

万代中央ふ頭におけるイベント開催の対応について

1 イベントの概要

- ・内 容：石上純也展 ―徳島文化芸術ホールへと続く、風景と建築の思想―
- ・期 間：2026 年 6 月 1 日～終了時期未定
- ・場 所：万代中央ふ頭「第一倉庫」（倉庫所有者：ユニフォーク）
- ・主 催：公益社団法人 日本建築家協会 四国支部 徳島地域会

2 経緯

- 5 月 25 日（月）倉庫所有者より、万代中央ふ頭「第一倉庫」において
石上純也氏の「徳島文化芸術ホール」をテーマとした展覧会が
開催される旨、県に報告
- 5 月 26 日（火）～28 日（木）
本展覧会が、「万代中央ふ頭にぎわいづくり構想」に基づく
「まちづくり及び活性化」につながるかを検討
- 5 月 28 日（木）倉庫所有者にヒアリング
- 5 月 29 日（金）倉庫所有者に対し、覚書第 8 条に基づき、
「本展覧会の開催場所として使用を認めないよう」要請

3 中止要請の理由

「本展覧会」の目的が、

- ・一度立ち止まり、石上氏との協定が継続している計画を含め、
考える機会を設けるべきとなっており、
新ホール建設に混乱を招く恐れがあること
- ・万代中央ふ頭のまちづくりの内容に触れられていないこと

以上から、万代中央ふ頭の目指す「まちづくり及び活性化」に繋がらない

【添付資料】

別紙 1 万代中央ふ頭にぎわいづくり構想改訂版

別紙 2 万代中央ふ頭における倉庫以外の利用に係る覚書（令和 8 年 4 月 1 日）

別紙 3 万代中央ふ頭での「徳島文化芸術ホール」をテーマとした
展覧会の開催対応について（港第 75 号 令和 8 年 5 月 29 日）



BANDAI CHUO FUTO

「更なるにぎわい創出」実現にむけて

万代中央ふ頭 にぎわいづくり 構想改訂版



第1章 構想改訂の趣旨	2
1. 構想改訂について	2
2. 万代中央ふ頭の周辺環境の変化	2
第2章 構想策定からの約10年間の振り返り	3
第3章 今後の概ね10年間の取り組み	6
1. 構想改訂の流れ	6
参考図：構想と展開	6
2. 見直しのポイント	6
3. 期間	6
4. 対象範囲	7
構想改訂までの流れ	8
5. 万代中央ふ頭の更なるブランド力向上実現にむけた今後の展望	9
6. 万代中央ふ頭の更なるブランド力向上実現にむけた取組	12
7. 空間利用の方向性	13
第4章 万代中央ふ頭における災害時の対応の検討	14
1. 災害時の対応について	14
2. 防災知識の普及・啓発活動について	16
3. 救援活動について	16
4. 陸閘の管理・操作について	16
資料編	17
万代中央ふ頭これまでの経緯	18
参考図：現在の状況	19
参考図：万代中央ふ頭からひょうたん島周辺の状況	20
コンセプトと基本方針（H24.10 構想策定時に決定）	21
参考図：水陸ネットワークとゾーン別基本方針の現状	22

第1章 構想改訂の趣旨

1. 構想改訂について

『万代中央ふ頭にぎわいづくり構想』は、民間活力を導入し、東西500㍍にわたる大規模な倉庫街を倉庫以外の目的として使用することにより、「にぎわい空間」の創出を図ることで、「地域活性化」や「観光振興」を目指す目的として平成24年に策定した。

構想策定から概ね10年が経ち、倉庫群20棟のうち15棟が、カフェ、家具や雑貨を扱う店等に生まれ変わったほか、中心市街地からマリニピア沖洲までを遊覧する周遊船の運航や、マルシェやコーヒーフエスティバル等、様々なイベントが開催され、にぎわいのある「水辺の倉庫街を活かしたまちづくり」ができた。その一方で、構想策定当初に想定していなかった課題・問題が出てきたことを受け、構想策定からの10年の総括を行い、抽出した課題を踏まえ、万代中央ふ頭の更なる認知度及びブランド力の向上を目指すため、今後10年間で進めて行く取組内容を取りまとめ、改訂を行った。

2. 万代中央ふ頭の 周辺環境の変化

構想策定から数年後、万代中央ふ頭周辺に多数あった駐車場が大きく変化する。平成29年には西日本を中心に店舗数を広げるスーパーマーケットやドラッグストアが開店。その後も令和4年にはコーヒースタア及び徳島初出店となる飲食店の複合施設や、翌年にはスイーツ販売店と全国規模の店が立て続けに開店し、万代中央ふ頭を含む万代町は徳島市内で若者やファミリー層が集まる人気の街として賑わっている。

また、「にぎわい空間」の創出が進み、大学生の研究や企業・市町村の視察も増えている万代中央ふ頭は、さらに多方向から注目が集まっている。

なお、県では、万代中央ふ頭を含む徳島駅周辺を中心とした地域全体の魅力を向上させ、人々が集まりにぎわう、「県都のまちづくり」に取り組んでおり、令和5年度に「新時代のまちづくりビジョン」の中で、徳島市と連携して「とくしまのまちづくり」に取り組むことを発表している。

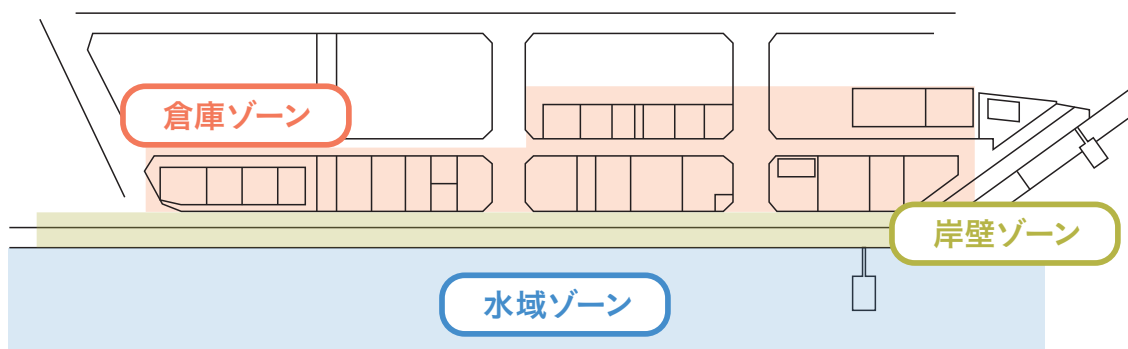


万代中央ふ頭

第2章

構想策定からの約10年間の振り返り

「倉庫」「岸壁」「水域」のゾーニング別及び運営対策について、
10年間の取組実績と新たな課題をとりまとめた。



倉庫

実績

- 「万代中央ふ頭」規制緩和・運用指針策定により、倉庫以外の利活用を実施。20棟中15棟の倉庫の転換に繋がった。
- 万代中央ふ頭景観形成ガイドライン策定により、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を作り出した。
- 防犯灯を25基設置し、夜間の安全な営業やイベントを開催できるようになった。

課題

- 人流増加や認知度向上等により、万代中央ふ頭の来訪者が増え、駐車場、駐輪場が不足しているため、駐車場の確保や駐輪場の設置が必要である。
- 短期貸付をしている旧タクシーメーター検査場をさらに活用するための検討が必要である。
- 中通りにも店舗が増えており、中通りの防犯灯が不足しているため、防犯灯や照明灯の設置が必要である。
- 倉庫の老朽化が進んでおり、建て直しに関するルールを決める必要がある。
- 徳島市の観光スポットとして、情報発信を強化する必要がある。

構想策定時の様子



現在の様子



岸壁

実績

- 陸上アクセス改善のため、管理用道路を遊歩道として整備した。
- 事故防止対策のため、転落防止柵及びフットライトを整備した。
- 岸壁緑化のため、回廊や岸壁にプランターの設置を行った。
- にぎわい転換した倉庫が増えたことから、来訪者に万代中央ふ頭内の店舗の位置がすぐわかるよう案内看板を設置した。

課題

- 岸壁の利用方法が限定されており、更なるにぎわい空間創出のため、柔軟な利用が可能になるようルール整備が必要である。
- 案内看板設置から、倉庫利用者が増え、看板の情報を変更する必要がある。
- 岸壁の緑化がプランターや一部倉庫の平面緑化と限られており、更なる緑地化が必要である。

構想策定時の様子



現在の様子



水域

実績

- 徳島市が策定するひょうたん島川の駅ネットワーク構想において、川の駅として活用され、水上アクセスも可能となった。

課題

- 浮桟橋が老朽化しており、利用時や自然災害による被害の恐れがあるため、修繕が必要である。
- 係留施設や設備が不足していたり、護岸への係留ができないため、ソフト・ハード面両方で整備が必要である。

構想策定時の様子



現在の様子



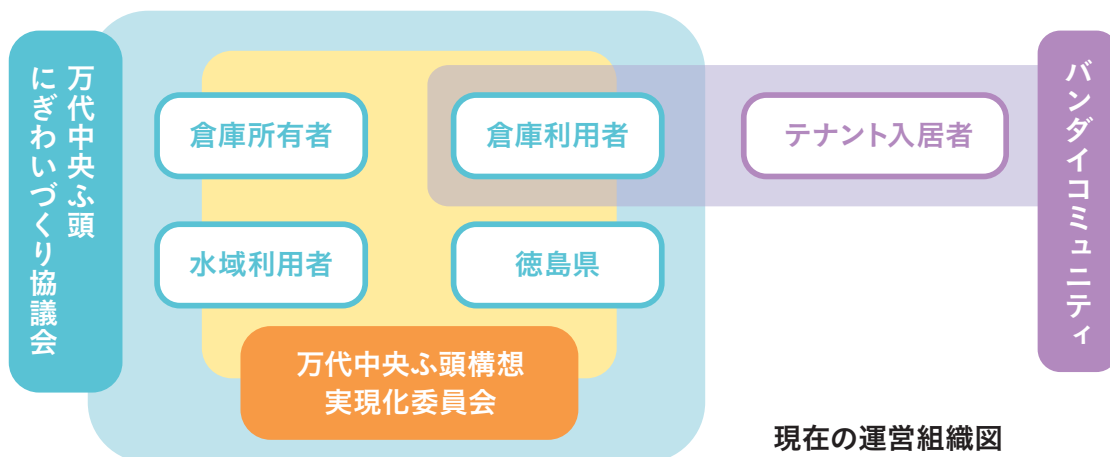
▲夜のイベント時

実績

- 倉庫所有者、倉庫利用者、水域利用者及び徳島県で構成している「万代中央ふ頭にぎわいづくり協議会」内に新たな倉庫利活用の事業を審査する「万代中央ふ頭構想実現化委員会」を設置し、規制緩和運用指針やガイドラインを事前に周知することにより、新たな参入事業者へまちづくりの方向性に関して理解を深めることができた。
- 「万代中央ふ頭にぎわいづくり協議会」に加え、規制緩和以降の入居者が主体となった「バンダイコミュニティ」を形成し、万代中央ふ頭内の事業者全体と連携が可能になった。

課題

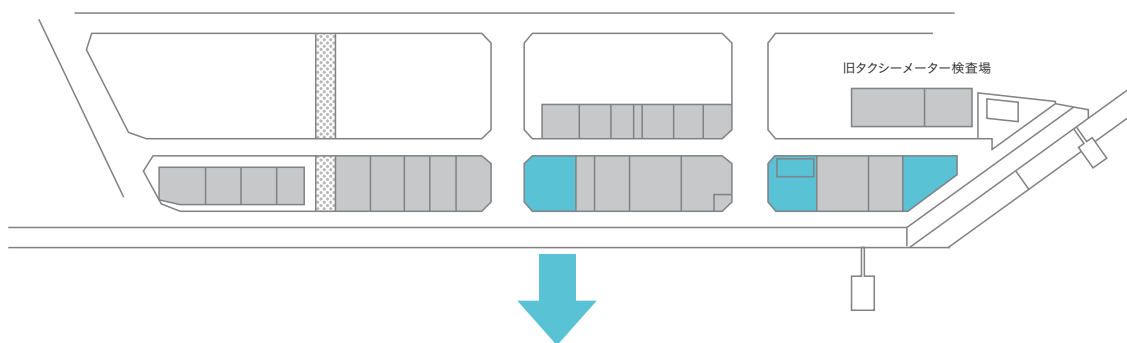
- 万代中央ふ頭にぎわいづくり協議会は会費徴収しておらず、協議会の活動資金が不足している。
- にぎわい事業者が増え、協議会員も増えたが、総会等への参加頻度に差がある。
- 新規参入者の問合せ先が、県や事業者になっており、統一した窓口の設置が必要である。



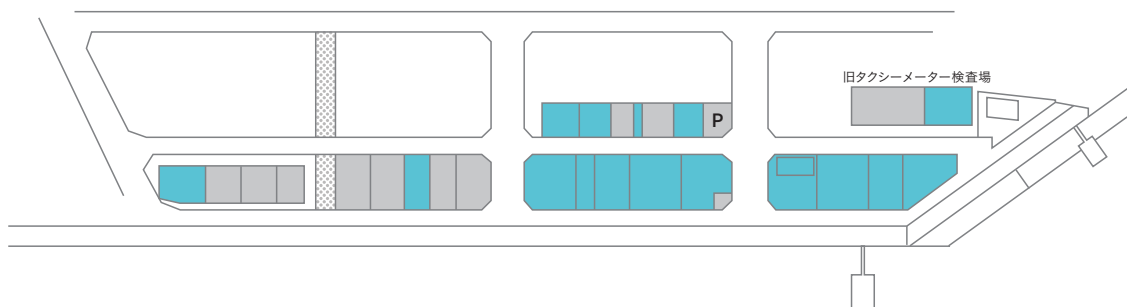
現在の運営組織図

倉庫のにぎわい転換の実績

実証実験開始時 (H23)：転換倉庫3棟



現在 (R6)：転換倉庫15棟 ※旧タクシーメーター検査場は含まない



第3章

今後の概ね10年間の取り組み

1. 構想改訂の流れ

改訂された構想は、令和3年度から実現化委員会委員に協議会会員5名を加えた「万代中央ふ頭にぎわいづくり2nd フェーズ計画検討会」を開催し、事業者や万代中央ふ頭周辺施設の関係者の意見を受けて取りまとめたものである。

参考図：構想と展開



2. 見直しのポイント

- **アクセス強化**
バス、自転車(シェアサイクル)、水上バス、水上タクシー、ビジターハーバーの実現(みなとオアシス、海の駅)等、自家用車以外での来場を促進
- **街並み形成期へ移行**
景観形成ガイドラインに基づく街並み形成の実現
倉庫の外観、照明、自動販売機、室外機 等
- **港湾法改正を背景としたオープンスペースの活用**
民間活力を導入した緑地、オープンスペースの活用
- **にぎわいのさらなる創出**
夜間営業の充実、旧タクシーメーター検査場の活用
- **認知度向上のための情報発信**
観光拠点としてPR、万代中央ふ頭のブランド化
万代ファン(推し括を取り入れたファンマーケティング)等
- **占使用料の見直しの検討**
にぎわい施設：ブランド化による資産価値を上げ、占使用料の見直しを検討
倉庫：従前(港湾施設管理条例に基づく料金)

3. 期 間

構想改訂からの概ね10年間とし、中期的には徳島新未来創生総合計画(計画年：令和6年度～令和10年度)を見据えながら整合を図る。

4. 対象範囲



徳島県庁東側に位置する万代中央ふ頭倉庫群20棟を中心として、まちづくりが必要と思われる岸壁や水域を含む周辺エリア

万代中央ふ頭倉庫群
岸壁・水域エリア



5. 万代中央ふ頭の更なるブランド力向上実現にむけた今後の展望

7割以上の倉庫がにぎわい転換されている現状で、今後さらにまちとしての魅力を高めるため、倉庫ゾーン、岸壁ゾーン、水域ゾーンを一体としての利活用を図る。また、水上ネットワーク・陸上ネットワークを強化し、徳島市中心市街地と万代中央ふ頭を結ぶことで相乗効果が期待出来る。徳島県は本構想実現のために、規制緩和、ハード整備を行い、運営の組織の強化を図る。それらを実現するため、今後検討していく方策を見直しのポイント別にまとめた。

1 アクセスの強化

- 公共交通機関(路線バス)の充実強化、水上バス・タクシーとの連携、自転車(シェアサイクル)の実施、パークアンドライド実施による周辺地域の混雑緩和を目指す。
- 庁内他部局や周辺企業と連携し、休日・イベント時の駐車場の確保に取り組む。
- 万代中央ふ頭内に共有の駐輪スペースを整備し、自転車での訪問者増加を目指す。
- 民間活力を導入し、万代中央ふ頭内の駐車スペースを整備する。



2 オープンスペース(岸壁)の活用

- 植樹、デッキ・ベンチ等構造物の設置を可能にし、親水空間や日常的にキッチンカー等を呼べるようなイベントスペースとしてのルール整備を行う。
- 民間活力を導入し、岸壁の緑地化(植樹やプランターの設置)やウッドデッキの設置を検討する。



3

にぎわいのさらなる創出

- 構想に基づいた利用に用途を拡大し、夜間営業の充実を図る。
- 現在、イベント等で短期貸付をしている旧タクシーメーター検査場の空きスペースを、長期間の賃貸借契約又は建物の売却等長期利用として活用できるよう推進する。
- 中通りを中心に、物流倉庫からにぎわい施設に転換した倉庫付近から段階的に防犯灯を設置していく。
- 老朽化した浮棧橋の修繕・更新を進める。
- 水域のにぎわいを創出するため、港湾管理上の規制緩和とともにヨット等小型船用の係留設備の整備を進める。
- ビジターハーバー（みなとオアシス、海の駅等）として整備を目指す。



4

街並み形成期への移行

- 建替を考慮した場合の景観、デザイン等を検討、景観形成ガイドラインの追記・修正を行い、将来的に倉庫街の街並みを保つよう、倉庫建て直しの際のルールを作成する。
- 倉庫改修に係る補助内容を充実させ、にぎわい転換の加速を図る。

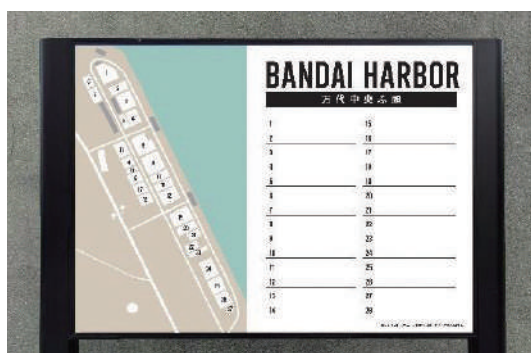


延長500mにおいて多様な倉庫



5 認知度向上のための情報発信

- HP や SNS 等で PR し、万代中央ふ頭の認知度、魅力度向上を図るとともに、路面、倉庫、店舗へサイン設置等を行い、万代中央ふ頭のブランドを確立させ、徳島市内の新たな観光スポットとして情報発信を強化する。
- 店舗数の増加や出店者の出入りに対応するため、案内板のデザイン変更し、案内看板の整備を進める。



▲新しい看板デザイン案



▲路面への設置案

6 占使用料の見直しの検討

- ブランド化による資産価値を上げることで、将来的に占使用料の段階的な見直しを検討する。
※にぎわいに資する用途で使用する場合

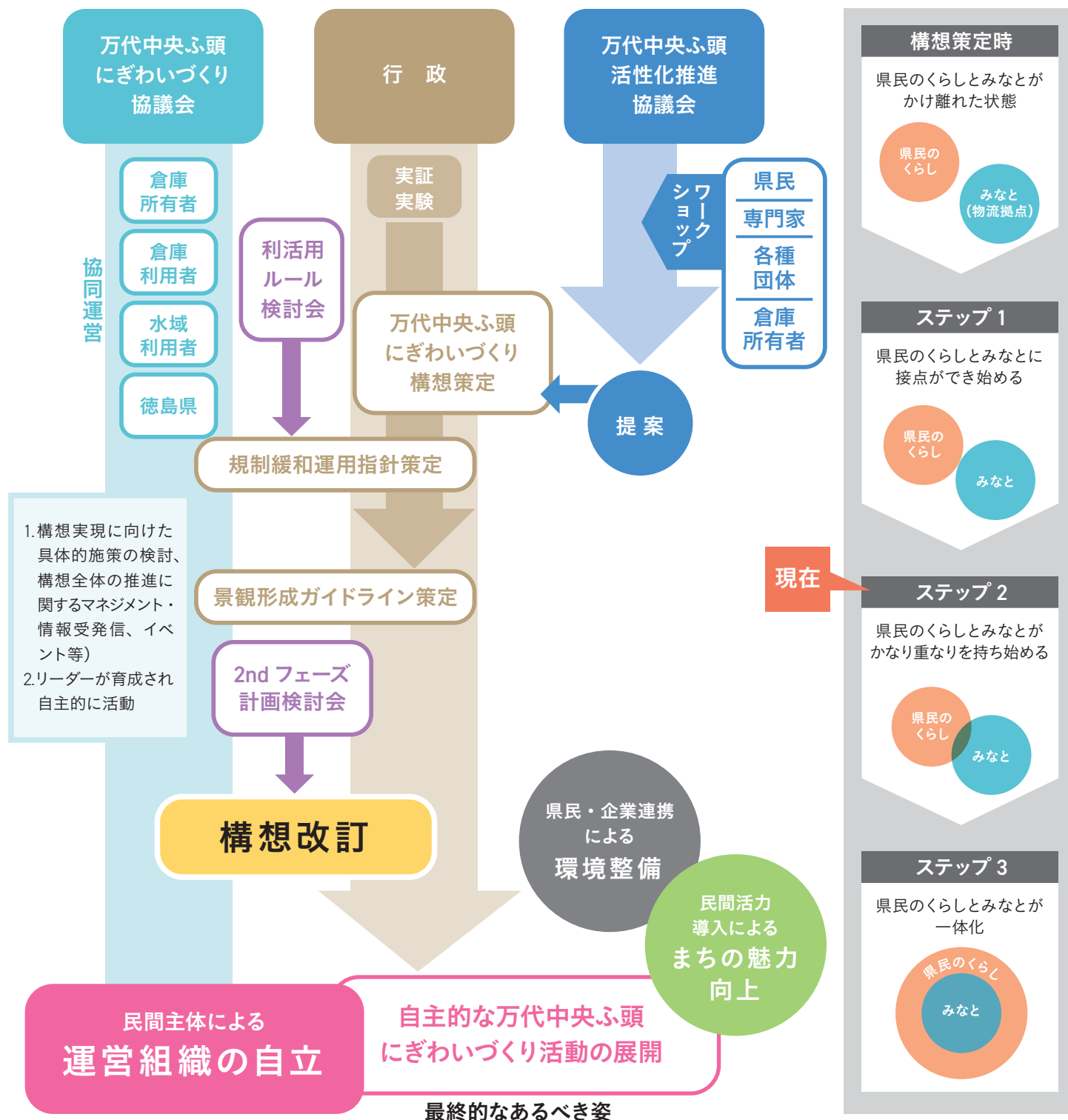
7 その他

- 高潮、津波等が予想される場合の陸間の事前閉鎖、情報共有体制の整備を進める。
- にぎわいづくりの運営に関するリーダーを育成し、万代中央ふ頭ににぎわいづくり協議会の自立運営体制の確立を目指す。

6. 万代中央ふ頭の更なるブランド力向上実現にむけた取組

万代中央ふ頭の「万代中央ふ頭の更なるブランド力向上」実現に向けた取組を以下に示す。

本構想を実現するにあたり、万代中央ふ頭における「まちづくりの方向性(店舗等業種の選定、景観・建築規制等)」を保ちつつ開発を進める必要がある。倉庫所有者、倉庫利用者、水域利用者、県とで構成された「万代中央ふ頭にぎわいづくり協議会」が、引き続き、店舗等業種の選定、景観・建築規制等のルール維持、イベント等の企画、運営等を行う。また倉庫利用者、店子を中心に構成されたバンダイコミュニティや各種団体と連携しながら進めることが必要であり、定期的・多頻度にさまざまな活動を繰り返すことによって、「万代中央ふ頭にぎわいづくり協議会」は、「県民・企業連携による環境整備」「民間活力導入によるまちの魅力向上」「民間主体による運営組織の自立」を目指し、自主的な万代中央ふ頭にぎわいづくり活動を展開する。



7. 空間利用の方向性

倉庫をコミュニケーションの拠点として、「地域活性化」、「観光振興」を図るための空間利用の方向性を下記に示す。

倉庫

●集う・楽しむ

カフェ、ショップ、地元の人が集まる場

- ・ レストランカフェ等日常的に集える空間利用やイベントや教室等により定期的に人が集い楽しめる空間を創出。倉庫のにぎわい転換が進んできたことから、夜間利用の拡大を目指す。

●育む・雇用・インキュベーション・暮らす

子ども・家族の遊び空間、オフィス、雇用、健康

- ・ 家族の遊びを通して心身を育める空間を創出、オフィスやシェアスペースとしての空間を創出する。

●アート・文化

倉庫をアート化、アートアトリエ、ギャラリー、文化施設

- ・ 新しい情報発信の拠点として、大空間を活かしたアートやギャラリー施設としての利用を促進する。

岸壁

●緑・景観

植栽、灯り、LEDの設置

- ・ クリーングリーン（植栽や清掃活動）やLED灯設置により環境に優しい空間を創出する。

●オープンスペースを活用した飲食、産直市

オープンカフェ、バーベキュー、産直市

- ・ オープンカフェ・産直市等、解放的な空間を創出する。

●にぎわいと憩いのスペース

イベントスペース

- ・ イベントスペース等、人が集うにぎわい空間を創出する。
- ・ 散策路や休憩スペース等、人が憩う空間を創出する。

水域

●ビジターハーバー

ヨットハーバー、ビジターハーバー

- ・ 県内外及び海外からヨットやプレジャーボート等で訪れる人の基地港として、係留施設の確保と管理運営組織づくりを行う。

●水上アクティビティ

ヨット、カヌー等の体験、ウォータースポーツ

- ・ ヨット、カヌー、ウォータースポーツ等の水域で遊べる体験空間を創出する。

●水上スポット

水上レストラン、カフェ、コンサート

- ・ 水上レストランやカフェ、またコンサート等を実施して水上エンターテインメントを創出する。

陸上ネットワーク

陸上アクセス

●回廊整備

不通区間を整備することにより対岸の回廊や徳島市中心市街地と万代中央地区がつながり万代中央ふ頭へのアクセス改善、またウォーキングコースが充実する。

●回廊の利用促進

・クリーングリーン

植栽（プランター設置）、清掃活動により快適な歩行者空間を形成する。

・距離標の設置

ウォーキングやランニング等の健康促進の場を形成⇒ウォーキング・ランニングの場として定着

・健康ウォーク

周辺企業及び病院等との連携によりリハビリをかねた運動の場を形成する。

水上アクセス

●水上交通の形成

不通区間を整備することにより対岸の回廊や徳島市中心市街地と万代中央地区がつながり万代中央ふ頭へのアクセス改善、またウォーキングコースが充実する。

●回廊の利用促進

・水上バス（R5年9月～新町川沿いベイエリア間で本格運行開始）

万代中央ふ頭とひょうたん島等を結び、水上交通としての役割を果たす。

・水上タクシー（R4年度～実証実験開始）

万代中央ふ頭を拠点に近くはひょうたん島、遠くは鳴門や小松島等へも運航できる水上タクシーの役割を果たす。

●アクセスの拠点の形成

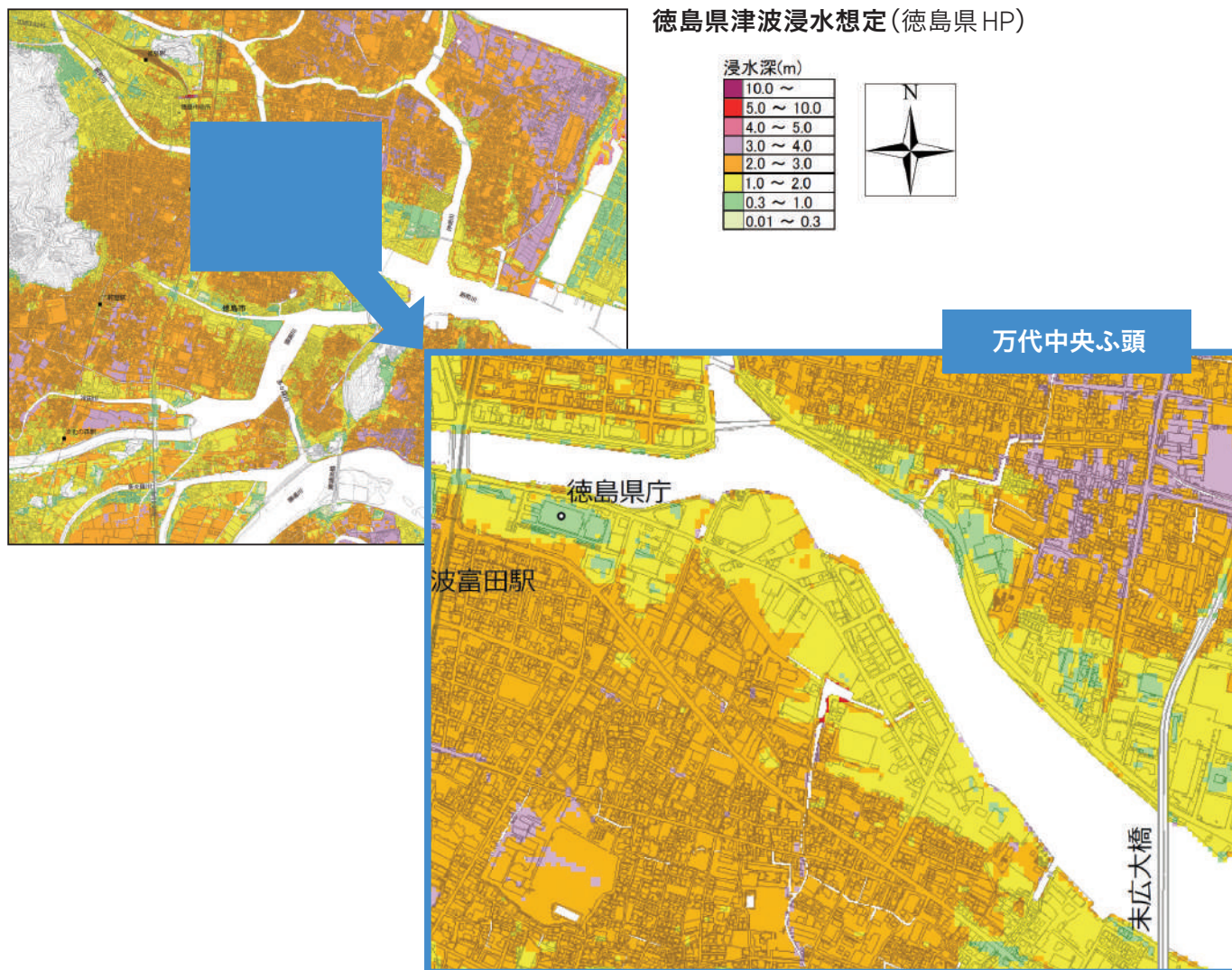
県内外、海外から訪れる船舶の基地港としての総合的な水上ネットワークの拠点としての役割を果たす。短期係留を前提としたビジターハーバー（みなとオアシス、海の駅）として整備

水上ネットワーク

万代中央ふ頭では「物流機能」から「にぎわい空間」に転換することにより、たくさんの人が集い、滞在することが想定される。

このため、万代中央ふ頭においても地震・津波などの自然現象を誘因として発生する被害を出来るだけ小さくするように災害に強いまちを官民が連携してつくることが望ましい。

そこで、万代中央ふ頭での災害時における対応についての検討が必要である。

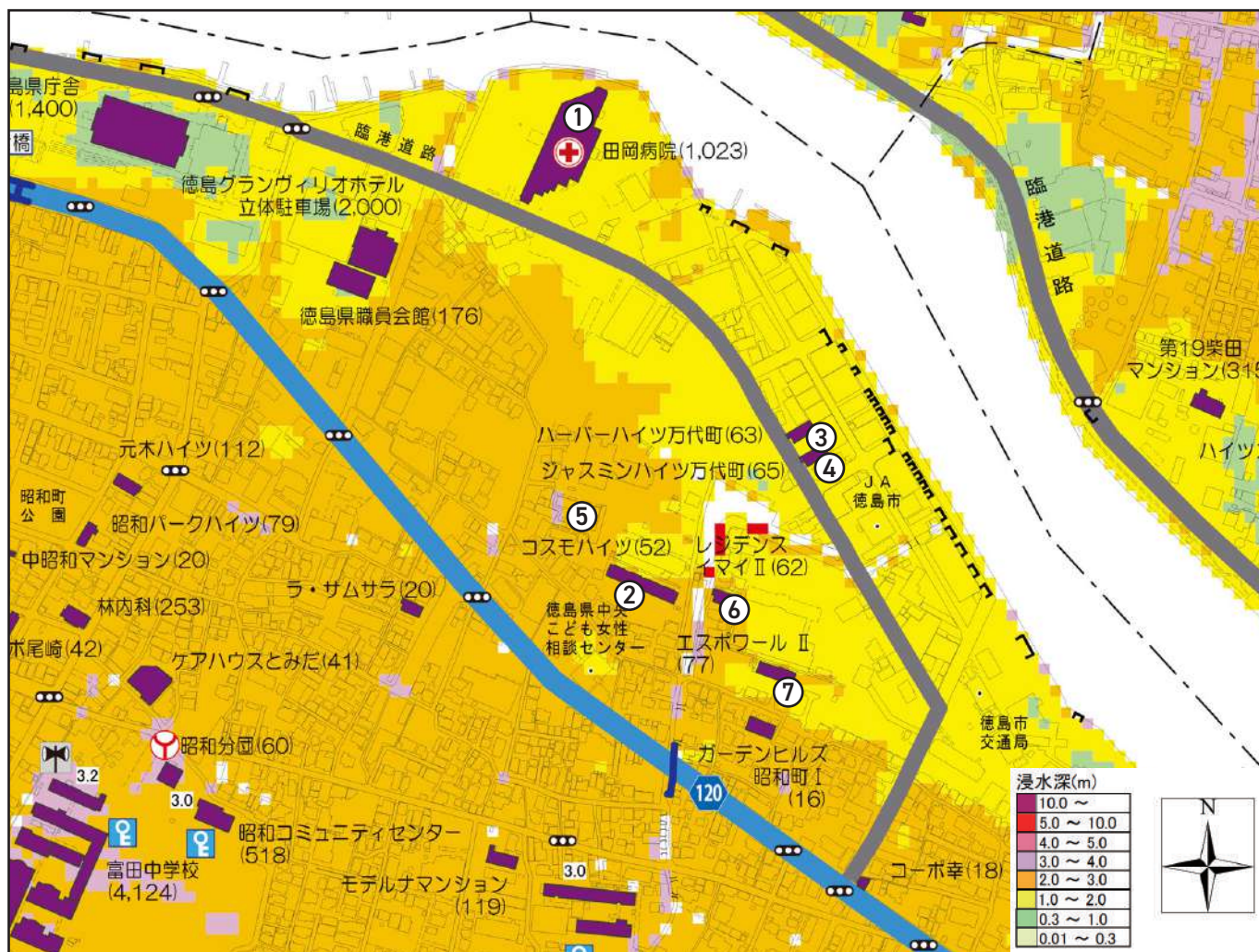


1. 災害時の対応について

平成23年3月11日東日本大震災においては地震・津波はその強さと広さにおいて既往想定を超えたといわれており、防波堤・防潮堤を大きく超える津波が町を襲った。総合的な災害対策において、蓋然(がいぜん)性が高い災害を想定し、実現可能なレベルに目標を据えて対策を推進することは合理的である。

しかしながら、災害対策については、防潮堤などのハード整備は、多大な費用が必要であり、かつ周辺住民の生活に不便を強いることが考えられる。

そこで、万代中央ふ頭におけるハード対策は費用や技術面で困難と考えられるため、津波等発生時には徳島市が指定する近隣の津波避難ビル^(※1)に避難するなどのソフト対策が必要と考えられる。



※1 津波避難ビル(徳島市指定)

- ① 医療法人 倚山会 田岡病院 万代町4丁目2番地の2
- ② コスモハイツ 万代町5丁目47番地の3
- ③ ハーバーハイツ万代町 万代町5丁目71-39
- ④ ジャスミンハイツ万代町 万代町5丁目71-41
- ⑤ 県営 万代町団地 万代町5丁目22-9
- ⑥ レジデンスイマイⅡ 万代町6丁目6番地
- ⑦ エスポワールⅡ 万代町6丁目14番地

このマップは南海トラフにおいてレベル2地震・津波が発生した場合の「津波浸水想定」とともに津波が来る恐れのある場合に緊急的に避難する津波避難ビルなどを掲載している。

2. 防災知識の普及・啓発活動について

過去の地震災害の貴重な教訓や各種調査結果を踏まえて、防災に対する意識の高揚を図り、災害時には一人一人が正しい知識と判断をもって、自らの生命と財産は自らの手で守るという心構えと行動ができるよう取り組む必要がある。

そこで、万代中央ふ頭では、防災週間や防災とボランティア週間等機会ある毎に、防災知識の普及徹底を図るイベントの開催などを実施する必要がある。

3. 救援活動について

(災害応急対策を補完する小型船舶活用の可能性)

平成7年の阪神・淡路大震災、平成23年の東日本大震災、令和6年の能登半島地震では、陸上交通はほとんど麻痺状態となった。また、港湾施設も地震により大きな被害を受け、施設の復旧までは大型船が接岸することが出来なかった。

こうした港湾施設が整っていない緊急時において、小型船舶が岸壁を利用し、救援物資や人員の輸送等、緊急物資輸送機能の確保に大きく貢献している。

南海トラフ地震は今後30年間に70～80%程度の確率で発生すると言われている。万代中央ふ頭においても、今後、ポンツーン(浮栈橋)や倉庫群のスペースなどを使用し、緊急時の人員や救援物資の輸送に活用されることが期待できる。



4. 陸間の管理・操作について

万代中央ふ頭の新町川沿いの倉庫には、陸間が設置されているが、陸間を閉鎖することで、従業員・来場者・周辺住民の生命、財産が守られる一方で、無理な閉鎖対応により人的被害があってはならない。そこで、台風時の高潮のように事前に被害が予想できる場合の対応、地震・津波のように、突発的に発生し予測が難しい場合において、状況に応じた対応方針を策定し、共有しておく必要がある。





BANDAI CHUO FUTO

資料編



H22年頃の
万代中央ふ頭



R6年の
万代中央ふ頭

万代中央ふ頭これまでの経緯

時 期	出 来 事
S35 年	万代中央ふ頭が整備される
1960年頃から	徳島における海上交通の拠点として栄える
S45 年	貨物取扱量 43 万トン
以降港湾物流機能が低下 (要因) ● 物流形態の変化 ● 船舶の大型化（万代の深さでは入港不可） ● 荷さばきスペースの狭小化 → 港の拠点が移転（マリンピア沖洲等）	
	 H3 年頃の万代中央ふ頭の様子
H11 年	万代中央ふ頭の貨物の取扱いが0となる
H22.10	万代中央ふ頭活性化推進協議会設置
H22.11	倉庫利用実証実験公募開始
H23.2	万代中央ふ頭にぎわいづくり協議会設置
H23.7.23	にぎわい空間の創出第1段階の実証実験スタート 水上バスの実証実験開始
H24.10	万代中央ふ頭にぎわいづくり構想策定
H25.3	「万代中央ふ頭」規制緩和運用指針策定 (公共用地から交流厚生用地に港湾計画を変更)
H25.4 ～	建物の用途緩和開始
H27.3	実証実験終了
H28.11	更地区画公募開始
H29.6	更地区画 事業者決定
H28.3	景観形成ガイドライン策定
H30.3	旧タクシーメーター検査場所属替、公募開始
H30.11	旧タクシーメーター検査場公募への応募者辞退
R1.9	旧タクシーメーター検査場再公募開始
R2.3	旧タクシーメーター検査場事業実施者決定
R3.9	万代中央ふ頭にぎわいづくり 2nd フェーズ計画検討会設置
R4.12	県有浮棧橋を港湾計画に明示
R6.3	万代中ふ頭にぎわいづくり構想改訂

参考図：現在の状況

全 体：20 棟

転換済：15 棟

※全体20棟に旧タク含まず

※日には倉庫のにぎわい転換承認時期

()内は現事業の承認時期



1
R1.12～(R5.10～)
[チョコレート・焼き菓子販売]
PRISM LAB



2
H29.7～
[家具・インテリア雑貨販売]
+aswood(タスウッド)



3
H27.12～(R2.6～)
[フィットネスジム]
5786 DOWNTOWN



4
R5.10～
[貸しテナント]
BANDAI WAREHOUSE



5
R2.2～(オープンはR3.3)
[カフェ・珈琲焙煎等]
美馬珈琲 (株) オデッセイ



6
H27.3～
[書籍販売]
(株)小山助学館



7
H26.12～(R3.10～)
[焼肉店]
焼肉山ちゃんファーム



8
H25.12～
[家具・インテリア雑貨販売]
ACTUS 徳島店



9
H29.5～
[とおり庭・イベントスペース]
アクア・チッタパーク



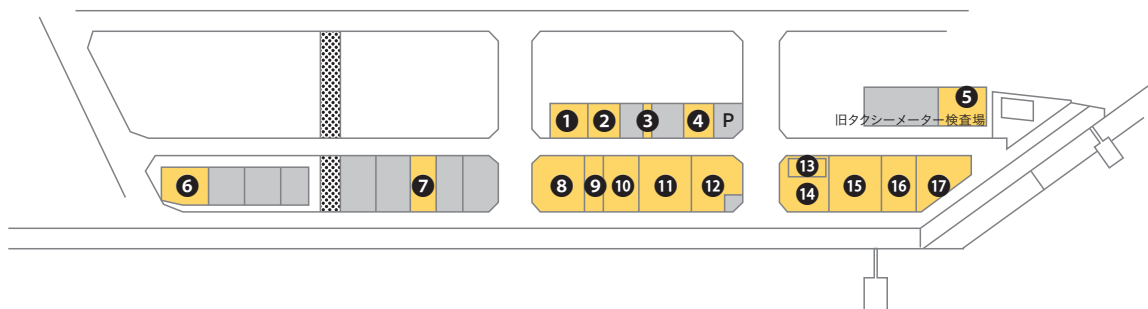
11
R3.12～
[フィットネスジム]
Runnin' SPORTS



12
R3.12～
[シェアショップ・オフィス]
第一倉庫



13
R2.10～
[自転車販売店]
BLUE CYCLE LABO



- 10
① H25.8～ 1F[建築設計事務所]
(有)内野設計
② H27.12～ 2F[不動産事務所]
エステートコーポレーション(有)
③ R2.2～ 2F[Web制作事務所]
(株)AND
④ R2.12～ 2F[通販用事務所]
(有)藤井万年筆店



14
H29.7～(R5.10～)
[カフェ]
BANDAI CAFE Food&Drinks



15
H23.7～(H26.12～)
[事務所・イベント]
アクア・チッタ

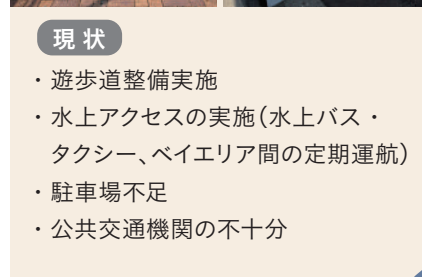
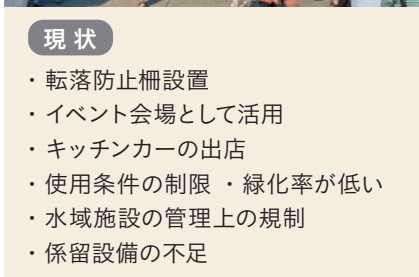
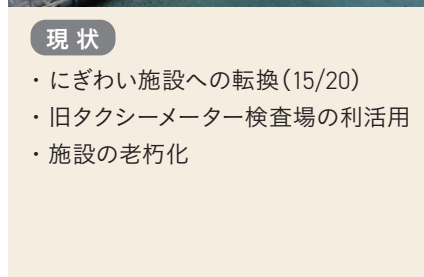


16
H23.7～(R3.2～)
[古着販売・シェアオフィス]
meet me Here



17
H29.7～
[カフェ・児童学習支援施設]
BANDAI CREER

水際のすぐれた景観 水際に立地する観光資源



コンセプトと基本方針（H24.10 構想策定時に決定）

現状と課題を基に構想のコンセプトと基本方針を検討する。

アクセスの状況

- ・水上アクセスの機能強化
- ・陸上アクセスの改善
- ・駐車スペースの確保
- ・バス、自転車との連携

港湾機能の低下

- ・物流機能の転換
- ・既存施設の有効活用
- ・港湾管理上の規制

社会情勢の動向

- ・少子高齢化社会への対応
- ・地域の活性化・GX、DX
- ・水際空間を活かした観光振興

水際線の状況

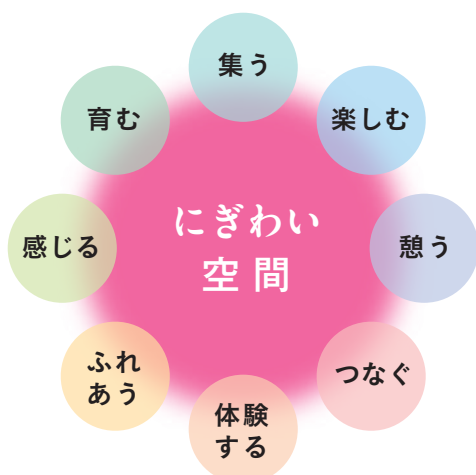
- ・親水空間の確保
- ・安全性の確保
- ・緑地の確保
- ・港湾管理上の規制

コンセプト

倉庫からSOCOへ

－ Space Of Community －

倉庫をコミュニケーションの拠点として、
「地域活性化」「観光振興」を図ることを目的とする。
「人が集い、交流が生まれる」港にぎわい空間の創出



万代中央ふ頭にぎわいづくり基本方針

- 集う : 仲間が集える空間
- 楽しむ : 非日常を楽しめる空間
- 憩う : 寄り添い共に憩える空間
- 繋ぐ : 街と街を・人と人を繋ぐ空間
- 体験する : 水陸の非日常を体験出来る空間
- ふれあう : 人や文化に触れられる空間
- 感じる : 五感で感じる空間

- 倉庫ゾーン、岸壁ゾーン、水域ゾーンを一体として利活用を図る
- 陸上ネットワーク、水上ネットワークで徳島市中心市街地と万代中央ふ頭エリアを結ぶ事で相乗効果を図る

水上ネットワーク

(基本方針)

万代中央ふ頭と徳島市中心市街地を水上バスで結び、相乗効果によりにぎわい空間を創出する。また、県内外、海外から訪れる船舶の基地港として総合的な水上ネットワークの拠点を目指す。

(水上アクセス)

- 水上バス⇒ペイエリア間の本格運航開始(R4.9～)
- 水上タクシー⇒R3年度から実証実験開始
R4年度から運航日数を拡大し、
自転車の乗船も可能に

陸上ネットワーク

(基本方針)

万代中央ふ頭と徳島市中心市街地を回廊で結ぶ事で相乗効果によりにぎわい空間を創出する。また、アクセス利用だけでなく健康促進の場としても利用できるようにする。

(陸上アクセス)

- 回廊整備
- 回廊の利用促進⇒ランニング・ウォーキングコースとして浸透

倉庫ゾーン

(基本方針)

規制緩和による民間活力導入により既存倉庫を活用し、様々な機能(多業種)を有するコミュニケーション・情報発信拠点として、にぎわいの場づくりを図る。

(将来像)

- 集う、楽しむ
- 育む、雇用・
インキュベーション、暮らす
- アート、文化
- 陸上アクセスの充実強化

岸壁ゾーン

(基本方針)

オープンスペースを活用した憩いの場やにぎわい空間を創出するとともに、良好な環境を形成し周辺施設と一体となった健康の場づくりを図る。

(将来像)

- 緑、景観
- オープンスペースを活かした
飲食、産直市等のイベント開催
- にぎわいと憩いのスペース
- 案内看板の充実

水域ゾーン

(基本方針)

都市部の貴重な水際の環境を活かした魅力ある親水空間の創造を図る。

(将来像)

- 水上アクセスの充実
- ビジターハーバー
- 水上アクティビティ
- 水上スポット



BANDAI CHUO FUTU

徳島県 観光スポーツ文化部 観光政策課 交流創造室

TEL:088-621-2585 FAX:088-621-2851
MAIL:kankouseisakuka@pref.tokushima.lg.jp

徳島県 県土整備部 港湾政策課

TEL:088-621-2587 FAX:088-621-2875
MAIL:kouwanseisakuka@pref.tokushima.lg.jp



万代中央ふ頭における倉庫以外の利用に係る覚書

徳島県（以下「甲」という。）、共同港運株式会社、及び株式会社ユニフォークの三者で令和3年12月3日付に締結した「万代中央ふ頭における倉庫以外の利用に係る覚書」に対し、倉庫所有者が共同港運株式会社から株式会社ユニフォーク（以下「乙」という。）へ変更となり、乙が倉庫所有者兼倉庫利用者となった。土地の所有者であり「万代中央ふ頭にぎわいづくり構想」（以下「構想」という。）を推進する港湾管理者である甲と乙は、従前の覚書に代え、既に許可されている当該倉庫の港湾倉庫結する目的に利用することを引き続き認めるにあたり、改めて次の

（目的）

第1条 甲及び乙は、「構想」の実現を図ることを目的として、覚書を締結する。

（規制緩和）

第2条 甲は、乙の所有する倉庫について、乙が近接及び隣接者の承認を得た場合限り、第6条に「万代中央ふ頭にぎわいづくり構想」という。が「運用指針、第6条以外にの語り、改めると同意を得るものとする。

（手続）

第3条 乙は、港湾倉庫以外の目的に利用するにあたり、徳島県港湾施設管理条例に基づき、必要な手続を行うものとする。

（新占用料の設定）

第4条 乙は第2条の承認に対し、甲が改正する徳島県港湾施設管理条例の「新占用料」を適用することを認めるものとする。

（「協議会」への参画及び報告義務）

第5条 乙は、「協議会」に参加し、運営に協力するものとする。

2 乙は、当該倉庫をシェアオフィスやシェアショップ等のテナントとして、又はイベント開催等の目的で第三者に使用させる場合、当該第三者の名称（店舗名やイベント主催者名等）、責任者氏名、連絡先、及び事業又はイベントの内容等をあらかじめ甲に報告しなければならない。報告事項に変更が生じた場合も同様とする。

3 乙は、建物の管理責任の所在を常に把握し、自らの責任において施設管理を行い、甲が要求するときは、甲に届け出なければならない。

（原形回復義務）

第6条 乙は、倉庫以外の使用を終えた場合は、当該倉庫を原形に回復しなければならない。

（疑義）

第7条 本覚書の各条項について、疑義が生じたとき又は本覚書に定めのない事項については、その都度、甲、乙が協議し解決するものとする。

（その他）

第8条 乙は、港湾倉庫以外の目的に利用することに関して、甲及び万代中央ふ頭にぎわいづくり協議会長の指示・要請に従わなければならない。

本覚書の成立を証するため、本書を2通作成し、甲、乙が記名押印の上、それぞれ1通を保有する。

令和8年 4月 1日

甲 徳島県県土整備部長 神原 聡



乙 倉庫所有者 兼 倉庫利用者 徳島県 徳島市 万代町 5
住所氏 徳島株式 代表取締役 岡部 一斗



別紙 3

港第75号
令和8年5月29日

株式会社ユニフオーク
代表取締役 岡部 斗夢 殿

徳島県県土整備部港湾政策課長



万代中央ふ頭での「徳島文化芸術ホール」をテーマとした 展覧会の開催対応について

株式会社ユニフオークが「店舗及びオフィス等の複合型商業コミュニティースペース「第一倉庫」運営事業」として運営をしております、コミュニティースペース第一倉庫（株式会社ユニフオーク所有）にて開催予定の展覧会、「（仮）石上純也展 ―徳島文化芸術ホールへと続く、風景と建築の思想―」に対し、県と徳島市が連携して進めている新ホール建設に混乱を招く恐れがあるとともに、万代中央ふ頭が目指すまちづくり及び活性化につながらないと考えられるため、「万代中央ふ頭における倉庫以外の利用に係る覚書」第8条に基づき、本展覧会の開催場所として使用を認めないよう、要請いたします。