

工商發展與用地取得

工商綜合區的本質是大量農地變為商業使用的新捷徑，並且扼殺了現有商業區大規模更新的潛力。

最近經濟景氣低迷，但業界仍抱怨土地取得不易，主管財經的部門同聲附和，一時之間似乎已為此政府高層下達限期釋出土地的指令，營造了條件。

就都市計畫觀點而言，為因應發展需要，政府在土地使用的規劃與管制方面，有責任做好配合工作。但為了兼顧公平合理原則及維護整體環境的品質，這項加速取得用地的作法，仍有深入探討之必要。茲提出下列各點，以供政府當局省思：

- 一、由於都市計畫規劃水準低落，並沒做到前瞻性的漸近規劃以應社會經濟發展的長期需要，且土地使用仍以管制為主，欠缺主導能力；因此，在先天不足的情形下，審議功能也很難發揮。審議單位若堅持作必要之專業資料或分析時，送審單位經常提不出來，幾經折騰，最後常以審議延宕過久以及政策考量為由，「擇時」過關。結果是特權得逞，社會大眾是輸家，都市計劃也無專業可言。
- 二、工業區的開發是都市發展中的重要動力，應及早規劃、儲備，必要時用獎勵手段促成。在國內經驗中，工業區的主管單位與區域及地方發展的結合度亟待提升；尤其是公共設施的效益及區位的選擇，更應審慎評估。
- 三、為殷實的工業開發者締造快速有效的投資環境，乃是政府的職責；可是，以往有太多的案例顯示：申請者只是藉工業發展之名而行土地炒作之實，以致工業區土地有的荒廢、有的變相使用（如工業住宅）、有的淪為進一步變更成住宅區的籌碼。
- 四、有意開發工商業的企業家不斷呼籲以最快速度取得所需用地，但在此同時，又有許多工業區以關閉或遷廠為名，要更改為居住或商業使用。更有為數可觀的商業區，因為乏人問津，而只做為住宅使用。對於這種現象，我們不能視若無睹！
- 五、工商綜合區的本質是作商業使用而非工業用途，並不需要由政府來推動；它是大量農地變為商業使用的新捷徑，並且扼殺了現有商業區大規模更新的潛力。這種發展，政府還規定要限期核准，似乎有待商榷。