

松友生活社區 再生計畫概要



- 緣起：新貧區
- 再生計畫簡介
- 社會創新合作
- 推簽回饋機制
- 培訓課程內容

松友生活社區發展再生協會
知見生活開發·都更顧問

114年6月

現況更新新貧區



- 老舊社區格局差
- 全區超容分回不足
- 鄰避盲缺房價差

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



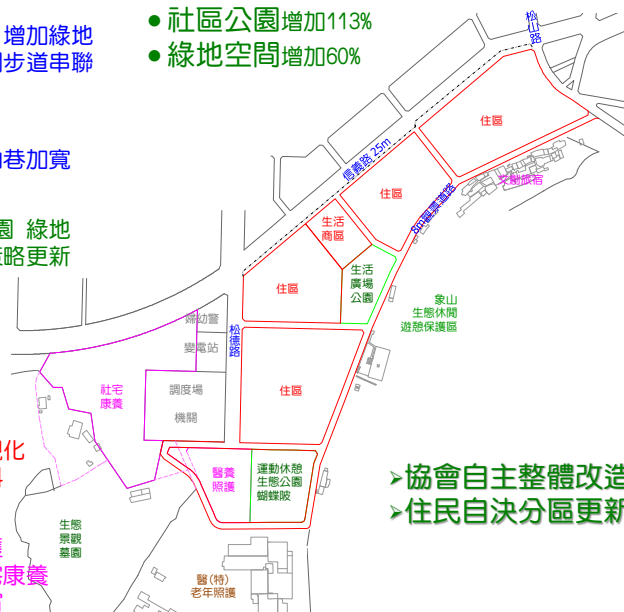
知見生活開發

vision 2

整體改造計畫

- 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

- 社區公園增加113%
- 綠地空間增加60%



➢協會自主整體改造
➢住民自決分區更新

知見生活開發

vision 3

宜居樂活社區



9智慧AI生活社區

住的安適 行的便利

社區總體改造

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

- 8全齡康養
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 軍照所
 - 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

知見生活開發

vision 4

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

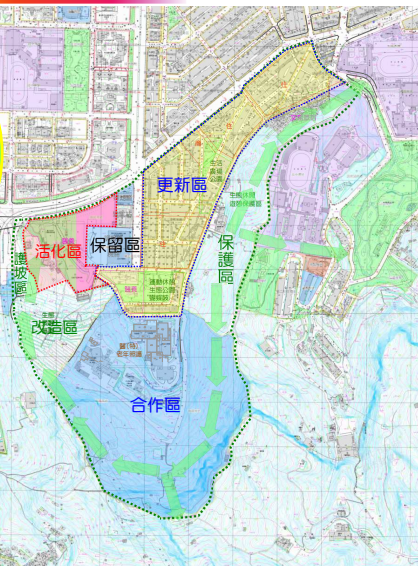
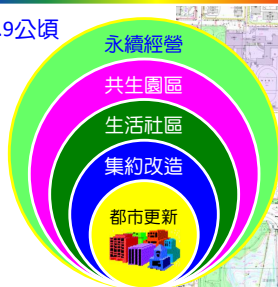
➢ 保留區1.7公頃
機關增建停車位
電塔地下化

➢ 活化區2.5公頃
原偏僻廣場公園活化為醫養事業園區

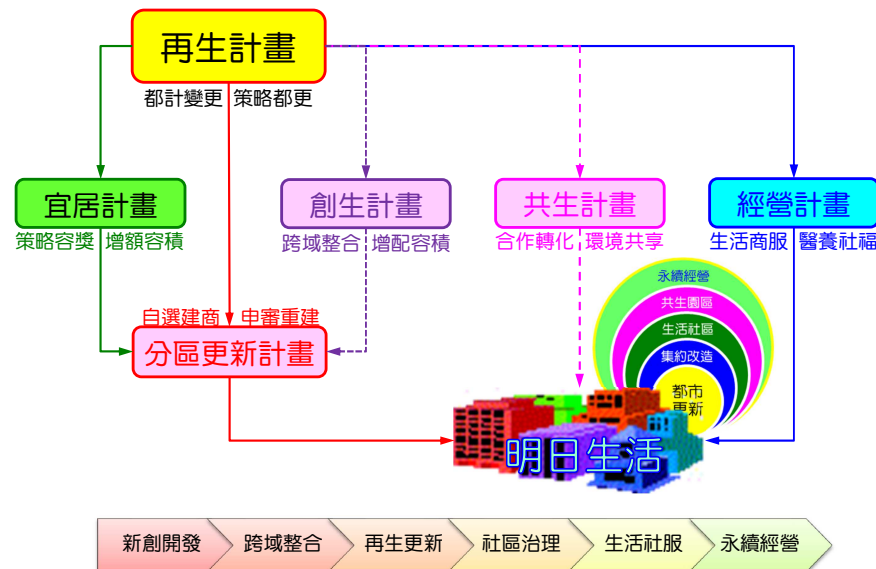
➢ 改造區2.8公頃
原公墓改造為現代觀景生命園區

➢ 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



關聯計畫架構



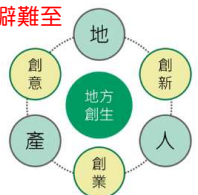
資源活化創生利民

- 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



再生更新合作原則

- 協會自主再生(總銷0.25%)

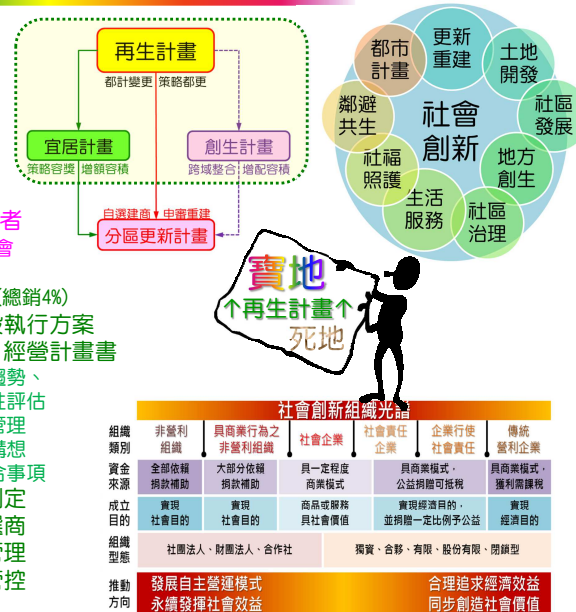
→ 主持經營再生計畫
→ 推動整合住民參與
→ 行政管理推簽服務

- 住民分區自決更新

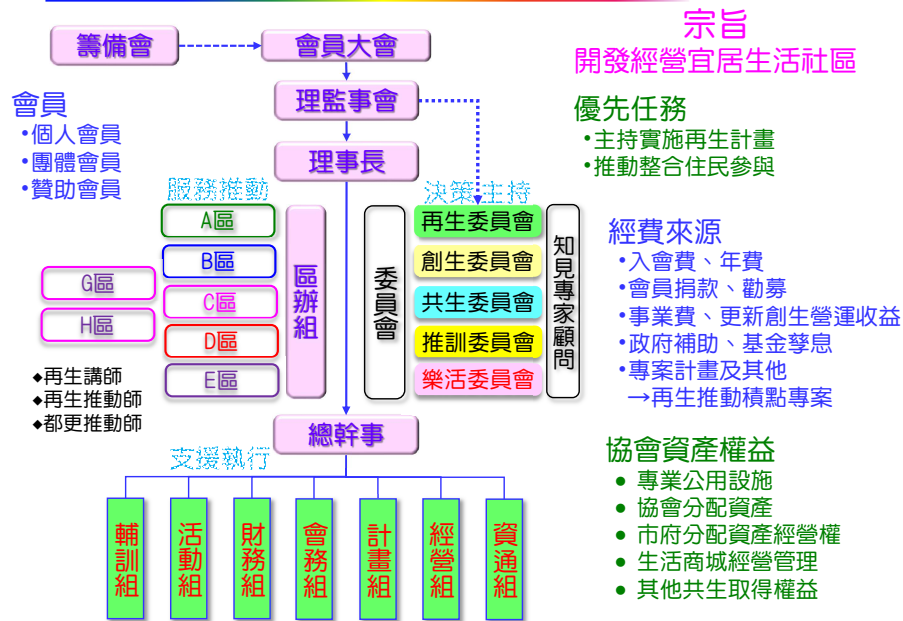
→ 各區住民自決整合
→ 協會協助住民甄選實施者
建商、全案代理、更新會

- 知見全域開發全程服務(總銷4%)

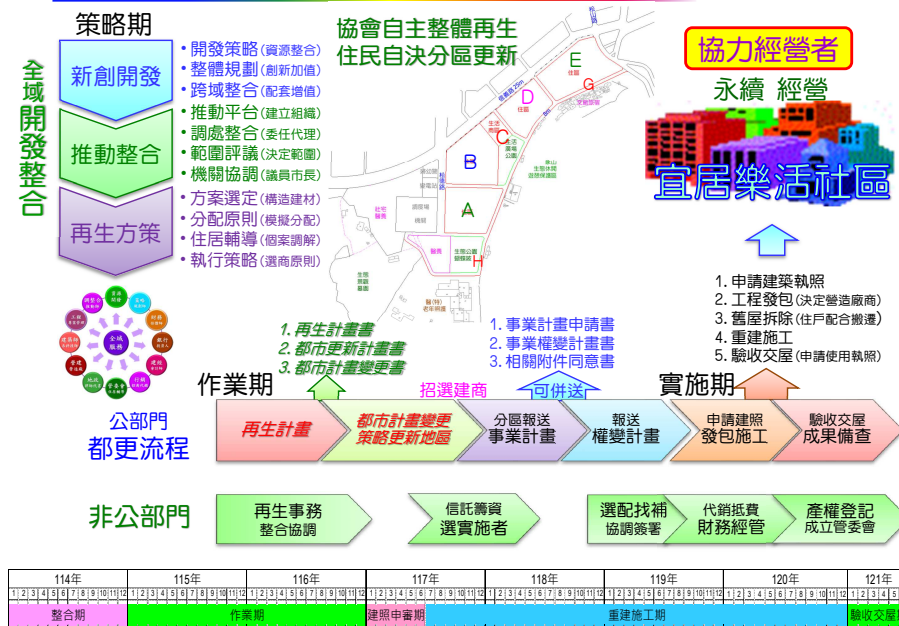
→ 授權提供規劃策略及各階段執行方案
→ 再生、宜居、創生、共生、經營計畫書
→ 策略構想、方案規劃、發展趨勢、
實質計畫、交通防災、可行性評估
→ 財務計畫、評估規劃、劃分管理
→ 實施計畫、年期組織、分區構想
→ 必要性與預期效益、相關配合事項
→ 都計檢討變更、策略都更劃定
→ 分區更新規劃、協評更新選商
→ 更新計畫管控、工程專案管理
→ 社區改造執行、財務規劃管控
→ 整合推訓諮詢輔導



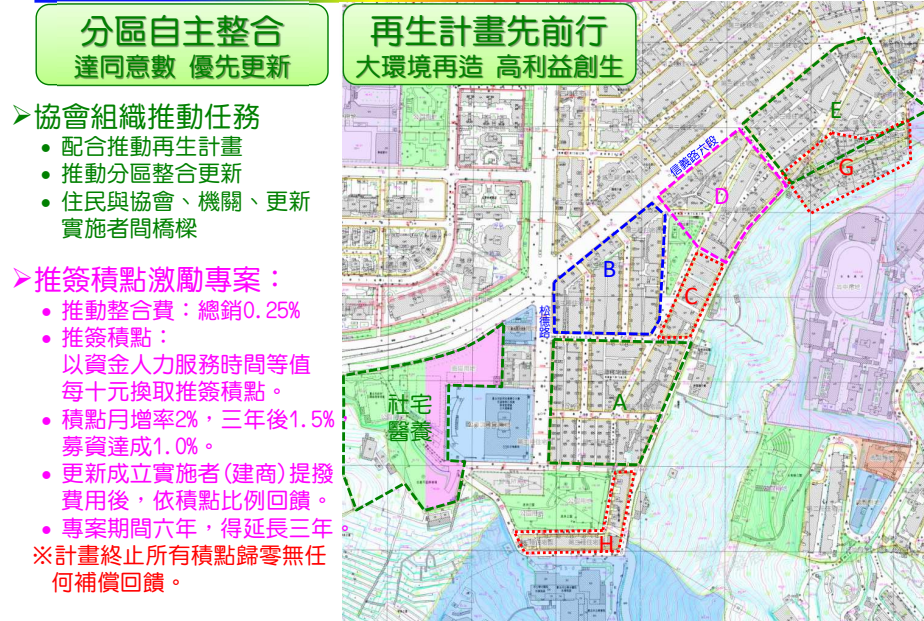
協會組織架構



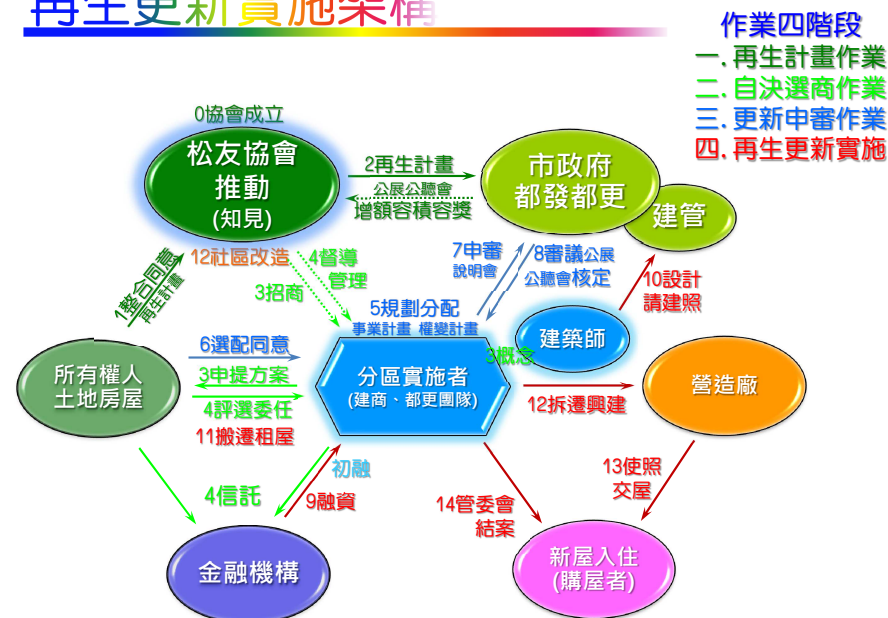
再生更新實施流程



分區推動更新計畫



再生更新實施架構



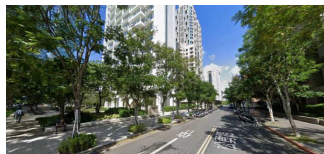
再生住民效益

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

實質效益

坪增率	就地合建	社區改造	跨域整合	集約300	集約400
原房地	82%	108%	124%	147%	173%
就地合建	100%	132%	151%	181%	213%

宜居環境空間



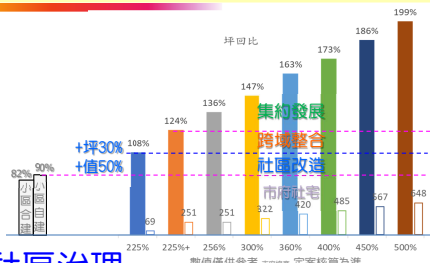
優質樂活機能

智慧宅邁向智慧生活服務



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



高效社區治理

完整公共設施
專業公用設施
生活照護服務

會員住民福利

- 設施使用卷
- 生活消費折扣
- 營運福利發放
- 生活照護服務



再生更新 不只為自己 更為下一代生活

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1484億元

年經濟效益

以出租計

總效益72億元

增加63億元(870%)

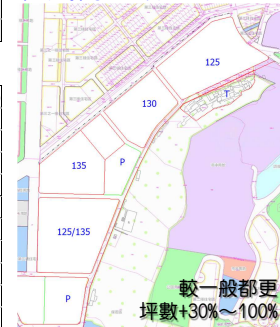
直接效益

- 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	101,500	1,201	170,520
分回住宅	55,683	659	93,547

項目	面積坪	總值(億)	年效益(萬)
分回住宅	115,400	1,589	276,960
共享住辦	10,000	138	24,000
抵費住宅	100,800	1,388	241,920
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	19,700	170	28,368
市有醫養	8,100	70	11,664
社會住宅	19,000	229	34,200
合計	322,600	4,161	716,616

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

五方共贏共好

社區 住民 都市 政府 都更

- 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



- 安全防災
- 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

- 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

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

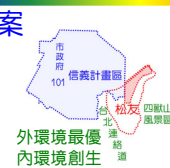
綠地街廓建築
高壓線地下化
山坡聚落整治
生命園區

創生利民加持社福

醫養園區+社會住宅

社區再生更新策略

更新改造 生活服務 共生永續



一般都更比較
實質效益1.9倍
經濟效益2.4倍
住民效益1.4倍

再生更新 建構未來五十年 住居生活