工業區之產業轉型與發展



經濟部工業局

郭年雄 副局長

96年10月25日

簡報大綱

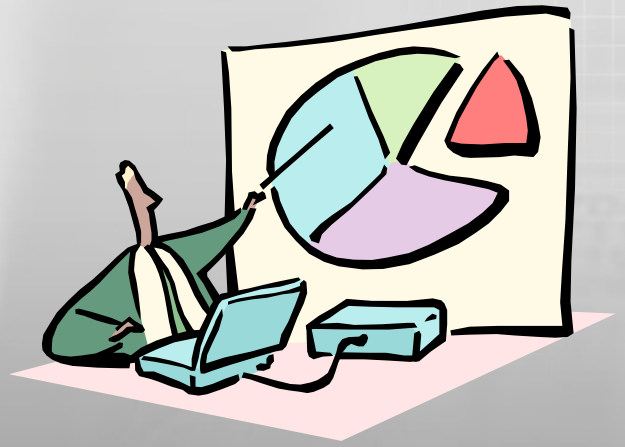
一、緣起

二、辦理現況

三、執行困境

四、更新政策之檢討

五、未來政策方向



一、緣起

(一)編定工業區現況

- 41處編定工業區開發已逾20年

時間	26 年以上	21～25 年	16～20 年	11～15 年
處數	26 處	15 處	10 處	4 處
北部	7	7	3	1
中部	7	3	3	2
南部	11	4	4	0
東部	1	1	0	1

(二)外觀表徵



- 建築物結構老化
- 公共設施不足及老舊
- 環境品質惡化

(三)實質問題

- 產業外移，廠房閒置
- 缺乏商機，廠商無更新能力及誘因
- 老舊工業區地價及更新成本高，影響廠商進駐意願

二、辦理現況

(一)法規修法工作

- **更新條文首次出現**—88年修正「**促進產業升級條例**」，增列第69條工業區更新相關條文
- **用地變更**—90年整併相關工業區用地變更法令，依促進產業升級條例第30條授權訂定：「**工業區用地變更規劃辦法**」
- **用地鬆綁**—「**產業園區設置管理條例(草案)**」簡化用地分類(產業用地、社區用地及公設用地)以增加使用彈性，另依不同園區類型授權子法訂定各種用地面積比例，以符實際需求
- **專章推動產業轉型與活化**—「**產業園區設置管理條例(草案)**」規劃園區活化再生專章

(二)用地變更規劃理成效

- 廠商透過用地變更規劃辦法，申請用地變更情形
  - 申請案件133件
  - 申請變更面積56.9公頃
  - 總投資金額122.8億



（三）環境更新改造

- 自92年度起開始辦理「工業區內廠商自辦工業區環境改造暨更新計畫」執行作業之輔導計畫，分年度編列預算、執行相關作業。
  1. 改善工業區內環境品質及景觀；
  2. 引導環境更新及增強工業區內相關機能；
  3. 善用相關政府部門之資源，發揮創意以達到資源最有效利用；
  4. 凝聚區內廠商社區意識及地方環境關懷情感

- 工業區內廠商自辦工業區環境改造暨更新計畫歷年辦理情形如下：

時間點	辦理內容
92.08	核定「工業區內廠商自辦工業區環境改造暨更新計畫」及推廣說明
93.11	評選出 94 年度推動工業區包括：竹山、美崙、台中及彰濱等四處工業區
94.11	評選出 95 年度推動工業區包括：竹山、美崙、台中及臨海等四處工業區
95.12	評選出 96 年度推動工業區包括：林園、頭份、大園及竹山等四處工業區

三、執行困境

- 工業區開發管理基金財源不足
  - 工業區經營管理收入低於成本
  - 006688方案需貼補利差
  - 更新工作推動缺乏資金來源

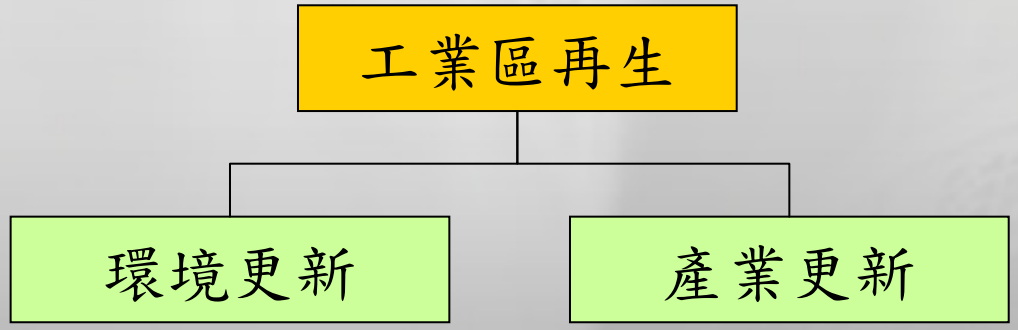


- 過去努力雖多，但既有成效未作整合，未受外界肯定
  - 工業區環境更新改造
    - 人行道整修
    - 綠美化
    - 設施更新
  - 防風林及紅樹林轉型生態公園
  - 廠商轉型觀光工廠
  - 安全系統（監視系統）設立及補助
  - 產學合作，協助工業區再生

四、更新政策之檢討

(一)台灣工業區需要**更新**亦或**再生**？

- 更新(renewal)或再發展(redevelopment)強調的是硬體實質環境之改良與再建設－**環境更新**
- 再生(regeneration)強調經濟產業機能之活化 －**產業更新**



(二)工業區與產業發展互為因果

- 過去以計畫導向，設立工業區引導產業發展
- 現在為需求導向，產業需求決定工業區再生方向

(三)老舊工業區再利用尚需支付遷廠停工、人員安置、權利變換、拆除重建、污染處理等成本，且現無任何政策優惠

(四)各工業區適合更新或再生的條件並不相同，宜逐一評估

五、未來政策方向

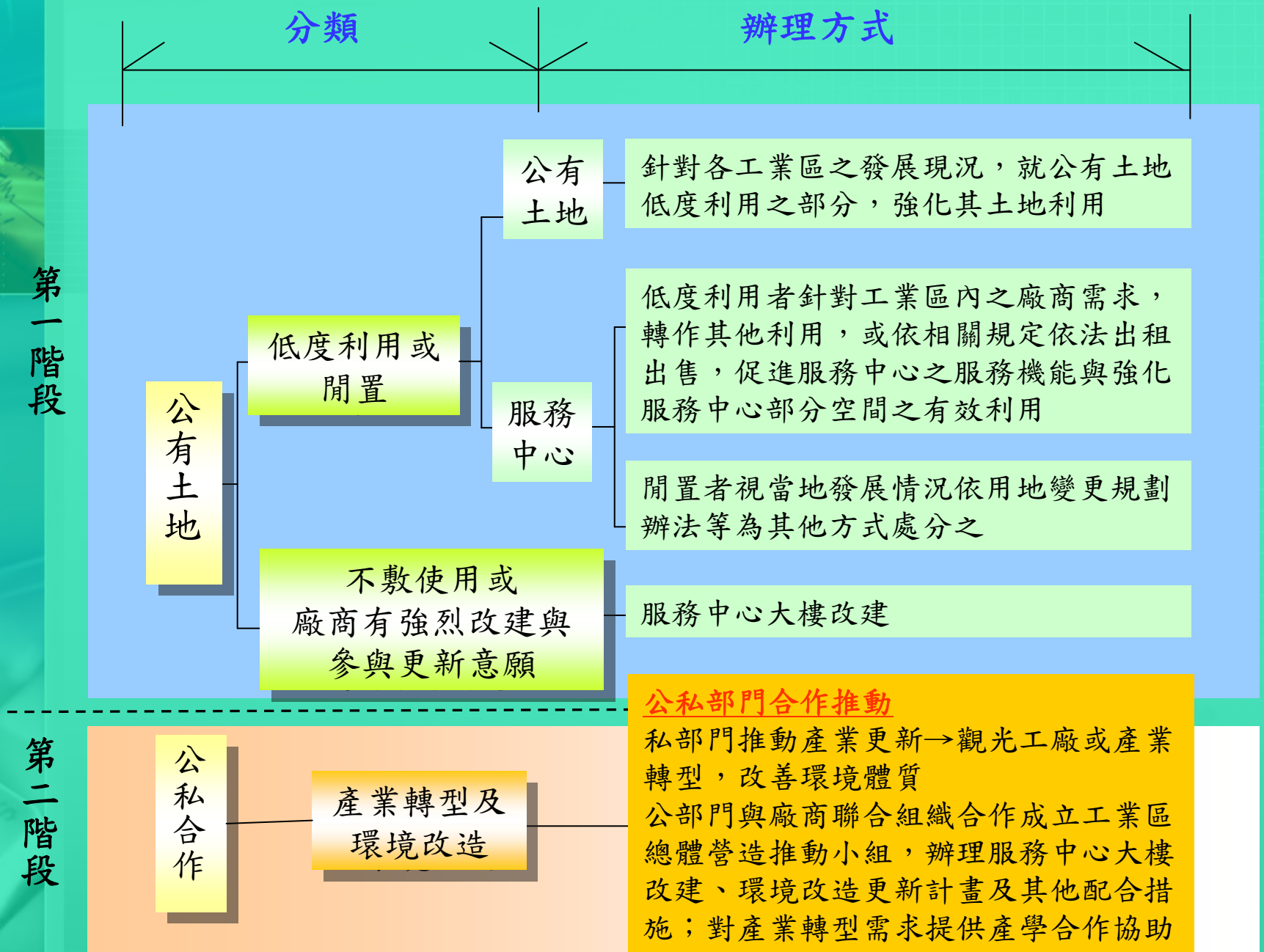
- 配合推動工業區再生政策方向
  - **環境更新**（renew）：硬體實質環境改良及再建設
  - **產業更新**：協助產業機能活化（regeneration）
  - 階段性推動工作
    - 第一階段：**擇取公有地優先辦理更新**。
    - 第二階段：**私有土地進行環境再造及產業轉型**。

（一）短期作為

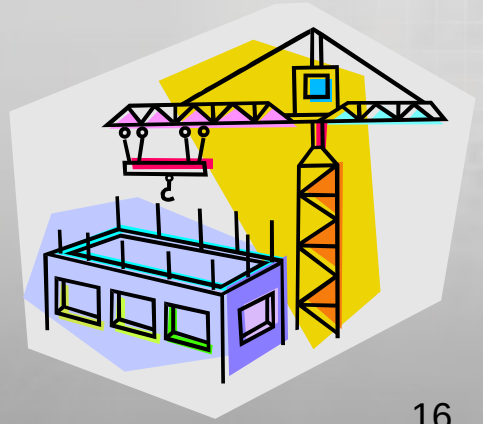
- 環境更新
  - 強化公有土地利用
  - 設施更新：設立寬頻共同管道
- 產業更新
  - 協助廠商觀光工廠設立，公部門配合改善週邊設施及景觀
  - 依區域產業群聚特性，擇取適當之老舊待更新區位，推動示範性產業活化專區
  - 推產學合作，促成產業升級轉型

（二）長期作為

- 「產業園區設置管理條例」更新專章


分類
辦理方式
第一階段
公有土地
低度利用或閒置
公有土地
針對各工業區之發展現況，就公有土地低度利用之部分，強化其土地利用
服務中心
低度利用者針對工業區內之廠商需求，轉作其他利用，或依相關規定依法出租出售，促進服務中心之服務機能與強化服務中心部分空間之有效利用
閒置者視當地發展情況依用地變更規劃辦法等為其他方式處分之
不敷使用或廠商有強烈改建與參與更新意願
服務中心大樓改建
第二階段
公私合作
產業轉型及環境改造
公私部門合作推動
私部門推動產業更新→觀光工廠或產業轉型，改善環境體質
公部門與廠商聯合組織合作成立工業區總體營造推動小組，辦理服務中心大樓改建、環境改造更新計畫及其他配合措施；對產業轉型需求提供產學合作協助

- 環境更新
  1. 強化公有土地利用
     - 檢討公有土地利用情形，予以用地變更或再開發
     - 考量工基金財源不足，以促產69條，依工業區開發程序推動服務中心大樓改建，並以「**合建分坪**」之精神歸墊開發成本



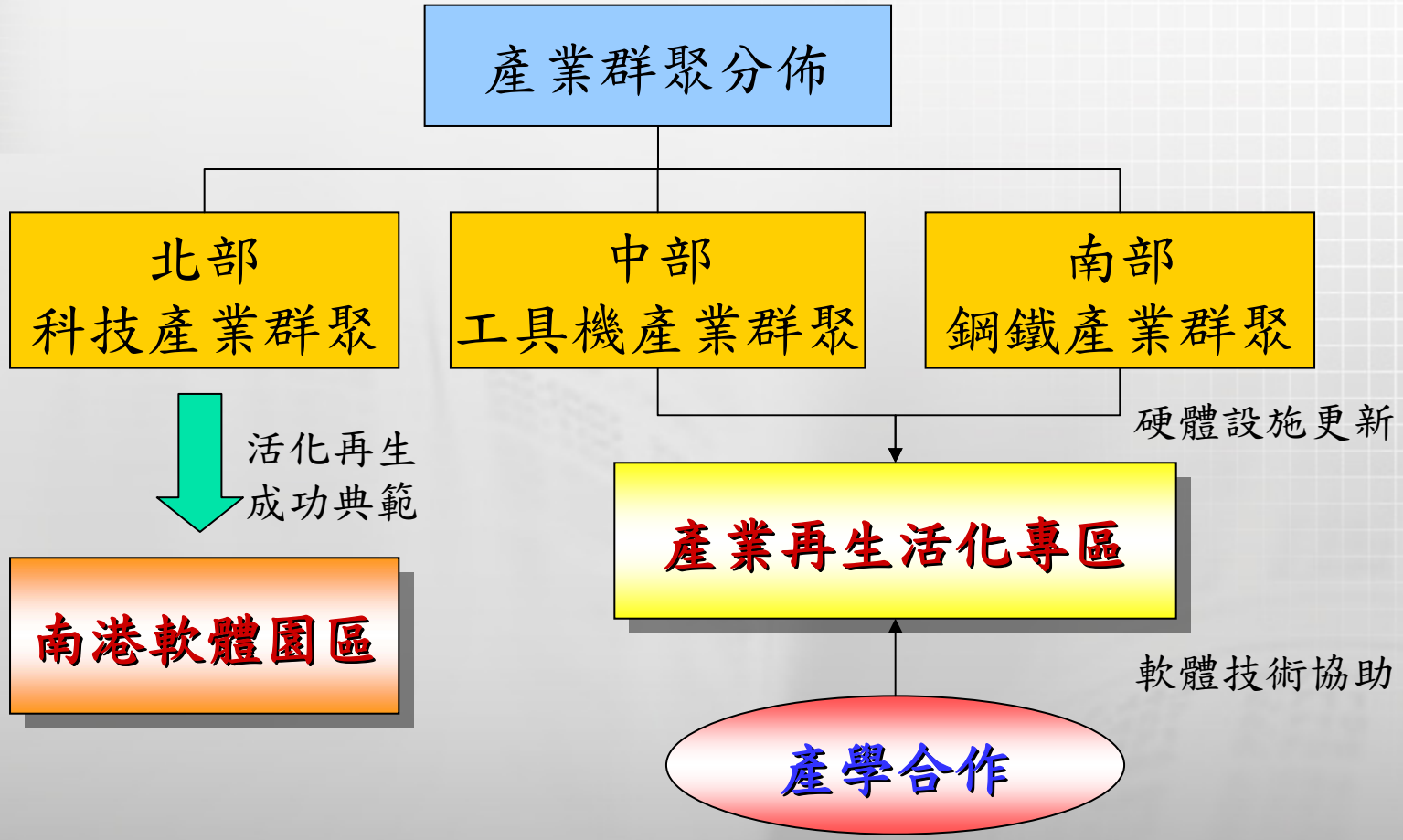
2.設施更新

- 因應時代及產業需求，設立寬頻共同管道
- 工基金編列預算，並與營建署合作，於各工業區進行共同管道工程，提供固網業者租用
- 因「光纖到府」，提升工業區基礎設施服務品質

- 產業更新
  1. 協助廠商觀光工廠設立，公部門配合改善週邊設施及景觀
     - 基隆大武崙工業區之毅太企業公司—「衛浴博物館」
     - 土城工業區邱氏鼎公司—「牛軋糖博物館」
     - 花蓮美崙工業區奇聖石業有限公司—「奇聖石頭夢工坊」



- 依區域產業群聚特性，擇取適當之老舊待更新區位，推動示範性產業再生活化專區



成功案例解析-南港軟體園區



從肥料工廠
到軟體工業園區
的產業更新典範



開發沿革

- 77年經濟部為促進產業升級，輔導國內軟體產業發展，開始研議設置「軟體工業園區」
- 78年經過軟體業者、資策會與經濟部委託單位的意見評估後，選定當時為化學工廠的台肥公司基地作為臺灣第一座軟體園區的地點
- 國營會79年呈報行政院核可「台灣肥料股份有限公司南港廠設置第二世貿及軟體工業園區之構想」
- 79年7月，行政院審議通過經濟部所提「南港經貿軟體特定專用區開發計畫」，確定南港軟體園區採公私合營方式開發，因而於82年組成世正開發公司（資本額23.78億元）
- 行政院81年指示科技顧問小組成立「行政院南港經貿園區推行小組」

- 由日建設計株式會社、鼎漢國際工程顧問公司、皓宇工程顧問公司及仲量行國際不動產顧問公司組成顧問團
- 開發團隊
  - 第一期由日建設計株式會社細設，世正開發股份有限公司施工，並由中興工程顧問公司擔任總顧問。
  - 第二期由宗邁建築師事務細設，仍由世正開發股份有限公司施工，中興工程顧問公司擔任總顧問。
- 83年5月世正公司正式動工
- 88年10月第一期落成啟用
- 92年10月第二期落成啟用

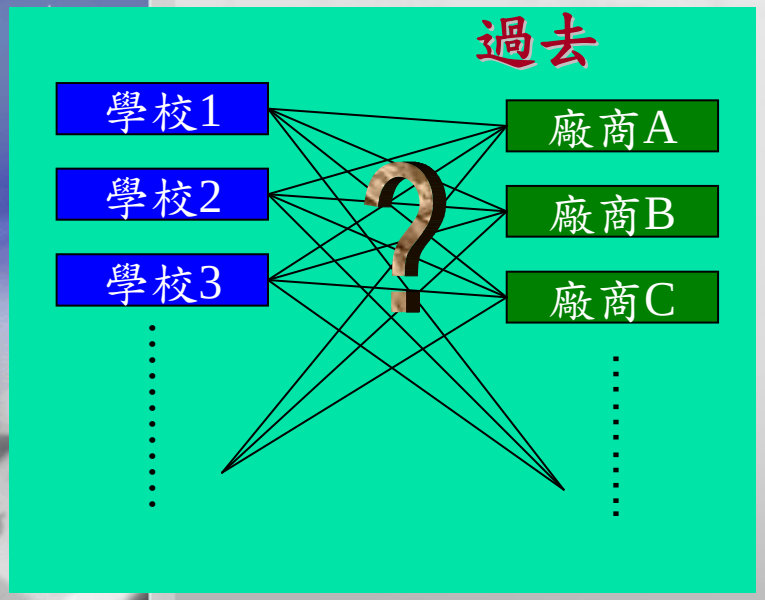
	一期	二期	合計
開發進度	民國86年12月公告銷售	民國91年12月公告租售	--
佔地面積	4公頃	4.2 公頃	8.2 公頃
樓地板面積	191,400 ㎡ (58,182坪)	252,525 ㎡ (76,389坪)	443,925 ㎡ (134,571坪)
租售情形	100%去化(以出售為主)	租售併行(出租率97%)	--
進駐廠商	112家 (含育成中心28承租戶)	預估163家 (含各育成中心約50承租戶)	279家
員工人數	約5,000人	預估 8,000人	13,000人
年產值	750億	預估1,200億	1,950億
停車規劃	汽車　769位 機車 1,917位	汽車 1,355位 機車 2,271位	汽車 2,124位 機車 4,188位

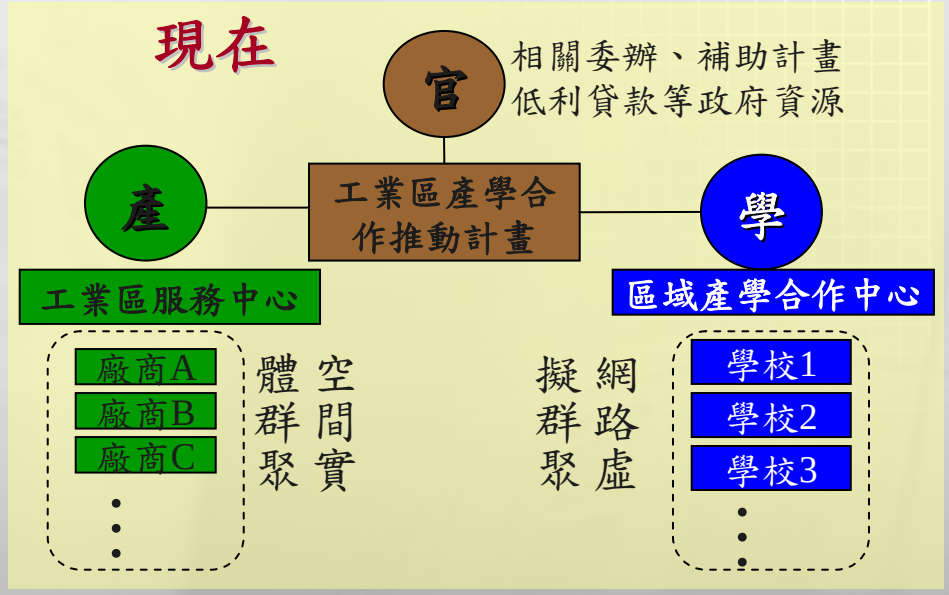
南港軟體園區發展效益

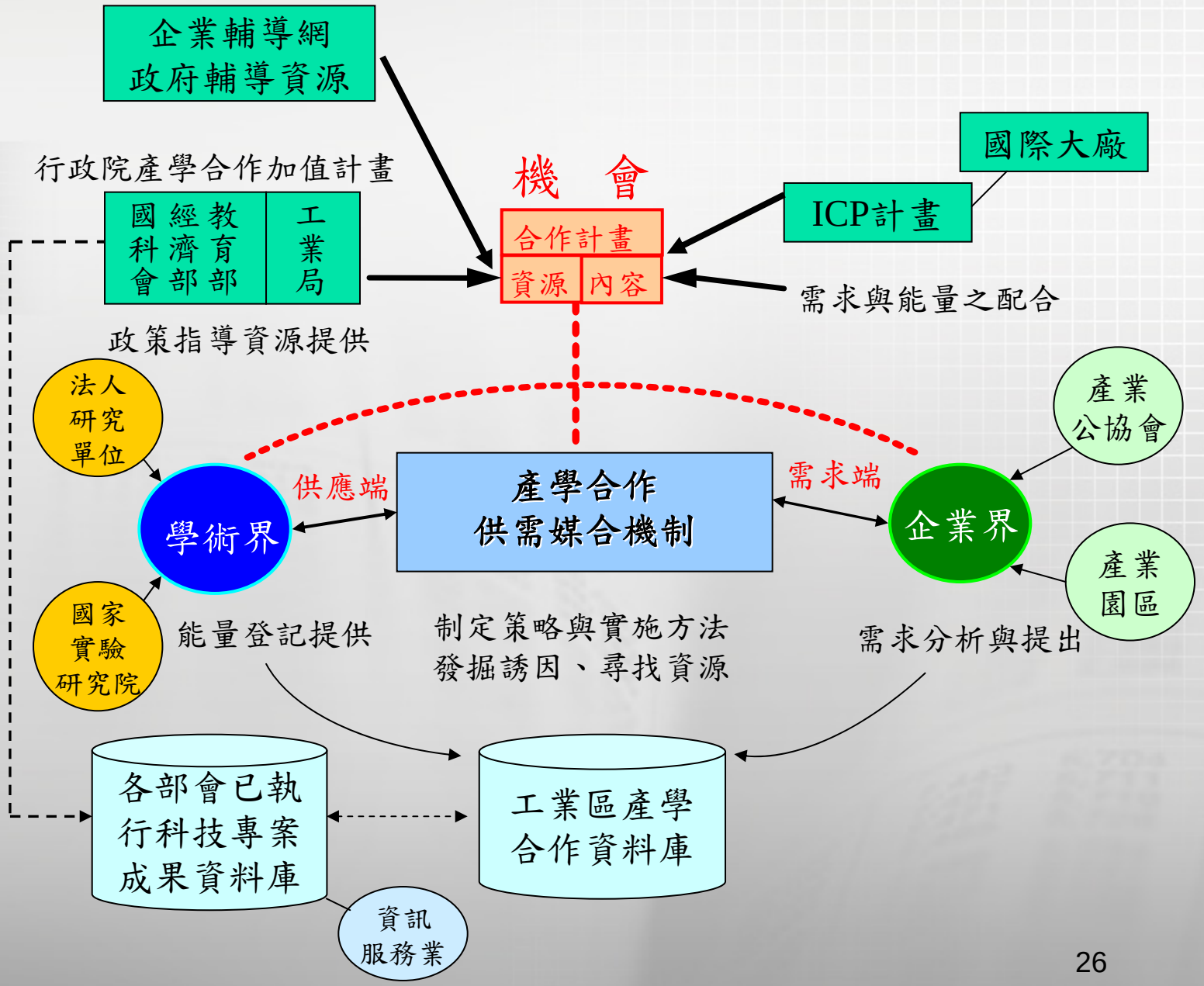
- 原為台灣肥料股份有限公司南港廠基地，政府投入大量資源協助轉型
  - 政策方向明確及**業者參與**選址決策。
  - 行政院支持及跨部會和地方政府之合作，整體國家投入資源協助。
  - **公私合作**，經濟部、東元集團、潤泰集團、中華開發工業銀行等公私部門合組開發公司進行開發
  - 政府投入**先期協調**工作，並因相關單位（如IC設計中心、半導體學院、數位內容學院、國家設計中心、中央研究院基因體中心、生技中心、國家衛生研究院等）、國際大廠（如IBM、西門子等）率先進駐，引領人氣持續進駐，
  - 復加6688方案，租購併行，產業聚落於焉加速形成。
- 開發效益：
  - 已經吸引逾250多家企業進駐，包括新力、飛利浦、西門子等跨國企業。
  - 帶動週邊發展，世正開發與台北市政府合作之南港軟體園區三期佔地面積約4,600坪，預計將在明年釋出約40,000坪的面積，目前招租率已達8成。

2.推動產學合作，促成產業升級轉型

- 目前產學合作以學校為窗口，廠商之需求缺乏整合機制，且供需之資訊流通不足
- 工業局自96年推動專案計畫，期由工業區服務中心提供在地服務，自園區內廠商發掘需求，並協助與學研機構媒合






企業輔導網
政府輔導資源
行政院產學合作加值計畫
國科會
經濟部
教育部
工業局
機　會
合作計畫
資源
內容
國際大廠
ICP計畫
需求與能量之配合
政策指導資源提供
法人研究單位
國家實驗研究院
學術界
供應端
產學合作
供需媒合機制
需求端
企業界
產業公協會
產業園區
能量登記提供
制定策略與實施方法
發掘誘因、尋找資源
需求分析與提出
各部會已執行科技專案成果資料庫
工業區產學合作資料庫
資訊服務業

- 「產業園區設置管理條例」更新專章
  - 「促進產業升級條例」期限將屆，將以「產業園區設置管理條例」取代
  - 條例明訂：為使產業園區內土地及資源永續利用，並改善園區環境、強化產業競爭力、促進產業園區發展，得辦理產業園區之活化再生
  - **活化再生之對象及範圍**：產業園區內用地變更使用，建築物及公共設施之重建、整建、維護，配合產業園區內產業轉型與升級，或其他經中央主管機關核准之行為或措施
  - 活化再生之**申請程序**、實施活化再生計畫之**土地取得**及活化再生地區之**建築管制**，亦分別予以詳細規定。

- 民間參與工業區再生獎勵方式：**容積獎勵**、**容積移轉**
- 為促使活化再生計畫之順利進行，減輕實施活化再生計畫者執行計畫之財務負擔，更於草案中規劃**行政院中長期資金**及**產業園區開發管理基金**得依申請人之申請，提供合理、必要之**融資協助**。
- 位於都市計畫範圍內之活化再生地區，其實施活化再生計畫者得向所在地之地方政府所設**都市更新基金**申請規劃設計及實施經費等相關之補助。
- 其他政府協助包含產業轉型與升級之**技術輔導**、**研發補助**、**產學合作服務**、**公共設施改善補助款**等。

結　語

更新尚未成功，
同仁仍須努力！

