
三浦地区みなとまちづくり計画生活航路エリアに係る

サウンディング型市場調査(その2)

参考資料(案)

サウンディング型市場調査 概要

佐世保のみなと

三浦地区は、みなとまちとしての佐世保の顔となる地域

中心市街地に近い

403アーケードまで
徒歩5分

周辺の土地開発が進み、
近隣市町を圏域にもつ
交流拠点

近海航路（西海市）
離島航路（宇久、五島）
が就航

JRや高速・路線バスの
ターミナルに近い

陸上交通との
結節点

西九州自動車道の
インターチェンジまで
車で5分



対象地

海上交通も集まる
海の玄関口

日本有数の
大型クルーズ客船寄港地

サウンディング型市場調査 概要

まちづくりの理念

航路利用者の利便性向上や地域産業の活性化など、本市の地方創生を促進する。

→ 当該地では 民間資本を導入し、離島航路利用者や観光客向けの土地活用を図る！

調査の目的

市における利活用の考え方について、民間事業者と直接対話を行い、

民間事業者視点での
市場性の有無
土地活用案
参入可能な公募条件

などを確認し

より確実で、より有効な土地利用の実現を目指します。

サウンディング型市場調査 概要

調査対象地の概要

地目・面積

名称	地番	地目	面積(m ²)
①暫定駐車場	新港町8-6の一部	宅地	1,430
②鯨瀬ターミナルビル	新港町8-10の一部	雑種地	1,700
合計			3,130



その他条件等

交通条件	JR佐世保駅から西へ約350m
道路条件	敷地西側が臨港道路6号線(幅員13.5m)に接道 ※建築基準法第42条第1項第5号道路
画地条件	<ul style="list-style-type: none">間口・奥行：間口約120m、奥行約26m形状：長方形地勢：平坦 ①【鯨瀬暫定駐車場】 <ul style="list-style-type: none">支持地盤：地盤面より約15m下(昭和41年造成の埋立地)地下埋設物：従前上屋の基礎杭(PC杭) ②【鯨瀬ターミナルビル】 <ul style="list-style-type: none">支持地盤：地盤面より約15m下(昭和41年造成の埋立地)地下埋設物：ターミナルビルの基礎杭(PC杭)
都市計画制限等	<ul style="list-style-type: none">市街化区域商業地域(臨港地区：商工区と無分区) 建ぺい率80% 容積率400%準防火地域新港町地区計画佐世保市景観計画 重点景観計画区域候補地
土壌汚染	以前に工場等が立地していた経緯なし

サウンディング型市場調査 概要

調査対象地周辺の概要



年間利用者数（平成29年）

鯨瀬ターミナル

乗込	137,570人
上陸	146,049人
合計	283,619人

4航路、12便／日

新みなとターミナル

乗込	155,090人
上陸	153,757人
合計	308,847人

3航路、28便／日

鯨瀬ターミナルビル	離島航路（宇久島、五島列島方面）が就航 1階：待合所・売店、2階：レストラン	平成元年7月15日竣工 鉄筋コンクリート2階建、展望タワー4階建
新みなとターミナルビル	近海航路（西海市方面）が就航 1階：待合所・市移住サポートセンター、2階：市港湾部事務所	平成15年10月31日竣工 鉄骨2階建、自走式2階建駐車場併設
させぼシーサイドパーク		平成3年供用開始

調査でご意見いただきたいこと

※具体の調査項目は、「サウンディング型市場調査 調査票」を参照ください。

◆ 主な用途は宿泊施設とし、旅客ターミナル施設を配置する複合施設としての事業の実現性

(実現性、想定される利用者、収益性、・・・)

- 宿泊施設のコンセプト、施設形態、借地期間などの事業概要
- 公募条件の設定において希望する事項
- 事業内容に関するその他アイデア (事業実現性の向上や地域貢献につながるアイデアの有無)

基本条件

※平成31年3月1日時点の想定です。本公募の際に変更となる可能性があります。

- 主な用途は宿泊施設 (旅館業法の適用を受けるもの) とし旅客ターミナル施設を配置
駐車場の容量として、附置義務条例に基づく台数を確保する
- 事業用定期借地による賃貸借契約 (契約期間30~50年、借地料約804,000円/月)
- 現行の法令等の規制を遵守する

調査の実施方法

サウンディング型市場調査 参加受付

「別紙1 エントリーシート」に必要事項を記入し、Eメールにて下記申し込み先へ提出

申込期間 2019年3月11日（月）～3月29日（金）

申込先 kouminato@city.sasebo.lg.jp （佐世保市港湾部みなと整備課）

※ メール表題は【サウンディング型市場調査参加申込】としてください。

※ 日程の決定は、受付締切後、市において調整し、申込者へ連絡します。

※ 日程が決まりましたら、調査日の2日前までに「別紙2 調査票」をEメールでご提出ください。

調査対象者 本事業への関心やアイデアの具体化を検討する意向を有する民間事業者又はそのグループ

※ 地方自治法施行令第167条の4第1項に該当する事業者を除く

調査の実施方法

サウンディング型市場調査 対話

調査当日、下記実施場所へお越しく下さい。

調査日時 2019年4月5日（金）～4月26日（金）
各日9：00～17：00の間で、一時間程度（予定）

実施場所 佐世保市港湾部会議室
（佐世保市新港町8-1新みなとターミナル2階）

※ 変更になる場合はご連絡します。

※ 当日ご提出いただく書類等は特段ございませんが、対話において説明資料が必要と考えられる場合は、事業者ご自身でご持参ください。

連絡先

佐世保市港湾部みなと整備課
（担当：光武・山本）

TEL：0956-25-9353 E-mail：kouminato@city.sasebo.lg.jp
〒857-0855 長崎県佐世保市新港町8-1(新みなとターミナル2階)

留意事項

(1) 本調査参加の取り扱い

- 今後の公募において、本調査への参加実績によりインセンティブを付与することはありません。

(2) 対話内容の取り扱い

- 調査時の発言はその時点での想定のものであり、今後の展開を約束するものではありません。

(3) 本調査に関する費用

- 参加者が調査に要する費用（書類作成費、交通費、通信費等）は、すべて参加者の負担とします。

(4) 資料提出

- 調査にあたって、調査票以外の資料提出は不要ですが、参加者において必要と考えられる場合はご持参ください。

(5) 追加調査への協力依頼

- 対話の後、追加の問い合わせや照会等を実施する場合がありますので、ご協力お願いいたします。

(6) 調査結果の公表

- 参加者の名称およびノウハウに係る内容を伏せて、対話の概要を公表させていただきます。

参考資料

～ まちづくりのルールなど ～

三浦地区みなとまちづくり計画

水辺空間の一体的な開発を目指すため、土地利活用の方針を定めています。

計画区域は3つのエリアに分類し、エリアごとの土地利用方針に沿ったまちづくりを進めています。

三浦地区みなとまちづくり計画

《土地活用に関する方針》

- 水際の土地は、将来にわたり市が所有権を持ち、時勢に合った土地利用となるよう管理していく。
- 民間活用を促進し、財政負担の軽減に努めながら、利用促進を図る。

《土地利用に関する方針》

みなと交流エリア

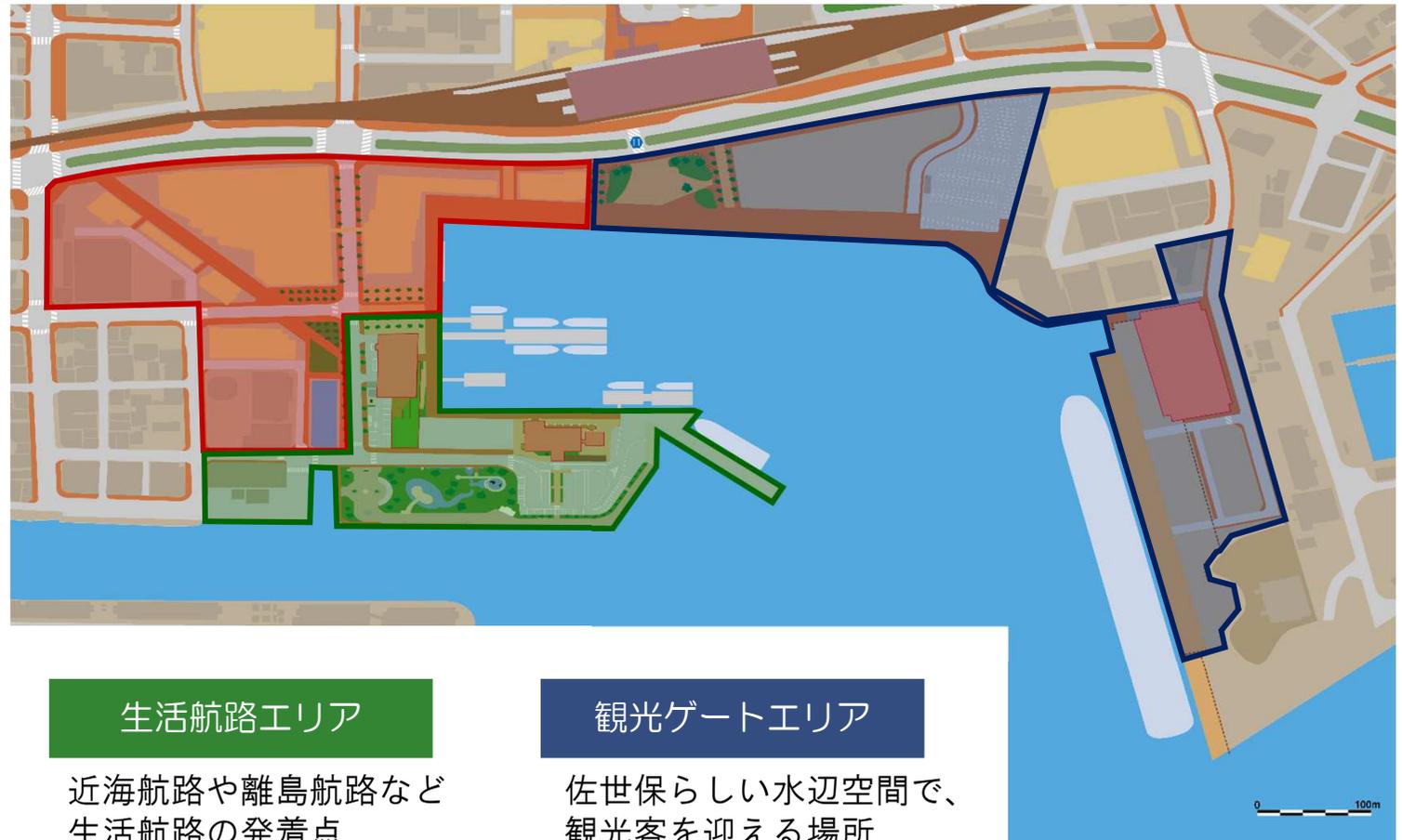
中心市街地のウォーターフロントとして、市民と観光客の交流から賑わいが生まれる場所

生活航路エリア

近海航路や離島航路など生活航路の発着点

観光ゲートエリア

佐世保らしい水辺空間で、観光客を迎える場所

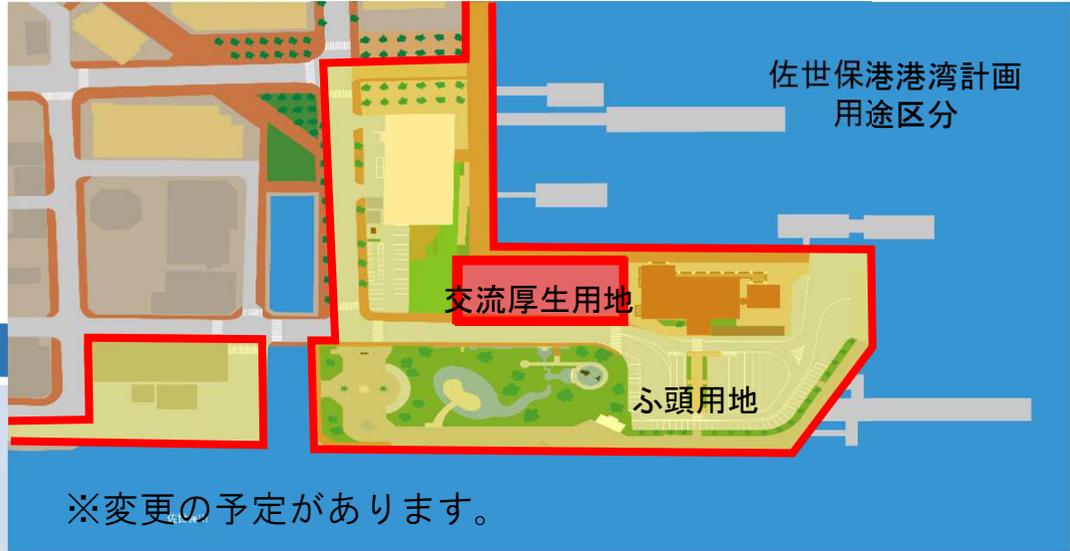


佐世保港港湾計画

佐世保港港湾計画における土地利用計画では、調査対象地を交流厚生用地、その他の生活航路エリア内用地をふ頭用地に位置づけています。

港湾計画 土地利用計画

ふ頭用地	
土地利用の概要	係留施設と一体となって港湾貨物の荷捌き、船舶乗降旅客の取扱い等を行うための用地 ※ 港湾管理者が港湾施設として保有し、管理運営を行う用地
用途	具体の利用形態
荷捌施設用地	エプロン、荷捌き地、上屋敷、コンテナターミナル
旅客施設用地	エプロン、旅客ターミナル（待合所、売店、食堂等）、宿泊所
以上に付随するもの	上記に付随する緑地、道路、駐車場、便益施設
交流厚生用地	
土地利用の概要	港湾を通じた人的・経済的な国内外の様々な交流活動を推進するとともに、港湾におけるレクリエーション活動の用に供する施設及びこれに付随する施設のための用地
用途	具体の利用形態
港湾交流施設用地	会議場施設、展示施設、研修施設、その他の共同利用施設
港湾文化施設用地	図書館、博物館、水族館、公会堂、展望施設等の文化施設
以上に付随する施設	上記に付随する緑地、道路、駐車場、便益施設（銀行・保険業の店舗、旅館、ホテル、商店、飲食店、ガソリンスタンド等）、港湾関連官公庁事務所（海上保安官署、警察署、消防署等）



臨港地区・分区

調査対象地を含む生活航路エリアを、臨港地区に指定しています。

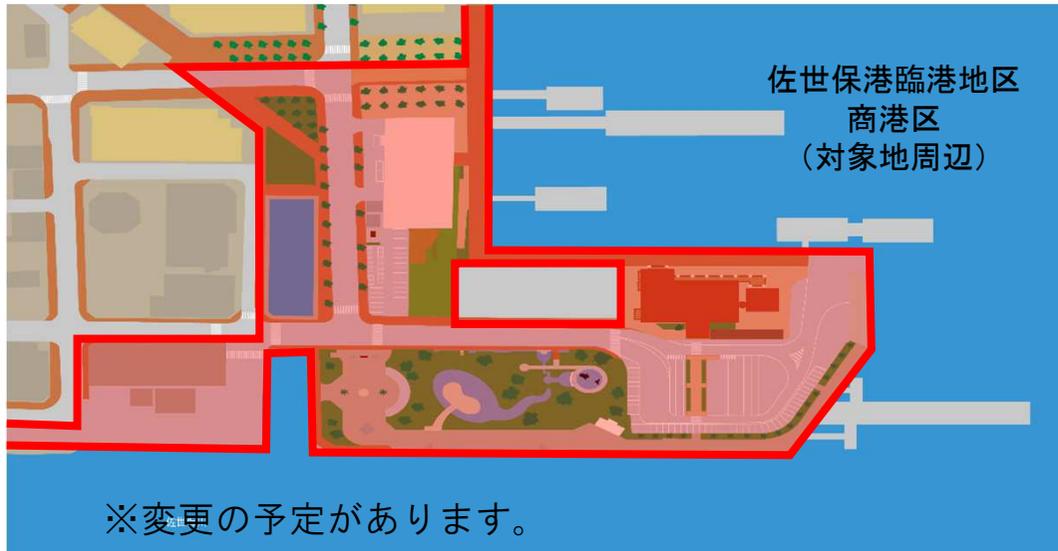
《行為の届出》

臨港地区内で一定規模以上（床面積合計が2,500平方メートルまたは敷地面積が5,000平方メートル以上）の工場または事業場の新設や増設をする場合には、工事開始日の60日前までに港湾管理者へ届出が必要です。

また、生活航路エリアの調査対象地の区域は、臨港地区の分区のうち、無分区と商港区に指定しています。

《用途規制》

分区ごとに、構築物の用途に規制があります。



佐世保港臨港地区内の分区における構築物の規制に関する条例

第3条（禁止構築物）

法第40条第1項に規定する条例で定める構築物は、別表に掲げるもの以外のものとする。ただし、市長が公益上やむを得ないと認めて許可したのものについては、この限りではない。

分区	構築物
商港区	<ol style="list-style-type: none">(1) 港湾法第2条第5項第2号から第10号の2まで及び第12号に掲げる港湾施設（危険物置場、貯油施設及びセメントサイロを除く。）(2) 海上運送事業、港湾運送事業、倉庫業、道路運送事業、貨物運送取扱事業、貿易関連業その他市長が指定する事業を行う者の事務所(3) 荷さばき施設又は保管施設に附属する卸売展示施設及び流通加工施設並びにこれらの附帯施設(4) 港湾その他の海自に関する理解の増進を図るための会議場施設、展示施設、研修施設その他の共同利用施設(5) 港湾関係者のための休泊所、診療所その他市長が指定する福利厚生施設(6) 税関、地方整備局、地方運輸局、海上保安官署、警察署、入国管理事務所、検疫所、消防署その他市長が指定する官公署の事務所(7) 港湾の旅客又は貨物に関連する事業者の利便のようにつくるための旅館、ホテル、日用品の販売を主たる目的とする店舗、船用品販売店、飲食店（風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第1項の規定に該当する営業の用に供する店舗を除く。以下同じ。）その他市長が指定する便益施設

新港町地区計画

対象地を含む新港町周辺の一部には、新港町地区計画を定めており、調査対象地はシーサイド地区に区分し、土地利用の方針を設けています。

都市計画新港町地区計画

- 【地区計画の目標】
1. ウォーターフロントの魅力を十分に引き出した都市的なにぎわい空間の創出
 2. 海と港をテーマにした広域観光拠点の形成
 3. 都市の魅力や活力の源泉となる市民交流拠点の形成

【土地利用の方針】

「シーサイド地区」

旅客船のターミナルやシーサイドパークなどの公共空間や、水際空間と調和のとれた施設を配置し、市民や航路利用者、観光客など多様な人々の憩いの場となる空間の形成を図る。



【地区整備計画】

シーサイド地区

用途制限

次の各号に掲げる構築物は、建築してはならない。

1. 住宅、共同住宅、寄宿舍又は下宿
2. 建築基準法別表2（と）項第3号に掲げる工場
3. 風俗営業等の規制及び適正化等に関する法律第2条第4項に規定する接待飲食営業及び第2条第5項に規定する性風俗関連特殊営業に係るもの
4. マージャン屋、ぱちんこ屋、射的上、勝馬投票券販売所、場外車券売場

最小敷地面積

建築物の敷地面積の最低限度は、次に示すとおりとする。

500m²

形態意匠等

1. 建築物の屋根、外壁又はこれに代わる柱などの形態や色彩は、周辺の環境と調和したものとする。
2. 駐車場、屋上・屋外設置物及び工作物については、建築物と一体的にデザインし、周囲からの景観に配慮した設置位置、設置方法、形態、色彩とする。
3. 屋外広告物は設置してはならない。

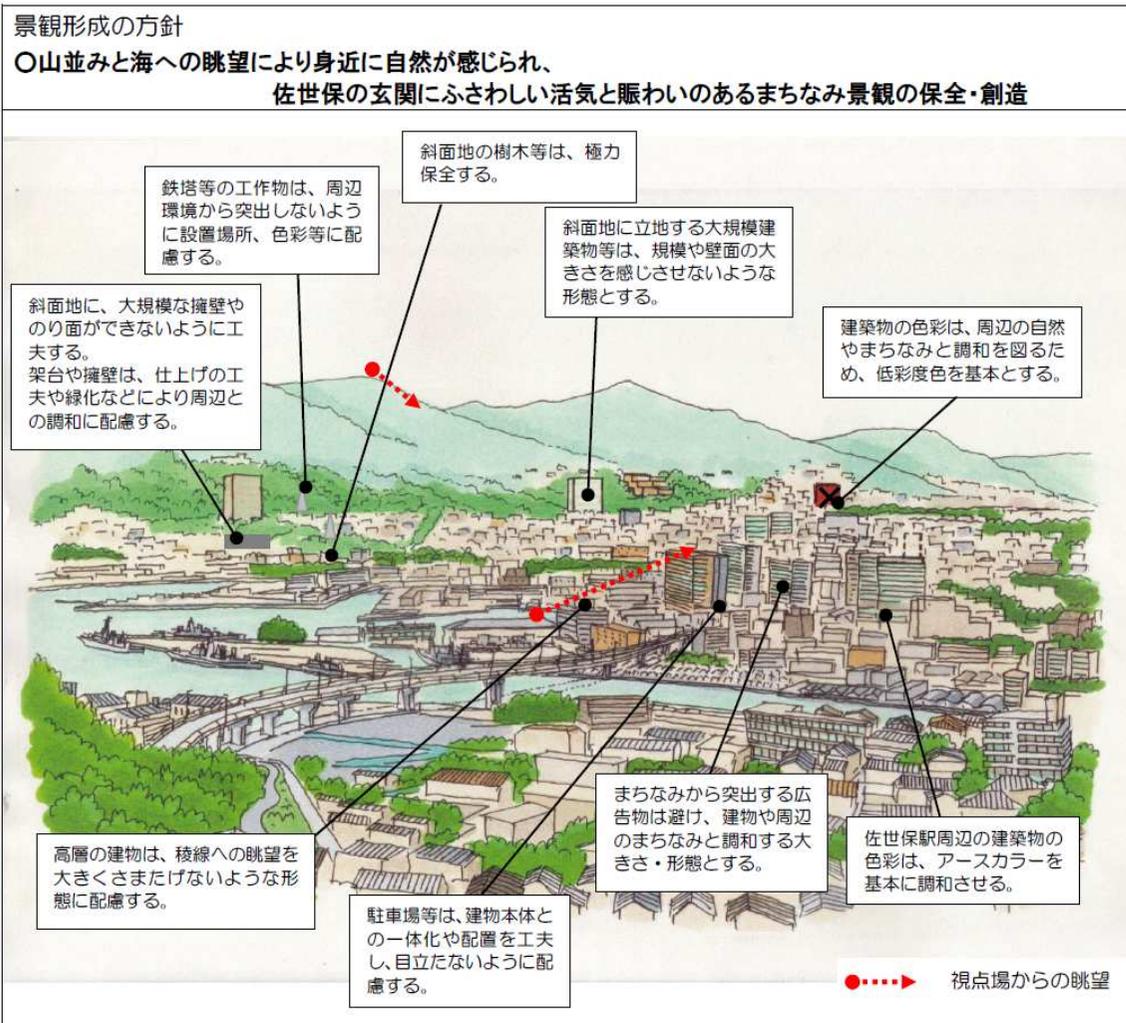
かき又はさく

道路、緑地等、公共の通行に供する空間に面してかき又はさくを設置する場合は、必要最低限の範囲とし、生垣・フェンス等開放的で景観に配慮したものとする。

また、壁面後退区域内においては、かき又はさくを配置してはならない。

佐世保市景観計画

佐世保市域全域は佐世保市景観計画の対象区域であり、景観形成の基本方針によりゾーンを区分しており、調査対象地周辺は都心まちなみゾーンに設定しています。



佐世保市景観計画

【構築物・工作物の景観形成基準】

※抜粋

項目	都心まちなみゾーン
形態意匠	<ul style="list-style-type: none"> ・周辺のまちなみや環境との調和に配慮した形態・意匠とする。 ・主要な眺望点から見て、海への眺望や背景となる山なみの稜線への眺望に配慮する。 ・大規模な壁面は、分節化するなど、単調にならないようまちなみに配慮する。 ・建物の低層部は階高や色彩・素材に統一感を持たせるなど、まちなみの連続性に配慮する。 ・屋外階段はできる限り前面道路から見えない場所に設ける。見える場所に設ける場合は、壁面と同様の素材で覆うなど、建築物本体と調和するように努める。 ・大規模な立体駐車場は建物本体と同一の色調にするなど、周辺との調和に努める。
色彩	<ul style="list-style-type: none"> ・周辺のまちなみや背景の山なみ等と調和が図れる低彩度の色彩とする。 ・屋根や建築物上部については、無彩色を推奨する。 ・建築物などの色は、マンセル値により、色相R~5Yの場合、彩度4以下、その他の色彩の場合、彩度2以下とする。
外構	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地内は可能な限り緑化をするなど、周辺環境との調和に配慮する。 ・建築物と一体となった擁壁や架台は、建物と同一の素材とするなど、周辺との調和に努める。 ・敷地境界に塀や柵等を設ける場合は、生垣や透過性のあるフェンスと植栽を組み合わせるなど、開放的でゆとりある空間の創出に努める。
夜間景観	<ul style="list-style-type: none"> ・過度な照明は避け間接照明を利用するなど、周辺環境に応じた夜間景観の演出に配慮する。

なお、開発規模により佐世保市へ届出が必要です。

佐世保市景観計画

【良好な景観形成のための届出制度】

建築物や工作物の新築、増築、改築、移転、外観の変更（修繕、模様替え、色彩の変更）、一定規模を超える開発行為、その他良好な景観形成に支障ある行為を行う場合は届出を行うものとします。

①届出対象建築物（景観法第16条第1項第1号）

1) 用途地域ごとに定める建築物

	用途地域	建物高さ
1	第1種・第2種低層住居専用地域	10mを超えるもの
2	第1種・第2種中高層住居専用地域 第1種・第2種住居地域、準住居地域 近隣商業地域、準工業地域、工業地域 工業専用地域	10mを超えるもの
3	商業地域	15mを超えるもの
4	市街化調整区域 都市計画区域 用途指定の無い区域	10mを超えるもの

2) 延べ面積が1,000m²を超える建築物

③都市計画法第4条第12項に規定する開発行為 （法第16条第1項第3号）

区域面積3,000m²を超えるもの

※ 建築物や工作物の増築、改築および外観の変更（修繕、模様替え、色彩の変更）は、その規模によって届出の対象外となる場合があります。

②届出対象工作物（法第16条第1項第2号）

- ① 煙突
- ② 鉄筋コンクリート造の柱、鉄柱、木柱、鉄塔、携帯電話のアンテナその他これらに類するもの
- ③ 広告塔、広告板、装飾塔、記念塔その他これらに類するもの
- ④ 擁壁
- ⑤ 高架水槽、サイロ、物見塔その他これらに類するもの
- ⑥ 観光用のエレベーター、エスカレーター
- ⑦ ウォーターシユート、コースターその他これらに類する高架の遊戯施設
- ⑧ メリーゴーラウンド、観覧車、オクトパス、飛行塔その他これらに類する回転運動をする遊戯施設で原動機を使用するもの
- ⑨ 鉱物、岩石、コンクリート、ガラス等の粉碎で原動機を使用するもの
- ⑩ アスファルト、石油、ガス等を原料とする製造施設
- ⑪ 自動車車庫の用途に供する工作物
- ⑫ 飼料、肥料、セメント、石油、ガス、液化石油ガス、穀物その他これらに類するものを貯蔵するもの
- ⑬ 汚物処理場、ごみ焼却場その他これらに類する処理施設
- ⑭ 風車
- ⑮ 高架道路、高架鉄道、横断歩道橋、跨線橋その他これらに類するもの
- ⑯ 橋りょうその他これに類するもの
- ⑰ ゴルフ練習場その他これに類するもの（建築物に該当するものを除く）
- ⑱ 前号に定めるものの外、市長が指定し告示したもの。

④良好な景観形成に支障ある行為（法第16条第1項第4号）

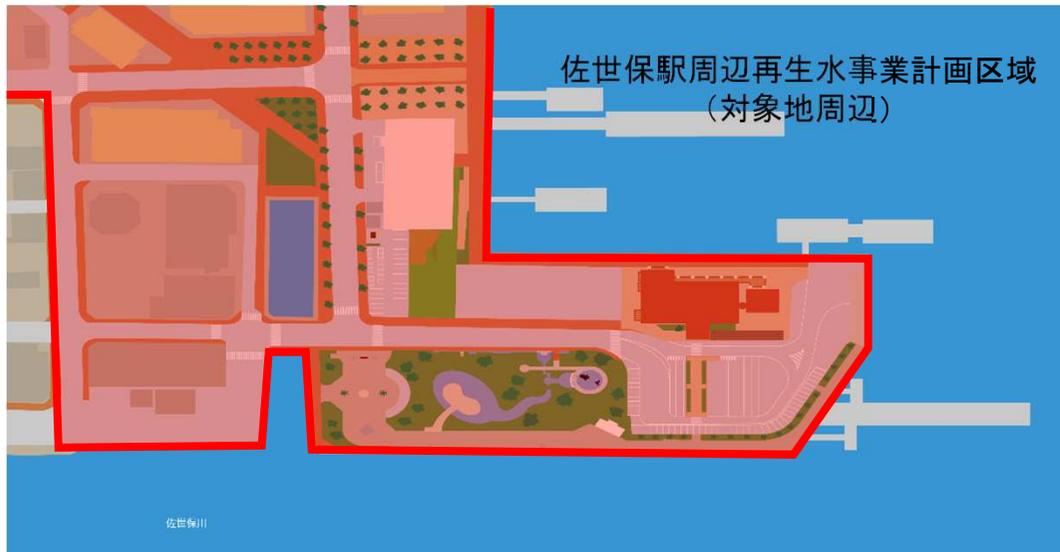
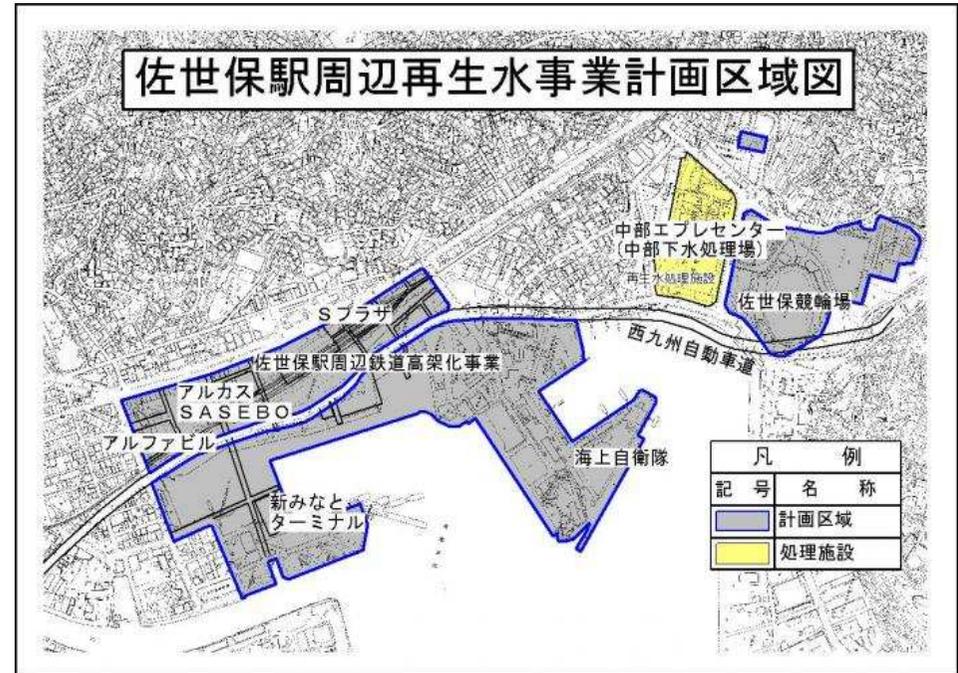
- ① 土地の開墾、土石の採取、鉱物の掘採その他土地の形質の変更で、面積が3,000m²を超えるもの又は高さが5mを超えるのり面を生じるもの。
- ② 木竹の植栽又は伐採で、その面積が3,000m²を超えるもの。
- ③ 屋外における土石、廃棄物、再生資源その他の物件の堆積で、その期間が6月を超え、かつ、その面積が500m²又は高さが5mを超えるもの。
- ④ 水面の埋立て又は干拓で、その面積が3,000m²を超えるもの又は高さが5mを超えるのり面を生じるもの。

佐世保駅周辺再生水事業

三浦地区みなとまちづくり計画区域を含む佐世保駅周辺では、循環型まちづくりの観点から下水処理水（再生水）の再利用を図る区域を定めており、中水道が整備されています。

再生水事業計画区域の公共施設については再生水の利用を進めており、調査対象地域における事業についても、再生水利用の積極的な検討を期待します。

調査対象地周辺の上中下水道および電気、通信、ガスの整備状況については、本参考資料P.25、26のライフライン位置図（参考図）をご参照ください。



再生水事業

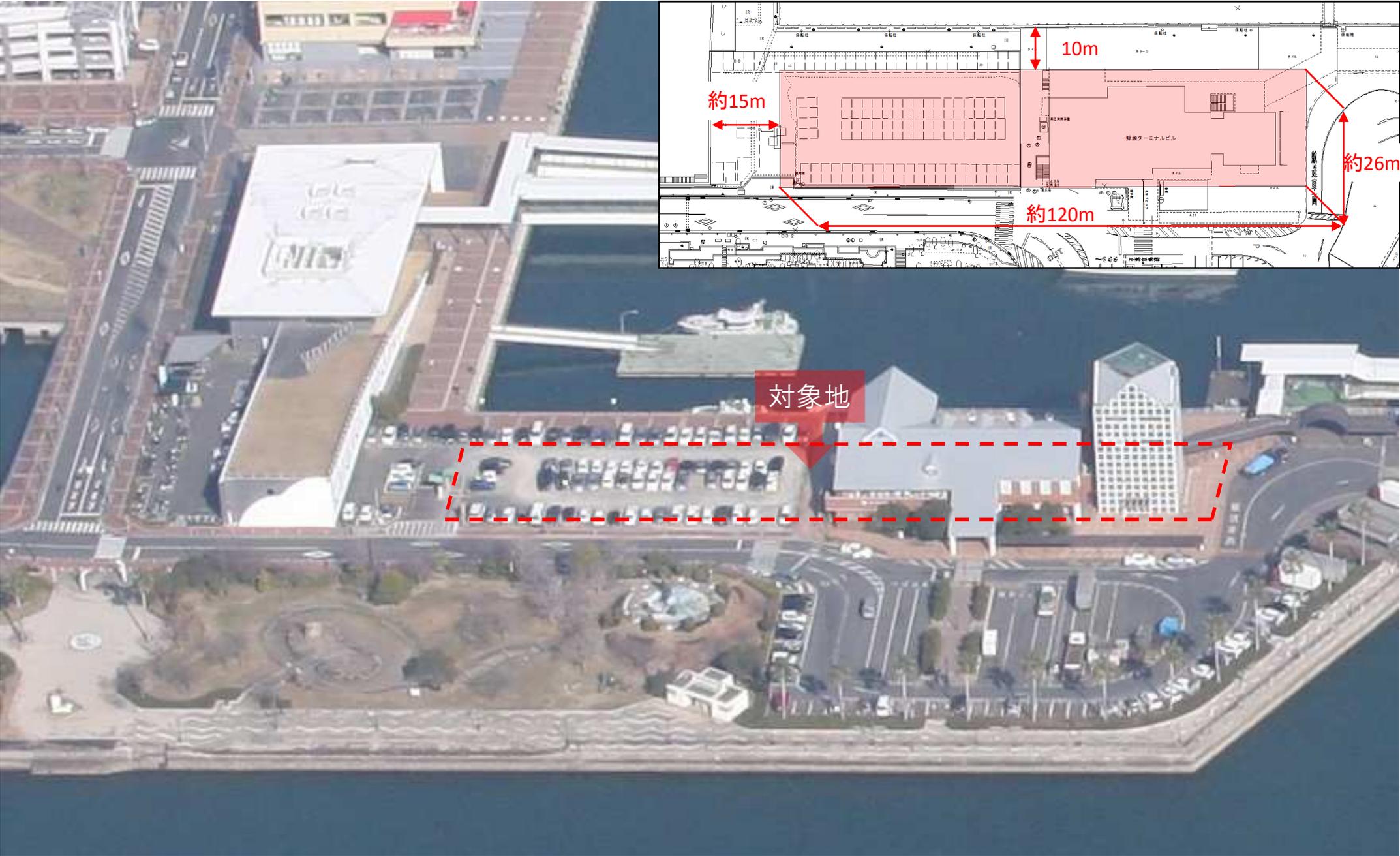
【計画区域】 佐世保駅周辺再開発区域および周辺公共施設（新みなとターミナル、JR佐世保駅など）

【用 途】 水洗トイレ洗浄水

※ 詳細は佐世保市水道局下水道施設課にお問い合わせください。

参考資料
～ 現場状況写真等 ～

上空から



新みなとターミナルから



新みなとターミナルから



鯨瀬ターミナルロータリーから



鯨瀬ターミナルロータリーから



卸売市場側から



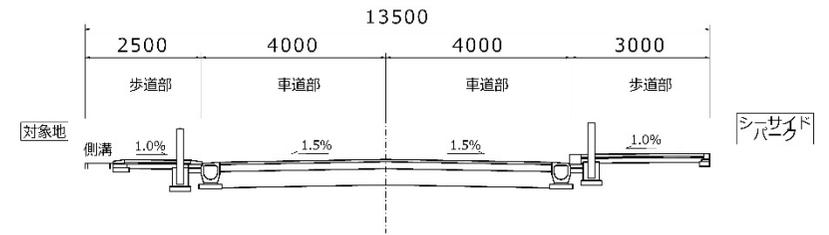
[海側] 前面護岸敷 (ポートサイドテラス、幅員10m)



【陸側】前面道路(幅員13.5m)



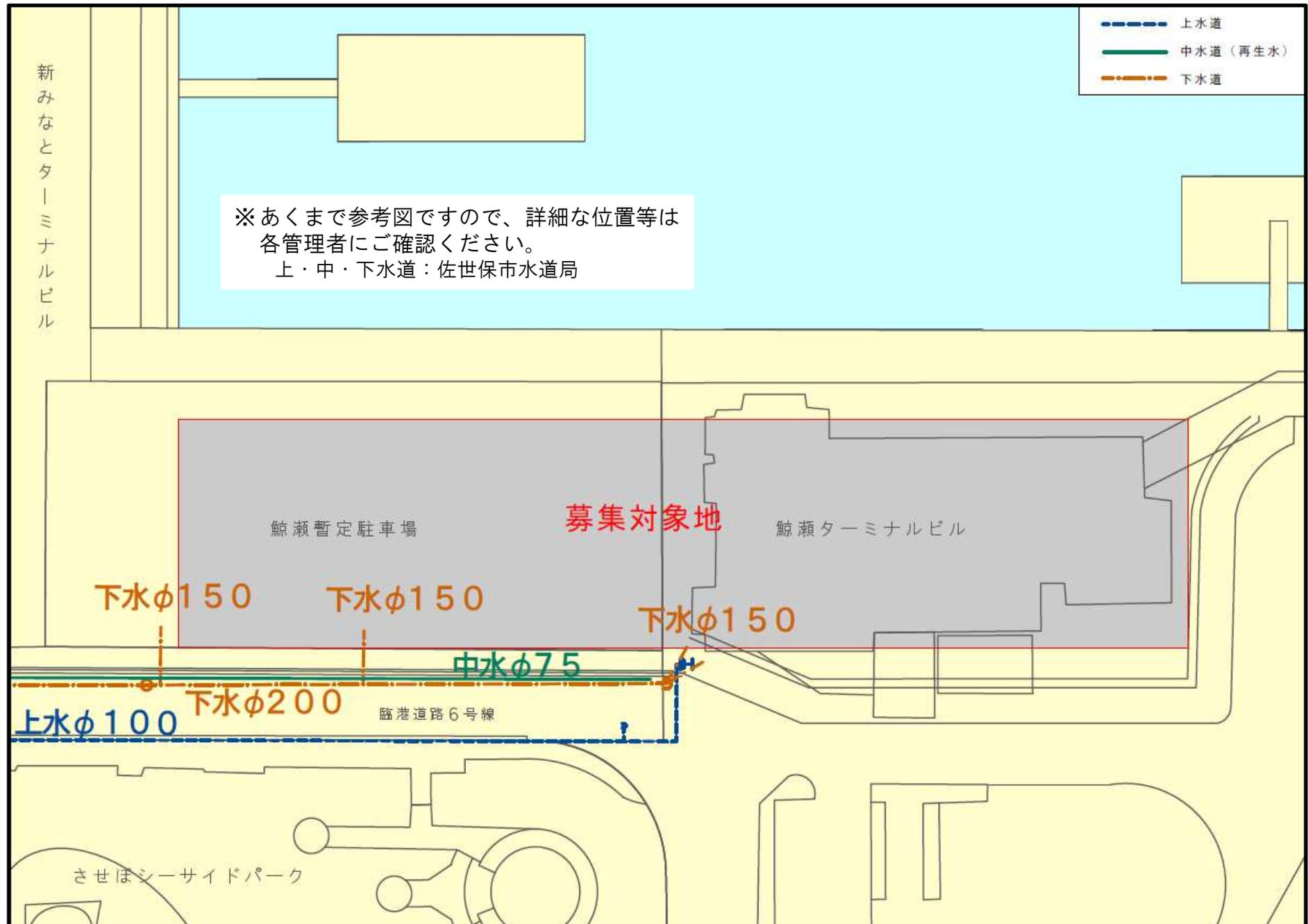
<道路構造参考図>



対象地周辺の土地利用計画



ライフライン位置図(上・中・下水道)



ライフライン位置図(電気・通信・ガス)

