

第六章 民間參與先期計畫研議

6.1 興建規劃研議

一、鹿港轉運站規劃配置構想

本計畫「鹿港轉運站」依據基地現況、四周道路及土地使用狀況等條件，進行轉運站地面層站區、車站建築站內空間及附屬事業空間等各設施使用空間規劃作業，本轉運站主要將利用基地東側作為客運車輛停靠月台之佈設，並利用建國路進出轉運站，採進出口分離設置，配合大客車停靠月台之設置區位，將轉運站建築設置於基地西側，形狀略呈南北向長方形，於站區周邊配置必要之旅客臨停區、計程車載客區、計程車排班區、附屬停車場及其進出口等空間。轉運站體規劃為地下 2 層、地上 10 層之建築，其中地上 1 層主要作為轉運站購票、乘車及候車空間，並提供臨時性消費之簡易商店、遊客服務中心，以及設置必要梯間與樓上附屬商業使用需求之共用服務空間等；而地上 2 層至地上 10 層，則依據「交通部促進民間參與交通建設附屬事業使用容許項目」及「擬定鹿港福興(轉運專用區)細部計畫書」之土地使用管制允許開發使用項目之規定，主要用以規劃為附屬商業空間，包含美食街、特色餐廳、購物中心、影城及旅館等；另地下 1、2 層則規劃附屬汽車停車場，提供旅客轉乘、購物、住宿之停車服務。關於本計畫「鹿港轉運站」開發興建及法規允建規模檢討，而各層平面配置構想，請參見 5.4 小節(的圖 5.4-1~圖 5.4-3 所示)。

二、綠建築指標

本計畫基於對環境保育的思維、強調人與自然和諧共存的價值觀，順應時代的潮流，應將綠建築的概念導入計畫中，目前政府為讓綠建築能夠達到最佳的目標，依建築物的耗能、耗水、排水、環保之特性，訂定綠建築的九大指標，分別為日常節能、水資源、綠化量、基地保水、二氧化碳減量、廢棄物減量、污水垃圾改善、生物多樣性及室內環境等九大指標，其原則及手法彙整如表 6.1-1 所示。

依據內政部「公有建築物綠建築標章推動使用作業要點」規定，未來本計畫「鹿港轉運站」所申請之候選綠建築證書及綠建築標章，至少需通過「綠建評估手冊」之四項指標，其中「日常節能」、「水資源」等二項指標為必須通過之指標。

三、公共藝術設置

本計畫另考量建築物美化及優質環境營造，公有建築物依據行政院「文

化藝術獎助條例」第9條規定應設置公共藝術，其規定列式如下：

表 6.1-1 綠建築設計原則

項次	指標項目	設計原則
1	日常節能指標	評估重點設定在建築外殼節能、空調效率及照明效率設計等三大方向。
2	水資源指標	積極利用雨水與生活用水之循環再利用的方法，並在建築設計上大量採用省水器具，來達到節約水資源的目的。
3	綠化量指標	可利用建築基地內自然土增及屋頂、陽台、外牆、人工地盤上之覆土來栽種各類植物的方式，達到基地綠化的功效。
4	基地保水指標	基地的保水性能係指建築基地內自然土層及人工土層涵養水分及貯留雨水的功能。基地的保水性能愈佳，基地涵養雨水的功能愈好，有益於土壤內微生物的活動，進而改善土壤之活性，維護建築基地內之自然生態環境平衡。基地保水指標即是藉由促進基地的透水設計並廣設貯留滲透水池的手法，以促進大地之水循環能力、改善生態環境、調節微氣候、緩和都市氣候高溫化現象。貯留滲透設計就是讓雨水暫時貯存於水池、低地，再慢慢以自然滲透方式滲入大地土壤之內的方法，是一種兼具防洪功能的生態透水設計。
5	二氧化碳減量指標	利用建物的結構合理化、建築輕量化、耐久化及再生建材使用等，例如使用鋼構造建築與金屬外牆設計及合理的結構設計等方法來減量或儲存二氧化碳。
6	廢棄物減量指標	減少廢棄物，空氣污染，增加資源再生利用量，以達到更乾淨，更環保的營建施工的目的。
7	污水垃圾改善指標	在環境衛生上特檢驗評估生活雜排水配管系統，妥善設置垃圾處理運出空間，以景觀綠化美化；執行資源垃圾分類回收管理系統，降低垃圾量。
8	生物多樣性指標	主要在評估大型基地(1公頃以上)開發之『綠地生態品質』，期望能在建築土木開發行為中留下『生物多樣化』之可能性。包括社區綠網系統、表土保存技術、生態水池、生態水域、生態邊坡生態圍籬設計和多孔隙環境。
9	室內環境指標	包括室內污染控制、室內空氣淨化設備、生態塗料與生態接著劑、生態建材、預防壁體結露白華、地面與地下室防潮、調濕材料、噪音防制與振動音防制。

1. 公有建築物應設置公共藝術，美化建築物及環境，且其價值不得少於該建築物造價百分之一。
2. 供公眾使用之建築物所有人、管理人或使用人，如於其建築物設置公共藝術，美化建築物及環境，且其價值高於該建築物造價百分之一者，應予獎勵；其辦法，由主管機關定之。

未來本計畫「鹿港轉運站」於設計階段，應依據行政院「公共藝術設置辦法」相關規定，辦理公共藝術相關設計審議、作品徵選及設置工作。

四、開發範圍、規模及項目

1. 開發範圍

本計畫「鹿港轉運站」之開發基地係位於鹿港鎮建國段 23、24、25、30、31、33、71、72、73 等 9 筆土地內，其開發範圍將界定於辦理都市計畫用地變更之範圍(排除畸零地)，開發基地面積為 9,756.14 平方公尺的基地範圍，其中依規定應回饋公共設施比例之標準為 10%(約 975.61 平方公尺)，亦將一併納入轉運站開發範圍，並將於開發完成後提供作為公共設施使用。

2.開發規模及項目

本計畫「鹿港轉運站」之建築開發規模，將以開發範圍扣除 10%回饋公共設施部分後之面積，作為建築開發規模檢討之基地面積(約為 8,780.53 平方公尺)，並以用地變更後之土地使用管制之開發強度上限規定(依擬定鹿港福興(轉運專用區)細部計畫書之規定為建蔽率不得大於 60%、容積率不得大於 250%、開挖率不得大於 70%)，檢討本轉運站興建規模。

本計畫為客運轉運站之開發，應以提供客運轉運各項操作所需空間為主要，基本上以地面層為客運轉運空間，提供包含客運車輛進出車站之操作空間、停靠月台席位、旅客乘車、候車、購票、站務辦公室、商業使用、附屬停車位、臨停車位、計程車排班車位等空間，其提供的空間面積大小需求至少應滿足報告書 3.4 節所推估的空間基本需求。

同時本計畫擬採 BOT 方式推動開發，對於附屬事業應依據「交通部促進民間參與交通建設附屬事業使用容許項目」及「擬定鹿港福興(轉運專用區)細部計畫書」之土地使用管制允許開發使用項目之規定，進行商業開發，初步研議本計畫的附屬事業開發項目，包括停車場、餐飲業、便利商店、購物商場、影城、星級飯店及其他(如自動販賣機、自動提款機、廣告看板等場地出租)等項目，其中考量鹿港旅客之停車需求，以及因應「鹿港國家歷史風景區」發展所衍生的國際級觀光旅館之住宿需求，對於停車場及星級飯店等 2 項，將列為本計畫民間投資業者必須經營之附屬事業項目，其餘則保留較大彈性予投資業者發揮，在不違反現行法令規定下，自行選擇具財務可行性可增加收入來源之經營項目。

另為利促進鹿港的觀光發展，並鼓勵遊客搭乘公共運輸工具，故縣府擬復辦鹿港環鎮巡迴公車，並將其中的「老街接駁線」列為本計畫民間投資業者必須開發經營之主業，並提供遊客免費搭乘。

五、辦理方式與分工

本計畫「鹿港轉運站」為一涵蓋工程設計、施工及營運之大型興設計畫，各項工作之介面整合、品質管理、以及安全管理尤為重要，因此透過高度協調整合，以及有效的計畫管理組織、制度，使各項投入的人力、物力及財力

資源能發揮最大效能，應是確保本項建設計畫能在預算金額內，順利於規定期限內完工營運之主要手段。建議未來民間參與工程興建期之管理組織架構如圖 6.1-1 所示。

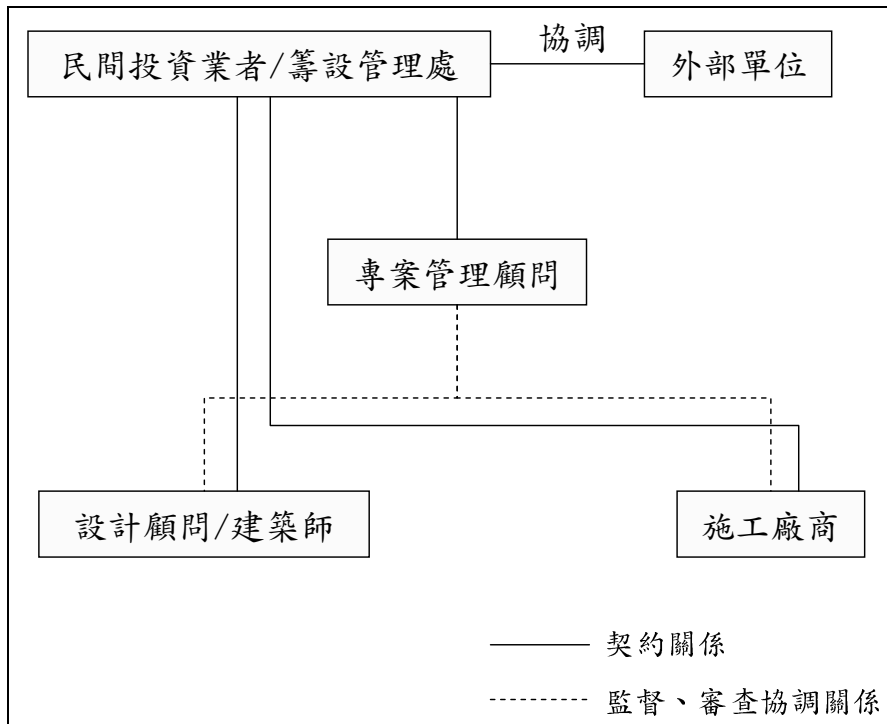


圖 6.1-1 興建期管理組織架構圖

未來民間投資者應依據規劃設計成果所要求之設施種類與數量，執行工程規劃設計與施工時程安排，惟主辦機關可視公共建設之性質，本著總量管制之精神，在把握政府擬掌握之重點及法令許可之範圍內，儘可能賦予民間機構細部規劃、設計、配置之發揮彈性，以提高民間參與意願，惟相關規劃、設計及配置計畫須經主辦機關同意。

1. 計畫施工管理之方式、單位與組織型態

(1) 可行性評估及先期規劃階段

由彰化縣政府依公共建設特性以民間參與角度審慎評估民間業者投資之可行性並進行先期計畫。視專案之特性就財務、工程、營運、法律等執行面，委託專業顧問辦理主要評估與規劃工作。

(2) 招商階段

彰化縣政府以行政事項為主要作業項目，並由專業顧問提供對於財務、法律、工程、營運等專業執行面之評估檢核工作。

(3) 設計施工階段

設計施工階段民間開發業者之責任在於達成規範要求之進度與品質，而彰化縣政府之責任則為監督民間機構是否提供合於要求之成果。

因此，民間開發業者應致力於設計與施工階段之品保、品管的完善，而縣府則藉由作業程序之稽核，以掌握民間投機構作業之品保、品管完整。但不宜過度介入民間業者所負責工程施工中品保、品管之執行。

彰化縣政府可指定或設立專責部門，辦理定期及不定期查驗；必要時，可委託專業工程管理顧問等專業單位協助；特殊專業技術部分則可委由獨立機構進行驗證。

2.基本監督管理內容及原則

- (1)縣府應以長期事業夥伴的角度出發進行監督管理，其過程不可過度干涉或要求，除重大異常或特殊情況，不宜直接涉入本項促參(BOT)個案的各項管理活動，以免造成權責糾葛不清，否則可能誤將民間業者原應承擔的風險轉移由政府負擔。
- (2)縣府得就民間機構的執行成效是否達到預期目標、品質管理是否確切執行、管理系統運作是否順暢、以及財務狀況是否異常等進行瞭解及監督，並配合激勵因素、獎勵措施、補救規定形成有效率的運作機制。
- (3)除攸關政府重大權益者或契約中明訂由政府決定之事項外，縣府不對民間業者的作為或文件進行「確認」，以免風險的不當移轉。
- (4)為能對計畫執行現況作出確實、廣泛而正確的判斷與掌握，應就專案過程進行定期與不定期的重點查核工作；另就財務現況進行瞭解，由其收入支出帳目與實際執行現況比對，進行專案評估。
- (5)監督管理工作可與融資機構等密切配合，並共同分享品質進度資訊與進行同步配合措施，形成連動機制，更有利於監督管理之執行。

6.2 營運規劃研議

主辦機關對於營運之規劃，除檢視各項營運之規劃考量及替代方案外，應依公共建設之特性，把握政府掌握之重點，並應給民間足夠之彈性。此外，亦應列明營運計畫之辦理方式及時程。其主要內容可包括：營運計畫辦理方式、營運監督與管理、以及辦理時程等。茲簡要說明如下：

一、營運計畫辦理方式

- 1.本計畫「鹿港轉運」將由民間投資業者，依投資計畫書所訂營運計畫，負責經營各項業務。
- 2.投資業者營運所需各項機具與設備應由業者自備，營運作業所需人員亦需由業者自行向外雇用。

二、營運監督及管理

- 1.特許公司應隨時接受彰化縣政府之監督與指導。
- 2.彰化縣政府得委託專業會計師，定期或不定期協助辦理特許公司財務查核工作。

三、營運計畫辦理時程

- 1.特許營運期間，特許公司應依營運計畫所訂期限，執行「鹿港轉運站」之營運工作。
- 2.特許營運期間，縣府應配合成立專案小組，責成各相關單位辦理營運督導及管理工作。

6.3 財務規劃研議

為引進民間資金、提高經營效率及減輕政府財政負擔，政府於 89 年 2 月 9 日公布實施「促進民間參與公共建設法」(簡稱「促參法」)，並積極推動民間參與公共建設。依促參法施行細則第三十九條規定，主辦機關辦理民間參與政府規劃之公共建設前，應辦理可行性評估及先期規劃。前項可行性評估包括財務可行性評估，其評估結果係判斷公共建設計畫是否採行民間參與之重要依據。又當公共建設計畫依可行性評估結果，決定依民間參與方式辦理後，主辦機關應進行先期規劃作業，該先期規劃作業包括財務規劃，並為研擬招商策略之重要參考。此外，民間投資計畫書之財務計畫，亦為評決最優申請人之重要文件，因此，財務可行性評估、財務規劃及民間財務計畫審查，攸關計畫執行成敗。財務評估之重點，大致可歸納為下列 3 部分：

一、財務可行性評估

依據促參法施行細則第三十九條規定，「主辦機關辦理民間參與政府規劃之公共建設前，應辦理可行性評估及先期規劃」，並應依公共建設特性及民間參與方式，以民間參與之角度，進行民間投資之財務可行性評估及民間參與之先期財務規劃。

財務可行性評估的內容包括有基本參數與假設設定、財務成本與收益、現金流量分析、自償率分析、投資效益分析、融資可行性分析、敏感性分析及財務評估準則總結。

二、先期規劃之財務部分

先期規劃之財務部分亦依據上述促參法施行細則第三十九條之規定，以民間參與角度辦理之，其內容為將財務可行性評估之結果，以報告之方式呈現，內容包括財務可行性評估摘要、融資計畫與其他財務事項規劃。

三、公告與甄審之財務考量

依促參法第四十二條至第四十五條規定，主辦機關公告徵求民間參與公共建設時，民間申請人應提送財務相關申請文件及財務計畫向主辦機關提出申請；主辦機關則應設甄審委員會對民間提出之財務相關計畫進行評審，以評定最優申請案件申請人。甄審與評決之財務部分內容，包括有民間參與公告文件之財務考量與評審項目。

6.4 土地取得規劃研議

土地取得係公共建設能否順利推動之關鍵因素，茲說明如下：

一、用地範圍劃定

本計畫「鹿港轉運站」用地範圍詳如 2.5.2 小節所述，為鹿港鎮建國段 23 地號等 9 筆土地所組成之用地範圍(排除畸零地部分)，係位於鹿港福興都市計畫範圍，目前土地使用分區現況為住宅區，由於住宅區無法符合作為交通設施之土地使用，因此需辦理都市計畫用地變更，擬將本轉運站基地現況住宅區變更為轉運專用區，同時依據轉運站運轉設施之使用需求，以及將採 BOT 開發方式衍生的附屬事業空間使用需求，並擬定本計畫轉運專用區之土地開發使用強度為建蔽率 60%、容積率 250%，以符合鹿港轉運站之開發使用需求。

而本計畫鹿港轉運站開發基地都市計畫變更作業，已由彰化縣政府辦理中，截至目前已歷經彰化縣都市計畫委員會及內政部都市計畫委員會審議通過在案，後續將俟發佈公告實施，即可完成本計畫鹿港轉運站開發基地之都市計畫變更程序。

二、土地取得方式

本計畫已於 2.6.2 小節及 5.5.2 小節針對土地取得方式，區分不同取得主體作詳盡之分析比較，就本計畫「鹿港轉運站」所使用之 9 筆土地，皆為公有土地，惟其中約 18.64% 為國有財產署之土地，其餘皆為彰化縣政府(含鹿港鎮公所)之土地。

初步檢討國有財產署之土地，依法可辦理公有地撥用，且依據「各級政府機關互相撥用公有不動產之有償與無償劃分原則」的第八點規定，應採有償撥用方式，惟考量為彰化縣政府財政因素，降低需地機關之初期(土地取得)成本，建議可與國有財產署協商採合作開發方式，以取得土地使用同意，再循促參法的模式及規定，獎勵民間業者參與投資轉運站開發計畫。

對於本計畫涉及國有土地採合作開發方式，係依據財政部(105.01.15 修正)「財政部國有財產署結合目的事業主管機關辦理國有非公用不動產改良利用作業原則」第 3 點(二)合作改良利用之規定辦理，並依其第 8 條規定，目的事業主管機關應收取國有非公用土地開發權利金、營運權利金及地租。

承上，本計畫(「鹿港轉運站」)未來目的事業主管機關(為彰化縣政府)應依據上開規定辦理，並就國有土地部分與權利機關(國有財產署)分享權利金及分別收取土地租金；其中對於權利金(開發權利金、營運權利金)分享部分，建議依據土地持分比例計算分享給付予國有財產署；而對於土地租金部

分，則建議就各自權管土地分別收取土地租金。而土地租金部分，則依據財政部(93.12.2 修正)「國有出租基地租金率調整方案」之規定計收土地租金。

三、都市計畫用地變更

本計畫「鹿港轉運站」用地為鹿港鎮建國段 23 地號等 9 筆土地所組成(排除畸零地部分)，皆為公(國)有土地，轉運站基地係位於鹿港福興都市計畫範圍，使用分區現況為住宅區，由於住宅區無法符合作為交通設施之土地使用，因此需辦理都市計畫用地變更。

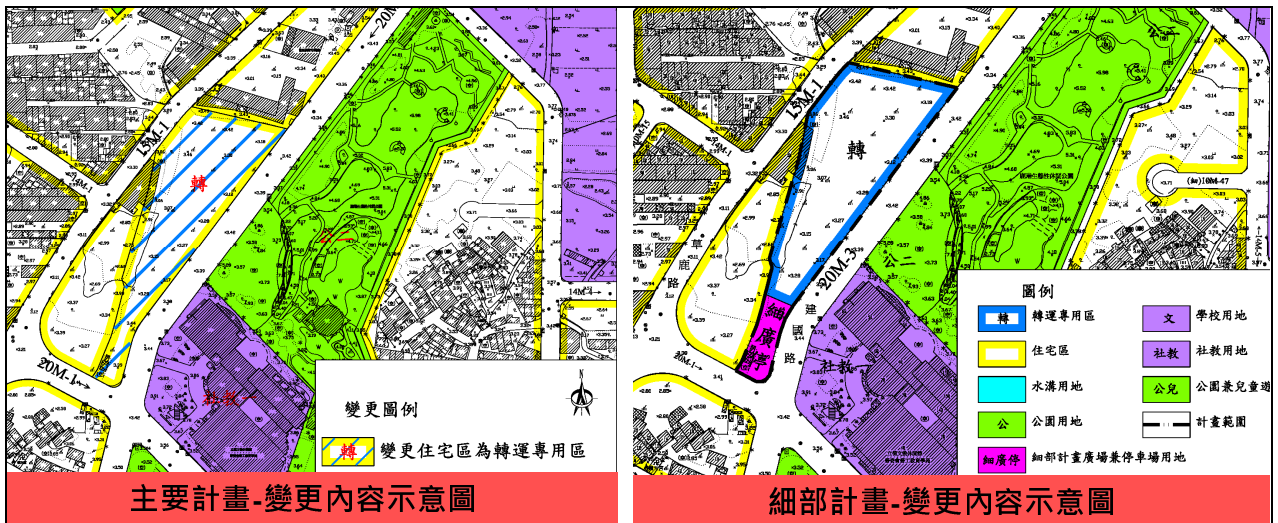
本計畫「鹿港轉運站」係彰化縣政府為提升鹿港地區觀光旅遊品質及交通服務水準所積極推動之重大交通建設，應適用「都市計畫法」第 27 條第 1 項第 4 款規定辦理個案變更。

由於本計畫為客運轉運站之開發，考量政府財政擬採民間參與公共建設之開發方式，並為民間參與開發計畫之投資可行性，進一步就轉運站開發所允許經營的附屬事業項目進行探討，考量鹿港為一具特殊歷史發展背景的傳統市鎮，鎮內保存相當完整的傳統聚落景觀與文化古蹟。豐富的人文藝術、匠藝、民俗慶典，將鹿港塑造成全臺首屈一指的文化觀光產業大鎮，後續推動及發展的觀光策略，應旨在為鹿港帶來更大的無煙囪商機。因此，對於本計畫「鹿港轉運站」附屬事業及商業開發之經營業種，初步規劃除可因應外來遊客的停車需求，加強停車位供給數量外，應尚可進一步結合餐飲服務、商場、影城、旅館等使用，期望透過完整的規劃，促進商圈的繁榮與觀光的发展，達到民眾、政府、企業多贏的目標。

本計畫鹿港轉運站開發基地都市計畫用地變更作業，已由彰化縣政府辦理中，截至目前已歷經彰化縣都市計畫委員會及內政部都市計畫委員會審議通過在案，後續將俟發佈公告實施，即可完成本計畫鹿港轉運站開發基地之都市計畫變更程序，有關鹿港轉運站開發基地都市計畫用地變更內容詳圖 6.4-1 所示。

四、開發計畫辦理方式

1. 地上權存續期間為自地上權設定日起計算，至特許契約期滿或終止時為止。
2. 特許公司取得地上權後，需依核准之興建暨營運計畫內容，進行投資、興建暨營運各項作業設施。



依「彰化縣都市計畫區土地變更回饋審議原則」規定，住宅區變更為其他分區（轉運專用區）需回饋10%之公共設施。

分區		面積 (公頃)	百分比
土地使用分區	轉運專用區	0.8780	90.00%
公共設施用地	廣場兼停車場用地	0.0976	10.00%
合計		0.9756	100.00%

資料來源：彰化縣政府變更中之變更鹿港福興主要計畫（部分住宅區為轉運專用區）書及擬定鹿港福興（轉運專用區）細部計畫書。

圖 6.4-1 鹿港轉運站開發基地都市計畫用地變更示意圖

6.5 政府承諾、協助事項及時程規劃研議

民間參與公共建設案係公私部門建立合作夥伴關係，共同推動公共建設，以發揮公共建設之功能，共謀民眾之福祉。惟對於部分作業之進行，仍需由政府予以協助、配合，俾利本計畫「鹿港轉運站」之建設推動能順利完成。

6.5.1 政府承諾事項

一、轉運站用地之取得

鹿港轉運站用地皆為公有土地，惟其中約 18.64% 為國有財產署之土地，其餘皆為彰化縣政府(含鹿港鎮公所)之土地，對於國有財產署之土地，將採協商合作開發方式取得土地使用，基此，未來鹿港轉運站用地將以政府為主體，並以設定地上權方式，由縣府提供與民間業者，由民間業者支付權利金及地租等方式，以取得使用本計畫「鹿港轉運站」投資興建及營運之權利。

二、交通設施之改善

民間投資業者得視其整體規劃方案自行提出交通改善措施，縣府應本於權責辦理基地周邊建國路、鹿草路、中正路及自由路等計畫道路交通設施之改善，並於本計畫「鹿港轉運站」正式營運前完成。

三、確認都市計畫土地使用項目及配合調整

除政府明定需投資經營之項目外，其他項之經營使用項目需符合本開發基地都市計畫之土地使用管制允許開發使用項目之規定，以及在不違反現行法令規定下，民間投資業者得自行研提開發投資項目，需經縣府主辦機關確認合宜，並經彰化縣政府都市計畫委員會審查核准之使用項目。

四、建立單一窗口

建議未來由彰化縣政府工務處作為本計畫「鹿港轉運站」協調縣府各單位之單一窗口。

6.5.2 政府協助事項

本計畫「鹿港轉運站」雖係以 BOT 方式進行開發，惟就政府的立場及角色而言，亦應進行下列配合與協助事項：

1. 規範並公告鹿港轉運站之基本需求，以利民間投資業者擬定投資計畫書。
2. 縣府應儘速依促參法成立審核委員會，針對民間投資業者提出投資計畫書及相關申請文件進行審核工作或逕行審查。
3. 協助轉運站周邊地區道路交通設施之配合改善。
4. 協助民間投資業者與相關公路公共運輸業者，就公路公共運輸暨轉運站相關業

- 務進行整合、協商。
5. 監督轉運站運作，確保其他客運業者使用權益，並督導與協助民間投資業者管理轉運站。
 6. 興建期間協助民間投資業者取得取棄土區之使用權。
 7. 於民間投資業者提出請求並經縣府評估有旅運需求時，由彰化縣政府依法向主管機關提出新路線需求申請。
 8. 未來民間投資業者得參與縣府有關轉運站交通政策研擬之會議，並依其請求給予鹿港轉運站相關運量開發之協助。
 9. 租稅優惠之協助。
 10. 協助民間投資業者與各管線主管單位協調。
 11. 於法令許可範圍及權責範圍內，協助民間投資業者向相關主管機關申請證照、許可或報核之協調。

6.5.3 推動時程規劃

鹿港轉運站預計於民國 107 年 3 月完成先期規劃作業(包括 BOT 前置作業)，並於民國 107 年 3 月底前完成都市計畫變更作業後，即著手辦理 BOT 招商及審核作業，並依據目前規劃內容推估轉運站設計、都審、請照及施工期程等工作計約需 45 個月，估計應可於民國 111 年底開始營運，其預估的行政作業及興建期程，詳如表 6.5-1 及表 6.5-2 所示。

表 6.5-1 本計畫「鹿港轉運站」推動作業時程表

計畫開發時程	相關開發內容
民國 104 年 12 月至民國 107 年 3 月	完成鹿港轉運站先期規劃(包括 BOT 前置作業)
民國 106 年 3 月至民國 107 年 3 月	完成都市計畫用地變更作業
民國 107 年 4 月至民國 107 年 12 月	完成 BOT 招商及審核作業
民國 108 年 1 月至民國 111 年 9 月	完成設計、都審、請照、工程發包、工程施工等作業
民國 111 年 10 月	正式營運

資料來源：本計畫分析整理。

表 6.5-2 本計畫「鹿港轉運站」預定建設期程表

年/月 作業項目	106年				107年				108年				109年				110年				111年				112年~								
	3	6	9	12	3	6	9	12	3	6	9	12	3	6	9	12	3	6	9	12	3	6	9	12	3	6	...						
規劃作業 (104. 12. 23起案)	█																																
都市計畫個案變更	█																																
招商作業					9個月																												
廠商設計興建									開工108.1	45個月(設計/請照/施工)												完工111.9											
廠商營運階段																									→								
								特許期間 50年(108年1月~157年12月)																									

資料來源：本計畫分析整理。

6.6 容許民間投資附屬事業範圍規劃研議

由於本計畫「鹿港轉運站」業已經符合「促進民間參與公共建設法施行細則」第二條所定義之公共建設類別「交通建設」，以及基地開發規模(達 0.5 公頃以上)亦符合重大公共建設範圍「轉運站」之規定。參考「交通部促進民間參與交通建設附屬事業使用容許項目」之規定，對於促進民間參與交通建設所容許的附屬事業使用項目，包括一般及綜合零售業、餐飲業、批發業、一般及日常服務業、金融保險業、觀光及旅遊服務業、娛樂及健身服務業、醫療保健服務業、事務所及辦公室、住宅、會議及工商展覽中心、倉儲物流業、購物中心及批發量販業、廣告業、運輸服務業、通訊服務業、停車場經營業、加油站及加氣站業、修理服務業、文化及教育設施等 20 項類別，請詳見 4.7.2 小節(的表 4.7-4 所示)。另本計畫經營附屬事業項目需符合開發基地都市計畫土地使用管制允許之開發使用項目，依據「擬定鹿港福興(轉運專用區)細部計畫書」對於本計畫轉運專用區之土地使用管制允許之開發使用項目，摘錄如下：

- 1.轉運專用區供交通轉運、停車、運具充電，以及相關設施使用。其中交通轉運、停車、運具充電使用樓地板面積不得少於申請總樓地板面積 20%。
- 2.其餘部分得供下列使用：
 - (1)旅館業
 - (2)住宿業
 - (3)旅行業
 - (4)汽車貨運業(限快遞)
 - (5)汽車修理業(限汽車清潔)
 - (6)零售業
 - (7)百貨超市業、便利商店業
 - (8)餐飲業
 - (9)第二類電信業(限視訊會議服務、寬頻數據交換通信(ATM))
 - (10)會議及展覽服務業
 - (11)音樂展演空間業
 - (12)藝文服務業
 - (13)競技及休閒運動場館業
 - (14)電影片映演業
 - (15)經彰化縣政府都市計畫委員會審查核准之使用項目

爰上，本計畫「鹿港轉運站」目前規劃研議可增加收入來源的附屬事業項目，包含有停車場、運具充電、餐飲業、便利商店、購物商場、影城、星級飯店及其他(如自動販賣機、自動提款機、廣告看板等場地出租)等項目。

在使鹿港轉運站開發計畫具備財務可行性，以利吸引民間參與投資興建營運之情形下，考量外來旅客停車需求所加強停車位之供給，以及因應「鹿港國家歷史風景區」發展所衍生的國際級觀光旅館之住宿需求，對於停車場、運具充電及星級飯店等3項，將列為本計畫民間投資業者必須經營之附屬事業項目，其餘則保留較大彈性予投資業者發揮，在不違反現行法令規定下，自行選擇具財務可行性可增加收入來源之經營項目。

另考量為提高民眾搭乘公共運輸之意願，並配合彰化縣政府「鹿港環鎮巡迴公車」復辦計畫，規劃將『老街接駁線』列為民間機構必須經營的附屬事業，並提供遊客免費搭乘。

有關本計畫鹿港轉運站附屬事業開發項目規劃建議，詳如表 6.6-1 所示。

表 6.6-1 本計畫「鹿港轉運站」附屬事業開發項目建議表

事業類別	建議開發項目	投資業者需開發項目
主體事業	交通運轉	交通運轉
附屬事業	鹿港環鎮巡迴公車-老街接駁線 便利商店 購物商場 美食街、餐廳 星級旅館 影城 廣告看板 停車場 運具充電	鹿港環鎮巡迴公車-老街接駁線 星級旅館 停車場 運具充電

資料來源：本計畫分析整理。