

釧路市特定居住促進計画

令和8年3月30日策定

自治体名	北海道 釧路市	計画期間	令和8年度～12年度
------	---------	------	------------

1 特定居住促進区域

北海道



出典：国土地理院ウェブサイト

釧路市全図

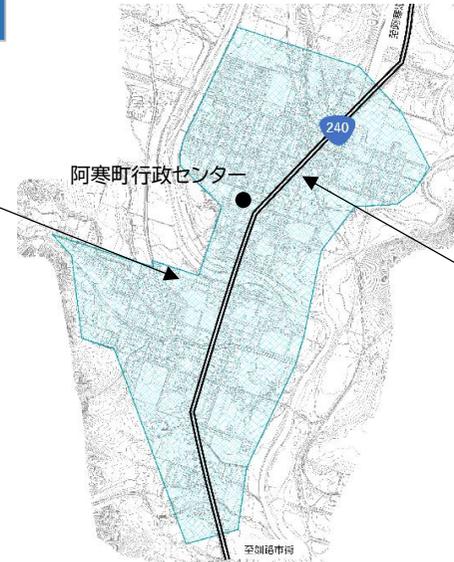


出典：釧路市都市計画マスタープランより
地理院地図（国土地理院）を加工して作成

①阿寒地域

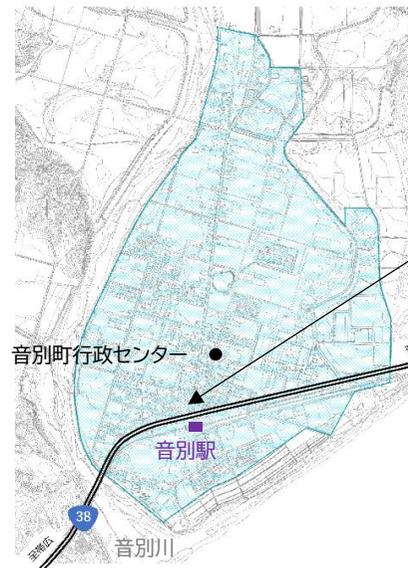


3.1(5)「くしろ長期滞在ビジネス研究会」登録マンスリー等住宅



3.7 Cafe & Community Space Fuu.

②音別地域



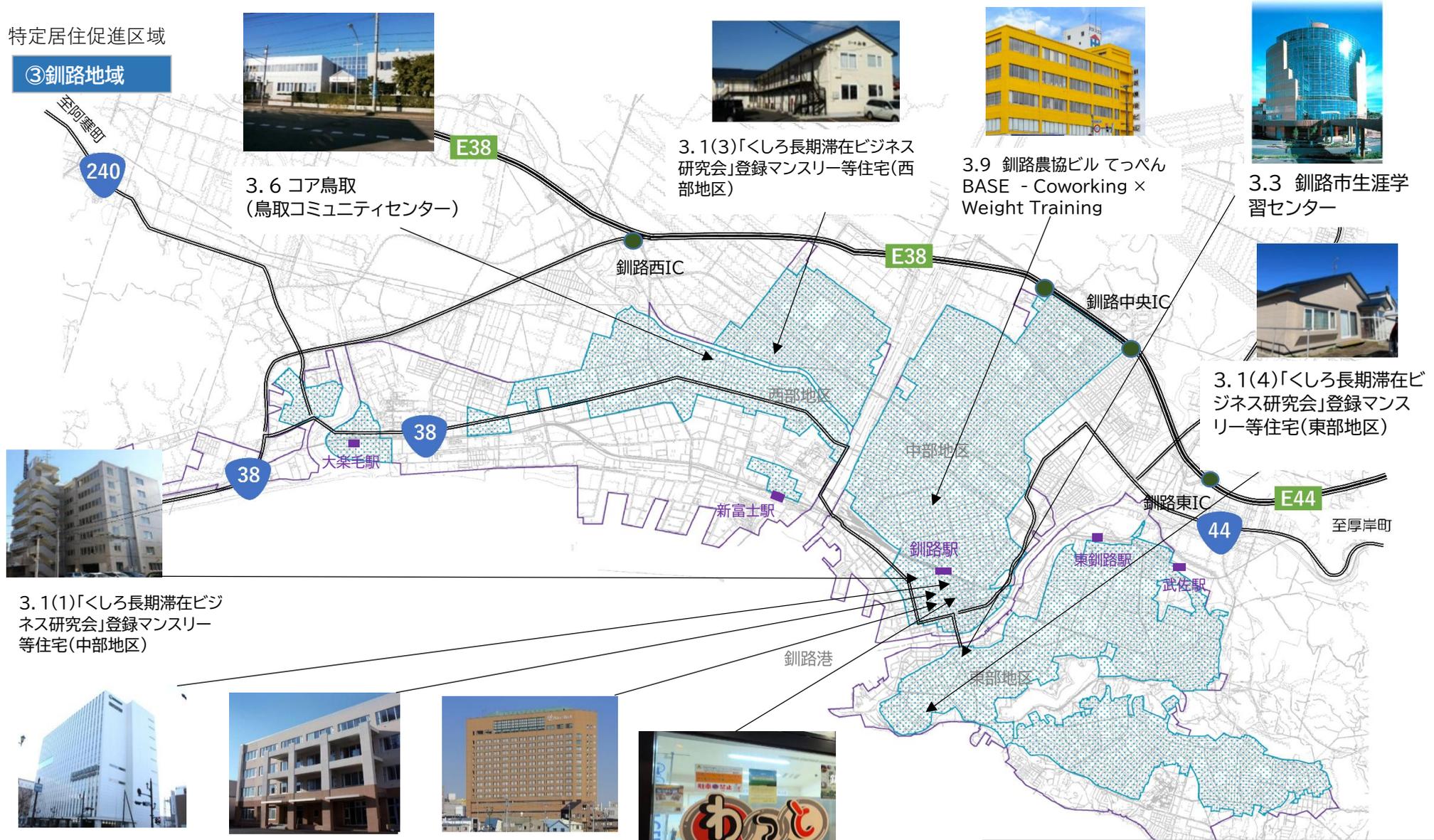
3.8 ルート38音別館
おんぼーと

凡例： 特定居住促進区域

※都市計画上、阿寒地域及び音別地域全域は都市計画区域外

1 特定居住促進区域

③ 釧路地域



3.6 コア鳥取 (鳥取コミュニティセンター)



3.1(3)「くしろ長期滞在ビジネス研究会」登録マンスリー等住宅(西部地区)



3.9 釧路農協ビル てっぺん BASE - Coworking × Weight Training



3.3 釧路市生涯学習センター



3.1(4)「くしろ長期滞在ビジネス研究会」登録マンスリー等住宅(東部地区)



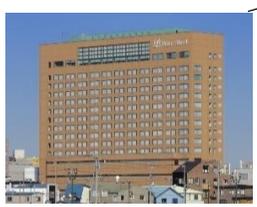
3.1(1)「くしろ長期滞在ビジネス研究会」登録マンスリー等住宅(中部地区)



3.4 釧路市中央図書館



3.2 釧路市交流プラザさいわい



3.1(2)「くしろ長期滞在ビジネス研究会」登録ホテル(中部地区)



3.5 釧路市民活動センターわっと

凡例:  特定居住促進区域

※釧路地域における特定居住促進区域は、釧路市立地適正化計画(令和7年現在)の「居住誘導区域」としている

2 特定居住の促進に関する基本的な方針

(1) 基本方針

ア 地域の特性を踏まえた将来像・地域が目指す将来像

釧路市は、北海道の東部、太平洋岸に位置し、「阿寒摩周」「釧路湿原」の二つの国立公園や特別天然記念物「タンチョウ」や「阿寒湖のマリモ」など世界的にも貴重で魅力あふれる自然に恵まれたまちである。これまで釧路市は国内有数の水揚げ量を誇る水産業、豊富な森林資源を有する林業、背後圏の酪農、畜産などの農業といった第1次産業や、食品・製菓・製紙などの第2次産業を中心に生産都市として発展してきた。

また、当市は国内外との貨物定期船やクルーズ客船の受け入れ、暮らしや産業を支える釧路港や、直行便で首都圏にアクセス可能なたんちょう釧路空港、札幌市等の道央圏とつながる道東自動車道など、ひがし北海道の物流・人流拠点としての機能を有している。

阿寒地域市街地（本町地区）は、釧路市街地と阿寒湖温泉の間に位置しており、林業や酪農・畜産業が盛んで、たんちょう釧路空港まで車で約15分、道東自動車道－阿寒ICまで約5分と非常にアクセスの良い地域にある。令和6年には阿寒IC～釧路西IC間（17km）がつながり、釧路市街地までのアクセスも向上した。

音別地域市街地は、釧路市街地から白糠町を挟んで南西側に約40kmほどに位置しており、音別川の豊かな水資源を生かした製菓工場の進出や、地域資源を生かした製品の生産が盛んである。

これまで、これらの豊かな地域資源や交通の利便性といった都市機能を活かした観光客誘致を行ってきた。また、平成21年度からは夏の平均最高気温が約20度と涼しい気候を生かし、避暑を目的とする長期滞在やスポーツ合宿、ワーケーションの誘致を行っており、長期滞在者数は14年連続北海道第1位となっている。

しかしながら、本州の猛暑化に伴う滞在者数の増加に伴い、夏の滞在施設の需要が逼迫している状況であり、滞在物件の開発が急務であるものの、冬季の利用者が見込めないことから民間による滞在物件の開発が進んでいない。

こうした中、市は夏季偏在の滞在需要の解消と二地域居住者（長期滞在者を含む）の増加に向け、新たに令和7年8月に「釧路市二地域居住等促進戦略」を策定し、官民連携の取り組みにより地元人材や企業との交流の機会を通じて活力ある地域経済とコミュニティを創出するとともに、人口減少を補完していくこととしている。

イ 二地域居住者に期待する役割

釧路市の長期滞在者は年間2,000～2,800人で、その約9割が夏季に「涼しい夏」を求めてやってくるシニア層である。多くの長期滞在者がリピーターとして定着化している理由の一つとして、市が窓口となっている安心感の他に、官民連携で地域の自然や文化などに触れる機会や長期滞在者同士の交流を積極的に創出してきたことが上げられる。

これまでの長期滞在者層に対する取り組みから得られた実績や経験値を基礎とし、今後、新たに「涼しさ」を求めて長期滞在する家族層のほか、涼しさのほかに自分の居場所を求める「中間層」や、起業や複業、ボランティアで自己実現を図る「自己実現層」など、釧路市を活動の場とする意欲を持つ現役世代層の誘致により来訪層の多様化を目指す。また、地元人材や企業との交流の機会を創出し、共に街づくりを行うパートナーと位置づけ、夏季偏在の解消と地域の活性化を目指す。

ウ 二地域居住者と地域住民の関係構築に関する方針

二地域居住者と地域住民が相互に信頼しあい、二地域居住者もまちづくりのパートナーとして参画できるまちづくりに向けて、以下の取り組みを実施する。

(ア) 二地域居住者と、地元人材や企業との交流の機会を創出する。

(イ) 生徒や学生との総合学習や、市民への出前講座等を通じて、二地域居住者と市民との関わりや、二地域居住者がもたらす釧路市への効果についての情報発信を行う。

(ウ) 定期的に、二地域居住者と市民との交流会を行う。

(エ) 現在、長期滞在者に対し発行している市内の一部公共施設を市民と同等の条件で利用可能かつ民間のサービス特典がある「くしろステイメンバースカード」と、国が行うふるさと住民登録制度を活用した「(仮)第2住民サービス」のシステムづくりを通して調和を図っていく。

(2) 二地域居住の促進に係る目標の設定

- ・令和12年度までの5か年で、二地域居住者数（ふるさと住民登録者数）を、延べ1万3千人とする。
- ・令和12年度までに、リピート率（滞在者アンケート調査結果）を20%とする。

3 特定居住拠点施設の整備に関する事項

(1) 特定居住拠点施設

No	拠点施設の区分	名称（施設の内容）	所在地	都市計画等の状況	整備内容	整備主体	整備期間
1	一団地の住宅施設・宿泊施設	「くしろ長期滞在ビジネス研究会」登録 マンスリー等住宅・ホテル（短期滞在用 ホテル・短期滞在用住宅）	釧路市内	下記(1)～(5) のとおり	整備済	くしろ長期滞在 ビジネス研究会 会員民間事業者	令和7年
	(1)一団地の住宅施設	釧路地域中部地区 マンスリー等住宅（短期滞在用住宅 計95戸）	釧路市幸町13-3-15 ほか	近隣商業地域ほか	整備済	同上	平成27年
	(2)宿泊施設	釧路地域中部地区 ホテル（短期滞在用ホテル 計4棟）	釧路市幸町7-1 ほか	商業地域ほか	整備済	同上	平成5年
	(3)一団地の住宅施設	釧路地域西部地区 マンスリー等住宅（短期滞在用住宅 計5戸）	釧路市昭和南5-6-11ほか	第1種低層住居専用地域ほか	整備済	同上	令和2年

	(4)一団地の住宅施設	釧路地域東部地区マンスリー等住宅（短期滞在用住宅 計33戸）	釧路市米町4-1-9ほか	第1種中高層住居専用地域ほか	整備済	同上	令和6年
	(5)宿泊施設	阿寒地域マンスリー等住宅（短期滞在用住宅）	釧路市阿寒町富士見2-12-11	都市計画区域外	整備済	同上	令和6年
2	交流施設	釧路市交流プラザさいわい（交流施設）	釧路市幸町9-1	商業地域	整備済	釧路市	平成23年
3	交流施設	釧路市生涯学習センター（交流施設）	釧路市幣舞町4-28	近隣商業地域	整備済	釧路市	平成4年
4	交流施設	釧路市中央図書館（交流施設・多目的ホール）	釧路市北大通10-2	商業地域	整備済	釧路市	平成30年
5	交流施設	釧路市民活動センターわっと（交流施設）	釧路市末広町3-1	商業地域	整備済	釧路市	平成16年
6	交流施設	コア鳥取 （鳥取コミュニティセンター）	釧路市鳥取北8-3-10	第2種中高層住居専用地域	整備済	釧路市	平成2年
7	交流施設	Cafe & Community Space Fuu. （カフェ・コミュニティスペース）	釧路市阿寒町新町 2-4-13	都市計画区域外	整備済	民間事業者 （地域おこし 協力隊）	令和6年
8	交流施設	音別地域交流拠点施設 「ルート38音別館 おんぽーと」 （特産品の生産・販売等交流施設）	釧路市音別町本町1-51	都市計画区域外	整備済	釧路市	令和4年
9	事務所	釧路農協ビル てっぺんBASE - Coworking × Weight Training （コワーキングスペース）	釧路市新橋大通1-2-20	近隣商業地域	改修	くしろ長期滞在 ビジネス研究会 会員民間事業者	令和8年4月～

(2) 用途特例適用要件に関する事項（特定行政庁の同意： 年 月 日）

適用なし

(3) 公的賃貸住宅等整備事業に関する事項

適用なし

4 特定居住者の生活の利便性の向上又は就業の機会の創出に資するため必要な施設の整備に関する事項

(1) 関連施設

No	施設の用途・名称	所在地	都市計画等の状況	整備内容	整備主体	整備期間
	該当なし					

(2)用途特例適用要件に関する事項（特定行政庁の同意： 年 月 日）
適用なし

5 施設の整備に関する事業と一体となってその効果を一層高めるために必要な事業又は事務に関する事項

- ・移住及び二地域居住希望者への相談窓口の開設。
- ・長期滞在者に対し発行している市内の一部公共施設を市民と同等の条件で利用可能かつ民間のサービス特典がある「くしろステイメンバースカード」の発行と、国が行うふるさと住民登録制度を活用した「（仮）第2住民サービス」を統合したシステムづくり。
- ・市内の空家を二地域居住施設に転用するための、施設改修補助である「長期滞在施設整備支援事業」の実施。
- ・二地域居住者のターゲット層にあわせた、二地域居住者同士または市民との交流会の実施。
- ・民間事業者が運営する二地域居住施設の情報の一元管理およびその運営をサポートをする「物件予約システム開発と運営」への補助。
- ・官民連携のプラットフォームである「くしろ長期滞在ビジネス研究会」の運営（HP・SNS・ガイドブックで情報の発信、会員事業者との意見交換等）。
- ・その他二地域居住促進に関する事。

6 施設の整備に関する事業と拠点施設関連基盤施設整備事業との連携に関する事項
適用なし

7 その他

(1) 都道府県知事への意見聴取：令和8年3月16日

(2) 特定居住促進区域内の住民の意見を反映するために必要な措置に関する事項
パブリックコメントの実施：令和8年1月30日～令和8年2月13日

(3) 都市計画との調和に関する事項

釧路地域における二地域居住促進区域は、人口減少の中にあっても一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、日常生活に必要な都市機能やコミュニティが持続的に確保される区域である「居住誘導区域（釧路市立地適正化計画）」と考え方が一致し、阿寒地域と音別地域は、第2次釧路市都市計画マスタープランにおいて、地域住民の居住、日常生活を支える商業業務、身近な公共公益、文化機能などを担い、交流の場としての役割を果たす地域拠点としていることから、本市における二地域居住促進区域は都市計画上、支障ないと考える。

釧路市住宅都市部都市計画課の確認：令和8年1月27日