

令和3年6月改正 維持保全業務標準仕様書 新旧対照表（目次）

(新) 維持保全業務標準仕様書		
目次		
第1章 一般共通事項		
1.1 共通事項		
1.1.1	目的	1
1.1.2	適用範囲	1
1.1.3	用語の定義	1
1.1.4	疑義に対する協議	3
1.1.5	関係法令等の遵守	3
1.1.6	受託者の負担の範囲	3
1.1.7	業務責任者	4
1.1.8	電気工作物の保安業務	4
1.1.9	業務の安全衛生管理	4
1.1.10	非常時の対応	5
1.1.11	気象予報等に対する注意	5
1.1.12	緊急時の措置	5
1.1.13	故障等の対応	5
1.1.14	別契約の関連委託、関連工事等	5
1.1.15	契約図書等	5
1.1.16	守秘義務	5
1.1.17	発生材及び廃棄物の処理等	6
1.1.18	産業廃棄物	6
1.1.19	提出書類	6
1.1.20	控室及び持込み備品等	6
1.1.21	共用施設等の利用	6
1.1.22	作業用仮設物及び危険物等	7
1.1.23	持込資機材	7
1.2 業務の実施		
1.2.1	業務計画書	8
1.2.2	作業計画書	8
1.2.3	業務管理	8
1.2.4	業務条件	8
1.2.5	代替要員	8
1.2.6	環境衛生管理体制	8

(旧) 維持保全業務標準仕様書		
目次		
第1章 一般共通事項		
1.1 共通事項		
1.1.1	目的	1
1.1.2	適用範囲	1
1.1.3	用語の定義	1
1.1.4	疑義に対する協議	3
1.1.5	関係法令等の遵守	3
1.1.6	受託者の負担の範囲	3
1.1.7	業務責任者	4
1.1.8	業務の安全衛生管理	4
1.1.9	気象予報等に対する注意	4
1.1.10	緊急時の措置	4
1.1.11	故障等の対応	4
1.1.12	別契約の関連委託、関連工事等	5
1.1.13	契約図書等	5
1.1.14	守秘義務	5
1.1.15	発生材及び廃棄物の処理等	5
1.1.16	産業廃棄物	5
1.1.17	提出書類	5
1.1.18	控室及び持込み備品等	5
1.1.19	共用施設等の利用	6
1.1.20	作業用仮設物及び危険物等	6
1.1.21	持込資機材	6
1.2 業務の実施		
1.2.1	業務計画書	7
1.2.2	作業計画書	7
1.2.3	業務管理	7
1.2.4	業務条件	7
1.2.5	代替要員	7
1.2.6	環境衛生管理体制	7

令和3年6月改正 維持保全業務標準仕様書 新旧対照表（目次）

(新) 維持保全業務標準仕様書		
1.2.7	火気等の取扱い	8
1.2.8	喫煙場所	9
1.2.9	出入り禁止箇所	9
1.2.10	業務の実施	9
1.2.11	点検及び保守に伴う注意事項	9
1.2.12	応急措置等	9
1.2.13	服装等	10
1.2.14	危険防止の措置	10
1.2.15	使用資機材、消耗品等	10
1.2.16	業務の確認及び記録	10
1.2.17	保全監督員の確認	11
1.2.18	保全監督員の立会い	11
1.2.19	行事等への立会い	11
1.2.20	環境への配慮	11
1.3	図書類、支給品等の整理及び保管	
1.3.1	図書類の整理及び保管	12
1.3.2	支給品等の管理	12
1.4	業務の報告	
1.4.1	業務の報告	13
1.5	写真	
1.5.1	記録写真	14
1.6	その他	
1.6.1	自動車による配送について	15
1.6.2	労働基準法等の遵守	15
第2章 標準仕様		
2.1	自家用電気工作物保安管理業務	
2.1.1	目的	16
2.1.2	保安規程の遵守	16
2.1.3	業務の実施	16
2.1.4	点検の頻度及び点検項目	18
2.1.5	連絡責任者	21
2.1.6	協力及び義務	21
2.1.7	業務を行う者の資格等	21

(旧) 維持保全業務標準仕様書		
1.2.7	火気等の取扱い	7
1.2.8	出入り禁止箇所	8
1.2.9	業務の実施	8
1.2.10	点検及び保守に伴う注意事項	8
1.2.11	応急措置等	8
1.2.12	服装等	9
1.2.13	危険防止の措置	9
1.2.14	使用資機材、消耗品等	9
1.2.15	業務の確認及び記録	9
1.2.16	維持保全担当者の確認	9
1.2.17	維持保全担当者の立会い	9
1.2.18	行事等への立会い	10
1.3	図書類、支給品等の整理及び保管	
1.3.1	図書類の整理及び保管	11
1.3.2	支給品等の管理	11
1.4	業務の報告	
1.4.1	業務の報告	12
1.5	写真	
1.5.1	記録写真	13
1.6	その他	
1.6.1	自動車による配送について	14
1.6.2	労働基準法等の遵守	14
第2章 標準仕様		
2.1	自家用電気工作物保安管理業務	
2.1.1	目的	15
2.1.2	保安規程の遵守	15
2.1.3	業務の実施	15
2.1.4	点検の頻度及び点検項目	17
2.1.5	連絡責任者	20
2.1.6	協力及び義務	20
2.1.7	業務を行う者の資格等	20

令和3年6月改正 維持保全業務標準仕様書 新旧対照表（目次）

(新) 維持保全業務標準仕様書		
2.1.8	記録の保存	22
2.1.9	準用	22
2.1.10	軽微の作業	22
2.1.11	停電作業	22
2.1.12	受託条件	22
2.1.13	報告書等	23
2.1.14	記録写真	23
2.1.15	報告書等の提出先と部数	24
2.2	昇降機保守点検業務	
2.2.1	昇降機一般事項	
2.2.1.1	目的	25
2.2.1.2	用語の定義	25
2.2.2	エレベーター	
2.2.2.1	一般事項	26
2.2.2.2	業務内容	26
2.2.2.3	修理・取替えの範囲	27
2.2.2.4	遠隔監視	28
2.2.2.5	遠隔点検	28
2.2.2.6	報告書等	28
2.2.2.7	記録写真	29
2.2.2.8	緊急対応	30
2.2.2.9	立会い	30
2.2.2.10	その他	30
2.2.3	小荷物専用昇降機	
2.2.3.1	一般事項	30
2.2.3.2	業務内容	30
2.2.3.3	修理・取替えの範囲	31
2.2.3.4	報告書等	32
2.2.3.5	記録写真	32
2.2.3.6	緊急対応	33
2.2.3.7	立会い	33
2.2.3.8	その他	33
2.2.4	エスカレーター	

(旧) 維持保全業務標準仕様書		
2.1.8	記録の保存	21
2.1.9	準用	21
2.1.10	軽微の作業	21
2.1.11	停電作業	21
2.1.12	受託条件	21
2.1.13	報告書等	22
2.1.14	記録写真	22
2.1.15	報告書等の提出先と部数	23
2.2	昇降機保守点検業務	
2.2.1	昇降機一般事項	
2.2.1.1	目的	24
2.2.1.2	用語の定義	24
2.2.2	エレベーター	
2.2.2.1	一般事項	25
2.2.2.2	業務内容	25
2.2.2.3	修理・取替えの範囲	26
2.2.2.4	遠隔監視	27
2.2.2.5	遠隔点検	27
2.2.2.6	報告書等	27
2.2.2.7	記録写真	28
2.2.2.8	緊急対応	29
2.2.2.9	立会い	29
2.2.2.10	その他	29
2.2.3	小荷物専用昇降機	
2.2.3.1	一般事項	29
2.2.3.2	業務内容	29
2.2.3.3	修理・取替えの範囲	30
2.2.3.4	報告書等	30
2.2.3.5	記録写真	31
2.2.3.6	緊急対応	32
2.2.3.7	立会い	32
2.2.3.8	その他	32
2.2.4	エスカレーター	

令和3年6月改正 維持保全業務標準仕様書 新旧対照表（目次）

(新) 維持保全業務標準仕様書		
2.2.4.1	一般事項	33
2.2.4.2	業務内容	34
2.2.4.3	修理・取替えの範囲	34
2.2.4.4	報告書等	35
2.2.4.5	記録写真	36
2.2.4.6	緊急対応	36
2.2.4.7	立会い	36
2.2.4.8	その他	36
2.2.5	表1 エレベーター	37
	表2 小荷物専用昇降機	42
	表3 エスカレーター	43
2.3 自動ドア保守点検業務		
2.3.1	目的	45
2.3.2	一般事項	45
2.3.3	点検及び保守等	45
2.3.4	報告書等	46
2.3.5	記録写真	46
2.3.6	緊急対応	46
2.3.7	その他	46
2.4 消防用設備等保守点検業務		
2.4.1	目的	47
2.4.2	点検及び保守等	47
2.4.3	不具合への対応	47
2.4.4	消防用設備等の種類	47
2.4.5	点検の種類	48
2.4.6	保守の範囲	49
2.4.7	報告書等	49
2.4.8	記録写真	49
2.4.9	緊急対応	50
2.4.10	その他	50
2.5 建物清掃業務		
2.5.1	目的	51
2.5.2	適用範囲	51

(旧) 維持保全業務標準仕様書		
2.2.4.1	一般事項	32
2.2.4.2	業務内容	32
2.2.4.3	修理・取替えの範囲	33
2.2.4.4	報告書等	34
2.2.4.5	記録写真	34
2.2.4.6	緊急対応	35
2.2.4.7	立会い	35
2.2.4.8	その他	35
2.2.5	表1 エレベーター	36
	表2 小荷物専用昇降機	41
	表3 エスカレーター	42
2.3 自動ドア保守点検業務		
2.3.1	目的	44
2.3.2	一般事項	44
2.3.3	点検及び保守等	44
2.3.4	報告書等	45
2.3.5	記録写真	45
2.3.6	緊急対応	45
2.3.7	その他	45
2.4 消防用設備等保守点検業務		
2.4.1	目的	46
2.4.2	点検及び保守等	46
2.4.3	不具合への対応	46
2.4.4	消防用設備等の種類	46
2.4.5	点検の種類	47
2.4.6	保守の範囲	48
2.4.7	報告書等	48
2.4.8	記録写真	48
2.4.9	緊急対応	48
2.4.10	その他	49
2.5 建物清掃業務		
2.5.1	目的	50
2.5.2	適用範囲	50

令和3年6月改正 維持保全業務標準仕様書 新旧対照表（目次）

(新) 維持保全業務標準仕様書		
2.5.3	用語の定義	51
2.5.4	従事者要件	51
2.5.5	事前の準備	51
2.5.6	清掃業務の範囲	51
2.5.7	作業対象	52
2.5.8	周期	52
2.5.9	業務時間	52
2.5.10	作業の実施	52
2.5.11	窓ガラス清掃	52
2.5.12	ごみの収集	52
2.5.13	ごみ等の施設外搬出	52
2.5.14	報告書等	53
2.5.15	記録写真	53
2.5.16	注意事項	53
2.5.17	臨時の措置	53
2.5.18	届出等	53
2.5.19	VOC対応について	54
2.5.20	資機材等の保管	54
2.5.21	自主点検	54
2.5.22	使用資機材の報告	54
2.5.23	別表1 場所別清掃方法一覧表	55
	別表2 清掃作業対象別作業要領一覧表	68
第3章 報告書等		
3.1 自家用電気工作物保安管理業務		
3.1.1	自家用電気工作物保安管理業務結果報告書	72
3.2 昇降機保守点検業務		
3.2.1	昇降機保守点検業務報告書	78
3.2.2	ロープ式エレベーター点検表（FM契約・POG契約）	79
3.2.3	機械室なしエレベーター点検表（FM契約・POG契約）	89
3.2.4	油圧式エレベーター点検表（FM契約・POG契約）	97
3.2.5	小荷物専用昇降機点検表（FM契約・POG契約）	106
3.2.6	エスカレーター点検表（FM契約・POG契約）	110
3.3 自動ドア保守点検業務		

(旧) 維持保全業務標準仕様書		
2.5.3	用語の定義	50
2.5.4	従事者要件	50
2.5.5	清掃業務の範囲	50
2.5.6	作業対象	50
2.5.7	周期	50
2.5.8	業務時間	51
2.5.9	作業の実施	51
2.5.10	窓ガラス清掃	51
2.5.11	ごみの収集	51
2.5.12	ごみ等の施設外搬出	51
2.5.13	報告書等	51
2.5.14	記録写真	52
2.5.15	注意事項	52
2.5.16	臨時の措置	52
2.5.17	届出等	52
2.5.18	VOC対応について	52
2.5.19	資機材等の保管	52
2.5.20	別表1 場所別清掃方法一覧表	53
	別表2 清掃作業対象別作業要領一覧表	62
第3章 報告書等		
3.1 自家用電気工作物保安管理業務		
3.1.1	自家用電気工作物保安管理業務結果報告書	66
3.2 昇降機保守点検業務		
3.2.1	昇降機保守点検業務報告書	72
3.2.2	ロープ式エレベーター点検表（FM契約・POG契約）	73
3.2.3	機械室なしエレベーター点検表（FM契約・POG契約）	80
3.2.4	油圧式エレベーター点検表（FM契約・POG契約）	86
3.2.5	小荷物専用昇降機点検表（FM契約・POG契約）	93
3.2.6	エスカレーター点検表（FM契約・POG契約）	97
3.3 自動ドア保守点検業務		

令和3年6月改正 維持保全業務標準仕様書 新旧対照表（目次）

(新) 維持保全業務標準仕様書		
3.3.1	自動ドア保守点検業務報告書	114
3.3.2	自動ドア点検表	115
3.4	消防用設備等保守点検業務	
3.4.1	消防用設備等保守点検業務報告書	118
3.5	建物清掃業務	
3.5.1	建物清掃業務報告書（定期清掃）	119
3.5.2	清掃作業完了報告書（日常清掃）	121
第4章 資料		
4.1	自家用電気工作物保安管理業務	
4.1.1	設備による点検回数表	122
4.1.2	絶縁測定資料（1 絶縁抵抗計の定格測定電圧）	123
4.1.3	絶縁測定資料（2 電路の絶縁抵抗値）	123
4.1.4	絶縁測定資料（3 電動機器等の絶縁抵抗測定）	124
4.2	昇降機の定期点検結果表	
4.2.1	定期点検結果表（ロープ式エレベーター）【機械室 あり・なし】	125
4.2.2	定期点検結果表（油圧式エレベーター）	129
4.2.3	定期点検結果表（小荷物専用昇降機）	132
4.2.4	定期点検結果表（エスカレーター）	135
4.2.5	定期点検結果表 別添1	138
4.2.6	定期点検結果表 別添2	139
4.3	消防用設備等保守点検業務	
4.3.1	用途別報告期間	140

(旧) 維持保全業務標準仕様書		
3.3.1	自動ドア保守点検業務報告書	100
3.3.2	自動ドア点検表	101
3.4	消防用設備等保守点検業務	
3.4.1	消防用設備等保守点検業務報告書	104
3.5	建物清掃業務	
3.5.1	建物清掃業務報告書（定期清掃）	105
3.5.2	清掃作業完了報告書（日常清掃）	107
第4章 資料		
4.1	自家用電気工作物保安管理業務	
4.1.1	設備による点検回数表	108
4.1.2	絶縁測定資料（1 絶縁抵抗計の定格測定電圧）	109
4.1.3	絶縁測定資料（2 電路の絶縁抵抗値）	109
4.1.4	絶縁測定資料（3 電動機器等の絶縁抵抗測定）	110
4.2	昇降機の定期点検結果表	
4.2.1	定期点検結果表（ロープ式エレベーター）	111
4.2.2	定期点検結果表（機械室なしエレベーター）	114
4.2.3	定期点検結果表（油圧式エレベーター）	117
4.2.4	定期点検結果表（小荷物専用昇降機）	120
4.2.5	定期点検結果表（エスカレーター）	122
4.2.6	定期点検結果表 別添1	124
4.2.7	定期点検結果表 別添2	125
4.3	消防用設備等保守点検業務	
4.3.1	用途別報告期間	126

令和3年6月改正 維持保全業務標準仕様書 新旧対照表（要約）

No.	該当ページ（項目）		（新）維持保全業務標準仕様書	（旧）維持保全業務標準仕様書
1	目次	目次	シート名「目次」を参照	シート名「目次」を参照
2	全ページ	全ページ	保全監督員	維持保全担当者
3	全ページ	各種報告書等	押印欄を廃止	
4	1.1.3	用語の定義	(1)「建築物」定義を新設	
5			(21)「臨時点検員」定義を新設	
6			(23)「法定点検」定義を新設	
7	1.1.6	受託者の負担の範囲	受託者の負担とする。（以下、削除）	受託者の負担に供与する。なお、その使用については必要最小限となるよう配慮する。
8	1.1.6	受託者の負担の範囲	委託者の支給品とする	受託者の負担とする
9	1.1.8	電気工作物の保安業務	(1)から(3)を新設	
10	1.1.10	非常時の対応	(1)から(5)を新設	
11	1.1.17	発生材及び廃棄物の処理等	(1)業務の実施（ <u>修繕や部品交換など</u> ）に伴い発生した～	(1)業務の実施に伴い発生した～
12			(オ)を新設	
13	1.1.21	共用施設等の利用	(3)施設の駐車場の利用可否については、 <u>特記による</u>	(3)施設の駐車場は、維持保全担当者の許可を得て使用することができる。
14	1.1.22	作業用仮設物及び危険物等	(1)及び(4)を追加記載	
15	1.2.4	業務条件	<u>やむを得ない事情により契約書図書に定められた～</u>	契約図書に定められた業務時間～
16	1.2.6	環境衛生管理体制	(1)「建築物における衛生的環境の確保に関する法律」（昭和45年法律第20号） <u>第6条1項の建築物～</u>	(1)「建築物における衛生的環境の確保に関する法律」（昭和45年法律第20号）による建築物～
17			(3)別契約の業務等で～	(3)別契約業務等で～
18	1.2.7	火気等の取扱い	「(2)平成24年4月から、業務関係者の区施設及び敷地内での喫煙は禁止する。」を1.2.8 喫煙場所へ移行。	

令和3年6月改正 維持保全業務標準仕様書 新旧対照表（要約）

No.	該当ページ（項目）	（新）維持保全業務標準仕様書	（旧）維持保全業務標準仕様書
19	1.2.8 喫煙場所（新設）	(2) <u>また、敷地外の公共～（追記記載）</u>	
20	1.2.14 危険防止の措置	(2) 危険防止に必要な措置を保全監督員に報告の上、当該措置をとり、事故発生を防止する。	(2) 危険防止に必要な措置をとり、事故発生を～
21	1.2.20 環境への配慮（新設）	新設	
22	1.4.1 業務の報告	(3)、(4)を追加記載	
23	2.1.1 目的	文言の補足	
24	2.1.9 準用	東京都の「維持保全標準仕様書（令和元年5月）」	東京都の「維持保全標準仕様書（平成21年4月）」
25	2.1.12 受託条件	(2) <u>ただし、太陽電池発電所～（追記記載）</u>	
26		(2) <u>(キ)、(ク)、(ケ)を追加記載</u>	
27	2.2.2.1 一般事項	(1) <u>「昇降機の適切な維持管理に関する指針（平成28年2月19日国土交通省）へ訂正</u>	(1) 「昇降機の維持及び運行の管理に関する指針」（平成5年6月30日住防発第17号）
28	2.2.2.3 修理・取替えの範囲	(2) (キ)を追加記載	
29	表1 エレベーター	「電動機」 回転機カーボンブラシ交換	電動機 回転機カーボンブラシ
30		「電磁ブレーキ」 オーバーホール <u>（以下、削除）</u>	電磁ブレーキ オーバーホール取替え
31		「換気扇」を追加記載	
32		「戸開走行保護装置」を追加記載	
33		「遠隔監視装置（故障自動通報システム）」	故障自動通報システム
34		「群管理（マイコン制御）」を追加記載	
35		「かご内防犯カメラ」、「かご内クーラー」について、△を追加記載	
36		「表中の○は、修理、取替え及び交換等を行う項目、△は特記により実施する項目を示す。」を追加記載	

令和3年6月改正 維持保全業務標準仕様書 新旧対照表（要約）

No.	該当ページ（項目）		（新）維持保全業務標準仕様書	（旧）維持保全業務標準仕様書
37	2.4.4	消防用設備等の種類	以下、7項目について追記載 非常電源（燃料電池設備）、パッケージ型消火器設備、パッケージ型自動火災報知設備、特定小規模施設用自動火災報知設備、加圧防排煙設備、複合型居住施設自動火災報知設備、特定駐車場用泡 소화設備	
38	2.4.5 2.4.6	点検の種類	総合点検を2.4.6の項目へ移行。詳細な文言追記載	
39			「日常巡回清掃」を追記載	
40	2.5.3	用語の定義	(8)「木製床」とは、クリアラッカー仕上げ等されたフローリングをいう。	(8)「木床」とは、フローリングブロック、フローリングボード等の床をいう。
41	2.5.5	事前の準備（新設）	新設	
42	2.5.21	自主点検（新設）	新設	
43	2.5.22	使用資機材の報告（新設）	新設	
44	2.5.23 P55～P71	別表1	(3) 日常巡回清掃、木製床、浴室・シャワールーム・脱衣所（浴槽含む）・ごみ集積所を追記載	
45		条件1	「構外にわたる高圧電線路が無い物」を削除	
46			「受電電圧確認用変成器」を追記載	
47		条件3	蓄電池設備又は非常用予備発電装置がないもの。 <u>（以下、削除）</u>	蓄電池設備又は非常用予備発電装置がないもの引き込み地絡保護電器付高圧交流負荷開閉器又は地絡遮断機が設置してあるもの。。
48	4.1.1 P77	条件4	「 <u>小規模高圧需要設備</u> （64kVA未満で非常用予備発電装置を設置有りを除く）」へ補足記載	64kVA未満の設備について記入
49			「上記以外のもの」を追記載	
50		備考	「 <u>条件1～4以外の設備、又は低圧需要設備で自家用電気工作物に該当する設備</u> について該当項目を記入」へ補足記載	低圧需要設備で自家用電気工作物に該当する設備について該当項目を記入

令和3年6月改正 維持保全業務標準仕様書 新旧対照表（要約）

No.	該当ページ（項目）		（新）維持保全業務標準仕様書	（旧）維持保全業務標準仕様書
51	P82	表中「2 かが」	(2) かが室の周壁、天井及び床の項目「 <u>摩耗、さび及び腐食による劣化の有無を点検する。</u> 」	点検内容欄「 <u>摩耗、腐食による劣化の有無を点検する。</u> 」
52	P87	6 付加装置	「(10) 戸締走行保護装置(UCMP)の点検」を追記載	
53		8 非常用エレベーター	「(10) 遠隔監視装置」を追記載	
54		9 その他の付加装置	(1)～(8)を新設	
55	P96	6 付加装置	「(10) 戸締走行保護装置(UCMP)の点検」を追記載	
56	P105	6 付加装置	「(10) 戸締走行保護装置(UCMP)の点検」を追記載	
57	P110	1 機械室	(4) 電磁ブレーキ(ア)積載荷重を作用させない場合に、上昇時の <u>踏段</u> の停止距離が規定値以内で作動することを確認する。	(4) 電磁ブレーキ(ア)積載荷重を作用させない場合に、上昇時の <u>階段</u> の停止距離が規定値以内で作動することを確認する。
58	P111	2 乗降口	(4) 手すり(イ)手すり <u>と踏段</u> が同一速度で昇降することを確認する。	(4) 手すり(イ)手すり <u>と踏段</u> が同一速度で上昇することを確認する。
59	P122	4.1.1 設備による点検回数表	高圧需要設備欄「 <u>小規模高圧需要設備</u> （64kVA未満で非常用予備発電装置を設置有りを除く）」へ補足記載	64kVA未満の設備
60			低圧需要設備欄「 <u>詳細な事項</u> 」へ補足記載	
61			条件1・3・4	
62	P125 ～ P137	昇降機定期点検結果表 ・ロープ式エレベーター ・油圧式エレベーター ・小荷物専用昇降機 ・エスカレーター	保守点検業務に対応した点検結果表へ変更	
63				
64				
65				