

佐渡市特定居住促進計画

令和 7 年 5 月 16 日 公表

令和 8 年〇月〇日改訂



2. 特定居住の促進に関する基本的な方針

(1) 基本方針

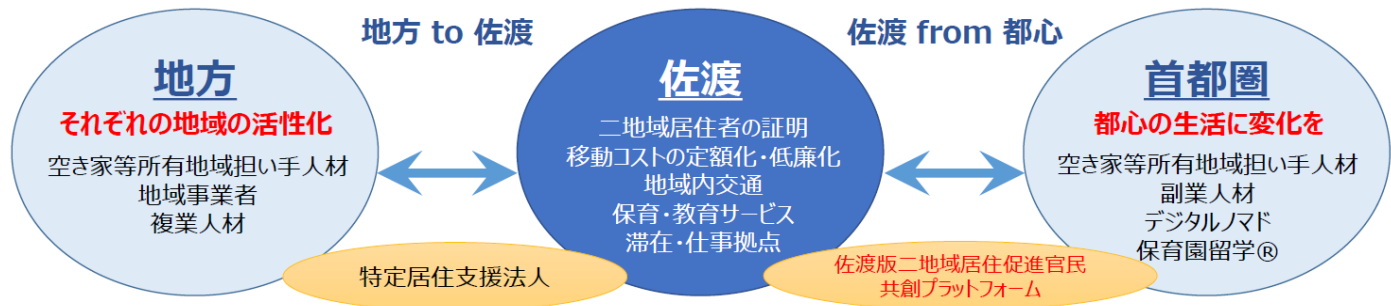
佐渡市は、人とトキが共生する豊かな自然環境や独自の文化を有し、2024年7月には「佐渡島の金山」が世界文化遺産に登録されるなど、豊富な観光資源に恵まれた地域である。また、「起業成功率No.1の島」を目指し、若手起業家やベンチャー企業の誘致を中心に移住施策を強化した結果、年間の移住者受入数は500名規模から令和4年度には600名へと達した。

しかしながら、本市においても人口減少と少子高齢化は確実に進行している。直近10年間で、人口減少に占める自然減の割合は6割から8割以上へと拡大し、特に出生数は約半減した。これにより、年間人口減少数は約1,100人から約1,300人へと拡大している。さらに、新型コロナウイルス感染症の収束以降は、20代前半を中心とする東京一極集中が再び加速した影響を受け、本市への移住者数も減少傾向にある。加えて、移住3年後の定着率は、Uターン者の78%に対しIターン者は56%にとどまり、市外への再転出者の75%を40歳未満が占めている。こうした少子高齢化に伴う担い手不足は全産業で深刻化しており、令和6年10月に市内事業者を対象に実施したアンケート（回答130社）では、71.5%の事業者が人手について「かなり不足」または「やや不足」と回答している。

このような背景から、本市では人口減少対策および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。具体的には、**特定居住促進区域を重点区域と位置付け、住まい・なりわい・コミュニティ機能が集約した拠点の整備を進めていく。一方で、二地域居住者の受入れにあたっては、本市が誇る豊かな自然環境や独自の文化を活かし、島全域での展開を図る。**特に、全島規模で5,711件（令和7年12月末現在）に上る空き家の利活用を強力に推進し、二地域居住者の多様な住まい等を確保していく。

これらを通じて、佐渡市を「第2のふるさと」として多様な人材が生き生きと働き、豊かに暮らすことができる新しい環境を構築する。さらに、デジタルノマドやリゾートバイト等の受入れを通じて地域貢献型の関係人口の拡大・深化を図り、不足する担い手を確保するとともに、「保育園留学®」を活用した首都圏等の子育て世帯の受入れを促進することで、より長期的な関係性を深め、持続的な地域との関わりを創出していくこととする。

<基本方針全体イメージ>



佐渡市における二地域居住者（第2のふるさと住民／準住民）

人口減少下においても、“安心して暮らし続けられる島”、“人が賑わう元気な島”の実現に向けて、佐渡を「第2のふるさと」として暮らし、活動する二地域居住者の受入れを促進する。

佐渡市に住民登録がないもので、年間30日以上、特定居住促進区域を基本として佐渡全域で下記の活動を行う人材

- ① 佐渡市内に生活拠点もしくは活動拠点を有しており、地域の担い手として多様な活動する人材
- ② 保育園留学®等で佐渡の自然や文化を体験する家族
- ③ 自らの本業以外に副業や複業人材として、佐渡市内企業等での労働、農林水産業への就業や援農する人材

<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カ月程度滞在する関係人口）

佐渡市と連携協定を締結している株式会社アドレスが展開する「ADdressの家」やゲストハウス、市の交流拠点住宅等に滞在しながら地域との関係性を構築する層。都市部からの「保育園留学®」やデジタルノマド、都市部企業のワーケーションなどを中心に受入れを推進し、地域住民との交流（コミュニティ形成）や豊かな自然・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へのステップアップを図る。

B. 中・長期的滞在者（1カ月～180日程度滞在する二地域居住者）

本市における二地域居住者（年間30日以上概ね180日未満滞在する者）については、主に「市内の空き家等の物件を所有し維持管理を行いながら地域の担い手活動に参画して暮らす者」、「保育園留学®を通じて佐渡の豊かな自然や文化体験を行う子育て家族」、そして「都市部等の本業の傍ら自らのスキルや専門性を活かして地域担い手活動に携わる副業人材」の3パターンを基本として受入れを推進する。これら二地域居住者の定着を通じて、全島的な空き家対策と地域経済の活性化を図るとともに、都市部の本拠地とは別に本市で豊かに暮らし働く新しいライフスタイルを確立し、関係人口の深化から将来的な移住・定住へとつなげていく。

また、これら二地域居住者の受入れに加え、地域の多様な担い手不足の解消や活性化に向けた「その他の関係人口」の受入れもあわせて推進する。具体的には、観光業や農業等の繁忙期における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等の人材、地域間で繁忙期が異なる産業間で活躍する専門人材、ならびに中長期に滞在して地域住民や市内事業者との交流を深めながら地域の担い手として活動するデジタルノマドなどの受入れを促進し、重層的な地域づくりの推進を図る。

<佐渡市二地域居住者認定要綱に基づく二地域居住者>

本市では、特定居住者のうち、人口減少下においても「安心して暮らし続けられる島」、「人が賑わう元気な島」の実現に向け、佐渡を「第2のふるさと」として暮らし、活動する二地域居住者の受入れを促進する。佐渡市外に住所を有し、本市への滞在日数が年間30日以上180日未満となる見込みがあり、かつ、次のいずれかに該当する者を二地域居住者として認定し、航路運賃低廉化事業の対象とする。

- ① 市内に空き家等物件を所有し、維持管理又は活用して定期的に本市に滞在し、地域の維持又は活性化に資する活動を行う者
- ② 保育園留学により佐渡の自然、文化等を体験する児童、その保護者又は同伴者
- ③ 本市において就労、事業活動その他地域の維持又は活性化に資する活動を行う者

<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。



■佐渡版二地域居住促進官民共創プラットフォームの構築

関係人口の拡大と深化、二地域居住等促進のための情報共有プラットフォームを構築。単なる観光・宿泊情報の提供に留まらず、佐渡での「暮らし」の質を高める基盤として機能させていく。



(2)目標：

①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

②佐渡市二地域居住者認定要綱に基づく二地域居住者数（累計）

- 佐渡市二地域居住者（①～③）：200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 地域	改修予定あり	佐渡市	R10以降整備予定
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	整備済	佐渡市	
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	
11	宿泊施設	民間所有遊休旧社員寮	佐渡市河原田諏訪町		改修予定あり	民間事業者	R9以降整備予定
(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 (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、市内の空き家などの遊休資産を改修し、事業活動拠点を整備する。	佐渡市 民間事業者	R9.4～R14.3

(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 8 年●月●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

（佐渡版二地域居住促進官民共創プラットフォーム）での協議：令和 8 年●月●日

パブリックコメント（市民意見提出手続）の実施：令和 8 年10月21日から11月20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、取り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。