

「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」 (一般社団法人)チームまちづくり

課題	1 高齢者が作成した「空き家予防プラン」を確実に実施に移す専門家サポートは？ 2 「ふるさと納税を活用した空き家対策」の具体的かつ実現可能な仕組みとは？
目的	1 「私の空き家予防プラン」⇒「空き家予防計画実施提案書」に高めるモデルづくり 2 ふるさと納税(寄付税制)の仕組みを活かした「空き家対策」の調査と実施提案
取組内容	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 ① 逗子市・大磯町における「空き家予防プラン」作成セミナーの開催 ② 上記を踏まえた「空き家予防計画実施提案書」の提案と評価 2 ふるさと納税を活用した「空き家対策事業」のモデル化と試行 ① ふるさと納税(返礼制度)による空き家管理サービスの実態調査、意向調査 ② 上記①を踏まえた自治体、NPO、まちづくり会社等へのヒヤリング ③ 上記①②を踏まえた具体的かつ実現可能なモデル化の提案と評価
成果	1 空き家予防対策を確実に実施に移すためには、実施提案が有効と確認できた。 2 ふるさと納税を活用した空き家対策事業については、実態調査、意向調査、文献・ヒヤリング調査等を踏まえ、次の2つのスキームを提案することができた。 ① 直接型⇒返礼サービスを活用した空き家対策事業の実態を踏まえた改善提案。 ② 間接型⇒プロジェクト化した空き家対策事業へのふるさと納税資金の導入。



「私の空き家予防プラン」実施セミナーに基づく 「空き家予防実施提案書」のモデル化と試行

私の空き家予防プラン
実践セミナー

- ・逗子市、大磯町の郊外住宅地で実施
- ・コミュニティの中、複数専門家が支援
- ・高齢者自ら「空き家予防プラン」を作成

空き家予防計画
実施提案書

- ・専門家が個々の事情に応じた「提案書」を作成し丁寧に説明。手順・手続、費用を具体的に明記して実施を後押し

- 住まいの利活用(売却・賃貸・転用・解体等)に関する相談提案
- 遺言、任意後見、家族信託の進め方や費用に関する相談提案
- 住まいを担保にした「リバースモーゲージ」「リースバック」の相談



令和3(2021)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」

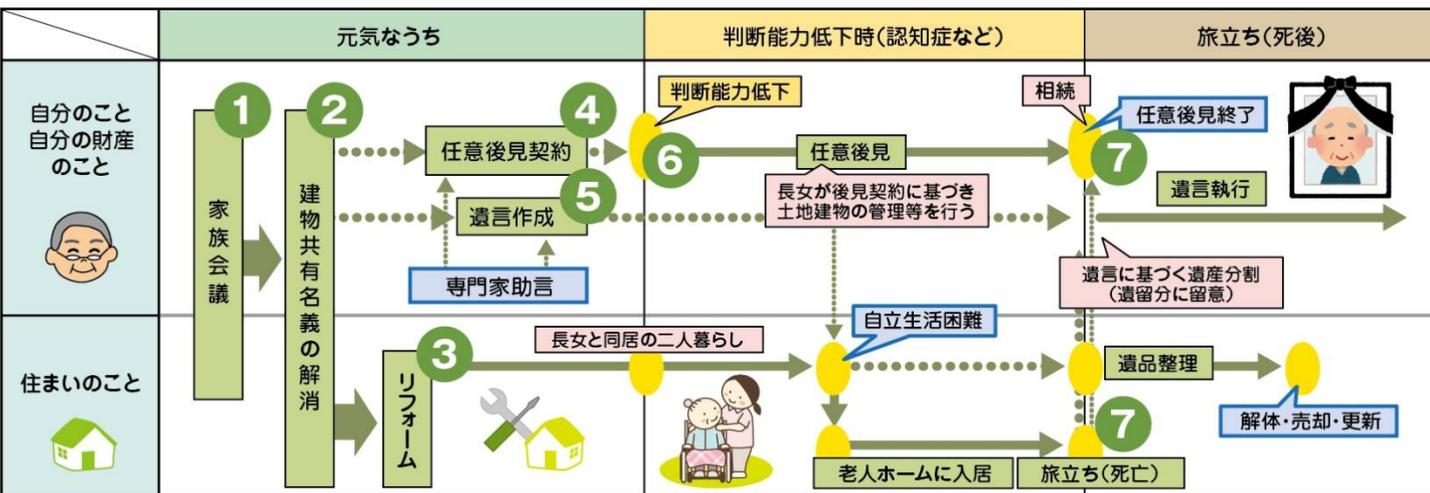
地域で取り組む「私の空き家予防プラン」
実践セミナー&実施提案書のご案内
—あなたと住まいの最高の未来をみつけるために—

多くの高齢者は、将来、わが家が空き家になる心配を抱えています。ご自身(自動)だけで、その解決や予防に取り組むのは難しいのが現状です。そこで、地域や専門家が高齢者に寄り添いつつ、高齢者が認知症などになる前の元気なうちに、最高の余生を見定めつつ、わが家を空き家にしないための具体的なアクションプランを作成し、専門家がその実施方法を導くことが期待されています。このパンフレットは、その進め方や内容をまとめたものです。空き家予防の一助に役立ててください。



令和4(2022)年2月
一般社団法人 チームまちづくり

◆空き家予防プランの基礎となる「ライフステージプラン図(一例)」



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

◆実態調査・意向調査の実施

- 1 返礼サービスによる空き家対策事業の実施自治体(関東地方27)
- 2 返礼サービスによる空き家対策事業未実施自治体(関東地方50)
- 3 域外空き家所有者への「ふるさと納税ー空き家対策意向調査」

- 手続きが煩雑、顔が見えない関係では困難⇒殆ど実績なし
- 返礼サービスではないふるさと納税活用型の空き家対策への関心

市区町村、NPO、まちづくり会社へのヒヤリング、意見交換、文献調査



◆ふるさと納税を活用した空き家対策事業ー2類型3ケースに分類提案

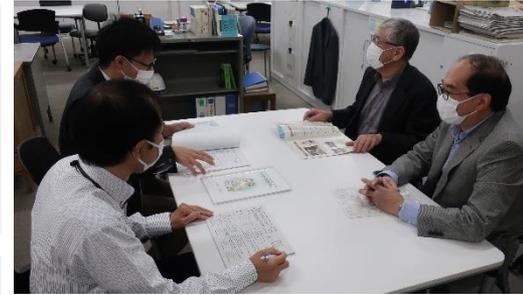
	事業主体 (サービス主体)	事業 財源	事業内容	寄付 対象者	返礼 有無
「直接型」 空き家対策事業	返礼サービス 事業者	寄付額の 3割	域外空き家所有者の 空き家の見守り管理等	域外 所有者	返礼 活用
「間接型」 空き家対策事業	自治体 (市区町村)	原則 寄付額 全額	自治体空き家対策事業 に対する共感寄付	誰でも (市民・ 市民外)	原則 なし
	市民団体 民間団体		民間の空き家対策事業 に対する共感寄付		

事業2 直接型

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」 「返礼サービス活用型空き家対策事業」の改善提案

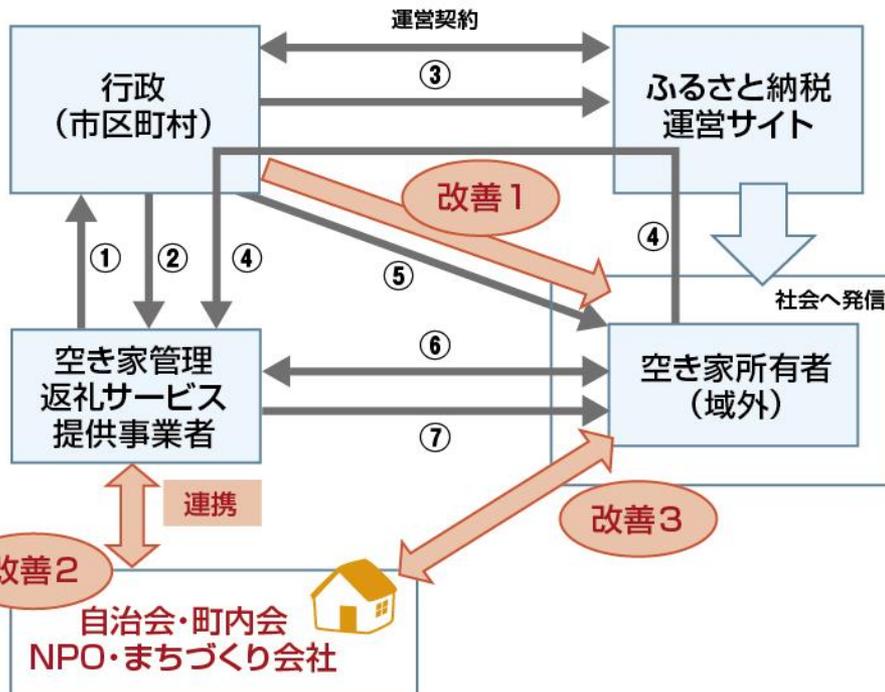
◆返礼サービスによる空き家対策事業が活用されない理由

- 理由① 煩雑な申込手続、事前相談や現場案内を伴い面倒
- 理由② 顔が見えない空き家管理サービスへの不安
- 理由③ サービス制度を知らない多くの域外空き家所有者



◆3つの改善提案—顔の見える関係で始める空き家管理サービス

- 改善1: パンフレットの作成、課税通知書への同封、HPなど制度周知の徹底
- 改善2: NPO, まちづくり会社と自治会・空き家所有者との関係性の構築
- 改善3: 顔の見える関係の自治会等の紹介による空き家管理サービス実施



現行の手順手続

- ① 空き家管理等返礼サービスの申請登録
- ② 上記申請に関する承認
- ③ ふるさと納税運営サイトへの掲載
- ④ ふるさと納税 (空き家管理サービス) の申し込みと寄付決済 (運営サイト経由)
- ⑤ 市区町村から、ふるさと納税受理と御礼文送付
- ⑥ 空き家管理サービスの実施調整 (場所確認、実施日等)
- ⑦ 空き家管理サービスの実施と結果報告



事業2 間接型

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」 「プロジェクト型空き家対策事業」の実施提案

市区町村が事業主体になる 空き家対策事業

○行政が空き家対策事業をプロジェクト化し、ふるさと納税のスキームで広く資金を集める。
まちなか空き家のリハ事業等
(スキームの一例は下記参照)

市民団体・民間組織が主体になる 空き家対策事業

○公募により、空き家空き店舗を活用したまちづくり事業を募り、採択事業をふるさと納税を活用したクラウドファンディングで広く資金を調達。
○集めた資金は補助金として交付。



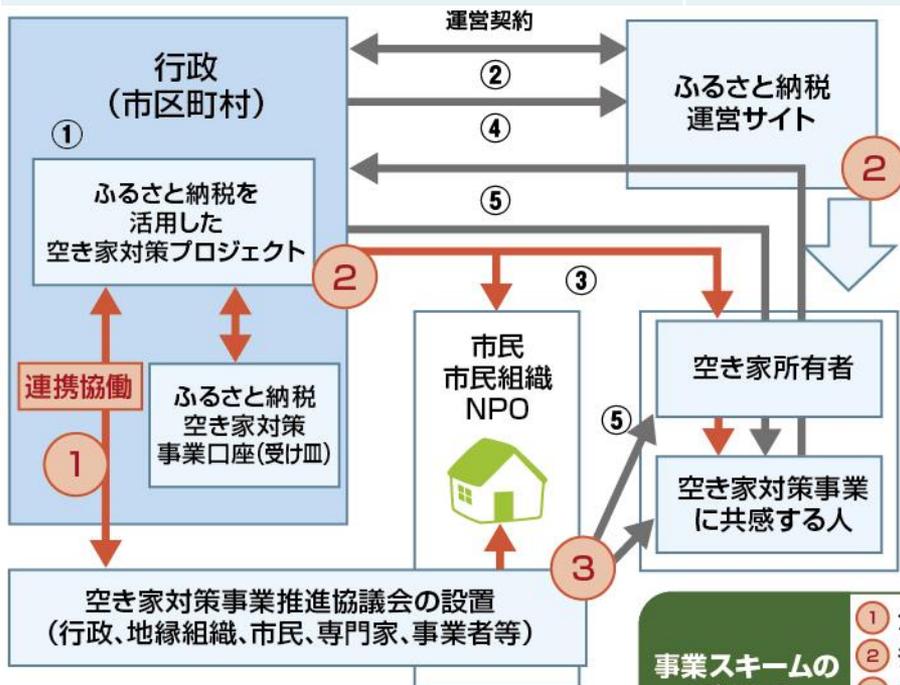
NPOとの意見交換(栃木市)



北本市では、公募で採択した地域活性化事業をふるさと納税のスキームを活用して資金を集め、補助金として交付している。写真は北本団地の空き店舗を活用するための市民プロジェクト事業「まちなかのプロジェクト」



本庄市との意見交換



事業手順

- ① 公民連携の空き家対策プロジェクトを明示
- ② ふるさと納税サイト等に掲載して社会に発信
- ③ 行政も空き家所有者、社会に広く情報発信
- ④ ふるさと納税による寄付・決済(特産品等の返礼品とセットも可)
- ⑤ 行政/協議会/空き家対策事業者等から、プロジェクトの取組状況等をメール等で定期配信

事業スキームのポイント

- ① 公民一体の推進組織の設置
- ② 多様な情報発信による周知啓発
- ③ 会議へのオンライン参加や取組状況の発信等により寄付者と関係性を構築

まとめー「事業成果」及び「課題と展望」

	「私の空き家予防プラン」& 「空き家予防計画実施提案書」	ふるさと納税を活用した 空き家対策事業のモデル化
成果	○ 高齢者作成の空き家プランの 実行手順・手続・費用等の 案内と提案は極めて有効であ ることが確認できた。	○ 返礼サービス型空き家対策事 業の具体的改善を提案 ○ 「行政主体」「民間主体」の二 つのプロジェクト型事業を提案
課題	○ 専門家の経費を社会全体 で負担する仕組み(CF)構築 ○ 空き家の発生予防に取り組 む自治会・NPO等の育成	○ 「ふるさと納税を活用した空 き家対策事業」の普及啓発 ○ 複数の具体的取り組み例の 実施支援とその周知等
展望	○ 空き家の発生予防に対する 社会的啓発活動が一層重要 ○ 高齢単身世帯の空き家予 防対策を実質化させる既存 制度の横連携(保険商品、任 意後見、家族信託等)	○ 返礼サービス型:実施自治体 への改善提案の案内啓発 ○ 空き家所有者と関係を構築 しているNPO等の事業参入 ○ 「間接型」空き家対策事業の 本格実施への具体的支援



◆ 共通の重要事項

- 「空き家所有者」との関係性構築を基礎にした空き家対策の重要性
- 多様な空き家対策のコストを社会全体で賄う「ソーシャルファイナンス(社会的資金調達)」の仕組みの制度設計と普及啓発