

府省名	国土交通省	組織	国土交通本省	会計	一般会計	項	住宅防災事業費
						目	住宅市街地総合整備促進事業費補助
調査対象予算額		令和7年度：5,900百万円（ほか） （参考 令和8年度：5,900百万円）				調査主体	本省と関東財務局の共同調査

① 調査事案の概要

「空家等対策の推進に関する特別措置法」（以下「空家法」という。）に規定される空家等対策計画に基づき、市区町村が実施する「**空き家の除却・活用に係る取組**」や、NPOや民間事業者等（以下「事業者等」という。）が行うモデル性の高い空き家の活用・改修工事等（以下「**空き家対策モデル事業**」という。）に対して支援を行うものである。本調査では、「空き家の除却・活用への支援」事業については、空き家対策の基礎となる「空家対策総合実施計画」等（以下「空家計画」という。）が適切に策定、実施されているか、また、「空き家対策モデル事業」については、空き家の減少（除却・活用）に資する取組となっているか、これらの実態把握及び検証を行うため市区町村及び事業者等に対して調査を実施した。

1. 空き家の除却・活用への支援（市区町村向け）

● 空き家対策基本事業

- ・ 空き家の除却
（特定空家等の除却、跡地を地域活性化のために計画的に利用する除却等）
- ・ 空き家の活用（地域コミュニティ維持・再生のために10年以上活用）
- ・ 空き家を除却した後の土地の整備
- ・ 空き家の活用か除却かを判断するためのフィージビリティスタディ
- ・ 空家等対策計画の策定等に必要となる空き家の実態把握
- ・ 空き家の所有者の特定
- ・ 空家等管理活用支援法人による空き家の活用等を図るための業務

● 空き家対策附帯事業

- ・ 空家法に基づく代執行等の円滑化のための法務的手続等を行う事業

● 空き家対策関連事業

- ・ 空き家対策基本事業とあわせて実施する事業

● 空き家対策促進事業

- ・ 空き家対策基本事業と一体となってその効果を一層高めるために必要な事業

主な補助率

● 空き家の所有者が**除却**を行う場合

国	市区町村	所有者
2/5	2/5	1/5

※市区町村が行う場合：
国2/5、市区町村3/5

● 空き家の所有者が**活用**を行う場合

国	市区町村	所有者
1/3	1/3	1/3

※市区町村が行う場合：
国1/2、市区町村1/2

2. 空き家対策モデル事業（事業者等向け）

事業者等の創意工夫による空き家対策に関する先進的な取組を行う事業を広く公募し、**モデル性の高い事業**に対して支援を行うことにより、空き家対策の推進に寄与する先行・優良事例の蓄積と、全国への横展開を図ることを目的として実施。

● ソフト事業

事業スキーム構築、普及啓発、体制整備、調査検討など空き家対策に関するソフト的な取組を行う事業。

● ハード事業

空き家の改修工事、除却工事又は土地整備に関する技術や工法、施工プロセス等において、先進性や創意工夫などのモデル性を有するハード的な取組を行う事業。

● ソフト・ハード事業

ソフト事業及びハード事業の取組を行う事業。

【事業区分別の採択数】

事業区分\年度	令和5年度	令和6年度	令和7年度
ソフト	107	36	40
ハード	0	0	0
ソフト・ハード	37	14	9

主な補助率

・ 調査検討、普及啓発等に関する費用：定額

・ 改修工事に関する費用（設計費等を含む）

国 1/3	事業者 2/3
-------	---------

※面積当たりの上限額あり。

・ 除却工事に要する費用（設計費等を含む）

国 2/5	事業者 3/5
-------	---------

※例外規定あり。

・ 除却後の土地整備に要する費用

国 1/3	事業者 2/3
-------	---------

② 調査の視点

1. 空き家の除却・活用への支援（市区町村向け）について

市区町村は、「住宅市街地総合整備事業制度要綱」（以下「制度要綱」という。）に定める空き家計画を策定し、それに従って事業を実施する必要があり、当該計画には、空き家対策に資する総合的な取組（空家の発生抑制に関する取組等）を記載することとなっている。
上記を踏まえ、以下の視点で調査を実施した。

（1）国費の効果的・効率的な使用に資するため、市区町村が策定する空き家計画に①空き家の発生抑制に関する対策や②KPI（定量的な成果指標）が記載されているか。

（2）策定した計画に基づいて取組を実施し、その結果について効果を検証し、次期計画に適切に反映しているか。

【調査対象年度】
令和5年度～令和7年度

【調査対象先数】
調査対象年度に「空き家対策総合支援事業」による国の補助を受けた市区町村数：584先
うち有効回答数：527先（90%）

③ 調査結果及びその分析

1. 空き家の除却・活用への支援（市区町村向け）について

（1） 「空き家の発生抑制に関する対策」の空き家計画への記載について

- 制度要綱第25-3-六の総合的な取組に挙げられている「空き家の発生を抑制する事業」に関する空き家計画への記載について、「**記載はない**」又は「**具体的な対策までは記載していない**」との回答が**46%**（240先）あった【図1】。

（2） KPIに関する記載について

- 空き家計画におけるKPIの記載状況を確認したところ、「**記載していない**」との回答が**55%**（291先）であった【図2】。
- 記載していない主な理由として「KPIを設定するまでのデータ収集・分析に至っていない」との回答が57%（167先）、「どのような指標が適切かわからない」との回答が29%（84先）、「KPIを設定する必要性がない」との回答が8%（23先）であった。

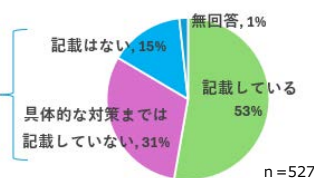
（3） 実績に係る評価・検証の実施について

- 空き家対策の取組実績について、評価・検証を実施しているか確認したところ、「**実施している**」との回答が**55%**（288先）、「**実施していない**」との回答が**45%**（237先）であった【図3】。
- 「実施していない」主な理由の回答として、「評価・検証を行うのに必要な人員が不足している」が32%（76先）、「KPIを設定しておらず、目標に対する達成度の把握が困難」が27%（63先）、「空家等の実態把握（件数、所有者の特定等）が困難であり、評価・検証に必要なデータを十分に得られていない」が19%（46先）であった。

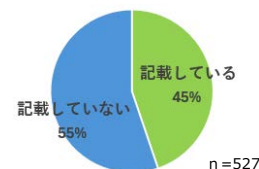
（4） 評価・検証結果の次年度計画への反映について

- （3）で「実施している」と回答した市区町村（288先）のうち、その結果を次年度以降の空き家計画へ反映しているかの確認をしたところ、「**計画の見直しや改定に一部のみ反映している**」又は「**反映していない**」との回答が**41%**（117先）であった【図4】。
- その主な理由として、「計画内容の見直しや改定への反映を前提としたものではない」が17%（20先）、「評価結果が定性的で、具体的な計画見直しの反映につなげられなかった」が12%（14先）であった。

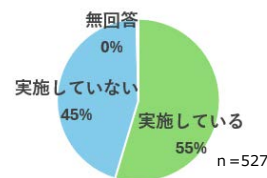
【図1】 空き家の発生抑制に関する対策を空き家計画に記載しているか



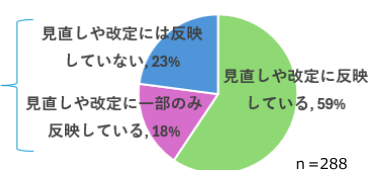
【図2】 空き家計画にKPIを記載しているか



【図3】 空き家対策の取組にかかる評価・検証



【図4】 評価・検証結果の次年度以降の空き家計画への反映状況



空き家対策に関するPDCAサイクルが有効に機能しているとは言い難い状況の市区町村が、一定数確認された。

④ 今後の改善点・検討の方向性

1. 空き家の除却・活用への支援（市区町村向け）について

- 制度要綱においては、空き家計画に定める事項の一例として「空き家発生を抑制する対策」が示されているが、調査の結果、当該記載が十分でない事例が確認された。

- また、KPIの設定や評価・検証が十分でない事例も確認されており、その要因としては、市区町村におけるノウハウや人員、データの不足等が挙げられている。

- このため、国土交通省においては、市区町村における**計画記載事項の充実や、KPIの適切な設定・活用**が図られるよう、必要な対応を検討すべきである。

- 具体的には、PDCAサイクルが有効に機能するよう、**KPIの設定や評価検証の実施を制度要綱等に定め、補助要件化するとともに、KPIの設定に係る技術的助言や、評価・検証結果の実績報告を通じた好事例の横展開等を進めることにより、空き家対策の実効性向上を図るべきである。**

② 調査の視点

2. 空き家対策モデル事業について

空き家対策モデル事業においては、空き家の発生抑制、活用等に関するモデル性の高い取組を採択することとしており、モデル性は、実現可能性や創意工夫、持続可能性等の複数の視点から総合的に判断されている。

上記を踏まえ、以下の視点で調査を実施した。

- (1) 空き家の減少（活用・除却）に資するモデル性の高い取組が適切に採択されているか。
(採択基準の是非等)
- (2) 空き家の減少（活用・除却）につながる効果が得られたか。
- (3) 補助の終了後、事業者等は、実施した取組を、自立かつ継続して展開できているか。

【調査対象年度】
令和5年度～令和7年度

【調査対象先数】
補助対象事業数：197事業（163先）
うち、有効回答数：152事業（77%）
（113先）

③ 調査結果及びその分析

2. 空き家対策モデル事業について

(1) 空き家の減少（活用・除却）に資するモデル性の高い取組が適切に採択されているか

- ① 採択された事業の区分等について
 - ソフト事業、ソフト・ハード事業、ハード事業の区分及び補助金額について確認したところ、【表1】のとおりであり、**ソフト事業の採択数が多い**（ハードを伴う事業も採択されているが、ハード単独での採択は0件）。

【表1】事業の区分及び補助金額等

	令和5年度			令和6年度			令和7年度		
	事業数 (件)	補助金額 (円)	1事業当たり 平均額 (円)	事業数 (件)	補助金額 (円)	1事業当たり 平均額 (円)	事業数 (件)	補助金額 (円)	1事業当たり 平均額 (円)
ソフト事業	68	404,198,711	5,944,099	24	194,688,845	8,112,035	31	136,154,383	4,392,077
ソフト・ハード事業	20	167,022,587	8,351,129	24	186,549,414	7,772,892	14	120,563,349	8,611,668
ハード事業	0	0	0	0	0	0	0	0	0
合計	88	571,221,298		48	381,238,259		45	256,717,732	

※複数年度にわたって実施している事業があるため、調査対象先数の事業数とは一致しない。

② 事業の内容について（募集要領の評価基準に沿った事業であったか）

- 事業内容のうち、評価基準の「モデル性が高い取組であったか」、「創意工夫された点」、「効率的であった点」、「他地域・他事業者への展開可能性」について調査したところ、【表2】のとおりであった。
募集要領において、「モデル性が低い事業は補助の対象とならない」とされているにもかかわらず、「**モデル性が高いと言える点はなし（該当なし）**」との回答が一定数あった。

【表2】評価基準に沿った事業か

	該当あり (件)		該当なし (件)	
モデル性	135	89%	17	11%
創意工夫	139	91%	13	9%
効率的	103	68%	49	32%
展開可能性	127	84%	25	16%

- 評価基準とされている「国及び市区町村の施策への整合性」に関して、市区町村が策定する「空家等対策計画」と実施した事業との関連について調査したところ、「あまり整合性はない」、「関連は不明・未整理である」、「関連はない」と回答したのは**18%（27事業）**であった【表3】。

(参考) モデル性が高い事業であると事業者等から回答された例

- ・ 「管理不全空家等」の判定基準及び判定事例集の作成
- ・ 空き家問題を題材としたボードゲームの作成

【表3】空家等対策計画との関連性

	事業数 (件)	
(概ね) 沿っている	125	82%
あまり整合性はない	6	4%
関連は不明・未整理である	14	9%
関連はない	7	5%

18%
(27事業)

③ 調査結果及びその分析

2. 空き家対策モデル事業について

(2) 空き家の減少（活用・除却）につながる効果が得られたか

① 事業の効果について

○ 事業の効果について調査したところ、「効果は限定的」、「ほとんどなかった」、「目立った効果はまだ出ていない」、「まだ評価できる段階ではない」と回答したのは**22% (33事業)**であった【表4】。

② 空き家の減少（活用・除却）件数について

○ 事業の実施による空き家の活用・除却件数について調査したところ、**ソフト・ハード事業**においては、同事業全体の**約8割以上**の事業が、空き家の減少につながる取組を実施していたのに対し、一方で**ソフト事業**においては、**半数に満たない件数**であり、**空き家の減少に直接結びつき難い傾向があることが確認された【表5】**。

(参考) モデル事業の効果に関する事業者等からの回答の一例

- ・効果ありと回答された事例
：AI予測により将来の空き家増加地域を抽出するシミュレーターの開発
- ・目立った効果はまだ出ていないと回答された事例
：空き家カルタ作成及び小学生向けワークショップ (出典) 国土交通省HP



【表4】事業の効果

	事業数 (件)					
			うち、ソフト		うち、ソフト・ハード	
想定したとおり (以上) の効果	116	76%	90	76%	26	79%
限定的又は効果なし	33	22%	27	23%	6	18%
効果は限定的	14	9%	11	9%	3	9%
ほとんどなかった	2	1%	1	1%	1	3%
目立った効果はまだ出ていない	6	4%	6	5%	0	-
まだ評価できる段階ではない	11	7%	9	8%	2	6%
その他	3	2%	2	2%	1	3%
合計	152	100%	119	100%	33	100%

※小数点以下の四捨五入により、合計等が一致しない箇所がある。

【表5】事業実施により1件以上の活用・除却に至った事業の件数

	活用・除却あり(件)		活用・除却なし(件)	
ソフト事業(119件)	50	42%	69	58%
ソフト・ハード事業(33件)	29	88%	4	12%

※「活用・除却あり」は活用及び除却の両方を実施した事業も含む。

(3) 補助の終了後、事業者等は実施した取組を自立かつ継続して展開できているか

- 募集要領において「補助の終了後は自立かつ継続して事業を展開していくことを見据えたもの」が補助対象とされていることから、補助終了後の継続状況について調査したところ、「継続していない」、「継続のため準備中」、「継続について検討中」と回答したのは**16% (25事業)**であり、**全てソフト事業**であった【表6】。
- 事業を継続できなかった理由として、「資金の確保が困難だった」、「担当人員や専門人材が不足している」等、主に**資金面や人材確保に関する課題**が多く挙げられた。
- そのほか「もともと補助制度の活用を前提とした事業設計であった」との回答が3事業あり、**本事業の趣旨を十分理解されないまま応募し採択**されている状況も見受けられた。
- 以上のことから、**補助終了後の継続に至らなかった事業が一定数確認された。**

【表6】事業の継続状況

	事業数 (件)	
継続している	120	79%
継続していない	10	7%
継続のため準備中	4	3%
継続について検討中	11	7%
令和8年度応募予定	7	5%

※小数点以下は四捨五入。

④ 今後の改善点・検討の方向性

2. 空き家対策モデル事業について

○ 調査の結果、十分なモデル性がなく、空き家の減少（活用・除却）に直結していない事業も見られたことから、国土交通省は事業の採択において、**空き家減少等への寄与度が高く、かつ、モデル性の高い横展開可能と見込まれる事業（他地域への再現性が高い事業）に重点化**していくべきである。

○ 補助事業終了後、事業を継続できていない先が一定数確認されたことから、国土交通省は事業の採択において、**事業の継続可能性について、補助終了後の事業計画等の確認やヒアリングの実施などを通して、十分に精査**すべきである。

○ これらのことから、事業採択に当たっては、**長期的な視点から真に空き家の減少に資する取組が採択されるよう、国土交通省は審査基準等の見直しを検討**すべきである。

○ 併せて、モデル事業で得られた知見を踏まえ、**標準的手法の確立や全国的な実装に向けた取組に移行**できるよう検討を進めるべきである。