

財團法人原住民族語言研究發展基金會

公共設施維護管理基準

111年10月17日董事長核定
112年8月9日董事會核定
112年10月12日原住民族委員會備查

壹、為確立財團法人原住民族語言研究發展基金會（以下簡稱本基金會）公共設施維護管理標準及要領，特此訂定本基準。

貳、管理單位應派駐具有專業能力之維修人員協助提供「維護標的」之管理、操作、清潔保養、維護、巡檢修繕、緊急事故處理等事宜，並配合本大樓需求，機動派駐人員以使維護標的保持正常運轉並維持良好之使用狀況。

參、公共設施維護管理項目：

建築類—大樓基礎設備

一、大樓機電設備

(一)高低壓電器設備、弱電管理設備、操作、維護保養。

(二)每年至少停電檢驗及發電機大保養 1 次；每半年 1 次電力系統轉換測試(含發電機自動啟動、卸載及負載供電)，且發電機除原廠另有保養維護週期規定外，應定期排定負載運轉試車（每次 30 分鐘以上）並將運轉情形記錄於定期維護保養紀錄表。

二、大樓消防安全設備

(一)以現場設備為準，包括但不限於火警自動警報系統設備、室內消防栓系統設備、緊急廣播系統設備、自動撒水系統設備、自動滅火系統、室內排煙系統、消防瓦斯系統、逃生指示設備、消防滅火設備及該設備之附屬設備，並隨時維持消防設備正常運作。

(二)每年委託專業廠商針對滅火器、消防栓、自動灑水及消防廣播系統進行維護保養及故障維修，並辦理消防安全設備檢修申報，維護期間相關消防設備均能正常運作。

(三)依消防法規定辦理每年度之消防安全設備檢修及申報。

(四)製作及提報自衛消防編組訓練計畫。

(五)依計畫書每年度辦理上半年度及下半年度各 1 次消防自衛編組演練，並提報相關單位。

自主檢查及自主評量

每年委託專業廠商，依各設施設備之實際維護情形如實填列(維護管理單位)維護管理自主評量表(附件 1)及(維護管理單位)建築類公共設施維護管理自主檢查表(附件 2)。

三、大樓電梯設備

(一)維護電梯之正常使用，有效管理電梯之操作，提供 24 小時全天候救援服務。

(二)每年委託專業廠商進行定期維護保養、零件材料更換、申辦電梯使用許可證及電梯故障臨時叫修服務，維護期間電梯皆能正常使用。

四、大樓空調設備

(一)以現場設備為準，包括但不限於冰水主機、小型冷風機、分離式主機、水洗式除油煙設備等附屬設備及管線、各項系統自動控制裝置、中央監控系統維護保養，並隨時維持空調設備正常運作。

(二)每年委託專業廠商進行相關空調設備之定期維護保養、零件材料更換及臨時叫修服務，維護期間相關設備皆能正常使用，若有故障亦能儘速恢復運作。

五、給排水設備

(一) 本大樓負責範圍內者為限。相關設備以現場為準，包括但不限於電子式水錶、給排水設備及附屬設備與相關機組、管線、廁所設備維護保養。

(二) 每年委託專業廠商進行相關設備維護、保養作業，及排放水檢測。

六、中央控制設備

(一) 以現場設備為準，包括但不限於中央監控(CCTV)設備相關機組、管線、共同天線設備及其附屬設備維護保養。

(二) 每年委託專業系統軟硬體維護保養、系統連接設定及檢測作業

肆、本基準未規定部分，依電業法、消防法、消防安全設備檢修及申報辦法、建築法、建築物昇降設備設置及檢查管理辦法或適用其他法令之規定。

本基準經董事長核定，報請主管機關備查，修正時亦同。

(維護管理單位) 建築類公共設施維護管理自主檢查表

單位名稱			註明：1. 良好「√」 2. 嚴重損壞，立即修繕	
考核日期			「×」 3. 輕微缺失，盡速改善 「△」 4. 無此項打「/」	
項次	檢查項目	檢查結果	缺失說明	備註
一、屋頂				
1-1	屋頂是否定期清掃保持表面清潔？			
1-2	屋頂排水口或落水頭是否堵塞？			
1-3	屋頂是否產生滲漏水、發霉等現象？			
1-4	排水口上的落水頭是否固定或遺失？			
1-5	屋頂表面是否產生龜裂、破損現象？			
1-6	屋頂上各接合部位鐵件是否生鏽、破損？			
1-7	屋頂伸縮填縫材是否劣化龜裂？			
1-8	屋頂裝修材料是否破裂、凸起、剝落？			
1-9	屋頂水箱是否有龜裂、漏水現象？			
1-10	屋頂防水層是否膨拱或剝落、破損？			
1-11	屋頂層逃生門框、門扇是否生鏽、變形、破損？			
1-12	排氣墩是否有漏水情形？			
1-13	屋頂梯間出入口的門，是否設置門弓器？			
1-14	屋頂管道間通風口或突出物是否滲漏水？			
1-15	管線突出屋頂版面之有無防水措施？			
1-16	屋頂防水層是否有排水不良之現象？			
二、露台、走廊及陽台				
2-1	露台是否有排水不良現象？			
2-2	地坪磁磚鋪面是否有破裂、剝落？			
2-3	欄杆、扶手是否牢固？			

項次	檢查項目	檢查結果	缺失說明	備註
2-4	防水層是否膨拱或剝落、破損？			
2-5	排水口的落水頭是否固定或遺失？			
2-6	欄杆油漆是否剝落？			
2-7	錨定螺栓是否有生鏽？			
2-8	欄杆焊接部份是否未填滿？			
2-9	落水頭是否淤塞或脫落？			
三、雨遮、採光罩				
3-1	安裝位置及固定件是否安全？			
3-2	外框與外壁之間的填縫其狀態是否良好？			
3-3	外框內部是否有雨水滲入的跡象？			
3-4	擋水板與框架的接合部份是否有雨水滲入？			
3-5	有無塞水路，裝設是否不良？			
3-6	表面上是否有污點、變色，光澤是否不佳等？			
3-7	雨遮是否有白華現象？			
四、窗戶				
4-1	氣密性門窗隔音、氣密等效果是否符合需求？			
4-2	窗戶是否因為生鏽而妨礙運作？			
4-3	門窗是否變形？			
4-4	窗戶遇上強風時是否會發生卡啦卡啦的聲響？			
4-5	窗扇與框間尺寸是否密合不進水？			
4-6	落地門框底部是否注意預留塞水路縫隙及洩水坡度？			
4-7	窗扇開啟是否良好，是否有傾斜、卡榫等現象？			
4-8	百葉窗是否有髒污、扭曲、破損、彎曲等情形？			
4-9	紗窗是否完整無變形及破損，紗窗開啟使用是否順暢？			

項次	檢查項目	檢查結果	缺失說明	備註
4-10	門窗的底部是否磨損？			
4-11	固定窗填塞 silicon 是否確實平直？			
4-12	填塞防水劑是否老化？			
五、廁所				
5-1	廁所是否定期清掃，保持表面清潔？			
5-2	地板、牆壁的磁磚是否有破裂、剝落？			
5-3	搗擺隔間門板裝設的五金配件是否有鬆動？			
5-4	門開關的情況是否良好？			
5-5	門是否不易上鎖或故障？			
5-6	地板排水是否有適當之洩水坡度，是否有積水情？			
5-7	通風設施是否良好？			
5-8	排水口上的落水頭是否固定、遺失排水管是否阻塞？			
六、騎樓、室內外樓梯				
6-1	地面排水性是否良好？			
6-2	樓梯止滑條裝設是否牢固？			
6-3	樓梯之欄杆、扶手及踏步設置是否牢固？			
6-4	地坪的磁磚是否有破裂、剝落？			
6-5	樓梯踏步有無髒物、油漬附著的情形？			
6-6	樓梯、踏步、級深、級高是否一致？			
6-7	面磁是否鋪設平整？			
七、用電容量、高壓設備、分電盤				
7-1	照明燈具是否功能正常？			
7-2	緊急照明燈具是否能正常運作？			
7-3	燈具（管）是否潔淨？			
7-4	是否使用較高效率或省電之燈具？			
7-5	主構架鐵件是否有鏽蝕情形？			
7-6	契約容量是否依據實際用電量修訂？			

項次	檢查項目	檢查結果	缺失說明	備註
7-7	插座、開關與分電盤之外蓋是否完整清潔？			
7-8	是否使用適切之漏電斷路器？			
7-9	緊急電源是否設置，並能正常供電？			
7-10	馬達功能是否正常，有無異音、震動噪音等情形？			
7-11	發電機設置位置是否易於操作，通風及散熱是否良好？			
7-12	油箱是否保持在適切的油位(建議為油箱之八分滿)？			
7-13	發電機是否定期測試(每次30分鐘以上)？			
7-14	動力開關箱是否貼標示牌？			
7-15	潤滑油、燃油、蓄電池電瓶液、冷卻水箱、傳動皮帶等是否正常？			
7-16	測試時發電機之排煙、運轉聲音、供油情形、油壓、溫度、電壓、轉速表等是否正常？			
7-17	台電配電室防水處理是否良好？			
7-18	基座是否穩固？			
7-19	燈具照度、輝度是否足夠？			
7-20	電氣插座是否未使用多頭插座？			
7-21	插座與分電盤是否接地？			
7-22	發電機之操作設定是否處於自動狀態？			
7-23	發電機之額定電壓是否正常？			
7-24	電纜進屋端之管線是否做防止滲水措施？			
7-25	高壓斷路器測試是否符合規定？			
八、昇降設備				
8-1	保養人員具技術士簽照且與保養紀錄上簽章為同一人？			
8-2	電梯內張貼之使用許可證在有效期限內？			
8-3	電梯內超載警報裝置是否正常？			
8-4	電梯內對講機及按鈕是否正常？			
8-5	電梯門開啟與樓板高低落差不可過大？			
8-6	電梯運作期間無發生異常晃動？			

項次	檢查項目	檢查結果	缺失說明	備註
九、空調設備				
9-1	泵浦運轉時是否有異常雜音？			
9-2	獨立式冷氣空氣濾網是否定期清洗？			
9-3	空調馬達有無異常之聲音或運轉不順遂之情形？			
9-4	室內送風機之出風量是否正常？			
9-5	冷卻水塔是否定期清洗？			
9-6	空調主機功能是否正常？			
9-7	機器設備與相關管路配件是否有滲漏水情形？			
十、消防設備				
10-1	排煙窗是否能正常運作？			
10-2	防火門是否能自動關閉？			
10-3	防火鐵捲門是否能正常運作？			
10-4	緊急電源是否定期檢修？			
10-5	避難路徑之方向標示燈是否清晰牢固？			
10-6	緊急照明功能是否正常？			
10-7	消防栓是否正常檢修，功能是否正常？			
10-8	避難器具及輔助設施之功能是否正常？			
10-9	受信總機功能是否正常、各開關是否置於指定位置？			
10-10	緊急廣播設備、揚聲器（喇叭）或警鈴功能是否正常？			
十一、給水設備				
11-1	進水槽人孔蓋是否上鎖？			
11-2	進水槽孔蓋與爬梯是否有損傷？			
11-3	進水槽是否定期清理？			
11-4	屋頂水塔是否定期清理？			
十二、排水設備				
12-1	排水明管是否漏水？			
12-2	落水頭或排水孔是否阻塞？			

項次	檢查項目	檢查結果	缺失說明	備註
12-3	集水溝、陰井是否定期清潔？			
12-4	管路固定五金配件是否鬆脫、損壞？			
12-5	污水管及雨水管是否分開裝設？			
十三、化糞池/污水處理設備				
13-1	設備附近有無異味或滲漏情形？			
13-2	相關配件或設備，如鑄鐵蓋、控制盤、馬達或管路等，是否有損壞或不能正常使用之情形？			
13-3	化糞池是否定期抽取水肥？			
13-4	設備是否有堵塞現象？			
13-5	水位控制器是否正常運作？			
13-6	污水處理設備是否定期委請合法專業單位進行菌種培植或藥劑投注等，使其功能得以延續的作業？			
十四、景觀工程				
14-1	樹穴內是否有雜物？			
14-2	植栽、草皮是否有枯死？			
14-3	步道是否平整、不打滑？			
14-4	景觀照明燈具配置是否適當，有無損壞，照明燈具是否未接地或有脫落？			
14-5	噴灌系統（含噴水頭）是否功能正常？			
14-6	支架是否固定，有無防腐處理？			
14-7	植栽是否有作適當之整枝及修剪？			
14-8	支架與苗木接觸處是否有墊以布條或柔軟物質，以防苗木受傷？			
14-9	出入動線是否有考量無障礙環境？			
14-10	鋪面地坪、綠地、花台等設施之排水是否良好？			
14-11	步道、排水溝、綠帶、綠地、堤坡區域內，是否定期清除廢棄物？			
14-12	花台磁磚是否完整無破損？			
14-13	景觀地坪鋪面是否完整無破損？			

項次	檢查項目	檢查結果	缺失說明	備註
十五、內外牆面及樓地板				
15-1	外牆牆面是否定期清掃，保持表面清潔？			
15-2	外牆牆體表面是否產生龜裂現象？			
15-3	牆面是否產生滲漏水、發霉及白華等現象？			
15-4	外牆牆面磁磚是否脫落？			
15-5	內牆表面是否產生龜裂現象？			
15-6	內牆貼材是否完整無破裂、剝落現象？			
15-7	樓地板及樑柱穩定度與強度是否安全無慮？			
15-8	樓地板及樑柱表面是否產生龜裂現象？			

填表人：

單位主管：

機關首長：

(維護管理單位) 維護管理自主評量表

項次	自主評量事項	辦理情形說明
一	本設施完工後是否已達預期效益目標？如未能達成，請檢討原因說明。	
二	本設施完工後是否按原計畫目標使用，如有不符，請以對照表說明原因。	
三	本設施完工後，各項設施（備）廠商維修次數及金額若干？請分項說明。	
四	本設施完工後是否訂定維護管理工作計畫、要點或手冊，以為維護管理依據？並指定專人專職負責，建立維修管理制度？請分項說明。	
五	本設施完工後每年是否編列維護經費？係採自辦或委外維護？請分項說明。	
六	本設施完工後是否定期（不定期）辦理檢查作業？檢查頻率、標準及方式為何？所見缺失是否立即改善？如何追蹤管制改進？請分項說明。	
七	本設施歷年維護（修繕）之規劃及施工方式是否符合需求？是否考量環保及節能減碳等理念？請分項說明。	

項次	自主評量事項	辦理情形說明
八	本設施歷年維護工作是否依圖說或相關規範施作？維護材料或設備是否符合相關檢驗及規範？是否優先以環保材質或節能減碳為考量？請分項說明。	
九	歷年自辦維護工作是否按內控機制（如自主檢查表等）辦理管制、查驗？委外維護工作是否按契約規定辦理管制、查驗。請分項說明。	
十	歷年維護工作期間是否發生勞安、工安事件？請分項說明。	
十一	歷年維護工作完工後是否進行檢討評估？其結果是否達預期效益？請分項說明。	
十二	建築完工後移交清冊、操作及維護作業手冊等資料之保存及交接是否完善？後續相關資料之更新建檔是否完備？	
十三	歷年檢查發現缺失或異常，相關檢查結果、維護、追蹤、管制作業是否留存紀錄？紀錄是否完備？請說明。	

項次	自主評量事項	辦理情形說明
十四	辦理維護工作之相關文件、紀錄等資料是否列冊管理、保存？相關資料是否完備？請說明。	
十五	自辦維護是否訂定自主檢查表等相關內控文件，以管制維護作業之進行及成果？相關表格之檢查標準是否量化？請說明。	
十六	歷年委外維護是否依政府採購法相關規定辦理？契約內容是否完備、妥適？是否依據實際需求訂有保固條款？請分項說明。	

填表說明：本表各評量事項之分項說明，得另列表後附。