5．万代中央ふ頭ゾーン

（1）過去から現在に至るまで

○海上交通の拠点であったが、トラック輸送の台頭、船舶の大型化（同ふ頭には入港不可）などにより港の拠点がマリンピア沖洲、赤石岸壁などに移転し、1999 年には貨物取扱量ゼロに。

○ 2011 年に「万代中央ふ頭にぎわいづくり協議会」（倉庫所有者・倉庫利用者・水域利用者・徳島県で構成）が設置され、2012 年に「万代中央ふ頭にぎわいづくり構想」策定。倉庫利用やにぎわい空間創出といった実証実験を経て、2013 年には建物（倉庫）の用途緩和が開始。

○景観形成ガイドライン策定による既存の倉庫建築を活かした「古くて新しい」魅力的なにぎわい空間づくり、防犯灯やフットライト設置による夜間も含めた営業やイベント開催、管理用道路を遊歩道として整備、ひょうたん島ネットワークにおける川の駅としての活用などが行われてきた。現在、倉庫群 20 棟のうち 15 棟がショップ、飲食店、事業所、シェアオフィス・ショップ、イベントスペースの非倉庫用途として利用。

○ 2024 年に「万代中央ふ頭にぎわいづくり構想改訂版」が策定され、さらなるにぎわい創出の実現を目指している。

○「NPO 法人アクア・チッタ」（2005 年設立）が中心となって、本ゾーンにおけるにぎわい創出に向けた活動を進めてきた。

（2）現状

①統計

本ゾーン（万代町）における主要産業の事業所数について、直近 5 年間（2016 年から 2021 年）の推移をみると、「卸売業、小売業」は 18 事業所から 23 事業所へ 5 事業所増加（+27.8%）した。また、「生活関連サービス業、娯楽業」についても 4 事業所から 8 事業所へ 4 事業所増加している。「宿泊業、飲食サービス業」は 9 事業所で横ばいを維持している。

図表 3-32　万代町の事業所数推移

産業中分類	2016 年	2021 年	増減数	増減率
卸売業，小売業	18	23	5	27.8%
宿泊業，飲食サービス業	9	9	0	0.0%
生活関連サービス業，娯楽業	4	8	4	100%

出所：総務省・経済産業省「経済センサス－活動調査」

これらの推移は、万代中央ふ頭における倉庫の非倉庫用途への転用やショップ・事業所・シェアオフィスなどの集積が進んでいることに加え、同町内（同ふ頭の南方向）においてスーパーマーケット、ドラッグストア、飲食店などの開店が続いたことも要因である（図表 3-32）。

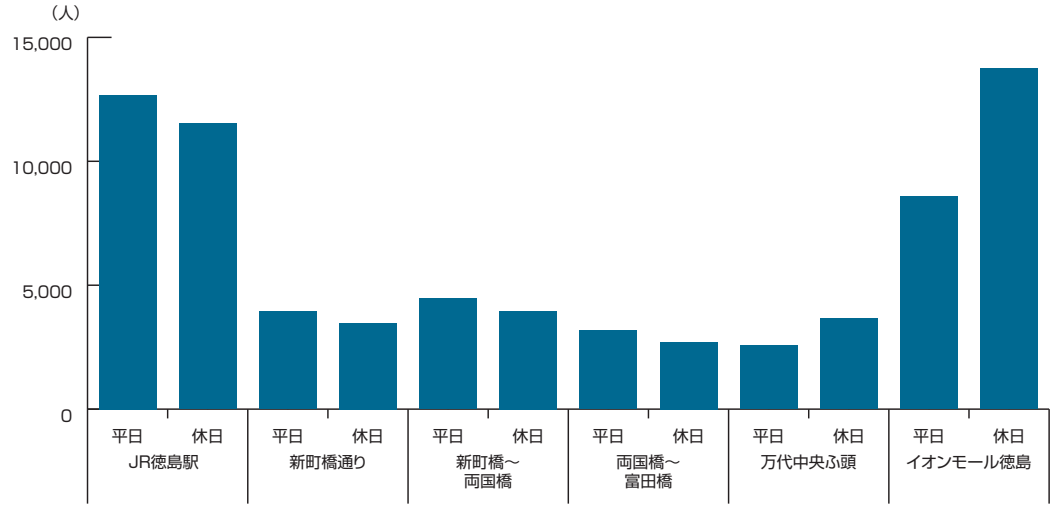
②人流データ

万代中央ふ頭ゾーンにおける滞在人口を、JR 徳島駅や新町川一帯（新町橋通り、新町橋～両国橋、両国橋～富田橋）、および対岸の南末広町にあるイオンモール徳島と比較・分析した（図表 3-33）。

これをみると、JR 徳島駅や新町橋一帯が休日に滞在人口を減らす傾向にあるのに対し、万代中央ふ頭ゾーンは休日が平日を上回っており、イオンモール徳島と同様の傾向があることがわかる。とはいえ、平常時の平日の滞在人口が約 2,000 人～ 3,000 人、休日が約 4,000 人にとどまっている。JR 徳島駅やイオンモール徳島と比較すると集客力は限定的であり、本ゾーン単独での人流創出には限界が存在することが示されている。

図表 3-33　徳島市中心市街地における各地点の滞在人口（1 日平均）の比較

《条件》
集計方法：全人口推計値
データ期間：[平常時　平日] 2026 年 5 月 11 日（月）～ 15 日（金）
　　[平常時　休日] 2026 年 5 月 9 日（土）～ 10 日（日）



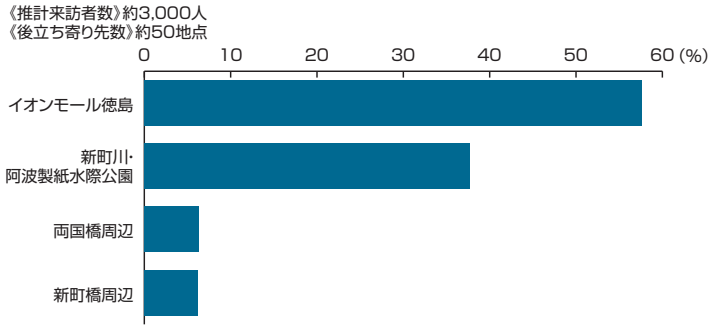
データ提供：KDDI・技研商事インターナショナル「KDDI Location Analyzer」
調査に用いたデータは au（KDDI）スマートフォンの位置情報ビッグデータ。（au スマートフォンユーザーからの同意に基づき取得し、個人が特定できない形式に加工した位置情報および属性（性別・年齢層）情報データ）
・データには 20 歳未満、およびインバウンド観光利用者のデータは含まれません。
・分析結果の数値は全人口推計値（サンプルを、国勢調査の市区町村別・性年代別人口に基づいて拡大した値）となります。

さらに、同ゾーンで滞在人口が多い「休日」における来訪者の立ち寄り動態（前後 3 時間以内の移動記録データ）を分析した（図表 3-34）。

同ゾーンを訪れた後の立ち寄り先は、イオンモール徳島が約 60％と最も多い。現状では、同ゾーンからイオンモール徳島への一方向の移動が多くみられる。また「新町川・阿波製紙水際公園」の立ち寄り率も約 40％に達しており、新町川エリアとして一定の回遊性が存在することを示唆している。

図表 3-34　万代中央ふ頭訪問後の主な立ち寄り先の立ち寄り率の比較

《条件》
来訪者：全体
データ期間：2026 年 5 月 7 日（木）～ 31 日（日）
時間帯：6 時～ 24 時
集計方法：全人口推計値
日にち区分：祝休日
目的地滞在時間：15 分以上



データ提供：KDDI・技研商事インターナショナル「KDDI Location Analyzer」
注：本表に掲載している「立ち寄り率」は、対象エリアの来訪者全体（100%）に対して、各地点へ立ち寄った人の割合を算出したものです。1 人の来訪者が複数の地点へ立ち寄る場合（重複カウント）や、指定地点以外を経由する場合があるため、各項目の割合を足し合わせても 100%（合計値）にはなりません。

以上の分析から、新町川一帯の各地点や水際空間をつなぐ遊歩道等の空間再編を進め、エリア全体の回遊性と魅力を高めていくことが不可欠である。またイオンモール徳島との間で互いに人流を行き来させ、相乗効果を生み出す双方向の回遊関係を構築することが、中心市街地、万代中央ふ頭ゾーンおよび対岸の末広ゾーンの一体的な発展における重要な鍵となる。

③四国他県における港湾エリア活性化に向けた取り組みの状況

○高松ウォーターフロント：

高松商工会議所は、2024 年・2025 年の 2 回にわたり「高松ウォーターフロントの再整備について」を香川県と高松市に提言。「サンポート高松エリア」「高松市中央卸売市場エリア」「高松競輪場エリア」の 3 つにおけるエリアマネジメントの採用を強く訴えている。またアクセスの拡充として、サンポート高松エリアの交通結節機能のさらなる強化、エリア内の歩行動線の整備によるウォーカブル空間の創出、高松ウォーターフロントの東西横軸のアクセスの充実、中央通りや中央商店街などからの誘導、といったことを求めている。

○松山港：

愛媛県は、概ね 20 年～ 30 年先の将来の長期的視野に立った総合的な松山港湾空間の形成とそのあり方を示した「松山港中・長期ビジョン」を 2025 年に策定。ビジョンにおける「県民に親しまれる新たな臨海部のにぎわい」の基本方針では、「みなと緑地 PPP 制度を活用した収益施設の誘致および周辺環境の整備」「松山港みなとオアシスの登録」「既存施設の活用による地域活性化」を打ち出している。

＜用語説明＞

○みなと緑地 PPP：

国土交通省「港湾環境整備計画制度」のこと。詳しくは「民間事業者によるにぎわい創出に資する公共還元型の港湾緑地等の施設整備」のことであり、2022 年の港湾法改正により導入。収益施設（カフェなど）の整備と当該施設から得られる収益を還元して緑地等のリニューアルなどを行う民間事業者に対し、緑地等の行政財産の貸付を可能とする認定制度。貸付可能な行政財産の範囲拡大、港湾区域内の占用等許可の特例（たとえば、用地の 30 年間の貸付）などの支援措置も受けられる。2026 年 5 月時点で 10 案件が認定。

○みなとオアシス：

地域住民の交流や観光の振興を通じた地域の活性化に資する「みなと」を核としたまちづくりを促進するため、住民参加による地域振興の取り組みが継続的に行われる施設として、国土交通省港湾局長が申請に基づき登録するものであり、2003 年に制度が導入。2026 年 6 月時点で全国 171 ヵ所が登録。徳島県内では、徳島小松島港本港地区（代表施設「小松島みなと交流センター kocolo」）と日和佐港（同「日和佐うみがめ博物館カレッタ」）が登録。

（3）課題

○中心市街地の回遊性の弱さなどもあって、本ゾーン単独での人流創出には限界があること。

○本ゾーンまでの遊歩道は整備されているものの、十分な幅員ではなく、多くの歩行者やサイクリストが常時行き交うまでには至っていないこと。

○イベント時には駐車場が不足。

（4）今後の目指す姿

①市民・県民も観光客ももっと訪れるスポット

→さまざまなアクセス面の改善・拡充

→にぎわいを促進する店舗の増加

→メインスポットとしての認知度のさらなる向上

②イベント開催の拡充

→来訪するインセンティブの向上を目的として、イベント開催をさらに拡充

③ゾーン全体の整備推進

→緑化の推進や新たな店舗の出店促進などエリアにおける新たなイメージの構築

→レトロなイメージも維持することで、「新」と「旧」の両立を目指す

→昼夜問わずにぎわいが続いている空間づくり

(5)提案する施策

①アクセス面の改善・整備

○ウォーキング・ランニング・サイクリングでの回遊性の向上。

→新町川沿いの水辺の景観を生かした専用道の整備・拡幅・改善。

○現状および(新)万代橋の開通も見据えた上でのアクセス面の改善。

→遊休地などの転用も含め、駐車場・駐輪場の整備・拡充。

→末広に新アリーナが建設・稼働することになれば、来訪者のさらなる増加が期待。

○河川交通アクセスのさらなる拡充。

→新町川クルーズ(新町川河畔桟橋→南末広桟橋→万代中央ふ頭桟橋→新町川河畔桟橋・2026 年 7 月開設)が観光だけではなく、市民・住民の足として利用されることも目指す。

→万代中央ふ頭⇔南末広を結ぶ渡船航路の設置。

⇒市民・住民・学生などの足としての航路。

⇒新アリーナの稼働時には多くの利用を想定。

②イベント開催の拡充

○独自で開催してきたイベントのさらなる拡充。

→これまで民間主導により地道に開催を続けてきており、そのノウハウを生かしながらもさらなる拡充ができるよう支援・バックアップを進める。

○他で開催されてきたイベントの受け入れ。

→藍場浜公園などで開催されていたイベントを本ゾーンにシフトすることで、分散を図るとともに、本エリアの活性化も両立。

③ゾーン全体の整備推進

○芝生や低層の植栽を用いた緑化の推進。

→サードプレイスとしての機能のさらなる向上。

○飲食や個人向けサービスなど新たな店舗の出店の促進。

→新たなトレンドの発信拠点としての機能のさらなる向上。

○レトロな倉庫街のイメージの維持。

→レトロイメージの維持に向け、老朽化した建物の維持・補強・リニューアルを進める。

○ナイトタイムエコノミーの活発化。

→夜間のライトアップや水面反射を美しく見せるライティング。

→屋外での飲食やイベントの拡充。

○官民連携での整備を推進。

→「みなとオアシス」の登録や「みなと緑地 PPP」の活用。

④積極的な PR の展開

○ブランドイメージ化の推進。

→自然に「徳島といえば『万代中央ふ頭』」とのフレーズが出てくる。

→地道な PR 活動の継続。

⇒たとえば、官民連携によるフィルムコミッションとしての活動をさらに強化。

＜用語説明＞

○フィルムコミッション：

映画、テレビドラマ、CM などのあらゆるジャンルのロケーション撮影を誘致し、実際のロケをスムーズに進めるための非営利公的機関。多くが国や自治体などに組織されており、誘致・支援活動の窓口として、地域の経済・観光振興、文化振興に資する役割を担っている。徳島では、県観光政策課に「徳島県ロケーション・サービス」が設置されている。

（6）事例

－官民連携による整備－

○万代テラスにおけるみなと緑地 PPP による整備

新潟市の港湾緑地である「万代テラス」は、市中心部を流れる信濃川に架かる萬代橋（国指定重要文化財）から朱鷺メッセ（複合一体型コンベンション施設・2003 年開業）を結ぶ万代島緑地の一部であり、川を一部埋め立ててつくられた。その後、港湾管理者である新潟県はみなと緑地 PPP をこの港湾緑地の整備・管理の手法として採用し、これに携わる民間事業者を 2025 年に選定した。2026 年 4 月にはプレオープンし、バーベキュー施設、飲食店（軽食バー）、イベントスペース、ロングカウンター席（日本一の長さ）が整備された。2028 年予定のグランドオープン時には、上記に加えサウナ施設、テナント施設、周遊船・遊漁船ポートなどの整備が予定されている。



写真 3-26　万代テラス（2019 年・にぎわい施設が整備される前）
（新潟県 WEB サイトから引用）

6．末広（アリーナエリア）ゾーン

（1）アリーナ整備に関するこれまでの経緯

・2022 年 6 月：徳島県知事が、Bリーグ参入を目指す「徳島ガンバロウズ」の本拠地として活用できるアリーナを備えた新しい武道館の徳島東工業高校跡地での整備の検討を表明
・2023 年 3 月：徳島県が、上記新武道館の整備基本構想案をとりまとめ
・2023 年 10 月：徳島市長が、アリーナ整備について徳島県への協力を表明
・2023 年 11 月：徳島県が、徳島市中心部のまちづくり構想を発表し、アリーナ整備は徳島市立体育館と徳島東工業高校跡地の 2 つを候補地に
・2025 年 6 月：徳島県知事が、徳島東工業高校跡地を候補地にする、と表明
・2025 年 12 月：徳島県知事が、アリーナ整備基本計画を 2026 年 12 月に完成させる方針を表明
・2026 年 3 月：第一回基本計画検討委員会開催
⇒第三回委員会では、サウンディングに向けた取りまとめを進めることが報告

（2）現状

－ゾーン内の施設などの現状－

○イオンモール徳島：
2017 年 4 月開店 敷地面積：約 50,000㎡ 延床面積：約 116,600㎡ 駐車台数：約 3,100 台

○徳島東工業高校跡地：
現在はイオンモール徳島第 2 駐車場として利用

○川の駅・南末広桟橋：
2026 年 7 月に「新町川クルーズ」を新設
⇒ルート：新町橋河畔桟橋→南末広桟橋→万代中央ふ頭桟橋→新町橋河畔桟橋

（3）課題

○アリーナ完成後、イベント開催時における来館者とイオンモール徳島来店客の重複による周辺道路の渋滞の発生。

○上記の渋滞も相まって本ゾーンが郊外型拠点としてさらに独立してしまい、徳島駅前、元町、新町川周辺の中心市街地の活気をそぐことにならないように、移動の円滑化や連携の強化をどう進めるかが課題。

（4）今後の目指す姿

①アリーナとショッピングのにぎわいをサポートする交通アクセスの進化

→新たな交通システム導入の検討を開始

→アクセスの改善・拡充

②新たな形の港の構築

→観光振興の一環として今後増加が期待されるスーパーヨットなどを受け入れる態勢の整備

（５）提案する施策

①新たな交通システム導入の検討を開始

○自動運転バス（BRT も含む）などの導入可能性の検討。

→全国各地で展開されている実証実験を参考に、本県・本市でも実証実験に早期に乗り出す。

→定時性の向上や多人数の輸送を可能にする BRT の導入検討。

②アクセス面の改善・拡充

○自転車の利用拡大。

→シェアサイクルの導入・活用の推進。

○水上交通の利用促進と拡充。

→通常時において、観光客だけではなく買い物客などの利用を促進。

→アリーナイベント時での利用を促進。

→新町川クルーズなどの拡充。

→本ゾーンへの交通アクセスにおける柱の一つを目指す。

③新たな形での港などの整備

○クルーザー、ヨットやスーパーヨットなどを利用した内海めぐりやアイランドホッピングといったプライベートな航行を受け入れるための港、関連施設・設備の整備。

→着岸に必要な水深は一定以上必要となるケースもあることから、この港の整備は本ゾーンからマリンピア沖洲までの広い範囲で検討する必要がある。

→「瀬戸内国際芸術祭」や 2030 年に開業が計画されている「大阪 IR」など、インバウンドを含め多数の来訪者が今後も見込めるエリアに“隣接する徳島”の優位性を生かす。



写真 3-27　スーパーヨット「マリンピア沖洲」テスト寄港歓迎式典（2023 年 9 月）（徳島県 WEB サイトから引用）

→瀬戸内海沿岸の地方自治体やせとうち観光推進機構（せとうち DMO）では、スーパーヨットなどの寄港増加に向けた取り組みを進めている（たとえば、徳島県は 2023 年にマリンピア沖洲においてスーパーヨットのテスト寄港を実施）。

＜用語説明＞

○ BRT：

Bus Rapid Transit の略で、連節バス、PTPS（公共車両優先システム）、優先レーン、専用道、専用レーンなどを組み合わせることにより、速達性・定時性の確保や輸送力の増大を可能とする高次の機能を備えたバス高速輸送システム。

○スーパーヨット：

一般的に外国人富裕層などが個人所有する全長 80 フィート以上（約 24 メートル以上）の大型ク

ルーザーなどの船舶。

○アイランドホッピング：

船舶や航空機などにより、島から島へ、また沿岸の港から港へ移動しながら各地を巡る旅のスタイル。

○瀬戸内国際芸術祭：

香川県を中心とする瀬戸内海の沿岸・島の複数の会場において、2010 年から 3 年ごとに開催されている芸術祭。直近 2025 年開催分では、期間中 108 万人（春・夏・秋の 3 会期分合計）が来場。

○ IR：

Integrated Resort の頭文字で、統合型リゾートと呼ばれる。カジノを含むホテル、国際会議場、展示場、レストラン、エンターテイメント施設などが一体であること、また民間事業者により一体的な整備・運営がなされる施設。

７．徳島駅北ゾーン

（１）本ゾーンの範囲

○徳島中央公園のうち城山を除く西側のエリア

→徳島中央公園のうち上記「４．城山～鷲の門 エリア」を除くエリア

⇒徳島市立体育館・徳島県立武道館・徳島市立内町小学校などが所在するエリア

（２）過去から現在に至るまで

○徳島城・西の丸（御殿）

→ 西の丸運動場 → 内町小学校・徳島市民庭球場など

○徳島城・御花畠（屋敷）

→ 練兵場・徳島監獄署（徳島刑務所）→ 徳島市立体育館・徳島県立武道館・徳島地方合同庁舎など

（３）課題

○「徳島城跡」が国指定史跡（2006 年指定）となっており、重要な文化財が埋蔵されていることも想定され、新たな中・大型建築物の設置などは非常にハードルが高いこと。

→旧西の丸（現在は内町小学校などが所在）は、この史跡に指定されている範囲内。

→内町小学校や徳島市立体育館は老朽化が進んでいる現状（両者とも 1978 年竣工）。

⇒内町小学校などについては、将来の活用（再開発）がどのようになろうとも（建築（既存施設の建て替えもしくは新たな用途）・撤去（たとえば公園化）ともに）、いずれは撤去することになるが、その際でも埋蔵文化財を毀損しないように進める必要がある。

→徳島市立体育館・徳島県立武道館は史跡指定範囲外にあるとはいえ、隣接していることから、その境界に近いところでは同様に慎重な対応を求められることも想定しておくべき。

⇒国史跡など指定されている範囲内での掘削や建築などは、文化庁長官の許可が必要（文化財保護法第 125 条）。

→発掘・試掘調査には相応の期間（数年単位）と技術的検討が必要であり、老朽化対策のタイムリミットに対して時間的リスクが高い。

⇒調査で重要な文化財が発見された場合、「現状保存」を図るべきであり、開発等のやむを得ない事情がある場合に限り、事前に発掘調査を行って写真や図面を残す「記録保存」が認められるが、他の場所への移設は保存方法として位置付けられていない。

（４）今後について

①行政による「文化財の埋蔵状況の調査」の実施

○将来の方向性を定める前の段階でこの調査を実施し、状況を把握しておくべき。

→上記課題で指摘したとおり、内町小学校や徳島市立体育館などがある本ゾーンは、将来において現状維持以外のどのような施策を採用するにしても、埋蔵文化財の包蔵状況の調査が必要。

→まず調査を行わなければ、将来についてのどのような議論も机上の空論に過ぎない。

②行政による上記調査に基づいた「今後のあり方の検討」の主導

○史跡指定の有無も大きく関係するが、「既存施設の建て替え（リプレース）」「新たな用途に向けた建築物の設置」「公園化」といった分類での活用（再開発）が想定される。

→徳島駅高架化の議論との関連も見据える必要。

○四国新幹線構想の進展を見据えるとともに、現徳島駅が当該駅として実現する場合には、その関連施設・設備なども含め本エリアを活用する必要がある。

→国土交通省は、2026 年 8 月に四国新幹線整備の実現可能性や課題を探る「ケーススタディ調査」の実施を表明。