

地域商店街「空き店舗住宅」のサステナブル・リフォームによる既存住宅通促進と地域活性化事業

協議会名；「ITABASHI」 住み続けられる街づくり推進協議会

取組概要

<企画の背景・課題認識と事業目的>

企画の背景；

人口減少 少子高齢化と世帯数の減少、コロナ景気により住宅密集地・地域商店街の『空き店舗（住宅）』が増加し、各地で“シャッター通り化”が進んでいる。『空き店舗』の増加による“商店街のシャッター通り化”は、地域コミュニティの減少、防災・防犯の危険性・ハザードの増加となり、「空き家住宅」とともに地域住民・地域行政の「持続可能な住み続けられるまちづくり」の課題につながっている。

事業の目的；地域一体型モデル事業を開発

・地域事業者と地域行政（市区町村）、地域商店街等が一体的に協力連携、空き家店舗課題を共有し「地域課題を踏まえた住み続けられるまちづくり」「空き家既存住宅の流通活性化を推進する」地域一体型モデル事業を開発する。

☆店舗から良質な住居専用ストック住宅の転換による新たな「空き家」対策としての既存住宅流通促進の開発する。

☆店舗価値から住居価値へと循環利用される地域の「社会的資産」としての住宅商品開発。

☆商店街「空き店舗住宅」の解消により「商店街地域コミュニティの活性化」・「住み続けられる街づくり」実現に貢献する。

仕組みの全体像

〇 開発した仕組みの流れ

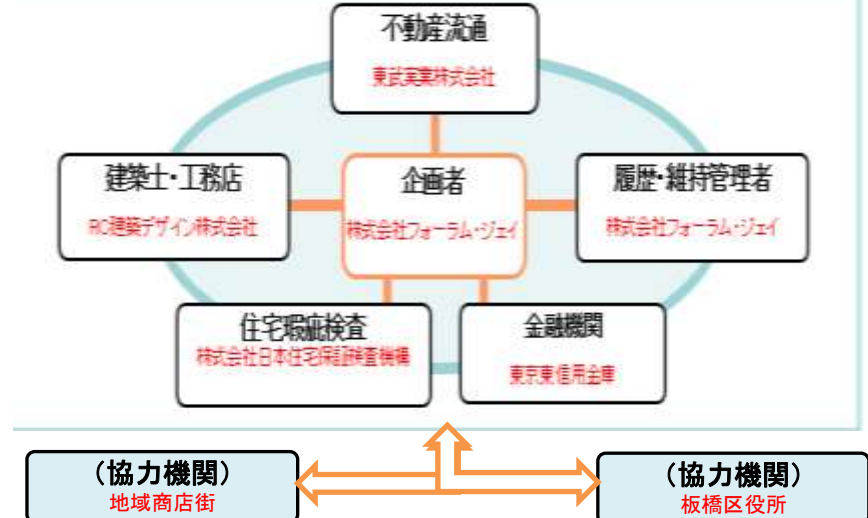
・地域商店街「空き店舗（住宅）」の市場調査、建物状況調査を実施、買取再販時に、「（仮称）既存住宅サステナブル・リフォームプラン」を企画・設計実施し、店舗からの良質なストック住宅の転換形成と既存住宅の流通を実施する

・再販時に資産価値評価・再販価格算定を行い、地元金融機関より長期保全する「30年間維持メンテナンスプログラム」「住宅履歴情報管理」を担保する（仮称）「ESG住宅金融ローン」を提供を受け、地域商店街「サステナブル既存住宅」を流通実施する。



・住宅資産価値を長期保全する「30年間維持メンテナンスプログラム」「住宅履歴情報管理」契約を締結する。並びに、不動産IDを登録する住宅履歴情報管理システムに試行付加する。

〇 協議会のメンバー構成



地域商店街「空き店舗住宅」のサステナブル・リフォームによる既存住宅通促進と地域活性化事業

協議会名：「ITABASHI」 住み続けられる街づくり推進協議会

取組の詳細①

<現状の課題認識・企画の背景>

企画の背景；

人口減少 少子高齢化と世帯数の減少、コロナ景気により住宅密集地・地域商店街の『空き店舗（住宅）』が増加し、各地で“シャッター通り化”が進んでいる。『空き店舗』の増加による“商店街のシャッター通り化”は、地域コミュニティの減少、防災・防犯の危険性・ハザードの増加となり、「空き家住宅」とともに地域住民・地域行政の「持続可能な住み続けられるまちづくり」の課題につながっている。

以上の背景によ、本協議会では、全国の地域空き家課題の取組み先導事例として「ITABASHI（東京都板橋区）地域の専門事業者（流通事業者・建築事業者・検査・履歴事業者・金融機関、）」の一体的な連携と、「地域行政（市区町村）・地域商店街、地域金融機関」等との協力連携により、『地域商店街「空き店舗住宅」のサステナブル・リフォームによる既存住宅通促進と地域活性化モデル事業』に取り組むものとした。

取組テーマと事業の目的；

「地域『商店街「空き店舗住宅」のサステナブル・リフォームによる既存住宅通促進と地域活性化事業」

- 地域事業者と地域行政（市区町村）、地域商店街等が一体的に協力連携、空き家店舗課題を共有し「地域課題を踏まえた住み続けられるまちづくり」「空き家既存住宅の流通活性化を推進する」地域一体型モデル事業を開発する。
- 店舗から良質な住居専用ストック住宅の転換による新たな「空き家」対策としての既存住宅流通促進の開発する。
- 店舗価値から住居価値へと循環利用される地域の「社会的資産」としての住宅商品開発。
- 商店街「空き店舗住宅」の解消により「商店街地域コミュニティの活性化」・「住み続けられる街づくり」実現に貢献する。

仕組みの開発概要

少子高齢化と世帯数の減少、コロナ景気により増加している住宅密集地・地域商店街の『空き店舗（住宅）』に対し、「専用住宅への転換リノベーション」と「買取再販」を企画実施し、店舗から良質な住居専用ストック住宅の転換（循環）形成と住宅資産価値の再生、「空き家」対策としての既存住宅流通を促進する。並びに、商店街「空き店舗住宅」の解消により「商店街地域コミュニティの活性化」と「住み続けられる街づくり」実施に貢献する。再販後の住宅においては「30間維持メンテナンス・プログラム」を実施し、住宅資産の長期保全と住宅長寿命化（SDGs）により「住み続けられる街づくり」の共有貢献を図る。また、金融商品においては地域密着型の地元金融機関により商店街空き家住宅流通を促進するリフォーム一体型（仮称）「ESG住宅金融商品」の仕組みを検討・協力開発する。

地域商店街「空き店舗住宅」のサステナブル・リフォームによる既存住宅通促進と地域活性化事業

協議会名；「ITABASHI」 住み続けられる街づくり推進協議会

取組の詳細②

<取組の対象等>

- 取組の対象； 東京都板橋区内の住宅密集地域の商店街「空き店舗（住宅）」
仕組みのスケジュール； R4年度「組の開発」、R5年度「体制整備と周知」・「性能向上」
構成員； 板橋区内在専門事業者（不動産流通事業者・建築事業者・検査・履歴事業者）
協力機関； 板橋区内 地域密着型金融機関、地域商店街、地域行政（板橋区役所）

<仕組みの開発の内容>

事業名；『商店街「空き店舗住宅」のサステナブル・リフォームによる既存住宅通促進と地域活性化事業』

○流通促進の商品開発；「（仮称）地域商店街における空き店舗の専用住宅の転換開発」

- ・商店街『空き店舗（住宅）』に対し、「専用住宅への転換リノベーション」と「買取再販」を実施する
店舗から良質な住居専用ストック住宅の転換形成と住宅密集・商業地域における安全で快適な既存住宅流通商品を開発する。

○住宅維持管理・資産価値の評価・確保に係る取組

維持管理；「30年間維持保全プログラム」の契約締結

- ・再販後の住宅においては「住宅履歴」・「30年間維持メンテナンスプログラム」を実施し、住宅資産価値を長期保全・担保する。
- ・エコライフ維持保全メンテナンスプログラム（5年毎の家庭のエネルギー診断・アドバイス）

住宅履歴情報蓄積と「不動産ID対応の情報管理アプリ」の試行開発

- ・インスペクション、検査結果及び修繕結果を住宅履歴として蓄積する。
- ・将来の再売却・資産承継時に流通性向上、地域ハザードマップ情報との将来情報連携等を目的に
住宅履歴管理システムに「不動産ID」に対応・登録する、API機能アプリを試行開発、付加する。

住宅資産価値の再評価；

- ・「インスペクション」、「（仮称）既存住宅サステナブル・リフォーム工事」前後の資産価値（店舗価値から専用住居価値）の再評価・算定方法の検討を実施する。
- ・商業地域・地域商店街の市場調査（空き店舗住宅・取引事例・ニーズ）を実施する。
- ・地域行政（自治体・商店街）と連携し、地域コミュニティ・まちづくり計画等のヒアリング調査を実施する。

地域商店街「空き店舗住宅」のサステナブル・リフォームによる既存住宅通促進と地域活性化事業

協議会名; 「ITABASHI」 住み続けられる街づくり推進協議会

取組の詳細②

○金融商品開発に係る取組

- 地域密着型の地元金融機関により、本事業の「買取再販商品」流通促進する（仮称）「ESG住宅金融ローン」の仕組みを検討・開発する。
- ・住宅資産を長期保全するインスペクション・長期維持計画にかかわる費用を含む、「リフォーム一体型住宅ローン」商品を検討・開発する

体制整備・周知にかかわる事業内容

○住宅ブランド化・普及促進・情報提供に係る取組

- ・R6年度「普及広報委員会」を設置し、（地域特性を踏まえた住まいづくりのため）
- ・SDGs「住み続けられる街づくり」活動に積極的に地域行政（板橋区役所）・地域商店街と連携し、区民・消費者に本モデル事業商品の普及告知
- ・情報提供を展開する。

地域商店街「空き店舗住宅」のサステナブル・リフォームによる既存住宅通促進と地域活性化事業
協議会名；「ITABASHI」 住み続けられる街づくり推進協議会

取組の詳細③

〈住宅の維持保全・性能の向上〉

維持管理；「30年間維持保全プログラム」の契約締結

- 再販後住宅に「30年間維持保全計画（定期点検・基本修繕・5年毎の家庭のエネルギー診断・アドバイス）」を実施する。
- 上記契約の締結により、住宅所有者が変更時には、維持管理契約を承継し住宅性能を担保する。住宅所有者が変更（売買）時には、維持保全契約を承継し、住宅性能を担保する。

住宅履歴情報蓄積と「不動産ID対応の情報管理アプリ」の試行開発

- インスペクション、検査結果及び修繕結果を住宅履歴として蓄積する。
- 将来の再売却・資産承継時に流通性向上、地域ハザードマップ情報との将来情報連携等を目的に住宅履歴管理システムに「不動産ID」に対応・登録する、API機能アプリを試行開発、付加する。

〈住宅の資産価値の適正評価〉

住宅資産価値の再評価；

- 「既存インスペクション」、「（仮称）既存住宅サステナブル・リフォーム工事」前後の資産価値（店舗価値から専用住居価値）の再評価・算定方法の検討を実施する。
- 商業地域・地域商店街の市場調査（空き店舗住宅・取引事例・ニーズ）を実施する。
- 地域行政（自治体・商店街）と連携し、地域コミュニティ・まちづくり計画等のヒアリング調査を実施する。

地域商店街「空き店舗住宅」のサステナブル・リフォームによる既存住宅通促進と地域活性化事業

協議会名；「ITABASHI」 住み続けられる街づくり推進協議会

取組の詳細④

<流通商品・金融開発>

流通商品；「（仮称）地域商店街における空き店舗再販住宅」

● 少子高齢化と世帯数の減少、コロナ景気により増加している住宅密集地・地域商店街の『空き店舗（住宅）』に対し、以下の「専用住宅への転換リノベーション」と「買取再販」を実施し、店舗から良質な住居専用ストック住宅の転換（循環）形成と「空き家」対策としての既存住宅流通・再販を実施する。

☆【商品仕様基準・基本プラン】；地域商店街における買取再販住宅

①基本性能向上の向上；

既存住宅インスペクションに基づき、耐震・省エネルギー等 基本性能向上リフォーム実施し住宅の質を担保する

②密集・商業地域におけるレジリエンス向上；

防火・防音性能工事、防犯機能向上リフォームを行い、住宅密集・商業地域における安全・安心・快適居住を確保する

金融商品；「（仮称）ESG住宅金融ローン」の検討・開発

● 地域密着型の地元金融機関により、上記「地域商店街における空き店舗再販住宅」の流通時における「（仮称）ESG住宅金融ローン」の検討・開発する。

☆「（仮称）ESG住宅金融ローン」

- ①住宅資産を長期保全するインスペクション費用・長期維持計画にかかわる「30年間に維持メンテナンス・プログラム」費用を含む、「リフォーム一体型住宅ローン」

<既存の商品・サービスとの差別化>

本事業の開発商品は、地域の事業者（不動産流通事業者・建築事業者・検査・履歴事業者・金融機関、）と地域行政（市区町村）・地域商店街等が一体的に連携・協力し、「地域課題・と特性を踏まえた住まいづくり・まちづくりのための既存住宅流通・活性化と地域一体型開発モデル事業・開発商品」である。

本流通商品の特性・メリット；

- ☆店舗から良質な住居専用ストック住宅の転換による新たな「空き家」対策としての既存住宅流通促進の開発する。
- ☆店舗価値から住居価値へと循環利用される地域の「社会的資産」としての住宅商品開発。
- ☆商店街「空き店舗住宅」の解消により「商店街地域コミュニティの活性化」・「住み続けられる街づくり」実現に貢献する。

地域商店街「空き店舗住宅」のサスティナブル・リフォームによる既存住宅通促進と地域活性化事業
協議会名；「ITABASHI」 住み続けられる街づくり推進協議会

様式6

取組の詳細⑤

<定量的な効果（見込み）>

- 板橋区住宅密集地域商店街（具体的な対象数）； 商店街組合9支部 38商店街 閉鎖商店街； 近年発生中。
- 同 空き店舗数； 多数存在。（ 現在数量未定（調査実施数無し）
- 同 空き店舗の有効活用； 住宅としての転用はなし
- 空き店舗の住宅転用再販実施（空き家対策）； 本事業の「R6年度性能向上事業」地域モデル商店街にて実施による。
- 補助事業終了後の水平展開計画； 地域モデル事業の区内、水平展開。全国への告知・水平展開推進。

<定性的な効果（見込み）>

- 商業地域・商店街「空き店舗住宅」の再販事業モデルの実証。
（店舗から良質な住居専用ストック住宅の転換による新たな「空き家」対策としての既存住宅流通商品開発の促進）
- 店舗価値から住居価値へと循環利用される地域の「社会的資産」としての住宅商品開発。
- 商店街「空き店舗住宅」の解消により「商店街地域コミュニティの活性化」・「住み続けられる街づくり」実現に貢献。
- 資産評価算定の検証； 店舗住宅から専用住宅への転換リフォームにより、資産価値の再評価の新仕組みが検証される

<市場への普及等の見込み>

- 補助事業終了後の全国水平展開
本事業は、（SDGs）住み続けられるまちづくりを推進する地域自治体を含む 地域一体的な連携モデル事業として全国に告知、多数の地域で。水平展開・推進が進むものと推測される。

以上