

第2回

徳島小松島港津田地区活性化計画推進委員会

徳島県 運輸政策課

平成30年11月16日

1	ゾーニングの見直し(第1回委員会)	
•	分譲開始に向けた活性化計画のゾーニングの見直し	1
2	配置計画	
•	新アンケート 分析結果(希望面積)	2
•	第1回委員会意見	4
•	配置計画(案)	5
3	分譲計画	
•	今後の進め方(案)	11
•	第1回委員会意見	12
•	道路計画	13
•	新アンケート 分析結果(希望面積)	15
•	分譲計画(案)	19

1 ゾーニングの見直し(第1回委員会)

分譲開始に向けた活性化計画のゾーニングの見直し

徳島県

見直し内容

①第3水面貯木場

- ・企業用地・フルIC用地の確保。「緑地」「にぎわい拠点」の位置付けを見直す。

②第2水面貯木場

- ・「緑地」「にぎわい拠点」を集約する。

③港湾関連用地

- ・自然エネルギーの導入を具体的に位置付け。

<第1回委員会の主な意見>

・木材関係の状況を踏まえて

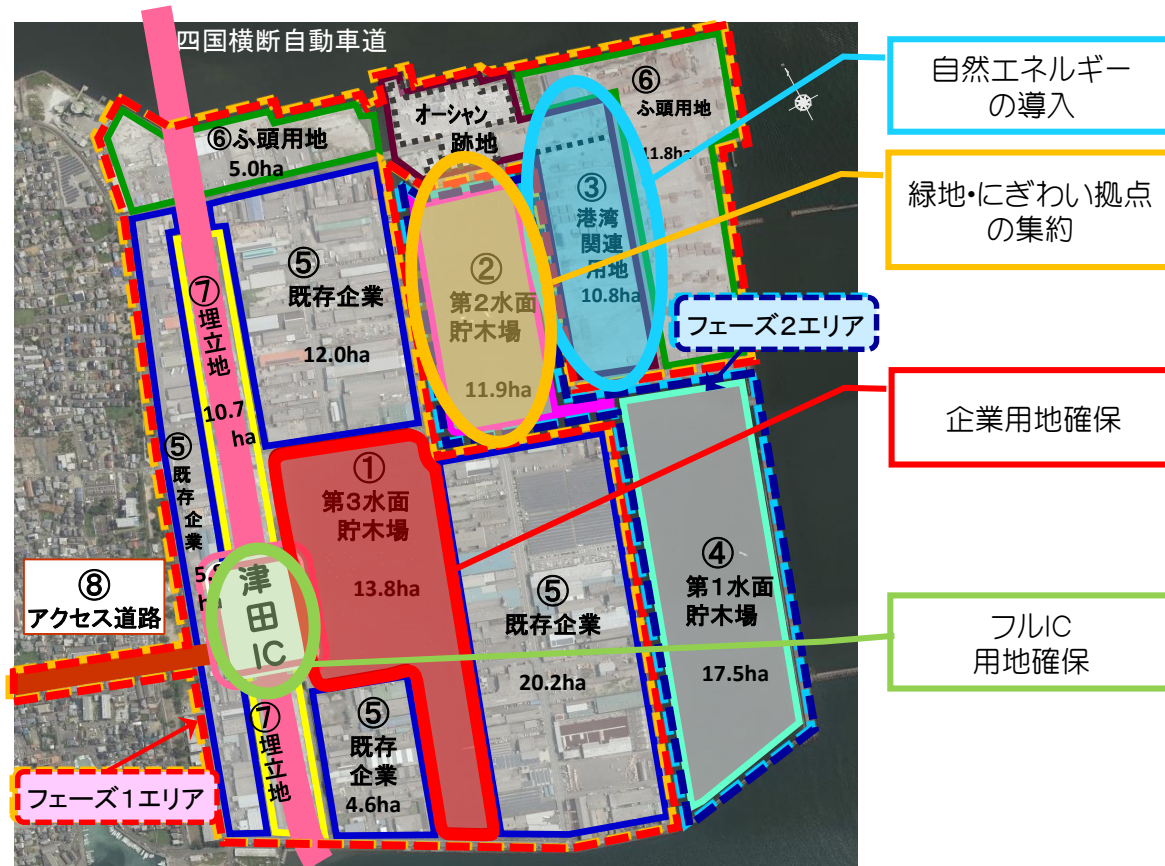
- ①木材で行くのか。
- ②ICを有効に利用するのか。

重要検討事項

企業用地、緑地・にぎわい拠点の配置

既存企業との兼ね合い

ICの整備効果が十分発揮できる配置



2 配置計画

新アンケート 分析結果

徳島県

■第3水面貯木場の分譲に向けたアンケートを実施
(第3貯木場における企業立地に関するアンケート調査)

■アンケート調査対象企業

1,502社(うち県外627社) 返信426社(回答率28.4%)

→調査対象

- ①徳島県木材団地内企業
- ②製造業(徳島市内)
- ③流通業・卸売業(四国内及び徳島県と取引のある大阪・兵庫)

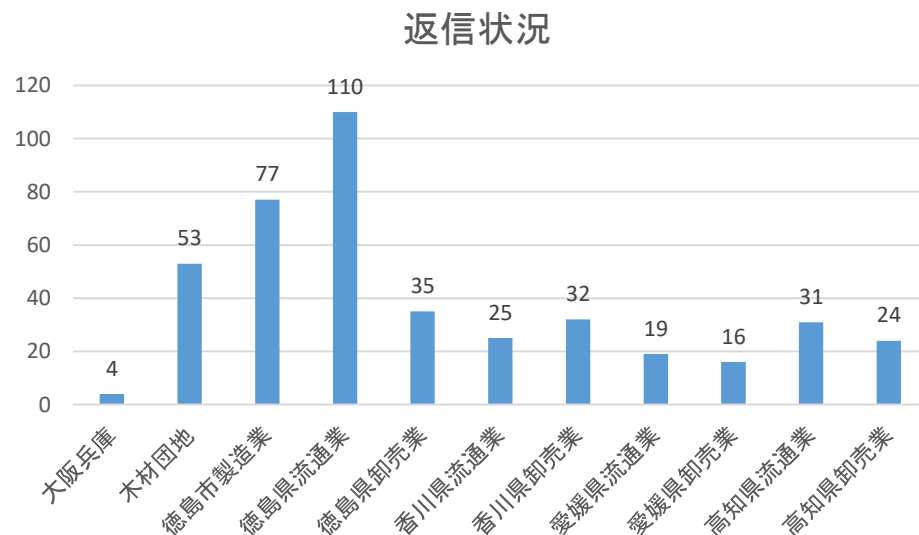
	返信状況
大阪兵庫	4
木材団地	53
徳島市製造業	77
徳島県流通業	110
徳島県卸売業	35
香川県流通業	25
香川県卸売業	32
愛媛県流通業	19
愛媛県卸売業	16
高知県流通業	31
高知県卸売業	24
合計	426

■アンケート調査の内容

- ①新設移転の計画の有無
- ②購入意思の有無、及び立地時期
- ③必要面積、許容価格、利用用途

■アンケート調査の実施時期

平成30年8月27日～9月14日



新アンケート 分析結果(希望面積)

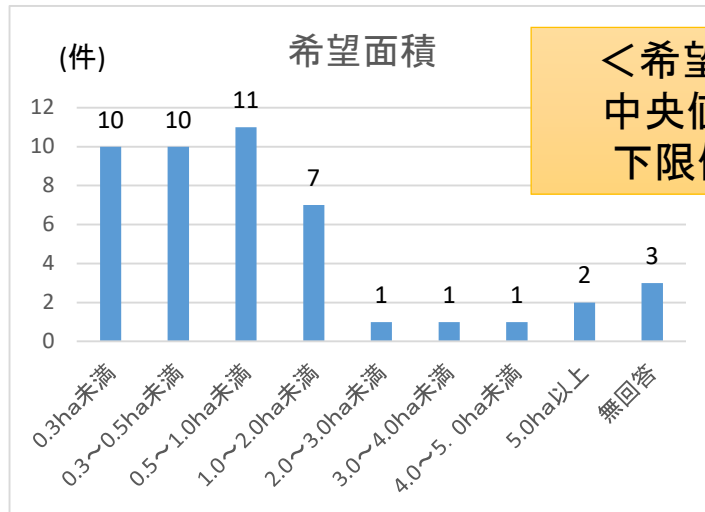
徳島県

■第3水面貯木場の分譲に向けたアンケートを実施
(第3貯木場における企業立地に関するアンケート調査)

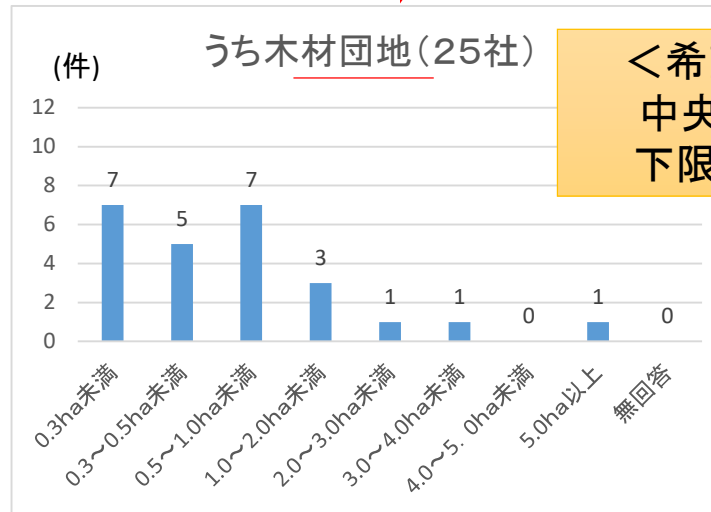
■アンケート調査対象企業

1,502社(うち県外627社) 返信426社(回答率28.4%)

うち津田地区企業用地の
購入意思あり46社



＜希望総面積＞
中央値:44.75ha
下限値:35.5ha



＜希望総面積＞
中央値:23.8ha
下限値:18.7ha

分譲可能面積(最大)

・第2水面貯木場 11.9ha
・第3水面貯木場 13.8ha
25.7ha

希望総面積より
第2・第3水面貯木場の合計面積を
大幅に超える面積を希望していることがわかる。

企業用地としての需要 **大**

※ 中央値:アンケート選択肢の中央値を用いて算出したもの。
下限値:アンケート選択肢の下限値を用いて算出したもの。

＜企業用地＞

- ・団地が拡大するのであれば購入希望者は多い。
- ・駐車場の確保。

＜緑地・にぎわい拠点＞

- ・配置は第2・第3水面貯木場のどちらでもよいのでは。
- ・地域特性を活かしたにぎわい施設の配置。
- ・下道から来たときの動線は。
- ・親水空間とにぎわい拠点のつながり。

＜自然エネルギー＞

- ・計画は地元として賛成。

＜道路＞

- ・フルICに必要な面積は。

新アンケート結果より 企業用地の需要が多いため

- ・第3水面貯木場: 企業用地、フルIC用地
- ・第2水面貯木場: 企業用地、緑地、にぎわい拠点



既存企業の拡張分を確保するため、西側を企業用地、東側は緑地
境界については、企業用地の希望動向により今後検討していく。

にぎわい拠点はアクセス性を考慮し、新設「津田ふ頭線」付近に配置

自然エネルギーは、第1回委員会より、港湾関連用地に配置

親水緑地の機能を、第1水面貯木場に確保することも1案
(ボートパークの利活用など)

配置計画(案) 企業用地(第3水面貯木場)

徳島県

H27. 7月撮影

新アンケート結果より
第3水面貯木場:企業用地、フルIC用地(計画未定)

ふ頭用地 11.8ha
(原木輸入拠点)

工業用地 6.4ha
自然エネルギーの導入

緑地・にぎわい拠点

ふ頭用地
企業用地
4.4ha

第2水面貯木場 11.9ha

企業用地

既存企業
12.0ha

ふ頭用地
5.0ha

埋立地 10.7ha

既存企業 5.8ha

第3水面貯木場 13.8ha

企業用地

フルIC用地
確保

津田IC

既存企業 4.6ha

既存企業 20.2ha

垂直
にぎわい
緑地
1.7ha

縮尺

200m

配置計画(案) 緑地・にぎわい拠点

徳島県

H27. 7月撮影

新アンケート結果より
第2水面貯木場:企業用地、
緑地・にぎわい拠点

津田ふ頭線

にぎわい拠点はアクセス性を考慮し、
新設「津田ふ頭線」付近に配置

緑地・にぎわい拠点

第2水面貯木場 11.9ha

企業用地

第3水面貯木場 13.8ha

企業用地

既存企業 4.6ha

既存企業
12.0ha

フルIC用地
確保

津田IC

埋立地 1.7ha

緑地

緑地

既存企業の拡張分を確保するため、
西側を企業用地、東側は緑地・にぎわい拠点
境界については、企業用地の希望動向により今後検討していく。

尺
200m

配置計画(案) ボートパーク(第1水面貯木場)

徳島県

H27. 7月撮影



親水緑地の機能を、
第1水面貯木場に確保
(ボートパークの利活用など)

土地需要の動向によっては、
将来一部埋め立て等、
利用方法を変更する可能性もある。

縮尺

200m

配置計画(案) 自然エネルギー

徳島県

H27. 7月撮影

自然エネルギーは
第1回委員会の意見より、
港湾関連用地に配置
(→工業用地に変更)

-12m岸壁(計画)
ふ頭用地 11.8ha
(原木輸入拠点)

工業用地 6.4ha
自然エネルギーの導入

緑地・にぎわい拠点

ふ頭用地
企業用地
4.4ha

第2水面貯木場 11.9ha

企業用地

既存企業
12.0ha

ふ頭用地
5.0ha

埋立地 10.7ha

既存企業 5.8ha

ポートパーク 17.5ha
(アクセス、棧橋部分に親水性機能)

垂直
緑地
1.7ha

第3水面貯木場 13.8ha

企業用地

フルIC用地
確保

既存企業 4.6ha

津田IC

縮尺

200m

配置計画(案) 全体

徳島県

H27. 7月撮影



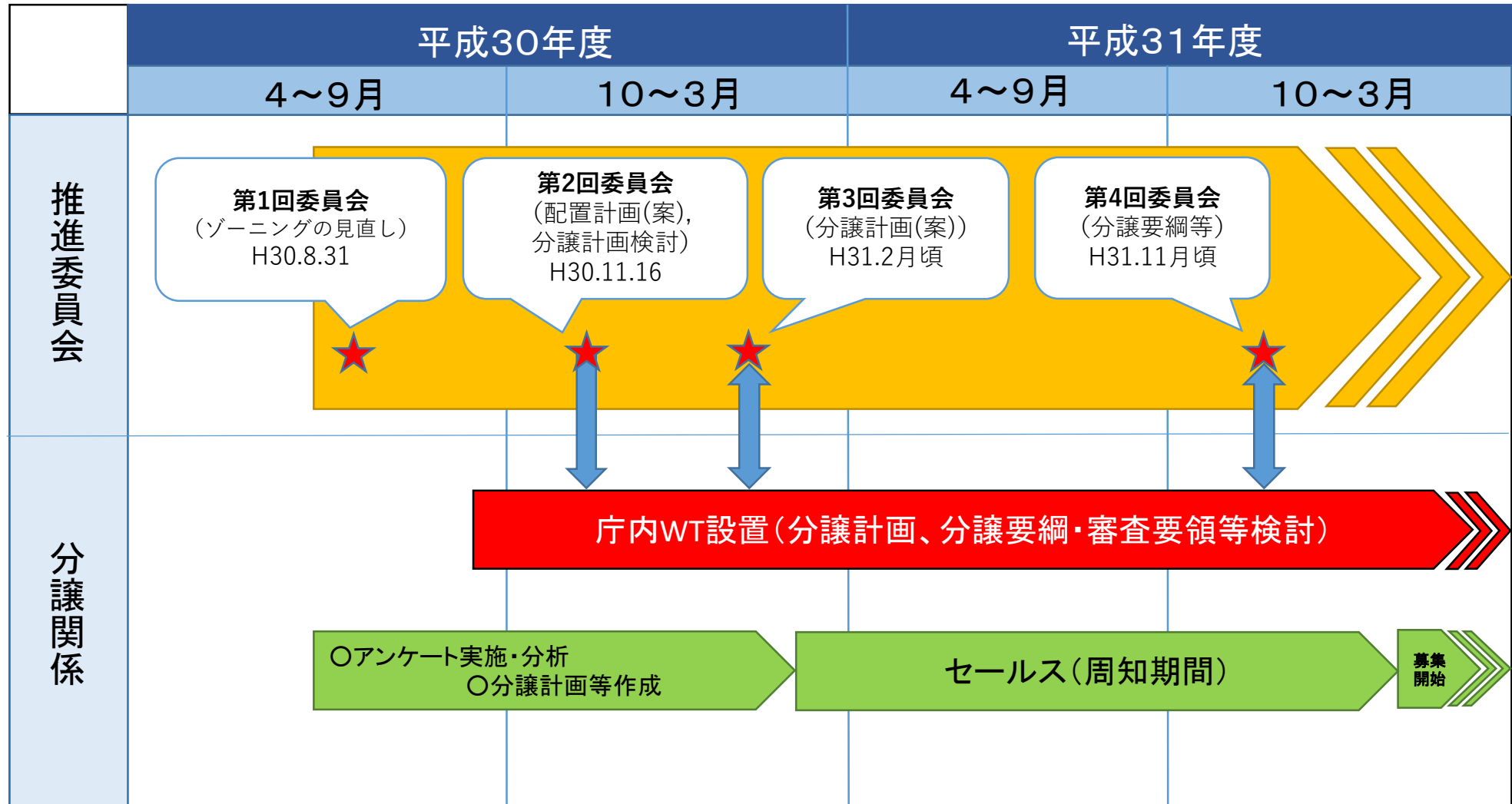
縮尺

200m

3 分譲計画

今後の進め方(案)

徳島県

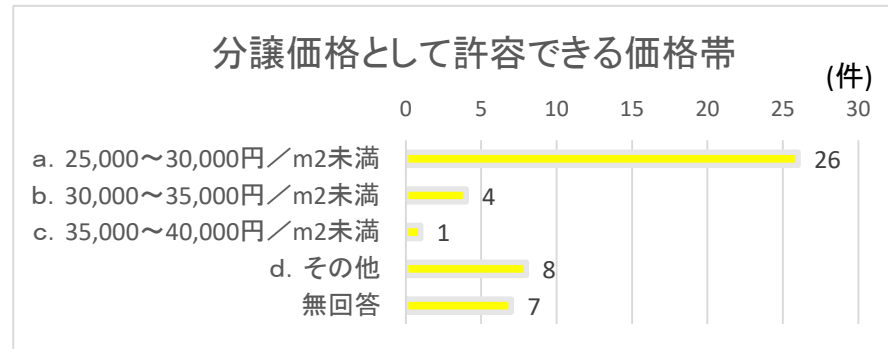


＜業種＞

- ・津田地区本来の整備目的は。
- ・木材関係の状況を踏まえて、今後木材で行くのか、ICを有効に使うのか。
- ・津田木材団地がどうあるべきか、木材業界を中心に進めたらどうか。

○前頁の新アンケート結果より
津田地区に造成中の新たな企業用地において、
主に木材団地の企業が購入意思を示している。

- ・価格がある程度わかれば、企業は絞られるのでは。

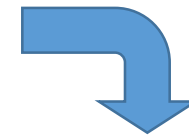


○分譲価格として許容できる価格帯は、「25,000～30,000円/m2未満」(56.5%)が最も多かった。

○「その他」の回答においては、「20,000～25,000円/m2未満」、「15,000～20,000円/m2未満」など、
選択肢よりも低い価格の回答が多かった。

＜道路接道＞

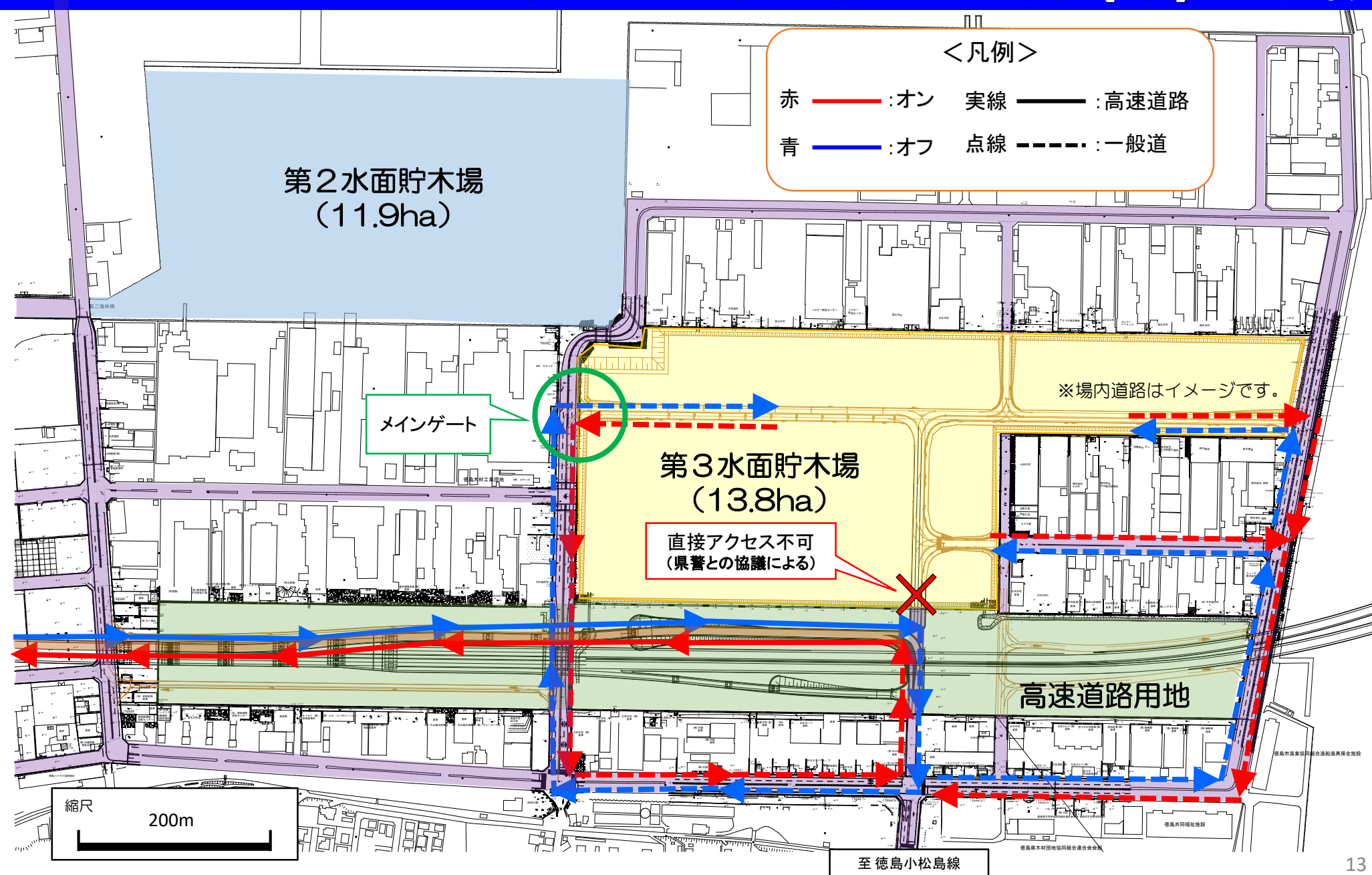
- ・フルIC時のオフランプは第3水面貯木場に行けないのか。
- ・フルICとハーフICのときのメインゲートの位置は同じか。



次頁参照

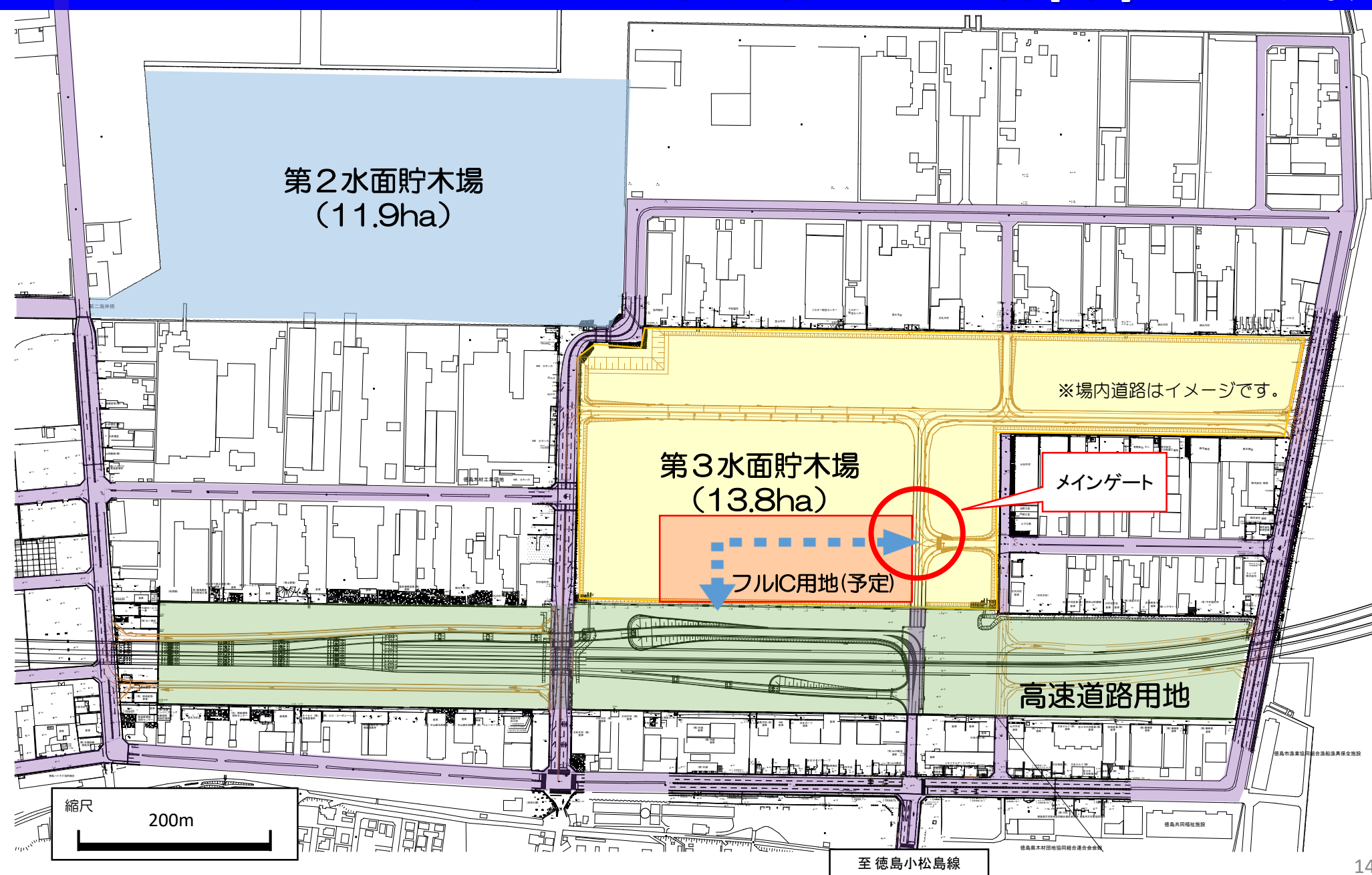
ハーフIC道路計画(第3水面貯木場への動線[案])

徳島県



フルIC道路計画(第3水面貯木場への動線[案])

徳島県



新アンケート 分析結果(業種)

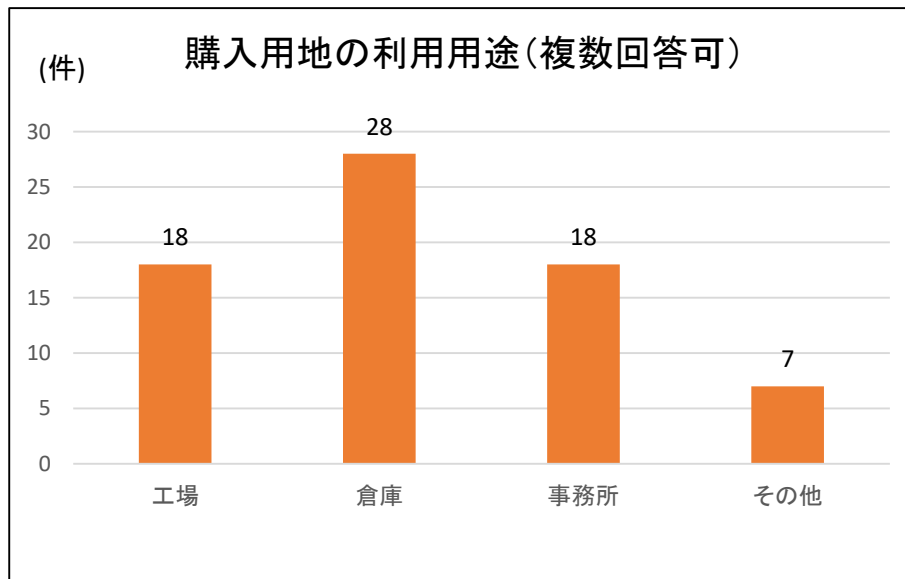
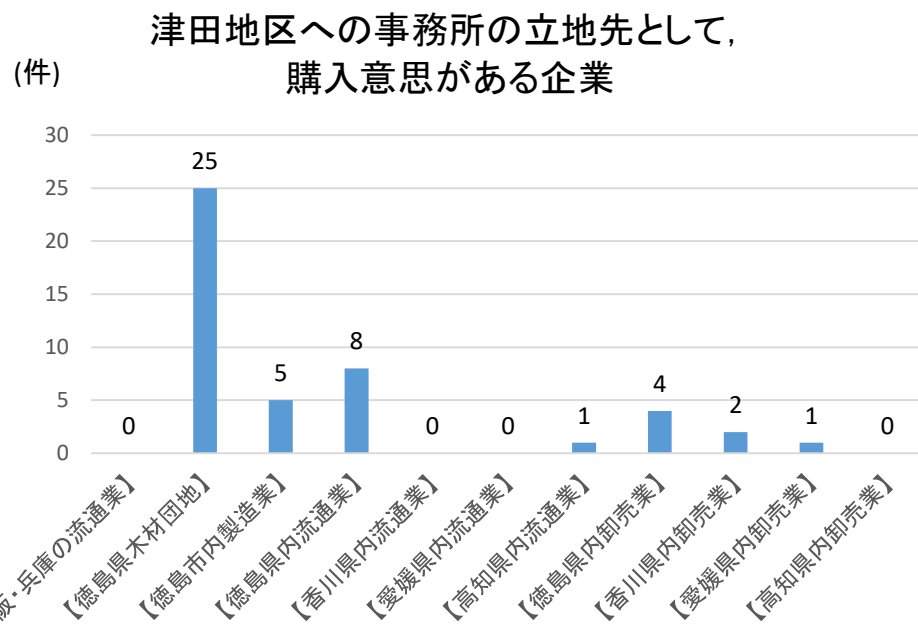
徳島県

■第3水面貯木場の分譲に向けたアンケートを実施
(第3貯木場における企業立地に関するアンケート調査)

■アンケート調査対象企業

1,502社(うち県外627社) 返信426社(回答率28.4%)

うち津田地区企業用地の
購入意思あり46社



○津田地区に造成中の新たな企業用地において、
購入意思のある企業は46社(10.9%)となっている。

・主に木材団地の企業が購入意思を示しており、
その次に徳島県内の流通業、徳島市内製造業と続く。

○購入用地の利用用途において、運輸倉庫や木材業の
「倉庫(39.4%)」としての利用の回答が多かった。

新アンケート 分析結果(業種)

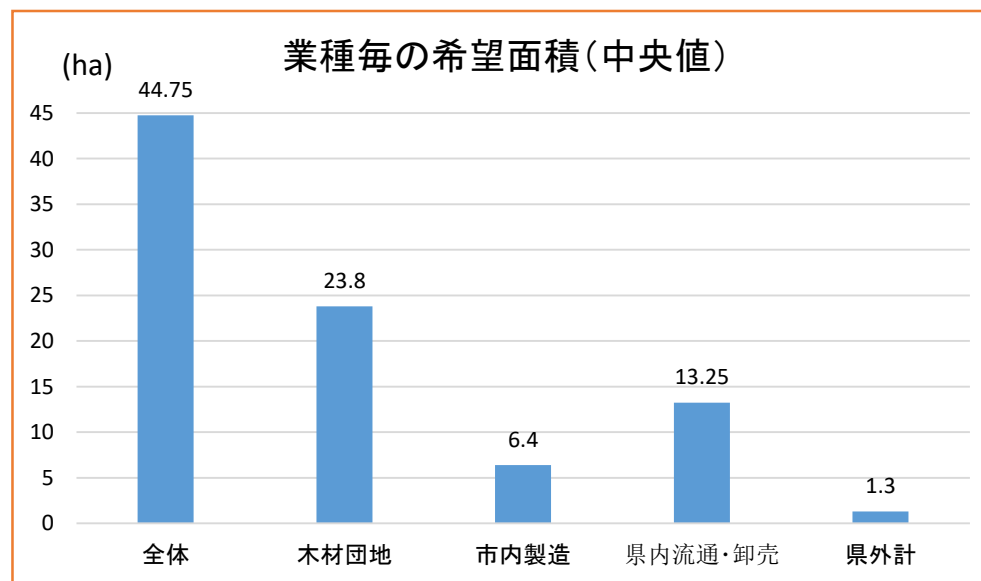
徳島県

■第3水面貯木場の分譲に向けたアンケートを実施
(第3貯木場における企業立地に関するアンケート調査)

■アンケート調査対象企業

1,502社(うち県外627社) 返信426社(回答率28.4%)

うち津田地区企業用地の
購入意思あり46社



○木材団地の希望面積が一番多かった(53.2%)。
次いで、県内流通・卸売(29.6%)、市内製造(14.3%)が多かった。

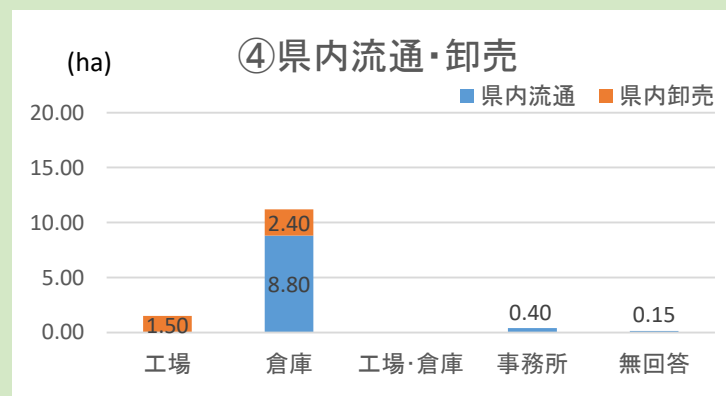
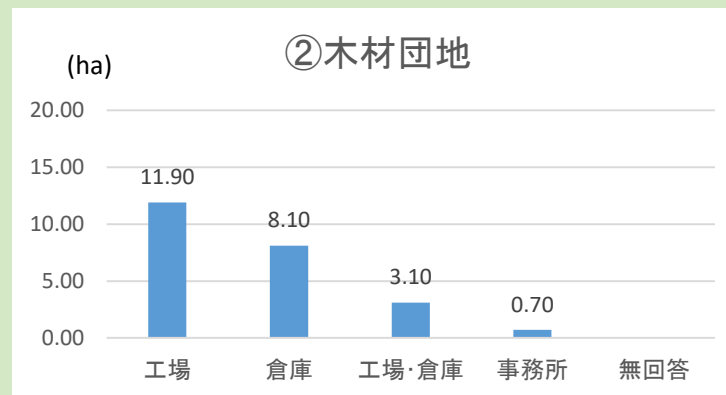
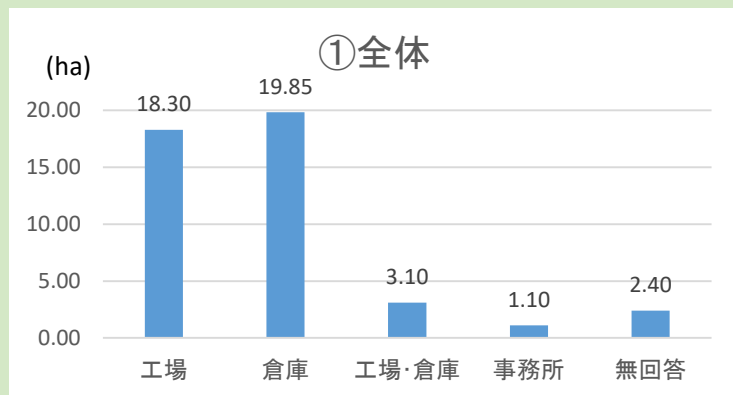
■アンケート分析結果

利用用途毎の希望面積(中央値)

<加工内容>

- 1 工場や倉庫に事務所が付随していれば前者に集約
- 2 事務所は工場や倉庫がない場合のみ単独カウント
- 3 工場と倉庫の両方併記は「工場・倉庫」で1カウント

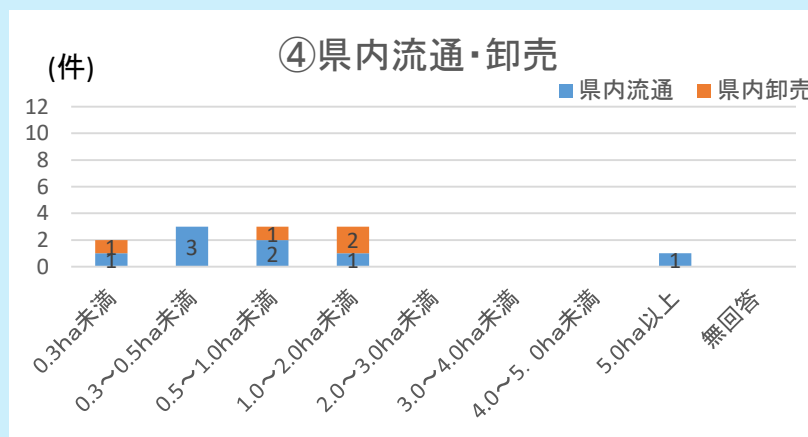
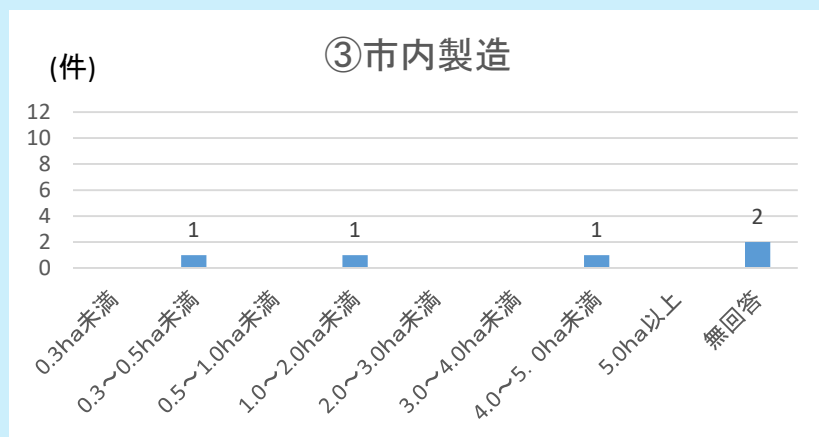
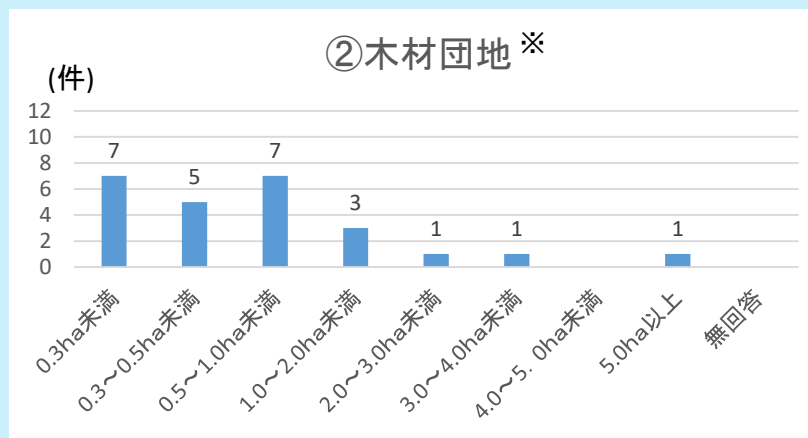
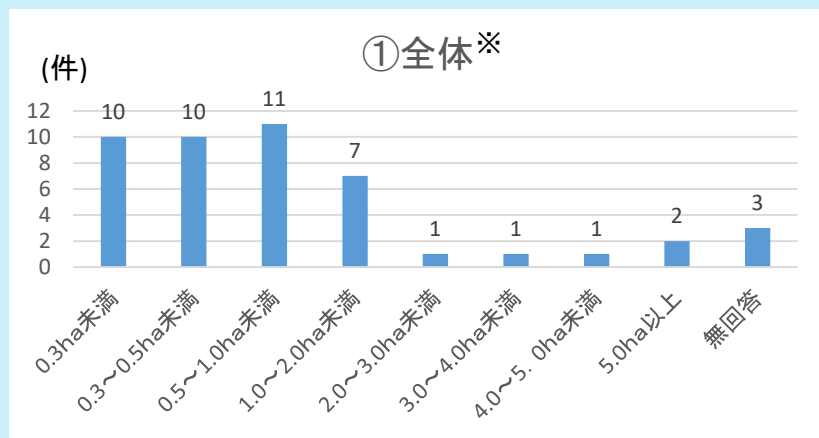
○木材団地は「工場」の利用が最も多く、次いで「倉庫」の利用が多かった。
○市内製造は「工場」の利用のみであった。
○県内卸売は「倉庫」の利用が最も多かった。



■アンケート分析結果2

業種毎の希望面積(件数)

○全体として、面積の小さい区割りを希望していることがわかる。



分譲計画(案) 場内道路計画・区割計画について

徳島県

