

## 附錄十三、因應都市計畫變更內容補充說明

本計畫「鹿港轉運站」開發基地為鹿港鎮建國段 23 地號等 9 筆土地，涉及都市計畫用地變更，由住宅區變更為轉運專用區，並依「都市計畫法」第 27 條規定辦理個案變更，其個案變更(主要計畫)作業已於 107 年 2 月 13 日經內政部都市計畫委員會第 917 次審查通過，而細部計畫已另於 107 年 4 月 13 日經彰化縣都市計畫委員會第 241 次審查通過，基此，本附錄將針對兩會議決議之重點指示意見，檢討補充說明。

### 壹、兩次都委會重點指示意見答覆及辦理情形

項次	重點指示意見	辦理情形
<b>107 年 2 月 13 日內政部都市計畫委員會第 917 次</b>		
1.	轉運專用區供交通轉運、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%。	已納入檢討補充於本報告 6.6 節。
2	請補充本案之公共性論述，以強化變更之公益性、合理性外，並將本案劃設為運轉專用區所衍生之自用車轉運、公共停車需求及吸引觀光遊客所需附屬設施分別詳為研析後，研提停車內部化之解決對策、人本交通動線及智慧城市接駁運具等，納入計畫書敘明。	已檢討補充納入本報告附錄十三 貳、補充說明。
3	本案變更其主要目的係提供交通轉運及接駁功能，故請將金融保險業、醫療保健服務業、事務所及辦公室、廣告業、修理服務業、文化及教育設施業等容許項目，予以刪除，以降低商業行為造成之影響衝擊。	已於本報告擬定之允許開發使用項目中，刪除所列項目，詳本報告 6.6 節及附錄十三 貳、補充說明。
4	有關交通轉運與其他附屬事業容許使用之樓地板面積比例規定，請針對本案變更目的及本地區發展特性審慎研議。	對於交通轉運及其他附屬事業容許使用樓地板面積比利，已依據「擬定鹿港福興(轉運專用區)細部計畫書」內容修正，詳本報告 6.6 節及附錄十三 貳、補充說明。
5	鹿港市區為歷史文化街區，日後進行公車路線調整時，應請妥為考量防救災實際需求，建構安全之防災功能機制，以確保該區之都市安全。	已依據「擬定鹿港福興(轉運專用區)細部計畫書」內容，檢討補充都市防災計畫，詳本報告附錄十三 貳、補充說明。
6	本案附屬事業容許使用項目繁多，為避免獎勵之容積日後供作附屬事業使用影響整體轉運功能，有關開發時程之容積獎勵予以刪除。	本報告並無列入容積獎勵規定，後續招商文件亦配合不予列入容積獎勵。
7	請將土地使用分區管制原則，納入敘明。	已於本報告附錄十三 貳、補充說明，依據「擬定鹿港福興(轉運專用區)細部計畫書」內容，補充土地分區使用管制要點。
<b>107 年 4 月 13 日彰化縣都市計畫委員會第 241 次</b>		
1.	修正土地使用分區管制要點。	已納入本報告附錄十三 貳、補充說明。

## 貳、補充說明

### 一、設置鹿港轉運站公共性論述(公益性、必要性與合理性)

彰化縣政府因應『鹿港國家歷史風景區計畫』之推動，希望藉由「鹿港轉運站」之規劃設置，進行公共運輸間之接駁轉乘整合服務，改善目前鹿港地區客運車輛四處分散停車的現象，並期進一步兼負加強鹿港地區之觀光旅遊服務，將交通與旅遊資訊、商業服務等進行有效整合，藉以提高地區民眾、觀光遊客搭乘公共運輸系統之意願，紓解鹿港地區道路交通運輸問題，期使「鹿港轉運站」為觀光串連計畫之前哨站，以利進一步提升鹿港地區的觀光運輸環境。

並進一步配合政府(重大)公共工程引入民間資源的政策，未來轉運站將朝向引進民間資金來進行開發，亦即轉運站相關建設與營運方式，擬以民間參與方式來辦理，希望透過法令與財務的誘因，吸引民間業者投資，以期達政府、業者及民眾之最大利益。

1. 「鹿港轉運站」之設置，旨在以轉運站作為城際與地區運輸的轉接點，並期以公共運輸聯繫主要觀光活動據點，整合其他運具強化整體運輸功能，以形塑公共運輸為鹿港在地之觀光運輸環境主軸，並協助合理而有效的處理未來鹿港及鄰近地區之交通問題與行車秩序。
2. 鹿港轉運站設置後，除提昇公路公共運輸之間的轉乘便利性外，亦有利提昇私人運具/公路公共運輸之間的轉乘；另旅客集中於轉運站內上下車，除提高民眾上下車的安全性外，亦不致因路邊停車上下客而影響道路交通車流運行，甚或造成道路交通壅塞問題。
3. 鹿港轉運站未來將利用轉運站部分商業空間的開發，期能透過結合交通轉運與商業活動設施，藉以增進民眾使用公共運輸的意願，並能促進地區產業與觀光發展及提昇土地開發效益，使公有空置土地活化再利用。

### 二、鹿港轉運站附屬停車規劃

本計畫「鹿港轉運站」附屬停車需求，主要包含：公路公共運輸轉乘需求、以及商業設施衍生需求等 2 部分。依本報告 3.3 節就鹿港轉運站設施需求初步推估結果，在公路公共運輸轉乘需求方面，推估民國 130 年「鹿港轉運站」之小汽車停車需求約 97 席、機車 93 席；而在附屬商業設施衍生需求方面，推估小汽車停車(最高)需求約 156 席。

依鹿港轉運站初步規劃構想，目前轉運站規劃可提供 332 席汽車停車位，係規劃設置於轉運站建築地下一層及地下二層，已將轉運站衍生停車問題內

部化處理，並可充分滿足公路公共運輸轉乘及商業設施所衍生之停車需求(約 245 席)。另由於鹿港地區僅於假日產生停車不足問題，考量鹿港轉運站位於市中心的邊緣區，故本計畫鹿港轉運站並不建議增設提供滿足非轉運站本身(公路公共運輸轉乘及商業設施衍生)所衍生停車需求，惟目前轉運站所規劃之停車位尚有餘裕，仍可提供一部分(約 87 席)作為地區公共停車使用。

### 三、人本交通動線

#### 1. 人行系統

有鑑於鹿港地區的公路客運包含國道客運、地區客運、市區公車及臺灣好行等，未來皆需納入本計畫鹿港轉運站內停靠，將使轉運站成為旅客集散中心，除規劃環鎮巡迴公車接駁旅客至各觀光景點外，考量本轉運站區位與鹿港老街(中山路)，相距約 800 公尺，如以步行方式約 15 分鐘內可抵達老街區，因此，提供安全的人行步道系統，將可提高旅客步行意願，藉以減少車輛進入鹿港市鎮街區，減輕假日鹿港鎮街上道路交通負荷。

本計畫鹿港轉運站係位於建國路彰化消防局鹿鳴分隊之南側，建國路對面側為生態休閒公園，老街區(中山路)為位於轉運站南側方向約 800 公尺距離，初步檢討轉運站基地與老街區之相對區位，以及可能串連路徑之現況條件，擬將人行步道系統動線規劃由建國路之路側人行道往南串連，途經中正路口、鹿港鎮運動場、天后路口、鹿港鎮北區遊客中心等至復興路口，再由建國路/復興路口東南方之地區巷道，往南串連至老街中山路。其間建國路由自由路至復興路之路段，路側皆設置有專用人行道，而復興路以南之地區巷道路段，經現地勘查瞭解，其現況交通量甚低，建議可於假日時段採禁行車輛之管制措施，改設為行人徒步區，以提供旅客步行的專用空間。有關鹿港轉運站與老街區間之人行動線規劃，請詳見圖 1 所示。



圖 1 鹿港轉運站周邊及與老街(中山路)間人行系統研議

## 2. 自行車系統

為推廣民眾騎乘自行車作為短程接駁交通工具，彰化縣政府業已於 103 年建置公共自行車租借系統，其中於鹿港地區設置有 18 處公共自行車 YouBike 租借站，以鼓勵民眾利用自行車作為鎮區內代步工具，惟經瞭解目前鹿港地區使用周轉率不佳。對此，初步檢視目前 18 處 YouBike 租借站分佈尚稱合宜，惟各租借站間及聯繫各景點間缺乏(專用)自行車道，應為現況使用率不佳之主因，建議應逐步改善其自行車騎乘環境。考量本計畫「鹿港轉運站」未來將成為旅客集散中心，建議可透過轉運站內相關轉乘資訊，加強宣導旅客利用公共自行車，並可加強路線導覽資訊服務，以增加民眾利用自行車代步之方便性及安全性，提高民眾騎乘公共自行車意願。

經初步檢視鹿港轉運站周邊 YouBike 租借站分布情形，鄰近轉運站之 YouBike 租借站計有鹿港運動場(58 輛)、鹿港基督教醫院(49 輛)及旅遊服務中心(100 輛)等 3 處，共計可提供 207 輛公共自行車，詳見圖 2 所示，其中鹿港運動場租借站，其係位於轉運站基地建國路/中正路口之斜對面街角廣場，由於距離轉運站甚近，因此本計畫建議可由其提供未來轉運站旅客之租借服務，亦即本轉運站區不另行增設 YouBike 租借站，後續俟其使用狀況，再進一步檢討是否另外增設租借站。

另本轉運站區北側畸零地部分，雖未納入本轉運站開發範圍，惟初步建議未來縣政府可將該畸零地範圍規劃為自行車停車區，可提供民眾搭乘客運利用自行車短程接駁之停車服務，以鼓勵民眾多利用自行車作為短程接駁之交通工具，而其區位亦可供未來轉運站區周邊增設公共自行車 YouBike 租借站之考量。





圖 2 鹿港轉運站周邊公共自行車 YouBike 租借站分佈圖

#### 四、智慧型城市接駁運具

本計畫「鹿港轉運站」將以國道公路客運、臺灣好行及地區公路客運(含市區公車、環鎮巡迴公車)為主體，配合與其他運具轉乘所結合的轉運站運作模式。未來「鹿港轉運站」主要服務功能，將發展成為彰化縣遊憩轉運站，其需能服務國道公路客運、臺灣好行與地區公路客運，並結合私人運具、計程車與遊覽車、觀光巴士、自行車等運具的接駁轉運服務。有鑒於鹿港地區之國道公路客運與地區公路客運的需求，將與通勤、遊憩存在非常密切關係，因此，於本計畫規劃階段已洽詢客運業者，在其營運路線安排上，皆願意配合與「鹿港轉運站」之交通、旅遊功能相互結合。

同時，目前彰化縣政府也正積極規劃建置「公車動態資訊系統」，預計設置智慧型公車站牌，以及後端資訊整合發布系統(彰化縣大眾運輸動態資訊APP)，提供公車路線查詢與乘車及時資訊的服務，使民眾及遊客更為便利的搭乘公共運輸系統，進而吸引民眾搭乘，以提昇大眾運輸之使用率，達到政府「促進大眾運輸系統」使用政策，同時降低私人運具快速成長所衍生之交通衝擊。

另彰化縣政府考量為能充分發揮鹿港轉運站接駁轉乘之功能，擬配合轉運站之開發，復辦「鹿港環鎮巡迴公車」，期使遊客來到鹿港旅遊，不必為交通問題煩惱，搭乘接駁公車就能輕鬆盡興的暢遊鹿港，對此，初步規劃3條營運路線，包含『老街接駁線』、『停車場接駁線』及『彰濱接駁線』等。

對於「鹿港環鎮巡迴公車」，初步規劃於本計畫將行駛中山路的『老街接駁線』，建議規劃包裝於「鹿港轉運站」之促參案中，由BOT投資廠商負責營運，並提供民眾免費搭乘服務，以提供觀光旅客一舒適交通環境，強化鹿港入口意象，並提供多元而豐富的活動體驗，且結合人文休閒的套裝服務，藉由公共運具型塑移動地標，進而協助逐步達成鹿港以公共運輸為主要運具的觀光運輸生活常態。另對於串連重要停車場的「停車場接駁線」，以及服務彰濱觀光工廠的「彰濱接駁線」等2條路線，建議予以保留於未來可開放由客運(或公車)業者申請經營。

#### 五、轉運站開發容許使用項目

本計畫「鹿港轉運站」開發基地條件，業已符合「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。依據交通部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。

考量本計畫鹿港轉運站主要開發目的係為提供交通轉運及接駁之功能，在避免開發附屬事業對交通轉運功能造成衝擊，並能滿足財務自償率水準下，同時在不違反現行法令規定，保留較大彈性予投資業者發揮之情形下，進一步檢討本計畫可提供開發廠商允許開發之經營事業項目，說明如下：

- 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

## 六、土地分區使用管制要點

依據「擬定鹿港福興（轉運專用區）細部計畫書」擬定之土地使用分區管制要點，說明如下：

- 1.本要點依都市計畫法第 22 條及都市計畫法台灣省施行細則第 35 條規定訂定之。
- 2.本計畫區內之建築物及土地使用，應依本要點之規定管制，本要點未規定事項，依其他相關法令辦理。



- 3.轉運專用區之建蔽率不得大於 60%、容積率不得大於 250%。
- 4.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%，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
- 5.廣場兼停車場用地僅得供觀光三輪車、自行車之停放使用。停車空間不大於該公共設施面積 50%。
- 6.建築基地、公共設施之退縮建築規定如下：
  - (1)建築物面臨 15M-1 計畫道路側，應自建築線至少退縮 8 公尺以上建築，退縮空間得計入法定空地。
  - (2)建築物面臨 20M-3 計畫道路側，應自建築線至少退縮 10 公尺以上建築，退縮空間得計入法定空地。
  - (3)廣場兼停車場用地面臨 20M-1 計畫道路側，應自建築線至少退縮 8 公尺以上、面臨 20M-3 計畫道路側，應自建築線至少退縮 10 公尺以上，始得設置停車設施。
- 7.計畫區內設置招牌、廣告物依「彰化縣懸掛廣告物管理自治條例」規定辦理。
- 8.停車空間設置標準不得小於「建築技術規則」相關規定之 1.5 倍。

9.計畫區內之建築基地、開放空間、細部計畫之公共設施用地應進行整體開發，並經都市設計與交通影響評估審查通過後，始得核發建築執照。

### 七、都市防災計畫

依據「擬定鹿港福興（轉運專用區）細部計畫書」擬定之都市防災計畫內容，摘述如下：

將計畫區南側之細部計畫廣場兼停車場用地規劃為避難場所，東側之公二、社教一規劃為臨時收容場所，以供災害發生使用（詳圖3 都市防災規劃示意圖），兩側道路皆規劃為救援輸送道路。

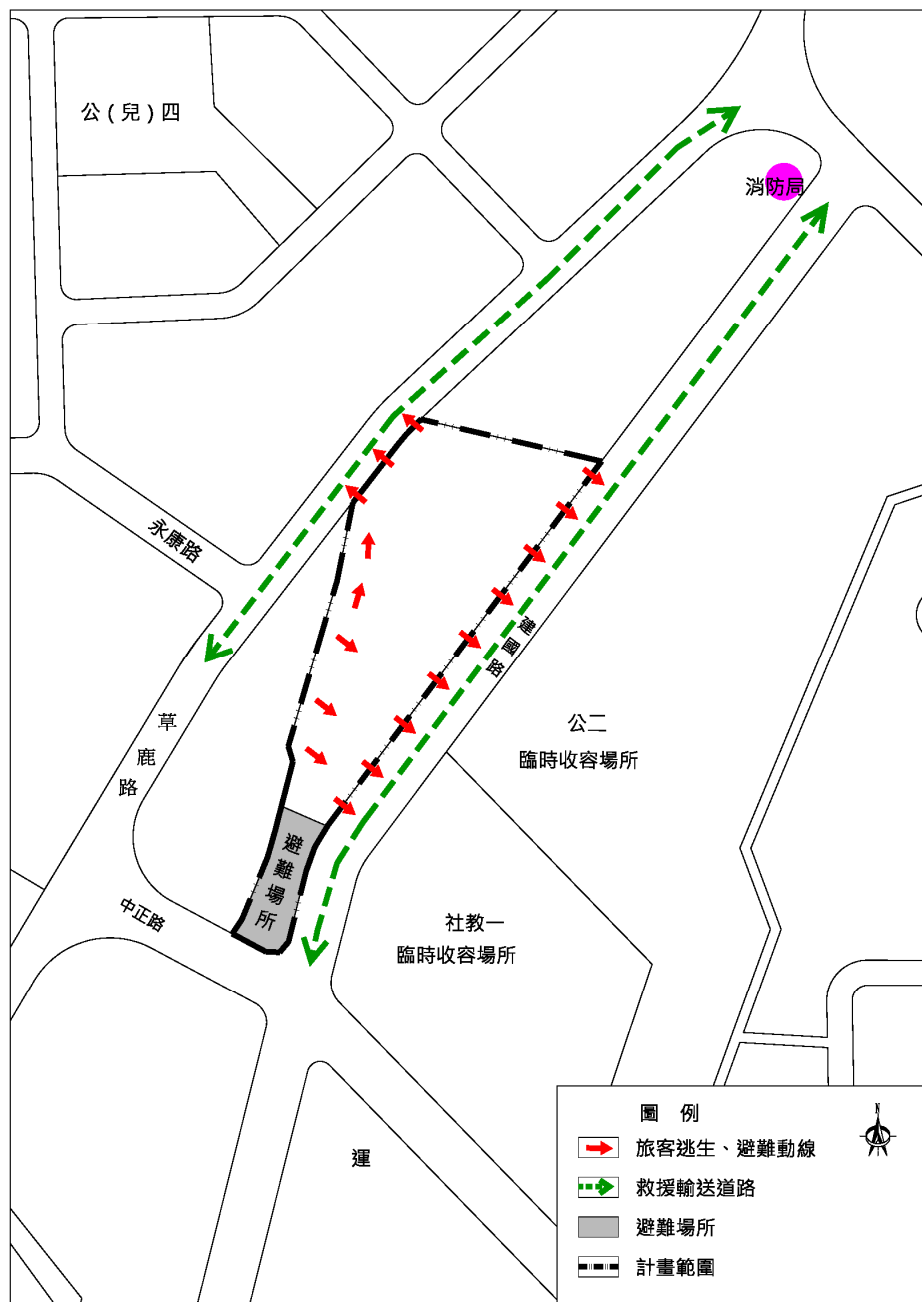


圖 3 都市防災規劃示意圖