

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、建築物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、適切に対応していくことで、安全を守ることができます。

多数の人が利用する一定の規模・用途の建築物の所有者・管理者※1には、建築物の敷地、構造及び設備を常時適法な状態に維持するため、3年ごとに建築物の状況を専門の資格者に調査・検査させて、その結果を神戸市に報告することが建築基準法（第12条第1項）で義務付けられています。

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います。下記の「定期報告のながれ」に沿って、まずは定期報告の対象となる建築物かご確認の上、ご対応ください。

定期報告のながれ

所有者 または 管理者	定期報告の対象建築物に該当するか確認・・・・・・・・・・2ページ (対象建築物一覧表) 該当する場合は調査者に調査・報告を依頼してください 該当しない場合は3ページ《対象とならない場合》の「対象外等理由報告書」を神戸市に提出してください
調査者※2	対象建築物の調査を行い、報告書を作成し、神戸市に提出・・・・・・・・4ページ (報告書の提出方法) 調査結果を所有者または管理者に説明し、報告書のチェックシートの「所有者又は管理者記入欄」を記載してください
神戸市	報告書を受理、必要に応じて改善指導し、報告書の控えを調査者に交付
調査者	所有者または管理者に報告書の控えを返却 神戸市からの指導内容を踏まえた維持管理や改善方法を、所有者又は管理者に説明してください
所有者 または 管理者	調査者の説明等を参考に、適正な維持管理を実施・・・・・・・・3ページ (報告後の維持管理) 報告書で要是正となっている内容は調査者に詳細を確認し、早急に改善してください 改善計画・改善後の報告を神戸市に提出してください 報告書の控えは次の定期報告の調査に必要となるので、大切に保管してください

※1 管理者：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会社のものではありません。

※2 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。
(建築士の場合は、原則として建築士事務所登録が必要です。)

対象建築物一覧表

2026年度は、下表の **B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が、下記の いずれか に該当するもの	報告の時期
B	1 病院・診療所(患者の収容施設があるもの)・児童福祉施設等※3・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	① 地階の部分が100㎡を超えるもの ② 3階以上の部分が100㎡を超えるもの ③ 2階の部分が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・西区の共同住宅※4	① 地階の部分が100㎡を超え、かつ、建物全体で500㎡を超えるもの(地階に住戸又は住戸からの避難経路がある場合に限る) ② 6階以上の部分が100㎡を超え、かつ、建物全体で500㎡を超えるもの	
C	2 公衆浴場	① 地階の部分が100㎡を超えるもの ② 3階以上の部分が100㎡を超えるもの ③ 建物全体で3000㎡以上のもの ④ 2階の部分が500㎡以上のもの	2027年度 (令和9年度) 8/2～11/30
	3 キャバレー・カフェー・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・長田区の共同住宅※4		
A	1 劇場・映画館・演芸場	① 地階の部分が100㎡を超えるもの ② 3階以上の部分が100㎡を超えるもの ③ 客席が200㎡以上のもの ④ 劇場・映画館・演芸場で客席が1階にないもの	2028年度 (令和10年度) 8/1～11/30
	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)		
	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・ボウリング場・スキー場・スケート場・水泳場・スポーツの練習場	① 3階以上の部分が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)	① 地階の部分が100㎡を超え、かつ、建物全体で2000㎡を超えるもの ② 3階以上の部分が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 地階の部分が100㎡を超えるもの ② 3階以上の部分が100㎡を超えるもの ③ 建物全体で3000㎡以上のもの ④ 2階の部分が500㎡以上のもの	
	6 東灘区・灘区の共同住宅※4	Bグループ 6. 共同住宅の要件と同じ	

(神戸市建築基準法施行細則 第7条による)

※3 「児童福祉施設等」は、以下のうち、**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)

※4 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。

対象とならない場合

次のような場合は、「対象外等理由報告書」を神戸市に提出してください。
空室や閉鎖している部分がある場合は、その部分を除いた用途・規模で確認してください。

- 2ページ《対象建築物一覧表》の用途・規模に該当しない
- 対象建築物を取り壊した

「対象外等理由報告書」は下記の神戸市ホームページに掲載しています。
ホームページ下部のお問い合わせフォームより提出してください。



神戸市ホームページ 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>

報告後の維持管理

報告書で要是正となっている内容は、改善が必要です。詳細や改善方法を調査者に確認してください。
既存不適格項目以外の要是正の項目について、報告書で改善計画が未定の場合は、改善計画を策定の上
「改善計画書」を作成して提出してください。

すべての改善が完了しましたら、「改善報告書」を提出してください。

なお、報告後早期に改善が完了する場合は、「改善報告書」の提出のみとすることができます。

神戸市から外壁の全面打診等調査を早急に行うよう指導があった場合は、外壁の全面打診調査等を行った後、「外壁調査報告書」を提出してください。

各書式は下記の神戸市ホームページに掲載しています。

ホームページ下部のお問い合わせフォームより提出してください。



神戸市ホームページ 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>

よくある質問

誰に調査を依頼すればいいかわからない

次のような方法で調査会社をお探してください。

- ① 建築物の設計会社や施工会社に相談
- ② 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参考にする

<https://www.hyogo-jkc.or.jp/regular-report.html>

- ③ すまいるネットの定期報告調査者名簿を参考にする

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

調査費用はどれくらいかかるか

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変わる場合があります。1社の見積もりで不安な場合は、複数の業者から見積もりを取り、比較してご検討ください。

報告手数料はかかるのか

神戸市では報告手数料はかかりません。兵庫県下の他市町村とは異なりますのでご注意ください。

対象建築物を売却した

所有者が変わった場合、上記《対象とならない場合》に記載している「対象外等理由報告書」の【連絡事項】にその旨を記載し、神戸市に提出してください。

報告書の提出方法

1. 受付期間 **2026年(令和8)8月3日(月) ～ 2026年(令和8)年11月30日(月)**

※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. 報告書様式 下記の神戸市ホームページに様式を掲載しています。
最新の様式で作成してください。

神戸市ホームページ 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>



3. 提出方法 ①e-KOBEから電子申請で提出

下記の神戸市ホームページ内のオンラインマニュアルを確認の上、
e-KOBE：神戸市スマート申請システムから提出してください

神戸市ホームページ 特殊建築物等の定期報告のオンライン提出

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



②窓口で書類を提出

原則として当日に受理できません。お預かりした報告書の内容を確認して、後日連絡します。

また、受付時間外の書類の預かり等はありませんので、時間に余裕をもってご来庁をお願いします。

[受付時間] 9:30～11:30 13:00～15:00 (土日祝を除く)

[提出窓口] 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
神戸市中央区浜辺通2丁目1-30 三宮国際ビル5階

4. 注意事項

- ・報告日などの記載漏れや記載事項に誤りがないか、提出前に今一度ご確認ください。
- ・郵送、メールでの受付はしていません。
- ・調査後 3か月以内に報告してください。
- ・2026(令和8)年度様式でないものは受付できません。最新の様式で作成してください。
- ・11月後半は大変混雑します。分散して提出くださいますようご協力をお願いします。

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、「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、下記神戸市ホームページをご確認ください。

神戸市ホームページ 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>



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)
- 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
 - 対象建築物の主要用途・コード番号・所在地・名称
 - 報告書受理日と報告免除
3. 公表期間
 - 次々回報告年度までの6年間掲載（令和8年度は令和14年まで）
4. 公表の方法
 - 神戸市ホームページに掲載
神戸市ホームページ 特殊建築物等定期調査報告書の提出状況の公表
<https://www.city.kobe.lg.jp/a92551/business/todokede/jutakutoshikyoku/building/procedure/teikihoukoku/teikihoukokukouhyo.html>
 - 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8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8年11月30日現在			
コード番号	建築物所在	建築物名	報告日
〇〇〇〇-〇〇〇-B61-1	北区有野台 1	〇〇〇〇マンション	R8/〇/〇
〇〇〇〇-〇〇〇-B61-1	北区有野台 2	メゾン□□□□	R8/〇/〇
〇〇〇〇-〇〇〇-B61-1	北区有野中町	××××住宅	R8/〇/〇

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://kenbokyo.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

外壁仕上げ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5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、部分打診等の調査によることが認められていました。

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。

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

〒651-0083 神戸市中央区浜辺通2-1-30 三宮国際ビル5階
TEL：078-595-6571（土日祝を除く8時45分～12時00分・13時00分～17時30分）