

ふるさと納税・企業版ふるさと納税を
活かした
空き家対策・地方創生

空き家対策・空き家まちづくりの「政策デザインの変革」

これまで

これから

川下の空き家対策
(迷惑空き家(特定空家)対策)

川上の空き家対策
(空き家の発生予防対策)

行政主体の空き家対策

自助×地域助×公助
の空き家まちづくり

税・補助金を原資
とした空き家対策

社会的資金(ふるさと納税、
企業版ふるさと納税、休眠預
金、遺贈寄附等)の活用

単独の空き家対策

社会的包摂・社会的処方
としての空き家対策



国土交通省「空き家対策モデル事業」から学んだこと

- 1 空き家対策は、「空き家の発生予防」に重点を置くこと。
(「川下」の管理不全対策⇒「川上」の空き家予防政策への転換)
- 2 自分が元気なうちに、自分の住まいを信頼のおける家族、第三者等に引き継ぐ準備を整えること(自助の空き家対策の大原則)。
- 3 空き家対策は、「住まい(建物)」の問題ではなく、「住まい手(人)」に寄り添うこと。
- 4 空き家対策は、「自助×地域助(互助・共助)×公助の連携」による地域力の研磨であること。(耕しながら地域を育む活動)
- 5 空き家対策は、まちづくり(地域の魅力の維持創出)と一体的に！

言い換えれば**空き家対策は「持続可能な地域マネジメントの取り組み」**

社会的資金の活用

「ふるさと納税」を活用した2つの空き家まちづくり事業

◆ふるさと納税を活用した空き家対策事業－2類型3ケースに分類

事例	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
事例1 「返礼サービス型」 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
事例2 「クラウドファンディング型」 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		

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。



出所
ふるさと
チョイス
GCF
HP



事例 1

ふるさとと納税 – 「返礼サービス活用型空き家対策事業」

一つは、制度化されながら殆ど活用実績がない「返礼サービス型空き家対策事業」を如何に進めるか
 二つは、NPO等の無償ボランティアによる空き家の見守りを、継続性のあるコミュニティビジネスに育てること。

◆目的：地域主体の「受動型管理サービス」から「提案型(プッシュ型)空き家管理サービス」への転換を鎌倉・古河の地縁型組織で実証。

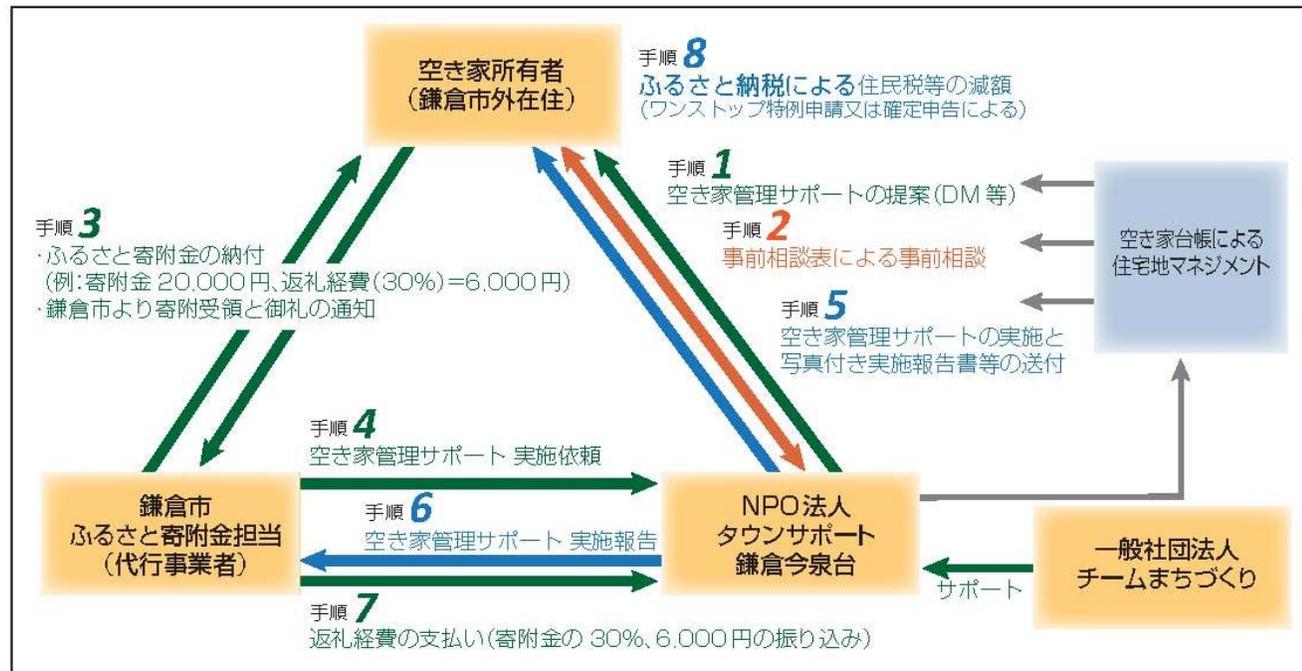
◆実施方針の共有 ①目的、②スキーム・手順、③管理サービス内容、④寄付額、⑤対象エリア、⑥実施体制等

◆域外空き家所有者リストの作成（既存資料、現地調査、登記簿調査、近隣ヒヤリング等）

◆実施マニュアルの作成
 ・実施手順図/事前相談表/対象エリア図/点検報告書（様式）
 ◆フライヤーの作成

ふるさと納税返礼事業者登録（鎌倉市・古河市）

実証的試行の開始（鎌倉：R4.12、古河R5.1）



・NPOタウンサポート鎌倉今泉台は、市外空き家所有者44名に、空き家管理サポートの案内状を送付した。



事例1 鎌倉市今泉台住宅地 – 返礼サービス活用型空き家管理サポート

◆ふるさと鎌倉空き家管理サポート Aコース
(空き家・敷地の点検サービス) **寄附額24,000円**

◆ふるさと鎌倉空き家管理サポート Bコース
(空き家・敷地の点検サービス+草取り2名×2時間程度) **寄附額48,000円**



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 —

私たちは、NPO法人タウンサポート鎌倉今泉台が、にっかつで生み出した空き家管理サービス「ふるさと鎌倉」を活用し、ご自身の空き家管理に活用していただく。このサービスは、ふるさと納税を活用し、ご自身の空き家管理に活用していただく。このサービスは、ふるさと納税を活用し、ご自身の空き家管理に活用していただく。

現 行		提 案	
返礼経費	14,400円	返礼経費	14,400円
管理経費	9,600円	管理経費	9,600円
市の収入 用途任意	24,000円	市空家対策	9,600円
		市政策費	14,400円
(計)	48,000円	(計)	48,000円



◆管理サポートのコース

区 分	ふるさと納税寄付額	内 容
管理サポートAコース	24,000円	建物・敷地の点検サービス
管理サポートBコース	48,000円	建物・敷地の点検サービス+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・庭の点検	① 目視による外観点検(屋根、外壁、窓枠、扉、可動ガラス等の破損、雨どい、雨樋、アンテナ等)	○	○
	② 目による目録、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 窓ガラスの破損の点検	○	○
敷地の点検	⑤ 排水物の詰まりと排水口の清掃	○	○
	⑥ 目視による雑草や樹木の点検	○	○
	⑦ 目による植草等の点検	○	○
	⑧ 敷地内の芝草、草取り(処分を含む)(原則2名×2時間程度)	○	○
その他	⑨ 排水管内の詰まり(とみどり等)	○	○
	⑩ 庭木の剪定、枯死木の伐採	○	○
	⑪ 防犯カメラ等の設置等の確認と点検	○	○
	⑫ その他のご要望	○	○

※実施項目は、ご自身の状況に応じて、追加でご希望いただけます。

お問い合わせ・ご利用・お申し込み先

NPO法人 タウンサポート鎌倉今泉台 (担当)丸尾 輝
〒247-0093 鎌倉市今泉台二丁目1番6号 TEL/FAX: 0467-41-1835
E-mail: 3716tsunco@mjcom.zaq.ne.jp http://www.npotok.com

ポイント

返礼経費と市空家対策の計24,000円を充当

- 1 「受動型空き家対策」から「提案型(プッシュ型)空き家まちづくり」への転換
- 2 空き家は、地域で見守り・サポートする「住宅地マネジメント」の理念で!
- 3 空き家所有者との関係性構築・コミュニティが、利活用・売却・除却等につながる。

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

◆目的：市民（地域）主体の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て調達し、市民（地域）団体に補助金として提供して、公民連携のまちづくりを進める。

伝統的な建物の保存地区にある「喫茶 春名」をCafé&Barとして復活させたい!!

カテゴリ：観光・PR



寄付金額 **3,607,001円**



目標金額: 3,000,000円

達成率	支援人数	終了まで
120.2%	253人	受付終了

出所：ふるさとチョイスHP (西予市)

プロジェクトテーマの選定(一般型)と特定型)

制度設計
(補助金交付要綱、実施要領、審査要領)

単年度実施と複数年度実施

事務量増大への対応(公民連携)

共創による寛容性
(寄附金目標額に達しない場合の対応等)

実施

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



長屋再生プロジェクト

出所：ふるさとチョイスHP
(八女市)

北本市

市民提案型ふるさと納税クラウドファンディング



地域を諦めないために。郊外団地商店街に、子供たちや若者が活躍できる居場所を作りたい。
(地元若者が挑む 全国初 住宅付店舗のMUJI×URによる地域活性化事業)

カテゴリ：まちづくり



寄付金額 2,004,000円

100.2%

目標金額: 2,000,000円

達成率	支援人数	終了まで
100.2%	124人	受付終了

📍 埼玉県北本市 (さいたまけん きたもとし)

団地商店街に人が集まる工作室を! 北本団地商店街【まちの工作室】プロジェクト

カテゴリ：まちづくり



寄付金額 2,023,000円

101.1%

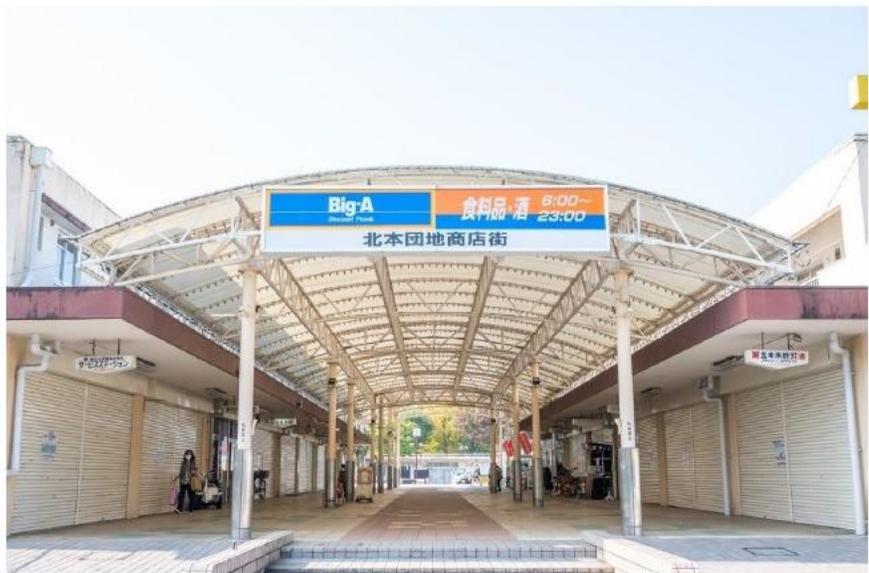
目標金額: 2,000,000円

達成率	支援人数	終了まで
101.1%	143人	受付終了

📍 埼玉県北本市 (さいたまけん きたもとし)

♡ お気に入り

このプロジェクトは終了しました



出所：北本市HP



UR北本団地

ポイント

- 1 地域(市民)の頑張りを、行政が資金(ふるさと納税)で支える発想を!
- 2 「寄附金(財源)だけを集めるふるさと納税」から「公民連携で地域課題に挑むふるさと納税」への転換(耕し型)

二つのふるさと納税活用型「空き家まちづくり事業」の考察

	返礼サービス活用型空き家対策事業	クラウドファンディング型空き家まちづくり事業
地域的効果の確認	<ul style="list-style-type: none"> 1) 「ボランティア型空き家見守り」から「コミュニティビジネス型空き家管理」へ 2) まちづくりNPOやまちづくり会社の裾野拡大等による地域事業の進展 3) 空き家所有者と地域（サービス事業者等）の関係構築による発展的効果 	<ul style="list-style-type: none"> 1) 頑張る民間プロジェクトを行政が支援 <ul style="list-style-type: none"> ① 立ち上げ資金(初期投資)の確保・支援 ② プロジェクトの周知とPR ③ プロジェクトの社会的信頼性付与 2) 社会的資金調達という選択肢の確保（資金財源の多様化）
社会的効果の確認	<ul style="list-style-type: none"> 1) 住宅地マネジメントとしての空き家対策の定着 2) 自分の空き家がある自治体に寄付する「本来のふるさと納税」の達成 3) 実績増による採用自治体等の増加 	<ul style="list-style-type: none"> 1) 地域のやる気を全国が応援する社会制度の普及 2) 税額控除付寄付（ふるさと納税）による社会の寄付風土の醸成 3) 寄付者と地域を結ぶ新しい交流
成果	<ul style="list-style-type: none"> 1) 受動型からプッシュ型、リレー型空き家管理サービスへの転換必要性が判明 2) 空き家所有者×地域（管理サービス事業者）×行政の連携が必須 	<ul style="list-style-type: none"> 1) 行政が制度化して実施する場合の基本ノウハウの蓄積、行政共通の課題と対応方針等を明確にした。 2) まちづくり(空き家対策)に関する施策と財源の連携一体化の重要性
課題と展望	<ul style="list-style-type: none"> 1) 7割の行政寄付の一部を空き家まちづくりの財源に還元活用すること 2) 地縁型組織による実証確認とさらなる創意工夫 	<ul style="list-style-type: none"> 1) ふるさと納税をまちづくり（空き家対策）に活かす発想の定着 2) 制度実施上の課題・ポイントのマニュアル化

ふるさと寄附金が地域力を高める・地域力を耕すために活用することが重要！

企業版ふるさと納税 × 空き家まちづくり

◆**空き家対策は社会全体で取り組む課題、その資金も社会全体で賄うことが必要。**

- その場合、ふるさと納税、企業版ふるさと納税（地方創生応援税制）、休眠預金などの社会的資金—ソーシャルファイナンス—の活用が期待される。（税、補助金による課題解決は限界）

◆**企業版ふるさと納税を活用した空き家まちづくりの大きな可能性**

- 2016年創設の企業版ふるさと納税は、急速な普及活用が進んでいるが、空き家対策・空き家まちづくりへの活用は限定的。
企業版ふるさと納税：令和5年度470億円、活用団体1,462 寄附企業数7,680
（個人版）ふるさと納税：令和5年度 1兆1,175億円

◆**企業版ふるさと納税による双方向型「空き家まちづくり応援事業」を創設！**

- 抽象的な自治体の地域再生計画に企業が賛同して寄附を行うことが主流の現行の企業版ふるさと納税を、企業もプロジェクトを提案する双方向型に発展させる。
- そこで、企業×地域×自治体が共創で取り組む双方向型「プラットフォーム」の仕組みをつくる。

企業
提案型

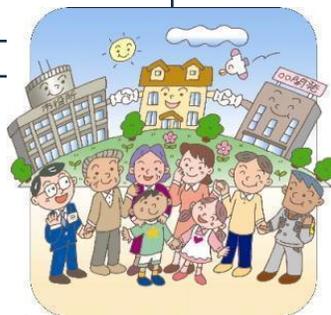
企業が応援したい
空き家プロジェクトの提示



マッチング

企業の応援を受けたい
空き家プロジェクトの提示

自治体
提案型



企業版ふるさと納税活用「空き家まちづくり応援事業」 —自治体提案型—

テナント出店支援事業

商店街の空き店舗への出店改修費用を補助し、賑わいのある商店街づくりや、若者の創業・地方移住を図ります。



寄附目標金額 **750万円**

関連するSDG s



長野県
上田市
HP

中心市街地
活性化
プロジェクト
(佐賀市HP)



最新

企業版ふるさと納税型地域活性化推進事業補助金—泉佐野市

泉佐野市は、社会課題の解決と地域活性化の推進を目的に本制度を制度化。令和6年8月8日より公募開始。

本補助金は、地域活性化事業を行う事業者に対し、事業に必要な費用を**最大100%補助**するもの。補助金の財源は、企業版ふるさと納税により調達。企業版ふるさと納税による寄附が必要額に達した場合、当該事業に寄せられた寄附金を補助対象経費の範囲内で提案者に交付する。

島根県
浜田市
HP

島根県浜田市

家はまだ暮らし住まい支援プロジェクト

市内の空き家を、移住検討者等へ紹介し、移住促進による地域の活性化に取り組んでいます。空き家バンク登録物件における、家財道具の処分費用や、改修費用の一部を補助する「住まい応援補助金」制度を設けています。特に、40歳未満の若者やU・Iターン者には補助額を上乗せして、移住定住促進に繋げたいと考えています。

市内の空き家を活用して、移住定住支援に繋げる、このプロジェクトを支援していただける企業様を求めています！

当市の現状

- 市内住宅12戸のうち、1戸が空き家
- 空き家バンクへの登録物件数が多く、選択肢が多いため、成約率も高い（成約率約90%）
- 成約件数のうち、約3割がU・Iターン者で、空き家の利活用を通じて、移住定住の促進と地域活性化が期待されている

△浜田市空き家の状況（市内空き家：2,409戸）

項目	数
再活用	595
管理不全	996
創設の空き家	199
創設の空き家	230

空き家が利用されると・・・

- ✓ 家に人が住み、住居としての機能(資産価値)が復活！
- ✓ 人が増える・地域が賑やかになる！
- ✓ 環境的にも良くなる！

【連絡先】
浜田市定住関係人口推進課
電話番号：0855-25-9511
メールアドレス：teiju@city.hamada.lg.jp

空き家バンク登録物件改修（一例）

間取りが大きく変更！

窓が大きく開放的！

客間が家族団らんのスペースに！

【連絡先】
浜田市定住関係人口推進課
電話番号：0855-25-9511
メールアドレス：teiju@city.hamada.lg.jp

提案

双方向型「企業版ふるさと納税 × 空き家まちづくり事業」

令和5(2023)年度 国土交通省「空き家対策モデル事業」



「企業×地域×自治体」による共創型プロジェクト応援プラットフォーム

企業版ふるさと納税

空き家まちづくり応援事業

全国共通の大きな社会課題である空き家問題は、空き家所有者、地域住民、民間事業者、まちづくりNPO、行政などの多様な主体が、相互に連携協力し、各々の強みを持ち寄り行うことが期待されています。

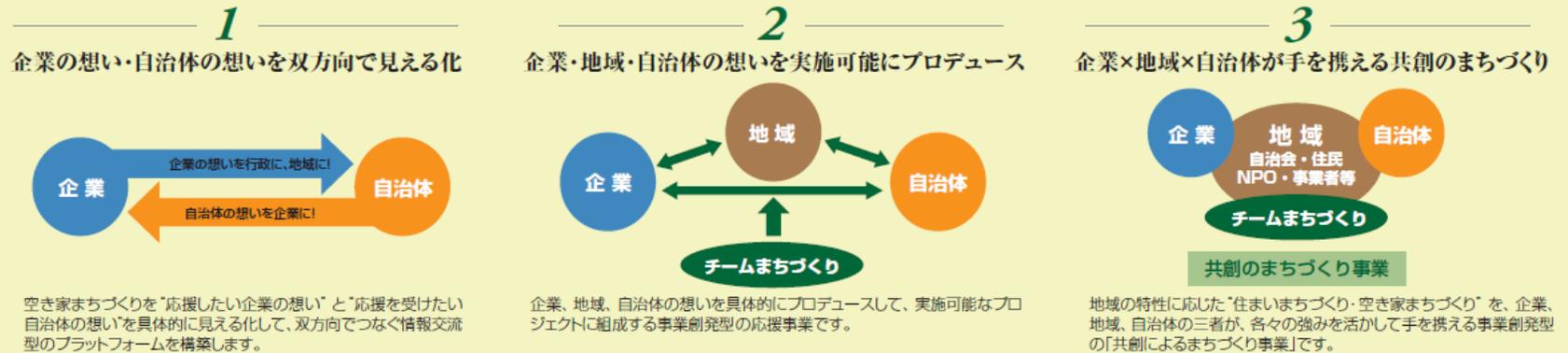
「空き家まちづくり応援事業」は、「志ある企業が、空き家まちづくり・住まいまちづくりを応援したい」という想いを、企業版ふるさと納税を活用して、企業、地域、行政が、各地域の空き家対策に共創で取り組むプロジェクトのプラットフォームです。



令和6(2024)年2月
一般社団法人 チームまちづくり

“空き家まちづくり応援事業”は、「志ある企業が、空き家まちづくり・住まいまちづくりを応援したい・・・」という想いを、企業版ふるさと納税を活用して、企業、地域、行政が、各地域の空き家対策に共創で取り組むプロジェクトのプラットフォームです。

「空き家まちづくり応援事業」の3つの特色



応援したい！ 応援受けたい！ 「空き家まちづくり応援事業」

⑤ 市民の居場所づくり応援プロジェクト



■事業概要
まちづくり団体やNPO等が、まちなかの空き家や空き店舗を、市民交流施設、コミュニティカフェ、ブックカフェなど、市民の居場所づくりのためにリノベーションして自主的な運営を行うことに対して助成支援を行う。リノベーションスキルも提供して、共創事業として実施

■寄付金の使途
リノベーションのための設計、施工費に要する費用/リノベーションに要する費用と技術的助言の提供/施設運営のための各種器材、家具什器等

■事業費(寄附額)
1件1自治体 500万~1,000万円 計2~3自治体

■ベネフィット(恩恵)
市民が直接恩恵を受ける事業への企業貢献/寄附企業も参画した事業推進会議を開催/当該施設に寄附企業名を記載した施設案内版設置

⑨ 住み継がれる住宅地マネジメント応援事業



■事業概要
開発後40~50年が経過して、住民の高齢化、住まいの高齢化が進む郊外戸建住宅地を主な対象として、魅力ある、そして住み継がれる住宅地として、次世代にバトンタッチするため、空き家の発生予防、再開発と暮らしや住み替え、住民の交流とコミュニティ、老朽インフラの更新、新しい物質環境、交通利便性の確保など、

住宅地マネジメント(住宅地経営)の取り組みを地域、行政、企業が共創して行う費用を企業版ふるさと納税で応援

■内容
住宅地の将来像の共有化/住宅地魅力アップ事業の企画・調整・実施・評価/まちづくり協議会などの推進組織の運営支援

■事業費(寄附額)
500~1,000万円程度を2~3年

■ベネフィット(恩恵)
エリアリノベーションを含む住宅地マネジメント全般に関する現場での審議/地域住民・地域組織等との連携と信頼性の獲得

応援したい	企業が提案する 空き家まちづくり 応援プロジェクト(例示)	応援受けたい	自治体が提案する 空き家まちづくり 応援プロジェクト(例示)
空き家の発生予防	① 私の空き家予防プラン応援事業 ② 空き家対策頑張る自治体応援プロジェクト ③ 高齢者一マンションの空き室防止応援事業	空き家の発生予防	① 空き家・空き店舗実態調査(データベース化)事業 ② 空き家対策セミナー応援事業(多数) ③ 空き家適正管理応援事業(多数)
空き家の適正管理活用	④ 空き家見守り・適正管理応援事業 ⑤ 市民の居場所づくり応援プロジェクト ⑥ 空き家・空き店舗リノベーション応援事業 ⑦ シェアオフィス・コワーキングスペース応援事業 ⑧ 定住お試し施設整備応援事業	空き家の適正管理活用	④ 空き家を活用した移住定住促進事業(多数) ⑤ 商店街空き店舗活用応援事業(多数) ⑥ 空き店舗テナント出店支援事業(長野県上田市) ⑦ 空き家セカンドユース事業(長野県上田市) ⑧ 暮らし住まい支援プロジェクト(島根県浜田市)
住宅地マネジメント	⑨ 住み継がれる住宅地マネジメント応援事業 ⑩ まちなかエリアマネジメント応援プロジェクト	住宅地マネジメント	⑨ 空き家解体補助金応援事業(多数) ⑩ 中心市街地活性化推進プロジェクト(佐賀市)

■企業アンケート、企業ヒアリングに基づきチームまちづくりの判断で掲載

■自治体の空き家対策計画及び自治体へのアンケート調査・ヒヤリング調査を踏まえ、チームまちづくりの判断で掲載

■自治体のHPから、企業版ふるさと納税を活用した空き家まちづくりに関するプロジェクトを抽出し掲載

⑧ 空き家適正管理応援事業



■事業概要
空き家所有者から空き家管理について相談があった場合、また、近隣住民から行政に寄せられる空き家に関する苦情に対し、所有者に適正管理をお願いする場合、多くの市町村では、地元事業者を紹介することで所有者による空き家の適正管理を促します。そこで、行政が、地元事業者と連携・共創して、空き家の適正管理を行う事業に対し、企業版ふるさと納税を活用して、事業者や人材の支援を行うものです。

⑩ 空き家解体補助金応援事業



■事業概要
適切な管理が行われず放置された空き家は、保安上の危険性に迫る。防災・防火・公衆衛生への影響など、地域の危険を進行させることが危惧されています。そのため、使えない空き家は「活用」を促す一方、活用などの見通しが立たない老朽空き家は、周辺への影響が深刻化しないように、解体することが重要です。そこで、多くの市町村では、一定の条件を満たす空き家で、腐朽や破損がある空き家を解体する場合、「老朽空き家等解体補助金制度」を実施しており、その財源の一部を企業版ふるさと納税で充当しようとするものです。

住み継がれる住宅地マネジメント事業

応援したい
空き家事業9

◆事業概要

開発後40～50年が経過して、住民の高齢化、住まいの高経年化が進む郊外戸建住宅地を主な対象にして、魅力ある、そして住み継がれる住宅地として、次世代にバトンタッチするため、空き家の発生予防、円滑な建て替えや住み替え、住民の交流とコミュニティ、老朽インフラの更新、買い物環境、交通利便性の確保など、住宅地マネジメント(住宅地経営)の取り組みを地域、行政、企業が共創して行う費用を企業版ふるさと納税で調達する。

◆内容

- ① 住宅地の将来像の共有化
- ② 住宅地魅力アップ事業の企画・調整・実施・評価
- ③ まちづくり協議会などの推進組織の運営支援

◆事業費(寄附額)

500～1,000万円程度を2～3年

◆ベネフィット(恩恵)

- ① エリアリノベーションを含む住宅地マネジメント全般に関する現場知の蓄積
- ② 地域住民・地域組織等との連携と信頼性の獲得



「企業版ふるさと納税」×「空き家対策」を巡る自治体と企業の認識

	自治体（市町村）	企業
企業版ふるさと納税（企業寄附金）の用途	<ul style="list-style-type: none">・ 自治体(市町村)自らの空き家対策事業に活用するとの前提に立っている。（共創の事業という発想に乏しい）	<ul style="list-style-type: none">・ 地域、まちづくりNPO、民間事業者、行政等が共創で空き家まちづくり事業に取り組むべしとの発想。
受入体制 実施体制	<ul style="list-style-type: none">・ 一部の自治体を除き、企業版ふるさと納税と空き家対策課の連携は希薄・ 基金を創設して、複数年度に渡る事業化を可能にしているのは限定的？	<ul style="list-style-type: none">・ 単なる企業寄附に留まらず、地域や自治体と事業創発（共創）型のまちづくりに取り組みたいとの意識がある。
ベネフィット （恩恵）	<ul style="list-style-type: none">・ 寄附企業名のHP、SNSに掲載発信・ 首長からの感謝状の送呈と写真撮影・ 高額の場合は「紺綬褒章」に推薦等	<ul style="list-style-type: none">・ 地域や自治体との継続的關係構築・ 寄附事業を通じた技術蓄積や人材育成・ 中長期的には、寄附企業の本業にプラスになる関係性の構築
課題解決への 発想	<ul style="list-style-type: none">・ 行政の縦割りの特性から、個別的・局所的な課題解決になりやすい。	<ul style="list-style-type: none">・ 総合的なアプローチが課題解決に繋がるとの発想から、住宅地マネジメント、まちなかエリアマネジメントなど、エリア全体で取り組む意識が強い。

ご清聴 誠にありがとうございました。