

市営住宅入居者募集要綱別紙
DIY型募集にかかる特記事項

DIY型募集対象住戸への入居をお考えの方は、お申込み前に本特記事項を必ずご一読ください。

1. DIY型募集の目的

市営住宅は、住宅に困窮する世帯に低廉な家賃で賃貸することにより、市民生活の安定と社会福祉の増進等を目的に、毎年6月頃と12月頃に入居者募集を行っており、入居申込者数は増加傾向にあります。

入居者募集の前には、入居前に最低限実施すべき住戸内の壁、天井、床、畳、建具、給排水設備、電気設備等の修繕、美装等（以下、「最低限の修繕等」とします）が必要となります。物価高騰等により1戸当たりの修繕費用が上昇傾向にあること、支出可能な修繕費予算が限られていることから、毎年10戸程度しか募集できない状況です。

このような状況では、前入居者の退去後すぐに入居者募集に至らない空き住戸が増え、使用しない期間が長期化することで、内装や設備の劣化が進み、募集時の修繕費が高額となる要因にもなります。

	令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度
募集戸数	14	13	10	10	11	14
申込者数	9	15	27	26	48	65
応募倍率	0.6	1.2	2.7	2.6	4.4	4.6

一人でも多くの住宅に困窮する世帯に低廉な家賃の賃貸住宅を供給するため、また長期未使用となることを防止するため、限られた修繕予算の中で実施する通常の入居者募集に加えて、DIY型募集を実施します。

2. DIY型募集とは

通常の入居者募集との違いは以下のとおりです。

- (1) 市は、入居前の最低限の修繕等を行わず、現状での引き渡しとなります。
- (2) 入居者自ら実施する又は入居者が専門業者に依頼して実施する最低限の修繕等（以下、「DIY修繕」とします）に要した費用の一部を入居後の家賃額から減免します。（最大10年間）
- (3) 引渡し日の翌日から入居日の前日まで（最大3ヶ月間）をDIY修繕期間とします。（家賃全額減免）
- (4) 市は、入居後10年間、長寿命化を目的とした屋外改修工事並びに雨漏り及び給湯器（市が設置したものに限る）故障を除いた漏水等の通常の修繕（以下、「通常修繕」とします）を行わず、入居者の負担により行う必要があります。ただし、当該期間中の通常修繕に要した費用についても、DIY修繕に起因することが明らかである場合を除き、(2)の家賃減免の対象となります。
- (5) 申込受付期間中に事前内覧会を開催します。（前日までに予約がある場合に限ります）
※12/14(日)、12/22(月)、1/7(水) の午前10時～12時

3. DIY 修繕内容

家賃減免の対象となるDIY修繕の例は下表のとおりです。

分類(大)	分類(中)	分類(小)
設備	台所関係	流し台、コンロ台、吊戸棚、換気扇
	洗面関係	洗面台、化粧台、換気扇、洗濯パン等の撤去新設
	浴室関係	換気扇等の撤去新設
	便所関係	便座、便器、手洗器、紙巻器、換気扇等の撤去新設、便器洋式化、温水便座用電源増設
	給排水共通	パッキン、水栓、給水管、排水トラップ、排水管、ガス栓、ガス管等撤去新設
	電気共通	スイッチ類、コンセント類、テレビアンテナ及び配線類、引掛けシーリング、食事室・居間・居室を除く照明器具等撤去新設、エアコン用電源増設
内装	壁天井関係	下地組、合板、ボード、断熱材、クロス、パネル、タイル等撤去新設、塗装、シーリング打替等
	床関係	根太補強、束、下地組、合板、ボード、クッションフロア、見切り金物、巾木、畳、タイル等撤去新設、畳表替、塗装等
	建具関係	戸車、取手、ドアチェック、戸当り、ガラス、クロス、襖紙、障子、額縁、レール等撤去新設
	サッシ関係	ガラス、錠、シーリング材、枠、網戸、雨戸等撤去新設
その他	外部	郵便受、物干し屋根波板、インターホン等撤去新設
	調査	給排水管漏水、電気系統通電、ガス漏洩調査等
	清掃美装	除草剪定、ハウスクリーニング、シロアリ駆除等

4. DIY型募集にかかる入居前後の流れ

入居申込から引き渡しまでの基本的な流れ及び必要書類は、募集要綱をご確認ください。

①入居申込	<ul style="list-style-type: none"> 通常募集とDIY型募集の両方をお申込みいただくことはできません。 できるだけ事前内覧会にご参加ください。
②抽選会	
③審査書類提出	
④入居審査	
⑤入居決定	<ul style="list-style-type: none"> 模様替承認申請書、家賃減免申請書をお渡します。
⑥入居説明	
⑦入居書類提出	<ul style="list-style-type: none"> 模様替承認申請書、施工計画書、家賃減免申請書をご提出ください。
⑧鍵引渡し	<ul style="list-style-type: none"> 3ヶ月間をDIY修繕期間とします。家賃は全額減免となります。
⑨入居	<ul style="list-style-type: none"> 家賃減免の対象となるDIY修繕を行った場合は、家賃減免申請書、DIY修繕前後写真、DIY修繕に係る領収証の写し（明細必要）をご提出ください。
⑩入居中 (10年間)	<ul style="list-style-type: none"> ⑨の内容に応じて家賃を減免します。 通常修繕を行った場合は、家賃減免申請書、通常修繕前後写真、通常修繕に係る領収証の写し（明細必要）をご提出ください。
⑪入居中 (11年目～)	<ul style="list-style-type: none"> 家賃の減免はありません。 通常修繕が必要な場合は市にご相談ください。DIY修繕に起因することが明らかである場合は市で修繕を行いません。

5. 注意事項

一、DIY型修繕は、下表に記載の橋本市入札参加資格登録業者（市内建築一式）が請負業者であることを原則とします。他業者が請負業者又は入居者自身による施工の場合、材料費及び処分費のみが家賃減免の対象となります。

業者名	所在地	電話番号
朝木設備	橋本市東家 796-1	0736-20-2079
大西土木	橋本市高野口町名古曾 132-1	0736-42-3588
株式会社笠本設備	橋本市紀見 283-6	0736-25-6077
上等ワーク工業	橋本市慶賀野 112 番地	0736-37-5256
奈和建設株式会社	橋本市賢堂 1114-1	0736-32-3733
南海砂利株式会社	橋本市学文路 191-2	0736-32-0464
株式会社パナット・ナパ	橋本市御幸辻 587 番地の 1	0736-32-1524
株式会社福西工務店	橋本市恋野 182 番地	0736-33-0867
株式会社まえだ住宅設備	橋本市神野々1145 番地の 1	0736-33-0683
株式会社丸山組	橋本市岸上 137-1	0736-34-1189
株式会社森本組	橋本市東家 5 丁目 4 番 8 号	0736-32-0473
山口建設株式会社	橋本市原田 134	0736-32-7488
リフォームテック	橋本市恋野 105-4	0736-34-1043

一、DIY型修繕は、施工計画書に明記されたものに限り承認し、明記されていない内容の施工は禁止となります。ただし、下地材や給排水管の破損等施工中に不具合が発覚した場合は、市担当者に相談してください。

一、大規模な増改築（居室増築、オール電化、ソーラーパネル設置等）や、他住戸に影響を及ぼす改修（共用部分の改修、中層団地の電力容量アップ、ベランダの改修等）は認められませんが、軽微な改修（DKと居室の間の壁及び建具を取り除き 3DK を 2DK に変更する間取り変更等）は認められる場合もありますので、あらかじめご相談ください。（家賃減免の対象外）

一、必要以上の改修（状態の良い流し台や洗面化粧台の取替、壁や天井の綺麗なクロスの張替等）については、家賃減免の対象外となる場合があります。

一、DIY型修繕の承認時に、一部の修繕について退去時の原形復旧又は撤去を条件とする場合があります。

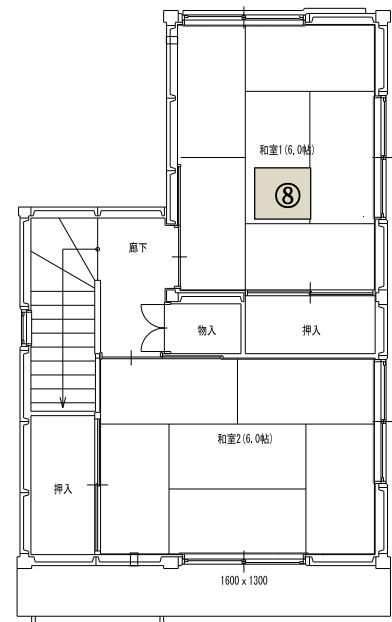
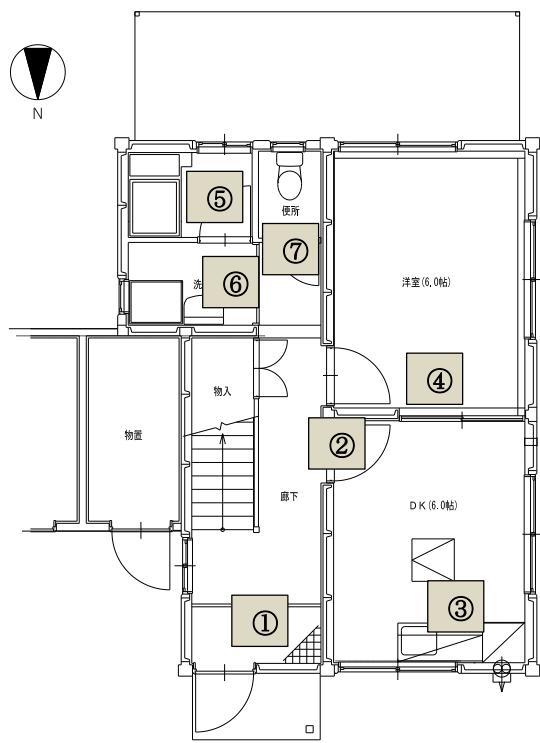
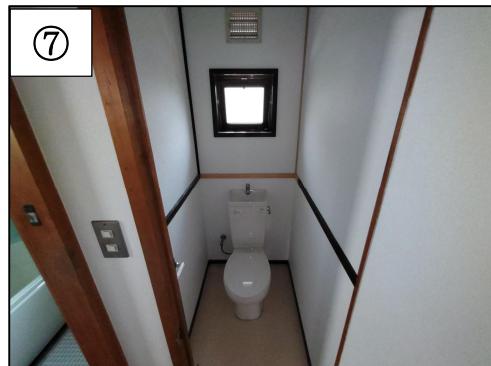
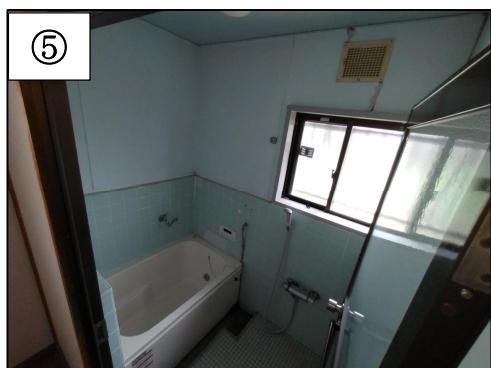
一、不正入居、非居住、迷惑行為等による明渡請求又は入居者都合により入居後 10 年未満で退去となり、家賃減免を受けられる期間が想定よりも短くなる場合もありますが、いかなる理由であっても DIY型修繕に要した費用を家賃減免以外の方法で市が負担することはありません。

一、DIY型修繕により市又は第三者に損害を及ぼす等問題が生じた場合は、入居者の責任においてその問題の解決を図ってください。市はその責任を負いません。

一、DIY型修繕により入居者が損害を受けた場合であっても、市はその責任を負いません。
(DIY型修繕により施工した水道管の接合不良により漏水して家電製品が故障した、
状態の悪い天井の修繕を行わずに入居し当該天井部分が落下して怪我を負った、など)

6. 今回の対象住戸について (岸上団地 2-1 号室)

一、ハウスクリーニングや畳替等最小限の修繕のみ実施とすることや、DIY型修繕を一切行わずに入居していただくこともできます。その場合であっても、入居後 10 年間は市で通常修繕を行いません。



1階平面図

2階平面図