

令和7年度 高齢者いきいき住宅先導事業

【募集要項】

(募集期間)

令和7年6月25日(水曜日)～令和7年8月25日(月曜日)

令和7年6月

東京都住宅政策本部

第1 はじめに

高齢者いきいき住宅先導事業は、元気で自立した高齢者が安心して快適に暮らせる住宅を整備する民間事業者に対して当該住宅及び交流促進施設を整備する費用（以下「事業費」という。）の一部を補助することにより、東京における高齢者住宅の充実を図り、もって住生活及び住環境の向上に資することを目的とします。

第2 用語の定義

この募集要項で使用する用語の定義は、高齢者いきいき住宅先導事業補助金交付要綱（以下「要綱」という。）で使用する用語によります。

第3 事業内容

1 補助対象事業

民間事業者が行う、元気で自立した高齢者が安心して快適に自分らしく暮らせる住宅及び交流促進施設の新築又は改修に対して、その事業費の一部を補助します。

(1) 要件

補助対象事業となる住宅は、下記の要件を満たす住宅とします。

- ア コミュニティ形成のための交流の機会及び高齢者の安心で快適な住生活に配慮された設備を設ける取組がなされていること。
- イ 居住者のニーズに応じた民間サービスを選択できる機会の充実等、ソフト面を含めた取組がなされていること。
- ウ 取組の先進性に加え、高齢者に適した新たな住まいの在り方が示され、普及に向けた検証ができる住宅であること。
- エ 民間事業者が経営する賃貸の集合住宅であること。
- オ 以下に掲げる住宅又は施設に該当しないこと。
 - (ア) 老人福祉法（昭和38年法律第133号）第5条の3に規定する老人福祉施設又は同法第29条第1項に規定する有料老人ホーム
 - (イ) 高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成13年法律第26号。以下「高齢者住まい法」という。）第5条に規定するサービス付き高齢者向け住宅として登録された住宅

※集合住宅には、建築基準法（昭和25年法律第201号）による共同住宅のほか、長屋や寄宿舍（シェアハウス）も含まれます。

(2) 取組のイメージ

下記ア「目指す住まいと住環境」を実現するための下記イ「取組例」に掲げる取組な

ど、元気で自立した高齢者が安心して快適に自分らしく暮らせるための取組を募集します。

ア 目指す住まいと住環境

- (ア) 単身高齢世帯の増加や健康寿命の延伸を踏まえ、元気な高齢者の多様化するニーズに応える住まい
- (イ) 高齢者が人々のつながりの中で居場所を見出し、安心して自分らしく暮らし続けることができる住環境

イ 取組例

(ア) 高齢者の安心で快適な住生活に配慮された設備・デザイン

- ✓ バリアフリー・断熱性能
- ✓ IoTを活用した見守り設備など
 - ・ サービスを居住者が自ら選択できる
 - ・ 価格面を含めた利用のしやすさ
- ✓ 腰掛付きの玄関、座りながら調理できるキッチンなど、快適に動きやすい住宅のレイアウトや設備の工夫
- ✓ プライバシーと孤立の防止に配慮されたレイアウトやデザイン

(イ) コミュニティ形成

- ✓ 居住者同士に加えて地域との交流が生まれる居場所づくり
 - ・ 廊下のベンチや、敷地内のコミュニティスペースなど、交流の場の設置
 - ・ 交流促進施設におけるワークショップの開催や利用方法を住民参加の下で決めるなど交流を促す仕掛けや運営の工夫
- ✓ 隣接するカフェや1階に併設されたレストランなど
 - ・ 居住者が他の利用者と区別されない、地域に開かれた場
 - ・ 利用するかどうかは居住者の選択に委ねられる
- ✓ コミュニティの中心となる交流の場を軸とした複数の共同住宅のつながり創出
 - ・ つながりを生む仕掛け
 - ・ 徒歩圏内における生活利便施設の立地も含めた暮らしやすさ
- ✓ 高齢者のみならず多世代の共同居住や交流を通じたコミュニティの活性化
- ✓ 居住者自ら行うコミュニティづくり
 - ・ 居住者主体によるコミュニティづくりを促す交流の場の設置
 - ・ 居住者の主体的な取組を促す仕掛け
- ✓ コミュニティの形成を促す設計上の工夫

(ウ) サービスを選択できる機会の充実

- ✓ 訪問健診サービス等、元気な高齢者ができるだけ長く在宅で暮らすための備え
 - ・ 居住者が自らのニーズに応じて選択できるサービス

- 有料老人ホームにて提供されるサービスに該当しないもの
- ✓ 多様なサービス提供主体との連携
 - スポーツや食など高齢者の健康増進に関連するサービス
 - 趣味や社会活動など高齢者の生活を豊かにするサービス

※ 上記は例示です。本事業の趣旨に適合する取組を積極的に御提案ください。

2 補助対象事業の実施地域
都内で実施することとします。

3 補助対象事業数
3件まで対象とします（1件当たり20戸程度）。

第4 補助対象事業の実施期間

原則として、令和8年3月31日（火曜日）までに着手し、補助金の交付決定後に着工かつおおむね令和8年9月までに入居者募集を開始する事業を対象とします。

事業期間が複数年度にわたる場合は、事前に東京都（以下「都」という。）から全体設計の承認を受ける必要があります。

なお、全体設計承認は次年度の補助金を保証するものではありませんので、御注意ください。

第5 補助対象事業費

補助金の交付の対象となる事業費（以下「補助対象事業費」という。）は、補助対象事業に係る事業費のうち、次の1及び2の双方に適合するものとします。

1つの提案事業のうち、当該事業にて整備する住宅が近接する異なる敷地にまたがる場合にも、当該住宅の工事費は補助対象となります。その場合には、当該住宅において居住者同士の交流を促す仕組みがあること、同一の者による管理運営が行われていることが補助の条件となります。

- 1 補助金の交付決定の日から補助対象事業が終了するまでの期間に実施された事業費
- 2 用途・単価・規模等の確認が可能であり、かつ補助対象事業に係るものとして明確に区分できる次に掲げる事業費

(1) 新築工事費

(2) 改修工事費

※ 上記（1）、（2）において次に該当する部分については、補助対象事業費となりません。

ア 提案に係る住宅を整備する者（以下「建築主」という。）以外が負担した改修工事費

等

- イ 見積書、契約書、仕様書、納品書、完了報告書、請求書、振込控、領収書等の帳票に不備があるもの
- ウ 補助対象事業以外の事業と混合して支払が行われており、補助対象事業費が区分できないもの
- エ 一般的に合理的と認められる範囲を超えるもの
- オ 補助対象事業の執行中に発生した事故・災害の処理のためのもの

第6 補助金の交付額

- 1 住宅1戸当たり、新築の場合は工事費の5分の1又は200万円のいずれか低い額、改修の場合には工事費の2分の1又は200万円のいずれか低い額とし、1,000円未満の端数があるときはこれを切り捨てます。
- 2 交流促進施設について、1事業当たり、新築の場合には工事費の5分の1又は500万円のいずれか低い額、改修の場合には工事費の2分の1又は500万円のいずれか低い額とし、1,000円未満の端数があるときはこれを切り捨てます。
- 3 事業が令和7年度に完了しない場合、令和7年度の交付額は年度末時点での出来高に応じた額となります。

第7 募集スケジュール

- 1 募集要項等の配布

令和7年6月25日（水）から「東京都住宅政策本部ホームページ」に掲載します。

- 2 質問受付期間

令和7年6月25日（水）～7月11日（金）

※別添様式5「質問票」により、メールで受付します。電話、訪問による質問は、原則として、お受けできません。

なお、いただいた質問のうち全体に共通すると判断した質問は「質問と回答」として東京都住宅政策本部ホームページに掲載します。

- 3 応募受付期間

令和7年6月25日（水）～令和7年8月25日（月）

※持参、郵送又はメールでの提出をお願いします。

郵送提出の場合、配達記録が残る方法での郵送をお勧めします（締切日必着）。

※郵送により応募した場合、郵送した旨を電子メールで御連絡ください。

※都庁に応募書類を持参する場合の受付時間は、平日午前10時から正午まで及び午後1時から午後4時までです（前日までに電話予約の上、御持参ください。）。

【送付先】

〒163-8001 東京都新宿区西新宿二丁目 8 番 1 号 東京都庁第二本庁舎13階
東京都住宅政策本部民間住宅部安心居住推進課高齢者事業担当

【メールアドレス】

S1090502@section.metro.tokyo.jp

4 書類審査

書類審査の結果は応募締切後 9 月頃にメールにて通知します。

応募が多数の場合は、プレゼンテーションを行う案件を書類審査で絞ります。

5 プレゼンテーション（詳細は別途通知します。）

日程：都の指定する日（9 月頃）

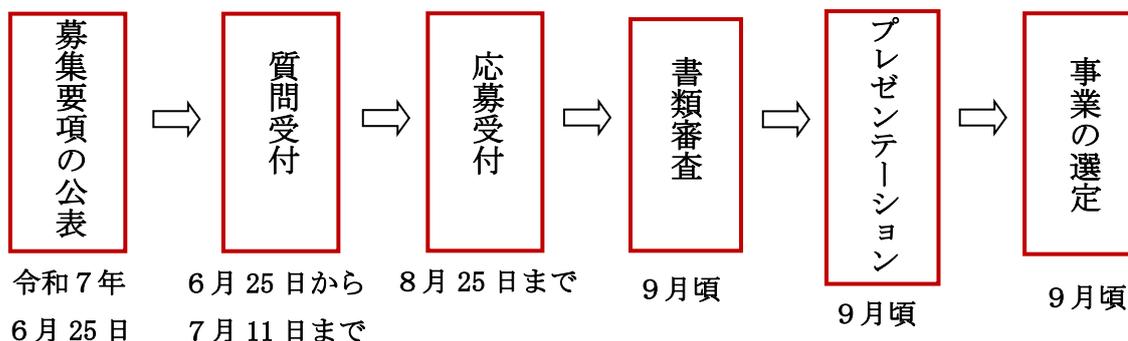
場所：都内の指定する会議室

時間：1 応募者当たり 40 分程度（プレゼンテーション 10 分＋質疑応答 30 分程度）

6 事業の選定

令和 7 年 9 月頃（予定）

◆募集スケジュール（予定）



第 8 応募資格等

1 応募者

応募者は原則として建築主とします（以下「単独応募」という。）。建築主に加えて建築主から委託を受けて提案に係る住宅の管理・運営を行う者（以下「管理・運営者」という。）が別にいる場合は、建築主及び管理・運営者による連名での応募（以下「連名応募」という。）が可能です。連名応募の場合には、建築主と管理・運営者のいずれかを、都との連絡（補助金交付手続を除く。）を担う代表応募者としてください。また、補助対象となる住宅が複数の敷地にまたがる場合には、それぞれの建築主（建物所有者）を応募者に含めてください。

なお、管理・運営者が代表応募者となる場合でも、補助対象事業者は建築主となります。

応募者（単独応募の場合の建築主並びに連名応募の場合の建築主及び管理・運営者をいう。以下同じ。）が応募資格を満たさない場合は、応募書類の提出があった場合でも審査の対象としません。

また、応募申請後は、応募者を変更することは原則として認められません。

なお、建築主や管理・運営者以外の者で御提案いただく取組に参画する者がいる場合は、別紙様式2-3の「4. 事業の運営体制、継続性」の中に記載してください。

2 応募資格

応募者は、次に掲げる要件の全てを満たしていることが必要です。

- (1) 会社法（平成17年法律第86号）、一般社団法人及び一般財団法人に関する法律（平成18年法律第48号）、公益社団法人及び公益財団法人の認定等に関する法律（平成18年法律第49号）、特定非営利活動促進法（平成10年法律第7号）その他法律に基づき設立された法人（ただし、国及び地方公共団体を除く。）若しくは法人格のない任意の団体又は個人であって、本事業を円滑に行う能力等を有すること。
- (2) 本事業の業務に意欲を有し、安定的運営を図れる資力、実績等及び事業期間終了後も継続する意思を有すること。
- (3) 法令等を遵守していること。
 - ア 応募する時点において、法令に違反する事実がないこと。
 - イ 税を滞納していないこと。
 - ウ 過去に国・都道府県・区市町村等から受けた助成・補助において、不正等の事故を起こしていないこと。
- (4) 暴力団、暴力団員等が代表者等（役員、社員、使用人その他の従事者又は構成員）となっている団体又は暴力団と密接な関係を有する団体のいずれにも該当しないこと。
- (5) 宗教活動や政治活動を活動目的としていないこと。
- (6) 公的財源を用いた補助金であることに十分留意し、適正な支払い等に向け、下記の3点が可能であること。
 - ア 都から提供される応募及び交付申請にかかる文書の閲読・理解、時宜に応じた参照と確認
 - イ 補助対象事業費の内容等に関する確認・変更等について、都職員との円滑な連絡調整
 - ウ 必要な証拠書類・帳票類・報告書の適切な時期における整備・作成・提出

3 応募に係る経費の負担

この応募に係る経費は、全て応募者の負担とします。

第9 応募書類

1 応募書類の種類

応募書類は、次に掲げる書類とします。

(1) 新築・改修に応じた書類

ア 新築・改修共通

(ア) 事業申込書（別紙様式1）

※連名応募の場合、代表応募者を記載してください。

(イ) 事業提案書（別紙様式2-1から2-6まで）

※必要に応じて提案の内容が分かる資料を添付してください。

(ウ) 誓約書（別紙様式3）

イ 新築の場合

(エ) 建築確認済証等、建築主が確認できる書類

(オ) 土地の登記事項証明書等、建築主が土地の利用権原を有することを確認できる書類

ウ 改修の場合

(カ) 建築主が確認できる書類（建物の登記事項証明書、固定資産評価証明書（家屋／共有者がある場合は記載されたもの）、固定資産税・都市計画税納税通知書等）

(キ) 建築着工年月の確認ができる書類（建築確認済証、完了検査済証明その他これらに代わるもの）

(ク) 昭和56年5月31日以前に着工した建築物の場合は、建築基準法及び建築物の耐震改修の促進に関する法律の規定に適合することが確認できる書類
ただし、耐震改修工事を実施する場合には、耐震改修工事後の計画が耐震性を有することを証する書類

(ケ) 既存建築物の平面図及び補助対象工事等の内容が確認できる図面等（写真を含む。）

(コ) 調査設計計画（インスペクションを含む。）を実施する場合には、実施者が別表1に掲げる者であることを証する書類の写し

(2) 応募者の種別に応じた書類

連名応募の場合は、建築主と管理・運営者それぞれから以下の書類の提出が必要です。

【応募者が法人の場合】

(サ) 法人概要（書式任意）及び法人事業説明パンフレット等

(シ) 法人定款等

(ス) 直近2か年度分（2期分）の決算書

(セ) 次に掲げる納税証明書全て（応募書類提出の直近の時期で取得できるので、未納の税額がないことを証明するもの）

・法人税

・法人事業税

・法人住民税（法人都民税）

(ソ) 法人の登記事項証明書（提出日前の3か月以内に発行されたもの）

【応募者が個人の場合】

(タ) 本人を確認する資料（運転免許証、健康保険証の写し等）

(チ) 住民税の納税証明書（直近1年分）

※住民税が非課税の場合は住民税（非）課税証明書

【応募者が中小企業者（中小企業基本法（昭和38年法律第154号）第2条第1項に規定する中小企業者をいう。）の場合】

(ツ) 従業員数を証する書類（労働保険概算・確定保険料申告書等）

2 提出部数

(1) 上記第9の1（ア）から（ツ）までの書類（（イ）及び（サ）を除く。）

各 1部

(2) 上記第9の1（イ）及び（サ）の書類

各 6部

3 その他

(1) 応募書類は、原則、A4サイズで横書きとしてください（図面はA3サイズでも可）。

また、応募書類の電子データを、原則、CD-RやDVD-Rを使用して提出してください（電子データの容量等により、これによりがたい場合は、別途御相談ください。）。

なお、記録媒体のウィルス感染等が無いよう、セキュリティには十分注意の上、提出をお願いします。

(2) 応募書類に虚偽の記載があると明らかになった場合は、審査の対象としません。

(3) この要項に違反又は著しく逸脱した場合は、審査の対象としません。

(4) 提出後の応募書類の差し替えは、原則として認めません。

(5) 提出された応募書類は返却しません。

第10 審査・選定

提出された書類及び応募者によるプレゼンテーションに基づき、有識者等による選定委員会において、審査・選定を行います。

なお、応募案件が多数の場合は、プレゼンテーションを行う応募案件として、別紙様式2「事業提案書」が一定の基準に達した応募案件を、事前に選定する場合があります。

プレゼンテーションにおいて、追加での質疑が必要と判断された場合には、再度プレゼンテーションの機会を設ける場合があります。

また、選定委員会は非公開とし、審査・選定内容に係る質問や異議は受け付けません。

1 事業提案書について

事業提案書は、実施可能な事業計画となっているか十分精査し、御提出ください。
なお、選定後に事業提案書の内容を変更することは原則として認められません。

2 プレゼンテーションについて

事業提案書のみにより行います。

事業提案書以外の資料、パンフレット等を使用することは認められません。

プレゼンテーションの日時や対象者については、応募者（連名応募の場合には代表応募者）に別途通知します。

なお、プレゼンテーション時にカメラやレコーダー等により記録をとることは認められません。

3 審査基準

(1) 基本的な考え方

選定委員会において、下記の視点から審査し、事業を選定します。

- ア コミュニティ形成のための交流の機会及び居住者のニーズに応じたサービスを選択できる機会の充実等
- イ 高齢者の安心・快適な住生活に配慮された設備及び居住者のニーズに応じたサービスを選択できる機会の充実等
- ウ 波及性（新たな住まいの普及拡大に必要な要素）
- エ 先進性
- オ 実現可能性・計画の熟度（計画に具体性があるか）
- カ 組織体制・運営方法
- キ 持続可能性（補助期間終了後に事業が自律的に継続するか）

(2) 留意事項

ア 本事業は、高齢者の新たな住まいの在り方を発信するための認定制度の構築に向けた知見を得ることを目指しています。これまでの取組との違いは以下のとおりです。

(ア) サービス付き高齢者向け住宅は、高齢者住まい法に基づき、高齢者の安否確認や生活相談などのサービスを提供する住宅であり、近年は要支援・要介護の入居者が多くなっています。一方、東京では要介護認定を受けていない元気で自立した高齢者も多く、高齢者いきいき住宅では、そのような元気で自立した高齢者の多様化する住まいのニーズに対応することを目指しています。

(イ) 東京ささエール住宅は、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（平成19年法律第112号）に基づき、高齢者を含む住宅確保要配慮者の円滑な入居を促進することを目的とした制度です。高齢者いきいき住宅は、多世代交流など高齢者以外の方の入居も想定しています。耐震性に加え、バリアフリー・断熱性能や見守り・交流機会の創出などの機能を備えた住宅を目指しています。

イ 審査に当たっては、以下のいずれかの取組を含む提案を重視することとします。

① 居住者やオーナーが主体となるコミュニティづくりを促す交流の場のある取組

② 今後、高齢者住宅事業に参画しようとする中小企業者や NPO 法人等による取組（例：都が指定する居住支援法人（住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（平成 19 年法律第 112 号）に基づき、住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居促進を図るため、住宅確保要配慮者に対し、居住支援を行う法人として都が指定するもの）等が、新たに高齢者住宅事業に参画する取組）

③ 地域内の複数の高齢者いきいき住宅を一体的に運営する取組

上記以外にも、「コミュニティ形成のための交流の場等について特に工夫がなされている取組」や「新たな高齢者向け住宅を普及拡大させるための仕組み」を含む提案については、重視することとします。

ウ 応募案件の得点が一定の基準に達した場合であっても、著しく評価の低い項目があるなどの場合は、事業として選定しないことがあります。

4 選定事業数

- ・ 3 件まで
- ・ 1 件当たり 20 戸程度

5 選定結果

選定結果については、合否によらず応募者に対して書面で通知します。

また、選定された事業については、原則、事業者名及び事業概要を公表します。

第 11 補助金の交付に係る留意事項

選定された事業への補助金の交付手続に関しては、要綱の規定を参照してください。

1 交付申請

選定された事業を実施する事業者には、選定結果の通知後、補助金の交付申請の手続等についてお知らせします。補助金の交付を受けるためには交付申請等の手続を行う必要があります。交付申請では申請書とともに、補助対象事業費の内訳等を提出していただきます。

2 交付決定

知事は、補助金の交付申請を受けた後、申請内容を審査し、適当と認めたときは、補助金の交付決定を申請者に通知します。補助対象事業の着工は、交付決定通知日以後可能になります。当該通知日より前に着工した事業については、原則、補助対象となりませんので注意してください。

3 取得財産の管理、処分の制限

補助対象事業者は、当該補助対象事業により取得し、又は効用の増加した不動産及び財産については、補助対象事業の完了後においても善良な管理者の注意をもって管

理し、補助金の交付の目的に従って、その効率的な運用を行ってください。

また、当該不動産及び財産（取得価格又は増加価格が50万円以上のものに限る。）については、補助対象事業終了後10年間（減価償却資産の耐用年数等に関する省令（昭和40年大蔵省令第15号）において耐用年数が10年未満のものにあつては耐用年数）以内に処分（目的外使用、売却、譲渡、交換、貸付、担保に供すること、取壊し及び廃棄）しようとするときは、事前に知事の承認が必要です。

特に、当該補助対象事業で整備した住宅の所有者を変更しようとするときは、知事の承認を受けるに当たり、原則、変更後の所有者と残管理期間において、本事業の要件を遵守していただく旨の同意書を取り交わす必要があります。

なお、知事の承認を得て当該財産を処分したことにより収入があった場合には、その収入の全部又は一部を都に納付させることがあります。

第12 その他

1 選定された事業を実施する事業者は、事業内容や事業期間など応募内容と異なる事情が生じた場合には速やかに都に報告することとします。

先導事業の要件への不適合や提案内容の履行不能などの問題が生じた場合、都は、その事業の選定を取り消すことがあります。

2 選定された事業を実施する事業者は、補助対象事業の終了後10年間、本事業への応募内容に沿って運営していただくとともに、毎年度末に運営状況を活用状況報告書（別紙様式4）により、知事に報告する必要があります。主な報告事項は下記のとおりです。

（1）住宅の活用状況

入居者の属性や交流促進施設の活用状況、地域におけるコミュニティ形成の状況等

（2）プロジェクト全般の運営状況

組織体制、運営方法、持続性等

3 選定された事業を実施する事業者は、本事業の実施に当たり、都が行う事業者や入居者へのヒアリングに協力することを承諾するものとします。

4 選定された事業を実施する事業者は、本事業に関して都が行う広報活動に協力することを承諾するものとします。

また、選定された事業を実施する事業者は、補助対象事業終了後においても、都が実施する本事業に関する事例報告や情報発信、現場見学会やヒアリング、事業評価業務に対して協力することを承諾するものとします。

5 都は、選定された事業を実施する事業者又は補助対象事業の関係者が選定の日から事業期間終了までの間に著しく社会的信用を損なう等の問題があると認められる場合には、事業の決定を取り消すことがあります。

6 この募集要項及び応募様式に示された事項を遵守しない場合は、事業の選定又は補助金の交付決定を取り消すことや補助金の返還を求めることがあります。

7 応募書類の著作権は、応募者に帰属します。ただし、都は、応募者の公表等必要な

場合には、応募書類の内容を無償で使用できることとします。

8 本事業において作成され、既に他の所有権等を有するものを除く報告書の所有権及び著作権は、都に帰属します。

9 選定された事業を実施する事業者は、職務上知り得た秘密を漏らしてはなりません。

また、本事業終了後も同様とします。

10 選定された事業を実施する事業者は、本事業において得られた個人情報について、関係書類・データの管理保管を徹底し、適正に取り扱うようにしてください。

問合せ先 東京都住宅政策本部民間住宅部安心居住推進課高齢者事業担当

〒163-8001 東京都新宿区西新宿二丁目8番1号

東京都庁第二本庁舎13階南

電話：03-5320-4967

メール：S1090502@section.metro.tokyo.jp

別表 1 (第 9 関係)

調査設計計画 (以下、インスペクションを含む。) の実施者

<p>耐震に関する調査設計計画</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建築士法(昭和25年法律第202号)第3条から第3条の3までの規定に基づき当該建築物と同種同等の建築物を設計することができる一級建築士、二級建築士又は木造建築士 ・ 建築基準法第77条の21第1項に規定する指定確認検査機関 ・ 住宅の品質確保の促進等に関する法律(平成11年法律第81号)第5条第1項に規定する登録住宅性能評価機関 ・ 学校教育法(昭和22年法律第26号)第1条に規定する大学の建築学を研究する学部及び専攻科若しくは大学院における耐震工学の教授又は准教授の職に在り又は在った者 ・ 知事が調査設計計画を行う知識と技能を有すると認める者
<p>耐震以外の調査設計計画を実施する場合 (ただし、インスペクションを除く。)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建築士法第3条から第3条の3までの規定に基づき当該建築物と同種同等の建築物を設計することができる一級建築士、二級建築士又は木造建築士
<p>耐震以外のインスペクションを実施する場合</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建築士法第2条第1項に規定する建築士又は建設業法(昭和24年法律第100号)第27条及び同法施行令第34条に規定する建築施工管理技士であって「既存住宅インスペクション・ガイドライン」(平成25年6月・国土交通省)における検査人 ・ 既存住宅状況調査(既存住宅に係る住宅の品質確保の促進等に関する法律第94条第1項に規定する住宅の構造耐力上主要な部分等の状況の調査)を行う技術者で、国土交通大臣の登録を受けた講習の修了証明書を有する者 ・ 知事がインスペクションを行う知識と技能を有すると認める者