

# 信義松友生活社區 再生(都市更新)計畫書



松友生活社區發展再生協會  
知見生活開發・都更顧問

114年12月

# 松友生活社區再生計畫

## 一. 緒 論

## 二. 再生更新地區範圍

## 三. 基本目標與策略

## 四. 實質再發展概要

- (一) 土地利用計畫構想
- (二) 公共、公用設施改善計畫構想
- (三) 生活機能、社會福利設施構想
- (四) 交通運輸系統構想
- (五) 防災、救災空間構想

## 五. 必要性與預期效益

## 六. 都市計畫檢討構想

## 七. 財務計畫概要

## 八. 開發實施構想

## 九. 計畫年期及實施進度構想

## 十. 相關單位配合辦理事項



# 第一章 緒論

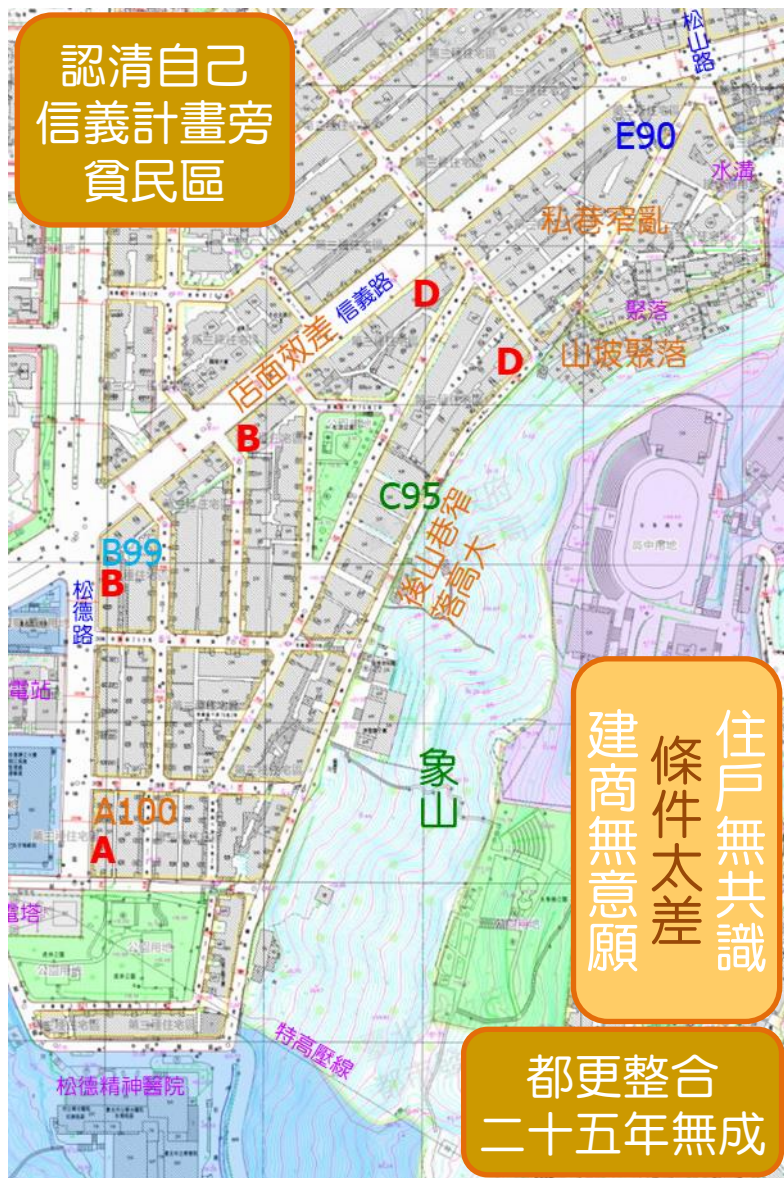
就地更新新貧區  
再生計畫位階法源



# 就地更新新貧區

## 第一章 緒論

認清自己  
信義計畫旁  
貧民區



- 老舊社區格局差
- 全區超容分回不足
- 鄰避盲缺房價差

分不足  
環境差  
機能無  
鄰避多  
房價低  
新貧區

住戶無共識  
條件太差  
建商無意願

都更整合  
二十五年無成

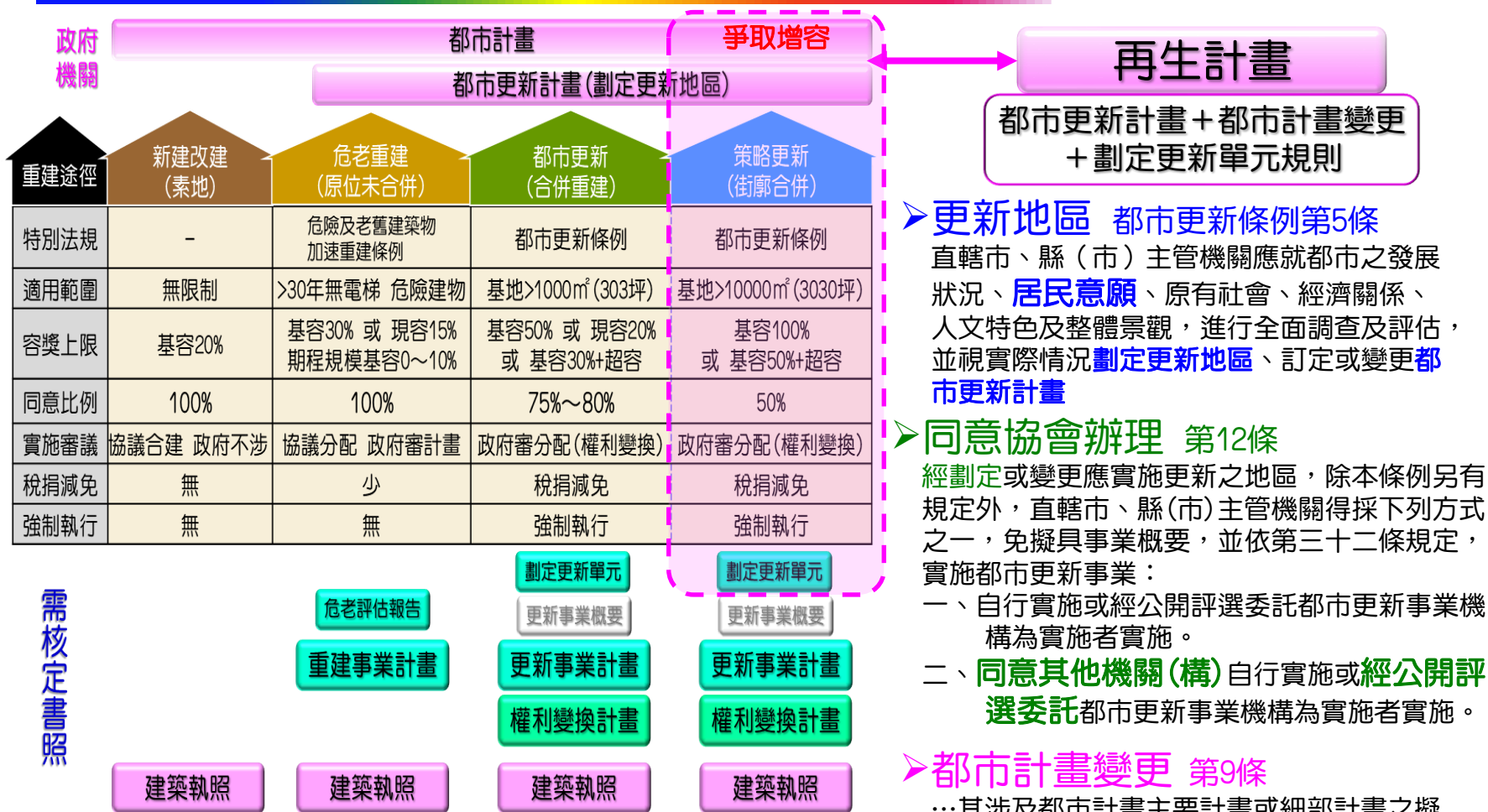
再生計畫  
全域解決方案  
Total Solution





# 再生計畫位階法源

## 第一章 緒論



### 更新地區 都市更新條例第5條

直轄市、縣（市）主管機關應就都市之發展狀況、**居民意願**、原有社會、經濟關係、人文特色及整體景觀，進行全面調查及評估，並視實際情況**劃定更新地區**、訂定或變更**都市更新計畫**

### 同意協會辦理 第12條

經劃定或變更應實施更新之地區，除本條例另有規定外，直轄市、縣（市）主管機關得採下列方式之一，免擬具事業概要，並依第三十二條規定，實施都市更新事業：

- 一、自行實施或經公開評選委託都市更新事業機構為實施者實施。
- 二、**同意其他機關（構）**自行實施或**經公開評選委託**都市更新事業機構為實施者實施。

### 都市計畫變更 第9條

…其涉及都市計畫主要計畫或細部計畫之擬定或變更者，依都市計畫法規定程序辦理，主要計畫或細部計畫得一併辦理擬定或變更。

### 都市計畫變更 都市計畫法第24條

土地權利關係人為**促進其土地利用**，得配合當地分區發展計畫，自行擬定或變更細部計畫，並應附具事業及財務計畫，申請當地直轄市、縣（市）政府或鄉、鎮、縣轄市公所依前條規定辦理。

## 第二章 再生更新地區範圍

地理區位優異

生活圈自然環境範圍

生活社區鳥瞰

衰退落沒老化萎縮

生活區發展史



# 地理區位優異

## 第二章 再生更新地區範圍



- 信義區中央
- 信義計畫區東南側

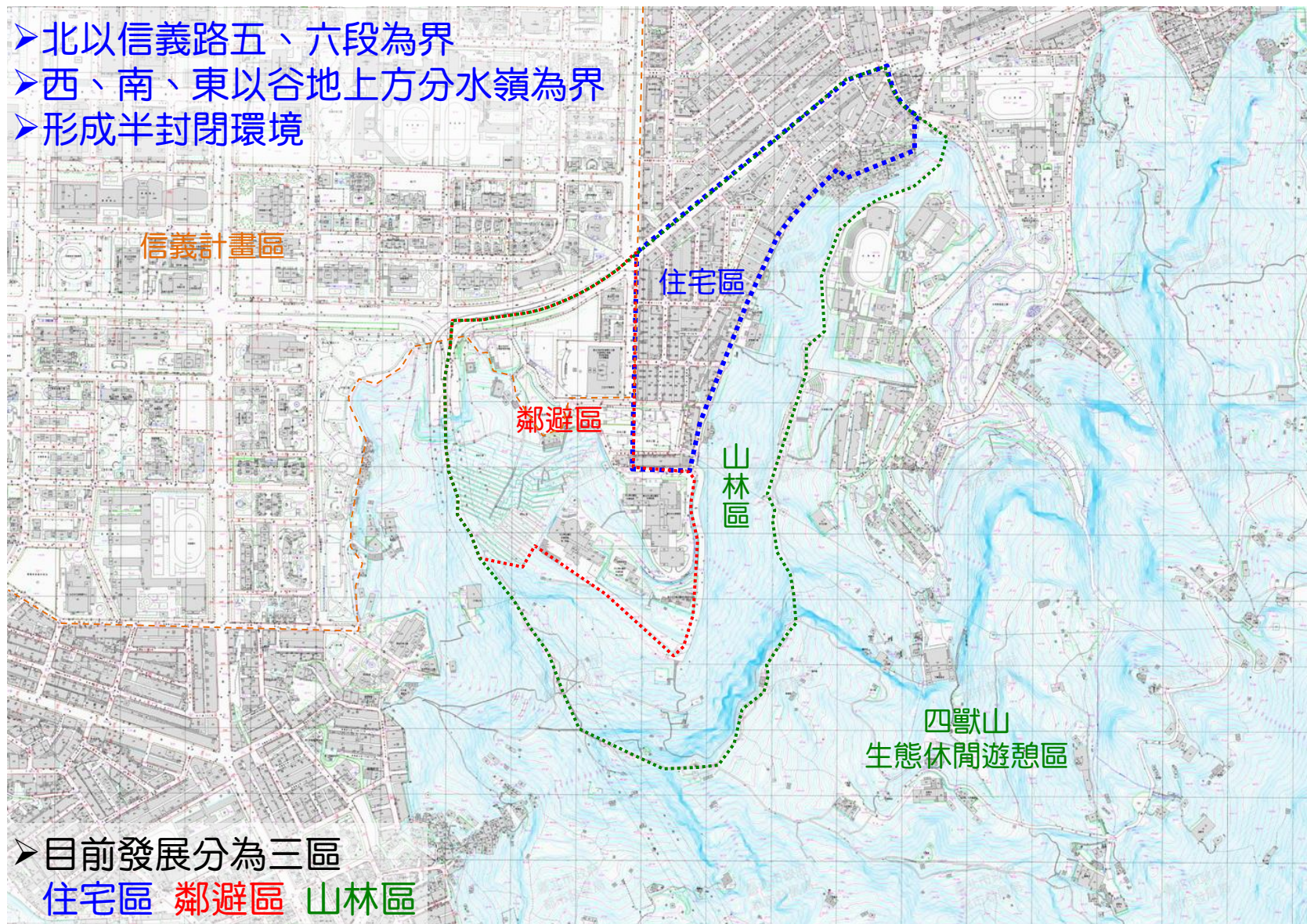
- 捷運信義線、信義路六段南側
- 台北連絡道東側、象山鼻西側



# 生活圈自然環境範圍

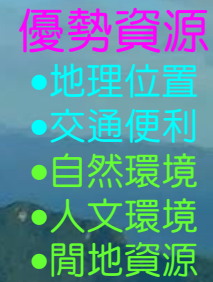
## 第二章 再生更新地區範圍

- 北以信義路五、六段為界
- 西、南、東以谷地上方分水嶺為界
- 形成半封閉環境



- 目前發展分為三區  
住宅區 鄰避區 山林區







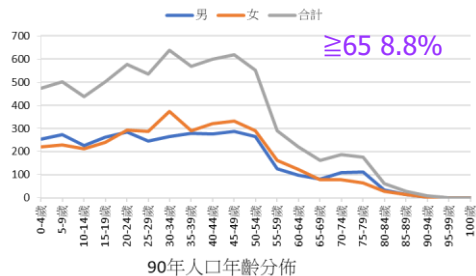
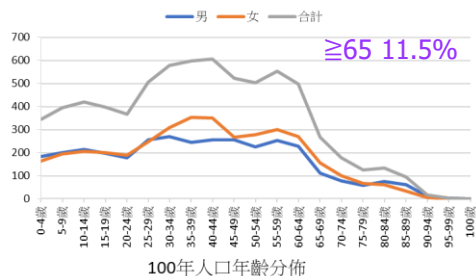
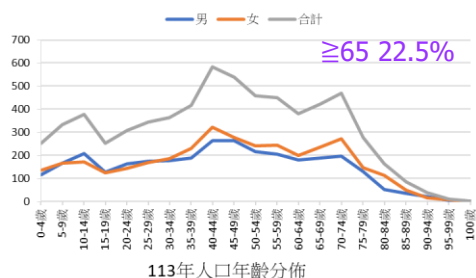
# 衰退落沒老化萎縮

## 第二章 再生更新地區範圍

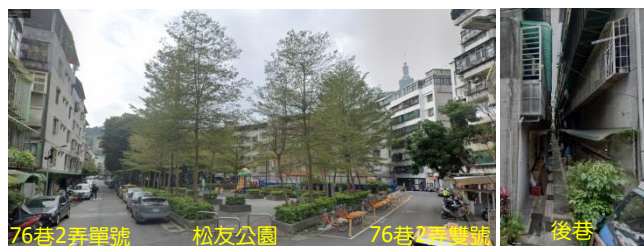
- 近年人口遞減快速  
→104年至113年人口降10.9% 高於信義區10.5%

戶數	男	女	人口	人/戶
2556	3080	3442	6577	2.57

- 超高齡社區  
8.8%→22.5%>20%



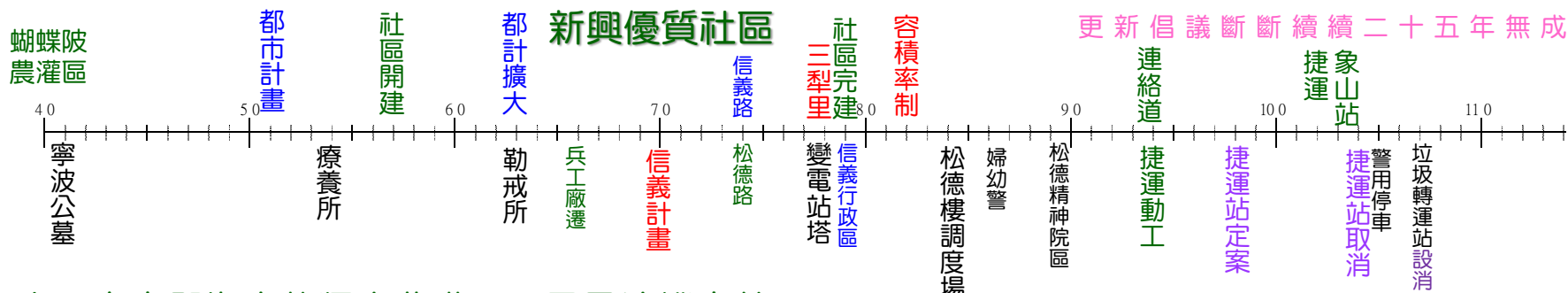
- 老舊社區  
→40-50年公寓  
→結構弱無電梯  
→棟距小環境差
- 生活環境差  
→機能差鄰避多
- 萎縮都市  
→萎縮社區  
→信義旁貧民窟





# 生活區發展史

## 第二章 再生更新地區範圍



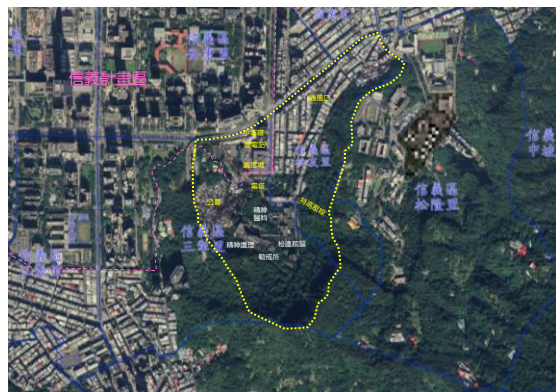
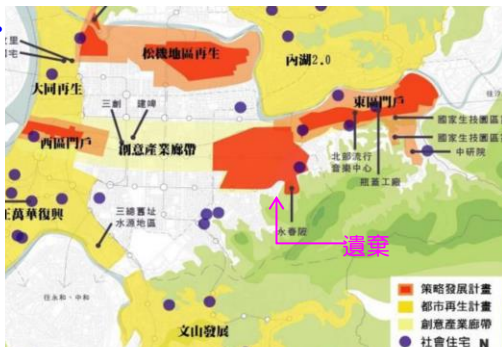
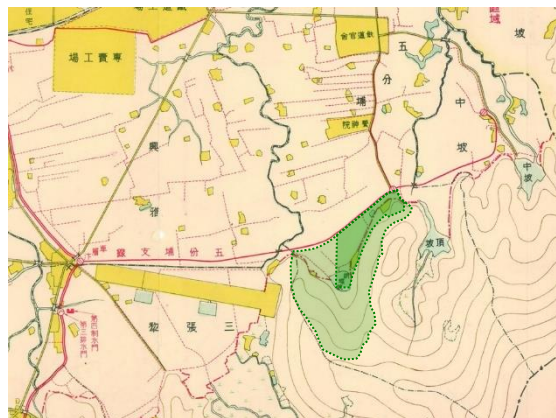
本區自古即為完整獨立農灌區，民風淳樸良善。  
蝴蝶陂空靈幽雅，相對隱閉儼然一處桃花源谷。  
70年代北市發展東移，本區東側成新興優質社區。

隱閉可乘，無聲遭欺，西側卻陸續成為：

- [illegible]

- 都計地政行政區劃
  - 層層壁壘阻礙社區申訴權
  - 信義2.0策略計畫遺棄之地

- ## ➤更新爭議數十年…屆臨危急亂建→→自助再生



# 第三章 基本目標與策略

再生目標策略

發展目標策略

一.策略性更新地區

二.改造創生增配

三.集約發展增昇容積

四.防災型社區都更

再生領域內涵



### ●全齡智慧宜居生活社區

#### ●永續經營

→個體生存利基→群聚共生發展→永續  
→整體競爭力→加值再利用→永續  
→發展定位→未來趨勢→永續  
→資源→高效利用→永續

#### ●全齡生活需求導向

→五分鐘生活圈  
→一站式集約服務

#### ●緊密都市集約發展

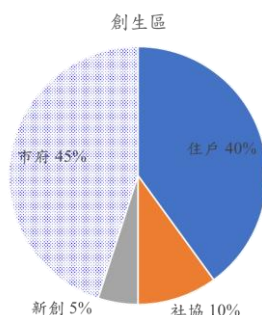
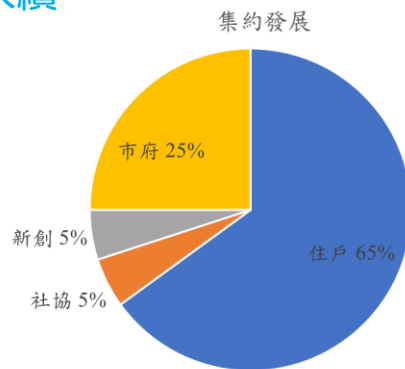
→區域容積→300%→400%  
→住宅區位→優質環境  
→策略都更地區獎限100%

#### ●鄰避共生

→改善轉化  
→回饋補貼30%

#### ●資源創生利用

→廣場公園  
認養活化區

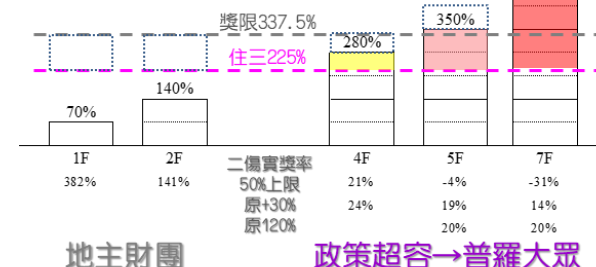


### ●公部門促進再生

→提高容受力→容積提昇  
→合理讓利→再生更新公益  
→貼補弱勢族群  
→優先導入生活設施

### ●公平合理補償機制

→四五樓政策超容  
→山坡聚落→適足居住權



### ●利基政策引導

→參與房地產、再生社協會  
→新創開發人、推動整合人  
→投資實施人、經營服務人

打造最高容積生活環境？

# 發展目標策略

## 第三章 基本目標與策略

### ➤ 發展目標

建構優質宜居環境  
爭取增額容積更新  
整合資源創生發展  
生活服務福利住民

### ➤ 明日生活服務

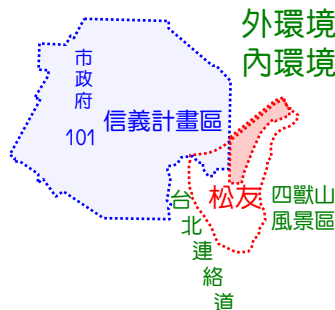
- 五分鐘生活圈
- 食衣住行育樂 家電 網通 修繕
- 托兒 課輔 長照 健康 理財
- 一站式集約生活 → 日常消費
- 生活機能 → 服務照護



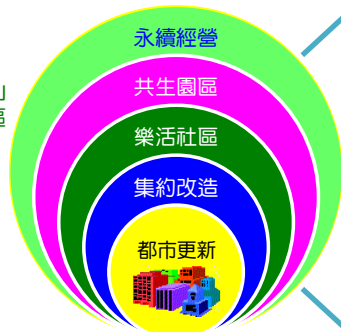
### ● 宅生活

- 餐飲宅配 網購網銷
- 商務辦公 育樂健身

打造最高容積宜居環境



外環境最優  
內環境創改



再生  
共造

- 整體改造
- 策略都更
- 集約更新

創生  
共享

- 醫養園區
- 社會住宅
- 聚落休憩

共生  
共好

- 高壓下地
- 生命園區
- 照護醫療

智慧宅邁向智慧生活服務



建構全齡永續生活服務



### 第三章 基本目標與策略

修訂臺北市都市更新地區 暨擬定都市更新計畫案  
113年11月19日府都新11360002211公展

**策略性更新地區**，並訂定或變更都市更新計畫：

- 一、位於鐵路場站、**捷運場站**或航空站一定範圍內。
- 二、位於都會區水岸、港灣周邊適合高度再開發地區者。
- 三、基於都市防災必要，需整體辦理都市更新者。
- 四、其他配合**重大發展建設**需要辦理都市更新者。

經劃定或變更應實施更新之地區，除本條例另有規定外，直轄市、縣(市)主管機關得採下列方式之一...

- 一、自行實施或經公開評選委託都市更新事業機構為實施者  
二、**同意其他機關(構)**自行實施或  
**經公開評選委託**都市更新事業機構為實施者實施。

.....但各級主管機關依第八條劃定或變更**策略性更新地區**，屬依**第十二條第一項規定方式**辦理，且更新單元**面積達一萬平方公尺**以上者，其獎勵後之建築容積不得超過各該建築基地**二倍之基準容積**或各該建築基地**零點五倍**之基準容積再加其原建築容積，.....。

實施者擬訂或變更都市更新事業計畫報核時，...同意比率依下列規定計算。.....

- 一、依第十二條經公開評選委託都市更新事業機構辦理者：  
私有土地及建築物所有權人均超過二分之一，且其所有土地總面積及建築物總樓地板面積均超過二分之一。.....

若天地(環境)不容，就扭轉這乾坤；若前方無路(法)，便踏(造)出一條路。

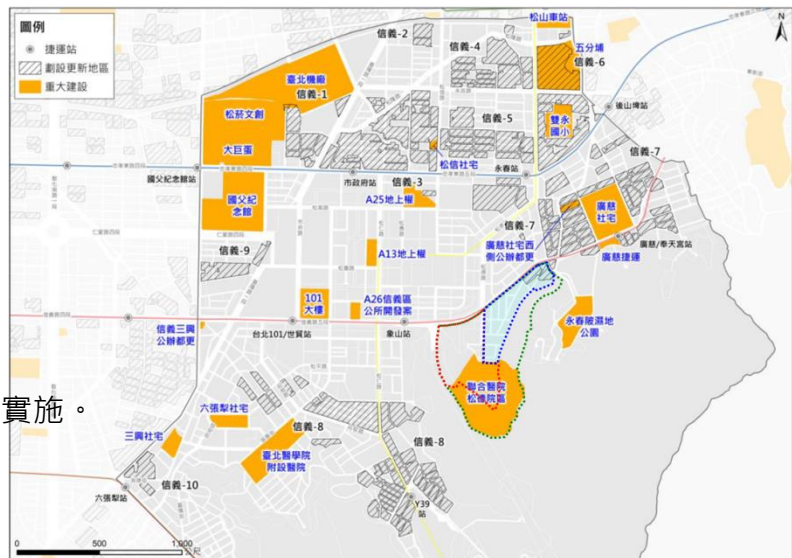
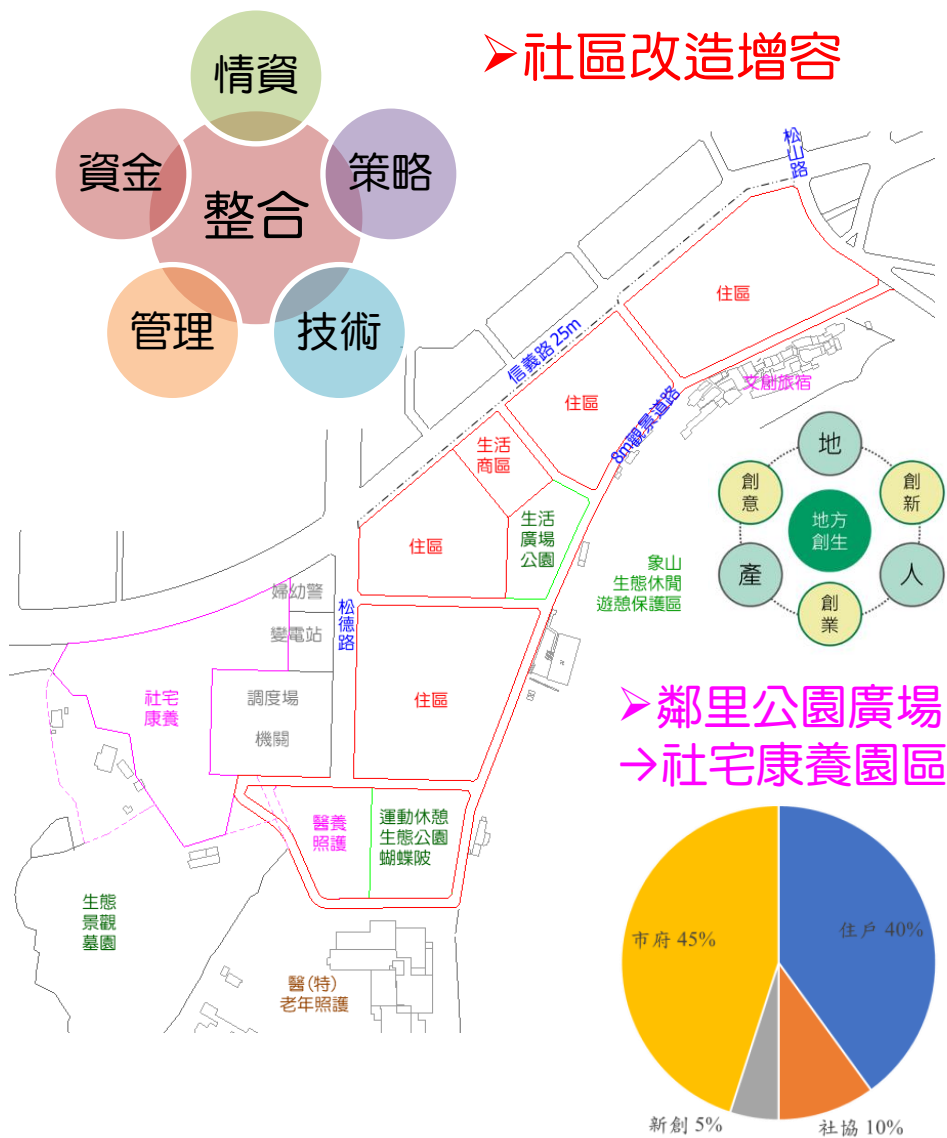


圖31 信義區重大建設分布圖



## 二.改造創生增配

### 第三章 基本目標與策略

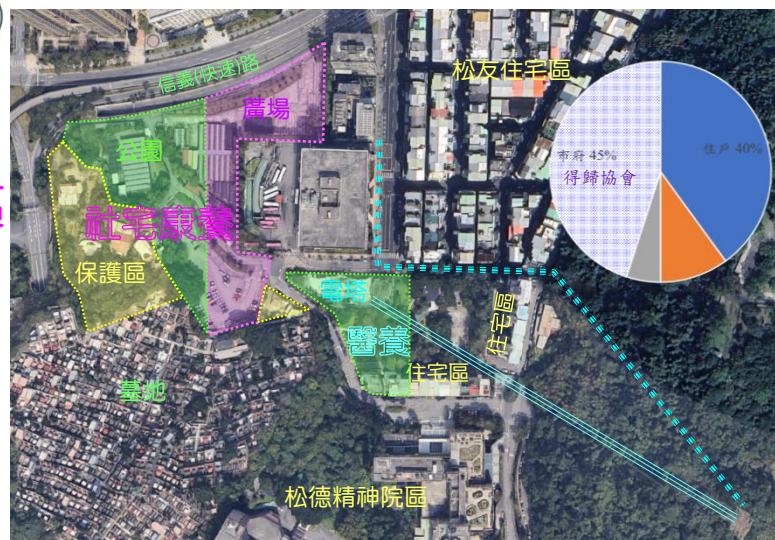


## 什麼是「地方創生」

為振興地方經濟  
為再造地方生機  
吸引地方青年回流  
促進城鄉均衡發展



- 社區營造
- 自提BOO
- 地上權設定



## ➤虎林公園電塔→醫養照護園區

# 三.集約發展增昇容積

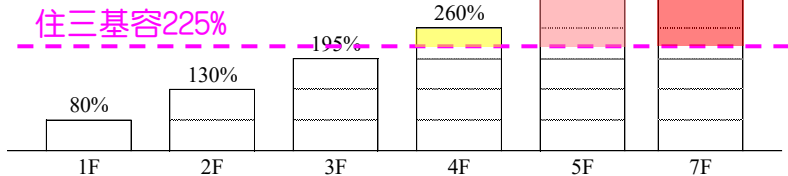
## 第三章 基本目標與策略

政策期	容積增高或獎勵方向	低容受力	高容受力
容積管制 070s	1. 都會高活動區 2. 環境生活機能佳 3. 公共設施完善	低	高
容積獎勵 080s	1. 增進居住環境與安全 2. 增進公共設施公益空間 3. 配合加速都市發展更新	鼓勵	鼓勵
容積移轉 090s	1. 設施環境景觀改善 2. 都市合理有效發展	限制	鼓勵
容積增額 100s	1. 都市更新劃定地區 2. 整體開發地區	—	提高

區域	板橋	三重/新莊/永和/中和	三峽	蘆洲	淡水/樹林(三多里)	龍壽迴龍
建蔽率/容積率	容積率	容積率	容積率	容積率	容積率	容積率
住宅區	300%	300%	210%	200%	200%	240%
商業區	460%	440%	350%	320%	320%	320%

### 政策超容優先補足

釋400應享有相當補償之權利



## 緊密都市基容增昇時代

08

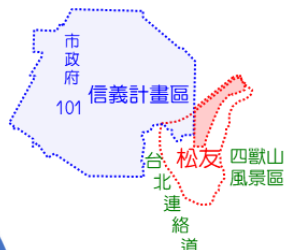
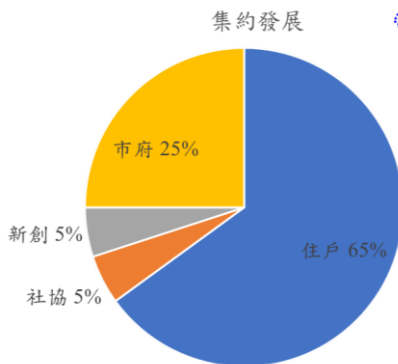
台南容積率14條大道放寬：都更受惠

01月

2024



新北都更二箭2.0上路 跨街廓都更基準容積加給最高20%



外環境最優  
內創生改造

## 再生計畫 大區塊格局 容受力倍增

- 公共設施完善
- 交通路網形成
- 防災能力增加
- 資源保護利用
- 生活機能品質

225%→300%→400%



# 四.防災型社區都更

## 第三章 基本目標與策略

### C 適用範圍與對象

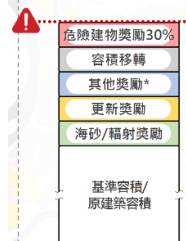
#### 基地條件



### E 獎勵上限

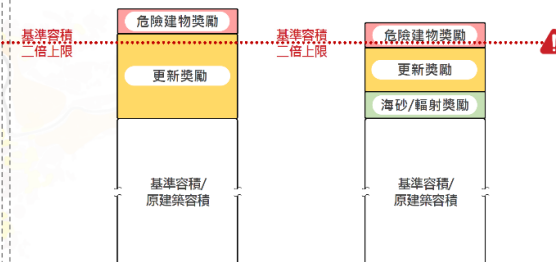
#### 一般情況

以基準容積二倍為上限核算



#### 特殊情況放寬(以下任一情況適用)

- 01 加計都市更新容積獎勵，已逾上限
- 02 加計海砂/輻射、更新獎勵後未逾上限，加計危險建物獎勵後逾上限



- 免經都計程序，逕依都更審議會審議結果辦理。(臺北市都市更新及爭議處理審議會)
- 不得再申請其他獎勵及容積移轉。

- 耐震能力薄弱 ID<0.5
- 全區適用+30%

容受力提高

公共設施  
交通便利  
防災能力  
資源保護  
生活機能



永和大陳	原容積率	增容率	調容積率	土管獎勵	更新獎勵	容積移轉	獎勵合計	總容積	倍數
單元1策略	300%	20%	360%		100%		100%	720%	2.13
單元2	300%		300%	11%	82%	39%	132%	695%	2.06
單元3策略	300%	20%	360%		100%		100%	720%	2.13
單元4策略	300%	20%	360%		100%		100%	720%	2.13
單元5策略	300%	20%	360%		100%		100%	720%	2.13
單元6策略	300%	15%	345%		100%		100%	690%	2.04
單元7策略	300%	15%	345%		100%	15%	115%	742%	2.20

松友現況	225%	0%	225%		50%		50%	338%	1
松友再生									
1 策略更新區	225%	0%	225%		100%		100%	450%	1.33
2 改造創生轉	225%	0%	225%		100%	25%	125%	506%	1.50
3 增基準容積	225%	33%	300%		100%	19%	119%	656%	1.94
3 跨區增基容	225%	60%	360%		100%	16%	116%	776%	2.30
4 防災型社區	225%	60%	360%	30%	100%	16%	146%	884%	2.62



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



## 第四章 實質再發展概要

整體改造計畫

人流服務構想

宜居樂活社區

再生願景規劃

# 整體改造計畫

## 第四章 實質再發展概要

### ● 區塊整體規劃

- 巷道減除 建築退縮 增加綠地
- 庭園設計空間→休閒步道串聯
- 道路坡降空間

### ● 道路改善規劃

- 信義路同加寬→後山巷加寬

### ● 全齡康養住宅區

- 通用 智能 健康 庭園 綠地
- 創造宜居環境集約策略更新

### ● 生活機能區

- 商業服務區
- 生活廣場公園

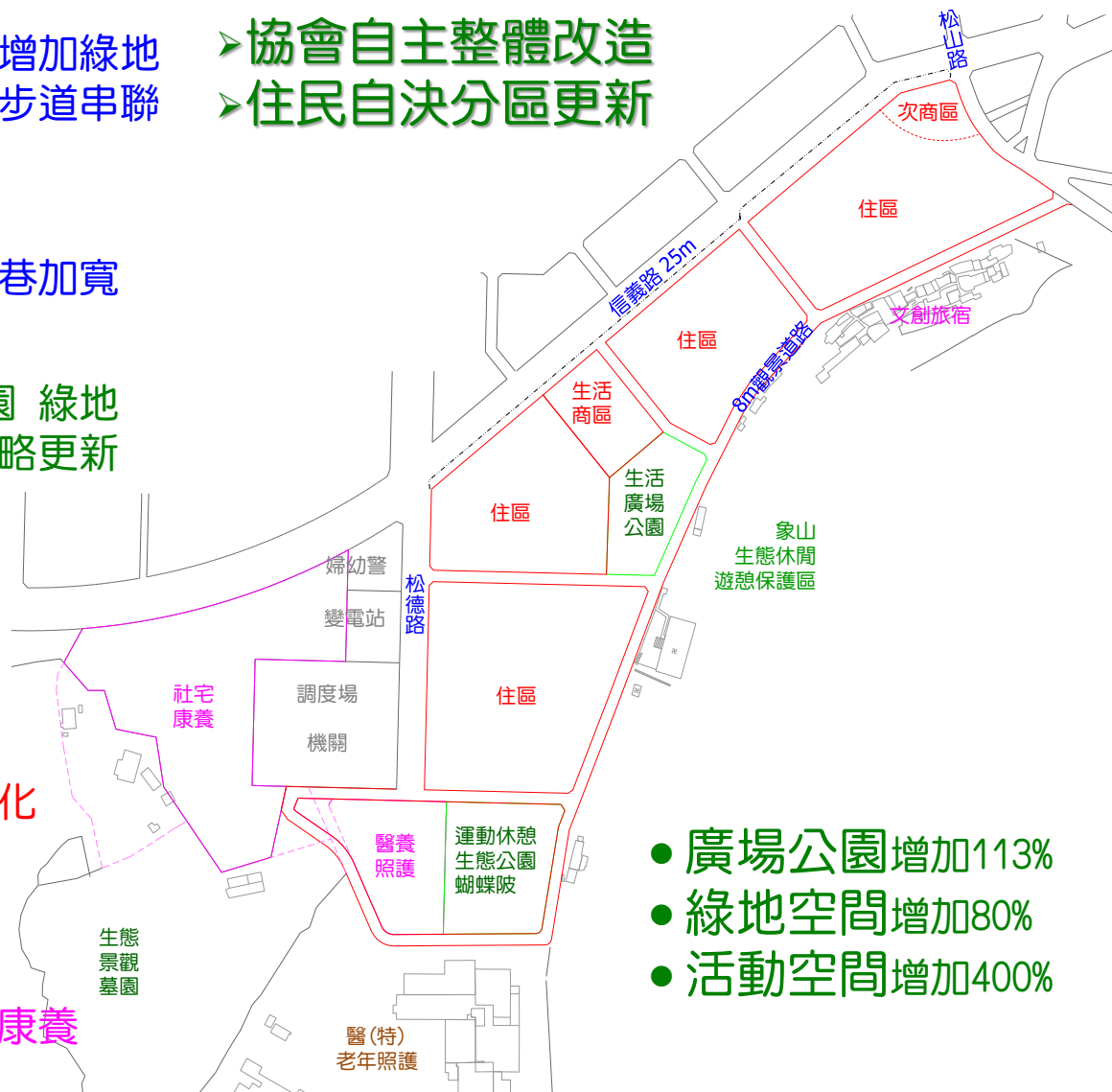
### ● 鄰避設施減害

- 高壓線塔→地下化
- 墓地遷移→生態景觀化
- 精神醫院→老年醫科

### ● 生產福利建設

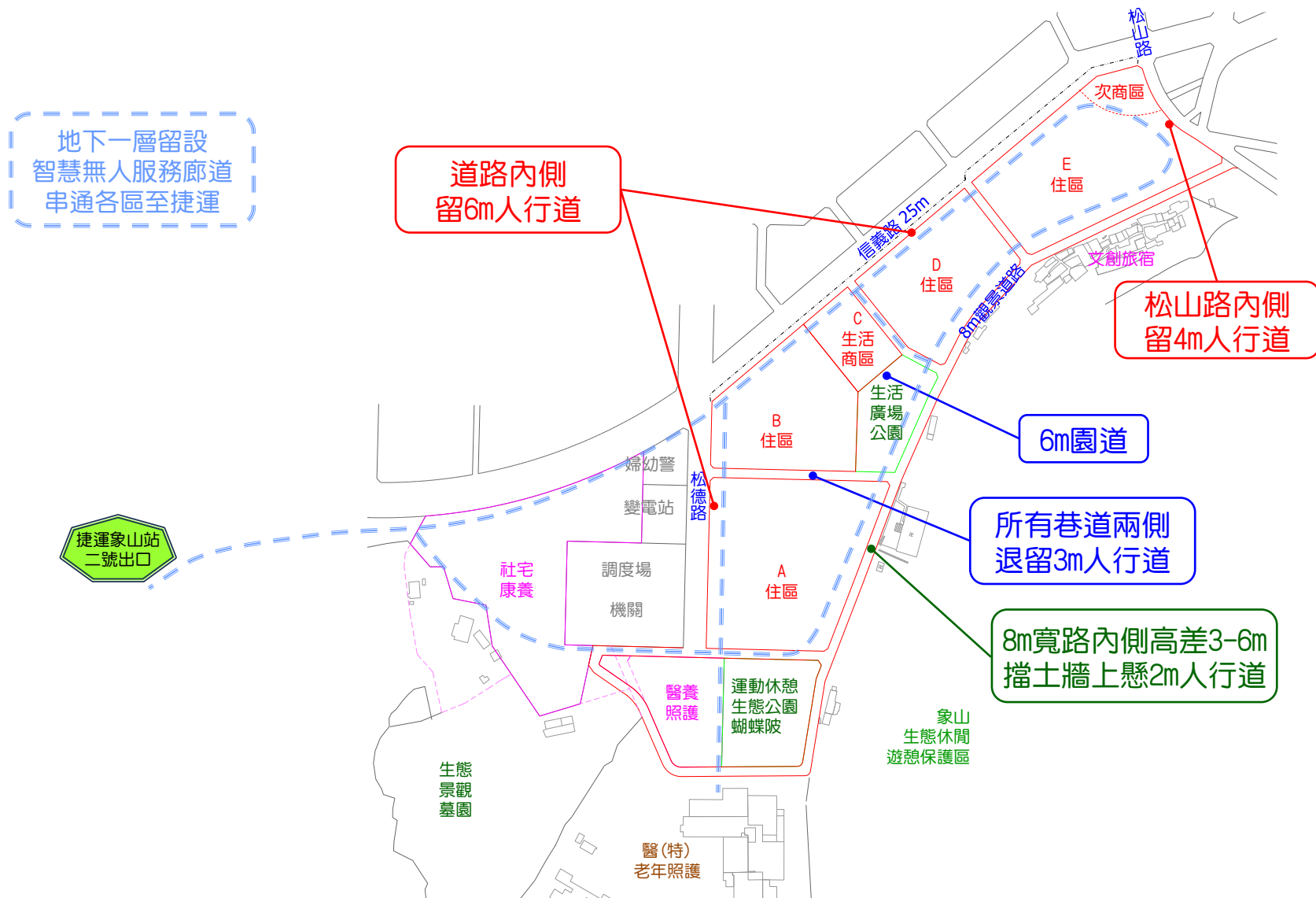
- 鐵塔基地→醫養照護
- 偏僻公園廣場→社宅康養
- 山坡聚落→文創旅宿

- 協會自主整體改造
- 住民自決分區更新



- 廣場公園增加113%
- 綠地空間增加80%
- 活動空間增加400%





# 宜居樂活社區

## 第四章 實質再發展概要

### 9智慧AI生活社區

### 住的安適 行的便利



### 7淨零碳排綠生態通用設計

#### 5微生活機能

商店 生活服務

6 咖啡廳 水電修理

超市商場 金融服務

多 餐廳飲食 資訊服務

辦公室 休閒服務

#### 8全齡康養

照護服務

樣住宅區劃



### 2總體改造

格局空間綠地防災容受



# 再生願景規劃

## 第四章 實質再發展概要

### ➤ 全區整體規劃37.9公頃

### ➤ 更新區9.6公頃 全齡宜居生活社區 集約發展策略都更 周邊縫合交通改善

### ➤ 保留區1.7公頃 增建停車位 電塔地下化

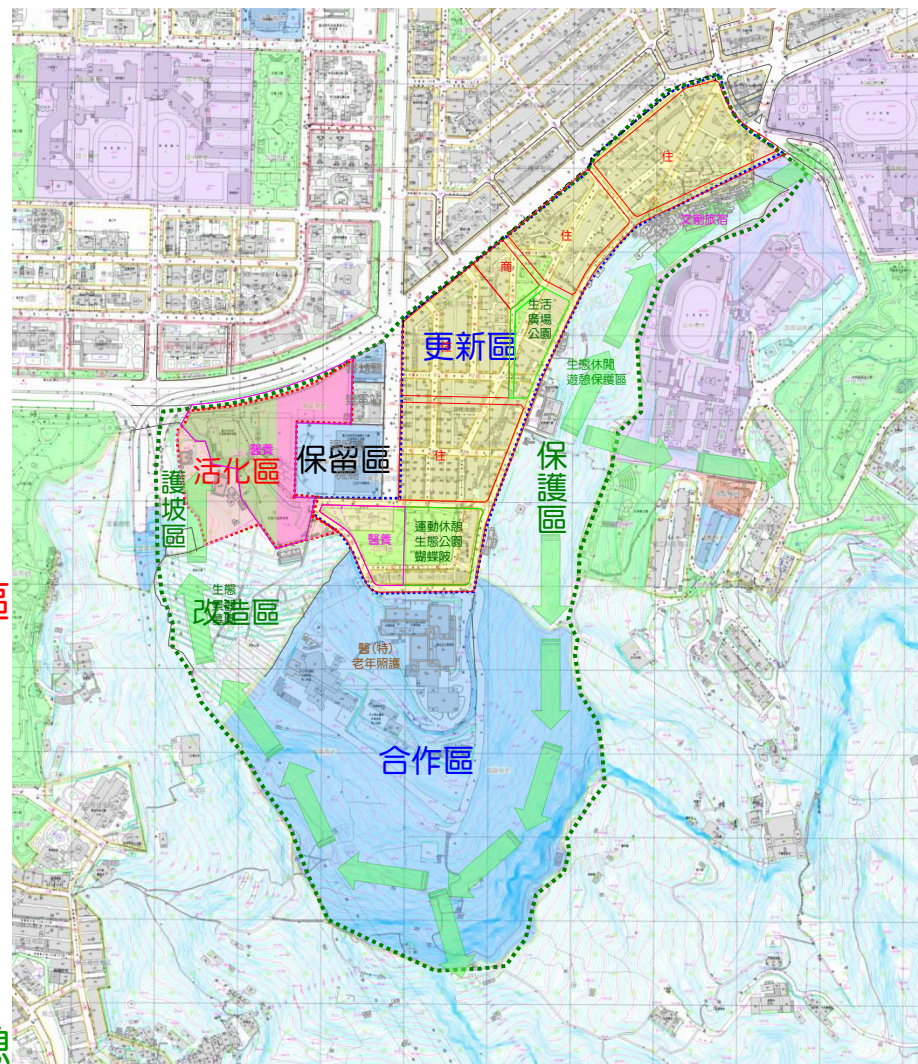
### ➤ 活化區2.5公頃 原偏僻廣場公園活化為社宅醫養造產園區

### ➤ 改造區2.8公頃 原公墓改造為現代化生命園區

### ➤ 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 配合聚落創生與市府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

用地別	公頃	備註
更新區	9.6	生活社區
活化區	2.5	醫養園區
改造區	2.8	生命園區
保留區	1.7	機關變電站
護坡區	0.5	快速路出口
合作區	15.2	松德院區
保護區	5.5	生態休憩區
全區	37.9	





# 第五章 必要性與預期效益

更新25年無有

社區萎縮困局

工安天坑風險

城鄉發展趨勢

社區發展趨勢

再生社會公義

社區需要再生

再生計畫效益

五方共好共贏

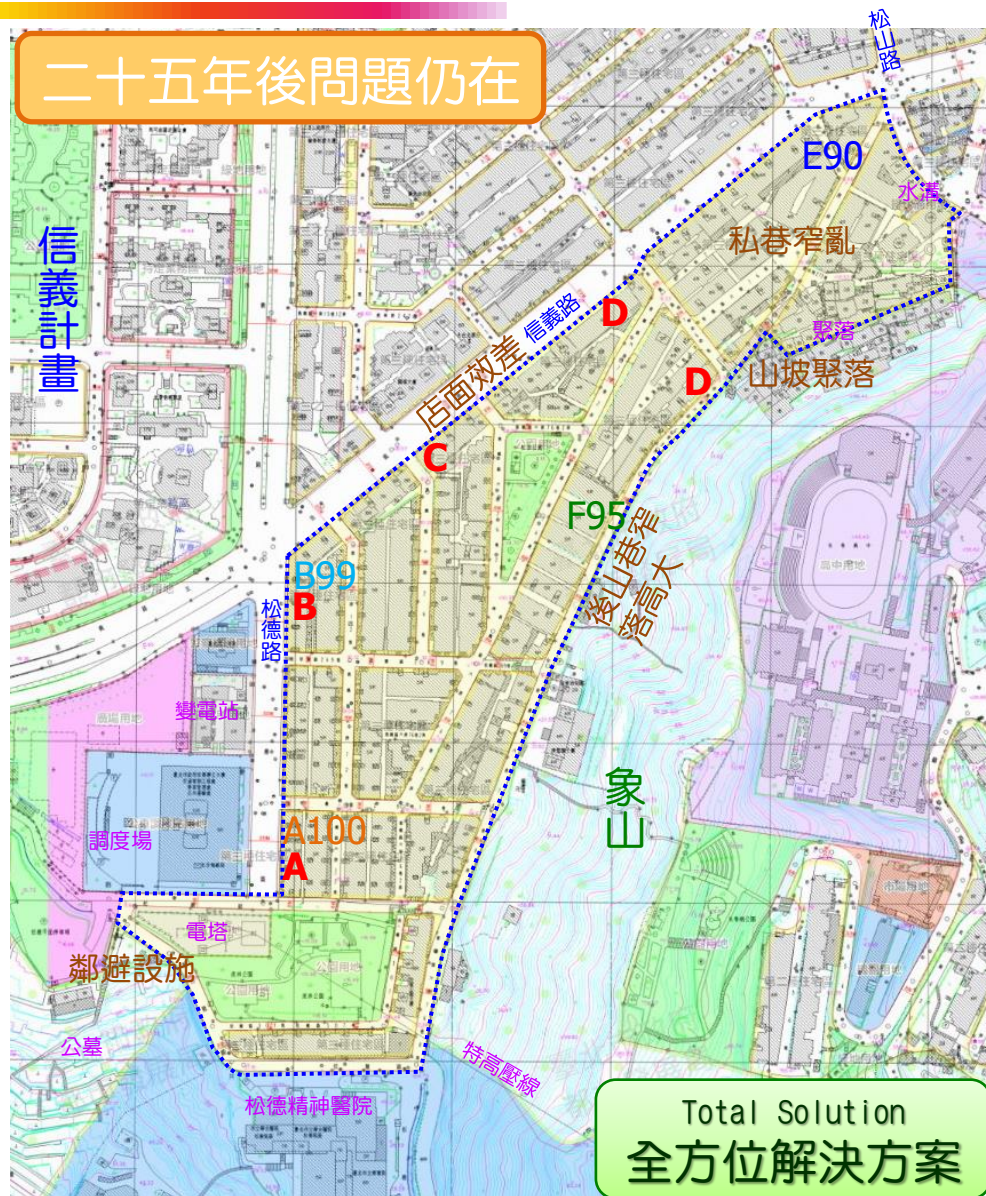
# 更新二十五年無有

## 第五章 必要性與預期效益

- 民國90年F區
  - 捷運東延穿越→容積獎勵
  - 松友都更會籌備處→志工網站
  - 捷運東延定案後無續發展
- 民國95年F區
  - 後巷窄小，前後高度落差大
- 民國99年B區
  - 劃定更新單元，分不足+前後差
- 民國100年A區108
  - 鄰避設施影響建商意願
- 目前A、B、C、D區整合未共識

建商無意願  
住戶無共識  
條件太差

- 老舊社區格局差
  - 排屋深度小空間擠
  - 道路參差、巷弄多
  - 新建築空間難規劃
- 全區超容難更新
  - 四五樓超容
  - 分回不足
- 鄰避盲缺
  - 房價差



# 社區萎縮困局

## 第五章 必要性與預期效益

- 50年代格局思維
  - 60年代扁平外擴
  - 70年代科技低落
  - 82年制訂容積率
  - 87年頒都更條例
- 容受力受限
  - 服務成本高
  - 容受力低
  - 政策超容
  - 鄰避堆積



萎縮城市



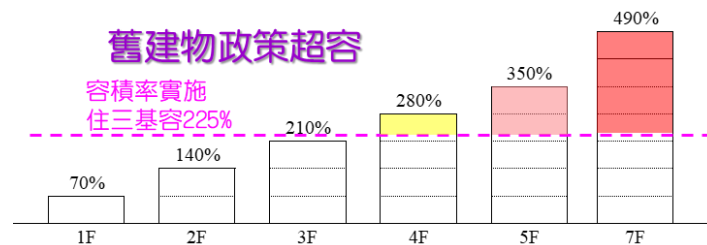
都市更新?

### 本社區生活環境

- 主次道路不齊
- 無生活機能
- 缺綠地無視野
- 鄰避心影畏怖忌諱
- 無用偏僻公園廣場

- 政策超容限發展
- 排屋格局限開展
- 生活環境差

- 就地更新
  - 不符原住需求
  - 不符宜居環境
  - 不符未來城市
  - 生活難精進
  - 市容參差不齊
  - 生活環境無改善



地主財團

政策超容→普羅大眾



- 老舊社區格局差
- 全區超容分回不足
- 鄰避盲缺房價差

分不足  
環境差  
機能無  
鄰避多  
房價低  
新貧區

再生計畫  
全域解決方案  
Total Solution





# 工安天坑風險

## 天坑工安原因

- 周邊擋土結構破壞
- 抽水土壤流失侵蝕空洞

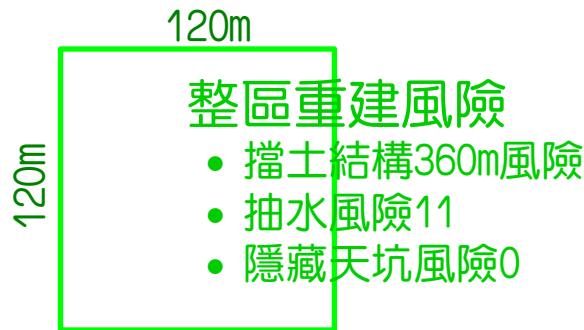


## 小分區重建風險

- 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



## 整區重建風險

- 擋土結構360m風險
- 抽水風險11
- 隱藏天坑風險0

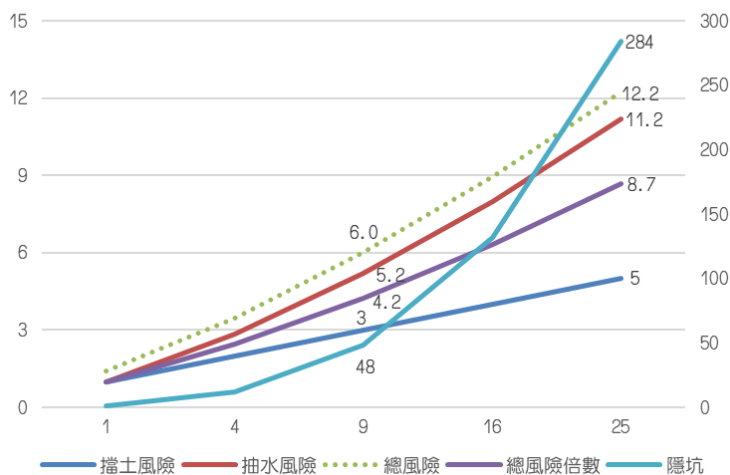
## 分區整區風險倍差

- 擋土風險  $1440 \div 360 = 3$  倍
- 抽水風險  $56.7 \div 11 = 5.2$  倍
- 綜合風險RSS 4.2倍  $\rightarrow \times 3$  倍
- 隱坑風險48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

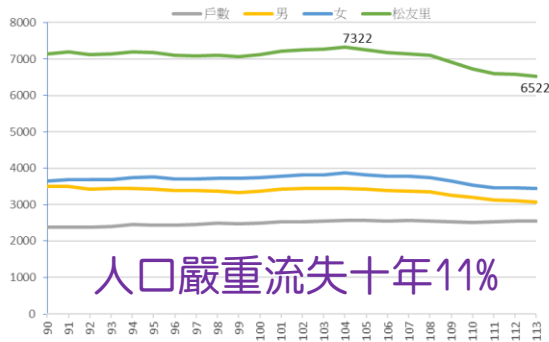


## 第五章 必要性與預期效益



# 城鄉發展趨勢

## 第五章 必要性與預期效益



超高齡社區  
≥65歲 22.5%

人流老化  
房屋老舊

↓  
萎縮城市

### 緊密都市 compact city 維基百科

是在都市計畫建設中主張以緊湊的都市形態來有效遏制都市蔓延，保護郊區開放空間，減少能源消耗，並為人們創造多樣化、充滿活力的都市生活的規劃理論。

一. 高密度開發 範圍內容納更多的都市活動，提高公共服務設施的利用效率，減少都市基礎設施建設的投入。

二. 混合土地利用 居住用地與工作用地、休閒娛樂、公共服務設施用地等混合布局用地，形成良好的社區文化。

三. 優先發展公共運輸



日本橋二丁目地區（東京都中央區）  
容積率：800%、700% → 1990% 等



大阪車站北地區（大阪市）  
容積率：800% → 1600% 等

### ■都市再生特別地區 2019臺日地方創生高峰會

為促進都市再生、高度利用土地，特制定該計畫放寬容積率限制，讓都市再生緊急整建地區內的建築物可不受限於現有用途地區等之規範且具有彈性。

時代科技進步  
容受力提昇

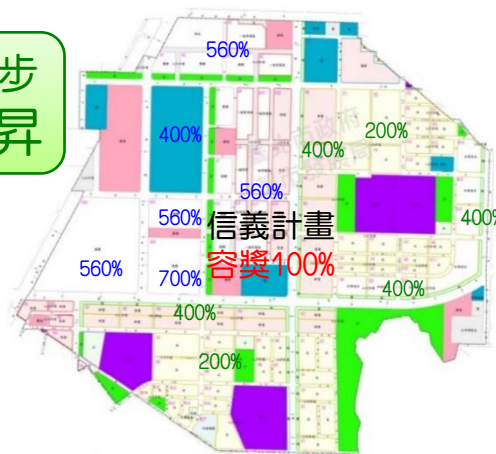
### 全國國土計畫國土永續發展目標

➤ 有序目標一：落實集約發展 促進城鄉永續

維基百科

城市整合(也稱**城市集約** Urban consolidation)，是指一組不同的規劃政策，旨在更好地利用現有的城市基礎設施，鼓勵發展現有的城市化區域而非未城市化土地，從而限制城市蔓延。在**城市現有的地區建設高密度住宅**，以增加人口密度。城市整合涉及到增加在現有地區的房屋或單位的數量，從而能更有效地使用社區服務，並減少對環境的整體影響。

- 一. 面：市場為主導的整合 涉及建立民居改造以及非住宅用地，建築比大城市化**更高的平均密度**。
- 二. 點：公共運輸導向發展(TOD) 涉及**高密度**住宅和混合用途建築在步行區周圍的公共運輸節點整改，後者通稱為活動中心。
- 三. 環：新副都 是將新進展的城市邊緣區**提高密度**超過這些城市平均值。



信義計畫  
成功因素

1. 提高容積
2. 增加容獎

↓  
高密度

再生計畫→創造緊密集約環境與機能服務



# 社區發展趨勢

## 第五章 必要性與預期效益

### ● 全齡智能生活社區

→ 小家庭 → 社區共生 → 全齡生活  
→ 環境資源利用 → 綠生態智慧

### ● 生活機能需求增加

→ 五分鐘生活圈  
→ 食衣住行育樂 家電 網通 修繕  
→ 托兒 課輔 長照 健康 理財

### ● 一站式集約生活

→ 日常消費 → 生活機能 → 服務照護



住宅大樓  
趨勢兩極



生活宅



- 高密度社區設施效高本低
- 大區塊格局容受空間倍增

## 智慧宅邁向智慧生活服務



### ● 宅生活

餐飲宅配 網購網銷 商務辦公 育樂健身





### ● 建立合理補償機制釋400

#### ● 政策超容→發展公平性

- 容積率實行(82年)前，**全區**已依法興建  
四、五公寓及七樓以上電梯大樓容積  $\geq 225\%$
- 容積率實施損及既存權益  
→政府未予合理劃設，亦未合理補償補救
- 政府未及時宣導重建差異→購屋善良第三者

#### ● 照顧弱勢

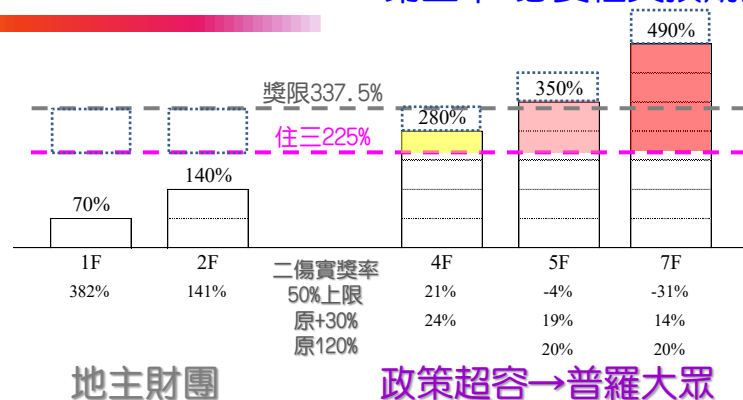
- 原住者適足居住權

### ● 撫平政策失序

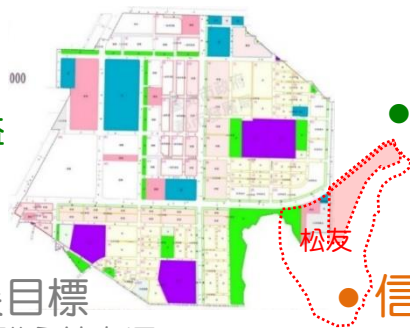
- 屋頂一樓違增建佔用
- 法空分割
  - 法院判例侵害善良第三人權益
  - 建商惡意保留侵佔善良第三人權益
  - 鼓勵法空投機者→侵佔善良第三人權益
- 私設巷道……
- 投機店面搶權值
- 鄰避設施共生回饋

### ● 活化利用資源

### ● 縫合周邊環境



建立鼓勵機制  
新創開發整合  
改革都更沈痾



全國國土計畫

國土永續發展目標

- 安全—環境保護永續資源
- 有序—經濟發展引導城鄉
  - 目標一：落實集約發展 促進城鄉永續
  - 目標三：整合產業發展空間土地活化與再發展
- 和諧—社會公義落實
  - 目標一：建立合理補償機制 確保發展公平性

### ● 建構未來緊密都市

- 科技進步容受力提昇
- 集約生活社區→永續
  - 全齡智慧宜居生活社區
  - 高密度發展→機構設施效高
  - 生活機能集約→便利群聚共榮
- 商業文創永續發展
  - 主題 客數 營收 效益  
→個體生存全體利基

### ● 信義計畫社會責任

- 擴大延伸計畫效應
- 都市縫合  
帶動周邊共榮
- 鄰避地補償回饋機制

網站導覽 | 民眾參與 | 陳情系統 | 消息訂閱 | 常見問答 | 台北通 | 更新處 | 建管處 | 雙語詞彙 | English

TAIPEI 臺北市政府都市發展局  
Department of Urban Development, Taipei City Government



## 都市更新

創造城市再發展的利基，讓都市充滿魅力與活力。

臺灣位處環太平洋地震帶，地震頻仍，臺北市65歲以上人口佔比高，屋齡達30年以上的建築物為六都之最，發生高強度地震災害時，大量老舊且耐震能力不足之建築物對民眾生命、財產及安全影響甚鉅。

此外，本市老屋多為五層樓以下且無電梯建築物，屬生活機能不佳、社區安全防災堪慮、公共設施不足，缺乏電梯及其他現代設施設備，未能符合年長者所需機能，實有加速危險老舊建築物都市更新之必要。

臺北市人老屋老，亟需透過加速都市更新速度，為長者、為市民提供更好的城市機能、服務。面對上述種種困境，本局除積極研議創新之都市更新政策、改革簡化審查機制，推出都更八箭政策加速全市都更進程，並整合民間專業能量與都市更新協力組織，發揮加乘效果。透過辦理公辦都更、協助民辦都更、輔導危老重建、推動整建維護，以兼顧都市機能再生與環境重塑，期許在保障民眾權益之前提下，提升都市更新審議及危老重建審查效率與效益。以期在進入全面大都更的時代，能夠強化臺北成為韌性防災的低碳城市。

## 都市更新局示議題解決歸屬

議 題	房屋更新重建	社區整體再生
房屋結構安全	○	-
電梯現代設施	○	-
生活機能不佳	-	○
城市機能服務	-	○
都市機能再生	-	○
社區安全防災	-	○
公共設施不足	-	○
都市環境重塑	○	○
防災低碳城市	○	○

## 衍生議題

衍生議題	房屋更新重建	社區整體再生
點線更新策略	街道門面更新	全面整體更新
點線容積提昇	紙片竹竿樓房	整體格局規劃
都市景觀美學	老舊高低參雜	整體格局造型
宜居樂活城市	○	○
整體完成時程	長達百年	10-30年



# 社區需要再生

## 第五章 必要性與預期效益



再生新貴區  
+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

都市更新後巷



都市更新側邊



等10年→小建商

危老重建



等20年→自建

危老重建

新  
舊  
參  
雜

分不足 環境差  
機能無 鄰避多  
信義旁 新貧區



### ▶ 計畫實質效益

以資產增加計算

一. 更新效益社區改造更新

二. 活化效率醫養園區

三. 集約效益225%→400%

總效益4180億元(1135%)

淨效益1505億元

### ▶ 年經濟效益

以出租計

總效益72億元

增加64億元(878%)

### ● 直接效益

→建築物老舊更新

→建構全齡生活社區

→建構智慧生活社區

→區域交通整治

→建構醫養園區

項目	面積坪	總值(億)	年效益(萬)
原住宅	68,300	404	81,960
就地重建	101,500	1,201	170,520

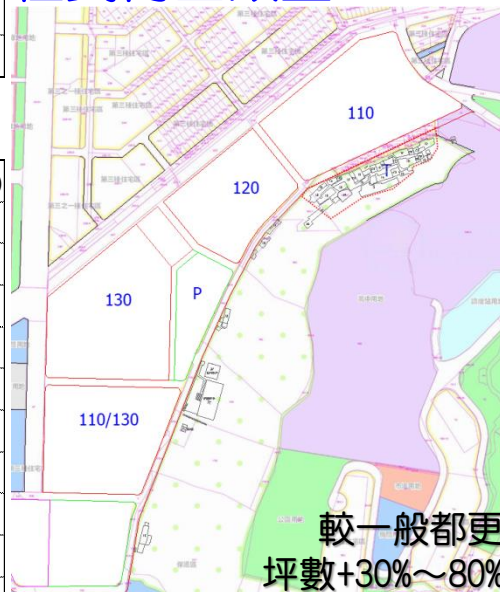
分回住宅 55,683 659 93,547

集約容積400%方案

項目	面積坪	總值(億)	年效益(萬)
分回住宅	117,000	1,611	280,800
共享住辦	9,200	127	22,080
抵費住宅	99,600	1,372	239,040
生活商服	22,300	307	53,520
公用設施	1,300	9	468
醫養設施	27,800	287	50,040
活化醫養	19,700	170	28,368
市有醫養	8,100	70	11,664
社會住宅	18,900	228	34,020
合計	323,900	4,180	720,000

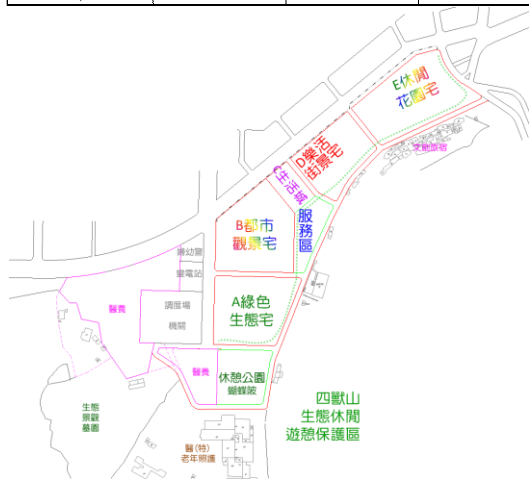
550床  
490戶

### 住民再生效益



### ● 間接效益

- 都市再發展提昇競爭力
- 提昇整體街區住居環境
- 提昇整體街區生活機能
- 提昇整體街區社福機能
- 促進智慧生活科技發展
- 吸引增加人口8000人
- 落實社會公義



- 更新重建坪多質高
- 住居安全環境優美
- 宜居生活集約高效
- 康養幼育三代樂活

- 都市策略再發展
- 復甦繁榮人口回增
- 都市競爭力提昇

- 微都市機能集約站
- 智慧生活服務城
- 社宅醫養活化利用
- 宜居城市樂活社區



- 整體社區宜居改造
- 社區自治全域管理
- 創生醫養照護休憩
- 共生衡平再生永續



**Total Solution**  
**Develop-Rebuild-Operate-Sustainability**  
**開發-重建-經營-永續**



# 第六章 都市計畫檢討構想

現況土地使用  
格局整體規劃  
跨域調配整合



# 現況土地使用

## 第六章 都市計畫檢討構想

### ● 住宅排屋格局

- 前後院縱深不足
- 無綠地庭園3%
- 道路面積過多、私巷凌亂

### ● 主次道路不齊

- 信義路六段後段窄縮
- 後山巷寬度太窄 後段不通

### ● 無生活機能→早期優質住區？

### ● 社區公園

- 兒戲+涼亭→綠地<40%
- 缺社區活動廣場

### ● 鄰避設施

- 變電站 高壓線塔
- 墓地→有礙景觀
- 精神醫院
- 心影畏怖忌諱

### ● 偏僻公園廣場

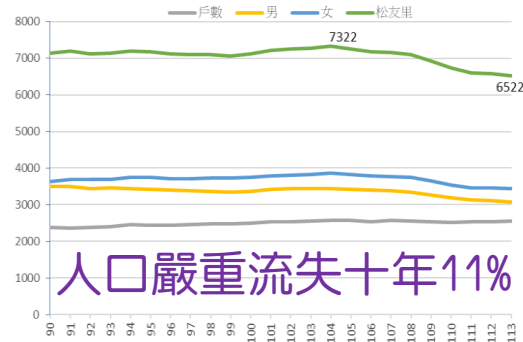
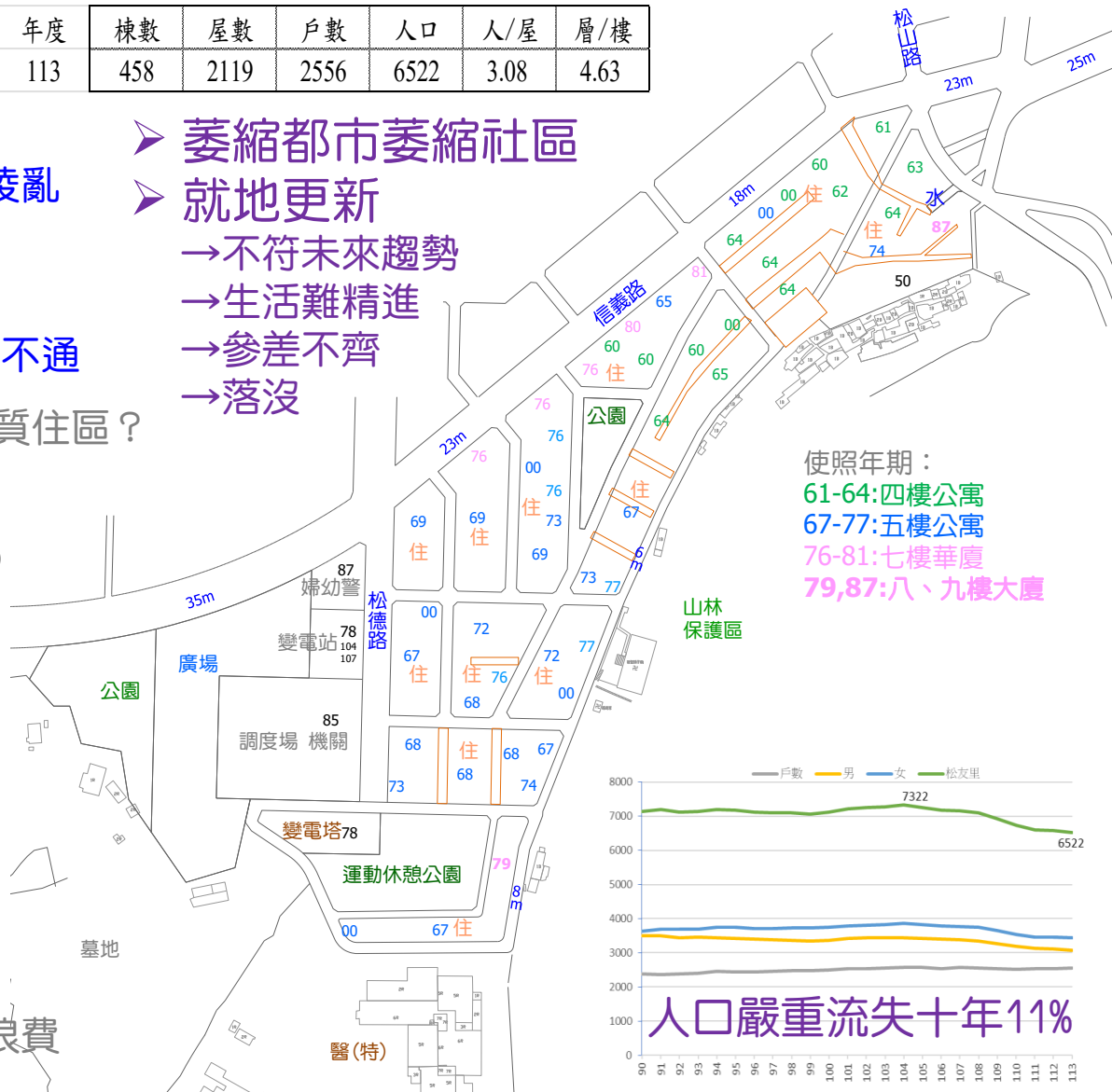
- 人跡難至效益低
- 移作苗圃他用→資源浪費

年度	棟數	屋數	戶數	人口	人/屋	層/樓
113	458	2119	2556	6522	3.08	4.63

### ➤ 萎縮都市萎縮社區

### ➤ 就地更新

- 不符未來趨勢
- 生活難精進
- 參差不齊
- 落沒



# 格局整體規劃

## 第六章 都市計畫檢討構想

- 50年代格局思維
- 60年代扁平外擴
- 70年代科技低落
- 82年制訂容積率
- 87年頒都更條例

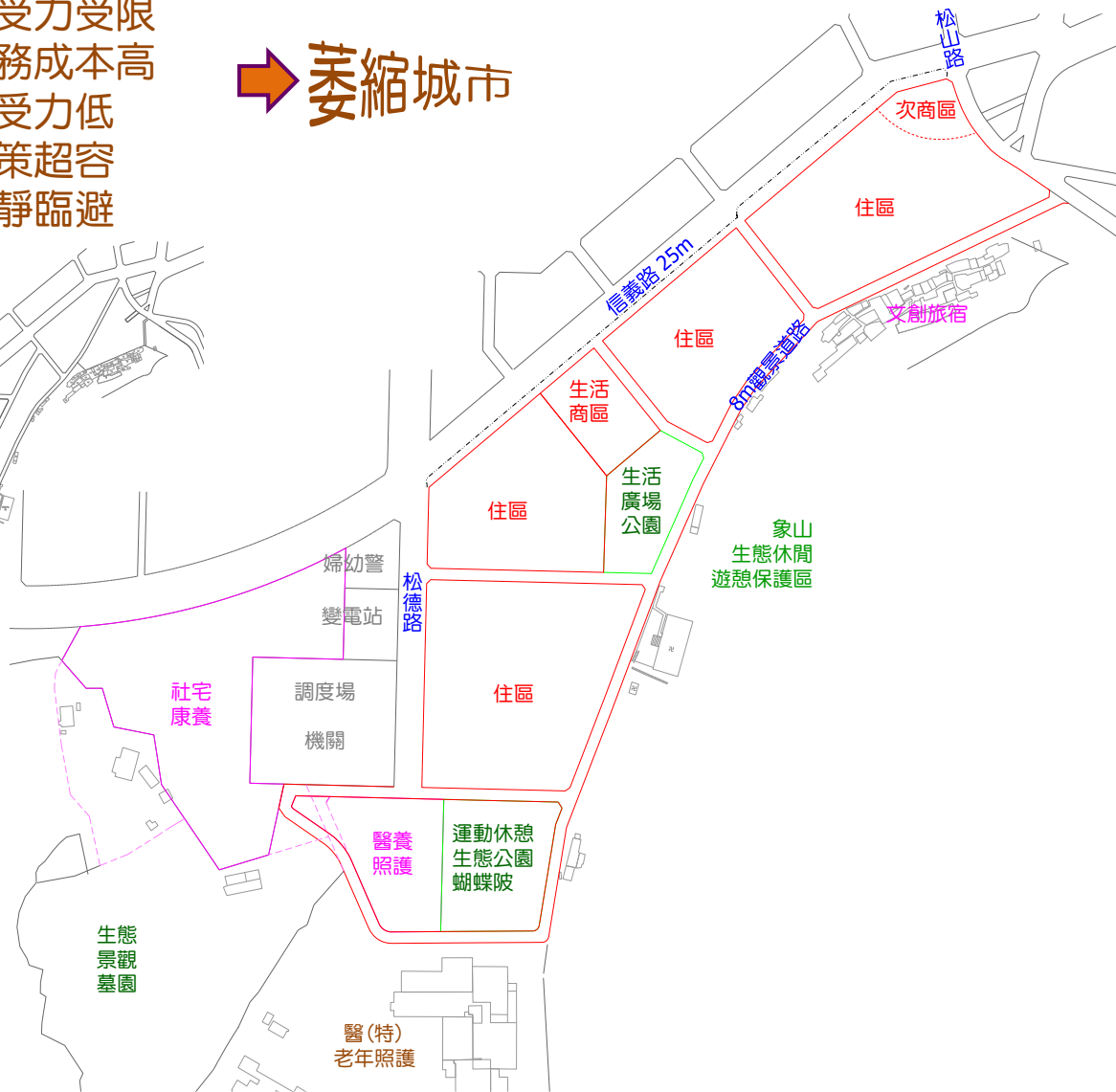


- 容受力受限
- 服務成本高
- 容受力低
- 政策超容
- 幽靜臨避

➡萎縮城市

- 排屋格局縱深不足
- 主次道路不齊
- 無生活機能
- 缺綠地無視野
- 鄰避心影畏怖忌諱
- 偏僻無用公園廣場

- 區塊整體規劃
- 道路改善規劃
- 生活服務機能
- 鄰避設施減害
- 土地活化利用



- 住宅區面積減少  
增加商業區醫養區
- 房屋總面積30萬坪
- 私房地主  
→分回住宅  
→店面、辦公樓
- 社區管委會協會  
→社區公用設施  
→共享住辦
- 市府公有民辦民營(社協)  
→社會住宅  
→市有醫養  
→道路、公園(認養)
- 開發投資者服務經營  
→專業服務設施  
→活化醫養設施  
→生活商服樓  
→抵費住宅



項目	面積坪
原住宅	64,300
就地重建	100,900

### 集約容積400%方案

項目	面積坪
分回住宅	112,500
共享住辦	2,900
抵費住宅	96,000
生活商服	19,000
公用設施	1,300
醫養設施	26,000
活化醫養	1,700
市有醫養	21,000
社會住宅	21,000
合計	301,400

540床  
840戶

### 更新土地面積

項目	原面積坪	新面積坪	備註
住A	1,953	5,832	19,209
住A1	910		
住A2	1,237		
住A3	1,074		
住B1	784	3,571	
住B2	1,313		
住B3	1,677		
住C	2,720	0	
住D	1,273	3,349	
住E	3,050	5,322	
住G	2,494		
住H	1,045		
商業區		1,134	1,134
醫養		1,979	1,979
松友公園	660	1,406	3,536
虎林公園	2,112	2,130	
變電站塔	692		0
水溝	47		
園道		0	3,590
道路	5,608	3,590	
社區小計	28,648	28,648	28,314
保護區	372	138	707
信義路	0	568	
合計	29,020	29,020	29,020



# 第七章 財務計畫概要

再生開發費用

再生費用編列

### ➤再生開發費用都市計畫變更實施負擔費用

- 社區改造實施  
道路排水 公園廣場 公共設施 公用設施
- 計畫推動管理(協會)  
行政管理、推動整合、推簽服務
- 全域開發整合管理(知見)  
→開發策略、計畫申審  
→分區整合、專案督導  
→社改實施、計畫管控



### ➤提列項目：

台北市都市更新事業及權利變換計畫內有關費用提列總表

- 貳. 權利變換費用
  - 一. 規劃費 (五)其他規劃簽證費用→都計變更規劃費
  - 四. 其他必要之費用→都計變更委辦費
- 肆. 都市計畫變更負擔費用→社區改造 全域開發管理
- 柒. 管理費用
  - A一. 專業營建管理費→專案督導
  - 柒. 管理費用 B一. 人事行政管理費→行政管理

### ➤更新推動整合費

- 一般更新整合費  
→住三每坪3-5萬  
→本計畫總整合費約6億元。
- 提撥總銷0.25%，約5億元  
若超過三年，每年另增提0.025%。
- 提列含於更新作業及管理費內

	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		

### ➤費用提撥方式：

1. 取得(代為)重實施資格時30%。
2. 都更事業計畫核定時40%。
3. 建照取得時20%。
4. 營建施工前10%。

### ➤TIF租稅增額不參加再生更新

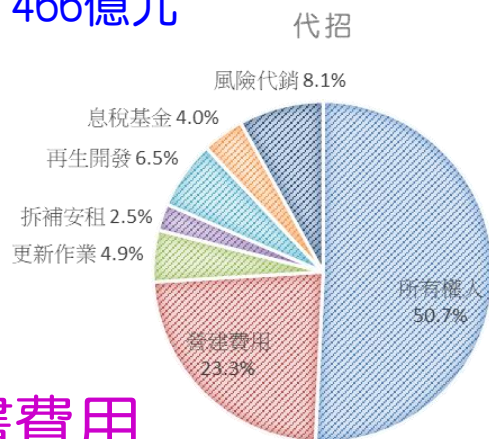
1. 土地房屋稅增額(每年)
2. 土地增值稅增額(含重建)
3. 無因管理費

# 再生費用編列

## 第七章 財務計畫概要

### ➤ 社區整體重建初步規劃

- 總建築面積17.1萬坪
- 總銷售面積14.5萬坪
- 總銷金額1997億元
- 總營建費 466億元



### ➤ 再生計畫費用

- 一. 社區整體改造工程  
以建築營建費用10%概估  
以總銷金額2.5%計列(餘額入維修基金)
- 二. 行政推簽作業  
以總銷金額0.5%計列(更新作業)
- 三. 全域開發管理服務  
以總銷金額4.0%計列

策略都更方案 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

鋼骨鋼筋混凝土造	2	15%	271,634	57,587	都市計畫區	非公有建築	坡道平面停車
總樓地板面積概算		平方公尺		坪數		備註	
基地面積	35%	67879.64	20533.59	65%			
基準容積	225%	152557.93	46148.77			3.71	
獎勵後容積	201%	306894.75	92835.66			1.84	
機房係數	15%	46034.21	13925.35	建技162條			
梯廳陽台係數	15%	52939.34	16014.15	建技162條			
額外面積							
樓地板面積(不含屋突停車)		405868.30	122775.16	1.32	地上17.1層		
屋突	12.50%	5939.47	1796.69	2	1884		
停車場	3508輛	154352.00	46691.48	0.50	地下3.5層		
總樓地板面積(含公設及停車場)		566159.77	171263.33	8.34	5.98		

總銷概估	坪效	價格倍率	售價	坪數	銷售金額(萬元)
地面層	50%	1.2	150	3593.38	539,007
地上層	30.5%		125	119181.78	14,897,723
屋突地下室	26263.96	1	125	22224.21	2,778,026
車位	0.0242位	4	500	3508位	1,754,000
合計	7.06	1.56	137.7	144999.37	19,968,756

代招	招商	2%	15				
合建 費用概估		單價		數量		金額(萬元)	
營建費用	1	27.2		171263.33		4,658,363	
間接費用(社改)(規設監)		10%	6%	4658362.60		773,288	
拆遷補償	0.0348	0	38,181	2018	62109.19	237,136	
安置租金補貼	42	40,000	1,000	2018	62109.19	268,931	
代金基金保證金	6.3%	0	3,264	2.56	990,837	70,778	
全程開發全案管理		4.0%	3.5%	19,968,756		1,497,657	
信託建經保證作業			0.5%	11,541,145		57,706	
利息	3.5	2.1%	1,073,077	6,490,781	990,837	414,956	
稅捐	5%	7,563,858	9,472,448	47.4%	10,247,355	260,085	
代銷費用			6%	9,892,332		593,540	
風險管理費			12%	8,832,439		1,059,893	
合計	68.22		43,500	-0.2%	49.5%	9,892,332	
委建每坪	55.82	分回	3.58	50.7%	0.0%	251%	10,119,924



# 第八章 開發實施構想

關聯計畫架構

再生更新合作原則

分區更新計畫

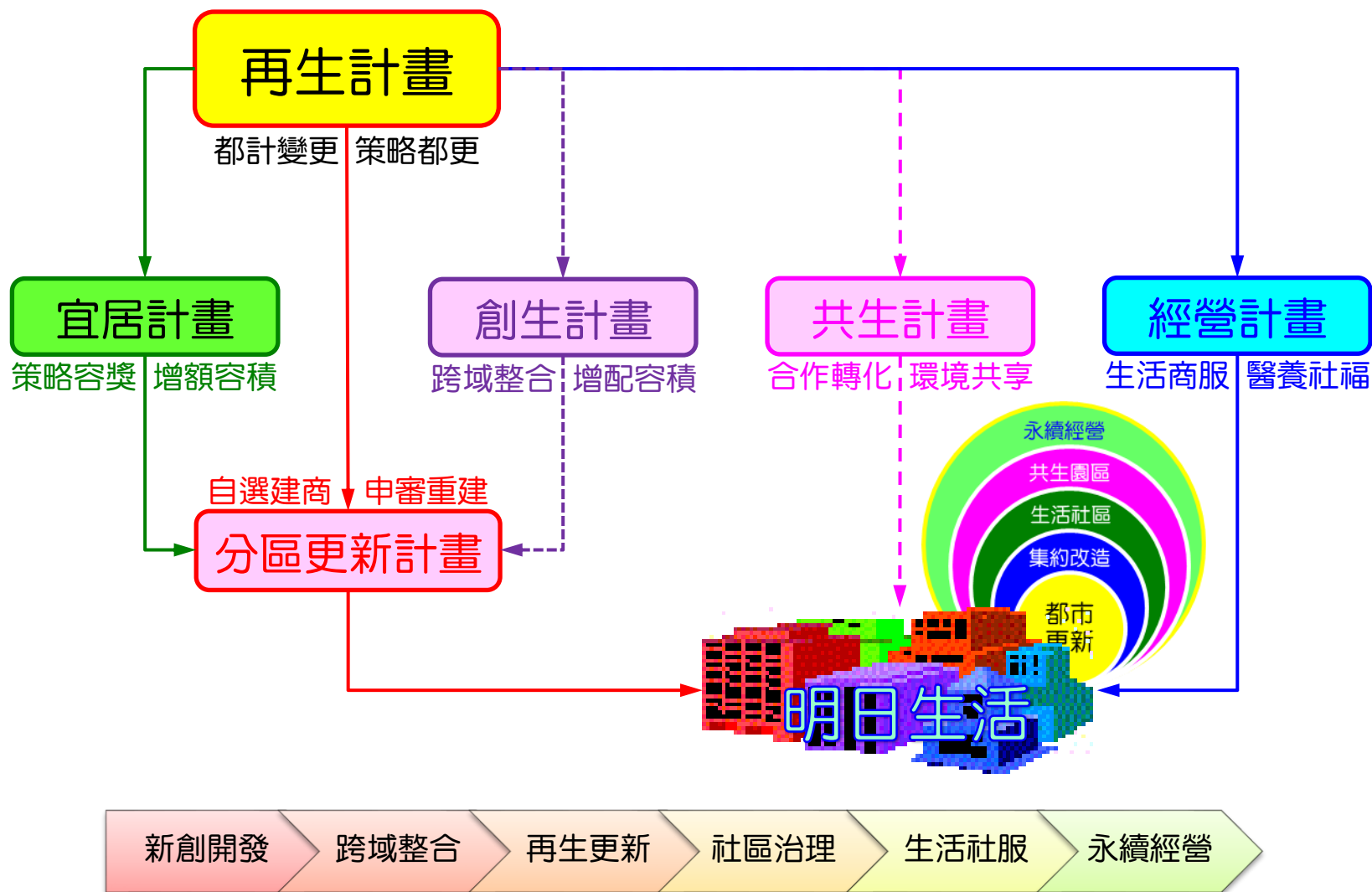
計畫推動執行架構

協會任務

知見生活開發・都更顧問

全域服務團隊

再生更新實施架構



# 再生更新合作原則

## 第八章 開發實施構想

### ● 協會整體自主再生 (總銷0.5%)

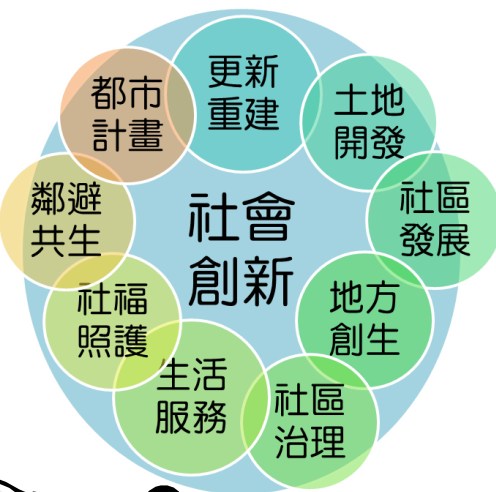
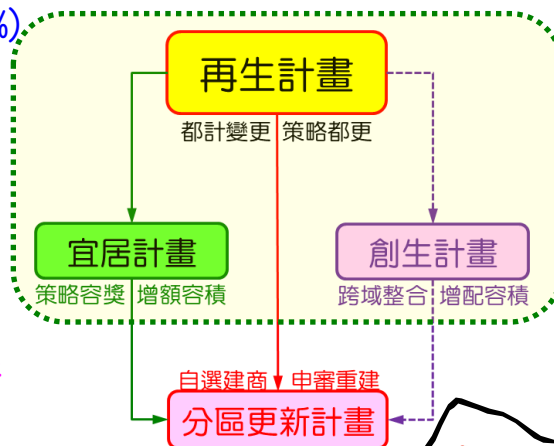
- 主持經營再生計畫
- 推動整合住民參與
- 行政管理推簽服務

### ● 住民分區自決更新

- 各區住民自決整合
- 協會協助住民甄選實施者  
建商、全案代理、更新會

### ● 知見全域開發管理服務 (總銷4%)

- 授權提供規劃策略及各階段執行方案
- 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、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、策略都更劃定
- 分區更新規劃、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



社會創新組織光譜					
組織類別	非營利組織	具商業行為之非營利組織	社會企業	社會責任企業	企業行使社會責任
資金來源	全部依賴捐款補助	大部分依賴捐款補助	具一定程度商業模式	具商業模式，公益捐贈可抵稅	具商業模式，獲利需課稅
成立目的	實現社會目的	實現社會目的	商品或服務具社會價值	實現經濟目的，並捐贈一定比例予公益	實現經濟目的
組織型態	社團法人、財團法人、合作社		獨資、合夥、有限、股份有限、閉鎖型		
推動方向	發展自主營運模式 永續發揮社會效益			合理追求經濟效益 同步創造社會價值	



# 分區更新計畫

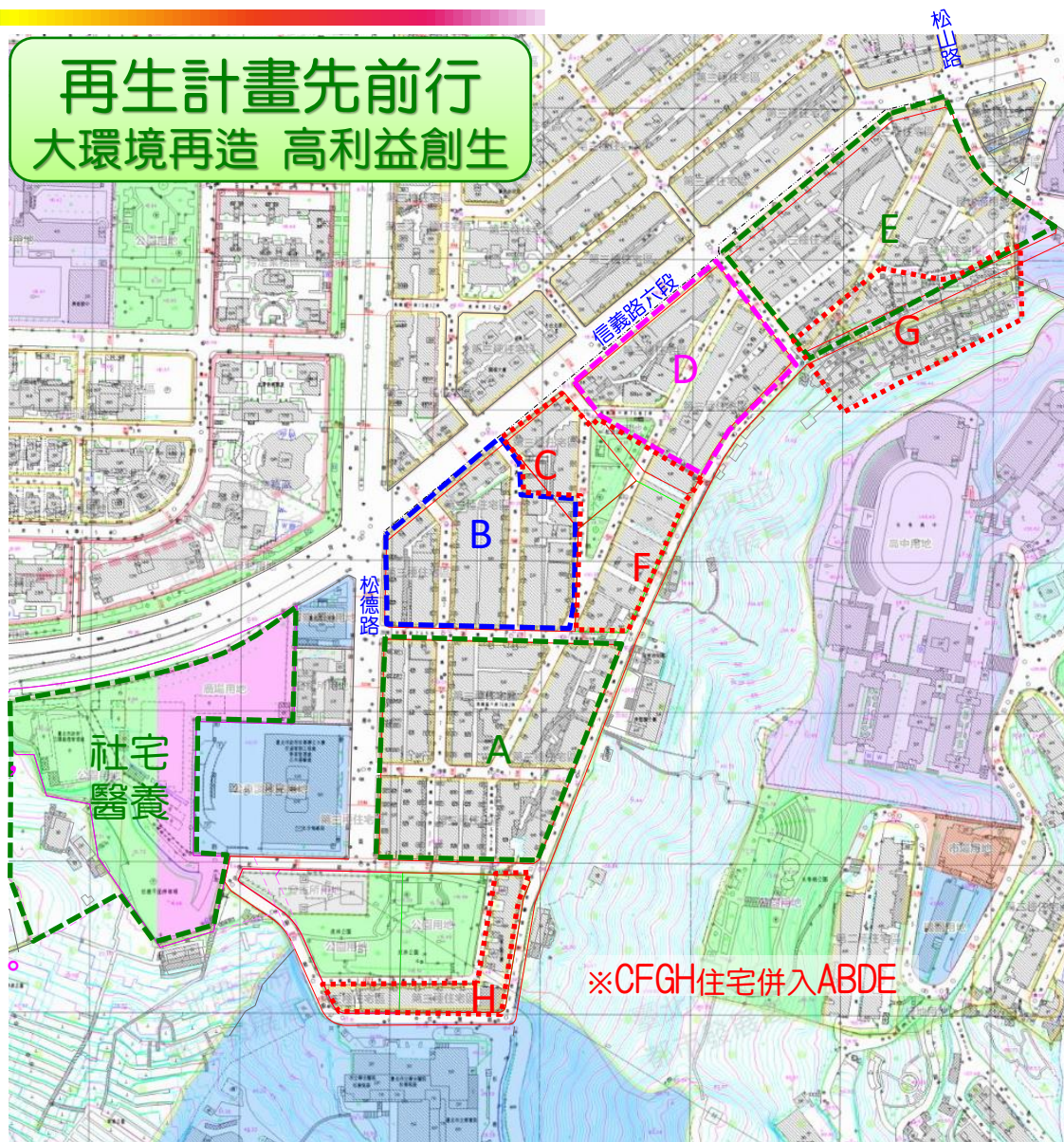
## 第八章 開發實施構想

分區自決整合  
達同意數 優先更新

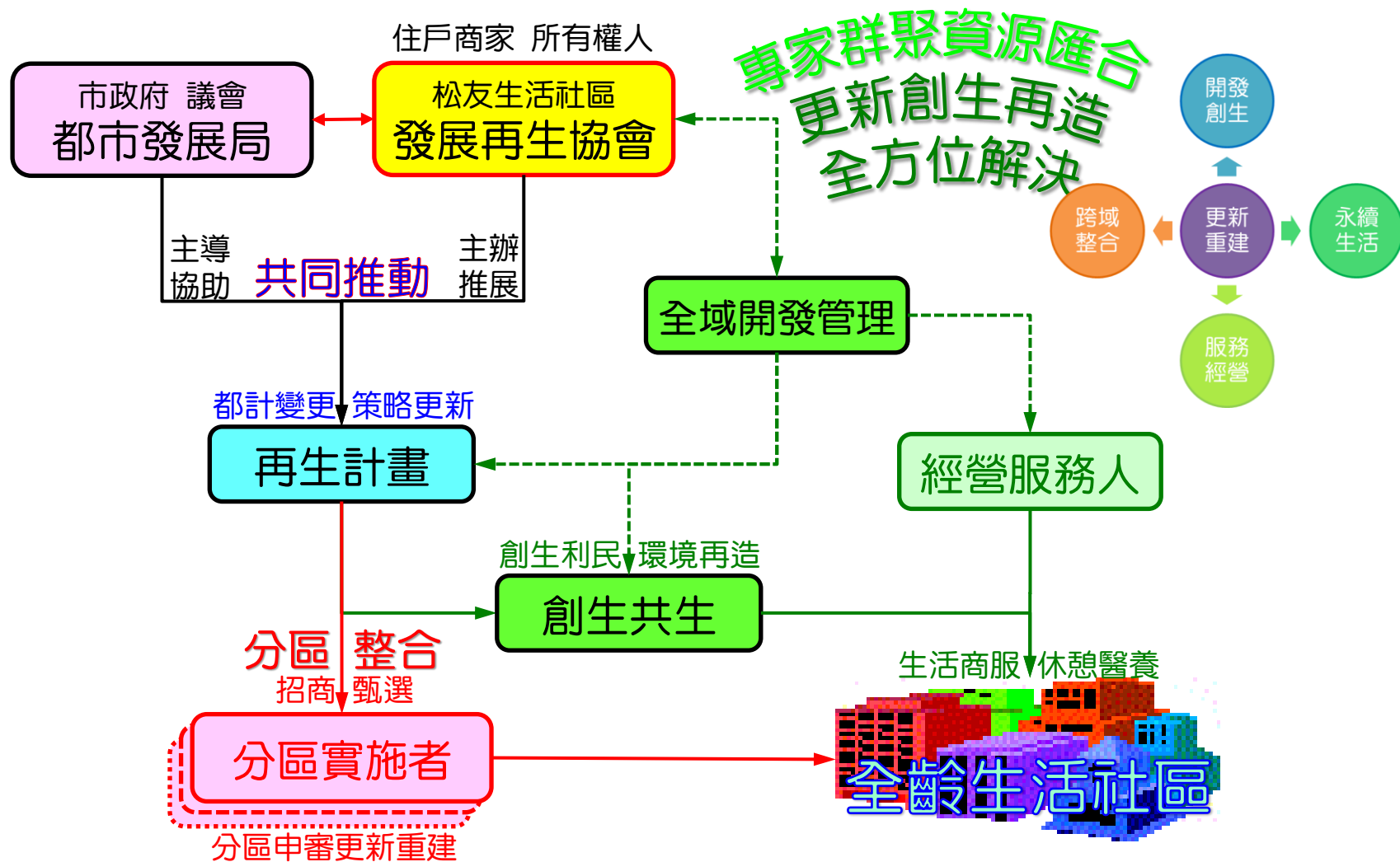
- 協會組織區辦組推動
  - 配合推動再生計畫
  - 推動分區整合更新
  - 住民與協會、機關、更新實施者間橋樑

- 推簽積點激勵專案：
  - 推動整合費：總銷0.25%
  - 推簽積點：  
以資金人力服務時間等值  
每十元換取推簽積點。
  - 積點月增率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。
  - 專案期間六年，得延長三年。
- ※計畫終止所有積點歸零無任何  
補償回饋。

再生計畫先前行  
大環境再造 高利益創生

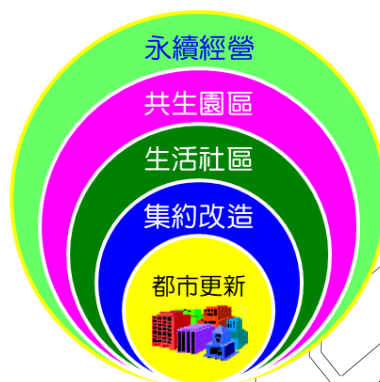


# 計畫推動執行架構

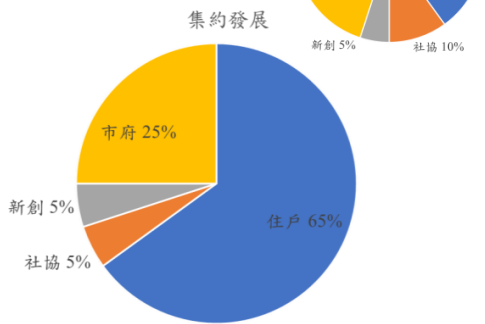


- 整體社區改造再生
- 協助住民分區更新
  - 宜居智能生活社區
  - 一站式生活機能服務
  - 創生福利產業發展
  - 社區醫養合一體系
  - 鄰避設施轉化共生
  - 行政區劃一里

### 開發經營宜居生活社區



### 社區治理 資產經營



### 全齡宜居生活社區

- 1 青山幽谷好空氣
- 2 社區總體改造
- 3 完整公共設施
- 4 專業公用設施
- 5 微生活機能
- 6 多樣住宅區劃
- 7 通用淨零綠生態
- 8 全齡生活照護服務
- 9 智慧AI物聯網

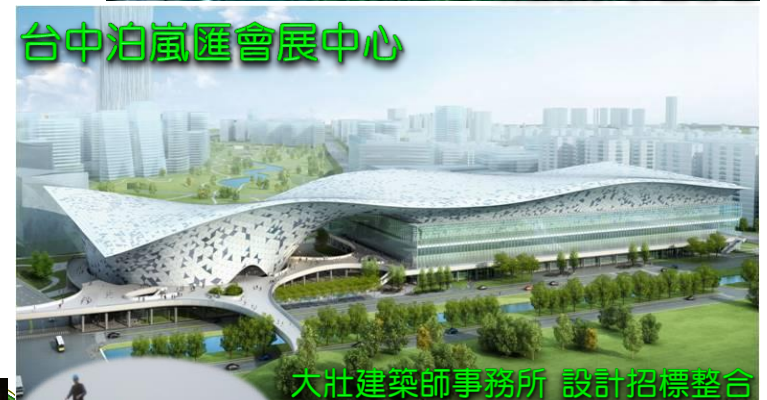


# 知見開發顧問

## 第八章 開發實施構想

- 專案管理－計畫管理 系統規劃 組織流程 歷程管理
- 工程顧問－規劃設計 結構分析 程式設計 安全評估
- 營建施工－營管整合 施工計畫 圖說整合 統包管理
- 履約管控－合約執行 風險控管 爭議仲裁 招商採購
- 開發建設－整廠建設 園區開發 經濟財務 BOT 計畫

### DEPCO 開發 工程 採購 施工 營運





開創社會大眾利益  
營利機構



全域開發管理

社區改造

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



### ●開發創生策略

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

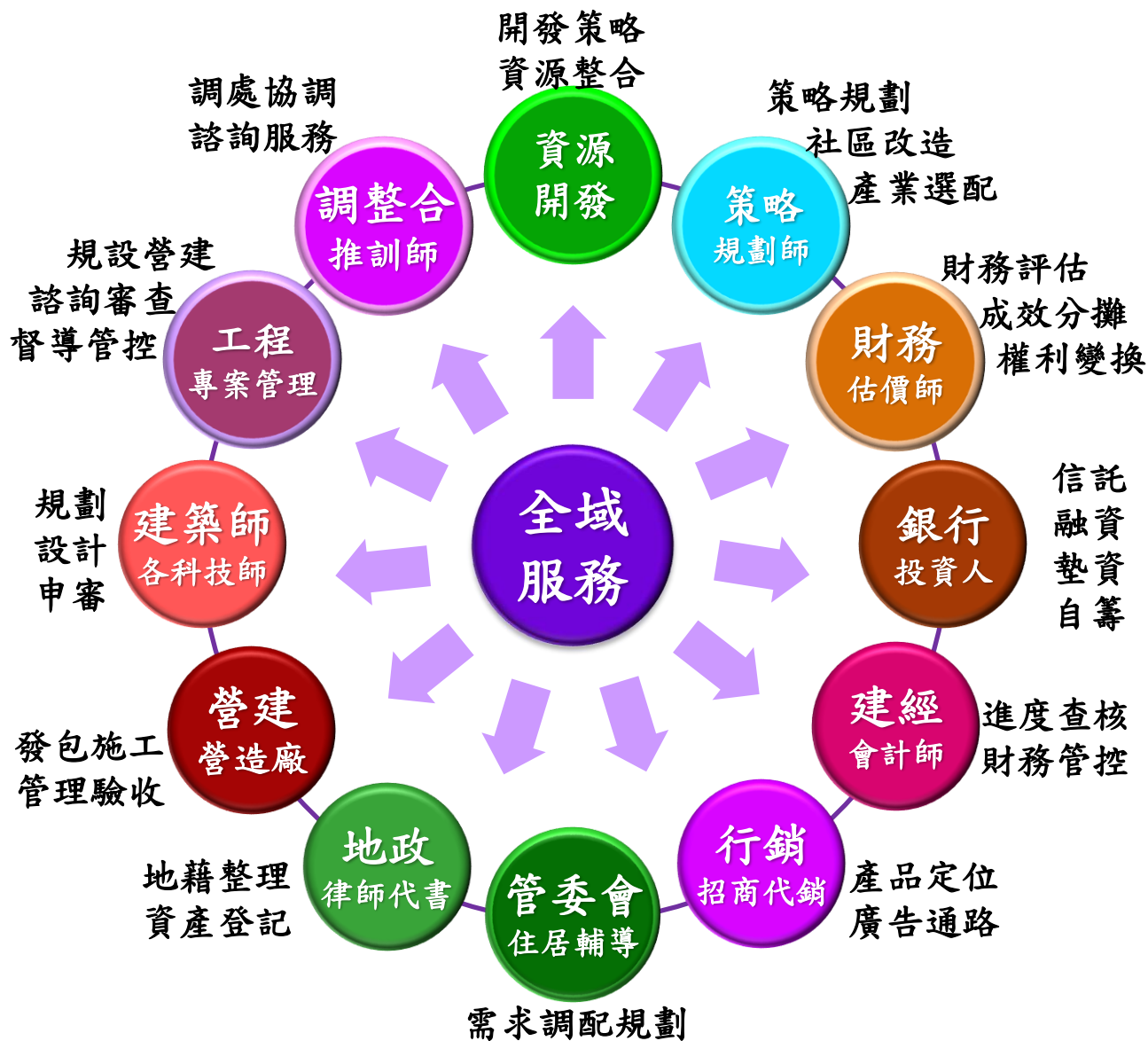
### ●區域園區專案

發展趨勢、功能分區、計畫中審

### ●統合協調管理

顧問 財務 建築師 建商 營造 物業





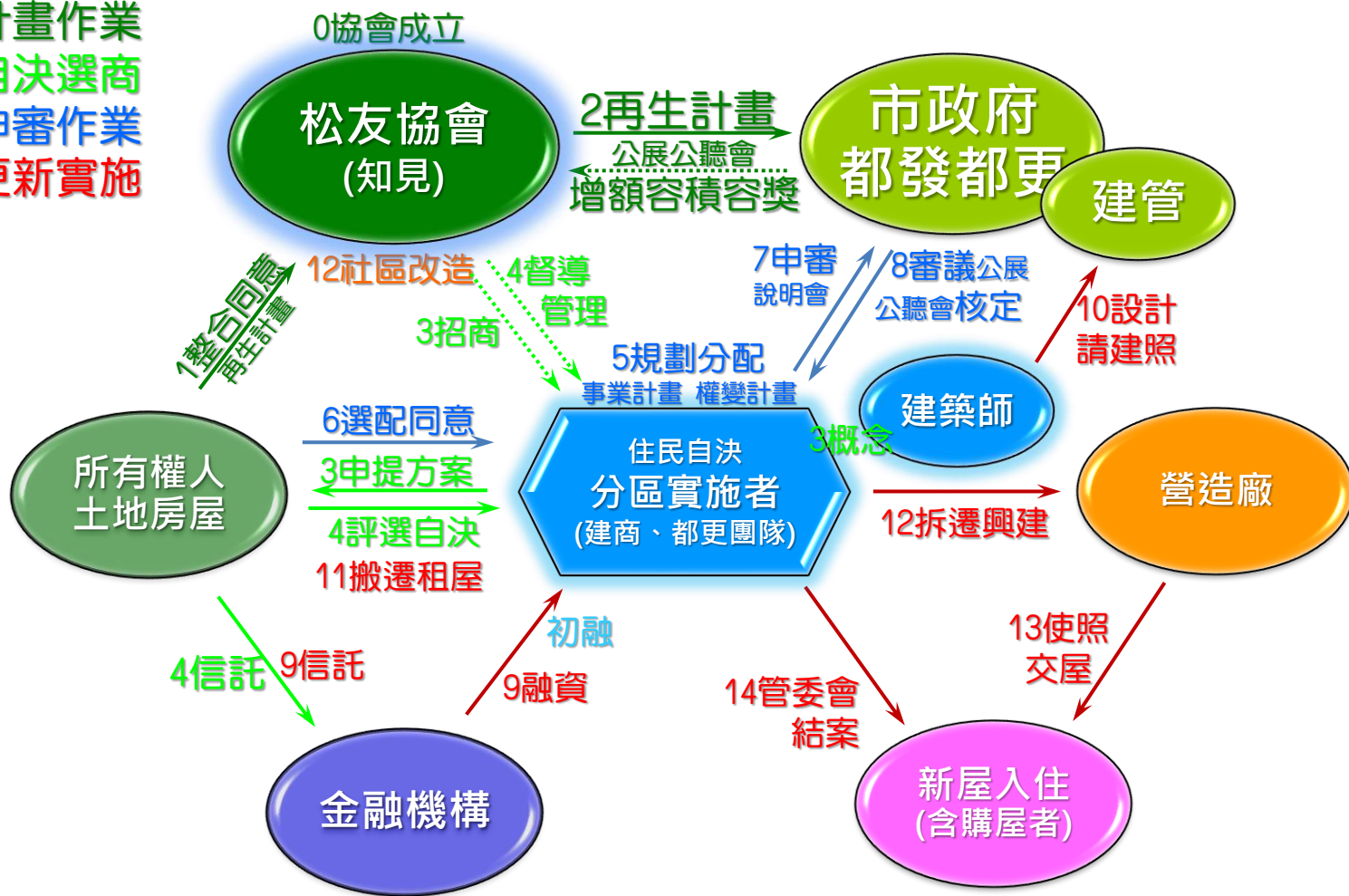


# 再生更新實施架構

## 第八章 開發實施構想

### 作業四階段

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



# 第九章 計畫年期及實施進度構想

再生更新實施流程

作業程序比較

實施預定進度

# 再生更新實施流程

## 第九章 計畫年期及實施進度構想

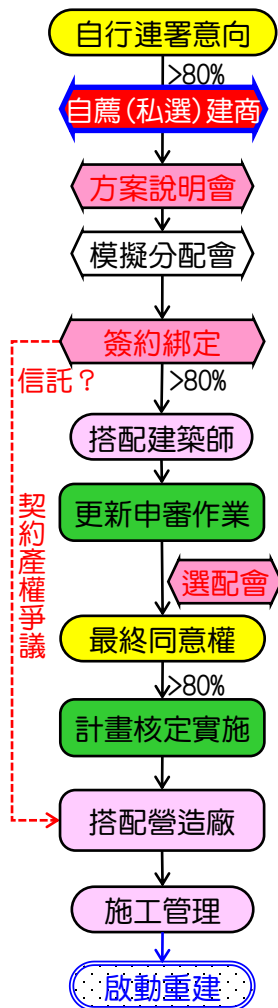




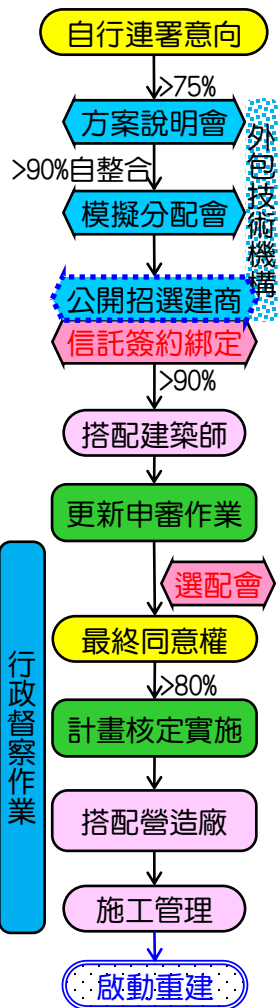
# 作業程序比較

## 第九章 計畫年期及實施進度構想 再生計畫

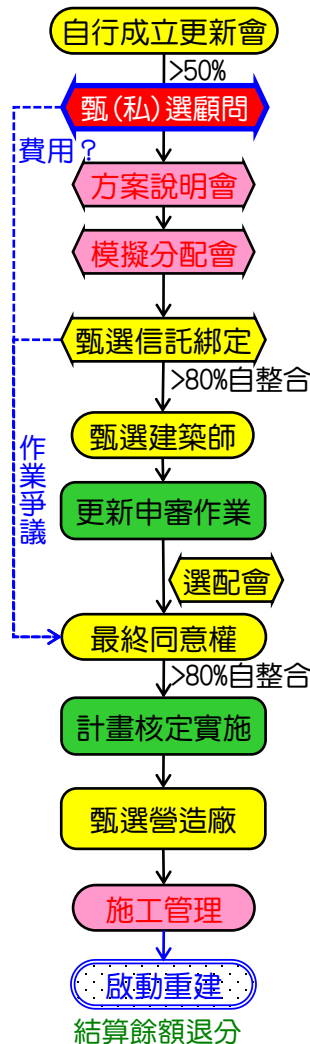
### 就地合建



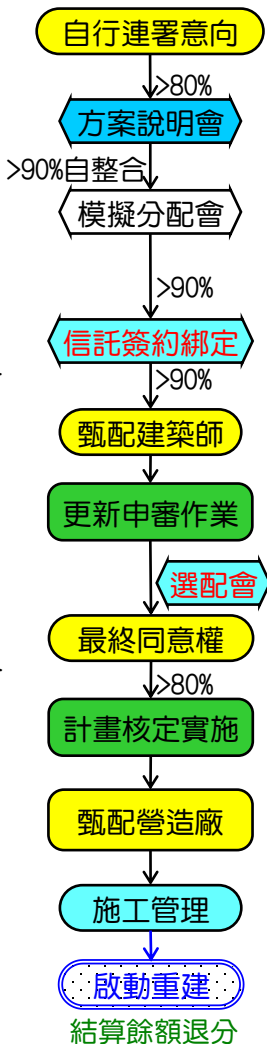
### 就地公辦



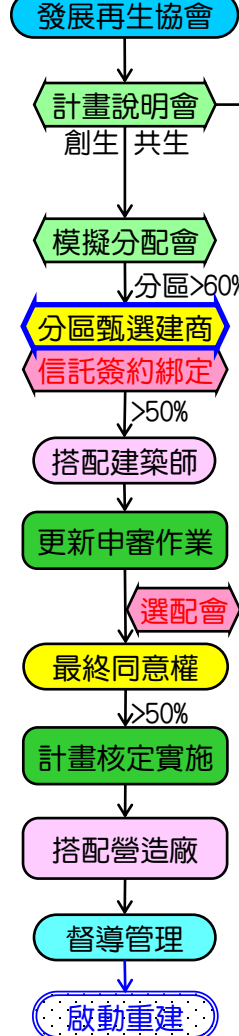
### 就地自辦



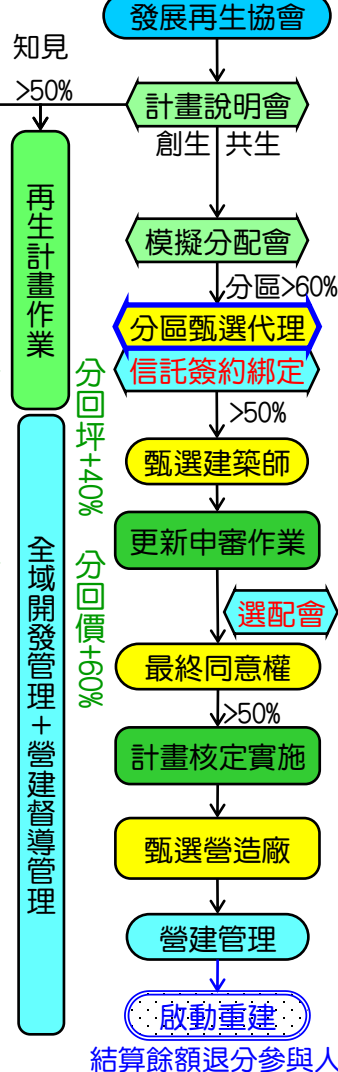
### 全案代理



### 代招甄選建商



### 代理自主都更



市府同意跨域集約再生，分回坪再+10%~50%

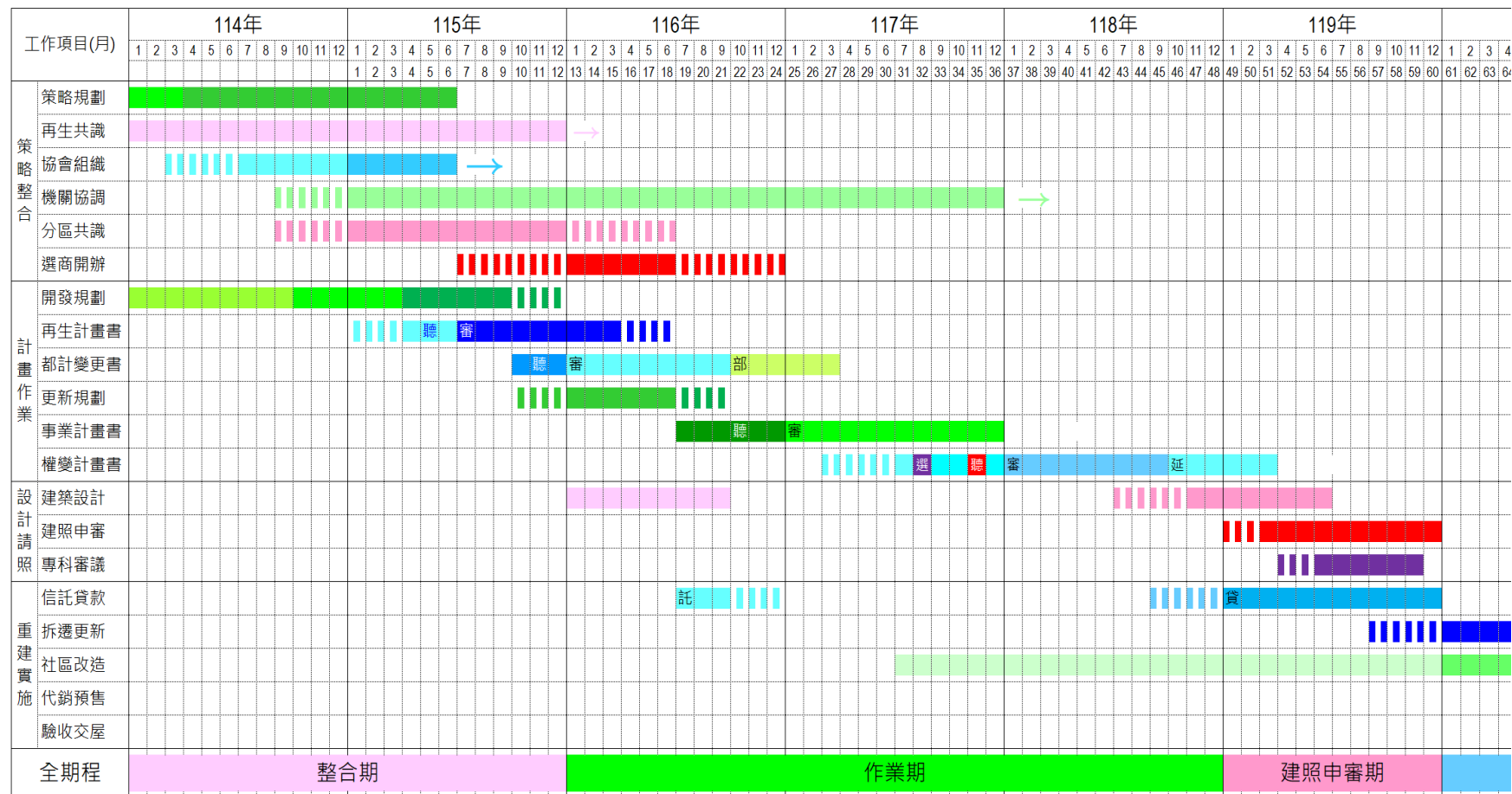
# 實施預定進度

## 第九章 計畫年期及實施進度構想



- 協會自主整體再生
- 居民自決分區更新

整合2年 作業3年 建照1年 施工4年 第一區總計10年 全(五)區14~20年



# 第十章 相關單位配合辦理事項

共同推動目標

共同推動策略

共建未來 宜居樂活社區



# 共同推動目標

## 第十章 相關單位配合辦理事項

- 共推再生計畫宜居樂活城市  
→ 策略都更+集約容積+補償機制  
→ 跨域調配整合

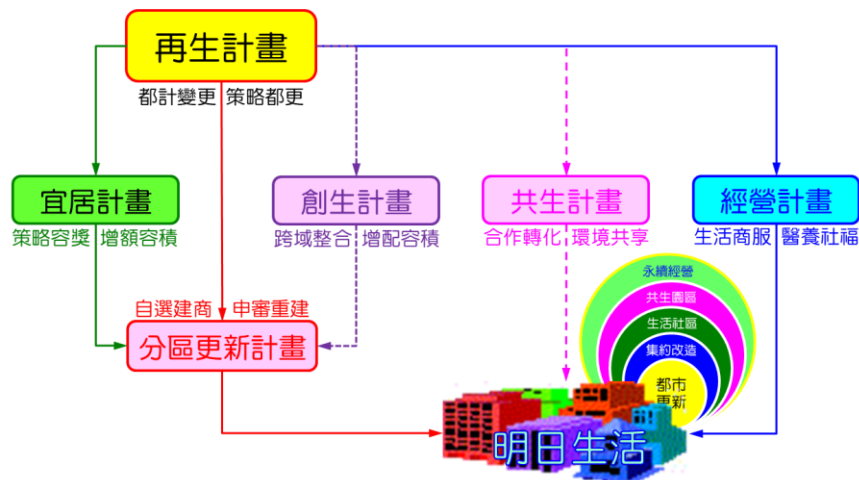
- 全齡智能生活社區  
→ 生態社區 庭園綠地 休閒步道  
→ 全齡住宅 通用智能 安適健康

- 社區生活經營服務  
→ 商業服務區 生活廣場公園  
→ 生活照護 課後托輔

- 鄰避設施共生轉化  
→ 高壓線塔→地下化  
→ 危坡聚落→文創整治  
→ 墓地遷移→生態景觀化  
→ 松德醫院→老年醫科  
→ 提昇社區品牌

- 生產福利建設  
→ 醫養照護 文創旅宿  
→ 回饋住民

- 排除法規困難  
→ 建立再生自治法規



- 全齡生活示範社區
- 智慧生活示範社區
- 跨域共生示範社區
- 永續經營示範社區



- 都市再生示範計畫
- 城區都更示範計畫

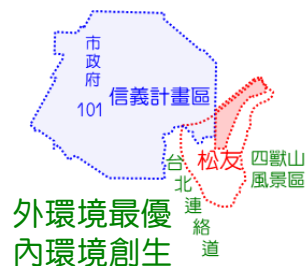
- 都市再生自治條例
- 全市國土再生策略

# 共同推動策略

## 第十章 相關單位配合辦理事項

### ➤ 公辦策略引導

- 專案辦公室 (都發局 區公所)  
定期會議 部門整合 預申審
- 輔助支持  
推動辦公室、願景工作室、會場  
動畫文宣、研討論壇  
都更圖資、補助費用
- 利基辦法  
私房地主 新創開發 規劃整合  
投資實施 服務經營 自治管理
- 再生策略綱領 → 自治條例  
再生條件 申審程序 法規條例  
獎助辦法 撫平方案



試辦松友



示範再生

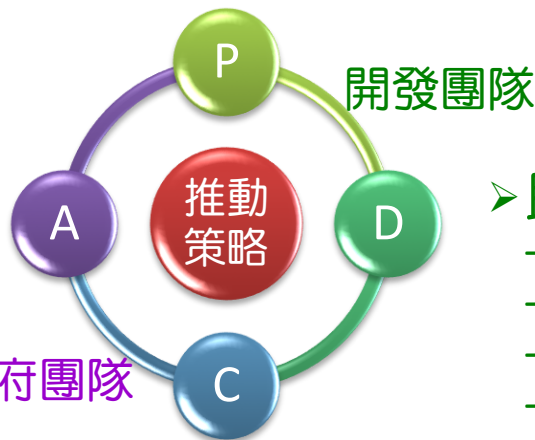


多元策略



全面推行

市府團隊



### ➤ 民辦開發整合實施

- 私房地主60%
- 整體推簽分區整合
- 招甄選更新實施者
- 全域開發管理
- 創生投資永續發展



# 共建宜居樂活社區

第◎章 共建未來

## ● 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

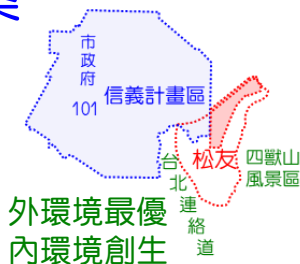
綠地街廓建築  
高壓線地下化  
山坡聚落整治  
生命園區

## ● 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



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





# 信義區松友生活社區 再生計畫

敬請支持



松友生活社區發展再生協會  
知見生活開發・都更顧問

114年12月