

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。

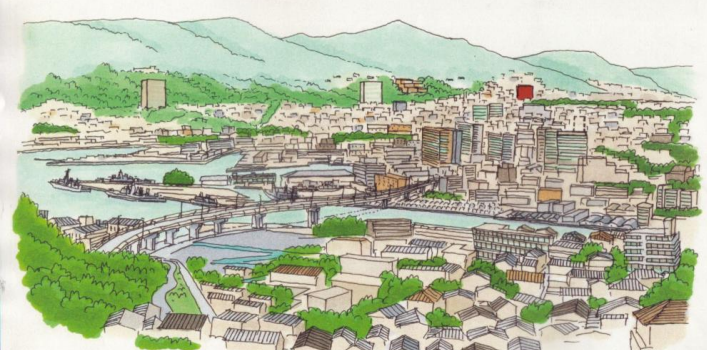
（基本方針編）

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、位置的に前畑弾薬庫は「都心エリア」に則します。下記の方針に配慮することが求められます。

06. 都心エリア	<景観形成方針>	
<景観形成の目標> 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	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 ②市街地から周囲の山並みへと続く緑の保全 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の調和のとれたまちなみの形成 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 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	
		

（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、位置的に前畑弾薬庫は「都心まちなみゾーン」に則します。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。

景観形成の方針	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	
形態意匠	<ul style="list-style-type: none"> ・周辺環境との調和が図れる高さ・規模とする。 ・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。 ・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。 ・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。 ・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。 ・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。 ・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。 	

※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、舢舨柱灯浮標、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】上記②に掲げる用途の範囲について、一般的に譲与（無償）を受けることができる範囲を示したもので、それ以外の用途について、原則、譲渡（有償）で受けることとなる。

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。

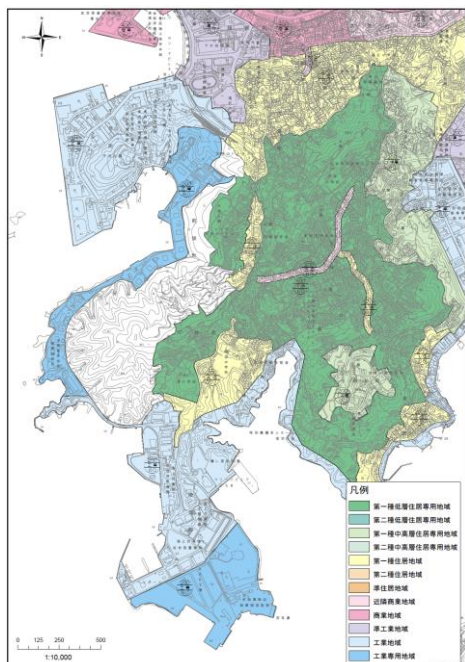
重要伝統的建造物群保存地区選定基準

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。



・都市計画では、無秩序に市街地が広がらないように、一定のルールに基づいて建物の建築などを制限しています。具体的には都市計画区域を2つに区分して、既に市街地になっている区域や計画的に市街地にしていく区域「市街化区域」と、市街化を抑制する区域「市街化調整区域」を定めます。「市街化調整区域」は、新たに建築物を建てたり、開発したりすることを極力抑える地域となります。

・「工業専用地域」は、工業の利便を増進するための地域で、工場や倉庫、事務所などが建てられる地域です。住宅、お店、学校、病院、ホテルなどは建てられません。

図 都市計画図

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。

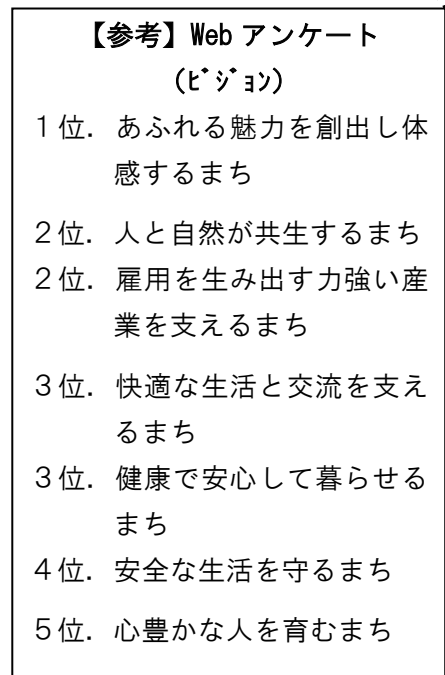
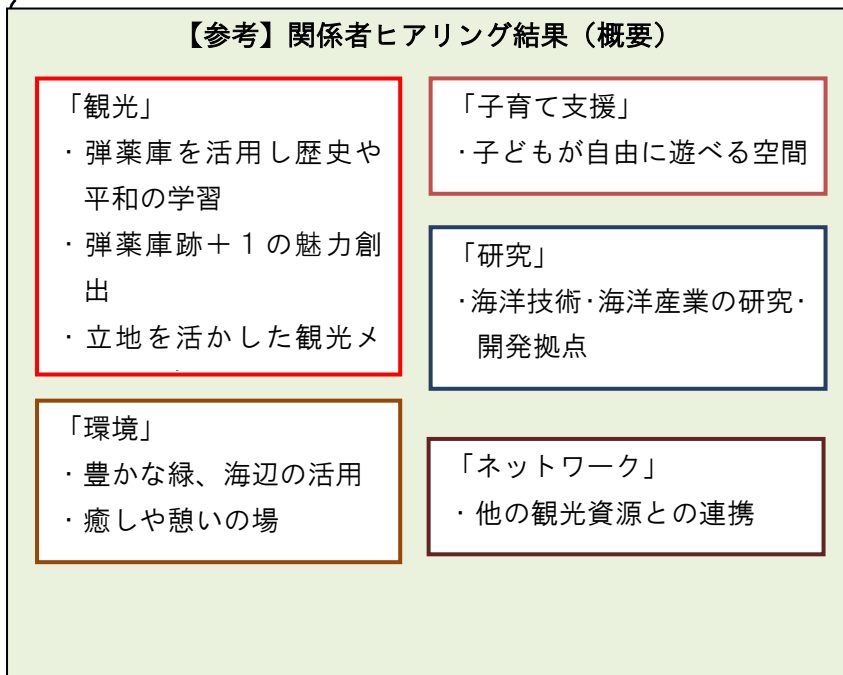
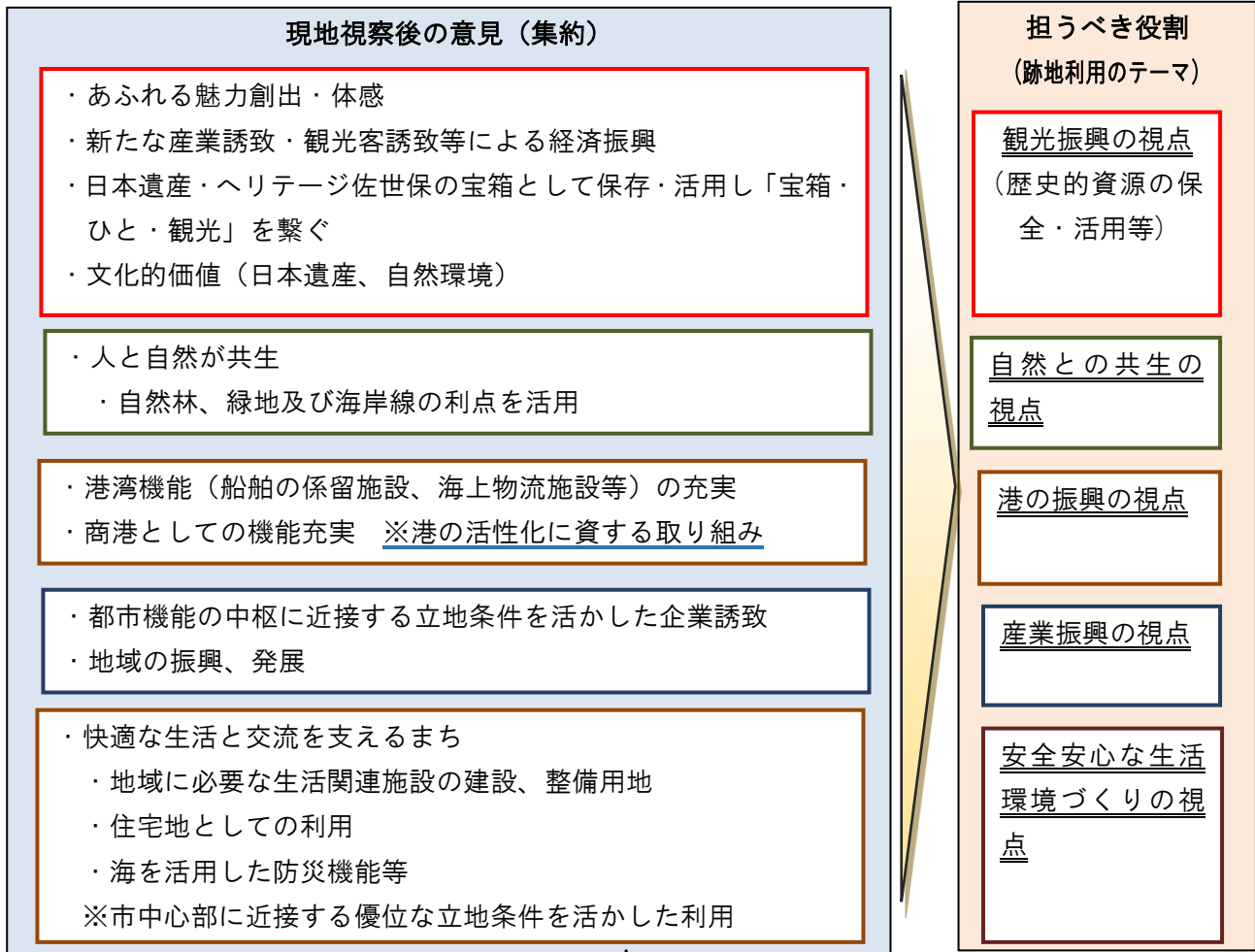
6) 建築基準法

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。

(5) 跡地利用の方向性

跡地が担うべき役割及び活用策について意見を出し合い、以下のようにとりまとめました。

1) 跡地が担うべき役割



※集めた意見数が同じ場合、同じ順位を示しています。

2) 跡地の活用策

現地視察後の意見（集約）

- ・弾薬庫を「登録有形文化財」に、前畑弾薬庫跡地全域を「重要伝統的建造物群保存地区」に登録
- ・倉庫群は既存のまま保存し内部をリノベーション
- ・史跡を活用した複合施設（教育、イベント、ショップ、資料館、レンタル施設等）・バス（シャトルバス運行）、歴史公園や遊覧船等の観光コースへの組み入れ
- ・巡回型史跡巡りの拠点
- ・造船所横から弾薬庫跡地まで屋形船の巡航

- ・森林地区、干尽公園、天神公園を結ぶ遊歩道
- ・天神公園の拡張、海浜公園の新設
- ・自然と触れ合う「水辺の森」として整備

- ・船舶の係留施設、海上物流施設等の整備、干尽埠頭の拡充
- ・臨海部に誘致可能な産業

- ・港の活性化に資する取り組み

- ・人（観光等）及び物（産業等）の流れを生み出す施設やアクセス道路等の整備
- ・防災機能等の整備 等
- （崎辺に新設される自衛隊施設、部隊との連携）

活用策

（跡地利用の基本的な考え方）

「歴史・文化・交流」ゾーン

（多様な観光メニューを創出）「歴史・文化」ゾーン（弾薬庫の保全・活用、史跡ネットワーク化等）

「緑の空間創出」ゾーン

（緑の創出、緑のネットワーク等）

「みなと振興・産業創出」ゾーン

※港の活性化に資する取り組み

「多目的空間の創出」ゾーン

（生活関連等の整備）

【参考】関係者ヒアリング結果（概要）

- ・弾薬庫を活用（歴史や平和を学ぶ展示施設、又はカフェ、レストハウス）
- ・SASEBO 軍港クルーズとの組み合わせ
- ・トレッキングやカヌー教室

- ・海辺の立地を活かした親水公園
- ・港内・街なみ・弾薬庫が見わたせる展望広場

- ・造船事業の強化

- ・工業団地
- ・トンネル式弾薬庫跡で農作物栽培

- ・海・船・港について学ぶ複合施設（図書室、美術室、工房、カフェ等）

- ・産後ケア施設

- ・良好な景観の分譲マンション

【参考】Web アンケート（活用策）

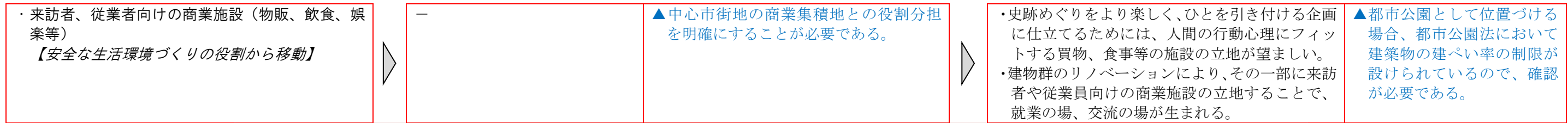
- 1位. 公園や広場など市民の憩いの場となる施設
- 2位. 倉庫群（現存する建物）などを利用した観光施設
- 3位. 店舗や映画館などの商業・娯楽施設
- 4位. 工場や倉庫などの生産・加工・流通施設
- 5位. 学校や専門学校などの教育関連施設、研究機関
- 6位. 防災体験や学習などが行える防災関連施設
- 7位. 病院や特別養護老人ホームなどの医療・福祉施設
- 7位. 保育所や子育て支援センターなどの子ども関連施設

※集めた意見数が同じ場合、同じ順位を示しています。

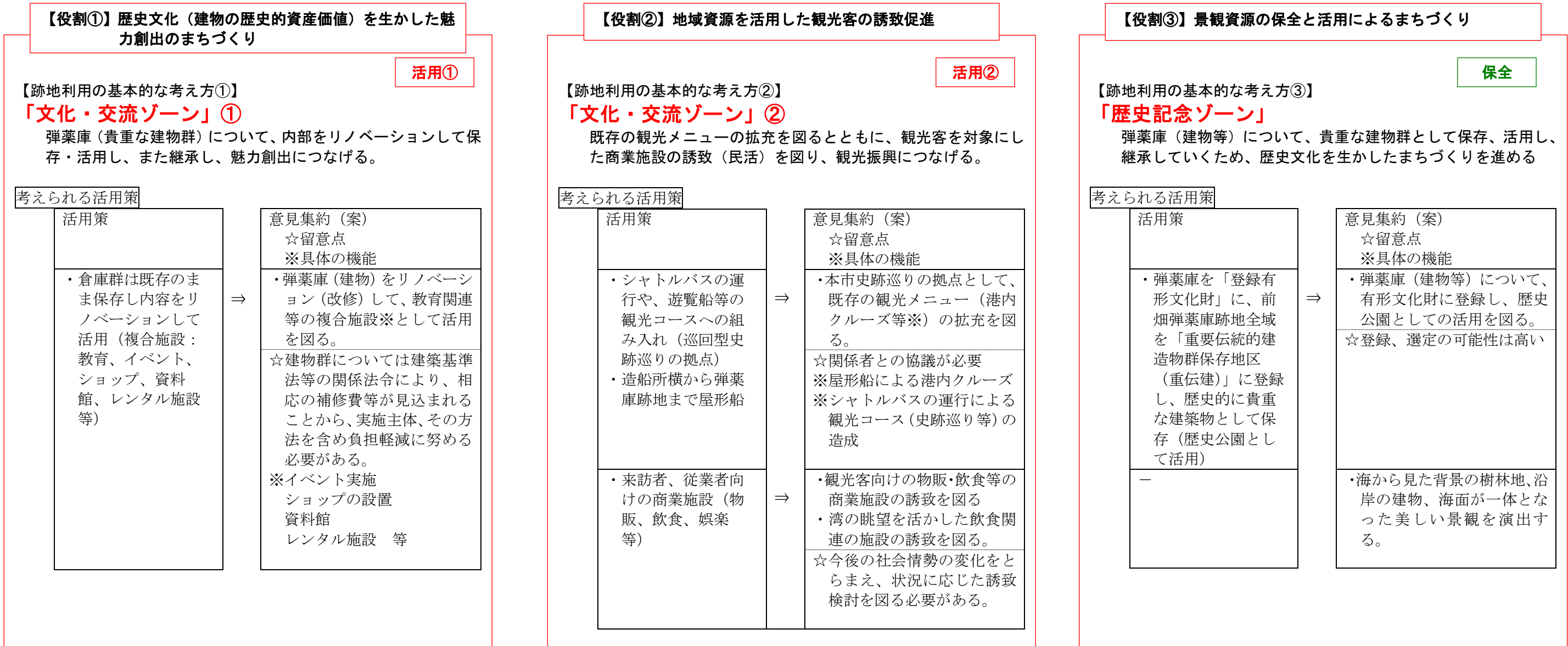
3章. 跡地の担うべき役割と活用策の考察

有識者会議での議論を踏まえ整理した3つの担うべき役割について、一定の考察を加え、整理しました。考察については、「担うべき役割」が関連計画においてどのように位置づけられているかを確認しました。また、関連計画や現状等を踏まえ活用策が有するポテンシャル（潜在的な効果）や実現にあたっての留意事項等を考察し、より実現性の高い内容に再整理（意見集約）し、法令等の留意点を確認しました。

1 担うべき役割 観光振興の役割	考察		考察結果	
歴史的資源の保全・活用等により観光振興に貢献する役割	関連計画			
【担うべき役割の考え方】 ・歴史文化の保存・活用・継承による魅力創出	・総合計画の「文化芸術に親しめる環境づくり」を目指していく上で、今後、跡地の歴史的資産の保存・活用・継承が地域の歴史文化を活かした環境づくりの核になることを確認した。		・地域特性を活かし、ポテンシャルを高めるような歴史文化の保存・活用・継承	
・新たな産業誘致・観光客誘致等による経済振興	・総合計画の「出逢いと感動の観光まちづくり」を踏まえ、今後、地域資源(自然、歴史、景観等)を活かして観光客の誘致促進、観光基盤の整備を進めていくことを確認した。		・恵まれた自然・歴史環境を活かした観光振興	
・地域の景観資源の保全と活用	・総合計画の「魅力ある景観づくり」を踏まえ、今後、地域の景観資源(自然、歴史等)の保全と活用を図ることで、方向性を確認した。		・佐世保独自の景観資源である海・緑・歴史的建造物群を最大限にいかした景観都市づくり	
【跡地利用の基本的な考え方】 歴史・文化・交流ゾーン ・弾薬庫の保全・活用、史跡ネットワーク化等、多様な観光メニューの創出を図る	考察 ◎ ポテンシャル ▲ 実現にあたっての留意事項		活用策の考察結果	
【考えられる主な機能と活用策】	関連計画	現状等	活用策の可能性	関係法令等の視点
・弾薬庫を「登録有形文化財」に、前畑弾薬庫跡地全域を「重要伝統的建造物群保存地区（重伝建）」に登録し、歴史的に貴重な建築物として保存（歴史公園として活用）	-	◎弾薬庫の建造物や土塁などが往時のまま残っており、弾薬庫は登録有形文化財選定の要件を、前畑弾薬庫跡地は重要伝統的建造物群保存地区選定の要件を満たしている。 ◎旧海軍における「火薬（弾薬）庫」という部署の編成までも具体的に把握することができる歴史的にたいへん貴重な資源である。 ▲米軍からの建物に関する資料提供が必要である。	・弾薬庫及び跡地全体は、「登録有形文化財」及び「重要伝統的建造物群保存地区（重伝建）」の要件を満たしているため、保存のためには文化財保護法に基づく登録が望ましい。 ・歴史公園として位置づけ、活用していくことは、市民及び来訪者にとっても地域固有の新しい魅力スポットの創出さらには地域の活性化につながる。	▲重伝建として保存対策調査が可能であり、米軍提供施設に対して文化財保護法を適用することについての承認が必要である。 ▲都市計画に都市施設を定める場合、都市計画決定が必要である。 ▲建築物の保存のため、「伝統的建造物群保存地区」の都市計画決定が必要である。
・倉庫群は既存のまま保存し内部をリノベーションして活用（複合施設；教育、イベント、ショップ、資料館、レンタル施設等）	-	◎建物群は62棟現存しており、多種・多様な活用の可能性を秘めている。 ▲既存の建物群のリノベーションに際し、建築物の構造、内装等における安全性の検証や、設備面の維持管理の検討が必要である。	・歴史的建造物をリノベーションして活用することは、保存につながり、時代のニーズにマッチしている。 ・弾薬庫を新たな複合施設として活用していくことは、就業の場、新たな雇用を生み、地域浮揚が期待できる。	▲歴史的資源である建物群を保全するためには、文化財指定、登録等が必要である。 ▲新しい建築物の用途によっては、用途地域の変更を行う必要がある。 ▲増改築して活用する際は、建築基準法において、既存建築物の調査が必要である。
・シャトルバスの運行や、遊覧船等の観光コースへの組み入れ(巡回型史跡巡りの拠点) ・造船所横から弾薬庫跡地まで屋形船の巡航による湾内クルーズの拡張	-	◎佐世保の地域資源をめぐる多彩なコースが設定され、観光客に好評である。 ◎湾から眺める跡地の景観は、豊かな自然と歴史的建造物との調和が特徴である。 ◎これまでに観光関係団体との連携により、観光客が増加した実績がある。 ◎クルーズ客船の寄港が増加している三浦地区に近接している。	・陸及び海を活用した観光ルートを作るための立地条件に恵まれ、運行への協力も過去の実績から得られやすい。 ・佐世保独自の自然環境・景観とあいまって、史跡の価値、がより引き立ち、魅力的な史跡めぐりが楽しめる。 ・中心市街地に近接した立地条件から、相互の連携を図ることで、相乗効果が期待できる。	▲航路に関する関係者の理解が必要である。 ▲事業主体の存在が必要であり、事業の可能性や、収支試算等を検討する必要がある。



「観光振興」の役割を3つの活用策に細分化し整理しました。（考察については前頁）



2	担うべき役割 安全安心な生活環境創出の役割
	豊かな緑や水との共生、生活関連施設の充実に貢献する役割
	【担うべき役割の考え方】 ・人と自然が共生 ・自然林、緑地及び海岸線の利点を活用
	・交流を支えるみちづくり
	・快適で魅力ある街の再生 ・公園緑地による憩いの場づくり

考察
関連計画
<ul style="list-style-type: none"> ・総合計画では「公園緑地による憩いの場づくり」を踏まえ、公園緑地の整備や適正な管理を目指しており、今後、既存公園の再整備やネットワーク化を推進することを確認した。 ・関連計画において「豊かな自然環境と共生する緑のまちづくりを進める」を掲げており、既存緑地を活用する方向性を確認した。
<ul style="list-style-type: none"> ・総合計画では「交流を支えるみちづくり」を踏まえ、幹線道路網や生活関連道路の整備を施策として掲げており、跡地活用推進のためには不可欠な施設であることを確認した。
<ul style="list-style-type: none"> ・総合計画では「快適で魅力ある街の再生」を踏まえ、今後、安全で快適な住環境の形成、計画的な土地利用の推進のために必要不可欠な方向性であることを確認した。

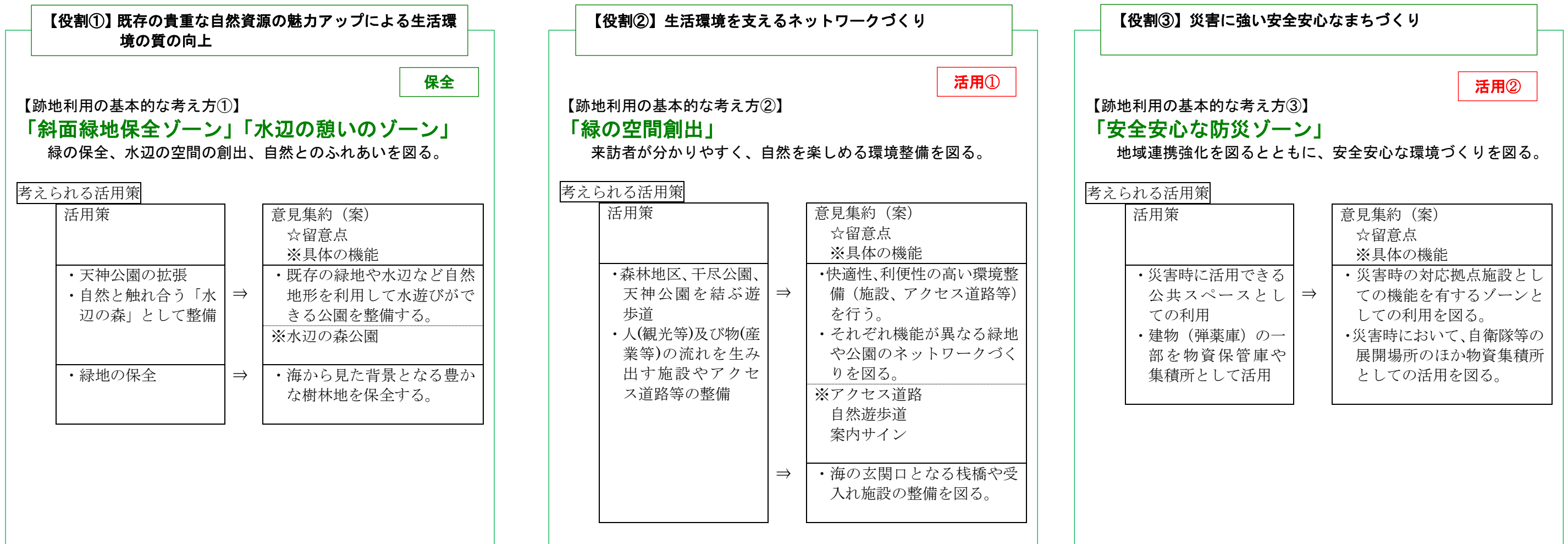
考察結果
<ul style="list-style-type: none"> ・既存の貴重な自然資源の魅力アップによる生活環境の質の向上 ・自然、歴史資源を活かした佐世保独自の景観づくりとアピール ・既存資源の相乗効果を高めるネットワークづくり ・災害に強い安全安心なまちづくり

【跡地利用の基本的な考え方】 安全安心な生活空間創出ゾーン ・緑の創出、緑のネットワーク形成、親水空間の創出等、自然とのふれあいを図る
【考えられる主な機能と活用策】
<ul style="list-style-type: none"> ・天神公園の拡張 ・緑地の保全
・自然と触れ合う「水辺の森」として整備
・森林地区、干尽公園、天神公園を結ぶ遊歩道
・人(観光等)及び物(産業等)の流れを生み出す施設やアクセス道路等の整備
・防災機能等の整備

考察 ◎ ポテンシャル ▲ 実現にあたっての留意事項	
関連計画	現状等
-	◎天神公園は丘陵地上の公園で、 グランド機能を有する。
-	◎跡地利用が可能となることで、 水辺、平地部、緑地部が一体的に利用できる。
-	◎森林地区は自然林に近い状態で残っており、 貴重な緑地である。 ◎干尽公園は佐世保港への眺望が良く、 桜が楽しめる公園である。 ◎天神公園は敷地が広大であり、 かつ運動広場を併設している。 ▲森林部分は米軍施設であり、 立ち入りが禁止されていた。
-	◎西九州自動車道のみなど ICに近接するため交通の利便性が高い地域である。 ▲干尽町を通るアクセス路は幅員が狭く、 路面状況が不良である。 ▲対象地南側は海上自衛隊の敷地で 通り抜けは困難である。
-	◎昨今、 地震や集中豪雨、大型台風の襲来などが多発している。

活用策の考察結果	
活用策の可能性	関係法令の視点
<ul style="list-style-type: none"> ・返還により山林部と天神公園の一体的な活用が可能となる。 ・地域の資産である森と海をつなぐ「水辺の森」づくりは、地域のポテンシャルを引きだし、魅力アップに寄与する。 ・それぞれ機能が異なる緑地や公園のネットワークづくりを促進する遊歩道の整備は、相乗効果を高めるだけでなく、景観を楽しみながら歩く楽しみを創出する。 ・住民の日常生活をより快適にし、来訪者にとっても安心でわかりやすい環境整備(施設、アクセス道路等)は、人々に心地よさを提供し、まちの印象を高めてくれる。 ・近年、様々な災害が場所を問わず頻発している状況から、災害を受けやすい場所の対策を講じたうえで、災害時の対応拠点施設としての機能も課題である。 ・今後想定される様々な災害に対する事前対応として、自衛隊との連携を確認し、具体的な方策を立案しておくことは、災害を未然に防ぐことにもつながる。 	<ul style="list-style-type: none"> ▲都市計画決定区域の拡張及び都市計画事業の認可等検討する必要がある。 ▲都市計画に都市施設を定める場合、都市計画決定が必要である。 - - - ▲関係機関との調整・協議が必要です。

「2. 生活環境創出」の役割を3つの活用策に細分化し整理してみました。



3 担うべき役割 みなとの振興に資する役割 港湾機能の活用等による港の振興に貢献する役割 【担うべき役割の考え方】 ・港湾機能（船舶の係留施設、海上物流施設等）の充実 ・商港としての機能充実 ・港の活性化に資する取り組み ・都市機能の中核に近接する立地条件を生かした企業誘致 ・地域の産業振興、発展	考察 関連計画 ・総合計画の「地域経済を支える地場企業の振興」を踏まえ、今後、港湾関連産業の充実を継続する方向性を確認した。 ・総合計画の「企業立地と労働の安定」を踏まえ、今後、企業立地の促進、地域の産業振興を推進する方向性を確認した。	考察結果 ・地場産業である港湾の再生による地域浮揚 ・中心市街地に近接する立地特性を活かし、機能分担による連携が可能な企業誘致による産業振興

【跡地利用の基本的な考え方】 みなと振興・産業創出ゾーン ・船舶の係留や港湾機能の活用による佐世保港の活性化を促進する 【考えられる主な機能と活用策】 ○港湾振興関係 ・船舶の係留施設、海上物流施設等の整備、干尽埠頭の拡充 ○産業振興関係 ・近隣の既存企業・工場等の活用、拡大 ・臨海部に誘致可能な産業の誘導 ・生産・加工・流通機能の導入 ・自衛隊施設との連携、一体的な利用を検討する必要がある。	考察 ◎ ポテンシャル ▲ 実現にあたっての留意事項	活用策の考察結果													
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>関連計画</th> <th>現状等</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>—</td> <td>▲取扱い貨物量が伸び悩んでいる。</td> </tr> <tr> <td>—</td> <td>▲工業団地の開発については、経済情勢に大きく左右されるため、慎重な対応が必要である。</td> </tr> <tr> <td>—</td> <td>▲背後圏域に貨物（ベースカーゴ）が無い。 ▲臨海部は、塩害が懸念される。</td> </tr> <tr> <td>—</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>—</td> <td>—</td> </tr> </tbody> </table>	関連計画	現状等	—	▲取扱い貨物量が伸び悩んでいる。	—	▲工業団地の開発については、経済情勢に大きく左右されるため、慎重な対応が必要である。	—	▲背後圏域に貨物（ベースカーゴ）が無い。 ▲臨海部は、塩害が懸念される。	—	—	—	—	・地場産業である港湾機能の充実、港湾振興や関連産業振興等の地域浮揚策となり得るが、社会動向や産業動向を注視しながらの慎重な取り組みが望まれる。 ・中心市街地に近接し、自然や歴史に恵まれた地域特性を活かした新たな産業の誘致による活性化への期待はできる。 ・財政基盤、関連産業との連携の基盤等の確保が可能であれば、新たな産業振興につながる。	関係法令の視点 ▲航行の支障とならないよう関係機関との調整が必要である。 ◎当該地区は、工業専用地域であるため、工場（業種等は要検討）の建設に支障はない。 ▲航行の支障とならないよう関係機関との調整が必要である。 ▲トンネルを活用する際は、坑内の安全性や、温湿度などの調査が必要である。
	関連計画	現状等													
	—	▲取扱い貨物量が伸び悩んでいる。													
	—	▲工業団地の開発については、経済情勢に大きく左右されるため、慎重な対応が必要である。													
	—	▲背後圏域に貨物（ベースカーゴ）が無い。 ▲臨海部は、塩害が懸念される。													
—	—														
—	—														
	活用策の可能性	関係法令の視点													
	関係機関との協議・調整が必要である。	—													

「みなとの振興」の役割を2つの活用策に細分化し整理してみました。

