“工業區土地利用重新定位”與談意見

吳家昌

96.10.23

一、在全球化、自由化市場經濟主導下，產業發展及其所需園區用地，自應由市場機制解決，但是從台灣過去多年之發展經驗，工業區之開發如果完全交由市場解決有亦有其困難，包括土地產權、地價成本、土地投機等經濟及非經濟因素。因此，對於工業園區用地，尤其是先驅工業或政策性工業所需用地，仍可回歸由政府或政府支持之基金，負責開發經營。

二、工業園區除傳統之用地及公共服務設施之提供外，還有相關軟硬體配套措施，包括資訊、研發、訓練、倉儲、物流、行銷、支援服務及生活服務等，這些配套措施愈完整，愈有助於工業園區之永續發展。

三、工業區之再生與更新，其幾點問題之一是產權（所有權）之處理，我國現有工業區土地所有權幾乎都是出售予民間企業所有、產權結構零碎複雜，直接影響工業區後續之經營管理、再生或更新，因此，工業區之土地或地上物是否可由政府以買回、租回或以設定地上權方式，重新回到政府部門，產權之單純化或公益化，將有助於工業區之更新與再發展。

四、工業區之更新或再生，除園區內之廠商、員工、產業外，亦應結合區外利害關係人，包括社區居民，不動產所有權人、鄰近產業等，建立夥伴關係(partnership)，可化阻力為助力，使工業區之發展與區外之人力、財力、知識，成為生命共同體。

五、工業之再生，除考量綠色、環保，節能等全球化議題外，更須結合或融入地方資源、文化、景點，生活與文化等特色，並爭取地方政府之行政力量，充分發揮在地化之特色，才能永續發展。

六、為改善人民生活環境，人民與土地之利用空間，從早期單純之住宅使用，擴充到生活機能完整之生活圈。工業生產環境亦可從此一理念發展更好之土地利用機制，亦即從早期之單一工廠、到生產機能較豐富之工業區，未來工業區之更新或再生，更將追求更完整之生活環境，將生產、生活、生態融為一體，成為工業圈或產業圈之概念。