

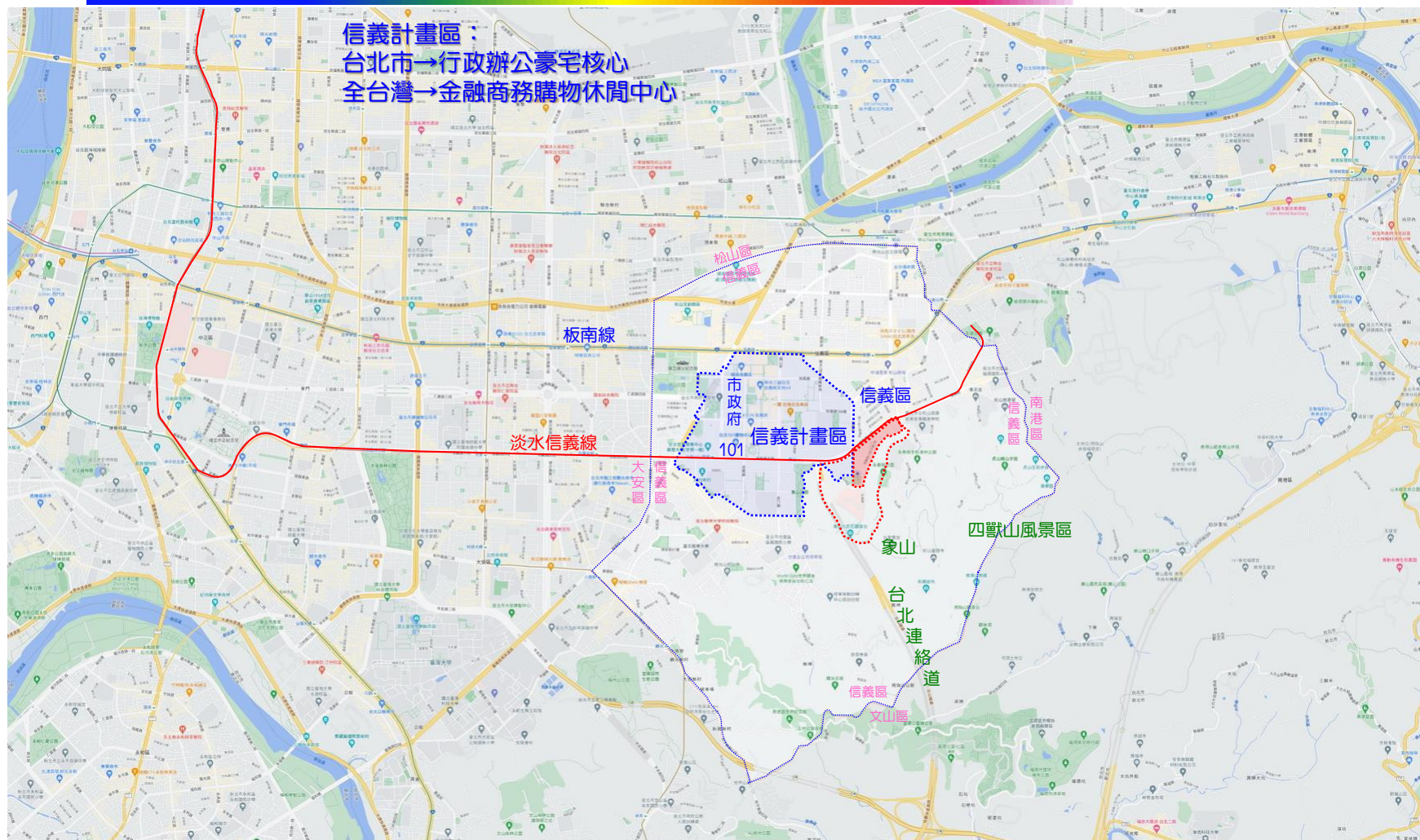
信義區松友生活社區 再生計畫



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

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

更新二十五年無有

- 民國90年E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C區
 - 後巷窄小，前後高度落差大
- 民國99年B區
 - 劃定更新單元
- 民國100年A區¹⁰⁸
 - 鄰避設施影響建商意願
- 目前A、B、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

認清自己條件

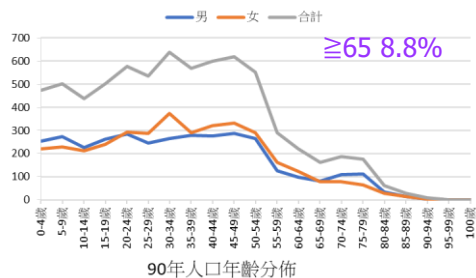
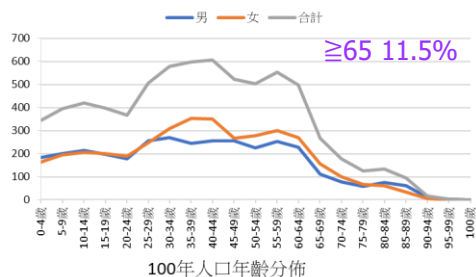
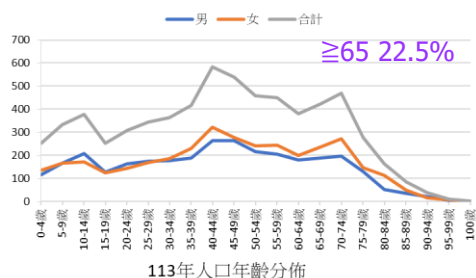


衰退落沒老化

- 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

- 老齡化嚴重
8.8%→22.5%超高齡社區



- 老舊社區
→40-50年公寓
→結構弱無電梯
→棟距小環境差
- 生活機能差
- 周邊環境差
- 鄰避設施多
- 重建無期



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

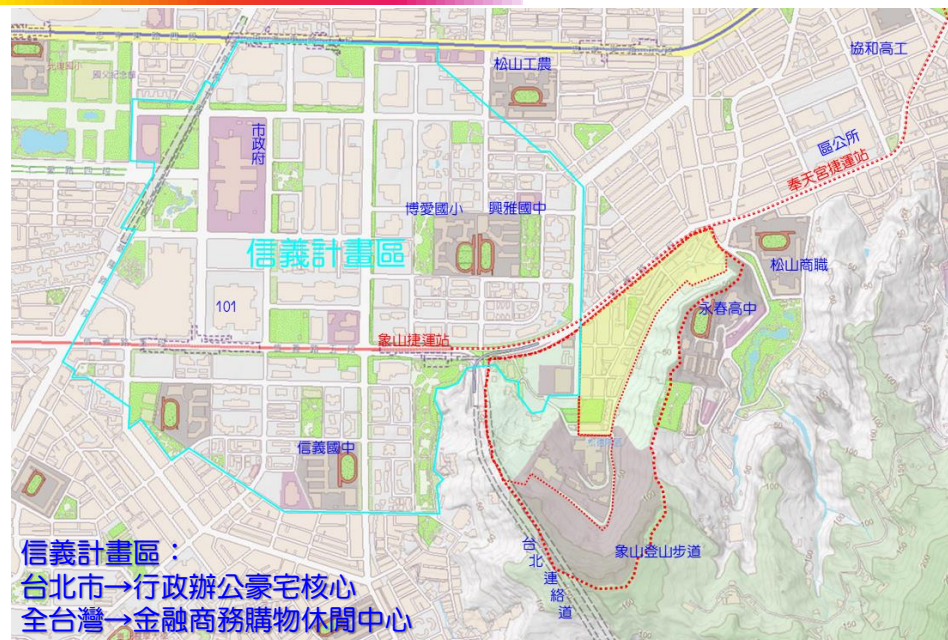
→ 同期建設 → 同齡同層性高

→ 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

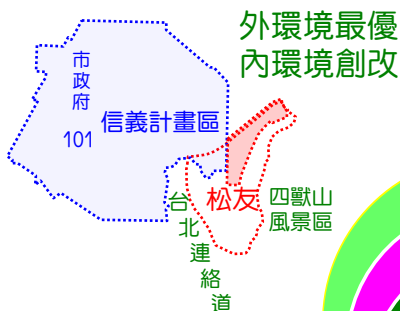
→ 偏僻公園廣場



發展目標策略

➤ 發展策略

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

智慧宅邁向智慧生活服務



再生
共造

- 整體改造
- 策略都更
- 集體更新

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



社區改造計畫

● 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

● 全齡健康住宅區

- 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

● 社區公園增加39%

● 綠地空間增加60%



➢ 創造宜居環境
➢ 集約策略更新

宜居樂活社區

9智慧生活社區物聯網

住的安適 行的便利

2社區總體改造

7淨零碳排綠生態通用設計

5微生活機能

8全齡生活

照護服務

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

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

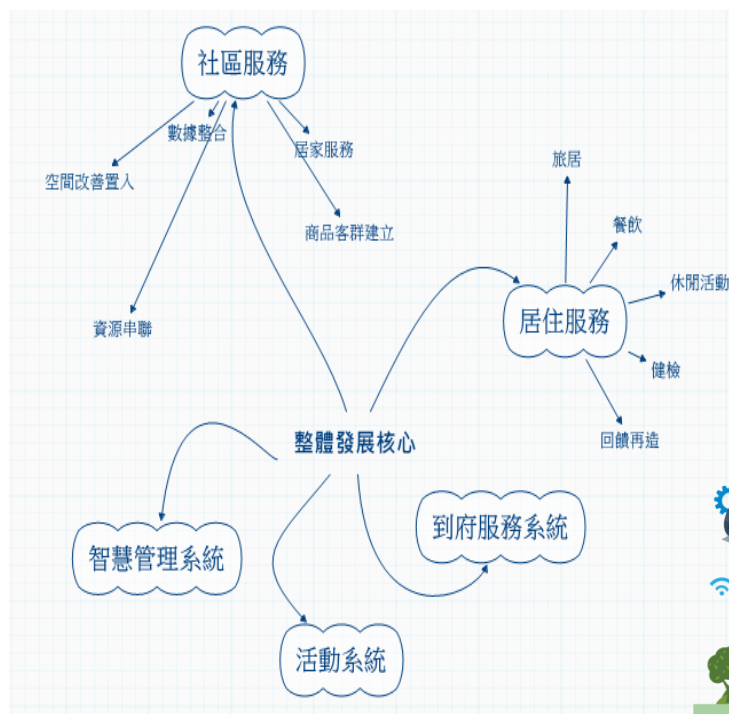
四獸山生態休閒遊憩保護區



邁向服務照護



智慧宅邁向智慧生活服務



智慧生活物聯網



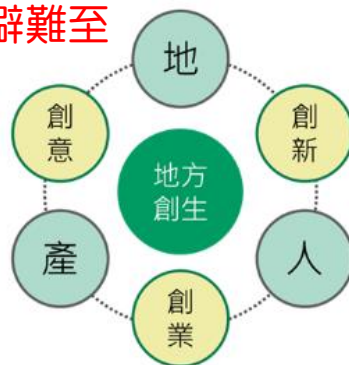
資源活化創生利民

- 國家發展計畫110-113年發展策略三人本永續塑造均衡發展的樂活家園
- (四)推動地方創生：活化公有空間
- (五)打造韌性永續樂活家園
- 社區發展工作綱要12條2項
- 二、生產福利建設：
- (四) 推動社區產業發展



- 無用廣場公園 偏僻難至
- 苗圃(原污水廠垃圾場用地)

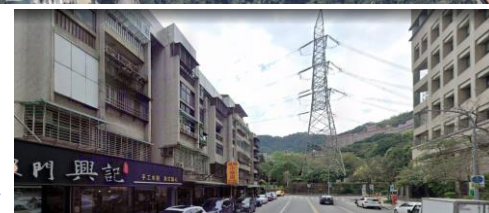
- 活化兼併周邊零地
- 社宅醫養園區
- 兼併周邊零地



- 高壓塔線 穿越住宅區

- 高壓線地下化

- 電塔區併合東側西側住宅區
- 移至西側改為醫養用地



再生願景規劃

➤ 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
都市改造集約發展
周邊交通改善

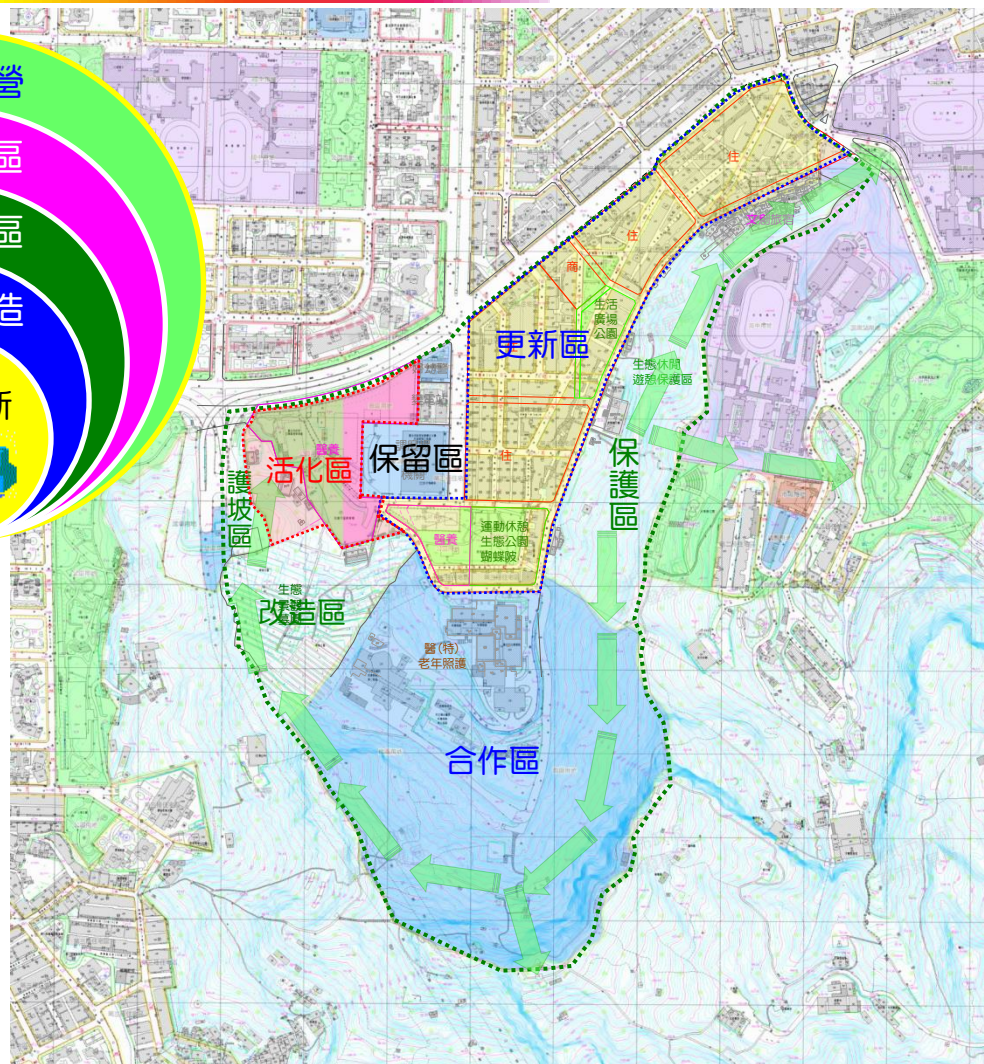
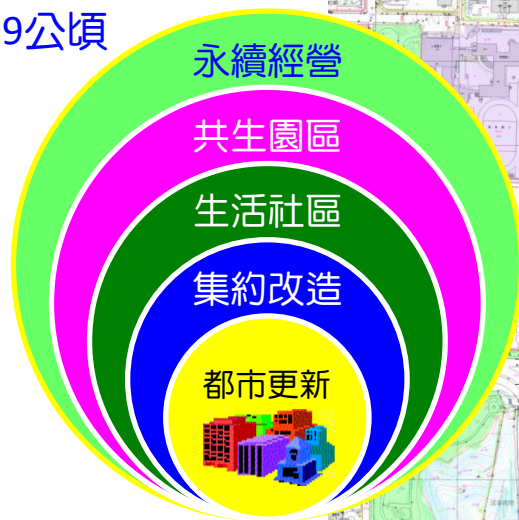
➤ 保留區1.7公頃
機關增建停車位
電塔地下化

➤ 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



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4161億元(1130%)

淨效益1523億元

▶年經濟效益

以出租計

總效益72億元

增加63億元(870%)

●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	102,400	1,210	172,032

分回住宅 58,235 688 97,835

集約容積400%方案

項目	面積坪	總值(億)	年效益(萬)
分回住宅	117,800	1,622	282,720
共享住辦	10,200	140	24,480
抵費住宅	98,200	1,352	235,680

生活商服 20,400 281 48,960

公用設施 1,400 10 504

醫養設施 27,800 287 50,040

活化醫養 19,100 164 27,504

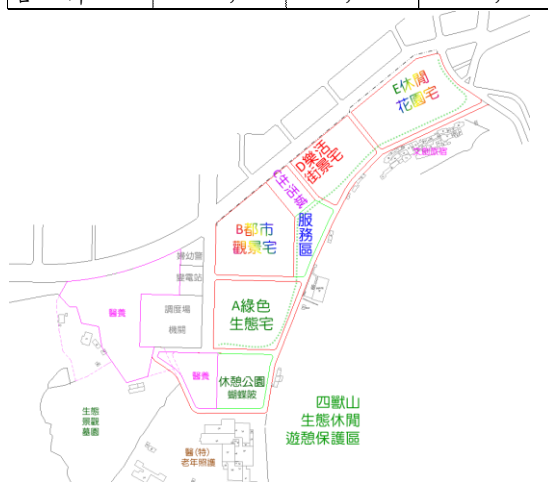
550床

市有醫養 8,300 71 11,952

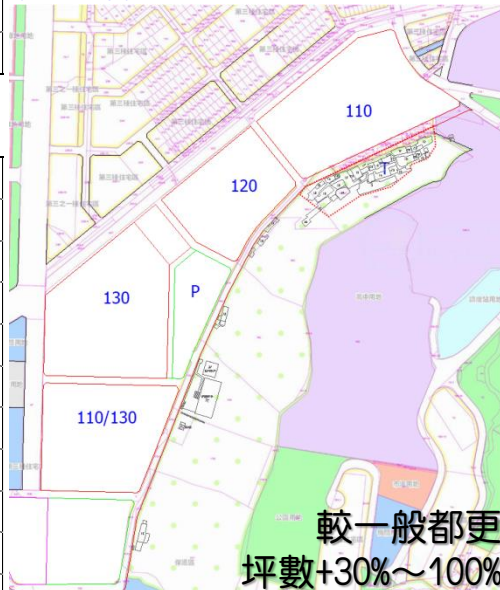
490戶

社會住宅 19,300 233 34,740

合計 322,500 4,161 716,580



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

選擇決定未來



宜居再生

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



等10年→小建商
等20年→自建



危老重建

共贏共好計畫

社區住民都市政府都更

- 更新重建坪多質高
- 宜居生活集約高效
- 全齡照護三代樂活
- 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



- 行政精簡
- 智慧聯網
- 自主納管
- 稅收增加
- 維支減少
- 落實公義

- 集約策略更新
- 巨規模建築群
- 整體都市設計
- 低碳智慧生態
- 生活社服融合
- 開發重建營運移轉

- 整體環境宜居改造
- 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-Transfer

共構宜居樂活社區

● 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

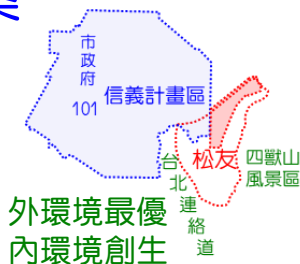
綠地街廓建築
高壓線地下化
山坡聚落整治
生命園區

● 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



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3月