



T01. 蘭城之星更新開發都市更新計畫

區 位

範 圍

整體發展構想

土地權屬

使用現況

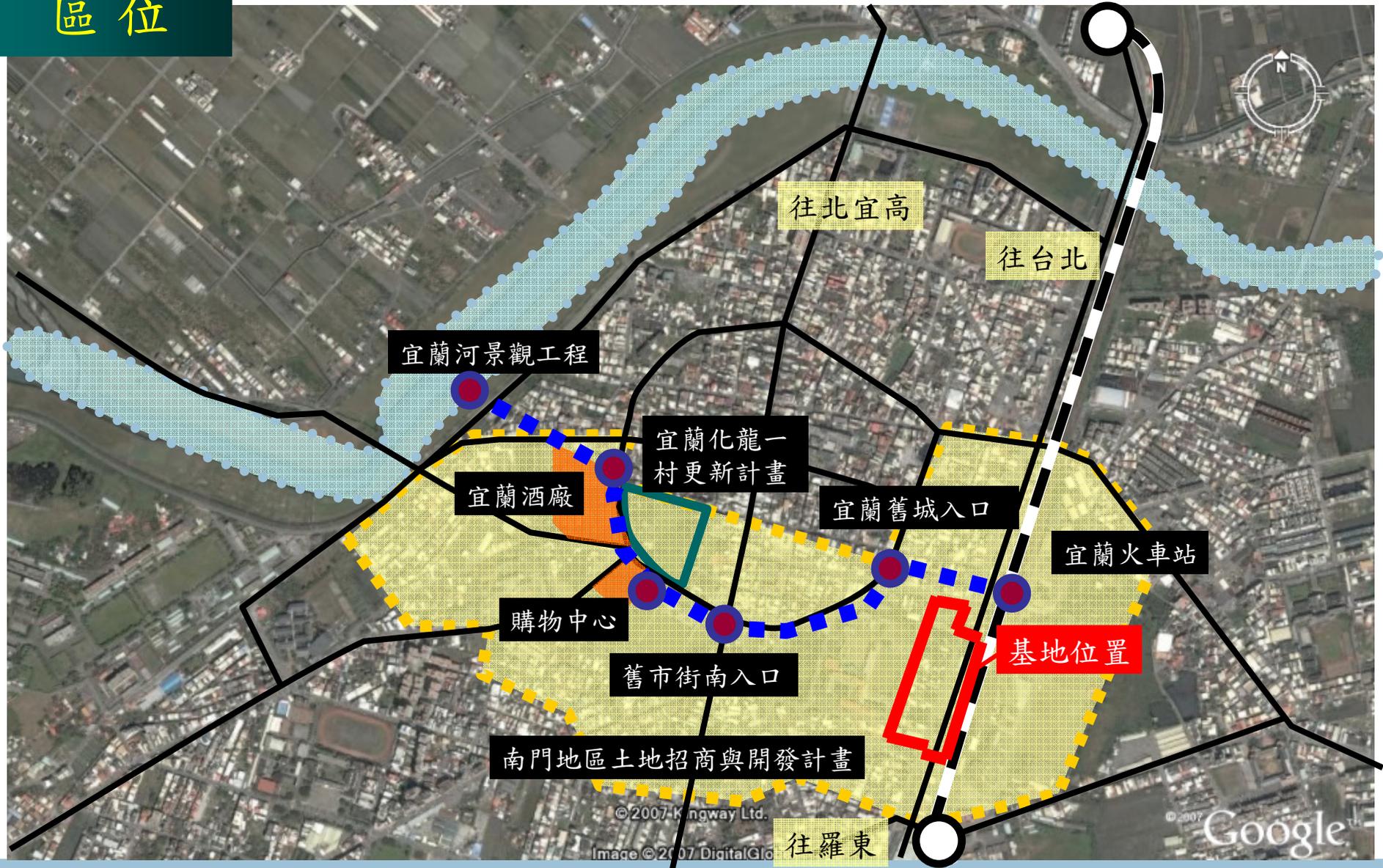
開發策略

經費預估



T01. 蘭城之星更新開發都市更新計畫

區位





T01. 蘭城之星更新開發都市更新計畫

現況

- 宜興路兩側台鐵舊宿舍、辦公室、倉庫、空地
- 民權路兩側民宅及臨時建物



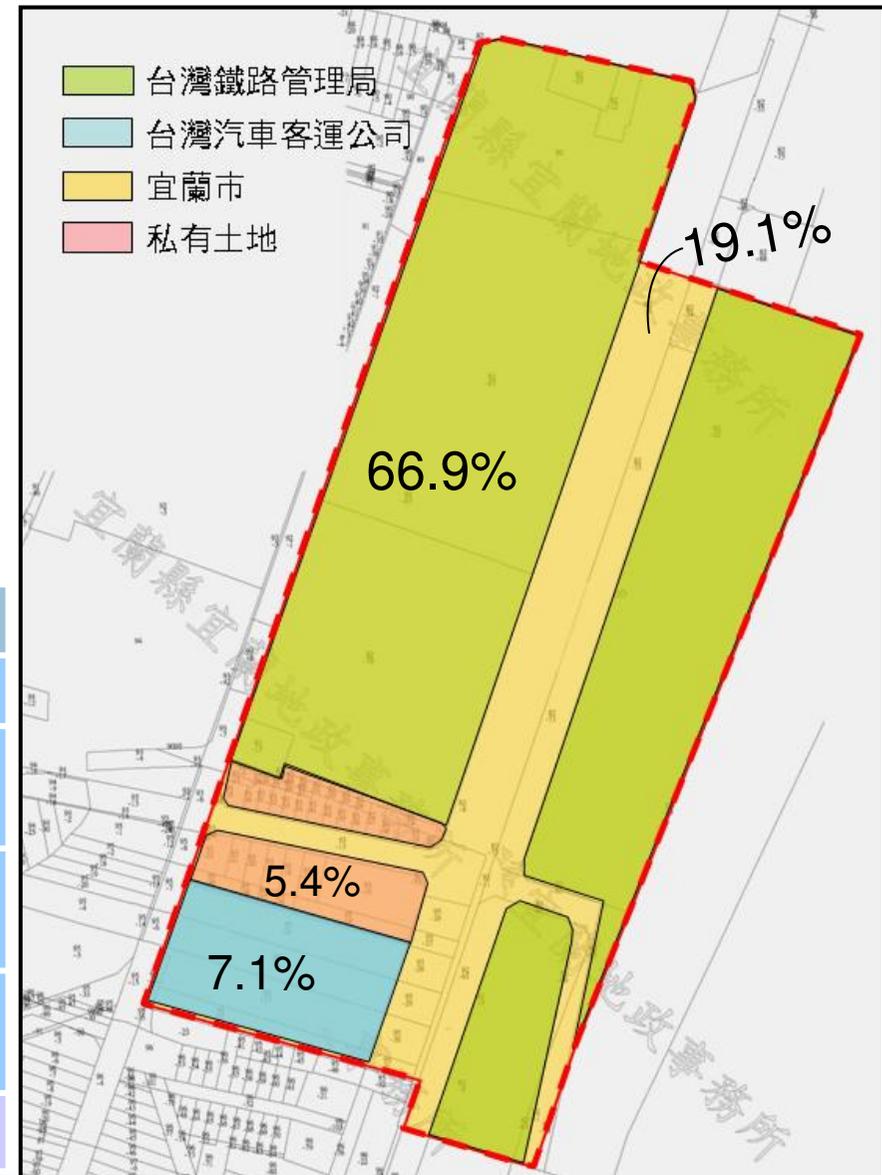


T01. 蘭城之星更新開發都市更新計畫

土地權屬

- 更新地區面積約 **5.43公頃**
- 公有土地比例高(87%)，減少地權處理爭議及複雜度
- 依土地權屬適度劃分更新單元，增加更新執行績效

土地權屬	管理機關	面積(m ²)	比例
中華民國	台鐵局	35,360	66.9%
宜蘭市	宜蘭市公所	10,389	19.1%
台汽客運	國光客運	3,822	7.1%
私有(40筆)	所有權人 17位	2,955	5.4%
合計		54,349	-



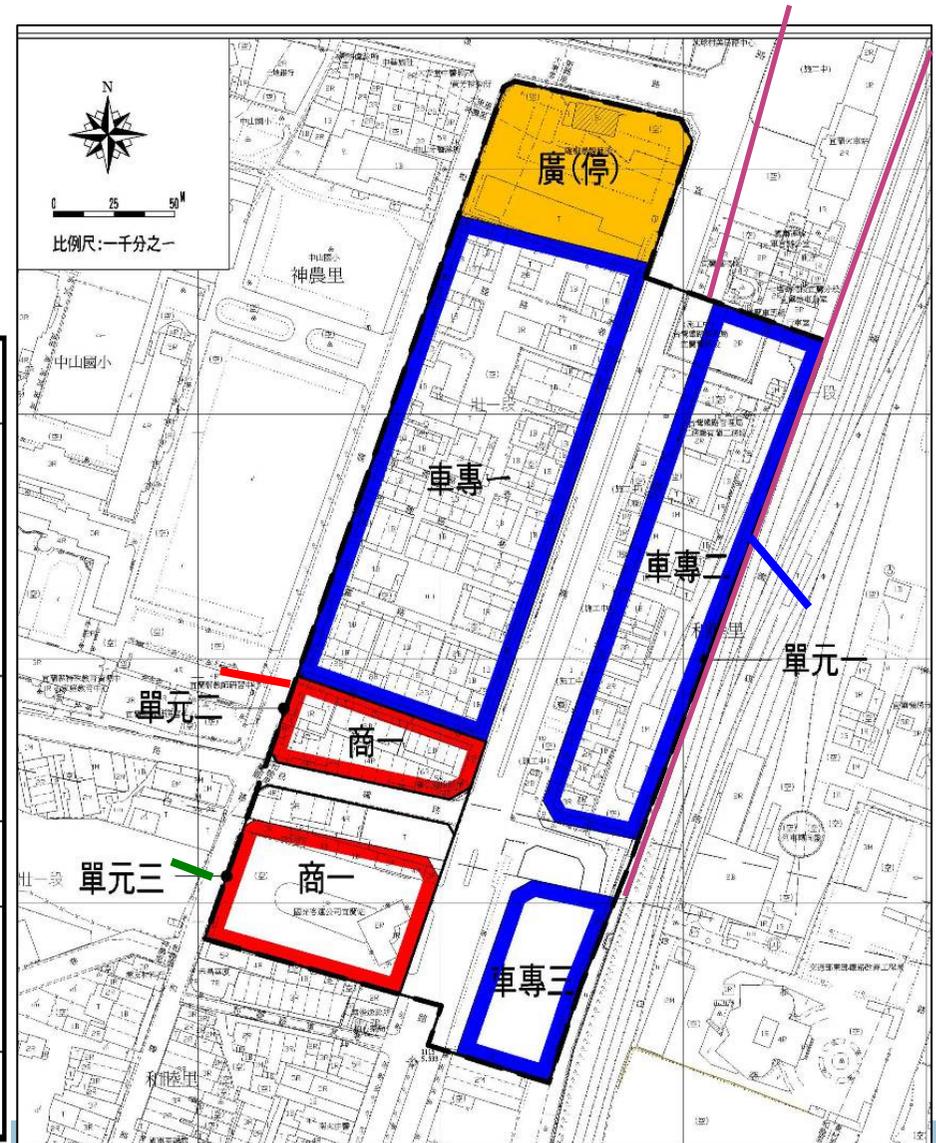


T01. 蘭城之星更新開發都市更新計畫

更新單元劃定

- 都市計畫變更:97年4月29日內政部都委會審查通過
- 都市更新計畫:97年10月2日宜蘭縣都委會審查通過

土地使用		面積(公頃)		容積率與建蔽率	備註
車站專用區	車站專用區一	1.666	2.99	(240%, 60%)	更新單元一
	車站專用區二	1.01		(100%, 60%)	
	車站專用區三	0.32		(100%, 60%)	
第一種商業區		0.71		(180%, 60%)	更新單元二 更新單元三
公共設施用地	廣場兼停車場用地	0.48		-	更新單元一
	道路用地	1.25		-	更新單元一 更新單元三
總計		5.43			-





T01. 蘭城之星更新開發都市更新計畫

整體發展構想

(一) 強化交通轉運效率

- 交通設施集中於車站鄰近區域，佈設步行系統，增進人、車使用效能。

(二) 提高土地利用效率

- 延續站前商業活動，引入交通轉運、商業、商旅、物產及藝文經營等多元化使用空間。

(三) 建構整體都市空間系統

- 串連蘭城新月空間廊帶、東側生物醫學科技園區、南側宜蘭市市政中心發展地區。

(四) 歷史空間維護再利用

- 活化舊建築以建立地域特色。





T01. 蘭城之星更新開發都市更新計畫

開發策略

更新單元一

- 實施原則：設定地上權
- 土地全為公有，由宜縣府公開評選實施者

招商範圍2.99公頃

- 設定地上權範圍約2.4公頃
- 歷史建物整建區、台鐵電務及工務段約 0.59公頃

更新單元二

- 實施原則：權利變換或其他方式
- 土地以私有地為主，得依都市更新條例第十條規定辦理

更新單元三

- 實施原則：權利變換
- 包含私有地與台汽公司土地，得依都市更新條例第十條規定辦理





T01. 蘭城之星更新開發都市更新計畫

投資經費預估

計畫名稱	蘭城之星更新開發都市更新計畫 (億元)	比例 (%)
預估政府投資	0.16	0.52%
預估民間投資	30.44	99.48%
投資總額	30.60	100%