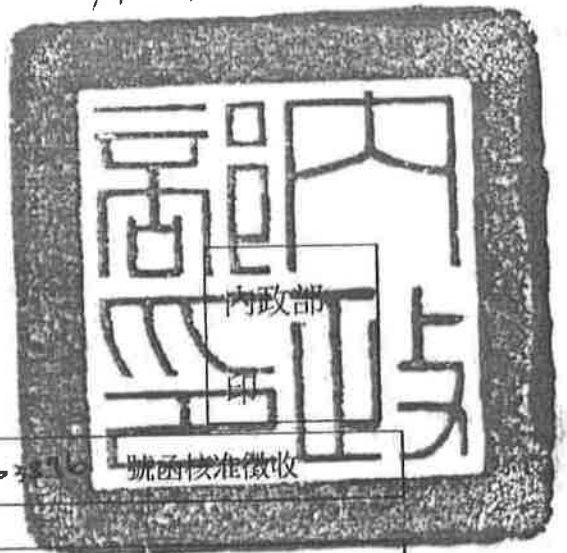


10430933600

102/114012.01/1/1-1

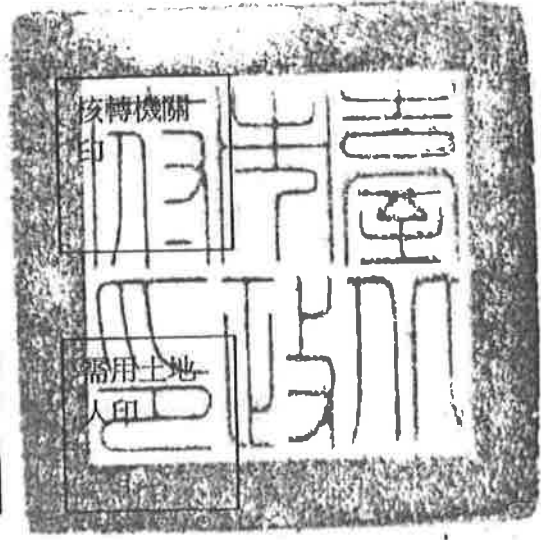
99



內政部 104年 5月 6日 台內地字第 1041303... 號函核准徵收

「萬華車站前廣場用地地下停車場工程」徵收土地計畫書

臺北市政府



需用土地人
臺北市政府

製作日期：中華民國 104 年 4 月 9 日

10200000801

徵收土地計畫書

本府為興辦「萬華車站前廣場用地地下停車場工程」需要，擬徵收坐落臺北市萬華區萬華段二小段 713-1 地號等 3 筆土地，合計面積 0.00213409 公頃，茲依照土地徵收條例第 13 條及第 13 條之 1 規定，擬具計畫書並檢同有關附件計 18 份，請准予照案徵收。

此請

內政部

一、徵收土地原因

為興辦「萬華車站前廣場用地地下停車場工程」必需使用本案土地。

二、徵收土地所在地範圍及面積

(一) 擬徵收坐落臺北市萬華區萬華段二小段 713-1 地號等 3 筆土地，合計面積 0.00213409 公頃。詳如徵收土地清冊(附件十三)與徵收土地圖說(附件十六)。

(二) 本案勘選徵收用地範圍已依徵收土地範圍勘選作業要點規定辦理：本案勘選用地屬都市計畫範圍內得徵收之私有土地，以徵收方式取得前已檢視需用土地範圍位置之適當性及必要性。

三、興辦事業之種類及法令依據

(一) 興辦事業之種類：其他依法得徵收土地之事業（廣場及地下停車場）。

(二) 興辦事業之法令依據：依據土地徵收條例第 3 條第 10 款及都市計畫法第 48 條規定。

(三) 奉准興辦事業文件：

1. 如后附臺北市政府 61.09.04 府工二字第 45374 號函、交通部台北市區地下鐵路工程處(82)地鐵萬字第 2924 號函、臺北市政府 86.09.03 府都三字第 8606522400 號公告、本府 101 年 6 月 27 日府授都規字第 10133966300 號函之影本(附件一)。
2. 依停車場法第 3 條規定，本府為本案停車場主管機關，本案土地屬都市計畫劃設之廣場用地，依都市計畫公共設施多目標使用辦法第 3 條及附表規定，廣場地下可做停車場使用，本府本於權責辦理本案工程，依法無須報目的事業主管機關同意。

四、興辦事業計畫之必要性說明

(一) 本計畫目的與預計徵收私有土地合理關連理由：本案原係萬板專案工程項目之一，民國 80 年因本府工務局都市計畫處正推動「西門市中心區暨萬華車站地區再發展規劃」，並將萬華車站附近地區列為優先發展區，為求整體發展及公共建設之有效運用，於該地區整體規劃方案未達共識前，暫停興建本工程。爾後因工程經費籌措及編列事宜，暫無法動工興建，後由本市停車管理工程處於該基地闢建臨時平面停車場短期利用。為帶動地方發展，本案現將以萬板專案結餘款支應用地取得相關經費，取得用地後交由交通部臺灣鐵路管理局主辦地下停車場闢建工程。本工程用地係配合毗鄰萬華車站用地指定留設開放空間，地面層規劃交通廣場，提供人行空間，促進都市景觀及提供戶外活動空間，地下層配合興闢地下停車場，提供附近地區停車之需要，故有其合理性及關連性。

(二) 預計徵收私有土地已達必要最小限度範圍理由：本案都市計畫廣場用地係按四周街廓邊界所圍範圍劃設，面積總計 0.6107 公頃，但僅徵收私有土地面積 0.00213409 公頃，約占用地範圍面積 0.35%，已達必要最小限度範圍。

(三) 用地勘選有無其他可替代地區：本案工程用地係配合毗鄰萬華車站用地指定留設開放空間，已無其他可替代地區。

(四) 是否有其他取得方式：

本案地下停車場工程係永久使用性質，若以其他方式取得如捐贈、公私有土地交換、設定地上權等方式，經研判為不可行，理由如下：

- 1、捐贈：私人捐贈雖係公有土地來源之一，但仍需視土地所有權人意願主動提出，市府樂觀其成，但迄今未接獲土地所有權人願意捐贈土地之意思表示。



2、公私有土地交換：以目前已取得之公有土地，均有其特定使用之用途、限制及規範，依相關法令規定及現實狀況，無多餘土地可供交換，因此以地易地事宜，無從辦理。

3、設定地上權：因本案工程係永久使用，為配合工程施工及整體管理需要，不宜以設定地上權方式取得。

(五) 其他評估必要性理由：本案規劃之地面層廣場與地下層停車場倘完成開闢，勢必為萬華車站特定區域週邊環境、交通改善及都市景觀等整體環境之發展將有其正面助益。

五、公益性及必要性評估報告

(一) 社會因素：

1、徵收所影響人口之多寡、年齡結構：本案徵收 3 筆土地，約有 10 位土地所有權人，又本案停車場興建工程範圍內，大多已作為臨時汽、機車平面停車場，未有住戶居住，故無受影響之居住人口，且開闢地下停車場後，可提供周邊停車及轉乘需求。

2、徵收計畫對周圍社會現況之影響：本案用地徵收面積 0.00213409 公頃，徵收範圍屬都市計畫廣場用地（公共設施用地），現況已大部分作為臨時汽、機車平面停車場，倘依都市計畫劃設之用地整體規劃，地面層為廣場使用，地下層為停車場使用，不僅提供人行空間，亦提供當地停車需求及有利萬華車站轉乘使用，以達土地使用之最大效益。

3、徵收計畫對弱勢族群生活型態之影響：現況已大部分作為臨時汽、機車平面停車場，身心障礙停車位之規劃則依相關規定劃設，土地現況無弱勢族群，故未影響弱勢族群生活型態。

4、徵收計畫對居民健康風險之影響程度：地面層廣場完成開闢後，提供行人空間，促進都市景觀及提供居民戶外活動空間，對居民健康有正面影響。

(二) 經濟因素：

- 1、徵收計畫對稅收影響：本案土地使用分區為廣場用地(公共設施用地)，現況地面層已大部分作為臨時汽、機車平面停車場，徵收後地面層開闢為廣場，地下層開闢為停車場預計規劃 300 餘席停車位，可增加停車供給，除解決當地停車位不足之問題，並可增加政府稅收。
- 2、徵收計畫對糧食安全影響：都市計畫劃定為廣場用地(公共設施用地)，現況並無農耕使用，故無影響糧食安全之虞。
- 3、徵收計畫造成增減就業或轉業人口：本案用地現況已大多作為臨時汽、機車平面停車場使用，辦理徵收並無造成增減就業或轉業人口影響。
- 4、徵收費用及各級政府配合興辦公共設施與政府財務支出及負擔情形：本案徵收費用由「臺北市區鐵路地下化萬板專案工程計畫」經費尚未支用金額先行支用(交通部臺灣鐵路管理局 102 年 9 月 10 日鐵工管字第 1020025874 號函復同意由萬板專案尚未支用款先行借支影本)(附件十七)。
- 5、徵收計畫對農林漁牧產業鏈影響：本案都市計畫為廣場用地(公共設施用地)，現況並無農林漁牧業使用，故辦理徵收對農林漁牧產業鏈並無影響。
- 6、徵收計畫對土地利用完整性影響：本案都市計畫為廣場用地(公共設施用地)，倘依都市計畫劃設之用地範圍整體規劃，地面層為廣場使用，地下層為停車場使用，不僅提供人行空間、促進都市景觀，亦提供附近地區停車之需要，以達土地利用之完整性。

(三) 文化及生態因素：

- 1、因徵收計畫而導致城鄉自然風貌改變：本案用地已劃定為廣場用地(公共設施用地)，該地區亦無特殊生態環境，故辦理徵收並不



會使城鄉自然風貌發生改變。

- 2、因徵收計畫而導致文化古蹟改變：本工程範圍內無文化古蹟。
- 3、因徵收計畫而導致生活條件或模式發生改變：現況土地上無居民及無任何建築物，本徵收計畫並無居民生活條件或模式發生改變之問題。未來於興闢停車場之工程中，無法避免工程機具噪音擾動，惟影響範圍僅限於道路兩旁及停車場工址，對周邊居民或社會整體影響不大。
- 4、徵收計畫對該地區生態環境之影響：本工程範圍內無環境敏感區域，並無破壞生態環境之虞。
- 5、徵收計畫對周邊居民或社會整體之影響：本工程對周邊居民及民眾提供優質、便利、安全的停車環境、人行空間，完整的規劃並提升民眾生活水準，改善生活條件，促進經濟發展，對社會整體環境之發展有實質助益。

(四) 永續發展因素：

1. 國家永續發展政策：本案停車場竣工後，將可使萬華車站周邊交通更為順暢便利並可增加停車位供轉乘、臨停等民眾使用，並且取消路邊停車，提升道路服務水準、人車安全，有助於改善周圍居住環境品質及該地區商圈經濟發展，故對國家政策「永續環境」、「永續社會」及「永續經濟」之提升實有助益。
2. 永續指標：本案土地使用分區為廣場用地(公共設施用地)，現況已大部分作為臨時汽、機車平面停車場，徵收後興闢地面層為廣場，地下層為停車場，將美化市容觀瞻，並使萬華車站周邊交通更為順暢、安全，提供民眾一個優質、便利、安全的停車環境及人行空間。
3. 國土計畫：本案工程係為興辦萬華車站前廣場用地地下停車場，依都市計畫公共設施多目標使用辦法第3條及附表規定，廣場地下可做停車場使用，符合都市計畫使用分區為「廣場用地」，又本



案私有土地徵收後，興闢地面層為廣場，地下層為停車場，將增進萬華地區交通流暢，美化市容觀瞻，提升地區繁榮發展並且改善地區民眾生活環境品質。將能建構安全、優質的生活環境，以及人性化永續發展的生活空間，故將充分達成國土計畫永續發展之目標。

(五) 其他因素：

法律因素，本案係執行都市計畫法第 48 條所規定之公共設施保留地之取得。

(六) 綜合評估分析：本工程符合公益性、必要性、適當性及合法性，經評估應屬適當。

1. 公益性：本案地下停車場闢建完成後可增加停車供給，並取消路邊停車，以維持該區域交通流暢及安全，亦可帶動周邊商圈經濟發展。
2. 必要性：本案土地鄰萬華車站及艋舺服飾商圈，周邊停車需求量大，依 102 年度本市汽機車停車供需調查期中報告(附件十八)，萬華車站位於萬華區第 13、14 交通分區，扣除建物附設後兩分區合計之汽車供給量為 649 輛，需求量為 807 輛，機車供給量為 2131 輛，需求量為 2460 輛，故該地區之汽車停車供給尚不足 158 輛，機車停車供給尚不足 329 輛，其汽機車需供比分別為 1.24 及 1.15，比值皆不甚理想。另未來配合拆除站前臨時平面停車場，更將減少汽車供給 40 輛及機車供給 216 輛，且該區域私人運具轉乘及接駁需求甚高，另加上萬華車站 BOT 案新建工程完工後衍生之交通量，實有關建停車場之必要性。故本案地下停車場若闢建後可增加該區域之停車供給，除能改善現況停車位不足外，亦可藉此取消汽車路邊停車供給，以落實汽車停車路外化，增進地區交通順暢，進而改善地區商圈人行及居住環境生活品質。
3. 適當性：本案用地係本府 86 年 9 月 3 日府都三字第 8606522400 號公告實施「擬(修)訂萬華車站附近地區細部計畫案」內劃定(附



件一)。並於計畫中載明其地下層(含2廣場用地間計畫道路)得配合興闢地下停車場，並依「停車場法」相關規定規劃及開闢。

4. 合法性：本工程依據土地徵收條例第10條及申請徵收前需用土地人舉行公聽會與給予所有權人陳述機會作業要點規定辦理並依土地徵收條例第3條第10款及都市計畫法第48條規定辦理私有土地徵收。另本案土地編定分區使用為廣場用地，依都市計畫公共設施多目標使用辦法第3條及附表規定，廣場地下可做停車場使用，本案土地徵收後，地面層為廣場使用，地下層為停車場使用，符合都市計畫法規定。

六、土地使用之現狀及其使用人之姓名、住所

本案徵收範圍內土地使用現況為人行空間及臨時汽、機車平面停車場。

七、土地改良物情形

徵收範圍內本市萬華區萬華段二小段 713-1 地號土地東側有私人兩遮，將依「臺北市舉辦公共工程拆遷補償自治條例」等相關規定另案協議辦理。

八、一併徵收土地改良物

無。

九、四鄰接連土地之使用狀況及其改良情形

東臨：大理街住商混合型商業區

西臨：康定路住商混合型商業區

南臨：萬華車站

北臨：艋舺服飾商圈

十、徵收土地區內有無古蹟、遺址或登錄之歷史建築，並註明其現狀及維護措施

本工程範圍內無古蹟、遺址或登錄之歷史建築。

十一、舉行公聽會、說明會、聽證之情形，並應檢附會議紀錄及出席紀錄

- (一) 業於101年8月29日、101年10月2日將舉辦第1場、第2場公聽會之事由、日期及地點公告於需用土地所在地之公共地方、臺北市政府、臺北市萬華區公所及里辦公處之公告處所，與里住



戶之適當公共位置，依土地登記簿所載住所通知有關之土地所有權人，並刊登於工商時報（第1次：刊登於101年9月1日B1版，第2次：刊登於101年9月2日A7版，第3次：刊登於101年9月3日C8版）（第1場）、臺北市政府101年10月17日第201期公報（第2場）及刊登於需用土地人公開網站，並於101年9月11日、101年10月26日舉行公聽會，詳如后附公告與刊登政府公報或新聞紙文件影本及刊登於需用土地人網站證明文件，及2場公聽會之紀錄影本(附件三、四)。

- (二) 公聽會上業依土地徵收條例施行細則第10條第1項第3款規定說明興辦事業概況與事業計畫之公益性、必要性、適當性及合法性，並已拍照或錄影存檔。
- (三) 公聽會會議紀錄已依規定載明相關事項，並於101年9月19日、101年11月5日公告於需用土地所在地之公共地方、臺北市政府、臺北市萬華區公所及里辦公處之公告處所，與里住戶之適當公共位置，及張貼於需用土地人網站，並書面通知陳述意見之土地所有權人及利害關係人。詳如后附會議紀錄公告及張貼於需用土地人網站證明文件(附件四)。
- (四) 101年10月26日第2場公聽會已針對101年9月11日第1場公聽會土地所有權人及利害關係人陳述意見進行明確回應及處理，詳如后附101年11月5日府交停字第10133325901號函檢送之會議紀錄(附件四)。

十二、與土地所有權人或土地改良物所有權人協議價購或以其他方式取得之經過情形及所有權人陳述意見之情形

- (一) 土地所有權人祭祀公業黃○○（管理者：黃○○）業經本市萬華區公所98年6月1日北市萬民字第09831471901號公告屬祭祀公業清查處理原則第2點第2款之土地，管理者於84年死亡，且經該區公所102年8月6日北市萬文字第10232242300號函復查無該祭祀公業相關資料，依內政部102年3月19日內授中民字第1025760055號函示，辦理公示送達。另本府業經洽戶政事務所查明



全體土地所有權人之住址，其中土地所有權人周〇〇已逝世，其繼承人周〇〇〇、周〇〇、周〇〇亦已逝世，經查明其全體合法繼承人為周〇〇、陳〇〇〇、張〇〇、張〇〇、周〇〇、周〇〇、張〇〇、周〇〇、周〇〇等9人，並依土地徵收條例第11條規定於102年8月28日府交停字第10234643300號、103年12月30日府交停字第10335377500號函檢附協議價購說明資料，通知全體土地所有權人與其全體合法繼承人協議，並於102年10月8日以每平方公尺市價52萬8,000元、104年2月10日以每平方公尺市價57萬9,000元與土地所有權人協議，詳如后附協議通知、協議紀錄影本及簽核資料(附件五、六、七、八、九，含公示送達資料)。

(二)另查本市萬華段二小段713-1地號部分持分土地因位於本府興辦拓寬萬華車站廣場工程範圍內，業以63年4月12日府地四字第63062號公告徵收，其土地徵收補償費業於63年5月23日發放完竣，完成徵收補償程序，並於103年10月16日辦竣原登記所有權人周〇〇、周〇〇、周〇〇、周〇〇、林〇〇、林〇〇等6人徵收移轉登記為本市所有。

(三)本府103年8月6日府交停字第10335049800號函詢土地所有權人協議價購意願，詳如后附協議價購意願通知影本(附件八，含公示送達資料)，經多次溝通及協調私地所有權人後，部分私地所有權人同意讓售，隨即儘速洽談土地買賣事宜並於103年12月初完成私地協議價購手續並取得本市萬華段二小段714地號(全部持分)、萬華段二小段917地號(1/2持分)及萬華段二小段918地號(1/2持分)等土地所有權。(同意協議價購契約如附件八)。

(四)本案於申請徵收前，已併同協議價購書面通知土地所有權人陳述意見，並合法送達(附件九)，所有權人周〇〇於會上陳述意見詳如后附陳述書及陳述意見回應處理情形(含專函回復)相關函文影本(附件十一)及所有權人陳述意見及相關回應處理情形一覽表(附件十二)，其餘所有權人於得提出陳述意見之期限內尚無提出陳述意見。

十三、土地所有權人或管理人姓名住所

詳附徵收土地清冊(附件十三)。

十四、被徵收土地之使用配置

詳如土地使用計畫圖(附件十六)。

十五、有無涉及原住民土地之徵收

無涉及原住民土地之徵收。

十六、安置計畫

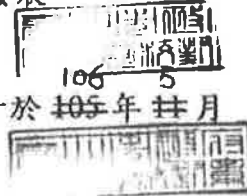
本案計畫範圍內未徵收建築改良物，無土地徵收條例第 34 條之 1 規定需辦理安置情形。

十七、興辦事業概略及其計畫進度

(一) 計畫目的：本案工程竣工後，地面上廣場可提供行人空間，地下停車場可增加停車位供轉乘、臨停等公眾使用，除促進都市景觀及提供戶外活動空間外，更有助該區域商圈經濟發展。

(二) 計畫範圍：詳如徵收土地圖說(附件十六)。

(三) 計畫進度：本案工程預定 104 年 6 月底開工，預計於 105 年 5 月底移交使用。



十八、應需補償金額總數及其分配

(一) 應需補償金額總數：1,308 萬 1,981 元。

(二) 地價補償金額：1,308 萬 1,981 元。

(三) 土地改良物補償金額：0 元。

(四) 遷移費金額：0 元。

(五) 其他補償費：0 元。

十九、準備金額總數及其來源

(一) 準備金額總數：3,000 萬元，應需補償金額 1,308 萬 1,981 元及已協議價購取得土地費用 607 萬 9,500 元(行政及規費約 15 萬 2,996 元)，所需金額總計約 1,931 萬 4,477 元，準備補償金額足數支應。

(二) 經費來源及概算：本案徵收費用業經交通部臺灣鐵路管理局 102 年 9 月 10 日鐵工管字第 1020025874 號函復同意由「臺北市區鐵路地下化萬板專案工程計畫」尚未支用款先行借支，並於 102 年 10 月 1 日鐵工管字第 1020030779 號函撥付土地徵收費用借支(詳



附件十七)。

附件：

- (一)奉准興辦事業計畫文件影本或抄件(臺北市政府 61.09.04 府工二字第 45374 號函、交通部台北市區地下鐵路工程處(82)地鐵萬字第 2924 號函、臺北市政府 86.09.03 府都三字第 8606522400 號公告、臺北市政府 101 年 6 月 27 日府授都規字第 10133966300 號函)。
- (二)公益性及必要性評估報告。
- (三)舉辦公聽會之公告與刊登政府公報或新聞紙及刊登於需用土地人網站證明等文件影本。
- (四)舉辦公聽會之紀錄影本或抄件、會議紀錄公告及其刊登於需用土地人網站證明等證明文件影本。
- (五)通知土地所有權人第 1 次協議價購或以其他方式取得之文件影本(詳協議價購會議通知單影本)。
- (六)第 1 次與土地所有權人協議價購或以其他方式取得不成之證明文件或協議紀錄之影本或抄件(詳協議價購會議紀錄影本)。
- (七)第 1 次與土地所有權人協議價購給予所有權人陳述意見書面通知影本(併同協議價購辦理,詳附件(五)、(六))。
- (八)函詢協議價購通知函之相關函文影本、公示送達、公告、陳述意見回復等。
- (九)通知土地所有權人第 2 次協議價購或以其他方式取得之文件影本(詳協議價購會議通知單影本)。
- (十)第 2 次與土地所有權人協議價購或以其他方式取得不成之證明文件或協議紀錄之影本或抄件(詳協議價購會議紀錄影本)。
- (十一)第 2 次與土地所有權人協議價購給予所有權人陳述意見書面通知影本(併同協議價購辦理,詳附件(九)、(十))。
- (十二)所有權人陳述意見及相關回應處理情形一覽表及相關文件。
- (十三)徵收土地清冊。
- (十四)有無妨礙都市計畫證明書。
- (十五)徵收補償市價文件(104、103、102 年徵收土地宗地市價清冊)。

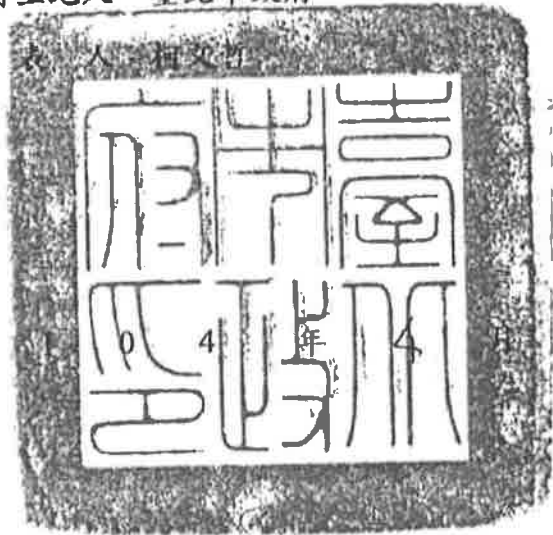
(十六) 徵收土地圖說及使用計畫圖。

(十七) 土地徵收費用來源相關文件影本(交通部臺灣鐵路管理局 102
年 9 月 10 日鐵工管字第 1020025874 號函)

(十八) 停車供需資料。

需用土地人：臺北市政府

市長**柯文哲**代



中 華 民 國

9 日



萬華車站前廣場用地地下停車場工程

廣場用地之公益性及必要性評估補充說明

一、興辦事業計畫之必要性說明

(一) 本計畫目的與預計徵收私有土地合理關連理由：本案原係萬板專案工程項目之一，民國 80 年因本府工務局都市計畫處正推動「西門市中心區暨萬華車站地區再發展規劃」，並將萬華車站附近地區列為優先發展區，為求整體發展及公共建設之有效運用，於該地區整體規劃方案未達共識前，暫停興建本工程。現由本市停車管理工程處於該地區闢建臨時平面停車場短期利用。因都市計畫劃設為廣場用地，且本工程用地毗鄰萬華車站及艋舺服飾商圈，為人口密集區，考量都市景觀及環境舒適性，提供休憩空間並提升生活品質，故有其合理性及關連性。

(二) 預計徵收私有土地已達必要最小限度範圍理由：本案都市計畫廣場用地係按四周街廓邊界所圍範圍劃設，另考量土地現況使用、土地利用完整性、便利性及環境改善效益進行設計，面積總計 0.6107 公頃，徵收私有土地面積 0.00213409 公頃，僅約占用地範圍面積 0.35%，已達廣場開闢必要最小限度範圍。

(三) 用地勘選有無其他可替代地區：本案工程用地係配合毗鄰萬華車站用地指定留設，鄰近尚無合適可替代之廣場用地。

(四) 是否有其他取得方式：

本案係永久使用性質，若以其他方式取得如捐贈、公私有土地交換、設定地上權等方式，經研判為不可行，理由如下：

1、捐贈：私人捐贈雖係公有土地來源之一，但仍需視土地所有權人意願主動提出，市府樂觀其成，但迄今未接獲土地所有權人願意捐贈土地之意思表示。

2、公私有土地交換：以目前已取得之公有土地，均有其特定使用之

用途、限制及規範，依相關法令規定及現實狀況，無多餘土地可供交換，因此以地易地事宜，無從辦理。

3、設定地上權：因本案工程係永久使用，為配合工程施工及整體管理需要，不宜以設定地上權方式取得。

(五)其他評估必要性理由：本工程廣場興闢後除提供自行車、機車位、大客車及計程車排班區外，可提供民眾集散、休憩及轉乘需求空間，增進地區交通順暢，且能闢建綠美化的廣場休憩空間，亦是當地居民長期盼望，故闢建後對市容美化、當地居民健康及都會區環境生活品質之改善有急迫的必要性。

二、公益性及必要性評估報告

(一) 社會因素：

- 1、影響人口之多寡、年齡結構：本工程徵收 3 筆土地，約有 10 位土地所有權人，且工程範圍內，現況大多已作為臨時汽、機車平面停車場，未有住戶居住，故無受影響之居住人口。
- 2、徵收計畫對周圍社會現況之影響：本案徵收範圍屬都市計畫廣場用地（公共設施用地），現況大部分作為臨時汽、機車平面停車場，倘依都市計畫廣場用地整體規劃，對促進當地居民健康與生活環境有極大助益。
- 3、徵收計畫對弱勢族群生活型態之影響：現況廣場已大部分作為臨時汽、機車平面停車場，土地現況無弱勢族群，故未影響弱勢族群生活型態。
- 4、徵收計畫對居民健康風險之影響程度：地面層廣場完成開闢後，提供行人通行及休憩空間，促進都市景觀及對居民健康有正面影響。

(二) 經濟因素：

- 1、徵收計畫對稅收影響：本案廣場用地(公共設施用地)，現況地面

層已大部分作為臨時汽、機車平面停車場，徵收後地面層開闢為廣場(含綠化休憩空間、自行車、機車位、大客車及計程車排班區)，地下層開闢為停車場，將增加整體停車供給並提高鄰近土地利用價值，解決當地停車位不足及增加政府稅收。

- 2、徵收計畫對糧食安全影響：都市計畫劃定為廣場用地(公共設施用地)，現況無農耕使用，故無影響糧食安全之虞。
- 3、徵收計畫造成增減就業或轉業人口：本案廣場用地現況已大多作為臨時汽、機車平面停車場使用，辦理徵收無造成增減就業或轉業人口影響。
- 4、徵收費用及各級政府配合興辦公共設施與政府財務支出及負擔情形：本案徵收費用由「臺北市區鐵路地下化萬板專案工程計畫」經費尚未支用金額先行支用(交通部臺灣鐵路管理局 102 年 9 月 10 日鐵工管字第 1020025874 號函復同意由萬板專案尚未支用款先行借支影本)。
- 5、徵收計畫對農林漁牧產業鏈影響：本案都市計畫為廣場用地(公共設施用地)，現況並無農林漁牧業使用，故對農林漁牧產業鏈無影響。
- 6、徵收計畫對土地利用完整性影響：本案都市計畫為廣場用地(公共設施用地)，廣場闢建完成後提供綠化休憩空間，能促進美化都市景觀，對土地利用較原有僅臨時平面停車場，有更佳的完整性。

(三) 文化及生態因素：

- 1、因徵收計畫而導致城鄉自然風貌改變：本案無特殊生態環境，故辦理徵收並不會使城鄉自然風貌發生改變，且廣場開闢後提供民眾綠化之休憩活動空間及新都市景觀，塑造更佳的城鄉風貌。
- 2、因徵收計畫而導致文化古蹟改變：本工程範圍內無文化古蹟。

- 3、因徵收計畫而導致生活條件或模式發生改變：現況土地上無居民及無任何建築物，廣場開闢後，提供民眾適當的休憩場所，較原現況臨時平面停車場有更好的環境品質。
- 4、徵收計畫對該地區生態環境之影響：本工程範圍內無環境敏感區域，並無破壞生態環境之虞。
- 5、徵收計畫對周邊居民或社會整體之影響：本工程廣場闢建後，提供容納大量運輸人口，綠化休憩空間提供民眾集聚會，災害來臨時亦可供緊急避難及收容空間等使用，對當地民眾生活品質及交通環境將有顯著正面影響。

(四) 永續發展因素：

1. 國家永續發展政策：本案廣場開闢竣工後，提供毗鄰之萬華車站周邊交通更為順暢且有適當的廣場活動空間，對區域都市發展整體效益、人口發展趨勢及活絡當地繁榮，有開闢的必要性。
2. 永續指標：本案徵收後興闢地面層為廣場(停車場為地下層)，將綠化市容觀瞻，並提供居民或轉乘車輛民眾有適當的廣場活動空間，對於永續指標內環境、節能減碳、國土資源、健康、城鄉文化等面向均有正面提升的效果。
3. 國土計畫：本案工程範圍私有土地徵收後，廣場結合綠色植物、樹木並提供市民廣場休憩空間(地下層規劃汽車停車場)，可使現有土地利用價值提升，充分達成國家計畫之永續發展。

(五) 其他因素：

法律因素，本案係執行都市計畫法第 48 條所規定之公共設施保留地之取得。

(六) 綜合評估分析：本工程符合公益性、必要性、適當性及合法性，經評估應屬適當。

1. 公益性：本案廣場闢建完成後可容納大量旅運人口，規劃綠帶休憩空間提供民眾休閒聚會場所、自行車停車空間等，提升整體生活環境及交通秩序，對周遭居民健康及交通秩序改善有正面助

益，並可帶動周邊商圈繁榮發展活絡當地經濟，災害來臨時亦可供緊急避難及收容空間等使用。

2. 必要性：本案土地鄰接萬華車站及艋舺服飾商圈，且該區域私人運具轉乘及接駁需求甚高，另加上萬華車站及 BOT 案工程完工後吸引之轉運人潮及衍生停車需求，實有闢建廣場及地下停車場之必要性。故本案除廣場地面層提供民眾集散、休憩及轉乘需求空間，可增進地區交通順暢，進而改善地區商圈人行及居住環境生活品質外，闢建地下停車場可增加該區域之停車供給，改善現況停車位不足。
3. 適當性：本案廣場用地係本府 86 年 9 月 3 日府都三字第 8606522404 號公告實施「擬(修)訂萬華車站附近地區細部計畫案」內劃定，並於計畫中載明其地下層(含 2 廣場用地間計畫道路)得配合興闢地下停車場。
4. 合法性：本工程依據土地徵收條例第 10 條及申請徵收前需用土地人舉行公聽會與給予所有權人陳述機會作業要點規定辦理並依土地徵收條例第 3 條第 10 款及都市計畫法第 48 條規定辦理私有土地徵收。另本案土地編定分區使用為廣場用地，依都市計畫公共設施多目標使用辦法第 3 條及附表規定，廣場地下可做停車場使用，本案土地徵收後，地面層為廣場使用，地下層為停車場使用，符合都市計畫法規定。

