

まちづくりの総合マネジメント（西風新都梶毛西地区）

中国支店 藤井 登、道路部 岡田 隆佑、桑原 愛、環境技術部 島田 翔眞、営業部 江良 康子、
九州支店 環境技術・生態部 高橋 恒太、大久保 慧、大阪支社 環境調査部 久保田 圭

せいふうしんと かしけにし

西風新都梶毛西地区では、民間開発によるまちづくりが進められています。当社はまちづくりの総合マネジメントを担い、土地利用計画の検討、地区計画の策定支援、環境影響評価と保全対策の検討等を通じて、まちづくりの推進に貢献しました。

※本業務は、株式会社日殖建設からの委託で実施しました。

はじめに

西風新都は広島市北西部に位置し、市中心部と直結する立地条件に恵まれた地域です(図1)。官民一体で整備が進められており、1994年のアジア競技大会の開催地としても知られています。

梶毛西地区は、広島市の上位計画において、民間開発事業者による計画的開発を推進する地区に位置づけられ、住宅と工業・流通機能等をあわせもつ複合的な土地利用が想定されています(図2)。一方で、本地区のまちづくりは社会情勢の変化を受けて長期間中断していました。その後、2022年3月に新たな事業者へ事業承継が行われ、事業が再開しました。

当社は2022年3月の事業再開時から参画し、総合マネジメントとして土地利用計画の検討、地区計画の策定支援、環境影響評価と保全対策の検討等を実施し、事業の円滑な推進を支援しました(図3)。

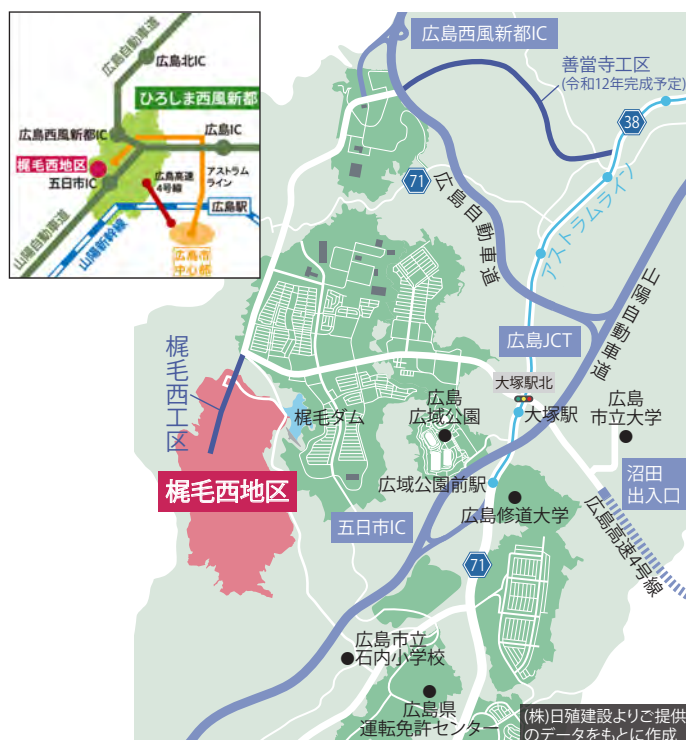


図1 西風新都梶毛西地区の位置

土地利用計画の検討

(1)主要検討事項

土地利用計画の策定にあたっては、関係機関との調整を踏まえ、開発区域、基本的な土地利用のゾーニング、道路・公園等の公共施設配置、排水ルート、水道・電気ガス等のライフラインの位置を適切に定める必要があります。本計画における主な検討ポイントは次の2点です(図4)。

【ポイント①】盛土規制法への対応

2023年5月の規制施行に伴い、溪流部での盛土が制限されました。そのため、当該区間は盛土を避けて橋梁構造を採用し、道路構造・ルートを見直しました。

【ポイント②】土砂災害区域への対応

広島市技術基準の規制強化により、土砂災害警戒区域での土地利用が厳格化されました。これを踏まえ、排水ルートは当該区域を避け、南側の梶毛ダムに直接排水する計画としました。

このように本計画では、法規制や地域特性を踏まえ、安全性を最優先とした土地利用を検討しています。



図2 梶毛西地区の開発概要

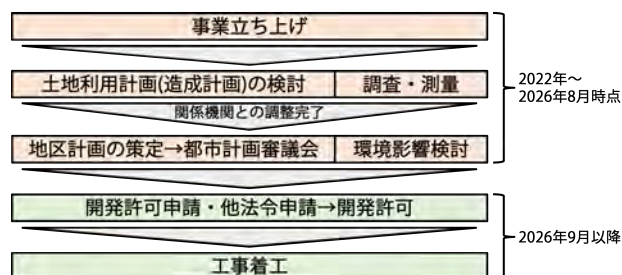


図3 開発事業の流れ



図4 土地利用計画の主な検討のポイント

(2)3Dモデル(BIM/CIM)による設計効率化

土地利用計画をもとに、広島市への開発許可申請を行います。本計画では、後工程(開発許可申請)のために設計の作業効率化が課題でした。そこで、BIM/CIM技術を活用し、土地利用計画の3Dモデルを作成しました。これを用いて縦横断面図作成や土量計算等を自動化し、大幅な効率化・省力化を実現しました(図5)。さらに、完成イメージの可視化により、事業説明や関係者との合意形成の円滑化にも寄与しています。

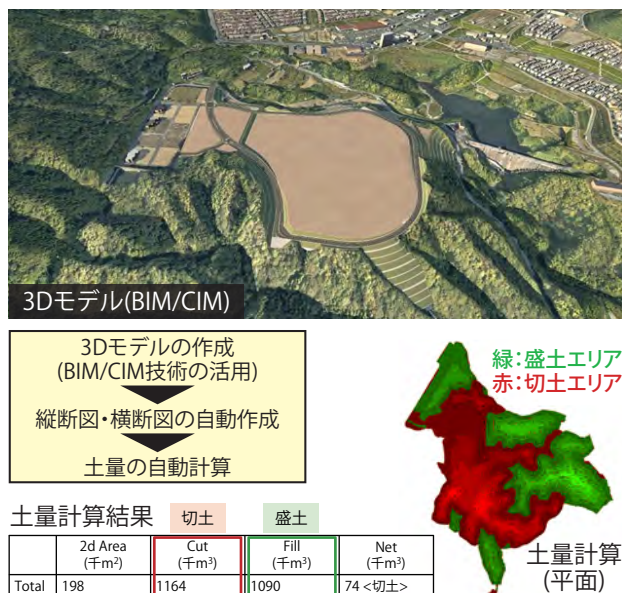


図5 BIM/CIM技術を活用した土量計算の自動化

地区計画の策定支援

地区計画は、地区の特性に応じた良好なまちづくりを推進するための計画であり、住民の合意に基づいて策定されます。土地利用計画に基づき、道路・公園等の公共用地の配置に加えて、建築物の用途や高さ制限等のルールを

法的に定めるものです。

当社は事業者と連携し、地域住民向けの地元説明会を複数回企画・運営しました。住民の意見を丁寧に収集し、地区計画へ反映することで、事業者と地域住民との合意形成を支援しました(図6)。その結果、梶毛西地区の地区計画は、第75回広島市都市計画審議会(2025年8月7日開催)において可決されました。



図6 地元説明会資料(抜粋)

環境影響評価と保全対策の検討

長期間休止していた事業を再開する場合、ステークホルダーや周辺環境の変化により、新たな課題が生じることがあります。本地区では、1994年に環境影響評価が実施されていましたが、今回の土地利用計画の見直しに伴い、再評価を実施しました。

具体的には、現地調査、予測・評価、環境保全措置の検討を行い、工事や供用後の環境配慮を確実にするための方策を整理しました。現在は、2026年度内の工事着手に向けて、必要な現地調査を継続しています(図7)。



図7 現地調査の状況(左:交通量調査、右:騒音・振動)

おわりに

西風新都梶毛西地区のまちづくりは、長期の休止期間を経て2022年に事業が再開され、昨年、広島市都市計画審議会にて地区計画が可決されました。当社の保有するBIM/CIM技術や地区計画・環境保全の知見等をまちづくりの計画に活用することで、円滑な事業の推進に寄与しました。今後も引き続き、西風新都梶毛西地区のまちづくりに貢献してまいります。