

松友生活社區發展再生協會 籌備說明

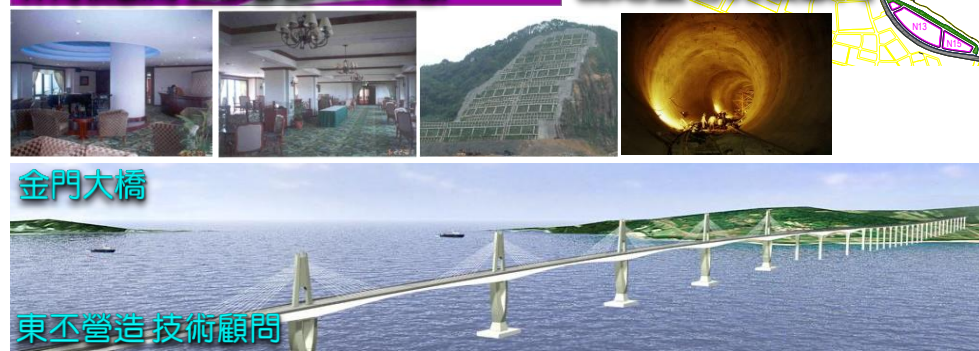
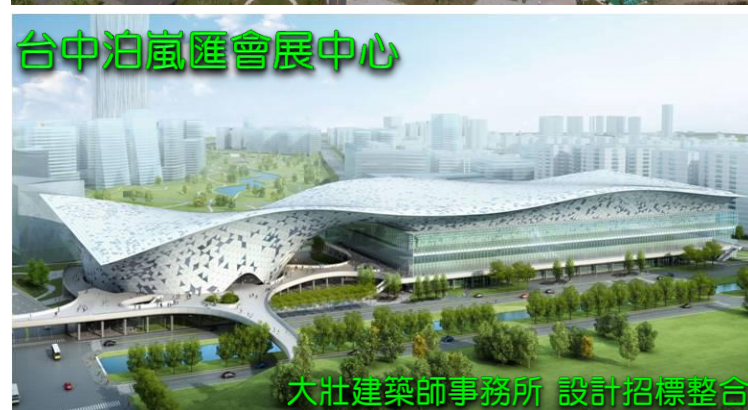


松友生活社區發展再生協會
知見生活開發・都更顧問

114年3月

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 專家顧問100



知見生活開發・都更顧問



開發創生+跨域整合+全案管理

●全案管理

統合專業、計畫中審、銷管交屋

●規劃設計管理

社區建築、道路橋樑、特殊工程
需求規劃、招標競圖、整合管理

●營建專案管理

技術整合、工程督導、風險控管

●財務規劃管控

開發效益、營建財控、營運收益



整合管理者
建築師 建商
營造廠 物業

●開發策略整合

資源開發、策略規劃、跨域整合

●計畫發展管理

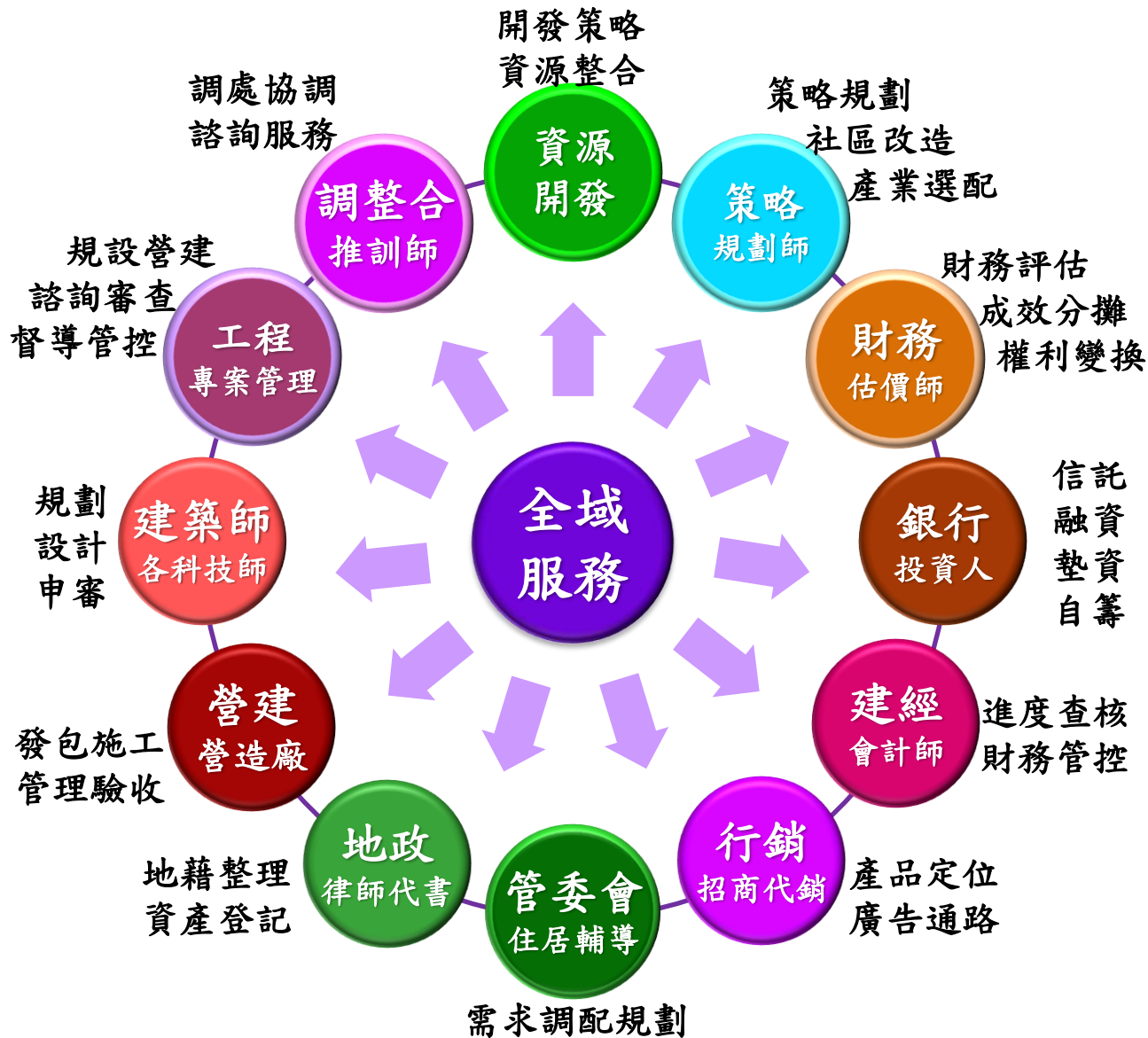
市場評估、財務經濟、招商營運

●區域園區專案

發展趨勢、功能分區、計畫中審



全域服務團隊



計畫停推重啟

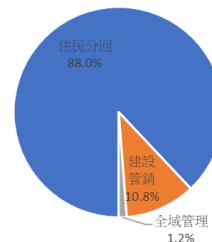
➤ 知見推動過程

- 一. 112/2~112/3座談會2場說明會6場，約150位曾參加過，佔全部戶數約6%。
贊同計畫者超過95%，但同意委任代理者極為少數，對計畫實施多有疑慮。
- 二. 再生群組人數300人，僅佔12%。

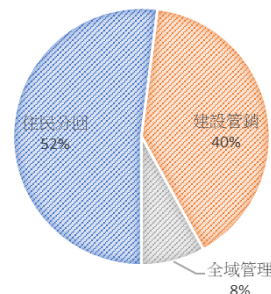
➤ 停止原因

- 一. 對計畫實施疑慮，多因對都更認知不足，需教學溝通。
- 二. 有超過88%未入群組，無法聯繫溝通，只靠說明會無法整合。
需極大人物力資金時間逐戶拜訪說明整合。
- 三. 無固定場所協會組織志工難聚合發揮。
- 四. 京華城案影響，知見已不值不宜直接主辦再生案。

淨利分配率



增容分配率



都更推動整合生態
政府機關不敢碰，要住戶自行整合
中、大型建商只願買斷完全整合好的
小建商辦辦說明會 言不及意

➤ 認清自我條件

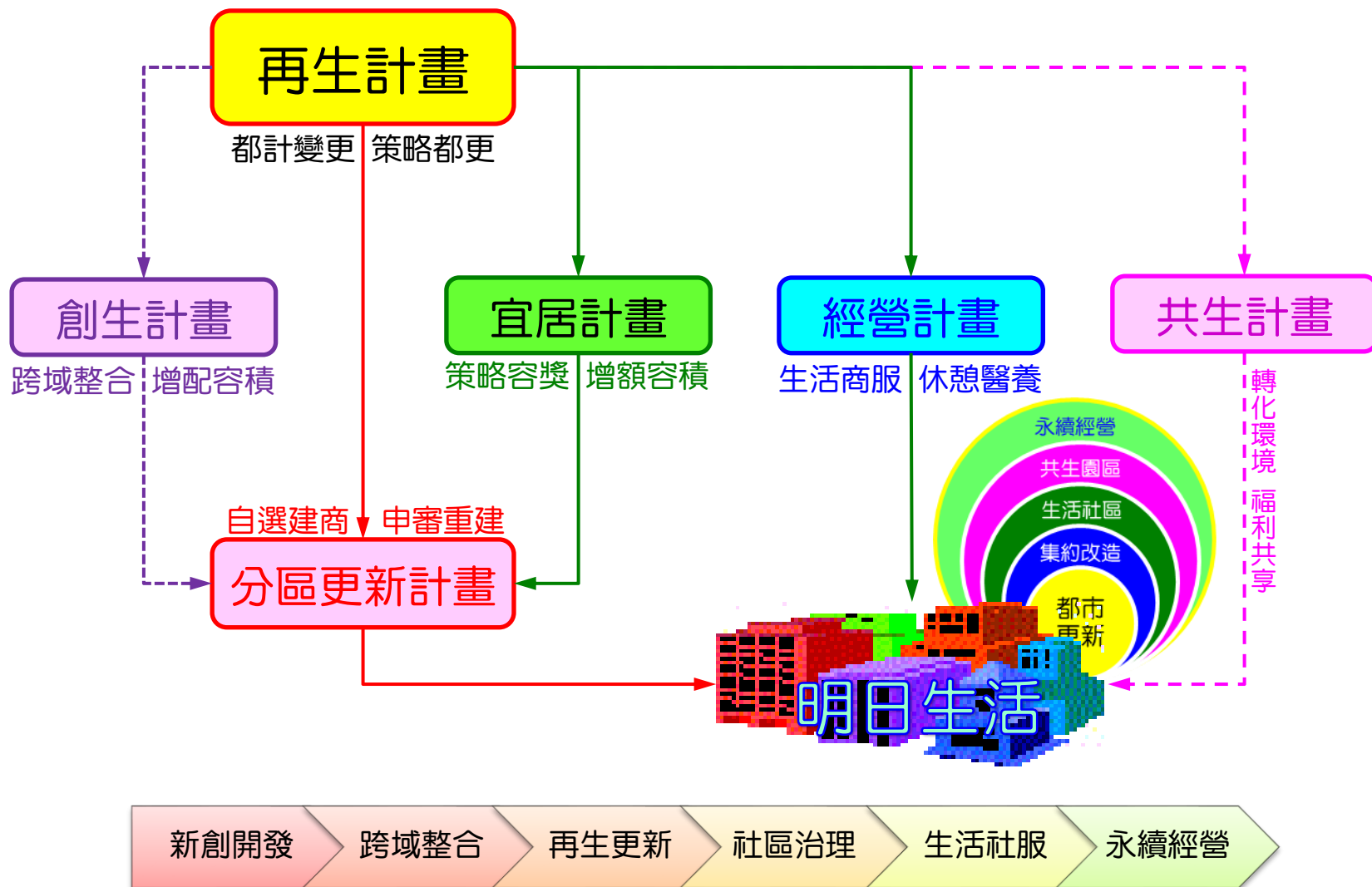
- 一. 松友社區條件太差，吵25年沒成一案！
再等待來的將是參差雜亂小更工安天坑！
- 二. 政府機關不碰、建商不願出資出力整合。
- 三. 政策鼓勵自主都更，避建商大小風險！
- 四. 知見有技術能力，無資金整合。
- 五. 莫貪十全十美，但求現實衡平成案！

對策：自助人助 共同合作 長期推動

等待來的
是我們不想要的環境



關聯計畫架構



策略期

新創開發

推動整合

再生方策

- 開發策略 (資源整合)
- 整體規劃 (創新加值)
- 跨域整合 (配套增值)
- 推動平台 (建立組織)
- 調處整合 (委任代理)
- 範圍評議 (決定範圍)
- 機關協調 (議員市長)
- 方案選定 (構造建材)
- 分配原則 (模擬分配)
- 住居輔導 (個案調解)
- 執行策略 (選商原則)

**協會自主整體再生
住民自決分區更新**

協力經營者

永續經營

宜居樂活社區

作業期

實施期

公部門 都更流程

非公部門

再生計畫

都市計畫變更策略更新地區

分區報送事業計畫

報送權變計畫

申請建照發包施工

驗收交屋成果備查

再生事務整合協調

信託籌資選實施者

選配找補協調簽署

代銷抵費財務經管

產權登記成立管委會

1. 再生計畫書

2. 都市更新計畫書

3. 都市計畫變更書

1. 事業計畫申請書

2. 事業權變計畫書

3. 相關附件同意書

1. 申請建築執照

2. 工程發包 (決定營造廠商)

3. 舊屋拆除 (住戶配合搬遷)

4. 重建施工

5. 驗收交屋 (申請使用執照)

115年

116年

117年

118年

119年

120年

121年

122年

123年

整合期

作業期

建照申審期

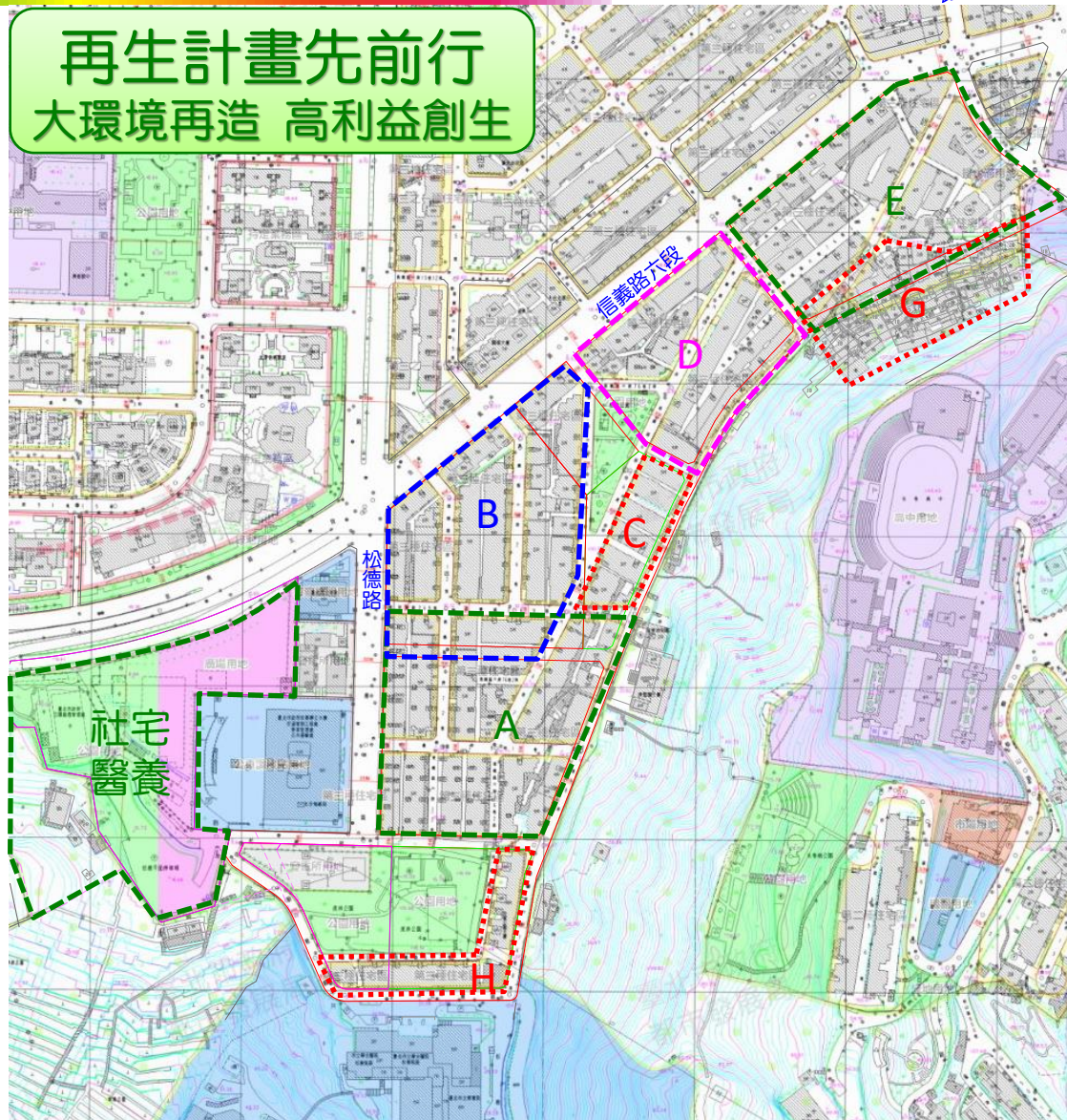
重建施工期

分區更新計畫

分區自主整合
達同意數 優先更新

再生計畫先前行
大環境再造 高利益創生

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



再生更新效益

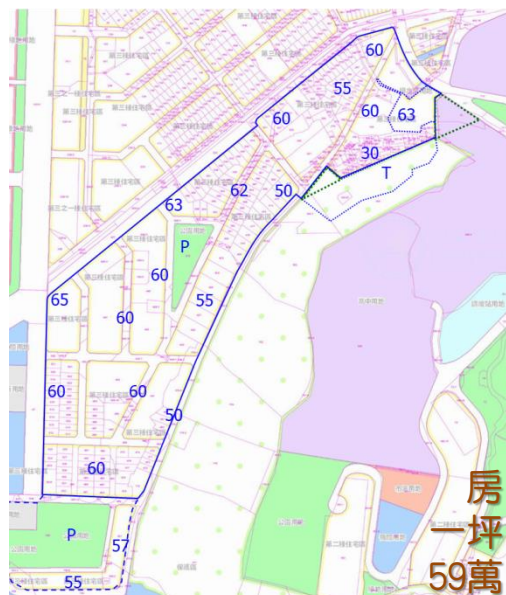
數值僅供參考 範圍容獎 建築規劃 途徑方式 估價分配 定案核算為準

項目	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	71371	102408	12,104,328	15%	56.9%	40586	58235	6,883,237	100.8	3,025 1,252
再生代招	125.0	137.7	92830	144992	19,967,837	12%	51.8%	48062	75068	10,338,075	151.5	4,544 1,519
再生代理	125.0	137.7	92830	144992	19,967,837	5%	56.3%	52224	81569	11,233,366	164.6	4,937

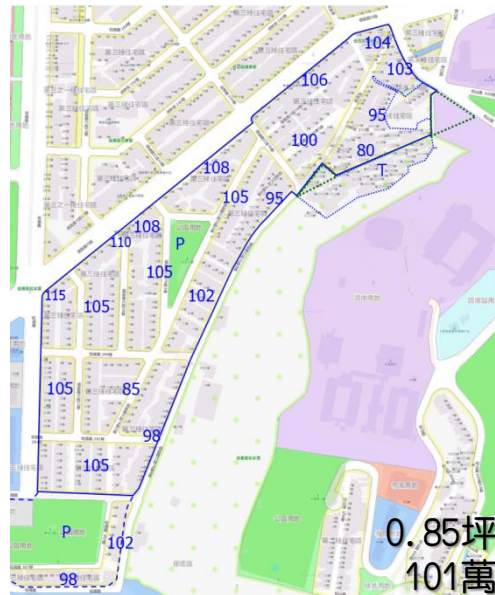
就地合建/原	183%	200%	119%	150%	300%			67%	85%	171%		25.6
再生代招/原	219%	233%	154%	212%	495%			80%	110%	256%		33.0 7.4
再生代理/原	219%	233%	154%	212%	495%			87%	120%	278%		35.9

再生代招/合建	119%	117%	130%	142%	165%			118%	129%	150%
再生代理/合建	119%	117%	130%	142%	165%			129%	140%	163%

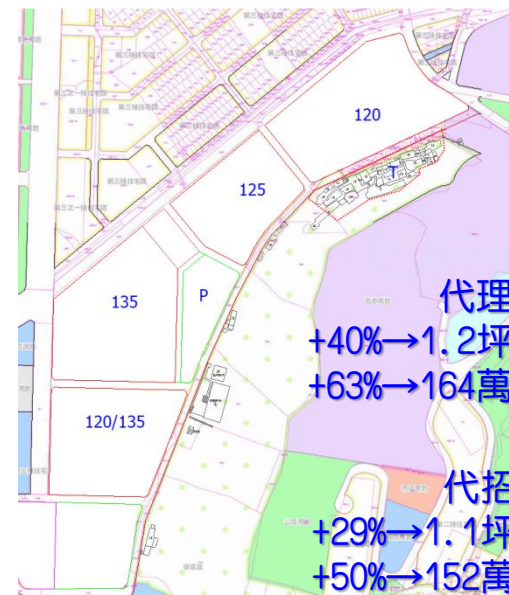
四樓舊房價



就地重建新房價



全區再生新房價



再生創生效益

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

➤實質效益

坪增率	就地合建	社區改造	跨域整合	集約256	集約400
原房地	85%	110%	126%	139%	177%
就地合建	100%	129%	148%	163%	207%

➤宜居環境空間



➤優質樂活機能

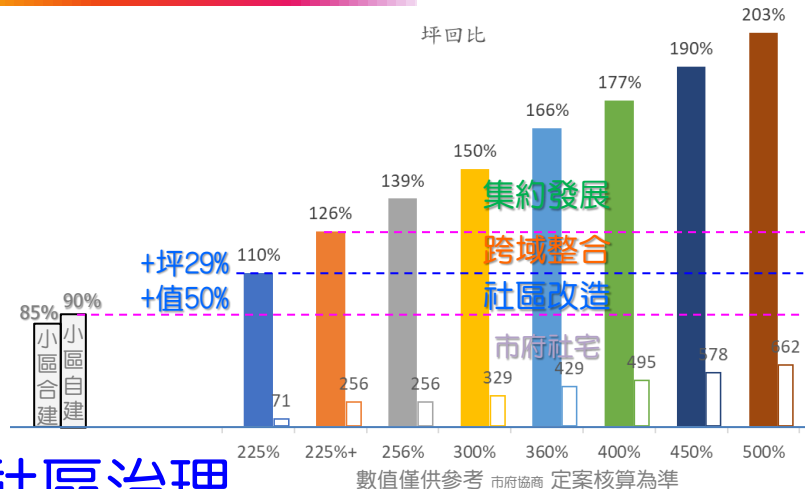
智慧宅邁向智慧生活服務



微生活機能
 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

➤高效社區治理

完整公共設施
 專業公用設施
 生活照護服務



➤會員住民福利

- 設施使用卷
- 生活消費折扣
- 營運福利發放
- 生活照護服務



再生更新 不只為自己 更為下一代生活

再生更新合作原則

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

● 協會(住民)整區自主再生

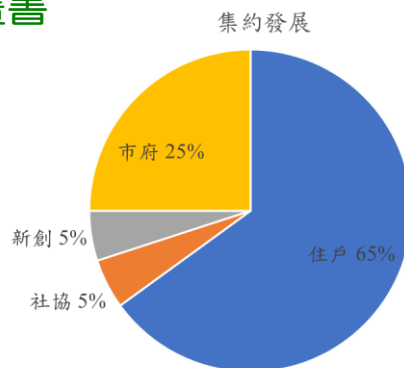
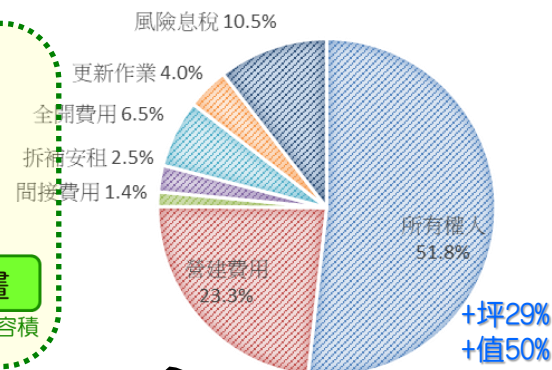
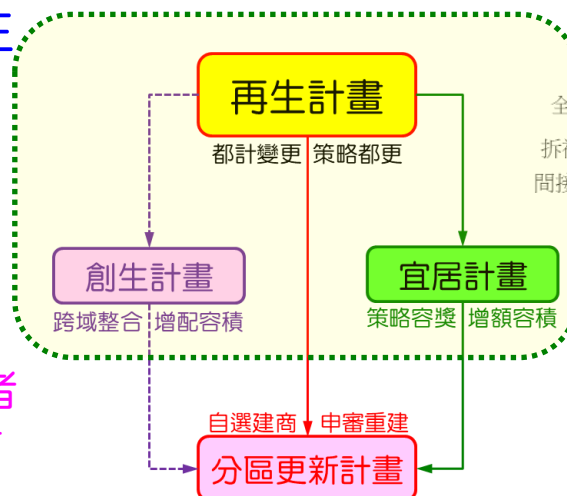
- 主持經營再生計畫
- 整合住民參與
- 合作委任知見全域服務

● 住民分區自決更新

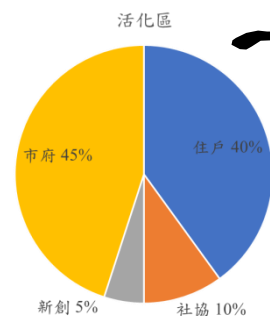
- 各區住民自決整合
- 協會督導住民甄選實施者
建商、全案代理、更新會

● 知見全域服務4%

- 提供各階段執行方案
- 再生、宜居、創生、共生、經營計畫書
 - 策略構想、方案規劃、發展趨勢、實質計畫、交通防災計畫、可行性評估
 - 財務計畫、評估、規劃、劃分、管理
 - 實施計畫、年期、組織、分區構想
 - 必要性與預期效益、相關配合事項
- 都計檢討變更計畫、策略都更劃定
- 分區更新計畫、協評更新選商
- 更新計畫管控、工程專案管理
- 社區改造執行、財務規劃管控
- 整合推訓諮詢輔導



宜居改造增容



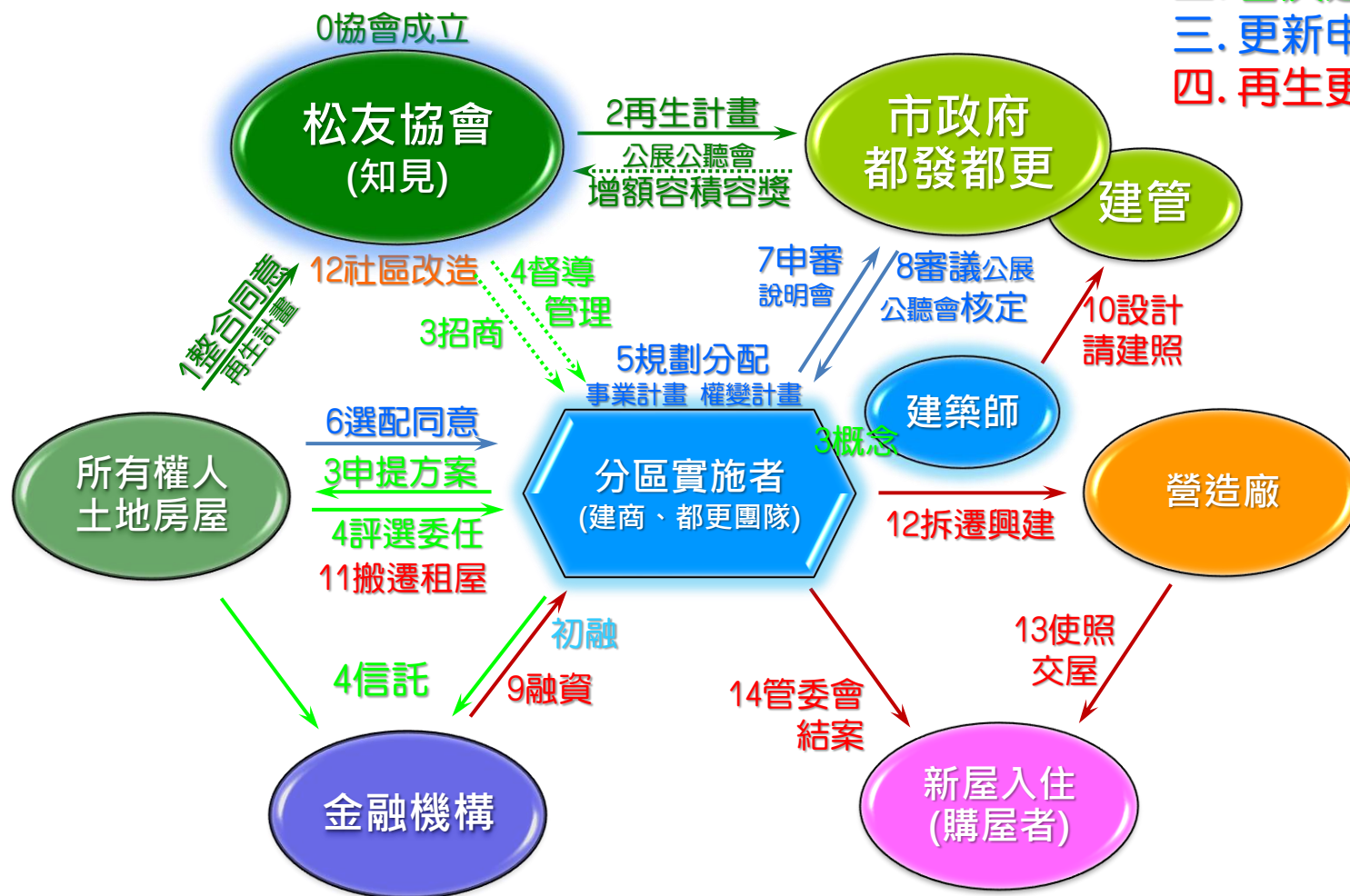
醫養區市府45%得歸協會

創生配容

再生更新實施架構

作業四階段

- 一. 再生計畫作業
- 二. 自決選商作業
- 三. 更新申審作業
- 四. 再生更新實施



作業程序比較

再生計畫

就地合建

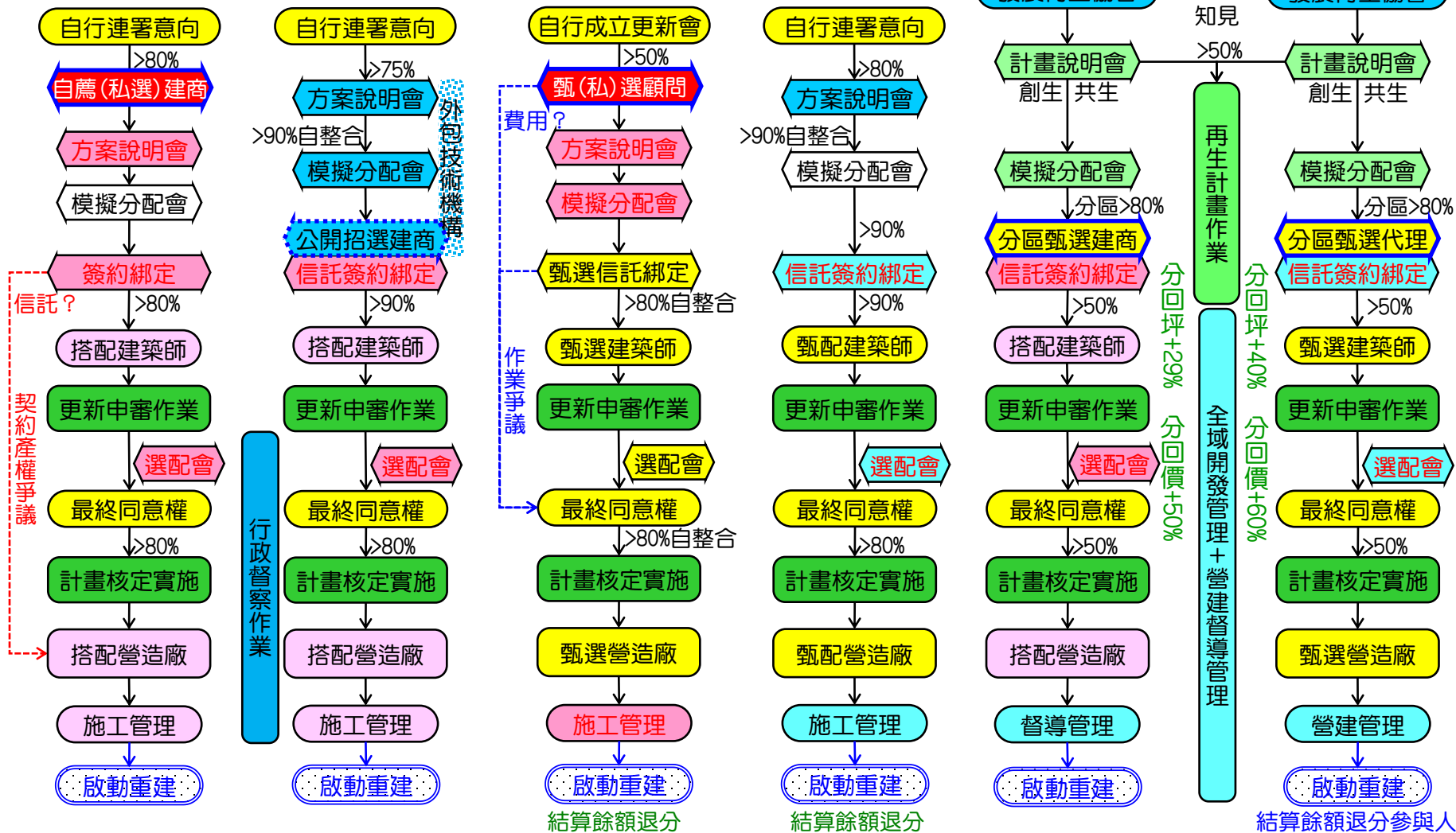
就地公辦

就地自辦

全案代理

代招甄選建商

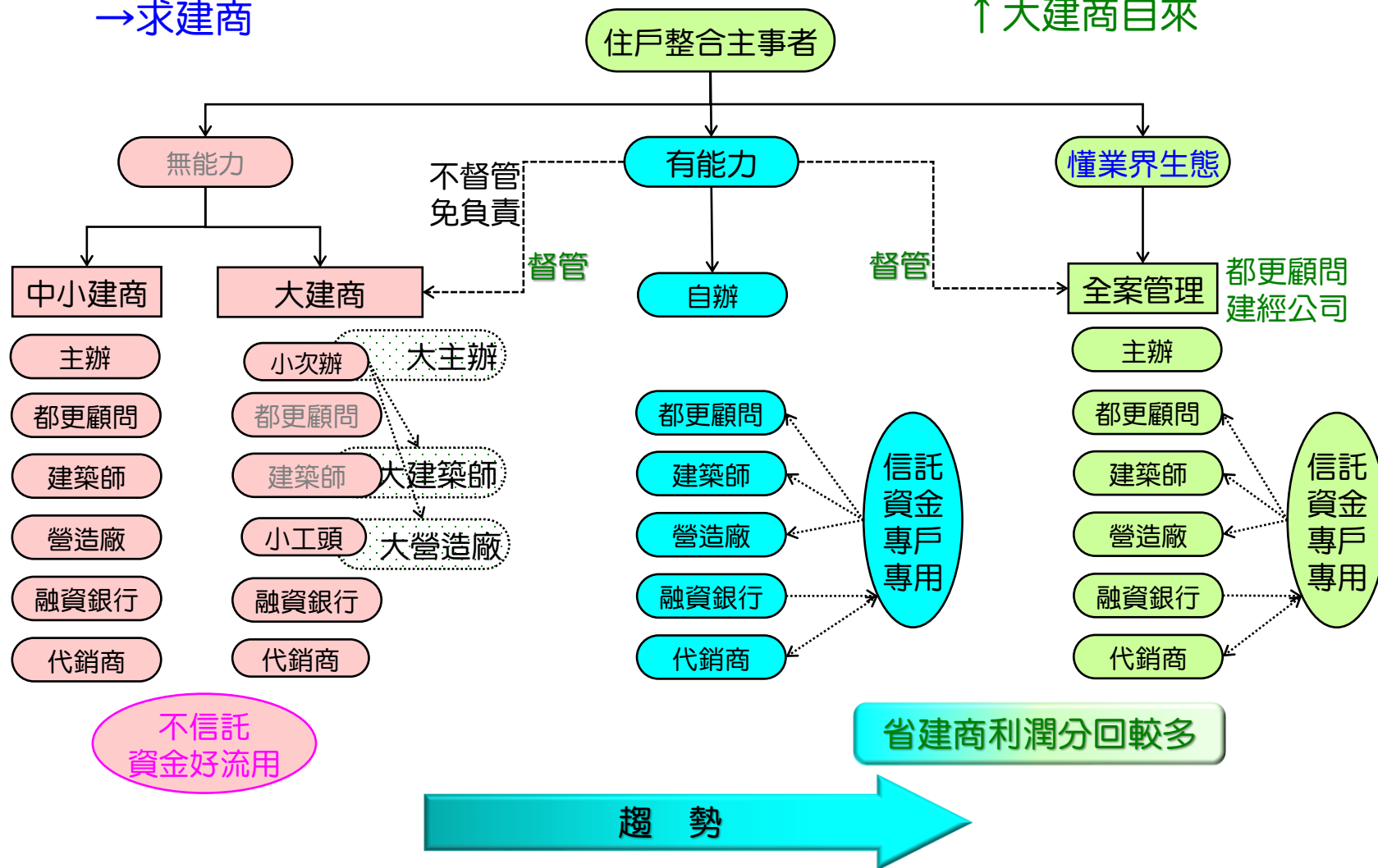
代理自主都更



都更方式選擇

➤認清自我條件
容積低環境差小都更
→求建商

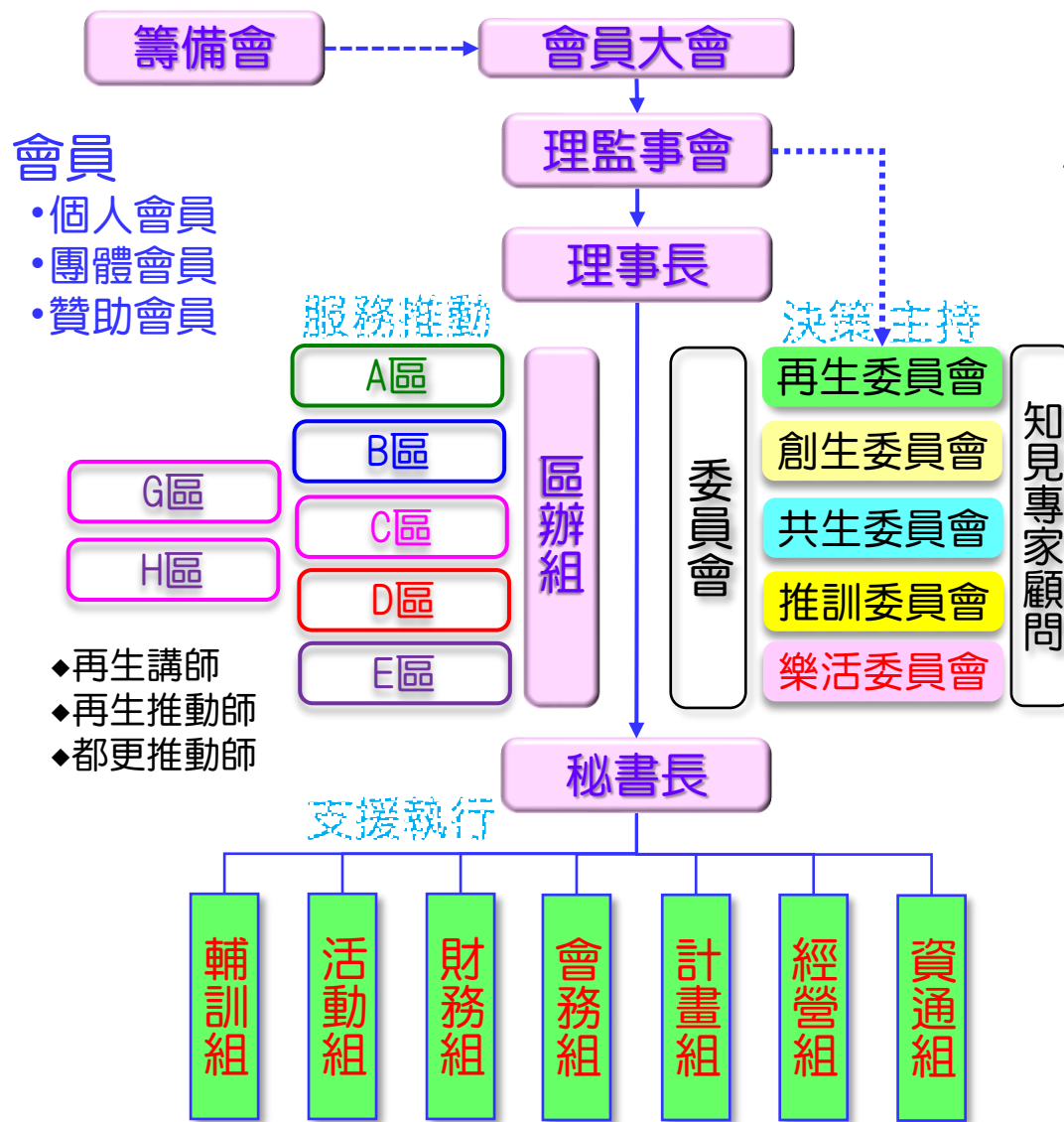
➤知見再生提昇社區條件
容積高環境佳大都更
↑大建商自來



推動作業事項

期別	作業項目	同意率	協會	知見	實施者(建商)	機關	所有權人(住民)
整合協調期	協會籌備		籌備申辦	再生實施說明會		民政局核備	發起人積點
	推訓專案		推訓活動、文宣	推動師培訓課程			積點
	協會成立		選任理監事	協會章程、說明會		民政局核備	入會積點
	積點專案		推動參與籌募資金	積點回饋機制			積點
	再生連署	50%	說明會 推簽 產資	再生計畫 諮詢			連署 產資 積點
	模擬分配	-	說明會 住居輔導	模擬分配計畫			積點
再生作業期	再生計畫	50%	辦會 推簽	再生計畫書 公說		審議 公展說明會	簽署同意書 積點
	都計變更	-	辦會 推簽	都計變更書 公說		審議 公展說明會	簽署同意書 積點
	創共推動		推動 追辦	創生共生計畫		協調辦理	參與 積點
	更新推動	80%	分區說明會 推簽	分配模擬 諮詢			連署同意 積點
	住居輔導		分區輔導 推簽	需求方案諮詢			需求選簽 積點
	分區甄選	-	招商作業	招商文件、審標	規劃書 說明會		投票選商 積點
更新作業期	委任信託	-	推動	督辦諮詢	委任收取辦理信託		簽委任信託
	建築規劃	-	意見回饋	需求整合管理	調查規劃說明會		配合丈量簽認
	事業計畫	80%	推動同意	需求整合管理	公說 事業計畫書	公展公聽審議公告	簽署同意書
	選配作業		推動參加	督辦諮詢	選配抽籤		選配抽籤同意書
	權變計畫	50%	推動同意	督辦諮詢	公說 權利變換書	公展公聽審議公告	簽署同意書
重建實施期	建照申請	-		營建督導	建築設計、發包	都設審照、科審	
	搬遷拆除	-	協調	全案諮詢	發放補償、搬遷費		領補償費 搬遷
	營造施工	-	行政協調	營建督導	營建施工 說明會		領取租金補貼
	交屋入住	-	管委會	協辦	交屋產登結算	結案備查	差額領繳 交屋入住

協會組織架構



宗旨

開發經營宜居生活社區

優先任務

- 主持實施再生計畫
- 推動整合住民參與

經費來源

- 入會費、年費
 - 會員捐款、勸募
 - 事業費、更新創生營運收益
 - 政府補助、基金孳息
 - 專案計畫及其他
- 再生推動積點專案

協會資產權益

- 專業公用設施
- 協會分配資產
- 市府分配資產經營權
- 生活商城經營管理
- 其他共生取得權益

協會會員權利義務

認同本會宗旨

➤ 個人會員

- 參與再生更新事業自然人或區內所有權人或居民
- 年滿18歲

➤ 團體會員

- 參與再生更新事業或區內機關、機構、學校及團體
- 得推出會員代表二人

➤ 贊助會員

- 個人或機關、機構、學校及團體

➤ 入會費年費捐助

- ◆ 個人：1,000元 → 10積分
- ◆ 團體：5,000元 → 20積分
- ◆ 捐助： 年費 → 5積分

➤ 再生推簽募資時期：

入會費及年費得同享推簽積點與會員積分

➤ 會員權利

- 表決權、選舉權、被選舉權與罷免權
- 每一會員(會員代表)為一權。
- 贊助會員無上述各權，但有被選舉權。



有錢出錢有力出力造福社區

➤ 會員福利(積分制)(未來)

- 生活消費服務優惠優先
- 公用設施使用優先
- 福利設施使用優先
- 年節福利
- 營運創產收益共生回饋
- 營運創產員工任用優先

推簽積點激勵機制

● 需經會員大會議決

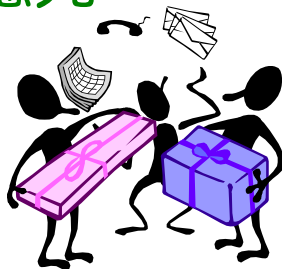
➤ 一般整合費

- 一般建商願付整合費約6億元。
- 建商自全域費內提撥總銷0.25%，約5億元→推動費(全域技援佔20%)
若推動期超過三年，由建商每年另增提0.025%。
- 另協會行政工管費由建商提撥總銷0.25%。

	區位	單價萬	私有地坪	總價
1~2	住一、二	1.0		
3~5	住三	3.0	20,000	60,000
>5	商業區	4.0		

➤ 推動作業預算三年2.4億元：

- 資金：會費、捐助、租金、設備
- 人力：無薪職、講課、志工
- 服務：文宣、製作、技術…
- 時間：參與會議、活動、連署
- 每十元等值換取推簽積點一點



➤ 積點累增激勵回饋：

- 積點取得當下得以捐助方式換會員積分。
 - 積點月增2%，三年後1.5%，募資達成1.0%。
 - 更新成立實施者(建商)提撥費用後，依積點比例回饋。
 - 期間六年，得經理事會延長三年。
- ※計畫終止所有積點歸零無任何補償回饋。

推動作業費用

萬元

項次	項目	數量	單價	總費	備註
一.	綜合費用	3	10		
1.	整合服務處	1	30	30	含辦公雜支
2.	會議組織培訓	1	10	10	含場地費
3.	行銷文宣	1	10	10	
4.	資料彙整更新	2	10	20	含網站
5.	失落戶聯繫	1	10	10	
6.	創生共生協調	2	10	20	
	月小計			100	
	總計	36	100	3,600	
二.	特支費用				
1.	開辦費			200	
2.	文宣廣告			600	
3.	模擬動畫			1,200	
4.	估價模擬分配	4	600	2,400	
5.	外宣活動	10	80	800	
	小計			5,200	
三.	調處簽署				
1.	整合協調師	5	6	30	專職
2.	調處推動師	20	4	80	專職
3.	調處志工	25	2	50	
	月小計			160	
	小計	36	160	5,760	
2250	四. 推簽署	10	225	2,250	1000
2500	五. 住民積點				
2500	1. 參會	30	25	750	50%
2500	2. 簽署	10	125	1,250	500
4	3. 志工服務	36	12	432	1000
	小計			2,432	
	六. 全域技援	20%	24,000	4,758	19,242
	七. 合計		260	24,000	

➤ 高動能募資推動

高動能

發行期程	協會成立		達10%		達30%		達50%		達80%		達90%													
預定年期	114年				115年				116年				117年				118年				119年			
預定季別	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
提撥金額					50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	51,250	52,500	53,750	55,000	56,250	57,500	58,750	60,000	61,250	62,500	63,750	65,000
點價(元)					80.1	53.0	39.0	30.3	25.1	21.3	18.3	15.9	15.4	14.9	14.4	13.9	13.5	13.1	12.7	12.4	12.0	11.7	11.4	11.1
二年倍率	4.6	4.3	4.1	3.8	3.6	3.4	3.2	3.0																
三年倍率	3.1	2.9	2.7	2.6	2.4	2.3	2.1	2.0	1.9	1.8	1.7	1.6												
六年倍率	3.0	3.0	2.9	2.8	2.7	2.6	2.5	2.5	2.4	2.3	2.3	2.2	2.1	2.0	1.9	1.8	1.7	1.6	1.5	1.4	1.3	1.2	1.2	1.1
21,600		240	720	1,440	2,400	2,400	2,400	2,400	2,400	2,400	2,400	2,400	960	960	960	960	960	960	960	960	960	960	960	960
2,400	200	150	150	300	300	400	400	500																
24,000	200	390	870	1,740	2,700	2,800	2,800	2,900	2,400	2,400	2,400	2,400	960	960	960	960	960	960	960	960	960	960	960	960
4,704	20	39	87	174	270	280	280	290	240	240	240	240	96	96	96	96	96	96	96	96	96	96	96	96
	20	60	151	334	625	943	1,281	1,649	1,990	2,352	2,736	3,143	3,334	3,531	3,734	3,943	4,159	4,381	4,610	4,845	5,088	5,338	5,596	5,862
	2.00%	6.12%	26.8%										1.00%	3.03%	12.7%									

➤鼓勵積極投入支持：

- 積點月增率2%，三年後1.5%，募資達成1.0%。
- 更新成立實施者提撥費用後，依積點比例回饋。

➤ 低動能募資推動

低動能

低動能	發行期程	協會成立				達10%				達30%				達50%				達80%				達90%															
	預定年別	114年				115年				116年				117年				118年				119年				120年				121年				122年			
	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4					
	提撥金額																																				
	點價(元)																																				
四年倍率	5.9	5.6	5.4	5.1	4.9	4.6	4.4	4.1	3.9	3.7	3.4	3.2	3.1	2.9	2.7	2.6																					
六年倍率	4.2	4.0	3.8	3.7	3.5	3.4	3.2	3.1	2.9	2.8	2.7	2.6	2.5	2.3	2.2	2.1	1.9	1.8	1.7	1.6	1.5	1.4	1.4														
九年倍率	4.9	4.7	4.6	4.4	4.3	4.2	4.1	3.9	3.8	3.7	3.6	3.5	3.4	3.2	3.1	3.0	2.8	2.7	2.6	2.5	2.4	2.3	2.2	2.1	2.0	1.9	1.8	1.7	1.6	1.5	1.4	1.3	1.2	1.1	1.0		
季資金	22,800			120	240	420	660	960	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	480	480	480	480	480	480	480	480	480	480				
建置資金 萬	1,200	100	75	75	150	150	200	200	250																												
當期資金需求	24,000	100	75	195	390	570	860	1,160	1,450	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	1,200	480	480	480	480	480	480	480	480	480	480				
當期點數 萬	2,976	10	8	20	39	57	86	116	145	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	120	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48				
累積點數 萬		10	18	39	80	142	237	367	535	687	849	1,021	1,204	1,379	1,562	1,753	1,953	2,163	2,381	2,610	2,849	3,100	3,361	3,635	3,921	4,087	4,259	4,436	4,619	4,807	5,000	5,200	5,406	5,617	5,836	6,060	6,292
		2.00%	6.12%	26.8%										1.50%	4.57%	19.6%									1.00%	3.03%	12.7%										

合作方案優點

● 優先再生作業

- 與更新分隔 → 各區住民自決
- 增容增獎 → 只需同意書
- 死地變活地

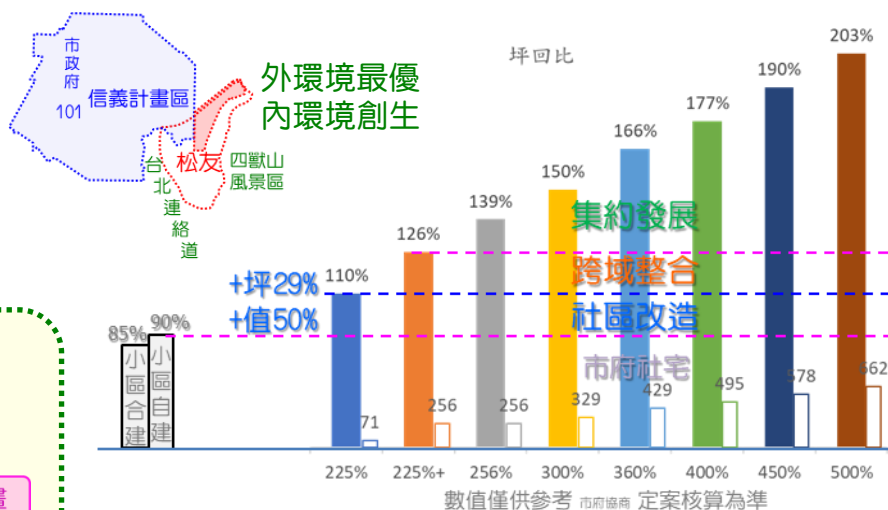
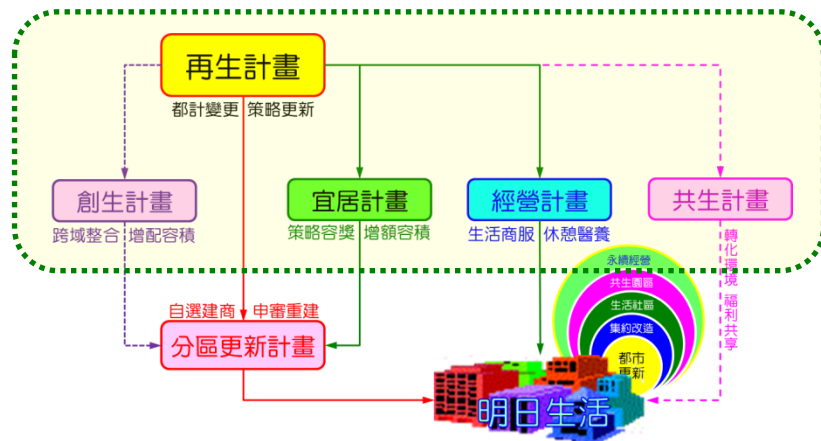
● 協會主持推動整合

• 推簽積點激勵機制

- 自助助人 有錢出錢 有力出力
- 愈早簽同意 激勵愈高
- 愈早投入回饋愈高

● 知見回歸專業

- 開發創生 + 跨域整合 + 全案督導



● 住民分區自決更新

- 各區住民自決整合
- 住民甄選實施者 → 建商、全案代理、更新會
- 協會協助督導更新作業 → 符合再生計畫

人情世故不如性

- The diagram illustrates five urban regeneration strategies in Taipei, each represented by a colored circle and a list of specific actions:

 - 完善宜居社區方案** (Improving livable community plans):
 - 全社區改造更新 (Whole community renovation and renewal)
 - 生活+多樣住宅區劃 (Life + diverse housing zone planning)
 - 生活服務社區** (Life service community):
 - 全齡智慧生活照護 (Whole-age smart life care)
 - 一站式生活集約服務 (One-stop life integrated services)
 - 都市交通整治** (Urban traffic improvement):
 - 信義路拓寬 (Xinyi Road widening)
 - 後山巷拓寬 (Hou Shan Alley widening)
 - 都市景觀環境** (Urban landscape environment):
 - 綠地街廓建築 (Green space street block architecture)
 - 高壓線地下化 (High-voltage line undergrounding)
 - 山坡聚落整治 (Slope settlement improvement)
 - 生命園區 (Life park area)
 - 活化加持福利政策** (Revitalization and welfare policy support):
 - 醫養園區+社會住宅 (Medical care park area + social housing)
 - 都市再生策略** (Urban regeneration strategy):
 - 集約發展、區域均衡、創生改造 (Integrated development, regional balance, creative transformation)

Additional information in the diagram includes a map of Taipei showing the location of the strategies, a list of the strategies' goals (永續綠、共生圈、生活、集約、都市更新), and a small illustration of a modern building.



比一般都更
實質效益1.9倍
經濟效益2.4倍
住民效益1.4倍



即時創造未來



宜居再生
+30%~

我們如果沒有在創造我們想要的環境，就是在創造我們不要的環境

共識苦等30年
→大建商？



都市更新門面



有門面無環境

都市更新側邊



都市更新後巷



危老重建後



新
舊
參
雜

等10年→小建商
等20年→自建



危老重建

再等待：工安天坑倍增

天坑工安原因

- 周邊擋土結構破壞
- 抽水土壤流失侵蝕空洞

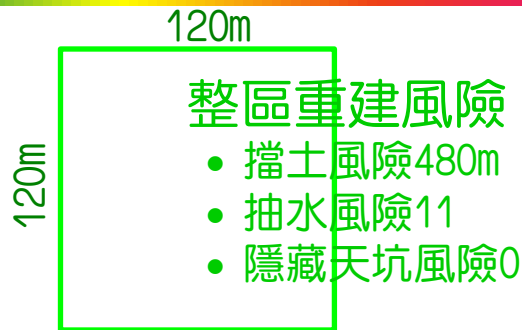


小分區重建風險

- 擋土風險160m
- 抽水風險6.3

全分區風險(9小區)

- 擋土風險1440m
- 抽水風險56.7
- 隱藏天坑風險48次塊



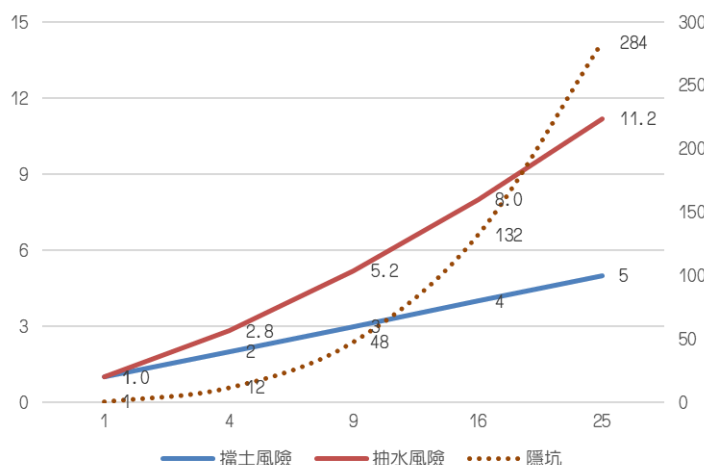
分區整區風險倍差

- 擋土風險 $1440 \div 480 = 3$ 倍
- 抽水風險 $56.7 \div 11 = 5.2$ 倍
- 綜合風險RSS 4.2倍 $\rightarrow \times 3$ 倍

整區優勢

- 周鄰距遠
- 大營造廠
- 經費同等
- 設施量少

分區重建風險倍數



協會目標願景

更新換新屋
新舊參亂社區

再生改造環境
宜居生活社區

營造生活機能
全程規劃永續營運

社區 ≠ 生活

二代人生活經營



★ 更舒適、更美觀

最直接的好處，就是讓我們居住的地方變得更舒適美觀，原本老舊的都市街景可以變得煥然一新。

★ 提昇居住安全

改善建築結構上的缺點，例如防火構造的不足或者是和隔壁房屋的間距太小等等有可能危害公共安全的問題。

★ 改善整體環境

除了自己居住的房子獲得改善，因為左右鄰居共同參與，讓整體生活環境變好。



☆ 安舒住宅
☆ 宜居環境
☆ 生活品質



智慧生活服務



協會任務

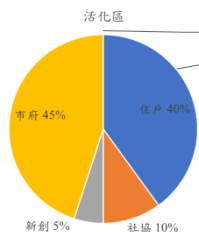
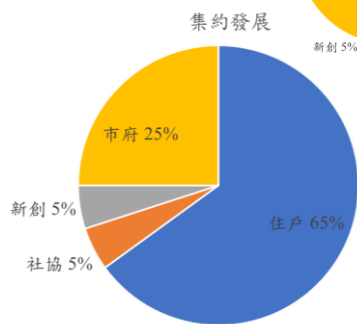
- 整體社區改造再生
- 協助住民分區更新
- 宜居智能生活社區
- 一站式生活機能服務
- 創生福利產業發展
- 社區醫養合一體系
- 鄰避設施轉化共生
- 行政區劃一里

社區治理

地方治理 公民參與 社區營造 民主治理



社區治理 資產經營



福地

↑再生計畫↑
死地



首步曲：籌備開辦

● 協會籌備徵求

- 代辦單位：積點
- 臨時會址：借用松友社區發展協會
- 永久會址：租用、積點借用
- 稅務會計：積點

● 徵求發起人

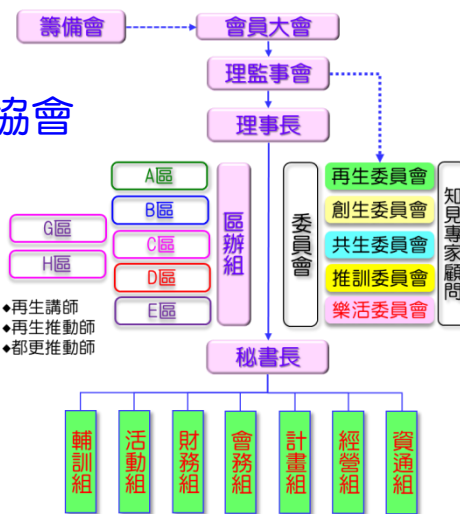
- 申請書
- 發起人名冊
(30-50人身分證影本)
- 章程草案

● 高動能募資推動

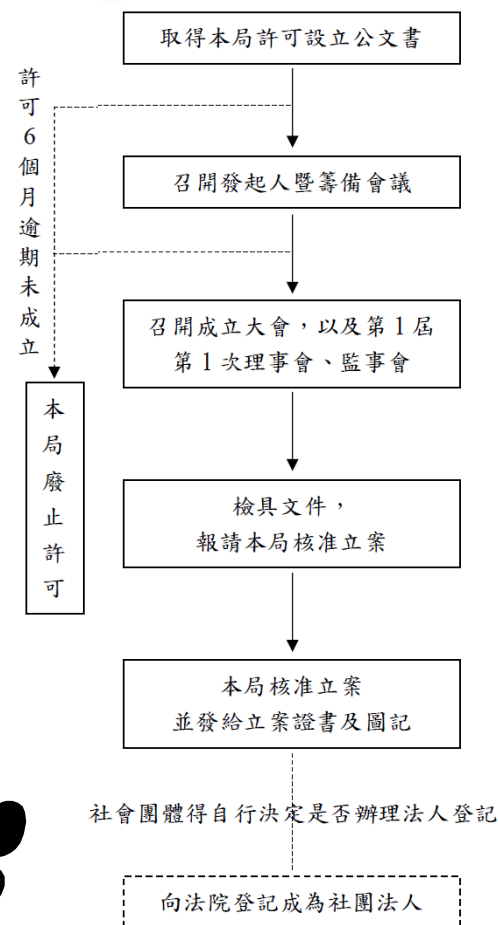
- 踴躍捐助投資自住事業

● 籲請參與入會

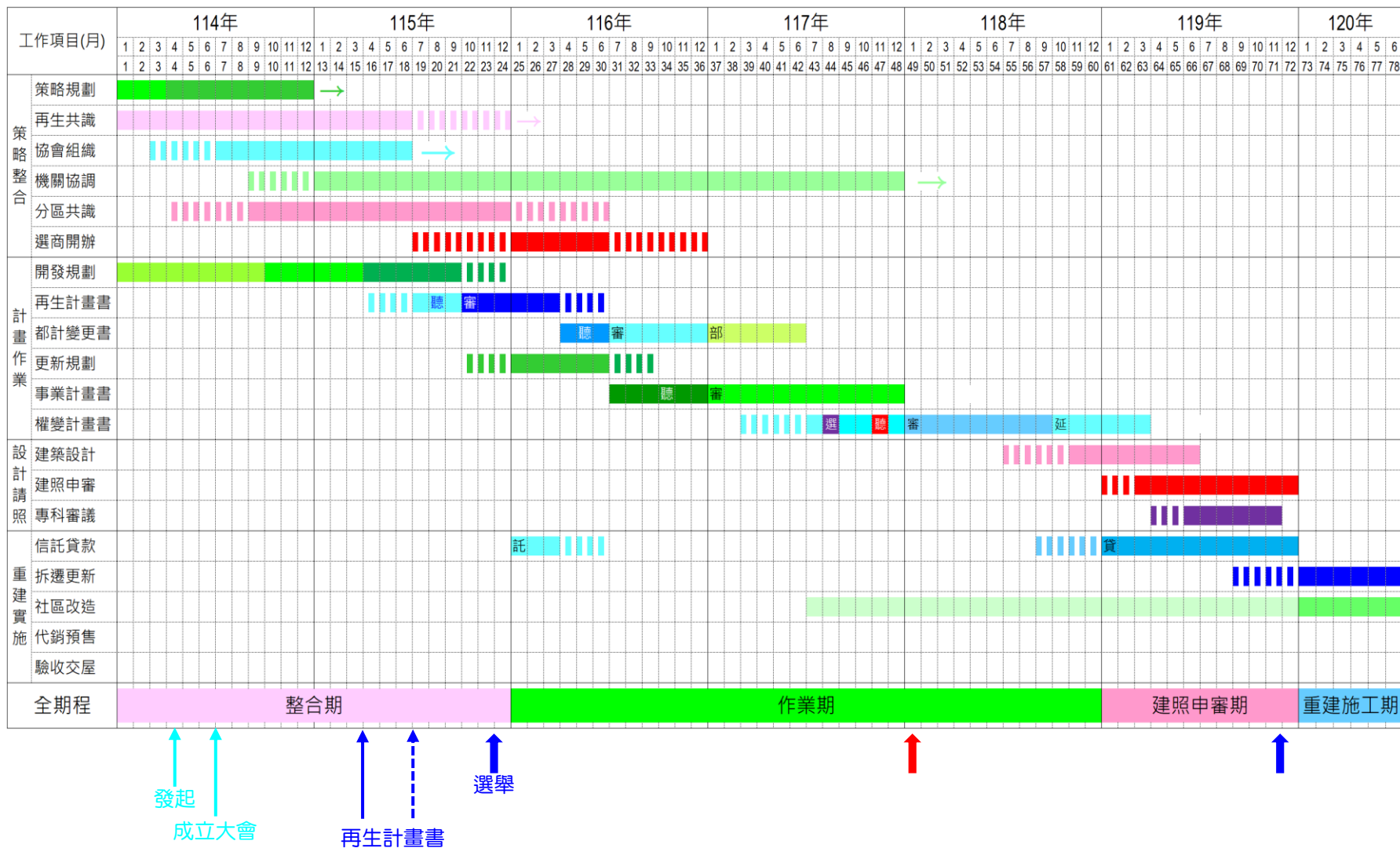
- 理監事人選
- 各區臨時區辦人
- 各區推動服務志工
- 各組組員志工
- 各委員會成員
- 參加推動師培訓班
5/1~6/30



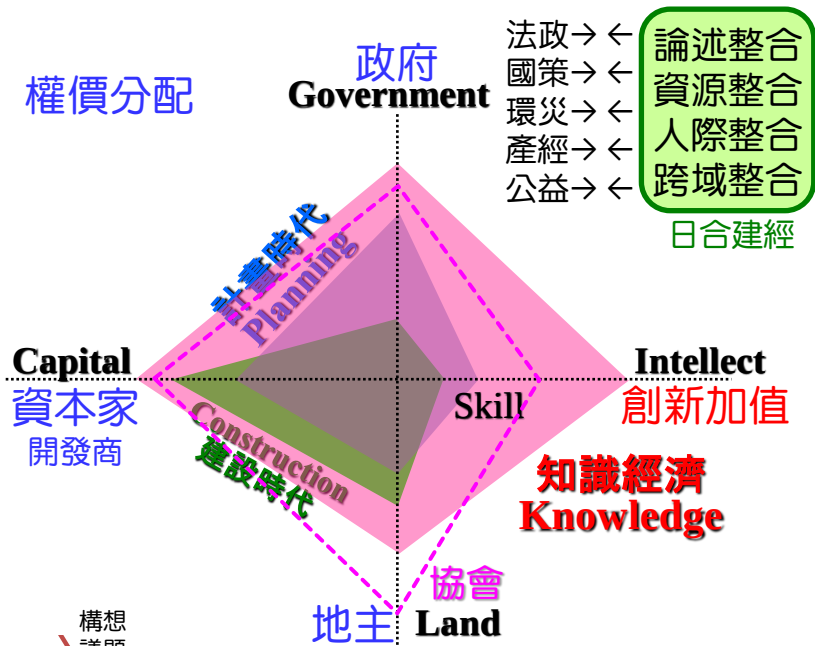
項目	30坪
原房地	1,773
就地合建	2,999
再生代招	4,511
再生代理	4,907



整合作業期進度



知識經濟時代



- 完善宜居社區方案
全社區改造更新
生活+多樣住宅區劃
- 生活服務社區
全齡智慧生活照護
一站式生活集約服務
- 都市交通整治
信義路拓寬
後山巷拓寬
- 都市景觀環境
綠地街廓建築
高壓線地下化
山坡聚落整治
生命園區
- 活化加持福利政策
醫養園區+社會住宅
- 都市再生策略
集約發展、區域均衡、創生改造



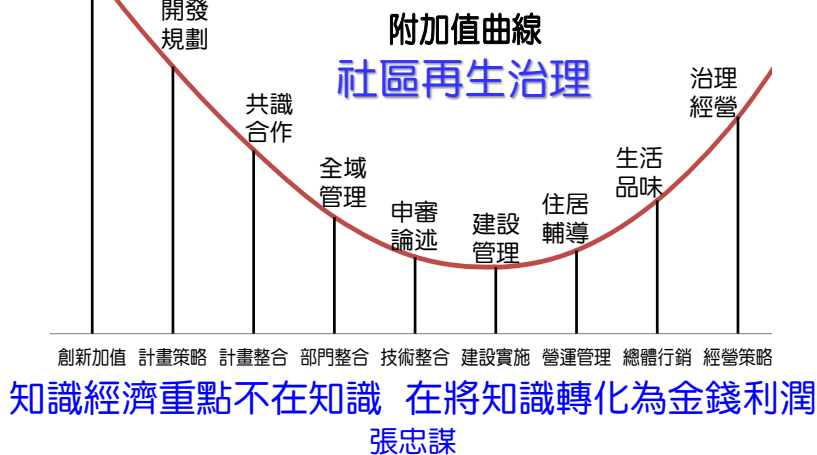
計畫時代



一個人夢想，就只是夢；一群人一起夢想，就會真實。
約翰·藍儂



敬請參與支持
為社區造福 為更新努力



知識經濟重點不在知識 在將知識轉化為金錢利潤
張忠謀