

2026 年 10 月 30 日

株式会社 JDSC

JDSC、国土交通データプラットフォーム利活用促進に向けた実証調査で実施した「再開発エリア AI 定性評価・将来予測アプリ」の実証成果を公開

～国土交通 DPF×再開発情報で「今の住みやすさ」と「再開発後の将来像」を AI がレポート化～

株式会社 JDSC（本社：東京都文京区、代表取締役：加藤 エルテス 聡志/佐藤 飛鳥、以下 JDSC）は、国土交通省が推進する「国土交通データプラットフォーム（以下、国土交通 DPF）の利活用促進に向けた実証調査（第 2 期）」にタイプ B（データ利用者）として 2026 年 2 月より参画し、国土交通 DPF データと再開発情報を活用して、AI による再開発エリアの定性評価および将来を予測する「再開発エリア AI 定性評価・将来予測アプリ」の実証調査を行い、その実証成果が国交省の国土交通データプラットフォームのウェブサイトの利活用アプリ一覧に公開されたことを発表します。

本実証調査は、戦略的イノベーション創造プログラム（SIP）第 3 期課題である「スマートインフラマネジメントシステムの構築」と連携し、国土交通データプラットフォームを活用したエコシステムの社会実験を通じて、インフラ分野におけるデータ利活用の高度化と新たな価値創出を目指すものです。

■本アプリの概要

都市開発の分野では、再開発計画に関する情報が自治体や事業者ごとに分散して公開されているため、各エリアが将来的にどのような影響を受けるのかを横断的に把握することが困難です。そのため、行政・投資家・住民は将来価値を判断する共通の根拠を持てないまま、情報収集と分析に多くの時間を費やしています。

本アプリは、国土交通 DPF の都市 QOL データや国土数値情報と、Web 上に散在する再開発計画情報を大規模言語モデル（LLM）と検索拡張生成（RAG）で統合します。指定エリアの「現在の住みやすさ」と、周辺の再開発がもたらす将来の変化を、根拠とともに AI がレポートとして自動生成します。実証では、東京都の港区・品川区・大田区の 3 エリアを対象にレポートを自動生成しました。

項目	内容
事業名	国土交通データプラットフォームの利活用促進に向けた実証調査（第2期）タイプB（データ利用者）
実施者	株式会社 JDSC
対象エリア	東京都港区高輪一丁目、東京都品川区大井一丁目、東京都大田区西蒲田四丁目
評価の観点	就労・広域アクセス・商業・医療・住環境・安全の6つのQOLカテゴリ
主な利用データ	<ul style="list-style-type: none"> 都市QOLデータ：都市QOL都道府県、都市QOL都市圏 国土数値情報：学校、医療機関、都市公園、集客施設、文化施設、鉄道、道路 全国道路・街路交通情勢調査一般交通量調査（道路交通センサス）：平成27年度道路交通センサス、令和3年度道路交通センサス
主な技術	LLM、RAG、MCP（Model Context Protocol）、Web検索・OCR

■主な機能

- 再開発情報の自動収集・整理**：自治体の都市計画告示、デベロッパーのニュースリリース、不動産関連ニュースなどから再開発計画を収集。事業名の表記ゆれを名寄せし、メッシュコードを付与して構造化します。事業の種類・規模に応じて影響範囲を0～7マスの4段階で設定します。
- 現在の住みやすさ AI 診断**：都市QOLデータと国土数値情報をもとに、6つの観点でエリアの現状を評価。「なぜその評価になったのか」をAIが自然な日本語で解説します。
- 将来価値の統合評価レポート**：進行中・計画中の再開発が6つの観点でQOLに与える影響を分析。現状評価と将来予測を統合し、懸念される課題と提言までを1本のレポートにまとめます。



図：再開発エリア AI 定性評価・将来予測アプリの動作イメージ

なお本アプリは、立場の異なる利用者それぞれが 専門知識なしに国土交通 DPF のデータ資産を「暮らしに直結する情報」として活用できることを目指しています。

利用者	活用例
行政職員	担当エリアにとどまらず、周辺地域を含めた再開発の波及効果を把握
投資家	再開発による資産価値の将来変化を評価
住民	自宅周辺の再開発による利便性の向上や潜在的なリスクを把握

現在は、3 エリアを対象にサンプルレポートを作成し、国土交通 DPF 実証調査（第 2 期・タイプ B）として PoC を実施しています。

■今後の展開

今後、MLIT DATA PLATFORM MCP Server と連携し、自然言語の対話で都市 QOL データを参照して、指定エリアの現況スコアとその根拠を取得できる仕組みへの拡張も検討しています。JDSC は、本実証を通じて、AI およびデータサイエンスの知見を生かし、インフラ分野におけるデータ利活用の高度化と、持続可能な社会インフラの実現に貢献してまいります。

レポートの詳細は、国土交通データプラットフォームの利活用アプリページでご覧いただけます。

国土交通データプラットフォーム 利活用アプリ「再開発エリア AI 定性評価・将来予測アプリ」：

URL：https://data-platform.mlit.go.jp/#/Page?id=apps_redevelopment_ai_forecast

※現在は実証段階のため、Web アプリ・API としての一般提供は行っておりません。

※本レポートは、都市 QOL データ（大日本ダイヤコンサルタント株式会社作成、2020 年度時点）および Web 公開情報に基づく AI による定性評価であり、将来を保証するものではありません。

■関連 URL

- 国土交通データプラットフォーム：<https://data-platform.mlit.go.jp/>
- 2026 年 2 月 5 日国土交通データプラットフォーム利活用促進に向けた実証調査（第 2 期）に参画、JDSC が代表企業として登壇：<https://jdsc.ai/news/8645>

■株式会社 JDSC について <https://jdsc.ai/>

JDSC は、AI エージェントとデータサイエンスを核に、日本の基幹産業の変革を進めるテクノロジーカンパニーです。製造・物流・インフラ・公共などの現場に深く入り込み、DX や AX による意思決定の高

度化から、フィジカル AI による現実世界の最適化・自律化までを実現。社会課題を解決する新たな産業スタンダードを創り、日本のアップグレードに貢献します。

【本プレスリリースに関するお問い合わせ先】

株式会社 JDSC 広報担当 海藤（カイトウ） Email : info@jdsc.ai 電話 : 080-9087-0193