

「Autonomous Building」の実現に向けて 次世代ビル管理に関する基本協定を締結

～東京ポートシティ竹芝での成果を踏まえて、
AI とビル OS を活用したビル管理業務の実証を 2026 年に渋谷ソラストで開始～

2025 年 10 月 17 日

東急不動産株式会社

株式会社東急コミュニティー

ソフトバンク株式会社

SynapSpark 株式会社

東急不動産株式会社（本社：東京都渋谷区、代表取締役社長：星野 浩明、以下「東急不動産」）、株式会社東急コミュニティー（本社：東京都世田谷区、代表取締役社長：木村 昌平、以下「東急コミュニティー」）、ソフトバンク株式会社（本社：東京都港区、代表取締役 社長執行役員 兼 CEO：宮川 潤一、以下「ソフトバンク」）および SynapSpark 株式会社（シナプスパーク、本社：東京都港区、代表取締役社長 兼 CEO：沼田 周、以下「SynapSpark」）の 4 社は、データを活用して自律的に進化し続けるスマートビル「Autonomous Building（オートノマスビルディング）」の実現に向けて、AI（人工知能）とデータ連携基盤（以下「ビル OS」）を活用した次世代ビル管理に関する基本協定（以下「本協定」）を、2025 年 8 月に締結しました。

本協定に基づき、東急不動産が運営し、ソフトバンクが入居する「東京ポートシティ竹芝」での実証を継続するとともに、東急不動産の本社である「渋谷ソラスト」でのビル管理業務の最適化に向けた実証を 2026 年に開始します。これらの実証では、IoT（モノのインターネット）センサーや防犯カメラでゴミ箱に捨てられたごみの量やトイレの利用状況、人の行動、人数などのデータを取得し、AI で分析することにより、東急コミュニティーが実施する清掃・警備・エネルギーマネジメントなどのビル管理業務を最適化することで、オフィスワーカーや来館者、ビル管理者にとって快適で便利な空間の提供を目指します。



4 社は、東京ポートシティ竹芝でデータ連携による清掃・警備・エネルギーマネジメントなどのビル管理業務を最適化する実証を 2023 年から進めており、例えばごみの回収業務において、清掃員の業務時間を 1 日当たり 47 分削減するなどの効率化に成功しました。これを踏まえて、渋谷ソラストでは、規模や設備などの環境が異なるビルにおいても一定の効果が得られるかを検証します。また、東京ポートシティ竹芝で活用している生体認証ソリューションの導入をはじめ、スマートビル化を加速させていきます。

2027 年以降には、東京ポートシティ竹芝および渋谷ソラストでの実証の効果を踏まえて、東急不動産が保有する他のビルにもこれらの取り組みを順次展開する予定です。より多様な種類で、かつ精度の高いデータの取得や、ロボットや AI の活用範囲を拡大させることで、東急不動産が保有するビル以外にも導入できるサービスとしての展開を検討するとともに、ビル単位での管理業務の最適化に加えて、複数のビルを連携させて管理業務を最適化することも目指します。

4 社は、引き続きビルの利用者の満足度を向上させるとともに、少子高齢化に伴う人手不足や運用コストの上昇、脱炭素社会への対応といった社会課題の解決に取り組んでいきます。

■各社の役割

東急不動産	実証フィールドおよび施設データの提供、展開戦略の検討
東急コミュニティー	現場管理ノウハウの提供、運用設計
ソフトバンク	ビル OS の提供、AI・統合管理技術の実装
SynapSpark	設計・施工ノウハウの提供、技術支援

■4 社による実証の概要

渋谷ソラストで実施予定の主な実証は、下記の通りです。東京ポートシティ竹芝でも引き続き実証を実施します。

① 清掃

IoT センサーでごみ箱に捨てられたごみの量やトイレの利用回数を可視化します。利用状況に応じた清掃を実現する他、ビルの状態に即して清掃員のシフトを調整することで、業務や人件費の削減を目指します。

② 警備

防犯カメラで取得したデータを、AI を活用してリアルタイムに解析します。落とし物や施設内の立ち入り禁止エリアへの侵入、不審な行動などを検知すると警備員に通知し、警備員または警備ロボットが対応します。これにより、迅速かつ安全・安心な警備体制を構築します。

③ エネルギーマネジメント

ビル内の人数や天気に基づいて AI が空調機や外気の取り込み量を自動で制御することで、室温や CO2 濃度を一定に保ちながらエネルギー効率を高めます。

■東京ポートシティ竹芝での実証の成果

2023 年から実施している東京ポートシティ竹芝での実証では、主に清掃業務の最適化を進めてきました。例えばごみの回収では、ごみ箱に捨てられたごみの量が 70%に達すると清掃員に通知される仕組みを導

入して、オンデマンドでの回収に切り替えることで回収回数を約 65%削減し、1 日当たり約 47 分の業務時間を削減しました。これにより、年間で約 2t 分の CO2 に相当する約 2 万枚のごみ袋の削減につながっています。また、床清掃に清掃ロボットを活用することで清掃員との役割分担を最適化し、1 日当たり約 1,966 分の業務時間を削減しました※。さらに、トイレの清掃業務では従来の定時巡回方式ではなく、利用実績に応じて清掃回数やルートを最適化する仕組みを導入することで、1 日当たり約 240 分の業務時間を削減しました。



■ 「Autonomous Building」とは

「Autonomous Building」は、AI や IoT、ビル OS を活用してビル管理業務のさまざまなデータをリアルタイムかつ総合的に管理・連携させながら、外部アプリケーションの活用により機能を拡張していくことで自律的に進化し続ける、次世代のスマートビルです。

※ 複数人の清掃員が行う業務を、ロボットの活用によって削減できた時間の合計。

- ・ Autonomous Building は、ソフトバンク株式会社の登録商標です。
- ・ SoftBank およびソフトバンクの名称、ロゴは、日本国およびその他の国におけるソフトバンクグループ株式会社の登録商標または商標です。
- ・ その他、このプレスリリースに記載されている会社名および製品・サービス名は、各社の登録商標または商標です。