

あなたの土地を 地域のために活用しませんか？



世田谷区では、「住み慣れた地域で支えあい、自分らしく安心して暮らし続けられる地域社会の実現」に向けて、計画的に介護施設等の整備を進めており、整備のための土地を探しています。

あなたの持つ大切な資産を、長期安定的な資産運用が期待できる介護施設等の整備に役立て、地域社会に貢献してみませんか？

活用を希望される土地を区にご登録いただいた場合、希望条件が合致する運営事業者をご紹介します（マッチング）いたします。

ご不明な点などがありましたら、お気軽に担当までお問い合わせください。

介護施設等が未整備の圏域での整備をぜひご検討ください。

北沢地域は特に施設が少なく、整備が必要です。

◆ 認知症高齢者グループホームの未整備圏域

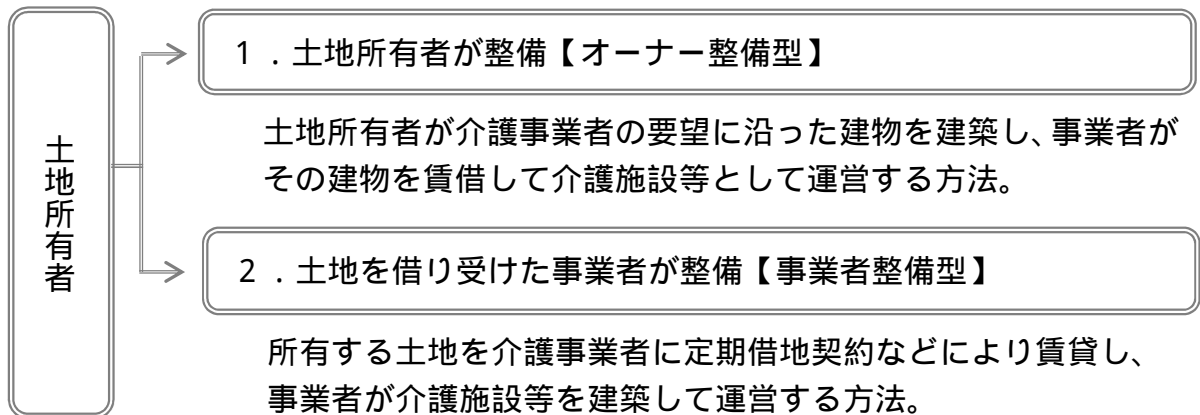
太子堂・梅丘・代沢・北沢・松原・松沢・成城

◆ （看護）小規模多機能型居宅介護事業所の未整備圏域

太子堂・経堂・上馬・代沢・新代田・北沢・松原・松沢
九品仏・二子玉川・祖師谷・上祖師谷

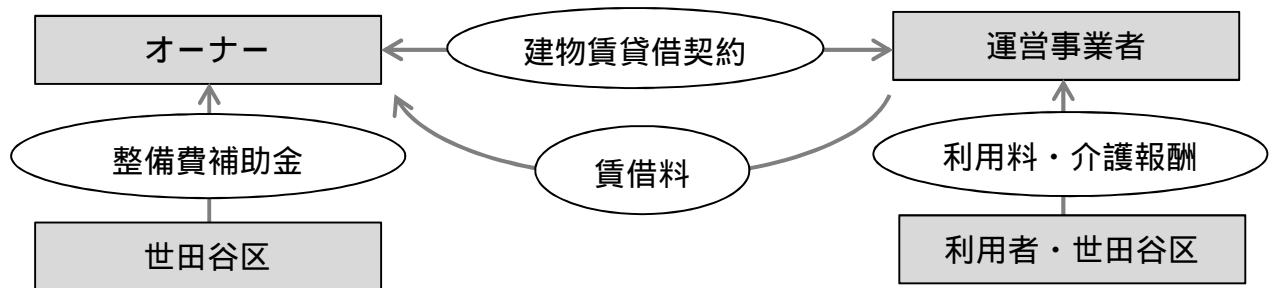
圏域	住所	圏域	住所
太子堂	太子堂1～5丁目、三軒茶屋1丁目	松原	松原1～6丁目
経堂	宮坂1～3丁目、桜丘1～5丁目、経堂1～5丁目	松沢	赤堤1～5丁目、桜上水1～5丁目
上馬	上馬1～5丁目、駒沢1～2丁目	九品仏	玉川田園調布1～2丁目、奥沢4～8丁目
梅丘	代田1～3丁目、梅丘1～3丁目、豪徳寺1～2丁目	二子玉川	玉川1～4丁目、瀬田1～5丁目
代沢	代沢1～5丁目、池尻4丁目（33～39番）	祖師谷	祖師谷1～6丁目、千歳台1～2丁目
新代田	代田4～6丁目、羽根木1～2丁目、大原1～2丁目	成城	成城1～9丁目
北沢	北沢1～5丁目	上祖師谷	上祖師谷1～7丁目、粕谷1～4丁目

施設整備の方法



オーナー整備型

イメージ図



オーナー整備型の3つのメリット

安定的な需要が見込めます。

今後も世田谷区の高齢者人口の増加が予測されています。そのため、高齢者施設の需要も拡大が見込まれます。また、認知症高齢者グループホームの場合、運営事業者との賃貸借契約期間が事業の存続に必要な期間（20年以上）の賃貸借契約（更新条項付）となり、長期契約が確保できます。

東京都と区で事業計画の審査を行なうため、安定経営が期待できます。

補助金を活用する場合、区の事業者公募や東京都の補助協議において、事業者の事業計画や収支計画等を確認・審査するため、安定経営が期待できます。

補助金の活用で、建設費の自己資金を抑えることができます。

建設費に対する補助制度がありますので、活用することで建設費の自己負担を抑えることができます。また、運営事業者との契約によっては、建物の維持管理や修繕等を運営事業者へ委ねることも可能です。



整備費補助の概要

以下の補助金額は、オーナー整備型（新築）における、令和5年度の東京都の補助基準額に基づく額です。補助額は、施設の種別、定員数、併設施設、整備予定の圏域（P.6の表の日常生活圏域）により変わります。

認知症高齢者グループホーム

想定定員 1ユニット9人、2ユニット18人、最大3ユニット27人
必要延床面積 約270㎡（1ユニット）～800㎡（3ユニット）

都	3,360万円～3,528万円 / 施設
都	2,800万円～3,800万円 / 1ユニット 指定された施設併設の場合1,000万円 / 施設を加算
区	750万円 / 1ユニット

認知症高齢者グループホームが未整備の圏域（P.6の表で施設数が「0」）での整備をする場合、都の補助金に加え、区の補助金の対象となります。

区内施設は約7割が2ユニットです。1・3ユニットの整備には別途条件があります。

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

想定定員 登録29人、通い18人、宿泊9人
必要延床面積 約270㎡

都	3,360万円～3,528万円 / 施設
区	3,993.7万円（宿泊定員9人の場合）

小規模多機能型居宅介護事業所と看護小規模多機能型居宅介護事業所がともに未整備の圏域（P.6の表で補助の可否が ）での整備をする場合、都の補助金に加え、区の補助金の対象になります。

区の補助金は、宿泊定員数に応じて増減します（93.7万～3993.7万円）。

定期巡回・随時対応型訪問介護看護

都	594万円～623.7万円 / 施設
---	--------------------

都市型軽費老人ホーム

想定定員 20人 必要延床面積 約500㎡～700㎡

都	500万円～600万円 / 定員1人
---	--------------------

認知症高齢者グループホーム整備補助額の例

計 画 地 世田谷区北沢1丁目（未整備圏域・重点地域）
定 員 18人（9人×2ユニット）併設事業なし
整備方法 オーナー整備型・新築
延床面積 約500㎡～約600㎡
土地面積 約400㎡～約1,000㎡未満
整備費補助金 約1億2,460万円（令和5年度東京都補助基準額）

一般的な整備についての一例です。諸条件により金額等は異なります。

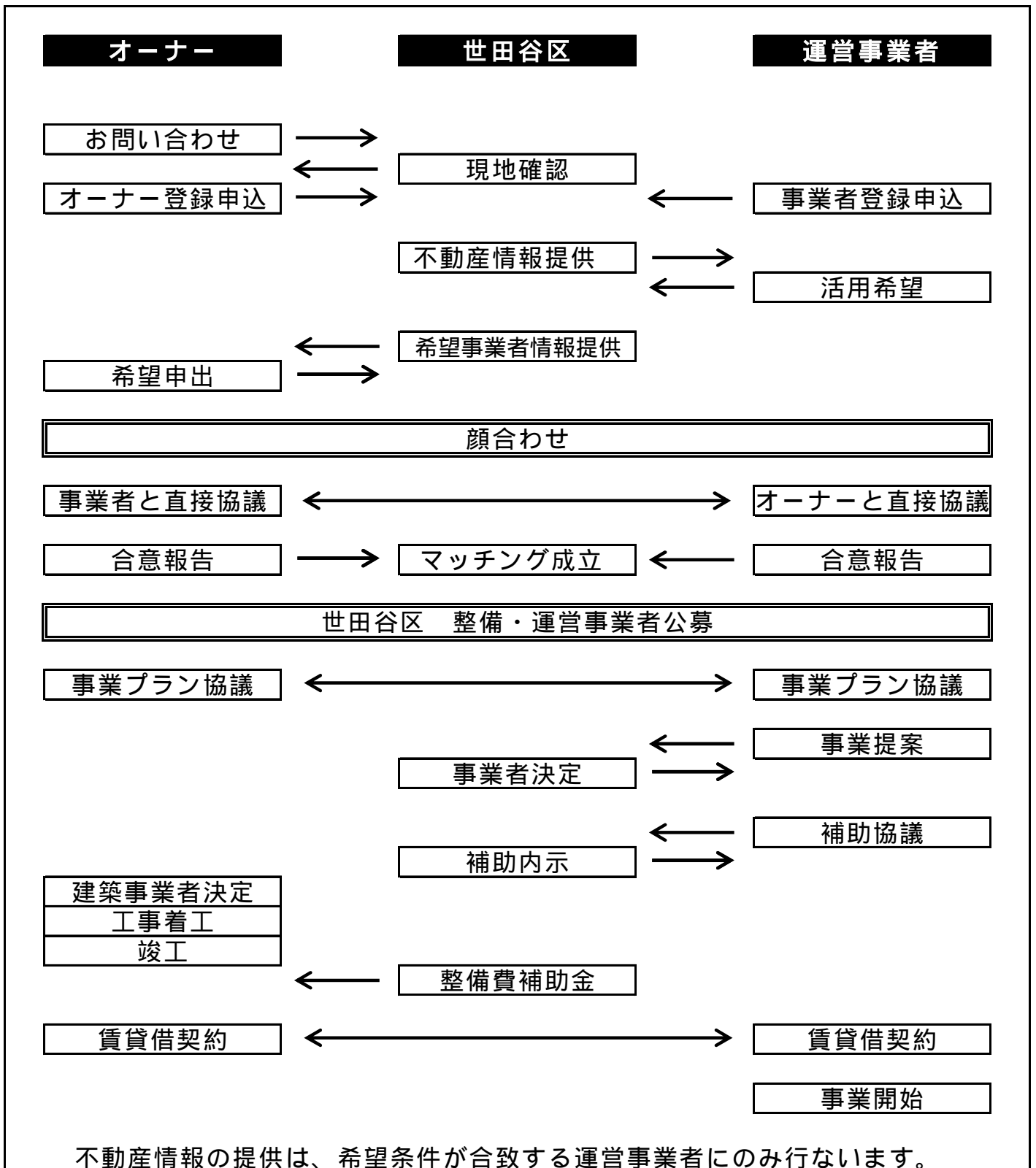
補助金を活用する場合の留意事項

- ・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ません。
- ・事業の存続に必要な期間（20年以上）の賃貸借契約（更新条項付）としていただきます。
- ・当該施設整備以外の目的による抵当権の設定は、認められない場合があります。根抵当権の設定は、抹消が確実な見通しがある場合を除いて認められません。
- ・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、貸付及び担保に供することはできません。
- ・処分制限期間内に運営事業者と建物の賃貸借契約を解除する場合は、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していただきます。
- ・認知症高齢者グループホーム、都市型軽費老人ホームを整備する場合、賃借権登記を設定していただきます。
- ・整備の計画（スケジュール）は、区の事業者公募及び東京都の補助協議のスケジュールに合わせて設定する必要があります。

マッチングにおける留意事項

- ・運営事業者との交渉や契約条件など、契約にかかる一切については、土地所有者と運営事業者の責任において実施・決定していただきます。区は一切の責任を負いません。
- ・運営事業者との顔合わせの後でも、土地所有者の判断でお断りいただくことも可能です。
- ・区は、土地・建物の賃料試算及び提案は行いません。
- ・マッチング成立をもって、公募選定及び整備費補助事業の対象となることが確定するものではありません。成立後、区の公募で選定され、東京都の補助協議により補助内示を受ける必要があります（マッチング成立した事業者を区が選定しないこともあります）。
- ・既存建物を福祉施設として転用する場合、建築基準法上の用途変更の手続きが必要となる場合があります。

マッチングから施設開設までの流れ



区内整備状況と補助金活用（令和5年4月時点）

（ ）内は整備中の施設数

地域	日常生活圏域	日常生活圏域の区域	認知症高齢者グループホーム		(看護)小規模多機能型 居宅介護			定期巡回・随時対応型 訪問介護看護	
			施設数	補助の可否	小多機施設数	看多機施設数	補助の可否	施設数	補助の可否
世田谷	池尻	池尻1～3丁目、池尻4丁目(1～32番)、三宿1～2丁目	1		2	0	○	0	
	太子堂	太子堂1～5丁目、三軒茶屋1丁目	0		0	0		1	
	若林	若林1～5丁目、三軒茶屋2丁目	2		1	1	○	0	
	上町	世田谷1～4丁目、桜1～3丁目、弦巻1～5丁目	2		0	0 (1)	○	0	
	経堂	宮坂1～3丁目、桜丘1～5丁目、経堂1～5丁目	2		0	0		1	
	下馬	下馬1～6丁目、野沢1～4丁目	2		1	0		0	
	上馬	上馬1～5丁目、駒沢1～2丁目	1		0	0		0	
北沢	梅丘	代田1～3丁目、梅丘1～3丁目、豪徳寺1～2丁目	0		1	0 (1)	○	0	
	代沢	代沢1～5丁目、池尻4丁目(33～39番)	0		0	0		0	
	新代田	代田4～6丁目、羽根木1～2丁目、大原1～2丁目	1		0	0		0	
	北沢	北沢1～5丁目	0		0	0		0	
	松原	松原1～6丁目	0		0	0		1	
	松沢	赤堤1～5丁目、桜上水1～5丁目	0		0	0		0	
玉川	奥沢	東玉川1～2丁目、奥沢1～3丁目	1		2	0	○	0	
	九品仏	玉川田園調布1～2丁目、奥沢4～8丁目	1		0	0		0	
	等々力	玉堤1～2丁目、等々力1～8丁目、尾山台1～3丁目	1		1	0		0	
	上野毛	上野毛1～4丁目、野毛1～3丁目、中町1～5丁目	2		0	1		1	
	用賀	上用賀1～6丁目、用賀1～4丁目、玉川台1～2丁目	2		0 (いずれか1)	1	○	1	
	二子玉川	玉川1～4丁目、瀬田1～5丁目	1		0	0		0	
	深沢	駒沢3～5丁目、駒沢公園、新町1～3丁目、桜新町1～2丁目、深沢1～8丁目	1		2	0	○	1	
砧	祖師谷	祖師谷1～6丁目、千歳台1～2丁目	3		0	0		0	
	成城	成城1～9丁目	0		0	1	○	1	
	船橋	船橋1～7丁目、千歳台3～6丁目	4		2	0	○	0	
	喜多見	喜多見1～9丁目、宇奈根1～3丁目、鎌田1～4丁目	10		0	1		0	
	砧	岡本1～3丁目、大蔵1～6丁目、砧1～8丁目、砧公園	4		1	0	○	0	
烏山	上北沢	上北沢1～5丁目、八幡山1～3丁目	1 (1)		1	0		0	
	上祖師谷	上祖師谷1～7丁目、粕谷1～4丁目	3		0	0		0	
	烏山	給田1～5丁目、南烏山1～6丁目、北烏山1～9丁目	3		1	0 (1)	○	1	
合計施設数			48 (1)		15 (いずれか1)	5 (3)	△	8	

補助金の活用が可能な圏域。さらに、令和5年度の東京都の重点的緊急整備地域指定が見込まれるため、東京都の補助単価が3,800万円/ユニットになります。

補助金の活用が可能な圏域。さらに、39,937千円(宿泊定員9人の場合/令和5年度補助額)の区補助金の活用も可能な圏域。

高齢者施設概要

認知症高齢者グループホーム

認知症の利用者が、家庭的な環境と地域住民との交流のもとで、入浴・排せつ・食事等の介護や日常生活上の世話、機能訓練等を受けられる住まい。

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

通いを中心として、利用者の心身の状況や希望に合わせて、訪問や宿泊を柔軟に組み合わせたサービスを家庭的な環境のもとで受けられる。「看護」が付く方は、訪問看護サービスも提供する。

定期巡回・随時対応型訪問介護看護事業所

日中・夜間を通じて1日複数回の定期巡回と随時訪問を、介護と看護が連携して提供するサービスで、必要な時に必要なサービスが柔軟に受けられる。

都市型軽費老人ホーム

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不安がある60歳以上の方を対象に、低額な料金で、食事の提供、入浴等の準備、相談及び援助、日常生活上必要な便宜等を提供する住まい。

【問い合わせ先】

世田谷区 高齢福祉部 高齢福祉課 事業担当

電話：03 - 5432 - 2408、2411

FAX：03 - 5432 - 3085