末吉地区エリア開発プロジェクト

――『住むなら曽於市』の実現に向けて――

市営住宅建替に伴うエリア開発事業

曽於市まちづくり推進課

市営住宅の集約建替に伴い，民間と連携したエリアの魅力向上を図り，住宅入居者の居住水準の確保と，より豊かな市民社会の推進に寄与する。

● 事業概要

【事業名：すみよいくらしづくりプロジェクト（仮）】

- 対象エリア：曽於市末吉町二之方
- ５団地の集約（非現地）
- 借上げ公営住宅（20～30戸）
- 複合施設建設
- 市が民地買収し，事業主体が土地を借受け，建造物の設計施工，テナント誘致

５団地の現状と課題

- 管理戸数計75戸，うち26世帯入居（入居率34.7%）
- 簡平または簡二で老朽化が著しい
- 一部給湯設備とシャワー無し。トイレは一部非水洗
- 高齢化率８割超
- 単身世帯数19（73.1%）
- 高齢入居者のコミュニティ活性化や外出機会の増進

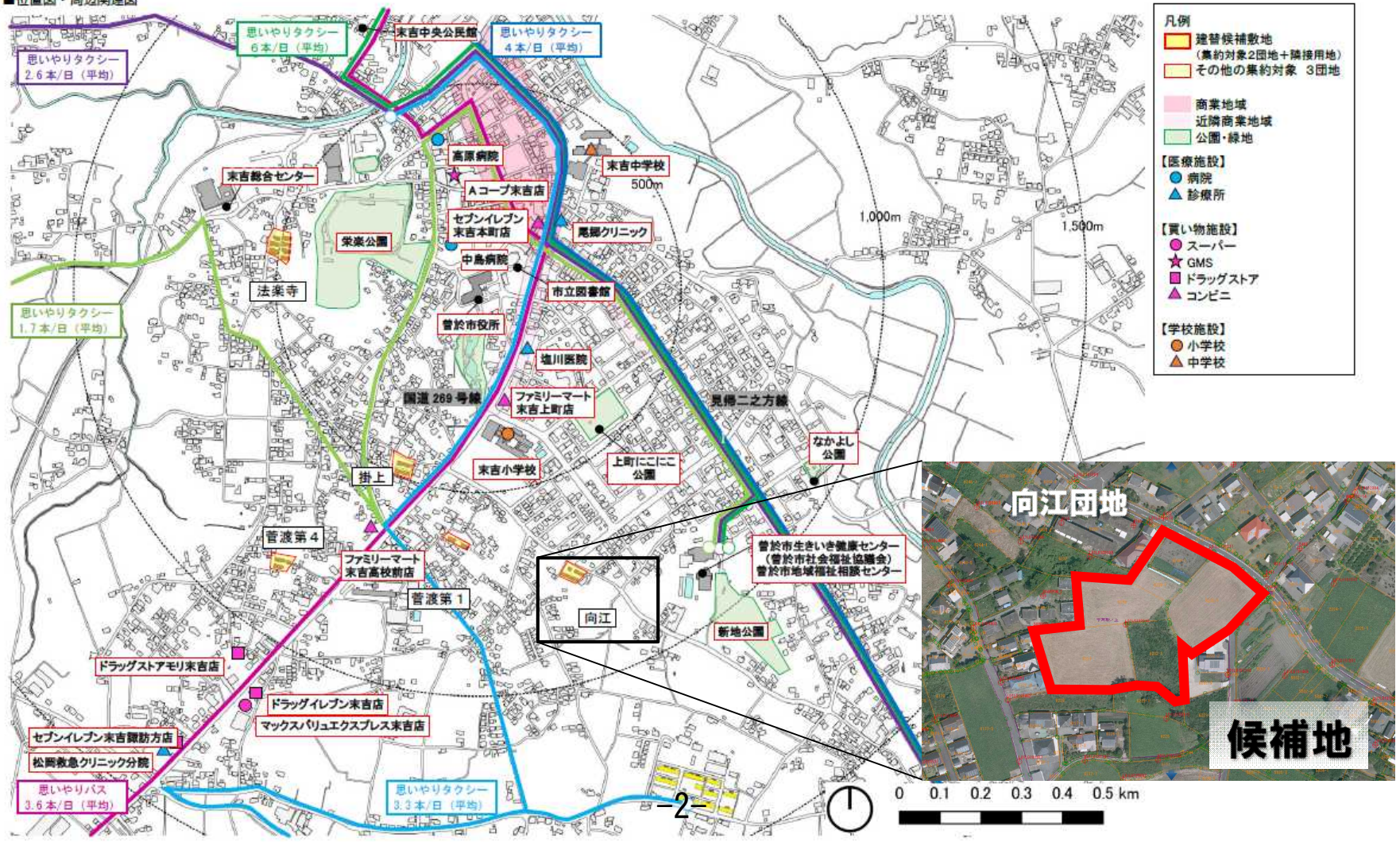
エリアの特徴

- 閑静な住宅街
- 小学校（300m）や市営プール（550m），健康センター（600m）が近い
- 近接の区画整理エリアは，高齢化率が低く（19%），15歳未満割合が高い（22%）
- 近隣基準地の公示価格（3.6万円/坪）はここ10年微減
- エリア内にJRはなく，交通弱者の公共交通の利便性が課題

事業課題

- 立地場所の確定
- 事業の担い手発掘
- 対象地の買収に係る費用
- 実施主体の調整（地質調査や開発行為・造成工事等）
- 複合施設の駐車場確保
- 入居者の移転
- 将来的な出口戦略

■位置図・周辺関連図


凡例
建替候補敷地
（集約対象2団地＋隣接用地）
その他の集約対象　3団地
商業地域
近隣商業地域
公園・緑地
【医療施設】
病院
診療所
【買い物施設】
スーパー
GMS
ドラッグストア
コンビニ
【学校施設】
小学校
中学校
思いやりタクシー
2.6本/日（平均）
思いやりタクシー
6本/日（平均）
思いやりタクシー
4本/日（平均）
思いやりタクシー
1.7本/日（平均）
思いやりタクシー
3.3本/日（平均）
思いやりバス
3.6本/日（平均）
来吉中央公民館
来吉総合センター
高原病院
来吉中学校
500m
1,000m
1,500m
Aコープ来吉店
セブンイレブン
来吉本町店
尾郷クリニック
栄楽公園
中島病院
法楽寺
市立図書館
曽於市役所
塩川医院
国道269号線
ファミリーマート
来吉上町店
見帰二之方線
なかよし
公園
上町にこにこ
公園
来吉小学校
掛上
菅渡第4
ファミリーマート
来吉高校前店
菅渡第1
曽於市生きいき健康センター
（曽於市社会福祉協議会）
曽於市地域福祉相談センター
向江
新地公園
ドラッグストアモリ来吉店
ドラッグイレブン来吉店
マックスバリュエクスプレス来吉店
セブンイレブン来吉鍛冶方店
松岡救急クリニック分院
向江団地
候補地
0 0.1 0.2 0.3 0.4 0.5 km

末吉小学校
約300m

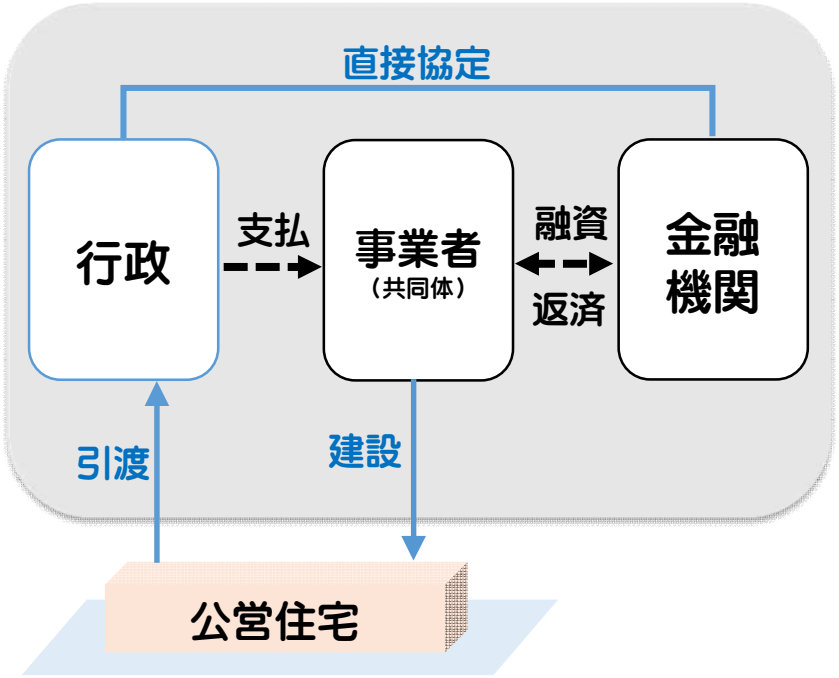
そお生きいき
健康センター

向江団地

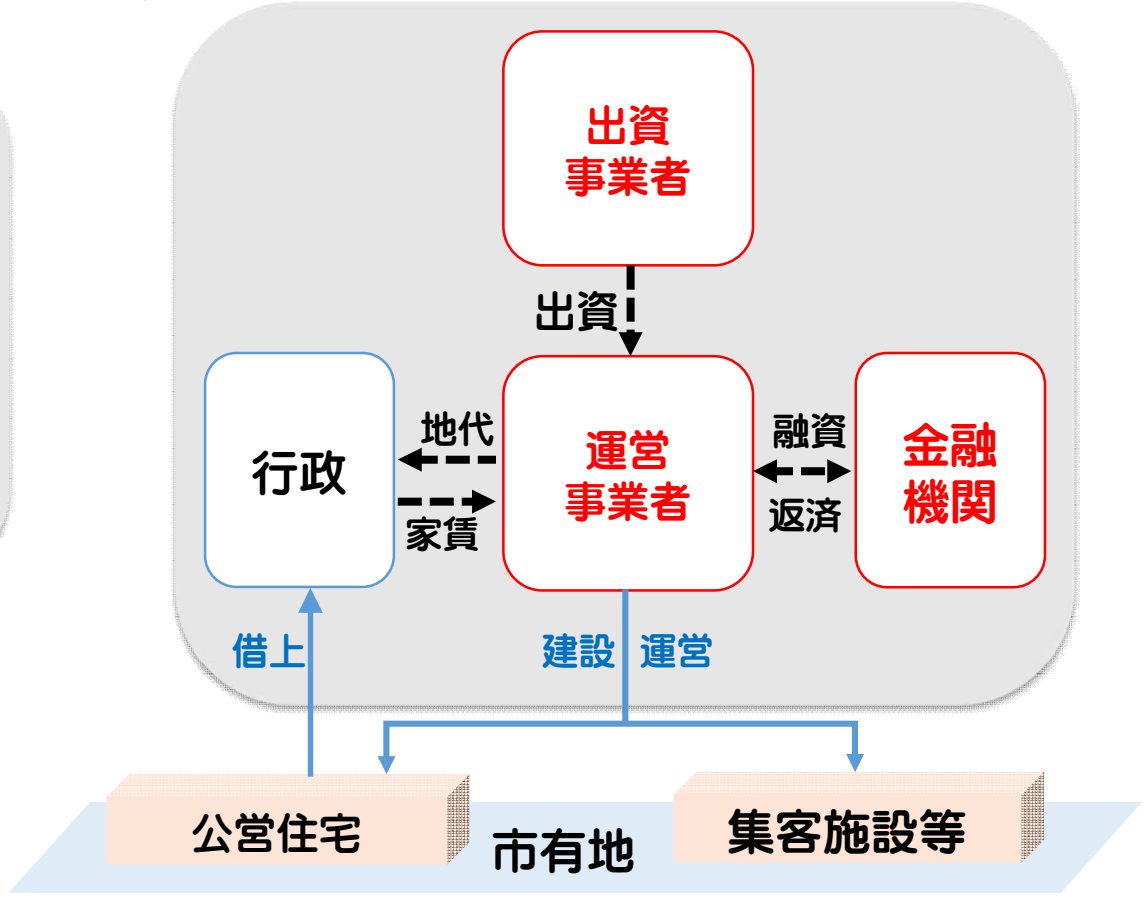
市民プール
約550m

グラウンドゴルフ場
約450m

従来型スキーム
（PFI・ビューテラス桜ケ丘）



想定スキーム（PPP）



R10～

オープン

R８～

工事着手

R６～

事業者発掘

・立地確定，土地購入
・テナント発掘