

柏崎市の都市計画

自然と街並みが調和する 美しいまち 柏崎

令和7年(2025年)4月

柏崎市 都市整備部 都市計画課



目 次

1 柏崎のあゆみ	1
2 都市計画の概要	2
3 柏崎市の都市計画	6
4 地域地区	8
5 都市施設	12
6 市街地開発事業	16
7 地区計画等	17
8 その他の都市行政	19
9 マスタープラン	20
10 立地適正化計画	21

1 柏崎のあゆみ

本市は、三階節で名高い米山を始め、黒姫山、八石山、西山連峰の山々の懷に抱かれ、豊かな恵みを受けつつ、福浦八景や砂丘地など変化に富んだ42kmの海岸線から佐渡島を望む風光明媚な地方都市である。

歴史的には、縄文遺跡、国指定下谷地遺跡などの弥生遺跡、古代製鉄遺跡などが次々に発見され、人々の生活・生産活動の跡が発掘されている。文献の上では、古代三島郡の郡衙が置かれたこと、「大同類従方」に恵奈山薬の見えることなどから、古代にもすでに中央に知られていたことがわかる。

また、「日本書紀」によれば、天智天皇即位7年（西暦668年）秋7月の条に「越の国から燃ゆる水燃ゆる土が朝廷に献上された」と記されており、この献上地こそ西山町妙法寺草生水の献上場とされている。

中世、鎌倉時代には、佐橋庄、宇河庄、比角庄など現在の地名の元となる地名も見え、謡曲「柏崎」でも知られる柏崎勝長の伝説から、日本海有数の港であったことが裏付けられる。

室町時代になると、「回国雜記」、「北国紀行」、「梅花無尽蔵」などの中には柏崎を通り、旅をした中央の人達による、柏崎の繁栄を記した記事も見える。室町の末期から戦国時代にかけては、琵琶島城の宇佐見氏、上条城の上条氏などとともに、上杉謙信の旗下として厩橋（前橋）城にまで出兵した北条毛利氏の事跡が光る。この毛利氏は越後毛利といわれ、大江広元の孫にあたり、毛利元就で知られる西国毛利氏の主家である。

江戸時代に入ると、北国街道の宿場町、港など交通の要衝であったこと、新田開発が盛んに行われ米の生産量も上がったこと、小千谷、十日町方面で生産された縮布を加工し、京阪、関東地方の富裕層へ行商したことなどにより、地域経済は豊かになり、縮商人による中央からの文化の移入も行われた。現在、コレクションの町といわれる精神的風土は、この時築かれたものである。

明治の初めには柏崎県が置かれ、県庁の所在地となった。明治になると数度の大火に見舞われたが、その都度街並みを再建するとともに、土蔵造りの防火建築が建てられ、まちの新たな再生が行われた。明治30(1897)年代には、宮川油田を始め、周辺地帯から石油が噴出したことにより、製油会社の設立が相次ぎ、石油や資材の運搬により町は空前の活況を呈した。この成果が今日の機械金属工業発展の基礎となり、関連企業の設立もあいまって、近代産業都市へと脱皮することに貢献したものである。

昭和15(1940)年、新潟県で5番目、全国で162番目の「市」として発足し、平成27(2015)年には市制施行75周年を迎えた。発足以来、近隣町村を合併し、現在は柏崎刈羽圏域の中心都市の役割を果たしている。道路、鉄道、港湾等の整備促進によって交通の要衝としての地位を確立し、原子力発電所の建設とそれに伴う地域振興整備、北陸自動車道の全線開通、田尻工業団地の造成、ソフトパークの整備、新潟産業大学・新潟工科大学の4年制大学の開学、東本町まちづくり事業、学園まちづくり事業など、大規模なプロジェクトの推進により、本市を取り巻く地域環境は大きく飛躍し、変貌している。

平成12(2000)年には地方分権一括法が施行され、それに伴って平成15(2003)年3月に「柏崎市市民参加のまちづくり条例」を制定し、市民と行政が協働して、活力と潤いに満ちた都市づくりを推進している。平成17(2005)年5月1日には刈羽郡高柳町及び同郡西山町と合併し、新たな取組を進めている。平成19(2007)年7月16日には未曾有の大災害となった「新潟県中越沖地震」が発生し、市内全域が甚大な被害を受けたが、全国からの温かい支援と市民の助け合いなどにより、震災からの復旧・復興は早いスピードで進み、震災前以上の活力あるまちに向け、歩みを続けている。

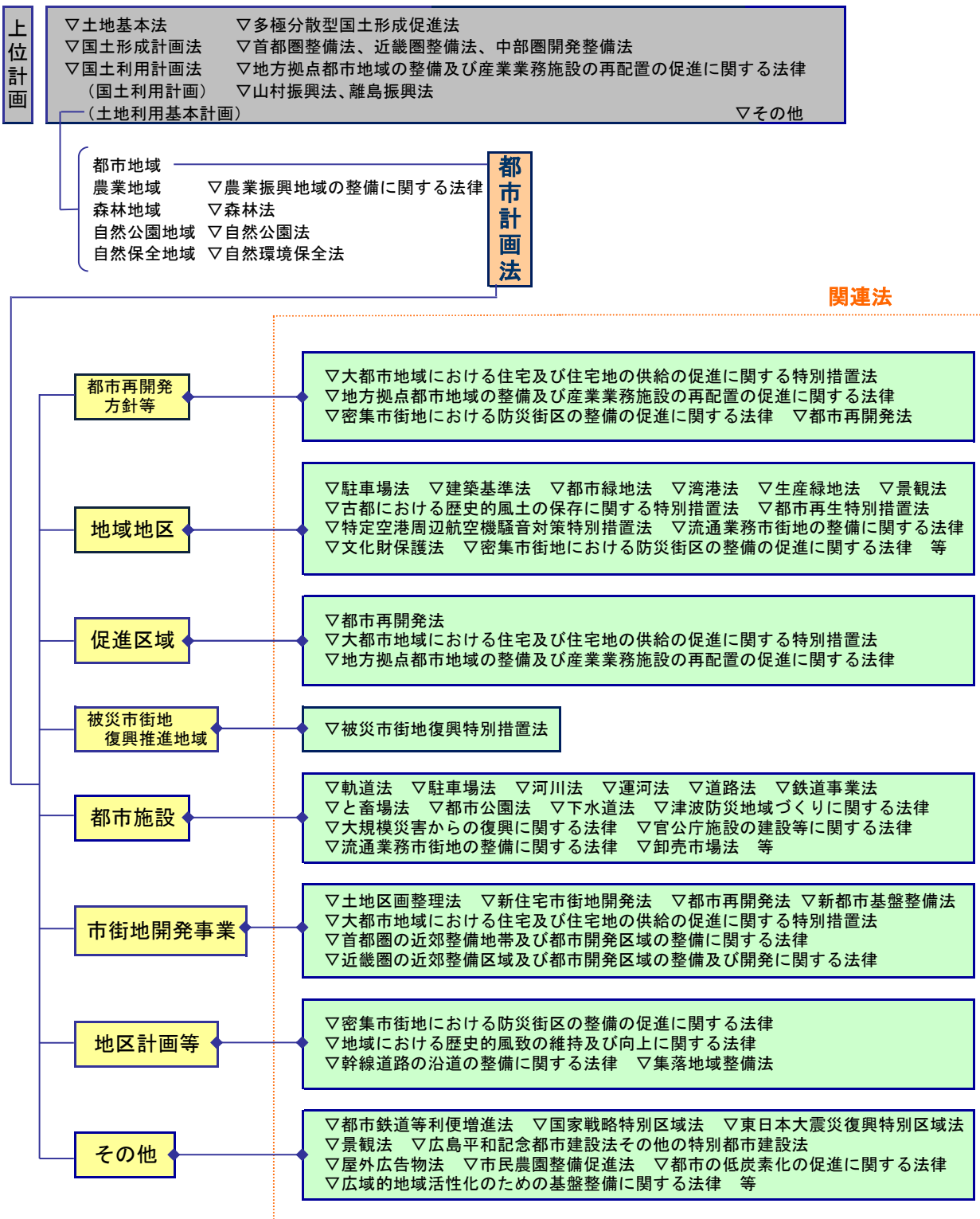
平成29(2017)年度からは、「柏崎市第五次総合計画」をまちづくりの新たな指針として、「力強く 心地よいまち」を将来都市像に掲げ、更なる発展を目指している。

2 都市計画の概要

(1) 都市計画とは

都市計画とは、都市の健全な発展と秩序ある整備を図るために、土地利用のあり方・都市施設（道路・公園等）の整備・市街地開発について計画を策定し、その実現を図ることです。

都市計画法は以下のように位置付けられます。



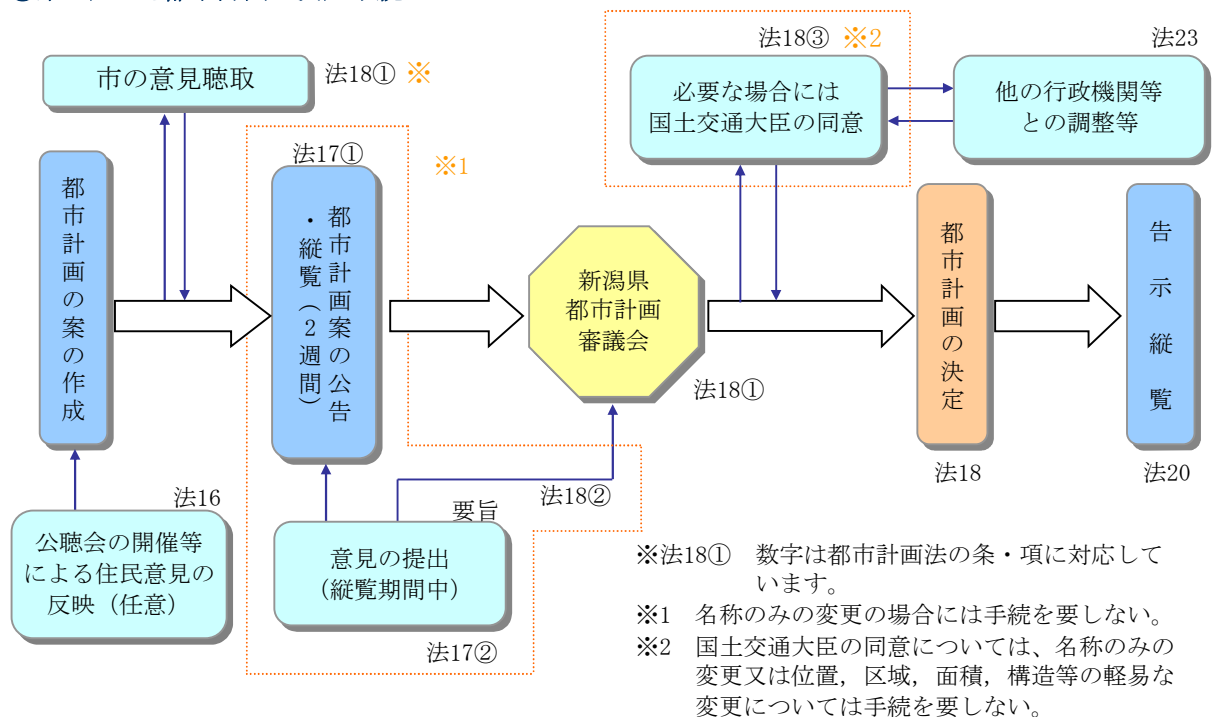
都市計画法では、農林漁業との健全な調和を図りつつ、健康で文化的な都市生活及び機能的な都市活動を確保すべきこと、並びに、このためには適正な制限のもとに土地の合理的な利用が図られるべきことを基本理念として定めています。(都市計画法第2条)
都市計画法の制定・施行年月は以下のとおりです。

旧法	大正8年(1919年)4月5日	制定
新法	昭和43年(1968年)6月15日	制定
	昭和44年(1969年)6月14日	施行

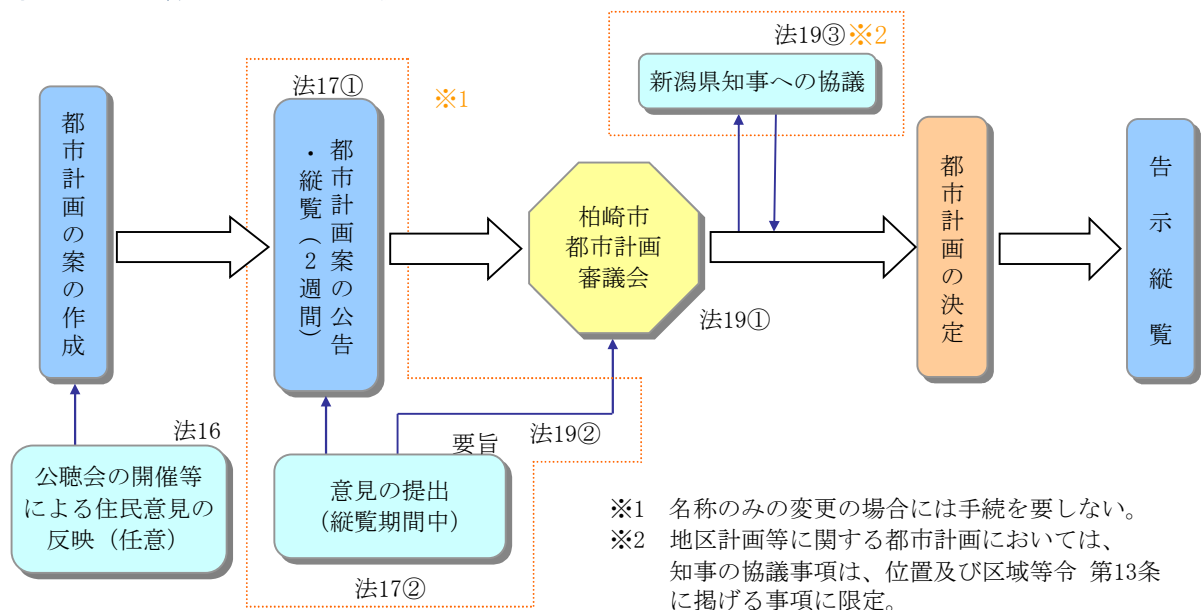
(2) 都市計画の決定手続

都市計画の決定及び変更については、広域的観点から定めるべきもの及び根幹的都市施設等については県が、その他については市町村が定めるものとされています。
その決定手続は、次のとおりです。

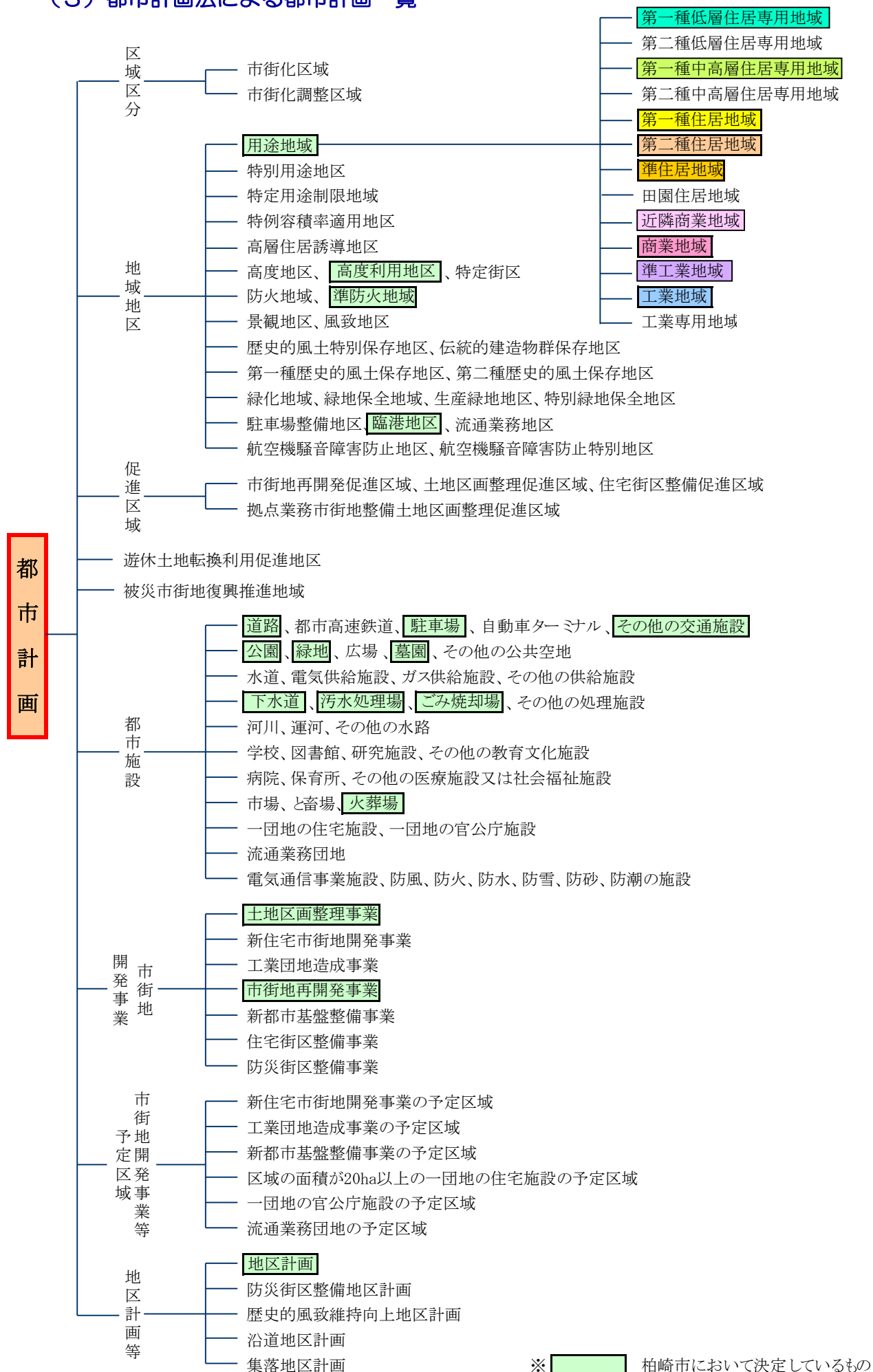
① 県が定める都市計画の決定手続



② 市が定める都市計画の決定手続



(3) 都市計画法による都市計画一覧

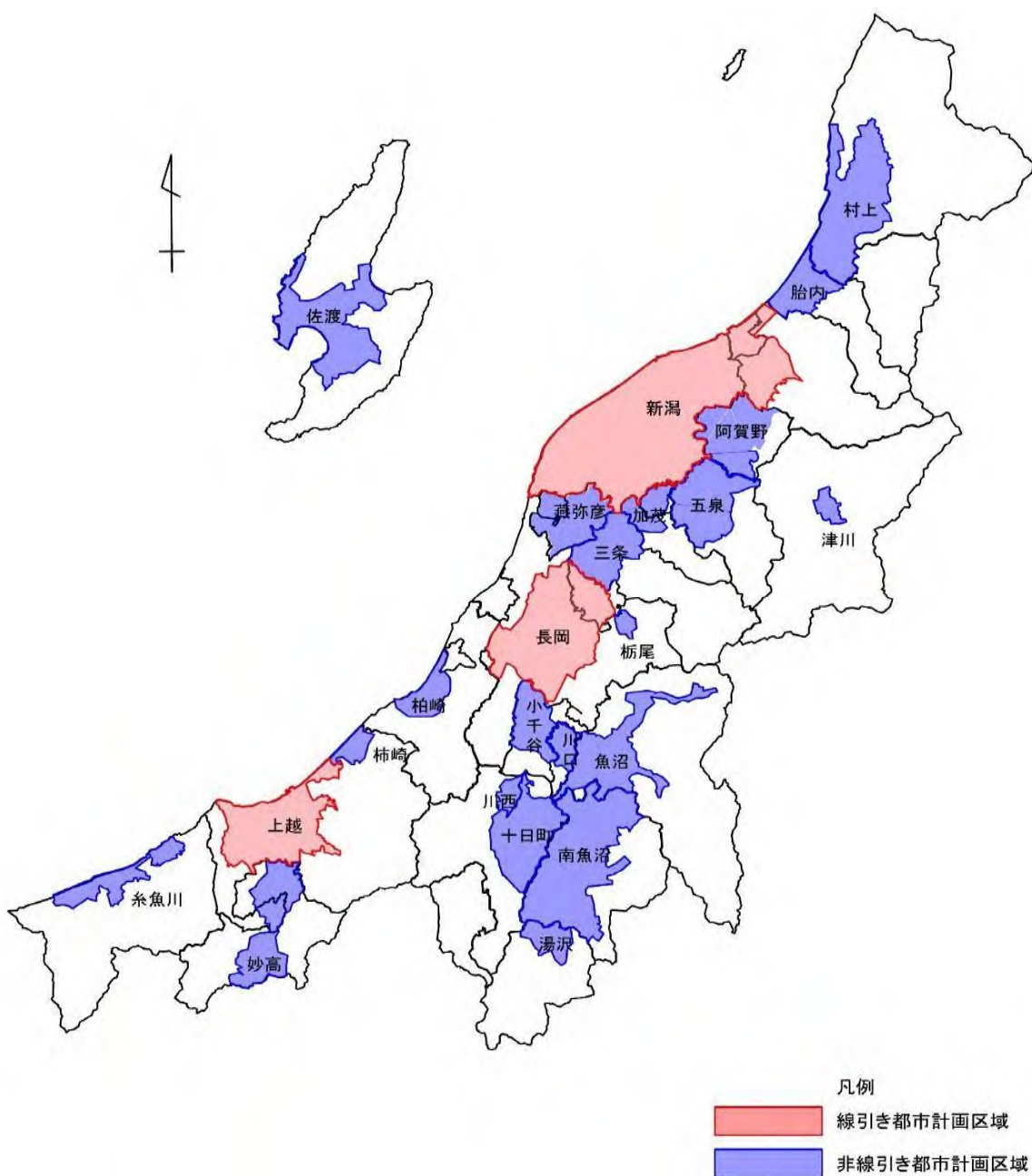


(4) 新潟県の市町村及び都市計画区域図

(令和6年(2024年)3月31日現在)

線引きとは
都市計画区域内を市街化区域と
市街化調整区域に区分すること。

非線引き区域とは
市街化区域と市街化調整区域の
区域区分が定められていない区
域のこと。



3 柏崎市の都市計画

(1) 都市計画法の適用

都市計画法の適用 昭和14年(1939年)10月27日 (告示第511号)
都市計画区域の決定 昭和15年(1940年)4月4日 (告示第161号)
都市計画マスタープランの策定 平成10年(1998年)3月
都市計画マスタープランの改定 平成22年(2010年)3月
※マスタープランについては、P.20「9 マスタープラン」をご覧ください。

(2) 区域区分

都市計画区域について、無秩序な市街化を防止し 計画的な市街化を図るため、必要があるときは市街化区域及び市街化調整区域との区分を定めることができます(都市計画法第7条)が、柏崎市においては、これを定めていません。
新潟県においては、新潟、長岡及び上越の都市計画区域で定めています。(令和7年(2025年)3月31日現在)

(3) 都市計画の指標

①行政区分

	人口 (人)	面積 (km ²)	世帯数 (世帯)
平成12年 国勢調査	88,418	319.29	30,480
17年 国勢調査	94,648	442.70	33,696
22年 国勢調査	91,451	442.70	34,104
27年 国勢調査	86,833	442.03	33,560
令和2年 国勢調査	81,526	442.03	33,904
R7.3.31 住民基本台帳	75,627	442.03	34,565

②各区域別人口

※調査時の人口、面積、世帯数

	用途地域内 (人)	都市計画区域内 (人)	行政区域内 (人)
昭和45年 国勢調査	38,471	55,153	79,998
50年 国勢調査	39,553	57,811	80,351
55年 国勢調査	41,058	62,023	83,499
60年 国勢調査	42,316	66,100	86,020
平成2年 国勢調査	42,836	69,542	88,309
7年 国勢調査	42,977	74,116	91,231
12年 国勢調査	39,826	72,918	88,419
17年 国勢調査	39,523	72,033	94,648
22年 国勢調査	38,415	71,457	91,451
27年 国勢調査	36,818	69,243	86,833
令和2年 国勢調査	34,127	66,527	81,526
R7.3.31 住民基本台帳	31,826	62,055	75,627

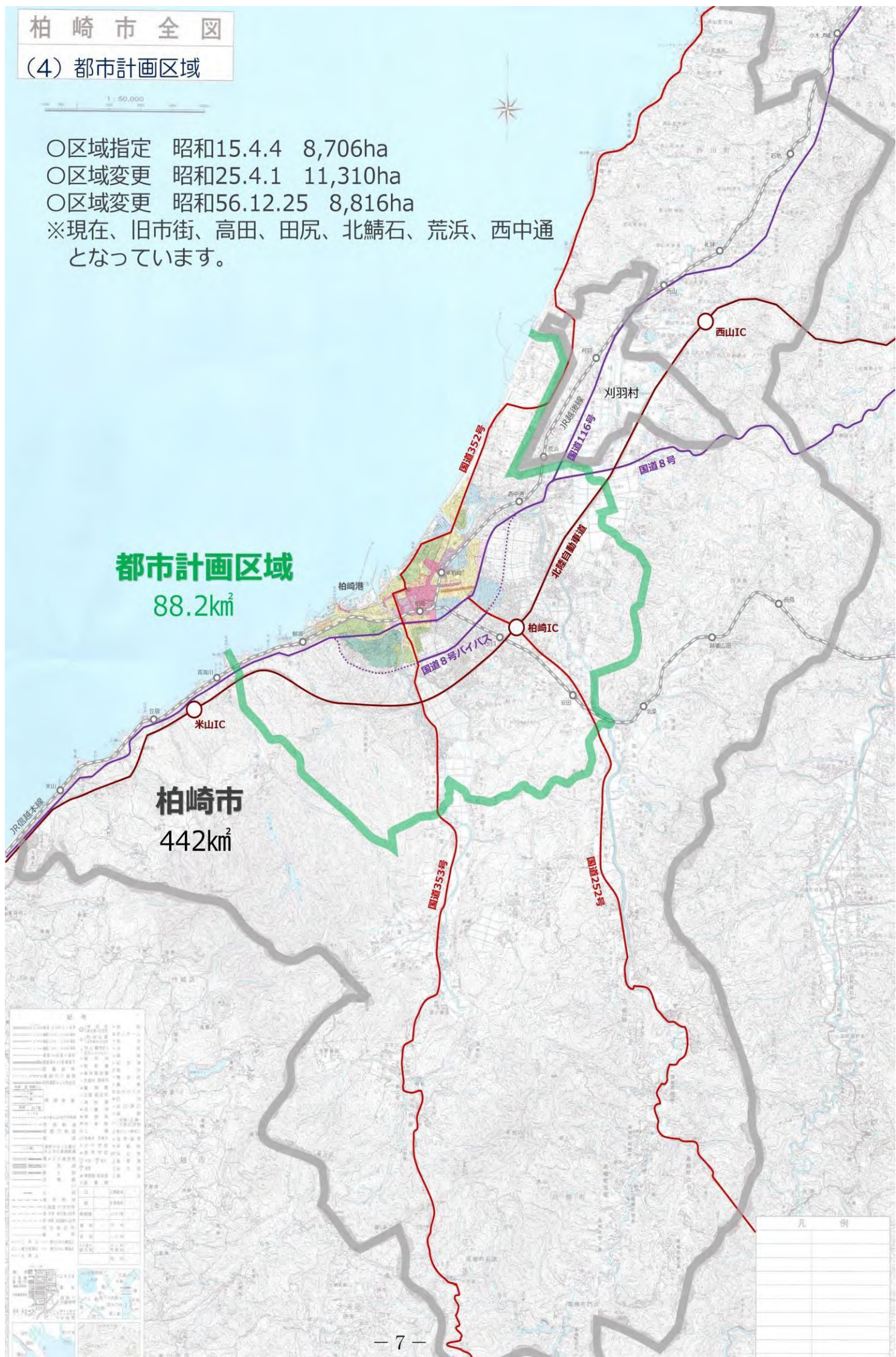
③D I D (人口集中地区)

※調査時の行政区域内人口

	面積 (km ²)	人口 (人)
昭和45年 国勢調査	7.0	32,993
50年 国勢調査	6.4	31,915
55年 国勢調査	7.2	32,598
60年 国勢調査	7.3	32,222
平成2年 国勢調査	9.1	38,101
7年 国勢調査	10.0	42,175
12年 国勢調査	10.26	40,779
17年 国勢調査	10.46	40,199
22年 国勢調査	10.62	40,176
27年 国勢調査	9.15	30,987
令和2年 国勢調査	10.96	35,614

(4) 都市計画区域

※現在、旧市街、高田、田尻、北鯖石、荒浜、西中通
となっています。



4 地域地区

(1) 用途地域とは

都市計画区域内の一定の区域を、住居環境の保護・商工業の利便性を高めるなど、土地の適正な利用を図るために、その土地の用途に応じて建築物を規制し、それぞれ住居・商業・工業系の13種類の地域に区分したもの（都市計画法第8条、9条）を「用途地域」といいます。

(2) 用途地域の内容と変遷

当初決定	昭和32年(1957年)12月26日	885 ha
変更	昭和48年(1973年)12月27日	1,123 ha
変更	平成8年(1996年)4月1日	1,123 ha
変更	平成16年(2004年)4月1日	1,123 ha
最終決定(変更)	平成21年(2009年)1月21日	1,123 ha

種 類	面 積	建築物の建築面積の 敷地面積に対する割合	建築物の延べ面積の 敷地面積に対する割合	建築物の 高さの限度	種類別 割合
第一種低層 住居専用地域	約 118ha	50%	100%	10m	10.5%
第一種中高層 住居専用地域	約 206ha	60%	200%	— — —	18.3%
第一種 住居地域	約 363ha	60%	200%	— — —	32.3%
第二種 住居地域	約 29ha	60%	200%	— — —	2.6%
準住居地域	約 19ha	60%	200%	— — —	1.7%
近隣商業地域	約 19ha	80%	200%	— — —	1.7%
商業地域	約 127ha	80%	400%	— — —	11.3%
準工業地域	約 56ha	60%	200%	— — —	5.0%
工業地域	約 186ha	60%	200%	— — —	16.6%
計	約1,123ha				100.0%

○ 無指定 70% 200%
「種類・位置及び区域は計画図のとおり」

(3) その他の地域地区

種 類	計画決定 (最終)	面 積
防 火 地 域	平成26.12.5	廃止 (約1.7ha)
準 防 火 地 域	平成26.12.5	約245.0ha (約1.7ha増)
高度利用地区 (東本町A地区)	平成8.11.22	約1.2ha
臨 港 地 区	平成18.4.12	約33.1ha



臨港地区（柏崎港）

(4) その他の用途・建築制限

用途地域外で用途が定められていない区域（無指定区域）に対して、都市計画法第41条や建築基準法第69条により用途・建築制限を定めることができます。

柏崎市では、現在、下記の6箇所について制限が定められています。

法令	団地名	場 所	用途制限	建築規制	建ぺい率
					容積率
建69条	さくら ニュータウン	新赤坂四丁目 新赤坂五丁目	・国道8号バイパスに接する宅地 準住居地域に準ずる	・国道8号バイパスに接する宅地（建築協定） 敷地の接道部分には、幅1m程度の植樹をする。ただし、住宅以外は除く。	60%
					200%
			・国道8号バイパスに接する宅地以外 第一種住居地域に準ずる	・国道8号バイパスに接する宅地以外	60%
					200%
都41条	米山台 第四団地	米山台五丁目 米山台西	・住宅 ※	第一種低層住居専用地域に準ずる	50%
					100%
都41条	剣野団地	剣野	・住宅 ※	第一種低層住居専用地域に準ずる	50%
					100%
都41条	ゆりが丘 ニュータウン	ゆりが丘	・住宅 ・店舗 ・団地集会場 ※ ・保育園	第一種中高層住居専用地域に準ずる	60%
					200%
都41条	向陽団地	向陽町	・住宅 ※	第一種中高層住居専用地域に準ずる	60%
					200%
都41条	緑ヶ丘 ニュータウン	大字両田尻 大字下田尻	・住宅 ・店舗 ※ ・団地集会場	第一種中高層住居専用地域に準ずる	60%
					200%

※欄内記載の予定建築物以外は、建築することが出来ません。

※建物のルール

用途地域などでは、建物の用途とあわせて建物の建て方のルールが定められています。これによって、土地利用に応じた環境が保てるようになります。

具体的には、過密なまちにならないように建物の大きさ（「建ぺい率」や「容積率」）を制限し、さらに、日当たりや風通しが悪くならないように建物の高さや形についてのルールを定めています。

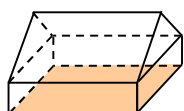
都市計画区域に指定された場所で建物を建てる時は、建物の用途や大きさ等がルールに合っているかどうか、建築確認という手続きを受けることになります。

建 ぺ い 率

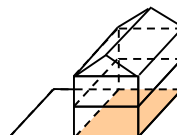
敷地面積に対する、建築面積 建築物の建っている面積、1階の床面積とほぼ同じの割合

$$\frac{\text{建築面積 (建坪)}}{\text{敷地面積}} \times 100 = \text{建ぺい率 (\%)}$$

<例>



100%



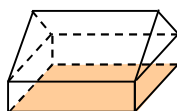
50%

容 積 率

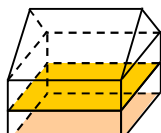
敷地面積に対する、延床面積 (床面積の合計) の割合

$$\frac{\text{延床面積}}{\text{敷地面積}} \times 100 = \text{容積率 (\%)}$$

<例>



100%



200%



100%

※用途地域による建築物の制限

各用途地域における住居環境の保護や、商業・工業などの業務の利便性の増進を図るために、建築することができる建築物の用途については、以下のような制限を定めています。

用途地域内の建築物の用途制限		第一種低層住居専用地域 第二種低層住居専用地域 第一種中高層住居専用地域 第二種中高層住居専用地域 第一種住居地域 第二種住居地域 準住居地域 田園住居地域 近隣商業地域 商業地域 準工業地域 工業専用地域 工業地域														備考
		建てられる用途														
		建てられない用途														
①、②、③、④、▲、■ 面積、階数等の制限あり																
住宅、共同住宅、寄宿舎、下宿		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
兼用住宅で、非住宅部分の床面積が、50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	非住宅部分の用途制限あり。	
店舗等	店舗等の床面積が150㎡以下のもの		①	②	③	○	○	○	○	①	○	○	○	④	① 日用品販売店舗、喫茶店、理髪店、建具屋等のサービス業用店舗のみ。2階以下 ② ①に加えて、物品販売店舗、飲食店、損保代理店・銀行の支店・宅地建物取引業等のサービス業用店舗のみ。2階以下 ③ 2階以下 ④ 物品販売店舗及び飲食店を除く。 ■ 農産物直売所、農家レストラン等のみ。2階以下	
	店舗等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの			②	③	○	○	○	○	■	○	○	○	④		
	店舗等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの				③	○	○	○	○	○	○	○	○	④		
	店舗等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの					○	○	○	○	○	○	○	○	④		
	店舗等の床面積が3,000㎡を超え、10,000㎡以下のもの						○	○	○	○	○	○	○	④		
	店舗等の床面積が10,000㎡を超えるもの									○	○	○				
事務所等	事務所等の床面積が150㎡以下のもの				▲	○	○	○		○	○	○	○	○	▲ 2階以下	
	事務所等の床面積が150㎡を超え、500㎡以下のもの				▲	○	○	○		○	○	○	○	○		
	事務所等の床面積が500㎡を超え、1,500㎡以下のもの				▲	○	○	○		○	○	○	○	○		
	事務所等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの					○	○	○		○	○	○	○	○		
	事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの						○	○		○	○	○	○	○		
ホテル、旅館						▲	○	○		○	○	○			▲ 3,000㎡以下	
遊戯施設・風俗施設	ボウリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場等					▲	○	○		○	○	○	○		▲ 3,000㎡以下	
	カラオケボックス等						▲	▲		○	○	○	▲	▲	▲ 10,000㎡以下	
	麻雀屋、ぱちんこ屋、射的場、馬券・車券発売所等						▲	▲		○	○	○	▲		▲ 10,000㎡以下	
	劇場、映画館、演劇場、観覧場、ナイトクラブ等							▲		○	○	○			▲ 客席及びナイトクラブ等の用途に供する部分の床面積200㎡未満	
	キャバレー、個室付浴場等										○	▲			▲ 個室付浴場等を除く	
公共施設・病院・学校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○				
	大学、高等専門学校、専修学校等			○	○	○	○	○		○	○	○				
	図書館等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○			
	巡査派出所、一定規模以下の郵便局等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	神社、寺院、教会等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	病院			○	○	○	○	○		○	○	○				
	公衆浴場、診断所、保育所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		
	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○			
	老人福祉センター、児童厚生施設等	▲	▲	○	○	○	○	○	▲	○	○	○	○	○	▲ 600㎡以下	
	自動車教習所					▲	○	○		○	○	○	○	○	▲ 3,000㎡以下	
単独車庫 附属車庫を除く				▲	▲	▲	▲	○		○	○	○	○	○	▲ 300㎡以下 2階以下	
建築物附属自動車車庫 ①②③については、建築物の延べ面積の1/2以下かつ備考欄に記載の制限		①	①	②	②	③	③	○	①	○	○	○	○	○	① 600㎡以下 1階以下 ② 3,000㎡以下 2階以下 ③ 2階以下	
		※一団地の敷地内について別に制限あり														
倉庫業倉庫									○		○	○	○	○		
工場・倉庫等	自家用倉庫					①	②	○	○	■	○	○	○	○	① 2階以下 1,500㎡以下 ② 3,000㎡以下 ■ 農産物及び農業の生産資材を貯蔵するものに限る。	
	畜舎（5㎡を超えるもの）					▲	○	○		○	○	○	○	○	▲ 3,000㎡以下	
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店等で		▲	▲	▲	○	○	○	▲	○	○	○	○	○	○	原動機の制限あり。 ▲ 2階以下
倉庫等	危険性や環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場					①	①	①	■	②	②	○	○	○	原動機 作業内容の制限あり 作業場の床面積	
	危険性や環境を悪化させるおそれが少ない工場									②	②	○	○	○	① 50㎡以下 ② 150㎡以下	
	危険性や環境を悪化させるおそれがやや多い工場											○	○	○	■ 農産物を生産、集荷、処理及び貯蔵するものに限る。	
	危険性が大きい又は著しく環境を悪化させるおそれがある工場												○	○		
	自動車修理工場					①	①	②		③	③	○	○	○	原動機の制限あり。 作業場の床面積 ① 50㎡以下 ② 150㎡以下 ③ 300㎡以下	
	火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量	量が非常に少ない施設														① 1,500㎡以下 2階以下 ② 3,000㎡以下
		量が少ない施設														
量がやや多い施設																
量が多い施設																
卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ごみ焼却場等		都市計画区域内においては都市計画決定が必要														

大規模集客施設（床面積1万㎡超）は、商業地域、近隣商業地域、準工業地域限定となる。但し、準工業地域においては特別用途地区を活用。

注）本表は、改正後の建築基準法別表第二の概要であり、すべての制限について掲載したものではありません。

※13種類の用途地域のイメージ図

第一種低層住居専用地域



低層住宅のための地域です。小規模なお店や事務所をかねた住宅や、小中学校などが建てられます。

第二種低層住居専用地域



主に低層住宅のための地域です。小中学校などのほか、150㎡までの一定のお店などが建てられます。

第一種中高層住居専用地域



中高層住宅のための地域です。病院、大学、500㎡までの一定のお店などが建てられます。

第二種中高層住居専用地域



主に中高層住宅のための地域です。病院、大学などのほか、1,500㎡までの一定のお店や事務所など必要な便利施設が建てられます。

第一種住居地域



住居の環境を守るための地域です。3,000㎡までの店舗、事務所、ホテルなどは建てられます。

第二種住居地域



主に住居の環境を守るための地域です。店舗、事務所、ホテル、カラオケボックスなどは建てられます。

準住居地域



道路の沿道において、自動車関連施設などの立地と、これと調和した住居の環境を保護するための地域です。

田園住居地域



農業と調和した低層住宅の環境を守るための地域です。住宅に加え、農産物の直売所などが建てられます。

近隣商業地域



まわりの住民が日用品の買物などをするための地域です。住宅や店舗のほかに小規模の工場も建てられます。

商業地域



銀行、映画館、飲食店、百貨店などが集まる地域です。住宅や小規模の工場も建てられます。

準工業地域



主に軽工業の工場やサービス施設等が立地する地域です。危険性、環境悪化が大きい工場のほかは、ほとんど建てられます。

工業地域



どんな工場でも建てられる地域です。住宅やお店は建てられますが、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

工業専用地域



工場のための地域です。どんな工場でも建てられますが、住宅、お店、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

5 都市施設

都市施設とは、まちづくりの骨組みとなるもので、道路・公園・下水道など都市の生活や機能の維持に必要な施設をいいます。

このような施設のうち、必要なものを都市計画で定めています。

(1) 都市計画道路の決定と整備の状況

令和7年(2025年)3月31日現在

路線 番号	名 称	起 点	終 点	幅員 (m)	延長 (m)	改良済 (m)	舗装済 (m)	計画決定	
								当 初	最 終
3・3・1	長浜田尻線	東 長 浜 町	大字上田尻	25	1,730	1,730	1,730	S54.8.17	
3・4・2	柏崎駅北園町線	駅前一丁目	北 園 町	18～16	2,120	1,341	1,341	S32.3.30	S54.8.17
3・4・3	長 浜 新 橋 線	長 浜 町	新 橋	18～16	2,460	2,460	2,460	S30.4.26	H26.12.5
3・4・4	錦 町 中 浜 線	錦 町	中浜二丁目	17.5～12	2,400	1,103	1,103	S32.3.30	H26.12.5
3・4・5	諏訪町松波町線	鏡 町	松波四丁目	16	3,760	2,520	2,520	S32.3.30	S57.6.25
3・4・6	四 谷 比 角 線	四谷一丁目	比角一丁目	16	420	257	257	S32.3.30	H26.12.5
3・4・8	東原町鯨波線	東 原 町	大字鯨波	16～12	7,510	7,510	7,510	S32.3.30	H1.7.28
3・4・9	東柏崎駅諏訪町線	小 倉 町	新 花 町	16	320	30	30	S32.3.30	S54.8.17
3・4・10	東柏崎駅比角線	比角一丁目	比角一丁目	16	100	0	0	S32.3.30	H26.12.5
3・4・11	中央町北園町線	中 央 町	北 園 町	16	1,400	810	810	S32.3.30	S54.8.17
3・5・12	諏訪町海岸線	諏 訪 町	学 校 町	16～12	750	750	750	S32.3.30	S54.8.17
3・5・13	新 橋 下 方 線	新 橋	大字下方	16～12	2,550	0	0	S30.4.26	H26.12.5
3・5・15	栄田松波町線	栄 田	松波四丁目	16～12	1,860	870	870	S57.6.25	H1.7.28
3・5・16	新 橋 海 岸 線	新 橋	西 港 町	14～12	500	320	320	S32.3.30	H26.12.5
3・5・17	柏崎駅海岸線	駅前一丁目	東 港 町	18～12	1,110	1,110	1,110	S32.3.30	S54.8.17
3・5・18	日吉町桜木町線	日 吉 町	桜 木 町	16～12	1,860	1,060	1,060	S32.3.30	H26.12.5
3・4・19	宝田北斗町線	宝 田	北 斗 町	16	1,450	774	774	S57.6.25	H1.7.28
3・5・20	常盤台剣野線	常 盤 台	大字剣野	12	1,220	0	0	S32.3.30	H26.12.5
3・6・21	本 町 海 岸 線	西本町三丁目	安 政 町	12～11	3,270	3,040	3,040	S27.2.14	H26.12.5
3・3・22	長 崎 鯨 波 線	大字長崎	大字鯨波	62.5～28	11,000	9,042	6,700	H1.7.28	
3・4・23	錦町枇杷島線	錦 町	大字枇杷島	16～12	1,590	1,250	1,250	H1.7.28	H26.12.5
3・5・24	赤坂山鯨波線	新赤坂二丁目	大字鯨波	12	530	530	530	H1.7.28	
3・4・25	諏訪町東本町線	東本町二丁目	東本町一丁目	19	600	600	600	H8.6.25	
7・4・26	日石町鏡町線	日 石 町	鏡 町	17	550	550	550	H21.8.28	
3・5・27	西本町東の輪線	西本町三丁目	鯨波一丁目	16～12	2,680	0	0	H26.12.5	
計	25路線				53,740	37,657	35,315		

※計画決定年月日は、名称の変更を除く。

※改良済みは、延長に換算完成延長を含む。

※欄内の に着色している路線については、現在事業実施中の路線である。

	市 (R7.3.31現在)	県 (R6.3.31現在)
改 良 率	70.1%	62.2%

(2) 都市計画公園の決定と現況

令和7年(2025年)3月31日現在

区分	公 園 名		計画決定 (最終)		供用開始		都市公園 供用面積 (ha)
			年月日	計画面積 (ha)	年月日	供用面積 (ha)	
街区	2・2・1	御 殿 山 公 園	S52.2.16	0.24	S53.3.31	0.24	0.24
	2・2・3	大 久 保 公 園	H24.9.28	0.15	H12.4.1	0.15	0.15
	2・2・4	幸 町 公 園	S49.4.17	0.19	S50.4.1	0.19	0.19
	2・2・5	八 坂 公 園	H24.9.28	0.28	S60.3.30	0.28	0.29
	2・2・9	中 部 公 園	S30.3.31	0.20	S34.4.1	0.20	0.20
	2・2・10	東 部 公 園	S47.7.17	0.16	S49.4.1	0.16	0.16
	2・2・11	松 波 第 2 公 園	S49.4.17	0.20	S56.4.1	0.20	0.20
	2・2・12	松 波 第 1 公 園	S49.4.17	0.37	S51.4.1	0.37	0.37
	2・2・13	雀 森 公 園	S55.2.26	0.24	S56.3.1	0.24	0.24
	2・2・14	常 盤 台 公 園	S56.3.10	0.24	S57.4.1	0.24	0.24
	2・2・15	鴨 池 公 園	H1.7.28	0.39	S57.4.1	0.39	0.39
	2・2・16	北 園 公 園	H1.7.28	0.61	H7.4.1	0.57	0.57
	2・2・17	穂 波 公 園	H2.10.2	0.22	H8.4.1	0.22	0.22
	-	新 赤 坂 公 園	—	—	H9.4.1 ^(注)	—	0.23
	-	えんま通りなないろ公園	—	—	H25.4.1 ^(注)	—	0.11
計			13箇所	3.49	13箇所	3.45	3.80
近隣	3・3・1	白 竜 公 園	S33.10.15	1.5	S52.4.1	1.5	1.5
	3・3・2	春 日 公 園	H24.9.28	1.3	H5.4.1	1.3	1.3
	3・3・3	松 波 フ レ ン ド パ ー ク	H9.10.7	1.0	H15.4.1	1.0	1.0
地区	4・4・1	駅 前 公 園	H21.8.28	4.2	H24.4.17	4.2	4.4
	-	鯖 石 川 改 修 記 念 公 園	—	—	H14.4.1 ^(注)	—	4.3
総合	5・5・1	赤 坂 山 公 園	S49.1.8	13.7	S58.1.1	13.7	13.7
	5・5・2	番 神 御 野 立 公 園	S33.10.15	27.0	H9.6.10	7.8	7.8
	5・5・4	海 岸 公 園	H2.6.29	20.8	H3.4.1	17.0	17.0
	-	柏 崎 ・ 夢 の 森 公 園	—	—	H19.6.2 ^(注)	—	30.36
計			7箇所	69.5	7箇所	46.5	81.36
緑地	1	大 久 保 緑 道	S61.6.6	0.42	H9.6.10	0.42	0.75
	2	悪 田 自 然 緑 地	H1.7.28	2.8	H10.4.1	2.8	2.8
	3	田 塚 緑 地	H24.9.28	0.21	H5.4.1	0.21	0.21
特殊	墓1	柏 崎 墓 園	S48.11.30	22.5	S50.12.1	22.5	22.5
計			4箇所	25.93	4箇所	25.93	26.26
合 計			24箇所	98.92	24箇所	75.88	111.42

都市公園：28箇所 1,114,257㎡

※計画決定年月日は、名称変更を除く。

※都市計画公園の面積は、街区公園は小数点第2位、その他は小数点第1位とする。ただし、1.0未満の場合は小数点第2位とする。

(注)：都市計画公園の供用箇所数計には一般の都市公園数は含まない。

都市公園整備水準（供用開始）

	市	県	国
調 査 年 月 日	R7.3.31	R6.3.31	R6.3.31
箇 所 数	28	2,488	114,966
面 積 (ha)	111.4	3,101	129,384
都市計画区域内人口 (千人)	62	1,952	118,452
都市計画区域内人口 一人当たり (㎡)	18.0	15.9	10.9

その他公園施設

名 称	面積(ha)
松 雲 山 荘	0.96
港 公 園 (県施設)	4.2
みなとまち海浜公園 (県施設)	8.0
計 3箇所	13.16

※都市公園等の種類

都市公園は、その機能、目的、利用対象、誘致圏等によって、以下の種類に分類されます。

種類		種別	内容
基 幹 公 園	住 区 基 幹 公 園	街 区 公 園	主として街区に居住する者の利用に供することを目的とする公園で、誘致距離250mの範囲内で1ヶ所当たり面積0.25haを標準として配置する。
		近 隣 公 園	主として近隣に居住する者の利用に供することを目的とする公園で、1近隣住区当たり1ヶ所を誘致距離500mの範囲内で1ヶ所当たり面積2haを標準として配置する。
		地 区 公 園	主として徒歩圏内に居住する者の利用に供することを目的とする公園で、誘致距離1kmの範囲内で1地区当たり1ヶ所面積4haを標準として配置する。都市計画区域外の一定の町村における特定地区公園（カントリーパーク）は、面積4ha以上を標準とする。
	都 市 基 幹 公 園	総 合 公 園	都市住民全般の休息、観賞、散歩、遊戯、運動等総合的な利用に供することを目的とする公園で、都市規模に応じ1ヶ所当たり面積10～50haを標準として配置する。
		運 動 公 園	都市住民全般の主として運動の用に供することを目的とする公園で、都市規模に応じ1ヶ所当たり面積15～75haを標準として配置する。
特 殊 公 園		風 致 公 園	主として風致を享受することを目的とする公園で樹林地、水辺地等の自然条件に応じ適切に配置する。
		動 植 物 公 園	動物園、植物園等特殊な利用に供される公園で都市規模に応じて適切に配置する。
		歴 史 公 園	史跡、名勝、天然記念物等の文化財を広く一般に供することを目的とする公園で、文化財の立地に応じ適宜配置する。
		墓 園	その面積の2/3以上を園地等とする景観の良好なかつ屋外レクリエーションの場として利用に供される墓地を含んだ公園で、都市の実情に応じ配置する。都市計画法上の分類では墓園として決定するものである。）
大 規 模 公 園		広 域 公 園	主として一の市町村の区域を超える広域のレクリエーション需要を充足することを目的とする公園で、地方生活圏等広域的なブロック単位ごとに1ヶ所当たり面積50ha以上を標準として配置する。
		レクリエーション都 市	大都市その他の都市圏域から発生する多様な選択性に富んだ広域レクリエーション需要を充足することを目的とし、総合的な都市計画に基づき、自然環境の良好な地域を主体に、大規模な公園を核として各種のレクリエーション施設が配置される一団の地域であり、大都市圏その他の都市圏域から容易に到達可能な場所に全体規模1,000haを標準として配置する。
緑 地		緩 衝 緑 地	大気汚染、騒音、振動、悪臭等の公害の防止、緩和若しくはコンビナート地帯等の災害の防止を図ることを目的とする緑地で、公害、災害発生源地域とを分離遮断することが必要な位置において公害、災害の状況に応じ配置する。
		都 市 緑 地	主として都市の自然的環境の保全ならびに改善、都市景観の向上を図るために設けられる緑地であり、1ヶ所当たり面積0.1ha以上を標準として配置する。但し既成市街地等において良好な樹林地等がある場合、あるいは植樹により都市に緑を増加又は回復させ都市環境の改善を図るために緑地を設ける場合にあっては、その規模を0.05ha以上とする。
		緑 道	災害時における避難路の確保、市街地における都市生活の安全性及び快適性の確保などを行うことを目的として、近隣住区内又は近隣住区相互を連絡するように設けられる植樹帯及び歩行者路又は自転車路を主体とする緑地で、幅員10～20mを標準として公園、学校、ショッピングセンター、駅前広場等を相互に結ぶよう配置する。
広 場 公 園			主として商業・業務系の土地利用が行われる地域において都市の景観の向上、周辺施設利用者のための休息等の利用に供することを目的として配置する。
国 都 市 設 置 に 係 る 公 園			主として一の都府県の区域を超えるような広域的な利用に供することを目的として国が設置する大規模な公園にあっては、1ヶ所当たり面積おおむね300ha以上を標準として配置し、国家的な記念事業として設置するものにあっては、その設置目的にふさわしい内容を有するように整備する。

※近隣住区 …… 小学校区を一つのコミュニティと捉え、住区内の生活の利便性及び快適性を確保することを目的として設定したもので、幹線道路や河川、鉄道等によって区分されるおおむね1km四方の地域をいいます。

(3) 公共下水道

昭和46年（1971年）から、雨水と汚水を分離する分流式で下水道整備の取組を始めました。

○都市計画下水道の計画決定経緯

年 度	内 容	地 区
昭和48年度 (1973年度)	595haを計画決定	国道8号と鶴川及び鯖石川に囲まれた区域、関町、宮場町、城東地区
昭和54年度 (1979年度)	146haを追加	大洲、穂波地区の一部等
昭和58年度 (1983年度)	387haを追加	三島町、常盤台、米山台、剣野町、緑町、赤坂町、天神町、東長浜町、穂波町の一部、三和町、田塚、松波地区の一部
平成3年度 (1991年度)	全体計画のうち農用地を除いた597haを追加し、1,725haを計画決定	—
平成5年度 (1993年度)	91haを計画決定に追加	藤橋、堀、向陽町、川内地区

○下水道事業計画認可の概要

令和7年(2025年)3月31日現在

	事業計画 区域面積 (ha)	計画処理 人口 (千人)	汚水量 (千t /日最大)	主要な管渠延長 (km)		ポンプ場	処理場			事業完了 年度
				汚水	雨水		敷地面積 (㎡)	処理能力 (t/日)	処理方式	
柏崎 処理区	2,437.48	61.77	32.20	62.88	30.83	柳橋中継 八坂中継 番神中継 柏崎雨水 鶴川左岸第5雨水 鶴川右岸第2雨水	113,400	40,700	標準活性 汚泥法	令和7年度
石地 処理区	66.70	0.80	0.73	2.65	—	—	8,500	1,200	OD法	令和2年度

*都市計画決定及び都市計画区域以外の内容を一部含む

○下水道事業計画に対する供用開始等の状況

令和7年(2025年)3月31日現在

	事業計画 区域面積 (ha)	供用開始 面積 (ha)	進捗率 (%)	行政人口 (人)	供用開始区域人口 (人)	普及率 (%)	水洗化人口 (人)	水洗化率 (%)
	A	B	B/A	C	D	D/C	E	E/D
柏崎 処理区	2,437.48	2,103.99	86.3	70,033	57,659	82.3	57,022	98.9
石地 処理区	66.70	66.70	100.0	4,589	631	13.8	568	90.0

*都市計画決定及び都市計画区域以外の内容を一部含む

(4) その他の施設

名 称	位 置	面 積	摘 要	計画決定
柏崎駅前広場	駅前一丁目	5,250㎡	事業年度 S41～45 事業費 17,000万円	S40.12.21
柏崎駅前自転車駐車場	日石町	700㎡	収容台数 650台 地上 2層 H12.4.1 供用開始	H9.9.28
柏崎市ごみ処理場	松波四丁目	15,100㎡	焼却 160t/日 粗大ゴミ 40t/日	S63.12.6
柏崎市し尿処理場	松波四丁目 大字山本	10,200㎡	処理能力 85kl/日	H4.11.11
柏崎市斎場	大字安田	13,600㎡	火葬炉 6基 汚物炉 1基	H8.11.22

6 市街地開発事業

市街地開発事業とは、住環境の向上や都市機能の増進を図るために、地域を一体的に捉えて、地域内の公共施設や宅地を整備する事業です。

(1) 土地区画整理事業

土地区画整理事業は、土地の所有者や住民等が話し合い、権利に応じて少しずつ土地を提供してもらい、その土地を誰もが利用する道路・公園等の公共施設用地にする事業です。

土地所有者にとっては宅地の面積が小さくなってしまいますが、道路・公園や宅地が整備されることで、住みやすく利用価値の高い土地を得られることになります。

名 称	位 置	事業主体	認可年月日	施行面積 (ha)	事業費 (百万円)	施行年度	減歩率 (%) 合算	(戸数) 換地処分年月日
柏 崎 土 地 区 画 整 理 事 業	松美一丁目 松美二丁目 北斗町	県	S20. 9. 27	25. 8	95	S20～24	13. 0	S25. 3. 21
上 の 山 土 地 区 画 整 理 事 業	緑 町	組合	S46. 1. 16	2. 8	31	S45～46	43. 8	(80) S47. 2. 8
松 波 土 地 区 画 整 理 事 業	松波二丁目	組合	S48. 7. 31	14. 2	165	S48～51	32. 6	(410) S50. 12. 12
橋 場 土 地 区 画 整 理 事 業	橋場町	組合	S49. 7. 19	8. 5	207	S49～53	49. 5	(320) S51. 9. 29
赤 坂 山 土 地 区 画 整 理 事 業	新赤坂二丁目 新赤坂三丁目	組合	S61. 5. 9	13. 1	1, 107	S61～H2	50. 4	(350) H3. 3. 8
第二赤坂山 土 地 区 画 整 理 事 業	新赤坂四丁目 新赤坂五丁目	組合	H9. 11. 4	16. 0	2, 231	H9～20	54. 0	(420) H20. 2. 29
柏崎駅前 土 地 区 画 整 理 事 業	日石町 鏡 町 錦 町	都市再生 機構	H22. 1. 29	11. 6	1, 497	H21～24	35. 4	(144) H24. 7. 27

※戸数は、宅地面積を約80坪で割った数

(2) 市街地再開発事業

市街地再開発事業は、中心市街地など高度利用すべき土地において、現在バラバラに建っている平面的な建物を取り壊し、新しい中高層ビルや住宅に建て替える事業です。

また、それと共に、区域内の道路や公園等も整備していきます。

市街地再開発事業では、事業を行う前の土地や建物の所有者は、それぞれの権利に合わせて、新しくできたビルやその敷地に権利が移されることになります。



高度利用地区（柏崎東本町A地区）

名 称	事業主体	都市計画決定	認可年月日	施行面積	施行年度
柏 崎 東 本 町 A 地 区 第一種市街地再開発事業	組合	H8. 11. 22 決定 H11. 11. 1 変更	H10. 2. 3	1. 2ha	H9～13

7 地区計画等

地区計画とは、地区住民の同意によりそれぞれの地区にふさわしい良好な環境の街を整備し保全するために、地区にふさわしいまちづくりのルールを定めるものです。このルールは一般的には指定されている用途地域の規制にプラスする形で効力を発揮することになります。

具体的には、環境の悪化を招くおそれのある建物を規制したり、建物の壁面位置を定めたり、法令に反しない限り自由にルールを定めることができます。

(1) 地区計画の構成

地区計画は、「地区計画の方針」と「地区整備計画」の2つから成り立っています。

地区計画の方針	まちづくりの全体構想を定めるものであり、「地区計画の目標」や「基本方針」を定めます。
地区整備計画	まちづくりの内容を具体的に定めるものであり、「地区計画の方針」に従って、建築物等に関する制限などを詳しく定めます。

(2) まちづくりのルール（制限できる項目）

地区整備計画では、以下の項目について制限をかけることができます。

1. 建築物の用途の制限
2. 容積率の最高限度又は最低限度
3. 建ぺい率の最高限度
4. 建築物の敷地面積の最低限度
5. 建築面積の最低限度
6. 壁面の位置の制限
7. 工作物の設置の制限
8. 建築物等の高さの最高限度又は最低限度
9. 建築物の形態又は意匠の制限
10. 垣又はさくの構造の制限

(3) 届出について

地区計画の区域内で建築行為等を行うときは、事前にその行為の届出が必要となります。（都市計画法第58条の2第1項）

○届出が必要な行為

1. 土地の区画形質の変更： 建築物の建築を伴わない場合も該当します。
2. 建築物の建築： 仮設建築物以外は原則として必要です。
3. 工作物の建設： 屋外広告物で表示面積1平方メートルを超えるもの、または、高さが3メートルを超えるものは届出が必要です。また、塀や垣、柵などの設置についても届出が必要です。
4. 建築物等の用途変更
5. 建築物等の形態または意匠の変更

(4) 柏崎駅前地区地区計画

柏崎駅前地区は、J R 柏崎駅東側に位置し、周辺を都市計画道路に囲まれた利便性の高い地区です。また柏崎駅前土地区画整理事業により、柏崎市文化会館アルフォーレや都市計画道路、防災公園を有する公園等の一体的な整備が行われています。このため、地区計画を策定し、商業・業務施設の適正な誘導及び健全で利便性の高い商業地と集合住宅地としての良好な住環境整備を図り、それぞれが協調した市街地の形成、土地区画整理事業の効果を維持、より高めることを目標としています。

柏崎駅前地区地区計画



名 称		柏崎駅前地区地区計画
位 置		柏崎市駅前一丁目、日石町、鏡町、錦町の各一部
都市計画決定		H23. 8. 31
施行面積		11. 6ha
施行年度		H23～
建築物に関する事項	建築物の用途の制限	次に挙げる建築物は、建築してはならない。 1. マージャン屋、パチンコ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの 2. キャバレー、料理店、ナイトクラブ、ダンスホールその他これらに類するもの 3. 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項第5号及び第6号、同条第6項から第11項までに掲げる営業の用に供するもの 4. 畜舎
	建築物の敷地面積の最低限度	200平方メートル ただし、巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物の敷地を除く。
	建築物の壁面の位置の制限	建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は、0. 6m以上とする。また、建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から隣地境界線までの距離は、0. 6m以上とする。 ただし、この距離の限度に満たない距離にある建築物又は建築物の部分が次に掲げる項目に該当する場合においてはこの限りではない。 1. 外壁又はこれに代わる柱の中心線の長さの合計が3. 0m以下のもの 2. 車庫・物置その他これらに類する用途に供し、軒の高さが2. 3m以下のもの
	高さの最高限度	建築物の高さは、地盤面より35m以下とする。
	形態又は意匠の制限	建築物の基調色は落ち着いた配色とし、周辺の構造物との調和を図り品格のある景観に配慮した意匠とする。

○風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律の改正がありました
平成28年(2016年)6月、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律の改正により、項号番号にずれが生じています。なお、制限内容に変更はありません。

(改正前)	(改正後)
第2条第1項第5号及び第6号	第2条第1項第2号及び第3号
第2条第6項から第11項	第2条第6項から第10項及び第13項

8 その他の都市行政

(1) 開発行為の許可

都市計画法 第29条

柏崎市では、建築を目的とした土地の区画形質の変更を行う場合、都市計画区域内は3,000㎡以上、区域外においては10,000㎡以上の土地について、「開発行為の許可」が必要となります。

(2) 公拡法

公有地の拡大の推進に関する法律

都市計画区域内で・・・

第4条<土地を譲渡しようとする場合の届出義務> 10,000㎡以上
(※都市計画施設等の区域内の土地については200㎡以上)

第5条<地方公共団体等に対する土地の買取希望の申出> 200㎡以上

(3) 都市計画税

税率＝100分の0.2

徴収区域＝用途地域全域

(4) 都市計画審議会

柏崎市では都市計画を進めていくにあたり、行政の考え方だけにとらわれず幅広い意見を反映させるために、学識経験者や様々な機関・団体の代表者、また一般公募により、都市計画審議会委員を決定しています。
現在は、14名の委員で審議を行っています。

9 マスタープラン

平成10年(1998年)3月策定
平成22年(2010年)3月改定

マスタープランとは、都市計画法第18条の2で定められた「各市町村の都市計画に関する基本的な方針」をいいます。

自然と街並みが調和する 美しいまち 柏崎

(1) まちづくりの基本理念

柏崎市都市計画マスタープランは、平成10年(1998年)に策定されました。その後、都市計画法の改正や柏崎市第四次総合計画の策定、経済状況の変化などに伴い、将来の新たなまちづくりの方向を明確にするために、平成22年(2010年)に都市計画マスタープランの改定を行いました。

柏崎の雄大な自然はすべての人々に感動と癒し、そして恵みを与えてくれます。時を越えて受け継がれてきた営みにより形成された街並みと、これから築こうとする新しい街並み。これらを調和させることによって、柏崎をさらに魅力ある美しいまちとして発展させていきます。

まちづくりの基本理念を踏まえ、まちづくりの基本方針として右の7項目を設定し、それらの項目に沿ったまちづくりを目指します。



(2) 将来人口の設定

国勢調査や住民基本台帳のデータを用い、様々な手法で算出された結果に対して、まちづくりの視点から総合的な検討を加えながら最も適切だと判断される値をもとに、将来人口を設定します。

柏崎市第四次総合計画が目指す「集約型土地利用によるコンパクトシティの形成」を踏まえ、現行用途地域内での集積を確保しつつ、平成30年(2018年)および令和10年(2028年)の行政区域内人口を推計・設定します。

将来人口フレーム

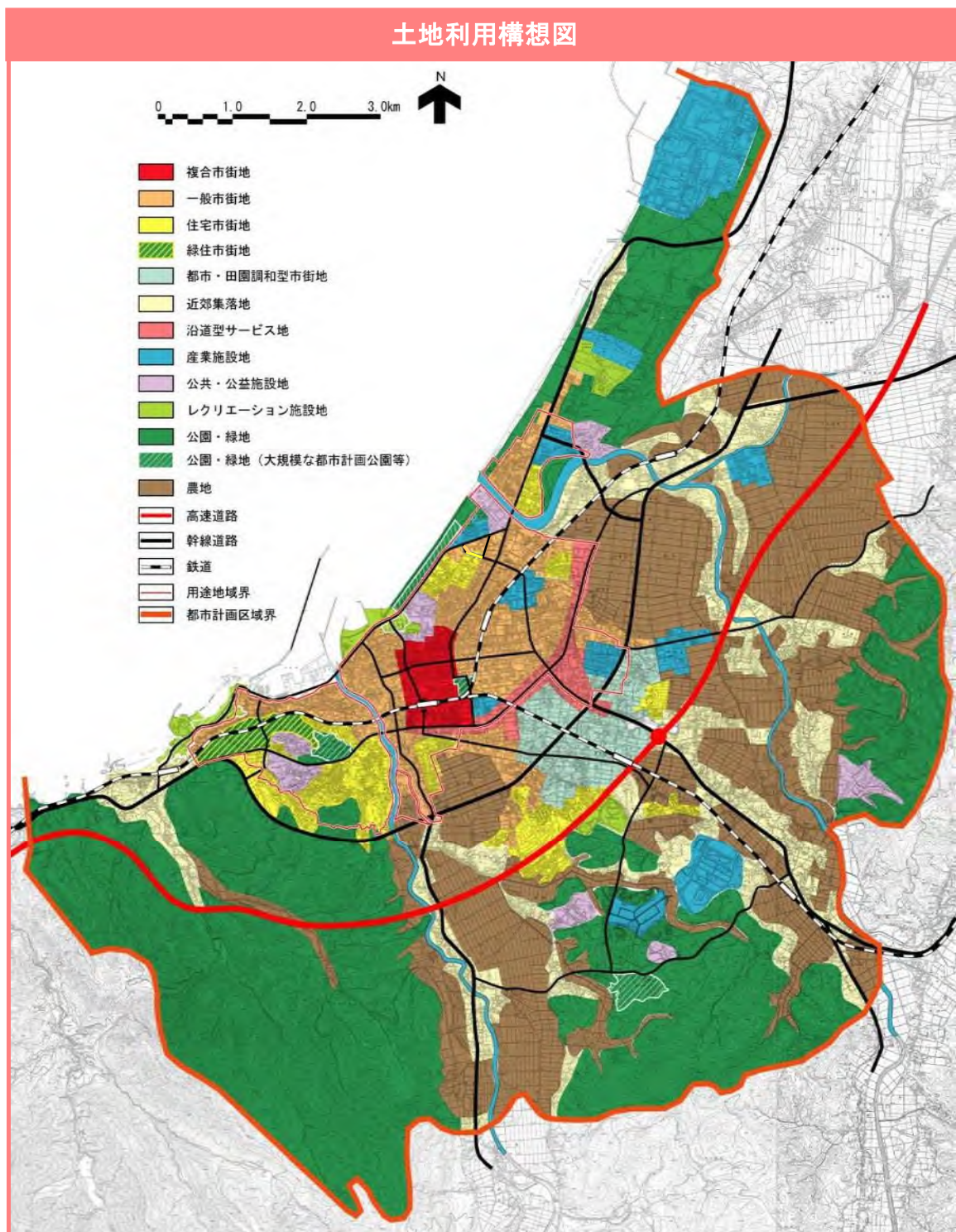
	平成30年 (2018年)	令和10年 (2028年)
行政区域内人口	89,000人	85,000人
都市計画区域内人口	71,000人	70,000人

(3) 土地利用構想

現在の用途地域やその周辺の既存開発地を基本とした土地利用配置を行い、人口減少時代に対応した都市構造を実現するため住宅系市街地の拡大を抑制しつつ、市民生活に欠かせない多様な都市機能を集約し、まちなか居住機能が充実した市街地を形成します。それに加えて、市街地周辺に広がる緑地・河川沿いの水田を中心とした農地を保全し、安全で安心な市街地環境を形成します。

これを踏まえ、下記の3本の柱を設定し、都市づくりを行います。

- ①集約型都市づくりに向けた土地利用の配置
- ②市街地拡散の抑制
- ③自然環境の保全

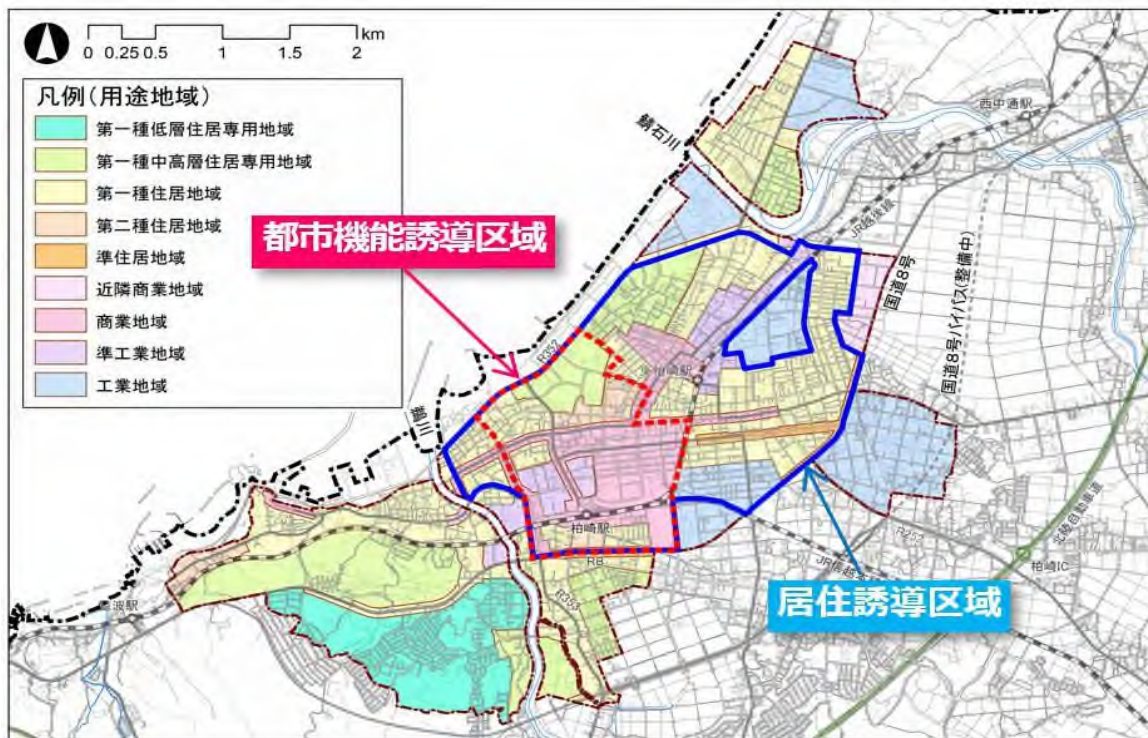


※マスタープランについての詳しい内容は、柏崎市HPをご覧ください。

10 立地適正化計画

令和4年(2022年)3月策定

立地適正化計画とは、一定のエリアに都市機能や生活サービスを充実させて暮らしの質を高め、緩やかに居住の誘導を図ることで、将来にわたり安全・安心に暮らし続けられるまちを目指すために策定するものです。



- *都市機能誘導区域
医療・福祉・商業施設等を誘導し、生活サービスを持続的に提供する区域。
- *居住誘導区域
居住を誘導し、人口減少の中でも一定の人口密度を維持する区域。

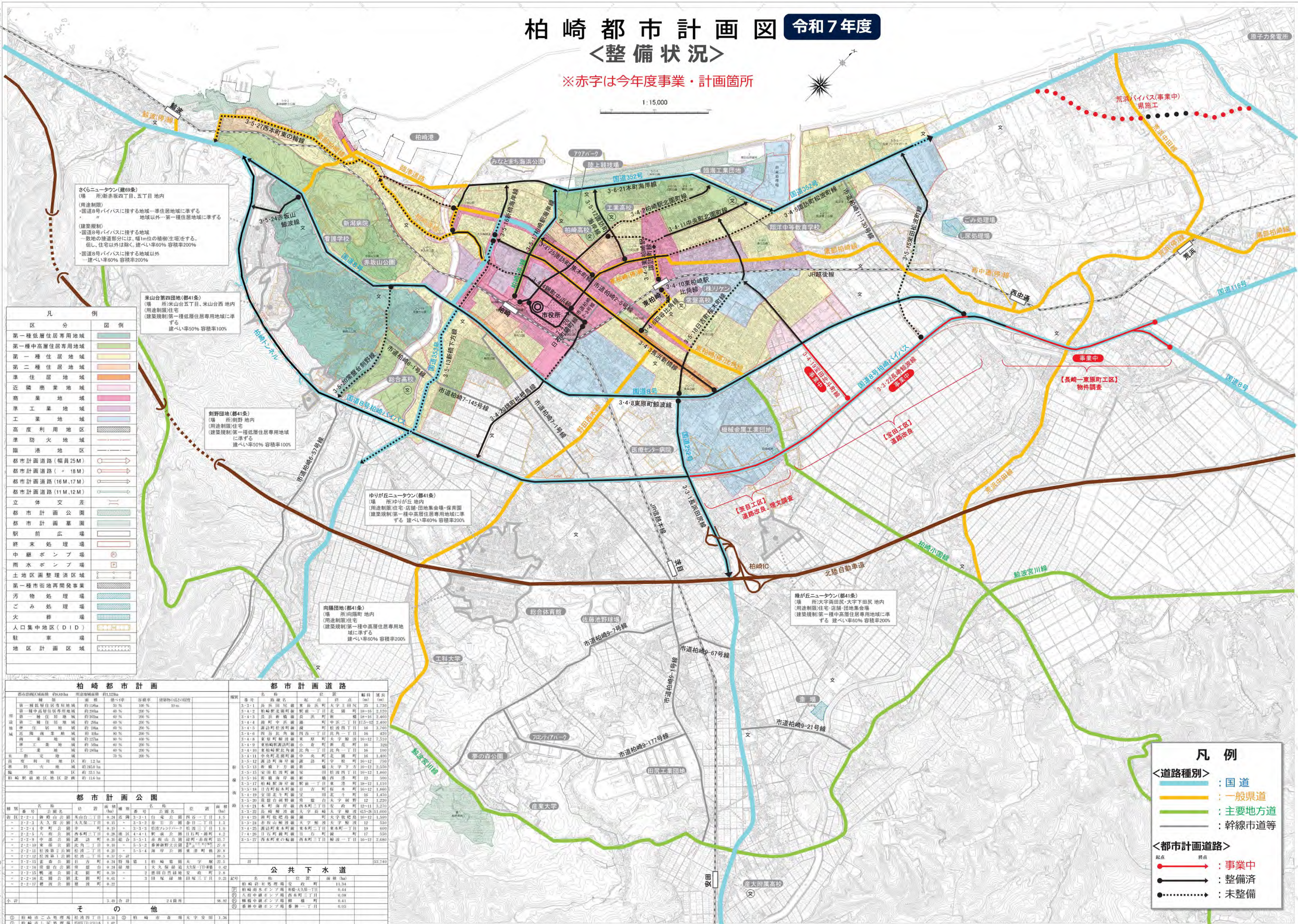
※立地適正化計画について
の詳しい内容は、柏崎市HP
をご覧ください。



※赤字は今年度事業・計画箇所

※赤字は今年度事業・計画箇所

1:15,000



令和7年度(2025年度) 柏崎市の都市計画

(令和7年(2025年)4月発行)

編 集 柏崎市都市整備部都市計画課
発 行 柏 崎 市 役 所
〒945-8511 柏崎市日石町2番1号
電 話 (0257) 23-5111 (代表)
(0257) 21-2298 (直通)
E-mail toshikeikaku@city.kashiwazaki.lg.jp