

柏崎市鯨波産業団地整備基本設計（案）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設計とは

全国的な産業用地不足を背景に、新たな産業団地の造成を目指して策定した柏崎市鯨波産業団地整備基本構想に基づき、各種のインフラ整備や大規模開発に伴う法令対応等の具体的内容を決定し、産業団地の基本的事項を定めたもの。

これまでの経緯

- ・ 令和 4（2022）年度
産業団地適地調査にて鯨波を選定
- ・ 令和 6（2024）年 7 月
鯨波産業団地整備基本構想を策定
- ・ 令和 7（2025）年 4 月
鯨波産業団地整備基本設計に着手

2 鯨波産業団地の基本設計（案）概要

（1）目指す産業団地像

脱炭素時代の到来を見据え、環境エネルギー分野を始めとする各種成長分野の事業者が集積し、地域のものづくり産業等と連携することで地域産業の拡大を実現するほか、市外への労働人口流出の抑制、地域経済循環の拡大につながる産業団地

（2）想定立地事業者

- ・ 製造業 地域の部品製造業と連携する事業者の製造拠点及び研究拠点
- ・ 物流業 製造業の入出荷に必須の物流事業者の拠点
- ・ 小規模データセンター 地域 DX に貢献するデータセンター など

（3）立地事業者に向けた産業団地の付加価値

◆標準的インフラと優れた優遇措置

- ・ 上水道、系統電力線、中圧都市ガス、光通信、共用緑地及び公園、調整池など
- ・ 原子力発電所立地に伴う電気料金補助（概ね 50%・最大 24 年間補助）
- ・ 市の企業立地助成金、企業振興条例など立地後に続く手厚い産業支援

◆カーボンニュートラル産業団地

- ・ 立地事業者が必要とする量の脱炭素エネルギーを供給することで、立地事業者の将来的な事業継続に向けた脱炭素事業運営をサポート
- ・ 電力小売による脱炭素電力の調達を推奨し、市出資の小売会社が実効性を確保
- ・ 地域のガス小売会社によるカーボンオフセットガスの調達を推奨

◆さらなる付加価値創出へのチャレンジ＝GX戦略地域

- ・ 国の GX 戦略地域にカーボンニュートラル産業団地を基本に申請
- ・ 先進的な脱炭素電力 100%の事業運営を立地事業者に課すため、安定的な脱炭素電源である柏崎刈羽原子力発電所の電力を優位な条件で供給する構想を追加
- ・ 国交付金を活用した立地事業者の再エネ電源設置補助金の構想を追加

3 開発概要

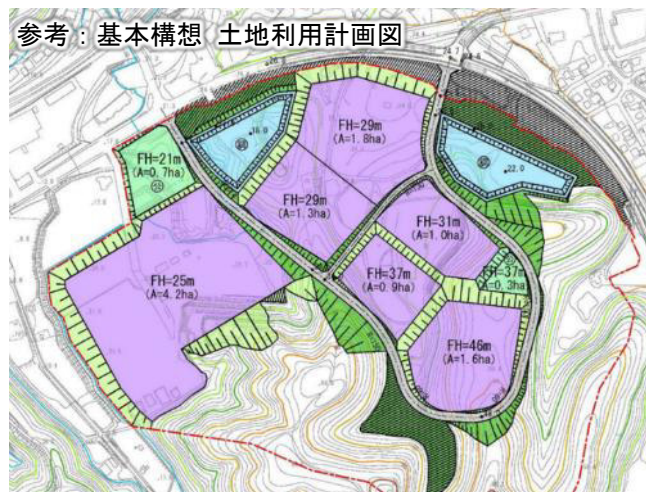
◆土地利用計画



＜主な仕様＞

- ・整備主体・分譲主 = 柏崎市
- ・開発区域総面積 = 約 29.7ha
- ・産業用地分譲面積 = 約 14.5ha
- ・分譲区画 = 8 区画
 - (内訳) 4.55ha × 1 区画
 - 1.0～2.0ha × 3 区画
 - 1.0ha 未満 × 4 区画
- ・電力 = 高圧 (6,000V) 供給
供給: 東北電力ネットワーク
- ・ガス = 低圧供給 (中圧引込は別途協議)
供給: 北陸ガス
- ・上水道 = 供給: 柏崎市上下水道局
- ・情報インフラ = 光回線 (NTT 東日本)

参考: 基本構想 土地利用計画図



- ・分譲面積の最大化と開発コストの縮減を両立させる現況地形を生かした合理的設計
- ・基本構想をベースに、地権者や地域の皆さんの理解と協力を得ながら意見を設計に反映
- ・大・中・小区画を取り揃えて多様な企業ニーズに応じる区画設計
- ・幅員 12m、最大傾斜 6 %未満のループ道路により大型車両の円滑な通行を確保
- ・公園 2 箇所や緑地帯配置により、自然環境・周辺環境との調和、良好な就業環境を形成
- ・流域保全と豪雨時の雨水流出を抑制するよう大型調整池を 2 箇所配置

◆その他の計画

- ・ 道路交通計画（通過交通の適切な誘導と地区内外への円滑な動線の確保）
- ・ 供給処理施設計画（安定した給水、適切な排水処理、災害時に備えた消防水利）
- ・ 防災計画（流域保全と豪雨時に対応した雨水流出抑制）
- ・ 景観形成計画（周辺への圧迫感軽減と自然・地域環境との調和）
- ・ 公園緑地計画（就業者や地域住民等の憩いの創出と周辺環境に配慮）
- ・ 造成計画（造成土量のバランスに配慮した効率的な造成と適正な土壌処理）

4 事業スケジュール

令和7年度 (2025)	【調査・設計】 ・ 基本設計（1年目） ・ 地盤調査 ・ 地形測量 ・ 路線測量 ・ 交通量調査 ・ 物件調査 ・ 不動産調査
令和8年度 (2026)	【調査・設計】 ・ 基本設計（2年目） ・ 用地測量 ・ 地盤調査 ・ 土壌調査（1年目） ・ サウンディング型市場調査
令和9年度 (2027)	【調査・用地・補償・事業者選定】 ・ 土壌調査（2年目） ・ 用地取得交渉（全地権者との契約締結） ・ 移転補償 ・ 行政手続（許可申請手続） ・ DB方式（設計施工一体）公募による事業者選定
令和10年度 (2028) ~ 令和12・13年度 (2030・2031)	【造成工事】 ・ 実施設計 ・ 造成工事着手 ・ 造成工事完了 【分譲開始】 ・ 最短で令和12(2030)年度の工事完了・分譲開始が基本 ・ 資機材調達の不安定状況などに工期1年延長を想定し備える ＜造成工事内訳＞ ・ 仮設道路の整備 ・ 大規模造成 （切土盛土による地形改変） ・ 道路施設整備 ・ 公園施設整備 ・ 調整池整備 ・ 水道施設整備 ・ ガス施設整備 ・ その他インフラ整備 など

- ・ 出来る限り早期の分譲開始を目指すため DB 方式（設計施工一体）発注とする
- ・ 最短スケジュールである令和12(2030)年度の工事完了・分譲開始を基本に、資機材調達の不安定状況などの不測の事態に対して1年間程度の工期延長を想定し備える
- ・ 基本設計を策定した後、分譲前の企業誘致活動を開始する

5 概算事業費

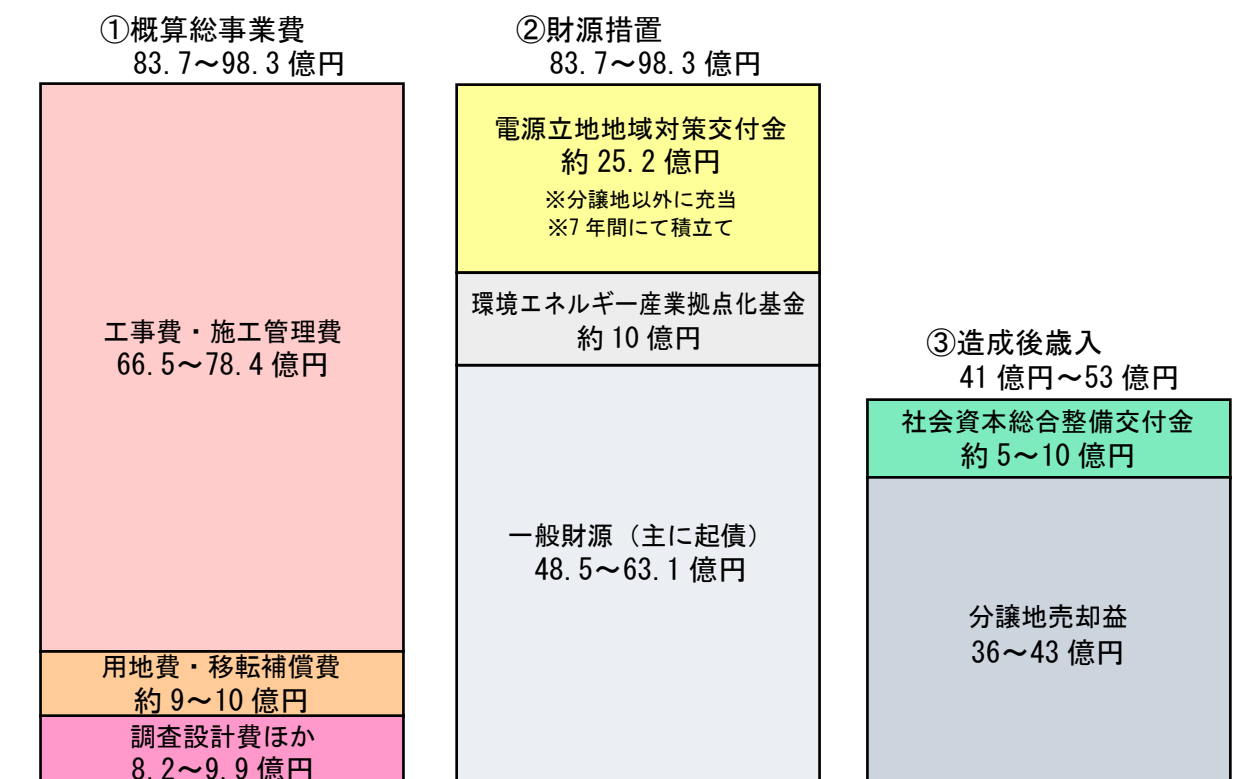
(1) 事業費及び年度内訳 (概算)

(千円)

年度	R7 (2025)	R8 (2026)	R9 (2027)	R10～R12・R13 (2028～2030・2031)	計
概算 総事業費	200,000	380,000	978,000～ 1,133,000	6,812,000～ 8,117,000	8,370,000～ 9,830,000
内訳					
工事費	－	－	－	6,450,000～ 7,540,000	6,450,000～ 7,540,000
用地費/ 移転補償費	－	－	900,000～ 1,000,000	－	900,000～ 1,000,000
調査設計費 ほか	200,000	380,000	78,000～ 133,000	162,000～ 277,000	820,000～ 990,000
施工管理費	－	－	－	200,000～ 300,000	200,000～ 300,000

- ・ 工事費：物価高騰・資機材高騰の影響を考慮し、基本構想に対して 1.5～1.8 倍に増
- ・ 調査設計費：物価高騰と鉛処理増大に備え、基本構想に対して 1.3～1.6 倍に増
- ・ 概算総事業費：基本構想に対して 1.4～1.7 倍を見込む

(2) 概算総事業費及び財源措置



- ・ 概算総事業費増に対して一般財源（主に起債）を 1.4～1.8 倍に増
- ・ 概算総事業費増に対して電源立地対策交付金を約 1.9 倍に増
- ・ 分譲地売却益を 1.3～1.5 倍程度の増と見込む