

## 5. CASBEE-建築（新築）の自主評価結果

---

---



## 5. CASBEE-建築（新築）の自主評価結果

本事業の事業工程は表 5-1、計画配置図は図 5-1 に示すとおりである。CASBEE<sup>5</sup>は建築確認申請の敷地単位の評価となるため、本事業では、北街区と南街区ごと（建築確認申請の敷地単位ごと）に、基本計画の段階において CASBEE 自主評価を行った（CASBEE 評価員による評価）。

北街区の自主評価結果は図 5-2、南街区の自主評価結果は図 5-3 に示すとおり、いずれも S 評価となった。今後、実施設計に基づき、街区ごとに CASBEE 建築評価認証（CASBEE 評価員による評価＋第三者機関による認証。以下、「CASBEE 認証」と言う）を受ける予定である。

北街区（北棟）は、令和 7 年に実施設計完了及び CASBEE 認証取得、令和 8 年に工事着工の予定である。

南街区（南棟、アネックス棟）は、既存変電所の機能を維持したまま移設する必要があるため、アネックス棟を先行着工することから、令和 7 年にアネックス棟の実施設計後、南街区全体での CASBEE 自主評価を再度実施し、S 評価を再度確認する（令和 8 年アネックス棟の着工予定）。アネックス棟を除く建物は令和 13 年に実施設計が完了するので、同年に南街区の CASBEE 認証を取得し、その後着工となる予定である。

---

<sup>5</sup> CASBEE 評価認証制度については、「3. 地域の概況」の p. 3-46 「ケ. グリーンビルディングの整備を促進するための方針」を参照。

表 5-1 事業工程

年	2022 (R4)	2023 (R5)	2024 (R6)	2025 (R7)	2026 (R8)	2027 (R9)	2028 (R10)	2029 (R11)	2030 (R12)	2031 (R13)	2032 (R14)	2033 (R15)	2034 (R16)	2035 (R17)
月	1 4 7 10	1 4 7 10	1 4 7 10	1 4 7 10	1 4 7 10	1 4 7 10	1 4 7 10	1 4 7 10	1 4 7 10	1 4 7 10	1 4 7 10	1 4 7 10	1 4 7 10	1 4 7 10
基本計画・基本設計	基本計画(全体)		基本設計(全体)					基本設計(南街区)						
実施設計			北街区		南街区(アネックス棟)				南街区					
グリーンビルディング制度	自己評価・事業計画書作成				CASBEE 認証(北街区)					CASBEE 認証(南街区)※				
工事				北街区		南街区(アネックス棟)				南街区				
供用								北街区		南街区(アネックス棟)				南街区

※：南街区の CASBEE 認証は、アネックス棟も含めた街区一体として実施する予定である。  
 [備考] 本表は、「1.6. 事業工程計画」 p.1-9 の表 1-2 を再掲したものである。

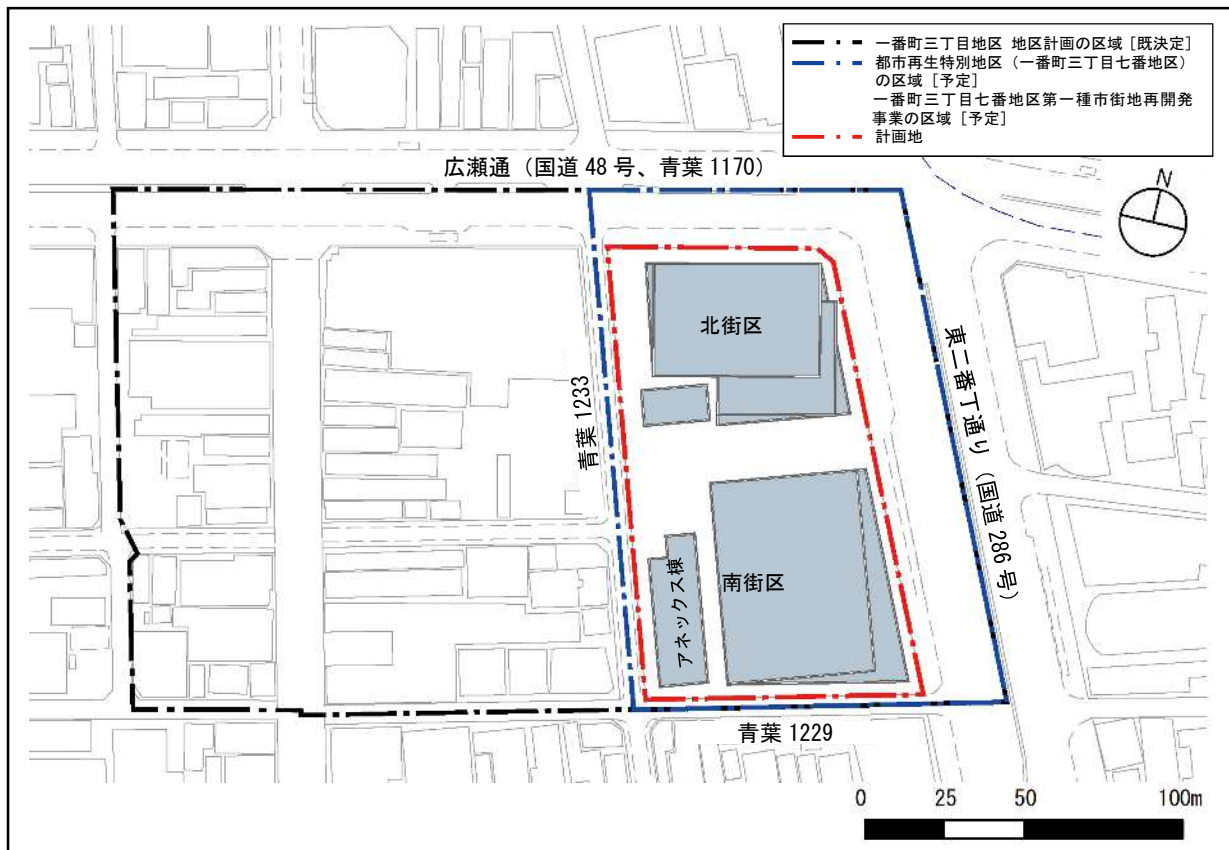


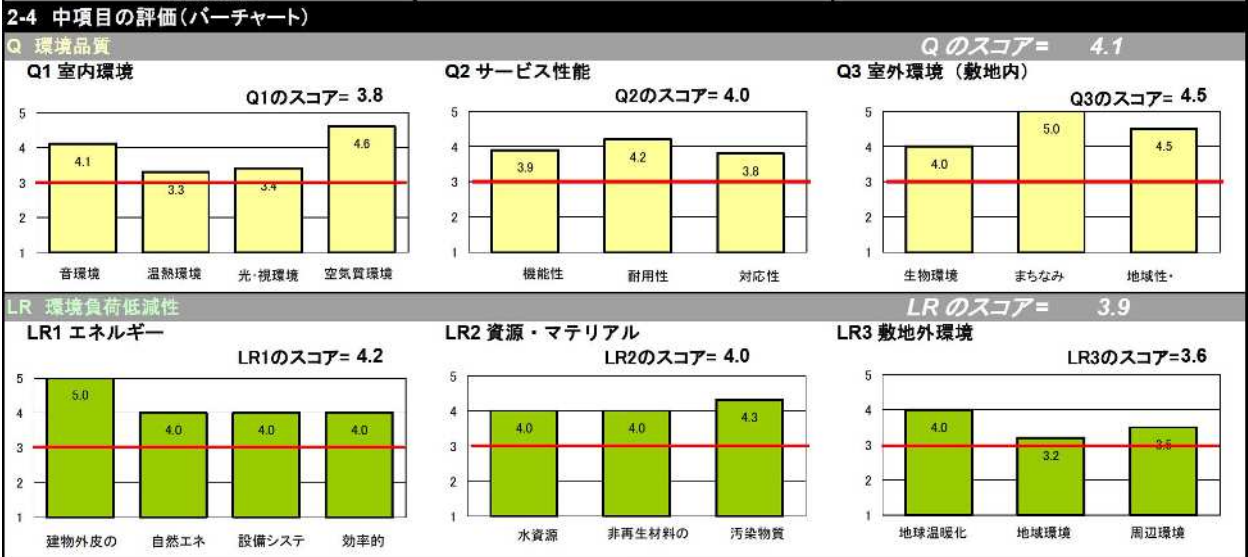
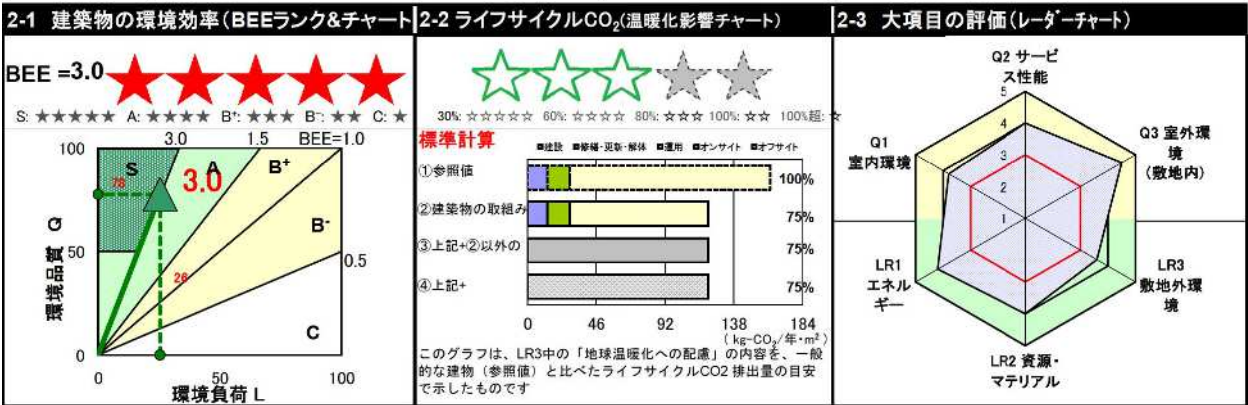
図 5-1 計画配置図 (平面)

# CASBEE®-建築(新築) 評価結果

■ 使用評価マニュアル: CASBEE-建築(新築)2021年SDGs対応版 | 使用評価ソフト: CASBEE-BD\_NC\_2021SDGs(v1.1)

1-1 建物概要		1-2 外観	
建物名称	(仮称)仙台市青葉区一番町広瀬通	階数	地上24F
建設地	宮城県仙台市青葉区	構造	S造
用途地域	商業地域、防火地域	平均居住人員	9,000 人
地域区分		年間使用時間	8,500 時間/年(想定値)
建物用途	事務所、集会所、ホテル、等	評価の段階	
竣工年	2029年9月 0.0	評価の実施日	2023年3月15日
敷地面積	約3500 m <sup>2</sup>	作成者	三菱地所東北支店
建築面積	約3200 m <sup>2</sup>	確認日	2023年3月15日
延床面積	54,000 m <sup>2</sup>	確認者	三菱地所東北支店

外観パース等  
 図を貼り付けるときは  
 シートの保護を解除してください



3 設計上の配慮事項		
<b>総合</b> 駅まち一体のまちづくり、地域の防災拠点として災害に強い施設、価値創造拠点を現実させるプラットフォームづくり、街並みと調和するランドマークビルを追求する。また、SDGs/ESG 投資を意識し、開発を行う。		<b>その他</b> 開発コンセプト 都心の核となる場所であり、当街区が今まで果たしてきた産業・商業・文化の発展という役割を加速させ、イノベーション促進の場を目指す。
<b>Q1 室内環境</b> ・ゾーン別に自由に冷暖房が選択可能な空調システムを検討 ・取り入れ外気への配慮(方位・距離)を検討 ・化学汚染物質が少ない建材を全面的に使用する想定	<b>Q2 サービス性能</b> ・維持管理に配慮した充実した取組を実施予定 ・建築基準法に定める50%増の耐震性を想定 ・節水器具の採用を検討・災害時の給排水対応の検討 ・停電時に非常発電設備による電源供給	<b>Q3 室外環境 (敷地内)</b> ・周辺のまちなみや景観に対して充実した取組を実施予定 ・地域性・アメニティへの配慮に関して充実した取組を実施予定
<b>LR1 エネルギー</b> ・高効率設備の導入を検討 ・太陽光発電設備の導入を検討	<b>LR2 資源・マテリアル</b> ・躯体材料以外におけるリサイクル材を多く使用予定 ・持続可能な森林から産出された木材を使用予定 ・節水器具の導入を検討 ・雨水利用を検討 ・GWP=0、GWPが低い発泡剤を用いた断熱材を使用予定	<b>LR3 敷地外環境</b> ・交通負荷抑制を評価する充実した取組を実施予定 ・雨水流出抑制対策の実施を検討

■ CASBEE: Comprehensive Assessment System for Built Environment Efficiency (建築環境総合性能評価システム)  
 ■ Q: Quality (建築物の環境品質), L: Load (建築物の環境負荷), LR: Load Reduction (建築物の環境負荷低減性), BEE: Built Environment Efficiency (建築物の環境効率)  
 ■ 「ライフサイクルCO<sub>2</sub>」とは、建築物の部材生産・建設から運用、改修、解体廃棄に至る一生の間の二酸化炭素排出量を、建築物の寿命年数で除した年間二酸化炭素排出量のこと  
 ■ 評価対象のライフサイクルCO<sub>2</sub>排出量は、Q2、LR1、LR2中の建築物の寿命、省エネルギー、省資源などの項目の評価結果から自動的に算出される

図 5-2 CASBEE-建築(新築)の自主評価結果(北街区)



# CASBEE<sup>®</sup>-建築(新築) | 評価結果 |

■使用評価マニュアル: CASBEE-建築(新築)2021年SDGs対応版 | 使用評価ソフト: CASBEE-BD\_NC\_2021SDGs(v1.1)

1-1 建物概要		1-2 外観	
建物名称	(仮称)仙台市青葉区一番町広瀬通	階数	地上34F
建設地	宮城県仙台市青葉区	構造	S造
用途地域	商業地域、防火地域	平均居住人員	23,000 人
地域区分		年間使用時間	8,500 時間/年(想定値)
建物用途	事務所、飲食店、集会所、等	評価の段階	
竣工年	2035年5月 0.0	評価の実施日	2023年3月15日
敷地面積	約7740 m <sup>2</sup>	作成者	三菱地所東北支店
建築面積	約5500 m <sup>2</sup>	確認日	2023年3月15日
延床面積	118,000 m <sup>2</sup>	確認者	三菱地所東北支店

外観パース等  
図を貼り付けるときは  
シートの保護を解除してください

### 2-1 建築物の環境効率(BEEランク&チャート)

**BEE = 3.0** ★★★★★

### 2-2 ライフサイクルCO<sub>2</sub>(温暖化影響チャート)

標準計算  
① 参照値 100%  
② 建築物の取組み 75%  
③ 上記+②以外の 75%  
④ 上記+ 75%

### 2-3 大項目の評価(レーダーチャート)

### 2-4 中項目の評価(バーチャート)

**Q 環境品質** Q のスコア = 4.0

#### Q1 室内環境

Q1のスコア = 3.8

#### Q2 サービス性能

Q2のスコア = 4.0

#### Q3 室外環境 (敷地内)

Q3のスコア = 4.5

**LR 環境負荷低減性** LR のスコア = 3.9

#### LR1 エネルギー

LR1のスコア = 4.2

#### LR2 資源・マテリアル

LR2のスコア = 4.0

#### LR3 敷地外環境

LR3のスコア = 3.6

3 設計上の配慮事項		その他
<b>総合</b> 駅まち一体のまちづくり、地域の防災拠点として災害に強い施設、価値創造拠点を現実させるプラットフォームづくり、街並みと調和するランドマークビルを追求する。また、SDGs/ESG 投資を意識し、開発を行う。		<b>開発コンセプト</b> 都心の核となる場所であり、当街区が今まで果たしてきた産業・商業・文化の発展という役割を加速させ、イノベーション促進の場を目指す。
<b>Q1 室内環境</b> ・ゾーン別に自由に冷暖房が選択可能な空調システムを検討 ・取り入れ外気への配慮(方位・距離)を検討 ・化学汚染物質が少ない建材を全面的に使用する想定	<b>Q2 サービス性能</b> ・維持管理に配慮した充実した取組を実施予定 ・建築基準法に定める50%増の耐震性を想定 ・節水器具の採用を検討・災害時の給排水対応の検討 ・停電時に非常発電設備による電源供給	<b>Q3 室外環境 (敷地内)</b> ・周辺のまちなみや景観に対して充実した取組を実施予定 ・地域性・アメニティへの配慮に関して充実した取組を実施予定
<b>LR1 エネルギー</b> ・高効率設備の導入を検討 ・太陽光発電設備の導入を検討	<b>LR2 資源・マテリアル</b> ・躯体材料以外におけるリサイクル材を多く使用予定 ・持続可能な森林から産出された木材を使用予定 ・節水器具の導入を検討 ・雨水利用を検討 ・ODP=0、GWPが低い発泡剤を用いた断熱材を使用予定	<b>LR3 敷地外環境</b> ・交通負荷抑制を評価する充実した取組を実施予定 ・雨水流出抑制対策の実施を検討

■CASBEE: Comprehensive Assessment System for Built Environment Efficiency (建築環境総合性能評価システム)  
 ■Q: Quality (建築物の環境品質)、L: Load (建築物の環境負荷)、LR: Load Reduction (建築物の環境負荷低減性)、BEE: Built Environment Efficiency (建築物の環境効率)  
 ■「ライフサイクルCO<sub>2</sub>」とは、建築物の部材生産・建設から運用、改修、解体廃棄に至る一生の間の二酸化炭素排出量を、建築物の寿命年数で除した年間二酸化炭素排出量のこと  
 ■評価対象のライフサイクルCO<sub>2</sub>排出量は、Q2、LR1、LR2中の建築物の寿命、省エネルギー、省資源などの項目の評価結果から自動的に算出される

図 5-3 CASBEE-建築(新築)の自主評価結果(南街区)