

江東区大規模データセンター建設計画における 話し合いガイドライン（区民向け）

—事業者と円滑に話し合いを進めるためのガイド—



令和8年3月

江 東 区

はじめに

江東区は、江東区都市計画マスタープラン2022で、持続的に発展する共生都市を目指しており、地域で暮らす皆さまが、安心して毎日を過ごせることを何より大切にしています。

一方で、最近は大規模なデータセンターが住宅地で計画される事案も増えてきており、近接にお住いの方から不安や心配な声も頂いている状況もございます。

現在の法律では、建設計画が基準を満たしている場合、建設は可能となっています。しかしだからこそ、事業者との十分な話し合いや、建設に対する一定の理解が大切であると考えています。

江東区は、皆さまの声に丁寧に耳を傾け、気になる点を一緒に確認しながら進めていきます。また、事業者には、法律を守るだけでなく、地域に寄り添った説明と配慮を繰り返し求めていきます。

このガイドラインでは、不安や疑問を確かめながら話し合いを進めるためのポイントを、データセンターの建設前から稼働後までの各場面で分かりやすくまとめました。

皆さまの安心につながる一助となれば幸いです。

江東区長
大久保朋果



— ガイドラインの目的 —

本ガイドラインは、データセンター建設および稼働に際し、近隣住民が抱く主な懸念事項を整理し、それぞれの懸念事項に対して住民が事業者と話し合う内容を明確に示すことを目的としています。

周辺的生活環境への影響や疑問点を事業者と十分話し合い、建設後の長期にわたる共生を可能とするための基本的な考え方と、具体的な対応項目を掲載いたしましたので、ぜひご参考としてください。

目 次

I	データセンターについて ・・・・・・・・・・・・・・・・・・	3
1	データセンターについて	
II	近隣住民が抱く懸念について ・・・・・・・・・・・・・・・・・・	5
1	近隣住民と事業者の立場の違い（紛争の要因）	
2	近隣住民の皆様から寄せられている主な懸念	
3	事業者による懸念事項への主な対策案	
III	事業者との話し合いに向けて ・・・・・・・・・・・・・・・・・・	11
1	紛争の解決について	
2	区内の建築計画に対する紛争予防制度について	
3	解決に向けた話し合い	
	(1)計画を把握する時（話し合いのスタート）のポイント	
	(2)説明会・戸別訪問で説明を聞く時のポイント	
	(3)意見や要望を伝え、話し合う時のポイント	
4	話し合いがついたときは…	
5	解決に至らなかったときは…	
IV	資料 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	21
	主な問い合わせ先	
	工事協定書（参考例）	
	江東区大規模データセンターに係る建築計画の早期周知に関する指導要綱	
	江東区大規模データセンターに係る建築計画の早期周知に関する指導要綱取扱基準	

I データセンターについて

1 | データセンターについて

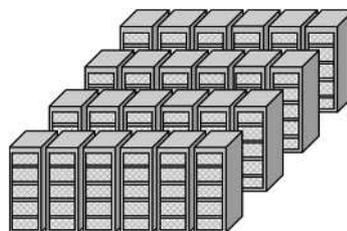
(1) 概要

データセンターとは、インターネット用のサーバーやデータ通信などの装置を設置したり、運用したりすることに特化した建築物の総称です。

出典：日本データセンター協会（JDCC）(<https://www.jdcc.or.jp/activity/datacenter/>)

内部には、サーバーを置くためのラックがずらりと並び、ネットワーク機器を設置するスペースも確保されています。

また、インターネットなど外部と接続できる高速回線や、サーバーを冷やすための冷却装置、大容量の電源設備など、サーバーを運用するために必要な設備が一通りそろっています。



(2) サービスの種類

データセンターのサービス形態として、大きく分けて、スペースを貸し出す「ハウジング、コロケーション」とサーバーもレンタルする「ホスティング、クラウド」があります。

(3) 施設・利用形態の特徴 ※一例であり、異なる場合もあります

○データセンターの機能の例

ネットワークの管理、情報セキュリティ専用施設（NOC：事務室）、サーバー室、電源設備（PDUやUPS）、非常用電源設備、外部と物理的に遮断するセキュリティ室（有人の警備室）などの機能があります。

○建築設備

非常用発電設備、大容量の蓄電池、空調設備、消防設備（自動火災報知システムや二酸化炭素・フロンガスによる消火設備など）などが設置されており、高い耐震・免震構造となっています。

○利用形態

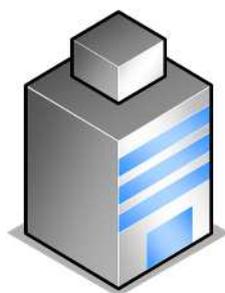
通常、24時間365日運営しています。



(4) 建築基準法上の用途規制の例

(3)の空間構成の一例を基に、ネットワークオペレーションセンターのように、管理や監視する機能があることに着目して「事務所」、サーバーや電源設備、電力分配設備を設置（保管）することに着目して「倉庫」、また機能を部分として考えるのではなくデータセンターの特徴をとらえて事務所や倉庫にも該当しない「その他用途」に類する施設として扱われている事例があります。

○：建てられる用途 ×：建てられない用途		一 中 高	一 住	二 住	準 住	近 商	商 業	準 工	工 業	工 専
事 務 所 等	事務所等の床面積が、3,000㎡以下のもの	×	○	○	○	○	○	○	○	○
	事務所等の床面積が 3,000㎡を超えるもの	×	×	○	○	○	○	○	○	○
倉 庫	倉庫業を営まない倉庫の床面積が、3,000㎡以下のもの	×	○	○	○	○	○	○	○	○
	倉庫業を営まない倉庫の床面積が、3,000㎡を超えるのもの	×	×	○	○	○	○	○	○	○
	倉庫業を営む倉庫	×	×	×	○	○	○	○	○	○



※区 HP の「用途地域の案内」ページ（ことマップ）→



(5) 江東区要綱における大規模データセンターの定義

データセンターの用に供する部分の床面積が延べ面積の過半を占め、建築物の高さが10メートルを超え、かつ、延べ面積が3,000平方メートルを超えるものを、大規模データセンターとしています。

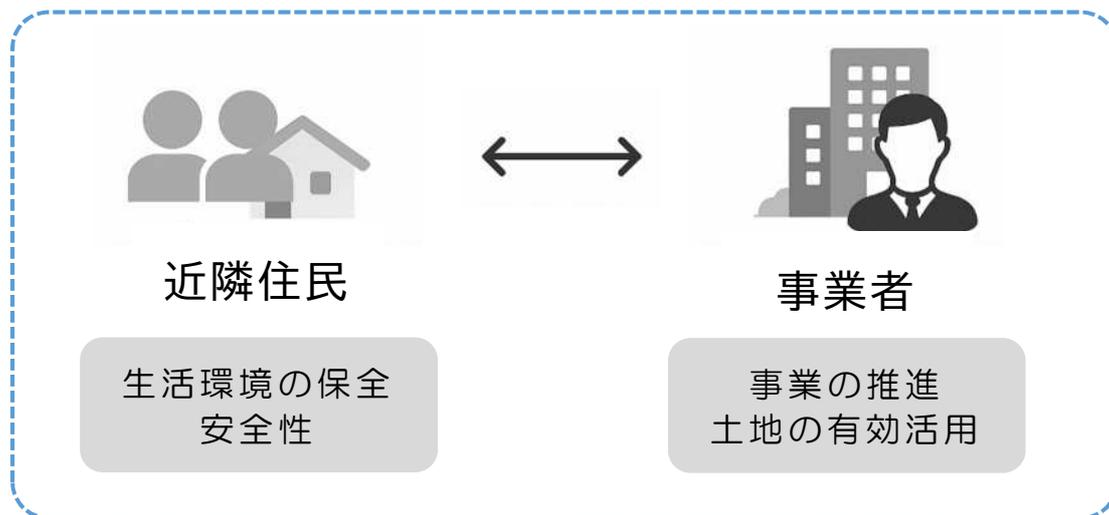
※ 既存の大規模データセンターに増築する場合、又は、増築後に大規模データセンターとなる場合は、増築部分の高さが10mを超え、かつ、延べ面積が2,000平方メートルを超える建築物が対象となります。

※ 大規模の修繕、大規模の模様替え又は用途変更のみを行う建築物は対象となりません。

Ⅱ 近隣住民が抱く懸念について

1 | 近隣住民と事業者の立場の違い（紛争の要因）

近隣住民と事業者との立場の違いから、計画に対する考え方が異なることにより、紛争に至ることがあります。



(1) 事業の目的について

事業者：データセンターは、社会インフラとしてデジタルサービスや地域経済を支える重要な役割を担っています。安定した通信やクラウドサービスを提供するため、継続的かつ確実な事業運営を目的として計画しています。

住民：データセンターが社会的に重要な施設であることは理解していますが私たちにとって最優先なのは、これまで築いてきた静かで安心できる生活環境が維持されることです。

(2) 法的手続きの認識について

事業者：建設および運用にあたっては、建築基準法、環境関連法令、騒音・振動規制など、すべての関係法令を遵守することを前提としています。法令で定められた基準を満たすことで、安全性や環境への配慮は確保されていると認識しています。

住民：法令に適合していることは必要条件だと思いますが、それだけで不安が解消されるわけではありません。実際の生活への影響について、より具体的な説明を求めたいと感じています。

(3) 立地の選定について

事業者：電力供給の安定性、通信インフラへの近接性、災害リスクなどを総合的に検討した結果、当該地が事業運営上合理的であると判断しました。
都市部に近い立地は、サービス品質の確保にもつながります。

住 民：なぜ住宅地に近い場所が選ばれたのか、十分に納得できる説明が必要だと考えています。
他に選択肢はなかったのか、住民への影響はどの程度考慮されたのかが気になります。

(4) 説明の専門性の高さについて

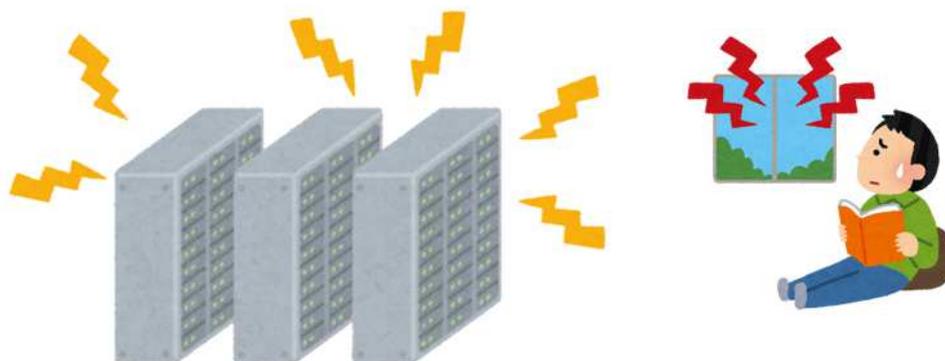
事業者：専門性の高い施設であるため、技術的な説明が難しくなることもあります。事業内容や安全対策については、可能な限り分かりやすくお伝えする努力が必要であると考えています。

住 民：専門用語が多く、説明を受けてもイメージしにくい部分があります。
排熱や騒音、非常時の対応など、日常生活に直結する点について、もっと具体的でわかりやすい説明をしてほしいと感じています。

(5) 生活環境への影響について

事業者：排熱、騒音、非常用発電機の稼働、電磁的影響などについては、関係法令の基準を満たす設計としたり、設計上の工夫や適切な管理を行うことで、周辺的生活環境への影響をできる限り減らします。

住 民：事業者にとっては「基準内」「許容範囲内」の影響でも、私たちにとっては毎日の生活に積み重なる問題です。わずかな排熱や騒音でも、長期的には大きなストレスになる可能性があります。



2 | 近隣住民の皆様から寄せられている主な懸念

大規模な建物が建つことによって、日当たりが悪くなったり、テレビ電波の受信に影響がでたり、工事中の騒音や振動、工事車両の通行等によるトラブルが起きる場合があります。

また、大規模データセンターにおいては、大量のサーバーや通信機器等を設置するための建物であるため、通常の建築物とは異なる懸念事項として、以下のものが挙げられます。

(1) 発生する熱の影響(排熱)

- ・夏場に家のまわりがさらに暑くなり、健康への影響が心配。
- ・自宅の窓付近で、最大何℃くらい上昇する可能性があるのか。
- ・発生する熱を減らす工夫をしているのか。

(2) 設備の音がうるさくないか(騒音)

- ・夜に室外機などの音が聞こえて眠れないのではないのか。
- ・低周波音の発生による健康影響が心配。
- ・室外機や発電機の運転音が響く場合があるのではないのか。

(3) 振動が伝わらないか(振動)

- ・大きな振動が発生する機器は設置されるのか。
- ・大きな室外機などの振動が伝わる可能性があるのではないのか。

(4) 排気のおいや煙(ばい煙)

- ・窓を開けたときににおいが入らないか。排気口はどこか。
- ・非常用発電機の点検時に一時的に排気ガスが出るのではないのか。
- ・どのくらいの頻度で非常用発電機が稼働するのか。

(5) 環境への負担(CO₂排出など)

- ・大量の電気を使用することで、CO₂が増えて環境に悪影響が出ないか。
- ・省エネの取り組みをしているのか。

(6) 電磁波は大丈夫か(電磁波)

- 身体に影響のある電磁波は発生しないか。
- 家の近くで強い電磁波が発生しないか心配。



(7) 地震や水害に強いのか(災害対策)

- 地震で建物や設備が倒れたりしないか。
- 浸水しない、もしくは浸水しても大丈夫な対策をしているか。
- 液状化の可能性がある地域では建物が沈む心配があると聞いているが、対策はされているか。



(8) 燃料の保管は安全か(危険物管理)

- 大量の電子機器や設備が設置されると思うが、火災の心配はないか。
- 非常用発電機の燃料が漏れたりしないか。
- 非常用発電機では軽油、重油などを大量に保管すると聞いているが、安全に管理されるか不安だ。

(9) 防犯や管理はしっかりしているのか(施設管理・セキュリティ対策)

- 夜に暗い場所ができないか。
- 不審者が入りやすくないか。
- 機密情報によっては、テロの標的になるのではないか。

(10) 建てた後も丁寧に対応してくれるのか(維持管理)

- 熱や音の問題が起きたときに、相談できる窓口は用意されるのか。
- 設備の点検で音や排気が出る場合、事前に知らせてもらえるのか。
- 計画で配慮された内容が、管理者が変わると説明が引き継がれないケースがあると聞いている。

(11) その他の懸念事項

- データセンターが大量に電気を使用することで、地域の電力供給に影響はないのか。
- 地域貢献になるような取り組みはないのか。

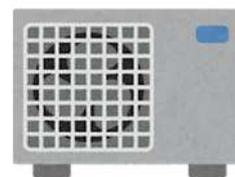
3 | 事業者による懸念事項への主な対策案

事業者は、計画地周辺の生活環境への影響を可能な限り抑えることを重要な課題として認識しています。

事業者として法令遵守はもとより、住民の皆さまから寄せられる不安や懸念の声に真摯に向き合い、可能な限り配慮と工夫を重ねる姿勢で検討を進めていただいております。下記に対策案の例を記載しましたので、今後の事業者との話し合いの参考にしてください。

(1) 熱の対策(排熱)

- ・省エネ型の機械を使い、出る熱の量を減らします。
- ・建物の位置を住宅から離します。
- ・室外機などは熱が住宅に向かないように配置します。
- ・必要に応じて、熱の広がり方をシミュレーションで確認します。



(2) 音の対策(騒音)

- ・静かなタイプの設備を使用します。
- ・音が出る機械には消音装置を取り付けます。
- ・設備置き場周囲に防音壁や防音ルーバーを設置します。

(3) 振動の対策

- ・外部に設置する機器に防振架台を使って振動を抑えます。
- ・振動規制法などの規制対象の機械がある場合は、対策を講じて説明します。

(4) におい・煙の対策(ばい煙)

- ・非常用発電機の排気口は住宅と反対方向へ設置します。
- ・排気を浄化する装置を取り付けます。
- ・非常用発電機の点検や試運転は事前にお知らせします。

(5) 環境配慮(CO₂削減・省エネ)

- ・太陽光発電や非化石電力の購入など、再生可能エネルギーを導入します。
- ・省エネ機器を使い、エネルギーの無駄を減らします。

(6) 電磁波の対策

- ・健康に影響を与えるレベルの電磁波が建物外に出ないように管理します。

(7) 地震・水害への備え(災害対策)

- ・都や区の公表する災害関連情報を確認し、地域の特性を理解します。
- ・地震に強い構造や免震構造を採用します。
- ・止水板・排水ポンプの設置などの浸水対策を行います。
- ・重要設備は浸水しない高さに設置します。



(8) 燃料の安全管理(危険物管理)

- ・非常用発電機の燃料は、消防法や建築基準法に基づき安全に保管します。
- ・敷地内に貯蔵する危険物の種類や量を説明します。

(9) 防犯と管理体制の強化

- ・敷地内に照明・防犯カメラ・警備室を設置します。
- ・管理体制について開示可能な範囲で説明します。



(10) 建設後の維持管理

- ・管理者が変わっても、それまでの説明内容を確実に引き継ぎます。
- ・近隣住民用の相談窓口を設置します。
- ・設備点検や法定検査を確実に実施します。
- ・非常用発電機の点検について事前周知を徹底します。
- ・排熱や騒音を定期的に測定するなどして確認し、必要な改善を行います。

(11) その他の対応

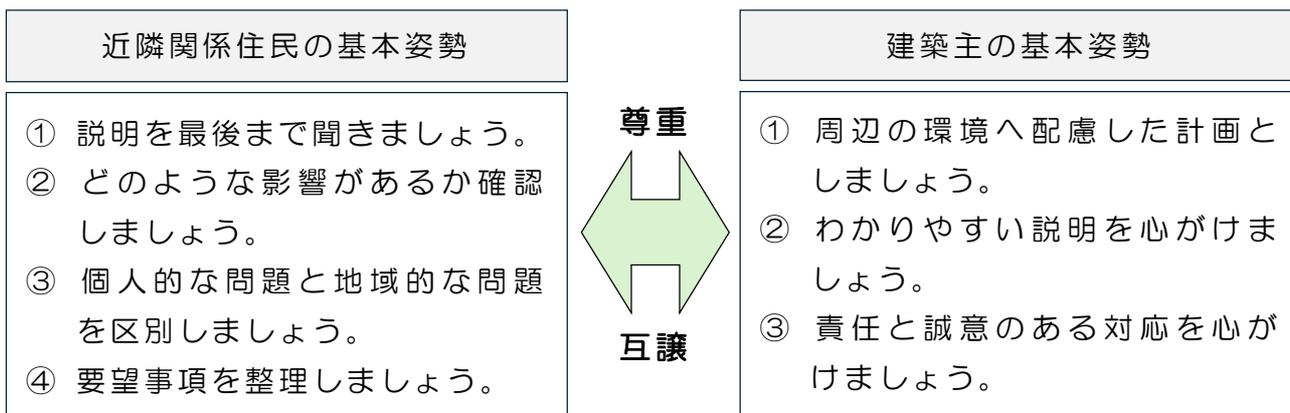
- ・建設前に、電力会社と供給可能な範囲内で受電契約を締結するため、一般家庭など地域の電力を奪うことはありません。
- ・地域貢献の取り組みとして、災害時の電源供給や災害用物資の備蓄を行います。

Ⅲ 事業者との話し合いに向けて

1 | 紛争の解決について

建築紛争は、民事上の問題（私人間の生活関係において生じる諸問題）です。そのため、当事者間の自主的な話し合いにより解決することが基本です。

解決するためには  双方の話し合いが基本です。



2 | 区内の建築計画に対する紛争予防制度について

① 江東区中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例

延べ面積が 10,000 m²以下の建築計画について、建築紛争を未然に防ぐための「早期の計画説明義務」や当事者間で話し合いつかない時のための「区が中立的立場で調整する仕組み」を設けています。

② 東京都中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例

延べ面積が 10,000 m²を超える建築計画について、建築紛争を未然に防ぐための「申し出のあった近隣関係住民への説明義務」や当事者間で話し合いつかない時のための「都が中立的立場で調整する仕組み」を設けています。

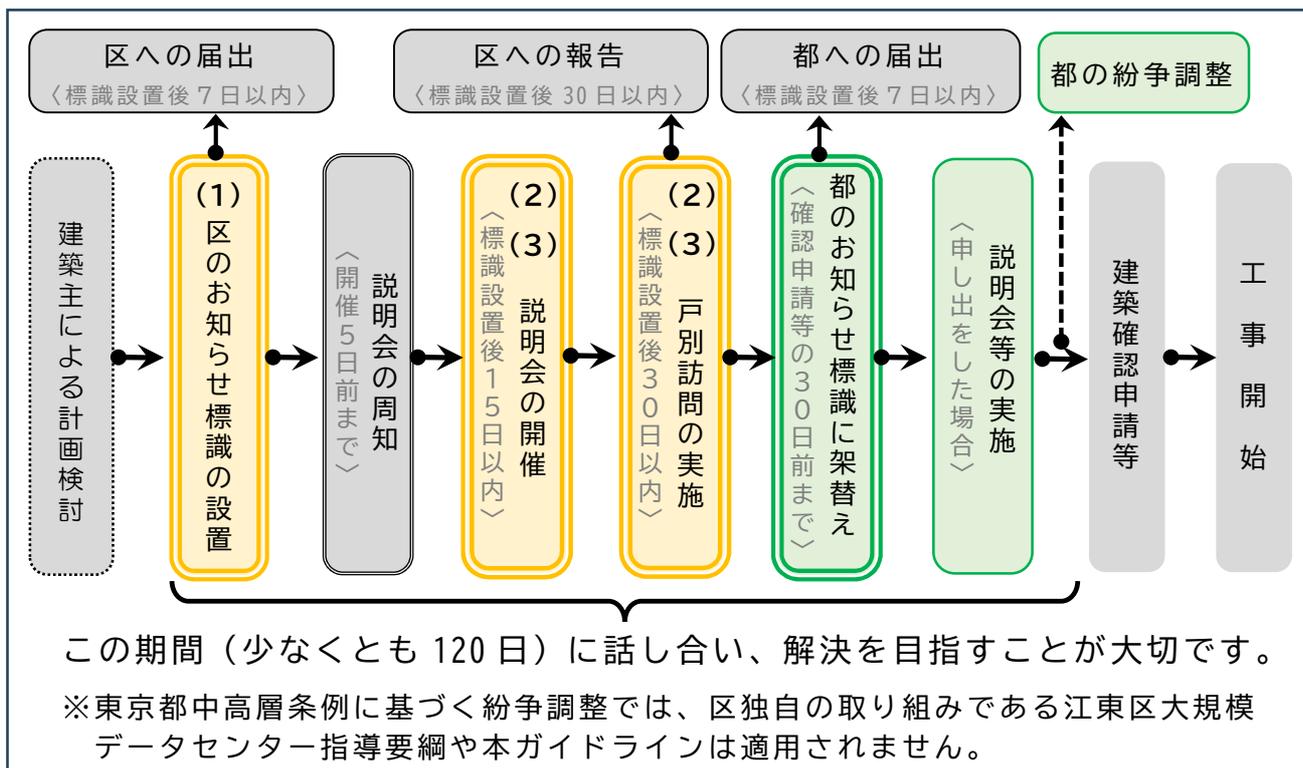
③ 江東区大規模データセンターに係る建築計画の早期周知に関する指導要綱 ※区独自の取り組み

本要綱は、大規模データセンターの建設に対する区民の皆様の不安をできる限り解消するため、区独自の取り組みとして「より早期の計画周知」や「周辺の生活環境への配慮事項の明示」を指導することで、近隣関係住民が計画への理解を進めるための話し合いを促すことを目的としています。

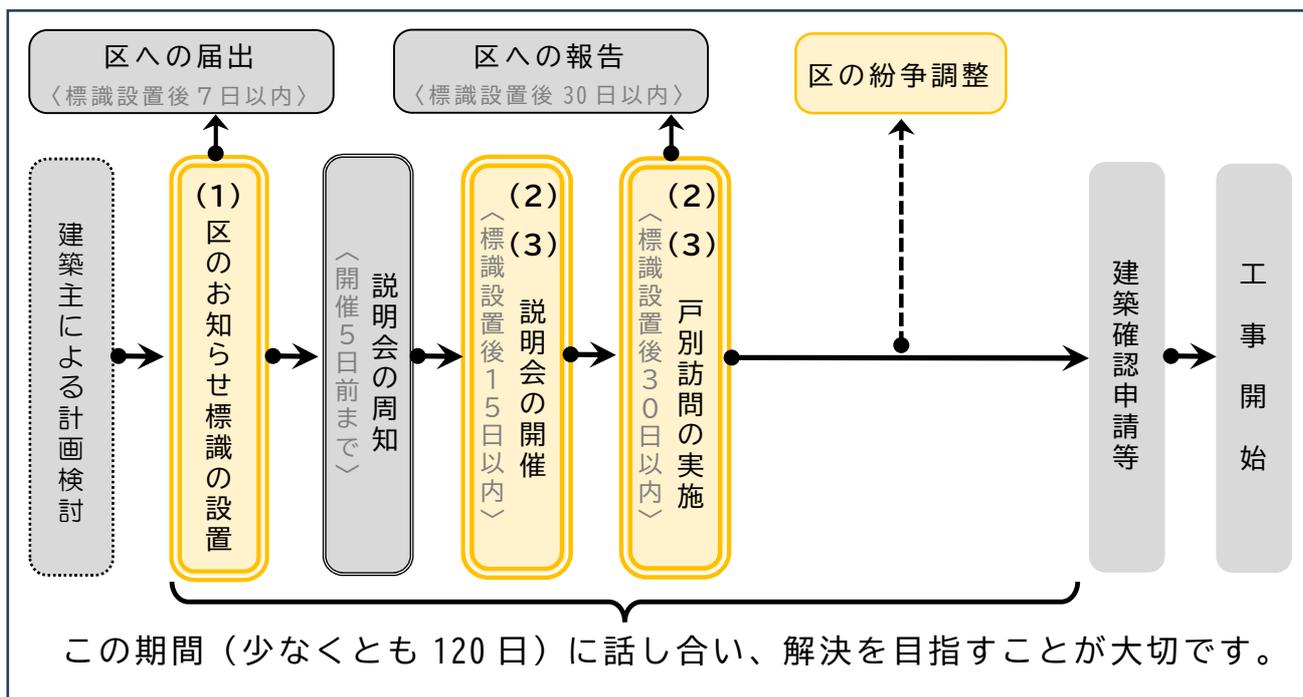
3 | 解決に向けた話し合い

紛争の解決に向けた話し合いのおおまかなスケジュールは以下のとおりです。この中で、重要なポイントとなるのは、(1)計画を把握する時（話し合いのスタート）、(2)説明会・戸別訪問で説明を聞く時、(3)意見や要望を伝え、話し合う時、です。

＜延べ面積が 10,000 m²を超える計画の場合＞



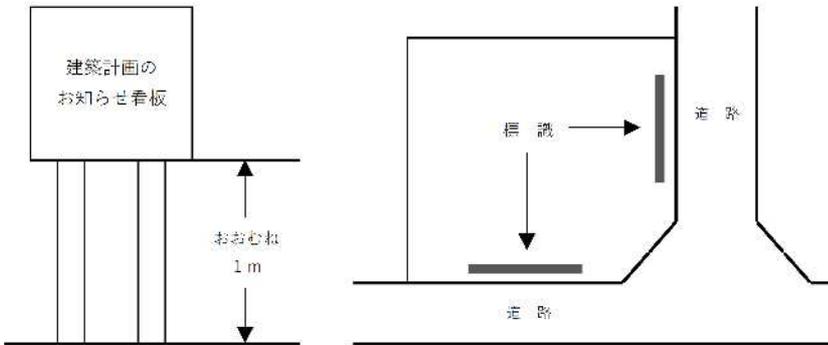
＜延べ面積が 10,000 m²以下の計画の場合＞



(1) 計画を把握する時（話し合いのスタート）のポイント

【標識が設置されたら、計画概要や連絡先などを確認しましょう】

＜お知らせ標識の設置場所＞



※建築敷地が2面以上の道路に接するときは、それぞれの道路に接する部分に設置されます。

＜延べ面積 10,000 m²超の標識＞

建築計画のお知らせ			
建築物の名称			
建築敷地の地名地番			
建築物の概要	用途	敷地面積	m ²
	建築面積	延べ面積	m ²
	階数	地上階/地下階	高さ
着工予定	年月	標識設置年月日	年月日
建築主	(住所) (氏名)	電話	()
設計者	(住所) (氏名)	電話	()
外観図	外観図	配置図	
○ この標識は、江東区大規模データセンターに係る建築計画の早期周知に関する指導要綱第5条第1項の規定により設置したものです。			説明会の日程
○ 上記建築計画についての説明の申出は下記へ御連絡ください。			日時
(連絡先) 連絡先 電話()			場所
			担当者名

＜延べ面積 10,000 m²以下の標識＞

建築計画のお知らせ			
建築物の名称			
建築敷地の地名地番			
建築物の概要	用途	敷地面積	
	建築面積	延べ面積	
	構造	基礎工法	
階数	地上階/地下階	高さ	m
着工予定	年月日	完了予定	年月日
建築主	(住所) (氏名)	電話	()
設計者	(住所) (氏名)	電話	()
施工者	(住所) (氏名)	電話	()
標識設置	年月日	平成	年月日
<small>・この標識は江東区中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例第5条第1項の規定により設置したものです。 <small>・上記建築計画についての説明の申出は下記へ御連絡下さい。</small> (連絡先) 連絡先 電話() 担当者 </small>			

建築計画のお知らせ			
建築物の名称			
建築敷地の地名地番			
建築物の概要	用途	敷地面積	
	建築面積	延べ面積	
	構造	基礎工法	
階数	地上階/地下階	高さ	m
着工予定	年月日	完了予定	年月日
建築主	(住所) (氏名)	電話	()
設計者	(住所) (氏名)	電話	()
施工者	(住所) (氏名)	電話	()
標識設置	年月日	平成	年月日
<small>・この標識は東京都中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例第5条第1項の規定により設置したものです。 <small>・上記建築計画についての説明の申出は下記へ御連絡下さい。</small> (連絡先) 連絡先 電話() 担当者 </small>			

建築確認申請等の30日前(一部15日前)までに、東京都中高層条例の標識に架け替えられます。

お知らせ標識の設置が話し合いのスタートになります。



-----【要綱第5条】お知らせ標識の設置-----

< 標識の設置場所 >

建築敷地の道路に接する部分に、地上から標識の下端までの高さが、おおむね1 mとなるように設置されます。

-----【要綱第6条】標識の設置期間-----

< 延べ面積が10,000㎡を超える計画 >

- 建築確認申請等の120日前～30日前まで、江東区大規模データセンター要綱の標識が設置されます。
- 建築確認申請等の30日前～工事完了検査の申請日まで、東京都中高層条例の標識が設置（架け替え）されます。

< 延べ面積が10,000㎡以下の計画 >

- 建築確認申請等の120日前～工事完了検査の申請日まで、江東区中高層条例の標識が設置されます。

-----【要綱第7条】標識の設置届-----

< 標識設置届の提出 >

お知らせ標識が設置された後、建築主は7日以内に、区に対して「標識設置届」に以下の建築計画書と生活環境配慮資料を添付して提出することになっています。

※近隣関係住民に配布される資料と体裁が異なる場合があります。

📄 建築計画書（以下の内容が記載された計画概要書や各種図面）

- (1)大規模データセンターの敷地の形態及び規模、敷地内における大規模データセンターの位置並びに付近の建築物の位置の概要
- (2)大規模データセンターの規模、構造及び用途
- (3)大規模データセンターの屋外に設置する建築設備のうち、排熱、騒音、ばい煙等を発生させるおそれのあるもの(空調室外機、冷却塔等)の位置及び概要
- (4)大規模データセンターの建築に係る工期

- (5)大規模データセンターの管理方法及び運営方法
- (6)その他区長が必要と認める事項

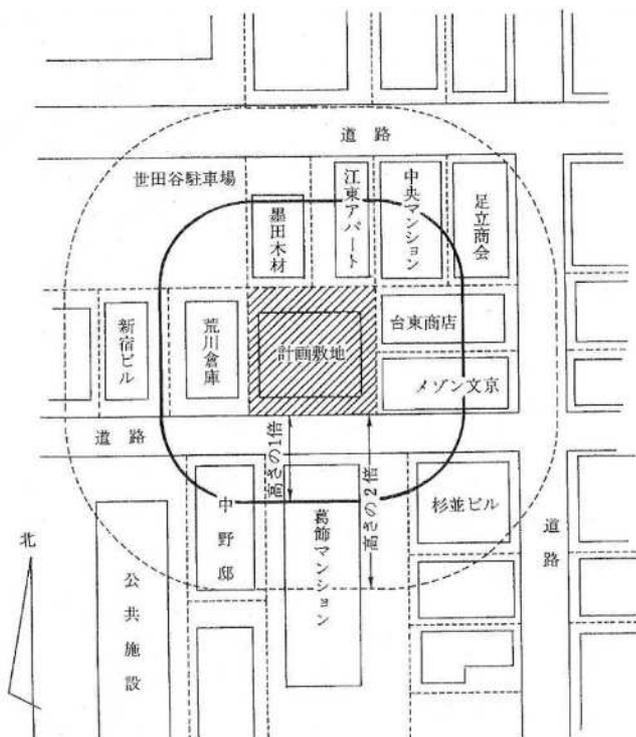
🏠生活環境配慮資料

大規模建築物であることによる、日照・採光阻害やプライバシー侵害等の他、データセンターであることに対し住民の方が不安に感じている、環境影響（排熱、騒音、振動、ばい煙、CO₂排出、電磁波）、安全面（災害対策、危険物管理）、運用面（施設管理・セキュリティ対策）等の生活環境配慮事項について、計画の存する地域の実情を考慮して作成された、以下の説明資料

- (1) 近隣関係住民の範囲等を表示した日影図（地表面）
- (2) 緑化計画図（着色）
- (3) 完成予想図（着色）
- (4) 生活環境配慮に関する資料（配慮した内容等が記載されます）

（２）説明会・戸別訪問で説明を聞く時のポイント

【建築主に説明を求めている範囲】



※敷地の一部が範囲にかかれば対象となります。

隣接関係住民

※区の紛争予防制度のみ
計画建物の高さの1倍の水平距離の範囲内に居住する者

➡ 建築主に申し出なくても、説明会
又は戸別訪問(説明会を欠席した
場合)で説明を受けられます。

近隣関係住民

計画建物の高さの2倍の水平距離の範囲内の土地又は建築物に関して権利を有する者と居住する者、計画建物による電波障害の影響を著しく受けると認められる者

➡ 建築主に申し出ること、説明
を受けることができます。

【説明を聞く時のポイント】

説明項目ごとの聞き方のポイントは、次とおりです。

○敷地や建物について

1	敷地の形態・規模、 建物の位置	計画建物の配置と自分の建物の位置を確認する。 →日照や風害、プライバシー、騒音等への影響。
2	建物の規模・構造・ 用途	建築面積、床面積、高さ、外観はどの程度であるか。 構造は何か。用途は何か。→日照や風害等に影響。
3	建物の形態・意匠・ 色彩	建物がどの様なデザインになるか。まちなみはどう 変わるか。→景色やまちの雰囲気等に影響。

○生活環境への影響について（大規模建築物に共通すること）

1	日照・採光阻害	どの程度の日影が生じるのか。日照を受けていなくても、建物が近接していると暗くなる場合がある。
2	風害	風環境変化への対策は検討しているか。
3	電波障害	TV等の電波対策はどうなっているのか。
4	プライバシー侵害	窓、屋上やバルコニー等からのプライバシー対策はなされているか。
5	緑化計画	自宅や道路から見える部分に、どんな緑化がされるのか。
6	廃棄物(ごみ)処理	収集面、衛生面の管理はどうなっているのか。

○データセンター特有の影響について ※P.7~8 もご参照ください

1	環境影響	排熱、騒音、振動、ばい煙、CO ₂ 排出、電磁波の影響はどの程度か。どの様な対策がなされているか。
2	安全面	災害対策や危険物管理はどうなっているか。
3	運用面	施設の維持管理やセキュリティ対策はどうなっているか。利用者や車両はどの程度か。

☞ 周辺の生活環境への影響を正しく把握するため、具体的な資料や根拠の提示を求めましょう。

☞ 懸念事項の解消や理解を深めるため、わからないことは質問しましょう。

☞ 説明内容を十分に検討し、要望事項がある場合は文書等にまとめましょう。

☞ 近隣の方が集まって話し合うことにより、自分一人では気付かなかった点が見えてくる場合があります。

-----【要綱第8条】説明会の開催-----

建築主は、お知らせ標識の設置日から15日以内に隣接関係住民に対して説明会を開催し、建築計画や周辺的生活環境への配慮事項などについて説明することになっています。

なお、説明の際は少なくとも以下の資料が配布されます。

- | |
|---|
| (1) 計画概要、(2) 案内図、(3) 配置図、(4) 各階平面図、
(5) 四方立面図、(6) 近隣関係住民の範囲等を表示した地表面の日影図 |
|---|

説明会の開催日時、場所等については、開催日の5日前までに、隣接関係住民に周知されます。なお、説明会には、建築主（法人の場合は、その代表者又は従業者）は、必ず出席するようお願いしています。

また、説明会に欠席した隣接関係住民がいる場合は、戸別訪問による説明が行われます。

- 戸別訪問による説明は、面会で行うこととしていますが、説明を受ける方との協議による説明方法とすることも支障ありません。
- 分譲マンションに対する説明は、建築主と管理組合が協議して、居住者への説明方法を定めることを求めています。（建築主が協議した相手の氏名と協議内容を記録）
- 賃貸マンション・店舗・テナントビル等については、建築主が管理者に説明・協議のうえ、居住者又は使用者への説明方法を定めることを求めています。（建築主が協議した相手の氏名と協議内容を記録）
- 戸別訪問による説明で隣接関係住民が不在等の場合は、建築主が説明のための資料を配布し、日を変えて3回以上訪問することになっています。
- 駐車場・空地・空家等については、建築主から所有者又は管理者に説明をするようお願いしています。

その他の近隣関係住民から申し出があった場合は、建築主は、説明会又は戸別訪問により建築計画について説明を行うことになっています。



(3)意見や要望を伝え、話し合う時のポイント

【建築計画に対する意見や要望を伝え、話し合う時は】

- ☞相手の立場を考慮しましょう
- ☞現実的で具体的な意見や要望を出しましょう
- ☞自分の権利だけでなく妥協点も見出すよう努めましょう

話し合いは、相手の話をよく聴き、内容を理解することから始まります。話し合いは、時として感情的になりがちですが、相手の立場を考慮して冷静に臨むことが円滑な話し合いに繋がります。

話し合いの中で不明な点がありましたら、一つ一つ整理して質問などを行うことが重要ですが、計画の進捗や事業形態によって、説明や回答ができないこともあることを理解しましょう。

近隣住民の皆さまとしては、少しでも影響を軽減したいと考えるのは当然ですが、現実的で具体的な意見や要望にすることが大切です。自分の立場を主張するだけでなく、相手の立場を理解して、根気よく話し合いを続け、時には妥協点も見出すよう努めることが重要です。



説明会等が終わったら

-----【要綱第9条】説明会等の報告-----

説明会又は戸別訪問による説明が行われたら、建築主はお知らせ標識の設置日から30日以内に、区に対して「説明会等報告書」に以下の資料を添付して提出することになっています。

<説明会等報告書の添付資料>

- (1)説明会会議録
- (2)説明会の開催通知書
- (3)説明会の開催通知書を配布した近隣関係住民の名簿
- (4)説明会出席者名簿の原本
- (5)説明した近隣関係住民の名簿
- (6)説明会又は戸別訪問で使用した資料

※一定期間内に隣接関係住民に少なくとも一度説明を行ったことの報告であり、説明の終了報告ではありません。

4 | 話し合いがついたときは…

話し合いがついた場合は、後日のトラブル防止のため、合意内容を文書等で取り決めておくことが大切です。文書の形式は、建築主が「念書」を住民に提出する方法や近隣関係住民代表、建築主及び工事施工者が署名押印する「合意書」、「覚書」や「工事協定書（P.23 に参考例）」を取り交わす方法等があります。



5 | 解決に至らなかったときは…

当事者間で話し合いがつかない場合、区又は都が中立的な立場に立って調整する「あっせん」「調停」の制度により、話し合いのサポートを行います。

区の各制度の概要は以下のとおりです。

※延べ面積が10,000㎡を超える計画の場合は、都の各制度をご利用いただけます。詳細は都HPをご確認ください。→→→→→→→→→→
(都の各制度に、区独自の取り組みである江東区大規模データセンター指導要綱や本ガイドラインは適用されません。)



(1) 区による調整「あっせん」

近隣関係住民と建築主の双方から紛争調整の申し出があったとき、または一方から紛争調整の申し出があり、相当の理由があると認められるときに、区があっせんを行います。

あっせんでは、区の職員が建築主、近隣関係住民の主張の要点を確かめ、紛争が解決されるように努めます。

あっせんにおける話し合いで解決する見込みがないと認められるときは、あっせんを打ち切り、「調停」によれば解決の見込みがあると認められるときは、「調停」へ移行するよう勧告することがあります。

(2) 区の調停委員会による「調停」

区による「調停」への移行勧告に対し、当事者双方が受諾したとき、又は当事者の一方が受諾し区が相当の理由があると認めた場合、区が「江東区建築紛争調停委員会」の意見を聴きながら調停を行います。

※調停委員会は、区長が委嘱する法律、建築又は環境等の分野に関し優れた知識及び経験を有する委員から構成されています。

〈注〉区の紛争調整制度で扱うことができないもの

- ① 土地の所有権、私道の通行権、契約等民事上に関する事
- ② 人間関係、過去の問題、当事者の感情的な問題
- ③ 金銭補償、営業補償に関する事
- ④ 資産価値に関する事
- ⑤ 違反建築物に関する事

(3) 裁判による解決

あっせんや調停でも合意に至らない場合、最終的には民事上の問題として、裁判や調停などの司法の場で解決を図ることが考えられます。

この場合、時間や費用がかかるため、できる限り話し合いで解決することが望まれます。

IV 資料

主な問い合わせ先

内容	担当（連絡先）	WEB サイト
都市計画 に関すること	江東区 都市整備部 都市計画課 都市計画担当（都市計画） TEL03-3647-9454	
都市景観 に関すること	江東区 都市整備部 都市計画課 都市計画担当（都市景観） TEL03-3647-9183	
建築物の確認・ 許認可申請 に関すること	江東区 都市整備部 建築課 ① 建築係 TEL03-3647-9743 ② 構造係 TEL03-3647-9745 ③ 設備係 TEL03-3647-9749	
	【建築物の確認・許認可申請関係】 *延べ面積が 10,000 m ² を超える場合 東京都 都市整備局 市街地建築部 建築指導課 ①指導担当 TEL03-5388-3372 TEL03-5388-3373 ②構造担当 TEL03-5388-3363 ③設備担当 TEL03-5388-3364	

建築紛争の 予防・調整 に関すること	<p>【江東区中高層条例、江東区大規模データセンター指導要綱に関すること】</p> <p>江東区 都市整備部 建築調整課 建築紛争係</p> <p>TEL 03-3647-9767</p>	
	<p>【東京都中高層条例に関すること】</p> <p>東京都 都市整備局 市街地建築部 調整課 建築紛争調整担当</p> <p>TEL 03-5388-3377</p>	
地球温暖化 に関すること	<p>江東区 環境清掃部 温暖化対策課 環境調整係</p> <p>TEL 03-3647-6124</p>	
騒音・振動 に関すること	<p>江東区 環境清掃部 環境保全課 指導係</p> <p>TEL 03-3647-6147</p>	



工事協定書（参考例）

工 事 協 定 書

第1条（目的）

この協定書は、江東区〇〇〇丁目〇〇番〇に建築予定の建築物（以下「本件建築物」という。）について、近隣住民（以下「甲」という。）と建築主〇〇〇（以下「乙」という。）及び施工者〇〇〇（以下「丙」という。）との間の協定事項を確認し、各条項の誠意ある履行を約定するために作成する。

第2条（建設計画）

乙は建設する本件建築物の規模、用途、構造、および配置とする。今後、本件建築物について甲に影響を与える設計変更をする場合には、あらかじめ甲の了解を得るものとする。

第3条（工事期間）

本件建築物の工事期間は、令和〇年〇月〇日から令和〇年〇月〇日までとする。ただし、工事が期限内に完了しないと判明したときは、早急に甲、乙、丙で協議のうえ予定期間を変更する。

第4条（作業時間）

（1）本件建築物の工事の作業時間は、午前〇時から午後〇時までとする。ただし、やむを得ない事由がある場合には、甲の承諾を得て時間を延長することができる。

（2）日曜日および祝日は、工事を行わないこととする。ただし、安全措置上、急を要する場合はこの限りではない。

第5条（基礎工事）

丙は、基礎工事を低騒音、低振動工法の〇〇にて行い、根切り工事についてもシートパイルなどを設置して隣家の安全対策をとること。

第6条（危害防止措置）

丙は、工事中、甲の建物及び付属物を破損しないよう仮囲い、朝顔、養生棚、金網およびシートなどを設け、安全かつ十分な対策を講じて作業を行うものとする。また、工事関係者は、甲に対し、防火、防犯、風紀及び衛生上のトラブルを起こさぬようにし、万一発生した場合は迅速に処理解決するものとする。

第7条（工事関係車両対策）

丙は、工事用車両の出入りにつき、常時誘導員を配置して安全をはかるものとする。特に幼稚園児および学童の登下校時については、交通安全に最善の措置をとること。

第8条（家屋などの破損）

（1）丙は、本件工事に起因して、家屋損害を与えたときは、乙と連帯して損害賠償の責任を負うものとし、重大な人身事故及び物件事故の場合は、工事を一時中止して必要な措置をとることとする。

（2）丙は、工事着手前に甲の立会いのうえ、近隣各戸の現状調査を行い、現況写真など必要な資料を甲・丙にて保管する。

第9条（道路の清掃）

丙は、本件工事により道路上あるいは甲の敷地内に落ちたゴミ、資材の破片、土砂等は適時清掃し、道路上に資材などを放置しないこと。

第10条（連絡体制）

丙は、本件工事に伴う付近住民からの苦情及び被害などの処理を円滑にするため、作業現場に常駐する責任者をおく。

現場責任者	〇〇〇〇〇	電話番号	〇〇〇〇
甲の連絡担当者	〇〇〇〇〇	電話番号	〇〇〇〇

第11条（協定書の取扱い）

本協定書に定めのない問題が生じた場合には、甲、乙、丙は相互に誠意をもって協議のうえ解決する。

以上、甲、乙、丙において円満協議のうえ決定した事項であり、各自が互いに誠意と責任をもって、本協定書を遂行することとする。よって各々捺印し協定した事を証するとともに、後日の証とするため、各々がその一通を保有することとする。

令和〇〇年〇〇月〇〇日

甲 近隣住民 住所
氏名 ⑩

乙 建築主 住所
氏名 ⑩

丙 施工者 住所
氏名 ⑩

江東区大規模データセンターに係る建築計画の早期周知に関する 指導要綱

令和7年12月15日

7江都調第801号

(目的)

第1条 この要綱は、区内において大規模データセンターを建築しようとする建築主に対し、当該建築に係る計画を早期に公表するよう指導することにより、良好な近隣関係を保持し、もって地域における健全な生活環境の維持及び向上に資することを目的とする。

(定義)

第2条 この要綱において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

(1) データセンター インターネット用のサーバー又はデータ通信、固定電話、携帯電話、IP電話（インターネットプロトコルを用いて音声伝送を行うことにより提供する電話の役務をいう。）等の装置を設置及び運用する用途に特化した建築物（建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第1号に規定する建築物をいう。以下同じ。）その他これに類する建築物をいう。

(2) 大規模データセンター データセンターの用に供する部分の床面積が延べ面積の過半を占めるものであって、建築物の高さが10メートルを超え、かつ、延べ面積が3,000平方メートルを超えるものをいう。

(3) 延べ面積 建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第2条第1項第4号に規定する延べ面積をいう。

(4) 建築物の高さ 建築基準法施行令第2条第1項第6号に規定する建築物の高さをいう。

(5) 建築主 大規模データセンターに関する工事の請負契約の注文者又は請負契約によらないで自らその工事を行う者をいう。

(6) 近隣関係住民 次に掲げる者をいう。
ア 建築主が計画する大規模データセンターの敷地境界線から当該大規模データセンターの高さの2倍の水平距離の範囲内にある土地

又は建築物に関して権利を有する者及び当該範囲内に居住する者

イ 当該大規模データセンターによる電波障害の影響を著しく受けると認められる者

(7) 隣接関係住民 近隣関係住民のうち、当該大規模データセンターの敷地境界線から当該大規模データセンターの高さと等しい水平距離の範囲内に居住する者をいう。

(区長の責務)

第3条 区長は、建築主に対し、近隣関係住民に大規模データセンターの建築計画を分かりやすく説明するよう求めることにより、建築主と近隣関係住民双方が十分な理解を得られるよう努め、もって良好な近隣関係を保持し、地域における健全な生活環境の維持及び向上を図るものとする。

(建築主の責務)

第4条 建築主は、自らが計画している大規模データセンターの存する地域の特性を把握し、周辺の生活環境に配慮した建築計画を作成するとともに、近隣関係住民に当該建築計画を早期に周知し、十分な理解を得られるよう努めるものとする。

(標識の設置)

第5条 区長は、建築主が大規模データセンターを建築しようとするときは、近隣関係住民に建築計画の周知を図るため、当該建築敷地の見やすい場所に建築計画のお知らせ（別記第1号様式。以下「要綱標識」という。）を設置するよう指導するものとする。

2 要綱標識の大きさは、縦横それぞれ90センチメートル以上とし、要綱標識は、建築敷地の道路に接する部分（建築敷地が2以上の道路に接するときは、それぞれの道路に接する部分）に、地面から要綱標識の下端までの高さがおおむね1メートルになるように設置するものとする。

3 建築主は、要綱標識の設置に当たって

は、風雨等により容易に破損又は倒壊しない方法で設置するとともに、設置期間中に記載事項が不鮮明にならないよう維持管理するものとする。

4 前3項の規定にかかわらず、建築主は、江東区中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例（昭和53年12月江東区条例第33号。以下「区条例」という。）の適用を受ける大規模データセンターを建築しようとするときは、区条例第5条第1項の規定に基づく標識（以下「区条例標識」という。）を設置することにより、前3項の規定による要綱標識の設置に代えることができる。

（標識の設置期間）

第6条 大規模データセンターの標識設置期間は、次の各号に掲げる区分に応じ、当該各号に定めるとおりとする。

(1) 延べ面積が10,000平方メートルを超えるもの 東京都中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例（昭和53年東京都条例第64号。以下「都条例」という。）第5条第1項の規定に基づく標識（以下「東京都標識」という。）を設置しようとする日の遅くとも90日前かつ東京都中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例施行規則（昭和53年東京都規則第159号）第5条第1項各号のいずれかに掲げる手続（2以上の手続を行う場合は、最初の手続）をしようとする日の遅くとも120日前から東京都標識を設置しようとする日の前日までの間

(2) 江東区中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例施行規則（昭和54年3月江東区規則第7号。以下「区条例施行規則」という。）第8条第1項又は第2項に規定する中高層建築物に該当するもの 区条例施行規則第8条第1項各号のいずれかに掲げる手続（2以上の手続を行う場合は、最初の手続）をしようとする日の遅くとも120日前から建築基準法（昭和25年法律第201号。以下「法」という。）第7条第1項に規定する完了検査の申請若しくは法第18条

第20項に規定する工事完了の通知をした日又は法第7条の2第4項に規定する工事が完了した日までの間

（標識の設置届）

第7条 区長は、建築主が第5条第1項の規定により要綱標識を設置したときは、建築計画のお知らせ標識設置届（別記第2号様式）により、要綱標識設置の日（以下「標識設置日」という。）から起算して7日以内に届け出させるものとする。

2 区条例標識を設置する大規模データセンターに係る標識の設置届は、区条例施行規則第11条第1項に定めるところによる。

3 建築主は、第1項又は前項の規定による届出を行う際に、次に掲げる事項を記載した建築計画書を併せて区長に提出するものとする。

(1) 大規模データセンターの敷地の形態及び規模、敷地内における大規模データセンターの位置並びに付近の建築物の位置の概要

(2) 大規模データセンターの規模、構造及び用途

(3) 大規模データセンターの屋外に設置する建築設備のうち、排熱、騒音、ばい煙等を発生させるおそれのあるもの（空調室外機、冷却塔等）の位置及び概要

(4) 大規模データセンターの建築に係る工期

(5) 大規模データセンターの管理方法及び運営方法

(6) 前各号に掲げるもののほか、区長が必要と認める事項

4 前項の建築計画書には、日照又は採光阻害、排熱、騒音、ばい煙、プライバシー侵害その他の生活環境配慮事項の中から当該建築計画の存する地域の実情を考慮して作成した生活環境配慮に関する説明資料を添付するものとする。

（説明会の開催等）

第8条 区長は、建築主が第5条の規定により要綱標識又は区条例標識を設置したときは、標識設置日から起算して15日以内に説明会を開催し、隣接関係住民に対し、前条第3項及び第4項に規定する事項について説明

するよう指導するものとする。

2 建築主は、前項の規定による説明を行うに当たっては、あらかじめ区長と協議し、説明会の開催日時、場所その他説明会の開催に必要な事項を定め、当該開催日の5日前までに掲示するとともに、開催通知の配布等の方法により隣接関係住民に周知するものとする。

3 建築主は、当該説明会を欠席した隣接関係住民に対し、戸別訪問による説明を行うものとする。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。

(1) 隣接関係住民が不在等により説明できない場合等において、建築計画の説明のための資料を配付するとともに、異なる日に3回以上の訪問を行った場合

(2) 隣接関係住民が30日以上の間欠席した場合

(3) 隣接関係住民が説明を受けることを明確に拒否した場合

(4) 前3号に掲げるもののほか、区長が特に理由があると認める場合

4 第1項の規定にかかわらず、建築主は、近隣関係住民からの申出があったときは、建築計画について、説明会の開催又は戸別訪問により、説明をするものとする。

5 建築主（法人にあっては、その代表者又は従業者）は、第1項又は前項の規定により説明会を行うときは、当該説明会に出席するものとする。

6 第2項の規定は、第4項の規定により説明会を開催する場合について準用する。

（説明会等の報告）

第9条 建築主は、前条第1項、第3項又は第4項の規定により説明会又は戸別訪問を行ったときは、標識設置日から起算して30日以内に、要綱標識を設置するものについては説明会等報告書（別記第3号様式）に、区条例標識を設置するものについては区条例施行規則第13条に規定する説明会等報告書に、次に掲げる書類を添えて、区長に報告するものとする。

(1) 説明会会議録（別記第4号様式）

(2) 説明会の開催通知書及び説明会の開催通知書を配布した近隣関係住民の名簿（別記第5号様式）

(3) 説明会出席者名簿の原本

(4) 説明した近隣関係住民の名簿（別記第6号様式。戸別訪問を行った場合に限る。）

(5) 説明会又は戸別訪問で使用した資料（適用除外）

第10条 区長は、生活環境への影響が少なくと認められる地域において建築が計画される大規模データセンターについては、建築主との協議により、この要綱の対象としないことができる。

2 区長は、建築主が前項の規定に基づき適用の除外を求める場合は、適用除外協議書（別記第7号様式）を提出させ、建築主と協議を行うものとする。

（委任）

第11条 この要綱に定めるもののほか、必要な事項は、都市整備部長が別に定める。

附 則

（施行期日）

1 この要綱は、令和8年2月1日から施行する。

（経過措置）

2 この要綱の施行の際現に区条例又は都条例若しくは江東区大規模建築物に係る建築計画の早期周知に関する指導要綱（平成26年6月25日江都調第381号）の規定に基づく標識の設置を行っている建築計画については、この要綱は適用しない。

江東区大規模データセンターに係る建築計画の早期周知に関する指導要綱

取扱基準

令和7年12月15日
都市整備部長決定

(目的)

第1条 本基準は、江東区大規模データセンターに係る建築計画の早期周知に関する指導要綱（令和7年12月15日7江都調第801号。以下「要綱」という。）の取扱いについて定める。

(大規模データセンターとする建築物等)

第2条 大規模データセンターに増築する場合又は増築後に大規模データセンターとなる場合に、当該増築部分の高さが10メートルを超え、かつ延べ面積が2,000㎡を超えるものは、要綱第2条第2号に規定する大規模データセンターに含むものとする。

2 大規模の修繕、大規模の模様替又は用途変更のみを行う建築物は、要綱第2条第2号に規定する大規模データセンターに含まないものとする。

3 第1項に該当する場合の標識の設置期間は、要綱第6条及び江東区中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例（昭和53年12月江東区条例第33号。以下「区条例」という。）、又は東京都中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例（昭和53年東京都条例第64号。）の規定を考慮し、決定するものとする。

(生活環境配慮に関する説明資料)

第3条 要綱第7条第4項に規定する生活環境配慮に関する説明資料は、次に掲げる資料とする。

- (1) 近隣関係住民の範囲等を表示した日影図
- (2) 緑化計画図（着色）
- (3) 完成予想図（着色）
- (4) 生活環境配慮に関する資料（別記第1号様式）

(標識の記載事項の変更等)

第4条 建築主は、大規模データセンターの建築に係る計画を変更したときは、速やかに要綱第5条に規定する標識の記載事項を訂正するものとする。

2 建築主は、前項の規定により標識の記載事項を訂正したときは、標識変更届（別記第2号様式）により、速やかに区長に届け出るものとする。

3 建築主は、建築に係る計画を中止したときは、速やかに標識を撤去するものとする。

4 建築主は、前項の規定により標識を撤去したときは、建築計画中止届（別記第3号様式）により、速やかに区長に届け出るものとする。

5 区条例標識を設置するものは、江東区中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例施行規則（昭和54年3月江東区規則第7号。）第11条第3項から第5項の規定による。

(適用除外)

第5条 区長は、次に掲げる区域において建築が計画される大規模データセンターについて、建築主が要綱第10条第2項に規定する適用除外協議書（以下「適用除外協議書」という。）を提出したときは、要綱第5条から第9条の規定を適用除外とすることができる。

- (1) 有明四丁目
- (2) 若洲一丁目から三丁目まで
- (3) 海の森一丁目から三丁目まで

2 区長は、大規模データセンターの敷地境界線から当該大規模データセンターの高さと等しい水平距離の範囲（以下「説明範囲」とい

う。)が次の条件に該当する場合であって、建築主が適用除外協議書を提出したときは、要綱第8条第1項の規定を適用除外とし、要綱第8条第1項に規定する説明会に代えて、戸別訪問により、隣接関係住民に対し当該建築計画について説明するよう指導するものとする。

(1) 説明範囲の全てが、都市計画法第8条第

1項による工業専用地域の地域内にある場合

(2) 説明範囲の全てが、東雲二丁目8番から15番まで、有明三丁目、辰巳三丁目、青海一丁目から四丁目まで、新木場一丁目から三丁目まで及び夢の島一丁目から三丁目までの区域内にある場合

(3) 説明範囲が前2号の地域及び区域のみにわたっている場合

3 前2項で掲げる区域において建築が計画される大規模データセンターのうち、区条例標識を設置するものは、区条例の規定に基づくものとする。

(その他)

第6条 この基準に定めるもののほか、要綱の運用について必要な事項は、都市整備部長が別に定める。

附 則

この取扱基準は、令和8年2月1日から施行する。

大規模データセンター要綱の手引き・様式等は、区のホームページからダウンロードできます。

>>大規模データセンターに係る建築計画の早期周知について | 江東区HP
<https://www.city.koto.lg.jp/machizukuri/kenchiku/tatemono/hunso/index.html>



The screenshot shows the official website of Koto City, Japan. The page title is '大規模データセンターに係る建築計画の早期周知について' (Regarding Early Notification of Building Plans for Large Data Centers). The page includes a navigation menu with categories like 'くらし・地域', '防災・安全', 'こども・教育', '健康・福祉', '文化・観光・スポーツ', '環境・まちづくり', '産業・しごと', and '区政情報'. The main content area contains the title and a brief introduction. A sidebar on the right offers 'SAME CATEGORY' links, including '建築紛争の予防と調整'. A QR code is located on the right side of the page.

江東区 都市整備部 建築調整課 建築紛争係

〒135-8383 東京都江東区東陽四丁目11番28号 江東区役所 5階30番

TEL 03-3647-9767 / FAX 03-3647-5513

