


南 華 大 學
建築與景觀學系環境藝術碩士班
碩 士 學 位 論 文

A THESIS FOR THE DEGREE OF MASTER PROGRAM IN
ENVIRONMENTAL ARTS, DEPARTMENT OF ARCHITECTURE AND
LANDSCAPE DESIGN, NANHUA UNIVERSITY

台糖公司雲林區處土地利用發展之探究

**Research on the Land of Taiwan Sugar Corporation Yunlin District
Operating Division Utilization and Development**



研 究 生：劉坤霖

GRADUATE STUDENT：LIU, KUN-LIN

指 導 教 授：陳正哲 博士

ADVISOR：CHEN, CHENG-CHE Ph. D

中 華 民 國 1 0 1 年 0 6 月

南 華 大 學
建築與景觀學系環境藝術碩士班
碩 士 學 位 論 文

台糖公司雲林區處土地利用發展之探究

研究生：劉 坤 霖

經考試合格特此證明

口試委員：陳正宏

邱文玲

李世宏

指導教授：陳正宏

系主任(所長)：陳正宏

口試日期：中華民國 101 年 05 月 16 日

謝 誌

年近半百忽然興起再進修的念頭，經過仔細評估比較，發現南華大學環境藝術所正好符合我的興趣與職場之所需，就這樣有幸在「知天命」的年紀再度進入正統教學體系求學。

經過一番努力，終於修完規定學程並完成論文研撰，最要感謝的是指導教授陳正哲所長，在他所帶領的環藝所營造出自由的學術風格，修課階段均讓同學們感受到輕鬆學習及理論實務並重的效果，對我在論文上的指導更是猶如及時雨，在我撰寫論文過程遇到瓶頸，總能及時提點指引，讓我順利在兩年取得學位，陳所長，謝謝您！另外要感謝環藝所對我有教育之恩的諸位教授們：除陳正哲所長外，魏光莒教授、朱世雲教授、方芷君教授、李江教授，在此衷心地感謝您們的教導，讓我獲益良多。

其次，南華環藝所在職班 99 級的同學們，謝謝你們這兩年來的支持鼓勵，讓我的人生階段感受到原來「同學」之間也可以有絕佳的情誼，雖然大家來自不同工作領域，年齡層參差不齊，卻能親如一家人，促使修課過程能夠順利完成，同學們，謝謝你們。

最後要感謝我親愛的家人，在這兩年裡，假日的家庭休閒活動幾乎歸零，陪伴你們的時間少了大半，因為有你們的體諒與支持，我才得以順利畢業，老婆、孩子，再次謝謝你們。

南華大學建築與景觀學系環境藝術碩士班

100 學年度第 2 學期碩士論文摘要

論文題目：台糖公司雲林區處土地利用發展之探究

研究生：劉坤霖

指導教授：陳正哲 博士

論文摘要內容：

台糖公司本業為原料甘蔗種植與砂糖製造，近年來受國際糖價長期低迷不振、國內人工成本節節攀升，以及政府開放砂糖自由進口等經營不利因素影響，致使製糖產業急遽變化，為突破公司經營困境，乃積極朝向多角化經營與土地開發轉型發展。為快速達到轉型目標，近年進行兩次大規模的組織重整，主要切割成八大事業部與八個區營運處，其中轄管雲林縣境台糖土地資產營運業務者為「台糖公司雲林區處」。

首先本研究先整理相關文獻，並歸納出近年來公部門對雲林區處與虎尾糖廠投入之研究計劃。其次，針對雲林區處「以現有土地建物再利用之開發與經營」及「利用素地資源之開發與經營」兩個面向，分別深入探討，研提規劃與經營分析。

最後對本研究所論述的各項規劃經營理念作總結歸納，並經綜合分析，篩選近期內應可積極投入之開發規劃與轉型經營，包括：

1. 以現有土地建物再利用之開發與經營方面：面對少子化以及房屋租賃市場供過於求的影響，積極致力於公務機關與大型企業的行銷，並藉由短期租宿業務，拓展市場知名度，提升斗六學苑設備資產使用率及營運績效。
2. 利用素地資源之開發與經營方面：國人養生輕食的風氣已逐漸風行，雲林區處擁有得天獨厚的土地資源條件與開展有機業務多年經驗，應積極朝產量調節與拓展通路發展。

關鍵詞：永續發展、多角化、土地利用、土地開發

Title of Thesis : Research on the Land of Taiwan Sugar Corporation Yunlin
District Operating Division Utilization and Development
Department : Master Program in Environmental Arts. Department of Architecture
and Landscape Design, Nanhua University
Graduate Date : May 2012 Degree Conferred : M. A.
Name of Student : LIU, KUN-LIN Advisor : Chen, Cheng-Che Ph. D

Abstract

Sugarcane production and granulated sugar manufacture is the ordinary trade of Taiwan Sugar Corporation. Recently, international sugar prices remain inactive over long periods of time, domestic labor cost surged and government opened up free import of sugar industry. These adverse influences cause sugar production development of rapid change. For extricating company out of predicament, two large-scale reorganization is proceeding. Company is separated into two groups, one is eight major business divisions, and the other is eight major district operating divisions. Yunlin district operating division of Taiwan Sugar Corporation is responsible for real estate properties operating.

First, compiling relevant literatures and summarizing the recent research projects about investments of Yulin and Huwei sugar refinery. Secondly, the plan and business analysis is proposed, and it is divided into two directions, one is to reuse of existing buildings of the land development and management, the other is the use of vacant land resources development and management.

Finally, summarizing the proposed management philosophy of programs and after a comprehensive analysis, screening should be actively involved in the development of business planning and restructuring in the near future, including two parts:

1. For the reuse of existing buildings of the land development and management part : confronting the influences of declining of birth rates and over-supply of house rental market, to engage in public institutions and large enterprises marketing actively, and to expand market awareness by short-term rental accommodation business, and improving asset utilization Douliou condo and operating performance of equipment.
2. Vacant land resources development and management part : because health light meal culture has been gradually, and Yunlin district endowed with land resources to provide health food and have years of experience in business. Yunlin district should advance actively production quantity control and expand the marketing.

Keywords: sustainable development, diversification, land use, land development

目 錄

中文摘要	i
英文摘要	ii
目錄	iii
表目錄	iv
圖目錄	vi
第一章 緒論	1
第一節 研究動機與目的	1
第二節 研究範圍	3
第三節 研究方法	3
第四節 研究架構與流程	4
第五節 研究文獻回顧	6
第六節 研究預期	8
第二章 雲林區處的發展歷程與地方網絡關係	9
第一節 歷史沿革	9
第二節 台糖公司近年之組織變革	11
第三節 雲林區處與虎尾糖廠相關史蹟景點	22
第四節 近年來公部門委託研究之相關規劃	30
第三章 以現有土地建物再利用之開發與經營	48
第一節 停閉廠區之發展計劃	48
第二節 公差宿舍之充分利用	74
第三節 斗六學苑經營績效之再提昇	77
第四章 利用素地資源之開發與經營	91
第一節 自建與合建房屋	92
第二節 土石採取	103
第三節 造林與減碳	111
第四節 有機產業	121
第五章 結論與建議	129
第一節 研究結論	129
第二節 研究建議	142
第三節 後續研究發展	143
參考文獻 一、書籍與論文部份	144
二、網頁部份	147

表 目 錄

表 2.1：雲林區處經管都市計畫內土地分佈情形	18
表 2.2：雲林區處經管非都市土地分佈情形	19
表 2.3：近年來公部門委託研究與雲林區處有部分相關之規劃案	31
表 2.4：主管機關針對雲林區處土地資產規劃案	41
表 2.5：活力糖都三大糖廠廠區發展構想	43
表 3.1：台糖公司區處經營停閉廠區營運概況統計表	49
表 3.2：近年長期照顧及安養機構概況	51
表 3.3：各公私立老人長期照顧及安養機構數	51
表 3.4：雲林縣老人安養機構現況	51
表 3.5：斗六糖廠土地清冊	53
表 3.6：斗六糖廠廠區開發 SWOT 交叉分析表	54
表 3.7：老人住宅與老人福利機構比較表	55
表 3.8：老人住宅與老人福利機構服務宗旨比較	58
表 3.9：工廠區與倉庫區土地清冊	59
表 3.10：北港糖廠廠區範圍土地明細表	63
表 3.11：北港糖廠廠區開發 SWOT 交叉分析表	65
表 3.12：北港鎮觀光資源表	66
表 3.13：雲林區處公差宿舍再利用 SWOT 交叉分析表	74
表 3.14：預測大一新生人數推估值統計表	79
表 3.15：台糖斗六學苑周邊市場供需概況分析表	81
表 3.16：斗六學苑安全檢查表	82
表 3.17：雲林區處斗六學苑歷年實績表	83
表 3.18：雲林科技大學近五年學生總人數	83
表 3.19：台糖斗六學苑套房招租行銷與促銷計劃表	84
表 3.20：台糖斗六學苑套房促銷配套計劃	86
表 3.21：台糖斗六學苑套房出租行銷策略	86
表 3.22：台糖斗六學苑行銷 SWOT 交叉分析表	87
表 3.23：斗六學苑內部問題與改善策略分析	88
表 3.24：斗六學苑外部問題與改善策略分析	88
表 3.25：斗六市一般旅館營運報表	89
表 4.1：台糖土地利用 SWOT 交叉分析	91

表 4.2：雲林區處歷年自建房屋案推案統計表	94
表 4.3：雲林區處歷年合建房屋推案統計表	99
表 4.4：雲林區處合建房屋歷年實績表	99
表 4.5：雲林區處未來合建房屋推案預估表	100
表 4.6：雲林縣 99 年第 1 季~100 年第 2 季不動產交易件數表	102
表 4.7：古坑崁腳 603 地號土採案各項收益結算彙總表	109
表 4.8：農業經濟重要統計指標	112
表 4.9：林產品生產值	113
表 4.10：農業生產指數	113
表 4.11：我國政府造林相關計畫與獎勵規定	114
表 4.12：台糖公司配合造林計畫與相關內容	117
表 4.13：台糖公司各區處農場出租農作土地分析表	118
表 4.14：台糖公司各區處造林土地分析表	118
表 4.15：台糖公司雲林區處歷年造林面積統計表	119
表 4.16：雲林區處有機業務歷年實績表	123
表 4.17：雲林區處有機肥料歷年實績表	123
表 4.18：雲林區處有機農作物歷年實績表	124
表 4.19：有機產業 SWOT 矩陣交叉分析	126
表 5.1：本研究規劃理念與限制因素彙整表	129
表 5.2：「總管理處支持」因子分析配分說明	131
表 5.3：「地方政府支持」因子分析配分說明	132
表 5.4：「開發的自主性」因子分析配分說明	133
表 5.5：「自有資金投入」因子分析配分說明	134
表 5.6：「人力應用需求」因子分析配分說明	135
表 5.7：「短期創造效益」因子分析配分說明	135
表 5.8：「營運收益水準」因子分析配分說明	136
表 5.9：「永續經營貢獻」因子分析配分說明	136
表 5.10：「對環境之影響」因子分析配分說明	137
表 5.11：「規劃經營期程」因子分析配分說明	138
表 5.12：本研究規劃暨各因子開發強度分析彙整表	139

圖目錄

圖 1.1：研究流程圖	5
圖 2.1：台糖公司組織表	12
圖 2.2：台糖公司全體員工年齡層分佈圖	13
圖 2.3：台糖公司全體員工學歷分佈圖	13
圖 2.4：雲林縣三大糖廠分佈圖	20
圖 2.5：雲林區處經管都市計畫內土地分佈比率圖	20
圖 2.6：雲林區處經管非都市計畫內土地分佈比率圖	21
圖 2.7：雲林區處暨虎尾糖廠共用廠區	21
圖 2.8：雲林區處暨虎尾糖廠組織圖	22
圖 2.9：開工製糖中的虎尾糖廠	23
圖 2.10：縣定古蹟--虎尾鐵橋	25
圖 2.11：縣定古蹟--虎尾驛	26
圖 2.12：虎尾貨物掛--台鐵倉庫最後殘跡	27
圖 2.13：虎尾糖廠酒精槽遺蹟	28
圖 2.14：縣定古蹟--虎尾糖廠第一公差宿舍	29
圖 2.15：虎尾糖廠同心公園	29
圖 2.16：虎尾糖廠附屬醫院	30
圖 2.17：雲林縣空間發展構想藍圖	33
圖 3.1：斗六糖廠位置圖	52
圖 3.2：斗六糖廠基地範圍圖	53
圖 3.3：斗六糖廠現況圖	60
圖 3.4：北港糖廠位置範圍圖	62
圖 3.5：北港糖廠交通示意圖	62
圖 3.6：北港糖廠土地使用分區分佈圖	63
圖 3.7：樂活市集園區規劃配置圖	71
圖 3.8：北港糖廠現況圖	73
圖 3.9：虎尾糖廠第一宿舍現況圖	77
圖 3.10：預測大一新生人數推估趨勢圖	79

圖 3.11：雲林區處斗六學苑現況圖	80
圖 3.12：雲林區處斗六學苑歷年實績統計圖表	83
圖 3.13：雲林科技大學近五年學生總人數統計圖表	84
圖 4.1：雲林區處歷年合建實績統計圖	100
圖 4.2：雲林縣 99 年第 1 季-100 年第 2 季不動產交易件數	102
圖 4.3：雲林縣 99 年第 1 季~100 年第 2 季不動產交易使用分區	103
圖 4.4：砂石資源分類分佈圖	104
圖 4.5：土石採取後土地改良成效	111
圖 4.6：雲林區處造林比例分佈圖	120
圖 4.7：雲林區處造林現況	120
圖 4.8：雲林區處有機業務歷年實績	123
圖 4.9：雲林區處有機肥歷年實績	124
圖 4.10：雲林區處有機農作物歷年實績	124
圖 4.11：雲林區處有機業務現況	125
圖 5.1：本研究規劃開發強度評分彙總	140

台糖公司雲林區處土地利用發展之探究

第一章 緒論

台糖公司於雲林地區早期係以「虎尾總廠」為營業據點，專事砂糖之生產，民國 92 年組織重整，改設「砂糖事業部虎尾糖廠」及「資產管理中心雲林區營運處」二個單位，及至 94 年組織再次重整，將「資產管理中心雲林區營運處」改設為「雲林區處」，並與虎尾糖廠共用廠區與行政資源。外界對雲林區處之單位名稱較為陌生，故部分內部同仁或外界習慣以虎尾糖廠通稱該二單位。本研究以台糖公司雲林區處¹近年來除資產管理業務外，所積極從事土地利用多角化經營的探究。

第一節 研究動機與目的

1-1-1 研究動機

台灣的糖業具有三百餘年歷史，民國 35 年台糖公司正式成立，在光復初期，蔗糖的出口為台灣賺取鉅額外匯，民國 46 年砂糖外銷收入約占政府總外匯收入的百分之七十，而成為政府最主要的財源。近年來因應國內經濟情勢轉變，台糖公司擬定多角化經營方向，朝生物科技、健康食品、精緻農業與土地開發等事業發展，在 92 至 94 年間台糖公司實施組織的重大變革，以引導台糖走出經營困境，朝向永續經營的目標。

目前台灣經濟已由傳統農業、工業，轉型為生物科技及資訊產業，農業產值佔總體經濟的比重逐年降低；過去的 65 年間，台糖公司與國內經濟發展有密不可分的關係。台糖在早期農業社會時代扮演重要角色，為當時外匯收入主要來源，使國家建設得以順利發展，在政府以農業培植工業的政策下，協助政府完成農村現代化，並將台灣推向工業化國家。在後期八、九十年代，台糖協助政府發展國內經濟、促進企業根留台灣及提昇國民生活品質頗有貢獻，為今日台灣經濟奠下良好基礎²。

有鑒於國際糖價持續低迷，國內原物料及人工成本居高不下，以及民意與環保意識高張，導致製糖成本不斷攀升，使以生產糖為主要業務

¹ 一般文獻上的資料保存單位或註記單位為「虎尾總廠」，意指虎尾糖廠與雲林區處之前身。

² 《台糖 60 週年慶紀念專刊》：〈台灣糖業的再生卷〉，pp4~6

的台糖公司經營陷入困境。台糖公司擁有廣大的土地資源與龐大的建物資產，由於環境變遷致經營方向轉型，製糖本業快速萎縮，與糖相關的土地建物長期間置，遂於 79 年成立土地開發專責部門，將經營主力逐漸往土地開發面向發展，近年來土地開發相關的營業收入更成為台糖公司的主要收益，而雲林區處受限於位處貧瘠的農業縣，工商業較不發達，以及可建築用地稀少等大環境與現實條件影響，而需積極尋求突破經營困境之道。

1-1-2 研究目的

台糖公司擁有 5 萬多公頃土地、16 萬餘件資產，資本額達 782 億元，惟在整體經濟情勢丕變下，經營主體由製糖的傳統產業轉型多角化，各個事業部明確切割後盈虧自負，以土地資產為營運原料或管理標的部分則劃分為區處。依台糖公司組織劃分，虎尾糖廠隸屬於砂糖事業部，與雲林區處共用營運廠區，虎尾糖廠廠長由雲林區處經理兼任；因前述二單位之前身均為台糖公司虎尾總廠，所以人員、業務以及資源有相當的重疊性。

由於近年來，土地開發相關業務之營收支撐著雲林區處的年度責任預算額，尤其是以土地合建開發為主力營收業務。有鑑於台糖公司在雲林地區經歷年自建³與合建⁴後，可建築用地即將用罄，為求永續經營，應深入探討以現有雲林地區台糖之土地與資產，作多面向之開發經營管理評估，以期能為雲林區處創造更大的經營效益。

基於前述說明，本研究之主要目的包括：

1. 就現有經營土地建物透過多角化之概念，以再利用或跳脫既定的經營模式，比較分析開發強度，作為增加原有資產之產出附加價值參考。
2. 探討利用素地資源之開發與經營，尋求可盡速積極發展並獲取利益之投資營運策略，以突破日益艱難之經營困境。
3. 發現研究結論與研究前所認為之最佳土地利用發展方向之異同。

³ 指台糖公司以自有土地、自有資金，委託營造業興建房屋後，自行銷售與保固。

⁴ 指台糖公司以自有土地，徵選投資開發商出資規劃興建房屋，雙方依權益比協議分屋，由開發商負責銷售並包買回台糖分得之房屋。

第二節 研究範圍

自從國內政治環境更迭，政黨兩次輪替以來，台糖公司首長異動頻繁，組織重大調整，經營策略方向不定，以致於近年來均未進行重大投資；為因應此情勢，而朝向中小型投資開發模式，以降低政策不定性之風險。本研究範圍以台糖公司現階段在製糖本業、八大事業部與分公司之外，就雲林區處所轄範圍，將土地與建物所可能從事的土地開發行為做研究評估。

雲林地區與土地開發相關用途之土地主要分佈於斗六、虎尾及北港三個鄉鎮，分述如下：

1. 斗六地區：由於係近年來自建、合建開發主力地區，目前剩餘都市計畫住宅區土地僅有 1.16 公頃；非都市土地特定專用區特定目的事業用地約 11.5 公頃（即原斗六糖廠停閉廠區）。
2. 虎尾地區：亦為近年來自建、合建開發主力地區，除高鐵特定區外，僅存都市計畫住宅區土地約 1.2 公頃，另外虎尾糖廠原宿舍區除縣定古蹟範圍外，尚有 3.05 公頃住宅區，縣府正積極朝向都市計畫通盤檢討劃設為糖業風貌專區⁵。
3. 北港地區：都市計畫住宅區及商業區土地約 4.6 公頃，工業區土地約 20.3 公頃（即原北港糖廠停閉廠區），由於北港地區土地公告現值偏高，相對增加開發成本，故開發或推案之難度較高。

第三節 研究方法

本研究主要針對前述研究目的，探討台糖在雲林地區由傳統製糖產業轉型土地開發方向後，尋求多角化經營業務再創佳績，以及閒置土地建物資產活化利用議題，研究方法如下：

1. 蒐集整理公部門近年來對研究範圍內之台糖土地建物等資產所委託的研究案或規劃案，作為本研究之參考。
2. 蒐集與分析前人研究之相關文獻，參考前人之研究過程與發現。
3. 就土地開發相關業種詳細剖析，尋找再創營業佳績可行之途徑，或調整經營方式之手段。

⁵ 雲林縣政府，變更虎尾都市計畫書(第二次通盤檢討)，100年6月

4. 依研究者之經驗，參考相關文獻與案例，提出利用閒置資產從事土地開發規劃構想。
5. 歸納比較分析，提出近期內最佳之轉型或多角化土地利用經營業務。

第四節 研究架構與流程

本研究共分為五個章節，本章緒論為引言闡述研究之動機、範圍以及文獻回顧等。第二章為台糖公司雲林區處的發展史與地方場域發展網絡的關聯性探究。第三章針對雲林區處以現有土地建物再利用之開發與經營作分析探討。第四章針對雲林區處利用素地資源之開發與經營作分析探討。第五章依據三、四章之分析結果提出交叉比較，以發現本研究之目的並作出研究結論與建議。

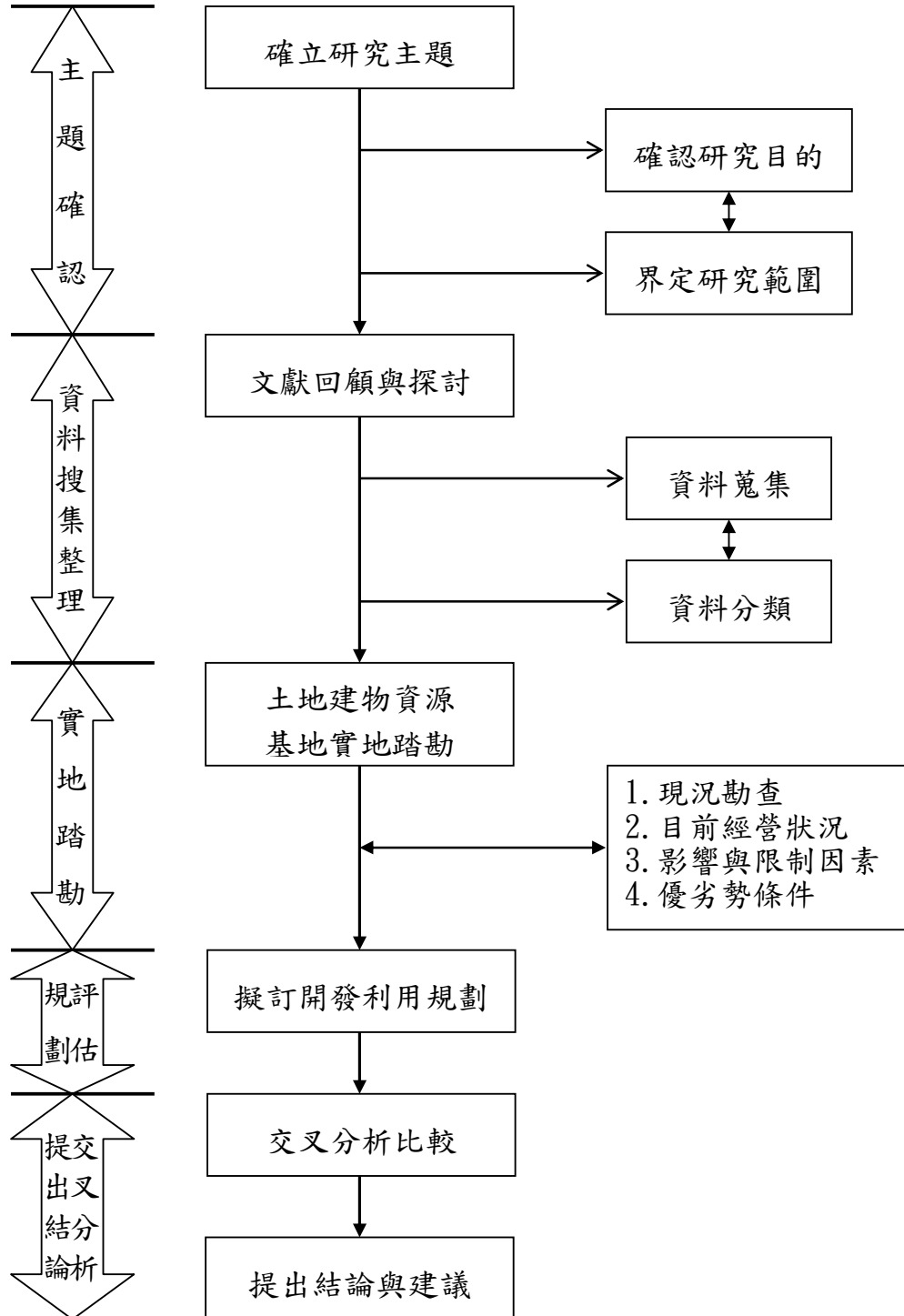


圖 1.1 研究流程

第五節 研究文獻回顧

1-5-1 台糖公司多角化網路關係管理機制之探討⁶

台糖公司是國內極早期開始發展多角化的企業之一，受限於政府對國營事業的許多規範及本身資源，台糖公司持續以網路聯結來進行多角化過程，很多事業必須仰賴民營企業的合作或結盟，因此台糖公司的多角化網路關係非常複雜而多元。

企業朝向多角化時，必須依靠外界資源來達成目標，在資源有限的情況下，組織無法自給自足，須仰賴與環境中控制關鍵因素的其他組織進行交換，而成為企業主要策略之一，也是多角化的主要方式。

從資源依賴的角度觀察，當廠商較依賴台糖公司優勢資源(土地資源)時，台糖較易於獲取合作廠商的資源，並減少自行投入的成本與風險。而台糖公司是想利用合作夥伴的資源來彌補自己的不足，由於雙方資源的重要程度與流動頻繁程度、文化、信念或目標等不同，以及廠商為追求自己的利益最大化，而使企業發生不同程度的交易成本⁷與代理成本⁸，可能影響網路績效，所以台糖公司必須透過管理機制來維持網路關係的順利運作，並降低網路聯結成本。

1-5-2 台灣鄉鎮之空間現代性後果—大林糖廠日常生活之建構與批判⁹

該研究以大林糖廠為題，闡述著研究者成長過程中對糖廠的感情，而從物質空間的認知層面，跨入政治、經濟、歷史的脈絡與文化擁有者的日常生活層面加以探討。其運用理論包含「現代性」與「日常生活」兩大論題。

在現代性方面，它創造新的生活方式，形成特殊的認同；大林糖廠正是一個由各種現代制度所建構起來的生產體系，可看出現代社會的成型以及它與傳統社會的不同之處；在糖廠這個小社群裡，有著明顯的階

⁶趙琪、翁景民、林昌翰(2001)；公營事業評論第二卷第四期

⁷包括在交易行為發生時，為了完成交易所必須蒐集資訊、談判交易條件及監督對方執行契約等成本。

⁸指委託人為防止代理人損害自己的利益，需要通過嚴密的契約關係和對代理人的嚴格監督來限制代理人的行為所付出代價。包括委託人的監督成本、代理人的擔保成本以及剩餘損失。

⁹許芳瑜(2003)；南華大學環境藝術研究所碩士論文。

層劃分，人因專業能力或學歷的高低被放置於不同的階層位置。

在日常生活建構方面，該研究首先是留住糖廠人的記憶，其次是要彌補糖廠的空間研究中缺乏身體思維、缺乏對場所理解的不足，最後以此作為對大林的現代性發展進行批判、反思性理解的基礎。

1-5-3 台糖土地活化—以后里鄉月眉糖廠土地為例¹⁰

以后里鄉轄內月眉糖廠所經營的土地作探討，並以歷史法收集史料做為研究資料，另以問卷調查及地方居民溝通深度訪談取得成效評估的資料，整個論文在土地使用與地方產業發展過程與問題的架構下作一綜合性之研究。

該研究之結論包括：1. 為活化土地，月眉觀光糖廠位於后里鄉土地大部分為農地，依現有后里鄉產業發展已朝二、三級產業，所以糖廠應配合地方發展以及上位計劃，主動適時配合提供土地，以提高土地的利用與經濟效益。2. 月眉觀光糖廠應積極與地方休閒產業結合，共同規劃1-2日旅遊套裝行程，並利用糖業文化舊糖廠之原貌特色製糖設備，舉辦「甘蔗祭」活動，透過甘蔗祭活動，勾起大家對糖業歷史古老空間的記憶，創造利基。3. 月眉觀光糖廠內古老製糖設備、五分車以及舊砂糖倉庫應加以維護保存，不要有太過於商業的氣息行為。

1-5-4 新營糖廠對周邊地區農民生活之影響¹¹

新營糖廠關閉後，新營地區已經轉型為政治、交通為主的市鎮，而不再是以農業、工業為主。農民的生活確實有因糖業的蕭條帶來影響，在農民繼續秉著自己的本分之下，持續以糧食作物繼續生活下去。

該研究發現，在糖價高漲的年代，新營地區舉目都是甘蔗田，因為補助多、利潤高。糖價下跌之後，原有的優惠與補助消失了，種植稻米成為最終選擇，甘蔗不再是優勢作物了。研究者並闡述新營糖廠關閉後，其員工均遷調他廠而增加經濟與家庭負擔，以致於許多員工選擇退休，並對台糖不能諒解。

¹⁰王志雄(2006)；逢甲大學都市計畫學系在職專班碩士論文

¹¹王宇寬(2008)；臺北教育大學社會科教育學系專題研究論文

前述結論中受訪者觀念尚有討論空間，事實上，台糖公司員工待遇相較於一般民營企業優渥，惟經營型態受制於整體環境變遷，不得已而陸續停閉製糖工場，但是台糖公司為保障員工之工作權，迄今尚未主動資遣任何員工，甚至多次推出專案優惠離退鼓勵員工提前退休¹²，辦理各種第二專長訓練，以及全力朝多角化經營開發新業務，使人力不致閒置，企圖再創企業經營佳績。

第六節 研究預期

現階段台糖公司正面臨自由化的市場挑戰，在此一創新而變動的時代，應致力於土地利用規劃，朝向多角化經營發展，因此不僅在經營理念與心態上必須有正確的體認與調適，在實際作法上更需快速而有效的落實執行，才能在激烈而現實的競爭環境中永續經營。

本研究之預期成果如下：

1. 彙整台糖公司雲林區處具有發展性的資源。
2. 探究雲林區處的發展潛力、優勢與限制條件。
3. 將擁有廣大土地資源的優勢，除配合政府政策外，作可能創造營收的轉型與投資發展構想。

¹²台糖公司為加速土地利用需要及為有效處理各事業建構合理目標人力所釋出之大量節餘人力，以貫徹人力資源管理策略，強化企業經營體質，提高營運績效，自 84 年起陸續辦理專案優惠離退，條件為加發給與最高一次加發 6 個月薪給之慰問金及 1 個月預告工資，惟屆齡退休日在辦理專案離退期間內者，加發給與依提前退休之月數給與。截至目前共已精減 5,174 名人力(84 年 323 人、85 年 255 人、86 年 322 人、87 年 313 人、88 年 319 人、89 年 398 人、90 年 571 人、91 年 1,449 人、93 年 201 人、94 年 318 人、95 年 690 人、100 年 15 人)，有效控管用人費用支出。

第二章 雲林區處的發展歷程與地方網絡關係

第一節 歷史沿革

台糖公司雲林區處位於雲林縣虎尾鎮，轄管雲林縣土地資產相關營運業務，係於近期因組織重整，沿襲虎尾糖廠而單獨成立的二級單位組織，其歷史沿革與發展過程等同於虎尾糖廠的發展史。

2-1-2 虎尾歷史沿革

虎尾位於雲林縣地理中心位置，東鄰斗南鎮，北與西螺鎮、二崙鄉、莿桐鄉交界，西隅土庫鎮，南與大埤鄉交接，全鎮總面積 68.74 平方公里。根據考證，『滬尾』、『後尾』、『虎尾』皆是譯自平埔族語，在清朝時期，雲林地方隸屬於諸羅縣，虎尾於清乾隆年間開始開墾，後來，大崙腳居民逐漸聚集，所以後人皆以大崙腳之名作為虎尾的前稱。

虎尾溪名則除了清代初期台灣府誌曾經記載為「吼尾溪」外，清雍正元年之後就統一稱為「虎尾溪」，但行政區域則為『五間厝』。甲午戰爭，台灣割讓於日本，明治 39 年（1906 年）「大日本製糖株式會社」在五間厝莊虎尾溪畔設立製糖工場，故日治初期，虎尾便以五間厝為名。大正 9 年（1920 年）台灣實施州廳郡市街莊制度，設立台南州虎尾郡虎尾莊，這是虎尾正名的開始。昭和 8 年（1933 年）虎尾莊升格為虎尾街。1945 年日本戰敗投降，國民政府接收台灣，虎尾行政區改制為台南縣虎尾區虎尾鎮。民國 39 年地方自治實施，縣市分割改隸雲林縣¹³。

2-1-2 虎尾鎮地理條件與鄉土

虎尾鎮位在雲林縣的地理中心點，於濁水溪大沖積扇上，轄區北方約 3.6 公里處有新虎尾溪，市中心距南端北港溪北岸約 300 公尺。海拔高度平均約 30 公尺左右，整體地勢平坦，平原尚有零星的沙崙地形，如市區的大崙腳公園等；故有頂溪、中溪、下溪等地名。

虎尾鎮東西長約 13.5 公里，南北寬約 6 公里，人口數 7 萬餘人。清

¹³ 《虎尾鎮開發史》，pp115~116；《大崙腳季刊》第 24 期，p15

代的虎尾溪可說是一條充滿神秘、危險的溪流，第一是因為虎尾溪經常氾濫以及改變河道，因此，「虎尾溪」有如老「虎」的「尾」巴，經常搖擺不定一樣而得名。第二是因為過去盜賊猖狂，經常隱藏在虎尾溪畔打劫過往商旅及附近村舍而知名，因此地方素有諺語「會過西螺溪，未過虎尾溪」。鎮內工商農及服務業十分興盛，作物以花生、蒜頭、玉米、馬鈴薯、稻米、花卉為大宗¹⁴。

日據時代「大日本製糖株式會社」在虎尾地區設廠後，日本人致力將虎尾建設為一個新興產業都市，糖廠員工宿舍裡住著日籍幹部和眷屬。台灣光復不久，國民政府從中國大陸播遷台灣，接收原日本人居住的糖廠社區以及定居在空軍基地的住宅區，眷村裡住滿了操著不同口音的「外省人」。民國三十九年，虎尾力爭作為雲林縣治所在地，卻被斗六捷足先登，政府為平息在地居民的不滿，故將地方法院設在虎尾，大批的司法機關人員攜家帶眷，來到虎尾落腳定居。以上幾種獨特的「族群大融合」形態，使得虎尾在「三年成聚，五年成邑」的發展過程中，許多老舊的傳統習俗與風土民情，頻頻遭到衝擊而不斷產生變化。

2-1-3 虎尾糖廠歷史沿革

虎尾糖廠在日治時期有數次的更名，最早的名稱是大日本製糖株式會社五間厝粗糖製糖工場，大正 9 年(1920 年)隨著台灣總督府行政區域的改革，與虎尾郡虎尾莊一樣取名為大日本製糖株式會社虎尾製糖所虎尾製糖工場。昭和 2 年(1927 年)又更名為大日本製糖株式會社台灣支社虎尾製糖所台灣工場，昭和 18 年(1943 年)則是會社改組更名為大日本製糖興業株式會社。

西元 1923 年的日本關東大地震帶來日本經濟危機，大倉系新高製糖株式會社出現營運困難，而將其會社支配權讓渡給藤山家族，藤山雷太出任社長，如此一來藤山雷太在台灣便擁有大日本和新高兩家製糖會社，下轄八座製糖工場，包括大日本擁有的虎尾第一、第二、北港、斗六、月眉、烏日六座；以及新高擁有的彰化、嘉義(大林)兩座；另外還有酒精工場等。藤山財團不但成為台灣最大製糖集團，座落虎尾的台灣

¹⁴ 虎尾鎮公所網站：自然資源，<http://www.huwei.gov.tw/>

工場產糖量也超前台灣製糖株式會社的阿猴(屏東)製糖工場，成為台灣最大的糖廠，在東洋也是首屈一指，號稱「東洋第一」，使虎尾有「糖都」的美名，成為台灣糖業文化的重鎮。有了這座糖廠才有虎尾的存在，所以虎尾糖廠可說是虎尾最最珍貴的歷史文化資產¹⁵。

第二節 台糖公司近年之組織變革

2-2-1 組織變革

為求企業永續經營，台糖公司近年來積極從事土地開發，拓展多角化經營，並調整經營策略，而大幅度進行組織重整¹⁶。在 92 年至 93 年間，將原先總管理處統一管轄之各項事業與產品，依業務屬性區分為三大中心（包括：資產管理中心、土地開發中心與農場經營中心等）以及八大事業部（包括：量販事業部、畜殖事業部、油品事業部、砂糖事業部、休閒遊憩事業部、商品行銷事業部、精緻農業事業部與生物科技事業部等）。實施一年後，於 94 年再次調整組織，將三大中心整併為依地區屬性而設立之台中、雲林、嘉義、台南、高雄、屏東、花蓮、台東等八區處，為直屬總管理處之二級單位。

除此之外，台糖公司並另成立有高雄、美國加州、加拿大卑詩、哥斯大黎加、台越農產、越福農產等 6 家分公司，以擴展企業經營之觸角，走向國際化。

¹⁵楊彥驥(2003)，《山海河話雲林：虎尾的大代誌》，pp54~56

¹⁶台糖公司網站：台糖簡史，<http://www.taisugar.com.tw/>

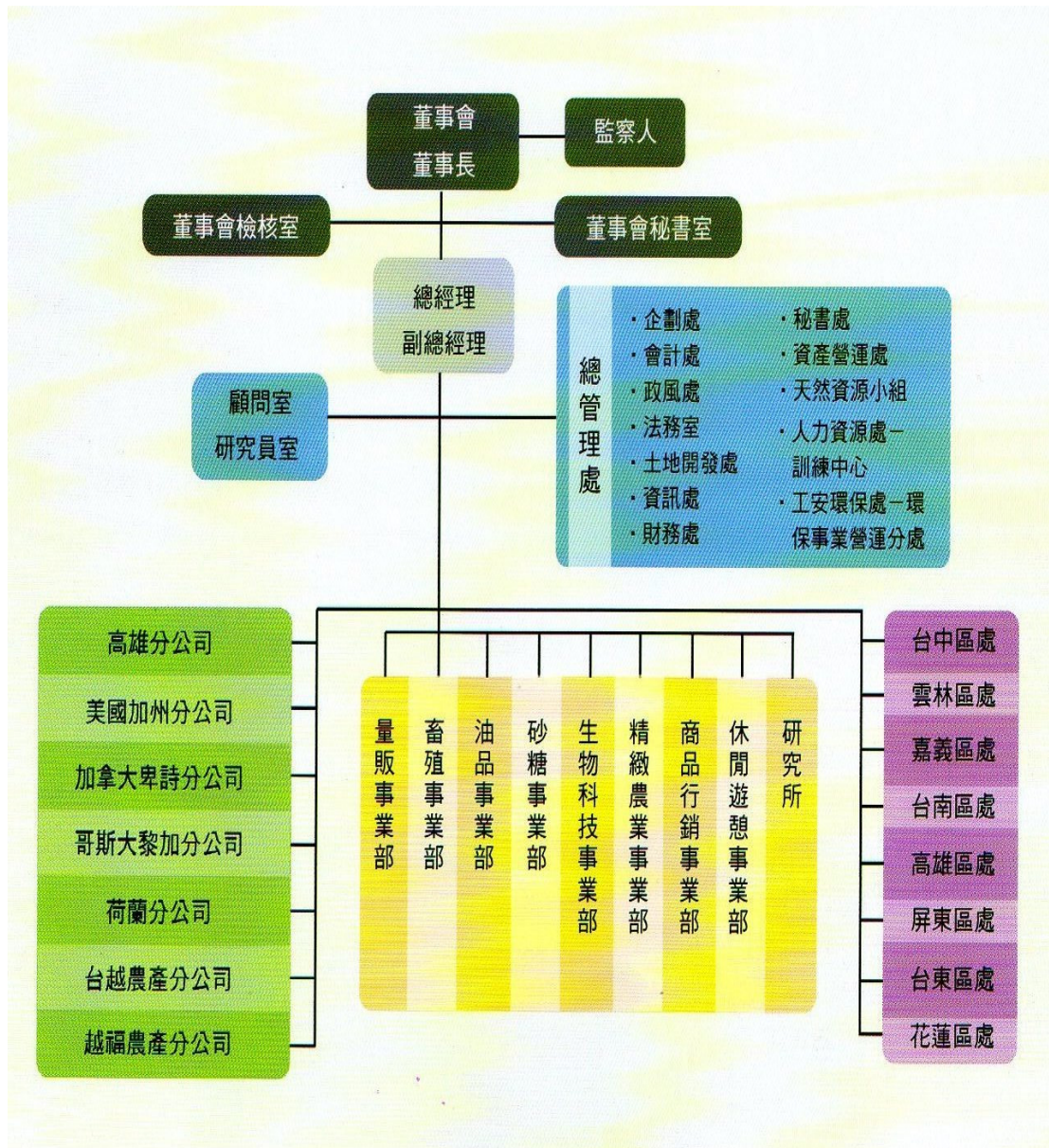


圖 2.1：台糖公司組織表¹⁷

¹⁷ 台灣糖業股份有限公司，2011 永續發展白皮書，p15

近 10 年來台糖公司員工人數由 7,555 人降至目前 4,170 人（101 年 2 月 1 日止），精簡約 45%，平均年齡達 50 歲以上，已屬高齡化的公司，員工學歷在專科以上者佔 57%，分佈情形如下圖：

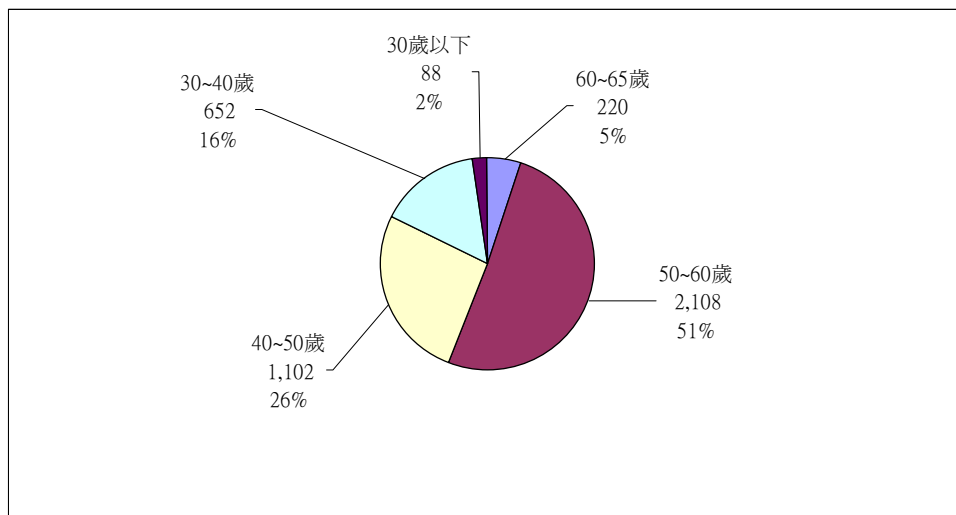


圖 2.2：台糖公司全體員工年齡層分佈圖

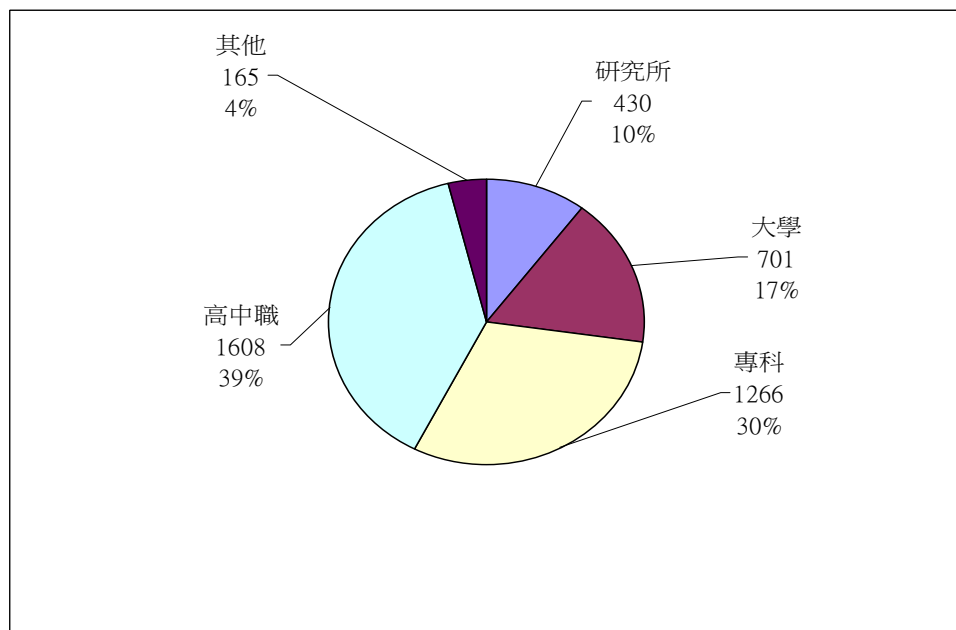


圖 2.3：台糖公司全體員工學歷分佈圖

2-2-2 八大事業¹⁸

1. 量販事業部

台糖量販事業部第一家店於 90 年在高雄楠梓區成立，截至目前全台共發展為 5 家分店，分別為高雄楠梓、屏東、台南仁德、雲林北港，台中西屯等五個據點。藉由台糖公司優良的產品信譽，建立專屬特色，提供優質生活消費服務；現階段正著手規劃 500 坪以下中小型健康超市服務據點，水滷超市業於 100 年正式開幕營業，未來將持續拓展商品通路建構經濟規模，以服務更廣大的消費族群。

2. 畜殖事業部

- (1) 畜牧生產：台糖公司自 42 年開始養豬，經過不斷引進優良種豬繁殖，加強疾病預防控制，改良飼料，目前擁有 21 座養豬場，年產量約 38 萬頭毛豬。另於 87 年開始嘗試駝鳥養殖，現已達六百餘隻。
- (2) 飼料生產：於 44 年在新營興建飼料工場，首開台灣養豬飼料機械化生產之先河，年產量高達 20 萬公噸。另於 66 年興建小港飼料工場及穀物圓倉 61 倉，可容納穀物原料 5 萬 300 公噸，年產飼料量 18 萬公噸。
- (3) 肉品加工：自 72 年底起委託冷凍加工廠代宰，目前每年代宰毛豬約 63,000 頭。75 年於竹南成立小型肉品加工場，82 年 6 月獲得 CAS 優良工廠認證。96 年肉品加工場搬遷至柳營現址。
- (4) 海外畜殖業務：已有越南養豬計畫（年產六萬頭豬隻）及澳洲養牛合資計畫；目前正執行第一期越南投資計畫（年產 3 萬頭豬隻）。
- (5) 畜產生物科技：自 86 年開始進行動物器官生物活性物質萃取研究，研發胎盤素萃取液、膠原蛋白萃取液、面膜、活膚霜等畜產科技產品，進軍畜產生物科技市場。

3. 油品事業部

民國 85 年開創油品事業，專責推動加油站、加氣站及油庫之籌設及

¹⁸台糖公司網站，<http://www.taisugar.com.tw/>

營運業務，目前已營運加油站達 70 餘站。為配合政府能源多元化政策，於 88 年底完成加氣站二站加入營運，並計劃與民間加油公司策略聯盟，建立全國性行銷網路，提升購油議價籌碼及借重其靈活經營策略，提升事業策略性經營。

為提供舒適便捷的消費環境、多元與優質化服務，積極發展洗車、廣告看板出租、商品販售等服務，透過教育訓練與制度建立，強化經營體質，提供卓越、安全、便利多功能服務中心。

4. 砂糖事業部

專事砂糖生產的砂糖事業部，總部設於高雄市小港區，轄管小港煉糖廠及虎尾、南靖、善化 3 廠，其中虎尾、善化為僅存的二座開工製糖廠，主要業務包括蔗作農務、原料運輸及製糖工場三部份。

砂糖事業經營除配合政策外，更積極強化領導品牌，致力於降低成本，並積極研發高附加價值的特殊糖，提高營業毛利。未來將配合國家能源政策，規劃發展再生能源產業，包括生質燃料乙醇、風能、太陽能等，以提升國內能源自主比例。

5. 休閒遊憩事業部

民國 76 年起配合國家繁榮地方之政策，進行土地資源轉型開發，並以發展休閒遊憩事業（如旅館、文化健康休閒事業、物業管理等）為經營主軸。

- (1)糖業文化園區及觀光糖廠：結合廠區土地及地區文化特色再開發利用為糖業文化園區。各糖廠廠區皆自具風格，廠區內各棟建築均深具珍貴價值，為現代重要的文化資產。
- (2)旅館：位於台南市具現代風格的台糖長榮酒店，規劃有客房 197 間，設有六大主題餐廳，以及各項健身休閒設施。
- (3)渡假村：台南尖山埤「江南渡假村」之渡假會議旅館，配合近 100 公頃之山水景觀，為具相當優質條件之渡假會議旅館。另外，台東池上牧野渡假村以大自然的塞外風情及牧野風光為主，設置臺北市立動物園移遷豢養草食性動物及可愛動物觀賞區、野生鳥類觀賞等絕佳場所。

6. 商品行銷事業部

辦理台糖公司各事業部產品的總經銷或經銷業務，另提供優良的產品及流通經營，為製造商、通路商、消費者建構一個穩健的流通管道，並導入強化物流配送系統，提升通路服務品質。全省轄有八個營業所、二十個蜜鄰便利店及埔里礦泉水工場。業務上除大宗物資(黃豆)之買賣外，並經銷台糖公司所屬砂糖、畜殖、生技事業部之產品，未來將朝向國際貿易及電子商務業務之開發。

7. 精緻農業事業部

台糖公司於76年起，即以企業化經營方式發展蝴蝶蘭產業，目前擁有110,000平方公尺溫室，年產數百萬株的優質蘭苗。現代化溫室由電腦控制環境，生產之高品質蝴蝶蘭苗，外銷到日本及歐美各國。為符合國內消費者之需求，另生產高級盆花供應國內市場。總部設於台南縣後壁鄉，運用各地糖廠進行養蘭事業，轄下包含烏樹林蘭場、埔里蘭場、南靖蘭場、大林蘭場、台東蘭場及台南種苗中心、烏樹林種苗中心等。

8. 生物科技事業部

以既有的製糖醱酵技術為基礎，並積極研發生產保健食品、美容保養品及養生食品等生技產品。近年來並投資興建大林生物科技廠，所有製程均符合國際水準與規範。大林生技廠營運發展方向包括發酵、萃取、生物試劑、生醫材料、生物藥劑及體外檢驗試劑等六領域。新營副產加工廠主要以糖蜜為原料發酵生產酒精，年產酒精約2萬公秉，供醫藥、飲料及工業用途。

2-2-3 雲林區處與虎尾糖廠

台糖公司雲林區處位於雲林縣虎尾鎮安慶里中山路2號，區處設有虎尾資產課、北港資產課、土地開發課、有機作物課、總務課、政風課、人力資源課、會計課及農場股等部門。

虎尾糖廠與雲林區處位於同一個廠區，組織變革前與雲林區處同樣歸屬虎尾總廠所管轄，今設有北港原料課、虎尾原料課、溪湖原料課、

勞工安全衛生課、製糖工場等部門；總務、人資、會計、政風以及勞工安全衛生課等部門均與雲林區處資源共用。

雲林區處目前經管約 6,500 多公頃土地及 6,200 多件資產。其中都市計畫內土地 281.65 公頃，主要分佈於北港鎮都市計畫區內；非都市計畫土地之面積 6,281.36 公頃，以古坑鄉 1,366.38 公頃最多。區處主要業務為土地處分、出租或設定地上權、土地開發、合建、學生宿舍經營管理、有機肥料、有機米、有機蔬果生產、平地造林業務，以妥善管理開發活化資產為目標，並配合政府政策，加速處理閒置資產，促進土地最有效管理與運用。糖廠主要業務為原料甘蔗種植與粗砂糖的生產，並利用輪作之蔗作適地辦理短期出租予農民種植短期農作物¹⁹。

¹⁹ 《雲林區處營運計劃書》（2008），p11

表 2.1：雲林區處經營都市計畫內土地分佈情形

單位：平方公尺

鄉鎮市	住宅區	商業區	工業區	文教區	倉儲區	農業區	其他	總計
斗六市	92,392	0	0	1,304	0	1,612	45,876	141,184
斗南鎮	3,955	107	1,248	0	0	23,508	101,991	130,810
林內鄉	87	170	0	0	0	2,368	0	2,625
古坑鄉	1,559	0	9,436	0	0	187,364	49,916	248,275
大埤鄉	0	0	0	0	0	0	0	0
莿桐鄉	728	0	0	0	0	12,275	7,182	20,186
西螺鎮	2,487	0	0	0	0	0	569	3,056
二崙鄉	0	0	0	0	0	55	0	55
崙背鄉	0	0	0	0	0	9,072	0	9,072
麥寮鄉	8,094	0	1,562	0	0	2,949	1,130	13,735
虎尾鎮	113,329	8,432	466,485	3,486	0	56,957	70,827	719,516
土庫鎮	3,155	0	0	0	0	0	32,396	35,551
褒忠鄉	7,187	0	0	0	0	7,327	64	14,578
東勢鄉	3,027	0	0	0	263	3,365	6,202	12,857
台西鄉	1,641	543	0	0	0	7,059	35	9,278
北港鎮	82,026	19,742	201,391	4,103	0	639,713	70,819	1,017,794
元長鄉	0	0	0	0	1,091	21,037	0	22,128
四湖鄉	3,311	88	433	0	0	306,624	79,788	390,244
口湖鄉	1,365	0	0	0	0	7,785	9,972	19,122
水林鄉	1,184	0	0	0	0	0	5,262	6,446
合計	325,527	29,082	680,555	8,893	1,354	1,289,070	482,030	2,816,511

資料來源：台糖雲林區處資產課，本研究整理。

表 2.2：雲林區處經管非都市土地分佈情形

單位：平方公尺

鄉鎮市	特定 農業區	一般 農業區	鄉村區	工業區	山坡地 保育區	特定 專用區	河川區	總計
斗六市	399,012	368,683	23,523	754,866	0	2,894,647	0	4,440,730
斗南鎮	515,881	81,496	0	0	0	501,589	3,530	1,102,496
林內鄉	122,009	11,086	4,300	0	0	94,050	0	231,445
古坑鄉	180,479	424,488	19,139	0	28,954	13,003,383	7,370	13,663,813
大埤鄉	60,981	3,086	1,110	0	0	0	3,854	69,031
莿桐鄉	39,666	41,584	2,418	135	0	0	0	83,803
西螺鎮	3,205	0	350	0	0	0	0	3,555
二崙鄉	62,730	0	1,177	0	0	0	0	63,907
崙背鄉	378,915	2,293	3,407	0	0	4,965,228	0	5,349,843
麥寮鄉	0	1,113,787	2,260	0	0	0	0	1,116,047
虎尾鎮	713,088	37,603	15,533	0	0	3,764,919	0	4,531,143
土庫鎮	109,229	0	566	0	0	1,758,092	0	1,867,887
褒忠鄉	106,199	1,665	2,311	0	0	10,682,741	0	10,792,916
東勢鄉	145,859	22,015	0	0	0	2,229,153	0	2,397,027
台西鄉	183	118,489	0	0	0	0	0	118,672
北港鎮	143,528	0	0	0	0	2,597,891	0	2,741,419
元長鄉	91,162	0	0	0	0	0	0	91,162
四湖鄉	419,868	8,588,564	43,702	0	0	77,555	0	9,129,689
口湖鄉	28,336	4,200,629	19,191	0	0	55,766	2,954	4,306,876
水林鄉	191,365	31,500	5,197	0	0	484,108	0	712,170
合計	3,711,694	15,046,968	144,185	755,001	28,954	43,109,121	17,708	62,813,631

資料來源：台糖雲林區處資產課，本研究整理。

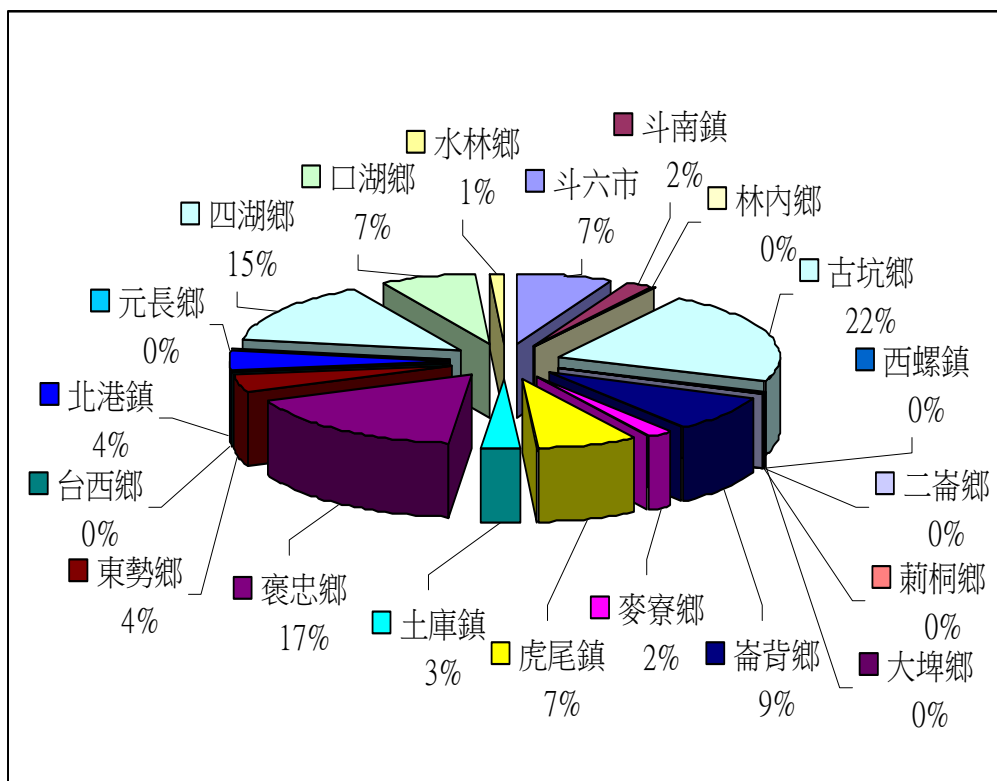


圖 2.6：雲林區處經管非都市計畫內土地分佈比率圖

註：0%表示百分比低於1%



圖 2.7：雲林區處暨虎尾糖廠共用廠區（照片來源：本研究，2011）

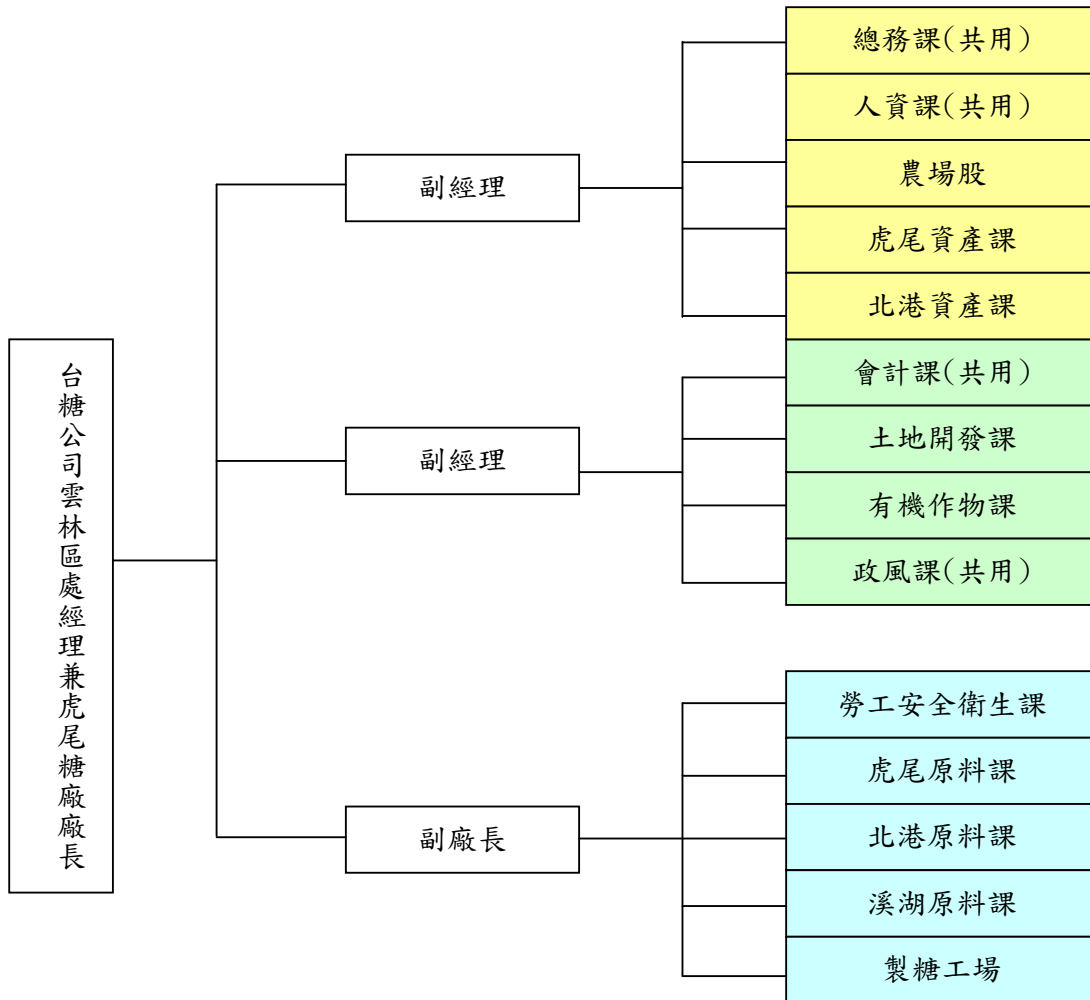


圖 2.8：雲林區處暨虎尾糖廠組織圖

第三節 雲林區處與虎尾糖廠相關史蹟景點

2-3-1 與生產有關的設施

1. 虎尾糖廠

虎尾糖廠創設於民國前 4 年，原係日糖興業株式會社，製糖工場原料甘蔗日壓榨量 1,700 公噸；民國 14 年再增一列壓榨機，日壓榨量提高為 3,300 公噸，產製粗砂糖；民國元年增設第二工場，日壓榨量 1,600 公噸，產製特砂；民國 15 年創設酒精工場一所。民國 34 年台灣光復，經政府監理接管，35 年 5 月 1 日改組為台灣第一區分公司，39 年分公司

與虎尾糖廠合併為虎尾總廠，民國 35 年引進南非 NCO 310 蔗種挽救糖業危機，對台灣經濟頗具貢獻。47-48 年期，總產糖量曾創下 64,000 公噸記錄，惟 49 年雲林地下水開發，推廣種蔗面積銳減，於 55 年關閉第二工場，嗣後予以拆除，62 年更建製糖工場為特粗砂兩用工場，64 年酒精工場拆遷新營；65-66 年期開始兼製高級細白特砂，並提高日壓榨量為 4,000 公噸。及至 94 年拆除石灰窯，換裝設備，專事生產粗砂糖迄今。

早期虎尾糖廠共有第一、第二及酒精三座工場四根煙囪，現在我們看到的 2 座製糖工場煙囪，分別是第一工場 A 機及 B 機，日治時期煙囪上斗大的 S 符號及「台灣工場」字樣，曾是象徵虎尾的重要標誌。如今工場煙囪依舊高高聳立，似乎訴說著往日的豐功偉業，只是其中 1 座後期改為燃油鍋爐的煙囪也已停用不再冒煙了。

由於近年來國際糖價低迷不振，國內各項原物料及人工成本不斷上揚，以至於進口糖價遠低於國內糖價，糖開放進口後，台糖公司已不再獨佔市場，在營運決策考量下，目前全國僅剩善化糖廠與虎尾糖廠兩家製糖工廠，加上虎尾地區遍佈史蹟景點，因此，虎尾糖廠的存在更是彌足珍貴。²⁰



圖 2.9：開工製糖中的虎尾糖廠（照片來源：本研究，2011）

2. 虎尾鐵橋

大日本製糖株式會社於明治 39 年(1906 年)奉准在原嘉義廳轄下五間厝(現在的虎尾街)七十番地興建製糖工廠。明治 41 年(1908 年)製糖工

²⁰ 台糖通訊，110 卷 4 期、7 期。台糖 50 年，pp653~664。

場第一工場竣工時，基於原料甘蔗運輸的考量，當時已有完整的鐵道設施，虎尾溪鐵道橋於明治 43 年即已存在，比西螺大橋早了 30 年，屬於「他里霧線」營業線的鐵道橋，但橋梁主體構造係為木造。至昭和 6 年(1931 年)之前，虎尾溪橋鐵道仍維持興建初期之木造形式，軌距維持二呎六吋(76.2 公分)，並持續提供營業線的使用需求。昭和 6 年應是虎尾溪鐵橋正式著手興建的年代，當時基於原料運輸、連接官線、客貨運業務、虎尾溪氾濫等的考量，重新架設具有結構安全考量的現代鋼鐵橋梁，並於同年竣工，重要的變更除橋梁主體外，橋梁的方位亦所有變動，南側橋頭向西側移約 70 公尺。光復後，於民國四十八、九年間應水利安全之考量，鐵橋向南側擴建，增築橋墩與橋孔，形成今日所見之虎尾溪鐵橋現況。

虎尾鐵橋是三軌複合軌道設計，可同時通行台糖五分車和一般火車，鐵橋全長約 437 公尺，共 23 座橋墩，22 處橋孔。其結構由鋼筋混凝土橋墩、鋼梁、鐵道設施及人行木板橋四大部份組成。其中橋墩依結構造型可區分為空間桁架鋼梁、平面桁架鋼梁、I 型鋼鈹梁與工字梁等四大類型，依河川地形變化及不同跨度需求而架設；鐵道設施部分則包含鐵軌、枕木及固定鐵件。

虎尾鐵橋是一座英日合作興建的鐵橋，由英國 west wood 公司設計，大日本製糖株式會社出資建造，日本黑板組施工，不僅為五分車載蔗使用，而且儼然已成為虎尾的地標。鐵橋採用三段高低不等鋼架花梁設計，高者為跨梁，低者為護欄，形成不對稱的階梯構造。民國 43 年於鐵橋旁延伸搭建一座木板橋，以專供行人通行，民國 71 年鐵橋西側之興南大橋完工，人行木板橋的時代功能走入歷史，直到民國 86 年虎尾全國文藝季時，在地方藝文人士的爭取下，縣府終於承諾編列預算修復人行便橋。民國 87 年虎尾溪鐵橋整建工程動工，重新修復木板橋，於民國 88 整修完成，命名蕃薯庄木板便橋，西側護欄並設十六個拱門式觀景台，開放民眾觀光休閒、欣賞夕陽日落美景用²¹。過去因鐵橋左右側河堤加高，擋住部分鋼架花梁，縣府曾有意規劃道路拓寬以改善鐵橋周遭環境及交通，經地方人士陳情，縣府基於維護文化資產之立場，決定予以保留。

²¹ 楊彥騏，《虎尾的大代誌》，pp142~145。《虎尾鎮開發史》，〈名勝古蹟篇〉，p224

民國 90 年虎尾糖廠決定將鐵橋移交給雲林縣政府接管，並於 92 年 5 月登錄為歷史建築，98 年變更登錄為縣定古蹟，99~100 年併北側橋頭景觀再次整修，並拆除木板橋改鋪鐵軌間格柵通道後已煥然一新。



圖 2.10：縣定古蹟--虎尾鐵橋（照片來源：本研究，2011）

3. 虎尾驛

「虎尾驛」是早期台糖鐵路運輸的「小火車站」，位在虎尾鎮中山路底、虎尾糖廠旁。根據虎尾糖廠現存史料推估，「虎尾驛」可能與糖廠創廠同時，亦即從 1906 年即設立，至今已有百年以上歷史。因為地處虎尾五間厝部落，故早期稱為「五間厝驛」，可見其珍貴的歷史價值。大正 9 年（1920 年）後改稱虎尾驛，是虎尾早年最重要的交通動線，就連客運巴士都會到虎尾驛來接送旅客。

在日治時期虎尾驛一帶一直是虎尾最繁榮熱鬧的市中心，也是大虎尾地區對外最重要的交通動線。五分仔車除了運載原料甘蔗以外，更兼具載客之用。由於虎尾沒有台鐵車站，虎尾驛的旅客搭「五分仔」小火

車，最北可達台中，南可到今天屏東縣南州鄉，全線都可利用虎尾驛的火車連貫，相當方便。當時一般要南下或北上的乘客，亦可從虎尾搭小火車到斗南火車站再轉搭縱貫鐵路。糖鐵的「五分仔」小火車成為令人懷念的學生通勤車。

民國 44 年虎尾驛遷移到貨物掛前方，原本客貨載運量相當大的虎尾驛，因西螺大橋通車帶動業務量激增，隨著貨物掛的興建，創下臺灣史上第一處停靠「五分仔」火車的車站。後來因糖業衰退，虎尾驛嚴重虧損，民國 64 年關閉，結束近 70 年的風光歲月，一度改建成保安員警隊中部辦公室，75 年虎尾糖廠收回，改成原料辦公室，虎尾驛正式走入歷史，留給許多人無限回憶。

台糖虎尾驛站於民國 98 年接受文建會補助，斥資 800 萬元整修，已於 99 年整修完竣，重現 50 年代風貌，讓人重溫小時候搭台糖小火車的回憶，成為具經濟效益觀光休憩景點，使虎尾驛站風雲再起。



圖 2.11：縣定古蹟--虎尾驛(整修前後) (照片來源：本研究，2010)

4. 虎尾貨物掛

台灣總督府有鑑於五間厝（虎尾）迅速發展，加上粗糖運銷的利潤誘因，明治 41 年（1908 年）台灣南北縱貫鐵路通車後，總督府鐵道部便積極和大日本製糖株式會社共同策劃經營他里霧（斗南）和五間厝之間的運輸業務。明治 43 年（1910 年）虎尾貨物掛成立，讓縱貫線貨運火車駛進虎尾來，一時之間火車南來北往、絡繹不絕，成為虎尾人生活的一部份。

虎尾貨物掛不但是虎尾近代發展的見證，造就虎尾運輸產業的發達，亦是虎尾鐵道文化的象徵。而僅存的幾座精緻的木造倉庫也因不堪歲月摧殘而傾廢，於 99 年 12 月終告被拆除的命運。



圖 2.12：虎尾貨物掛一台鐵倉庫最後殘跡（照片來源：本研究，2011）

5. 虎尾糖廠酒精槽

虎尾糖廠酒精工場創建於大正 15 年（1926 年），為調節酒精生產存放，於是建造兩座酒精槽存放；除了生產一般酒精外，為因應大戰期間軍事需要，昭和 12 年（1938 年）增建無水酒精製造，作為提煉無水酒精供軍備燃料用，再建造酒精槽一座，共三座酒精槽。

酒精為製糖重要的副產品，每 10 噸蔗糖中可產生 2 噸糖蜜，使用這些糖蜜進行發酵，再蒸餾提煉出高純度的 0.5 噸乙醇，若再經提煉可生產純度 99.2% 以上的無水酒精。早期糖廠之火車、卡車與耕耘機皆以酒精作為燃料。虎尾糖廠於日治時期酒精年產量達 6,600 公噸，昔日台灣啤酒的酒精原料曾有百分之七十以上來自台糖，其中虎尾酒精工場為主要來源。後來，隨著石油大量生產，加上酒精燃料對內燃機引擎磨損較大，以及製糖產業蕭條，酒精產量逐漸隨之銳減，民國 64 年，虎尾糖廠將酒精工場的機械設備，全數遷移新營糖廠的副產品加工廠，結束這段風光歲月。

酒精槽空間內部之磚牆墩架高與分隔空隙，主要是方便從儲槽下方做維修檢查工作，槽四周內部為一大鐵桶，後期再以 70 公分厚的磚牆圍繞，具有保溫與溫度控制之功能，如今僅剩 2 座大型紅磚酒精槽殘壁供人瞻仰懷念²²。

²² 雲林科技大學（2009），《大糖盛事-活力糖都》，附錄-4



圖 2.13：虎尾糖廠酒精槽遺蹟（照片來源：本研究，2007；2011）

2-3-2 與糖廠生活有關的設施

1. 虎尾糖廠第一招待所

日治時期(民國5年)台灣總督府為招待日本皇族和貴賓，興建三棟虎尾糖廠招待所，建築形式為古雅の木造日式洋房。尤其是原名「台春館」的第一招待所最負盛名，主要用來招待日本皇親貴族與政府高級官員等。台灣光復後，取名為「待賓館」，主要功能為招待總統級之貴賓用。歷任總統如蔣經國、李登輝、副總統連戰等人均曾到過此地休息。第二及第三招待所過去主要用來招待總督府及地方官員。其建築與庭園景緻，常為造訪者讚嘆不已。目前以第一招待所保存狀況最佳，第三招待所次之，而第二招待所已拆除重建為現代二層樓鋼筋水泥構造物。

第一招待所面積有 421.5 平方公尺，其地板過去不是紅地毯，而是鋪可移動的木板，它的廚房只有簡單的燒茶功能，如需用餐需由外面烹煮供應，再送至招待所餐廳用餐。糖廠招待所雖非人人可去的觀光地區，但有緣參訪者總是久久難忘其美麗景緻。



圖 2.14：縣定古蹟--虎尾糖廠第一公差宿舍（照片來源：本研究，2011）

2. 同心公園

虎尾同心公園位於雲林區處辦公大樓的對面，是當時虎尾糖廠附屬專門為糖廠員工闢建的休閒公園，台糖公司內部稱之為同心家園，而一般俗稱為同心公園。佔地有 1.3 公頃的公園內綠林處處，老樹成群，如台灣早期樟樹，與從南洋移植回來的熱帶植物等，環境清幽寧靜，與虎尾糖廠、虎尾鐵橋以及虎尾糖廠舊宿舍群相鄰。同心公園原是虎尾糖廠的綠色隔離帶，但規劃成有如一座花園，其內部設計主要受到英國十九、二十世紀初綠化的影響，園區內種植大量的花草樹木，連周邊宿舍圍牆都是用朱槿和七里香來間隔，每一條社區道路遍植茄苳樹作為行道樹，成為本社區之一大特色。



圖 2.15：虎尾糖廠同心公園（照片來源：本研究，2011）

3. 虎尾糖廠附屬醫院

虎尾糖廠附屬醫院日治時期稱為糖廠醫務室，為一座由英國人設

計，融合西洋風格和日本風格的建築物，頂樓設有雙層通風之小閣樓，是此建築物的特色。外部雄偉典雅，內部寬敞明亮，是一間十分具人性化設計的醫院。醫院裡面設有內科、外科、X光室、藥局、手術室、及住院病房等，光復後另增牙科、婦產科、太平間等，規模之完備不遜於現代的署立醫院²³。醫務室之看診以糖廠員工為主，早期無設置批價處，醫療費用由總務室從員工薪水中扣除，附近居民亦可看診，醫療費用至總務室繳納。

後期醫務室改設為虎尾糖廠福利社，因賣場需要較寬敞之空間，內部隔間遭大量拆除，此為建築改變最多之關鍵時期，接著因組織重整而成立土地開發部門，於86年利用此空間稍加整修作為辦公場所，現在出租做為生機飲食營業用。糖廠附屬醫院曾被國立雲林科技大學調查列為雲林縣41處古老建築物之一，成為虎尾十分重要的文化資產。



圖 2.16：虎尾糖廠附屬醫院(整修前後)（照片來源：本研究，2011）

第四節 近年來公部門委託研究之相關規劃

2-4-1 與雲林區處有部分相關之規劃案

近年來雲林縣政府在虎尾地區投入大量資源委託顧問團隊辦理地區發展規劃，其中與台糖公司雲林區處有部分相關之規劃案整理如下表：

²³ 各地署立醫院均已委託經營，雲林署立醫院委託台灣大學附設醫院經營，更名為台大雲林分院

表 2.3：近年來公部門委託研究與雲林區處有部分相關之規劃案

	規劃案名稱	委託規劃年度
1	雲林縣綜合發展計畫	民國 85 年
2	雲林縣城鄉風貌整體發展綱要計畫	民國 92 年
3	雲林縣觀光發展整體建設規劃	民國 95~102 年
4	雲林縣自行車道路網計畫	民國 97~116 年
5	虎尾第一街道路景觀暨開放空間綠美化工程案	民國 97 年
6	虎尾糖廠周邊人行景觀改善計畫	民國 99 年
7	虎尾糖廠鐵橋修復暨景觀改善工程	民國 98~99 年
8	興南里鐵道公園綠化美化工程 雲林縣政府新聞參考資料	民國 98 年
9	雲林縣文化資產保存區調查研究與規劃案	民國 99~100 年
10	虎尾文化生活圈計畫	民國 99~102 年
11	虎尾大學城(文化路段)既有市區道路景觀與人本環境改善 規劃設計	民國 99~100 年

資料來源：本研究整理。

2-4-1.1 雲林縣綜合發展計畫

依據「雲林縣綜合發展計畫」之調查研究，為了產業政策的落實，積極推動產業再造與轉型，對於雲林縣各區的定位與所設定的發展總目標為：生活網絡、構建交通及生態鄉城，營造永續性國際化農工商科技發展環境。整合前述之發展方向及區域角色之定位，於綜合發展計畫中提出「兩軸、三都會區、四成長中心」之整體空間發展構想²⁴：

1、兩大發展主軸

(1) 台一線工商產業發展軸

此一發展軸線包括斗六市、斗南鎮、虎尾鎮等鄉鎮，雲林縣仍具有設立工業區之需求，則可於此軸線上之鄉鎮市尋覓地點，乃因上述區域交通便利；沿此軸線有重大相關計畫及建設分別為雲林科技工業區開發計畫、高速鐵路特定區計畫等項目。

(2) 工業及濱海遊憩產業發展軸

²⁴ 雲林縣政府，《雲林縣綜合發展計劃》，82年11月，p7-7

此一發展軸線上，就工業發展方面，民國 80 年已編定雲林離島式基礎工業區，目前麥寮區已有台塑六輕使用，此區未來將提供電力、鋼鐵製造業等基礎工業以及自由貿易區或加工區。開發完成後，將促進產業升級及地方繁榮，並進一步提供大量就業機會，將使沿海地帶成為本縣重要離島工業地區，因此應加強對外交通，以帶動全縣發展。

沿海景觀提供欣賞遊玩外，其遊憩據點包括：台西海園及三條崙等濱海遊憩區；遊憩景點發展以海洋資源為主，且以濱海養殖產業與著名廟宇等人文資源為輔，構成兼具自然及人文特色之濱海遊憩帶。

2、三大都會區：

配合成長中心與發展軸的帶動，將成為面狀的發展而形成都會區。

- (1) 雲林中心都會區：預期斗六、虎尾將凝聚鄰近地區，如西螺及斗南等鄉鎮，發展成為雲林縣之主要工商發展都會區。
- (2) 麥寮港共同發展區：配合麥寮國際港共同發展，成為雲林縣之國際門戶。
- (3) 西南部休閒、經貿及住宅都會區：西南部鄉鎮配合離島工業區與經貿特區之開發，營造成為休閒、經貿、住宅都會區。

3、四大成長中心

- (1) 斗六市：斗六市除配合原有行政金融中心，並利用鄰近地區之重大建設，如雲林科技工業區等，積極強化與規劃成為雲林都會區主要區域成長中心，以帶動城鄉均衡發展，創造區域生命力的延續與再生。
- (2) 虎尾鎮：虎尾鎮除配合高鐵之設站，須以全縣性之觀點考量，進行高鐵特定區之規劃，建構完善之基盤設施，使之成為雲林都會區之交通、醫療、教育中心。
- (3) 麥寮鄉：麥寮鄉則是配合麥寮港之發展，藉以縣港共同發展之契機，將之創造成為雲林縣之門戶都市。
- (4) 北港鎮：北港鎮則是利用宗教觀光中心之地位，推動產業之升級再造，並帶動鄰近地區之發展。

4、富麗鄉城生活區

以虎尾鎮為中心，串聯南北鄉鎮形成的生活圈，本區首要配合高鐵虎尾站特定計畫，發展虎尾鎮成為醫療、教育、交通及工商中心；同時保留原有之農業生產，並積極發展休閒農業等產業發展，建設成為適合居住環境。

5、東部山水遊憩系統網

雲林縣東部山嶽地區擁有眾多自然資源，例如山嶽及溪谷等動植物觀光發展潛力，因此對本區各遊憩景點作成旅遊網，加強各景點聯繫及環境維護與改善。

6、四通八達之運輸網絡

陸運方面包含二高、高鐵、東西向快速道路、省道系統等道路系統；空運方面包括短期之直昇機場設置，及長期規劃之第三國際機場；海運方面將涵蓋已建設完成之麥寮港及其它規劃之港口，積極規劃陸海空各項運輸建設，且將建構出一條四通八達之縣區域運輸網絡。

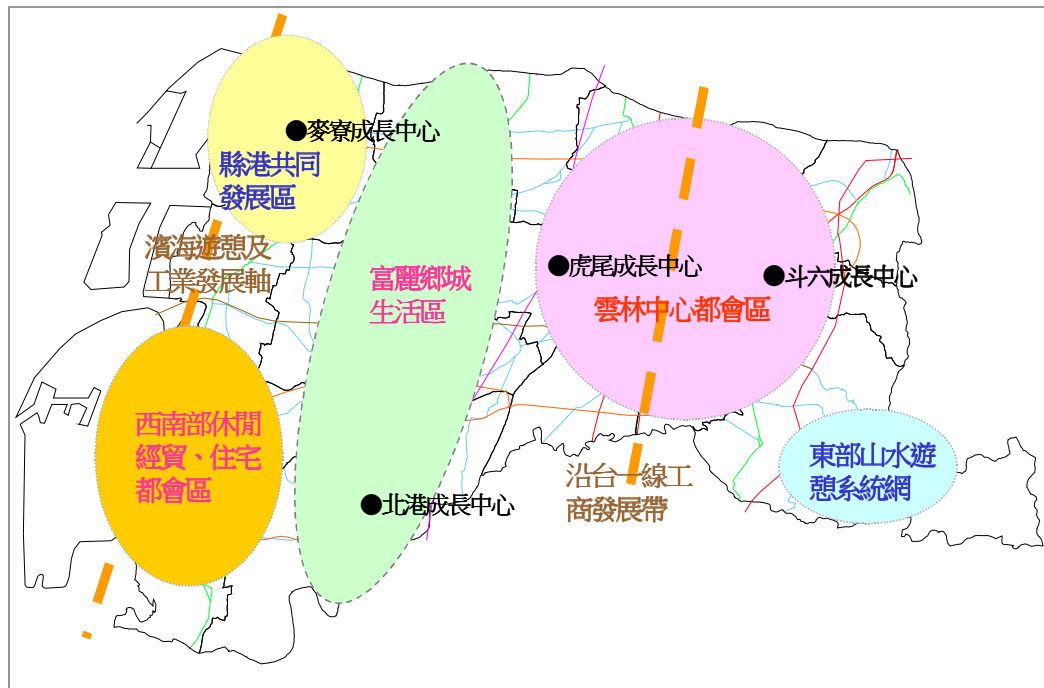


圖 2.17：雲林縣空間發展構想藍圖

2-4-1.2 雲林縣城鄉風貌整體發展綱要計畫

「雲林縣城鄉風貌整體發展綱要計畫」將雲林規劃成斗六、虎尾、北港及麥寮四大生活圈，並以產業高值化、水與綠建設及觀光客倍增計畫為雲林未來發展目標，期建構雲林成為國際化農工發展城市的願景能具體實現。雲林縣歷年來城鄉風貌發展由於各鄉鎮市個別申請補助，缺乏整體規劃，資源無法整合，致改造效果無法彰顯，雲林縣政府特別委託規劃公司針對城鄉整體發展做整合性綱要計畫，以做為未來整體發展指導計畫，將雲林打造成一個富有地方特色及文化內涵的城市。

城鄉風貌計畫約可分為整合型及競爭型二種，整合型即就雲林縣現有的地理環境及人文特色等作一規劃，競爭型則為縣府所提的計畫案需透過與他縣市的各項計畫案作評比才能得到中央的補助，縣府成立初步的審議或推動小組，先就雲林縣的商圈、觀光產業等結合，打造一個富有地方氣息的城市。

針對製糖產業通道之規劃再利用方面：台糖產業造就雲林縣昔日的農業發展盛況，鐵道空間的歷史意義將是城鄉風貌塑造的一項重點。台糖鐵道隨著糖業的興衰造就其歷史意義，其廢棄軌道與廠站亦為重要地方文化資產。鐵道部分涵蓋北港鎮、口湖鄉、麥寮鄉、崙背鄉及虎尾鎮等創造地方文化之重要價值。以原有產業鐵道通路，作為連貫未來生活、觀光、交通等各項機能的路線。結合既有虎尾糖廠、同心公園等，提供具文化教育價值之旅遊休閒活動。

2-4-1.3 雲林縣觀光發展整體建設規劃

「雲林縣觀光發展整體建設規劃工作」係為配合縣府「農業首都」施政目標，創新多元的觀光主軸，加強觀光服務水準，塑造優質農村風貌，要將雲林打造成台灣最具休閒文化的地區。規劃內容包括縣內觀光旅遊發展構想、雲林縣觀光發展整體建設實質計畫、雲林縣觀光發展整體建設執行計畫、分期分區暨開發建設經費概估等議題，透過

產業趨勢與檢討，擬定開發之實質與執行計畫，進一步研擬市場因應策略，希望藉由縣內觀光事業與個體環境作通盤性的檢討，以有效提出本縣策略性的觀光行銷與經營管理建議，使雲林縣能在縣府以建設「農業首都」的施政目標下，建構屬於雲林縣具本土性、前瞻性且能結合觀光發展之區域性、國際性之觀光發展整體建設。

規劃團隊針對台糖鐵道部分，提出台糖觀光小火車之建置，因虎尾、北港與斗六製糖廠，早期需藉由鐵道運送甘蔗，現今鐵道已停用，主要分佈在虎尾、土庫、褒忠、斗南與大埤一帶，規劃團隊建議未來與台糖協商，轉型發展觀光，藉舊有鐵道路線整建或轉換，以觀光小火車運送遊客或利用軌道部分轉換為牛車道、自行車道、步道等等方式，串連斗六、虎尾、土庫與褒忠，加強斗六、虎尾區間及中部地區東西向之連結，並帶動土庫與褒忠地方之發展。

2-4-1.4 雲林縣自行車道路網計畫

雲林縣政府為配合行政院推動「千里自行車道、萬里步道實施計畫」、「全國自行車道系統計畫」及教育部「校園自行車運動及走路上學計畫」，並因應其「推動海岸、溪流與山坡地自行車觀光步道系統」之交通觀光施政願景，擬規劃自行車道串聯各地區重要據點及轄區範圍內之綠廊，據以建構「綠色通勤、通學、運動、休閒旅遊網路」。雖然目前雲林縣轄區內之道路設計與系統發展並不利於自行車的通行，但現階段唯有以前瞻性的思維，先就全縣自行車道路網進行整體規劃，就各自自行車道路線的推動期程進行妥善思考與安排，並選擇適當地區或路段進行試辦(或示範)，再依實施成效檢討，逐步推廣至全縣各地，才有可能有效喚醒縣民對於使用自行車的記憶，重新思考將自行車作為運輸或遊憩交通工具，重塑雲林縣的清新運輸環境。短期推動之計畫與雲林縣三糖廠所在區域之相關計畫如下：

1. 斗六-古坑既有台糖鐵道活化之綠色運動休閒鐵馬道

藉由舊台糖鐵道沿線綠美化改造、鐵馬道(自行車道)之建置、社區營造活化、促進休閒觀光……等相關計畫策略的整合之下，透過景觀環境的改善，並結合地方產業特色，以及鄰近庭園式咖啡餐廳，

融入當地自然田野景觀，企圖塑造一條完整縣內導覽路線，增進與活絡農村的生活潛力。在改善雲林縣舊台糖鐵道週邊環境以及沿線商圈路線整合，預計可以塑造出具功能性、娛樂性、運動性、教育性、休閒性的人口聚集區，再加上結合地方庭園式休閒餐廳特色、蜜蜂故事館、綠色隧道、228 紀念公園、綠揚高爾夫球場，促進地方產業經濟發展，並配合整建舊台糖鐵道路基兩側為行人徒步空間或簡易自行車空間，提供社區居民走出戶外、參與社群、接觸大自然的生活新觀念。

本計畫針對規劃內容提出以下發展目標：

- (1) 提升現有鐵道環境景觀的改善與綠覆率。
- (2) 促進整合縣內觀光導覽與自行車道路線的規劃。
- (3) 帶動地方產業特色的發展。
- (4) 提供增加縣民休閒、運動生活的接觸。

2. 北港鎮台糖舊鐵道自行車道工程

藉由舊台糖鐵道沿線綠美化改造、自行車道之建置、社區營造活化、促進休閒觀光…等相關計畫策略的整合之下，透過景觀環境的改善，並結合北港糖廠及文化信仰的特色，融入當地自然田野景觀，企圖塑造一條北港鎮內導覽路線，增進雲林縣觀光文化外結合體育休閒的自行車文化。在改善雲林縣舊台糖鐵道週邊環境以及沿線商圈路線整合，預計可以塑造出具功能性、娛樂性、運動性、教育性、休閒性的人口聚集區，並配合整建舊台糖鐵道路基兩側為行人徒步空間或簡易自行車空間，提供社區居民走出戶外、運動休閒、接觸大自然的生活新觀念。

本計畫針對規劃內容提出以下發展目標：

- (1) 提升現有自行車人口休閒運動的適當場所。
- (2) 結合運動休閒與宗教文化產業的多元化發展。
- (3) 促進整合縣內觀光導覽與自行車道路線的規劃。
- (4) 帶動地方產業特色的發展。

2-4-1.5 虎尾第一街道路景觀暨開放空間綠美化工程案²⁵

虎尾鎮中山路是鎮內主要的市集街道，但並非因為它的熱鬧程度，而是從歷史的角度來看，中山路是最早成立的商業街，街道兩旁因有日據時代建物，且街道的一端在雲林故事館、合同廳舍與郡所官邸相映下，充滿著豐沛文化藝術氣息而被虎尾人稱為「虎尾第一街」。其出現背景正如虎尾崛起一樣，糖廠的設置是最重要的因素。中山路前方連接虎尾郡役所，後方有虎尾糖廠、同心公園、鐵橋，尤其隨著虎尾郡役所轉型為「雲林布袋戲館」，鄰近的郡守官邸變身雲林故事館、合同廳舍等都被列為歷史建物，堪稱虎尾地區最有文化氣質的街道，在當前製糖產業式微的景況下，以豐富的社造經驗融入文化、藝術造街方式呈現，並以人行的空間來做全段的資源串聯，讓遊客在虎尾第一街體驗沿街建物舊立面史跡。

「虎尾第一街道路景觀暨開放空間綠美化工程案」，帶領著文化藝術歷史的傳承，沿街並遍佈歷史老街的舊貌，工程首要將環境作進一步的整頓，讓居民有一個舒適的生活環境，進而進行營業型態的轉變及商圈的形成，兼具休閒、運動及教育等功能，同時塑造全街區整體地景環境作為出入口意象，提供週邊居民休息好去處的選擇空間。

2-4-1.6 興南大橋拓建工程

興南大橋跨越新虎尾溪，是斗南西部地區連接虎尾之主要通道，並可通往高鐵特定區，除擔負虎尾興南里與虎尾市中心區的交通以外，更是連接斗南往虎尾的重要替代道路。在沿線人口不斷成長而造成道路車流量遽增，交通擁塞情況時見，每每遇到兩車相會，兩旁機踏車無處可閃躲，險象環生，這對附近的國立虎尾科技大學學生或附近居民都是一大民生困擾。

這座橋梁在民國 71 年 5 月即完工通車，已有 30 年的橋齡，但由於橋面寬度不足，因此常發生同一方向之汽車與機車爭道的現象，危險在所難免。跨越新虎尾溪的興南大橋，全長 426 公尺，原寬 8 公尺，拓建工程原計畫將橋梁兩側各拓寬 2.5 公尺，惟考量該地段車流量日

²⁵ 吳惠娟建築師事務所，97 年。

益增大，因此變更計畫將兩側各拓寬至 3.5 公尺做為機慢車道，並於民國 99 年完工通車。

2-4-1.7 虎尾糖廠鐵橋修復暨景觀改善工程²⁶

民國 87 年虎尾溪鐵橋木板整建工程動工，重新修復木板橋，於民國 88 年整修完成，命名蕃薯庄木板便橋，並開放觀光休閒用。民國 90 年台糖雲林區處決定移交管理權予雲林縣政府，縣府於虎尾溪鐵橋兩岸將規劃為「親水公園」，結合附近虎尾糖廠同心公園，以提供民眾一處觀光休閒的理想場所，並於 92 年 5 月登錄為歷史建築，98 年變更登錄為縣定古蹟，99 年再次整修後已煥然一新。虎尾糖廠鐵橋建於 1907 年，具有上百年之歷史，早期為五分車通行，見證著虎尾地區糖廠文化之興衰，縣府考量橋梁結構安全性，以及文化保存等因素，而提出虎尾鐵橋古蹟活化計畫，目的就是要讓民眾能親近鐵橋，漫步於五分車鐵道上，細細體會古橋之美，欣賞夕照風情，打造成為虎尾鎮最浪漫的休閒處所。

2-4-1.8 興南里鐵道公園綠化美化工程

為打造虎尾文化觀光產業基點，重現台糖舊鐵道風華，全長 1,100 公尺虎尾鎮興南里鐵道公園綠化美化工程已於 99 年完工，工程範圍自虎溪鐵橋南端至雲林監獄止，並在社區居民齊心努力維護下，打造成為溫馨可愛的親子公園，隨時可見居民陪著家人至公園散步賞景，享受健康快樂悠閒生活，加上文建會補助虎尾台糖鐵橋修繕經費 4,500 萬元也已修繕完成，居民騎腳踏車，可沿著興南鐵道公園、虎尾台糖鐵橋、民主路椰林大道、中山路等街道，暢遊同心公園、台糖虎尾糖廠、虎尾驛、虎尾科技大學、虎尾第 1 街、雲林布袋戲館、故事館及合同廳舍等景點，享受悠閒快樂單車之旅。

2-4-1.9 雲林縣文化資產保存區調查研究與規劃案²⁷

調查研究內容包括 1. 口湖萬善同歸塚區；2. 虎尾糖廠區；3. 西螺

²⁶郭俊沛建築師事務所，98 年。

²⁷南華大學，雲林縣文化資產保存區調查研究與規劃，100 年 2 月，pp108-110

延平街區。針對虎尾糖廠廠區部分，規劃依據都市計画法第 32 條劃定為「糖業文化體驗區」，其內容包含「糖廠宿舍保存區」；「糖廠宿舍保存區」劃設範圍包括民主九路以南 0.96 公頃住宅區土地，以虎尾糖廠第一、三公差宿舍及廠長宿舍三棟縣定古蹟為主，以保存活化為主要目的（古蹟保存區）；「糖業文化體驗區」著眼於其綠色資源之維護存續，允許低密度開發，以形塑整體景觀風貌為主要目的（景觀緩衝區）。同時提出獎勵補助辦法建議，糖廠宿舍保存區部分：地價稅、房屋稅全免，建築修復費用全額補助。日治時期歷史性建物部份：建築修復費用補助 60%，協助促進其登錄為歷史建築。樹木植栽綠地之維護部分：一般民眾可及之公領域，其樹木植栽綠地之維護經費補助 50%。

針對上述虎尾廠區之調查研究規劃，虎尾鎮公所擬定「變更虎尾都市計劃（部分住宅區為保存區）書」，擬將區內具有保存價值的日式宿舍區域（民主九路以南），由目前住宅區變更劃定為「保存區」，並配合糖廠內現有的鐵道、蒸汽機車頭、糖廠美食（冰棒）及糖業相關建築與設施物，發展具有歷史與觀光性質的使用型態。雲林縣政府同時擬定「變更虎尾都市計劃（第二次通盤檢討）案」，擬依據都市計畫法第 26、32 條²⁸，將宿舍區變更為第一種糖業風貌專用區，糖廠及周邊工業區變更為第二種糖業風貌專用區。

2-4-1.10 虎尾文化生活圈計畫

雲林平原文化生活圈區域範圍包括虎尾鎮、土庫鎮、元長鄉、褒忠鄉、東勢鄉，各鄉鎮中仍然保留著濃厚的農村生活型態及珍貴的農業文化資產，而虎尾歷史文化生活圈為縣內最具歷史文化意義的鄉鎮，虎尾糖廠周邊建築包含虎尾郡役所、虎尾郡役所官邸、合同廳舍、虎尾驛、虎尾鐵橋等日治時期所留下的歷史建設，分佈密度極高，是雲林難得的歷史資源，加上虎尾高鐵站以及醫療機構進駐後，將帶動

²⁸第 26 條：都市計畫經發布實施後，不得隨時任意變更。但擬定計畫之機關每三年內或五年內至少應通盤檢討一次，依據發展情況，並參考人民建議作必要之變更。對於非必要之公共設施用地，應變更其使用。

前項都市計畫定期通盤檢討之辦理機關、作業方法及檢討基準等事項之實施辦法，由內政部定之。

第 32 條：都市計畫得劃定住宅、商業、工業等使用區，並得視實際情況，劃定其他使用區域或特定專用區。

前項各使用區，得視實際需要，再予劃分，分別予以不同程度之使用管制。

虎尾鎮地方經濟繁榮發展。在觀光資源產業分佈部分，分成生態或景觀特色、文化特色、建築特色等，藉由虎尾地方文化館結合在地文化資源，提升地方居民生活品質與彼此交流互動。

2-4-1.11 虎尾大學城（文化路段）既有市區道路景觀與人本環境改善規劃設計²⁹

以虎尾大學城文化路等周邊為規劃設計範圍，本區為高強度使用的市區道路，若能規劃為示範性質的景觀道路，改善人行景觀，將有助於提升遊憩品質，串連鎮內重要景觀資源，亦可做為日後虎尾鎮內規劃景觀道路的參考依據，同時改善人行徒步環境，融合當地之風貌特色，提升道路人行服務機能並促進社區發展活力據點設施與空間更新活化，讓虎尾這個歷史發展重鎮保有舊文化，換妝新模樣，開創成為舒適的生活城鎮。規劃設計目標有：(一)連結市區景觀：以整體規劃道路景觀連貫市區重要景觀資源，加強人文特質與空間環境之整合及市區間景點的串連，擴大環境改善之效益。(二)營造社區街道優質環境景觀：改善交通混亂，提高車行道路與人行空間機能，進行車輛與行人動線之整合，減少交通衝突點，進而營造社區街道優質環境景觀。(三)生活與環境設施品質之提升：老舊設施修復或淘汰、缺乏設施環境之新增，並遵循公共設施「減量」之原則，簡易規劃、設計，有效的將設施物、街道傢俱與環境結合，達到設置設施之目的。(四)充分民眾參與：期望藉由社區居民積極參與地方公共事務，凝聚社區共識，經由社區的自主能力，配合社區總體營造理念的推動，使社區生活空間獲得美化、生活品質得以提升、文化產業經濟再行復甦。

2-4-2 針對雲林區處土地資產規劃案

雲林縣政府文化處為保存與活化台糖公司雲林縣境內三大廠區管轄範圍之土地建物，近年來大量投入經費委託顧問團隊辦理規劃研究，並尋求財源付諸執行，相關之規劃案整理如下表

²⁹ 昕鼎工程顧問有限公司，99年11月。

表 2.4：主管機關針對雲林區處土地資產規劃案

	規 劃 案 名 稱	委託規劃年度
1	虎尾糖廠再生計畫—舊宿舍區再利用	民國 95~96 年
2	斗六糖廠廢線鐵道周邊土地活化規劃研究	民國 96~97 年
3	虎尾驛保存再利用	民國 98~99 年
4	大糖盛事--活力糖都	民國 96~98 年
5	雲林縣歷史建築虎尾台糖舊診所及理髮廳調查研究修復再利用及糖廠空間再造與細部設計	民國 98~100 年
6	雲林縣歷史建築虎尾台糖舊診所及理髮廳修復再利用工程委託規劃設計	民國 98~100 年
7	虎尾糖廠周邊人行景觀改善計畫	民國 99 年
8	虎尾同心公園空間整理規劃設計	民國 99~100 年
9	斗六糖廠文化景觀再利用構想暨空間規劃(民國 99~100 年)	民國 99~100 年
10	斗六糖廠文化景觀潛力點保存與活化計畫	民國 99 年

資料來源：本研究整理。

2-4-2.1 虎尾糖廠再生計畫—舊宿舍區再利用³⁰

虎尾糖廠區內除了產業建築部份仍然極為完整外，仍保有數量可觀的糖廠附屬建築群，以及一整片完整的相鄰環境，包含數棟各式木造宿舍建築群、早期糖廠醫務所、木造貨運站、福利社以及完整的開放空間、公園等設施。本計畫期望對虎尾糖廠的保存運動與社區再造的努力造成向前推進的效果，並進一步將糖廠風貌與社區風貌更加緊密結合。本案擬定再生計畫之工作項目包括：1. 發展背景及資源調查；2. 舊宿舍區調查；3. 虎尾驛調查與修復保存策略；4. 社區參與；5. 提出發展規劃構想策略。

2-4-2.2 斗六糖廠廢線鐵道周邊土地活化規劃研究³¹

台糖公司配合行政院「千里自行車道、萬里步道」政策，提供廢線鐵道供雲林縣政府設置自行車道，包括斗六廠炭腳線及虎尾廠竹圍線。其中炭腳線起點為斗六糖廠，終點古坑鄉綠色隧道旁的湊子車站，

³⁰ 雲林縣虎尾巴文化協會，96 年 3 月

³¹ 環球技術學院，96 年 11 月。

自行車道全長 3,915 公尺。以斗六崁頭厝線自行車步道為軸線，貫連其沿線周邊具有觀光休閒景點，結合當地生態與人文，使其能融入在地文化精神，形成區位觀光休閒網絡，充分利用現有資源，發揮最大效益。

2-4-2.3 虎尾驛保存再利用³²

60 年代以後出生的人大都不知道虎尾有火車站，貨運及載客量一度還相當龐大。其實所謂「虎尾火車站」就是在虎尾糖廠的「虎尾驛」，已有逾百年歷史，於日治時期設置的虎尾糖廠虎尾驛，為配合產業文化資產再生計畫，雲林縣政府規劃虎尾驛修復整建工程案，冀盼將虎尾驛建立為台灣糖廠的「活文化」。虎尾驛的重新修復，期待在台灣糖業衰退後，也能重現虎尾驛昔日風光；目前虎尾驛的經營設有「虎糖小站」，並開發相關的文創商品，與雲林在地產業結合，成為雲林文創商品的設計及發行據點。台糖虎尾驛站斥資 800 萬元整修，已於民國 98 年整修完竣，古色古香的虎尾驛站，館內陳列舊時蔗糖專業犁、掘甘蔗工具、蔗渣紙及列車時刻表等文物，讓人重溫小時候搭台糖小火車甜蜜回憶，也重現虎尾糖廠歷史文化產業，成為具經濟效益觀光休憩景點，使虎尾驛站風雲再起。

2-4-2.4 大糖盛事--活力糖都³³

雲林縣三大糖廠（虎尾、北港、斗六）為早期雲林縣促進地方發展的主要產業。雲林縣政府基於糖廠廠區之未來發展對於雲林縣城鄉風貌乃至於整體經濟發展之重要性，與台糖公司商議希望能透過先期之規劃融合台糖之想法與雲林縣之城鄉發展，而有「三大糖廠再生計畫」之構想。希望以保存性再開發之觀點為基礎，進行先期開發可行性之規劃與評估，就糖廠文化性資源調查與分析評估、建築測繪調查、市場調查與分析、更新開發定位發展、初步整體規劃構想及財務投資效益分析等之重要課題，進行深入之研究，以提供雲林縣政府與台糖

³² 郭俊沛建築師事務所，98 年。

³³ 雲林科技大學城鄉發展暨環境規劃中心，98 年 10 月。

公司未來推動都市更新再造與不動產開發之基礎架構。在後續雲林縣政府無論在文化保存政策及都市計畫檢討程式上，期能透過結合台糖公司或民間資金、技術及經營理念，以提升三大糖廠廠區內生活休憩、商業及文化之環境品質，使其透過開發轉型得以發揮極大效用，同時帶動社會競爭力，以創造出符合在地文化生活特色之新契機。

本規劃案三大糖廠廠區發展構想分析比較如下表：

表 2.5：活力糖都三大糖廠廠區發展構想

項目	虎尾糖廠	北港糖廠	斗六糖廠
發展定位	糖業風貌文化生活圈	宗教文化園區	休閒生態文化園區
廠區發展概念	<ol style="list-style-type: none"> 1. 彰顯既有糖業生活與生產之特色，強化糖業活文化之現地展示功能。 2. 糖業生產轉型「觀光工場」之發展，提升糖業觀光遊憩之服務功能。 3. 結合區域鄰近既有之文化資產設施，擴大整體文化觀光效益與產值。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 結合既有宗教觀光資源，擴大宗教文化與觀光遊憩產業之發展。 2. 整合糖業生產之文化主題性，強化宗教與糖業文化並重之發展。 3. 強化宗教之文化與教育設施，提升北港成為宗教文化發展重鎮。 4. 尊重既有自然與動物生態環境，強化生態旅遊服務功能與特色。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 配合雲林東部既有觀光遊憩資源，結合形成完整休閒生態文化旅遊走廊。 2. 結合既有之生態環境優勢，強化兼具度假與養生功能之休閒設施。 3. 提供區域文化旅遊資訊服務，藉以推動文化展示與精緻產業之發展。 4. 配合地區內休閒農業之發展，提供為地區休閒慶典活動之推動據點。

資料來源：大糖盛事-活力糖都，本研究整理。

空間規劃發展內容：

(一)虎尾糖廠

方案一：規劃空間包括日式民宿區、日式風味商店街、鐵道運輸景觀區、合建住宅區、酒精槽景觀活動區等。

方案二：規劃空間包括日式民宿區、日式風味商店街、鐵道運輸景觀區、複合式購物商城等。

方案三：規劃空間包括日式民宿區、日式風味商店街、短期活的糖業觀光工場區、鐵道運輸景觀區等。

(二)北港糖廠

方案一：規劃空間包括宗教文化園區、宗教文化館、演藝廳、複合產業商店街、觀光旅館、日式宿舍體驗區等。

方案二：規劃空間包括宗教文化園區、複合產業商店街、日式宿舍體驗區、觀光旅館、綠色住宅區、台糖公司使用區、大眾公園等。

方案三：規劃空間包括宗教文化園區、複合產業商店街、日式宿舍體驗區、台糖公司使用區、大眾公園等。

(三)斗六糖廠

方案一：規劃空間包括文化旅遊服務區(倉庫全區 13 棟保留修復)、生態旅遊休閒區、生態觀光旅館、會議中心、日式生態旅館、遊憩親水綠廊等。

方案二：規劃空間包括文化旅遊服務區(倉庫區 2 棟保留修復，其餘重建)、生態旅遊休閒區、生態觀光旅館、會議中心、日式生態旅館、遊憩親水綠廊等。

方案三：規劃空間包括文化旅遊服務區(倉庫全區 13 棟保留修復)、生態旅遊休閒區、人文藝術廣場、日式生態旅館、遊憩親水綠廊等。

2-4-2.5 雲林縣歷史建築虎尾台糖舊診所及理髮廳調查研究修復再利用及糖廠空間再造與細部設計³⁴

由台糖文化產業出發，透過發揮台糖虎尾糖廠空間能量之方式，以振興台糖產業的途徑，達成文化資產保存的目標。其作業項目包括：

1. 台糖公司虎尾糖廠虎尾驛空間再造計畫與細部設計。
2. 雲林縣歷史建築虎尾台糖舊診所及理髮廳調查研究修復再利用計畫。
3. 台糖公司虎尾糖廠福利社空間再造計畫與細部設計。
4. 台糖公司虎尾糖廠文物館至虎尾驛之開放空間計畫與細部設計監造。
5. 台糖公司虎尾糖廠整體觀光動線計畫。
6. 台糖公司虎尾糖廠整體產業發展與活動規劃。

本調查修復再利用計畫經費概算擬定為 4,334 萬元。

³⁴郭俊沛建築師事務所，100 年 2 月

2-4-2.6 雲林縣歷史建築虎尾台糖舊診所及理髮廳修復再利用工程委託規劃設計³⁵

雲林縣歷史建築虎尾台糖舊診所及理髮廳為一層長型木造建築物，中央有一特殊性之塔樓構造體，建物退縮與馬路間形成綠帶空間。建築空間可分三部份，包括右側為舊糖業文物館、中央塔樓區及左側舊洗衣部，室內總面積為 1,071.7 平方公尺（約 324 坪）。舊診所的興建年代可推論為昭和 11-13 年間，日治時期稱為醫務室，為虎尾地區第一個醫療機構，醫務室之看診以糖廠員工為主。曾是 40-50 年代台糖員工眷屬醫院，並與當時居民生活密不可分，為日治時期之雲林縣規模最大，設備最齊全的虎尾總廠員工醫院。近期由於外界診所逐漸取代糖廠附屬醫院，醫院關閉閒置後，原有理髮部、洗衣部、冰店皆遷移至糖廠附屬醫院內，因賣場需要較寬敞之空間，醫院內部隔間遭大量拆除。虎尾糖廠舊診所之文化資產價值基本上乃植基於整個糖廠建築群之生產關係而來，如不由糖廠整體的功能角度審度之，則無法瞭解舊診所在日治時期糖業發展中佔有之地位。其修復原則主要在延續舊建築的生命週期，結構體的修理以安全性為優先，保留其營建資訊，注重真實性原則，考慮後續再利用的彈性與適宜性，在不影響既有的風貌下，以使用性為優先考量，初步規劃修復經費為 1,625 萬元。

2-4-2.7 虎尾糖廠周邊人行景觀改善計畫

糖廠見證虎尾發展，繼北邊虎尾布袋戲館、雲林故事館規劃完成，成為雲林觀光景點。為接續雲林故事館、虎尾布袋戲館的整修完成，連接虎尾鐵橋景觀，而推動虎尾糖廠周邊人行景觀改善計畫，推倒中山路虎尾糖廠圍牆。虎尾糖廠推倒圍牆，讓出廠內約 3 公尺寬的空間，縣府得以規劃施設此一親善空間，讓整個景觀經由歷史時光隧道與城鄉風貌特色的改造，改善人與環境的關係，提供虎尾居民一個全新不一樣的人行道景觀休閒場地，休閒道緊鄰虎尾驛往北延伸，並設立一時光牆，記錄自日據時代開始糖廠至現代的發展過程，為虎尾居民及全台灣人民呈現一個記憶空間，紀錄深切影響台灣，緊鄰人

³⁵郭俊沛建築師事務所，100 年 2 月

民生活的台糖文化。人行景觀改善工程延續糖廠舊特色，於人行道邊種植茄苳樹，提供民眾日間遮陽，夜間並有鐵軌造型的地底條燈，及燈光變化的時光牆，提供民眾平日、假日休憩的好去處。時光牆並於夜間設計變化燈光，提供美輪美奐的夜間景緻。

2-4-2.8 虎尾同心公園空間整理規劃設計³⁶

同心公園一直以來均與虎尾糖廠並存，百年來都是虎尾人最佳的休閒去處，且為虎尾糖廠與住宅區的重要隔離綠帶，內部植栽除本土原生喬灌木外，尚有許多太平洋熱帶植物，諸如白千層、阿伯勒、水黃皮、南洋杉、福木、紫薇、變葉木等，猶如一座大型植物生態館。本計畫範圍除同心公園外，並包含民主路糖廠宿舍區，藉由宿舍區、同心公園、虎尾糖廠廠區、虎尾溪鐵橋以及虎尾溪堤岸的景觀串聯，提升週遭景觀與環境品質。規劃設計重點包括：

1. 營造熱帶氛圍之植物園；
2. 強化公園空間感，提高空間自明性；
3. 保留並修復具價值之設施構造物，移除其他不適宜的設施，使公園具歷史氛圍；
4. 增設公園靠近中山路之人行空間，一則提高公園可及性，二則串連市街人行步道至虎尾舊鐵橋。

整體工程順序，依工程補助經費情況，優先辦理順序如下：

1. 整地排水工程及土壤改良工程；
2. 拆除及遷移工程；
3. 植栽工程；
4. 歷史構造物修復工程；
5. 園內步道工程；
6. 沿中山路人行步道工程。

2-4-2.9 斗六糖廠文化景觀再利用構想暨空間規劃³⁷

為落實雲林縣農業首都政策，將斗六糖廠廠區定位為雲林縣農、林、漁、牧、畜……等產業之推廣、行銷、教育等空間場域，範圍內原有風貌及生態盡量予以保留完整，以保存再開發之原則，加入彈性使用空間規劃，就現有建物空間潛力、鐵軌設施、園區邊界景觀、鋪面及動線等，進行完整評估規劃，納入台糖有機農場，做全縣農漁牧產展售及休閒園區，邁向國家級農產物流「亞洲綠色廚房」專區。

³⁶ 大藏聯合建築師事務所(2011)，p6

³⁷ 竹間聯合建築師事務所、觀樹文教基金會，100年5月。

2-4-2.10 斗六糖廠文化景觀潛力點保存與活化計畫³⁸

以斗六糖廠廠區為執行區域，針對雲林縣政府與台糖公司所合作之規劃案，結合文化景觀之整體保存與活化思維，進行產業景觀之深度保存與具體的活化再利用，並結合生態博物館之觀點，將斗六糖廠所呈現出產業活動事件所形成之空間環境進行整體性、系統性的保存。

³⁸ 雲林縣政府文化處依據行政院文化建設委員會文化資產總管理處籌備處 98.11.24 文資籌二字第 0983117993 號函辦理之「99 年 B 類—聚落及文化景觀類文化資產保存及維護計畫」。99 年 2 月。

第三章 以現有土地建物再利用之開發與經營

第一節 停閉廠區之發展計劃

台糖公司目前停閉廠區共有 24 座，分別做為文化園區、觀光糖廠及糖博館之營業使用外，亦有做為區處、事業部辦公及出租公、私部門使用。

依停閉廠區使用現況，屬休閒遊憩事業部經營部分，包括月眉廠區的觀光糖廠，以及烏樹林廠區的休閒園區。另外屬於區處經營部分，包括溪湖廠區的花卉文化園區、蒜頭廠區的蔗埕文化園區、南靖廠區的休閒廣場、新營廠區的鐵道文化園區、橋頭廠區的糖業博物館、高雄廠區的花卉農園中心，以及花蓮廠區的觀光糖廠等 7 處。

區處經營的 7 處廠區，99 年度盈餘狀況為虧損 108,577 仟元，100 年截至 9 月底止，累計盈餘狀況虧損已達 76,156 仟元；檢視營運虧損原因不外乎自有人力之用人費用太高，以及固定資產折舊負擔。然而 7 處廠區 100 年 9 月底止已有 78,995 仟元之邊際貢獻³⁹，高於 99 年全年度之 72,511 仟元，可見未來廠區經營對台糖公司固定成本與利潤的貢獻將逐年提升。

雲林區處轄管虎尾、斗六、北港等三處廠區，除虎尾廠區仍供製糖使用外，斗六廠區自 85 年停閉迄今均未善加利用，北港廠區自 94 年停閉後，液態糖及小包裝廠亦於 99 年撤出，目前僅存北港原料課及資產課駐地辦公。斗六及北港廠區的開發一直是地方政府及居民所持續關注的對象，每當選舉活動總是成為地方注目焦點，如何加速活化更是雲林區處積極努力的目標，但有鑒於台糖所有廠區營運的虧損情況，應可朝向出租或合作經營方式規劃。

³⁹ 邊際貢獻=銷貨收入-變動成本(銷貨之直接材料、直接人工與變動製造費)

表 3.1：台糖公司區處經營停閉廠區營運概況統計表

單位：仟元

廠區	99 年度		100 年度	100 年 9 月止	
	收入	盈餘	收入目標	收入	盈餘
溪湖廠區 (花卉文化園區)	27,397	-16,197	28,000	22,360	-13,347
蒜頭廠區 (蔗埕文化園區)	34,937	-21,961	43,000	25,517	-13,536
南靖廠區 (休閒廣場)	36,425	-1,035	41,100	26,653	-1,106
新營廠區 (鐵道文化園區)	37,623	-30,094	34,500	27,269	-22,161
橋頭廠區 (糖業博物館)	32,453	-17,626	33,500	27,020	-10,768
高雄廠區 (花卉農園中心)	34,906	-9,961	38,600	35,160	-5,940
花蓮廠區 (觀光糖廠)	74,487	-11,703	88,000	70,114	-9,298
合計	278,228	-108,577	306,700	234,093	-76,156

資料來源：本研究整理

3-1-1 斗六糖廠廠區以設定地上權方式提供開發老人住宅或老人福利機構規劃案

3-1-1.1 前言

依內政部統計，截至 100 年 6 月底止，我國戶籍登記人口之 65 歲以上老人計有 249 萬 3,644 人⁴⁰，占總人口比例達 10.76%，老化指數⁴¹69.97%，且呈持續增加之現象。經建會人力規畫處預估，2016 年台灣地區老年人口將迅速增加為 13%，到 2026 年更倍增為 474 萬人，將占台灣總人口數的 20%，相當於每五個人，就有一位老人；當台灣地區老人人口接近 500 萬人時，75 歲以上「老老人」將達到 179 萬人之多，每三名老人就有一名「老老人」。到了 2051 年，台灣老年人口將高達 686 萬人，屆時台灣就成了真正的老人國。

為因應人口逐年老化趨勢導致高齡人口，衍生長期照顧及安養需

⁴⁰ 內政部統計處內政統計通報 100 年第 40 週，<http://sowf.moi.gov.tw/stat/week/week10040.doc>。

⁴¹ 指 65 歲以上人口佔 0~14 歲人口之比率[(65 歲以上人口數 / 0~14 歲人口數)*100]

求之成長，行政院於 96 年核定「我國長期照顧十年計畫」，服務對象包括：(1)65 歲以上老人；(2)55 至 64 歲山地原住民；(3)50 至 64 歲身心障礙者；及(4)僅工具性日常生活活動功能失能且獨居之老人，以協助日常生活活動服務為主。人口不斷老化，將衍生出龐大的社會問題，這些問題不能只看作是「金錢」問題，老人年金並無法解決高齡化社會銀髮族身心的複雜需求。台灣人口逐漸呈倒金字塔形狀，未來青壯人口負擔將更加沉重。

3-1-1.2 規劃動機

通常老人在熟悉的生活領域不太願意變動，而年輕時在都會區打拼的外移人口退休後，不少人會萌生落葉歸根的念頭，回到老家或鄉村地區定居。如何去照顧這麼多老人，不論是個人或社會，都面臨全新挑戰。現代的青壯年是標準的「三明治世代」，需同時面對上、下兩代奉養與教養壓力的「夾殺」，而銀髮族有極高的比率想跟子女同住，但是子女想跟父母同住的意願卻非常低，且因台灣地區工作機會集中北部，子女大多在北部工作，父母則獨自在中南部生活，年邁的父母如何照顧，已成為現代青壯年共同的憂慮。

據內政部統計，針對家庭照顧功能較為不足之高齡人口，我國至 100 年 6 月底止提供老人長期照顧⁴²及安養機構⁴³計有 1,065 所，可供進住人數 56,893 人；實際進住者 42,600 人，使用率達 74.88%，較 99 年底增加 1.005%⁴⁴。

⁴² 老人福利機構設立標準第二條第一項：長期照顧機構分為三種類型：一、長期照護型（以罹患期慢性病，且需要醫護服務之老人為照顧對象）；二、養護型（以生活自理能力缺損需他人照顧之老人或需鼻胃管、導尿管護理服務需求之老人為照顧對象）；三、失智照顧型（以神經科、精神科等專科醫師診斷為失智症中度以上、具行動能力，且需受照顧之老人為照顧對象）。

⁴³ 老人福利機構設立標準第二條第二項：安養機構：以需他人照顧或無扶養義務親屬或扶養義務親屬無扶養能力，且日常生活能自理之老人為照顧對象。

⁴⁴ 內政部統計處內政統計通報 100 年第 40 週，<http://sowf.moi.gov.tw/stat/week/week10040.doc>。

表 3.2：近年長期照顧及安養機構概況

年度及機構別	機構數 (所)	可進住人數 (人)	實際進住人數 (人)	使用率 (%)
96 年度	1,016	51,765	37,128	71.72
97 年度	1,056	54,364	38,735	71.25
98 年度	1,080	55,757	40,617	72.85
99 年度	1,067	56,256	41,929	74.53
100 年 6 月底	1,065	56,893	42,600	74.88
長期照顧機構	1,010	46,541	35,817	76.96
安養機構	42	9,098	6,351	69.81
社區安養堂	7	272	46	16.91
老人公寓	6	982	386	37.31

資料來源：內政部統計處統計通報 100 年第 40 週

表 3.3：各公私立老人長期照顧及安養機構數 民國 100 年底 單位：所

公私立別	總計	長期照顧機構		安養 機構	社區 安養堂	老人 公寓
		長期照護型機構	養護型機構			
公立機構	23	-	1	14	7	1
公設民營	16	-	9	2	-	5
財團法人	110	9	76	25	-	-
小型機構	916	41	874	1	-	-
總計	1065	50	960	42	7	6

資料來源：內政部統計處統計通報 100 年第 40 週

雲林縣至 100 年 6 月底，老人安養機構可提供進住人數有 1,214 人，而實際進住人數為 1,024 人，有鑑於老人福利安養機構是當今世代應積極推動的社會政策，今天我們如以冷漠態度對待老人、歧視老人，將會對自己未來老年錯失準備的機會。斗六廠區之區位環境條件佳，遍佈老屋老樹，容易營造悠閒之空間氛圍，交通十分便捷，為一適合長輩安養之絕佳處所。

表 3.4：雲林縣老人安養機構現況

	安養機構		
	可供進住(人)	實際進住(人)	使用率(%)
雲林縣 100 年 6 月底	1,214	1,024	84.35

資料來源：內政部統計處統計通報 100 年第 40 週

3-1-1.3 規劃區域土地現況

- (一) 斗六糖廠位於斗六市南端與古坑鄉相鄰，聯外道路以西側 20 米之台 3 線省道為主要南北幹道，其他周邊次要道路皆為 8 米鄰里道路，透過距廠區南側 1 公里之台 3 線交流道-台 78 線東西向快速道路，可前往雲林縣各鄉鎮，並連接國道 1、3 號高速公路，交通便利。
- (二) 廠區內包含辦公區、生產區、宿舍區及倉庫區等，土地面積計 115,789 m²，使用分區為非都市土地特定專用區，其中特定目的事業用地 114,271 m²，遊憩用地 1,518 m²。
- (三) 廠區遍佈閒置之日式房舍、辦公廳舍與倉庫群，已於 99 年 4 月 8 日經雲林縣政府公告登錄為「文化景觀」。
- (四) 雲林縣政府於 99 年 10 月召開「斗六糖廠文化景觀再利用構想暨空間規劃案」會議，擬租用廠區內倉庫區規劃利用，規劃範圍包含生產區、倉庫區及廠區南側農牧用地，面積約 6.9 公頃。



圖 3.1：斗六糖廠位置圖

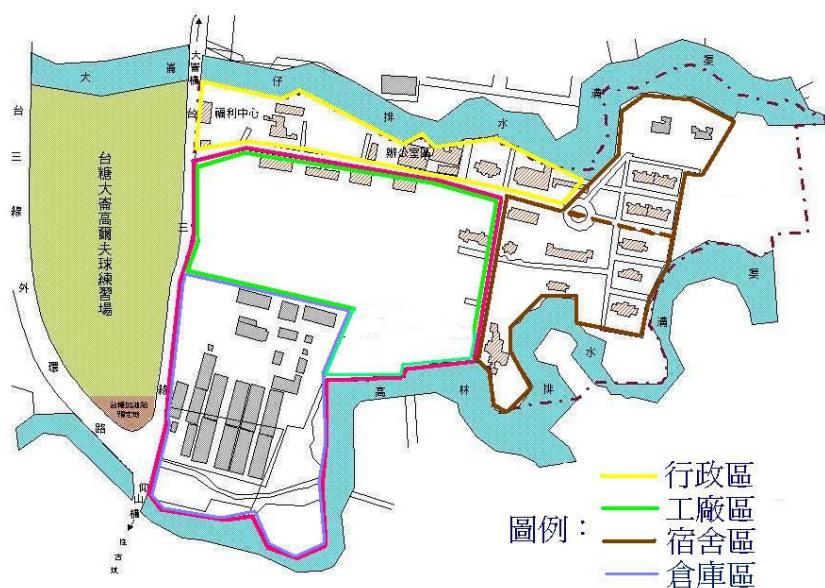


圖 3.2：斗六糖廠基地範圍圖（圖片來源：本研究，2011）

表 3.5：斗六糖廠土地清冊

鄉鎮	地段	地號	面積m ²	使用分區	使用地類別	申報地價元/m ²	公告現值元/m ²
斗六市	大崙段 大崙小段	289-1	4,809	特定 專用區	特定目的 事業用地	800	3,400
斗六市	大崙段 大崙小段	289-2	3,566	特定 專用區	特定目的 事業用地	800	3,400
斗六市	大崙段 大崙小段	289-5	1,214	特定 專用區	特定目的 事業用地	800	3,400
斗六市	大崙段 大崙小段	289-6	87	特定 專用區	特定目的 事業用地	800	3,400
斗六市	大崙段 大崙小段	289-11	93,296	特定 專用區	特定目的 事業用地	800	3,400
斗六市	大崙段 大崙小段	289-12	4,988	特定 專用區	特定目的 事業用地	800	3,400
斗六市	大崙段 大崙小段	291-1	4,531	特定 專用區	特定目的 事業用地	800	3,400
斗六市	大崙段 大崙小段	305-1	1,780	特定 專用區	特定目的 事業用地	800	3,400
斗六市	大崙段 大崙小段	412	1,518	特定 專用區	遊憩用地	200	750
合計			115,789				

資料來源：雲林區處資產課，本研究整理

表 3.6：斗六糖廠廠區開發 SWOT 交叉分析表

<p>內部因素</p> <p>外部因素</p>	<p>優勢(S)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 三號國道銜接東西向快速道路再接台 3 線，交通便捷。 2. 虎尾高鐵站及台鐵斗六站與本基地相距不遠。 3. 日式宿舍群多，豐富生態景觀。 4. 基地遼闊，可做靈活之規劃。 	<p>劣勢(W)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 聯外道路舊台三線交通流量大，寬不不足。 2. 日式宿舍群損毀嚴重。 3. 缺乏維護，雜草蔓生。
<p>機會(O)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 人口老化及少子化，急需安養機構。 2. 週休二日帶動休閒人口。 3. 雲林縣除劍湖山外，欠缺較具規模之休閒娛樂場所。 	<p>優勢-機會策略 (SO)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 以便捷的交通、安全舒適之環境、貼心的服務，使需安養照護之家屬得以安心。(S1. S2., 01. 03) 2. 結合有機示範園區，營造特色休閒設施、活動與餐飲。(S2. S3., 01. 02. 04) 3. 以日式宿舍群景觀之罕見性帶動休閒消費。(S2. S3., 03. 04) 	<p>劣勢-機會策略 (WO)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 於新舊台三線交接處設立園區入口意象，以舒緩交通衝擊。(W1, 01. 02.) 2. 宿舍群整修應尋公部門經費奧援，並規劃再利用方案。(W2, W3., 02. 03) 3. 以獨特優勢條件規劃特色休閒環境。(W3, W3, 02. 03.)
<p>威脅(T)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 文化景觀保存開發，在國內市場未見成熟。 2. 全省有特色之民宿與渡假村為數眾多。 3. 鄰近劍湖山遊樂世界，客源重疊。 	<p>優勢-威脅策略 (ST)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 便捷的交通與特色環境吸引消費群。(S1. S2., T1. T2) 2. 獨特的日式宿舍與廣闊的園區基地，以保存開發方式營造度假環境。(S3. S4, T1. T2. T3) 	<p>劣勢-機會策略 (WO)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 腹地廣大，可規劃足量的停車空間，減少周邊交通衝擊。(W1, T1. T2) 2. 訴求日式懷舊休閒，與鄰近遊樂區作區隔。(W2, T2. T3)

資料來源：本研究整理。

3-1-1.4 用地及建物用途變更

(一) 本規畫開發老人住宅或老人福利機構，依非都市土地變更編定執行要點第 9 點規定無需辦理分區及用地變更編定，但要做為「社會福利、慈善事業用地及設施」之使用，必須先向原特定目的事業主管機關申請「用途變更」，經徵得其同意後(亦即開發計畫報奉經濟部同意)，始得進行開發，而且擬使用項目亦須經用途變

更後之目的事業主管機關（內政部）之同意，最後再送至縣政府作用途變更之核准。惟相關程序仍須依循「非都市土地使用管制規則」及「區域計畫法」規定辦理。

- (二) 政府為加速土地開發利用，促進國家建設發展，依內政部營建署擴大委託縣（市）政府辦理審議非都市土地開發許可案件，30 公頃以下之非都市土地變更開發許可案件委託當地政府審議核定。
- (三) 廠區土地及其地上物已公告登錄為文化景觀，依文化資產保存法第 55 條第 2 項規定，一經登錄為文化景觀後，必須受其監管保護，並配合維護計畫辦理。因此相關開發計劃，仍須報請雲林縣政府審核同意，其他尚有地方居民、文化團體抗爭等議題，係影響本案能否順利開發之不確定性因素。

3-1-1.5 土地出租辦理方式

- (一) 台糖公司土地出租或設定地上權，以公開招標為原則，倘符合土地出租及提供設定地上權要點作業程序 7.1.8:「民間機構依促進民間參與公共建設法第 46 條參與重大公共建設者」或作業程序 7.1.14:「依其他法令規定得逕行以協議方式辦理者」，得逕行以協議方式辦理。
- (二) 依同要點作業程序 7.20 規定:「公開招標設定地上權之土地不得作為興建集合住宅、加油站、宗祠及宗教建築、殯葬設施、廢棄物清理及污水處理設施或其他鄰避型設施之使用」。

3-1-1.6 老人住宅與老人福利機構比較

老人福利法相關規定：

第 2 條 本法所稱老人，指年滿 65 歲以上之人。

第 16 條 老人照顧服務應依全人照顧、在地老化及多元連續服務原則規劃辦理。

直轄市、縣(市)主管機關應依前項原則，並針對老人需求，提供居家式、社區式或機構式服務，並建構妥善照顧管理機制辦理之。

第 33 條 直轄市、縣（市）主管機關應推動適合老人安居之住宅。前項住宅設施應以小規模、融入社區及多機能之原則規劃辦理，並符合住宅或其他相關法令規定。

表 3.7：老人住宅與老人福利機構比較表

種類	老人住宅	老人福利機構
設施規範	1.建築技術規則設計施工篇第 16 章老人住宅專章。 2.老人住宅基本設施及設備規劃設計規範。	1.老人福利機構設立標準。 2.老人福利機構設立許可辦法。 3.老人長期照護機構設立標準及許可辦法。
營運規範	1.老人住宅綜合管理要點。 2.促進民間參與老人住宅建設推動方案。	1 老人福利法。 2.老人福利法施行細則 (不得兼營營利行為或利用其事業為任何不當之宣傳)
服務對象	依老人住宅綜合管理要點第 5 點：老人住宅之進住對象以單獨居住或僅與配偶同住之老人為限。進住對象年齡得放寬為年滿 60 歲、原住民為年滿 55 歲以上，同住配偶年齡不限，並均應以生活能自理者為限。	1.長期照顧機構：此類機構泛指生活無自理能力且需受照顧之老人。 2.安養機構：需他人照顧或無扶養義務親屬或扶養義務親屬無扶養能力，且日常生活能自理之老人。 3.其他老人福利機構：提供老人其他福利服務。
專業人員	無規定，可由相關單位輔導，受職前及在職訓練。	配合床數設置護理人員、社工、服務專業人員。資格需符合老人福利服務專業人員資格。
服務對象人數	無人數限制	收容人數依申請設立規模，一般約 50~200 人。
收費標準	自費：多採押租金制及收取管理水電伙食費。	部分自費，機構可接受補助。
政府補助	1.促進民間參與老人住宅建設推動方案：相關投資獎勵與租稅優惠措施。 2.享有促參優惠者，不得同時申請內政部相關補助。	依內政部推展社會福利補助作業要點規定給予補助。
申請程序	直轄市、縣(市)主管機關	直轄市、縣(市)主管機關
登記、許可	老人住宅登記證	社福機關許可立案證書
主管機關	內政部、經濟部	內政部社會司
抽檢與時間	當地主管機關，不定期。	內政部社會司或當地主管機關，3 年至至少 1 次

資料來源：本研究整理。

3-1-1.7 所需建築基地面積及建議設置區位

老人住宅依老人住宅綜合管理要點第7條規定，建築基地面積為特定目的事業用地應達1,000 m²。

(一) 本規畫所需建築基地面積

1. 本案土地依非都市土地使用管制規則，特定目的事業用地建蔽率為60%，容積率為160%。
2. 因服務對象為年長者，建築物預設為平面一樓，並假設以每人樓地板面積35 m²(室內寢室、廁所、衛浴)，依容納100人估算，總樓地板面積需3,500 m²。
3. 建築基地面積估算：總樓地板面積3,500 m²另加40%公共設施空間1,400 m²(走道、護理站、交誼廳、餐廳、廚房等)，面積計4,900 m²。4,900 m²/60%建蔽率=8,167 m²。戶外休閒活動空間視需要另外加計。

(二) 計畫設置區位：廠區內宿舍區因樹木多週邊環境清幽，且隱蔽性良好，土地面積約26,750 m²，整區適合開發為老人住宅與老人福利機構，其地上現仍存有數棟舊建物，未來倘有擴建需要時，宿舍區南側尚有閒置土地可供利用。

依開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準第31條第12款規定：「安養中心、護理機構或長期照護機構、養護機構、安養機構等老人福利機構，其興建或擴建工程符合位於非都市土地，申請開發或累積開發面積10公頃以上」，應實施環境影響評估。本計畫初期申請開發面積約2.6公頃，無須辦理環境影響評估。

3-1-1.8 申請設立及營運

- (一) 不論申請籌建老人住宅或申請老人福利機構許可設立，財團法人得自行進行規畫評估並檢具計畫書向當地主管機關提出申請，經審核後再報中央主管機關審查，審查通過後，再進行施工、取得登記或許可證及營運。

表 3.8：老人住宅與老人福利機構服務宗旨比較

老人住宅	老人福利機構
財團法人非營利機構。服務宗旨以促進老人福祉與健康為目的(依促進民間參與老人住宅建設推動方案辦理)。	服務宗旨以促進老人、身心障礙者福祉與健康為目的。營運機構包括： (1)財團法人老人福利機構。 (2)附設老人福利機構之財團法人。 (3)財團法人基金會，其捐助章程明定辦理社會福利服務事項者及立案之社會團體。 (4)立案之社會團體，其章程明定辦理社會福利事項者。

資料來源：本研究整理。

(二) 社會福利事業專業技術能力，至少應具備老人養護、長期照護、身心障礙者養護、老人住宅等技術能力。

3-1-1.9 工場區與倉庫區之運用

本廠區位於斗六市郊台 3 線旁，附近有雲林及環球兩所科技大學，距 78 號東西向快速道路交流道僅約 1 公里，距劍湖山世界遊樂區約 4 公里，並緊臨台糖綠揚高爾夫球練習場及有機園區，地理條件相當優異；為因應週休二日國人休閒度假活動的大量增加，旅遊消費不斷提升，斗六停閉廠區內原工場區及倉庫區面積約 46,344 m²土地，可結合台糖公司內部各項資源規劃為休閒渡假村，提供高品質之休閒服務。

本基地朝觀光休憩規劃之優勢條件⁴⁵，包括：1. 用地取得無礙且規模易於掌控；2. 休閒產業為台糖營業許可項目，可合法轉型投資經營；3. 內部積極投入土地開發，資金相對充裕；4. 可留住糖業發展之獨特人文歷史與技術；5. 能營造出精緻地景，創造優美景觀涵構；6. 台糖相關事業體系眾多，可與休閒產業相互配套綜合發展；7. 有助於提升台糖公司及雲林區處之企業形象。

⁴⁵ 皓宇工程顧問股份有限公司(2001)，《台糖公司休閒產業開發企劃》，pp1-29~1-30

表 3.9：工場區及倉庫區土地清冊

	地段	地號	面積m ²	使用分區	使用地類別	申報地價元/m ²	公告現值元/m ²
工場區	大崙段 大崙小段	289-11 內	27,740	特定 專用區	特定目的 事業用地	800	3,400
	大崙段 大崙小段	289-12 內	2,345	特定 專用區	特定目的 事業用地	800	3,400
倉庫區	大崙段 大崙小段	289-1	4,809	特定 專用區	特定目的 事業用地	800	3,400
	大崙段 大崙小段	289-11 內	11,370	特定 專用區	特定目的 事業用地	800	3,400
	大崙段 大崙小段	289-12 內	80	特定 專用區	特定目的 事業用地	800	3,400
合計			46,344				

資料來源：雲林區處資產課，本研究整理。

斗六地區除劍湖山渡假大飯店外，其餘均為零星散佈之汽車旅館、民宿業，總房間數約近 700 間，尚有相當大的住宿需求存在，規劃休閒渡假村可提供旅遊活動人口、學校教職員師生及政府機關、公民營企業旅遊洽公所需。

倉庫區之規劃，於現有 13 棟倉庫群中，可將屋況頹廢殘壞不堪者予以拆除重建，其餘倉庫現況整修，作為特殊韻味之住宿房間，並結合有機園區產品，提供輕食無毒之風味餐飲；另可考量將有機園區規劃部分區域作為市民農園，提供都市遊客、渡假村住宿者與老人住宅進住者假日享受耕種與收成之樂趣。

工場區範圍設計景觀植栽、休閒遊憩設施，仿造昔日糖廠景象，尤其現存已報廢之大型機具、零件規劃作戶外展示，設置詳細解說牌，讓遊客體驗罕見之裝置藝術景觀，入園遊憩消費。另外，完善的園區規劃也可與老人住宅策略聯盟經營，提供老人們健康的休憩場所，尤其是早晚園區休園後，成為老人獨享的後花園。



圖 3.3：斗六糖廠現況圖（照片來源：本研究，2011）

3-1-1.10 小結

雲林縣政府已將斗六廠區登錄為文化景觀，區內能否開發利用作為老人住宅或老人福利機構，尚需報請雲林縣政府核准同意，未來地上權人開發老人住宅或老人福利機構時，依程序仍須先向雲林縣政府提出申請，因之，雲林縣政府支持本案開發將是成功關鍵因素。

斗六廠區綠意盎然環境清幽，交通機能便捷，子女探望容易，且醫療資源充足(台大醫院雲林分院、成大醫院斗六分院、慈濟醫院斗六門診部)，開發案倘能獲雲林縣政府支持，以設定地上權方式提供財團法人開發老人住宅或老人福利機構之可行性甚高。

雲林縣除劍湖山世界遊樂區及華山咖啡休閒區外，缺乏較大規模之休閒遊憩區。雲林區處斗六廠區位於斗六市郊，交通十分便利，且可結合台糖週邊產業形塑成兼具休閒、遊憩、景觀、文化、輕食、住宿等功能之園區。近來由於開放陸客來台，大量陸客一波波湧入國內各風景區，帶來可觀的消費人潮，本園區地理交通條件均佳，如與旅遊業者策略聯盟，當可帶來可觀的商機。

3-1-2 北港停閉廠區樂活市集規劃

3-1-2.1 前言

北港糖廠於民國 94 年正式停產關廠，遺留的液態糖及包裝股也在 99 年正式移往南靖廠，廠區內僅存虎尾糖廠北港原料課、雲林區處北港資產課，以及清潔、警勤人員駐守；以糖業生產為主的廠區面臨

轉型窘境，停產後的空間場域，屢受外界輿論壓力及媒體撻伐，雲林區處與北港鎮公所、地方人士均有一致共識，廠區應朝向地方特產中心及休閒農業等方向規劃，儘速開發帶動地方發展，期以復甦北港糖廠週邊往日榮景。

3-1-2.2 規劃動機

雲林縣一向標榜著「農業首都」的鮮明旗幟，因此，北港廠區在未來的開發方向，需要有地方性及本土性的主題及機制，來吸引足夠的消費者支持規劃案的基本營運，進而帶給地方不同面向的回饋。

由於雲林縣是一個農業縣，因此以「地方特產市集」作為主題應為一個可行的出發點。北港當地特產以花生及蔴油聞名，鎮內朝天宮奉祀媽祖，每年農曆新年、元宵節及媽祖壽誕……等宗教慶典皆吸引大批香客前往；規劃本廠區可結合當地農特產品及大型宗教活動，帶動周邊旅遊活動商機。若要將「地方特產市集」所創造的營收價值最大化，就必須再與其他領域，如「文化」、「歷史」、「養生」、「休閒」或「觀光」相結合。

本計劃研擬將「地方特產市集」設為北港停閉廠區規劃之基調，定位為「樂活市集園區」，以加強園區的深度與多元，提供國人優質的消費環境與休憩空間、創造台糖公司新形象，並達到創造園區最大經濟價值之目的。

3-1-2.3 基地條件分析

北港糖廠位於北港鎮西南方，南側緊鄰北港溪，共有 8 條主要幹道，以省道台 19 線為主要聯外道路，北往元長鄉，南經北港大橋接嘉義縣。其他 7 條主要道路以大同路為東西聯通道路，位於糖廠北側；往西為水林鄉方向，往東可進入北港鎮市區，南北向道路以民樂路及文仁路為主，北往元長鄉方向，文仁路屬北港鎮的外環道路，往南經新媽祖大橋可進入嘉義縣。



圖 3.4：北港糖廠位置範圍圖

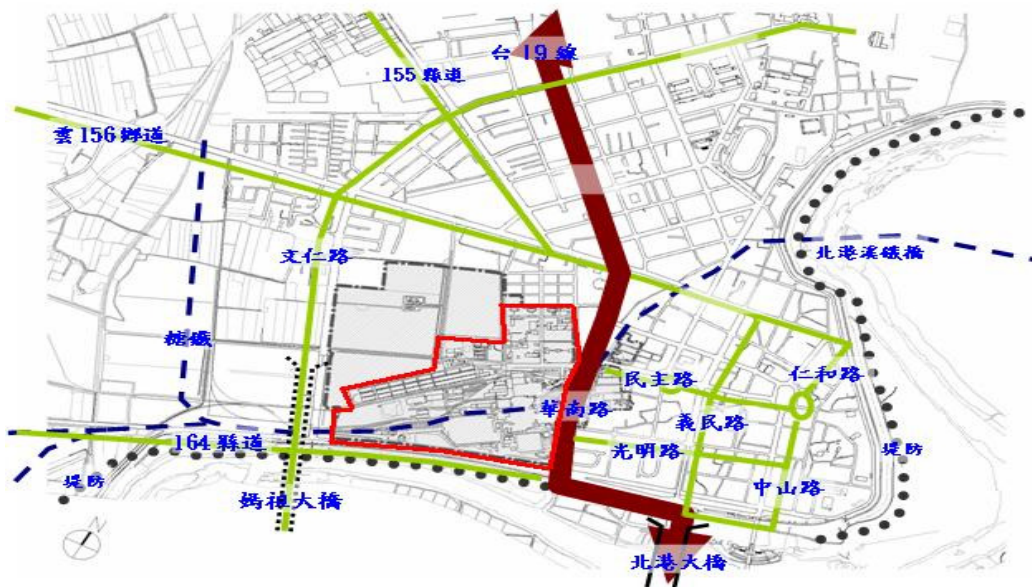


圖 3.5：北港糖廠交通示意圖

北港糖廠土地屬北港鎮北港段，位於北港都市計畫範圍內，廠區內基地面積計 229,716 平方公尺，分屬乙種工業區及住宅區，乙種工業區面積為 203,203 平方公尺內有工場、倉庫、辦公廳舍及空地。住宅區面積為 26,513 平方公尺。

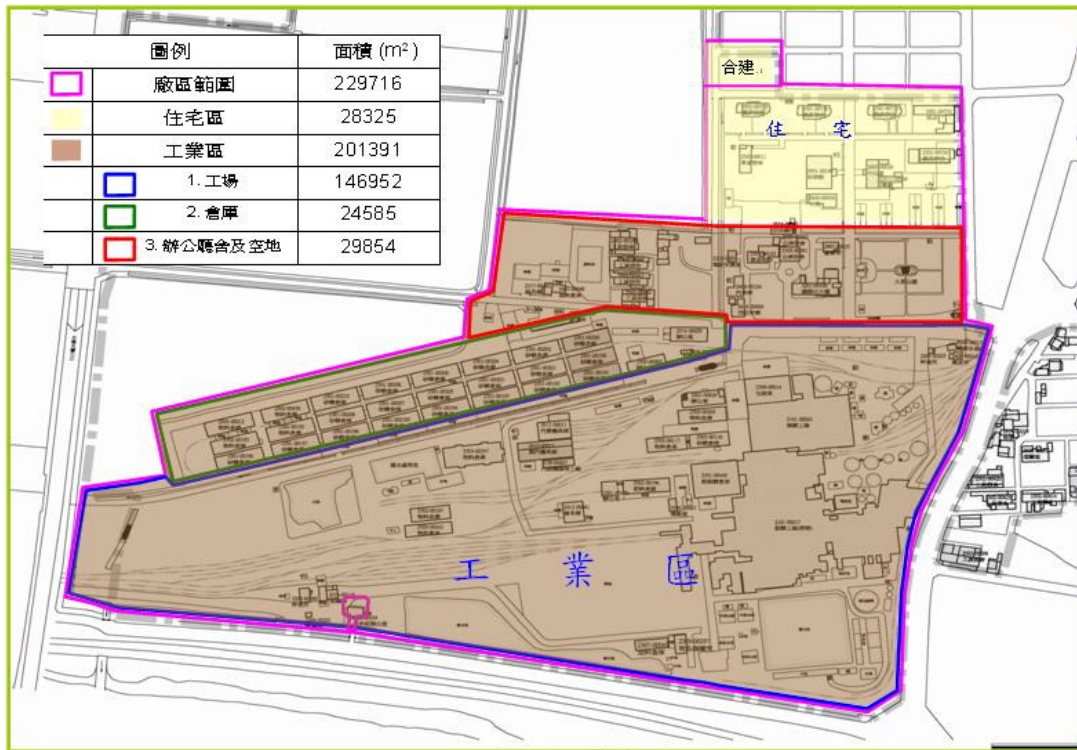


圖 3.6：北港糖廠土地使用分區分佈圖

表 3.10：北港糖廠廠區範圍土地明細表

地段別	地 號	地目	面積(M ²)	使用分區	公告現值 元/m ²	備 註
北港鎮北港段	1136-4	建	3,658	都市計畫工業區	10,000	工場
北港鎮北港段	1136-5	建	42,030	都市計畫工業區	10,000	工場
北港鎮北港段	1136-8	建	2,125	都市計畫工業區	10,000	工場
北港鎮北港段	1136-19	道	5	都市計畫工業區	10,000	工場
北港鎮北港段	1172-2	建	26,513	都市計畫住宅區	14,500	宿舍區
北港鎮北港段	1172-14	建	10,866	都市計畫工業區	10,000	工場
北港鎮北港段	1172-16	建	1,835	都市計畫工業區	10,000	工場
北港鎮北港段	1172-22	建	72,667	都市計畫工業區	10,000	工場
北港鎮北港段	1172-28	建	3,883	都市計畫工業區	10,000	工場
北港鎮北港段	1172-29	水	1,854	都市計畫工業區	10,000	工場
北港鎮北港段	1172-32	雜	1,252	都市計畫工業區	10,000	工場

地段別	地 號	地目	面積(M ²)	使用分區	公告現值 元/m ²	備 註
北港鎮北港段	1172-35	建	24,585	都市計畫工業區	10,000	倉庫
北港鎮北港段	1172-51	建	1,242	都市計畫工業區	10,000	倉庫
北港鎮北港段	1172-52	建	2,785	都市計畫工業區	10,000	辦公區
北港鎮北港段	1172-499	線	3,983	都市計畫工業區	10,000	工廠
北港鎮北港段	1172-702	道	161	都市計畫工業區	10,000	工廠
北港鎮北港段	1172-716	道	1,112	都市計畫工業區	10,000	辦公區
北港鎮北港段	1172-717	林	106	都市計畫工業區	10,000	辦公區
北港鎮北港段	1172-718	田	560	都市計畫工業區	10,000	辦公區
北港鎮北港段	1172-719	水	69	都市計畫工業區	10,000	辦公區
北港鎮北港段	1172-720	水	139	都市計畫工業區	10,000	倉庫
北港鎮北港段	1172-789	道	83	都市計畫工業區	10,000	倉庫
北港鎮北港段	1172-801	建	16,564	都市計畫工業區	10,000	辦公區
北港鎮北港段	1172-801	建	1,812	都市計畫住宅區	10,000	宿舍區
北港鎮北港段	1332-9	建	4,760	都市計畫工業區	10,000	辦公區
北港鎮北港段	1332-20	田	3,898	都市計畫工業區	10,000	辦公區
北港鎮北港段	1584-2	線	22	都市計畫工業區	1,600	工場
北港鎮北港段	1585	建	350	都市計畫工業區	10,000	工場
北港鎮北港段	1586	雜	797	都市計畫工業區	10,000	工場
合計			229,716			

資料來源：雲林區處資產課，本研究整理。

3-1-2.4 基地SWOT分析

北港廠區的開發，台糖公司雲林區處競爭條件如下：

表 3.11：北港糖廠廠區開發 SWOT 交叉分析表

<p>內部因素</p> <p>外部因素</p>	<p><u>優勢(S)</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 位處鎮中心西側的北港糖廠具有紓緩市區擁擠遊客人潮的潛力。 2. 北港為雲林縣沿海地區的商業重鎮，促使北港商業發展與消費需求更蓬勃。 3. 北港廠區有機會與雲嘉南濱海旅遊線及故宮南院結合以提高遊客量。 4. 北港廠區內有世界稀少的黃金鼠耳蝠棲息地。 	<p><u>劣勢(W)</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 北港有明確的宗教主題性但欠缺整體觀光資源規劃管理，導致遊客流失。 2. 北港鎮休閒遊憩設施的開闢率不高，無法留住遊客。 3. 北港糖廠知名度與主題性不高容易與鄰近糖廠混淆。 4. 廠區部分空間缺乏妥善維護管理。
<p><u>機會(O)</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 週休二日實施，增加休閒遊憩與購物消費時間。 2. 北港朝天宮的香客人潮，每年約有400萬人次，是本廠區開發之最大利基 	<p><u>優勢-機會策略(SO)</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 善用特有糖業文化，提供方便停車、舒適購物與遊憩空間 (S1, S2, O1, O2) 2. 加強專業人力之培育，提供優質服務 (S2, S3, O2) 3. 加強產品品牌形象之營造，積極開發多元客源，以增加營運績效 (S3, S4, O2) 	<p><u>劣勢-機會策略(WO)</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 設計套裝觀光行程規劃，增加遊客駐足停留做深度旅遊之機會 (W1, W2, O1, O2) 2. 妥善維護環境，逐漸建立遊客口碑，吸引遊客 (W3, W4, O2) 3. 改變行銷策略，提昇知名度，以拓展消費市場 (W2, W3, O2)
<p><u>威脅(T)</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 網路交易及宅配取代了現場購物消費。 2. 雲林縣各地區小規模的農特產產業林立且蓬勃興起。 	<p><u>優勢-威脅策略(ST)</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 強化網路資訊之傳達，以利顧客搜尋 (S1, S3, T1) 2. 強化糖業意象，營造獨樹一格之業態 (S2, S3, T2) 3. 規劃生態觀察行程，結合豐富之地方特產經營，吸引遊客攜眷消費 (S4, T2) 	<p><u>劣勢-威脅策略(WT)</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 規劃宗教相關遊憩購物，爭取同質性遊客 (W1, W2, T1) 2. 結合糖廠與地方產業，提高園區競爭力 (W3, T2) 3. 改造獨特糖業閒置空間，置入異業經營之特殊效果 (W4, T2)

資料來源：本研究整理。

3-1-2.5 觀光相關產業資源

北港鎮觀光相關產業資源包括：

1、人文遊憩資源

(1)古蹟與歷史建築：北港鎮之古蹟有朝天宮(二級古蹟)、義民廟(三級古蹟)、自來水廠(縣定古蹟)；歷史建築物較具代表性者如：

中山路等井字型街屋(日治時期)、陳氏昭烈堂(清乾隆時期)等。

(2)民俗活動：「元宵節花燈大展」、「媽祖誕辰出巡遶境」為北港鎮具代表性之民俗活動；「牛墟」為目前僅存最具傳統趕集方式的市場，逢國曆每月3、6、9聚市，隨著時代變遷日漸式微。

2、產業遊憩資源

花生為北港地方特產，由於花生產量豐富所衍生的加工製品，如蔴油、花生油皆負盛名。

表 3.12：北港鎮觀光資源表

資源名稱	內容介紹
民俗活動	
朝天宮 元宵花燈	民國 50、60 年代北港電動花燈盛極一時，每年吸引成千上萬人潮，發展出台灣本土別具一格的花燈特色，停辦十數年的北港花燈，100 年再次重現，雖然規模略小，仍吸引大批參拜香客前往觀賞。
朝天宮 媽祖遶境	「北港迎媽祖」在每年農曆 3 月 19 日舉辦，有神轎遶境、躡轎底、藝閣遊行表演、神轎入廟安座等儀式，熱鬧非凡。
北港大橋牛墟	早期農業時代牛隻買賣的集散地，包括農作所需工具物品攤販、五金雜貨攤販與各式小吃攤等，每月逢 3、6、9 開市，現今轉化為一般市集。
文化歷史景觀資源	
水道頭十角水塔	日據時期興建之民生供水水塔，十角造型頗富特色，此座水塔啟用長達數十年，目前已功成身退。
北港復興鐵橋	興建於西元 1909 年的北港溪台糖鐵橋，提供北港與新港兩地客貨運交通運輸。由於嘉北線經過新港奉天宮與北港朝天宮，在民國 50、60 年代，每年農曆的元月至三月的進香期，每班客運車都載滿朝拜媽祖的香客，每日約有五、六千人之多，也使得這鐵路贏得了「進香鐵路」的封號。到民國 71 年，因客運不符成本而停駛，結束 72 年的通車而走入歷史。
顏思齊登陸笨港紀念碑	民國 48 年，台灣省政府在北港鎮的市中心圓環豎立「顏思齊開拓台灣紀念碑」，用以紀念這位率先登陸笨港的壯士。

朝天宮	北港朝天宮，至今已有三百年的歷史，評定為台灣的二級古蹟，是一座極具歷史性價值的建築。
義民廟	北港義民廟是清代台灣唯一奉祀閩籍義民的廟宇
公園綠地	
大眾公園	北港糖廠內的大眾公園，擁有南洋熱帶生態植物，為廠區內最豐富多元的自然生態景觀資源，提供當地民眾休閒生活的好去處。
北港運動公園	早先日本人於公園內建有神社，光復後改稱為「中山公園」，後來公園重新整建，再度易名為北港運動公園。

資料來源：本研究整理。

3. 產業經濟

農業生產以種植甘蔗、蒜頭及落花生，為主要運銷中心。工業以製造業為主；商業活動除台糖量販店、寶雅生活館外，多屬一般零售，且以服務區內居民日常所需為主；飲食業多分佈於朝天宮周邊，以服務外來遊客為主。

4. 農特產中心

雲林縣農特產中心大都以各鄉鎮的農會為主導，除西螺果菜市場為較大的集散中心外，其他皆以各鄉鎮之主要農特產為宣傳主題，例如大埤鄉的酸菜專業園區、斗南菜脯街、蔞桐楊桃專業區等。

3-1-2.6 規劃原則與理念

北港糖廠「樂活市集園區」期以永續經營的規劃，發展地方本土產業，創造地方產業的新生命力，同時開啟地方特產的新活力，使地方產業得以符合趨勢，永續經營。

1. 市場定位：

永續發展的多元地方特產市集園區，整合農業、知識、文化創意與觀光休閒等產業。

2. 永續經營：

- (1)發展綠色產業：休閒農業、生態旅遊等。
- (2)合理的土地使用：建立綠色生活圈、發展有機農業等。
- (3)推行與執行綠色消費：提倡綠建築等。

(4)落實文化保存與多樣性維護。

(5)發展創意休閒農業文化：將農業與地方文化、產業結合，發展有機、養生餐飲藝術文化。研發並推出有機的副產品加工。經常舉辦活動，推廣永續綜合農業，並成為獨樹一格的觀光遊憩資源。

3-1-2.7 規劃配置構想

1. 旅客服務區

(1) 旅客服務中心

服務中心主要提供消費者諮詢、導覽手冊及本園區配置圖、模型等相關資訊。另搭配消費者寄物、廣播、協尋、保健等服務機能。另外，設置簡介說明書，提供雲林縣地方特產發展簡介，及相關解說功能。此外，農村形象創意商品的開發與展售，亦可在本中心成立專賣店。

(2) 多媒體中心

設置多媒體中心，藉由多媒體或 3D 動畫方式，提供消費者或遊客進一步瞭解園區概況或台糖相關產業類別，或增設體驗式觸控介面，除增加與遊客之互動外，亦能使遊客瞭解本園區的規劃設施，也能進一步介紹並行銷台糖公司產品。

2. 台糖冰品區

(1) 台糖冰館

原台糖冰品區因其區位較不明顯，研議遷移至緊鄰台 19 線，也就是目前警勤室對面，將該區整理規劃為一舒適的吃冰休閒區，並提供大型遊覽車之停車空間及增設足量廁所空間，期能提升台糖冰品之營業額。

原北港冰店位於廠區內部，須經警勤大門入內消費，區位不佳，99 年之年營業額約 220 萬元，預估投入 365 萬元遷建台 19 線旁後，年營業額將增至 450 萬元；扣除年營運成本約 365 萬元（包括銷貨成本 225 萬、折舊費用 9 萬、用人費用 61 萬、水電費用 70 萬），年營業利益預估為 85 萬元，投資報酬率將達 23.28%。

(2) 台糖產品區

台糖公司的產品品項眾多，如沙拉油、冬蟲夏草菌絲體、蠔蜆錠、蜆精等，已頗受市場歡迎，可規劃一特賣專區，以行銷台糖產品並擴展市場知名度。

3. 樂活運動區

(1) 原生植物生態園區

以廠區內之大眾公園為主，保留本區內原有之大樹，例如：鳳凰木、苦楝、盾柱木、黑板樹、臘腸樹等，廣泛栽植原生樹種，形成仿自然的森林環境。多元而原生的植物生態，自然的吸引昆蟲、鳥類等其他生態系統繁衍，成為豐富、自然而適合做生態觀察、體驗的園區。

(2) 樂活運動區

於本區設置老人簡易運動設施，以提供附近居民或遊客一個舒展身心之場所，並結合附近的羽球館、辦公室，提供場地作為羽球、桌球、瑜珈、太極拳等運動場所。

4. 樂活市集區

(1) 地方特產市集

結合各鄉鎮地方特產，於北港廠區內之倉庫區集中設置地方特產專區，並引進實地製作之過程，強調生產透明化，並讓遊客DIY自行操作，體驗互動生產之樂趣。例如北港花生、北港麻油或西螺醬油等，皆可引進。本區從民眾需求角度出發，提供雲林縣及其他縣市各鄉鎮之特色產品、農業新聞、農業政策宣導、農業技術新知、優質農家介紹、自然生態保育、當季特產介紹、年節伴手禮介紹……等豐實內容，供消費者查詢多元的農業相關資訊，更能讓全國民眾經由網際網路便利取得資訊，瞭解雲林縣及其他縣市各鄉鎮特色，提供便捷的服務。本區除配合各鄉鎮主要農作物、特色農特產品、品牌水果等等，由各農會及相關商家農特產品之市集，提供民眾多元購物服務，期望能帶動地方農業，達到雙贏效果。

(2)產銷履歷專區

「農產品產銷履歷制度」是一種從「田園」到「餐桌」所有產銷資訊公開、透明及可追溯的一貫化安心保證制度。為了落實健康飲食的概念，強調「由田園到餐桌都能追溯其相關資料，讓每一農產品都有它的身分證」，因此，本計畫特別建置了「產銷履歷專區」，藉由產銷履歷的認證，提供民眾「新鮮、安全、健康、樂活」的優質產品，多元查詢雲林縣農、漁、牧生產的履歷資訊，讓各地民眾瞭解雲林縣安全農業特色，提供民眾安心的購買、放心的享用。

(3)冷凍倉儲中心

廠區內之倉庫群可充分利用，於倉庫群後段設置冷凍倉儲中心，除提供雲嘉地區沿海漁產及海鮮之暫存冷凍調度中心，亦能作為水果、蔬菜冷藏與交易集散中心。

5. 休閒農業區

(1)市民農場

提供遊客下鄉種田的實質體驗，劃分小區塊的農田，指導遊客親自耕種之流程，及體驗農場的辛苦與樂趣。另外，也可規劃數區水果、蔬菜休閒農園，提供遊客採果（菜）樂。

(2)有機栽培溫室

利用現成建築主體，原有氣窗、水冷設備來建構一個原本不適合生長的有機作物栽培環境，可以是香菇或蔬菜植物，在格局以及栽種內容上建立精緻的室內綠色溫室或植物工廠。

(3)香草館

全區以種植具有觀賞價值的香草植物為主，搭配生態景觀，創造一舒適宜人的環境。以「芬香」為主題，設置香療、香草茶飲等營業機能，提升商場附加價值，並研發周邊產品，如精油、醋、香草飲食等。

(4)餐飲中心

設置多元餐飲中心以提供消費者或遊客休息用餐場所，可將當地的特色餐列為餐飲中心的主題，強調產業特色及在地風味，未來將

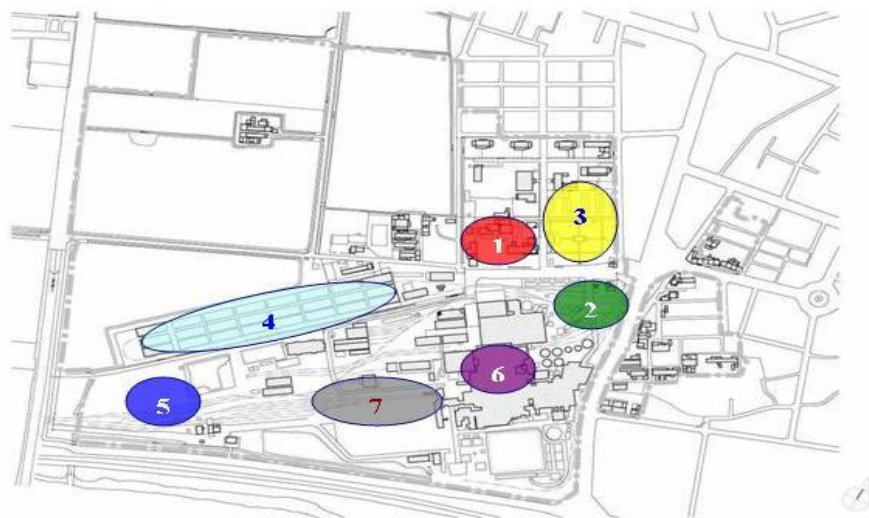
以招商方式，引進民間餐飲業者經營。另配合台糖雲林區處有機示範園區生產的有機蔬果，可開發兼具健康、養生的「有機蔬菜餐」。

6. 製糖工場區

充分運用製糖工場現有的空間與設備，整理出一條安全參觀動線，並賦予生動精彩的解說看板，讓遊客瞭解過去製糖的過程及甘苦。而且高聳的煙囪與巨大的廠房機具皆是北港地區鮮明的地標與意象，去除一些不需保留的設備及構件，使主體建築意象更為簡潔與突顯，再配合夜間燈光局部照明，增加自明性、強化地標性格，並徵求藝術家進駐創作，以裝置藝術或地景藝術的觀念，對製糖工場重新定義與包裝，突破老舊的現況，呈現不同的藝術表現方式，增加園區的可看性。

7. 樂活藝陣廣場

北港地區的藝陣表演名聞遐邇，不但深具本土特色，且能吸引人潮，若能與當地藝陣社團相結合，於週末假日或特殊節慶於本園區表演，定能吸引大批香客及消費者駐留，帶動周邊消費行為。



圖例：1. 旅客服務區； 2. 台糖冰品區； 3. 樂活運動區； 4. 樂活市集區；
5. 休閒農業區； 6. 製糖工廠區； 7. 樂活藝陣廣場；

圖 3.7：樂活市集園區規劃配置圖

3-1-2.8 小結

北港停閉廠區「樂活市集園區」的規劃，其目的主要是活化停閉廠區土地，創造地方產業的新生命力，帶動周邊區域發展，因此，樂活市集園區的開發必須有多方面的配合與參與，多樣化的經營，留住香客並吸引消費人潮，方能達預期目標。

1. 地方產業行銷之參與

可於廠區內設置地方產業行銷視窗，其空間將包含展示、教育與故事性行銷，以雲林縣內地方特產品（如：北港麻油、西螺醬油、古坑柳橙、斗六文旦、雲林快樂豬等）將農業科技、農業文化、研發過程與農業創意商品，透過地方居民與農牧業者發掘出具故事性的感性包裝下，共同豐富地方特產行銷與深化工作。

2. 地方產業販售之參與

除了持續輔導業者朝向多元化、高附加價值之農業生產外，研議可於廠區內設置地方產業販售窗口，使地方農牧業者所發展之科技、健康、精緻、創意等導向之農業轉型發展，透過此視窗可為第一手生產出來的商品的販售體驗基地，滿足喜好嚐新之消費民眾，瞭解消費民眾的心得感想與改善建議，進而刺激未來雲林縣地方特產商品持續改良、精進或研發生產。而後續更可進一步透過網路宅配與通路鋪售的推廣下銷售地方特產，活化地方產業升級。

3. 鄰近地區休閒農場與生態園區之聯盟參與

結合北港鄰近地區之休閒農場（觀光果園、花卉生產、酪農養殖等）、生態園區共同推動區域遊憩活動之規劃，結合休閒農場與生態園區各項多元化之遊憩體驗，透過人文導遊培訓與人力運用之制度的建立執行，共同規劃與休閒農場及生態園區等各項活動聯盟、促銷、導覽等，一起推動雲林縣農業轉型之休閒農場的未來永續經營發展。此外，雲林區處有機示範園區亦可加入經營團隊提供有機蔬果展售，共創多贏市場。

4. 地方風味餐廳與主題商店之參與

引進知名或地方具良好形象之餐飲店進駐，並不定期配合季節性地方特色之農牧產品入菜，作主題性之餐飲販售，不僅有助於當

地農牧產的供應銷售，更有助於提升農牧業者之精進與改良，進而推動地方美食的觀光休閒活動。另外，配合台糖有機示範園區之加入，提供自產有機蔬果，開創自有品牌的有機餐飲。

5. 導覽解說人員之協助與參與

未來可聘任資深退休人員進駐本園區，或由員工在職訓練，培養優秀專業之解說人員，提升農特產中心的服務品質，並進一步與地方社區居民合作，帶動整體社區營造。

6. 計畫推動：

台糖停閉廠區規劃經營方向轉換為休閒觀光產業，基本上與原產業的特性完全不同，由生產事業單位轉變為服務業，除仰賴現有的空間與設施特色外，更需要是有一優秀的經營團隊，將現有豐沛的休閒觀光資源，經由適當的行銷推廣，及完善的旅客服務，使得遊客皆能盡興而歸。礙於台糖公司屬於國營事業，營運與採購皆受相關法令之限制，因此，北港廠區樂活市集園區之未來營運模式，除了台糖自有產品之銷售自行營運外，其他之營運項目，應朝引進民間資源及經驗，成立專業經營團隊之方向，也就是依台糖公司土地出租及設定地上權等相關規定，公開徵求民間開發商進駐本園區，引進民間資金與靈活的經營手法，將會更容易達成計畫之推動效益。



圖 3.8：北港糖廠現況圖（照片來源：本研究，2011）

第二節 公差宿舍之充分利用

3-2-1 前言

面對社會結構轉變，配合台糖公司轉型計畫，以多角化經營朝永續經營為目標，雲林區處第一公差宿舍（又稱第一招待所）坐擁同心公園美麗廣大腹地之觀光景點及地方文化活動資源，周休二日、例假日人潮如織，可善加利用規劃開發，提供地方休閒，以增加收益並為未來宿舍區開發開創契機。

第一公差宿舍坐落於同心公園西側民主九路交叉口，雲林縣政府指定為縣定古蹟，目前僅供特定對象參觀為主，本計畫以結合既有同心公園、鐵板橋、堤防等風景資源，發展品茗咖啡及簡餐服務為主，配合同心公園北側糖廠冰店，提升服務品質，以滿足市場消費者導向。

3-2-2 基地條件分析

第一公差宿舍東側臨同心公園，園區內花木扶疏，種類繁多；西側為第二公差宿舍，景觀視野環境佳；南側臨虎尾溪；北側為七米民主九路臨原宿舍區。基地主要建物為日式木造建築，曾為多位國家元首休息小憩場所，由於管理維護良好，周邊為鄰近居民休閒散步最佳場所。

3-2-3 基地 SWOT 分析

表 3.13：雲林區處公差宿舍再利用 SWOT 交叉分析表

	優勢(S)	劣勢(W)
內部因素	1. 同心公園優美自然景觀。 2. 雲林縣政府指定為縣定古蹟，例假日常舉辦地方文化活動。	1. 位處同心公園西側民主九路交叉口，區位較不明顯。 2. 缺乏專業廚師及經營專業人材，擴展銷售服務。
外部因素	3. 虎尾鐵橋、堤防與黃昏運動散步結合成既有人潮及台糖冰品既有消費群。	

機會(O)	優勢-機會策略(SO)	劣勢-機會策略(WO)
1. 周休二日國民休閒時間增加，日益重視休閒品質。 2. 同心公園及虎尾溪鐵橋、堤防為地方提供廣闊休閒場所，吸引既有消費人潮。 3. 高鐵站、大學城等開發將可相繼引入大量人口。	1. 以公園自然景觀結合週邊景點吸引假日休閒人潮促進消費 (S1, S2, O1, O2) 2. 以特有糖業文化古蹟與高知名度冰品推出套裝旅遊 (S2, S3, O2, O3) 3. 與縣府文化活動相結合，創造週邊區域深度旅遊商機 (S2, S3, O2, O3)	1. 以明顯指示與入口意象導引遊客 (W1, O1, O2) 2. 引入具特色之攤位進駐，吸引人群 (W1, O1, O2) 3. 將獨特空間招募餐飲業者進駐經營，營造別緻的餐飲氛圍 (W2, O2, O3)
威脅(T)	優勢-威脅策略(ST)	劣勢-威脅策略(WT)
1. 市區內中山路馬可咖啡專賣店、中正路採石蒲生活茶館、文化路艾菲爾平價咖啡生活館、林森路菲比咖啡館、85°C等影響產品銷售。 2. 古坑巴登咖啡及華山咖啡、簡餐之盛名影響，在經營上形成同業競爭。	1. 以便利的停車空間與自然景觀吸引顧客 (S1, T1, T2) 2. 整修古蹟建築並引進商業活動，創造獨特的消費空間 (S1, S2, T1, T2) 3. 規劃周邊景點參觀遊憩動線，導引顧客佇足消費 (S2, S3, T1, T2)	1. 作好入口意象後，不定期舉辦促銷活動 (W1, T1, T2) 2. 由專業餐飲業者經營複合式餐飲，並結合台糖冰品供多元消費選擇 (W2, T1, T2) 3. 藉由巴登咖啡與華山咖啡之盛名，快速掌握消費市場 (W2, T1, T2)

資料來源：本研究整理。

3-2-4 產業市場概況

大虎尾生活圈人口分佈以中山高速公路的周邊鄉鎮為最多，如虎尾鎮、西螺鎮、斗南鎮、其中虎尾鎮人口總數佔虎尾生活圈 1/4 強，而且人口數亦屬較高鄉鎮之一。離虎尾生活圈核心(虎尾鎮)較遠之鄉鎮如褒忠鄉、崙背鄉、二崙鄉因人口外流至其他都市，人口總數相對較少，人口成長率為負成長，而近來麥寮鄉因台塑六輕廠興建並生產，外來人口移入，人口逐年增加中。

目前虎尾鎮區人口數為 70,062 人，同心公園提供地方親子遊憩休閒場所，市區內以一般冷飲供應為主，其咖啡簡餐皆採店舖封閉式銷

售，產品缺乏特色；鄰近鄉鎮較有盛名者有古坑鄉荷包山巴登咖啡、華山雲頂咖啡、重典咖啡、觀景咖啡等，配合地形景觀甚獲消費者喜好與肯定，都有不錯業績。本案可結合基地內庭園及同心公園、堤防、鐵板橋等美麗景觀，獨具特色。

核心圈以虎尾鎮行政區範圍為主要核心市場，車程 10 分鐘以內，潛在市場規模人口數約 70,062 人。誘至圈⁴⁶以虎尾生活圈(包括虎尾、斗六、斗南、土庫、西螺、褒忠等六鄉鎮)為次要核心市場，車程約 30 分鐘以內，潛在市場規模人口數約 318,750 人。

3-2-5 開發構想

1. 第一宿舍基地面積：土地約 160 坪、建物樓地板約 100 坪
2. 停車場：糖廠冰店東側臨中山路設置停車場兩處可提供 38 個停車位，西側另闢一停車場提供 10 個停車位；合計有 48 個停車位，假日人潮車位尚為不足。
3. 交通動線規劃：本案基地位於同心公園舊宿舍區內，民主九路交叉路口，為結合虎尾溪堤防及鐵板橋，可考慮拆除南側圍牆，興建門庭及廣告看板，使道路交通順暢並吸引人潮。

3-2-6 小結

為配合台糖公司轉型經營，雲林區處坐擁具有美麗觀光景點之同心公園、虎尾溪鐵板橋、虎尾溪堤防、糖業文物館，及全國唯二的開工製糖工場，如能充份運用其資源加以再生利用逐步計畫開發，將有助於轉型注入一劑強心針。

本計畫案因有縣定古蹟日式建築特色，且曾為歷任元首的休憩場所，加上美麗景觀，假日人潮如織，實為本案開發最佳資源，使本案更具投資開發潛力，配合媒體稍加宣傳遠景可期。

⁴⁶ 誘至圈係指核心市場以及週邊鄰近鄉鎮市之次核心市場所涵蓋範圍。



圖 3.9：虎尾糖廠第一宿舍現況圖（照片來源：本研究，2011）

第三節 斗六學苑經營績效之再提昇

3-3-1 學生校外賃居

臺北市政府基於轄區短期租住安全考量，於民國100年5月起全面徹查日租套房。北市府法規會表示，民眾多從網路搜尋到日租套房資訊，日租套房租金便宜，是許多商務人士的最愛。許多日租套房隱身在大樓或公寓大廈內，甚至是一般住宅區，裝潢精美且價格便宜，但隱藏著公安危機，成為都市觀光的公安隱憂，諸如：

1. 消防方面：無自動灑水設備、火警自動警報系統，未規劃逃生動線，若發生火災，也沒有防火管理員引導逃生。
2. 建管方面：裝潢未經檢驗認證，可能未使用防火材料，也可能無逃生標示與器材。
3. 衛生方面：毛巾、浴巾等盥洗用品可能未消毒，使用後衛生堪慮。
4. 治安方面：出入份子複雜，容易淪為犯案或吸毒場所。

設備完善、租金低廉的日租套房有一定的市場需求，台糖公司的套房宿舍應可善用未出租之閒置房間提供短期住宿，藉以提升市場知名度及增加營收。

雲林縣有1萬多名在外租屋學生，為維護學生校外賃居安全，雲林縣政府於100年4月規畫「學生校外賃居處所安全評核機制」，並成立「大雲林小蝸牛賃居服務策略聯盟」，由縣消防局邀集警察局、建設處、教育處及雲林科技大學、虎尾科技大學、環球科技大學、中國

醫藥大學北港分部、雲林縣學生校外會等機構，共同清查縣內所有學生住宿租賃場所，符合評核規定者發給安全標章認證，提供更多家長及學生安全處所租屋訊息，保障學生賃居安全。

雲林縣政府與雲林科技大學組成的「大雲林小蝸牛賃居服務策略聯盟」小組，針對校外賃居環境安全作評核認證，於100年4月赴斗六學苑實地檢核，共計30餘項設施均符合安全規定並經媒體廣為報導，雲林科技大學於100年6月派員至現場評核結果均合格，並核發安全認證標章供賃居者識別。

3-3-2 台糖學苑的興設緣起

民國90年教育部推動改善大專院校學生宿舍環境之政策，台糖公司為配合政策，分別於大專院校周圍自有土地規劃興建台糖學苑，並於90至93年陸續投入營運。斗六學苑原先立意係以學生宿舍規劃興建，然因各學苑區位週遭不斷地持續發展，供學生租宿之套房雅房量體逐年增加，鄰近租屋市場近幾年來大多已供過於求，在市場自由競爭下使得供給品質一再提升，而租金水準卻不見上揚，同業間削價競爭激烈，及面臨國內少子化的現象，目標市場之大專院校招生人數正逐年遞減，以致於影響原先評估之出租率與營業收入，經營情況面臨極大的困境。

斗六學苑設施環境優良、管理完善、注重居住房客之安全，但在既有投資報酬規劃下，租金價格較無彈性，收費較一般民間出租房舍略高，於價格競爭之市場，辦理招租相當不利。有鑑於學生宿舍無法全數出租，於暑假期間更有大量房間空置，應積極研擬學苑產品的重新定位，開發不同客源，改善體質加強經營、行銷，以提升營運績效。提供短期住宿，除可減少宿舍閒置增加營收，並能讓學生家長與親友實際體驗，瞭解雲林區處之用心與優點，藉以促銷自營之學生宿舍。

3-3-3 整體學生供需市場分析

根據教育部統計處2007年提出之大學教育階段學生人數預測分析報告⁴⁷指出，2012年至2015年大學新升入學人數尚穩定，而2016年入學新生將較前一年大幅減少四萬餘人，2017年小幅回升後就逐年下降，由2015年的276,300人下滑至2023年的179,700人，8年間將減少約10萬人，也因此會對學生租賃市場之客層產生劇烈的衝擊與影響。

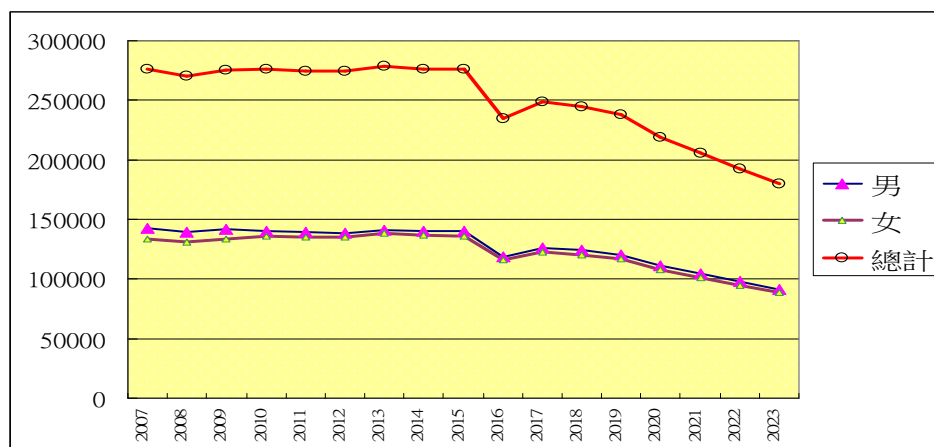


圖 3.10：預測大一新生人數推估趨勢圖

表 3.14：預測大一新生人數推估值統計表 單位：人

年度	男	女	總計
2007	142,200	133,700	275,900
2008	139,100	130,900	270,000
2009	141,400	133,600	275,000
2010	140,400	135,500	275,900
2011	139,000	135,100	274,100
2012	138,800	135,100	273,900
2013	140,700	138,100	278,800
2014	139,700	136,500	276,200
2015	140,000	136,300	276,300
2016	118,900	115,800	234,700

⁴⁷ 以 96% 的高中職畢業生會就讀大專院校的方法來預測大一新生人數的推估值。

年度	男	女	總計
2017	126,000	122,800	248,800
2018	123,900	120,500	244,400
2019	120,500	117,200	237,700
2020	111,000	107,900	218,900
2021	104,500	101,400	205,900
2022	97,800	4,200	192,000
2023	91,300	88,400	179,700

資料來源：教育部，本研究整理

3-3-4 斗六學苑基本資料

台糖公司雲林區處所轄斗六學苑位於斗六市和平路，緊鄰國立雲林科技大學西側，距環球科技大學約3.4公里。可由龍潭路接台3線藉省道78號快速道路接1、3號國道；由大學路接雲林路往西抵中山高斗南交流道；附近縣府各機關、商店、餐飲店齊備，位處繁榮的學區，住宿環境相當寧靜，交通亦十分便捷。

斗六學苑建築量體為面積4,550.8m²基地，地下一層、地上四層之建築物，總樓地板面積達12,369m²。共設置288間套房，有單人、雙人、四人等三種形式格局，每間套房傢俱、衛浴、空調、網路、冷熱水齊備，非常適合求學及上班族住宿之優雅環境與舒適空間。



圖 3.11：雲林區處斗六學苑現況圖（照片來源：本研究，2011）

台糖斗六學苑主要目標市場為雲林科技大學、環球科技大學學生教職員，及鄰近地區機關、團體、廠商等員工，經訪查當地供需概況，

市場供給約9,764床，而市場需求約7,497床，供給大於需求約2,267床。詳細租屋市場需求暨周邊供給量調查分析如下：

表 3.15：台糖斗六學苑周邊市場供需概況分析表

市場需求				市場供給				市場供需分析
學校名稱	學生人數(含日夜間部)(a)	學校宿舍床數(b)	外宿需求人數(c)=(a)-(b)(扣除本地學生約40%)	調查案名	房間型式	房間數量	床數(d)	供需合計(e)=(c)-(d)
雲林科技大學	9,764	2,718	3,140	斗六學苑	單人套房 83 間、雙人套房 201 間、四人房 4 間。	288	501	
環球科技大學	7,036	812	3,409	科大奇蹟-1	單人套房、雙人套房、三人套房	254	381	
機關團體廠商			810	科大奇蹟-2	單人套房、雙人套房、三人套房	278	417	
				科大奇蹟-3	單人套房、雙人套房、三人套房	126	189	
				雲科大會館	單人套房、雙人套房、三人套房	100	130	
				南方大地	單人套房、雙人套房、三人套房	450	675	
				群英園	單人套房、雙人套房、三人套房	200	280	
				國家大地	單人套房、雙人套房、三人套房	600	882	
				育心學苑	單人套房、雙人套房、三人套房	98	147	
				雲科雅舍	單人套房、雙人套房、三人套房	64	80	
				科大別墅	單人套房、雙人套房、三人套房	574	861	
				聖德大道	單人套房、雙人套房、三人套房	60	90	
				雲科紅頂龍潭	單人套房、雙人套房、三人套房	70	98	
				雲科逢甲	單人套房、雙人套房、三人套房	240	280	
				長春藤	單人套房、雙人套房、三人套房	120	140	

				雲科 桂冠	單人套房、雙人套房、三人套房	80	105	
				其他 民房	單人套房、雙人套房、雅房、公寓式	2,686	3,758	
合計	15,895	3,645	7,497			6,788	9,764	※供給大於需求約2,267床。

資料來源：本研究調查整理

3-3-5 斗六學苑安全管理與貼心服務

1. 台糖斗六學苑安全管理維護機制縝密，各項建物與設備檢查均訂有實施頻率與標準，以提供住戶最安全的住宿環境。

表 3.16：斗六學苑安全檢查表

	設備檢查項目	檢查頻率
1	建築物防火避難設施與設備安全檢查	每 2 年檢查 1 次
2	消防設備安全檢查	每年 1 次
3	緊急發電機試運轉	每月 1 次
4	一般消防設施檢查	每月 1 次
5	經管單位安全衛生檢查	每年 2 次
6	建築物升降設備	每月定期檢查 2 次

資料來源：本研究整理

2. 斗六學苑提供房客安心的居住、貼心的服務
 - (1) 宿舍全部為套房，公共走道與逃生動線符合法規安全標準，定期清潔打掃、空間寬敞舒適。
 - (2) 各樓層分層刷卡管制，房客個人持卡進出，禁止閒雜人員等出入，維持安寧的住宿環境。
 - (3) 大樓周邊、大門口及各樓層主要出入口設置監視錄影。
 - (4) 各樓層設置會客室與宿舍區隔離，方便會客交誼活動，避免干擾房客住宿安寧。
 - (5) 各樓層設置交誼廳提供座椅、有線電視等供收看。
 - (6) 各樓層設置飲水機，定期更換濾蕊與清理維護，方便房客飲用。
 - (7) 提供房客方便居家需求的付費型服務，如內線電話外撥、影印、宅配、洗烘衣機等增值服務。
 - (8) 設有地下停車場並嚴格管控門禁。

3-3-6 斗六學苑近五年各項營運資料

表 3.17：雲林區處斗六學苑歷年實績表

單位：仟元

	96 年	97 年	98 年	99 年	100 年
營業收入	15,496	16,238	16,020	16,078	16,128
營業成本	13,183	12,153	12,650	13,223	13,103
營業毛利	2,313	4,085	3,370	2,855	3,025

資料來源：本研究整理

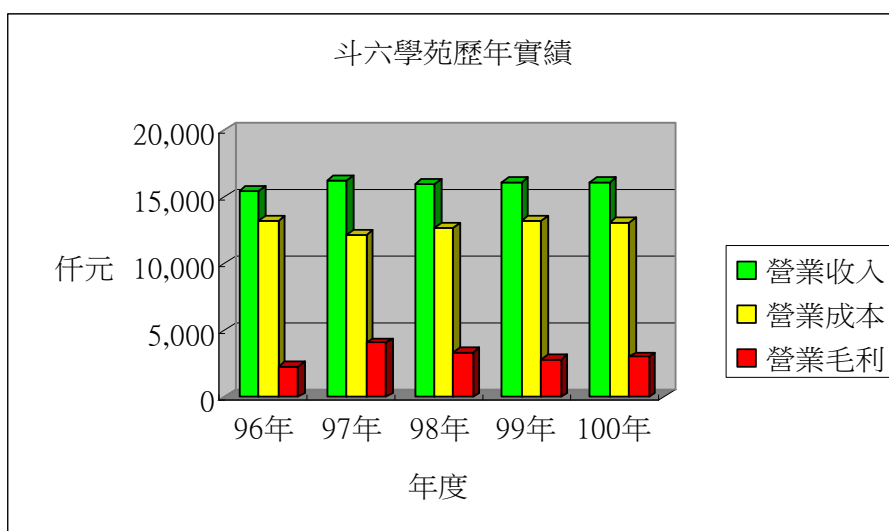


圖3.12：雲林區處斗六學苑歷年實績統計圖表

表3.18：雲林科技大學近五年學生總人數

單位：人

年度	96學年度	97學年度	98學年度	99學年度	100學年度
人數	9,250	9,365	9,519	9,764	9,714

資料來源：國立雲林科技大學教務處註冊組，本研究整理

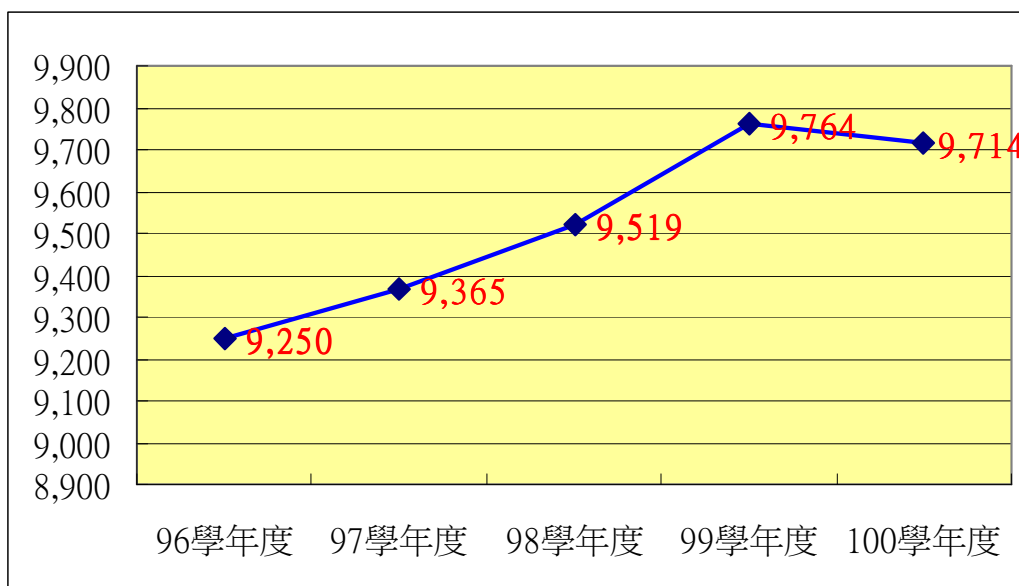


圖3.13：雲林科技大學近五年學生總人數統計圖表

3-3-7 台糖斗六學苑套房招租行銷與促銷計劃

為加強斗六學苑套房行銷與促銷，提升營運績效，擬定「套房招租行銷與促銷工作計畫」作為行銷與促銷之依據。促銷計劃表所列各項方案，得同時搭配辦理重複優惠之方案如下：

表 3.19：台糖斗六學苑套房招租行銷與促銷計劃表

項次	優惠方案計畫名稱	適用條件	優惠辦法
1	介紹獎勵方案	1. 租住本學苑之房客。 2. 介紹新房客租期達6個月以上者。	在不超過每間實收年租金3%範圍內，每介紹一間套房得贈送儲值服務款，最高1,200元。
2	暑期專案	1. 出租率達60%以上。 2. 7月1日前新租或續租者。 3. 租期最少一年。	1. 提前繳租優惠：6月15日前預繳7~12月租金，贈送600元儲值服務款。 2. 7、8月份優惠：單人套房月租金為定價9折，其餘套房月租金打8折，及贈送月租金10%之儲值服務款。 3. 租期未滿退租者，補收優惠租金。

3	升級專案	1. 閒置且不易出租之雙人 以上套房。 2. 套房月租金不低於單人 房且高於 4,340 元。	本案經雙方同意暫安排至雙人房以 上不易出租之套房住宿，俟單人套 房空出時再行換房遷入；如有雙人 以上合租時以原套房定價計價。
4	短期出租 專案	1. 閒置套房。 2. 已設置提供房客來訪親 友住宿套房。	得就員工或員工眷屬、大宗或多次住 宿者之不同身分，配合學苑套房行銷 促銷分別訂定優惠價格。
5	85 專案	1. 出租率未達 85%。 2. 租期最少一年。	1. 租期 12 個月計收 11 個月租金。 2. 租期未滿退租者，補收優惠租金。
6	學生預約 專案	1. 出租率未達 60%。 2. 每年 5 至 8 月期間簽約 1 年。 3. 7、8 月未住宿者。	7、8 兩個月免收租金。
7	大宗客戶 專案	1. 由機關、團體、廠商簽 約及繳付租金。 2. 承租套房達 20 間以上。	1. 出租率未達 85%時，最低月租金為 定價 9 折；出租率未達 65%時， 最低月租金為定價 8 折。 2. 優惠折數依數量、租期、租約條件 等簽報區處經理核定。
8	經濟套房 專案	1. 區位不佳與不易出租之 套房。 2. 促銷房間數佔總房間數 30%以內。	得依各套房條件分別訂定月租金優 惠折數，最低月租金為定價 9 折。
9	續租專案	已承租 1 年，擬續租者。	1. 續租第 1 年，冰箱租金減半計 2. 續租第 2 年及以上者，冰箱租金全 免。

資料來源：本研究整理

促銷計劃表優惠辦法所稱儲值服務款，係供學苑經營之電話計費系
統、影印機之使用，應於租期內消費，租期屆滿或退租時不予退費。

表3.20：台糖斗六學苑套房促銷配套計劃

項次	項次 方案	1	2	3	4	5	6	7	8	9
		介紹 獎勵 方案	暑期 專案	升級 專案	短期 出租 專案	85 專案	學生 預約 專案	大宗 客戶 專案	經濟 套房 專案	續租 專案
1	介紹獎勵方案		○	○	×	○	○	×	○	×
2	暑期專案	○		○	×	×	×	×	○	○
3	升級專案	○	○		×	○	○	×	○	○
4	短期出租專案	×	×	×		×	×	×	×	×
5	85專案	○	×	○	×		×	×	○	○
6	學生預約專案	○	×	○	×	×		×	○	○
7	大宗客戶專案	×	×	×	×	×	×		×	×
8	經濟套房專案	○	○	○	×	○	○	×		○
9	續租專案	×	○	○	×	○	○	×	○	

圖例說明：○--得搭配辦理

×--不適合搭配辦理

有關斗六學苑套房出租之促銷，除擬定上述計畫表執行外，應就區域特性與周邊環境條件研擬一般行銷策略，藉以增加知名度與來客數。

表3.21：台糖斗六學苑套房出租行銷策略

項次	行銷策略	內容說明	備註
1	拜訪學校	拜訪雲林科技大學、環球科技大學等主要目標市場	
2	詢問公司行號	拜訪台大醫院雲林分院、成大醫院雲林分院、慈濟醫院斗六門診中心、斗六工業區、絲織工業區等大型廠商。	
3	拜訪機關團體	拜訪雲林縣政府各府內及附屬機關、公會。	
4	張貼廣告及看板	做帆布及搭竹架看板	
5	策略聯盟	與量販店及加油站搭配廣告	
6	寄發宣傳單	製作海報宣傳派報及寄放	
7	引入商店增強生活機能	以優惠租金方式先行吸引廠商進駐開店提升生活機能。	

資料來源：本研究整理

3-3-8 斗六學苑 SWOT 分析

表 3.22：台糖斗六學苑行銷 SWOT 交叉分析表

<p>內部因素</p> <p>外部因素</p>	<p>優勢(S)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 全年無休專人管理宿舍，隨時服務房客。 2. 提供符合法規之安全居家環境。 3. 提供房客安心的居住、貼心的服務。 4. 鄰近學校可步行或騎自行車上學。 5. 提供彈性之租期。 	<p>劣勢(W)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 設施固定難以做到如民間業者快速且彈性擴充設施。 2. 租金價格透明，比民間業者議價空間少。 3. 目標市場競爭激烈，買方選擇性多。
<p>機會(O)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 鄰近學校二年級以上舊生住宿需求。 2. 鄰近地區機關、學校、團體、廠商等非在地員工的住宿需求。 3. 興建工程之外地廠商或人員短期住宿需求。 	<p>優勢-機會策略 (SO)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 以安全居家環境、貼心的服務、安心的居住為產品定位區隔市場。(S1. S2. S3. S4., 01) 2. 學生市場以招舊生為主，學生家長較注重居住品質，以其為主要行銷對象，唯學生自主意識不可忽略。(S1. S2. S3., 01) 3. 規劃上班客層住宿區域擴大客源。(S1. S2. S3., 02) 4. 租期依房客需求訂定契約，因應短中期住宿需求。(S1. S5., 02) 5. 利用空閒套房加強配備及服務，供日租需求者住宿。(S1. S5., 03) 	<p>劣勢-機會策略 (WO)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 以大眾需求之設施為目標逐步改善，增加設置冰箱、電視供房客選擇，提昇市場競爭力。(W1, 01. 02. 03.) 2. 以租金透明化外地上班族及遊客。(W2, 01. 02.) 3. 將區位不佳的房間以優惠價金促銷，吸引提供消費者不同選擇。(W3, 01. 02. 03.)
<p>威脅(T)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 市場供過於求，地區內有大量空屋。 2. 大學校方規定一年級新生一律住宿學校宿舍。 3. 本公司為各民間業者主要價格競爭對象。 4. 民間業者彈性擴充新穎設備，滿足學生不同住宿需求。 	<p>優勢-威脅策略 (ST)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 提昇服務品質及安全管理，建立與民間業者產品區隔。(S1. S2. S3., T4) 2. 提供民間與學校無經營之短期日租、月租服務。(S5, T4.) 	<p>劣勢-機會策略 (WO)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 配合工業區招商計畫，改變經營方式，草擬整棟出租方案，並洽詢廠商意願。(W1, T1) 2. 如以削價招租，預估出租率提高有限，但總營收反而減少。(W2, T3)

資料來源：本研究整理

依研究分析，檢視斗六學苑整體內部問題與改善策略分析如下表：

表 3.23：斗六學苑內部問題與改善策略分析表

	問 題	改善方式
1	套房內部設備較無吸引力	可提供電視、第四台、冰箱等設備。廁所可增設通風設備或乾溼分離設備。
2	公共環境設備不佳，如公共區域照明、逃生路線及停車場動線等	重新妥善規劃
3	環境較髒亂，致門面觀感不好	定期環境整理與消毒
4	整體服務無法顯示專業度	建立並落實SOP 流程制度；安排教育訓練來培訓管理人員。
5	管理人員專業技能待提升	建立SOP 流程制度；安排教育訓練培訓管理人員。
6	單人房的需求遠大於雙人房	將部份雙人房型改為單人房型
7	管理人僅1人，無法於崗位長駐留守	提供住戶意見箱或留言板；管理員離開管理室時，應置放管理員聯絡方式

資料來源：本研究整理

依研究分析，檢視斗六學苑整體外部問題與改善策略分析如下表：

表 3.24：斗六學苑外部問題與改善策略分析表

	問 題	改善方式
1	未發放廣告文宣、告示及標語不夠清楚	利用廣告文宣提高知名度；騎樓外可掛放宣傳旗幟；大路口設置指標。
2	除台糖網站有各學苑資訊外，其他網站皆無宣傳資訊	增設學苑部落格或架設專屬租屋資訊網。
3	外觀建築不明顯	建築外觀作整體規劃，結合戶外空間，增加戶外平臺、利用燈光或增加告示牌。
4	大門意象讓空間感覺冰冷	入口意象改造，強化溫暖的意象與LOGO
5	介紹學苑之流程雜亂不一	建立並導入學苑環境介紹SOP
6	校園內知名度不高	鄰近學校合作，提供學生優惠租屋價格。
7	於較大型之企業知名度不高	可與科工區或鄰近公司合作，提供優惠租屋價格出租。

資料來源：本研究整理

3-3-9 轉型經營

依據交通部發展觀光條例第二條第八款，及旅館業管理規則第二條規定⁴⁸，以不動產租賃方式經營，提供旅遊、商務、出差等不特定人有日或週之住宿或休息事實而收取費用營業者，均屬旅館業務之營業行為，應依法取得旅館業登記始得營業。

交通部觀光局統計⁴⁹，雲林縣斗六市目前合法旅館共17家，房間數約530間，非法旅館共約5家，房間數約124間；每年總出租數呈上升趨勢，斗六學苑鄰近縣府各機關及雲林科技大學，顯有轉型為旅館，合法兼營短期平價套房租賃之優勢條件。

表 3.25：斗六市一般旅館營運報表

地區	合法旅館家數	客房數	非法旅館家數	客房數	合計客房
斗六市	17家	530間	5家	124間	654間
年度	總出租客房數	客房住用數	客房住用率	住宿人數	平均房價
2009	138,220	54,197	39.21%	95,015	1,541
2010	197,084	98,520	49.99%	175,067	1,756

資料來源：交通部觀光局，本研究整理

3-3-10 小結

套房租賃業務近年來在學區附近蓬勃發展，民間閒置資金大量投入，以致於各學區均出現供過於求的現象；雲林縣斗六地區雖有二所科技大學，惟在物價持續上漲，外宿學生擇屋傾向低價高品質的出租服務趨勢下，已呈現買方市場，斗六學苑出租策略上應著重於提供符合政府法規之安全居家環境，以及貼心、彈性之租期與契約規定，力求突破經營困境。

⁴⁸ 發展觀光條例第二條第八款，及旅館業管理規則第二條：旅館業指觀光旅館業以外，對旅客提供住宿、休息及其他經中央主管機關核定相關業務之營利事業。

⁴⁹ 交通部觀光局觀光資源統計，http://admin.taiwan.net.tw/travel/statistic_h.aspx?no=300

學生套房市場在近年來變化頗大，除了想當包租公的投資者大舉入場，讓市場供給大增外，少子化趨勢使得大專院校人數減少，在一增一減之間，租金價格難以提高。有鑒於此，台糖斗六學苑除提升競爭力外，應積極轉型經營，運用未出租之閒置套房擴展短期及日租業務，以現有硬體設施並強化管理制度，增添房間設備，為鄰近學校、機關洽公進修者提供完善、舒適、平價之短期住宿選擇，藉以增加營收。



第四章 利用素地⁵⁰資源之開發與經營

國營事業土地之處分，往往涉及複雜的政策考慮，及廣度的利益分配與糾葛。台糖公司為公營事業中唯一從事農產品加工，並統一經營台灣砂糖生產製造與銷售業務。受迫於整體經濟環境的改變與政策壓力，致使砂糖本業陷入萎縮的窘境，遺留下來龐大的附屬經營土地，亟需對這些資產重新定位與有效經營使用。

表 4.1：台糖土地利用 SWOT 交叉分析

<p>內部因素</p> <p>外部因素</p>	<p>優勢(S)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 土地分佈廣闊。 2. 使用分區屬性多。 3. 土地面積完整。 4. 價格資訊透明化。 5. 土地產權清處取得單純。 6. 企業形象良好，深得消費者信賴。 	<p>劣勢(W)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 土地管理成本高。 2. 地籍管理與資訊系統整合未臻完善。 3. 公司內部規定限制。 4. 預算審查及時間上的限制。 5. 經營彈性低，商機不易掌握。 6. 經營人才不足。
<p>機會(O)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 雲嘉南濱海國家公園成立。 2. 離島工業區建設。 3. 高速鐵路雲林站設置。 4. 中部科學工業園區。 5. 配合地方政府區段徵收參加重劃。 6. 都市計畫內土地變更。 	<p>優勢-機會策略(SO)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 建立完整產籍資料，主動辦理招標說。 (S1, S2, S3, O1, O2, O3, O4) 2. 積極配合區域發展，主動提出大面積適宜性土地發展計畫(S4, S5, S6, O5, O6)。 3. 配合相關土地政策，強化土地可開發價值。 (S1, S2, S3, O5, O6) 	<p>劣勢-機會策略(WO)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 將土地以委託經營方式釋出，提供各種行業開發使用，增進經營效益。 (W1, W6, O3, O4) 2. 積極引進民間資金及人力，參與土地經營事務。(W4, W5, O1, O2) 3. 配合相關土地政策，改變土地使用，強化地籍資料管理。 (W2, W5, O5, O6)

⁵⁰素地：開發基地上無任何固定建築物之土地。

威脅(T)	優勢-威脅策略 (ST)	劣勢-威脅策略 (WT)
1. 土地權屬易生爭議。 2. 環保意識高漲。 3. 文化資產意識抬頭。 4. 政治力介入。 5. 地方政府覬覦都市計畫內未開發土地。 6. 配合政策釋出土地。	1. 就收益有個案規劃執行之必要者，主動陳報核定後，積極辦理。 (S1, S2, S3, T1, T2, T3) 2. 加強統籌調配機制，以統合整體土地資產之經營管理，強化運用效益。 (S1, S2, S3, T4, T5, T6)	1. 不違背事業目的或原定用途下，儘量以收益方式提供他人使用，以增裕收入。 (W3, W1, T2, T3) 2. 加強經營人才專業訓練。(W2, W6, T4)

資料來源：本研究整理

第一節 自建與合建房屋

4-1-1 台糖公司自建房屋

4-1-1.1 自建房屋之計畫緣起

台糖公司為有效充分利用閒置土地，平抑高房價之社會現象，提供國人平價且優質之集合住宅，並增加營業收入，自民國 82 年起，於各縣市陸續推出自行興建房屋銷售，在當時曾造成一股轟動，欲承購者漏夜搭帳篷排隊數日，只為搶得一席平價房屋，其盛況蔚為奇觀。

通常所謂的「集合住宅」，係指數棟排列建造在一起的住宅；而所謂集合住宅區計畫，乃是建構都市的一環，並且有計畫性及集體性地建設住宅，使其具備一定的便利設施，進而創造出健全的住宅市區環境所需的綜合性計畫。台糖公司除都會區較精華之地段土地興建大樓公寓住宅外，所推出的住宅型式大多為「集合住宅」。

所謂「自行興建之房屋」，乃是台糖公司自行投資興建，其土地係以台糖公司自有土地，由開發部門作價領用後，委託營造廠商興建之房屋。選定開發場址後，由各單位負責土地利用管理、營建工程管理、房地規劃銷售及市場調查分析業務等有關人員組成「房地售價評估小組」，其任務在負責評估自建房屋出售房地之價格。

自建開發案未經核定房地售價前，得接受特定人預約訂購，就整個開發基地由特定人提出申請，並陳報總管理處核定。辦理房地估價作業，

各單位須依照投資成本與合理利潤，並參酌調查之市場價格，尤應注意區域環境評估、樓層與建材差異，據以訂定各方位樓層每平方公尺之單位售價，再按每戶出售面積乘上單位售價以核算每戶出售總價。每戶出售面積應包括主建物及附屬建物與共同使用部分面積在內（即室內、陽台、平臺、走道、樓梯與電梯等各自分算，及其他應分攤之公共設施面積）。密切注意推案時機與市場供需行情，使房地銷售業務能獲取最佳營收與利潤。

為加速台糖公司早期配住宿舍收回處理及精簡用人減輕用人費用，鼓勵員工提前退休，於辦理房地出售時，倘有宿舍現住人或提前離退員工申請優惠配售時，另依優惠要點辦理。而政府機關或公營事業申請預約訂購者，得直接議價；房地銷售除自行辦理外，亦得委託銷售公司代為銷售。自建開發案欲購人申請一次承買十戶或個案規劃戶數二成以上者，得依核定售價逕予讓售並予適當之優惠。

4-1-1.2 雲林區處自建房屋成果

雲林縣除新興發展地區如斗六市民生南路兩旁及虎尾鎮平和厝重劃區、新吉社區等因逐漸繁榮而帶動地價漲勢外，其餘地區整體而言，因缺乏投資誘因，房地產交易清淡的拖累之下，造成雲林縣平均地價呈微幅下跌。台糖公司雲林區處位處政經條件相較弱勢的農業縣，自民國 82 年起所投資開發不動產之市場設計型態多屬「集合住宅」，至 87 年依立法院決議台糖公司自建房屋業務緩建 2 年止，總計在雲林縣推出 320 戶的店鋪住宅（不含當時北港糖廠所轄的北港、大林地區），為台糖公司創造 21 億餘元的營業收入（如下表）。

表 4.2：雲林區處歷年自建房屋案推案統計表

開發案名	興建年度	全案總戶數	基地面積 (m ²)	建物面積 (坪)	總銷金額 (千元)	備註
虎尾鎮 店舖住宅	82	28	5,235	2,628.5	285,696	透天
虎尾鎮 安慶大第	83	26	5,065	2,573.9	278,374	透天
虎尾鎮 西安大第	84	44	7,104	3,545.9	373,207	透天
虎尾鎮 西安名店	85	24	3,610	1,867.5	209,311	透天
古坑鄉 東和天地	85	16	1,875	936.1	80,775	透天
虎尾鎮 安慶雅築	85	61	9,285	4,084.5	374,286	透天
虎尾鎮 大屯名邸	86	17	2,372	1,125.7	77,910	透天
土庫鎮 馬光吉第	86	13	1,507	818.0	59,986	透天
虎尾鎮 新生天地	86	68	2,114	3,257.6	232,339	大樓
斗六市 鎮北名邸	87	7	674	403.7	61,232	透天
斗六市 崙峰大第	87	16	1,684	1,181.6	73,556	透天
合計		320	40,525	22,423	2,106,672	

資料來源：本研究整理

4-1-1.3 自建房屋之經驗獲得

雲林區處在推行自建房屋期間，所遭遇的課題分析如下：

1. 以公開招標方式委託營造廠商興建，無法掌握廠商水準：雖然國

內對營造廠商的管理設有分級制度，但仍無法使各等級營造廠商具備該有的一定水準，例如同樣的甲級營造廠，較具規模者擁有數十人的固定員工團隊，組織分工細密，制度健全，這類公司固定管銷成本較高，對工程施工品質要求嚴謹，在市場上有一定的商譽口碑，且不會削價競標。但是仍不乏僅有3、4人的甲級營造廠，其他必要成員均為臨時招募，因各項管銷費用低，故常常低價搶標，再分包轉包，以致工程程序控制管理鬆散，品質低落。

2. 委託監造執行不確實：雲林區處營建工程大多是數千萬至數億之中小型案件，且均為設計監造合一標案，設計建築師取得設計監造標，完成規劃設計後，現場常駐工地監造人員常為建築師臨時聘用，雖然對營造廠商而言，建築師及雲林區處均屬甲方（業主），建築師接受雲林區處委託監造工程，但實務上常見現場監造人員在工程前期認真執行監造，替雲林區處維護權益，克盡職責，然而一段時間之後，對承包商的督導逐漸鬆懈，甚至協助掩護，進而損害雲林區處權益，以致於衍生雲林區處與客戶間之糾紛。

3. 派駐現場人員素質不一：由於委託監造仍難以確保工程品質，雲林區處在每一營建案場均配置工程人員協助督導，但這些人皆非營建相關科系出身，僅接受約6個月專業訓練後立即投入工地，而且素質不一，對工作要求之嚴謹度不同，工程品質亦難掌控，只能邊做邊學習，累積營建工程專業經驗。

4. 完工交屋困難：雲林區處為公營企業，各項預算與執行進度均有一定的控管，購屋者不論是自己資金調度考量，或是誤以為可從業主手上爭取其他額外利益的想法，或者是確實施工品質有瑕疵等等因素，均會導致完工交屋不順利，甚至是客戶串聯集體與雲林區處斡旋爭取利益的情況發生。

5. 保固處理爭議多：雲林區處所有營運均受台糖公司與民意機關監

督，購屋者於保固期間內發生（現）的瑕疵，雲林區處本於契約與企業商譽，理所當然全力處理修復，但是保固期屆滿後，購屋者仍持續不斷訴求須滿足其要求，而超出規定與授權範圍致難以達其所願，就會轉而委請民意代表或有力人士前來代為提出訴求，礙於現實社會環境，常令台糖承辦單位無所適從徒增無謂的困擾。

6. 民間建商之壓力：由於台糖公司推動自建房屋期間，於各縣市均造成廣大的迴響，民眾數天漏夜排隊只為購得一戶房屋，反觀民間建商的推案，總是需經一段期間的努力促銷方能獲得佳績，致建商聯合促請民意代表為其發聲，終於在民國 87 年經立法院決議，台糖公司自建房屋有與民爭利之嫌，而予以緩建 2 年，當 2 年過後，立法院又因故決議再延長緩建 2 年，台糖公司為達法定責任營收目標，且擺脫與民爭利之嫌，故而研議將營建業務轉為「合建開發」迄今。

4-1-1.4 小結

綜觀雲林區處推動自行投資興建房屋之經驗，除為台糖公司挹注可觀的營業收入外，亦適時為雲林區處培養一批土木建築與水電技術人才，這些專業人員成為今日雲林區處工程部門的中堅份子，擔負著營建工程施工品質控管的重要角色。雖然推動自建房屋須面對前述六大困難瓶頸，但在目前高房價時代，政府暨民意代表不應只向財團靠攏，畢竟台糖公司是一家國營企業，其不動產訂價有一定的合理性，具有強大穩定房價的功能，且其獲利亦歸繳國庫；另因雲林區處營建案除委託建築師設計監造外，均再指派工程專業人員進駐現場督導，對施工品質與進度作有效的掌控，並獲得消費者普遍的信賴，所以如能適時勘選區位較具競爭力之土地重返市場，當可為平抑高房價貢獻綿薄之力，惟目前雲林區處區位較佳之可建築用地近年來幾乎已被合建開發用罄，合宜用地難再勘選。

4-1-2 雲林區處合建房屋

4-1-2.1 合建房屋業務推動之緣起

為配合台糖公司整體經營策略，爭取最高土地開發利潤，故自民國 87 年起，台糖公司開始推動提供土地與民間建商合作興建房屋業務，利用公司管有位於有住屋需求地區之可建築用地，配合市場需要及公司整體營運計畫分期分區徵求建商提供建築資金合作開發，合建案採合建分屋後由得標廠商買回台糖公司分得之房地，協助解決民眾住屋需求並促進地方繁榮。一般所謂的「合建分屋」，係指約定由提供土地與提供建築資金之雙方依投資（土地市價或資金）比例分回房地之合建模式；台糖公司因約定由得標廠商買回台糖公司分得之房地，故係採用「合建分屋包買」方式推行。

4-1-2.2 合建房屋業務之規劃程序

合建開發業務之規劃，首先由土地開發部門洽資產部門提供土地清冊清查可建築用地，依可規劃建築之土地資源及房地產市場供需情況，研編短中期開發計畫，提送總管理處審查核定。總管理處依台糖公司未來經營策略、可利用資源與市場狀況，研擬年度營收與盈虧金額後彙編年度事業計畫。

其次總管理處再依年度事業計畫通知各單位勘選土地，選定年度開發地點後，由各單位土地開發部門研提可行性研究報告。總管理處根據審查之可行性研究報告，將合建開發個案之營收、營支明細詳列年度預算，送權責單位彙編年度營業預算提送審議。

最後總管理處依行政院核定之營業預算，通知各單位研提合建開發計畫報告，各單位研提合建開發計畫報告時，需瞭解地區性房地產市場相關特性，如房地供需、公共設施、交通運輸……等，並以市場調查作為規劃與行情之參考，審慎規劃及研提效益分析。各單位估價時需實地調查市價並召開房地售價評估小組會議，核定初估房地售價。總管理處

再依各單位提送之計畫辦理現地勘估作業，並會同資產單位召開複估會議後提送董事會審議，核定房地售價或合建權益比例。董事會核定房地售價或合建權益比例之有效期間為 6 個月。6 個月內未決標者，應重新查估市價，報請同意續行招商，或重新辦理估價程序。

4-1-2.3 合建房屋業務之執行情序

1. 合建開發業務之執行：各區處除將招標公告張貼於公告欄、上載行政院公共工程委員會及台糖公司全球資訊網站外，並需函知土地所在及鄰近縣市之建築開發商業同業公會、台灣省建築開發商業同業公會及中華民國建築開發商業同業公會全國聯合會。招標案採公開底價辦理招標與開、決標作業；決標後，並依投標須知約定時程與得標廠商辦理簽約及報總管理處備查。
2. 合建開發業務之履約管理：合建房屋之規劃設計監造與施工管理，由合建廠商委託依法開業之建築師負責設計與監造，建造執照應經縣市政府核准，並應盡善良管理人之責任辦理各項工程之發包與施工。各單位土地開發部門得參與工程品管計劃稽查及查驗，合建商除應辦理相關營造保險外，工程進行期間如發生危險、公共設施損壞、或違反政府相關法令，均由合建商負責。
3. 合建開發案房地分配：合建商依建照設計圖說擬定房屋單元面積與擬售價格總表交由各單位元依程序核定，並依契約金額內優先選擇後，做成書面列為契約附件。
4. 合建開發案之產權登記：在領取使用執照辦理建物所有權第 1 次登記後，將合建廠商應分得部分之應有土地持分，辦理土地所有權移轉登記。當合建廠商完成繳交各期價款後，各單位配合將分得之房地辦理所有權移轉。

4-1-2.4 雲林區處歷年合建房屋業務

雲林區處於 87 年自建房屋受政策性因素影響而停止推案後，當年度建案於 89 年執行完畢，遂於 90 年轉向合建房屋發展。

表 4.3：雲林區處歷年合建房屋推案統計表

單位：仟元

年度	案名	面積(m ²)	全案總營收
90	虎尾鎮同心家園合建	2,530.37	89,500
91	斗六市大潭段大潭小段 995 地號合建	5,550.75	157,100
92	斗六市大崙段大崙小段 278-212 等地號合建	5,780.00	68,200
93	斗六市大潭段大潭小段 995-1 地號合建	5,672.69	179,494
94	斗六市大潭段大潭小段 969 地號合建	3,831.30	119,569
95	斗六市大潭段大潭小段 996 地號合建	4,465.65	155,527
95	斗六市大潭段大潭小段 803 地號合建	5,474.26	145,559
96	虎尾鎮同心段 416 地號等合建	4,345.14	131,400
96	斗六市大潭段大潭小段 1005 地號合建	6,509.71	266,880
97	虎尾鎮同心段 950 地號合建	1,607.43	68,000
98	斗六市大崙段 278-7 地號合建	7,802.00	114,180
99	虎尾鎮仁愛段 663 地號合建	1,836.84	43,566
99	斗六市大潭段大潭小段 1000-1 地號合建	5,865.05	217,936
99	北港鎮北港段 1548-7 地號等 4 筆土地合建	3,123.00	62,600
100	斗六市府文段 56、58 地號合建	3,419.97	150,000
100	北港鎮北港段 1172-923 地號合建	1,812.00	42,930
	合 計	69,626.16	2,012,441

資料來源：本研究整理

表 4.4：雲林區處合建房屋歷年實績表

單位：仟元

	96 年	97 年	98 年	99 年	100 年
營業收入	316,976	266,765	127,712	115,176	170,086
營業成本	31,912	26,314	40,501	31,914	51,960
營業毛利	285,064	240,451	87,211	83,262	118,126

資料來源：本研究整理

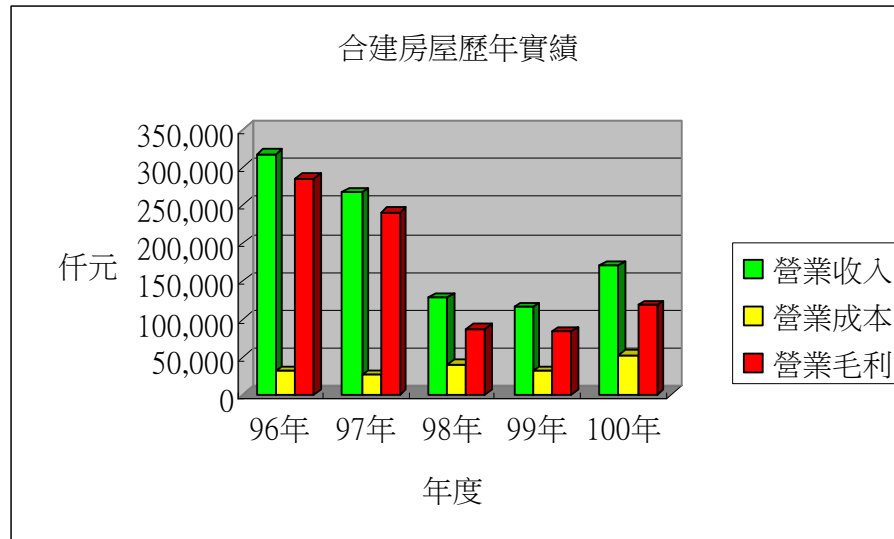


圖4.1：雲林區處歷年合建實績統計圖

表 4.5：雲林區處未來合建房屋推案預估表

年度	案 名	面積(m ²)
101	虎尾鎮同心段 270 地號合建	1,288.35
101	斗六市大潭段大潭小段 999、1000 地號合建	5,865.05
101	虎尾鎮弘道段 294 地號合建	12,147.35
102	斗六市府文段 53 地號合建	2,344.27
102	北港鎮北港段 1172-451 地號合建	2,815.27
103	虎尾鎮同心段 1106 地號合建	2,898.57
103	北港鎮南陽段 581-1 地號合建	4,511.58
104	虎尾鎮大學段 190 地號合建	2,074.95
104	北港鎮南陽段 148 地號合建	3,346.23
	合 計	37,291.62

資料來源：本研究整理

4-1-2.5 特種貨物及勞務稅條例之影響

鑒於我國稅制對於房屋及土地短期交易之移轉稅賦偏低甚或無稅賦，又一般大眾對高消費族群未合理負擔稅賦之負面觀感，政府必須以正視並妥適處理，因此財政部參考國外立法案例，擬具特種貨物及勞務稅條例，對特定貨物及勞務加徵一定稅額，並於民國 100 年 5 月 4 日經總統發布，100 年 6 月 1 日施行。

該條例有關不動產部分之相關規定節錄如下：

第 1 條：在中華民國境內銷售、產製及進口特種貨物或銷售特種勞務，均應依本條例規定課徵特種貨物及勞務稅。

第 2 條第一項第一款：房屋、土地：持有期間在二年以內之房屋及其坐落基地或依法得核發建造執照之都市土地。但符合第五條規定者，不包括之。

第 5 條第一項：有下列情形之一，非屬本條例規定之特種貨物：……第七款：營業人興建房屋完成後第一次移轉者。……第十款：所有權人以其自住房地拆除改建或與營業人合建分屋銷售者。

第 7 條特種貨物及勞務稅之稅率為百分之十。但第二條第一項第一款規定之特種貨物，持有期間在一年以內者，稅率為百分之十五。

由民國 100 年 5 月 27 日發布的「特種貨物及勞務稅施行細則」第 12 條⁵¹規定分析，台糖公司現行合建所採用的「合建分屋包買」模式，於房屋興建完成後，將台糖公司分得並取得所有權登記者，約定由建商負責買回銷售，再移轉予承購人，符合施行細則第 12 條第四款規定，對建商而言，適用特種貨物及勞務稅條例第 5 條第一項第七款，而不視為特種貨物。

4-1-2.6 小結

依據內政部資料顯示，雲林縣房屋交易件數每季約 100 件左右，民國 100 年 5 月 4 日發佈特種貨物及勞務稅條例並於 6 月 1 日實施，如符

⁵¹第 12 條：本條例第五條第七款所稱營業人興建房屋完成後第一次移轉，指符合下列各款情形之一者：……第四款：營業人銷售與其他營業人合建分屋經約定附買回條件而依約買回之房屋及其坐落基地。

合該條例所規範之適用範圍，持有土地、房屋在二年內移轉者，將課徵10%或15%稅額，無疑加重投資客的負擔，紛紛趕在實施之前移轉完成，故第二季各項不動產交易件數均明顯增加，房屋件數達122筆。

表 4.6：雲林縣 99 年第 1 季~100 年第 2 季不動產交易件數表

	合計	土地		房屋		商業區		住宅區		其他	
		件數	百分比	件數	百分比	件數	百分比	件數	百分比	件數	百分比
99第1季	271	180	66.42	91	33.58	9	3.32	66	24.35	196	72.33
99第2季	304	198	65.13	106	34.87	6	1.97	100	32.89	198	65.14
99第3季	278	189	67.99	89	32.01	7	2.52	72	25.90	199	71.58
99第4季	333	214	64.26	119	35.74	13	3.90	94	28.23	226	67.87
100第1季	293	186	63.14	108	36.86	10	3.41	87	29.69	196	66.90
100第2季	356	234	65.73	122	34.27	7	1.97	102	28.65	247	69.38
合計	1835	1201	0.66	635	0.35	52	0.03	521	0.28	1262	0.69

資料來源：內政部地政司全球資訊網；本研究整理

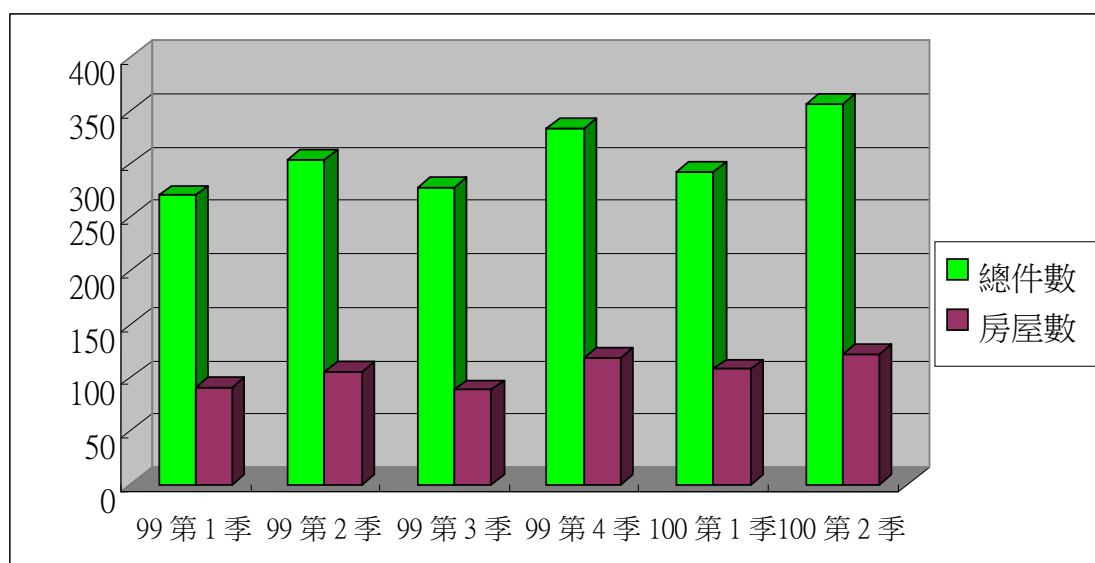


圖 4.2：雲林縣 99 年第 1 季-100 年第 2 季不動產交易件數

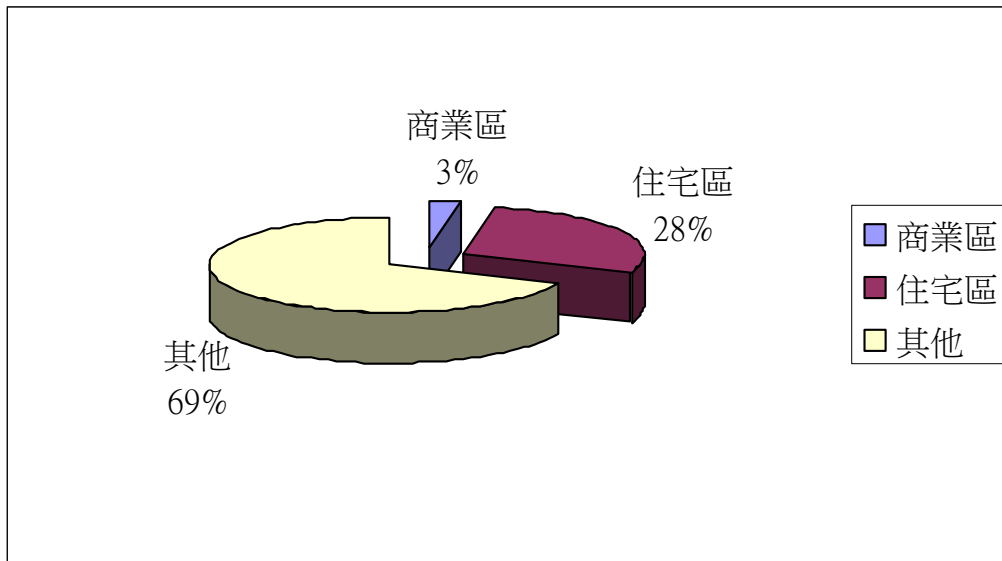


圖4.3：雲林縣99年第1季~100年第2季不動產交易使用分區比率

雖然近年來合建營收為雲林區處營業收入之大宗，但由於雲林區處可建築基地已所剩無幾，區位競爭力逐年下降，且集中於北港地區，因此合建推案量及收入逐年減少。為求雲林區處永續經營，應斟酌分配年度量體，並積極尋求多角化經營業務，以彌補營業收入之缺口。

第二節 土石採取

4-2-1 國內砂石政策

砂石為國內經濟建設、公共工程及營建工程不可或缺之基礎原料。台灣地區隨著經濟成長與新社區開發、都市的更新及各項重大公共工程建設的進行，最近五年所需砂石數量平均6,400萬立方公尺，目前約50%來自河川，其餘來自陸上或部份進口砂石。但河川砂石在歷經長期開採後，上游補充量已無法滿足需求，為確保砂石料源能長期穩定供應，須及早廣拓砂石料源。

為開發供應國內各項工程建設所需砂石料源，經濟部於民國84年報請行政院核定實施「砂石開發供應方案」，闡明台灣地區砂石之供應，短期內以河川砂石為主要來源，而未來中長期之供應，則須轉向開發陸上砂石為主要來源。行政院又於90年10月核定修正「維護公共安全方案—杜絕河川砂石盜濫採行為部分」，逐年降低河川砂石供應量至每年3,000萬立方公尺。陸上砂石若能普遍開發，除了降低河川砂石的依賴度之外，並可建立區域供應體系，縮短砂石運輸距離，同時解決砂石車所造成的問題。

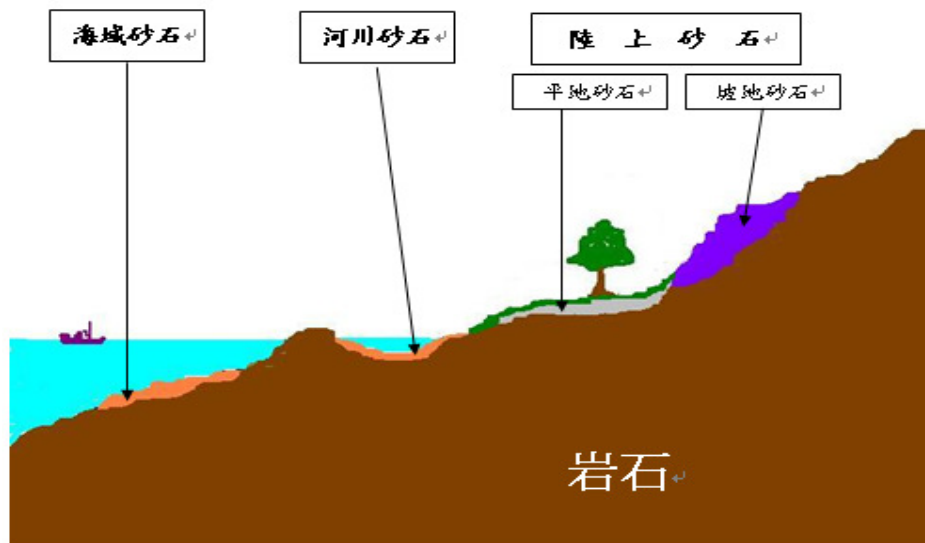


圖4.4：砂石資源分類分佈圖

砂石係屬區域性資源，銷售價格視供給來源之數量品質與運距遠近而定，料源愈接近需求地區則最終成本將愈低，亦即砂石產銷相距不宜過遠，運輸距離太遠，不僅運輸成本往往高於產地售價，增加砂石供應成本，還將造成道路及環境重大負荷與衝擊。因此應積極進行對有開發潛力區域規劃開採，就近供應並建立供應圈體系。

台糖公司為配合國家陸上砂石採取政策，快速有效地開採砂石，提供市場需求，於民國89年制定「小面積土石採取區申請作業要點」，以適應各種情況彈性運用。土石採取申請區面積10公頃以下，可於短期間內完成土石採取者，由砂石業者針對區域性短期砂石需求向台糖公司各當地經管廠提出土地使用申請。雲林縣境重大工程所需土石方嚴重缺

乏，縣府經與台糖公司協商，台糖公司願意提供麻園農場及崁腳農場約 79 公頃土地供開採利用，總計約可供應 800 萬立方公尺砂石。

4-2-2 砂石政策執行障礙

依據監察院「財-九二-四」檢視行政院核定實施「砂石快速供應方案」執行績效專案調查結果報告：經濟部自民國 73 年起逐年分縣市委託學者專家辦理陸上砂石資源調查規劃，截至 91 年，共完成二十處陸上砂石資源區之規劃，砂石可採量達 16 億立方公尺，足供二十年以上之開發利用。經調查獲准開發中有一處三件，申請中之案件有四處六件，其餘十六處資源規劃區均尚未開發。究其原委，主要關鍵除了所需土地取得困難、地方民眾與民意代表非理性抗爭阻擾、交通運輸問題及地方政府配合意願低落外，另因陸上砂石之開發成本可能數倍於河川砂石，舉凡從土地取得、申請手續、採取期間的環保措施、土地整復以及農地砂石採取後的回填措施等開發程式，均遠較河川砂石複雜，因此以目前整體開發條件而言，陸上砂石尚難與河川砂石於市場上競爭，致業者投資意願不高。

依據立法院第五屆第三會期經濟及能源委員會第九次全體委員會議 92 年 5 月 22 日會議紀錄，邱毅委員提案通過略以：「台糖公司開放陸地砂石開採之原意，在提供優良品質砂石，充分利用土地資源，立意良善，惟執行至今，社會大眾普遍質疑其中之公正性，本院經濟及能源委員會應成立調閱專案小組，以徹底查明事實真相。另與旗山糖廠簽訂「土石採取契約書」已進行採取者有四家，其餘十三家已簽訂申請協議書者暫緩核准，應俟調閱專案小組調查清楚後再予核准。」因此，台糖公司配合陸砂開採政策因而中斷，已執行者僅旗山糖廠 4 案及雲林區處 1 案。

4-2-3 台糖土石採取相關規定之修訂

「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」於民國 93 年 12 月 29 日修正，其中第 10 條土石採取條文規定，有下列情形之一者，應實施環境影響評估：第一款第（五）目：位於山坡地，其面積五公頃以上（含所需區外道路設施面積），或在河床採取，沿河身計其長度五百

公尺以上，或堆積土石方五萬立方公尺以上，或採取土石方八十萬立方公尺以上者。第一款第（六）目：申請開發面積十公頃以上，或在河床採取，沿河身計其長度一千公尺以上，或採取土石方四十萬立方公尺以上者。

為消除外界對台糖公司興辦之小面積土石採取業務有規避環境影響評估之爭議，台糖公司另於 94 年制定「土石採取作業要點」，規定土石採取計畫區每一單位面積不得低於十公頃，最高不得超過二十五公頃，並依環境影響評估法規進行環評作業。並明訂採取跡坑可供回填之材料應為自然土石料或僅經物理方式處理之自然土石料，包括坡地碎土石、營建剩餘土石方（不含磚、瓦及混凝土塊）、採取場廢土石、不含有害物質之土石料，湖庫淤澱材料、砂石場洗選廢水處理後之泥沙等。

4-2-4 台糖土石採取經驗

依據台糖公司執行陸上土石採取的經驗得知，土石採取作業推行的最大障礙在於採掘跡地回填料的取得與控管。根據「土石採取區域採取深度標準」（經濟部，92 年 7 月 9 日）第四條規定，平地採取土石深度以 15 公尺為限，復依據「土石採取技術參考規範」第二條、三(七)，平地採取砂石者，砂石採罄後，其採掘跡地⁵²回填作業之回填物最上層應以原有土壤或可耕作之壤土回填 30 公分以上，其次層回填壤土不得少於 100 公分（作為水田使用者應回填黏土），最下層回填坡地碎土石或營建剩餘土石方或採石場廢土石等回填料，嚴禁使用垃圾或有害物質回填。填土高度以恢復原有地形高度為原則。

平地土石採取後所需回填料數量理論上等於所開採砂石總量，因所需數量龐大，回填與砂石採取工作同時進行，砂石採取前即應事先尋找適當的回填料源，供砂石採罄後跡地回填之用。如果沒有確定的回填料源，平地土石採取案勢必無法順利辦理，因此，回填料源是平地土石能否順利開發之關鍵問題。由於每個地區的回填料來源隨平地土石採取區域不同而有很大的差別，必須進行調查，才能取得適當的回填料源。可能來源包括：(1)原地表土及生產過程之廢土石及尾砂；(2)營建工程棄

⁵²跡地：經土石採取行為擾動過之土地。

土；(3)崩塌土石方；(4)開挖山土。由於第一項來源數量有限，因此主要來源必須仰賴營建工程棄土及開挖山土，各來源分別說明如下：

1. 地表土及生產過程之廢土石及尾砂

指砂石採取前所剝除之地表土及生產過程所產生之泥土、篩選尾砂及沉澱池淤泥等廢土石，其數量一般約為砂石開採量之10%。

2. 營建工程棄土（營建剩餘土石方）

一般建築工程及交通經建等重大公共工程日益增加，其施工產出營建廢棄土石方數量相當龐大，為維護環境衛生與公共安全，必須妥善處理。營建廢棄土加以分類處理後，即可做為平地土石採取後之回填料及其他工程填方料。對於營建工程棄土來源應該充分掌握來源資訊，因其產生時間短數量龐大，來源穩定性不佳，必要時可設置暫時堆積場作為緩衝。透過內政部營建署『營建剩餘土石方資訊服務中心』網站，可隨時掌握最新營建棄填土資訊。

3. 崩塌土石方

近年颱風在各地造成大量的崩塌土石，這些巨量土石方為無毒、無害且物化性質安定的物質，不應被視為「廢棄物」，而為具有再利用價值的「資源」。保守估計，這些土石方有八成以上係可重複使用或再生利用的資源，如果能充分加以回收利用，則不但每年可創造數千萬公噸的再生骨材及填方料，足以替代相當數量的天然（原生）砂石、級配及填料的消耗量，同時符合資源永續利用原則。

4. 開挖山土

山土開挖過程應有分級利用觀念，對可做為混凝土骨材之材料應分離使用；對無法用於骨材者才做為回填料或其他填方料。山土開挖仍需依據土石採取法、水土保持及環保等相關規定與程序辦理。

依據台糖公司的經驗，目前營建剩餘土石方所規定之相關分類，其分類執行成效非常不易掌控，故將此類材料充當回填料之爭議相對增加，故台糖公司所制定之回填料規範除營建棄「土石」外，即將磚、瓦及混凝土塊予以排除，以免造成現場執行上的困擾。

4-2-5 雲林區處陸上土石採取經驗

為配合政府陸砂開採政策，台糖公司於雲林古坑地區辦理土石採取並收取土石採取權利金，以挹注公司營收。土石採取區跡地整復⁵³完成後可改良土質，提高土地二次利用價值，獲致農地改良之效果，並儘速回復農用。土石採取區位於雲林縣古坑鄉崁腳段603地號，土採區範圍計有4.84公頃（不含隔離帶），採取期間自94年起至97年止，共計4年；採取土石種類包括砂、卵礫石、礫石、土等級配料，預計土石採取深度為15公尺，理論總採取量鬆方有818,000立方公尺（實際採取量為687,405立方公尺）。本案採取之土石供應雲嘉地區重要工程使用，並為雲林區處創造營收計33,853,757元，且將土地改良恢復農作使用。

本土採案之回填方式為：最上層(60公分)回填可供農作生產之土壤，第二層(100公分)回填黏土層，最下層(160公分以下)回填營建剩餘土石方。營建剩餘土石方依營建署92年公佈營建剩餘土石方處理方案，種類範圍包括建築工程、公共工程及相關拆除施工所產生之剩餘磚、瓦、混凝土塊等，經暫屯、堆置可供回收、分類、加工、轉運、處理、再生者。進場之營建剩餘土石方規定須清楚分類，不得含有其他雜物，加工後之最大粒徑不得大於20公分，大於20公分之材料應予篩除或軋碎。進場後須先暫存，經台糖公司督導人員檢視、取樣並經檢驗合格後始得回填。營建剩餘土石方回填料由台糖公司督導人員指示抽樣封存（原則上隨機每5部車取樣一次），進場回填料總量每達10,000立方公尺時，由督導人員抽點樣品辦理有害物質含量檢測。每次檢驗項目為環保署規定依事業廢棄物毒性特性溶出程序(TCLP)分析金屬管制項目總汞、總鉛、總鎘、總鉻、六價鉻化合物、總砷、總銅等七項中之四項，且每項至少隔次辦理一次，超過標準者，應立即停止土石採取與回填作業，並將剩餘樣品辦理前述七項之全部檢驗，以供確認。進一步檢測確認含有害物質後，土石採取人應依環保署相關規定及台糖公司作業規範規定辦理。

⁵³ 整復：土石採取跡坑完成回填至得以恢復農用耕種之狀態。

表 4.7：古坑崁腳 603 地號土採案各項收益結算彙總表

年度	項目	金額	備註
94	農地停耕損失費	411,400	
	監督人員管理費	1,226,000	
	監督人員超時工作費	263,810	
	土石採取銷售收益	3,865,567	
	小計（未稅）	5,766,777	
	小計（含稅）	6,055,116	
95	農地停耕損失費	329,120	
	監督人員管理費	1,674,000	
	監督人員超時工作費	125,192	
	土石採取銷售收益	3,333,104	
	小計（未稅）	5,461,416	
	小計（含稅）	5,734,487	
96	農地停耕損失費	329,120	
	監督人員管理費	2,300,000	
	監督人員超時工作費	206,628	
	土石採取銷售收益	9,970,639	
	小計（未稅）	12,806,387	
	小計（含稅）	13,446,706	
97	農地停耕損失費	383,973	
	監督人員管理費	2,200,000	
	監督人員超時工作費	187,739	
	土石採取銷售收益	7,047,465	
	小計（未稅）	9,819,177	
	小計（含稅）	10,310,136	
本案權利金總計（未稅）		33,853,757	
本案權利金總計（含稅）		35,546,445	

年度	項目	金額	備註
各款 項累 計	農地停耕損失費	1,453,613	
	監督人員管理費	7,400,000	
	監督人員超時工作費	783,369	
	土石採取銷售收益	24,216,775	
	合計(未稅)	33,853,757	

資料來源：本研究整理

4-2-6 小結

雲林區處於古坑鄉炭腳麻園農場 21 耕區土地經陸上土石採取依約開採，並於民國 97 年採罄後，98 年回填完成並通過土地檢驗點收，99 年保固期滿。由附圖可以看出，該區域表土層僅約 20~30 公分厚，依鑽探 50 公尺深資料得知，其下均為粒徑 30 公分以下卵石，非常不適合農作物之生長。

雲林區處配合政策釋出貧瘠之 21 耕區土地供業者辦理土石採取，依收益結算彙總表得知，採取期間由業者補償雲林區處每公頃每年種蔗收益 68,000 元，派駐現場監督管理之用人費用每月 200,000 元，以及雲林區處向業者收取土石採取銷售收益，依當地砂石公會每月天然砂石價格之 15%計收，總計本案雲林區處收益為 3,385 萬 3,757 元，如與種蔗 4 年收益 131 萬 6,480 元（未計種蔗成本）相較，營收高達 25.7 倍。土石採罄後迅速恢復耕作，因土地業經改良，於 99 年與未經土石採取之相鄰耕區一起秋植甘蔗，100 年春天甘蔗生長情形已顯差異（如圖 4.5）。

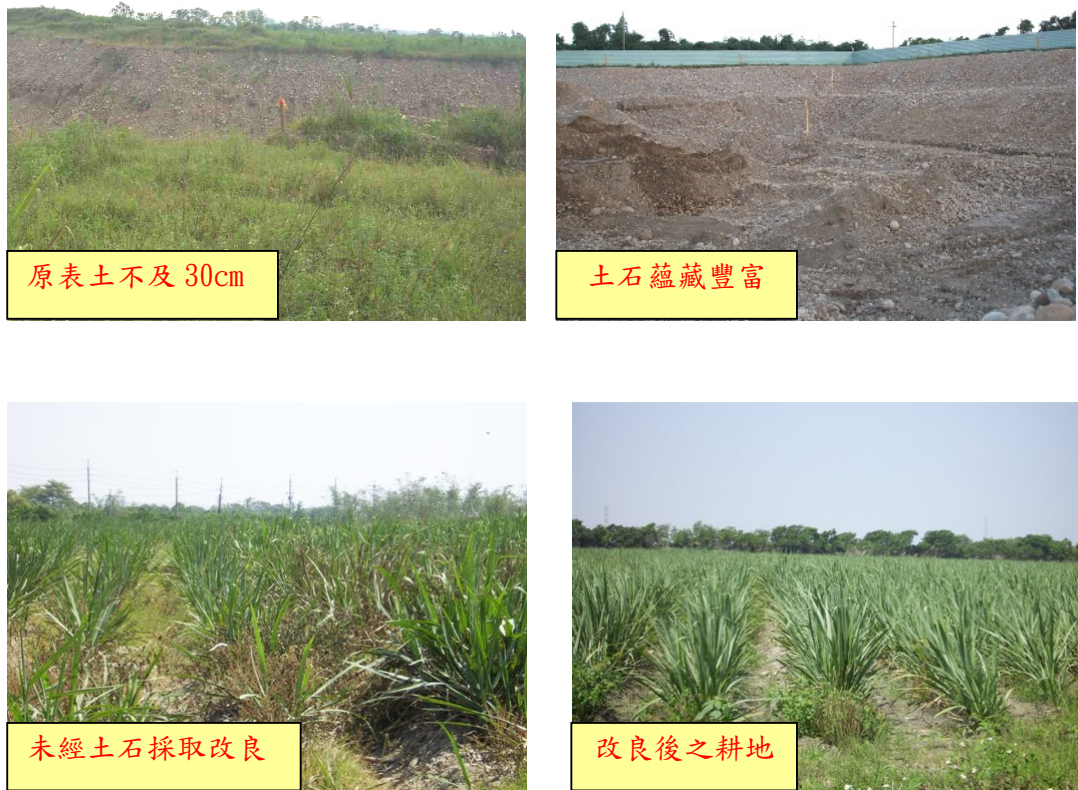


圖4.5：土石採取後土地改良成效（照片來源：本研究，2007；2011）

第三節 造林與減碳

4-3-1 地球暖化課題

地球的暖化效應已導致日夜溫差變小、全年日照時數縮短、降雨強度增強等異常現象，使旱災、洪水、暴風雨加劇，以及飢荒與疾病增加；而大氣中二氧化碳濃度的增加，是促進「溫室效應」最主要原因，二氧化碳在大氣中有 50 年到 200 年的壽命，如何降低二氧化碳濃度以減緩氣候變遷的衝擊，已成為世界各國所共同關注的議題與努力的目標。

為了減緩地球暖化的速度、減少溫室氣體排放量，目前國際間基於京都議定書，規範工業國未來溫室氣體的排放目標，同時確認以造林取得碳排放權，而發展出以二氧化碳為單位，進行實質交易的「碳市場」。依據聯合國政府間氣候變遷專家

小組(IPCC)建議之計算方式，造林木每年每公頃可吸存 14.9 公噸二氧化碳。環保署 100 年 7 月表示，英國能源與氣候變遷部環境局已同意我國在英國的碳交易平臺，在英國國家登錄平臺上進行碳權交易，俟我國財團法人環境資源基金會完成開戶作業，就等於台灣的碳交易制度已獲聯合國認可，成為與國際接軌的第一步。環保署已和金管會研議合作建構「國家溫室氣體減量額度交易平臺」，在溫室氣體減量法實施後，碳權交易將屬衍生性金融商品的項目之一，國內有減碳義務的國、民營企業就可在國際上購買碳權，以抵消減碳義務。

依「農業統計要覽」資料顯示，民國 99 年農業產值僅占國內生產毛額的 1.58%，而林產品產值僅占農業生產總值的 0.09%。林業在經濟生產方面雖然比重偏低，但是所發揮的公益效能卻非常宏大。

表 4.8：農業經濟重要統計指標

* 單位：%

民國	經濟成長率	農業生產增加率					農業生產結構比				農業生產占國內生產毛額比率
		平均	農作物	林產	漁產	畜產	農作物	林產	漁產	畜產	
90	-1.65	-1.22	-4.34	-17.21	1.69	0.31	45.58	0.17	25.55	28.70	1.90
91	5.26	4.10	5.50	11.56	8.14	-1.87	43.33	0.25	26.41	30.02	1.82
92	3.67	0.15	-2.64	8.88	7.07	-2.00	41.15	0.16	27.23	31.46	1.71
93	6.19	-4.23	-4.96	-0.17	-7.12	-0.12	41.96	0.14	25.60	32.30	1.68
94	4.70	-5.71	-9.48	-21.79	-2.05	-2.82	42.49	0.16	24.25	33.10	1.67
95	5.44	0.72	9.44	11.37	-14.00	2.42	45.81	0.14	22.72	31.33	1.61
96	5.98	-2.53	-6.48	-31.48	5.14	-2.43	43.36	0.13	24.40	32.11	1.49
97	0.73	-4.95	-0.58	-7.49	-13.12	-4.47	42.90	0.11	22.00	34.99	1.60
98	-1.91	-1.77	0.96	1.66	-8.97	-0.39	43.92	0.10	21.10	34.88	1.74
99	10.88	1.86	2.48	-8.16	1.78	0.73	44.29	0.09	21.90	33.92	1.58

資料來源：行政院農業委員會統計室。

http://stat.coa.gov.tw/dba_as/asp/all_1.asp?start=90&done=100

表 4.9：林產品生產值

*單位：千元

民國	林 產 品							
	合計	用材			薪炭材	枝梢材 (工業原 料材)	竹	副產物
		小計	針葉樹	闊葉樹				
90	597,494	96,031	60,586	35,444	8,573	2,635	4,455	485,800
91	862,545	140,223	96,438	43,785	5,698	456	6,510	709,659
92	579,935	78,091	61,470	16,621	21,593	84	4,984	475,184
93	523,844	108,046	73,213	34,833	14,937	41	4,363	396,457
94	614,203	155,110	125,748	29,361	20,168	81	5,247	433,598
95	518,773	213,967	183,265	30,702	13,957	47	4,241	286,592
96	492,622	90,830	75,147	15,684	11,262	2,364	6,514	381,651
97	445,114	100,653	87,010	13,643	8,956	59	19,925	315,522
98	416,165	86,923	70,974	15,949	3,665	145	26,336	299,096
99	390,062	61,174	40,547	20,627	381	67	36,742	301,699

資料來源：行政院農業委員會林務局。

<http://www.forest.gov.tw/public/Attachment/162916232471.xls>

表 4.10：農業生產指數

* 基期：民國 95 年=100.00

民國	總指數	農作物	林產	漁產	畜產
90	105.45	103.40	94.68	110.39	104.60
91	109.78	109.09	105.62	119.37	102.65
92	109.94	106.21	115.01	127.82	100.60
93	105.29	100.95	114.81	118.71	100.47
94	99.28	91.38	89.79	116.28	97.64
95	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
96	97.47	93.52	68.52	105.14	97.57
97	92.65	92.98	63.39	91.35	93.21
98	91.01	93.87	64.44	83.16	92.85
99	92.70	96.20	59.18	84.64	93.53

資料來源：行政院農業委員會統計室。

http://stat.coa.gov.tw/dba_as/asp/a41_1.asp?start=90&done=100

4-3-2 造林效益分析

有關造林對環境的幫助，除可從空氣中吸收二氧化碳、改善大氣組成、淨化空氣，降低溫室效應外，還可有一些無形的效用，例如：

1. 國土保安：造林可防止土地遭沖蝕及流失，並具有調節洪水的功能。
2. 資源保育：造林區之林相具有涵養水資源的功能。
3. 維護國土景觀：創造綠色台灣、優質台灣的舒適環境。
4. 維護生物多樣性之存續：植物能調節微氣候，可提供多種生物舒適的生活環境，保存生物多樣性、維護野生動物。
5. 休閒遊憩：提供森林遊憩環境，可促進國人身心健康，並可啟發國人對自然生態之關懷與愛護。
6. 自然環境保育形象之提升：配合京都議定書，善盡地球村一份子的責任，提昇我國友善環境的形象。

4-3-3 我國政府造林相關計畫與獎勵規定

表 4.11：我國政府造林相關計畫與獎勵規定

	計畫名稱	計畫概要	造林獎勵金或效益
1	獎勵造林實施要點	民國 91 年修正通過，為號召全國民眾推行造林，依據全民造林運動綱領第七點訂定本要點。獎勵造林之種苗供應，分別為(1)由林業管理經營機關培養、無償供應。(2)自備種苗。	前 6 年每公頃發給新植撫育費新台幣 25 萬元，即第 1 年新台幣 10 萬元，第 2 年至第 6 年，每年新台幣 3 萬元；第 7 年起至第 20 年止，每年每公頃發給造林管理費新台幣 2 萬元。
2	社區林業計畫	行政院 94 年責成各部會共同推動「台灣健康社區六星計畫」，本計畫在執行上分為三個工作方向：(1)自然資源調查：社區內生物資源調查、監測及人力培訓工作。(2)森林保護：防範森林火災、森林保護、治山防洪及人力培訓工作。(3)森林育樂：社區發展生態旅遊規劃、生物棲地營造及其植	本計畫主要精神在由社區居民自主參與、經營，進行區域自然保育及社區新風貌再造，提送之計畫，以對資源保育及社區整體發展有助益者，為優先考慮。

	計畫名稱	計畫概要	造林獎勵金或效益
		生環境維護與復舊植栽及人力培訓工作。	
3	平地景觀造林及綠美化計畫	面對綠色環保的新挑戰，政府於 91~97 年間開始推動台灣地區「平地造林及綠美化方案」，其目的係為後世子孫打造一個舒適、和諧、潔淨、安全的綠色新環境。	97 年 11 月核定之『綠海計畫』，預計每年可吸收 74 萬公噸的二氧化碳，釋出氧氣 56 萬公噸，增加水資源涵養 4,000 萬立方公尺，換算總體經濟效益，可達新台幣 74 億元。
4	綠海計畫	將在 5 年內投入新台幣 70 餘億元在平地造林 2 萬公頃，鼓勵休耕農地造林。	每公頃每年平均補貼 9 萬元，期限 20 年，獎勵總額 180 萬元，並降低獎勵面積門檻至 0.5 公頃。
5	綠色造林計畫	我國政府於 97 年度起推動「愛台 12 建設」，其中第 10 項即為綠色造林，將於 8 年內平地造林 6 萬公頃，並推動設置 3 個一千公頃的大型平地森林遊樂區，包括花蓮大農大富農場（計畫面積 1,250 公頃）、屏東林後等農場（計畫面積 1,151 公頃）、嘉義東石鰲鼓農場（計畫面積 1,466 公頃）。	每公頃每年補助 12 萬元，20 年合計 240 萬元。
6	獎勵輔導造林辦法	行政院農委會 97 年依森林法第 48 條規定訂定，獎勵輔導造林之對象為：1. 私有林地之所有人。2. 原住民保留地之所有人或具原住民身分之原住民保留地合法使用人。3. 於山坡地範圍內農牧用地上實施造林之土地所有人或合法使用人。4. 依本法第四條所定視為森林所有人者。5. 於其他依法得做林業使用地區實施造林之土地合法使用人。	第 1 年每公頃新台幣 12 萬元，第 2 年至第 6 年每年每公頃新台幣 4 萬元，第 7 年至第 20 年每年每公頃新台幣 2 萬元，合計共 60 萬元。
7	雲林縣配合台塑六輕推動	雲林縣政府與台塑六輕 99 年聯合推動 2,600 公頃平地造林減碳計畫，原本設定第	第一年除林務局原有的每公頃給付 21 萬元，台塑再相對獎勵 21 萬元；第 2 年

	計畫名稱	計畫概要	造林獎勵金或效益
	2,600公頃 平地造林 計畫	一年目標為500公頃，受理不到一個月，申辦面積已達600公頃，其中以水林鄉破百公頃居冠，其次分別是四湖、元長、古坑及東勢等鄉。	到第6年及第7年到第10年，林務局每公頃每年分別給付13萬元及11萬元，台塑比照額度獎勵；第11年到第20年由林務局每公頃每年再給付11萬元。參與造林的農民每公頃在20年內，除可領取林務局240萬元獎勵外，同時前10年可領取台塑對等補助款130萬元，合計每公頃20年內共可領370萬元。

資料來源：本研究整理

4-3-4 台糖公司綠色台灣相關措施

早期台糖公司曾是台灣主要的創匯產業，但後來開放砂糖進口，台糖的營收也大受打擊。原本散佈全省的42間製糖廠，如今只剩下2間，過去隨處可見的甘蔗園，現在大都變成閒置的農地，因此，台糖擁有的大片土地便成為可貴的造林用地。迄今台糖已在國內種下萬餘公頃的森林，幾乎是400個大安森林公園的大小。未來可配合碳交易機制，把造林省下的二氧化碳排放量，銷售給需要減量的業者，以芝加哥交易所目前行情估算，每1公頃造林約可產生3,000美元的碳資產，屆時台糖公司規劃的1.6萬公頃造林，將可創造高達16億新台幣的碳交易收入。

台糖公司在生態保護預防地球暖化方面積極參與，付諸行動。台糖擁有廣大土地資源及豐富的大面積農場管理經驗，自1987年起即開始投入造林，期望此舉能協助政府落實減碳政策，同時能對減少石化燃料的使用做出貢獻，降低產業發展對環境生態所產生的衝擊。

台糖公司現有土地計有5萬餘公頃，除種植甘蔗外，其他農業使用之面積達全公司土地的48.53%；目前活化利用之經營

方向，包括辦理出租農作、擴大自營面積及提供土地配合政府政策（例如造林業務）。1987年起，台糖公司除自費桉樹造林外，亦釋出土地配合政府政策，分別於1997至2000年執行環保林園大道計畫、1997至2002年執行全民造林計畫、2002至2008年執行平地景觀造林計畫、2009至2012年執行綠色造林計畫。

表 4.12：台糖公司配合造林計畫與相關內容

台糖公司配合造林計畫	台糖公司配合內容
1987年起自費桉樹造林	自費桉樹造林 535.27 公頃
1997至2000年環保林園大道計畫 (每6年1期)	環保署於1996年著手進行環保林園大道計畫，將其部份空氣污染防治費之經費用於推動設置「空氣品質淨化區」，1997年起委託台糖公司提供城鄉周邊重要道路兩旁農場土地各20公尺寬地帶由林務局負責植栽及撫育管理工作，2000年交還台糖公司繼續經營管理，目前已形成環保林園基地共387.89公頃。
1997至2002年全民造林計畫 (期程20年)	1996年賀伯颱風強力掃蕩之後，暴露了長久以來台灣山林永無止境的濫墾濫伐及超限利用問題，喚起社會大眾對森林保育的重視，因此，1997年林務局號召推行全民造林運動，台糖公司釋出500.43公頃土地供造林。
2002至2008年平地景觀造林計畫 (期程20年)	台灣國土森林覆蓋率雖達59%，但綠色資源分佈嚴重不均，林地之森林覆蓋率高達93%，但平地之森林覆蓋率卻僅有31%。林務局為擴大平地景觀造林，台糖公司配合政策於2002年起釋出離蔗土地，中南部及東部地區至2010年底平地造林面積累計達10,678公頃
2009至2012年綠色造林計畫 (期程20年)	台糖公司配合農委會愛台12項建設進行綠色造林，計畫8年造林60,000公頃，2009~2012年執行第1期計畫30,000公頃，其中台糖公司提供3,324公頃土地。

資料來源：本研究整理

截至 99 年底止台糖公司各區處農場出租農作土地分析如下：

表 4.13：台糖公司各區處農場出租農作土地分析表

單 位	出租農作面積(公頃)
台中區處農場課	719.12
雲林區處農場股	434.62
嘉義區處農場課	32.14
台南區處農場課	460.69
高雄區處農場課	1,887.97
屏東區處 屏東農場課	2,543.49
屏東區處 南州農場課	1,516.58
花蓮區處農場課	87.72
台東區處農場課	275.62
各區處合計	7,957.95

資料來源：本研究整理

林木是一種生存力很強的作物，所以在選定造林地時應以農作較不易者為優先，不要先將優良或肥沃地都拿來造林而剩貧瘠不易耕作地，致增加自營的困難度或出租的不易，故造林地的選定要多方考慮。台糖公司配合政策造林面積應達 16,000 公頃，以生產效益偏低之邊際土地為主，累計至 100 年底已造林 12,017 公頃。

截至 100 年底止台糖公司各區處造林地土地分析如下：

表 4.14：台糖公司各區處造林土地分析表

單 位	造林地面積(公頃)
台中區處農場課	605.67
雲林區處農場股	366.31
嘉義區處農場課	1,165.49
台南區處農場課	1,622.88
高雄區處農場課	1,055.76

單位	造林地面積(公頃)
屏東區處 屏東農場課	1,765.93
屏東區處 南州農場課	2,247.37
花蓮區處農場課	2,118.18
台東區處農場課	1,069.86
各區處合計	12,017.45

資料來源：本研究整理

4-3-5 台糖公司雲林區處造林相關措施

雲林區處造林面積自 86 年起，累計至 100 年底止已達 420.82 公頃。另外，造林業務不是把林木種下並灌溉生長就好了，最主要的任務是成樹後的維護，尤其是台糖造林地都是在平地，人車經過頻繁，故火災的防範是未來最主要的工作重點，否則一把火就可將多年的努力付之一炬。

表 4.15：台糖公司雲林區處歷年造林面積統計表

單位：公頃

年度	平地造林	全民造林	環保造林	合計
86			4.1200	4.1200
87			3.7700	3.7700
88			7.4100	7.4100
89		1.6700	39.2642	40.9342
90			7.0460	7.0460
91		5.7000		5.7000
92	124.6153			124.6153
93				0
94	37.2414			37.2414
95				0
96				0
97	2.9411			2.9411
98	57.4615			57.4615
99	75.0750			75.0750
100	54.5100			54.5100
合計	351.8400	7.3700	61.6100	420.8200

資料來源：本研究整理

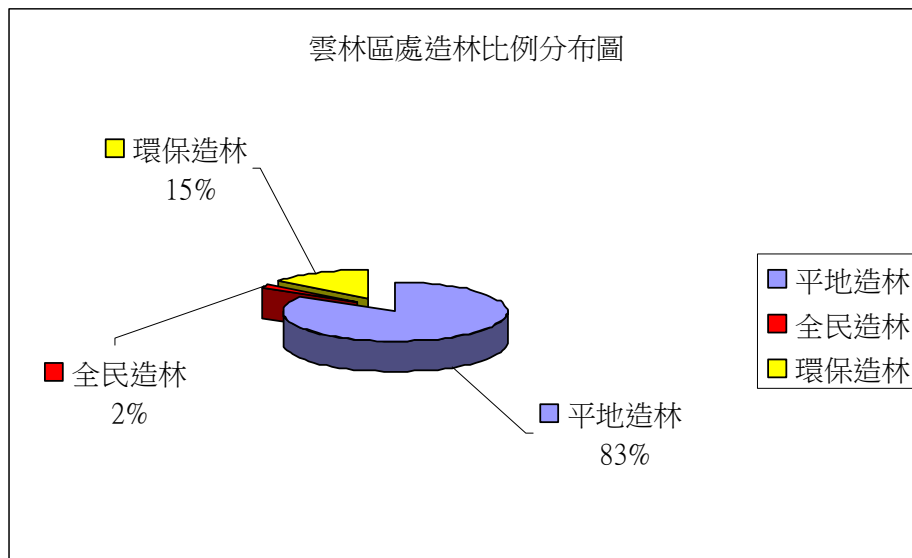


圖4.6：雲林區處造林比例分佈圖



圖4.7：雲林區處造林現況（照片來源：本研究，2011）

4-3-6 小結

為增加造林綠化面積，台糖公司應針對灌溉系統缺乏、空荒地、小火車廢線基地、地層下陷區等不具競爭力之閒置土地主動規劃造林，使綠色資源生生不息，永續利用。依據資產部門統計資料，台糖雲林區處經管土地中，屬廢線鐵道面積為 202 公頃，屬山林空荒地為 77 公頃，屬零星非耕地者為 115 公頃，

合計 394 公頃，應能予以善加造林利用。

政府機關各項造林政策均設定林木長成期限為 20 年，惟林木成材後該如何利用均未妥善規劃。以現階段情勢評估，屆時將無法加以砍伐加工利用，所以樹種的選擇應審慎評估，例如選擇高經濟價值樹種，像是土肉桂、無患子、光臘樹……等，再結合手工皂或香精油的製作，開發另類的經濟效益。

第四節 有機產業

4-4-1 蔚為風潮的有機課題

人類尚未進入工商業時代以前，農民長久便使用有機農法耕種，所有的農產品都是有機蔬果。漸漸地，農民為求農產品的快速生長與擴大產能，而大量使用化學肥料與農藥，以致於逐漸破壞地球環境。近年來文明病急遽增加，加上土地耕作環境不斷受到污染，人們開始反省日常吃的品質，也回過頭來重新思考生產食物最根本的農業問題，於是所謂「生機飲食」及「有機農業」蔚為風潮。

有機農業又稱有機農法或有機耕種，主要的精神是摒除農藥、化學肥料、基因改造作物、植物生長調節劑等非天然物質的使用。人們總是把有機農業當成綠色科技，而深植「有機蔬菜因為生長在生態平衡的環境下健康地成長，所以少受病蟲害的威脅」的觀念。根據國際有機農業運動組織（IFOAM）的定義：「有機農業的角色，不論是在耕種、處理、運送、或是消費，是維持並提升生態系統與其中生命體的健康，小至土壤微生物，大至人類。」

為使台灣與世界接軌，農委會大力推動「精緻農業健康卓越方案」，全力打造健康農業—健康無毒島。農委會對有機農業的定義為：「有機農業是遵守自然資源循環永續利用原則，不允許使用合成化學物質，強調水土資源保育與生態平衡之管理系統，並達到生產自然安全農產品目標之農業。」

近年來生活品質日受重視的趨勢下，不傷土地，也不污染人的有機

農業以自然、無污染的生產方式，提供健康與安全的農產品，深受消費者青睞。有機農作物包含有機水稻及有機蔬果，經採收、處理、包裝後即為可銷售之有機農產品。有機農作物遵守自然資源循環永續利用原則，生產過程需符合自然、衛生、安全之訴求。

有機農場會運用不同的方法，其中包括作物輪作、綠肥、堆肥、選擇合時作物，並設置農田覆蓋物等，以控制水土流失，促進生物多樣性，並加強土壤的健康。農作物種子、種苗須注意(1)種苗之育苗過程中不得使用合成化學物質；(2)不得使用任何基因改造之種子及種苗。有機農作物栽培基地應設 6 公尺以上之緩衝帶（隔離帶）防止污染。灌溉水質及農地土壤重金屬每年應檢驗合格。雜草控制以人工或機械中耕除草，採行數蓋、覆蓋、翻耕、輪作及其他物理或生物防治方式，以適度控制雜草之發生。

4-4-2 雲林區處推展有機產業的歷程

台糖公司雲林區處經管土地面積廣達 6,500 公頃，其中非都市土地作農業使用之土地近 6,300 公頃，得天獨厚的利基讓雲林區處擁有絕佳發展有機產業的條件。民國 87 年國內有機飲食風氣尚處萌芽階段，雲林區處即著手規劃有機稻米的種植計畫，經勘選虎尾鎮墾地里具有天然屏障與隔離帶之 25 公頃土地開始養地及試種有機米與有機蔬果，並於 89 年 7 月通過『國際美育自然生態基金會 (MOA)』認證，正式開展雲林區處的有機產業。民國 82 年起研發利用糖廠製糖期的蔗渣下腳料摻加虎尾畜殖場所產生的豬糞尿，再添加微生物後製造天然有機肥料，年產量達 20,000 公噸⁵⁴；另自創品牌為綠洲糖蜜有機肥 1 號，年產量已達 4,200 公噸，除供台糖有機產業使用外，亦行銷於市場銷售予一般農民。

民國 94 年雲林區處再投資占地 2,100 坪的溫網室生產有機蔬果，並相繼通過 MOA 認證，有機蔬果年產量將近 30 公噸。從此雲林區處在有機市場終於逐漸打開知名度，要讓有機農產品更貼近消費者，吃得健康吃得安心。又於民國 98 年投資興建一座每批烘乾量達 72 噸的有機米碾米廠，專責烘乾碾製台糖公司各地自產之有機稻米，並通過有機加工驗證，由於僅加工自家產品，可保證製程不被非有機原料所污染。

⁵⁴ 台糖 50 年，p668

表 4.16：雲林區處有機業務歷年實績表

單位：仟元

	96 年	97 年	98 年	99 年	100 年
營業收入	18,637	17,164	13,385	12,620	36,896
營業成本	20,581	12,727	15,858	44,461	55,637
營業毛利	-1,944	4,437	-2,473	-31,841	-18,741

資料來源：本研究整理

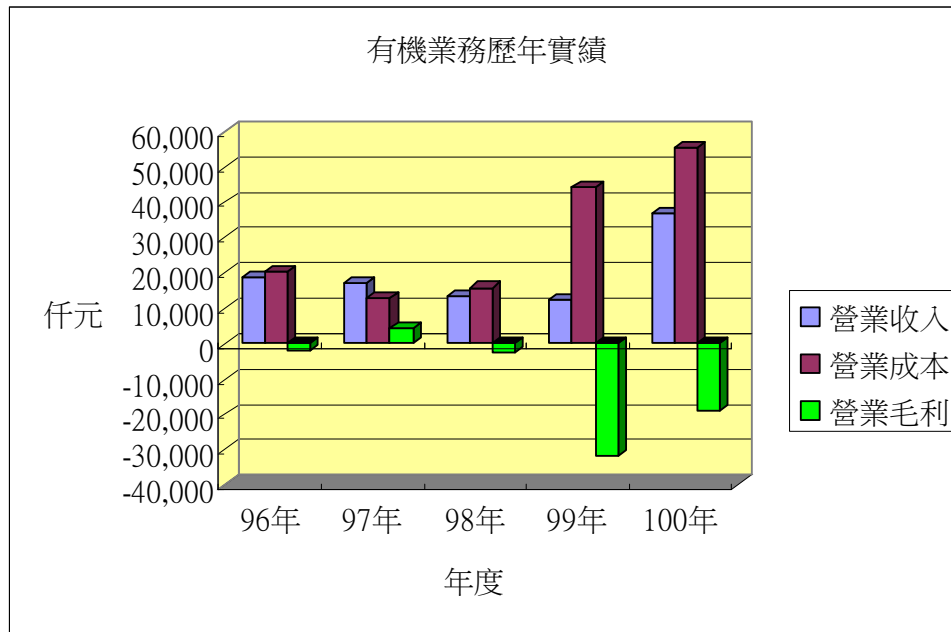


圖34.8：雲林區處有機業務歷年實績

表 4.17：雲林區處有機肥料歷年實績表

單位：仟元

	96 年	97 年	98 年	99 年	100 年
營業收入	12,091	13,631	9,833	7,195	7,532
營業成本	14,553	8,124	8,793	11,134	7,141
營業毛利	-2,462	5,507	1,040	-3,939	391

資料來源：本研究整理

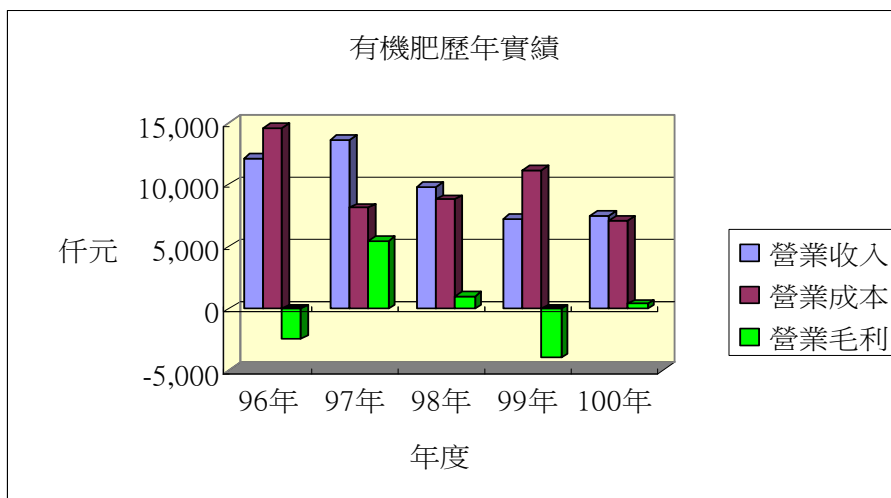


圖 4.9：雲林區處有機肥歷年實績

表 4.18：雲林區處有機農作物歷年實績表 單位：仟元

	96年	97年	98年	99年	100年
營業收入	4,436	2,274	2,291	3,449	29,358
營業成本	4,751	2,154	4,170	26,746	48,496
營業毛利	-315	120	-1,879	-23,297	-19,138

資料來源：本研究整理

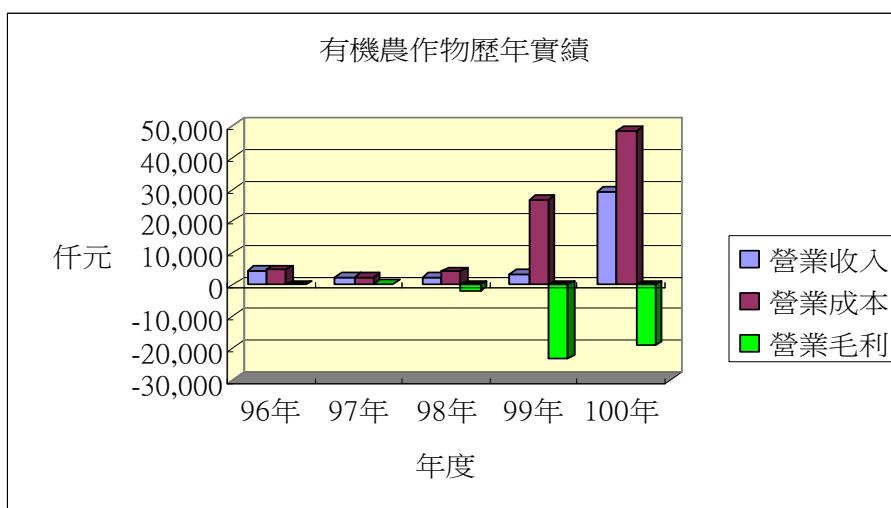


圖 4.10：雲林區處有機農作物歷年實績



圖 4.11：雲林區處有機業務現況（照片來源：本研究，2011）

4-4-3 雲林區處有機產業的困境

消費者每一次的消費行為，都是對生產者的產品與行銷作投票。有機農產品的推廣常會遇到兩個問題，一是消費者難以判定有機產品的價格定位是否合理，二是所販售的產品是否為真正有機。為取信於消費者，有機農產品除了須取得相關認證外，更應時刻保持純有機天然方式耕種，建立品牌與口碑，稍有不慎將嚴重影響商譽，連帶公司其他產品均會受影響打擊。

雲林區處有機產業目前最大困境除了產銷成本居高不下外，最嚴重的問題在於產運銷無法協調配合。

1. 產銷成本面向：主要在於用人費用，台糖公司員工薪資成本較一般民營公司高出許多，與個體戶農民更是難以較量，雖然部分勞力工作以委外發包方式辦理，整體投入之成本仍難以顯現相對應有之效益。

2. 生產面向：台糖公司整體、雲林區處、以及有機生產現場三方面之生產規劃與調節不一致，難以依據銷售狀況確實掌握市場動向即時調配生產品項。

3. 配送面向：整體產量與市佔率未達自行配送之經濟規模，目前僅以遠距委外配送、近距自行配送方式辦理，二者之成本均不低，而且配送時間難以掌控，非專業配送過程易生瑕疵。

4. 銷售面向：雲林區處無專職之行銷人員，以致於市場拓展難有佳績，僅靠有機部門同仁以亂槍打鳥方式推廣，成效對整體業績幫助不大；而商銷事業部負責之有機行銷業務，也因與掌握現場實際生產情況與種植計畫有落差而不易推廣，整體行銷秩序混亂。

表 4.19：有機產業 SWOT 矩陣交叉分析表

內部因素 外部因素	<u>優勢(S)</u> 1. 土地寬廣獨立，無污染之虞 2. 人力資源豐沛 3. 企業形象良好，通路多元 4. 自產有機肥，垂直整合	<u>劣勢(W)</u> 1. 單一生產面積，相對風險高 2. 病蟲草害控制技術未成熟 3. 參與員工之心態不積極 4. 受限國營事業體制，行銷不易
<u>機會(O)</u> 1. 養生、環保意識提高 2. 受到政府重視 3. 支持有機產品人口逐漸增加	<u>優勢-機會策略(SO)</u> 1. 增加種植面積，以達規模經濟 (S1, O1) 2. 加強專業人力之培育 (S2, O2) 3. 加強產品品牌形象之營造，積極開發多元通路，以增加營運績效 (S3, S4, O3)	<u>劣勢-機會策略(WO)</u> 1. 調整生產規劃，降低相對之風險 (W1, O1) 2. 有效提昇病蟲草害之技術，並配合政府之相關法令 (W2, O2) 3. 改變行銷策略，提昇員工參與心態，以拓展有機市場 (W3, W4, O3)
<u>威脅(T)</u> 1. 資訊不對稱，對有機產品信心不足 2. 缺乏研發人員，無法開發產品 3. 資材使用及生產技術有待改進	<u>優勢-威脅策略(ST)</u> 1. 強化有機之資訊傳達，以深植顧客之信任 (S1, T1) 2. 積極開發新產品 (S2, T2) 3. 積極改良有機栽培技術、製程及資材之使用，提升產品品質，以維公司優良形象 (S3, T3)	<u>劣勢-威脅策略(WT)</u> 1. 調整有機業務之比例 (W1, T1) 2. 研發更具競爭力之產品 (W2, W3, T2) 3. 積極改善經營體質，並宣導有機產品之重要性 (W4, T3)

資料來源：本研究整理

4-4-4 小結--雲林區處有機產業的突破

1. 依市場需求變化適時調節品項與產量：蔬果農產的生產有明顯的季節性，生產單位應保持敏銳的市場敏感度，洞察自家產品的市占率，規劃生產多樣性的產品，避免正面與當季盛產蔬果交鋒。天災(颱風豪雨)過後應盡全力迅速復耕，並栽種生長期短的蔬菜，以最短的時間攻佔市場搶先機。
2. 控制品質與成本：商譽是企業的無形資產，有機蔬果費盡心力取得認證後即應珍惜，嚴格控管產品每個環節的品質，切勿因有心或無心的疏忽而砸毀信譽。成本的合宜管控是創造利基的基本原則，人力運用方面要充分安排，雲林區處是個已具歷史的國營企業，員工心態難免不夠積極，為數眾多的外包人力也會受影響致效率不彰，都將導致付出的人力費用得不到應有的產出水準，而相對提高產品單位成本的上升並降低競爭力或獲利率，所以有效率的控管品質與成本機制應詳加擬訂與徹底執行。
3. 積極開拓市場：有機農產品的市場有其一定層次的消費者，因其產品特點是無農藥及無公害，所以其價格較一般產品高，而產品的推廣以重視消費者健康為首要訴求。雲林區處的有機農作園區應善加利用種植區域集中且用地遼闊的特性，透過各種管道引導消費者至生產現場參觀，實地認識台糖有機肥與有機蔬果的生產過程，並提供現場品嚐有機蔬果，以加強消費者的信心。針對有機農產品專賣店或餐廳的市場也應積極接洽開發，甚至進行產地逕行配送的直銷服務，主動出擊創造商機。
4. 參與展售與開創會員：自從養生輕食蔚為風潮後，全國各地即不定時舉辦農產品展售會，應該詳細掌握此類資訊，利用現場示範與展售來開拓台糖有機農產品的市場，藉由公部門的資源鼓勵消費者多多消費有機蔬果，尤其是消費能力與接受度較高的都會區展售會，更是創造商機與打開知名度的絕佳機會。也可利用招募會員的方式，聚集喜好有機蔬果的消費者，定期每週一次或二次配送到家，以期穩定客群及利於生產控制與規劃。
5. 善加利用網路傳銷：拜網路快速發展之賜，無實體店面的銷售方式已

逐漸成形並佔有一定的市場，現代人的購物方式漸漸由走進店面轉為在家網路搜尋購物，因此不能忽視此區塊的消費群，應責成台糖公司資訊專才人員開發網路通路，由消費者直接網路下單，生產部門依訂單宅配，藉以增加通路。

6. 設立固定銷售據點：有機農產品除打進傳統市場或超市外，也可以搭配台糖公司其他產品自立銷售據點。人在生病時總是渴望健康的，號稱自然無毒的有機食物自然成為首選，而生活水準較高的都會區民眾消費力相對較高，所以可評估在都會區或鄰近醫療院所處設立銷售據點，讓民眾更方便的吃出健康。
7. 拓展有機農作種植規模：生產規模與單位固定成本在一定範圍內常成反比，台糖公司挾土地與人力資源豐富之優勢，應設法理出最大邊際效益之生產規模，並配合行銷通路的拓展，創造最佳之產銷績效。

第五章 結論與建議

第一節 研究結論

5-1-1 本研究規劃理念與限制因素彙整

資產的閒置非但無法創造收益，其折舊、維護管理與相關稅負更造成經營負擔。本研究旨在探究台糖公司雲林區處就現有土地與建物資產再利用，從事多角化發展，以突破經營困境。於第三章、第四章提出多面向土地建物得以利用發展之規劃，並透過綜合歸納分析，多方比較開發強度因子，俾便能從中發現可盡速積極發展，並獲取利益之投資方向，充分活化閒置土地與資產。

表 5.1：本研究規劃理念與限制因素彙整表

	經營規劃理念	限制因素
停閉廠區之發展	面積廣大的斗六與北港停閉廠區，因關廠迄今均未加以活化利用，屢遭地方政府與居民之詬病。本研究規劃斗六廠區作為老人住宅或老人福利機構，基地條件及交通便利性絕佳，且符合國內人口老年化趨勢之需求，中央政策及地方政府均全力推動老人安養照護，在執行過程應能獲得充分支持，再搭配休閒度假園區與輕食無毒之風味餐飲，當可營造一處安養、休閒、遊憩等多功能的園區。北港廠區則受限於公告地價偏高、媽祖節慶僅約三個月熱潮、缺乏特色景緻及交通條件不佳等因素，難以吸引廠商進駐，台糖冰品部遷建台 19 線旁後，將帶動周邊發展，期能擴展至廠區內部之開發利用。	1. 斗六廠區：地目為特定目的事業用地，開發業種須符合或變更特定目的，以及文化景觀之規範，且需縣府大力支持。 2. 北港廠區：地價偏高，人口外流，主要觀光產業僅過年及媽祖節慶約三個月。
公差宿舍之利用	虎尾第一公差宿舍平時外人難以一窺究竟，雖已被指定為縣定古蹟，卻未對外開放，而無法分享它那古色古香的歷史文化氣息。隨著周邊台糖宿舍區與同心公園、鐵板橋、虎尾溪堤防、台糖冰店等景點，與縣府大力營造的中山路造街、糖廠圍牆時光迴廊、布袋戲館、故事館、合同廳舍等帶狀歷史文化景觀，帶來週末假日大量遊客，加上雲林的咖啡頗負盛名，只要投入少許資金，虎尾第一公差宿舍經營開放式咖啡簡餐之潛力無窮。	1. 屬縣定古蹟建物，裝修及營運須符合文資法規。 2. 用人成本為最大成敗因素，如考量運用自有人力，將難達效益。

	經營規劃理念	限制因素
斗六學苑之經營	台糖斗六學苑緊鄰國立雲林科技大學、縣府各機關、台大醫院雲林分院，區位條件極佳，且量體夠大，各項安全設施均依法規設置，加上由台糖員工制度化管理，因此除租金價格難以與民間競爭、缺乏彈性外，其他優點均為斗六地區賃居市場之首選，雖然自營運以來均維持約 80% 之穩定出租率，如依內部、外部改善策略分析加以調整，搭配各項促銷方案應有再成長之空間。另因區位條件佳，拓展短期租賃業務亦為充分運用閒置未出租套房創造收入之最佳管道。	<ol style="list-style-type: none"> 1. 市場供過於求，應訴求量體足夠與安全管理等優勢，積極拓展大宗客源。 2. 短期租賃有一定之市場，但相對投入之經營與維護費用較高。
自建與合建房屋	雖然營建業務為目前雲林區處之主要營收，但畢竟是以土地加工後轉為收入，收入愈多，土地資源流失愈快，非企業經營長久之計，故除非配合政府政策平抑房價需要，否則自建與合建業務應當適可而止，另闢營收來源。	<ol style="list-style-type: none"> 1. 斗六、虎尾地區可建築用地稀少。 2. 北港地區公告現值偏高、開發不易。
土石採取	一般認知砂石業等同於黑道，在雲林區處實際執行之土石採取案亦證實砂石與政治、黑道生態難以脫鉤，但是在解決國內砂石原料供應短缺、避免盜採、濫採，以及對生態環境衝擊最小等考量下，陸上土石採取應是最佳選擇，除了地主有可觀的收益收入外，更可將原表土層不及 30 公分或佈滿原石之石礫地，改良為表土層 160 公分以上之良田並迅速恢復農作，利於作物生長。	<ol style="list-style-type: none"> 1. 砂石業態複雜，利益糾葛較易衍生難以預期局面。 2. 回填管控不易，稍有不慎將造成違法失職，及對環境造成無法挽回之後果。
造林與減碳	造林是國家既定政策，雲林區處雖已造林 420 公頃，仍將持續配合農委會政策推動平地造林。原則上造林林木種植 20 年後台糖公司可予以砍伐出售，惟砍伐需獲縣政府核發砍伐許可，依現在民意及地方政府的態度，屆時恐怕難以如預估得以砍伐出售獲利，反而將造成雲林區處土地經營之負擔。在目前造林經濟樹種方面，僅無患子果實之皂素、土肉桂及白千層精油、相思樹萃取物保肝與預防痛風等可加利用，但尚不具可供開發商品之經濟規模，未來應朝向與業界合作開發，規劃專區大量提供單一樹種種植。	<ol style="list-style-type: none"> 1. 目前造林雖接受補助，但土地利用周轉率低，成材後若無法砍伐將造成經營負擔。 2. 造林對周邊農地之負面影響須妥為因應。 3. 造林附加價值之創造應有妥善計劃。

	經營規劃理念	限制因素
有機產業的發展	近年來有機與自然農法正蓬勃發展，雲林區處擁有廣大農地與深水井水源，對於隔離帶與水質要求等條件最具條件，如能擴大經營面積，充實生產品項，降低單位生產成本以提高市場競爭力，並引進外界優異的行銷團隊與行銷手法，有機產業的發展將可成為未來雲林區處營運業務之大宗。	1. 銷售通路為有機產業成敗最大關鍵。 2. 產銷調節與人工物料成本需取得效益最大化之規劃。

5-1-2 本研究規劃暨各因子開發強度分析

依據第三章、第四章及表 5.1 經營規劃理念與限制因素彙整表分析，臚列開發之影響與考量因子強度分析，包括總管理處支持、地方政府支持、開發的自主性、自有資金投入、人力應用需求、短期創造效益、營運收益水準、永續經營貢獻、對環境之影響、規劃經營期程等 10 項，並依開發強度予以分析配分說明如表 5.2~表 5-11：

表 5.2：「總管理處支持」因子分析配分說明

規劃項目	「總管理處支持」因子分析配分說明
停閉廠區之發展	台糖公司總管理處為活化停閉廠區土地資產，於 99.6.28 公司決策會議要求各區處應成立廠區開發小組，至少每 2 週開會 1 次，研提短中長期目標。該決策會議係台糖公司總管理處最高位階之內部會議，故予配分 5 分。
公差宿舍之利用	雲林縣政府已指定公差宿舍為縣定古蹟，其再利用之迫切性與需要性總管理處並未特別要求，對活化再利用之規劃立場為樂觀其成，故予配分 3 分。
斗六學苑之經營	斗六學苑自營運以來，總管理處物業管理組每月均頒布營運績效報告「KPI ⁵⁵ 分析表」，檢討宿舍與商業空間之增長率與增長速度，供雲林區處對斗六學苑績效加勉或預警加強招租之用，藉以確保斗六學苑之營運績效，故予配分 5 分。
自建與合建房屋	台糖公司年營業額約 300 億元，然八大事業部除畜殖與油品外，大多呈營運虧損狀態，為達法定營收與盈餘目標，近年來不足部分均由營建業務之收益予以彌補，確保達成全公司責任目標而不影響考成分數，對總管理處之營運助益頗大，故予配分 5 分。

⁵⁵ KPI (Key Performance Indicator) 企業關鍵績效指標，是衡量流程績效的一種目標式量化管理指標，把企業的戰略目標分解為可操作的工作目標的工具，是企業績效管理的基礎。

土石採取	土石採取乃配合政府政策而推動，總管理處 93 年 3 月函知雲林區處，暫緩受理土石採取新申請案，96 年 5 月將已發給同意土石採取證明書而未取得土石採取許可之案件均予撤銷。目前總管理處主管之礦業組亦將業務重心轉為經管台糖公司尚未營運之園區推動與規劃，顯見台糖土石採取業務已全面暫緩執行，故本項配分為 1 分。
造林與減碳	造林項目因初期可得林務局或環保署等機關之補助，因此總管理處規劃有造林之目標進度，雲林區處最低限需依目標造林，總管理處並未特別限制，故予配分 3 分。
有機產業的發展	雲林區處有機業務雖已執行多年，然受限於行銷能力薄弱與授權規定束縛，未見亮麗的整體營收，總管理處天然資源小組致力於改善營運績效，每月召集會議檢討因應，期能創造佳績，故予配分 4 分。

配分說明：極高 5；高 4；中 3；低 2；極低 1

表 5.3：「地方政府支持」因子分析配分說明

規劃項目	「地方政府支持」因子分析配分說明
停閉廠區之發展	雲林縣政府希望融合雲林區處與雲林縣之城鄉發展，希望以保存性再開發為基礎，提升三大糖廠廠區生活休憩、商業及文化品質，透過開發轉型創造符合在地生活特色之契機，因此於民國 96 年斥資新台幣 900 萬元委託辦理「大糖盛事—活力糖都」規劃，足見地方政府極力支持雲林區處停閉廠區之發展，故予配分 5 分
公差宿舍之利用	雲林區處轄管之虎尾第一公差宿舍具有近百年歷史，縣府於民國 95 年委託規劃公司辦理「虎尾糖廠再生計畫—舊宿舍區再利用」即涵蓋本研究之公差宿舍發展構想策略。第一公差宿舍屋況保存良好，且經縣府指定為縣定古蹟，雲林縣政府文化處多次拜會雲林區處，表達希望開放讓地方民眾自由參觀之構想，本研究規劃在相關文資法令規範下導入商業活動，期能將閒置資產再利用，與地方政府之初衷並未完全相符，故予配分 3 分。
斗六學苑之經營	斗六學苑創設之初，的確提供外地學子在雲林縣斗六地區求學之安全住宿需求，但經過多年環境變遷，受學生人數遽減及民間住宿供給量大增影響，其重要性已逐年降低，且本研究所提之轉型經營係為雲林區處經營手法之運用，與地方政府立場關係薄弱，故予配分 2 分。

自建與合 建房屋	於「大糖盛事--活力糖都」規劃成果審查階段，雲林縣政府多次表達不希望雲林區處持續推動所屬土地作營建房屋業務，雲林區處興建房屋對縣府城鄉發展規劃並無助益，故予配分 1 分。
土石採取	土石採取對周遭環境及交通影響頗鉅，回填作業之管控始終受質疑，雖然縣政府與鄉公所、代表會時常到場監督，終究難以令民眾釋疑，民國 90 年雲林地區提出申請之 8 件平地土石採取申請案件，僅核准 1 件後即不再核准，可見地方政府在多方因素考量下，均不支持平地土石採取作業申請，故予配分 1 分。
造林與減 碳	造林項目因初期可得林務局或環保署等機關之補助，雲林縣政府積極與台塑六輕於 99 年聯合推動 2,600 公頃平地造林減碳計畫，提供優渥之造林補助，每公頃造林 20 年內可領 370 萬元，顯見地方政府對造林減碳的重視與支持，故予配分 5 分。
有機產業 的發展	雲林縣為傳統農業縣，縣府為推動農業首都計畫的設施園藝生產專區，於古坑崁腳農場斥資經費新台幣近 3 億元，興建占地 2.7 公頃的 5 棟溫室，將種植蘭花、洋桔梗、高價值蔬菜如夏菜冬種的空心菜等。雖然縣府大力推廣，但因同屬公部門且市場有所重疊，故予配分 4 分。

配分說明：極高 5；高 4；中 3；低 2；極低 1

表 5.4：「開發的自主性」因子分析配分說明

規劃項目	「開發的自主性」因子分析配分說明
停閉廠區 之發展	停閉廠區之發展在雲林區處之角色，由於缺乏相關經營人才，開發效益不確定性極高，故僅止於自行或委外規劃，執行成功與否端賴廠商之投資意願，故予配分 1 分。
公差宿舍 之利用	公差宿舍再利用則端視雲林區處規劃與推動意願，以及總管理處之態度與經費狀況，開發自主性稍弱，故予配分 4 分。
斗六學苑 之經營	斗六學苑為增加營運績效，擬定經營策略後得以運用自有年度經費擴充設備，自主性得以完全掌握，故予配分 5 分。
自建與合 建房屋	自建與合建房屋使用之可建築用地，於雲林區處經管土地中為數極少，雖可自主性規劃，是否成功仍視市場情況與建商意願而定，故予配分 2 分。
土石採取	平地土石採取雖為經濟部礦物局之推廣政策，但地方政府之配合態度為一大變數，雲林區處單方面之規劃與推動需多方考量，故予配分 3 分。

造林與減碳	造林方面，雖然土地資源豐沛，但多數為蔗作適地，用於造林需勘選生產力較弱之區位，非憑主管部門任意轉作，故予配分 4 分。
有機產業的發展	雲林區處土地資源豐沛，轉型有機農作生產占地少具有優勢條件，產品品項全依主事部門參照市場與節令規劃生產，自主性極高，故予配分 5 分。

配分說明：極高 5；高 4；中 3；低 2；極低 1

表 5.5：「自有資金投入」因子分析配分說明

規劃項目	「自有資金投入」因子分析配分說明
停閉廠區之發展	停閉廠區發展受限於雲林區處缺乏規劃經營專才，有必要委託專業規劃團隊作整體性發展規劃，完成後再檢討自行籌措經費投資開發或甄選投資廠商開發，故予配分 2 分。
公差宿舍之利用	公差宿舍因屬縣定古蹟，再利用方案確定後需投入經費依文資法令裝修，並購置生財器具投入營運，故予配分 2 分。
斗六學苑之經營	斗六學苑利用閒置套房轉型經營，從事短期租賃業務，僅需增購寢具、簡便盥洗包、熱水瓶等器具，可由業務部門自挪經費購置，故予配分 3 分。
自建與合建房屋	自建合建房屋從可行性研究、開發計畫擬定、徵選投資開發商，直到後期之交換契稅等均需支付相關費用，故予配分 2 分。
土石採取	土石採取業務雲林區處所需之各項成本均轉嫁土石採取廠商，包括地上物補償、周邊土地租金、地價稅、採取與回填相關費用、睦鄰費用、監督管理人員費用……等等，雲林區處不需投入任何資金，故予配分 5 分。
造林與減碳	雲林區處近年來造林均受林務局和環保署補助，造林初期 5 年所有植樹、補植及維護成本，補助金額均足以支應，爾後補助金額逐年降低，雲林區處僅需自負少許維護費用，故予配分 4 分。
有機產業的發展	有機產業的發展除 2 年以上養地成本外，仍需視產品型態投入經費建造溫網室與灌排設施，故予配分 2 分。

配分說明：極少 5；少 4；中 3；多 2；極多 1

表 5.6：「人力應用需求」因子分析配分說明

規劃項目	「人力應用需求」因子分析配分說明
停閉廠區之發展	斗六與北港停閉廠區幅員遼闊，開發經營所需各類專責人力可觀，即使依本研究委外或合作經營，或是發展為園區型態，均需配置相關業務配合人力，故予配分 1 分。
公差宿舍之利用	公差宿舍之再利用依本研究規劃為咖啡簡餐特色餐飲，需另配置專職人員數人，以應營運所需，管理階層由現有人員兼任，故予配分 3 分。
斗六學苑之經營	斗六學苑利用閒置套房轉型經營，僅需考量聘雇一名臨時清潔人員，不需額外增加正式員工，故予配分 5 分。
自建與合建房屋	合建房屋業務不需派專人長駐工地督導，僅需少數業務管理員工，現有從業人員即可勝任，故予配分 5 分。
土石採取	土石採取業務係屬高敏感度項目，為確保執行過程均能符合法令與契約規範，需配置足夠之人力控管，每一土石採取場至少配置 3 名專責人員，故予配分 2 分。
造林與減碳	造林方面，除初期種植外，往後補植與維護管理亦需長其配置相當數量之人力，故予配分 2 分。
有機產業的發展	有機產業發展雖多數以勞務發包方式晉用田間管理人力，但因作物品項多，加上行銷管理，正式員工之配置亦需足夠全面掌控，故予配分 2 分。

配分說明：極少 5；少 4；中 3；多 2；極多 1

表 5.7：「短期創造效益」因子分析配分說明

規劃項目	「短期創造效益」因子分析配分說明
停閉廠區之發展	停閉廠區發展規劃較為嚴謹，各項立地條件亦非絕佳，投資開發商之徵求不易，但若有意願之廠商進駐，亦將立即創造效益，故予配分 3 分。
公差宿舍之利用	公差宿舍再利用規劃，取得總管理處挹注之資金到位，生財器具備妥後即可營運，故予配分 4 分。
斗六學苑之經營	斗六學苑利用閒置套房轉型經營，只要簡易住宿寢具設備備妥後，可立即營運並創造效益，故予配分 5 分。
自建與合建房屋	合建房屋業務經董事會核定後，即可招標徵選投資開發商，當營建案取得建造執照開工興建，雲林區處就可持續認列營收效益，故予配分 5 分。

土石採取	土石採取如經取得採取許可，相關環保與監控設施完成後，只要有開採之土石外運，雲林區處即可依售價比例分得收益，故予配分 4 分。
造林與減碳	造林效益短期內最難以顯現，除尚未正式開展之碳權交易外，林木成才得以利用至少需時 20 年，故予配分 1 分。
有機產業的發展	有機產業要創造收益，需經土地勘選、2 年以上養地、設施建造及種植等過程，故予配分 2 分。

配分說明：極高 5；高 4；中 3；低 2；極低 1

表 5.8：「營運收益水準」因子分析配分說明

規劃項目	「營運收益水準」因子分析配分說明
停閉廠區之發展	停閉廠區之開發量體大，如全區能順利開發完成，相對營運收益亦屬可觀，故予配分 4 分。
公差宿舍之利用	公差宿舍之再利用，如能依本研究作特色餐飲，因有週邊景點加持，當能吸引特定族群消費，但非大都會區生活水準，平均消費額應屬中等，故予配分 3 分。
斗六學苑之經營	斗六學苑閒置套房利用雖然投入經費低，然年收益僅增加約 200 萬元，故予配分 2 分。
自建與合建房屋	營建房屋因多屬都市計畫區內可建築用地，土地價值高，經營建行為加工後之產品單價亦高，近年來均為雲林區處主要營收來源，故予配分 5 分。
土石採取	土石採取依古坑鄉崁腳段 603 地號採取案經驗，一案執行 4 年總收入約 3,300 萬元，平均年收益 825 萬，扣除支付 4 名督導人員費用每年每人 140 萬，年收益僅約 265 萬元，故予配分 2 分。
造林與減碳	造林項目如未考量碳權交易，以成才利用平均需時 20 年計，將處於無收入狀態，且預估收益將受政策與民意影響，故本項僅予配分 1 分。
有機產業的發展	有機產業的推展，受限於投入之勞動人力多但產品單價不高，整體收益水準僅屬中等，故予配分 3 分。

配分說明：極高 5；高 4；中 3；低 2；極低 1

表 5.9：「永續經營貢獻」因子分析配分說明

規劃項目	「永續經營貢獻」因子分析配分說明
停閉廠區之發展	停閉廠區之開發如規劃經營不善，將造成虧損，如遇政策變更，可否永續經營尚有可議，故予配分 4 分。

公差宿舍之利用	雲林區處公差宿舍為縣定古蹟建物，再利用經營特色餐飲並非永續規劃，會受政策、經營狀況、利用需求等而改變，故予配分3分。
斗六學苑之經營	企業永續經營之道是為公司長期獲取最大利潤，而欲永續發展，保有充沛的資產方有創造利潤的本錢，因此，斗六學苑之轉型經營屬長期營運項目，為雲林區處之留根事業，故予配分5分。
自建與合建房屋	每一房屋建築案件的推出，即代表雲林區處將減少一筆精華的可建築用地，受限於土地資源，僅可作為短期經營之業務，故予配分1分。
土石採取	每一土石採取案件之執行期程，依市場情況僅需2至4年，應僅作為短期經營之業務，故予配分1分。
造林與減碳	同斗六學苑之轉型經營項目，亦屬雲林區處之留根事業，故予配分5分。
有機產業的發展	因國人飲食消費習慣改變，有機產品目前正是最蔚為風潮的消費品，惟所屬農地可能因生產規劃而稍有變動，諸如本業甘蔗之種植需要等，故予配分4分。

配分說明：極高5；高4；中3；低2；極低1

表 5.10：「對環境之影響」因子分析配分說明

規劃項目	「對環境之影響」因子分析配分說明
停閉廠區之發展	斗六與北港停閉廠區環境優美，尤其是宿舍區與廠區公園部分更是林蔭處處，開發行為將會稍稍影響週遭環境，故予配分3分。
公差宿舍之利用	縣定古蹟第一公差宿舍再利用，將導入商業行為於古色古香之建築物，顧客消費行為必對環境有負面影響，故予配分3分。
斗六學苑之經營	斗六學苑之宿舍出租量體最高可住501人，高密度人口聚集之日常生活產出，終會影響週遭噪音、交通等環境，故予配分3分。
自建與合建房屋	房屋建築之施工過程，對周邊噪音、空氣、交通、衛生等均屬負面，如建築基地原屬空荒地，更加改變該土地之原來風貌與生態，故予配分2分。
土石採取	土石採取行為最為一般百姓所詬病，除大型車輛機具破壞路面、影響交通、製造噪音外，空氣的污染亦屬嚴重，對原地表的地形地貌將作改變，土採跡坑回填外來物質對環境更是可議，故予配分1分。

造林與減碳	地球的暖化效應已導致日夜溫差變小、全年日照時數縮短、降雨強度增強等異常現象，林木可吸存大量的二氧化碳，為了減緩地球暖化的速度、減少溫室氣體排放量，最有效的方法就是增加綠林面積，故予配分 5 分。
有機產業的發展	有機耕種主要是摒除農藥、化學肥料、基因改造作物、植物生長調節劑等非天然物質的使用，對環境極其友善，故予配分 5 分。

配分說明：極佳 5；佳 4；中 3；差 2；極差 1

表 5.11：「規劃經營期程」因子分析配分說明

規劃項目	「規劃經營期程」因子分析配分說明
停閉廠區之發展	停閉廠區開發規劃，委託專業顧問公司至少須歷時 1 年以上，再辦理投資開發商之徵選，故予配分 1 分。
公差宿舍之利用	第一公差宿舍再利用之先期整修，因屬縣定古蹟建物，須先將整修計畫依相關文資法令撰擬後報縣府核准，方可進行施工，期程較不易管控，故予配分 2 分。
斗六學苑之經營	雲林區處斗六學苑閒置套房利用推動自主性最高，規劃期程等於零，故予配分 5 分。
自建與合建房屋	合建房屋勘選土地與開發計畫編擬需時數月，規劃期程短，故予配分 4 分。
土石採取	土石採取計畫需送主管機關礦物局及縣政府審查，尤其縣府審查階段須會簽府內各局處，且易受各種外在因素所影響，期程無法估算管控，故予配分 1 分。
造林與減碳	造林用地範圍多屬地力相對貧瘠，規劃過程需取得環保署或林務局核可，以獲取補助，期程稍長，故予配分 3 分。
有機產業的發展	有機農作之先期硬體須歷經數月施工，完工後立即投入生產，故予配分 4 分。

配分說明：極短 5；短 4；中 3；長 2；極長 1

綜合前述各因子開發強度分析之配分說明，本研究將其開發強度配分彙整比較並排序如表 5.12：

表 5.12：本研究規劃暨各因子開發強度分析彙整表

	影響與考量因子分析	以現有土地建物再利用			利用素地資源之開發與經營			
		一	二	三	四	五	六	七
		停閉廠區之發展	公差宿舍之利用	斗六學苑之經營	自建與合建房屋	土石採取	造林與減碳	有機產業的發展
1	總管理處支持	5	3	5	5	1	3	4
2	地方政府支持	5	3	2	1	1	5	4
3	開發的自主性	1	4	5	2	3	4	5
4	自有資金投入	2	2	3	2	5	4	2
5	人力應用需求	1	3	5	5	2	2	2
6	短期創造效益	3	4	5	5	4	1	2
7	營運收益水準	4	3	2	5	2	1	3
8	永續經營貢獻	4	3	5	1	1	5	4
9	對環境之影響	3	3	3	2	1	5	5
10	規劃經營期程	1	2	5	4	1	3	4
	總評分	29	30	40	32	21	33	35
	分項排序	3	2	1	3	4	2	1
	總排序	6	5	1	4	7	3	2

資料來源：本研究自行整理

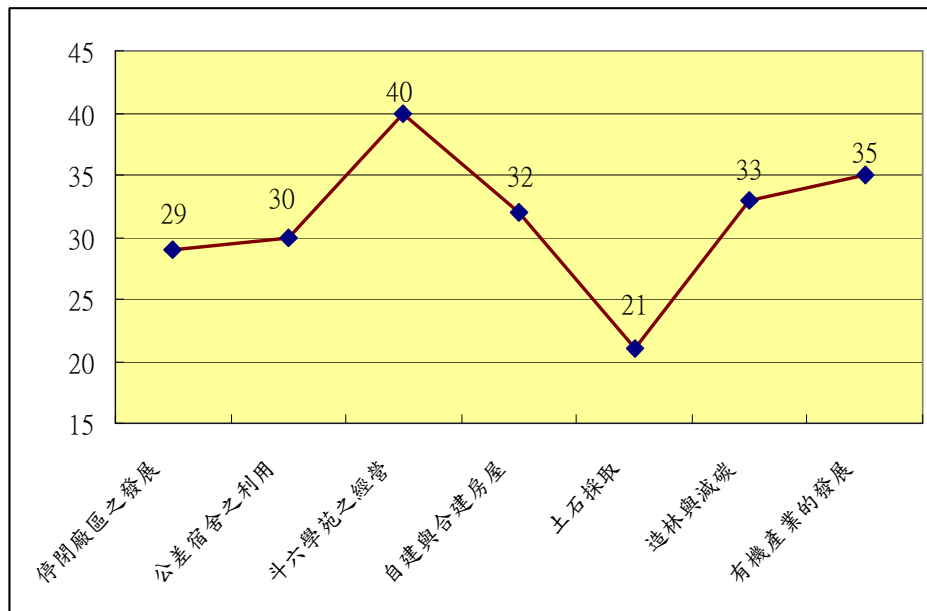


圖 5.1：本研究規劃開發強度評分彙總

5-1-3 本研究結論與發現

依據綜合歸納分析（表 5.1~表 5.12），台糖公司雲林區處土地利用發展二大面向中，以現有土地建物再利用方面開發強度最高者為斗六學苑之經營，其次依序為公差宿舍之利用、停閉廠區之發展；而利用素地資源之開發與經營方面開發強度最高者為有機產業的發展，其次依序為造林與減碳、自建與合建房屋、土石採取（詳表 5.12 分項排序）。

本研究七項土地利用發展規劃綜合分析結果，開發強度最高者為斗六學苑之經營，其次依序為有機產業的發展、造林與減碳、自建與合建房屋、公差宿舍之利用、停閉廠區之發展，最低者為土石採取（詳表 5.12 總排序）。

5-1-3.1 以現有土地建物再利用面向之優先開發方向

1. 開發強度最高—「斗六學苑之轉型經營」：

面對少子化以及市場供過於求等外在大環境影響，以及國營事業重重束縛、經營策略與租金彈性不靈活的侷限下，斗六學苑應跳脫原有學生宿舍之經營模式，廣納社會人士客源，善加利用獨具的優勢，諸如量體大、國營企業制度化管理、硬體結構安全、健全的消防逃生系統等等，致力於公務機關與大型企業的行銷，並藉由短期租宿業務，

拓展市場知名度，提升資產使用率及營運績效。

2. 次要投資發展—「公差宿舍之利用」與「停閉廠區的發展」

「公差宿舍之利用」主要著眼於閒置資產的再生，但於縣定古蹟的重重限制下，裝修與經營均須符合相關文資法令規定，應用之彈性不佳，且雲林區處內部無相關經營專業人才，古蹟的修復更需投入龐大資金，地方政府態度則是寄望無償開放民眾參觀休憩，故對雲林區處的營收助益不大。斗六與北港「停閉廠區的發展」是雲林區處列為優先利用發展卻苦無良策之處，主要受制於廠區面積大、地價高，租金水準相對昂貴，以及使用分區限制等，所以有意投資之廠商接洽後均打退堂鼓，不敢貿然投資經營，而台糖公司雲林區處更無相關專才可自行開發經營，如貿然循成立園區模式發展，除需投入可觀之經費與人力外，更可能步入台糖公司其他七處園區慘澹經營之後塵，而形成雲林區處一宗難以擺脫的錢坑。

5-1-3.2 利用素地資源之開發與經營可盡速積極發展方向

1. 優先開發與經營—「有機產業發展」：

對環境最友善的有機事業發展方向絕對是符合潮流趨勢，國人養生輕食的風氣已逐漸風行，台糖公司雲林區處擁有得天獨厚的原物料來源與土地資源條件，開展有機已有多多年經驗，目前包括有機肥、有機米、碾米廠、有機蔬果等品項豐富，而增加生產量以降低單位固定成本，以及拓展行銷通路兩大重要經營面向，應由總管理處主導，配合地方實際需求擬訂可行策略，未來雲林區處有機產業的經營業績必當蒸蒸日上。

2. 次要投資發展—「造林與減碳」、「自建與合建房屋」與「土石採取」

「造林與減碳」之土地利用雖然對環境的正面貢獻最大，符合高度工業化世代潮流趨勢，所需運用之人力與投入之成本均低，但林木成長之年限長，土地利用週轉率極低，且成材後可否砍伐利用之不確定性高，對於營利事業單位的台糖公司而言，實非最佳之土地利用選擇。「自建與合建房屋」雖能以極少之人力快速創造高額營收，但終是難脫與民爭利之嫌，且在珍貴的土地資源日益匱乏下，每釋出一筆土

地興建房屋出售，立即蠶食一筆精華土地，實非公司永續經營之道。而「土石採取」雖無需投入資金並能短期創造效益，但在各方的支持度與對環境的影響等方面均屬負面，除配合政策外不應主動推展。

5-1-3.3 本研究結論與預期之差異

在本研究過程中，原預估利用素地資源之開發與經營面向的平地土石採取應為短期可創造收益開發強度最高者，因其具有協助公共工程快速取得砂石料源、不破壞水土保持、合法收納儲存營建剩餘土石方、地主無需投入成本、純收可觀利益、土地快速恢復農用、兼具土質改良，以及復耕後更有利於農作物生長與收成……等等多方面的正向利益，惟經全面深入探討，綜合歸納及以影響與考量因子比較分析後（表 5.12），土石採取開發強度卻為七項發展方向中開發強度最低者，完全顛覆了表面印象及預估結果，實為始料未及，更是本研究之重要發現。

第二節 研究建議

雲林區處有別於其他區處，在於與砂糖事業部虎尾糖廠共享資源，經營上所需的奧援相對充足，不論是土地資源、人力資源、設備資產，甚至是創新思維，都是多角化經營的潛在資源，欲積極推動土地利用，就必須善用上述資源，力求土地最佳之利用發展。

台糖公司為經濟部旗下五家國營事業體⁵⁶之一，應突破各項營運難以恣意發揮經營策略的窘境。雲林區處轄管範圍侷限於資源相對貧瘠的農業地區—雲林縣，因此營運策略除了製糖相關產業外，本研究探討結果，建議應積極拓展斗六學苑之客源標的，並善加利用長期間置之套房，藉靈活經營手法以創造資產附加價值。另一方面加強有機產品的行銷策略，提高適場佔有率，甚至可考慮導進置入性行銷，藉由贊助公益廣告與活動，甚至利用重大事件的參與，例如協助災難救助捐贈物資等手法，藉媒體報導開展有機產品的知名度，創造最佳之自有品牌形象，進而提高銷貨佳績。

⁵⁶ 中油、台電、台糖、台水以及漢翔等 5 家經濟部所屬國營企業。

第三節 後續研究發展

本研究在探討雲林地區台糖經營之土地與資產作最大效益開發經營之可行方向，而公司經營除管理階層之政策擬定與推動決心外，基層主力員工的全心配合更是重要，其影響層面有待後續進一步之研究：

1. 員工心態應隨時勢變化轉變：台糖公司員工平均年齡 50 歲，每位員工進入台糖的年資大部份都在 20~30 年以上，因年紀大且在同單位服務久，以致於有著力求安定的消極心態，難以接受新知識、新觀念與積極的經營策略，而形成一股阻擋公司發展的潛在力量。為改革員工的認知，應多加灌輸憂患意識，甚至運用一些策略，改變員工鐵飯碗的心態，使同仁能夠共體時艱，為公司、為這一份薪水貢獻己力，摒棄吃大鍋飯的觀念積極創新求變，以求公司永續經營。
2. 工會應妥適協助：工會法的立法，開宗明義是為促進勞工團結，提升勞工地位及改善勞工生活⁵⁷；在解嚴之後，國內政治情勢完全改觀，人人都勇於表達捍衛自身權益的訴求，加上工會組織的鼓動，往往會嚴重影響經營者對業務的推動，改革措施亦常受制於工會阻撓而難以實現。經營者應以勞資合諧為前提，適時介入工會組織運作，以求平衡發言的機會。台糖公司因近年來業務大量萎縮，雖辦理多次的優惠離退仍存在冗員過多的負擔，又因工會組織嚴密，強力捍衛員工權益，以致於各個營運業務不得不超額運用自有人力而造成事業經營用人費用居高不下，導致營業利益無法達到預期目標甚至大幅虧損。為求台糖公司的永續經營及協助照顧勞工生活共創雙贏，工會應嘗試積極向資方爭取更優渥的專案優惠離退條件，鼓勵員工適時提前退休並藉以更換新血，俾免單方面為維護勞工權益而強迫安插職位，以致拖累事業的經營績效。

⁵⁷ 工會法第一條：為促進勞工團結，提升勞工地位及改善勞工生活，特制定本法。

參考文獻

一、書籍與論文部份

- 王宇寬 (2008)，新營糖廠對周邊地區農民生活之影響，國立臺北教育大學社會科教育學系專題研究論文。
- 王志雄 (2006)，台糖土地活化—以后里鄉月眉糖廠土地為例，逢甲大學都市計畫學系碩士在職專班碩士論文。
- 王春熙 (2002)，台灣休閒農業經營發展之研究，國立台灣大學農業經濟學研究所博士論文。
- 王俐容 (2003)，從文化工業到創意產業，文化視窗，50：39-45。
- 王耀宗 (2005)，台糖公司轉型休閒遊憩事業之研究，嘉義大學農學研究所碩士論文。
- 矢內原忠雄/周憲文 著/譯 (1929)，日本帝國主義下的臺灣，臺灣銀行經濟研究室，1954 中譯再版。
- 台糖公司 (1976)，台糖三十年，臺北：台糖公司。
- 台糖公司 (1986)，台糖四十年，臺北：台糖公司。
- 台糖公司 (1996)，台糖五十年，臺北：台糖公司。
- 台糖公司 (1999)，台糖公司未來經營策略，臺北：台糖公司。
- 台糖通訊 (2002)，陳總統蒜糖行一站在時代的浪頭，台糖通訊，111(8)：3。
- 台糖公司 (2006)，台灣糖業的再生卷，台糖 60 週年慶紀念專刊。
- 台糖公司 (2010)，2010 永續發展報告書，台南：台糖公司。
- 西原雄次郎，劉萬來譯 (2003)，新高製糖簡史，三思堂文化事業有限公司。
- 江芳菁 (2002)，大林糖廠與大林地區社會經濟發展，國立台灣師範大學歷史研究所碩士論文。
- 沈文台 (2005)，糖鄉一百年糖都虎尾，雲林縣虎尾鎮：大崙腳文教工作學會。
- 沈文台 (2005)，糖都虎尾，雲林縣虎尾鎮大崙腳文教工作學會。
- 沈靜悅 (2006)，民間建築合建行為之研究—以賽局理論分析，朝陽科技大學建築及都市設計研究所碩士論文。
- 吳旭峰 (1996)，產業城鎮的發展與變遷：糖業興衰下的虎尾城鎮空間型態探討，高苑學報第 5 卷第 2 期，頁 313-3
- 吳育臻 (2003)，台灣糖業米糖相剋問題的空間差異，台灣師範大學地理研究所博士論文。
- 吳坤熙 (2007)，觀光遊憩資源實務，揚智文化事業股份有限公司。
- 吳連賞 (1989)，台灣甘蔗生產與糖業發展的變遷分析，台灣銀行季刊，40(2)：213-235。
- 吳連賞、吳憲寬 (2002)，台南縣糖廠區位、規模與營運變遷的地理研究，台灣銀行季刊，53(3)：224-267。

- 余盛文 (2003)，國營事業機構組織變革之研究—以台糖公司為例，淡江大學商學院暨管理學院高階主管管理碩士學程碩士論文。
- 李清杭 (2005)，台糖公司民營化之研究，國立中山大學學術研究所碩士論文。
- 林崇仁、楊三和 (1997)，台灣糖業的發展與演變，台灣文獻，48 (2)：39~71。
- 柯志明 (2003)，米糖相剋：日本殖民主義下臺灣的發展與從屬，群學出版公司。
- 洪德娟 (2006)，譯自 Nancy 'A. Leszczynski(原著)，景觀植栽設計—庭園設計的專業研究，六合出版社，95年2月
- 孫進發 (2004)，員工對組織變革認知、轉業訓練、組織承諾與工作滿足關係之研究：以台糖公司為例，長榮大學經營管理研究所在職專班碩士論文。
- 翁榮章 (2009)，住宅區土地開發效益最佳化模式之研究，國立中央大學土木工程研究所碩士論文。
- 陳宏吉 (2002)，台糖公司事業部組織變革與員工認知之研究，國立中山大學人力資源管理研究所碩士論文。
- 陳明言 (2007)，台灣的糖業，遠足文化。
- 陳明言 (2007)，台灣糖業鐵路百週年專刊，社團法人台灣糖業文化協會。
- 陳明言、楊金華 (2005)，台灣近代糖業先驅者：武智直道，三思堂文化公司。
- 陳玟瑾 (2000)，日據初期臺灣糖業與交通運輸關係探究，成功大學歷史研究所碩士論文。
- 陳俊元 (2006)，組織變革認知、組織溝通、工作滿足與組織承諾之研究—以台糖公司為例，國立中山大學企業管理學系碩士論文。
- 陳虹廷 (2008)，城鎮發展下的連結與解散—蒜頭糖廠地景變遷與空間再結構，南華大學環境與藝術研究所碩士論文。
- 陳美雲 (2004)，國營企業物件博物館化的發生：以台糖「烏樹林驛頭六十週年—五分車懷舊之旅」為例，台南藝術學院博物館學研究所碩士論文。
- 陳福源 (2004)，傳統產業轉型觀光產業對地方經濟衝擊之探討：以台中月眉糖廠轉型為例，逢甲大學建築與都市計劃所碩士論文。
- 陳德為 (2010)，從永續發展觀點探討台糖土地釋出及經營管理之研究，土地管理與開發學系碩士論文。
- 陳覺惠 (2002)，台中市台糖糖廠產業變遷對糖廠週遭區域發展影響之探討，私立東海大學建築研究所建築碩士學位論文。
- 張林裕 (2003)，虎尾地域的倫理景觀之詮釋，高雄師範大學地理學系碩士論文。
- 張翠宜 (2004)，月眉糖廠經營型態變遷對地方發展之影響，新竹師範學院社會科教育學系碩士班碩士論文。
- 許文雄 (2008)，閒置工業區推動工業遺產觀光評估模式之建構—以竹山工業區為例，逢甲大學都市計畫學系碩士在職專班碩士論文。

- 穀口、汎邦(原著 1998)，譯者：崔征國，集合住宅用地及社區計劃，詹氏書局。
- 寒 蟬 (1953)，臺糖虎尾總廠簡介，雲林文獻季刊。第 2 卷第 1 期，頁 101-104。
- 椎原國政 (1919)，臺灣糖業，文建會。
- 皓宇工程顧問股份有限公司 (2001)，台糖公司休閒產業開發企劃案，台灣糖業股份有限公司委託。
- 黃文賢 (2005)，台糖公司屏東區營運處農地利用與管理之研究，國立屏東科技大學農企業管理系碩士學位論文。
- 塗照彥/李明峻 著/譯 (1975)，日本帝國主義下臺灣，人間出版社。
- 楊上輝 (2004)，觀光休閒產業概論，百通圖書股份有限公司。
- 楊彥騏 (2001)，台灣百年糖記，臺北：貓頭鷹出版社。
- 楊彥騏 (2003)，虎尾的大代誌，春暉出版社。
- 廖哲強，鄉村發展地方文化產業化歷程—以嘉義縣蒜頭糖廠蔗埕文化園區為例，稻江學報第一卷第二期。
- 趙琪、翁景民、林昌翰 (2001)，台糖公司多角化網路關係管理機制之探討，公營事業評論第 2 卷。
- 蔣明新 (2004)，台糖公司產業觀光化發展過程與問題的探究：以台中月眉觀光糖廠及台南尖山埤渡假村為例，世新大學觀光學系研究所碩士論文。
- 劉峻瑋 (2009)，台灣森林減碳專案於碳市場交易之可行性評估—以台糖公司為例，國立暨南國際大學經濟學系研究所碩士論文。
- 謝明傑 (2003)，以知識管理觀點探討國有土地管理知研究，臺北大學地政學系碩士論文。
- 謝翰霆 (2001)，流通革命對於商業建築的影響初探—以台糖公司新營糖廠投資開發商業建築為例。國立成功大學建築研究所碩士論文。
- 魏源金 (2003)，台糖公司開發休閒產業與經營策略的時空，台灣師範大學地理研究所博士論文。

二、網頁部份

大台灣旅遊資訊網 <http://travel.tw.tranews.com/>

小張的部落格 <http://tw.myblog.yahoo.com/jw!8JE3QqSLHwVSxJU7CA--/>

斗六市公所網站 <http://www.dl.gov.tw/>

文建會文化資產部落格 <http://web.hach.gov.tw/hachweb/blog/>

內政部地政司 <http://www.land.moi.gov.tw/>

台灣糖業公司 <http://www.taisugar.com.tw/>

北港鎮公所網站 <http://www.beigang.gov.tw/>

行政院農業委員會 <http://www.coa.gov.tw/>

再現糖業風華 <http://artcenter.nfu.edu.tw/>

虎尾鎮公所網站 <http://www.huwei.gov.tw/>

林務局 <http://www.forest.gov.tw/>

彥騏的文史地帶 <http://tw.myblog.yahoo.com/>

美美旅遊網 http://m.emmm.tw/L3.php?L3_id=1382

教育部統計處 <http://www.edu.tw/statistics/>

雲林縣政府網站 <http://www.yunlin.gov.tw/>

經濟部國營事業委員會 <http://www.sec.gov.tw/>

經濟部礦物局 <http://www.mine.gov.tw/>

糖友風情 <http://library.taiwanschoolnet.org/>