

東京都データ連携・活用促進プロジェクト
令和6年度採択事業者 事業実施報告書

<赤坂・虎ノ門緑道エリア データ連携・活用促進プロジェクト>

令和8年3月

<日鉄興和不動産株式会社・大成建設株式会社>

目次

エグゼクティブサマリ	1
1. はじめに	3
1.1 本事業の背景と目的	3
1.2 エリアの課題	5
1.3 実施体制	6
2. 目指す姿	8
2.1 エリアが目指す未来	8
2.2 ロードマップ	9
2.3 KPI	11
3. 本事業の位置づけ	12
3.1 エリア全体の取組の中での位置づけ	12
3.2 サービス・技術の位置づけ	14
4. 取組内容	16
4.1 取組内容の詳細	16
4.2 実装サービスの詳細	20
4.3 取組の工夫	22
5. 取組結果	24
5.1 都民が得られた効果	24
6. 横展開の可能性	26
6.1 マネタイズするために必要な要素	26
6.2 横展開できるエリアの特徴	29
7. 今後の予定	31

エグゼクティブサマリー

1. 事業の背景と戦略的意義

赤坂・虎ノ門エリアは国際ビジネス拠点として高い集積を誇る。当該エリアの点在する確保された一程度の緑地に着目し、高地価ゆえの緑地設置に伴う機会費用が課題であることも踏まえ、本事業は、デジタル技術で環境価値を定量化し、緑地・生物多様性を「コスト」から「投資」へ転換する国内外先駆のスマートシティ・モデルを追求した。ネイチャーポジティブを都市競争力の源泉である Well-being や不動産価値につなげ、持続可能な都市マネジメントの確立を目指した。

2. 実装体制・技術ソリューション

本事業は、日鉄興和不動産を代表企業に、大成建設、東京大学等による産官学民の重層的体制で推進した。高精細な「デジタルツイン」をデータの重畳基盤に据え、LiDAR 計測による高精度人流データと気象センサーによる環境情報、既存アプリケーションにて市民が楽しみながら取得した動植物データを統合。また、人流データ解析手法を標準化する MCP (Model-Context-Protocol) に準拠したフレームワークや、人流行動に影響を及ぼす視覚情報をデジタルツイン内にて想定・演算・定量化するシステムを開発し、AI による自動分析を可能にすることで、属人性を排した広域展開の可能性を高めた。

また、データ駆動型 (Data-driven) の都市マネジメントモデルの実証を行うべく、取得データをエリアマネジメントイベント等へ活用、アイデアソン等を通じ市民とともにデータ活用の手法を検討するなどの取り組みを実施。エリアの賑わいと Well-being の向上に取り組んだ。

3. 定量的・定性的成果

データ取得とサービス提供の観点から KPI 設定を行っており、取得データ種数、提供先やサービス提供人数、アンケート評価を観測した。特に、市民イベント「いきものクエスト」を通して 200 種超の生物データを取得し、環境の可視化が市民の行動変容と充足感に寄与する結果となった。

また、デジタルツイン内にて想定・演算・定量化するシステムについては東京大学による国際学会 (2025 IEEE International Smart Cities Conference) や国際展示会 (Smart City Expo World Congress 2025) での発表を通して、世界的にも本事業の先進性を PR したほか、産業 DX 総合展 (2025 年 7 月 30 日～8 月 1 日開催) の特別講演においても本プロジェクトの紹介を通じて事業内容や取組について関心を集めた。

4. 社会実装と今後の展望

今後は周辺の六本木・虎ノ門地区（以下、「大街区」といいます。）内や新橋・虎ノ門地区へ水平展開し、データ共有によるエコシステム構築を目指す。既に技術開発は完了しており、地元運営組織への円滑な移管を検討する。また、本手法を東京都のスマートシティ戦略のモデルケースとして、都内他都市・エリアへの横展開を図る。

気浄化や防災機能を備えた「グリーンインフラ」として不可欠な存在として認知されつつある。

また、不動産市場を中心にグリーンプレミアム（環境価値を資産価値へ転化）への注目が集まる中、その客観的な可視化が強く求められている。以上の背景から、本事業は都市中心部における自然資本の価値をデータで実証し、その経済的や社会的、環境的インパクト、健康・ウェルビーイング、コミュニティ/地域活性指標を可視化することを目指して推進された。

（２）自然共生型スマートシティの先行モデル

東京都では「スマート東京」の実現を掲げ、先端技術を活用した都市課題の解決を推進している。本事業は、高度な都市機能と豊かな緑地が共存する「赤坂・虎ノ門緑道エリア」をフィールドとし、自然環境とデジタル技術を高度に融合させた持続可能なスマートシティの先行モデルを確立することを目的とした。

本事業は、単なる緑化推進に留まらず、データ連携基盤（都市 OS）を活用した「データ連携・活用促進プロジェクト」として位置づけ、不動産開発会社（デベロッパー）やまちづくり主体（エリアマネジメント組織）の視点から、都市における生物多様性の価値をデータによって裏付け、実効性のあるビジネス機会創出とデータ駆動型（Data-driven）の都市マネジメントモデルの構築を目指した。

（３）生物多様性を軸とした QOL 向上と実効的なデータ利活用

本事業は、生物多様性に配慮した都市づくりを通じて、住民やエリアワーカーの QOL（生活の質）を向上させ、身体的・精神的・社会的な幸福（Well-being）を実現することにある。また、データ利活用の高度化を図り、東京データプラットフォーム（TDPF）や民間プラットフォームとの連携を強化し、環境データと人流データのクロス分析等を通じて、実効性の高いデータ駆動型都市運営モデルの構築を目指した。

1.2 エリアの課題

赤坂・虎ノ門緑道エリアは、江戸時代に庶民の憩いの場であった溜池のほとりの継承・再生という文化的・歴史的要素や、オープンスペースと緑道に豊かな自然環境が現存するというポテンシャルを有している。一方で、持続可能なスマートシティを実現する上で、以下の複数の課題があると分析した。

(1) 土地利用の調和と賑わいの不足

「港区まちづくりマスタープラン」では、良好な居住環境と国際ビジネス拠点の両立を目指し、メリハリのある土地利用を誘導することが求められている。特に赤坂見附駅や赤坂駅周辺では賑わいを備えた業務・商業等の多様な機能の誘導が、地区内部では落ち着きのある街並みの保全が求められており、居住環境に配慮した賑わい機能の集積が課題となっている。また、エリアにおける定常的な賑わいが不足しており、多様な人々の交流機会の不足（多様な生活様式への対応）が指摘されている。

(2) 緑地環境とエコロジカル・ネットワークの課題

「港区緑と水の総合計画」（緑の基本計画）では、生物多様性に資する供給地である青山霊園、赤坂御用地などと区の内外を結ぶエコロジカル・ネットワークの充実を図るため、生物多様性に配慮した緑化の誘導が求められている。

都市の生物多様性は、常に生息生育環境の減少や質の低下、汚染、ヒートアイランド現象、外来種の侵入などによって損なわれる危険性があり、本エリア固有の生物資源の正確な把握と、それに基づいた保全・再生の必要性がある。

(3) 都市マネジメントとDX融合

東京都「スマート東京」や国土交通省「まちづくりDX」が推進されており、本地区においてもデジタル技術を活用して新たな価値創出をしていくことが求められている。

(4) 緑地の経済的価値や都市デザインの定量的な評価

都心の緑地は多面的な価値を持つ一方、設置に伴う収益の喪失（機会費用）が課題となる。現状、不動産価値向上（グリーンプレミアム）を定量評価する仕組みが未確立で、特に生物多様性の視点が不足している。投資家へ経済価値を証明するには、人流や生態系データを用いた客観的な分析枠組みが必要。また、歩行者の動的な視覚体験を評価する手法も発展途上であり、都市デザインの正当な価値判断に課題が残っている。

1.3 実施体制

本プロジェクトは、赤坂・虎ノ門エリアの都市開発を牽引する不動産デベロッパー、高度な知見を持つ民間企業と学術機関、先進技術を有するスタートアップ、そして市民参画を促すエリアマネジメント組織が結集した、産官学民連携の多角的な体制で実施した。

○連携による強み

各主体の専門性を有機的に融合させることで、一過性の取り組みに終わらせず、事業の継続性と、他地域でも応用可能な成果の汎用性を目指した。

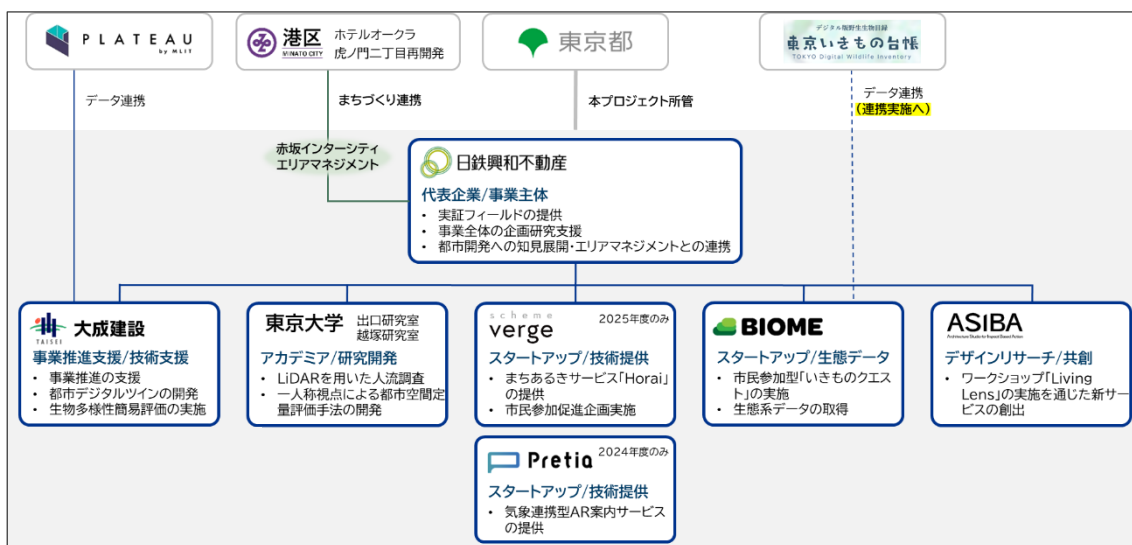


図2 体制表

表1 実施事業者一覧

組織	分野	主な役割
日鉄興和不動産株式会社	事業主体	実証フィールドの提供、事業全体の企画・研究支援
大成建設株式会社	事業推進支援/技術支援	事業推進の支援、技術支援（都市デジタルツインの開発）
東京大学	アカデミア/研究開発	LiDARを用いた人流アクティビティ調査、一人称視点による都市空間定量評価手法の開発（国際学会での論文発表）
scheme verge 株式会社	スタートアップ/技術提供	まちあるきサービス「Horai」の提供、市民参加促進企画の実施
株式会社バイオーム	技術/生態系データ	市民参加型「いきものクエスト」の実施、生態系データの取得、東京いきもの台帳との連携

一般社団法人 ASIBA	デザインリサーチ/共創	ワークショップ（Living Lens）の企画・運営を通じた、新サービスの創出
-----------------	-------------	---

日鉄興和不動産は、本事業を通じて得られた知見を、ネイチャーポジティブに資する都市開発の及び醸成という最終目的に結びつけ、市場への経済的インパクトを検証する役割を担う。大成建設は、事業推進を全面的に支援すると共に、情報連携の基盤として都市デジタルツインを構築し、エリア情報の収集と利活用の基盤を整える。東京大学は、都市デザインの「質」を動的な視覚変化（Visual Experience）として定量化し、エビデンスに基づいた都市設計（Evidence-based Urban Design）の技術的基盤を提供する。市民参加を担う scheme verge とバイオームは、緑地の利用促進と生物多様性データの収集を担い、ASIBA は、ワークショップの企画・運営を通じ、ネイチャーポジティブに資するアイデアやサービスの創出を目指す。

2. 目指す姿

2.1 エリアが目指す未来

本プロジェクトは、最先端のデジタル技術（スマートシティ）と豊かな生物多様性（ネイチャーポジティブ）が互いの価値を高め合う、新たな都市モデルの実現を目指した。国際ビジネス拠点である「赤坂・虎ノ門エリア」において、高度な都市機能の維持とワーカークの QOL・Well-being を両立させる先進的な試みである。

具体的に、以下の方針を掲げて本事業を推進した。

（1）人間と多様な生物が「共創」する都市

都市開発と生物多様性を対立構造で捉えるのではなく、人間以外の生物も社会の一員として捉える「マルチスピーシーズ（多種共生）」の視点を導入し、積極的にネイチャーポジティブを進めることを目指した。

また、生物データを取得については、イベントを通じて住民やエリアワーカークが収集する試みとし、自然を深く理解しながら、保全行動へとつなげる、持続可能なサイクルの構築を目指した。

（2）データ連携基盤（都市 OS）による「自然価値」の可視化

国土交通省の PLATEAU をベースとした「赤坂・虎ノ門デジタルツイン」を活用し、データ駆動型の意思決定を支える都市 OS を構築する。このデジタルツインは、単なる緑化推進に留まらず、自然環境の価値を可視化するための都市 OS として機能し、今後の当該エリアのまちづくりの基盤をすることを目指している。

本事業では、LiDAR による精緻な人流データと 3D モデルを統合し、歩行者が移動中に経験する「動的な視界の変化」を数値化する評価手法も開発する。

また、将来的には「ネイチャーポジティブな物件は儲かる」というビジネスロジックを確立することを目指し、定量化された「緑地の質」を不動産価値の変数として活用するため取り組みとして、緑視率の可視化にも取り組んだ。

（3）データに基づく新しいエリアマネジメントの試行

本事業で得られた知見は、住民やエリアワーカークの幸福度最大化と、エリアマネジメントに展開することを想定している。特に、「賑わい」や「快適性」のデータに基づき、イベントの企画や緑地の整備方針を柔軟にアップデートする順応的管理（Adaptive Management）を試行し、新しいエリアマネジメントの形を見出すことを目標とした。

2.2 ロードマップ

(1) ロードマップと意義

本事業のロードマップは、単一街区における実証から、広域的なビジネス圏への技術展開と知見の汎用化を目指した。ロードマップの各段階は、データ連携基盤（デジタルツイン）の機能高度化と、多様なステークホルダー（特に大街区事業者）との連携深化を目指して作成している。最終段階では、本事業で確立した技術、知見（グリーンインフラの経済価値分析手法等）のベストプラクティスを、都内他都市・エリアへの展開を通じて、広域市場への経済的インパクトを創出することを目指している。

表2 本事業のロードマップの概要

フェーズ	実施時期	対象エリア	主な取組内容（データ活用・連携の進化）
Step 1: 開発期	2024年度	赤坂インターシティ AIR 街区中心	生物多様性調査、人流調査、生活者交流イベント等の実施。デジタルツインをモニタリング機能として構築し、センサーデータや LiDAR データを重畳。
Step 2: 拡大期	2025年度	赤坂・虎ノ門緑道沿道街区中心	隣接街区（虎ノ門二丁目再開発街区・ホテルオークラ街区）への水平展開を促進。周辺街区のデータを重ねることで、デジタルツインの範囲を拡大。シミュレーション機能拡充や、人流及び生物多様性に関するデータのオープン化（東京いきもの台帳など）と大街区関係事業者（不動産所有者・運営会社など）への共有を進める。国際イベント（SCEWC2025）での成果発信を行う。
Step 3: 展開期	2026年度～	六本木・虎ノ門エリア（大街区）など周辺	大街区関係事業者（不動産所有者・運営会社など）との連携を深め、大街区を対象としたデータ取得や市民参加企画の協同実施など、大街区を起点として、都内他都市・エリアへのベストプラクティスの展開を目指す。

(2) ロードマップ詳細（デジタルツイン・データ分析）

本ロードマップの遂行において、データ連携基盤としてのデジタルツインの機能進化は極めて重要である。

Step 1（2024年度）で構築されたデジタルツインは、主に既存データやセンサーデータの重畳による「モニタリング」機能を主軸とするが、Step 2（2025年度）では、「シミュレーション」機能へと高度化させ、将来計画の策定や、デジタルツインの属性データを活用することで、緑視率と人流変化のシミュレーションを通じた定量評価の開発を進めた。

加えて、定量評価手法の汎用化については、東京大学と協同開発した LiDAR データに基づく

一人称視点の都市空間定量評価手法のパイプラインを、MCP (Model-Context-Protocol) フレームワークとして再構成した。これにより、開発した評価手法が構造化・標準化され、他のデータでの展開を容易にした。Step2 では、デジタルツインを、エリアマネジメントなどまちづくりを担う組織の意思決定を支援する基盤として発展させることとした。

(3) ロードマップ詳細 (ネイチャーポジティブ)

都市の生物多様性保全は、都市のエコロジカル・ネットワークの形成だけでなく、都市周辺の樹林地、森林等との有機的な連結による広域的なネットワークの一部として寄与する役割がある。

Step1 では、赤坂インターシティ AIR 街区内での取組みに留まるが、Step 2 では、隣接街区 (虎ノ門二丁目再開発街区・ホテルオークラ街区) との連携を通じて水平展開を促進する。この連携を促進するため、人流データおよび生物多様性データをオープンにし、大街区関係者へ共有する方針。Step 3 では、このデータ活用を、不動産開発会社が緑化に伴う収益増加 (純収益増加) を客観的に分析するために用い、不動産価値向上 (グリーンプレミアム) を定量評価する仕組み化へと発展させる。

また、Step3 では、大街区関係事業者 (不動産所有者・運営会社など) との連携を深め、確立された分析フレームワークを大街区で確立し、成功モデルとして都内他都市・エリアへ展開する。

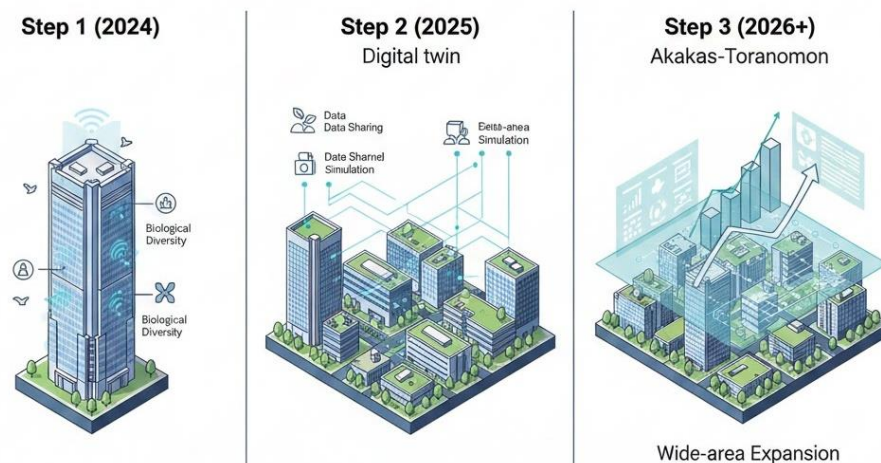


図3 ロードマップイメージ

2.3 KPI

(本事業で目標とした KPI を記載)

本事業では、サービス提供日数や取得データ数など定量化する独自の KPI を設定し、本事業を定量的に評価した。特に、「データ活用促進事業」の主旨に沿って、データ取得と連携先など、データ活用に関する指標とサービス提供に関する指標を重視して本事業を推進した。

表 3 2024 年度（初年度）の KPI 達成状況

評価分類	評価項目	① 目標値	設定根拠 ※可能な限り詳細に明示すること	定量KPI達成状況		
				② 実績値 (3月31日時点)	③ 定量KPI達成率 (② ÷ ①)	数値根拠 ※根拠の概要は、以下の欄に記載ください ※根拠詳細・エビデンス資料は、別シートにて添付してください
1 定量	サービスの実施期間(日)	100	2024年12月～2025年3月までをサービス実施期間として100日と算出	102	102%	AR7サービス提供開始: 2024年12月20日～2025年3月31日
2	収集されたデータの種別数(件)	19	構築標準を記載(対象数×データ項目数など) ・人流データ(2件)、環境データ(10件)、生体データ(2件)、空間データ(1件)、目的地情報(2件)、稼働情報(2件)	24	126%	・稼働情報:13件(詳細確定資料) ・生体データ:2件 ・空間データ:1件 ・目的地情報:1件(店舗情報) ・稼働情報:2件 ・環境データ:2件 ・生体データ:1件 ・人流データ:2件
3	取得先のプレイヤー(社)	5	想定される取得先を列挙し記載 大成建設、東京大学、フレイテック/ロジス、バイオーム、日本設計(緑地データ・設計データ)	7	140%	・日鉄興和不動産 ・Pretia ・BIOME ・大成建設 ・日本設計 ・Weather News ・東京大学
4	実装サービスによる課題解決度 <small>(検証項目・単位をご記入ください) 初年度はサービス体験者・イベント参加者へのアンケート調査を実施し、推奨意向度、満足度3.5以上(1～5段階評価)を目標値として設定する。</small>	3.5	サービス体験者へのアンケート調査、推奨意向度、満足度を確認する。1～5段階評価で、好意的な反応(3.5以上)が得られることを目標とする。	4.4	126%	アンケート集計結果より
5	サービス利用人数(人)	4000	来館者数に対してサインージ等で施策を発信・体験機会を提供する延べ人数。 来館者数4,000人/日×1% ×100日=4000人	1407	35%	・AR7サービス:259人 ・いまものクエスト:634人 ・イベント:500人 ・アイデアアソシ:14人

表 4 2025 年度の KPI 達成状況

評価分類	評価項目	① 目標値	設定根拠 ※可能な限り詳細に明示すること	定量KPI達成状況		
				② 実績値 (3月31日時点)	③ 定量KPI達成率 (② ÷ ①)	数値根拠 ※根拠の概要は、以下の欄に記載ください ※根拠詳細・エビデンス資料は、別シートにて添付してください
1 定量	サービスの実施期間(日)	180	2025年9月～2026年2月までをサービス実施期間として180日と算出	186	103%	・赤坂深風ふりりんラリ- (scheme verge) 69日間(7/31～10/7) ・いまものクエスト(BIOME) 62日間(8/26～10/26) ・ワークショップ(ASHIBA) 42日間(9/11～10/22) ・エリアマネジメントイベント(日鉄興和不動産) 計13日間
2	収集されたデータの種別数(件)	15	構築標準を記載(対象数×データ項目数など) ・人流データ(2件)、環境データ(10件)、空間データ(1件)、生体データ(2件) ※ 設置場所の拡大に伴い2項目にも計上	18	120%	・人流データ:2件 ・環境情報:13件 ・生体データ:2件 ・空間データ:1件
3	取得先のプレイヤー(社)	2	想定される取得先を列挙し記載 隣接街区事業者2街区(虎ノ門2丁目再開発、オークラプラスステージタワー)	5	250%	・東京都 ・Weather News ・BIOME ・大成建設 ・日鉄興和不動産
4	実装サービスによる課題解決度 <small>(検証項目・単位をご記入ください) 初年度はサービス体験者・イベント参加者へのアンケート調査を実施し、推奨意向度、満足度3.5以上(1～5段階評価)を目標値として設定する。</small>	3.6	サービス体験者へのアンケート調査、推奨意向度、満足度を確認する。1～5段階評価で、好意的な反応(3.6以上)が得られることを目標とする。	4.3	119%	アンケート集計結果より
5	サービス利用人数(人)	7200	来館者数に対してサインージ等で施策を発信・体験機会を提供する延べ人数。 来館者数4,000人/日×1% ×180日=7,200人	5644	78.4%	・赤坂深風ふりりんラリ- 669 ・いまものクエスト 489 ・ワークショップ 55 ・エリアマネジメントイベント 4,175 ・Smart City EXPO World Congress 2025 プー来訪者 206 ・国際学会聴講者 50

3. 本事業の位置づけ

3.1 エリア全体の取組の中での位置づけ

本事業は、単なるエリアの再開発や緑化活動に留まるものではなく、国際的なビジネス拠点である「赤坂・虎ノ門エリア」が世界水準の競争力を維持し、持続可能性と強靱性（レジリエンス）を兼ね備えたスマートシティへと進化するための中核として位置づけた。

（1）エリア全体の再開発戦略と本事業の相互補完関係

赤坂・虎ノ門エリアは、「特定都市再生緊急整備地域」である「東京都心・臨海地域」に含まれており、国際的なビジネス機能等を備えた拠点としてふさわしい景観と賑わいの形成が緊急かつ重点的に求められる地域になる。

本事業は、この広域的な都市再生において、大規模プロジェクトによる緑地整備といったハード面での貢献だけでなく、生物多様性の保全・創出と住民やエリアワーカーの Well-being 向上という定性的な価値を補完する役割を担うことを位置付けた。

また、都市における緑地は、エコロジカル・ネットワークの形成において、生息生育環境を保全・再生し、種の分布域を拡大する拠点として機能するため、本プロジェクトは、赤坂インターシティ AIR の緑道を起点とし、周辺の虎ノ門二丁目再開発街区やホテルオークラ街区といった隣接街区への水平展開を通じて、広域的なエコロジカル・ネットワークの一部として生物の生息生育環境の形成に寄与する。

これにより、単一街区の枠を超えて、エリア全体での都市機能の維持と環境価値の最大化に寄与するものである。

（2）地価の高い都心部における経済価値と環境価値の両立

赤坂・虎ノ門エリアのように、地価が高い条件下では、緑地の設置は不動産収入の喪失分（機会費用）が大きく、積極的な設置を実現するためには、緑地設置に伴う経済的な価値を示す必要がある。本事業は、この都心部特有の経済的要件クリアを目指し、経済的価値と環境価値の両立を、定量的評価、データ駆動の点で貢献することとする。

具体的には、LiDAR トラジェクトリ分析を活用した一人称視点による都市空間の定量的評価手法を開発することにより、これまで定性的に扱われてきた緑地の「質」や「快適性」を、動的な視覚変化（Visual Experience）適切な説明変数として活用する。これにより、緑地が不動産価値の向上効果（グリーンプレミアム）に与える影響を示すことを目指す。

将来的には、この分析を通じて、「ネイチャーポジティブに資する物件はコストから資産へ転換できる」という経済的ロジックを示し、ESG 投資等の呼び込みに資する技術的・理論的基盤の提供を目指す。

（3）東京都の政策との整合性：先行モデルとしての役割

本事業は、東京都が掲げる「スマート東京」の実現、および国際的な「ネイチャーポジティブ」の潮流への貢献に向けた、都心エリアを代表する**先行モデル**としての役割を担っている。また、国土交通省が推進する「まちづくり DX 実現ビジョン」における三つのビジョン「持続可能な都市経営 (Sustainability)」「一人ひとりに寄り添うまち (Well-being)」「機動的で柔軟な都市設計 (Agile-governance)」の実現を、データと緑地という二つの要素を融合して進める。

特に、データ取得と活用の持続性を高める目的で、市民参加型イベント (いきものクエスト等) を主軸に据え、市民イベントを通じて、データ取得だけでなく、都民の意識醸成を促し、**保全に向けた行動を起こすきっかけ**としての機能とする。これは、同時に住民や**エリアワーカー**の QOL と Well-being の向上に直結する生活者視点での幸福度を追求する施策であると位置づけ、エリアマネジメント組織と連携して進める。

本事業で確立されるデータ取得と活用施策は、都心におけるまちづくり DX の標準化に大きく寄与するものであると考ええる。

(4) ロードマップからみた本事業の位置づけ

本事業は、2.2 ロードマップでも示したとおり、段階的に取組みを周辺に広げていくことが特徴になっている。2024 年度の Step 1 における基盤確立から 2025 年度の Step 2 における水平展開への移行が戦略的結節点となる。Step 2 では、実証エリアの拡張に加え、各機能の高度化を進める。さらに、人流や生物多様性データをオープン化し周辺事業者と共有することで、広域連携を組織的に推進し、知見の汎用化を図る。これらは、2026 年度以降の Step 3 における都内他都市・エリアへの展開に向けた不可欠なマイルストーンであり、次世代の都市再生モデルを社会実装するための重要な位置づけになる。

3.2 サービス・技術の位置づけ

本事業で構築、運用されるデータ連携基盤は、単なる情報可視化のためのアプリケーションではなく、赤坂・虎ノ門エリアにおけるグリーンインフラ戦略をエビデンスに基づき推進するための都市インフラ（都市 OS）として位置づけている。この基盤は、学術機関と共同開発したデータ解析技術と、この基盤を用いて提供される関連サービスによって支えられる。

（1）都市 OS としてのデータ連携基盤

本事業の技術的基盤は、国土交通省の PLATEAU や BIM データをベースに構築された「赤坂・虎ノ門デジタルツイン」になる。このデジタルツインは、オープンデータと BIM などの個別データを組み合わせた高精度なデジタルツインで、環境センサー（ソラテナ Pro）から得られる 13 種類の環境情報など、マイクロスケールな実測データを重畳するための統合環境としても機能する。

データ管理の柔軟性を確保するため、本システムはデータを一カ所に統合するのではなく、データの所在を明確にし、関係者が活用しやすい仕組みである分散型エリア OS の仕組みをとり、必要なデータは、必要な時に外部のデータベースから読み込む仕様になる。これは、既成市街地で異なるプレイヤーがそれぞれデータを集めている現状を踏まえており、エリア内の異なるシステム間における相互運用性（Interoperability）を担保し、エリアの持続的な都市マネジメントを支える情報インフラとして機能することを企図している。

（2）技術知見の標準化と相互運用性の確保

本事業で開発された分析手法は、アカデミアとの連携（東京大学）を通じて、国際学会での論文発表を行い世界的な評価も得ている。その成果を他の事業者や街区が利用しやすい形で汎用化することで、技術のスケラビリティを確保する。

そのための仕組みが、MCP（Model-Context-Protocol）フレームワークであり、このフレームワークは、開発した評価手法を「AI Agent に教えるための規格」として機能させることを目的としている。これにより、分析手法が特定の研究者や技術に依存する属人性を排除し、他の街区や事業者が当該技術を利用する際の技術的参入障壁を低下させ、知見の横展を容易にする。

また、本事業で取得されたデータは、東京データプラットフォーム（TDPF）や東京いきもの台帳などの広域的なデータエコシステムにも還元する。取得された人流データや生物多様性データは、オープン化され、大街区関係者などにも共有される予定になる。これは、客観的なデータに基づく柔軟なまちづくりを支援し、都市マネジメント・エリアマネジメントにおいてエビデンスに基づく意思決定を可能にすると思料する。

（3）提供される関連サービス

本事業のデジタルツイン（都市 OS）の周辺には、データ駆動型の都市マネジメントと市民

の主体的な参加を繋ぐ架け橋として幾つかのサービスが位置づけられている。

「いきものクエスト」は、生態系データの収集と市民サービスを高度に融合させた施策になる。市民がスマートフォンアプリを通じて身近な生き物を投稿することで、専門的な調査を「宝探し」のようなエンターテインメントに変えることで、データ取得とコミュニティ形成を同時に推進する仕組みになる。

一方で、「赤坂涼風ふうりんラリー」や「ワークショップ」は、まちの賑わい創出とエリア価値の向上を目的としている。「赤坂涼風ふうりんラリー」は、デジタル技術をまち歩きに融合させることで、第1期で141名の参加、一人当たり平均4.74回のスタンプ押下を記録し、エリア内の回遊性と賑わい誘発した。また、ワークショップでは、データ活用の方策とエリアの課題解決について議論し、本事業で得られたデータや知見をもとに、新たなプレイヤーがサービスを創出する基盤を提供している。

これらのサービスを通じて蓄積された行動や生態データは、デジタルツイン上での人流分析や将来のシミュレーションへと還流される予定で、エビデンスに基づく都市マネジメントの基盤づくりに貢献する。

※詳細 4.1 取組内容の詳細

4. 取組内容

4.1 取組内容の詳細

本事業は、2024年度における利用者数の目標伸び悩みという課題を受け止め、2025年度においては、施策の抜本的な改善と、データ利活用技術の高度化を並行して推進した。グリーンインフラの経済的価値を客観的に裏付けるための基盤技術開発と、市民の自発的な参加を促すための施策を両輪として取組みを進めた。

(1) 気象連動型 AR ナビゲーション (2024年度)

【概要】最先端技術で「雨を避ける・涼を求める」体験を目指した実証サービス

2024年度に導入した、気象データと拡張現実 (AR) を掛け合わせたナビゲーションシステム。サービス内容は、環境センサーから気温や降雨情報などの気象情報を取得し、その時の状況に合わせ、最適な店舗と案内ルートをスマートフォンの AR 画面上で映し出すサービス。

デジタル技術によるエリアマネジメントの高度化を狙い導入したが、導入部 (アプリ起動) や、日常利用や継続性での煩雑さといった課題も明らかになり、利用者数の上昇への寄与度も低いことが判明したためより利用者の視点に寄った 2025年度以降の「徹底したユーザー目線 (UI/UX 改善)」への転換・改善へ舵を切ることとなった。



図4 「これからどうするARナビ」告知画像

(2) まちあるき参加型施策「赤坂涼風ふうりんラリー」(2025年度)

【概要】エリア回遊を促す市民参加型イベント

前年度に利用者数が伸び悩んだ「ARナビゲーション」に代わり、日常的に使いやすいまち歩きアプリ「Horai」を採用し、実施した取組。

サービス内容は、緑道エリア最大20カ所に設置された「風鈴タッチポイント」を巡るデジタルスタンプラリーで、インセンティブ設計(夏祭りでのアイスクリーム配布)を行う、エリマネイイベントと連携することで盛況を得た。



図5 「赤坂涼風ふうりんラリー」告知画像(赤坂インターシティ AIR HP 掲載)

(3) 市民参加型生物多様性調査イベント「赤坂・虎ノ門いきものクエスト秋編、夏編」(2024年度、2025年度)

【概要】アプリを通じて都市の生態系を可視化するシチズンサイエンス

スタートアップ企業の株式会社バイオームと連携し、ゲーム感覚で都市の自然を調査するサービス。いきものコレクションアプリ「BIOME」を活用し、エリア内の動植物を撮影・投稿するイベント。同時に、エリマネイイベントの「ガーデンツアー」と連携することで、クエスト参加者の拡大を図った。



図6 「いきものクエスト 秋編」告知画像

(4) データ連携基盤「シン・デジタルツイン」(2024年度、2025年度)

【概要】都市をデジタル空間に再現し、観測・分析する高度な分析基盤

赤坂・虎ノ門エリアを精緻に再現した都市モデルに、人の流れや環境情報をデータ化し、重畳したデジタルツイン。経験則ではない「データに基づく都市マネジメント」を可能にする、世界水準の分析基盤。

デジタルツインの属性情報を引き継ぎ、外部のシミュレータで更に高度な評価・分析を行うことも可能。

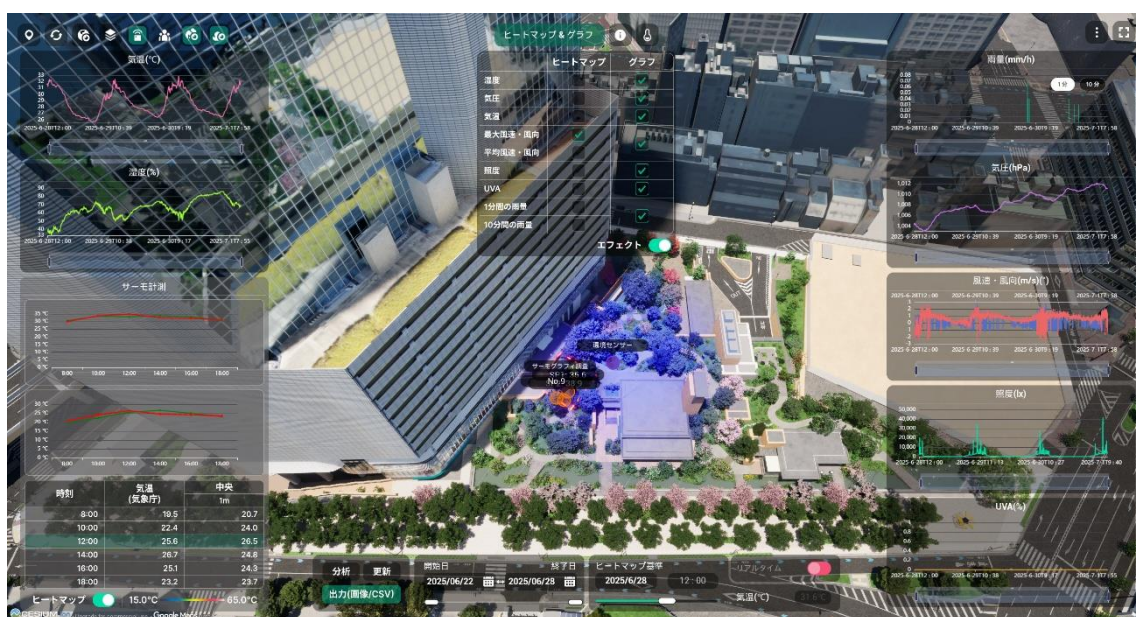


図7 デジタルツイン画面 重畳環境データ可視化の様子

(5) 都市空間の定量的評価システム(2024年度、2025年度)

【概要】

LiDARを用いた高精度な歩行者データを取得。デジタルツインから引き継いだ属性情報から、移動中の視界に占める緑の割合(緑視率)をピクセル単位で解析し、歩行者が実際に体験する「視覚変化」を定量化するシステムを開発。

不動産価値(グリーンプレミアム)の客観的証明を目的に開発しており、ネイチャーポジティブな開発が経済的利益を生むロジックの確立を目指す。

また、「MCP」による解析の標準化 高度な解析手法の使い方をAIエージェントに教える規格(MCP)を導入し、専門知識がなくても容易にデータ分析が可能となる仕組みも並行開発する。

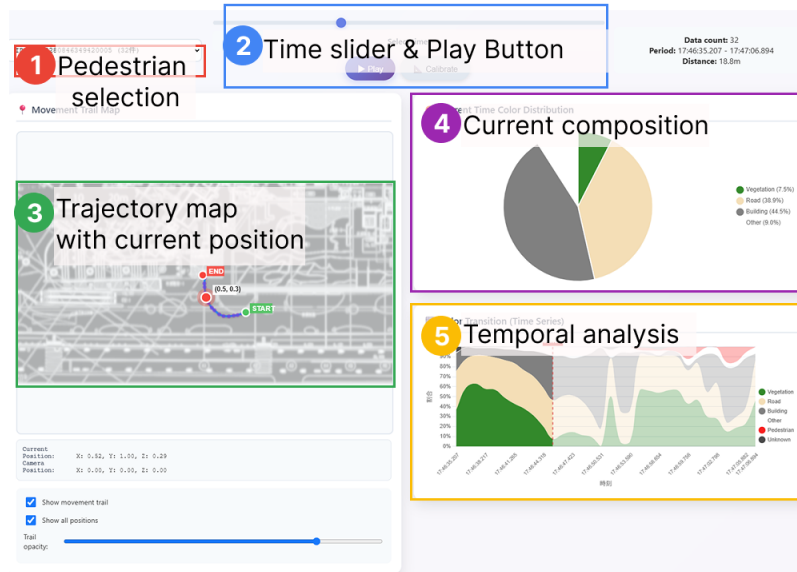


図8 歩行者の移動経路における視覚体験の解析画面

4.2 実装サービスの詳細

本事業は、国土交通省 PLATEAU をベースに構築された「赤坂・虎ノ門デジタルツイン」をデータ連携基盤とし、その上で人流分析、生物多様性情報の取得、および広域連携を担うサービス群を実装した。

(1) デジタルツインの構築

赤坂・虎ノ門エリアのデジタルツインは、国土交通省の 3D 都市モデル「PLATEAU」のデータを基盤としており、本事業で提供された図面データを BIM (Building Information Modeling) データに再構築し、植栽図面データや現地調査の結果を加え、当該地区オリジナルの高精度な 3D 都市モデルとして整備している。

この基盤の上に、環境センサー (ソラテナ Pro 等) からリアルタイムで取得した 13 種類の環境情報や、これまでに当該エリアで蓄積された人流データなどの動的な情報を重ね合わせて構築している。

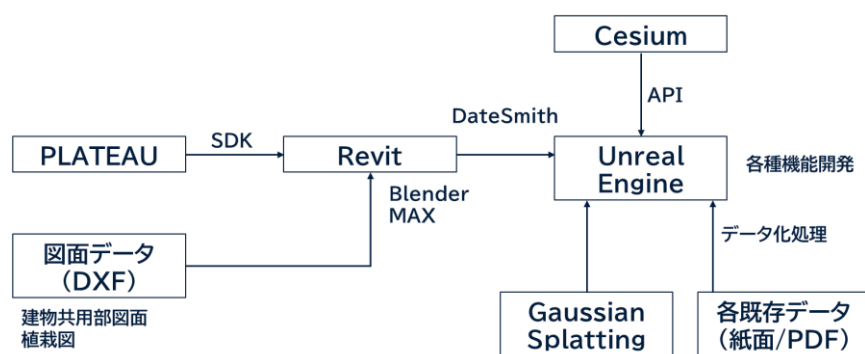


図9 デジタルツインのシステムアーキテクチャ

(2) デジタルツインと分析・シミュレーション機能

中核となる技術は東京大学との連携により開発された「都市空間の定量的評価手法」になる。LiDARで取得した高精度な歩行者軌跡データ(0.2秒間隔で取得)を、セマンティック符号化された3D都市モデルと統合する。

歩行者の進行方向をカメラの向きと仮定し、視線(1.5m)での連続的な視覚体験(Visual Experience)をリアルタイムでシミュレーションする。このシミュレーションにおいて、視界に占める植生や建物の割合といった要素の比率を、ピクセルカウントにより定量的に算出する。この分析結果は、ウェブベースの可視化インターフェース(ダッシュボード)で提供され、トラジェクトリマップと時系列グラフが同期して表示され、これにより、研究者や施設管理・運営者は、異なる歩行パターンが、視界の植生構成にいかにより異なる視覚的特徴をもたらすかを客観的に比較分析できる。この技術は、緑化による不動産価値(グリーンプレミアム)向上を客観的に証明することを目的に開発しており、ネイチャーポジティブな開発が経済的利益を生むロジックの確立を目指している。また、店舗・広告の客観

的な視認性の評価といった商業的応用にも貢献し得ると考え、緑化評価以外にも応用できる技術になる。

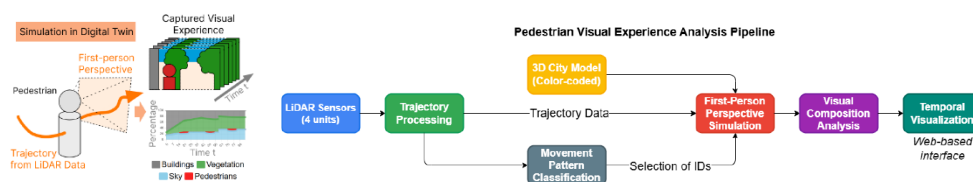


図 10 歩行者の視覚体験分析のパイプラインの概観

(3) データ取得（生物多様性データ）とデータ連携

生物多様性データは、市民参加型イベント「いきものクエスト」を通じて収集した。市民はイベントを通じて、エリア内で見つけた生物を投稿し、200 種以上の生息確認を共同で行った。

2024 年度および 2025 年度に継続して実施されており大きな成果を上げており、これまでに赤坂・虎ノ門エリアにおいて、想定を上回る 200 種以上の生物の生息が確認された。

「秋の昆虫を 2 種ゲット」「紅葉する樹木を 2 種ゲット」など季節に合わせた複数のクエストが設定され、参加者の関心を高める工夫がなされている。

収集されたデータは、東京都環境局との協議により「東京いきもの台帳」との連携が図られることになっている他、将来的にはデジタルツイン上での生物多様性シミュレーションにも活用することを計画している。

また、本事業の支援にあたった BIOME 社の取締役 COO 多賀洋輝氏は、デザインワークショップの講師やメンターとしても参加しており、生態学的な知見から都市デザインへのフィードバックを行った。

同社のデータは、赤坂・虎ノ門エリアにおける生態系の様子を定量的に評価するための指標としても活用され、都市の中に隠れた自然の価値をデータ化し、市民のウェルビーイング向上と持続可能な都市設計を結びつけるための中核的なサービスとして機能している。



図 11 本プロジェクトにおける実装サービスの概要

4.3 取組の工夫

本プロジェクトの取り組みは、従来の単なるアプリ開発や緑化施策に留まらず、技術的・運用的な独自性を追求することで、都市の持続的な発展とネイチャーポジティブへの貢献を目指した。

(1) 学術的連携に基づく評価手法の信頼性確保

東京大学との連携を通じて、LiDAR を活用した一人称視点による定量評価手法を開発したことは、本事業の最大の技術的独自性のひとつだ。これは、ヤン・ゲールが提唱した「都市の質」といった定性的な概念を、緑視率という客観的な指標を説明変数にして分析する仕組みで、評価結果の信頼性を高めている。

(2) MCP フレームワーク導入による知見の汎用化

従来のまちづくりにおいては、人流データなど多種多様で膨大なデータを適切に分析するには、専門的な知見を有するスペシャリストの関与が必要で、都市開発の実務者が扱うことは難しいことが課題であった。そこで、データ分析手法の汎用化と横展開を可能にするため、MCP (Model-Context-Protocol) フレームワークを導入した。これは、分析手法を「AI Agent に教えるための規格」として機能させるものであり、他のデータや他の利用者が容易に再現できるように、分析の属人性を排し、都内他都市・エリアへの展開に向けたベストプラクティスを確立するものになる。

(3) 課題解決に向けたエコシステムの構築

本事業では、一般社団法人 ASIBA の企画・運営のもと、マルチスピーシーズ・デザインワークショップ「Living Lens」を実施した。この取り組みは、単なるアイデア出しではなく、多分野連携による課題解決の仕組みづくりに努めた。ワークショップでは、建築、生態学、情報科学など、多様な専門性を持つ参加者が協働し、実際に複数の WEB アプリを開発した。これは本事業で収集されたデータをうまく活用するだけでなく、持続的にデータ活用や、課題解決のためのアプローチがとられるための組織的基盤の構築になる。この共創プロセスは、本事業以降も当該エリアでの活動を続ける予定で、エコシステムの構築が進んでいる。

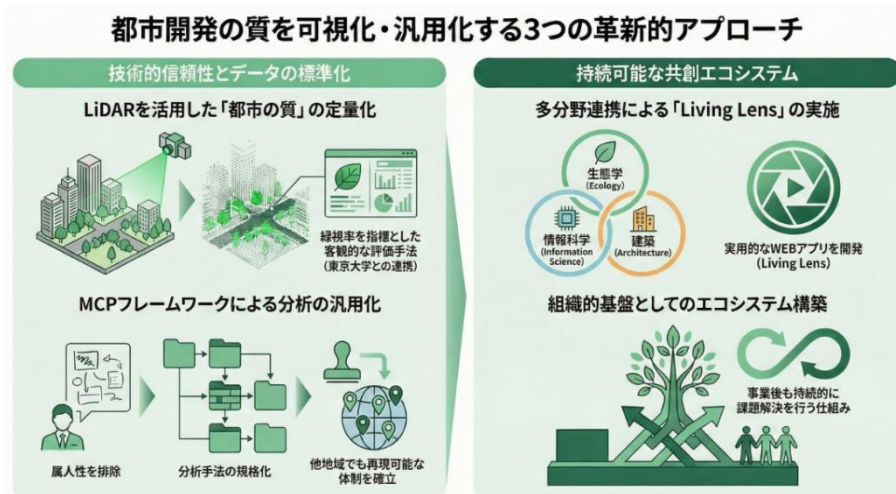


図 12 本プロジェクト独自のアプローチ手法

5. 取組結果

5.1 都民が得られた効果

本プロジェクトは、赤坂・虎ノ門エリアにおけるデジタル技術とグリーンインフラの統合を通じ、来街者やワーカーといった「ヒト」の行動変容を促すとともに、不動産デベロッパーなどの「事業者」に対しても、新たな経済的評価尺度を提供した。

(1) 「ヒト（住民・エリアワーカー）」に対して提供した価値

本事業で、生物多様性の可視化とデジタル回遊施策を組み合わせることで、住民やエリアワーカーの環境意識醸成と心理的充足、および具体的な回遊行動の誘発に成功した。

市民参加型調査「いきものクエスト」を通じ、短期間で200種以上の生物生息を確認した。このプロセスはデータ収集に留まらず、参加者が「他種の視点（環世界）」から都市を捉え直す契機となったとの声が聞かれた。人間中心の視点を離れる体験が、都市の生態系に対する認識を深め、ウェルビーイング（心理的充足）と環境保全への主体的関わりを促進した。また、前年度の課題を反映し、UI/UXを最適化した「赤坂涼風ふうりんラリー」では、141名の参加者による総計669回のスタンプ取得を記録した。注目すべきは、継続性で、回遊箇所数は一人あたり平均4.74回という高い利用頻度を記録した。属性別の利用特性は、平日昼夜はワーカー、日中はファミリー層と、時間帯に応じた多様な層が参加し、回遊をデジタル施策が支え、賑わい創出に寄与した。また、これらのデジタル施策とエリアマネジメントイベントを同時展開し、「いきものクエスト」や「赤坂涼風ふうりんラリー」と、エリアマネジメントイベントとで参加者体験を横断的につなげることで、市民参画の拡大と相乗効果の最大化を図った。

(2) 「事業者（周辺企業・団体）」に対して提供した価値

本事業は、従来定性的であった「緑の価値」を、標準化されたデータに基づき定量化することで、価値の定量的な評価と、高度なエリアマネジメント手法を事業者に提案した。

赤坂・虎ノ門エリアは、緑道や広大な緑地が魅力的な都市景観を形成している。そのグリーンインフラ整備が資産価値（グリーンプレミアム）に与える影響を、独自の評価フレームワークにより解明を試みた。これは大街区関係事業者（不動産所有者・運営会社など）にも有用な指標であり、今後、当該エリアにESG投資等の呼び込むにも資する客観的な投資判断材料になると期待する。

また、AI Agentにデータ解析手法のツール群を提供するための規格である「MCP（Model-Context-Protocol）」の開発により、専門的な知識がなくても、人流データの分析が可能になり、3D空間上での活用につながる。これにより、他事業者が自社のデータを用いて同様の分析を容易に行える環境が整う。

さらに、本事業で構築されたデジタルツインは、多様な関係者が指差し確認できる「合意形

成ツール」として機能しており、人流および生物多様性に関するデータのオープン化と相まって、周辺街区の事業者との広域連携や、新たな都市サービスの開発を加速させるハブとしての役割を果たすことが期待される。

6. 横展開の可能性

6.1 マネタイズするために必要な要素

本事業を一時的な実証実験で終わらせず、持続可能なビジネスモデルとして自律走行させるためには、創出された「環境価値」と「データ」を、既存の不動産市場および都市マネジメントの仕組みの中に、直接的な経済価値として組み込むことが不可欠になる。

以下に、マネタイズを実現するための四つのアプローチを整理する。

(1) 環境価値の経済価値化（グリーン・プレミアム）と仕組み化

特に東京都心部のような高地価なエリアにおいて緑地を設置する場合、緑地設置によって生じる不動産価値上昇が起こりうるのか、法令や行政による開発指導や容積率割り増し等インセンティブに寄らない価値向上が見込めるのかその影響度を定量的に示すことが緑地設置の経済的な成立要件となる。

この因果関係を客観的に証明する試行として、本事業ではLiDAR人流データを活用し、敷地内緑化の「質」を、LiDARから算出された「一人称視点の緑視率」を適切な説明変数として投入することで、不動産価格に転嫁する試行を行った。

この取り組みが発展し「ネイチャーポジティブに資する物件は定性的な価値向上だけではなく、経済的価値向上が図れる」という市場エビデンスを構築することができれば、B-to-Bにおける投資呼び込みを加速させることが可能になると考える。

(2) PF/データ利活用によるB-to-B収益モデルの確立

都市OS（データ連携基盤）に蓄積された高精度な人流・環境データを、周辺事業者へ外販あるいは共同活用することで収益を創出することが期待できる。

例えば、LiDARトラジェクトリ分析によって得られる「歩行者の視覚体験（Visual Experience）」データを用いることで、特定の店舗や広告の客観的な視認性・注目度を評価するサービスが考えられる。これは、広告代理店やテナント企業に対するB-to-Bのコンサルティング・データ提供サービスとしての市場性を有すると思料される。

また、プラットフォームの標準化・分析手法をMCP（Model-Context-Protocol）フレームワークとして汎用化することで、他の事業者が自社データを用いて同様の分析を容易に行える環境を提供できる。これにより、システム開発の参入障壁を下げつつ、プラットフォーム利用料やライセンス収入を得るモデルが検討可能になる。

(3) 受益者負担とエリアマネジメント（BID等）の連動

エリア全体の価値向上から直接的な利益を得る地権者やテナントが、運営コストを分担するエコシステムの構築が考えられる。

すでに本事業では、まちあるきサービス「Horai」の活用により、エリアマネジメントイベ

ントの集客増加や回遊向上の実績があり、デジタルサービスがエリアの収益源に資することが実証されている。

ロードマップの Step 2 から Step 3 にかけて、隣接する大街区関係事業者（不動産所有者・運営会社など）との連携を深め、データオープン化と引き換えに、広域エリアマネジメントの枠組み（BID 的負担金など）から、広域連携とコストシェアによって運営費を確保することも考えられる。また、緑の価値が定量化できた暁には、緑の価値の受益者を特定し負担を求めていくことも検討できるのではないだろうか。

（４）コスト削減効果による収支改善

デジタル技術の導入は、収益向上だけでなく、支出の最適化にも寄与する。例えば、LiDAR による視認性データに基づき、来街者の視線が集まるエリアへ芝生の手入れや剪定などの維持管理リソースを重点配分することで、管理コストの最適化を図ることが考えられる。

また、MCP フレームワークの活用が進めば、属人的な分析コストやシステム開発費用を大幅に削減することが可能になる。

本事業のマネタイズモデルは、都市の「質」をエビデンス化することで、行政（B-to-G）に対しては「持続可能な都市経営（Sustainability）」の基盤を、民間企業（B-to-B）に対しては「投資対効果の明確な緑地開発」の指針を提供することにあると思料する。実証を越えた「都市のインフラ」として、各取り組みが都市マネジメントの仕組みの中に組み込まれるため、継続して活動を推進する。

（５）不動産賃料や広告物掲載料のダイナミックプライシング化による収益向上

従来の不動産賃貸借における賃料設定は、契約期間を通じて一定額（月額●●円／坪）で固定される方式が一般的である。一部の商業店舗等では売上に応じた歩合賃料が採用されている場合もあるが、歩合賃料方式は「売上＝店舗事業者（借主）の努力」に依存する側面が強く、たとえ貸主が来街（館）者誘致策を講じても、その成果が賃料に反映されにくいという構造的課題がある。

そこで、LiDAR によるマイクロスケール歩行軌跡データとデジタルツインにて統合・分析した視認行動データを活用し、賃料を動的に決定する新たな賃料スキームが考えらる。具体的には、以下のような指標にもとづき賃料を算定する仕組みを想定している。

- ・実際に当該店舗前を訪れた人の人数
- ・店舗を視認した人数および視認時間
- ・滞留者数および滞留時間や通行量の変動

これにより、貸主が行った集客施策やエリア価値向上の効果を、適切に賃料へ反映できる仕組みが構築され、同様の考え方は広告物掲示エリアにも応用できる。広告面の視認人数や視認時間をリアルタイムに計測し、広告効果に応じて掲示料を精算・徴収することや、視認人数が多かったり、視認時間が長い時間に優先的に広告配信・掲示するで、広告主に対しても

透明性の高い料金体系を提供できる。

これは、テレビ放送における視聴率を基準としたCM料の算定方式に近いビジネスモデルである。

来訪・視認データを基軸としたダイナミックプライシングを導入することで、不動産オーナーはエリア価値向上施策の成果を収益に直結させることができ、テナント・広告主にとっても効果に比例した公平な価格体系を享受できる、新たな価値循環が実現することができる。

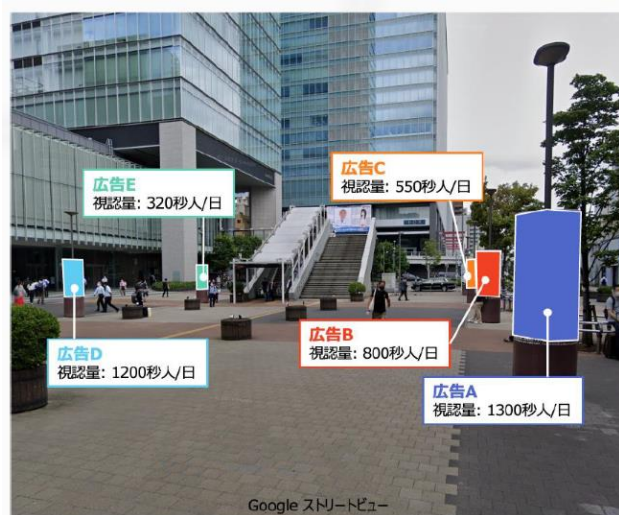


図 13 ダイナミックプライシングの導入例 (広告効果の定量化)

6.2 横展開できるエリアの特徴

赤坂・虎ノ門エリアでの実証成果に基づき、本事業の「生物多様性×データ連携」モデルを他地域へ展開する際に親和性の高いエリアを、以下の3つの観点で整理する。

本モデルは、高密度化している市街地や、高度な都市機能が要求される都心エリアにおいて、その真価を發揮すると思料する。

(1) 都市構造・環境的条件（空間の特性）

本モデルの展開に適しているのは、単一の緑地が独立しているエリアではなく、点在する緑地をネットワーク化することで環境的・経済的価値が相乗的に高まるエリアになる。

「中核地区（特別緑地保全地区等）」や「拠点地区（大規模公園等）」が近隣に存在し、それらを結ぶ「回廊地区（道路、河川、歩道状空地）」の整備が進んでいる、あるいは計画されているエリアが最適と考えられる。

また、大規模再開発・土地利用転換エリアなど、既存の建物を高層化・集約化し、地上部にまとまったオープンスペースや緑道を創出可能な再開発予定地は、本モデルの実装に適すと考えられる。特に、再開発エリアでの歴史的・文化的資源との共生が必須で、赤坂・虎ノ門における寺社や坂道のように、地域固有の歴史資源と緑が一体となった景観を有するエリアでは、データによる「質の可視化」がブランド価値向上に直結すると考えられる。

展開例：赤坂・虎ノ門に隣接する「六本木・虎ノ門エリア（大街区）」が最有力として挙げられているほか、広大な都市公園とビジネス街がある「新宿（新宿中央公園周辺）」なども候補になり得ると考える。

(2) データ整備・技術の受容性

また、上記の地理的・環境的な要因とは別に、本事業の核となる「都市OS」や「分析フレームワーク」を導入・活用できる技術的土壌が求められる。既にスマートシティ施策が動いている、あるいは「都市OS」の導入を検討しているエリアが前提となり得る。特に、プライバシーに配慮したLiDARによる人流計測や、国土交通省のPLATEAUやBIMデータが整備されており、それらをベースとした「デジタルツイン」を構築・活用できることなど、データや技術的な要素も横展開する際には、考慮すべき項目となると考えられる。

(3) ステークホルダー・社会的条件（運営の基盤）

技術を社会実装し、継続的な投資(ESG投資等)を呼び込むための組織体制が不可欠になる。行政、地権者、事業者が緊密に連携する「エリアマネジメント組織」が既に確立されており、データ共有や環境保全に関する合意形成がスムーズに行えるエリアであることが重要。

また、業務機能が集中し、住民やエリアワーカーのQOL(生活の質)や幸福度(Well-being)を都市戦略の重要課題と捉えているエリアでは、特に本モデルの受容性が高くなると考え

られる。さらに、ネイチャーポジティブに向けた国際的な潮流の中で、「緑地の質」をグリーンプレミアム（不動産価値の向上）として定量化し、ESG投資を呼び込みたいというデベロッパーのニーズが明確なエリアは、特に適していると思われる。

展開例：港区全域など

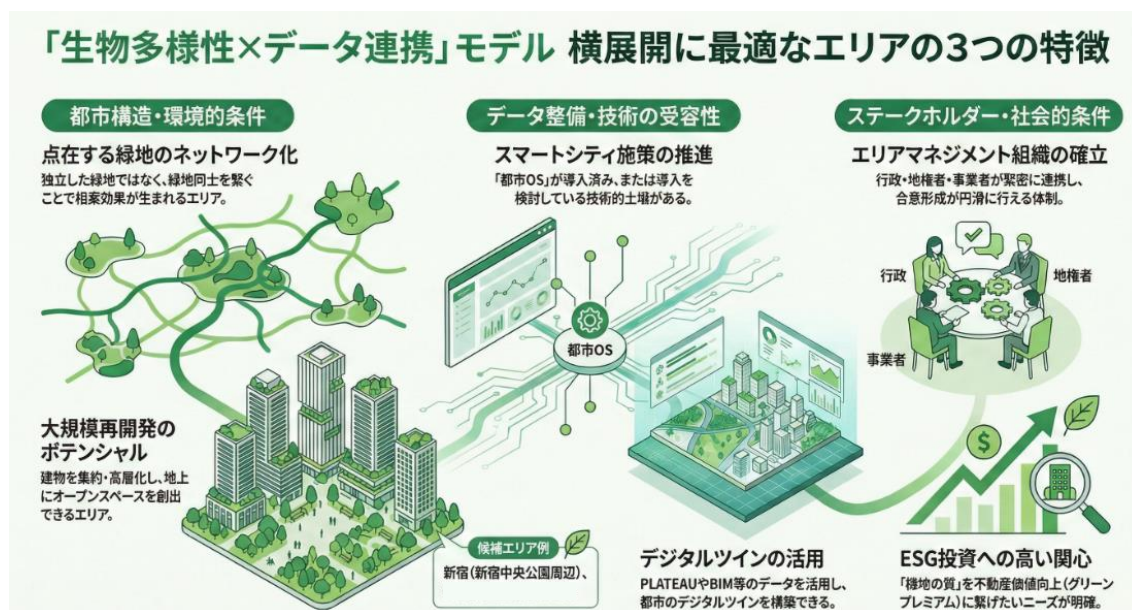


図 14 本プロジェクトの横展開のポイント

7. 今後の予定

本事業は、現在ロードマップの第2段階である「拡大型（Step 2：2025年度）」の最終局面にあり、単一街区での技術実証から、広域エリアへの水平展開を見据えたデータ利活用の高度化フェーズへと移行している。

これまでの実績を踏まえ、令和7年度後半の完遂、および令和8年度以降の社会実装に向けた具体的なアクションプランを以下にまとめる。

（1）次年度以降の展開（令和8年度～：社会実装フェーズ）

令和8年度（Step 3：展開期）からは、実証の枠組みを越え、実際の都市運営に組み込む「社会実装フェーズ」へと移行する。

■大街区への水平展開とエコシステムの拡大

赤坂インターシティAIR周辺から、六本木・虎ノ門エリア（大街区）全体へと対象エリアを拡大する。大街区関係事業者（不動産所有者・運営会社など）への本事業成果の情報開示および連携調整を本格化させ、データ取得と市民参加（いきものクエスト等）を共同で実施する広域エコシステムを構築する。

■データのオープン化と標準化

人流および生物多様性に関するデータをオープンデータ化し、大街区関係者へ共有を開始する。本事業で開発した分析手法をMCP（Model-Context-Protocol）フレームワークとして連携することで都市DXの参入障壁を低減する。

（2）持続的なエコシステムの構築（エリアマネジメント組織への事業移管）

事業の持続可能性を担保するため、自立的なガバナンスと収益モデルの確立を図る必要がある。本事業の成果および運営ノウハウを、日鉄興和不動産が参画する既存のエリマネ組織等へ段階的に移管することも考えられる。

既にいくつかのサービスがエリアマネジメント活動にも効果があることが分かっており、こうした実績に基づいて自立型収益モデル（受益者負担金やデータ活用支援等）の確立を検討する。

また、ASIBAワークショップなど好評だった個別取り組みについては、有償プログラム化を検討し、運営費の自給率を高めることも可能。

（3）政策的な提言

本事業で得られた「一人称視点による景観定量評価」や「ネイチャーポジティブの経済価値分析」の知見を、東京都の「スマート東京」や「都市づくりのグランドデザイン」における評価指標として検討されたい。デベロッパーが敷地内緑化を推進する際の「グリーンプレミアム」の証明手法として、公的なガイドラインへ掲載されれば、本事業が確立する「データによって自然の価値を可視化し、都市の魅力を自律的に高める仕組み」が、今後の東京のま

ちづくりにおいて**スタンダード**になる。

当社は、その先駆者としての歩みを止めることなく邁進していきたい。

以上