

# 臺南市繁榮街道路線價區段宗地單位地價計算原則

臺南市政府地政局 101 年 7 月 23 日南市地價字第 1010589543B 號令發布，  
並自 101 年 7 月 1 日生效

臺南市政府地政局 104 年 7 月 2 日南市地價字第 1040575611A 號令修正，  
並自 104 年 6 月 30 日生效

臺南市政府地政局 106 年 6 月 30 日南市地價字第 1060633807A 號令修正

- 一、本原則依地價調查估計規則第二十四條第一項第二款規定訂定。
- 二、繁榮街道之區段界線，以距離臨街線十八公尺深度為原則，並得視實際情況於考量最有效使用情形下劃設裡地線。
- 三、路角地之範圍以縱橫裡地線與臨街線中間之範圍為準。
- 四、路角地中第一宗土地正旁街以路線價較高者為正街，路線價較低者為旁街，如兩路線價相等時，以使用寬度較大者為正街，使用寬度較小者為旁街。
- 五、各宗土地地價視其位置與臨街深度，分別依下列方法計算其每平方公尺單價。

## (一) 臨街地

1. 臨街地深度未達裡地線者，應按附表一臨街深度指數表計算之（見附表一及圖例一：1·2·3·）。
2. 平行四邊形之宗地以其高度為臨街深度，按臨街深度指數計算其單價（見圖例二：4·）。
3. 平行邊與臨街線一致之梯形宗地以其高度為臨街深度，按臨街深度指數求得其單價，再視其上下兩邊長短之比例及利用價值增減修正之，其修正之數額以不超過原計算之單價二成為限；平行邊與臨街線垂直之梯形宗地以兩邊中點之連線為臨街深度，按臨街深度指數計算其單價，不再增減修正（見圖例二：5·6·10·）。
4. 正三角形（三角形之一邊為臨街線者）之宗地以高度二分之一為臨街深度，按臨街深度指數計算其單價（見圖例二：7·）。
5. 逆三角形（三角形之頂點在臨街線者）之宗地，比照袋地計算其單價（見圖例二：8·）。
6. 街廓縱深在三十六公尺以下者，應以中間線分前後兩部分，分別按其深度計算其臨街單價（見圖例三：11·）。
7. 宗地深度較深超過裡地線者，其單價應以裡地單價與臨街地單價按面積比例平均計算之（見圖例二：9·）。
8. 宗地因寬度過窄致不得建築，且非建築物應留設之法定空地，並僅供通行未作任何使用者，其單價得以區段地價酌以減成修正之，其減成修正成數以二成為限。

## (二) 路角地：

1. 路角地應依正街之臨街深度按臨街深度指數計算，並加計旁街地價；其加計之方法以縱橫臨街線之交叉點起每四點五公尺為一級距依序加計旁街路線價之二成、一成（見圖例四：12·13·、圖例五：14·、圖例六：15·）。

前項路角地加成數如各行政區實際情形特殊，需酌予變更者，專案報府核定。

2. 路角地如因陸橋、地下道出入口或其他設施而降低其利用價值時，應依前項標準計算該路角地單價後再酌予減成修正之；其減成修正成數以二成為限。

### （三）袋地

1. 袋地係指裡地線內不直接臨街之土地（騎樓用地與次宗土地視為第一宗土地）。

2. 袋地地價按路線價之百分之六十計算。

3. 袋地地價計算結果低於裡地區段地價者，以裡地區段地價為其宗地地價。

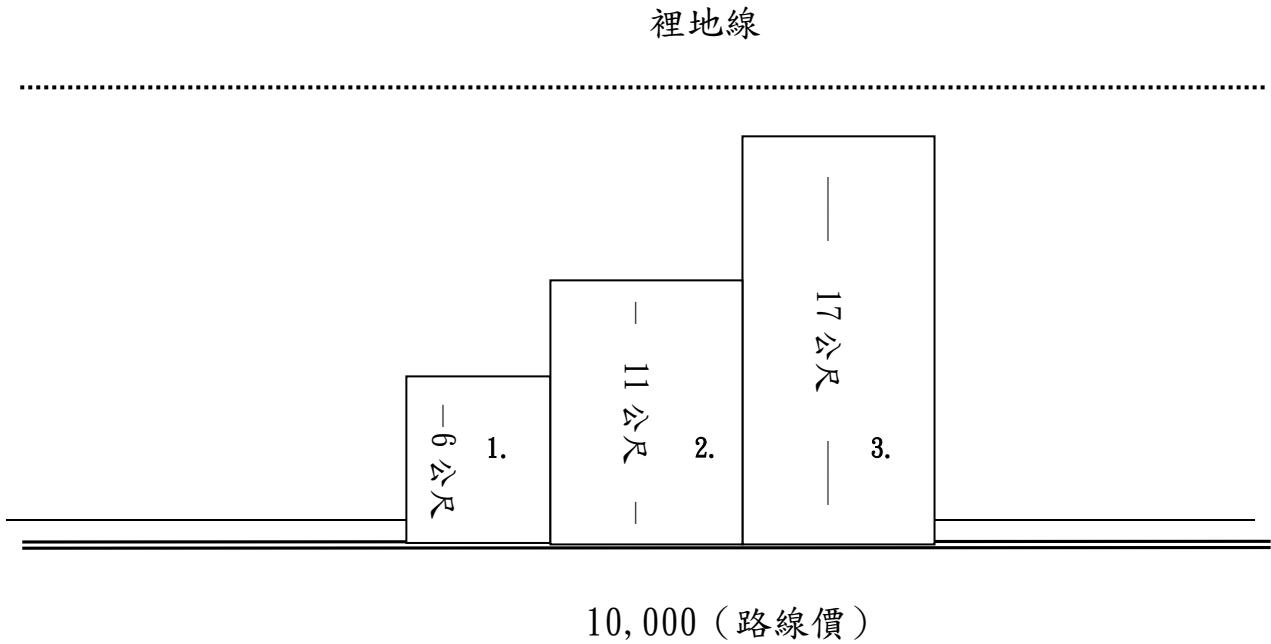
（四）與騎樓用地或無遮簷人行道作同一建築使用之各宗土地，或同一所有權人全部或部分在裡地線以內者，該各宗土地，視為同一宗土地，其單位地價相等（見圖例七：16·17·18·19·20·21）。

（五）依本計算原則五、（一）、8，五、（二）、2及特殊地形參酌第一款至第三款規定估計之宗地，應製作實地勘查記錄註明修正成數及理由。

五（一）1·附表一：臨街深度指數表：

臨街深度	臨街深度指數 (%)
未滿 8 公尺	115
滿 8 公尺未滿 12 公尺	110
滿 12 公尺以上	100

# 圖例一



說明：==== 表示臨街線 —— 表示宗地界址 ..... 表示裡地線

例：1. 宗地為臨街地臨街深度為 6 公尺臨街指數為 115%，每平方公尺單價計算如次：

每平方公尺單價 = 10,000 元 × 1.15 = 11,500 元。

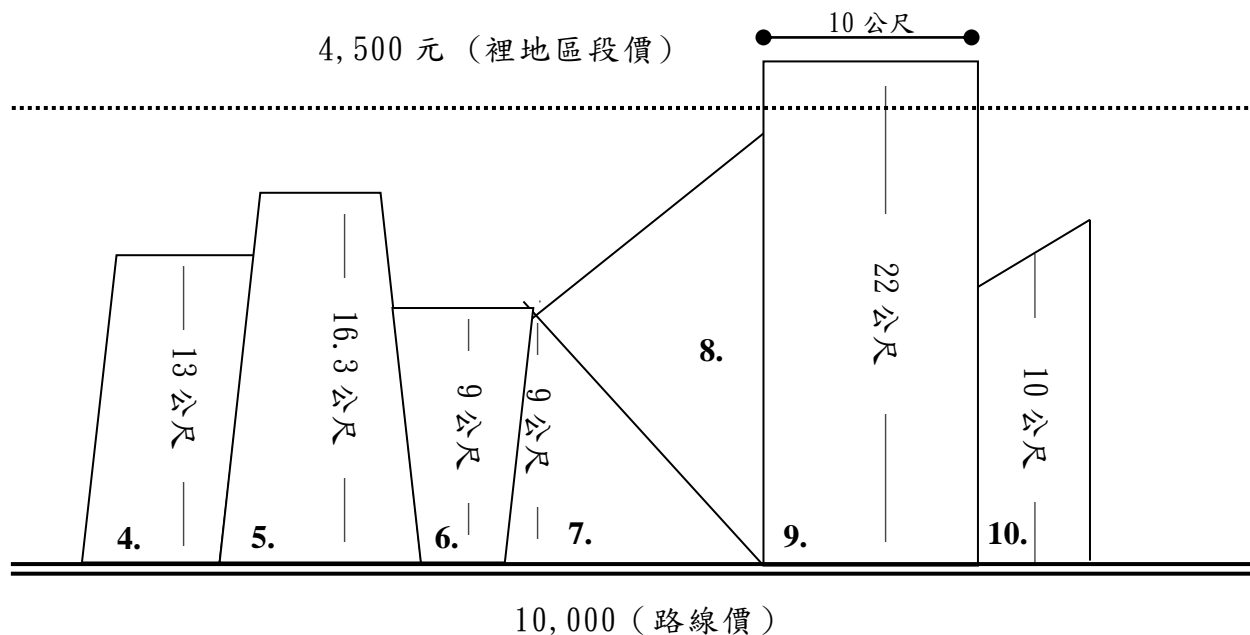
2. 宗地為臨街地臨街深度為 11 公尺臨街指數為 110%，每平方公尺單價計算如次：

每平方公尺單價 = 10,000 元 × 1.1 = 11,000 元。

3. 宗地為臨街地臨街深度為 17 公尺臨街指數為 100%，每平方公尺單價計算如次：

每平方公尺單價 = 10,000 元 × 1.0 = 10,000 元。

## 圖例二



說明：==== 表示臨街線 —— 表示宗地界址 ..... 表示裡地線

例：4. 宗地為平行四邊形土地高 13 公尺臨街深度指數為 100%，每平方公尺單價計算如次：  
每平方公尺單價 = 10,000 元 × 1.0 = 10,000 元。

5. 宗地為梯形土地高 16.3 公尺臨街深度指數為 100%，因臨街邊較長利用價值較高，其每平方公尺單價依臨街地價標準計算後以該單價一成修正之，計算如次：  
每平方公尺單價 = 10,000 元 × 1.0 + 10,000 元 × 0.1 = 11,000 元。

6. 宗地為梯形土地高 9 公尺臨街深度指數為 110%，因臨街邊短利用價值較低，在求得每平方公尺單價後以該單價一成修正之，計算如次：  
每平方公尺單價 = 10,000 元 × 1.10 - 10,000 元 × 1.10 × 0.1 = 9,900 元。

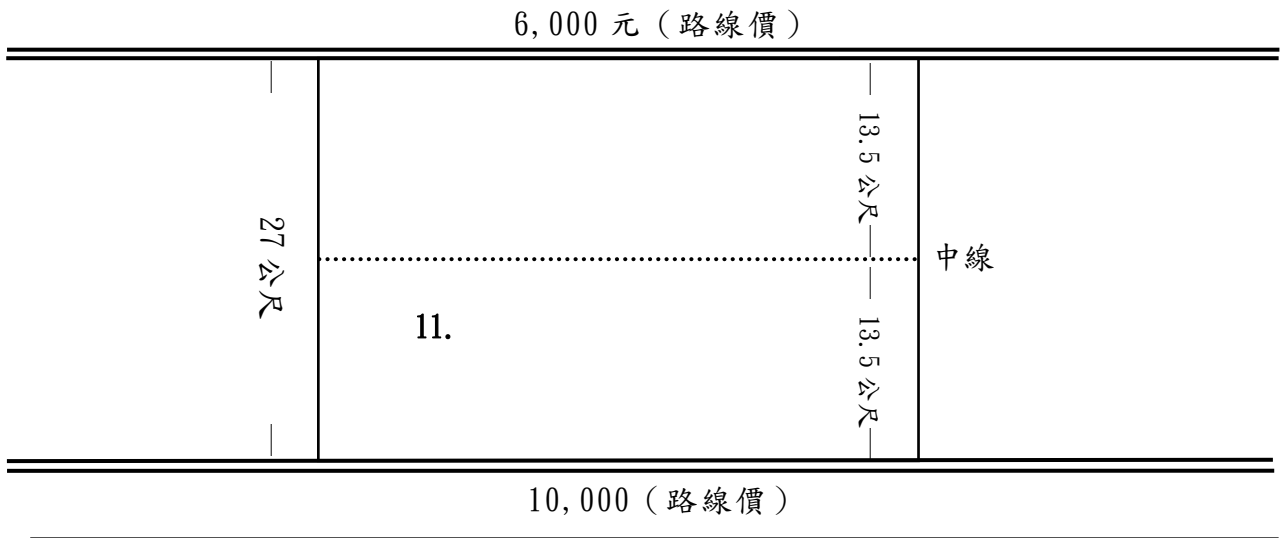
7. 宗地為正三角形其高度為 9 公尺，取其高度之一半(4.5 公尺)為其臨街深度，臨街深度指數為 115%，每平方公尺單價計算如次：  
每平方公尺單價 = 10,000 元 × 1.15 = 11,500 元。

8. 宗地為逆三角形土地，比照袋地辦法計算，袋地地價按路線價之 60% 計算，每平方公尺單價計算如次：  
每平方公尺單價 = 10,000 元 × 0.6 = 6,000 元。

9. 宗地面寬 10 公尺，總深度為 22 公尺臨街深度 18 公尺裡地 4 公尺，其每平方公尺單價計算如次：  
每平方公尺單價 = 10,000 元 ×  $\frac{180}{220}$  + 4,500 元 ×  $\frac{40}{220}$  = 9,000 元。

10. 宗地為梯形土地，其平行邊與臨街線垂直取兩邊中點之連線為其臨街深度(10 公尺)，按臨街深度指數為 110% 計算每平方公尺單價計算如次：  
每平方公尺單價 = 10,000 元 × 1.10 = 11,000 元。

圖例三

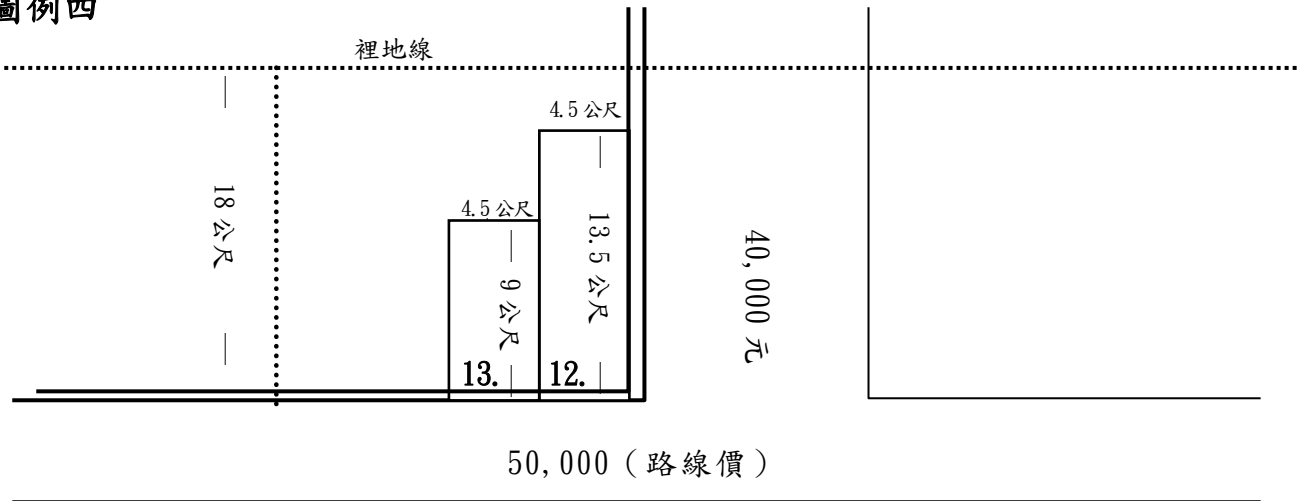


說明：==== 表示臨街線 —— 表示宗地界址 ..... 表示裡地線

例：11. 本宗地兩面臨街假設深度為 27 公尺，其每平方公尺單價計算如次：

$$\begin{aligned} \text{每平方公尺單價} &= 10,000 \text{ 元} \times 1.0 \times 1/2 + 6,000 \text{ 元} \times 1.0 \times 1/2 = 5,000 \text{ 元} + 3,000 \text{ 元} \\ &= 8,000 \text{ 元}。 \end{aligned}$$

圖例四



說明：(一) **====** 表示臨街線 **——** 表示宗地界址 **.....** 表示裡地線

(二)本宗地係路角地，路角地加成標準二成、一成。

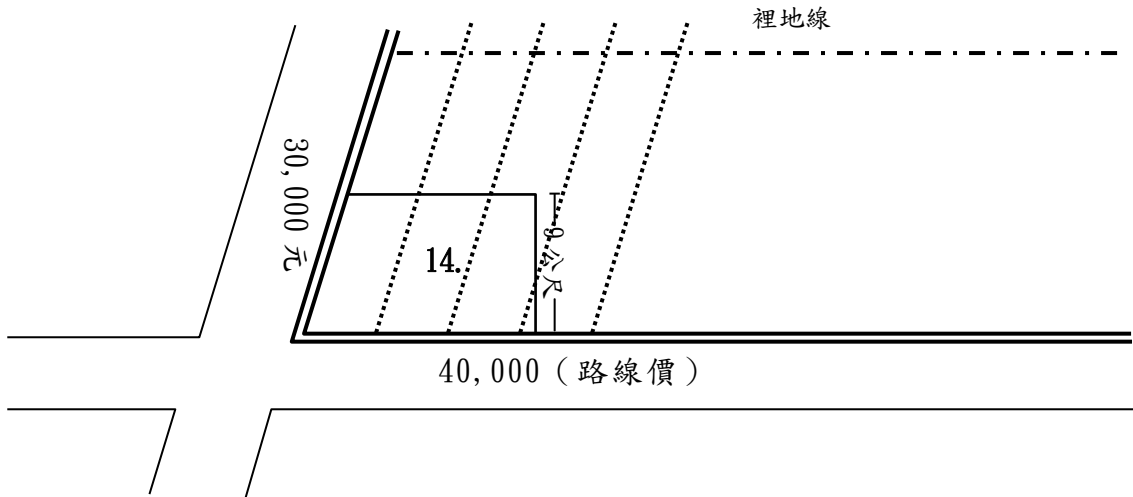
例：12. 宗地每平方公尺單價計算如次：

$$50,000 \text{ 元} \times 1.0 + 40,000 \text{ 元} \times 0.2 = 58,000 \text{ 元}。$$

例：13. 宗地每平方公尺單價計算如次：

$$50,000 \text{ 元} \times 1.10 + 40,000 \text{ 元} \times 0.1 = 59,000 \text{ 元}。$$

## 圖例五



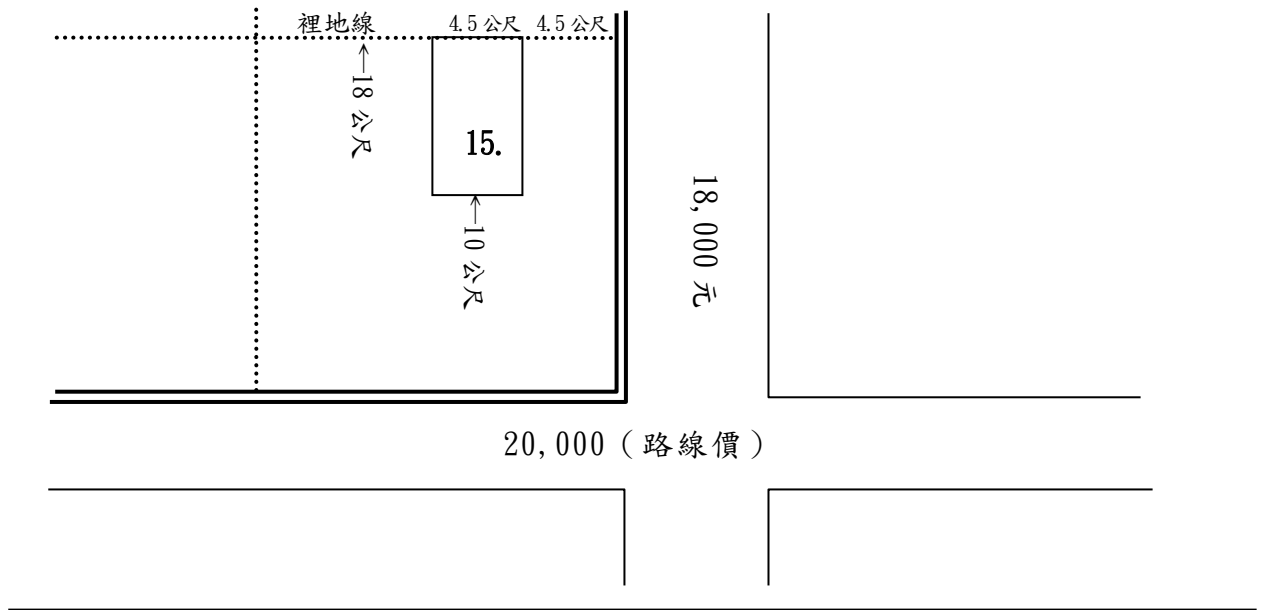
- 說明：(一) **====** 表示臨街線 **——** 表示宗地界址 **- - - -** 表示裡地線  
 (二) 本宗地係路角地，路角地加成標準二成、一成。  
 (三) 非直角之路角地，仍以縱橫裡地線與臨街線中間之範圍為準，加計旁街成數時，以距旁街(垂直距離)每 4.5 公尺為一級距計算之。

例：14. 宗地每平方公尺單價計算如次：

$$40,000 \text{ 元} \times 1.10 + 30,000 \text{ 元} \times [0.2 \times (1/3) + 0.1 \times (1/3)] \\ = 47,000 \text{ 元。}$$



### 圖例六



- 說明：(一) **====** 表示臨街線    **——** 表示宗地界址    **.....** 表示裡地線  
 (二)路角地屬袋地者，其加計之旁街地價，應以旁街地價乘以規定之加成數再乘以袋地指數。

例：15. 宗地每平方公尺單價計算如次：

$$20,000 \text{ 元} \times 0.6 + 18,000 \text{ 元} \times 0.1 \times 0.6 = 13,080 \text{ 元}。$$