SOO CITY AREA VISION

市営住宅建替に伴う
エリア開発事業

曽於市エリアビジョン

令和7年10月 曽於市 まちづくり推進課

※エリア開発事業の未来をイメージした図です。

エリアビジョン

曽於の暮らしの魅力を集め、未来へ育む交流エリア

広域に分散している地域の魅力を集め、
人と人とのつながりを紡ぎ直す。

「曽於ではこんな暮らしができる」という
価値を伝えていく。

「ここで暮らしてみたい」
「ここに行けば誰かと出会える」
「ここなら自分らしい人生を歩める」

そんな日常の満足が積み重なり
「曽於に暮らしてよかった」を
肌で実感できるまちを育てる。
これが我々の考えるエリアビジョンです。

このエリアビジョンを実現することで、
曽於の暮らしを内外に発信し、
曽於を訪れる人々が
曽於の魅力を体感できる入口となり、
市民にとっては、
曽於での暮らしを誇れるシンボルとなる。
この夢に向かって、
未来の曽於を育てていきたいと考えています。

基本方針 1

曽於のポテンシャルを引き出し「暮らす価値」を示す

曽於が持つ自然・人・営みの地域資源を見つめ直し、曽於市の暮らしの価値を浮き彫りにする。

基本方針 2

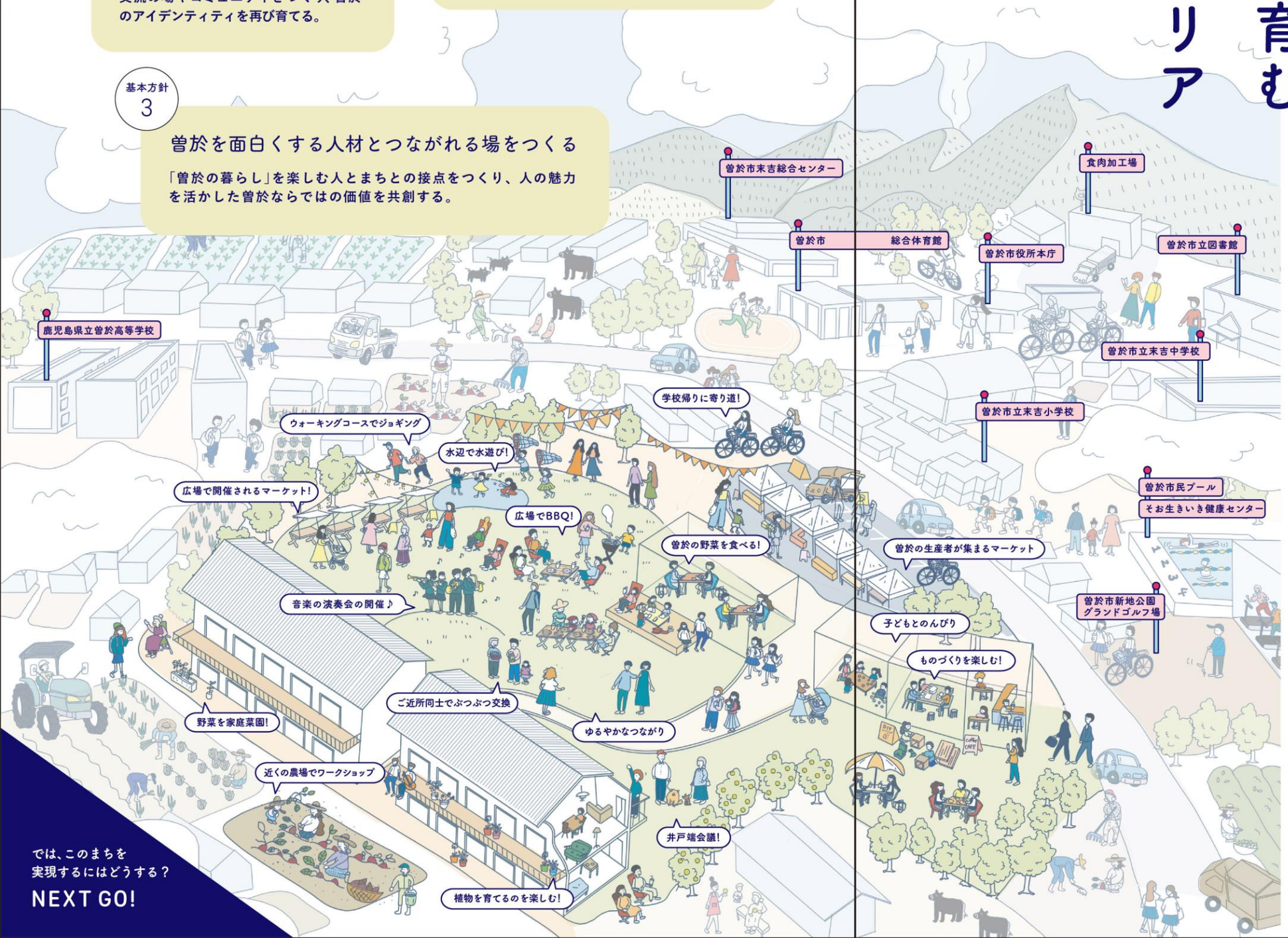
つながりを取り戻し、曽於のアイデンティティを育む

人と人とのつながりを再構築する新たな交流の場やコミュニティをつくり、曽於のアイデンティティを再び育てる。

基本方針 3

曽於を面白くする人材とつながれる場をつくる

「曽於の暮らし」を楽しむ人とまちとの接点をつくり、人の魅力を活かした曽於ならではの価値を共創する。



では、このまちを
実現するにはどうする？
NEXT GO!

曽於は、どんなまちになっていくといいだろう？

霧島連山を望み、森と田園が織りなす
長閑な風景に囲まれた曽於市。
豊かな水源に恵まれ、
全国でも有数の畜産業を支える曽於市は
都市部のような利便性や華やかさとは異なる、
自然と共にある暮らしから生まれる
「便利さでははかれない豊かさ」を備えています。

曽於市が掲げる
「子どもたちが帰ってきたくなるまち」。
これは、ふるさとに思いを寄せる人だけでなく
移住や二拠点居住を考える人々にも伝えたい
曽於の未来へつなぐ重要な視点です。

四季折々の木々や草花に囲まれ、
静かで穏やかな時間。

北西には霧島連山、
北東には金御岳を望み、
日常の中にウォーキングや
ジョギングといった
健康的な習慣が根づく暮らし。

雄大な自然と気候を背景に、
快適に安心して居住できる環境。

全国有数の畜産と野菜の産地として、
新鮮な食材に恵まれ、
「食べること」から健康につながる暮らし。

今こそ、都会的な利便性とは異なる価値を磨き直し
子育て世代や若い人々に選ばれる
まちづくりを進めていかねばなりません。

「市営住宅建替に伴うエリア開発事業（以下、エリア開発事業）」は
単なる公共住宅の建替えにとどまらず
人口減少と少子高齢化が進む中で曽於の暮らしのかたちを
再構築し、次世代へつなげる千載一遇の機会と捉えています。

曽於は、どんなまちになっていくといいだろう？
このまちで暮らす魅力って、なんだろう？
行政はもちろん、地域の方々や
民間事業者の皆さまと共に問い続けながら
「こんな曽於にしたい」という想いを
重ねていきたいと考えています。
ともに未来を描き、曽於市の新しい暮らしを
創り上げていただける皆様の参画を心よりお待ちしています。

あたたかい地域の目と
自然に囲まれ、
子どもの成長を
見守ることのできる環境。

地域の人々が自然に集い、
会話や交流が育まれる場。

便利さや消費活動だけでははかれない、
曽於ならではの暮らしの豊かさ。

「曽於で暮らすことに前向きになれる」
「曽於に住んで良かった」と
実感できる場所。

曽於の課題

エリア開発事業の検討にあたり、
現在のまちの課題を
地元の皆さまからご意見をいただき抽出しました。
これら課題に注目しながら、
このエリアビジョンを描きました。

課題①

**若い移住者や
子育て世代を
呼び込むための
暮らしの魅力が弱い**

少子高齢化に伴う人口減にストップをかけるため、
移住者や若い世代に選ばれるまちづくりが急務です。
しかし現状は、商業・医療・交通など
生活利便性に優れた都城市に流れ
曽於市内だけで小児科や病児保育など子育て支援施設が
十分に整っておらず、地縁のない移住者や、
子育て世代にとっては暮らしにくい状況があります。
だからこそ、曽於の中で「他のまちに行かなくても良い納得感」を増やし、
地元で完結する生活圏を築くことが重要です。
共働き世帯が安心して働き続けられる環境を整えることは、
暮らしの質を向上させると同時に地域経済を支える礎となります。
そしてそれは「子どもたちが帰ってきたくなるまち」の
実現に直結する取り組みでもあります。

VOICE 地元のひとの声

屋根ありの公園もあるが、
日常的に子どもと
遊びに行く雰囲気ではない。

子どもが
雨でも夏でも遊べる場所がない。
屋根がある公園があったら嬉しい。

市内に小児科があればいい
という声はよく聞かれる。

高校生たちが遊べる場所は
都城にあるので、
高校生にとって曽於市は
住むだけのまちになっている。

子どもが集まる
イベントが少なく
なってしまった。

超高齢化によって、
地域で子どもを育てる仕組みが
ほぼなくなってしまっている。

高校生が街で
思い出を残せる場所がない。
まちで働く大人や
街の仕事を知る機会がなく
将来のUターンが見込めない。

お祭りや子ども会を
運営する機能を
地域が担えていない。
子どもが地域に
愛着を持つ機会がない。

農畜産業の担い手が少なく、
求人が厳しい。
基幹産業の将来に不安がある。

課題②

広大な市域における人々の交流が減り曽於全体の一体感が弱まっている

曽於は20年前の3町合併によって生まれ、およそ390キロ平方メートルもの広大な面積を有しています。観光資源や生活利便施設が市域全体に分散しており、地理的要因から市全体としての一体感やアイデンティティを育むことが難しい状況にあります。さらに中心に位置する旧末吉町は、約四十年前の鉄道廃線を引き金に中心市街地の活気が失われ、自動車依存が高まりました。その結果、まちなかでの交流が減少し、地域のつながりが希薄化。曽於ならではのアイデンティティを育む機会が乏しくなっています。

公共交通が少なく
フリースクールにも
通えない子どもの
社会的孤立が課題

末吉、財部、大隅の
町単位での
交流はあるが、
町を超えた交流が
少ない。

子どもを
遊びに連れて行くのも
車での送迎が必要

VOICE 地元のひとの声

近くに泊まる
ところがないので、
末吉地区の
夜の飲食店は苦戦。

車を持っていない家庭は
そもそも暮らすのが難しい。
交通手段のない親・子どもや、
学校から離れたところに
居住している家庭が孤立している。

お店同士のつながりが弱く、
それぞれが独立した点に
とどまっているのでは？

宿泊施設がないので、
外の人が曽於に滞在する
きっかけがない。

結局クルマで
移動するから
都城まで行って
買い物してしまう

高齢者が孤立するリスクが高く、
コロナ禍では命に関わるケースも

開発事業エリアビジョン
『曽於の暮らしの魅力を集め、未来へ育む交流エリア』

エリアビジョンを公民連携で実現していこう！

公民それぞれの強みを生かしながら、曽於の中心に位置する「末吉町二之方エリア」を舞台に、本エリアビジョンに基づいたエリア開発を行います。これにより、曽於で暮らす魅力を実感できるエリアが創出され、「何もない」と語られがちな曽於にポジティブな変化を生み出したいと考えています。

〈公民連携〉とは？

行政等（公：公共セクター）と民間（民：企業や市民団体、NPOなど）が協力して、地域や社会の課題解決にあたる仕組みや取り組みを行い「地域を共に創る」ことを目指します。みんなが主体的に関わり、人材・知識・場所・ネットワークなどを出し合って、課題の解決／価値の創出を進めるような仕組みです。

〈ほかのまちでの具体例〉
- 公共の空きスペースを交流スペースや子どもの居場所に
- 高齢者や子育て世帯の買い物・移動を支援する「買い物支援便」
- 一人暮らし高齢者の見守りを郵便局や新聞配達員が連携　など

公民連携である意義

1 公民それぞれの強みを補完しあう

行政は土地取得・制度設計・公共性の担保といった基盤づくりを、民間は柔軟な運営・魅力ある空間・経済合理性の追求といった役割を担います。民間提案制度を通じて「民間事業者の創造性と投資意欲」が最大限発揮される開発にします。

2 市場ニーズに即したエリア開発を可能に

単なる建替えでなく、多様な住宅ニーズにあった住まいづくりが可能に。さらに商業・福祉・子育て支援施設などを組み合わせた「複合拠点」として再整備し、その可能性を実現していきます。

3 公共投資が民間投資を触発し、エリア全体の価値を高めていく

整備された基盤に民間の活力を呼び込み、そこから生まれる「拠点」や「物語」が、まちの価値を高めていく好循環につなげます 。公共性と採算性のバランスを取りながら、地域で「持続可能な豊かさ」を築いていくモデルケースをめざします。

行政が実施予定の当該エリアでの事業（予定）

- 当該開発敷地における造成工事
- 住宅の入居促進及び入居者の生活満足度に直結する広場及びランドスケープの造成工事
- 子育て世代のニーズに合う子育て支援政策
- 末吉町ニ之方エリアにおける教育・健康増進施設との連携強化

対象エリア

曽於の行政・教育・健康の機能が集積する

末吉町二之方エリア

行政・教育・健康の拠点が集まる
このエリア内には、
市役所本庁や市立図書館といった
公共施設をはじめ、
大隅半島地域でも有数の規模を誇る
末吉小学校と末吉中学校、
そして市内唯一の高校である
曽於高校も立地しています。
特に末吉小学校は、校舎のリニューアルで、
子どもたちが安心して学び成長できる
教育環境の整備が進んでいます。
これは、子育て世代の呼び込みとして
期待されるプロジェクトです。
多様な世代が集まるこのエリアに、
「交流を促す拠点」が加わることで、
点と点で存在していた人材や施設が
面でつながることになり、
エリアの価値が高まる変化が生み出されます。

末吉町二之方周辺の関連施設と連携して
ポテンシャルを最大化し、曽於市を代表する
「ここで暮らしたくなるエリア」の実現へ！

エリア開発がもたらす曽於市全体への波及効果

本エリア開発事業は、末吉町二之方エリアの価値を高めるだけでなく、農畜産業や観光振興など、曽於市全体の様々なまちづくり事業に寄与できるポテンシャルを秘めています。市政の根幹となる８つの政策分野の観点から、本事業がもたらす波及効果を整理します。

1 市営住宅維持管理の効率化と定住促進による税収の拡大

老朽化し、市内に分散していた市営住宅を建替え・集約することで、維持管理費の削減と効率化を実現します。これにより、限られた財源をより効果的に活用できる体制が整えらます。さらに、本プロジェクトを民間との協働事業として進めることで、収益の仕組みを取り入れながら持続可能な運営を可能にします。加えて、新たなエリア開発を通じて新規移住者を呼び込み、人口増加や定住促進を図ることで、税収の拡大にもつなげます。

2 曽於市の食材を創出する機会の増進

地域の産業や暮らしに触れられる仕掛けを取り入れることで、曽於ならではの産業の魅力発信や新たな関わりの創出につながります。さらに、イベントや交流の機会を通じて、お茶や和牛など地元の農畜産物に触れる場を設けることで、新たな販売機会やブランド価値の向上にも寄与します。

3 良質な住宅の提供による新規就労者の雇用拡大

施設の運営や企画に関わる役割を生み出し、地域内で新しい働き方や担い手の育成を促します。また、良質な住宅の提供は、市内企業の人材確保や雇用促進にもつながり、地域経済を下支えする効果をもたらします。

4 子どもたちが帰ってきたくなるまちの実現

子育て世代が安心して暮らせる仕組みを整え、学びや成長を支える地域環境を強化します。学校との距離を活かし、放課後活動や地域学習の場としても機能するほか、子育て世帯の移住促進にも寄与し、将来世代を支える基盤を築きます。

5 高齢者の孤立化防止と健康増進のきっかけづくり

多世代が自然に交わる場を整えることで、孤立を防ぎ、健康増進や生きがいづくりのきっかけを提供します。特に、市営住宅に暮らす高齢住民の孤立を防止し、地域全体で高齢者を見守るコミュニティを醸成します。また、子どもを地域で育てる環境を育むことで、多世代の相互扶助が生まれ、地域の安心感を高めます。

6 イベントによる交流人口の増加

曽於の暮らしや文化を体感・発信できる窓口として、市外から訪れる人に地域の魅力を伝えます。加えて、イベントや交流の機会を設けることで、市内外からの来訪者を呼び込み、新たな人の流れを生み出します。

7 周辺健康増進施設との連携による市民の健康づくりの強化

地域活動や文化継承の拠点として活用し、スポーツや祭り、文化的な取り組みを支えます。また、周辺の健康増進施設との連携により、市民の健康づくりを促進します。加えて、イベントや交流の機会は地域文化の振興にも寄与し、曽於らしい暮らしを体感できる機会を広げます。

8 地域コミュニティの防災力を強化

多世代が集まる場を整えることで、平常時からの関係性を基盤とした災害時の助け合いにつなげ、安心・安全な暮らしを支えます。さらに、広場や共用スペースを防災拠点として活用することで、災害時の迅速な対応と地域の防災力強化を実現します。

曽於高校に通う ひろさん

［ 高校生（17歳）］

ひろさんは受験勉強真っ盛り。家ではなかなか勉強に集中できず、学校外で勉強ができる場所を探していた。今までは都城の図書館まで親の都合に合わせて車で送ってもらう必要があった。市内に喫茶店はあるものの、高校生にはちょっと敷居が高く感じていた。今では週末や学校帰りにこのエリアへ通い、勉強に専念できる新たな場を見つけることができた。

こんな曽於「未来の曽於の暮らしへのストーリー」

東京からUターンした移住者 金子夫妻 ［夫婦 2 人（60 代）］

金子夫妻は東京で長年勤め上げた会社をリタイアし、故郷である曽於市にUターンで戻ってきた。市民マラソンに出場することを毎年の目標にしながら、夫婦でジョギングを楽しんでいる。曽於市は夏でも朝は涼しく、霧島連山の風景も美しく、気持ち良いジョギングを楽しめる。定期的にプールとジムにも通っている。施設も充実していて、都城に比べ、料金も安く利用者も少ないから嬉しい。
ジョギングの後は、メセナ住吉交流センターの温泉で汗を流すことが日課。

市内に暮らす子育て世代 高橋家

［共働き夫婦（30代）＋子ども2人］

高橋さん一家は、2人目の子どもが生まれてから、家族でのびのびと快適に暮らせる賃貸住宅を探していた。今回のエリア開発によって生まれた快適な住宅が、この度曽於市への転居を決めた。このエリアは子どもが徒歩で通える圏内に、小中高校が集積しているので通学の不便がない。子育て支援機能を利用できるだけでなく、緑豊かな広場や野菜作りを楽しめる菜園が身近にある。自然の中で子どもが遊べる環境は、都会にはない贅沢だ。以前より家族で過ごす時間が増え、子どもとゆっくり向き合えるようになった。

市営住宅に住む 千代子さん

［一人暮らしの高齢女性（78歳）］

千代子さんは長年曽於市で暮らしてきたが、周囲の知人も減り、最近は人との会話の機会が減っていた。自分で車を運転するのも億劫になってしまい、買い物や通院にも苦労していた。この住宅にはご近所同士でゆるやかに交流できる場があり、敷地内ではマルシェも開かれ、日々の買い物にも困らない。誰かと気軽に話せる機会に恵まれ、近所同士で困りごとを相談したり、ちょっとした世間話ができる。さらに、菜園や地域行事を通じて、若い世代ともつながることができ、孤立に悩むことがない。

市外の移住者 あかねさん ［鹿児島市内在住の30代女性］

知人を訪ねたあかねさんは、ふと立ち寄ったマルシェで、地元の作家や生産者と自然な会話が生まれた。気がつけば、SNSでつながり、自分の暮らしや仕事についても相談できるようになり、「また会いに行きたい」「あの人なら相談に乗ってもらえるかもしれない」と感じるように。たった一日でも、地域の人や風景との出会いが、曽於という土地の“ ひらかれた可能性 “ を感じさせてくれた。数ヶ月後には、週末に通うようになり、いつか拠点を持つことを真剣に考え始めている。

これからの曽於を、いっしょに育てよう。

曽於の中心部に、

まちの魅力を集め、交流させることで、

「ここで暮らしたい」と思えるエリアづくりへ。

このエリアビジョンを

一緒に叶えていただける仲間になりませんか？

発行元 ： 曽於市まちづくり推進課
お問い合わせ先（担当:森・園田）： koumin@city.soo.lg.jp