

信義松友生活社區再生計畫

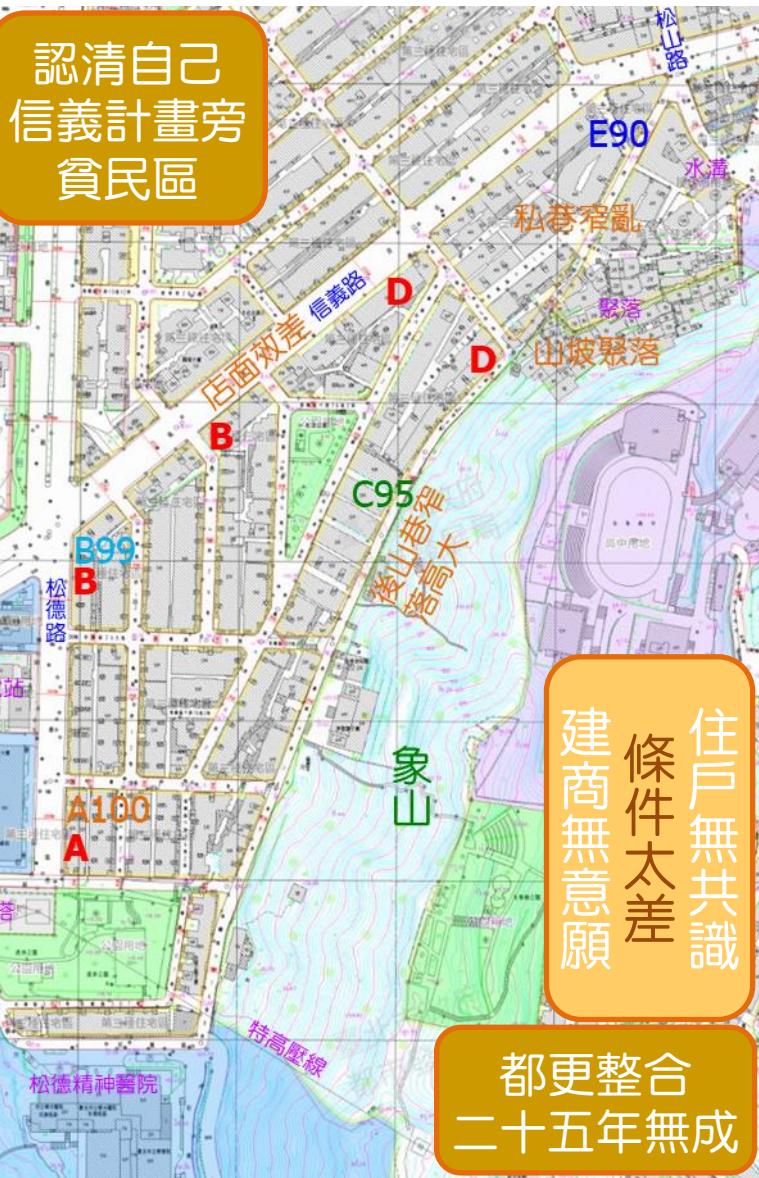
住民權益



松友生活社區發展再生協會
知見生活開發・都更顧問

114年11月

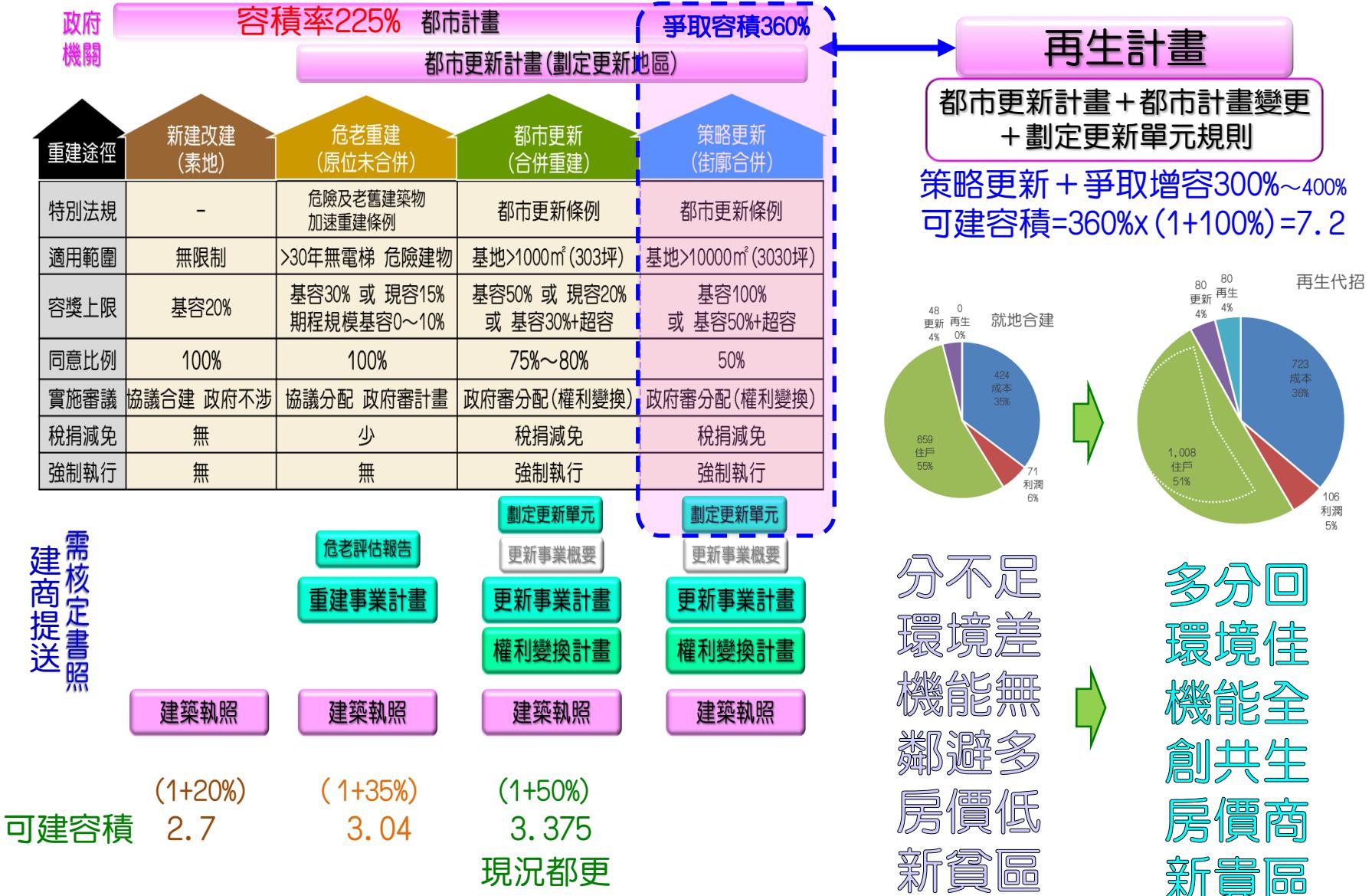
就地更新新貧區



- 老舊社區格局差
- 全區超容分回不足
- 鄰避盲缺房價差



再生計畫位階功效



策略更新初步模擬

現況假設：各樓層建物面積相同，土地相同平均持分

臺北市都市更新事業(重建區段)建築物工程造價要項

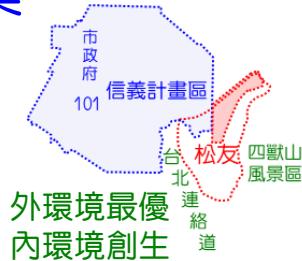
數值僅供參考 範圍容獎 建築規劃 途徑方式 估價分配 定案核算為準

A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	R	S	T	
1 小樓層	棟別	宗地	小區	土地面積	樓地板	原容積	法定容積			樓層	棟別	宗地	小區	土地面積	樓地板	原容積	法定容積			
2 信15L22F4	信15L22	B441	KB441	31.79	111.27	100.14	71.53			信15L22F4	信15L22	B441	KB441	31.79	111.27	100.14	71.53	100%	宗均調幅	
3 信義路六段15巷22號4樓				1,285,104			11,550			信義路六段15巷22號4樓				1,285,104				11,550		
4 小區	都市更新	109	4 層	5 樓		441				全區	策略更新	109	4 層	5 樓		441				
5 容獎評估	分 項	B1	B2	B3	獎勵容積	上限	容獎率			容獎評估	分 項	B1	B2	B3	獎勵容積	上限	容獎率			
6 共同獎勵					18.60		26.00%			共同獎勵					48.63		67.99%			
7 原容超額		70%	90%		28.61		40.00%			原容超額		3147.30	11015.55	100.14	28.61		40.00%			
8 危險建築				0.00		0.00%				危險建築	未設昇降設備	0.00	357.65	71.53	0.00		0.00%			
9 四樓老屋				2.86		4.00%				四樓老屋	0691771	14.31	357.65	71.53	2.86		4.00%			
10 原樓加調				0.00		0.00%				捐贈容積代金	0%	1.032		111.27	0.00		0.00%			
11 合 計				120.4%	50.07	70.00%				合 計				151.4%	80.10		111.99%			
12					0.3025										0.3025					
13 可建面積	坪米	原位坪數	區均坪數	原坪數	比例	區棟層均率				可建面積	坪米	原位坪數	區均坪數	原坪數	比例	區棟層均率				
14 土地面積	40%	31.8	9.62		0.956	1.000	0.956			土地面積	35%	31.8	9.62		1.032	1.080	1.032			
15 基準容積	225%	71.5	21.64			1.000				基準容積	225%	71.5	21.64		1.032	1.000				
16 獎勵後容積	170.00%	121.6	36.78	35.17	30.29	116.1%	1.000	3.66		獎勵後容積	211.99%	151.6	45.87	47.36	30.29	156.3%	1.000	4.92	135%	
17 樓板面積	1.445	175.7	53.14	50.80	33.66	150.9%	1.004	5.28		樓板面積	1.562	236.8	71.64	73.97	33.66	219.8%	1.004	7.69	146%	
18 車位	0.0303位	1.61	1.61		157.9%	0.952	5.53			車位	0.0242位		1.73	1.79		218.9%	0.952	7.45		
19 總價	123.1	60.0	6,255	1,923	325.3%	1.000	650			總價	137.7	60.0	10,187	1,923	529.7%	1.000	1,059	163%		
20																				
21 自建分回	坪米	原位坪數	區均坪數	原坪數	比例	委建費用				再生全代	坪米	原位坪數	區均坪數	原坪數	比例	委建費用				
22 分回容積	61.4%	14.7	22.60	21.61	30.29	71.3%		2.25		分回容積	55.9%	84.7	25.64	26.47	30.29	87.4%	2.75	122%		
23 分回樓板面積	1.445	107.9	32.65	37.22	33.66	92.7%	50.80	3.25		分回樓板面積	1.562	182.4	40.04	41.34	33.66	122.8%	73.97	4.30	132%	
24 車位	0.0303位		0.99	0.195		97.0%	44.6	3.40		車位	0.0242位		0.97	1.00		119.0%	52.4	4.16		
25 總價	123.1	60.0	3,843	1,923	199.9%	2,267	400			總價	137.7	60.0	5,693	1,923	296.1%	3,877	592	148%		
26																				
27 合建分回	坪米	原位坪數	區均坪數	原坪數	比例	委建費用				再生代招	坪米	原位坪數	區均坪數	原坪數	比例	委建費用				
28 分回容積	56.8%	69.01	20.88	19.96	30.29	65.9%		2.08		分回容積	50.5%	76.5	23.15	23.90	30.29	78.9%	2.48	120%		
29 分回樓板面積	1.445	99.69	30.16	28.83	33.66	85.7%	50.80	3.00		分回樓板面積	1.562	119.5	36.15	37.32	33.66	110.9%	73.97	3.88	129%	
30 車位	0.0303位		0.91	0.87		89.6%	50.1	3.14		車位	0.0242位		0.87	0.90		107.4%	55.8	3.76		
31 總價	123.1	60.0		3,550	1,923	184.6%	2,543	369		總價	137.7	60.0		5,140	1,923	267.3%	4,129	535	145%	
32																				
44					5.28										7.69					
45	坪效		392	3.33	3.19					坪效		578	4.07	4.20				132%		

共建宜居樂活社區

• 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

宜居樂活社區

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
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

6多樣住宅區劃

B都市觀景宅
D樂活服務區
C生活廊
H友善街景
E休閒花園宅
F文創旅宿

A綠色生態宅
G休憩公園
I生態景觀園
J社宅康養
K調度場機關
L運動場
M活動中心
N圖書館
O運動中心
P托兒所
Q長照所
R童照所
S交誼廳
T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

2總體改造

青山幽谷好空氣
四獸山生態休閒遊憩保護區

新創開發

資源整合

再生更新

社區治理

生活社服

永續經營

住民需要再生

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？



等10年→小建商



等20年→自建



加入計畫爭取權益

•身份、房地產資料驗證
所有權人 權利人 親屬 居民



擬訂臺北市松友生活社區再生計畫同意書

本人_____同意參與由臺北市松友生活社區發展再生協會為代表申請之「擬訂臺北市(信義區)松友生活社區再生計畫案」。

一. 社區身份：更新所有權人 更新權利人 關係人(親屬) 居民

二. 同意辦理：再生計畫 分區更新 社造醫養創生

山坡聚落遷改 公墓遷改 高壓線塔地下化

三. 同意參與土地及建物權利範圍：

(一) 土地

鄉鎮市區	信義區
地段	永春
小段	三
地號	
土地面積 (m ²)	
權利範圍	
持分面積 (m ²)	

(二) 建物

建號	建物門牌號
地段	永春
小段	三
地號	
建物層次/總樓層數	
主建物總面積 (A)	
附屬建物面積 (B)	
樓地板面積 (m ²)	
面積 (C)	
共有部分	
權利範圍 (D)	
持分面積 E=C*D	
權利範圍 (F)	
持分面積 (m ²) (A+B+E)*F	

以上資訊由申請人填具

立同意書人(本人)：

統一編號：

聯絡地址：

聯絡電話：

簽署人印
(簽名並蓋章)

立同意書人(法定代理人)：

統一編號：

聯絡地址：

聯絡電話：

簽署人印
(簽名並蓋章)

中 華 民 國 年 月 日

注意事項：

- 本人已知悉本再生計畫內容，本同意書僅限於「擬訂臺北市松友生活社區再生計畫案」使用，禁止移作他用。
- 限制行為能力人，須由法定代理人共同簽署；如係無行為能力人，須由法定代理人簽署；並檢附相關證明文件。

信義區松友生活社區 再生計畫

敬請加入爭取



松友生活社區發展再生協會
知見生活開發・都更顧問

114年11月