

D I Y住宅の手引き

南九州市
都市政策課 市営住宅係

は し め に

この「ＤＩＹ住宅の手引き」は、市が指定する市営住宅に限り、入居予定者が自分の好みに応じて市営住宅の内装を改修（ＤＩＹ）できる住宅で、入居者にあらかじめ知っておいて頂きたいことをまとめたものです。

■ＤＩＹ住宅とは？

ＤＩＹとは、一般的に「(Do it yourself) 家具など既製品を買うのではなく、自分の手で作ったり修理したりすること。」とされています。

これまでの市営住宅では、「壁紙を自分の好きなものに変更したい！」「作り付けの家具を設置したい！」と思っても、許可が出なかったり、退居するときに元に戻すこと（原状回復義務）が条件であったりと、いろいろな制約がありました。

そんな原状回復義務などの制約を緩和し、市営住宅でも入居者自らの手で好みの住まいづくりができる、それが「ＤＩＹ住宅」です。

■何をやっても良いの？

ＤＩＹ住宅といっても、１戸建てのように１軒１軒独立しているわけではありませんので、他の入居者に迷惑になるようなＤＩＹや、躯体や共用部分の改修を伴うもの、法令に違反するような事はできません。

この「ＤＩＹ住宅の手引き」には、入居者がＤＩＹを行うときに、「注意して頂きたいこと」「やってはいけない」を分かりやすくまとめていますので、ＤＩＹを行う前に、必ずご覧頂きますようお願いいたします。

ＤＩＹ住宅の手引きの内容に違反して行われたＤＩＹについては、入居者自身で、ＤＩＹに係る造作及び工作物を撤去し、原状回復し、又はその費用を負担して頂くことになりますのでご注意下さい。

ご不明な点は、事前に「南九州市役所 都市政策課 市営住宅係」にお問い合わせください。

〒897-0392

鹿児島県南九州市知覧町郡6204番地

電話：0993-83-2511

入居から退居までの流れ

■公募からD I Yまでの流れ

- 1 公 募・・・毎月、市のホームページ等で入居募集いたします。
- 2 申込み・・・通常の市営住宅の申込書類・入居者資格と同じです。
- 3 書類審査 → 抽選会 → 入居決定通知
- 4 入居手続き・・・通常の市営住宅入居手続きと同じです。
- 5 D I Yの手続き及び流れ
 - ① 入居誓約日から家賃が計算されますが、D I Yを行う関係で10日以内に入居届を提出できない場合は「住宅入居期間延長承認申請書」を提出してください。
↓ ↓ ↓
 - ② 「住宅模様替え（増改築）承認申請書」に設計図面・工事内訳書・工程表・製品カタログ等を添付し提出してください。
↓ ↓ ↓
 - ③ 市の書類審査及び承認
↓ ↓ ↓
 - ④ D I Yの実施
↓ ↓ ↓
 - ⑤ D I Y終了後は、「住宅工事完了届」を提出してください。
↓ ↓ ↓
 - ⑥ 市の検査を受けて頂きます。

■退居する際の流れ

- 1 家具・電化製品等の搬出・清掃
※住宅模様替え（増改築）承認申請で承諾された改修については、退居時の原状回復は不要です。
- 2 住宅明渡し届け
- 3 明渡し検査
- 4 敷金の返納（住所変更が確認できたら支払い処理を行います。）

D I Y住宅でできること 及び 注意点について

1. 壁 ・ 天 井

■D I Y住宅でできること（例）

○壁や天井の張替えや塗装は、お好みの色や素材に変更することができます。

○押入をクローゼットに変更したり、作り付けの家具を壁等に設置することができます。

○室内の襖や鴨居等を撤去して、2部屋を1部屋にすることができます。

○その他市が承認した事項

■ご注意していただきたいこと！！

◇壁面等にコンクリートアンカープラグ等を使用する場合、市の立会を求め承認を得ること。

- ① 浴室及び給水管・排水管・ガス管に接する壁面
- ② 出入口、窓その他開口部の枠から 150mm以内の壁面
- ③ 埋込コンセント及び埋込配管の端部から左右 20mm以内の壁面

◇電気配線用のボックスを天井や壁で塞ぐことがないように、点検口を設けてください。

◇間仕切り等を変更される場合は、電気配線等の埋設物がある場合がありますので、ご注意ください。また、火災感知器等の消防設備についても次のことが想定されますので、市にお問い合わせください。

- ① 消防設備の配線が隣接住戸と繋がっている場合があります。
- ② 火災感知器等の増設や移設が必要となる場合があります。
- ③ 消防設備を変更する場合は、専門業者による施工が必要となる場合があります。

◇自動火災報知器（住宅用火災報知器を含む。）について、作業を行うため外した場合には必ず元の位置に再設置してください。

2. 床 ・ 畳

■D I Y住宅でできること（例）

- 既存の床の上に、お好みの色や素材の新しい床を増張り※することができます。
※既存の床の上に新たな床材を貼ること。
- 畳をフローリングに、フローリングを畳に変更することができます。

■ご注意ください！！

◇床のD I Yについて

市営住宅は集合住宅ですので、床の遮音性能や防振効果には配慮が必要です。
そのため、床のD I Yを行う際は、以下の条件をお守りください。

① 畳をフローリングにする場合

施工後のフローリングは、コンクリートスラブ厚 130mmにおいてL-55以上の遮音性能を有するもの（性能が確認できるカタログ等を提出いただきます。）とし、きしみ音の発生しない仕様としてください。

② 床材を変更する場合

新たに工作する床材については、L-55、D-45以上の遮音性能を有するもの（性能が確認できるカタログ等を提出いただきます。）とし、きしみ音の発生しない仕様としてください。

◇膜天井工法による改修がされている居室で天井の改修を希望される場合は、留意事項がありますので、事前に市にお問い合わせください。

◇床下の配管等について

床下のスラブに給水管、排水管、ガス管等がある箇所がありますので、釘等を使用する場合は、配管等を損傷させないため専門業者による施工をお願いします。

「参考」フローリング及び床材の遮音性能について

- ・ 「L-55」とは、個体音を遮断する衝撃音性能（足音など上階の衝撃音が下階で聞こえる大きさを示す数値）を表したもので、「L-55」は「標準的な性能水準」※とされています。

なお、L 値は、数値が小さいほど高い性能を表します。

- ・ 「D-45」とは、空気を伝わる騒音を遮断する遮音性能能力（話し声など空気音の遮音を表す数値）を表したもので、「D-45」は「標準的な性能水準」※とされています。

なお、D 値は、数値が大きいほど高い性能を表します。

※「建築物の遮音性能基準と設計指針」日本建築学会編 1999 より

3. キッチン設備

■DIY住宅でできること（例）

○流し台や水栓等を取り替えることができます。

○ドロップインコンロ、組込型ガスオーブンレンジ、食器洗い乾燥機、浄水器等を取り付けることができます。

■ご注意していただきたいこと！！

◇キッチン設備をなくしてしまうことはできません。

◇ガス設備について

ドロップインコンロ、組込型ガスオーブンレンジなどのガス設備は、ガス消費量との関係で設置できない場合がありますので、事前にガス業者等に確認をお願いします。また、ガス栓やガス配管の工事は、ガス事業者による施工をお願いします。

◇給水設備について

給水設備の改修を行う場合は、水漏れの危険性がありますので、専門業者による施工をお願いします。

◇排水設備について

「ディスポーザー」※については、共用部の改修が必要となりますので、設置することはできません。また、排水容量に上限があるため、お選びの排水設備によっては設置できない場合があります。なお、排水設備の改修を行う場合は、水漏れの危険性がありますので、専門業者による施工をお願いします。

※台所で出る生ゴミを粉碎して下水へ流す器具

◇換気設備について

ガス消費量大きい設備を設置する場合、換気設備の排気能力が不足することがあります。その場合は、換気設備の改修が必要になります。

◇電気設備について

5. 電気設備の「ご注意していただきたいこと！！」の該当する項目を守ってください。

◇IHクッキングヒーターについて

電気容量に上限があるため、IHクッキングヒーターに変更できない場合があります。

4. お風呂 ・ トイレ ・ 洗面化粧台

■D I Y住宅でできること（例）

- お風呂については、浴槽や水栓の取り替え、温水洗浄便座等を取り付けることができます。
- トイレについては、便器※の取り替え、温水洗浄便座等を取り付けることができます。
※ロータンクの容量（洗浄水量）は、9リットル以上必要です。
- 洗面台については、シャンプードレッサーの取り付けや、洗面器をお好きなものに取り替えることができます。

■ご注意くださいこと！！

◇お風呂、トイレ、洗面化粧台をなくしてしまうことはできません。

◇ガス設備・給水設備・排水設備について

3. キッチン設備の「ご注意くださいこと！！」の該当する項目をお守りください。特に、風呂釜や給湯器の取替え等を行う場合は、ガス設備、給水設備、電気設備の工事が必要となる場合がありますのでご注意ください。

◇電気設備について

5. 電気設備の「ご注意くださいこと！！」の該当する項目をお守りください。

5. 電 気 設 備

■DIY住宅でできること（例）

- 照明器具は、お好みのものに取り替えることができます。
- エアコンやIHクッキングヒーター等の専用コンセントを増設することができます。

■ご注意いただきたいこと！！

◇電気容量について

最大契約容量を超える電気容量に変更する工事を行うことはできません。また、市も最大契約容量を増やす工事は行いません。

◇照明器具について

照明器具は、引掛けシーリングの本体引掛け穴を利用した場合は5kg以下、取り付け金具の両側フックを利用した場合は10kg以下のものが使用できます。

◇コンセント設備・電気配線について

コンセント設備・電気配線などの電気設備を改修する場合は、法令で定められた有資格者による施工が必要になります。また、コンセント設備は、浴室内など漏電の危険性がある場所には設置できません。

◇テレビ設備について

隣接する住戸のテレビが見られなくなる場合があるため、テレビコンセントを移動又は撤去する場合は、市にお問い合わせください。

◇インターネット設備、衛星放送、電話設備について

1住宅1回線の配線となっており、回線数を増やす場合等は電話事業者にご確認ください。

◇インターホン設備について

消防用設備機能を併せ持っている場合があるため、取り替えを行う場合は、市にお問い合わせください。（現在、市営住宅で該当する住戸はありません。）

主 な 禁 止 事 項

■ 建築基準法や消防法など、法令に違反することはできません！

- ☐ 換気設備や消防設備を撤去するなどの、法令に違反する行為を伴うＤＩＹを行うことはできません。
- ☐ 設備機器の設置、使用に当たっては、関係法令を遵守してください。

■ 躯体（コンクリート部分）については、削ったり、撤去したりすることはできません！

- ☐ 躯体（コンクリート部分）は、建物の構造上、非常に重要な部分です。この部分は、削ったり、撤去したり、手を加えることはできません。

■ 共用部分でＤＩＹを行うことはできません！

- ☐ 玄関ドアや廊下、バルコニーといった共用部分でＤＩＹを行うことはできません。
- ☐ 電気、ガス、水道の各メーターを取り替え又は増設することはできません。

■ 「F☆☆☆☆」（フォースター）表示の製品以外は、使用できません！

- ☐ 合板、壁紙、接着剤、塗料等を使用する場合は、シックハウスの原因となるホルムアルデヒドの発散が少ない「F☆☆☆☆」表示の製品以外は使用できません。
- ☐ 台所流し台、吊り戸、作り付け家具、洗面化粧台にも「F☆☆☆☆」表示の製品又はホルムアルデヒドを発散しない製品以外は使用できません。

■ 他の入居者の迷惑になるようなＤＩＹを行うことはできません！

- ☐ 床を遮音性の低いものに変更するなどといった他の入居者の迷惑になるようなＤＩＹを行うことはできません。

お わ り に

【注意事項】

- ◇ D I Yの施工に当たっては、事前に市への申請及びこの申請に対する当市の承諾が必要となります。
- ◇ このD I Y住宅の手引き及び市が定める基準等をお守りいただき、D I Yの施工部分について買取請求権及び有益費償還請求権を放棄して頂いただくことで、原状回復義務が免除され、これを残置することができます。
- ◇ D I Yの施工に当たっては、入居者ご自身の責任において、騒音や振動に十分ご配慮いただくとともに、怪我がないように注意してください。
- ◇ 近隣住宅に住んでいる方々には、あらかじめD I Yの施工内容や施工時間等について、入居者ご自身で十分に説明いただき、ご理解を得た上でD I Yを施工してください。なお、騒音・振動が発生するD I Yの施工は、午後5時午前9時の間はご遠慮いただきますようお願いいたします。
- ◇ 消防設備、電気、電話、ガス、給水、排水設備など、法令上又は安全管理上、専門業者等による施工が必要となるものについては、必ず専門業者等に依頼してください。不適切に施工された場合は、感電、ガス漏れ、漏水などの大事故に繋がる恐れがあります。
- ◇ D I Yの不適切な施工等が原因で事故（感電・ガス漏れ・漏水等）が生じ、市又は第三者に損害を与えた場合は、入居者ご自身の責任と負担においてその損害を賠償していただくこととなりますので、くれぐれもご注意ください。
- ◇ 住戸内又はベランダにある管は共用部分となり、D I Yを行うことはできません。特に排水管は、上階の住戸のための排水管もありますのでご注意ください。
- ◇ 市は、入居者ご自身が施工されるD I Yに関しての住戸内の事前調査及び確認は行いません。調査等が必要な場合は、入居者ご自身の負担で専門業者に依頼してください。
- ◇ D I Yで使用する材料・器具類の規格や施工法等については、J I S規格等と同等又は関係法令に準拠するものとしてください。

- ◇ 光配線、CATV配線等の導入など、共用部分の改修を伴うDIYや共用部分を個人使用することはできません。
- ◇ 玄関扉は共用部分となりますが、鍵の取り替えや補助錠を増設することができます。ただし、スペアキーを市に1個提供すること。
- ◇ バルコニーは共用部分になりますが、太陽光温水器、アマチュア無線用アンテナ及び衛星放送受信用アンテナを取り付けることができます。ただし、退居時に原状回復していただく必要があります。
- ◇ コンセントに差し込むだけなど、造作を伴わずに容易に取り付けや取り外しができる機器等（冷蔵庫、テレビ、照明器具、テーブルコンロ、瞬間湯沸器、浄水器、エアコン本体及び室外機等）は、残置することができません。
- ◇ DIYで発生した廃棄物等の処分等については、入居者ご自身の負担により、市の定める方法に従って処理してください。

分からないことがございましたら、お気軽にご相談ください！！

「こんなDIYはやっても大丈夫かな？」

DIY住宅について市にご相談ください。

【問い合わせ先】

南九州市役所 都市政策課 市営住宅係
住 所：南九州市知覧町郡6204
電話番号：0993-83-2511
F A X：0993-83-1955

第16号様式（第17条関係）

一般住宅模様替え（増改築）承認申請書

年 月 日

南九州市長様

団 地 名 団地 号
入居者氏名

次のとおり一般住宅の模様替え（増改築）をしたいので、南九州市一般住宅条例第27条第1項
ただし書の規定により承認されるよう申請します。

なお、承認の上は、次の事項を遵守します。

- 1 模様替え又は増築の内容、工事方法等については、市の指示に従います。
- 2 市一般住宅を明け渡すときは、南九州市一般住宅条例第27条第2項の規定により自己の費用
で現状回復又は撤去を行います。

模様替え（増改築） が必要な理由	
模様替え（増改築） の内容	
増改築部分の面積	
工 事 期 間	年 月 日から 年 月 日まで
使 用 期 間	年 月 日から 年 月 日まで
※ 住宅監理員等の調査 結果及び処理状況	
※ 住宅監理員等の 職・氏名	

注 1 不要の文字は、抹消してください。

2 ※印のある欄は、記入しないでください。

第17号様式（第15条関係）

一般住宅工事完了届

年 月 日

南九州市長 様

住 宅 名 住 宅 号
入居者氏名

次のとおり一般住宅の様様替え（増改築）の工事が完了したので、南九州市一般住宅条例
施行規則第15条第2項の規定により届け出ます。

承認年月日	年 月 日
着工年月日	年 月 日
完了年月日	年 月 日
様様替え（増改築） の内容	
増築部分の面積	
※ 住宅監理員等の調査 結果及び処理状況	
※ 住宅監理員等の 職・氏名	

注 1 不要の文字は、抹消してください。

2 ※印のある欄は、記入しないでください。