

法規名稱：臺北市劃分地價區段工作注意事項

修正日期：民國 85 年 02 月 09 日

當次沿革：中華民國 85 年 2 月 9 日臺北市政府地政處奉市長核可修正發布全文 12 點

#### 一、法令依據：

依據平均地權條例第十五條、第四十六條暨地價調查估計規則第二十一條等規定辦理。

#### 二、實施要領：

由承辦員攜帶地籍藍圖、地價分布圖及地價區段勘查表實地勘查，斟酌地價之差異、當地土地使用管制、交通運輸、自然條件、土地改良、公共建設、特殊設施、工商活動、房屋建築現況、土地利用現況、發展趨勢及其他影響地價因素，於地籍藍圖上，將地價相近、地段相連、情況相同或相近之土地劃為同一區段。非建築用地中經依法允許局部集中作建築使用且地價有顯著差異時，應就該建築使用之土地單獨劃分地價區段。

#### 三、劃分地價區段應準備資料：

- (一) 地籍藍晒圖。
- (二) 地價區段圖、航照圖。
- (三) 都市計畫套繪圖。
- (四) 都市計畫使用分區圖。
- (五) 地形圖。
- (六) 比例尺。
- (七) 鉛筆（彩色筆、HB 鉛筆）。

#### 四、準備工作：

- (一) 套繪都市計畫資料：將都市計畫套繪圖資料套繪於地籍圖上，既成公共設施用地用實線，保留地用虛線，並以文字表示。
- (二) 都市計畫套繪圖及都市計畫使用分區圖分別著色，以資識別：
  1. 都市計畫：
    - (1) 道路用紅色粗線。
    - (2) 學校用粉紅色。
    - (3) 公園用綠色。
    - (4) 市場用橘紅色加綠色斜線。

- (5) 污水處理場用灰色。
- (6) 機關用地用藍色。
- (7) 廣場、停車場用粉紅色加黑色斜線。
- (8) 兒童遊樂場等其他公共設施用綠色加黑色斜線。

## 2. 使用分區：

- (1) 商業區用淺紅色。
  - (2) 住宅區用黃色。
  - (3) 混合區用橘紅色。
  - (4) 工業區用棕色。
  - (5) 農業區、保護區及行水區用淺綠色。
  - (6) 行政區用藍色（彩色著色於各區界線邊緣）。
  - (7) 禁建區用紅色（彩色著色於各區界線邊緣）。
- (三) 地籍圖標示地形及地上建築改良物情形：根據地形圖，用鉛筆移繪建築改良物分布情形。
- (四) 地籍圖標示地價資料：將一年來之地價調查資料及形成日期，移載於各該筆土地之上。

## 五、劃分區段之原則：

下列情形相類似之土地應儘可能劃為同一區段：

- (一) 地區之一般狀況、位置、交通、地勢等情形。
- (二) 工商盛衰情形。
- (三) 已否完成都市計劃及建設各項公共設施情形。
- (四) 土地使用情形。
- (五) 地價差異情形。
- (六) 其他影響地價因素。

## 六、劃分區段界線之標準：

根據前項資料先行以鉛筆試劃地價區段，完成草圖後，攜往實地踏勘，依實地勘查情形分別予以修正，各地價區段界依下述情況認定，以紅色實線劃繪之。但都市計畫公共設施保留地，尚未辦理逕為分割者，得以紅色虛線劃繪之：

- (一) 以使用分區或編定用地類別、使用管制、使用情形或道路、鐵路、溝渠或水圳等易辨認之自然界為區段界線。
- (二) 都市計畫道路保留地兩側之地價有差異時，該道路保留地單獨劃分地價區段者，

以道路保留地兩側界線為區段界線。

- (三) 臨街土地之區段界以交叉道路（包括巷道）中心線為區段界線。
- (四) 繁榮街道路線價區段應以裡地線為區段界線。
- (五) 一般路線價區段，應以適當範圍為區段界線。
- (六) 山坡地參照等高線為區段界線。
- (七) 情形特殊者，得以適當之地籍線為區段界線。

## 七、劃分地價區段之標準與方法：

### (一) 臨街區段：

1. 沿街（帶狀地帶）地價有顯然差異者，以差異之交接線為地價區段之區段界，原則上由十字路或丁字路中心處劃分，但街道過長而兩側地價有差異時，得斟酌以各該街道之巷道（或橫行之道路）為區分，如有特殊情形時亦得劃分為數段。

2. 劃分臨街區段時應注意左列事項：

- (1) 高樓建築改良物集中地區：高樓集中地區，無論辦公大樓或住宅大樓，其房屋價值及地價與一般地區迥然不同，故應單獨劃分地價區段。
- (2) 道路寬度：道路寬度可決定建築改良物之高度，建物改良物高度越高，土地價值亦隨之提高。
- (3) 臨街店鋪之營業性質：如一般商品之零售與高級或奢侈物品之零售，批發商密集之地區與戲院、飲食業、大飯店等密集之地段，其地價均互有差異，應斟酌實際情形分別劃分區段。

### (二) 一般區段：

土地之利用價值都市計畫使用分區及建蔽率、容積率等有密切關係，故劃分地價區段時，應參酌都市計畫使用分區情形予以區分。

#### 1. 商業區：

甲、本市都市計畫指定之商業區範圍內，其「巷」「弄」兩側土地，如逾半數以上作營業使用而地價相近者，應單獨劃分區段。

乙、「巷」「弄」是否通往另一條道路，以及「巷」「弄」之寬狹，亦影響地價，應參酌實際情形，單獨劃分區段。

#### 2. 住宅區：

甲、住宅區之交通、道路寬度、四週環境、使用面積、日照及居住人之身分等有差異時，應依據調查地價實例，分別劃分區段，惟低度利用地區，其人口密度較高者，應予適當劃分。

乙、市區之住宅區，因連接商業區，公共設施較為完備，並間有夾雜作商業使用，劃分區段時應力求精密，以資配合。

丙、住宅區臨十一公尺寬以上道路，且地價有顯著較高部分，宜單獨劃分區段。

丁、東、西向或南、北向之巷道可接通幹道之地段，宜斟酌單獨劃分區段。

戊、住宅區之區段界應以巷道之界限（情況特殊者，為中心線）或易於辨認之自然界線為準。

己、住宅區巷道兩側土地使用相類似，地價相近者，其區段界應以街廓界線為準。

庚、道路保留地兩側區段地價有差異時，單獨劃分地價區段者，以道路保留地兩側界線為準。

### 3. 工業區：

本市為工商企業之中心，因而設置之工廠必須接近市區始能減低運輸成本，又地勢之高低，道路之寬狹等，均影響地價頗鉅，惟工業區用地較一般商業區等用地為大，應斟酌上述原則，就整個工業區情形予以區分。

### 4. 農業區、行水區：

甲、農業區係以生產為目的，惟本市部分農業區已建築住宅（含農舍）及工廠使用、其密集地段，且地價與農業區有顯著差異者，得單獨劃分區段。

乙、農產品利潤與生產種類有關，如種稻與花卉或蔬菜等其收益顯有差異，宜分別劃分區段。

丙、生產量之多寡與水利灌溉便利及土壤肥沃與否有密切關連，在劃分區段時，應斟酌收穫量作為參考。

丁、靠近農業區產業道路之地段，如因運輸農產品之方便使其收益價格提高而有差異時，應就其差異情形分別劃分區段。

戊、農業區邊緣設有計畫道路時，其區段界得劃定在道路保留地邊緣與農業區邊界線上，將道路保留地予以單獨劃分地價區段。

己、行水區比照上述原則辦理。

### 5. 保護區：

甲、山坡地區之土地原則上參考等高線、道路、嶺線、溪溝等為界加以區分。

乙、山坡地區之區段視其交通、坡度、土壤及收益情形予以劃分區段。

丙、山坡地作為建築使用，並符合劃分區段之要件者，應單獨劃分區段。

丁、產業導路兩側一〇〇 ~ 二〇〇公尺範圍內之地價，與裡地地價有顯然差異者，應單獨劃分區段。

戊、保護區邊緣設有都市計畫道路時，其保護區之區段界，應劃在道路保留地邊線與保護區邊界上，將道路保留地編入鄰接區段。

八、實地勘查後之處理：

在地價區段圖上就實地勘查結果繪劃區段線（以紅色實線繪明），經確定後，繪在地籍藍晒圖上。

九、編定地價區段號數：

以行政區為單位，原則上將路線價區段及一般區段連號編訂，以路線價區段為先，一般區段列後，並按各行政區內主要街道之順序編排。

十、填寫地價區段勘查表：

每一區段填寫區段勘查表一張，填寫區別、區段號碼、都市計畫及使用分區、街道名稱、範圍、初擬區段地價（以鉛筆填寫）等。

十一、核定：

地價區段勘查表依地價調查估計規則第七條規定由主管科科長核定。

十二、複查：

區段劃定後應派員實地複查。