

(案)

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

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、将来の適切管理及び活用について考えておくことが重要である。

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、適切管理や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る。2023年12月に改正された空家等対策の推進に関する特別措置法では、危険空き家になる前の段階の取り組みが強化され、それに合わせた広報も積極的に実施しているところである。

本業務では、効果的な広報手段により、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・空き地の適切管理及び活用をより一層促進することを目的とする。

ふせぐ	①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）や、②迷惑空き家予備軍（空き家・空き地を相続などで取得した所有者が、適切な管理や売却などをせずに迷惑空き家になることが危惧される住宅）の所有者とその家族が備えるべきことを啓発するほか、若年層・中年層であっても自身や親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。
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	所有者等の抱える個々の課題を整理のうえ適切に助言し、必要に応じて専門家に繋ぐ【 空き家等活用相談窓口 （一般相談）】。また、所有者等が希望する場合は、不動産事業者と連携して市場流通（売却・賃貸）を支援し、次の活用希望者に繋げる【同（専門相談）】。
つかう	市場流通している空き家・空き地が次の活用者により使われること、特に若者の定住・移住のための住宅・宅地として使われることを期待し、若年・子育て世帯への積極的な魅力発信のほか、住み替えにかかる経費を支援する。 ※本業務では「つかう」に特化した広報は実施しません。
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。

(案)

3 広報内容

	ふせぐ	おこす	つなぐ
目的	空き家・空き地の発生抑制/空き家・空き地の適切管理のための意識啓発	空き家・空き地の早期活用のための意識啓発	空き家等活用相談窓口の周知・利用促進
概要	<p>・<u>空家特措法改正（管理不全空家への勧告による固定資産税特例措置の解除等）の内容を発信することで、所有者等が適切な管理を行うきっかけを与える。</u></p> <p>・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。</p> <p>・相続などで空き家・空き地を取得した方が、活用や解体など方針が決まるまで、適切管理を行うようなきっかけを与える。</p>	空き家が建築家の力で魅力的に生まれ変わった事例*1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。	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「空き家等活用相談窓口」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。
主なターゲット	神戸市内にある <u>空き家・空き地になる前/空き家・空き地になって（取得して）初期の段階の住宅・宅地の所有者またはその家族（メインとなる年齢層は60代以上）</u>	神戸市内にある空き家・空き地の所有者またはその家族	神戸市内にある空き家・空き地の所有者またはその家族
重点時期	お盆、年末年始	—	—
伝えたい内容	<ul style="list-style-type: none">▪ 空き家・空き地の総合情報▪ 空き家法の改正(2023年12月)▪ わが家の未来の話をしよう▪ 相続した実家、きちんと手続きできますか？▪ 空き家は放置せず、「仕舞う」「活かす」で住みよい街に（国土交通省HP）▪ 越境した木の枝の切取りルールの改正について	<ul style="list-style-type: none">▪ Good Morning 空き家！▪ 建築家の力で生まれ変わる空き家	<ul style="list-style-type: none">▪ お持ちの空き家・空き地相談(すまいるウェブサイト内)

*1 「[建築家との協働による空き家活用促進事業](#)」の補助対象として選定された事例を指す。なお、受託者は、広報素材の作成のために、市が所有する写真や動画（ただし、補助事業者の許可を得たものに限る）の提供を求めることができる。

(案)

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) 広報の実施

上記戦略を踏まえ、効果的な広報についての実施内容・時期を検討し、年間実施計画を作成する。

統一メインビジュアルを設定の上、効果的な方法で広報を実施する。

下記の①は必須で実施するものとし、②は応募者が自由に提案する広報を実施するものとする。

※神戸市では特に、2023年12月から空家特措法改正（管理不全空家への勧告による固定資産税特例措置の解除等）の内容を発信し、所有者等が適切な管理を行うきっかけを作る取り組みを実施してきた（資料1参照）。「ふせぐ」の広報は、これを十分踏まえた上で検討すること。

※なお、神戸市では、空き家・空き地の広報にあたって「Good Morning 空き家！」というキャッチフレーズを設定している。「おこす」「つなぐ」の広報ではキャッチフレーズを踏まえた上で検討すること。

（ロゴデータは契約後に本市より提供する）

①必須で実施する広報（予算約40%）

・自治会掲示板ポスター

内容：<ふせぐ>を想定

送付先：自治会・婦人会・マンション管理組合・市佛教連合会など約1,800団体

時期：未定

掲示期間：2か月

サイズ：B4縦型片面（印刷・加工は別事業者に発注）

納品形式：PDFデータ及び編集可能な元データ（原則、adobe illustratorで作成すること）

本業務に含む内容：デザイン作成（印刷、送付等は含まない）

・啓発チラシ

内容：<ふせぐ>を想定

対象者：・周辺に悪影響を及ぼす空き家等の所有者
・コンビニや郵便局等での配架

時期：随時

サイズ：A4両面（印刷は別事業者に発注）

納品形式：PDFデータ及び編集可能な元データ（原則、adobe illustratorで作成すること）

本業務に含む内容：デザイン作成（印刷、送付等は含まない）

・納税通知書同封チラシ

内容：<ふせぐ><つなぐ>を想定

対象者・数：神戸市内に建物・土地（空き家・空き地を含む）を所有するすべての所有者

時期：令和7年4月送付（R6年12月頃デザイン校了）

サイズ：B5両面

カラー：CMYK

(案)

加工：巻き三つ折り（印刷・加工は別事業者に発注）

納品形式：PDF データ及び編集可能な元データ（原則、adobe illustrator で作成すること）

本業務に含む内容：デザイン作成（印刷、送付等は含まない）

- ・インターネット広告、デジタルサイネージ等による、3 広報内容「伝えたい内容」記載の HP への誘導
内容：〈ふせぐ〉〈おこす〉〈つなぐ〉を想定

対象・時期：効果的な対象・時期について検討し、実施するものとする

本業務に含む内容：デザイン作成・入稿、配信先の選定、調整、申込等の配信手続き

納品形式：配信先の指定に沿って配信手続きを行う

- ・メインビジュアルの作成

内容：〈ふせぐ〉を想定

時期：契約後 2 か月以内に納品

サイズ：提案の内容に応じて協議のうえ決定

納品形式：PDF データ及び編集可能な元データ（原則、adobe illustrator で作成すること）

共通事項

校正：初回校正時に 2 案以上提案すること。また、神戸市に対してデザイン案の校正（2～3 回を想定）を依頼し、神戸市の承諾を得たうえでデザインを確定すること

②応募者が自由に提案する広報（予算約 60%）

〈ふせぐ〉の内容を中心に、効果的な広報を検討し、実施する。

広報効果が検証できる方法も含めて提案すること。

（プロポーザルにて具体的に提案してください。）

(3) 会議運営・資料作成等

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）

- 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：前月のレポートなど
 - ・測定結果（各誘導先ページへの流入数や流入経路等）およびその考察・改善案
 - ・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（原則対面）

(4) 留意事項

①広報実施にあたって

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

(案)

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
- 広報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
- 市による広報であることが伝わりやすいものであること

■ 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、ウイ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。

②インターネット広告にあたって

■ インターネット広告における留意事項

- 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
- 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。
- 神戸市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、市が適当でない判断するもの

③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。
- 空き家等に関連する広報を行う関係各所と適宜協議を行うこと。
- 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
- ・ (提案の内容に応じて協議のうえ適宜追加)
- 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。

(案)

- 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。
- 本業務に関する所有権や著作権は、原則としてすべて本市に帰属する。
- ただし、受託者が従来から権利を有している受託者固有の知識、技術に関する権利等（以下「権利保有物」）については、受託者に留保するものとし、この場合、本市は権利保留物について当該権利を非独占的に使用できることとする。
- 受託者は、納品する成果物について、第三者の商標権、肖像権、著作権、その他の諸権利を侵害するものではないことを保証することとし、成果物について第三者の権利を侵害していた場合に生じる問題の一切の責任は、受託者が負うものとする。
- 広報実施のために制作する有体物及び無体物一式を、本市が指定する日までに指定場所に納品すること。

5 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@office.city.kobe.lg.jp