

(仮称) 二葉四丁目認知症高齢者グループホーム
整備・運営事業者の選定に係る
簡易型プロポーザル（公募型）
実施要領

令和８年１０月

品川区

第 1. 公募の趣旨.....	- 1 -
第 2. 貸付地について.....	- 1 -
第 3. 事業内容.....	- 2 -
第 4. 応募資格.....	- 3 -
第 5. 施設運営に関する基本的事項.....	- 5 -
第 6. 施設整備条件.....	- 6 -
第 7. 貸付条件.....	- 9 -
第 8. 整備にあたっての助成制度.....	- 11 -
第 9. 事業者の募集および選定について.....	- 12 -
第 10. お問い合わせ先.....	- 18 -

第1. 公募の趣旨

品川区（以下「区」という。）では、今後30年以上にわたって高齢者人口が増加し続けることが予想されています。地域の高齢者が安心して暮らせるように、多様な地域生活基盤の整備の推進を図っています。

今回の公募は、木密エリア不燃化促進事業の一環として区が取得した当該用地（以下「計画地」という。）活用し、区が事業者に貸付け、認知症対応型共同生活介護施設（以下「認知症高齢者グループホーム」という。）の整備および事業者自ら質の高い福祉サービスを継続的に提供していただく事業者を募集するものです。

区から土地を借り受ける事業者の決定は、簡易型プロポーザル方式（公募型）に準じて、この要領に定める応募資格を満たす事業者から、施設整備や運営についての具体的な提案をしていただき、書類審査、ヒアリングなどの結果等を総合的に評価した上で行います。

第2. 貸付地について

1. 所在地

地 番 東京都品川区二葉四丁目 407 番 13、15、21、26、27
品川区二葉四丁目 412 番 3、4、5、6、7、8
品川区二葉四丁目 413 番 13

2. 敷地面積

実測面積 945.40㎡

※貸付面積については、契約時に確定します。

3. 位置図



4. 法規制等

(1) 地域地区等

	主たる用地	東側一部
用途地域	第一種住居地域	近隣商業地域
建ぺい率	60%	80%
容積率	300%	300%
防火地域	防火地域	防火地域
日影規制	5－3時間／4m	5－3時間／6.5m
高度地区	第三種高度地区	第三種高度地区

(2) 都市計画道路

計画地に隣接する形で、防災機能の向上を目的とした都市計画道路「補助第29号線」の整備計画があり、事業主体により用地取得が進められています。

5. 土地所有者

品川区

6. 既存建物等

- (1) 本計画地には、別紙1のとおり、残置物があります。残置物の撤去については、「第7－11. 施設整備」のとおり、選定事業者の負担で撤去していただきます。
- (2) 本計画地西側に補助29号線が開通するまでの間、建築基準法第42条2項に基づく道路に係る後退部分を確保し、必要な整備を行うものとします。

第3. 事業内容

1. 事業の概要

本事業は、区が選定した事業者（以下「選定事業者」という。）に計画地を貸付け、選定事業者が自ら認知症高齢者グループホームを整備し、運営するものです。

2. 整備・運営する施設および規模等

選定事業者が整備・運営する施設および規模は、次のとおりとします。

- (1) 認知症高齢者グループホーム（定員27名：9名×3ユニット）
- (2) 地域交流スペース
- (3) 任意事業【提案事業】
（認知症高齢者グループホームと連携し、地域福祉の向上に資する事

業)

※併設施設を希望する場合は、「第9. 2 - (7) 併設施設協議および回答」をご参照いただき、企画提案申請書提出前に区と協議の上、提案してください。

※提案事業は、社会福祉法第2条および介護保険法に掲げられた社会福祉事業の施設に限ります。

3. 開設時期

令和12年3月31日までに開設してください。

ただし、開設日を早める場合には、この限りではありません。

選定事業者の責によらない事由により、当該時期に開設できない場合には、別途区との協議により開設時期を決定させていただきます。なお、開設時期の遅延等により選定事業者が損害等を被った場合は、区はその損害に対する補償を行いませんのでご了承ください。

選定事業者は、認知症高齢者グループホームを廃止または休止しようとする場合は、事前に相当期間の余裕をもって区に協議し、承諾を得てください。

第4. 応募資格

本公募の応募資格については、以下の資格要件の全てを満たしていただく必要があります。ただし、応募後、本資格を満たさなくなった場合は、応募資格を有しないものとなり、応募は無効となります。

1. 申請者の資格

(1) 事業者について、下記ア～クのいずれかに該当していただく必要があります。

ア. 社会福祉法第22条に規定する社会福祉法人

イ. 医療法第39条に規定する医療法人

ウ. 特定非営利活動促進法第2条第2項に規定する特定非営利活動法人

エ. 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および一般財団法人

オ. 農業協同組合法に規定する農業協同組合および農業協同組合連合会
ならびに消費生活協同組合法に規定する消費生活協同組合および消費生活協同組合連合会

カ. 会社法第2条第1号に規定する会社

キ. 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

ク. その他法人格を有する団体

(2) 事業実績

令和8年10月1日現在、下記のいずれの要件も満たしていることが必

要です。

- ア. 認知症高齢者グループホームを都内で1つ以上運営しており、1年以上の実績があること
- イ. 下記の①～⑥までの高齢者事業のうち、いずれか1つ以上の運営実績が1年以上あること
 - ①（看護）小規模多機能型居宅介護
 - ②特別養護老人ホーム（地域密着型を含む。）
 - ③介護老人保健施設
 - ④介護医療院
 - ⑤特定施設入居者生活介護（地域密着型を含む。）
 - ⑥短期入所生活（療養）介護

（3）財務状況

- ア. 応募時において、事業開始当初の運営資金が確保されていることが必要です。

年間事業費（予算額）の12分の3以上＋法人事務費（100万円以上）を自己資金で確保していることが必要です（金融機関からの借入金は認めていません。）。
- イ. 応募時において、債務超過でないこと（社会福祉法人にあっては、整備計画による借入金を含めても負債総額が資産総額の2分の1を超えない範囲に留まっていること。）。
- ウ. 過去3年間（令和5年度から令和7年度まで）決算状況が、営業活動（通常の事業運営）に基づく赤字でないことが必要です。

ただし、一時的な損失により赤字が生じた場合は相談に応じます。なお、通常の営業活動（社会福祉事業または介護保険事業に関するものは除きます。）に基づく赤字は、一時的な理由とは認められません。

2. 欠格事項

- ア. 国税および地方税を滞納している者
- イ. 社会保険料（健康保険料および厚生年金保険料）ならびに労働保険料を滞納している者
- ウ. 地方自治法施行令167条の4の規定に該当する者
- エ. 区の競争入札参加停止措置を受けている者やこれに準ずる措置を受けている者
- オ. 会社更生法に基づく更生手続開始の申立てまたは民事再生法に基づく再生手続開始の申立てがなされている者（ただし、更生計画または再生計画が認可されている場合を除きます。）
- カ. 暴力団員による不正な行為の防止等に関する法律第2条第2項に規定する暴力団またはその構成員もしくはこれらと密接な関係を有する者

- キ．法人またはその役員等が暴力団または暴力団体等と社会的に非難されるべき関係を有している者
- ク．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、または関与している者
- ケ．社会福祉法、老人福祉法または介護保険法に基づく行政処分を受け、当該処分の日から一定期間を経過していない者
- コ．介護保険法に基づく指定の取消または効力停止等の処分を受け、当該処分の日から一定期間を経過していない者
- サ．その他、本事業を適正かつ確実に実施することができないと認められる者

３．その他

- ア．本公募の公募説明会および現地見学会（令和８年１１月５日（木）開催予定）にご参加していただいた方であることが必要です。
- イ．複数の法人で共同事業体を結成してのご応募は認めていません。

第５．施設運営に関する基本的事項

以下の項目を施設運営の条件とさせていただきます。なお運営にあたっては、東京都（以下「都」という。）および区の指導に従ってください。

（１）事業実施期間

本公募に基づいて実施する事業（建物建築期間および施設の解体、原状復旧期間を含む。）は、区がやむを得ないと認める事情がある場合を除き、貸付期間満了まで継続して事業を実施してください。

（２）施設開設に向けた体制の確保等

各所管行政等の手続き等、開設準備を円滑に行うことができる体制（必要な人員を含みます。）を整えてください。また、施設で勤務する人員の確保にあたっては、施設開設時だけでなく、施設開設後も継続して安定した施設運営を行うために必要と見込まれる人員の確保策を講じてください。

（３）利用者負担

貸付料の減額や都および区の施設整備費補助等を反映し、居住に要する費用・食費（以下「居住費等」という。）の利用者負担の軽減に努めた設定としてください。

また、認知症対応型共同生活介護の家賃設定については、全室同一賃料としてください。入居一時金の設定は認めていません。

なお、居住費等は原則として、企画提案申請時における居住費等からの増額は認めていません。

（４）地域住民への対応

施設運営にあたっては、近隣住民に対して十分な説明を行い、要望など

に対して、誠実に対応してください。また、地元町会・自治会が行う町会・自治会活動への積極的な参加・協力を行ってください。日常的に地域との交流を図り、近隣住民との友好関係を構築し、地域に開かれた運営を行うとともに、地域の福祉向上に貢献できるような運営を行ってください。

(5) 福祉サービス第三者評価

福祉サービスの第三者評価を定期的に受審してください。

(6) 事業所の指定

介護保険法に基づく地域密着型サービス事業者および介護予防地域密着型サービス事業者として、区から指定を受けてください。

(7) 介護予防の実施

認知症対応型共同生活介護については、介護予防認知症対応型共同生活介護も併せて実施してください。なお、自由提案として小規模多機能型居宅介護を併設する場合は、介護予防小規模多機能型居宅介護も併せて実施してください。

(8) 自主運営

介護報酬および利用者の自己負担金により自主運営としてください。

(9) 研修の実施

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してください。

(10) 災害時の対応

災害時には、利用者のみならず地域住民と協力し、対応していただくよう運営を行ってください。

(11) 福祉避難所の指定について

福祉避難所の開設および運営に関し、区と協定を締結していただきます。なお、福祉避難所としては地域交流スペースを想定しています。福祉避難所についての要件（避難想定人数、設備等）は、公募説明会にて提示します。

(12) 基本協定の締結

選定事業者決定後、提案された事業を確実に実施していただくために、区と選定事業者の間で基本協定を締結していただきます。

第6．施設整備条件

認知症高齢者グループホームの整備にあたり、以下の事項を遵守するとともに、区および関係部署の指示に従い、近隣住民等の意見や要望に対して誠実に対応していただきます。

1．遵守すべき法令等

認知症高齢者グループホームの整備にあたり、以下の法令、条例および関

連規程等の基準を満たしてください。なお、ここに掲げる法令、条例および関連規程等がすべてではありませんのでご注意ください。

ア．建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）

イ．高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（平成 18 年法律第 91 号）

ウ．消防法（昭和 23 年法律第 186 号）

エ．東京都建築安全条例（昭和 25 年東京都条例第 89 号）

オ．東京都福祉のまちづくり条例（平成 7 年東京都条例第 33 号）

カ．東京における自然の保護と回復に関する条例（平成 12 年東京都条例第 216 号）

キ．高齢者、障害者等が利用しやすい建築物の整備に関する条例（平成 15 年東京都条例第 155 号）

ク．品川区中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例（昭和 53 年品川区条例第 44 号）

ケ．品川区みどりの条例（平成 6 年品川区条例第 19 号）

コ．その他、関連法令および条例等

2．施設建設上の留意事項

（1）建物の外観は、周辺の住宅地の景観と調和するものとしてください。

その際、近隣住民等のプライバシー保護に十分な配慮を講じてください。

（2）本計画地は住宅地にあり、近隣住宅との距離が狭いところに立地しています。施設の高さおよび日陰に十分な配慮を講じてください。

（3）入居者の送迎のための駐車スペースおよび入居者等が利用する駐車場について、計画地内に十分なスペースを設けてください。

（4）認知症高齢者グループホームの出入口の位置、形状については、利用者の出入りに支障がないよう十分配慮してください。

（5）都の認知症高齢者グループホーム整備促進事業補助金（以下「都補助金」という。）の審査基準を満たした設計としてください。

（6）本要領に定める整備、運営する施設および規模等の条件を満たした設計としてください。

3．近隣住民への対応

（1）本公募により選定されるまでは、個別に地域住民に対する説明や調整等を行わないでください。

（2）設計および工事の実施にあたっては、以下の項目について近隣住民からの意見を聞き、丁寧に実施してください。

ア．建物の位置と高さ（日照）

イ．出入口の位置と構造

- ウ．換気扇・室外機の位置と向き
- エ．窓等の位置と大きさおよび目線（目隠し板の設置等）
- オ．防音対策
- カ．駐車場の位置
- キ．近隣住民等の安全な動線の確保と交通安全対策
- ク．工事車両の搬出入経路
- ケ．工事騒音や振動および粉塵対策
- コ．その他、近隣住民等より要望のある事項

4．住民説明会の開催

整備に際しては、選定事業者の責任で近隣住民等を対象とした説明会を実施することとしています（品川区中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例の規定に準じた認知症高齢者グループホーム設置計画および施設整備工事に関する説明会の実施を含みます。）。説明会の実施にあたっては、近隣住民の意見を設計等に反映できるよう配慮することとし、その回数、日時および内容等について、事前に区と協議してください。説明会の周知範囲については、区が指定させていただきます。説明会終了後は速やかに議事録等を区へ提出してください。

5．建築等に関する行政機関への協議および届出等

- （１）あらかじめ区建築課および管轄の消防署等の関係部署に相談し、その指導に従ってください。
- （２）建築基準法以外の関係条例等については、区関係部署への事前手続きを相談してください。

〔参考：建築確認事前申請前に行っていただく主な手続き〕

<https://www.city.shinagawa.tokyo.jp/PC/kankyo/kankyo-kenchiku/hpg000001483.html>

6．入札手続き

建築業者については、都が定める「老人福祉施設および介護保険施設の整備費補助等に係る契約手続き基準」に準じて、都および区と協議の上、入札を行ってください。また、入札および契約は都補助金内示後に行ってください。

7．着工および開設時期

本施設整備は、令和９年度の補助対象事業とする場合は、同年度中に着工し、同年度に１％以上の出来高を上げることが必要です。また、本施設については令和１２年３月３１日までに開設してください。

第7. 貸付条件

1. 貸付期間

50年

2. 貸付開始時期

施設整備費の都補助金内示後に、契約を締結し貸付けを開始させていただきます。

3. 引渡し

区は、選定事業者に対し、貸付期間の初日に計画地を現状のまま引き渡させていただきます。

選定事業者として決定し、定期借地権設定契約を締結した後は、事業者の負担で、敷地内の草刈等を適宜行い、近隣住民に十分配慮した維持管理を行ってください。

4. 貸付料

区と事業者が定期借地権設定契約締結時点において、土地の評価をした上で、正式な貸付料を決定させていただきます。

なお、事業計画策定にあたっての参考額については、令和8年11月5日(木)に開催する公募説明会で情報提供させていただきます。

5. 貸付料の見直し

(1) 貸付料は、土地の引渡しの日から、原則として3年ごとに見直すことができることとします。なお、賃料改定方法は区が定める契約書によるものとします。

(2) (1)にかかわらず、貸付料が土地価格の変動等により近隣の土地の貸付料と比較して著しく不相応となった場合または賃料対象施設に関する補助制度の変更等の状況の変化があった場合には、区は貸付料を改定することがあります。

6. 保証料

貸付料の30か月分(利息は付さないものとします。)

なお前項「5. 貸付料の見直し」により、貸付料が増額改定された場合には、改定後の貸付料を基に新たな保証料を算出し、既納の保証料との差額を追加で納付していただきます。

7. 支払方法

(1) 保証料

区が別途指定する日までにお支払いください。

(2) 貸付料

区が発行する納入通知書により、四半期ごとにお支払いください。貸付料の起算日は契約により定めさせていただきます。起算日が月の途中となった場合には、その月の貸付料は、日割り計算によって算出させていただきます。なお、貸付料の支払いが遅れた場合には、契約書に定めた利率によって計算された遅延損害金を徴収させていただきます。

8. 借地権の登記

借地権の設定登記はできません。

9. 建物に対する登記・所有権および抵当権の設定

選定事業者が建築した建物について、自己名義のみで所有権の登記をすることは妨げませんが、第三者に転売・譲渡等名目の如何に関わらず、所有権を移転することはできません。

また、計画地上に存する建物その他工作物を第三者に担保として供する場合には、事前にその理由を記載した書面によって区に申請し、その承諾を得ていただく必要があります。

10. 用途の指定

選定事業者は、計画地を認知症高齢者グループホーム、地域交流スペースおよび区が承認した併設施設の整備・運営のために利用していただく必要があります（「第3. 2 - (2)」に示す地域交流スペースおよび「第3. 2 - (3)」の示す併設施設を含みます。）。

なお、区の承諾なく目的外に利用した場合や、第三者に転貸した場合は、計画地を原状回復の上、返還していただきます。

11. 施設整備

計画地で事業を行うために必要な施設、設備等は、選定事業者の負担で設置していただきます。

なお、用地管理を行うため、現在設置済みである仮囲いおよび残置物の撤去および整地に必要となる費用は、選定事業者が負担することとしています。また、計画地引渡し後（定期借地権設定契約開始後）の施設、設備等の維持管理にかかる費用も上記と同様です。

施設整備費の補助をご利用になる場合には、別途都および区への補助協議が必要となります。法令、補助要綱等をよくお読みいただき、整備基準に適合した設計を行ってください。

12. 土地の返還

選定事業者は、貸付期間が満了するまでに、その責任及び負担において計画地に存する建物、工作物、設備その他の設置物を撤去し、計画地を原状回到復した上で区に返還していただきます。

また、定期借地権設定契約が解除された場合には、区が指定する期日までに、選定事業者の負担により計画地に存する施設、設備等を撤去し、計画地を原状に回復した上で、区に返還していただきます。

13. その他

(1) 契約の解除、その他の事項については、区が定める契約書によります。

(2) 契約時に区と選定事業者との間で公正証書を取り交わします。なお、公正証書作成に係る費用は選定事業者にご負担いただきます。

第8. 整備にあたっての助成制度

認知症高齢者グループホームの整備費等の補助金活用にあたっては、都および区と補助協議を行っていただきます。

令和8年度の補助予定額を以下別表にお示ししますので、本公募の事業計画作成にあたって参考としてください。また、補助協議に要する費用は選定事業者負担とします（令和9年度以降の補助に関しては、補助単価等は変更になる可能性があります。）。

別表

サービスの種類	担当	補助上限額	
認知症対応型 共同生活介護	都	都補助金相当額 (施設整備費) 【認知症高齢者グループ ホーム整備促進事業】	事業者創設型（1ユニットあたり） 基準額 30,000 千円 + 物価調整額 37,280 千円
			基金加算（1施設あたり） 44,700 千円
	区	都補助金相当額 (開設準備経費) 【施設開設準備経費等支 援事業】	1,120 千円×定員数 開設前の6か 月間に係る経 費
	区	区補助金相当額 (施設整備費) 【品川区認知症高齢者グ ループホーム整備事業補 助金】	7,500 千円（1ユニットあたり）

※その他高齢者福祉施設に関する補助金については、都HPをご確認ください。

なお、併設施設に関する補助金については、各所管にお問合せください。

1. 対象経費

(1) 施設整備費

- 施設等の整備に必要な工事費または工事請負費（これらと同等と認められる購入費を含みます。）
- 工事事務費（工事施工のための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、印刷製本費および設計監督料等）の2.6％に相当する額を限度額とします。）

※上記について、別の負担（補助）金等において補助対象とされている場合は除きます。

(2) 施設開設準備経費等

- 開設前の看護職員、介護職員等の雇い上げ経費
- 開設のための普及啓発経費
- 職員の募集経費
- 開設にあたっての周知・広報経費
- その他開設の準備に必要な経費

2. 補助金に係る協議書類の提出

この募集とは別に、補助金に係る協議書類の提出が必要となります。選定事業者が補助金をご希望される場合は、補助金に係る協議書類一式を別途提出していただきます（選定事業者には別途ご案内いたします。）。なお、提出された協議書類につきましては、都が別途指定する期日までに区から都へ提出させていただき、都の審査を経て補助の可否を決定させていただきます。

3. その他

事業者の決定にあたっては、補助金の交付を確約するものではありません。都の審査や予算の状況によっては、選定事業者であっても補助できない場合があります。

第9. 事業者の募集および選定について

1. 選定スケジュール

公募開始（実施要領の公表）	令和8年10月中旬
公募説明会参加申込書提出期限	令和8年11月4日（水）正午まで
公募説明会・現地見学会	令和8年11月5日（木）午後2時から
質問期間① （応募にかかる質問）	公募開始から 令和8年11月12日（木）午後5時まで

質問期間② (企画提案にかかる質問・併設施設)	公募説明会終了後から 令和8年11月27日(金)午後5時まで
質問回答予定日① (応募にかかる質問)	令和8年11月25日(水)(予定)
質問回答予定日② (企画提案にかかる質問・併設施設)	令和8年12月11日(金)(予定)
応募書類・参加辞退届提出期限	令和8年11月30日(月)午後5時まで
企画提案書類提出期限	令和9年1月22日(金)午後5時まで
一次審査会(書類審査)	令和9年2月下旬(予定)
二次審査会・選定会議 (プレゼンテーション・ヒアリング)	令和9年3月中旬(予定)
選定結果の通知	令和9年3月下旬(予定)

2. 応募手続き全般

ア. 応募書類一覧

No.	様式	提出書類	提出部数	
			正	副
標準応募書類				
1	1-1	公募申請書	1	0
2	1-2	宣誓書	1	0
法人に関する書類				
3	2-1	運営施設に関する一覧表	1	1
4	2-2	法人概要書	1	1
5	任意様式	事業者概要 ● 法人・事業の概要・沿革（パンフレット可） ● 過去３年間の監督官庁の実施指導検査等の結果（指摘事項と改善報告） ● 現在、実施している事業（全ての事業）に関する資料（特色および事業概要等、パンフレット可）	1	1
6	任意様式	事業計画書 ※応募書類の提出日の属する事業年度のもの	1	1
7	任意様式	事業報告書 ※前事業年度のもの	1	1
8	任意様式	収支予算書 ※応募書類の提出日の属する事業年度のもの	1	1
9	規定様式	納税証明書 ※「法人税」 および「消費税および地方消費	1	0

		税」について未納税額のない発行後3ヶ月以内のもの		
10	規定様式	預金残高証明書（応募申込前の直近月末時点のもの）	1	0
事業者経営分析用提出資料				
「事業者経営分析用資料提出書類」（別添参考）に記載の資料			2	0

イ. 提出期限

令和8年11月30日（月）午後5時必着

※持参する場合は、区役所開庁日（日曜開庁除く）の午前9時から午後5時までに持参してください。ただし、正午から午後1時までの間を除きます。

ウ. その他

標準応募書類および事業者経営分析用提出書類は同じファイルには綴じず、別ファイルでご提出ください。

(2) 企画提案書類の提出

ア. 企画提案書類一覧

No.	様式	提出書類	提出部数	
			正	副
申請に関する書類				
1	1-01	企画提案書提出届	1	0
2	任意様式	理事会または準備会の議事録	1	0
提案概要				
3	2-00	提案概要資料	1	8
計画概要				
4	2-01	事業計画概要	1	8
5	2-02	G H概要書	1	8
6	2-03 (ZIP)	事業参入に関する提案内容	1	8
7	2-04	支援の方針	1	8
8	任意様式	開設までのスケジュール	1	8
9	2-06	事業費内訳・按分表	1	8
10	2-07	収支シミュレーション	1	8
11	2-08	収支シミュレーション積算根拠	1	8
12	2-09	資金計画表	1	8
13	2-10	借入金償還計画等一覧表	1	8
建築計画				
14	任意様式	建物配置図	1	8
15	任意様式	各階平面図	1	8

16	任意様式	居室詳細図	1	8
17	任意様式	立面図（四方向からのもの）	1	8
18	任意様式	パース	1	8
19	3-06	室別面積表	1	8
20	3-07	建築・消防所管部署との相談経緯報告書	1	8

イ. 提出期限

令和9年1月22日（金）午後5時必着

※持参する場合は、区役所開庁日（日曜開庁除く）の午前9時から午後5時までに持参してください。ただし、正午から午後1時までの間を除きます。

（3）書類提出について

ア. 作成方法

- 書類は、A4サイズで作成し、ファイルに左綴じで作成してください。
- A3サイズの書類等は折り込んで綴じてください。
- ファイルの表紙と背表紙には「（仮称）二葉四丁目認知症高齢者グループホーム整備用地貸付事業者公募応募書類一式」または「事業者経営分析用提出書類」、「（仮称）二葉四丁目認知症高齢者グループホーム整備用地貸付事業者公募企画提案書類一式」と記入し、ファイルの初めに提出書類一覧表を目次として綴じてください。
- 様式ごとに見出しのインデックスをつけてください（任意様式の様式番号はファイル名を参考としてください。）。
- 目次を除き、ページ番号を付番してください。別添資料がある場合は、別紙等としてインデックスをつけてください。
- 副本は、法人名などの応募事業者が特定できる文字やロゴマーク等のすべてを黒塗り等でマスキングのうえ、提出してください。

イ. 作成上の留意点

- 明確かつ具体的に記述してください。
- 造語、略語または専門用語を使用する場合は、初出の箇所にその定義を記載してください。
- 他の様式や補足資料に関する事項が記載されているなど、参照が必要な場合には、該当する項を記述してください。
- 枚数の指定があるものは、それに従ってください。
- 使用する言語、通貨および単位は、日本語、日本国通貨、日本の標準時および計量法（平成4年法律第51条）に定める単位に限ってください。
- 寸法はメートル法を用い、室名等は記号を用いず図面中表示してください。

- 各提出書類で使用する文字の大きさは、10.5pt 以上とし、見やすさに配慮してください。
- 左右に 15 mm以上の余白を設定してください。

ウ. 提出方法

持参、簡易書留郵便、宅配便のいずれかの方法でご提出ください。

※持参する場合は、必ず電話予約のうえご来庁ください。

エ. 提出先（送付先）

〒140-8715

品川区広町二丁目1番36号 品川区役所本庁舎3階

品川区福祉部福祉計画課施設担当

電話番号 03-5742-6738（直通）

（4）選定基準（審査基準）

別紙2のとおりとします。

（5）選定方法

事業者の選定にあたっては、一次審査会および二次審査会を設置し、審査を行い、選定会議を設置し、審査結果を基に選定させていただきます。

①一次審査会（書類審査）

ア. 審査項目

提出書類の内容に基づき、提案内容、財務状況等について書類審査を行わせていただきます。なお、応募事業者が多数の場合は、上位5者程度を対象に二次審査会において、プレゼンテーションおよびヒアリングを実施させていただきます。

イ. 委員の構成

委員長：整備計画を所管する課の庶務担当係長

委員：関連する係長等

②二次審査会（プレゼンテーション・ヒアリング）

ア. 審査事項

一次審査会の審査結果を受けて、事業者のプレゼンテーションおよびヒアリングを実施させていただきます。

イ. 委員の構成

委員長：整備計画を所管する課長

委員：関連する課長等

③選定会議

ア. 審査事項

一次審査会および二次審査会の結果を受け、総合的に審査評価を行い選定させていただきます。

イ. 委員の構成

委員長：整備計画を所管する部長

委員：関連する課長等

(6) 質問および回答

本公募に関する質問は質問票（様式4）に記入し、メールでお送りください（電話およびFAXでの質問はお受けしていません）。質問締切および回答予定日は「第9. 1 選定スケジュール」のとおりです。回答は、説明会にご出席いただいたすべての事業者に対してメールでお送りします。なお、回答の際は、質問をした団体名は公表いたしません。

(7) 併施設協賛および回答

併施設の協賛についても同様に「第9. 1 選定スケジュール」に記載の「質問期間②」までに併施設協賛書（様式5）をメールでお送りください（電話またはFAXでの協賛はお受けしていません）。いただいた併施設の可否について、「質問回答予定日②」に回答いたします。なお、提案の併施設が不可だった場合で、別の併施設を希望したい場合は、個別に協賛させていただきます。

(8) 応募にあたっての留意事項

- ア. 提出期限は厳守してください。提出期限日時以降、書類の受付はできません。
- イ. 提出書類の提出期限後の内容変更・追加はできません。
- ウ. 提出書類の全てが審査の対象となります。記載漏れがないようにしてください。
- エ. 提出期限後であっても、区が必要とする書類の提出を求めることや、ヒアリングを実施する場合があります。
- オ. 応募に必要な一切の経費は応募事業者の負担となります。
- カ. 応募に際しては、本要領ほか、公募説明会で配布させていただく資料も本要領と同様の効力を有しますので、十分ご留意ください。
- キ. 提出書類等の著作権は、作成していただいた団体に帰属します。ただし、提出書類の返却はできません。区の責任において一定期間保管後、廃棄させていただきます。
- ク. 区は、選定事業者の選定結果等を公表する場合、その他区が必要と認めるときは、無償で提出書類の全部または一部を使用することがあります。
- ケ. 次の要件に該当した場合は、選定の対象から除外させていただきます。
 - ①提出書類に意図的な虚偽の記載があった場合
 - ②審査選定に関する不当な要求等を申し入れた場合
 - ③その他不正行為があった場合
- コ. 本要領の公表以降、公募説明会等の区が提供する機会を除き、本件提案について、選定委員および関係する区職員への接触は禁止させていただきます。
- サ. 公募説明会に参加後、本公募への参加を辞退される場合は、辞退届

(様式3)へ必要事項を記載し、令和8年11月30日(月)午後5時までにメールにてご提出ください。受信漏れを防ぐため、送信後に電話にてご連絡をお願いします。ただし、選定事業者の選定以降については辞退することはできません。

シ. 本公募の選定結果に対する異議申立ては、一切お受けいたしません。

第10. お問い合わせ先

〒140-8715

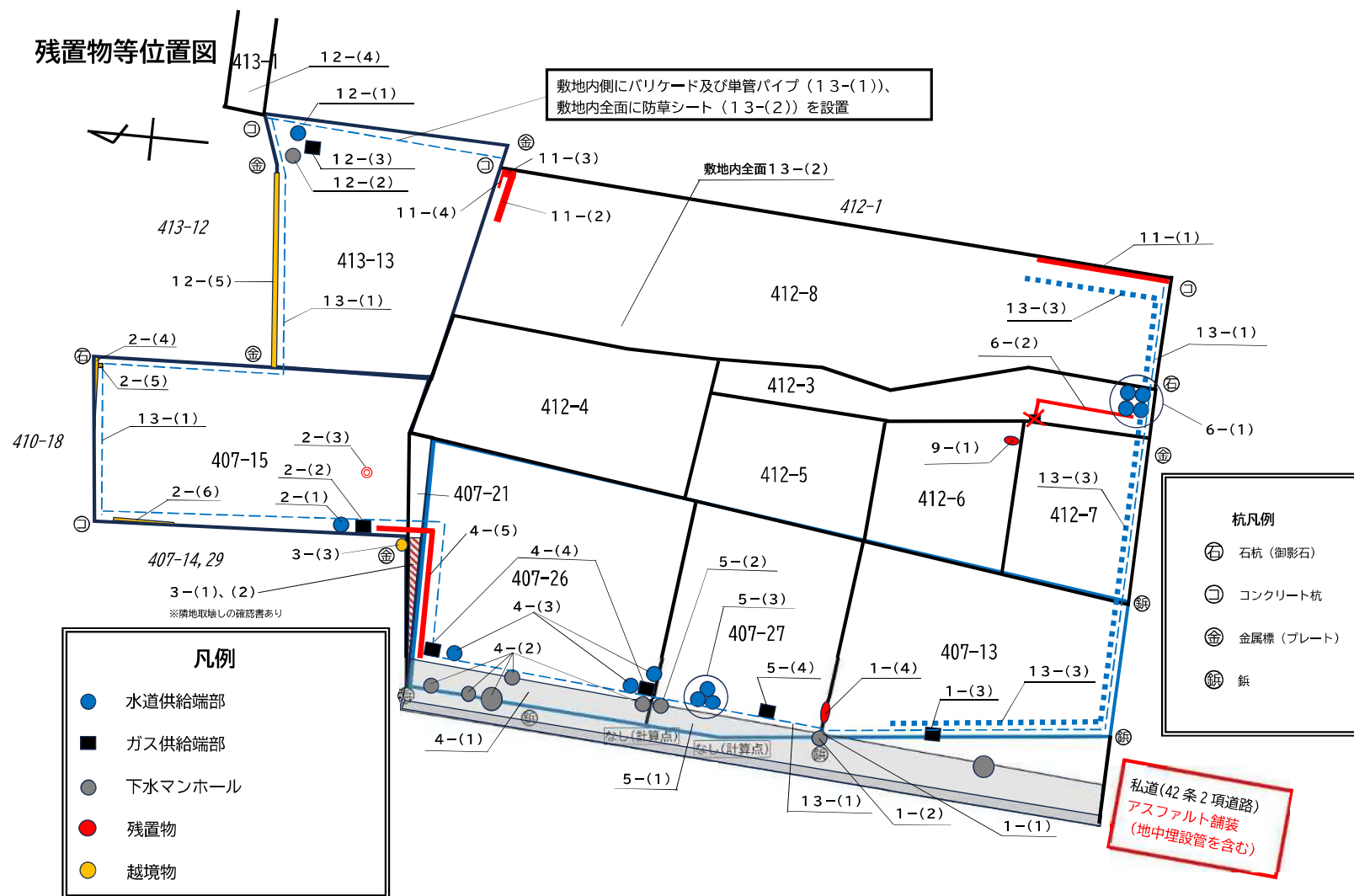
東京都品川区広町二丁目1番36号

品川区 福祉部 福祉計画課 施設担当

電 話：03-5742-6738 (直通)

FAX：03-5742-6797

メール：fukushikeikaku-sisetu@city.shinagawa.tokyo.jp



＜別表第二＞（第5条関係）（残置物及び越境物等）

所在		残置物
1	品川区二葉 四丁目 407 番 13	(1) 道路アスファルト舗装 (2) 下水マンホール (3) ガス供給端部 (4) 地上雨水管残存物
2	品川区二葉 四丁目 407 番 15	残置物（以下1, 2, 3） (1) 水道供給端部 (2) ガス供給端部 (3) 打ち抜き井戸残存物（息抜き） 越境物（以下4, 5, 6。隣地所有者と締結した確認書あり） (4) コンクリートブロック塀基礎（土留め） (5) 柱状コンクリート工作物 (6) 下水道管
3	品川区二葉 四丁目 407 番 21	残置物（以下1, 2。ただし、隣地所有者と当該残置物の 取り壊しに関し締結した確認書あり。） (1) 石積み土留め (2) コンクリートたたき 越境物（以下3。隣地所有者と締結した確認書あり。） (3) 下水マンホール
4	品川区二葉 四丁目 407 番 26	(1) 道路アスファルト舗装及び当該部分の地中埋設管 (2) 下水マンホール (3) 水道供給端部 (4) ガス供給端部 (5) 仮設土留め軽量鋼板
5	品川区二葉 四丁目 407 番 27	(1) 道路アスファルト舗装及び当該部分の地中埋設管 (2) 下水マンホール (3) 水道供給端部 (4) ガス供給端部
6	品川区二葉 四丁目 412 番 3	(1) 水道供給端部 (2) 地中ガス管残存物
7	品川区二葉 四丁目 412 番 4	
8	品川区二葉 四丁目 412 番 5	
9	品川区二葉 四丁目 412 番 6	(1) 地上雨水管残存物
10	品川区二葉 四丁目 412 番 7	
11	品川区二葉 四丁目 412 番 8	(1) ネットフェンス (2) 仮設板柵土留め (3) コンクリート土留め (4) コンクリート板土留め

12	①品川区二葉 四丁目 413 番 13 ②品川区二葉 四丁目 413 番 1 (持分 8 分の 2)	残置物 (以下 1, 2, 3, 4) (1) 水道供給端部 (2) 下水マンホール (3) ガス供給端部 (4) 道路アスファルト舗装及び地中埋設管 (マンホール、 栓を含む) (②二葉四丁目 413 番 1) 越境物 (以下 5。隣地所有者と締結した確認書あり。) (5) フェンス
13	敷地全体	(1) バリケード及び単管パイプ (2) 防草シート (3) 土嚢

※末尾添付の残置物等位置図のとおり

審査委員：

No.	大項目	配点	評価項目	評価点
1	全体	5	法人の理念・運営方針、組織体制	1 2 3 4 5
2		5	意欲・熱意・期待値・計画の実現性	1 2 3 4 5
3		5	財政基盤	1 2 3 4 5
4		10	高齢者福祉施設の実績	1 2 3 4 5 ×2
5	【提案内容】 施設管理	5	開設準備	1 2 3 4 5
6		10	人材計画	1 2 3 4 5 ×2
7		5	安全衛生・危機管理	1 2 3 4 5
8		5	災害対策	1 2 3 4 5
9	【提案内容】 施設運営	10	利用者ケア	1 2 3 4 5 ×2
10		5	利用者負担料金	1 2 3 4 5
11		5	利用者家族への配慮・連携	1 2 3 4 5
12		5	行政・区内事業所・地域との連携	1 2 3 4 5
13		10	運営収支計画	1 2 3 4 5 ×2
14		5	地域交流スペースの活用方法	1 2 3 4 5
15	【提案内容】 建築計画	10	建設の提案力	1 2 3 4 5 ×2
16		5	設計の実現可能性・妥当性	1 2 3 4 5
17		10	工事計画の妥当性	1 2 3 4 5
18		5	景観・近隣・環境の配慮	1 2 3 4 5
		120		/120点

【採点基準】

5点：極めて優れており、提案力・実現性・信頼性が高い。 2点：工夫・理解が不足しているため改善を要する。提案内容にやや不安がある。
 4点：優れた内容であり、魅力を感じる。 1点：大規模な改善が必要で、提案内容に不安がある。
 3点：平均的・標準的な内容。特段の魅力は感じられない。

イ 371-3 ハ 406-1 ホ 410-13 ト 371-11 リ 407-23 ル 407-25
ロ 378-2 ニ 408-8 ヘ 413-5 チ 371-13 ス 407-17



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

請求部分	所在	品川区二葉四丁目		地番	407番13		
出力縮尺	1/600	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類
作成年月日	昭和46年3月1日		備付年月日(原図)			補記事項	旧土地台帳附属地図

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

令和8年9月16日
東京法務局品川出張所
請求番号：4-1
(1/1)



大森尉匡

登記官

公用

登記年月日：令和2年5月15日

令和8年9月16日
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
東京法務局品川出張所

登記官

大森尉匡



地番	(A) 407-13 (B) 407-34	地積測量図
土地の所在	東京都品川区二葉四丁目	

求積表

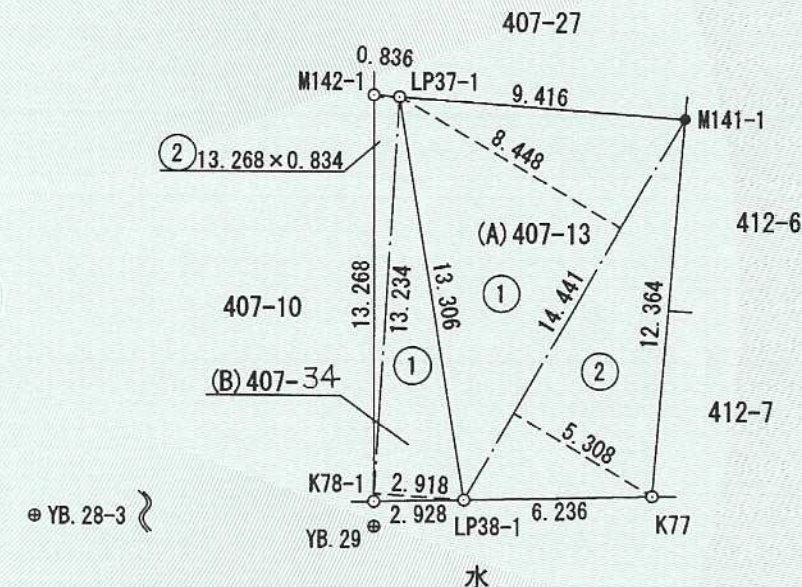
地番	(A) 407-13		
符号	底辺	高さ	倍面積
①	14.441	8.448	121.997568
②	14.441	5.308	76.652828
合計	198.650396		
面積	99.325198		
地積	99.32 m ²		

地番	(B) 407-34		
符号	底辺	高さ	倍面積
①	13.234	2.918	38.616812
②	13.268	0.834	11.065512
合計	49.682324		
面積	24.841162		
地積	24.84 m ²		

座標一覧表

測点	X	Y	備考
K77	-44041.787	-10428.281	ベンキ
K78-1	-44041.997	-10437.444	ベンキ
LP37-1	-44028.789	-10436.610	ベンキ
LP38-1	-44041.930	-10434.516	ベンキ
M141-1	-44029.468	-10427.218	計算点
M142-1	-44028.729	-10437.444	ベンキ
YB.29	-44042.814	-10437.441	飯
YB.28-3	-44043.141	-10463.961	飯

※この測量に使用した基本三角点等は、地震後の品川区公共基準点の公表成果
(世界測地系「再測量又はパラメータ変換がされている」)を使用したものである。



境界点	境界線の種類
◎	コンクリート杭
⊗	金属標
⊕	飯
⊙	木杭
①	刻印
○	ベンキ
●	計算点

測地系	世界測地系(測地成果2011)
座標系	(区系)
縮尺係数	0.999901
測量年月日	平成31年1月21日

作成者 東京都第二建設事務所 工事第一課長 木下 悟 志
(令和元年10月24日作成)

申請人 被代位者 小川 広
代位者 東京都第二建設事務所 所長 久野 健一
縮尺 1/250

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年9月16日
東京法務局品川出張所

登記官

大森尉匡



地番	407-21	地積測量図	
土地の所在	品川区二葉四丁目		

座標求積表

地番	407-21				
点名	境界標種類	X	Y	$X_{n+1} - X_n$	$Y_n(X_{n+1} - X_n)$
MK321	コンクリート杭	-44009.161	-10425.686	1.491	-15544.697826
00-P9	コンクリート杭	-44008.218	-10425.614	0.348	-3628.113672
K238	金属標	-44008.813	-10430.310	-1.491	15551.592210
BY337	鉄	-44009.709	-10437.389	-0.348	3632.211372
倍面積	10.992084				
面積	5.496042				
地積	5.49 m ²				

多角点座標値

点名	X	Y	備考
S109-030	-44041.645	-10389.973	地籍図根多角点
S109-031	-43978.633	-10392.549	地籍図根多角点
S110-003	-44046.156	-10462.296	地籍図根多角点
T34	-44008.729	-10430.651	刻み
T35	-44012.018	-10421.457	木杭
T36	-44001.860	-10422.648	木杭

測量図

測量地系：任意座標（測地成果2000）
座標系：IX系
縮尺係数：0.999901
測量年月日：令和7年7月22日

「管理者による基本三角点等のパラメータ変換又は再測量は行われていない。世界測地系（測地成果2000）」

作成者：東京都江東区亀戸六丁目55番19号
土地家屋調査士 村木保吉
(令和7年11月4日作成)

嘱託者：独立行政法人都市再生機構
代理人 西野健介

縮尺：1/250

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年9月16日 東京法務局品川出張所

登記官

大森尉匡



地番	(A) 407-27 (B) 407-41
土地の所在	品川区二葉四丁目

地積測量図



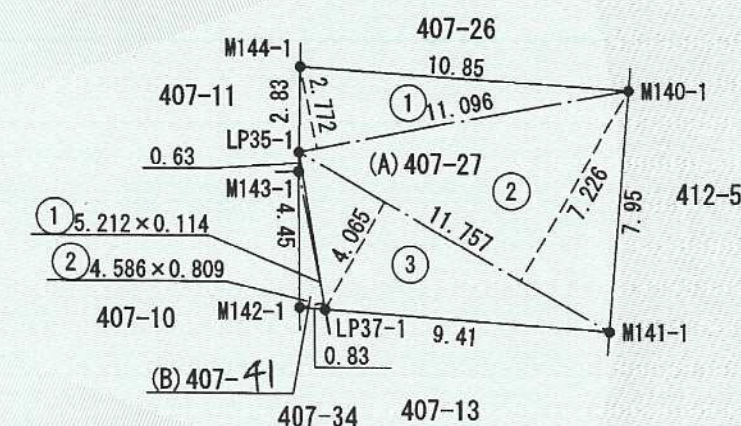
求積表

(A) 407-27			
地 番 号	底 辺	高 さ	倍 面 積
①	11.096	2.772	30.758112
②	11.757	7.226	84.956082
③	11.757	4.065	47.792205
合 計			163.506399
面 積			81.7531995
地 積			81.75 m ²

地番 符号	(B)407-41	底辺	高さ	倍面積
①		5.212	0.114	0.594168
②		4.586	0.809	3.710074
合計				4.304242
面積				2.152121
地積				2.15 m ²

座標一覽表

测 点	X	Y	備 考
LP35-1	-44023.641	-10437.430	計算点
LP37-1	-44028.789	-10436.610	計算点
M140-1	-44021.539	-10426.534	計算点
M141-1	-44029.468	-10427.218	計算点
M142-1	-44028.729	-10437.444	計算点
M143-1	-44024.279	-10437.444	計算点
M144-1	-44020.806	-10437.369	計算点
YB.28-3	-44043.141	-10463.961	飯
YB.28	-44042.814	-10437.441	飯



YB. 28-3

⊕ YB. 29

境界点	境界線の種類
◎	コンクリート杭
⊗	金属標
⊕	鉄
⊙	木杭
①	刻印
○	ペンキ
●	計算点

測地系	世界測地系(測地成果2011)
座標系	(IX系)
縮尺係數	0.999901
測量年月日	平成26年 3月1日

作成者

東京都第二建設事務所長

林 博 志

(令和 6 年 2 月 22 日 作成)

申請人

被代位者 独立行政法人都市再生機構

代位者 東京都第二建設事務所
所長 林 博 志

縮尺

$$\frac{1}{250}$$

公用

登記年月日：令和7年11月17日

令和8年9月16日
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
東京法務局品川出張所

登記官

大森尉匡



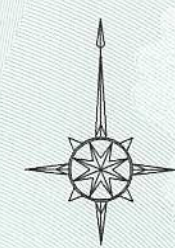
地番	412-3	地積測量図
土地の所在	品川区二葉四丁目	

座標求積表

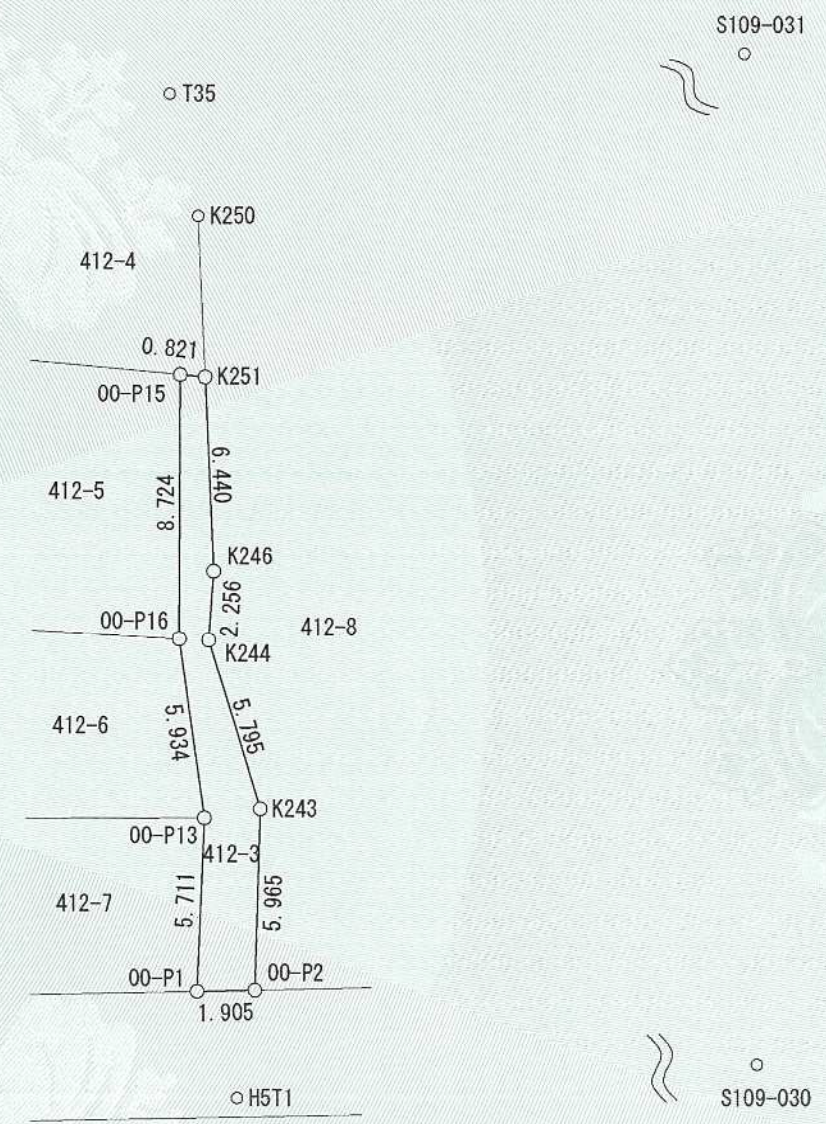
地番	412-3				
点名	境界標種類	X	Y	$X_{n+1} - X_n$	$Y_n(X_{n+1} - X_n)$
00-P2	ミカゲ石	-44041.572	-10418.765	6.006	-62575.102590
K243	ミカゲ石	-44035.610	-10418.561	11.508	-119896.799988
K244	ミカゲ石	-44030.064	-10420.243	7.796	-81236.214428
K246	ミカゲ石	-44027.814	-10420.071	8.685	-90498.316635
K251	計算点	-44021.379	-10420.328	6.508	-67815.494624
00-P15	計算点	-44021.306	-10421.146	-8.651	90153.334046
00-P16	計算点	-44030.030	-10421.208	-14.604	152191.321632
00-P13	コンクリート杭	-44035.910	-10420.409	-11.586	120730.858674
00-P1	金属標	-44041.616	-10420.670	-5.662	59001.833540
倍面積					55.419627
面積					27.7098135
地積					27.70 m ²

多角点・引照点座標値

点名	X	Y	備考
S109-030	-44041.645	-10389.973	地籍図根多角点
S109-031	-43978.633	-10392.549	地籍図根多角点
S110-003	-44046.156	-10462.296	地籍図根多角点
H5T1	-44045.134	-10419.380	鉄
T35	-44012.018	-10421.457	木杭
K250	-44016.057	-10420.541	ミカゲ石



S110-003



測地系	任意座標(測地成果2000)
座標系	(IX系)
縮尺係数	0.999901
測量年月日	令和7年7月22日

「管理者による基本三角点等のパラメータ変換又は再測量は行われていない。世界測地系(測地成果2000)」

作成者	東京都江東区亀戸六丁目55番19号 土地家屋調査士 村木保吉 (令和7年11月4日作成)	嘱託者	独立行政法人都市再生機構 代理人 西野健介	縮尺	1/250
-----	--	-----	--------------------------	----	-------

公用

登記年月日：令和4年4月26日

令和8年9月16日
これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
東京法務局品川出張所

登記官

大森尉匡



請求番号：4-7

地番	④412-1 ⑤412-8	地積測量図
土地の所在	品川区二葉四丁目	

求積表

地番		④ 412-1			
NO	境界標種別	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn・(Yn+1-Yn-1)
K.10	コンクリート杭	-44041.462	-10414.101	18.698	-823487.256476
K.1	ミカゲ石	-44041.017	-10394.669	20.061	-883506.842037
K.8	コンクリート杭	-44014.548	-10394.040	-18.698	822984.018504
K.11	コンクリート杭	-44010.593	-10413.367	-20.061	882896.506173
合計					-1113.573836
合計面積					556.7869180
地積					556.78㎡

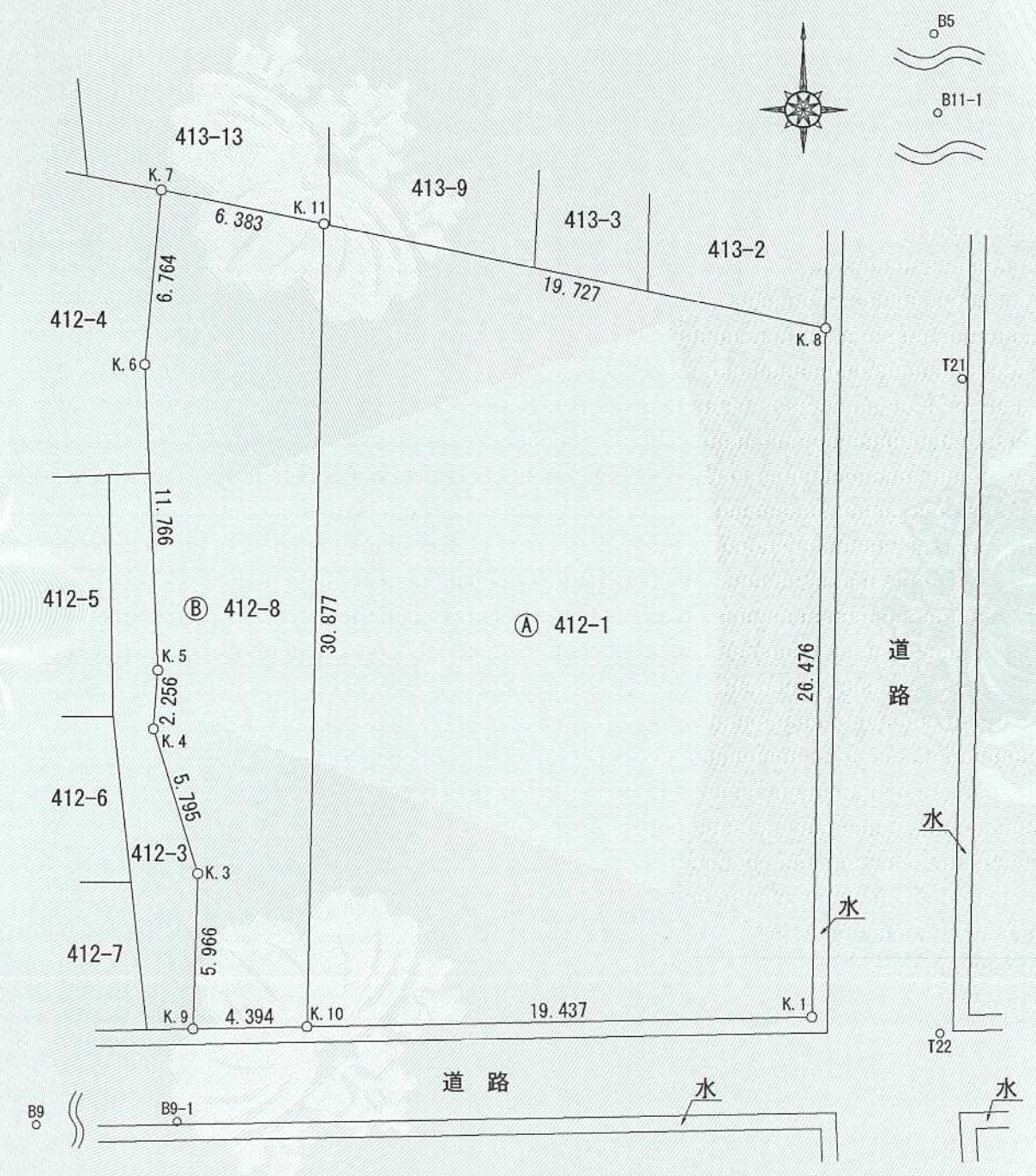
地番		⑤ 412-8			
NO	境界標種別	Xn	Yn	Yn+1-Yn-1	Xn・(Yn+1-Yn-1)
K.10	コンクリート杭	-44041.462	-10414.101	5.127	-225800.575674
K.11	コンクリート杭	-44010.593	-10413.367	-5.520	242938.473360
K.7	ベンキ	-44009.313	-10419.621	-6.904	303840.296952
K.6	ミカゲ石	-44016.046	-10420.271	-0.180	7922.888280
K.5	ミカゲ石	-44027.803	-10419.801	0.298	-13120.285294
K.4	ミカゲ石	-44030.053	-10419.973	1.510	-66485.380030
K.3	ミカゲ石	-44035.599	-10418.291	1.479	-65128.650921
K.9	ミカゲ石	-44041.562	-10418.494	4.190	-184534.144780
合計					-367.378107
合計面積					183.6890535
地積					183.68㎡

多角点座標値

点名	X座標	Y座標	備考
B5	-43933.879	-10395.133	4級基準点
B9	-44045.729	-10443.192	4級基準点
B9-1	-44045.122	-10419.110	トラバース鉄
B11-1	-43980.862	-10392.434	トラバース鉄
T21	-44016.496	-10388.750	トラバース鉄
T22	-44041.634	-10389.703	金属標

測地系	世界測地系(測地成果2011)
座標系	IX系
縮尺係数	0.999901
測量年月日	令和4年3月7日

この測量に使用した基本三角点等は、管理者の再測量またはパラメータ変換による(測地成果2011)



作成者	東京都江東区亀戸六丁目55番19号 土地家屋調査士 村木 保吉 (令和4年4月15日作成)	嘱託者	独立行政法人都市再生機構 代理人 中山 靖史	縮尺	1/250
-----	--	-----	---------------------------	----	-------

これは図面に記録されている内容を証明した書面である。
令和8年9月16日
東京法務局品川出張所

登記官

大森尉匡



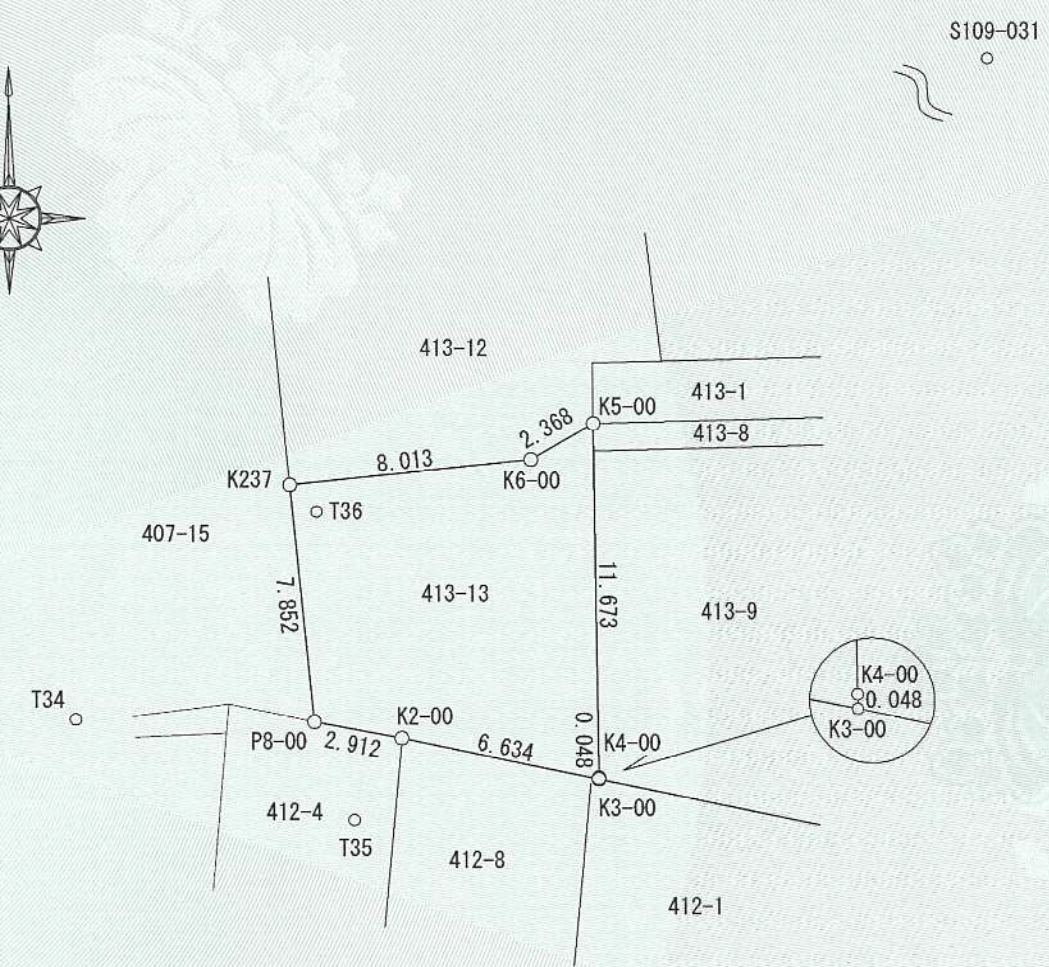
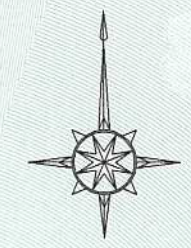
地番	413-13	地積測量図
土地の所在	品川区二葉四丁目	

座標求積表

地番	413-13				
点名	境界標種類	X	Y	$X_{n+1} - X_n$	$Y_n(X_{n+1} - X_n)$
P8-00	コンクリート杭	-44008.793	-10422.762	-8.346	86988.371652
K2-00	ミカゲ石	-44009.325	-10419.899	-1.870	19485.211130
K3-00	金属標	-44010.663	-10413.401	-1.290	13433.287290
K4-00	コンクリート杭	-44010.615	-10413.401	11.721	-122055.473121
K5-00	コンクリート杭	-43998.942	-10413.519	10.484	-109175.333196
K6-00	金属標	-44000.131	-10415.568	-2.037	21216.512016
K237	金属標	-44000.979	-10423.537	-8.662	90288.677494
倍面積	181.253265				
面積	90.6266325				
地積	90.62 m ²				

多角点座標値

点名	X	Y	備考
S109-030	-44041.645	-10389.973	地籍図根多角点
S109-031	-43978.633	-10392.549	地籍図根多角点
S110-003	-44046.156	-10462.296	地籍図根多角点
T34	-44008.729	-10430.651	刻み
T35	-44012.018	-10421.457	木杭
T36	-44001.860	-10422.648	木杭



測地系	任意座標(測地成果2000)
座標系	(IX系)
縮尺係数	0.999901
測量年月日	令和7年7月22日

「管理者による基本三角点等のパラメータ変換又は再測量は行われていない。世界測地系(測地成果2000)」

作成者	東京都江東区亀戸六丁目55番19号 土地家屋調査士 村木保吉 (令和7年11月4日作成)	嘱託者	独立行政法人都市再生機構 代理人 西野健介	縮尺	1/250
-----	--	-----	--------------------------	----	-------