

## 定期報告（建築物）トピックQ & A

### ●制度について

#### 1. いつから定期報告制度がありますか

定期報告制度は昭和 34 年から実施しており、公衆浴場（150 ㎡超）は昭和 39 年から、劇場・映画館・演芸場（150 ㎡超）、百貨店（3000 ㎡超）は昭和 40 年から、病院（200 ㎡超）は昭和 41 年から、ホテル・旅館（500 ㎡超又は 3 階以上）は昭和 44 年から報告を求めています。昭和 61 年には、神戸市建築基準法施行細則の改正で現行とおおむね同様の対象を定めています。

#### 2. 消防局に報告を出しているもので報告不要ではないか？

消防局に報告しているものは消防法に基づくもので定期報告とは異なります。定期報告制度は建築基準法に基づいており、別途報告の提出が必要となります。

#### 3. 報告を怠るとどうなりますか？

定期報告を怠った場合は、所有者・管理者に対して調査・検査の実施及び報告書の提出の督促を行います。督促しても報告書を提出されない場合は、市がその建築物に立入調査を行う場合があります。なお、建築基準法第 101 条第 1 項第 2 号に、報告せず、又は虚偽の報告をした者に 100 万円以下の罰金という罰則があります。

#### 4. 今回初めて通知が届いたのはなぜですか？

検査済証の交付日(竣工日)が、令和元年 8 月 1 日から令和 4 年 7 月 31 日であれば令和 7 年度（今回）から対象となる建築物です。交付日が令和 4 年 8 月 1 日以降であれば、建築基準法施行規則第 5 条第 1 項及び第 2 項で、新築又は改築について検査済証の交付を受けた場合のみその直後の時期は免除されるため、令和 7 年度は報告不要となり令和 10 年度より対象となります。定期報告の案内送付があり、対象建築物の検査済証の交付日が令和 4 年 8 月 1 日以降であれば、お手数ですが対象外等理由報告書をご提出ください。

#### 5. 定期報告は 3 年に 1 回ということですが、いつから報告すればよいのか？

建物用途及び所在地によって、報告の時期を「神戸市建築基準法施行細則」で定めており、当該建築物の対象年度に調査し報告ください。なお、対象建築物一覧表をホームページでも公開していますのでそちらでも確認してください。

<https://www.city.kobe.lg.jp/documents/43643/r7taisyo.pdf>

#### 6. 複合ビルの場合、定期報告の時期はいつですか？

原則、複合用途の中で主要用途（一般的には面積の最大部分）の報告時期に一括報告してください。従前の報告した建物コード等は、定期調査報告書提出状況公表制度のホームページより確認ください。なお、用途変更等により主要用途に変更がある場合は、事前に安全対策課ビル防災対策係（窓口⑫）へご相談ください。

#### 5. 建築物が用途変更した場合、定期報告の時期やコード番号はどうなりますか？

安全対策課ビル防災対策係（窓口⑫）へご相談ください。新しいコードに変更する場合があります。その場合報告間隔が短くなる場合があります。

## 6. 提出期限に間に合わない場合は、どうすればよいのか？

11月28日までの受付期間を過ぎた場合でも、調査後すみやかに提出してください。なお、令和7年度より、受付期間外については電子申請のみの受付となりますのでご注意ください。

## 7. 報告者とは誰のことですか？

建築物の所有者(所有者と管理者が異なる場合は管理者)です。

管理者とは、所有者から当該建築物についての維持管理上の権限を委任されている者であり、管理権限のない建築物の借用者や日常的な建物管理を受託した管理会社等は管理者にはあたらないためご注意ください。

## 8. 所有者、管理者が複数いる場合はどうすればいいですか？

管理組合名、又は複数の所有者・管理者の連名で報告してください。

## 9. 敷地に複数棟の建築物がある場合、まとめて報告してもよいのか？

建築物が他の棟と外観上、構造上、機能（避難計画）上、独立（法的別棟扱い）している場合などは単独の棟と考え、棟単位で対象建築物に該当するかを判断し、棟ごとに報告書を作成してください。

# ●報告の対象について

## 10. 対象外等理由報告書とはどのような場合提出するのか？

対象外等理由報告書は、**報告対象年度**で対象建築物が以下のような場合、提出が必要となります。

- ① 対象建築物が現存しない、取り壊した場合
- ② 対象建築物の検査済証の交付日より1回目の報告が免除となる場合（Q4にかかるもの）
- ③ 対象建築物が用途変更などで用途・面積・階数が定期報告の対象として該当しない場合
- ④ 対象建築物の所有者でなくなった場合（代表者などの変更は含まない）
- ⑤ 対象設備に該当する設備がない場合

## 11. 現在使用していない部分があり対象規模に達していない場合、報告は必要ですか？

使用していない部分が完全に閉鎖されており対象用途が対象規模に達していない場合は、当該報告年度の報告に限り免除になります。[対象外等理由報告書](#)をご提出ください。

ただし、建物がある限りは対象となるので次回対象年度の使用状況により報告対象となる場合があります。

## 12. 増築工事や改修工事の場合、報告は必要ですか？

工事中、工事範囲以外の部分が対象用途の対象規模に達していない場合は、当該報告年度の報告に限り免除になります。[対象外等理由報告書](#)をご提出ください。

## 13. 取り壊し予定の建築物の報告は必要ですか？

建築物を報告期間内（8～11月）に使用中止する場合は免除になります。[対象外等理由報告書](#)をご提出ください。

#### 14. 敷地内に複数建物がある場合は？

建築物が他の棟と外観上、構造上、機能（避難計画）上、独立（法的に別棟扱い）している場合は、単独の棟と考え棟単位で対象用途が対象規模に該当するか判断し、定期報告が必要か判断してください。なお、報告は棟ごと報告いただきます

#### 15. 対象用途の規模が建物の一部の場合、報告者や調査範囲はどのようになりますか？

対象用途の規模が建物の一部の場合であっても、建築物の防災性能の維持保全の観点から、建築物全体が報告対象となり、報告者はビルの管理者となります。

#### 16. 区分所有で明確に構造躯体により区画され、別棟扱いできるものの取扱いは？

隣接する部分が開口部のない耐火構造の床、壁で区画され、各々共用部を持たずに機能上もそれぞれが独立している建築物は、各々の部分をそれぞれ一の建築物とみなして別棟扱いでき、それぞれで報告できる場合があります。

#### 17. 付属駐車場は対象用途に含まれますか？

対象建築物と同一棟の付属駐車場が、以下の条件をすべて満たす場合は、駐車場部分も対象の用途に供する部分に含むものとして取扱います。

- ① 管理権限者が同一
- ② 利用者が同一又は密接な関係
- ③ 利用時間がほぼ同一

#### 18. 集会場はどのような場合対象用途に含まれますか？

(1)公会堂、公民館(2)文化会館、市民ホール(3)結婚式場(4)宗教施設関係の集会場(5)ホテル内の宴会場(6)その他、多数の人が集会する建築物（会議室、研修室等は含まない）のうち、1室の床面積が100㎡を超える集会室がある建築物は対象用途として取扱います。

そのうち、「集会場」としての用途部分の合計が200㎡超えかつ、下記①から③の条件に該当するものが対象となります。

- 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 建物全体で集会室の合計が200㎡を超えるもの

### ●報告内容について

#### 19. 所有者が変わって前回報告したのかわからない？

直近6年間に報告されていれば、下記定期調査報告書提出状況公表制度のホームページで報告状況を確認できます。確認できる内容は、対象建築物のコード番号、所在地、名称、主要用途、報告日等です。

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

#### 20. 調査後どうすればよいのか？また、報告書の保管はどうすればよいのか？

報告書については、必ず調査者より調査結果の報告を受け、要是正については速やかに改善をお願いします。また、報告書控えについては次回の報告時の参考となりますので、必ず次回の定期報告まで保管をお願いします。

## 21. 報告書をなくしてしまった、どうすればよいか？

定期報告概要書であれば、市役所窓口（安全対策課ビル防災対策係 窓口⑫）で閲覧可能です。概要書の調査者を確認いただき、まずは調査者に確認ください。

概要書閲覧については、事前にホームページで、提出されているか（提出状況公表制度）確認の上、「概要書閲覧申請書」に必要事項を記載し、市役所窓口までお越しください。閲覧時間は土日祝を除く 8 時 45 分～12 時、13 時～17 時 30 分までです。

## 22. タイル、石貼り等（乾式工法によるものを除く）、モルタル等の劣化及び損傷の状況調査について、どうすればよいか？

下記①から③の条件に該当するものは速やかに点検及び危険な部分の改修（安全対策）をしてください。

### ① 【起算時※から 10 年以上経過したもの】

歩行者に危害を加えるおそれのある部分の全面を打診等（テストハンマー、赤外線（以下同じ））により調査する。ただし、3 年以内に当該部分の全面打診等が行われることが確実である場合は、今回報告に限り③の調査で行うことができます。

### ② 【起算時※から 10～13 年以上経過している場合】

起算時から 13 年以内に歩行者に危害を加えるおそれのある部分の全面を打診等（テストハンマー、赤外線（以下同じ））により調査する。

### ③ 【起算時※から 13 年以上経過している場合】

早急に全面打診調査等を行う必要がありますが、どうしても報告時にこの調査のみ出来なかった場合、歩行者等の安全を確保する対策を講じたうえで、報告書の該当欄に『全面打診等調査未実施』と記入した上で報告書を提出できます。報告後は、神戸市から全面打診調査を早急に行うよう指導があります。

### ④ 【上記以外のもの】

開口隅部、水平打継部、斜壁部等のうち、手の届く範囲を打診等による調査、その他の部分は目視による調査をおこない、問題がなければ調査終了。しかし一部でも著しい異常が認められた場合は、歩行者に危害を加えるおそれのある部分を全面打診等により調査をおこなう必要があります。

※「起算時」とは竣工・外壁改修・前回の全面打診等の実施時点のこと