

守口市まち・ひと・しごと創生本部会議等でのご意見等について

1. 令和2年度第2回守口市まち・ひと・しごと創生本部会議での主なご意見について（抜粋）

・第1期戦略においてもシティプロモーション、教育の充実、守口市駅前の再開発というところがテーマになっており、不動産事業者の方からもご指摘があるが、事務局説明において、これらに加えてブランド化の大切さについて触れられていた。特に、ブランドを創るとの発言があった。ブランドを発信するのではなく、創っていくとはどういうイメージを持っているのか。

→創生委員会において、ブランドを創る際のキーワードは「子ども」であるご指摘賜った。同じ施策を展開していても、ブランド力がある自治体の方が評価される現状がある。ブランドを創る根幹は、発信にある。令和3年度においても臨時予算の時期はこれからで財政的にも大変だと思うが、所管課からも本市の魅力の発信に関する内容が提案されるように聞いているので、そのあたり力を入れていければと考えている。守口市の施策が守口市に良いイメージを持っていただけるようにすることが大切だと考えているところ。

・長年、本市においてはシティプロモーションが課題であると認識しているが、なかなか進んでいない。組織的な改編等も視野に取り組む必要もあるのではないかと考える。

・住みたい町ランキングの上位の自治体では、放課後学習に取り組んでいることなどが触れられているが、本市では以前から取り組んでいる。そのような意味では、情報の打ち出し方が大切だという認識がある。市として一元的に情報発信を強化することが大切である。ご指摘いただいた「子ども」という視点でいかにうまく打ち出すかが大切であると考えている。

・情報発信とまちの魅力づくりは、行政だけではできないと考えることから公民協働の観点はとても重要であると考えている。

・どのように、ブランド力を創っていくのかという方向性については、総合戦略に書き込まれているのか。

→総合戦略の基本目標2の中に、若い世代に守口の「まちの魅力」を広く伝えるという項目の中に、第1期戦略からの取組として、シティプロモーションの展開や地域ごとの魅力の情報の発掘・発信があります。第2期戦略からは、官民連携での電子掲示板の創設などについても検討している。その他、小中学生に対する地域学習で郷土愛を育む取組、また官民連携による「守口魅力巡りツアー」などの開催も考えているところ。

・ブランドの創造は、まち・ひと・しごと創生での取組だけではなく、第6次総合基本計画にも触れられている。全職員が情報発信の大切さを認識して職務にあたるのが大切であるとする。その中で本市のブランドになり得るものを整理し、それを磨いていくという視点が大切であるとする。

・テレワークオフィスの促進については、新規設置するのか。在宅勤務が基本ということであれば、家でやることができるのではないかと。今後もニーズはあるのか。

→在宅勤務といっても、家に家族がいる場合は仕事に集中できない状況もあると考えることから、テレワークオフィスの設置は有効であるとする。ただ、市が直営で設置することにとらわれるのではなく、官民連携での設置も視野に検討するべきであるとする。

・テレワーク環境の充実に関連して、市内で民間事業者によるテレワークオフィスが開設され、強気の価格設定がなされているところもあるので、一定の需要はあるのではないかと認識しているところ。

・50ページの暮らしと仕事のバランスを確保するについては、共働き家庭の支援については、児童クラブに事などは触れられていないが、あえて割愛しているのか。

→児童クラブは、仕事と暮らしのバランスに係る部分であるとするので、他の項目に記載しうるのは検討項目の一つとしたい。

・各取組の表現において、「検討します。」との表現が複数箇所見られるが、計画という性質上、財政需要や今後の政策判断を伴うもの、慎重な議論が伴うものを除いては、基本的に断定的な表現とすべきとする。

・総合基本計画との整合性については、しっかりと考慮すること。また、その際は、内容面だけでなくスケジュール面についても整合するように配慮すること。

※→●●●部分については、事務局発言の要約

2. 令和2年度第1回守口市まち・ひと・しごと創生委員会でのご意見を踏まえた、開発業者へのヒアリングについて（要点）

（1）物件を購入する際の傾向

- ・ 駅近で利便性が高いところが人気。
- ・ 山手については、路線バスなどが走っていない限り、一時期に比べ、人気は落ちてきている。（路線バスが走っていて、引き続き、人気のエリアは、枚方市・枚方公園・樟葉など）
- ・ 子どもを学校に通わせる際や、職場への通う際の利便性を考えて、家を購入している。
- ・ 基本的には、現在住んでいる地域で家を購入したい傾向にある。ただ、費用の問題で、現在住んでいるエリアから順に、同心円状に購入する物件の対象を拡げていく傾向が読み取れる。

- ・ 大阪府内では大阪市内と北摂に人気がある。北摂はニュータウンも多く、きちんと区画整理が行われていることが要因ではないかと考える。
- ・ 所得が高いなどの理由で、購入したい物件を選択できる方は、坪単価等の価格は気にせず、大阪市内や北摂で購入する傾向がある。

(2) 事業者の本市に対する印象

- ・ 守口市は、圧倒的に持ち家比率が低いことが、定住に繋がらない要因の1つにあると思う。ワンルームと賃貸が多い。3LDKの分譲マンションが圧倒的に少ない。
- ・ 守口市の場合は、大規模開発用地が出てくることが少ないため、開発が難しいと思う。結果、残った土地の活用に留まり、アパートのような単身向けの賃貸となり、賃貸物件ばかり増える傾向にある。
- ・ 守口市駅周辺の開発が、魅力の肝になってくる。大日駅周辺では大規模マンションと商業施設があって、人気エリアのひとつになった。現時点では、守口市駅周辺は開発業者にとって魅力の無い地域。自治体としてはこの開発促進に力を入れるべき。
- ・ 北河内では、枚方市の駅前開発の方針が上手く、樟葉駅や枚方市駅などに事業者も力を入れているため、上手く駅前開発されている。その魅力が高まっているため、株主の利益を大切にしないといけない事業者としては、投資しても回収できると見込んで、大規模なマンションや戸建てを立てようとする。その観点は大切。
- ・ 駅前の公共施設については、単に更新するだけではなく、守口市民に何らかの利益がある形にしないといけないのではないか。
- ・ 新築に対する固定資産税の減免については、開発事業者にとってはメリットを感じない。買い手は、住居を選択する上でのきっかけになるので、売りやすくはなると感じる。
- ・ 寝屋川市は、市長が令和2年度の市政運営方針において、「担税力に富んだ子育て世代の誘引に全力を注ぐ」との方針を掲げ、担税力のある人の呼び込みに力を入れている。また、「まちのリノベーションにより新たな価値を生み出す」との方針も掲げ、子育て世代の流入促進及び空き家の減少を図るため、不動産に関する専門家団体によるプラットフォームを設立し、リノベーション等による空き家の流通を促進している。守口市においても老朽化した木造住宅に居住あるいは所有する人に対して、プラスになるような施策を行ってはどうか。
- ・ 守口市は、立地上のポテンシャルはあると思う。高いお金を出してでも住みたいとなる市にならないといけない。
- ・ 校区の魅力が高まれば、人気のある校区に人が集まる。そこに多くの分譲物件が供給する、というスキームも大切。(例：堺市では南海電車の車庫跡、駅前商業施設跡に建設のマンションが、いずれも人気の中学校区に繰り入れられたことで、その中学校の生徒数が増加し校舎を増築している。)
- ・ 公共施設の跡地については、仕様・用途を絞った形での売却にすべき。もしくは、市と事業者とで共同事業を実施するか。定期借地権50年の契約は、50年経った際の決定権が市にある状態で、事業者にとっても、物件を借りている人にも魅力がない。

(3) 守口市に転入される方の特徴について

傾向

- ・ 物件を購入する年齢層は、20代後半から30代が多い。
- ・ 大阪市内が圧倒的に人気だが、坪単価が高いため、買えない人は大阪市外に購入する。この付近で言うと、旭区、鶴見区に住みたいが、費用的に難しい人が守口市に家を購入している場合が多い。また、幹線道路などを跨ぐことなく、大阪市と隣接している滝井地区に購入するケースも多い。
- ・ あまり行政単位で物件を選んでおらず、価格で選んでいるように思う。
- ・ また、教育面では、大阪市旭区にある太子橋小学校の児童は、今市中学校に進学することになっており、当該中学校は、府内トップレベルの学力水準を誇っていると不動産業界では知られている。※京阪本通1(6~7)は、さつき学園と太子橋小学校を選択でき、緑町は守口小学校とさつき学園、太子橋小学校を選択できるので、太子橋小学校を選択していると思う。
- ・ 分譲マンションが人気の傾向で、内環状線より大阪市内側の地域が人気。
- ・ 金額ではなく、地域で物件を購入しようとしている方は、事前にインターネットで検索してから相談に来る。市のホームページが魅力的になるようにする必要がある。百科事典のような構成ではなく、シンプルで分かりやすいことが大切。更に深く知りたい人は、ページを進んでいくようなつくりを心掛けると良い。

守口で家を探されている方の守口市への印象

- ・ 守口市に学力が高いというイメージを持っている人は少ないと思う。
- ・ 義務教育学校については、9年制を取っていることから、学力に力を入れているように感じるが、実態は分からない。

守口で物件を購入する場合の決め手

- ・ 守口市内での転居（購入）が多い。
- ・ 守口市というよりは、旭区や鶴見区に比べ、安く購入できるため、守口市に購入している。
- ・ 校区や学力について聞かれることが多い。

近年の住宅供給の傾向・特徴

- ・ 駅前の3LDKの分譲マンションの需要が高い。ただ、コロナ禍で、郊外の戸建ての人気も高まってきているように思う。

寝屋川や枚方の物件と、守口で供給されている物件の違い

- ・ 門真市と寝屋川市については、同条件でも、守口市より金額が安い。
- ・ 門真市は、単身者が多い印象がある。
- ・ 枚方市は、子育て世代に人気がある。

守口市と連携できること

- ・ 守口市の立地などポテンシャルはあるが、現時点では、魅力が多いとは言えない状況。文化センターや体育館を含めた一体の駅前開発がある場合は、京阪グループとしてお役にたてるシーンがある

かもしれない。まちの魅力向上の核になると思う。

- ・ 今後も意見交換の場を設けるのは、問題ない。
- ・ また駅でのパンフレットの設置などもご相談いただければ、検討する。

(参考)

○持ち家比率 【平成27年10月1日時点】				
市町村名	住宅に住む 一般世帯	持ち家	持ち家率	
大阪府	3,867,305	2,178,770	56.3%	
大阪市	1,333,086	586,551	44.0%	
北 河 内 地 区	守口市	64,043	38,097	59.5%
	枚方市	164,935	112,259	68.1%
	寝屋川市	100,686	64,140	63.7%
	大東市	51,384	31,228	60.8%
	門真市	55,246	28,418	51.4%
	四條畷市	21,833	14,962	68.5%
	交野市	28,675	22,006	76.7%
豊 能 地 区	豊中市	168,237	93,285	55.4%
	池田市	44,817	25,558	57.0%
	吹田市	165,735	85,331	51.5%
	箕面市	56,253	34,701	61.7%
	豊能町	7,672	7,388	96.3%
	能勢町	3,664	3,361	91.7%
三 島 地 区	高槻市	145,598	94,811	65.1%
	茨木市	114,507	66,057	57.7%
	箕面市	56,253	34,701	61.7%
	島本町	11,671	8,966	76.8%