

市営住宅建替・エリア開発事業

事業概要書

鹿児島県 曽於市

市営住宅建替・エリア開発事業

目的

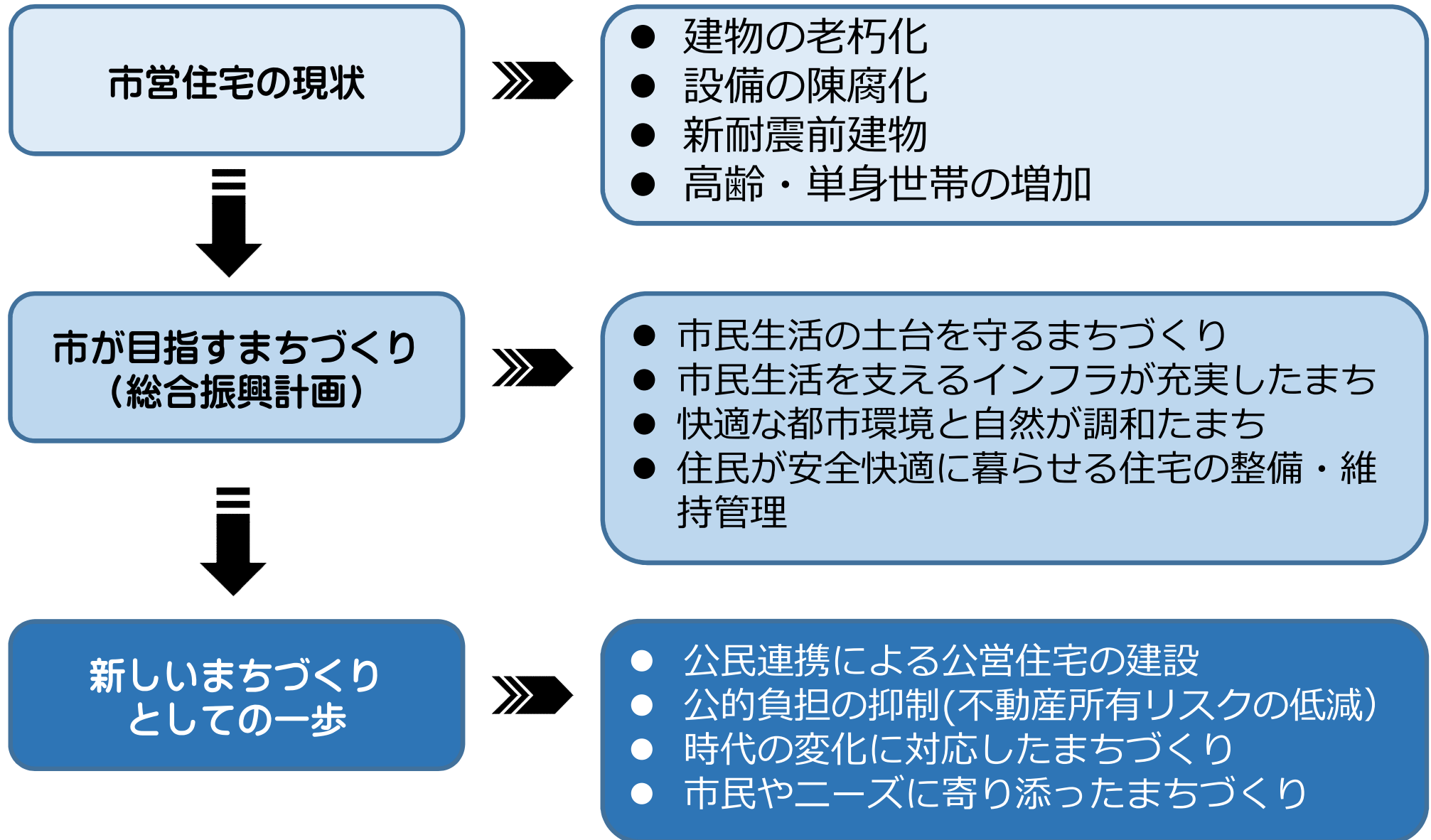
市営住宅の集約建替に伴い，民間と連携したエリアの魅力向上を図り，住宅入居者の居住水準の確保と，より豊かな市民社会の推進に寄与する。

事業概要

事業名 【リードプロジェクト】
すみよいくらしづくりプロジェクト（仮名）

- ・ 対象エリア：曾於市末吉町二之方
- ・ 5団地の集約（非現地）
- ・ 借上げ公営住宅（20～30戸）
- ・ 集客施設建設
- ・ 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

市営住宅建替・エリア開発事業



市営住宅建替・エリア開発事業

先進地事例

大東市 norinekiプロジェクト



建替後の「もりねき住宅」

morinekiプロジェクトとは
市営飯盛園第二住宅の跡地において、“ココロもカラダも幸せに暮らせる住宅地”を開発理念として推進しているのが「morineki プロジェクト」です。

全国初の“PPP 手法”を用いた借上げ公営住宅・民間賃貸住宅の住宅棟、生活利便施設等の整備で、エリア価値の向上を図っています。



morinekiエリア。おしゃれなカフェの奥には市営住宅が並ぶ

市営住宅建替・エリア開発事業

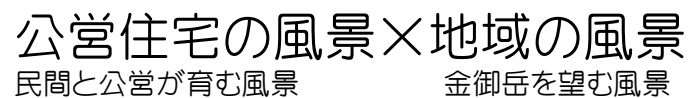
日経クロステック／日経アーキテクチュア

新風！ 団地再生ビジネス
住宅特集 迫りくる老朽化、「民」の力で郊外救う



団地再生は注目されているビジネスです

「住むなら曾於市」の実現に向けて公営住宅集約化を契機にエリアの発展を目指します。



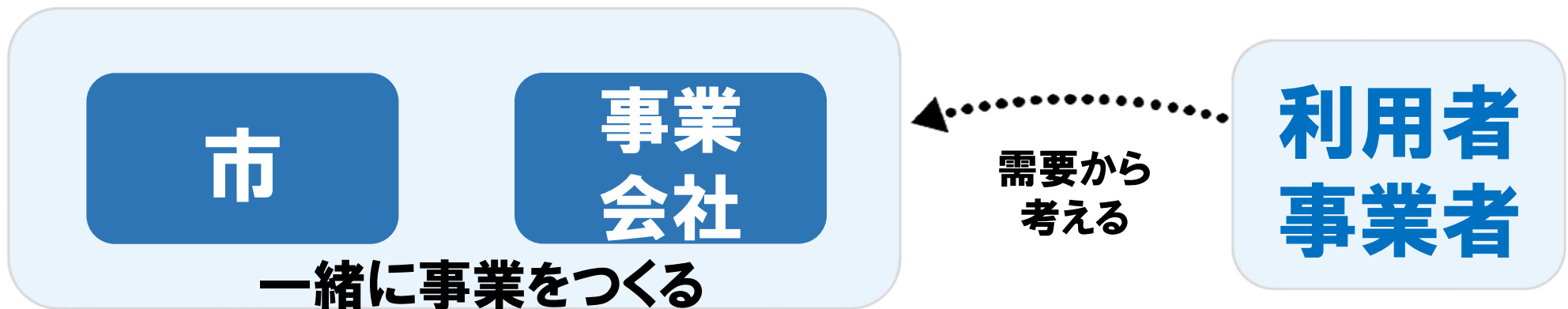
市営住宅エリア

市営住宅建替・エリア開発事業

いままでの公共事業



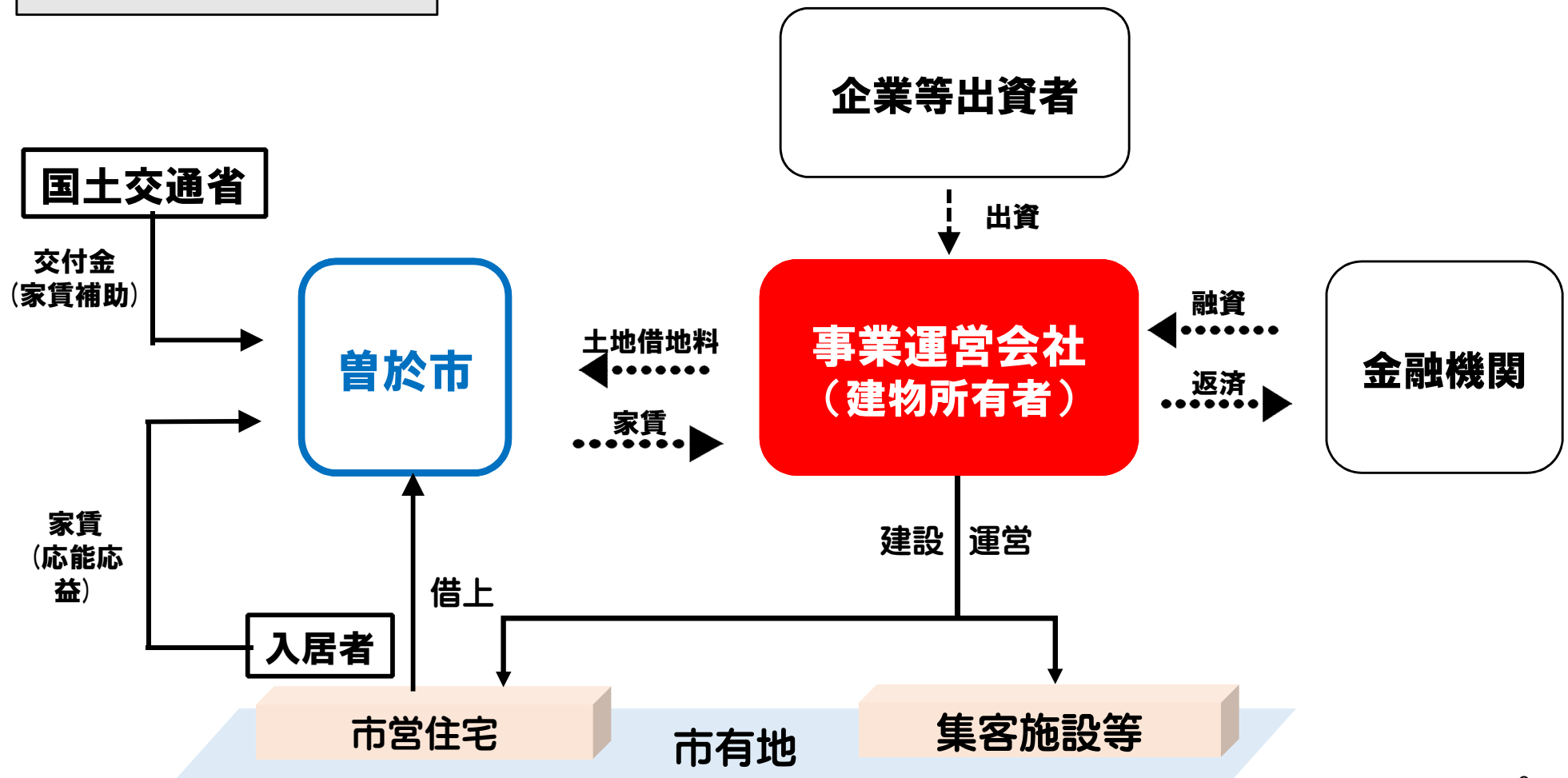
集約団地の市が目指す手法



事業を担う民間が事業を継続させるために、構想からともに事業を作り上げてゆく

市営住宅建替・エリア開発事業

事業スキーム



市営住宅建替・エリア開発事業

建替予定 5団地の現状



エリア開発 整備方針(案)

- ・ 対象団地：向江団地、菅渡第1団地、菅渡第4団地
掛上団地、法楽寺団地
- ・ 建物構造：簡易耐火構造平屋建て、簡易耐火構造2階建て
- ・ 建設年度：昭和32年度～昭和54年度
- ・ 耐用年数：45年 全ての建物が耐用年数超過
- ・ 建物設備：一部給湯設備シャワー無し、一部トイレ非水洗化
- ・ 管理戸数：75戸
- ・ 入居者数：21世帯 空家数：54戸 空家率：72.0%
- ・ 高齢者世帯割合：65歳以上 85.7%
- ・ 単身世帯割合：80.9%

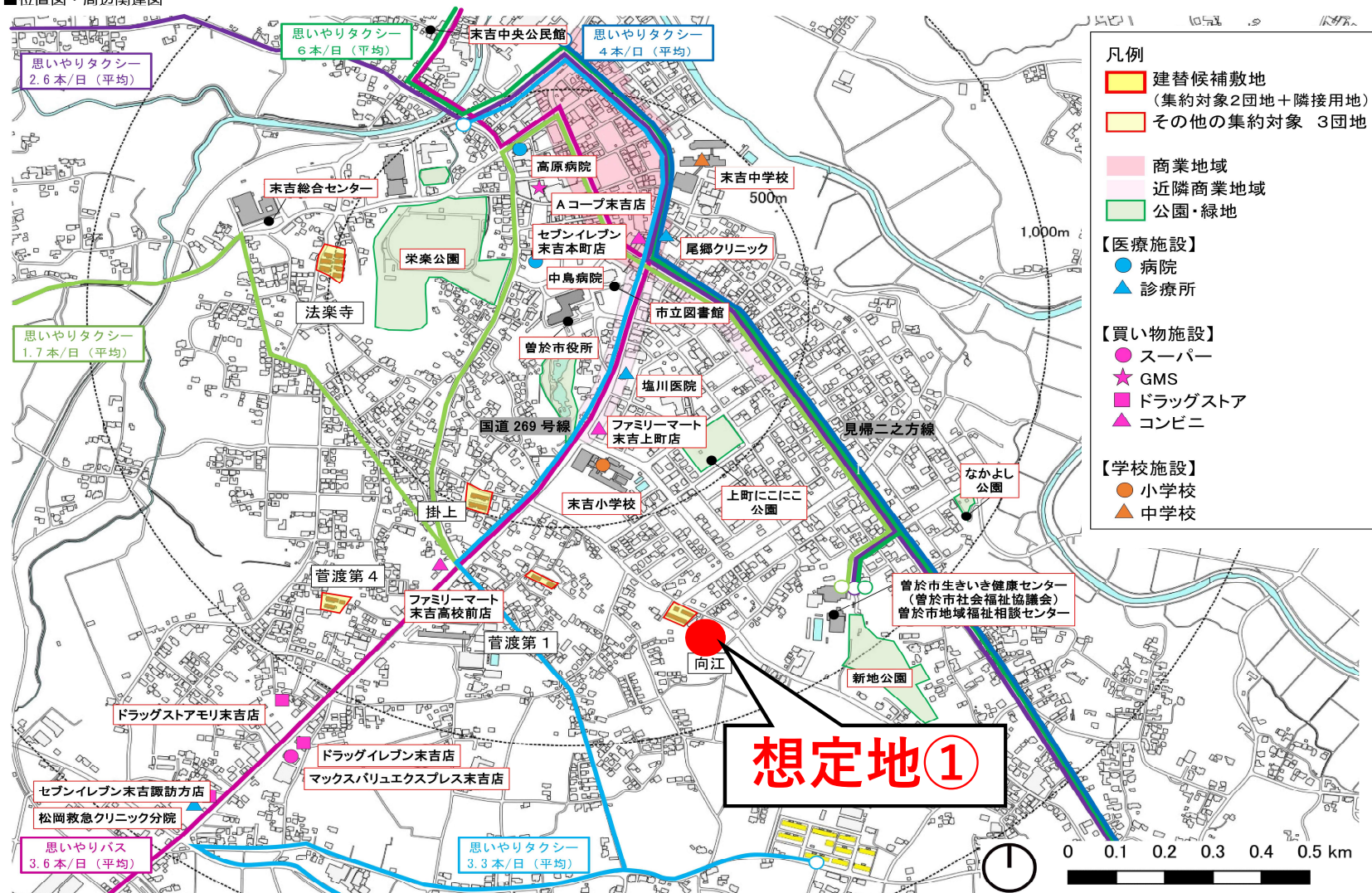


公民連携手法により市民や民間事業者が、安心、安全で
自立的かつ持続的に発展するまちづくりをめざす

市営住宅建替・エリア開発事業

開発想定地

■位置図・周辺関連図



市営住宅建替・エリア開発事業

想定地①(向江団地付近)



エリアの特徴

- 閑静な住宅街
- 小学校や市営プール、健康センターが近い
- 近隣の区画整理エリアは高齢化率が低く(19%)、15歳未満の割合が高い(22%)
- 近隣基準値公示価格はここ5年微減
- エリアにJRは無く、交通弱者の公共交通の利便性が課題

都市計画関係

都市計画区域内

用途：第一種低層住居専用区域

建ぺい率：50%

容積率：80%

道路：敷地北側 市道 掛上・川内線

敷地東側 農道 黒鳥西線

農振関係

農業振興地域外

農地法：第3種農地

その他

所有者：民地

地目：畑、一部原野

市営住宅建替・エリア開発事業

アピールポイント

1. 収益の安定性

借上げ料の長期契約により家賃収入の安定キャッシュフローが見込める。

2. 追加収益チャンス

住宅だけでなく収益施設の自由提案や既存跡地活用が可能。

3. 随意契約での確実な受注

詳細協議後、市は随意契約で直接発注する方式を採用。入札不落リスクを回避。

4. 初期投資の軽減

市が土地を購入し造成工事の実施により初期投資の軽減。

市営住宅建替・エリア開発事業

曾於市が実現したいこと

- ① 事業会社による市営住宅の建設
- ② 市営住宅建設のためのマスタープラン作成
- ③ 事業会社による事業の経営管理

事業会社のみなさまに期待すること

- ① 市営住宅の建設及び経営
- ② 事業用地の残地の活用
- ③ 市とともにマスタープランの作成
- ④ 用途廃止跡地の開発

市営住宅建替・エリア開発事業

**わたしたちはこんな未来を
目指します**

- 「ここで暮らしてみたい」
- 「ここに行けば誰かと話せる」
- 「ここなら自分らしい人生を歩める」

「曾於で紡ぐ日常が、未来の宝物になる」

**「曾於に暮らしてよかった」
という未来を目指します**

市営住宅建替・エリア開発事業

工期区分

第1期
市営住宅経営

第2期
民間施設経営

第3期
さらなる投資

第1期スケジュール



R7～
事業者協定締結
立地確定・土地購入

R8～
設計・協議

R9～
工事着手

R10～
オープン



曾於市及びエリアの概況

鹿児島県曾於市 末吉地区

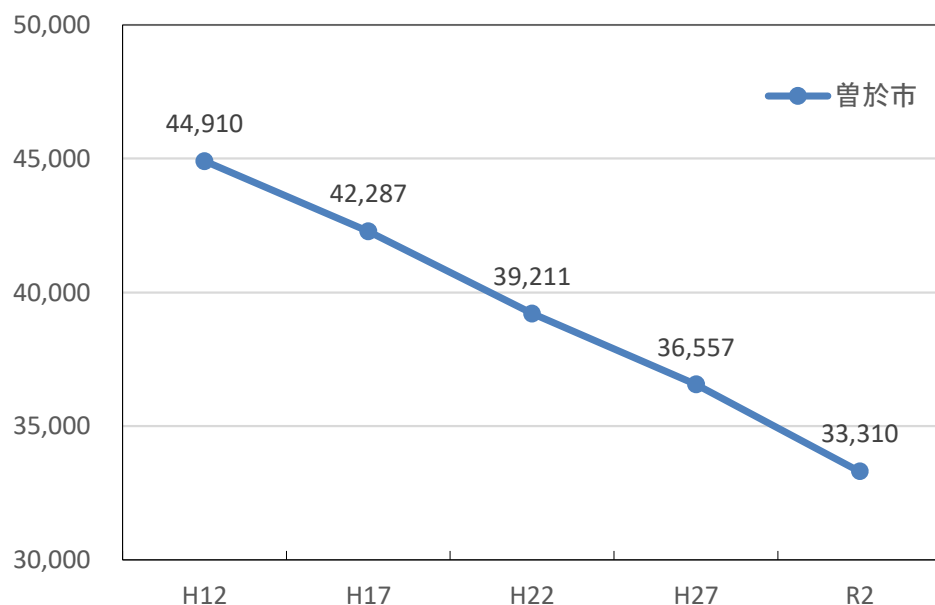
人口 世帯数 年齢構成の推移（令和2年度国勢調査）

曾於市の平成12年から令和2年までの**人口減少率は25.8%**であり、鹿児島県全体の減少率 11.1%と比べて大きく上回っています。

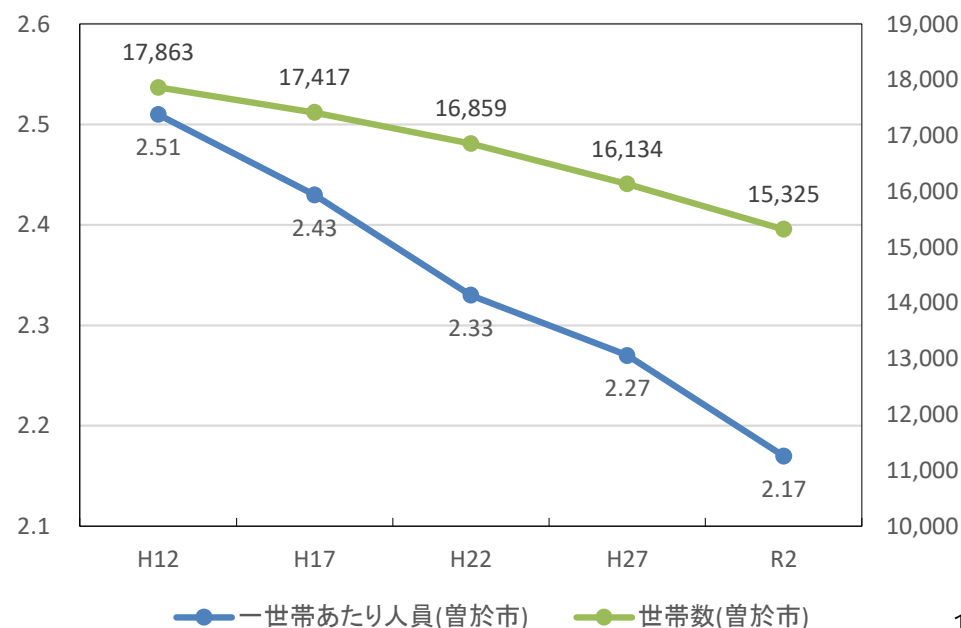
人口増減率の推移は、平成12年以降、減少傾向にあります。

曾於市の一世帯あたりの人口は平成12年で2.51人/世帯、**令和2年で2.17人/世帯**と世帯あたり0.34人の減少を示しており、県全体（H12-2.49人/世帯、R2-2.18人/世帯）の0.31人と比べて高い減少となります。

曾於市の人口の推移



曾於市の一世帯あたり人員数



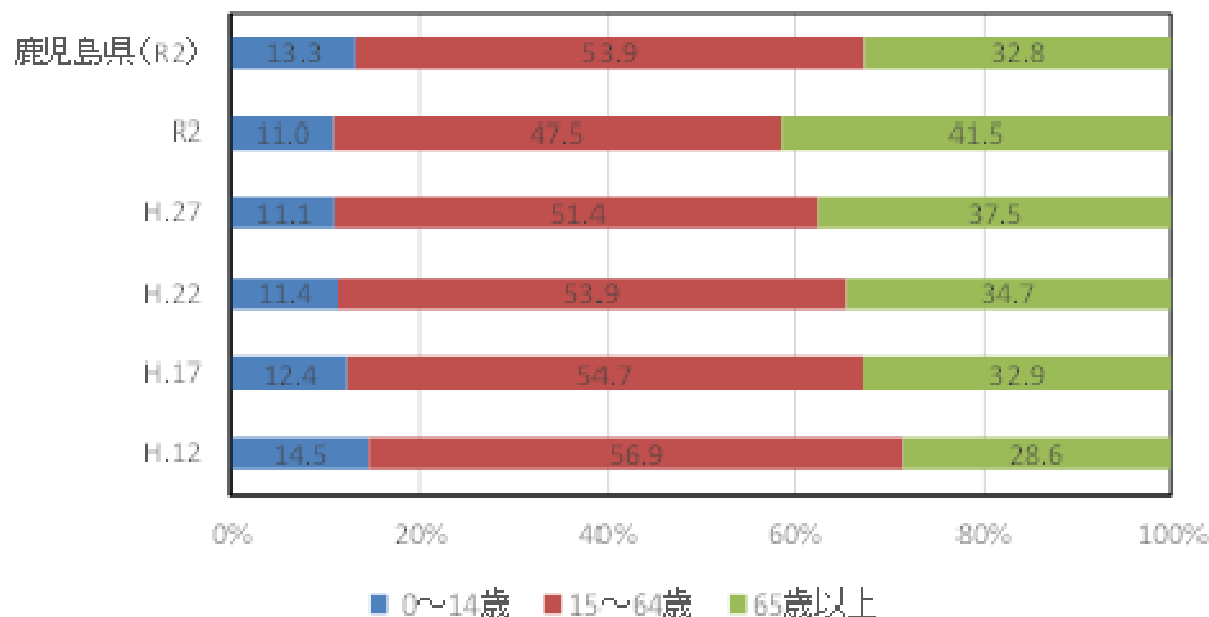
年齢別人口（令和2年度国政調査）

曾於市の年齢別人口は、令和2年、0～14歳の年少人口が3,654人（構成比11.0%）、15～64歳の生産年齢人口が15,819人（同47.5%）、65歳以上の老年人口が13,797人（同41.5%）となります。

次に、増減率（平成12年～令和2年）をみると、**年少人口は減少**（-44.1%）し、**生産年齢人口も減少**（-38.0%）しているが、**老年人口は増加**（+7.3%）しており、曾於市において高齢化が進行しています。

また、令和2年の年齢別人口構成比を鹿児島県の構成比と比較すると、曾於市の年少人口比（11.0%）は県平均（13.3%）より低く、生産年齢人口比（47.5%）も県平均（53.9%）より低い、さらに老年人口比（41.5%）は県平均（32.8%）より高くなっています。

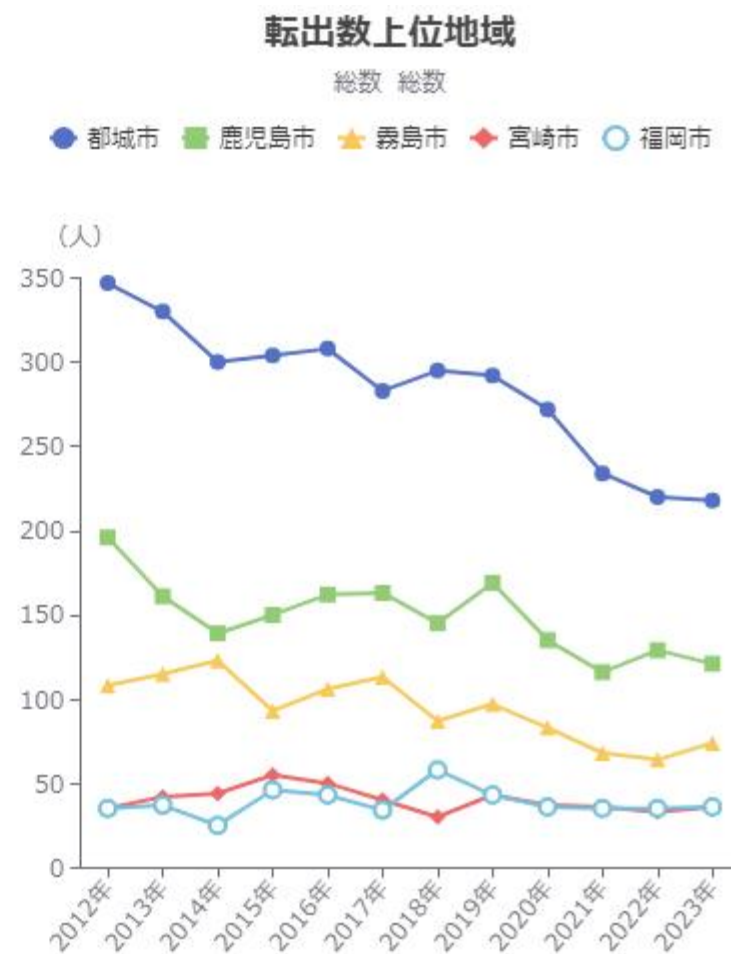
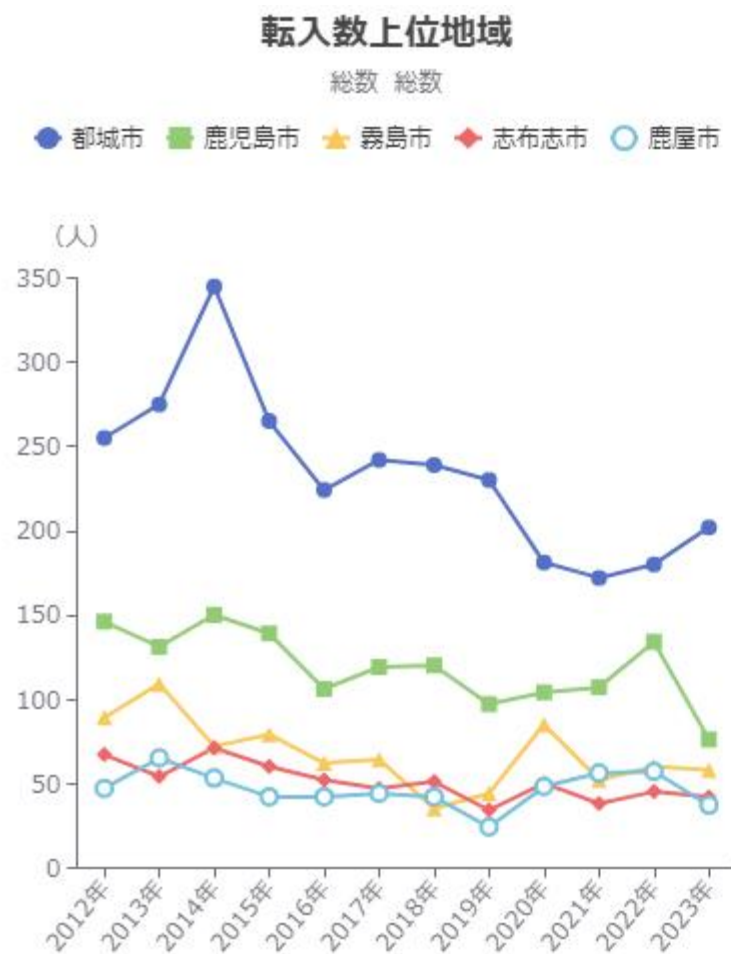
年齢3区分別人口増減率の推移



曾於市における転入、転出状況

曾於市において**転入、転出先は上位3つとも都城市、鹿児島市、霧島市**となっており、総体的に転入、転出は減少傾向ですが、都城からの転入が2022年より増加となっており、増加傾向にあります。

出典：総務省 住民基本台帳人口移動報告



曾於市における転入、転出状況

年齢階級別純移動数の時系列分析

鹿児島県曾於市

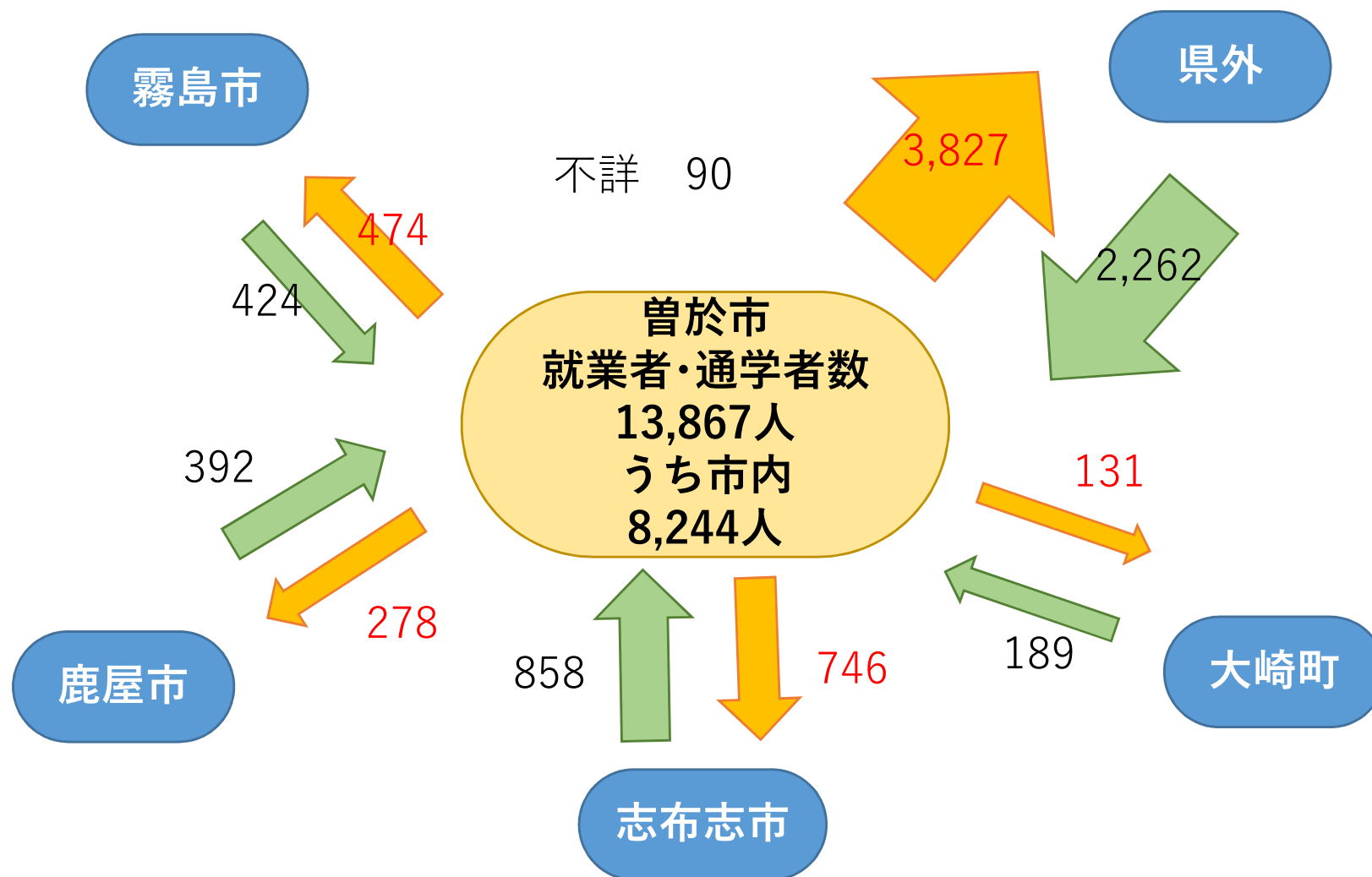


【出典】

総務省「国勢調査」、厚生労働省「都道府県別生命表」に基づきデジタル田園都市国家構想実現会議事務局作成

通勤・通学移動（令和２年度国勢調査）

曾於市の通勤・通学移動は曾於市内に8,244名、県外に3,827名、県内に1,706名、うち志布志市に764名、霧島市に474名、鹿屋市に278名、大崎町に131名あり、**県外への移動はほとんどが都城市と考えられます。**



曾於市における滞在人口月別推移

滞在人口は、指定地域の指定時間(4時、10時、14時、20時)に滞在していた人数の月間平均値(平日・休日別)を表しています。各月とも**平日14時は休日14時より人口は多くなっています。**

出典：(株)NTTドコモ・インサイトマーケティング「モバイル空間統計」
国勢調査人口(総務省「国政調査」夜間人口)

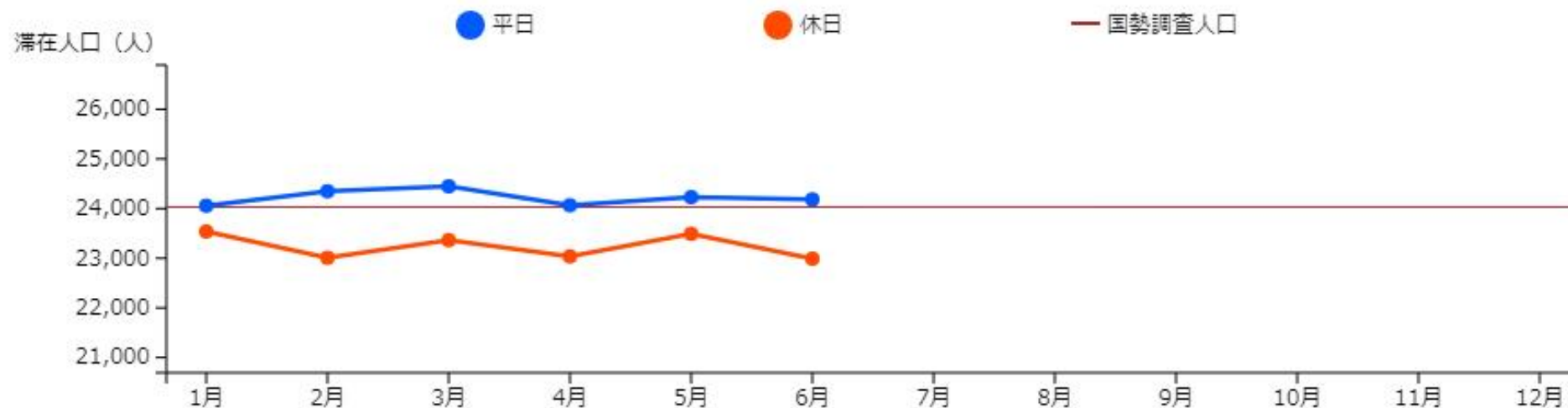
滞在人口の月別推移

鹿児島県曾於市

2023年 14時

総数 総数(15歳以上80歳未満)

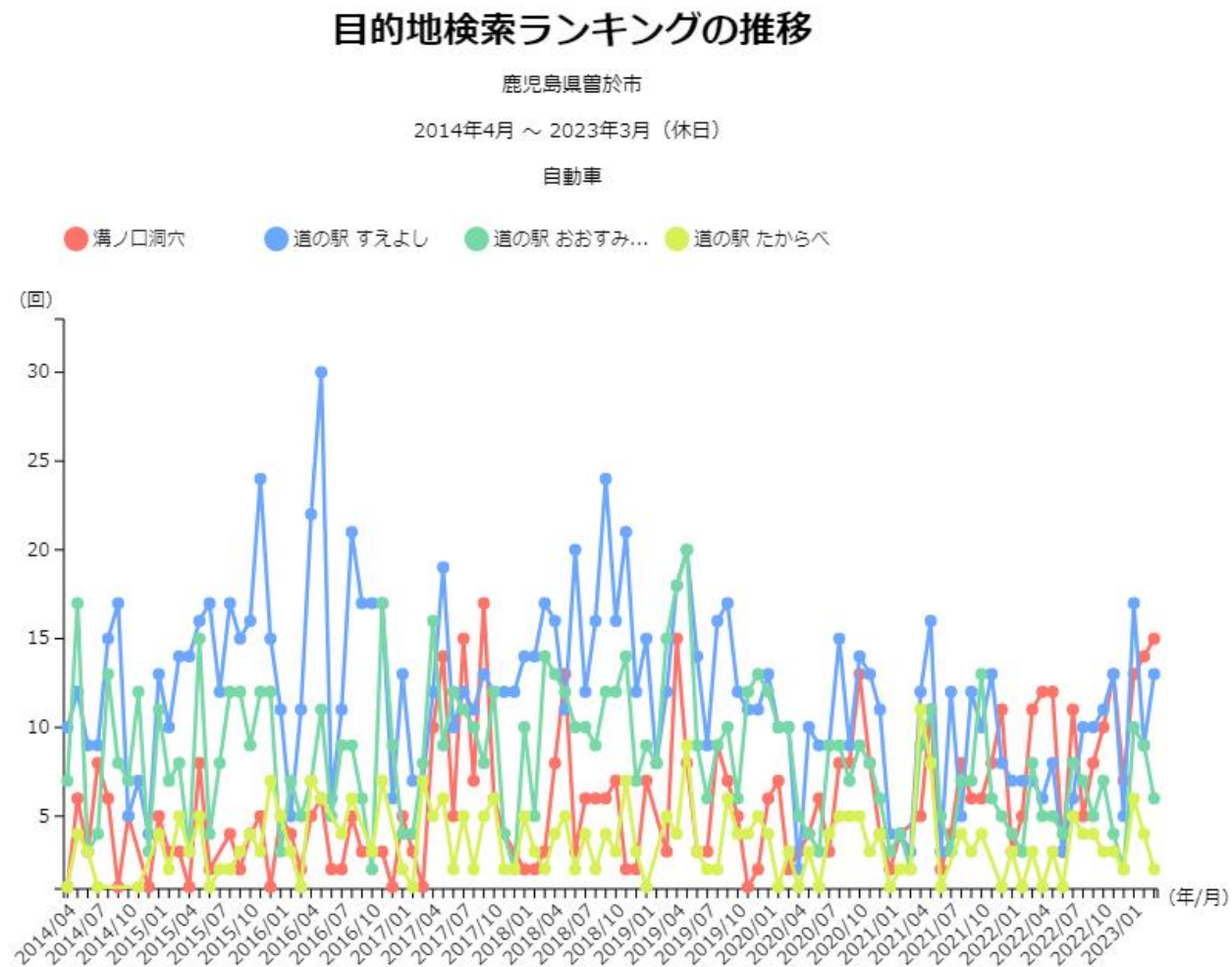
(国勢調査人口：24,031人)



観光地目的地検索ランキングの推移

観光地目的地検索ランキングでは、道の駅末吉、道の駅大隅、溝ノ口洞穴、道の駅財部となっており、**観光資源の少ない曾於市では道の駅に集中しています。**

出典：(株)ナビタイムジャパン「経路検索条件データ」



観光地2025.2おすすめラン
キング

1. 溝ノ口洞穴
2. 道の駅 末吉
3. 道の駅 おおすみ
4. いきいき親水公園
5. カナディアンキャンプ乗馬クラブ
6. SWEET LOVER
7. 道の駅 たからべ
8. 桐原の滝
9. 財部温泉健康センター
10. 悠久の森

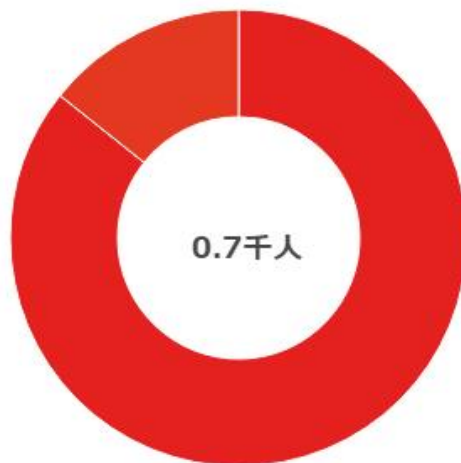
出典：じゃらん

医療関係（流入、流出患者数）（出典 厚生労働省「患者調査」2017年）

流入患者数・流出患者数（すべての傷病分類）

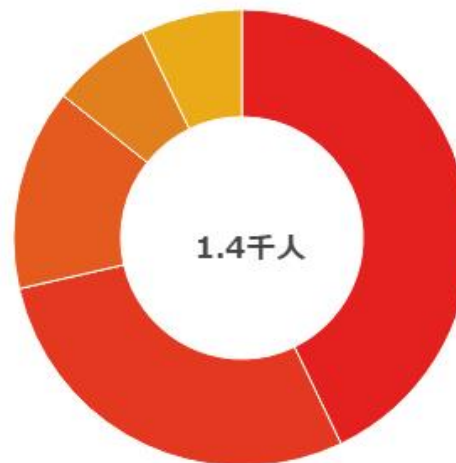
二次医療圏—二次医療圏
曾於市(鹿児島県 曾於)
2020年
病院病床

流入患者数



- 1位 鹿児島県 曾於 0.6千人 (85.71%)
- その他 0.1千人 (14.29%)

流出患者数



- 1位 鹿児島県 曾於 0.6千人 (42.86%)
- 2位 宮崎県 都城北諸県 0.4千人 (28.57%)
- 3位 鹿児島県 肝属 0.2千人 (14.29%)
- 4位 鹿児島県 鹿児島 0.1千人 (7.14%)
- 5位 鹿児島県 始良・伊佐 0.1千人 (7.14%)

流入患者数はその他地域から14.29%です。
流出患者数は約 6 割の 57.17%です。そのうち都城圏へ28.57%、鹿屋圏へ14.29%となっており患者数の約1/4の方が都城方面、約1/6が鹿屋方面のへ病院へ通っていると思われます。

出典：厚生労働省「患者調査」2017年

地域経済循環率

75.1%

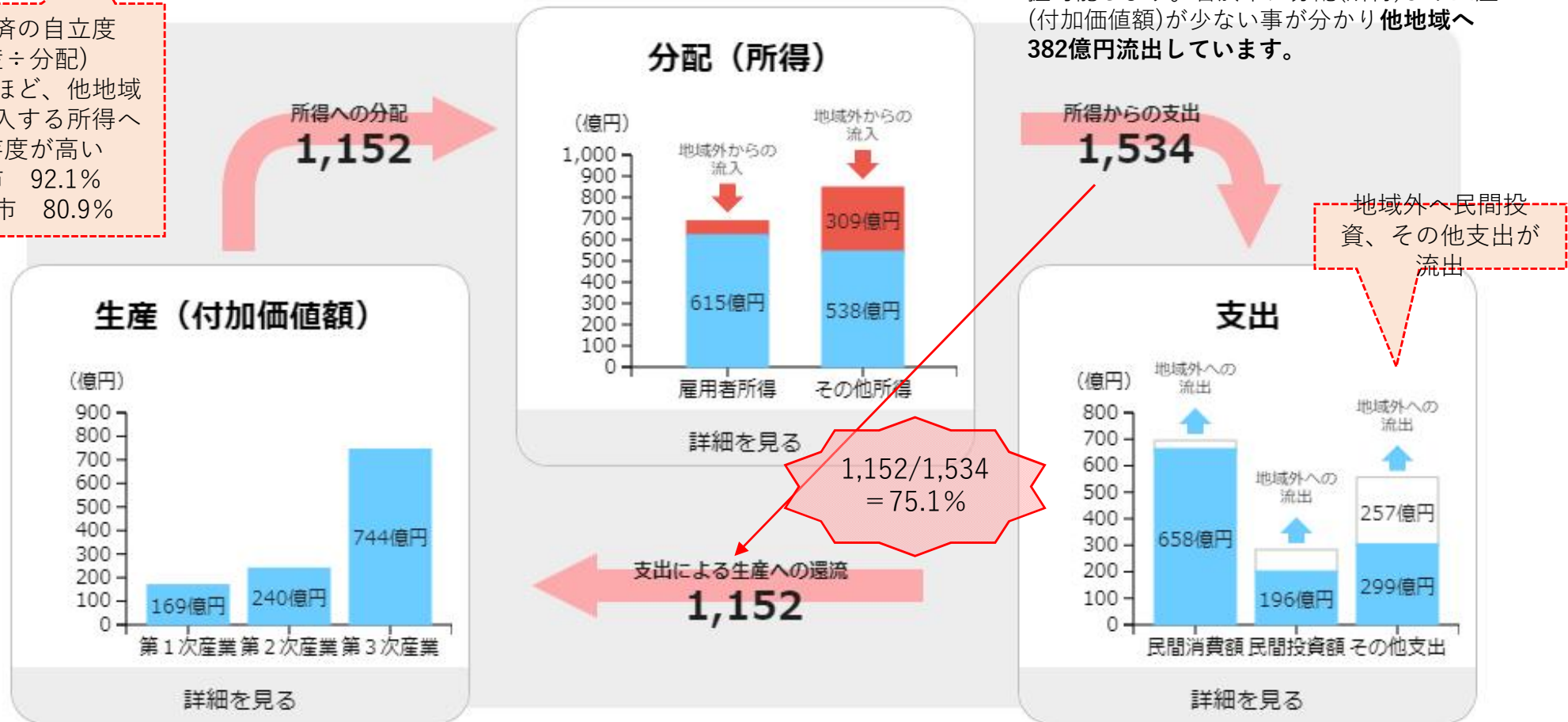
地域経済の自立度
(生産÷分配)
値が低いほど、他地域
からの流入する所得へ
の依存度が高い
都城市 92.1%
志布志市 80.9%

地域経済循環図

2018年

指定地域：鹿児島県曾於市

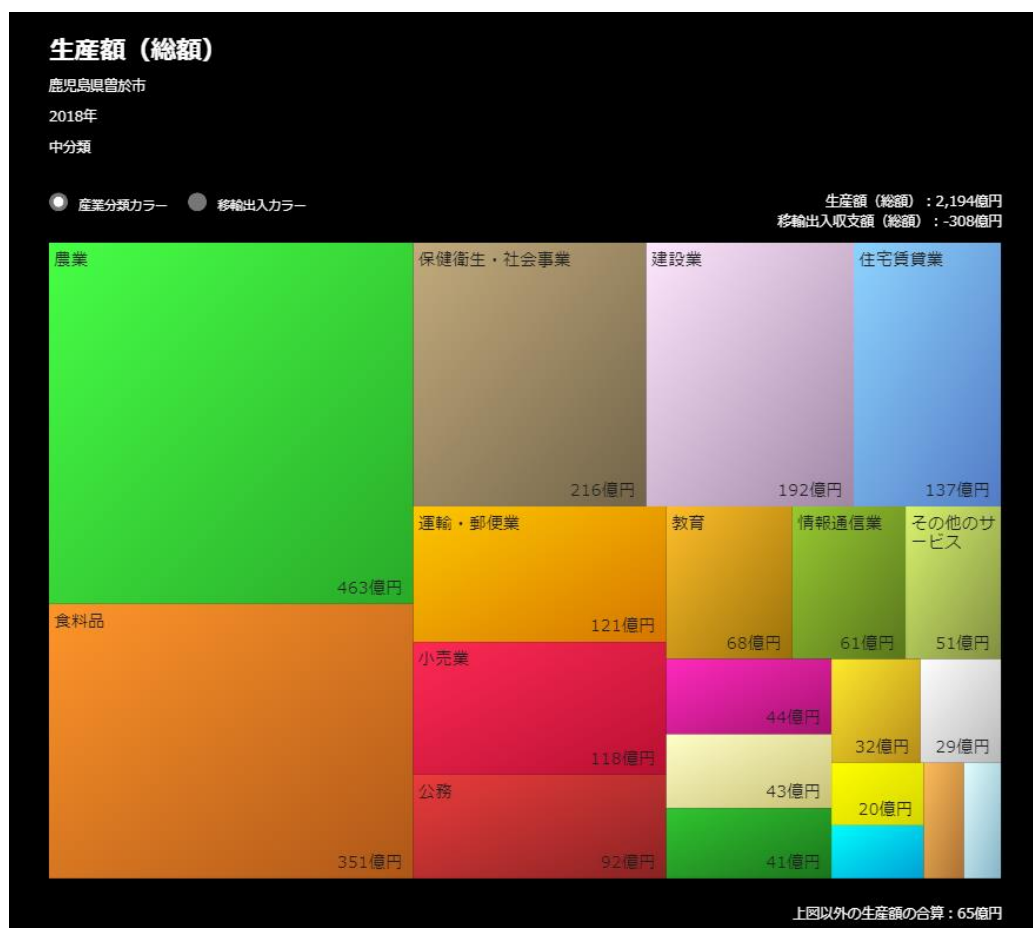
「地域経済循環マップ」は市町村単位で、地域のお金の流れを生産（付加価値額）、分配（所得）、支出の三段階で「見える化」することで、地域経済の全体像と、各段階におけるお金の流出・流入の状況を把握可能します。曾於市は分配(所得)より生産(付加価値額)が少ない事が分かり他地域へ382億円流出しています。



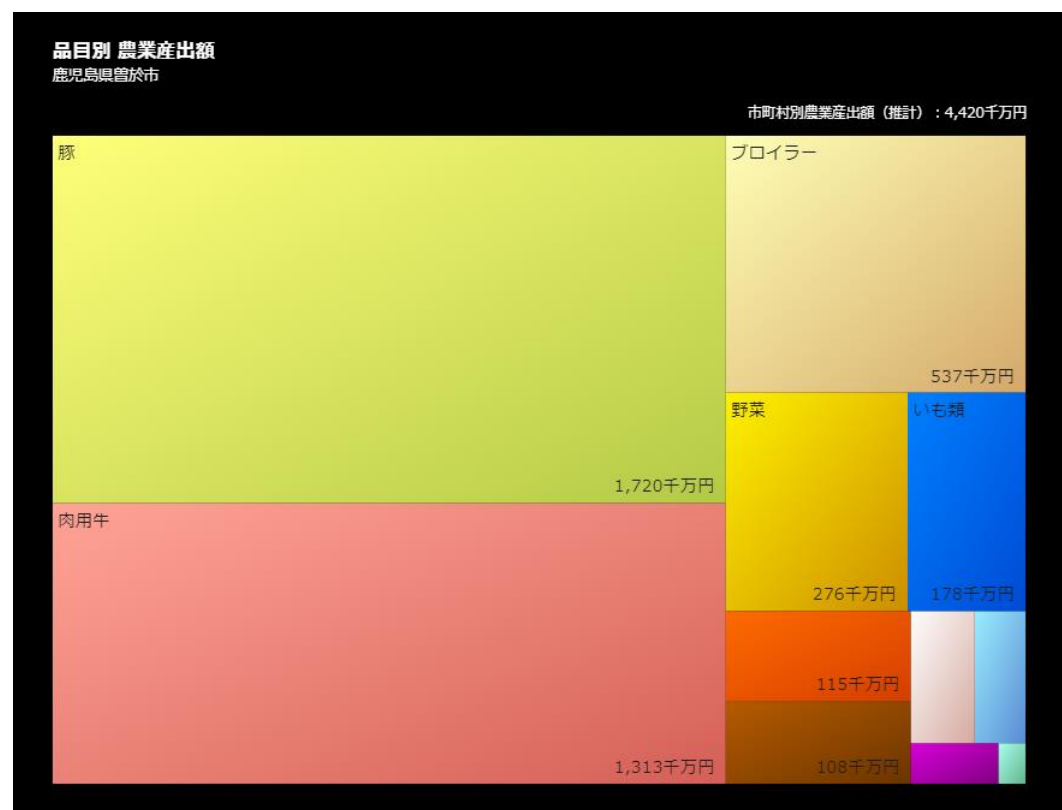
出典：環境省「地域産業連関表」、「地域経済計算」
(株式会社価値総合研究所（日本政策投資銀行グループ）受託作成)

産業関係

曾於市の産業の状況は、**産出額では農業の463億円をトップ**に、食料品、保健衛生・社会事業、建設、住宅賃貸の順となっておりトップの農業での品目別では、豚、肉用牛、ブロイラー、野菜、いも類の順となっています。



出典：環境省「地域産業連関表」、「地域経済計算」
（株式会社価値総合研究所（日本政策投資銀行グループ）受託作成）



※表の見方：全体における順位及び割合を面積により表示

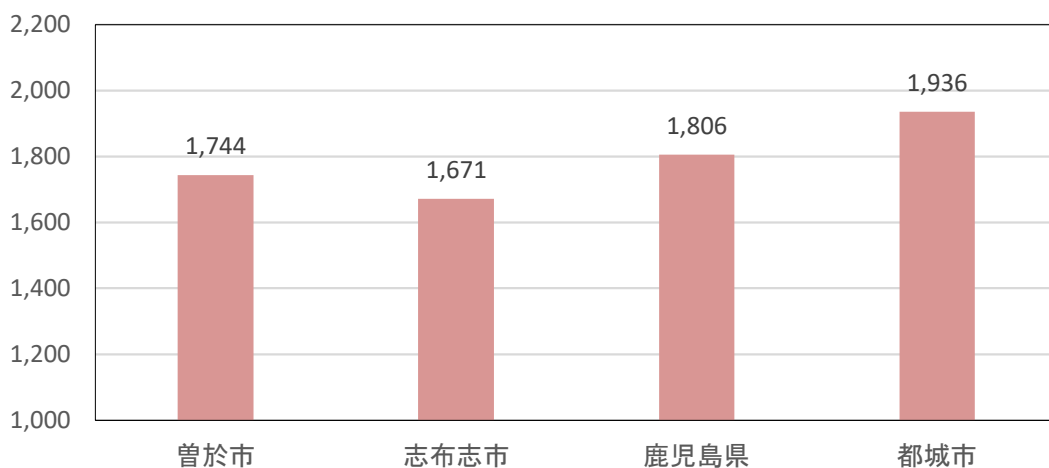
商業関係（令和3年度経済センサス）

曾於市の商業の状況は、平成26年、事業所が280所、従業者数が1,478人、名目商品販売額が257億750百万円となっています。

また、従業者1人あたりの商品販売額は、平成26年、1,744万円となり、鹿児島県平均の1,806万円より低い水準になります。しかし、隣にある都城市は1,936万円、志布志市は1,671万円となり、**曾於市の消費者は都城市に流れる可能性がある」と推察できます。**

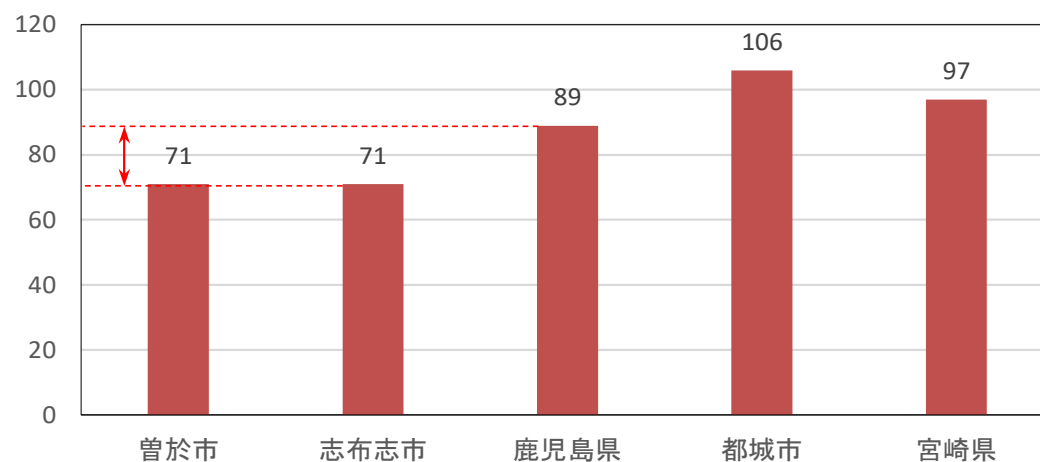
人口1人あたり**小売販売額**について、曾於市71万円/人、鹿児島県平均の89万円/人より18万円低い状況です。**他市に流れていると思われる。**

従業者1人あたりの商品販売額(万円)



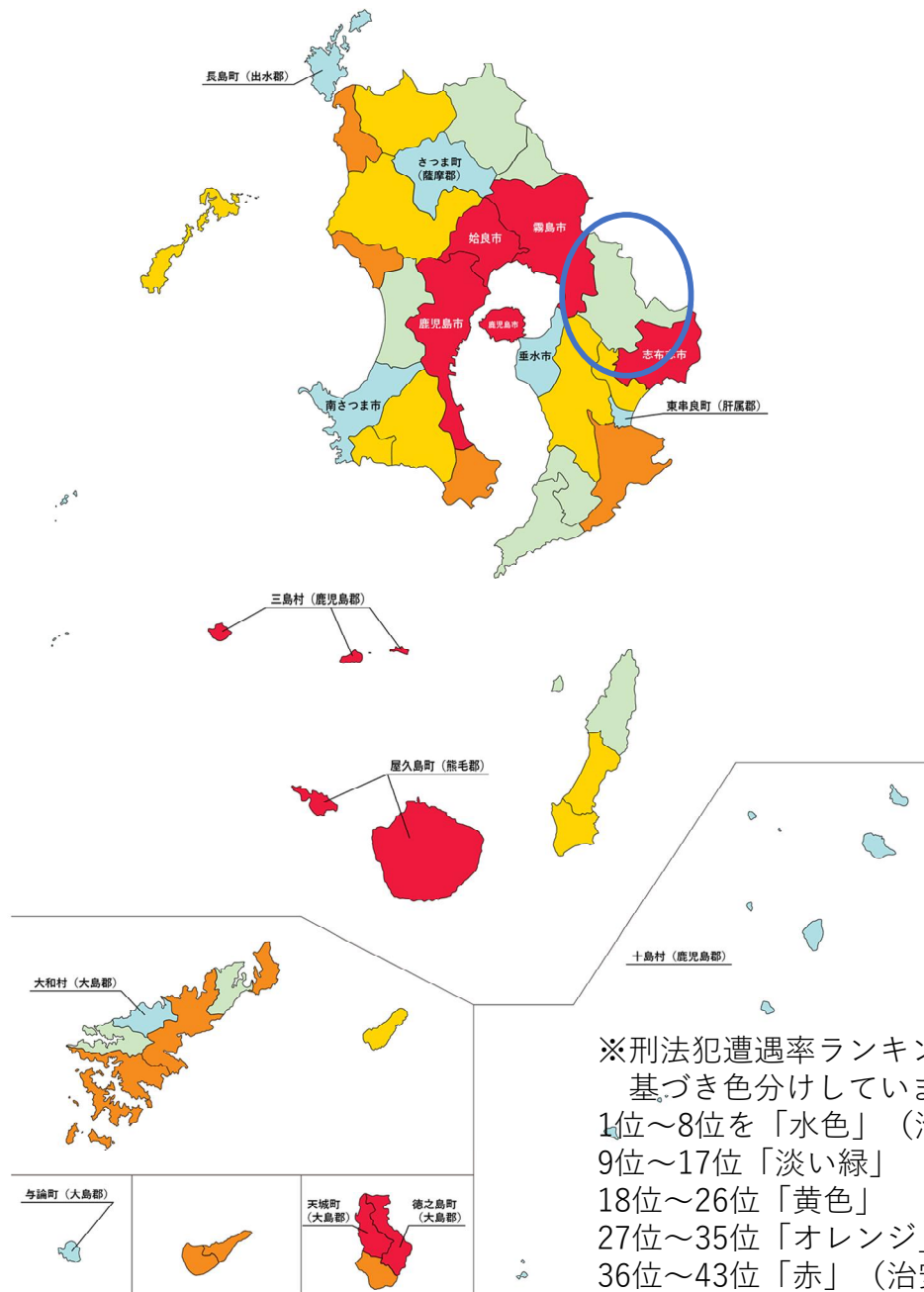
■ 従業者1人あたりの商品販売額(万円)

人口1人あたりの小売業販売額(万円)



■ 人口1人あたりの小売業販売額(万円)

鹿児島県市町村治安ランキング（2023年）



鹿児島県は都道県治安ランキング11位と上位に入っており、また鹿児島県市町村治安ランキングでは県内43市町村中15位、市のみのランキングでは5位となっており治安についてはかなりよいと思われる。

出典：警視庁

鹿児島県警「R5市町村別の犯罪発生実態」

順位	エリア名称	刑法犯遭遇率
1	十島村(鹿児島郡)	0.00人に1件
2	大和村(大島郡)	1,343.00人に1件
3	長島町(出水郡)	1,138.88人に1件
4	与論町(大島郡)	709.71人に1件
5	東串良町(肝属郡)	559.55人に1件
6	南さつま市	478.42人に1件
7	垂水市	438.07人に1件
8	さつま町(薩摩郡)	416.27人に1件
9	南大隅町(肝属郡)	413.93人に1件
10	龍郷町(大島郡)	412.57人に1件
11	伊佐市	403.36人に1件
12	日置市	399.81人に1件
13	湧水町(姶良郡)	388.27人に1件
14	宇検村(大島郡)	386.25人に1件
15	曾於市	376.41人に1件
16	錦江町(肝属郡)	360.94人に1件
17	西之表市	359.95人に1件
18	枕崎市	352.58人に1件
19	南種子町(熊毛郡)	343.73人に1件
20	南九州市	335.77人に1件

ふるさと納税各サイトランキング (2025.2.26現在)

曾於市のふるさと納税の各サイトのラン
キング上位は、特産品の**牛肉、豚肉、鶏
肉、焼酎**となっています。各サイトによっ
ておすすめ品に特徴があり、上位品目の掲
載数も各サイトにより偏りがあるのが特徴
です。

品 目	各サイトおす すめ掲載数
焼酎	12
豚肉	7
牛肉	7
お茶	3
鶏肉	2
ドレッシング	1
灰汁巻き	1
芋けんぴ	1
かるかん	1
ウナギ	1

さとふる			
順位	品名		金額
1	麦焼酎 麦王25%1,800mlバック×6本	焼酎	16,000
2	おやっとさあ黒麹 25% 1.8Lバック×6本	焼酎	23,000
3	厳選焼酎バック 6 本アソート	焼酎	23,000
4	A5等級鹿児島県産黒毛和牛赤身ステーキ300g×2パック	牛肉	14,000
5	本格芋焼酎8.0リットルセット	焼酎	17,000
6	おやっとさあ黒 芋 25度 5Lペット×4本	焼酎	38,000
7	鹿児島県産豚肉切り落とし4kg 500g×8パック	豚肉	14,000
8	鹿児島県産黒毛和牛ヒレステーキ2種盛り240g×2パック	牛肉	25,000
9	薩摩邑25%900ml瓶×3本・紅芋薩摩邑25%900ml瓶×3本	焼酎	17,000
10	鹿児島県産若鶏ササミ(筋なし) 250g×10袋	鶏肉	13,000

ふるさと納税ガイド			
順位	品名		金額
1	鹿児島県産黒毛和牛ロースステーキ(2枚〜4枚・計約400g〜800g)	牛肉	14,000
2	鹿児島本格麦焼酎>麦王バック(1.8L×6)	焼酎	16,000
3	鹿児島県曾於市産 曾於ポーク切り落とし3.25〜4.5kgセット	豚肉	11,000
4	特選焼酎飲み比べ(各900ml×5本) 芋焼酎 麦焼酎 飲み比べ	焼酎	15,000
5	鹿児島の本格焼酎8.0Lペットセット	焼酎	17,000
6	親鶏・鳥刺しセット(合計1.7kg越え)	鶏肉	17,000
7	鹿児島県産黒豚セット 合計3kg	豚肉	20,000
8	鹿児島県産黄金千貫使用！芋けんぴ 30袋(1回・合計2.4kg)	芋けんぴ	13,000
9	鹿児島の郷土菓子かるかん鯉頭(20個)	かるかん	9,500
10	無投薬！鹿児島県産うなぎ蒲焼セット<大>(計280g)	ウナギ	15,000

はじめてのふるさと納税			
1	鹿児島県産 豚肉切り落とし(計4kg・500g×8P)	豚肉	17,000
2	曾於市 ゆずのお酒 6本セット	お茶	20,000
3	鹿児島県産 小さいお茶屋の 一番茶 茶葉 深蒸し茶 セット 詰め合わせ	お茶	15,000
4	鹿児島県産 緑茶 お茶 加工品 茶葉 一番茶 深蒸し茶 セット	お茶	11,000
5	末吉ゆずドレッシング食べ比べセット(1回・190ml×4本)	ドレッシング	9,500
6	鹿児島県産「天恵美豚」！BBQ ブロック セット (計6kg) 真空バック入り	豚肉	54,000
7	焼酎 芋焼酎 芋 お酒 アルコール 飲み比べセット	焼酎	27,000
8	A4等級以上黒毛和牛・ロース不揃い切り落とし焼肉 計500g(500g×1パック)	牛肉	18,500
9	本格焼酎 大隅 飲み比べ3本セット(計2.7L) 大隅黒麹 大隅 〈芋〉 大隅 〈麦〉	焼酎	16,000
10	曾於さくら牛ももスライス肉(約600g)	焼酎	17,000

ふるさとチョイス			
順位	品名	分類	金額
1	曾於市産 曾於ポーク切り落としセット	豚肉	11,000
2	4等級以上！鹿児島県産黒毛和牛ロースステーキ4枚セット	牛肉	30,000
3	A5等級鹿児島県産黒毛和牛切り落とし肉(計1.75kg・250g×7P)	牛肉	22,000
4	鹿児島県産黒豚セット 合計3kg 国産 黒豚 詰め合わせ	豚肉	20,000
5	鹿児島黒毛和牛 鹿児島黒豚しゃぶしゃぶセット(300g×2P・計600g)	牛肉	17,000
6	鹿児島郷土菓子あく巻(12本) 鹿児島県産 和菓子 あく巻き	灰汁巻き	11,000

(漢字で) 書けそうで書けない市ランキング1位は、鹿児島県の「そお」市に！！
 (生活ガイド.com みんなでつくる地域応援サイト)
 投票期間：2024年10月16日～2024年12月07日まで

(漢字で) 書けそうで書けない市ランキング トップ10

順位	(漢字で) 書けそうで書けない市	市名
👑1位	そお市	曾於市(鹿児島県)
2位	そうさ市	匝瑳市(千葉県)
3位	おぎ市	小城市(佐賀県)
4位(同点)	やぶ市	養父市(兵庫県)
4位(同点)	とみぐすく市	豊見城市(沖縄県)
6位	ごせ市	御所市(奈良県)
7位	うたしない市	歌志内市(北海道)
8位(同点)	ゆりほんじょう市	由利本荘市(秋田県)
8位(同点)	なめがた市	行方市(茨城県)
10位	さって市	幸手市(埼玉県)

2024年12月生活ガイド.com調べ

© 生活ガイド.com

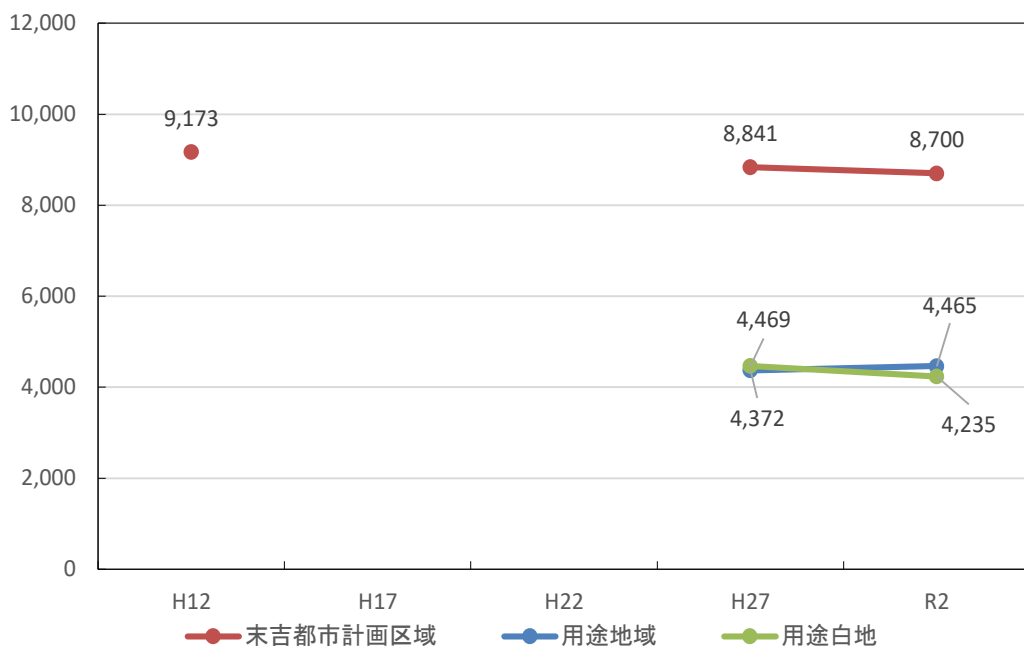
生活ガイド.comのコメント
 今回1位になったのは、鹿児島県の「そお（曾於）」市でした。1～5位にランクインした自治体は、21世紀になってから生まれました。これが特に地元ではない方々には難易度が上がった要因と思われ、
 「聞いた事はあるが、漢字では書けない都市がほとんどだった。」(40代女性)
 「遠方の地名は馴染みがなく、聞いたこともない市名もあった。」(30代男性)
 などのコメントをいただきました。みんなのランキングでは過去に、「全国難読市ランキング」(https://www.seikatsu-guide.com/rank_minna/result/4/) を発表しています。今回2位になった匝瑳市は難読市としても2位にランクインしているので、読むのも書くのも難しい市名となりました。あわせて「全国難読市ランキング」でも、読めなかった市名がどれくらいあったのかお試してください。

地域エリアの概況

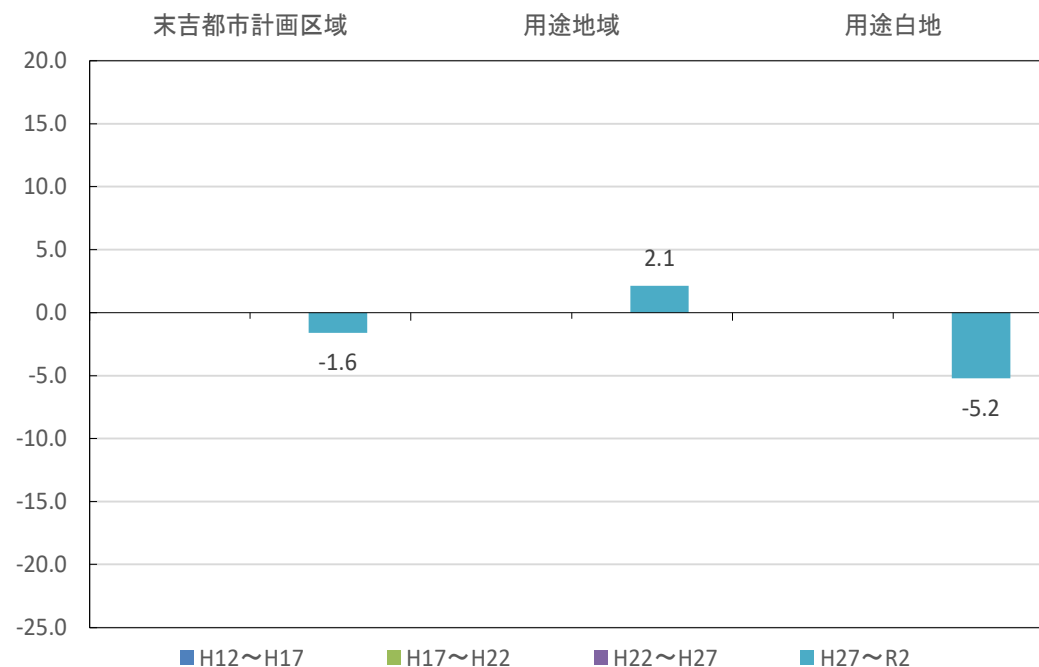
末吉都市計画区域内人口（国勢調査）

令和2年、末吉都市計画区域の用途地域人口は4,465人、用途白地人口は4,235人となります。**都市計画人口および用途白地人口は減少傾向**となります。**用途地域人口は増加傾向**となります。人口増減率の推移より、H27～R2、都市計画区域の減少率は1.6%、**用途地域の増加率は2.1%**、用途白地の減少率は5.2%となります。

末吉都市計画区域内の人口推移



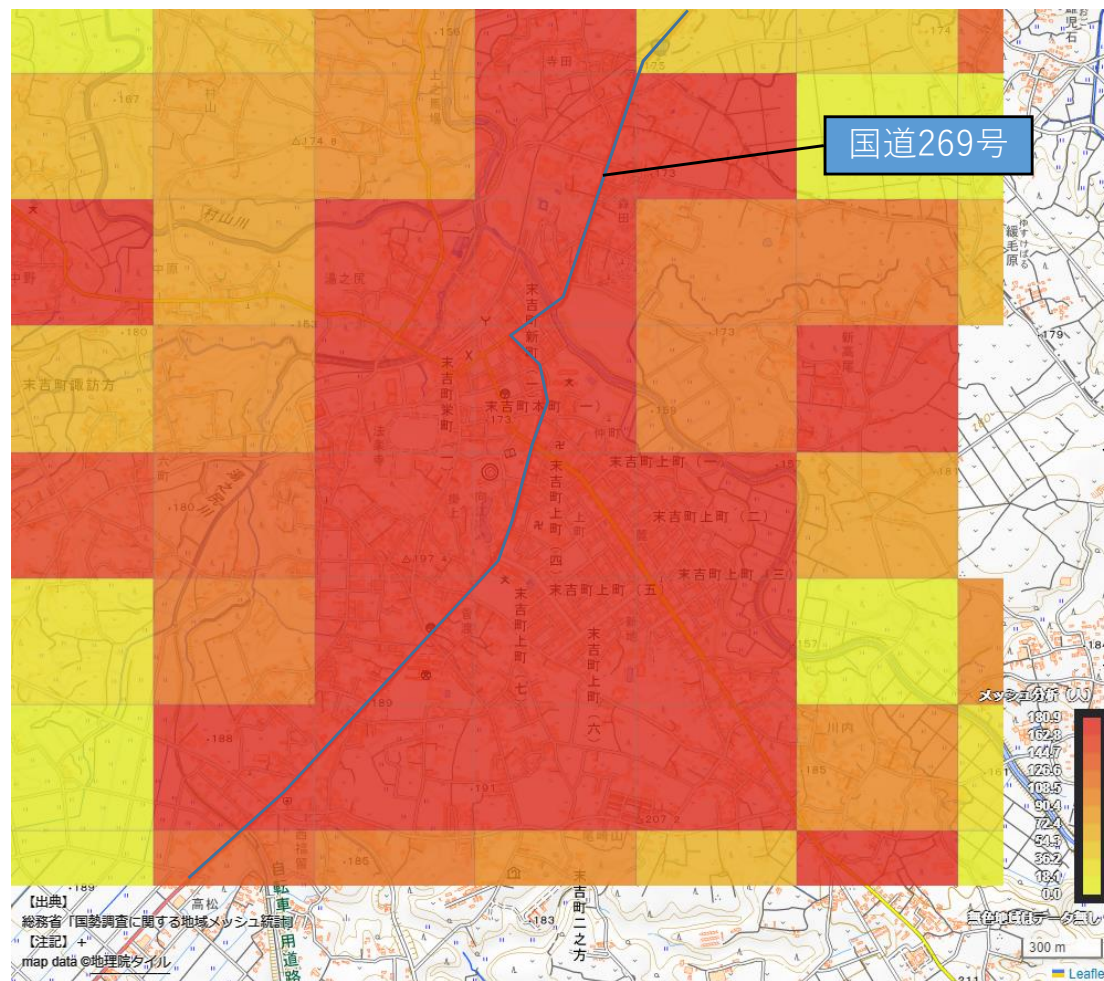
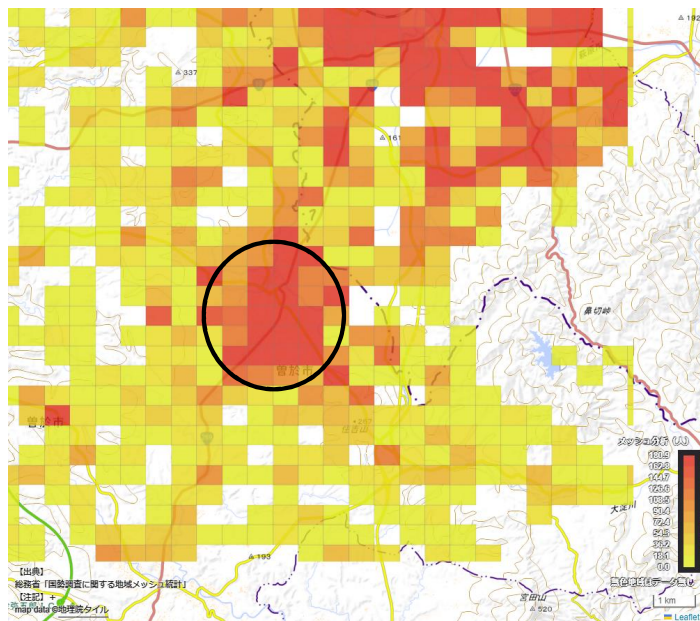
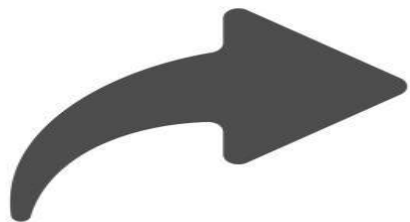
末吉都市計画区域内の人口増減率の推移



人口メッシュマップ（国勢調査）

末吉地区においては**国道269号線を中心に南北**に広がっている

出典：総務省 国勢調査に関する地域メッシュ統計(1kmメッシュ)



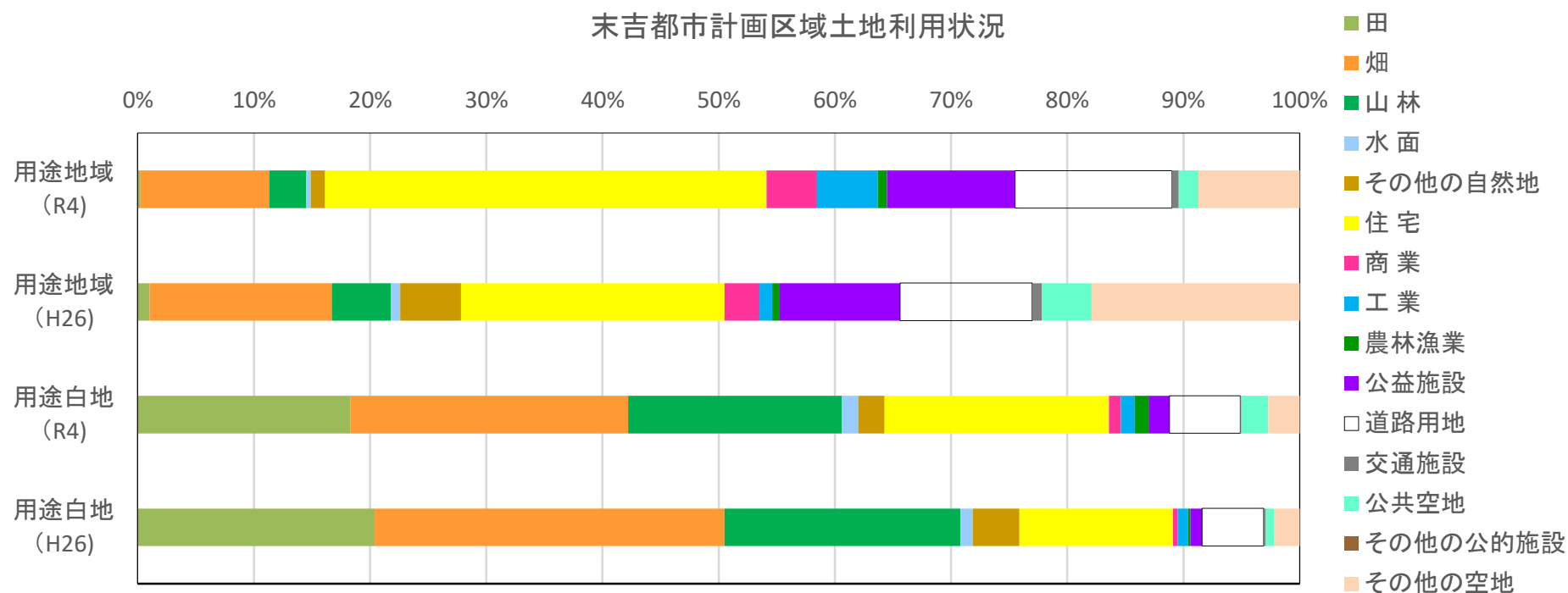
末吉都市計画区域の土地利用状況

末吉都市計画区域の土地利用現況は、**都市的土地利用が375.2ha（都市計画区域に占める割合は52.6%）**、**自然的土地利用が337.8ha（同47.4%）**となります。

都市的土地利用の現況をみると、住宅用地184.5ha（25.9%）、商業用地15.1ha（2.1%）、工業用地18.9ha（2.7%）、農林漁業施設用地・公共公益・道路・交通施設・その他等156.7ha（21.9%）となります。

一方、自然的土地利用は、農地223.9ha（31.4%）、山林・水面・その他の自然地332.4ha（33.6%）となります

令和4年度都市計画基礎調査

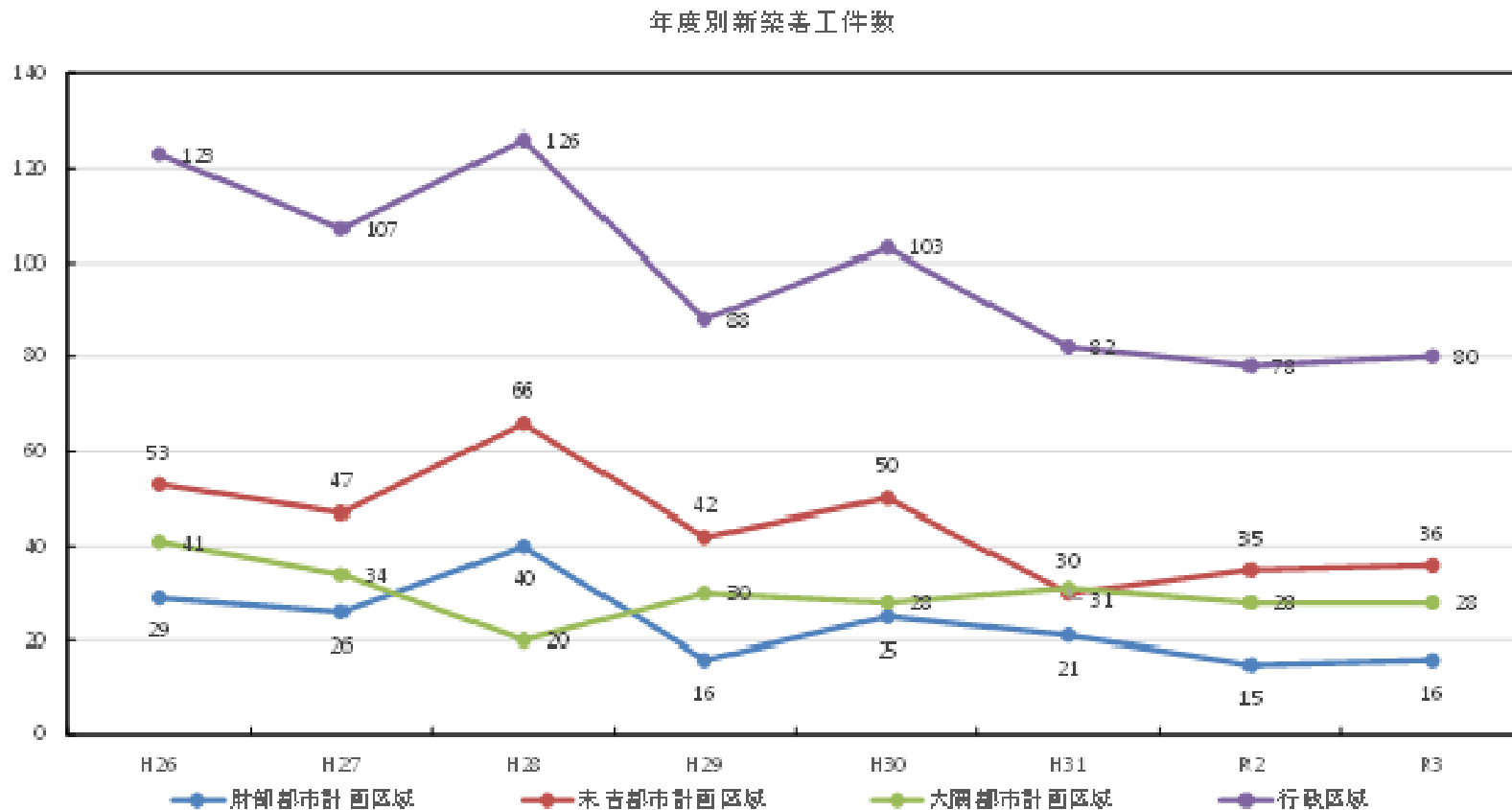


新築動向（都市計画区域内）

曾於市の平成26年～令和3年の新築着工件数は、787件あり、うち財部都市計画区域が188件（全体の23.9%）、**末吉都市計画区域が359件（同45.6%）**、大隅都市計画区域が240件（同30.5%）となります。

新築着工の用途別でみると、**住居系が80%以上**占めています。

令和4年度都市計画基礎調査



地価公示価格

令和6年度の曾於市の地価公示価格は
平均1万1,890円/m² 変動率－1.37%の下落
末吉地区について、曾於3、曾於5についてはげ
前年と同じとなったが他は下落。土地区画整理地
域内である**曾於5**についてR2と比べても微減と
なっています。



曾於 1	
R2	12,000
R3	11,700
R4	11,500
R5	11,300

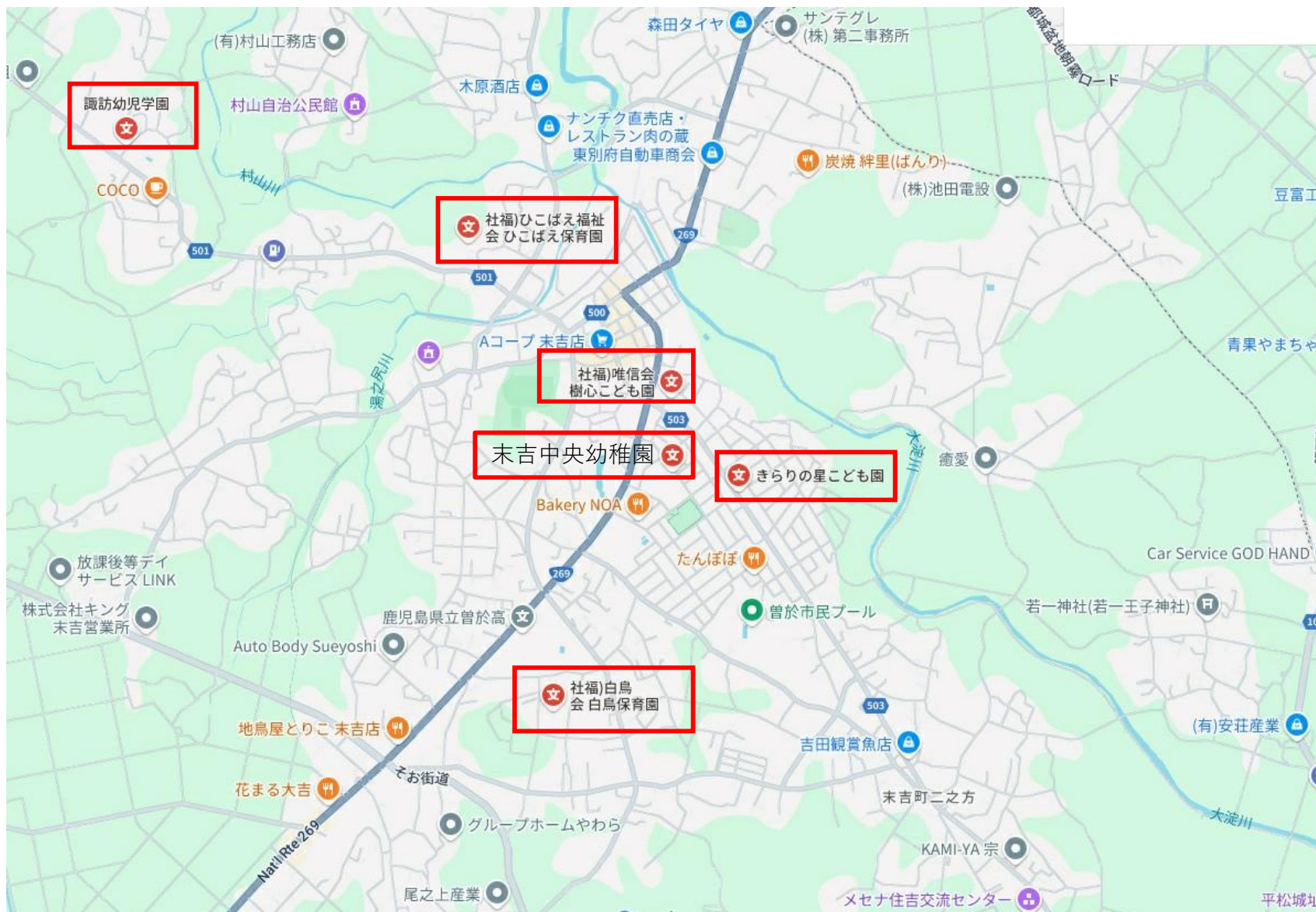
曾於 5-1	
R2	23,500
R3	23,100
R4	22,800
R5	22,500

曾於 3	
R2	9,210
R3	9,110
R4	9,030
R5	8,500
R6	8,500

曾於 5-3	
R2	28,300
R3	27,800
R4	27,400
R5	27,100
R6	26,800

曾於 5	
R2	11,400
R3	11,300
R4	11,200
R5	11,100
R6	11,100

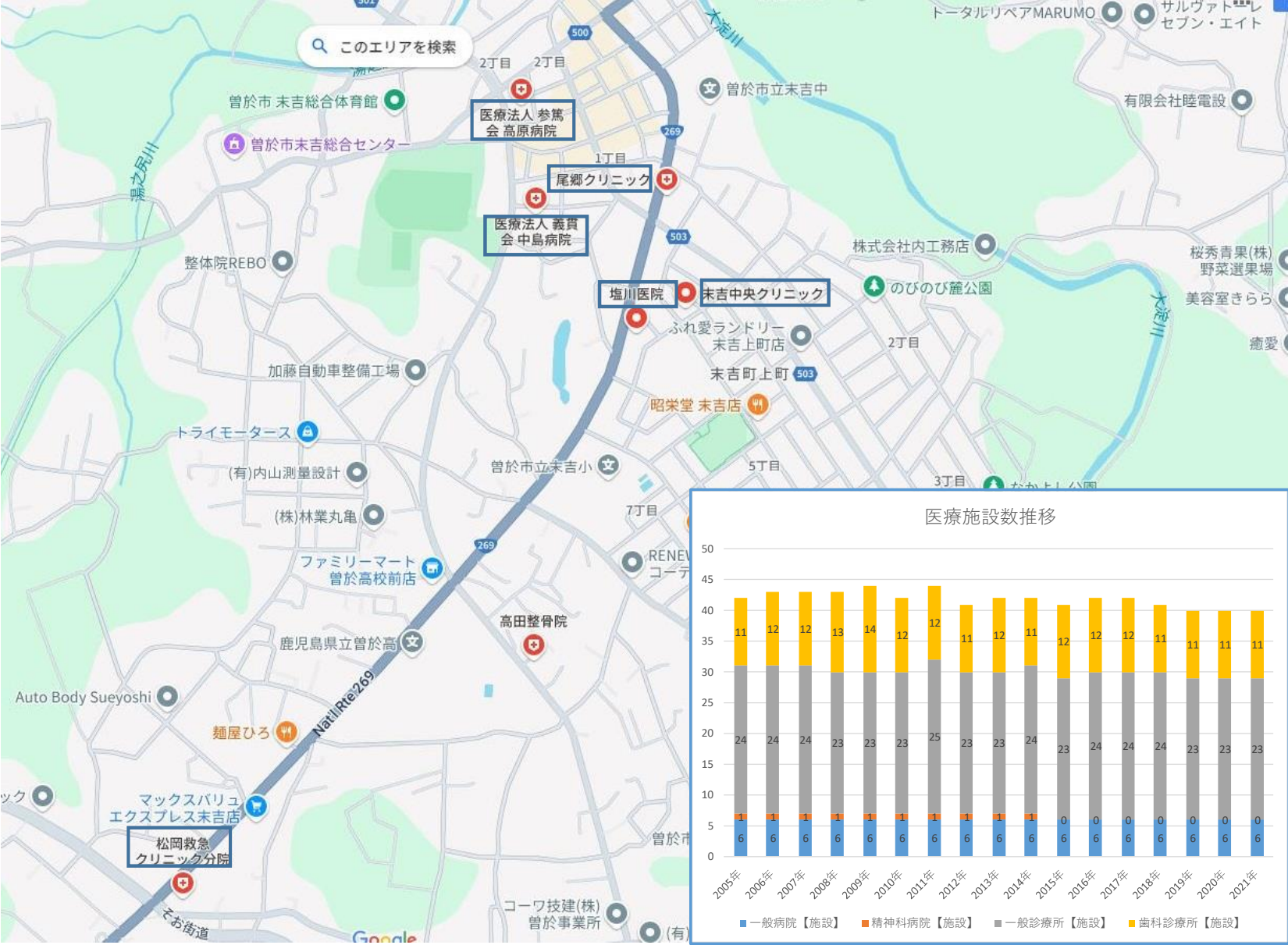
保育園・幼稚園



近隣公共施設



病院・クリニック



戸建て賃貸

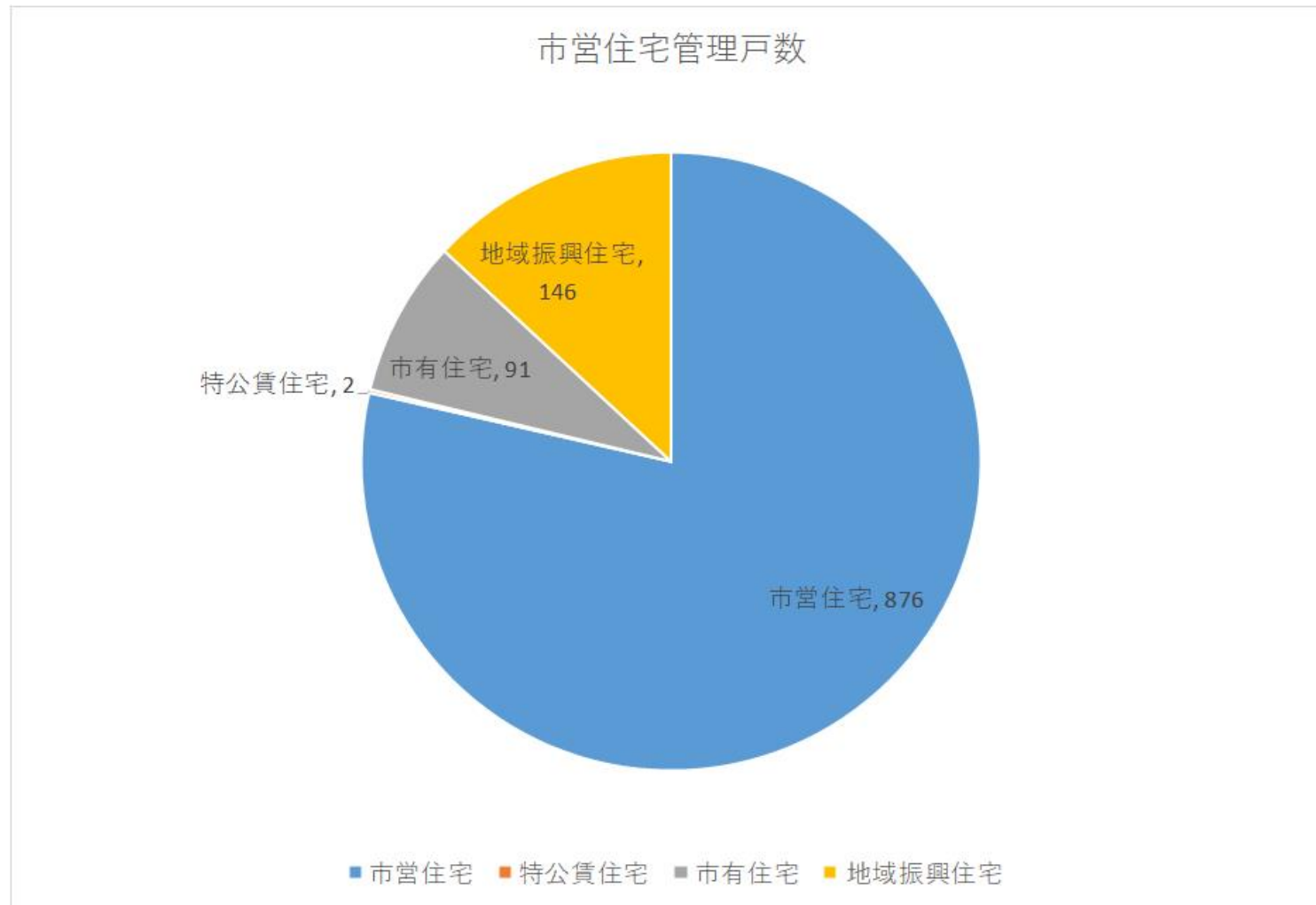
集合住宅賃貸

距離を測定
地図をクリックして経路に追加します
合計距離: 355.05 m (1,164.86 フィート)

市営住宅の概況

市営住宅等の管理状況（令和6年4月1日現在）

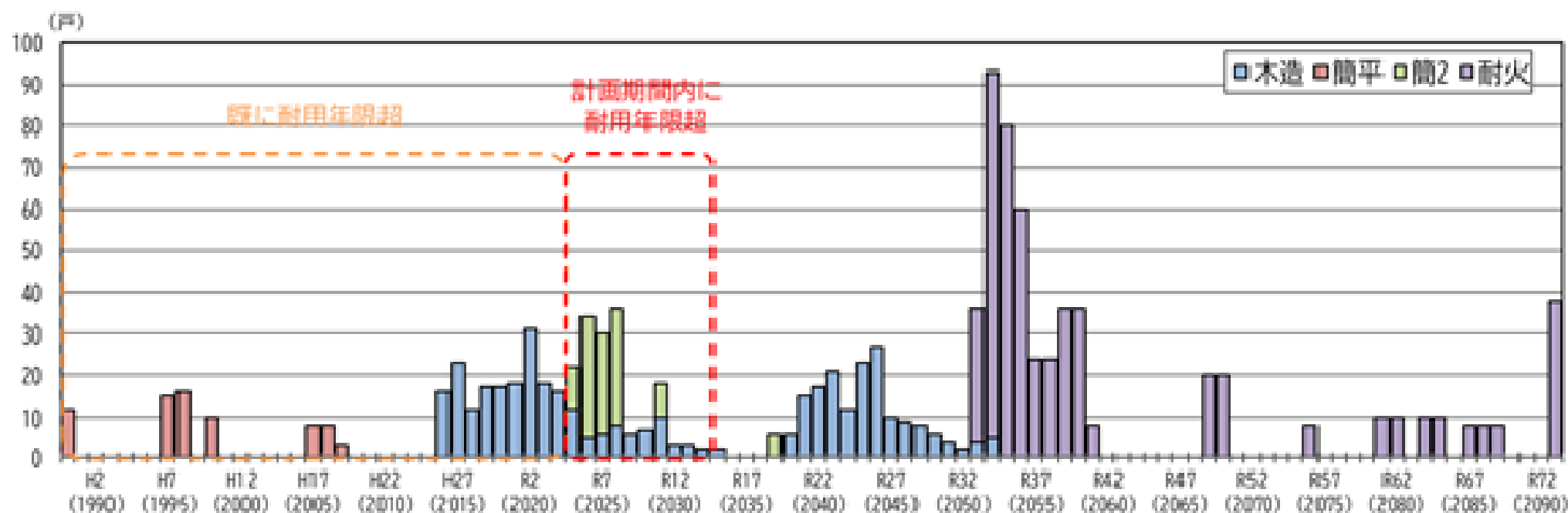
本市の市営住宅等の管理戸数は、1,115戸で市営住宅が876戸，特公賃住宅が2戸，市有住宅が91戸，地域振興住宅が146戸となっています。



耐用年限経過状況（令和4年長寿命化計画より）

耐用年限の経過状況をみると、令和4年6月1日時点で耐用年限を超過している住宅は、市営住宅では木造142戸、簡平が72戸の計214戸（市営住宅の24.4%）、市有住宅では木造26戸で、市営住宅等全体の21.5%にあたる240戸が耐用年限を超過している。

また、本計画期間終了時の令和14年度末時点で見ると、耐用年限が超過している住戸は、市営住宅では木造146戸、簡平72戸、簡2が99戸の計317戸（市営住宅の36.2%）、市有住宅では木造84戸（市有住宅の98.2%）となり、市営住宅等全体の35.9%にあたる401戸が耐用年限を超過する。



建替えを予定している5団地の位置図



各団地の状況 (R7.2.7現在)

向江団地 末吉町二之方6236番地1

敷地面積	1,935.8㎡	耐用年数	45年
建設年度	S52・53年度	政策空家期間	H30.4～R12.4(予定)
構造・階数	簡易耐火構造2階建て		
棟数・戸数	3棟・18戸		
入居世帯数	7世帯		
空き家率	61.1%		
家賃	12,800～13,000円/月		
用途地域 (容積率/建蔽率)	第一種低層住居専用地域 (80%/50%)		

菅渡第1団地 末吉町二之方6428番地2

敷地面積	1,025.8㎡	耐用年数	45年
建設年度	S54年度	政策空家期間	H20.4～R11.3(予定)
構造・階数	簡易耐火構造2階建て		
棟数・戸数	2棟・8戸		
入居世帯数	4世帯		
空き家率	50.0%		
家賃	14,600円/月		
用途地域 (容積率/建蔽率)	第一種低層住居専用地域 (80%/50%)		

各団地の状況

菅渡第4団地 末吉町諏訪方7977番地1

敷地面積	1837.6㎡	耐用年数	45年
建設年度	S42年度	政策空家期間	H20.4～R11.3(予定)
構造・階数	簡易耐火構造平屋建て		
棟数・戸数	3棟・10戸		
入居世帯数	4世帯		
空き家率	60.0%		
家賃	3,400～5,900円/月		
用途地域 (容積率/建蔽率)	第一種住居地域 (200%/60%)		

掛上団地 末吉町諏訪方8368番地

敷地面積	2,208.5㎡	耐用年数	45年
建設年度	S32年度	政策空家期間	H20.4～R11.3(予定)
構造・階数	簡易耐火構造平屋建て		
棟数・戸数	2棟・12戸		
入居世帯数	2世帯		
空き家率	83.3%		
家賃	1,800円/月		
用途地域 (容積率/建蔽率)	第一種住居地域 (200%/60%)		

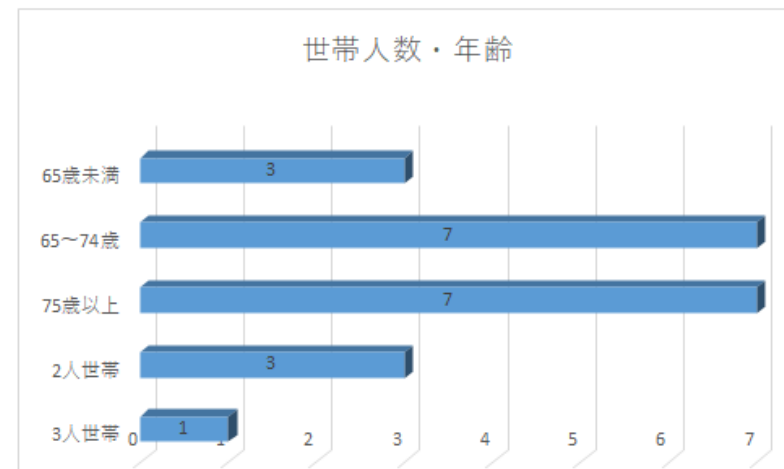
各団地の状況 (R7.2.7現在)

法楽寺団地 末吉町諏訪方8226番地

敷地面積	3,480.0㎡	耐用年数	45年
建設年度	S39～40年度	政策空家期間	H20.4～R11.3(予定)
構造・階数	簡易耐火構造平屋建て		
棟数・戸数	7棟・27戸		
入居世帯数	4世帯		
空き家率	85.1%		
家賃	3,100円/月		
用途地域 (容積率/建蔽率)	第一種低層住居専用地域 (80%/50%)		

入居状況

		R7.2.7現在					(世帯)	
		菅渡 第1	菅渡 第4	掛上	法楽寺	向江	計	
単身世帯	65歳未満	1	1	0	1	0	3	14.3%
	65～74歳	2	1	0	1	3	7	33.3%
	75歳以上	1	0	1	2	3	7	33.3%
2人世帯※		0	2	1	0	0	3	14.3%
3人世帯※		0	0	0	0	1	1	4.8%
計		4	4	2	4	7	21	100.0%
※いずれも65歳以上のいる世帯								

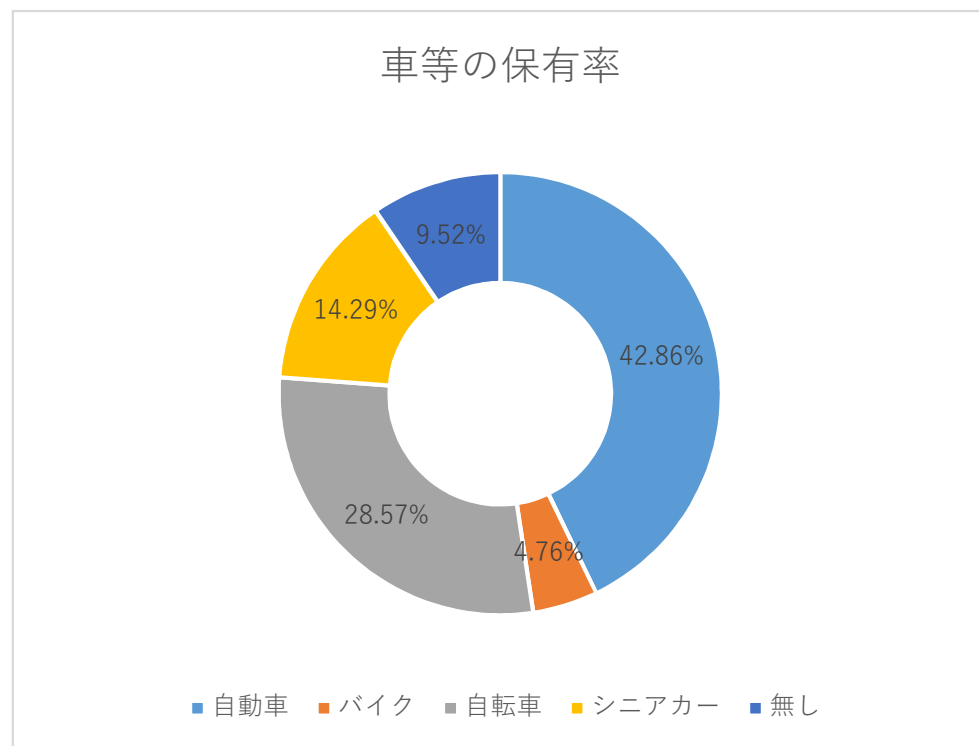


入居の自動車等の保有について

建替えを予定している5団地の入居者の自動車等の保有率は、自動車が42.86% 自転車が28.6%となっており全体の7割を占めます。

また、近隣の病院への移動手段はほとんどが自動車です。遠くにある病院等へは送迎のバスを利用しています。

出典：入居者へのアンケート調査



車等所有率		
種類	台数	率
自動車	9	42.86%
バイク	1	4.76%
自転車	6	28.57%
シニアカー	3	14.29%
無し	2	9.52%
合計	21	100.00%