




#### 4) 佐世保市景観計画（平成 22 年 9 月策定）

前畑弾薬庫及び周辺地域における景観形成方針及び、景観形成基準を確認しました。

##### （基本方針編）

地域の個性を活かした景観形成を進めていくための方針が定められ、前畑弾薬庫は「都心エリア」に位置しており、下記の方針に配慮することが求められます。

|   |   |
|---|---|
| <p>06. 都心エリア</p> <p>&lt;景観形成の目標&gt;<br/>地域資源を活かし、自然と歴史を身近に感じられる、海と陸をつなぐ佐世保の顔づくり</p> | <p>&lt;景観形成方針&gt;</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>①周囲の山並みと海との連続性が感じられ、自然を身近に接することができる景観の形成</li> <li>②市街地から周囲の山並みへと続く緑の保全</li> <li>③佐世保市の陸と海の玄関口にふさわしく、佐世保市の顔として調和のとれたまちなみの形成</li> <li>④煉瓦倉庫や石積みの倉庫群、クレーン群などの地域資源の保全・活用</li> <li>⑤市の顔となる都市軸としての幹線道路沿道の景観形成</li> </ol> |
|   |    |

##### （景観計画編）

良好な景観の形成に関する方針と行為の制限に関して、前畑弾薬庫は「都心まちなみゾーン」に位置します。目標とする景観形成を進めるために、跡地利用において本ゾーンの基準に配慮することが求められます。

|                |   |  |
|----------------|---|--|
| <p>景観形成の方針</p> | <p>山並みと海への眺望により身近に自然が感じられ、佐世保の玄関にふさわしい活気と賑わいのあるまちなみ景観の保全・創造</p>   |  |
| <p>形態意匠</p>    | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 周辺環境との調和が図れる高さ・規模とする。</li> <li>・ 主要な眺望点からの眺望に配慮し、背景の山の稜線への眺望をさまたげないようにする。</li> <li>・ 高層の建物は、稜線への眺望を大きくさまたげないような形態に配慮する。</li> <li>・ 斜面地に立地する大規模建築物等は、規模や壁面の大きさを感じさせない形態とする。</li> <li>・ 低層部は、まちなみの連続性に配慮するとともに、賑わいの演出に配慮する。</li> <li>・ 駐車場は、建物本体との一体化や配置を工夫し、目立たないように配慮する。</li> <li>・ 鉄塔等の工作物は、周辺環境から突出しないように設置場所、色彩等に配慮する。</li> </ul> |  |

※景観形成基準のうち「形態意匠」を抜粋

## 5) 前畑崎辺道路整備事業

前畑崎辺道路整備事業の概要を確認しました。

### 事業の目的

- 大黒・天神地区における既存道路の現状については、中心市街地の背後に位置する住宅街を縦貫する道路であり、沿線には住宅が連担し、小学校、中学校などの教育施設もあり、地域住民の車両と基地関係車両が混在・輻輳している状況にある。
- 今後、具体的に自衛隊による崎辺地区の利活用に向けた整備が進むなかで、本市中心部と崎辺地区を直結する基幹道路の建設は必要不可欠であり、大黒・天神地区における狭隘な既存道路の交通環境を抜本的に改善するため、道路整備を行うもの。

### 事業の概要（防衛補助事業）

|        |                   |
|--------|-------------------|
| 事業期間   | 平成29年度～平成35年度（予定） |
| 総事業費   | 約60億円（推定）         |
| 全体計画延長 | L＝約2,700m         |

### 概要図



## (4) 跡地利用に関する法規制等について

跡地利用を検討する際に考慮すべき法規制等を確認しました。

### 1) 国有財産の転活用について（旧軍港市転換法関係）

前畑弾薬庫の返還直後の状況として、米側から日本へ返還され、当該地は国有地となります。当該地は旧軍財産（旧海軍施設）であることから、旧軍港市転換法の主旨に基づき当該財産（旧軍財産）を国から原則譲与（無償）を受けることができると規定されています。この法律は、旧軍港4市（横須賀市・呉市・佐世保市・舞鶴市）のみに適用されるもので、これまで、多くの旧軍用財産が、学校、公園、道路、港湾をはじめとする公共施設や市の産業経済を支える民間施設用地へと転換、活用されてきました。

#### ①旧軍港市転換法（抜粋）

##### 第1条（目的）

旧軍港市（横須賀市、呉市、佐世保市及び舞鶴市をいう。以下同じ。）を平和産業港湾都市に転換することにより、平和日本実現の理想達成に寄与することを目的とする。

##### 第5条

国は、旧軍港市転換事業の用に供するために必要があると認める場合においては、国有財産法（昭和二十三年法律第七十三号）第二十八条に規定する制限にかかわらず、その事業の執行に要する費用を負担する公共団体に対し、普通財産を譲与しなければならない。

#### ②譲与することができる用途の範囲

〔一般的には、当該財産が概ね次に掲げるような施設の用に供される場合に譲与できる〕

(イ) 公共施設 公園、運動場、広場、緑地、溜池、排水施設

(ロ) 公企業施設 水道、下水道

(ハ) 港湾施設 固定式荷役機械、軌道走行式荷役機械、上屋、旅客乗降用固定施設、手荷物取扱所、待合所、野積場、貯木場、貯炭場、危険物置場、給水船、舛柱灯浮標、航路浮標

(ニ) 教育施設 小学校、中学校、高等学校、図書館、公民館

(ホ) 勸業施設 物産展示会館、商工物産陳列館、貿易振興会館、漁業会館

(ヘ) 保健衛生施設 ごみ処理施設、し尿処理施設、保健所、伝染病院、隔離病舎、隔離所、消毒所、結核療養所、共同便所、火葬場、墓地、と畜場

(ト) 社会福祉施設 児童福祉施設、無料宿泊所、公共職業訓練施設

(チ) 防犯防火施設 水上警察署、消防署、消防署出張所、消防団車庫敷地、防火貯水池

【備考】移転時期が示され、具体の計画を検討される際、佐世保市に最大限有利な方向で国からの譲渡等の措置が受けられるよう望みます。

### 2) 臨港地区

港湾は、都市の一部として、物流の場・生産の場・憩いの場と色々な役割を担っています。これらの役割を果たすためには、一定の水域とその背後の陸地とが一体的に利用される必要があります。そこで、このような陸域を、都市計画法及び港湾法に基づいたのが「臨港地区」です。

前畑弾薬庫について、その海岸線（一部）が臨港地区に指定されていますが、詳細の用途（分区）は指定されていません。（分区未指定）

### 3) 文化財保護法

文化財として最高の評価を与えるためには、建物群だけではなく後背緑地を含めた敷地全体を保存することが重要であり、文化財の視点よりこれらを包括的に評価する制度としては文化財保護法第 142 条に規定されている伝統的建造物群保存地区（以下伝建地区）が該当します。

伝建地区は市町村が都市計画区域若しくは準都市計画区域内において都市計画法に基づく地域地区として設定できるものであり、このうち特に重要な地域が市町村の申し出により国の重要伝統的建造物群保存地区（以下重伝建）に選定される。この選定の基準は以下の通りです。

重要伝統的建造物群保存地区選定基準

伝統的建造物群保存地区を形成している区域のうち次の各号の一に該当するもの

- (一) 伝統的建造物群が全体として意匠的に優秀なもの
- (二) 伝統的建造物群及び地割がよく旧態を保持しているもの
- (三) 伝統的建造物群及びその周囲の環境が地域的特色を顕著に示しているもの

### 4) 都市計画法

対象地は、都市計画法の用途地域における「工業専用地域」と、市街化調整区域に位置付けられています。弾薬庫といった危険物を貯蔵する建物や倉庫などの土地利用の状況を踏まえて、「工業専用地域」としての位置づけていることを確認しました。

### 5) 都市公園法

豊かな緑と湾にひらけた眺望を活かした「公園」としての活用が考えられます。都市公園法では、原則としてオープンスペースとしての機能を確保するため、公園に設置することができる施設等についての規定を設けています。

### 6) 建築基準法

現地視察の際に、「弾薬庫は、米軍の管理下で一定の増改築を行った」との情報提供がありました。よって建築基準法などの現行の法規に適合しなくなっていることが考えられます。そもそも、建築基準法（昭和 25 年）ができる前の建物なので、弾薬庫などの既存の建築物を、増改築や用途を変更するなどして活用する際には、一般的には法適合状況を調査する必要があります。