

（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以下整理しました。

１）国有財産の転活用について（旧軍港市転換法関係）

前畑弾薬庫が米側から日本へ返還された直後は、一旦国有地となります。この土地と施設は旧軍財産（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）を受けることになります。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、舁柱灯浮標、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）で受けることとなります。

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て指定したのが「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、文化財の視点で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」という。）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」という。）に選定されます。この選定の基準は以下の通りです。

重伝建選定基準

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

前畑弾薬庫は上記の 3 基準をいずれも満たしているものと考えられ、施設全域が国の重要伝統的建造物群保存地区に選定される可能性が高いといえます。また敷地内に残されている各種建物のうち、旧海軍が建設したものについては建築から 50 年を経過していることから、登録有形文化財の登録基準も満たしています。

4）都市計画法

対象地は、現状の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。

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

弾薬庫（建物等）について、そもそも、建築基準法（昭和 25 年）ができる前の建物であることから、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。 【備考】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」と説明を受けましたが、あくまで増改築部分について、国内法と米国の法と比較して、基準等が厳しい方を採用し改築等を行っているとのことでした。

（５）構想策定に向けた基本的な考え方について

上記（１）から（４）までの内容のうち特記すべき事項を下記表のとおり集約し、その内容を基に構想策定に向けた基本的な考え方について整理しました。

１）現地を取巻く環境 《特記事項（集約）》

現地の概況	現地を取り巻く環境（社会経済情勢関係）
〔位置、周辺の土地利用に関すること〕 - 弾薬庫は、市中心部、海の玄関口（離島航路）から比較的近い距離に位置し、また、弾薬庫周辺（隣接地域）は公園、住宅街、工業地域となっている。 〔弾薬庫内の状況に関すること〕 - 弾薬庫について、一番古いもので1880年代（築130年程度）に建てられ、現在も米軍の維持管理のもと使用されている。 - 弾薬庫について、日本遺産の構成資産の一つとなっており、いわゆる近代化遺産として今なお現存している。また、建物群としては全国唯一の場所である。 〔交通関係（アクセス）に関すること〕 - 弾薬庫のメインゲートまでのアクセスについて、既存道路の幅員が狭い。 - 弾薬庫内のバックゲートの先は自衛隊施設となっており、自由に往来することはできない。	〔全般に関すること〕 - 人口減少社会の進展（2040年には20万人を割り込むと推計されている。） - 商業、港湾に関係する指標（商店数、貨物取扱量など）が減少傾向にある。 〔観光分野等の動向に関すること〕 - 観光客数について、平成21年から27年にかけて増加を続けてきた。※平成28年4月、熊本地震などの影響により観光客は前年比約3%減少。 - クルーズ船について、平成28年は、平成27年のほぼ2倍となる寄港があり、乗客及び乗員合わせて、11万1千人を迎えた。三浦岸壁の延伸により、今後、船の大型化や寄港回数の増加も期待される。さらに、「官民連携による国際クルーズ拠点形成する港湾に選定（H29.1）され、港湾法改正により「国際旅客船拠点形成港湾」に指定（H29.7）された。平成32年度の供用開始を目標に、今後、年間300回（クルーズ船観光客90万人）の寄港が見込まれている。 〔クルーズ船寄港時の観光バス乗降場整備…松浦公園に同専用の乗降場を整備。平成30年度 約1,500台（約6万人）の利用を見込む〕 - 世界遺産登録に向けた取り組みについて、平成30年夏頃に登録された際、保存修理工事等の環境整備が予定されている。 - 訪日外国人誘致の取り組みについて、（公財）佐世保観光コンベンション協会において、「国際観光誘致事業」並びに「訪日外国人誘致事業」を展開している。また、本市を訪れる外国人観光客の滞在・周遊を促進するための受入環境整備に官民連携して取り組んでいる。

計画関係	法令関係
〔総合計画（10年間の評価）より引用〕 ・企業立地については、将来の社会経済情勢を考慮し慎重な判断が必要であるが、歴史的文化的な価値の保全、周辺環境へ配慮した取り組みが望まれる。 ・本市独特の地域観光資源「海軍さんの港まち」として、日本遺産「鎮守府」を活用し観光振興を図る。また、周遊観光（史跡めぐり）のポイントの一つとして、クルーズバスや軍港クルーズを活用してそのプログラムを推進する。 ・明治期から大正期に建てられた弾薬庫について、重要文化財として評価が得られる可能性は高い。また、全国的にみて、弾薬庫（レンガ造の建物群等）が一定数良好に保全されている唯一の場所である。 ・港湾利用について、将来の社会経済情勢を考慮し慎重な判断が必要であるが、新たな利用を創造できるような取り組みの検討が必要である。 〔景観計画より引用〕 ・景観計画において、『地域資源を生かし、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』の方向性を謳っている。	・旧軍港市転換法の適用がある。公園や広場といった公共施設をはじめ一定の施設要件に該当すれば土地の無償譲渡を受けられる。 ・弾薬庫について、建築基準法が制定される前のものがほとんどであり、実際に活用する際、同法に適合する形での改修等が必要となる。

2) 構想策定に向けた基本的な考え方

跡地利用の基本的な考え方について、弾薬庫（建物群）の歴史的価値（日本遺産「佐世保鎮守府」）の保全・継承と本市経済・交流の活性化を加速させる大きな機会となり得るものとして、次の「基本理念」を掲げ、将来の社会情勢等を考慮し、2つの将来展望（基本コンセプト）の考え方を示します。

《基本理念》

弾薬庫(建物群)の歴史的資産価値(日本遺産)と豊かな自然環境を守り・活かし
本市の交流人口拡大と雇用創出を加速化させる土地利用を展望する
～本市待望の臨海部における平和産業港湾都市にふさわしい
「新たなシビックプライド拠点」の誕生へ～

【将来展望 A】

自然的・歴史的資源を活かした
新たな交流拠点の創出

【将来展望 B】

立地環境を活かした
産業活性化・雇用創出拠点

【2つの将来展望に至る背景等について】

●前畑弾薬庫（跡地）のポテンシャル

〔前畑弾薬庫の歴史的資産価値〕

前畑弾薬庫は、明治 21 年(1888 年)に最初の火薬庫が完成してから、昭和 20 年（1945 年）の終戦まで拡張工事が繰り返され、佐世保鎮守府の活動を支え続けました。戦後、一括して米海軍に提供され現在に至っています。米軍の管理下のもと、当時の建物群（約 50 棟）が良好に保全され現存している唯一無二の場所であり、建物の歴史的価値を鑑み重要文化財としての評価の可能性は高いと考えています。現在、日本遺産「佐世保鎮守府」として、その構成資産の一つとなっています。

〔自然景観関係〕

前畑弾薬庫の背後にあたる山林部分について、建設前は集落があった状況も伺うことができるが、その完成後 100 年以上手つかずの自然（原生林）がそのまま残されており、その山並みと海からの眺望を含めて良好な景観を形成しています。

〔地勢関係〕

前畑弾薬庫（跡地）は、市街地（中心市街地・佐世保駅・離島航路の発着場）に比較的近い距離に位置しており、この位置関係で約 58ha と一定規模の広さがある唯一の場所となっています。

●本市を取り巻く社会情勢等

〔インバウンドの取組み充実〕

現在、国際クルーズ船が寄港している三浦岸壁の延伸、また、「国際旅客船拠点形成港湾」の指定により、今後、その寄港回数とともに訪日外国人の増加が見込まれ、いわゆるインバウンドの

取組みがより充実されることが期待されています。

また、訪日外国人誘致の取組みについて、(公財)佐世保観光コンベンション協会において、「国際観光誘致事業」並びに「訪日外国人誘致事業」を展開するとともに、本市を訪れる外国人観光客の滞在・周遊を促進するために、受入環境整備の取組みをより充実させています。

〔IR 構想の推進〕

IR 構想の推進について、平成 26 年から長崎県とともに「長崎県・佐世保市 IR 推進協議会」を立ち上げ、ハウステンボス地域への IR 導入に向けた取組みを進めており、平成 28 年末の IR 推進法の成立を受け、実現に向けその取組みをより充実させています。また、統合型リゾート、IR については、国策として「観光先進国」の実現を目指す公共政策としての位置付けがなされており、IR 導入が実現すれば、集客や雇用面といった経済面での効果が大きく期待しているところです。

〔世界遺産登録への期待等〕

平成 28 年度に認定された旧軍港 4 市の日本遺産（日本の近代化と躍動を体感できるまち）の PR 等による集客の増加、長崎と天草地方の潜伏キリシタン関連遺産（黒島の集落ほか 11 の構成資産）について、平成 30 年夏頃の世界遺産登録を目指しており、国内外からのさらなる観光客の増加が見込まれているところです。

※これらの動きは（上記 3 つの項目）、佐世保版地方創生（佐世保市まち・ひと・しごと創生総合戦略）において、人口減少対策として、各施策が謳われている中で「魅力的な資源を活用した観光振興等による人口交流拡大」に資するものと考えています。

〔成長可能性ランキング - 総合ランキング 全国 10 位 - 〕

平成 29 年 7 月、野村総合研究所は、全国主要 100 都市を対象とした「成長可能性ランキング」を発表し、本市は総合ランキングで全国「10 位」と評価されました。この調査は、地方創生の理想像を「地方都市が大都市に依存せず、自立して世界に結びつき、外貨を獲得できるようになる」とした上で、各都市の産業創造力の現状や将来のポテンシャルを評価し、成長可能性をランキングにしたものです。この跡地利用については、佐世保版地方創生の取組みに資するものにとらえており、本調査で意図する「成長可能性」を体現できる場所として考えています。

※その他のランキング

- ・第 3 位「多様性を受け入れる風土」
- ・第 6 位「起業スピリッツがあり、スモールビジネスにも適している」
- ・第 7 位「移住者にやさしく適度に自然がある環境で仕事ができる」

〔港のすみ分けに資する取り組み〕

毎年、本市の政府施策要望の最重点課題の一つとして掲げている「佐世保港におけるすみ分けの早期実現等」、いわゆる「港のすみ分け」に基本的に資するものであると考えております。特に、佐世保港については、在日米海軍、海上自衛隊、民間企業等の施設が混在し、また、港湾施設も不足していることから、それぞれが機能を十分に発揮できない状況にあります。このようなことから、港のすみ分けと密接不可分の関係にある「新返還 6 項目」の早期実現を目指す中で、前畑弾薬庫は、その跡地を公共的利用または産業の振興等に活用するため、市民の悲願として、返還を強く要望しています。今回、有識者会議の意見（報告書）を踏まえ、跡地利用の基本的な考え方について、検討を行った結果、商港機能の向上に繋げていくため、隣接する工業地域との連携の可能性を視野に、新たな企業進出（創業・起業）による雇用創出を図ることや新たな港湾利用の創造を図るといった「産業活性化」を軸とした跡地利用の考え方を整理する必要があると考えています。

〔市民アンケート調査(Web 調査)〕の結果概要〕

市民アンケート調査(Web 調査)の結果、「跡地利用の方向性」として、「観光を活かしたまちづくり、魅力ある景観づくり」の方向性が他分野のまちづくりと比して約5割を占め、その活用の考え方について、公園や広場、建物を活用したといった集客施設(観光施設等)としての利用が多く挙げられました。

また、同調査から、具体の用途について、回答された市民の約4割が、「公園や広場など市民の憩いの場」としての利用に展望する結果となっています。

※佐世保港内の約80%が制限水域の中、港内の臨海部において、都市機能上求められる市民に開放された親水空間がほとんどない状況である。

〔本市の新たなシビックプライド拠点への展望〕

日本遺産の構成資産の一つである建物群(弾薬庫)について、国内で唯一、明治期から火薬庫として利用されてきた建物が一体的に「群」として残っていることは、高い文化財的価値を有しています。また、100年超の歴史を刻む原生林や、自然護岸(一部)といった自然環境は、本市は自然環境が豊かな地域ではありますが、水辺にこれだけの自然景観が残されているのはあまりに例のないものと考えています。

これらのことから、前畑弾薬庫跡地は本市の新たなシビックプライド拠点(都市の誇り)として生まれ変わるものと展望しています。

以上の内容を踏まえ、市として効果的な跡地利用の基本的な考え方として、次の2つの将来展望を示します。なお、この2つの将来展望については、移転返還の見通しが立った時点で、その時の社会経済情勢を鑑み、1つに絞り込みます。

《将来展望A…自然的・歴史的資源を活かした新たな交流拠点の創出》

〔テーマ〕(仮称)日本遺産「佐世保鎮守府」(近代化遺産)の重点集客エリアとしての魅力向上と周遊形成

〔考え方〕

豊かな緑地環境及び海からの景観を保全し、また弾薬庫の歴史的資産価値(近代化遺産)を活かし、遊歩道等の整備によるアクセス性と回遊性を高め、新たに交流機会の創出を図ります。

《将来展望B…立地環境を活かした産業活性化・雇用創出拠点》

〔テーマ〕立地環境を活かした企業等の誘致・立地による雇用創出

〔考え方〕

隣接する工業地域との連携を視野に、企業等の誘致・立地により産業創出を図るとともに、必要に応じて岸壁整備等を行い港の振興を図ります。

3 章 跡地の活用方針について

前章（５）で示した２つの将来展望を踏まえ、活用方針（ゾーニングの考え方）について整理しました。

活用方針（ゾーニングの考え方）のゾーンの名称（ゾーン分け）について、詳細は「４章．跡地の立地特性及び敷地条件からみた評価」に謳っておりますが、建物や地形等の特性を最大限に有効活用するため示したものです。

【基本理念より】

跡地活用の考え方の前提として、弾薬庫（建物群）の歴史的資産価値と豊かな自然環境を守り・活かし、その活用を図ります。

《将来展望Ａ》自然的・歴史的資源を活かした新たな交流拠点の創出

【テーマ】

（仮称）日本遺産「佐世保鎮守府」（近代化遺産）の重点集客エリアとしての魅力向上と周遊形成

【考え方】

豊かな緑地環境及び海からの景観を保全し、また弾薬庫の歴史的資産価値（近代化遺産）を活かし、遊歩道等の整備によるアクセス性と回遊性を高め、新たに交流機会の創出を図ります。

【活用方針（基本的な考え方）について】

- ・ゾーンの区分を含めて以下のとおり示します。

（１）弾薬庫を保全・継承（歴史公園的な活用）・・・【ゾーンの区分】歴史記念ゾーン

【内容】

- ・弾薬庫（建物群）について、貴重な建物群として保存、活用し、継承していくため、歴史文化を生かしたまちづくりを進めます。

【考え方】

- ・弾薬庫（建物群）について、有形文化財に指定・登録し、歴史公園としての活用を図ります。

また、効率的な推進のため旧弾薬庫全域（または一部）を「重要伝統的建造物群保存地区」（重伝建）に選定することも検討します。

（２）弾薬庫をリノベーション等による集客施設（商業施設等）の誘致等

- ・・・【ゾーンの区分】文化・交流ゾーン

1) 歴史文化（建物の歴史的資産価値）を活かした魅力創出

〔内容〕

- ・建物群〔弾薬庫（近代化遺産）〕について、内部をリノベーションして保存・活用するとともに、集客施設としての魅力創出につなげます。

〔考え方〕

- ・建物群〔弾薬庫（近代化遺産）〕をリノベーション（改修等）して、集客・交流施設として活用を図ります。

〔留意事項〕

- ・建物群については建築基準法等の関係法令により、相応の改修費等が見込まれることから、実施主体、その方法を含め負担軽減に努める必要があります。

2) 地域資源を活用した観光客の誘致促進

〔内容〕

- ・既存の観光メニューの拡充を図るとともに、観光客を対象にした受け皿機能の充実を図り、観光振興につなげます。

〔考え方〕

- ・本市史跡巡りの一つのポイントとして、既存の観光メニュー（軍港クルーズ等）の拡充を図ります。併せて、海からの玄関口となる栈橋等の港湾施設や受入れ施設の整備を図ります。
- ・観光需要を取り込む機能充実に向けた環境整備を図ります。

〔留意事項〕

- ・今後の社会情勢の変化をとらまえ、関係者との協議等を含め、状況に応じた跡地利用の検討を図る必要があります。
- ・遊歩道等のアクセスの考え方として、来訪者が分かりやすく、訪れやすい自然を楽しめる環境整備が必要です。（快適性、利便性の高い環境整備（アクセス道路等）の検討）また、隣接する公園と機能的につなげる、ネットワークづくりの検討も必要です。

（３）自然景観の保全・・・【ゾーンの区分】斜面緑地保全ゾーン

〔内容〕

- ・景観資源を保全（緑地の保全）します。

〔考え方〕

- ・海から見た背景の樹林地、沿岸の建物、海面が一体となった美しい景観の演出を図ります。

（４）オープンスペースとしての利用・・・【ゾーンの区分】公共利用ゾーン

〔内容〕

- ・広く市民が集えるなど多目的広場として活用を図ります。

〔考え方〕

- ・多目的広場としての活用ができるオープンスペースとし、国・県・市・関係団体等との連携を視野に、隣接する自衛隊施設の地の利を生かし、災害に強いまちづくりに資する利用を検討します。

《将来展望B》立地環境を活かした産業活性化・雇用創出拠点

〔テーマ〕

立地環境を活かした企業等の誘致・立地による雇用創出

〔考え方〕

隣接する工業地域との連携を視野に、企業等の誘致・立地により産業創出を図るとともに、必要に応じて岸壁整備等を行い港の振興を図ります。

【活用方針（基本的な考え方）について】

- ・ゾーンの区分を含めて以下のとおり示します。

（１）弾薬庫を保全・継承（歴史公園的な活用）・・・【ゾーンの区分】歴史記念ゾーン

〔内容〕

建物群〔弾薬庫(近代化遺産)〕について、貴重な建物群として保存、活用し、継承していくため、歴史文化を生かしたまちづくりを進めます。

〔考え方〕

建物群〔弾薬庫(近代化遺産)〕について、有形文化財に指定・登録し、歴史公園としての活用を図ります。

（２）立地環境を活かした企業等を誘致・立地。必要に応じて岸壁整備等により港湾利用の推進・・・【ゾーンの区分】産業創出・みなと振興ゾーン

〔内容〕

・市中心部に近接する立地特性と跡地のもつ歴史、自然環境の地理的特性を活かし、また、周辺の土地利用との状況を鑑み、クリエイティブな起業の促進や企業誘致等による新たな産業創出を図ります。※佐世保産業に新たな風を起こすベンチャー育成等の“ビジネス・コミュニティビレッジ”としての活用を展望。

〔考え方〕

- ・隣接する工業地域との連携を視野に、既存企業の拡充、新たな産業の導入を検討します。
- ・立地条件を活かしたものづくり技術や開発に関連する企業の誘致等を図ります。
- ・港の特性を活かした生産、加工、流通機能をもつ産業誘致を図ります。
- ・必要に応じて、港湾施設（係留施設等）の整備を検討します。

〔留意事項〕

- ・同ゾーンについて、将来の社会動向や産業動向を注視し状況に応じた利用を検討します。
- ・港湾施設を整備する場合、航行の支障とならないよう関係機関との調整を要します。

(3) 自然景観の保全・・・【ゾーンの区分】斜面緑地保全ゾーン

〔内容〕

- ・景観資源を保全（緑地の保全）します。

〔考え方〕

- ・海から見た背景の樹林地、沿岸の建物、海面が一体となった美しい景観の演出を図りま

(4) オープンスペースとしての利用・・・【ゾーンの区分】公共利用ゾーン

〔内容〕

- ・広く市民が集えるなど多目的広場として活用を図ります。

〔考え方〕

- ・多目的広場としての活用ができるオープンスペースとし、国・県・市・関係団体等との連携を視野に、隣接する自衛隊施設の地の利を生かし、災害に強いまちづくりに資する利用を検討します。

4 章 跡地の立地特性及び敷地条件からみた評価～土地利用の方針～

・現地の立地特性及び敷地条件について「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 (一部評価的視点等)	■不変・●可変 (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）干尽町（工業地域） （東側）住宅地に隣接(山林の背後) （南側）自衛隊施設	■変化の可能性はあるがその程度は低い
	中心部との距離	・ＪＲ駅など中心部に比較的近い	■不変
アクセス	航路（客船発着）	・佐世保港の玄関口に比較的近い	●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（将来の状況による）
	高速インター	・距離は近いが直結するアクセス路無し	●可変（将来の状況による）
	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（将来の状況による）
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 (佐世保の顔となる景観等)
	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(市街化調整区域)	
	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	■不変（佐世保の顔となる景観等）
	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（佐世保の顔となる景観等）
土地	形状（規模）	・敷地が狭く、細長い	●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）	・丘陵部は自然地形で起伏多い ・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	・旧海軍、弾薬庫としての利用 (現在、米軍への提供施設)	■不変（歴史を伝えるもの）
	歴史性（意義）	・まちの歴史として、継承、保全していく（建物群 日本遺産の構成資産）	■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、本構想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。

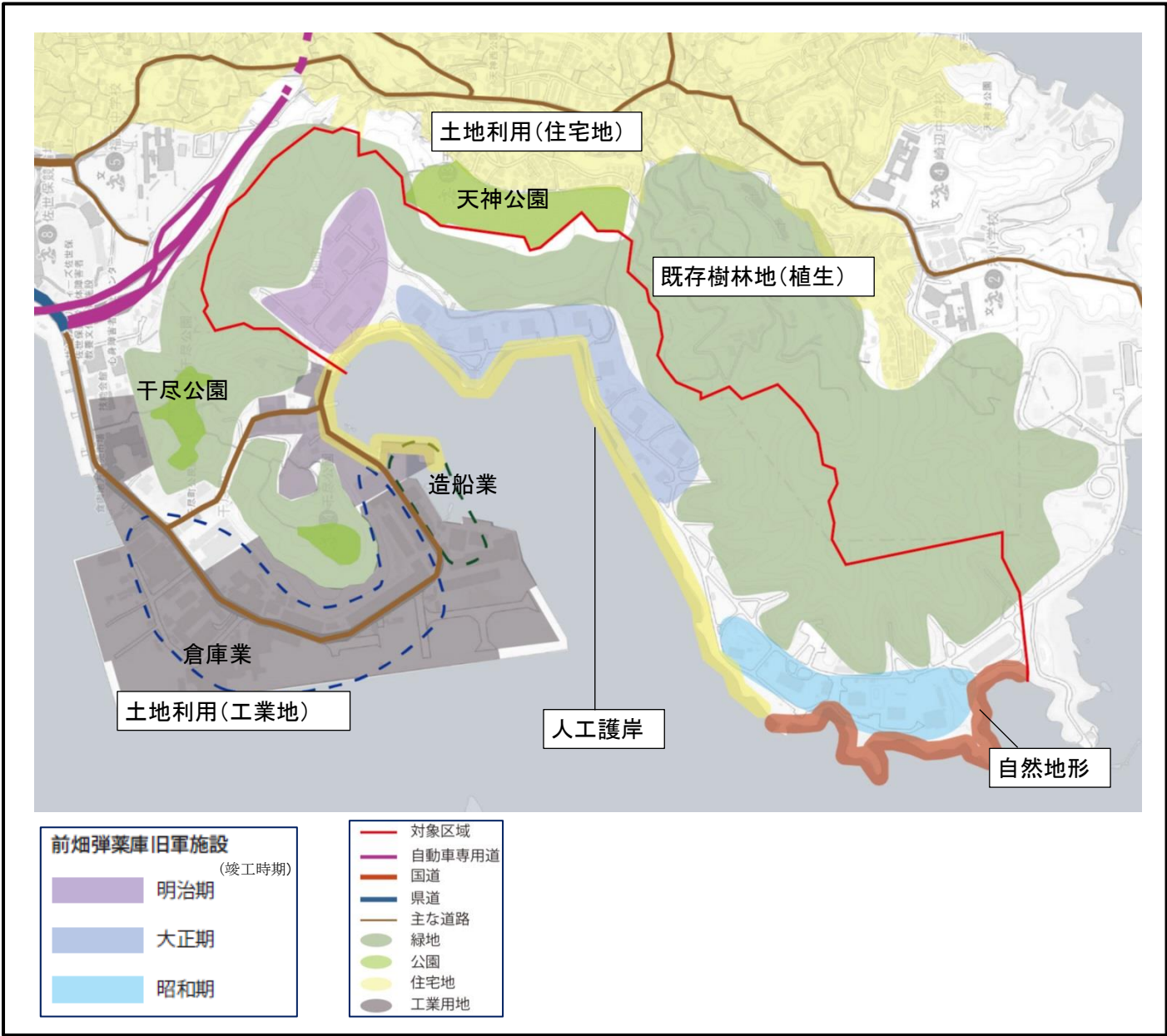
歴史文化
(前畑弾薬庫旧軍施設)
弾薬庫及び周辺地区が積み重ねてきた歴史は普遍的なものであり、積極的に残す。特に建築年が古い建築物を優先的に残す。

自然
地形や海岸線は変更可能である。※将来の社会経済情勢による土地利用が望まれる。

植生
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、佐世保の顔となる景観を創っているため、極力残す。

周辺土地利用
隣接する工業地や、山林の上の住宅地は、変化する可能性はあるが、その程度は低い。

・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。



ゾーニングの法的位置づけ等に関する基本的な考え方について

以下、2つの階層（レイヤ）に関する条件等について、一定整理し、それらを重ね合わせることで、返還跡地を2つの活用イメージ（将来展望A及び将来展望B）のゾーニングの基本的な考え方を示します。

（１）跡地が持つポテンシャル（土地利用の方向づける跡地の特性）

前畑弾薬庫は、佐世保港（臨海部）を臨み、中心部から比較的近い場所に位置し（干尽・前畑地区）、広さは約58haで、形状は細長く、平坦部（平地）とその背後に丘陵部（山林）を有しています。また、弾薬庫群のうちメインゲート付近の弾薬庫群は明治期に建設された一番古い建物で、今も米軍の管理下で使用され歴史的資産価値も高く評価されている。海岸線は、人工・自然護岸により形成され、そのうち係留施設も一部築造されており、丘陵部は100年以上手つかずの自然（自然林）が残されています。弾薬庫敷地内の道路（動線）について、現在、平坦部と丘陵部の間を縫う形で、主軸となる道路が運用されている状況です。

以上を踏まえ、「今の自然景観などを守り・活かす」という基本理念の謳う重要な要素として、基本的に現状の地形を大きく変えず、緑を保全し、緑と調和した土地利用を展望します。

（２）跡地活用の前提となる法的位置づけ（関連法令の整理）

前畑弾薬庫は、現状、弾薬庫施設であり、用途地域上「工業専用地域」（平坦部）、その背後の丘陵部分は「市街化調整区域」となっています。今回、前畑弾薬庫跡地利用構想検討有識者会議（報告書）で示された基本コンセプト※や周辺の土地利用の状況・基本的な方針等を踏まえ、法的位置づけに関して次のとおり整理し土地利用を展望します。なお、将来、移転・返還の見通しが立った時点で、その時の社会情勢等を踏まえ、構想を再検証する中で、改めてこの法的位置づけに関して再検討し整理することとします。

■法的位置づけの方向性

- ◇弾薬庫敷地の平坦部・・・・・・・・・・準工業地域
- ◇弾薬庫敷地の丘陵部（山林）・・・・市街化調整区域(景観資源の保全)
- ◇海岸線の一部（係留施設の箇所）・臨港地区
- ◇弾薬庫敷地内の道路・・・・・・・・市道（係留施設付近は臨港道路）

その他、「伝統的建造物群保存地区」や「都市公園」などの土地利用の実現に必要な法的位置づけについても検討を行います。

※…跡地利用の基本コンセプト

「現在の自然環境(景観)と歴史的資産価値のある弾薬庫群を守り・活かす、観光振興と産業振興の2つの将来展望を示されている」

（３）2つの活用イメージ〔「将来展望A」及び「将来展望B」〕

上記（１）及び（２）を踏まえ、下記のとおりゾーニングし、土地利用を展望します。

《将来展望A及び将来展望B、共通のゾーニング》

- ◎歴史記念ゾーン・・・・・・・・弾薬庫群の歴史的資産価値を活かした歴史公園的な活用
- ◎公共利用ゾーン・・・・・・・・多目的なオープンスペースや防災機能を有する利用
- ◎斜面緑地保全ゾーン・・・・・・・・良好な景観の保全、緑地の保全

《将来展望A独自のゾーニング》

- ◎文化・交流ゾーン・・・・・・・・歴史的資産を活かした魅力創出と観光客の誘致促進

《将来展望B独自のゾーニング》

- ◎産業創出・みなとの振興ゾーン・・・・立地環境を活かした企業等の誘致や港湾利用の推進

■地勢及び既存施設

■法的位置づけの方向性

■活用イメージ（ゾーニング）

- ・・・丘陵部(山林)
- ・・・動線(基幹的道路)
- ・・・海岸線(人工)
- ・・・海岸線(自然護岸)
- ・・・係留施設
- ・・・弾薬庫群(明治期)

- ・・・市街化調整区域〔丘陵部(山林)〕
- ・・・準工業地域〔平坦部〕
- ・・・臨港地区〔係留施設〕
- ・・・市道〔基幹的道路〕

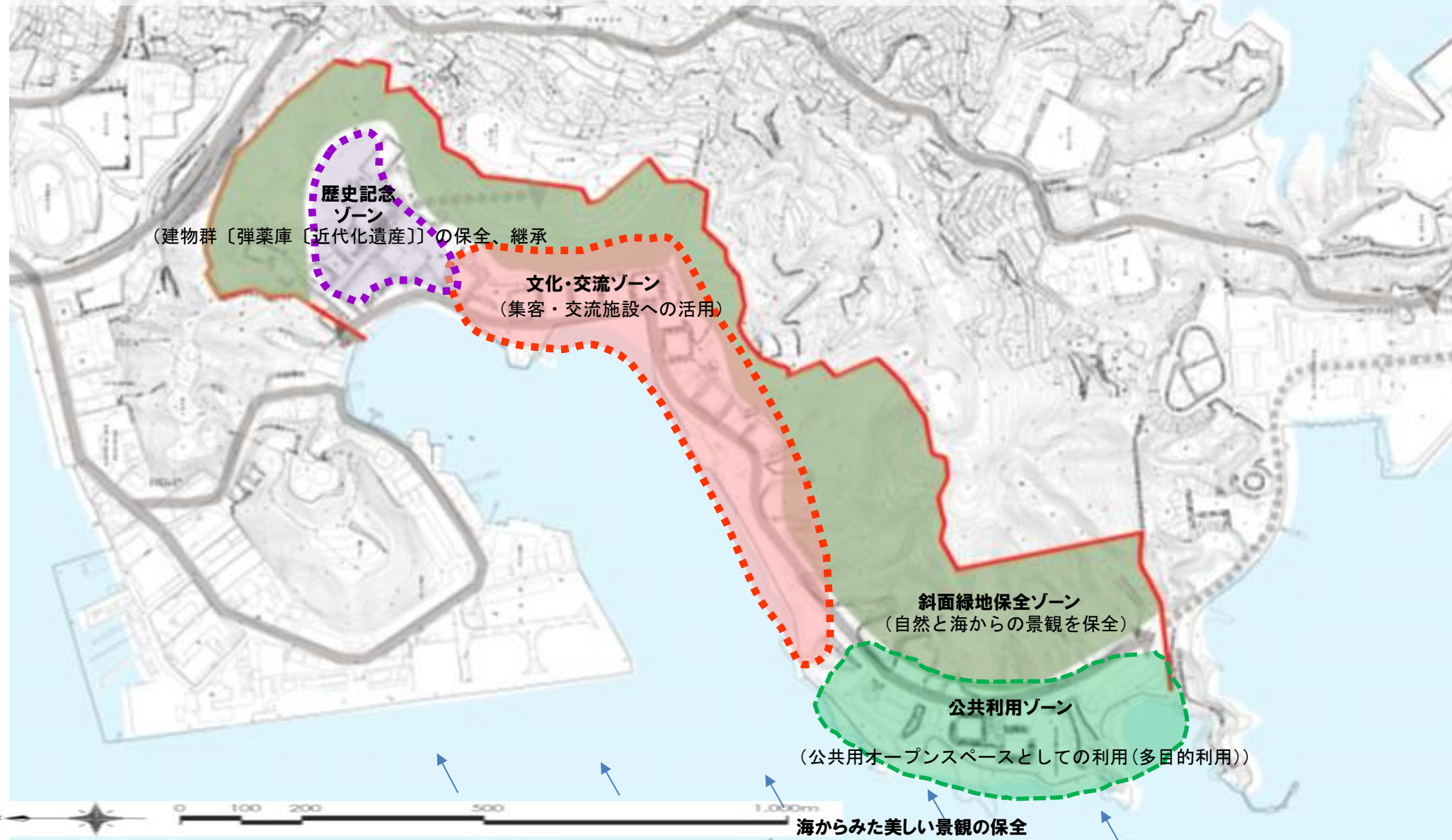
- ◎文化・交流ゾーン
- ◎産業創出・みなと振興ゾーン
- ◎公共利用ゾーン

(仮称) 日本遺産「佐世保鎮守府」(近代化遺産)の重点集客エリアとしての魅力向上と周遊形成

《優位性・ポテンシャル》

◎佐世保駅から2km圏内に位置する観光拠点の一つ

◎佐世保では唯一の歴史的建造物・自然・景観が一体的に残された観光資源



(効果イメージ)

《類似事例による効果イメージ》 赤レンガパーク(舞鶴市)



赤レンガパーク(舞鶴市)
同水準の来訪者数の場合

46億円

(集客40万人/年の場合)

※舞鶴市の赤レンガパークの年間来場者数は約 40 万人に本市観光客消費単価(11,662 円/人・日帰り)を乗じた場合

観光消費額
による
経済的効果

《活用イメージ》

展示施設イメージ



(事例) 敦賀赤レンガ

http://tsuruga-akarenga.jp/modules/info/index.php?action=PageView&page_id=6

カフェ・レストランイメージ



半田赤レンガ建物 <http://handa-akarenga.jp/shop/index.html>

イベントホールイメージ



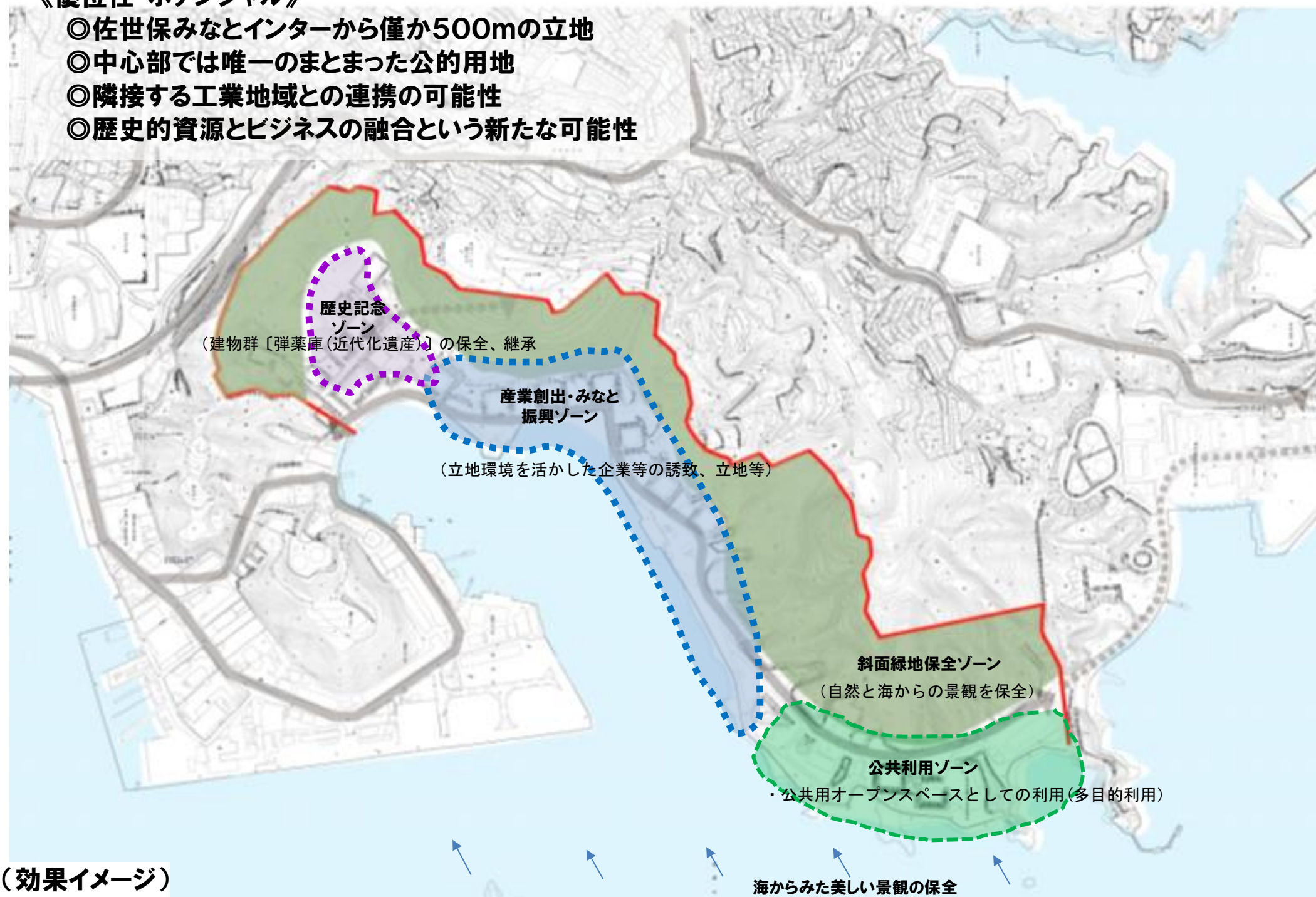
一般社団法人 赤煉瓦倶楽部半田 <http://www.akarenga-handa.jp/>



立地環境を活かした企業等の誘致・立地による雇用創出

《優位性・ポテンシャル》

- ◎佐世保みなとインターから僅か500mの立地
- ◎中心部では唯一のまとまった公的用地
- ◎隣接する工業地域との連携の可能性
- ◎歴史的資源とビジネスの融合という新たな可能性



(効果イメージ)

- ◎抜群の自然景観や個性的な建築物群は、IT系企業をはじめ、SOHO(デザイン系など)、クラフト系企業などの活用に最適
- ◎佐世保産業に新たな風を起こすベンチャー育成等の“ビジネス・コミュニティビレッジ”としての活用を展望



10年で100社の起業を目標！

活用可能な約30棟を3年間利用可能な
インキュベーション施設として利用した場合

《活用イメージ》

FUKUOKA growth next (福岡市)

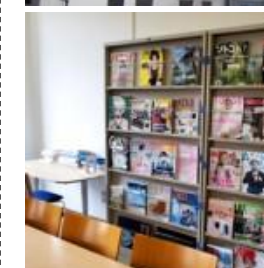
福岡市の廃校舎を活用したスタートアップ企業の支援施設



(資料) 福岡市

台東デザイナーズビレッジ(東京都台東区)

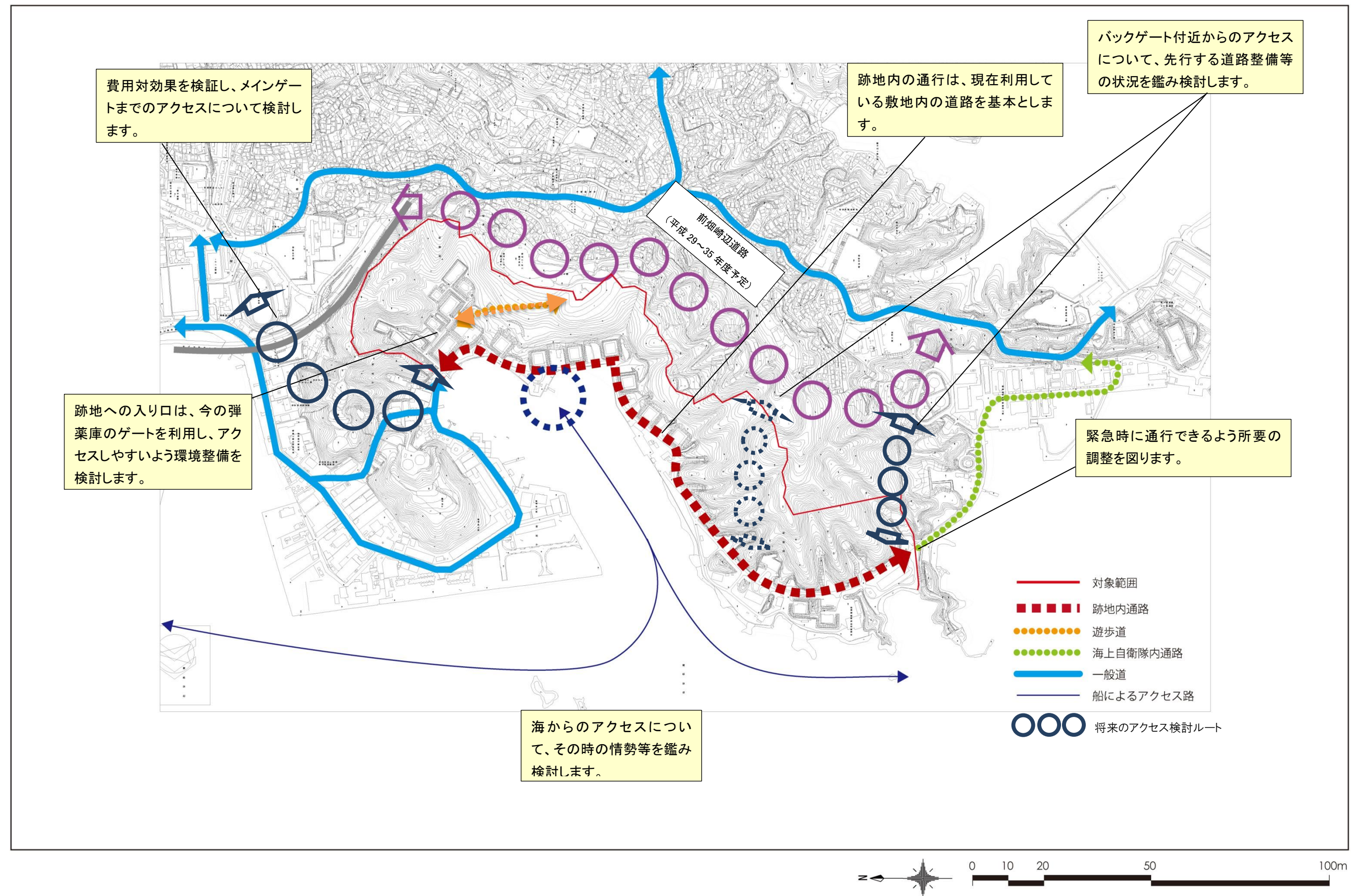
ファッション関連ビジネス分野で起業を目指すデザイナーを支援する施設として設立。



(資料) <http://designers-village.com/>

【動線の方針図】※図はイメージです。

跡地利用に関する動線の考え方を整理しました。

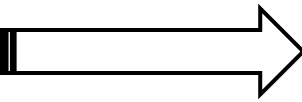
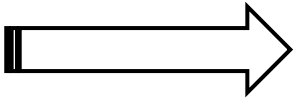
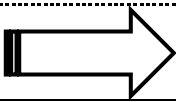


5 章 構想の実現に向けて

今回の構想をもって前畑弾薬庫の移転・返還の早期実現をより強力に図るとともに、実現の見通しがついた際、在日米海軍、自衛隊、民間企業等の施設が混在する佐世保港において、それぞれがその機能をより効果的に発揮させるための「港のすみ分け」の推進を基本に置きながら、その時代の社会経済情勢や市民ニーズの動向、更には本市における終戦後からの「港のすみ分け」に係るこれまでの経緯、議論等を踏まえつつ、構想を再検証し、具体の計画策定を行います。

- 将来に向けて、公共投資額をできる限り抑制しつつ、選択と集中の考えに基づき、効率的かつ効果的に市民生活や地域経済活動等に必要な社会資本の整備と、質の高い公共サービスを提供することが求められています。
- 一方、本格的な少子高齢社会が到来する中、全国の情勢に漏れることなく本市においても、将来の財政運営等が厳しくなることが予測されます。
- 構想の実現に向けて、官民連携により「最少の経費で最大の効果を上げること」、「民間で可能な分野はできるだけ民間に任せること」という考え方を基本とし、本市が実施する公共施設等の整備運営に当たっては、「PFI/PPP（民間資金等活用事業）」も取り入れながら、様々な民間活力を活用した事業手法の導入を検討していくこととします。また、財源関係については、本構想の段階では具体示すことは難しいですが、将来、具体の計画を立案する際、その時の財政状況等を鑑み、財源の措置等を行います。さらに、旧軍港市転換法の適用についても、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努めてまいります。
- 将来、2つの跡地利用の考え方を示した構想を検証したうえで、1つに絞り込むとともに、具体の計画の策定にあたっては、本市の人口減少対策として各種施策展開を謳う佐世保版地方創生（佐世保市まち・ひと・しごと創生総合戦略）に結びつくよう、広く市民参加型の手法を検討し、その策定経過を広く市民に公表しながら策定作業を進めていきたいと考えています。また、計画の実現に向けて必要になると想定される都市計画（用途地域等）の変更等も視野に入れて検討していきます。

【実現に向けてのプロセス（イメージ）】

項目	平成30年度以降、国から返還※1時期が示されるまでの間	国から返還時期の予定（見通し）を示され返還が完了するまでの間	国へ返還され市へ譲渡等されるまでの間
構想（2つの跡地利用の考え方）			
構想の検証（案の絞り込み）、具体の計画策定等（用途変更準備、関連計画との整合等）			
事業着手			※2 軍転審 

※1・・・返還について、米側から国への引き渡しを意味します。

※2・・・正式には「旧軍港市国有財産処理審議会」と言い、旧軍用財産等の処理等を審議するため、旧軍港市転換法の規程に基づき設置されている審議会である。