

宜蘭市蘭城之星更新開發計畫與礁溪鄉 202 廠及附近地區都市更新先期規劃案工作會議紀錄

一、會議時間：104 年 8 月 5 日（星期二）下午 2 時

二、開會地點：內政部營建署 B1 第一會議室

三、主持人：柯科長茂榮

記錄：吳佩默

四、出席人員：詳會議簽到表

五、會議結論：

（一）蘭城之星更新開發計畫

1. 本案因設置交通轉運站影響整體財務可行性及宜興路交通衝擊等問題，建議宜蘭縣政府檢討宜蘭車站後站國軍退除役官兵輔導委員會榮民森林保育事業管理處（以下簡稱森保處）土地開發案，整體評估設置交通轉運站設置區位公告招商已 3 次流標，歸因於設定地上權市場在宜蘭縣接受程度不高，另因鐵路支線高架化評估作業及期程未臻明確，相較整體開發風險較高，容易造成投資廠商怯步。目前雖仍有廠商尚在評估是否投資開發本案，後續請宜蘭縣政府持續了解廠商投資意向，可依原有設定地上權 25 年及 50 年等不同招商條件重新檢視後，再行辦理第 4 次公告招商等事宜；併請縣府評估逕行委託技術標協助辦理招商評選及議約等事宜。
2. 本案區位條件優越，建議未來辦理招商作業不排除任何有效益之開發方式。基於本案未來涉及都市計畫與更新計畫內容需檢討修正，建議本案招商單位仍由宜蘭縣政府擔任，並重新檢討整體開發策略、開發方式、轉運站區位、都市計畫內容調整及招商文件重新研擬，向本署申請 103 年委託規劃招商案件補助。

3. 本案更新單元三（舊台汽宜蘭站）因長期缺乏使用與管理，國有土地閒置荒廢，造成治安死角、影響居住環境品質及觀瞻。為改善基地現況使用效能與基地環境景觀，前經財政部國有財產署北區分署與宜蘭縣政府洽商合作活化該更新單元之短期活化使用構想，計畫提供作為「宜蘭好讚」展示館，提供身心障礙者職業陶冶與培力場所等短期活化使用，並同時解決環境管理與治安問題。考量更新單元二及三基地之私有地主多數不同意參與更新，加以民權幹道尚未徵收拓寬，故本署原則同意宜蘭縣政府社會處與財政部國有財產署先行辦理短期活化使用並簽訂契約，以代管活化該基地；建議契約年期以5年為一期，必要時得展延辦理，惟需配合未來更新單元二或三開發期程辦理雙方契約解除等事宜。

（二）礁溪鄉202廠及附近地區都市更新先期規劃案

1. 本案都市計畫變更為商業區，都市計畫回饋40%土地作為公園使用，請規劃單位補充商業發展定位及使用，保留市場發展彈性及財務可行性。於土地使用管制規定，建議允許50%樓地板面積之比例供作住宅使用，其餘可作為商業、旅館、娛樂、休閒服務及辦公需求等使用；另為提高文創產業進駐之開發誘因，建議可提高20%容積獎勵或其他獎勵誘因方式辦理，以增加本案開發之可行性，並審慎辦理本案財務評估，儘速提送宜蘭縣都市計畫委員會專案小組審議。
2. 本案基地回饋40%土地規劃作為公園使用，因現況環境髒亂，造成環境品質及治安問題，宜蘭縣政府擬先行辦理公園用地簡易綠化並保留數棟軍方眷舍作為都市農食公

園使用，藉以引入在地有機小農及商店，推廣宜蘭農業文化部分，建請宜蘭縣政府另案提送關聯性公共工程補助工作計畫書送署後，另案辦理經費補助及審查事宜。

3. 請國防部軍備局儘速確認國軍宜蘭財務組辦公室配合國軍小營區併大營區方案之搬遷位址、相關辦公需求及辦公室拆遷補償、搬遷及安置等經費資料提供宜蘭縣政府，另請規劃單位協助檢視納入財務計畫評估，並將該辦公室擬將宜蘭市珍珠段之農業區土地變更為機關用地案撤案。
4. 考量本案招商期程，建議國軍宜蘭財務組先行配合整併至其他營區，相關辦公室拆遷補償、搬遷及安置等經費，由「國軍老舊營舍改建基金」先行支應，相關遷建工程或修繕作業由國防部軍備局權責單位辦理工程發包，以利該辦公室運作不受影響，並配合招商期程辦理搬遷騰空作業。至於該辦公室搬遷騰空後之土地權利價值、拆遷補償、搬遷及安置等經費納入招商條件負擔，由未來得標廠商以繳納價金或權利金方式辦理，以利辦理核撥至「國軍老舊營舍改建基金」。
5. 本案基地之土地權屬為國防部政治作戰局及軍備局所管有，由於國軍宜蘭財務組辦公室未來將搬遷至其他營區，並取消農業區變更為機關用地案，故本案無辦理跨區權利變換之必要，建議可檢討採附款式標售土地方式辦理更新開發，並於招商文件內規範招商條件、開發內容、辦理期程、土地標售價款及拆遷安置費用等內容，建請國防部(政治作戰局及軍備局)可提報行政院「國有土地清理活化督導小組」檢討調整本案開發方式，以利後續更新計畫之推動。

6. 請宜蘭縣政府儘速辦理委託規劃期中報告審查，並將規劃方案內容提送宜蘭縣都市計畫委員會審議，俾提送本部都市計畫委員會續審，以利辦理後續招商文件研擬等事宜。

六、散會（下午 4 時 30 分）以下空白