

類別：考察

地區：歐洲地區奧地利、瑞士及義大利

115 年度「赴歐洲地區參訪奧地利及義大利等國周邊社會住宅與城市規劃應用經驗計畫」出國報告

主辦機關：新北市政府城鄉發展局

## 目次

第一章、	目的 .....	1
第二章、	過程 .....	2
第三章、	心得 .....	22
第四章、	建議 .....	25

## 圖次

圖 1.	參訪中央車站講師講解 .....	3
圖 2.	參訪中央車站 .....	3
圖 3.	參訪瓦斯槽外觀 .....	4
圖 4.	參訪瓦斯槽內部講師講解 .....	4
圖 5.	參訪維也納經濟大學 圖書中心 .....	5
圖 6.	參訪 Seestadt Aspern 新市鎮開發 .....	6
圖 7.	維也納低密開發區 .....	8
圖 8.	維也納高密開發區聯合國分部 .....	8
圖 9.	拜會維也納住宅建設與更新基金會 .....	10
圖 10.	拜會 Kalkbreite 合作社與 Zollhaus 建案 .....	13
圖 11.	拜會蘇黎世地區住宅合作社聯合會 .....	15
圖 12.	參訪米蘭 Bosco Verticale 垂直森林建築 .....	16
圖 13.	參訪 Porta Nuova 與 CityLife 都市再生開發案 .....	17
圖 14.	拜會 Archea Associati 建築師事務所 .....	18
圖 15.	參訪皮恩札歷史中心 .....	19
圖 16.	參訪羅馬競技場 .....	20
圖 17.	參訪千禧教堂 .....	21

# 第一章 目的

新北市作為北北基桃大臺北生活圈之核心領航城市，肩負帶動區域轉型與永續發展之重任。面對全球氣候變遷挑戰及城市競爭力轉型，本市積極對標聯合國「2030 永續發展目標」(SDGs)，並致力於建構具備高度氣候適應力與居住正義之韌性城市。為精進本市在推動大型都市翻轉、社會住宅永續營運及人本環境塑造之治理量能，本次考察特別規劃實地走訪奧地利（維也納）、瑞士（蘇黎世）及義大利（米蘭、羅馬）等國際標竿城市，旨在透過拜會當地指標性住宅基金會、政府規劃部門及頂尖建築設計組織，就城市宏觀規劃、社宅財務模型及都市再生等關鍵議題，進行深度之實務調研與經驗擷取。

本次考察重點聚焦於維也納、蘇黎世、米蘭及羅馬等城市之卓越實踐案例，透過從整體開發區之宏觀尺度至單一建築物之微觀設計，全方位汲取其在推動都市翻轉與社會住宅政策上之成功基因。考察過程中，特別針對歐洲城市如何透過長期之土地儲備、多元公私協力模式及創新合作社住宅機制進行探究，以理解其如何將居住權利轉化為城市穩定發展之基石。此外，參訪重點亦涵蓋大型宗地再開發之空間縫合手法，以及高層次之建築美學與綠化設計。期能藉由實地觀摩已完成及進行中之案例，掌握從政策構思到現地執行之關鍵環節，為本市城市治理策略注入具備國際視野之創新思維。特別針對新北市現正推動之整體開發區、大眾運輸導向開發(TOD)計畫，以及多元取得社福設施等核心政策，期能藉由歐洲在社會住宅去標籤化、人本步道系統整合及淨零建築美學等領域之成熟技術，進行在地化之技術轉譯。透過從理論到實務的技術回饋過程，不僅旨在提升本市社會住宅之空間品質與社會包容性，更期望能藉此優化本市都市空間之環境韌性與視覺景觀，從而建構出具備新北特色且符合國際永續標竿之宜居城市願景。

## 第二章 過程

### 第一節 奧地利維也納參訪與考察

115年3月15日(星期日)

本府考察團搭乘中華航空 CI-163 班機，於桃園航空機場出發前往奧地利維也納。

115年3月16日(一)至3月18日(三)：奧地利維也納

#### 參訪中央車站及 Sonnwendviertel 新城區

維也納中央車站及其周邊 Sonnwendviertel 開發案，本質上是將原本大規模鐵路設施用地，轉化為具整體規劃的都市新區。基地原為南站與東站舊址，長期以來因鐵軌與場站設施密集，不僅使用效率偏低，也在空間上造成都市分隔。透過市政府與鐵路公司合作，將約 55 公頃土地進行整體重整，逐步重構都市紋理。

本案較具代表性的作法，在於將交通樞紐與都市機能同步整合。以維也納中央車站為核心，整合長途鐵路、區域鐵路、地鐵及電車系統，並引入商業、辦公及旅宿等複合使用，使場站不再只是轉運設施，而是兼具活動與服務機能的都市節點。這樣的開發模式，有助於提升場站周邊的使用強度與空間品質，也改變過去鐵路設施邊緣化的狀況。

在住宅與社區規劃方面，Sonnwendviertel 採取混合使用與生活機能整合的方式，規劃約 5,000 至 5,500 戶住宅，同時配置教育、社福與日常服務設施，並搭配開放空間與綠地系統。地面層多以開放或半開放形式設計，強化街道活動與人行環境，避免形成單一居住導向的封閉型社區。整體而言，是以「生活機能完整」為前提來配置住宅發展，而非單純提高供給量。

對新北市而言，此案例的參考價值主要在於兩個層面。首先，在大眾運輸導向發展 (TOD) 上，場站應由單一交通設施轉向複合型都市節點，透過立體化與多元使用，引入商業與公共服務機能，帶動周邊發展。其次，在整體開發區 (如塭仔圳、蘆洲南北側) 規劃上，可進一步強化混合用途配置，適度導入就業空間與公共服務，並提升地面層開放性與街道連續性，以提高整體環境品質與使用活力。

此外，本案亦展現透過空間整合改善都市斷裂的作法。原本由鐵道造成的分隔，透過人行系統、開放空間與綠帶串聯後，逐步恢復區域之間的連結。這類經驗對於新北市面對鐵路、高架道路等基礎設施所造成的空間阻隔問題，具有一定啟發意義。

整體來看，維也納中央車站開發並非單一交通建設，而是結合土地重整、機能導入與空間縫合的都市再發展過程，其核心在於提升整體都市運作效率與生活品質。



圖1. 參訪中央車站講師講解  
維也納舊瓦斯槽改造案



圖2. 參訪中央車站

Gasometer City 為維也納具代表性的工業遺產再利用案例之一。基地原為 19 世紀末興建之四座大型儲氣設施，單體約高 70 公尺、直徑約 60 公尺，過去為城市重要能源基礎設施，隨產業轉型逐步停用。維也納市政府於 1990 年代中期啟動活化計畫，在保留紅磚外觀的前提下，導入現代建築設計與多元機能，將其轉型為複合型都市空間。

本案由不同建築團隊分別負責改造設計，在既有圓形結構外殼內，透過設置中庭、重組立體空間及整合新舊構造，有效改善原有建築在採光與通風上的限制，同時提升空間使用彈性。整體作法在保留歷史意象的同時，也讓建築能回應現代使用需求，形成兼具保存與再利用的發展模式。

在機能配置上，Gasometer City 導入住宅、辦公、商業及休閒設施，並透過低樓層商業空間的串聯，建立基本生活服務機能。全區約提供 600 餘戶住宅，包含學生宿舍及不同租金條件之單元，形成多元居住型態。此種結合公共住宅與市場機制的配置，有助

於不同族群共存，也提升整體社區的使用活力。

從新北市的角度來看，此案例的意義主要在於「如何使用既有大型閒置設施」。在都市更新或產業轉型過程中，往往需要在歷史保存與開發效益之間取得平衡。Gasometer 的做法顯示，若能保留具代表性的建築外殼，並搭配彈性的空間重組與誘因機制（如容積獎勵或開發整合），仍可引導出具有市場性與公共性的再利用模式。

此外，在住宅政策上，也提供另一種思考方向。透過混合不同租住型態（如社會住宅、一般租賃、學生宿舍等），可以在同一空間內形成較多元的居住結構，有助於避免單一族群集中，進一步提升社區的穩定性與韌性。

整體而言，Gasometer 並非單純的建築保存案例，而是透過空間再利用與機能重組，使原本閒置的工業設施轉化為具持續使用價值的都市節點，對於舊城區再生及住宅政策整合，具有一定參考性。



圖4. 參訪瓦斯槽外觀



圖3. 參訪瓦斯槽內部講師講解

## 維也納經濟大學

維也納經濟大學新校區位於維也納第二區、鄰近普拉特公園，於 2013 年啟用。整體規劃以開放式校園為核心概念，強調與都市空間的連結，透過步行動線與開放空間設計，形塑可供市民使用的公共場域。開發規模約 10 萬平方公尺，並配置相當比例的廣場與綠地，藉由連續的步行系統，將校園與周邊環境自然串聯，提升空間的可達性與使用彈性。

在空間配置上，校園以圖書館與學習中心為主要核心節點，周邊配置教學及行政設施，形成清晰且具辨識性的整體架構。以維也納經濟大學新校區為代表，其主要建築由不同國際建築團隊設計（包含 Zaha Hadid 等），呈現多元建築語彙，並透過中庭、開放空間及連續動線加以整合，使各棟建築在形式差異之下仍維持整體一致性。同時，全區導入節能與永續設計，兼顧使用機能與環境品質。

此校區的重點在於透過開放式規劃，降低校園與城市之間的界線，使校園空間不僅服務學生，也成為市民日常可使用的公共空間，具備學習、交流與休憩等多重功能。相較傳統封閉型校園，這種模式有助於增加都市公共空間供給，並促進校園與周邊社區的互動。

對新北市而言，該案例的參考意義在於公共設施與都市空間的整合方式。未來在大型公共建設或整體開發區規劃中，可考慮將教育設施與其他公共服務進行適度複合配置，並強化開放空間與步行系統的連續性，以提升土地使用效率，同時擴充都市公共活動空間。



圖5. 參訪維也納經濟大學 圖書中心

整體而言，維也納經濟大學新校區並非單一校園建設，而是透過空間開放與機能整合，使教育設施成為都市公共生活的一部分，對於公共建築規劃及都市空間整合具有一定參考價值。

### 維也納 Seestadt Aspern 新市鎮開發

Seestadt Aspern 位於維也納東側，為近年重要的都市擴展開發案之一。基地原為舊機場用地，透過整體規劃轉型為結合大眾運輸導向發展（TOD）、住宅政策及永續設計的新市鎮。全區開發完成後，預計可容納約 2 萬 5 千名居民，並提供約 2 萬個就業機會，兼具居住與就業功能。

在住宅規劃上，Seestadt Aspern 採市政府與非營利開發單位合作模式，導入一定比例的補助住宅，並與一般市場住宅混合配置，形成多元居住結構。建築設計亦普遍導入節能與永續材料，並重視居住舒適性與公共空間品質，有助於提升社區穩定度與長期使用價值。

交通方面，本區在開發初期即完成捷運 U2 線延伸，使新市鎮可於約 20 分鐘內連結市中心。區內道路設計則以人本與慢行優先為原則，強調公共運輸、步行及自行車使用，降低對私人運具的依賴，逐步建立較低碳的交通結構。

本案由專責機構統籌推動，整合政府、開發單位及學研資源，並導入能源管理、環境監測及資料分析等系統，作為智慧城市應用的實驗場域。此類跨部門與跨專業整合機制，有助於提升整體開發效率及後續營運管理能力。

從新北市角度來看，本案的參考重點在於整體規劃與執行機制的整合。未來於塭仔圳、蘆洲南北側等開發區，可進一步強化以大眾



圖6. 參訪 Seestadt Aspern 新市鎮開發

運輸為導向的規劃邏輯，優先配置步行與自行車空間，並逐步降低私人運具依賴。同時，在社會住宅與公共設施中，可評估導入能源管理與環境監測機制，並透過專責單位整合跨局處資源，以提升整體開發的執行力與永續性。整體而言，Seestadt Aspern 並非單一住宅開發，而是透過交通、住宅與治理機制的整合，逐步形成具備長期發展潛力的新市鎮模式，對於都市擴展與整體開發具有一定參考價值。

### 維也納 Donauefeld 多瑙河畔開發計畫

Donauefeld 位於維也納第 21 區與第 22 區交界，為近年重要的都市擴展與住宅開發區之一，開發面積約 60 公頃。整體規劃以「城市氣候 ( Stadtklima )」為核心概念，強調透過空間配置回應氣候調適需求，同時導入住宅、就業與公共服務機能，逐步發展為具生活機能的都市節點。規劃中約保留四分之一土地作為綠地與開放空間，並於初期即導入公眾參與機制，以提升環境品質與社區認同。

在住宅規劃上，Donauefeld 採多元居住型態配置，結合補助住宅制度與非營利開發體系，提供不同租住條件之住宅選項。相關開發案在評估過程中，普遍同時考量社會需求、環境永續與財務可行性，逐步形成較具彈性的住宅供給模式，並搭配社福機能配置，強化社區內部的支持系統。

部分示範性住宅計畫亦導入共享與共居概念，例如設置共用廚房、工作空間及多功能公共設施，以促進住戶互動並提升生活便利性。針對單親家庭或青年族群，亦有透過小規模群組式配置結合共享空間的作法，以降低居住成本與照顧負擔。整體建築設計多導入節能技術、再生能源系統及立體綠化措施，以提升能源效率並改善都市微氣候條件，降低熱島效應；部分住宅亦具備彈性空間設計，可因應住戶不同生命階段進行調整。

從新北市角度來看，本案的參考重點在於「氣候調適與居住政策的整合」。未來於整體開發區規劃中，可於都市計畫階段優先建構具連續性的綠地與開放空間系統，並適度導入公眾參與機制，以提升環境韌性與地方認同。同時，在社會住宅政策上，可評估導

入跨世代共居及共享空間設計，回應不同族群（如青年與單親家庭）的居住需求，並強化社區互助機制。

整體而言，Donaufeld 並非單一住宅開發，而是透過綠地系統、居住模式與環境設計的整合，逐步形塑兼具生活機能與氣候調適能力的都市發展模式，對於都市擴展及住宅政策具有一定參考價值。



圖8. 維也納高密開發區聯合國分部



圖7. 維也納低密開發區

## 拜會維也納住宅建設與更新基金會 (Wohnfonds Wien)

本次考察特別拜會 Wohnfonds Wien，該機構自 1980 年代成立以來，為維也納推動住宅政策與都市更新之重要執行機構之一，並在政府政策、開發單位與市民之間扮演整合與協調角色。透過與基金會相關主管之交流，考察團瞭解其由市府高層參與決策運作，具備跨部門協調與政策整合功能，其運作核心在於透過土地取得、開發引導與補助機制，協助市府推動整體都市發展方向。

維也納住宅建設與更新基金會主要透過多元機制落實住宅與都市更新政策。在土地開發與儲備上，基金會掌握一定規模之土地資源，並透過開發評選機制，引導新建案在社會需求、建築品質、經濟可行性及環境永續等面向達到一定標準。在既有建物改善方面，則透過補助與融資工具，推動老屋整建與街廓更新，提升整體居住環境品質。同時，透過專業審查與品質控管機制，確保住宅開發維持一定水準，避免形成低品質住宅。另亦提供相關諮詢服務，協助市民取得適切之住宅資訊，並促進不同族群於各區分布，支持社會融合。

維也納透過全國性住宅相關財源制度，由雇主與受雇者共同負擔，提供長期穩定之資金來源，使住宅政策得以不受景氣波動影響持續推動。此一穩定財源結合土地儲備與開發引導，使政府具備與非營利機構合作之基礎，提升整體住宅供給之穩定性。

在營運機制上，維也納發展出以限制利潤為原則之非營利住宅體系，透過租金與收益之合理控管，並將盈餘持續投入後續住宅建設，形成資金循環運作模式。同時，透過補助與修繕機制，鼓勵既有住宅維持合理租金水準，以擴大可負擔住宅供給並降低政府直接興建財政壓力。

從整體發展觀點來看，維也納將社會住宅與都市更新視為兼具社會政策與環境調適功能之重要工具。透過整合住宅供給、空間規劃與環境改善，逐步提升都市生活品質並促進社會融合。Wohnfonds Wien 作為整合平台，上承政策方向，下接開發執行，對於整體發展具有關鍵作用。

綜合其運作經驗，對新北市推動社會住宅與都市更新具重要參考價值。建議未來可評估透過制度設計鼓勵非營利組織參與社會住宅開發與營運，並導入品質審查與補助機制，確保居住品質與可負擔性兼顧。



圖9. 拜會維也納住宅建設與更新基金會

## 第二節 瑞士蘇黎世參訪與考察

115年3月19日(四)至3月20日(五)：瑞士蘇黎世

### 拜會 Kalkbreite 合作社與 Zollhaus 建築

本次行程並實地考察蘇黎世具代表性之合作住宅案例，包括 Genossenschaft Kalkbreite 合作社及其開發之 Zollhaus 綜合住宅案。該合作社長期致力於推動非營利住宅與共居模式，並透過空間設計與制度創新，實踐都市永續發展與多元居住型態。

Kalkbreite 合作社積極結合大眾運輸導向發展 (TOD) 與宗地再利用，部分建築直接設置於既有交通設施之上方，例如結合電車維修設施之複合開發，提升土地使用效率並減少都市擴張壓力。其規劃理念強調垂直混合使用，將住宅、商業及公共空間進行整合，並提供多元居住型態，從小型單人單位至多人共居之大型家戶配置，以回應不同生活型態需求。

該合作社依循瑞士「2000 瓦社會」政策目標，導入高標準節能建築設計，並強調低碳生活模式。部分社區透過限制私人車輛使用、強化公共運輸與自行車系統等措施，降低交通能源消耗。此外，建築內部廣泛配置共享空間，如公共廚房、共同工作空間及洗衣設施，並設置可供短期使用之共享客房，以提升空間使用效率並減少個別住宅面積需求。

在營運機制上，Kalkbreite 合作社延續合作住宅之基本原則，由居民共同出資並參與管理，採成本導向租金制度運作，使租金水準與市場行情脫鉤，維持長期穩定性。透過此一制度，該類社區不僅提供可負擔住宅，亦強化住戶之參與及社區凝聚力。

此外，本次交流過程中，考察團亦向對方分享本市推動之社會住宅實務經驗，包括土城員和社會住宅之合作共居計畫。該計畫由民間團隊參與經營，於社宅特定樓層規劃約 26 戶空間，作為本市推動共居導向社會住宅之示範案例之一。在制度設計上，該計畫強調住戶參與式管理機制，從入住選配、居住公約訂定、共享空間使用方式、公積金運用至社區活動規劃等，皆透過住戶共同討論與決策，建立具共識之社區治理模式。在

空間規劃方面，該案導入多元共享空間，包括共同廚房、多功能公共客廳、共同工作空間、戶外種植區（可食地景）等，透過空間共享降低個別居住面積需求，並促進住戶間互動與交流。

在空間機能整合部分，Kalkbreite 相關建案將日常生活所需設施納入同一開發範圍內，例如商業空間、餐飲服務、幼兒照護及文化活動空間等，形成具備完整生活機能之複合型社區。部分公共空間亦採開放設計，與周邊街區產生連結，有助於提升都市空間之通透性與公共性。

其中 Zollhaus 綜合住宅案為該合作社近年代表性開發成果之一，位於蘇黎世市中心鐵路周邊區域，透過國際競圖選出設計團隊進行規劃。該案整合住宅、商業、辦公與文化機能，並進一步導入彈性居住概念，透過大面積且可自由分隔之空間配置，使住戶可依實際需求調整室內格局，提升空間使用之適應性。

Zollhaus 延續合作社之永續發展理念，於建材選擇、能源系統及建築配置上均強調節能與環境友善，並透過立體綠化與公共空間設計改善微氣候條件，提升整體居住品質。

綜合 Kalkbreite 合作社及 Zollhaus 案之發展經驗，可作為新北市推動多元住宅政策之重要參考。未來於社會住宅或整體開發區規劃中，可評估導入共居與共享空間設計，提升空間使用效率並強化社區互動；並結合大眾運輸導向發展，於交通節點周邊推動複合型開發，整合居住與生活機能。同時，透過制度設計鼓勵居民參與社區經營，有助於建立穩定且具凝聚力之居住環境。

Kalkbreite 合作社及 Zollhaus 建案透過空間整合、制度創新與永續設計，展現合作住宅在當代都市發展中的多元可能性；而本市透過土城員和社宅共居計畫之實踐，亦逐步發展出具在地特色之共居模式。透過國際案例與在地經驗之對照，可作為新北市未來住宅政策由供給導向邁向整合治理之重要參考。



圖10. 拜會 Kalkbreite 合作社與 Zollhaus 建案

### 拜會蘇黎世地區住宅合作社聯合會

本次考察另拜會 Wohnbaugenossenschaften Zürich(蘇黎世地區住宅合作社聯合會)，該組織為當地合作住宅體系的重要平台，整合多數合作社、基金會及相關非營利住宅機構，並提供政策倡議、開發諮詢及專業支援。透過此次交流，可進一步掌握瑞士合作住宅制度的運作方式，以及其在都市住宅供給中的角色。

蘇黎世的合作住宅體系為可負擔住宅供給的重要支柱，由數百個合作社及非營利組織組成，整體提供超過8萬戶住宅，在市區亦占有一定比例。在高度市場化且需求強勁的環境下，該體系提供相對穩定的租金選項，有效分擔市場壓力。

制度設計以公益性為核心，採成本導向租金機制。租金主要反映融資成本、營運支出及未來修繕準備金，並不隨市場行情波動調整，因此具有長期穩定性。同時，合作社持有的土地與建築原則上不進入市場交易，避免資產金融化推升價格，使住宅資源得以持續用於居住目的。模式結構採會員制與民主決策模式，住戶透過購買股份成為合作社成員，並參與重要決策。此一機制有助於提升住戶參與度與社區認同，也建立較穩定的社區治理結構。相較一般租賃關係，合作住宅更強調長期居住與共同經營，可降低人口

流動並維持社區穩定。

蘇黎世市政府長期提供制度性支持，包括土地提供或設定長期地上權、低利或無息貸款、資本投入，以及透過都市計畫引導非營利住宅配置。這些工具有效降低開發門檻，使非營利組織能穩定參與住宅供給，形成公私協力的發展模式。從實際成果來看，非營利住宅租金普遍低於市場水準，特別是在新建住宅中差距更為明顯，有助於穩定整體租金結構。同時，也促進不同收入與家庭型態住戶共居，減少社會分化。蘇黎世並訂定長期目標，逐步提高非營利住宅比例，以強化供給結構。

對新北市而言，該制度提供幾個可參考方向。除持續由政府主導興辦社會住宅外，可評估導入合作住宅等非營利模式，鼓勵民間參與開發與營運，並逐步建立以成本為基礎的租金機制，提高價格穩定性。同時，可透過土地政策與融資工具支持非營利開發主體，分散政府興建的財政壓力。

惟新北市土地資源相對有限，缺乏可長期大量釋出的低價公有土地，制度參考上仍需調整。未來可優先從既有公有土地活化、都市更新分回、整體開發區配地，或透過設定地上權等方式，逐步累積可運用之土地資源；並搭配容積獎勵機制，引導民間參與非營利住宅開發，以彌補土地取得條件之差異。

此外，亦可於大型整體開發區或都市更新案中，保留一定比例用地導入合作住宅，並結合社福設施與共享空間配置，強化社區支持系統。透過政府、非營利組織與住戶共同參與，可逐步形塑兼具可負擔性、穩定性與社會連結的居住環境。

整體而言，蘇黎世合作住宅體系透過成本導向租金、資產長期控管及民主治理機制，建立具規模且穩定的非營利住宅供給模式，對於住宅政策由單一供給走向多元治理，具有明確參考價值。



圖11. 拜會蘇黎世地區住宅合作社聯合會

### 第三節 義大利參訪與考察

115 年 3 月 21 日(六)至 3 月 26 日(四)：義大利米蘭

Milan 作為義大利經濟與設計核心，其都市發展呈現歷史紋理保存與現代都市更新並行之特徵。近年米蘭透過宗地再開發、公共空間改善與永續建築導入，逐步形成兼具經濟活力與環境品質之都市發展模式。米蘭市區仍保留 Navigli 運河系統之歷史紋理，該系統原為中世紀至工業時期重要之水運網絡，後因都市發展多數河道被覆蓋，但近年透過局部開放、河岸整治與景觀再造，使其轉型為結合步行動線、文化活動與餐飲商業之公共空間帶，並帶動周邊老舊街區之再生。此類以歷史基礎設施為核心之空間再利用，不僅保留城市記憶，也提升都市空間之多功能使用價值。

#### 米蘭 Bosco Verticale 垂直森林建築

位於 Porta Nuova 區之 Bosco Verticale 為米蘭都市永續建築之代表案例。該案由兩棟住宅塔樓組成，建築外牆種植超過數百棵喬木與上萬株灌木及草本植物，

透過專業植栽選種、灌溉系統與結構設計，使植栽得以於高層環境中穩定生長。建築設計亦考量植栽重量、風荷載與維護機制，並配置專業園藝維護系統，以確保長期運作。整體綠化量相當於地面多公頃森林面積，對於降低建築表面溫度、吸附空氣污染物及提供都市生物棲地具有一定效果。此外，植栽亦形成遮蔭效果與微氣候調節機制，降低室內冷房需求，提升居住舒適度。該案顯示，在高密度都市環境中，透過建築本體整合綠化系統，可作為補充都市綠地不足之重要手段，並提升建築本身之環境效能。



圖12. 參訪米蘭 Bosco Verticale 垂直森林建築

## Porta Nuova 與 CityLife 都市再生開發案

米蘭針對宗地及低度利用空間，採取整體開發與公私協力方式推動再生。Porta Nuova 計畫整合鐵道沿線與工業遺址，透過重新劃設街廓、改善交通動線及建立連續開放空間系統，使原本被基礎設施切割之區域重新連結。該區除導入高強度商辦與住宅外，亦規劃大型公共廣場及綠地，並透過人行優先設計提升空間可及性，形成兼具商業活動與公共使用之都市核心。

CityLife 則以前展覽園區為基礎進行再開發，透過整體規劃將住宅、商業、辦公及開放空間進行配置。該區由多組國際建築團隊參與設計，形成具辨識度之建築群，並透過地下化停車與交通系統，將地面空間釋放為公園與步行環境，使都市空間品質大幅提升。

此外，CityLife 亦透過分期開發與功能導入策略，逐步形成完整生活機能，避免單一時期大量開發造成使用落差。整體而言，此類開發模式顯示，宗地再生除建築更新外，更需整合交通、公共空間及生活機能，方能形成具持續活力之都市區域。



圖13. 參訪 Porta Nuova 與 CityLife 都市再生開發案

## 拜會 Archea Associati 建築師事務所

考察團拜會 Archea Associati，瞭解其在設計上強調建築與地景整合之理念。其代表作品 Antinori Winery 透過將建築量體部分隱入地形，使外部景觀維持原有農業紋理，並利用地形本身達到隔熱與節能效果。該案在空間配置上採用內向型結構，透過中庭與開口引入自然光與通風，減少能源消耗。在材料運用上，採用耐候鋼與陶質元件，透過構造與排列方式形成具有層次感之立面，並隨時間產生自然風化效果，使建築與環境逐漸融合。此類設計策略反映建築由單一物件導向環境整合與長期適應之發展趨勢。

綜合米蘭各項案例，都市發展可透過歷史基礎設施再利用、宗地整體開發及建築綠化技術等多元手段，逐步提升空間品質與環境效能。對新北市而言，在推動都市更新及大型開發區時，可參考其整體規劃方式，優先配置公共空間與綠地系統，並透過混合用途提升土地使用效率，以避免基地細碎化造成之環境品質下降。同時，在建築設計層面可導入立體綠化與節能設計，以改善都市微氣候條件；在既有水利設施或產業用地轉型過程中，亦可透過文化與公共空間導入，提升空間再利用價值，並強化城市整體發展之韌性。



圖14. 拜會 Archea Associati 建築師事務所

### 參訪皮恩札歷史中心

位於義大利托斯卡納的奧爾恰山谷，是 15 世紀教宗庇護二世依文藝復興「理想城市」理念打造的規劃小鎮，1996 年被列入聯合國教科文組織世界遺產。這座古城以其古色古香的街道、完美對稱的主廣場（庇護二世廣場）和大教堂聞名，被譽為「文藝復興都市生活的試金石」。

值得與新北市城鎮保留與活化做參考與借鏡，例如新北市淡水老街，皮恩札整座歷史中心皆為世界遺產，強調歷史建物與自然的和諧。

### **淡水的挑戰**

能借鏡，深度導覽、串連滬尾砲台與紀念館，提升文化厚度；老屋活化，鼓勵特色藝品店進駐，降低連鎖加盟店比例，恢復重建街的文青與古樸感。



圖15. 參訪皮恩札歷史中心

## 參訪羅馬競技場

「世界七大奇景」的古羅馬競技場(Colosseum)是來羅馬旅遊時必定不能錯過的重點，說是此生必遊也不誇張，難以想像在 2000 年前就能蓋出古羅馬鬥獸場這樣宏偉的建築。

也叫做羅馬鬥獸場建於公元 72 年間年，至今有近 2000 年歷史，是古羅馬時期最大的圓形角鬥場。由羅馬帝國維斯帕先皇帝下令興建，前後竟然只花 8 年就完工，以當時建築技術而言絕對是動用相當巨大的人力物力，可說是充分顯示當時羅馬帝國全盛時期的輝煌程度。

容納五萬至八萬名觀眾，當時用來進行角鬥士比賽和狩獵表演，成為羅馬人的重要日常娛樂。相當殘忍的畫面，一直到西元 523 年，這樣的人與獸或人與人間的搏鬥表演才被完全禁止。五層的觀賞區，中間是表演平台，地下層是角鬥士、動物、表演器具的準備空間。

由下而上第一層是皇帝、祭司等人專用的 VIP 觀賞區，接著二層是貴族、三層是富人、四層是普通公民、五層是婦女大概是這樣依照當時階級的劃分，每區域都有規劃觀眾進場出場進出動線。

217 年競技場遭雷擊大火燒毀上層木造部分，320 年也進行過整修，442 年和 508 年發生的兩次強烈地震更對羅馬競技場結構本身造成了嚴重損壞，中世紀之後也經歷多次改動。

第二層出來之後就可以俯瞰整個羅馬競技場的表演平台，中間就是表演平台，底下露出來的地下層是當時作為運送動物、人員準備的區域。



圖16.參訪羅馬競技場

鬥獸場規劃的人數量管制疏散、獨立結構分區，還有以前工程興建的管理，都成為目前可以借鏡思考。

### 參訪千禧教堂

這座建築於 2003 年完工，是教宗若望保祿二世為紀念 2000 年大禧年而委託建造的標誌性建築。

帆形外觀：教堂最顯眼的設計是 three 片高低不一的白色混凝土弧牆，遠觀如同三張巨大的雄偉船帆，象徵著教會帶領信徒駛向新千年。

光影美學：身為「白色建築大師」，邁耶利用大面積的玻璃幕牆與弧牆間的縫隙，讓自然光隨著時間推移在室內創造出豐富的光影變化，營造神聖莊嚴的氛圍。

特殊建材：牆面使用了由 Italcementi 研發的 TX Active 自潔型白色混凝土，這種材料含有二氧化鈦，能透過光催化作用分解空氣中的污染物，讓建築長久保持潔白。

地理位置：位於羅馬東郊的托爾特雷特斯泰區。

開放性質：目前作為當地的教區教堂使用，信徒與遊客可前往參觀；參考千禧教堂只要針對它有秩序規劃利用三片高低不同的白色混凝土弧牆，使建築物簡潔又莊



重，使它不是一件建築還是一個地標！

圖17. 參訪千禧教堂

## 第三章 心得

本次行程橫跨歐洲三國，深入奧地利（維也納）、瑞士（蘇黎世）與義大利（米蘭）等指標性城市。行程規劃不僅涵蓋住宅建設基金會、非營利住宅合作社與頂尖建築師事務所之官方拜會，更實地走訪了多處具前瞻性的都市更新與社會住宅案例。旨在全方位借鏡歐洲先進城市之發展經驗，從\*\*「政策擬定」、「財務機制」至「執行操作」等三個維度進行深度觀摩與學習。經彙整各國實務經驗並反思本市現況，提出以下三大核心心得：

### 一、落實土地儲備與制度防護：

將居住權利公共化 走訪維也納與蘇黎世的深刻體悟在於，歐洲先進城市將「居住」視為基本公共權利，透過精密的制度設計成功將市場的過度投機阻擋在外。反思台灣現況，民眾在追求安居的過程中，往往需將居住安全與財務重擔高度「個人化」；為了成家，必須投入高度商業化的預售屋市場，獨自面對資訊不對稱的風險，並背負長達數十年的沉重房貸。

歐洲經驗顯示，優質的居住環境並非僅能倚靠高昂房價來達成。透過如維也納 Wohnfonds Wien 的前端土地控管，或蘇黎世集結公私資源的合作社模式，成功創造了一條確保建築品質、減輕個人信貸壓力，並能促進社區融合的「第三條路」。在面臨高房價與都市更新雙重挑戰的今日，歐洲堅持「土地不應淪為純粹商品」的底線，以及透過公私協力維護居住尊嚴的空間戰略，實為本市推動下一世代都市計畫與住宅政策最寶貴的借鏡。

### 二、推動都市更新的縫合與滲透：

落實新舊共生與多元機能 綜觀維也納與米蘭的經驗，歐洲在推動大型都市更新時，已超越對單一「地標性」建築的追求，轉而極度重視都市空間的「縫合」「滲透」。他們將老舊瓦斯槽、廢棄調車場或舊展覽館，視為重新分配都市資源的契機，透

過導入混合機能（Mixed-use）與大面積無車公共綠地，使新開發區免於孤島化，成為與周邊歷史街區共生共榮的都市活水。

此類更新案證明，卓越的空間規劃必須具備「容納多元生活場景」的彈性。具備發展潛力的重劃區或新社區（如 Sonnwendviertel 或 CityLife），除了確保結構安全與私人空間舒適外，更需具備縫合周圍環境的綠帶、安全無虞的人本步行空間，以及足以支撐日常的複合機能。當「新舊共生」從實體建築的外觀拼貼，昇華為生活方式的實質融合時，城市方能真正成為承載多元世代共榮的有機體。

### 三、創新社會住宅機制：

消弭負面標籤與建構跨世代共融 本次考察最深刻的衝擊，並非僅止於硬體建築的創新，而在於歐洲如何透過細膩的空間規劃與制度設計，真正落實「跨世代混居」，並從根本拔除社會住宅等同於「次等」或「貧窮」的負面標籤。

建構寬廣的社會防護網：維也納社宅涵蓋了極高比例的市民。透過設定相對寬鬆的收入門檻，讓藍領勞工、年輕白領乃至大學教授得以比鄰而居。當各社會階層共同生活於同一個高品質社區時，「社會住宅」便不再是弱勢的代名詞，而是市民共享的優質基礎設施。

剝離房產投機屬性：蘇黎世的合作社住宅落實「成本租金」制度，徹底剝離房地產的投機性。這確保了剛步入社會的青年家庭與固定收入的退休長者，皆能以合理價格享有市中心的優越生活機能。

公共空間核心化佈局：將洗衣房、社區廚房、手作工坊與屋頂花園等公共設施，從社區邊角移至動線交會的精華樞紐。此舉大幅增加了青年父母與社區長輩不期而遇的機會，促成自然的寒暄與互助網絡。

適應生命週期的彈性空間：如蘇黎世 Zollhaus 等計畫展現了極大的空間彈性。無隔間或可靈活變動的房型設計，讓住戶能依循單身、育兒、空巢至養老的生命週期

調整居住空間。長者無需因房屋過大或缺乏無障礙設施被迫搬離熟悉社區；青年亦能獲得在地長輩的育兒經驗支援，形塑堅實的跨世代微型社會。

## 第四章 建議

透過本次拜會與實地觀摩，本考察團深刻體認到，唯有國家層級政策的持續支持，方能確保社會住宅興建量能之穩定，並真正落實居住權利。歐洲先進城市將社會住宅與都市更新視為活化舊城區、優化公共空間的重要手段，讓原本可能閒置的空間轉化為多元共融的鄰里核心。針對本市未來推動社會住宅與都市計畫之精進，總結提出以下四項建議：

### 一、建立穩定之土地儲備與財務機制，確保社宅永續供給量能：

**精進土地資源管理：**借鏡維也納住宅建設與更新基金會（Wohnfonds Wien）之經驗，建議本市研究建立更為主動的土地儲備制度。透過早期取得都市更新、重劃區或閒置公有地之主導權，將土地資源優先保留予受政府補助之非營利單位開發，從源頭阻斷土地炒作空間。

**多元財務與補助模型：**參考蘇黎世「成本租金制」與「低息融資擔保」機制，研議更具彈性的社會住宅財務模型。透過公私協力與長期低利貸款，降低開發單位初期財務負擔，確保租金收入能回流至社宅營運與修繕，形成良性的財務資金循環。

### 二、導入「人本空間」規劃與社會混合策略，消弭社宅負面標籤：

**推動社會融合居住模式：**學習維也納「去標籤化」的寬鬆收入門檻設定，讓不同階層、職業之市民得以混合居住。建議本市在後續社宅規劃中，不僅滿足弱勢居住需求，更應將社會住宅定位為高品質的「市民共享基礎設施」，提升社宅的社會接受度。

**公共空間核心化設計：**借鏡歐洲將洗衣房、社群廚房、托兒中心等公共設施置於社區動線樞紐之做法，強化鄰里間的非正式互動。透過開放建築底層或空中庭院予公眾使用，使社會住宅成為鄰里活動的活水，而非封閉的居住孤島。

### 三、強化都市縫合與韌性設計，推動下一世代之都市更新：

**落實新舊共生之「溫和都更」：**參考維也納經驗，在老舊社區更新過程中，應更細膩地考慮原住戶之居住權利保障。透過適度之修繕補助與租金管制，讓更新後的建築能同時提升能源效率（如外牆隔熱、智慧感測）與居住品質，達成環境改善與社會穩定之雙贏。

**結合綠色基盤與智慧科技：**學習米蘭「垂直森林」之垂直綠化經驗，以及 Seestadt Aspern 的「氣候智慧都市」策略。建議本市於社宅或大型更新案中，強制要求更高比例之植生覆蓋與再生能源利用，並導入數據監測平台提升城市抗災與微氣候調節之韌性。

### 四、持續深化國際實務交流，提升政策創新與執行專業

**建立常態化交流機制：**建議本市持續辦理與奧地利、瑞士及義大利等國之城鄉規劃專業對話，深入了解其在「15分鐘城市」與「2000瓦社會」等先進概念下之具體執行工具。

**跨領域尺度之在地轉化：**透過學習歐洲在不同地區文化與空間尺度下之創新規劃（如 Zollhaus 的大廳式居住或 Nordbahnhof 的城市荒野概念），協助本府同仁開拓視野，並將其轉化為符合新北市本土紋理之具體政策，減少城市死角，營造更具包容性與多元居住型態的宜居環境。