

類別：考察

地區：德國、荷蘭

赴德國、荷蘭之都市再生及都市更新 成功經驗參訪報告

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	27
第四章	建議	30

圖次

圖2.1	海德堡舊城區人行動線與沿街商業發展	3
圖2.2	馬克廣場（Heidelberger Marktplatz）	3
圖2.3	羅騰堡舊城區建築物木桁架立面與廣告招牌管制	5
圖2.4	羅騰堡保留完整的防禦城牆	5
圖2.5	法蘭克福舊城區	7
圖2.6	法蘭克福舊城區與新城風貌並存特殊性	7
圖2.7	德國建築博物館「房中房」	8
圖2.8	德國建築博物館展出	9
圖2.9	科隆大教堂歌德式外觀，並且持續修復中	10
圖2.10	杜賽道夫媒體港周邊保存活化並引入創意產業	11
圖2.11	媒體港周邊建築實驗場域、Frank Gehry「新關稅大樓」	12
圖2.12	Frank Gehry 設計的3棟新關稅大樓	12
圖2.13	羊角村內以水道相連	14
圖2.14	建築物屋頂取材當地蘆葦	15

圖2.15 與 MVRDV 建築師事務所交流.....	17
圖2.16 Markthal 市集	18
圖2.17 Markthal 市集上方住宅單元可仰望底下市集.....	19
圖2.18 鹿特丹中央車站.....	19
圖2.19 MVRDV 廖建築師帶領走訪園區.....	20
圖2.20 世界園藝博覽會園區現況.....	21
圖2.21 Valley 山谷住商大樓外觀、開發空間與內部	22
圖2.22 Sluishuis 水上大型集合住宅(1).....	23
圖2.23 Sluishuis 水上大型集合住宅(2)	24
圖2.24 東埠碼頭區周邊.....	24
圖2.25 Silodam 住宅.....	25
圖3.1 荷蘭特色建築物.....	28

第一章 目的

本府自108年起積極推動「都更三箭」政策，透過以「捷運帶動城市發展（TOD）」、「主幹道沿線優化」與「危老建築優先協助」3大策略，整併都市計畫、都市設計、都市更新等多元規劃思維及工具，共同制定政策以引導城市兼容並蓄發展，全面帶動本市老舊建築物都市更新。

德國因應工業區沒落、戰爭等因素，積極推動都市再生及都市更新，透過舊有建築物轉型多元利用、建築物整建維護與大規模開發重建等方式，於部分城區保留原有建築物特色與風格，並針對產業舊有建築物重新轉型，打造藝術、文化、休閒等多元場域，引導當地產業、經濟與地方整體再發展。

荷蘭在都市發展上，配合其國土低於海平面之特性，以韌性城市為概念進行策略規劃形塑願景，融合水岸與都市環境。荷蘭鹿特丹也是國際知名重要實驗性建築場域，其建築設計、建築風格派系、都市設計在國際上具有舉足輕重地位，近年許多荷蘭建築師及事務所陸續與本國合作，將荷蘭建築設計思維引入公共工程。

本次實地深度考察德國及荷蘭，參考其都市再生規劃、都市更新重建及整建維護、都市設計推動成功案例及經驗，並於本市持續實踐整併多元規劃思維及工具，以都市再生宏觀角度針對整體城鄉進行策略規劃，引導都市更新開發，並於開發時導入都市設計理念及審查，共促城市「點、線、面」整體發展。

第二章 過程

壹、115年7月8日（星期三）

本府考察團搭乘中華航空 CI61班機，於晚間10點50分由臺灣桃園航空機場出發德國法蘭克福機場。

貳、115年7月9日（星期四）

海德堡（Hedelberg）舊城區

海德堡為德國著名歷史大學城，舊城區內的街道巷弄及建築群落均完整保存中世紀都市紋理。海德堡舊城區主街（Hauptstraße）自1978年轉型為人行徒步區，多數的管線與基礎設施地下化，使得人行步道通透無阻，以連續的人行動線串聯街道、廣場及重要開放空間，強化歷史街區整體性與步行可及性。

海德堡舊城區的景觀，在視覺連續性維持原有建築語彙，並呈現一致的高度，沿街建築物多具歷史特色，且受德國文資保存相關法令管制，在現場你可以感受到，不論是建築量體、立面尺度、色彩及街道界面都呈現高度協調；也因為減少視覺干擾性設施(如電桿)，使街道空間、建築立面與遠景天際線形成清晰且完整的景觀層次。

建築物持續活化且多元使用，有別於過去傳統單一使用（single use），透過混合使用（mixed use）活化傳統建築物低樓層，引入商業、餐廳等使用，帶動地方經濟與觀光活動發展，也嚴格管控建築物立面、招牌等，以同時維持舊有建築物風貌，讓新活動與過往生活空間產生對話，形塑具當地特色的場域氛圍。

海德堡舊城區以「歷史紋理保存」、「人本交通導向」、「公共空間整合」及「都市景觀管制」方式，透過整體規劃維持歷史街區空間特色，同時提升環境品質，新北市部分舊聚落老街可參考其經驗，兼具軟體、硬體設施改善，活化再生老街風貌。



圖2.1 海德堡舊城區人行動線與沿街商業發展



圖2.2 馬克廣場（Heidelberger Marktplatz）

羅騰堡（Rothenburg ob der Tauber）舊城區

羅騰堡為歐洲中世紀防禦型城市保存的重要典範，舊城區內完整的城牆、城門、街道巷弄及建築物，讓城市空間歷史紋理完整又具延續性。舊城區不僅保存單棟歷史建築，更以街道、開放空間與城牆的彼此串聯與保存，透過都市計畫、都市設計及文

化資產保存等多元制度，維持古城整體風貌與空間秩序。

羅騰堡是德國知名且具代表性的小鎮之一，其「童話小鎮」的美名，歸功於嚴格的景觀風貌管制與建築物外觀設計規範，在廣告招牌、建築物設計及開放空間使用方面，禁止現代招牌，僅能使用古典鍛鐵/鑄鐵懸掛式招牌，避免現代化、大型化或視覺干擾性設施破壞街道景觀；透過建築設計及景觀相關規範，維持建築量體、立面、色彩及傳統木桁架（Fachwerk）工法，使新建、修繕及改建行為均能融入既有歷史環境，維持街道界面、建築尺度及視覺景觀的連續性。

舊城區內的街道巷弄保留中世紀傳統鵝卵石鋪面，為降低觀光車流及大型車輛對街區空間品質與文化資產的影響，並維持居民日常生活、商業營運及觀光活動，故羅騰堡採取嚴格交通管制，限制非居民的外部車輛進入，須取得政府單位許可並由政府人員共同乘車入內，以確保降低交通干擾。

新北市過去推動歷史街區或老街活化時，亦常透過統一招牌形式、指定建物立面或色系方式塑造街區整體性，但常因後續維護管理不佳，以及未強化修繕建築物修繕行政強制力等，使風貌無法持續，因此羅騰堡嚴格的建築物及街道景觀管制措施，可做為新北市未來推動重要借鏡。



圖2.3 羅騰堡舊城區建築物木桁架立面與廣告招牌管制



圖2.4 羅騰堡保留完整的防禦城牆

參、115年7月10日（星期五）

法蘭克福舊城區（Altstadt）

法蘭克福舊城區曾為歐洲重要的中世紀城市核心，具有緊密的街巷系統、歷史街廓及木構建築群，但在1944年第2次世界大戰時幾乎被夷為平地。戰後德國重新發展，配合經濟復甦及都市現代化需求，大量興建現代建築、道路及交通系統，使城市逐步發展為德國重要的金融及商業中心。

但在新城市發展的同時，德國也開始關注歷史記憶的保存，在2005年時因「技術市政廳」改建引發大眾討論是否重建歷史舊城、2006年進行歷史資料研究及規劃工作坊，2007年市議會正式作成規劃決議，2009年成立設計諮詢委員會，2012-2018年正式推動「Dom-Römer」舊城重建計畫，以歷史都市紋理再現與城市再生為主要方向，辦理專業建築競圖，並邀集規劃設計專家學者考究過去的歷史文獻、照片與工法，並結合傳統木構工藝與現代建築技術，重建復刻35棟立面景觀與防災兼具的建築物，其中15棟依歷史資料復原建築原貌，其餘20棟則為現代新建築，但須依循嚴格的都市設計及建築設計規範，使新建築在量體、尺度、屋頂形式、立面材料及街道界面等方面與歷史環境協調。

舊城區內以人行為主，並導入住宅、商業、餐飲及公共活動等多元使用，使歷史街區重新成為具有日常生活機能的市中心。又因過去戰後復甦重建，法蘭克福呈現現代都市與歷史都市並存的特殊雙重城市景觀，在街道兩側區分別為仿舊中世紀舊城區、另一側則為現代金融商業中心。

參採法蘭克福城市經驗，都市更新不一定是「全部從新」或「全部從舊」，重要的是如何整合文化資產與現代都市機能，讓歷史環境重新成為當代城市生活的一部分。未來新北市於歷史街區或老街推動都市更新時，應先盤點該地區歷史紋理、建築特色等，再透過都市計畫、都市更新及都市設計，引導新舊建築與都市機能整合。



圖2.5 法蘭克福舊城區



圖2.6 法蘭克福舊城區與新城風貌並存特殊性

德國建築物博物館（Deutsches Architekturmuseum, DAM）

該博物館位於美因河畔博物館區內，由德國建築師 Oswald Mathias Ungers 以「房子裡的房子」（House within a House）為理念，將原址一棟建於19世紀的別墅改建而成，將原別墅內部大幅度清空，保留其外部牆體，並於既有建築結構所形成的空間中置入一座獨立、幾何狀的現代建築，「房中房」形成特殊的新舊建築對話關係。

原有別墅的舊有牆面與新搭建而成的牆面之間形成一個長行展覽通道空間，新搭建的房中房以純白色、簡潔幾何線條，將現代主義追求理性、功能、簡約主張完美詮釋現代主義的經典風格，自然光由原建物設置大片窗灑落，並經由天井進入各展區中，讓室內採光均勻且柔和，在保留建物下，又提供符合現在博物館需求的展示空間，被視為後現代建築的代表作。

參訪時館內展出永續發展、氣候變遷與都市規劃特展，包含城市如何透過建築、基礎設施、公共空間及策略性規劃進行氣候調適與減碳轉型，及國際現代都市發展演變歷程。



圖2.7 德國建築博物館「房中房」



圖2.8 德國建築博物館展出

肆、115年7月11日（星期六）

科隆大教堂（Kölner Dom）

科隆大教堂為哥德式建築經典代表作，由建築師 Meister Gerhard 規劃設計，於1248年開始興建，1520年已完成大教堂聖壇並逐步推進中殿、側廊及塔樓等工程，16世紀初因經費、宗教改革等因素，建造工作逐漸停滯，形成長達300餘年的施工中斷，直至1842年時重新啟動續建工程，並依據保存下來的中世紀原始設計圖持續施工，最終於1880年完成，前後共歷時632年。值得一提的是科隆大教堂建造與修復，皆嚴格遵守中世紀原始設計圖說及建築形式，使整座教堂維持一致的哥德式建築風格。

第2次世界大戰期間，科隆遭受大規模空襲，大教堂屋頂、窗戶及部分建築構件受到嚴重損壞，當時使用2萬塊磚進行臨時加固，使大教堂主結構於戰後仍可完整保留下來，目前已完成戰爭中受損最嚴重的聖壇、中殿修復，又教堂主要使用砂岩等天然石材，長期暴露於戶外環境中容易受到風化及污染等因素影響，因此需持續進行石材檢測、病害評估、局部修復及必要的構件替換，故目前仍持續處理零星損傷及其他保存

工作。

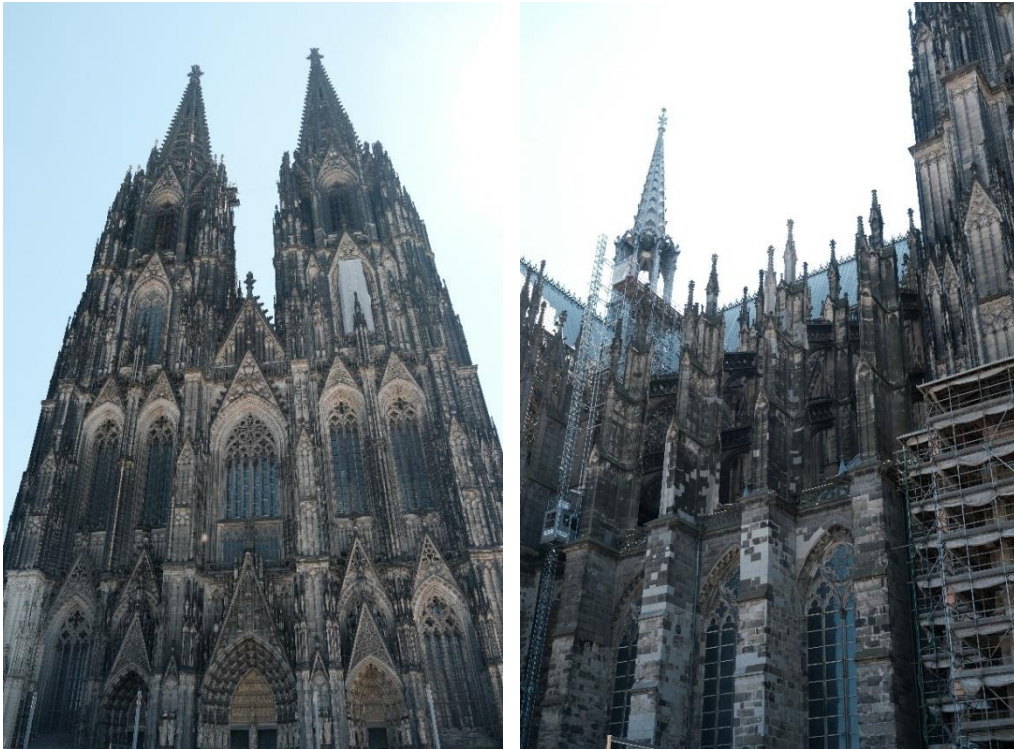


圖2.9 科隆大教堂歌德式外觀，並且持續修復中

科隆大教堂不只是古蹟修復，更是「整建維護」的重要概念實踐，其展現建築物生命週期管理及長期維護的重要性，建築物完工不是都市更新終點，而是長期維護管理起點，新北市應參考其經驗，將此概念深入民眾並建立維護管理概念，以推動持續性都市再生與永續。

杜塞道夫媒體港（MedienHafen）周邊水岸更新

杜塞道夫媒體港位於德國萊茵河畔旁，原為重要商業港區，但後來逐漸沒落廢棄，直到20世紀時當地政府推動活化轉型，透過產業轉型、調整土地使用、保存歷史記憶及公共環境改善，將港區改為辦公區；以原有工業空間紋理為發展基礎，保留原本的碼頭鐵軌、起重機、繫船柱等工業設施，同時透過都市計畫調整土地使用，引入媒體、通訊、設計、藝術、廣告及其他創意產業，創造辦公、餐飲、休閒及服務等多元機能，逐步將傳統港區轉型為具有產業、商業與休閒的複合式使用地區，並透過競圖邀約知名建築師，將當代建築語彙與創意透過建築替水岸周邊注入新的活力，形成新舊建築

並置的景觀。

媒體港重要特色為座落許多知名建築師 Frank Gehry、Renzo Piano、David Chipperfield 等人作品，也讓媒體港被譽為「世界當代建築的實體伸展台」，成為許多建築人朝聖景點。其中最為經典的代表作屬 Frank Gehry 設計的「新關稅大樓」(Der Neue Zollhof)，由3棟不同材質、顏色（包色混凝土、銀色不鏽鋼、紅磚）組成的幾何建築物，於1999年完工，其設計理念打破建築物規整、垂直的形式，由傾斜、不規則與曲面的立面構成，賦予建築物創新想像與城市新識別。

從都市計畫及都市再生角度而言，媒體港成功並非單純設計地標性建築物，而是從整體區域思考，重新研議整體定位，並適度保存既有產業設施及空間紋理，導入創新產業、商業、文化及公共服務等多元使用，達到整體再生目標。未來新北市亦可參考其經驗將舊有場域轉型活化。

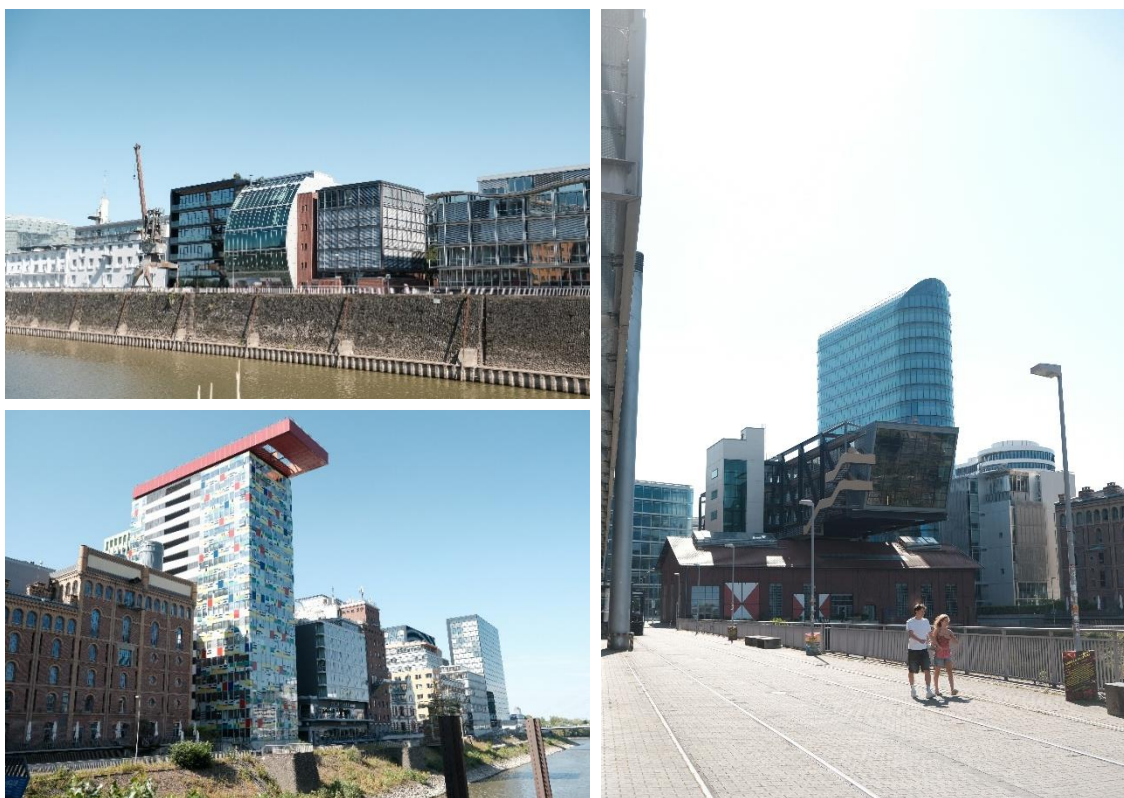


圖2.10 杜賽道夫媒體港周邊保存活化並引入創意產業

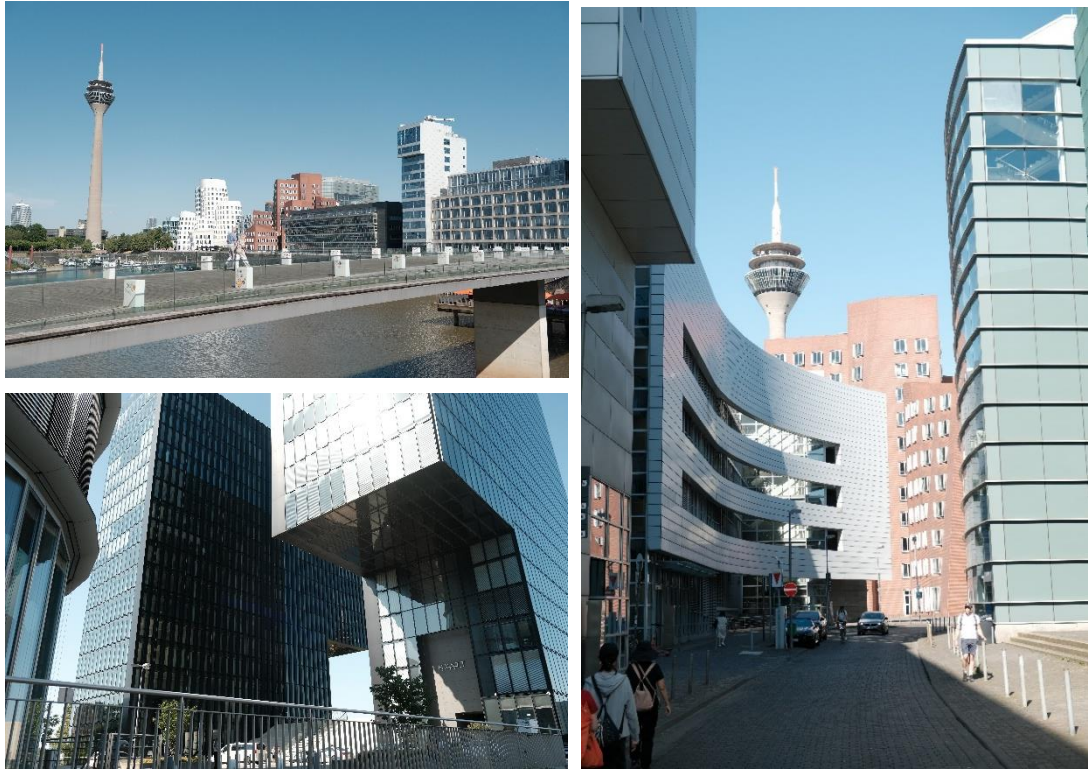


圖2.11 媒體港周邊建築實驗場域、Frank Gehry「新關稅大樓」



圖2.12 Frank Gehry 設計的3棟新關稅大樓

伍、115年7月12日（星期日）

魯爾蒙德（Roermond）城市機能轉型

魯爾蒙德（Roermond）位於荷蘭東南部的德荷交接處，具有良好的區位條件及水陸交通優勢。在1441年加入漢薩同盟，成為區域性商業與手工業中心，自19世紀後期開始，魯爾蒙德以歷史城市保存為基礎，進一步發展觀光、休閒購物等機能，正式轉型為區域性觀光購物重要地。

現今魯爾蒙德最重要的商業設施為2001年開幕的 Roermond Designer Outlet，有別於過去歐美習慣將大型商業設施設置於城市外圍、與既有都市生活機能相互隔離的傳統模式，魯爾蒙德引入大型商業設施吸引遊客，並將購物人流導入周邊城市，使商業、觀光與周邊城市互相帶動發展。在 Roermond Designer Outlet 的空間設計上，以街區型購物空間取代傳統封閉式購物中心，整體空間採取類似歐洲傳統小鎮的街道尺度與開放式配置，透過建築量體、街道、廣場及綠化空間形成連續的步行環境，使商業活動融入戶外公共空間，降低大型室內購物中心可能產生的封閉感與空間尺度壓迫。

魯爾蒙德經驗顯示都市再生可透過產業、空間、交通等多方併行，依地區特色導入適合的商業、觀光及休閒機能，並串聯商業設施、步行空間、廣場綠地及既有街區，透過商業吸引人潮並延續帶動周邊城市發展的模式，將單一開發案轉化為帶動周邊區域再生的契機。

陸、115年7月13日（星期一）

羊角村（Giethoorn）區域發展

荷蘭羊角村因生活聚落與水道關聯緊密，而有「綠色威尼斯」、「荷蘭威尼斯」之稱。早期當地居民為開採及運輸泥煤，在泥炭地區開挖水道及溝渠，並於堆煤的坵塊上開始興建建築物，當地開始沿著水道兩側發展為聚落。由於當地盛產蘆葦，傳統住宅多採木構造，並以蘆葦作為屋頂材料達到防水隔溫效果，且當地民眾也持續維護與修繕建築物，形成具有鮮明地域特色的傳統建築景觀。

早期羊角村聚落高度依賴水路進行交通及物資運輸，建築物與水道之間形成緊密

的空間關係；隨著聚落發展及陸路交通需求增加，步道、橋梁及其他陸路系統逐漸完成，使居民與遊客得以透過不同交通方式進出聚落。同時，羊角村將汽車隔離在社區外圍的大型停車場，居民與遊客在村內僅得步行、騎自行車或乘船，成為現代永續都市、綠色低碳交通規劃重要的無車區典範。

羊角村現今已成為荷蘭重要的景點，隨著人潮湧入，其發展已逐漸由傳統建築保存，轉向景觀、交通、觀光及居民生活機能之間的平衡與協調。這種透過水域串聯生活空間的方式，體現荷蘭低地國「與水共生」的特性，對於新北市而言也提供另一個思維，不僅以防洪或排水設施進行防堵區隔，而是將水岸視為都市空間結構一環，將水域環境與都市發展融合規劃，塑造親水的友善空間，也帶動區域再生及地方活化發展。



圖2.13 羊角村內以水道相連



圖2.14 建築物屋頂取材當地蘆葦

柒、115年7月14日（星期二）

拜訪 MVRDV 建築師事務所

本次拜會 MVRDV 建築事務所，其於1993年由建築師 Winy Maas、Jacob van Rijs 與 Nathalie de Vries 共同成立，以前衛、實驗性建築設計名聞國際。此次由 MVRDV 亞洲區總監廖慧昕建築師帶領參訪事務所，除介紹其設計理念與工作環境外，亦實地走訪 MVRDV 具代表性的都市更新、既有建築物轉型及立體化空間設計案例。

廖建築師說明 MVRDV 並非僅著重建築創意，更將氣候變遷、資源消耗及建築碳排放納入設計決策。MVRDV 近年積極推動低碳建築及既有建築再利用，並透過碳排放數據分析及制定「Carbon Guidelines」碳減量指引，在規劃設計初期即評估不同設計方案的碳排放量，從材料、結構、施工、使用及後續拆除、再利用等生命週期階段進行整體考量，其強調在思考「如何蓋得更低碳」之前，應先重新檢視「是否需要新建」，如果既有建築物可以使用，則應優先透過保留、改造及再利用延續建築生命週期，可避免拆除及重新興建所產生的大量碳排放。

從都市更新角度而言，MVRDV 強調的不是單純建築物修繕，而是重新思考既有建築物、空間與都市環境之間的關係，在保存既有資源基礎上，導入新的機能與價值，使建築物持續融入城市發展，並回應民眾生活使用需求。此外，荷蘭部分城市在第2次世界大戰後面臨大量建築物倒塌毀損，許多既有建築物採增建、修建的方式進行修復，與臺灣推動的整建維護立面修繕、耐震補強等概念有所差異。

相較之下，臺灣位於地震頻繁帶，早期建築物所適用的耐震設計規範與現行標準有所差異，部分既有建築物無法符合目前耐震設計規範，因此臺灣都市更新政策除推動危險及老舊建築物重建外，也逐步強化既有建築物耐震補強機制，加速改善老舊建築物。

針對臺灣、荷蘭的都市更新概念，廖建築師也補充荷蘭受戰爭、國情等影響，並沒有一套與臺灣「權利變換」完全對應的制度。臺灣都市更新主要透過原土地所有權人更新前後的權利價值估價，於更新範圍內重新分配更新後房地；荷蘭政府針對都市再生/都市更新政策著重於「土地、空間」，也就是以空間規劃及土地政策為核心的區域整合與都市轉型制度，包含政府購地並整合分割後出售開發者、公私協力共同開發、進行空間規劃並由地主與開發者自行開發等方式。又荷蘭土地因戰爭因素，大部分屬公有，地上建築物則類似臺灣設定地上權的模式，此外針對私人土地及建築物更新時，可透過所有權人之間協議，將原來的土地、建築物重新交換分配。

此次與 MVRDV 的交流，瞭解到臺灣、荷蘭因歷史、環境與國情影響，對於都市更新重建、整建維護的概念皆不盡相同，臺灣都市更新著重於建築物本身重建或修繕，以及所有權人本身透過權利價值分回的房地計算，因此公部門在政策推動上多以「點狀」思維，以提供容積獎勵誘因的方式鼓勵個別基地重建，並建立權利變換分回的計算制度。荷蘭則是著重於空間與土地的整體規劃，公部門角色在於確立「面狀」整體區域發展定位，後續開發則由地主與開發商協調。



圖2.15 與 MVRDV 建築師事務所交流

Markthal 市集廣場開發案

Markthal 市集由 MVRDV 所規劃，拱型住宅大樓形成挑高約40公尺的巨大拱頂，拱頂下方則為公共市集，且拱頂內壁為11,000平方公尺的大型公共藝術「豐饒之角 (Cornucopia)」，畫滿了蔬果花卉，這種將住商混合、市集與公共藝術融合的方式，顛覆大眾認知，也讓 Markthal 市集成為鹿特丹重要地標。

Markthal 市集兩端設有大型玻璃索網帷幕，該玻璃帷幕具有1公尺風阻弧度，以兼具市集空間視覺開放性與阻隔氣候影響能力。特別的是市集空間雖然在實際使用上具有屋頂、側向圍護及玻璃帷幕，看起來近似一般室內市場，但 MVRDV 將其定義為介於室內與室外之間的「覆蓋型公共空間」。透過兩端高度透明且具可視性的玻璃帷幕，使市集與周邊街道、廣場及都市活動保持視覺與空間上的連續性，形成有遮蔽但仍具有高度開放感的市集環境。

本次亦同時參訪市集上方拱型住宅大樓的住宅戶，內部部分空間配合拱型設計呈現斜面，且部分住宅可透過玻璃直接俯視市集，該玻璃具隔音、隔味功能，以降低市

集營運對住宅居住品質的影響。

臺灣目前常見的市場住商混合大樓，多採「低樓層市場及商業、高樓層住宅」的垂直混合使用模式，然低樓層商業空間易受招商影響，產生空間閒置、管理維護與公共安全問題，並影響高樓層住宅使用品質及整體建築物營運管理。相較之下，Markthal 市集為住商混合、公共空間重新定義，一般建築物區劃隔間單元與進駐單位互相配合綁定，但 Markthal 市集空間是具有大尺度、開放與高度視覺通透性的空間，具有較高的使用彈性，即使未來市集經營型態或商業需求改變，仍可在符合相關法規及使用條件的前提下，透過空間重新配置導入其他適當機能，降低因固定隔間及高度客製化裝修所造成的使用轉型障礙。因此，建議未來推動大型住商混合型更新案時，可適度導入「彈性使用、公共空間共享及人車動線分流」等設計原則，降低建築物對單一商業業態的依賴，並具備較長的使用生命週期與使用彈性。

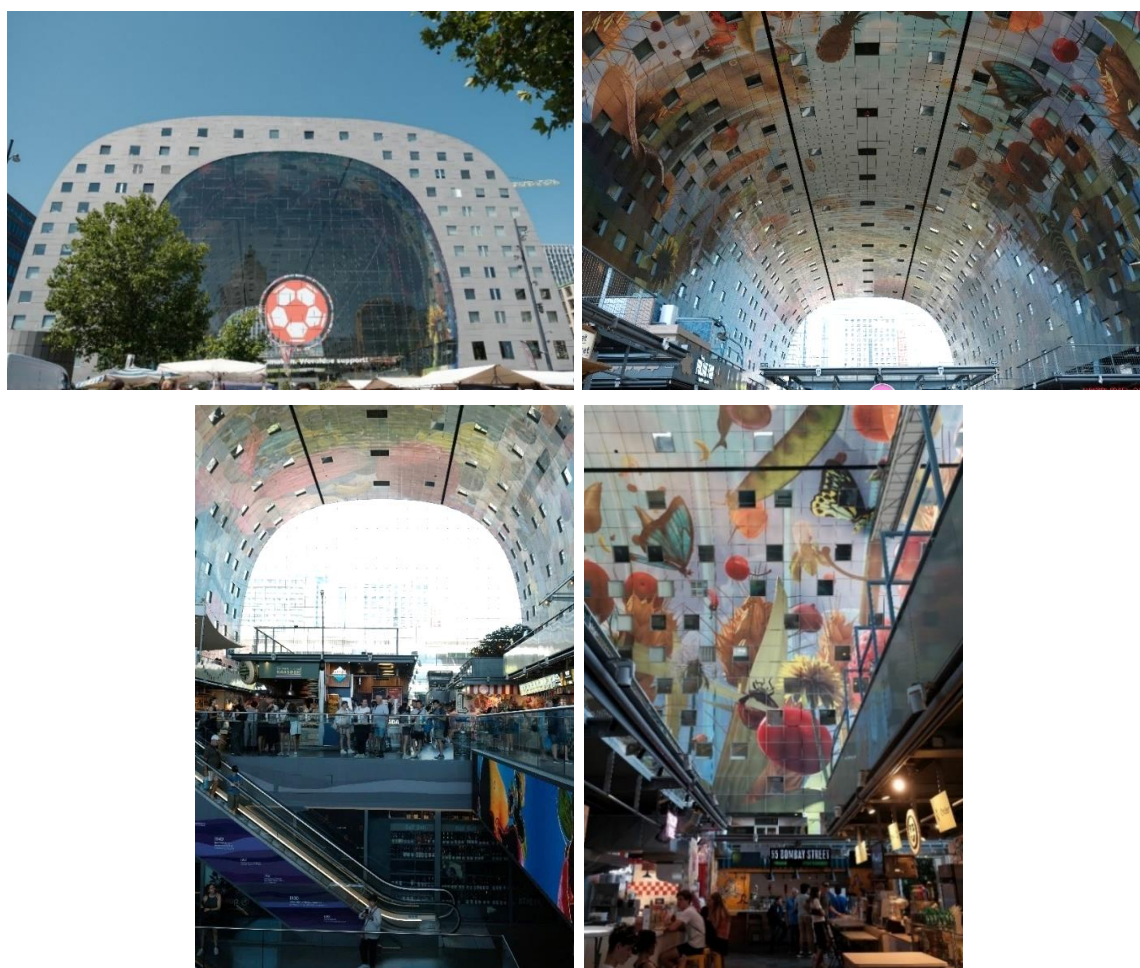


圖2.16 Markthal 市集

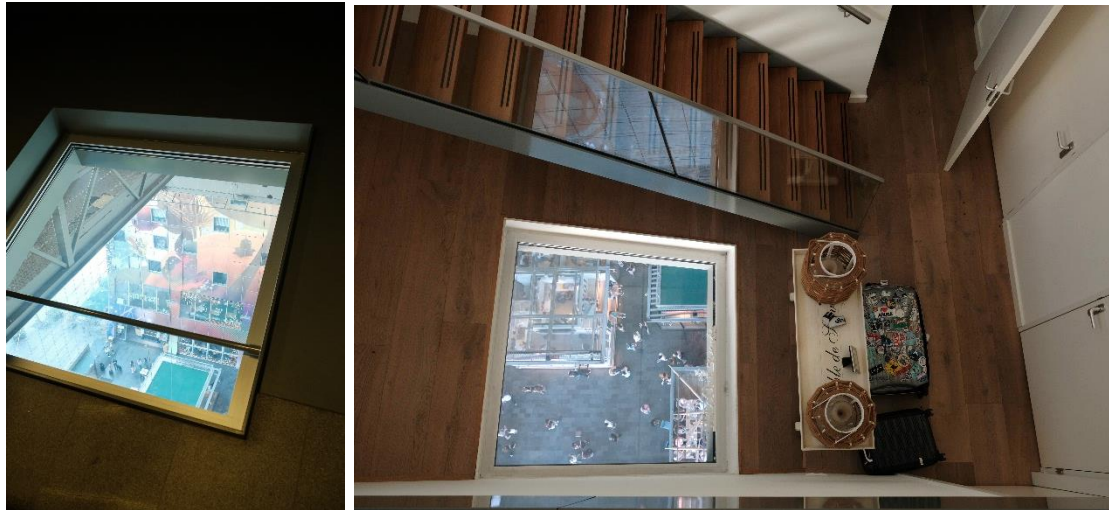


圖2.17 Markthal 市集上方住宅單元可俯視底下市集

鹿特丹中央車站特定區開發案

為因應鹿特丹中央車站南北兩側市容差異，鹿特丹車站於兩側出口設計不同立面，其中一側配合19世紀一般住宅街區採用常規設計、另一側則配合鹿特丹現代化市中心採用具現代感的金屬立面，使車站成為地標性建築物。

鹿特丹車站透過同棟建築採用2種立面設計，展現透過建築設計縫合不同的都市風貌，車站將南北兩側不同的土地使用、建築高度、街道尺度、人流強度及都市活動納入整體設計，使建築成為連接不同城市空間的介面。



圖2.18 鹿特丹中央車站

捌、115年7月15日（星期三）

Almere Floriade 2022綠色博覽會園區

2022年阿爾梅勒世界園藝博覽會（Floriade Expo 2022）於荷蘭阿爾梅勒（Almere）舉行，以成長中的綠色城市（Growing Green Cities）」為主題，由 MVRDV 建築師事務所進行整體規劃，打造兼具環保、生物多樣性與循環經濟的60公頃示範園區，且展覽並非一次性園藝活動，而是從一開始即將博覽會場址與展覽結束後的都市發展納入整體願景規劃，將博覽會所建構的空間及景觀系統，於活動結束後轉型為永續生態住宅區。

MVRDV 廖慧昕建築師帶領我們走訪整個生態住宅區，並說明本案自2012年 MVRDV 競圖得標後即開始規劃，從規劃初期即將「展覽使用」與「後續都市發展」共同設計，將整個60公頃基地網格式劃分，以道路、步道及綠帶為骨架並配置不同植物，而這種網格劃分也成為後續住宅區的街廓基礎。目前園區內基礎設施已完成，並採用分期開發，學校、1棟住宅大樓已完工，其餘開發已陸續啟動中。

本案特別之處莫過於將一次性活動展區與城市規劃結合，在規劃初期即確認「展覽後轉型為居住」方向，提前建立道路系統、開放空間、綠地、景觀等基礎，再逐步導入住宅及其他都市機能，展現大型活動展區不一定只是一次性建設，也可以成為整體發展、都市再生的契機。



圖2.19 MVRDV 廖建築師帶領走訪園區



圖2.20 世界園藝博覽會園區現況

Valley 山谷住商大樓開發案

本案為 MVRDV 建築師事務所最經典的設計案，透過垂直複層設計，讓建築物除了筆直方正外有更多的想像。Valley 山谷住商大樓位於荷蘭重要金融重鎮之高房價、高房租地區，共有3棟高67公尺、81公尺和100公尺大樓建築物，主結構為鋼筋混凝土，整棟建築物皆為租賃使用，低樓層辦公、8樓以上住宅、頂樓餐廳，將辦公、商業、餐飲、文化設施和住宅融為一體。

在建築設計概念上，Valley 將3棟建築物以具有崎嶇山壁意象的階梯量體向中央凹入，形成如自然山谷般的立體空間，建築物外側立面則為大面積反射玻璃，巧妙的與金融商業區風貌融合。景觀設計方面，Valley 大量種植植栽，且每戶住宅露台也經過日照條件分析，以兼顧採光、景觀及居住品質。

為增加空間開放性與引入人潮，Valley 將外部人行動線與3棟大樓進行串聯，並於各棟大樓之間設計開放式中庭，民眾可由地面層戶外人行階梯逐步進入中庭，一般民眾、辦公使用者及住宅居民可以在不同高度共享都市景觀，形成具特殊性的公共立體

都市空間。

臺灣都市更新案常面臨基地地面層開放空間不集中等問題，Valley 提供了不同的思考，也許開放空間不一定位於地面層，而是空中平台、綠化露臺並以人行動線串聯等立體開放空間，讓高密度使用與公共開放空間達成最大的平衡。



圖2.21 Valley 山谷住商大樓外觀、開發空間與內部

Sluishuis 水上大型集合住宅開發案

位於阿姆斯特丹人工島上的 Sluishuis 水上大型集合住宅，由丹麥 BIG 建築師事務所與荷蘭 Barcode Architects 共同設計，建築物呈現階梯式退縮設計，讓水直接進入建築中央內院（內港），住戶可在內進行水上運動、休憩，形成兼具住宅、公共空間及水域活動的水岸地標。Sluishuis 住宅也整合住宅景觀、日照、公共動線及水域環境，每戶皆有陽台，住戶可以透過窗戶觀看船隻從建築下方通過，形成高度獨特的「與水共居」生活經驗。

Sluishuis 住宅的設計方式可作為水岸都市更新的參考，避免僅將水岸視為防洪設施或景觀退縮空間，可更進一步納入與水共生思維，透過步道、平臺、綠地等方式建立連續水岸公共空間，同時達到水岸景觀與水域生活追求。

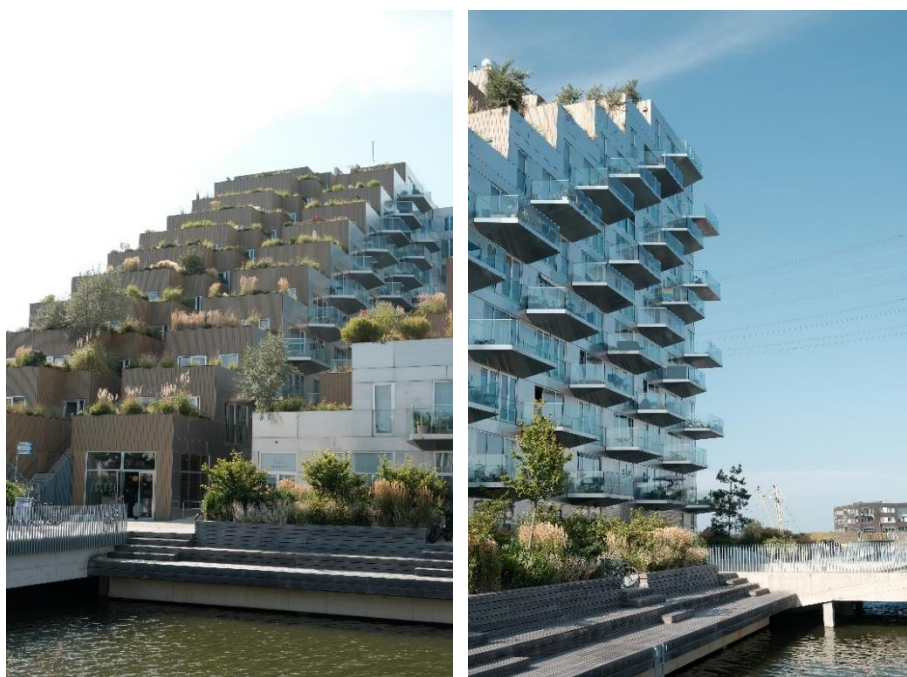


圖2.22 Sluishuis 水上大型集合住宅(1)

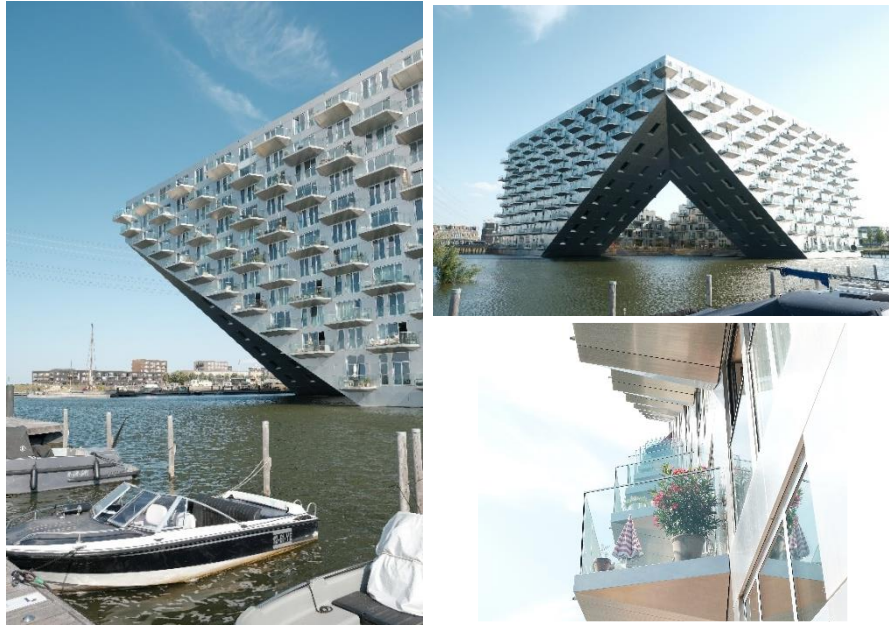


圖2.23 Sluishuis 水上大型集合住宅(2)

玖、115年7月16日（星期四）

東埠碼頭區與 Silodam 碼頭住宅

阿姆斯特丹港區是荷蘭將產業與區位轉型、社會住宅與一般住宅混合整合的重要案例。1970年荷蘭東埠碼頭區港口功能逐步衰退，當地公部門透過都市計畫及空間整體規劃，將原有港埠空間轉型為居住、工作與公共活動並存的都市街區，並將社會住宅納入其中。



圖2.24 東埠碼頭區周邊

Silodam 住宅由 MVRDV 建築師事務所設計，將原有碼頭與建築物結合設計為水岸平台，建築物本身由不同立面色彩景觀及材質（木、鋁、磚）、不同戶型（各種不同所得的一般住宅、社會住宅）組成，其跳色外觀重新賦予社會住宅新的印象，且結合不

同所得、不同家戶型態及社會住宅，避免社會住宅被單獨集中於特定空間造成標籤化，並透過混合配置、共享公共空間，讓社會住宅成為整體都市生活的一部分，這也是荷蘭港區都市再生經驗值得新北市借鏡之處。

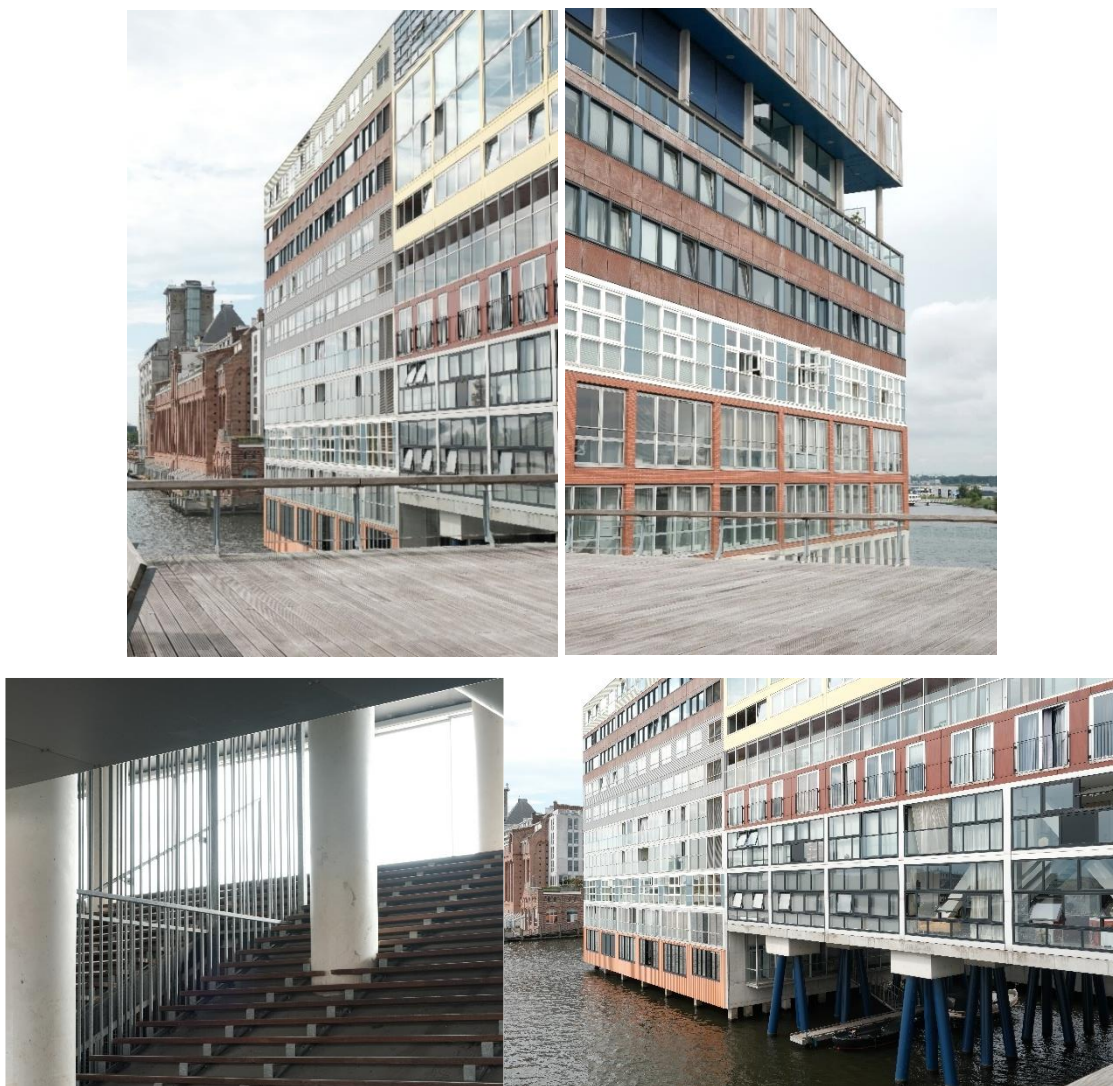


圖2.25 Silodam 住宅

水岸再生地區 De Ceudel

本區原為造船廠用地，因工業活動使土壤受到污染，2012年由建築師、藝術家、創業者組成的團隊「De Ceudel」取得基地短期使用權，將原本閒置且受污染的棕地，轉型為工作室、餐飲、創意產業及公共活動空間，成為阿姆斯特丹都市再生的重要實驗案例。

團隊種植植物吸附土中的重金屬，將從各地取得的廢棄船屋移至基地內，重新改

造為辦公室、工作室及餐廳，並以木棧道串聯各個船屋，形成具有特色的水岸工作聚落，同時也透過太陽能、雨水回收等方式達到循環經濟，成為永續發展的成功經驗。

阿姆斯特丹中央車站周邊都市再生

阿姆斯特丹中央車站是荷蘭重要交通節點，並與鹿特丹車站有異曲同工之妙，扮演「南北城市縫合」角色，車站成為南側歷史市中心與北側轉型開發地區的空間轉換節點。

中央車站周邊整合多元交通系統，包含調整車站前廣場及電車系統、改善步行動線，以及將自行車停車空間改至地下，將地面空間提供行人、廣場及活動使用，增加車站周邊公共空間的完整性。中央車站整合土地使用、交通系統、公共空間與都市景觀，形成交通節點帶動都市發展、公共空間串聯城市、建築塑造城市門戶的模式，是透過交通節點帶動都市再生的重要案例。

壹拾、 115年7月17日（星期五）、115年7月18日（星期六）

本府考察團搭乘中華航空 CI74班機，於早上11點由荷蘭阿姆斯特丹史基浦機場出發返程臺灣桃園機場。

第三章 心得

本次赴德國、荷蘭考察，實地走訪海德堡、羅騰堡、法蘭克福、杜塞道夫，以及荷蘭鹿特丹、阿姆斯特丹等城市之歷史城區、港區及都市再生案例，並拜會荷蘭MVRDV 建築師事務所，透過城市實地觀察與專業交流，深入瞭解德國與荷蘭如何運用都市計畫、都市設計及建築設計等不同層次的規劃工具，推動都市環境轉型。

本次參訪重點在於瞭解都市更新並非單純的建築物拆除重建，而是從城市發展定位、土地使用、公共空間、交通系統及建築設計等多元面向，重新帶動城市整體發展。德國較著重歷史都市紋理與文化資產保存，荷蘭則展現高度創新實驗性設計，兩者看似呈現反向差異，但實質上皆強調從城市整體尺度思考都市再生，值得新北市推動都市更新時參考。

一、從個案都市更新轉向整體都市空間再生與轉型

歐洲許多城市因工業化、產業結構轉變等因素而面臨舊工業區、港埠衰退等問題。德國杜塞道夫媒體港即是由港區逐步轉型為媒體、辦公、創意產業、餐飲及休閒活動並存的成功經驗，其保留部分港埠空間、碼頭設施及歷史建築，並導入新的產業與建築設計，形成新舊並存的都市景觀；阿姆斯特丹東埠碼頭區則自1970年代起逐步調整港區功能，朝住宅及都市生活機能發展。這些案例展現都市更新應透過都市規劃重新定位地方發展與目標，再以都市設計、建築設計落實空間架構及建築物更新。

新北市近年逐步推動工業區都市更新及老舊廠房轉型，例如土城沛陂工業區與三重頂崁工業區，除更新老舊廠房及改善產業環境外，也導入環境永續、都市整體景觀等理念，透過都市更新改善產業空間與整體市容環境。

二、歷史保存與都市生活並存

本次參訪海德堡、羅騰堡及法蘭克福等舊城區，皆係透過都市設計與建築物管制，在保存歷史風貌與紋理的同時，持續導入商業、觀光及居住等都市機能。

海德堡自1970年代起將舊城區轉型為人行徒步區，降低車流對歷史街區的干擾；羅騰堡則透過廣告招牌、建築物立面外觀及都市景觀管制維持歷史紋理整體性；法蘭

克福舊城區則展現歷史紋理重構的可能性，在戰後現代城市發展同時，重新考證歷史街區城市意象，透過專業競圖重塑舊城區建築記憶。

這些經驗所呈現的不僅是歷史建築物保留，而是透過整體空間與建築物風貌管制，共同維持歷史街區風貌，並適時引入商業帶動生活機能，形成「保存歷史、活化空間、延續生活」的都市再生模式。

目前新北市歷史風貌區域以三峽老街、深坑老街最具代表性，透過建築物整體立面語彙與商業活動，帶動地方觀光經濟發展；新莊廟街針對建築物亦有土地使用管制等建築物風貌相關管制，此外，本府也軟硬體兼具推動「新莊百年風貌整合計畫」，透過街區環境改善、文化活動、商圈行銷及特色店家示範計畫等方式重振新莊廟街風貌。

三、以生活與環境為導向進行建築設計

本次與荷蘭 MVRDV 建築師事務所交流並實地參訪當地地標性建築作品，更實際感受到荷蘭「實驗性建築場域」的創新與大膽。

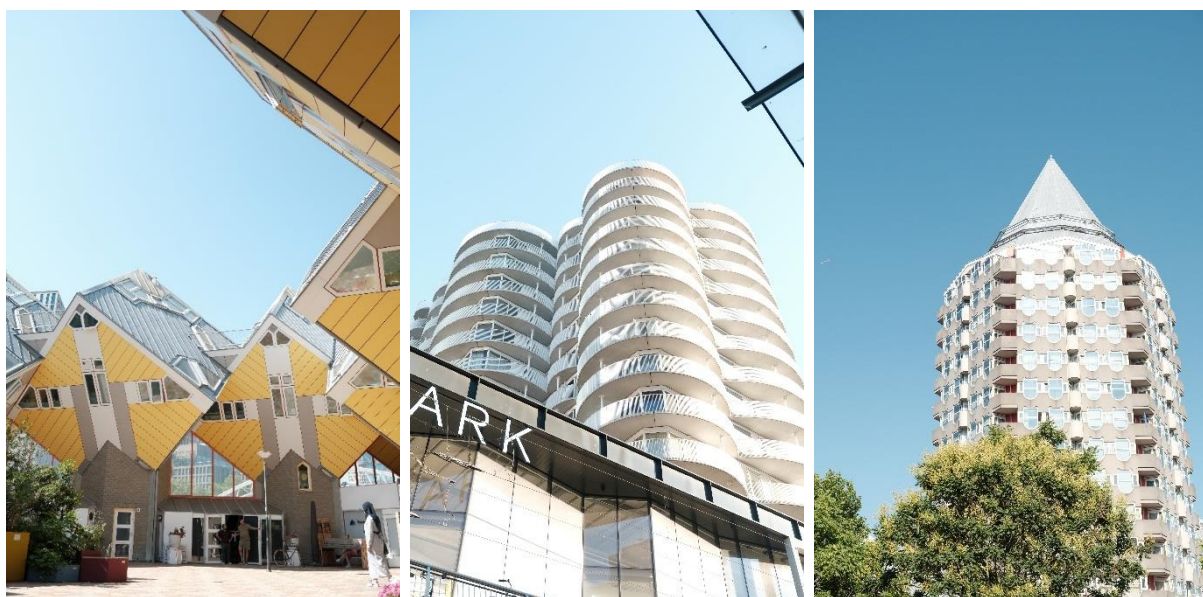


圖3.1 荷蘭特色建築物

荷蘭實驗性建築物並非單純追求特殊造型，而是與都市環境、生活需求緊密結合，例如 Markthal 市集結合市場、住宅並創造「覆蓋型公共空間」；Valley 山谷住商大樓透過混合使用與立體綠化，將開放空間立體延伸；Sluishuis 水上大型集合住宅則將住宅、

活動與水域結合。這些案例展現建築物不只是單一個體，更是重新組織都市空間的工具。

四、從拆除重建到強化既有建築物生命週期

面對氣候變遷、碳排放減量及資源消耗等全球性課題，本次與 MVRDV 建築師事務所交流所得，建築物拆除重建不應被視為唯一的更新方式，而應在規劃設計初期先檢視「是否真的需要新建」，透過評估既有建築物再利用可能性與碳排放量，降低環境生態影響。

此概念與新北市推動多元都更概念相同，建築物有其生命週期與使用年限，最終仍需導向重建，但新北市屋齡30年以上老舊建築物已超過102萬戶(內政部統計數據115年 Q2)，超過全市一半以上，倘全數推向重建將耗費過多整合時間、人力成本，只要建築物保養得宜，也可透過整建維護改善建築物機能、延長建築物壽命，並爭取重建整合的時間。整體而言，都市更新應從建築物生命週期角度，透過建築物鑑定檢視其結構安全性，並重新檢視使用者需求，選擇適合的重建、增改建、修繕、補強等更新方式，賦予建築物新的使用價值。

第四章 建議

一、以重要節點引導周邊都市更新，建構都市「點、線、面」發展

借鑑本次參訪魯爾蒙德、荷蘭阿姆斯特丹中央車站案例，交通建設是城市發展的重要契機，在交通場站周邊整合人行、車行動線，並逐步優化周邊環境，使交通節點成為串聯城市、引導都市發展及再生的起點。

建議本市延續大眾運輸導向發展（TOD）為概念，以重要交通場站、公共建設、在地主要活動區域等重要節點為核心推動都市更新、公共建設，並透過交通路網延伸產業、人口與活動，具體實現由「點」帶動「線」並擴展至「面」的城市發展願景。

二、推動大面積都市更新，帶動整體都市再生

借鑑德國杜賽道夫媒體港、荷蘭阿姆斯特丹東碼頭區都市再生案例，當地方產業轉型沒落或建築物老舊時，並非直接拆除重建，應先重新檢視整體區域性願景與策略，規劃未來發展方向後，再配合引入商業、住宅、辦公等相關使用，逐步落實都市更新與整體都市再生。

建議新北市未來以區域整體願景為基礎，整合推動大面積都市更新，思考整體範圍內人行車行動線、退縮空間與集中式開放空間如何留設，並依此作為推動都市更新的依循，讓都市更新不只是單點建築物更新，而是大面積的空間重新發展。

三、整合都市計畫、都市設計及都市更新多元面向，強化政策引導力

從本次德國及荷蘭參訪經驗發現，都市再生關鍵並非只有都市更新，而是仰賴都市計畫、都市設計、公共建設、建築設計與都市更新彼此搭配銜接，例如德國海德堡、羅騰堡舊街區透過都市設計管制地方風貌與空間紋理，再進行建築物都市更新重建、修繕，故即使個別建築更新仍能維持整體城市風貌。

建議新北市依不同地區發展需求，整合都市計畫、都市設計、都市更新等多元面向，並協調各面向功能引導都市發展，例如都市計畫確認發展定位、土地使用、開發強度、公共設施及交通系統；都市設計處理建築量體及城市風貌景觀；都市更新則落實實際建築物重建及整建維護。