

介護老人保健施設 整備費補助制度の概要

【大規模改修・看取り対応改修】

令和8年3月

東京都 福祉局 高齢者施策推進部 施設支援課

- ※ 本資料の内容は、令和8年3月時点の令和8年度当初予算案の内容となります。
- ※ 実際の補助額は、内示年度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。
- ※ 本資料の内容は、都内（八王子市を除く）に整備した場合の内容です。

	令和8年度 新規・拡充事項概要P.3
1	改修費補助の概要P.4
	（1）協議スケジュール	
	（2）改修費補助の流れ	
	（3）整備区分	
	（4）補助対象工事	
	（5）補助対象経費	
	（6）補助額について	
2	法人審査要領・施設審査基準P.13
3	その他の注意点P.14
	（1）10年ルール	
	（2）工事期間中の利用者処遇への配慮	
	（3）工事請負費の適切な見積り	
	（4）入札・工事請負契約について	

創設等

■ (拡充) 創設等の基準単価の引き上げ

創設等の基準単価を令和7年度基準単価の2倍へ引き上げ。

■ (拡充) 一時移転型改良工事の補助率の引き上げ

一時移転型改良工事の補助率を1/2→3/4へ引き上げ。

大規模改修等

■ (拡充) 大規模改修の補助率の引き上げ

大規模改修・大規模改修（空調設備更新）の補助率を1/2→3/4へ引き上げ。
（令和12年度までの時限措置）

1 改修費補助の概要

(1) 協議スケジュール

協議書の提出期限の1か月前を目途に必ず計画の概要・審査基準への適合状況について御相談ください。

	協議書提出締め切り	内示（予定）時期
第1回 補助協議	令和8年6月12日（金曜日）	令和8年11月中旬
第2回 補助協議	令和8年11月2日（月曜日）	令和9年5月上旬

※ 上記のスケジュールは、現時点の予定です。

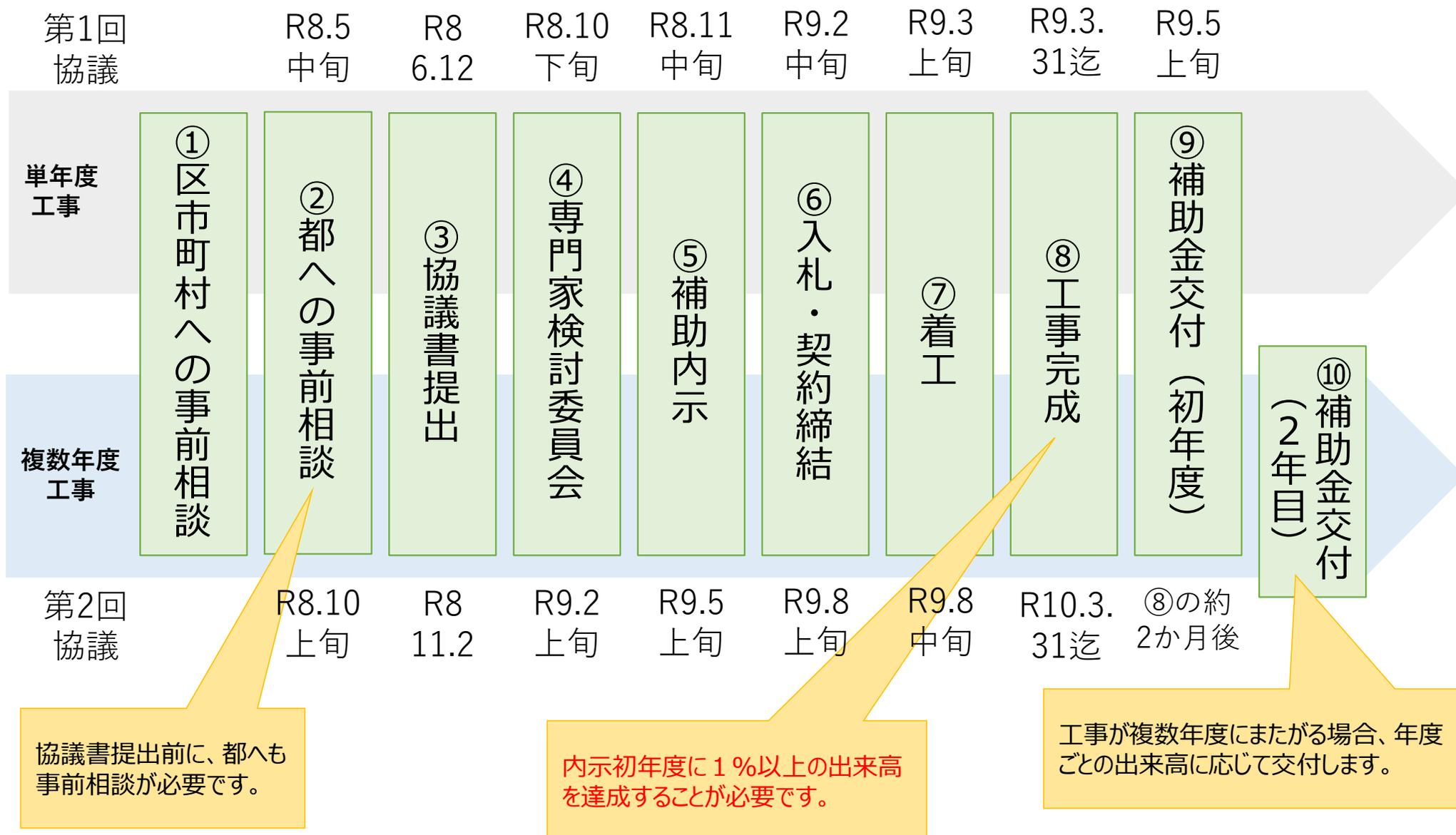
※ 補助内示の時期は、専門家検討委員会の日程等により前後することがあるので、余裕をもって計画を立ててください。

※ 補助協議に必要な様式は、[令和8年4月下旬頃](#)に都のHPに掲載予定です。

※ 補助協議に先立ち、都へ事前相談をしてください。

1 改修費補助の概要

(2) 改修費補助の流れ



1 改修費補助の概要

(3) 整備区分

整備区分	内容
大規模改修	躯体工事に及ばない改修工事を行うこと。
大規模改修 (空調設備更新)	前回の大規模改修補助からの経過期間が10年未満の施設において、法定耐用年数を超えた空調設備を更新する工事を行うこと。
看取り対応改修	看取り及び家族宿泊のための改修を行うこと。

1 改修費補助の概要

(4) 補助対象工事

○大規模改修における対象工事

区分		内容
(1)	施設の一部改修	経年劣化により使用に堪えなくなり、改修が必要となった浴室、食堂等の改修工事や外壁、屋上等の防水工事等施設の改修工事
(2)	施設の付帯設備の改造	経年劣化により使用に堪えなくなり、改修が必要となった給排水設備、電気設備、ガス設備、冷暖房設備、消防用設備、昇降機（エレベーター）設備等付帯設備の改造工事
(3)	施設の模様替	① 入所者の生活環境の改善を目的として行う居室、浴室、食堂等の内部改修工事
		② 居室と避難通路（バルコニー）等との段差の解消を図る工事や自力避難が困難な者の居室を避難階へ移すための改修等防災対策に配慮した施設の内部改修工事
(4)	環境上の条件等により必要となった施設の一部改修	① 活火山周辺の降灰地域等における施設の換気設備整備等工事や窓枠改良工事等
		② アスベストの処理工事及びその後の復旧等に関連する改修工事
(5)	消防法、建築基準法等関係法令の改正により、新たにその規定に適合させるために必要となる改修	消防法設備（スプリンクラー設備等を除く。）、昇降機（エレベーター）設備等について、関係法令等が改正されたことに伴い、新たに必要となる設備の整備
(6)	土砂災害等に備えた施設の一部改修等	① 土砂災害等危険区域に設置されている施設の防災対策上、必要な補強改修工事や設備の整備等 ※擁壁の設置等（既存擁壁等の拡張、補修、再設置等を含む）に係る経費も補助対象
		② 緊急災害時用の自家発電設備の整備

1 改修費補助の概要

(4) 補助対象工事

○大規模改修（空調設備更新）

過去10年間に大規模改修の補助を受け、かつ、空調設備を更新していない施設が空調設備の更新を行う。

■対象施設

介護老人保健施設

（平成28年度から令和7年度の間到大規模改修を行った施設に限る。）

■補助基準額

1 施設当たり90,130千円（補助率3/4）

（補助額は最大67,598千円）

■その他

(1) 平成28年度から令和7年度の間都の大規模改修の補助を受けた施設について、法定耐用年数を超えた空調設備のみを更新する場合に限る。

(2) 外壁、給排水等と空調設備を同時に改修する場合及び平成27年度以前に大規模改修の補助を受けた施設は、従来の大規模改修補助の対象となる。

(3) この事業により整備した空調設備の財産処分の制限期間は、平成20年厚生労働省告示第384号に定める期間。

例：冷暖房設備（建物付帯設備、冷凍機出力が22キロワット以下のもの）は13年

1 改修費補助の概要

(4) 補助対象工事

○看取り対応改修における対象工事

区分		内容
(1)	施設の内部改修工事	・看取り及び家族宿泊のスペースの確保を目的として行う改修工事 ・看取り及び家族宿泊のスペースについて、防災対策として改修する工事
(2)	施設の付帯設備の改修工事	看取り及び家族宿泊のために改修する医療設備、給排水設備、電気設備、ガス設備、冷暖房設備、消防用設備、通信設備等付帯設備に関する工事

※ターミナルケア加算を届出済あるいは届出予定の施設が対象となります。

(5) 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。
(備品購入費は含めないこと。)

・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。

**補助内示以降の契約（業務）が
補助対象となる。**

補助対象外経費

- × 土地の買収、整地（緑化・外構・土地造成・擁壁等）に要する費用
※大規模改修において「土砂災害等に備えた施設の一部改修等」を行う場合に限り、擁壁の設置等（既存の擁壁等の拡張、補修、再設置等を含む）に係る経費も補助対象とする。
- × 既存建物の買収に要する費用
- × 既存建物の取り壊しに要する費用（改築で補助対象と認められたものを除く。）
- × 職員宿舎
- × その他整備費として適当と認められない費用

1 改修費補助の概要

(6) 補助額について

①補助金額の算出方法

以下のA又はBを比較し、少ない方の額

A **基準額**と対象経費実支出額を比較して、いずれか少ない方の額

B 当該年度の総事業費から当該年度の寄付金その他収入額を控除した額

整備区分	基準額	単位	補助率
大規模改修	245,590,000円	1施設あたり	3/4
大規模改修（空調設備更新）	90,130,000円		3/4
看取り対応改修	4,500,000円		10/10

1 改修費補助の概要

(6) 補助額について

②補助金額の算出例

(例)合築施設において大規模改修を実施する場合

総事業費 2億円

うち、介護老人保健施設分の対象経費 1億6,000万円

※合築施設における老健分の対象経費は、面積・設備個数等の合理的な理由により按分して算出すること

○基準額

1施設あたり2億4,559万円 × 補助率3/4 = 1億8,419万3千円

○対象経費実支出額

1億6,000万円 × 補助率3/4 = 1億2,000万円

👉補助金額

基準額と対象経費実支出額のうち、少ない方の金額

=1億2,000万円

補助対象事業者は、介護老人保健施設施設整備費補助対象法人
審査要領の審査基準を遵守する必要があります。
審査基準の適合状況を事前に御相談ください。

詳細は法人審査要領
を御確認ください。

＜法人審査要領の主な審査基準＞

○財務状況

- ・債務超過でないこと
- ・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
ただし、一時的な事由による赤字の場合は、この限りではないが、過去3期連続して、営業活動に基づく赤字が出ている場合は認められない 等

○計画土地・建物

根抵当権の設定は原則として認められないこと 等

○資金計画

資金調達は適正かつ確実性があるか、借入金償還の見通しはあるか 等

3 その他の注意点

(1) 10年ルール

- ◆補助金の適正かつ効果的な活用のため、期間の制限を設けており、創設、増築後の経過期間が10年未満である施設は、補助対象外となります。
- ◆本補助後、当該施設において10年間は、補助を受けての改築・改修は不可

①10年の考え方

補助を受けた工事が完了した年度の翌年度から起算して、10年経過した翌年度から大規模改修補助の協議書の提出が可能です。

※建物が区市町村から無償譲渡された場合、当該法人の財産となってから10年を経過した翌年度から大規模改修補助の協議書の提出が可能

2か年工事の場合



3 その他の注意点

(1) 10年ルール

②10年ルールの対象となる区分

区分		内容	10年ルール
(1)	施設の一部改修	経年劣化により使用に堪えなくなり、改修が必要となった浴室、食堂等の改修工事や外壁、屋上等の防水工事等施設の改修工事	対象
(2)	施設の付帯設備の改造	経年劣化により使用に堪えなくなり、改修が必要となった給排水設備、電気設備、ガス設備、冷暖房設備、消防用設備、昇降機（エレベーター）設備等付帯設備の改造工事	
(3)	施設の模様替	① 入所者の生活環境の改善を目的として行う居室、浴室、食堂等の内部改修工事 ② 居室と避難通路（バルコニー）等との段差の解消を図る工事や自力避難が困難な者の居室を避難階へ移すための改修等防災対策に配慮した施設の内部改修工事	対象外
(4)	環境上の条件等により必要となった施設の一部改修	① 活火山周辺の降灰地域等における施設の換気設備整備等工事や窓枠改良工事等 ② アスベストの処理工事及びその後の復旧等に関連する改修工事	
(5)	消防法、建築基準法等関係法令の改正により、新たにその規定に適合させるために必要となる改修	消防法設備（スプリンクラー設備等を除く。）、昇降機（エレベーター）設備等について、関係法令等が改正されたことに伴い、新たに必要となる設備の整備	
(6)	土砂災害等に備えた施設の一部改修等	① 土砂災害等危険区域に設置されている施設の防災対策上、必要な補強改修工事や設備の整備等 ※擁壁の設置等（既存擁壁等の拡張、補修、再設置等を含む）に係る経費も補助対象 ② 緊急災害時用の自家発電設備の整備	

(2) 工事期間中の利用者処遇への配慮

利用者へのサービス提供を行いながら、大規模改修工事を実施するため、工事期間中の利用者の生活環境への配慮や安全性の確保等が必要となります。

[例1] 浴室（1～3階）の床材の改修

利用者の入浴の妨げにならないよう、各階で工期をずらして施工する。

なお、通常は午前中のみ入浴を実施しているが、工事期間中は午後の時間帯も入浴を行う。

具体的な処遇方法を
確認します！

[例2] 施設全体の空調設備（室内機・室外機）の取り替え

室内機の改修にあたり、利用者が一時的に居室を使用できなくなるため、利用者が機能訓練室・食堂等に滞在する日中の時間帯に工事を行う。

室外機の改修にあたっては、フル稼働を必要としない秋期(10月)に集中して工事を行う。

[例3] 外壁の防水工事

臭気・騒音対策として、臭気の少ない工法・材料を用いるほか、居室付近の工事を行う場合には、職員と十分に協議し、該当の利用者には一時的に機能訓練室・食堂等で滞在してもらうよう調整する。

(3) 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

- 専門家検討委員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、専門家検討委員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専門家検討委員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。



例年、
入札不調が
発生してい
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）

(4) 入札・工事請負契約について

**施設整備の補助には多額の都税が投入されることから、
都の行う契約手続きに準じて、
透明性・公平性が確保された手続きを取っていただきます。**

ポイント① 契約の業者選定は一般競争入札で行ってください。

入札参加条件など、都と協議しながら進めていただきます。

内示から入札までの間に、入札等の手続きにかかる時間を十分に見込んでください。

再入札となった場合、さらに2～3か月程の期間を要します。

【契約手続きの基準】

<https://www.fukushi.metro.tokyo.lg.jp/kourei/shisetu/tokuyou/keiyakutetsuzuki.html>

ポイント② 契約の相手方やその関係者から、
寄付金等の資金提供を受けることはできません。

寄付金等の受領が判明した場合、交付決定の取消しや、補助金の返還を求めることとなります。

4 その他の注意点

(5) 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

- ◇ 補助金を活用した施設整備の際、整備費として金融機関から借入を実施し、補助対象施設に抵当権を設定
- ◇ 補助施設の一部を併設の事業所の用途に使用
 - ・老健の事務所を居宅介護支援事業所専用に変更
- ◇ 補助を受けて整備した併設の訪看 S T 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

手続きが不要なもの

補助を受けた当初の用途と変わらない場合は手続き不要です。

例：老健の倉庫を老健の会議室に変更

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3か月以上必要です。（案件により長期間に及びます。）

上記のような変更を検討される場合は、早めに御相談ください。