

劃定高雄市左營海軍眷村更新地區
暨訂定都市更新計畫（配合高雄市
左營海軍眷村文化景觀保存維護計畫）案

高雄市政府

中華民國111年12月

高 雄 市 擬 定 都 市 更 新 計 畫 審 核 摘 要 表		
項 目	說 明	
都市更新計畫 名 稱	劃定高雄市左營海軍眷村更新地區暨訂定都市更新計畫（配合高雄市左營海軍眷村文化景觀保存維護計畫）案	
法 令 依 據	都市更新條例第 6 條及第 9 條	
辦 理 單 位	高雄市政府	
申 請 單 位	高雄市政府文化局	
公 開 座 談 會		
本案公開展覽 起 訖 日 期	自民國 111 年 8 月 25 日起至民國 111 年 9 月 26 日止（刊登於 111 年 8 月 26、27、28 日台灣時報）	
本 案 舉 辦 說 明 會 日 期	111 年 8 月 29 日於左營區四海一家舉行公開展覽說明會	
人民團體對本 案之反映意見	詳如本案公開展覽期間公民或團體陳情意見綜理表	
本案提交各級 都市計畫委員 會 審 核 結 果	市 級	111 年 9 月 29 日高雄市都市計畫委員會第 106 次會議審議通過。

摘要

案 名：劃定高雄市左營海軍眷村更新地區暨訂定都市更新計畫
（配合高雄市左營海軍眷村文化景觀保存維護計畫）案

辦理單位：高雄市政府

計畫範圍：高雄市左營區廊後段3地號等317筆土地

計畫面積：38.46公頃（實際面積依地籍測量及分割後之謄本面積
為準）

法令依據：都市更新條例第6條及第9條

目 錄

壹、辦理緣起與目的	1-01
一、計畫緣起及目的.....	1-01
二、法令依據.....	1-01
貳、更新地區範圍	2-01
參、發展現況	3-01
一、都市計畫情形.....	3-01
二、土地及建築物使用現況.....	3-03
三、交通系統.....	3-07
四、公共設施.....	3-10
五、土地權屬及建築物權屬概況.....	3-13
六、居民意願.....	3-15
七、原有社會、經濟關係.....	3-15
八、人文特色及整體景觀.....	3-16
肆、基本目標與策略	4-01
伍、實質再發展概要	5-01
一、土地利用計畫構想.....	5-01
二、公共設施改善計畫構想.....	5-02
三、交通運輸系統構想.....	5-03
四、防救災空間構想.....	5-04
陸、都市更新單元劃定基準	6-01
柒、其他應表明事項	7-01

圖目錄

圖 1-1	計畫範圍區位示意圖 (一)	1-02
圖 1-2	計畫範圍區位示意圖 (二)	1-03
圖 2-1	劃定更新地區範圍示意圖	2-01
圖 3-1	本更新地區現行都市計畫示意圖	3-02
圖 3-2	本更新地區及其周邊土地使用現況示意圖	3-04
圖 3-3	本更新地區建物樓層分布示意圖	3-05
圖 3-4	本更新地區建物結構分布示意圖	3-06
圖 3-5	道路系統分布示意圖	3-07
圖 3-6	本更新地區周邊大眾運輸系統分布示意圖	3-09
圖 3-7	本更新地區周邊 1,000 公尺範圍內之公共設施分布示意圖	3-12
圖 3-8	本更新地區土地權屬分布示意圖	3-14
圖 5-1	本更新地區土地再利用計畫構想示意圖	5-01
圖 5-2	本更新地區公共設施改善計畫構想示意圖	5-02
圖 5-3	本更新地區交通運輸系統構想示意圖	5-03
圖 5-4	本更新地區防救災系統示意圖	5-05

表目錄

表 3-1	本更新地區歷次都市計畫擬定、檢討及變更綜理表	3-01
表 3-2	本更新地區建物樓層綜整表	3-05
表 3-3	本更新地區建物結構綜整表	3-06
表 3-4	本更新地區周邊公車系統營運資料彙整表	3-08
表 3-5	本更新地區周邊捷運車站歷年進出站旅客數統計一覽表	3-09
表 3-6	更新地區周邊 1,000 公尺範圍公共設施開闢情形一覽表	3-11
表 3-7	更新地區土地權屬綜整表	3-13

壹、辦理緣起與目的

一、計畫緣起及目的

本計畫範圍係軍校路、中海路、海平路所圍之合群新村、建業新村及其西側之明德新村（明德新村與建業新村亦合稱為明建新村），全區包含第三種、第四種及第五種住宅區。為台灣單一軍種（海軍）最大眷村集中區域，亦是南台灣規模最大之軍事眷村，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，故高雄市政府文化局於民國99年將現況保存條件較適之明德、建業、合群新村及其以南毗鄰相關設施範圍登錄為文化景觀。

目前眷村住戶多已搬離，明德新村規劃為眷村文化園區，部份建業新村為推動「以住代護」基地，為保存歷史文化景觀價值與活化閒置空間，擬透過都市更新方式進行整體空間規劃與改善，引入民間資金與活力，積極活化公有資產，活絡地區經濟。爰此本計畫依都市更新條例第6條及第9條規定，辦理本次劃定高雄市左營區合群新村、建業新村及明德新村更新地區暨擬定都市更新計畫。

二、法令依據

依都市更新條例第6條及第9條規定。

三、計畫區位

本計畫範圍位於高雄市都市核心區北側，行政區屬左營區，位於原高雄市主要計畫，屬98年「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」範圍，詳如圖1-1及圖1-2所示。

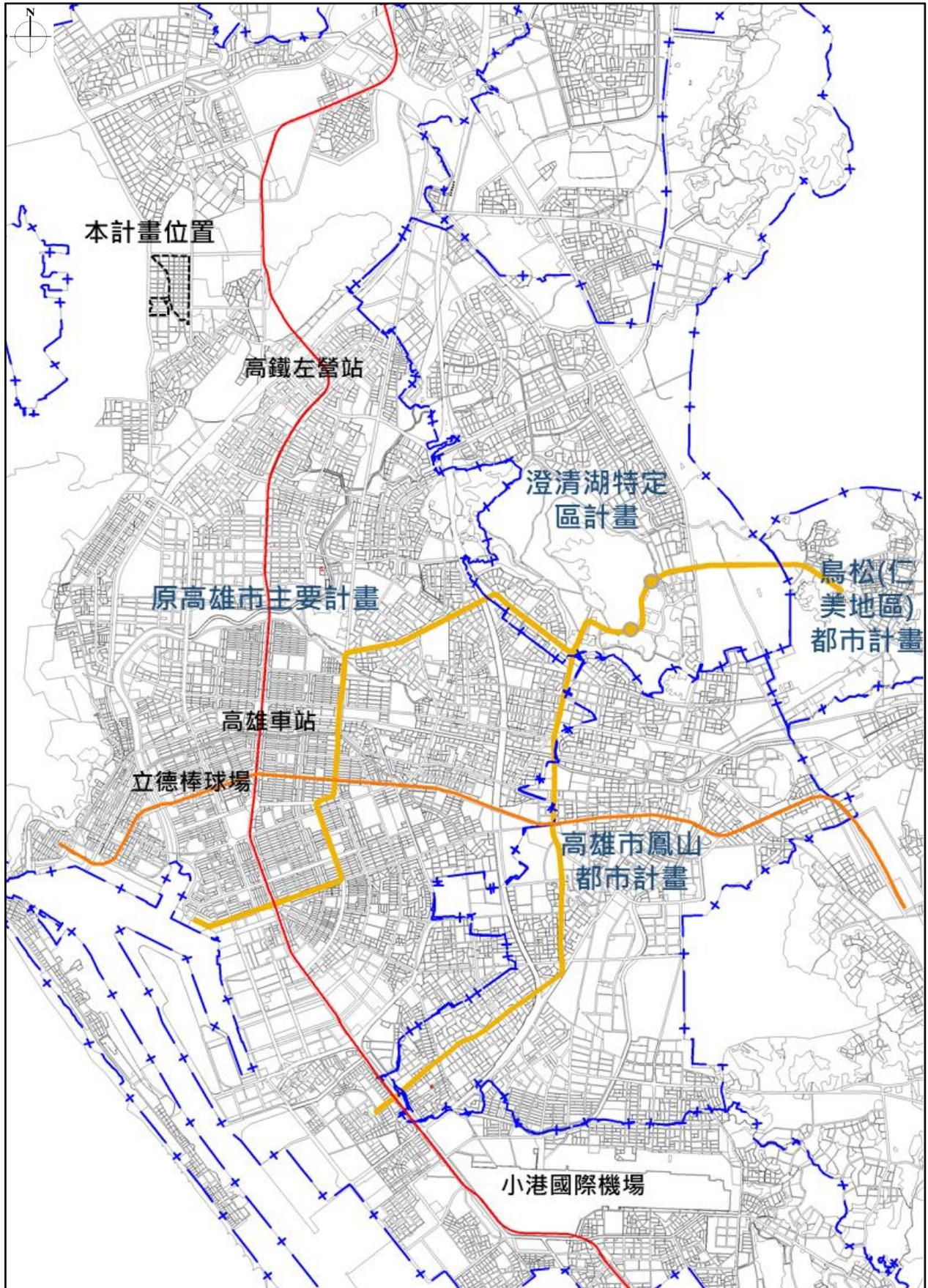


圖 1-1 計畫範圍區位示意圖（一）

貳、更新地區範圍

本更新地區位於高雄市左營區軍校路、中海路、海平路所圍之合群新村、建業新村及其西側之明德新村，北側為國軍高雄總醫院左營分院及高雄國家公園體育場，東側為國家運動訓練中心、國防部最高軍事法院檢察署、部分住宅及沿街商業，南側有左營國小、國軍南區副利品管理處、國立傳統藝術中心臺灣豫劇團、部分住宅及沿街商業，西側為左營海軍高爾夫球場及住宅大樓。劃定範圍包括高雄市左營區廊後段3地號等317筆土地，面積共計38.46公頃，詳圖2-1所示。



圖 2-1 劃定更新地區範圍示意圖

參、發展現況

一、都市計畫情形

本更新地區屬98年「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」範圍，有關都市計畫內容說明如下：

（一）土地使用分區及使用強度

依98年「變更高雄市都市計畫（左營地區）細部計畫（第三次通盤檢討）」案計畫書，本更新地區全區包含第三種、第四種及第五種住宅區，其第三種住宅區建蔽率50%、容積率240%，第四種住宅區建蔽率50%、容積率300%，第五種住宅區建蔽率60%、容積率420%，前揭本更新地區之土地使用分區詳圖3-1所示。

（二）土地使用分區管制

1. 本更新地區屬第三種、第四種及第五種住宅區，其容許使用性質依「都市計畫法高雄市施行細則」規定辦理。
2. 更新地區內建築基地申請建築，有關容積獎勵規定得適用「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」之規定辦理。

（三）都市設計基準

本更新地區非屬應實施都市設計審議之地區。

表 3-1 本更新地區歷次都市計畫擬定、檢討及變更綜理表

項次	編號	公告日期	公告字號	案名	相關內容摘要
1	001	44.05.19	高市府建土字第 14605 號	實施本市都市計畫分區計畫	本案為實施本市都市計畫分區計畫。
2	058	58.04.30	高市府建土字第 038348 號	左營都市計畫	劃設各種使用分區及公共設施用地。
3	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	變更住宅區為公園用地、兒童遊樂場用地及停車場用地。
4	374	87.01.12	高市府工都字第 01163 號	修正「擴大及變更高雄市主要計畫（通盤檢討）案」之都市計畫土地使用分區變更後公共設施用地及其他都市發展用地負擔比例規定案	土地使用分區變更後公共設施用地及其他都市發展用地負擔比例規定。
5	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	高雄市主要計畫通盤檢討，為本計畫之上位計畫。

表 3-1 本更新地區歷次都市計畫擬定、檢討及變更綜理表（續）

項次	編號	公告日期	公告字號	案名	相關內容摘要
6	386	87.12.01	高市府工都字第 40143 號	實施本市都市計畫分區計畫	本案為實施本市都市計畫分區計畫。
7	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	本案為實施本細部計畫地率，受其建蔽率及容積率規定。
8	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)案計畫書	本案為實施本細部計畫地率，受其建蔽率及容積率規定。
9	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	開放空間容積獎勵規定。



圖 3-1 本更新地區現行都市計畫示意圖

二、土地及建築物使用現況

(一) 土地使用現況

1. 周邊土地使用現況

本更新地區北側為國軍高雄總醫院左營分院及高雄國家體育場，東側為國家運動訓練中心、國防部最高軍事法院檢察署、左營住宅聚落鄰里及商業區，南側有國立傳統藝術中心臺灣豫劇團、部分住宅及沿街商業，西側為合群新城等大樓社區及左營軍區。現況分布情形詳圖 3-2 所示。

2. 區內土地使用現況

本更新地區內眷村住戶多已搬離，明德新村規劃為眷村文化園區，部份建業新村為推動「以住代護」基地。詳圖 3-2 所示。

(1) 合群新村：原住戶皆已搬離，部分閒置宿舍建物年久失修

原配住於此之官兵，多數為海軍官校教育單位服務人員，現原住戶皆已搬離，建物閒置且部分年久失修，含官兵宿舍、托兒所、社區集會所等設施。原合群新村結合建業新村、自治新村、崇實新村、自助新村、自立新村、自勉新村、復興新村改建為集合式住宅，又稱合群新城，位於本計畫區西側。

(2) 建業新村：釋出43戶眷舍導入以住代護計畫保溫眷村，部分建物定期修繕保存良好

高雄市政府文化局於緯九路以南、海功路以北協調國防部釋出43戶眷舍推動「以住代護」基地，並導入餐廳、民宿、文創等文化體驗，屬左營海軍眷村保存相對完善且具人文特色之場域。

(3) 明德新村：眷村文化園區

多為日本遺留之將級軍官宿舍群，街道寬敞建物保存良好。其東南側街廓現況做為「再見捌捌陸－臺灣眷村文化園區」使用，主要透過多媒體展覽與體感互動，保存眷村居家場景。未來規劃眷改後其餘眷村房舍將會打造成全臺規模最大之眷村文化保留園區。

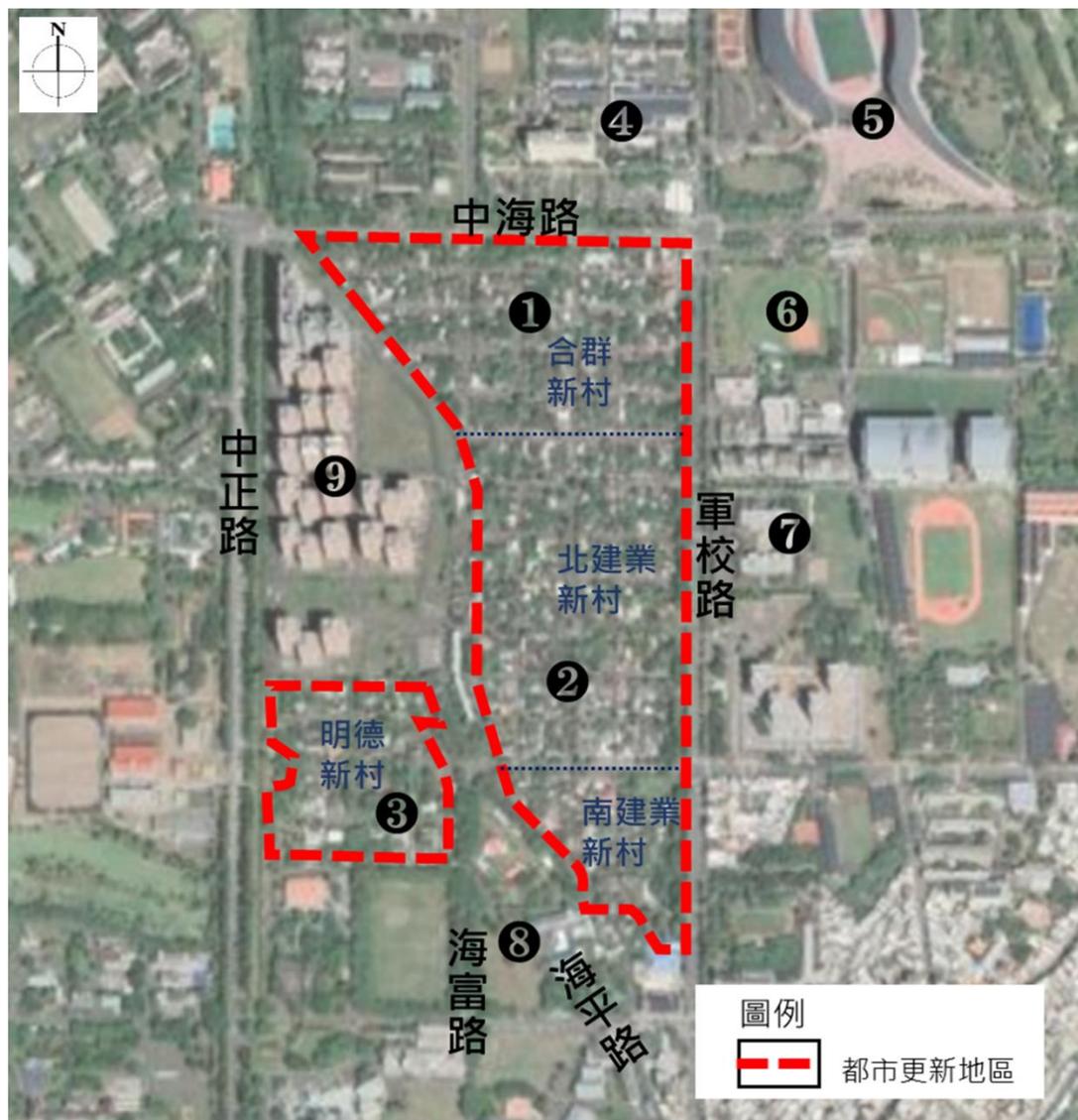


圖 3-2 本更新地區及其周邊土地使用現況示意圖

(二) 建物使用現況

本更新地區計約2,747棟建物，建築物多以1~2層樓磚造建築物為主，建物呈現老舊情形，現況除明德新村規劃為眷村文化園區，部份建業新村為推動「以住代護」基地外，其餘大多已閒置。

1. 建物樓層

本更新地區之建築物以低樓層為主，建築樓層以1層樓占91.45%為最多，其次為2層樓占5.72%，而3層樓建物為最少僅佔2.84%。建築物各樓層所占比例及分布詳表3-2及圖3-3所示。

表 3-2 本更新地區建物樓層綜整表

建築樓層	棟數(棟)	比例(%)
1層樓	2,512	91.45
2層樓	157	5.72
3層樓	78	2.84
總計	2,747	100

註：上表為本計畫初步調查資料，建物數量仍需以實際測量調查為準。

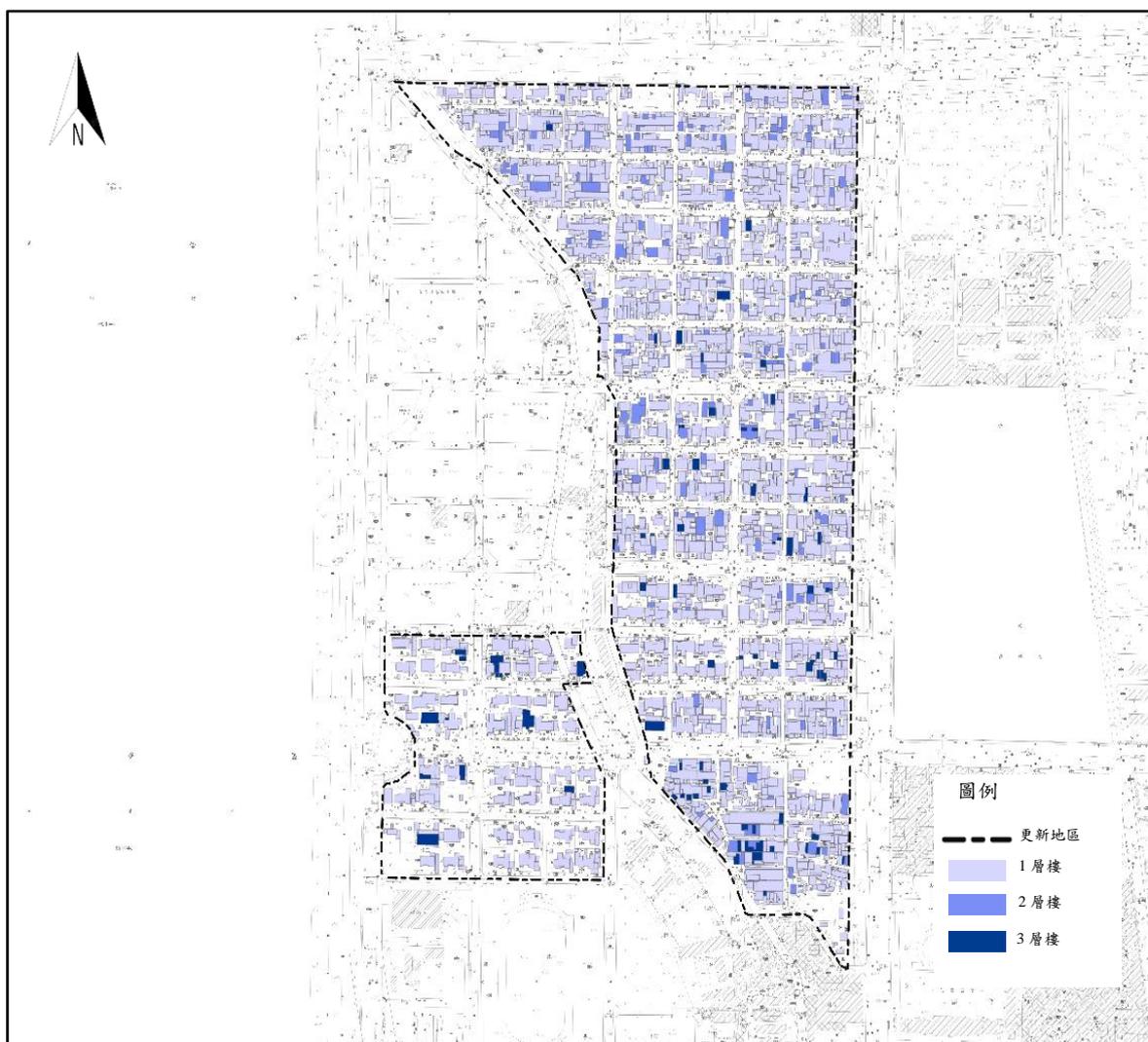


圖 3-3 本更新地區建物樓層分布示意圖

2. 建物結構

本更新地區之建築物結構分別有鋼筋混凝土、磚造、鐵皮及臨時建物等 4 種，以磚造占 41.61% 為最多，其次為鐵皮占 41.39%，而臨時建物占 1.27% 為最少，建築物各種構造所占比例及分布詳表 3-3 及圖 3-4 所示。

表 3-3 本更新地區建物結構綜整表

建築結構	棟數 (棟)	比例 (%)
磚造	1,143	41.61
臨時建物	35	1.27
鋼筋混凝土	432	15.73
鐵皮	1,137	41.39
總計	2,747	100.00

註：上表為本計畫初步調查資料，建物數量仍需以實際測量調查為準。



圖 3-4 本更新地區建物結構分布示意圖

三、交通系統

(一) 道路系統

本更新地區周邊之道路系統，依其道路特性可歸類為聯外道路及主要道路。聯外道路為中海路-世運大道、海功路、軍校路及中正路，主要道路則為緯六路與實踐路，詳圖3-5所示。

1. 聯外道路

中海路 - 世運大道 (45m)、海功路 (30m)、軍校路 (30m) 及中正路 (40m)，為連接翠華路 (省道 17 線) 與新省道 17 線之主要聯外幹道，往北可通往楠梓市區及楠梓科技產業園區等地，往南則通往左營市區及凹子底、鼓山等地區。

2. 主要道路

(1) 緯六路

緯六路為本更新地區內北側主要之東西軸向道路，計畫寬度 20 公尺，可銜接中正路、軍校路等聯外道路。

(2) 實踐路

實踐路為本更新地區內南側主要之東西軸向道路，計畫寬度 45 公尺，可銜接中正路、軍校路及左營大路等聯外道路。



圖 3-5 道路系統分布示意圖

(二) 大眾運輸系統

1. 公車系統

可服務本更新地區範圍之公車路線共計 14 條，包括有 5 線幹線公車路線、7 線市區公車及 2 線公車式小黃等營運類型，各公車路線營運資料詳表 3-4 及圖 3-6 所示。

表 3-4 本更新地區周邊公車系統營運資料彙整表

類別	路線編號	起訖站	本計畫周邊站名	班距/班次	備註
幹線公車	217 新昌幹線 A	加昌站 -烏松區公所	軍校路、緯六路、海景街（合群社區）、緯九路、明建里、軍校路口	15~25 分	港都客運
	217 新昌幹線 D	高雄應用科技大學- 加昌站	軍校路、緯六路、海景街（合群社區）、緯九路、明建里、軍校路口	1 班/日	港都客運
	217 新昌幹線 E	大華里（澄清路） -加昌站	軍校路、緯六路、海景街（合群社區）、緯九路、明建里、軍校路口	1 班/日	港都客運
	紅 53 梓官幹線	臺鐵新左營站 -蚵仔寮漁港	軍校路、海功路口	15~65 分	南台灣客運
	紅 53 梓官幹線區	臺鐵新左營站 -援中國小	軍校路、緯六路、海景街（合群社區）、緯九路、明建里、軍校路口	25~60 分	南台灣客運
市區公車	29	左營南站 -楠梓高中	軍校路（海功路口）、海功路口、軍校路	15~60 分	港都客運
	29 區	左營南站 -楠梓區公所	軍校路（海功路口）、海功路口、軍校路	7 班/日	港都客運
	39	高雄榮民總醫院 -加昌站	軍校路、緯六路、海景街（合群社區）、緯九路、四海派出所、軍校路（海功路口）	7 班/日	港都客運
	218A	加昌站-高雄車站	軍校路、海功路口	15~30 分	港都客運
	218B	加昌站-高雄車站	軍校路、緯六路、海景街（合群社區）、緯九路、明建里、軍校路口	9 班/日	港都客運
	245	臺鐵新左營站 -加昌站	軍校路、緯六路、海景街（合群社區）、緯九路、四海派出所	8 班/日	港都客運
	301	加昌站 -建國林森路口	軍校路（海功路口）	30~55 分	南台灣客運

表 3-4 本更新地區周邊公車系統營運資料彙整表 (續)

類別	路線編號	起訖站	本計畫周邊站名	班距/班次	備註
公車式小黃	紅 51A	臺鐵新左營站 -城峰站	軍校路 (海功路口)	-	皇冠大車隊
	紅 51B	臺鐵新左營站 -捷運生態園區	軍校路 (海功路口)	-	皇冠大車隊

資料來源：1. 高雄市政府交通局；2. 本計畫整理。

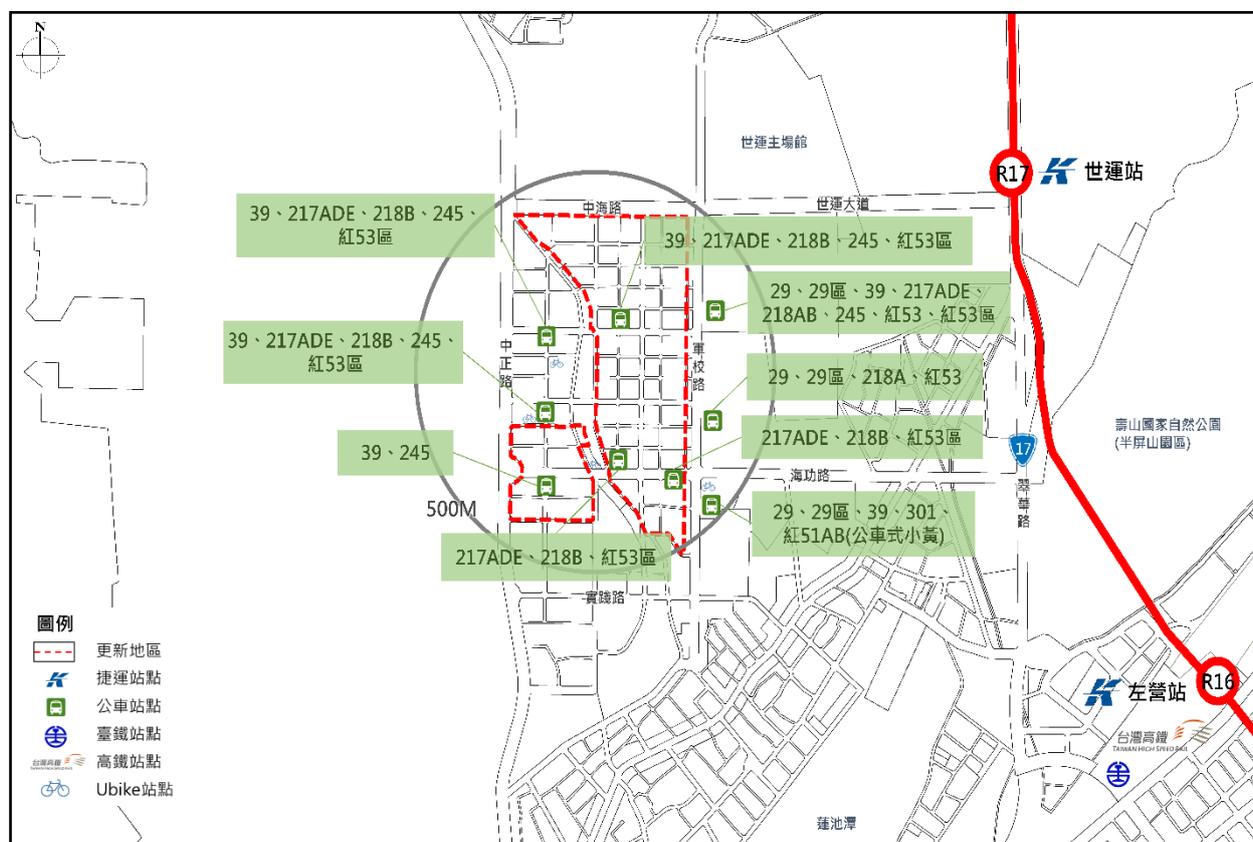
2. 捷運系統

本更新地區鄰近高雄捷運紅線 R17 世運站，往南可至 R16 左營站或美麗島站轉乘橘線，往北可至楠梓、岡山等地區，具有交通區位上之優勢。依據高雄市政府交通局統計資料顯示，民國 110 年世運站之進出站人次約為 32~35 萬人，詳表 3-5 及圖 3-6 所示。

表 3-5 本更新地區周邊捷運車站歷年進出站旅客數統計一覽表

年度	世運站	
	進站	出站
108	526,561	478,099
109	390,439	338,465
110	355,894	327,178

資料來源：1. 高雄市政府交通局；2. 本計畫整理。



資料來源：本計畫繪製。

圖 3-6 更新地區周邊大眾運輸系統分布示意圖

四、公共設施

以本更新地區範圍周邊1,000公尺為界，公共設施用地共1,042.19公頃，已開闢面積為1,019.34公頃，開闢率97.81%，大多數公共設施用地皆已開闢，各項公共設施開闢情形統計彙整詳表3-6及圖3-7所示。

(一) 機關用地

劃設機關用地共9處，面積共計約957.00公頃，開闢率99.61%，計1處部分開闢、1處尚未開闢，已開闢機關用地大部分為軍區，另有區公所、消防局、派出所、公車北站、活動中心、羽球館及體育場等使用，尚未開闢部分則為空地、文具中心及國立傳統藝術中心使用。

(二) 學校用地

劃設學校用地共4處，面積共計約15.44公頃，開闢率98.83%，僅1處部分開闢，已開闢學校用地現況分別為左營國小、明德國小、立德國中、左營高中，未開闢部分作住宅使用。

(三) 公園用地

劃設公園用地共1處，面積共計約0.18公頃，開闢率100.00%，現況皆已開闢，目前為明建里公園。

(四) 兒童遊樂場用地

劃設兒童遊樂場用地共1處，面積共計約0.30公頃，開闢率100.00%，現況皆已開闢，目前作為公園使用。

(五) 市場用地

劃設市場用地共2處，面積共計約0.71公頃，開闢率11.27%，1處部分開闢、1處尚未開闢，已開闢部分為第一公有市場（已退場），未開闢部分為空地及住宅使用。

(六) 停車場用地

劃設停車場用地共4處，面積共計約1.27公頃，開闢率0.00%，現況皆未開闢，目前作為軍區及空地使用。

(七) 綠地用地

劃設綠地用地共1處，面積共計約0.59公頃，開闢率100.00%，現況皆已開闢，目前作為綠地使用。

(八) 體育場用地

劃設體育場用地共4處，面積共計約60.29公頃，開闢率71.79%，計1處尚未開闢，已開闢部分分別為海軍體育場、體育場及世運主場館，未開闢部分則為軍區。

(九) 變電所用地

劃設變電所用地共1處，面積共計約0.62公頃，開闢率100.00%，現況皆已開闢，目前作為變電所使用。

(十) 園道用地

劃設園道用地共1處，面積共計約5.79公頃，開闢率100.00%，現況皆已開闢，現況為世運大道。

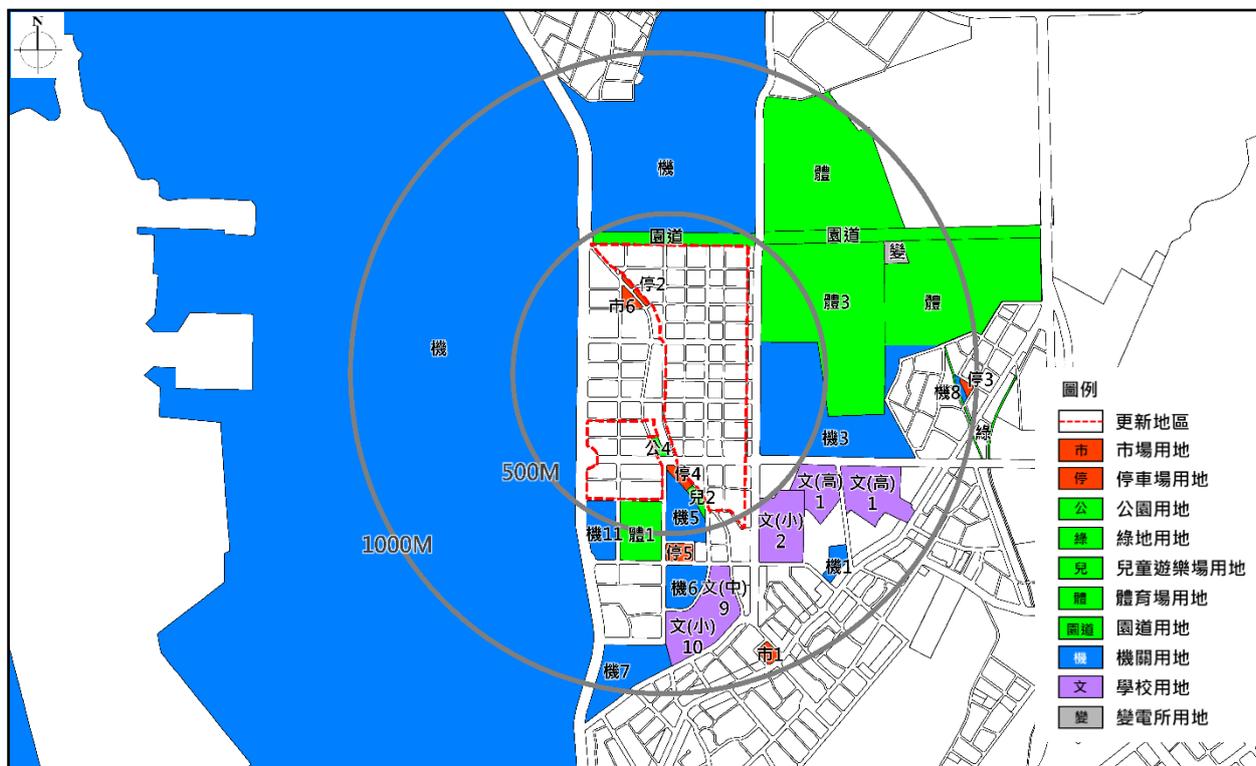
表 3-6 本更新地區周邊 1,000 公尺範圍公共設施開闢情形一覽表

用地名稱	計畫編號	計畫面積(公頃)	開闢情形			開闢面積(公頃)	開闢率(%)	備註
			完全開闢	部分開闢	尚未開闢			
左營區細部計畫								
機關用地	機 1	0.70	v			0.70	100.00	區公所、消防局、派出所、公車北站
	機 3	14.56	v			14.56	100.00	軍區
	機 5	2.49		v		0.63	25.30	軍區、空地、國立傳統藝術中心(臺灣豫劇團)
	機 6	1.90			v	0.00	0.00	空地、海軍左營文具中心
	機 7	4.13	v			4.13	100.00	軍區
	機 8	0.17	v			0.17	100.00	復興里永清里屏山里聯合活動中心
	機 11	2.03	v			2.03	100.00	左營活動中心羽球館、體育場
學校用地	文(小) 2	3.93	v			3.93	100.00	左營國小
	文(小) 10	3.14	v			3.14	100.00	明德國小
	文(中) 9	1.94	v			1.94	100.00	立德國中
	文(高) 1	6.43		v		6.25	97.20	左營高中、部分住宅使用
公園用地	公 4	0.18	v			0.18	100.00	明建里公園
兒童遊樂場用地	兒 2	0.30	v			0.30	100.00	公園
市場用地	市 1	0.37		v		0.08	21.62	住宅、第一公有市場(已退場)
	市 6	0.34			v	0.00	0.00	空地

表 3-6 本更新地區周邊 1,000 公尺範圍公共設施開闢情形一覽表 (續)

用地名稱	計畫編號	計畫面積(公頃)	開闢情形			開闢面積(公頃)	開闢率(%)	備註
			完全開闢	部分開闢	尚未開闢			
停車場用地	停 2	0.20			v	0.00	0.00	空地
	停 3	0.15			v	0.00	0.00	空地
	停 4	0.32			v	0.00	0.00	軍區
	停 5	0.60			v	0.00	0.00	空地
綠地用地	綠	0.59	v			0.59	100.00	綠地
體育場用地	體 1	3.11	v			3.11	100.00	海軍體育場
	體 3	21.18	v			21.18	100.00	體育場
	體	17.01			v	0.00	0.00	軍區
變電所用地	變	0.62	v			0.62	100.00	變電所
園道用地	園道	5.79	v			5.79	100.00	園道
高雄市主要計畫區 (71 年擴大地區)								
機關用地	機	884.13	v			884.13	100.00	軍區
	機	46.89	v			46.89	100.00	軍區、國軍高雄總醫院左營分院
體育場用地	體	18.99	v			18.99	100.00	世運主場館 (世運大道)

資料來源：本計畫整理。



資料來源：本計畫繪製。

圖 3-7 更新地區周邊 1,000 公尺範圍內之公共設施分布示意圖

五、土地權屬及建築物權屬概況

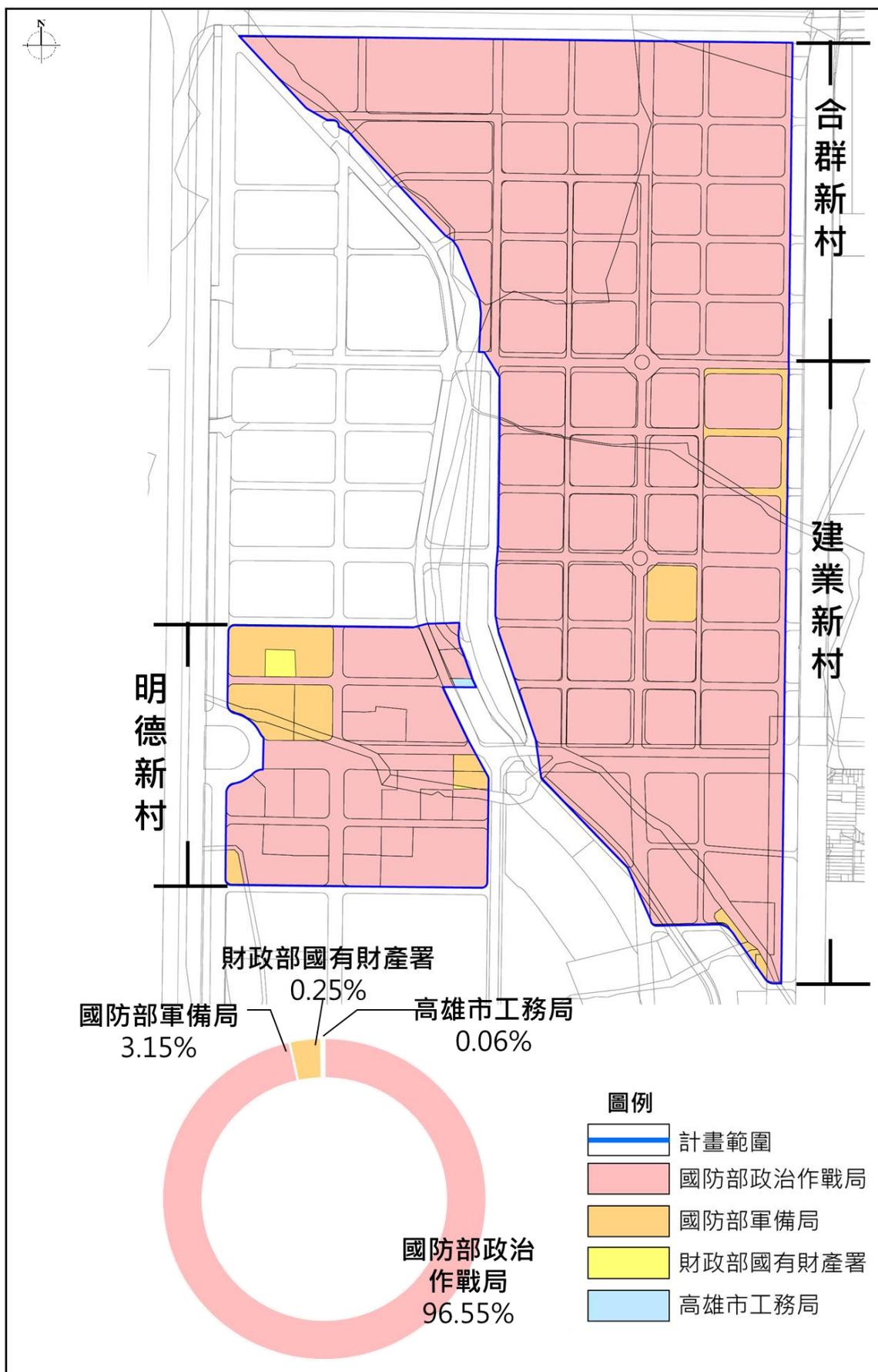
(一) 土地權屬概況

本更新地區範圍坐落於高雄市左營區廊後段3地號等317筆土地，面積共計38.46公頃，權屬皆為中華民國，管理機關以國防部政治作戰局為主，詳表3-7及圖3-8所示。

表 3-7 本更新地區土地權屬綜整表

範圍	地段	地號	面積 (公頃)	比例 (%)	所有 權人	管理機關
合群新村	廊後段	3、3-2 至 3-17、4、4-1、4-2、4-3、5、6、6-1 至 6-4、7、7-1 至 7-4、8、8-1、9、9-1、9-2、10、10-1 至 10-4、11、11-2 至 11-9、13、13-3 至 13-11、14、14-1 至 14-3、15、15-1、20-3、20-5、20-7、20-9、20-10、20-11、582、582-3、582-5 至 582-7 地號等 78 筆	13.74	100.00	中華民國	國防部 政治作戰局
		45-1 地號等 1 筆	0.0002	0.001	中華民國	高雄市 工務局
建業新村	廊後段	54-8 至 54-12、61、79-14、79-15、87-1、87-7、87-8、88-1、88-2、88-10、92-15、94 地號等 16 筆	0.69	4.09		國防部 軍備局
		4、4-4 至 4-7、40-1、44、44-1、44-2、45、45-2、45-4、45-3、46、47、47-1、47-2 至 48、48-1、48-2、49、49-1、49-2、50、51、51-1 至 51-3、52、52-1、52-2、53、53-1、53-2、54、54-1 至 54-6、55、55-1 至 55-5、56、56-9、56-11、57、57-1、57-2、58、58-1 至 58-3、59、59-3、59-4、59-6 至 59-17、60、60-1 至 60-4、62、62-1 至 62-3、63、63-1 至 63-3、64、64-1、64-2、65、65-1 至 65-3、66、66-1 至 66-3、67、67-1 至 67-3、77、77-1 至 77-3、78、78-1 至 78-3、79、79-3 至 79-6、79-8、79-10 至 79-12、80、80-1 至 80-6、81、81-2 至 81-8、82、82-2、83-4、83-7、87-2、88、88-3 至 88-5、88-7 至 88-9、89、92-3、92-5、92-6、92-14、92-16、93、93-1、93-3、93-4、94-5 地號等 163 筆	16.24	95.90		國防部 政治作戰局
		小計	16.93	100.00	-	-
明德新村	廊後段	37-16、79-13 地號等 2 筆	0.09	1.21	中華民國	財政部 國有財產署
		38-7、74-3 地號等 2 筆	0.02	0.28		高雄市 工務局
		36、36-2、36-3、37-8、38-8 至 38-10、129-1、129-6、131-18 地號等 10 筆	0.52	6.62		國防部 軍備局
		36-4 至 36-6、37-2、37-3、37-7、37-13、37-14、37-20、38、38-1、38-2、38-5、38-6、38-11、38-12、73、73-3、74、74-2、74-6、75、79-7、79-9、79-16、79-17、129-4、129-5、129-7、129-8、129-13、129-18、129-19 至 129-27、130-1、130-3、130-4 地號等 45 筆	7.17	91.89		國防部 政治作戰局
		小計	7.80	100.00		-
總計			38.46	100.00	-	-

註：實際內容以地籍謄本登載之事項為準。



資料來源：本計畫繪製。

圖 3-8 本更新地區土地權屬分布示意圖

(二) 建物權屬概況

本更新地區範圍內計有2,747棟建築物，除權屬均為中華民國所有，除左營分局四海派出所（明德新村35號）及漢聲廣播電台（明德新村40號）管理者為國防部軍備局外，其餘管理者皆為國防部政治作戰局。

六、居民意願

依據都市更新條例第46條，都市更新事業計畫範圍內公有土地及建築物，除另有合理之利用計畫，確無法併同實施都市更新事業者外，應一律參加都市更新。本更新地區範圍內皆屬公有土地，已依據111年8月29日台財產南改字第11125016940號函，財政部國有財產署南區分署原則同意參與本案公辦都市更新，並將依「都市更新事業範圍內國有土地處理原則」規定辦理。另於111年8月31日國政眷服字第1110222008號函，由國防部政治作戰局函送已用印高雄市左營眷村活化開發合作協議書，同意委託高雄市政府辦理開發利用。同時，依高雄市都市計畫委員會111年9月29日第106次會議紀錄第三案之決議第二點，於111年10月20日由高雄市政府文化局與國防部軍備局溝通討論陳情意見，並依高雄市政府文化局111年11月7日高市文資字第11132158600號函之會議紀錄辦理。

七、原有社會、經濟關係

本更新地區包含明德新村、建業新村及合群新村，其中明德新村為日本海軍高級軍官官舍的獨棟獨院建築，戰後配住海軍高階將領，有「將軍村」之稱，已修繕7戶作為「再見捌捌陸－臺灣眷村文化園區」，開放市民參觀。建業新村為日本海軍中階軍官宿舍，雙拼建築為主要特色，庭園較小，戰後配住海軍校級軍官，106年起推出以住代護計畫，已媒合61戶活化進駐，類型有住家、民宿、餐飲、畫廊、花藝、工作室等。合群新村則為日本時期為雇傭宿舍，因戰時炸毀戰後多處重建，配住海軍尉級軍官，因配住空間不足，後期使用隨生活需求增改建情形普遍。建物現況年久失修、破損嚴重，尚無再利。未來透過政府主導都市更新，強調新舊融合，延續本區特殊文化歷史脈絡，創造都市活化再生。

八、人文特色及整體景觀

本更新地區之建物現況老舊，構造多以1樓以上之磚造建築物為主；另更新地區於99年4月9日依高市府文二字第0990020231號公告登錄為文化景觀保存區，後續應依文化資產保存法配合本更新地區發展目標與策略，透過政府主導都市更新，協商整合各方意見，研擬更新單元劃定原則，透過新舊融合適度保留文化景觀意象，結合留設開放空間，延續原眷村歷史紋理，創造新生活場域，俾利帶動本區發展。

肆、基本目標與策略

本更新地區為全臺規模最大之海軍眷村，其中以明德新村、建業新村與合群新村保存條件較完整，於99年登錄為高雄市文化景觀保存區。為掌握本地區眷村文化景觀再發展之契機，並依據「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」之指導，為左營地區住宅區域，除文化景觀保存活化，透過都市更新創造多元生活機能，故發展定位為「迎賓門戶—城市院落—多核心基地」，其發展目標如下：

一、作為左營大車站門戶（迎賓門戶）以都市更新帶動地區發展

以高鐵左營車站為核心，透過高鐵、台鐵、捷運三鐵共構帶動TOD概念發展，結合市府推動北城計畫作為高雄市城際運輸重要門戶，引入商務、辦公、商業、住宅、旅遊、與旅運等相關空間機能，成為北高雄S廊帶高值產業服務之發展核心及迎賓門戶。

二、串聯山水見城資源帶（城市院落）為基盤都市環境

以半屏山、蓮池潭、龜山、原生植物園、啟文門及其周邊地區為核心，結合區內自然生態、人文史蹟、水岸、山系等資源，以城市院落的功能概念形塑本區成為左營地區重要之山水藍綠資源，作為大高雄都會區居民之主要休閒遊憩場域。

三、兼顧眷村文化景觀保存提供生活及產業新舊融合（多核心基地）

本更新地區可作為北高雄文化、生活、產業及健康核心。透過左營舊城及海軍眷村為核心，具備豐富文化資源及歷史紋理，既有生活聚落以鳳邑舊城及眷村人文發展為主軸，眷村則透過再生手法保留原有歷史價值建築及文化景觀群落，並適當提供周邊更新生活腹地，展現人文生活保溫之文化核心基地。同時以世運主場館、國家運動訓練中心為核心，成為高雄市民的健康核心基地；以及作為支援北高雄S廊帶發展所需生活、文教及商業之產業核心基地。

伍、實質再發展概要

一、土地利用計畫構想

本計畫更新地區整體規劃構想係基於眷村再發展願景研擬，透過引入多元使用型態、提供高優質的住宅腹地、保留原有眷村街廓紋理，以具體實現更新地區新舊融合之發展構想，如圖5-1所示。

(一) 活化文化保存區內景觀，延續眷村街廓紋理

為注重眷村文化保存，並使眷村文化發展軌跡得以延續發展，本計畫將落實整體眷村街廓保存規劃，帶動左營舊城社區發展。

(二) 透過區內植栽樹木保存，延伸並活化既有臨路綠帶，同時落實生物多樣性保護意識

除促使本計畫更新地區具有新舊融合之規劃理念，考慮人為本的自然與都市綠肺為規劃思維，因此同時將進行區內植栽與樹木保存，建構人與自然共生的生活空間。

(三) 配合文化景觀保存，落實低碳生活與開放空間及整體景觀維護

本計畫建議集中規劃開放廣場及綠地空間。並透過空間規劃重新佈署，將更新單元區內之以住代護、文化保存區等空間分為三大土地使用構想分區：多元共融村、青年創生村與眷村文化村。

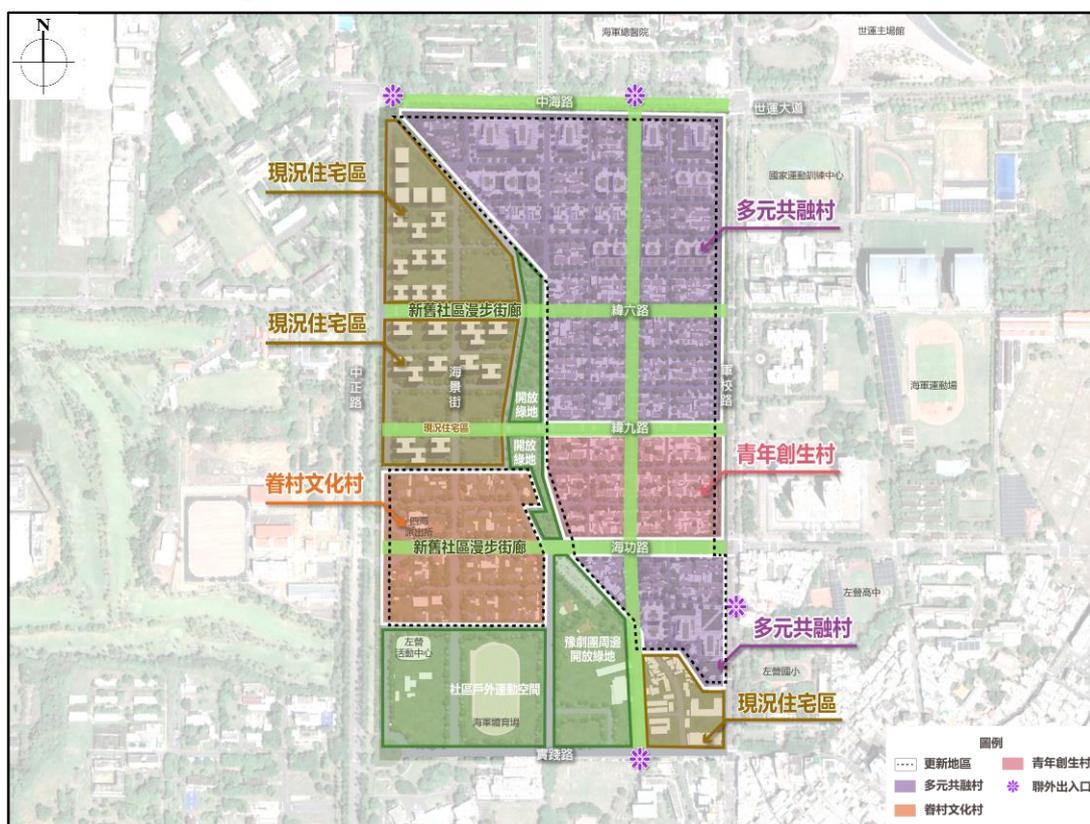


圖 5-1 本更新地區土地再利用計畫構想示意圖

三、交通運輸系統構想

本更新地區東側緊臨軍校路，西側為中正路（新台17線），往北可通往楠梓市區及楠梓科技產業園區等地，往南則通往左營市區、凹子底及鼓山。本更新地區交通系統規劃構想如圖5-3所示。

（一）透過沿街面退縮留設帶狀開放空間，與周邊眷村空間相互融合

建議透過臨路及臨地留設帶狀開放空間及步行空間系統，藉此串連周邊社區、綠地開放空間之主要動線，與周邊眷村紋理有效縫合，確保防災系統道路之建置；並建議於各街廓之間建構完善行人步行空間，除確保人行動線之安全性，亦可串聯各區商業人潮流動。

（二）以退縮方式留設通道，延續周邊紋理並建立更新地區防災動線

考量本基地內多處街道較為狹窄，為確保未來都市防災之安全，將以退縮方式留設通道，連接本基地內之東西及南北向之交通動線。並配合基地內之南北向眷村軸線與緯六路、緯九路及海功路所交會之處規劃更新區內之道路通聯性，形成區內完善的服務動線，同時營造友善的步行環境，將部分區內道路規劃為徒步區，以利作為防災疏散動線。

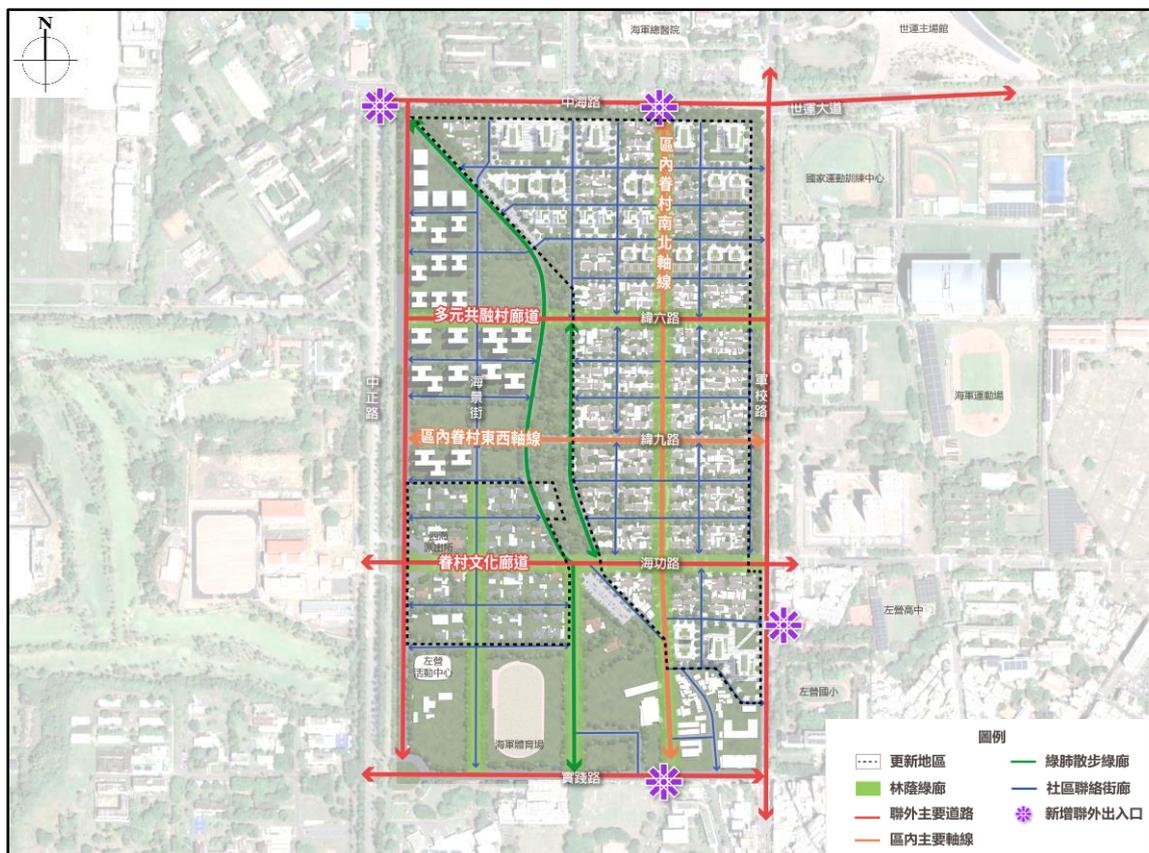


圖 5-3 本更新地區交通運輸系統構想示意圖

四、防救災空間構想

(一) 防災避難空間

為便於災害發生時救援工作之進行，以確保居民生命財產安全，在考量計畫區救災資源分布狀況後，將本計畫劃分為一個近鄰生活圈系統，並就近以區域周邊之學校、公園、醫療機構與警察局、消防站等單位為區內之緊急避難場所、救援與防災指揮中心。

1. 緊急避難場所

為周邊區域內之開放空間、兒童遊樂場、公園及道路用地等。

2. 臨時及中長期收容場所（物資發放場所）

臨時及中長期收容場所計計畫區周邊之區域公園、全市性公園、體育場所及兒童遊樂場、國民中學、國民小學為主要規劃對象，又以社教機構、活動中心、政府機關設施、社會福利機構及醫療衛生機構為配合指定對象，除平時可作為地區居民活動空間外，具備緊急避難與防救災之機能。

(二) 避難及救災動線

1. 緊急救援道路（20 公尺以上）

緊急救援道路將以寬度 20 公尺以上之道路為主，為第一層級之緊急救援道路，此道路為災害發生時，首先必須保持暢通之路徑。本計畫基地緊急救援道路分別為東西向之中海路、緯六路、軍校路及實踐路。

2. 救援輸送道路（15 公尺以上）

救援輸送道路將以寬度 15 公尺以上之道路為主，並考慮可延續通達計畫區周邊之緊急救援道路為第二層級之救災動線，此道路為災害發生時，救援輸送之路徑。本計畫基地臨近地區之救援輸送道路為東西向之緯九路。

3. 避難輔助道路（12 公尺以下）

避難輔助道路將以寬度 12 公尺以下之道路為主，並可延續至緊急救援道路及救援輸送道路，爾後透過緊急救援道路連接至主要聯外道路，屬於第三層級之防災運輸系統。本計畫基地避難輔助道路為東西向之緯三路及其南、北側共三條道路、緯六路南側三條道路，及緯九路南側兩條道路。

(三) 防止延燒地帶

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。

(四) 支援據點

除上述之避難空間系統、防災道路系統及防止延燒地帶外，尚可利用計畫區內之警察治安據點、消防據點及醫療院所等作為防災支援據點。本計畫基地鄰近之支援據點有四海派出所、左營活動中心、海軍體育場、海軍總醫院、左營國小、左營高中、國家運動訓練中心及世運主場館等。

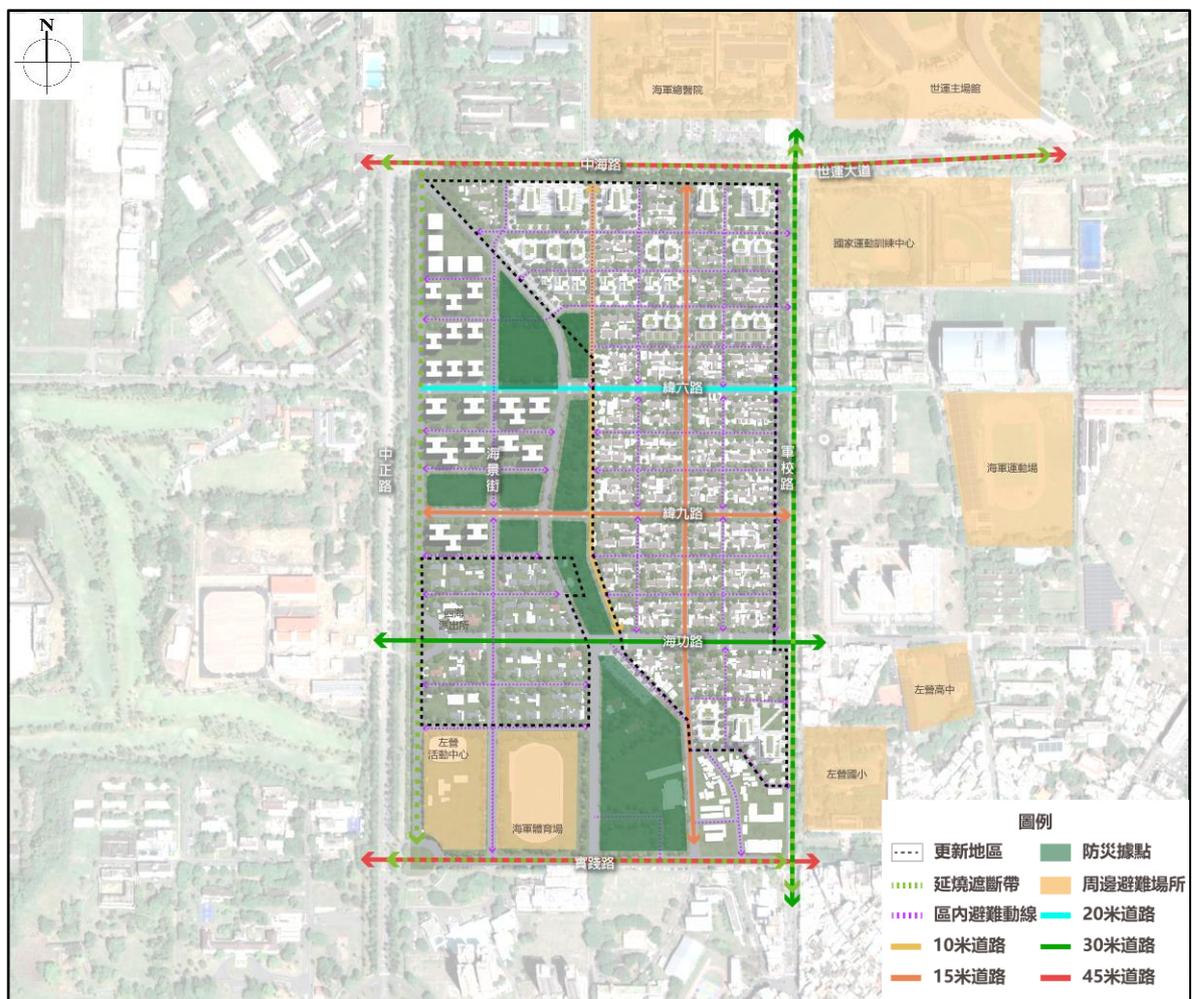


圖 5-4 本更新地區防救災系統示意圖

陸、都市更新單元劃定基準

本都市更新地區範圍內，兼顧文化景觀保存特殊性及公有土地活化整體性，實施者或土地及合法建築物所有權人，視公告之文化景觀保存範圍，並依下列原則劃定更新單元，實施都市更新事業並保存文化景觀：

- 一、單一或複數完整街廓。
- 二、同一街廓內臨接道路且土地面積在 1,500 平方公尺以上。
- 三、同一街廓內臨接二條以上之道路且臨接道路境界線長度占基地周界長度四分之一以上，土地面積在 1,000 平方公尺以上。
- 四、符合都市更新條例第 7 條第 1 項各款規定且土地面積在 500 平方公尺以上。

前項所稱街廓，以基地四周臨接道路為原則。但臨接永久性空地、公園、廣場、堤防、河川等，其臨接部分邊界得視為街廓邊界。

柒、其他應表明事項

- 一、以上表列面積數字僅供對照參考使用，其形狀大小及位置應依土地清冊及相關範圍圖所示，並以都市計畫樁位點實地測量結果為準。
- 二、依「高雄市左營海軍眷村文化景觀保存維護計畫」，左營海軍眷村文化景觀範圍依植栽、建物類型、附屬設施、歷史場域等眷村元素分布情形劃分為不同管制強度之四級景觀管制區域。本更新地區將依上述保存維護計畫之分級，並重新盤點區域內各眷村元素分布及現況，據以劃定更新單元與應保存維護之範圍。
- 三、本更新地區已登錄為文化景觀保存區，嗣後若其文化景觀保存區範圍調整，應依其最新之範圍及相關保存維護管制規範辦理。
- 四、本更新地區各更新單元依地籍測量分割為準，若涉及道路截角，則應剔除於更新單元外；若分割出部分道路或建築用地，則應排除或納入於更新單元。
- 五、本劃定更新地區案未規定事項，悉依都市計畫及其相關規定辦理。
- 六、未來申請開發涉及同宗建築基地分割、保留地分割、畸零地、既有巷道、現有巷道及廢巷疑義等情事者，須依建築法令及相關規定辦理。