

事業名称	「地域力」×「市場力」を活用した協創による 「空き家の予防&利活用等促進モデル事業」
事業主体名	一般社団法人 チームまちづくり
連携先	大磯町都市計画課 大磯町石神台住宅地自治会 逗子市まちづくり景観課 逗子グリーンヒル住宅地自治会空き家対策部会
対象地域	神奈川県逗子市 大磯町 関東地方市区町村(ふるさと納税)
事業概要	<p>◆事業1 「私の空き家予防プラン」に基づく「空き家予防計画実施提案事業」のモデル化と試行</p> <p>高齢者が自ら作成した「私の空き家予防プラン」を円滑に実施に移すため、弁護士、宅建士等が連携して、実施への手順、内容、費用等をまとめた「空き家予防計画実施提案書」を作成し、高齢者にフィードバックするモデルを作成します。</p> <p>◆事業2 ふるさと納税を活用した「空き家の適正管理&利活用等提案事業」のモデル化と試行</p> <p>ふるさと納税の返礼制度の活用による空き家管理サービスの充実など、空き家対策事業の資金をふるさと納税のスキームで集め、地域（自治会やNPO等）と民間事業者が協働して、実効性のある空き家対策行うモデルの構築を目的とします。</p>
事業の特徴	<ul style="list-style-type: none"> ・事業1は、高齢者が自ら作成した「空き家予防プラン（計画）」を確実に実施するためのシームレスな取り組みをモデル化すること ・事業2は、寄付税制の特性をもつ「ふるさと納税」をフルに活用した実施可能な空き家対策事業の全体像とその実施方針を明らかにすること
成果	<p>(事業1)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「私の空き家予防プラン」実践ノート及び空き家予防セミナー等開催チラシ ・啓発パンフレット「地域で取り組む「私の空き家予防プラン」実践セミナー&実施提案書のご案内」 <p>(事業2)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・啓発パンフレット「ふるさと納税を活用した空き家対策を考える」 ・「ふるさと納税を活用した空き家対策」に関する実態調査・意向調査報告書 ・「ふるさと納税を活用した空き家対策」に関する提案書
成果の公表方法	<p>(一社) チームまちづくりのホームページ (http://www.team-machizukuri.org/) にて公表します。</p>
今後の課題	<ul style="list-style-type: none"> ・事業1 「高齢世帯の空き家予防対策」は、地域の寄り添いと専門家のサポートが不可欠であり、その費用を如何に社会的に継続して確保できるかにかかる。 ・事業2 「ふるさと納税を活用した空き家対策」は、その全体像と可能性を踏まえ、返礼サービス活用型（直接型）空き家対策は、必要な改善を行って実績をあげること。プロジェクト型（間接型）空き家対策は、具体的なプロジェクトを公民一体で立ち上げ、その実施を図って社会的な啓発に繋げることである。

1. 事業の背景と目的

私たち「チームまちづくり」では、これまでの「自助×地域助」の観点から空き家対策に取り組んできましたが、これに今年度は、「資金」という要素を加えて、空き家対策の実質化を加速させるため、次に掲げる事業を実施しました。

- ・事業1 「私の空き家予防プラン」に基づく「空き家予防実施提案事業」のモデル化と試行



写真1 空き家予防実践セミナー(大磯町)

・事業2 ふるさと納税を活用した「空き家の適正管理&利活用等提案事業」のモデル化と試行

この二つの事業に共通した目的は、空き家予防への自覚はあるが具体的なアクションが起こせない高齢者、そして、放置空き家への自覚はあるが具体的な対策を講じていない空き家所有者に、地域が寄り添いつつ、信頼のおける専門家や民間事業者等がもつ提案力、そして、ふるさと納税を活用した資金調達方法を駆使して、空き家対策の実質化を加速する取り組みのモデルを構築するものです。

特に、事業1については、高齢者が自ら作成した空き家予防計画を、高齢者が安心確実に実施するための「空き家予防計画実施提案書」を複数の専門家がワンストップで提案し、空き家予防対策の円滑な実施を加速化させることを目的としました。

また、事業2は、寄付額から2000円を差し引いた額が、住民税等の税額から控除されるというふるさと納税が持つ有利な資金調達の仕組みを、空き家対策に活用するための複数のモデルを構築し、これを市区町村等に提案することにより、ふるさと納税と空き家対策の実質的な連携を可能にすることを目的としました。

2. 事業の内容

(1) 事業の概要と手順

① 取り組み内容等

図表1 取り組み内容等

取り組み内容	具体的な内容 (小項目)	担当者(組織名)	業務内容
事業1 「私の空き家予防 プラン実施セミナー」 に基づく「空き 家予防計画実施提 案書」のモデル化と 試行	1-1 セミナーの開催 企画、チラシの作成と 案内、参加者の募集等 の各種準備	逗子グリーンヒル自治会 大磯石神台自治会 逗子市、大磯町 チームまちづくり	・地元自治会と協議した開催 内容をチラシにして全戸配 布。自治会役員会による周知 と自治会HP等への掲載。
	1-2 私の空き家予防 プラン実践セミナー の開催	辻弁護士、田中宅建士 チームまちづくり (松本、竹野、河原田) 大磯石神台自治会、 逗子グリーンヒル自治会	次のとおり開催した。 大磯：セミナー 10月31日 第1日 11月16日(火)、 第2日 11月17日(水) 逗子：第1日 12月1日(水)、 第2日 12月2日(木)
	1-3 空き家予防計画 実施提案書の作成と セミナー参加者への フィードバック	辻弁護士、田中宅建士 (事業者) チームまちづくり (松本、竹野、河原田)	上記各2日間のセミナーを踏 まえ、 大磯：11月24日(水) 逗子：12月9日(水) に実施した。
	1-4 啓発パンフレッ トの作成と HPでの公開	プリズム(委託)	内容と手順等を紹介するパ ンフレットを作成し上記自 治会等に送付した。
事業2 ふるさと納税を活 用した「空き家の適	2-1 ふるさと納税を 活用した空き家対策 に関する市町村意向 調査の実施と分析 ① 空き家管理サー ビスを持つ市区 町村	企画調整、実績調査・意向 調査の作成、送付回収、ヒ ヤリング実施： チームまちづくり (松本、松本、竹野、河原田)	・ふるさと納税ー空き家管理 サービスを持つ関東地方の 27市町村に実績調査を実施、 19市町村より回答有。 ・ふるさと納税ー空き家管理 サービスを未実施だが空き

正管理&利活用等 提案事業」のモデル 化と試行	② 空き家管理サー ビスを持たない 市区町村	意向調査の集計分析 トリム（委託）	家対策に熱心な 50 市区町村 に意向調査を依頼し 37 市区 町村より回答を得た。 ・上記各意向調査を集計分析 し、ヒヤリング（自治体、NPO 団体等 10 団体）を実施した。
	2-2 ふるさと納税を 活用した空き家対策 に関する遠方空き家 所有者意向調査の実 施と分析	意向調査の作成、送付回収： チームまちづくり （松本、松本、竹野、河原田） 意向調査の集計分析 トリム（委託）	・過年度調査で協力を得た遠 方空き家所有者 15 世帯に意 向調査を依頼し 5 世帯より回 答を得てこれを集計分析し た。
	2-3 上記 2-1, 2-2 を 踏まえた「ふるさと納 税を活用した空き家 管理&利活用等提案 事業」のあらまし、事 業スキーム等の検討 作成	チームまちづくり （松本、松本、竹野）	上記 2-1, 2-2 の回答及びヒヤ リング調査、文献調査等を踏 まえ、実現可能な 4 つの事業 提案を検討した。
	2-4 上記 2-2 で協力 を得られた遠方空き 家所有者等を対象に した「提案事業の試行 と評価」	チームまちづくり （松本、松本、竹野）	地元密着で、空き家対策を担 える NPO 法人、まちづくり会 社にヒヤリングを行い、評価 と意見を伺った。（2 団体）
	2-5 上記各項目を踏 まえた「事業要綱 （案）」の作成と評価	チームまちづくり （松本、松本、竹野他）	上記 2-1, 2-2, 2-3, 2-4 を踏ま え、4 つの提案を作成した。
	2-6 事業提案パンフ レットの作成と HP で の公開	プリズム（委託）	市区町村、サービス提供事業 者等が、ふるさと納税を活用 した空き家対策の実施検討 を促すパンフレットを作成 し公開した。
	2-7 意向調査回答市 町村への成果報告と 提案	チームまちづくり （松本、河原田）	実績調査・意向調査等に協力 頂いた市区町村等に対し、実 績調査・意向調査の結果と成 果概要（パンフレット、提言書等） を送付した。 送付日 2 月 18 日
	考察・とりまとめと 完了実績報告書の 作成	考察・とりまとめと 完了実績報告書の作 成	チームまちづくり （松本、竹野、河原田）
成果報告書の 印刷・送付		榊山登	成果報告書等の印刷製本し、 協力団体に送付した。

② 実施スケジュール

図表 2 実施スケジュール

取組内容	具体的な内容（小項目）	令和3年度								
		8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	
事業1 「私の空き家 予防プラン」 に基づく「空 き家予防実施 提案事業」の モデル化	1-1 高齢世帯を対象にしたセミナー参加者の募集とセミナーチラシの作成等									
	1-2 「私の空き家予防プラン実践セミナー」の開催運営（各2日×2地域）				大磯	逗子				
	1-3 「空き家予防計画実施提案書」の作成とセミナー参加者へのフィードバック				大磯	逗子				
	1-4 啓発パンフレットの作成とホームページでの公開									
事業2 ふるさと納税 を活用した 「空き家の適 正管理&利活 用等提案事 業」のモデル 化と試行	2-1 ふるさと納税を活用した空き家対策に関する市町村意向調査の実施（制度有市町村/制度無市町村）		意向調査		ヒヤリング					
	2-2 遠方空き家所有者を対象にした意向調査の実施		意向調査		ヒヤリング					
	2-3 上記を踏まえた「ふるさと納税活用型空き家管理・利活用提案事業」の検討									
	2-4 上記2-2で協力を得られた遠方空き家所有者を対象にした「提案事業の試行と評価」									
	2-5 上記各項目を踏まえた複数の「提言書」の作成と評価									
	2-6 事業提案パンフレットの作成とHPでの公開									
	2-7 実績調査・意向調査回答市町村への成果報告と提案									
	考察・とりまとめと完了実績書の作成									

◆事業1「私の空き家予防プラン」に基づく「空き家予防実施提案事業」のモデル化と試行

(2) 事業の取組詳細と成果

① 大磯町ー石神台住宅地での取り組み

◆**事業概要** 本事業は、大磯町後援の下、大磯石神台住宅地（昭和53年開発、戸建住宅世帯約700戸、人口約1,600人）を対象に、石神台自治会と共催して、「空き家予防セミナー」「私の空き家予防プラン実践セミナー」とこれを踏まえた「空き家予防計画実施提案」を計4日間で行いました。本事業の目的は、過年度事業の蓄積を踏まえ、空き家予防への自覚はあるが具体的なアクションが起こせない高齢者を対象に、専門家のサポートのもと、自らが作成した「空き家予防プラン」を高齢者が確実に実施に移すための「総合性」と「個別性」を備えた実施提案を行うものです。



写真2 石神台住宅地



写真3 石神台住宅地の街並み

◆実施内容

- ・10月31日午後、十分なコロナ対策を施し、石神台会館で「空き家予防セミナー」を開催（会場参加20名の他オンライン参加）。大磯町から「大磯町の空き家対策」、チームまちづくりからのセミナー後、参加者全員で、高齢者（自助）と自治会（共助）が協力して行える空き家予防対策について有意義な意見交換を行いました。
- ・11月16日、17日13:00~17:00「私の空き家予防プラン実践セミナー」を開催。参加者は自治会経由で申し込んだ高齢者8名。他にセミナーの様子を学びたいと自治会役員5名、大磯町職員が4名参加。教材は「私の空き家予防プラン実践ノート（カラー23頁）」で、3名の専門家（全体コーディネーター、弁護士、宅建士）がワンチームで対応。
- ・11月24日、1週間の準備を経て前週で作成した「私の空き家予防プラン」と「個別相談票」をもと、「実施提案書」を希望した5名の参加者に対し、一人30分~40分、複数の専門家が「実施提案書」を丁寧に説明し、空き家対策の確実な行動計画を共有した。



図表3 セミナーチラシ

◆成果ー実施してわかったこと

- ・参加者アンケートからも、通常2時間程度の講義形式のセミナーと



写真4 上: 空き家予防実践セミナーの様子 下: 空き家予防計画実施提案の様子

違い、個々の事情に丁寧に寄り添って、自分ならではのプランと相談ができたとの回答が複数あり、改めて、空き家予防対策は、家族関係などの「個別性」の下、如何に「総合性」のある空き家予防計画を作成する重要性を再確認した。

- ・石神台自治会は、会長を始め役員が若く活気がある。自治会HPを持つなどコミュニティ活動が活発で、元気な自治会であればこそ、空き家予防の地域内への浸透が期待できると考えた。大磯町がセミナーを仲介して頂いたことも大きかった。
- ・空き家予防計画を実施するためには、①実施手順を理解し、②誰に依頼するか、③費用はいくらかを検討し決定することであり、実施提案書はここに焦点を当てたことを確認した。

② 逗子市－グリーンヒル住宅地での取り組み



図表 4 セミナーチラシ



写真 5 セミナーの風景

◆事業概要

・本事業は、昨年度に引き続き、逗子グリーンヒル住宅地（戸建住宅約 480 世帯、人口約 1000 人）を対象に自治会と共催して、2 日間の「空き家予防実践セミナー」と、それを踏まえ「空き家予防計画実施提案書」の提案説明日の計 3 日間で行いました。グリーンヒル住宅地には、高齢単身世帯が約 40 数世帯あり、自治会や住民の自主組織「見守りサポーターの会」では、全ての高齢単身世帯が、自らの空き家予防計画を作成することをめざしており、今年度も開催しました。

◆実施内容

・当初 10 月初旬の予定でありましたが、コロナの影響で延期し、12 月 1 日、2 日、9 日の午後 3 日間で開催しました。コロナで地域活動への参加を躊躇する高齢者も多く、今回は参加を見送るという高齢者も複数おられるなか、8 名の高齢者の参加がありました。

・セミナー冒頭には、自己紹介と参加の動機を全員からお話し頂いて、ご近所付き合いが深まるよう配慮します。また、自治会の空き家対策予防部会のリーダーが 3 日間同席して、地域のことについてはサポートする体制で行いました。

・教材は「私の空き家予防プランノート」を活用。最終日は、「空き家予防計画実施提案書」を希望のあった 2 名に、3 名の専門家がワンチームで説明・案内を行いました。

◆成果－実施してわかったこと

- ・逗子グリーンヒル住宅地には、自治会組織内に固定メンバーによる「空き家対策予防部会」があり、住民と顔の見える関係で多様な空き家対策を行っています。こうしたメンバーが、セミナー参加者を募り、空き家予防活動を地域活動の一環と捉えて活動していることの素晴らしさを再認識しました。
- ・男性の高齢単身者は、専門家のサポートを受け黙々と空き家予防計画を作成して「初めてこういう機会に恵まれた」との感想。女性の高齢単身者は、ご近所のお友達と和気あいの雰囲気の中で「楽しく予防計画が作成できた」との感想が印象的でした。
- ・空き家予防計画には、遺言など相続時に備えた対策と、認知症等に備えた任意後見、資産凍結を防ぐ共有財産の解消など直ぐにでも対応すべき空き家対策があり、これらが高齢者の余生の過ごし方も含めてトータルに考える「ライフステージプラン（下図参照）」を作成。これを踏まえた「私の空き家予防計画」とその実行計画を示した「空き家予防計画実施提案書」との手順が有効です。

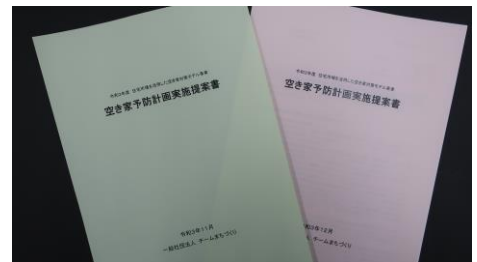
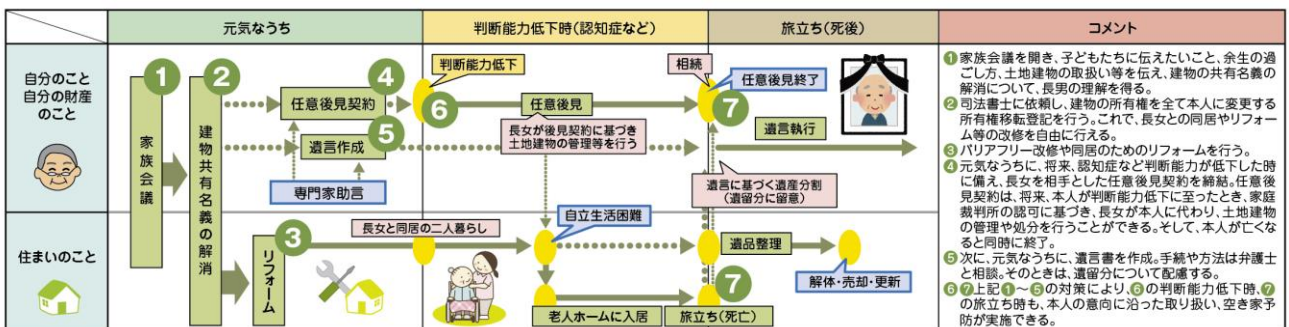


写真 6 空き家予防計画実施提案書



図表 5 あなたと住まいのためのライフステージプラン（一例）

◆事業2 ふるさと納税を活用した「空き家の適正管理&利活用等提案事業」のモデル化と試行

(2) 取組詳細

① ふるさと納税の返礼サービスを活用した空き家管理サービスの実施自治体の把握

ふるさと納税サイト「ふるさとチョイス」「ふるなび」「さとふる」を検索し、関東地方の市区町村で、返礼制度を活用した「空き家管理サービス」をメニュー化している27市町を抽出し、各々の寄付額、空き家管理サービスの内容や条件、サービス提供事業者等の一覧を作成し、これらの特性を分析しました。

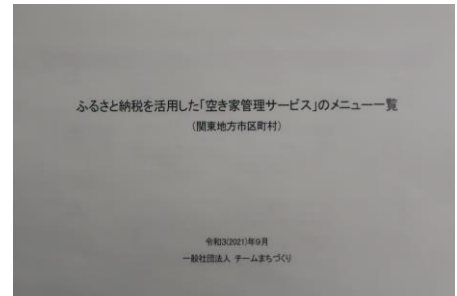


写真7 空き家管理サービスの内容一覧

② 自治体への実態調査・意向調査

上記をふまえ、ふるさと納税の返礼サービスを活用した空き家対策の実績、課題、関心、今後の方向等を把握するため、関東地方の市区町村に次の2つのアンケート調査を行いました。

図表6 ふるさと納税を活かした空き家対策の実態調査・意向調査の概要

	ふるさと納税の返礼サービスによる 空き家対策を 実施している 市区町村への実態調査	ふるさと納税の返礼サービスによる 空き家対策を 実施していない 市区町村への実態調査
調査期間	令和3(2021)年8月～9月	
対象市区町村	関東地方の27市町	関東地方の50市区町
回答市区町村	19市町(回答率70.4%)	37市区町(回答率74.0%)
実施方法	個別郵送による依頼・回収方式	
主な調査結果	<ul style="list-style-type: none"> 実績は、2自治体から各1件で他の自治体からは実績なしの回答 多くの自治体で周知を図りながら制度の充実を図りたい旨の回答があったが、その内容は具体性に乏しかった。 	<ul style="list-style-type: none"> 12自治体から返礼サービスによる空き家対策の効果に疑問のある旨の回答 21自治体からふるさと納税を含め幅広く検討したい旨の回答 返礼サービスに頼らないふるさと納税の活用に関心のある自治体も複数あった。

実態調査及び資料分析から、ふるさと納税の返礼サービスを活用した空き家管理サービスは殆ど利用されていないことが判明し、その主な理由は次のとおりと推察されます。

- ・ 事前相談や現地案内を伴うなど、申込手続きが煩雑であること
- ・ サービス提供事業者と関係性が構築されておらず、顔の見えない関係での依頼は不安であること
- ・ 域外空き家所有者の多くは、返礼制度を活用した空き家管理サービスを知らないこと
- ・ 自治体の空き家担当課も、自分のまちで空き家管理サービスをメニュー化していることを知らないなど、行政内の連携が十分とれておらず、サービスの周知を行っていないこと

③ 域外空き家所有者への意向調査

逗子グリーンビル住宅地内の空き家所有者及び八王子市北野台住宅地内の空き家所有者のう

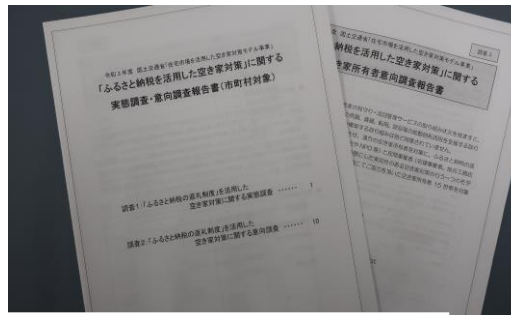


写真8 実態調査・意向調査報告書

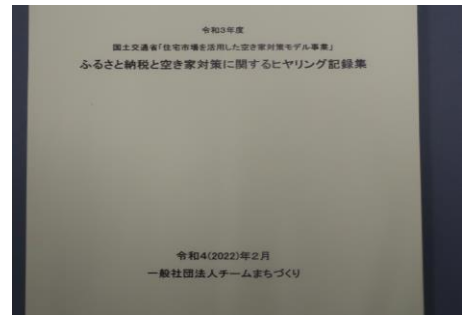


写真9 ヒヤリング記録集

ち、過年度調査で連絡先を把握している域外（逗子市外及び八王子市以外）所有者 15 名に、返礼サービス度を活用した空き家管理サービスに関する意向調査を行い、5 件の回答があった。その主な内容は「返礼制度による空き家管理サービスを知らなかった」「知らない団体や会社に空き家管理をお願いするのは不安」「名産品を頂いた方が良い」「そもそもふるさと納税に関心がない」などであった。

④ヒヤリング調査と意見交換

各種アンケート調査の集計分析を踏まえ、ご協力頂いた図表 7 の自治体及び NPO 等にヒヤリング調査と意見交換を行い、ふるさと納税を活用した空き家対策について検討しました。

ヒヤリング調査にご協力頂いた自治体	返礼制度有	大磯町、栃木市
	返礼制度無	八王子市、世田谷区、三島市、本庄市、北本市、鎌倉市
ヒヤリング調査にご協力頂いた NPO、まちづくり会社	返礼制度有	NPO スマイル（栃木市）、
	返礼制度無	NPO 緑環境創造交流協会（深谷市）、NPO タウンサポート鎌倉今泉台（鎌倉市）、古河鍛冶町みらい蔵（古河市）

図表 7 ヒヤリング調査先一覧

⑤ ふるさと納税を活用した空き家対策の概要

既往資料分析、自治体等への実態調査、意向調査、ヒヤリング調査、文献調査等を踏まえ、実施可能な「ふるさと納税を活用した空き家対策」は、図表 8 のとおり、2 類型 3 分類に整理できることが判明しました。

一つは、行政区域外に住む空き家所有者が、行政区域内にある自らの空き家の見守りや管理を、寄付額の 3 割を上限とする返礼サービスにより享受する「直接型空き家管理サービス」（提案 1）です。

二つは、そのまち固有の空き家対策事業に必要な資金を、事業（プロジェクト）に賛同共感する人たちから、ふるさと納税のスキームを活用して広く集め、地域と行政が一体になって空き家対策を進めるソーシャルファイナンス（社会的資金調達）の仕組みであります。そして、この間接型の仕組みには、自治体が事業主体になり、個々の空き家事業（プロジェクト）ごとに資金を集めるもの（提案 2）と基金として集めるもの（提案 3）、そして、市民団体や民間団体が行う空き家対策事業（空き家・空き店舗を活かしたまちづくりなど）を、自治体がふるさと納税のスキームで調達し、集まった資金を補助金として交付するもの（提案 4）に分類できます。次に提案 1～提案 4 の 4 つの提案を行います。



写真 10 NPO へのヒヤリング風景(栃木市)



写真 11 ヒヤリングの風景(本庄市)

図表 8 ふるさと納税－空き家対策の全体分類

	事業主体	事業財源	事業内容	寄付対象者	返礼の有無	提案区分
「直接型」 空き家対策事業	返礼サービス事業者	寄付額の 3 割	域外空き家所有者の 空き家の見守りや管理等	域外所有者	返礼活用	提案 1
「間接型」 空き家対策事業	自治体 (市区町村)	原則 寄付額 全額	自治体が行う空き家対策事業や プロジェクト等	誰でも (住民・ 住民外)	原則 なし	提案 2・3
	市民団体 民間団体		市民団体・民間団体が行う空き 家・空き店舗プロジェクト等			提案 4

提案1 ふるさと納税の返礼サービスを活用した「直接型空き家対策」の改善方策

1 提言の目的

多くの市町村で「ふるさと納税の返礼サービス」を活用した空き家管理サービスがメニュー化されているが、実態調査の結果、殆ど利用されていない実態が明らかになった。そこで、現行制度の内容や運用実態を踏まえ、次のとおり具体的な改善提案を行うものである。

2 既存制度が活用されない理由

関東地方 27 市町でメニュー化しているが返礼サービスを活用した空き家対策が実績を上げていない主な理由は、ヒヤリング調査等から次のとおりと推察される。

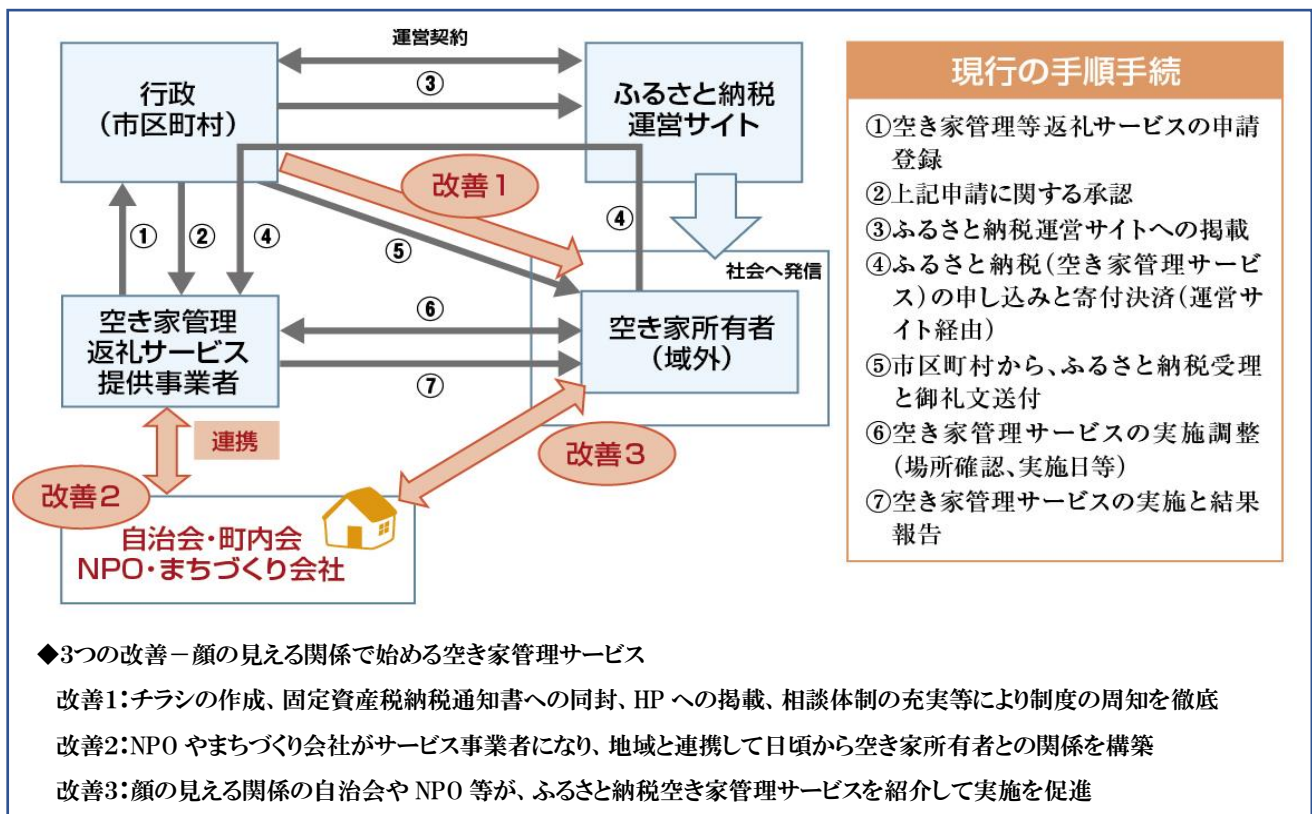
理由1：事前相談や現地案内を必要とするなど申込手続きが煩雑であること。

理由2：サービス提供事業者など、顔が見えない空き家管理への不安があること。

理由3：多くの域外空き家所有者は、返礼サービスを活用した空き家管理サービスを知らないこと。これらの他、行政、地域、サービス提供事業者の連携が十分でないこと、また、空き家所有者と関係性を構築できる NPO やまちづくり会社などが、サービス事業者になっていないことも要因の一つと考えられる。

3 具体的な改善提案

図表 9 返礼サービスを活用した空き家対策のスキームとその改善提案



上記の他、ア) 煩雑な申込手続きの簡素化、具体的には PC だけの申し込みとオンライン (Zoom) による実施調整、イ) コミュニティビジネスを担う「NPO」や「まちづくり会社」も参画するサービス提供事業者の多様化、ウ) 一度サービスを受けた空き家所有者との関係性の構築による継続的サービスへの工夫などが期待される。こうした「顔の見える関係」の構築が、返礼サービスを活用した空き家管理サポートの実績の向上に繋がると考える。(以上)

提案2 ふるさと納税を活用した「間接型空き家対策事業」について

1 提案の目的

この提案は、行政が事業主体になり、そのまち固有の空き家対策事業をプロジェクト化あるいはパッケージ化して、これに必要な資金を事業に共感・賛同する人たちから、ふるさと納税のスキームを活用して広く集め、行政と地域が一体になって空き家対策を進めるソーシャルファイナンス（社会的資金調達）の取り組みである。これは、提案1のように寄付者が直接的な受益者になるものではなく、寄付者と空き家対策の受益者が「間接的」に結ばれる仕組みである。

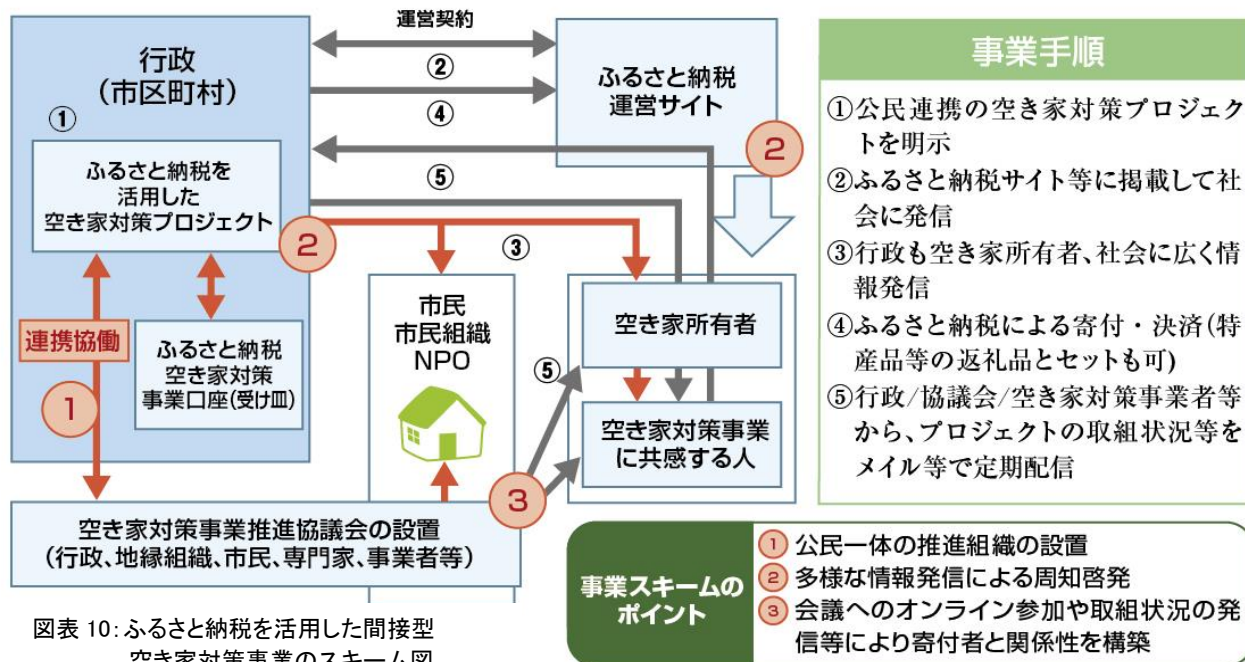
2 提言の背景

近年、地域課題の解決にターゲットを絞った「シビッククラウドファンディング（CCF）」の取り組みが増えている。このCCFは、地域課題を解決するために市民等から広く資金を募る資金調達手段である。公民一体の取り組みが期待される空き家対策に対処するため、寄付税制であるふるさと納税のスキームを活用して、CCFとして資金調達を行い、空き家対策事業を行うものである。

3 提言の内容

例えば、行政主体で行う次のような空き家対策事業が対象として考えられ、その実施スキームは図表10のとおりです。

- ① 空き家の予防、適正管理、利活用等に関する啓発パンフレット、ガイドライン等の作成
- ② 空き家対策事業を行う地域組織、NPO、関係団体等への活動助成
- ③ 地域の活性化を図るための空き家・空き店舗のリノベーション費用の一部助成
- ④ 空き家を地域的に利活用する市民団体、地縁組織、NPO等への経費の一部助成など



4 特記事項

- (1) 行政が経常的に行う空き家対策事業の経費を寄付金で集めることは、共感・賛同が得られにくいことから、自治会等の地縁組織、NPO等が自主的に行う空き家対策事業を、例えば「空き家を活かした地域の元気創造事業」など訴求力の高いプロジェクト名として資金調達を行う。
- (2) こうした共感・賛同が得られる工夫の他、寄付金使途の「可視化」、事業実施プロセスの公開、オンライン等による会議参加など、寄付者との継続的な関係づくりが期待される。

提案 3 ふるさと納税を活用した「ファンド(基金)型空き家対策事業」について

1 提案趣旨

地域の活性化や地域課題の解決を目的とする「空き家対策事業」について、ふるさと納税の寄付金を利用した「ファンド（基金）」を組成して取り組む手法の提案である。

2 提案の目的

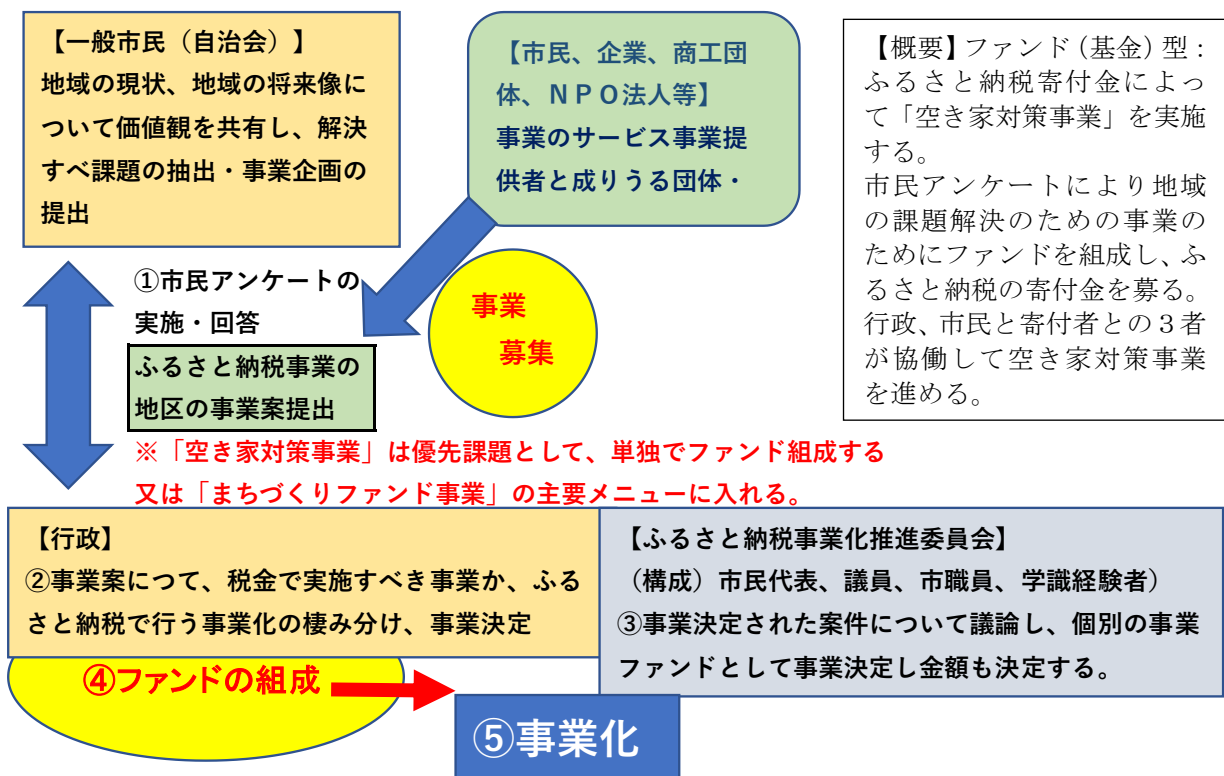
- ①「ファンド（基金）」の組成によって寄付金使途の見える化を図る。
- ②「返礼品」に頼らないふるさと納税を促進し、地域の課題解決の促進を図る。
- ③ 住民アンケートの実施により地域の課題解決に向けた住民と行政が空き家対策事業解決への気運の醸成を図る。

3 期待される効果

- ①通常のクラウドファンディングと違い、減税措置を受けることで寄付金を集まり易くする。
- ②住民参加（アンケート実施）でファンド事業を選定するので、住民のニーズに沿った事業にファンド型でふるさと納税によって資金を集めることができる。
- ③行政とサービス提供事業者となる NPO 法人やまちづくり会社などの協働が進み、市民活動の充実にも寄与する。

4 実施の手順とスキーム

図表 11 ファンド(基金)型ふるさと納税による空き家対策実施のフロー図



5 課題

住民アンケートの結果、必ずしも「空き家対策事業」が支持を得ることが出来ない場合や「空き家対策事業ファンド」に十分な寄附金が集まらない場合も想定される。「まちづくりファンド」の主要メニューに「空き家対策事業」を入れるなど、ファンド組成に対して工夫が求められる。

(以上)

提案4 ふるさと納税を活用した「民間プロジェクト型空き家対策事業」について

1. 提案の目的

「ふるさと納税」制度は、現状、寄付者が得る便益が寄付先の地方自治体の選択に大きな影響を与えているが、本来の趣旨は、寄付者にとって縁の深い地方公共団体（故郷等）を応援することを目指していたところにある。

そこで、人々の潜在的な愛郷心や寄付意識に訴えつつ、NPO やまちづくり会社など市民主体・民間主体がり実施する「空き家」「空き蔵」「古民家」、商店街等の「空きスペース」等を活用して行う地域の活性化プロジェクトなど、「まちづくり」に係る費用を「ふるさと納税のスキームを活用したクラウドファンディング」で調達する手法を提案する。

2. 提案の内容

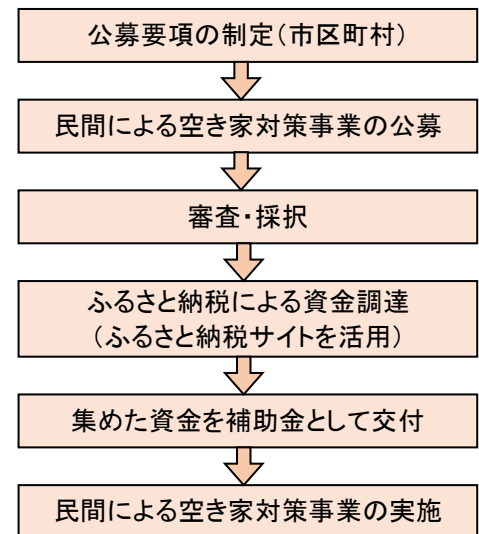
「ふるさと納税のシステムをクラウドファンディング的に用いる手法」は、実務を担う民間の各種主体づくりと事業の内容と性格、地方自治体における制度設計や実務の運用が問われ、最終的にはいかに地域に貢献する事業を発展させられるかが問われる。

地方自治体では「交付要綱」、「事業採択手続」等の制度設計を進めるが、「補助対象事業」の範囲は幅広く設定し、「補助対象項目」も地域の実情に応じて前広く定める必要がある。また採択事業の選出法は、実施主体の適格性と事業自体の公益性、及び地域への貢献度を問うものでなくてはならず、透明性の高さが強く求められる。そのために、行政担当者は普段から地域「まちづくり」の動向を注視し、良き相談相手、協働の相手方であることが必要である。その結果、地域にとってユニークな事業も採択可能であり、行政及び活動主体にとっても、ほぼ初期投資が少ない状態の中でも地域貢献が図られる事業の進展が可能となる。

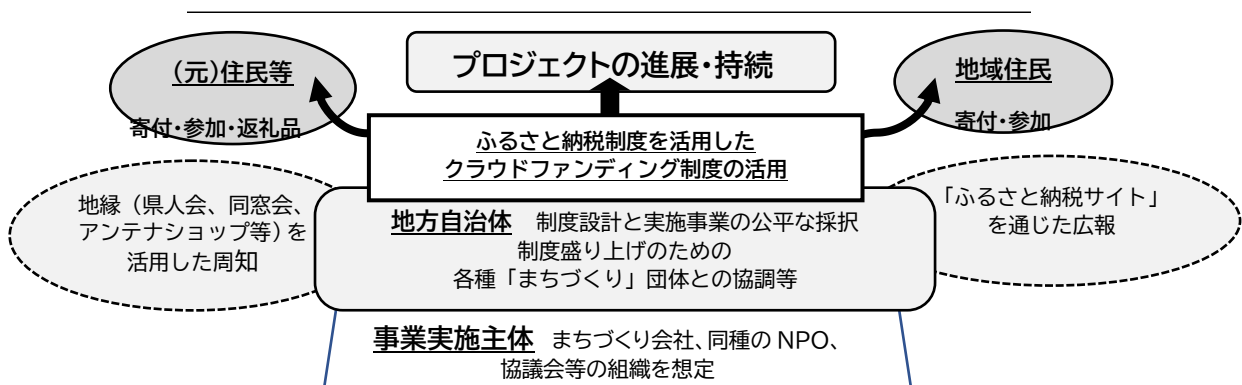
3. 課題と対応方針

地方自治体からの立場だけでなく、事業主体からの視点も含めて考えれば、更に多方面から理解を得た地域の代表的プロジェクトとして成功するためには、「ふるさと納税サイト」における掲載だけでは不十分である。よって都市圏における県人会、学校同窓会（成人式も含む）、また大都市圏にあるアンテナショップ等、各種関連組織での働きかけも有効であると考えられる。

図表 12 事業実施フロー図



図表 13 民間による間接型(プロジェクト資金調達型)空き家対策の概念図



(3) 成果



図表 14 ふるさと納税-空き家対策の啓発パンフレット

① 全体像の明確化

ふるさと納税を活用した空き家対策については、これまで実態調査や研究論文等も非常に少なく、その実績や課題、施策の全体像等が不透明であったが、今回の事業調査により、ふるさと納税を活用した空き家対策の全体像を一定程度明らかにすることができた。特に、返礼制度による「直接型空き家管理サービス」だけでなく、空き家対策事業をプロジェクト化して、その資金をクラウドファンディングの手法により調達する「間接型スキーム」もあること。そして、この間接型スキームには、事業主体が自治体であるもの（提案2・3）と、市民・民間であるもの（提案4）の二つが確認され、図表8で示したとおり全体像を明確にした。

② 直接型(返礼サービス活用型)空き家対策

返礼サービスを活用した空き家管理サービスについては、熱心な取り組みが見当たらず殆ど実績もないこと、そして、その要因

も煩雑な手続と顔の見えない依頼への不安、そして制度の周知不足等であることが判明した。こうした実態と要因を踏まえ、顔の見える関係を築いて、日頃から地域のまちづくり活動を進めているNPOやまちづくり会社が、空き家管理サービスの提供事業者として登録するようNPOタウンサポート鎌倉今泉台や古河鍛冶町みらい蔵などに働きかけを行い、前向きな感触を得たので次年度に繋げたい。

③ 間接型(プロジェクト資金調達型)空き家対策

一つは、行政主体で行う空き家対策事業の資金をふるさと納税で調達する場合、行政、市民、市民団体、自治会、専門家、関係団体等で構成する空き家対策事業推進協議会を設置し、公民一体で取り組むことの重要性を認識した。特に、具体的な空き家プロジェクトの資金を集める間接型による資金調達は、返礼サービスを活用した直接型と異なり、当該自治体の住民であるか否かを問わず、また空き家所有者の有無に関わらず、誰でも寄付が可能であること、そして、寄付税制という特典を活かせることから、例えば、寄付者は、協議会の特別会員（ふるさと応援団員）として、協議会へのオンライン参加を可能にするなど、賛同・共感を呼び起こし、寄付者と事業主体との距離感を縮め、関係性を築く工夫が肝要であることを学んだ。

二つは、市民団体や民間が行う空き家対策を、行政がふるさと納税のスキームを活用して資金を集め、これを補助金として交付できる仕組みを習得した。埼玉県北本市では、公募で採択した空き家・空き店舗を活用したまちづくり事業を、市がふるさと納税のスキームを活用したクラウドファンディングで広く資金を集め、これを補助金として公募採択団体に交付しており、市民団体や民間が行う空き家対策事業も、実質的にふるさと納税の資金で賄うことに成功している。実際、北本市では、UR北本団地の空き店舗を活用する市民プロジェクト事業「まちの工作室」の資金を募っている(2022年2月18日迄)



写真 12 北本市「まちの工作室」プロジェクト (出所)北本市 HP

3. 評価と課題

(評価)

① 空き家予防対策の費用をふるさと納税で調達する可能性

自助×地域助による「高齢単身世帯の空き家の発生予防」の取り組みに要する経費は、実施段階では所有者が負担すべきですが、弁護士や司法書士などの専門家のサポートが不可欠な事前相談や空き家予防セミナー等の啓発活動の経費は、社会全体で負担することが必要であり、そのコストを如何に調達するかが大きな課題であります。今年度の事業1・事業2の二つの事業は、一見関係性が薄いと思われませんが、「直接型」と間接型」の二つのふるさと納税を活用した資金調達手段を上手に駆使することにより、空き家対策に要する社会的経費を捻出する可能性が見えてきました。

② 空き家対策事業に特化したふるさと納税の活用

提案にも記載しましたが、近年、地域課題の解決にターゲットを絞った「シビッククラウドファンディング (CCF)」の取り組みが増えており、地域の深刻な空き家問題への対処をふるさと納税を活用した CCF と捉え、行政が地域と協働して必要な資金を調達する意義は大きいと思われれます。とりわけ、住所地以外に空き家を持つ所有者は、社会的責務として、ふるさと納税を活用して空き家所在地の空き家対策に貢献するとの気運を醸成するためにも、各地で新しい取り組みを起こすことが大切です。

(課題)

① 「資金調達⇒使途検討型」から「使途確定⇒資金調達型」への転換に伴う政策実行力の向上

通常ふるさと納税は、魅力ある返礼品を用意して資金調達を行い、その後、使途の検討を行うが、間接型空き家対策事業は、まず、課題解決に資する事業と資金使途を定め、それに共感する人から寄付を集める「使途の確定⇒資金の調達」であり、自治体の政策実行力の向上が求められる。

② 域外空き家所有者の把握と連携

多くの市町村は、域外空き家所有者の人数や住所を正確に把握していないが、この域外空き家所有者に関する情報把握は重要である。一方、熱心な自治会や NPO 等は域外空き家所有者と緩やかな関係を築いて空き家の見守りや管理を行っており、こうした取り組みとの積極的な連携が必要である。

③ 自治体の域外発信力の弱さの克服

行政は、行政区域外への情報発信力が弱点であり、これを克服するため熱意のある NPO 法人や民間組織と協働することが期待される。個人財産のマネジメントという性格を併せ持つ空き家対策は、自助×共助×公助の連携プレーであり、寄付者の賛同共感を呼ぶ多様な創意工夫が求められる。

4. 今後の展開

・「高齢単身世帯の空き家化の事前予防」への取り組み

高齢単身世帯が空き家になることを事前に予防するとの社会課題の解決を、空き家所有者（自助）×地域（共助）×行政（公助）の連携で継続的に取り込む実践例を蓄積したいと考えます。

・「返礼制度活用型空き家管理サービス」の普及定着への取り組み

地域まちづくりに関わる NPO やまちづくり会社が、サービス提供事業者となって、空き家所有者等と関係性も作りながらサービスを行う具体的な取り組みを協働して行えればと考えます。

■事業主体概要・担当者名			
設立時期	平成 24(2012)年 2 月		
代表者名	代表理事 大西 隆		
連絡先担当者名	松本 昭		
連絡先	住所	〒101-0053	東京都千代田区神田美土代町 11-2 第一東英ビル 5 階
	電話等	03-5577-4148	mail:a.macchan@nifty.com
ホームページ	http://www.team-machizukuri.org/		

