

定期報告（特殊建築物等）Q & A

目次（各項目をクリックすると当該ページへリンクします）

制度について	3
1. 定期報告制度とはどんな制度ですか。なぜ報告が必要なのですか。	3
2. いつから定期報告制度がありますか。	3
3. 報告を怠るとどうなりますか。	3
4. 今回初めて通知が届いたのはなぜですか。	3
5. 消防局に報告を出しているのですが。	4
6. 平成28年6月1日施行の建築基準法改正について教えてください。	4
7. 資格について教えてください（調査・検査のできる範囲）。	4
8. 定期調査報告書提出状況公表制度とはどういうものですか。	4
対象建築物について	5
9. 報告対象規模が変更になったのですか。	5
10. 敷地内に複数等の建物がある場合の判断はどうなりますか。	5
11. 建築物の規模が満たないのですが。	5
12. 仮使用中の物件は報告が必要ですか。	5
13. 未使用なので、対象規模に達していない。報告は必要ですか（一部を未使用含む）。	5
14. 現在増築や改修の工事中ですが、報告は必要ですか。	5
15. 増築の検査済証の交付から3年たっていない場合、報告は免除されますか。	5
16. 用途変更をした場合、免除期間はありますか。	5
17. 将来、取り壊し予定の建築物ならば報告は不要ですか。	6
18. 報告対象部分がビルの一部分の場合、報告者は誰で、調査範囲はどこまでですか。	6
19. 区分所有されており、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について	6
20. 附属駐車場の取扱いについて	6
21. 集会場の取扱いについて	6
提出・作成について	6
22. 新しい様式は、いつ頃ホームページに掲載されますか。	6
23. お盆休みも受付してもらえますか。	6
24. 提出期限に間に合わない場合は、どうすればよいですか。	7
25. 定期報告の受付期間・場所について	7
26. 定期報告の提出手数料はいくらですか。	7
27. 提出は郵送してもいいですか。	7
28. 報告書の様式に変更はありますか。また、古い様式で提出してもいいですか。	7
29. 押印は必要ですか。	7
30. 図面の記入内容はどの程度まで必要ですか。	7
31. 報告者とは誰のことですか。	7
32. 所有者、管理者が複数いる場合はどうすればいいですか。	8
33. 複合ビルの場合、定期報告の時期はいつですか。	8

34. 敷地に複数棟の建築物がある場合はまとめて報告してよいですか。	8
35. 調査者を紹介してほしい	8
36. 報告書の作成費用は、どれくらいかかりますか。	8
37. 報告書提出後の対応について	8
38. 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の調査について	9
39. 特定天井 ^{※6} について	9

制度について

1. 定期報告制度とはどんな制度ですか。なぜ報告が必要なのですか。

不特定又は多数の人が利用する建築物は、維持保全の不備、不具合によって、事故が発生したり、被害が拡大したりして、第三者に危害を及ぼすおそれがあります。建築物の安全性を図るためには、適切な設計・施工はもとより平常の維持管理を十分に行わなくてはなりません。

いつまでも建築物を安全で快適に維持していくためには、建築物も定期的に「健康診断」を受ける必要があります。建築基準法は、不特定又は多数の人が利用する一定規模以上の建築物について安全を確保する上での重要な点を中心に、その管理権限を持つ管理者・所有者が、専門技術者（建築士等）に定期的に調査・検査をさせ、その結果を特定行政庁に報告するように定めています。（建築基準法第12条第1項（特殊建築物等^{※1}）、第3項（設備））

※1：法では「特定建築物」と定義されていますが、他法令でも用いられており、混同を避けるために、神戸市では「特殊建築物等」と呼称しています。（以下、同じ）

2. いつから定期報告制度がありますか。

制度は昭和34年からあります。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ました。また、県・市の住宅供給公社と都市再生機構の所有建築物は平成6年より対象としました。

3. 報告を怠るとどうなりますか。

定期報告を怠ると、神戸市は、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を督促します。督促しても報告書を提出されない場合は、神戸市がその建築物の立入調査（査察）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の規程があります。

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、

【特殊建築物等】

平成29年8月1日から令和2年7月31日であれば今回から新たに対象となる建築物です。令和2年（共同住宅は平成30年）8月1日以降であれば、今回報告不要で令和8年度より対象となります。確認されたうえ、誤って定期報告の案内が届いていれば、お手数ですがその旨を対象外等理由報告書（パンフレット内のはがき）に記入し、送付してください。

【指定建築設備・防火設備】

令和3年8月1日から令和4年7月31日であれば今回から新たに対象となる建築物です。（令和4年8月1日以降であれば今回は報告不要で、来年度より対象となります。）

防火設備については平成28年6月から法律改正にて新設されています。

詳しくは設備担当窓口にてお問い合わせください。

窓口：神戸市建築住宅局 建築指導部 建築安全課 設備担当 TEL078-595-6563

5. 消防局に報告を出しているのですが。

これは建築基準法に基づく定期報告制度であって消防法に基づく報告制度とは異なります。

6. 平成 28 年 6 月 1 日施行の建築基準法改正について教えてください。

建築基準法が改正（平成26年）され、平成28年6月施行から大きく以下の内容を改正しています。

- ① 対象建築物を政令と特定行政庁が指定することになり、政令の指定により、対象建築物の用件が拡大されました。
- ② 調査者の資格について、これまでの資格者^{※2}はなくなり、国が「資格者証の交付」を行う「調査員・検査員」が新たに創設されました（Q7回答参照建築士が調査者の場合は従来どおり変更ありません）。
- ③ 「防火設備」の報告義務が創設されました。内容の詳細については、設備担当（TEL078-595-6563）窓口へお問合せ下さい。

※2：「資格者」とは、「登録調査資格者講習を修了した者」「建築基準適合判定資格者」のこと

7. 資格について教えてください(調査・検査のできる範囲)。

基準法改正（平成 28 年 6 月 1 日施行）にて変更があり、表の★印は改正により創設された資格です。従前の資格者は、国に移行申請し、「資格者証の交付」を受けた特定建築物調査員でなければ調査できません。

資格者	建築物	建築設備	防火設備
一級・二級建築士 ^{※3}	○	○	○
★特定建築物調査員	○	×	×
★建築設備検査員	×	○	△条件付 ^{※4}
★防火設備検査員	×	×	○

※3：他人の求めに応じ報酬を得て業として行う場合は、事務所登録が必要（建築士法第 23 条）

※4：建築基準法施行規則第 6 条の 6 表(2)項により防火ダンパーの検査等のみ可

8 定期調査報告書提出状況公表制度とはどういうものですか。

【何のために？】

対象建物の所有者や管理者だけでなく、広く一般の方々に「定期調査報告制度」を知っていただき、建物の維持管理について理解を深め、関心をもっていただくことを目的としています。（特殊建築物等のみの公表です。建築設備・防火設備は対象外です。）

平成 29 年度報告分より公表を開始しています。

【いつ・どのように？】

報告年度の 3 月に[神戸市ホームページ](#)へ掲載する予定です。

令和 5 年度は、令和 5 年 8 月 1 日～11 月 30 日報告分を、令和 6 年 3 月頃に公表予定です。（それ以降は、6 月以降に更新します）報告年度の 3 月から、次々回報告年度の 6 年間掲載します。また、市役所窓口（建築指導部安全対策課ビル防災対策係）にて閲覧を行っています。

【掲載内容】

- ・対象建築物の所在地、名称、及び主要用途
- ・報告受理と報告免除の区別

対象建築物について

9. 報告対象規模が変更になったのですか。

令和2年度から変更しています。皆様への周知は今後一層進めていく考えです。
なお、変更によって対象外になるとと思われる建築物については、報告書の受付時にお伝えします（報告書p(1)の「6.その他」に丸印を記入）

10. 敷地内に複数等の建物がある場合の判断はどうなりますか。

建築物が他の棟と外観上、構造上、機能（避難計画）上、独立（法的に別棟扱い）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ます。

11. 建築物の規模が満たないのですが。

明らかに対象要件の規模に満たない場合は、報告書の提出は不要ですので、対象外等理由報告書（パンフレット内のはがき）に該当項目を記入し送付してください。

12. 仮使用中の物件は報告が必要ですか。

不要です。

13. 未使用なので、対象規模に達していない。報告は必要ですか（一部を未使用含む）。

建築物を完全に閉鎖している場合及び一部使用していない部分が完全に閉鎖されており使用部分が対象規模に達していない場合は、今回の報告に限り免除になります。その旨を対象外等理由報告書（パンフレット内のはがき）に記入し、送付してください。建物がある限りは対象となるので、次回対象年度は対象となります。次回の状況が閉鎖のままであれば再度、対象外理由報告書を送付いただく必要があります。

14. 現在増築や改修の工事中ですが、報告は必要ですか。

- ①全館休業しての工事は報告不要です。増築完成後は最初の対象年度から報告対象となります。
- ②一部使用しながら工事を行う場合は、必要です。ただし、使用部分が対象規模に達していない場合は、今回の報告は免除となります。（Q11 回答参照）

15. 増築の検査済証の交付から3年たっていない場合、報告は免除されますか。

別棟の新築の場合は、直後の1回目の報告が免除となります。同一棟増築の場合は、報告が必要です。建築基準法施行規則第5条第1項、及び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ています。

16. 用途変更をした場合、免除期間はありますか。

免除期間はありません。対象要件の所定の時期に報告が必要です。（Q14 回答参照）

17. 将来、取り壊し予定の建築物ならば報告は不要ですか。

報告期間内（8～11月）に使用中止する建物の報告は免除されます。使用中止する時期等を対象外等理由報告書（パンフレット内のはがき）に記入し、送付してください。

18. 報告対象部分がビルの一部の場合、報告者は誰で、調査範囲はどこまでですか。

報告対象部分がビルの一部であっても、建築物の防災性能の維持保全の観点から、原則ビル全体が報告対象となり、ビルの管理者が報告してください。

19. 区分所有されており、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について

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る場合があります。不明な場合は、担当窓口へご相談ください。

20. 附属駐車場の取扱いについて

対象建築物と同一棟の附属駐車場が、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

21. 集会場の取扱いについて

『(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について、「集会場」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

提出・作成について

22. 新しい様式は、いつ頃ホームページに掲載されますか。

通常、6月中旬頃に新年度の内容を更新しています。

23. お盆休みも受付してもらえますか。

お盆休みはありませんので、平日であれば受付しています。

24. 提出期限に間に合わない場合は、どうすればよいですか。

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。
年末年始（12月29日～1月3日）は窓口受付していませんのでご注意ください。

25. 定期報告の受付期間・場所について

令和5年8月1日(火)～11月30日(木)
窓口受付は土日祝日除く 9:30～11:30/13:00～15:30
受付場所：建築住宅局建築指導部 神戸市中央区浜辺通 2-1-30 三宮国際ビル 5階
【特殊建築物等】 安全対策課 ビル防災対策係
【指定設備・防火設備】 建築安全課 設備担当

26. 定期報告の提出手数料はいくらですか。

神戸市では不要です。

27. 提出は郵送してもいいですか。

特殊建築物等定期調査報告については、原則として郵送での受付はいたしません。
窓口での受付と併せて、オンライン提出（8月1日より開設）をご利用ください。

28. 報告書の様式に変更はありますか。また、古い様式で提出してもいいですか。

令和4年告示改正（第110号）により調査項目の追加が行われています。また、令和3年度版より、入力支援機能を備えた様式のデータをホームページに掲載しています。パンフレット及び[神戸市ホームページ](#)より最新の様式を使用するようにしてください。

29. 押印は必要ですか。

令和3年1月1日より、省令改正に伴い、押印は不要になりました。

30. 図面の記入内容はどの程度まで必要ですか。

- ・ 柱間の寸法など主要な部分の寸法
- ・ 防火区画を赤線、排煙区画を青線で表示
- ・ 防火設備の種別の記入
- ・ 避難経路を赤点線矢印で表示
- ・ 指摘のあった箇所や撮影した写真の位置の表示

31. 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ではありません。

32. 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。

33. 複合ビルの場合、定期報告の時期はいつですか。

原則として、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。不明な場合は、担当窓口へご相談ください。

34. 敷地に複数棟の建築物がある場合はまとめて報告してよいですか。

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。不明な場合は、担当窓口へご相談ください。

35. 調査者を紹介してほしい

神戸市が特定の調査者を紹介することはできませんが、以下のような方法が考えられます。

- ① 当該建築物の設計者・施工者に相談してみる。
- ② 神戸市すまいの安心支援センター(通称:すまいるネットTEL078-647-9900)を通じて調査者名簿を閲覧する。

<https://www.smilenet.kobe-rma.or.jp/construction/partner/>

- ③ 公益財団法人兵庫県住宅総合センターの定期報告業務登録者名簿を閲覧する。

<https://www.hyogo-jkc.or.jp/jkc/bosai/2201list.pdf>

36. 報告書の作成費用は、どれくらいかかりますか。

費用については神戸市では把握しておりません。一般的に、建築物の規模や設備の数量、図面の有無、資料の状態などによって異なると思われます。1社の見積りで不安な場合は、複数の業者から見積りを取り検討されることをお勧めします。

37. 報告書提出後の対応について

【指摘なしの場合】

引き続き良好な維持管理に努めてください。

【要是正の指摘ありの場合】

調査者は、報告書提出後、調査結果と神戸市からの指導内容を報告者にお伝えください。調査の結果、既存不適格以外の項目について要是正の指摘がある場合には、可能な限り、報告者に改善のアドバイスをしてください。

報告者(所有者又は管理者)は、調査結果及び専門家からのアドバイス等を踏まえて、改善計画書を作成して神戸市に提出し、早急に改善を行ってください。

38. 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の調査について

① 【起算時^{※5}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(報告書の改善予定に“起算時^{※5}より3年以内”の記載が必要)。

② 【①の報告時に3年以内に予定としながら行っていない場合及び起算時^{※5}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。

③ 【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。

※5:「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

39. 特定天井^{※6}について

法改正により平成26年4月1日から、特定天井^{※6}については、天井材の劣化及び損傷の状況を調査することになりました。

調査方法及び判断基準としては、必要に応じて双眼鏡等を使用し目視により確認し、天井材に腐食、緩み、外れ、欠損、たわみ等があれば要是正と判断することになります。

なお、調査方法等の留意事項は国土交通省からの技術的助言(平成27年1月13日)に詳しく示されていますので、ご参照のうえ、調査してください。

※6:「特定天井」とは6m超の高さにある200㎡超の吊り天井又は天井面構成部材等が2kg/㎡を越える天井のこと