

4 土地利用

第1節 土地利用の現況

昭和25(1950)年4月に上米山村を合併以来、平成17(2005)年5月1日の高柳町及び西山町の編入まで周辺町村を合併し、現在の広ぼうは、東西27.4km、南北40.2kmで、総面積44,203haとなっている。

地目別の土地利用状況を見ると、全市の66.0%(29,172ha)は森林、原野で占められ、11.3%(4,980ha)は耕地、4.7%(2,081ha)は宅地となっている。

農地転用目的別件数と面積

(単位：件・㎡)

区 分	平成30(2018)年		令和元(2019)		2(2020)		
	件数	面 積	件数	面 積	件数	面 積	
農地法第4・5条による転用	農業用施設	2	683	1	178	3	2,179
	住 宅	60	20,833	49	12,636	47	13,366
	工場・鉱工業	12	9,024	11	6,771	5	6,234
	その他の建物	31	9,315	26	18,088	27	21,507
	その他の施設	18	11,109	23	13,146	21	11,061
	植 林	1	8	0	0	0	0
	小 計	124	50,972	110	50,819	103	54,347
公共団体等	道路水路等	28	25,126	3	55,631	17	8,695
	そ の 他	1	38,486	26	17,702	2	5,110
	小 計	29	63,612	29	73,333	19	13,805
合 計	153	114,584	139	124,152	122	68,152	

【資料：農業委員会 各年4月1日から翌年3月31日まで】

※資料 耕地—農林水産統計年報、森林—新潟県地域森林計画書、原野・宅地—概要調書

第2節 土地利用と規制

土地は、現在及び将来における市民のための限られた資源であるとともに、生活及び生産に通ずる諸活動の共通の基盤である。その利用については、都市計画、農業振興地域整備計画等を考慮し、それぞれの用途に応じた効率的利用を図るとともに、自然環境の保全と秩序ある整備・発展を図るため、国土利用計画法を始め、各種の規制・地域指定の設定等により総合調整を図っている。また、平成6(1994)年9月には本市における土地利用に関する方針を定めた「国土利用柏崎市計画―第二次―」を策定し、限られた土地を有効活用するよう努めている。

土地利用・規制に関する指定

(単位：ha)

区分	指定等年月日	指定等の主体	面積	備考
都市計画区域 用途地域	法指定 昭和15(1940).4.4 最終指定 昭和56(1981).12.25	新潟県	8,816	都市計画法第5条・第8条 都市計画区域 旧柏崎・西中通・荒浜・北鯖石・ 田尻・高田
	法指定 昭和32(1957).12.26 最終指定 平成21(2009).1.21	柏崎市	1,123	
農業振興地域 農用地区域	法指定 昭和46(1971).10.4 特別管理指定 平成11 (1999).4.13	新潟県	39,157	農業振興地域の整備に関する法律 第6条・第8条
	法認可 昭和49(1974).4.30 最終公告 令和元(2019).12.27	柏崎市	4,890	
地域森林計画 対象民有林	計画の樹立 平成20(2008).4.1	新潟県 柏崎市	28,577	森林法第5条
県立自然公園	法指定 昭和34(1959).3.24	新潟県	2,923 (市域のみ)	新潟県立自然公園条例第14条 普通地域
国定公園	法指定 昭和56(1981).3.16	環境省	1,406 (市陸域のみ)	自然公園法第20条特別地域(陸域)・ 第33条普通地域(海面域)

【資料：都市計画課・農政課・商業観光課(令和3(2021)年3月31日現在)】

土地利用規制等の概要

区 分	概 要	
	区域・地目・規模等 (㎡以上)	要 件
国土利用計画法 (第 23 条)	都市計画区域内 5,000 ㎡ 都市計画区域外 10,000 ㎡	権利移転等の届出
都市計画法 (第 29 条)	都市計画区域内 3,000 ㎡ 都市計画区域外 10,000 ㎡	開発行為の許可
農業振興地域の整備に関する法律 (第 13 条・第 15 条の 2)	農用地区域全て	農用地利用計画の変更、開発行為の許可
農地法 (第 4 条)	農地全て	転用の許可
農地法 (第 5 条)	農地、採草放牧地全て	権利の設定・移転に伴う転用の許可
森林法 (第 10 条の 2)	地域森林計画対象民有林 10,000 ㎡以上等	開発行為の許可
新潟県立自然公園条例 (第 14 条)	県立自然公園 (普通地域) 内の区域	開発行為の届出
県自然環境保全条例 (第 26 条)	県立自然公園等に指定 されていない区域 宅地・ゴルフ場・スキー場等 の造成は 20,000 ㎡ 鉱物の採掘又は土砂の採取は 50,000 ㎡	開発行為の届出
新潟県大規模開発行為の適正化対策要 綱 (第 4 条・第 6 条・第 13 条の 2)	第 4 条・・・50,000 ㎡以上 第 6 条・・・20,000 ㎡以上 第 13 条の 2・・・50,000 ㎡	権利移転・開発行為の事前協議
柏崎市開発行為指導要綱 (第 3 条・第 4 条)	都市計画区域内外 3,000 ㎡	開発行為の事前協議
公有地の拡大の推進に関する法律 (第 4 条・第 5 条)	都市計画区域内で都市計画施設等 の区域内 200 ㎡ 都市計画区域内 10,000 ㎡	有償譲渡の届出、買取希望の申出
自然公園法 (第 20 条・第 33 条)	国定公園 (特別地域・普通地域) 内 の区域	開発行為の許可 (特別地域)、 届出 (普通地域)

工業立地の適正化を図るため、工場立地法に基づき工場適地の調査を国が実施している。本市では2か所が指定を受けており、平成20(2008)年4月から柏崎フロンティアパークが工場適地として、賃貸・分譲を開始した。

工場適地

(単位：㎡)

団地名	位置	面積	備考
劔団地 昭和48(1973).3.31指定	大字劔	248,939	立地決定等 217,299 (東北電力株式会社ほか7社) 未決定 31,640
柏崎フロンティアパーク 平成19(2007).11.22指定	大字軽井川	151,146	立地決定等 147,449 (株式会社東芝ほか8社) 未決定 3,697

【資料：ものづくり振興課（令和3(2021)年3月31日現在）】

工業振興関連地域指定の概要

指定地域名	根拠となる法令	指定・設定の概要
農村地域産業導入地区	農村地域への産業の導入の促進等に関する法律 (旧農村地域工業等導入促進法)	柏崎市大字安田・軽井川の一部約60.3 ha 昭和57(1982).11.20指定 柏崎市高柳町岡野町の一部約3.3 ha 昭和55(1980).3.31指定
原子力発電施設等立地地域	原子力発電施設等立地地域の振興に関する特別措置法	柏崎市・高柳町・西山町 平成14(2002).3.12指定
過疎地域 ※	過疎地域自立促進特別措置法	柏崎市高柳町地域・西山町地域 平成17(2005).5.1指定
新潟県中越地域地方活力向上地域 特定業務施設整備促進計画 に基づく地域活力向上地域	地域再生法	中越地域の一部 平成27(2015).11.27認定
新潟県全域計画に基づく促進区域	地域経済牽引事業の促進による地域の成長発展の基盤強化に関する法律	新潟県全域 平成29(2017).12.22同意
新潟県中越3市 基本計画に基づく促進区域	地域経済牽引事業の促進による地域の成長発展の基盤強化に関する法律	長岡市・小千谷市・柏崎市 平成30(2018).3.28同意

【資料：ものづくり振興課（令和3(2021)年3月31日現在）】

※過疎地域自立促進特別措置法は、令和3(2021)年3月31日失効。令和3(2021)年4月1日から新たに過疎地域の持続的発展の支援に関する特別措置法が施行され、本市は一部過疎地域から対象外となった。ただし、同法により令和9(2027)年3月31日までの間は、高柳町地域及び西山町地域は経過措置の適用を受けることができる。

第3節 土地開発公社

柏崎地域土地開発公社は、昭和44(1969)年9月に設立された財団法人柏崎刈羽開発公社の資産を引き継ぎ、昭和48(1973)年2月1日に設立された。

地域の秩序ある整備と住民福祉の向上を図るため、必要な公有地となるべき土地を市町村(構成団体)に代わって先行取得することを主たる目的としている。

設立時の構成団体は、柏崎市、高柳町、刈羽村、西山町及び出雲崎町の5団体であったが、平成17(2005)年5月の市町合併に伴い、柏崎市、刈羽村及び出雲崎町の3団体となる。その後、平成30(2018)年3月に刈羽村、出雲崎町が脱退し、その際、公社名称が「柏崎地域土地開発公社」から「柏崎市土地開発公社」へ変更となり現在に至っている。

年度別事業実施状況

(単位：㎡)

区 分	平成28年度 (2016)	29 (2017)	30 (2018)	令和元 (2019)	2 (2020)
土地取得(増加分)	0	0	0	0	0
土地造成	0	0	0	0	0
土地売却(減少分)	0	336.60	0	0	0
保有土地面積(年度末現在)	71,398	71,061	71,061	71,061	71,061

【資料：財政管理課】

第4節 地価

一般の土地取引や資産評価、不動産鑑定士等による鑑定評価や公共用地取得価格の決定などに当たって、土地の適正な価格を判断する客観的な目安として、毎年基準となる地点の適正価格が国及び県から公表されている。

標準地＝地価公示法に基づき毎年1月1日現在の適正価格を国が公示（7か所）

基準地＝国土利用計画法に基づき毎年7月1日現在の適正価格を県が公表（18か所）

標準地（公示価格）

（単位：円/㎡）

区 分	平成31(2019)年	令和2(2020)	3(2021)	備 考
諏訪町7-4	47,600	46,900	45,900	住宅地
松美1-7-27	37,900	37,200	36,600	〃
中浜2-14-2	23,000	22,400	21,700	〃
桜木町20-19	32,300	31,800	31,100	〃
新赤坂2-4-12	20,000	19,900	19,800	〃
駅前2-3-11	62,900	61,700	60,400	商業地
日吉町9-3	45,700	45,300	44,900	〃

【資料：企画政策課】

基準地（基準価格）

（単位：円/㎡）

区 分	令和元(2019)年	2(2020)	3(2021)	備 考
長峰町16-6	25,800	25,500	25,200	住宅地
幸町6-12	45,000	44,300	43,600	〃
諏訪町7-4	47,300	46,300	45,300	〃
米山台3-4-6	20,500	20,200	19,800	〃
北半田2-15-36	41,500	41,100	40,600	〃
松波3-1-64	16,500	16,300	16,100	〃
鯨波3-4-8	15,800	15,400	14,900	〃
大字安田字古川3530番外	15,300	14,900	14,500	〃
高柳町岡野町字大地田1762番2外 ※	6,960	6,760	6,580	〃
高柳町門出字勝田5270番1外	2,140	2,090	2,040	〃
西山町礼拝字前田765番4	10,500	10,400	10,300	〃
西山町大崎字抜山下556番1外	5,270	5,070	4,890	〃
西山町上山田字二塚942番外	3,480	3,440	3,400	〃
西山町坂田字下沢田1849番1外	4,780	4,740	4,700	〃
東本町2-7-48	53,000	52,200	51,300	商業地
関町10-12	52,100	51,600	50,900	〃
北斗町3-23	17,300	17,100	16,800	工業地
大字小島字浦ノ山1841番1(10a当たり)	55,600	54,500	53,700	林地

【資料：企画政策課】

※令和3(2021)年度より基準地変更（変更前 令和2(2020)年度まで高柳町岡野町字大地田1750番3）