

## 令和 7 年度・第 2 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) に掲げる公募テーマに該当する住宅・サービスを実現する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 2 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9月17日（水）から10月31日（金）まで

(4) 応募件数

i) 先導タイプ

応募事業者数 2 事業者

応募テーマ件数 6 件

[取組テーマ]

①高齢者・障がい者等の自立支援、②健康管理の支援、③防犯対策の充実、④家事負担の軽減、時間短縮 各 1 件

⑦ その他 2 件

ii) 市場化タイプ

応募事業者数 3 事業者

応募テーマ件数 14 件

[取組テーマ]

②健康管理の支援、③防犯対策の充実 各 3 件

- ①高齢者・障がい者等の自立支援、⑤ コミュニティの維持・形成、⑥ 物流効率化への貢献 各 2 件
- ④家事負担の軽減、時間短縮、⑦その他 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 (2 事業者)、市場化タイプ (3 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

下表の通り、先導タイプ 1 事業者、市場化タイプ 1 事業者の提案を、それぞれ「次世代住宅プロジェクト 2025」として適切であると評価した。なお、評価委員会としての評価の総評及び先導事業として適切であると評価したプロジェクトの概評は「別紙」のとおり。

#### i) 先導タイプ

代表提案者	プロジェクト名	取組テーマ
株式会社 HAPROT	安全持続性能の家づくりプロジェクト	⑦ その他 (子どもから高齢者まで、全世代に対応した安心・安全な居住継続性の確保)

#### ii) 市場化タイプ

代表提案者	プロジェクト名	取組テーマ
東邦建工株式会社	信州スマートウェルネス住宅プロジェクト	② 健康管理の支援 ③ 防犯対策の充実 ⑦ その他 (共働き世帯の支援)

## 令和7年度・第2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2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2事業者で、応募テーマ件数は6件だった。テーマ別の応募件数は、「高齢者・障がい者等の自立支援」「健康管理の支援」「防犯対策の充実」「家事負担の軽減、時間短縮」が各1件、「その他」が2件だった。

##### (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

提案に対する第2回評価委員会によ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、住まいの設計要素が居住者の生活行動や快適性・安心感に与える影響を検証する取組』について。
  - ・提案者が提唱する「安全持続性能」について、バリアフリーを包含する考え方であり、医学的視点を踏まえて安全な住宅設計を進化させる取組と認められる点を評価した。また、安全に関する性能を「見える化」して、工務店の知見を高め、消費者の理解・意識を高めることが期待できる点を評価した。
  - ・本提案に先立ち、安全持続性能を導入した既設住宅の住民に対してアンケート調査を実施した実績があり、検証の際のデータ取得に関して不安がないことを示した点を評価した。

○「後付け式のライティングルールと IoT センサーデバイスを組み合わせたシステムを、既存住宅に取り付けてスマートホーム化し、施工性や導入費用・導入効果などをビルトイン型のスマートホームシステムと比較・検証する取組」について。

- ・既設住宅に後付けでスマートホームシステムを導入し、普及を図ろうとする点は、これまで本プロジェクトでの採択事例がなかった提案として評価した。
- ・一方、検証内容が機器の性能の評価に偏っていて、後付けタイプの特徴である施工性についての内容が不十分と考えられ、評価しなかった。また、検証のサンプル数や検証費用などについて、検証目的を満たすうえで適切でないと感じられる点の評価しなかった。
- ・手軽に導入できる手法でスマートホームシステムを普及させるという取組の意義は大きいと考えられるので、「市場化タイプ」での応募も視野に入れて検証方法を再検討し、サンプル数や検証する項目などを見直すことが望ましい。

## ii) 市場化タイプ

### (1) 提案の概況

応募事業者数は3事業者で、応募テーマ件数は14件だった。テーマ別の応募件数は、「健康管理の支援」「防犯対策の充実」が各3件、「高齢者・障がい者等の自立支援」「コミュニティの維持・形成」「物流効率化への貢献」が各2件、「家事負担の軽減、時間短縮」「その他」が各1件だった。

### (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、共同住宅の空間構造に関する提案について、「2.1 (1) IoT 技術等の活用に関する要件」における「課題検証」の内容が記載されていなかったため、評価対象外とした。

### (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

提案に対する第2回評価委員会による評価結果は次のとおり。

- 「寒冷地において、新築・既築の住宅にスマートホームシステムを導入し、健康リスクの抑制や共働き世帯の負担軽減などを図ることで、地域の住宅購入検討層が IoT 機

能に対してどの程度の『費用対効果』や『購入意欲の増加』を感じているか検証する取組」について。

- ・スマートホームシステムの導入によって、「寒冷地特有の健康リスク抑制」「共働き世帯での生活負担軽減」といった地域課題を解決するという目的の意義が大きく、事業の趣旨に合致しているとして評価した。
- ・単にスマートホームシステムの機器の性能を検証するのにとどまらず、導入による購入者の費用負担感や住宅購入意欲の変化といった検証を行うことが、市場化タイプでの検証としてふさわしいとして評価した。

○「シニア層を対象とした新築マンションに IoT 機器を導入することで、生活利便性を向上させるとともに、見守りとオンライン診療によって防犯・健康面の管理をサポートする取組」について。

- ・シニア層を対象とした住宅でスマートホームシステムを普及させて、生活利便性向上や防犯・健康面の管理をサポートしようとする点について、本プロジェクトの趣旨に沿っているとして評価した。
- ・一方、提案書への記述内容が不十分であり、検証しようとする内容や方法が読み取れないことから評価しなかった。
- ・検証の目的を達成するための検証内容を再検討し、それが読み取れるように明確に記述することが必要だと考えられる。

## 2. 次回以降の公募に対する留意点と期待する点

### (1) 評価事務局における留意点

- ・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、先導的な技術等の効果や課題について検証を行うプロジェクトである。こうしたプロジェクトの趣旨を十分に理解しないまま応募している事業者も見受けられたので、今後は、提案者による「応募ガイド」や「募集要領」の的確な読み込みにつながる工夫が必要である。
- ・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ことを丁寧に説明する必要がある。
- ・応募に当たっては、募集要領の内容や提案の妥当性などについて、評価事務局にて質問・相談を受け付ける体制を整えたうえで、提案を検討している者が選択に迷ったりする場合は、評価事務局に容易に相談できる環境整備が必要である。
- ・課題設定については評価できるものの、検証内容との整合性に疑問がある提案が見られることから、正式な申請を行う前に、検証目的と検証内容に齟齬がないような提案が行われるようなガイダンス資料の充実等が望まれる。
- ・提案の際に、補助対象事業費を想定して算出し、提案書に記載する必要があるが、そのすべてが補助対象として認められるとは限らないため、提案書の作成に当たって正



しい情報を入手するための説明資料を準備するなど、提案者が誤解することのないような工夫が必要である。

## (2) 今後の提案者に期待する点

- ・ 今年度の採択に至らなかった提案の中にも、内容としては興味深いものが見受けられた。課題設定、検証方法、解決策などの見直しにより、より良い提案となることも期待できる。
- ・ 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多いと考えられる。また、技術的には類似の過去採択案件があったとしても、課題設定の仕方や解決方法が異なれば、より良い提案となることが期待できる。
- ・ 実居住に使用される住宅だけでなく、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「2段階実証」の提案も考えられる。
- ・ 地域の気候・風土などに応じた課題を解決するためにローカライズされた提案にも期待がある。そのためには、地域の組織やまちづくり団体などとの連携もあり得るのではないかな。
- ・ 建築コストの高騰は今後も収まりそうにない。プロジェクトの趣旨に沿いつつ、高騰化する建築コストを合理的に削減できる提案も期待したい。

以 上

## 令和7年度・第2回「次世代住宅プロジェクト2025」として適切であると評価したプロジェクトの一覧と概評

※各プロジェクトの詳細は、「採択プロジェクトの実証事業の概要（PDF）」を参照のこと

### i) 先導タイプ

代表提案者 「プロジェクト名」 (対象住宅)	適切であると 評価した 取組テーマ	提案の概要	概評 (評価のポイント 等)
<b>株式会社 HAPROT</b>  <b>「安全持続性能の家 づくりプロジェクト」</b>  (戸建て住宅／新築、 戸建て住宅／改修)	⑦ その他(子どもから 高齢者まで、全世 代に対応した安心・ 安全な居住継続性の 確保)	<p>【プロジェクト概要】</p> <p>住宅の新築・改修によって、住宅内で多発する転倒・転落事故を未然に防ぎ、加齢やライフスタイル、家族構成の変化にも柔軟に対応できる「安全持続性能」を備える住宅を整備し、工務店や住宅購入者に安全持続性能の概念を普及させることで、子どもから高齢者までの全世代に対応した安心・安全な居住継続性の確保するプロジェクト。</p> <p>【提案概要】</p> <p>1) 取組内容:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・作業療法士の専門的視点を基盤に設計された「安全持続性能」の評価基準導入した住宅を整備し、住まいにおける転倒・転落リスクの予防と、加齢・ライフスタイルの変化に対応しやすい住環境の整備を図る。</li> <li>・住宅設計時の工務店との協働を通じて、住環境と生活の質の関係性についてフィードバックループを形成し、住まい手の回答内容も反映することで、今後の住宅設計・提案の改善サイクルを実現する。</li> </ul> <p>2) 実証内容:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・全国の工務店と連携して、新築・既築合わせて 50 棟を対象に「安全持続性能」を導入した住宅を整備する。</li> <li>・居住者へのアンケートや温湿度のモニタリングを実施し、生活習慣、安全性・快適性、健康・心理状態等を把握し、住環境の物理的条件と健康状態等の関連性を評価する。</li> <li>・検証に当たっては、東京科学大学・海塩渉助教から、アンケート結果の分析や、温湿度モニタリングと健康状態を突合した分析に関する助言を得る。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・実現の場合の効果について、バリアフリーを包含する考え方である「安全持続性能」の普及によって、世代を超えてリスクを予防できる住宅の設計が実現する可能性が高まる点や、予想されるリスク予防効果が提案書に定量的に示されている点を評価した。</li> <li>・実証内容について、居住者へのアンケートと温湿度のモニタリング結果を基に、身体機能評価と住環境リスクとの関係を分析する点や、分析に当たって専門家の助言を受ける点を評価した。</li> <li>・技術・システム等の先導性・創意工夫について、「安全持続性能」という新しい概念を提唱し、その効果を検証する点や、安全に関する性能を見える化することで工務店や消費者の意識を高めようとしている点を評価した。</li> <li>・実現可能性について、これまでに安全持続性能を備えた住宅の十分な供給実績があり、かつ居住者を対象としたアンケート調査も実施しており、プロジェクトの実現可能性が高いと評価した。</li> <li>・普及可能性について、これまで既存住宅の改修においても導入実績があることから、既存住宅ストックに普及する可能性が高いとして評価した。</li> </ul>

## ii) 市場化タイプ

代表提案者 「プロジェクト名」 (対象住宅)	適切であると 評価した 取組テーマ	提案の概要	概評 (評価のポイント 等)
<p><b>東邦建工株式会社</b></p> <p><b>「信州スマートウェルネス住宅プロジェクト」</b></p> <p>(戸建て住宅／新築)</p>	<p>② 健康管理の支援</p> <p>③ 防犯対策の充実</p> <p>⑦ その他(共働き世帯の支援)</p>	<p>【プロジェクト概要】</p> <p>長野県内で、新築・既築改修による高断熱住宅に IoT 機器やスマートホームシステムを導入することによって、「寒冷地における健康リスクの抑制」や、「共働き世帯の防犯機能向上・家事負担軽減」といった地域の課題を解決するとともに、地域密着型ビルダーによる IoT スマートホームの普及モデルを確立したうえで、その市場化の可能性について検証を行うプロジェクト。</p> <p>【提案概要】</p> <p>1) 取組内容:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・長野県の二大課題である「寒冷地での健康リスク」と「共働き世帯の生活負担」を解決するために、新築または既築改修によって計 40 棟の高断熱住宅(長期優良住宅・断熱等級 5)をを整備し、データ計測・蓄積・制御を行うスマートホームシステムを導入して IoT 温熱環境マネジメントを実施する。</li> <li>・健康・快適性や省エネに関しては、温湿度センサーを建物内一部と外気に設置し、冬季(1、2 月)の室内温度の寒暖差を測定。また、寒冷地向けエアコンを導入し、温熱環境を最適化する。防犯・安心に関しては、屋外/室内カメラとセンサーを設置し、見守り・防犯対策を強化する。さらに、電気錠・インターホンを設置し、遠隔対応やスマホへの通知を可能にする。</li> </ul> <p>2) 実証内容:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・長野県の住宅購入検討層(特に子育て・共働き・高齢者層)が、IoT 機能に対してどの程度の「費用対効果」と「購入意欲の増加」を感じるかについて、アンケートやヒアリングで明確にする。</li> <li>・具体的には、IoT 機器やスマートホームシステムによって、温熱環境データ、エネルギー消費データなどを取得するとともに、居住者へのアンケートで IoT 機能への満足度や費用対効果についての意見などを収集。これらの分析によって、IoT スマートホームの普及モデルを確立し、市場化の可能性について検証する。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・実現の場合の効果について、IoT 機器やスマートホームシステムの導入によって、長野県が抱えている「寒冷地特有の健康リスク抑制」「共働き世帯での生活負担軽減」という地域課題の解決に資すると考えられる点を評価した。</li> <li>・実証内容について、IoT 機器によるセンシングとアンケート調査によるサービスの効果検証だけでなく、施工者である工務店の社員に対するアンケート調査の結果や、広報活動の費用対効果などを分析することで、市場化を図る上での効果・課題を検証する点を評価した。</li> <li>・市場化への取組の先導性・創意工夫について、単に機器の性能検証にとどまらず、導入による購入者の費用負担感や住宅購入意欲の変化といった検証を行う点が、市場化タイプの趣旨に合致しているとして評価した。</li> <li>・実現可能性について、住宅供給者が実績豊富な地域密着型の工務店であり、スマートホームシステムとして大手メーカー製の実績ある製品を採用する点を評価した。</li> <li>・普及可能性について、寒冷地での課題解決とシステムの普及について検証することで、同様の特性を持つ地域でも知見を活用できる可能性が高いとして評価した。</li> </ul>