

令和 7 年度・第 1 回「次世代住宅プロジェクト 2025」の評価

1. 令和 7 年度の公募概要

(1) 事業の種類

「次世代住宅プロジェクト 2025」は、IoT 技術をはじめとする住宅分野における先導的な技術等を活用し、下記 (2) に掲げるテーマに該当する住宅・サービスを実現することを目的とするプロジェクト（次の①と③の組み合わせ、②と③の組み合わせ、または③の取組）であって、モデル性、先導性が高いものである。

- ① IoT 技術等を活用した次世代住宅の新築
- ② 既存住宅の改修による、IoT 技術等を活用した次世代住宅化
- ③ 次世代住宅に関する技術の検証

令和 7 年度・第 1 回は、「先導タイプ」「市場化タイプ」の 2 種類でプロジェクトを公募した。

i) 先導タイプ

IoT 技術をはじめとする住宅分野における先導的な技術等を活用したリーディングプロジェクトのうち、先導的な技術等を活用し、住宅への実用化に向けた課題・効果等の実証事業を行うプロジェクト。

ii) 市場化タイプ

IoT 技術をはじめとする住宅分野における先導的な技術等を活用したリーディングプロジェクトのうち、先導的な技術等を活用した住宅・サービスの実現に向け、市場化に向けた課題検証を、実際に供給される住宅において行うプロジェクト。

なお、両タイプとも、「2 段階実証」による提案も可能としている。これは、最初にモデルハウスなど、居住用以外の住宅等で実証を行い（第 1 段階）、その後、居住用の住宅で実証を行う（第 2 段階）仕組みで、初年度に第 1 段階について提案し、その実証終了後、実証の結果を踏まえて第 2 段階について提案するものである。

(2) 公募テーマ

次に挙げる 7 項目とした。

① 高齢者・障がい者等の自立支援

高齢者や障がい者等にとって、プライバシーが確保されつつ、自立的な日常生活（建具等の自動開閉、移動支援、自力での入浴や排泄）を可能とする住宅や、災害時の自立的な避難（災害情報の通知、避難のための経路確保・移動支援）を可能とする住宅・サービスの実現。

② 健康管理の支援

高齢者等にとって、プライバシーが確保されつつ、病気の早期発見を可能とし、なるべく長く健康かつ自立的な生活を送ることを可能とする住宅・サービスの実現。

③ 防犯対策の充実

居住者の個人情報・プライバシーが確保されつつ、子どもをはじめとする居住者の安全・安心の確保を可能とする住宅・サービスの実現。

④ 家事負担の軽減、時間短縮

住宅のレイアウト変更や掃除、メンテナンスの容易性を前提とし、子どもにとっての安全性にも配慮して、家事負担（子どもの見守りを含む）の軽減を可能とする住宅・サービスの実現。

⑤ コミュニティの維持・形成

居住者の個人情報・プライバシーが確保されつつ、高齢者等が地域のサポートや繋がりといった共助を得られる仕組みや、マンション居住者同士でのサポートや繋がりといった共助が促される住宅・サービスの実現。

⑥ 物流効率化への貢献

住宅のセキュリティや居住者のプライバシーを確保しつつ、不在再配達削減を可能とする住宅・サービスの実現。

⑦ その他

①～⑥のほか、安全・安心の向上（防災）や省エネ化・省資源化、健康の増進、外部不経済の排除、利便性の向上、子育て支援、維持管理の効率化、新たな日常（テレワーク等）の実現等に資するもの。

(3) 募集期間

令和7年5月30日（金）から6月30日（月）まで

(4) 応募件数

i) 先導タイプ

応募事業者数	1 事業者
応募テーマ件数	1 件
〔取組テーマ〕	
⑦ その他	1 件

ii) 市場化タイプ

応募事業者数	1 事業者
応募テーマ件数	4 件
〔取組テーマ〕	

- ③ 防犯対策の充実、④ 家事負担の軽減、時間短縮、⑤ コミュニティの維持・形成、
⑥ 物流効率化への貢献 各 1 件

※一つの提案で複数のテーマに応募した事業者があったため、応募事業者数と取組テーマ件数は一致していない。また、「2 段階実証」を利用した提案はなかった。

2. 審査の過程

(1) 評価方法

先導タイプ（1 事業者）、市場化タイプ（1 事業者）のそれぞれのプロジェクトについて、事業の要件への適合性を確認した上で、有識者による評価委員会において各提案を評価した。評価委員会は、評価委員 6 名、専門委員 1 名（防犯対策の充実）で構成した。

(2) 評価結果

上記 2 件の提案うち、「次世代住宅プロジェクト 2025」として適切であると評価できる提案はなかった。

令和 7 年度・第 1 回「次世代住宅プロジェクト 2025」の評価結果

1. 総評

令和 7 年度・第 1 回は、「先導タイプ」「市場化タイプ」の 2 種類で公募した。以下、タイプごとに総評を記載する。

i) 先導タイプ

(1) 提案の概況

応募事業者数は 1 事業者で、応募テーマは「その他」であった。

(2) 評価の対象について

事業の要件（募集要領 2.1）への適合性の確認を行った結果、評価対象外となる提案はなかった。

(3) 評価の視点

評価は、①住宅や住生活の質の向上の内容とその実現方策、実現した場合に想定される効果の明示、②実証しようとする課題・方法等の明確性、③技術・システム等の先導性・創意工夫、⑤実現可能性、⑥波及効果・普及可能性、⑦多様な事業効果の 6 つの視点で行った。（具体的な評価の視点については、募集要領「2.2 評価の視点」参照。なお、「④市場化への取組の先導性・創意工夫」は市場化タイプのみ適用。）各視点における評価の主なポイントは次のとおり。

- ① 住宅や住生活の質の向上の内容とその実現方策、実現した場合に想定される効果の明示
 - ・住宅や住生活の質の向上の内容が、「IoT 技術等を活用した次世代住宅懇談会」（以下、懇談会）のテーマと整合しているか。または、住宅や住生活に関わる様々な社会課題から、本事業の趣旨に沿って課題として解決すべきテーマであるか。
 - ・住宅や住生活の質の向上の内容について、社会的な意義が特に大きいのか。
 - ・実現した場合の社会的な効果が定量的に明記されているか。
- ② 実証しようとする課題・方法等の明確性
 - ・実証において取得したデータで分析しようとする内容および方法が明確で、かつ妥当であるか。
 - ・実証において取得しようとするデータの内容とサンプル数、サンプル数設定の根拠が妥当であるか。
 - ・実証や検証に専門部署や第三者の学識者などが関与しているか。
- ③ 技術・システム等の先導性・創意工夫
 - ・類似の実用化事例がなく、独自性・先導性があるか。

- ・類似の実用化事例等があるが、類似の採択事例がなく、新たな機能の付加や将来に向けた創意工夫があるか。または、使い方や目的が先行事例と異なるか。
- ・類似の実用化事例および類似の採択事例があるが、新たな機能の付加や将来に向けた創意工夫があるか。または、使い方や目的が先行事例と異なるか。

⑤ 実現可能性

- ・実現しようとするサービス・機器等について、技術、安全性等の面で実現可能性が高いか。
- ・実現しようとするサービス・機器等について、実証に必要な事業規模、事業スケジュール等の面で実現可能性が高いか。
- ・提案の構成メンバーに、提案書にあるサービスや機器等の提供実績・能力があり、サービスや機器類を継続的に提供可能であるか。

⑥ 波及効果・普及可能性

- ・導入する技術やシステムの既存住宅ストックへの普及可能性があるか。
- ・提案されるシステムやデータフォーマット等に汎用性があるか。
- ・検証で取得したデータを他の事業等で活用できる可能性があるか。
- ・その他、波及効果・普及可能性が認められるか。

⑦ 多様な事業効果

- ・地域の活性化や新たな雇用創出等の副次的な効果を生み出す可能性があるか。
- ・懇談会で挙げられた課題解消に資する事業効果が期待できるか。
- ・その他、多様な事業効果が認められるか。

(4) 評価結果

提案に対する評価結果は次のとおり。

○『安全持続性能』を導入した住宅を整備し、生活者の健康・生活習慣・住環境との関連を、アンケート調査や環境センシングなどを用いて包括的に評価し、従来型住宅との比較による効果検証を行う取組」について。

- ・安全持続性能として、玄関の高さの最適化、階段の手すり・滑り止めの設置などを施した住宅を新築または既築改修するが、これらの取組が従来のバリアフリーの域を出ておらず、先導性が不十分であるとして、「技術・システム等の先導性・創意工夫」の観点で評価しなかった。
- ・提案した件数の新築・改修を実施し、かつ有効なデータを短期間のうちに取得するのは難しいと判断し、「実現可能性」の観点で評価しなかった。
- ・評価を高めるためには、提案で掲げる「安全持続性能」を確保する取組について、一般的なバリアフリー対応と比較して先導的であることを明確に説明することや、対象とする戸数でバイタルデータ等を確実に取得できる根拠を明示することが必要と考えられる。

ii) 市場化タイプ

(1) 提案の概況

応募事業者数は1者で、応募テーマは「防犯対策の充実」「家事負担の軽減、時間短縮」「コミュニティの維持・形成」「物流効率化への貢献」の4件であった。

(2) 評価の対象について

事業の要件（募集要領 2.1）への適合性の確認を行った結果、評価対象外となる提案はなかった。

(3) 評価の視点

評価は、①住宅や住生活の質の向上の内容とその実現方策、実現した場合に想定される効果の明示、②実証しようとする課題・方法等の明確性、④市場化への取組の先導性・創意工夫、⑤実現可能性、⑥波及効果・普及可能性、⑦多様な事業効果の6つの視点で行った。（具体的な評価の視点については、募集要領「2.2 評価の視点」参照。なお、「③技術・システム等の先導性・創意工夫」は先導タイプのみ適用。）各視点における評価の主なポイントは次のとおり。

- ① 住宅や住生活の質の向上の内容とその実現方策、実現した場合に想定される効果の明示
 - ・住宅や住生活の質の向上の内容が、懇談会のテーマと整合しているか。または、住宅や住生活に関わる様々な社会課題から、本事業の趣旨に沿って課題として解決すべきテーマであるか。
 - ・住宅や住生活の質の向上の内容について、社会的な意義が特に大きいのか。
 - ・実現した場合の社会的な効果が定量的に明記されているか。
- ② 実証しようとする課題・方法等の明確性
 - ・実証において取得したデータで分析しようとする内容および方法が明確で、かつ妥当であるか。
 - ・実証において取得しようとするデータの内容とサンプル数、サンプル数設定の根拠が妥当であるか。
 - ・実証や検証に専門部署や第三者の学識者などが関与しているか。
- ④ 市場化への取組の先導性・創意工夫
 - ・取組に独自性・創意工夫があるか
 - ・取組が市場に与えるインパクトが大きいのか
 - ・取組が地方への普及・啓発に寄与するか
- ⑤ 実現可能性
 - ・実現しようとするサービス・機器等について、技術、安全性等の面で実現可能性が高いか。

- ・実現しようとするサービス・機器等について、実証に必要な事業規模、事業スケジュール等の面で実現可能性が高いか。

- ・提案の構成メンバーに、提案書にあるサービスや機器等の提供実績・能力があり、サービスや機器類を継続的に提供可能であるか。

⑥ 波及効果・普及可能性

- ・導入する技術やシステムの既存住宅ストックへの普及可能性があるか。

- ・提案されるシステムやデータフォーマット等に汎用性があるか。

- ・検証で取得したデータを他の事業等で活用できる可能性があるか。

- ・その他、波及効果・普及可能性が認められるか。

⑦ 多様な事業効果

- ・地域の活性化や新たな雇用創出等の副次的な効果を生み出す可能性があるか。

- ・懇談会で挙げられた課題解消に資する事業効果が期待できるか。

- ・その他、多様な事業効果が認められるか。

(4) 評価結果

提案に対する評価結果は次のとおり。

○「新築・既築の住宅にスマートホームシステムを導入し、防犯・防災を中心とした安全性の向上、スマート家電の自動制御や連携などによる生活の利便性・快適性の向上、エネルギー消費の最適化などについて、導入の効果を検証する取組」について。

- ・市場化タイプへの応募であったが、検証内容が機器の性能や使い勝手に偏り、市場化するための取組に対する課題設定や検証内容が不十分であるとして、「実証しようとする課題・方法等の明確性」の観点から評価しなかった。

- ・同様に、検証する内容に独自性や創意工夫があるとは評価しづらく、「市場化への取組の先導性・創意工夫」の観点から評価しなかった。

- ・評価を高めるためには、市場化タイプの目的に合致するように検証の目的や内容を見直し、それを提案書類から読み取れるように明確に記載することが必要と考えられる。

2. 次回以降の公募に対する留意点と期待する点

(1) 留意点

- ・公募テーマとして7つの領域を示し、次世代住宅の普及を支援する事業である。完全な新規提案である必要はなく、過去採択事例を参考にした上で、住宅事業の進化（先導タイプ）と普及（市場化タイプ）を加速する上での課題解決に資する検証を目的とした提案も受け付けている。

- ・応募に当たって、募集要領の内容や提案の妥当性などについて、事務局にて質問・相談を受け付けている。新たに提案する事業者は、事前に相談していただきたい。

- ・提案の中には、技術的に確立していないものが見受けられる。実験段階の技術は採択が難しい場合が多いので、その点留意していただきたい。
- ・応募資料を見ても、実証の目的・内容・手法が不明瞭で理解できないケースがある。図解化すると構造的に捉えられているかを自他ともに確認できるので、意識していただきたい。
- ・実証の予定戸数については、実証のために必要な戸数と実施可能な戸数とを考慮し、実施体制を整えて、戸数の根拠を明確に示してほしい。
- ・提案書には、単に新しい技術や取組の内容を記載するだけでなく、その技術や取組によって、これまでできなかったどんなことができるようになるのか、生活がどのように変化するのか、といった点も具体的に記載することが望ましい。
- ・IoT や AI などを活用する場合は、情報漏洩・プライバシー侵害のリスクへの具体的対策などについても記載することが望ましい。

(2) 期待する点

- ・他領域・他業界ではすでに活用されている技術でも、住宅ではまだ採用・実証できていないものはたくさんある。また、類似の過去採択案件があったとしても、別途採択される可能性はある。提案で解決する課題や実証内容などは異なる場合は、積極的に応募を検討し、迷う場合には事務局に相談いただきたい
- ・まずは実験住宅（モデルハウス）を造ってそこで実証を行い、クリアできたら実在の販売用・賃貸用に物件に実装するというケースも考えられる。そのような「2 段階実証」の提案も受け付けているので、積極的に検討いただきたい。
- ・市場化タイプにおいては、技術や製品をどのような新しい手法で市場で流通させるのかという点が重要なので、そのためのアイデアを提案してほしい。
- ・大手事業者だけでなく、地域工務店からの提案も期待している。地域特性や地域課題の視点、地方・中小規模の工務店業ならではの課題感、職人不足などの環境変化を踏まえた視点を持って検討いただきたい。

以 上