

# 都市型軽費老人ホーム 整備費補助制度の概要

令和7年3月

東京都福祉局高齢者施策推進部施設支援課

# 目次

- 1 都市型軽費老人ホームの概要 p.3~
- 2 都市型軽費老人ホーム整備費補助事業 p.9~
- 3 都市型軽費老人ホームの開設許可 p.31~



# 1 都市型軽費老人ホームの概要

## 都市型軽費老人ホームとは

### 【施設の概要】

都市部において低所得者でも入居できるよう家賃等の利用料を低額に抑えた軽費老人ホーム（平成22年度制度創設）

＜根拠法令＞

社会福祉法第2条第2項第3号（第1種社会福祉事業）

老人福祉法第20条の6（軽費老人ホーム）

東京都軽費老人ホームの設備及び運営の基準に関する条例

### 【対象地域】

首都圏整備法に規定する既成市街地  
（特別区、武蔵野市、三鷹市（一部のみ））

# 都市型軽費老人ホームの特徴

## 食事の世話や見守りが必要な高齢者のためのすまい



### ①入所対象者

- ・ **施設所在地の区市に住民票を有する60歳以上の方**
- ・ 自炊ができない程度の身体機能の低下等がある方、独立した生活に不安がある方で、家族の援助を受けることが困難な方

### ②サービスの内容

- ・ 食事の提供や入浴の準備をします
- ・ 生活相談員が相談に応じるとともに、必要な助言をします
- ・ 介護職員や夜間宿直員が配置され、見守りを行います
- ・ 介護が必要な場合は、介護サービス等の利用の援助をします

### ③利用料

- ・ 低所得者でも利用可能なよう、収入に応じた利用料としています
- ・ 収入が150万以下の方の場合、月額利用料の本人負担額は、おおよそ12万円（居住に要する費用・光熱水費・食費を含む）

- ・ 定員5～20人
- ・ 居室は個室（7.43㎡以上）
- ・ トイレ、浴室は共用
- ・ 屋外階段に接続したバルコニー設置等の基準あり
- ・ 敷地面積は概ね400㎡位～

# 都市型軽費老人ホームの設備・人員基準

|      |                                                                                                                                                                                      |
|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 入所定員 | 5人以上20人以下                                                                                                                                                                            |
| 建物設備 | 建物は、耐火又は準耐火建築物                                                                                                                                                                       |
| 居 室  | 個室 7.43㎡以上(収納設備を除く)                                                                                                                                                                  |
| 共有部分 | 食堂、浴室、洗面所、便所、調理室、面談室、洗濯室、事務室等<br>※調理を委託する場合、調理室を設けないこともできる                                                                                                                           |
| 職員配置 | <div> <div> 施設長(常勤1)<br/>生活相談員(常勤1) </div> <div> } 施設長と生活相談員の兼務可 </div> </div><br>介護職員(常勤換算1以上)<br>栄養士、事務員、調理員等<br><br>※夜間及び深夜は1以上の夜勤職員(宿直可)を配置<br>※栄養士、事務員、調理員等は支障がない場合は置かないことができる。 |

# 都市型軽費老人ホームの運営費

## 特別区の都市型軽費老人ホームの運営費の例(1か月)

| 収入                                 |                    |          |        | 支出            |
|------------------------------------|--------------------|----------|--------|---------------|
| サービスの提供に要する費用(※1)<br>144,400円(上限額) | 補助金                | 134,400円 | × 入所者数 | 人件費、事務費、保健衛生費 |
|                                    | 本人徴収額              | 10,000円  |        |               |
| 生活費                                | 食材費、共用部分の光熱水費(上限額) | 48,260円  |        | 食費、共用部分の光熱水費  |
| 居住費                                | 住宅扶助額を目安           | 53,700円  |        | 賃借料、維持管理費等    |
| 居室に係る光熱水費                          | (実費相当)             | 10,000円  |        | 居室の光熱水費       |

入所者負担額

※1 施設が定める「サービスの提供に要する費用」と「本人徴収額」との差額について補助制度あり  
本人徴収額は入所者の収入に応じて設定: 年収150万円以下の場合 10,000円/月

- 他に民間施設給与等改善費(処遇改善加算等)、特別運営費等の補助金加算制度あり
- 入所者が介護サービスを必要とする場合は、本人負担で外部の介護保険サービス提供事業者を利用(地域密着型特定施設入居者生活介護の指定を受ける施設を除く)

# 都市型軽費老人ホームの状況

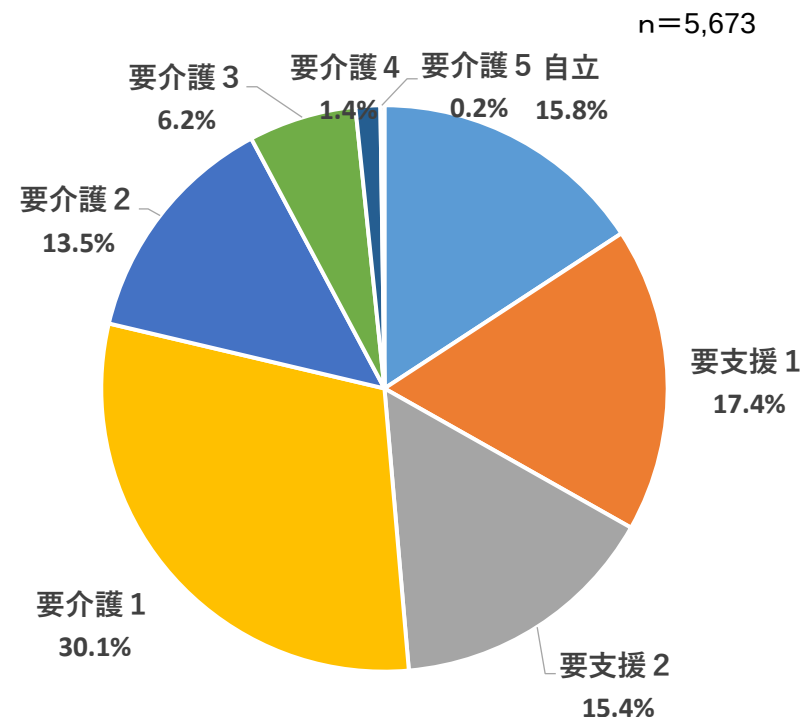
- ◆ 施設数(令和7年3月1日現在)  
95施設(定員1,647人)

- ◆ 入所率(R5.4.1~R6.3.31)  
97.95%

- ◆ 入所者の状況

- ・75歳以上の後期高齢者が約8割  
90歳以上も1割強入所
- ・入所者の8割が要支援・要介護者
- ・収入150万円以下の方が約8割

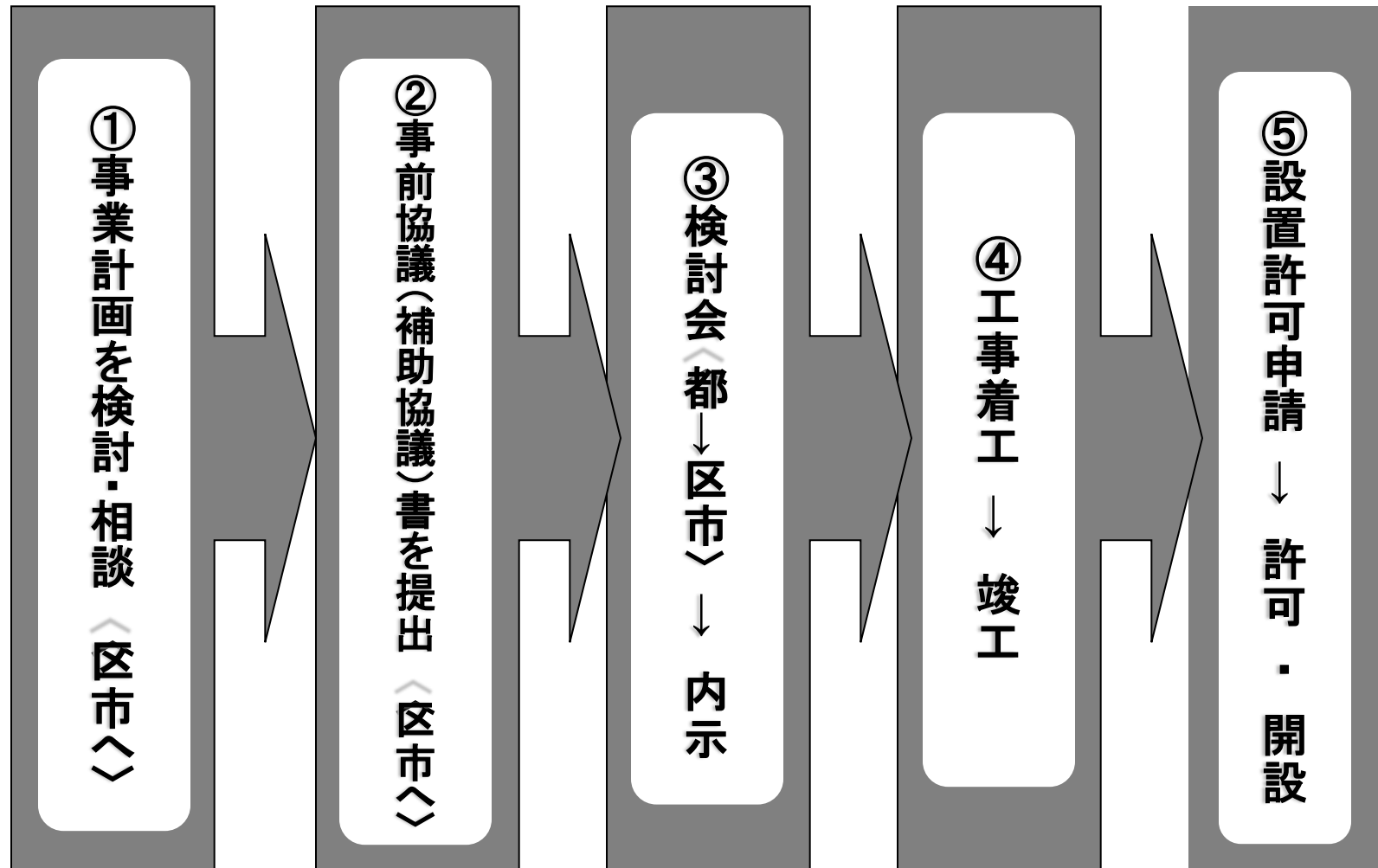
【入所者の要介護度別分布状況】



※入居率は「福祉局福祉行政統計報告取扱要領」に基づく入退所状況報告令和5年度平均

※入居者の状況:「令和4年度施設・居住系サービス事業者運営状況調査報告書」等による令和3年度の実績

# 都市型軽費老人ホーム開設までの流れ



※社会福祉法人の場合、⑤は設置届



## 2 都市型軽費老人ホーム整備費補助事業

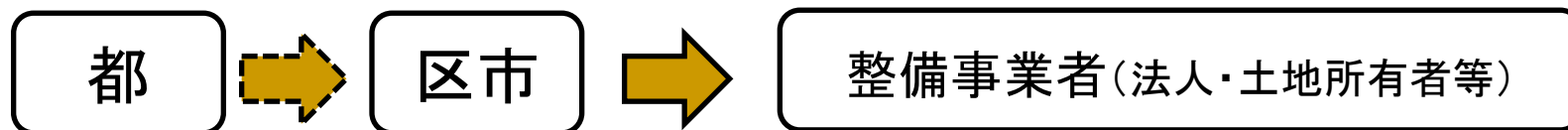
### ■ 目的〈実施要綱 1〉

都市部において、身体機能の低下等により自立した日常生活を営むことについて不安があり、低所得者で家族による援助を受けることが困難な高齢者が、低額な料金で入居でき、日常生活における支援を受けながら、安心して生き生きと明るく生活ができる都市型軽費老人ホームの整備を図る

### ■ 補助事業の実施主体〈実施要綱 2〉

特別区、武蔵野市、三鷹市

※民間事業者への補助の方法：間接補助



※整備予定地の区市が事業を実施していない場合、補助は受けられません。  
整備を御検討の際はまず整備予定地の区市に御相談ください。

# 都市型軽費老人ホームの整備区分〈実施要綱 4〉

## ■ 補助対象事業〈実施要綱3〉

区市が実施する又は区市が間接補助事業者に対して補助を行う以下の都市型軽費老人ホーム整備事業

※令和9年3月31日までに着工するもの

| 区分       | 対象となる事業                                               |
|----------|-------------------------------------------------------|
| ①事業者創設型  | 運営事業者が新たに建物を新築若しくは既存建築物を買い取り改修して行う整備事業                |
| ②事業者改修型  | 運営事業者が既存建築物を改修して行う整備事業                                |
| ③オーナー創設型 | 土地所有者等が運営事業者へ建物を賃貸する目的で新たに建物を新築又は既存建物等を買い取り改修して行う整備事業 |
| ③オーナー改修型 | 建物所有者等が運営事業者へ建物を賃貸する目的で既存建築物を改修して行う整備事業               |

※既存施設の買取り・改修については、既存建築物の耐用年数から見た残存価値等を考慮し、建物を新築することより効率的であると認められる場合に限る

# 都市型軽費老人ホーム整備費補助額

## ■ 令和7年度都補助単価(案)(1人当たり)

| 補助区分 |     | 間接補助事業者 | 定員一人当たり補助単価(単位:万円)※3 |         |        |           |           |
|------|-----|---------|----------------------|---------|--------|-----------|-----------|
|      |     |         | 基準補助額                | 物価調整額※1 | 併設加算※2 | 合計(都市型単独) | 合計(併設加算有) |
| 事業者  | 創設型 | 運営事業者   | 400                  | 394     | 100    | 794       | 894       |
|      | 改修型 |         | 280                  | 275     | 70     | 555       | 625       |
| オーナー | 創設型 | 土地所有者等  | 400                  | 394     | 100    | 794       | 894       |
|      | 改修型 | 建物所有者等  | 280                  | 275     | 70     | 555       | 625       |

※1 建築価格の高騰に対応し、令和6年度に物価調整額を導入

※2 特別養護老人ホーム、認知症高齢者グループホーム等補助要綱に定める施設を併設して整備する場合は、補助単価に加算を行う

※3 定員一人当たりの補助単価には、211万円の地域医療介護総合確保基金が含まれる

\* 間接補助事業者への補助については、区市の補助額が上限となります。

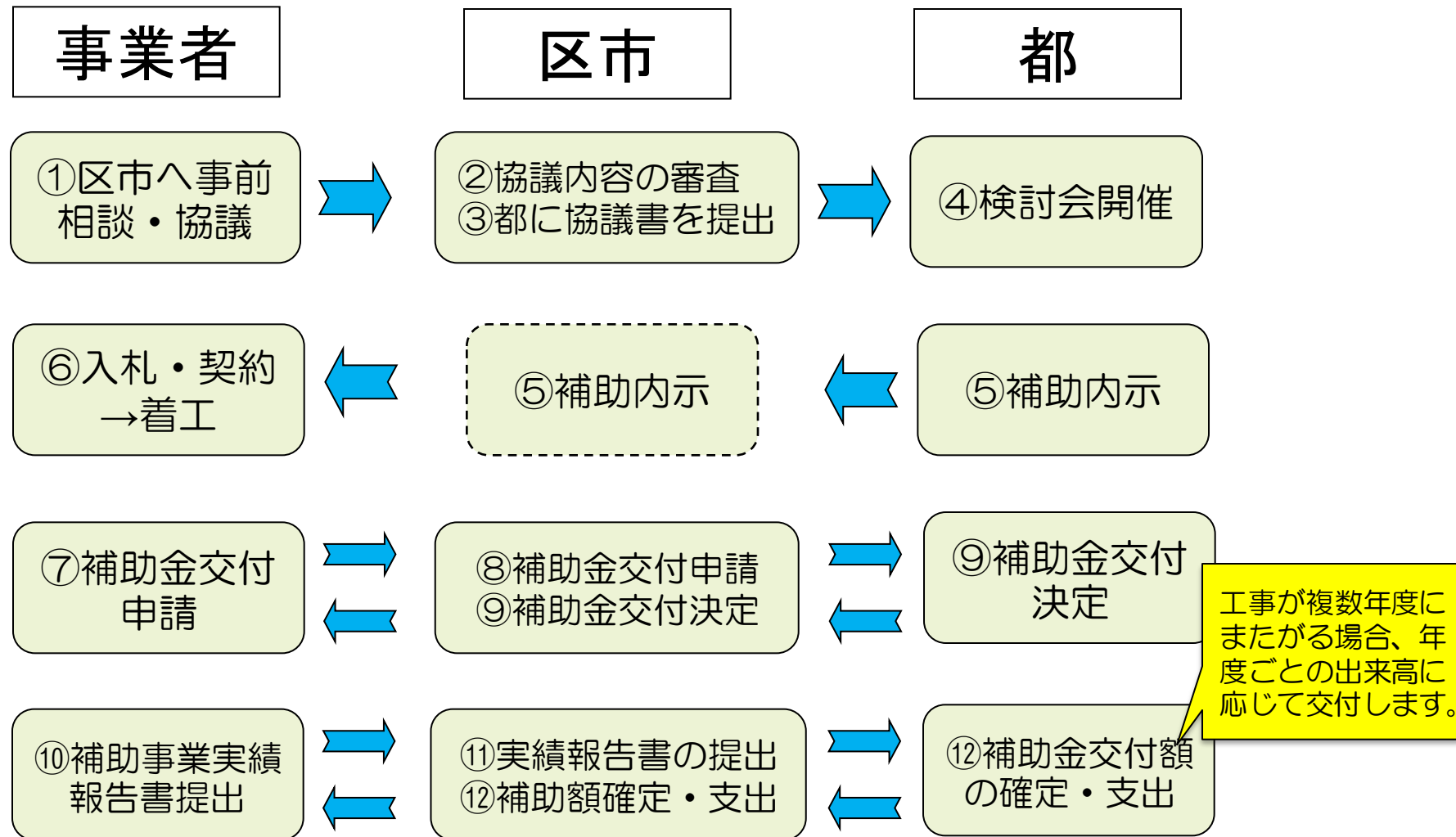
# 都における補助金事務の流れ

- ① 補助協議書提出(区市⇒都)
- ② 都市型軽費老人ホーム整備費補助金検討会において採択
- ③ 整備費補助金内示(都⇒区市)
- ④ 補助金内示後に、工事入札・契約・着工
- ⑤ 補助金交付申請・交付決定
- ⑥ 補助金実績報告・額の確定
- ⑦ 補助金支払

※内示前にすでに契約済みのもの、整備に着手している建物、整備済みの建物は補助対象外

※各年度の補助事業完了後、消費税仕入控除税額報告書(仕入控除税額が0円の場合も含む)の提出が必要

# 補助金事務手続きの流れ



# 補助対象経費〈補助要綱 別表1 及び2〉

- **施設整備費**...工事費・工事請負費
  - 【創設型】・建物を新築する経費
    - ・既存建築物を買取り、改修する経費
  - 【改修型】・所有する建物の改修経費
    - ・借上げる建物の改修経費(事業者型のみ)
- **工事事務費**...設計監理料など(内示後に契約したものに限る)
  - ・工事費・工事請負費(対象経費)の2.6%以内の額

## 【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
  - ※ 囲障:隣り合った建物の所有者が敷地の境界の上に設けた塀・柵などの構築物
- その他施設整備として適当と認められない費用

# 都市型軽費老人ホーム整備事業の審査

都市型軽費老人ホームの整備に当たっては、下記の基準を満たしていることが必要

## ■ 都市型軽費老人ホーム整備事業審査基準

- 都市型軽費老人ホームの土地・建物として、ふさわしいかを確認するための基準

## ■ 都市型軽費老人ホーム整備事業審査要領

- 都市型軽費老人ホーム整備費補助事業の補助対象者としての適格性、補助対象事業の適正性を確認するための基準
- 整備区分により、「事業者整備型」「オーナー整備型」の要領をそれぞれ適用

# 都市型軽費老人ホーム整備事業審査基準のポイント

## 敷地

- ・入所者の外出や地域住民との交流の機会が確保される立地であること
- ・建築基準法・消防法等の関係法令に適合したものであること
- ・災害レッドゾーンに指定されていないこと
- ・災害イエローゾーン等、災害による被害が想定される区域の場合は、安全を確保するための対策が講じられていること

## 建物構造

- ・耐火建築物又は準耐火建築物
- ・入所者の保健衛生・防災について考慮したものであること
- ・消火設備、スプリンクラー等の設置があること
- ・各居室・食堂は二方向避難が可能であること
- ・2階以上の居室・食堂には、屋外階段等に接続するバルコニーを設置  
※バルコニーは車椅子で避難可能な幅(概ね90cm)を確保すること
- ・他の施設等と併設の場合には、独立した出入口を設けていること



# 都市型軽費老人ホーム整備事業審査基準のポイント

## 設備

・次の設備が設けられていること

- ①居室 ②食堂 ③浴室 ④洗面所 ⑤便所 ⑥調理室  
⑦面談室 ⑧洗濯室(場) ⑨宿直室 ⑩事務室その他必要な設備

※入居者へ提供するサービスに支障がないときは、設備の一部を設けないことができる

## <各設備の要件等>

|          |                                                                                                                                                                                                |
|----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 居室       | <ul style="list-style-type: none"><li>・個室(1人1室)であること</li><li>・地階に設けないこと</li><li>・居室内に収納設備等を設置すること</li><li>・居室面積は、7.43㎡以上(収納設備を除く、10.65㎡以上が望ましい)</li><li>・緊急の連絡のためのブザー、ナースコール等を設置すること</li></ul> |
| 食堂<br>居間 | <ul style="list-style-type: none"><li>・入所者・介護従事者が一堂に会するのに十分な広さを有していること<br/>(定員×2㎡以上)</li><li>・入所者の定員に応じて、必要な備品を設置すること</li></ul>                                                                |

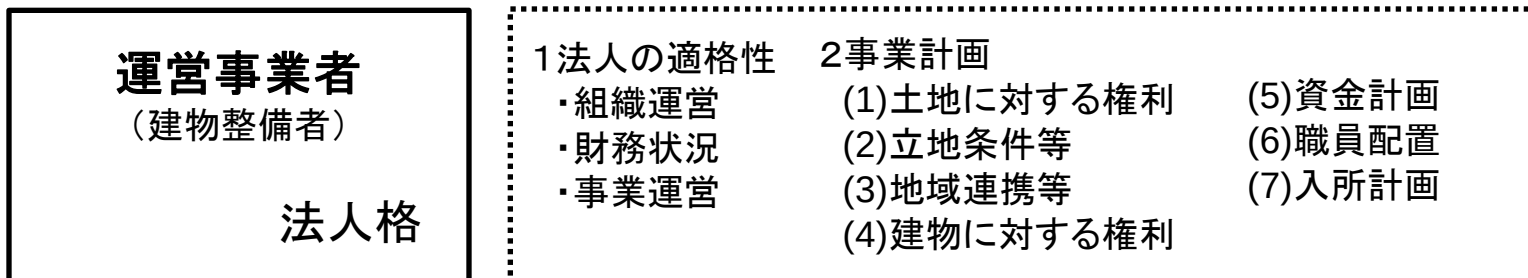
# 都市型軽費老人ホーム整備事業審査基準のポイント

## <各設備の要件等>

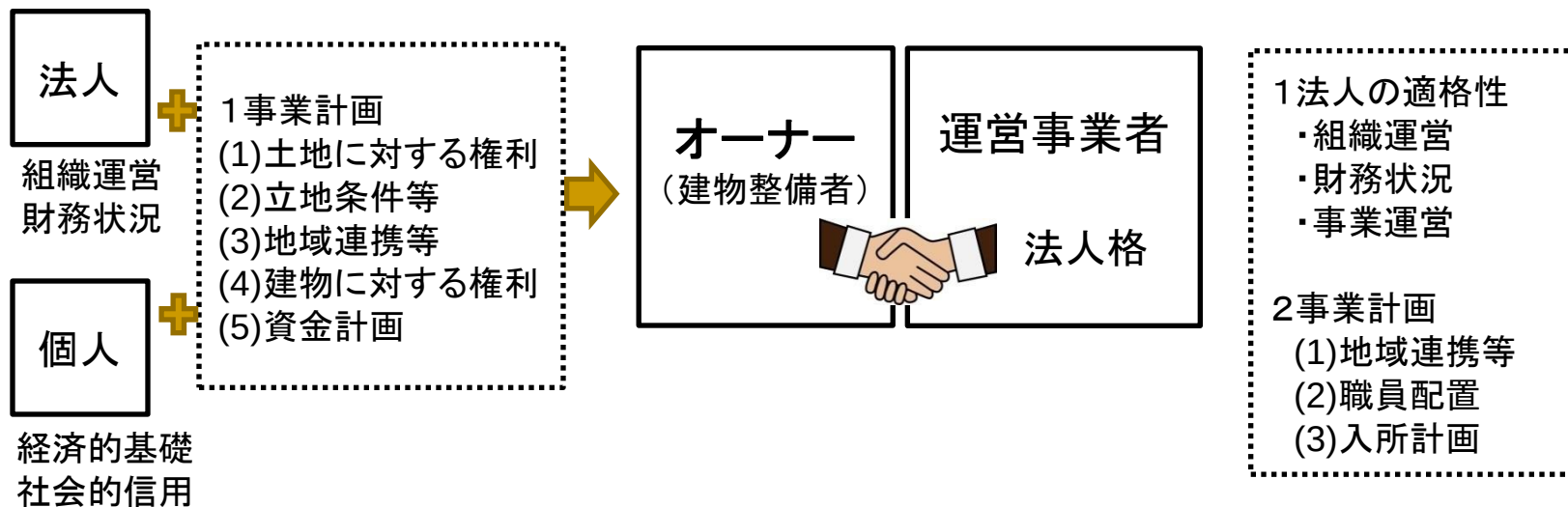
|     |                                                                                                                                                                                                  |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 浴室  | <ul style="list-style-type: none"><li>・浴槽や洗面台が設けられていること</li><li>・介助を要する者でも入浴可能なものとする</li><li>・概ね10名につき1か所以上設置すること<ul style="list-style-type: none"><li>* 2日に1回以上の入浴の機会の提供が必要</li></ul></li></ul> |
| 洗面所 | <ul style="list-style-type: none"><li>・入所者の利用しやすい場所に、十分な数の洗面所を設置すること<ul style="list-style-type: none"><li>* 共用部分への設置に加え、各居室に設置することが望ましい</li></ul></li></ul>                                      |
| 便所  | <ul style="list-style-type: none"><li>・複数か所に分散し、概ね10名につき3か所以上設置すること</li><li>・車椅子使用者が利用可能なものを1つ以上設置すること</li><li>・複数階に居室を設ける場合は、各階に必要な数を設置すること</li><li>・各階に介護を必要とする者に適したものを設置すること</li></ul>        |
| 調理室 | <ul style="list-style-type: none"><li>・火気を使用する部分は、不燃材料を用いること</li><li>・食器等の消毒設備等必要な設備を設けること</li></ul>                                                                                             |
| 洗濯室 | <ul style="list-style-type: none"><li>・洗濯機は、概ね7人につき1台以上とすること</li></ul>                                                                                                                           |
| その他 | <ul style="list-style-type: none"><li>・食堂等の共用部分に入所者が自炊を行うための調理設備を設けること</li><li>・施設内に一斉に放送できる設備を設けること</li><li>・2階以上の場合は、エレベーターを設置すること</li></ul>                                                   |

# 都市型軽費老人ホーム整備事業審査要領の構成

## ■ 事業者整備型 審査要領



## ■ オーナ―整備型 審査要領



# 審査要領のポイント ～ 組織運営

## 1 補助対象事業者の適格性

- 法人格を有していること
  - \* オーナー整備型のオーナーについては個人も可
  - \* 社会福祉法人はオーナー整備型での整備・運営は不可
- 社会的信望を有していること
- 社会福祉事業又は介護保険事業の実績があること
- 事業運営の理念が適切であること
- (既存法人の場合) 過去の問題と改善状況

# 審査要領のポイント ～ 組織運営

## 2 財務状況

### ■ 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

- ・赤字の原因が、一時的かつ合理的な事由によるものであり、補助協議時に黒字転換している場合は、協議可能

※ 通常の営業活動(\*)に基づく赤字は、一時的な事由として認められない

\* 社会福祉事業・介護保険事業の開設等に関するものは除く

※ 3期連続で赤字の場合は理由の如何を問わず不可

### ■ 収支状況が健全であること

＜社会福祉法人＞

現状及び整備計画による負債総額が資産総額の概ね1／2を超えないこと

＜社会福祉法人以外＞

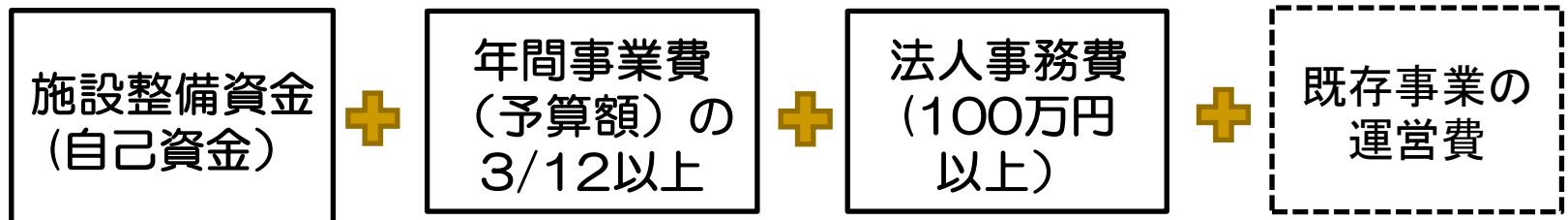
現状及び整備計画による負債総額が資産総額の概ね8割を超えないこと

# 審査要領のポイント ～ 組織運営

## 2 財務状況

- 施設整備と事業開始当初の資金が確保されていること
  - ・年間事業費の3/12以上の運営費が確保されていること
  - ・法人事務費として必要額(原則100万円以上)が確保されていること
  - ・既存事業の運営費(概ね年間事業費の1/12以上)が確保されていること

<必要額>



※ 運営費及び法人事務費は、借入金により確保することは認められません。  
(預金現金残高－短期借入金残高) > 上記必要額 であることを確認してください。

# 審査要領のポイント ～ 事業運営

## 1 事業内容

- 事業の将来性、确实性
  - ・適切な事業計画が策定されていること
  - ・継続的・安定的に運営しうる資金計画、収支計画が策定されていること
- 適切な会計処理
  - ・事業ごと(施設ごと)に区分経理を行うこと
- 目的外使用の禁止
  - ・都市型軽費老人ホームの設備は、専用としなければならないこと
    - ※入所者が日常継続的に使用する設備以外は、入所者に対する適切なサービスの提供が確保される場合、同一敷地内の社会福祉施設等と共用可
    - ※社会福祉事業、介護保険事業以外とは設備の共用は一切不可  
(出入口・階段・エレベーター等も別に設置)

# 審査要領のポイント ～ 事業運営

## 2 利用料

- サービスの提供に要する費用及び生活費は、都の定める上限額の範囲であること
- 居住に要する費用、居室の光熱水費等は、通知等に基づいて、適切に算定されていること
- 積算根拠が明確であること
- 低所得者が支払可能な額となっていること
- 開設時の利用料金は、補助協議時における設定料金以下であること

### ◆ 居住に要する費用の設定について

- ・施設整備費補助等の公的補助、入所者数、その他の事情等を勘案し適切に行うこと
- ・低所得者(生活保護受給者等)でも支払い可能な額とすること



# 審査要領のポイント ～ 事業計画

## 1 土地・建物

- 事業の安定的な継続に支障のある権利設定がされていないこと
  - ・当該施設を整備するための借入金を被担保債権とする抵当権は可
  - ・被担保債権を特定しない「**根抵当権**」は不可(事業開始後も同じ)
- 賃貸借契約が適切であること
  - ・借地借家法に違反していないこと
  - ・賃借料は妥当な金額であること
  - ・**使用賃貸借契約、共有による確保等は不可**
  - ・原則として、土地所有者との賃貸借契約(転貸借でない)であること
  - ・建物の保存登記が可能であること
  - ・**事業の存続に必要な期間の契約期間が設定**されていること  
(原則、建物の財産処分制限期間以上、自動更新条項付の契約でも可)
  - ・**建物については、建物賃借権登記を行うこと**
  - ・土地・建物所有者が個人の場合は、法定相続人の承諾書が必要

# 審査要領のポイント ～ 事業計画

## 2 地域連携等

- 地域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
  - ・町会や近隣住民への説明、同意・反対等の確認を行うこと
- 事業者は、区市から報告の聴取等、必要な指導及び助言を受け、それらに誠実に対応すること

# 審査要領のポイント ～ 事業計画

## 3 職員配置

### ■ 職員の基準配置を満たしていること

- ・施設長 : 常勤1名、支障が無い場合兼務可(介護職員を除く)
- ・生活相談員 : 常勤1名以上、支障が無い場合施設長が兼務可
- ・介護職員 : 常勤換算1名以上
- ・その他必要な職員

※夜間及び深夜の時間帯を通じて、1以上の職員の勤務(宿直可)が必要

### ■ 施設長及び生活相談員は、資格要件を満たしていること

#### <施設長>

- ①社会福祉士、社会福祉主事、精神保健福祉士
- ②社会福祉事業に従事した経験が2年以上ある者
- ③社会福祉事業の勤務経験がある社会福祉施設長資格認定講習修了者

#### <生活相談員>

- ①社会福祉士、社会福祉主事、精神保健福祉士
- ②社会福祉施設等の勤務経験のある介護支援専門員等

# 整備計画等

- 適切・実行性のある整備計画が作成されていること  
(工事着工、竣工、事業開始計画に無理がないこと)
- 2か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支払が行われる  
※初年度分の支払を受けるには、補助金の対象工事に着工し、出来高がある必要がある。
- 都市型軽費老人ホームの安定的・継続的な事業運営に努めること

# 財産処分の制限

## ■ 都知事の事前承認を得ないで、財産処分を行うことはできません

※財産処分とは

|        |                            |
|--------|----------------------------|
| 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              |
| 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     |

- 補助対象の不動産及びその従物、単価30万円以上の機械器具等が対象となります
- 財産処分を行うことができるのは、承認がおりた後です
- 財産処分制限期間内で処分を行う場合は、補助金返還請求の対象となります
- 承認を受けずに処分をした場合、交付決定取消し(＝補助金返還)の対象となります
- 根抵当権の設定は認められません(土地への根抵当設定も不可)

【参考】 財産処分の制限期間(社会福祉施設の場合)

◆木造:24年

◆鉄骨造(骨格材の肉厚により異なる):22年～38年

◆鉄筋コンクリート造:50年

# 整備費補助協議スケジュール(令和7年度予定)

## ■ 第1回補助協議

協議書提出期限：令和7年6月6日（金曜日）

検討委員会：令和7年8月下旬

補助内示：令和7年9月中旬

## ■ 第2回補助協議

協議書提出期限：令和7年8月15日（金曜日）

検討委員会：令和7年11月上旬

補助内示：令和7年11月下旬

## ■ 第3回補助協議

協議書提出期限：令和7年11月14日（金曜日）

検討委員会：令和8年2月上旬

補助内示：令和8年5月中旬

※ 上記の補助協議書提出期限は、区市から都への提出期限です。

整備を御検討されている方は、整備予定地の区市における補助協議スケジュールを御確認ください。

※ 審査日程は現時点での予定です。検討委員会日程により、補助内示の時期は前後することがあります。

### 3 都市型軽費老人ホームの開設許可

#### ■ 社会福祉法人の場合

社会福祉法第62条第1項及び老人福祉法施行細則第8条第1項に基づく「軽費老人ホーム設置届」を、開設予定日の概ね2ヶ月前まで(※)に所在地の区市へ提出

#### ■ 社会福祉法人以外の場合

社会福祉法第62条第2項及び老人福祉法施行細則第8条第2項に基づく「軽費老人ホーム設置許可申請書」を、開設予定日の概ね2ヶ月前まで(※)に、施設所在地の区市に提出



「都市型軽費老人ホーム設置経営許可審査基準」等により審査

※ 具体的な提出期限は各区市に御確認ください

# 設置経営許可における審査項目

## ① 軽費老人ホームの設備及び運営に関する基準の遵守

- ・構造設備の基準を満たしていること
- ・職員の基準配置を満たしていること
- ・適切なサービス提供が行われる体制が整備されていること
- ・居住に要する費用、光熱水費等について、適正な額となっていること

## ② 建物その他の設備の使用の権限

- ・原則として抵当権の設定が無いこと

(注) 当該施設整備のために借入を行った場合の担保権は除く  
根抵当権の設定は認められない。

- ・事業存続に必要な期間の賃貸契約が行われていること
- ・建物賃借権登記を行うこと

## ③ 事業を営むための財源の調達及びその管理の方法

- ・施設整備の費用及び運営に要する費用が確保されていること。



# 設置経営許可における審査項目

## ④ 事業を經營するために必要な経済的基礎を有すること

- 適正な会計処理が行われていること
- 年間事業費の3/12以上及び法人事務費が確保されていること
- 過去3年間営業活動(通常の事業運営)に基づく黒字であること(一時的な損失による赤字が生じた場合は除く)

## ⑤ 経営者が社会的信望を有すること

- 法人格を有すること
- 原則として、社会福祉事業又は介護保険事業の実績があること
- 過去における問題点が改善されていること(既存法人)

## ⑥ 実務を担当する幹部職員が必要な経験・熱意・能力を有すること

## ⑦ 経理が他の経理と分離できる等社会福祉法人に準ずるものであること

## ⑧ 脱税その他の不正の目的で当該事業を經營しようとするものでないこと

## ⑨ その他審査基準に定める要件を満たしていること

# 開設許可申請 及び運営費補助申請の流れ

