

「ふるさと納税を活用した空き家管理サービス」実態調査の結果から

ふるさと納税サイトを検索した結果、ふるさと納税の返礼として「空き家管理サービス」を行っている自治体は全国で約200自治体、そして「空き家管理サービスを提供している事業者」も200余にのぼり、その性格も、シルバー人材センター、社会福祉法人、建設会社などの民間法人、NPO法人や一般社団法人等の非営利団体など実に多様です。

そこで、私たちは、令和4(2022)年8月、全国203の管理サービス事業者の実態調査を依頼し、92事業所から回答がありました(回答率45%)。その結果は図表5・6のとおりですが、「受動型空き家管理サービス」から「提案型(プッシュ型)空き家管理サービス」へ転換するなど、空き家所有者と管理サービス事業者が、顔の見える信頼関係を築くことが大切であることが判りました。

図表5: 空き家管理サービス事業者実態調査結果のあらまし

事業開始時期	平成29(2017)年～令和4(2022)年の5～6年が大半
事業開始動機	「行政からの要請」と「自発的な取り組み」が半々
管理サービス内容	<ul style="list-style-type: none"> ① 目視による外観点検(外壁、屋根、窓、雨戸、軒等) ② 庭木、植栽、雑草の繁茂状態と越境確認、簡易清掃 ③ 郵便ポストの確認、整理、転送など ④ 建物内に入っの清掃、窓開け、水回りの点検 ⑤ 除草、庭木の剪定、ゴミの処分など
実績	約60%が実績なし。残りの大半は年間0～1件。最大の実績は甲府市シルバー人材センター(5年で30件)



■ 空き家管理サービスの様子

活用される「空き家管理サービス」にするための主な改善提案は、次のとおりです。

1
「受動型空き家管理サービス」から「提案型(プッシュ型)空き家管理サービス」への転換

2
「リレー型空き家管理サービス事業」へ(行政空き家担当課が事前相談の窓口になり管理サービス事業者がパトタッチする)

3
制度の周知案内を徹底(パンフレットの作成、納税通知書への同封、相談窓口の開設、広報・HPでの発信等)

図表6: 空き家管理サービス事業者実態調査結果の一例

項目	回答数	%	(複数回答可)			
			10%	20%	40%	60%
全体	92	100.0	10%	20%	40%	60%
1 寄附者(行政区域外に住む空き家所有者)が、安心して空き家管理サービスを受けられるようにするため、行政又は民間団体(建築士会等)による事前相談や手続き代行制度等を創設する。	20	21.7		21.7		
2 Zoom やストリートビュー等の活用により、寄附者(域外空き家所有者)とサービス提供事業者が、現地に向くことなく、PC上で協議調整する方法を採用する。	17	18.5		18.5		
3 ふるさと納税の特性を踏まえ、行政の空き家担当課が事前相談の窓口になり、返礼サービス事業者にパトタッチするリレー型のサービス提供事業に高める。	45	48.9			48.9	
4 パンフレットの作成「固定資産税納税通知書」への案内チラシの同封、HPへの掲載、相談体制の強化等により、制度の周知を徹底する。	50	54.3			54.3	
5 サービスメニューを提示して行政域外の空き家所有者から相談や申し込みが来ることを待つ「受動型の管理サービス事業」から、空き家所有者の連絡先を把握している行政や自治会等と連携して、「提案型の管理サービス事業」へとシフトチェンジを行う。	23	25.0		25.0		
6 遠方の空き家所有者と顔の見える関係を構築している自治会・町内会やまちづくりNPOと連携協力して、安心と信頼をベースにした「管理サービス事業」を提供する。	12	13.0		13.0		
7 その他	3	3.3		3.3		
無回答	9	9.8		9.8		

“ふるさと納税”を活用した空き家対策を進めましょう

— 社会的資金(ソーシャルファイナンス)で行う空き家まちづくり —

令和5(2023)年1月
編集発行: 一般社団法人 チームまちづくり 松本 昭
〒101-0053 東京都千代田区神田美土代町11-2 第一東英ビル5F
TEL:03-5577-4148 FAX03-5577-4149 <https://team-machizukuri.org/>



令和4(2022)年度 国土交通省「住宅市場を活用した空き家対策モデル事業」

“ふるさと納税”を活用した 空き家対策を進めましょう

— 社会的資金(ソーシャル・ファイナンス)で行う空き家まちづくり —

ふるさと納税は、寄附金の使途に共感して、地域への想いを託すことで資金を集める「寄附税制」です。深刻な地域課題である「空き家の予防や適正管理」「空き家を活用したまちづくり」に要する資金を、ふるさと納税を活用して社会的資金として調達し、これを原資とする空き家まちづくりの取り組みをご紹介します。

現在、「ふるさと納税を活用した空き家対策事業」には、次の二つがあります。



■ 返礼サービス活用型空き家対策事業

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点検管理や庭木の剪定などを寄附額の3割を上限とする「ふるさと納税の返礼サービス」により享受するものです。

■ クラウドファンディング型空き家まちづくり事業

空き家や空き店舗を活用するプロジェクトに共感する人たちから、ふるさと納税で資金を集め、調達した資金でプロジェクトを進めるものです。この仕組みは、自治体が自ら事業主体となって行う「行政主体型」と、NPO やまちづくり会社などの民間団体が事業主体になって行うプロジェクトの資金を行政がふるさと納税で調達し、集まった資金を補助金として交付する「民間主体型」に分類できます。

図表1: 2類型3分類のふるさと納税を活用した空き家まちづくり事業

	事業主体	事業財源	事業内容	寄附対象者	返礼の有無
返礼サービス活用型 空き家対策事業	返礼サービス事業者	寄附額の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
クラウドファンディング型 空き家まちづくり事業	自治体 (市区町村) 市民団体 民間団体	原則寄附額 全額	自治体が行う空き家対策 事業やプロジェクト等 市民団体・民間団体が行う空き家・ 空き店舗プロジェクト事業等	誰でも (住民・住民外)	原則なし



令和5(2023)年1月

一般社団法人 チームまちづくり

事例1 「返礼サービス活用型空き家対策事業」の改善

◆ 受動型から提案型(プッシュ型)の空き家管理サービスへ

裏面の実態調査の結果からもわかるように、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、ふるさと納税サイトに掲載して、空き家所有者からの相談や申し込みを待つ受動型ではなく、まちづくりNPO等が、能動的に域外空き家所有者に働きかけを行う「提案型(プッシュ型)」や行政が事前相談の窓口になり、空き家管理サービス事業者にバトンタッチする「リレー型」の事業スタイルに移行することが重要との知見が得られました。



■草取りと庭木の手入れの様子

◆ NPO 法人タウンサポート鎌倉今泉台の挑戦

そこで、地元密着のまちづくり活動を行っている NPO 法人タウンサポート鎌倉今泉台では、地縁の強みを活かして、令和4年12月、鎌倉市にふるさと納税返礼事業者の登録を行うとともに、鎌倉市外に住む空き家所有者に案内文を発送して、「ふるさと鎌倉空き家管理サポート」事業をプッシュ型で始めました。これは、「地域の空き家は、地域で見守りサポートする」との住宅地マネジメントの理念に基づいています。

これにより、制度化されながら、殆ど活用実績がない本事業の活用が進み、地元のまちづくりNPO等と遠方の空き家所有者が手を携える関係になることが期待されます。



鎌倉市今泉台住宅地に空き家をもつ皆様へ

ふるさと納税を活用した空き家管理サービス

ふるさと鎌倉

—空き家管理サポート—

～NPO法人タウンサポート鎌倉今泉台がお手伝いします～

※本事業「NPO法人タウンサポート鎌倉今泉台」は、ふるさと納税の返礼サービスとして、令和4年12月にふるさと納税返礼事業者として登録を行いました。ふるさと納税返礼サービスを通じて、ふるさと納税を活用した空き家管理サービスを提供いたします。ふるさと納税返礼サービスを通じて、ふるさと納税を活用した空き家管理サービスを提供いたします。ふるさと納税返礼サービスを通じて、ふるさと納税を活用した空き家管理サービスを提供いたします。

区分	ふるさと納税寄付額	返礼
管理サポートAコース	20,000円	建物・敷地の点検サービス事業
管理サポートBコース	40,000円	建物・敷地の点検サービス事業+草取り4時間

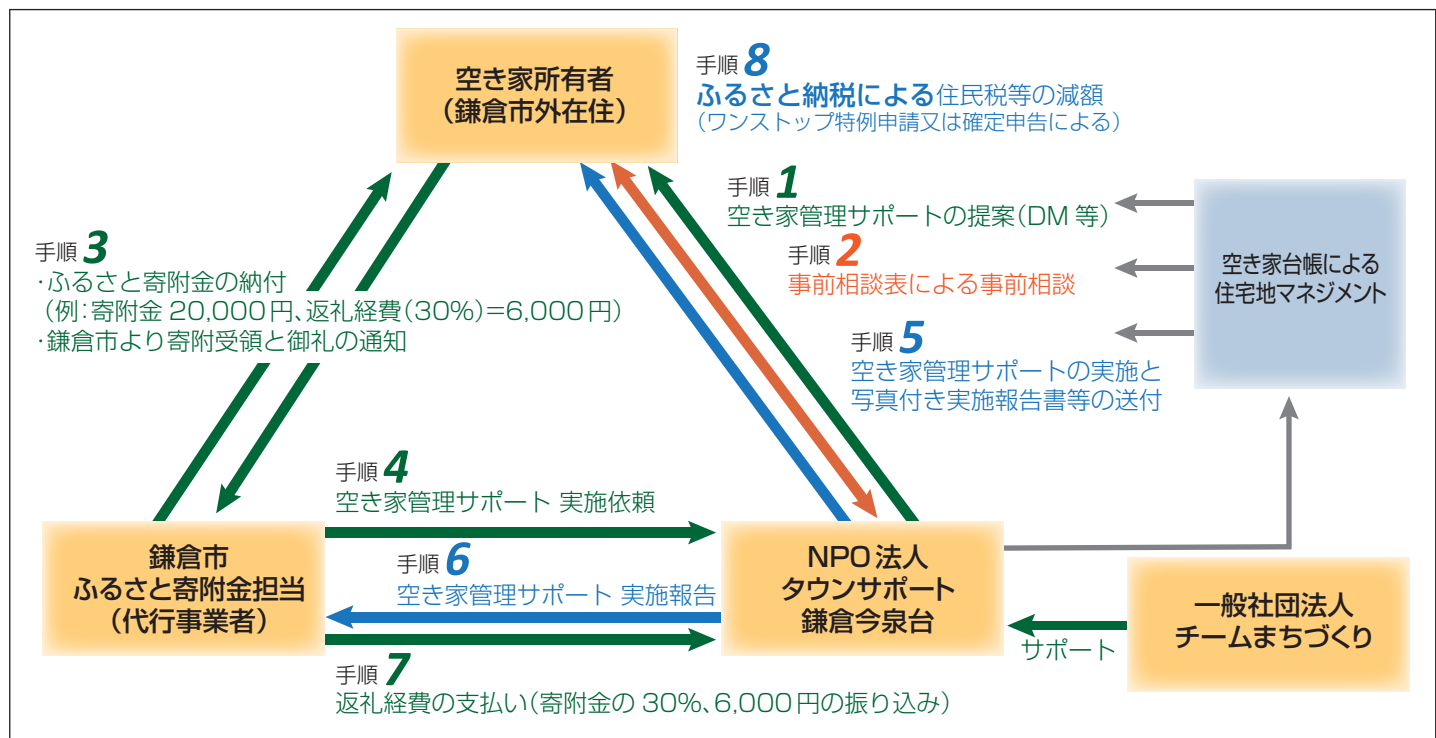
●管理サポートの内容

区分	ふるさと納税寄付額	A5-1コース	A5-2コース
◎目視による外観点検(屋根、外壁、窓、扉、ガラス等の破損、雨戸、物置、アンテナ等)		○	○
◎目視による内観点検(床、フェンス等の点検)		○	○
◎電気、ガス、水道メーター等の点検		○	○
◎玄関等の施錠の確認		○	○
◎郵便物の整理と郵便ポストの清掃		○	○
◎目視による庭先や歩道の点検		○	○
◎目視による駐車場の点検		○	○
◎敷地内の樹木、植栽、雑草等の繁茂状況と枯死の確認		○	○
◎不法投棄やゴミの状況、鳥害発生等の確認		○	○
◎敷地内の簡易清掃(ごみ拾い等)		○	○
◎敷地の防犯、草取り(処分を含む)(原則2名・2時間程度)		○	○
◎庭木の剪定、庭掃除等の状況		○	○
◎ごみ・資材等の処分		○	○
◎近隣関係や近所からの要望等の確認と伝達		○	○
◎その他のご要望		○	○

お問い合わせ先：お問い合わせ先
NPO法人タウンサポート鎌倉今泉台 (所在地) 鎌倉市今泉台二丁目1番6号 TEL/FAX: 0467-41-1835
E-mail: 3716tsuneo@com.zaq.ne.jp http://www.npotaki.com

■ふるさと鎌倉空き家管理サポートチラシ

図表2: 空き家管理サポートの手順・スキーム図



地縁の強み・顔の見える関係を活かした「返礼サービスによる空き家管理サポート」

事例2 「クラウドファンディング型空き家まちづくり事業」の実施

事例2は、「空き家の予防や適正管理」そして「空き家や空き店舗を活かしたまちづくり」に必要な資金を、プロジェクトに共感する人から、ふるさと納税を活用して集め、地域と行政が一体になって空き家まちづくりを進めるソーシャルファイナンス(社会的資金調達)の仕組みです。

◆ 埼玉県北本市の取り組み

① 市民まちづくりの資金をふるさと納税で調達

埼玉県北本市では、まちの活性化につながるプロジェクトを市民や民間団体から公募し、その実現に必要な資金を、北本市がふるさと納税を活用してクラウドファンディングで集める取り組みを行っています。2019年、古びた商店街の空き店舗を活用した交流施設「暮らしの編集室」プロジェクトの事業資金400万円を、ふるさと納税活用型クラウドファンディングで調達しました。

② 北本団地活性化プロジェクト

翌2020年には、生まれ育った北本団地のシャッター商店街に若者が活躍できる居場所を作りたいという地元若者の発意で、商店街の空き店舗を地域のサードプレイスにするプロジェクトを事業化し、2021年6月、交流型ジャズ喫茶「中庭」ができて賑わいの復活がスタート。さらに、2021年10月からは、同じ商店街の空き店舗を活用したシェアアトリエ&ギャラリー「まちの工作室」プロジェクトを立ち上げ、2022年5月にオープン。これらの事業資金は、いずれも、ふるさと納税活用型クラウドファンディングで、市が事業資金の確保を支援して、まちづくりの連鎖が起こりました。

◆ 仕組みと実施手順

制度の制定にあたっては、「補助金交付要綱」、「実施要領」、「審査要領」等を作成する必要があります。また、プロジェクトに集まった寄附金を補助金として交付するため、歳出予算に補助金を計上する必要があります。また、実施手順は図表3のとおりですが、事業者(提案者)と行政が、空き家対策など地域まちづくりを連携協働して進めるとの姿勢が大切です。



■「暮らしの編集室」プロジェクト (出所:北本市 HP)



■「まちの工作室」プロジェクト (出所:北本市 HP)



■団地商店街のジャズ喫茶「中庭」 (出所:北本市 HP)

図表3: 実施手順フロー図



図表4: ふるさと納税を活用したクラウドファンディング実施自治体(一例)

自治体名	開始時期	制度根拠	実施プロジェクト
北本市(埼玉県)	令和元年10月1日	北本市クラウドファンディング活用型地域活性化事業補助金交付要綱	・暮らしの編集室プロジェクト ・北本団地空き店舗再生プロジェクト他
西予市(愛媛県)	平成28年10月12日	西予市ふるさとクラウドファンディング補助金交付要綱	・古民家カフェ&バー再生プロジェクト
八女市(福岡県)	令和元年6月13日	NPO法人の活動支援事業に係る寄附金交付要綱	・八女福島の街並み保存プロジェクト ・福島八幡宮令和の大修復プロジェクト

「空き家対策プロジェクト」を社会全体の資金で推進