

グリーンビルディングの整備を促進するための方針

令和2年12月1日
仙 台 市

1 目的

都心部における建築物の新築や建替えの迅速化と、環境の創造に向けた取り組みの両立を図り、環境配慮型の建築物（グリーンビルディング）の整備を促進することにより、環境にやさしい魅力的な都市空間を創出・発信し、杜の都ブランドの向上を図ることを目的とする。

2 対象となる区域

都市再生特別措置法第2条第3項に基づく都市再生緊急整備地域

3 対象となる事業

上記2の区域に計画される、高さ100m又は延べ面積5万㎡以上の建築物の建設事業

4 環境配慮事項

対象事業を実施しようとする者（以下、「事業者」という。）は、特に以下の（1）～（7）に配慮しながら、CASBEE^{*1}-建築（新築）においてSランクの建築計画とすること。

（1）地球温暖化対策

- ・ 建築物のZEB化^{*2}を目指し、断熱性能の向上や高効率機器の導入、再生可能エネルギーの活用等によりエネルギー効率を高めるなど、温室効果ガス排出削減に最大限取り組むこと。

（2）緑化の推進

- ・ 在来種をはじめとした多様な樹種選定や、周辺の街路樹等との緑のネットワーク形成など、都市の生物多様性の保全に配慮した緑化計画を検討すること。
- ・ 気候変動影響への適応として、ヒートアイランド現象の緩和等に資するよう、中・高木を積極的に使用した植栽や、壁面緑化等の建築物の緑化に努めるとともに、供用後においては適切に維持管理を行うこと。

（3）景観への配慮

- ・ 周辺の街並みとの調和に配慮しながら、杜の都にふさわしい景観の形成に努めること。

（4）資源循環の推進

- ・ 地域の木材を含め、環境負荷の少ない資材を積極的に使用するなど、ライフサイクル全体での環境負荷低減に努めること。
- ・ 建築工事や解体工事に伴い発生する廃棄物について、できる限り再資源化に努めること。

（5）水環境の保全

- ・ 水循環の保全の観点から、敷地内緑化や雨水浸透施設の設置など、適切な雨水流出抑制対策を検討すること。

- (6) 風害、日照阻害、電波障害対策
 - ・ 建築に伴う風害、日照阻害、電波障害について予測の上、周辺環境に配慮した事業計画及び環境保全対策を検討すること。
- (7) 交通計画
 - ・ 周辺の道路交通等へ影響を及ぼさないよう、適切な交通計画を検討すること。

5 手続き

事業者は、以下の(1)～(5)の手続きを経ること。なお、詳細については、別途要綱で定める。

- (1) 事業者は、事業の計画段階において、上記4を踏まえ、環境配慮の取り組みを検討し、仙台市と協議を行う。
ただし、都市計画法第21条の2及び都市再生特別措置法第37条に基づく都市計画提案手続きを予定している場合には、当該手続きの中で必要な協議等を行うことができるものとする。
- (2) 事業者は、事業計画の案について公表するとともに、説明会の開催や地域住民等からの意見聴取を行う。
- (3) 事業者は、仙台市との協議結果や、地域住民等からの意見を踏まえ、事業計画をとりまとめ、CASBEEの評価結果(Sランク、自主評価による)とともに、仙台市に提出する。仙台市は、CASBEEの評価結果を含め、事業者から提出された事業計画について公表する。
- (4) 事業者は、環境配慮事項を適切に実施するよう、仙台市と協定を締結するとともに、仙台市は、その写しを公表する。
事業者は、仙台市との協定締結をもって、事業に着手(解体工事を含む)できるものとする。
- (5) 事業者は、実施設計段階においてCASBEEの評価結果(Sランク、第三者機関による認証)を仙台市に提出するとともに、仙台市は、その結果を公表する。
なお、Sランクを取得できなかった場合には、その理由を報告するとともに、必要に応じて仙台市環境影響評価審査会の意見を聴きながら、追加の環境保全措置を講じるものとする。

6 環境影響評価条例との関係

本整備方針に基づく適正な環境配慮がなされるものとして市長が認めるものについては、仙台市環境影響評価条例に基づく環境影響評価手続きを適用しないものとする。

7 施行期日

令和3年4月1日から施行する。

- ※1 CASBEE(建築環境総合性能評価システム):省エネや再エネの導入、環境負荷の少ない資材の使用、室内の快適性、周辺環境への配慮(騒音・振動、景観、風害、日照阻害)、生物環境の保全など、建物の環境性能を総合的に評価するシステム
- ※2 ZEB化:省エネや再エネの導入等により、年間の一次エネルギー消費量の収支をゼロとすることを目指した建築物のことをZEB(ネット・ゼロ・エネルギー・ビルディング)と言う。国は、ZEBについて、エネルギー消費量の削減割合等に応じて『ZEB』、Nearly ZEB、ZEB Ready、ZEB Orientedの4段階の区分を設けており、ZEB化とは、いずれかのZEBを達成することを言う。