

神戸市 特殊建築物等定期調査報告のお知らせ

定期報告制度は、建物を建てた後、それを安全に維持管理していくための制度です

人が健康診断を受け、悪いところが見つかったら治療をしていくように、建築物も定期的に調査を行い、その結果に適切に対応していくことで、建築物の安全を守ることができます。

多数の人々が利用する建築物の所有者・管理者が、建築物の敷地、構造及び設備を常時適法な状態を維持するために、建築基準法（第12条第1項）では、一定の規模・用途の建築物について、定期的に建物状況を専門の資格者に調査・検査させて、その結果を特定行政庁に報告することが義務付けられています。（神戸市では原則として3年ごと）

これを「特殊建築物等定期報告制度」といいます。

あなたの建物は定期報告の対象建築物ではありませんか？

このパンフレットは、定期報告の対象であると思われる建築物の所有者または管理者にお送りしておりますが、現在の建物使用状況によっては定期報告が不要となる場合があります。定期報告の対象か下記のとおりご確認ください、ご対応ください。

定期報告の対象か

2 ページの【対象建築物一覧表】により、定期報告の対象かをご確認ください。

対象となる場合

3 ページの定期報告の流れをご確認いただき、調査・報告を行ってください。

対象となる場合でも、次の例のような場合は報告が不要となります。その場合は「対象外等理由報告書」をご提出ください。

- （例） ・ 建築物（もしくはその一部）を使用しておらず、対象規模に該当しない。
⇒ 今回は不要となりますが、次回以降は報告対象となる場合があります。
- ・ 令和4年8月1日以降に新築や改築の検査済証が交付された建築物
⇒ 今回の報告は免除となります。令和10年度からご報告ください。

対象とならない場合

用途や規模・階数が2 ページの【対象建築物一覧表】に該当しない場合、対象外となり報告が不要となります。「対象外等理由報告書」をご提出ください。

対象建築物を取り壊した場合

報告は不要となります。「対象外等理由報告書」をご提出ください。

対象建築物を売却した場合

今後は新たな所有者・管理者に案内をお送りしますので、「対象外等理由報告書」の【連絡事項】を記入いただき、ご提出ください。

詳細はこのパンフレットの次ページ以降をご確認ください。

対象建築物一覧表

用途・所在地により報告年度が定められており、2025年度は、下表の **Aグループ** が報告対象です。



下表にあてはまる建築物であっても、以下のいずれかに該当する場合は **対象外** です。

- ① 該当する用途部分の床面積が **200㎡以下** のもの
- ② 該当する用途部分が **避難階のみ** あるもの

グループ	用途	規模・階数 左の用途に供する部分の面積が、下記のいずれかに該当するもの	報告の時期
A	1 劇場・映画館・演芸場	① 地階の部分で100㎡を超えるもの ② 3階以上の部分で100㎡を超えるもの ③ 客席が200㎡以上のもの ④ 主階※1 が1階にないもの（劇場・映画館または演芸場に限り）	2025年度 (令和7年度) 8/1～11/28
	2 観覧場(屋外にあるものを除く)・公会堂・集会場(100㎡を超える集会室があるものに限る)		
	3 体育館(学校に附属するものを除く)・博物館・美術館・図書館・ボーリング場・スキー場・スケート場・水泳場・スポーツの練習場	① 3階以上の部分で100㎡を超えるもの ② 建物全体で2000㎡以上のもの	
	4 学校・体育館(学校に附属するものに限る)	① 地階の部分で100㎡を超え、かつ、建物全体で2000㎡を超えるもの ② 3階以上の部分で100㎡を超え、かつ、建物全体で2000㎡を超えるもの	
	5 百貨店・マーケット・物品販売業を営む店舗・展示場	① 地階の部分で100㎡を超えるもの ② 3階以上の部分で100㎡を超えるもの ③ 建物全体で3000㎡以上のもの ④ 2階の部分で500㎡以上のもの	
	6 東灘区・灘区に所在する共同住宅※2	① 地階の部分で100㎡を超え、かつ、建物全体で500㎡を超えるもの（ただし、地階に住戸又は住戸からの避難経路がある場合に限り） ② 6階以上の部分で100㎡を超え、かつ、建物全体で500㎡を超えるもの	
B	1 病院・診療所(患者の収容施設があるものに限る)・児童福祉施設等※3・共同住宅及び寄宿舎(サービス付き高齢者向け住宅・認知症高齢者グループホーム・障害者グループホームに限る)	① 地階の部分で100㎡を超えるもの ② 3階以上の部分で100㎡を超えるもの ③ 2階の部分で300㎡以上のもの	2026年度 (令和8年度) 8/3～11/30
	2 ホテル・旅館		
	3 事務所その他これに類するもの	用途に供する部分の床面積が、建物全体で1000㎡を超え、かつ、その用途に供する部分の「地上階数＋地下階数」が5以上であるもの	
	6 北区・須磨区・垂水区・西区に所在する共同住宅※2	Aグループ 6. 共同住宅の要件と同じ	
C	2 公衆浴場	① 地階の部分で100㎡を超えるもの ② 3階以上の部分で100㎡を超えるもの ③ 建物全体で3000㎡以上のもの ④ 2階の部分で500㎡以上のもの	2027年度 (令和9年度) 8/2～11/30
	3 キャバレー・カフェ・ナイトクラブ・バー・ダンスホール・遊技場・待合・料理店・飲食店		
	6 中央区・兵庫区・長田区に所在する共同住宅※2	Aグループ 6. 共同住宅の要件と同じ	

※1 「主階」とは、客席のある階を言います。

(神戸市建築基準法施行細則 第7条による)

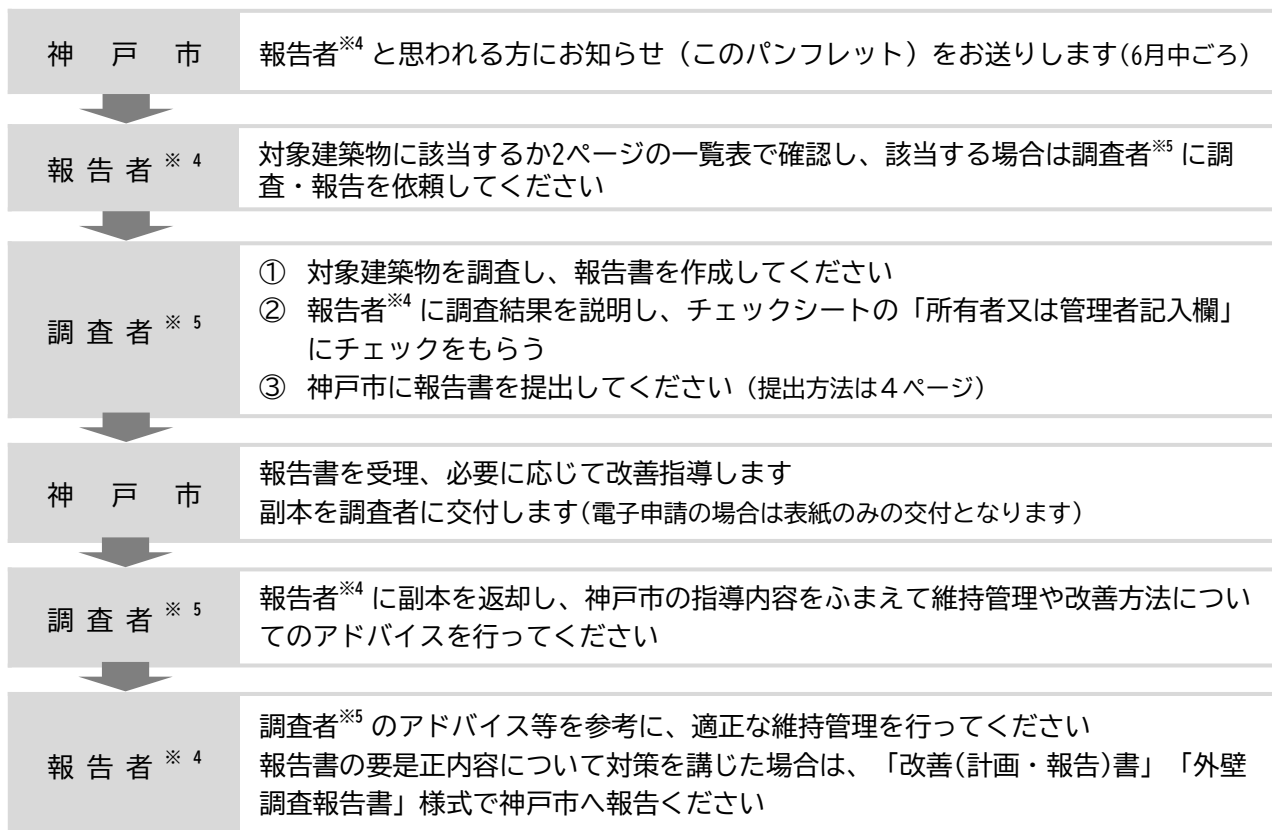
※2 サービス付き高齢者向け住宅及び認知症高齢者グループホーム又は障害者グループホームを除きます。

※3 「児童福祉施設等」は、以下のもののうち、要援護者の収容施設のあるものを対象とします。

児童福祉施設、助産所、身体障害者社会参加支援施設(補装具製作施設及び視聴覚障害者情報提供施設を除く)、保護施設(医療保護施設を除く)、婦人保護施設、老人福祉施設、有料老人ホーム、母子保健施設、障害者支援施設、地域活動支援センター、福祉ホーム又は障害福祉サービス事業(生活介護、自立訓練、就労移行支援又は就労継続支援を行う事業に限る)

定期報告のながれ

報告の義務は所有者または管理者（所有者と管理者が異なる場合は管理者）にあります。調査は、所定の資格を持った調査者※5が行う必要があります。



※4 報告者： 建築物の所有者又は管理者（所有者と管理者が異なる場合は管理者）です。
管理者とは、所有者から、その建築物について改修工事等の維持管理上の権限を委任されている者を指し、日常的な建物管理のみを受託した管理者のことではありません。

※5 調査者： 一級建築士、二級建築士、特定建築物調査員のうちいずれかの資格を持つ者を指します。（建築士の資格で業として調査を行う場合は、建築士事務所登録が必要です）

別途報告が必要な建築設備

定期報告には、このパンフレットでお知らせした「特殊建築物等」の他に、建築基準法(第12条第3項)に基づく「指定建築設備」「防火設備」「昇降機等」があります。これらの対象となる建築物については、用途、規模および報告方法が「特殊建築物等」とは異なります。

詳しくは、4ページに記載の神戸市のホームページをご確認ください。

こんなときは・・・

定期報告の対象外や所有者が変わっているとき

建築物の規模や用途が定期報告の対象とならない場合や、対象となっていた建築物を取り壊した場合、売却等により所有者が変わった場合には、報告が不要となります。「対象外等理由報告書」を提出してください。「対象外等理由報告書」はこれまで葉書を同封しておりましたが、葉書の同封は取りやめました。

提出後に報告書の記載内容を訂正したい

「誤記訂正書」に訂正内容等を記載して、提出してください。

「対象外等理由報告書」「誤記訂正書」の様式は神戸市ホームページに掲載しております。4ページに記載の神戸市のホームページよりダウンロードして記入の上、窓口・郵送・メール・神戸市ホームページのお問い合わせフォームのいずれかより提出してください。

報告書の提出方法

1. 受付期間 **2025年(令和7)8月1日(金) ～ 2025年(令和7)年11月28日(金)**

※受付期間終了後に提出される場合、電子申請のみの受付となります。

2. 提出方法 ①e-KOBEから電子申請で提出

神戸市ホームページの検索窓より『定期報告制度 オンライン提出』で検索いただくか、下記URLより神戸市ホームページをご確認ください。マニュアルを掲載しています。

神戸市の特殊建築物等定期調査報告書のオンライン提出について

<https://www.city.kobe.lg.jp/a92551/business/todokede/jutakutoshikyoku/building/procedure/teikihoukoku/teikihoukokuonline.html>

②窓口で書類を提出

神戸市ホームページの検索窓より『定期報告制度 建築物』で検索いただくか、下記URLより神戸市ホームページをご確認ください。様式を掲載していますので、報告書を作成いただき、窓口へ提出してください。

特殊建築物等（特定建築物）定期報告制度

<https://www.city.kobe.lg.jp/a92551/business/todokede/jutakutoshikyoku/building/procedure/teikihoukoku/kenchiku.html>

【窓口】神戸市中央区浜辺通2丁目1-30 三宮国際ビル5階

神戸市建築住宅局 建築指導部 安全対策課 ビル防災対策係 ⑫窓口

土日祝を除く 9:30～11:30 / 13:00～15:00

受付時間にご注意ください

3. 注意事項

- ・ 郵送、メールでの受付はしていません。
- ・ 必ず調査後 3 か 月 以 内 に報告してください。
- ・ 様式は6月中頃、神戸市ホームページに掲載します。e-KOBEから電子申請を行う場合、2025(令和7)年度様式でないものは「申請却下」となりますので、最新の様式で作成をお願いします。
- ・ 窓口提出の場合、複数件まとめた提出や窓口混雑時等、当日に副本交付ができないことがあります。特に11月後半は窓口が大変混雑します。分散して提出くださいますようお願いいたします。

神戸市ホームページご案内

神戸市ホームページの検索窓より『定期報告制度』で検索いただくか、下記URLで定期報告制度の詳細や様式、よくある質問と回答などが確認できます。

定期報告制度（建築物・指定建築設備・防火設備・昇降機）

<https://www.city.kobe.lg.jp/a92551/business/todokede/jutakutoshikyoku/building/procedure/teikihoukoku/index.html>

特殊建築物等（特定建築物）定期報告制度

<https://www.city.kobe.lg.jp/a92551/business/todokede/jutakutoshikyoku/building/procedure/teikihoukoku/kenchiku.html>



このようなときはお問合せ前に神戸市ホームページを一度ご確認ください。

- パンフレット、対象建築物一覧表、報告書や対象外等理由報告書の様式が必要なとき
- 過去の提出状況、提出方法、根拠法令等を知りたいとき（よくある質問と回答）
- どの調査業者に依頼すればよいかわからない（よくある質問と回答）
- タイル・石貼り、モルタル等の劣化や損傷の状況の調査について（よくある質問と回答）
- 増築または改修工事中の場合は報告しないといけなのか（よくある質問と回答）

提出状況公表制度について

平成29年6月より、「定期調査報告書提出状況公表制度」に基づき、定期調査報告書の提出状況を公開しています。

この制度は、「特殊建築物等定期調査報告制度」について、より多くの市民に広く知っていただき、建築物の維持管理について理解を深めていただくことを目的としています。

定期調査報告書等を提出されますと、下記のとおり公表を行いますのでご承知ください。

なお、本制度の対象は特殊建築物等の報告のみです。

1. 公表される対象建築物

- 定期報告書が受理された建築物
- 報告免除（初回免除を除く）の建築物

2. 公表される項目

- 対象建築物の所在地・名称・主要用途
- 報告受理と報告免除の別

3. 公表時期・期間

- 原則として定期調査報告期間終了後の翌年3月から公表
- 次々回報告年度までの6年間掲載

【令和7年度の場合】

- 令和7年8月1日～11月29日までに報告を受理した建築物は、令和8年3月に公表。
- 令和7年12月以降に報告した建築物は、令和8年6月以降に公表。
- いずれも掲載期間は令和13年まで。

4. 公表の方法

- 神戸市ホームページに掲載
- 神戸市建築住宅局建築指導部安全対策課にて閲覧

【公表のイメージ】

令和7年度特殊建築物等定期調査報告書提出状況一覧

主要用途：共同住宅（サービス付き高齢者向け住宅及び認知症高齢者グループホーム又は障害者グループホームを除く。）

令和7年11月28日現在

新コード	建築物所在	建築物名	建報告
〇〇〇〇-〇〇〇-A61-1	東灘区向洋町中 1	〇〇〇〇マンション	R7/〇/〇
〇〇〇〇-〇〇〇-A61-1	東灘区住吉東町 2	メゾン□□□□	R7/〇/〇
〇〇〇〇-〇〇〇-A61-1	東灘区住吉本町 1	××××住宅	R7/〇/〇

その他参考資料

■ 国土交通省ホームページ「建築基準法に基づく定期報告制度について」

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/build/jutakukentiku_house_tk_000039.html

- 「建築物の定期調査報告における調査及び定期点検における点検の項目、方法及び結果の判定基準並びに調査結果表を定める件（平成 20 年国土交通省告示第 282 号）」
- 「定期報告制度における外壁タイル等の調査について」
- 「定期報告制度における赤外線調査（無人航空機による赤外線調査を含む）による外壁調査ガイドライン（令和4年3月）」

■ 一般財団法人 日本建築防災協会ホームページ

<https://kenbokyoo.jp/book/item.html?bid=85>

- 「特定建築物定期調査業務基準（2025年改訂版）」図書販売サイト

外壁仕上材のタイル等の調査について

タイル・石貼り、モルタル塗り等の外壁は、全面打診等による調査が必要です

平成20年の法改正により、湿式工法によるタイル・石貼り、モルタル塗等の外壁について、調査方法が定められました。

これにより、竣工・外壁改修・全面打診等調査（以下、「竣工等」）の後、10年を超えた建築物は、その状態にかかわらず、落下により歩行者等に危害を加えるおそれのある部分について、全面打診等による調査が必要となりました。なお、経過年数が10年未満であっても、著しい劣化・損傷がある場合は、全面打診等調査が必要となります。

必要かどうか所有者・管理者で判断できない場合は、調査者にご相談ください。

前回の調査時点で竣工等の後10年を超えていた場合

前回（令和3年度）の調査時点で竣工等の後10年を超えていた場合、3年以内に全面打診等による調査や外壁改修の予定がある場合に限り、部分打診等による調査によることが認められていました。

しかし、その後3年を経過し、未だ外壁改修もしくは全面打診等調査を実施していない場合は、今回全面打診等による調査を行った上で「特殊建築物等定期調査報告書」をご提出ください。

今回の調査時点で竣工等の後10年を超えていた場合

令和4年告示改正(第110号)により、全面打診等による調査の実施周期が明確化されました。竣工等の後10年を超えている場合は、今回全面打診等による調査を行う必要があります（3年以内に外壁改修等が行われることが確実である場合を除きます。）。

アスベスト等の使用について

平成18年の法改正により、吹付石綿および石綿を重量の0.1%を超えて含有する吹付ロックウールは建築物には使用できないことになりました。

建築物で使用されている吹付材の石綿含有状況が不明な場合は、分析機関に含有調査を依頼し、その結果に基づき「特殊建築物等定期調査報告書」をご提出ください。健康被害等を考慮し、適切な対応をお願いいたします。

また、吹付け建材にアスベストを含むかの分析調査や除去工事に要する費用の一部を補助する制度があります。詳しくは神戸市ホームページより「吹付けアスベスト」で検索してご確認ください。

ブロック塀の調査について

特殊建築物等定期調査報告の対象となる建築物に付属してブロック塀等がある場合は、「耐震対策の状況」「劣化及び損傷の状況」の調査が必要です。

近年に、地震による倒壊事故も発生しています。該当するブロック塀等がある場合は、調査者にその旨を伝え、確実に調査を行ってください。