

事業名称	「ふるさと納税を活用した空き家対策」の普及と改善提案に関する 実証モデル事業
事業主体名	一般社団法人 チームまちづくり
連携先	埼玉県本庄市、神奈川県大磯町 合同会社古河鍛冶町みらい蔵、 NPO 法人タウンサポート鎌倉今泉台
対象地域	埼玉県本庄市、茨城県古河市、神奈川県鎌倉市・大磯町
事業概要	空き家対策に要する資金を「ふるさと納税」を活用して社会的に調達し、それを原資とする実効性のある空き家対策を試行・提案するため、次の4つの「ふるさと納税を活用した空き家対策事業」を行いました。 事業1：「返礼サービス活用型空き家対策事業」に関する具体的改善提案と啓発 事業2：地縁型組織による「返礼サービス活用型空き家対策事業」の実証的試行 事業3：「ふるさと納税を活用したクラウドファンディング型空き家まちづくり事業支援制度」の創設支援と啓発 事業4：「ふるさと納税を活用した空き家まちづくりセミナー」の開催と発信
事業の特徴	・事業1・2は、殆ど活用実績のない既存制度を、活用される制度へと改善提案を行い、その結果、住所地以外に空き家を持つ所有者は、ふるさと納税を活用して遠方の空き家管理を地域と協力して行う社会的責務の醸成を促すこと。 ・事業3は、空き家まちづくりに要する資金を、ふるさと納税を活用したクラウドファンディングで資金調達する仕組みを二つの自治体をモデルに構築し、その普及啓発を図ること。
成果	① 事業成果報告書 ② 事業1に係る「返礼サービス事業者実態調査」とその集計分析 ③ 事業2に係る「空き家管理サポート実施マニュアル」及び「案内フライヤー」 ④ 事業3に係る「ふるさと納税を活用したクラウドファンディング型空き家まちづくり事業」の提案書 ⑤ 「ふるさと納税を活用した空き家まちづくりセミナー」開催記録 ⑥ 「ふるさと納税を活用した空き家対策」に関する普及啓発動画（12分） ⑦ 「ふるさと納税を活用した空き家対策」に関する普及啓発パンフレット
成果の公表方法	（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。
今後の課題	・ふるさと納税を活用した空き家対策の成功事例の可視化 ・地域全体で「返礼サービス型空き家対策事業」に取り組む実証的試行 ・空き家対策等の地域課題を社会的資金（ふるさと納税等）を活用して取り組む社会的風土の醸成 ・空き家対策に関する企業版ふるさと納税（地方創生応援税制）との連携の模索

図1 啓発パンフレット表紙

1. 事業の背景と目的

私たち、チームまちづくりは、平成30年度から「空き家対策の担い手強化・連携モデル事業」の採択を受け、主に郊外戸建住宅地の空き家の発生予防・適正管理・利活用に取り組み、空き家所有者（自助）と地縁組織（自治会・NPO等の共助）が連携協力する重要性を再確認しました。合わせて、空き家対策に要する資金は、空き家所有者だけに求めるものではなく、空き家所有者を含む地域社会全体で賄うことが、持続的な空き家対策と空き家を活かしたまちづくりに欠かせないことも学びました。

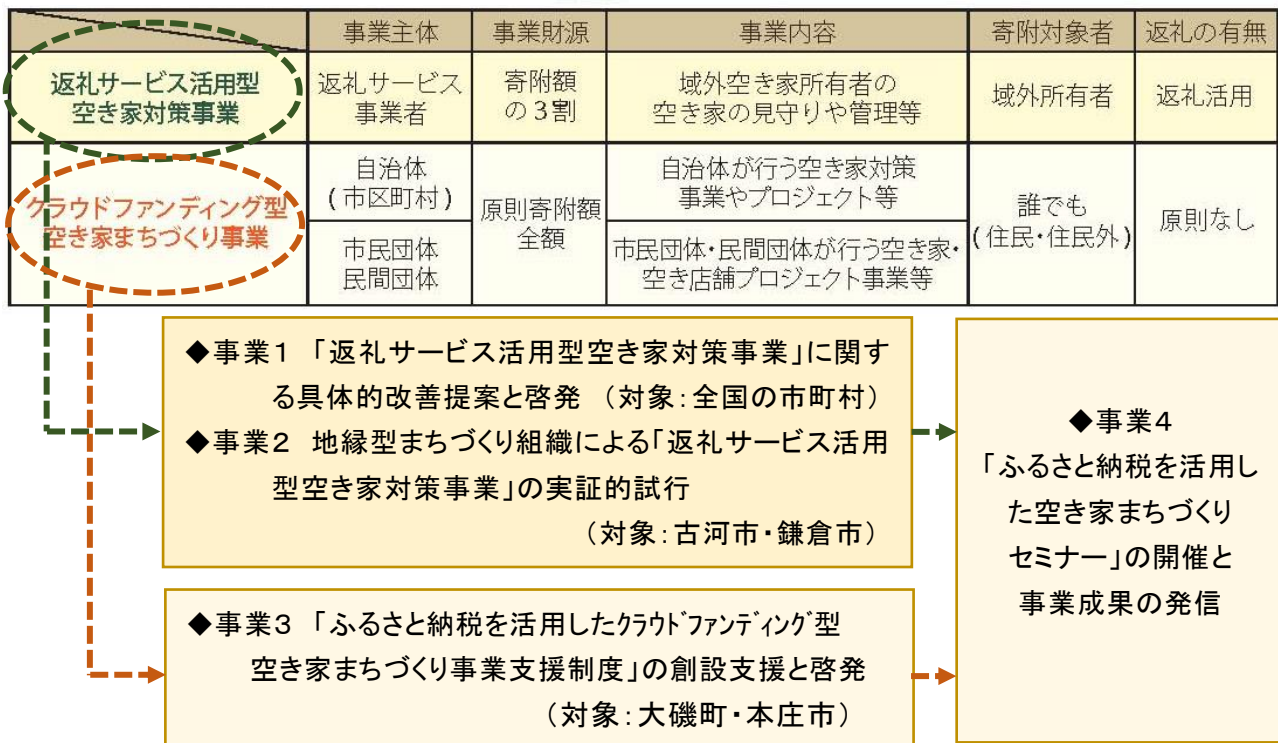


そこで、私たちは、空き家の発生予防、適正管理、利活用に要する資金を、ふるさと納税という社会的資金（ソーシャルファイナンス）で調達する可能性に着目しました。なぜなら、ふるさと納税の潜在市場規模は、住民税総額の 20% で約 2 兆 6000 億円ですが、令和 3 年度のふるさと納税の総額は約 8300 億円で大きな伸びしろがあること、もう一つは、肉や魚の返礼品で寄附を集めるだけでなく、空き家リノベーションや空き家の見守りなど、地域応援のプロジェクトにふるさと寄附金が集まる動きが全国各地で広がっているからです。そして、令和 3 年度には、「住宅市場を活用した空き家対策モデル事業」の採択を受け、事業の一部として、関東地方の市区町村を対象に「ふるさと納税を活用した空き家対策実態調査」を行い、その結果、現行、ふるさと納税を活用した空き家対策事業は、次の二つがあることが明らかになりました。

一つは、「返礼サービス活用型空き家対策事業」で、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が、市町村への実態調査の結果、殆ど活用実績がないことが判明しました。

二つは、「クラウドファンディング型空き家まちづくり事業」で、空き家や空き店舗のリノベーションなど空き家活用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資金を集め、調達した資金で空き家対策などのプロジェクトを進めるものです。この仕組みにより、行政が自ら行う事業の他、NPO やまちづくり会社など民間主体が行う空き家対策プロジェクトの資金を行政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調達し、集まった資金を補助金として交付して目的を達成できることが判りました。

図3 ふるさと納税を活用した空き家対策の分類



このように、ふるさと納税を活かした空き家対策は、現行、図 3 のとおり 2 類型 3 分類に整理できることから、私たちは、ふるさと納税を原資とする実効性ある空き家対策が社会に普及定着するため、必要な改善提案や政策提案を行う上記の 4 つの事業を実施しました。

図2 ふるさと納税(イメージ)

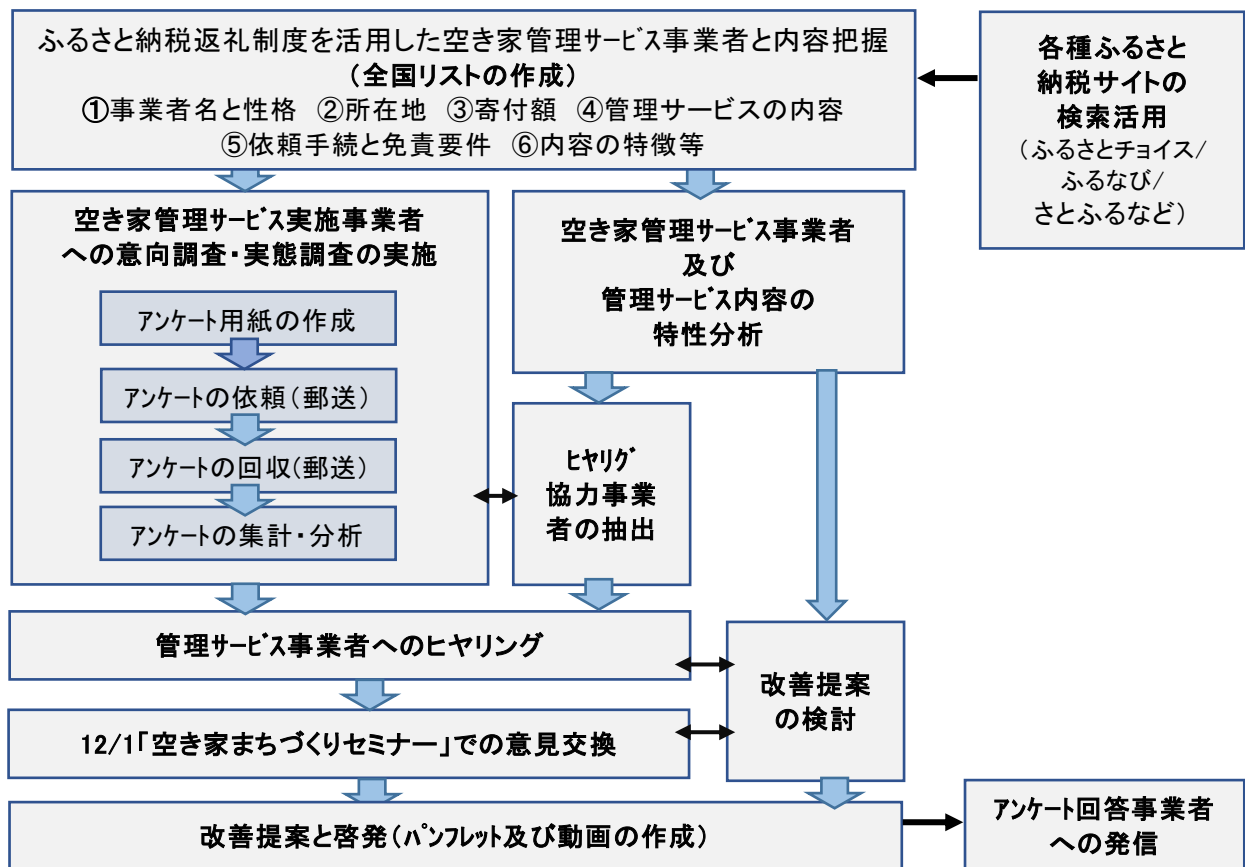


2. 事業の内容

(1) 事業の概要と手順

◆事業1 「返礼サービス活用型空き家対策事業」に関する具体的改善提案と啓発

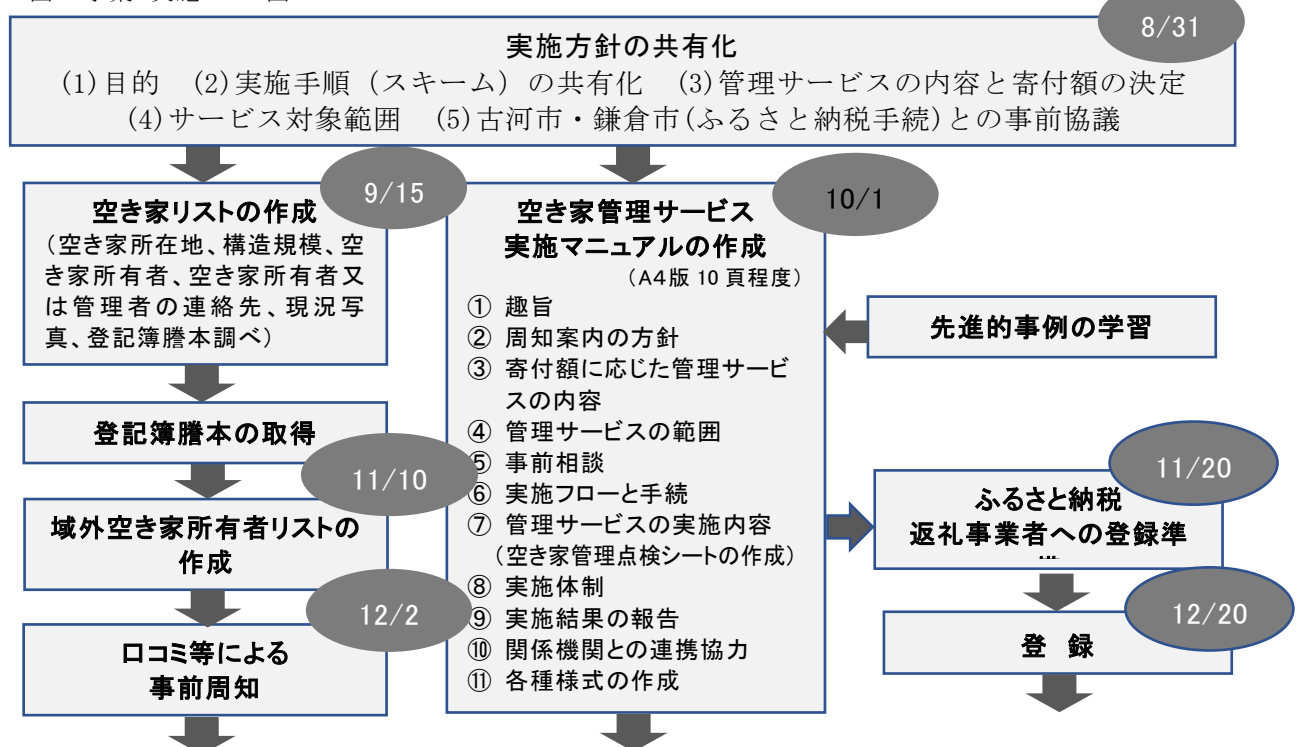
図4 事業1実施フロー図



◆事業2 地縁型まちづくり組織による「返礼サービス活用型空き家対策事業」の実証的試行

図5 事業2実施フロー図

(古河市・鎌倉市共通)



(2) 事業の取組詳細

◆事業1「返礼サービス活用型空き家対策事業」に関する具体的改善提案と啓発

①空き家管理サービス事業者の全体把握(全国リストの作成)

ふるさと納税の返礼制度を活用した「空き家管理サービス事業」の事業者名、サービス内容、寄付額、事業実績等の全体が判る資料(全国リスト等)は、私たちが知る限り存在していません。そこで、ふるさとチョイス、ふるなび、さとふる等の複数のふるさと納税サイトの検索システムを活用して「空き家管理サービス事業者全国一覧」とその実施内容一覧を作成しました(図7)。

その結果、ア)全国の200自治体(1県、150市、43町、6村)で延べ209事業者(うち4事業者が複数の自治体で事業展開)が空き家管理サービスのメニューを登録していること。イ)209事業者の内訳は、シルバー人材センター・社会福祉法人が110団体(52.6%)、民間法人(建設会社、不動産業者等)が79団体(37.8%)、NPO法人・一般社団法人等の非営利団体が20団体(9.6%)であること。ウ)管理サービスを受けるための寄附額は、最大528,000円、最小4,000円、平均48,600円(中央値30,000円)であること。

エ)空き家管理サービスの内容は、

図9のとおり、敷地内からの外観点検、建物内に入っの点検や作業、除草や庭木の剪定等に分類されることが判りました。

②空き家管理サービス事業者への実態調査と集計分析

そこで、昨年8月、上記209事業者のうち、住所が判る203の事業者に実態調査を依頼し、92の事業者から回答(回答率45.3%)がありました。調査では、ア)空き家管理サービスの導入時期や動機、イ)サービスの内容、ウ)これまでの実績、エ)運営上の課題や問題点、カ)改善や工夫すべき事柄、キ)行政への期待や要望、ク)自由意見(多くの記述有)ク)ヒヤリングやセミナーへの参加意向等を伺いました。そして、改めて活用実績が殆どないこと、行政や

図7 空き家管理サービス市町村・事業者全国一覧

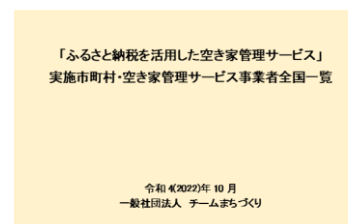


図8 空き家管理サービス事業者(右図)

図9 空き家管理サービス事業者実態調査の結果から(下図)

■返礼品「空き家管理サービス事業」の主な内容(HPから)

屋内外の別	主な「空き家管理サービス」の内容	特徴的なサービス内容
全 般	- 確認等業務終了後に確認内容を写真付き報告書にまとめ、提出する。 - 必要と認められる作業等の提案や助言 - 必要とする作業の見積・業者の斡旋、連絡等 - 周辺住民からの聞き取り、クレーム対応	- 作業状況の動画付き - ドローンによる動画 - お茶飲み訪問 - 災害時の緊急対応 - 空き家の売却・賃貸・リフォーム・リノベーション等の相談 - お米5kg付き
「屋 内」	- 雨戸・窓開け換気・通風 ・通水・封水 - 雨漏り確認 - 建物内部の簡易な掃除・水びき - 郵便物転送・チラシ等回収	- 家財不用品300kgまで撤去 - 障子の張替 - 一級建築士による建物診断
「屋 外」	- 施錠確認 ・建物外観確認 - 敷地内設備等損傷確認(目視) - 敷地内や全面道路の簡易な清掃・除草 - 庭木の剪定の要否の確認 - 郵便ポストの確認・整理・転送	- 宅内駐車場の貸出サービス - 墓掃除・畑作業手伝い - 越境した草木の剪定 - 除雪・雪囲い

■返礼品「空き家管理サービス事業」の主な内容(アンケート結果から)

	アンケートで50%超の回答があった「空き家管理サービス」の内容	(参 考)
「屋 内」		建物内に入って行う室内や水回りの点検、清掃、窓開けなど(35.9%)
「屋 外」	- 目視による外観(外壁・屋根・玄関・窓・雨戸・雨どい等)の点検(94.6%) - 敷地内の庭木・植栽・雑草等の繁茂状態と越境の有無等の確認(85.9%) - 目視による門扉・塀・フェンス・擁壁等の点検(79.3%) - 不法投棄やゴミの状態、鳥獣生息の確認(58.7%)	
「提 案」	建物修繕・雑草駆除・庭木の剪定などの提案(55.4%)	空き家の利活用や賃借等の提案(17.4%)

事業者相互の連携もなく孤立している事業者がかなり存在することなどが判りました。また、受動型から提案型の管理サービスへの移行、行政がとりもつリレー型の空き家管理サービス等への発展などに賛同する事業者も相当数ありました。

③事業者ヒヤリング

さらに、ヒヤリングや意見交換を希望する事業所等 11 件に対して、Zoom や訪問にてヒヤリングを行い、リアルなお話を聞くことができました。

迷惑空き家等の連絡があった空き家に対しては、市が空き家所有者と管理サービス事業者（シルバー人材センター）の間を取り持ち、返礼制度を活用した見守り管理を紹介して実績をあげている（甲府市）/市報広告欄に空き家管理サービスの広告を掲載して効果的（新発田市）/殆ど実績もなく情報も入らず苦慮している（複数事業者）/実績がなく実施体制もないため、依頼が来ても対応できない（匿名）など、多様な実態を知ることができ、これらの成果は、12 月 1 日の空き家まちづくりセミナーにて披露しました。

④改善提案

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にバトンタッチする）

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）

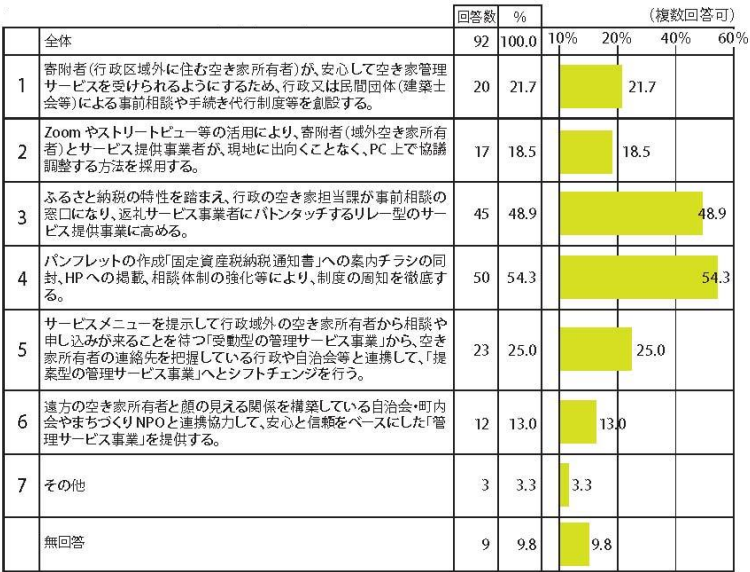
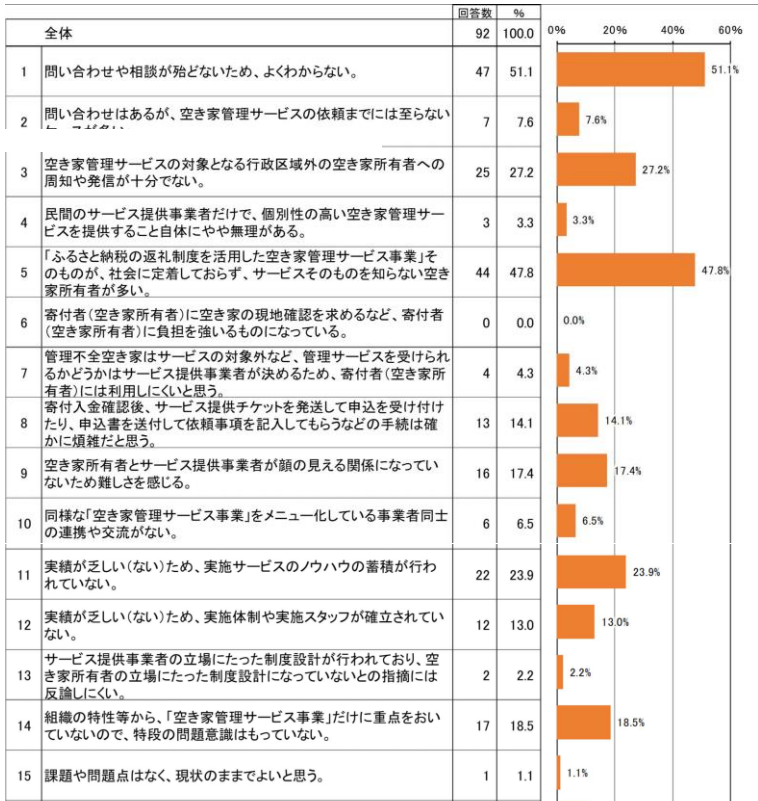
図 12 活用される「空き家管理サービス」への 3 つの改善提案

こうした取り組みを踏まえ、3 つの改善提案を各地域の実態を踏まえて行うことを提案します（図 12）。アンケートにご協力頂いた事業者等にはれらをお伝えさせて頂きました。

図 10 空き家管理サービス事業者実態調査のあらまし

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	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 建物内に入つての清掃、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）

図 11 空き家管理事業者実態調査の結果の一例



◆事業2 地縁型まちづくり組織による「返礼サービス活用型空き家対策事業」の実証的試行

事業1の実態調査の結果からも判るとおり「返礼サービス活用型空き家対策事業」は実績に乏しく、実績をあげるためには、域外空き家所有者と返礼サービス事業者が顔の見える関係を築くこと、受動型から提案型の事業スタイルに切り替えること等の知見を得ました。そこで、現に地元密着で空き家の見守りをボランティアで行っている「NPO 法人タウンサポート鎌倉今泉台（鎌倉市）」及びまちなかに活動拠点を持つまちづくり会社「合同会社古河鍛冶町みらい蔵（古河市）」と協働して、提案型（プッシュ型）の返礼サービス型空き家対策事業を実際に試行してその効果を実証することにしました。

① 古河鍛冶町みらい蔵（古河市）

古河鍛冶町みらい蔵は、平成24年より古河駅西口の鍛冶町通りで、百年を超える商家の建物を修復し、飲食店3店舗を構えるなど、地域のコミュニティづくりやまちなか再生に取り組むまちづくり会社です。昨今、古河の旧市街地も空き家・空き店舗が目立つことから、チームまちづくりと協力して、空き家管理サービス事にチャレンジしました。

第一に域外空き家所有者（古河に空き家があるが所有者は古河市外に住んでいる者）の抽出です。7～8年前に古河市の事業で旧市内の空き家実態調査を行ったリストはありましたが、今日の実態と乖離が大きく、再度空き家・空き店舗実態調査を行いました。その結果、102件の空き家・空き店舗から、計12件の域外空き家所有者を特定しましたが、その割合は予想より低いものでした。その理由として、未登記空き家が相当数あること、地番と家屋番号の関係を明示したブルーマップの表示が判りにくく建物登記簿が見当たらない空き家があること、相続登記が行われていない建物も存在することなどです。

図14 古河空き家管理サポートの内容

区 分	ふるさと納税寄附額	内 容
管理サポートAコース	30,000円	建物・敷地の点検サービス事業
管理サポートBコース	50,000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	実施項目	Aコース	Bコース
建物・団地の点検	①目視による外観点検（屋根、外壁、玄関、窓、軒、ガラス等の破損、雨戸、雨樋、アンテナ等）	○	○
	②目視による門扉、塀、フェンス等の点検	○	○
	③電気、ガス、水道メーター等の点検	○	○
	④玄関等の施錠の確認	○	○
	⑤郵便物の整理と郵便ポストの清掃	○	○
敷地の点検	⑥目視による擁壁や側溝等の点検	○	○
	⑦目視による駐車場の点検	○	○
	⑧敷地内の庭木、植栽、雑草等の繁茂状態と越境の確認	○	○
	⑨不法投棄やゴミの状態、鳥獣生息の確認	○	○
	⑩敷地内の簡易清掃（ごみ拾い等）	○	○
除草・剪定等	⑪敷地内の除草、草取り（処分を含む）（原則2名×2時間程度）		○
	⑫庭木の剪定、越境樹木の伐採	別途御見積	
	⑬ごみ・廃材等の処分	別途御見積	
	⑭近隣情報や近隣からの要望等の確認と伝達	○	○
	⑮その他のご要望	別途御見積	

図13 啓発パンフレットの内容

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と「1on1タッチする「1on1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。



◆NPO法人タウンサポート鎌倉今泉台の挑戦

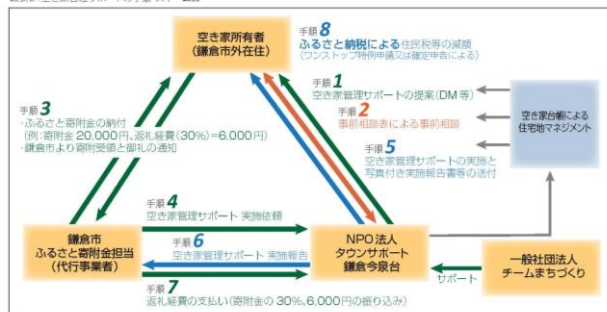
そこで、地元密着のまちづくり活動を行っているNPO法人タウンサポート鎌倉今泉台では、地縁の強みを活かして、令和4年12月、鎌倉市にふるさと納税返礼事業者の登録を行うとともに、鎌倉市外に住む空き家所有者に案内文を送付して、「ふるさと鎌倉空き家管理サポート」事業をプッシュ型で始めました。これは、「地域の空き家は、地域で見守りサポートする」との住地マネジメントの理念に基づいています。

これにより、制度化されながら、始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等と協働する空き家所有者が手を持ちえる関係になることが期待されます。



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番・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」

一方、実施にあたっては「寄附額」と寄附額の30%の経費で行う「サービス内容」を定める必要があり、他市の例も参考にして図14のとおり、建物・敷地の点検サービスだけを行うAコースとこれに草取り作業を加えたBコースの2つを定めました。また、空き家所有者との信頼関係構築後にしっかり管理サポートを行う



写真1 古河空き家管理サポートの HP

うため事前相談制を採用することとしました。また、ふるさと納税返礼サービス事業者として古河市に登録申請を行い、ふるさと納税サイトに空き家管理サポートの内容や写真等を掲載する作業は、古河市の協力を得て順調に進み、令和5年1月26日に無事スタートしました。そして、1月下旬、12件の域外空き家所有者に、プッシュ型で案内チラシ等を同封した空き家管理サポートのご案内を差し上げました。投函後、日が浅いため、現段階では申込み等はありませんが、域外空き家所有者の意向等を把握しつつ、合わせて、域外空き家所有者の把握件数を拡大して、実績が上がるようサポートする所存です。

② NPO タウンサポート鎌倉今泉台(鎌倉市)

平成27年7月設立の「NPO 法人タウンサポート鎌倉今泉台」は、急速な高齢化が進む郊外戸建住宅地の諸課題に、まちをマネジメント(経営管理)するとの観点で取り組む住民主体のまちづくり組織で、その舞台は、JR大船駅からバス約20分の鎌倉市今泉台住宅地。昭和40年代開発の住宅戸数約2,000戸、人口約5,000人の郊外戸建住宅地で約45%が65歳以上と超高齢化が進んでいます。

こうした中NPOでは、自治会長OBの丸尾恒雄さんを中心に、毎年住宅地内の空き家調査をボランティアで行ってきた蓄積から、空き家所有者の所在を含めた空き家リストと空き家・空き地マップを有すること、そして継続的に空き家の見守りを行うためにも、無償ボランティアからコミュニティビジネスに発展させようと、鎌倉市のふるさと寄付金担当、代行事業者(JTB)、住宅課(空き家対策所管)に相談して手続を進め、12月初旬には登録が完了しました。一方、域外空き家所有者を確定させるため、9月に手持ちの空き家リスト92件の現地調査を再度行い、96件の空き家と44件の域外空き家所有者を特定しました。

写真2 鎌倉市との協議風景



写真3 空き家確認調査

図15 空き家管理サポート実施マニュアル



図16 鎌倉空き家管理サポートのチラシ(裏面)

対象となる空き家
原則として、鎌倉市今泉台1丁目から今泉台7丁目にある空き家を対象とします。
上記以外にある空き家については、お問い合わせください。

空き家管理サポートの手順

- 1 お問い合わせ・事前相談
「事前相談表」にご記入の上、メール又はFAXにてご送付ください。当方よりご連絡を行い、空き家管理に関するご希望やご相談を伺います。
- 2 現地調査
現地調査を行い空き家とその状況を確認します。
- 3 管理サポートの内容確認
現地調査を踏まえ、ご依頼者(ご相談者)と空き家管理サポートの実施内容を共有します。
- 4 ふるさと納税(寄付)の申込み
鎌倉市へふるさと納税(ご寄付)を行い、返礼品を「空き家管理サポート」とご指定ください。鎌倉市より寄付受領の御礼の通知が届きます。
- 5 空き家管理サポートの実施
市役所(代行事業者)から寄付に伴う返礼サービスの実施依頼が来たら、当方から事前にご連絡を行い、空き家の管理サポートを実施します。
- 6 点検実施報告書のご送付
空き家管理サポートの実施結果を記載した写真付報告書をお送りします。内容についてご説明等が必要でしたら、お気軽にご連絡ください。

◆ご利用上の留意事項
・ふるさと納税による寄付金控除の上限額は、年収や家族構成により異なります。詳細は総務省HP等で確認ください。
・空き家管理サポートは、必ず事前相談表による事前相談をお願いいたします。

「ふるさと鎌倉空き家管理サポート」事前相談表(FAX用0467-41-1835)
私の所有又は管理する空き家の管理・見守りに関して、下記のとおり相談します。

空き家の概要			ご依頼者(ご相談者)について		
所在地			お名前		
所有者(管理者)			ご住所		
構造規模	造	階建	連絡先	TEL:	
				Mail:	
ご相談事項			希望コース	Aコース	Bコース

・切り取らずこの面をそのままFAXしてください。お送り頂いた情報は、空き家管理サポートの目的以外には利用しません。
・FAX受領後、当方よりご依頼者(ご相談者)にご連絡をさせていただきます。

また、空き家管理サービスの内容も、ア)原則、自分たちの目の届く今泉台住宅地内の空き家を対象にすること、イ)古河市同様に、建物・敷地の点検サービスだけを行うAコースとこれに草取り作業を加えたBコースの2つとし、寄附金はAコース20,000円(返礼経費6,000円)、Bコース40,000円(返礼経費12,000円)と割安に設定すること、ウ)空き家管理サービスの円滑な実施と空き家所有者との信頼関係を築くため事前相談制とすることとし、域外空き家所有者44件にご案内チラシやNPOの活動ニュース等を同封したご案内を12月末にプッシュ型でお送りしました。送付時期のタイミング等の理由で、現段階では申し込み等はありませんが、域外空き家所有者の意向をフォローアップするなど、実証効果が高まるよう対処する所存です。

◆事業3「ふるさと納税を活用したクラウドファンディング型空き家まちづくり事業支援制度」の創設支援と啓発

まちづくり NPO 等が行う空き家・空き店舗を活用したプロジェクトなど、地域まちづくりに貢献する民間主体の事業を行政が認定し、それに要する資金を、行政がふるさと納税を活用して調達し、集まった資金を補助金として交付する取り組みを埼玉県北本市等では既に実施しています。そこで、この仕組みに関心を持つ埼玉県本庄市、神奈川県大磯町を対象に協働による検討の場を設け、民間主体の空き家まちづくり事業の掘り起こしも行いつつ、その成果を各々の自治体に提案書として提出しました。

①本庄市での取り組み

埼玉県北部の本庄市も、ご多聞にもれず、空き家・空き店舗の常態化などまちなかの空洞化が顕著ですが、一方で、志ある市民団体やまちづくり会社等が、まちの活性化に立ち上がる動きもあることから、空き家のリノベーションなど民間まちづくりの資金をふるさと納税を活用して調達する仕組みづくりや制度運営のポイント等について、本庄市関係課（都市計画課、商工観光課、広報課、市街地整備室）と検討を行いました。また、商工会議所、まちづくり

NPO、まちづくり会社など6団体にヒヤリングを行い、資金調達の選択肢が増えることへの期待が多く聞かれました。



図 18 本庄市への提案書

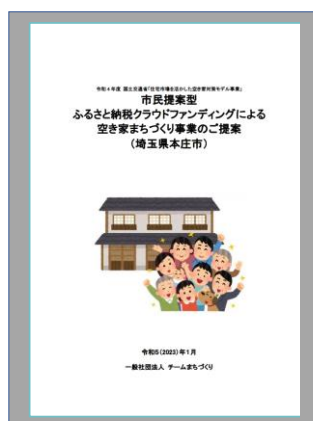


図 17 啓発パンフレットの内容

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アタートリエンギャラリー「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、市の事業資金の確保を支援して、まちづくりの連鎖が起きました。

◆仕組みと実施手順

制度の創設にあたっては、「補助金交付要綱」、「実施要綱」、「審査要綱」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。

図表3: 実施手順フロー図

```

graph LR
    A[提案者からの相談・支援] --> B[申請受付]
    B --> C[審査・プロジェクト採択]
    C --> D[ふるさと納税寄附募集開始]
    D --> E[補助金額確定(募集終了)]
    E --> F[事業完了(補助金交付)]
    
```

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

②大磯町での取り組み

明治期から保養地・別荘地として、良質な住環境を有する大磯町も住民の高齢化と良質空き家の顕在化に対処するため、町と町民主体のまちづくり組織海鈴大磯等が連携して移住定住の促進を進めており、空き家を移住お試し施設に改修する資金をクラウドファンディングで調達する検討を行っています。また、大磯町の令和3年度のふるさと納税実績額は、5027,000円と全国1741自治体中1705位と低位で大幅な流出超過になっており、ふるさと納税の活用した地域づくりが急務になっています。そこで、町の都市計画課を窓口財務課や企画課も加わり、まちづくりプロジェクトの資金を本制度で集める仕組みの検討を行いました。

③ 主な共通課題と対応方針

本庄市/大磯町での共通課題とその議論の概要を記載します。

ア)プロジェクトテーマの選定(特定型と一般型)…空き家や空き店舗の利活用など地域が抱える重点テーマに絞って公募する場合(特定型)と地域の活性化に寄与するプロジェクトなどテーマを一般化して公募する場合(一般型)の2つがあること。特定型は、担当部署を特定でき、事務量の増加も一般型に比べ小さく抑えられるメリットがある一方、広範な提案に門戸を閉じてしまい、ふるさと納税を活用した地域づくりという全庁的な風土を醸成できないなどのデメリットがあること。また、一般型は、広くプロジェクトを受け入れて、ふるさと納税を活かした地域づくりという行政風土の醸成はできるが、多様なテーマに対処するため庁内横断的な調整能力が求められ、事務量の増加にも対処する必要があるなどの課題を共有しました。

イ)制度制定の手順と予算措置…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」を作成する必要があること、また、実施年度から本制度に対応する歳入予算(寄附金)と歳出予算(補助金)を計上しておくことなどを共有しました。

ウ)単年度実施と複数年度実施…埼玉県北本市などの先行自治体では、提案者からの相談を受ける(7月下旬)/提案申請書など必要書類を受け付ける(8月中旬)/審査会を実施する(9月)/認定後ふるさと納税ポータルサイトへの掲載準備を進める(9月下旬～10月)/ふるさと納税寄附募集(11月上旬から90日程度)/募集締め切りと補助金額の確定(2月)/事業決算書及び実施報告書の提出(3月上旬)/補助金の支給(3月下旬)と単年度での事業実施を行っていますが、事業実施期間が短いという課題を抱えていることから、その改善策として、一旦寄附金を基金に積み立て翌年度に補助金として支出する、あるいは、繰越明許費として翌年度に予算を引き継ぎ複数年度で事業を実施するなどを議論しました。

エ)事務量増大への対処…素晴らしい制度であるが、人員増が期待できない

図 19 提案書の目次(本庄市)

目 次	
1 提案の目的と背景	2
2 提案に至る経過 —本庄市との協働経過・まちづくり団体とのヒヤリング経過—	2
3 提案内容及び期待される効果	3
(1) 想定される二つのケース	3
(2) 制度制定の手順	4
(3) 制度実施の効果	4
(4) 期待される効果	5
4 本庄市での具体的活用イメージ	6
5 まとめ	8
(参考資料)	
資料 1 GGFによる「北本県地産物活性化プロジェクト」のあらまし	9
資料 2 本庄市ふるさと納税型クラウドファンディング事業補助金交付要綱(案)	16
資料 3 本庄市ふるさと納税型クラウドファンディング事業の認定に係る要領(案)	18
資料 4 本庄市ふるさと納税型クラウドファンディング事業審査要領(案)	19
資料 5 本庄市ふるさと納税型クラウドファンディング事業審査要領(案)	20
資料 6 本庄市との検討会要旨記録	21
資料 7 本庄市内まちづくり団体へのヒヤリング要旨記録	26

(以上)

写真6 提案書のプレゼン風景(本庄市)



写真5 大磯町での検討風景/ヒヤリング風景



なか事務量の増大にどう対処するかとの課題が出され、事業のスクラップアンドビルドを行うなかで組織と体制を確立すること、あるいは代行事業者などの外部セクターに委託して事務量を軽減するなどを検討しました。

オ)審査の寛容性と厳格性…提案プロジェクトへの審査姿勢については、ふるさと応援寄附金という性格から、行政審査は応援を基本とした寛容性あるもので良いとの考え方がある一方、一度、市に寄附されてものを補助金として公金的に支出するため、厳格に審査を行うことも必要との意見もありました。

カ)目標額に達成しない場合の対応…本制度は一般のクラウドファンディングと異なり目標額に達しない場合でも、ふるさと寄附金としての性格から返金できない(しない)ため、寄附額に応じて事業を実施する柔軟性を合わせ持つことの重要性を共有しました。以上を踏まえ、寄附税制の特典を十分に活かして、空き家まちづくり事業等のプロジェクト資金を円滑に調達する制度設計や運用の要点を含んだ提案書を提出しました。

◆事業4「ふるさと納税を活用した空き家まちづくりセミナー」の開催と事業成果の発信

①「空き家まちづくりセミナー」の開催

事業1～事業3の成果や課題を共有して、ふるさと納税を活用した空き家対策事業の情報共有と普及啓発、そして意見交換による制度・仕組みの改善発展を促すため、令和4年12月1日(木)13:30～17:00、御茶ノ水ソラシティ・カンファレンスセンターにて、「空き家まちづくりセミナー」を開催しました。その概要は図20のフライヤーのとおりですが、参加者は会場24名、オンライン62名の計86名(参加申込者数は会場25名、オンライン87名、計112名)、参加者の所属は、市町村、空き家管理サービス事業者、まちづくり会社、NPO、建築設計事務所、不動産事業者、コンサルタント、大学等の研究機関、新聞社など多彩です。参加者の動機は「ふるさと納税を活用した空き家対策」という新しい領域への興味と関心がありました。

ア)基調講話…藻谷浩介さんが「空き家を活かした“しなやか地域づくり”への処方箋」と題して、空き家を減らす4つの処方箋(i 所有ではなく借地や賃貸の住まいを増やすこと、ii 外国人向け不動産事業の振興、iii 静脈(壊して処理する)産業の振興による解体費用の低廉化、iv 公民NPO連携のリノベーション)を脱昭和の発想で取り組むことと熱い思いを語りました。

イ)ふるさと納税返礼制度を活用した空き家管理サービスへの挑戦…郊外住宅地の持続的

写真7 空き家まちづくりセミナーの様子



写真8 空き家まちづくりセミナーの登壇者



図20 空き家まちづくりセミナーフライヤー

令和4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」採択事業

“ふるさと納税”を活用した 空き家まちづくりセミナー

ふるさと納税は、寄付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「寄付税制」です。多くの地域で課題となっている「空き家の適正管理」「空き家を活用したまちづくり」を図るため、ふるさと納税を活用した社会的な資金調達(ソーシャルファイナンス)の取り組みについて考えるセミナーを企画しました。多くの皆様のご参加をお待ちしています。

日時 令和4(2022)年12月1日(木) 13:30～17:00 (13:00開場)

会場 御茶ノ水ソラシティカンファレンスセンター ROOM B

内容 詳細は裏面のとおり

◆基調講話
空き家を活かした“しなやかな地域づくり”への処方箋
株日本総合研究所 主席研究員 藻谷浩介

◆活動紹介&ディスカッション
ふるさと納税を活用した社会的な資金調達(ソーシャルファイナンス)により、多様な空き家まちづくりが各地で広がることをめざし、次の2つのテーマについて、先進的な取り組みを直接当事者からご紹介頂きながら、意見交換と交流を行います。

テーマ1 ふるさと納税返礼制度を活用した「空き家管理サービス事業」の活用に向けて
テーマ2 ふるさと納税を活用したクラウドファンディングによる空き家まちづくりの実践

定員 会場40名+オンライン(Zoom)60名(事前申込制、先着順) **参加費** 無料

主催 一般社団法人チームまちづくり **協力** 合同会社古河飯沼町みらい

お申し込みは11月25日(木)までに

①氏名(フリガナ) ②所属 ③連絡先 ④参加方法(会場参加又はオンライン参加)を明記のうえ、メール又はFAXでお申し込み下さい。

Mail: team_machizukuri@yahoo.co.jp **FAX:** 03-5577-4149

プログラム

◇開会 (13:30)

◇基調講話 空き家を活かした“しなやかな地域づくり”への処方箋 (13:40～14:20)
株日本総合研究所 主席研究員 藻谷浩介

◇活動紹介 (14:25～15:05)

テーマ1 ふるさと納税返礼制度を活用した「空き家管理サービス事業」への挑戦
NPO法人タウンサポート鎌倉今泉 理事長 丸尾恒雄
地元密着のNPOが、地域コミュニティの強みを活かして、郊外空き家所有者に「ふるさと納税返礼型」の空き家管理サービスをブッシュ型で提案する事業を始める。

テーマ2 ふるさと納税を活用したクラウドファンディングによる空き家まちづくりの実践
パブリッシング株式会社(元北本市職員) 代表 林博司
UR団地の空き店舗を地元の若者が、カフェやギャラリー・工房として再生する資金を、北本市がふるさと納税を活用して資金調達を支援しました。その趣意のな仕組みをお話しします。

(休憩)

◇フロア&オンラインディスカッション (15:15～16:50)
上記の他、空き家管理サービス事業者への実態調査の分析報告、甲府市など意欲的な取り組みの活動紹介等を行いながら、会場参加者とオンライン参加者が、情報の共有化と広範な意見交換を行います。

(パネラー) 藻谷浩介 (前期) 作古有樹 (大槻町都市計画担当課長)
丸尾恒雄 (前期) 林博司 (前期)
その他調整中(意欲的な取り組みをしている団体と交渉中)

(モデレーター) 松本 昭 (一般社団法人 チームまちづくり専務理事)

◇開会 (17:00)

※内容や出演者は一部変更になる場合があります。

■お問い合わせ
一般社団法人 チームまちづくり
(担当) 松本・安達・河原田
〒101-0053 東京都千代田区神田美土代町11-2 第一東ビル5階
TEL 03-5577-4148 FAX 03-5577-4149
http://www.team-machizukuri.org

参加申込書 FAX用 03-5577-4149

切り取りずこの面をそのままFAXして下さい。なお、お送り先は、今回のセミナーの目的以外には利用いたしません。

氏名(フリガナ)

所 属(団体名)

連絡先(TEL)

参加方法(どちらかに○をお付けください)

連絡先(Mail)

会場参加

オンライン参加

コロナウィルスの感染予防対策を次のとおり頂きますので、ご協力をお願いします。
① 会場参加は、会場定員の1/2の40名を上限に、座席の間隔などを空けて開催します。
② マスク着用とし、入館に検温と消毒を実施させて頂きます。体温が37.5度以上の場合、原則入場をお断りします。
③ 会場は密閉空間を行うとともに、マイクの交換や消毒などの対策を合わせて行います。

図 21 藻谷浩介さんの講話資料(抜粋)

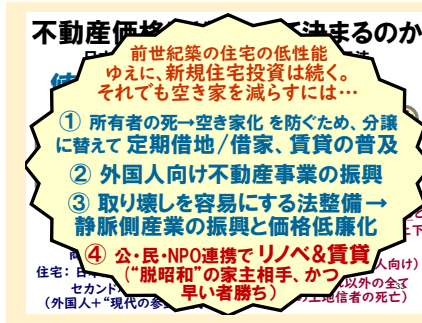


図 22 空き家管理サポートのスキーム図

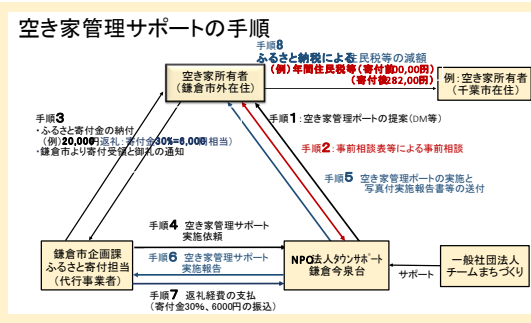


図 23 ニュースレター



なまちづくりに取り組む NPO タウンサポート鎌倉今泉台の丸尾恒雄さんから

これまでの空き家対策の取り組みを発展させた今回の空き家管理サポートについて、提案型の事業スキーム（図 22）を中心とした紹介がありました。（詳細は 8 頁参照）

う)ふるさと納税を活用したクラウドファンディングによる空き家まちづくりの実践…元北本市職員で、自ら仕組みをつくり実践してきた林博司さんから、地元の若者が、UR 北本団地の空き店舗をカフェやギャラリー工房に再生する資金を、北本市がふるさと納税を活用して資金調達を支援する意欲的な取り組みについて紹介がありました。北本市のふるさと納税に対する姿勢は、返礼品で寄附金を集める、そして、まちの魅力や活力を高める市民のチャレンジでも資金調達を支援するとの二面作戦です。実際、2019 年の開始以来、8 つの市民プロジェクトが庁内審査会で認定され、計 849 万円のふるさと寄附金が集まったこと、行政が市民プロジェクトに信用性を付与して、市民同士の新しい連携や協力関係が生まれる効果も大きいとのことでした。

エ)フロア&オンラインディスカッションでは、図 24 の質問が出され、これらも含め活発な意見交換がありました。大磯町の作古課長からは、地元で頑張る人を応援することがまちを変える一歩であり空き家まちづくりの小さな成功体験の積み重ねの大切に行っているとのコメントがありました。鎌倉今泉台の「空き家管理サポート」については、所有者不明空き家へのアプローチ方法、なぜ申し込みがないのか、活動メンバーの高齢化と若年層の参加を促す対応等について課題提起が行われ、また「クラウドファンディング型空き家対策事業」については、選考方法や選考基準、寄附者のメリット、北本市の内容や実施の背景、移住お試し施設への活用等について質問があり、横断調整できる部署の重要性、市民のまちへの参加意欲・感謝意欲を成果指標とすること、市民が余力を地域に注ぎ込む状況づくりなど示唆に富む意見交換がありました。

写真 9 パネルディスカッション

図 24 パネルディスカッションでの質問事項



図 25 普及啓発動画の表紙



テーマ1 ふるさと納税返礼制度を活用した「空き家管理サービス事業」のご質問	テーマ2 「ふるさと納税を活用したクラウドファンディングによる空き家まちづくりの実践」への質問
「返礼サービス活用型空き家対策事業の実績は？」 「空き家所有者と管理サービス事業者を市が直接つなぐ方法を伺いたい。」(本庄市) 「導入以来、利用実績がない。活用もらうための情報を得たい。」(つくば市) 「知らなかった。事業スキームを知りたい。」(個人事業主) 「実施している行政の実績の申し込み率を知りたい。」 「空き家管理サービスは、地域の課題解決、地域活性化のどの部分に貢献するか？」(NPO空き家コンシェルジュ) 「返礼サービス型空き家管理サービスを行っているが、認知度が低く実績に乏しい。周知を促進する良い方法を知りたい。」(北九州空き家管理活用協議会) 「管理サービス事業者は、どのように選んだか？また、周知案内方法は？」(匿名希望)	「プロジェクトの選定基準や選定方法、募集時期、庁内の連携体制等について伺いたい。」 「本制度を導入した場合の拡張性について伺いたい。」(本庄市) 「どのようなテーマで行ったか。また、調達金額は？」(Yさん) 「特定プロジェクトの資金を寄付で募る。事業者(プロジェクト)の選定基準は？」(岡崎市) 「空き家を移住お試し施設として活用するためのリノベーション費用を、ふるさと納税クラウドファンディングで調達したい。」(大磯町さん) 「斜面地にたつ空き家の活用に着目。太陽光発電設備設置を検討。インニシャルコスト削減手段として、ふるさと納税+クラウドファンディングを活用する可能性は？」(北九州空き家管理活用協議会) 「ふるさと納税+クラウドファンディングが空き家まちづくりに繋がる可能性に期待！(個人事業主さん)」

②動画及び啓発パンフレットの作成

事業 1, 2, 3 の成果を編集した普及啓発動画(約 12 分)及び普及啓発パンフレット(A4 カラー4 頁、2000 部)を作成してホームページで公開します。

(3) 成果

図 26 空き家管理サポートフライヤー

① 公開・共有できる成果物

- ア) 事業1：空き家管理サービス事業者（全国 209 事業者）の特性分析
- イ) 事業1：空き家管理サービス事業者実態調査とその集計分析（全国 92 事業者からの回答）
- ウ) 事業2：古河・鎌倉の各空き家管理サポートフライヤー
- エ) 事業2：古河・鎌倉の各空き家管理サポート実施マニュアル（事業手順図、スキーム図、事前相談表、点検結果報告書様式等）
- オ) 事業3：本庄市、大磯町への「ふるさと納税を活用したクラウドファンディング型空き家まちづくり事業」提案書（A4 判 32 頁）
- カ) 事業4：空き家まちづくりセミナーフライヤー（A4 判カラー両面）
- キ) 事業4：空き家まちづくりセミナー概要記録（ニュースレター、A4 版 8 頁カラー）
- ク) 事業4：事業1から事業4をまとめた啓発動画（約 12 分）
- ケ) 事業4：事業1から事業3をまとめた啓発パンフレット（A4 版 4 頁カラー）

これらの内容や成果物については、既述の「取組の詳細」のなかで適宜紹介しています。

② 事業を通して得られた知見(成果)

- ・事業1については、「空き家管理サービスの実施自治体及び事業者全国一覧」を作成して、その内容を明らかにしました。そのうえで、全ての管理サービス事業者を対象にした実態調査の結果、本制度の活用実績は極めて乏しく、改善への具体的方策も見い出せない状況であることから、実施可能な3つの改善提案を行いました。
- ・事業2については、従来、無償ボランティアで行ってきた NPO や自治会等による空き家の見守りが、コミュニティビジネスに発展して持続可能な空き家対策になり得ることを確認しました。
- ・事業3については、行政との協働検討の中で、行政が制度化を図る上での要点（制度理念、実施要綱・審査要綱・補助金交付要綱等の制度設計、制度運営の方針等）を北本市等の実践例を参考に会得し、その内容を本庄市、大磯町への政策提案に反映できました。
- ・全体的には、「ふるさと納税を活用した空き家対策」が新しい政策領域で社会に定着しておらず、仕組みや特性を理解している専門家、自治体職員、民間事業者等が非常に少ないことから、多面的な研究や成功実例を積み重ねながら、継続的な普及啓発を行う必要性を強く認識しました。

3. 評価と課題

(1) 返礼サービス活用型空き家対策事業(事業1, 2)

① 3つの改善提案に関する検証

活用実績の乏しい本制度の改善方策として、ア)受動型から提案（プッシュ）型への転換、イ)行政⇒事業者のリレー式への発展、ウ)徹底した周知案内による制度の社会的定着の3つの改善提案を行いました。本事業は、寄附者と地域を直接結びつけるメリットを有し、これらのうち、提案（プッシュ）型への転換は、古河市、鎌倉市のまちづくり NPO による実証的試行を開始できたので、継続的フォローアップで効果と課題を検証する予定です。また、甲府市で一定の成果（3年で30件の実績）があるリレー式管理サービスについては、信頼に足るリレーの担い手を、まずは行政の空き家担当課が担うなど、行政と空き家管理サービス事業者が連携協力できる体制をつくることが重要です。

② 未実施自治体等への対応

本事業は、全国 200 の市町村でメニュー化されていますが、残り約 1,500 余の市区町村では実施されておらず、活用実績が上がることにより未実施の自治体に波及することも期待されます。



特に、ふるさと納税の流出額に悩む大都市部の自治体においても、空き家問題は深刻さを増しており、大都市部に空き家を持つ域外所有者が、空き家所在地にふるさと納税を行い、その返礼で空き家管理サービスを受ければ、空き家管理サービス＋7割の寄附金が入ることに着目し、大都市部における本制度の普及を図ることが肝要です。

(2) クラウドファンディング型空き家まちづくり事業(事業3)

① 本制度の創設意義と実務上の課題の明確化

空き家対策という社会的課題を全て税と受益者（所有者）負担で賄うことは、空き家の持つ社会性を考慮すれば現実的ではなく、ふるさと納税という社会的資金を一部充当することは妥当です。そこで、行政だけが制度化できる本制度の普及と活用を図るため、本庄市、大磯町を対象に制度化に向けた実証的検討を行い、創設の意義を確認するとともに制度化にあたっての実務上の課題と対応を明らかにしたことは成果と認識しています。

② 制度の正しい理解に基づく制度運用の重要性

一方で、本制度の普及と活用を図るためには正しい理解が不可欠です。ふるさと納税は、税金を原資とした寄附制度であり、端的に言えば「税金が寄附金に化ける制度」ですが、「ふるさと納税」という言葉が誤解を招いています。行政職員の中には、本来、住所地の自治体に納めるべき税金の一部を他の自治体に納税するのが「ふるさと納税」であると誤解しています。正しくは「ふるさと納税」であり「税金」ではありません。応援したい自治体に寄附を行うと、寄附した金額に応じて、住所地に納税する住民税等が翌年に控除（減額）される制度です。ここを正しく認識しないと民間プロジェクトの資金をなぜ行政が税金で応援するのか、おかしいではないかという議論になります。公益や地域課題の解決に資する事業は、営利、非営利を問わず、本制度の対象にすべきと考えますが、社会がこの仕組みの意義を理解し、空き家まちづくりをエンパワーメントする手段として社会に定着することが求められています。

4. 今後の展開

① 空き家対策の成功事例等の可視化

「ふるさと納税を活用した空き家対策」は、自助(所有者)×共助(地域)×公助(行政)の連携プレーであるため、三者が連携した空き家対策の成功事例・成功体験の可視化を図ります。

② 第3の資金調達手段の効果的活用

“ふるさと納税×クラウドファンディング”による社会資金の可能性と有効性を理解して、行政が、空き家まちづくりなど地域課題の解決に資するプロジェクトで寄附金を募る第3の資金調達手段（第1は税、第2は受益者負担）の効果的活用に向けて連携して参ります。

③ 企業版ふるさと納税との連携可能性の模索

ふるさと納税とともに、空き家・空き店舗対策を国が認定する地方創生事業に位置付け、企業版ふるさと納税（地方創生応援税制）を活用する方策との連携を模索します。

■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		専務理事 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	03-5577-4148	
	メール	a.macchan@nifty.com	
ホームページ		http://www.team-machizukuri.org/	

