

2026年2月27日

# 空家等管理活用支援法人と連携した空き家対策

～和歌山市の取り組み～

# 和歌山市の概要

●人口 345,973人

●世帯数 158,772世帯

国勢調査基準人口世帯数

(令和6年4月1日現在)

●面積 208.85km<sup>2</sup>

(令和4年4月1日現在)

●中核市

➤ 大阪まで約1時間

➤ 関西空港まで約40分



和歌山城



# 和歌山市の人口動態

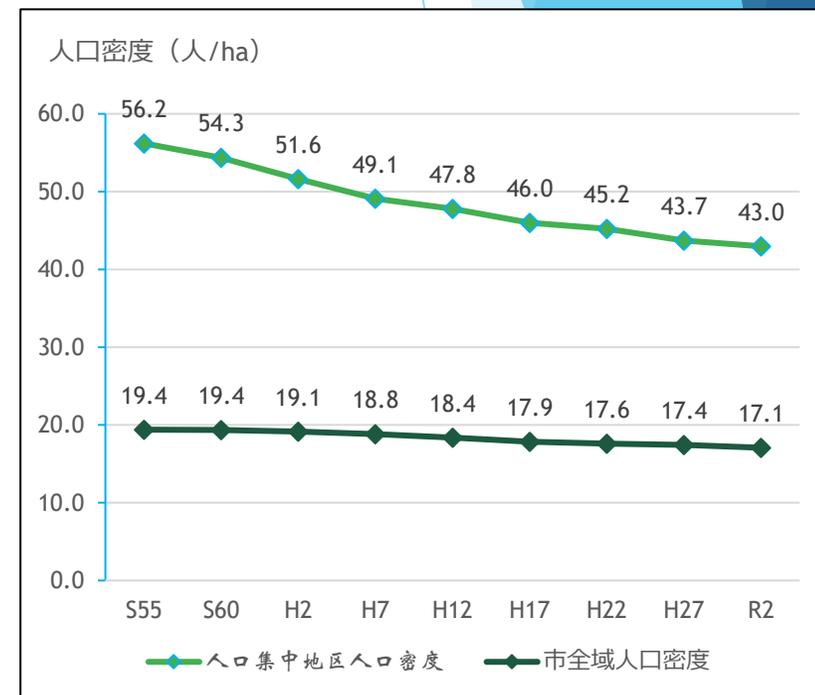
○市人口は昭和60年（1985年）をピークに減少。

○令和17年（2035年）時点で、30万人を割り込む見通し（H25推計）だったが、32万人まで上方修正（H30推計）。【社人研推計】

## 人口動態



人口の推移

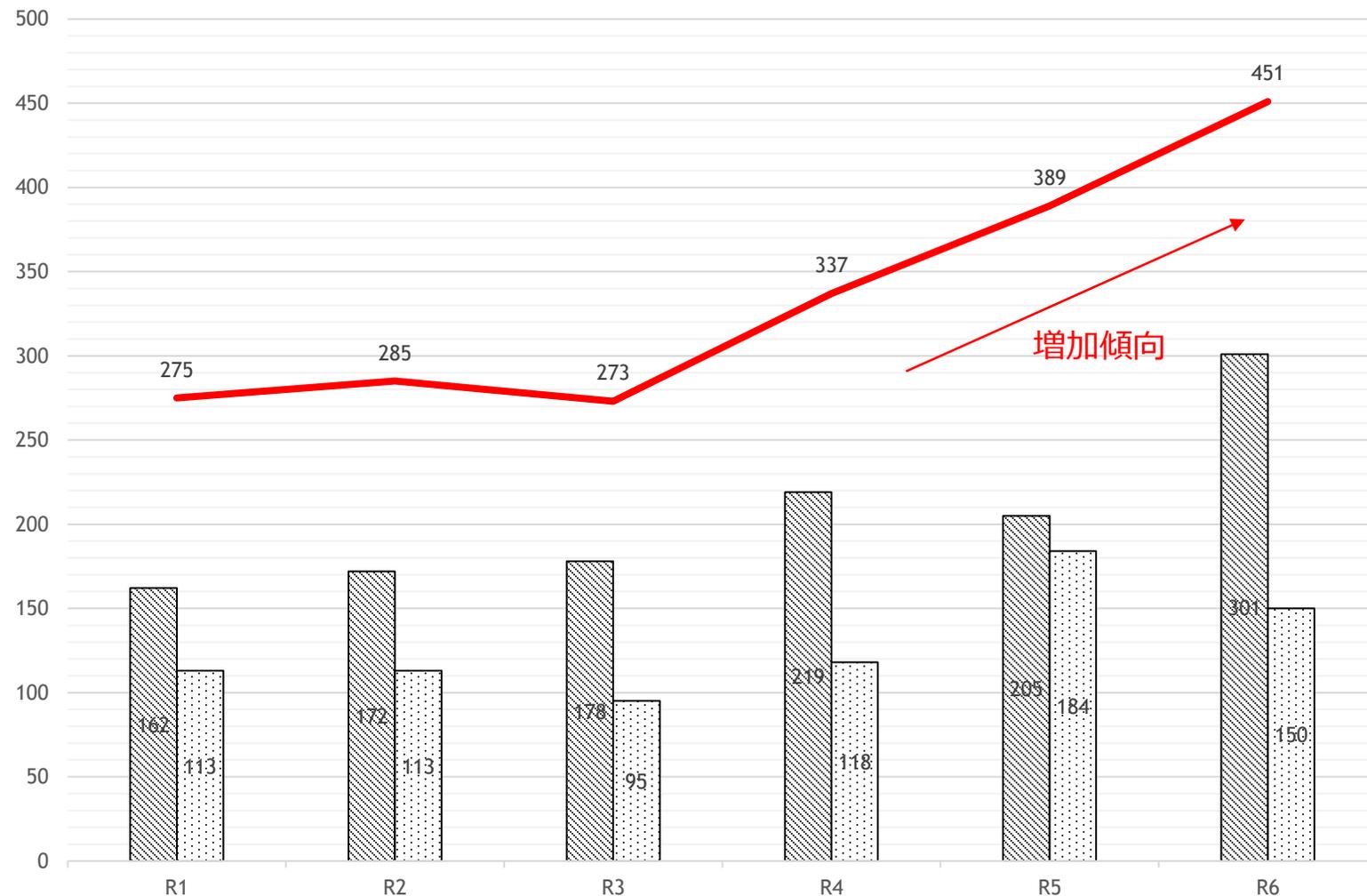


人口密度の推移

# 和歌山市の空き家の現状

## 通報件数の推移

新規通報件数 継続件数 年度別通報件数



空き家に関する通報は  
今後も増加し続ける可能性が高い



通報があった段階では状態が悪い空き家が多く  
除却するほかない案件など  
選択肢が限られている



空き家活用を進めるには  
より早い段階で対応する必要がある

# 空き家対策の3本柱

## 啓発

空き家何でも相談会

自治会への回覧

出張出前講座

## 活用

空き家バンク

地域交流拠点整備補助

シェアハウス整備補助

移住者空き家改修補助

## 除却

除却補助

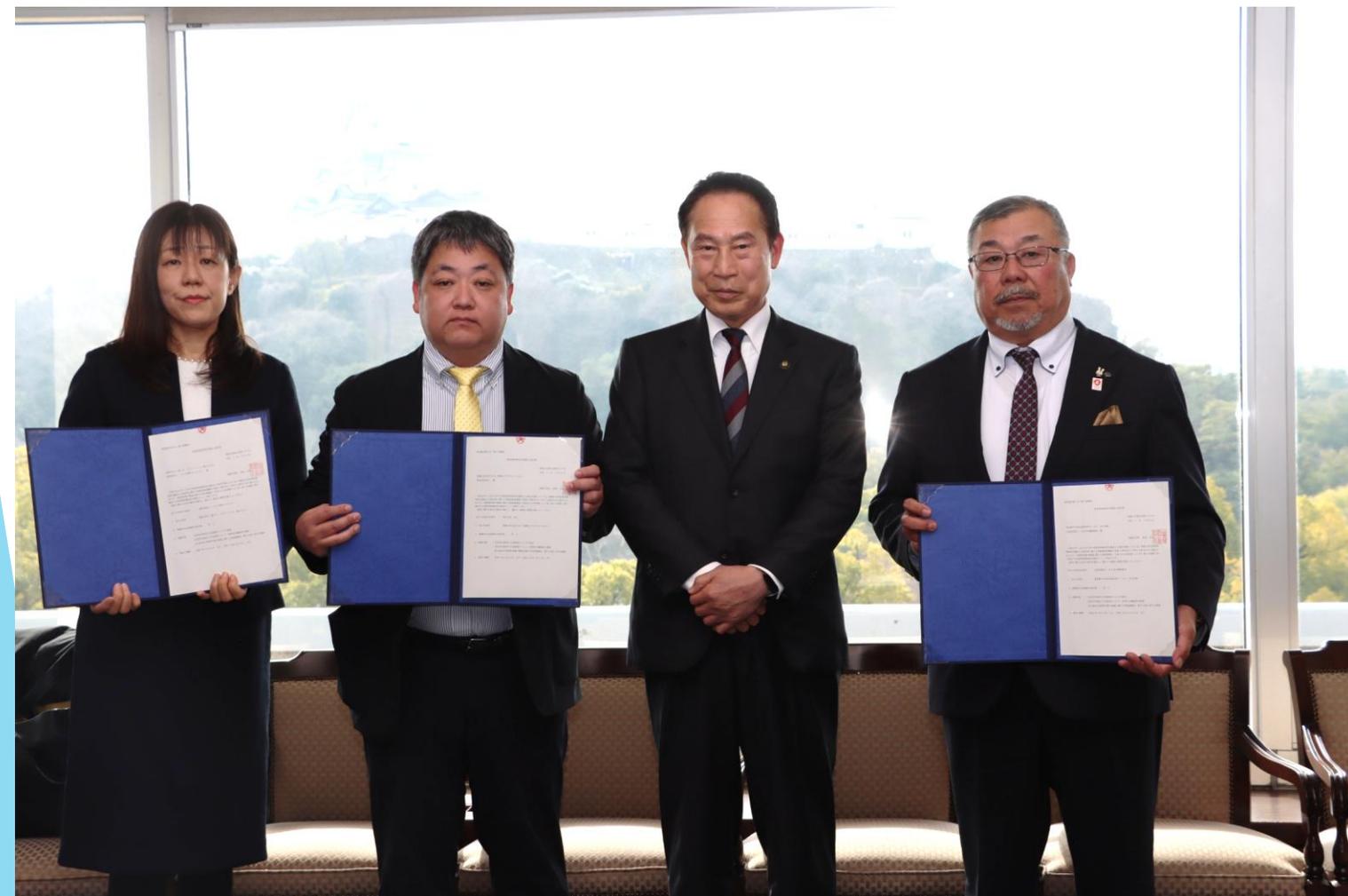
通報システムの運用  
(R7年度～)

適正管理文書

管理不全空家等への指導  
(R7年度～)

特定空家等への指導

# 空家等管理活用支援法人の指定



**令和7年1月23日指定**

**空家等管理活用支援法人**

- (1) 一般社団法人ミチル空間プロジェクト**
- (2) 株式会社和み**
- (3) 公益社団法人全日本不動産協会**

# 空き家対策の3本柱（再掲）

## 啓発

### 官民連携の可能性大

空き家何でも相談会

自治会への回覧

出張出前講座

**空き家カンファレンス  
(R7年度～)  
ミチル空間プロジェクト**

## 活用

空き家バンク

地域交流拠点整備補助

シェアハウス整備補助

移住者空き家改修補助

**二地域居住推進PJ  
(R7年度～)  
株式会社和み**

## 除却

### 行政の役割大 (空家特措法等々)

除却補助

通報システムの運用  
(R7年度～)

適正管理文書

管理不全空家等への指導  
(R7年度～)

特定空家等への指導

# 空き家カンファレンス（一般社団法人ミチル空間プロジェクト）

## 和歌山市の各地域でセミナー・相談会（令和7年度は全4回）を開催

- ▶ 中心市街地や既成住宅地など、幅広いエリアで開催
- ▶ 地元団体等とも協力し、空き家の発掘から所有者への声掛け等を実施
- ▶ 相談件数の84%が解決又は解決に向けて前進



### 北西部エリア（第4回）

南海電鉄加太線沿線で既成住宅地が広がる。海沿いの住宅地も存在し、空き家に関する相談等が例年一定数寄せられている。

### 西部エリア（第3回）

中心市街地に隣接する既成住宅地が広がるエリア。新築住宅も多く存在するが、古くからの住宅地も多く、狭い道路等もあり、空き家に関する相談等が例年一定数寄せられている。



### 中心市街地（第2回）

和歌山市の中心部で官公庁や都市機能が整備されているが、不動産流通に乗っていない空き家が点在。

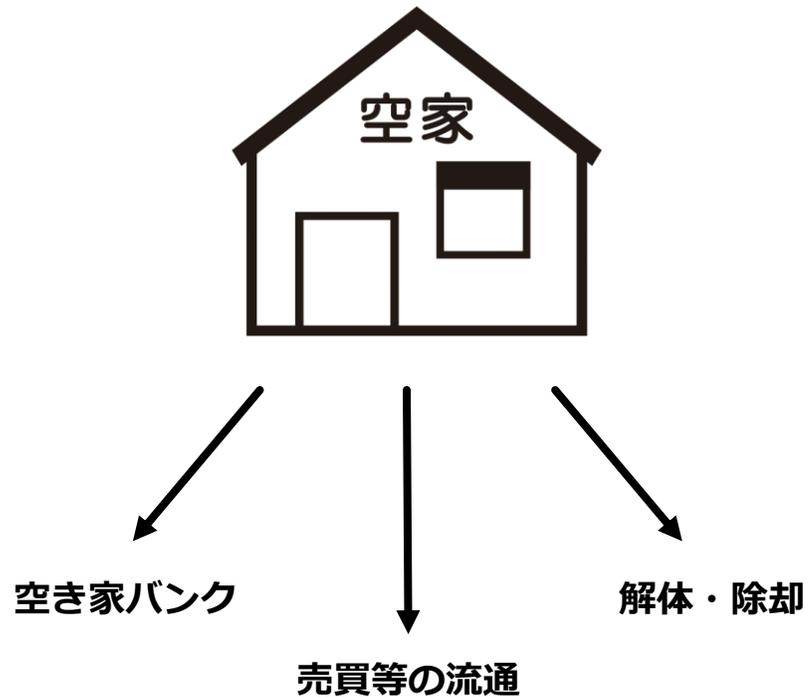
### 東部エリア（第1回）

貴志川線沿線で新興住宅地もあるが古くからの集落も点在。山東地域など住宅+農地が広がる山間部エリアも存在。

# 空き家活用に向けて ～空き家×○○○○～

## 空き家へのアプローチ

様々な施策と掛け算することで多様な出口を模索  
⇒空き家を価値付け



×

関係人口の創出

まちづくり

環境

・  
・

二地域居住推進PJ

脱炭素PJ

# 空き家×二地域居住（株式会社和み）

## 貴志川線の活性化プロジェクト ～猫と暮らす貴志川線レジデンス開発に向けた調査・検討事業～

地域の魅力を最大限に活かし、**空き家を宿泊施設、コワーキング施設等に再生し**、二拠点居住者、関係人口、観光客を増加させるとともに、地域の担い手不足と宿泊地不足を解決する。

事業主体：二地域居住等促進空家活用和歌山モデル事業コンソーシアム  
代表者：株式会社和み（空家等管理活用支援法人）

### 二地域居住先導的プロジェクト実装事業

- 1：「全国二地域居住等促進官民連携プラットフォーム」加盟団体
- 2：空家等管理活用支援法人（和歌山市指定）

- 観光と地域活性化に関する調査研究
- 人材育成  
（地域経済への影響調査、観光戦略立案、学生の地域貢献など）

学校法人  
大阪観光大学

株式会社<sup>1,2</sup>  
和み

株式会社<sup>1</sup>  
百戦錬磨

- プロジェクト全体の戦略策定
- 財務・法務
- 遊休不動産の利活用検討  
（物件情報提供、地域交流促進、KPI設定、資金調達支援 など）
- マーケティング調査
- 関係人口創出の支援
- 情報発信と啓発活動
- 関連イベント・セミナーの企画・運営

二地域居住等促進空家活用和歌山  
モデル事業コンソーシアム

一般社団法人<sup>1</sup>  
観光立国プラットフォーム

- 企業向けワーケーションの企画
- 企業研修プログラムの開発
- SNS・インフルエンサー施策
- プロモーション支援

和歌山市

和歌山県

- 広報誌掲載（二地域居住者誘致）
- 受入体制の整備  
（企業・団体との連携、サテライトオフィス誘致、体験ツアー実施など）
- 特定居住促進計画の検討

- 空き家再生の先行事例の情報提供
- 大規模災害に備える被災者住宅の情報提供
- 宿泊施設の集客・運営サポート

一般社団法人<sup>1</sup>  
日本ファームステイ協会

- 民泊、農泊の先行事例の情報提供
- 省庁連携による情報や地域自治体との連携サポート

- 政策支援、関係機関との連携推進  
（県内市町村との連携、広報活動、移住相談窓口など）
- 広域的地域活性化基盤整備計画（二地域居住）の策定検討



令和7年5月9日 キックオフミーティング

# 空き家×脱炭素（株式会社和み）

## 全国の空洞化都市に先駆ける“和歌山モデル” ～空き家改修×脱炭素で創るまちなか再生戦略～

和歌山市：全国の空洞化都市に先駆ける“和歌山市モデル” ～空き家改修×脱炭素で創るまちなか再生戦略～

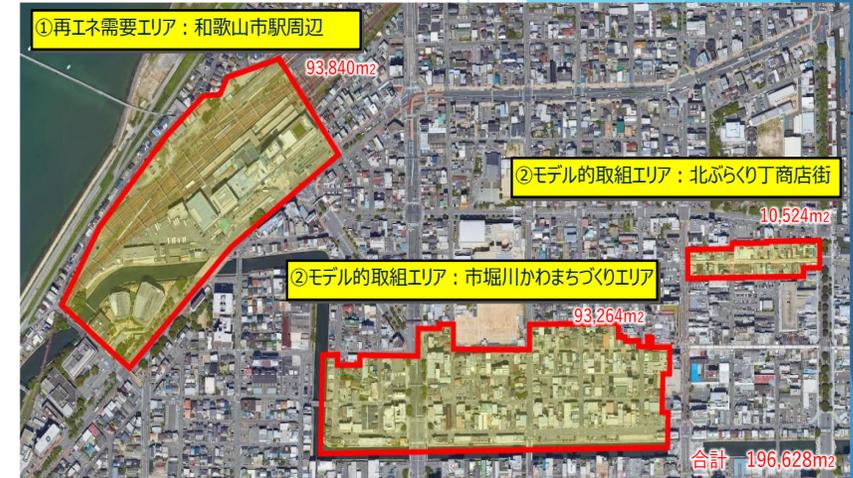
脱炭素先行地域の対象：和歌山市駅周辺エリア、市堀川かわまちづくりエリア、北ぶらくり丁商店街、再エネ導入施設群、地場産業施設

主なエネルギー需要家：集合住宅(21棟177戸)、戸建住宅(74戸)、民間施設(94施設)、公共施設(22施設)

共同提案者：和歌山県、南海電気鉄道(株)、(株)sasquatch、(株)和み、ゼロワットパワー(株)、(株)アイ・グリッド・ソリューションズ、(株)紀陽銀行、きのくに信用金庫

### 取組の全体像

空き家率全国ワースト2位の和歌山県において、市・都市再生推進法人・空き家等管理活用支援法人・地域金融機関等が連携し、「断熱PPA」(改修費用を家賃に上乗せし中長期的に回収する仕組みにより断熱・省エネ・耐震改修等を一体的に推進する取組)のスキームを構築。当該取組を通じて建物の資産価値向上を図り、**店舗入居者の初期費用低減による参入障壁の低下**を通じて商店街の空き家解消につなげるとともに、商店街等の**まちづくり全体の空間デザインと連携**し、まちなかのにぎわいを創出することで**建物・エリア双方の価値向上を実現**する。さらに市の玄関口であり安定的な需要量が見込める和歌山市駅周辺施設を余剰再エネの受け皿とすることで、再エネ導入施設群及び地場産業施設への再エネ導入を確実なものとし、**人流と再エネをまちなかに循環**させる仕掛けを作る。



### 1. 民生部門電力の脱炭素化に関する主な取組

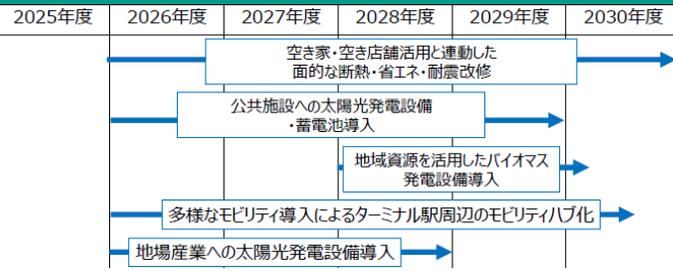
- 都市再生推進法人や空き家等管理活用支援法人と連携し、アーケード撤去など建物の改修タイミングに合わせた**断熱・省エネ・耐震改修等の断熱PPA(55件)の実施**
- 地域企業が行政、地域金融機関と連携し、**断熱等の改修効果を建物資産価値として算定するモデルの構築**
- 断熱PPAの取組を市が進めるまちづくりの取組と連携し**商店街全体の空間デザインと整合性**を図ることでの取組全体の加速
- 公共施設に太陽光発電設備(約5,700kW)・蓄電池を導入し最大限自家消費するとともに、**蓄電池を活用して余剰電力と駅周辺施設の需要の同時同量を図り**、まちなかへ再エネ供給
- 県内由来の木質チップを活用した**自家消費型バイオマス発電設備**(約200kW)導入による地域資源循環の実現

北ぶらくり丁商店街でのまちづくりの様子

### 3. 取組により期待される主な効果

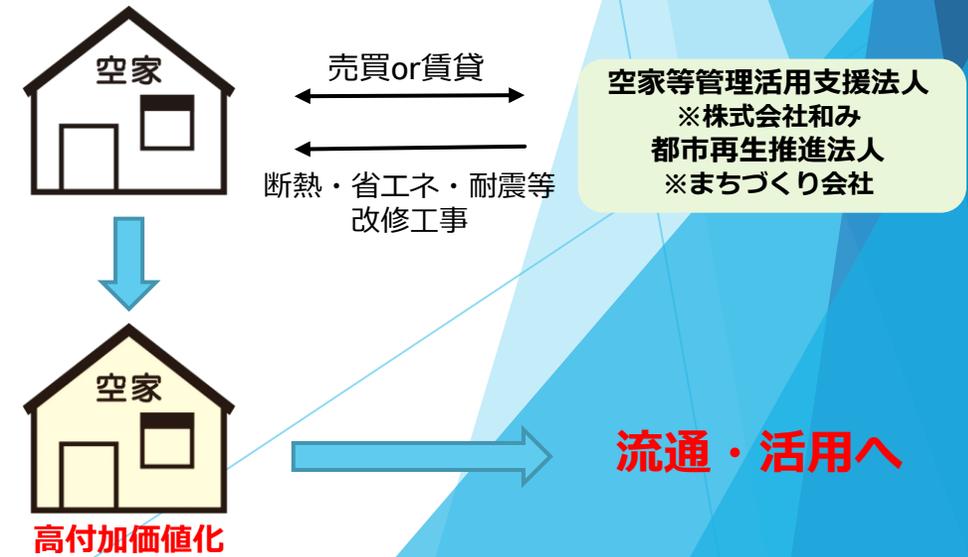
- 断熱・省エネ・耐震改修を実施することでの快適性・省エネ性能向上による**建物資産価値の向上**
- 改修効果の定量的な算定モデル構築による所有者の改修に伴う**事業見性の向上**
- 改修を所有者が実施することで店舗入居者の初期費用低減につながり、**空き家活用に向けた参入障壁の低下**
- まちづくり全体の取組との連携による、**地域課題である空き家解消とまちなかのにぎわい創出の同時実現**
- 中心市街地や避難所等への太陽光発電設備、蓄電池等の自立分散型電源導入による、**南海トラフ巨大地震等への災害レジリエンス強化**

### 4. 主な取組のスケジュール



### 2. 民生部門電力以外の脱炭素化に関する主な取組

- EV船、シェアリングモビリティ(電動自転車)、グリーンスローモビリティ(自動運転)など**多様な電動モビリティ**を導入し、ターミナル駅周辺のモビリティバリエーションを図ることで、回遊性の向上による**人の流れの創出とモビリティの脱炭素化を同時実現**
- 地場産業であるニット工場施設**への太陽光発電設備(約1,500kW)導入による脱炭素化の推進



環境省の「脱炭素先行地域」に選定