

# 松友生活社區再生計畫 推動進度說明一



推動公司：知見生活開發  
輔導單位：中華都市更新全國總會

112年9月

# 推動進度說明會一

## 一. 再生計畫簡介

- 更新二十年無成
- 全齡智慧生活社區
- 計畫更新效益
- 再生願景規劃
- 邁向未來生活



## 二. 推動方式說明

## 三. 進度報告

## 四. 配合事項

**創意可以有很多個，  
但是能夠將創意成功實踐才是創新。  
而商業模式的創新最為值錢，且常常發生。**  
張忠謀十大經典語錄



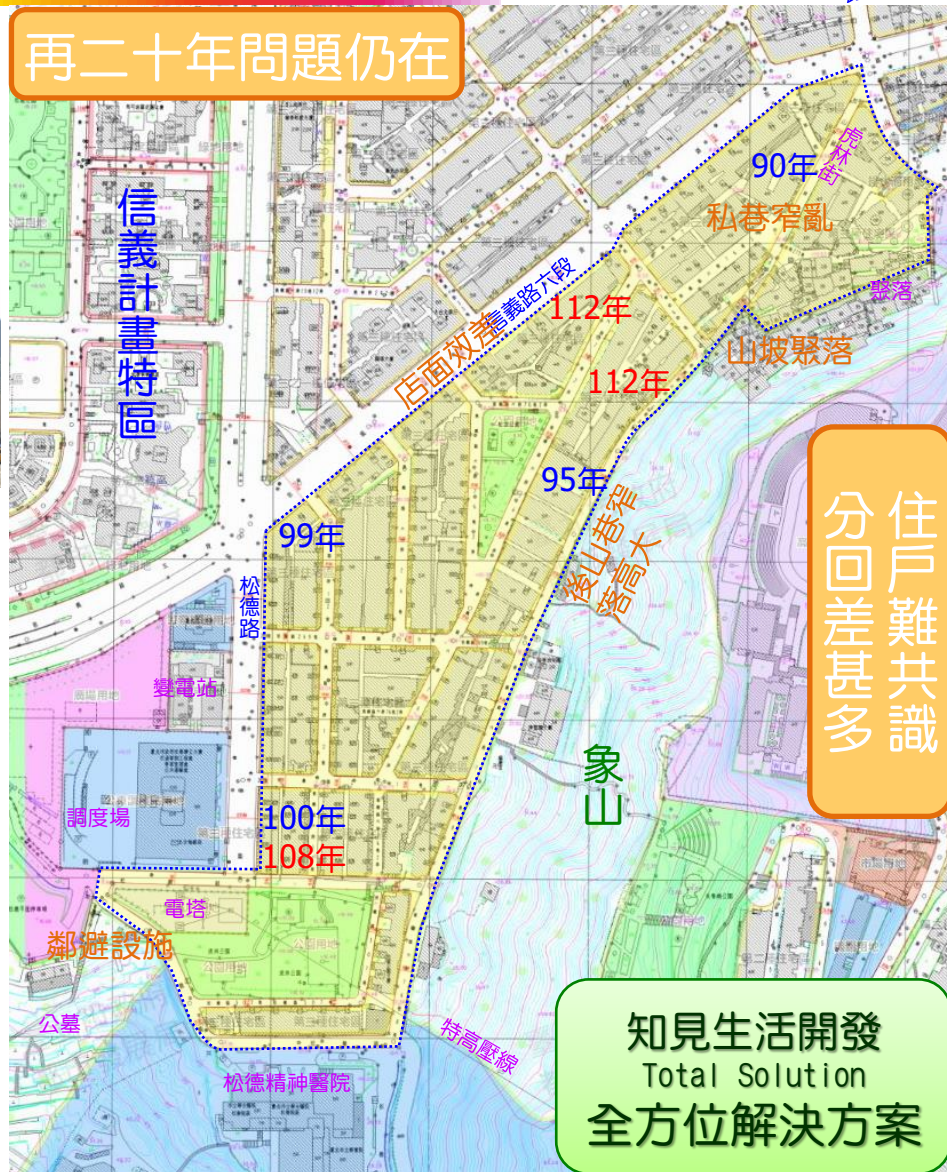
# 更新二十年無成

- 排屋基地難規劃
- 主次道路不齊
- 無生活機能
- 鄰避設施多
- 全區超容難更新



- 就地更新
- 不符未來趨勢
  - 環境生活難精進
  - 新舊參差雜亂落後

再二十年問題仍在



住戶難共識  
分回差甚多

知見生活開發  
Total Solution  
全方位解決方案



# 全齡智慧生活社區

9智慧生活社區物聯網 住的安適 行的便利



2社區總體營造

7低碳環保生態通用設計



5微城市機能  
 商店 生活服務  
 咖啡廳 水電修理  
 超市商場 金融服務  
 餐廳飲食 資訊服務  
 辦公室 休閒服務

8全齡生活  
 照護服務

4專業公用設施  
 活動中心 圖書館  
 運動中心 托兒所  
 長照所 童照所  
 交誼廳 宅就業

3完整公共設施  
 社區管理 電能源室  
 環境維護 公設維護  
 安全管理 防災中心  
 資源回收 庭園營造

1青山幽谷好空氣

四獸山生態休閒遊憩保護區



多樣住宅區劃



# 計畫更新效益

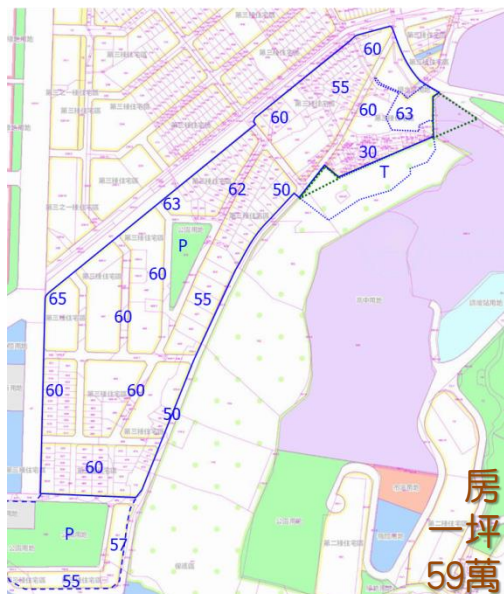
數值僅供參考 範圍容獎 建築規劃 途徑方式 估價分配 定案核算為準

開發方案	4F房價	均房價	容積坪	銷坪	總值	風潤率	分回比率	分回容坪	分回銷坪	分回總值	現坪價值	30坪
原房地	57.1	59.1	60182	68254	4,034,770	0%	100%	60182	68254	4,034,770	59.1	1,773
就地合建	104.7	118.2	71385	102447	12,108,280	15%	62.5%	44634	64055	7,570,708	110.9	3,328
再生代理	125.0	137.7	92830	144735	19,922,923	3%	59.3%	55073	85867	11,819,639	173.2	5,195
再生代辦	125.0	137.7	92830	144735	19,922,923	12%	55.4%	51406	80149	11,032,587	161.6	4,849

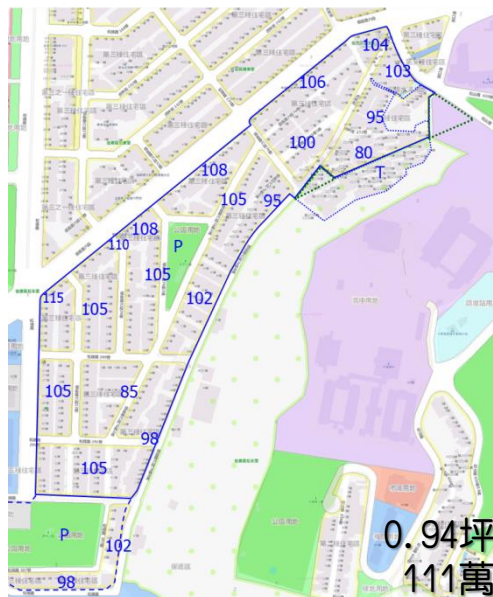
就地合建/原	183%	200%	119%	150%	300%			74%	94%	188%		28.2
再生代理/原	219%	233%	154%	212%	494%			92%	126%	293%		37.7
再生代辦/原	219%	233%	154%	212%	494%			85%	117%	273%		35.2

再生代理/合建	119%	116%	130%	141%	165%			123%	134%	156%		
再生代辦/合建	119%	116%	130%	141%	165%			115%	125%	146%		

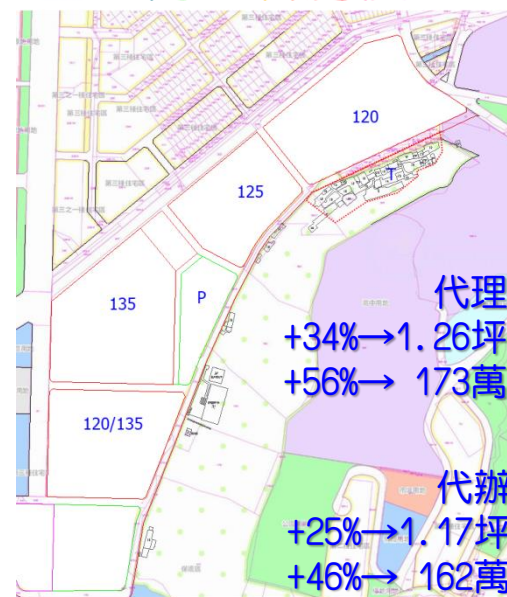
## 四樓舊房價



## 就地重建新房價



## 全區再生新房價



跨域集約，分回坪另+10%~50%

# 再生願景規劃

➤ 全區整體規劃37.9公頃

➤ 更新區9.6公頃  
全齡智能生活社區  
都市創生集約發展

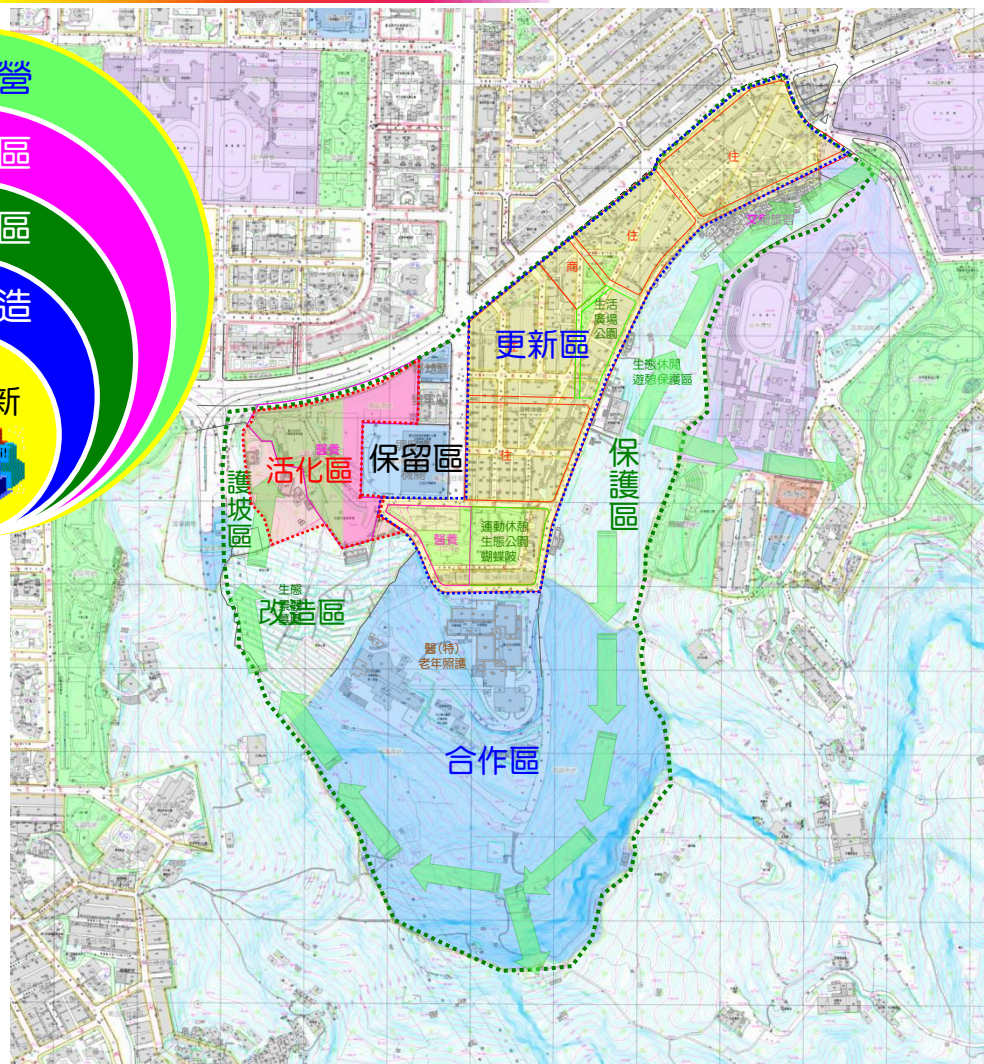
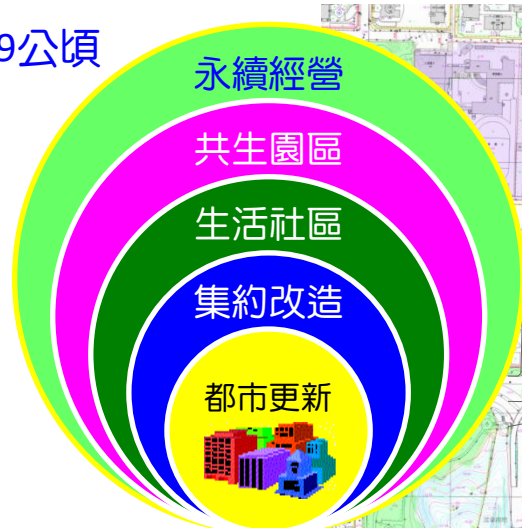
➤ 保留區1.7公頃  
機關及變電所配合  
增建停車位  
電塔地下化

➤ 活化區2.5公頃  
原廣場公園活化為社宅醫養事業園區

➤ 改造區2.8公頃  
原公墓改造為現代觀景生命園區

➤ 合作區15.2公頃  
松德醫院配合增設老年醫部  
上方山坡配合生態休憩規劃

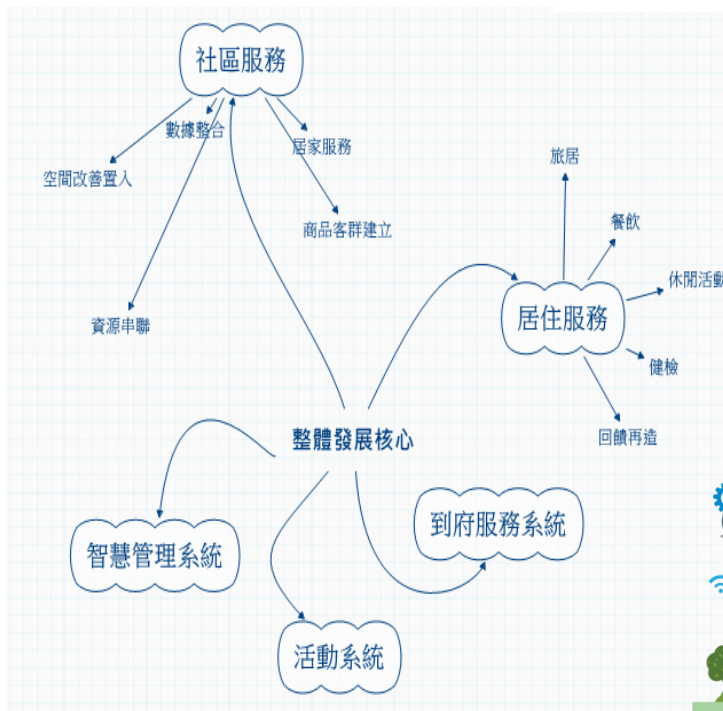
➤ 保護區5.5公頃  
配合聚落創生與四獸山生態休閒遊憩  
串連醫療生命醫養園區周邊帶，延伸至永春陂生態濕地





# 邁向未來生活

## 智慧宅邁向智慧生活服務



## 智慧生活物聯網



## 二.推動方式說明

### 一.再生計畫簡介

### 二.推動方式說明

- 社區住戶代言人
- 計畫執行架構
- 再生更新實施流程
- 計畫主持人
- 全域開發管理
- 更新程序比較
- 再生推動管理能力

### 三.進度報告

### 四.配合事項

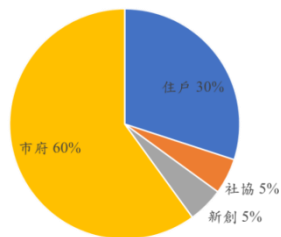


**創意可以有很多個，  
但是能夠將創意成功實踐才是創新。  
而商業模式的創新最為值錢，且常常發生。**

張忠謀十大經典語錄

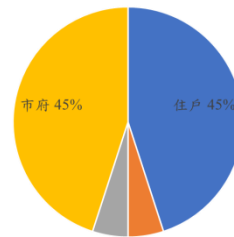


# 社區住戶代言人



活化分配

策略都更

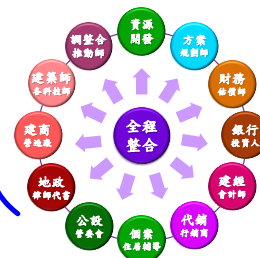


集約分配

- 大環境再造
- 高效益創生

爭取

專業代言人



管理



落實

- 環境改造
- 生活機能
- 生活服務
- 社福照護

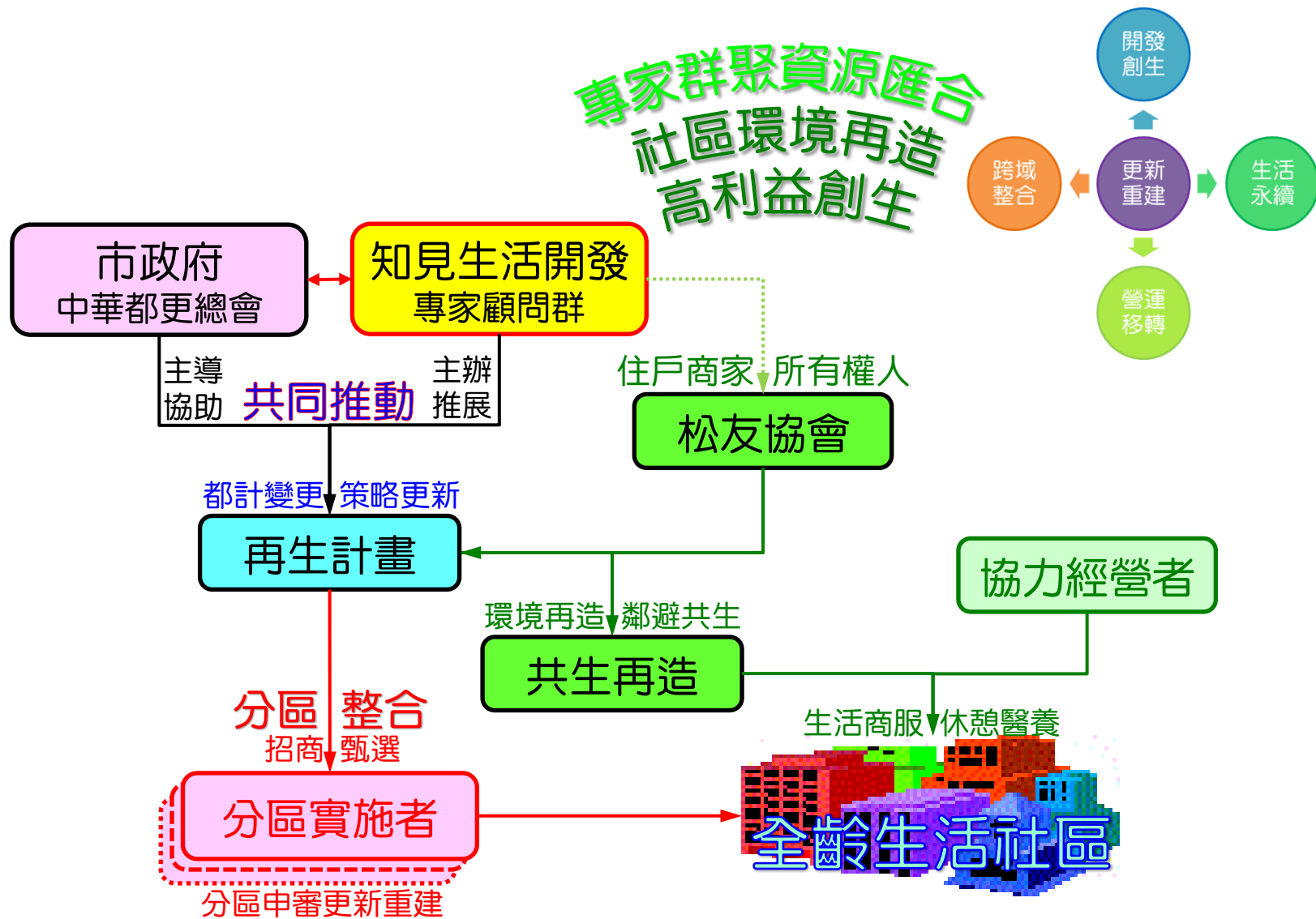
協商



- 行政區劃
- 高壓電塔
- 公墓
- 精神醫院
- 山坡聚落
- 捷運

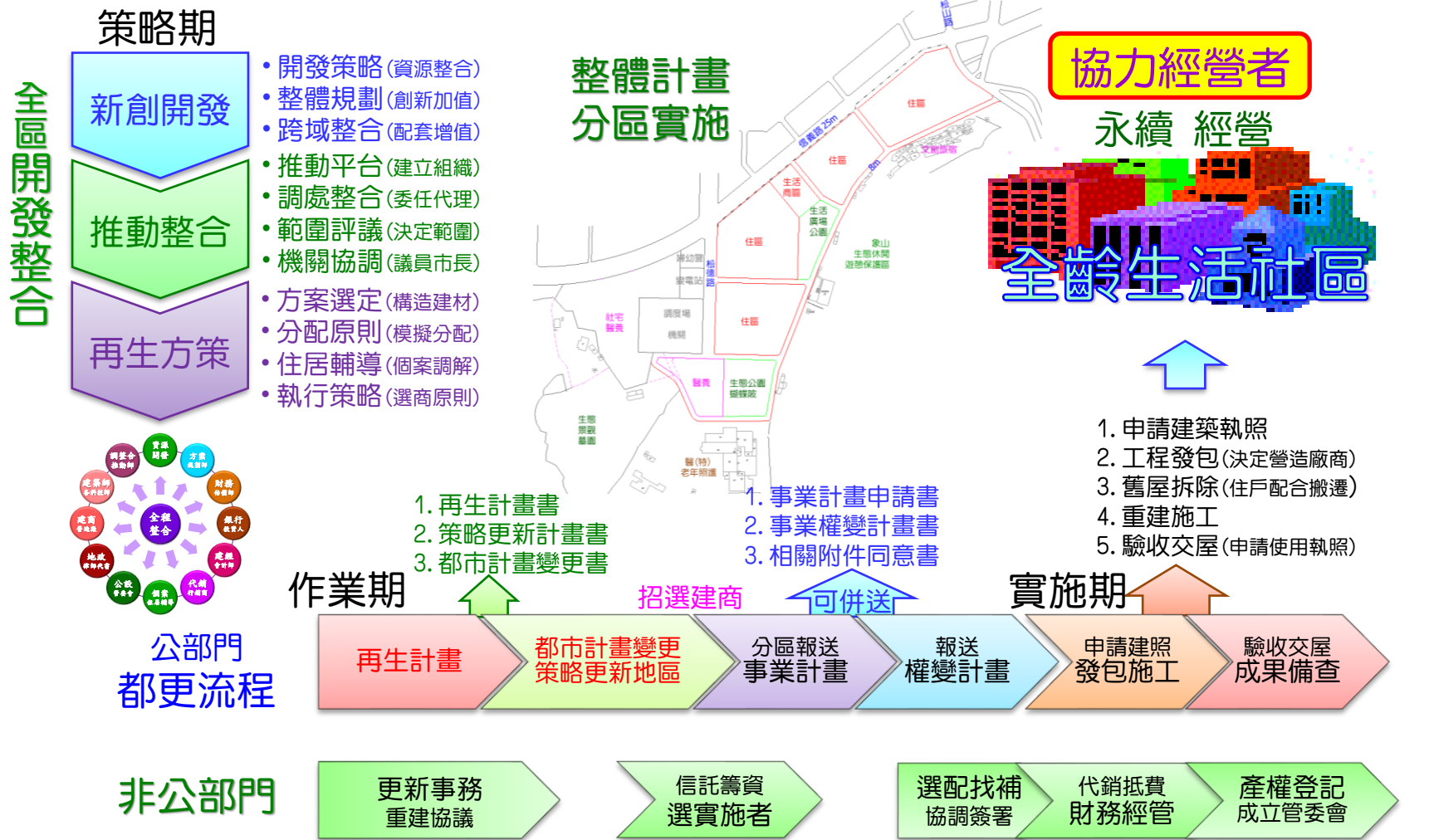
- 分回比例
- 個戶選配
- 設計品質
- 營建管理
- 財務監督
- 風險管控

# 計畫執行架構





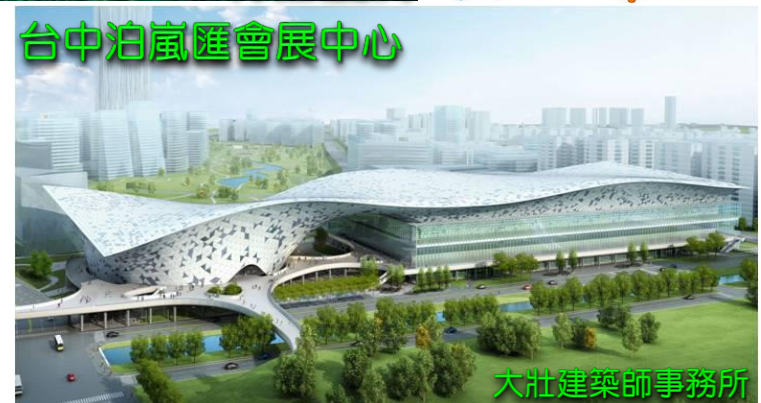
# 再生更新實施流程



112年												113年												114年												115年												116年												117年												118年												119年											
策略期												作業期												建照申審期												重建施工期												驗收交屋期																																															

# 計畫主持人 張偉良 成大土木64

- 聯勤工程署 設計小組長064
- 中興工程顧問 壩工組長069
- 中興工程顧問 計畫經理078
- 益川工程顧問 總經理083
- 金春開發建設 總經理092
- 順宏新工程 總經理092
- 知見顧問 高級顧問100





# 全域開發管理



- **開發策略整合**  
策略規劃、資源開發、跨域整合
- **計畫發展管理**  
市場評估、財務經濟、招商營運
- **園區開發規劃**  
發展趨勢、功能分區、計畫中審

開發創生+跨域整合+全案管理

**DEPCO**

**能力+心志**

- **全案管理**  
統合專業、計畫中審、銷管交屋
- **營建專案管理**  
技術整合、工程督導、風險控管
- **建築設計施工**  
社區建築、道路橋樑、特殊工程  
招標競圖：協會住民參與
- **財務規劃管控** 結合建經  
中國、中華、合眾、國泰、富邦



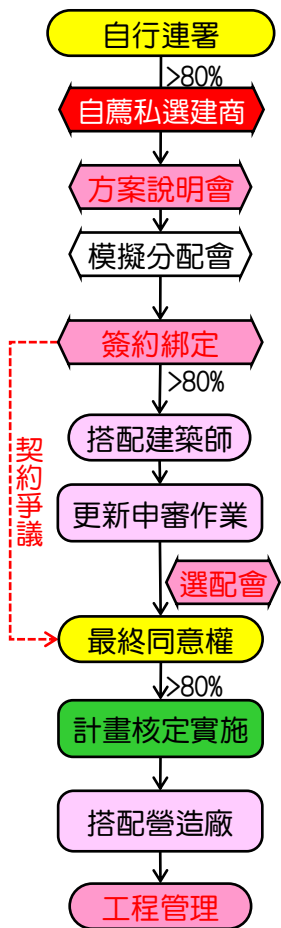
- **開發Development**
- **工程設計Engineering**
- **採購發包Procurement**
- **施工Construction**
- **營運Operation**



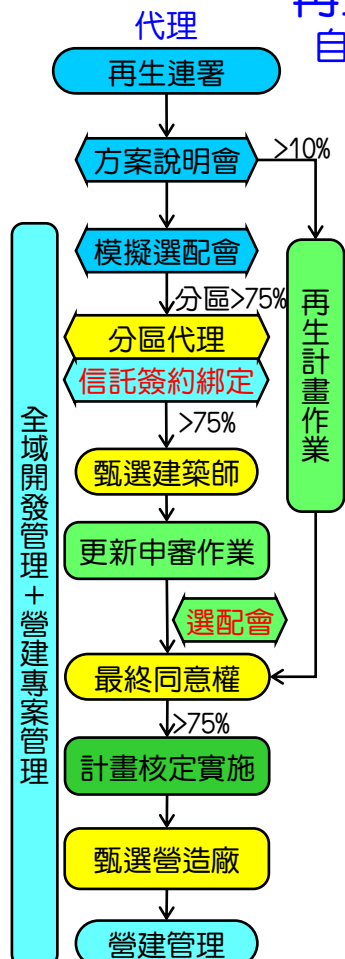
**整合管理者**  
建築師 建商  
營造廠 物業

# 更新程序比較

## 就地合建



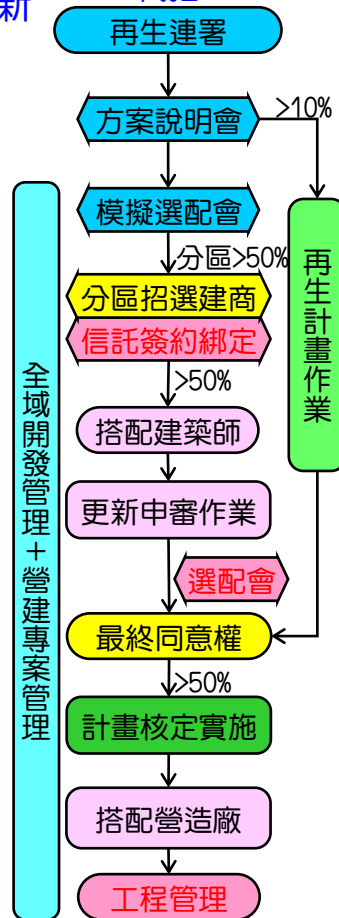
## 再生計畫 自主更新



專款專用結餘退分參與人

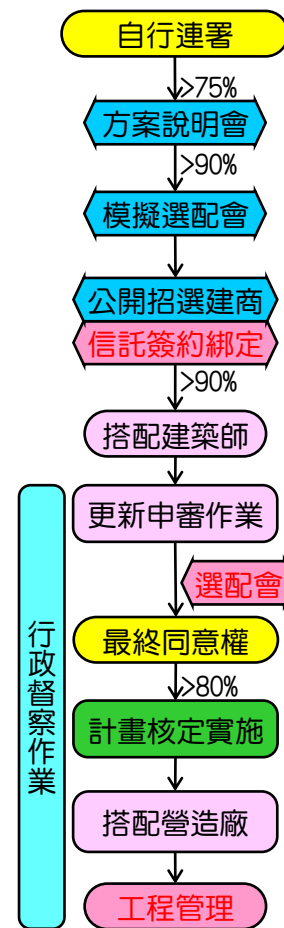
分回坪+34%  
分回價+55%

## 代招



分回坪+25%  
分回價+45%

## 就地公辦



市府同意跨域集約，分回坪再+10%~50%



# 再生規劃管理能力



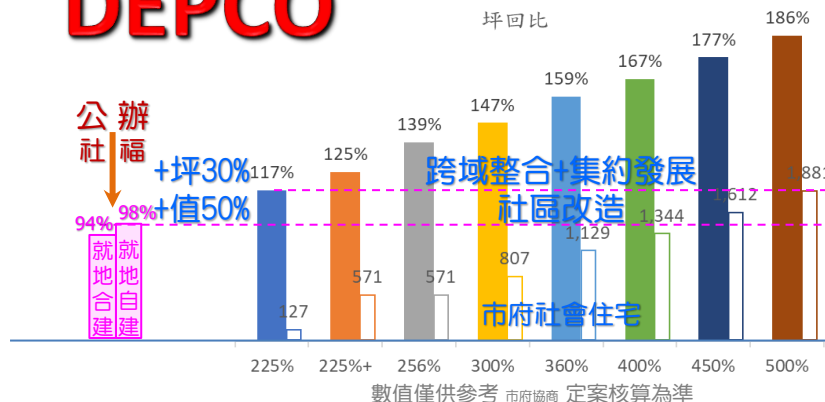
**知見再生**  
有能力有心  
管控佳  
大區大利低風險  
沒資金  
信託銀貸

**就地重建**  
小區小利  
工安天坑

重建途徑	新建改建 (素地)	危老重建 (原位未合併)	都市更新 (合併重建)	策略更新 (街廓合併)	都市創生 (機能改造)
特別法規	-	危險及老舊建築物 加速重建條例	都市更新條例 及施行細則	都市更新條例 及施行細則	國土都市計畫 都市更新條例及施行細則
適用範圍	無限制	屋齡>30年無電梯 危險建築物	機能環境安全差 基地>1000m <sup>2</sup> (300坪)	策略性更新地區 基地>10000m <sup>2</sup> (3000坪)	跨域整合+機能創生 基地>50000m <sup>2</sup> (15000坪)
容獎上限	基容20%	基容30% 或 現容15% +規模基容0~10%	基容50% 或 現容20% 或 基容30%+超容	基容100% 或 基容50%+超容	集約永續發展 基容調整+100%



## DEPCO



# 三. 進度報告

一. 再生計畫簡介

二. 推動方式說明

三. 進度報告

- 開發創生
- 計畫推動
- 住戶服務
- 計畫時程



四. 配合事項



# 開發創生進展

前期主要工作	本季預定工作	下半年預定工作
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 開發策略規劃</li> <li>2. 整體園區規劃</li> <li>3. 生活機能及生活服務規劃</li> <li>4. 整體財務規劃</li> <li>5. 權利分段變換模型開發 分回坪數計算模型開發</li> <li>6. 活化區開發策略</li> <li>7. 集約效益分配策略</li> <li>8. 跨域整合效益分配</li> <li>9. 開發申審程序研擬</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 再生計畫書研擬 發展趨勢 目標策略 實質發展概要 都市計畫檢討構想 必要性與預期效益 財務計畫概要 計畫年期進度</li> <li>2. 再生計畫書申審策略研究 (產 官學)</li> <li>3. 權利分段變換權利調配研究</li> <li>4. 權利分段變換計算 各戶分回坪數模擬計算</li> <li>5. 活化區開發效益分配研究</li> <li>6. 跨域整合及容積交換研究</li> <li>7. 集約增容及容積分配研究</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 再生計畫書定稿申審</li> <li>2. 都市計畫主細計畫變更書研擬</li> <li>3. 分區更新財務計畫研究</li> <li>4. 招選建商模式契約研究</li> <li>5. 研擬分區建商管理機制</li> <li>6. 高壓塔遷移研究(協會)</li> <li>7. 公墓改造研究(協會)</li> <li>8. 建商分區更新計畫研擬</li> <li>9. 分區更新公聽會</li> </ol>

# 計畫推動進展

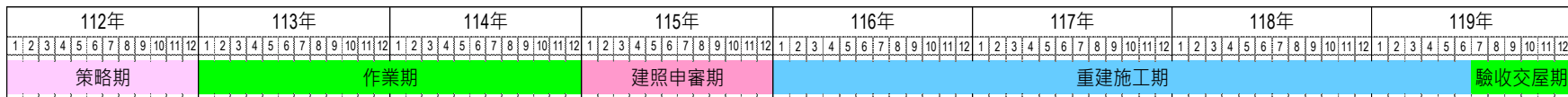
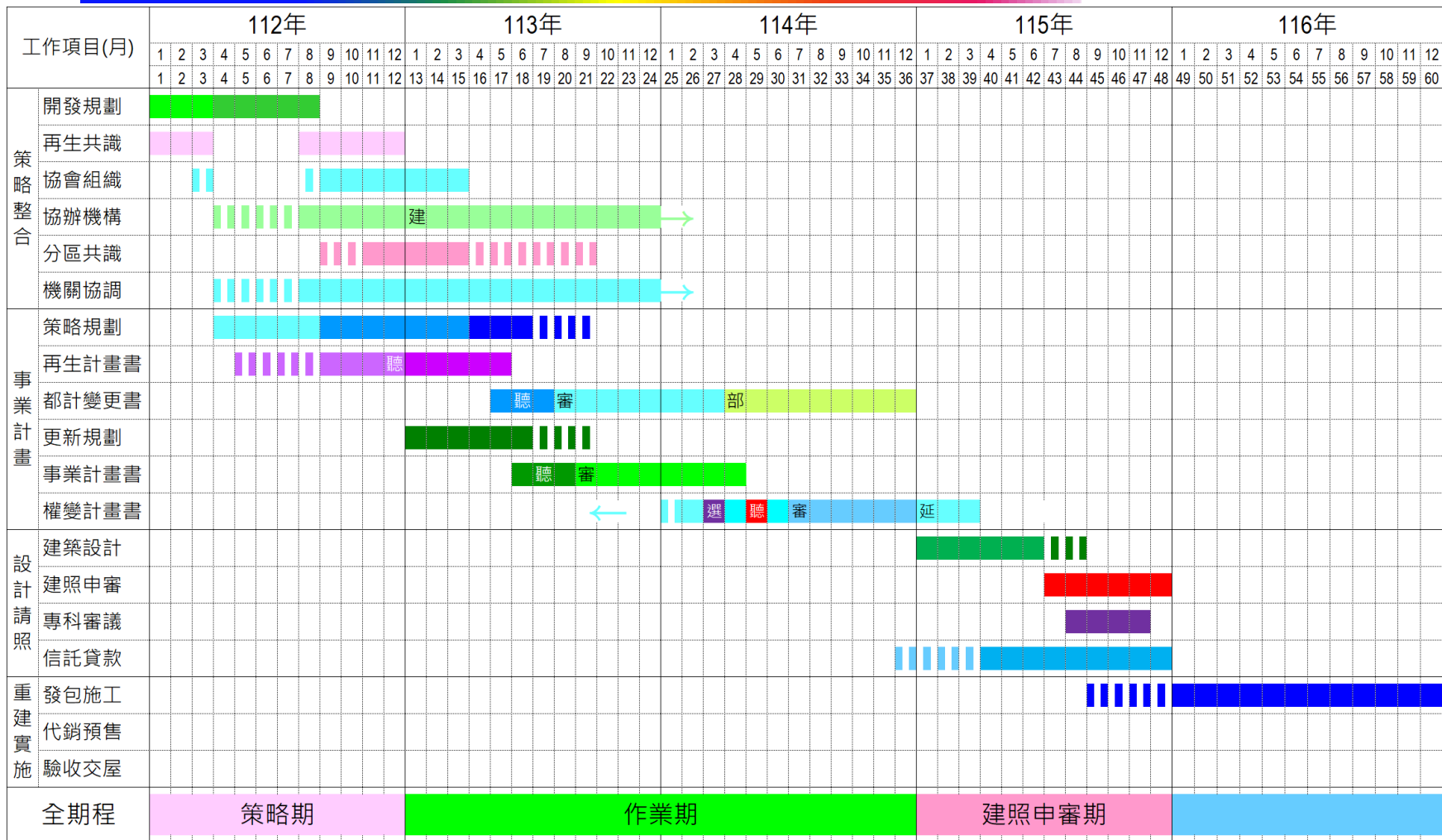
前期主要工作	本季預定工作	下半年預定工作
1. 住戶合作推動策略 2. 再生社區發展協會推動  3. 都更總會合作交流 8/2 協同面會市長副秘書長 4. 大安區發展協會合作交流  5. 各科專業顧問合作交流  6. 建設公司合作交流 7. 營造機構合作交流	1. 住戶合作推動策略調整 2. 再生社區發展協會推動成立 3. 住戶分區組織推動策略  4. 9月底市副秘書長簡報 10月大學院校交流 11月市長簡報 建立市府協商機制 5. 再生計畫申審機制協商 6. 都更總會合作協議  1. 活化區效益分配協商 2. 跨域整合容積交換協商 3. 集約增容及容積分配協商  4. 各科專業顧問合作交流  5. 建設公司合作交流 6. 營造機構合作交流	1. 住戶服務推動策略 2. 再生社區發展協會推動  3. 市府協商運作  4. 提送再生計畫書  5. 招選建商(分區)  6. 推動高壓塔遷移協商(協會) 7. 推動公墓改造研究(協會)



# 住戶服務進展

前期主要工作	本季預定工作	下半年預定工作
1. 2/1, 2/8 再生計畫討論會 2. 2/22~3/29 再生計畫說明會 (一)~(六)開發策略規劃 3. 9/16 進度說明會  4. 再生計畫連署活動 5. 再生計畫委任代理活動  6. 建置line再生群 7. 建置line交流群 8. 建置line志工群  9. 住戶意見蒐集 10. 住戶意見回覆	1. 11月中進度說明會  2. 權利分段變換基本概論研討會 3. 權利分段變換權利調配網教 4. 權利分段變換權利調配研討會  5. 推動再生計畫連署 6. 共同推動再生協會發起成立 共同推動願景工作室成立  7. 協助推動分區志工組織 協助分區更新連署 8. 住戶分回坪數說明(分區分棟)  9. 個案住居輔導(分回坪數)	1. 雙月進度說明會 2. 再生計畫書公聽會  3. 推動再生計畫連署 4. 推動願景工作室成立 5. 推動再生協會運作  6. 活化區住戶協商  7. 協助招選建商(分區)  8. 高壓塔遷移協商(協會) 9. 公墓改造研究(協會)

# 計畫預定時程





# 四.配合事項

一. 再生計畫簡介

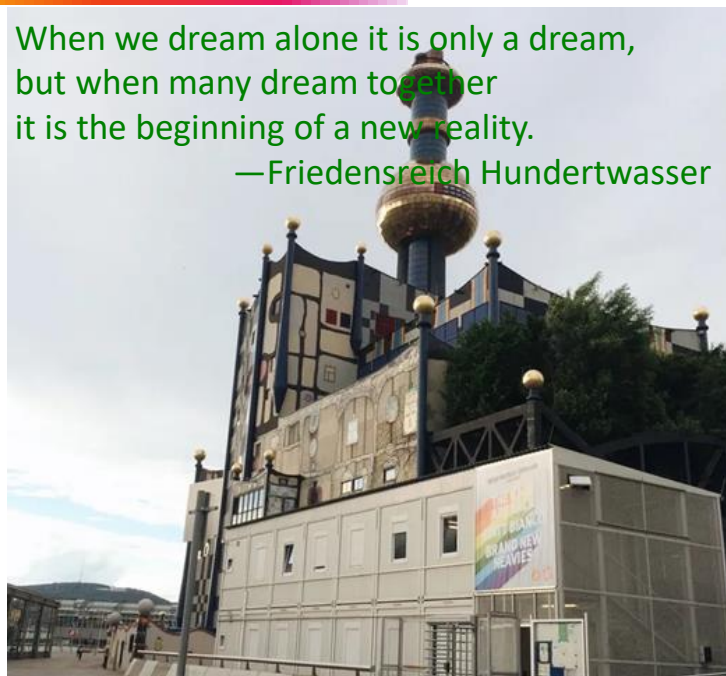
二. 推動方式說明

三. 進度報告

四. 配合事項

- 連署配合效應
- 再生連署
- 再生發展協會
- 分區更新

When we dream alone it is only a dream,  
but when many dream together  
it is the beginning of a new reality.  
—Friedensreich Hundertwasser



當我們一個人夢想，那就只是夢而已。  
但當我們一群人夢想，那就是新真實世界的開始！  
百水先生 奧地利藝術建築大師

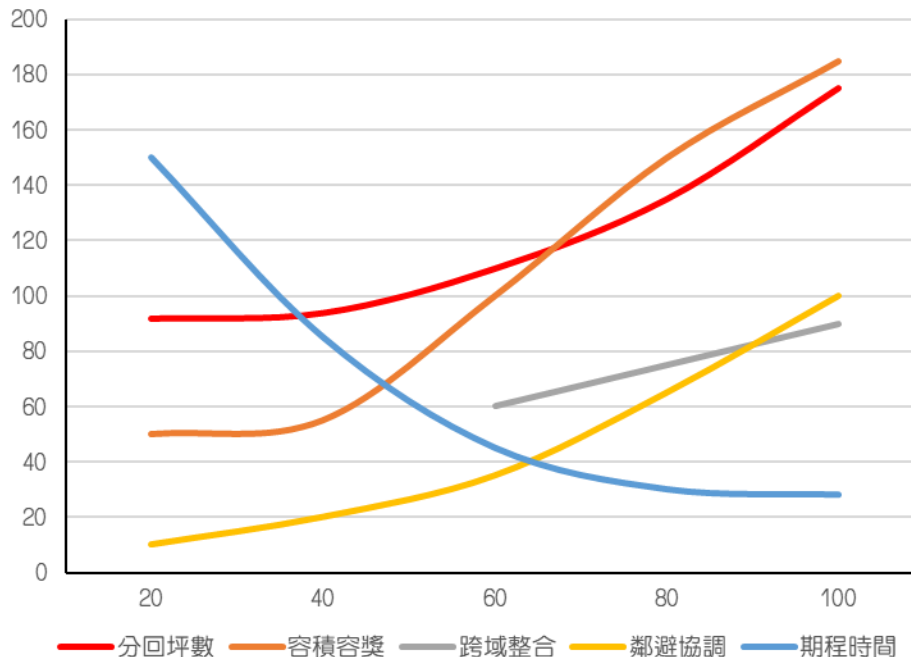
112年												113年												114年												115年												116年												117年												118年												119年											
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
策略期												作業期												建照申審期												重建施工期												驗收交屋期																																															

# 連署配合效應

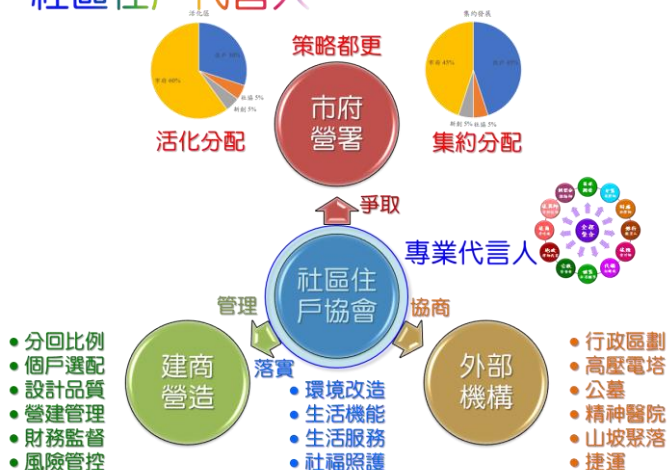
## 連署配合支持度越高

- 容積容獎越高
- 分回坪數越多
- 跨域整合效果越滿意
- 鄰避協調越容易
- 期程時間越短

配合效應



## 社區住戶代言人



# 再生計畫連署

## 第一階段連署

松友生活社區再生計畫連署書

信義路A 1/13

編號	樓(門)牌	建號	地號	同意參與
1	信義路六段〇號	06585-000	688	
2	信義路六段〇號2樓	06586-000	688	
3	信義路六段〇號3樓	06587-000	688	
4	信義路六段〇號4樓	06588-000	688	
5	信義路六段〇號5樓	06589-000	688	

邁向 新真實世界的開始！

### 共建美好家園

#### ● 完善再生規劃方案

- 全區都市更新改造
- 全齡智慧生活社區
- 改善都市環境交通



再生示範社區

#### ● 權益加值

- 坪數增加30%
- 總值增加50%



#### ● 全方位推動策略

- 建構示範再生社區→市府讚同
- 國土永續發展目標→中央認可
- 都市計畫變更
- 增容集約發展
- 鄰避設施共生轉化
- 醫養文創福利建設

**翻轉機會**  
住家：加值更新  
社區：美好環境  
兒孫：未來生活  
**連署支持  
參加協會**

#### ● 代辦代理

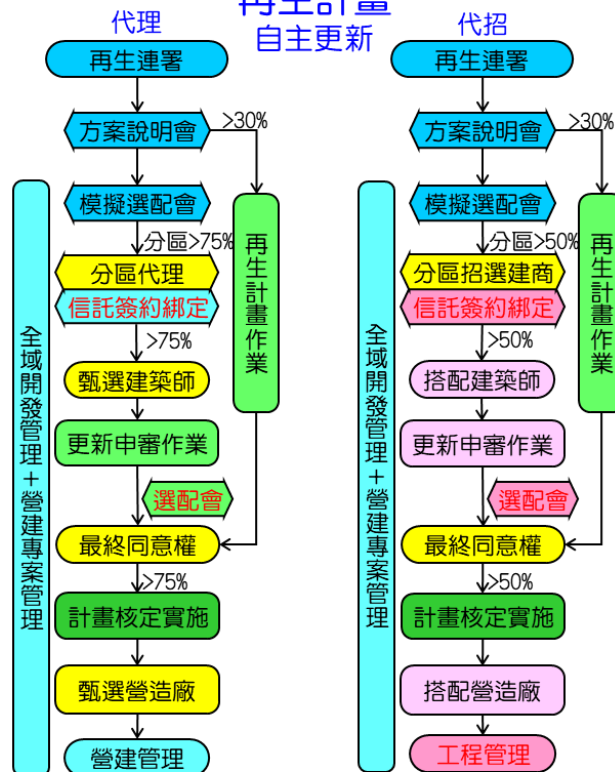
- 代辦代理全域開發管理
- 志工協會協同辦理
- 預定期程八年



## 第二階段分區同意更新

限所有權人

再生計畫  
自主更新



專款專用結餘退分參與人

分回坪+34%  
分回價+55%

市府同意跨域集約，分回坪再+10%~50%



# 松友再生發展協會創建

- 代表住戶社區
- 交流凝聚力量
- 市府權益爭取
- 外部機構協調
- 服務住戶
- 經營資產

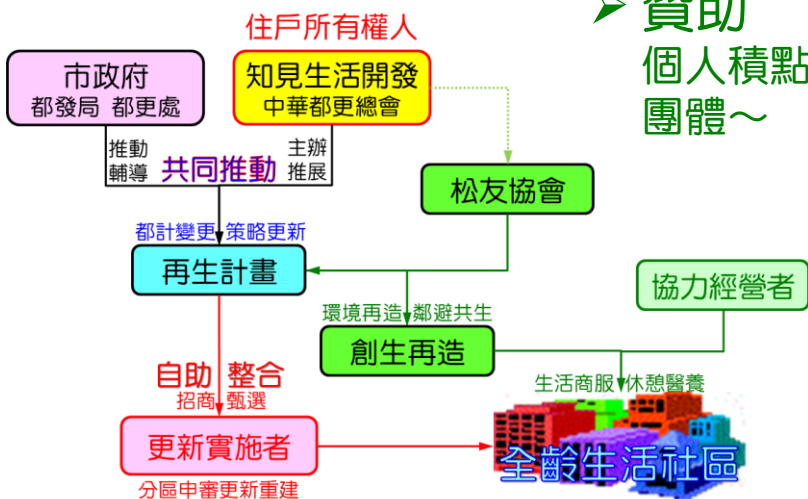


## 打造願景家園

- 入會  
入會年會費 1000元  
公司團體會 5000元
- 贊助  
個人積點 3000元  
團體~

## 計畫願景工作室

- 據點，展示空間
- 多媒體簡報室
- 討論室



## 未來會員福利

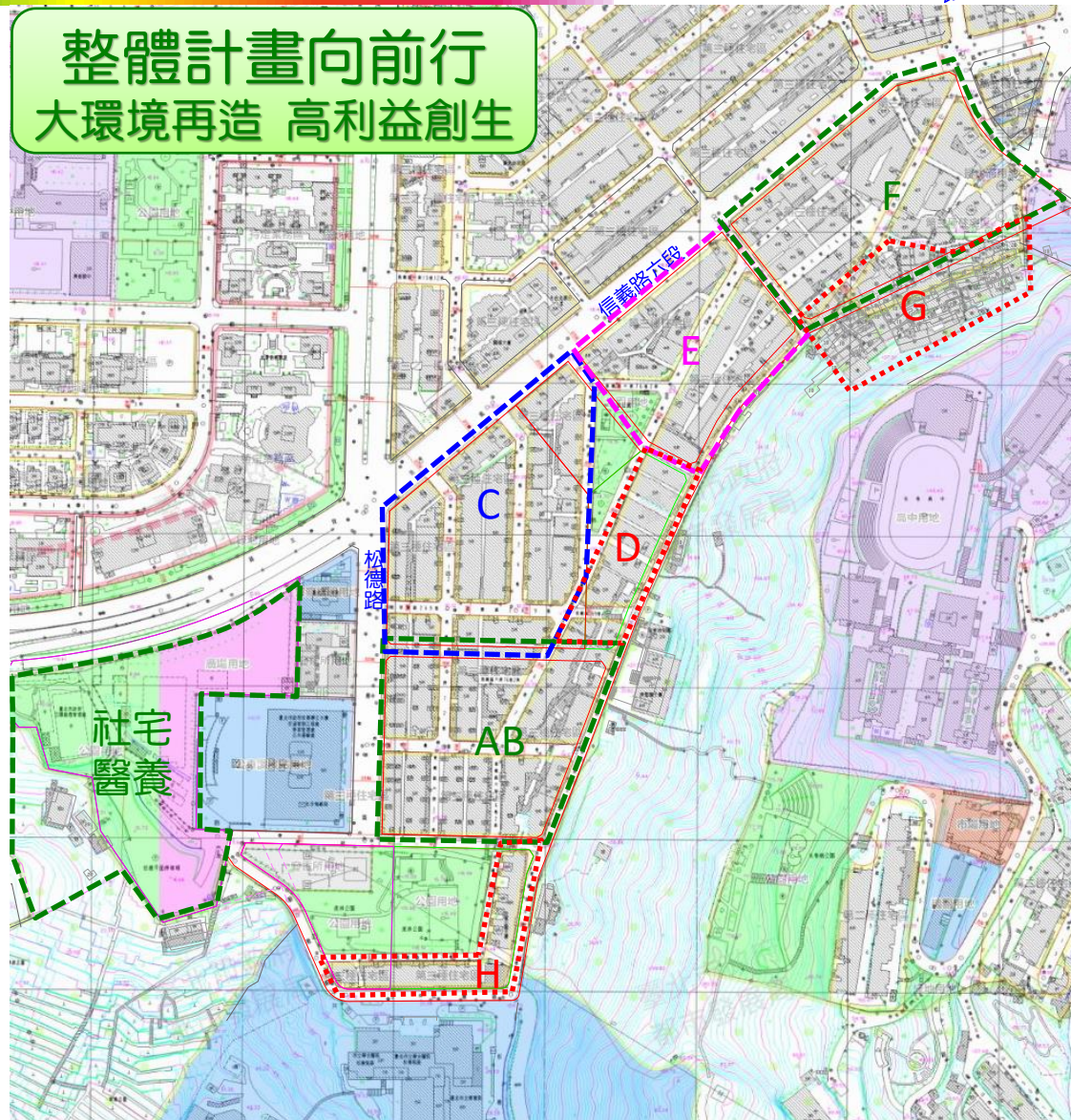
1. 社區管理費減免(補助)
2. 生活消費服務折扣與優先
3. 協會資產收益分配
4. 醫養利潤捐贈回饋
5. 醫養優先入住積分

# 分區更新計畫

分區自主整合  
達同意數 優先更新

- 主分區AB  
分區整體規劃可缺邊角  
可擴至松德路269巷
- 主分區C  
分區整體規劃可缺邊角
- 主分區E  
分區整體規劃可缺邊角
- 主分區F  
分區整體規劃  
可缺邊角或分半
- 特別區D, H, G  
配合任一主分區辦理
- 社宅醫養區  
優先中繼宅

整體計畫向前行  
大環境再造 高利益創生





# 信義區松友生活社區 再生計畫

台北市政府 中華都市更新全國總會 松友再生協會

台北富邦銀行 中華資產鑑定中心  
開新工程顧問 世曦工程顧問 日合建經

昇陽建設 國泰建設 將捷忠明  
茂德建設 麗寶建設 興富發建設  
三井營造 華熊營造 雙喜營造

知見生活開發 · 更新顧問

