

本書の構成

免震建物の維持管理基準 —2026—

目 次

免震建物の維持管理基準 —2026—	(本文)
	(付表1)
	(付表2)

設計・施工時の維持管理計画に役立つ問題事例と推奨事例

— 点検業務から見た免震建物 —

目 次

設計・施工時の維持管理計画に役立つ問題事例と推奨事例 (本文)
— 点検業務から見た免震建物 —

免震建物点検技術者の役割

目 次

免震建物点検技術者の役割	(本文)
--------------	------

Q & A 集

Q&A リスト

Q&A	(本文)
-----	------

免震建物の維持管理基準

—2026—

2026 年 6 月



一般社団法人 日本免震構造協会

目 次

第1章 総 則

1. 1	目 的	1
1. 2	維持管理の基本事項	2
1. 2. 1	適用範囲	
1. 2. 2	維持管理体制と役割	
1. 2. 3	維持管理における点検の種別と実施	
1. 2. 4	点検対象の機能と点検項目	

第2章 維持点検実施要領

2. 1	免震部材	9
2. 1. 1	支 承	
2. 1. 2	ダンパー	
2. 2	耐火被覆	19
2. 2. 1	免震部材の耐火被覆	
2. 3	免震層	20
2. 3. 1	建物と擁壁のクリアランス	
2. 3. 2	免震層内の環境	
2. 3. 3	建物位置	
2. 4	設備配管および電気配線	22
2. 4. 1	設備配管可撓継手	
2. 4. 2	電気配線	
2. 5	建物外周部	23
2. 5. 1	建物周辺	
2. 5. 2	免震エキスパンションジョイント	
2. 6	その他	25
2. 6. 1	免震建物の表示	
2. 6. 2	けがき式変位計	
2. 6. 3	別置き試験体	
2. 6. 4	その他の不具合	

第3章 解 説

3. 1	クリアランス	26
3. 1. 1	クリアランスの意義	
3. 1. 2	クリアランスの種別	
3. 1. 3	水平クリアランス	
3. 1. 4	鉛直クリアランス	
3. 1. 5	設備配管、電気配線のクリアランス	
3. 1. 6	クリアランス設定の留意点	

3. 2	履歴系ダンパー	31
3.2.1	鋼材ダンパー	
3.2.2	鉛ダンパー	
3. 3	耐火被覆	33
3.3.1	耐火被覆のずれ量と隙間	
3.3.2	ずれ量の考え方	
3.3.3	ずれ量と隙間の計測	
3.3.4	耐火被覆システム別の計測方法	
3. 4	免震エキスパンションジョイント	36
3.4.1	不具合の原因と点検の原則	
3.4.2	施工時検査	
3.4.3	耐久性能	
3. 5	その他	37
3.5.1	不同沈下	
付 録		
付 1.	関連規定	38
付 2.	改訂経緯	40
付 3.	免震建物点検済証シール	42
付表.	点検一覧/解説	43

設計・施工時の維持管理計画に役立つ 問題事例と推奨事例

— 点検業務から見た免震建物 —



一般社団法人日本免震構造協会

目

次

1. 建築主への告知（設計者）	
1.1 建物供用期間中の遵守事項の告知	1
1.2 重要事項の告知	3
2. 建物の計画時（設計者）	
2.1 免震建物の表示	4
2.2 免震層計画	4
2.3 クリアランス計画	5
(1) 設計クリアランスの設定	6
(2) 最小クリアランスの設定	7
2.4 配管・配線計画	9
(1) 配管計画	9
(2) 配線計画	10
(3) その他の設備計画	11
2.5 損傷許容部位の設計	11
2.6 第三者に対する安全の確保	12
2.7 残留変位への対応	13
3. 建物の施工計画時（施工者）	
3.1 施工時のクリアランス確認	14
3.2 作業者への教育	14
3.3 部材取付け部の検討	15
(1) 部材取付け部の防錆	15
(2) 免震部材の交換	16
3.4 耐火被覆工事	16
3.5 竣工時検査の計画	16
3.6 その他	18
4. 維持点検の実施時（免震建物点検技術者）	
4.1 事前確認	19
4.2 点検時の留意事項	19
4.3 点検時の安全対策	20
5. チェックシート	22

免震建物点検技術者の役割



一般社団法人日本免震構造協会

目 次

1. 免震建物点検技術者の役割	
1.1 維持管理計画と点検業務の計画立案	1
1.2 点検業務の計画	2
1.3 点検費用の積算	5
1.4 点検の実施と安全確保	5
2. 維持点検結果報告書の作成	8
2.1 報告書作成時の留意事項	8
2.2 報告書の構成と記載事項	8
3. 維持点検結果の報告	10

※2022 年版に掲載された（報告書参考例）は今後協会 HP にて公開します

Q & A 集



一般社団法人 日本免震構造協会

Q&A リスト

Q NO.	質 問	主な 対象者
Q1	(維持管理計画) 維持管理計画はどのような内容で誰が作成するのでしょうか。	設計者
Q2	(点検実施計画) 維持管理計画が無い場合、点検技術者は何を基準に点検を実施すれば良いのでしょうか。	点検技術者
Q3	(点検実施についての責任範囲、罰則) 竣工引渡後の免震建物の点検については、JSSI 維持管理基準に所有者あるいは管理者の責任において実施すると記載されていますが、この点検実施に関して義務や罰則等はあるのでしょうか。	所有者 管理者
Q4	(所有者、管理者の責任) 免震建物において点検を実施していない場合、所有者や管理者に対して罰則があるのでしょうか。	所有者 管理者
Q5	(点検の実施者) 免震建物の点検業務を事業として始める場合には、どのような手続きが必要でしょうか。また点検技術者は必要な資格でしょうか。	点検技術者
Q6	(点検技術者の責任範囲) 点検技術者は免震建物の点検結果にどこまで責任を負うのでしょうか。点検で見落としがあり、建物や人命に被害が生じた場合、点検技術者は責任を負うのでしょうか。	点検技術者
Q7	(点検費用、見積り) 免震建物の点検に必要な項目、所要日数や費用の算出について、その妥当性を判断するための目安を教えてください。	点検技術者 点検発注者
Q8	(設計図書、過去の点検結果報告書が不明の場合) 点検を依頼された建物が、さまざまな理由で建物の設計図書や過去の点検結果報告書が引き継がれていない場合は、どのように対応すれば良いのでしょうか。	点検技術者
Q9	(点検が困難な免震部材への対応) 免震部材や点検箇所が高所や隠蔽部あるいは危険区域にあるため等、点検困難な場合は、どのように対応すれば良いのでしょうか。	点検技術者
Q10	(点検実施の管理値の扱いについて) 製造会社推奨の管理基準値と JSSI 維持管理基準や設計図書の値が異なる場合、どのように考えればよいのでしょうか。 また、点検技術者と製造会社による点検はどちらも同等と考えて良いのでしょうか。	所有者 管理者 設計者 点検技術者
Q11	(点検結果の不具合について点検技術者の対応) 点検結果に不具合が認められた場合、点検技術者はどのように対処すれば良いのでしょうか。 また、設計者または施工者が廃業した場合はどのように対処すれば良いのでしょうか。	点検技術者
Q12	(不具合時の対応、役割) 竣工引渡後の免震建物の各種点検結果において、管理値を超える項目が報告された場合、所有者・管理者、設計者および施工者はどのような立場で関与すべきでしょうか。	所有者 管理者 設計者 施工者

Q NO.	質 問	主な 対象者
Q13	(被災後の残留変位) 被災後に残留変位が大きく記録された場合、どのように対応すれば良いのでしょうか。	点検発注者 点検技術者 設計者
Q14	(すべり支承のほこり) すべり支承のすべり板上面に埃が溜まっていますが、どのように対応すれば良いのでしょうか。	点検技術者 点検発注者 設計者
Q15	(すべり支承の傷) すべり支承のすべり板に、やすりを掛けたような傷がありますが、新品に交換しなければならないのでしょうか。	点検技術者 点検発注者 設計者
Q16	(鋼材の発錆等への対応) 点検結果報告書に記載された鋼材部分の発錆や、すべり板コーティングの外傷等への対応や是正について、補修作業者はどのように選定すれば良いのでしょうか。	所有者 管理者 設計者 施工者
Q17	(別置き試験体) 別置き試験体が設置されていますが、免震部材に不具合がない場合、別置き試験体の扱いやその試験結果の扱いはどのようにしたら良いのでしょうか。	点検技術者 所有者 管理者 設計者
Q18	(耐火被覆部材の水濡れの対応) 点検時に耐火被覆が濡れたり湿った状態が確認された場合は、どのように対応すれば良いのでしょうか。	点検技術者
Q19	(免震部材冠水時の対応) 大雨で地下の免震層が冠水した場合は、どのように対応すれば良いのでしょうか。	点検技術者 所有者 管理者
Q20	(結露対応) 免震ピット内が著しく結露している場合は、どのように対応すれば良いのでしょうか。	点検技術者 所有者 管理者 設計者 施工者
Q21	(補修が必要の場合の対応) 点検結果から不具合が見つかり、設計者等により免震部材の補修が必要と判断されました。所有者は何をすれば良いのでしょうか。	所有者 管理者
Q22	(免震部材交換の対応) 点検結果に基づき、設計者から免震部材の交換が必要との見解を示されました。所有者は何をすればよいのでしょうか。	所有者 管理者
Q23	(免震建物の変位計測の新しい方法) 竣工後の変位計測方法には、けがき式変位計による方法以外にどのような方法が有るのでしょうか。また、常時計測して変位や加速度を遠方からモニタリングできるような技術は有るのでしょうか。	点検技術者 設計者
Q24	(維持管理の変更について) 設計図書に維持管理について記載し大臣認定を取得しましたが、その後、施工段階でこの基準を変えた方がよいとなりました。この場合は大臣認定を再取得する必要があるのでしょうか。	設計者 施工者
Q25	(改修、増改築への対応) 建物に設備更新や改修、増改築が必要となった場合、所有者はどのように対応すればよいのでしょうか。	所有者 設計者

Q NO.	質 問	主な 対象者
Q26	（性能保証） 免震建物における免震部材は、10年ごとの定期点検を実施していれば、健全性は保証されますか。点検していない場合は、製品保証の対象外となるのでしょうか。免震部材の保証期間は10年ですが、10年前後に関わらず免震部材に異常が認められた場合は誰に相談したら良いでしょうか。	所有者 設計者
Q27	（JSSI 維持管理基準の改訂） JSSI 維持管理基準が定期的に改訂されるのは何故ですか。JSSI 維持管理基準が建物竣工時から改訂されている場合はどうすればよいのでしょうか。	設計者 点検技術者
Q28	（旧基準から技術的変化への対応） 点検実施計画の作成時に、設計図書に記載された年次の JSSI 維持管理基準を採用しますが、古い物件ほど現在の点検項目や点検方法に合わないものがあります。最新版で提案してもよいのでしょうか。また最新ではない1つ2つ前の年版のもので提案してもよいのでしょうか。	設計者 点検技術者
Q29	（定期報告） 定期報告制度の対象となる免震建物はどのようなものなのでしょうか。また定期報告制度の内容と維持管理概要や設計図書に記載されている点検とどのような関連があるのでしょうか。	所有者
Q30	（地震保険） 免震建物の場合、所有者が地震保険の割引を受けられる場合があります。 定期点検の報告書等が地震保険の割引適用の証明になりますか。	所有者