

嘉義市影響（中小規模）工業用地區域因素評價基準明細表

100年1月17日府地價字第1001600753號函頒
103年8月21日府地價字第1031613242號函修正，自中華民國103年9月2日生效

附件5

主要項目	細項	價格修正率					備註	
		基準 目標	優	劣				
土地 使用 管制	〔都市計畫〕	基準 目標	優	劣			最大影響範圍（百分比）：20 優：都市計畫內 劣：都市計畫外	
		優	0	20				
		劣	-20	0				
	〔使用分區〕	基準 目標	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍（百分比）：20 優：住商區 稍優：住宅區 普通：住工區 稍劣：住農區 劣：其他建築用地
		優	0	5	10	15	20	
		稍優	-5	0	5	10	15	
		普通	-10	-5	0	5	10	
		稍劣	-15	-10	-5	0	5	
		劣	-20	-15	-10	-5	0	
	遮蔽率	基準 目標	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍（百分比）：12 優：60%（含）以上 稍優：50%~60% 普通：40%~50% 稍劣：20%~40% 劣：20%以下
		優	0	3	6	9	12	
		稍優	-3	0	3	6	9	
		普通	-6	-3	0	3	6	
		稍劣	-9	-6	-3	0	3	
	容積率	基準 目標	優	劣				最大影響範圍（百分比）：50 優：210%（含）以上 劣：210%以下
		優	0	50				
		劣	-50	0				
	有無禁止建築	基準 目標	優	普通	劣			最大影響範圍（百分比）：50 優：無禁止建築 普通：部份禁止建築 劣：有禁止建築
		優	0	25	50			
		普通	-25	0	25			
		劣	-50	-25	0			
制發築有無限制、面整體限制、高度積限開	基準 目標	優	普通	劣			最大影響範圍（百分比）：50 優：無限制建築 普通：部份限制建築(如高度、面積限制) 劣：限制整體開發	
	優	0	25	50				
	普通	-25	0	25				
	劣	-50	-25	0				
交通 運輸	主要道路路寬度	基準 目標	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍（百分比）：40 優：30m(含)以上 稍優：20~30m 普通：10~20m 稍劣：8~10m 劣：8m以下
		優	0	10	20	30	40	
		稍優	-10	0	10	20	30	
		普通	-20	-10	0	10	20	
		稍劣	-30	-20	-10	0	10	
		劣	-40	-30	-20	-10	0	
	區段內道路平均寬度	基準 目標	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍（百分比）：20 優：30m(含)以上 稍優：20~30m 普通：10~20m 稍劣：8~10m 劣：8m以下
		優	0	5	10	15	20	
		稍優	-5	0	5	10	15	
		普通	-10	-5	0	5	10	
		稍劣	-15	-10	-5	0	5	
劣	-20	-15	-10	-5	0			

嘉義市影響（中小規模）工業用地區域因素評價基準明細表

100年1月17日府地價字第1001600753號函頒
103年8月21日府地價字第1031613242號函修正，自中華民國103年9月2日生效

附件5

主要項目	細項	價格修正率					備註	
		基準 目標	優	稍優	普通	稍劣		劣
	接近大型車站之程度	優	0	5	10	15	20	最大影響範圍（百分比）：20 優：本區段內有大型車站者 稍優：未滿500m 普通：500m~1500m 稍劣：1500m~2500m 劣：2500m以上
		稍優	-5	0	5	10	15	
		普通	-10	-5	0	5	10	
		稍劣	-15	-10	-5	0	5	
		劣	-20	-15	-10	-5	0	
	站牌之接近程度或密集程度	優	0	2.5	5	7.5	10	最大影響範圍（百分比）：10 優：本區段內有站牌者 稍優：未滿500m 普通：500~1500m 稍劣：1500~2500m 劣：2500m以上
		稍優	-2.5	0	2.5	5	7.5	
		普通	-5	-2.5	0	2.5	5	
		稍劣	-7.5	-5	-2.5	0	2.5	
		劣	-10	-7.5	-5	-2.5	0	
	近交流道之有無及接近交流道之程度	優	0	7.5	15	22.5	30	最大影響範圍（百分比）：30 優：未滿1000m 稍優：1000~2500m 普通：2500~5000m 稍劣：5000~8000m 劣：8000m(含)以上
		稍優	-7.5	0	7.5	15	22.5	
		普通	-15	-7.5	0	7.5	15	
		稍劣	-22.5	-15	-7.5	0	7.5	
		劣	-30	-22.5	-15	-7.5	0	
	區段內道路規劃及開建程度	優	0	5	10	15	20	最大影響範圍（百分比）：20 優：區內道路規劃及開建在100% 稍優：80%以上未滿100% 普通：50%以上未滿80% 稍劣：30%以上未滿50% 劣：30%以下
		稍優	-5	0	5	10	15	
		普通	-10	-5	0	5	10	
		稍劣	-15	-10	-5	0	5	
		劣	-20	-15	-10	-5	0	
自然條件	傾斜度	優	0	3.75	7.5	11.25	15	最大影響範圍（百分比）：15 優：0~5°以下 稍優：5°~10°以內 普通：10°~20° 稍劣：20°~30° 劣：30°以上
		稍優	-3.75	0	3.75	7.5	11.25	
		普通	-7.5	-3.75	0	3.75	7.5	
		稍劣	-11.25	-7.5	-3.75	0	3.75	
		劣	-15	-11.25	-7.5	-3.75	0	
	排水之良否	優	0	7.5	15	22.5	30	最大影響範圍（百分比）：30 以集水及排水系統是否完善來衡量
		稍優	-7.5	0	7.5	15	22.5	
		普通	-15	-7.5	0	7.5	15	
		稍劣	-22.5	-15	-7.5	0	7.5	
		劣	-30	-22.5	-15	-7.5	0	

嘉義市影響（中小規模）工業用地區域因素評價基準明細表

100年1月17日府地價字第1001600753號函頒
103年8月21日府地價字第1031613242號函修正，自中華民國103年9月2日生效

附件5

主要項目	細項	價格修正率					備註	
	地勢	基準 目標	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍（百分比）：20 優：平坦(路邊) 稍優：平坦 普通：微傾 稍劣：高低不平 劣：低窪陡峭
		優	0	5	10	15	20	
		稍優	-5	0	5	10	15	
		普通	-10	-5	0	5	10	
		稍劣	-15	-10	-5	0	5	
		劣	-20	-15	-10	-5	0	
公共建設	電力資源	基準 目標	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍（百分比）：15 以電力供應是否充足來衡量
		優	0	3.75	7.5	11.25	15	
		稍優	-3.75	0	3.75	7.5	11.25	
		普通	-7.5	-3.75	0	3.75	7.5	
		稍劣	-11.25	-7.5	-3.75	0	3.75	
		劣	-15	-11.25	-7.5	-3.75	0	
	產業用水及設施	基準 目標	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍（百分比）：30 以產業用水之供應是否充足衡量
		優	0	7.5	15	22.5	30	
		稍優	-7.5	0	7.5	15	22.5	
		普通	-15	-7.5	0	7.5	15	
		稍劣	-22.5	-15	-7.5	0	7.5	
		劣	-30	-22.5	-15	-7.5	0	
	污 理 設 施 之 有 無	基準 目標	無	輕微	中度	嚴重	極嚴重	最大影響範圍（百分比）：20 距離污廢水及廢棄物處理設施之距離 無：3000m以上 輕微：2000~3000m 中度：1000~2000m 嚴重：未滿1000m 極嚴重：區段內有污染設施者
		無	0	5	10	15	20	
		輕微	-5	0	5	10	15	
		中度	-10	-5	0	5	10	
		嚴重	-15	-10	-5	0	5	
		極嚴重	-20	-15	-10	-5	0	
接 近 服 務 性 設 施 的 程 度 （ 郵 局 、 銀 行 、 醫 院 、 機 關 等 設 施 ）	基準 目標	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍（百分比）：6 優：本區段內有此設施者 稍優：未滿500m 普通：500m~1500m 稍劣：1500~2500m 劣：2500m以上	
	優	0	1.5	3	4.5	6		
	稍優	-1.5	0	1.5	3	4.5		
	普通	-3	-1.5	0	1.5	3		
	稍劣	-4.5	-3	-1.5	0	1.5		
	劣	-6	-4.5	-3	-1.5	0		
土 地 改 良	建 築 基 地 改 良 （ 整 平 或 填 挖 基 地 、 開 挖 水 溝 、 水 土 保 持 、 鋪 築 道 路 、 埋 設 管 道 、 修 築 駁 嵌 等 ） 或 其 他 改 良	基準 目標	優	稍優	普通	稍劣	劣	最大影響範圍（百分比）：20 以整地、築路、埋管、挖填土方、水土 保持、開挖水溝、修築駁嵌等來衡量
		優	0	5	10	15	20	
		稍優	-5	0	5	10	15	
		普通	-10	-5	0	5	10	
		稍劣	-15	-10	-5	0	5	
		劣	-20	-15	-10	-5	0	