

**(仮称)二葉四丁目
認知症高齢者グループホーム
整備計画説明会**

品川区
令和8年10月9日



本日の流れ

1. 本説明会の主旨・目的・・・・・・・・・・P.1
2. 品川区の現状と課題・・・・・・・・・・P.2
3. 計画の概要・・・・・・・・・・P.4
4. 今後のスケジュール・・・・・・・・・・P.10
5. お問い合わせ先・・・・・・・・・・P.11



1. 本説明会の主旨・目的

●本説明会の主旨

木密エリア不燃化促進事業の一環として、独立行政法人都市再生機構（UR都市機構）から区が取得した用地を、事業者へ貸付け、認知症高齢者グループホームの整備・運営を行うための説明となります。

●本説明会の目的

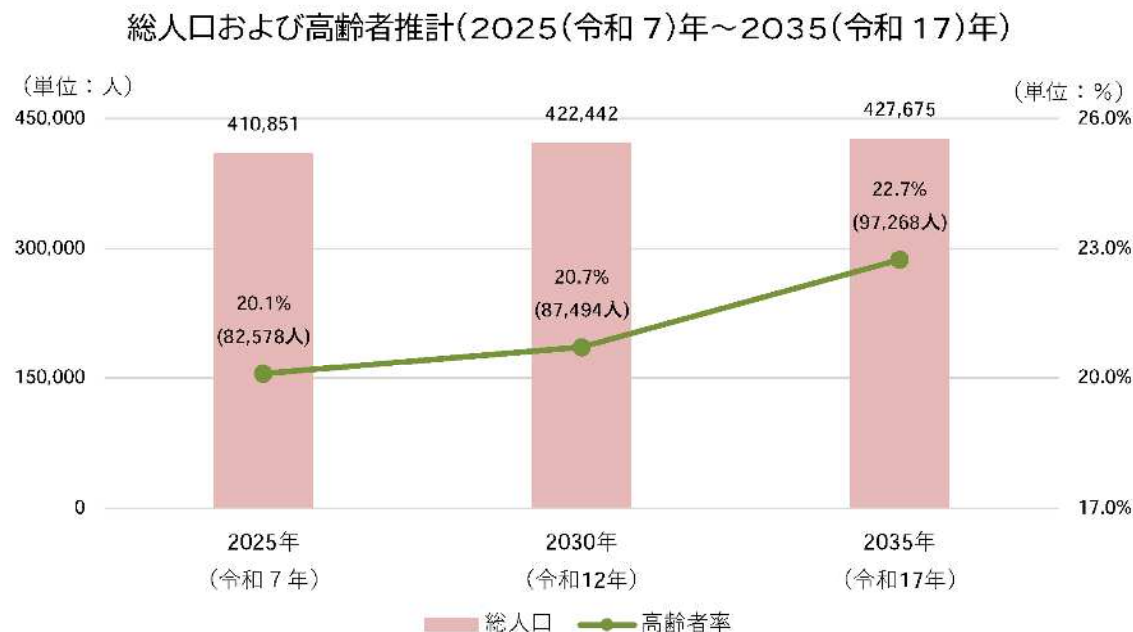
地域の皆様へ本計画の進捗状況および今後のスケジュールを説明するとともに、ご意見を踏まえて今後の検討を進めていきます。

2. 品川区の現状と課題

●現 状

(1) 高齢者人口の増加

今後30年以上にわたって高齢者人口の増加が予想されています。



(2) 品川区における整備率の現状 ※令和8年7月現在

①品川区のGH整備数⇒14施設252床

②高齢者人口に対する整備率⇒0.31%

23区中
20位

2. 品川区の現状と課題

●課題

(1) 高まるニーズ

今後の高齢者人口の増加に備え、地域における認知症ケア推進のサービスとして、さらなる利用ニーズが見込まれる認知症高齢者グループホームの整備が必要になります。

(2) 都心部における土地確保の難しさ

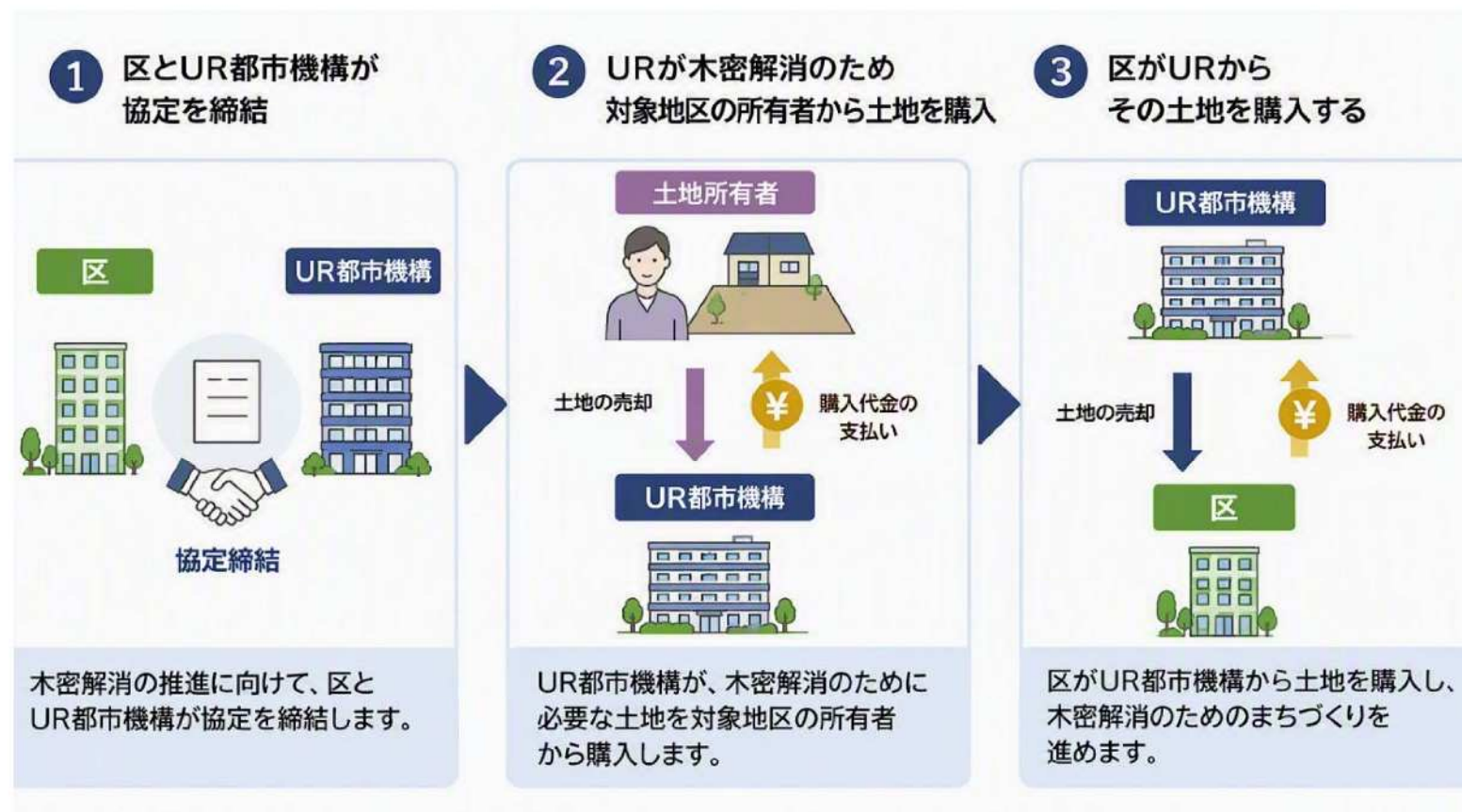
都心部では、整備可能な面積がある土地が少なく、地価水準も高いため、土地の確保が困難になっています。

課題を解決するためには. . .

**認知症高齢者グループホームの整備促進を図るには、
整備するための土地を区が用意する必要があります！！**

3. 計画の概要

●経緯



※①区と独立行政法人都市再生機構（UR都市機構）は、「豊町4・5・6丁目、二葉3・4丁目および西大井6丁目地区における木密エリア不燃化促進事業に関する協定」を平成27年に締結。

▶ URの木密解消と区の福祉増進を図るため、事業を実施

3. 計画の概要

●概要

区が取得した計画地について、区の公募により認知症高齢者グループホームを整備・運営する事業者を選定し、50年の定期借地契約にて貸付けします。

●用地概要

所在地 (地番)	品川区二葉四丁目 407番13 他11筆
敷地面積	945.40㎡
用途地域	第一種住居地域 ※東側一部に近隣商業地域を含む
防火指定	防火地域
建ぺい率	60%
容積率	300%
高度地区	第三種高度地区



3. 計画の概要

●位置図



- 本説明会会場（上神明小学校）から約250m（徒歩3分）
- 東急大井町線 中延駅から約800m（徒歩12分）

本計画地は、近隣に公園があり、認知症ケアがしやすい環境になります。



3. 計画の概要

●公募の施設条件

本計画の公募においての条件は以下のとおりとなります。

①認知症高齢者グループホーム

▶ 認知症と診断された高齢者の共同生活空間

②地域交流スペース

▶ 地域活性化を目的とした地域住民が使える多目的空間

③事業者提案による併設施設

▶ 福祉施策上の観点を踏まえ地域の需要を考慮した事業者の提案による事業

最高高さ25～28m程度の6～7階建て想定建物になります。

3. 計画の概要

●事業概要

①認知症高齢者グループホーム

目的・用途

認知症の高齢者を対象として、利用者が食事の支度、掃除、洗濯などの役割を担うなど家庭的な雰囲気ユニットごとに共同生活をしながら、専門的なケアの提供を受けることにより、認知症症状の進行を防止し、生活機能の維持・向上を図ります。

対象者

認知症と診断された要支援2から要介護5までの65歳以上の品川区民

定員数

27名（9名×3ユニット）

利用料金

事業者の提案によりますが、区内GHの平均利用料金および貸付料の減額を踏まえた料金設定の提案をしていただきます。



3. 計画の概要

●事業概要

②地域交流スペース

目的・用途

地域の方が利用できる交流スペースを整備し、地域のにぎわいの活性化への貢献や、施設利用者と地域との交流を可能とする空間を創設します。

その他

- ・ 福祉避難所として指定するにあたり、備蓄倉庫を整備条件とします。
- ・ 地域交流スペースの利用対象者や活用内容等は事業者の提案によります。

③併設施設

目的・用途

事業者の提案を、区と事前協議を行い、福祉施策上の観点を踏まえ、ニーズや供給量などを考慮し可能としたものの中で、提案していただきます。

4. 今後のスケジュール

時 期	内 容	主 催
令和8年10月	住民説明会（本日）	区
令和8年10月	事業者公募	区
）	【区審査期間】	
令和9年3月	事業者決定	
令和9年7月	住民説明会（事業者紹介）	区・事業者
令和9年11月	住民説明会（工事説明）	事業者
令和9年11月	工事着工	事業者
）	【工事期間】	
令和11年度	開設	

※本スケジュールは変更となる場合がございます。



5. その他

- 土地の維持管理について

土地の維持管理については原則、区が行います。定期借地契約後（令和9年11月頃予定）は事業者が対応することになりますが、草木の駆除や不法投棄についてのお問合せは担当までご連絡ください。

- 土地の立入について

土地の立入はできません。落とし物等の場合についても担当までご連絡ください。また、区の維持管理および本計画の都合、業者等が立ち入る場合がございますが、ご了承ください。

6. お問い合わせ

福祉部 福祉計画課 施設担当

TEL：03－5742－6738（直通）