

信義區松友生活社區 再生計畫



知見生活開發・都更顧問

112年2月

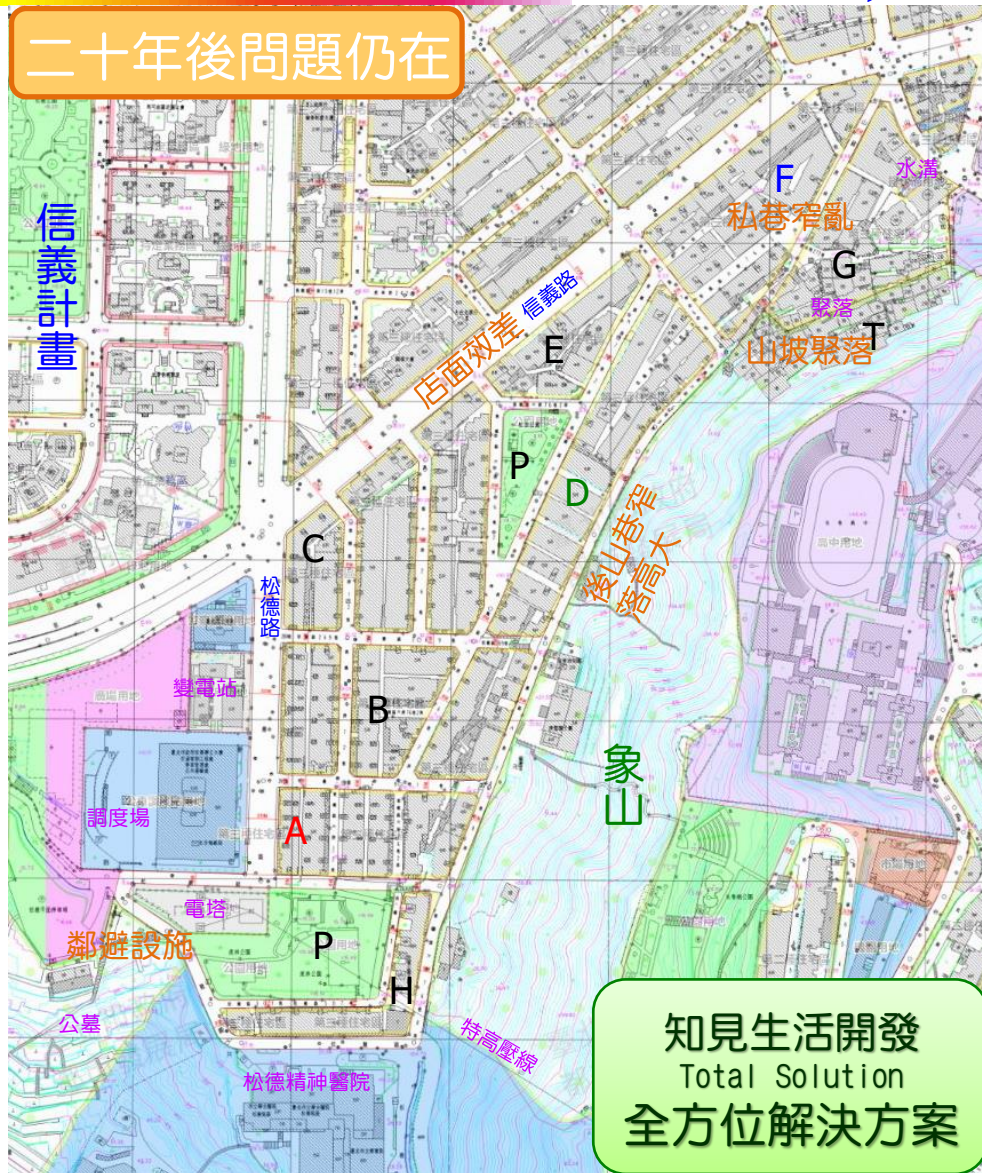
更新二十年無成

- 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D區
 - 後巷窄小，前後高度落差大
- 民國100年A區
- 民國99年C區
 - 劃定更新單元
- 民國108年A區
 - 鄰避設施影響建商意願

建商無意願
住戶無共識

- 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

二十年後問題仍在



知見生活開發
Total Solution
全方位解決方案

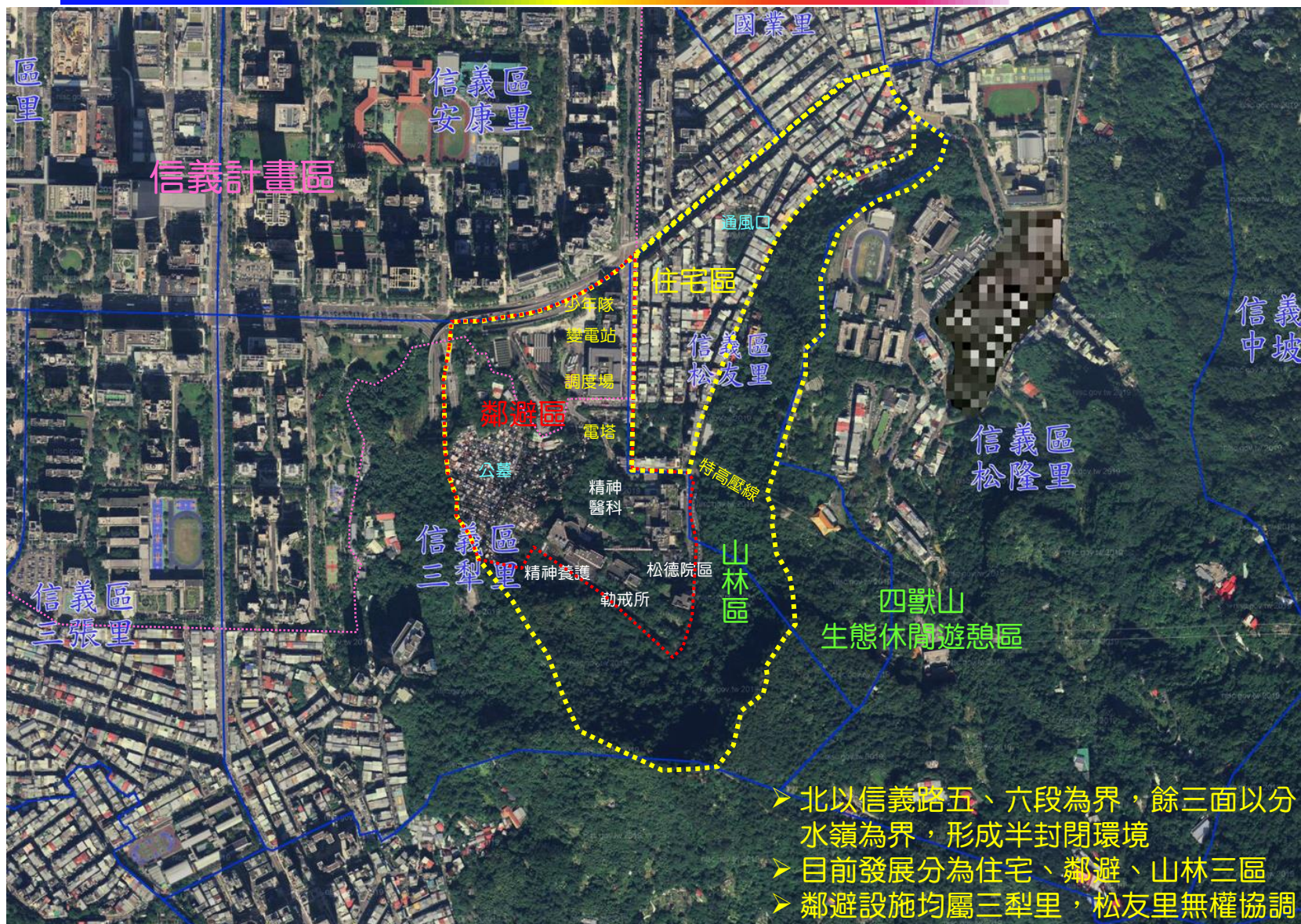
地理區位



- 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

生活圈環境設施



- 北以信義路五、六段為界，餘三面以分水嶺為界，形成半封閉環境
- 目前發展分為住宅、鄰避、山林三區
- 鄰避設施均屬三犁里，松友里無權協調

計畫區街景概況



計畫區優勢資源

● 地理位置

→毗連信義計畫區 信義區中心

● 交通便利

→捷運信義線 快速路口 信義路

→直通市府各機關 區公所

● 優質自然環境

→山林環繞→休憩登山步道

→胡蝶陂谷溪→地下管道

● 優質人文住宅環境

→半封閉環境

→純淨安靜無機能

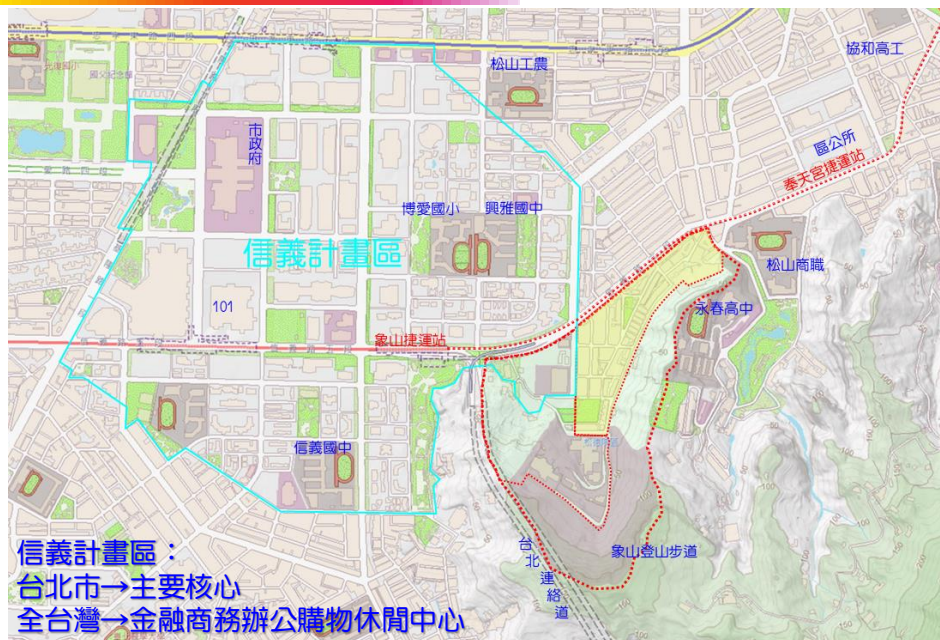
→同期建設→同齡同層性高

→活動公園 運動休憩公園

→示範中小學→學區優

● 無效益土地資源

→偏僻公園廣場



發展策略目標

- 全齡智慧社區
 - 小家庭 → 全齡共生社區
 - 綠生態智慧宅



住宅大樓
趨勢兩極



生活宅



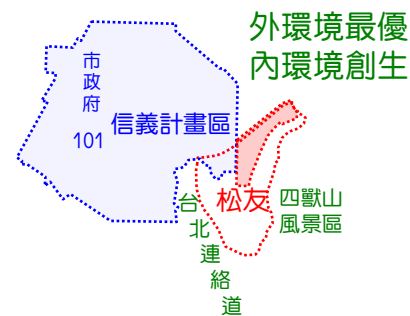
- 生活機能服務社區
 - 五分鐘生活圈
 - 食衣住行育樂 家電 網通 修繕
 - 托兒 課輔 長照 健康 理財

智慧宅邁向智慧生活服務



國土永續發展目標安全有序和諧

- 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



- 宅生活
 - 餐飲宅配 網購網銷
 - 商務辦公 育樂健身

都市再生特別地區

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。



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

● 城市再生集約發展

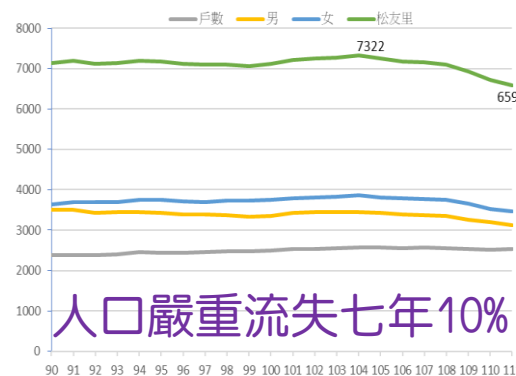
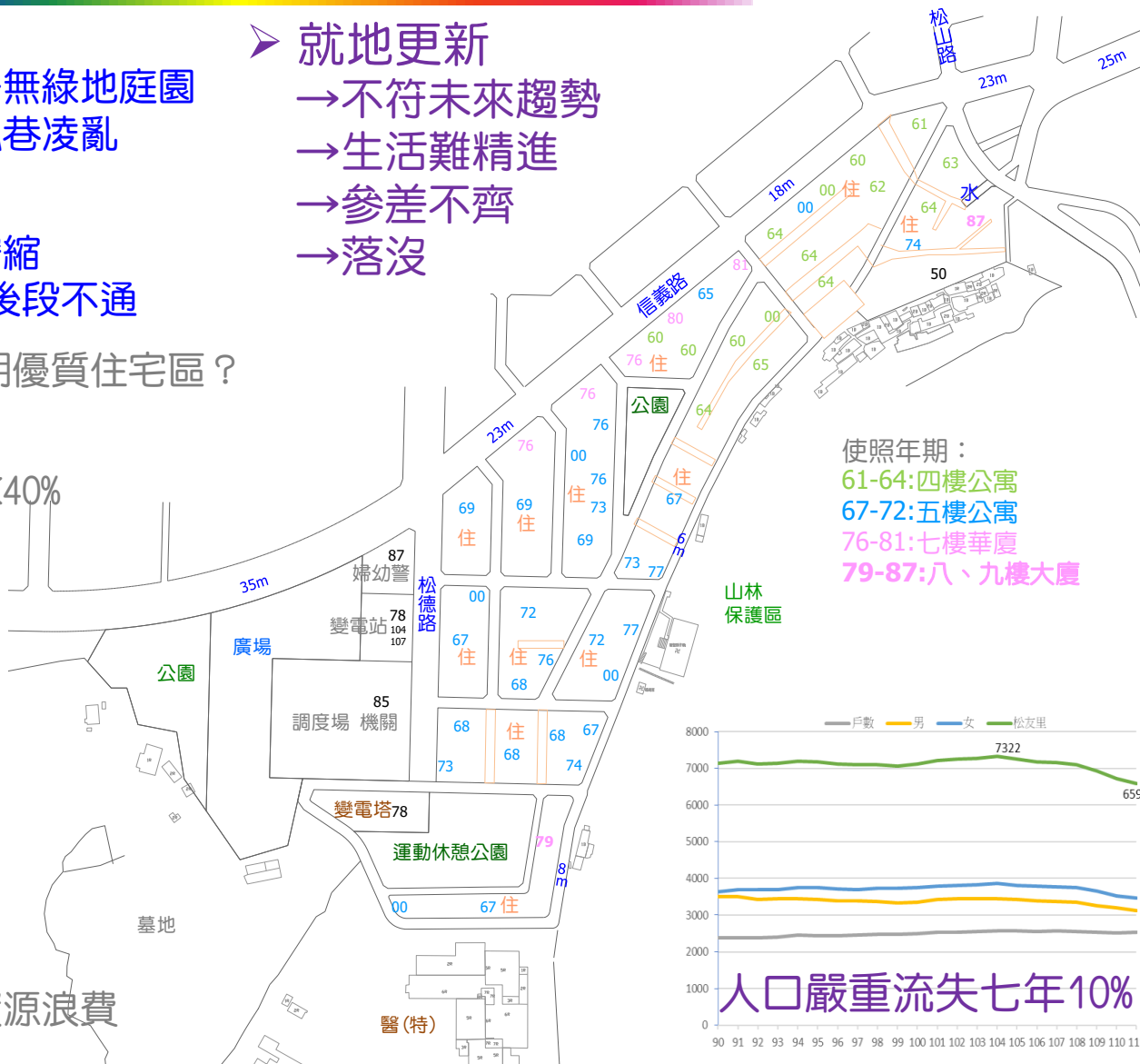
- 區域容積梯度
 - 300% → 360% → 400%
- 住宅區位 → 住四條件
- 捷運TOD增額容積
- 策略都更地區 ←

現況土地使用

樓戶數	單元數	戶數	男	女	人口	人/戶	人/單元	層/樓
458	2119	2530	3124	3469	6593	2.61	3.11	4.63

- 住宅排屋規劃
 - 前後院縱深不足 → 無綠地庭園
 - 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 → 早期優質住宅區？
- 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
 - 精神醫院
 - 有礙景觀
 - 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

- 就地更新
 - 不符未來趨勢
 - 生活難精進
 - 參差不齊
 - 落沒



再生土地使用計畫

● 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

● 全齡健康住宅

- 通用 智能 健康 庭園 綠地
- 集約高密度

● 生活機能區

- 商業服務區
- 生活廣場公園

● 鄰避設施

- 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

- 偏僻公園廣場 → 醫養
- 山坡聚落 → 文創旅宿

- 計畫關鍵議題
- 社區發展趨勢
- 本區優勢資源
- 再生觀念策略



● 社區公園

- 面積2771 → 3861坪
- 增加39%

● 綠地空間

- 住宅區0 → 7500坪
- 增加40%

全齡智慧生活社區



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

再生計畫效益

▶ 計畫實質效益

以資產增加計算

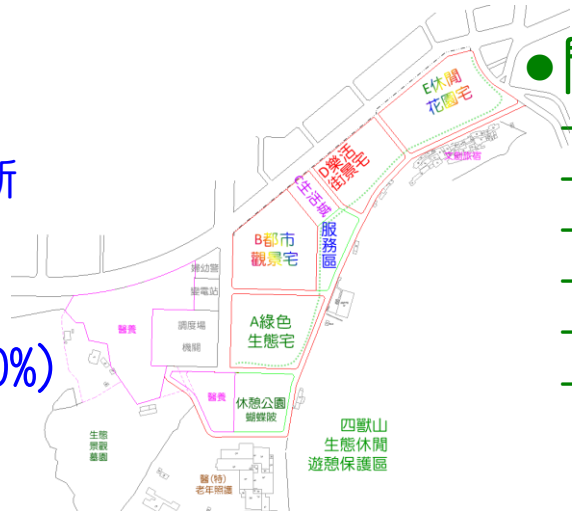
一. 更新效益 社區改造更新

二. 活化效率 醫養園區

三. 集約效益 225% → 400%

總效益 = 3860億元 (1140%)

淨效益 2240億元



● 間接效益

→ 落實社會公義

→ 都市再發展，提昇競爭力

→ 提昇街區住居環境水準

→ 提昇整體街區生活機能

→ 提昇整體街區福利機能

→ 吸引人口增加6600人

▶ 年經濟效益

以出租計

總效益 69億元

增加 60億元 (780%)

● 直接效益

→ 建築物老舊更新

→ 全齡生活社區

→ 區域交通整治

→ 建構醫養園區

→ 生態景觀社區

項目	面積坪	單價(萬)	總值(億)	月租金(元)	年效益(萬)
原住宅	64,300	52.8	340	1,000	77,160
就地重建	101,500	94.5	959	1,400	170,520

數值僅供參考 市府協商審議 定案核算為準

項目	面積坪	單價(萬)	總值(億)	月租金(元)	年效益(萬)
分回住宅	130,100	132.7	1,727	2,000	312,240
共享住辦	3,100	132.7	41	2,000	7,440
抵費住宅	85,500	132.7	1,135	2,000	205,200
商辦大樓	19,700	132.7	261	2,000	47,280
公用設施	1,400	66.4	9	300	504
醫養設施	26,900	99.5	268	1,500	48,420
活化醫養	45,200	99.5	450	1,200	65,088
合計	311,900		3,891		686,172

再生全景規劃

➤ 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
都市改造集約發展

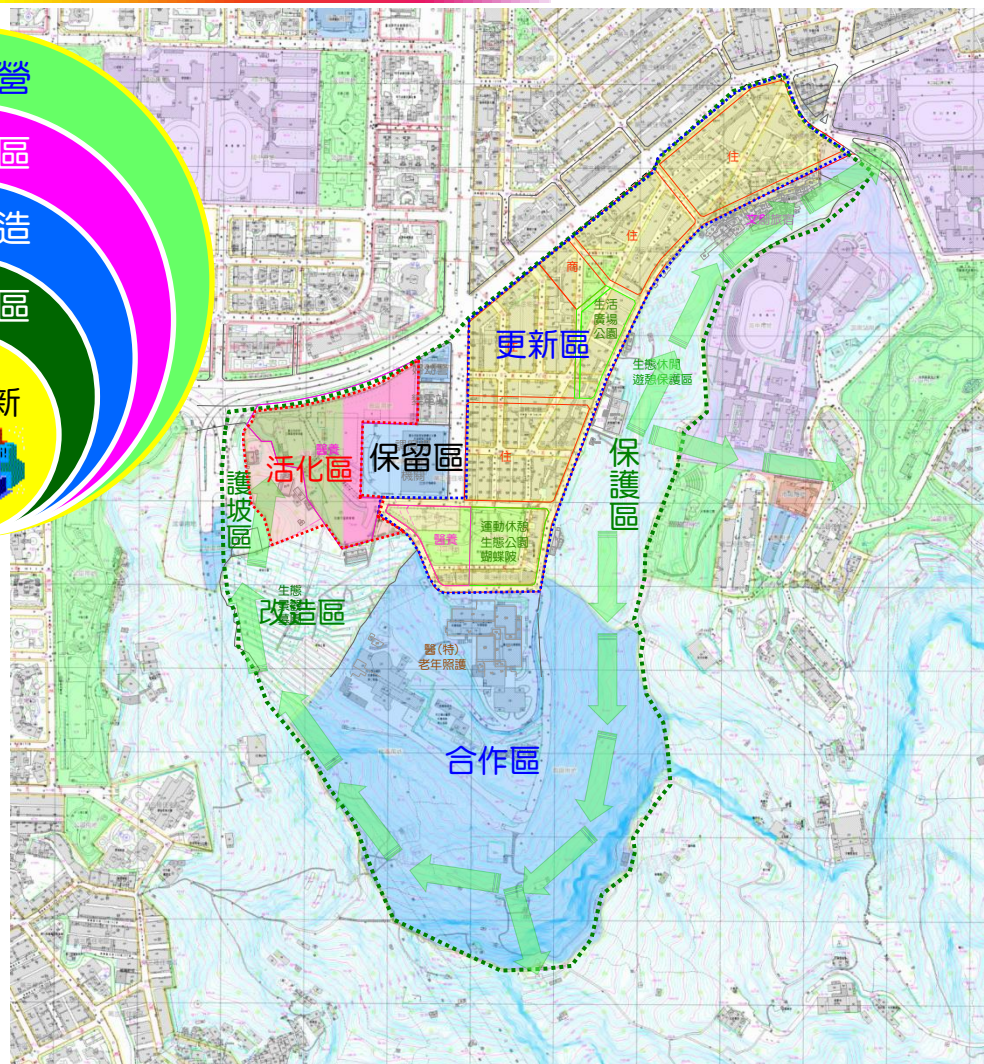
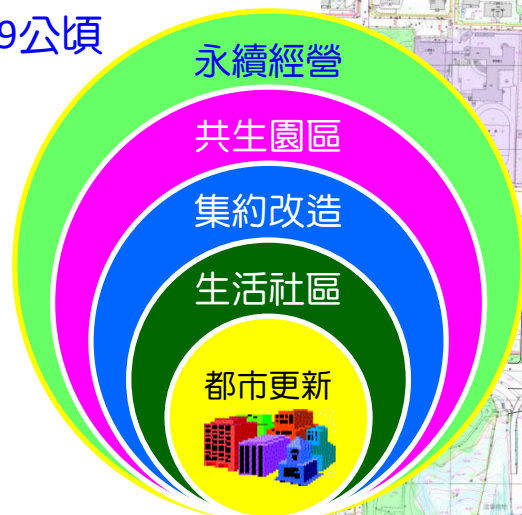
➤ 保留區1.7公頃
機關及變電所配合
增建停車位
電塔地下化

➤ 活化區2.5公頃
原偏僻廣場公園活化為醫養事業園區

➤ 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



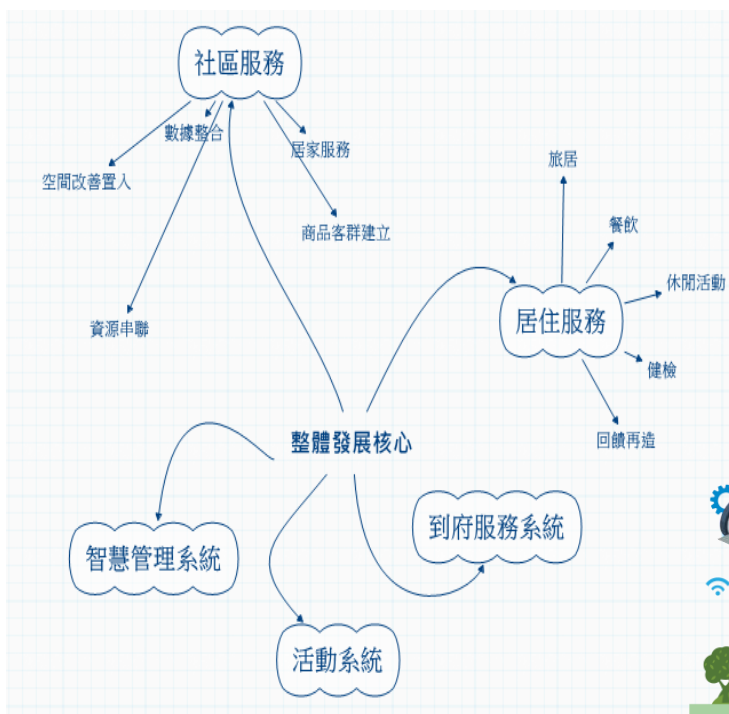
社區需要再生



邁向未來微城市



智慧宅邁向智慧生活服務



智慧生活物聯網

