

信義松友生活社區再生計畫

住民權益

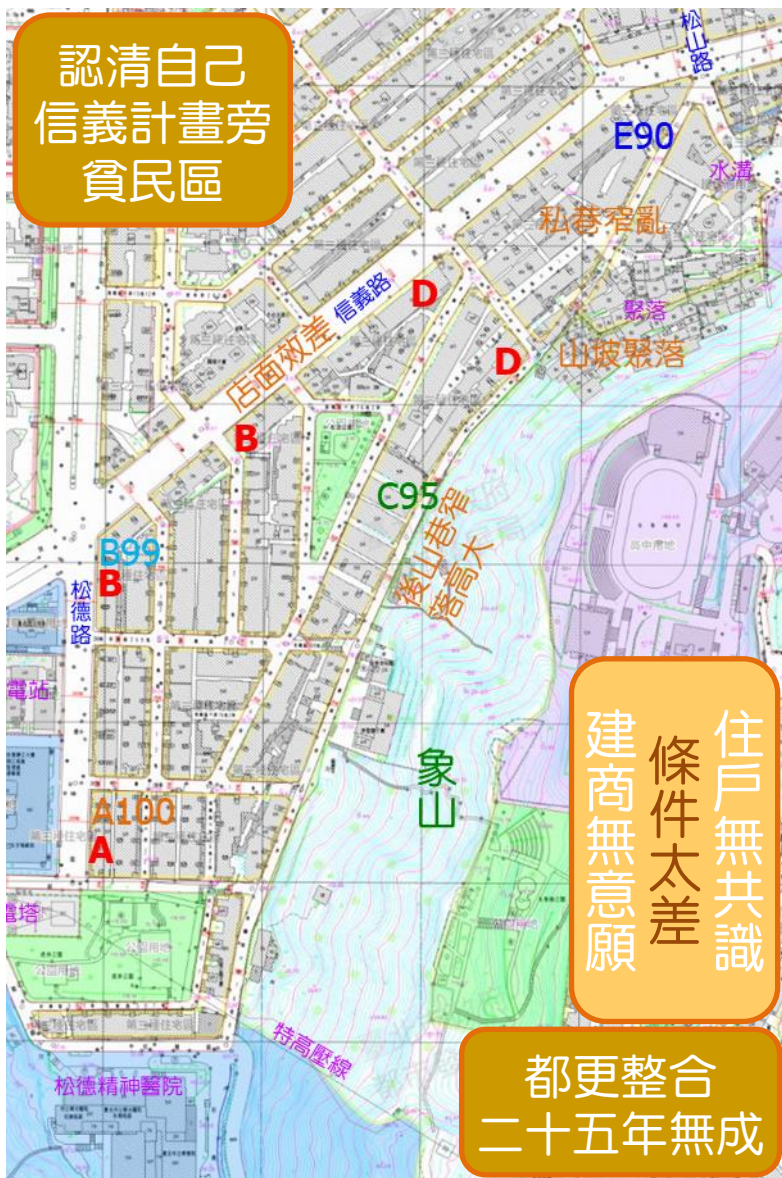


松友生活社區發展再生協會
知見生活開發・都更顧問

114年11月

就地更新新貧區

認清自己
信義計畫旁
貧民區



住戶無共識
條件太差
建商無意願

都更整合
二十五年無成

- 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



再生計畫位階功效

政府
機關

容積率225% 都市計畫

爭取容積360%

都市更新計畫(劃定更新地區)

再生計畫

都市更新計畫+都市計畫變更
+劃定更新單元規則

策略更新+爭取增容300%~400%
可建容積=360%×(1+100%)=7.2

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)
特別法規	-	危險及老舊建築物 加速重建條例	都市更新條例	都市更新條例
適用範圍	無限制	>30年無電梯 危險建物	基地>1000㎡(303坪)	基地>10000㎡(3030坪)
容獎上限	基容20%	基容30% 或 現容15% 期程規模基容0~10%	基容50% 或 現容20% 或 基容30%+超容	基容100% 或 基容50%+超容
同意比例	100%	100%	75%~80%	50%
實施審議	協議合建 政府不涉	協議分配 政府審計畫	政府審分配(權利變換)	政府審分配(權利變換)
稅捐減免	無	少	稅捐減免	稅捐減免
強制執行	無	無	強制執行	強制執行

需核定書照
建商提送

危老評估報告

劃定更新單元

劃定更新單元

更新事業概要

更新事業概要

重建事業計畫

更新事業計畫

更新事業計畫

權利變換計畫

權利變換計畫

建築執照

建築執照

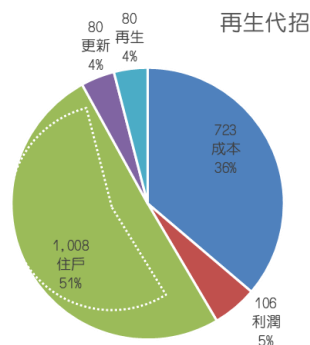
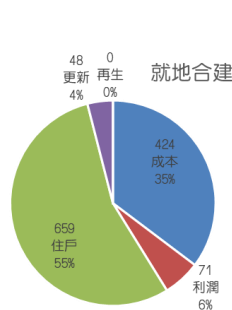
建築執照

建築執照

可建容積 (1+20%)
2.7

(1+35%)
3.04

(1+50%)
3.375
現況都更



分不足
環境差
機能無
鄰避多
房價低
新貧區

多分回
環境佳
機能全
創共生
房價商
新貴區

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		信15L22F4
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	069使1771	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				121.4%	50.07		70.00%			合 計				151.4%	80.10		111.99%		125%
12								0.3025										0.3025		90%
13	可建面積	平米	原位坪數	區均坪數	原坪數	比例	區棟層均率	坪效			可建面積	平米	原位坪數	區均坪數	原坪數	比例	區棟層均率	坪效		
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			1.000			
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	1.54		157.9%	0.952	5.53		車位	0.0242位		1.73	1.79		213.9%	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	平米	原位坪數	區均坪數	原坪數	比例	委建費用	坪效			再生全代	平米	原位坪數	區均坪數	原坪數	比例	委建費用	坪效		
22	分回容積	61.4%	74.7	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	31.22	33.66	92.7%	50.80	3.25		分回樓板面積	1.562	132.4	40.04	47.34	33.66	122.8%		4.30	132%
24	車位	0.0303位		0.99	0.95		97.0%	44.6	3.40		車位	0.0242位		0.97	1.00		119.0%		52.4	
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%		592	148%
26																				
27	合建分回	平米	原位坪數	區均坪數	原坪數	比例	委建費用	坪效			再生代招	平米	原位坪數	區均坪數	原坪數	比例	委建費用	坪效		
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%		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%		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%		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

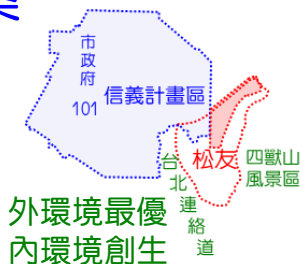
綠地街廓建築
高壓線地下化
山坡聚落整治
生命園區

● 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



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？



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

新
舊
參

危老重建



等20年→自建

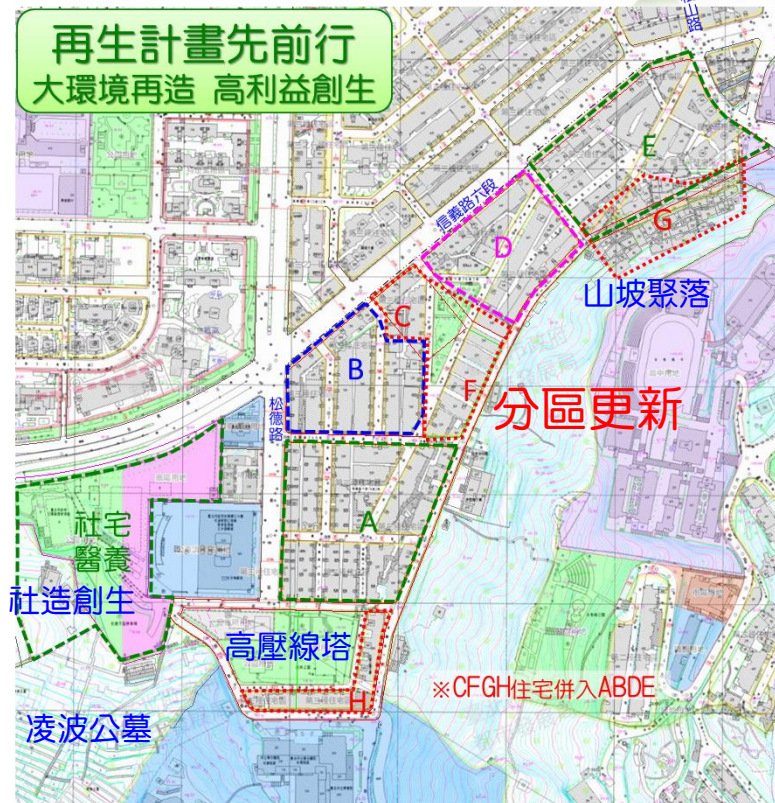
雜

分不足 環境差
機能無 鄰避多
信義旁 新貧區

危老重建

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

坐落地號	建 號			
	建物門牌號			
	地 段	永春		
	小 段	三		
樓地板面積 (m ²)	地 號			
	建物層次/總樓層數			
	主建物總面積 (A)			
	附屬建物面積 (B)			
	共有部分	面積 (C)		
		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：

1. 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。
2. 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