

## 4章. 跡地の立地特性及び敷地条件からみた評価

・跡地の立地特性及び敷地条件を「不変的なもの（不変）」と「可変的なもの（可変）」で評価しました。

評価項目 (立地特性、敷地条件)		現況特性 (一部評価の視点、価値観が入る)	■不変・●可変 (変更の考え方)
位置	海との関係	・海に面する（その特性を活かす）	■不変（変えない）
	周辺土地利用との関係	（北側）千尽町（住工混在） （東側）住宅地に隣接〔山林が緩衝帯〕 （南側）海上自衛隊	■変化の可能性はあるがその程度は低い（前提に考える）
	中心部との距離	・JR駅など中心部に近い	■不変
アクセス	航路（客船発着）	・佐世保港の玄関口（に近い）	●可変（必要に応じ）
	公共交通機関	・現状でバス路線等無し	●可変（だが需要少）
	高速インター	・距離は近いがアクセス路無し	●可変（だが整備難）
	アクセス道路	・一般車両の通行可能な道路は狭小 ・進入方向が限られる（通抜け不可）	●可変（新規整備の必要）
自然 (景観)	海岸線・汀線	・一部人工海岸、一部自然地形	●変更可能であるが、基本的に大幅な変更は行わない（開発には多大な費用が必要）
	地形	・丘陵部は自然地形で起伏多い ・平地部はほぼ平坦だが狭い	
	丘陵部	・戦前より大きく変化していない ・傾斜があり、利用は難しい	
	植生	・中心部の近郊に残された豊かな緑地 ・手つかずのシイ・カシ二次林 ・豊かな緑	■極力残す
	景観	・港内から豊かな緑地を眺められる ・岬部から湾内の景観が眺められる	■不変（自然景観を守る）
土地	形状（規模）	・敷地が狭く、細長い（ため、利用に制約がある）	●可変（社会経済情勢等により埋立等の可能性あり）
	起伏（平坦性）	・丘陵部はできるだけ残す ・平地部は利用性高い	●可変（社会経済情勢等により変更等の可能性あり）
歴史文化	過去の利用	・軍港、弾薬庫としての利用 ・現在、米軍利用	■不変（歴史をつたえるもの）
資産	歴史性（意義）	・まちの歴史として、記憶にとどめるべき	■不変（歴史的価値ある施設の存在）
	既存施設	・建造物に歴史的文化的価値がある ・施設の保存状態がよく景観的に良好	■極力残す（積極的に保存活用する）

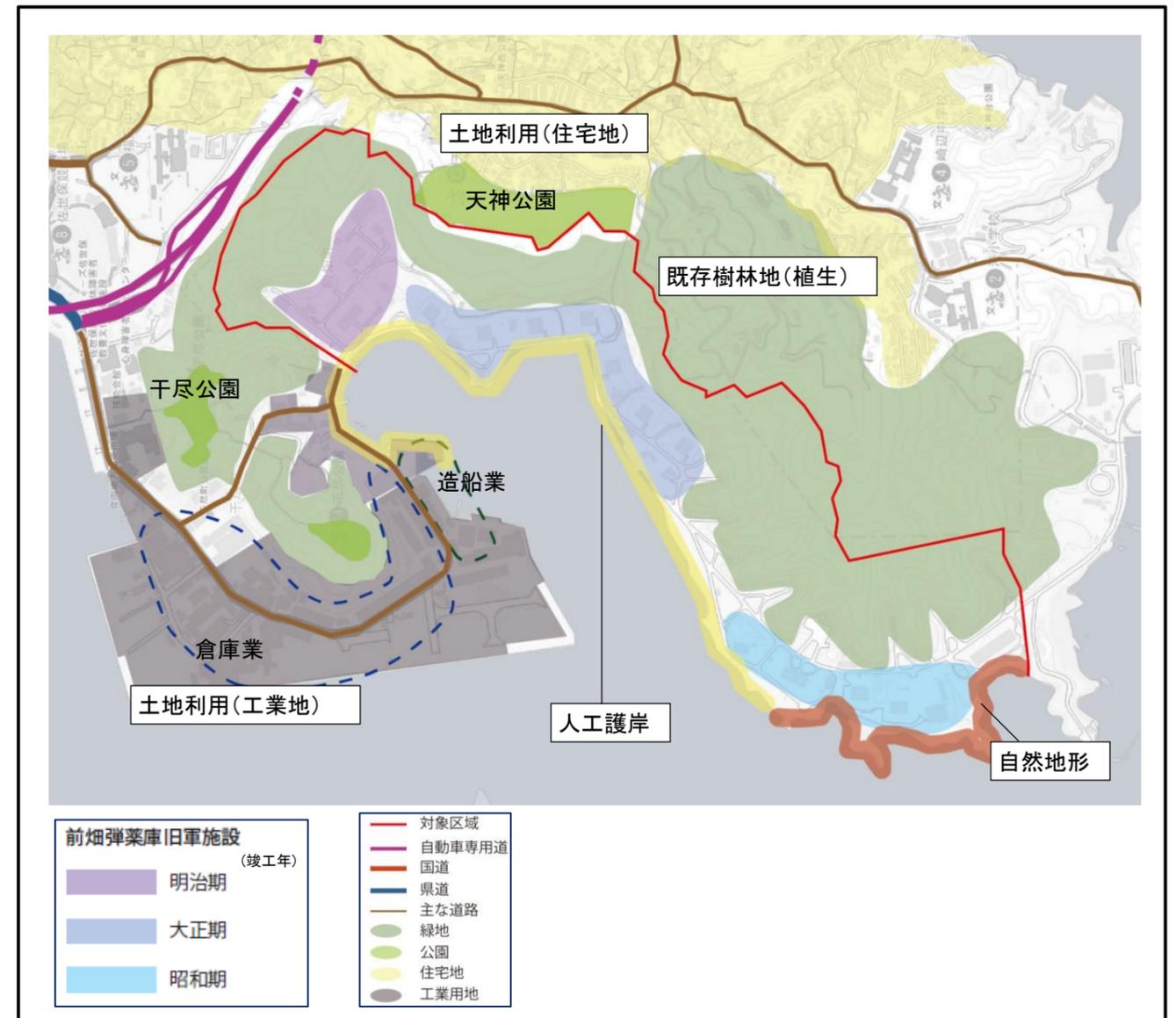
■不変（数十年変化しないもの、意図的に変えられないもの、変えにくいもの、変えてはいけないもの等）

●可変（社会情勢に応じて変化するもの、本計画で変えることがあるもの、変える必要があるもの等）

・土地利用（ゾーン配置）の考え方においては、跡地の立地特性及び敷地条件より評価した「不変的なもの」を優先的に考慮すべきと考え、下記の項目を前提条件として選定しました。（ポイントに下線を付記）

<b>歴史文化</b> <b>(前畑弾薬庫旧軍施設)</b> 弾薬庫及び周辺地区が積み重ねてきた歴史は普遍的なものであり、積極的に残す。特に <u>建築年が古い建築物を優先的に残す。</u>	<b>自然</b> 地形や海岸線は変更可能であるが、基本的に <u>大幅な変更は行わない。</u>	<b>植生</b> 手つかずの緑地環境は、中心部の近郊の豊かな自然であり、 <u>佐世保らしい景観を創っているため、極力残す。</u>	<b>周辺土地利用</b> 隣接する工業地や、山林の上の住宅地は、 <u>変化する可能性はあるが、その程度は低い。</u>
---	--	--	--

・不変的なものを地図上にプロットし、土地利用（保全・活用策の配置）のベース図としました。



# 5章. 跡地が目指すべき将来像

・有識者会議の意見をもとに、一定の考察等により意見集約を図り、「跡地が目指すべき将来像」を設定しました。

