

**令和 7 年 度
地域密着型サービス
整備費補助協議書
作成 要 項**

**令和 7 年 4 月
練 馬 区
高齢社会対策課**

目次

1	補助協議について	P 1
2	施設整備費補助協議日程	P 1
3	補助条件	P 1
4	補助金活用の際の注意事項	P 3
5	補助対象事業および対象経費	P 4
6	整備区分および補助基準額	P 4
7	補助内示までの流れ	P 6
8	補助金交付の流れ	P 6
9	開設準備経費の補助	P 7
10	質疑および回答	P 7
11	問合せ・書類提出先	P 7

1 補助協議について

「地域密着型サービス事業者公募要項」に基づく選定委員会による選定前であっても、補助協議の事前相談は受け付けます。ただし、選定されなかった場合は、補助協議の対象とはなりません。公募についての詳細は、「地域密着型サービス事業者公募要項」をご覧ください。

2 施設整備費補助協議日程

区への東京都補助協議書提出期限は以下のとおりです。東京都への補助協議書提出は、区選定後、区を経由して手続を行います。

	補助協議書提出期限	補助内示
第1回	令和7年8月8日	令和7年12月中旬
第2回	令和7年10月10日	令和8年6月以降
第3回	令和8年3月20日	令和8年8月中旬(予定)

- ※1 東京都のスケジュールおよび補助基準額は、未定です。また、東京都が補助制度を廃止した場合等には補助が受けられない可能性があります。
- ※2 第1回協議の対象となるのは、令和7年度中に補助金の対象工事について着工し出来高1%以上を見込める案件です。
- ※3 第2回協議および第3回協議は、令和8年度の補助基準額が適用されます。

3 補助条件

補助金の交付に当たっては、つぎの各事項を遵守してください。

なお、補助条件に関する詳細については、以下に基づきます。

- ① 東京都が定める「認知症高齢者グループホーム施設整備審査基準」および「認知症高齢者グループホーム整備事業審査要領」
- ② 「練馬区認知症高齢者グループホーム整備費補助要綱」、「練馬区看護小規模多機能型居宅介護事業所整備費補助要綱」および「練馬区地域密着型サービス拠点整備費補助要綱」

(1) 全サービス共通の条件

- ① 利用者の費用負担についてはできる限り低廉な額に設定すること。
- ② 事業開始から20年以上継続して事業を行うこと。

上記に関わらず、建物の耐用年数に応じた財産処分の制限期間を経過するまでは、区長の承認を受けないで、補助金の交付の目的に反して使用、譲渡、貸付け等を行うことはできない。

- ③ 施工業者の選定にあたっては、区補助金内示後、区の定める手順書に基づき入札により決定すること。(オーナー創設型またはオーナー改修型(以下「オーナー整備型」という。))については、区の承諾のもと、見積り合わせの方式によることもできることとする。)

- ④ 事業の安定的な継続に支障が生じるおそれがある権利設定がされていないこと。

ア) 土地・建物に原則として抵当権および根抵当権が設定されていないこと。ただし、認知症高齢者グループホームを整備または併設する場合は、都の審査会前までに抹消確実な見通しがあるもの、また、当該地域密着型サービス整備のための借入金を被担保債権とする抵当権の設定は可とする。(根抵当権および土地購入費用のための借入金を被担保債権とする抵当権は認めない。)

イ) 土地・建物の使用貸借契約、共有による確保等は、原則として認められない。

ウ) 補助協議終了後も、運営を廃止するまでの間は、所有権(オーナー型の場合は、運営事業者の建物賃貸借権も含む)以外の、当該土地・建物に対する、施設の運営の安定化に懸念を生じ

る可能性がある新たな権利設定は認められない。

(2) 認知症対応型共同生活介護（認知症高齢者グループホーム）※事業者型・オーナー型共通

- ① スプリンクラー設備、自動火災報知設備の作動と連動して起動する火災通報装置および自動火災報知設備を設置すること。
- ② 2階以上の階層に居室を設ける場合、各居室に面したバルコニーを設置すること。なお、バルコニーは原則として避難階段に接続したものとすること。
- ③ 居間・食堂は利用者および介護従業者が一堂に会するのに十分な広さ（概ね $3 \text{ m}^2 \times (\text{利用者} + \text{職員数})$ ）があること。
- ④ 二方向避難を確保すること。
- ⑤ トイレは、1ユニットにつき3か所以上を分散して設置し、そのうち少なくとも1か所以上は車いす対応が可能なものであること。
- ⑥ 敷金以外の権利金・更新料・入居一時金・保証金等の受領は不可。敷金は、家賃の2か月分以下とすること。なお、家賃等の設定は、平成20年12月12日付け東京都文書「認知症高齢者整備事業審査案件の家賃等設定の考え方及びオーナー創設型における建物賃借権登記について」を参照すること。

（東京都福祉局ホームページ）

<https://www.fukushi.metro.tokyo.lg.jp/kourei/shisetu/guruho/ghyoukou>

- ⑦ 3ユニットを整備する場合は、運営事業者が認知症対応型共同生活介護の運営実績があること。
- ⑧ 運営法人およびオーナー法人は、原則として過去3期連続して営業活動に基づく黒字が出ていること。また、債務超過でないこと（社会福祉法人にあっては、現状および整備計画による負債総額が資産総額の2分の1を超えないこと。）。)
- ⑨ 本計画以外の他の計画や既存事業の運営費とは別に、開設後3か月分の運営資金（年間事業費の12分の3）および法人事務費（原則100万円以上）が確保できていること。運営費は法人の自己資金で確保すること。
- ⑩ 事業の存続に必要な期間（20年以上）の建物賃借契約（更新条項付）が行なわれていること。（原則、建物の財産処分制限期間以上の借地権、建物賃借権の存続期間を有していること。）

【参考】建物の耐用年数に応じた財産処分の制限期間（用途が福祉施設の場合）

○木造	24年
○鉄骨造（骨格材の肉厚により異なる）	22年～38年
○鉄筋コンクリート	50年

- ⑪ 開設後、定期的に土地および建物の登記簿謄本を区に提出すること。提出時期および頻度は別途指示します。
- ⑫ その他、東京都が定める「認知症高齢者グループ整備事業審査要領」および「認知症高齢者グループホーム施設整備審査基準」の基準を満たしていること。

（東京都福祉局ホームページ）

<https://www.fukushi.metro.tokyo.lg.jp/kourei/shisetu/guruho>

(3) 看護小規模多機能型居宅介護※事業者型・オーナー型共通

- ① スプリンクラー設備、自動火災報知設備の作動と連動して起動する火災通報装置および自動火災報知設備を設置すること。
- ② 2階以上の階層に居室を設ける場合、各居室に面したバルコニーを設置すること。なお、バルコニーは原則として避難階段に接続したものとすること。

- ③ 事業の存続に必要な期間（20年以上）の建物賃貸借契約（更新条項付）が行なわれていること。
（原則、建物の財産処分制限期間以上の借地権、建物賃借権の存続期間を有していること。）

【参考】建物の耐用年数に応じた財産処分の制限期間（用途が福祉施設の場合）

○木造	24年
○鉄骨造（骨格材の肉厚により異なる）	22年～38年
○鉄筋コンクリート	50年

(4) オーナー整備型における条件

オーナー整備型に対する補助は、認知症高齢者グループホームおよび看護小規模多機能型居宅介護のみ行います。

- ① 補助金の交付決定を行う際に、オーナーと練馬区の間で、オーナー自身の事業継続の意思の確認をするための協定書を締結すること。
- ② 工事竣工後に運営事業者の当該建物に係る賃貸借設定登記を行うこと。補助金の実績報告において、登記事項証明書により建物賃借権登記がされていることを確認する。
- ③ 協議時に、法定相続人の同意書を提出すること。

4 補助金活用の際の注意事項

- ① 公募選定された事業者もしくはオーナーが補助を受けるためには、公募への応募とは別に補助協議、交付申請、実績報告等の手続が必要となり、関係書類を別途提出していただきます。
- ② 併設施設で、両施設とも区の補助金を活用する場合は、それぞれの施設ごとに補助協議書を提出してください。
- ③ 区の補助は、東京都の補助金を財源として実施するものです。公募選定された場合にも、都の補助金の交付対象とならなかった場合には、補助対象となりません。
- ④ 補助金交付に当たっては、別途、東京都および練馬区の補助要綱等に基づいて、補助条件等が付されます。
- ⑤ 交付する補助金はそれぞれの整備に係る各年度の予算配当を条件とし、区の予算額を限度とします。よって、補助対象経費を全額交付できないことがありますのでご承知おきください。
- ⑥ 認知症高齢者グループホームの整備計画に当たっては、東京都福祉保健局主催の地域密着型サービス等整備費補助制度説明会（認知症高齢者グループホーム等）資料等をあらかじめ確認し、遵守すること。
（東京都福祉局ホームページ）
<https://www.fukushi.metro.tokyo.lg.jp/kourei/shisetu/03seibihisetsumeikai.html>
- ⑦ 補助協議中に図面変更等を要請する場合があるため、建築確認申請は補助内示後に行ってください。
- ⑧ 入札等および工事契約は、必ず練馬区からの補助内示および建築確認を受けた後に行ってください。補助内示前に入札等が行われた場合は、補助金の対象外となります。
- ⑨ 整備に当たっては、建築基準法等の関連法令を遵守した事業計画としてください。改修等においても、計画内容により各種の手続が必要となることがあります。なお、計画に当たっては、必ず事前に各担当部局に確認をしてください。

内容	担当	連絡先
建築基準法全般について	建築・開発担当部 建築審査課	03-3993-1111（代表）
バリアフリー 福祉のまちづくりについて	建築・開発担当部 建築課 福祉のまちづくり係	
消防法について	管轄地域の消防署	

5 補助対象事業および対象経費

(1) 施設整備費補助対象事業

サービスの種類	補助対象
認知症対応型共同生活介護 (認知症高齢者グループホーム)	事業者創設型/改修型 オーナー創設型/改修型
看護小規模多機能型居宅介護	事業者創設型/改修型 オーナー創設型/改修型
定期巡回・随時対応型訪問介護看護	事業者創設型/改修型 オーナー創設型/改修型

(2) 施設整備費補助対象経費

補助対象経費	補助対象外経費
①整備に必要な工事費または工事請負費 ②工事事務費（①の 2.6%に相当する額を限度） ※工事事務費とは、工事施工のために必要な事務に要する費用です。 例）旅費、消耗品費、通信運搬費、印刷製本費、設計監理費等	①土地の買収、整地に要する費用 ②門、囲障、雨水排水設備、外溝整備に要する費用 ③その他適当と認められない費用

※ 補助金額は、補助対象経費の実支出額と補助基準額を比較して少ない方の金額とします。

※ 補助対象経費であっても、練馬区からの補助内示前に契約しているものについては、対象外となります。

6 整備区分および補助基準額

以下は、令和6年度の補助基準額です。

ただし、区では、補助金の財源として、東京都の補助金を活用しているため、今後、東京都が補助制度を変更した場合、下記金額についても予告なく変更される場合があります。

施設整備に要する費用として活用できる補助金は表1のとおりです。

補助対象となる整備手法・整備区分については、表1-2・表1-3を参照してください。

表 1（補助金一覧）

都補助①＝地域密着型サービス等整備推進事業実施

都補助②＝認知症高齢者グループホーム整備促進事業

補助対象施設	補助単価	単 位	備 考	財源
認知症対応型 共同生活介護 (認知症高齢者 グループホーム)	36,600千円 (38,430千円)	1施設 あたり	補助単価の()内は、補助対象施設と 合築・併設する場合に適用されます。	都補助②
	46,750千円	1ユニット あたり	東京都の重点的整備促進地域に指定さ れた補助単価です(物価調整額も含む) (事業者創設型・オーナー創設型の場 合)	都補助②
	10,000千円	1施設 あたり	看護小規模多機能型居宅介護と併設す る場合に加算されます。	都補助②
看護小規模多機 能型居宅介護	36,600千円 (38,430千円)	1施設 あたり	補助単価の()内は、補助対象施設と 合築・併設する場合に適用されます。	都補助①
	1,230千円	1人の場合	宿泊定員数ごとに補助単価が異なりま す。	都補助①
	7,630千円	2人の場合		
	14,020千円	3人の場合		
	20,420千円	4人の場合		
	26,820千円	5人の場合		
	33,220千円	6人の場合		
	39,620千円	7人の場合		
	46,020千円	8人の場合		
	52,420千円	9人の場合		
定期巡回・随時 対応型訪問介護 看護	6,470千円 (6,793千円)	1施設 あたり	補助単価の()内は、補助対象施設と 合築・併設する場合に適用されます。	都補助①

補助金額は、補助対象経費の実支出額と補助基準額を比較して少ない方の金額とします。

表 1－2（整備手法）

「表 1－3（整備区分）」に掲げるつぎの整備手法

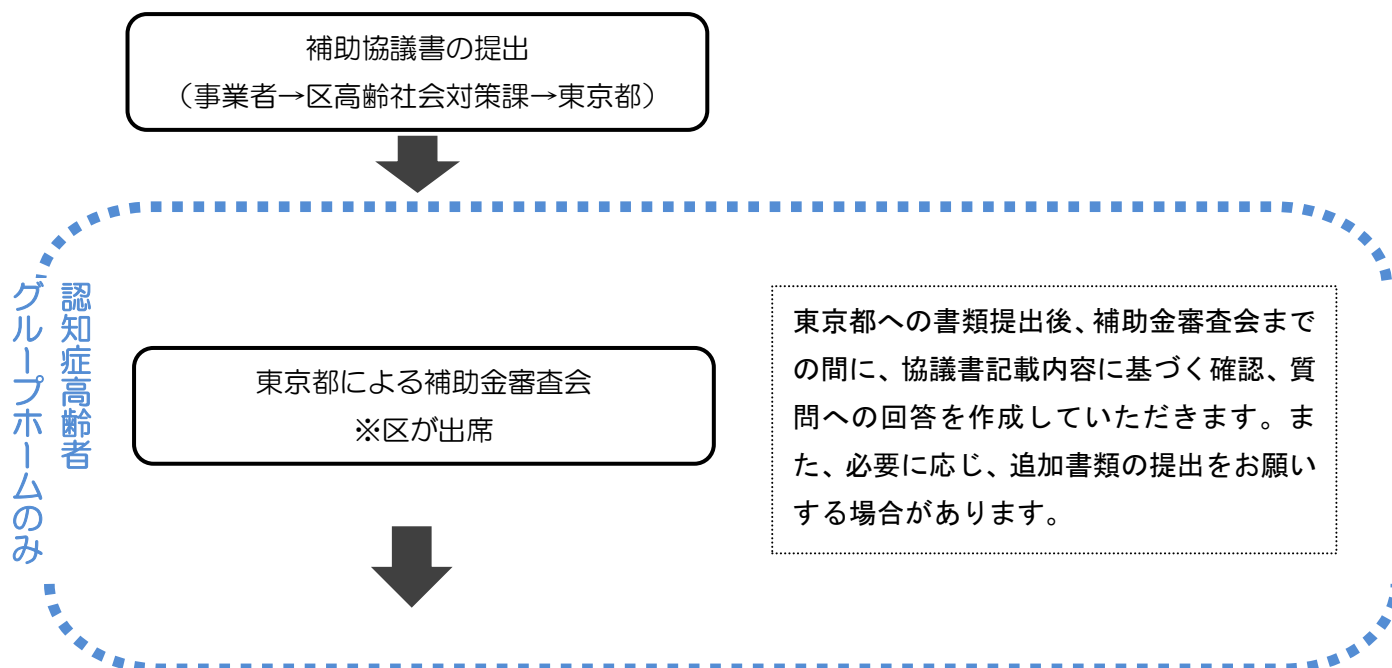
事業者創設型 (事業者への補助)	当該サービスの運営事業者が新たに建物を新築又は既存建築物を買い取 り、改修して整備する場合
事業者改修型 (事業者への補助)	当該サービスの運営事業者が既存建築物を改修して整備する場合
オーナー創設型 (土地所有者等への補助)	土地所有者等が当該サービスの運営事業者に建物を賃貸する目的で新たに 建築物を新築又は既存建築物等を買取り、改修して整備する場合
オーナー改修型 (建物所有者への補助)	建物所有者が当該サービスの運営事業者に建物を賃貸する目的で既存建築 物を改修して整備する場合

※既存建物の買取り、改修については、既存建物の耐用年数から見た建物残存価値等を考慮し、建
物を新築することにより、効率的であると認められる場合に限りま。

表 1－3（整備区分）

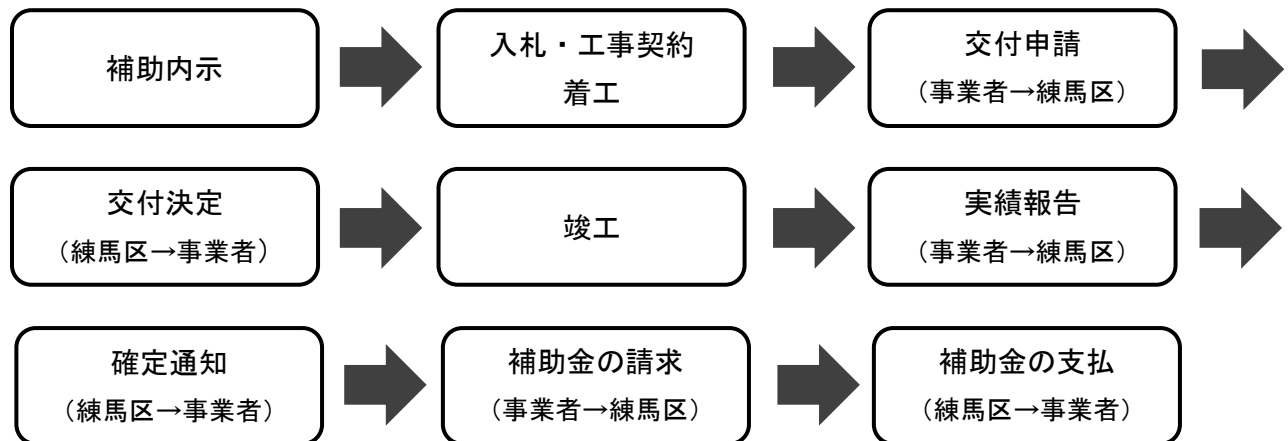
整備区分	整備内容
創設 (開設)	新たに施設等を整備すること（空き家等の既存建物や地域の余裕スペース（学校、公営住宅、公民館、公有地等）を改修（本体の躯体工事に及ぶかどうかは問わず、屋内改修（壁撤去等）で工事を伴うもの）して、施設等を整備する事業を含む。）。
増築（床）	既存の施設等の現在定員の増員を図るための整備をすること。
改築 (再開設)	既存の施設等を取り壊して、新たに施設等を整備すること（一部改築を含む。）。 ※ 1 取壊し費用も対象とすることができる。 ※ 2 既存施設等を移転して改築する事業を含む。この場合、既存施設等を取り壊すかどうかは問わない。 ※ 3 改築に当たり定員を見直す場合には、改築後の定員等について、地域のニーズ等を踏まえたものとなるよう指定権者とあらかじめ協議すること。
増改築	既存の施設等を取り壊して、新たに施設等を整備することに併せて現在定員の増員を図るための整備をすること（一部増改築を含む。）。 ※ 1 取壊し費用も対象とすることができる。 ※ 2 既存施設等を移転して改築する事業を含む。この場合、既存施設等を取り壊すかどうかは問わない。

7 補助内示までの流れ



補助内示
(東京都→練馬区→事業者)

8 補助金交付の流れ



- 交付申請等の手続きは整備主体（事業者整備型の場合は運営事業者、オーナー整備型の場合はオーナー）に行っていただきます。
- 工事が複数年度にまたがる場合、補助金は年度ごとの出来高に応じて交付します。交付申請～補助金の請求は年度ごとに必要です。
- 実績報告は、補助事業完了後（補助事業が完了しない年度については年度終了後）速やかに提出してください。補助金の支払は、実績報告書類が全て整ってから、およそ1か月後になります。

9 開設準備経費の補助

施設整備費の補助とは別に、運営事業者は認知症対応型共同生活介護、看護小規模多機能型居宅介護または定期巡回・随時対応型訪問介護看護の事業所開設に要する経費について補助を受けることができます。

オーナー整備型で施設を整備した場合であっても、開設準備経費の補助対象者は、運営事業者となります。

- (1) 補助基準額（以下は、令和6年度の補助基準額です。）

補助対象施設	補助基準額
認知症対応型共同生活介護 (認知症高齢者グループホーム)	989 千円／定員 1 人
看護小規模多機能型居宅介護	989 千円／宿泊定員 1 人
定期巡回・随時対応型訪問介護看護	16,600 千円／1 施設

※補助金額は、補助対象経費の実支出額と補助基準額を比較して少ない方の金額とします。

- (2) 補助対象経費

開設前6か月間に必要とするつぎの経費（需用費、使用料および賃借料、備品購入費（備品の設

置に伴う工事請負費を含む。)、報酬、給料、職員手当等、共済費、賃金、旅費、役務費、委託料)。ただし、社会通念上適当と認められない経費を除きます。

- ① 職員の求人および採用に係る経費
- ② 職員の雇用に係る経費
- ③ 職員の研修等に係る経費
- ④ 介護職員等の労働環境向上を支援するための経費
- ⑤ 入所者等のサービス向上を支援するための経費
- ⑥ 開設のための普及啓発に係る経費
- ⑦ その他区長が必要と認めるもの

10 質疑および回答

協議に関する質問は、随時受け付け、回答します。下記 11 問合せ先へご連絡ください。

11 問合せ・書類提出先

練馬区 高齢施策担当部 高齢社会対策課 施設係

所在地：〒176-8501 練馬区豊玉北 6-1-1 (練馬区役所西庁舎 3 階)

電 話：03-5984-4586 (直通)

F A X：03-5984-1214

E メール：KOUREITAIISAKU03@city.nerima.tokyo.jp

※1 ご来庁される際は、必ず、事前に電話にて日時のご予約をお願いいたします。

※2 書類は、直接ご持参いただき提出願います。郵送による提出は受け付けません。あらかじめご了承ください。

※3 受付時間は、午前 8 時 30 分～午後 5 時 15 分 (土日祝日除く) です。