

變更高雄市（左營地區）細部計畫（配  
合左營海軍明德新村眷村文化保存計畫  
（第一階段））案  
計畫書

（第二次公開展覽）

高雄市政府  
中華民國112年2月

變更高雄市（左營地區）細部計畫（配合左營海軍明德新村眷村文化保存計畫（第一階段））案計畫書（第二次公開展覽）

高雄市政府

高 雄 市 變 更 都 市 計 畫 審 核 摘 要 表		
項 目	說 明	
都市計畫名稱	變更高雄市（左營地區）細部計畫（配合左營海軍明德新村眷村文化保存計畫（第一階段））	
變更都市計畫法令依據	都市計畫法第27條第1項第4款	
變更都市計畫機關	高雄市政府	
申請變更都市計畫機關	高雄市政府文化局	
本案公開展覽起訖日期	第一次公開展覽為民國106年7月21日起至106年8月22日止，計31天，公告於高雄市政府都市發展局、高雄市政府左營區公所	
本案舉辦說明會日期	第二次公開展覽為民國112年 月 日起至112年 月 日止，計31天，公告於高雄市政府都市發展局、高雄市政府左營區公所	
人民團體對本案之反映意見	第一次公開展覽為民國106年8月10日（本市左營區公所） 第二次公開展覽為民國112年 月 日（本市左營區公所）	
人民團體對本案之反映意見	詳如「變更高雄市（左營地區）細部計畫（配合左營海軍明德新村眷村文化保存計畫（第一階段））案」公開展覽期間公民或團體異議案綜理表	
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	市 級	高雄市都市計畫委員會111年12月14日第109次會議審議修正通過。

---

# 目 錄

## 第一章 緒論

- 第一節 計畫緣起 ..... 1-01
- 第二節 法令依據 ..... 1-02
- 第三節 計畫範圍與位置 ..... 1-02

## 第二章 現行計畫概述

- 第一節 歷次都市計畫檢討變更概要 ..... 2-01
- 第二節 現行都市計畫內容概要 ..... 2-02
- 第三節 計畫範圍現行計畫概要 ..... 2-04

## 第三章 發展現況分析

- 第一節 自然環境 ..... 3-01
- 第二節 人口與經濟產業發展 ..... 3-02
- 第三節 土地使用現況與都市發展脈絡 ..... 3-05
- 第四節 公共設施用地現況 ..... 3-13
- 第五節 交通運輸現況 ..... 3-17
- 第六節 土地權屬分布 ..... 3-19

## 第四章 規劃構想

- 第一節 高雄市左營海軍明建新村眷村文化保存計畫摘要 ... 4-01
- 第二節 容積調配構想 ..... 4-11

## 第五章 規劃原則及變更內容

- 第一節 規劃原則 ..... 5-01
- 第二節 實質變更內容 ..... 5-03

## 第六章 變更後計畫

- 第一節 計畫人口 ..... 6-01
- 第二節 土地使用計畫 ..... 6-01
- 第三節 道路系統計畫 ..... 6-05
- 第四節 都市防災計畫 ..... 6-07

## 第七章 事業及財務計畫

- 第一節 事業及財務計畫 ..... 7-01
  - 第二節 變更前後容積價值估算 ..... 7-03
-

---

## 第八章 土地使用分區管制要點及都市設計基準

第一節 土地使用分區管制要點 .....	8-01
第二節 都市設計基準 .....	8-04

附件一 105年2月25日高雄市眷村文化保存區計畫協商會議紀錄

附件二 104年12月28日國防部同意函

附件三 「高雄市左營海軍明建新村」眷村文化保存計畫摘要

附件四 再造歷史現場—左營舊城見城計畫總體論述摘要

附件五 高雄市都市計畫委員會111年12月14日第109次會議紀錄

附件六 市地重劃可行性評估

---

---

## 圖 目 錄

圖 1-3-1	計畫範圍示意圖.....	1-03
圖 2-2-1	高雄市都市計畫（左營地區）細部計畫現行都市計畫示意圖.....	2-03
圖 2-2-2	明德新村現行都市計畫示意圖.....	2-05
圖 2-2-3	崇實新村、自助新村及勵志新村現行都市計畫示意圖.....	2-06
圖 3-2-1	人口及家戶成長趨勢圖.....	3-03
圖 3-3-1	明德新村周邊現況照片.....	3-05
圖 3-3-2	崇實新村、自助新村及勵志新村周邊現況照片.....	3-05
圖 3-3-3	明德新村周邊土地使用現況示意圖.....	3-06
圖 3-3-4	崇實新村、自助新村及勵志新村周邊土地使用現況示意圖..	3-07
圖 3-3-5	特定紀念樹木分佈示意圖.....	3-08
圖 3-3-6	自然生態資源分佈示意圖.....	3-09
圖 3-3-7	鳳山縣舊城西門段遺址國定古蹟定著土地範圍示意圖.....	3-11
圖 3-3-8	南海大溝遺址（疑似位置）示意圖.....	3-12
圖 3-4-1	明德新村周邊公共設施用地分布示意圖.....	3-15
圖 3-4-2	崇實新村、自助新村及勵志新村周邊公共設施用地分布示意圖.....	3-16
圖 3-5-1	明德新村周邊道路系統示意圖.....	3-17
圖 3-5-2	崇實新村、自助新村及勵志新村周邊道路系統示意圖.....	3-18
圖 3-6-1	明德新村土地權屬分布示意圖.....	3-19
圖 3-6-2	明德新村土地管理機關分布示意圖.....	3-19
圖 3-6-3	崇實新村、自助新村及勵志新村土地權屬分布示意圖.....	3-20
圖 3-6-4	崇實新村、自助新村及勵志新村土地管理機關分布示意圖..	3-20
圖 4-1-1	左營海軍明建新村眷村文化保存計畫範圍示意圖.....	4-01
圖 4-1-2	明德新村周邊各項軍事設施分布圖.....	4-03
圖 4-1-3	左營眷村庭院的轉化示意圖.....	4-08
圖 4-1-4	眷舍室內空間的轉化圖.....	4-09
圖 4-1-5	左營眷村街道再造示意圖.....	4-09
圖 4-1-6	空間發展構想示意圖.....	4-10
圖 4-2-1	容積調配方案示意圖.....	4-12
圖 4-2-2	第一階段容積送出基地明德新村現行計畫示意圖.....	4-13
圖 4-2-3	第一階段容積送出基地西門舊城遺址現行計畫示意圖.....	4-15
圖 4-2-4	第一階段容積接受基地現行計畫示意圖.....	4-16

---

---

圖 5-1-1	崇實新村、自助新村及勵志新村規劃原則示意圖 .....	5-02
圖 5-2-1	崇實新村、自助新村及勵志新村都市計畫變更內容(第 1 案 ~第 7 案)示意圖 .....	5-07
圖 5-2-2	明德新村都市計畫變更內容(第 8 案)示意圖 .....	5-08
圖 6-2-1	明德新村變更後計畫示意圖 .....	6-02
圖 6-2-2	崇實新村、自助新村及勵志新村變更後計畫示意圖 .....	6-03
圖 6-3-1	變更後明德新村道路系統功能分類示意圖 .....	6-05
圖 6-3-2	變更後崇實新村、自助新村及勵志新村道路系統功能分類 示意圖 .....	6-06
圖 6-4-1	變更後明德新村都市防災系統示意圖 .....	6-08
圖 6-4-2	變更後崇實新村、自助新村及勵志新村都市防災系統示意 圖 .....	6-08
圖 6-4-3	計畫範圍周邊支援據點分布示意圖 .....	6-09
圖 6-4-4	變更後明德新村火災延燒防止地帶示意圖 .....	6-10
圖 6-4-5	變更後崇實新村、自助新村及勵志新村火災延燒防止地帶示 意圖 .....	6-10
圖 7-1-1	市地重劃範圍示意圖 .....	7-02
圖 7-2-1	明德新村送出基地街廓示意圖 .....	7-04
圖 7-2-2	崇實新村、自助新村及勵志新村接受基地街廓示意圖 .....	7-05
圖 8-1-1	容積送出基地分布位置示意圖 .....	8-02
圖 8-1-2	桃子園軍事設施管制區位置示意圖 .....	8-02
圖 8-1-3	道路退縮分布區位示意圖 .....	8-03
圖 8-2-1	本計畫都市設計實施範圍分布示意圖 .....	8-04
圖 8-2-2	街角廣場劃設分布示意圖 .....	8-05
圖 8-2-3	接受基地退縮建築示意圖 .....	8-06
圖 8-2-4	計畫範圍內特定紀念樹木分布位置示意圖 .....	8-07

---

---

## 表 目 錄

表 2-1-1	與本計畫相關之歷次都市計畫檢討變更綜理表.....	2-01
表 2-2-1	現行土地使用分區面積表.....	2-02
表 2-2-2	計畫範圍之現行計畫綜整表.....	2-04
表 3-2-1	歷年人口數、戶數統計分析表.....	3-02
表 3-2-2	年齡層分布結構統計表.....	3-03
表 3-2-3	高雄市主要行政區之工商及服務業場所單位經營概況表.....	3-04
表 3-3-1	國定古蹟定著土地範圍清冊表.....	3-10
表 3-4-1	公共設施用地現況及開闢情形概況表.....	3-14
表 3-6-1	明德新村內土地權屬一覽表.....	3-19
表 3-6-2	崇實新村、自助新村及勵志新村內土地權屬一覽表.....	3-20
表 4-1-1	文化景觀特徵照片一覽表.....	4-04
表 4-1-2	空間類型構想分析表.....	4-08
表 4-2-1	第一階段容積送出基地之土地使用分區面積表.....	4-13
表 4-2-2	第一階段容積接受基地土地使用分區面積表.....	4-14
表 4-2-3	第二階段容積接受基地土地使用分區面積表.....	4-17
表 5-2-1	變更內容明細表.....	5-03
表 6-2-1	變更後土地使用分區及公共設施用地明細表.....	6-01
表 6-2-2	以市地重劃方式辦理之土地使用計畫綜整表.....	6-04
表 7-1-1	事業及財務計畫綜整表.....	7-01
表 8-2-1	計畫範圍內特定紀念樹木一覽表.....	8-06

---

## 第一章 緒論

### 第一節 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（詳附件三），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（詳附件四）。

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，本計畫配合容積調配作業辦理都市計畫變更。因容積送出基地明德新村內部分土地及上物權利關係仍有爭議，尚待國防部總政治作戰局協調處理，故分為二階段辦理，第一階段送出基地為明德新村無爭議土地及西門舊城等遺址土地，接受基地為部分崇實及部分自助新村等；第二階段送出基地為明德新村有爭議土地，接受基地為合群、復興、部分自治、部分崇實新村等。

本次配合第一階段容積調配作業而辦理都市計畫變更，於民國106年1月5日簽奉高雄市政府同意依都市計畫法第27條第1項第4款規定辦理個案變更，透過都市計畫容積調派程序將國防部土地由低價值變更為高價值使用（接收基地容積提升），依都市計畫法第27條之1規定辦理之送出基地（住宅區及公園用地）應無償捐贈與高雄市政府。同時，以利妥善保存區內定著之國定古蹟—鳳山縣舊城西門段遺址及南海大溝疑似遺址所變更之公園用地，順接既有道路紋理並予以拓寬，集中規劃鄰里公園及停車場，整併計畫範圍內住宅區為大街廓住宅區並適度提升發展強度，規劃為高品質且適居之住宅社區，並以市地重劃方式辦理。

另為解決本計畫南側之勵志新村公共設施開闢，將勵志新村國防部軍備局管有之果貿段215-12地號土地、兒4及道路用地，一併納入北側自助及崇實新村市地重劃範圍內辦理。

本計畫業經高雄市都市計畫委員會111年12月14日第109次會議審議修正通過，依據上述第109次會議之決議（二）「本案業經召開6次專案小組會議討論，並作成建議意見，除依下列意見修正外，餘照本次提會修正內容及專案小組建議意見修正通過」，而專案小組建議意見（十）「因本案變更範圍、土地使用計畫及開發方式等與原公開展覽草案差異甚大，建議本案提大會審決後，補辦公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見，則依程序發布實施；否則再提會討論。」（詳如附錄五所示），故本計畫據此製作都市計畫變更圖說並辦理第二次公開展覽。

## 第二節 法令依據

依都市計畫法第27條第1項第4款規定辦理。

## 第三節 計畫範圍與位置

本計畫之計畫範圍為部分明德新村、部分崇實新村及部分自助新村，以及部分勵志新村等，計畫面積共計約30.45公頃。

### 一、送出基地

送出基地為位於中正路東側、海功路南北兩側之部分明德新村無爭議土地住宅區，以及部分自助新村（西門舊城遺址）土地，計畫範圍詳如圖1-3-1所示。

### 二、接受基地

接受基地為部分崇實新村及部分自助新村，位於中正路及左營大路以西、介壽路南側、先鋒路東側、啓文路北側區域，計畫範圍詳如圖1-3-1所示。

### 三、勵志新村

納入重劃範圍之部分勵志新村則位於啓文路以南、部分先鋒路、桃子園路北側、鼓山三路間之區域，計畫範圍詳如圖1-3-1所示。



圖 1-3-1 計畫範圍示意圖

## 第二章 現行計畫概述

## 第一節 歷次都市計畫檢討變更概要

本計畫位於高雄市都市計畫（左營地區）細部計畫，與本計畫相關之歷次都市計畫歷程彙整詳如表2-1-1所示。

表 2-1-1 與本計畫相關之歷次都市計畫檢討變更綜理表

項次	編號	公告發布 實施日期	公告字號	都市計畫案名
1	058	58.04.30	高市府建土字第038348號	左營都市計畫
2	093	61.09.02	高市府建都字第095483號	左營都市計畫通盤檢討
3	184	71.12.30	高市府建都字第103576號	擴大及變更高雄市楠梓、左營、灣子內凹子底及原高雄市都市計畫區主要計畫
4	253	77.06.10	高市府工都字第014703號	擬定及變更高雄市左營細部計畫（通盤檢討）並配合變更主要計畫案
5	294-3(A)	81.03.18	高市府工都字第07158號	公告高雄市萬壽山、旗津要塞第一區界線圖及管制規定、公告高雄市龜山要塞第一區界線圖及管制規定
6	294-3(B)	85.11.18	高市府工都字第28577號	公告縮小「高雄市左營桃子園」
7	294-4(B)	85.11.19	高市府工都字第29289號	公告解除半屏山要塞管制區
8	294-5	81.03.18 87.06.18	高市府工都字第07160號 高市府工都字第18945號	公告管制「高雄市小龜山」重要軍事設施管制區公告解除「小龜山要塞」
9	357	85.11.01	高市府工都字第28050號	擴大及變更高雄市主要計畫（通盤檢討）案
10	393	88.09.16	高市府工都字第26842號	變更高雄市左營地區細部計畫第二次通盤檢討案
11	526	97.07.15	高市府都二字第097003355號	變更高雄市主要計畫部分住宅區、公園用地、學校用地、機關用地、機關用地（軍）、綠地用地、河道用地、園道用地、道路用地為道路用地、綠地用地與機關用地（軍）（配合高雄市區省道新台17線建設）案
12	549	98.12.25	高市府都二字第0980075684號	變更高雄市都市計畫（左營地區）細部計畫（第三次通盤檢討）案
13	824	106.09.22	高市府都發規字第10633209200號	擴大及變更原高雄市主要計畫（第三次通盤檢討）（第一階段）案
14	839	107.01.26	高市都發規字第10730360701號	變更高雄市都市計畫（原高雄市轄區）土地使用分區管制（容積獎勵規定）（第三次通盤檢討）案
15	940	109.09.07	高市府都發規字第10934253502號	擬定原高雄市（左營地區）細部計畫（配合擴大及變更原高雄市主要計畫（第三次通盤檢討）（第四階段））案

## 第二節 現行都市計畫內容概要

高雄市都市計畫（左營地區）細部計畫之現行計畫概述如下：

一、計畫年期：民國 110 年

二、計畫人口與居住密度：計畫人口為 80,000 人，居住密度為 400 人/公頃

三、現行都市計畫

現行計畫中公共設施用地占總面積之61.36%，其餘為38.64%；在各分區及用地中，以住宅區所占面積最大，約有31.35%，公園用地18.76%次之，再者為道路用地17.15%，詳見表2-2-1，計畫範圍及現行都市計畫圖詳見圖2-2-1。

表 2-2-1 現行土地使用分區面積表

使用分區		面積（公頃）	百分比（%）	
土地使用分區	住宅區	住1	0.79	0.15
		住2	5.99	1.10
		住3	80.69	14.87
		住4	40.30	7.43
		住5	38.40	7.08
		住宅區	3.91	0.72
		小計	170.08	31.35
	特定住宅專用區	13.90	2.56	
	商業區	商4	10.54	1.94
		商5	1.87	0.35
		小計	12.41	2.29
	特定商業專用區（特商2）	2.06	0.38	
	文教區	3.05	0.56	
	保存區	2.70	0.50	
	宗教專用區	0.48	0.09	
	觀光發展特定專用區	4.67	0.86	
	第一種電信專用區（電專一）	0.29	0.05	
小計	209.64	38.64		
公共設施用地	學校用地	32.48	5.99	
	機關用地	30.54	5.62	
	公園用地	101.75	18.76	
	市場用地	2.15	0.40	
	停車場用地	1.71	0.32	
	綠地用地	1.96	0.36	
	加油站用地	0.22	0.04	
	河道用地	0.04	0.01	
	體育場用地	45.71	8.42	
	兒童遊樂場用地	0.88	0.16	
	鐵路用地	0.36	0.07	
	變電所用地	0.62	0.11	
	園道用地（含兼供鐵路使用）	21.30	3.93	
	道路用地	93.06	17.15	
	廣場用地	0.10	0.02	
小計	332.88	61.36		
總計	542.52	100.00		

註：表內面積應以核定圖分割測量面積為準。

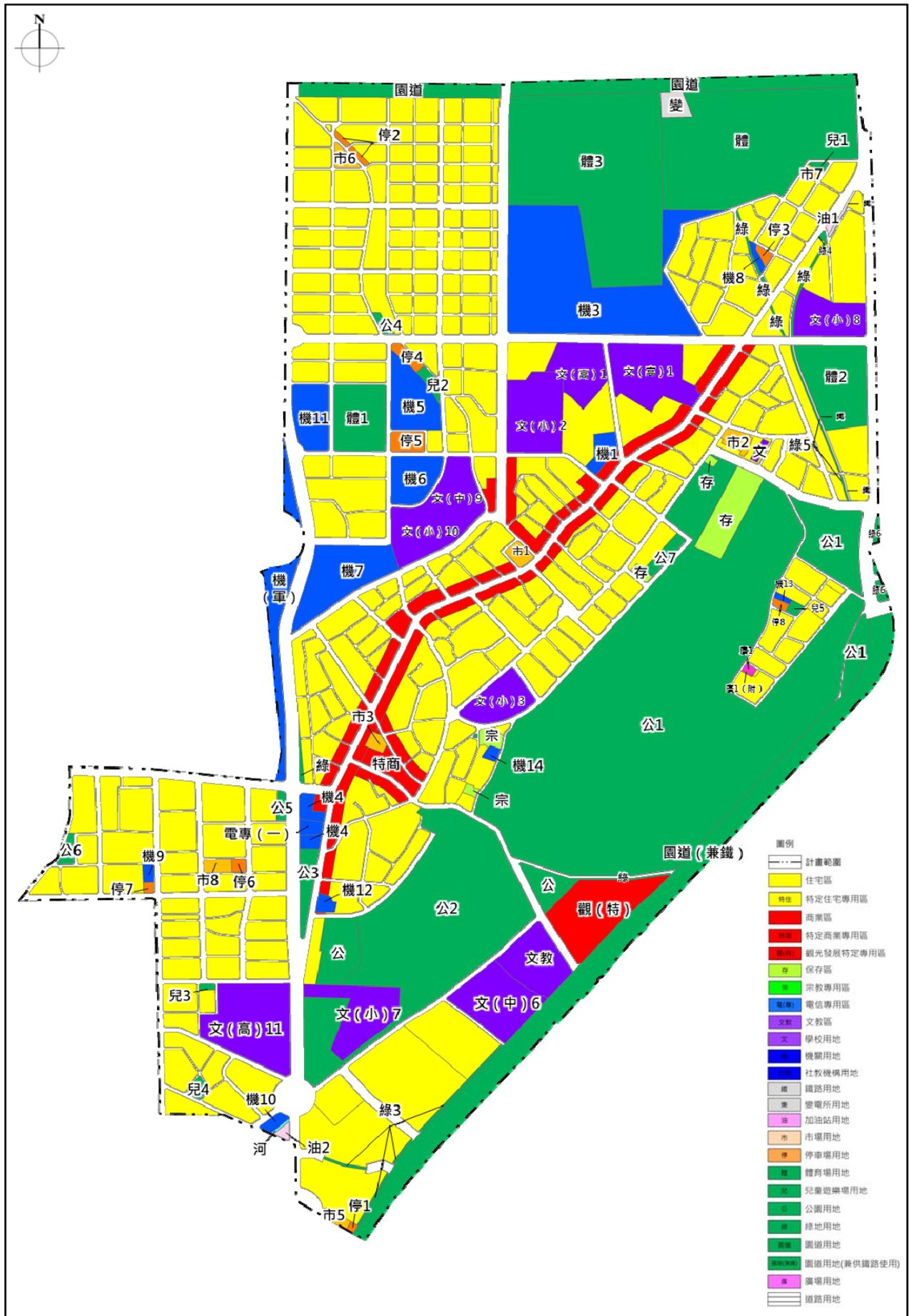


圖 2-2-1 高雄市都市計畫（左營地區）細部計畫現行都市計畫示意圖

### 第三節 計畫範圍現行計畫概要

本計畫之計畫範圍為送出基地部分明德新村及西門舊城等遺址土地，接受基地部分崇實新村及部分自助新村，以及部分勵志新村等，現行計畫說明如下，詳如表2-2-2、圖2-2-2及圖2-2-3所示。

#### 一、送出基地：部分明德新村(無爭議土地)、部分自助新村(西門舊城遺址)

本計畫送出基地為部分明德新村(無爭議土地)、部分自助新村(西門舊城遺址)，部分明德新村(無爭議土地)現行計畫為第3種住宅區及第5種住宅區，計畫面積分別為1.11公頃及1.24公頃，共計為2.35公頃。部分自助新村(西門舊城遺址)現行計畫為第3種住宅區及第4種住宅區等，共計約為7.02公頃。

#### 二、接受基地：部分崇實新村及部分自助新村

本計畫接受基地為部分崇實新村及自助新村之現行計畫為第3種住宅區、第4種住宅區及第5種住宅區，以及公園用地(公5)、兒童遊樂場用地、市場用地(市8)、停車場用地(停6)及道路用地等，住宅區及公共設施用地之計畫面積分別小計為18.87公頃及5.31公頃，共計為24.18公頃。

#### 三、勵志新村

本計畫部分勵志新村之現行計畫為第3種住宅區、兒童遊樂場用地及道路用地等，計畫面積分別為0.95公頃、0.24公頃及2.73公頃，共計為3.92公頃。

表 2-2-2 計畫範圍之現行計畫綜整表

位置	使用分區		面積(公頃)	比例(%)
明德新村	土地使用分區	第3種住宅區	1.11	3.65
		第5種住宅區	1.24	4.07
		合計	2.35	7.72
崇實新村 及自助新村	土地使用分區	第3種住宅區	12.10	39.74
		第4種住宅區	3.61	11.86
		第5種住宅區	3.16	10.38
		小計	18.87	61.98
	公共設施用地	公園用地	0.23	0.75
		兒童遊樂場用地	0.09	0.30
		市場用地	0.32	1.05
		停車場用地	0.16	0.52
		道路用地	4.51	14.81
		小計	5.31	17.43
合計		24.18	79.41	
勵志新村	土地使用分區	第3種住宅區	0.95	3.12
	公共設施用地	兒童遊樂場用地	0.24	0.79
		道路用地	2.73	8.96
		小計	2.97	9.75
合計		3.92	12.87	
總計		30.45	100.00	

註：表內面積應以核定圖分割測量面積為準。



圖 2-2-2 明德新村現行都市計畫示意圖



圖 2-2-3 崇實新村、自助新村及勵志新村現行都市計畫示意圖

## 第三章 發展現況分析

### 第一節 自然環境

#### 一、地形地勢

左營區為一寬廣之平原，區內包括面積廣闊之蓮池潭，東北側為半屏山，係一高位珊瑚礁石灰岩形成之丘陵，西南側有壽山，地形向西隆升，左營軍港位濱海地段，為萬丹港潟湖於日治時期闢建之軍事要地。綜觀本區地形除東北及西南地勢略高外，中央地區為平坦地形，適宜都市發展使用，惟受軍區及蓮池潭限制，地形呈狹長形。

#### 二、地質與土壤

左營區係屬於高雄平原之一部份，為由沖積扇之泥土沙礫堆積而成，多為顆粒極細之泥質粘土層，左營大路東側至海岸地帶有砂土層分佈於舊城國小、崇實新村、舊城遺址及西自助新村。

#### 三、氣候

本區位於北回歸線以南，屬熱帶海洋性氣候，依據中央氣象局高雄測候所之氣象觀測資料說明如下：

##### （一）氣溫

本地區夏季長，春秋雨季短，無明顯之冬季，年平均溫度約為攝氏25.1度，最低溫度極少低於攝氏10度，以月份而言，8月份氣溫最高，平均溫度在攝氏29.2度左右，僅大陸冷氣團與冷鋒南下時，天氣始較冷。

##### （二）降雨量

雨量多集中於6月至9月，其中以雷雨及颱風雨為主，而每年10月至5月則為乾季。

##### （三）風向、風速

季風依其季節特性可分為冬春季風及夏秋季風，其中每年的7月至10月，風向以東北東為主，10月至翌年3月平均風速明顯增強，而夏季則常有颱風來襲，尤以7月、8月為甚。

##### （四）相對濕度

因受海島型氣候影響，本區空氣濕度甚高，但因區內溫度變化不大，故平均濕度變化亦小。由於降雨期主要集中於夏季，因此夏季各月之相對濕度明顯高於冬季。

##### （五）日照時數

日照時數之量測以明亮時數為準，本區幾乎全年陽光普照，且全年各月之平均月日照時數均大於140小時。

## 第二節 人口與經濟產業發展

### 一、人口分析

#### (一) 人口成長

依據110年12月高雄市政府民政局之統計資料，左營地區細部計畫區自民國89年至110年間之人口年平均成長率約為-1.39%，民國110年之人口數降至43,370人。有關計畫區歷年人口成長情形，詳見表3-2-1所示。

#### (二) 戶數及戶規模

左營地區細部計畫區內於民國110年時為20,882戶，民國89至110年之戶量介於2.08~2.79人/戶之間，家庭型態以小家庭型態為主，詳見圖3-2-1所示。

#### (三) 人口年齡組合

左營地區細部計畫區內人口年齡結構以55~59歲人口數所佔比例為最高，約佔9.03%，其次為50~54歲，約佔8.58%，詳表3-3-2所示。

表 3-2-1 歷年人口數、戶數統計分析表

年別	人口數 (人)	成長率 (%)	戶數 (戶)	戶量 (人/戶)	男 (人)	女 (人)	性比例 (%)
89	58,288	--	21,449	2.72	31,661	26,627	118.91
90	57,581	-1.21	21,531	2.67	31,246	26,335	118.65
91	57,463	-0.21	20,581	2.79	31,155	26,308	118.42
92	54,182	-5.71	20,982	2.58	29,327	24,855	117.99
93	54,055	-0.23	20,710	2.61	29,133	24,922	116.89
94	52,043	-3.72	19,419	2.68	27,931	24,112	115.84
95	50,986	-2.03	20,560	2.48	27,167	23,819	114.06
96	49,691	-2.54	20,294	2.44	26,319	23,372	112.61
97	49,301	-0.78	20,501	2.40	26,023	23,278	111.79
98	48,153	-2.33	20,229	2.38	25,145	23,008	109.29
99	48,379	0.47	20,670	2.34	25,074	23,305	107.59
100	48,201	-0.37	20,860	2.31	24,877	23,324	106.66
101	47,592	-1.26	20,697	2.30	24,431	23,161	105.48
102	47,418	-0.37	20,850	2.27	24,201	23,217	104.24
103	47,062	-0.75	20,856	2.26	23,848	23,214	102.73
104	46,527	-1.14	20,814	2.24	23,540	22,987	102.41
105	46,265	-0.56	20,875	2.22	22,306	22,959	97.16
106	45,423	-1.82	20,686	2.20	22,767	22,656	100.49
107	44,702	-1.59	20,562	2.17	22,398	22,304	100.42
108	44,351	-0.79	20,544	2.16	22,110	22,241	99.41
109	43,832	-1.17	20,530	2.14	21,847	21,985	99.37
110	43,370	-1.05	20,882	2.08	21,541	21,829	98.68

資料來源：高雄市政府民政局，111年。

註：左營地區細部計畫未包括光輝里、莒光里、菜公里、新下里、新上里、新中里、新光里及福山里。

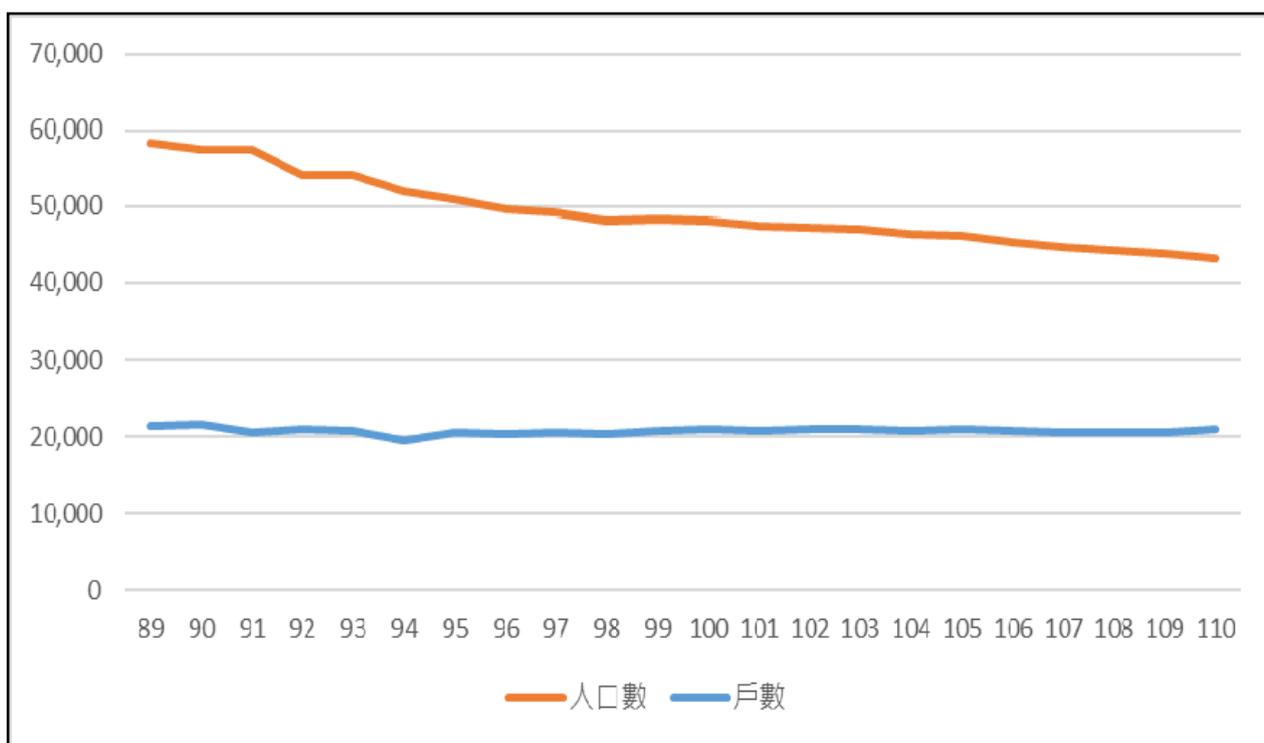
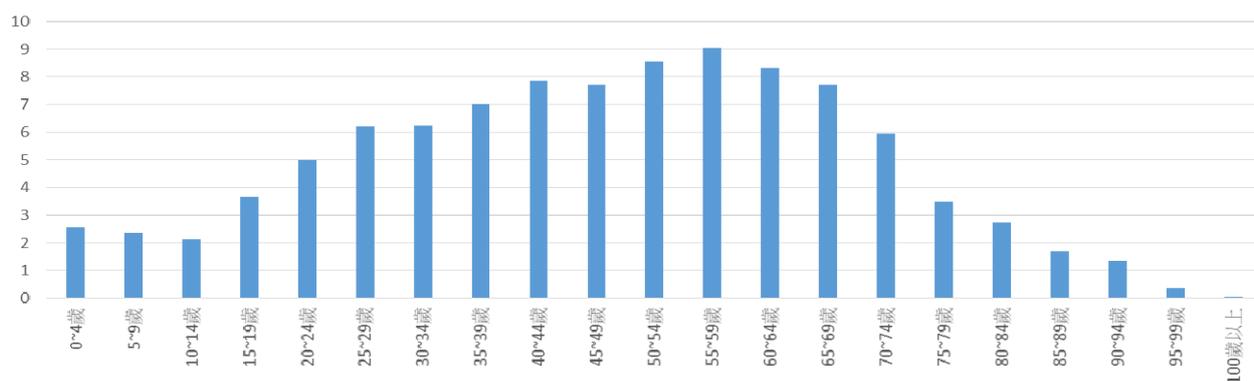


圖 3-2-1 人口及家戶成長趨勢圖

表 3-2-2 年齡層分布結構統計表

年齡別	性別		合計	比例 (%)	年齡別	性別		合計	比例 (%)
	男	女				男	女		
0~4歲	578	533	1,111	2.56	55~59歲	1,996	1,921	3,917	9.03
5~9歲	533	484	1,017	2.34	60~64歲	1,802	1,797	3,599	8.30
10~14歲	480	441	921	2.12	65~69歲	1,599	1,740	3,339	7.70
15~19歲	863	735	1,598	3.68	70~74歲	1,065	1,522	2,587	5.96
20~24歲	1,118	1,044	2,162	4.99	75~79歲	523	990	1,513	3.49
25~29歲	1,420	1,273	2,693	6.21	80~84歲	337	851	1,188	2.74
30~34歲	1,460	1,237	2,697	6.22	85~89歲	312	426	738	1.70
35~39歲	1,590	1,461	3,051	7.03	90~94歲	393	190	583	1.34
40~44歲	1,778	1,636	3,414	7.87	95~99歲	97	61	158	0.36
45~49歲	1,687	1,651	3,338	7.70	100歲以上	12	14	26	0.06
50~54歲	1,898	1,822	3,720	8.58	合計	21,541	21,829	43,370	100.00

資料來源：左營區戶政事務所，111年。



## 二、經濟產業活動

依據最新資料民國100年工商普查調查資料顯示，左營區場所單位10,538家居於本市第5位，約佔6.96%，從業員工51,144人約佔5.85%，創造生產總額1,033億元約佔2.63%，以批發業（約佔左營區之13.74%）及醫療保健服務業（約佔左營區之10.40%）為大宗。

左營區工商及服務業場所單位經營概況比起民國95年普查成果，於場所單位數成長了12.08%，從業員工人數成長了10.79%，而創造生產總額成長了44.06%，整體而言呈現明顯成長趨勢，詳見表3-2-3。

表 3-2-3 高雄市主要行政區之工商及服務業場所單位經營概況表

項目	場所單位數 (家)		從業員工人數 (人)		全年生產總額 (百萬元)		主要發展產業 (生產總額占該行政區比率)
	100年單位數	與95年底增減比較 (%)	100年人數	與95年底增減比較 (%)	100年生產總額	與95年底增減比較 (%)	
總計	151,480	6.29	874,939	4.41	3,925,560	26.44	
主要行政區							
三民區	23,319	3.49	106,692	5.13	218,976	25.26	批發業 (14.68%) 其他運輸工具及其零件製造業 (9.64%)
鳳山區	18,152	7.43	69,457	4.39	126,539	25.49	專門營造業 (11.12%) 批發業 (10.03%)
苓雅區	14,171	5.66	73,089	3.66	151,842	5.51	批發業 (16.13%) 運輸輔助業 (8.80%)
前鎮區	10,976	8.03	79,782	2.38	240,278	15.84	電子零組件製造業 (17.40%) 化學材料製造業 (11.84%)
左營區	<b>10,538</b>	<b>12.08</b>	<b>51,144</b>	<b>10.79</b>	<b>103,280</b>	<b>44.06</b>	<b>批發業 (13.74%)</b> <b>醫療保健服務業 (10.40%)</b>
楠梓區	8,101	8.39	65,416	4.81	455,201	9.19	石油及煤製品製造業 (60.94%) 電子零組件製造業 (24.36%)
小港區	6,114	12.45	62,943	1.98	814,332	45.85	基本金屬製造業 (50.01%) 石油及煤製品製造業 (27.77%)
林園區	2,387	5.15	14,295	27.91	346,758	65.99	化學材料製造業 (94.52%)

資料來源：行政院主計處工商及服務業普查，100年。

### 第三節 土地使用現況與都市發展脈絡

#### 一、土地使用發展現況

計畫範圍為高雄市較早期發展之區域，早期為海軍眷村崇實新村、自助新村、勵志新村及明德新村，現多已拆遷完竣，依據內政部國土測繪中心左營地區最新資料（106年），目前土地使用以空地及道路用地居多。

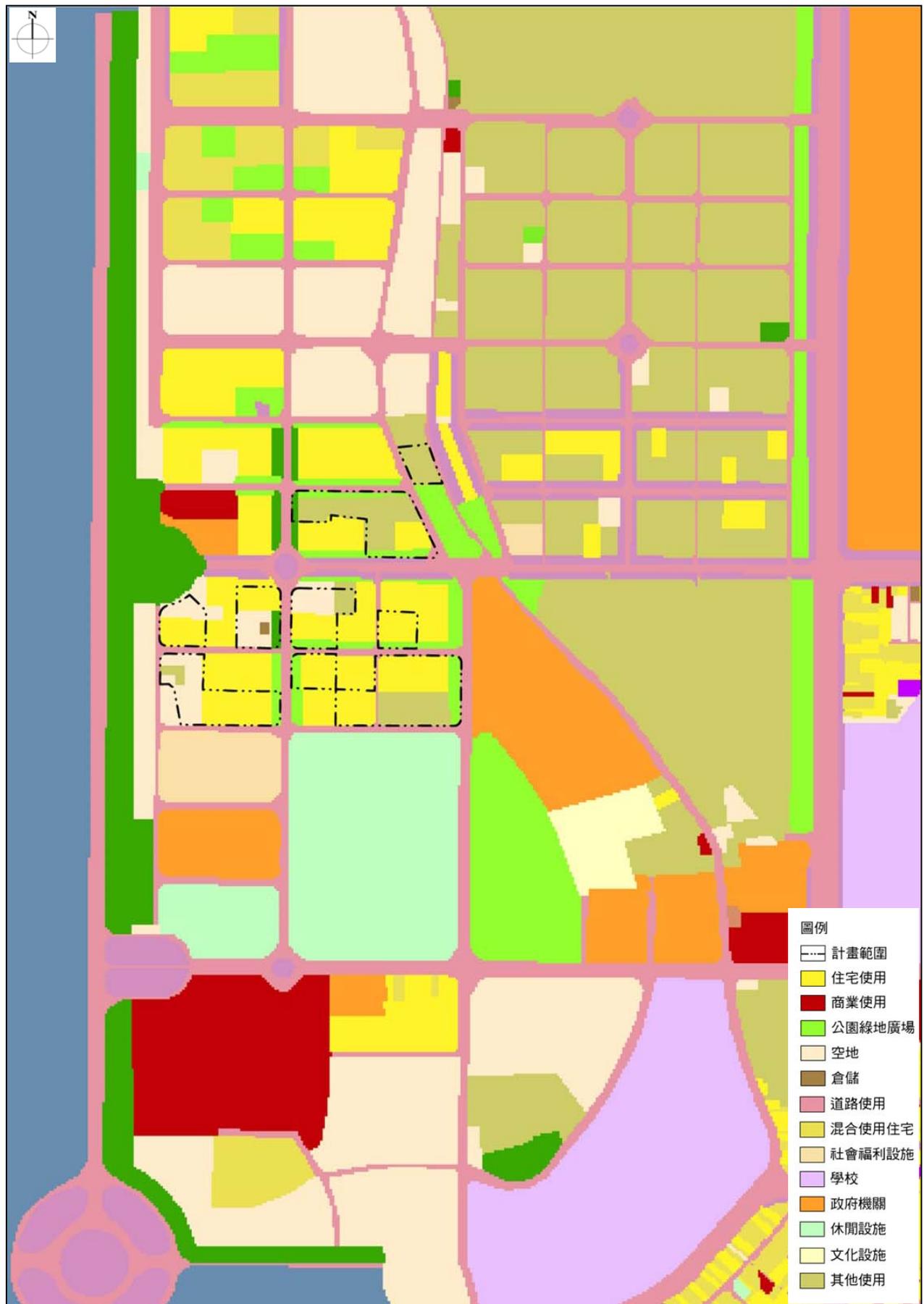
明德新村計畫範圍內之土地使用包含住宅、空地、倉儲、沿街綠地及其他使用，周邊地區則有商業使用、四海派出所、國立傳統藝術中心、體育場館、明德國民小學、台灣眷村文化園區等；而崇實新村、自助新村計畫範圍內之土地使用多為空地及道路，周邊地區土地使用則包含住宅、商業、海青工商、高雄市立圖書館左營分館、綠地等，土地使用現況詳見圖3-3-1、圖3-3-2及圖3-3-3、圖3-3-4所示。



圖 3-3-1 明德新村周邊現況照片

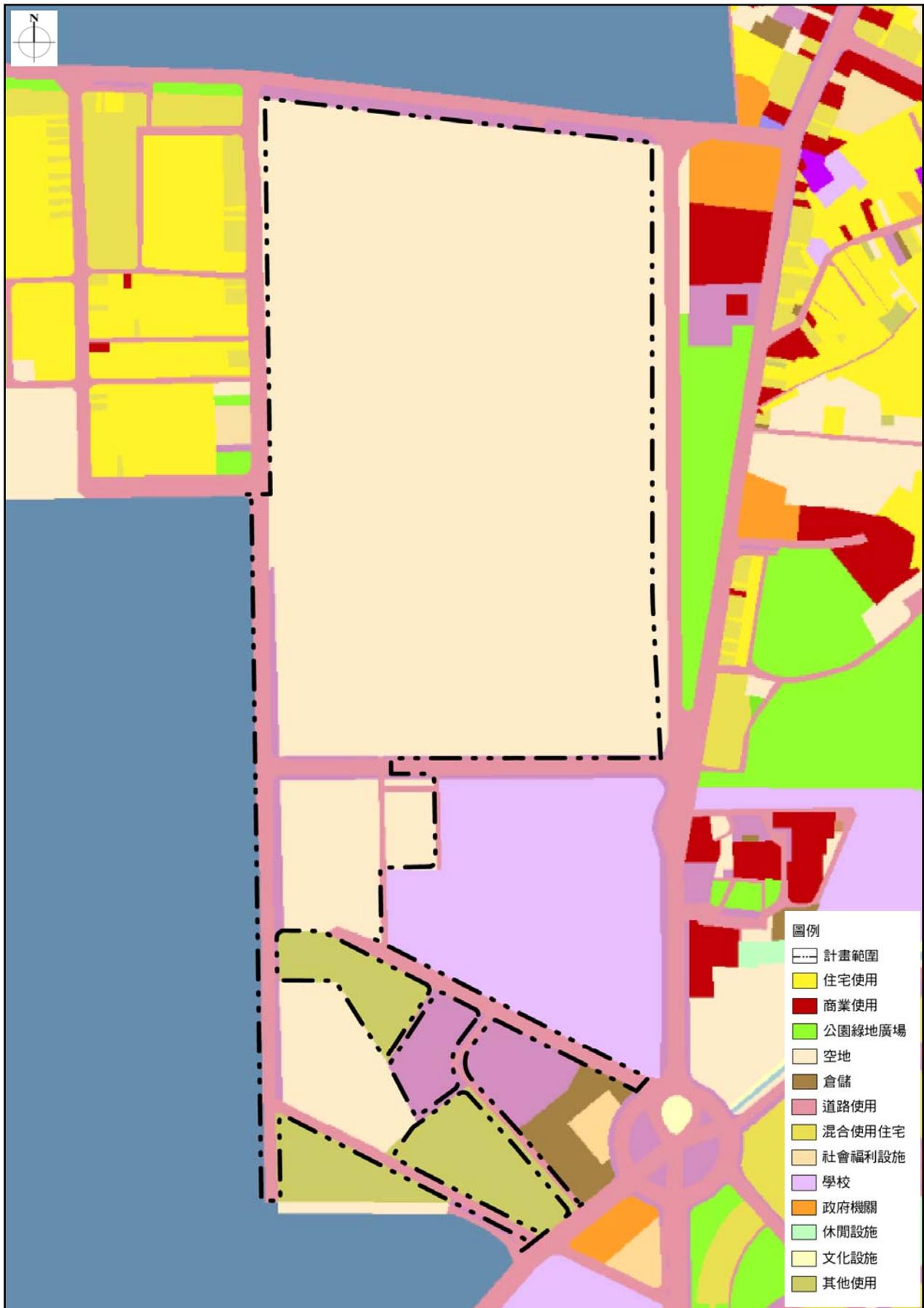


圖 3-3-2 崇實新村、自助新村及勵志新村周邊現況照片



資料來源：內政部國土測繪中心，111年。

圖 3-3-3 明德新村周邊土地使用現況示意圖



資料來源：內政部國土測繪中心，111年。

圖 3-3-4 崇實新村、自助新村及勵志新村周邊土地使用現況示意圖

## 二、計畫範圍內特定紀念樹木分布現況

計畫範圍內尚保留5處具保護價值之特定紀念樹木，皆位崇實新村及自助新村內，分別為椗果、雀榕、印度菩提樹及榕樹等樹種，依據高雄市特定紀念樹木保護自治條例及相關規定，應於都市設計基準中規範並妥予保存。特定紀念樹木分布情形詳圖3-3-5所示。



資料來源：高雄市特定紀念樹木保護自治條例—特定紀念樹木清冊。

圖 3-3-5 特定紀念樹木分佈示意圖

### 三、都市發展脈絡

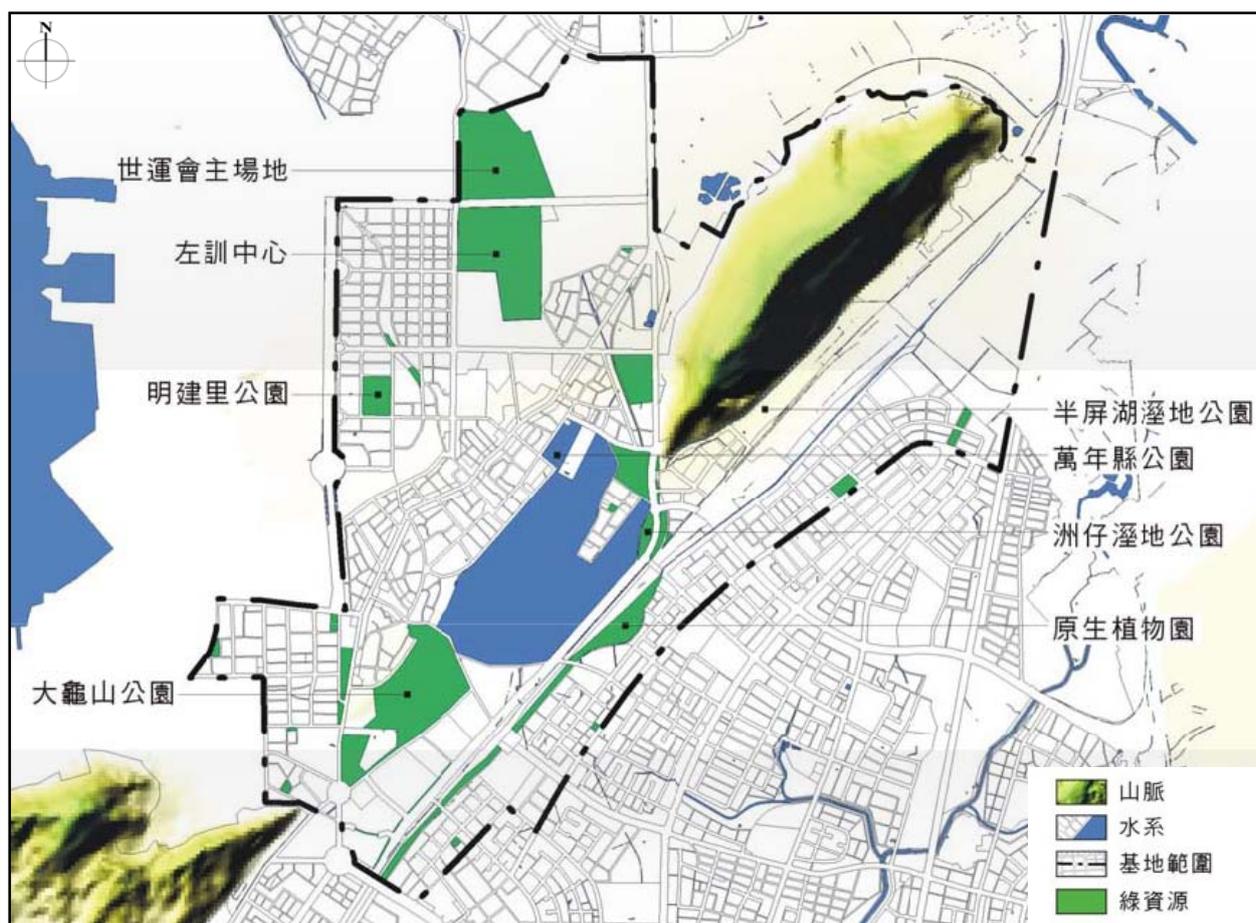
#### (一) 聚落發展紋理分析

左營區之都市發展甚早，於民國58年發佈實施左營都市計畫綱要計畫，其早期發展之傳統聚落主要沿著左營大路兩側成帶狀延伸軍眷區則分佈於中正路、軍校路、中海路與實踐路所形成的區塊，另有部分軍眷村（如復興新村、祥和山莊與屏山新村等）位於海功路以北、左營大路兩側，軍眷區內配置雖較整齊，但房屋老舊，空地狹窄；現有部分眷村已有遷建重建計畫。

#### (二) 地區生活環境分析

本計畫區周邊地區具有豐富生態資源，包括：大小龜山、蓮池潭、洲仔濕地、原生植物園、半屏山（半屏湖濕地）等相連的綠色資源，往南可串連壽山與內惟埤，往北則可銜接都會公園與援中港濕地等，尚有形成完整豐富的都市生態，詳圖3-3-6所示。

除上述自然景觀外，生活環境有古蹟與歷史建築，古蹟主要分佈於龜山北側與蓮池潭西側地區，包括舊城南門附近已開挖之史前遺址、清代城池遺跡—東門、南門與北門、拱辰井、興隆井等、左營舊城、左營舊孔廟崇聖祠等。左營地區仍保有與宗教有關之民俗活動，此外教師節於孔廟舉辦祭孔大典亦是重要的活動。



資料來源：2009世運主場館周邊土地檢討規劃—左營地區土地整體規劃及都市計畫（含國防部管有土地）。

圖 3-3-6 自然生態資源分佈示意圖

### (三) 鳳山縣舊城西門段遺址

「鳳山縣舊城」於民國74年8月19日由內政部公告為「一級古蹟」，95年4月17日因應文資法修正變更為國定古蹟。而鳳山縣舊城西門段遺址於100年及104年公告變更增列定著土地範圍於本計畫範圍內東南側。

西門段發現之城牆遺跡與西門城門座，具歷史文化及藝術價值，見證了自1900年開始，鳳山縣舊城自然與人為破壞之歷史背景與變遷沿革，為最晚發現之舊城城門遺跡，其發現串聯了國定古蹟鳳山縣舊城的場域完整性。

目前鳳山縣舊城西門段遺址部分定著於高雄市左營區興隆段土地上，土地權屬皆為中華民國所有，管理機關多為國防部政治作戰局，詳表3-3-1及圖3-3-7所示。

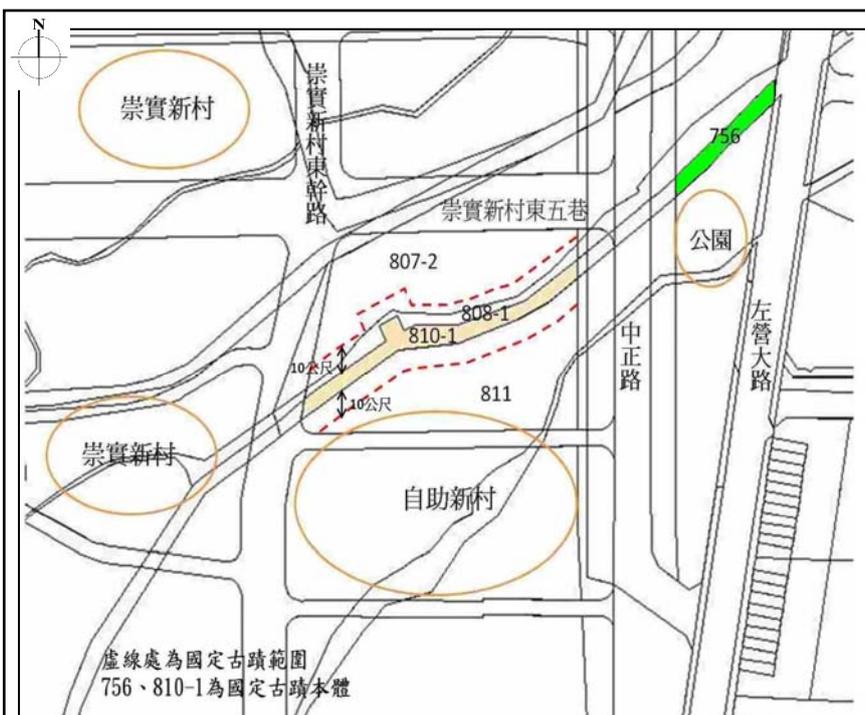
表 3-3-1 國定古蹟定著土地範圍清冊表

公告年	段名	地號	面積 (m <sup>2</sup> )	所有權人	管理機關	現行分區	備註
100	興隆段	756	311	中華民國	高雄市政府工務局	公園	國定古蹟本體
	興隆段	810-1、807-2(部分)、808-1、811(部分)	3,740	中華民國	國防部政治作戰局	住4	810-1地號為本體，其餘為古蹟範圍
104	興隆段	810、810-2、810-3、810-4、810-5、810-6、810-7、818、818-1	2,428	中華民國	國防部政治作戰局	住4道路	國定古蹟本體
	興隆段	808、808-2、808-14、808-16、808-18、809、809-1、809-2、809-3、809-6、811-1、811-3、811-4、811-6、812-6、817、821-1(均為部分)	26,345	中華民國	國防部政治作戰局	住4道路	國定古蹟範圍

註：表內面積實際應依測量結果為準。

### (四) 原李連墀故居內防空壕

「防空壕」為前高雄港務局長李連墀在左營區崇實新村故居後院防空洞，全國眷村不多見。高雄市國軍眷村文化發展協會曾向市府申請列為紀念建築，後於2013年8月遭到拆除，未獲得認證。



100.5.6  
會授資籌二字第1003002  
9591號函  
公告「鳳山縣舊城西門段  
城牆遺構」納入「鳳山縣  
舊城」範圍

104.4.27  
文授資局蹟字第10430033682號函  
公告變更增列國定古蹟「鳳山縣舊城」  
古蹟及其定著土地與補充指定理由

108.1.9  
高雄市政府文化資產中心「鳳山縣  
舊城遺跡歷史公園規劃設計」案指  
出「鳳山縣舊城遺跡」範圍

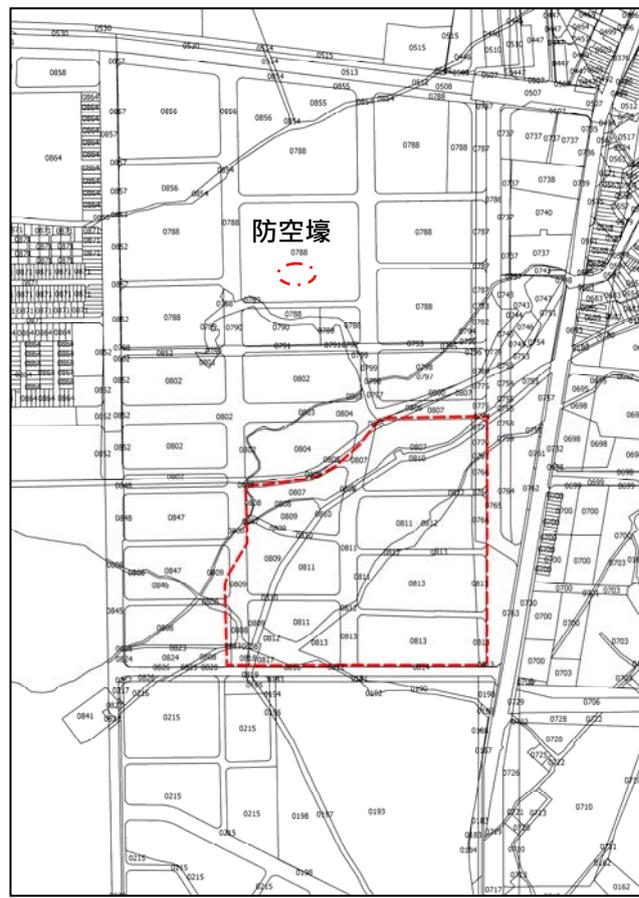
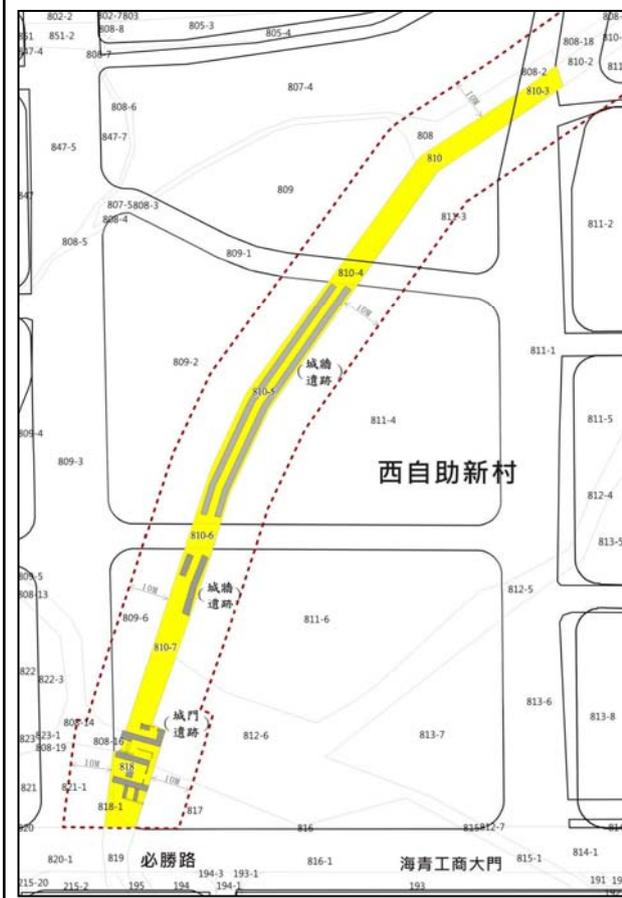


圖 3-3-7 鳳山縣舊城西門段遺址國定古蹟定著土地範圍示意圖

### (五) 南海大溝遺址（疑似位置）

南海大溝係為過去「萬丹港」內的一條水路，可以上溯至蓮池潭西南角，埤仔頭聚落便可仰賴南海大溝航行，抵達鳳山縣城北門外的碼頭進行對外貿易。惟縣城遷移後，萬丹港逐漸淤積，以致欠缺維護的南海大溝漸失其作為交通要道的地位。

日據時期，日軍擴建萬丹港為軍港，曾一度重浚南海大溝作為軍事戰略使用，直至民國69年後，南海大溝加蓋後，遂築成一般道路。在鳳山縣舊城的歷史重建中，南海大溝亦為重要的一環，建議於都市計畫變更之公共設施配置，將南海大溝的保存維護作業一併納入考量。



資料來源：高雄市政府文化局。

圖 3-3-8 南海大溝遺址（疑似位置）示意圖

## 第四節 公共設施用地現況

計畫範圍周邊地區之公共設施用地包括學校、機關、公園、市場、停車場、綠地、加油站、河道、兒童遊樂場、體育場用地及道路用地，計畫面積、開闢情形及區位詳表3-4-1、圖3-4-1、圖3-4-2所示。

### 一、學校用地

計畫區周邊共有4處學校用地，其中左營高中、立德國中、永清國小及海青工商已開闢使用，面積合計約22.75公頃。

### 二、機關用地

計畫區周邊共有8處機關用地，分別為體育處、左營分局、電信局機房、軍區及高雄市社會局左營啟能中心，面積合計約10.55公頃，除機5、機（軍）用地外皆已開闢。

### 三、公園用地

計畫區周邊共有4處公園用地，面積合計約23.63公頃，現況僅公3用地完全開闢。

### 四、市場用地

計畫區周邊共有1處市場用地（市8），約0.32公頃，現況尚未開闢。

### 五、停車場用地

計畫區周邊共有2處停車場用地（停6、停7），面積合計約1.15公頃，皆尚未開闢。

### 六、綠地用地

計畫區周邊共有1處綠地用地，面積約0.15公頃，現況已開闢。

### 七、加油站用地

計畫區周邊共有1處加油站用地，面積約0.13公頃，現況已開闢。

### 八、河道用地

計畫區周邊共有1處河道用地，面積約0.04公頃，現況已開闢。

### 九、兒童遊樂場用地

計畫區周邊共有2處兒童遊樂場用地，面積合計約0.60公頃，皆尚未開闢。

表 3-4-1 公共設施用地現況及開闢情形概況表

公共設施用地		計畫面積 (公頃)	開闢情形		位置與說明
			面積 (公頃)	開闢率 (%)	
學校用地	文11(高)用地	6.43	6.43	100.00	海青工商
	文9(中)用地	1.94	1.94	100.00	立德國中
	文7(小)用地	3.32	3.32	100.00	永清國小
	文10(小)用地	3.14	3.14	100.00	明德國小
機關用地	機4用地	0.72	0.72	100.00	電信局機房、左營南站
	機5用地	2.34	0.00	0.00	
	機6用地	1.90	0.00	0.00	
	機9用地	0.18	0.18	100.00	高雄市社會局左營啟能中心
	機10用地	0.27	0.27	100.00	消防局
	機11用地	2.03	2.03	100.00	體育處
	機12用地	0.27	0.27	100.00	軍區
公園用地	機(軍)用地	2.84	0.00	0.00	
	公2用地	22.26	22.26	54.16	龜山公園
	公3用地	0.95	0.95	100.00	
	公4用地	0.18	0.18	100.00	左營區建業社區小型公園
市場用地	公5用地	0.24	0.00	0.00	
	市8用地	0.32	0.00	0.00	
體育場用地	體1用地	3.11	3.11	100.00	左營活動中心
停車場用地	停4用地	0.32	0.00	0.00	
	停5用地	0.60	0.00	0.00	
	停6用地	0.16	0.00	0.00	
	停7用地	0.10	0.00	0.00	
綠地用地	綠7用地	0.15	0.15	100.00	
加油站用地	油2用地	0.13	0.13	100.00	中油加油站
河道用地	河2用地	0.04	0.04	100.00	
兒童遊樂場 用地	兒2用地	0.30	0.00	0.00	
	兒3用地	0.09	0.00	0.00	
	兒4用地	0.24	0.00	0.00	
合計		54.57	45.12	82.68	

註：表內面積實際應依測量結果為準。



圖 3-4-1 明德新村周邊公共設施用地分布示意圖

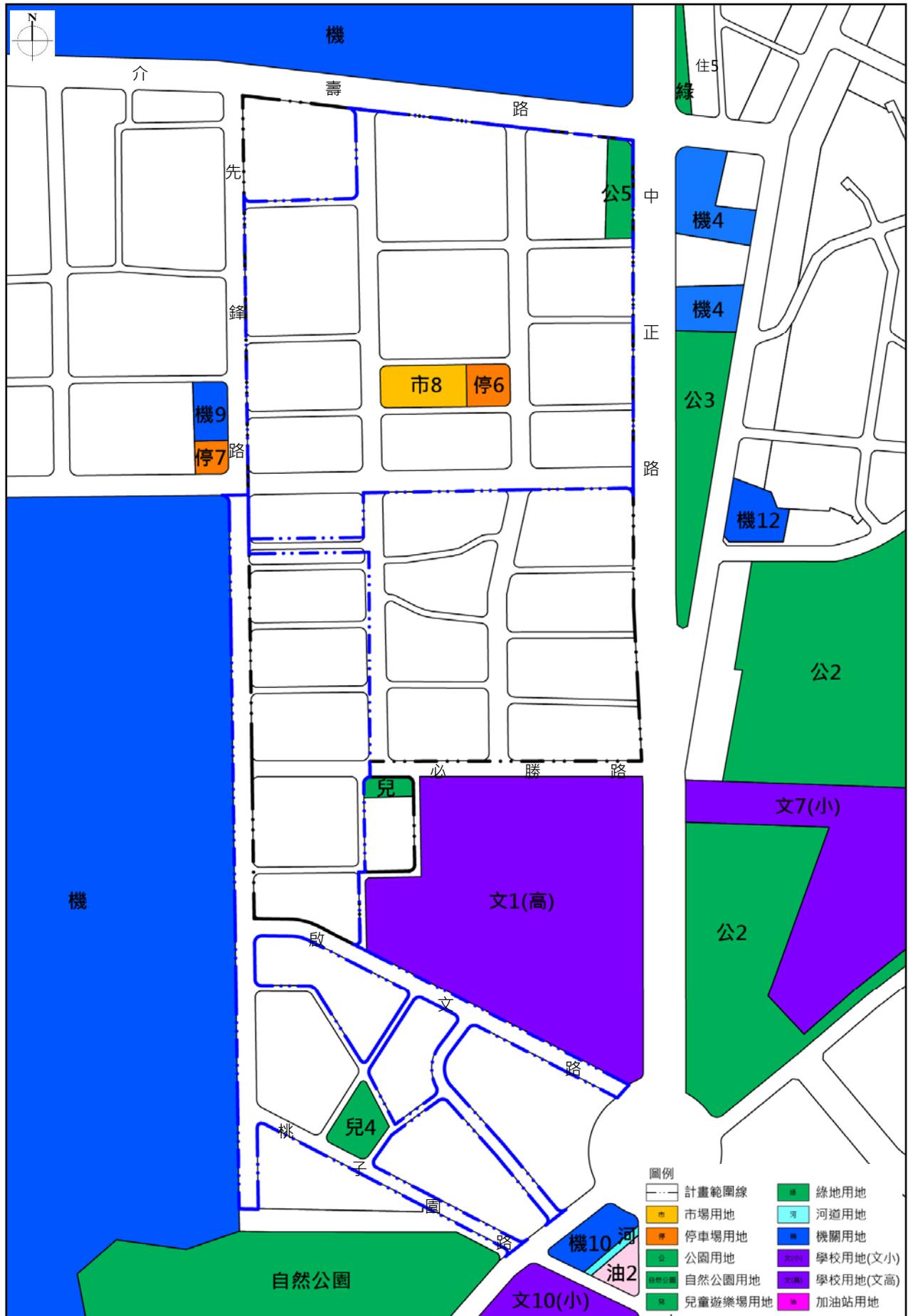


圖 3-4-2 崇實新村、自助新村及勵志新村周邊公共設施用地分布示意圖

## 第五節 交通運輸現況

本計畫區的現況道路系統可分為三個層級，即聯外幹道、區內主要及次要道路、地區性服務道路，交通系統分布詳如圖3-5-1、圖3-5-2所示。

### 一、聯外幹道

計畫區內崇實新村及自助新村周邊聯外道路為西側之中正路、左營大路及翠華路，南接鼓山，北達楠梓，計畫道路寬度分別為30、40及50公尺。明德新村周邊則以軍校路為連接南北向之聯外幹道，計畫道路寬度為30公尺；中正路則因現況為軍方使用，僅部分開闢。

### 二、主要道路及次要道路

除上述聯外道路亦負擔區內主要交通疏導功能外，計畫區內崇實新村及自助新村周邊主要道路為東西向之介壽路、崇實路及必勝路，計畫寬度分別為30、20、15公尺；次要道路則包括南北向之先鋒路、崇實新村西幹路及崇實新村東幹路，計畫寬度為18公尺。

明德新村周邊主要道路為東西向之緯九路、海功路及實踐路，計畫道路寬度分別為15、30及15公尺，次要道路則包括南北向之海景街、海富路，計畫道路寬度皆為15公尺。

### 三、地區性服務道路

計畫區內之地區性服務道路大部分彎曲狹窄，計畫寬度在6至10公尺之間。

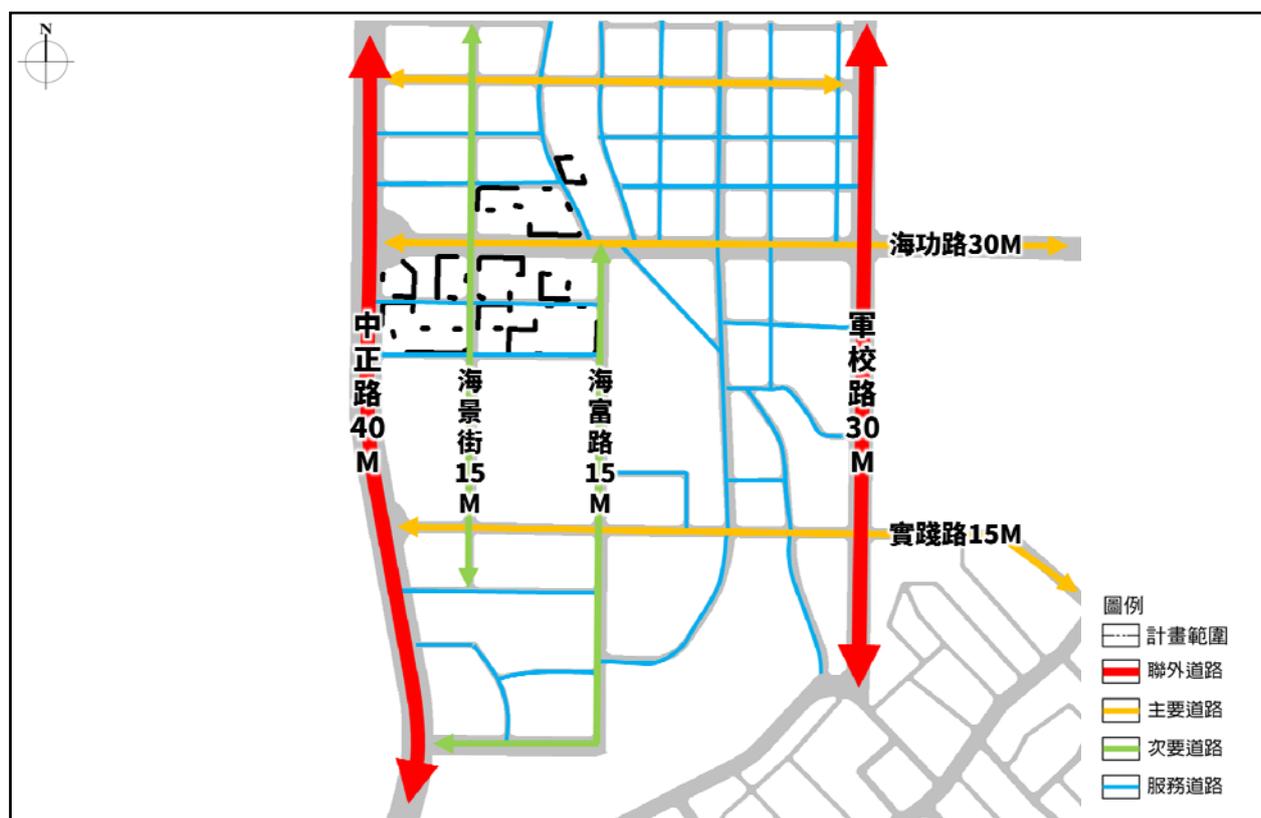


圖 3-5-1 明德新村周邊道路系統示意圖



## 第六節 土地權屬分布

本計畫範圍之部分明德新村、部分崇實新村及部分自助新村及部分勵志新村等均為公有土地，說明如下：

### 一、部分明德新村

部分明德新村為左營區廊後段等土地均為國防部政治作戰局管理之國有土地，面積約為2.35公頃，詳如表3-6-1、圖3-6-1、圖3-6-2所示。

### 二、部分崇實新村及部分自助新村

部分崇實新村及部分自助新村為左營區興隆段及果貿段等土地，分屬國防部政治作戰局、財政部國有財產署管理之國有土地（97.97%），及國防部政治作戰局、高雄市政府工務局管理之國市共有土地（1.92%），以及高雄市政府水利局管理之市有土地（0.11%），詳如表3-6-2、圖3-6-3、圖3-6-4所示。

表 3-6-1 明德新村內土地權屬一覽表

土地管有單位		面積（公頃）	比例（%）
中華民國	國防部政治作戰局	2.35	100.00



圖 3-6-1 明德新村土地權屬分布示意圖

圖 3-6-2 明德新村土地管理機關分布示意圖

表 3-6-2 崇實新村、自助新村及勵志新村內土地權屬一覽表

土地管有單位		面積 (公頃)	比例 (%)
中華民國	國防部政治作戰局	27.51	97.90
	財政部國有財產署	0.02	0.07
	小計	27.53	97.97
高雄市	高雄市政府水利局	0.03	0.11
國市共有	國防部政治作戰局	0.54	1.92
	高雄市政府工務局		
總計		28.10	100.00

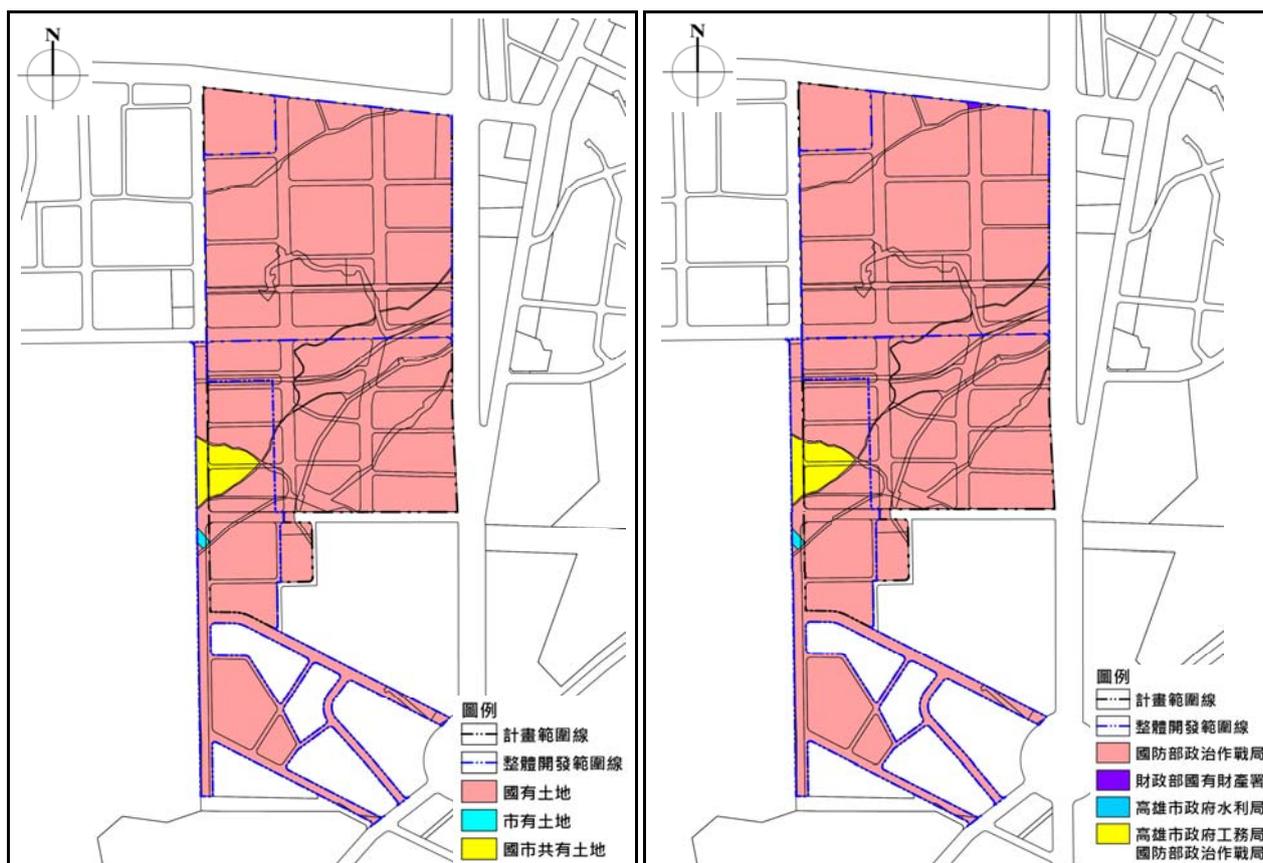


圖 3-6-3 崇實新村、自助新村及勵志新村土地權屬分布示意圖

圖 3-6-4 崇實新村、自助新村及勵志新村土地管理機關分布示意圖

## 第四章 規劃構想

### 第一節 高雄市左營海軍明建新村眷村文化保存計畫摘要

#### 一、保存範圍

明德新村面積範圍約5.36公頃，係依99年國防部「國軍眷村文化保存計畫」劃為眷村文化保存區，加上合群、建業新村及其以南毗鄰相關設施範圍（如四海一家、臺灣豫劇團、中山堂等），包含區內道路總面積約計59公頃則登錄為文化景觀進行文化資產保存。左營海軍眷村是台灣單一軍種（海軍）最大眷村集中區域，自日治時期軍港建設起，國民政府來台後延續擴大，為特定環境變遷下的歷史產物，具特殊之文化價值及時代意義，故高雄市政府對於眷村文化之保存採取二線並行方向辦理：

（一）擬定保存計畫，以明德新村為保存區域。

（二）依文化資產保存法登錄文化景觀：

1. 99年3月9日召文資審查會議，決議登錄「左營海軍眷村」為文化景觀。

2. 位置、區位及範圍

包含實踐路兩側、軍校路以西、中海路以南、中正路（新台 17 線）以東，涵蓋明德、建業、合群等眷村及其以南毗鄰相關設施範圍，如四海一家、臺灣豫劇團、中山堂等，包含區內道路總面積約 59 公頃，詳圖 4-1-1 所示。



圖 4-1-1 左營海軍明建新村眷村文化保存計畫範圍示意圖

## 二、區域保存價值定位

### (一) 左營眷村提報文化景觀之特殊性、稀少性與重要性說明

#### 1. 區內景觀、設施

##### (1) 生態永續供給區

明德新村建物外	建業新村建物外	合群新村建物外
		
道路-草皮-綠籬	道路-綠籬-圍牆	道路-盆栽-圍牆
		
道路-草皮-圍牆	道路-草皮-圍牆	道路-圍牆

住宅外部的庭院空間，除格局大小自南明德新村至北合群新村遞減，且此綠帶空間特性上，明德新村獨棟建物外部綠帶空間是道路旁為草地，以綠籬或圍牆區隔私人空間與開放空間，而建業新村雙併式建物周遭則為先以綠籬界定道路與建物間區隔空間，在以圍牆形塑其建物周遭之私密性，也有僅以綠地無綠籬之方式區隔道路與建物之空間；合群新村則將大部分建物與道路間空間直接劃入私人空間內，因此無多餘綠帶於其外。

##### (2) 休憩空間綠的元素

區域內設施周邊有許多綠廊道，以增加設施處的被遮蔭效果，主要分類為運動休閒設施與區內小公園型點狀的綠帶系統。因合群、建業、明德此一區域周邊配置完善的休閒運動設施，且住宅區內也散布各種大小之公園，故此類型之綠帶於此區域扮演重要的遮蔭角色。這些綠帶不僅提供休閒舒適的微氣候，也使硬體設施與周遭環境更為協調。

##### (3) 道路軸線之生態藝術

道路景觀的生態藝術不僅僅能提供生態廊道及棲息地，更能利用景觀美質愉悅通行者的心情。此三新村之範圍內，重要的道路綠廊道皆為縱向，受街道尺度大小而有所影響，種植之路樹植物也有所不同，橫向因已有建物外部綠帶空間，故行道樹栽植密度較低，但有圓環做為節點之橫向道路路樹是較為密集的。另外區隔軍校路與眷村區域的大面積綠帶，也為此區域內重要的縱向綠帶。

##### (4) 多樣日遺重要設施舞台

重要設施主要是指區內之軍事設施、消防設施與區內的蓄水場分佈位置。將基地調查後的現況情形加以分類，故軍事設施分為碉堡與防空洞、消防設施分為戰備水池與消防栓。



資料來源:高雄市政府文化局, 2009, 左營眷村空間基礎資料與活化再利用屬性分析研究。

圖 4-1-2 明德新村周邊各項軍事設施分布圖

表 4-1-1 文化景觀特徵照片一覽表

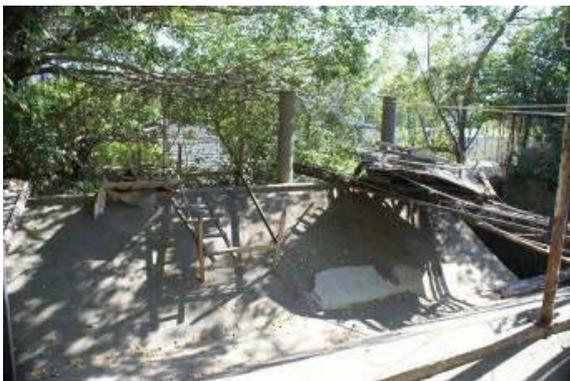
1.明德新村	2.建業新村
	
3.合群新村	4.左營海軍第一軍區司令部（前高雄警備府）
	
5.國軍高雄左營醫院（前日本海軍病院）	6.四海一家（前日軍水交社）
	
7.日遺戰備水池	8.海富路雨豆樹隧道
	

表 4-1-1 文化景觀特徵照片一覽表 (續)

<p>9.胡嘉恆將軍紀念碑</p> 	<p>10.海軍忠烈將士紀念塔</p> 
<p>11.海軍九二臺海勝利紀念碑</p> 	<p>12.海軍官校精神堡壘</p> 
<p>13.海軍官校復興館</p> 	<p>14.海軍中山堂</p> 
<p>15.海軍中正堂</p> 	<p>16.大型防空洞</p> 

表 4-1-1 文化景觀特徵照片一覽表 (續)

17.漢聲電台	18.創世紀詩刊創辦點
	
19.海軍瓦廠	20.海軍游泳池及小艇吊放訓練場
	
21.明德賓館	22.台灣豫劇團
	
23.慈暉六村	24.海軍運動場
	

## 2. 建物空間特色

### (1) 左營眷村發展歷程概述

當日政府戰敗後國民政府接管當時日政府所留下之設備及眷舍，民國34年底海軍接收左營軍區後，即有部分海軍官兵陸續遷移至此。因遷移來的軍官越來越多，眷舍不敷使用，於是海軍總部及婦聯會在當時都先後的興建眷舍，又遷台來此的軍人已超過國家補助範圍及能力，故最後將可使的空地給當時來台無房子的軍人公地自建，隨著歲月的累積左營眷村建物型式樣貌類型也逐一增加，產生了今日多樣貌的左營眷村。

日遺眷舍將宿舍分為「甲號宿舍」、「乙號宿舍」、「丙號宿舍」、「丁號宿舍」、「雇傭宿舍」、「獨身寮」六等，而以現況比對可發現甲、乙、丙宿舍為當今的明德新村，而丁為北建業新村，依文獻的敘述可推敲雇傭宿舍之地為現在的合群新村。

### (2) 明德新村特色概述

明德新村雖不為日遺眷舍最多新村，但因建物保留的完整及擁有私人較大的區塊，所以將此新村分配給官階較高之軍官使用。

明德新村私人所擁有的街廓是左營眷村中最大的街廓，其中甲區（明德新村1號）為整個左營眷村中最高階的房舍，乙、丙兩區則為一般海軍高階將領居住，由於明德新村皆為獨棟獨院之寬敞眷舍。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」之稱。

## 三、再利用定位與策略

### (一) 發展定位

根據上述理念，依照保存區位置特性與建築物現況情形，將本保存區內空間特性區分，以延續空間機能與建物有機成長的可能性，而發展出以下定位：

1. 「創」「新」開放社區空間
2. 左營眷村生活的人文薈萃場域
3. 創意產業的培育基地
4. 結合周邊重大活動，提供眷村生活體驗左營眷村內的豐富人文，依照各空間的特性擬定出五種空間類型的發展構想（建物空間、綠帶空間、街道空間、公共開放空間及展演空間等）

### (二) 策略及理念

本計畫再利用策略，主要基於保存眷村特有文化，其理念如下：

1. 左營海軍眷村之固有特色與其精神應予以延續
2. 以不違背原有眷村生成紋理下進行再利用
3. 依照原有眷村建物有機生成的特性，做適時的空間變動使用
4. 將原有封閉私人領域打開，成為人人皆可參與的保存空間
5. 期望以不斷注入新的能量，將左營眷村之豐富人文特性持續

表 4-1-2 空間類型構想分析表

空間類型	發展方向	發展內容
建物空間	具有記憶性的、可交流的建物活典藏庫	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 將保有日治官舍元素的建物（獨棟或雙拼式），修復並保留</li> <li>● 雙拼式建物以差異比較性方式留存，可適度變化，延續有機建物的生長特性</li> <li>● 海軍克難式建築，依其現有情況做適度空間的彈性變化，創造空間的可能性展現</li> <li>● 公地自建建物，視其狀態可保留可拆除，改造方式須保持區域間具衝突性的協調感</li> <li>● 進行文化交流的重要空間</li> </ul>
綠帶空間	網狀連續性的綠帶生活場域	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 依原有綠帶向四方擴散，使整區綠帶有連貫性</li> <li>● 建物外圍的公共開放庭院空間，減少硬性鋪面，促使其成為都市社區花園</li> <li>● 成為街道與建物間的軟性地帶</li> <li>● 串起南邊休閒區域的綠帶空間</li> </ul>
街道空間	大巷小弄的人性化道路空間	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 維持現有道路層級，將應鋪面改為軟性鋪面</li> <li>● 利用綠帶的延伸性，塑造良善的行走空間</li> <li>● 透過合力方式栽種不同植栽，創造易辨識的特色場域</li> </ul>
公共開放空間	優質的休憩空間	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 以綠帶串連，使人有意願於其間穿梭往來</li> <li>● 成為社區間溝通的場域</li> </ul>
展演空間	熱絡且具人文的交際場所	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 固定進駐的團隊，給與空間使用的可能性，創造地方活絡</li> <li>● 成為社區居民人文學習的最佳環境</li> </ul>

### （三）空間配置構想

規劃將《左眷》文化創意園區分為四大規劃區塊，分別為：一、眷戀生活空間區塊；二、綠園生活休憩區塊；三、表演劇場空間區塊；四、生活設計工廠區塊等，空間配置方式如下：

《左眷》不但使眷舍再生，更是轉化為文化創意產業的契機；在保留既有空間紋理的前提之下，作為文創媒合平台與廠商合作，再整合廠商的需求融入學校教育、整合於社區教育與民眾的互動；除外，納入傳統豫劇的駐地潛在力量，融合眷村雕塑或公共藝術，同時成為民眾在公共開放空間展現實驗性生態工法場域。



圖 4-1-3 左營眷村庭院的轉化示意圖

舊眷舍成為多媒體與視覺藝術展演的舞台，透過室內與自然光影的互動，展現眷村過去集體記憶的寫照，並以創新的科技手法相互達成整合。眷舍室內同時具備展現活絡的劇團活動，透過與民眾的交流，豐富了社區的文化涵構。



圖 4-1-4 眷舍室內空間的轉化圖

人行街道為眷村網路，不僅連結了社區民眾日常的交通便道，同時也成為劇團、劇組交流的空間。左營眷村將具備眷村特徵的公共藝術及民眾參與所形成的作品能量；在保存基地紋理的條件下，成為優質場域典範的展現。



圖 4-1-5 左營眷村街道再造示意圖

#### (四) 再利用方案

##### 1. 文化人才培育

與各大專院校合作，培養歷史文化相關專才，並招募志工投入眷村文化維護行列。

##### 2. 眷村空間活化

透過開放空間公共藝術競圖，妝點眷村周邊開放空間及建物整體景觀設計，打造明德新村新風貌；另利用創意市集及眷村美食節保存眷村文化，推廣眷村精神。

##### 3. 文物維護計畫

邀請文史工作者及相關專家學者共同建置眷村文物保存資料庫，擬定文化資產保存計畫；另招募文化創意產業進駐眷村空間，提升土地利用效率。

##### 4. 建物修繕計畫

框定明德新村優先修繕建物，若廠商要進駐自行修繕則得以申請建物修繕補助，以維護明德新村特殊發展紋理。

左營眷村保存區內，建築物本體約75-85坪的大小，周邊庭院空間為156坪上下不等，因除了寬廣的室內空間外，也擁有舒適的外部活動空間，因此關於再利用的建議，本區域戶外可進行50-100人的表演(如舞蹈、戲曲及音樂性質)，室內的空間則可10-30人的教學活動或攝影展覽。短期計畫以進行環境整理、已搬遷之建物現況調查，釐清建物損壞狀況，以利後續持續招商院校，暨左營眷村尋找下一階段的工作力；長期計畫則以有效率使用空間作為主要目標，故希望能進駐表演藝術團隊或藝術家，結合社區居民打造屬於未來居民的左營眷村。



圖 4-1-6 空間發展構想示意圖

## 第二節 容積調配構想

### 一、容積調配構想全貌

「高雄市左營海軍明建新村」眷村文化保存計畫係為保存左營海軍明建新村、西門舊城之古蹟及眷村文化風貌，配合辦理容積調配作業，其送出及接受基地均位於左營都市計畫區內。

第一階段送出基地為部分明德新村（無爭議土地）、部分自助新村（西門舊城遺址），接受基地為部分崇實及部分自助新村；第二階段送出基地為部分明德新村（有爭議土地），接受基地為合群、復興、部分自治、部分崇實新村，容積調配基地位置示意圖如圖4-2-1所示。

#### （一）第一階段

- 1.送出基地：部分明德新村（無爭議土地）、部分自助新村（西門舊城遺址）。
- 2.接受基地：部分崇實及部分自助新村。

#### （二）第二階段

- 1.送出基地：部分明德新村（有爭議土地）。
- 2.接受基地：合群新村、復興新村、部分自治與部分崇實新村。

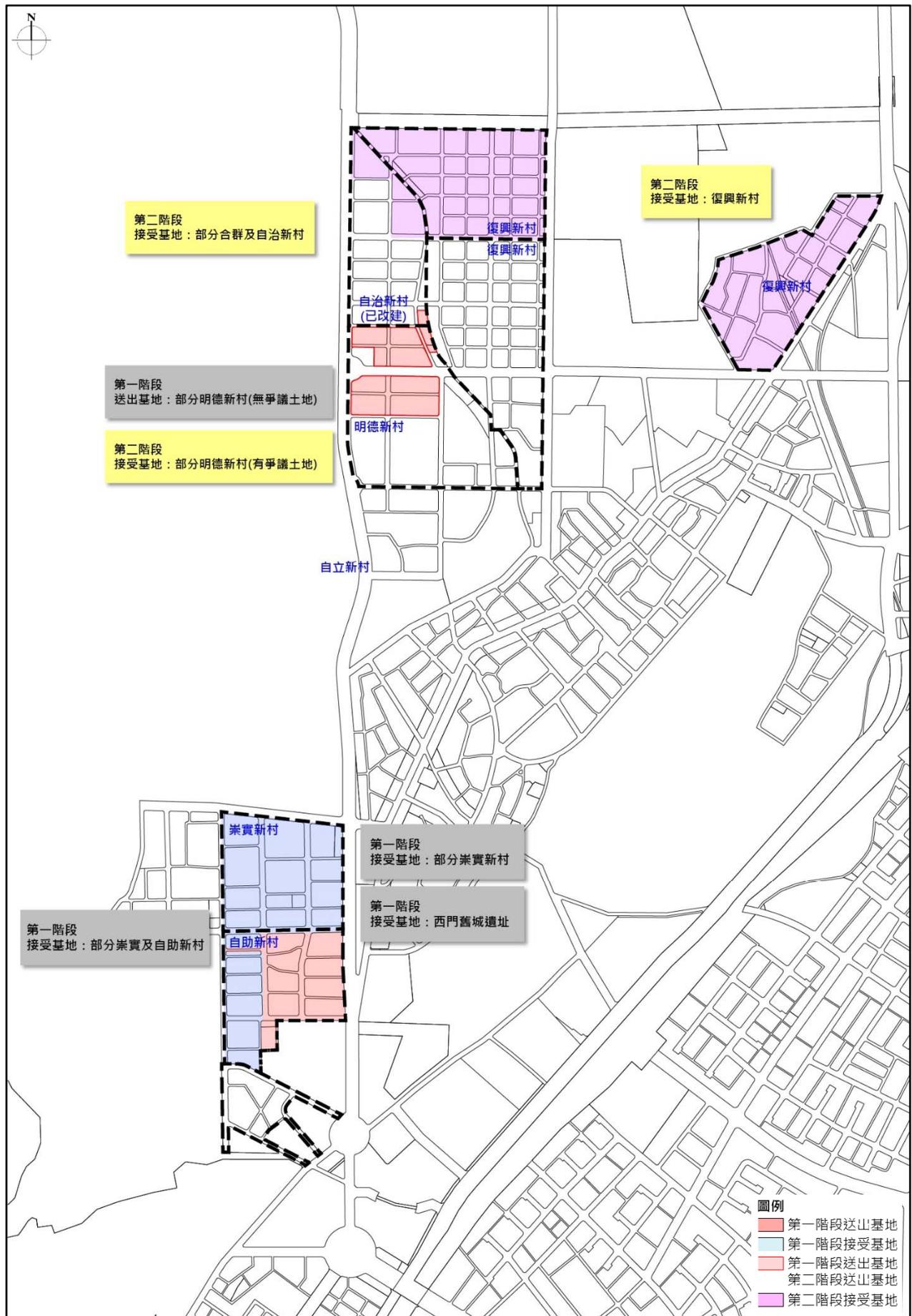


圖 4-2-1 容積調配方案示意圖

## 二、第一階段容積調配

(一) 送出基地：部分明德新村（無爭議土地）、部分自助新村（西門舊城遺址）

### 1. 部分明德新村（無爭議土地）

#### (1) 容積送出基地資料

依「高雄市左營海軍明建新村眷村文化保存計畫」規劃內容，明德新村為容積送出基地（約49,739平方公尺），惟送出基地內部分土地及上物權利關係仍有爭議，尚待國防部總政治作戰局協調處理，故本次辦理容積調配作業之送出基地為明德新村無爭議土地，送出基地面積為23,473平方公尺，土地使用分區為第3種及第5種住宅區，土地權屬均為國有土地，管理機關為國防部政治作戰局，平均公告現值為24,000元/平方公尺，詳如表4-2-1、圖4-2-2所示。

表 4-2-1 第一階段容積送出基地之土地使用分區面積表

使用分區	面積 (m <sup>2</sup> )	比例 (%)
第3種住宅區	11,083	47.21
第5種住宅區	12,390	52.79
合計	23,473	100.00

註：表內面積應以核定圖分割測量面積為準。

#### (2) 送出容積土地價值

為取得明德新村無爭議土地，將所屬之左營區廊後段38-13地號等16筆土地全數容積移出，並以國防部資產價值不減損為規劃原則，將容積價值等值移入接受基地，故送出容積土地價值計算說明如下：

$$\begin{aligned}
 \text{送出容積土地價值} &= \text{基地面積} \times \text{平均公告現值} \\
 &= 23,473 \text{ 平方公尺} \times 24,000 \text{ 元/平方公尺} \\
 &= 563,352,000 \text{ 元 (約5.63億元)}
 \end{aligned}$$



圖 4-2-2 第一階段容積送出基地明德新村現行計畫示意圖

## 2.部分自助新村（西門舊城遺址）

### （1）容積送出基地資料

部分自助新村（西門舊城遺址）送出基地之土地使用分區為第3種及第5種住宅區，土地權屬均為國有土地，管理機關為國防部政治作戰局，平均公告現值約為25,500元/平方公尺，詳如圖4-2-3所示。

### （2）送出容積土地價值

$$\begin{aligned} \text{送出容積土地價值} &= \text{古蹟公園土地面積} \times \text{平均公告現值} \\ &= 70,240 \text{平方公尺} \times 25,500 \text{元/平方公尺} \\ &= 1,791,120,000 \text{元（約17.91億元）} \end{aligned}$$

## （二）接受基地：部分崇實新村及部分自助新村

### 1.容積接受基地資料

依據前開文化保存計畫規劃之內容，容積調配作業接受基地為部分崇實新村及部分自助新村，接受基地之國防部土地面積為195,049平方公尺，現行計畫為第3種、第4種及第5種住宅區，土地權屬均為國有土地，管理機關為國防部政治作戰局，111年平均公告現值為25,500元/平方公尺，詳如表4-2-2、圖4-2-4所示。

表 4-2-2 第一階段容積接受基地土地使用分區面積表

使用分區	面積 (m <sup>2</sup> )	比例 (%)
第3種住宅區	119,309	61.17
第4種住宅區	36,059	18.49
第5種住宅區	31,639	16.22
公設用地	8,042	4.12
合計	195,049	100.00

註：表內面積應以核定圖分割測量面積為準。

### 2.容積接受基地現有價值

$$\begin{aligned} \text{現有容積土地價值} &= \text{基地面積} \times \text{平均公告現值} \\ &= 195,049 \text{平方公尺} \times 25,500 \text{元/平方公尺} \\ &= 4,973,749,500 \text{元（約49.74億元）} \end{aligned}$$

## （三）小結

經初步價值試算，接受基地（部分崇實新村及部分自助新村）現行土地價值約49.74億元，而送出基地（部分明德新村（無爭議土地）、部分自助新村（西門舊城遺址）土地價值約為23.54億元（實際變更後容積價值仍應以本都市計畫案公告日之當期公告現值為準），故全案應以國防部資產價值不減損為原則，透過街廓整併、整體開發與容積提升等方式，提高接受基地之價值，作為都市計畫方案擬定之參考。



圖 4-2-3 第一階段容積送出基地西門舊城遺址現行計畫示意圖

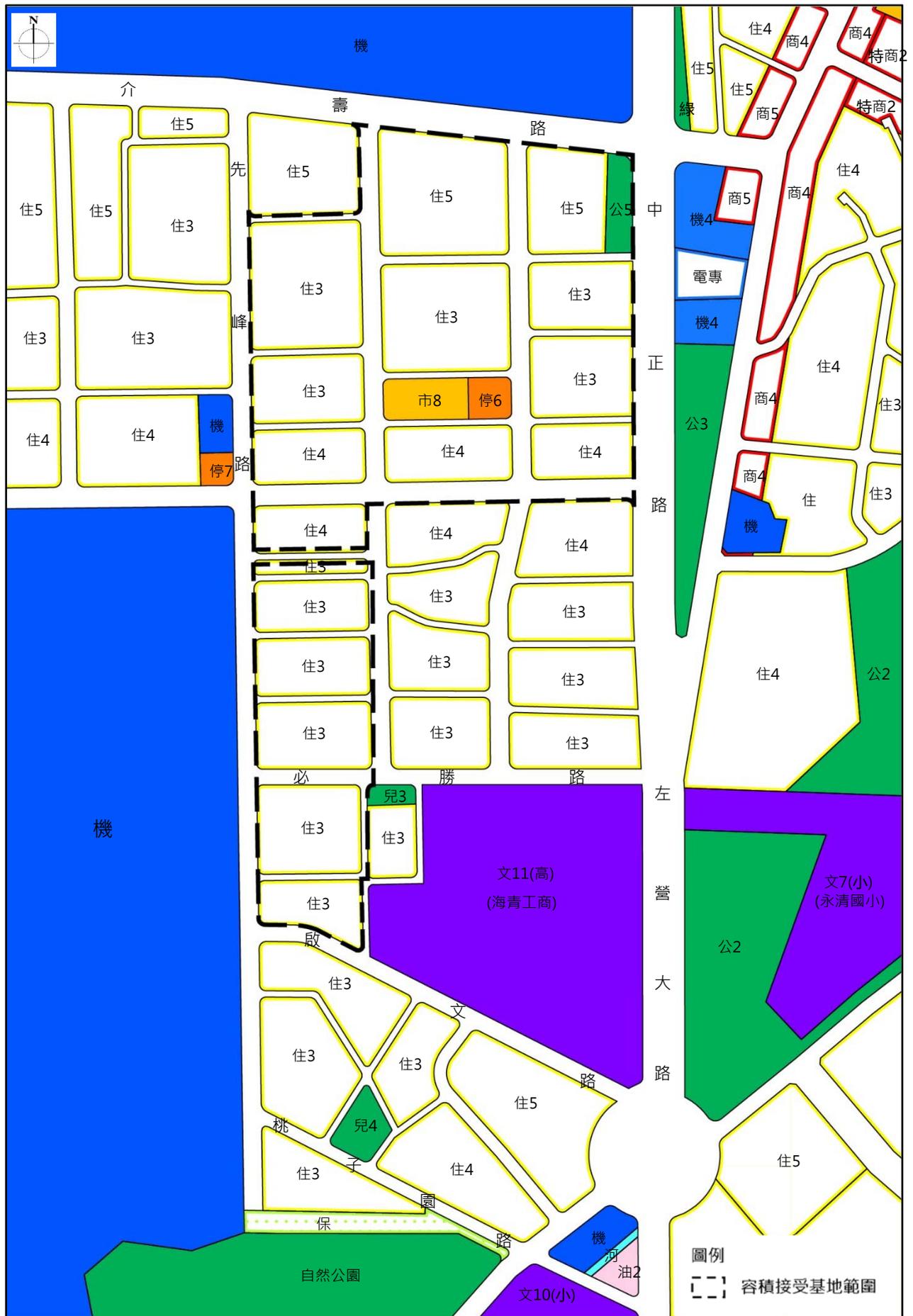


圖 4-2-4 第一階段容積接受基地現行計畫示意圖

### 三、第二階段容積調配

第二階段容積調配送出基地包括明德新村有爭議土地，其容積價值調配應於第二階段財務試算時納入計算。本次個案變更係辦理第一階段容積價值調配試算，最終方案應以兩階段容積價值不減損為原則辦理，說明如下：

#### (一) 送出基地：明德新村有爭議土地

##### 1. 容積送出基地資料

依據前開文化保存計畫規劃之內容，第二階段容積調配作業部分為明德新村有爭議土地，送出基地面積約為 26,346 平方公尺，土地使用分區為第 3 種及第 5 種住宅區，土地權屬均為國有土地，管理機關均為國防部政治作戰局，平均公告現值為 23,000 元/平方公尺。

表 4-2-3 第二階段容積接受基地土地使用分區面積表

使用分區	面積 (m <sup>2</sup> )	比例 (%)
第3種住宅區	15,744	59.76
第5種住宅區	10,602	40.24
合計	26,346	100.00

註：表內面積應以核定圖分割測量面積為準。

##### 2. 容積送出基地價值：明德新村有爭議土地

$$\begin{aligned}
 \text{送出容積土地價值} &= \text{基地面積} \times \text{平均公告現值} \\
 &= 26,346 \text{ 平方公尺} \times 23,000 \text{ 元/平方公尺} \\
 &= 605,958,000 \text{ 元}
 \end{aligned}$$

#### (二) 小結

經初步價值試算，第二階段容積調配送出基地（明德新村有爭議土地）容積價值約 6.05 億元（實際變更後容積價值仍應以本都市計畫案公告日之當期公告現值為準），應於第二階段財務試算時納入計算，最終方案應以兩階段容積價值不減損為原則辦理。

## 第五章 規劃原則及變更內容

### 第一節 規劃原則

本計畫依據「高雄市左營海軍明建新村」眷村文化保存計畫辦理容積調配作業，以容積價值不減損為原則，變更計畫範圍內之土地使用分區及公共設施用地配置，同時考量國定古蹟舊城西門遺址及都市計畫街廓完整性，於本次辦理容積移轉調派範圍之送出基地及接受基地之都市計畫變更，規劃原則說明如下：

#### 一、整併區內街廓，提升使用效率

現行住宅區街廓係以早期崇實及自助眷村紋理劃設，街廓狹小、破碎不利使用，故為利未來容積調配後開發為優質住宅社區，朝整併街廓方式辦理，並集中配置規劃鄰里公園及停車場，提高環境品質。

為取得舊城西門遺址、南海大溝遺址(疑似)而變更之公園用地與明德新村住宅區土地，以及考量在文化資產保存及兼顧國防部資產價值不減損之原則下，適度提升住宅區之使用強度為第4種、第5種住宅區。

#### 二、保留停車場用地之劃設，解編市場用地

為因應周邊住宅停車需求，於鄰里公園東側規劃停車場之劃設；市場用地部分，因傳統市場功能日漸式微，且本府經濟發展局表示暫無開闢零售市場之計畫，故將原市場用地（市8）解編。

#### 三、貫通計畫道路，提升機動性

現行計畫道路用地係以早期眷村紋理劃設，區內東西向道路多以6至10公尺寬之服務道路為主，且道路紋理並無平順對接，應朝整併街廓方式，貫通計畫道路，避免產生過多交通節點，考量開發後交通影響，除延伸鄰接15公尺必勝路及20公尺崇實路之計畫道路外，本計畫之計畫道路原則規劃為12公尺寬及18公尺寬之計畫道路。

#### 四、舊城西門遺址城牆、南海大溝遺址疑似位置及原李連墀故居內防空壕規劃為公園用地

為完整保存維護鳳山縣舊城之歷史風貌，避免紋理破壞，於必勝路北側屬國定古蹟—舊城西門遺址城牆內之部分，配合文化資產保存法定著之古蹟主體及古蹟範圍（如圖3-3-3所示），範圍內全區變更為公園用地；另涉及南海大溝遺址、遺址箱涵等範圍亦一併規劃為公園用地，藉此與舊城西門遺址併同保存，並增加住宅區內的開放空間，提升周邊居住品質。

必勝路南側部分兒童遊樂場用地及第3種住宅區，因可能尚有遺跡及文物未挖掘出土，考量古蹟保存維護之完整性，同北側一併變更為公園用地。

另位於市8用地北側區域之原李連墀故居內防空壕周邊區域亦規劃為公園用地，以利維護。

### 五、配合容積調配方案，調整容積送出基地之分區名稱及調降容積率

為避免容積調配後整體容積率增加，導致發展強度超出地區公共設施容受力，故配合調整容積送出基地之分區名稱及調降容積率，調降部分明德新村（無爭議土地）送出基地住宅區（註）為建蔽率60%、容積率為120%。

### 六、以市地重劃方式辦理整體開發

考量文化資產保存及公共設施開闢，本計畫除作為社會住宅之住宅區（興隆段地號856-2、857等土地）、史蹟公園外，以市地重劃方式辦理。

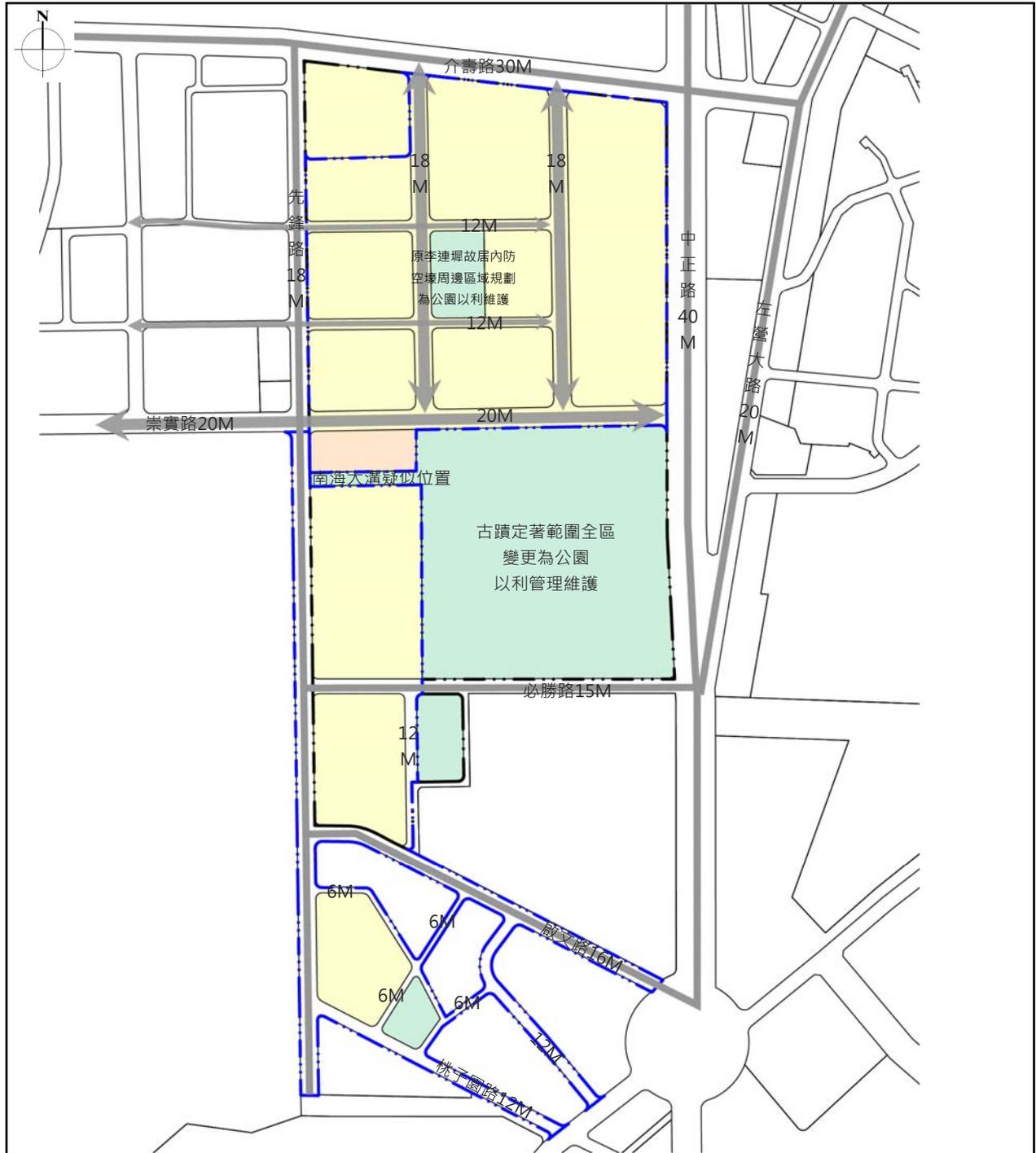


圖 5-1-1 崇實新村、自助新村及勵志新村規劃原則示意圖

## 第二節 實質變更內容

本計畫依據前述發展定位構想及規劃原則提列變更內容，變更內容詳如表5-2-1及圖5-2-1所示。

表 5-2-1 變更內容明細表

編號	位置	變更內容				變更理由及附帶條件		
		變更前		變更後				
		分區	面積 (公頃)	分區	面積 (公頃)			
1	崇實新村 之先鋒路 及崇實幹 路村間	第3種 住宅區	2.00	第4種 住宅區 (附1)	1.14	1.現行住宅區街廓係以早期崇實及自助眷村紋理劃設，街廓狹小、破碎不利使用，故為利未來容積調配，後開發為優質住宅社區，朝整併街廓方式辦理，並集中配置規劃鄰里公園及停車場，提高環境品質。 2.為取得舊城西門遺址、南海大溝遺址(疑似)而變更之公園用地與明德新村住宅區土地，以及考量在文化資產保存及兼顧國防部資產價值不減損之原則下，適度提升住宅區使用強度為第4種、第5種住宅區。 3.為因應周邊住宅停車需求，於鄰里公園東側規劃停車場之劃設；市場用地部分，因傳統市場功能日漸式微，且本府經濟發展局表示暫無開闢零售市場之計畫，故將原市場用地(市8)解編。 4.現行計畫道路用地係以早期眷村紋理劃設，區內東西向道路多以6至10公尺寬之服務道路為主，且道路紋理並無平順對接，應朝整併街廓方式，貫通計畫道路，避免產生過多交通節點，考量開發後交通影響，除延伸鄰接15公尺必勝路及20公尺崇實路之計畫道路外，本計畫之計畫道路原則規劃為12公尺寬及18公尺寬之計畫道路。 5.為解決該地區公共設施開闢，並考量市地重劃之合理性及可行性，將勵志新村國防部軍備局管有之果貿段215-12地號土地、兒4及道路用地，一併納入北側自助及崇實新村市地重劃範圍，另將果貿段215-12地號土地，由第3種住宅區(容積率240%)變更為第5種住宅區(容積率420%)。		
				第5種 住宅區 (附1)	0.62			
				道路用地 (附1)	0.24			
		第4種 住宅區	1.01	第4種 住宅區 (附1)	0.56			
				停車場 用地 (附1)	0.45			
		道路 用地	0.20	第4種 住宅區 (附1)	0.13			
				第5種 住宅區 (附1)	0.07			
				停車場 用地 (附1)	0.001			
		2	崇實新村 之崇實幹 路村及村 間	第3種 住宅區	1.27		第4種 住宅區 (附1)	0.52
							第5種 住宅區 (附1)	0.20
公園用地 (附1)	0.41							
道路用地 (附1)	0.14							
第4種 住宅區	0.65			第4種 住宅區 (附1)	0.65			
第5種 住宅區	1.42			第5種 住宅區 (附1)	1.42			
市場 用地 (市8)	0.32			第4種 住宅區 (附1)	0.20			
				公園用地 (附1)	0.04			
				道路用地 (附1)	0.08			

表 5-2-1 變更內容明細表 (續)

編號	位置	變更內容				變更理由及附帶條件
		變更前		變更後		
		分區	面積 (公頃)	分區	面積 (公頃)	
2		停車場 用地 (停6)	0.16	第4種 住宅區 (附1)	0.12	附帶條件1： (1)以市地重劃方式辦理。 (2)依都市計畫法第27條之1規定，本案容積送出基地一部分明德新村(無爭議土地)住宅區及部分自助新村(舊城西門遺址)公園用地，應於本案細部計畫發布實施二年內完成無償捐贈予高雄市政府，本案容積接收基地之住宅區(重劃分回之國防部政治作戰局部分)於市地重劃完成後，方得辦理產權移轉、處分或申請建築。
				道路用地 (附1)	0.04	
		道路用地	0.25	第4種 住宅區 (附1)	0.12	
				第5種 住宅區 (附1)	0.10	
				公園用地 (附1)	0.03	
3	崇實新村 之崇實 村東幹 及中正 路間	第3種 住宅區	1.40	第5種 住宅區 (附1)	1.40	
		第4種 住宅區	0.51	第5種 住宅區 (附1)	0.51	
		第5種 住宅區	0.76	第5種 住宅區 (附1)	0.76	
		公園用地 (公5)	0.23	第5種 住宅區 (附1)	0.23	
		道路用地	0.20	第5種 住宅區 (附1)	0.20	
4	崇實路	道路用地	1.94	道路用地 (附1)	1.94	
		第4種 住宅區	0.002			
5	自助新村 之先鋒 路、啟 文路、 史蹟公 園圍成 之區域	第3種 住宅區	3.28	第5種 住宅區 (附1)	3.18	
				道路用地 (附1)	0.10	
		道路用地	0.34	第5種 住宅區 (附1)	0.34	
		道路用地	0.23	道路用地 (附1)	0.23	
6	勵志新村 之先鋒 路、啟 文路、 桃子 園路及 華路圍 成之部 分住3、 道路及 兒4	第3種 住宅區	0.95	第5種 住宅區 (附1)	0.95	
		兒童 遊樂場 用地	0.24	兒童 遊樂場 用地(附1)	0.24	
		道路用地	2.73	道路用地 (附1)	2.73	

表 5-2-1 變更內容明細表 (續)

編號	位置	變更內容				變更理由及附帶條件
		變更前		變更後		
		分區	面積 (公頃)	分區	面積 (公頃)	
7	自助新村 之先鋒路 崇實路啟 文路圍成 之區域(史 蹟公園)	第3種 住宅區	4.15	公園用地 (附2)	7.03	<p>1.為完整保存維護鳳山縣舊城之歷史風貌，避免紋理破壞，於必勝路北側屬國定古蹟－舊城西門遺址城牆內之部分，配合文化資產保存法定著之古蹟主體及古蹟範圍，範圍內全區變更為公園用地；另涉及南海大溝遺址、遺址箱涵等範圍亦一併規劃為公園用地，藉此與舊城西門遺址併同保存，並增加住宅區內的開放空間，提升周邊居住品質。</p> <p>2.必勝路南側部分兒童遊樂場用地及第3種住宅區，因可能尚有遺跡及文物未挖掘出土，考量古蹟保存維護之完整性，同北側一併變更為公園用地。</p> <p>附帶條件2： 依都市計畫法第27條之1規定，本案容積送出基地－部分明德新村(無爭議土地)住宅區及部分自助新村(舊城西門遺址)公園用地，應於本案細部計畫發布實施二年內完成無償捐贈予高雄市政府，本案容積接收基地之住宅區(重劃分回之國防部政治作戰局部分)於市地重劃完成後，方得辦理產權移轉、處分或申請建築。</p>
第4種 住宅區	1.44					
道路 用地	1.35					
兒童 遊樂場 用地	0.09					
8	明德新村 之海功路 兩側之區 域	第3種 住宅區	1.11	住宅區 (註) (附2)	2.35	<p>第3種、第5種住宅區容積移出後變更為住宅區(註)，其使用強度依本計畫土地使用分區管制要點規定辦理。</p> <p>附帶條件2： 依都市計畫法第27條之1規定，本案容積送出基地－部分明德新村(無爭議土地)住宅區及部分自助新村(舊城西門遺址)公園用地，應於本案細部計畫發布實施二年內完成無償捐贈予高雄市政府，本案容積接收基地之住宅區(重劃分回之國防部政治作戰局部分)於市地重劃完成後，方得辦理產權移轉、處分或申請建築。</p>
第5種 住宅區	1.24					

表 5-2-1 變更內容明細表 (續)

編號	位置	變更內容				變更理由及附帶條件
		變更前		變更後		
		分區	面積 (公頃)	分區	面積 (公頃)	
9	土地使用分區管制要點及都市設計基準	增訂土地使用分區管制要點及都市設計基準				為具體落實容積調配計畫，提升整體土地發展效益，且考量接受基地變更後容積提升，為降低其建築開發對周邊都市景觀、交通等環境衝擊，爰增訂土地使用分區管制要點及都市設計基準。

註：表列面積僅供參考，實際面積應依實地測量定樁分割後之面積為準。



圖 5-2-1 崇實新村、自助新村及勵志新村都市計畫變更內容(第 1 案~第 7 案)示意圖

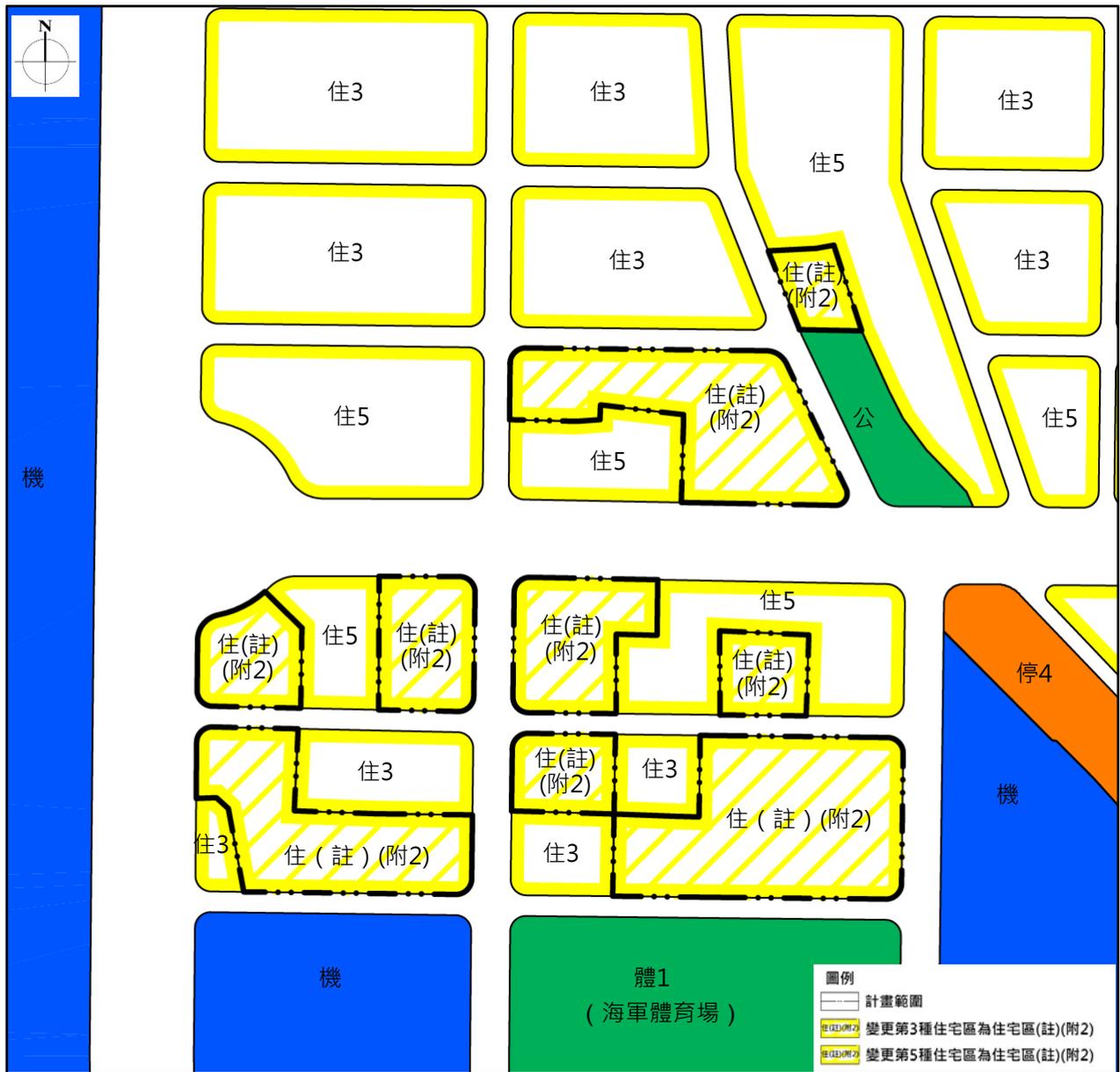


圖 5-2-2 明德新村都市計畫變更內容(第 8 案)示意圖

## 第六章 變更後計畫

### 第一節 計畫人口

本計畫參考現行計畫「變更高雄市都市計畫（左營地區）細部計畫（第三次通盤檢討）案」之居住密度400人/公頃，本計畫除送出基地外之住宅區面積約為14.40公頃，住宅區總容積約為56.352公頃，經推算後計畫人口約為22,541人，故將計畫人口訂為22,000人。

### 第二節 土地使用計畫

#### 一、住宅區

##### （一）送出基地：部分明德新村（無爭議土地）

本計畫送出基地部分明德新村（無爭議土地）變更後為住宅區（註）（附2），計畫面積為2.35公頃。

##### （二）第5種住宅區

本計畫西北角左營區興隆段地號856-2、857地號等住宅區土地維持為第5種住宅區作為社會住宅，計畫面積為0.98公頃。

##### （三）市地重劃範圍之住宅區

本計畫之市地重劃範圍內住宅區包含接受基地之第4種住宅區、第5種住宅區，以及勵志新村之第5種住宅區等，計畫面積分別為3.44公頃、9.03公頃、0.95公頃，共計為13.42公頃。

#### 二、公共設施用地

本計畫公共設施用地包括公園用地、兒童遊樂場地用地、停車場用地及道路用地，面積共計為13.70公頃，公共設施用地占計畫面積之44.99%，詳如表6-2-1及圖6-2-1、圖6-2-2所示。

表 6-2-1 變更後土地使用分區及公共設施用地明細表

類別	分區或用地	面積（公頃）	比例（%）
土地使用分區	第4種住宅區（附1）	3.44	11.30
	第5種住宅區（附1）	9.98	32.78
	第5種住宅區	0.98	3.22
	住宅區（註）（附2）	2.35	7.71
	小計	16.75	55.01
公共設施用地	公園用地（附1）	0.48	1.57
	公園用地（附2）	7.03	23.09
	兒童遊樂場地（附1）	0.24	0.79
	停車場用地（附1）	0.45	1.48
	道路用地（附1）	5.50	18.06
	小計	13.70	44.99
合計		30.45	100.00

註：表列面積僅供參考，實際面積應依實地測量定樁分割後之面積為準。



圖 6-2-1 明德新村變更後計畫示意圖



圖 6-2-2 崇實新村、自助新村及勵志新村變更後都市計畫示意圖

### 三、以市地重劃方式辦理之範圍

本計畫以市地重劃方式辦理之範圍包含第4種住宅區（附1）、第5種住宅區（附1），以及包括公園用地（附1）、兒童遊樂場地用地（附1）、停車場用地（附1）及道路用地（附1）等，面積共計為20.10公頃，公共設施用地占重劃總面積之33.21%，詳如表6-2-2及圖6-2-2所示。

表 6-2-2 以市地重劃方式辦理之土地使用計畫綜整表

類別	分區或用地	面積（公頃）	比例（%）
土地使用分區	第4種住宅區（附1）	3.4420	17.13
	第5種住宅區（附1）	9.9816	49.66
	小計	13.4236	66.79
公共設施用地	公園用地（附1）	0.4842	2.40
	兒童遊樂場用地（附1）	0.2404	1.20
	停車場用地（附1）	0.4500	2.24
	道路用地（附1）	5.5010	27.37
	小計	6.6756	33.21
合計		20.0992	100.00

註：表列面積僅供參考，實際面積應依實地測量定樁分割後之面積為準。

### 第三節 道路系統計畫

原計畫道路系統較為彎曲狹小，故透過本次變更改善計畫區內現存之道路系統問題，透過內部住宅區街廓整併，在不影響重要文化資產座落位置的前提下，貫通周邊計畫道路；考慮未來發展需求，本計畫依據區內各道路不同之功能、特性及土地使用發展型態，將道路系統分為聯外幹道、主要道路及次要道路、地區性出入道路等三類，詳如表6-3-1及圖6-3-1所示，其功能分述如下：

#### 一、聯外幹道

計畫區內崇實新村及自助新村周邊聯外道路為西側之中正路、左營大路及翠華路，南接鼓山，北達楠梓，計畫道路寬度分別為40、40及50公尺。明德新村周邊則以軍校路為連接南北向之聯外幹道，計畫道路寬度為30公尺。

#### 二、主要道路及次要道路

計畫區內崇實新村及自助新村周邊主要道路為東西向之介壽路、崇實路及必勝路，計畫寬度分別為30、20、15公尺；次要道路則包括南北向之先鋒路、崇實新村西幹路及崇實新村東幹路，計畫寬度為18公尺，東西向計畫道路規劃為12公尺。明德新村周邊主要道路為東西向之緯九路、海功路及實踐路，計畫道路寬度分別為15、30及15公尺，次要道路則包括南北向之海景街、海富路，計畫道路寬度皆為15公尺。

#### 三、地區性服務道路

計畫區內之地區性服務道路經變更後為寬度6至10公尺，已順接貫通計畫區及周邊主要道路與聯外幹道，提供良好且安全之人、車行環境。



圖 6-3-1 變更後明德新村道路系統功能分類示意圖

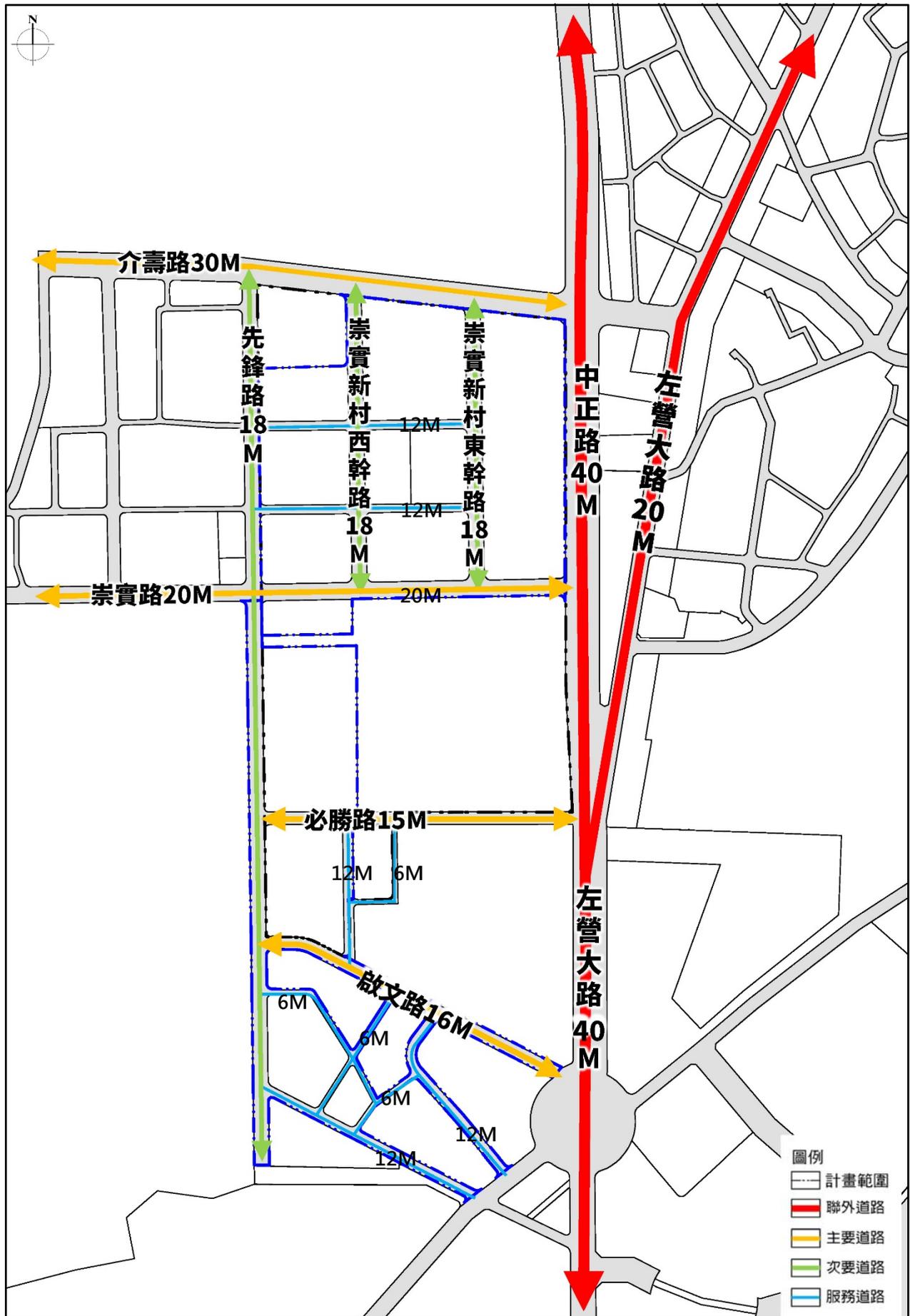


圖 6-3-2 變更後崇實新村、自助新村及勵志新村道路系統功能分類示意圖

## 第四節 都市防災計畫

都市防災的主要目的在於防止都市廣域災害的發生及蔓延，並在重大災害發生時可以提供疏散、救助、避難及復舊的機能。本計畫參考都市計畫定期通盤檢討實施辦法第7條規定，都市計畫通盤檢討時應就都市防災避難場所、設施、消防救災路線、火災延燒防止地帶等事項進行規劃及檢討，主要精神在於將防災觀念與策略融入都市計畫之實質規劃與設計中，透過適當之避難空間與救災路徑之劃設，降低災害發生之機率並減輕災害之損失。而本計畫參考現行計畫「變更高雄市都市計畫（左營地區）細部計畫（第三次通盤檢討）案」之都市防災系統規劃，建構一完整防災系統，說明如下：

### 一、近鄰生活圈系統與防災據點

為利於災害發生時救援工作進行，以確保居民生命財產安全，在考量計畫區救災資源分佈狀況後，指認鄰近之學校、公園作為區內之緊急避難場所。

#### （一）臨時收容場所

指定「面積大於10,000平方公尺之區域公園、全市性公園、體育場所、兒童遊樂場等」作為臨時收容場所，除平時可作為地區居民活動空間外，因其空曠與綠覆率高之特性，具備緊急避難與防救災之機能，藉由防災道路系統之導引，使計畫區內之公園、綠地等設施用地串連，形成都市防救災系統之一部份，每人平均擁有1至2平方公尺的避難面積為原則。本計畫周邊臨時收容場所為中正路及左營大路左側之公園以及永清國小與左營大路間之公2用地。

#### （二）中長期收容場所

中長期收容場所以中、小學為主要規劃對象，社教機構、活動中心、政府機關設施、社會福利機構、醫療衛生機構等，為配合指定對象，並以每人2平方公尺，可收容100人以上之場所為原則。本計畫周邊之中長期收容場所有文7用地（永清國小）及文11用地（海青工商）。

### 二、防災道路系統

#### （一）緊急道路

緊急道路將以寬度20公尺以上主要聯外道路為主，並考慮可延續通達全市各區域之主要輔助道路（路寬亦需在20公尺以上）為第一層級之緊急道路，此道路為災害發生時，首先必需保持暢通之路徑。本計畫規劃有中正路、海功路及介壽路為計畫區內之緊急道路，詳見圖6-5-1。

#### （二）救援輸送道路

救援輸送道路將以寬度15至20公尺之道路為主，其機能為配合緊急道路架構成完整之路網，此層級道路以作為消防及擔負便利車輛運送物資至各防災據點功能為主，同時亦作為避難人員通往避難地區路徑之用。本計畫規劃必勝路、東幹路、西幹路及先鋒路等為計畫區內之救援輸送道路，詳見圖6-5-1。

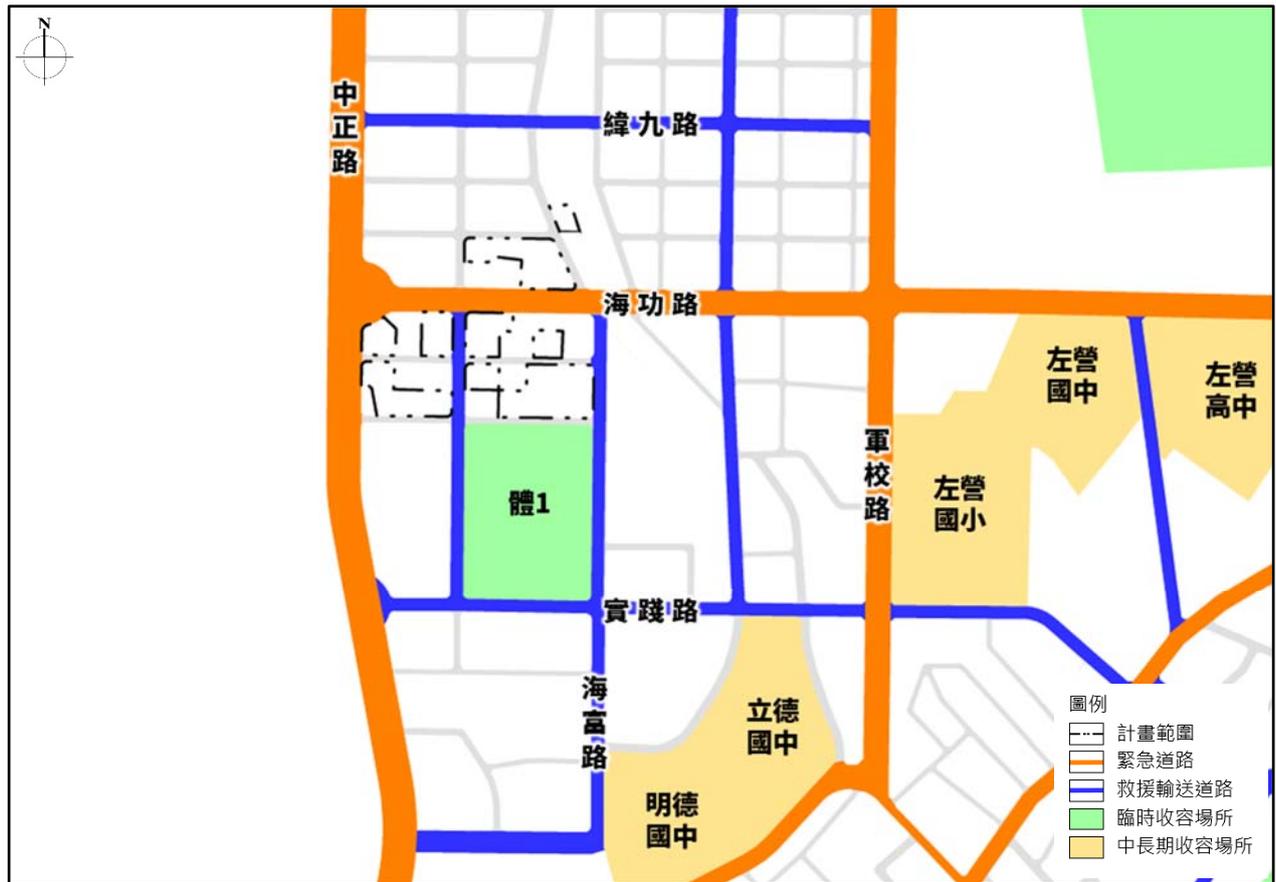


圖 6-4-1 變更後明德新村都市防災系統示意圖

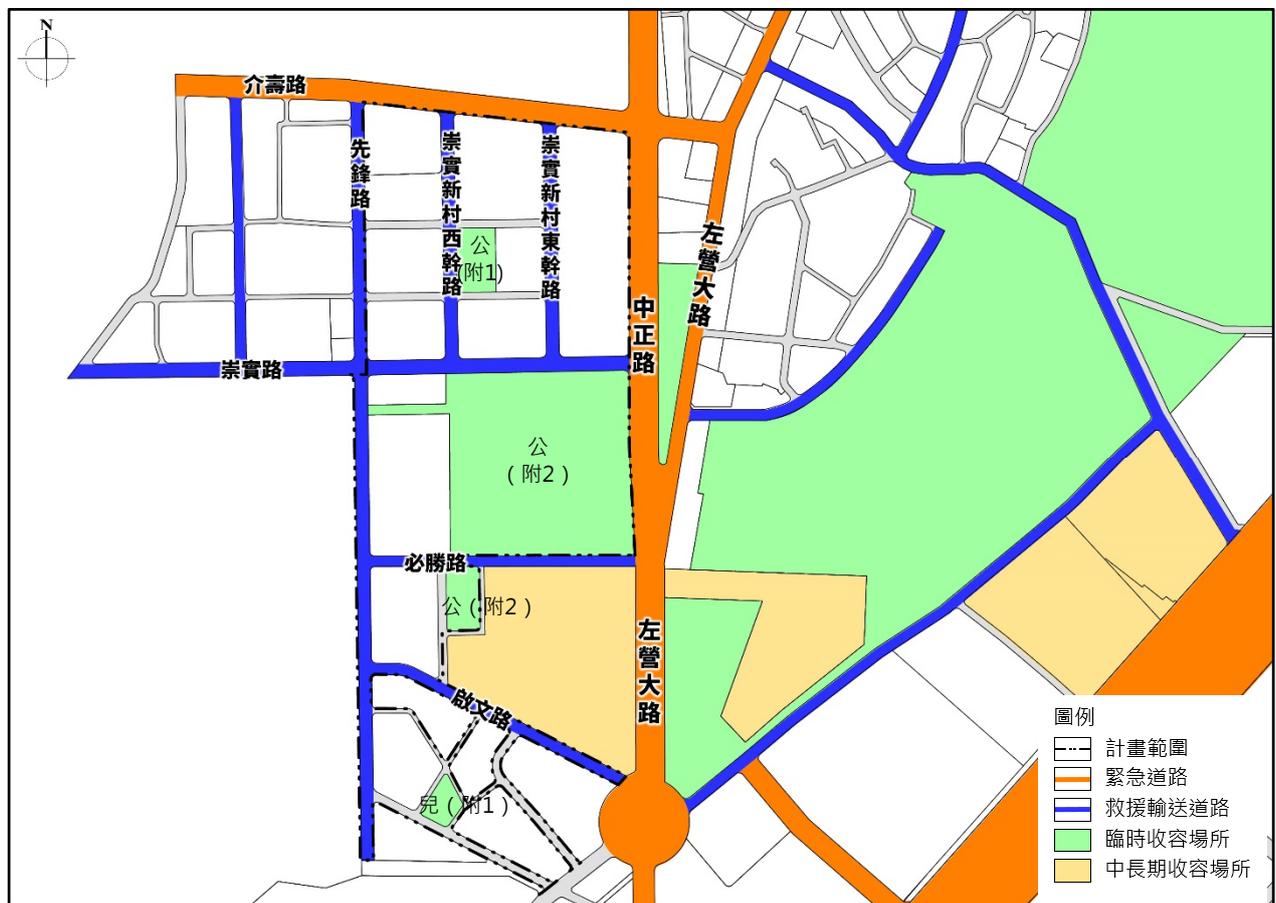


圖 6-4-2 變更後崇實新村、自助新村及勵志新村都市防災系統示意圖

### 三、支援據點

除上述之避難空間系統、防災道路系統及火災延燒防止地帶外，尚可利用計畫區周圍之警察治安據點—警察局、警察分局及分駐（派出）所；消防據點—消防隊及消防分隊；醫療院所等作為防災支援據點，分布位置詳見圖6-4-3。



圖 6-4-3 計畫範圍周邊支援據點分布示意圖

### 三、火災延燒防止地帶

公園、綠地等公共開放空間，因其空曠與綠覆率高之特性，可延緩災害之蔓延，具備緊急避難與防救災之機能，而寬度15公尺以上之道路亦具延緩災害之蔓延之功能，因此藉由防災道路系統串連計畫區內之公園、綠地等用地形成火災延燒防止地帶，避免火災快速延燒於其他範圍內，使災害損失降至最低。本計畫規劃之火災延燒防止地帶為中正路、介壽路及先鋒路之開放空間軸帶，詳見圖6-4-4及圖6-4-5。

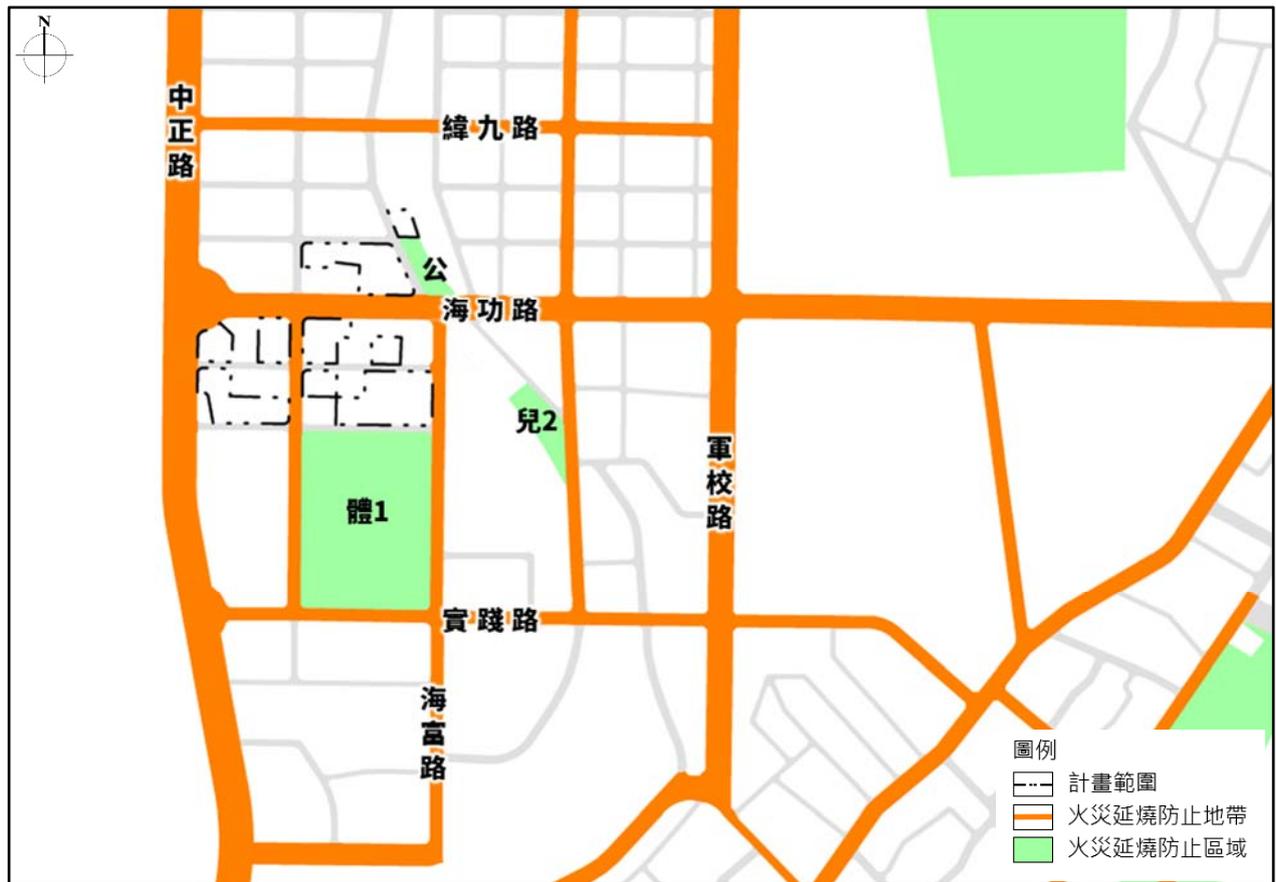


圖 6-4-4 變更後明德新村火災延燒防止地帶示意圖

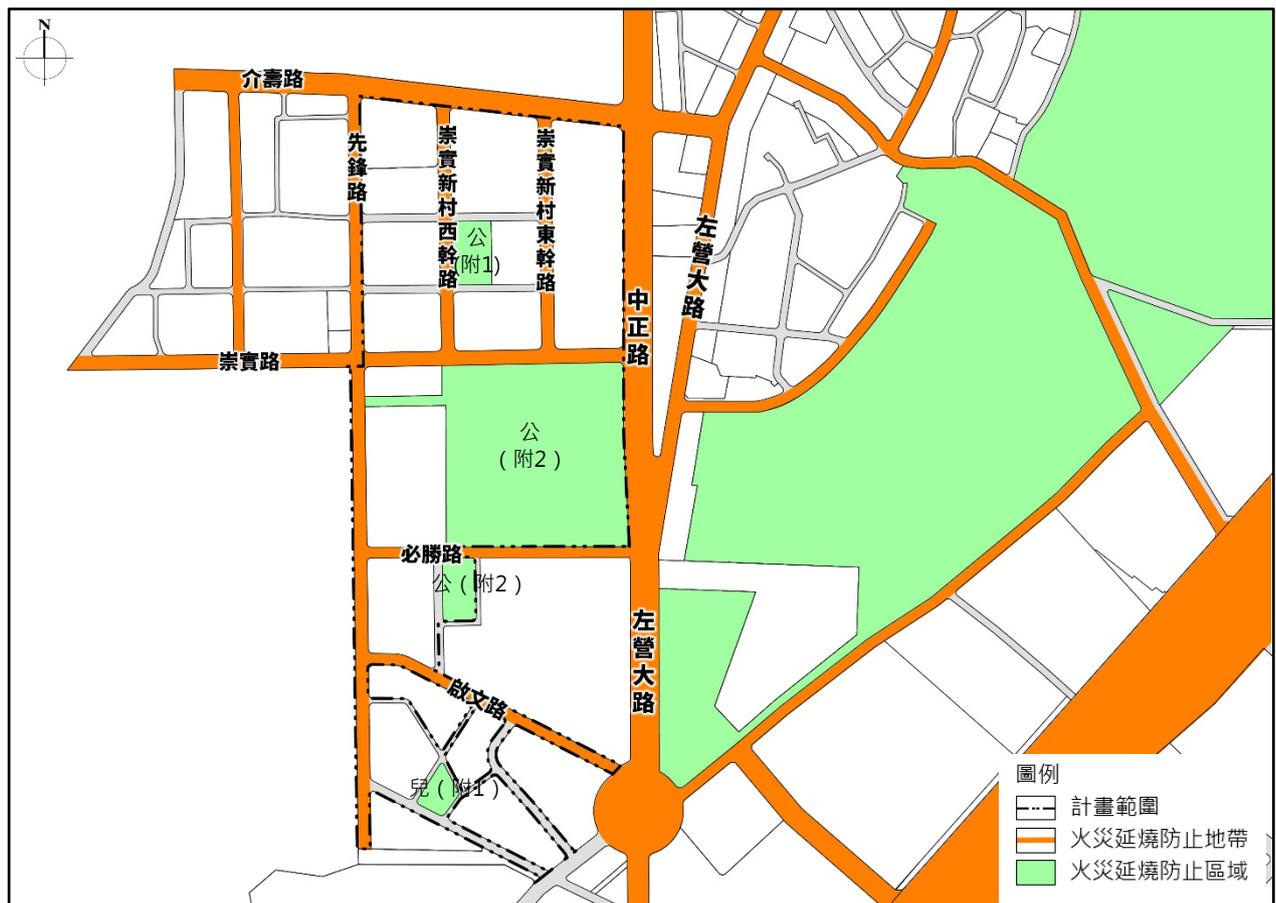


圖 6-4-5 變更後崇實新村、自助新村及勵志新村火災延燒防止地帶示意圖

## 第七章 事業及財務計畫

### 第一節 事業及財務計畫

本計畫係配合容積調配作業辦理都市計畫變更，為妥善保存區內定著之國定古蹟－鳳山縣舊城西門段遺址及南海大溝疑似遺址之公園用地，以及解決本計畫南側之勵志新村公共設施開闢，本計畫部分範圍以市地重劃方式辦理（詳如圖7-1-1所示），故市地重劃範圍內之公園用地（附1）、兒童遊樂場地用地（附1）、停車場用地（附1）及道路用地（附1）等以市地重劃方式取得，預計於115年興闢完成。

本計畫係透過都市計畫容積調派程序將國防部土地由低價值變更為高價值使用（接收基地容積提升），依都市計畫法第27條之1規定辦理之容積送出基地－部分明德新村（無爭議土地）之住宅區及部分自助新村（西門舊城遺址）之公園用地，應於本案細部計畫發布實施二年內完成無償捐贈予高雄市政府，本案容積接收基地之住宅區（重劃分回之國防部政治作戰局部分）於市地重劃完成後，方得辦理產權移轉、處分或申請建築，相關經費及工程費用預估約0.2575億元，詳如表7-1-1所示。

表 7-1-1 事業及財務計畫綜整表

項目	面積 (公頃)	土地取得方式			開闢經費 (萬元)	主管 單位	實施 進度	經費 來源
		徵收	市地 重劃	無償 捐贈	工程費			
公園用地 (附2) (古蹟公園)	7.03			●	2,575	高雄市政府文化局 (限文化資產公告範圍) 高雄市政府工務局	110年 至 112年	逐年 編列 預算
公園用地 (附1)	0.48		●			高雄市政府地政局	111年 至 115年	平均 地權 基金
兒童遊樂場 地用地 (附1)	0.24		●					
停車場用地 (附1)	0.45		●					
道路用地 (附1)	5.50		●					
總計	13.70				2,575			

註：1.史蹟公園尚有1.03公頃未開闢，以每公頃2500萬元之工程經費推估，以上估算費用僅供參考，實際費用仍以主辦單位實際辦理為準。

2.本表所列完成期限得視主辦單位財務狀況酌予調整。



## 第二節 變更前後容積價值估算

接續計畫書第四章之內容，變更前後容積價值估算說明如下：

### 一、送出基地

#### (一) 部分明德新村（無爭議土地）價值

送出容積基地部分明德新村（無爭議土地）價值  
 = 部分明德新村（無爭議土地）面積 × 現行公告現值  
 = 23,473 平方公尺 × 24,000 元/平方公尺 = 563,352,000 元（約 5.63 億元）

註：以本都市計畫案公告日之當期公告現值為準。

#### (二) 部分自助新村（西門舊城遺址）古蹟公園土地價值

送出容積基地部分自助新村（西門舊城遺址）古蹟公園土地價值  
 = 部分自助新村（西門舊城遺址）古蹟公園土地面積 × 現行公告現值  
 = 70,240 平方公尺 × 25,500 元/平方公尺 = 1,791,120,000 元（約 17.91 億元）

註：以本都市計畫案公告日之當期公告現值為準。

### 二、接受基地：部分崇實新村及部分自助新村

#### (一) 變更前國防部土地價值

變更前國防部土地價值 = 變更前國防部土地面積 × 現行公告現值  
 變更前國防部住 3 土地價值 + 變更前國防部住 4 土地價值 + 變更前國防部住 5  
 土地價值 + 變更前國防部公設土地價值  
 = 195,049 平方公尺 × 25,500 元/平方公尺 = 4,973,749,500 元（約 49.74 億元）

註：以本都市計畫案公告日之當期公告現值為準。

#### (二) 變更後國防部土地價值

變更後國防部土地價值  
 = 變更後國防部市地重劃作業分回土地面積 × 預估公告現值  
 = 111,466 平方公尺 × 52,000 元/平方公尺 = 約 57.96 億元

#### (三) 變更後國防部土地之增加價值為 8.22 億元

變更後國防部土地價值 - 變更前國防部土地價值 = 約 8.22 億元

#### (四) 變更後國防部土地由住 3、住 4 提升至住 5 之容積調派價值為 15.70 億元

住 3 提升至住 5 國防部土地價值 + 住 4 提升至住 5 國防部土地價值  
 = 約 15.70 億元

### 三、小結

經初步價值試算，容積調配範圍內送出基地部分明德新村（無爭議土地）價值（5億6,335萬元）與部分自助新村（西門舊城遺址）古蹟公園土地價值（17億9,112萬元）之總和為23億5,447萬元，與部分崇實及部分自助新村變更前後國防部土地價值（8億2,248萬元），以及住3、住4提升至住5之容積調派價值（15億7,014萬元）之總和為23億9,262萬元，已近乎達等值移轉之效。

然第一階段容積調配尚餘約3,815萬元之容積價值，應俟第二階段容積調配作業辦理都市計畫變更時，同樣以容積調配前後價值不變為原則，再行納入其等值財務平衡試算。



圖 7-2-1 明德新村送出基地街廓示意圖

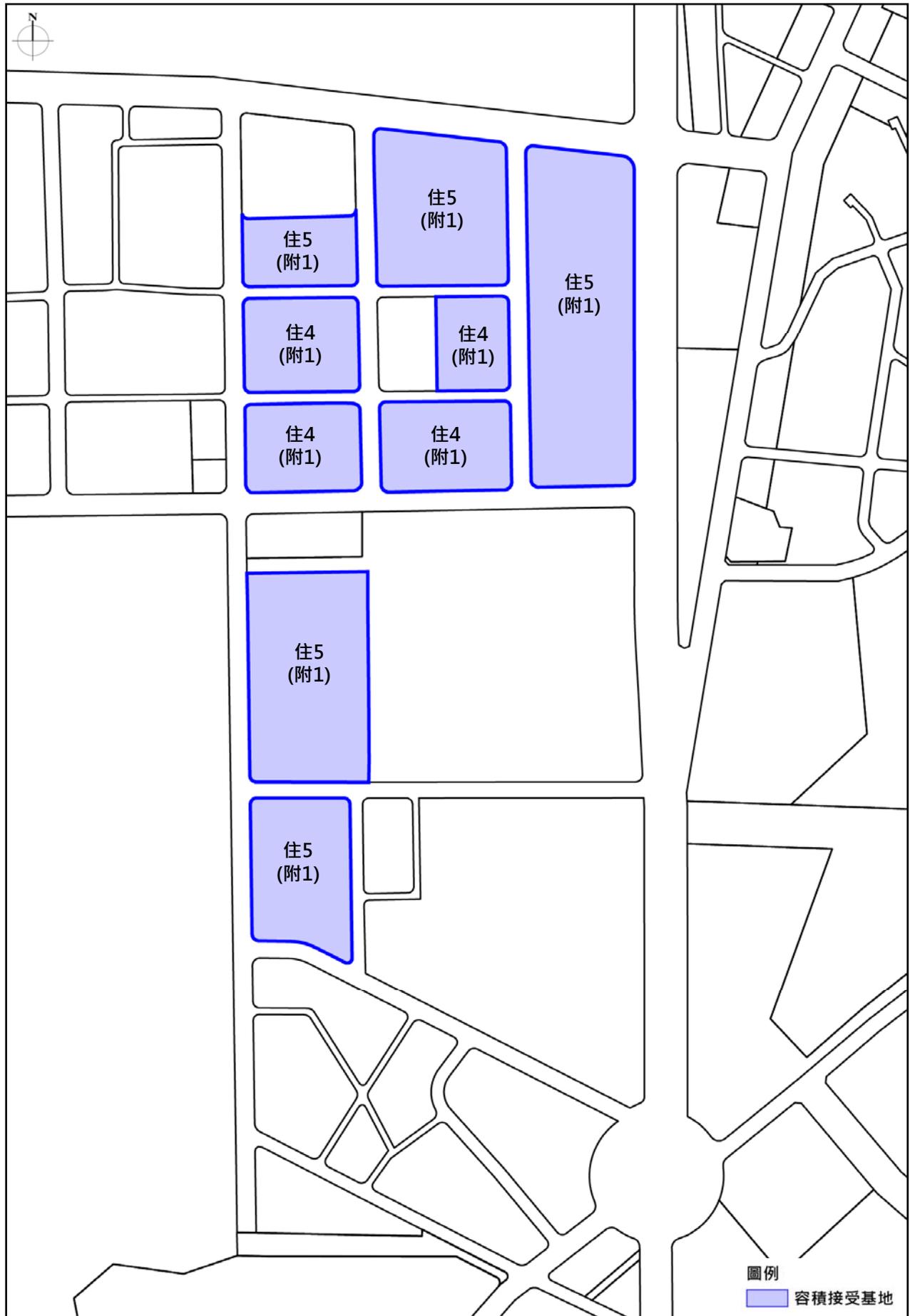


圖 7-2-2 崇實新村、自助新村及勵志新村接受基地街廓示意圖

## 第八章 土地使用分區管制要點及都市設計基準

### 第一節 土地使用分區管制要點

為達到土地使用相關管制措施訂定之目標，創造及維護計畫區優良之環境品質，本變更範圍土地使用分區管制除下列規定外，其餘未規定事項，適用所屬細部計畫區計畫書及其他法令規定辦理：

第一條 本要點依「都市計畫法」第 22 條規定訂定之。

第二條 計畫區內各類土地使用分區及公共設施用地之建蔽率、容積率等，如下表所示（分布位置請參見圖 8-1-1），其餘未規定者，依「都市計畫法高雄市施行細則」規定管制。

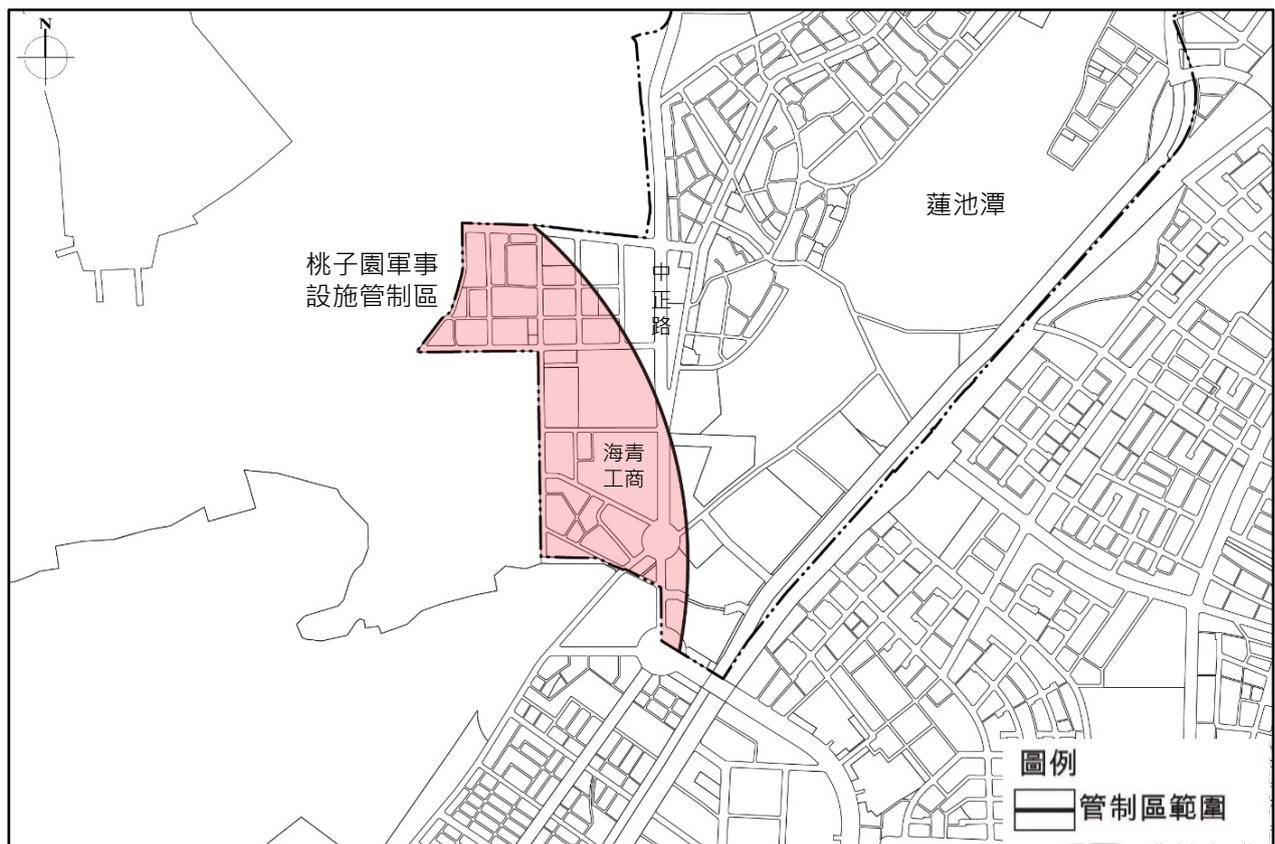
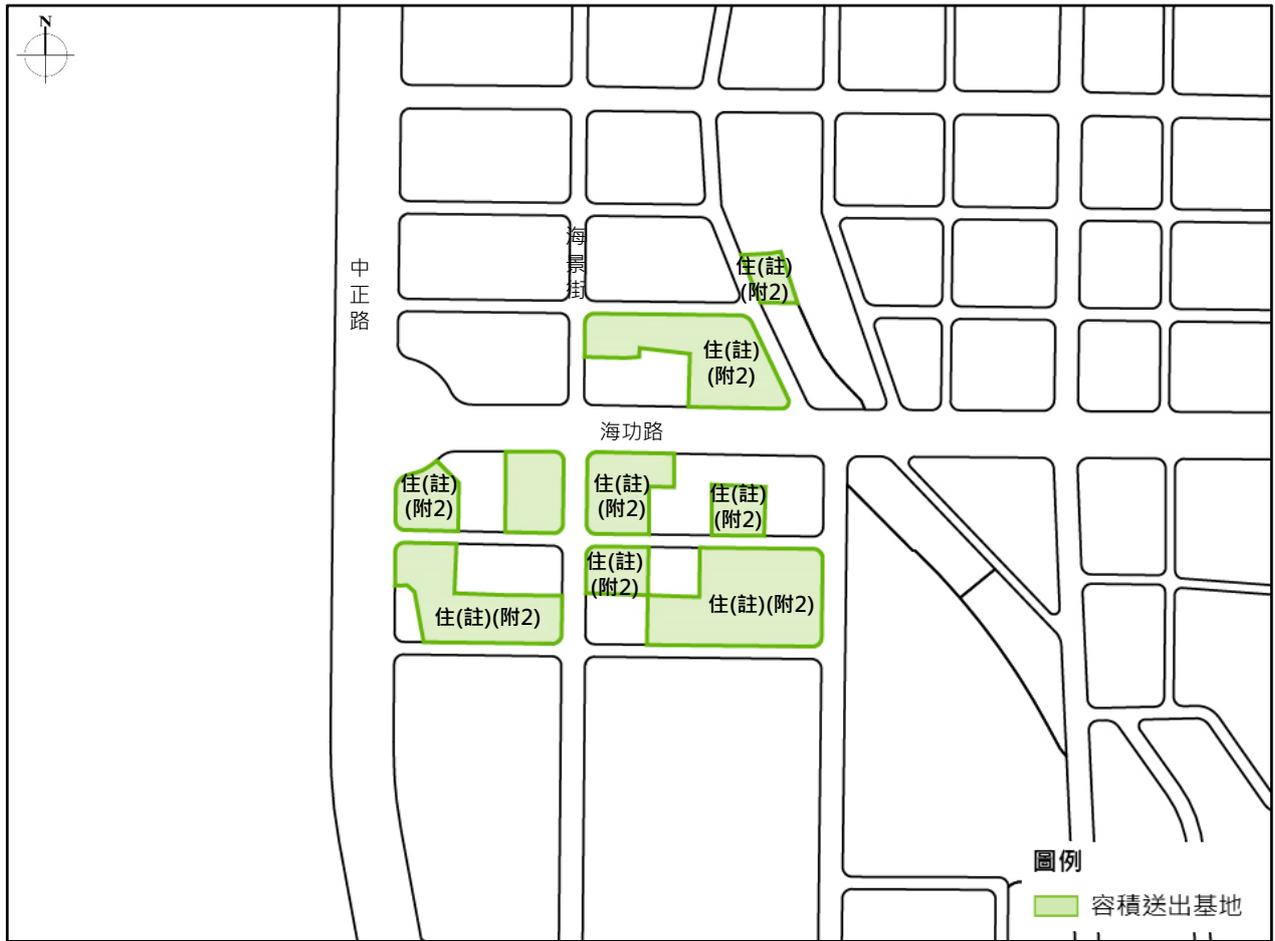
使用分區	建蔽率 (%)	容積率 (%)	容許使用項目
住宅區(註)(附2)	60	120	以供保存及維護文化景觀之使用；此外，為增進國民對文化景觀區體驗所必要之經營設施，經本府核准者，不在此限。

第三條 本計畫部分地區位於桃子園軍事設施禁限建範圍內，其禁限建規定應依 85.11.18 高市府工都字第 028577 號公告縮小高雄市左營區桃子園軍事管制區範圍規定辦理，詳圖 8-1-2 所示。

第四條 本計畫之送出基地以外之住宅區與公共設施用地面臨計畫道路境界線申請建築時，應自道路境界線退縮 5 公尺以上建築，並應至少留設 2 公尺之人行空間，如屬角地兩面均應退縮，詳圖 8-1-3 所示。

第五條 本細部計畫不得作為容積移轉接受基地。

第六條 本細部計畫之停車空間設置依建築技術規則辦理。



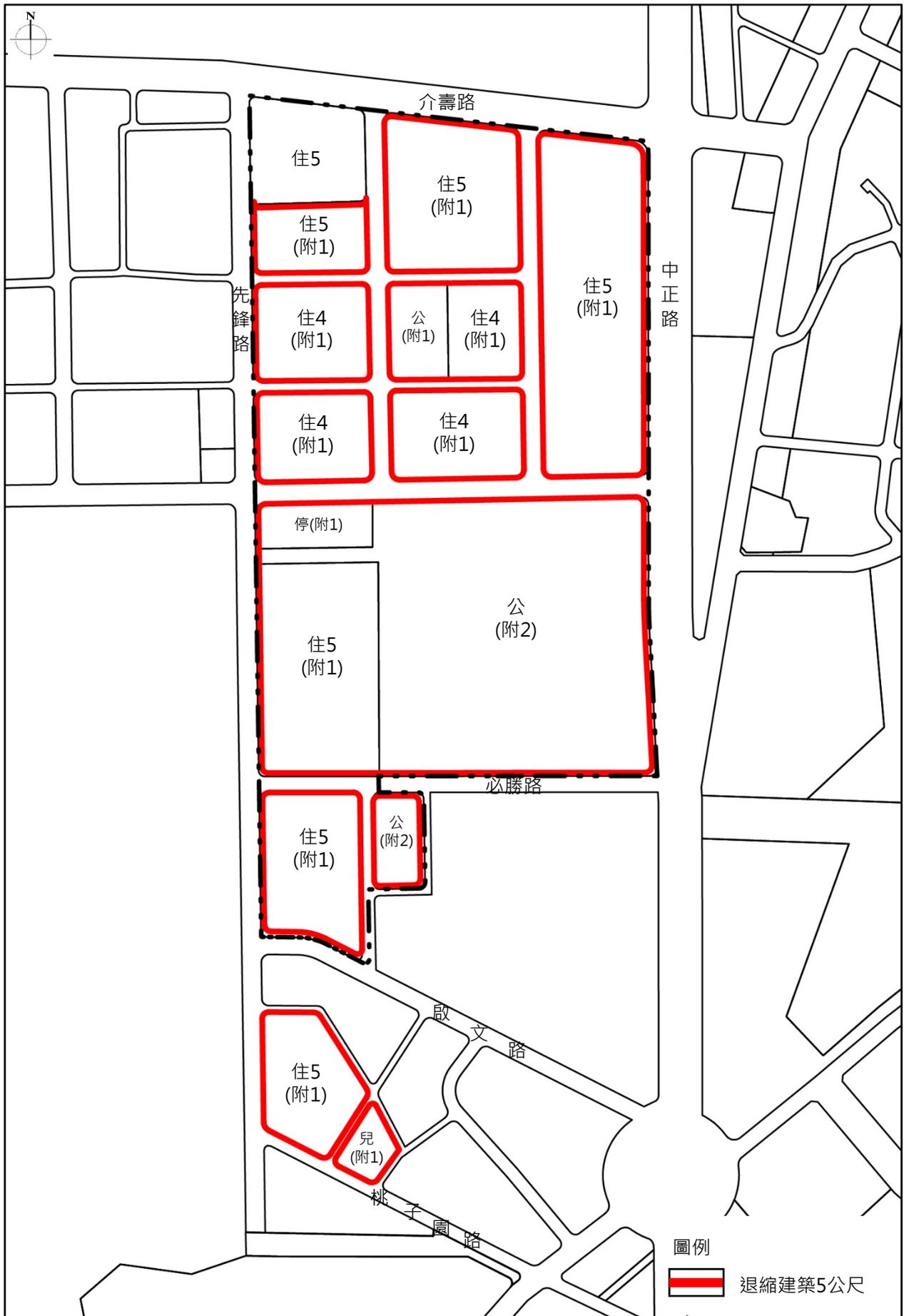


圖 8-1-3 道路退縮分布區位示意圖

## 第二節 都市設計基準

### 壹、總則

- 一、本計畫區都市設計管制範圍內建築基地之建造執照、雜項執照之申請案，除應符合都市計畫及建築管理法令規定外，尚須符合本基準之規定，且應送高雄市都市設計及土地使用開發許可審議委員會（以下簡稱都設會）審議通過後，始得申請建築(詳如圖 8-2-1 所示)。
- 二、有關都市設計審議作業程序、簡化規定、授權規定、變更設計及相關審議事項等，應依照現行都市設計審議規範及都設會之相關規定與決議事項辦理。
- 三、本計畫區內建築物之規劃設計，準用「高雄市都市設計審議原則」規定。
- 四、因基地條件限制或實際需求而無法執行者或申請案有益於都市景觀、建築藝術者或具環境公益性，經都設會審議同意，得不適用本設計基準全部或一部分之規定。
- 五、為本地區之有效管理，本設計基準內容得經都設會決議修正或補充之。

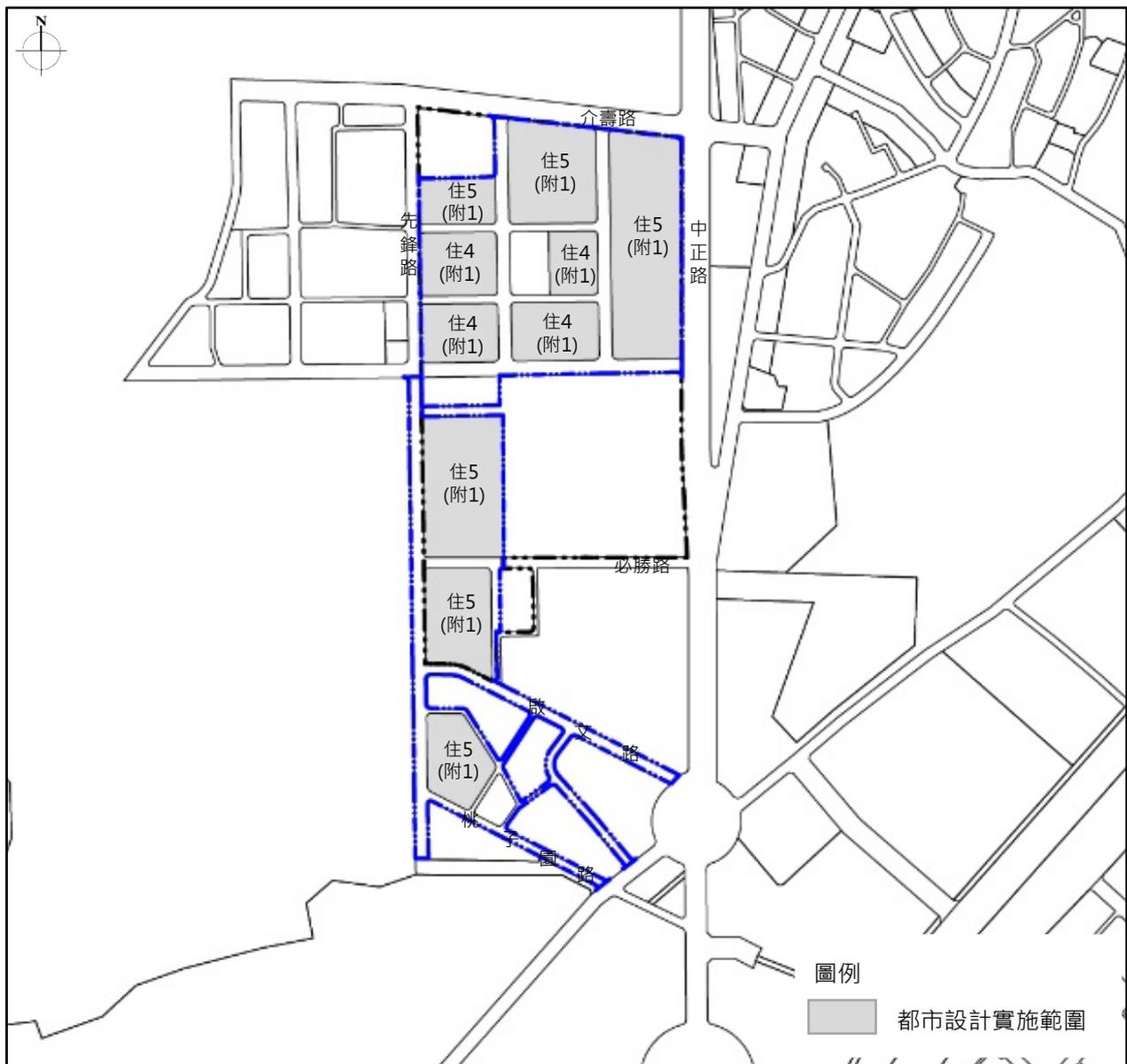


圖 8-2-1 本計畫都市設計實施範圍分布示意圖

## 貳、管制內容

- 一、建築基地應留設街角廣場，其街角廣場不含退縮地範圍，不得小於 50 平方公尺（其任一邊寬度至少 5 公尺），開放空間得計入法定空地，其位置詳圖 8-2-2 所示。以作為公眾活動空間，並兼具紓緩人潮、防災疏散之功能，以及降低建築開發對周邊環境及鳳山縣舊城西門遺址公園之影響。

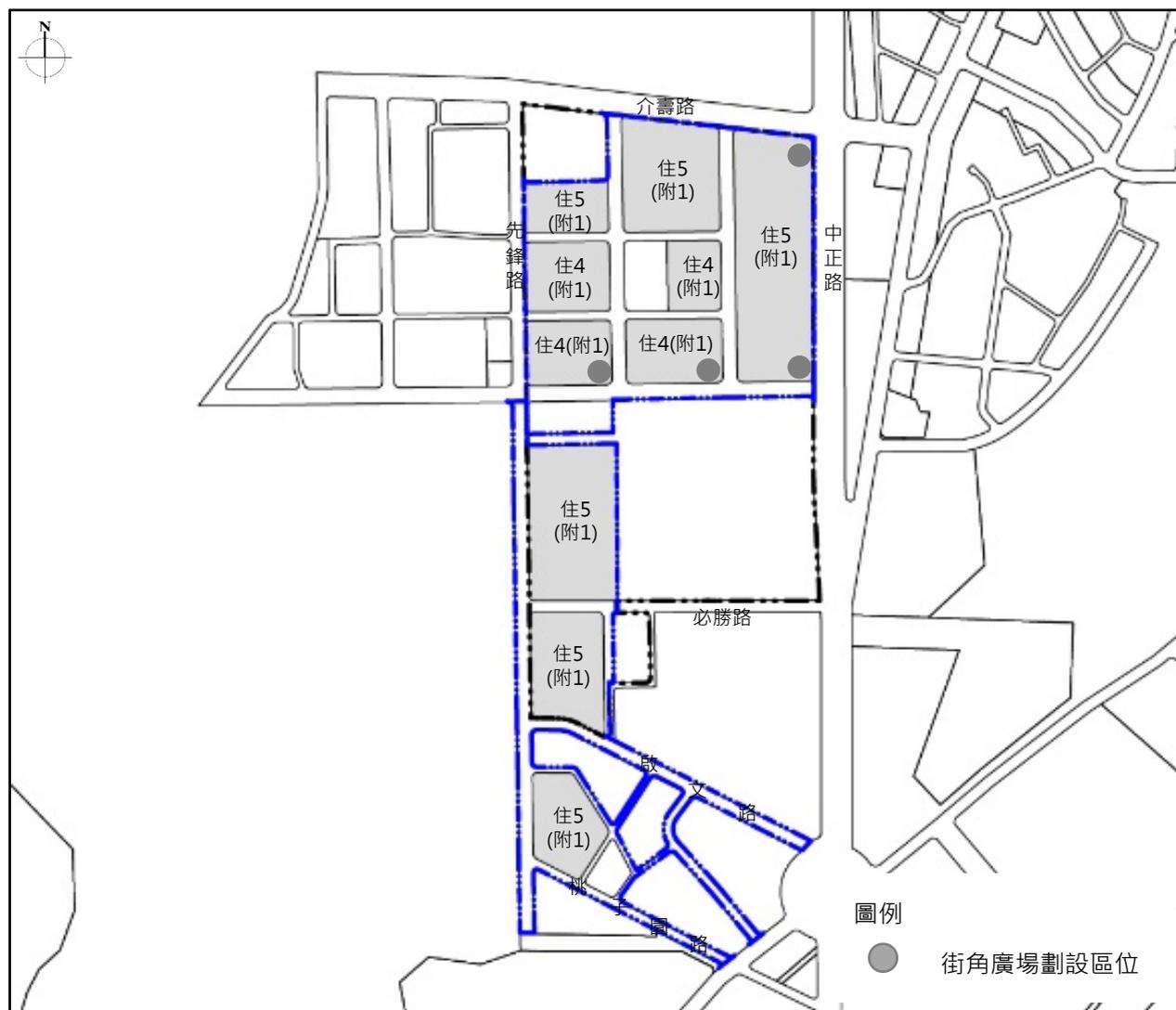


圖 8-2-2 街角廣場劃設分布示意圖

- 二、為調和本計畫區容積調配基地與周邊環境之和諧性，營造優質綠意景觀軸帶，退縮地設計依下列規定：
  - 1.退縮建築 5 公尺側，應自道路境界線起留設至少 2 公尺以上之人行空間及 1.5 公尺以上之綠美化空間使用，其配置詳圖 8-2-3 所示。
  - 2.退縮地不得設置圍牆、側牆及停車位或其他阻隔性設施物。
  - 3.綠美化空間以種植本地適種之開展性樹型之喬木為主，除車道及出入口外，植栽間距以不大於 6 公尺為原則，以創造連續性遮陰效果，喬木覆土深度應達 150 公分，樹徑應大於 10 公分。另為促進生物多樣性，植栽得選用多樣化、複層式設計且具有季節性色彩變化或開花植物以美化空間。

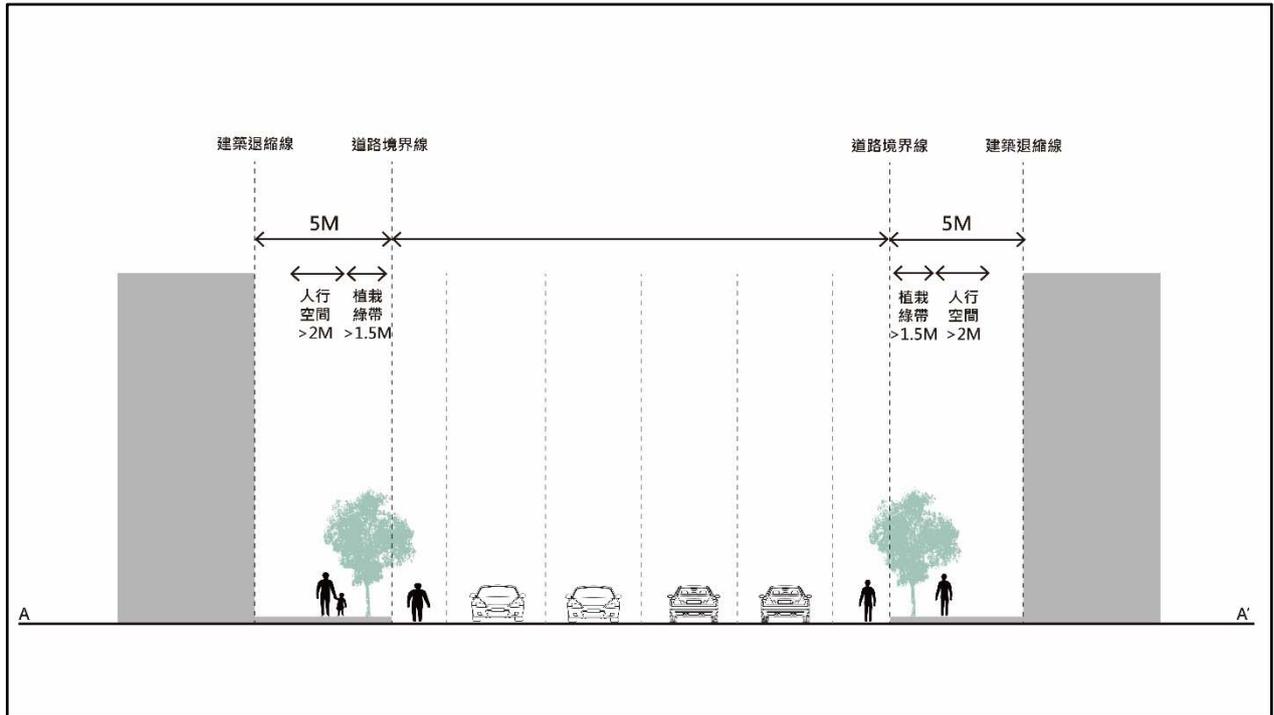
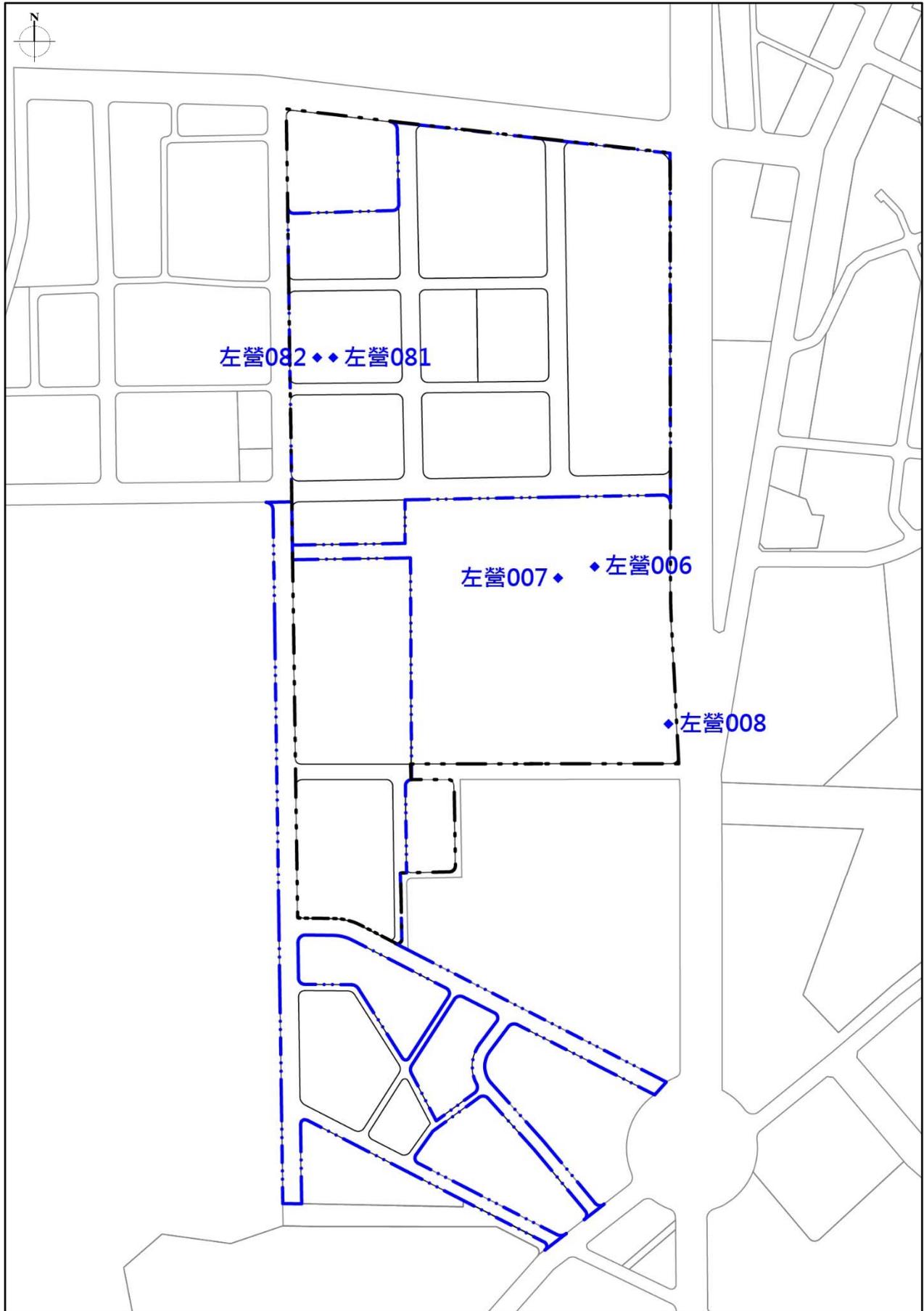


圖 8-2-3 接受基地退縮建築示意圖

- 三、本計畫區內建築物之規劃設計，準用「高雄市政府審查容積移轉申請案件許可要點」第十一點（地下室開挖率）、第十二點（雨水貯集設施）及第十三點（退縮建築設計）規定。
- 四、本計畫區建築基地綠覆率應達 75%以上。
- 五、本計畫區內符合「高雄市特定紀念樹木保護自治條例」特定紀念樹木者(樹木清冊如表 8-2-1 所示，分布示意如圖 8-2-4 所示)，依該自治條例及相關規定辦理。除因建築配置、基地面寬、人車進出安全、景觀品質等考量者除外，以原地保留為原則。

表 8-2-1 計畫範圍內特定紀念樹木一覽表

編號	樹種	樹齡	地段地號	監管單位	地址
左營 006	椽果	90	興隆段 811 地號	國防部 政治作戰局	高雄市左營區自助新村 159 號之 3 (白色牌柱對過來的巷子中間)
左營 007	雀榕	75	興隆段 811 地號		高雄市左營區自助新村 168 號 (巷口旁)
左營 008	印度 菩提樹	60	興隆段 813-8 地號		高雄市左營區自助新村 73 號 (自助新村入口牌樓左圍牆中)
左營 081	榕樹	90	興隆段 788-9 地號		高雄市左營區崇實新村西 6 巷 84 號
左營 082	榕樹	90	興隆段 788-9 地號		高雄市左營區崇實新村西 6 巷 85 號



資料來源：高雄市特定紀念樹木保護自治條例－特定紀念樹木清冊。

圖 8-2-4 計畫範圍內特定紀念樹木分布位置示意圖

附件一 105年2月25日高雄市眷村文化保存區計畫協商會議紀錄

副本

發文方式：紙本遞送

檔號：

保存年限：

## 高雄市政府文化局 函

地址：80252高雄市苓雅區五福一路67號  
承辦單位：文化資產中心  
承辦人：葉兆恩  
電話：07-2225136分機8325  
電子信箱：ad2260@kcg.gov.tw

受文者：本局文化資產中心

發文日期：中華民國105年3月3日

發文字號：高市文資字第10530310300號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：會議紀錄

主旨：檢送本局105年2月25日召開本市「眷村文化保存區計畫」協商會議紀錄1份，請查照。

正本：國防部政治作戰局、高雄市政府都市發展局、高雄市政府地政局

副本：本局文化資產中心

局長 吳 瑄

# 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

壹、時間：105年2月25日（四）下午2：00

貳、地點：本局1樓文藝之家

參、主持人：郭副局長添貴

記錄：葉兆恩

肆、出席單位及人員：

國防部政治作戰局

毛文良科長、潘彥妤

本府都市發展局

唐一凡科長、洪毓璟

本府地政局

黃心德股長、鄭妃靜

文化局

林尚瑛專門委員、蔡潔姍課長

黃有祿課長、吳允彤

伍、業務單位(文資中心)報告：略

陸、討論事項：

### 一、鳳山眷村文化保存區案：容積調配及都市計畫個案變更期程說明：

(一) 國防部104年9月9日來函同意本府高雄市鳳山區「前鳳山新村十巷及原海軍明德訓練班」眷村文化保存計畫案。說明倘工協新村重劃後公告現值未達41,600元/平方公尺，不足部分需採有償撥用方式辦理，並依「國軍老舊眷村文化保存選擇及審核辦法」第6條規定，本府須於同意後三個月內完成地方都市計畫審議程序。

(二) 本次會議擬討論容積調派都市計畫作業程序：

1. 國防部位於二重劃區工協新村(第93期)、大寮眷村(第81期)配地尚未明確，需俟配地及重劃後土地公告現值公布後，始得進行容積調配個案變更。
2. 目前第81期、第93期重劃工程進度確認?何時可確認配地及公告現值相關資訊?
3. 因本案接受基地未明確，無法依「國軍老舊眷村文化保存

選擇及審核辦法」第6條規定於同意後3個月內完成地方都市計畫審議程序。

**與會單位意見：**

**(一) 地政局：**

1. 大寮眷村目前尚在辦理環評及水保作業階段，預計於109年完成；工協新村刻正辦理市地重劃計畫書擬定，完成後將送內政部核定，相關重劃工程預計於107至108年完成，後續將依進度辦理配地及土地公告現值評定等相關作業。
2. 查前揭基地上尚有佔用戶情形，為避免影響重劃工程進度，請國防部儘速協助排除。

**(二) 政治作戰局：**

本局在重劃工程開始後將會協助加速排除現住戶情形。

**(三) 都市發展局：**

1. 依105年1月11日公告發布實施之「擬定及變更鳳山市細部計畫(原工協新村周圍地區)案」規定，工協新村細部計畫區後續得視老舊眷村文化保存計畫推動情形，另案依都市計畫相關規定辦理變更，惟容積調配後不得大於基準容積之30%。
2. 本案須俟重劃配地程序完成、確認容積移入之接受基地之區位、規模，並由文化局簽准本府同意依都市計畫法第27條規定辦理都市計畫個案變更(須取得國防部同意)，並提送都市計畫書予本局後，本局協助辦理都市計畫變更程序。因該案係屬細部計畫範疇，依都計法第19條、23條規定，須經公開展覽一個月、本市都委會審議、核定及公告發布實施等程序。

**決議：**

本案因工協新村、大寮眷村二處接受基地刻正辦理相關重劃作業中，國防部配地及接受基地土地公告現值尚未明確，致影響後續都市計畫變更作業期程，恐無法於3個月內完成，請俟重劃工程配地及公告現值確定後，儘速辦理後續之都市計畫變更及容積調配作業。惟實際調

配之容積總量及範圍仍以都市計畫委員會審議通過結果為準。

## 二、高雄市鳳山黃埔新村文化景觀擴大登錄案

說明：

(一) 鳳山黃埔新村於 102 年 9 月 23 日公告為本市文化景觀，位於高雄市鳳山陸軍軍官學校西側，定著土地範圍北至中山東路，東至維武路，西側以王生明路住家相鄰，南至誠正國小及黃埔三村為界，面積計約 5.16 公頃。

(二) 本局於 103 年起辦理「以住代護 人才基地」計畫，第一梯次徵選入住 5 戶，104 年辦理第二梯次徵選入住 17 戶。

(三) 依據 102 年 12 月 24 日「國軍老舊眷村文化保存第六次審議會」會議記錄討論事項一、修正保存標的為鳳山區「黃埔新村、前鳳山新村十巷及原海軍明德訓練班」案決議略以「……規劃黃埔新村應納入連結陸軍官校歷史元素及地形地貌，使眷村文化保存更具多元性」。

(四) 另依據國防部委託城都國際開發規劃管理顧問有限公司辦理「高雄市文化景觀黃埔新村其發展潛力作為『旗艦型』或『國家級』眷村文化園區之總體規劃及評估案」期中修正報告書第四章有關建議事項第一節國家級文化園區總體規劃，於空間軸線規劃原則中建議「配合黃埔新村之街廓紋理，應保留入口中軸作為南北向主要動線，東西向軸線串聯東側陸軍官校及西側之鳳山古城。」以及配合鳳山溪支流藍綠帶資源，型塑自然景觀軸線……。

(五) 本局委託財團法人古都保存再生文教基金會辦理高雄市「文化景觀鳳山黃埔新村」保存維護計畫暨保存計畫，考量鳳山黃埔新村是孫立人將軍擘劃下台灣第一代眷村，為保存黃埔新村厚實的歷史背景及具整體性的生活地景等原因，建議黃埔新村文化景觀應予擴大登錄，將西側眷舍、鳳山溪支流與部分地形地貌納入文化景觀範圍，以保留完整眷村歷史及地貌紋理。

#### 與會單位意見：

##### (一) 政治作戰局：

有關擴大黃埔新村文化景觀範圍一節，因本次擬新增區域屬眷改土地範圍，須具一定之自償比例，且本局已有包括旗艦型眷村文化園區計畫之相關開發規劃需求，建議本案俟前開計畫取得期末成果報告後，再討論範圍擴大之議題。

##### (二) 文化局：

1. 本案建議擴大文化景觀範圍，係因本局委託黃埔新村文化景觀保存維護計畫成果及國防部眷村文化保存審議委員皆建議本局全面保存黃埔新村，且本局為配合旗艦型眷村文化園區計畫，故提出本案研議討論。
2. 因文化景觀對於範圍內之建物景觀，具有活化使用之彈性，有關本次擴大方案，應不會對國防部在該區之未來發展規劃產生影響。

#### 決議：

有關黃埔新村文化景觀擴大登錄範圍請業務單位再行研議，俟國防部旗艦型眷村文化園區計畫取得期末成果報告後，再行討論擴大事宜。

### 三、左營眷村文化保存區案：地籍分割及後續都市計畫期程

#### 說明：

- (一) 國防部 104 年 12 月 28 日來函同意本府所提左營眷村修正計畫

案，說明「倘都市計畫變更後未達計畫書內載明之公告現值(32,900元/平方公尺)，不足部分仍須採有償撥用方式辦理，並儘速完成地方都市計畫審議程序。」：

1. 依「國軍老舊眷村文化保存選擇及審核辦法」第6條規定，本府須於同意後三個月內完成地方都市計畫審議程序。
2. 因本案係採二階段辦理容積調配，故需先完成地籍分割作業，以利後續都市計畫變更計畫進行容積價值估算。

(二) 本次會議擬討論以下地籍分割作業事項：

1. 地籍分割作業

(1) 請地政局協助辦理地籍分割作業，其申辦程序及必要文件為何？

(2) 請國防部同意辦理。

2. 都市計畫變更作業

(1) 依核定計畫書內容，有關容積調配將分為兩階段辦理：

A. 第一階段：

a. 送出基地：明德新村無爭議土地。

b. 接受基地：部分崇實及部分自助新村。

B. 第二階段：

a. 送出基地：明德新村有爭議土地、自助新村(國定古蹟鳳山縣舊城西門)。

b. 接受基地：合群新村、部分自治與部分崇實新村。

C. 容積調配執行條件：

a. 第一階段撥入接受基地之容積，可先行配合都市計畫變更程序辦理。

b. 第二階段撥入接受基地(部分崇實、合群及自治新村)之容積，須俟國防部協處完成明德新村有爭議土地後，即分別配合調整都市計畫草案並辦理都市計畫變更程序。

D. 承上，有關本案應採都市計畫一次變更、容積分二階段調配，或都市計畫應配合容積調配皆分二階段辦理，請都發局提供專業意見，俾利辦理。

**與會單位意見：**

**(一) 地政局：**

1. 有關地籍分割一節，程序上應由國防部(土地所有權人或管理機關)辦理或委託文化局專案向本局提出申請，以利加速期程。而俟完成分割後，即可依據相關圖資辦理後續都市計畫變更作業。
2. 如國防部欲委託文化局辦理，所出具之函文應載明同意辦理地籍分割之地籍清冊資料，惟提醒地籍分割作業需收取必要之規費。
3. 辦理地籍分割過程中，建議相關單位應派員協助進行指界或提供現場標示，以確保分割之正確性。

**(二) 政治作戰局：**

1. 請文化局行文本局說明欲申辦本案地籍分割作業。
2. 文化局既已規劃辦理本案都市計畫變更作業，建請同步評估將合群新村自文化景觀解編事宜。

**(三) 都市發展局：**

1. 本局建議分兩階段辦理，優先辦理南側眷村(崇實及自助新村)土地使用變更，原規劃第二階段送出基地自助新村(舊城西門)之容積視第一階段接受基地尚可容納之上限提前辦理容積調配，超出上限之容積量則規劃於第二階段辦理，且為提升整體環境品質與土地價值，俾利後續公共設施開闢及維管，建議採整體開發方式辦理；另北側眷村(合群及建業新村等)則俟國防部完成協調明德新村有爭議土地得以容積調整及配合文化景觀保存規劃後再行辦理土地使用變更。
2. 請文化局確認是否須取得保存範圍(明德新村及古蹟公園)之土地所有權，或取得管理權即可辦理文資保存作業。

**決議：**

1. 本案地籍分割作業，由文化局取得國防部同意後向地政局提出專案申請，並於地籍分割作業完成後，依都發局意見及相關規定辦理後續之都市計畫變更及容積調配作業程序。
2. 有關將合群新村自文化景觀範圍解編一節，請國防部俟本案第一階段容積調配作業完成後再行討論。

**柒、臨時動議(政治作戰局提案)**

- 一、建議文化局針對所辦以住代護計畫，評估將中低收入戶身分者納為可進入居住之對象。

**與會單位意見：**

**(一) 政治作戰局：**

國防部與左營自治新村現住戶之訴訟案，已將進入強制執行階段(拆屋還地)，因該等住戶背景多為中低收入戶，有立法委員建議應讓該等住戶集中居住到鄰近明德或建業新村，爰予轉達提出本案臨時動議。

**(二) 文化局：**

本局以住代護計畫雖無限制申請資格，但因計畫宗旨乃是希望能評選出有能力維護修繕老舊眷舍之對象入住；另眷村改建之現住戶能否集中到鄰近眷村居住，應屬國防部政策議題。

**決議：**

有關中低收入戶納為以住代護可進入居住對象，考量維護修繕能力，與該計劃宗旨恐有不符。至於眷村改建現住戶能否集中居住到其他眷村，請國防部依權責評估辦理。

附件二 104年12月28日國防部同意函

## 國防部 函

地址：臺北市中山區北安路409號  
承辦人：張玲郁  
電話：02-23116117#636579

受文者：高雄市政府

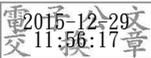
發文日期：中華民國104年12月28日  
發文字號：國政眷服字第1040015307號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：

主旨：高雄市左營區「明建新村」眷村文化保存計畫書審查案，  
復請查照。

說明：

- 一、依貴府民國104年11月19日高市府文資字第10431598500號函辦理。
- 二、貴府所提修正計畫案，經審同意；倘都市計畫變更後未達計畫書內載明之公告現值(32,900元/平方公尺)，不足部分仍須採有償撥用方式辦理。
- 三、請依「國軍老舊眷村文化保存選擇及審核辦法」第6條規定，於同意後儘速完成地方都市計畫審議程序；另請協助辦理文化景觀範圍限縮事宜，釋出「合群新村」土地，以加速眷村文化保存作業。

正本：高雄市政府

副本：

部 長 高 廣 圻

本案依分層負責規定授權業務主管決行



附件三 「高雄市左營海軍明建新村」眷村文化保存計畫摘要

## 參、再利用定位與策略

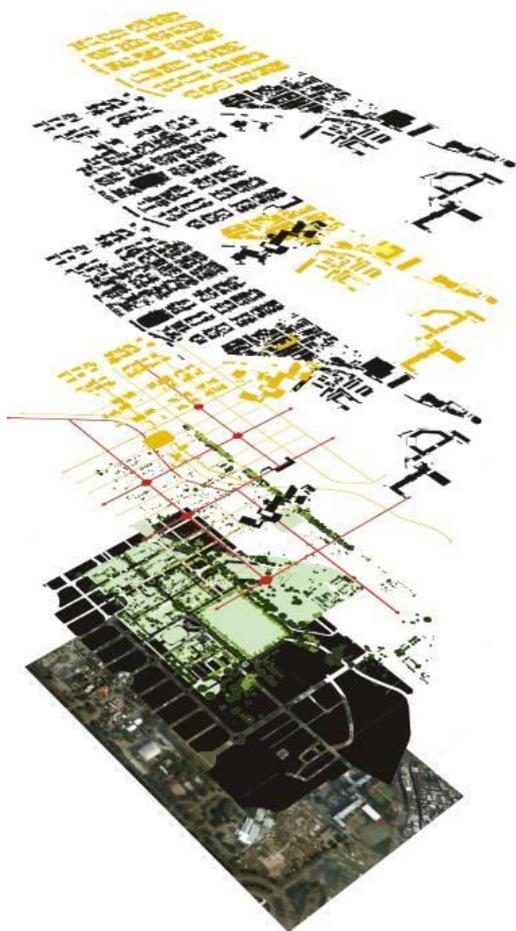
### 再利用構想說明

再利用方法與策略的建構，主要立基於以下的眷村文化保存理念之下，而本保存區域之保存理念為以下：

- 左營海軍眷村之故有特色與其精神應予以延續
- 以不違背原有眷村生成紋理下進行再利用
- 依照原有眷村建物有機生成的特性，做適時的空間變動使用
- 將原有封閉私人領域打開，成為人人皆可參與的保存空間
- 期望以不斷注入新的能量，將左營眷村之豐富人文特性持續

### 一、再利用方法與策略

《左眷》左營眷村文化創意園區空間構成邏輯



依照保存區位置特性與建築物現況情形，將本保存區內空間特性區分，以延續空間機能與建物有機成長的可能性。

1. 「創」「新」開放社區空間
2. 左營眷村生活的人文薈萃場域
3. 創意產業的培育基地
4. 結合周邊重大活動，提供眷村生活體驗

左營眷村內的豐富人文，依照個空間的特性擬定出五種空間類型的發展構想

表 5 空間類型構想分析表

空間類型	發展方向	發展內容
建物空間	具有記憶性的、可交流的建物活典藏庫	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 將保有日治官舍元素的建物(獨棟或雙拼式)，修復並保留。</li> <li>■ 雙拼式建物以差異比較性方式留存，可適度變化，延續有機建物的生長特性。</li> <li>■ 海軍克難式建築，依其現有情況做適度空間的彈性變化，創造空間的可能性展現。</li> <li>■ 公地自建建物，視其狀態可保留可拆除，改造方式須保持區域間具衝突性的協調感。</li> <li>■ 進行文化交流的重要空間。</li> </ul>
綠帶空間	網狀連續性的綠帶生活場域	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 依原有綠帶向四方擴散，使整區綠帶有連貫性。</li> <li>■ 建物外圍的公共開放庭院空間，減少硬性鋪面，促使其成為都市社區花園。</li> <li>■ 成為街道與建物間的軟性地帶。</li> <li>■ 串起南邊休閒區域的綠帶空間。</li> </ul>
街道空間	大巷小弄的人性化道路空間	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 維持現有道路層級，將應鋪面改為軟性鋪面。</li> <li>■ 利用綠帶的延伸性，塑造良善的行走空間。</li> <li>■ 透過合力方式栽種不同植栽，創造易辨識的特色場域。</li> </ul>
公共開放空間	優質的休憩空間	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 以綠帶串連，使人有意願於其間穿梭往來。</li> <li>■ 成為社區間溝通的場域。</li> </ul>
展演空間	熱絡且具人文的交際場所	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 固定進駐的團隊，給與空間使用的可能性，創造地方活絡。</li> <li>■ 成為社區居民人文學習的最佳環境。</li> </ul>

依照上述之空間發展構想，故主要規劃將《左眷》文化創意園區分為四大規劃區塊，分別為一、眷戀生活空間區塊；二、綠園生活休憩區塊；三、表演劇場空間區塊；四、生活設計工廠區塊等，空間配置方式如下：

(1) 眷戀生活區塊發展構想



發展構想

### 眷戀生活區塊

沉寂的眷村生命力，重新注入  
創意性思考的生活態度與  
創新的詮釋方式

## (2) 綠園生活休憩區塊發展構想



發展構想

### 綠園生活休憩區塊

讓綠地不只是綠地  
而是成為活動的地景

## (一) 左眷'空間再利用'概念模擬圖

藉由《左眷》左營眷村文化創意園區，做為北高雄南部文化創意產業重鎮，在保留眷村既有發展紋理的原則之下，作為媒合國內外文創者與廠商的整合性平台。

《左眷》左營眷村文化創意園區的成立，作為北高雄南區的創意學子們有個發揮長才的空間，不但使日治時期以來海軍將官眷舍群簇有了起死回生的機會，更是轉化為文化創意產業的契機；在保留既有空間紋理的前提下，並增加地方學生族群的實務經驗，利用眷村聚落空間保留區作為文創媒合平台與廠商合作，整合廠商的需求融入學校教育、整合於社區教育與民眾的互動；以及納入傳統豫劇的駐地潛在力量，發揚文化傳承任務。



圖 7 左眷前庭的解放

融入眷村雕塑或公共藝術，將過去眷村生活經驗展露無疑；同時成為社區民眾與專業規劃團隊在公共開放空間展現材料與實驗性生態工法場域。



圖 8 左眷後院的轉化

在保有眷村建築紋理的前提下，設置太陽能光電板系統，逐漸發展呼應太陽能永續聚落的觀念；同時融入公共藝術與空間家俱，甚至成為戶外劇場的彈性。



圖 9 活動的開放綠地空間

戶外綠地不僅是靜態的，它可以是動態的，並產生不同的活力與互動行為的能量；展現生態工法、地景活動的實驗，以及社區民眾在這個場域活動的經驗。



圖 10 眷舍室內空間的轉化-多媒體展演

舊眷舍成為多媒體與視覺藝術展演的舞台，透過室內與自然光影的互動，展現眷村過去集體記憶的寫照，並得以與創新的科技手法相互達成整合。

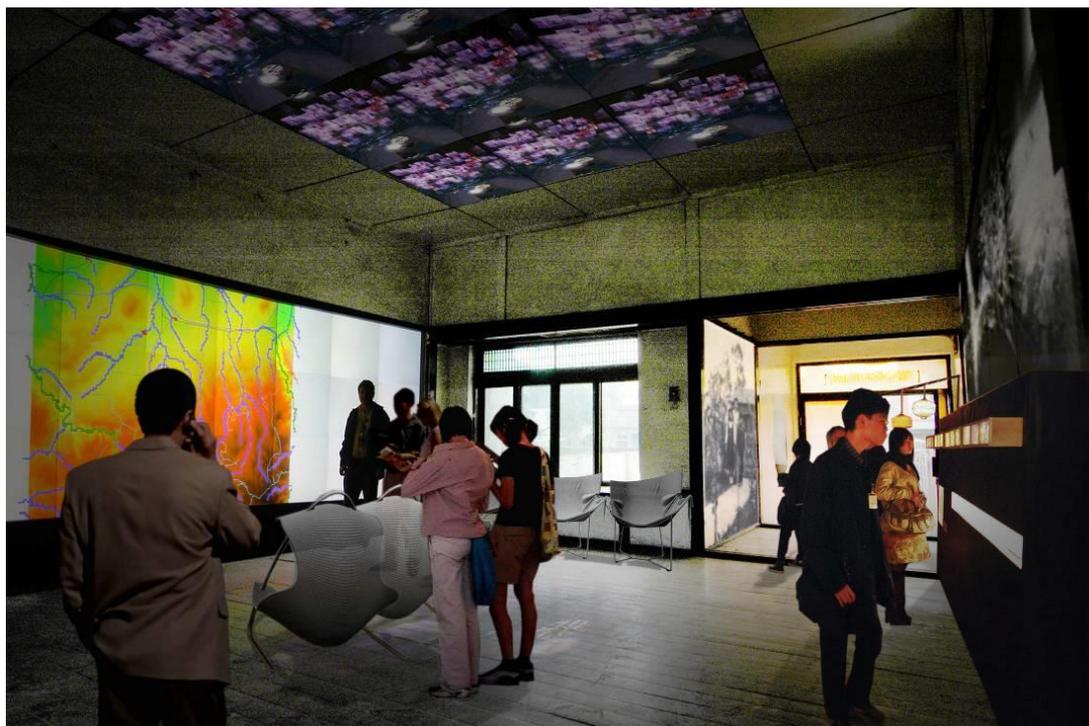


圖 11 眷舍室內空間的轉化-多媒體與空間互動式

科技影像展演的場所，結合國內外專業空間團隊能量的注入，使得逐漸失去生命力的日式眷舍重新展現出對於空間的想像，並成為展現創意的醞釀基地。



圖 12 眷舍室內空間的轉化-室內即興小劇場

眷舍室內同時具備展現活絡的劇團活動，任何時刻都可能化身成為最特殊的即興展演行為，透過與民眾的交流，將能夠活絡並豐富了社區的文化涵構。



圖 13 左眷街道活力的延展

人行街道成為優質的眷村網路。不僅連結了社區民眾日常的交通便道，同時也成為劇團、劇組交流的空間，並透過生態性構法的點綴，豐富了場域的活力。



圖 14 左眷塑造主要街道的活力

左營眷村基地中的主要交通動線，將具備呈現特殊具備眷村特徵的公共藝術、民眾參與所成形的作品能量；在保存基地紋理的條件下，成為優質場域典範的展現。

## 二、再利用方案說明(暫定，屆時依實際眷舍屋況憑辦)

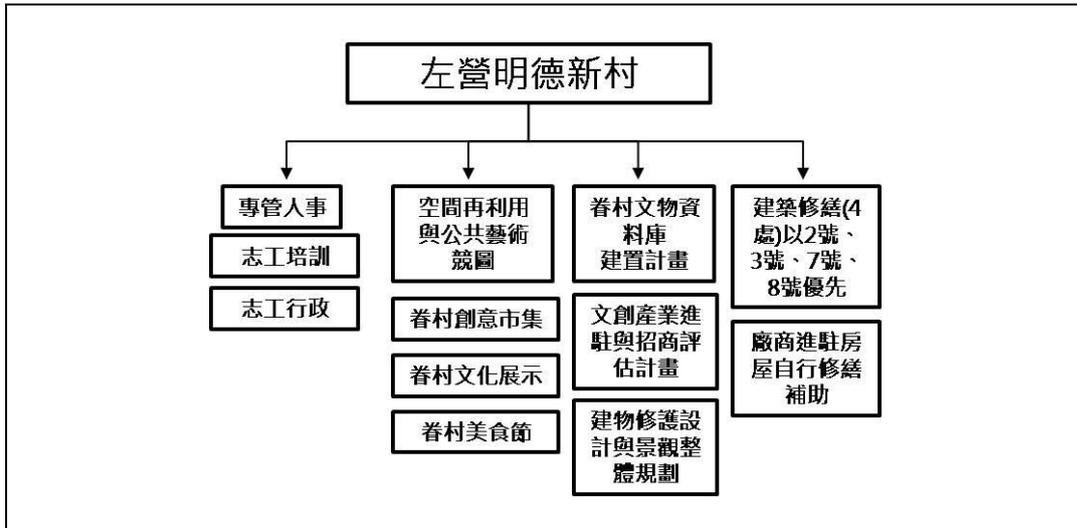


圖 15 再利用分區說明(暫定)



圖 16 再用利用招商區域說明(暫定)



左營眷村保存區域內，建築物本體約75-85坪的大小，周邊庭院空間為156坪上下不等，因除了寬廣的室內空間外，也擁有舒適的外部活動空間，因此關於再利用的建議，本區域戶外可進行50-100人的表演(如舞蹈、戲曲及音樂性質)，室內的空間則可10-30人的教學活動或靜態展覽。短期計畫以進行環境整理、已搬遷之建物現況調查，釐清建物損壞狀況，以利後續招商之需求；中期計畫將舉辦動態的工作假期，試圖以手做工作坊具教育性質的活動結合在地大專院校，替左營眷村尋找下一階段的新活力；長期計畫則以有效率使用空間作為主要目標，故希冀能進駐表演藝術團隊或藝術家，結合社區居民打造屬於未來居民的左營眷村。



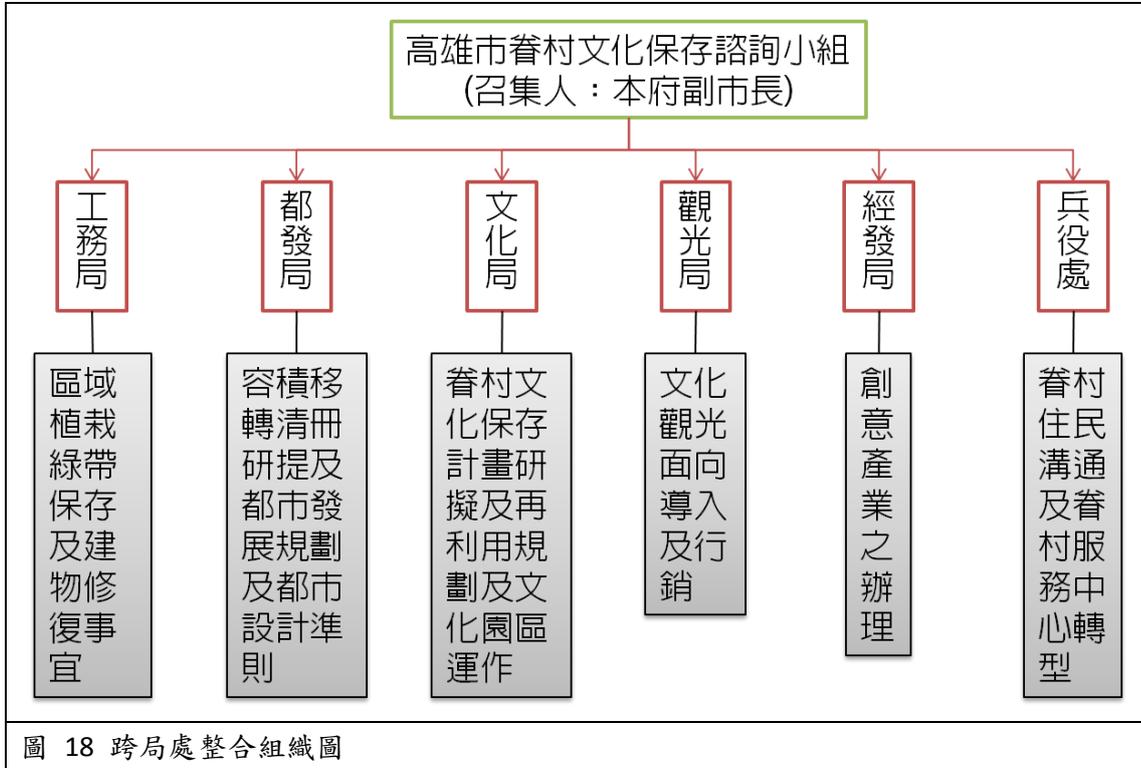
圖 17 再利用各區使用說明

### 三、市府團隊內部分工架構及需由其他單位配合協調解決之相關事項

99年國防部訂頒「國軍眷村文化保存計畫」，本計畫涉及眷村文化保存、都市土地容積移轉、再利用經營管理、未來觀光發展等多元議題，本府審慎看待。為辦理眷村文化保存並研提具有永續經營計畫之可行方案，並爭取眷村文化保存勝出機會，經市長核定組成諮詢小組，成立專案諮詢小組，由李副市長擔任召集委員，跨局處委員由本府文化局、都市發展局、兵役處等各1人兼任，並網羅具有文化藝術、都市發展、地方熱心公益人士及專門學識經驗之專家學者參與，廣徵各方意見。

此外，本府內部亦進行跨局處整合協調，分工由文化局委託專業學術團體進行左營眷村空間基礎資料與活化再利用分析研究，並提出具體方案及未來再利用方案；由都市發展局研議容積移轉方案，及本區域未來整體都市發展方向，並達成府內共識外；觀光局則進行文化觀光面向之導入，將此區

域定位為眷村保存推廣與文化創意產業基地，對外積極行銷。而在「左營眷村文化創意園區」管理推展的面向上，則協調兵役處下「眷村服務中心」轉型為「眷村文化創意園區專案管理單位」，並歸併隸屬文化局，以為後續執行及經營管理預做準備。



## 肆、保存與修復方法及需求軟硬體設施

### 一、再利用分階段執行計畫說明

「高雄市左營眷村文化創意園區」定位及再利用保存發展構想，本區域為以左營海軍眷村文化保存重要選擇地點，如何展現眷村生活與活化再利用的方式為重要課題，因此透過地方能量分析後的結果，將此區域定位為應具有文化保存與創意潛力的基地並肩負教育地區民眾提生活素養的功能。而本計畫將此定位劃分成四個區域，三個階段進行，此三階段又分成各項執行與施工重點。

#### (一) 第一階段計畫：基地整備。能量聚焦

- ◆進駐區域工作項目：專管機構籌備處成立
- ◆搭配相關活動計畫：空間競圖、人文調查紀錄與資料庫建置、文化活動展示

- ◆修復區域工作項目：建物修護與景觀規劃設計、全區導覽系統建置、全區環境整理

執行項目		內容	配合單位
軟體	1.籌組專案管理單位	由文化局邀請國防部、高雄市都發局、觀光局與兵役處之各單位，以及跨領域之各界專家學者和地方重要社區代表，籌組管理單位(詳細內容請參考左營眷村文化創意園區經營管理方法)	國防部、高雄市各相關局室、地方社區
	2.空間競圖	為擴大區域使用方式與想像，透過競圖集結創意發想，作為後續園區發展願景之參考。	各大專院校
	3.人文紀錄與資料庫建置	主要在於建立地區文史資料的豐富性，蒐集地區耆老對於空間的過去回憶，並同時紀錄區域內之特殊人文景觀。	左營眷村文物館、社區發展協會
	4.文化活動展示	將蒐集完成之眷村文物、口述歷史或社區特有活動等資料，舉辦活動成果展。	左營眷村文物館、社區發展協會
硬體	1.建物修復	依明德新村保存屋況評估修復建物，並以 ROT 方式出租或 OT 營運方式，同時配合補助承租者每戶 40-60 萬不等之金額修護建物。	承包商與承租商
	2.景觀規劃設計	建置完整之解說系統，並針對建物修復區域植栽重新整復。	承包商
	3.區域環境整理	全區之樹木、草花修整	高雄市政府

(二) 第二階段計畫：空間活化。能量注入

- ◆進駐區域工作項目：專管機構成立、NGO 工作團隊進駐、招商籌備
- ◆搭配相關活動計畫：眷村文化 WORKSHOP
- ◆修復區域工作項目：建物修復完畢、景觀規劃建置完成、低碳能源系統引入

執行項目		內容	配合單位
軟體	1.專管機構成立	透過各部會、專家學者與社區代表之溝通，正式成立專管機構，主要	國防部、高雄市各相關局室、地方社區

		負責監督眷村保存補助經費、園區整體營運執行。	
	2. NGO 工作團隊進駐	釋放區內可用之建物，各 NGO 工作團隊可經由專管機構的申請，直接進駐眷村文化創意園區內。	NGO 團隊
	3. 招商籌備	為有效的使保存區內之建物做更廣泛運用，進行招商籌備會議，以利後續招商行為。	
	4. 眷村文化 WORKSHOP	以 WORKSHOP 的方式操作，讓想參與投入眷村文化保存之有心人士一同同投注心力，富涵教育目的。	各大專院校
硬體	1. 建物修復完畢	自第一階段開始，於此階段完成後繼續再利用建物之修復。	承包商與承租商
	2. 景觀規劃建置完成	建置完成區域整體解說服務系統	
	3. 低碳能源系統引入	為有效發展低碳能源社區，利用眷村原有建築，發展低碳建築的概念。	高雄市政府、系統廠商

### (三) 第三階段計畫：文創扎根

- ◆ 進駐區域工作項目：招商、藝術家與工作室遷入、文化園區建置
- ◆ 配相關活動計畫：啟動社區創意能量市集、文化園區啟動營運、眷村文化藝術節

執行項目	內容	配合單位	
軟體	1. 辦理招商	將完成修復之建築物，透過招商方式將其承租出，	國防部、高雄市各相關局室、地方社區
	2. 藝術家遷入	區內其他區域未進行招商也未有有效使用，可用藝術家駐村的方式，邀請需要創作空間的藝術家於此創作並享有空間使用權利。	文化部
	3. 文化園區建置、啟用	初步的文化園區內之組織、營運與社區互動皆完成。	文化部、國防部
	4. 創意市集	啟動創意市集，邀集區內各承租工作室或高雄市街頭藝人一併參與，做為區內宣傳的定期活動。	眷村文物館(駐地)
	5. 眷村文化藝術節	做為與外縣市人口交流之眷村藝	眷村文物館(駐地)

		術節，可做為未來定期舉辦之眷村大事件，廣集各界之參與，以期眷村文化保存可持續發展。	
--	--	---	--

## 二、保存、修復計畫

### (一) 建物修復原則

保存區內修復之建物需要視建物情況損壞之多寡，依照詳細之損壞研究調查，進行相關的修復動作。

#### 1. 屋頂

屋頂之屋脊及屋瓦修復，眷村建物之屋脊及屋瓦需要依損壞屋瓦的程度而做補強，建議屋瓦破損及替換之調查記錄後，再行屋頂施作。屋頂需以防水施作完成後再掛屋瓦，屋瓦施掛由下而上，由左往右。轉角屋瓦和邊瓦在施作時應留意尺寸的差異，最後再上屋脊及鬼瓦收尾，各部份修復如下：

構造名稱	損壞類型及現況	建議修復方式
屋脊屋瓦	屋瓦龜裂及損壞，屋脊部份脫開或毀損。	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 好的屋瓦整理留用，損壞的部分更換。</li> <li>2. 屋脊重新砌製時沿用原來的傳統內部填土法，再依需要加以補強。</li> <li>3. 將更換之屋瓦與舊瓦分別及中施作，並加強新舊屋瓦接合處之防水排水處理。</li> </ol>
		

#### (1) 屋面木板損壞修復

構造名稱	損壞類型及現況	建議修復方式
屋面襯板	屋面板潮濕、水漬，部分腐朽或分原材料	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 當修復屋瓦時一併修復解體屋面板。</li> <li>2. 非原有屋面板更新為原始屋面板。</li> <li>3. 屋面板腐朽嚴重者拆除更換。</li> <li>4. 屋面木板上層建議加做防水層。</li> </ol>

#### (2) 屋頂桁架損壞修復

構造名稱	損壞類型及現況	建議修復方式
桁架構建	1. 潮濕及職務性的木腐菌腐朽。 2. 木構件開裂情形 3. 生物性腐朽 (ex:白蟻)	1. 詳細檢查各桁架構件現況，再依實際損壞情形採取修復。 2. 構材之生物性腐朽之處理 (1) 木腐菌之腐朽：屬乾濕不正常之交換環境，而產生木材的腐菌駐生。而改善方式為加強屋架內部通風處理，使構造保持適當的乾燥環境，及可以杜絕生物性腐朽之衍生。 (2) 白蟻蟻蛀處理：加強屋架室內通風，修復過程構件之防腐處理，修復完後之維護管理。

### (3) 天花板處理

構造名稱	損壞類型及現況	建議修復方式
室內天花板	天花板潮濕、糟朽掉落、部份改建及管線挖洞	1. 將糟朽損壞之天花板拆除。 2. 復原原樣式。 3. 以未來利用做適當之調整。
		

## 2. 牆身

### (1) 牆身髒汙清洗

目前外觀因歲月風雨的侵襲，牆面髒汙嚴重，建議重新粉刷，而小部分牆體損壞，以局部鑿除後重新粉刷施工。



### (2) 木門窗修復

構造名稱	損壞類型及現況	建議修復方式
木門窗	木門： 門扇損壞、材質改變 木窗： 窗戶隔柱損壞，玻璃破	木門： 1. 木門扇損壞或不見，就意以既定原樣修復。 2. 材質恢復為原樣式木頭材質。 木窗：

損，木條損壞腐朽		同上修復方式。	
			

### 3. 基礎與基座

#### (1) 室內地板

構造名稱	損壞類型及現況	建議修復方式
木地板	局部裂損，油漆粉刷	視木料損壞狀況而抽換或新做，參照原樣式鋪設。地板下隔柵及墊木需在樓板拆除後逐一檢查與紀錄，而損壞部分也局部抽換。
		

### 4. 相關設施設備

構造名稱	損壞類型及現況	建議修復方式
給排水	<ol style="list-style-type: none"> <li>給水管線、水龍頭增改設置。</li> <li>排水天溝、落水管損壞。</li> <li>犬走水溝阻塞或損壞</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>設備及管線外露應配合外觀原貌，重新遷移及整理，並施作隱密處。</li> <li>給水管線及相關設備修復。</li> <li>天溝及落水管與配件修復。</li> <li>犬走水溝配合戶外地坪施作整修。</li> </ol>
電器相關設施設備	<ol style="list-style-type: none"> <li>配線電盤與開關損壞。</li> <li>電信管線損壞、新增</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>整體電器重新配線，並保留礙子，並循著舊有配置保存，盡可能將舊開關整修。</li> <li>配合需求設施電器插座。</li> <li>燈具配合在利用需求施作，建議以日式復古燈具設置。</li> </ol>
消防設施	手持滅火器安置	配合防火計畫設置與增添，並規劃防災設施及設備之設置。
		

## 5. 戶外景觀

構造名稱	損壞類型及現況	建議修復方式
庭院景觀	景觀雜亂	建議配合再利用規劃與景觀規劃之工程。
		

### (二) 環境整理原則

保存區每個街廓的景觀植栽，及街道綠帶的維護管理，需做配套措施，可讓環境整理可持續，在環境整理裡可包含公共藝術。環境規劃的實質需求：

#### 1. 地貌改善：

(1)圍牆的拆除(2)小石子鋪地

#### 2. 植栽修整：

(1)原有喬木植栽修剪(2)灌木補植(3)多於植栽移植(4)矮灌木樹籬復原(5)草皮維護(6)植栽病蟲害防治。

#### 3. 動線引導與區域界定：

(1)出口意象(2)指示牌(3)周邊界定元素(如:花台)(4)相關設施(如:開放式家具)。

#### 4. 建物維護整理：

(1)為騰空建物維護整理(2)騰空建物環境整理

### (三) 保存維護原則

依據國防部於民國 98 年 9 月 9 日發布實施之「國軍老舊眷村文化保存選擇及審核辦法」，故高雄市政府文化局以此辦理相關的委託調查計畫，根據調查計畫的結果劃定提報保存範圍包含：

- 建築物本體
- 建築物周遭綠帶與附屬設施
- 保存區範圍之土地

1. 保留原眷村氛圍與歷史意涵

於「左營眷村空間基礎資料建置與活化再利用屬性分析研究計畫」結果，了解此區域與鄰近設施關係較為緊密，依照建物現況情形予以保留。

2. 延續眷村多元有機生成特性與活化再利用目的

眷村房舍再利用除列管為重點保存區之建物外，可照居住者使用行為進行適度的彈性調整。

3. 建立北高雄地區之常民生活藝術展演場地

北高雄地區欠缺屬於常民性的演藝場所，透過眷村的釋放與地方藝文團隊之能量，可建立起提供地方文化培育之地。

4. 引入地方藝文團隊，增強空間的使用可能性

為強化眷村使用可能性，除原居住型態外，應多加引入不同特性之藝文團隊，增強活化力量。

#### (四) 維護管理準則

維護管理準則主要在以確保區域內的歷史價值、整體環境舒適度等的持續，故以可逆性的維護方式對未來留存的區域進行永續管理經營，並持續考量其安全性、整體性與機能性為重點管理方式。

(1) 維護技術

- 重點建物的調查與分析，真實性保留
- 可逆工法操作修護
- 建立重點建物的修護前、後狀況記錄
- 景觀街道的綠帶整護修剪紀錄

(2) 管理經營

I. 安全性

- 既有建物結構、消防安全檢測
- 動線規劃，消防救災動線配置
- 空間防災計畫建立

II. 整體性

- 區內景觀的完整性

- 設施的活化再利用
- 眷村人文氛圍的完整

### III. 機能性

- 重點建物空間機能性應予以尊重並於再利用時考量
- 非重點建物可依照居住者的使用性，進行適度調整
- 原有區內設施可依時代需求性進行活化再利用

### 三、後續招商計畫

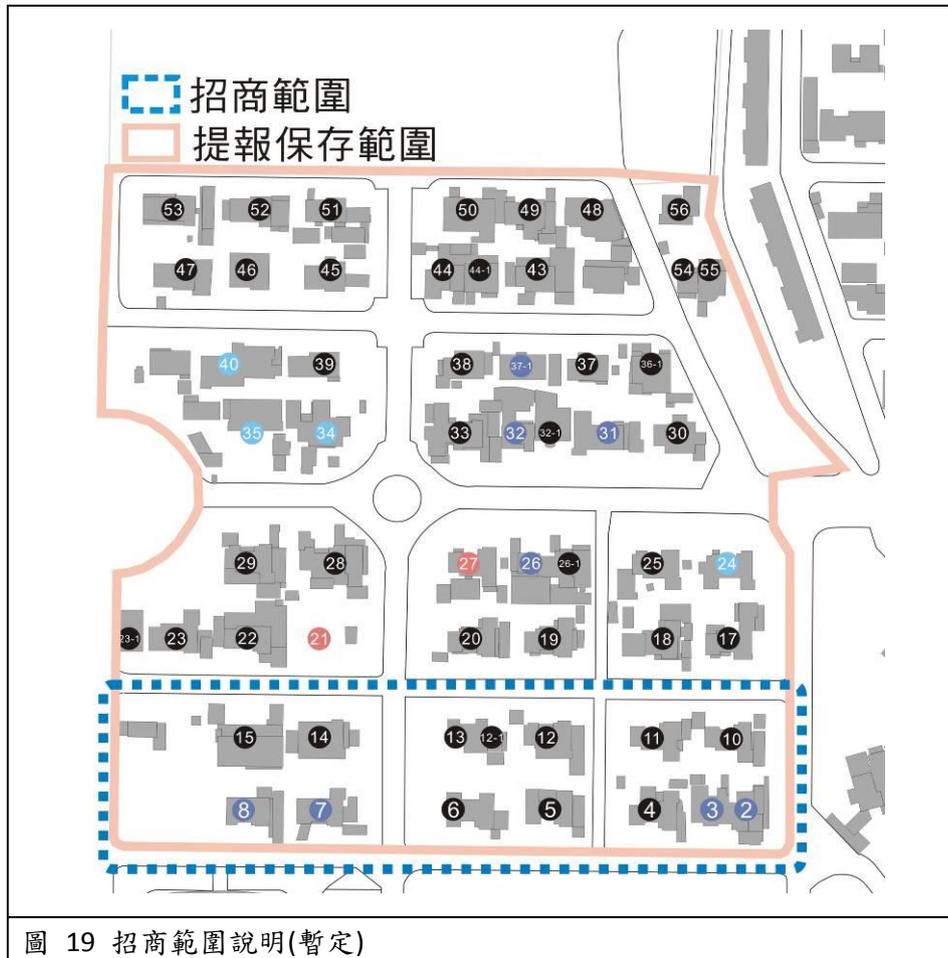
#### (一) 招商區域說明

##### 1. 招商目的：

為使保存區內各建物有效利用，並減少內部營運成本花費大半至建物修繕的部分，因此希望透過招商的方式，出租園區內除行政區外之空間，並同時繼續承繼眷村有機生成的建物外觀，期望透過這樣的方式，間接使外部區域的人參與眷村留存與維護的公共事務。

##### 2. 招商範圍(暫定)

以 ROT 方式出租或 OT 營運方式，同時配合補助承租者每戶 40-60 萬不等之金額修護建物。



##### 3. 進行方式：

以 OT 和 ROT 方式出租，因此區域之建物型態較完整，因此希望招募之對象為可不任意變動建物內部結構體之廠商或承租者，以維持建物整體之完整性。

4. 審查事項說明：

本區域屬文化景觀區域，建築物外觀、戶外庭院空間與道路兩側庭院空間使用與變動，需依照專管中心之規定，同時於簽署契約中明訂各注意事項。

5. 執行策略與輔導

先以短期 OT、ROT 方式將部分眷村出租，引入部分工作團隊，期許首先帶動眷村轉型與活化的起步，再透過原有社區居民與外界專業人士一同參與改造，替區域注入新的能量並創造新的故事性，透過後期的藝術家與展演藝術引入，達到最終發揚原有載體眷村文化並創造出區域新生命。



6. 未來使用方向

眷村的未來經營模式，主要以藝術村的模式近行經營管理，針對基地內最適合的空間使用性來說，左營眷村保存區內的建物以日式磚木造房舍為主，室內大約 75-85 坪不等，戶外庭院空間約 156 坪以下，因此空間的使用性來說，適合進行 50-100 人以內的戶外表演、10-30 人的小型教室教學等活動；而鳳山眷村保存區域的建築以兩層樓的磚木構房舍為主，並附有前院約 6-15 坪不等，適合進行較於靜態的展演活動 5-15 人的工坊、教室。

表 6 鳳山與左營眷村文化園區未來使用方向

內容	鳳山	左營
兵種	軍屬眷村 陸、海、空皆有，以海軍為主	軍屬眷村 以海軍為主
周邊條件	南邊明德訓練班與鳳山新村為古蹟保存區	合群、建業與明德新村文文化景觀保存區，左側為左營海軍基地，南邊有台灣傳統戲劇園區
保存區建物型態	兩樓磚木構	一樓磚木構日式建築
坪數	兩層樓建築約 44-50 坪 前院 6-15 坪	一層樓建築約 75-85 坪 (若將庭院增建建物最大至 100 坪) 前後院 156 坪以下
空間使用規劃方向	商店、小藝廊、工作室、戶外公共藝術	室內外表演場、戶外公共藝術展示、教室、工作室、複合式商店
活動內容	手作教室、藝術家駐點、小型展覽、假日工作坊、創意市集、小戲節、社區媽媽教室等	戲曲展演、音樂表演、帳篷劇、露天電影院、大型裝置藝術展、假日工作坊、藝術家駐點、表演藝術工作室、園藝展、服裝發表、畫展、假日農民市集等

#### 7. 民間自行規劃參與公共建設流程說明

為永久經營與管理，引進民間資金投入本眷村文化園區，依據促參法之第三條規定可辦理有關事項說明如下：

◆依照促參法第三條第一項第六款辦理，以「文教設施」為公共建設項目。

◆文教設施定義(促參法施行細則第 10 條)：

本條第三條第一項第六款所稱文教設施，指下列各項設施：

- (1) 公立文化機構及其設施。
- (2) 公立學校、公立幼稚園及其設施。
- (3) 社會教育機構及其設施，但不包括體育場。
- (4) 依法指定之古蹟、登錄之歷史建築及其設施。
- (5) 其它經目的事業主管機關認定之文化、教育機構及其設施。

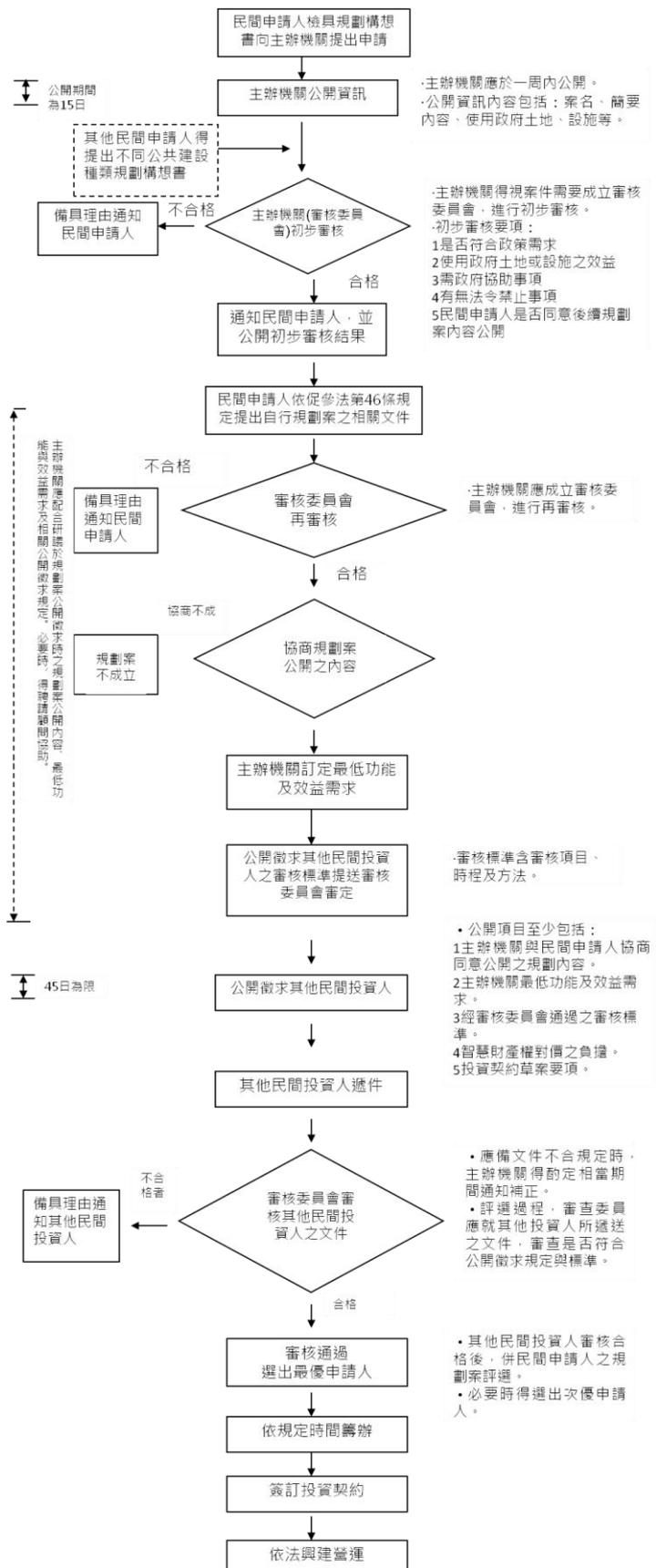


圖 21 促進民間參與公共建設流程說明

附件四 再造歷史現場—左營舊城見城計畫總體論述摘要

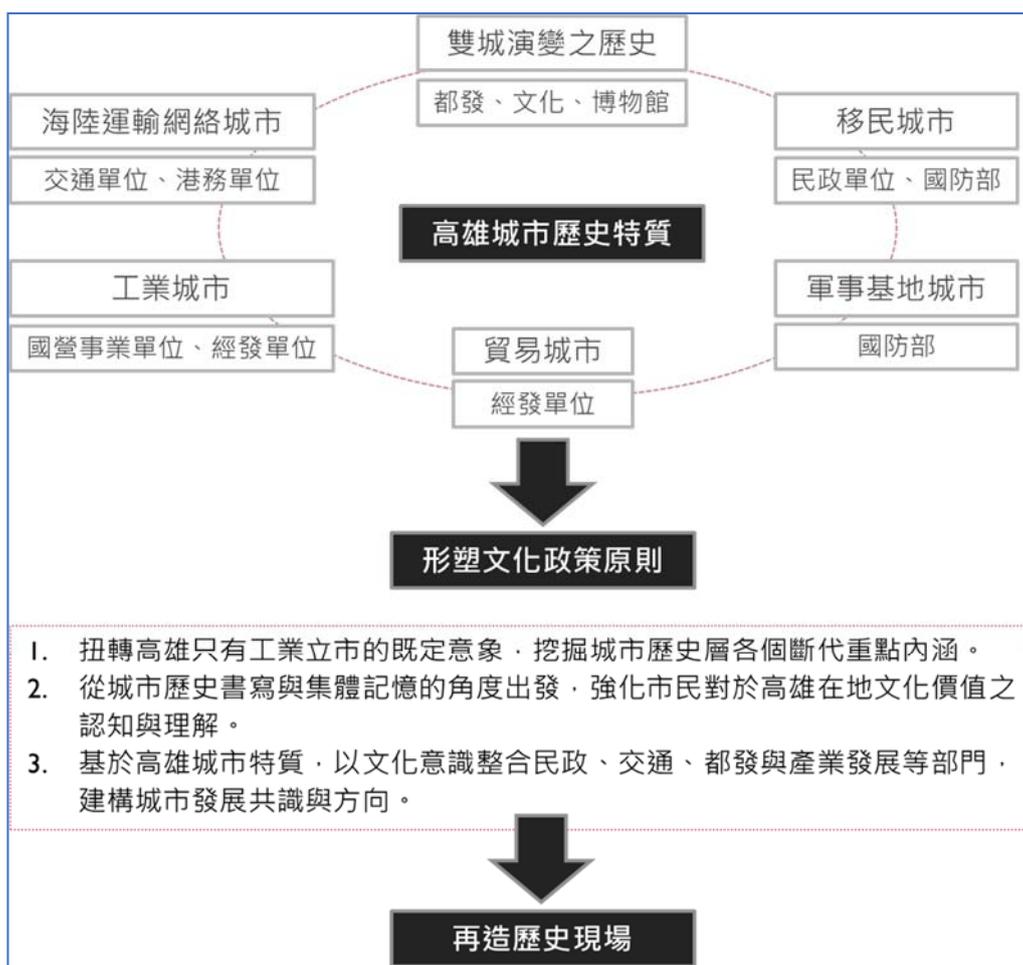
計畫名稱	再造歷史現場—左營舊城見城計畫
計畫目標	以再現「臺灣第一石城」歷史場景為目標，透過重建臺灣第一石城、縫合龜山串接蓮潭、歷史堆疊城市考古、舊城門戶重塑再造、貫穿古今散步舊城等五大計畫之執行，重現舊城之人文地景，並規劃跨域結合文化科技，以全臺創新的五感體驗模式，讓遊客看見國定古蹟舊城的歷史脈絡及古人生命之全新價值，建構超越國定古蹟深度的文化加值內涵，重新拾回被遺忘的歷史記憶。
工作項目	左營舊城建城迄今近二百年的歷史紋理，縱經歷軍港開闢、都市交通開發遭部分拆除，但為全臺有幸獲得相對完整保存之城池，故本計畫規劃東、南、西、北門及城內五大子計畫，下分多項單元計畫，讓全國民眾能重見臺灣第一石城。
計畫具體效益	本計畫透過修復串接國定古蹟城牆的失落片段，且適度再利用現有城牆機能，將重現臺灣第一石城，給予遊客對國定古蹟舊城的歷史脈絡及古人生命之全新體驗，並充實國人文化資產之素養，豐富心靈生活，強化高雄文化創意城市印象。

# 壹、計畫總體論述

## 一、由城市發展史出發

高雄市的發展歷史深深地影響到它的空間紋理與文化資產樣貌，其中又以移民城市、軍事基地城市、工業城市、海陸運輸網絡節點、貿易城市等特徵最為明顯且深刻。惟過往高雄常被工業/汙染/勞力密集大城之刻板印象所限，無法充分彰顯多元且多層的歷史論述與人群生活，致使一般人甚至高雄市民皆認為高雄乃文化沙漠。

此次藉由再造歷史現場專案計畫之契機，檢討文化政策，從整體城市歷史書寫與市民集體記憶的角度出發，強化市民對高雄在地歷史與文化之認識；更藉由「再造歷史現場」強調有形空間結合無形記憶之方式，以文化治理的高度協調民政、交通、都發、產業發展的市政工作，建構高雄這個城市發展的願景。



圖表 1：總體思考脈絡

## 二、高雄的雙城身世之舊城故事

「鳳山縣舊城」目前具國定古蹟文化資產身分，其城門、城牆、護城河等建築與場域能印證高雄在清領時期文教政治社會發展的重要據點，而另一方面，哈瑪星地區則是日治時期以來高雄現代都市計畫與生活的濫觴。高雄的再造歷史計畫，遂以舊城、新濱這雙城分為核心，不同歷史時期的建城與造市活動互相呼應，形塑這個城市歷史與文化的基底。見城計畫試圖廓清清帝國遠距統治理念與臺灣在地社會形構的複雜變動，其結果可從官方不築城政策、民變頻生、遷往新城、官倡民捐興築石城等歷史過程可見一斑。其後，舊城因都市發展重心轉移而閒置，更因日本殖民政策(南進基地、高雄要塞設置等)而改變其空間用途及紋理。見城計畫的目標即在爬梳舊城的這一段歷史過程，以有形結合無形的操作理念，再現土地上發生的點滴，勾起人民的回憶，重新找回高雄在地的歸屬與認同。

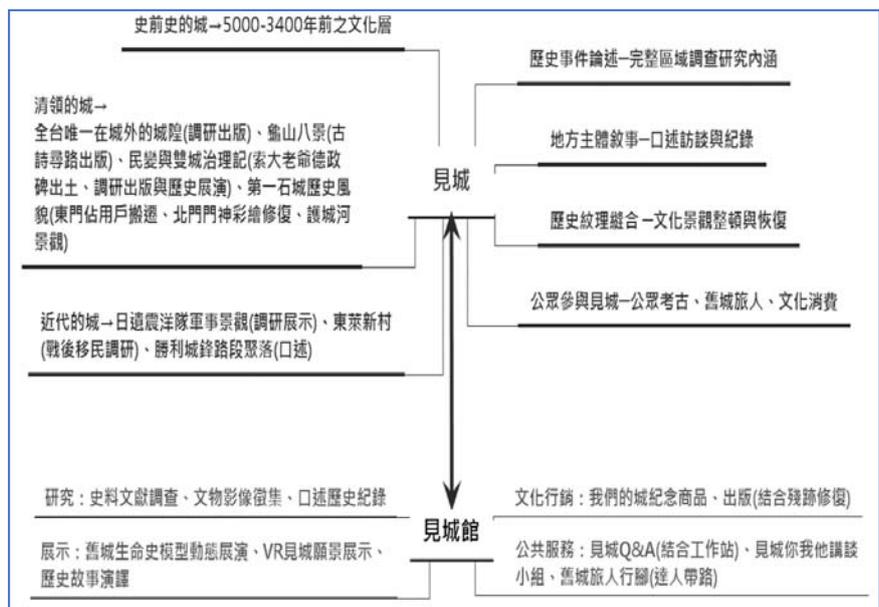
## 三、左營舊城見城計畫實踐策略

### 1. 跨界與整合

- (1) 跨有形、無形文資畛域：建築、古物、文化景觀、宗教民俗、民間工藝等。
- (2) 跨不同學科知識（歷史學、考古、人類學、文化資產保存、建築、大地景觀、水利工程等）；整合不同行政局處：都市計畫、工務、教育、觀光、經發、社會等。

### 2. 策略強調

- (1) 以文化發展思維反思經濟發展至上的工具理性邏輯。
- (2) 以知識為行動力量泉源，發展公眾認同，作為再現歷史現場基礎。



圖表 2：計畫執行項目關聯概念圖

### 3. 實踐策略注意要點：

不論是當下或未來願景，實踐過程皆注意「避免僅為復現歷史之史蹟公園」。

## 貳、計畫內容概述

### 一、總體規劃

見城計畫為大型區域型文化資產保存維護及再利用計畫，為利大眾理解計畫精神及願景，進而帶動地方文化參與，強化計畫與在地人民連結進而民間投入協作之成效，除首先辦理整體規劃計畫，進行現況資源盤點、提出各計畫之實施配套計畫建議、須參與跨平台協商之部會等事項之外，後將著手辦理百年舊城全國論壇、見城雲端紋理計畫、行腳推廣計畫等。



圖表 3:舊城周遭都市計畫

## 二、重建臺灣第一石城

將尚未指定之舊城殘蹟(眷文館段、海強幼稚園段)納入國定古蹟，並推動眷文館段占用戶排除。擴大修復鳳山縣舊城東門段城牆，規劃護城河通水及水岸景觀改善，使舊城東門城為台灣第一石城最重要的視覺亮點。



### 三、縫合龜山串接蓮潭

透過修復及規劃，將北門兩側包含龜山蓮池潭段、海軍出版社段及左營大路 4 巷段城牆串接，利用空中馬道縫合被勝利路切斷的舊城，復原北門全段城門及城牆的完整面貌。並以北門及其全國唯一的門神灰塑為基礎，加強蓮池潭周邊歷史文化元素。



北門發展為歷史徒步街道示意



北門門神雕塑現況



蓮潭城區區古人行橋

### 四、歷史堆疊城市考古

修復西門城牆古蹟，展示重新出土的地下城牆、城門基礎，將失落的城門與城牆透過展示手法重塑演繹，讓民眾以另一個視角看見舊城。同時將此區內發現的史前及歷史時期考古文物的層理，以及日遺軍事設施，如神社遺構及眷舍下方隱藏的日軍防空壕等，透過都市計畫變更，以西門歷史遺跡公園方式保留，轉換成高雄市獨一無二的多功能、具複合面向的市民休閒空間。





附件五 高雄市都市計畫委員會111年12月14日第109次會議紀錄

高雄市都市計畫委員會 111 年 12 月 14 日 第 109 次會議紀錄

一、時間：111年12月14日（星期三）下午2時

二、地點：高雄市政府第四會議室

三、主席：林主任委員欽榮

紀錄：陳惠美

四、委員出席情形：

郭副主任委員添貴(請假)、王委員啓川、趙委員子元、胡委員太山、賴委員碧瑩、陳委員啓仁、史委員茂樟、詹委員達穎、陳委員奎宏、吳委員文彥、楊委員欽富(黃榮慶代)、陳委員冠福(張文欽代)、張委員淑娟(黃榮輝代)、鄭委員泰昇(請假)、鄭委員安廷(請假)、黃委員偉茹(請假)、盧委員圓華(請假)、丁委員澈士(請假)、張委員淑貞(請假)、張委員貴財(請假)

五、列席單位及旁聽人員：

(一)列席單位

交通部高速公路局

陳煜熏、林建聰、  
洪志賓、吳念坤

國防部政治作戰局

(請假)

國防部軍備局

吳明庭

高雄市政府交通局

黃祖揚

高雄市政府經濟發展局

葉羿宏

高雄市政府文化局

林尚瑛、曾宏民、  
郭瑞麟、金佳豫

高雄市政府地政局

林川田、唐瑤茹

高雄市政府水利局

蔡易勳、蔡惠如

高雄市政府觀光局

曾瑋悅

高雄市政府財政局	呂政聰
高雄市政府運動發展局	王耀弘、施惟盛
高雄市政府教育局	黃子誠
高雄市政府工務局（建管處）	（請假）
高雄市政府工務局新建工程處	陳明軒、傅俊榮、 游高杰、林伯翰、 顏華龍
高雄市政府工務局養護工程處	李政穎
國立中山大學	方春婷
趙忠山君	趙忠山
吳明昌君等 16 人	陳嘉宸、李世仁、 林曉伯、吳金鄉、 蘇怡光、莊惠琦、 吳明昌、黃陽平
高雄市政府都市發展局	王屯電、唐一凡、 薛淵仁、蔡宙蓉、 陳智帆、翁薇謹、 陳秀凌、陳惠美

(二) 高雄市議會：無

(三) 公民或團體列席人員：無

(四) 旁聽登記發言人員：無

六、審議案件：

第一案：變更高速公路岡山交流道附近特定區計畫（配合南部科學園區高雄第二園區（橋頭）增設橋科匝道及聯絡道新設工程）案

決 議：

- (一)本案配合高雄橋頭科學園區整體發展，建構園區完整之聯外路網，依行政院 111 年 3 月 23 日核定之「橋頭科學園區聯外交通整體計畫」，增設國道 1 號橋科匝道及聯絡道，以利人員通勤與貨物運輸衍生之交通需求。除實施進度與經費表依行政院 111 年 9 月 26 日核復事項修正（各計畫區各項費用分別計算填列），及應儘速取得農業主管機關同意變更文件並納入計畫書附件外，餘同意照公展草案通過。
- (二)公開展覽期間公民或團體建議意見，審議決議詳如附表一市都委會決議欄。

第二案：變更高雄市(左營地區)細部計畫(配合左營海軍明德新村眷村文化保存計畫(第一階段))案

決議：

- (一)本案係為保存左營明德新村特有眷村紋理及原鳳山縣舊城西門段遺址，透過都市計畫變更及容積調配，將明德新村部分土地、舊城西門遺址等文化資產容積移至崇實、自助新村，由市府無償取得土地保存文化資產。另為解決南側勵志新村公共設施開闢問題，一併將國防部軍備局管有之住宅區、兒 4 及道路用地納入北側崇實及自助新村辦理市地重劃，具公益性及必要性，故同意變更都市計畫。
- (二)本案業經召開 6 次專案小組會議討論，並作成建議意見，除依下列意見修正外，餘照本次提會修正內容及專案小組建議意見(詳附錄一)修正通過。
- 1、依都市計畫法第 27 條之 1 規定辦理容積送出基地一部分明德新村(無爭議土地)住宅區及部分自助新村(舊城西門遺址)公園用地，應於本案細部計畫發布實施二年內完成

無償捐贈予高雄市政府，本計畫容積接收基地之住宅區於市地重劃完成後，方得辦理產權移轉、處分或申請建築。

- 2、為利後續土地使用管制，送出基地明德新村(無爭議土地)住宅區建蔽率、容積率統一修正為 60%、120%。
- 3、本案為第一階段容積調配後，仍剩餘 0.38 億元價值，納入第二階段辦理，請於計畫書內適當章節載明。
- 4、新增陳情編號 10 照市府研析意見通過。

**【附錄一】專案小組建議意見：**

- (一) 本案變更範圍未包含建業新村，計畫案名配合左營海軍「明建新村」眷村保存計畫，請修正為「明德新村」，並於計畫緣起補充說明本案係依左營海軍明建新村眷村文化保存計畫，辦理都市計畫變更。
- (二) 變更範圍：
  - 1、本案係依配合文化保存計畫辦理都市計畫變更，同意將送出基地明德新村無爭議之土地納入變更範圍，並一併調降容積率為100%、120%。
  - 2、參考陳情意見，為解決崇實、自助新村南側周邊地區已建築開發，而公共設施尚未開闢及管理權責之問題，經市府協調國防部同意，將勵志新村國防部軍備局管有之果貿段 215-12地號住宅區土地、兒4及道路用地，一併納入本案變更及開發範圍，另基於國防部資產價值及開闢經費，同意採市地重劃開發，並將果貿段215-12地號土地，由第三種住宅區(容積率240%)變更為第五種住宅區(容積率420%)。
- (三) 本案係為取得國定古蹟鳳山舊城、南海大溝遺址及明德新村部分土地辦理容積調配作業，請依前述緣由修正規劃原則。

(四) 土地使用計畫：

- 1、在文化資產保存及兼顧國防部資產價值不減損之原則下，容積提升之價值如有剩餘，則可再評估適度調降史蹟公園北側部分第五種住宅區之使用強度或參考陳情意見，增設停車場或公園等公共設施用地面積，以提升地區環境品質。
- 2、南海大溝為鳳山舊城歷史重建中重要的一環，惟69年經加蓋後開闢成道路，為保留該遺址，請文化局洽水利局確認該遺址箱涵實際位置，俾評估變更為公園用地之範圍。
- 3、考量開發後交通衝擊及避免連接中正路產生過多交通節點，留設崇實新村18公尺東西向道路連通至中正路。
- 4、本案將明德新村無爭議土地容積調降後，變更後使用分區沿用變更前名稱，為避免與現行使用分區相關規定混淆，將第三種住宅區(附2)修正為住宅區(註1)及第五種住宅區(附2)修正為住宅區(註2)。
- 5、公園用地(附2)比照鳳山前海軍明德訓練班容積調配變更案，係依都市計畫法第27條之1規定無償捐贈予市府，請於事業及財務計畫內載明及規定辦理期限。

(五) 開發方式：

- 1、為文化資產保存及公共設施開闢，除鳳山縣舊城西門段及南海大溝遺址所在之公園用地由文化局開闢外，其餘崇實新村、自助新村所在位置及勵志新村國防部軍備局管有之果貿段215-12地號住宅區土地、兒4、道路用地，以市地重劃方式辦理開發。
- 2、因內政部陳情表示將於本區西北角住宅區(左營區興隆段856-2、857地號等2筆土地)興建社會住宅，建議將其剔除市地重劃範圍，考量興辦社會住宅有其公益性及必要性，

故同意採納其意見，以利後續社會住宅執行與推動。

- (六) 請文化局檢送修正方案資料予地政局，並再就該修正方案進行市地重劃可行性評估。
- (七) 為避免未來建築大量體開發後，影響周邊都市景觀及交通系統，本案不適用容積移轉。
- (八) 本案為新開發地區，土地權屬單純，角地臨接道路兩側皆應退縮建築，而非僅擇一側退縮；另都市設計基準部分，應就大街廓開發作適當建築規範。有關土地使用分區管制及都市設計基準，授權由提案單位文化局邀集工務局(建管處)、都發局，就退縮建築、停車空間、人行空間寬度等規定研商修正。
- (九) 本案因變更範圍及內容經過多次修正，請確實檢核本案變更範圍、土地使用分區及公共設施用地面積等相關內容。
- (十) 本案變更範圍、土地使用計畫及開發方式等與原公開展覽草案差異甚大，建議本案提大會審決後，補辦公開展覽及說明會，公開展覽期間無任何公民或團體陳情意見，則依程序發布實施；否則再提會討論。
- (十一) 本案公民或團體陳情案，專案小組建議意見詳如後附表二公民或團體建議意見綜理表。

第三案：訂定高雄市都市計畫（學校（文大）用地土地使用管制）（配合中山大學勵志樓公共建設促參案）細部計畫案

決 議：

中山大學勵志樓興建於民國65年，目前委外經營作為教學研究、學術交流、文藝展演及校友會館使用。為配合104年發展觀光條例修正規定，既有以非營利為目的且供特定住宿之場所，

應於10年內向地方主管機關取得旅館登記始得繼續營運使用，故循都市計畫程序增訂文大用地土地使用分區管制要點，規定勵志樓依促進民間參與公共建設法相關規定辦理委外經營管理，其使用項目得為旅館業使用，本案同意照公展草案通過。

第四案：高雄市前金區前金國民小學活動中心作運動中心臨時使用審議案

決 議：

市府為優化運動場館環境與及完善各項運動設施設備，積極盤點各區現有運動場館資源及閒置或低度利用空間，規劃設置13座運動中心，提供市民優質、安全的運動環境，經評估前金國小活動中心已因少子化而低度利用，為符合公共設施用地多目標使用辦法第3條第1項第5款規定，且已取得教育局前金國小土地及建築物使用同意文件，爰同意作為運動中心臨時使用。

七、散會：下午4時



表二、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」公開展覽期間公民或團體建議意見綜理表

編號	公民或團體	建議內容	理由	市府研析意見	專案小組建議意見	市都委會決議
1	江鶯等 11人	<p>1. 限於「要塞堡壘法」之規定在軍港距離 1000 公尺、油庫 200 公尺、彈藥庫 400 公尺之處，不得興建國宅、尤其十層以上樓房，將會造成國家軍事重大之損失。</p> <p>2. 查「崇實新村」為填海造地的海沙地，且地下為紅色標誌的高樓限建之土壤高度液化危險區，實不宜蓋十層以上樓房。為保障人民的生命財產之安全，原第三種住宅區不宜變更為第四種及第五種住宅區！</p> <p>3. 查目前海軍軍區內、外合計有 700 公頃之閒置國有土地，可以使用；目前已解嚴多時，並非「軍權時期」，這些</p>	<p>1. 現在的「崇實里」原為「海軍自勉新村」國防部為了急於賣地、乃不擇手段分割為 8 塊賣給建商、其中有一半以上為京城建設（只是換了建設公司名稱）該地完全沒有都市計畫：房屋沒有高度限建、巷道沒有預留消防車救火空間！例如先鋒路 221 巷。而且該建築物距離軍港 686 公尺、油庫 100 公尺、彈藥庫 300 公尺！明顯違法，歷經 3 任總統、7 任國防部長均視若無睹！如今又故技重施，簡直荒唐！</p> <p>2. 查「崇實新村」原為「萬丹漁港」之航道，曾在日據時代，日本軍方因戰略須要將該港改為「海軍軍港」！將港口周邊填海造地，蓋住宅區供日本海軍官兵眷屬居住，是為今日之「崇實新村」。因之在海沙地上蓋高樓，以台灣為地震帶，不得以人民的生命財產為賭注。</p> <p>3. 查目前海軍軍區內有 200 公頃之閒置國有土地而在軍區外有 500 公頃之閒置國有土地，合計有 700 公頃之閒置國有土地，可以使用。海軍原有 21 萬人、目前只有不足 7 萬人、很多單位</p>	<p>1. 經查本案計畫範圍非屬「要塞堡壘地帶法」規範之要塞堡壘地帶，其他軍事設施管制於計畫書土地使用分區管制要點第 3 條規範之。</p> <p>2. 有關土壤液化安全之基地建築依據建築技術規則建築構造編第 48 條之 1 規定辦理。</p> <p>3. 本案係依據國防部 104 年 12 月 28 日同意之「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。</p> <p>4. 有關左營調配後土地利用規劃、建物樓層高度對左營海軍營區影響以及軍區內外閒置土地規劃等，涉及主管機關國防部之轄管與解釋，建請軍方說明。</p>	<p>1. 經查本案位於桃子園軍事設施禁建範圍內，未申請建築執照時，應依相關規定徵得軍事機關同意。</p> <p>2. 有關土壤液化潛勢地來申請建築時，應依據建築技術規則建築構造編第 48 條之 1 規定辦理。</p>	<p>照專案小組建議意見通過。</p>

		<p>國有土地當可交給地方政府使用！國防部是為保國衛民、不是炒作地皮、與民爭利！</p>	<p>尚在精實裁減中，很多房舍閒置、衛兵多派不出來！土地為軍中霸佔、地方政府無法使用！現在(配合左海軍明建新村眷村文化保存計畫(第一階段))案」當可讓出作有效之運用。再說！高雄市空屋率超過80%?還須要蓋那麼多大樓麼?</p>			
2	高啟瑞	同右	<p>歷史上從來沒有出現過明建新村，那是國防部為了打混戰而創造的名詞，目前只有明德新村及建業新村的在，你講明建新村是找不到這個地方的，不可為達目的，一再的違法亂紀，是不該在這樣的民主法治的國家繼續存在下去，市政府可問軍方他們所謂的明建新村到底指的是那裏？你們是主辦單位，沒有必要被別的單位牽著鼻子走。</p>	<p>本案係依據 104 年 12 月 28 日國防部核定「國軍老舊眷村文化保存區計畫」-「高雄市左營海軍明建新村」眷村文化保存計畫辦理，陳情意見無涉及本計畫變更範疇。</p>	<p>本案變更範圍未包含建業新村，計畫案名配合左營海軍「明建新村」眷村保存計畫，請修正為「明德新村」。</p>	<p>照專案小組建議意見通過。</p>
3	吳忠誠	<p>明建新村文化保留園區之規劃應邀請資深海軍眷村居民參與。才得以構築出有文化意涵與價值的文化保留(文化)園區</p>	<p>本人吳忠誠自 1955 年出生至今(62 年)一直在此居住。因此特地自費拍攝錄製→左營眷村文化←系列短片介紹左營海軍眷村特殊文化。公關於 Youtube 全球人士均可自由點閱。</p>	<p>明德、建業新村整體產權仍屬軍方所有，俟轉移本府後將徵詢各方意見妥適規劃。所陳情意見尚不涉及本案都市計畫變更內容。</p>	<p>照市府研析意見通過。</p>	<p>照專案小組建議意見通過。</p>
4	國防部政治作戰局	<p>有關自助新村變更為公園用地做為文化保存送出基地(西門舊城遺址)乙節，請市府於第二階段細部計畫調整時，將前述自助新村住宅區價值納入。</p>		<p>1. 本計畫為第一階段容積調配變更案，應俟明德新村產權爭議問題全數解決後，再續辦理第二階段容移。 2. 有關國防部政治作戰局意見，將俟未來第二階段辦理時納供委員審議參考。</p>	<p>同意將西門遺址公園納入細部計畫調整處理。</p>	<p>照專案小組建議意見通過。</p>

5	毛厚鑑	我們是住在建業的原住戶，不想搬遷，希望住在原住戶，我們也不需要修繕費，這不是很好，懇求長官能同意讓我們住下來，叫我們搬去那裏呢？		有關眷村原住戶之搬遷由主管機關國防部依相關規定辦理；另陳情意見所指建業新村非本案都市計畫容積範圍。	照市府研析意見通過。	照專案小組建議通過。
6	內政部	將本案社會住宅基地(左營區興隆段 856-2、857 地號等 2 筆土地)剔除重劃範圍。	<ol style="list-style-type: none"> <li>旨揭左營區興隆段 856-2、857 地號等 2 筆土地，現行都市計畫之土地使用分區為第五種住宅區，現況為空地，且基地鄰接之計畫道路皆已完成開闢，可供指定建築使用。</li> <li>上開 2 筆地號土地係屬高雄市第二階段社會住宅「E-左營-2」案基地範圍；有關該案社會住宅興辦進度，前由國家住宅及都市更新中心辦理社會住宅興辦工程招標作業，並已於 110 年 2 月 23 日截止投標，目前該中心辦理投標廠商評選作業中。</li> <li>為照顧青年族群及弱勢族群之居住需求，中央與地方各直轄市、縣(市)政府刻正依行政院 106 年 3 月核定之「社會住宅興辦計畫」興辦社會住宅，並計畫目標預計民國 113 年達成；爰上，考量興辦社會住宅有其公益性、必要性及預定開發期程，故建議將本案社會住宅基地(左營區興隆段 856-2、857 地號</li> </ol>		考量興辦社會住宅之必要性及公益性，故將土地剔除重劃範圍，以利後續社會住宅執行與推動。	照專案小組建議通過。

			等 2 筆土地)剔除重劃範圍，以利後續之執行與推動。			
7	高雄市議員李柏毅	崇實新村原 4,000 坪的公園用地變更為住宅區，僅保留約 0.5 公頃 (約 1,512 坪) 作為公園用地，降低區域內綠覆率，對市府亦未有助益，應檢討調整。	有關左營區崇實新村原都市計畫規劃約 4,000 坪的公園用地，經「變更高雄市都市計畫(左營地區)細部計畫(第四次通盤檢討)案」中，將原公園用地變更為住宅區，使崇實新村重劃區只保留約 0.5 公頃(約 1,512 坪)做為公園用地方面，提出以下兩點陳述意見，希望成書面意見供都計委員審議參考： 1. 目前國防部未同意新台 17 線南段路線，市府此都計變更，又將多給予國防部土地約 4,000 坪公園變為住宅，只給國防部好處，市府重大建設卻未見國防部讓步，不利地方發展。 2. 崇實新村現仍為軍方列管土地，都更將原公園預定地變更為住宅用地，將使區域內綠覆率降低，不但反映了地區的居住環境品質，對市府方面亦未見有任何助益，實應通盤檢討調整。		在文化資產保存及防產兼顧部價值不減損之原則下，容積提升之價值如有剩餘，再評估度調降史蹟公園側五種住宅區之使用強度或情勢，增設停車場或公園等公共設施，以地區環境品質。	照專案小組建議通過。
8	左營區崇實里吳武雄里長	建議本案提供運動公園、親子公園、地下或立體停車場、自勉崇實、東西自助、勵志新村故事館等公共活動空間。	1. 原崇實新村「都市計畫案」，都發局在 105 年經公所召開說明會並公告至今尚未定案。 2. 鑒於崇實里距海軍軍港不到 1 公里，現有人口在未來 5 年近 6,000 人，如果崇實新村「都市計畫案」再過度開發建案，實屬不當，為彌補聯外交通不便及造福左營		在文化資產保存及防產兼顧部價值不減損之原則下，容積提升之價值如有剩餘，再評估度調降史蹟公園北	照專案小組建議通過。

			<p>舊部落及原眷村改建新入住居民，提案將「都市計畫案」納入運動公園、親子公園、地下或立體停車場、自勉、崇實、東西自助、勵志新村故事館等公共活動空間。</p>		<p>側部分第 五種住宅 區之使用 強度或參 考意見，增 設或增設 停車場或 公園等公 共設施，以 提升地區 環境。</p>	
9	高雄市政府工務局新建工程處	<p>建請左營區勵志、自助新村一帶擴大市地重劃範圍，將勵志新村國防部軍備局管有之果貿段 215-12 地號土地（住三）、兒 4 及道路用地一併納入北側崇實、自助新村市地重劃範圍。</p>	<p>1. 勵志新村周邊多數住宅用地軍方已出售給建商並建設完成，惟當地之道路土地仍屬軍方，部分道路雖已供通行，但側溝、路燈等道路設施不盡完整，恐造成民眾生命及財產損失，當地里長及議員已多次陳情。</p> <p>2. 考量勵志新村北側刻正辦理市地重劃，建請將勵志新村國防部軍備局管有之果貿段 215-12 地號土地（住三）、兒 4 及道路用地一併納入北側崇實、自助新村市地重劃範圍，俾利周邊整體發展，以提升當地居民安全。</p> <p>3. 另依 111 年 6 月 2 日市府拜會國防部軍備局有關高雄市左營區崇實、自助新村擴大市地重劃範圍案及 205 兵工廠土污整治案會議紀錄，建議將該街廓土地使用分區由第三種住宅區（容積率 240%）調整為第五種住宅區（容積率 420%），以提高重劃</p>		<p>為解決崇實、自助新村周邊已發共設未管理問題，經調國防部軍備局管有之果貿段 215-12 地號住宅區、兒 4 及道路用地，一併納入本案變更開發範圍，另基於國防部價值開關費，同意採市地重劃開發，並將果貿段 215-12 地號土</p>	<p>照專小建 案組意 議通 見過。</p>

			後價值。		地，由第三種住宅區(容積率 240%)變更為第五種住宅區(容積率 420%)。	
10 (新增)	國防軍備工程營產中心南部地區營處	建請市府將左營區果貿段 215 地號國有土地納入本案範圍。	有關本處管有坐落高雄市左營區果貿段 215 地號國有土地，現況為左營區桃子園路之既成道路，鄰近「桃子園營區」坐落左營區果貿段 215-10 及 215-12 地號土地參與市地重劃範圍，建請市府辦理土地撥用或納入市地重劃範圍。	未便採納，理由： 1. 經查高雄市左營區果貿段 215 地號土地現行計畫為保護區，面積為 3 平方公尺。 2. 陳情意見所提左營區果貿段 215-10 及 215-12 地號土地，係依本案市都委會第六次專案小組意見，為解決該崇實、自助新村南側周邊地區已建築開發，而公共設施尚未開闢之問題，及考量市地重劃合理性、可行性與國防部資產價值，將勵志新村國防部軍備局管有之果貿段 215-12 地號住宅區土地、兒 4(即同段(215-10)地號)及道路用地，一併納入本案變更及市地重劃範圍。 3. 綜上說明，陳情土地非屬該地區未開闢之公共設施用地，建議維持原計畫(保護區)，不納入市地重劃範圍。		照市府研析意見通過。

附件六 市地重劃可行性評估

檔 號：  
保存年限：

## 高雄市政府地政局 函

地址：802721高雄市苓雅區四維三路2號7樓  
承辦單位：土地開發處(企劃科)  
承辦人：唐瑤茹  
電話：07-3368333#2539  
傳真：07-5367622  
電子信箱：allier@kcg.gov.tw

受文者：高雄市政府文化局

發文日期：中華民國111年10月17日  
發文字號：高市地政發字第11171358500號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：

主旨：有關「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)」都市計畫規劃  
以市地重劃方式辦理開發乙案，經評估重劃負擔比率不超  
過45%，重劃財務可行，請查照。

說明：復貴局111年9月12日高市文資字第11131778500號函辦  
理。

正本：高雄市政府文化局  
副本：本局土地開發處(企劃科)



文化局 1111017



\*11132001600\*