

仕様書

第1 件名

令和7年度建築物環境報告書制度に係る普及啓発業務等委託（概算契約）

第2 目的

東京都（以下「都」という。）では、カーボンハーフ実現に向けて、住宅等の一定の中小新築建物に係る環境性能の確保を求める制度「建築物環境報告書制度」（以下「本制度」という。）を新設し、令和7年4月1日に施行した。本制度の実効性を高めていくためには、都民等に向けた、断熱・省エネ性能や太陽光発電設備等を備えた「環境性能の高い建物」についての普及啓発、及び本制度への任意参加者・任意提出者となる住宅供給事業者等を増やしていくことが必要である。

本委託では、環境性能の高い住宅を選定することが一般的な社会の実現に向けて、住宅の環境性能をわかりやすく発信し、新築住宅の注文・購入時や賃貸に転居する際により多くの人が環境性能の高い住宅について具体的に検討するよう促す広報活動を展開するとともに、本制度への任意参加者・任意提出者となり得る住宅供給事業者等の広報活動における露出の機会を設定することにより、本制度への参加インセンティブを付与する。

また、都が取り組むH T T <④へらす ①つくる ①ためる>をあわせてPRし、都民、事業者のエネルギー利用に係る行動変容が加速するよう機運醸成を図る。

第3 契約期間

契約確定の日の翌日から令和8年3月31日まで

第4 履行場所

公益財団法人東京都環境公社 東京都地球温暖化防止活動推進センター（以下「委託者」という。）が指定する場所

第5 委託内容

1 全体進行管理

- (1) 各広報活動の進捗やタスクの確認、実績の共有、委託内容の進め方等について、週1回程度定例会を実施すること。定例会は、委託者の他に制度を所管する東京都が参加する必要があるため、都の意見も踏まえて対応すること。
- (2) 定例会の前営業日午前10時まで、定例会で使用する資料を提出すること。
- (3) 各広報活動の詳細スケジュール及びタスクを細分化したステータス管理表を作成すること。作成した詳細スケジュール及びステータス管理表は定例会などでの打合せ内容をふまえ、随時更新を行うこと。また更新箇所は、関係者がわかるようにすること。
- (4) 各広報活動の終了時は、速やかに実績等を共有すること。

- (5) 広報業務を進めるにあたり、連絡が滞るなどのリソース不足が発生した場合は、人員の増強を行うなど、体制の見直しも行うこと。

2 広報戦略（年間事業計画）の策定

本委託の目的を達成するための広報戦略（年間事業計画）を提案し、委託者と詳細を調整した上で実施すること。なお、広報活動は年間を通じて継続的に行い、各広報活動の特性を生かしながら、全体として戦略的に相乗効果をもたらすように工夫すること。なお、策定にあたっては次の（1）から（3）に留意すること。

(1) ターゲット別企画案検討の視点

ア 都民全般

住宅の環境性能について知る・興味を持つ

イ 転居意向層

将来的に新築住宅の注文・購入もしくは賃貸への転居をしたいという意向がある層に、環境性能の高い住宅について関心を持ってもらい、理解を深めてもらう

ウ 新築住宅購入検討層（賃貸オーナー含む）

都内に新築住宅の注文・購入を検討している層に、環境性能の高い住宅の新築・購入について具体的な検討を促す

(2) ターゲットごとの施策の提案と実施

ターゲットごとに、新築戸建ての住宅の注文・購入や賃貸物件等に関する行動パターンや接触メディア等を十分にリサーチし、広報活動を提案・実行すること。

(3) その他

以下、本委託に関連するホームページを参考とし、業務を進めること。当該委託の成果物や関連する素材などは委託者から提供する。

- ・キャンペーンサイト

<https://www.tokyo-co2down.jp/eco-home/>

- ・太陽光発電ポータル

https://www.kankyo.metro.tokyo.lg.jp/climate/solar_portal/

- ・H T T

https://www.kankyo.metro.tokyo.lg.jp/climate/tokyo_coolhome_coolbiz/index.html

3 コンテンツ制作

2（1）で示すターゲット別に動画・記事等のコンテンツを提案し、委託者と協議の上制作すること。

また、制作したコンテンツの視聴数をSNS等を活用して効果的に獲得できるよう、キャッチーなダイジェスト版ショート動画やWEB広告バナー等も併せて作成するなど、クロスメディアを意識するとともに、コンテンツ公開日から1年以上掲出できるものとする

なお、令和6年度に引き続きキャラクター（HELLO KITTY）を活用した展開を行う。HELLO KITTYの本委託事業における使用については、委託者が株式会社サンリオ（以下「サンリオ」という。）と利用権の許諾に係る契約（以下「キティ許諾契約」という。）を締結し、制作物のデザイン監修に係る経費はキティ許諾契約により委託者が負担する。受託者は契約締結後に別途提示する注意事項を厳守するとともに、キティ許諾契約の範囲においてサンリオと広告化権契約に紐づく販促利用契約を別途締結の上、キティ許諾契約で別途負担するとされている経費は受託者が負担すること。また、制作物の監修その他本委託事業に係るサンリオとの調整は原則として受託者が実施すること。

令和6年度に制作したHELLO KITTYを活用したコンテンツについてもデータ加工に応じ、必要な調整をサンリオと行うこと。また、本事業に関連してHELLO KITTYをイベント等で活用する場合の調整及び令和6年度に制作したHELLO KITTYを活用した既存コンテンツの再活用を行う場合、それに伴い発生するサンリオとの調整も本委託の中に含めるものとする。

HELLO KITTYのコンテンツ制作において、現在委託者が使用しているイラストに加え利用可能なスタイル等は以下のとおり。

- ・ライブキャラクター
- ・キャラクター3D・2D
- ・キャラクター音声
- ・その他、サンリオが認めるもの

制作にあたり、次の（1）、（2）については必須とする。

（1）都民全般向けコンテンツ

既存キャンペーンサイトにおいて、キャラクター（HELLO KITTY）を活用して視聴者の興味・関心を惹きつけるコンテンツを新たに制作するとともに、視聴数獲得のため動画・イラスト等のバリエーションを追加すること。

（2）転居意向層・新築住宅購入検討層向けコンテンツ

ア インフルエンサーまたはキャラクター（HELLO KITTY）を活用した環境性能の高い住宅のメリットや選び方を発信する動画・記事

メリット（光熱費削減・減税・補助金・快適・防災・健康・家事楽など）、住宅別（戸建て・賃貸）の選び方（ライフスタイルに合わせた性能・予算の考え方・省エネ性能ラベルなど）について、住宅供給事業者の解説や住まい手の声を取り入れるなど、ターゲットが住宅の環境性能について興味を持ち、理解を深めることができる動画を8本以上制作すること。また、動画の情報を簡潔にまとめた記事や情報を集約した記事を作成し、キャンペーンサイトに掲載すること。

なお、制作に当たっては、東京エコビルダーズアワード受賞者等、本制度の任意参加者・任意提出者となることが見込まれる住宅供給事業者等（3社以上）に取材協力・監修等を依頼し、当該住宅供給事業者等の露出の機会を設定すること。

イ 住宅情報誌等への記事掲載

4 回以上（アで制作した記事の掲載も可）

ウ 住宅展示場での広報

都内全箇所（協力が得られない場合については委託者と協議）

4 メディア等連携広報の提案

受託者は、2（1）で示すターゲットを踏まえて、3で制作するコンテンツ及び既存のコンテンツについて、効果的な広報媒体、広報内容、掲出期間等を提案し、委託者と協議の上広報活動を展開すること。

媒体課金額は90,000,000円（税抜）以上とし、都民全般向けを5割以上とすること。

なお、媒体課金額は広告費用の原価であり、受託者の手数料及び消費税は含まないものとする。

5 既存キャンペーンサイトの維持管理及び改修

本委託内で制作するコンテンツ、及び東京都で実施している別事業「集合住宅（分譲及び賃貸）の再エネ電気利用及び断熱改修促進に向けた広報委託」「既存住宅における断熱改修普及啓発業務委託」「家庭へのHTTアクション促進業務委託」等で制作する住宅の環境性能に関するコンテンツを既存のキャンペーンサイトに掲載するとともに、適時各コンテンツのターゲットを踏まえた導線設計に改修すること。

なお、現行のキャンペーンサイトはターゲットを都民全般向けとして設定しており、改修に当たっては、少なくとも新築住宅購入検討層向けのページを同ドメイン内に新規作成すること。

また、SEO対策なども意識して制作すること。サイト流入などもサイト分析ツールを活用し、分析を行い、定期的に報告・改修を行うこと。

6 都民等が住宅の環境性能を知るための機会を増やす取組の実施に向けた調査・検討

転居や住宅の新築（賃貸住宅を含む）・購入に当たっては、不動産仲介業者やファイナンシャルプランナー等との接点が考えられる。その他の業種も含め、都民等が転居や住宅の新築・購入を検討する際に接点のある事業者が、顧客に環境性能を説明しやすくなるための効果的な取組を調査・検討する。

なお、調査・検討は以下の手順で実施し、令和7年8月末までに完了させること。

- (1) 転居、住宅の新築・購入時に接点のある業種の洗い出し
- (2) 顧客に環境性能を説明するために必要な情報・ツール等のニーズ調査（業種別）
- (3) 調査結果を踏まえた実施内容・実施方法等の検討・整理

7 効果測定

- (1) 受託者は提案する内容の広報目標指標（KPI）を設定し、設定の理由、実現させるための手法及びその効果を検証する手法を具体的かつ明確に示すとともに実現可能なもの

を提案し、委託者の承認を得た上で実施すること。また、KPIの達成状況を取りまとめ、適宜委託者からの依頼に応じて報告すること。

- (2) 定量調査（インターネットアンケート形式調査）を実施すること。想定質問数、調査サンプル数について提案し、質問項目の設定や実施時期等を含め、委託者と協議の上進めることとする。なお、広報活動の事前・中間に向けた・事後に実施すること。

第6 履行に当たっての留意点

本件の履行に当たっては、下記の事項に留意すること。

(実施体制)

- 1 受託者は、当該業務を実施できる体制を整えること。また、企画責任者及び現場責任者を定め、書面により委託者に届けること。円滑な履行のために必要な体制が十分でない場合、委託者と協議の上見直すこと。
- 2 委託事業実施に必要な関係者、関係団体との連絡調整、必要経費の支払い、人員及び物品の手配及び管理等を行うこと。
- 3 本事業の一部を再委託する場合は、あらかじめ委託者の承諾を得ること。また、再委託後は事業者及び制作物の指導・管理を入念に行うこと。
- 4 契約締結後、速やかに委託者と打ち合わせを行い、本仕様書の内容を十分に理解した上で、業務実施体制図、業務実施工程表等を詳細に明記した委託実施計画書を契約締結後1週間以内に提出すること。また、必要に応じて実施計画書、作業表、日程表などを委託者に提出し、当該事業が円滑に進行するよう、適正に運営管理すること。
- 5 事業の実施にあたり、官公庁等との調整が必要な場合は、委託者と連携し、連絡調整や文書発出等の事務を行うこと。

(業務内容)

- 6 履行にあたっては、各広報活動において複数案を提示し、委託者の承認を得ること。また、校正・確認作業を3回以上行い、委託者と協議の上決定すること。なお、印刷物を作成する際は、第13に則ること。
- 7 この契約の履行に当たって、個人情報を取り扱う場合は、別添「電子情報処理委託に係る標準特記仕様書 8情報の補完及び管理 (2)個人情報及び機密情報の取扱いに係る事項」及び「共通事項 3個人情報の保護」に定める事項に従って契約を履行すること。
- 8 企画提案した内容及び、審査時に確約した内容については、適切な進行管理の上、期限を遵守し、確実に執行すること。
- 9 委託事業の実施に必要な資料等を作成した場合は、委託者に必要部数を提供すること。
- 10 事業の素材制作にあたり、下記の事項を遵守すること。
 - (1) 他人の名誉、信用、プライバシー権、肖像権、著作権その他の権利を侵害しないこ

- と。
- (2) 一般の方が不快に感じるイメージ、言葉、その他の表現でないこと。
 - (3) 公序良俗、一般常識に反する内容でないこと。

(その他)

- 11 契約金額には、本仕様書に特に定めのある場合を除き、本契約の履行に必要となる一切の経費を含む。
- 12 業務の実施に当たっては、この契約によるほか、各種法令等を十分に遵守すること。

第7 著作権の取扱い

- 1 本委託に関して作成され、既に他の所有権を有するものを除く一切の成果品及び中間成果物に関する権利は全て委託者に帰属する。特に著作権等の取扱いは、次のように取扱う。著作権法（昭和45年法律第48号）第21条（複製権）、第26条の2（貸与権）、第27条（翻訳権、翻案権等）及び第28条（二次的著作物の利用に関する現著作者の権利）に規定する権利を委託者に無償で譲渡するものとする。
- 2 受託者は、本委託終了後も含め、調査の成果等を委託者の承認を受けないで、自ら使用したり、他の者に公表、貸与及び使用させたりしてはならない。
- 3 前2項その他本契約に付随する著作権の取扱いの各規定に関わらず、サンリオが著作権その他の権利を有するサンリオキャラクターを利用して制作した成果品に関しては、キティ許諾契約における使用許諾条件を適用する。

第8 書類等の提出

- 1 受託者は、業務に着手する前に次の書類及び電子データを提出し、委託者の承認を得ること。
 - (1) 委託着手届 1部
 - (2) 実施計画書 1部
- 2 受託者は、業務が完了したときは、遅滞なく次の書類を提出すること。
 - (1) 委託完了届 1部

第9 成果品及び提出部数

- 1 報告書 3部（A4判製本）
報告書（概要版）も、同様に3部作成すること。
- 2 本委託業務により作成したPR資料及び制作物（広報物等） 一式
- 3 上記の電子データ（報告書・媒体の制作データ） 一式

第10 成果品の納入先

東京都地球温暖化防止活動推進センター

第11 支払い

業務が完了したことを確認後、請求に基づき一括払いとする。

第12 環境により良い自動車利用

本契約の履行に当たって自動車を使用し、又は利用する場合は、次の事項を遵守すること。

- 1 都民の健康と安全を確保する環境に関する条例(平成12年東京都条例第215号)(以下「環境確保条例」という)第37条のディーゼル車規制に適合する自動車であること。
- 2 自動車から排出される窒素酸化物及び粒子状物質の特定地域における総量の削減等に関する特別措置法(平成4年法律第70号)の対策地域内で登録可能な自動車であること。
- 3 環境確保条例第34条第1項に規定する低公害・低燃費車を使用すること。

なお、当該自動車の自動車検査証(車検証)、粒子状物質減少装置装着証明書等の提示又は写の提出を求められた場合には、速やかに提示し、又は提出すること。

第13 環境配慮物品等

本委託の履行にあたって物品を調達する際は、「東京都グリーン購入ガイド(2025年度版)」を参考とすること。

https://www.kankyo.metro.tokyo.lg.jp/policy_others/tokyo_green/tokyo_green

- 1 ノベルティー作成等を行う場合は、東京都グリーン購入ガイド(2025年度版)「2.3.普及・啓発等に係る環境配慮」における【水準1】を満たすものを使用すること。
- 2 印刷物及び報告書等の作成については、次の仕様を満たすものを使用すること。

(ファイル)

東京都グリーン購入ガイド(2025年度版)【水準1】を満たすこと。

(用紙(冊子の表紙及び色上質紙を除く。))

東京都グリーン購入ガイド(2025年度版)【水準1】を満たすこと。

(印刷インキ類)

東京都グリーン購入ガイド(2025年度版)【水準1】を満たすこと。

(リサイクル適性)

東京都グリーン購入ガイド(2025年度版)【水準1】を満たすこと。

第14 その他

- 1 受託者は、業務内容を第三者に漏らしてはならない。
- 2 受託者は、委託者から委託業務の進捗状況等について説明を求められたときは、速やかに対応すること。
- 3 本仕様書に記述のない事項については、別添「電子情報処理委託に係る標準特記仕様書」、「共通事項」及び「暴力団体関係者の排除に係る特約条項」を遵守すること。

4 本仕様書の解釈に疑義が生じた場合、速やかに委託者と協議の上、決定する。

第15 担当

公益財団法人東京都環境公社 東京都地球温暖化防止活動推進センター
温暖化対策推進課 普及連携チーム

TEL 03-5990-5064

MAIL cnt-fukyu@tokyokankyo.jp