

# 持続可能な集落を目指した地域組織による住宅流通促進の仕組みの開発・周知・試行事業

構成員：(特非)グラウンドワーク西神楽(代表者)、  
旭川信用金庫、道北振興(株)  
(地独)北海道立総合研究機構北方建築総合研究所

地方の過疎化が進展する集落の再生を図るため、移住者等の受け入れにも資する既存住宅の資産価値の向上、維持保全のルールとそれに対する金融支援(旭川信用金庫による金利優遇ローン等)の仕組みを検討する。

## 1. 住宅の維持保全・性能向上に係る取組

### 地域の特性、優位性を明確化した流通の取組

地域自治組織や行政・地元大学と連携した「地域運営組織」を構築し、環境・景観・地域コミュニティ等の地域特性・優位性を活かした中古住宅の活用を図る。転入移住の促進と高齢者の地域内住み替えを二つの柱として、多様な暮らし方の提案をする仕組みを検討する。このことにより、広範な世代のニーズに対応する住宅流通と地域連携による「安心」を提供し、需要を喚起する。



### 【維持保全に係る取組】

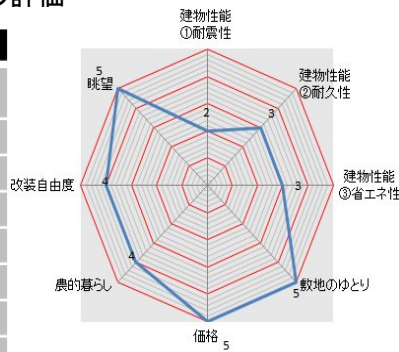
インスペクションの結果を踏まえ、補修・修繕の内容及び体制について検討を行う。

NPOを事務局とした地域運営組織による相談窓口を常設する。  
北海道の住宅履歴保管システム「きた住まいる」との連携を図る。

## 2. 住宅の資産の価値の評価に係る取組

既存の性能評価＋西神楽ならではの価値の評価

項目	指標
建物性能 ①耐震性	新耐震基準施工1981年以降 引き寄せ金物基準2000年以降
建物性能 ②耐久性	国の基準
建物性能 ③省エネ基準	国の基準
敷地のゆとり	建ぺい率
固定資産税評価価格	市場売買価格(価格の安さ評価)
農的暮らし	菜園・農地の面積
改装自由度	DIYローン
眺望	居間からの魚眼水平写真の人工物面積比



## 3. 金融商品・流通商品開発に係る取組

**金利優遇ローンの拡大**  
従来の評価ポイントに、公的な性能評価がされた「瑕疵保険加入」を加える。

**サブリース型ローン**  
所有者との合意に基づき、賃貸住宅のサブリースを支援。多様な資金調達を併用

西神楽をモデルとした地域に寄り添う金融支援  
・住宅相談・創業相談等の窓口を常設する  
・保証会社を使わない独自融資での資金供給  
・旭川信用金庫内の社内LANに西神楽物件情報のページを新設  
・市街化調整区域等の住宅・リフォームローン

**DIY賃貸住宅用リフォームローン**  
住宅の優良化を前提に、DIYなどに対応するリフォーム支援

**ノンリコースローンリバースモーゲージ**  
・地域ニーズの把握  
・不動産事業者による買い取り保証も検討

## 4. 住宅ブランド化・情報提供に係る取組

