



105年度政府主導都市更新系列研討會暨招商說明會

都市更新投資說明會 *Urban Regeneration*



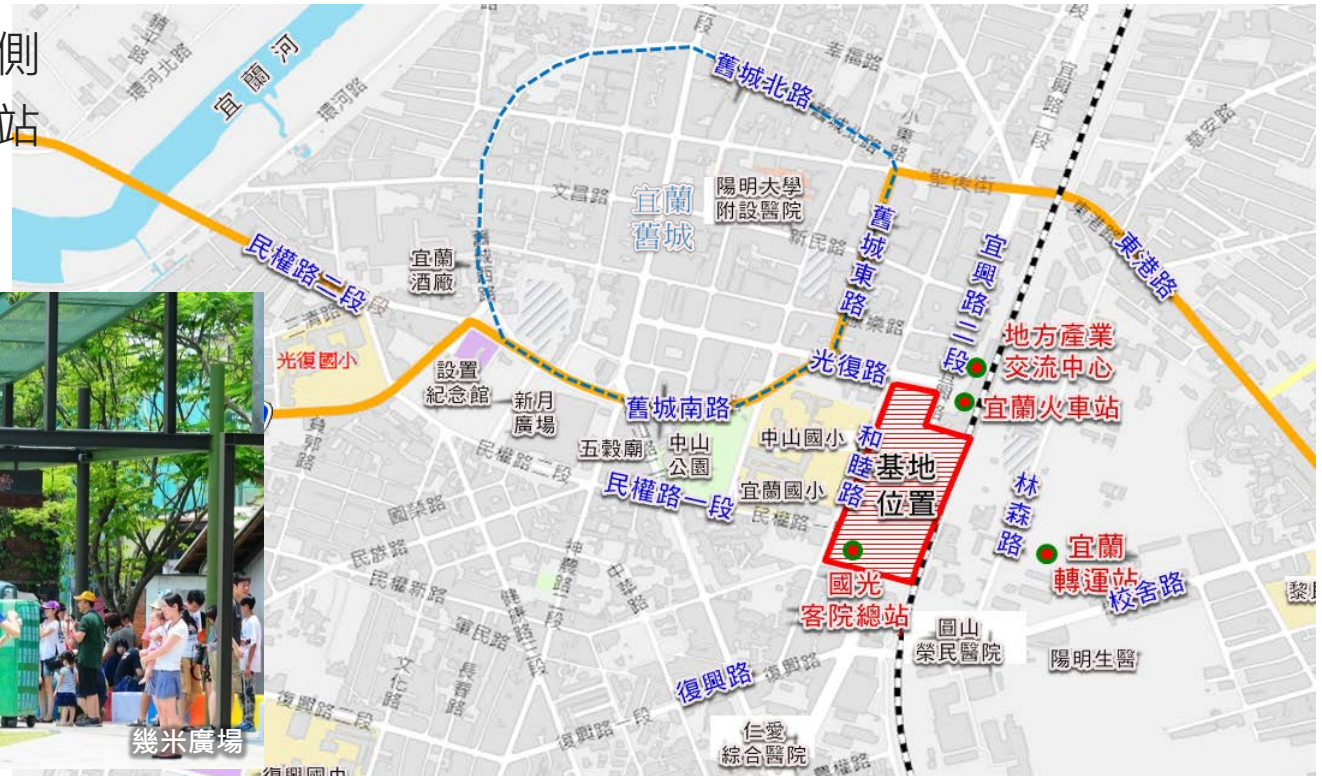
「宜蘭市蘭城之星更新計畫案」 招商說明



宜蘭縣政府
Yilan County Government

基地概況

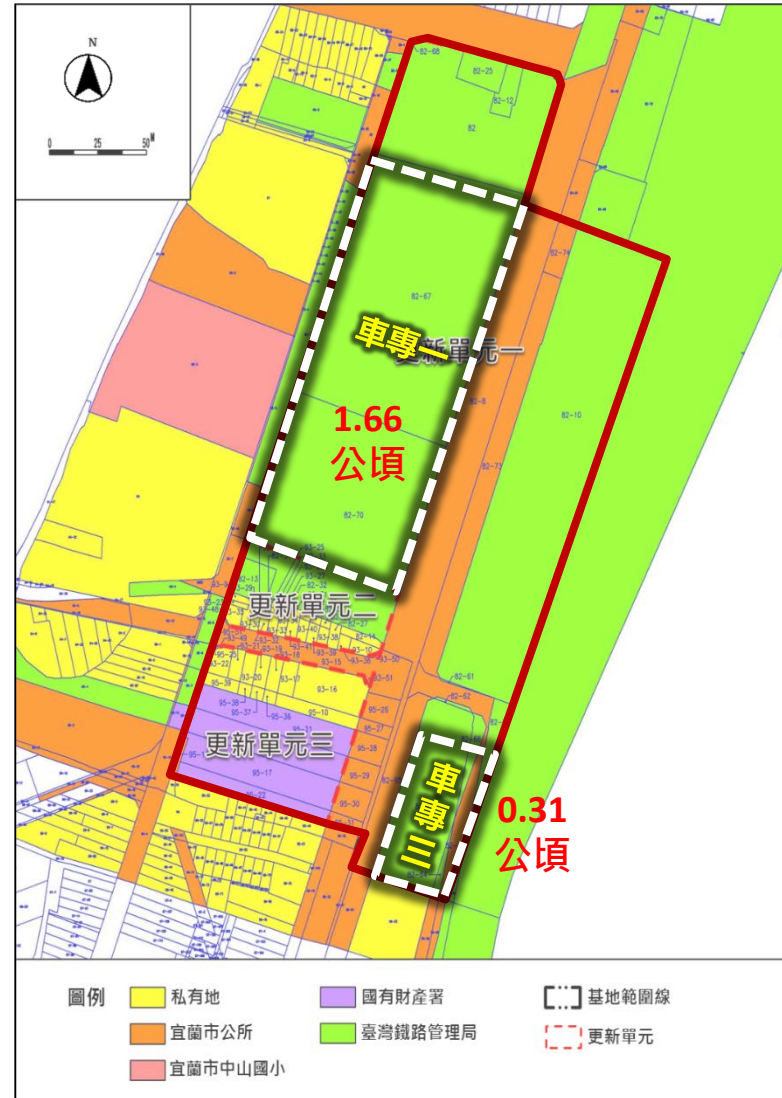
- 位於宜蘭舊城東南側
- 北面緊鄰宜蘭火車站
- 面積**5.34公頃**



土地權屬

全區土地權屬

權屬別	土地權屬	管理機關	使用分區	面積 (m ²)	比例
公有土地	中華民國	臺灣鐵路管理局	廣(停)用地	4,841	8.91%
	中華民國	臺灣鐵路管理局	住宅區	17,946	33.02%
	中華民國	臺灣鐵路管理局	鐵路用地	10,600	19.50%
	中華民國	臺灣鐵路管理局	車站用地	2,774	5.10%
	中華民國	臺灣鐵路管理局	道路用地	199	0.37%
	臺鐵土地小計			36,360	66.90%
	中華民國	宜蘭市公所	道路用地	823	1.51%
	宜蘭市	宜蘭市公所	道路用地	10,340	19.03%
	宜蘭市	宜蘭市公所	車站專用區	49	0.09%
	宜蘭市土地小計			11,212	20.63%
	中華民國	財政部國有財產署	車站專用區	3,822	7.03%
	公有土地合計			51,394	94.56%
私有土地	民地	私人	住宅區	2,955	5.44%
總計				54,349	100.0%



招商範圍(車專一+車專三)土地權屬

	土地權屬	管理機關	面積(M ²)	比例
單元一	國有	臺鐵局	1.93	98%
	宜蘭市	宜蘭市公所	0.04	2%
	小計		1.98	100%

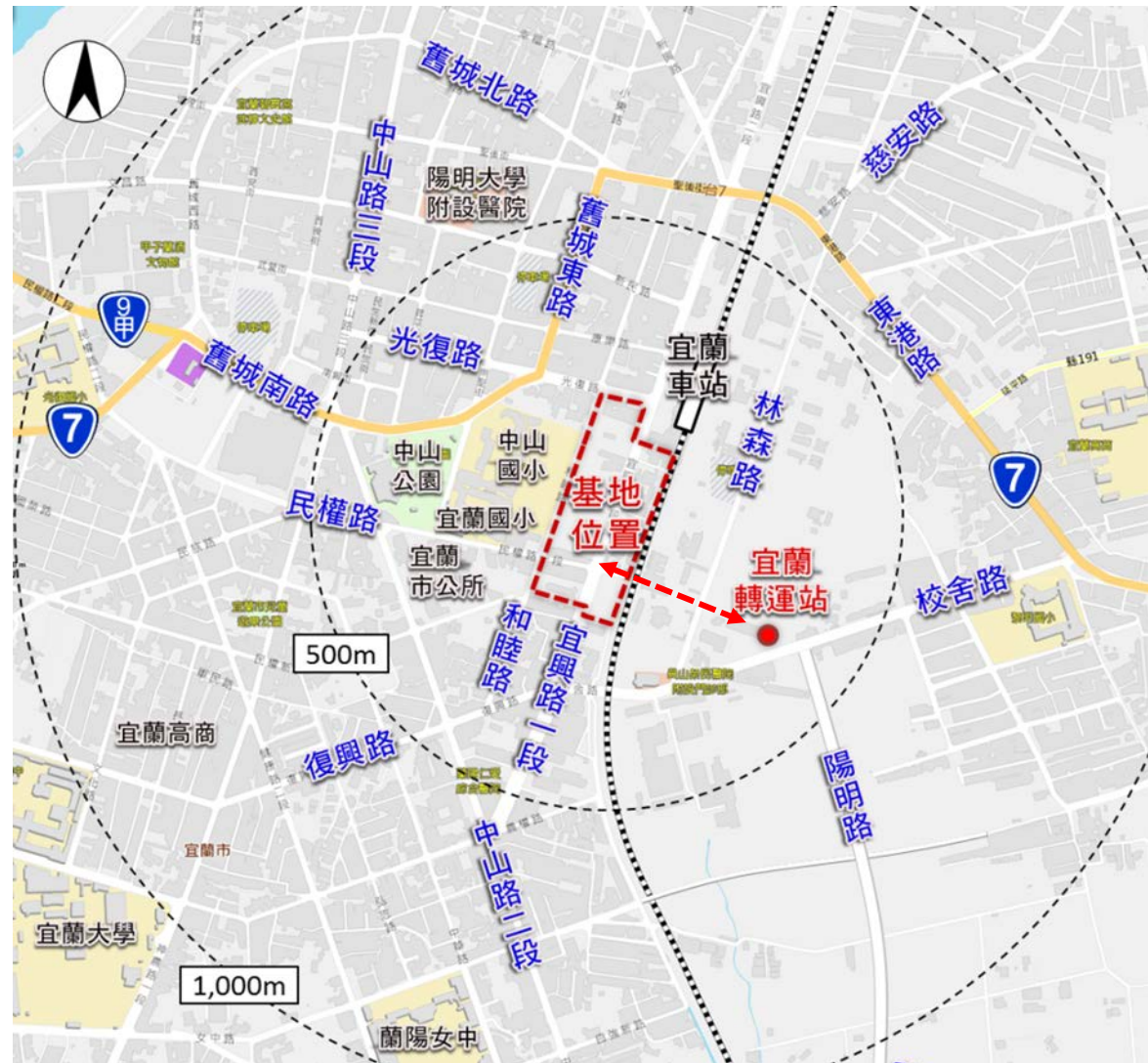
周邊觀光資源



宜蘭轉運站區位

短期
維持於現址

長期
鐵路立體化共構



發展定位

舊城發展引擎

形成市區再發展的動力引擎

串連宜蘭火車站周邊公有設施
整合幾米公園、幸福轉運站等資源

蘭陽探索基地

設計旅店/觀光旅館

設置蘭陽旅遊前店，串連蘭陽博物館家族
吸引遊客 **stay 2 more nights**

親子創意樂園

複合式休閒中心

結合幾米公園，規劃主題商店、餐飲空間，
並設置親子活動的創意樂園。

全民幸福場域

婚宴會館

結合婚禮宴會、婚禮顧問、文創商品、觀光等相關產業結合。

在地樂活市集

廣場活動

規劃小農市集、有機廚房
認識宜蘭「拜訪食材」



更新單元劃定情形

更新單元一

- 包含車專一、二、三、廣停及道路
- 全為公有地
- 預計辦理招商單元約1.98公頃

更新單元二

- 臺鐵土地及私有地
- 後續自提更新開發

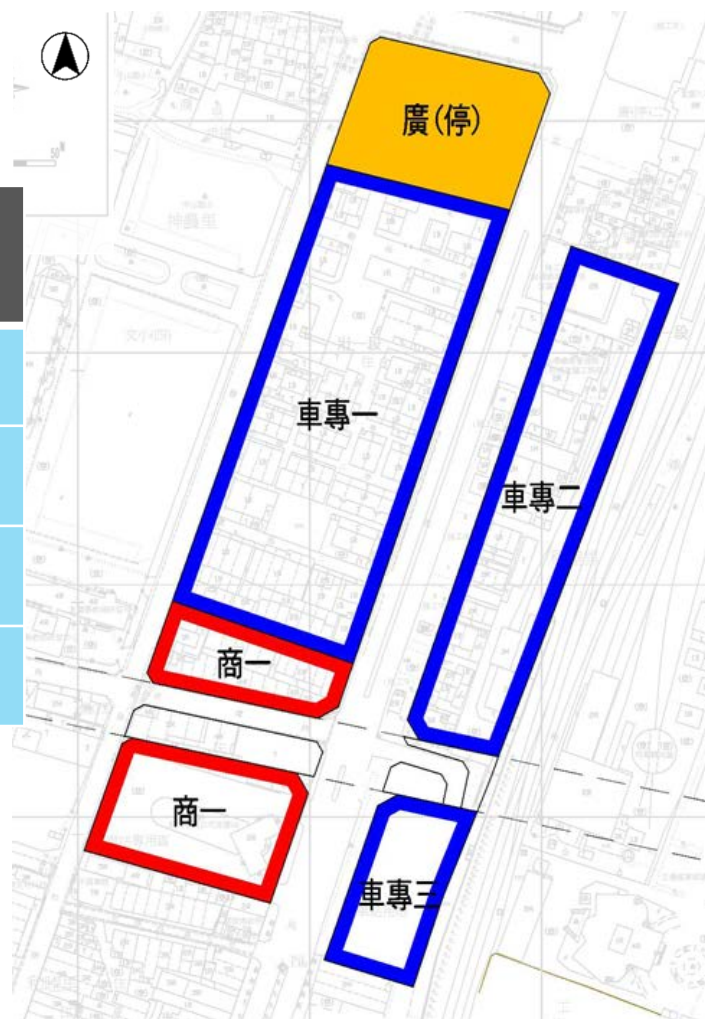
更新單元三

- 國產署土地及私有地
- 後續自提更新開發



法定開發強度

土地使用分區	車專一	車專二	車專三	小計
基地面積	16,600m ²	10,100m ²	3,200m ²	29,900m ²
容積率	240%	100%	100%	--
建蔽率	60%	60%	60%	--
法定容積	39,840m ²	10,100m ²	3,200m ²	53,140m ²



招商範圍：總容積樓地板面積約43,040平方公尺。

開發方式

招商方式

車專一 車專三
50 + 25年 地上權



視未來鐵路高架化作業期程，給予**車專三**優先續約權力

權利金

尚未審定

招商條件

公益性設施

1. 前、後站空橋連結
2. 車專三設置立體停車場
3. 道路開闢

資格要求

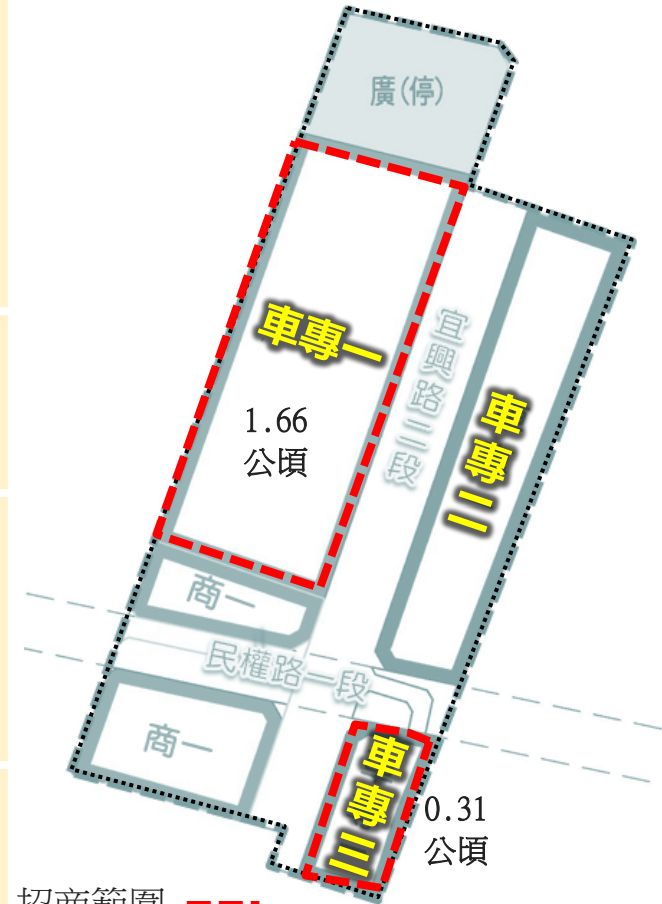
新成立設籍宜蘭縣之專案公司

法人資格證明

財務能力證明

開發經驗證明

經營能力證明



招商範圍 - - -

辦理招商單元約1.97公頃

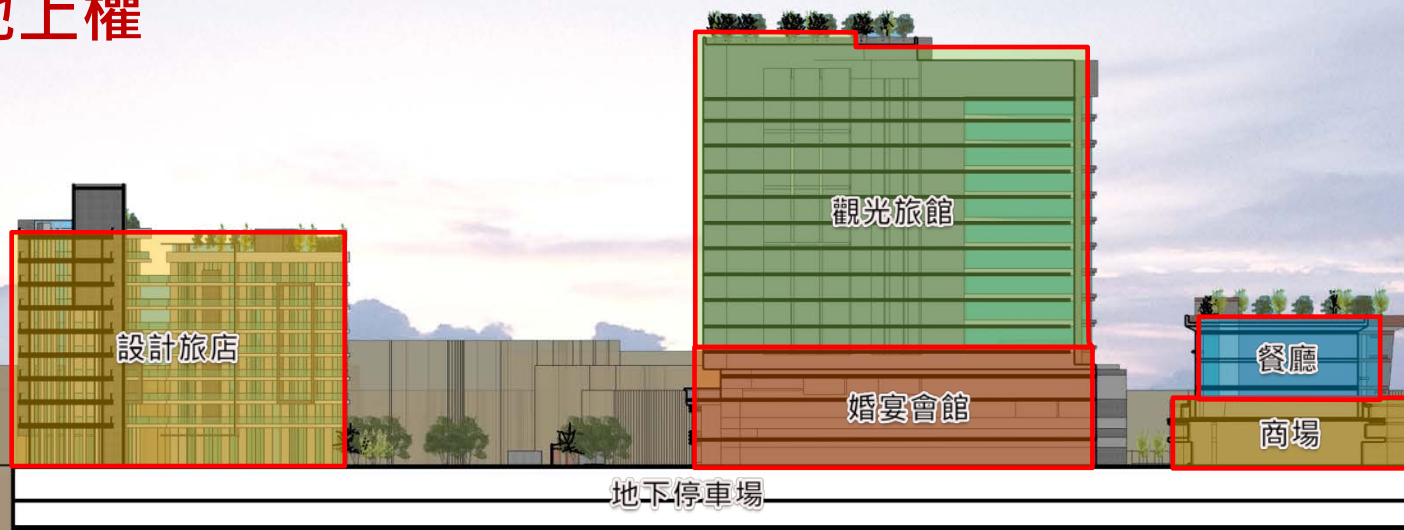
建築規劃配置構想

長期地上權



建築樓層規劃示意圖

長期地上權



設計旅店

童話公園

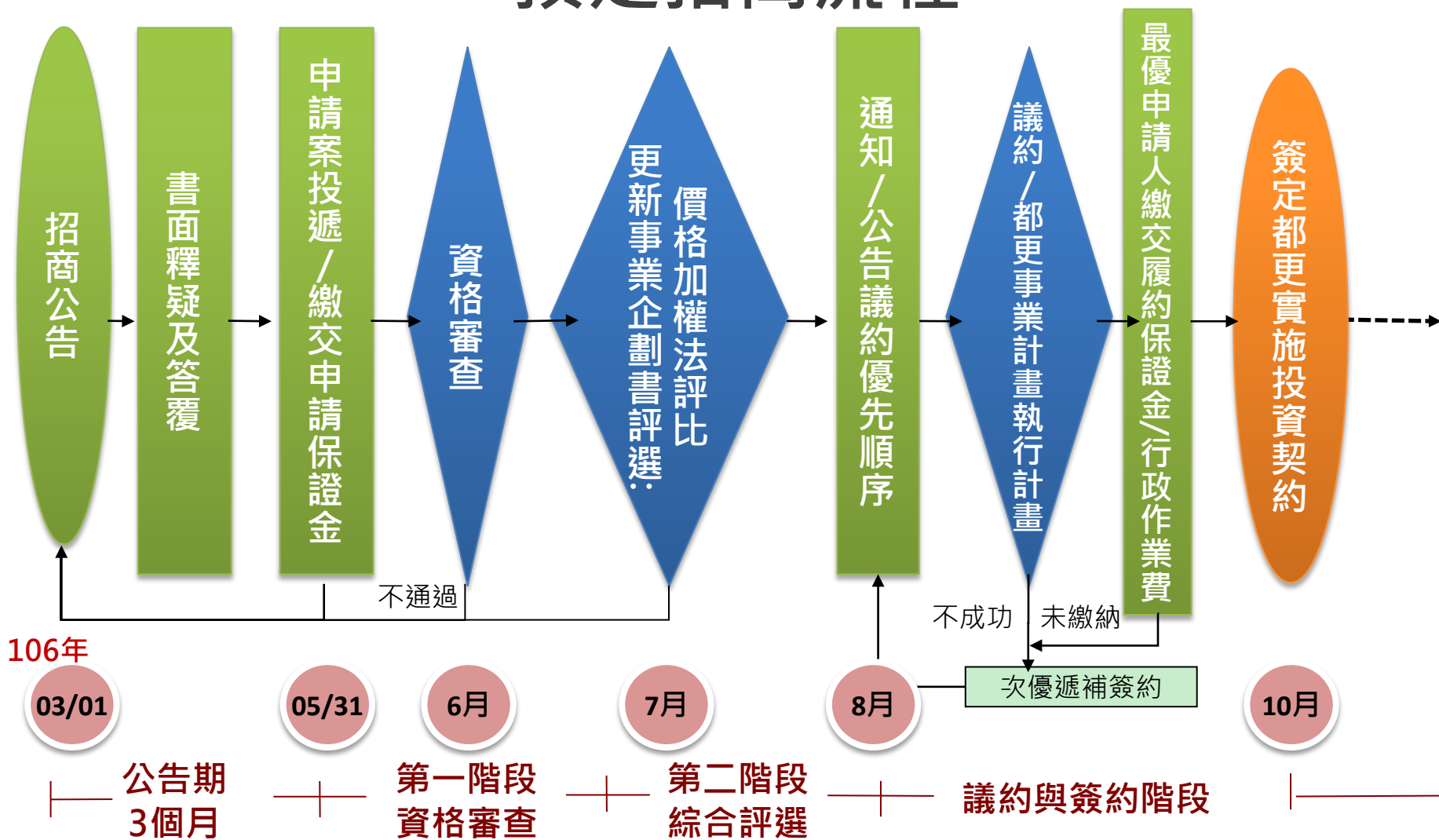
婚宴會館+觀光旅館

複合式休閒中心

方案二 建築樓層規劃示意圖



預定招商流程



依據都更條例9：經公開評選程序都市更新機構為實施者

聯絡窗口

- 宜蘭縣政府 建設處 城鄉計畫科
- 吳牧學
- 03-9251000轉1415
- muhsueh@mail.e-land.gov.tw

幸福
宜蘭

簡報結束 敬請指教

