

「警察局所屬各單位老舊宿舍拆除美化市容活化土地案」整體 計畫摘要

壹、基本資料

- 一、計畫名稱：警察局所屬各單位老舊宿舍拆除美化市容活化土地案。
- 二、計畫期程：116 年 1 月 1 日至 117 年 12 月 31 日。
- 三、計畫總經費：新臺幣 6,005 萬 4,000 元。

貳、辦理事項

辦理本局老舊宿舍拆除美化市容活化土地工作。

參、問題評析

一、優勢

本案經評估，建物已達高雄市市有財產管理自治條例之報廢標準，且考量本市登革熱防疫需求與城市空間活化之政策方針，擬透過拆除整地，消除環境窳陋點，並進一步評估結合社區需求之臨時用途，達成土地利用最大化。

二、劣勢

- (一) 拆除經費龐大：若宿舍規模大或含有特殊物質（如石綿瓦），清運成本極高。
- (二) 後續維護成本：拆除後若土地閒置，仍需編列經費進行圍籬維護、除草、環境清理，否則易遭檢舉亂倒垃圾。
- (三) 施工擾民：警察局宿舍多坐落於人口稠密的舊市區（如鹽埕、新興、鳳山區），拆除過程產生的噪音、粉塵及大型車輛出入，易引發鄰里投訴。
- (四) 空窗期治安：從遷移到拆除、拆除到活化的「空窗期」，廢棄建物可能吸引不法分子聚集，增加基層分駐(派出)所的巡邏負擔與治

安壓力。

- (五) 社會與輿論感觀，部分社區居民對在地老建物有情感連結，若無充分溝通即拆除，可能面臨地方社團或文史工作者的輿論壓力。

三、機會

- (一) 配合「都市更新」與「土地活化」政策，市府目前積極推動市容整頓，將「負資產」轉為「公有資產」，藉由拆除窳陋建物，將閒置、低效能的警察宿舍土地釋出，可提供作為社會住宅、公托中心或長照據點的預定地，符合市長對於落實社會福利與都市再生（都更）的政見。
- (二) 強化「登革熱防疫」與「公共衛生」亮點，高雄市對登革熱防治極為重視，老舊宿舍往往是巡檢死角，主動拆除結構損壞、易積水的廢棄官舍，澈底根除病媒蚊孳生源，減少市府每年投入噴藥、巡檢的行政人力與防疫預算。
- (三) 提升「智慧治安」與「社區共好」形象，拆除後的空地可規劃為科技監控的臨時停車場或口袋公園，安裝新型雲端監控系統，從「治安死角」變為「治安亮點」，提供周邊居民迫切需要的機車位或休憩空間，將原本鄰里嫌惡的廢墟轉化為受歡迎的公共設施，顯著提升警察局的親民形象。

四、威脅

- (一) 根據文化資產保存法第 15 條，公有建物屋齡逾 50 年者，拆除前必須由主管機關（文化局）進行文化資產價值評估，若未經程序強拆，除可能面臨法律裁罰外，更會重傷警察局與市府的形象，導致計畫被勒令停工。
- (二) 老舊宿舍常有退休人員、遺眷或不明對象長期居住、堆置物品，甚至有非法占用土地興建地上物之情形，若住戶拒絕搬遷，必須透過法律訴訟（拆屋還地）強制執行，訴訟程序動輒耗時 1 至 3 年，將導致工程發包延期，甚至造成已編列的年度預算因無法執行而被收回。

- (三) 許多 50、60 年代的老舊宿舍屋頂使用石綿瓦，依環境部及高雄市政府環境保護局規定，石綿瓦屬於有害事業廢棄物，拆除與清運必須由專業廠商執行，且每噸處理費極高，若初期預算估算不足，工程開工後發現大量石綿瓦，將面臨經費缺口，甚至造成廠商停工，要求變更設計。
- (四) 拆除過程的噪音、粉塵，以及拆除後若土地閒置引發的治安隱憂，若拆除後的活化方案不明確，周邊鄰里可能擔心空地淪為亂倒垃圾的熱點或街友聚集地，進而透過里長或議員向市府陳情施壓。

肆、選擇方案及替代方案之成本效益分析

一、 成本投入

- (一) 工程費：建物拆除、廢棄物清運（含石綿瓦特殊處理）。
- (二) 整地費：土地平整、設置圍籬。
- (三) 行政費：鑑界規費。

二、 效益分析

- (一) 直接效益：澈底消除老舊宿舍結構坍塌與火災風險（電線走火）。
- (二) 管理效益：每年節省因漏水、外牆剝落所需的緊急修繕費。
- (三) 防疫效益：根除積水容器，預計可使該區域登革熱防疫噴藥成本降至零。
- (四) 社會效益：拆除老舊宿舍，可消除治安隱憂，美化市容觀瞻，促進土地活化。