

工業區之開發與管理

林烈豪 黃雅榜 合著

黃林
雅烈
榜豪
合著

工業區之開發與管理

幼獅文化事業公司印行



行政院新聞局核准登記證局版臺業字第〇一三號

著者：林 烈 豪 · 黃 雅 榜

出版者：幼獅文化事業公司

發行者：幼獅文化事業公司

臺北市延平南路七十一號

臺北市漢中街五十一號

郵政劃撥二七三七號

印刷者：中 興 印 刷 廠

每冊定價：五〇元

中華民國六十六年九月出版

牛序

土地資源的有效利用，爲經濟發展中的重要課題，尤以發展工業與土地的有效利用更屬密切不可分；因爲投資人興辦工業，首先要解決的便是覓得廉宜土地建廠。政府爲了便利興辦工業人投資設廠，並提高土地的利用價值，於民國五十年起卽有計畫的規劃推動工業區的開發，首先完成基隆六堵示範工業區，隨後陸續開發，截至目前止已開發完成的工業區計三十四處（不包括加工出口區），面積五、三九三公頃，各區均設有管理服務機構，負責各該工業區的管理與維護。正在開發中的工業區尚有十一處，面積二、五五九公頃。由於工業區的地價合理，購買手續簡便，不會有產權糾紛，而且公共設施齊備，交通運輸便利，水電、人力不虞匱乏，是故興辦工業人購買工業區土地設廠者頗爲踴躍，設廠家數達一千八百餘家。

林烈豪、黃雅榜兩君分別服務於幼獅工業區、林園工業區管理機構，平時好學不倦，對土地之利用研究有素，茲利用工作餘暇，就其多年之工作經驗與心得，合著「工業區之開發與管理」一書，對工業區開發與管理之概況和功能闡述綦詳，頗具參考價值，其勤於進修及好學求知精神至爲難得，爰樂而爲之序。

高序

工業區之開發與管理，臺灣省建設廳素極重視。十八年以來，鍥而不捨的協調有關單位，經報奉核定已開發完成之工業區有廿九處，面積三千八百七十四公頃；開發中之工業區十三處，面積三千七百九十九公頃；已編定尚未着手開發之工業用地十處，面積一千零十公頃；除加工區外，全省來日工業區合計五十二處，總面積可達八千六百八十三公頃。至開發完成之工業區，均已分別設立工業區管理機構，執行維護區內公共設施、景觀環境完整使用並提供廠商服務工作；開發中之工業區，則專人負責協調推進開發工作，以最快速限處理開發過程中隨時可能發生的困難問題；已編定之工業用地，將衡量經濟動向，掌握地方環境及適當時機，而加以開發。

目前全省已開發之工業區，設有工業區管理中心（站）等計廿二個單位（部份兼理二處），均聘僱專人爲區內廠商服務；管理區內公共設施。從最早成立的工業區管理機構六十二年四月算起，到今天亦不過四年光景。一切法令、規章、制度、人事、工作、經費等業務，處處均在摹擬、研討、改進，冀求建立新單位的新氣象，和它應有的穩健和進步。幸賴上級有關長官的熱切支持指導，工業區管

理機構全體工作同仁的同心協力，奠定了工業區管理機構發展精進的基礎。

林、黃兩君，分在幼獅、林園工業區服務，是我們可愛工作群中的一員。大家平日相見，所談者無不是工作心得、所見新知。我深知吸收新知、累積經驗對工作同仁激發的重要；時常鼓勵同仁，公餘之暇，多讀書，作筆記，經過一段時日，作一總結，自成一章。年初，他倆聯袂持稿來見，告以擬集印成書。聞之，高興莫名，並樂觀其成。

全書計分五章，理論與實務兼備，章節條理分明。如第一章中所述各節，對工業區應有的概念、認識，由歐美而至我國，都有簡扼的敘述。尤其對「工業區之功能」一節，析理至明。第二、三章中之開發及管理，為全書主要內容；參照各國不同之情況，分析比較中，亦有獨到的見地。如三章二節中，曾不厭其詳地介紹各國不同之管理組織型態及其優缺點。可見作者至為細心搜求新事物，而又能加以消化整理。四、五章為開發與管理的實務工作及其結論，也是作者多年工作的心得及其感想，至足珍視。惜仍未暢懷，盼望作者（甚或全體工作同仁）能再加潛心研修，提出更多更好的實際工作經驗，來充實我們工業區管理機構工作內涵，俾對政府及工業投資人，作更大的貢獻。

工業區是政府與民衆的千秋萬世的事業，能够為它流一點血汗，使它綿綿出息；這是我們每一位工作同仁最大的光榮。

工業區之開發與管理 目錄

牛序

高序

第一章 緒論

第一節 工業區之涵義.....一

第二節 工業區之類型.....三

第三節 工業區開發之起源及發展概況.....六

第四節 工業區之功能.....九

第二章 工業區之開發

第一節 開發之需求.....一三

第二節 開發之要件.....二一

第三節 開發之步驟.....三一

第三章 工業區之管理

第一節 管理之需求……………四三

第二節 工業區管理機構之組織型態……………四六

第三節 工業區管理機構之權責……………五五

第四章 我國工業區之開發與管理

第一節 我國工業區開發之概況……………六九

第二節 我國工業區管理之概況……………九五

第五章 結 論

第一節 我國工業區開發管理之檢討……………一一一

第二節 前途展望及潮流趨勢……………一一六

參考書目

附 表：

附表一：坡降、土層及土質適應工業區開發之優劣程度表……………二四

附表二：各國工業區開發成本幅度之舉例……………二九

附表三：我國工業區開發成本幅度之舉例……………三〇

附表四：工業區整體開發計劃·····	三三
附表五：獨立式工業區管理機構組織型態表·····	四九
附表六：從屬式工業區管理機構組織型態表·····	五〇
附表七：欲於工業區內設廠之廠商資料調查表·····	五六
附表八：我國「興辦工業人購用工業區土地及工廠設立申請書」格式表·····	六二
附表九：本省北區區域完成編定工業用地分布情形·····	七一
附表十：新竹苗栗區域完成編定工業用地分布情形·····	七二
附表十一：臺中區域完成編定工業用地分布情形·····	七三
附表十二：嘉義雲林區域完成編定工業用地分布情形·····	七四
附表十三：南區區域完成編定工業用地分布情形·····	七五
附表十四：宜蘭區域完成編定工業用地分布情形·····	七六
附表十五：東部區域完成編定工業用地分布情形·····	七七
附表十六：估計民國七十九年臺灣地區所需工業用地分布情形·····	七八
附表十七：臺灣計劃開發工業用地面積及地區分布面圖·····	八一
附表十八：臺灣省已開發完成工業區土地出售及建廠情形一覽表·····	九一
附表十九：臺灣地區興辦工業人利用工業用地外農地設廠面積統計表·····	九三

附表二十：臺灣省興辦工業人在工業用地外農地設廠家數及面積統計表·····	九四
附表二十一：工業區一般公共設施維護費繳款憑單格式表·····	一〇四
附表二十二：工業區管理基金收入月報表格式表·····	一〇五
附表二十三：工業區一般公共設施維護費收入明細表格式表·····	一〇六
附錄·····	一二五
附錄：獎勵投資條例·····	一二六
附錄二之一：幼獅工業區土地出售處理要點·····	一五四
附錄二之二：幼獅工業區標準廠房出售處理要點·····	一五六
附錄三：申請使用林園工業區公共設施要點·····	一五九
附錄四：幼獅工業區廠商聯誼會組織章程·····	一六〇
附錄五：幼獅工業區單身宿舍管理辦法·····	一六三

第一章 緒論

第一節 工業區之涵義

從古至今，行業劃分即已存在，由於各行業之工作性質及收入互異，因此有意無意地便形成了社會階級及職業集團。我國古代分爲士、農、工、商，各行業間甚至不相往來，互不通婚，久而久之，同一行業者遂羣居一處，由是乃有打鐵巷，木器街、銀行街……等地名出現。

二十世紀以來，區域及都市發展逐漸受到一般社會之重視，因此各國乃開始有計劃的去做區域及都市規劃佈置，以免因人口爆漲，或其他不和諧而致畸型發展，破壞了人們安康樂利之生活。

工業區此一名詞在都市計劃及區域計劃裏屢見不鮮，世界各國所採用之名詞亦各異其趣，日本稱之爲「工業團地」，美國有用「有組織之工業區」(Organized Industrial District)、「有計劃之工業區」(Planned Industrial District)或「工業地區」(Industrial Zone)、「工業公園」(Industrial Park)。英國則將之稱爲「工業地產」(Industrial Estate)。

究「工業區」一詞所指為何？其定義如何？實言之，其涵義頗難統一，較普遍的說法有下列各種：

一、工業區通常係指一定範圍的土地，予以縝密完善的規劃，開闢道路及排水系統，敷設各項公共設施，提供各種便利，以造成優良的工業設廠環境，供工業性質的企業設廠之用^①。

二、工業區為一定之土地範圍，加上妥善之規劃設計，並建設道路、水電、倉庫、消防等公共設施及其他服務設施，以形成優良之工業投資環境^②。

三、一個工業區，乃是為建立起有用的工業企業集合體之一種設計方式，它將一大片土地細分，並與興辦工業所需之基本的內在本質結構因素像捷運道路、街道、水、動力及衛生設施等，一併開發，此外並輔之以所需的鐵路支線，倉儲設施和消防設施等補充性的服務，以配合設計的工業需要。在為達到最大效用所作的通盤佈置計劃下，對區內所有本質結構要素的合理佈置、交通動脈導向、工廠位置大小、型式之尺寸、地點及服務性的公共設施，都有着細密的規劃。而有時，開發者並能為未來的工業興辦人提供建造與安裝工廠的金融與技術上援助，有時開發者也為實業家們提供建好了含有現代化與完整設備的標準廠房^③。

四、工業區乃根據廣大的綜合開發計劃，為工業集團開發整理劃分土地，並於劃分利用之前，預先建設鐵路或公路、上下水道、電力供給等等公共設施，同時規定土地利用方式，廠房型式，租賃條件，稅制等等，以保護欲在工業區投資設廠的投資者^④。

五、工業區爲一塊土地，按照整體性及綜合性的目標，予以規劃建設，使其具有：廠房、道路、水電、倉庫、消防等公共設施，銀行、保險、警衛、休憩、場所等服務設施，暨鐵路、公路或航空運輸的便利，以供興辦工業人的利用⁵。

上述乃爲一般工業區之概念，其內容大同小異，不外乎土地與設施的結合，內涵區域及經濟發展之理想，以地盡其利，充分爲工業興辦人使用爲目的。

在我國，工業區有兩種解釋，一爲都市計劃上之工業區，指依都市計劃法之規定，在都市計劃範圍內，依據都市土地使用分區管制計劃，所劃定爲工業使用之區域，此種工業區未經實施開發改良，僅留供工業投資人自行洽購設廠。歐美各國之工業地區 (Industrial Zone) 卽有似此類。另一種爲依獎勵投資條例之規定，依法編定爲工業用地 (包括非都市土地之編定爲工業用地及都市計劃範圍內劃定之工業區經編定爲工業用地)，並經規劃、設計、整理劃分、開闢道路及敷設排水系統，並設有公共服務等設施，以達成優美之工業投資環境，吸收工業企業租購設廠之地區而言。此種涵義之工業區特別注意環境的美觀與區域社會之發展與規劃。美國之工業公園 (Industrial Park) 及本文所將探討者均爲此類型。

第二節 工業區之類型

工業區因種類及性質而有所不同，其類型劃分，約有下列各種：

一、依工業區面積為準

(一) 中小型工業區：此種工業區面積常僅數十公頃左右，工業區內之對象以中小企業為主。日本從一九六一年開始至一九六七年止所促進開發的中小型專業工業區，其平均面積為十三萬六千平方公尺（十三·六公頃）左右。而我國設置工業區內之管理機構，其面積一〇〇公頃以下者設管理站，一〇〇公頃以上者設管理中心，因此一〇〇公頃之面積便含有為大小工業區分界之意味。

(二) 大型工業區：世界上對工業區並無極大面積之限制，亦無明確規定何種面積以上才屬大型工業區，因此大小之分常為主觀因素所左右。美國匹茲堡至芝加哥之帶狀工業區及德法歷史上所爭執之魯爾工業區其面積均至為龐大（唯此可稱為工業區域）。我國臺灣目前重工業所在之南部臨海工業區及林園石化專業工業區在國人心中亦屬大型工業區之列。

二、依工業區之位置為準

(一) 都市型工業區：又可分為下列二種：

1. 技術都市型工業區：此種工業區大都為專業性工業區，雖使用勞力較少，唯需要都市高級技術人力，如精密機械、電器、儀器、金屬製品等專業工業區。

2. 勞力都市型工業區：此種工業區大都為勞力集約，如紡織、成衣、塑膠製品、電子等專業工業

區。

(二)地方資源型工業區：此類型之工業區，乃以便利取得當地資源爲目的，如英國曼徹斯特附近之紡織工業區。我國臺灣東部花蓮美崙工業區主要乃爲當地大理石產品之加工而設，故亦可視爲此類地方資源型工業區。

(三)農村工業區：農村工業區之設立，旨在加速農業建設，平衡區域發展，我國臺灣至目前爲止，已在南投縣竹山鎮、彰化縣福興鄉、埤頭鄉，雲林縣元長鄉及嘉義縣義竹鄉等處設立了農村工業區，以引進農產品加工業、手工藝加工業及其他需要勞務較多之一般輕工業。在美國，一般農村工業區通常提供予鐵匠店修理農具、幫浦和引擎，及地方的農業出租器材服務事業使用。

三、依工業區之性質為準

(一)一般性工業區：此種工業區對所欲吸收之工業企業並無嚴格限制種類，通常亦稱爲綜合工業區。

(二)專業性工業區：工業區所欲吸收之對象有嚴格之類別限制，如日本中小型專業工業區之開發，乃先經過行業集團化之計劃後再選擇地點開發。我國臺灣目前有林園、大社石化工業區、樹林木業專業區等，在此種工業區中，非屬此種行業無法取得用地設廠。

(三)科學園區：此以美國及加拿大較多，尤其是美國，像在加州史丹佛大學、麻省理工學院；許許多多的小工業區環繞在他們四周，其中尤以電子類，太空科學類的公司都由於近水樓臺而在技術上

大有所獲。我國目前正着手開發的新竹科學園區亦朝此學術與實際相輔相成並肩發展的目標邁進。

(四)加工出口工業區：此類型之工業區更異於其他類型之工業區，由於其原料及產品均以外銷爲目的，因此其區內之管理亦甚爲嚴密。我國目前有三處已完成開發，即高雄加工出口區（五十五年底開發完成），楠梓加工出口區（六十年開發完成）及臺中加工出口區（六十年開發完成），每個加工出口區均有完整嚴密之作業及管制系統，除一般公用服務設施外，並有駐區警衛、海關分支機構成立，此爲其他工業區之所無。韓國將此類工業區稱之爲輸出產業工業區。

第三節 工業區開發之起源及發展概況

一、工業區開發之起源

工業區的概念，最早發展於英國。十九世紀後半葉，他們先在長期失業的地區倡行工業區，結果由於早期試驗的成功，因此以後便使大英國協之其他地區羣起而仿效之，尤其是印度及加拿大。

英國最早有計劃開發工業區是遠於一八九六年，在曼徹斯特地方建立柴福工業區（Trafford），佔地一二〇〇英畝，區內設廠二百餘家。一九二〇年倫敦近郊設立斯勞（Slough）工業區，佔地七百餘英畝（以上二工業區均屬私人投資事業），後來英國政府鑒於工業區之建立對於發展地方經濟貢獻

甚大，遂於一九三六年起改以政府力量促進工業區及貿易區之興建，如泰恩地方之東北貿易區，南威爾斯地方之工業區及格拉斯哥之希靈頓（Hillington）工業區等。

美國的工業區雖大部份為二次大戰以後所建立，但早於一八三〇年時，鐵路公司便已投資闢建工業區，企圖由於工廠之建立使鐵路獲得可靠之貨運。嗣後由於工業發達，房地產公司及保險業亦相繼投資開發工業區，以圖獲得厚利，雖其原意為房地產投機性質，但實為美國以後各地建立工業區之先驅，如一九〇〇年北堪薩斯城設立工業區，一九〇五年芝加哥設立中央製造業工業區，均係受前者開辦成果的啓示而興設。

我國工業區之概念發展得甚晚，工業區一詞在我國最先見諸於民國三十八年公佈的都市計劃法，規定都市計劃的分區使用有住宅區、商業區及工業區等，各地所公佈實施的都市計劃，亦多包含有若干工業區，但是從未作有計劃的開發建設，對工業區土地的使用亦無任何限制與管理，因而社會上對工業區頗少認識，工業區一詞實乃有名無實。

迄自民國四十八年年底，政府實施加速經濟發展計劃，鼓勵華僑及外國人來臺投資，於民國四十九年九月，訂頒獎勵投資條例，依此條例規定應由政府編定工業用地，並開發為示範工業區。於是臺灣省各縣市於民國五十二年完成編定工業用地五十九處，面積共二千六百餘公頃，另外行政院美援運用委員會亦着手推動工業區之開發，使我國工業區之發展步入一新境界。