

不動産関連情報活用促進ツール制作・運用業務委託仕様書

1 目的

広島県は、持続可能なまちづくりの実現に向けて、地域特性に応じて適切な都市機能や居住人口が確保された「適散・適集な地域づくり」を推進しており、都市のスポンジ化や郊外における低密度な市街地の形成を抑制するため、安全で利便性の高い地域への居住誘導及び住宅ストックの活用促進に取り組んでいる。

これらを進めていくためには、県民の居住地や住まいの選択における意識や認識、行動が重要となることから、その変容に繋がる情報を届けていく必要がある。

本業務では、県民が居住地や住まいを検討するプロセスで閲覧するWEBサイトを制作し、サイトの訪問者が興味を持ち、探求したくなるようなデザインやコンテンツをもって、広島県が県民に届けたい情報やサービスの活用を促すことを狙いとする。

このWEBサイトを通じて達成したいこと

既存の不動産・住宅関連のサイトでは得られない価値を提供し、一次取得者層（主に20代後半から30代半ば）の住宅検討の初期段階に情報をインプットする。

- 1) 広島県が運用するインフラマネジメント基盤 DoboX（以下「DoboX」という）で提供しているサービスが活用され、県民が安全性、利便性など多様な情報を認識した上で居住地や住まいを選択するようになる。
- 2) 多様で豊かなライフスタイルの実例（国内外問わず）などから気づきを得て、県民の理想とする暮らしの幅が広がり、リノベーションという選択肢を持つようになる。

2 背景

○ 広島県では、住宅ストックの活用促進を図るため、次に掲げる施策に取り組んでいる。

①居住誘導エリアの中古住宅の需要拡大

DIG:R HIROSHIMA の推進による都市的なライフスタイルとリノベーションの関心度の向上

【関連情報】DIG:R HIROSHIMA ホームページ (<https://www.digr-hiroshima.com/>)

②不動産関連情報の一元化・オープン化による市場活性化

DoboX を活用したデータ流通エコシステムの形成による不動産事業者の業務効率化及び県民の居住地選択の支援

【関連情報】不動産関連情報のデータ集約に係る基本方針（別添資料）

○ 令和4年度から運用を開始した DoboX には、行政が保有する災害リスク情報や都市計画情報、法規制情報などのデータが集約されており、これらを活用したサービスを提供するなど今後、更なる機能拡張を予定している。

<これまで提供している情報>

- ・災害リスクマップ（土砂災害、水害、過去に発生した災害の記録などが確認可能）
- ・法規制マップ（各種法令の規制区域や規制内容、手続きなどが確認可能）
- ・不動産マップ（災害リスクや都市計画情報など不動産取引に必要な各種情報が確認可能）

【関連情報】DoboX 提供サービス (<https://hiroshima-dobox.jp/visualizations/index>)

<今後提供予定の情報> (提供イメージは別添資料の P28～36 を参照)

- ・不動産情報ライブラリ^{※1}が公開している情報 (学校、医療施設、幼稚園・保育園などの施設情報、不動産取引の価格相場など)
 - ・地域の暮らしやすさに関する情報 (Walkability Index^{※2}: 施設充足度のスコア及びヒートマップ、緑被率及び高低差のヒートマップ)
 - ・電力データに基づく推定空き家の分布に関する情報 (県内全域の戸建住宅を対象とした分析結果のヒートマップ)
 - ・マンションの管理状況に関する情報 (関連団体や市町などが実施する既存制度の可視化)
- ※1 円滑な不動産取引や利活用を促進する観点から国土交通省が開発した不動産に関するオープンデータを重ね合わせて表示する WebGIS システム
- ※2 民間団体が開発した暮らしやすさの観点から徒歩圏内の施設充実度を評価する指標

3 業務委託期間

契約締結の日から令和7年3月19日まで

4 業務内容

(1) WEBサイト制作・運用

業務目的の達成に資するWEBサイトを制作・運用する。なお、既存の不動産・住宅関連サイトとのポジショニングの違いや役割分担を明確にして、ターゲット層の興味を惹くデザインやブランディングを行うこと。

また、翌年度以降は県職員が運用することを念頭に、ノーコードツールなど高度な専門知識を持たない者でも更新しやすい仕様とし、維持管理コストにも配慮すること。

(2) コンテンツ制作

サイト訪問者が次の情報に興味を持ち、探求したくなるようなコンテンツを制作する。なお、コンテンツは一定のフォーマット化により運用しやすいものとする。

- ①DoboX に実装している多様な情報
- ②住宅ストックの活用に関する情報

(3) 普及促進策の実施

サイトの認知向上に繋がる施策を行うとともに、実施した施策などを通じてユーザーの声や反応を確認して利便性の改善を図る。なお、獲得ユーザー数の目標値を設定し、目標達成に効果的な方法とすること。(WEB マーケティング、メディア掲載、イベントなど)

【参考】発注者がサイト制作において重視する観点

- ターゲット設定において一定の状態や趣向・感性の範囲内のセグメントを想定して反響獲得の確度を高めること。
- 情報伝達の手段として、ユーザー自身がより深く知りたい、活用してみたいと思う動機や状況をつくること。(情緒的な訴求を間口に、具体的な事柄への探求心を生むというフロー)
- 民間企業等における既存の取組 (メディア含む) を前提に、県民の行動変容を促す上で不足している部分を効果的に補うこと。(本取組で全てをフォローする必要はない)

5 業務の体制

受託者は、本業務に必要な人員を配置し、責任者を明らかにするとともに、責任者及び事務担当者等の業務所掌範囲についても明らかにすること。

また、本業務をグループ企業体で受託する場合は、その代表者は次の業務を所掌すること。

- ・ 業務の目標達成に向けて事業を円滑に進めるため、発注者との総合的な窓口機能を果たすとともに、構成企業と綿密な連絡・調整を行い、委託業務全般について責任をもって履行すること。
- ・ 委託料の代表請求及び構成員への分配を行うこと。

6 成果品

- (1) 業務報告書
- (2) 制作したツール及びイラストやフォントなどの資材

7 成果品の帰属及び秘密保持

(1) 成果の帰属

- ・ 本業務により得られた成果は、原則として県に帰属する。ただし、受託者が従前より有する著作物あるいは第三者の著作物については、受託者あるいは第三者に帰属するものとする。
- ・ 受託者は、本業務の実施のために必要な受託者が従前より有する著作権あるいは第三者の著作権については、当該著作権の利用に当たり、支障のないよう適切な措置を講じなければならない。また、何らかの著作権に係る問題等が生じた場合、受託者の責任により対処するものとする。

(2) 秘密保持

- ・ 本業務に関し、受託者から県に提出された提案書等は、本業務における契約予定者の選定以外の目的で使用しない。
- ・ 受託者は、本業務に関し、受託者が県から受領又は閲覧した資料等は、県の了解なく公表又は使用してはならない。
- ・ 受託者は、本業務で知り得た県及び関係団体等の業務上の秘密を保持しなければならない。

8 再委託等の制限

受託者は、管理業務を除く本業務の一部を第三者に委託することができる。その場合は、再委託先ごとに業務の内容、再委託先の概要及びその体制について、事前に県に文書をもって協議し、承認を得なければならない。

9 その他

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