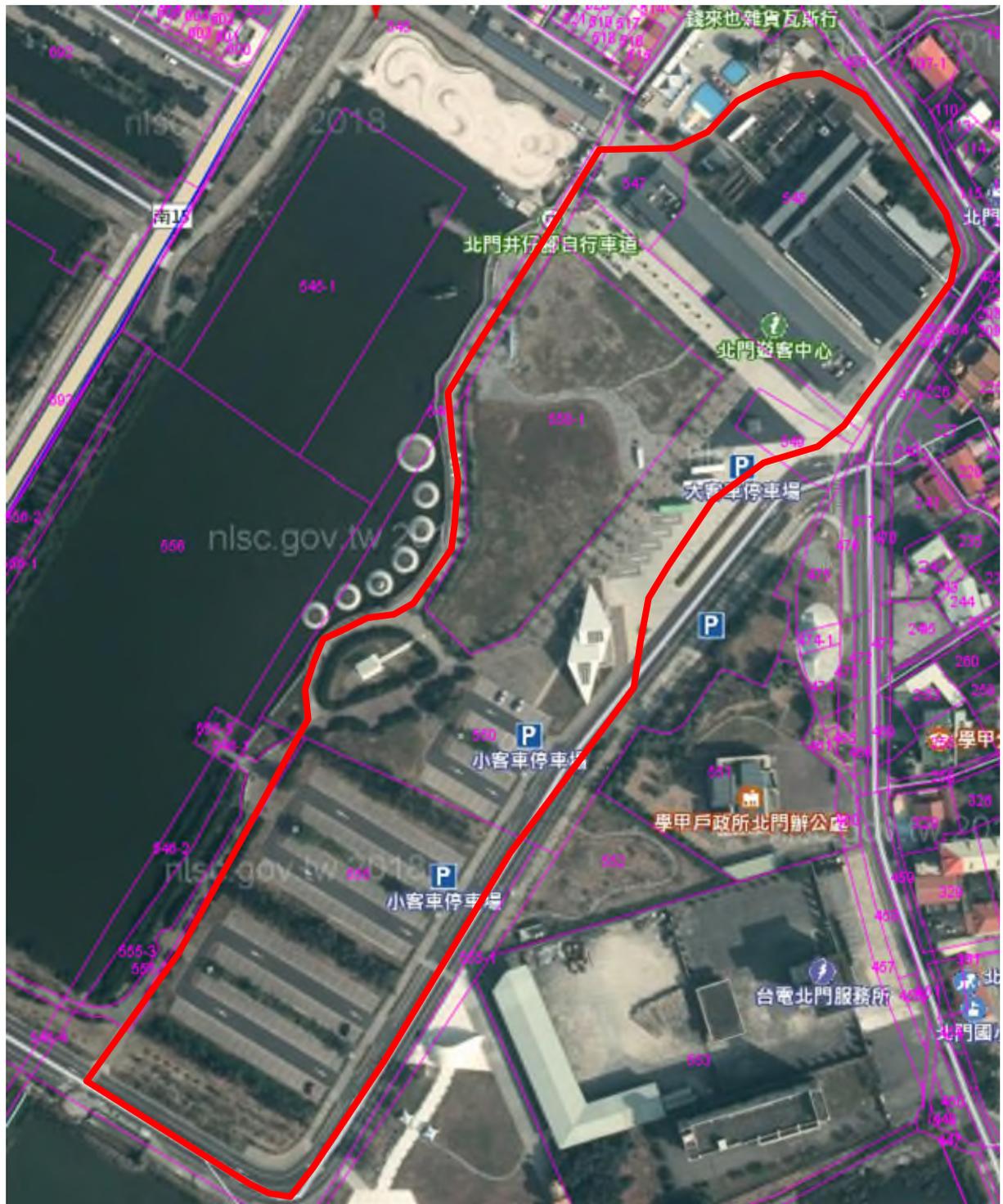


「歷史建築北門洗滌鹽工廠部分建築出租經營管理案」  
範圍示意圖-1



出租範圍 1: 臺南市北門區舊埕 548(部分)共 1 筆土地,土地面積約 2980.91 平方公尺, 建物面積約 2095.3 平方公尺。

「歷史建築北門洗滌鹽工廠部分建築出租經營管理案」  
範圍示意圖-2



**出租範圍 2(紅線區域):** 臺南市北門區舊埕 546(部分)、547(部分)、548(部分)、549(部分)、550(部分)、555(部分)及 555-2(部分)地號共 7 筆土地。  
土地面積約 1270 平方公尺。

## 「歷史建築北門洗滌鹽工廠部分建築出租經營管理案」

## 出租範圍土地資料

範圍	地號	土地面積(平方公尺)	使用地類別
出租範圍 1	舊埕段 548(部分)	2980.91	特定目的事業用地
出租範圍 2	舊埕段 546(部分)	131	鹽業用地
	舊埕段 547(部分)	25	特定目的事業用地
	舊埕段 548(部分)	265	特定目的事業用地
	舊埕段 549(部分)	30	鹽業用地
	舊埕段 550(部分)	373	遊憩用地
	舊埕段 555(部分)	302	鹽業用地
	舊埕段 555-2(部分)	144	特定目的事業用地

## 「歷史建築北門洗滌鹽工廠部分建築出租經營管理案」

## 點交清冊(以實際點交為主)

項次	設施名稱	數量	說明	點交/備註
1	洗滌鹽工廠 部分建築(洗 滌鹽工廠、 製品倉庫、 機械室)	1 式	位於出租範圍 1，位於臺南市北門區舊埕段 548 地號(部分)，土地面積總計約 2980.91 平 方公尺，建物面積約 2095.3 平方公尺。 屬原臺南縣政府 98 年 8 月 24 日府文資第 0980199845A 號函公告為歷史建築。 依臺南市政府 106 年 7 月 10 日府文資處字第 1060669596 號函，依建築技術規則總則編第 3-3 條 B 類商業類，供 B-2 店鋪展覽場及 B-3 餐廳使用。	

項次	設備名稱	數量	說明	點交/備註
1	消防系統	1 套	洗滌鹽工廠製品倉庫消防系統	
2	空調系統	9 套	洗滌鹽工廠製品倉庫空調系統	
3	洗滌鹽機具	1 式	粉碎洗滌鹽工廠展示機具	

點交單位

交通部觀光署雲嘉南濱海國家風景區管理處

點交人：

點收單位：

點收人：

點交日期： 年 月 日

## 交通部觀光署雲嘉南濱海國家風景區管理處 委外出租案營運管理執行要點

112.3.1 訂定

112.9.22 修定

一、為辦理本處委外出租經營案之營運管理，特制定本要點，各委外出租案之管理程序，依本要點規定辦理。

二、適用對象為與本處訂有營運管理出租案之場域。

三、各出租案於契約滿 1 年後之第 2 年每年進行營運管理考核 1 次，必要時得增加次數，契約屆滿當年免進行考核。

本要點施行前已簽約出租案，考核週期從其契約內容約定，不受本要點規定辦理。

四、營運管理考核小組共 7 名，其中外聘委員 3 名，內聘委員 4 名(含 1 名召集人)，小組經機關首長核定後聘任之。

前項外聘委員聘任以 4 年為一聘，委員之更替由業務單位(管理科)簽核。

五、考核指標：

項次	考核項目	配分
1	契約約定事項	40
2	環境品質管理維護情形	30
3	遊客申訴處理情形	30
合計		100

考核指標加減分項目(基本分為 80 分)：

(一) 環境品質管理維護情形

1. 為提升服務品質，廠商得提出爭取分數之措施(例如:公益活動或行銷措施等)。
2. 配合辦理評鑑獲獎，每一項國內獎加 1 分，國際獎加 2 分。

(二) 遊客申訴處理情形

遊客申訴案件，經通知未如期改善酌減分數。

考核標準：

- (一) 受考核對象平均分數達 80 分以上者，評定為良好。
- (二) 違反契約約定事項超過 3 個，當年度不得評定 80 分以上。
- (三) 連續 2 年評定 70 分以下者，應喪失優先續租權。
- (四) 連續 2 年評定 85 分以上者，逕取得優先續租權，於續租前得不為受考核對象。

六、 考核結果做為各出租營運管理場域優先續租權判定依據，並以書面方式個別通知受考核對象。

七、 本要點經機關首長核定後施行，修正時亦同。

實踐永續旅營運資料統計表

場域名稱	統計項目	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	總計	
歷史建築北門 洗滌鹽工廠部 分建築出租經 營管理案	遊客人數(人)														
	營收金額(元)														
	在地採購的金額(物品、商品、 加工、外包...等)(元)														
	在地員工數(全職)(人)														
	在地員工數(兼職)(人)														
	水量(度)														
	電量(度)														

場域名稱	月份	資源垃圾類(公斤)					一般垃圾 (公斤)	總計 (公斤)
		保特瓶	鐵鋁罐	玻璃瓶	廢紙	其他	垃圾	
歷史建築北門 洗滌鹽工廠部 分建築出租經 營管理案	1月							
	2月							
	3月							
	4月							
	5月							
	6月							
	7月							
	8月							
	9月							
	10月							
	11月							
	12月							
	總計							

年 月 遊客人數、營業額統計表

日期	星期	遊客人數	營業額	備註
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				
16				
17				
18				
19				
20				
21				
22				
23				
24				
25				
26				
27				
28				
29				
30				
31				



# 雲嘉南濱海國家風景區管理處轄區植栽養護規範

## 1. 通則

### 1.1 概要

本規範係作為本處轄區內植栽委外養護或出租經營據點植栽養護之準據。

### 1.2 工作項目

依據契約之規定，有關草皮、灌木、喬木等之養護，具體工作包括：雜草清除、修剪、澆水、施肥、病蟲害防治、補（移）植、支架固定及更換等。

## 2. 養護內容及標準

### 2.1 草皮

#### 2.1.1 修剪及清除雜草

- (1) 視生長情形、場地使用狀況調整為拔草、修剪時間及次數，草長應保持不超過 10 公分，以保持平坦碧綠為原則。
- (2) 修剪前應先拔除雜草，不可使用除草劑。
- (3) 除草時不得傷及喬、灌木樹頭及支柱。
- (4) 延伸至植栽區外之地被植物，如妨礙其他使用應予垂直切齊。
- (5) 除草後草屑應於當日收工前清除。

#### 2.1.2 澆水

- (1) 乾旱季節視需要確實澆灌，年度其他月份則視情況辦理，實施時間為上午 10 時前，下午 16 時以後實施。
- (2) 水質不可含有害植物生育之物質。

### 2.2 灌木

#### 2.2.1 清除雜草

灌木叢之雜草及攀藤植物應予拔除，隨時保持無雜草生長之狀況。

#### 2.2.2 施肥

每年 2、5、10 月應施用有機肥 1 次，本處得視轄區植栽生長情形，要求承商增加施肥頻率。

#### 2.2.3 病蟲害防治

- (1) 養護廠商應依專業知識防範病蟲害發生，發現有病蟲害應立即噴藥防治，並做好警告牌示。
- (2) 噴藥應採用合法農藥，其時間、次數及劑量應依藥效使用說明書辦理。

#### 2.2.4 修剪

- (1) 灌木應保持適當型態，修剪時應避開花期，剪除垂枝、枯枝、徒長枝及病枝，以保持樹型之美觀。
- (2) 修剪原則，剪除徒長枝、雜亂枝、枯枝等得視情況清除或覆蓋於植穴以涵養土壤。
- (3) 修剪後枝葉及拔除雜草，應當日收工前完成清除。

#### 2.2.5 澆水

同 2.1.2 規定。

## 2.3 喬木

### 2.3.1 清除雜草

穴孔枝幹半徑方圓 60 公分範圍內影響生長及觀瞻之雜草及攀藤植物應拔除，並視情況清除或覆蓋於植穴以涵養土壤。

### 2.3.2 施肥

同 2.2.2 規定。

### 2.3.3 病蟲害防治

同 2.2.3 規定。

### 2.3.4 修剪

(1) 同 2.2.4.(1) 規定。

(2) 為保持喬木型態美觀及遮陰效果，可適度修剪，如因防颱需要，經甲方同意，得進行強度修剪。

### 2.3.5 支架固定及更換

(1) 喬木支架遇腐爛不堪使用應隨時更換。

(2) 樹木支撐時以三角架平均配置，捆綁樹高 3 分之 2 處予以固定，腳尖打入土中深度應大於 20 公分，抵擋風力侵襲。

(3) 樹木支撐材間應襯以軟性材料，固定時應採用彈性繩紮實穩固，以防樹幹受損，若原捆繩過緊或鬆脫應隨時調整綁正。

(4) 歪斜不齊之樹木應挖穴矯正，並重新加立護架，枯死喬木及腐朽支柱應隨時清除運棄。

### 2.3.6 澆水

同 2.1.2 規定。

## 2.4 步道

踏階石縫除草應考量兼具水土保持功能，修剪視兩側植栽生長狀況及不妨礙通行，修整寬度 50 公分為原則，剪除，枯木、垂枝及病枝。

## 2.5 風災及天然災害復舊

當植栽遭受風災或天然災害侵襲發生伏（傾）倒或枯死時承商應於災害發生後次日，依契約編列細項即動用人工及機械辦理傾倒植栽扶正、回植及固定工作。

## 2.6 入侵紅火蟻防治

發現入侵紅火蟻時應立即通報本處，並配合本處依「入侵紅火蟻防治計畫」進行防治工作。

## 修枝作業

### (一) 高度及方式：

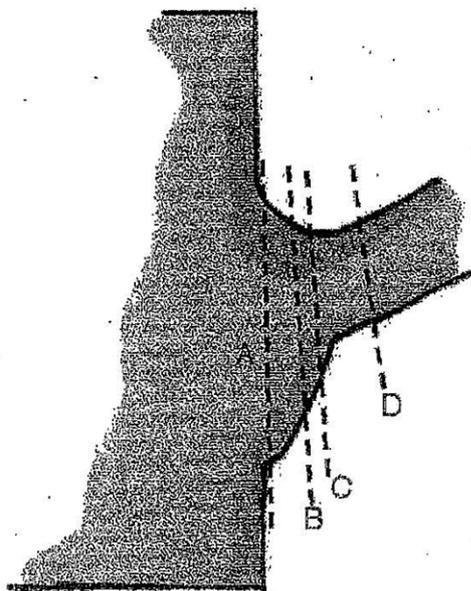
1. 修除之切口須平滑。
2. 修枝高度不可過高或過低，應依契約規定高度修枝。

### (二) 修枝切口及方式：

#### A.(針葉樹隆肉明顯之修枝位置) (詳見圖 1)

1. 枝條直徑小於 3 公分，採用 A 及 B 方法修枝。以切口平滑整齊為原則。
2. 枝條直徑大於 3 公分，宜採用 B 或 C 方法，A 為錯誤位置，以求切口容易癒合。
3. 不論枝條直徑大小，D 皆屬錯誤之位置。

圖 1：



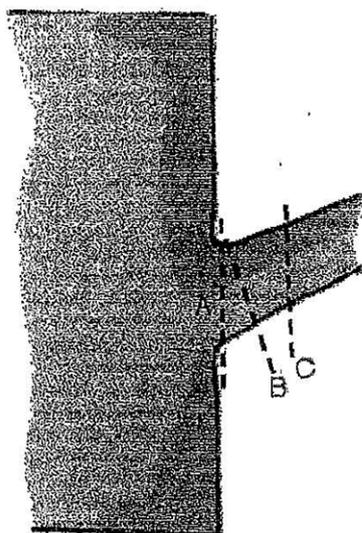
(圖片來源：育林手冊，林務局出版)

#### B.(針葉樹隆肉不明顯之修枝位置)：(詳見圖 2)

隆肉不明顯枝條之修剪，其正確之修枝方式應為自 A 位置

切鋸，B、C 皆屬不良。

圖 2：

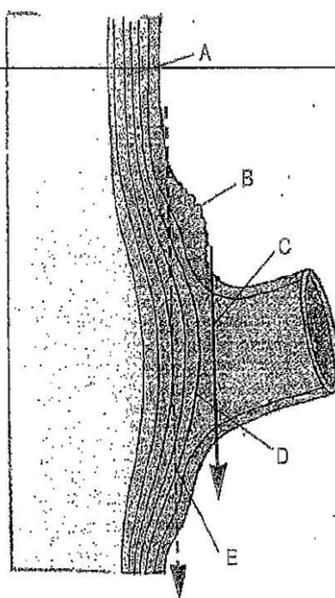


(圖片來源：育林手冊，林務局出版)

C. (闊葉樹之修枝位置)：(詳見圖 3)

1. 找出樹幹與枝條接合處的枝皮標脊部位為樹幹和枝條接合處隆起之皺皮。
2. 找出枝條基部之枝瘤，即枝條基部之輕微隆起部位。
3. 在枝條的標脊與枝瘤外側的位置將鋸口稍稍向外傾斜（非垂直）切鋸，避開枝瘤，切除之枝條可避免留下殘枝，並可使切口最小即圖中 C 處。
4. 枝瘤不明顯時，切口的位置與標脊的角度要與標脊與枝條所形成的角度相同。
5. 正確的修枝方式，傷口癒合形狀為 O 形，若形狀為 ( )、U、∩，即表示因樹幹及枝條的形成層受傷害，致傷口癒合組織形成不全。

圖 3



(圖片來源：育林手冊，林務局出版)

D. 修枝之注意事項：

- (1) 切鋸之切口應變免過大，且須依樹種及上述規範施作。
- (2) 切鋸之切口應平滑，勿呈鋸齒狀。
- (3) 若所修除枝條的直徑較大則須先從枝條下方先鋸受口，再自上方鋸切，以免撕裂樹皮。

## 公廁清潔作業程序

作業階段	作業流程	作業說明	要求判斷基準
一、準備階段	1.1 拿取並準備清潔用具	1.1.1磁磚地面清潔劑、馬桶清潔劑、馬桶刷、夾子、水桶、垃圾袋、拖把、無煙鹽酸及浴廁清潔劑。	1.1.1.1 需檢視所有清潔用具均已備妥。
	1.2 清潔人員穿戴清潔防護設備	1.2.1橡膠手套、工作帽、工作服、工作鞋、口罩。	1.2.1.1 清潔人員穿戴整齊且確實。
	1.3 打開廁所電燈及抽風機	1.3.1開啟並檢視所有照明及通風設備。	1.3.1.1 電燈及抽風機均為運轉正常。
二、工作階段	2.1 撿拾並蒐集垃圾	2.1.1以夾子夾取垃圾並更換垃圾袋。	2.1.1.1 不可有垃圾溢滿及垃圾置於地板。
	2.2 清洗馬桶間(大小廁位)	2.2.1先清洗廁位內部，再清洗其周圍地板。	2.2.1.1 不可有堵塞、積垢及穢物產生。
	2.3 清洗大小便器	2.3.1逐一清洗便器。	2.3.1.1 不可有堵塞、積垢及穢物產生。
	2.4 清潔、擦拭地面	2.4.1由內而外刷洗擦拭地面。	2.4.1.1 不可髒汙、嚴重潮濕或打滑現象。
	2.5 清潔、擦拭門窗及牆面	2.5.1由左而右、由上而下擦拭門窗及牆面。	2.5.1.1 牆面不可髒汙或塗鴉情形。
	2.6 清潔洗手台及鏡面四周	2.6.1清潔洗手台、排水孔暢通及鏡面(可用報紙拭淨)四周。	2.6.1.1 不可有堵塞、積垢及骯髒。
	2.7 拭乾地面	2.7.1以較乾及乾淨之拖把將地面擦拭乾淨。	2.7.1.1 不可髒汙、嚴重潮濕或打滑現象。
三、工作結束階段	3.1 清潔用具歸原位	3.1.1清潔用具以肥皂或沙拉脫清潔乾淨、曬乾，且歸回原位。 3.1.2清潔用具擺置於工具間。	3.1.1.1 清潔用具歸回原位並排列整齊，不可任意置放。 3.1.2.1 清潔用具不可有異味產生。
	3.2 檢視所有硬體措施	3.2.1照明、門鎖、廁位及便器、沖水及洗手設備、地板、周邊設備、標示。 3.2.2文宣標示(含操作行文宣)。	3.2.1.1 所有硬體設施均為堪用，不可有損壞、破損、未擺垃圾桶、男女標示不明、漏水及油漆剝落現象。
	3.3 檢視衛生紙、芳香劑	3.3.1衛生紙提供、芳香劑補充。	3.3.1.1 均需提供衛生紙及不可有臭味或異味。
	3.4 紀錄於清潔維護紀錄表	3.4.1清潔維護紀錄表之清掃日期、時間及清掃者簽名。	3.4.1.1 每次清掃皆要記錄。 3.4.1.2 紀錄表應掛置於入口明顯處。
	3.5 運棄處理垃圾	3.5.1將所收及集中之垃圾運棄或暫放至指定地點。	3.5.1.1 依規定垃圾分類。

「歷史建築北門洗滌鹽工廠部分建築出租經營管理案」  
防颱措施自主檢查表

完成檢查時間	年 月 日 時	颱風警報發佈時間	颱風名稱： 海上： 年 月 日 時 陸上： 年 月 日 時
項次	檢查項目	執行結果	補充說明
1	關閉各處門窗 <input type="checkbox"/> 無此項目		
2	清理排水溝、排水孔、天溝保持暢通 <input type="checkbox"/> 無此項目		
3	加強固定或收妥之物品(如招牌、告示牌、垃圾桶、帳篷、遮陽網…等) <input type="checkbox"/> 無此項目		
4	測試緊急照明設備運作功能 <input type="checkbox"/> 無此項目		
5	設置沙包或防水閘門 <input type="checkbox"/> 無此項目		
6	測試各項設備功能正常運作(如抽水馬達、監視系統、電力系統…等) <input type="checkbox"/> 無此項目		
7	水域遊憩或其他危險區域須封閉管制人員進出 <input type="checkbox"/> 無此項目		
8	其他應辦理事項		
承租廠商：			
巡檢人員：		現場負責人：	

※本表應依本出租經營管理案契約書規定先行報予甲方備查，相關執行成果照片於颱風警報解除後 1 日內併同「重大災害災情速報表」(附件 8)交予甲方備查。

「歷史建築北門洗滌鹽工廠部分建築出租經營管理案」重大災害災情速報表

災害名稱：  
 通報時間：  
 通報人：

速報別：初報 續報 結報  
 聯絡電話：  
 第 頁，共 頁

災損情形		人員傷亡(人)			災損金額(仟元)			修繕該估經費 (仟元)	備註
遊憩服務設備、植栽等	設施建物	受傷	死亡	失蹤	遊憩服務設備、植栽等	設施建物	營業損失		
合計									

## 「歷史建築北門洗滌鹽工廠部分建築出租經營管理案」

## 環境清潔及服務品質檢查記點表

檢查日期：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

檢查項目		合格	不合格 (請註明點數)	備註 (合格請於欄位打勾， 不合格請註明點數)
服務 品質	工作人員穿著制服並佩帶服務證 (1 點)			
	工作人員在勤(1 點)			
	提供旅遊資訊(1~2 點)			
	工作人員服務態度(1~2 點)			
	賣店及餐飲衛生情形(2 點)			
植栽 維護	植栽修剪、雜草清除(1 點)			每月 15 日前
	植栽含植被養護(1~2 點)			每年 1、4、7、10 月 15 日前施肥
	定時澆灌(1 點)			7、8 月時應每日澆灌
	喬木支架維護(1 點)			
環境 清潔	園區及建築物空間清潔(1~2 點)			上、下午垃圾撿拾各 1 次
	指示牌、告示牌、解說牌保持清潔 (1~2 點)			
	垃圾筒內垃圾無溢出(1~2 點)			
	排水溝清潔(1 點)			
	水域週邊環境清潔(1~3 點)			颱風及大雨過後應加強 清潔
男廁 所	廁所置放免費衛生紙(1~2 點)			
	地板及牆壁清潔(1~2 點)			地板有無濕滑
	垃圾桶清潔(1~2 點)			垃圾清理、無蠅蟲
	廁所臭味(1~2 點)			
	小便斗及馬桶清潔(1~2 點)			
	洗手台清潔(1~2 點)			
	掛勾、門鎖等五金配件完整(1~2 點)			
女廁 所	廁所置放免費衛生紙(1~2 點)			
	地板及牆壁清潔(1~2 點)			地板有無濕滑
	垃圾桶清潔(1~2 點)			垃圾清理、無蠅蟲
	廁所臭味(1~2 點)			
	小便斗及馬桶清潔(1~2 點)			

檢查項目		合格	不合格 (請註明點數)	備註 (合格請於欄位打勾， 不合格請註明點數)
	洗手台清潔(1~2 點)			
	掛勾、門鎖等五金配件完整(1~2 點)			
其他	無擅自增建、改建、擴建或為任保變更或種植任何植栽(1~2 點)			
	按時擬具安全維護計畫(1~2 點)			
	販賣物品於明顯處所公開標價(1 點)			
	每日統計入園遊客人數(1 點)			
	無招攬或出租或設置任何廣告物(1~2 點)			
	無任意從事任何物品或食品之製程行為，亦禁止從事生火烹煮食物(1 點)			
	無延遲提送年度營運計畫或相關資料(1~2 點)			

承租廠商簽名：

本次記點合計共 ( ) 點

檢查人：