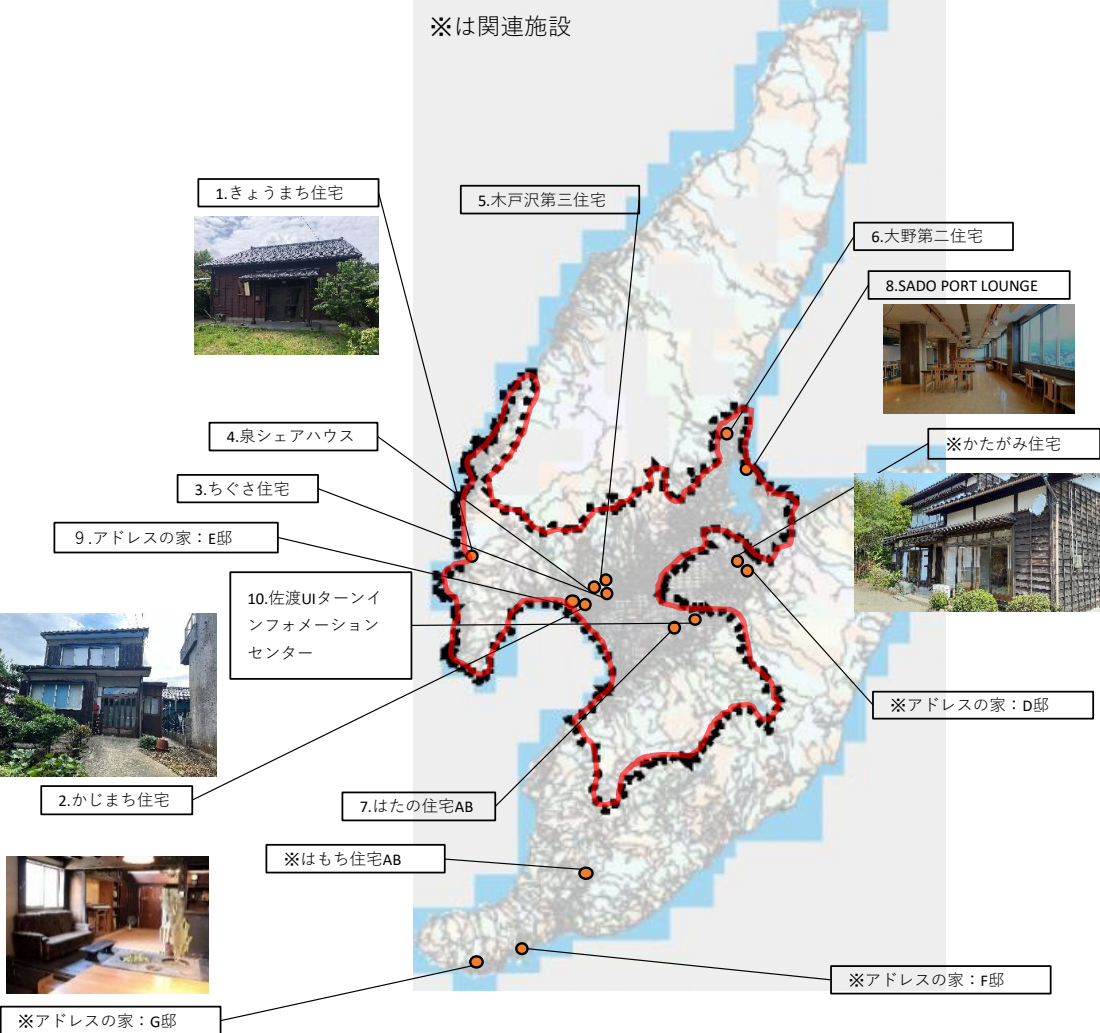


## 佐渡市特定居住促進計画

令和7年5月16日公表

| 都道府県名                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 新潟県 | 市町村名 | 佐渡市 | 計画期間 | 令和7年度～令和11年度 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|------|-----|------|--------------|
| 1. 特定居住促進区域                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |     |      |     |      |              |
| <div style="display: flex; align-items: center;">  <div style="margin-left: 5px;">都市計画区域</div> </div> <div style="display: flex; align-items: center;">  <div style="margin-left: 5px;">特定居住促進区域</div> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 10px; margin-top: 10px;"> <p>&lt;特定居住促進区域について&gt;</p> <p><b>■佐渡市における都市計画区域内全域</b></p> <p>佐渡市都市計画マスタープランの都市拠点に位置付けられているエリアを中心として、都市計画区域内における、移住体験住宅をはじめ、関連施設を中心として、二地域居住等における「暮らし」「なりわい」「コミュニティ」を重点的に構築し、基本方針に示す人材の受入促進と定着化を図る。</p> <p>※ただし、右記に示す赤枠のうち、「土砂災害特別警戒区域」および「地すべり防止区域」「急傾斜地崩壊危険区域」に指定されている箇所は除くものとする。</p> <p><b>■関連施設</b></p> <p>本計画の効果を一層高めるために関係人口拡大に資する関連施設においても、保育園留学、島留学、ノマドワーカー等の受入を促進する。</p> </div> <div style="margin-top: 20px;"> <p>※は関連施設</p>  <div style="display: flex; flex-wrap: wrap;"> <div style="width: 30%;"> <p>1.きょうまち住宅</p>  </div> <div style="width: 30%;"> <p>5.木戸沢第三住宅</p> </div> <div style="width: 30%;"> <p>6.大野第二住宅</p> </div> <div style="width: 30%;"> <p>8.SADO PORT LOUNGE</p>  </div> <div style="width: 30%;"> <p>※かたがみ住宅</p>  </div> <div style="width: 30%;"> <p>※アドレスの家：D邸</p> </div> <div style="width: 30%;"> <p>※アドレスの家：F邸</p> </div> <div style="width: 30%;"> <p>2.かじまち住宅</p>  </div> <div style="width: 30%;"> <p>7.はたの住宅AB</p> </div> <div style="width: 30%;"> <p>※はもち住宅AB</p> </div> <div style="width: 30%;"> <p>※アドレスの家：G邸</p>  </div> <div style="width: 30%;"> <p>9.アドレスの家：E邸</p> </div> <div style="width: 30%;"> <p>10.佐渡UIターンインフォメーションセンター</p> </div> <div style="width: 30%;"> <p>4.泉シェアハウス</p> </div> <div style="width: 30%;"> <p>3.ちくさ住宅</p> </div> </div> </div> |     |      |     |      |              |

## 2. 特定居住の促進に関する基本的な方針

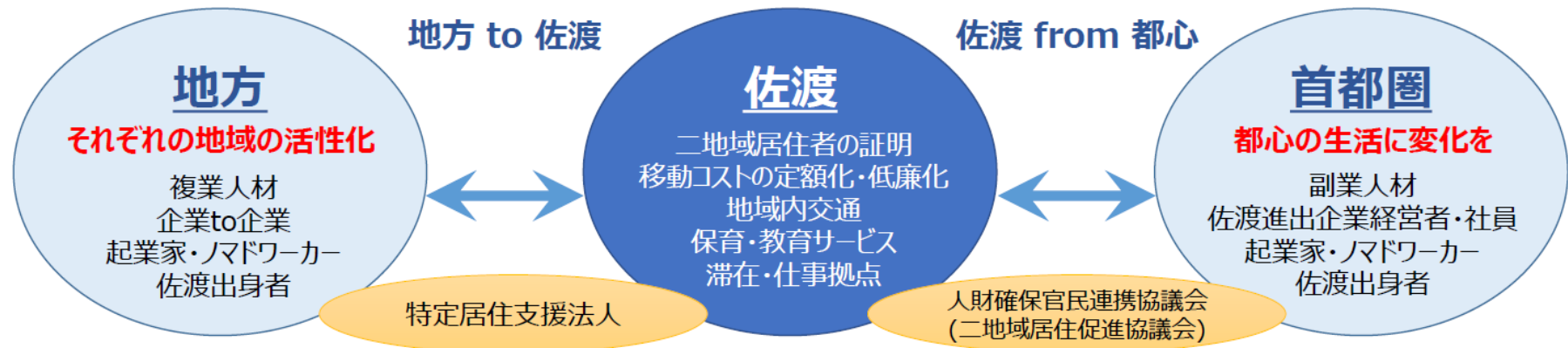
### (1) 基本方針

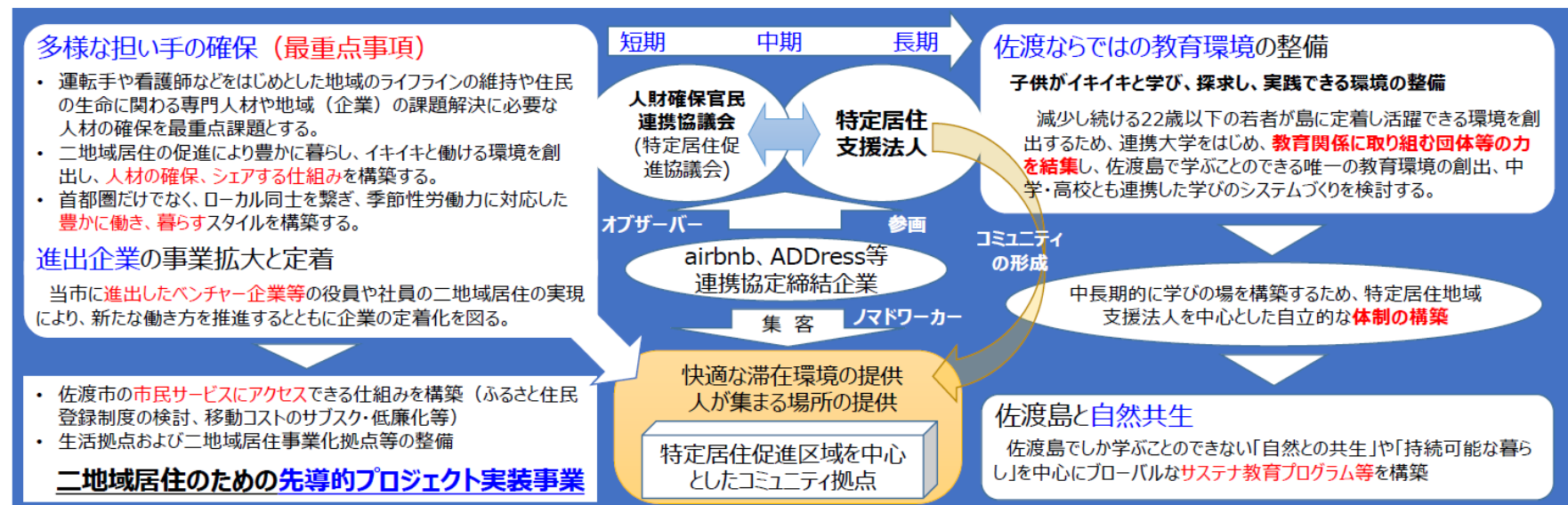
佐渡市は、国内で唯一、人とトキが共生する自然豊かな環境と独自の文化を有する地域であり、2024年7月には世界文化遺産にも登録されるなど観光資源も豊富である。また、「起業成功率No.1の島」を目指し、若い起業家などベンチャー企業の誘致を中心として移住施策を強化しており、年間500名から令和4年度には600名もの移住者を受入れた。

しかしながら、人口減少や高齢化は確実に進み、ここ10年で人口減少の6割であった自然減が8割以上となり、特に出生数が約半減、15歳から49歳までの女性も34%減少している。このことにより、年間の人口減少が約1,100人から約1,300人と拡大した。また、新型コロナウイルス感染拡大が収束した令和5年度以降、20代前半や女性を中心として、再び東京一極が加速し、当市においても移住者が減少傾向となっているとともに、移住3年後の定着率もUターンは78%と比較的高くなっているが、Iターンは56%となっており、市外への再転出者の75%が40歳未満となっている。このように当市における人口減少・少子高齢化による担い手不足は、全ての職種で深刻化し、令和6年10月に市内事業者向けに実施したアンケートでは、130社から回答があり、そのうち71.5%の事業者が「かなり不足」または「やや不足」と回答している。

このことから、佐渡市の人口減少対策や担い手確保の重点施策として、新たに二地域居住等の促進に取り組むものであり、若者がイキイキと働き豊かに暮らすことが出来る新しい環境を構築することを最重点事項とする。更に地域で不足する担い手の確保に取り組んでいくとともに、ノマドワーカーや企業や起業家等のワーケーションを受入れ交流を促進することで、地域貢献型の関係人口の拡大と深化を図る。また、中長期的に島留学を活性化させることで、人口減少が最も進む22歳以下の若者が学ぶ環境を創出し、多様な人材が活躍する島づくりを目指す。

### <基本方針全体イメージ>





### <基本方針における特定居住者のイメージ>

#### A. 短期的滞在者（1週間～1カ月程度の滞在）

佐渡市と連携協定を締結している（株）アドレスが展開する「アドレスの家」やゲストハウス等の宿泊施設および市で運営している「さど暮らし体験住宅」等に滞在しながら二地域居住者の受入を推進する。短期的滞在者としては、都市部からの保育園留学、ノマドワーカー、起業家や都市部企業のワーケーション、佐渡進出企業の役員や社員などを中心に受け入れ、地元の住民との交流（コミュニティ）や佐渡の自然・文化体験等を通じて、地域貢献型関係人口としての二地域居住の受入促進を図る。

#### B. 中期的滞在者（1カ月～1年程度の滞在）

佐渡市において特に不足している専門人材をはじめとした担い手を二地域居住により確保していくため、佐渡市出身や都市部の副業人材の受入促進に取り組み、市内の産業分野での課題解決を図る。また、都市部から市内の観光・農業分野の繁忙期の労働力確保として受入れるリゾートバイトやワーキングホリデーなどの人材のほか、地方と地方とで繁忙期の異なる地域において専門人材として活躍する人材の二地域居住を推進する。

### C. 長期的滞在者（1年以上の滞在）

親子で移住し、市内小中連携校で就学する島留学において、仕事等の事情で佐渡に移住できない保護者や、地域みらい留学に取り組む高等学校に就学する高校生やその家族も二地域居住者として定義することで島留学の受入促進を図るとともに、本市の強みである生物多様性やジオパークなど豊かな自然環境や、生活の一部として受け継がれてきている文化を核とした独自の「サステナ教育プログラム」をはじめ、「起業成功率No.1の島」づくりに繋がる「起業家育成プログラム」などを市内高校や連携協定を締結する大学と連携し構築することで、社会減少の85%を占める22歳以下の若者が学び活躍できる環境を創出する。

<基本方針における特定居住者受入れと定着の推進体制>

#### ■特定居住促進協議会の設置

##### 佐渡市人財確保官民連携協議会の設立（2024年11月14日）

「住み、暮らし、働き続ける」仕組みや「二地域居住」による豊かな暮らしと働き方を構築し、持続可能な人材の確保と定着を図る。



#### ■特定居住支援法人の設立



<基本方針における最重点事項(豊かに暮らし働く)イメージ>



(2)目標：特定居住者等による拠点施設（なり得る施設含む）年間利用人数

- 一団地の住宅施設（No.4～6）：50人
- 宿泊施設（No.1～3、7）：60人

## 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 | 施設の区分    | 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           |
|----|----------|-------------------------------|-------------|------------------|--------|-------|----------------|
| 1  | 宿泊施設     | 定住体験住宅きょうまち住宅                 | 佐渡市相川上京町    | 指定なし             | 整備済    | 佐渡市   | R4.3整備済        |
| 2  | 宿泊施設     | 定住体験住宅かじまち住宅                  | 佐渡市鍛冶町      | 第一種住居地域          | 整備済    | 佐渡市   | R5.3整備済        |
| 3  | 宿泊施設     | 定住体験住宅ちぐさ住宅                   | 佐渡市千種       | 第一種住居地域          | 整備済    | 民間事業者 | R6.3整備済        |
| 4  | 一団地の住宅施設 | 泉地区シェアハウス                     | 佐渡市泉乙       | 指定なし             | 整備済    | 佐渡市   | R7.3整備済        |
| 5  | 一団地の住宅施設 | 木戸沢第三住宅                       | 佐渡市千種1038-1 | 第一種中高層住宅専用<br>地域 | 改修予定あり | 佐渡市   | R9.4～R10.3整備予定 |
| 6  | 一団地の住宅施設 | 大野第二住宅                        | 佐渡市梅津2244-2 | 指定なし             | 改修予定あり | 佐渡市   | R7.10～R8.3整備予定 |
| 7  | 宿泊施設     | 定住体験住宅はたの住宅AB                 | 佐渡市畑野       | 指定なし             | 整備済    | 佐渡市   | H27.3整備済       |
| 8  | 事務所      | SADO PORT LOUNGE (コワーキングスペース) | 佐渡市両津湊      | 指定なし             | 整備済    | 佐渡市   | R4.3整備済        |
| 9  | 交流施設     | アドレスの家：新潟佐渡E邸                 | 佐渡市河原田諏訪町   | 商業地域             | 整備済    | 民間事業者 |                |
| 10 | 交流施設     | 佐渡UIターニンフォーメーションセンター          | 佐渡市栗野江      | 指定なし             | 整備済    | 民間事業者 |                |

## (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）

- ・ 用途（施設の種類）、エリア、市街地環境の悪化を防止するための措置  
該当なし

## (3) 公的賃貸住宅等整備事業に関する事項

該当なし

## 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       |
|----|-----------|-----------------------|----------|--------------------------------------------------|--------------|------------|
| 1  | 事業活動拠点の整備 | 佐渡市都市計画区域内<br>(詳細未確定) | 都市計画区域   | 繁忙期と閑散期が異なる地域の事業者を呼び込むため、市内の空き家を改修し、事業活動拠点を整備する。 | 佐渡市<br>民間事業者 | R7.4～R12.3 |
|    |           |                       |          |                                                  |              |            |
|    |           |                       |          |                                                  |              |            |
|    |           |                       |          |                                                  |              |            |
|    |           |                       |          |                                                  |              |            |

## (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）

## ・ 用途（施設の種類）

該当なし

## ・ エリア

該当なし

## ・ 市街地環境の悪化を防止するための措置

該当なし

## 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

| 関連施設名称        | 所在地      | 施設概要 |
|---------------|----------|------|
| 定住体験住宅かたがみ住宅  | 佐渡市新穂潟上  | 滞在施設 |
| 定住体験住宅はもち住宅AB | 佐渡市羽茂本郷  | 滞在施設 |
| アドレスの家：新潟佐渡D邸 | 佐渡市新穂正明寺 | 滞在施設 |
| アドレスの家：新潟佐渡F邸 | 佐渡市小木町   | 滞在施設 |
| アドレスの家：新潟佐渡G邸 | 佐渡市宿根木   | 滞在施設 |

- 移住及び二地域居住希望者へのワンストップ相談窓口開設、SNS等を活用した情報提供
- 二地域居住滞在者向けの交流事業の推進
- 空き家の利活用推進のための、支援制度の拡充
- 利活用可能な空き家の早期掘起しと活用の推進
- 佐渡ならではのサステナブルな学びと体験の提供
- 希望の二地域居住スタイルに合わせた、豊かな暮らしと就業環境の創出
- デジタル技術等を活用した、ふるさと住民登録制度の検討と二地域居住者を定義した有人国境離島法における航路運賃低廉化の実施
- 二地域居住滞在時の公共市民サービスを受けるための要件緩和の検討
- 地方間での季節雇用における新たな働き方の検討および地方を拠点とする企業の二地域居住の推進
- 保育園留学、島留学による学生および家族の受入促進と魅力的な探究活動や教育プログラムの創出
- その他二地域居住促進に関する事業

## 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

※社会資本総合整備計画（広域的地域活性化基盤整備計画）により拠点施設関連基盤施設整備事業を実施する場合に記載。

計画の名称、計画の期間、交付対象、連携都道府県

## 7. その他

(1)都道府県知事への意見聴取：令和 7 年 5 月13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

二地域居住促進協議会（佐渡市人財確保官民連携協議会）での協議：令和 7 年 3 月25日

パブリックコメント（市民意見提出手続）の実施：令和 7 年 4 月11日から 4 月30日まで

(3)都市計画との調和に関する事項

佐渡圏域広域都市計画マスタープラン及び佐渡都市計画区域マスタープランでは、地域の農業や文化・景観を活かした都市と農村との交流の場づくりや連携の強化を支援することとしており、調和が図れている。

また、佐渡市都市計画マスタープランでは、誰もが住みよいと感じる「暮らし」と佐渡特有の資源を活かした「交流」により、「持続的に発展する島、佐渡」を目指し、下記のまちづくりの目標を設定している。

①日本海・金北山・国中の田園など豊かな自然と共生する佐渡

②暮らしの基盤が充実した安全・快適で人にやさしい佐渡

③交流とコミュニティでにぎわう活力あふれる佐渡

④持続的に安心して暮らし続けられる佐渡

⑤個性を活かした魅力ある歴史文化を守り育む佐渡

このことから、佐渡市における特定居住促進計画においてもこの理念や目標を基に、「住まい」「なりわい」「コミュニティ」の区域や拠点を設定し、取組みを推進することで持続的な賑わいの創出と安心して暮らし続ける佐渡の実現に資することから、調和が図られている。