

都市計畫公開展覽傳單

主旨：舉辦本市都市計畫「變更高雄市（左營地區）細部計畫（配合左營海軍明建新村眷村文化保存計畫（第一階段））案」說明會。

依據：依據都市計畫法第27條第1項第4款規定「為配合中央、直轄市或縣（市）興建之重大設施時」之規定辦理。

說明：

- 一、本市都市計畫「變更高雄市（左營地區）細部計畫（配合左營海軍明建新村眷村文化保存計畫（第一階段））案」之公告公開展覽自民國106年7月21日起至106年8月22日止。
- 二、展覽地點：本府都市發展局都市計畫公告欄及本市左營區公所公告欄。
- 三、公開展覽期間任何公民或團體如有意見，請依附件之格式填妥敘明異議內容、理由並附具略圖，載明姓名或名稱及地址向本市都市計畫委員會提出，以作為都委會審議本案之參考。

說 明 會 日 期	時 間	地 點
106年8月10日（四）	下午2時30分正	本市左營區公所5樓第一會議室

本市都市計畫「變更高雄市（左營地區）細部計畫（配合左營海軍明建新村眷村文化保存計畫（第一階段））案」異議書

異議內容	
異議理由	
備考	

年 月 日

陳情人：
地 址：
電 話：

都市計畫變更內容概要

一、計畫緣起

高雄左營眷村為南臺灣規模最大、歷史最久、區塊最完整之海軍特色眷村，其中根據特殊之文化價值及時代意義，又以明德新村最具特色，因其建物保留完整及擁有私人較大的區塊，故將其分配給官階較高之軍官使用，並皆為獨棟獨院之寬敞眷舍，居民亦多為一般海軍高階將領，戰後至今本村住戶九成以上皆為海軍高階將領，故有「將軍村」、「眷村中的豪宅」之美稱。

爰此，為保存明德新村特有眷村紋理，高雄市政府透過文化資產保存之手段規劃眷村文化園區，其計畫經 105 年 2 月 25 日高雄市政府文化局「高雄市眷村文化保存區計畫協商會議」紀錄決議，並依國防部 104 年 12 月 28 日來函同意之「本市國軍老舊眷村文化保存區提案第七次修正—『高雄市左營海軍明建新村』眷村文化保存計畫」及「國軍老舊眷村文化保存選擇及審核辦法」第 6 條規定，續辦理眷村文化保存區容積調配規劃及都市計畫個案變更作業。

此外，於本計畫範圍東南側為鳳山縣舊城西門段遺址，鳳山縣舊城建於西元 1722 年，設有東西南北四門，舊城的城壁材料使用咾咕石，三合土，城門洞以來自大陸的花岡石砌半圓拱而成，為臺灣第一座以土石建造的城池。西門段遺址屬「鳳山縣舊城」不可分割的一部分，極具歷史文化及藝術價值，為最晚發現之舊城城門遺跡，分別於 100 年 5 月 6 日及 104 年 4 月 27 日被納入國定古蹟「鳳山縣舊城」範圍，串聯鳳山縣舊城場域完整性。

故為保存明德新村及鳳山縣舊城西門段遺址，遂依前開保存計畫核定計畫書內容及協商會議紀錄決議，左營海軍明建新村容積調配係採二階段辦理，本計畫先行配合第一階段容積調配作業辦理都市計畫變更。以高雄市左營區明德新村無爭議土地為送出基地，國防部政治作戰局管有之部分崇實及部分自助新村為接受基地，以容積調配前後價值不減損為原則，將送出基地之容積等值移轉至接受基地範圍內。

本計畫於民國 106 年 1 月 5 日簽奉高雄市政府同意辦理個案變更。藉由調整計畫範圍內土地使用分區，提高住宅區發展強度、順接既有道路紋理並予以拓寬，集中規劃鄰里公園，規劃高品質且適居之住宅社區，同時透過本次變更作業，為妥善保存區內定著之國定古蹟—鳳山縣舊城西門段遺址，先行將屬第二階段容積調配作業之送出基地變更為公園用地。

二、計畫範圍

本次變更都市計畫範圍位於部分崇實及部分自助新村，計畫範圍北側以介壽路為界，西抵先鋒路，東臨中正路，南接啟文路。計畫面積約 23.31 公頃。

三、變更內容

變更內容明細表

眷村	位置	變更內容				變更理由
		變更前		變更後		
		分區	面積 (公頃)	分區	面積 (公頃)	
崇實新村	先鋒路及崇實新村西幹路間	第三種住宅區	1.13	第五種住宅區	0.64	1. 早期眷村紋理劃設街廓狹小且破碎不利使用，透過重新整併住宅區街廓，貫通順接計畫道路，並規劃東西向8至10公尺寬之計畫道路，住宅區部分則依面臨計畫道路寬度賦予適宜之容積強度。 2. 於住宅區街廓內集中規劃配置一鄰里公園，提高居住環境品質；因應未來周邊住宅區停車需求，保留原停車場用地（停6）之規劃，配合調整劃設區位於該鄰里公園東北側。 3. 因傳統市場功能日漸式微，本府經發局表示暫無開闢零售市場計畫，且原市場用地（市8）周邊500公尺已有替代機能（便利商店及超級市場等），故檢討變更為住宅區、公園用地及道路用地。
				第四種住宅區	0.29	
				道路用地	0.20	
		道路用地	0.21	第五種住宅區	0.07	
				第四種住宅區	0.07	
				第三種住宅區	0.07	
	崇實新村西幹路及崇實新村東幹路間	第三種住宅區	1.27	第五種住宅區	0.21	
				公園用地	0.77	
				停車場用地	0.16	
				道路用地	0.13	
		市場用地（市8）	0.32	第四種住宅區	0.20	
				公園用地	0.05	
				道路用地	0.07	
		停車場用地（停6）	0.16	第四種住宅區	0.10	
公園用地				0.03		
道路用地				0.03		
道路用地	0.26	第五種住宅區	0.10			
		第四種住宅區	0.08			
		公園用地	0.08			
崇實新村東幹路及中正路間	第三種住宅區	1.41	第五種住宅區	1.31		
			道路用地	0.10		
	公園用地（公5）	0.23	第五種住宅區	0.23		
	道路用地	0.20	第五種住宅區	0.20		

變更內容明細表 (續)

眷村	位置	變更內容				變更理由
		變更前		變更後		
		分區	面積 (公頃)	分區	面積 (公頃)	
自助新村	先鋒路、崇實新村西幹路、必勝路圍成之區域	第三種住宅區	1.95	第四種住宅區	1.95	早期眷村紋理劃設街廓狹小且破碎不利使用，重新整併住宅區街廓，依面臨計畫道路寬度賦予適宜之容積強度。 1.屬國定古蹟西門遺址城牆之部分，配合文資法定著之古蹟主體及古蹟範圍，全區變更為公園用地，以利管理維護。 2.配合文資法定著之古蹟主體及古蹟範圍，調整崇實新村西幹路及必勝路交界處路型。 附帶條件： 本計畫範圍內住宅區辦理產權移轉或處分前，應先將史蹟公園與明德新村無爭議部分之土地及地上物所有權移轉與本府。
				道路用地	0.10	
		道路用地	0.27	第四種住宅區	0.27	
	崇實新村西幹路、中正路及必勝路圍成之區域	第三種住宅區	3.78	公園用地	3.78	
				道路用地	0.001	
		第四種住宅區	1.39	公園用地	1.39	
		道路用地	0.93	公園用地	0.93	
	必勝路、啟文路及海青工商圍成之區域	第三種住宅區	0.33	公園用地	0.33	
		兒童遊樂場用地	0.09	公園用地	0.09	
		道路用地	0.06	第三種住宅區	0.06	

註：實際面積應依後續定樁及地籍分割後測量面積為準。



變更內容示意圖

四、事業及財務計畫

變更後區內之道路用地應無償撥用予市府，北側 0.93 公頃之公園用地及 0.16 公頃之停車場用地應無償捐贈予市府；另為保存國定古蹟－舊城西門所劃設之公園用地（必勝路北側）部分，屬第二階段容積調配作業範疇，本次變更先行變更為公園用地，其容積等值移轉之財務平衡試算應於第二階段容積調配作業中辦理，俟後續容積調配作業辦理完成後，該公園用地應無償撥用予市府。相關經費及工程費用預估約 2.37 億元。

表 實施進度與經費表

項目	面積 (公頃)	土地取得方式			經費(萬元)			主辦 單位	實施 進度	經費 來源
		無償 撥用	區段 徵收	無償 捐贈	補償費	工程費	合計			
公園用地 (古蹟公園)	6.52	●			0	16,300	16,300	高雄 市府 文局	106 至 108 年	逐年 編預 算
公園用地	0.93			●	0	2,325	2,725	高雄 市府 工局		
道路用地	2.24	●			0	4,704	4,704	高雄 市府 務局		
停車場用地	0.16			●	0	400	400	高雄 市府 交局		
合計	9.85	-	-	-	0	24,129	24,129	-	-	-

註：1.以上估算費用僅供參考，實際費用需會同有關機關估定之。

2.本表所列完成期限得視主辦單位財務狀況酌予調整。