

鎌倉市営住宅指定管理者選定委員会
選定結果報告書

令和8年（2026年）2月

1 概要

市営住宅等の現指定管理者の指定管理期間が令和8年(2026年)3月31日をもって満了となることから、次期指定管理者の選定にあたり、一般社団法人かながわ土地建物保全協会（以下「保全協会」という。）を次期指定管理者候補者に指名の上、選定を行うこととなった。

保全協会から提出された書類において提案者資格及び提出書類の確認、プレゼンテーション、質疑応答を実施し、保全協会が指定管理者候補として適格であるかを審査した。

2 鎌倉市営住宅指定管理者選定委員会委員名簿

委員長	大江 守之	慶應義塾大学名誉教授
副委員長	澤岡 詩野	東海大学健康学部健康マネジメント学科准教授
委員	高崎 芳成	東京地方税理士会鎌倉支部 税理士
委員	田中 良一	社会福祉法人鎌倉市社会福祉協議会常務理事
委員	岬 真一	神奈川県県土整備局建築住宅部住宅計画課長

3 委員会開催の経過

(1) 第1回

ア 開催日

令和7年(2025年)7月23日(水)

イ 内容

(ア) 指定管理者選定の手法について

(イ) 選定のスケジュールについて

(ウ) 提案要項等、審査方法及び審査基準について

(2) 第2回

ア 開催日

令和7年(2025年)10月16日(木)

イ 内容

指定管理者候補者の選定

4 事業者

一般社団法人かながわ土地建物保全協会

5 評価項目及び配点

評価項目	評価基準	配点	小計
1 実施体制	①入居者等に対する相談・手続き窓口等について	5点	25点
	②適切に市営住宅等を管理するための業務体制について	5点	
	③個人情報保護に関する体制について	5点	
	④緊急時、災害時、安否確認等における、速やかな対応実施について	5点	
	⑤鎌倉市と情報共有や協議する体制について	5点	
2 入居者管理	①入居者への生活支援に係る提案について(高齢者、障害者、子育て世帯等への配慮)	10点	20点
	②滞納発生を抑制するための提案について	10点	
3 施設管理及び運営	①定期的な巡回・監視による建物の破損等の早期発見の体制の提案について	5点	20点
	②共同施設の維持管理について	5点	
	③施設管理における費用対効果に配慮した修繕計画の提案について	5点	
	④空き住戸の管理に係る提案について	5点	
4 施設運営	①適切な価格について	5点	15点
	②コストの削減に係る提案について	5点	
	③予算執行について	5点	
5 現指定管理者としての実績	指名を行うにあたり、現指定管理者として十分な実績について	10点	10点
6 提案事業	提案要項「7 入居者サポートに関する提案事業について」に基づいた提案	15点	15点
7 自主事業	提案要項「8 自主事業に関する事項」に基づいた提案	5点	5点
8 その他	SDGs・共創・共生・環境配慮に基づいた提案について	5点	5点
9 提案事業者の健全性	経営状況及び組織規模について	5点	5点
		合計	120点

6 審査の方法

選定委員会では、鎌倉市営住宅指定管理者提案要項に基づいて、保全協会から提出され書類の内容について、提案者資格及び提出書類の確認を行うとともに、保全協会によるプレゼンテーション及び質疑応答を行った。

審査は、委員会で決定した審査基準により 19 の評価項目について、審査を行った。各委員の持ち点を 120 点とし、その合計点 600 点満点で最低基準である 300 点に達した場合に、指定管理者として適格であるものとして選定することとし、提案書類及び質疑応答の内容を踏まえて評価を行った。

7 審査の結果

(1) 事前確認

提出された指定申請書を含む書類について、鎌倉市営住宅指定管理者募集要項に基づき確認を行った結果、提案者資格を満たし、かつ、提出書類に不足がない旨を確認した。

(2) プレゼンテーション及び質疑応答

第 2 回選定委員会を開催するにあたり、書類の事前確認を行った上で、前もって各委員へ申請書類等を送付し、当日、保全協会によるプレゼンテーション及び質疑応答を実施し、今後 3 年間の事業計画の提案内容が適切であるか、審査を行った。

その結果、全委員の合計が 600 点満点中 506 点となり、最低基準である 300 点以上の得点を得たことから、保全協会が指定管理者候補者として適格であると決定した。

8 講評

一般社団法人かながわ土地建物保全協会は、市営住宅に係る十分な管理実績を有しており、施設の効率的かつ安定的な運営が可能であると評価できる。

また、これまでの実績や業態を活かしてコストバランスが取れている点も評価でき、提案金額についても実績に基づいた妥当な積算によるものであると判断される。

さらに、入居者の生活支援に関する提案内容も良好であり、特にライフサポーター等による見守りに関する取組は、集約化事業により新たな場所に移転する入居者にとって大きな支援となることが期待できる。また、自治組織運営やコミュニティ形成への支援など、市営住宅の将来を見据えた取組にも期待できる。

今後、入居者との対面接触を重視するという長所を活かしつつも、DX による事業の効率化を進めるなど、より住民ニーズや社会の変化に対応できる体制の整備を期待したい。