R6（2024）年 9 月 17 日
産業建設常任委員会協議会資料

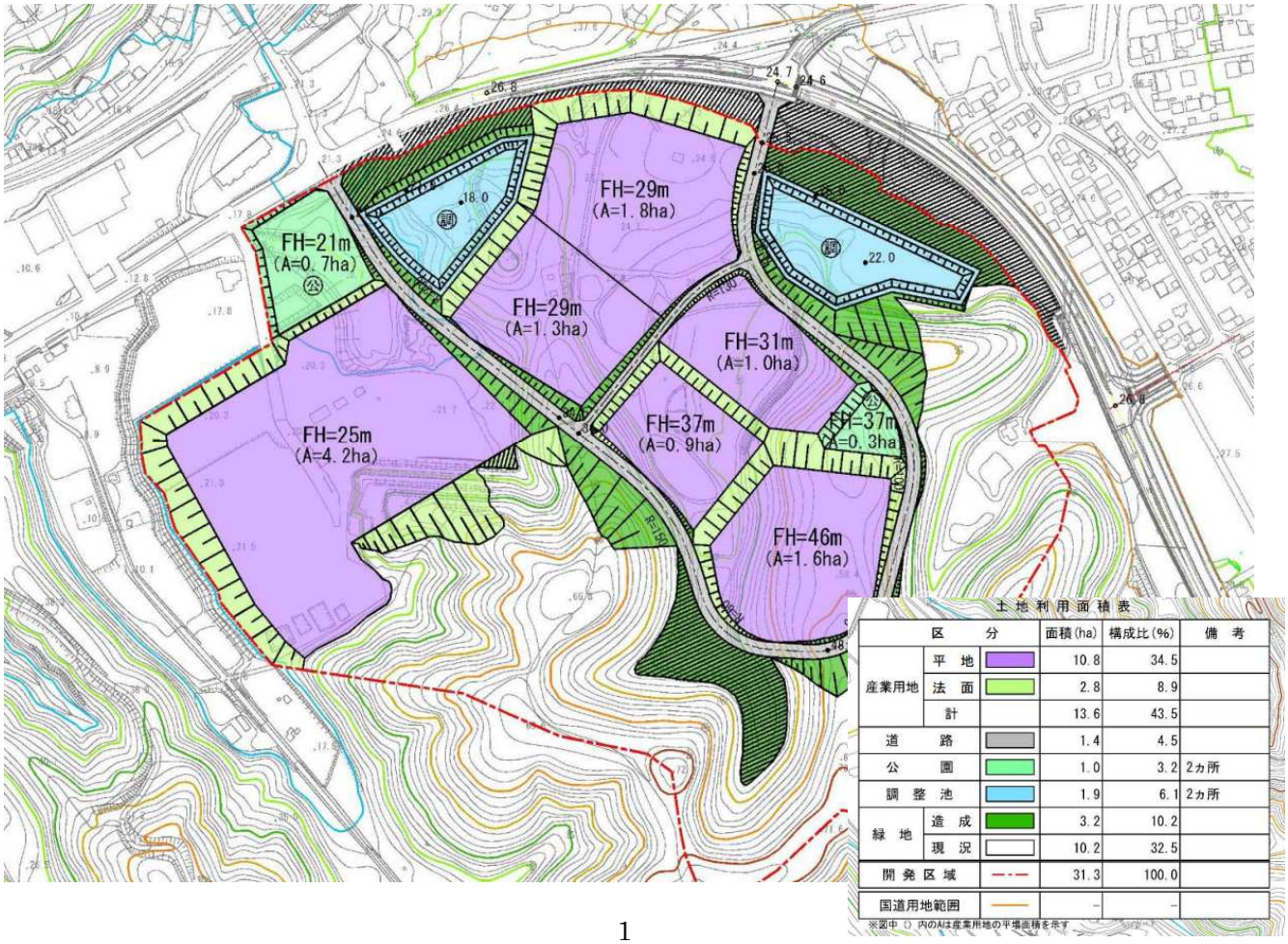
柏崎市鯨波産業団地整備基本構想の策定について

産業振興部ものづくり振興課

１　柏崎市鯨波産業団地整備基本構想の概要

（１）過年度成果の概要整理
（２）柏崎市の現状分析
（３）開発の基本方針の策定（立地需要予測、造成規模の検討）
（４）対象地区の現況把握（対象地区の現状、開発エリアの設定）
（５）土地利用計画案の策定（土地利用計画図、概算経費算出）
（６）基本計画案の策定

- 土地利用計画（13.6ha（平地 10.8ha）、概算工事費 43 億円）
- 道路交通計画（交差点 2 所、道路幅 12m、最大傾斜 5.8%）
- 供給処理施設計画（給水：川内ダム、汚水：浄化槽、消防水利）
- 防災計画（調整池容量、下流排水ネックポイント）
- 景観形成計画、公園緑化計画（開発区域の 3%以上、2 か所以上配置）
- 造成計画（鉛汚染土壌の処分について）



土地利用面積表

区分			面積(ha)	構成比(%)	備考
産業用地	平地		10.8	34.5	
	法面		2.8	8.9	
	計		13.6	43.5	
道路			1.4	4.5	
公園			1.0	3.2	2ヵ所
調整池			1.9	6.1	2ヵ所
緑地	造成		3.2	10.2	
	現況		10.2	32.5	
開発区域			31.3	100.0	
国道用地範囲			-	-	

※図中（）内のAは産業用地の平場面積を示す

（７）事業化計画の策定

・概算工事費の整理　（単位：百万円）

項目	概算費用	備考
工事費	4,300	
用地費	345～920	
移転補償費	50	事務所、火薬庫移転
調査設計費	650	工事費×15%
事務経費	230～260	（工事費+用地費）×5%
合計	5,580～6,180	

・近隣の産業団地の分譲状況及び分譲価格（約 5,000～23,900 円/㎡）

・事業採算性の検討（価格競争力の確保、立地/価格以外の訴求点も見出す）

・事業主体及び事業手法の検討（公共/民間主体、公共主体による直営方式が主流）

・スケジュールの検討（完成まで概ね５年、事業手法によって短縮の可能性あり）

２　産業団地造成における諸課題（抜粋）

【現地課題】

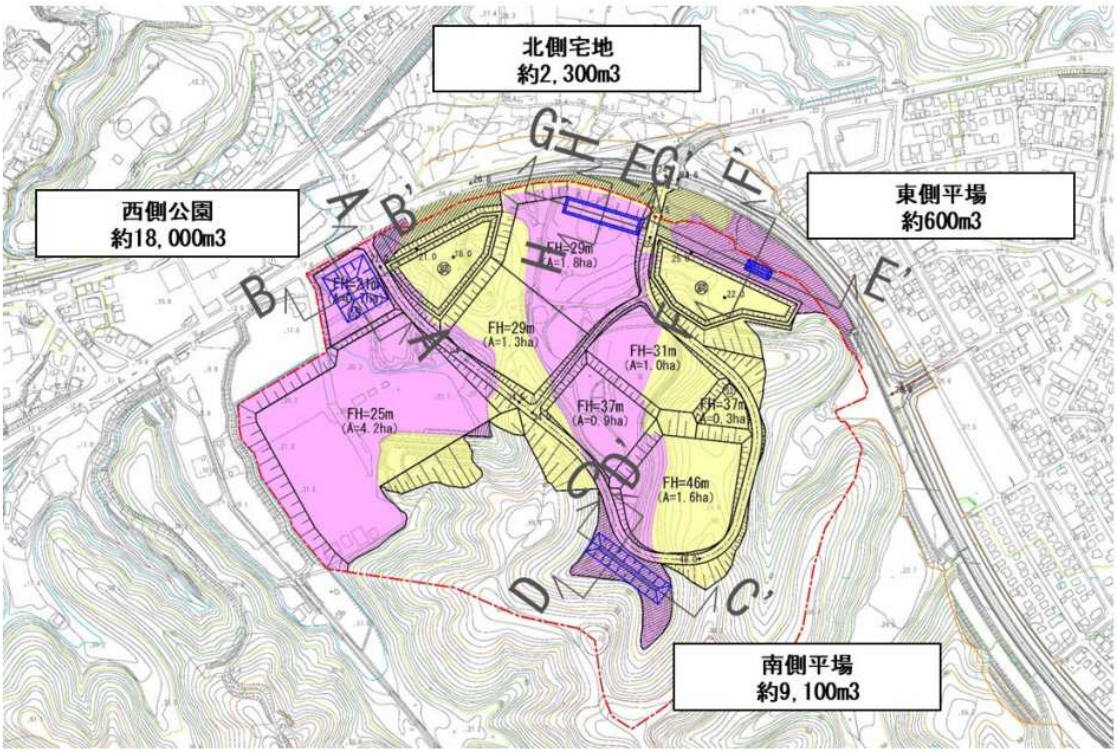
（１）概算工事費、総事業費が比較的高額となる

・高低差のある地形を造成するため、平場に比して土工量が多くなる

（２）鉛汚染土壌の対応

・鉛汚染土壌約 21,500 ㎥は、埋設して処分する必要がある。

・埋設候補地「西側公園約 18,000 ㎥」「南側平場約 9,100 ㎥」ほか 2 か所



＜土地利用計画における汚染土壌処理想定箇所＞

（３）用地取得、移転補償が必要である

・移転補償対象事業者（火薬庫所有、事業者）へ事前説明済み

（４）上水道供給のための設備増強

・宅盤の高さが標高 46mとなることが判明したため、上水供給には新たに「ポンプ設備」及び「配水池」を設置しなければならない。

・川内浄水場設備も増強の必要がある。

（５）バイパス交差点接続

・工事負担金の積算、申し入れのタイミングを長岡国道事務所と協議中

【事業推進課題】

（１）財源、資金調達手法の検討

・他の大型 PT（ゴミ処理場、旧庁舎等）との調整が必要

（２）事業手法の検討

・既存手法　実施設計→施工

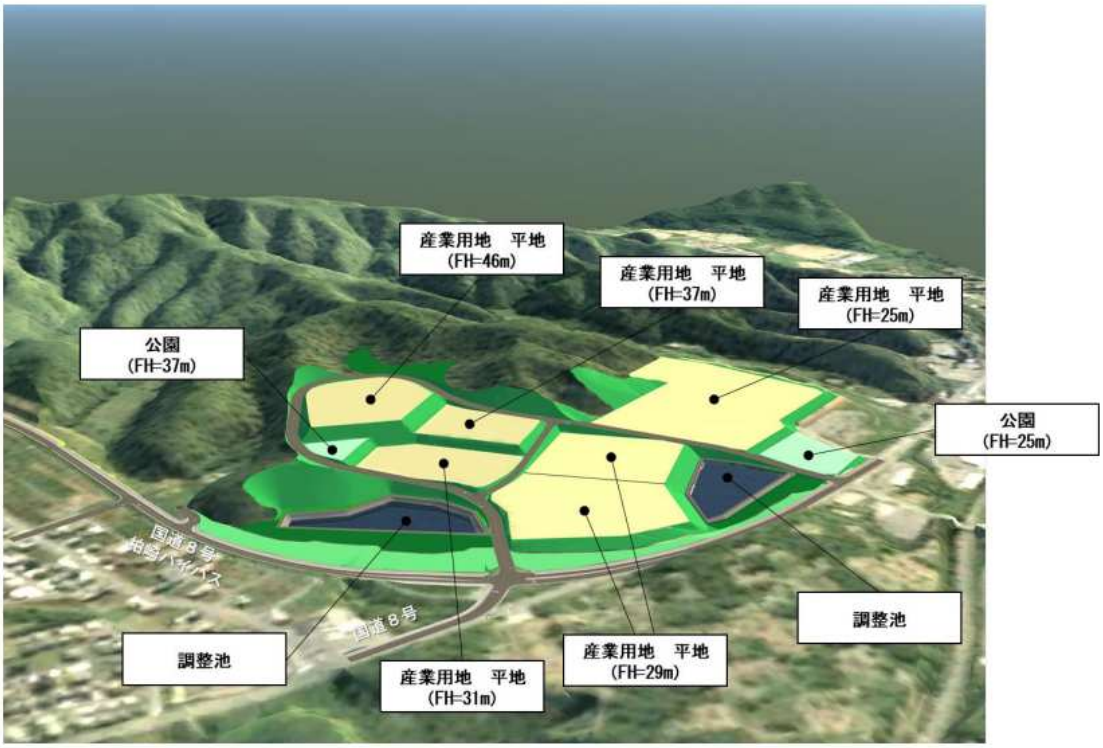
・ＤＢ（デザイン・ビルド）手法　設計施工一括発注方式

（３）カーボンニュートラルへの対応（高付加価値化）

・「(仮称）柏崎市ＣＮ（カーボンニュートラル）鯨波産業団地」の可能性を研究

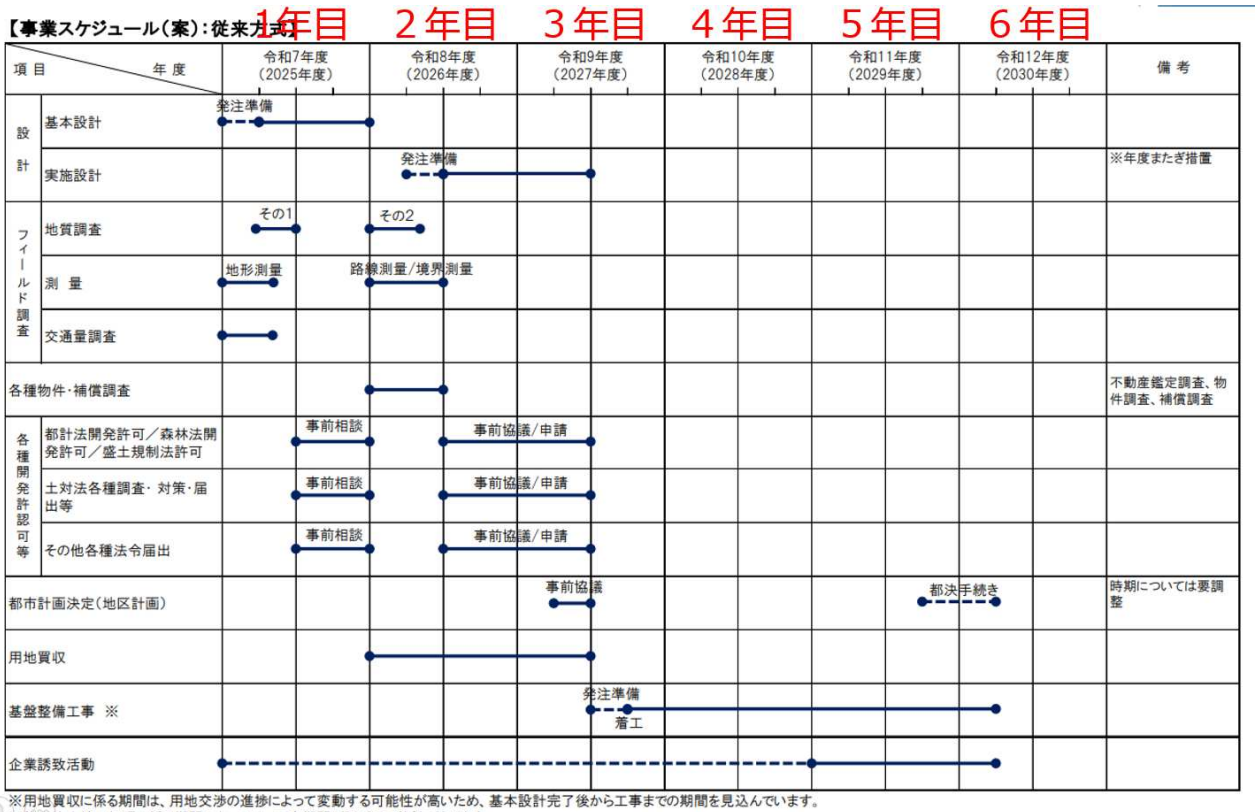
（４）企業誘致

・予め企業側とコンタクトを取りながらも、具体的には分譲の２～３年前、造成開始時期からの誘致活動がより効果的である



＜造成計画鳥観イメージ①＞

【事業スケジュール（案）：従来方式】



※用地買収に係る期間は、用地交渉の進捗によって変動する可能性が高いため、基本設計完了後から工事までの期間を見込んでいます。
※鉛汚染土壌の処理に係る期間によっては、工事期間が延びる可能性があります。