

空き家等の適切管理及び活用促進に関する広報業務 仕様書（案）

1 業務名称

2 背景・目的

3 広報内容

（１）「Good Morning 空き家！」のコンテンツ充実等

（（１）、（２）合わせて予算上限額：9,000 千円）

（２）インターネット広告（（１）、（２）合わせて予算上限額：9,000 千円）

（３）住まいの断熱化に関する広報物の作成（予算上限額：4,000 千円）

（４）若年世代に向けた広報（自由提案）（予算上限額：3,500 千円）

4 業務内容

（１）広報戦略の検討

（２）広報素材の作成

（３）広報の実施

（４）誘導先ページの改善に関する助言

（５）会議運営・資料作成等

（６）WEB サイトの保守

5 その他

6 担当部署

1 業務名称

空き家等の適切管理及び活用促進に関する広報業務

2 背景・目的

適切な管理が行われていない空き家・空き地は、防災・防犯・衛生・景観等の面において、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしており、全国的な問題となっている。このような「迷惑空き家・空き地」の発生を抑制するには、まだ老朽化が進んでいない早い段階から活用すること、さらには、まだ居住している（空き家・空き地になる前の）段階から、将来の活用について考えておくことが重要である。

また、住まいの断熱化による質の向上は、住まい手にとって健康・経済的メリットがあることはもちろん、長く住み続けられる住宅としての価値向上につながり、市場流通を可能とすることから、空き家予防につながるものである。

このような観点から、神戸市では、まずは眠っている空き家・空き地を「おこす」、そして相談等で「つなぐ」、使えるものは「つかう」、使えないものは「こわす」という視点から様々な取り組みを行い、活用を促進している。さらに、使われない空き家・空き地の発生を未然に「ふせぐ」視点の取り組みにも注力していきたいと考えている。

本業務では、外部の WEB サイト「[Good Morning 空き家!](#)」やインターネット広告等その他効果的な手段により、これらの視点に沿って、意識啓発や魅力発信のほか、神戸市の支援制度の周知・利用促進を行い、空き家・空き地の活用をより一層促進することを目的とする。

空き家・空き地になる前	
ふせぐ	空き家予備軍（現在は高齢者のみが居住し、近い将来空き家となることが危惧される住宅）の所有者とその家族が備えておくべきことを啓発するほか、若年層・中年層であっても自身の住宅の遠い将来を考える意識を醸成していくことで、使われない空き家・空き地の発生を抑制する。
空き家・空き地になった後	
おこす	空き家・空き地の所有者やその家族にアプローチし、放置リスクや市場流通（売却・賃貸）の必要性のほか、空き家・空き地の可能性を認識してもらい、有効活用に向けた意思決定や行動を促すことで、眠っている空き家・空き地を掘り起こす。
つなぐ	市民が空き家に関して行動を「おこす」ことを支援するべく、「すまいるネット」や「空き家おこし協力隊」、「民間主導による空き家活用促進事業」の認定事業者等の専門家へつなぐ。
つかう	住宅ストックの流通促進に向け、断熱性能の高い住宅の新築、リノベーションによる住宅の質の向上を促す。
こわす	腐朽や破損があるなど活用が困難な空き家は、周囲に迷惑を及ぼす前に解体を促す。なお、解体後の跡地（＝空き地）は、適正管理や市場流通を促進する。 ※本業務では「こわす」に特化した広報は実施しません。

3 広報内容

本業務では、次表における「ふせぐ」「おこす」「つなぐ」「つかう」の区分別ターゲットに対して行動変容を促すため、（１）「Good Morning 空き家！」のコンテンツ充実・保守 及び（２）インターネット広告 を行うとともに、（３）住まいの断熱化に関する広報物の作成 及び（４）若年世代に向けた広報を行う。

【区分別の目的・概要・ターゲット一覧】

	ふせぐ	おこす
目的	空き家・空き地の発生抑制のための意識啓発	空き家・空き地の早期活用のための意識啓発
概要	空き家・空き地になる前から、自身や親の住宅等の未来について考え、話し合い、備えるきっかけを与える。	空き家が建築家の力で魅力的に生まれ変わった事例を発信することで、所有者等が活用の可能性を感じ、活用に向けた行動を起こすきっかけを与える。
主なターゲット	神戸市内にある空き家・空き地になる前の住宅・宅地の所有者またはその家族	契約締結後、市と協議のうえ決定

	つなぐ	つかう
目的	空き家等活用相談窓口の周知・利用促進	住まいの断熱化の推進
概要	自身の空き家・空き地の活用において課題を抱えた所有者等に相談窓口を周知し、利用してもらうことで、課題解決や市場流通につなげる。	住まいの温熱環境と健康との関係など、住まいの断熱化によるメリットを正しく知ってもらい、温熱環境の改善に向けた行動を起こすきっかけを与える。
主なターゲット	空き家・空き地の所有者またはその家族	住み替え先を検討している若年ファミリー層 自宅の寒さを我慢しているシニア層 （住まいの暑い・寒いは当たり前と思っている方や、住まいの断熱性能に無関心な方）
留意点		「住まいの断熱化」と併せて広報することによりさらなる住宅ストックの流通・促進が見込まれる次の施策・制度についても、市の指示に基づき、広告連携を実施する。 ■ <u>住みかえーる</u> ：若年夫婦や子育て世帯向けに行っている住み替え補助制度。 ■ <u>ミセリノベ</u> ：断熱リノベの過程を公開することで、市民や事業者にマンション空き家等の断熱性能の向上及び流通促進に対する意識の醸成を図る。

(1) 「Good Morning 空き家！」のコンテンツ充実等 ((1)、(2) 合わせて予算上限額：9,000 千円)

WEB サイト「Good Morning 空き家！」は、空き家の改修事例や、省エネ改修の有効性、その他空き家に関する情報を前向きに発信することで、空き家やそれを取り巻く社会課題に興味を持つ方を増やし、ひいては空き家の活用や中古住宅の流通を促進するため運営してきた。

今後は当該 WEB サイトを、これまでの発信姿勢や目的は継続しつつ、

- ・空き家の活用事例の発信（空き家の可能性を発信し、活用機運を高める）
- ・省エネ性能等の住宅の改修による性能向上に関する情報発信（既存ストックの性能向上と中古住宅の流通促進を目指す）
- ・空き家にしないための啓発（空き家発生未然防止につなげる）

といった、発信を総合的に行うプラットフォームとして機能させていく方針であり、本業務では、上記を踏まえた当該 WEB サイトの改善・充実を行うものとする。

（整理の内容及び改善後の WEB ページのレイアウトや階層構造をプロポーザルにおいて具体的に提案してください。なお、以下に示す内容については、必ず実施するものとします。）

■ WEB サイト「Good Morning 空き家！」全般に関すること

・改善に関すること

掲載する内容を整理（継続・改善するコンテンツ、追加するコンテンツ、廃止するコンテンツ等）し、ターゲットとなるユーザーが目的の情報に容易にアクセスできるよう改善する。

・保守に関すること

「仕様書別紙」参照

■ 「ふせぐ」に関すること : 『わが家の未来の話をしよう』ページの改善

空き家・空き地になる前から、自身や親の住宅等の未来について考え、話し合い、備えるきっかけを与え、空き家・空き地の発生抑制のための意識啓発を行う。空き家予備軍やその子ども世代に対し、空き家問題を自分事として捉え今のうちに備えておくことの重要性を広く発信するページを設け、行動につなげる。特に、空き家予備軍の子ども世代への訴求に意を用いること。

※行動の具体的なイメージ：

- ・住宅の今後について親と話し合う、親と一緒にものを整理する
- ・土地・建物の権利関係や相場を調べてみる

下記の市 HP を参照しながら、読者の関心・興味を引くコンテンツ・デザインで新規作成すること

- ・[考えよう！わが家の終活](#)
- ・[相続した実家、きちんと手続きできていますか？](#)

■ 「おこす」に関すること : 空き家活用の機運醸成のための取材記事の作成・掲載

下記の内容について、取材等を行ったうえで記事を作成し掲載する。記事の本数は 12 本程度とし、その内訳は市と協議のうえ決定することとする。また、取材対象については、受託者において調査・提案し、市と協議のうえ決定することとする。

- ・「建築家との協働による空き家活用促進事業」による空き家の再生事例に関する記事

- ・令和7年度に本市が実施する空き家関連イベントに関する記事
- ・事業者取材記事「プロに聞く、断熱リノベのススメ」

■ 「つなぐ」に関すること : 『空き家の相談窓口』ページの改善

神戸市では、市民が空き家に関して行動を「おこす」ことを支援するべく、複数の事業者が相談事業を行っている。神戸市すまいの総合窓口「[すまいるネット](#)」[空き家等相談窓口](#)のほか、下記の市 HP に掲載している「空き家おこし協力隊」、「民間主導による空き家活用促進事業」において相談事業を担う事業者2社等がこれに該当し、本人の要望に応じて窓口を選択できるよう対応を行っている。当該 WEB サイトにおいては、各相談事業の特徴を整理し、空き家相談を希望する市民に対し、各窓口へのスムーズな誘導を行えるよう工夫を図る。

- ・[空き家おこし協力隊](#)
- ・[民間主導による空き家活用促進事業](#)

■ 「つかう」に関すること : 『リノベの教科書』ページの改善

断熱リノベーションの啓発に特化したページへ更新する。住宅の温熱環境と健康の関係をふまえ、健康面・快適性、経済面のメリットを分かりやすく訴求し、行動につなげる。

※行動の具体的なイメージ

- ・自身が暮らす住まいの室温を測り、温熱環境を知る
- ・高断熱住宅への住み替えや断熱リノベーションを検討する

なお、下記の項目をベースに、ページの改善を行うこと

- ・住まいの断熱化にあたっての基本情報掲載
- ・事業者取材記事「プロに聞く、断熱リノベのススメ」(再掲)の整理・掲載
(追加にあたっては、市と協議の上、進めること)
- ・神戸市の住まいの断熱化の取り組み(市 HP「[住まいの断熱化の推進](#)」へのリンク)

(2) インターネット広告 ((1)、(2) 合わせて予算上限額: 9,000 千円)

「おこす」「ふせぐ」「つなぐ」「つかう」の各ターゲットを、「Good Morning 空き家!」のトップページやそれぞれの関連ページへ誘導をするためのインターネット広告を行う。

(配信計画や媒体など、プロポーザルにおいて具体的に提案してください。)

■ 広告種別

- リスティング広告 (Google、Yahoo 等)
- ディスプレイ広告 (Google、Yahoo 等)
- SNS 広告
- その他有効と思われる媒体

(3) 住まいの断熱化に関する広報物の作成 (予算上限額: 4,000 千円) ※9月末校了を想定

- 神戸市が推奨する「こうべ健康省エネ住宅」の啓発に向けた『健康を守る住まいづくりと住まいかた (仮称)』ガイドブック・チラシ・ポスターの作成

※「(1)「Good Morning 空き家!」のコンテンツ充実、■「つかう」に関すること」と一体的なデザインが望ましい

- 当該広報物の掲載に係る図・イラスト作成、根拠データの収集（市からの提供）
- 神戸市が推奨する「こうべ健康省エネ住宅」の啓発とそれに向けた情報収集
- ガイドブック・チラシ・ポスターの作成〔成果品はデータ+見本（5部）で納品〕

【参考】『健康を守る住まいづくりと住まいかた(仮称)』ガイドブック構成イメージ(10ページ程度を想定)

項目
表紙
住まいの断熱についての総論
医師や建築士による健康・経済的メリットなどの解説
断熱性能と光熱費削減のシミュレーション
「こうべ健康省エネ住宅」について ・断熱・気密性能の推奨基準 ・「こうべ健康省エネ住宅」実現に向けて
断熱に取り組む事業者、生活者のインタビュー記事抜粋
まとめページ（神戸市の施策紹介やHP誘導など）

- 市HP等で住まいの断熱化をわかりやすく伝えるための図・イラストの作成
 - ガイドブック等で作成する図・イラストについて市HP等でも掲載しやすいように調整
 - ガイドブック等以外で市HP等での広報に必要な図・イラストの作成
- 神戸市住まいの断熱化施策の広報に関するロゴ作成
 - スゴ！家（こうべ健康省エネ住宅）
 - ミセリノベ（マンション空き家活用促進事業）

（４）若年世代に向けた広報（自由提案）（予算上限額：3,500千円）

- （20代から30代のこれからの住まいを検討する人が、空き家や中古住宅の活用を選択肢とするための広報を自由に提案してください。）

4 業務内容

（１）広報戦略の検討

本業務の目的を達成するため、効果的な広報を実行するための戦略を検討し、各業務に反映する。

- 留意事項
 - 市の支援制度や単なる数値データに限らず、本業務の目的を達成するために必要な情報を幅広く収集・分析しながら、広報効果の最大化に努めること。
 - 効果検証を踏まえて、随時、広報戦略を更新すること。

（２）広報素材の作成

次の事項を踏まえ、本業務において使用するデザインやコピー、テキストなどの広報素材を作成し、

効果検証を踏まえて適宜改善を重ねる。なお、市が提供する素材を使って作成する必要があるものについては別途指示する。

■ 留意事項

- 広報ターゲットに対して訴求効果が高いものであること
- 広報ターゲット以外の者をむやみに誘導するものでないこと
- 広告を見た者や誘導された者を不快にさせたり、不信感を感じさせたりするものでないこと
- 市による広告であることが伝わりやすいものであること
- インターネット広告においては、特にスマートフォンで見られることを意識したものであること
- エンゲージメント時間を延ばすための工夫をすること
- 取材等については広報費用に含むものとする

■ 校正・納品

- 市に対してデザイン案やテキスト案の校正を依頼し、承諾を得ること。なお、第三者への取材等を行った場合は、その者の承諾を得たうえで市に校正を依頼すること。
- デザインの完成データは、ウィルスチェックを実施したうえで、メールで市に納品すること。

(3) 広報の実施

「3 広報内容」に示す広報を実施する。

■ インターネット広告における留意事項

- 市が「広報効果の測定・分析のためのインターネット広告の利用等に関するガイドライン」に定める事項を遵守すること。
- 広告配信用アカウントは、本業務のために受託者が作成し、適切に管理すること。
- 「Good Morning 空き家！」およびすまいるネットのウェブサイトについては、Google Analytics の表示と分析の権限を受託者に付与する。そのために使用する Google アカウントは受託者が用意するものとし、本業務の関係者以外がむやみにアクセスしないよう配慮すること。
- 各広告の配信を開始・変更・停止する際は、軽微なものを除き、予め市に報告すること。
- 次のサイトには広告を掲載してはならない。万が一、掲載されたことが判明した場合は、すみやかに配信を停止し、市に報告すること。
 - ・法令等に違反するものまたはそのおそれがあるもの
 - ・公の秩序もしくは善良の風俗に反するものまたはそのおそれがあるもの
 - ・人権その他の他者の権利を侵害するものまたはそのおそれがあるもの
 - ・政治性または宗教性のあるもの
 - ・特定の主義主張を目的とするもの
 - ・その他、市が適当でないと判断するもの

(4) 誘導先ページの改善に関する助言

広告の誘導先となる、市やすまいるネットその他 WEB サイトの既存・新設ページについて、よりわかりやすく改善するための助言を市から求められた場合、受託者の経験を活かした助言を行う。

(5) 会議運営・資料作成等

本業務の確実かつ円滑な遂行のため、次のとおり市との会議を開催・運営し、広報戦略や進捗状況等を共有のうえ協議する。開催日は市との調整により決定し、対面またはオンラインにより開催すること。なお、会議の前日までに会議資料を、会議後1週間以内に議事録を作成し、市に提出すること。

①業務開始時（原則対面）

- 目的：本業務全体の広報戦略やスケジュール等について協議する。
- 資料：実施計画書（実施予定の広報の内容、業務責任者の氏名・連絡先等）

②進捗確認（原則月1回）（対面またはオンライン ※市との調整による）

- 目的：前月に実施した広報の結果を踏まえ、広報効果をより高めるための改善策を協議する。
また、当月以降に実施する広報について協議し、市の承認を得る。
- 資料：前月のレポート（次の測定結果およびその考察・改善案）など
 - ・各誘導先ページのビュー数の推移（日単位）
 - ・各誘導先ページのビュー数・訪問数・平均滞在期間・閲覧開始数・直帰率・離脱率
 - ・各誘導先ページへの流入経路（参照元/メディア）の内訳
 - ・各広告素材の広告表示回数・クリック数・クリック率・平均クリック単価・広告費
 - ・リスティング広告のキーワードごとの広告表示回数・クリック数・クリック率・平均クリック単価・広告費
 - ・その他、受注者または市が効果検証のために必要であると判断するもの

③業務終了時（原則対面）

- 目的：本業務全体の結果検証を踏まえ、業務終了以降に実施すべき広報戦略について協議する。
- 資料：実績報告書（実施した広報の内容、結果、効果、課題およびそれを踏まえた今後の改善策）

④その他、受注者または市が必要であると判断したとき

(6) WEB サイトの保守

WEB サイト「Good Morning 空き家！」のサーバの管理、障害等の不測の事態への対応等を行う。

保守に関する要件等は、「仕様書別紙」に示すとおりとする。

5 その他

- 市が指示した場合は、随時、情報・資料の提供を行うこと。
- 本業務に伴う一切の経費（素材等の作成・購入費、打合せ・取材等に要する交通費、契約書類等の作成・郵送費など）は委託料に含まれるものとし、市は委託料以外の費用を負担しない。
- 本業務の履行にあたり、次に指定する軽微な部分を受注者以外の他者が履行する場合は、委託契約約

款第2条第2項の規定にかかわらず、再委託・下請負に関する申請を省略することができる。ただし、当該再委託先・下請負人（二次以下の再委託先・下請負人も同様）が本業務の内容について不履行や契約不適合等があった場合には、受注者が市に対する債務不履行責任や契約不適合責任等を負う。

【再委託・下請負等に関する事前申請を省略できる業務】

- ・媒体社等によるインターネット広告等の掲載
- ・広告物の印刷・加工・仕分け・配送等
- 本業務を処理するに当たって知り得た情報等を正当な理由なく他人に知らせ、または不当な目的に使用してはならない。契約終了の後においても同様とする。
- 受注者および市が必要であると認めた場合は、本仕様書の内容を変更することができる。

6 担当部署

神戸市 建築住宅局 建築指導部 安全対策課

所在地 | 〒651-0083 兵庫県神戸市中央区浜辺通 2-1-30 三宮国際ビル 5 階

電話番号 | 078-595-6574

Eメール | antai_uketuke@city.kobe.lg.jp