

營業型

108 年度高雄市以住代護・眷村創生試辦計畫

” KH R&R villages ” : Resident & Reborn.

(Alternative strategy of organic preservation: dwelling as a way
of recreating military dependents' villages in Kaohsiung: placemaking and
live making)

108 年 3 月 25 日試辦計畫公告



Part 1 計畫的開始

鳳山黃埔新村：

在鳳山土生土長，長期研究高雄眷村文化的顧超光教授表示，黃埔新村應該是全臺第一代眷村之一，甚至可能是最早的眷村，其建築型式為日式建築，保存完整，從歷史與建築角度來看，深具保存價值。黃埔新村，一個以黃埔為名的眷村，位在俗稱黃埔軍校的陸軍軍官學校正對面。以黃埔為名的眷村除黃埔新村外，尚有黃埔一到七村，但黃埔新村以其住戶的背景與建物的歷史而有別於其他以黃埔為名的眷村。黃埔新村看似一般的眷村，但這裡的眷戶主要是孫立人將軍的部屬，也因為孫立人將軍的遭遇而使這裡的眷戶與其他的眷村有所不同。黃埔新村的建物是日式建築，是二戰期間日軍為南進政策屯駐軍隊所興建的宿舍，這裡的宿舍不是供單身居住，而是供軍隊家屬居住，是他們在臺灣的家。這樣像家一樣的建物，卻在二戰後由他們的敵人也就是中國軍隊家屬入住，成為中國軍隊在臺灣的家。這樣的歷史貌似謬誤，其實正是黃埔一詞所隱含的時代背景與歷史意義。

黃埔一詞的由來是陸軍軍官校創立的地點在廣東廣州黃埔，所以陸軍軍官學校又稱黃埔軍校。創立於民國 13 年的黃埔軍校的歷史可以說是中國近代史的縮影，十九世紀末葉到二十世紀初世界正處於急促的變化，當時的中國也無法置身於全球化的變動外。孫中山雖然於 1911 年建立民國，但整個國家仍處於不穩定且四分五裂的狀況下，各地軍閥割據使得國家的統一無法達成，因此需要有一支具有中心思想且素質良好的武裝部隊。這樣的時空背景下，黃埔軍校

成立了，在之後中國歷史的演進中，舉凡北伐、抗日與國共內戰，與黃埔有關的人士佔了很重要的地位，二戰時期所謂蔣介石的嫡系部隊幹部必須是黃埔出身，曾任中共總理的周恩來就是創校時的政治部副主任，後來中共建國後所謂的十大元帥就有五位出身黃埔。這樣的黃埔與歷史密不可分，是中國近代史上一個不可或缺的角色。

民國 39 年，黃埔軍校在臺灣鳳山復校，自此在臺灣落地生根，仍繼續培養中華民國陸軍幹部，黃埔一詞成為傳統在臺灣延續下來，而在廣州的舊址則成為古蹟供人參觀。

黃埔新村最早的名稱是誠正新村，是非屬蔣介石嫡系的孫立人部屬眷舍，誠正的由來是源於孫立人於貴州駐軍時設立的眷屬小學，誠正一詞即有濃厚的孫立人色彩；民國 39 年，黃埔軍校在旁復校，後更名「黃埔新村」，現在位於黃埔新村南側的國小仍保有誠正之名。黃埔新村的建物是日軍遺留下來的眷舍，孫立人將軍部隊昔日在緬甸與日軍激戰，來到臺灣後卻長住在日軍眷舍，歷史的發展往往出人意料。這些軍人年少時與日本人打仗，後來又遠離家鄉住進日本人原有的家，有的原有眷屬，也有的娶了在地臺灣女性，從此在臺灣落地生根。原有的日軍眷舍或為單棟獨門獨戶或為雙拼式雙戶，但由於居住空間的不足，於是充分利用空間，前後加建左右分隔，卻也有機的衍生出屬於眷村特有的建物景象。這樣的家雖然擁擠，卻也是二代眷戶一輩子的回憶。

現在雖然眷戶搬離，住進新眷村大樓，但家還是在，家門口種了數十年的老樹也在，處處遺留著生活痕跡。眷村的故事因時代更迭走到現在，我們期待

有新的活水可以注入眷村。黃埔新村自 103 年推動以住代護計畫以來，已聚集相當數量愛好眷村人士進住，蔚然成村，接下來我們希望能導入適當的商業行為，除了讓眷村的生活機能充裕，也能吸引更多的人前來體驗眷村的氛圍。

二、左營建業新村：

左營建業新村，源自日本海軍為建設南進基地，從昭和 12 年（1937 年）開始籌劃左營軍港的構築，昭和 15 年（1940 年）4 月正式動工，軍區劃設後，為解決大批軍官所需住的問題，日人在離軍港較近的區域規劃海軍官舍，提供給軍官居住，開啟了戰後左營眷村的起源。

官舍建築形式因等級的不同而有所差異，最高階的日軍將級、大佐級軍官居住於軍區大溝以西廊後宿舍區的位置（為今日明德新村），是為獨門獨院的房舍；以東則為雙併兩戶的建築（今北建業）。依據日本海軍留存的國防部永久<史政>檔案，可以了解「廊後宿舍」檔案標示為官舍建材，南半部官舍為煉瓦（磚造）（為今明德新村和緯 9 路至緯 12 路間的建業新村、北半部為木造房舍。

建業新村為日遺建物甚多之新村，依照海軍接收組接收營建數量統計，此區建物特色為雙拼住宅，建物建材在日據時期可分為煉瓦造及木造兩種，建物特色多樣，但空間隨年代的不同及空間需求，也有許多的建物改建為一樓平房或兩樓透天厝。目前建業新村現況不單只保留雙拼建物，也可發現不少日據時期的抵石子門柱，其特色為抵石子建材，高約 170 公分，為圓方型，因年代久遠抵石子以泛黃，而會發現眷戶補修門柱而產生色差，及石材的不同。

另，街道尺度也是當時日治時期所規劃保留至今。軍區宿舍與週遭的左營舊城聚落最不同，是擁有計畫性規劃的現代棋盤式道路，而舊城聚落則呈現自然生成的聚落紋理，且軍區內也設有道路交叉口的圓環、規劃多處防空洞以便戰時躲避。

經過前二期以住代護計畫的進住，建業新村已初步恢復原有住的功能，下一步，我們期待導入符合眷村氛圍的商業行為，除了提供基本生活機能外，也能吸引更多人前來參訪體驗眷村的美好環境。

Part 2 啟動計畫

一、 辦理單位：高雄市政府文化局

二、 計畫說明：

（一）經營：

1. 期待經營對象：

因時代而生，也因時代而止的眷村，正在步入被世界遺忘而消失的命運。為了保存眷村，我們不願意有任何一棟眷舍再被放棄！所以我們需要的是熱愛眷舍，或對生命充滿熱情的個人、團體或公司，以實際進駐經營的行動力，匯聚延續台灣眷村文化聚落居住的形式。（*申請人須為實際經營者）

2. 經營多久：

自簽約日起 5 年。

3. 經營在哪：

(1) 高雄市鳳山黃埔新村眷舍，共計 9 戶（位置圖如附件 1）。

(2) 高雄市左營建業新村眷舍，共計 7 戶（位置圖如附件 2）。

(3) 看屋、審查、修繕、入住之期程，得視進度調整，並依本局公告期程為主。

(4) 本局保有更動眷舍及最終分配使用空間權利，不接受分配者視同放棄本次獲選資格。

4. 屋況條件：

因眷舍多留有其歷史及時代風貌之痕跡，各眷舍狀況不一，以現況為主，大多生活設備須依使用需求自行更新，如須修繕則由進駐者提出修繕計畫經本局核可後，自費執行，本局僅提供水電錶裝設，欲投件者請自行評估。

（二）護：

1. 護的期待：

本計畫希望透過「以住代護」之概念，將具歷史記憶的眷舍空間，再次拌入人文元素，讓眷村的場域精神不再只是過去軍眷的住所，而是重新引入生命力的另一種生活空間。

因為這裡每一棟眷舍都充滿了生命故事，都有了數十年的歲月痕跡，所以我們期待對在這裡有想法、有願景規劃的您來經營及維護。

2. 哪邊需要護：

包括本身經營空間，並與其他進駐者共同維護戶外公共空間。若想要營造整體生活氛圍或風格，本局期待進駐者在不改變原建築風貌之前提下，將周邊眷舍及環境納入維護更新範圍(但非納入經營範圍)，強化整體風貌之協調性。

（三）眷村創生：

因眷舍多留有其歷史及時代風貌之痕跡，大多生活設備須依使用需求自行更新，本計畫需以「商業行為」為經營主體，空間可結合文創、餐飲或其他等，經營內容或裝修陳設需符合原有眷村氛圍。眷舍狀況不一，有意投件者請仔細觀察與評估眷舍整體狀況，包含屋頂、牆壁、地板及衛生設施等，**本計畫所有修繕及後續維護費用由入選者自行負擔。**

本計畫眷舍為商業經營使用用途，有關使用執照部分，須由進駐者自行辦理，因本計畫眷舍為文化景觀，可依「史蹟文化景觀建築管理土地使用消防安全處理辦法」取得使用許可。

（四）以住代護的權利及義務

1. 權利：

使用本局排定之經營空間 5 年：

2. 義務：

(1) 接到獲選通知後應配合辦理以下事項，逾期視同棄權：

A. 依本局通知期限內提送修正計畫書，俟本局檢視通過後簽署房舍租用管理契約。

B. 簽約日後 1 年內開始營業，如有特殊情形經本局同意者，得向本局申請展延。

C. 修繕：愛屋之必要修繕費用，由獲選進駐者自行施作及負擔，**本場域為高雄市登錄文化景觀範圍，進駐者營業前應依「史蹟文化景觀建築管理土地使用消防安全處理辦法」規定**

研擬因應計畫，並取得使用許可。相關費用由進駐者負擔。

D. 經營計畫之內容規劃須經本局審查通過，完工後須提送施工前中後照片。

E. 若未依所提經營計畫執行，本局得視個案情形評估終止契約。

(2) 需自行負擔水、電、瓦斯等生活所需開銷，以及新購設備與修繕費用，交屋後如因不當使用造成建物及環境毀損，應負擔修繕費用。上述費用若有未繳清情形，經查屬實，本局得終止契約，並得向進駐者追償。

(3) 電信等設施設備(網路線等)依需求自行申請裝設並負擔費用。

(4) 須負環境及眷舍清潔維護，與點交設備保管之責任。

(5) 進駐者應遵守(黃埔新村/建業新村)進駐注意事項。

(6) 經營原則：

A. 不可將經營空間轉作其他與原提案無關之使用

B. 獲選者需為實際經營主體，不可轉租或轉借他人。

C. 不得違法使用，或存放危險物品，影響公共安全。

D. 獲選者必須依各類行業別之相關規定，自行取得合法營業登記或營利許可。

E. 進駐者應自行取得獨立稅籍登記或自行申報營業收入

(自行申報需附切結書)，作為營業變動租金核算之依據。並於每年 7 月 10 日前提送 1-6 月份營收報表；1 月 10 日前提送前一年度營收報表予甲方。

(7) 修繕前置作業要求：因本場域為本市登錄之文化景觀，如於入厝後有修繕需求時，應提出修繕計畫並經本局同意後始得施作。且為保留眷村風貌，修繕以不改變或遮蔽建築本體及外觀為原則。

(8) 配合參與本局辦理之相關推廣活動。

3. 費用： 本案計畫期間收取定額租金及營業變動租金。

(1) 定額租金：

A. 依實際使用建築面積計算，每年繳納一次。進駐者應於每年 1 月 31 日前繳納當年度租金。

B. 租金計收公式如下：年租金 = 使用建物面積(依機關認定為準) * 當年度公告地價 * 3%。

(2) 視經營情形收取營業變動租金。

A. 年度營業額未滿 200 萬元者，免收變動租金。

B. 年度營業額逾 200 萬元者，酌收變動金。計收公式如下：
變動權利金 = (年營業額 - 200 萬元) * 1%。

C. 進駐者應於每年 1 月 31 日前繳納前一年度租金。第 5 年之變動租金以第 4 年營收情形按月份比例計收。計收公式如下：第 5 年變動租金 = 第 4 年變動租金 * (第五年經營月份 / 12)。

- (3) 為推廣眷村文化保存，本案計畫優惠第一年及第二年免收定額租金及營業變動租金。
- (4) 進駐者應於簽約前繳付履約保證金新台幣 10 萬元整。履約期滿，進駐者無違約欠款等情事，且進駐者已將出租之標的物、全部財產(資產)、設備(施)、相關資料及其他應點交之物品均點交歸還機關並已無其他應辦事項後，由機關於 3 個月內無息退還。本契約如尚有待解決之爭議事項時，機關得暫予扣留履約保證金，俟相關爭議解決後再行退還。
 - ①進駐者有違約情事依規定應繳交違約金、其他損害賠償或費用，或有違約情事致機關終止或解除契約之部分或全部時，機關得逕行以履約保證金扣抵進駐者應給付之金額。履約保證金因上述情形致被扣抵達 1/2 以上時，進駐者應於接獲甲方扣抵通知後 7 日內繳交差額。
 - ②因不可歸責於進駐者之事由，致終止或解除契約或暫停履約者，履約保證金得提前發還。但屬暫停履約者，於暫停原因消滅後應重新繳納履約保證金。
 - ③進駐者所繳納之履約保證金得部分或全部不予發還之情形：有「借用或冒用他人名義或證件，或以偽造、變造之文件投件」、「偽造或變造投件文件」，應終止契約或解除契約，並得追償損失。得追償損失者，與追償金額相等之履約保證金。
- (5) 本案計畫期間內，相關稅捐由進駐者負擔，例如：房屋稅、地價稅…等。

4. 營運輔導訪視

- (1) 履約期間機關每年進行營運輔導訪視(以一次為原則，如遇特殊狀

況機關可視情況增加)，訪視項目包含公共安全、營運績效、原核定經營計畫之執行等。

(2) 機關召開營運輔導訪視時，進駐者應配合機關要求準備相關資料，必要時機關得要求進駐者出席說明，進駐者不得規避、拖延或拒絕，並依訪視結果進行改善。

(3) 訪視綜合評比區分為以下二類：

1. 營運狀況佳。
2. 營運狀況不佳。

(4) 機關得定期或不定期訪視營運情形，進駐者不得規避、拖延或拒絕。

Part 3 申請程序

一、 檢附申請資料：

(一) 申請表：同一眷舍之所有使用者皆須填寫。

(二) 經營計畫書：須說明規劃空間之使用。

1. 申請者（個人、公司或團體）簡歷。
2. 經營計畫：(含經營用途、空間使用規劃、眷舍維護計畫、特色營造說明、創意經營或體驗說明)。
3. 裝修/修繕計畫：裝修設計圖(含空間規劃圖、裝修細部圖、電力管線圖、空調規劃圖)及有助於表現提案計畫之圖示、預定裝修進度。
4. 回饋計畫及預期效益或成果(如對眷村內外之人文、眷舍、環境

的貢獻或反饋承諾等，形式內容不拘)。

5. 其他有關之說明(如營運成本概估等)。

二、 受理申請時間：受理收件時間自公告日起至 108 年 5 月 31 日(郵戳為憑)截止。後續審查訊息將另行公告。

三、 送件規定：

1. 申請資料請至「以住代護」網站連結下載：khvillages.khcc.gov.tw
2. 請於受理申請時間截止前，將申請資料以書面掛號寄送或親持(下午 5:00 前)至本局文化資產中心申請(高雄市苓雅區五福一路 67 號)，恕不接受電子郵件申請。
3. 每位申請者於欲進駐眷舍提案申請，(營業型可同時申請多戶)，申請資料如下：
 - (1)申請表、經營計畫書、切結書、同意推派主要代表及聯絡人切結書(若為團體要附)：依序裝訂成 1 份，需提送 10 份(含電子檔光碟 1 份)，並請自行備份，概不退還。
 - (2)上述申請資料 1 式 10 份中，需有 1 份正本於各簽名處(親筆簽名)，餘 9 份可為影本或各簽名處(電腦繕打)。
 - (3)若為團體，請推派主要代表及聯絡人，由其親筆簽名。
4. 前述申請資料需依本局提供表單格式填寫。申請資料如有數量或內容缺漏或不完整者，一律視為資格不符，不再通知補件。另所送申請資料，如經查明有偽造、變造、假借、冒用等情事，已錄取者，將取銷錄取資格。

5. 洽詢方式：「以住代護」網站(khvillages.khcc.gov.tw)，或致電
07-2225136 分機:鳳山黃埔新村 8526 邱小姐、8529 陳小姐;左營建業
新村 8426 吳小姐、8955 顏小姐。

四、 看屋活動：

主辦單位具體時間、梯次及集合地點另於「以住代護」網站
khvillages.khcc.gov.tw 公告)。

五、 評審及結果通知：

(一) 由本局成立評審委員會辦理審查：

1. 第一階段(初審)：

初審通過者進入第二階段。

2. 第二階段(複審)：

獲通知參與複審者須準備簡報說明提案計畫，複審時間另行通知。

(二) 有關評審結果將公告於「以住代護」網站，並另行通知獲選者。

Part4 其他注意事項

- 一、 進駐期間用於眷舍相關修繕及管理維護之成果，若屬建築物及其構件之完整部分，不可帶走；請於契約期滿後 15 日內，將建物現況與本局點交，並將個人使用物品及財物搬離。未搬離者一概視為廢棄物，本局得代為清除，所生費用由進駐者負擔。
- 二、 本局僅提供眷舍空間，進駐期間衍生民、刑事等問題則依相關法規辦理。

三、 本局將派員不定期拜訪關心以住代護狀況，並進行考評。

四、 獲選者有下列情形之一者，本局得終止契約：

(一) 有下列情形之一者，機關得以書面通知進駐者終止或解除契約，且不補償進駐者因此所生之損失，如機關受有損害並得向進駐者求償，履約證金不予發還(第 1 項除外)：

1. 因無法預見之政策及法令變更，而有提前終止契約之必要，或進駐者依契約繼續履行反而不符公共利益，機關得單方終止契約，惟須於終止前 30 日前以書面通知乙方。
2. 無正當理由，不修繕、維護或不經營。
3. 違反契約房舍維護義務及使用之限制。
4. 於房舍內從事違反刑法之行為。
5. 營運輔導訪視或考評連續 2 次評比不佳者。
6. 經營許可遭主管機關撤銷或廢止者。
7. 暫停經營單次半年以上或累計達 1 年者。
8. 其他進駐者違反本契約或法令，致進駐者繼續使用無法達到以住代護計畫目的或不符合公共利益。

(二) 有下列情形之一，記點一次，累積滿三點者，機關得終止或解除契約，並不予發還履約保證金：

1. 於非使用管理範圍堆置雜物垃圾，或未經機關同意設置廣告物或路障等。

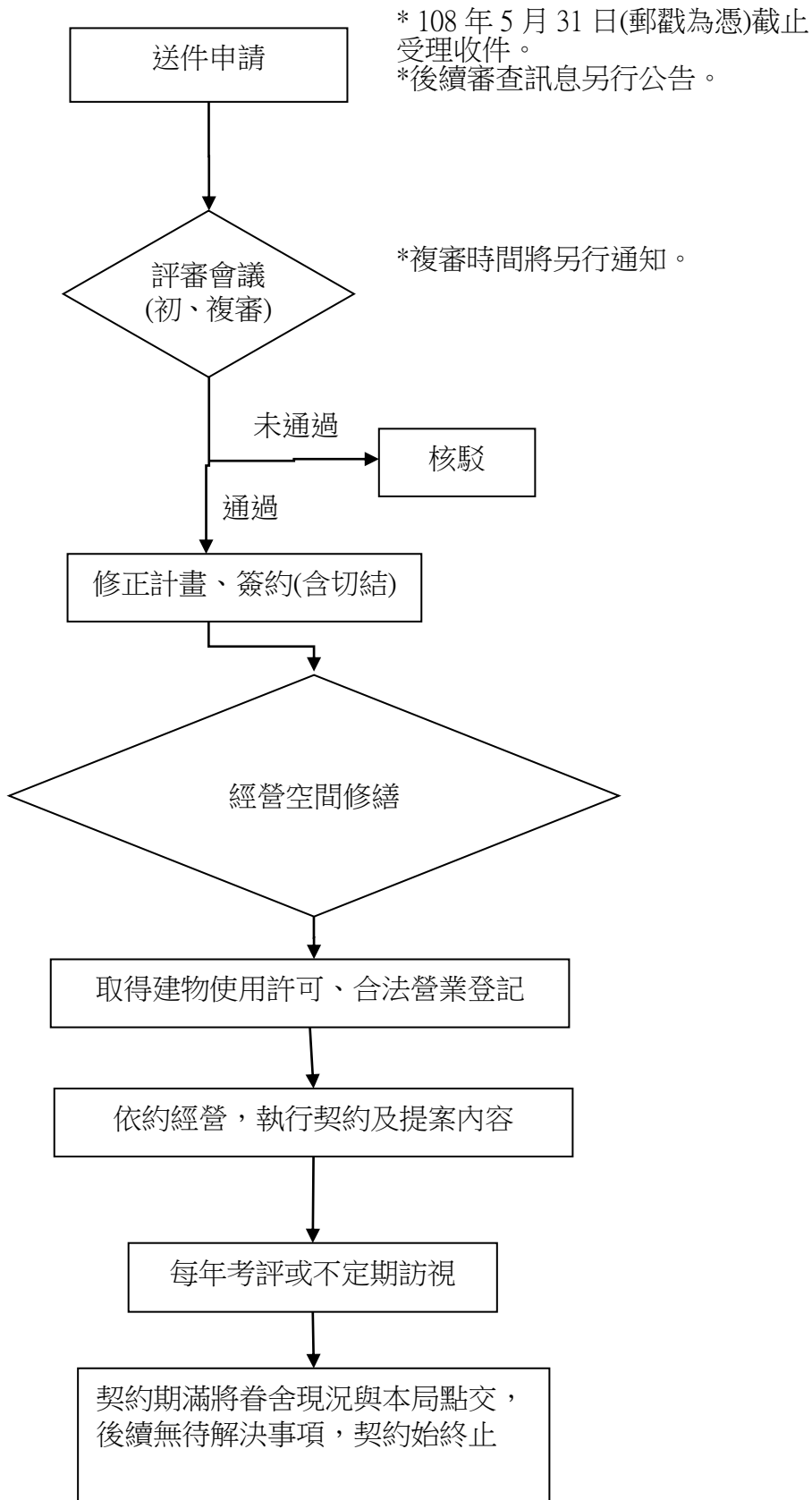
2. 製造噪音妨礙他人安寧。
3. 其他違反契約或刑法除外之法令之情事。
4. 停車違規阻礙他戶進出者。
5. 逾期未繳納定額租金或營業變動租金，經機關催告仍未履行者。

（三）進駐者如欲提前終止契約，須於終止前 90 日敘明理由以書面通知機關，並依契約規定辦理點交。履約保證金不予發還。

五、本局保有解釋、修改本計畫之權利。

六、其他未盡事項，依雙方簽訂之契約規定辦理。

【108 年度高雄市以住代護・眷村創生試辦計畫】申請送件流程



相關資料

項次	內容	送件資料
1	申請表	要附
2	經營計畫書	要附
3	切結書	要附
4	同意推派主要代表及聯絡人切結書 (團體成員皆需簽署)	若為團體要附
5	附件1：高雄市鳳山區黃埔新村眷村創生開放眷舍位置圖	免附
6	附件2：高雄市左營區建業新村眷村創生開放眷舍位置圖	免附

註：項次1、2、3、4、5，依序裝訂成1份，需提送10份(含電子檔光碟1份)。

項次 1

108 年度高雄市以住代護・眷村創生試辦計畫
申請表

收件日期： 年 月 日

案件編號：□□□□□□-□□

*每位使用者皆須填寫(若為團體請填列主要代表及聯絡人)

公司或團體名稱	(若為個人名義申請則免填)		姓名/負責人	
出生	民國	年	月	日
			身份證字號或統編	
學歷			現職	(公司或團體申請則免填)
聯絡方式	電話：		E-mail：	
	行動：		FB 或部落格：	
傳真：				
近 2 年收入情形：年收入：_____萬元 (或月收入：_____萬元)				
申請經營眷舍：鳳山黃埔新村 巷 號 左營建業新村 號				
通訊地址	□□□	市 縣	鄉鎮 市區	村 里
			路 街	段 巷 弄 號 樓
經營用途說明				

重要實績 或經歷	
-------------	--

項次 2

108 年度高雄市以住代護・眷村創生試辦計畫 經營計畫書

計畫名稱：_____

- 所有計畫相關內容請務必填寫於本計畫內。

一、個人、公司或團體履歷:

- 1.簡述個人生平、經營用途（或公司、團體行號營運狀況）。
- 2.說明在此經營與眷村連結之關係。
- 3.有助於維護、改善眷舍條件之相關能力、或經驗之說明。

二、經營計畫書

1.經營用途：

2.空間使用規劃(含空間創意使用、經營理念及樣態)：如對空間配置規劃(包括空間使用構想)，及對未來在此生活樣態之願景。

3.眷舍維護計畫：打算如何維護及工作項目。

4. 特色營造說明：佈置、氛圍塑造、…等。

5.創意經營或體驗說明：述說創意經營方式。

(請摘要切中要點簡要說明)

三、裝修/修繕計畫(如有圖表請標示清楚)

1.裝修/修繕設計圖：依主辦單位提供之空間示意圖：

- (1)空間規劃圖。
- (2)裝修細部圖。
- (3)電力管線圖。
- (4)空調規劃圖。
- (5)其它有助於表現提案計畫之圖示。

2.預定裝修進度 (請以甘特圖呈現執行期程)。

3.經費概算表：

修繕經費概算表

註：請以眷舍整體修繕規劃為概算原則。

預 細	算 目	單 價	數 量	金 額
合計				

四、回饋計畫與預期效益：

- 1.說明本提案與周邊眷舍、人文環境產生之關聯或互動。
- 2.執行本計畫之預估產出或成效，需提出估算說明。
- 3.其他有助於評估計畫之量化或質性效益說明。

五、其他有關之說明：

(營運成本概估等。)

備註：申請資料請以紙本方式親送或掛號寄至高雄市政府文化局文化資產中心

項次 3

108 年度高雄市以住代護・眷村創生試辦計畫 切結書

立切結書人已詳閱並同意「108 年度高雄市以住代護・眷村創生試辦計畫」及「房舍租用管理契約」之所有內容。

立切結書人提送之申請資料(申請表與經營計畫書及其附件)，無隱匿、虛偽等不實情事，如有不實，願負相關責任。

特立此切結書為憑。

此致

高雄市政府文化局

申請單位：

負責人(個人免填)：

(公司大小章或私章)

身分證字號或統一編號：

電話：

地址：

中華民國 年 月 日

項次 4

同意推派主要代表及聯絡人
切結書

本人_____ (親筆簽名)

同意由_____代表與高雄市政府文化局辦理「108 年度高雄
市以住代護・眷村創生試辦計畫」相關事宜。

姓名：_____ (親筆簽名)

身分證字號：

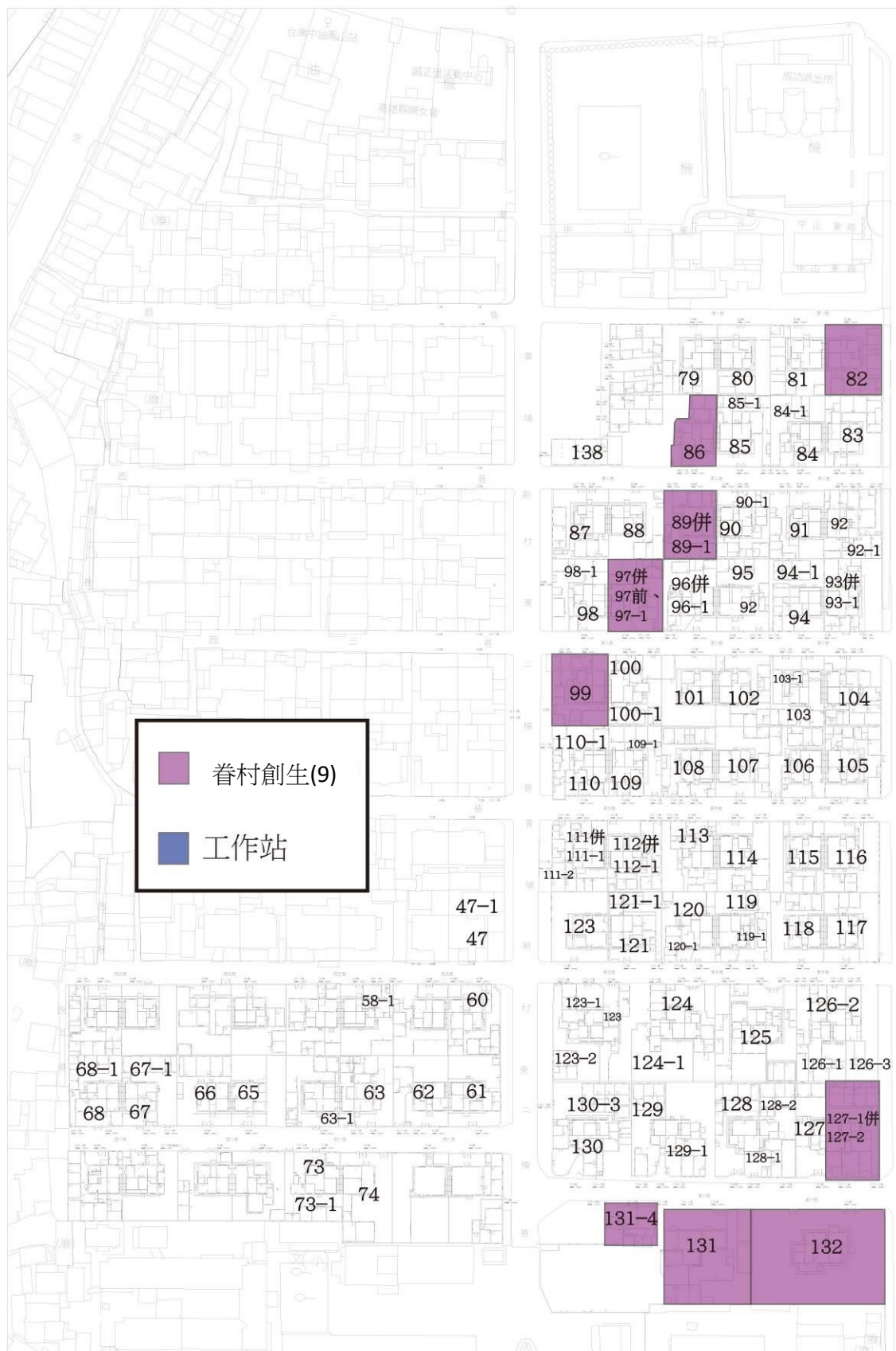
電話：

地址：

中華民國 年 月 日

項次 5

附件 1---高雄市鳳山區黃埔新村眷村創生開放眷舍位置圖



項次 6

附件 2---高雄市左營區建業新村眷村創生開放眷舍位置圖。

