

介護専用型有料老人ホーム 整備費補助制度の概要

令和5年6月

東京都福祉保健局施設支援課

※実際の補助額は、内示年度（令和5年度補助協議の場合は、令和6年度に内示予定）の当初予算内容を踏まえた補助要綱に基づき交付されます。

※本補助制度は、八王子市内における整備については、対象外です。

1 補助対象施設の要件

介護専用型有料老人ホームとは

- 特定施設入居者生活介護の指定を受け、原則として要介護者のみ入居が可能な有料老人ホームです。
- 家庭での生活が困難な高齢者に対し、入浴、食事等の介護や、日常生活上の世話、機能訓練等を行います。

補助要件

- 区市町村長が真に整備を必要と認めるものであること。
- 定員が30人以上（広域型）であること。
- 東京都有料老人ホーム設置運営指導指針を遵守すること（初期償却の禁止など）。
- 補助金なしの場合に比べ、家賃・前払金が低水準となっていること。
- 入居者の要介護度が「都が定める基準」以上であること。
 - 全入居者の半数以上が要介護3以上
 - 全入居者の平均要介護度が3以上

いずれかを満たす
ことが必要

- 上記の要件は、施設開設後も永続的に満たすことが必要です。
- 要件を満たさなくなった場合には、補助金の返還を求めることがあります。

補助対象となる整備手法

■ 事業者整備型

施設を運営しようとする事業者が、自ら建物を都内に整備する事業

■ オーナー型

土地所有者（法人、個人）が、運営事業者に貸し付ける目的で、施設を運営するための建物を都内に整備する事業

	土地	建物
事業者整備型	<ul style="list-style-type: none">■ 運営事業者が購入又は賃借	<ul style="list-style-type: none">■ 運営事業者が整備し、所有
オーナー型	<ul style="list-style-type: none">■ 土地所有者が単独所有	<ul style="list-style-type: none">■ 土地所有者が整備し、運営事業者に賃貸

補助制度上の運営事業者の要件

社会福祉法人	■ 施設の運営実績は問いません。
医療法人	■ 施設の運営実績は問いません。
その他の法人 (株式会社等)	■ 協議書提出時点で、1年以上、特定施設入居者生活介護の運営実績を有していることが必要です。

➤ いずれの法人も、協議書提出時点で過去3期分の決算書を提出することが要件となります。（※合併があった場合は応相談）

2 整備費補助の流れ

① 区市町村への事前協議

- 東京都への補助協議の前に、整備予定地の区市町村に事前協議（事前相談）を行ってください。

② 整備計画の具体化

- 土地売買（賃借）条件の交渉
- 設計会社の選定
- 基本設計
- 資金計画（融資、寄附金の交渉）

オーナー型の場合

- 運営事業者の選定
- 建物貸付条件の交渉

- 設計会社や運営事業者が1社に決定されていない、必要な資金の融資見込が得られていないなど、計画の具体化が不十分な場合には、補助協議を受けられません。
- 運営事業者・オーナー以外の方からの相談は受けられません。
- 協議書提出前の図面確認は行っていません。

③ 補助協議書の提出

- 補助協議書は、東京都への提出前に整備予定地の区市町村の確認を受けることが必要です。
- 都が定める期限までに、整備計画及び住民同意についての区市町村長の意見書の交付を受けることが必要です。
- 補助協議と並行して、東京都（福祉保健局施設支援課有料老人ホーム担当）に対し、設置届及び特定施設入居者生活介護の指定に係る事前相談を行っていただきます。

④ 現地確認

- 補助協議書の提出後に、都及び区市町村による整備予定地の現地確認を実施します。
- 境界確定の状況、立地条件等について確認を行います。

⑤ 審査要領に基づく確認

- 組織運営、財務状況
- 土地確保、近隣同意
- 事業収支計画、利用料等

⑥ 審査基準に基づく確認

- 建物、設備（図面の確認）

- 補助審査基準、留意事項を踏まえ、設計を行ってください。
- 補助審査基準では、指定基準を上回る基準の設定も行っています。
（例）居室には避難階段に接続するバルコニーを設けること。

※ 審査要領及び審査基準に適合しないことが明らかである場合は、計画を取り下げていただく場合があります。

⑦ ヒアリング・資金確認

- 計画全般についての最終確認
- 自己資金の確認（通帳、残高証明書）

- 区市町村職員の同席を求める場合があります。
- オーナー型の場合には、オーナー、運営事業者双方の資金確認を行います。

⑧ 審査会

- 外部の有識者等で構成される審査会で、補助対象としての適否を判断します。

- 適否は条件付となる場合もあります。この場合、審査会で付された条件が満たされた場合に限り、補助内示を行います。

⑨ 補助内示

- 内示初年度に1%以上の工事出来高を上げることが必要です。

⑩ 契約手続

- 施工会社は入札（オーナー型の場合は見積り合わせも可）により決定することが必要です。
- 入札等を行わずに随意契約とすることは認められません。
- 運営事業者、オーナー、設計会社と特別の関係のある業者は、入札（見積り合わせ）に参加できません。

⑪ 着工

- 補助内示後の計画変更、大幅な設計変更はできません。
- 工事が複数年度にわたる場合は、補助金は年度出来高に応じて年度ごとに支払います。
- 年度補助額が1億円以上の場合は、中間払が利用できます。
- 東京都は、補助金交付決定時、年度終了時（複数年工事の場合のみ）、上棟前及び竣工時に検査を実施します。

⑫ 竣工

- 建物の引渡しは、都の竣工検査及び検査時の指摘事項改善後となります。
- 運営開始に当たっては、設置届の提出、特定施設入居者生活介護又は短期入所生活介護の指定申請が必要です。
- 開設までのスケジュールについては、別紙「補助内示から開設までのスケジュール（例）」を御参照ください。

3 開設後の注意点

開設後の注意点①

● 財産処分の制限

- 補助を受けて整備した建物には、財産処分の制限がかかります（RC造であれば47年、金属造であれば肉厚により19～34年）。
- 処分制限期間中に、都の承認を受けずに、建物の全部又は一部について、譲渡、貸付、他事業への転用、目的外使用等を行うことはできません。

- 都の承認を受けずに財産処分を行った場合には、補助金の交付決定を取り消し、補助金の返還を求めることがあります。
- 都の承認を受けて財産処分を行う場合であっても、補助金相当額の納付を求めることがあります。

開設後の注意点②

● 補助要件の継続的な遵守

- 入居者の要介護度
- 東京都有料老人ホーム設置運営指導指針の遵守（初期償却の禁止など）
- 家賃・前払金の水準（補助審査基準を満たしているか。）

➤ 補助条件の遵守状況は、財産処分の制限期間中、毎年確認します。条件を満たさなくなった場合には、補助金の交付決定を取り消し、補助金の返還を求めることがあります。

4 補助基準額

整備区分

整備区分	対象となる整備類型	整備内容
創設	事業者整備型 オーナー型	新たに介護専用型有料老人ホームを整備すること。
オーナー改修型 創設	オーナー型	既存建物の躯体工事に及ばない屋内改修工事（壁撤去等）により、介護専用型有料老人ホームを新たに整備すること。
療養転換（創設・ 改築・改修）	事業者整備型	介護療養型医療施設を運営する法人が、既存の介護療養型医療施設を廃止し、介護専用型有料老人ホームを新たに整備すること。

- オーナー改修型創設については、東京都補助金交付規則第24条に規定する財産処分の制限が適用されている建物を改修する場合は、補助対象となりません。

補助基準額

$$\text{補助基準額} = \text{基準単価} \times \text{増加定員数}$$

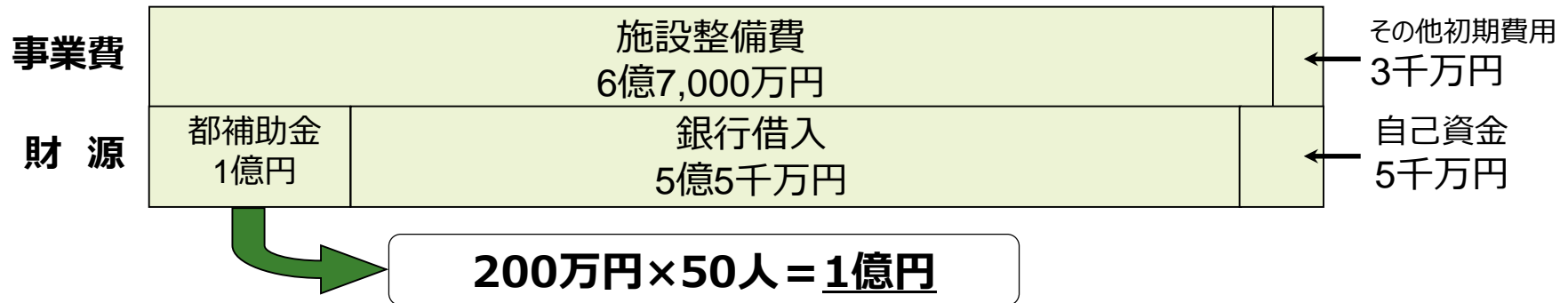
(単位：円)

整備区分	基準単価
創設	2,000,000
才-才-改修型創設	1,000,000
療養転換（創設・改築）	2,000,000
療養転換（改修）	1,000,000

補助金を活用した整備プランの例

例

土地所有者が、介護専用型有料老人ホーム（定員50人）を創設



補助対象経費

■ 工事費及び工事請負費

同等と認められる委託費、分担金及び適当と認められる購入費を含みます。

■ 工事事務費（設計監理料）

補助対象経費となる工事事務費は、工事費及び工事請負費の2.6%を限度とします。

➤ 補助金交付額は、補助基準額と補助対象経費を比較して低い方の額となります。

補助対象とならない経費

- × 土地の買収又は整地に要する費用
- × 既存建物の買収に要する費用
- × 既存建物の解体撤去及び仮設建物に要する費用
- × 職員宿舍
- × その他整備費として適当と認められない費用

5 その他

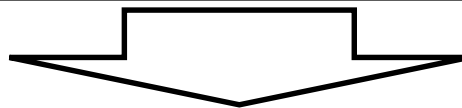
工事請負費の適切な見積り

建築費の動向を踏まえ、協議書提出時から、適切な設計・見積りをお願いします。

ポイント① 資金計画上の負担が少なく、かつ開設後のコストも見据えた設計

ポイント② 建設費の高騰を踏まえた見積り

- 審査会開催後に設計や資金計画に大きな変更が生じる場合は、再度、審査会に付議することになります。
- 入札不調等により設計や資金計画を変更する場合、内示後であっても再度審査会に付議することがあります（再入札は再審査を終えてからとなり、整備開始時期が遅れます。）。
- 再入札する場合、契約までに、さらに2～3か月程の期間を要します。



整備開始時期が遅れることとなり、事業者の負担がより大きくなります。

- 地元（区市町村等）との調整
- 収益への影響（土地賃料の増・開設時期延期による収益の減）