

「北斗公有宿舍群-彰南青創園區」以修代租徵選計畫 說明會簡章

一、說明會簡介：

為協助青年留鄉、返鄉創業，彰化縣政府規劃辦理「北斗公有宿舍群-彰南青創園區」以修代租徵選計畫(附件)，在彰南地區選定以彰化縣歷史建築北斗郡守官舍為亮點，活化周邊北斗公有宿舍群 9 間閒置宿舍，公開徵求民間提案自行修繕利用，打造彰南第一個青創園區，提供青年作為商業經營實驗場域(含青農、食農教育、藝術、餐飲、住宿)，打造青創聚落。

為使青年瞭解計畫內容，青年發展處辦理本次說明會，與青年面對面說明計畫申請資格、徵選方式、承租空間環境及修繕使用等相關資訊，並邀請專家講授計畫撰寫技巧及開放承租空間現勘，以利意願者實際於現場勘查空間情況，並進行後續修繕方案規劃及計畫書撰寫，歡迎有意承租的青年朋友共同來參與！

二、主辦單位：彰化縣政府青年發展處

三、時間：112 年 10 月 13 日（五）下午 2 時

四、地點：北斗郡守官舍「紅磚屋」旁(彰化縣北斗鎮地政 2 巷 18 號)

五、對象：年滿 18-45 歲之青年。

六、報名連結：<https://forms.gle/wrJSfxiamkGXrVbo7>

七、說明會流程：

項目	時間	備註
一、報到	13:30-14:00	
二、主席致詞	14:00-14:10	
三、徵選計畫簡報	14:10-14:20	辦理單位說明計畫內容
四、計畫書撰寫技巧	14:20-15:30	由專家講授計畫書撰寫技巧
五、承租空間現勘	15:30-16:30	一、承租空間門牌號：16 號、20 號、23 號、24 號、25 號、26 號、27-4 號、27-5 號及 29-1 號。 二、因現勘地點無遮雨設施，考量天候因素，請自行評估攜帶雨具。
六、賦歸	16:30-	

八、交通資訊：北斗郡守官舍「紅磚屋」旁(彰化縣北斗鎮地政2巷18號)



●台鐵：

- 1、北上：搭乘台鐵至田中車站→轉乘彰化客運(8A 張厝村(民生路))或員林客運(6709)→北斗站下車→步行約 6 分鐘抵達
- 2、南下：搭乘台鐵至員林車站→轉乘員林客運(6707A 經明道大學或 6881 或 6882 或 6881A 繞駛明道大學) →北斗分局站下車→步行約 1 分鐘抵達

●高鐵：搭乘高鐵至彰化站→轉乘彰化客運(8A 張厝村(民生路))→北斗站下車→步行約 6 分鐘抵達

●開車：國道一號(北上/南下)→220-北斗出口下交流道(朝北斗/150 縣道/埤頭前進)→於斗苑東路/150 縣道右轉→直行後於復興路左轉→直行後於文苑路一段右轉→直行後於光復路左轉→於地政二巷右轉→抵達

※如有相關問題，歡迎電洽彰化縣政府青年發展處：04-7121530 分機 24 賴先生

【附件】

「北斗公有宿舍群-彰南青創園區」以修代租徵選計畫

壹、北斗公有宿舍群-彰南青創園區概述

一、宗旨

為協助青年留鄉、返鄉創業，在彰南地區選定以彰化縣歷史建築北斗郡守官舍為亮點，活化周邊北斗公有宿舍群 9 間閒置宿舍，公開徵求民間提案自行修繕利用，打造彰南第一個青創園區，提供青年作為商業經營實驗場域(含青農、食農教育、藝術、餐飲、住宿)，打造青創聚落。

二、計畫目標

- (一) 以歷史建築北斗郡守官舍「彰化縣二二八暨人權紀念館」園區周邊北斗公有宿舍群 9 間閒置宿舍規劃「以修代租」方式進行活化及青創進駐，兼顧舊宿舍群再生及青創產業群聚效益。
- (二) 以歷史建築「北斗郡守官舍」、紅磚屋及原有建築元素等為修繕方向，彰顯原有環境特色，並與當地整體景觀融合，且不影響歷史建築風貌保存。

三、辦理單位

彰化縣政府

四、空間與環境說明

本基地位於北斗鎮，地段為光復段 682 地號，使用分區為北斗都市計畫住宅區，土地權屬為彰化縣政府，目前本區域內光復段 682-1 地號有彰化縣文化局管理之歷史建築北斗郡守官舍「彰化縣二二八暨人權紀念館」及附屬設施紅磚屋提供青創店家進駐使用。以修代租 9 間建築物含戶外區域面積約 788 平方公尺，計有地政二巷 16、20、23 至 26、27-4、5 及 29-1 號等 9 間損壞程度不等之木造及磚造宿舍，後續提供青年團隊以修代租進駐，結合鄰近景點可帶來群聚經濟效益及更多的青年就業機會。



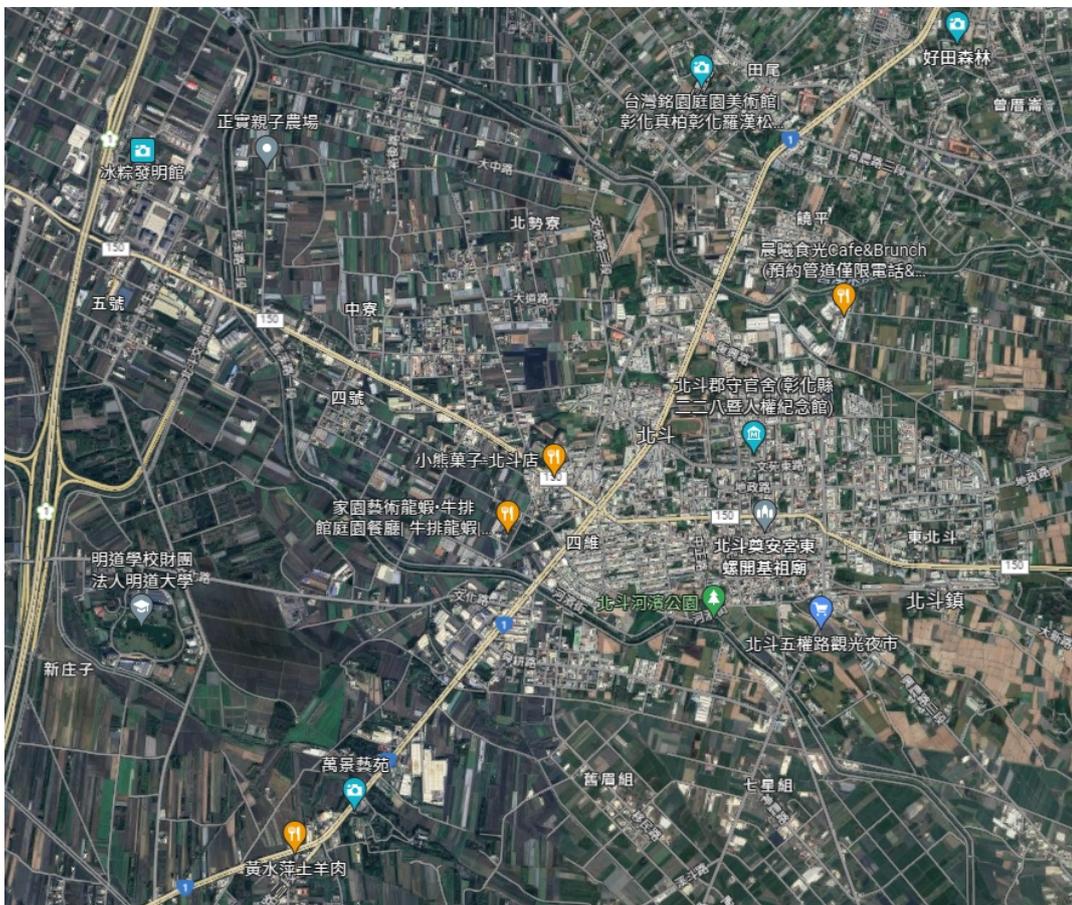


歷史建築北斗郡守官舍
「彰化縣二二八暨人權紀念館」



附屬設施紅磚屋-青創進駐

查北斗鎮112年4月份人口數約3萬3,283人，經濟主要以批發及零售業、製造業及餐飲業為主，基地鄰近有彰化縣警察局北斗分局、地政事務所、衛生所、稅務局北斗分局及北斗國中及國小等政府機關單位，有新建住宅聚落、奠安宮廟宇文化及餐飲商業密集地帶，本基地距台1線600公尺及國道1號北斗交流道約4公里，交通極為方便，另距離田尾公路花園僅3公里，地理位置相當優越，發展潛力大。



北斗鎮地理位置

貳、以修代租徵選計畫

一、徵選方式

(一)申請資格：

不限團體或個人，團體之負責人或個人皆須為年滿18歲至45歲以下之青年。

(二)經營項目：

承租單位應利用原建物及周遭建築與在地文化連結，提供青創產業如：食農、藝文工藝產業、展覽、餐飲及住宿等各種營業項目。餐飲或其他商品販賣服務者，應依營業稅法辦理餐飲業或販售商品之營業登記；住宿服務者應依發展觀光條例及旅宿相關法規辦理；各項服務應符合建築管理、消防、衛生管理法、勞動基準法及其他經營涉及之法令規定。

(三)承租期間：

1. 自簽約日起1年內為修繕期，承租期間自修繕完工審核通過次日起5年，並得以續約1次為限，期間最多4年。
2. 承租期間將邀請專家學者組成3至5人訪視小組辦理不定期績效考核，績效考核平均分數達70分以上，優先取得續約權利；未通過考核者，應於本府通知期限內改善與配合，如無法改善與配合，終止契約，並無條件於期限內離駐。

(四)承租地點：

北斗鎮地政2巷16、20、23至26、27-4、5及29-1號等9間木造及磚造閒置宿舍（以修代租修復使用）。

(五)審查資料：

1. 承租申請表(附件一)
2. 以修代租計畫書(附件二)：
 - (1) 簡歷(包括近年工作實績、具體目標)。
 - (2) 營運規劃(含營運理念與創意、合作夥伴、服務項目、人力安排、開放時間、管理維護保險、與本園區連結性、營運執行進度及預算)。
 - (3) 修繕計畫(與本園區環境連結之設計理念、整體空間設計書圖、修繕經費概算及期程等，且須有修繕契約或估價單影本，並詳載修繕細項名目，且需有施作廠商公司發票章，若無則蓋大小章)。
 - (4) 創意及回饋(創新理念、異業結盟、連結SDGs及ESG之說明、公益回饋)。
 - (5) 預期效益(預估增加青創就業人數、產值等)。以上檔案光碟一份。

(六)申請說明：

1. 於本府青年發展處網站(<https://youth.chcg.gov.tw/>)點選「北斗公有

宿舍群-彰南青創園區」下載並填具申請書及備妥相關文件。

2. 受理申請收件：112年11月30日（四）17時止。
3. 以A4紙張直式橫書繕打、雙面影印並以左側裝訂成冊（1式8份），掛號郵寄(郵戳為憑)或親送本府青年發展處；承租申請表電子檔(word檔)、以修代租計畫書+簡報電子檔請e-mail:orochi001@email.chcg.gov.tw。
4. 缺件、逾時或未依規格準備申請資料者，恕不受理申請。
5. 申請資料、光碟請自行備份，概不退還。
6. 洽詢時間：申請期間之週一至週五上午9時至12時；下午2時至5時。
7. 洽詢專線電話：(04)7121530#24

(七) 現場勘查

申請人得於遞送申請文件前，自行前往現場與其周圍地區進行實際勘查，以瞭解現場環境狀況；另得以洽詢專線，由本府人員安排入屋現勘日期。申請人提交文件時，即表示已完全瞭解現場狀況，亦表示願意接受本案之承租條件，申請人不得以不瞭解現況為由而要求更改文件或為其他要求。

(八) 徵選方式：

由本府組成評審小組審查，申請人應就計畫內容於評審會議簡報，簡報時間 20 分鐘，評審結果將公布於本府青年發展處網站，並以正式回函通知獲選者，獲選者應於發函日起 14 日內送交修正後以修代租計畫書辦理契約簽訂。

計畫審查標準項目如下：

1. 營運規劃(含簡歷、營運理念與創意、服務項目、人力安排、開放時間、管理維護保險、與本園區連結性、執行期程及預算、預期效益):40%
2. 修繕計畫(與本園區風貌連結設計理念、整體空間設計書圖、修繕經費概算及期程等):40%
3. 創意及回饋(創新理念、異業結盟、連結SDGs及ESG之說明、公益回饋):10%
4. 簡報及答詢:10%

二、 修繕與使用

- (一) 承租人簽訂契約後10日內提送修繕計畫送本府核定，並應於簽訂契約日起1年內修繕完成，具價值物品材料及堪用用品不得外運。
- (二) 修繕完成時應報本府竣工並提送「修繕成果紀錄」予本府審核，成果紀錄需有修繕前中後照片及實際經費支出表等資料，審核通過後1個月內應提送「經營管理維護計畫書」，經本府審核通過後，始能正式營運。
- (三) 承租人應修繕包含室內空間之拆除、屋頂補強、空間整理、廁所、水電管線更新等營業需求，及所轄戶外區域之拆除、清除及清潔等，水電、瓦斯費及相關經營所需費用等須自行負責。

- (四) 承租人於簽約日起應投保修繕及承租期間之保險，包含公共意外責任、火險及火險附加險（至少應包含地震、颱風及洪水等保險）及其他營業所需保險，保險金額依契約辦理。
- (五) 承租人應盡善良管理及維護之責任，承租期間之保養、維護及修繕汰換，基於以修代租之精神，由承租者負擔修繕及費用，不得要求任何補償。
- (六) 承租空間如有修繕或改裝設施之必要，承租人應經取得甲方之書面同意後，由承租人自行負擔費用修繕或裝設，並應依建築物室內裝修管理相關規定及相關消防法規規定，並依建築法等相關法規辦理施工監造以確保公共安全。
- (七) 承租期滿1週內應依確認之屋況，經本府認有保留必要者，承租者應無條件將經改善、變更或增減設施交還本府，保留原則如建物裝潢及固定家具等，產權歸屬本府；新增非固定設施可隨時搬遷者，產權歸屬原承租人。

三、 權利與義務

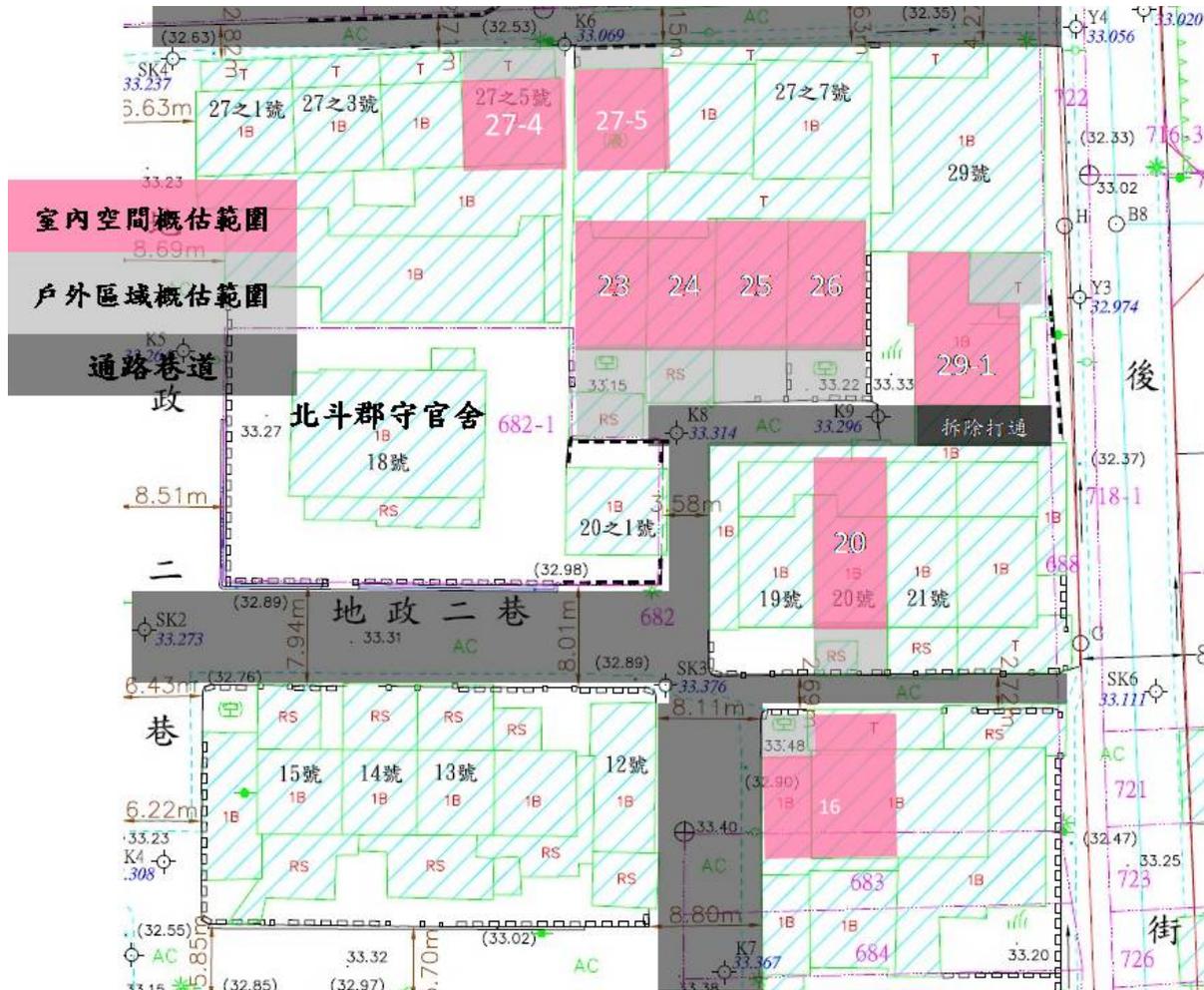
- (一) 承租人應依期程與本府簽訂契約，逾期或未到期者視同棄權，其資格由備取者遞補之。
- (二) 承租人應辦理公司或其他商業登記，並完成稅籍登記，其營業地點及登記地點須為本計畫所規定承租空間之一。
- (三) 以修代租提供承租人以修繕代替租金，承租人於修繕完成並經審核通過後，即可進駐經營，同時免收承租期間之租金，修繕金額參考本區域市場價格、承租期間及室內空間面積，估算以修代租之修繕金額（每間修繕期至少修繕金額詳如計畫五、承租空間說明）。
- (四) 承租人應負責管理及維護包含承租室內及其戶外區域，並應負擔營運（含修繕期）衍生之各項稅捐（包含但不限於地價稅、房屋稅、營業稅等費用）、其他營運所需相關保險費用、因可歸責於承租人違反法令所應繳納之罰鍰及依其他法令應申報之費用。
- (五) 承租人應負責周圍環境清潔、植栽照顧及定期管理維護工作。
- (六) 承租人應不定期舉辦相關活動活化場域，且應配合參與本府規劃之主題活動。
- (七) 依民法第434條（失火責任）規定：租賃物因承租人之重大過失致失火而毀損滅失者，承租人對於出租人負損害賠償責任。
- (八) 承租者辦理各項業務，如涉及相關法令時，應依規定辦理。

四、 注意事項

- (一) 本府保有解釋、修正本計畫各項條文之權利。
- (二) 其他未盡事項，依雙方簽訂之契約規定辦理，本計畫條文內容為契約之一部分。

五、承租空間說明

(一)承租空間示意圖



(二)修繕空間清冊

門牌號碼	室內約略坪數	戶外約略坪數	112年5月外觀狀況	修繕期至少投入金額(新臺幣)
地政二巷 16號	32.5	4.4		1,755,000

<p>地政 二巷 20 號</p>	<p>22.2</p>	<p>6.2</p>		<p>1,198,800</p>
<p>地政 二巷 23 號</p>	<p>17.3</p>	<p>11.8</p>		<p>934,200</p>
<p>地政 二巷 24 號</p>	<p>16.6</p>	<p>6.5</p>		<p>896,400</p>
<p>地政 二巷 25 號</p>	<p>16.6</p>	<p>6.6</p>		<p>896,400</p>

<p>地政 二巷 26 號</p>	<p>17.4</p>	<p>6.6</p>		<p>939,600</p>
<p>地政 二巷 27-4 號</p>	<p>15</p>	<p>5.7</p>		<p>810,000</p>
<p>地政 二巷 27-5 號</p>	<p>17</p>	<p>3.9</p>		<p>918,000</p>
<p>地政 二巷 29-1 號</p>	<p>25</p>	<p>6.9</p>		<p>1,350,000</p>
<p>合計</p>	<p>179.6</p>	<p>58.6</p>		<p>9,698,400</p>

(附件一) 北斗公有宿舍群-彰南青創園區承租申請表

申請日期: 年 月 日

申請者 (負責人)	姓名		性別		姓名	
	電話 /手機		聯絡人		電話 /手機	
	公司商號 /統一編號	(如尚無則本欄無須填寫)				
	年齡	歲 (須滿18歲且45歲以下)	電子信箱			
	通訊地址					
希望承租空間	排位	門牌號 (同排位可多選承租空間)				
	1					
	2					
	3					
檢附文件	<input type="checkbox"/> 申請人(負責人)個人身分證影本/公司商號登記證明資料 <input type="checkbox"/> 以修代租計畫書					
	*申請者(負責人)身分證影本(請掃描插入電子圖檔或影印貼上)					
身分證影本黏貼處(正面)			身分證影本黏貼處(反面)			

我同意提供個人資料，並知道北斗公有宿舍群-彰南青創園區以修代租徵選計畫將依「個人資料保護法」確保我的個人資料不外洩，並知道前述個資僅用本計畫營運相關用途使用。(本項須閱讀並勾選)

申請人： 簽章

(附件二) 北斗公有宿舍群-彰南青創園區以修代租計畫書格式

《封面格式》

申請編號：

(本欄由審核機關填寫)

北斗公有宿舍群-彰南青創園區 以修代租計畫書

申請人：_____ 中華民國 年 月 日

參考格式

- 一、 簡歷(包括近年工作實績、具體目標)
- 二、 營運規劃(含營運理念與創意、合作夥伴、服務項目、人力安排、開放時間、管理維護保險、與本園區連結性、營運執行進度及預算)
- 三、 修繕計畫(與本園區環境連結設計理念、整體空間設計書圖、修繕經費概算及期程等，且須有修繕契約或估價單影本，並詳載修繕細項名目，且需有施作廠商公司發票章，若無則蓋大小章)
- 四、 創意及回饋(創新理念、異業結盟、連結SDGs及ESG之說明、公益回饋)
- 五、 預期效益(預估增加青創就業人數、產值)

「北斗公有宿舍群-彰南青創園區」以修代租契約

出租人：彰化縣政府（以下簡稱為甲方）與承租人（以下簡稱為乙方）為下列承租空間訂立以修代租契約如下：

- 一、承租空間：彰化縣北斗鎮地政 2 巷_____號。
- 二、承租期間自修繕完工審核通過次日起 5 年，承租期屆滿時，契約關係即行終止，甲方不另通知，乙方如有意繼續承租，應於承租期屆滿前 3 個月，向甲方提出書面申請，經甲方同意後續約（續約以 1 次為限，期間最多 4 年），否則乙方應依甲方指定之期限清理交還，未交還者依法強制執行，並不得主張民法第 451 條之適用；如另有家具雜物不搬者，視為廢棄物，任由甲方處理，乙方均不得異議。
- 三、乙方應於簽訂契約日起 1 年內為修繕期，因故未能完成，得申請展延 3 個月，並以 1 次為限，修繕完成後應檢具廠商發票及相關收據，提供甲方審認修繕期修繕金額。
- 四、乙方承租所使用之水電、瓦斯相關費用、保險及所衍生之房屋稅、地價稅、營業稅及其他法定稅捐或申報費用等，由乙方負擔。
- 五、乙方應修繕包含室內空間之拆除、屋頂補強、空間整理、廁所、水電管線更新等營業需求，及所轄公用區域之拆除、清除及清潔等，水電、瓦斯費及相關經營所需費用等須自行負責。
- 六、乙方於簽約日起應投保修繕及承租期間之保險，並將投保合約正本送交甲方備查，包含：
 - （一）火險及火險附加險（至少應包含地震、颱風及洪水等保險）：受益人為甲方，保險金額依建物建造金額投保。
 - （二）公共意外責任險：受益人為受害人，保險金額依比照彰化縣營利場所強制投保公共意外責任險自治條例之最低投保金額。
- 七、乙方應盡善良管理及維護空間之責任，承租期間之保養、維護及修繕汰換，基於以修代租之精神，由乙方負擔修繕及費用，不得要求任何補償。
- 八、乙方承租期間未能妥於保養、管理維護、修繕及汰換更新，造成之人身意外、房屋及物品損毀等事故，應即時通報甲方外，所受損害除保險給付，倘不足者由乙方負擔全部賠償責任，不得要求甲方負連帶賠償之責任，請乙方斟酌加保相關保險，風險分攤。
- 九、乙方對於承租空間不繼續使用時，應向甲方申請退租，承租空間不得私自轉租、分租、出借或將租賃權轉讓他人，違者終止租約，並繳交不當得利予甲方。
- 十、乙方承租期滿 1 週內應配合甲方盤點屋況，經甲方認有保留必要者，乙方應無條件將經改善、變更或增減設施交還甲方，保留原則如建物裝潢及固定家具等，產權歸屬甲方；新增非固定設施可隨時搬遷者，產權歸屬乙方。
- 十一、 乙方不得以本契約作為設定抵押擔保或其他類似使用。
- 十二、 本契約承租空間，有下列情形之一者，甲方得終止租約，乙方不得要求任何補償及其他異議：
 - （一）因舉辦公共事業需要或公務使用需要或依法變更使用者。
 - （二）因實施國家政策或都市計畫必須收回者。
 - （三）乙方將房屋全部或部分轉租他人者。

- (四) 乙方違背本契約之規定者。
- (五) 其他合於民法及其他法令規定，得予終止租約者。
- (六) 乙方申請退租者。

十三、 乙方應遵守下列規定：

- (一) 乙方於承租空間使用及營業項目須合於相關法令之規定，不得違背社會風俗。
- (二) 乙方使用之承租空間如有修繕或改裝設施之必要，乙方經取得甲方之書面同意後，由乙方自行負擔費用修繕或裝設，並應依建築物室內裝修管理相關規定及相關消防法規規定，並依建築法等相關法規辦理施工監造以確保公共安全。
- (三) 如有販賣物品須公開標價，食品須符合衛生法令規定，販售各類商品或提供各項服務，應依相關稅捐規定主動開立統一發票(經稅捐單位審定免用統一發票者免開)。
- (四) 承租空間範圍內不得擺設任何危險物品及存放任何廢棄物，並保持場地之整潔。
- (五) 乙方經營方式未符合承租原意或經營不善者，如未配合活動舉辦、營業時間及其他有違本計畫目的等。
- (六) 不得有妨害衛生、交通、公共秩序、經營卡拉 OK 製造噪音及違規行為。
- (七) 乙方應持續維護保養承租空間，包含室內空間及其公用區域，確保使用者安全。
違反上開規定經甲方通知限期改善，逾期未改善者甲方得終止租約。

十四、 甲方得隨時檢查賣店經營情形，乙方須充分配合，不得以任何理由規避檢查，甲方並得對拒絕檢查之乙方，立即終止其承租使用權，乙方不得異議，並放棄先訴抗辯權。

十五、 為確保食品衛生，甲方得對乙方所販售之商(食)品辦理檢查及取樣，如需送檢驗單位，其費用由乙方負擔。

十六、 乙方於契約終止或期滿未續約時，如未交還承租空間，則自契約終止或承租期滿之翌日起至交還承租空間之日止，乙方應給付按相當於日租金之不當得利予甲方。

十七、 因天災、事變或其他不可抗力事由，致無法修繕使用時，乙方應即通知甲方查驗，經甲方查明屬實者，由甲方書面通知終止契約，乙方應交回空間。

十八、 契約期間如有爭議事項，由甲乙雙方召開會議協商決議之。

十九、 本契約徵選之以修代租徵選計畫內容及乙方之以修代租計畫書為契約之一部分。

二十、 本契約一式 5 份，自簽訂之日起生效，並經完成公證後，乙方執 1 份外，餘由甲方及公證人各執 2 份留存。

立契約人：

甲 方：彰化縣政府

法定代理人簽章：彰化縣縣長 王惠美

地址及電話：彰化市中山路2段416號

04-7531066

乙 方：

負責人簽章：

地址及電話：

中華民國 年 月 日