產業規模等)較為不足。中央與地方均應建立明確的產業政策以引導產業發展，降低產業用地的閒置。</p> <p>(二) 從經濟部欲成立之「產業發展局」組織章程來看，於法上也是無法直接管理都市計畫工業區。另外，在「產業園區管理局」的人員編制，主要是把目前經濟部工業局轄下的「工業區組」和「加工出口區組」加以合併。組織再造後，未來能做的事情目前看起來仍是有限的。</p>
--	---

## 十一、臺灣土地開發股份有限公司

附表 15 臺灣土地開發股份有限公司訪談摘要表

訪談時間	105 年 2 月 24 日上午 10 時整
訪談地點	台灣西堤工程顧問公司會議室
訪談對象	臺灣土地開發股份有限公司 郭年雄總經理
訪談紀錄	<p>一、都市計畫工業區的體制</p> <p>(一) 對於都市計畫工業區的思考可以分成兩個層次:都市計畫區與工業區。從都市計畫的本質來看，我國是採行「管制型計畫」，但工業區的使用卻較傾向於「開發型計畫」，這兩者本質上的差別導致工業區在開發、管理上的衝突。如果是以「開發許可」方式去執行都市計畫工業區，可從環境容受力、容忍度與周邊機能的和諧關係等做為審理方向。</p> <p>(二) 經濟部工業局所轄的產業用地與地方政府所轄的都市計畫工業區最大的差別是在開發計畫的有無。而對於都市計畫工業區的管制是「用途別管制」，而缺乏「績效式管制」。工業區的土地使用是從「正面表列」和「負面表列」管理，建議可以在「正面表列」中採概括式列舉，並視市場需求多給予適當的彈性。或於土地使用分區管制中納入績效分區管制精神，並貼近市場需求，以創造使用彈性。</p> <p>(三) 產業群聚包含了廠商之間的連結，這在空間中是必須被回應的，但傳統的都市計畫在這方面的琢磨較少。</p> <p>二、都市計畫工業區活化</p> <p>(一) 以國土用地規劃為例，農委會固守特定農業區與優良農地不得</p>

	<p>變更，但若從土壤與地質是否優良的角度去看，部分土地仍有機會可釋出供產業使用，也可創造與其他需地機關協調的空間。所以，政府單位間的協調與溝通對於達成都市計畫工業區或產業的活化是很重要的事。</p> <p>(二) 產業目前在用地取得上遇到的問題包含工業區地價上漲，造成土地取得困難，廠商不願將投資在土地上的成本比例放得太高，故產業用地供需上出現不平衡現象，政府應介入輔導或採行相關補貼措施。</p> <p>(三) 在部分都市計畫工業區面積較小且零星分布的狀況下，政府可嘗試利用交換分合的方式整合土地，並像都市更新提供獎勵誘使民間願意整合土地，整體開發。</p> <p>三、政府組織改革的建議</p> <p>(一) 過去臺灣經濟研究院、資訊工業策進會等單位均曾協助中央單位執行地方經濟發展輔導或協商平臺，並有部分成效。建議經濟部工業局應成立專案辦公室輔導地方政府，積極協助地方政府依其產業政策開發適當的產業園區。</p> <p>(二) 經濟部組織改造欲將現行經濟部工業區組、加工出口區及及全台 62 處工業區管理機關合併成為經濟及能源部「產業園區管理局」，其他的單位則另成立經濟及能源部「產業發展局」，之後產業用地和政策就分成兩局各自的業務。但對於如都市計畫工業區活化這樣的課題，還是要有政府較上位的角色去創造橫向連結的機會，才能共同釐清並解決問題。</p>
--	---

## 十二、長豐工程顧問股份有限公司

附表 16 長豐工程顧問股份有限公司訪談摘要表

訪談時間	105 年 2 月 2 日上午 10 時整
訪談地點	台灣西堤工程顧問有限公司會議室
訪談對象	長豐工程顧問股份有限公司 高宏軒副總經理
訪談紀錄	<p>一、地價對都市計畫工業區的影響</p> <p>(一) 我國工業區劃設早期在約民國 50~60 年代係依現況或鄰近住宅群落處劃設，形式常為家庭即工廠的樣態；而至 80 年時地方政府陸續執行市地重劃、區段徵收等整體開發，改善了既有工業區環境，也逐漸形成如內湖科技園區、南港軟體園區等機能較完善工業區。而這些工業區的地價相對於市中心地區商業區便宜，且可供發展用地面積大，因此會吸引廠商群聚進駐。就區域性產業而言，產業發展多沿著台一線、台三線由北往南發展，推測是產業發展受到地價與人口影響下的空間分布結果。</p> <p>(二) 地價是工業區土地是否能活化的重要因素，但相對高的地價不一定表示沒有廠商有願意進駐，仍是要看用地區位優勢及生產環境因素，廠商會依其自身需求選擇比較。工業區地價同時也會影響進駐使用的類型，如乙種工業區原為供工廠與必要附屬設施及工業發展有關設施使用為主，故相關產業若能進駐較符合土地使用管制，但當釣蝦場、保齡球館等的付租能力較強時，地主便可能會租給後者使用。</p>

	<p>二、都市計畫工業區變更或使用管理</p> <p>(一) 民間申請都市計畫變更案件是市場動能在需求與供給上的表現，理想上是希望政府能在市場變動前有所作為。但政府即使迅速的發現問題、提出改善方法，經過法令或管制上的修訂與發佈實施，產業界的問題可能又另有變化。因此，在實務上政府政策要趕上市場變化是有難度的。可思考透過政策是否有效率，引導產業用地提升使用率及達到供需均衡。</p> <p>(二) 政府的一體性在處理管理與協調問題是重要的，都市計畫工業區土地變更屬於都發局或城鄉局所管，而產業政策屬於經發局所管，然而工業區的整體開發手段又與地政局相關，若還有都市更新則也與都更處有關，這些局處間的溝通協調需副市長層級的上層指導才能達成共識。</p> <p>三、都市計畫工業區活化</p> <p>(一) 都市計畫閒置或低度利用之工業區要實際達到可供產業使用，需透過區段徵收、市地重劃等整體開發手段以改善生產環境、提供產業所需用地。</p> <p>(二) 都市計畫工業區相較於非位於都市土地的產業用地，另有都市更新的手段，也可藉由都市計畫土地使用分區管制變更、容積獎勵等方式改善工業區環境。例如新北市崁頂工業區於都市計畫書中即規範提供額外公共設施可獲得容積獎勵機制。</p> <p>(三) 早年放寬都市計畫法臺灣省施行細則第 18 條規定，工業區面積一定比例用地得做為一般商業設施使用，一方面是產業發展需求，另一方面也是因為產業發展面臨困境。但開放後對於產業用地發展及周邊商業發展均產生一定程度影響。未來若仍有一般商業設施使用需求，建議可修正條文規範超過一定工業區面積共同開發並留設公共設施，則可申請服務型的商業使用。透過適度拉高工業區放寬使用的門檻，卻也保留部分容許彈性。</p>
--	--

### 十三、安美得生醫股份有限公司

附表 17 安美得生醫股份有限公司訪談摘要表

訪談時間	105 年 4 月 22 日下午 2 時 30 分
訪談地點	安美得生醫股份有限公司討論室(新北產業園區)
訪談對象	安美得生醫股份有限公司 張宏逸 董事長特助 辛緯程 媒體行銷經理
訪談紀錄	<p>一、公司發展歷程</p> <p>安美得公司最初是由材料新創到紡織研究所後才成立公司，成立公司最大的原因是當時董事長希望臺灣能有自己的品牌。公司主要為經營醫療貼布等醫材，而為了具有產品競爭力及研發技術的實踐能力，於是自行設置製造廠。</p> <p>二、產業發展與用地需求</p> <p>(一) 公司初成立時為小型公司，在尋找土地方面遇到極大困難，因新北市政府經發局大力協助，才得以承租新北產業園區(過去為五股工業區)的第二批標準廠房，而在公司的快速成長後，近年也在考慮由租轉買。</p>



- (二) 都市計畫工業區仍有其優勢與存在必要性，如本公司現所在的新北產業園區位處非都市計畫區，便無法透過都市更新或容積轉移方式增加必要的容積。
- (三) 產業土地使用型態也會因外在環境競爭不斷改變，如早期五股工業區時期，多為鐵皮工廠。而後改名為新北產業園區，業態組成也已與過去不同，且在地價持續成長的情形下(現均價為每坪 91 萬)，園區內產生適者生存的產業汰換狀況。
- (四) 站在廠商成本與長遠發展的角度考量，工業區內機能越完善越好，但仍會在價格可接受的情形下進行產業用地的挑選。政府部門若能提供良好的土地與廠房媒合服務，對於廠商有極大幫助。
- (五) 當產業發展有某種需求產生時，基於生意考量，便會有某種商業型態去滿足。以飲食來說，本工業區於用餐時段便會有發財車前來販賣便當；而當園區內的工作階層組成改變時，商業型態也會跟著改變，如發財車整體設計、販賣品質與價格皆會因可消費能力提高而提升。

### 三、政府與政策協助

- (一) 我國產業目前主要仍以中小企業為主，對於從小企業開始發跡的廠商來說，能先以承租的方式使用土地，是有益於初期的財務經營。另外，在用地處理時常遭遇各種問題，若政府能協助處理將能使企業把更多時間與成本放在產業發展上。
- (二) 期望政府在擬定政策或訂定法律時能確實地深入瞭解實際的問題與需求，避免閉門造車。
- (三) 對廠商而言，沒有不好的產業補助政策，只有這個補助適合或不適合自己的公司或營運方向而已。但政府的補助也許最後被某些公司濫用，也很難說是補助政策的失靈。
- (四) 產業的變化很快速，許多產品可能都是過去不曾有過的，而且必須要快、要搶先別人才有商機。但在面臨政府行政程序時，卻容易因為過去不曾有案例可循，導致政府機關不知以何標準審查，致使產業先機流失。

## 附錄六、座談會成果彙整與會議紀錄

本計畫邀集學者、產業界、中央政府與地方政府代表召開 2 場座談會，以下彙整都市計畫工業區發展經驗、現況與面臨課題，及未來因應策略。

### 一、學者見解

#### (一) 應全面檢討都市計畫工業區土地供給與需求

學者提出在我國國土計畫的持續推動下，未來產業用地不易由農地變更取得，面對產業用地供給面的轉變，整體產業空間的發展策略應加以審慎評估。地方政府應先從縣市整體、生活圈、產業群聚等尺度檢討產業空間未來佈局，對個別都市計畫工業區之去留方有評估標準。

在我國產業發展與用地型態轉變的同時，都市計畫的規劃思維也在轉變。面臨規劃邏輯及產業型態的巨大變化，學者建議應以動態規劃邏輯，配合產業發展的實際需求重新檢討各處工業區的合理性與必要性。而在都市計畫工業區辦理土地活化利用前，應主動確認各縣市政府轄管之都市計畫工業區區位、資源條件、產業群聚情形、土地容受力等各方面條件，評估其屬應維持或變更為其他土地使用分區，再配合相關土地活化手段辦理。

#### (二) 土地使用管制精神應予貫徹執行

我國過去土地使用分區管制精神未能被徹底實行，致使農地違規作工廠，工業區違規作住、商使用，過去允許工業區做部分非工業之使用也致使其搶佔有限的工業生產土地，而後囿於此現象浮濫，促使內政部修法限縮工業區非工業使用比例。學者提出都市計畫工業區土地活化可從金融、稅賦、獎勵投資項目、行政效率協助廠商進駐等作法著手，規劃工業區土地使用彈性項目仍應回歸落實土地使用分區精神，以引導產業發展

與成長為目的。

## 二、產業界意見

### (一) 產業用地供需不均反映出產業用地政策應予檢討

產業界代表提出政府部門應正視「產業用地閒置」與「需地廠商找不到用地」兩問題同時發生之意涵。除都市計畫工業區的土地供給不符合廠商的需求外，在用地規劃時也應更加重視與既有產業聚落之鏈結。

### (二) 廠商與政府面對產業用地型態轉變應加強溝通與合作關係

我國產業發展歷程從過去加工出口、電子代工到現在的智慧製造，產業的變化幅度大，每一波產業變化均包括軟體與硬體變革。然而，過去的產業發展思維常無法全面適用於未來發展，應重新思索並檢討產業發展定位。另有產業界代表提出，在投資未來產業遠景時多希望能與政府產業政策及用地規劃相符合，若政府在推動各項政策前能先與包含產業界在內的各方人士討論並達成初步共識，對產業長遠發展將有助益。

### (三) 政府應加速用地審議流程及協助建置良好產業發展環境

產業界需隨時應變產業市場的快速變化，然而受限於政府行政流程費時及審議過程的不確定性，致使廠商在用地規劃方面趨於保守，個別規模較大的廠商甚至會以囤地做為因應變化的儲備用途。對此，政府若能提升行政效率、訂定明確之產業用地開發審議標準，將得避免廠商的保守導致土地使用無效率。此外，政府也需考量在政策研擬與實施時對整體產業發展體質的影響，對於我國產業的中小企業其無資金聘僱土地相關的專業人才，建議提供更多元的土地取得方式以因應不同類型廠商的用地條件及需求。

### 三、中央政府思維

#### (一) 正視都市計畫工業區與報編工業區之間的差異

中央政府代表提到都市計畫工業區與報編工業區間的差異性，究其本源，都市計畫工業區過去劃設多以現況使用或都市邊緣劃設，而報編工業區則是在較明確的產業發展目的下開發而成，從產業的角度來看，兩者為政府主動與被動規劃之發展結果。

#### (二) 重新思考都市計畫工業區劃設之合理性

我國產業發展最初未包括所需公共設施公用設施概念，而都市計畫工業區爰為沿用早期依現況發展之規劃成果，其合理性與必要性發展如今受到挑戰。而隨著都市持續發展，工業區周邊的土地漸被開發利用，產業發展所需的用地擴充也缺少就近配置的機會，致使工業區之功效無法發揮。而此類工業區是否足以因應未來產業發展所需之用地型態，將影響其仍作為工業區土地之合理性。

#### (三) 考量廠商需求方能提出貼近產業發展需求的活化方法

依經濟部工業局辦理用地活化經驗，應由環境與設施的改善開始，而後對所管轄土地的使用狀況進行調查與資料建置，並透過資料的盤整與分析加上持續瞭解區內廠商的想法，完成這些前置作業後才執行改善措施。產業用地活化過程中應貼近產業發展需求，並採取土地使用現況調查等必要的前置工作，可為都市計畫工業區土地活化利用策略研擬之參考。

### 四、地方政府看法

#### (一) 都市計畫工業區應檢討開發可行性與適地性

受我國土地私有制度及隨著都市發展地價上漲的影響，地方政府過去在面對產業需求時，較常尋求都市邊緣或非都市土

地做為產業用地取得的對象。而都市計畫工業區土地欲透過農業區變更取得，依法規定應以區段徵收方式開發，惟受限於地方政府財政窘困致使無力完成，部分地方政府建議應研議朝市地重劃或其他多元方式多元辦理。另一方面，對於已無做工業區可行性與必要性之土地，應提供退場機制。

## （二）地方產業發展需重視區域合作及跨域合作

產業發展過程中面臨的水、電、交通建設等需求，有時非個別縣市政府可處理，需尋求跨縣市的合作或透過中央政府的協助，惟目前現況地方政府在用地發展面臨問題不易得到中央政府的整合性協助。

## 五、小結

歸納產官學界代表針對都市計畫工業區課題之意見，可歸納有三點：

### （一）都市規劃思維與產業用地發展及需求型態皆與時俱進

學者提出未來在國土計畫的規劃思維下，過去產業用地之供給方式將面臨挑戰，而同時面臨中央政府代表所提我國有部分都市計畫工業區劃設已久，其用地規劃內容已與今日產業用地型態有所不同，地方政府亦提出部分都市計畫工業區在劃設之初並未評估開發可行性與必要性，致使實際開發時遭受經費缺乏、廠商無力進駐、用地規劃不符需求等困難。面對都市規劃思維與產業用地型態的改變，都市計畫工業區土地活化策略應包含重行檢視各工業區之產業未來發展可行性，而都市計畫工業區基礎資料建置為達成此評估的重點前置作業。

### （二）面對產業的瞬息萬變應更加強調跨層級、跨域的合作關係

學者與產業界代表皆提出，政府機關應加強建立與產業界溝通協調管道，以因應產業的局勢變化，而地方政府也提出需要中央政府協助地方政府間的協商合作，透過溝通協調將使產

業政策與府實際發展需求一致。加強合作關係在都市計畫工業區活化策略的作法除建立共同協商的平臺外，強化政府行政之一致性及效率也可以減少廠商在處理用地需求時的投入資源，而在短期活化策略先朝環境改善、基礎設施補足等具快速成效的規劃做起。

### (三) 都市計畫工業區應納入產業策略體制整體規劃考量

地方政府指出都市計畫工業區產權私有且細分，致土地不易取得且用地規劃內容不符需求，故過去多朝以增闢產業園區滿足產業發展的用地需求，中央政府亦多以科學園區、產業園區作為重要產業政策的佈局對象，都市計畫工業區土地在產業政策中多為被動處理，然而若能解決都市計畫工業區價格較高、基礎設施不足等問題，則其所在都市發展區位具人才聚集、鄰近多元機能等優勢。都市計畫工業區土地活化策略應以產業政策至產業空間規劃，進而引導產業進駐至都市計畫工業區做生產使用。

# 「研議都市計畫工業區土地活化利用策略」委託辦理計畫案 第1場座談會會議紀錄

壹、時間：105年6月7（二）下午2時30分

貳、地點：國發會B136會議室

參、與會人員：詳簽到單

肆、會議內容：

一、政治大學地政學系 賴宗裕教授

- (一)活化閒置、低度利用工業區土地的目標是什麼，短、中、長期的任務與策略為何，應為本計畫需釐清事項。
- (二)從全國來看，各縣市都市計畫工業區的區位條件、規模、都市發展體質，產業發展的在地條件各有不同，應分別加以評估。
- (三)未來工業區之機制態樣：應先檢討其去留，哪些應留下活化？哪些應變更轉型成非工業區的使用？哪些目前可先不用，做為未來產業發展新定位下的儲備用地。
- (四)可能變更類型：區位在周邊已屬住商混和區，恐影響生活品質民眾敵對，交通運輸條件、規模、數量分布、產業群聚之可能性低、地價過高，廠商無意願投資等等。
- (五)留下的如何活化
  1. 六都中，都市計畫工業區最少者為臺北市、次少者為新北市，但產值最高者為臺北市、次多為新北市。重點不在面積，而在做什麼使用以及形塑出的產業網絡連結、產業定位、人才滿足等因素。雖然政府產業政策及方向是土地供給面重要的指導基礎，但即便未來要生物科技、數位、雲端、綠能、ICT等，問題在於當地是否有足夠的人才支援，在地條件是否足夠吸引廠商投資。尤其我國步入缺工化嚴重階段，都影響活化之成功與否。
  2. 活化可能跨域面向或個別都市整體都市產業發展之定位，來尋找活化策略具體作法。
  3. 活化的配套作法之建議：(1)投資之計畫貸款、(2)融資協助、(3)稅賦調整、(4)獎勵投資若從事符合產業發展政策之生產項目、(5)協助土地之媒合、(6)強化土地使用彈性項目、(7)擬定工業區活化申請與審議時程，提供行政效率協助廠商盡快進駐、(8)改善強化工業區之機能與環境景觀、(9)加強工業區廠商與鄰近研發機構之技術媒合與合作
- (六)暫時不用之儲備用地：國土計畫下已無開發許可制，工業區不可任意由農地變更，故應審慎評估整體產業發展空間發展策略，一方面既有之工業區是否留設？何處留設活用？再利用的方向如何與產業政策連結。另一方面，不管活化或暫時不使用之工業區應納入未來國土計畫的部門空間發展計畫中的整體產業發展空間區位與規模。

二、臺灣區工具機暨零組件工業同業公會黃建中秘書長

- (一)工業區，尤其是同類型之間的串連在交通上是否有對應規劃，是產業群聚的重要因素。
- (二)工業區的規劃與發展中地理環境因素的限制也應多加考量，其對產業範圍擴張與群聚都會造成影響。
- (三)在土地收回機制的思考中，也許可以考慮以地易地的可行性。

### 三、臺灣生產力協會翁林明清理事長

我國產業組成中小企業還是佔多數，相對於大型企業，中小企業缺乏處理土地問題的專業技術人才，同時受限於資金有限，希望能將資金主要投入生產。如果能在提出需求後由政府處理土地的複雜問題，會是他們最希望的。

### 四、中鴻鋼鐵股份有限公司陳玉松董事長

- (一)都市計畫工業區閒置與廠商找不到用地這兩件事同時發生，可見都市計畫工業區的土地供給不符合廠商的需求，故在用地規劃時建議應朝為廠商量身訂作的方向，並強調與產業聚落的鏈節。
- (二)建議土地可朝向租賃模式，以降低廠商初期的固定成本，讓資金較大比例放置在實質生產的成本。
- (三)除了常講的硬件(硬體)與軟件(軟體)，現在一些公司在討論「心件」，即是說明了在現今產業型態與過去不一而足時，改變甚至更新心態與思維的重要性。
- (四)應該多加強業界與政府間的溝通，對廠商來說，當然是希望政府把促進產業發展的阻礙去除，這些阻礙可能包含僵硬的法規或冗長的行政流程，但實際作法應由政府接收到訊息後去衡量。
- (五)都市計畫工業區的課題其實包含許多我國產業發展的課題，往往都是數年至數十年累積的，要小心過快或不夠謹慎地想要處理可能導致其他問題的發生。
- (六)延續其他與會來賓的想法，也許未來都市計畫工業區活化對策可分為短期與長期。短期以土地媒合為主，務必做到民眾有感，這有感可以增進對政府的信心；長期則做到串連與鏈結產業群聚。

### 五、內政部營建署廖耀東副組長

- (一)都市計畫工業區與報編工業區的狀況差異頗鉅，甚至被稱「一不四沒有」：不是報編工業區所以不適用相關法令、公共設施很多沒有開闢、產權沒有整理、沒有開發基金和主管機關且沒有媒合平臺。
- (二)早期的都市計畫在規劃時，為了符合產業人口的推算，即使再小的都市計畫區，都會有工業區。然而從產業發展的角度來看，這些工業區的區位不好、同時零星分布不易利用。現在回過頭看當時的規劃邏輯或許有其時代的意義，但至今日是否還適用，應再多加思考。

### 六、經濟部工業局陸信雄組長

- (一)工業局自97年起便開始思考產業用地效益提升的方法，約可分為三個層次分別處理。第一，工業區環境窳陋，造成許多年輕就業者傾向於進入科學園區，而非位於都市計畫內的工業區；第二、整體土地使用的效率降低，至此階段才屬於真正進入到土地活化的議題；第三、廠區的生產效能降低，即是工廠面臨轉型問題。工業局的對策也是依此順序：第一階段，從環境與設施改善；第二階段，對廠商個別土地的使用蒐集資料與建檔調查、資料盤整，瞭解廠商的想法；完成前兩個階段才進入到第三階段，改善措施的執行，並研提了「產業用地革新方案」，同時啟動請台經院針對全國工業區與廠商共同規劃願景。以地方趨勢產業以及「經濟部2020」等政策評估思考未來的佈局，至此進入第四階段的措施導引。
- (二)在工業局執行這四個階段的經驗中發現，我國的廠商還是希望土地私有，



所以土地收回機制的考量不只有經費上的隱憂，同時要面對廠商「有土斯有財」的想法。因此工業局很少如科學園區採取強制只租不售，僅20%的租賃比例作為示範性措施。

- (三)目前工業局配合內政部地政司一起思考「實價媒合」機制，並在過程中尋找真正資金有困難的廠商。也思考如高雄市政府請金融業直接開發尋找廠商的方式。
- (四)依照台經院的研究，園區與園區間的交通連結是很重要的，但區內的廠則更倚賴網路鏈結，則也是工業局正在推行園區4.0的概念。

#### 七、桃園市政府經濟發展局

- (一)桃園市主要仍是以報編工業區為主，都市計畫區工業區面積較小。而都市計畫工業區比較成功的多為政府或大財團開發的。而像林口工一即使當時由政府開發，卻因缺乏管理中心，仍有污水處理廠等需求無處可循的問題。
- (二)產業發展的產業園區大多往非都市土地尋求空間，而在都市計畫區內則以產業專用區尋求產業發展。主要便是因都市計畫工業區受限於都市計畫法臺灣省施行細則管制。如果期望產業得以領導未來發展，則需如設置產業專用區一樣，給予產業類別、建蔽率與容積率更高的彈性。

#### 八、桃園市政府都市發展局

桃園都市計畫工業區過去主要沿著縱貫公路沿線交通動線周邊設置。近幾年面對許多工業區私有地主想將土地變更轉型為住宅區或商業區等。但同時也有許多廠商希望進來，在此部分缺乏了媒介的平臺給予支援。

#### 九、臺中市政府都市發展局

- (一)現有都市計畫工業區土地活化策略建議考量工業區特性，以臺中為例，分為「維持、轉型、解編」等類型，進一步再予以細分課題及推動策略。
- (二)針對低度利用且未來仍維持工業使用土地，其問題主要是缺乏主管機關、開發方式等。是否得以政策引導參照報編工業區模式、納管，並整體規劃相關公共設施是為可考量方向。
- (三)比照報編工業區模式，將都市計畫工業區納編到中央或地方產業主管機關的管理中，可解決其缺乏公共設施的整理與開闢，以及難以整合眾多私有地主的困境。同時，稅制的規範也間接影響到土地開發利用的程度。

#### 十、雲林縣政府城鄉發展處

雲林縣在實務上遇到的一大問題是變更的回饋如何訂定，其包含了原本土地效益較高的土地使用分區要回歸到變更前的退場機制。

伍、散會：下午4時40分

**召開「研議都市計畫工業區土地活化利用策略」委託  
辦理計畫案第1次座談會 簽到單**

時間：105年6月7日(二)下午2時30分

地點：國家發展委員會B136會議室

主持人：計畫主持人 林佳容

出席人員：

單位	簽名
政治大學地政學系 賴宗裕教授	賴宗裕
中國文化大學環境設計學院 林建元院長	
中鴻鋼鐵股份有限公司 陳玉松 <sup>前</sup> 董事長	陳玉松
台灣生產力協會 翁林明清理事長	翁林明清
台灣區工具機暨零組件工業同業公會 黃建中秘書長	黃建中
內政部營建署都市計畫組 廖耀東副組長	廖耀東
經濟部工業局工業區組 陸信雄組長	陸信雄
桃園市政府都市發展局	劉喜嘉
桃園市政府經濟發展局	簡清岩

單位	簽名
臺中市政府都市發展局	陳碩怡 王欣怡
臺中市政府經濟發展局	
雲林縣政府城鄉發展處	吳星
雲林縣政府建設處	
花蓮縣政府建設處	
花蓮縣政府觀光處	
國家發展委員會國土區域離島發展處 郭翡玉處長	
國家發展委員會國土區域離島發展處	

# 「研議都市計畫工業區土地活化利用策略」委託辦理計畫案

## 第2場座談會會議紀錄

壹、時間：105年6月17(五)上午9時30分

貳、地點：國發會B136會議室

參、與會人員：詳簽到單

肆、會議內容：

### 一、中華大學建築與都市計畫學系劉玉山教授

- (一)我國現在一方面面臨部分都市計畫工業區土地有低度利用問題，另一方面卻又有廠商找不到土地可用，這兩件事乍看是有些矛盾的。近幾年透過監察院的調查，可以發現我國對於土地使用分區的精神是沒有被徹底貫徹的，如工廠在農業區興建未登記工廠、工業區興建工業住宅、住宅區違規做夜店使用..等各種違規使用的亂象。
- (二)在探討都市計畫工業區低度使用問題，要注意地區的產業發展整體面貌是跨越都市計畫區到非都市計畫土地，甚至是跨縣市的。要避免聚焦主題可能導致的失真。
- (三)產業發展與用地需求之間屬於動態關係，從六零年代出口導向到後來的電子加工，到現在政府提出的亞洲矽谷、青年創業、創新等議題，雖然一樣都是產業用地，但整個產業體制和用地型態卻是不斷在轉變的。
- (四)因新北市等縣市提出工業區變更申請案件漸增，營建署要求地方需提出「都市計畫工業區變更檢討策略」，其內容非僅以都市計畫區為範圍，而是以縣市整體、生活圈、產業群聚等通盤性考量。
- (五)工業區活化的關鍵或許還是在地方政府，由產業發展單位主導並透過副市長層級跨局處整合協調。中央僅能透過法令與政策給予部分協助，實際執行的細節和方法還是必須地方政府的耐心與毅力處理。

### 二、逢甲大學都市計畫與空間資訊系賴美蓉教授

- (一)都市計畫工業區的問題存在已久，且經常被各界討論。首先，從法規變遷而言，都市計畫法臺灣省施行細則第18條曾於90年修改放寬一般商業設施不超過工業總面積50%。爾後，因工業區日益增多之商業設施引起爭論，於101年修改為不超過工業區總面積之30%。近幾年因廠商需地殷切，又著手修法限縮非產業容許使用項目。工業區應為工業使用為主，建議未來政策應具有一致性，避免反複修法。
- (二)目前雖然產業用地之需求是存在的，但都市計畫分鄉街計畫、市鎮計畫及特定區計畫等。各都市計畫區異質性高，是否所有都市計畫工業區皆適合作為產業用地，是值得探討的。因此，提出以下建議：
  1. 各縣市宜先制訂全縣市之產業發展政策，再針對劃設未開闢之工業區進行土地適宜性和土地容受力分析。
  2. 如經分析，該工業區並不適合作為產業用地，尤其位處較為偏遠之鄉街計畫內之工業區土地，建議地方政府可變更為其他合適之分區。
  3. 討論工業區土地，必須考量供需問題，有土地並不一定能吸引廠商進駐。除了區位及必要之公共設施，土地成本亦為廠商關注因素。因此，建議都市計畫工業區如適合做為產業用地使用，應由地方政府主導開發，土地以出租為主，或許是未來活化工業區土地之策略。當然由地方政府主導，財務必然是一大挑戰。因此，唯有中央與地方合作解決土地

取得問題及研擬獎勵投資措施，才可能活化工業區土地。尤其對於土地取得除了區段徵收外應有更具彈性之機制。

### 三、中華民國工業區廠商聯合總會

廠商的需求確如簡報所提，希望政府在政策上能維持穩定與一致性，並給予彈性以因應產業的變遷。

### 四、營建署中部辦公室李守仁科長

- (一)都市計畫法臺灣省施行細則在工業區的管制歷程於一開始不包括公用設施概念；至60年代，臺灣經濟起飛，產業發展類型複雜化，進而區分了甲種與乙種工業區；80年代則受到傳統產業的型態改變，大批廠商前往大陸和東南亞設廠，而原來的土地便產生閒置；至90年代中央決議放寬一般商業設施等類型使用於工業區內；而在民國101年起因工業區疑似違規情形日益嚴重，故又開始對都市計畫工業區限縮容許使用項目。
- (二)部分地區之都市計畫於日治時期便規劃好並劃有工業區，而後續國民政府接管便沿用此都市計畫。但部分都市發展緩慢，致使工業區在目的性不明情況下從未開闢使用，也無變更為其他使用分區的急迫性與必要性，形成閒置。
- (三)都市計畫工業區當時劃定時，周邊可能較少人口聚集，但仍依當時家庭即工廠的產業型態劃設部分工業區。但隨著都市發展，工業區逐漸被住商分區包圍，並屢受到噪音、空氣或水汙染等檢舉，故即使土地使用分區符合生產項目規定，但廠商仍被迫遷離。而工業區土地閒置後土地在被住、商用地包圍下，轉為申請變更為更高強度使用，地價也因此上漲。

### 五、新北市政府城鄉發展局

- (一)規劃單位目前的對策構想雖強調各地方都市計畫工業區的差異性，但仍建議思考未來是否應訂定一致性比較的衡量標準。
- (二)在用地儲備的思維上，考量土地私有的收購價格對政府有限財源造成壓力，換個角度來看，工業區維持原分區而不變更成其他分區，那麼即使產權屬於私人所有，也能視為將產業用地儲備在民間。
- (三)在用地儲備機制落實前，建議仍須理解制度關係人的接受度，主要包含廠商與地主，如果關係人皆不願意配合，那麼即使政策利益在良善，亦恐難執行。
- (四)我國土地屬私有制，政府在處理土地低度使用的籌碼是什麼，應在政策訂定前仔細考量。

### 六、新北市政府經濟發展局

- (一)建議規劃單位在訂定工業區活化對策時可考慮先進行公、私有地調查與分析，以取得初步土地分布資料。
- (二)新北市的都市計畫工業區有很多是於主要計畫大面積劃設，並規範應另行擬定細部計畫設置必要公設。然而，在細部計畫未擬定的情況下，道路等公共設施皆未規劃與興闢，影響廠商進駐意願。而公共設施在各工業區、各廠商的要求皆不盡相同，甚至其需求也會隨著時間或市場變化而改變。

### 七、臺中市政府經濟發展局

- (一)臺中市都市計畫工業區的主要問題包含公共設施的缺乏等，另外，部分

過去從農業區變更為工業區的土地，在法令的規範下被要求需以區段徵收的方式取得土地，但受限於市府的財源壓力，希望未來能在土地取得方面有所解套，得以採用如市地重劃等可強調與民間合作開發的方式。

- (二)臺中目前產業政策支持智慧機械，便是以智慧化製程讓傳統生產線能更加有效率、提高產值，提高土地生產效率應也算是轉型的一種方式，
- (三)在未登記工廠的處理方面，透過遷廠至工業區，讓原來的違規廠商回歸農用為主。但土地污染至不適農用者，則建議做為農產品加工廠等使用。

#### 八、苗栗縣政府工商發展處

- (一)苗栗縣主要發展聚落為頭份市、竹南鎮和苗栗市，此三地的都市計畫工業區使用率皆保持較高水準，且已有產業群聚。然而其餘地區較未有工業生產發展市場，於都市計畫內卻仍有大面積工業區，因此，若能將其解編也較符合其發展方向。
- (二)承接委員所提容受力的考量，苗栗縣在開發新產業園區時便面臨到用水的問題在與水利署討論時，水利署要求要支持在苗栗縣的水庫建設，但光是現下苗栗縣便已有五座水庫支援周邊縣市的用水，但卻面臨苗栗縣自己的用水卻仍需再行開發水庫。請中央協助主持縣市之間資源分配的公正和合理性。
- (三)規劃單位提出應考量產業型擴大編定都市計畫的對策，符合苗栗縣三義都市計畫發展的需求。三義的人口成長未達到需要擴大都市計畫的程度，然而當地的木雕產業發展需要大面積的土地，該對策便能提供解法。

#### 九、臺南市政府經濟發展局

- (一)老舊工業區更新自100年推動至今，為本市市長四大基礎建設之一，自臺南縣市合併升格後至目前共投入約3億元之經費，改善道路20,278公尺，更新排水溝渠22,133公尺，例如保安工業區以前逢水必淹，自更新排水溝渠後已不再有淹水夢魘。
- (二)都市計畫工業區多數土地屬私人所有，雖經市府努力媒合，然而釋出意願仍然不高，加上地籍劃分細碎，土地產權複雜，更讓地方政府找不到著力點，建議中央研議相關機制及配套措施，讓有需求之廠商能取得設廠用地。
- (三)都市計畫工業區普遍存在缺乏污水處理廠之情況，並且，雖然興建可申請補助經費，但後續完成後之營運管理及維護經費，不僅所費不貲，且為持續性之開銷。例如本市某工業區原欲設置污水處理廠，因負擔金額過高造成廠商卻步。
- (四)建議中央編列預算，供各縣市政府申請，包括計畫道路開闢與排水(淹水)問題改善等。

#### 十、臺南市政府都市發展局

- (一)臺南麻豆工業區劃設以來因道路未開闢致使使用率低落，近期考慮以市地重劃及共同負擔方式開發，已在辦理相關行政作業。同時，為提高參與重劃土地之價值，於細部計畫土地使用分區管制要點，就是否參與重劃訂有「差別容積」。
- (二)臺南在處理都市計畫工業區遇到的另一問題是地籍，部分工業區土地早期作為魚塢使用，其地籍劃分為細長型且與道路非直角交接，對於作為工業區的產業發展使用前，尚須經過土地重劃，而目前也以「紙上重劃」的方

式執行，以減少負擔。

(三)臺南目前對於工業區土地的策略主要為「轉型」與「擴散」兩種。「轉型」指得便是變更成其他土地使用分區，「擴散」則是指產業發展良好並產生群聚的工業區將其周邊土地也劃為工業區土地。

伍、散會：上午11時50分

## 召開「研議都市計畫工業區土地活化利用策略」委託 辦理計畫案第2次座談會 簽到單

時間：105年6月17日(五)上午9時30分

地點：國家發展委員會B136會議室

主持人：計畫主持人 林佳容

出席人員：

單位	簽名
逢甲大學都市計畫與空間資訊系 賴美蓉教授	賴美蓉
中華大學建築與都市計畫學系劉玉山教授	劉玉山
中華民國工業區廠商聯合總會 秦嘉鴻理事長	林堯明代
內政部營建署中部辦公室 李守仁科長	李守仁
經濟部工業局 高惠雪參事	
新北市政府經濟發展局	李守仁
新北市政府城鄉發展局	李凱峰 陳永
臺中市政府經濟發展局	洪青峰
宜蘭縣政府建設處	



單位	簽名
宜蘭縣政府工商旅遊處	
苗栗縣政府工商發展處	黃郁倫
台南市政府都市發展局	邱永亨
台南市政府經濟發展局	魏鶴宸 王俊程
國家發展委員會國土區域離島發展處 郭翡翠處長	
國家發展委員會國土區域離島發展處	呂登元

## 附錄七、各縣市都市計畫工業區發展課題綜整

縣市政府提出之都市計畫工業區面臨課題如下表所示，歸納屬「群聚創新型工業區」與「轉型再生型工業區」課題如下：

### 一、群聚創新型工業區課題

- (一) 地區發展面臨產業升級，都市計畫工業區因土地私有且缺乏穩定資金，環境及設施無法提升使廠商另尋發展土地；
- (二) 地區另有較具產業群聚優勢的科學園區或編定工業區，致使都市計畫工業區相較之下缺乏誘因；
- (三) 少有地區型共用設施，廠商個別設廠需自行負擔公共及服務設施興建維護管理費用等相關成本；
- (四) 位於交通場站周邊或都市核心地區，隨都市日益發展後提高土地使用強度，地價亦隨之升高，致使廠商無力進駐；
- (五) 區內非生產之使用（倉儲批發等）能承擔較高地價（租），排擠實際生產之廠商；
- (六) 用地規劃內容不適宜（街廓淨深不足或過長、道路系統劃設不完整等），未能滿足廠商用地需求條件。

### 二、轉型再生型工業區課題

- (一) 所在地區經濟來源非以工業為主，整體缺乏工業區發展市場，致不具發展潛力而降低進駐意願；
- (二) 都市發展程度不高且位於都市發展儲備地區，周邊土地及公共設施多尚未開闢或僅低度使用；
- (三) 缺乏建設開發經費，致使土地長期間置；
- (四) 公共設施（道路）未開闢或老舊不符使用，致使廠商進駐需先行投入環境改善成本；
- (五) 廠商停業或暫停生產，致使土地生產效率低落。

附表 18 地方政府提列都市計畫工業區主要發展課題綜整表

縣市別 (使用率)	都市計畫工業區發展課題
臺北市 (83.69 )	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 市內工業區分布於內湖、南港、北投、士林、中山與信義區，其中又以南港與內湖兩區為主要工業區群聚位置，位居市中心區的零星工業區未來將輔導遷廠至南港與內湖兩區內。</li> <li>■ 南港區除南港軟體園區，其餘為一般工業區；內湖區除內湖科技園區，其餘屬大內科範圍。</li> <li>■ 內湖區內工業區開發使用率皆屬於高度甚至趨近飽和，產業型態許多已轉型為高科技產業、工商及金融服務業，少部分閒置土地正屬開發中階段，未來將作為延伸內湖科技園區的產業腹地。</li> <li>■ 南港區內工業區多數屬於較早開發的傳統製造業，將配合地區產業轉型需求，將鐵路沿線低度利用之工業區變更為特定專用區。</li> </ul>
新北市 (76.94 )	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 部分都市發展較密集繁榮地區之工業區產生搶佔一般商業設施總量，卻違規作住宅使用情形嚴重，並造成有些較繁榮地區之工業區基地欲作一般商業設施卻無餘量供其設置等不公平現象。</li> <li>■ 都市發展結構變遷下，原有許多位於市中心區的老舊工業區，在土地使用漸不相容的情況下、環境保護與經濟開發的壓力下，逐漸退出都市核心地區。</li> <li>■ 早期以傳統基礎產業發展地區，並非現今大型現代化廠房，因此往往其 2 樓以上多為住宅使用，加上週邊重大建設之開闢，生活機能的需求日漸擴大，進而產生質變的可能。</li> <li>■ 住工混合使用沿臺 65 線與捷運建設沿線發展，造成居住環境品質低落及產業發展干擾，產生住工商混雜使用現象。</li> <li>■ 目前製造業外移及相對出口量減少之趨勢下，預期未來工業區及倉儲區的閒置將更加嚴重。</li> </ul>
桃園市 (68.41 )	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 都市計畫工業區多分布於高速公路沿線，於中壢及桃園一帶呈現許多零星分布情形，尤以臺一線沿線最明顯龜山與蘆竹兩區，則因靠近臺北都會區的外溢效果而多呈現大型的工業區分布。</li> <li>■ 同樣作為產業用地的除都市計畫工業區外，尚有 29 處依工業主管機關業管法令所劃設之編定工業區，多集中於沿海、中山高速公路及福爾摩沙高速公路沿線；以及非都市土地丁種建築用地，以觀音區所佔面積最多、楊梅區次之。</li> <li>■ 桃園市之工業區近年已從勞力密集、民生所需之產業，轉型為半導體、資訊、電子、電訊等高科技產業，近年商業及服務業發展活動力旺盛，運輸倉儲通信業等亦活絡發展。因應政府不同階段的產業政策，工業區開發主體逐漸由公部門轉向私部門，自民國 80 年起，開發之工業區多以科技及研發產業組合方式規劃。而在空間分布上，最早工業區沿臺 1 線省道設置，</li> </ul>

縣市別 (使用率)	都市計畫工業區發展課題
	<p>接著往中山高速公路旁聚集，目前則沿第二高速公路發展形成高科技創新軸帶。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 早期規劃的大面積傳統工業區易對環境現況發展產生衝擊，因此除透過都市計畫通盤檢討針對計畫區內都市發展現況配合產業發展需求進行檢討外，也透過整體開發計畫的規劃方式，使工業區的開發能結合地方發展與產業轉型。</li> <li>■ 而較早開發的都市計畫工業區位於火車站周邊，如中壢區、桃園區火車站周邊工業區，現況已發展成市中心區不再適合作為工業區使用者，則透過劃定都市更新地區，研議以都市更新方式檢討變更為商業區、公園用地等，以符合地方未來發展。</li> </ul>
臺中市 (64.84 )	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 東、南兩區原為臺中市的工業重鎮，但隨著都市範圍擴大，而工業區又未全數開發使用的情況下，形成了住宅與工業混雜的局面，至民國 70 年提出在大肚山東海大學南側增設工業用地，將工業區遷移集中於大肚山麓，並保留部分服務性工業區，其餘配合鄰近土地使用情況。</li> <li>■ 大肚山麓工業區最早為進行臺中工業區的開發，而其南側的文山工業區則至民國 80 年才採區段徵收方式開發。</li> </ul>
臺南市 (67.16 )	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 都市計畫工業區規模 100 公頃以上且為高度使用之計畫區，因設有編定工業區，帶動工業發展，故其工業區規模及使用強度皆偏高。</li> <li>■ 麻豆交流道特定區內麻豆工業區鄰近交流道，交通可及性佳，惟由於工業區內道路等公共設施大多未開闢，致影響廠商進駐意願，而為低度使用地區。</li> <li>■ 工業區規劃內容不適宜(如街廓淨深不足或過長、道路系統劃設不完整)，致開發誘因不足。</li> <li>■ 工業區內公共設施(道路)未開闢，致工業區開發率偏低</li> <li>■ 缺乏工業發展市場，致土地長期閒置。</li> </ul>
高雄市 (87.86 )	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 高雄市中心隨著捷運、高鐵通車而快速開發擴張，都市化程度高，市中心地價上漲，都市發展用地需求與市民環境生態保育意識逐漸升高，市中心工業區閒置或低度利用土地面臨轉型或變更之壓力。</li> <li>■ 正常營運中之工業區在都市產業多元化之發展需求下，面臨現行工業區內產業發展面臨都市支援服務設施不足、土地使用管制僵化、工業區整體環境品質有待改善及工業區混合使用等課題。</li> <li>■ 屬經濟部工業局編定之工業區應配合主管機關產業政策另行檢討、及半屏山周邊及鼓山路沿線供石化、水泥等產業發展工業區刻正配合各廠區遷廠需求提擬都市計畫個案變更作業及尚在營運中之工業區，針對原高雄市主要計畫範圍內以低污染工業使用為主之工業區進行規劃構想。</li> <li>■ 半屏山及壽山沿線供石化、水泥等產業發展工業區(如台泥工業區、中油高雄總廠、東南水泥工業區)，雖已較適宜作其他</li> </ul>

縣市別 (使用率)	都市計畫工業區發展課題
	<p>使用，但因土地權屬單一且規模較大，原則規定需配合各廠區遷廠需求另依都市計畫程序辦理個案變更作業。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 原屬中都工業區之工 28 地區，原應配合中都工業區之重劃配合變更，但因土地產權複雜，居民及所有權人無辦理變更回饋意願，且有部分仍在營運中之廠房，故仍維持現行土地使用分區，並應俟區內所有權人完成整合後，方得另案依都市計畫程序辦理個案變更開發。</li> <li>■ 苓雅區緊鄰臺鐵高雄機場之乙種工業區，雖現況多為閒置空地，但單獨開發不具整體效益，未來應視「高雄機廠遷建潮州及原有廠址開發計畫」之辦理情形，配合高雄機廠的整體變更構想調整土地使用分區，以發揮最大的開發效益。</li> <li>■ 針對市中心具營運產值規模之工業區，未來在不改變現況工業區使用之前提下，以引導方式提供產業轉型發展為知識密集產業，並容許現有工業區得繼續供作工業區使用或依產業未來發展需求提出變更計畫，並以附帶條件方式於細部計畫變更工業區之種類與使用性質。</li> </ul>
基隆市 (72.45 )	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 早期擁有港灣效益，配合國家經濟建設劃設工業區及倉儲區，然而持續發展至今，隨著大量製造業的外移、港口貨運的衰退，致使早期劃設之工業區之環境投資條件，已不符時代所趨，土地面臨閒置或轉型。</li> <li>■ 為提高都市產業土地使用彈性，活化產業發展空間，配合基隆河谷地帶定位科技後援廊帶，辦理檢討並變更工業區及倉儲區為「產業專用區」，同時擬定全市產業專用區細部計畫，並訂定其土地使用管制要點及相關回饋辦法。</li> </ul>
宜蘭縣 (44 )	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 宜蘭縣都市計畫工業區面積達 480 餘公頃，分佈於各鄉鎮市，其使用狀況不一。隨著城鄉發展、產業更替及土地使用需求變遷，都市計畫區內部分工業區已不符合都市發展之需求。</li> </ul>
新竹市 (69.88 )	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 現有都市計畫工業區多數屬亟待轉型並應依規定通盤檢討變更使用分區者，其他工業區面積所剩不多。</li> </ul>
新竹縣 (69.18 )	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 都市計畫工業區多屬早期劃設，因考量交通成本因素，多規劃於車站周邊等交通便捷之中心地區，其區位大多具備優勢及潛力，惟大部分都市計畫工業區土地權屬為私有且土地利用分散或細碎，整合難度高</li> <li>■ 部分土地因缺乏細部計畫道路而成為裡地，造成土地部分閒置</li> <li>■ 位於主要都會區及其周邊市、鄉鎮地區，區位、地段較佳之工業區，因近年土地成本上漲，造成廠商購地成本過高，影響設廠意願</li> <li>■ 廠商於都市計畫工業區，多屬個別設廠，除需自行負擔公共及服務設施、污水處理廠興建維管及成本，且無管理中心統一維護管理，以致建廠成本高</li> </ul>

縣市別 (使用率)	都市計畫工業區發展課題
	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 都市計畫工業區設廠成本遠高於報編工業區，無法達到設廠經濟效益，已不識續做工業發展，因此將優先引導都市計畫工業區內廠商至既有報編工業區、產業園區及科學園區進駐；其次，透過「新竹縣區域計畫」劃設之設施型使用分區(以產業發展機能為主)在考量環境敏感及水資源供給下開發使用，供製造業進駐</li> </ul>
苗栗縣 (39.8 )	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 竹南頭份地區面臨市中心工業土地使用成本過高，產業外移，工業區閒置、未開發、工住商混合、都市景觀雜亂等現象，因此將針對竹南頭份都市計畫區及周邊地區之各種工業土地納入檢討，進一步制定竹南頭份地區工業區發展策略</li> </ul>
彰化縣 (49.56 )	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 具地方特色的農業大縣</li> <li>■ 機械五金工業向來發展蓬勃，機械加工、衛浴銅器、玻璃產業、車輛零配件產業及各式五金零配件廠房林立，其傳統工業，具有許多特色，上、中、下游群聚，形成健全的產業鏈</li> <li>■ 屬我國工業發展之源頭，主要的工業園區與都市計畫工業區開發，多數在經濟產業結構轉型階段(60-60年)，且當時是配合農業轉變為工業，工業土地的供給是以提供低廉且充裕的工業土地為政策目標</li> <li>■ 產業發展已進入全球化時代階段，因此本縣工業區的發展應加強與產業活動與服務業結合、研究發展重於生產活動，並且注重與全球企業的連結能力。</li> <li>■ 整體開發之工業區(包括中科四期二林基地、二林精機園區、彰南科技園區、彰化科技園區等)亦將陸續開發，再加上既有之彰濱工業區，可預期除中科四期二林基地與大城工業區外，將釋出大量產業用地，其將與現有都市計畫工業區產生競合，而在現有都市計畫工業區處於相對劣勢情形下，不利都市計畫工業區之存續。因此，在整體產業發展趨勢朝向園區化、大型化轉變的同時，都市計畫區內之工業區所衍生的土地閒置或不當使用課題更為突顯。</li> <li>■ 辦理「彰化縣都市計畫工業區發展檢討規劃案」，檢討都市計畫工業區發展現況及提出發展策略，期建立有序之工業區發展及土地有效使用:適宜續做工業區使用地區： <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 多位於區位不影響整體都市空間結構發展、工業區出入道路完善、使用率高、街廓面積達有效經濟規模及區內巨大規模企業或單一企業使用等特性，其使用情形以工業為主，適宜續做工業使用，未來朝向配合重大產業建設及產業創新條例，提升既有工業區朝園區化發展，積極改善工業區投資生產環境，引導廠商進駐。</li> <li>2. 可容許相容使用工業區:所在區位尚不影響整體都市空間結構發展，工業區部分已開發供廠房使用，但部分為非工業使用、區內多為中規模企業或少數企業使用等特性，顯示該地</li> </ol> </li> </ul>

縣市別 (使用率)	都市計畫工業區發展課題
	<p>區雖有產業使用需求，但亦有調整轉型的空間，除可續做工業使用，並可考量加強產業發展支援相關服務性設施之供給，建議開放公共服務設施及公用事業設施暨部分一般商業設施使用，嗣後並已訂定「彰化縣都市計畫甲種及乙種工業區申請設置公共服務與公用事業暨部分一般商業設施使用案件處理原則」完成，各擬定機關對工業區檢討結果有開方容許之必要，將該處理原則納入都市計畫中審議通過後得據以執行。</p> <p>3. 不適宜續做工業區使用地區：所在區位已影響整體都市空間結構的發展、出入道路未臻完善、區內非工業使用率較高、閒置土地及街廓面積未達有效經濟規模等特性，未來宜視需要變更都市計畫土地使用分區，納入整體都市發展規劃，以健全都市功能。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ 基於視各都市計畫工業區檢討結果而決定開放容許使用與否，因此不以訂定自治條例方式辦理，而改以訂定「彰化縣都市計畫甲種及乙種工業區申請設置公共服務與公用事業暨部分一般商業設施使用案件處理原則」，納入都市計畫書中土地使用分區管制要點的規定，經各級都市計畫委員審議通過，經內政部或縣府核定後據以發布實施、辦理。</li> </ul>
南投縣 (43.48 )	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 工業區通盤檢討的分析顯示政府的工業區開發政策、產業環境條件為廠商開發投資的重要考量。</li> <li>■ 配合近年來南投縣產業轉型，避免土地資源閒置或誤用，透過工業區通盤檢討將不適合繼續作工業使用者，依循整體空間結構規劃、都市發展空間結構、土地使用活動及地區性公共設施需求，研擬變更為適當土地使用分區或公共設施用地；而檢討結果如屬必要之工業區，則不得辦理變更作為其他使用，且應由該管地方政府訂定整體開發利用、更新計畫，繼續作工業使用，必要時並得依法變更工業區之種類、使用性質。</li> </ul>
雲林縣 (46.25 )	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 定位為「以人文與風土共生的生態農業首都」</li> <li>■ 工業區地價相對於住宅區為低，也因此造成本縣人口發展較為密集的鄉鎮市，如斗六、斗南、虎尾、土庫、麥寮等，長期以來存在著工業住宅違規使用的情形。</li> <li>■ 工業區規劃內容不適宜</li> <li>■ 缺乏工業發展市場，致土地長期閒置。</li> </ul>
嘉義市 (67.28 )	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 工業發展集中於後湖工業區及湖子內工業區，另有零星工廠分佈於火車站兩側、博愛路、北港路沿線及部分住宅區內。</li> <li>■ 工業區因多非為整體規劃開發之工業區，發展較為零亂，部分位於市中心附近地區。</li> </ul>

縣市別 (使用率)	都市計畫工業區發展課題
	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 對現況而言，將工業區閒置情形配合開放做商業申請模式，顯已達到活化工業區土地及土地轉型開發利用之目的(大魯閣棒球打擊場嘉義館新建工程、財團法人嘉義基督教醫院保健醫療大樓新建工程、嘉義大潤發新建工程、好市多嘉義店倉儲批發中心、財團法人雙福社會福利慈善事業基金會附設嘉義市私立晨光智能發展中心新建工程、嘉義市同興段旅館開發業、安心醫院新建工程等)。</li> </ul>
嘉義縣 (81.36 )	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 本縣工業用地因都市發展結構變遷，工業競爭力缺乏，致使工業用地產生質變的效應，造成部分老舊工業區閒置或夾雜其他使用之情形，加上都市土地取得成本較高，影響廠商設廠區位之選擇。</li> <li>■ 目前本縣工業區發展現況可分為三類，第一類:工業區均尚未開發或是低度利用，包含新港、鹿草、六腳、梅山及布袋都市計畫;第二類:曾經開發為工廠或家庭工廠但現況為廠房閒置，民雄、大林及中埔(和睦地區)都市計畫等；第三類:大多已開發並作工業使用，朴子、水上及北回地區、民雄(頭橋)、竹崎、太保及高速公路嘉義交流道特定區都市計畫等。</li> <li>■ 都市計畫工業區通盤檢討考量嘉義縣產業結構之歷史與未來發展，不宜輕易變更作其他用地使用因此如何使優質產業持續營運，汰換老舊產業，提升產業競爭力，活化利用工業用地，且不衝突周邊土地使用相容性是檢討主軸。都市計畫工業區發展與使用型態，可歸納區分為下列三大發展型態： <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 適宜續做工業區使用地區:多位於區位不影響整體都市空間結構發展、工業區出入道路完善、使用率高、街廓面積達有效經濟規模及區內巨大規模企業或單一企業使用等特性，其使用情形以工業為主，適宜續做工業使用，未來朝向配合重大產業建設及產業創新條例，提升既有工業區朝園區化發展，積極改善工業區投資生產環境，引導廠商進駐，例如:民雄、民雄(頭橋)、太保、高速公路嘉義交流道特定區、大林都市計畫。</li> <li>2. 因地制宜多元利用工業區:所在區位尚不影響整體都市空間結構發展，工業區部分已開發供廠房使用，且區內多為中規模企業或少數企業使用等，顯示該地區雖有產業使用需求，但考量產業結構變遷等經濟因素，致使部分為工業用地閒置或兼做小型零售業使用，未來可視發展情況適時調整轉型工業用地，除可續做工業使用，亦可變更作商業、住宅使用，例如:布袋、水上、竹崎、梅山及新港都市計畫都市計畫。</li> <li>3. 不適宜續做工業區使用地區:所在區位已影響整體都市空間結構的發展、出入道路未臻完善、面積零散或產業未集聚，致缺乏經濟規模等特性，未來宜視需要檢討變更都市計畫土地使用分區，納入整體都市發展規劃，以健全都市功能，例如:朴子、鹿草、六腳、中埔(和睦地區)。</li> </ol> </li> </ul>



縣市別 (使用率)	都市計畫工業區發展課題
屏東縣 (18.55 )	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 本縣都市計畫工業區大多是於民國 40-50 年代訂定都市計畫時劃設，位置多位於都市計畫區邊緣與農業區交界地帶，本縣所轄範圍內已完全開闢(使用及開闢率為 100%)之工業區位本縣潮州、內埔(龍泉地區)、內埔(豐田地區)、竹田、枋寮(水底寮)都市計畫區內，該工業區種類分別為零星工業區、甲種工業區、乙種工業區，其開闢使用現況皆作工業使用；開闢率達 50% 以上未完全開闢之工業區位本縣竹田、南州、枋寮都市計畫區內，該工業區種類皆為乙種工業區，其使用現況係作工業、農業使用；本縣恆春、里港、九如、長治、內埔、萬巒、新園、新園(烏龍地區)、崁頂、佳冬、琉球都市計畫區之現有使用及開闢率皆小於 50%，使用現況作為工業、農業、商業使用及閒置，其中萬巒都市計畫乙種工業區及琉球都市計畫工業區全區使用現況為閒置。</li> <li>■ 後續將針對上開闢建率未達 50 之工業區，配合於都市計畫通盤檢討時加以檢討，並規劃使變更為其他使用區或公共設施用地。</li> </ul>
臺東縣 (22.25 )	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 數處都市計畫工業區雖然現況使用率偏低，但區位良好，且交通便捷，宜促進其加速開發以提供就業機會，故於通盤檢討中多予以維持原計畫</li> <li>■ 臺東鐵路新站附近地區的工業區，空地或或閒置廠房多處均提出設置旅館之申請</li> </ul>
花蓮縣 (63.16 )	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 縣內都市計畫工業區開闢率普遍偏低，未開發之工業區現況多為農田</li> <li>■ 亞洲水泥公司、醬油工廠、台糖光復糖廠等開發之工業區現況多面臨閒置</li> </ul>
金門縣 (39.99 )	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 縣內有 12 處工業區，其中發展趨飽和者將透過配合權屬及現況微調並發展在地特色製造業、催生觀光工廠</li> </ul>
澎湖縣 (61.26 )	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 縣內都市計畫工業區全部集中在馬公市，由於都市發展程度不高，故使用率也偏低，因地理環境與港灣之特殊條件，工業區發展朝漁業加工業為主</li> </ul>

資料來源:本計畫整理自「地方政府執行防範都市計畫工業區變相作住宅使用情形督導查核計畫報告」(100-103 年度)，內政部營建署；新竹縣都市計畫都市發展暨工業區變更策略，新竹縣政府，104.10

## 附錄八、六都都市計畫工業區土地使用分區管制綜整

地區	土地使用分區	土地使用分區管制	建蔽率	容積率
臺北市	第二種工業區	以供外部環境影響程度中等工業之使用為主，維持適度之實質工作環境水準，使此類工業對周圍環境之不良影響減至最小，並容納支援工業之相關使用項目而劃定之分區。本分區內得設置經市政府目的事業主管機關核准之職業訓練、創業輔導、試驗研究等與工業發展有關之設施使用，並得從事業務產品之研發、設計、修理、國際貿易及與經濟部頒公司行號營業項目同一中類產業之批發業務。	45	200
	第三種工業區	以供外部環境影響程度輕微工業之使用為主，維持稍高之實質工作環境水準，使此類工業對周圍環境之不良影響減至最小，並減少居住與工作場所間之距離，並容納支援工業之相關使用項目而劃定之分區。本分區內得設置經市政府目的事業主管機關核准之職業訓練、創業輔導、試驗研究等與工業發展有關之設施使用，並得從事業務產品之研發、設計、修理、國際貿易及與經濟部頒公司行號營業項目同一中類產業之批發業務。	55	300
新北市	特種工業區	除得供與特種工業有關之辦公室、倉庫、展售設施、生產實驗室、訓練房舍、環境保護設施、員工單身宿舍、備勤宿舍、員工餐廳及其他經本府工業主管機關審查核准之必要附屬設施外，應以下列特種工業、公共服務設施及公用事業設施之使用為限	60	210
	甲種工業區	以供輕工業及無公共危險之重工業為主。		
	乙種工業區	以供公害輕微之工廠與其必要附屬設施及工業發展有關設施使用為主，不得為下列建築物及土地之使用。供一般商業設施使用經新北市政府審查通過者，上限為該工業區總面積 30 。		
	零星工業區	係為配合原登記有案、無污染性，具有相當規模且遷廠不易之合法性工廠而劃定，僅得為無污染性之工業及與該工業有關之辦公室、展售設施、倉庫、生產實驗室、訓練房舍、環境保護設施、員工單身宿舍、備勤宿舍、員工餐廳、其他經本府工業主管機關審查核准之必要附屬設施使用，或為汽車運輸業停車場、客貨運站、機車、汽車及機械修理業與儲配運輸物流業及其附屬設施等之使用。 前項無污染性之工廠，係指工廠排放之廢水、廢氣、噪音及其他公害均符合有關管制標準規定，且其使用不包括下列危險性之工業：		
桃園	特種工業區	特種工業區除得供與特種工業有關之辦公室、倉庫、展售設施、生產實驗室、訓練房舍、環境保護設施、	70	210

地區	土地使用分區	土地使用分區管制	建蔽率	容積率
市		單身員工宿舍、員工餐廳及其他經本府審查核准之必要附屬設施外，應以下列特種工業、公共服務設施及公用事業設施之使用為限		
	甲種工業區	以供輕工業及無公共危險之重工業為主，不得為下列建築物及土地之使用。	70	210
	乙種工業區	以供公害輕微之工廠與其必要附屬設施及工業發展有關設施使用為主，不得為下列建築物及土地之使用。不得為一般零售業、一般服務業及餐飲業、一般事務所及自由職業事務所、旅館業及觀光旅館業使用。其餘經審查通過者，各項上限為該工業區總面積 30%。	70	210
	零星工業區	零星工業區係為配合原登記有案，無污染性，具有相當規模且遷廠不易之合法性工廠而劃定，僅得為無污染性之工業及與該工業有關之辦公室、展售設施、倉庫、生產實驗室、訓練房舍、環境保護設施、單身員工宿舍、員工餐廳、其他經本府審查核准之必要附屬設施使用，或為汽車運輸業停車場、客貨運站、機車、汽車及機械修理業與儲配運輸物流業及其附屬設施等之使用。	70	210
臺中市	特種工業區	特種工業區應以下列特種工業、公共服務設施及公用事業設施之使用為限。但與特種工業有關之辦公室、倉庫、展售設施、生產實驗室、訓練房舍、環境保護設施、單身員工宿舍、員工餐廳及其他經本府核准之必要附屬設施者，不在此限	70	210
	甲種工業區	甲種工業區以供輕工業及無公共危險之重工業為主，不得為下列建築物及土地之使用。	70	210
	乙種工業區	以供公害輕微之工廠及其必要附屬設施、工業發展有關設施、公共服務設施及公用事業設施為限	70	210
	零星工業區	應以下列設施為限： 一、合法登記、無污染性，具有相當規模且遷廠不易之工廠。 二、前款附屬之辦公室、展售設施、倉庫、生產實驗室、訓練房舍、環境保護設施、單身員工宿舍、員工餐廳及其他經本府核准之必要附屬設施。 三、汽車運輸業停車場、客貨運站、機車、汽車及機械修理業與儲配運輸物流業及其附屬設施等。但其使用土地總面積不得超過該零星工業區土地總面積之百分之四十。	70	210
臺南市	特種工業區	特種工業區除得供與特種工業有關之辦公室、倉庫、展售設施、生產實驗室、訓練房舍、環境保護設施、單身員工宿舍、員工餐廳及其他經本府目的事業主管機關審查核准之必要附屬設施外，應以下列特種工業、公共服務設施及公用事業設施之使用為限	70	210

地區	土地使用分區	土地使用分區管制	建蔽率	容積率
	甲種工業區	甲種工業區以供輕工業、無公共危險之重工業及前條第二項各款設施為主	70	210
	乙種工業區	乙種工業區以供公害輕微之工廠與其必要附屬設施及工業發展有關設施使用為主，不得為下列建築物及土地之使用。不得為一般零售業、一般服務業及餐飲業、一般事務所及自由職業事務所使用。其餘經台南市政府審查通過者，各項上限為該工業區總面積30。	70	210
	零星工業區	零星工業區係為配合原登記有案，無污染性，具有相當規模且遷廠不易之合法性工廠而劃定，僅得為無污染性之工業及與該工業有關之辦公室、展售設施、倉庫、生產實驗室、訓練房舍、環境保護設施、單身員工宿舍、員工餐廳、其他經本府目的事業主管機關審查核准之必要附屬設施使用，或為汽車運輸業停車場、客貨運站、機車、汽車與機械修理業、儲配運輸物流業及其附屬設施等之使用。	70	210
高雄市	特種工業區		40	160
	甲種工業區	以供輕工業及無公共危險之重工業為主，不得為右列工業之使用。 就可能變相使用之非工業使用類別，訂定單戶每層最小樓地板面積，與總樓地板面積或基地面積等限制。	50	200
	乙種工業區	以供公害輕微之工業使用為主，不得為右列工業之使用。 就可能變相使用之非工業使用類別，訂定單戶每層最小樓地板面積，與總樓地板面積或基地面積等限制。	60	300
	零星工業區	係為配合原登記有案，無污染性，具有相當規模且遷廠不易之合法性工廠而劃定	70	200

- 資料來源：1.本計畫整理自都市計畫法新北市施行細則第 18、19、20、21 條。  
2.都市計畫法桃園市施行細則(草案)第 17、18、19、20 條及附表一。  
3.都市計畫法臺中市施行細則第 23、26、27、28、43 條。  
4.都市計畫法臺南市施行細則第 17、18、19、20、33、36 條。  
5.都市計畫法高雄市施行細則附表一、二。

## 附錄九、各縣市都市計畫工業區發展策略暨變更原則

都市地區內土地需求隨都市發展擴張提高，在產業移轉中產生的閒置工業區易成為都市發展尋求的變更對象。內政部都市計畫委員會因而要求地方政府提出完整的產業發展構想及相關轉型政策，以做為都市計畫工業區變更原則。現況新北市、桃園市、高雄市及彰化縣等已於內政部都市計畫委員會提出報告，臺北市、新竹縣及宜蘭縣則尚處研擬階段。

新北市、桃園市、宜蘭縣皆以重要交通節點周邊一定範圍內工業區為檢討轉型對象；台北市以政策引導、產業使用需求為檢討原則；高雄市、新竹縣以工業區現況發展為檢討保留或變更原則；而彰化縣則透過指標評估，將工業區分為適宜做工業區使用、可容許相容使用與適宜調整變更使用。彙整各縣市都市計畫工業區變更指導原則如下：

附表 19 都市計畫工業區發展策略暨變更原則表

縣市	群組類型	群組特性	發展方向
臺 北 市 (研 擬 階 段)	政府整體 規劃、開發	政策引導型園區及其支援型產業區塊	依產業發展政策檢討都市計畫
	支援型產業 或產業需求 使用需求 明確	1. 政策引導型園區及其支援型產業區塊 2. 單一街廓(權屬)或已納為都計調整之工業區塊 3. 傳統工業區	1. 維持現行使用(如大同公司) 2. 配合基地條件及地區發展，維持產業使用，但適度放寬土地使用及繳納回饋金機制
	無產業使 用需求	1. 單一街廓(權屬)或已納為都計調整之工業區塊 2. 傳統工業區	1. 依工業區變更檢討審議規範辦理都計變更(如臺北機廠、建啤) 2. 已違規使用者，依工業區變更檢討審議規範辦理，但考量改以繳納代金或參考新北市泰山案例採異地回饋方式
	早期住工 混居(家庭 即工廠)	傳統工業區	1. 鼓勵民間採更新方式開發、複合使用 2. 依工業區變更檢討審議規範辦理更新之例外規定，檢討區位及規模、回饋方式多元及彈性、保障既有容積等，提高開發可行性
新	內環區域	捷運環狀線內側及外側 500 公	閒置工業區鼓勵及支持其轉型，未來

縣市	群組類型	群組特性	發展方向
北市		尺以內	產業機能將朝商業及服務業為主，產業升級為輔，並配合人口政策適度規劃住宅區。
	中環區域	捷運機場線、萬大線及特二號道路外側 500 公尺以內與內環之間	朝向住宅及產業使用，其產業型態亦應朝高附加價值為主，住宅區、商業區為輔。
	外環區域	中環外圍地區	原則上保持產業使用之彈性，再視未來實際產業發展狀況給予調整之空間，增加產業用地。
	策略區域	汐止區、淡水區及深坑區及其他地區	視當地需求發展
桃園市	產業發展地區—產業空間再凝聚		1. 落實大桃園科技工業園區及桃園航空城計畫 2. 工業區更新與產業專區劃設
	轉型發展地區—工業區土地變遷與轉移	1. 台鐵立體捷運化沿線 2. 捷運車站周邊 3. 門戶核心地區 4. 都會核心周邊緩衝地區	住商等使用並與周邊土地整合發展。
高雄市	發展良好之產業用地	1. 鄰高雄港區之重大產業建設 2. 南科高雄園區 3. 加工出口區、編定工業區	1. 北、南高雄地區之工業聚落，以提升原產業動能為主，促進產業升級發展。 2. 中高雄石化聚落因應中油遷廠後所釋出土地，以及周邊受產業結構衝擊之工業區，建議部份土地仍維持產業機能，並轉型朝向低汙染產業類型發展
	其他類型工業區	1. 因產業型態改變而閒置 2. 採礦權到期之水泥產業 3. 市中心之傳統產業	1. 依主要計畫通盤檢討案工業區變更原則辦理。 2. 市中心區之工業土地，考量工業與住商使用相互衝突，或工業使用機能不在，將逐步檢討為適宜分區
新竹縣(報告階段)	優先保留持續供產業發展使用	屬報編工業區、科學工業園區或經整體開發之都市計畫工業區，或具經濟規模之都市計畫工業區。	持續供產業發展使用
	得優先檢討變更	產業空間發展構想及土地取得、污水處理成本已無法達到設廠經濟效益後，檢核街廓使用率作工業使用之土地面積占該街廓比例低或作非工業使用之土地	得變更為其他使用分區

縣市	群組類型	群組特性	發展方向
		面積占該街廓比例高	
彰化縣	第一類 適宜做工業區使用	1. 工業區多為已開發供廠房使用 2. 所在區位不影響整體都市空間結構的發展 3. 區內多中、大規模企業或為單一企業使用	1. 配合產業創新條例及本縣重大產業建設，提昇既有工業區朝園區化發展。 2. 積極改善工業區投資生產環境，提高廠商進駐意願。 3. 適度開放容許使用申請總量管制，以加強服務性設施之需求。
	第二類 可容許相容使用	1. 工業區部分已開發供廠房使用，但部分為非工業使用 2. 所在區位尚不影響整體都市空間結構的發展 3. 區內多中規模企業或為少數企業使用	訂定「彰化縣都市計畫工業區檢討變更使用申請個案變更作業程序」
	第三類 適宜調整變更使用	1. 工業區供非工業使用為主 2. 所在區位已影響整體都市空間結構的發展 3. 區內僅少數小規模企業	研訂「彰化縣都市計畫甲、乙種工業區申請設置公共服務與公用事業暨部分一般商業設施使用案件處理原則」
宜蘭縣 (研擬階段)	維持或配合產業需求調整		
	適當調整為產業專用區		為兼顧既有營運中廠房設施運作，土地使用分區管制使用項目得容許其繼續從來使用。
	調整分區		1. 以整體開發(市地重劃或開發許可)為原則 2. 公共設施用地集中留設原則

- 資料來源：1. 臺北市工業區整體發展策略檢討，臺北市政府都市發展局，104年。  
2. 新北市都市計畫都市發展暨工業區變更策略說明，內政部都市計畫委員會第821次會議紀錄，103年。  
3. 桃園市工業區策略規劃暨都市計畫工業區變更原則，桃園市政府，105年。  
4. 高雄市產業發展暨都市計畫工業區檢討策略，高雄市政府，104年。  
5. 新竹縣都市計畫都市發展暨工業區變更策略，新竹縣政府，104年。  
6. 彰化縣都市計畫工業區發展檢討之研究，彰化縣政府建設處，100年。  
7. 宜蘭縣產業發展暨都市計畫工業區檢討策略，宜蘭縣政府，104年11月。

## 附錄十、都市計畫工業區基礎資料

縣市別	行政區	類別	面積 (公頃)	擬定細部 計畫面積 (公頃)	已使用面積 (公頃)	使用率 (%)	使用現況
臺北市	北投區	科技工業區	15.98	15.98	11.99	75	科技產業、工業、商業
		第三種工業區	13.31	13.31	11.98	90	科技產業、工業、商業
	士林區	第二種工業區	6.61	6.61	4.63	70	工業
		第二種工業區	7.20	7.20	6.12	85	工業、商業
		第三種工業區	8.78	8.78	7.90	90	科技產業、工業、商業
		第三種工業區	1.87	1.87	1.78	95	商業
	中山區	汽車修護展售 工業區	5.94	5.94	4.16	70	工業、商業
		第三種工業區	5.22	5.22	5.22	100	工業
		第三種工業區	11.23	11.23	7.86	70	科技產業、商業
	松山區	第三種工業區	1.28	1.28	1.15	90	公用事業
	大同區	第三種工業區	0.83	0.83	0.83	100	工業
	信義區	第三種工業區	21.37	21.37	16.03	75	工業、商業
	內湖區	第二種工業區	11.67	11.67	10.50	90	科技產業、工業、商業
		科技工業區	81.95	81.95	73.76	90	科技產業
		科技工業區	70.47	70.47	59.90	85	科技產業、商業
		工業區(供輕工 業使用)	9.90	9.90	4.95	50	工業、商業
		第二種工業區	29.85	29.85	19.40	65	工業
		第三種工業區	21.16	21.16	19.04	90	工業、商業
	南港區	第二種工業區	41.42	41.42	37.28	90	工業、商業
		第三種工業區	35.03	35.03	31.53	90	科技產業、工業、商業
策略型工業區		9.21	9.21	7.37	80	科技產業、工業、商業	
小計區			410.28	410.28	343.38	84	科技產業、工業、商業
新北市	三重區	乙種工業區	222.88	40.88	203.13	91	工業、商業、住宅、閒置、空地
	蘆洲區	乙種工業區	20.66	-	19.06	90	工業、商業、閒置、空地
	新莊區	乙種工業區	369.22	307.84	295.12	80	工業、商業、住宅、閒置、空地
	林口區	特種工業區	22.14	-	19.93	90	工業、閒置、空地
		甲種工業區	74.80	-	44.88	60	
		乙種工業區	385.91	19.63	308.73	80	
		零星工業區	4.76	-	2.86	60	
	五股區	特種工業區	2.18	-	2.18	100	工業
		甲種工業區	0.34	-	0.34	100	工業
		乙種工業區	10.55	-	9.92	94	工業、商業、住宅、閒置、空地
	汐止區	乙種工業區	266.90	-	152.33	60	工業、商業、住宅、空地
		零星工業區	0.12	-	0.12	100	工業
	土城區	甲種工業區	17.69	-	17.69	100	工業
		乙種工業區	246.54	48.08	220.88	90	工業、商業、住宅、閒置、空地
		零星工業區	0.45	-	0.00	0	
	中和區	特種工業區	11.33	-	0.00	0	閒置
		乙種工業區	167.04	7.32	122.62	73	工業、商業、住宅、閒置、空地
	新店區	乙種工業區	102.88	-	56.24	55	工業、商業、住宅、閒置、空地、醫療
	樹林區	特種工業區	3.40	-	2.19	100	工業
乙種工業區		329.73	78.78	249.26	77	工業、商業、住宅、閒置、空地	
泰山區	甲種工業區	11.37	-	11.25	99	工業	



縣市別	行政區	類別	面積 (公頃)	擬定細部 計畫面積 (公頃)	已使用面積 (公頃)	使用率 (%)	使用現況
		乙種工業區	55.60	-	53.38	96	工業、商業、住宅、閒置、空地
		零星工業區	0.17	-	0.18	100	
	板橋區	乙種工業區	36.00	25.91	33.49	93	工業、商業、住宅、閒置、空地
	鶯歌區	乙種工業區	64.05	-	43.56	68	工業、商業、住宅、閒置、空地
	三峽區	特種工業區	0.40	-	0.40	100	工業
		乙種工業區	13.29	-	11.30	85	工業、商業、住宅、閒置、空地
	八里區	乙種工業區	13.59	4.57	9.65	71	工業、商業、閒置、空地
		零星工業區	0.29	-	0.29	100	工業
	深坑區	乙種工業區	18.73	-	15.55	83	工業、商業、住宅、閒置、空地
	石碇區	乙種工業區	0.97	-	0.22	23	工業、空地
	平溪區	乙種工業區	8.26	-	5.12	62	工業、商業、閒置、空地
	金山區	乙種工業區	2.75	-	1.60	58	工業、商業、空地
	貢寮區	乙種工業區	3.05	-	2.04	67	工業、商業、空地
	瑞芳區	乙種工業區	11.33	-	4.76	42	工業、商業、空地
	萬里區	乙種工業區	0.50	-	0.50	100	工業、商業、空地
零星工業區		1.04	-	0.94	90	工業、空地	
淡水區	乙種工業區	18.40	-	16.56	90	工業、商業、住宅、閒置、空地	
	小計	2,519.31	533.01	1,938.26	77		
桃園市	平鎮區	乙種工業區	418.77	-	404.67	95	住宅、商業、工業、農業、閒置
	中壢區	乙種工業區	171.02	-	93.65	96	工業、倉儲、閒置
	桃園區	乙種工業區	222.30	-	288.24	97	工業、住宅、閒置、空地
		零星工業區	0.17	-	0.17	100	工業
		甲種工業區	74.41	-	71.43	96	工業、住宅、閒置、空地
	大溪區	乙種工業區	87.25	56.35	56.22	60	工業、住宅、閒置、空地
	楊梅區	乙種工業區	303.96	35.30	20.87	92	工業、閒置、空地
		零星工業區	7.67	1.89	7.67	100	工業
	大園區	乙種工業區	54.07	-	19.52	67	工業、閒置、空地
	龜山區	乙種工業區	854.12	303.43	448.96	74	工業、閒置、空地
	八德區	乙種工業區	41.43	7.01	33.26	80	住宅、工業、農業、閒置
	龍潭區	乙種工業區	0.95	-	0.00	0	
	新屋區	乙種工業區	13.61	-	4.76	35	工業、農業、空地
	觀音區	乙種工業區	59.35	-	42.70	78	工業、農業、空地
	蘆竹區	乙種工業區	820.38	616.00	647.39	64	工業、農業、空地
零星工業區		6.54	-	6.41	98	工業、空地	
復興	乙種工業區	0.88	-	0.00	0	工業、空地	
	小計	3,136.88	1,019.98	2,145.92	68		
臺中市	大甲(含大甲日南)	乙種工業區	94.71	-	44.61	47	工業、閒置、農業使用
	新社	乙種工業區	13.94	-	5.93	43	工業、閒置、農業使用
	大安	乙種工業區	4.48	-	2.09	47	工業、閒置、農業使用
	霧峰	乙種工業區	23.59	-	20.54	87	工業、閒置
	大里	乙種工業區	49.70	-	44.68	90	工業
	大里(草湖)	乙種工業區	47.94	-	40.75	85	工業、閒置、農業使用
	烏日	乙種工業區	48.87	-	45.42	93	工業
	豐原	甲種工業區	63.95	-	49.32	77	工業、閒置、農業使用
		乙種工業區	83.79	-	64.62	77	
零星工業區		4.41	-	3.40	77		
豐原交流道	乙種工業區	113.78	0.65	82.83	73	工業、閒置、農業使用	

縣市別	行政區	類別	面積 (公頃)	擬定細部 計畫面積 (公頃)	已使用面積 (公頃)	使用率 (%)	使用現況
臺南市	大雅	零星工業區	28.64	-	20.85	73	
		乙種工業區	35.07	0.20	28.06	80	工業、閒置、農業使用
		零星工業區	1.64	-	1.31	80	
	大肚	乙種工業區	54.02	-	27.42	51	工業、閒置、農業使用
		零星工業區	0.06	-	0.06	100	
	王田	甲種工業區	8.91	-	8.91	100	工業、閒置、農業使用
		乙種工業區	85.90	-	77.48	90	
		零星工業區	13.12	-	12.59	96	
		特種工業區	0.62	-	0.62	100	
	石岡水壩	乙種工業區	6.32	-	3.61	57	工業、閒置、農業使用
		零星工業區	0.20	-	0.07	35	
	后里	甲種工業區	21.09	-	6.50	31	工業、閒置、農業使用
		乙種工業區	53.84	-	16.58	31	
		零星工業區	2.33	-	2.33	100	
	臺中港	關連工業區	527.83	130.00	310.73	59	工業、閒置、農業使用
		乙種工業區	123.27	33.00	57.99	47	
		零星工業區	2.62	-	2.62	100	工業使用
	東勢	乙種工業區	37.68	-	11.49	31	工業、閒置、農業使用
		零星工業區	0.64	-	0.20	31	
	神岡	乙種工業區	18.11	-	7.43	41	工業、閒置、農業使用
		零星工業區	1.12	-	0.46	41	
	潭子	乙種工業區	75.89	-	57.70	76	工業、閒置、農業使用
		零星工業區	0.11	-	0.08	76	
	太平(新光)	乙種工業區	193.51	-	38.31	20	工業、閒置、農業使用
	原臺中市	甲種工業區	28.44	-	21.98	77	工業、閒置、農業使用
		乙種工業區	703.64	564.71	543.84	77	
		零星工業區	5.12	-	3.96	77	
中科	零星工業區	13.32	13.32	13.32	100	工業使用	
小計			2,592.22	741.88	1,680.69	65	
臺南市	安南區	乙種工業區	275.95	184.61	103.48	38	工業、閒置、空地
		特種工業區	0.18	-	0.18	100	工業
	南區	乙種工業區	9.40	7.01	9.40	100	工業
	善化區	甲種工業區	31.32	-	29.75	95	工業、商業、閒置、空地
		乙種工業區	39.31	-	19.26	49	工業、商業、閒置、空地
		零星工業區	0.28	-	0.28	100	工業
	佳里區	乙種工業區	23.31	-	23.16	99	工業、閒置、空地
	仁德區	特種工業區	0.37	-	0.37	100	工業
		甲種工業區	201.78	-	116.51	58	工業、商業、閒置、空地
		乙種工業區	253.78	-	171.20	67	工業、商業、閒置、空地
		零星工業區	12.69	-	11.57	91	工業、閒置、空地
	新市區	乙種工業區	60.35	-	52.50	87	工業、閒置、空地
		零星工業區	0.43	-	0.43	100	工業、閒置、空地
	安定區	甲種工業區	11.08	-	4.99	45	工業、閒置、空地
		零星工業區	0.06	-	0.00	3	工業、閒置、空地
	下營區	乙種工業區	8.91	-	3.56	40	-
	永康區	甲種工業區	457.85	-	373.15	82	工業、商業、閒置、空地
乙種工業區		247.79	-	201.95	82	工業、商業、閒置、空地	
零星工業區		6.72	-	6.03	90	工業、閒置、空地	

縣市別	行政區	類別	面積 (公頃)	擬定細部 計畫面積 (公頃)	已使用面積 (公頃)	使用率 (%)	使用現況
	東山區	乙種工業區	10.06	-	1.11	11	工業、閒置、空地
	學甲區	甲種工業區	0.26	-	24.48	34	工業、閒置、空地
		乙種工業區	70.61	-			
		特種工業區	1.12	-			
	麻豆區	甲種工業區	90.63	-	27.19	30	工業、商業、閒置、空地
		乙種工業區	123.69	-	0.00		工業、商業、閒置、空地
		零星工業區	5.56	-	4.23	76	工業、閒置、空地
	鹽水區	工業區	5.61	-	3.25	58	-
		零星工業區	0.36	-	0.35	97	-
	柳營區	工業區	46.05	-	15.20	33	工業、商業、閒置、空地
		零星工業區	0.15	-	0.15	100	工業、閒置、空地
	後壁區	甲種工業區	8.17	-	3.27	40	工業、閒置、空地
	六甲區	乙種工業區	11.49	-	3.91	34	工業、閒置、空地
		零星工業區	1.54	-	0.00	0	工業、閒置、空地
	玉井區	乙種工業區	13.99	-	5.59	40	工業、閒置、空地
	大內區	乙種工業區	5.25	-	1.31	25	工業、閒置、空地
	官田區	工業區	175.01	-	171.51	98	工業、閒置、空地
		零星工業區	3.08	-	2.31	75	工業、閒置、空地
		甲種工業區	18.02	-	15.50	86	工業、閒置、空地
	歸仁區	工業區	56.82	-	43.18	76	工業、閒置、空地
	楠西區	工業區	3.25	-	0.00	0	工業、閒置、空地
	白河區	乙種工業區	17.02	-	5.11	30	工業、閒置、空地
	新營區	甲種工業區	48.25	-	48.25	100	工業、商業、閒置
		乙種工業區	125.43	-	72.75	58	工業、商業、閒置、空地
		零星工業區	1.96	-	0.16	8	工業、閒置、空地
	將軍區	乙種工業區	4.20	-	1.76	42	工業、閒置、空地
	關廟區	乙種工業區	36.24	-	30.44	84	工業、閒置、空地
	臺南科學工業園區特定區計畫(不含科學園區部分)(跨新市、安定及善化)	工業區	236.78	-	236.78	100	工業
		零星工業區	29.15	-	29.15	100	工業
	小計			2,791.31	191.62	1,874.70	67
高雄市	三民區	乙種工業區	84.30	-	76.72	91	工業、汽車維修、家具店、批發零售
	大社區	甲種工業區	48.03	-	45.63	95	工業
		乙種工業區	7.72	-	7.49	97	
		特種工業區	101.36	-	99.33	98	
	大寮區	甲種工業區	822.61	-	765.03	93	工業
		乙種工業區	31.19	-	29.94	96	
		零星工業區	13.72	-	11.94	87	
	大樹區	甲種工業區	15.37	-	11.06	72	工業
		乙種工業區	21.21	-	19.51	92	
	小港區	甲種工業區	39.71	-	28.99	73	工業、物流
		乙種工業區	0.71	-	0.65	92	
		特種工業區	6.72	-	6.32	94	
	仁武區	甲種工業區	166.92	-	150.23	90	工業

縣市別	行政區	類別	面積 (公頃)	擬定細部 計畫面積 (公頃)	已使用面積 (公頃)	使用率 (%)	使用現況
		乙種工業區	5.63	-	3.88	69	
		特種工業區	138.90	-	129.17	93	
	左營區	乙種工業區	34.96	-	24.47	70	工業、閒置
	岡山區	甲種工業區	142.04	-	127.84	90	工業、農業
		乙種工業區	161.29	-	140.32	87	
		零星工業區	18.17	-	17.44	96	
	林園區	甲種工業區	60.19	-	56.58	94	工業
		特種工業區	5.20	-	4.47	86	
	阿蓮區	乙種工業區	23.54	-	21.65	92	工業
	前鎮區	甲種工業區	121.74	-	113.22	93	工業
		乙種工業區	44.56	-	41.44	93	
	茄萣區	乙種工業區	12.91	-	11.75	91	工業
	梓官區	甲種工業區	12.46	-	9.10	73	工業
		乙種工業區	6.64	-	6.18	93	
	鳥松區	乙種工業區	31.29	-	21.28	68	工業、家具
		零星工業區	3.19	-	2.78	87	
		特種工業區	10.40	-	9.15	88	
	湖內區	甲種工業區	0.62	-	0.53	85	工業
		乙種工業區	65.38	-	47.07	72	
		零星工業區	0.74	-	0.69	93	
	楠梓區	甲種工業區	50.13	-	45.12	90	工業
		乙種工業區	127.95	-	115.15	90	
		特種工業區	260.75	-	177.31	68	
		零星工業區	7.84	-	7.13	91	
	路竹區	乙種工業區	110.08	-	93.57	85	工業、科技研發
		零星工業區	2.18	-	1.98	91	
	鼓山區	乙種工業區	6.27	-	5.70	91	工業、休閒
		特種工業區	31.95	-	27.16	85	
	旗津區	乙種工業區	0.49	-	0.45	92	工業
	鳳山區	乙種工業區	111.49	-	101.46	91	工業、汽車維修
燕巢區	甲種工業區	50.73	-	34.50	68	工業	
	乙種工業區	16.17	-	14.88	92		
	零星工業區	1.22	-	1.05	86		
彌陀區	乙種工業區	9.07	-	8.34	92	工業	
甲仙區	乙種工業區	4.37	-	4.15	95	工業	
	小計	3,050.11	-	2,679.80	88		
基隆市	中山區	甲種工業區(油 庫專用區)	18.48	-	16.63	90	工業使用、空地、車輛違規代保管 場、加油站
		乙種工業區	0.79	-	0.51	65	
	中正區	甲種工業區	36.59	-	21.95	60	工業使用、商業使用、施工中、空 地
		乙種工業區	8.09	-	3.24	40	
	信義區	乙種工業區	0.67	-	0.28	42	工業使用、商業使用、空地、停車 場使用
	安樂區	甲種工業區	26.57	-	21.26	80	工業使用、商業使用、空地
		乙種工業區	60.42	-	24.17	40	
		零星工業區	0.07	-	0.07	100	
	暖暖區	乙種工業區	6.04	-	1.81	30	工業使用

縣市別	行政區	類別	面積 (公頃)	擬定細部 計畫面積 (公頃)	已使用面積 (公頃)	使用率 (%)	使用現況
	七堵區	甲種工業區(油 庫專用區)	179.04	-	179.04	100	石油工業使用、工業使用、變電所 使用、空地、一般事務所
		乙種工業區	91.23	-	41.05	45	
		零星工業區	0.17	-	0.17	100	
	小計		428.16	-	310.18	72	
宜蘭縣	頭城鎮	乙種工業區	45.06	48.19	23.88	53	產業以食品加工、精密機械、鋼鐵 為主；未開發多為果林、雜草地。
	礁溪鄉 (四城地區)	乙種工業區	65.04	-	56.58	87	以化學纖維為主，食品加工、生技 產業為輔。
	壯圍鄉	乙種工業區	1.90	-	0.86	45	原主要廠區已歇業。
	宜蘭市	乙種工業區	36.74	-	0.21	28	北側多為貨運、汽車修護業，農田 分佈廣；南側木材、苗圃使用。
		零星工業區	0.76	-			
	五結鄉	乙種工業區	36.75	-	17.64	48	主要為貨運、木業、食品等，沿縣 道 196 發展並有住宅林立。
	五結鄉 (學進地區)	乙種工業區	21.47	-	16.10	75	以紙業、木業、成衣為主。
	羅東鎮	乙種工業區	25.46	-	12.22	48	僅沿光榮路有零星工業區工廠分 佈，以機械、汽車修護為主。
	三星鄉	乙種工業區	13.17	-	3.03	23	主要為水泥預拌、農機工廠等零星 工業區分佈，大多為農田。
	冬山鄉	乙種工業區	94.47	-	51.96	55	主要為電石廠、鋼鐵、木業、精密 光學沿香中路發展。
	冬山鄉 (順安地區)	乙種工業區	2.85	-	2.85	100	為單一製衣廠使用，目前仍在營運 中。
	蘇澳鎮	乙種工業區	36.62	-	36.25	99	主要為水泥業
	蘇澳鎮 (新馬地區)	甲種工業區(東 南鹼業公司及 信大水泥公司)	65.35	-	33.72	42	台 9 省道西南側為水泥、東側則為 化學、食品業等零星工業區分佈。
乙種工業區		80.28	-				
小計		525.92	48.19	255.31	49		
新竹市	東區	乙種工業區	33.15	-	28.33	86	工業、閒置、一般商業使用
		工業區	3.37	-	0.00	0	閒置(原中油錦青處理廠)
		零星工業區	1.22	-	1.22	100	工業使用
		零星工業區	2.95	-	2.95	100	工業使用
	香山區	乙種工業區	96.95	-	75.62	78	工業、閒置、一般商業使用
		零星工業區	0.03	-	0.03	100	工業使用
		乙種工業區	31.00	-	12.09	39	工業、農業使用、閒置
	北區	乙種工業區	7.32	-	2.74	37	工業使用、閒置
小計		175.99	-	122.98	70		
新竹縣	北埔鄉	工業區	5.36	5.36	1.70	32	工業、閒置
	芎林鄉	工業區	2.74	2.74	1.96	72	工業、閒置
	湖口鄉	工業區	24.47	24.47	6.60	27	工業、閒置
	新埔鄉	工業區	14.75	14.75	2.62	18	工業、閒置
	新豐鄉	甲種工業區	3.69	3.69	3.65	99	工業
		乙種工業區	27.00	27.00	24.57	91	工業、閒置
	橫山鄉	工業區	11.45	11.45	11.45	100	工業
	關西鎮	工業區	18.35	18.35	4.46	24	工業、閒置
寶山鄉	工業區	1.73	1.73	0.00	0	閒置	

縣市別	行政區	類別	面積 (公頃)	擬定細部 計畫面積 (公頃)	已使用面積 (公頃)	使用率 (%)	使用現況
	竹北市	工業區	189.68	189.68	109.60	58	工業、閒置
	竹東鎮	工業區	88.02	88.02	44.57	51	工業、閒置
	竹東鎮二三 重	甲種工業區	26.50	26.50	26.50	100	工業
		乙種工業區	12.70	12.70	12.70	100	工業
	小計		426.44	426.44	250.38	59	
苗栗縣	苗栗	甲種工業區	44.00	-	21.11	48	工業、閒置、農業使用
		乙種工業區	29.97	-	14.38		
	苗栗交流道 特定區	乙種工業區	22.96	-	14.01	66	工業、閒置、農業使用
		零星工業區	3.12	-	3.12		
	苑裡	乙種工業區	49.41	-	15.98	32	工業、閒置、農業使用
	通霄	乙種工業區	6.57	-	4.37	66	工業、閒置
	竹南頭份	甲種工業區	271.95	-	180.38	66	工業、閒置、農業使用
		乙種工業區	62.19	-	0.00		
		特種工業區	30.68	-	0.00		
		零星工業區	0.35	-	0.00		
	頭份交流道 特定區	乙種工業區	20.21	-	16.41	82	工業、閒置、農業使用
		零星工業區	1.35	-	1.22		
	後龍	乙種工業區	2.28	-	0.61	27	工業、閒置
	卓蘭	乙種工業區	5.57	-	0.84	15	工業、閒置、農業使用
	公館	乙種工業區	8.80	-	0.16	2	工業、閒置、農業使用
	銅鑼	乙種工業區	3.60	-	2.99	86	工業、閒置、農業使用
		零星工業區	0.71	-	0.71		
	南庄	乙種工業區	3.08	-	0.67	22	工業、閒置、農業使用
	頭屋	乙種工業區	11.39	-	2.34	21	工業、閒置
	三義	乙種工業區	9.01	-	0.75	8	工業、閒置
造橋	乙種工業區	10.01	-	2.07	21	工業、閒置	
三灣	乙種工業區	11.53	-	2.37	21	工業、閒置	
明德水庫特 定區	零星工業區	0.06	-	0.06	100	工業	
	小計		608.80	-	284.54	47	
彰化縣	彰化	乙種工業區	74.57	-	39.22	53	工業、住宅、商業、農業等使用及閒置
	和美	乙種工業區	30.54	-	22.38	73	工業、住宅、商業、農業等使用及閒置
	鹿港福興	乙種工業區	37.46	-	17.98	48	工業、住宅、商業、農業等使用及閒置
	溪湖	乙種工業區	47.89	-	27.68	58	工業、住宅、商業、農業等使用及閒置
	員林	乙種工業區	25.92	-	22.94	89	工業、住宅、商業等使用
	二林	乙種工業區	12.89	-	4.58	36	工業、住宅、商業等使用及閒置
	北斗	乙種工業區	39.20	-	24.06	61	工業、住宅、商業、農業等使用及閒置
	田中	乙種工業區	21.52	-	16.81	78	工業、住宅、商業、農業等使用及閒置
	伸港(水尾 地區)	乙種工業區	15.32	-	10.95	71	工業、住宅、商業、農業等使用及閒置
	線西	乙種工業區	6.30	-	5.23	83	工業、住宅、商業、農業等使用及閒置
	秀水	乙種工業區	43.47	-	34.64	80	工業、住宅、商業、農業等使用及閒置

縣市別	行政區	類別	面積 (公頃)	擬定細部 計畫面積 (公頃)	已使用面積 (公頃)	使用率 (%)	使用現況
		零星工業區	0.17	-	0.17	100	工業使用
	花壇	甲種工業區	13.76	0.75	6.75	49	工業、住宅、商業、農業等使用及閒置
		乙種工業區	17.55	-	7.98	45	工業、住宅、商業、農業等使用及閒置
	芬園	乙種工業區	6.33	-	2.41	38	工業、住宅、商業、農業等使用及閒置
		零星工業區	0.13	-	0.13	100	工業使用
	埔鹽	乙種工業區	11.27	-	9.59	85	工業、住宅、商業、農業等使用及閒置
	大村	乙種工業區	4.49	-	2.55	57	工業、住宅、商業、農業等使用及閒置
		零星工業區	1.77	-	1.77	100	工業使用
	埔心	乙種工業區	7.25	-	6.58	91	工業、住宅、商業、農業等使用
		零星工業區	0.48	-	0.48	100	工業使用
	永靖	乙種工業區	4.15	-	3.54	85	工業、住宅、商業、農業等使用
	芳苑	乙種工業區	4.50	-	2.89	64	工業、農業等使用
	田尾	乙種工業區	7.78	-	3.87	50	工業、住宅、農業等使用及閒置
	社頭	乙種工業區	21.15	-	14.47	68	工業、住宅、農業等使用及閒置
	大城	乙種工業區	5.58	-	5.19	93	工業、農業等使用
	竹塘	乙種工業區	9.49	-	4.89	52	工業、住宅、農業等使用及閒置
	溪州	乙種工業區	24.06	-	13.31	55	工業、農業等使用及閒置
	二水	乙種工業區	19.77	-	11.84	60	工業、住宅、農業等使用及閒置
	彰化交流道 附近特定區 計畫	乙種工業區	132.09	-	123.42	93	工業、住宅、農業等使用及閒置
		零星工業區	9.90	-	9.24	93	工業、農業等使用
	員林交流道 附近特定區 計畫	乙種工業區	13.19	-	10.34	78	工業、住宅、農業等使用及閒置
		零星工業區	4.62	-	4.62	100	工業使用
	八卦山脈風 景特定區 (百果山)	乙種工業區	10.81	3.03	6.42	59	工業、住宅、農業等使用及閒置
零星工業區		0.11	-	0.11	100	工業使用	
	小計	685.48	3.78	479.03	70		
南投縣	南投市	乙種工業區	9.83	-	3.54	36	工業、閒置、農業使用、商業使用(量販、零售、汽車旅館、餐廳、服務業、市場)、公共服務設施及公用事業設施(加油站、長期照顧中心)、宗教使用(慈濟基金會)
	埔里鎮	乙種工業區	27.27	-	15.49	57	工業、閒置、農業使用、商業使用(量販、餐廳、服務業)、公共服務設施及公用事業設施(資源回收站、幼兒園、長期照顧中心)
	草屯鎮	乙種工業區	60.43	-	28.03	46	工業、閒置、農業使用、公共服務設施及公用事業設施(汽車駕駛訓練場)、商業使用(量販、零售、服務業)

縣市別	行政區	類別	面積 (公頃)	擬定細部 計畫面積 (公頃)	已使用面積 (公頃)	使用率 (%)	使用現況
	竹山鎮	乙種工業區	19.40	-	5.55	29	工業、閒置、農業使用、商業使用 (零售、服務業、餐飲、花市)、 公共服務設施及公用事業設施(銀行、 幼兒園、加油站、汽車駕駛訓練場)
	集集鎮	乙種工業區	7.43	-	0.86	12	工業、閒置、農業使用
	中寮鄉	乙種工業區	1.85	-	0.20	11	工業、閒置、農業使用
	魚池鄉	乙種工業區	2.56	-	1.19	46	工業、閒置、農業使用、商業使用 (零售、餐飲)
	國姓鄉	乙種工業區	1.28	-	1.08	85	工業、閒置、農業使用
	水里鄉	乙種工業區	4.59	-	2.96	65	工業、閒置、農業使用、商業使用 (零售)
	鹿谷鄉	乙種工業區	1.72	-	0.39	24	工業、閒置、農業使用(茶園)
	小計		136.36	-	59.29	43	
雲林縣	斗六市	乙種工業區	40.63	-	20.03	49	工業、辦公室、守衛室、一般零售 場所、店舖、托兒所、保險公司、 停車空間、旅館、運動休閒設施 (保健館、休閒房)、閒置
	北港鎮	乙種工業區	26.77	-	26.59	99	工業、加油站、社區式日間照顧服 務中心、冰飲店、閒置
		甲種工業區	18.67	-	18.30	98	
	斗南鎮	乙種工業區	43.41	-	15.52	36	工業、辦公室、一般零售業、一般 事務所、廠房、倉庫、宿舍、停車 空間、閒置
	西螺鎮	乙種工業區	23.24	-	7.67	33	工業、倉庫、廠房、閒置
	虎尾鎮	乙種工業區	66.49	-	59.33	89	工業、一般事務所、保險公司、保 健館、閒置
	土庫鎮	乙種工業區	28.28	-	1.78	6	工業、廠房、辦公室、研究室、閒 置
	莿桐鄉	乙種工業區	5.72	-	3.23	56	工業、辦公室、閒置
	林內鄉	乙種工業區	2.23	-	0.20	9	工業、閒置
	古坑鄉	乙種工業區	5.03	-	1.96	39	工業、閒置
	二崙鄉	乙種工業區	7.53	-	1.28	17	工業、閒置
	崙背鄉	乙種工業區	24.77	-	4.49	18	工業、保健館、廠房、汽車修理 廠、閒置
	麥寮鄉	乙種工業區	27.17	-	5.49	20	工業、一般事務所、一般商業設 施、保健館、一般零售、閒置
	褒忠鄉	乙種工業區	14.88	-	1.41	10	工業、閒置
	四湖鄉	乙種工業區	9.75	-	1.85	19	工業、閒置
	水林鄉	乙種工業區	7.28	-	0.60	8	工業、一般事務所、閒置
	台西鄉	乙種工業區	11.70	-	0.12	1	工業、閒置
	東勢鄉	乙種工業區	1.77	-	1.77	100	工業
	斗南交流道 特定區	乙種工業區	66.90	-	28.77	43	工業、閒置
		零星工業區	3.05	-	3.05	100	
	箔仔寮漁港 特定區	乙種工業區	1.38	-	0.00	0	閒置
		甲種工業區	3.19	-	0.00	0	
	小計		439.84	-	203.44	46	
	嘉義市都市 計畫	乙種工業區	219.75	-	149.94	68	工業、閒置、其他



縣市別	行政區	類別	面積 (公頃)	擬定細部 計畫面積 (公頃)	已使用面積 (公頃)	使用率 (%)	使用現況
嘉義市	高速公路嘉義交流道附近特定區計畫	乙種工業區	13.21	-	5.09	39	工業、閒置、其他
	小計		232.96	-	155.02	67	
嘉義縣	朴子市	乙種工業區	1.84	-	1.49	81	家庭工廠、商業使用或閒置
	水上鄉	乙種工業區	7.44	-	6.25	84	工業、家庭工廠、商業或閒置
	水上鄉 (北回)	乙種工業區	7.77	-	6.22	80	工業、商業使用
	民雄鄉	乙種工業區	6.33	-	4.11	65	工業、家庭工廠使用
	民雄鄉 (頭橋)	乙種工業區	274.01	-	260.30	95	工業使用
	新港鄉	乙種工業區	10.19	-	2.45	24	工業使用
	大林鎮	乙種工業區	59.39	59.39	35.63	60	工業、農業使用或閒置
	鹿草鄉	零星工業區	0.25	-	0.00	0	閒置
	六腳鄉	乙種工業區	3.04	-	0.00	0	農業使用
	梅山鄉	乙種工業區	16.83	-	5.05	30	工業使用、農業使用
	竹崎鄉	乙種工業區	4.84	-	4.65	96	工業、家庭工廠或閒置
	太保市 (太保)	乙種工業區	5.82	-	5.24	90	工業使用
	太保市	甲種工業區	97.70	-	97.70	100	工業使用
	(高速公路嘉義交流道特定區)	乙種工業區	40.92	-	12.28	30	工業、商業使用、家庭工廠使用
		零星工業區	2.38	-	1.43	60	工業、農業使用
	布袋鎮	乙種工業區	18.99	-	6.65	35	工業、農業或閒置
中埔鄉 (和睦)	乙種工業區	1.59	-	1.24	78	工業使用	
小計		559.33	59.39	450.69	81	-	
屏東縣	屏東市	乙種工業區	146.08	-	33.69	23	住宅、工業、商業、農業使用、閒置
		工業區	110.01	-	1.64	1	工業、農業使用、閒置
	潮州	乙種工業區	16.49	-	4.19	25	工業、閒置、農業使用
		零星工業區	1.11	-	1.11	100	工業
	東港	乙種工業區	188.73	-	16.10	9	住宅、工業、農業使用、閒置
	恆春	乙種工業區	23.70	-	5.54	23	工業、閒置
	里港	乙種工業區	9.50	-	0.10	1	工業、閒置
	九如	乙種工業區	5.03	-	2.08	41	工業、商業、農業使用、閒置
	長治	乙種工業區	3.41	-	0.57	17	工業、閒置
	內埔	工業區	5.00	-	0.44	9	工業、農業使用、閒置
	內埔(龍泉)	零星工業區	0.71	-	0.71	100	工業
	內埔(豐田)	甲種工業區	1.76	-	1.76	100	工業
	麟洛	乙種工業區	11.80	-	3.05	26	住宅、工業、商業、農業使用、閒置
	竹田	乙種工業區	5.98	-	0.30	5	工業、農業使用、閒置
		零星工業區	0.52	-	0.52	100	工業
	萬巒	乙種工業區	14.94	-	0.00	0	農業使用、閒置
	新園	乙種工業區	4.80	-	2.27	47	工業、農業使用、閒置
新園(烏龍)	乙種工業區	25.49	-	9.65	38	工業、農業使用、閒置	
崁頂	乙種工業區	12.78	-	2.71	21	工業、農業使用、閒置	

縣市別	行政區	類別	面積 (公頃)	擬定細部 計畫面積 (公頃)	已使用面積 (公頃)	使用率 (%)	使用現況
	南州	乙種工業區	20.65	-	16.90	82	工業、閒置
	新埤	乙種工業區	7.11	-	2.35	33	工業、農業使用、閒置
	佳冬	工業區	8.83	-	1.01	11	工業、農業使用、閒置
	枋寮	乙種工業區	16.27	-	11.93	73	工業、農業使用、閒置
	枋寮 (水底寮)	乙種工業區	0.51	-	0.51	100	工業
	車城	乙種工業區	4.25	-	1.21	28	住宅、工業、農業使用、閒置
	琉球	工業區	3.12	-	0.00	0	閒置
	小計		648.58	-	120.34	19	
臺東縣	成功鎮	乙種工業區	6.97	-	1.67	24	工業、空地
	關山鎮	乙種工業區	12.18	-	2.95	24	工業、空地
	鹿野鄉	乙種工業區	0.85	-	0.00	0	空地
	臺東市	甲種工業區	45.40	45.40	21.11	47	工業、商業
		乙種工業區	61.07	61.07	2.52	4	工業、商業
	太麻里鄉	乙種工業區	4.66	-	0.92	20	工業、閒置、空地
	小計		131.13	106.47	29.17	22	
花蓮縣	花蓮市	乙種工業區	252.50	-	176.11	73	工業、閒置、住宅使用(獎投)
	鳳林鎮	乙種工業區	7.93	-	0.00	0	閒置、農業使用
	玉里鎮	乙種工業區	29.82	-	3.28	11	工業、閒置、農業使用
	吉安鄉	乙種工業區	9.26	-	5.19	56	工業、閒置、農業使用
	壽豐鄉	乙種工業區	0.73	-	0.73	100	閒置(原醬油工廠已停產)
	瑞穗鄉	乙種工業區	5.12	-	1.38	27	工業、閒置、農業使用
	秀林鄉	甲種工業區	55.83	-	34.73	52	工業、閒置
		乙種工業區	8.06	-	0.00	8	工業、閒置
	光復鄉	乙種工業區	20.79	-	20.79	100	工業(台糖光復糖廠)
	小計		390.04	-	242.21	62	
金門縣	金城鎮	甲種工業區	3.21	-	2.90	90	工業、閒置、河川使用、農業、住宅、道路使用
		乙種工業區	5.85	1.94	4.51	77	工業、閒置、農業、住宅、商業、道路、軍事、水利、宗教、溝渠、古蹟使用、墳墓使用
	金湖鎮	甲種工業區	83.85	81.89	31.32	37	工業、閒置、農業、住宅、水利、道路、河川溝渠、宗教、墳墓、軍事使用
		乙種工業區	2.74	2.74	1.04	38	工業、閒置、農業、道路、商業、住宅、溝渠使用
	金沙鎮	乙種工業區	19.54	-	0.52	3	工業、閒置、農業、道路、軍事、水利、宗教、砂石堆棄使用
	烈嶼鄉	乙種工業區	4.92	-	0.08	2	工業、閒置、農業、道路、自來水設施、墳墓、砂石堆棄使用
	金寧鄉	乙種工業區	21.23	-	16.15	76	工業、閒置、農業、道路、軍事、溝渠、學校使用
	小計		141.35	86.57	56.52	40	
澎湖縣	馬公市	甲種工業區	13.39	13.27	12.59	94	工業、水域、空地
		乙種工業區	26.85	5.14	12.06	45	工業、商業、空地、漁業加工廠
		小計		40.24	18.41	24.65	61
	總計		20,070.73	3,646.02	13,706.50	68	

資料來源：100、101、102、103 年度地方政府執行防範都市計畫工業區變相作住宅使用情形督導查核計畫報告，內政部營建署。