

一、前言



本基地原為九二一震災基金購置土地，欲規劃興建平價住宅，惟規劃完成後平價住宅需求銳減，導致計畫取消；近幾年作為本府舉辦埔里花卉嘉年華活動的展覽場地，惟每年僅使用二個月，其餘時間造成土地閒置，為**加強境內土地利用及整合縣內資源**，並依循中央指導原則，**積極輔導本縣在地特色產業**，從傳統工廠轉型觀光工廠，爰依「產業創新條例」及其施行細則，規劃本基地設置埔里地方特色產業微型園區，以**促進地方產業創新、改善產業環境、提升產業競爭力**。

二、基地位置及配置模擬示意圖

- ◆ 基地西側鄰接中正路(投75道)，為主要聯外道路，往北經中正一號橋後沿防汛道路可銜接國道6號高速公路埔里交流道；往南直行可抵達埔里鎮市區，交通相當便利。
- ◆ 基地位於南投縣埔里鎮籃城段281地號等23筆土地，騰本面積總計為50,033.73m² (約5公頃)。
- ◆ 基地現況多為雜草，基地西北側緊鄰籃城淨水場。



三、計畫目標



(一) 促進土地活化利用，滿足地方特色產業空間發展需求

本基地現為本府舉辦埔里花卉嘉年華活動之展覽場地，每年僅使用二個月，其餘時間造成土地閒置。又埔里鎮為多元產業之城鎮，地方特色以酒、水、花卉、農業等最為著名，近年來觀光休閒產業蓬勃發展，地方特色產業亦有設廠之空間需求。故擬藉由本園區之開發，提高土地資源的有效運用，並提供一個合法且兼具知性與休閒的場所供地方特色產業發展使用。

(二) 匯聚地方資源優勢，輔導產業轉型及升級

本基地擬以埔里優質農特產品、加工食品及在地美食為核心，吸引食品製造、生物科技、文化創意等產業進駐，並透過連續性開放空間之規劃，結合當地自然、文化資源及地區特色，型塑景緻優美富含地方人文風格之園區風貌，打造埔里第一個小型產業園區，輔導本縣境內在地特色產業轉型，朝觀光工廠模式提供遊客參觀、體驗及消費。

(三) 創造區域就業機會，帶動地方經濟繁榮

透過本基地的開發，傳承產業技術與在地文化，以維持在地產業及中小企業之生存，並提供優質就業機會，培育地方人才，厚植地區產業軟實力，進而帶動地方經濟發展，達到人、土地、產業和諧永續經營的目標。

四、目前辦理情形



(一)、書件審查作業：

1. **開發計畫書**：原於106.3.2核發許可，惟需再依內政部營建署意見辦理核定修正，現已於106.6.14取得同意修正開發許可函。
2. **可行性規畫報告**：開發計畫核定修正完畢，依照產業園區申請設置程序，已於106.7.14提請「本府產業園區設置審議小組」審議通過後，即據以接續辦理核定設置公告作業併報經濟部備查。

(二)、招商作業：

1. **招商座談會**：已於104.6.18及105.12.2於埔里鎮公所辦理二次招商座談會，已登記需地廠商約10家以上，共需地約4.8公頃（本園區約可提供2.8公頃/8497坪產業用地）。
2. **招商文件**：已於106.5.22召開第一次「產業園區土地租售及價格審定小組會議」，決議擬俟工程預算書圖核定後再行召開會議審定出售相關事宜（已於106.7.14召開第二次價格審定小組會議），招商文件審定後即據以接續辦理招商公告。

五、整體規劃說明



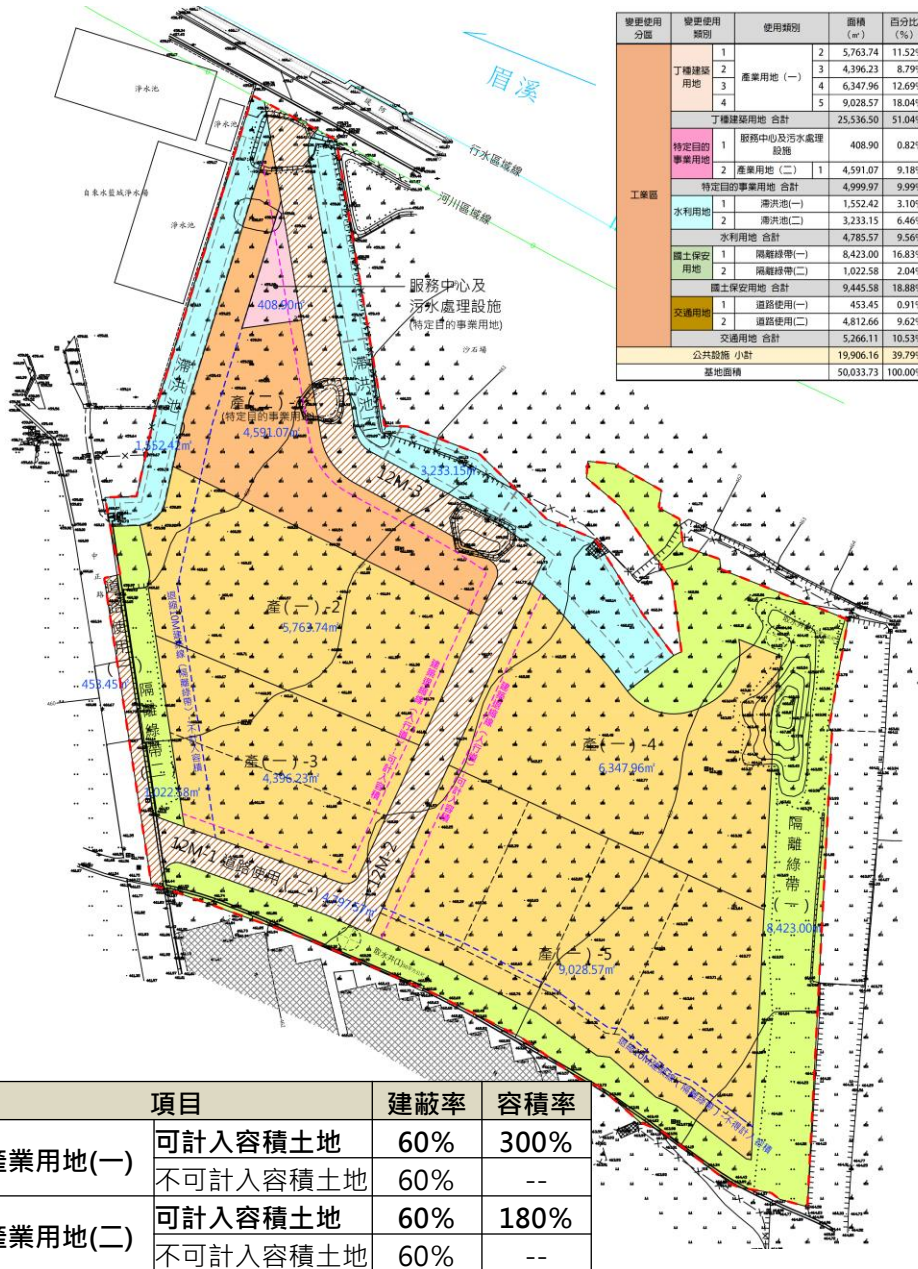
(一)土地使用計畫/配置

本園區可分為產業用地及公共設施用地，包含**產業用地(一)**、**產業用地(二)**、**服務中心及污水處理設施**、**滯洪池**、**隔離綠帶**、**道路使用**等。

(二)擬引進產業類別

本園區發展定位為以**食品特產加工業**為主、**應用生技產業**為輔的產業轉型升級示範園區，並將輔導園區廠商朝觀光工廠之經營模式發展，形塑本縣乃至於全臺灣第一個以觀光工廠為主題的產業聚落新亮點。

土地使用計畫圖及配置示意圖



土地使用計畫表



變更使用分區	變更使用類別		使用類別		面積m²	百分比%	
工業區	丁種建築用地	1	產業用地（一）	2	5,763.74	11.52	
		2		3	4,396.23	8.79	
		3		4	6,347.96	12.69	
		4		5	9,028.57	18.04	
	丁種建築用地 合計					25,536.50	51.04
	特定目的事業用地	1	服務中心及污水處理設施		408.9	0.82	
		2	產業用地（二）	1	4,591.07	9.18	
	特定目的事業用地 合計					4,999.97	9.99
	水利用地	1	滯洪池（一）		1,552.42	3.1	
		2	滯洪池（二）		3,233.15	6.46	
	水利用地 合計					4,785.57	9.56
	國土保安用地	1	隔離綠帶（一）		8,423.00	16.83	
		2	隔離綠帶（二）		1,022.58	2.04	
	國土保安用地 合計					9,445.58	18.88
	交通用地	1	道路使用（一）		453.45	0.91	
		2	道路使用（二）		4,812.66	9.62	
	交通用地 合計					5,266.11	10.53
公共設施 小計					19,906.16	39.79	
基地面積					50,033.97	100	

擬引進產業類別



本園區發展定位為以**食品特產加工業**為主、**應用生技產業**為輔的產業轉型升級示範園區，並將輔導園區廠商朝觀光工廠之經營模式發展，形塑本縣乃至於全臺灣第一個以觀光工廠為主題的產業聚落新亮點。

1. 產業用地(一)

基於政策推動及相關法令規定，本園區專供屬**地方特色產業且低污染之中小企業**進駐，在園區的產業用地(一)擬引進食品特產加工業、應用生技產業及其他相關產業，其**建築率不得大於60%，容積率不得大於300%**。

2. 產業用地(二)

由於本園區擬輔導園區廠商朝觀光工廠之經營模式發展，將劃設適當的產業用地(二)供**支援型產業**進駐，如住宿、餐飲、郵政快遞、創作及藝術表演等，以擴大園區產業發展的效益和價值，其**建蔽率不得大於60%，容積率不得大於180%**。

產業用地(一)引進產業類別

- ◆ 食品特產加工業：優先引進以農特產品為原料進行製造加工，有助落實在本地建構上、下游生產、製造一貫作業之行業，如食品製造業、飲料製造業等。
- ◆ 應用生技產業：優先引進以農特產品為原料製成清潔用品、化妝品等高產值成品之非化學製品製造業（以生技或有機原料為限）。
- ◆ 其他相關產業：引進地區人文特色相關，並符合南投縣政府工業主管機關核定低污染標準之產業。
- ◆ 附屬設施使用：辦公室、倉庫、生產實驗及訓練房舍、環境保護設施、單身員工宿舍、員工餐廳、從事觀光工廠或文化創意產業之相關設施。

參照「中華民國行業標準分類」規範，引進產業類別之編號如下：

分類(中類)編號	行業名稱	行業定義	分類(細類)編號	行業名稱
C08	食品製造業	從事將農、林、漁、牧業產品處理成食品之行業，如肉類、魚類、水果及蔬菜之處理保藏、動植物油脂、乳品、磨粉製品及動物飼料等製造。	-	-
C09	飲料製造業	從事各種飲料製造之行業。	-	-
C19	化學製品製造業	從事清潔用品、化粧品及其他化學製品製造之行業。	1930	清潔用品及化粧品製造業
			1990	未分類其他化學製品製造業
❖ 排除 191 農藥及環境用藥製造業及 192 塗料、染料及顏料製造業				

- ◆ 依據工業園區各種用地用途及使用規範辦法（第四條）規定。

產業用地（二）可引進產業如下：

A.住宿及餐飲業。

B.金融及保險業。

C.機電、管道及其他建築設備安裝業。

D.汽車客、貨運業、運輸輔助業、郵政及快遞業。

E.電信業。

F.專業、科學及技術服務業。

G.其他教育服務業。

H.醫療保健服務業。

I.創作及藝術表演業。

J.其他經中央主管機關核准之行業。

- ◆ 產業用地（二）供支援產業使用之土地，於符合建築、消防及其他安全法規規範要件下，得與產業用地（一）所列行業於同一建築物內混合使用，但產業用地（一）使用所占之樓地板面積，不得超過該建築物總樓地板面積百分之三十。

產業用地坵塊



開發計畫書土地使用分區坵塊



出售土地坵塊

六、預定期程



(一)產業園區核定設置：預訂於106年7月

已於106.7.14召開第二次產業園區設置審議小組會議，審議通過後即據以接續辦理核定設置公告作業併報經濟部備查。

(二)產業園區招商公告：預訂於106年8月

已於106.7.14召開第二次產業園區土地租售及價格審定小組會議，審定出售相關事宜。招商文件審定後（以及核定設置公告之後）即據以接續辦理公告招商。