

目標

6

→除了中央艺术坊、苏丹阿都沙末占美清真寺、国家体育馆及国家迎宾馆均在《2040吉隆坡地方蓝图》下确定为具有实施修复的具有潜力旧建筑。（档案照）

强化吉隆坡作为一座综合型与可持续发展城市



保留修復老建築及提供獎掖等 4建議提升空間利用效率

为提升吉隆坡空间利用效率，《2040吉隆坡地方蓝图》提出4项执行建议，分别是“保留修复具遗产价值老建筑”、“制定区域性遗产保护行动计划”、“推动社区参与”、“提供修复建筑的奖掖与激励措施”。

针对旧建筑保固方面，报告着重在一级、二级与具有特点区域的历史价值建筑，四项标准分别为历史与文化价值、重要且具有价值的政府建筑、历史悠久老店屋，以及历史公共场所。

该报告确定已把降市旧遗区内的840栋具有建筑意义的老店屋列入需修复，其中部分已完成外墙及建筑本身美化工程，有些则还未依循遗迹建筑保护指南落实。

然而，快速城市发展与文物建筑保固政策间存有冲突，高昂修复成本成了挑战，再者法律层面也对降市政局等政府机构构成了制约。

废置老店屋进行潜力改造

“老店屋可为当地社区经济做出贡献，把废置老店屋进行潜力改造，应强调保护原则，确保设计和使用材料原创性的翻新工程，能促进城市功能恢复。”

透过旧建筑复兴可带来避免废弃及破坏、翻新再利用历史建筑、保留地方精神、吸引游客、促进永续交通管理减碳排及增加政府与人民收入等增益。

“保留修复具遗产价值老建筑”可分3项倡议，包括恢复具有遗

产价值旧建筑原貌、重新调整具有遗产价值旧建筑用途，及提升具文物价值旧建筑环境。

另外，“制定区域性遗产保护行动计划”则可分作4项倡议，如草拟遗址区改善计划实施指南（PPKW）、确保该指南的实施、落实区域改善举措，及与国家文化遗产局展开合作计划。

“推动社区参与”同样有3项倡议，包括Citizen's eye 應用程式、联合国教科文组织开发的应用程式——世界遗产之旅与联合国教科文组织##ShareOurHeritage，及在遗址区改善计划实施指南中实施的融资项目。“提供修复建筑的奖掖与激励措施”则只有1项倡议，即确保遗产及建筑区规划与发展的激励措施。

強化與車站步行連通性

吉隆坡现有、建设中及规划中的交通系统线路支撑了这城市的快速发展。土地利用与轨道公交站的城市空间整合规划成了一项挑战，因为几乎所有站点都位于现有的建成区域，可用于填充式发展的土地有限。

如吉隆坡城中城和中环车站，通过整合交通枢纽与周边土地开发，打造集就业、商业与住宅于一体的混合用途发展区。为实现高效衔接，相关区域应强化与车站的步行连通性，并完善地面、地下及空中行人走道系统及微型交通车道。

未来发展也将探索地下空间或空中空间的活化利用。目前地下空间用途大多为行人走道与停车场，具备拓展潜力；而“空中地契”概念则可实现地上地下多重产权与重

叠用途，提升土地使用效益。

报告建议透过公共交通为导向（ToD）与地下与空中空间开放，实现未来综合可持续发展。为能更高效利用吉隆坡的空间，报告提出2项执行建议为“公共交通为导向发展规划”及“主要交通与基设区域的地下及空中空间发展规划”。

“公共交通为导向发展规划”附2项倡议，包括运用在中转站的规划原则，以及确保根据公共交通为导向发展规划的形式开放。

灾害问题攀升影响生活质量

“主要交通与基设区域的地下及空中空间发展规划”则为3项倡议，包括建议开发地下空间、建议开放空中空间，以及透过空间概念（Konsep Spatium）以促进开放。

吉隆坡特别管理区（ZPKK）的发展与管理，报告提及吉隆坡有着丰富的动植物资源，能发展可持续性自然遗产。然而，随着城市迅速发展，环境与自然灾害问题亦日益攀升。过去10年内，闪电水灾次数呈上升趋势，由2011年的7宗增至2020年的13宗，陡坡地区也发生土崩，影响市民生活质量。

作为特别管理区域的一部分，森林区的维护对于可能造成的环境影响极为重要，包括减少城市热岛反应、局部降低气温，及提供各类动植物栖息地等。

为此，报告提出了1项执行建议，即“特别管理区的类别与分级”，并有3项倡议，包括将特别管理区分类、鉴定特别管理区，以及管理特别管理区。

6甘榜納傳統或半傳統型

- 重建开发需符合以下条件
- 1

确定破旧不堪、不可居住的住宅、商区、工业区、机构建筑物、社区设施、基设和公共设施以及交通区域的陈旧区域或建筑物。但不包括住宅地1区（R1）、稳定住房（EH）和1型传统村庄（TV1）
- 2

废置超过10年的住宅、商业和工业建筑
- 3

经负责机构或委员会认证的废弃开发项目
- 4

经负责机构鉴定为不安全的建筑
- 5

实体结构和社会层面均不适宜居住的住宅
- 6

不具发展能力的综合建筑或商业中心
- 7

不再使用且已达到场地修复期限的原固体废物填埋场和原污水处理厂场地
- 8

不再使用的电讯塔建筑场地
- 9

陈旧或废弃的机构建筑物
- 10

公共交通枢纽站旧址
- 11

非法木屋区

2024年吉隆坡地段 各項目使用率

(面积数据截至2024年6月)

項目	比率	占地范围 以公顷计算
交通建设	23.93%	5813.43
住宅	23.80%	5781.45
公共机构	11.05%	2683.88
空地	9.24%	2244.10
商业	7.72%	1875.77
尚未发展地	6.87%	1668.94
社区便利设施	4.44%	1079.63
水域	3.31%	805.03
基础设施	2.65%	642.83
混合发展区	2.63%	638.97
工业	2.51%	608.62
墓地	1.49%	361.21
森林	0.35%	85.59
总使用面积		24289.45（公顷）

蓝图将之作为城市经济活动与增长指导方向，考量以下事项：

- 土地使用与公共交通整合实现创新
- 1

且具生产力的经济增长、打造一个具世界水准的宜居城市
- 2

提供完善的社区设施与高品质的城市环境
- 3

优化交通管理，影响土地用途与出行需求
- 4

保护自然环境与开放空间
- 5

复兴老旧或衰败地区

就吉隆坡传统及普通甘榜的发展方案，报告表示，吉隆坡尤其是市中心仍存在一些老旧甘榜，其中有6座甘榜已被报告纳入为传统或半传统型甘榜。这些甘榜有着明显的传统特质，包括在文化、建筑或经济活动等元素方面。

即便这些甘榜坐落在城市发展地带中，仍然保留上述的传统特征及建筑风貌没逐渐淡化或流失。

此外，甘榜的独特风貌也体现在狭小街道、密集的房屋排列、不明确设有出入的路口，以及适度集中的基设分布上。通过基建的改善、社区提升、开放空间、发展文化旅游及设立“传统特区”，以维护及保留其传统甘榜价值。

报告提出了1项执行建议，也就是“甘榜的身份赋权与发展规划”，附4项倡议，包括落实第一型传统甘榜（TV1）的控制发展计划、第二型传统甘榜的完善计划、开发及提升具有发展潜力的甘榜，

以及完善普通甘榜的规划。

到了2040年，吉隆坡人口预计增长至235万人，因此必须确保城市的经济表现持续强劲。

加强可持续发展也是为了提升吉隆坡应对气候变化与极端天气的能力，这些气候现象可能导致自然灾害发生。吉隆坡土地用途与空间管理策略，将通过明确的综合型和可持续发展框架推行，直至2040年。

综合型城市标准：

- 1.以公共交通为导向的发展（TOD）为核心
- 2.加强各发展增长中心之间的整合
- 3.鼓励拥有多元活动的共享空间
- 4.城市保育与历史建筑保护，以及将乡村发展纳入城市规划体系。

可持续城市标准：

- 1.优化使用土地与空间
- 2.推动城市复新
- 3.创造宜居环境质量
- 4.文化遗产资产的保存及特殊地区的发展管理

填充式與重建開發土地

吉隆坡的土地开发非常活跃，主要通过填充式发展与重建开发方式进行。

重点发展区域包括市中心及增长枢纽，例如南湖镇（Bandar Tasik Selatan）、洗都（Sentul）、武吉加里里柏威年（Pavilion Bukit Jalil）、金地花园（Sri Hartamas）、白沙罗镇市中心（Pusat Bandar Damansara）。

在市中心和商业中心进行填充式开发主要集中在城市中心、主要商业区、重建区及城市增长核心范围内的区域、地块或空地。

- 开发区域或地块须根据以下特征
- 1

空地
- 2

位于建筑物之间的地块
- 3

已被弃用且开发价值较低的土地
- 4

位于工业区内或已被划为商业用途的旧仓库
- 5

独立的霸级市场用地
- 6

露天停车场
- 7

空置的店铺或旧式店屋
- 8

已废弃、无生产力、不再运作的工业地块或建筑
- 9

旧加油站
- 10

已不再使用的公共设施用地

土地規劃釋放隆市成長潛能

截至2024年，吉隆坡的已开发区域比率达80.22%，未开发区域为19.78%。根据2023年土地用途发展趋势，这一比率预计继续上升，特别是住宅用途（61.65%）和商业用途（24.45%）。

工业区也面临土地用途压力，

许多工业用地转化为商业用途或综合发展用途，如陈秀莲工业区即是典型例子。

因此，有效的土地开发规划与协调至关重要，以确保土地资源最优配置，推动多元活动的共享空间，建构宜居的生活环境。