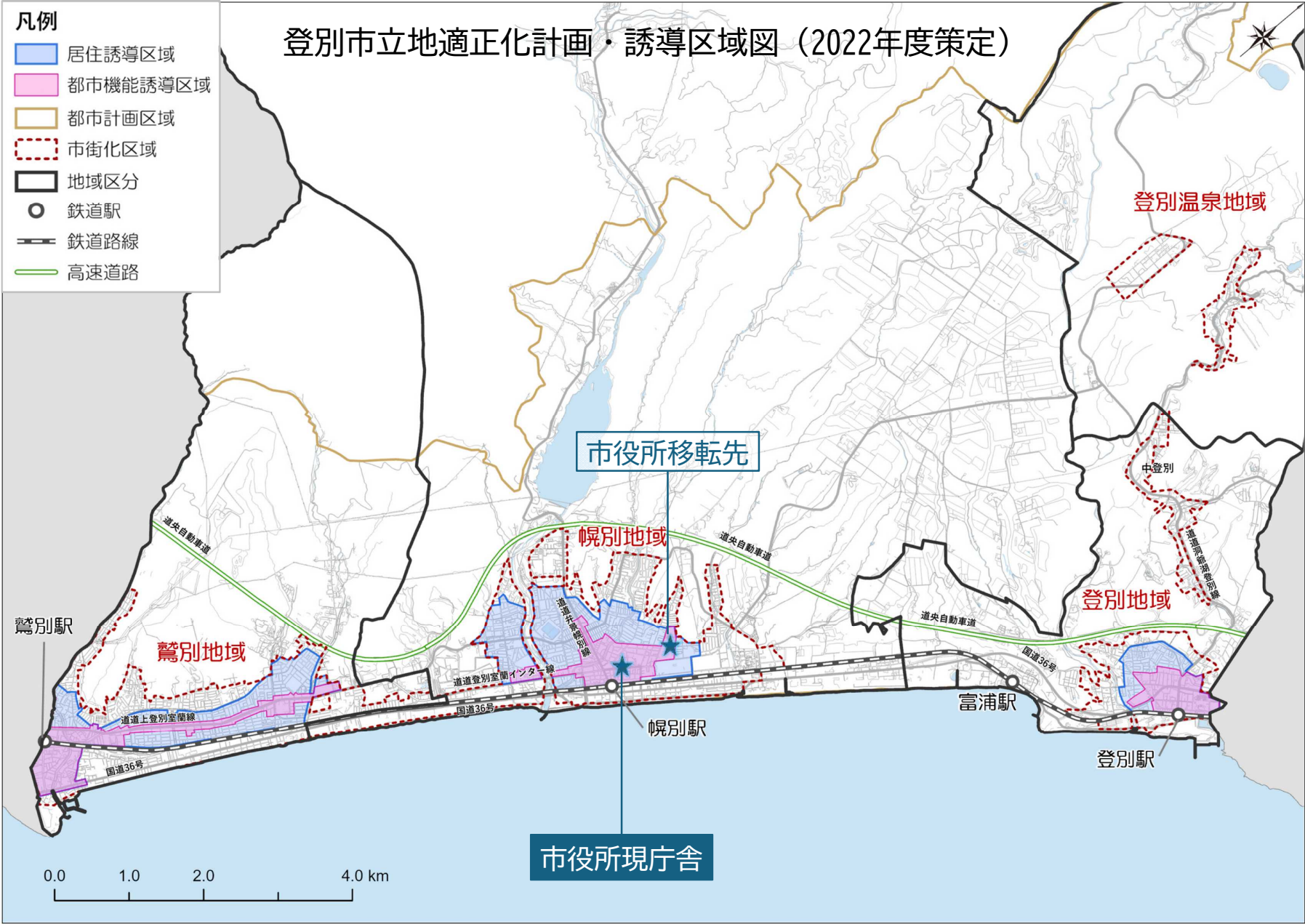


登別市役所現庁舎用地利活用可能性調査 調査結果の概要

株式会社ノーザンクロス

1. 事業化検討の前提条件

1-1. 計画対象用地の位置



1-3. 計画対象用地の敷地条件



- ・ J R 登別駅から約 8 km
- ・ 道央自動車道登別室蘭 I C から約 3 km
- ・ 道央自動車道登別東 I C から約 10 km

	敷地面積	用途地域	建蔽率	容積率
市役所現庁舎 ①	6,575m ²	近隣商業地域	80%	200%
市役所駐車場 ②	2,670m ²	第二種中高層 住居専用地域	60%	200%
(計)	9,245m ²			

- ・準防火地域（敷地①のみ）
- ・建築基準法第22条区域（敷地②）
- ・津波災害警戒区域内
- ・洪水浸水想定区域内
- ・宅地造成等工事規制区域
- ・外壁の後退距離：なし
- ・地区計画：なし
- ・都市計画道路：なし

1. 事業化検討の前提条件

1-4. 中央地区まちづくり協議会の提言（2024年10月）

中央地区のまちづくりコンセプト

『観光とまち つながる つなげる 人と人 ホットとするまちづくり』



現庁舎跡地の利活用方法に関する提言

①宴会場や宿泊客以外も利用できるスペースを併設した宿泊施設の誘致

地区内に滞在する宿泊客等の増加により、商業施設や飲食店に経済効果を及ぼし、中央地区の経済活性化に繋げる

②観光客をターゲットに、地域住民にもアピールする施設の誘致

道の駅的な施設、体験型農園などにより、登別温泉を訪れる観光客を呼び込み 中央地区の経済活性化に繋げる

③子どもとその親をターゲットとした施設の誘致

市内外から親子連れを中央地区に呼び込み、中央地区の活性化に繋げる

2. 計画対象用地の活用ポテンシャル

2-1. 立地環境の評価

【強み】

都市機能が集積する中心市街地に位置
特に教育・文化施設が幌別地区に集積
幌別小学校が現庁舎用地に隣接
土地利用の自由度が高い敷地の広さ
アクセス道路として機能する中央通

【弱み】

市役所庁舎が2026年度に移転
登別駅から8km・10分の距離感
路線バスの利用度・認知度の低さ
登別温泉街との公共交通アクセス
観光客の呼び込み不足

【機会】

インバウンド等の観光客の増加
自動運転モビリティの実装化
AI・ロボット技術の進化・普及
まち再生の公的支援制度の拡充
公民連携まちづくり事業の定着

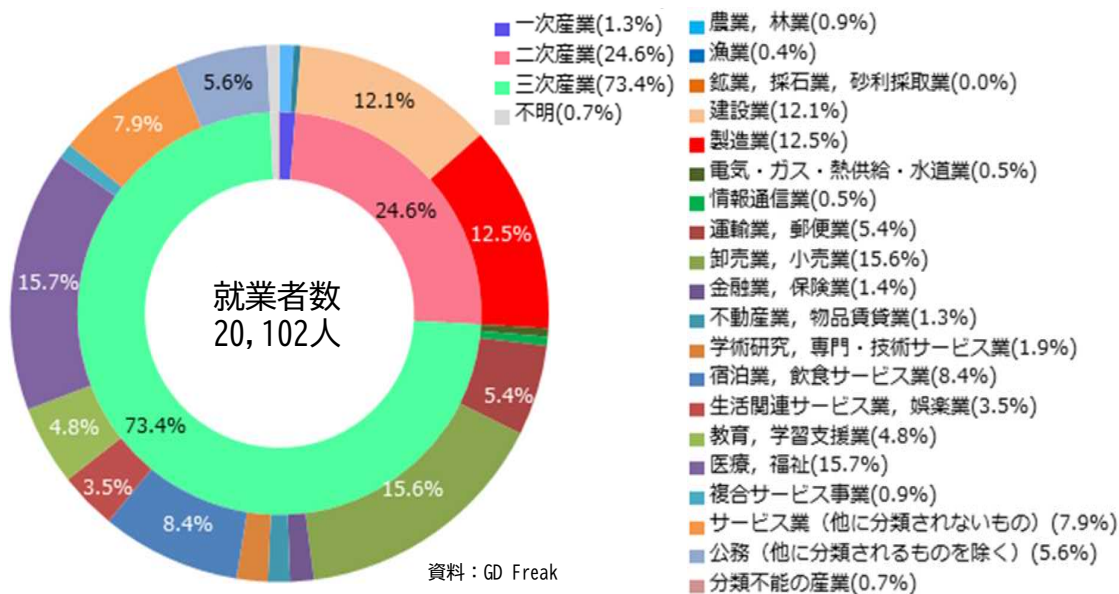
【脅威】

人口減少・少子化・高齢化の加速
路線バスの縮小・維持困難化
地元の働き手不足の深刻化
空き地・空き家・空き店舗の増加
中心市街地の交流機能の低下

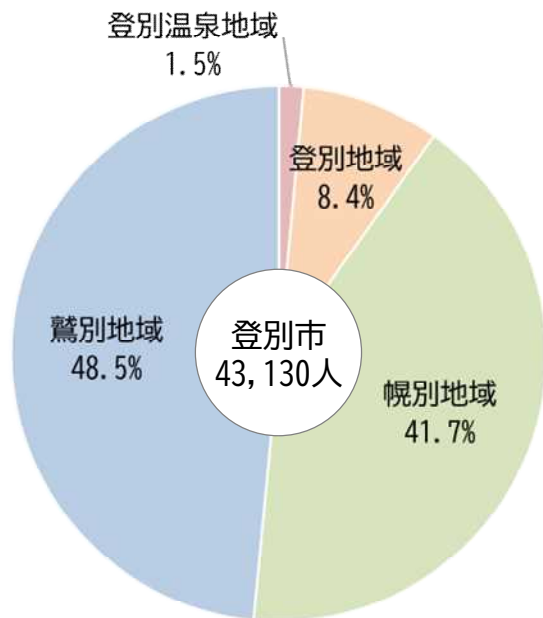
登別市の人口動向と将来推計



▲登別市の人口の推移と将来推計(2018年推計)

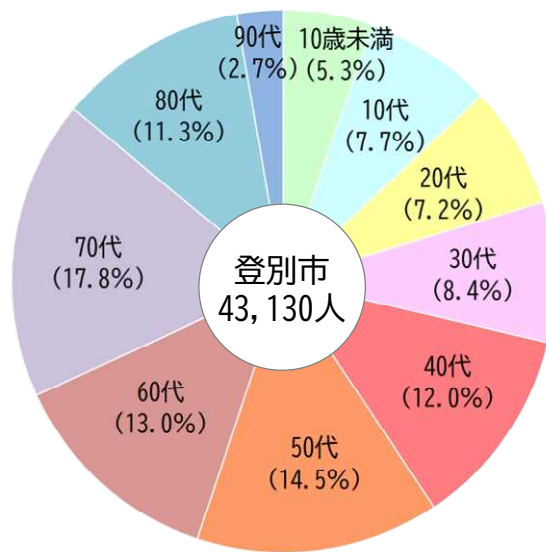


▲登別市の就業者数と各産業割合(2020年時点)



指定区別年齢別男女別人口調(令和7年3月末現在) - 登別市HP より作成

▲登別市の地域別人口割合(2025年3月末現在)



指定区別年齢別男女別人口調(令和7年3月末現在) - 登別市HP より作成

▲登別市の年代別人口割合(2025年3月末現在)

2. 計画対象用地の活用ポテンシャル

2-2. 市場環境の評価

【強み】

年間300万人を超える観光入込客数
年間100万人を超える宿泊客数
道内トップクラスのインバウンド比率
登別温泉と地獄谷の知名度の高さ
札幌・新千歳空港とのアクセス

【弱み】

観光拠点が登別駅～登別温泉エリアに集中
まちなかに観光客を呼び込む拠点が不在
観光客の回遊を支援する交通サービスが不足
まちなかに市民や観光客のたまり場が不在
まちなかの宿泊機能が不足

【機会】

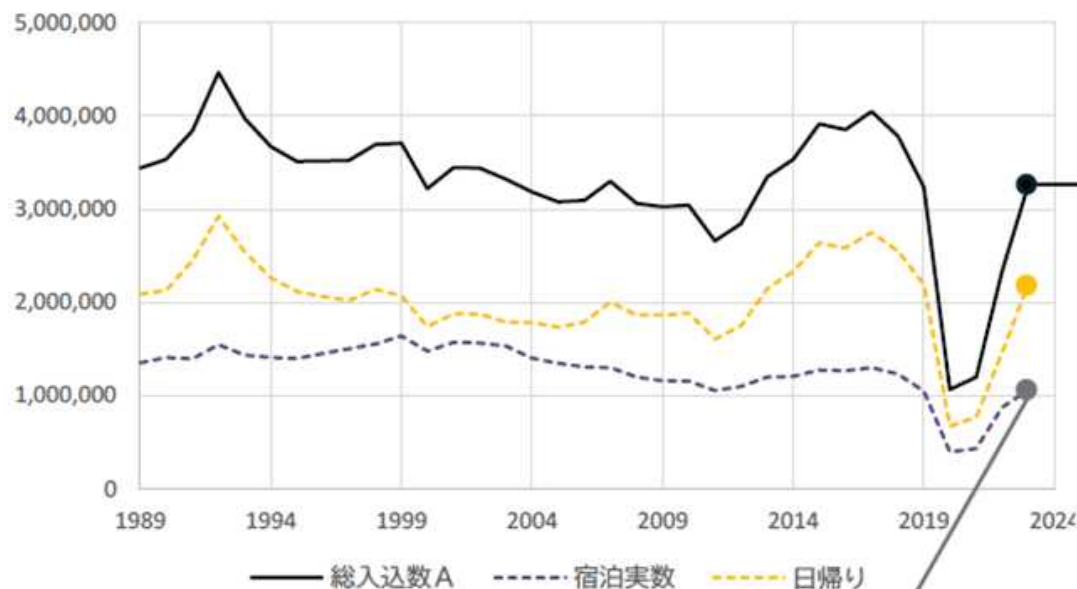
個人旅行・フリーツアーの増加
地元との交流・文化体験ニーズの高まり
宿泊施設の泊食分離の広がり
SNSプロモーションの定着と展開
スマホのパーソナルメディア化

【脅威】

団体旅行・パッケージツアーの縮小
特色ある観光まちづくりの競争激化
観光業・飲食業等の人手不足問題
ユーザー評価・口コミのインパクト
オールドメディアの媒体力低下

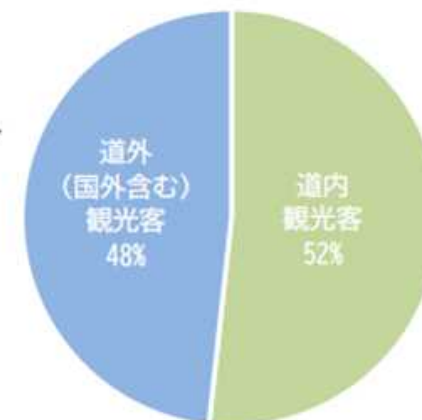
登別市の観光客の動向

観光入込数年度別推移



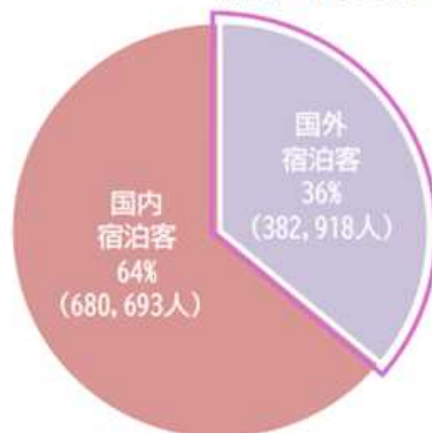
観光客 道内外の内訳 (2023年)

合計 3,268,067人



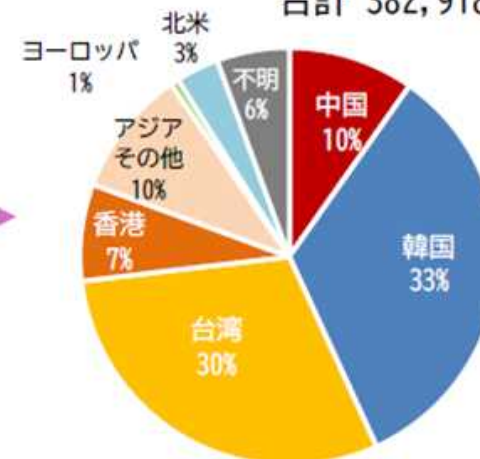
宿泊客 国内外の内訳 (2023年)

合計 1,063,611人



国外宿泊客 国別内 (2023年度)

合計 382,918人



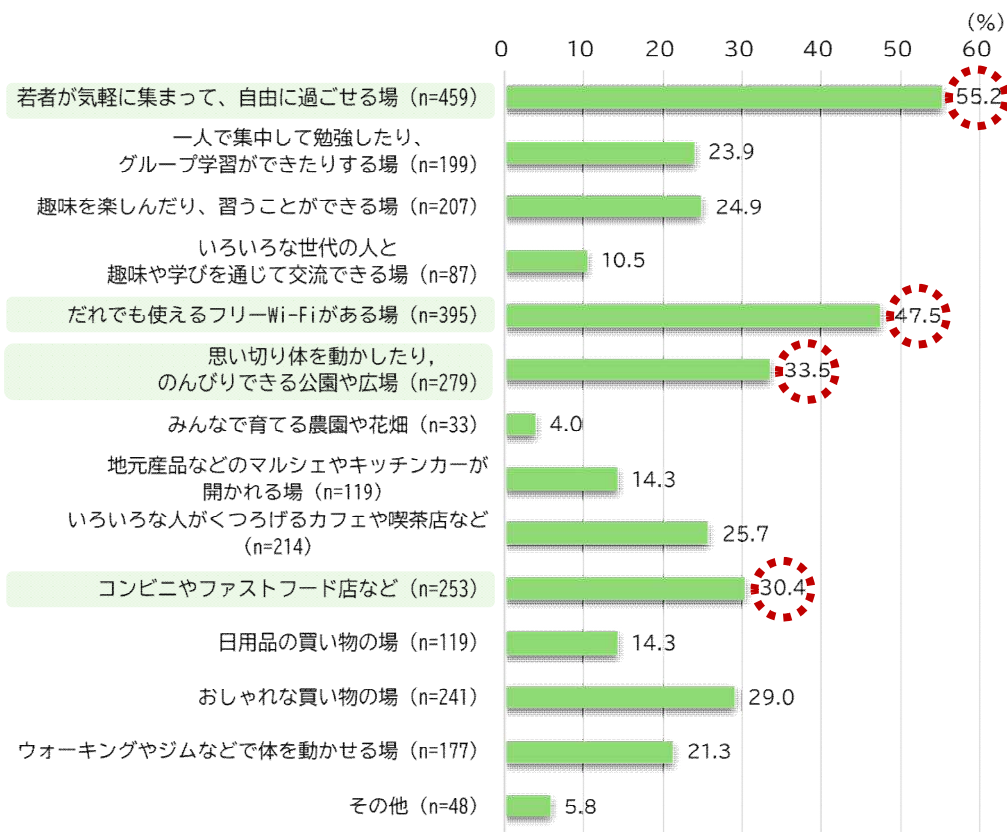
3. 現庁舎跡地活用に関するニーズ

3-1. 市民の期待とニーズ（WEBアンケート調査 / 回収数1,401件）

「家族や友だちと一緒に過ごせる開放的な広場とたまり場」に対する期待が大きい

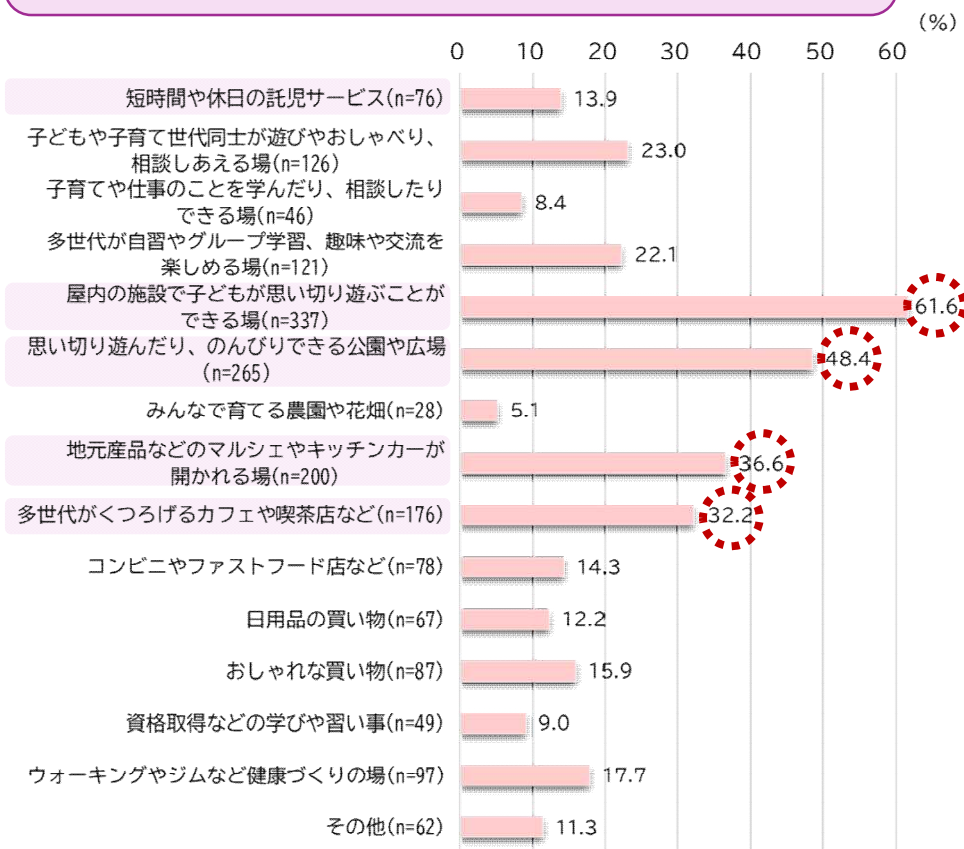
中高生・専門学校生（850人）

- ① 気軽に集まり、自由に過ごせる場
- ② だれでもフリーWi-Fiが使える場
- ③ 思いきり体を動かせる公園や広場
- ④ コンビニやファーストフード店

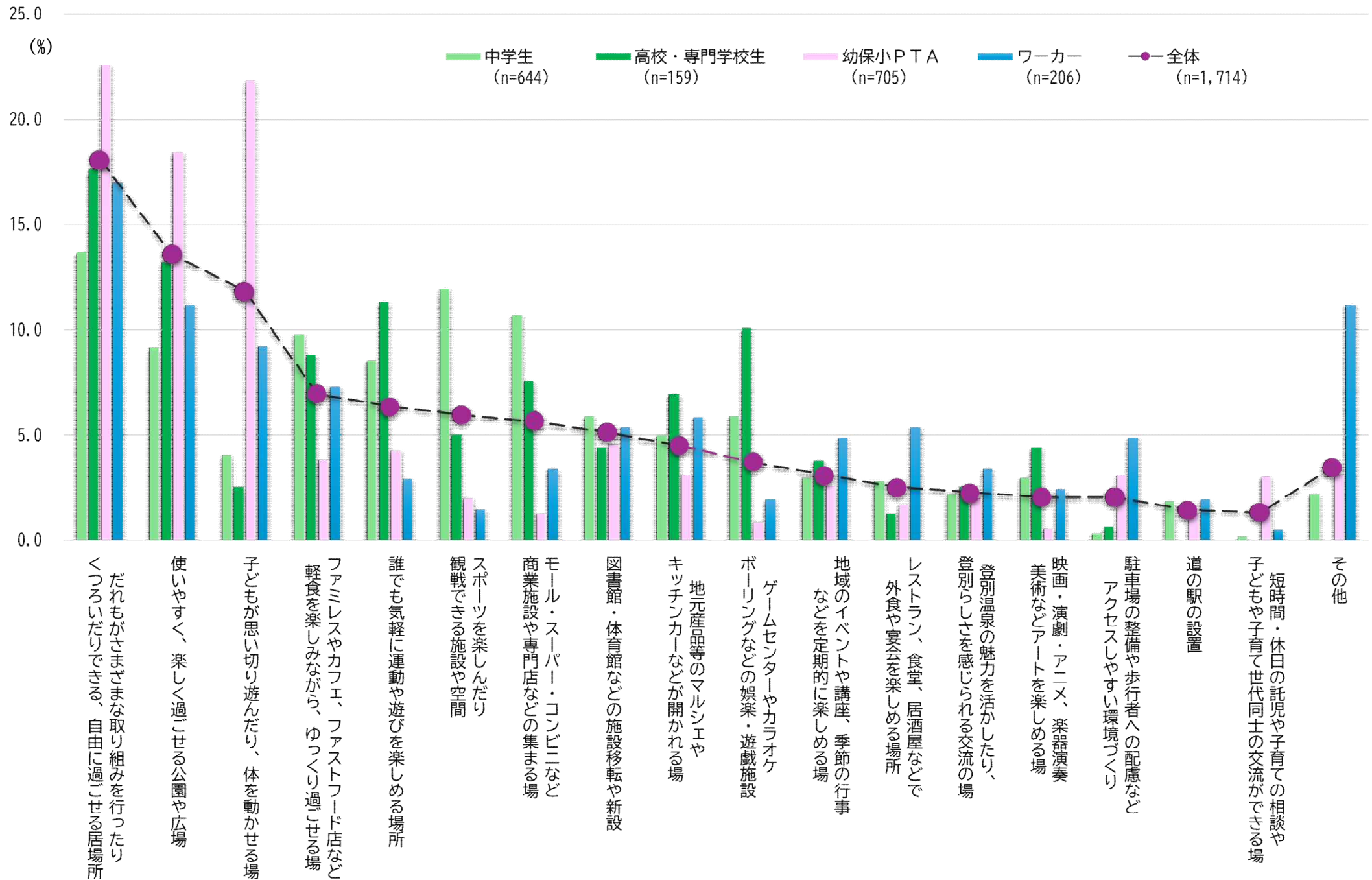


子育て世代・ワーカー（551人）

- ① 子どもが思いきり遊べる屋内施設
- ② のんびり過ごせる公園や広場
- ③ 地元産品のマルシェやキッチンカー
- ④ 多世代がくつろげるカフェや喫茶店



自由回答の分析



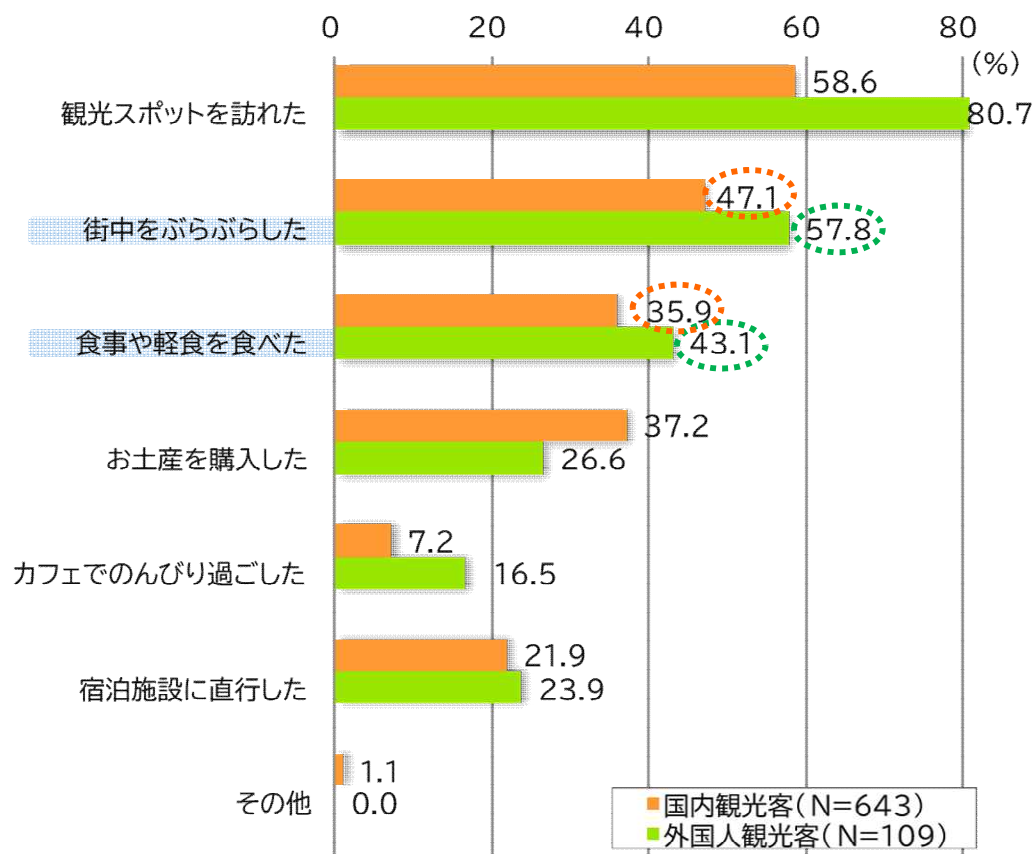
3. 現庁舎跡地活用に関するニーズ調査

3-2. 観光客の期待とニーズ（外国人観光客：対面調査/164人、国内観光客：インターネット調査/906人）

「チェックイン前・チェックイン後のフリータイム」に街なかアクセスする観光客は一定割合存在する

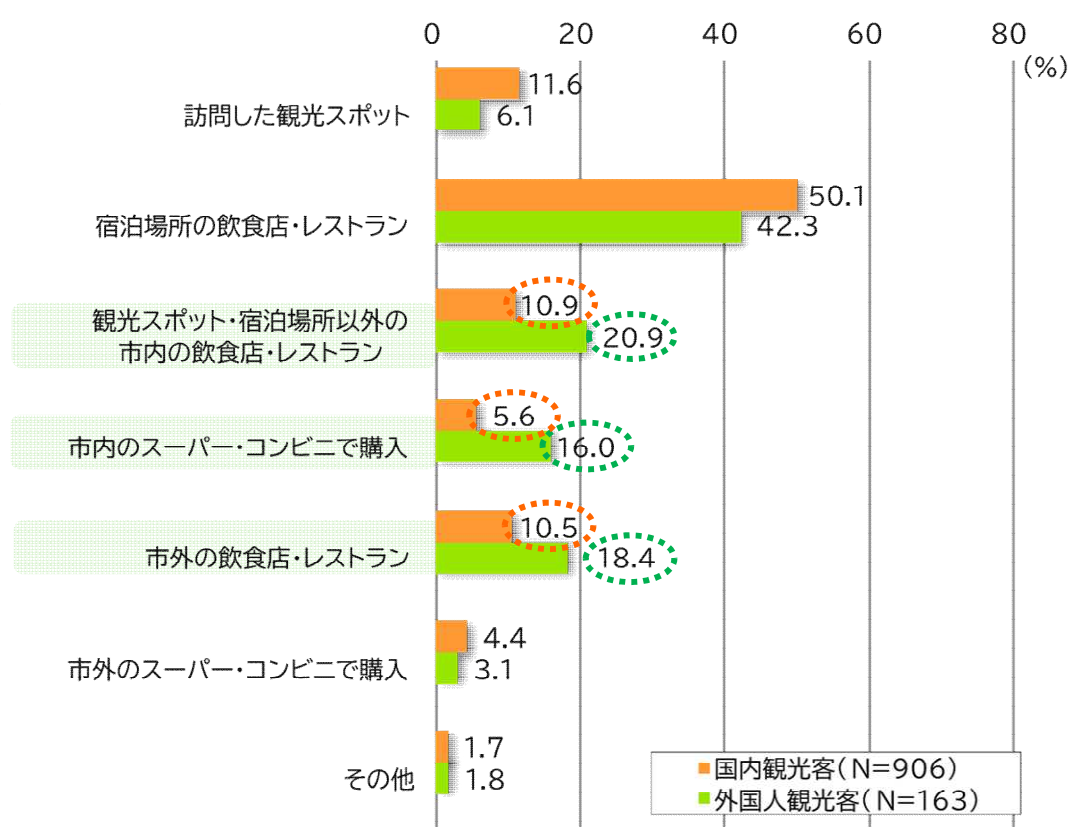
【登別到着後・チェックイン前の過ごし方】

- ✓ 外国客・国内客ともに、街なかをぶらぶらしたり、食事や軽食をとるなど、フリータイムを過ごしている観光客が多く存在する



【チェックイン後に夕食を食べた場所】

- ✓ 夕食を宿泊場所ですべてしているのは4～5割で、それ以外は市内外の飲食店・スーパー・コンビニ等を利用しており、特に外国客はその割合が大きい。



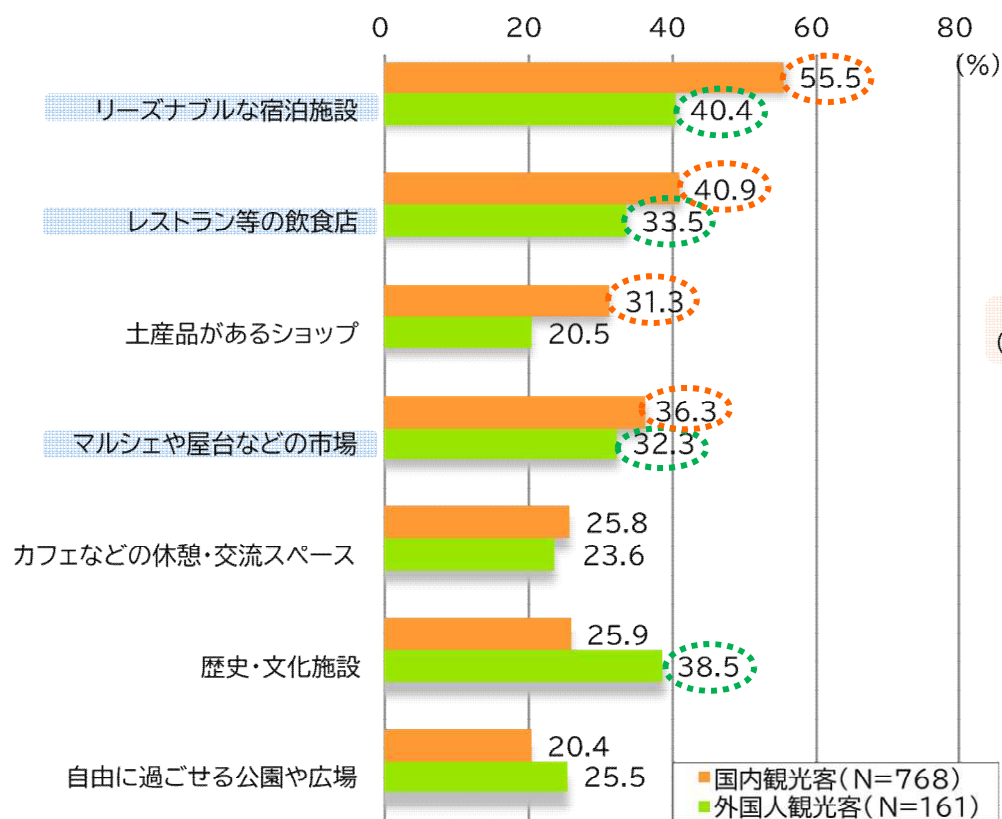
3. 現庁舎跡地活用に関するニーズ

3-2. 観光客の期待とニーズ（外国人観光客：対面調査/164人、国内観光客：インターネット調査/906人）

- 観光客は「リーズナブルな宿泊施設」と「飲食店・マルシェ・屋台」に対する期待が大きい
- 観光体験者のSNSへの投稿や口コミなどパーソナルメディアの媒体力が大きい

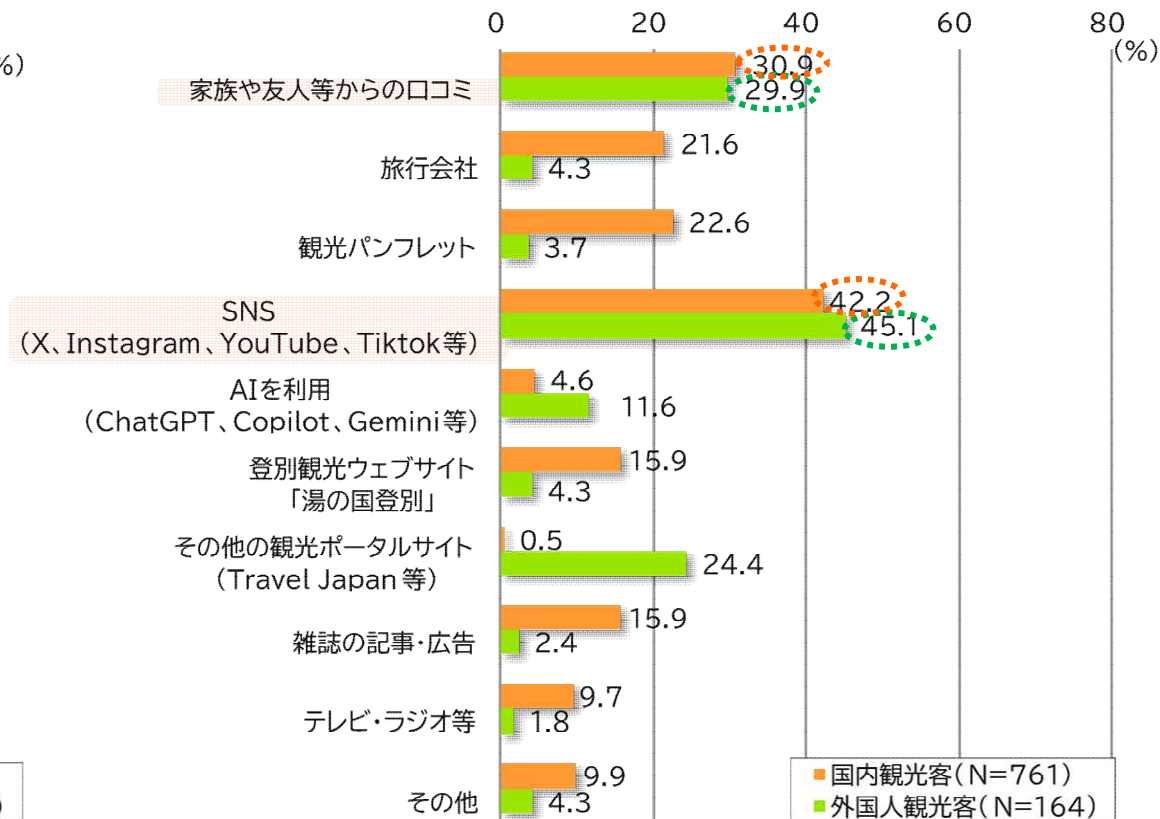
【登別の街なかに望む施設】

✓ 外国客・国内客ともに、リーズナブルな宿泊施設が最も多い。次いで、飲食店、マルシェ、屋台等に対するニーズが大きい。



【登別観光の情報入手手段】

✓ 外国客・国内客ともに、SNSや口コミのパーソナルメディアが主力媒体となっており、マスメディアのポジションは大きく低下している。



3. 現庁舎跡地活用に関するニーズ

3-3. 地元事業者の関心と意向（地元企業9社＋中央地区まちづくり協議会へのヒアリング）

	事業に対する関心・意向	意見・課題等
A社	- 事業構想に対しては前向きに協力したい - 地元の飲食店や名産品を集約するのは有効 - 子ども向けの遊具や広場の整備は市民・観光客双方に有益	- 地元だけで賑わいをつくるのは難しい - 温泉に来る観光客を幌別にどう呼び込むかが課題 - 幌別には夜に飲みに行く場所が少ない
B社	- 事業構想全体については賛同 - SPC方式による事業化も良い方向性 - 地元のコアメンバーによるチーム体制を作る必要がある	- 登別温泉街の宿泊料金が高騰し、観光客の取り逃がしが発生 - 観光客を幌別にどう呼び込むかがカギとなる - 持続的な賑わいをつくるためには収益の取れる事業が必要
C社	- 海産物は人気があり、外国人観光客の来店者が多い - 海産物をその場で焼いて食べるという体験型も人気がある	道の駅のような施設はできないか
D社	- 登別の飲食店はSNSなどで浸透し、外国人観光客が増えている - 幌別はリスクが大きく、現状のままでは出店は難しい - 温泉街が強くて新規出店がしにくい	- 遅い時間帯のバスやタクシーなどの交通手段がない - 幌別は居酒屋は一軒だけで、昼間の飲食店も席が埋まらない - 工場の働き手は大半が60代以上で、人手不足が深刻な問題
E社	- 事業構想については良いと思う - トレーラーハウスなど仮設的な整備方法の方が良い - 地元の出店や出資者をどう確保していくかが課題	- 個人旅行者が増えており、バスなどの移動手段が不可欠 - 温泉街は泊食分離が増えているが、夜の飲食店が少ない - ホテルも飲食店も人手が足りず、フルに営業できない
F社	- 事業構想については地元から歓迎されると思う - 既存店舗はギリギリの人員で回しており新規出店は難しい	- 幌別に観光客を引き込むための仕掛けが不可欠 - 工事関係者の宿泊施設、飲食店に対する需要はあると思う
G社	- 事業の役に立つのであれば是非参加したい - ジェラートやフルーツを扱う店が考えられる	- 海産物などの魅力的な食材をもっと生かすべき - 住宅建材に使われていた登別軟石の活用も検討してほしい
H社	- 事業構想については賛成する - チャレンジショップのような場があれば是非出店したい	- 幌別の宿泊施設の必要性は以前からの課題であり実現すべき - 外国人観光客をこころよく受け入れる店を増やす必要がある
I社	- 幌別に外国人観光客を呼び込むことは賛同 - トレーラーハウスなどの宿泊施設の整備も賛成	- 休館しているホテルについては解体の方向で検討 - 解体後の土地活用について現庁舎跡地活用と連携して検討
協議会	- 広場は冬季も雪遊びができる場所として魅力がある - 広場を街なかのグランピングに活用してはどうか	天候や季節に関わらず子供たちが遊べる屋内施設を望みたい

4. 民間事業者の動向

4-1. 民間開発の可能性（民間事業者ヒアリングによる）

トレーラーハウス事業者

（道内2社）

トレーラーハウス事業は前向きに検討したい

一定のビジネス需要と観光需要が期待できる

需要に応じて段階的に増設することも検討

宿泊に特化し、食事は地元の飲食店と連携したい

ホテル事業者

（全国チェーン3社）

登別市街地へのホテル出店は難しい

都市規模等が自社の出店基準に満たない

標準的な客室数に見合う需要が期待できない

建築費高騰により事業採算性が見込めない

コンテナハウス事業者

（道内2社）

コンテナハウスはコストが高くなり採算が厳しい

トレーラーハウスの方が低コストで現実的

店舗やイベントに利用しているケースもある

オペレーターとして事業参画の可能性はある

不動産ディベロッパー

（大手2社・道内1社）

土地を取得し一体的に開発するのは難しい

建築費が高騰し、土地代がゼロでも採算は厳しい

需要に見合った賃貸住宅であれば可能性はある

事業化に関して協力・支援することは可能

5. 事業化構想案

5-1. 土地活用コンセプト

【基本的な考え方】

家族・友人・仲間が集まり、思い思いに過ごせるたまり場をつくる
市民と観光客が自然に交流し、登別の文化を体感できる場所をつくる

【次世代まちづくり】

- ✓ 広い敷地を生かし、子どもたちが思いきり遊べるみどりの広場を整備する
- ✓ 若者や子育て世代がたまり場として自由に利用できる屋内の広場（まちのリビング）とフリーWi-Fiを提供する
- ✓ 屋内広場と一体的に店舗エリアを配置し、地元店舗によるのカフェや飲食を提供する
- ✓ イベントスペースを設置し、キッチンカーや屋台等によるマルシェを定期的を開催する

【観光まちづくり】

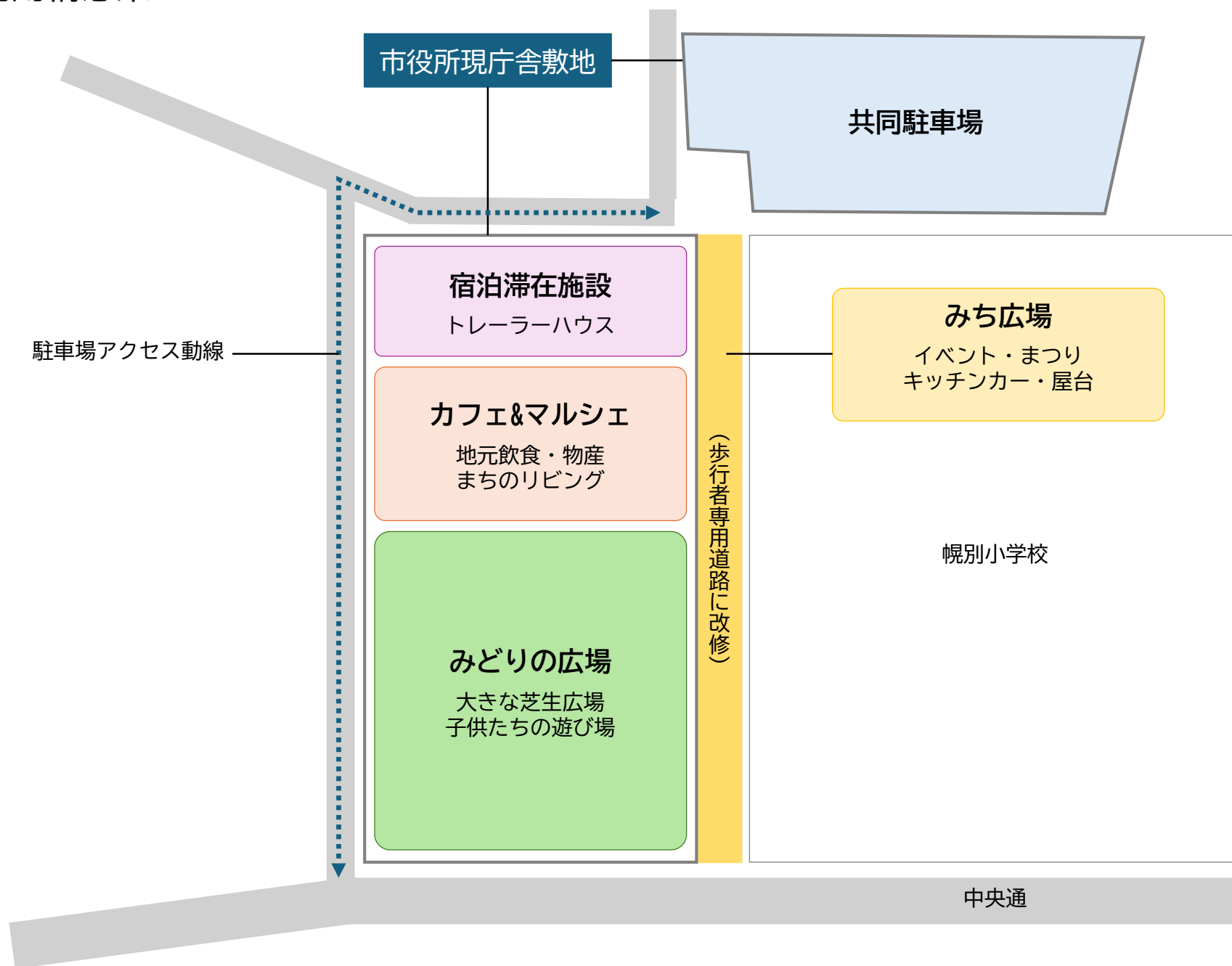
- ✓ トレーラーハウスを活用し、街なかでビジネス客や観光客が宿泊・滞在できる施設を導入する
- ✓ トレーラーホテルの宿泊者に地元食材を活用したバーベキュー等を提供し、街なかでのグランピングを体験してもらう
- ✓ 観光客が地元名産を味わい、心地よく過ごせるマルシェやカフェを提供する
- ✓ 登別駅—計画地—登別温泉街の回遊を促進する循環型交通サービスの実装化を図る

【公民連携まちづくり】

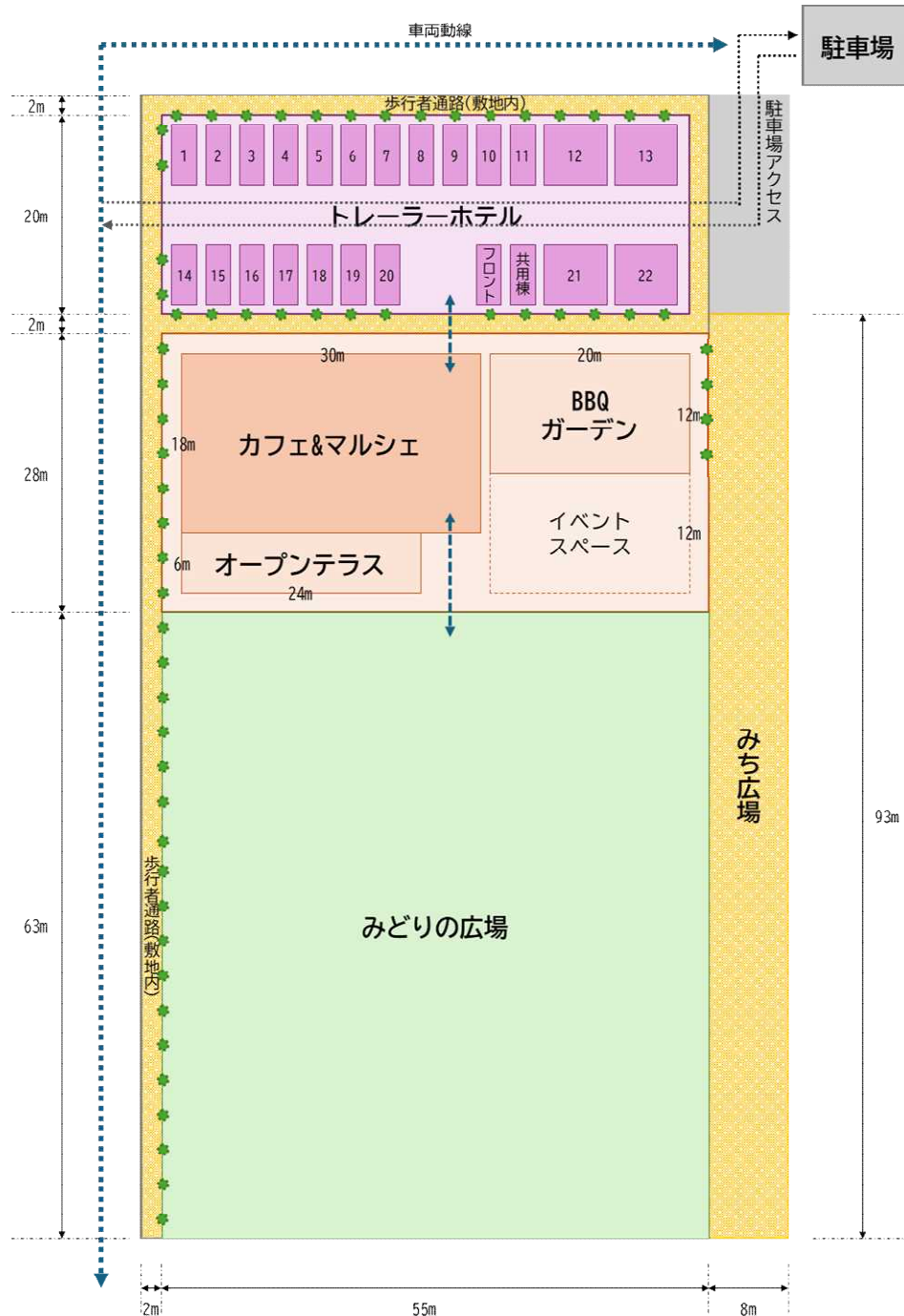
- ✓ 土地のオーナー・ユーザー・事業者・行政が参加し、共同で整備計画や運営計画を作成する（共創型プロセス）
- ✓ 地元の公民共同出資により、土地の整備・運営・管理等を長期的に担うまちづくりSPCを組成する
- ✓ 中心市街地の空き地・空き家の再生や公共的な施設整備によるまちづくりを支援する公的支援制度の活用を図る

5. 事業化構想案

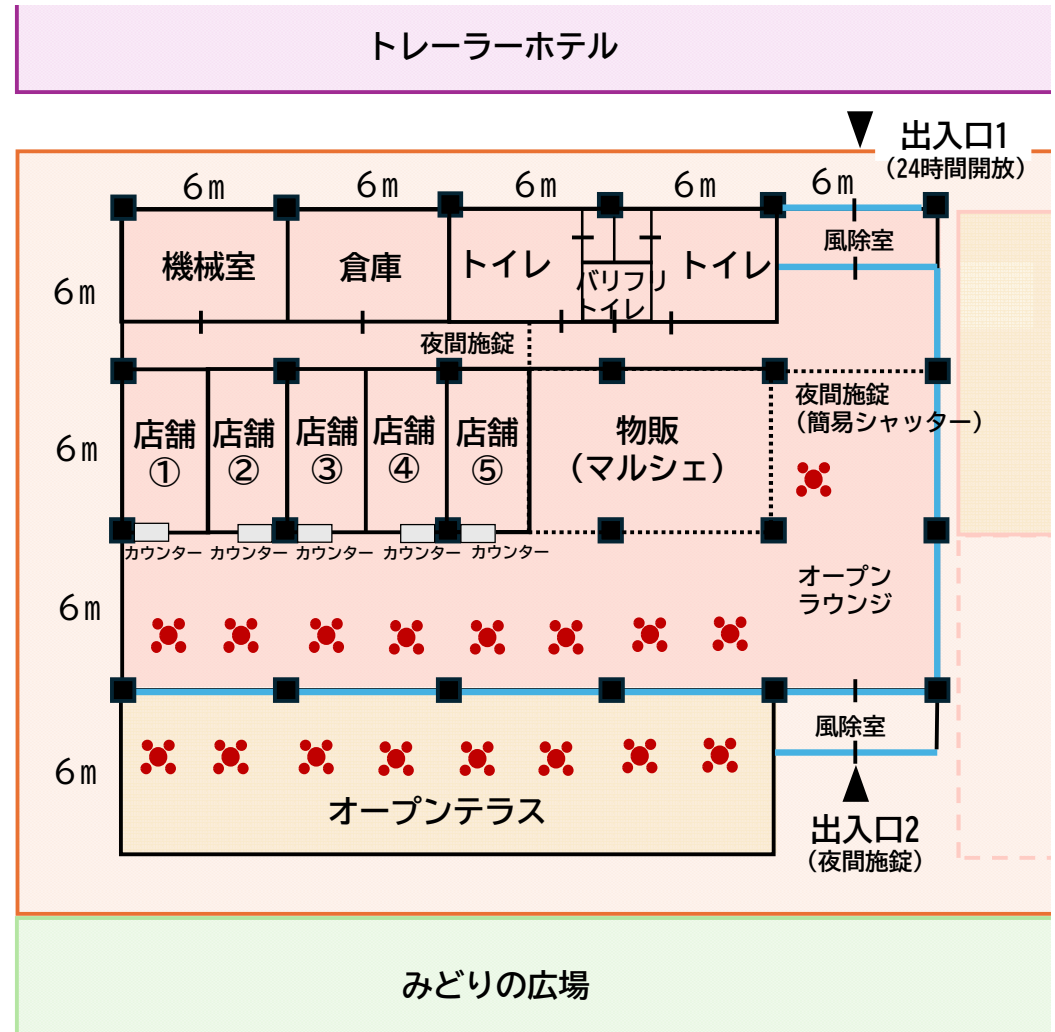
5-2. 土地利用構想案



配置図とカフェ & マルシェ平面プラン



カフェ & マルシェ平面プラン



階数 : 1階
 建築面積 : $(6\text{m} \times 5\text{スパン}) \times (6\text{m} \times 3\text{スパン}) + (6\text{m} \times 2\text{m}) = 552\text{m}^2$
 延床面積 : 同上

整備構想案のイメージ



整備構想案のイメージ

トレーラーホテル・バーベキュー



みち広場・イベント



たまり場・カフェ&マルシェ

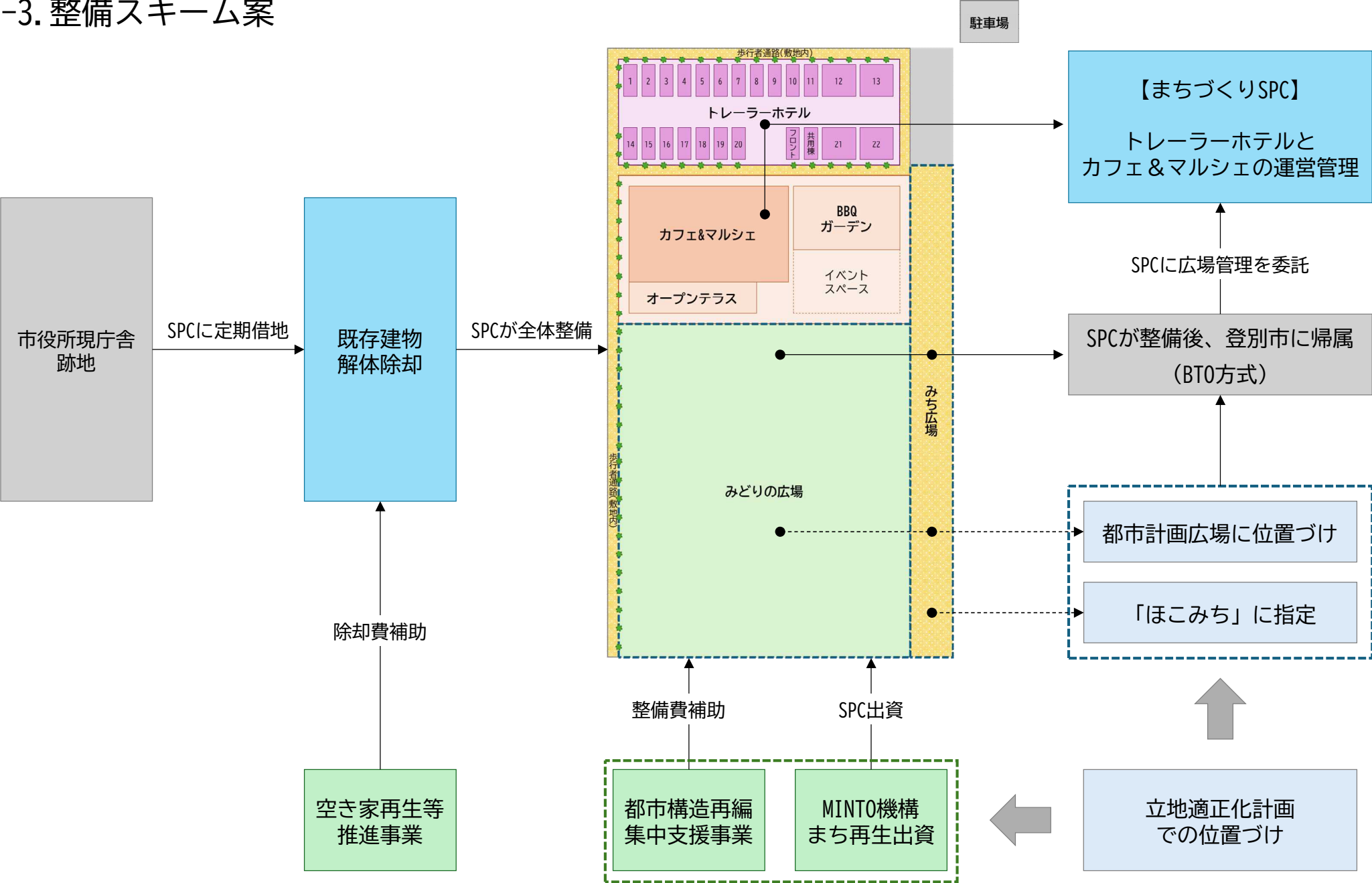


みどりの広場・子供たちの遊び場



5. 事業化構想案

5-3. 整備スキーム案



5. 事業化構想案

5-4. S P C スキーム案

