

現場部局

住宅政策本部 民間住宅部

スタートアップ

株式会社EggAI

協働テーマ

AIやドローンなど最新のテクノロジーを活用し、
空き家の抽出に係る業務の効率化・精度の向上につなげたい！

■ 現場課題

課題詳細

都内に約90万件存在するとされる空き家のうち、市場に出回らない空き家の特定が課題となっている。空き家調査は人的現地調査が中心で高コスト・長期間を要し、自治体間の取組状況に差がある中、都による広域的な支援が求められていた。水道・電力等のデータ制約下で、インターネットから取得可能なデータを最大限活用し、AIによる判定精度向上と調査効率改善を目指した。

課題解決による 想定成果・効果

人的現地調査に依存していた空き家特定業務を高度化・効率化することで、空き家把握の精度およびカバー率の向上、調査に要する時間・コストの削減、調査品質の平準化と自治体職員の業務負担軽減を実現し、都による広域的かつ持続可能な空き家対策の推進に資する効果を目指した。

■ プロジェクト概要

課題に対する ソリューション

「AI空き家特定システム」を開発。航空写真・衛星画像、ストリートビュー画像、登記簿情報をAIで統合分析し、空き家候補を判定する。航空写真・衛星画像から屋根の状態や植栽の繁茂等7項目、ストリートビューから募集看板・外観・郵便物等5項目を自動評価。登記簿から築年数や所有権移転経過年数も加味し、総合スコアリングにより空き家候補を特定する。

協働 プロジェクト 内容

2025年9月～2026年2月の約5ヶ月間で、要件定義・開発・効果検証の3フェーズで実施。現場ヒアリングとデータソース調査を並行し、判定ロジックの初期設計を策定。プロトタイプを早期提供しながら現場と確認し、航空写真・衛星画像・ストリートビュー・登記簿の各AI解析機能を段階的に実装した。開発後は現場職員のフィードバックを反映し、奥多摩町で委託業者の物件リスト（正解データ）との照合による精度検証とアンケート調査を実施した。

成果

使いやすさはアンケート評価4.5（目標3.5以上）と高評価を達成。AI判定精度は初期25.0%から、登記簿データの閾値・配点最適化により71.4%へ46.4pt改善し、データに基づくロジック調整の有効性を実証した。各画像データ単体では精度に限界があるが、登記簿情報との組み合わせで総合精度が向上することを確認。AIによる空き家判定は、人の判断を補助するスクリーニングツールとして有効との示唆を得た。

