令和８年度 第２回
都市型軽費老人ホーム整備・運営事業者募集要項

質 問 受 付 期 間　９月　１日(月)～９月１１日(金)

参加意向表明票　９月１４日(月)～９月１８日(金)

応募書類提出期間　９月２４日(木)～９月３０日(水)

令和8年9月

世 田 谷 区

目　　次

１．募集の趣旨・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・Ｐ１

２．募集する事業・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・Ｐ１

３．募集期間並びに整備及び開設の時期・・・・・・・・・・・・・・・・Ｐ１

４．応募資格・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・Ｐ２

５．施設整備及び運営に関する基本的事項・・・・・・・・・・・・・・・Ｐ４

６．補助制度・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・Ｐ７

７．事業者の選定・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・Ｐ１０

８．応募手続・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・Ｐ１１

９．質疑及び回答・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・Ｐ１３

10．東京都に対する補助協議・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・Ｐ１６

11．その他・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・Ｐ１６

補助金交付の流れ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・Ｐ１７

参加意向表明票・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・Ｐ１８

関係機関一覧・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・Ｐ２０

関連サイト・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・Ｐ２０

区の都市型軽費老人ホーム入所に関する指針・・・・・・・・・・・・・Ｐ２１

様式類・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・別　冊

１．募集の趣旨

未届け有料老人ホームの火災事故等を契機として、地価等が高い都市部において低額な料金で入居できる高齢者の居住の場を確保するために、平成２２年度より都市型軽費老人ホームが制度化されました。世田谷区では、この都市型軽費老人ホームの計画的な整備を図っております。

この募集要項は、補助金を活用して都市型軽費老人ホームの整備を行う事業者について、区が令和８年度中に行う募集の内容及び時期等について説明したものです。応募された事業者の中から、その提案内容を審査して対象事業者を選定します。

２．募集する事業

サービスの種類	募集地域	募集数
都市型軽費老人ホーム	区内全域	計６０人分

（１）複数の計画の提案を行うことは可能ですが、全て整備・運営が可能な範囲で申し込んでください。なお、複数の計画の提案を行った場合、全て同時に選定されるとは限りません。

（２）補助金を活用して、地域密着型サービス拠点を併設する場合は、本募集要項に基づく整備計画の審査とは別に、別途実施する地域密着型サービス拠点の整備計画についての審査でも選定される必要があります。

３．募集期間並びに整備及び開設の時期

令和８年度の事業者募集は、次のとおり行います。「８．応募手続」に従い応募書類を提出してください。

募集回	募集期間	整備及び開設の時期
第１回（受付終了）	令和８年４月２２日～ 令和８年５月２９日	原則として、令和８年度中に工事着工し、令和９年度末までに工事が竣工すること。また、竣工後速やかに開設すること。
第２回	令和８年９月１日～ 令和８年９月３０日	原則として、令和９年度中に工事着工し、令和１０年度末までに工事が竣工すること。また、竣工後速やかに開設すること。

表中の「年度中に着工」に係る要件として、その年度中に補助対象工事実績が発生（＝補助対象工事出来高が１％以上発生）することが必要です。解体工事等、補助対象外工事のみの出来高は認められません。出来高については補助金交付手続きのなかで計画地の状況を確認します。建築資材の発注など、工事に係る支出は発生しているものの、計画地における建設状況から確認できない段階の工事進捗は、出来高と認められないためご注意ください。

整備に関するスケジュールについては、本要項で定める事項や整備に係る諸工程（関係機関、地域、オーナー・関係者との調整 等）を考慮のうえ計画してください。必要な工程や余裕が確保されておらず、期限までの着工・開設が現実的でない案件は、申し込みを受け付けられない場合があります。公募各回において、最低限考慮すべき期日・期間を要する工程を、参考として次頁に示します。このほか、計画内容により必要な工程を考慮のうえ計画してください。

【参考】スケジュール想定の例

<table>
<tr><th colspan="2">区　募集期間</th><th>第1回公募(受付終了)
(4月22日～5月29日)</th><th>第2回公募
(9月1日～9月30日)</th></tr>
<tr><td colspan="2">区　選定審査
(詳細:10頁　7)</td><td colspan="2">書類審査、既存運営施設調査、ヒアリング(審査会)(約2ヶ月)</td></tr>
<tr><td>選定結果通知</td><td colspan="2">8月中旬</td><td>12月上旬</td></tr>
<tr><td colspan="2">事業説明
(5頁　5(1)⑧)</td><td colspan="2">住民等へ事業概要等の説明を実施</td></tr>
<tr><td colspan="2">東京都　補助協議
(16頁　10)</td><td>第3回協議</td><td>翌年第1回協議</td></tr>
<tr><td>協議資料提出
(応募者→区)</td><td colspan="2">9月下旬</td><td>未定
(例年5月頃)</td></tr>
<tr><td>補助内示
(区→応募者)</td><td colspan="2">翌2月上旬</td><td>未定
(例年9月頃)</td></tr>
<tr><td colspan="2">工事事業者選定
(5頁　5(1)⑪)</td><td colspan="2">入札公告は広く周知するため必要な期間・方法により実施</td></tr>
<tr><td colspan="2">近隣工事説明
(5頁　5(1)⑧)</td><td colspan="2">住民等へ工事内容等の説明を実施
説明後、着工まで期間の余裕を見込むこと</td></tr>
<tr><td rowspan="2">以上の工程の後右記を期限とする着工・竣工計画としてください。</td><td>着工</td><td>令和8年度</td><td>令和9年度</td></tr>
<tr><td>竣工</td><td>令和9年度</td><td>令和10年度</td></tr>
</table>

- 審査のうえで必要な確認等のため、審査の時期や都補助協議書を提出する回が変更となる場合があります。各工程の詳細は、本要項の各該当頁でご確認ください。
- 工事事業者選定は補助内示後に行ってください（5 頁 5(1)⑪）。なお、設計監督料を、工事事務費として補助対象経費の一部に含めることができますが、その場合は設計監督業務に係る契約を内示後に締結する必要があります（8 頁 6(1)表 1-3②）。
- 第２回公募に応募いただく場合、東京都の補助協議は令和９年度第１回協議に資料提出を行う想定のスケジュールとなっておりますが、令和９年度以降も東京都の補助制度が継続されるかは未定です。区の補助は東京都の補助金等を財源として実施するため、東京都が補助制度等を変更・廃止した場合、本公募要項記載の補助制度についても予告なく変更・廃止される場合があります。

４．応募資格

今回の募集に応募ができる事業者は、次の（１）～（３）の要件をいずれも満たす法人とします。複数の事業者が共同で申し込むことはできません。

（１）次の①～⑧のいずれかに該当すること。

①　社会福祉法第２２条に規定する社会福祉法人

②　医療法第３９条に規定する医療法人

③　特定非営利活動促進法第２条に規定する特定非営利活動法人

④　一般社団法人及び一般財団法人に関する法律に規定する一般社団法人及び一般財団法人
⑤　農業協同組合法に規定する農業協同組合及び農業協同組合連合会並びに消費生活協同組合法に規定する消費生活協同組合及び消費生活協同組合連合会
⑥　会社法第２条第１号に規定する会社
⑦　中小企業等協同組合法第３条第４号に規定する企業組合
⑧　その他の法令に基づき法人格を与えられた者であって、東京都知事が適当であると認めたもの

（２）次の①～④を全て満たす者であること。なお、応募締切後に①～④を満たさない状況となった場合も、応募資格を満たしていないものとなるため、速やかに申し出ること。
①　現に老人福祉法若しくは介護保険法に基づく事業を運営していること、又は当該事業に経験を持つ職員の配置や開設までに職員育成を確実に行う予定であることなど、事業を円滑に実施する能力があると認められること。
②　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。なお、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。特別損失等の一時的な事由によるものである場合は、その原因と黒字への転換計画について提出すること。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、一時的な事由によるものとは認められない。
③　法人及び提案事業の長期的に安定した運営が見込めること。社会福祉法人にあっては、現状及び整備計画による負債総額が資産総額の概ね２分の１を超えないこと。その他の法人にあっては、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。
④　法人が運営する事業所において、過去５年間、以下の処分を受けていないこと。
（ア）介護保険法における改善命令、指定もしくは許可の取り消し、全部効力の停止、又は一部効力の停止
（イ）老人福祉法第１９条による施設の設備もしくは運営の改善命令、事業の停止もしくは廃止の命令、認可の取り消し、又は、第２９条１５項における改善命令もしくは第２９条１６項による事業の制限又は停止の命令
（ウ）社会福祉法第７１条による改善命令、又は、第７２条による事業の制限、停止の命令又は許可もしくは認可の取り消し

（３）次の①～⑦のいずれにも該当していないこと。なお、応募締切後に①～⑦に該当する状況となった場合も、応募資格を満たしていないものとなるため、速やかに申し出ること。
①　地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 の規定に該当するもの。
②　区、都及び国から指名停止措置を受けているもの（地方自治法施行令第 167 条の 4 の規定に該当し、世田谷区からの入札参加禁止の処分を受けているものを含む）。
③　民事再生法に基づく再生手続き開始の申し立てをしているもの。
④　令和８年９月１日を基準として直近１年間に法人税、法人事業税、消費税及び地方消費税のいずれかを滞納しているもの。又は、代表者が所得税、個人事業税及び特別区民税等を滞納しているもの。

⑤　暴力団（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成 3 年法律第 77 号）第 2 条第 2 号に規定する暴力団をいう。）又はその構成員（暴力団の構成団体の構成員を含む。）若しくは暴力団の構成員でなくなった日から５年を経過しないものの統制下にあるもの。

⑥　世田谷区契約における暴力団等排除措置要綱（平成 24 年 2 月 28 日 23 世経理第 709 号）別表に定める基本除外期間中であるもの。

⑦　無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律（平成 11 年法律第 147 号）第 8 条第 2 項第 1 号に掲げる処分を受けている団体に所属し又は関与しているもの。

５．施設整備及び運営に関する基本的事項

施設の整備、運営に際しては、次の（１）～（３）を遵守してください。

（１）基本条件

①　運営法人は継続して事業を行うこと。また、建物の所有権若しくは賃借権を有し、又は確実に有する見込みがあること。

②　土地・建物の使用貸借契約、共有による確保等、事業の継続に支障が生じる恐れがあるものは認められない。

③　土地・建物に抵当権または根抵当権が設定されている場合は抹消が確実なものを除き認めない。補助を受けて都市型軽費老人ホームを整備するための借入金を被担保債権とする抵当権は認める。

④　設計に際し、建築基準法や消防法等をはじめとする関係法令に適合することを、関係機関、関係部署（20 頁参照）へ確認しておくこと。確認の結果については、【様式１４】「都市型軽費老人ホーム整備に係る建築・消防所管等事前相談記録」に記載して提出すること。

⑤　計画地には、下記の a～e までの区域を含まないことを原則とする。

a. 都市計画法第 33 条第 1 項第 8 号により開発行為が禁止されている区域（災害レッドゾーン）

b.「世田谷区洪水・内水氾濫ハザードマップ」内水氾濫・中小河川洪水版の中小河川洪水浸水想定区域（災害イエローゾーン）

c.「世田谷区洪水・内水氾濫ハザードマップ」多摩川洪水版の浸水想定区域（災害イエローゾーン）

d.「世田谷区洪水・内水氾濫ハザードマップ」多摩川洪水版の家屋倒壊等氾濫想定区域

e.「世田谷区土砂災害ハザードマップ」の土砂災害警戒区域（災害イエローゾーン）

例外として、b 及び c において浸水深１メートル未満の浸水想定区域（土砂災害警戒区域を除く）に整備する場合は、【様式３－１】事業計画提案書（16）にその旨を明記し、災害想定により想定される被災リスクに対して、被害の防止・軽減のための対策及び迅速な避難を可能とするための施設・設備上の対策と、非常災害対策計画・避難確保計画等の策定について記載すること。

・世田谷区洪水・内水氾濫ハザードマップ
https://www.city.setagaya.lg.jp/02049/606.html

・世田谷区土砂災害ハザードマップ
https://www.city.setagaya.lg.jp/02049/605.html

・土砂災害防止法に基づく指定区域について

https://www.city.setagaya.lg.jp/02039/598.html

・要配慮者利用施設における避難確保計画の作成および避難訓練の実施について

https://www.city.setagaya.lg.jp/02049/637.html

⑥ 計画建物が土地区画整理事業を施行すべき区域内における道路の予定線（市街化予想線）にかからないこと。

・市街化予想図の閲覧について

https://www.city.setagaya.lg.jp/02008/3690.html

⑦ 日照や景観、プライバシー等、近隣住民に配慮したものとすること。

⑧ 本公募により事業者として選定された際は、地域住民に対しては整備・運営事業者の責任で十分な説明を行うとともに、誠実に対応すること。また、法令等に基づく周知・住民説明のほか、以下の説明を、区と実施時期・内容を協議のうえ実施すること。

・区の選定後：地域住民・関係者への整備予定施設の事業概要等に関する説明

・工事着工前：地域住民・関係者への工事内容等に関する説明

（説明後、意見等への対応を想定し、着工までは期間の余裕を見込むこと。）

⑨ 開設後も地域住民に配慮した運営を行い、良好な関係を築くよう努めること。

⑩ 事業を行うために締結する契約については、事業者の定める経理規定等に則り行うとともに、区が定める契約手続きの取り扱いに準拠すること。

⑪ 工事請負業者は原則として一般競争入札により決定すること。ただし、オーナー創設型又はオーナー改修型での整備の場合は、複数社の見積合せの方式によることができる。入札、見積合せ及び契約は補助内示後に行うこと。入札当日は区担当者が立会いを行う。入札規定や実施日程等は、公告以前に予め区へ報告し、公告にあたっては、広く周知するため必要な期間・方法により行うこと。（例：既存施設における掲示、ホームページ及び新聞等の複数手段による公告 等）

入札後は、入札結果について書面により区へ報告をすること。

⑫ 運営法人が社会福祉法人以外の場合には、事業運営にあたって必要な東京都知事の許可を受けること。

⑬ 職員の確保に努めるとともに、職員の資質の向上を図るため、研修機関が実施する研修や施設内の研修への参加の機会を計画的に確保すること。

⑭ 生活費、居住に要する費用等の利用者負担額が、できるだけ低額となるよう努めること。

⑮ 施設名称は、地名を入れるなど世田谷区のどの地域にあるか容易に分かるようにすること。

（例：ケアハウス代沢）

（２）施設の整備・運営に係る事項

① 東京都の「都市型軽費老人ホーム設置経営許可審査基準」、「都市型軽費老人ホーム整備事業審査基準」及び「都市型軽費老人ホーム整備事業審査要領」に適合していること。

https://www.fukushi.metro.tokyo.lg.jp/kourei/shisetu/keihidaitoshi/toshigatayoukou

② 入所者の要件や入所までの手続については、世田谷区の「都市型軽費老人ホーム入所に関する指針」（本要項の 21 頁参照）に基づくこと。

③ バリアフリーに配慮したものとすること。

④ 空調設備を備え付ける等、入居者の居住環境に配慮していること。

⑤ 各居室及び食堂は二方向避難が可能であること。避難経路は車椅子での通行も想定して十

分な幅を確保し、段差の解消に配慮したものとすること。

⑥ ２階以上の階層に居室及び食堂を設ける場合、各居室及び食堂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。

⑦ バルコニーについては、車椅子で避難可能な広さとして十分な幅（目安として有効90ｃｍ以上）を確保すること。また、空調室外機等によりバルコニーの有効幅が損なわれないようにするとともに、室内外との段差解消に配慮し、掃き出し窓など高齢者の避難行動に支障がないものとすること。

⑧ 入所者が常時利用する設備を２階以上の階に設置する場合には、エレベーターを設置すること。エレベーターはストレッチャーの搬出等を想定するなど、救急対応時の対策を講じること。

⑨ 消防法等に従い、必要な設備（スプリンクラー設備、消防機関へ通報する火災報知設備、自動火災報知設備等）を設置していること。防火設備の設置に関する消防庁の指導を遵守すること。

⑩ 感染症蔓延防止の観点から、換気・手洗い等の設備や、施設内ゾーニング・動線分離等を想定した設計（トイレや洗面設備を集中させず分散配置するなど)、予防や感染発生対応のための運用等、感染症対策を十分に考慮したものとすること。

⑪ 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（社会福祉事業・介護保険事業以外との設備の共用は一切不可)。

（３）整備・運営にあたり遵守すべき法令等

書類提出後であっても、次の法令、基準等を満たさないと判明した場合、不受理となることがあります。

① 社会福祉法
② 老人福祉法
③ 高齢者虐待の防止、高齢者の養護者に対する支援等に関する法律
④ 高齢者虐待の防止、高齢者の養護者に対する支援等に関する法律施行規則
⑤ 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
⑥ 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施行規則
⑦ 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及び規則施行要領
⑧ 都市型軽費老人ホーム設置経営許可審査基準（※）
⑨ 都市型軽費老人ホーム整備事業審査基準（※）
⑩ 都市型軽費老人ホーム整備事業審査要領（※）
⑪ 都市計画法
⑫ 建築基準法
⑬ 消防法
⑭ 東京都建築安全条例
⑮ 東京都福祉のまちづくり条例
⑯ 世田谷区街づくり条例
⑰ 世田谷区中高層建築物等の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例
⑱ 世田谷区ユニバーサルデザイン推進条例
⑲ 世田谷区高齢者、障害者等が安全で安心して利用しやすい建築物に関する条例

⑳ 世田谷区建築物の建築に係る住環境の整備に関する条例
㉑ 世田谷区風景づくり条例
㉒ 世田谷区環境基本条例
㉓ 世田谷区みどりの基本条例
㉔ 世田谷区暴力団排除活動推進条例
㉕ その他関係法令及び条例等
※最新の基準等は東京都ホームページを参照してください。
https://www.fukushi.metro.tokyo.lg.jp/kourei/shisetu/keihidaitoshi

６．補助制度

（１）施設整備費の補助

補助予定額は次の表１－１のとおりです。資金計画を作成する際は、この補助予定額で算出してください。

また、併設加算の対象となる施設は表１－２、類型欄における用語の意味は表１－３に記載のとおりです。

表１－１（補助金一覧）

併設加算	類型	補助上限額 （定員１人当たりの単価）
無	事業者創設型	１，０２２万円
	事業者改修型	７１４万円
	オーナー創設型	１，０２２万円
	オーナー改修型	７１４万円
有	事業者創設型	１，１２２万円
	事業者改修型	７８４万円
	オーナー創設型	１，１２２万円
	オーナー改修型	７８４万円

表１－２（併設加算対象施設）

① 都市型軽費老人ホームに東京都の補助要綱（令和８年度都市型軽費老人ホーム整備費補助事業補助要綱）に定める施設を新たに併設して整備する場合（改築、増築によるものは含まない。）、併設加算の対象となります。

② ※の施設を併設する場合、別途区が実施する補助事業の公募でも選定される必要があります。公募内容については各公募要項をご確認ください。

対象施設	要件
特別養護老人ホーム（併設のショートステイを含む）	令和８年度老人福祉施設整備費補助要綱に基づく補助金の交付を受けるもの
介護老人保健施設	東京都介護老人保健施設整備費補助要綱に基づく補助金の交付を受けるもの

軽費老人ホーム （ケアハウス）	定員３０人以上の軽費老人ホーム（ケアハウス）で介護専用型特定施設入居者生活介護の指定を受けるもののうち、令和８年度老人福祉施設整備費補助要綱に基づく補助金の交付を受けるもの
認知症高齢者グループホーム　※	認知症高齢者グループホーム整備促進事業実施要綱に基づく補助金の交付を受けるもの
小規模多機能型居宅介護事業所　※	地域密着型サービス等整備推進事業実施要綱４（２）に基づく補助金の交付を受けるもの
看護小規模多機能型居宅介護事業所　※	
地域密着型特別養護老人ホーム（併設のショートステイを含む）	
サービス付き高齢者向け住宅	高齢者の居住の安定確保に関する法律第５条に基づく登録を受けるサービス付き高齢者向け住宅
介護専用型有料老人ホーム	介護専用型特定施設入居者生活介護の指定を受ける定員３０人以上の有料老人ホームのうち、令和８年度介護専用型有料老人ホーム施設整備費補助要綱に基づく補助金の交付を受けるもの
訪問看護ステーション	介護保険法第８条第４項に規定する訪問看護ステーション

表１－３（補助類型）　※社会福祉法人の場合、オーナー型での整備・運営は認められません。

事業者創設型 **（事業者への補助）**	都市型軽費老人ホーム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）**	都市型軽費老人ホーム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）**	土地所有者等が都市型軽費老人ホーム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い取り、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）**	建物所有者等が都市型軽費老人ホーム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

① 補助対象経費は、施設等の整備に必要な工事費又は工事請負費及び工事事務費（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をいい、その額は、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。）となります。土地の買収又は整地に要する費用、外構整備に要する費用などは対象となりません。

② ①の補助対象経費であっても、世田谷区からの補助内示前に実施しているものについては、対象外となります。

③ 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より、効率的であると認められる場合に限ります。

④ オーナー創設型及びオーナー改修型の場合は、工事竣工後に、東京都の求めに応じ建物賃借権登記を行っていただきます。

⑤ オーナー創設型及びオーナー改修型の場合は、補助金の交付決定を行う際に、オーナー（土

地所有者等又は建物所有者）と世田谷区との間で主に次の点を確認するための協定書を締結していただきます。

ア　補助事業により取得した不動産については、その構造に応じた処分制限期間を経過するまでは、原則として、補助事業目的外の使用、譲渡、交換、貸付及び担保に供し、取壊し、又は廃棄してはならないこと。

イ　処分制限期間内に事業者と建物の賃貸借契約を解除する場合は、事前に区と協議し、オーナーの責任において事業を継承する法人を選定、新たな賃貸借契約を締結すること。

【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

（２）施設開設準備経費に係る補助

施設整備費の補助とは別に、事業所開設準備に要する経費についての補助を実施する予定です。

① 補助予定額等は以下のとおりですが、都要綱に基づくものであり、変更となる場合があります。

補助上限額　　５６１千円×定員数

② 対象経費は都市型軽費老人ホームの開設前６か月間に係る、開設準備に必要な次の経費です。

ア　職員の求人及び採用に係る経費

イ　職員の雇用に係る経費

ウ　職員の研修等に係る経費

エ　介護職員等の労働環境向上を支援するための経費

オ　入所者等のサービス向上を支援するための経費

カ　開設のための普及啓発に係る経費

キ　その他区長が必要と認めるもの

需用費、使用料及び賃借料、備品購入費（備品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、役務費並びに委託料

③ オーナー創設型、オーナー改修型で施設を整備した場合であっても、施設開設準備経費の補助対象者は、運営事業者となります。

④ 施設開設準備経費の補助を受けることができるのは、本公募により施設整備費の補助を受けて開設した事業所に限ります。

（３）定期借地権設定一時金に係る補助

施設整備費の補助とは別に、事業者型の整備で定期借地契約により土地を確保し、土地所有者に支払う前払い地代に対する補助制度があります。整備にあたり補助制度の活用を希望される場合は、応募の準備をされる前に必ずご相談ください。

対象経費は都市型軽費老人ホームの用地確保のために設定された５０年以上の定期借地権設定契約に基づき授受される一時金であり、保証金はこれに含みません。

ただし、資金計画等に組み込まないようにしてください。

交付基準等は次の表のとおり予定していますが、都要綱に基づくものであり、変更となる場合があります。

１　交付基準	２　補助対象経費	３　補助率
対象施設を整備する用地に係る国税局長が定める路線価の１/２。ただし 10 億円を限度とする。	定期借地権設定に際して授受される一時金であって、借地代の前払いの性格を有するもの（当該一時金の授受により、定期借地権設定期間中の全期間又は一部の期間の地代の引下げが行われていると認められるもの）について補助を行うために必要な経費	１／２

（４）補助金を活用する際の注意事項

① 選定された事業者及びオーナー（オーナー創設、オーナー改修型の場合）は、補助を受けるためには、この募集への応募とは別に補助協議、交付申請、実績報告等の手続きが必要となり、関係書類を別途提出していただきます。（選定された方へは別途ご案内します。）

② 区の補助は東京都の補助金等を財源として実施するものです。本公募で選定された場合にも、都の補助金等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。また、今後、東京都が補助制度等を変更・廃止した場合、本公募要項記載の補助制度についても予告なく変更・廃止される場合があります。

③ 補助金交付にあたっては、東京都及び世田谷区の補助要綱等に基づく補助条件を遵守していただく必要があります。

④ 交付する補助金はそれぞれの事業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。

⑤ ２か年度以上の継続事業の場合は、上記補助額は計画全体を通じての限度額とし、各年度の出来高等に応じて、年度ごとに支払うものとします。

⑥ 補助額は、補助対象経費の実支出額と補助上限額を比較して少ない方の金額とします。

（５）運営費補助について

都市型軽費老人ホームの運営に係る費用については、東京都が設置主体に対し直接補助を行う制度があります。補助金の交付申請手続き等につきましては、東京都にお問い合わせください。

（東京都の担当部署：福祉局高齢者施策推進部施設支援課　電話０３－５３２０－４３２１）

７．事業者の選定

（１）区の事業者選定手続き

① 応募書類を審査のうえ、事業者を決定します。

② 審査の結果、提案数が募集数の範囲内であっても選定しない場合があります。

③ 必要に応じて計画予定地や応募事業者の既存運営施設の実地調査、ヒアリングを実施します。

④ 審査のうえで必要な確認等により、審査の時期、区選定後の都補助協議を提出する回等が変更となる場合があります。

⑤ 事業計画の中止や選定されなかったことによる一切の損害等について、世田谷区が責任を

負うものではありません。

⑥ 虚偽その他不正な申請があった場合、選定結果を無効とします。

（2）事業者の審査

本要項の「４．応募資格」、「５．施設整備及び運営に関する基本的事項」に関する事項のほか、主に次の点について審査します。

1	経営の確実性	経営理念、法人体制、財務状況等
2	組織倫理	個人情報保護、権利擁護、第三者評価等
3	サービス基盤	サービスの質の向上、安全・衛生等
4	職員・組織力	採用・配置、人材育成、人件費の考え方等
5	サービス内容	利用者サービス、人員基準等
6	地域、関係機関等との連携	地域との交流・連携、家族との連携、医療機関や施設との連携、行政との連携等
7	立地・建物内容	立地条件、建物内容、設備基準、バリアフリーへの配慮等
8	土地・建物権利関係	担保権設定の有無等
9	事業提案に対する企画力	事業遂行力、事業に対する独自性・創造力、資金計画等

なお、オーナー創設型・オーナー改修型の場合は、オーナーに係る財務状況、資金計画、法定相続人の同意状況（個人の場合）等を事業の安定性・継続性の観点から確認いたします。

（3）審査結果の通知・公表

審査の結果は、全ての応募事業者に対し文書で通知します。また、選定された事業者名等は世田谷区ホームページで公表します。

８．応募手続

この募集への申込を希望する運営事業者は、次により参加意向表明票・応募書類を提出してください。

なお、オーナー創設型・オーナー改修型については、運営事業者の方がオーナーに関する書類も取りまとめて提出してください。

（1） 提出日時

① 参加意向表明票(18 頁に掲載)

第２回募集　　令和８年９月１４日(月)～９月１８日(金)

② 書類提出期間

第１回募集(受付終了)　令和８年５月２５日（月）～５月２９日（金）

第２回募集　　令和８年９月２４日（木）～９月３０日（水）

※９月２６日（土)、２７日（日）を除く

② 時間

午前９時～午後５時　※事前に電話予約の上、来庁願います。

（２） 提出場所

世田谷区世田谷４－２１－２７　世田谷区役所分庁舎（ノバビル）３階

世田谷区高齢福祉部高齢福祉課　電話０３（５４３２）２４０８

（３）応募書類

別冊様式類の応募書類一覧のとおりです。様式は世田谷区ホームページよりダウンロードしてください。（https://www.city.setagaya.lg.jp/02082/2317.html）

（４） 提出部数

正本１部、副本７部

※副本は、事業者が特定できる部分全てにマスキング（塗りつぶし）を施してください。具体的には、法人名、ロゴマーク、代表者名、代表者印、施設名（施設シリーズ名）、メールアドレスなどです。用紙の裏面からも見えないよう、マスキング後にコピーするなどして確実に消してください。

（５） 作成上の注意

① ファイルは応募計画ごとに１つにまとめてください。

② 書類は応募書類一覧の上から順番に綴ってください。なお、土地･建物所有者の書類は、運営事業者の書類一式のあとに同様に綴ってください。

③ 書類は原則としてＡ４版 両面印刷で作成してください。

④ 収支見込シミュレーション（３０年間・様式１０－２）及び図面はＡ３版で作成し、Ａ４サイズにファイル折りして綴じてください。なお、図面は両面印刷不可です。

⑤ 提出書類は縦型フラットファイルに左穴あけ綴じとしてください。フラットファイルで綴じきれない場合を除き、パイプファイル等の厚型・硬質のファイルは不可とします。

⑥ 書類番号及び書類名のインデックス（両面。「提出書類一覧」「応募申請書」等、内容を表示。番号のみの表示不可）を付して提出してください。また、インデックスは書類に直接貼付せず、白紙に貼付の上、綴じてください。

⑦ 提案内容は、所定の様式に収まるように記入してください。指示がある場合を除き、枠を広げることや別紙を使用しての追加記述はご遠慮ください。

⑧ 印鑑が必要な書類は、印鑑証明書の印鑑を使用してください。

（６） 著作権の帰属等

応募書類の著作権は、応募者に帰属します。ただし、区は、事業者の公表等必要な場合には、応募書類等の内容を無償で使用できるものとします。

（７） 応募書類の変更

応募書類の提出以降、事業者の都合による応募書類の変更、追加等は認められません。区が必要と判断した場合は、書類の修正や追加資料の提出を求める場合があります。

なお、提出書類は、理由の如何を問わず返却しません。

（８） 費用の負担

応募に関して要する費用については、各応募事業者の負担となります。

９．質疑及び回答

（１） 質問の方法

この要項に関する質問につきましては、次頁記載のリンクよりご記入のうえ提出してください。これ以外の方法（窓口、電話等）での質問はご遠慮ください。

質問募集フォームのリンク先

https://logoform.jp/form/JqMJ/995837

（２） 受付期限

第１回募集分(受付終了)　令和８年４月２２日（水）～５月１５日（金）

第２回募集分　令和８年９月１日（火）～９月１１日（金）

（３） 質問募集フォームの記載について

① 質問事項は、箇条書きで記載してください。

② 質疑内容に関し確認をさせていただく場合がありますので、区あてに送信した質問の控えを保管しておいてください。

（４） 質問に対する回答

受け付けた質問につきましては、質疑回答書を作成し、随時世田谷区ホームページに掲載します。質疑回答書は、公募要項と一体のものとして、この要項と同等の効力を有するものとします。

https://www.city.setagaya.lg.jp/02082/2317.html

（５） 過去の質疑の例

参考までに、過去の募集における主な質疑を参考として作成した問答集を掲載します。

NO.	質　　問	回　　答
1	この公募の事業者決定と補助金の内示は同時に行われると考えて良いか。	公募の事業者決定と補助金の内示は別となります。 補助金の内示は、この公募で選定された事業者等からの補助協議を経て、東京都等からの補助内示を条件に行うことになります。
2	工事着工は、区からの補助内示後に行うこととなるのか。	お見込みのとおりです。工事の入札及び契約、着工は区からの補助内示後としてください。 なお、区からの補助内示は、都の補助金の区への内示後に行います。
3	スプリンクラーは乾式、湿式の仕様の決まりはあるか。	ありません。
4	年度をまたがる工事の場合、補助金の事業者等への交付は、いつ頃になるか。	工事の出来高に基づき、当該年度の補助金を交付します。 工事の初年度は年度終了後、翌年度は工事完了後に実績報告を提出いただきます。これをもとに当該年度の補助金額を確定し、補助金の支払いを行います。
5	工事請負業者の決定は、入札によることと	事業者（オーナー型の場合はオーナー）が行います。入

	あるが、入札は区が行うのか。事業者が行うのか。	札の際は、区が立会いをします。
6	現在、アパート等として計画地を利用している。施設整備前には利用者の方に退去いただく予定だが、この状態で応募をしてもよいか？	応募前に退去いただくことが望ましいですが、難しい場合、退去までの工程等を記載した報告書（様式自由）を応募書類と併せてご提出ください。 なお、補助対象事業者として区で選定された場合、東京都の審査会までには退去いただくよう努めてください。
7	計画地の土地・建物に担保権が設定されているが、応募をしてもよいか？	抵当権（根抵当権を含む）が設定されている場合は抹消が確実なものを除き認められません。補助を受けて都市型軽費老人ホームを整備するための借入金を被担保債権とする抵当権（根抵当権を除く）は認めます。 応募時点で計画地に担保権が設定されている場合、抹消が確実なことが分かる資料及び抹消までのスケジュールを提出してください。また、補助対象事業者として区で選定された場合、東京都の検討委員会までには抹消してください。
8	原則洗面所を除いて居室面積内法７．４３㎡必要という認識だが、居室面積に含められる洗面所もあるのか？	洗面台下がオープンスペースとなっていて、車椅子の方も利用可能な洗面設備であれば、居室面積に含めていただいて結構です。
9	直近過去３か年分の決算報告書を提出とあるが、黒字でないとならないのか？	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が原則です。ただし、赤字の原因が、一時的な事由によるものであればこの限りではありません。特別損失等の一時的な事由による赤字の場合は、その原因と黒字への転換計画についてご提出ください。
10	「営業活動に基づく黒字」とあるが、営業利益と経常利益のどちらで判断するのか。	両方で判断します。
11	食堂面積に関して、フロアの定員数に応じた広さの食堂を各フロアに設け、その合計面積が「２㎡×定員数」となっていればよいか。	入居者及び介護従事者が一同に会するのに十分な広さの食堂を１箇所設けることが必要です。広さの基準は２㎡以上×定員数です。
12	「工事費・備品費等積算根拠」に記載する工事費は、工事業者の見積書が必要か。また、備品費等は、納入業者の見積りを提出するのか。	工事業者や納入業者の作成した見積書である必要はありません。工事費・備品費がどのように積算されたのかが分かる書類を提出してください。
13	バルコニーに接続する避難階段は屋内階段でも良いか。	バルコニーに接続する避難階段は、煙が充満することのない屋外階段を原則とします。
14	居室内にトイレを設ける場合、トイレ部分は居室の有効面積に含めるか。	トイレ部分は居室の有効面積に含めません。
15	居室内にトイレを設ける場合、居室とトイレをカーテンで仕切ることは認められるか。	衛生面及びプライバシーの観点から認められません。

16	決算書は法人全体の決算書の貸借対照表、事業活動計算書、資金収支計算書の３表でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。 ただし、区が必要と判断した場合は追加資料の提出を求める場合があります。
17	要項「６補助制度（５）運営費補助について」において、東京都が設置主体に直接補助を行う制度についての記載があるが、法人が直接東京都に問い合わせを行う必要があるのでしょうか。	東京都が設置主体に直接補助を行う、運営費補助の交付を希望される場合は、法人より直接東京都にお問合せください。
18	施設整備の補助：都市型軽費老人ホームと併設施設の補助金額は面積案分と考えてよろしいでしょうか。	併設事業の場合、補助額は各事業の補助基準額が上限となります。費用を施設種別毎の面積按分で、補助対象経費を算出し、補助対象経費の実支出額と、補助上限額を比較して少ない方の金額が補助額となります。
19	併設施設要件に「地域密着型サービス等整備推進事業実施要綱４（２）に基づく補助金の交付をうけるもの」とありますが、審査を受け、交付を受けられなかった場合、補助金額が変わると理解してよろしいでしょうか。	併設する地域密着型サービス拠点について、別途実施する地域密着型サービス拠点の整備計画についての審査で、選定されず補助金の交付が受けられなかった場合は、７頁６（１）表１－１の併設加算「無」に記載の金額となります。
20	他の社会福祉事業との合築は、出入口を独立させることや明確な建物の面積按分を行なうことを前提として、問題ありませんでしょうか。	設計や指定の観点で問題なければ、補助金の観点からは補助対象となります。 設計の観点では、図面を提示した上で関係機関・関係部署にご確認ください。 指定の観点では、図面等を提示した上で合築を予定している事業の指定権者にご確認ください。
21	オーナー創設型又はオーナー改修型での相見積もりにあたって、設計業者と施工業者はそれぞれ別の業者に依頼する必要がありますか？	設計と施工は補助金交付の流れにおいて、分かれることとなります。 公募にご提案をいただく時点において、提出書類に図面や工事費用積算資料などが含まれており、書類作成にあたっては設計業者の参画が必要不可欠です。 他方、施工業者の選定は、補助内示後に入札等を実施することになっており、業者を選定する段階が異なります。 また、補助金の交付を希望される場合は、公平性・公正性の観点から、土地所有者（法人の場合は役員を含む。）、運営事業者、設計業者、親族等の特別な関係にある業者は工事の見積合せには参加できないため、設計と施工はそれぞれ別の業者へ依頼していただく必要があります。
22	オーナー創設型又はオーナー改修型の工事請負業者について、見積合せの方式により決定する場合、何社以上の相見積が必要となりますか。	２社以上の相見積が必要となります。

１０．東京都に対する補助協議

補助金を活用するためには、この募集要項に基づく世田谷区の事業者選定を経た後、東京都へ補助協議書類を提出し、都の検討委員会で補助対象事業として認められる必要があります。

今年度の補助協議スケジュールは次のとおりですので、事業スケジュールを検討する際の参考にしてください。東京都に対する補助協議書類は別途作成していただく必要があります。詳細は審査結果を通知する際にお伝えします。

なお、区から補助対象者への補助内示は、区が都からの内示を受理し、所定の手続きを経てから、各補助対象者に通知します。

【参考】令和８年度東京都補助協議スケジュール（予定）

都への補助協議 提出期限	都検討委員会	補助内示 （都⇒区）	補助内示 （区⇒補助対象者）
令和８年６月５日	令和８年８月下旬	令和８年９月中旬	都の補助内示を区が受理後、２週間程度
令和８年８月１４日	令和８年１１月上旬	令和８年１１月下旬	
令和８年１０月２３日	令和９年１月中旬	令和９年１月下旬	

※東京都の検討委員会の状況等により内示が遅れることがありますので、事業を検討する際は、余裕を持った日程を組むようにしてください。

１１．その他

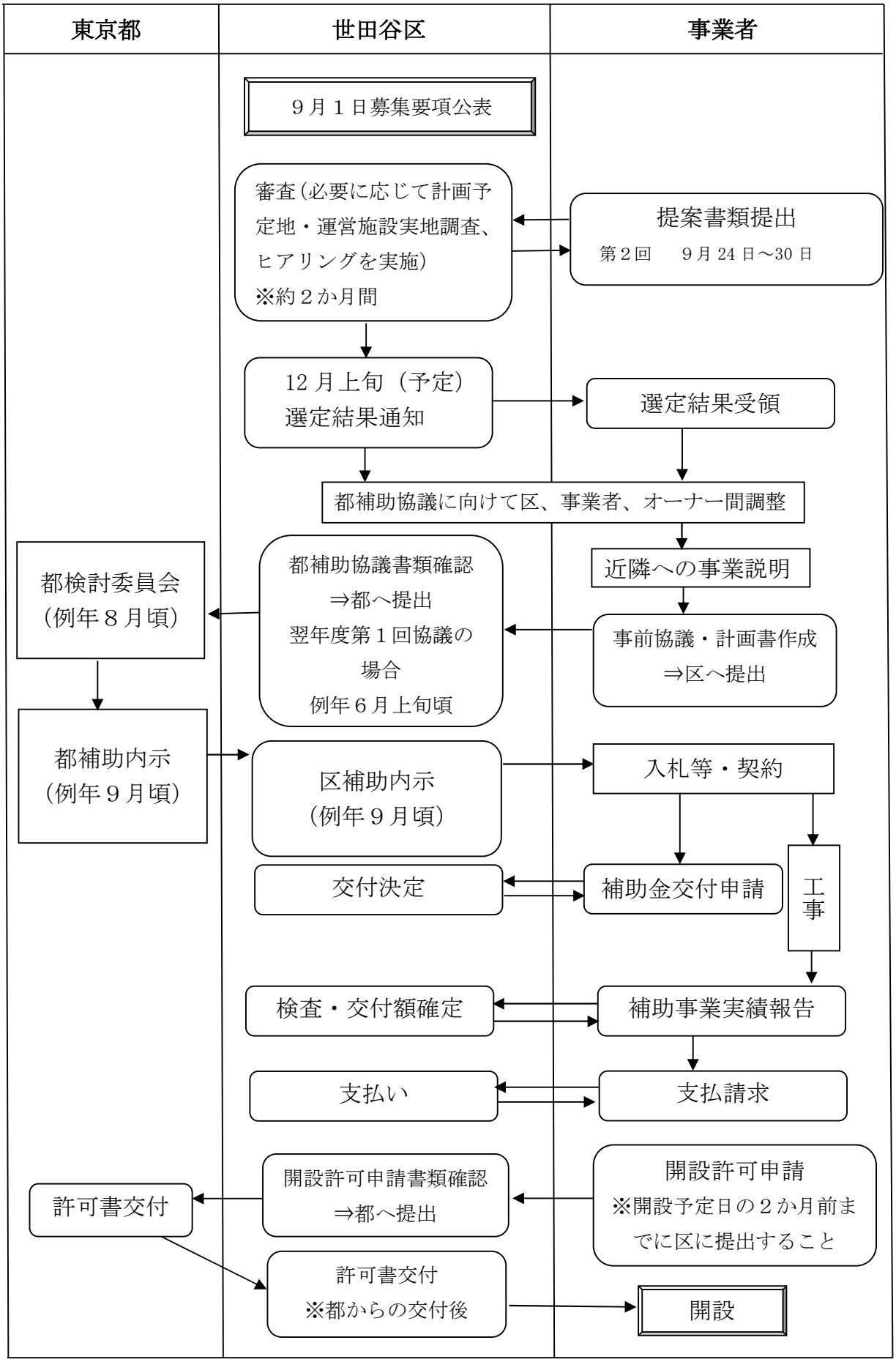
都市型軽費老人ホームは、社会福祉法に定められた第一種社会福祉事業です。そのため、東京都に対し、社会福祉法人は届出が、社会福祉法人以外の法人は設置許可申請が必要です。東京都の確認に２か月程度時間を要するため、竣工後、開設までの期間を２か月以上見込んだスケジュールを組んでください。

また、先に記述のとおり、運営費補助については、直接東京都へ申請を行ってください。

【許可申請及び運営費補助に関するお問合せ先】

東京都福祉局高齢者施策推進部施設支援課　電話０３－５３２０－４３２１

【補助金交付の流れ（第２回募集の場合）】



年　　月　　日

世田谷区長　あて

所在地
法人名
代表者名

都市型軽費老人ホーム整備・運営事業者の参加意向表明票

この度、世田谷区都市型軽費老人ホーム整備・運営事業者公募に参加したいので、下記のとおり参加意向表明票を提出いたします。

記

1．応募に参加予定のサービス種類及び圏域

サービスの種類 （該当するものに☑を記入）	類型（該当するものに☑を記入）	圏域名
□都市型軽費老人ホーム	□事業者創設型 □事業者改修型 □オーナー創設型 □オーナー改修型	

2．施設名称及び計画予定地

名称（予定）：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿

計画予定地：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿

3．事業開始年月日（予定）

令和　　年　　月　　日

4．併設施設及び定員数

5．工事期間（予定）

令和　　年　　月　～　令和　　年　　月

6．活用を希望する補助制度（活用予定の補助に全てチェックすること）

□施設整備費補助

□開設準備経費補助

7．規模及び構造

ア　敷地面積	㎡
イ　建築面積	㎡
ウ　延床面積	㎡　（対象事業所分　＿＿＿＿＿㎡）
エ　建物構造	造　　階建て（　　階部分）　□耐火建築　□準耐火建築

８．公募への参加資格の有無

以下について確認済の場合のみ、チェックを入れてください。

□世田谷区都市型軽費老人ホーム整備・運営事業者募集要項に定められている参加資格（Ｐ２　４.応募資格）について、全て満たしていること。

９．担当者名・連絡先

事業者担当者

氏　　名			
所　　属			
連 絡 先 住 所			
電　話　番　号		ＦＡＸ番号	
電子メールアドレス			

オーナー担当者

法人名又は氏名			
担当者名※法人のみ			
所　　属※法人のみ			
連 絡 先 住 所			
電　話　番　号		ＦＡＸ番号	
電子メールアドレス			

関係機関一覧

相談内容	関係所管
建築上の法規制等	建築審査課　ほか
世田谷区高齢者、障害者等が安全で安心して利用しやすい建築物に関する条例等	都市デザイン課
都市計画・地区計画等	各総合支所街づくり課
（参考）区ホームページ　建築に関する条例等や事前手続き https://www.city.setagaya.lg.jp/02034/3771.html	

消防法上の法令規制等	計画地の管轄消防署 世田谷消防署　三軒茶屋２－３３－２１　℡　3412－0119 玉川消防署　中町３－１－１９　℡　3705－0119 成城消防署　成城１－２１－１４　℡　3416－0119

関連サイト

○　令和８年度地域密着型サービス拠点整備・運営事業者の募集について
https://www.city.setagaya.lg.jp/02082/2325.html

○　都市型軽費老人ホーム（東京都福祉局）
https://www.fukushi.metro.tokyo.lg.jp/kourei/shisetu/keihidaitoshi

○ 第９期世田谷区高齢者保健福祉計画・介護保険事業計画（令和６年度～令和８年度）
https://www.city.setagaya.lg.jp/02082/10805.html

○ 世田谷区例規類集（条例・規則集）・要綱集
https://www.city.setagaya.lg.jp/02252/6184.html

都市型軽費老人ホーム入所に関する指針

平成２３年８月３０日
２３世高福第４３５号

１　目的

この指針は、東京都が定める都市型軽費老人ホームに関する指針（平成２２年６月１６日２２福保高施第５６４号）に基づき、世田谷区内の都市型軽費老人ホームの入所に際しての要件及び入所までの手続を定めることにより、入所決定過程の透明性及び公平性を図り、都市型軽費老人ホームへの入所希望者が円滑に入所できることを目的とする。

２　入所対象者

入所の対象となる者は、次の各号の全てを満たす者とする。ただし、区長が特に入所が必要と認めた場合はこの限りではない。

（１）６０歳以上の者であって、低所得で、世田谷区に３ヶ月以上住民票を有する者
（２）身元保証人が得られる者。ただし、特別の事情がある場合は、この限りではない
（３）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る者
（４）財産管理及び日常の金銭管理等について、自己管理ができる者
（５）感染症がなく、かつ、医療について自己管理できる者
（６）問題行動を伴わない者で共同生活が可能な者
（７）家族による援助を受けることが困難な者
（８）住居の状況など、現在置かれている環境の下では、在宅生活を継続することが困難な者

３　入所する際の手続き

（１）入所希望者は、希望する施設に入所の相談を行う。
（２）施設は、入所希望の相談を受けた場合には、説明、施設見学、体験入所等を行う。
（３）入所の申込みは、原則として本人又は家族が、世田谷区都市型軽費老人ホーム入所申込書を施設に提出することによるものとする。
（４）施設は、提出された申込書に基づき、入所要件、入所希望者の状況等を総合的に勘案し、入所要件に該当すると判断した場合に名簿に登録する。
（５）名簿は、世田谷区都市型軽費老人ホーム入所対象者優先順位評価票により優先順位を定める。
（６）施設は、空室がある場合には、原則として、名簿登録者のうち優先順位の高い者から面接調査等を行い、施設による入所判定会議等により区の同意を得た上で入所の可否を決定する。なお、入所判定会議等には区の職員も参加することができる。
（７）施設は、名簿、入所判定会議等の資料、議事録、判定結果等の閲覧を区が求めた場合には、これに応じなければならない。
（８）施設は、入所判定会議等の入所の可否決定について入所希望者へ通知する。
（９）入所契約は、重要事項、運営規定等の説明後、施設と入所希望者間で、書面により締結する。

４　入所状況の報告

施設は、月毎の入所者の状況について、区へ報告を行う。報告方法については、区が別に定める。

５　適正運営

施設と区は、この指針の適正な運営について、協力し連携を図るものとする。

６　その他

施設は入所判定結果に対する苦情等について、施設内における受付窓口を明確にし、適切な対応を行うことができるよう、体制を整備するものとする。

附　則（平成２３年８月３０日　２３世高福第４３５号）

この指針は、平成２３年９月１日から施行する。

附　則（平成２５年３月２９日　２４世高福第９０７号）

この指針は、平成２５年４月１日から施行する。

附　則（平成２６年３月１２日　２５世高福第７５０号）

この指針は、平成２６年４月１日から施行する。

附　則（平成２６年７月１８日　２６世高福第３１３号）

この指針は、平成２６年８月１日から施行する。

附　則（平成２８年８月２２日　２８世高福第３６９号）

この指針は、平成２８年９月１日から施行する。

附　則（平成３０年４月１日　３０世高福第１４１号）

この指針は、平成３０年４月１日から施行する。

附　則（令和元年５月１日　３１世高福第３５号）

この指針は、令和元年５月１日から施行する。

附　則（令和５年３月１日　４世高福第１１８３号）

この指針は、令和５年４月１日から施行する。

【お問合せ先】

世田谷区高齢福祉部高齢福祉課事業担当
〒154-8504　世田谷区世田谷４－２１－２７
世田谷区役所分庁舎（ノバビル）３階
電　話　０３（５４３２）２４０８
ＦＡＸ　０３（５４３２）３０８５