

不動産周辺環境の評価データに係る整備及び活用方策検討業務委託仕様書

1 目的

広島県では、持続可能なまちづくりの実現に向けて、地域特性に応じて各拠点に必要な都市機能の集約や災害リスクの低いエリアへの居住誘導が図られ、拠点間が最適な公共交通ネットワーク等で結ばれた「集約型都市構造」の形成を推進している。

その一環として、利便性の高いエリアにおける中古住宅の流通促進に向けた「不動産関連情報の一元化・オープン化」に取り組んでおり、行政機関等が保有する不動産取引に必要な各種情報について、データ連携基盤D o b o X（以下「D o b o X」という）への集約に向けた基本計画の策定を進めているところである。

本業務では、県民の居住地選択において有益な情報として、不動産周辺の環境評価データ（以下「周辺環境評価データ」という）を整備するとともに、不動産流通市場の活性化に資する周辺環境評価データの活用方策を検討する。

2 業務委託期間

契約締結の日から令和6年3月29日まで

3 業務内容

(1) 周辺環境評価データの整備

次のデータについて、広島県内の都市計画区域を対象地域として整備するとともに、D o b o Xの保守管理業者とデータ搭載に必要な協議・調整を行う。なお、これらのデータは一般公開を前提としてD o b o Xに搭載可能な仕様で整備する。

名称	内容	納品データ形式
①リバブルスコア	<p>施設立地データと徒歩圏データを用いた、徒歩圏内の施設充実度をスコア化したものとし、「Walkability Index[*]」と同等以上の内容とする。具体的には、徒歩圏データは、道路ネットワークデータを用いて算出したものとし、徒歩圏内の施設充実度のスコアは、個別の利便施設等（スーパー、コンビニ、公園、飲食店、カフェ等）の徒歩圏内の施設充実度を評価した「個別スコア」と、それら複数の利便施設等の徒歩圏内の施設充実度を総合的に評価した「総合スコア」を含むものとする。</p> <p>なお、データソースは業務委託期間において最新の1時点とする。</p> <p>※Walkability Index とは 暮らしやすさの観点から、不動産の立地環境（周辺の都市アメニティ充実度）を表す指標。全国の市街化区域を対象として、不動産とそこから徒歩でアクセス可能なアメニティ群（スーパー、コンビニ、公園、飲食店、カフェなど）のデータを紐づけ、アメニティ分類ごとの周辺立地数をもとにその充実度を100点満点でスコア化するもの。 （引用）Walkability と不動産価値:Walkability Index の開発（2020年6月清水千弘ほか）</p>	<ul style="list-style-type: none">・シェープファイル形式または緯度経度等の位置情報を含むCSV形式とする。・スコア算出の地理的粒度は、50mメッシュ単位と同等以上の細かさとする。

②緑化スコア	<p>緑被率データと徒歩圏データを用いた、徒歩圏内の緑被率をスコア化したものとし、エリア内の「緑の豊富さ」の地域間比較に資するものとする。</p> <p>なお、データソースは業務委託期間において最新の1時点とする。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・シェープファイル形式または緯度経度等の位置情報を含むCSV形式とする。 ・スコア算出の地理的粒度は、50mメッシュ単位と同等以上の細かさとする。
③高低差スコア	<p>標高データと徒歩圏データを用いた、徒歩圏内の高低差をスコア化したものとし、エリア内の「徒歩」や「自転車」での移動のしやすさの地域間比較に資するものとする。なお、データソースは業務委託期間において最新の1時点とする。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・シェープファイル形式または緯度経度等の位置情報を含むCSV形式とする。 ・スコア算出の地理的粒度は、50mメッシュ単位と同等以上の細かさとする。

(2) 周辺環境評価データの活用方策の検討

D o b o Xに搭載された場合の周辺環境評価データの活用方策（ユースケース）について、①広島県内の不動産流通市場の評価分析、②消費者へのサービス提供、③行政におけるEBPMなどの観点から検討する。（左記①～③区分で各1件以上、合計3件以上のユースケースとする。）

(3) 業務とりまとめ

業務報告書を作成する。

4 打ち合わせ協議

打ち合わせ協議は、初回、中間1回、成果品納品時の合計3回を見込んでいる。

5 成果品

成果品は以下のとおりとする。

- ・業務報告書 A4判簡易ファイル製本 2部
- ・電子データ DVD等 2部

6 成果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効果は、原則として本県に帰属するものとする。ただし、受託者が従前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あ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などが生じた場合、受託者の責任により対処するものとする。

(2) 秘密保持

- ・受託者は、本業務に関して本県から受領又は閲覧に供した資料等は、本県の承諾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。

7 その他

- (1) 受託者は、県に対して、本業務の実施の進捗状況を適宜報告し、県の指示及び監督を受けなければならない。
- (2) 本仕様書に関して疑義が生じた事項及び本仕様書に定めのない事項については、両者協議の上、これを解決するものとする。