

令和 8 年度・第 1 回「次世代住宅プロジェクト 2026」の応募状況及び評価概要

1. 令和 8 年度の公募概要

(1) 事業の種類

「次世代住宅プロジェクト 2026」は、住宅分野における先導的な技術等の活用・導入を図ることで住宅の「新たな価値創造」を目指した先導的なモデル住宅の提案に対して国土交通省が支援するプロジェクト（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 住宅分野における先導的な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、住宅分野における先導的な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 8 年度・第 1 回募集では、「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

住宅への実用化に向けた課題・効果等の実証事業を行うもので、例えば住宅以外の分野で活用されている IoT 等の先導的な技術を住宅分野に導入するといったプロジェクト。

ii) 市場化タイプ

住宅における実用化に向けた課題・効果の実証を終了し、市場化に向けた最終的な課題検証を、実際に供給される住宅において行うもので、例えば従来から存在していたものの普及が進んでいなかった IoT 等の技術の普及を図るため、既存技術を新しい方法で活用するといったプロジェクト。

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8年5月15日（金）から6月30日（火）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 5 件

[取組テーマ]

②健康管理の支援、③防犯対策の充実、⑤コミュニティの維持・形成 各 1 件

⑦ その他 2 件

ii) 市場化タイプ

なし

※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）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 2 名（健康・医療、防犯各 1 名）で構成した。

(2) 評価結果

下表の通り、2 事業者の提案を、「次世代住宅プロジェクト 2026」として適切であると評価した。

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」のとおりである。

i) 先導タイプ

代表提案者	プロジェクト名	取組テーマ
日鉄興和不動産株式会社	次世代ウェルネス住宅プロジェクト ー居住空間におけるパッシブセンシングと健康モニタリングの実証実験ー	⑦ その他(健康の増進)
MBT リンク株式会社	うるぎむら 売木村発 ICT と地域人材の連携による高齢者見守り・健康支援・孤立化防止モデル実証プロジェクト	② 健康管理の支援 ③ 防犯対策の充実 ⑤ コミュニティの維持・形成 ⑦ その他(自治体スタッフの業務効率化、地域包括ケア体制へのプラットフォーム提供)

ii) 市場化タイプ

なし

評価の総評及びプロジェクトの概評

1. 総評

令和 8 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 2 事業者で、応募テーマ件数は 5 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」「コミュニティの維持・形成」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。

- 「既存住宅に取り付けた IoT センサーや、AI 等を活用して、暮らしや健康に関する多様なデータを統合・分析し、健康関連因子の関係性の可視化、利用者負担の少ないデータ取得手法の確立、個人特性に応じた行動変容支援の実現を目指す取組」について。

- ・ウェアラブル機器と住宅側の IoT 機器を連携させることで、住宅そのものを「暮らしのヘルスデータを統合する基盤」とする点や、ウェアラブル機器と住宅側機器との対応関係、差分を検証し、住宅側機器がウェアラブル機器をどの程度補完・代替し得るかを検証する点を、先導性が高いとして評価した。
- ・異なる形式のデータ（マルチモーダルデータ）を自動的に計測して統合的にデータ分析し、AI エージェント等が無理のない行動変容と習慣化を支援する「次世代ウェルネス住宅」を実現する点に先進性や創意工夫が見られ、住宅や住生活の質の向上に資するとして評価した。

○「高齢化率が高く、かつ地域全体での実証が可能な長野県売木村を対象地域として、電力センサーや AI を中核とした ICT と地域人材の活動を組み合わせ、高齢者の見守り・健康支援・孤立化防止を一体的に行う統合型支援モデルの構築・実証を行い、高齢者の安心・安全な在宅生活を支える持続可能な地域包括ケアモデルの確立を目指す取組」について。

- ・従来の単機能型見守りサービスとは異なり、ライフスタイルセンシングシステム（LSS）を中核として、生活データ、音声・音データ、AI アバターによるコミュニケーション、認知機能評価等を統合した高齢者支援プラットフォームを構築しようとしている点について、先導性が認められるとして評価した。
- ・過疎地域において自治体と連携し、AI やセンシング技術のみで課題解決を図るのではなく、人材不足を補完して地域支援体制を再構築することで、持続可能な地域包括ケアの実現を目指している点の評価した。
- ・現在の体調がスコア化して表示されるため、健康状態を可視化できて健康維持に向けた自助アクションを促せること、また AI アバターとの会話を通じて本人に自覚症状がなくても医療機関受診のきっかけができ、病気の早期発見につながる可能性があるといった点が、ユーザーの健康管理に資するとして評価した。

ii) 市場化タイプ

応募なし

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

- ・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、それを応募の案内に目立つように明記し、評価事務局に容易に相談できる環境整備をさらに強化してほしい。
- ・新規提案の採択における判断に必要な説明資料が不足している場合など、申請者に問い合わせ、可能であれば資料入手をお願いしたい。
- ・事前に事務局との質疑応答まで完了させ、留保事項がない状態で審査できることが望ましい。そのためのスケジュールも検討してほしい。
- ・交付決定の段階で、結局実施できないというケースもよくあるので、事務局も含めて伴走支援を行いながら進めてほしい。

(2) 今後の提案者に期待する点、留意点

- ・個人のバイタルデータを扱う提案が増えてきているなか、個人情報適切に管理した上で進めることは不可欠である。
- ・健康寿命の増進および介護業界・建築生産における人手不足は、引き続き重要なキーワードである。

- ・健康というと高齢者を対象にした提案を想像しがちだが、30代や40代で体調不良や健康を気にしている人は多く、提案に対するニーズがある。
- ・建築コストの高騰・職人不足はさらに厳しい状況になっている。フィジカル AI を主軸にコストや工期や職人の機会・AI 代替に関する提案を期待したい。

以 上

令和8年度・第1回「次世代住宅プロジェクト2026」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

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)
日鉄興和不動産株式会社 「次世代ウェルネス住宅プロジェクト ー居住空間におけるパッシブセンシングと健康モニタリングの実証実験ー」 (集合住宅／改修)	⑦ その他（健康の増進）	【プロジェクト概要】 既存住宅に IoT センサー等を取り付けてデータを取得し、AI 等を活用して暮らしや健康に関する多様なデータを統合・分析し、健康関連因子の関係性の可視化や、利用者負担の少ないデータ取得手法の確立、個人特性に応じた行動変容支援等の実現を目指すプロジェクト。 【提案概要】 1)取組内容: ・住宅内のベッド、トイレ、冷蔵庫等に取り付けた IoT センサーと、ユーザーが装着したウェアラブルデバイスから、各種のバイタルデータを取得。さらに、ユーザーアンケートと組み合わせ、8 領域の生活・健康関連データ(水分、食事、サプリ・飲酒・服薬等、排泄、活動量・運動、睡眠、心理・精神面、社会面・外出等)を整理する。 ・継続的・多面的に取得された健康データを、「行動変容ステージ理論」や「ナッジ理論」を参考に活用し、好調・不調の要因を個人の生活状況・趣味嗜好・ライフスタイルに応じたレコメンデーションを提示することにより、行動変容支援に結びつけることを目指す。 2)実証内容: ・各種センサーを設置した居住空間で対象者が数カ月生活する実験を行い、IoT センサーやウェアラブルデバイスからデータを取得する。それらを一元的に統合し、複数の健康因子の関連構造の可視化について検証する。 ・アクティブデータとパッシブデータの対応関係を検証し、ユーザーにデータ取得の負担をかけないパッシブデータが、アクティブデータをどの程度補完・代替し得るかを検証する。 ・行動変容ステージ理論やナッジ理論を踏まえ、個人の生活状況・趣味嗜好・ライフスタイルに応じたレコメンデーションを試行し、生活行動の見直しや将来的な行動変容支援への発展可能性を検証する。	・IoT センサーやウェアラブルデバイスからユーザーのバイタルデータを取得し、住宅そのものを「暮らしのヘルスデータを統合する基盤」とし、居住者の状態を多面的かつ継続的に可視化し、行動変容と習慣化を支援する「次世代ウェルネス住宅」の実現を目指す点について、実現した場合の効果が高いと評価した。 ・ウェアラブル機器と住宅側の IoT 機器を連携させることで、住宅そのものを「暮らしのヘルスデータを統合する基盤」とする点や、ウェアラブル機器と住宅側機器との対応関係、差分を検証し、住宅側機器がウェアラブル機器をどの程度補完・代替し得るかを検証する点について、実証しようとする課題や検証方法が優れているとして評価した。 ・異なる形式のデータ(マルチモーダルデータ)を自動的に計測して統合的にデータ分析し、AI エージェント等が無理のない行動変容と習慣化を支援する「次世代ウェルネス住宅」を実現しようとする点について、先進性や創意工夫が見られ、住宅や住生活の質の向上に資するとして評価した。 ・事業者が住宅の居住者との接点や住宅への施工ノウハウ、過去に IoT 実証実績を有している点や、検証に当たって複数の学識経験者の助言を受けることなどから、実現可能性が高いと評価した。

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)
MBT リンク株式会社 「売木村発 ICT と地域人材の連携による高齢者見守り・健康支援・孤立化防止モデル実証プロジェクト」 (戸建て住宅／技術の検証のみ)	② 健康管理の支援 ③ 防犯対策の充実 ⑤ コミュニティの維持・形成 ⑦ その他(自治体スタッフの業務効率化、地域包括)	【プロジェクト概要】 高齢化率が高く、かつ地域全体での実証が可能な長野県売木村を対象地域として、電力センサーや AI を中核とした ICT と、地域人材の活動を組み合わせ、高齢者の見守り・健康支援・孤立化防止を一体的に行う統合型支援モデルの構築・実証を行い、高齢者の安心・安全な在宅生活を支える持続可能な地域包括ケアモデルの確立を目指すプロジェクト。 【提案概要】 1) 取組内容: ・長野県売木村の約 180 世帯を対象にライフスタイルセンシングシステム(LSS)を導入し、高齢者の日常生活データを継続的に取得・分析する。LSS は、住宅の分電盤に設置した電力センサーから取得する消費電力データを AI で解析し、奈良県立医科大学の医学的知見と当社独自アルゴリズムを活用して、生活状況や健康状態の変化を日常的に把握するシステムで、フレイルや認知症の兆候、体調変化等の早期発見を実現し、高齢者本人および家族へ分かりやすく情報提供する。 ・LSS を中核に、音声による緊急対応、AI アバターを活用したコミュニケーション支援・認知機能評価、地域人材による人的支援を組み合わせた統合型高齢者支援システムを構築・実証する。 2) 実証内容: ・LSS による取得データを通じて、起床時間、家電使用量、外出推定などの「活動スコア」、調理回数などの「食事スコア」、睡眠・リズムなどの「生活スコア」を計測・分析し、医学的根拠に基づいたアドバイスとして本人や家族にフィードバックする。その後のスコア改善率や正常域への回復率、24 カ月の継続率等を評価する。 ・生活状況や健康状態の変化の早期検知などによって、保健師の見守り対象抽出時間、訪問・電話確認件数、ケース会議時間等がどの程度削減されたかについて検証する。	・ライフスタイルセンシングシステム(LSS)を中核として、生活データ、音声・音データ、AI アバターによるコミュニケーション、認知機能評価等を統合した高齢者支援プラットフォームを構築しようとしている点について、先導性が認められるとして評価した。 ・高齢者が ICT 機器の操作を意識することなく、自然な生活を送る中で健康状態やリスクを把握できる仕組みを構築することで、住生活の質を向上できるとして評価した。 ・体調がスコア化して表示されるため、現在の状態を可視化できて健康維持に向けた自助アクションを促せること、また AI アバターとの会話を通じて本人に自覚症状がなくても医療機関受診のきっかけができ、病気の早期発見につながる可能性があるといった点が、健康管理に資するとして評価した。 ・過疎地域において自治体と連携し、AI やセンシング技術のみで課題解決を図るのではなく、人材不足を補完して地域支援体制を再構築することで持続可能な地域包括ケアの実現を目指している点について、地域課題を解決し、社会実装を見据えた先導的な取組であるとして評価した。 ・地域人材による「サポーター」が介在するなど、地域の雇用促進やコミュニティ再生などについて一定の効果が認められるとして評価した。