

事業名称	バディを付帯したセーフティネット住宅への空き家の利活用
事業主体名	空き家・空き地の相談センター
連携先	愛知県名古屋市中村区名駅 1-1-1 21階 ・ 株式会社住宅相談センター
対象地域	愛知県全域
事業概要	① バディ（相棒）制度の精査・向上 ② セーフティネット住宅向け空き家の発掘 ③ 空き家の買主・借主側のためのホームページの作成
事業の特徴	① バディの役割を精査するため、空き家オーナー、借主、バディ、外国人入居者、行政担当者等にヒアリングし、結果をバディ活動に反映させ改善する。また県内自治体にその報告書を配布する。 ② 自治体や愛知県宅建協会東名支部と共催で説明会＆相談会を開催し、セーフティネット住宅に転用可能な空き家・空き地を発掘する。 ③ 空き家の買主・借主の声を反映するために探す側のホームページ「空き家探し隊」を作成し、売主・貸主とのマッチングを図る。
成果	① 当初計画通りヒアリング・分析・報告書作成、自治体への配布完了。 ② 市役所会議室にて個別相談会を開催。相談件数7組、購入希望者2組のほか、シングルマザーシェルター運営法人や障害者相談支援センターと今後の連携で合意。 ③ 空き家探し隊への登録は5件、成約は現在のところなし。
成果の公表方法	空き家・空き地の相談センターホームページにて公開 https://空き家・空き地の相談センター.com

1. 事業の背景と目的

愛知県は全国で東京に次いで外国人が多い県。そこで来日する外国人介護技能実習生のために、介護・医療事業者が一括で借り上げる空き家を用意し、共同で住むことができるようにするプロジェクトを実施。

また空き家に入居する外国人・障がい者・シングルマザーなどが地域社会で孤立しないようにするために、バディ（相棒：日本における里親的存在のボランティアで、ゴミ出しルールや交通マナーを伝える・買い物や病院への通院に同行する・地域の人に紹介するなどを行う人）を配置することで、入居者が地域社会と共存できる「バディ付き住宅」を提供することを目的とする。

2. 事業の内容

（1）事業の概要と手順

利活用されない空き家が多数存在する一方、空き家であっても快適に利用できると考える人たち（特に住宅確保要配慮者等）の住宅が不足しているというミスマッチを解消する。

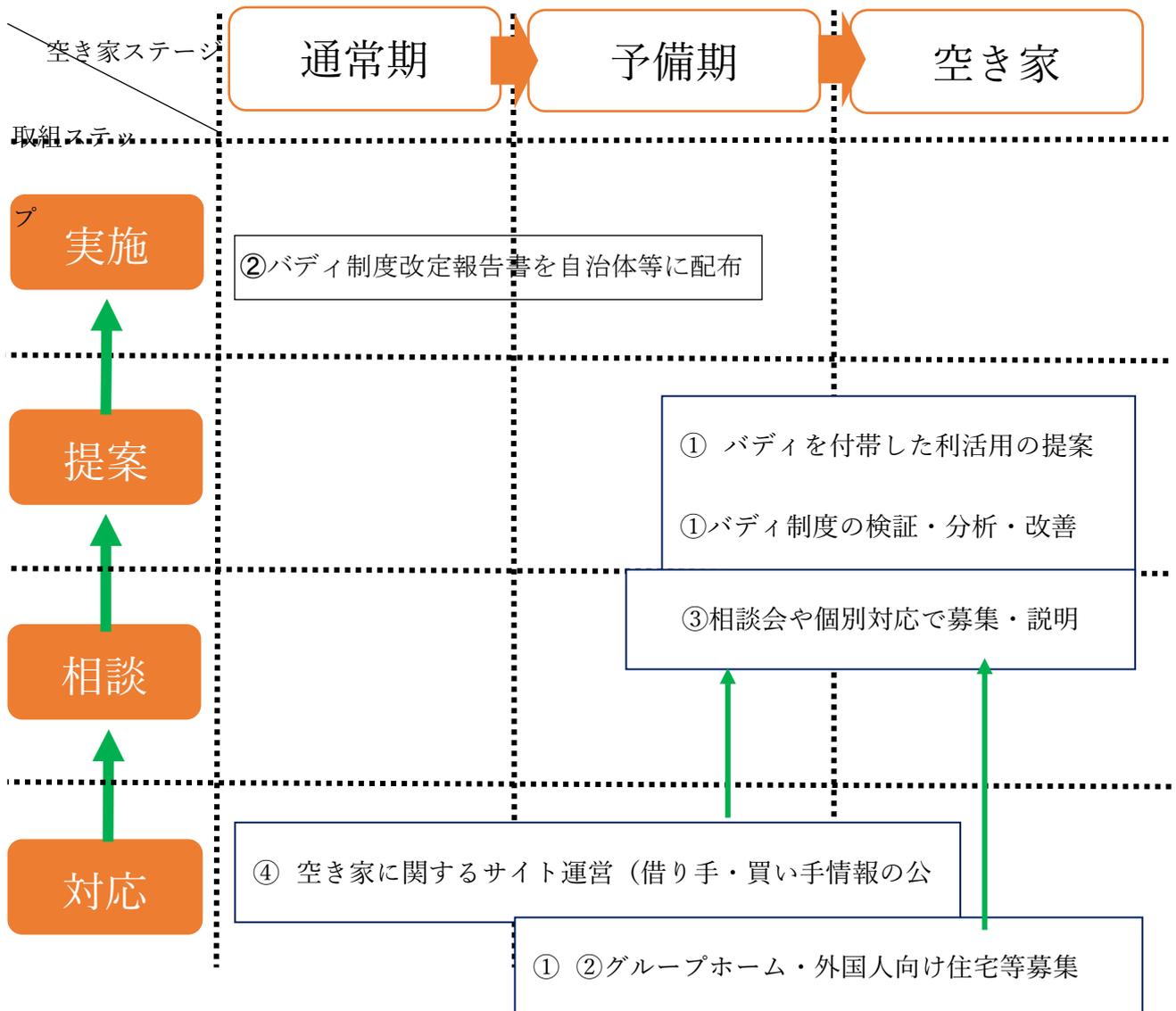
さらにその空き家に居住する人たちが、バディの助けによって地域社会に溶け込んで快適に暮らすことができるようにする。

すでに稼働しているバディがマンパワーだけでなく、より効果的に役割を果たせるように、従来の活動を精査・分析し改善することを目指す。

【手順】

- ①すでに活動しているバディの役割を精査するため、空き家オーナー（貸主）、借主、バディ、外国人入居者、行政担当者等にヒアリングを行い、その結果を分析し、バディの活動に反映・改善する。
- ②その内容を分析し報告書として県内自治体や社会福祉事務所等に配布する。
- ③自治体と共催でバディ付きセーフティネット住宅の説明会を開催し、候補住宅を発掘する。
- ④住宅確保要配慮者を含む買主・借主の要望を掲示できるホームページを作成する。

空き家・空き地の相談センター取り組みフロー図



【進捗状況表】

ステップ	取組内容	具体的な内容	令和2年度							
			8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
実施	③日進市グループホーム開設	市役所と相談会開催の協議・準備		—		○				
		物件探しの個別相談会開催(11月28日)				○				
		事業者探し	—		中断					
提案	①外国人向け住宅の募集	新たに来日する外国人実習生向け空き家を探す	中断					再開
対応	①バディの設置	新たに来日する外国人実習生向けのバディさんの設置	中断					再開
対応	①②バディ活動の証・分析・改善	外国人住居者・バディ・行政・家主・地域住民へのヒアリング		—		○				
		内容分析・報告書作成					—		○	
実施	④ホームページ改訂	空き家を探す側に訴求する内容に変更		—		○				

事業のうち、①の中の「外国人向け住宅の募集」と、「新たに来日する外国人実習生向けのバディさんの設置」は、COVID-19の影響で実習生が来日できなくなってしまったため、途中で中断することとなった。(11月28日本年度初来日するも、一旦賃貸アパートに入居してもらった)

同様に、障がい者向けグループホームやシングルマザーのシェルター用住宅についても、一括借上げ事業者が、複数人が集住することは感染リスクが高いとして一時中断となった。

(2) 事業の取組詳細

①

●2020年8月2日～11月20日

すでに稼働しているバディの活動を精査し内容を見直すため、貸主(空き家オーナー)、借主(一括借上げ介護事業者など)、バディ、外国人入居者、近隣住民、行政担当者、市長など15名にインタビューを実施。同時進行でインタビューの文字起こし作業を進める。

●2021年1月8日まで

インタビュー内容の分析を実施。とりまとめたうえ名古屋大学教授等の学識経験者に意見を求めた。

②

● 2021年2月14日

上記の結果を報告書『「外国人住民が地域で共に暮らすまち」地域が活性化する空き家の利活用』として印刷し、自治体や社会福祉協議会に配布、共生シンポジウムでも使用した。

③

● 2020年8月25日

愛知県日進市役所と愛知県宅地建物取引業協会東名支部とで、障がい者グループホーム用の空き家を確保するための「空き家・空き地の説明会&個別相談会」開催について協議。

● 2020年8月27日

日進市役所北庁舎2階会議室を無償提供いただいて11月28日（土）に開催することが決定。

● 2020年9月18日

COVID-19感染拡大防止のため開催中止を検討するも、説明会は中止し、感染防止対策を実施したうえで、個別相談会だけを1回あたりの相談組数を制限することで開催することとした。

- ・相談時間50分×3組×午前午後の全5回＝15組を予定。
- ・相談員は宅建協会会員（空き家マイスター資格者）・司法書士・FPが当たり、相談者1組に対して2名の相談員で対応する。

【図1 告知チラシ】

この事業は、令和2年度 国土交通省「空き家対策の担い手強化・連携モデル事業」の一環として、日進市と協力して実施するものです。

空き家・空き地の無料相談会

空家や空地で困っている・貸したい・売りたい・活用したいなどのご相談に、空き家マイスターや司法書士などの専門家が応じます。お気軽にご相談ください。(事前予約制)

■ 開催日時:令和2年11月28日(土)

第1回 10:00~10:50 第2回 11:00~11:50
 第3回 13:00~13:50 第4回 14:00~14:50
 最終回 15:00~15:50

■ 開催場所:日進市役所 北庁舎2階 会議室

※ご来場の際は、感染拡大防止のためマスクの着用をお願いします。体調不良の方はご遠慮ください。

※無料相談会の予約申込先 (各回先着3組様限定)

フリーコール0120-756-365 事務局 住宅相談センター

主催: 空き家・空き地の相談センター
 〒450-6321 名古屋市中村区名駅1-1-1 JPTタワー名古屋21階 賃貸住宅相談センター内
 (公社)愛知県宅地建物取引業協会 東名支部
 〒465-0025 名古屋市長区上社1-613F
 協賛: 日進市(都市計画課)

- ・相談会は事前申込制。
- ・日進市役所に共催名義申請書を提出。

● 2020年10月7日

日進市役所ホームページで告知開始。

● 2020年10月25日

告知チラシ印刷発注。

● 2020年11月1日

日進市広報にて告知開始。

● 2020年11月13日と21日

告知チラシを日進市全域で新聞折り込み実施

● 2020年11月22日

相談を円滑に進めるため、事前に相談者の空き家・空き地の現地調査を3件実施。

● 2020年11月28日

個別相談会開催

【写真1 間隔を空けて個別相談を開催】



④

●2020年8月20日

ホームページ「空き家探し隊」の内容について制作会社と打ち合わせ。

●2020年9月2日

同様の買主側の要望を掲載したホームページを作成し、すでに稼働している民間業者に対して連携することを提案するも、事業としておこなう予定はないとの回答をもらう。田舎暮らしを希望する人のための情報支援に限るとのこと。

●2020年10月31日

「空き家探し隊」ホームページアップ。

【図2 トップページ】

「空き家さがし隊」は借りたい要望に合う物件を求めます。



【図3 空き家に関する基礎知識のトップページ】

空き家を貸す時の基礎知識



(3) 成果

①

従来もバディの活動は高く評価されてきたが、今回関係者：貸主（空き家オーナー）、借主（一括り上げ介護事業者など）、バディ、外国人入居者、近隣住民、行政担当者、市長を対象にしたインタビューによって、バディの活動の問題点も確認された。

バディは先生ではなく、指導者でもなく、アドバイザーでもない。あくまで一市民や友人として接する役割を担う人であるべきという原則が間違っていなかったことが確認できた。

また有償の活動にするべきという意見はほとんどなかった。

成果物『バディを付帯した空き家の利活用に関する関係者インタビュー』

《目次》	
1. 空き家の貸主①	P. 1
2. 空き家の貸主②	P. 8
3. 空き家の貸主③	P. 23
4. 空き家の借主①	P. 26
5. 空き家の借主②	P. 36
6. 空き家の借主③	P. 44
7. 空き家の借主④	P. 45
8. 外国人住民①	P. 46
9. 外国人住民②	P. 47
10. 外国人住民③	P. 48
11. 高浜市市長	P. 49
12. 高浜市役所窓口	P. 59
13. バディ①	P. 69
14. バディ②	P. 70
15. バディ③	P. 77
16. バディ④	P. 81
17. 外国人住民④	P. 82

■バディの役割の見直し点

- 外国人入居者との利害関係者（雇用先の上司や経営者等）がバディになることは避けること。
 - 友人知人の範囲を超えた上下関係が、良好な関係の阻害要因となってしまうため長続きしない。
- 外国人1人＋バディ1人または複数人は避けること。
 - 両者の相性が合わないと関係が煮詰まってストレスになる
 - 1人に対して複数人バディは外国人に重荷になる
 - 理想的な関係は外国人複数人＋バディ複数人
- バディの役割は、外国人を日本人化させることではなく、共に悩み、励まし、最低限のアドバイスをすることにとどめること
 - 一般の市民や友人と同程度の付き合い方が必要

【写真2 子供バディの活躍】



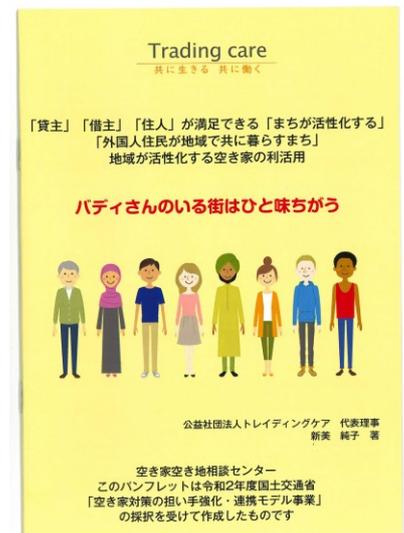
4. 住まいのオーナーといえども、下宿のように同じ建物に住むことは避けること
 - ・オーナーはたまに顔を出す程度が良い
5. 空き家オーナーは、借主が介護事業者や医療法人などの法人であれば空き家を貸しても良いと考えている人が多い（サブリースの活用が有効）
 - ・外国人や手元資金が少ない住宅確保要配慮者が入居するときは、生活習慣の違いを原因とする室内の損傷の補修、退去時の原状回復に対する理解、敷金の精算方法などが懸念されるため、法人が借り上げてくれれば安心して貸せると考えている人が多い。

②

上記のインタビュー結果を踏まえて、成果物報告書『「外国人住民が地域で共に暮らすまち」地域が活性化する空き家の利活用』を作成。自治体や社会福祉協議会など住宅確保要配慮者の問題に携わる関係先に配布した。

目次
1. はじめに
2. 地域の空き家の様子
3. 「貸してよかった」「借り手よかった」外国人の住まいとしての空き家の利活用
(1) 貸主側
(2) 借主側（受入れ施設等）
(3) 空き家に住んでいる人（外国人）
(4) 市役所関係の方たち
(5) 外国の人たちを地域で支えている人たち
4. 考察
5. 貸してよかった」「借りてよかった」空き家の活用事例
6. まとめ

【図4 報告書表紙】



■実績

- ・本事業に関心を示していた関係者の推薦により、2021年2月23日開催「令和2年度 地域共生シンポジウム」（厚生労働省 相談支援包括化推進員等への支援と人材育成事業）プログラムⅡ『外国人の生活支援の取組』において、空き家・空き地の相談センター新美氏による講演が実現。参考資料として本報告書を採用。
- ・JICAのパイロット事業として「バディ養成講習」の開催が決定した。

③

11月28日（土）個別相談会開催

COVID-19の影響で説明会が開催できず、個別相談会のみで開催となったため、セーフティネット住宅の対象となる空き家は見つからなかった。

■相談件数7組

- ・原野商法による土地売却希望2組
- ・市街化調整区域内宅地1組
- ・市街化調整区域内農地1組
- ・相続登記未了1組
- ・空き家購入希望者2組
- （その他電話による空き家購入希望者2組）

■新規提携

告知を見たシングルマザー用シェルターの運営法人と障害者相談支援センターから問い合わせがあり、面談し今後空き家確保活動で連携することとなった。

シングルマザー向けの住宅は需要が大変多い。金額にかかわらず公的な家賃補助を受けていることがわかれば、賃貸してくれる空き家オーナーはいるとのことだが、現在の制度では家賃補助を得ることはできない状況。またこの法人による空き家の借り上げを提案したが、財政的に不可能とのこと。

④

空き家を探している人の要望を掲載したホームページ「空き家探し隊」を開設。

空き家の供給側からだけでなく、空き家の需要者側の希望条件がわかる情報ターミナルが必要。

■条件登録5件 成約はなし。

3. 評価と課題

①バディ制度に関する検証

バディ制度は、現在のところバディ個々のマンパワーによって維持され高い評価を得ているが、他に類例がない制度で開始したばかりであることから明確な成功事例がないので、継続的な検証と改善が必要と考える。引き続き関係者へのヒアリングを続ける必要がある。

本年度事業では、予定していた人数の外国人介護技能実習生の来日がCOVID-19の影響でできなかったため、量的な検証ができなかった。

その中で来日できた人は、暫定的に通常の賃貸アパートに入居したが、今後はその人たちとバディ付き空き家に居住した人の意識の差のヒアリングも必要と考える。

【写真3 築90年の民家で子供バディと】

いずれにしても今後は事例を多数収集する必要がある。



② バディ制度報告書

本年度の報告書は空き家問題だけでなく、障がい者やシングルマザーなどのケアを行っている団体などからも要望があって配布し、関心の高さがうかがわれた。

今後は報告書を受け取った団体等とバディの活用法について協議し、水平展開することが必要。

③ 自治体との説明会・相談会の開催

相談会の運営は、当センターが2017年に作成した「空き家・空き地の相談会成功のポイント」に沿って運営できたため、相談会開催時の聞き取りは深くスムーズにできた。今回は空き家・空き地の所有者だけでなく、買い手や借り手からも多く問い合わせがあり、現在も引き続きフォロー中。

当初の開催目的は、住宅確保要配慮者のための住宅に転用できる空き家を探すことにあったが、COVID-19の影響によって説明会が中止となり、単なる空き家・空き地で困っている人のための相談会になってしまった。この種の相談会は、告知するメインタイトルによって相談者の属性が大きく変わるため、タイトルのより一層慎重な選定が必要と考える。

④

空き家の買い手・借り手側の要望が表示できるホームページを目指していたが、アクセス数を短期間でアップすることが難しく成約には至らなかった。⇒ SEO対策が必要。

単に要望を掲載するだけでなく、買い手・借り手の顔が見える要望掲載ページづくりが必要。当センターの実績では、空き家を求める人は何らかのストーリー性や人とのつながりによって空き家にたどり着くことが多く、単に不動産物件を探す手法とは異なる手法が必要と考える。

買い手・借り手が空き家でどのような生活をしたいのか、どのように利用したいのか、そのあたりを掲示する方法が必要。

【図4 空き家探し隊 探している情報欄】

lender 空き家を自宅として使いたい

メンテナンスや管理をしますので、自宅として利用させていただける空き家を探しています。種別：戸建て・分譲マンション
地域：名古屋市名東区・千種区その他：駐車場1台・賃料はご相談させていただきます。

lender 介護技能実習生のための住宅

介護の仕事に従事するためにインドネシアから来日した介護技能実習生のための住宅を探しています。種別：空き戸建て
地域：豊橋市・岡崎市賃料など詳しくは物件によってご相談させていただきます。

4. 今後の展開

① COVID-19の終息後、本年度事業で中断となった障がい者向けグループホームと、シングルマザーシェルター用住宅に転用できる空き家探しを再開する。

外国人介護技能実習生用の住宅については、来年度も一定人数の来日が予定されているので継続する。

② 自治体や社会福祉協議会などと連携して、セーフティネット住宅のためのバディ付き空き家の啓蒙活動を実施する。

- ・自治体などの職員向け研修会の開催
- ・自治体開催の空き家セミナーへの講師派遣

③ バディ養成講座の開催

これまで培ったノウハウを公開し、水平展開することで全国にバディやバディを養成できる人を育成する。

④ 空き家の買い手・借り手側の要望を公開できるホームページ「空き家探し隊」の改良。

- ・空き家を探す人たちのストーリーを掲示できるようにする
- ・SEO対策を行って検索数の増加を図る ⇒ 実際に成約実績を作る

あなたもバディさんになってみませんか？

バディさんって何をする人？

バディさんは
先生ではあり
ません

バディさんは
指導者ではあ
りません

バディさんは
アドバイザー
ではありません
ん

外国の人たちは「地域で共に生きる仲間です」

バディは一方的なサポートではなく、双方向の関係です。

バディさんは、地域に住む外国の人たちに、地域でのルールを守ってもらうために、一定のルールを教える役目を果たしますが、それはあくまで共生するための最低限のルールの説明です。バディさんは、地域で外国の方が安心して暮らすことができるように手助けをする仲間・相棒です。

■事業主体概要・担当者名			
設立時期	2017年7月		
代表者名	吉田貴彦		
連絡先担当者名	吉田貴彦		
連絡先	住所	〒450-6321	名古屋市中村区名駅1-1-1 JPタワー名古屋21階
	電話	052(380)6763	
ホームページ	http://空き家・空き地の相談センター.com		