

令和8年度「良質でちょうどいい戸建て中心の住宅供給」プロモーション業務
委託仕様書

1. 業務名称

令和8年度「良質でちょうどいい戸建て中心の住宅供給」プロモーション業務

2. 業務目的

当市では、低・未利用市有地や公共施設跡地を活用し、郊外・既成市街地、森林・里山、都心部など、様々なエリアを有する強みを活かした多様なライフスタイルの実現を目指し、令和7年度より「良質でちょうどいい戸建て中心の住宅供給（以下「本事業」という。）」に取り組んでいる。

本事業では、

- ①郊外を中心に点在する低・未利用市有地を宅地として積極的に供給
（一般競争入札にて公募）
- ②市営住宅の再編や公共施設跡地利用により宅地を創出し、供給
（提案型プロポーサルにて公募）
- ③民間企業の遊休不動産や建替困難な民地、里山、農村の未利用地の活用のため、
相談窓口の設置

これらの取り組みを通じて、2030年までに5,000戸の住宅供給を目標としている

このため本業務では、以下の二つのターゲットに対し、住宅供給そのものの情報発信に加え、当市の多様なエリア特性を活かした魅力発信及び「どのように暮らすか」というエリア価値を踏まえたライフスタイル提案等を含めた情報発信を行い、居住意思決定を総合的に支援するための効果的な広報を実施する。

（1）住宅供給事業者

- ・当市の施策や協議窓口の情報を整理し、事業者が参入しやすい環境を整える。
- ・一般競争入札等の当市の宅地供給に関する情報の周知を図る。
- ・市内のエリアポテンシャルを分かりやすく伝え、事業意欲の向上を図る。

（2）住宅取得検討者

- ・当市の施策を通じて新たに住宅を取得することによる魅力や暮らし方のイメージを伝え、居住選択を促す。

上記を踏まえ、持続的・蓄積的な情報発信基盤を構築し、当事業等の発信及び①の一般競争入札の参加者増を目的とする。

なお、政策紹介・公募情報等の基本的な情報については、当市CMSにて当市がホームページを作成（以下、「当市事業HP」という）する。

<当市事業HP>

<https://www.city.kobe.lg.jp/a74227/zyutakukyokyu/20250930zyutakukyokyu.html>

3. 業務内容

(1) 広報計画の策定

本業務の目的を達成するため、効果的かつ今後の展開も見据えた広報計画（3年間）を策定すること。計画策定にあたっては、計画期間に応じたターゲットの設定、noteを活用したコンテンツ記事発信方針、その他広報方針、ターゲット特性ごとのアプローチ方法、広報スケジュール、KPI設定・評価方法、広報波及効果の最大化に向けた運用体制等を明確にすること。

- ・ターゲット設定にあたっては、単なる属性区分に加え、以下の観点等から整理すること。
 - ① 通勤・通学等の交通利便性（所要時間、アクセス性）
 - ② ライフステージの転換点（結婚、転職、介護等）
 - ③ 既存住宅ストックとの適合性（世帯構成、ライフステージ、立地、地域活動）
 - ④ エリアにおける生活機能（買い物、医療、教育等）
- ・KPI設定にあたっては、記事閲覧数・滞在時間・クリック率等の一般的指標を加え、一般競争入札の参加者増を達成するために必要な設定を行うこと。
- ・予算は、各年5,000,000円と想定し、計画を策定すること。
- ・スケジュールの策定にあたっては、一般競争入札（令和8年10月頃開始予定）を考慮した計画とすること。

(2) 広報コンテンツの企画・制作・運営

(1)の計画に基づき、ターゲット層が当市への住宅購入・居住に興味を持つ及び住宅用地の購入につながる広報コンテンツを企画・制作を行うこと。

①noteを活用した企画記事の立案・制作・運営

- コンテンツ公開にあたっては、noteを使用し、保守・運営・管理を行うこと。
- 当市の移住者、住宅購入者へのインタビュー企画記事の作成は計画に位置付けるものとする。
- 企画記事は、10件以上作成・公開するものとする。
- 本事業における主要な情報発信媒体として、単なる情報提供にとどまらず、エリアにおける生活の具体的なイメージを伝える「居住検討のための解説・体験コンテンツ」として機能させること。

<記事例>

- ・市内住宅地の生活圏紹介
- ・若年層・子育て世帯の住宅取得事例
- ・既存住民と新規居住者の関係性やコミュニティ形成事例
- ・住宅供給事業者向けのエリア特性・市場構造の情報整理

- ・市の取り組み紹介（分かりやすい語り口で再構成）
- ・通勤・通学等の具体的な生活シミュレーション
- ・駅リノベ等の魅力をアップする事業の紹介。

※note運営に係る登録等の初期費用及び保守管理費用等は委託費用に含まれるものとする。

※有料記事の配信やクリエイターサポート（投げ銭）等の利益を得る運用は行わないこととする。

※契約終了時には、noteのアカウントの権利及びアカウント・PWを当市に譲渡するものとする。

※当市の移住者、住宅購入者へのインタビュー企画記事の作成にあたっては、必要に応じて当市から対象者を紹介する。

②その他広報施策の企画・実施

○ターゲット層の行動促進（当市への来訪、住宅取得検討等）につなげるため、noteに限定されない多様な広報施策について企画提案を行うこと。

○広報施策の実施内容、回数、規模等については提案によるものとするが、ターゲット層への訴求力および実効性を十分に考慮すること。

※その他広報施策の実施にあたっては、新たなSNS（X、Instagram、Facebook等）の当市アカウント作成は、行わないものとする。

（3）Webページ等への誘引施策の企画・実施

（1）の計画に基づき、（2）で公開した広報コンテンツ（note）・実施政策及び当市HPの一般競争入札ページへのターゲットの誘引に繋がる施策を企画・実行すること。なお、誘引施策の企画にあたっては、各ターゲットの意思決定プロセスを踏まえ、単なる情報遷移ではなく、段階的な行動転換を促す設計とすること。

※SNS広告配信を除く目的での、Note以外の新たなSNS（X、Instagram、Facebook等）のアカウント作成・運営は、行わないものとする。

（4）当市事業HPの改善に関する提案・助言・支援

当市事業HP及び一般競争入札HPについて、広報及び誘引効果の向上を目的とした専門的見地から提案・助言を行うこと。また、必要に応じて素材の提供等の支援を行うこと。なお、業務にあたっては、当市CMSで制作可能な範囲での提案を行うこと。

※当市HPはグローバルデザイン社のCMS-8341（やさしい）にて運用。

※一般競争入札HP

https://www.city.kobe.lg.jp/a31937/shise/kekaku/jutakutoshikyoku/joukentsuki_nyusatsu.html

(5) 広報状況の分析・報告

(2) (3) (4) の実施状況及び効果 (note記事の閲覧数等) を定期的 (3ヵ月ごと) に分析すること。また、分析結果に併せて (1) で策定した広報計画の見直し・改善を行い、結果を報告すること。

(6) 運営会議の実施

本業務実施にあたり、必要に応じて当市との協議を行うこと (月1回程度・オンライン可)。また、協議を行った際は、議事録を作成し、当市に提出すること。

(7) 業務報告書の作成及び納品後の報告

【その他】

- ・当市と適宜、意見交換をしながら制作すること。
- ・日本語を基本として制作すること。
- ・これまでの取組みの写真や映像資料等の使用を希望する場合は、当市より提供可能なものについては、提供する。
- ・事業にあたっては、「神戸市HP運用ガイドライン」を遵守すること。
- ・インターネット広告を利用する場合は、当市の「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」を遵守すること。
- ・コンテンツ制作に際し、出演者、協力者等が必要な場合は、当市と協議のうえ、受託者にて交渉を行い、謝礼等を委託料の範囲で行うこと。また、撮影・取材許可など当市からの働きかけが必要な場合は、協議の上、当市から情報提供等を行う。
- ・撮影が必要な場合、被写体となる施設等への撮影の申し入れ、許可申請、撮影日のスケジュール調整、モデル等の手配、モデル等への利用許諾取得、その他撮影に付随するすべての必要な業務を実施すること。なお、撮影に伴う経費 (施設入場料、交通費等) はすべて委託料に含まれるものとする。
- ・受託者は、出演者、協力者等の肖像権、音楽等の著作権に関して調整を行い、静止画のWEB広告への使用等、その他不特定多数の者が二次利用すること (関係各所への提供等) の同意を得るとともに、料金等を支払う必要がある場合は委託料の範囲で行うこと。

5. 委託業務期間

契約締結日の翌日から令和9年3月31日までとする。

6. 成果物

- (1) 広報計画書
- (2) 本業務による制作物（note記事10本以上、記事毎の素材、運用・分析レポート等）
- (3) 本業務の実施状況報告書（紙1部及びデータ）

BGM・デザイン・カラー・アニメーションプラグイン・フォント等、納品物に含まれる購入物がある場合は、案件と購入サイト名・購入日・購入者・責任者・決済方法について明らかにすること。購入履歴やライセンスシート等を納品すること。

- (4) 納品場所

神戸市都市局未来都市推進課

7. 留意事項

- (1) 著作権の帰属

①業務の履行により有体物及び無体物（以下「成果物」という。）が作成されたときは、当該成果物に係る受託者の著作権（著作権法第21条から第28条までに規定する権利をいう。）、所有権その他の権利（以下「著作権等」という。）は、神戸市に帰属、若しくは受託者は神戸市に譲渡すること。

②受託者は、神戸市が必要に応じて成果物の変更、切除その他の改変を行うことを了承するとともに、神戸市の行為に対し、著作者人格権を行使しないこと。

③受託者は、神戸市の書面による承諾なくして、成果物を目的外に利用し、又は第三者に提供し、若しくは利用させてはならない。契約期間等の終了の後又はこの契約が解除された後においても、同様とする。

④ 受託者は、成果物の作成に特許権、著作権、実用新案権、意匠権、商標権その他日本国の法令に基づき保護される第三者の権利の対象となっている材料、製造方法等を使用するときは、その使用に関する一切の責任を負わなければならない。

- (2) 秘密の順守

受託者は、本業務により知り得た情報等を本業務においてのみ使用することとし、これらを他の目的に使用し、又は他のものに漏洩してはならない。本業務の契約が終了し、又は解除された後においても同様とする。

- (3) 記載外事項

本仕様書に定めのない事項又は本仕様書について疑義の生じた事項については、当市と受託者とが協議して定めるものとする。

- (4) 第三者の権利侵害

受託者は当市に対し、納品する成果物が第三者の特許権、著作権、意匠権、商標権その他日本国の法令に基づき保護される第三者の権利を侵害しないことを保証すること。

(5) 費用負担

本業務受託者が業務を遂行するにあたり必要となる経費は、契約金額に含まれるものとし、当市は、契約金額以外の費用を負担しない。

(6) その他

以下の事項を含む成果物を制作することは認めない。

- ・ 公序良俗に反する恐れのあるもの
- ・ 違法行為又は違法行為を煽る内容に関するもの
- ・ 人種、思想、信条等の差別又は差別を助長させるもの
- ・ 誹謗中傷を含むもの
- ・ わいせつな内容を含むもの
- ・ 業務上知りえた秘密や個人情報に関するもの
- ・ 政治性のあるものや選挙に関するもの
- ・ 宗教性のあるものや迷信、非科学的なものに関するもの
- ・ 社会問題又は係争中の案件についての主義主張にかかるもの
- ・ その他社会通念に照らして当市が不相当と認めるもの

(参考)

○神戸市 定例市長会見（令和7年8月27日）

<https://www.city.kobe.lg.jp/a57337/shise/shichoshitsu/teireikaiken/r7/20250827.html>

○施策概要

<https://www.city.kobe.lg.jp/documents/81615/20250930195216.pdf>

○神戸のエリア紹介

<https://www.city.kobe.lg.jp/a52374/iju/area.html>

○神戸市公式 Note（高すぎる住宅、なんとかしたい。お手頃物件が 5000 戸！神戸市の政策とは）

<https://kobe-note.jp/n/n250e6f929f67>

○昨年度公募スケジュール

令和7年10月 公募開始