

# 認知症高齢者グループホーム 整備促進事業の概要

1

東京都福祉局  
高齢者施策推進部施設支援課  
グループホーム整備推進担当

# 地域密着型サービス（都市型軽費老人ホームを除く。） に対する補助金について

- **認知症高齢者グループホーム整備促進事業**
  
- **地域密着型サービス等整備推進事業** ※資料は別になります。
  - ①小規模多機能型居宅介護
  - ②看護小規模多機能型居宅介護
  - ③地域密着型特別養護老人ホーム
  - ④③に併設されるショートステイ
  - ⑤認知症対応型デイサービスセンター
  - ⑥地域包括支援センター 等

# 目次

- 令和 8 年度の改正点について…………… P.4-5
- 補助制度の概要、各種加算…………… P.6-17
- 審査基準のポイント…………… P.18-21
- 審査要領のポイント…………… P.22-28
- その他のポイント…………… P.29-30
- 開設後の注意事項…………… P.31-33
- 関係資料一覧…………… P.34

# 令和8年度の改正点について

## ○ 物価調整額の増額

物価調整額：建築費の高騰に対応する加算（物価スライド方式による）

### <創設・増築単価>

補助額（千円／1ユニット）

【R7】	整備手法	地域	基準額	物価調整額	合計
	創設 (新築・買取)	非重点	20,000	24,490	44,490
		重点(※)	30,000	24,490	54,490
	改修	非重点	15,000	18,360	33,360
		重点(※)	22,500	18,360	40,860

【R8】	整備手法	地域	創設（開設）		
			基準額	物価調整額	合計
	創設 (新築・買取)	非重点	20,000	<b>37,280</b>	<b>57,280</b>
		重点(※)	30,000	<b>37,280</b>	<b>67,280</b>
	改修	非重点	15,000	<b>27,950</b>	<b>42,950</b>
		重点(※)	22,500	<b>27,950</b>	<b>50,450</b>

※ 重点的整備促進地域

高齢者人口に対するグループホームの整備率が0.45%（令和3年度～）未満の区市町村の申請に基づき指定する地域。指定地域では基準額を1.5倍とする。

## <改築・増改築単価>

補助額（千円／1ユニット）

【R7】

整備手法	地域	整備区分			
		創設（開設）			改築（再開設） 増改築
		基準額	物価調整額	合計	合計（※）
創設 （新築・買取）	非重点	20,000	24,490	44,490	53,388
	重点	30,000	24,490	54,490	63,388
改修	非重点	15,000	18,360	33,360	40,032
	重点	22,500	18,360	40,860	47,532

【R8】

整備手法	地域	整備区分			
		創設（開設）			改築（再開設） 増改築
		基準額	物価調整額	合計	合計（※）
創設 （新築・買取）	非重点	20,000	<b>37,280</b>	<b>57,280</b>	<b>68,740</b>
	重点	30,000	<b>37,280</b>	<b>67,280</b>	<b>78,740</b>
改修	非重点	15,000	<b>27,950</b>	<b>42,950</b>	<b>51,540</b>
	重点	22,500	<b>27,950</b>	<b>50,450</b>	<b>59,040</b>

※ 改築・増改築単価の算定方法

・非重点地域 = (基準額 + 物価調整額) × 1.2

・重点地域 = (非重点地域の基準単価 + 物価調整額) × 1.2 + 重点地域加算相当額

※ 増改築の場合、改築するユニット分のみ割増単価を適用

# 補助制度の概要

# 事業の目的

認知症高齢者グループホームの整備に係る費用の一部を補助し、整備促進を図る。

# 補助の方式

実施主体 : 区市町村

補助の方法 : 間接補助 都 ➡ 補助事業者 (区市町村) ➡ 間接補助事業者

※事業者の指定・指導等は区市町村が行う

※区市町村で定める「介護保険事業計画」における「日常生活圏域ごとの面的整備計画」に基づき、区市町村が設置を認め、事業者指定が行われる見込みがあることが前提

参考：用語の定義

補助事業者	事業を実施する区市町村又は間接補助事業者に補助を行う区市町村
間接補助事業者	区市町村（補助事業者）がこの事業の目的のために補助金を交付する、グループホームの建物を整備する運営事業者、土地所有者又は建物所有者
運営事業者	グループホームを運営する区市町村又は法人（社会福祉法人、医療法人、NPO法人、株式会社等）

# 【事業者創設型等整備事業】

## 整備区分

### ①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。）

### ②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。

### ③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 取り壊し費用も対象とすることができる。

※ 2 既存施設等に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 改築にあ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。

### ④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あわ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、※ 2 について同上。

# 整備手法

## ①事業者整備型（事業者創設型・事業者改修型）

運営事業者が、自ら設置運営する目的で建物を整備（新築・買取・改修）するもの

## ②オーナー整備型（オーナー創設型・オーナー改修型）

土地・建物所有者が、運営事業者に貸し付ける目的で建物を整備（新築・買取・改修）するもの

# 補助額の概要

補助額（千円／1ユニット）

整備手法	地域	整備区分			
		創設（開設）			改築（再開設） 増改築
		基準額	物価調整額	合計	合計（※2）
創設 （新築・買取）	非重点	20,000	37,280	57,280	68,740
	重点（※1）	30,000	37,280	67,280	78,740
改修	非重点	15,000	27,950	42,950	51,540
	重点（※1）	22,500	27,950	50,450	59,040

増築の場合の補助額は、補助単価を定員で割るなど合理的な方法を用いて算出

### ※1 重点的整備促進地域

高齢者人口に対するグループホームの整備率が0.45%（令和3年度～）未満の区市町村の申請に基づき指定する地域。指定地域では基準額を1.5倍とする。

### ※2 ・改築・増改築単価の算定方法

非重点地域 = (基準額 + 物価調整額) × 1.2

重点地域 = (非重点地域の基準単価 + 物価調整額) × 1.2 + 重点地域加算相当額

・増改築の場合、改築するユニット分のみ割増単価を適用

## 補助対象経費

- **工事費**又は**工事請負費**
- **工事事務費**（工事施工のため直接必要な事務に要する費用であって、旅費、消耗品費、通信運搬費、印刷製本費及び設計監督料等）
  - ➡なお、工事費又は工事請負費（対象経費）の2.6%に相当する額を限度とする。

## 補助対象外経費

- 土地の買収又は整地に要する費用
- 門、囲障、構内の雨水排水設備及び構内通路等の外構整備に要する費用
- 設備整備に要する費用
- その他施設整備費として適当と認められない費用

※都からの補助内示後に入札・契約・工事着手をすること。

（内示前に契約済みのもの、整備着手しているものや整備済のものは補助対象外）

## 併設加算: 10, 000千円 (1施設あたり)

以下の事業所を併設する場合

- ・認知症対応型通所介護 (認知症対応型デイサービス)
- ・小規模多機能型居宅介護事業所
- ・看護小規模多機能型居宅介護事業所

## 基金加算: 41, 500千円 (1施設あたり)

- 創設型・改修型に加算される。
- 小規模多機能、看護小規模多機能等の併設施設がある場合には43,575千円

## 利用者支援加算：10,000千円（1施設あたり）

下記の2点をどちらも満たす場合

- ① 区市町村が、グループホーム利用者が負担する家賃等の一部を助成していること。  
（整備費補助を受けて整備するグループホーム全てを助成対象としていること）
- ② 運営事業者が、利用者が負担する家賃の算定において整備費補助金相当額を減額する予定であること。

※区市町村によって利用者支援加算を実施していない場合があります。

## 区市町村所有地活用加算：10,000千円（1施設あたり）

事業者<sup>※</sup>に整備用地として区市町村所有地を貸し付ける場合

※「地域密着型サービス等整備推進事業」の区市町村所有地活用モデル加算との併用は不可

## 補助額の例

新たに認知症高齢者グループホームを整備し、小規模多機能を併設する場合  
例) 重点的整備促進地域、GH 2ユニット、小多機宿泊定員9名

		GHへの補助	小多機への補助
GH整備促進事業	基準額	※2 134,560	—
	併設加算	10,000	
	基金加算	※3 43,575	—
地域密着型整備推進事業	基本単価	—	※3 43,575
	加算単価 ※1	—	※2 81,710
小計		188,135	125,285
<b>補助額合計</b>		<b>313,420千円</b>	

※1 区市町村によっては加算を実施していない場合あり。

※2 物価調整額を含む。

※3 合築・併設がある場合の単価。

# 【大規模な修繕等を実施する事業】

- 既存グループホームの大規模修繕等（施設の整備と一体的に整備されるものであって、東京都知事が必要と認めた整備を含む。）に必要な経費を補助する。
- 補助対象：**工事費**又は**工事請負費**  
**工事事務費**（工事施工のため直接必要な事務に要する費用であって、旅費、消耗品費、通信運搬費、印刷製本費及び設計監督料等）  
➡なお、工事費又は工事請負費（対象経費）の2.6%に相当する額を限度とする。  
ただし、地域介護・福祉空間整備等施設整備交付金（ハード交付金）等の他の補助金との併用不可。
- 補助基準額等

補助対象施設	補助上限 (1施設あたり)	補助下限 (1施設あたり)	補助率
認知症高齢者グループホーム	7,730千円	800千円	都1/4 区市町村1/4 事業者1/2

※本事業の実施は区市町村の任意。

実施状況については、所在地の区市町村に問い合わせること。

# 【区市町村支援事業】

- 区市町村が地域の実情に応じて独自に補助の対象とする施設整備費及び設備整備費のうち、都が必要と認める額を補助する。
- 対象地域：重点的整備促進地域
- 内容：地域交流スペース整備費、解体撤去費等

**※備品費は原則対象外です。**

## ○ 補助額

ア) 都補助基準額（10,000千円 /1ユニット）

イ) 補助対象事業費の1/2

ウ) 区市町村が事業者等に補助した額

いずれか少ない額 × 1 / 2

※本事業の実施は区市町村の任意。実施状況については、所在地の区市町村に問い合わせること。

補助制度		区市町村支援事業による補助		
		地域交流スペース整備費	解体撤去費	その他
創設型	事業者創設型	○	○	※1
	オーナー創設型	○	○	※1
改修型	事業者改修型	○	×	※1
	オーナー改修型	○	×	※1

※1 その他の補助内容については個別協議とする。

## 【DX推進コンサル経費補助】

- デジタル介護機器、次世代介護機器、介護の周辺業務機器等の導入にかかるコンサル経費について、施設整備費補助事業にあわせて補助する。
  - ・補助方式：間接補助 都→補助事業者（区市町村）→間接補助事業者
  - ・補助基準額：1か所あたり1,000千円
  - ・補助率：都3/4、事業者1/4
- ※既存施設における機器購入費用の補助を希望される場合は、次世代介護機器導入支援事業等を活用してください。
- 留意事項
  - ・本事業は、単なるDX機器の納品・設置業務や、それに付随する操作説明業務等を対象とするものではなく、DX機器導入に係るコンサル業務（導入検討、業務整理、運用設計等）への補助を想定したもの。
  - ・コンサル委託内容は、DX機器の施設の設計段階から開設後の運用定着までを、一体的に支援する内容・スケジュールとすること。

## 【参考：その他、整備用地確保に対する支援】

### ● 定期借地権の一時金に対する補助

- ・補助率　：都1/2、事業者1/2
- ・対象経費：路線価の1/2（上限10億円）と一時金設定額を比較して少ない額  
（条件によって補助額拡充あり）

### ● 借地を活用した特別養護老人ホーム等設置支援事業

- ・事業者が借地で新たに**認知症高齢者GHを単独で整備する**場合、土地賃料の一部を  
区市町村を通じて補助
- ・補助率　：都1/2、事業者1/2
- ・対象期間：60か月
- ・基準額　：区市町村ごとの公示地価により3段階（年額700万、1300万、2200万円）

※「定期借地権の一時金に対する補助」及び「借地を活用した特別養護老人ホーム等設置支援事業」の詳細については、「特別養護老人ホーム等整備費補助制度の概要」をご確認ください。

## 【事業者創設型等整備事業】

- 審査基準のポイント
- 審査要領のポイント
- その他のポイント

# 審査基準のポイント

## 【建物構造】

### ○バルコニー

各居室に面したバルコニーを設置し、原則として避難階段に接続していること。

**バルコニーの幅は、車椅子で避難可能な広さとすること。**

➡【補足】車椅子での通行を想定し、目安として有効**90cm**以上を確保すること。

### ○ユニットの出入口

他の施設と併設の場合には、独立した出入口が設けられていること。

➡【補足】オーナー自宅等の介護保険・社会福祉事業以外を併設する場合は、設備（玄関、エレベーター等）の共用は避けるようにすること。

## 【規模】

### ○1施設当たりの利用者人数

・1ユニット：6人以上　・2ユニット：15人以上

・3ユニット：25人以上

※例えば2ユニット14人で整備する場合は、1ユニット分の補助のみ

# 審査基準のポイント

## ○夜勤職員配置

原則、1 ユニットに1人

## ○3ユニット補助の条件

- ① 定員が25人以上であること。
- ② 夜勤職員を原則1ユニット当たり1人以上、計3人以上配置すること。
- ③ 認知症高齢者グループホームの運営実績があること。

## 【居室】

○原則として個室（1室1人）

○1つの居室面積は収納部分を除き、内法7.43㎡以上。

※区市町村によっては独自基準あり

## 【居間・食堂】

・居間と食堂は同一の場所でもよいが、それぞれの機能が独立していることが望ましい。

・利用者及び介護従業者が一堂に会するのに十分な広さがあること。

おおむね  $3\text{ m}^2 \times (\text{利用者} + \text{職員数})$

# 審査基準のポイント

## 【台所】

利用者及び介護従業者が調理を行うのに十分な広さがあること。

## 【浴室・洗面所】

ユニットバスでもよいが、入浴介助のスペースが十分にあること。

## 【便所】

1 ユニット当たり3か所以上（職員用を除く）。できれば分散して配置。

## 【その他】

**・1ユニットに係る設備は、全てを同一の階に設けているか。**

**→【補足】階をまたがってのユニットの配置は認められない。**

- ・職員室を除き、ユニットごとの専用設備とする。
- ・職員の更衣室、休憩室等を設置すること。
- ・近隣を考慮した外観、『住まい』としてふさわしい内装や照明等が望ましい。

# 審査要領のポイント

## 1 法人の組織・運営

認知症高齢者の処遇及びGH事業について、理解と熱意があること。

## 2 法人（事業者整備型、オーナー型の整備・運営法人）の財務状況

(1) 原則として過去3期連続して営業活動に基づく黒字がでていること。

※直近3期連続して黒字が出ていることが必要。

(2) ただし、特別損失等の一時的な事由による赤字の場合は、赤字の原因と黒字への転換計画を審査において確認する。

※なお、通常の営業活動（社会福祉事業又は介護保険事業に関するものは除く）に基づく赤字は、一時的な事由とは認められない。

(3) 過去3期のうち2期に営業活動に基づく赤字がでている場合は協議不可。

(4) 債務超過でないこと。

社会福祉法人にあつては、現状及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。

# 審査要領のポイント

## 3 オーナーが個人の場合の財務状況

収支の状況に問題がないか、既存の借入金を現在の収入で返済できているか、確定申告書等により確認すること。

## 4 事業運営

(1) 介護保険法に定める地域密着型サービス事業者指定されているか、または指定される見込みがあること。

(2) 認知症高齢者の処遇経験のある社会福祉法人、医療法人等の連携及び支援が得られること。

補助協議時点で協力について説明し、了解を得ているか。

・介護・医療面でのバックアップ体制      ・災害時の応援

# 審査要領のポイント

(3) グループホームを継続的・安定的に運営するために必要な資金計画・収支計画が策定されていること。

①開設後約3ヶ月分の運営資金が確保できていること。

(年間事業費の1/2分の3 + 100万円程度)

※残高証明書で確認。複数年の残高証明書で確認する場合あり。

②同時期に他の計画がある場合は、それも含めて資金確保ができていること。

(全計画の資金計画を提出すること)

③借入金(市中銀行又は福祉医療機構等からの借入)

・融資の見込みがあること。      ・借入金額及び利息が高すぎないこと。

・無理のない返済計画であること。

※返済期間が短い場合、収支見込が適正に黒字化しているか

④利用料(家賃、食材費、光熱水費、共益費等)

いずれの費用も、積算根拠が明確であり、妥当な金額であること。

# 審査要領のポイント

## (4) 家賃

- ① 都が定めている計算式（審査要領の別紙を参照）により算出した金額以下とし、同一区市町村に所在するGH（都の整備費補助を受けた施設）の平均家賃と同程度とすること。
- ② 家賃設定の基となる土地や建物賃借料も妥当な金額であること。  
（地代、建築費等が高額であるために家賃が引き上げられていると考えられる場合は、再考いただくこともある。）
- ③ 低所得者に十分配慮した金額設定になっていること。
- ④ 敷金以外の権利金・更新料・入居一時金・保証金・礼金等の受領は不可  
敷金は、家賃の2か月分を上限とする。

# 審査要領のポイント

- (5) 職員は、認知症高齢者ケアの経験を持つ者が配置され、職員育成も積極的に取り組む等、十分考慮がなされること。
- (6) 管理者はグループホームの運営及び職員指導等について、管理運営能力及び経験等を有していること。

## 5 地域連携

- (1) 運営方針や日常生活の支援・ケアの方法は、計画立地や周辺環境を考慮のうえ、少人数で、家庭的な環境での共同生活というGHの特性を生かし、地域との関わり、地域との連携等地域密着型サービスの視点をもっていること。
- (2) 住民の理解と協力を前提とするため、原則として地元の反対がないこと。
- (3) どの住民にどのような説明を行ったか、同意・反対等の状況を確認すること。

# 審査要領のポイント

## 6 土地・建物等

(1) 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。

・土地及び建物に原則として抵当権が設定されていないこと。

### ※抵当権設定の例外

①抹消が確実なもの（審査会前、遅くとも内示前に抹消）

②当該施設整備以外の目的による抵当権が設定されている場合で、審査要領に定める4つの基準をすべて満たしている。

・**根抵当権の設定は禁止**

・共有名義の土地における整備は認められない。

・借地による整備の場合、土地の使用貸借契約は認められない。

### ○補足

都の検討委員会で採択され、内示通知が出た場合、施設整備に要した費用に係る抵当権については設定可（※事前に都へ財産処分承認申請が必要）

ただし、検討委員会の際に認められた「借入金」の額が上限。

# 審査要領のポイント

- (2) 事業継続に支障のない必要十分な借地権、賃借権の存続期間を有していること。
  - ・土地・建物賃貸借契約期間は、原則として建物の財産処分制限期間以上。
- (3) 建物を賃借する場合は、建物賃借権登記を行うこと。
  - ・可能な限り抵当権が設定される前に行うこと。
- (4) オーナーが高齢、家族がいない等の場合、オーナーに何かあったときの対応について確認すること。(法定相続人の同意書等)

## 【参考】

建物の耐用年数に応じた財産処分の制限期間（用途が寄宿舍の場合）

- 木造 22年
- 鉄骨 27年、34年
- 鉄筋コンクリート 47年

# その他のポイント

## ■ 整備計画等

- ・適切・実行性のある整備計画であること。（スケジュールに無理がないこと。）
- ・2年以上の継続事業の場合、補助基準額は計画全体を通じての限度額となり、各年度の出来高に応じて補助金支出が行われる。

※初年度分の支払を受けるためには、補助金の対象工事について着工し、出来高が1%以上達成されている必要がある。

## ■ 職員の確保

- ・募集方法をどのように考えているか。
- ・給与費が低すぎないか。
- ・福利厚生や研修制度の充実を図っているか。
- ・離職の原因分析や防止策への取組がされているか。

# その他のポイント

## ■ 災害時の避難計画等

- ・公道までの避難経路が十分確保されているか。
- ・避難経路が長すぎないか。
- ・防災訓練の実施をどのように計画しているか。
- ・高齢者の避難方法として無理がないか。

## ■ 職員が使う設備は整っているか

- ・事務スペースは十分にあるか。
- ・利用者の見守りに支障のある構造ではないか。
- ・更衣室や休憩室の利用方法に無理がないか。
- ・収納スペースは各ユニット内に十分にあるか。
- ・浴槽やトイレなどに職員の負担軽減の工夫はあるか。
- ・相談室や面会室などはあるか。
- ・利用者の重度化に備えた設備があるか。
- ・汚物の運搬動線や時間等に配慮はあるか。

# 開設後の注意事項

# 開設後の注意事項

## 1 利用料の変更について

### ■ 開設前（整備期間中）

- ・開設時の利用料金は、補助協議時における設定料金からの変更は、原則認められない。開設までの間に止むを得ず変更する場合は、事前に都への協議が必要となる。

### ■ 開設後

- ・家賃、共益費、食材費、光熱水費等を変更する場合、利用料変更（運営規定変更）について、事業者から区市町村への介護保険法上の届出を適切に行うこと。
- ・利用者支援加算※ を受けて整備した案件については、家賃を増額する場合、知事の承認が必要となる。

※利用者支援加算：家賃算定において整備費補助額相当を減額すること等を条件に行う加算

# 開設後の注意事項

## 2 財産処分について

補助金等の交付の目的に反して使用し、譲渡し、交換し、貸し付け、又は担保に供することを「財産処分」といい、財産処分を行うには、補助金交付元の長（東京都知事等）の承認が必要です。

また、財産処分を行う場合には原則として補助金相当額の返還が必要となります。ただし、転用等の内容によって返還が免除になる場合もあります。

なお、承認を受けずに処分をした場合は、交付決定取消し（＝補助金返還）の対象となります。

転用	補助金等の交付の目的に反して、補助財産を使用すること。
譲渡	補助財産の所有者が変わること。
交換	補助財産を第三者が所有する財産と交換すること。
貸付	補助財産の使用者が変わること。
抵当権の設定	補助財産を担保に供すること。 ※施設創設時や大規模修繕時の借入による抵当権設定も財産処分手続きが必要。 ※根抵当権の設定はいかなる理由でも認められない。
取壊し	補助財産（不動産）の使用を中止し、取り壊すこと。
廃棄	補助財産（動産）の使用を中止し、廃棄すること。

### よくある例

- ◇ 都補助金を活用した新規施設整備の際、整備費として金融機関から借入れを実施し、補助対象施設に抵当権を設定
- ◇ 補助施設の全て又は一部を別種別施設の用途に使用
  - ・認知症高齢者グループホームの一部を訪問看護事業所へ転用
  - ・併設加算を受けて整備した併設の小規模多機能型居宅介護事業所を廃止し、認知症高齢者グループホームへ転用
- ◇ 補助を受けて整備した施設を廃止
- ◇ 補助施設の運営者の変更に伴い、新運営者に建物を譲渡
- ◇ 老朽化により補助施設を改築

別紙「補助対象事業に係る財産処分の適正化について」により詳細が掲載されておりますので、必ずご確認ください。

財産処分を行うことができるのは、承認後です。

承認手続きには2か月以上必要です。（案件により長期間に及びます。）

上記のような処分を検討される場合は、早めに区市町村へ御相談ください。

# 関係書類一覧

- 認知症高齢者グループホーム整備促進事業実施要綱
- 令和 8 年度認知症高齢者グループホーム整備促進事業補助要綱
- 令和 8 年度認知症高齢者グループホーム重点的整備促進地域指定基準
- 認知症高齢者グループホーム施設整備審査基準
- 認知症高齢者グループホーム整備事業審査要領【事業者整備型・オーナー整備型】

※令和 8 年度に適用される実施要綱等については、決定次第HPに掲載します。  
※ご質問等お問い合わせは、HPの担当連絡先へ