

# 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の手引き

～はなしあい みんなでつくる まちづくり～

## 目 次

I	はじめに	2
II	用語の説明	2
III	要綱に基づく手続き	
1	お知らせ標識の設置	3
2	説明会の開催	6
3	説明会等報告書の提出	7
4	その他の手続き	7
IV	手続きの流れ	9
V	建築主・設計者の皆様へのお願い	10
VI	近隣関係住民の皆様へのお願い	15
VII	資料	
	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	17
	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	20

要綱の手引き・様式等は、江東区のホームページからダウンロードできます。

江東区トップページ ⇒ 環境・まちづくり ⇒ 建築 ⇒ 建築紛争の予防と調整  
⇒ 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

令和8年1月

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



# I はじめに

---

近年、区内において大規模データセンターの建築計画が増加しております。データセンターが一般になじみのない施設であることから、区民の皆さまより周辺的生活環境への影響を懸念する声や、建築主による丁寧な説明を求める声が多く寄せられています。

江東区では、大規模データセンターの建築に際し、建築計画を早期に公表し、建築主と近隣関係住民が十分話し合う時間を確保することにより、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・向上に資することを目的に、「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」を定めました。

この手引きにより、建築主及び近隣関係住民の皆様が、要綱の趣旨をよくご理解いただくとともに、地域における良好な近隣関係が保たれ、生活環境の維持・向上が図られ、住みよいまちづくりを進めるための手助けとなれば幸いです。

## II 用語の説明

---

### 1 データセンター

データセンターとは、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（類するものを含む）建築物です。

### 2 大規模データセンター

大規模データセンターとは、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です。

※ 既存の大規模データセンターに増築する場合、または、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。

### 3 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する者をいいます。

### 4 近隣関係住民

近隣関係住民は、次のとおりです。

- (1) 大規模データセンターの敷地境界線から、その高さの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及び当該範囲内に居住する者。
- (2) 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。

### 5 隣接関係住民

近隣関係住民のうち、大規模データセンターの敷地境界線からその高さと同じ水平距離の範囲内に居住する者をいいます。

# Ⅲ 要綱に基づく手続き

## 1 お知らせ標識の設置

大規模データセンターを計画したときは、近隣の住民に建築計画を早期に周知するため、「お知らせ標識」を建築敷地の見やすい場所に設置してください。(図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の適用を受ける大規模データセンターを計画したときは、区条例の規定に基づく「お知らせ標識」を設置してください。(図2)

### (1) 標識の設置場所

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)に地上から標識の下端までの高さが、おおむね1mとなるように設置してください。(図3)

また、標識は雨風等のため破損したり、倒壊したりしない方法で設置し、設置期間中に記載事項が不鮮明にならないように維持管理してください。

### (2) 標識の設置期間

標識の設置期間は、表1のとおりです。

表1 標識の設置期間

大規模データセンターの規模		標識の設置期間
「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」の適用を受けるもの	延べ面積が、10,000㎡を超え、かつ、高さが10mを超えるもの および、これに増築するものの一部	東京都標識を設置しようとする日の <u>90日前</u> (かつ、建築確認申請等を行う <u>120日前</u> ) から東京都標識を設置しようとする日の前日まで
「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」の適用を受けるもの	上記を除き、延べ面積が、3,000㎡を超え、かつ、高さが10mを超えるもの および、これに増築するものの一部	建築確認申請等の日の <u>120日前</u> から工事完了検査の申請日まで

図1 お知らせ標識の図

<b>建 築 計 画 の お 知 ら せ</b>					
建築物の名称					
建築敷地の地名地番		住居表示 (                      )			
建 築 物 の 概 要	用 途		敷 地 面 積		m <sup>2</sup>
	建 築 面 積		延 べ 面 積		m <sup>2</sup>
	階 数	地上階 / 地下階	高 さ		m
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	
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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。</li> <li>・ 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。</li> </ul>				説明会の日程	
				日時	
				場所	
(連絡先)		電 話 (                      ) 担当者名			

(備 考) 標識の色は、白地に黒字とする。

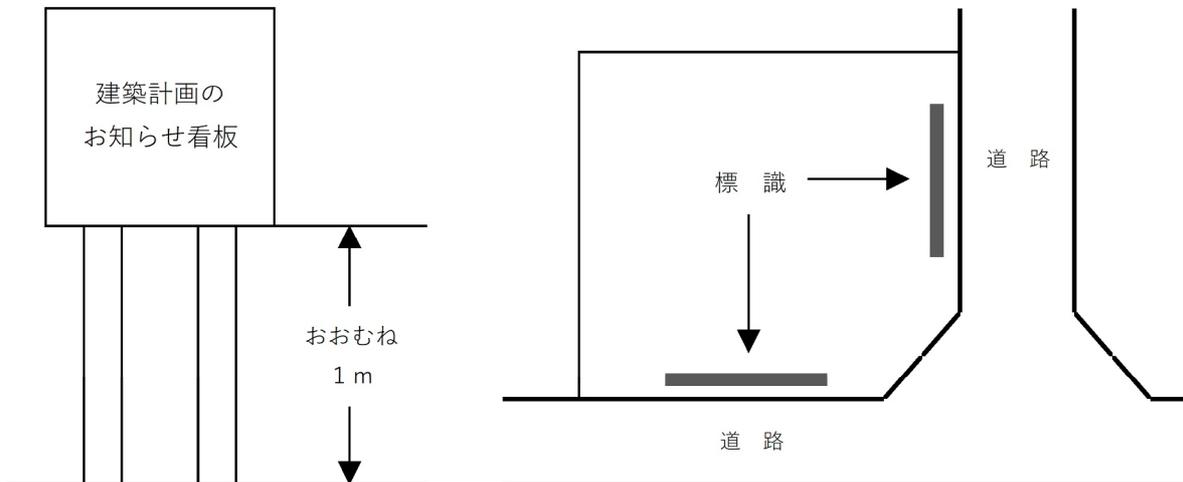
図2 お知らせ標識（区条例の規定に基づく）の図

<b>建築計画のお知らせ</b>				
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			
<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・上記建築計画についての説明の申出は下記へご連絡下さい。 (連絡先) 電話 ( ) 担当者</li> </ul>				

(備考) 標識の色は、白地に黒字とする。

図3 お知らせ標識の設置場所

(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)



### (3) 標識設置届の提出

お知らせ標識を設置する前に、計画の概要や説明会の開催日時、場所等について、あらかじめ区と協議してください。(区HPからの事前予約制)

上記事前協議後、お知らせ標識を設置したら、7日以内に「建築計画のお知らせ標識設置届」(第2号様式)(1部・副本が必要な場合は2部)を提出してください。

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の適用を受ける大規模データセンターの標識を設置した場合は、区条例の規定に基づく「標識設置届」(1部・副本が必要な場合は2部)を提出してください。

なお、標識設置届には、以下の建築計画書及び生活環境配慮資料を添付してください。

#### <建築計画書>

- (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、CO<sub>2</sub>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した下表の生活環境配慮に関する説明資料

- |                                                                                                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| (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)<br>(3) 完成予想図(着色) (4) <u>生活環境配慮に関する資料</u> (取扱基準第1号様式) |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|

## 2 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、建築計画について説明してください。説明に必要な資料は以下の通りです。

- |                                                                             |
|-----------------------------------------------------------------------------|
| (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、<br>(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、掲示、開催通知の配布等の方法により隣接関係住民に周知してください。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、必ず出席してください。

※従業者は、建築主の代理人として出席してください。

また、説明会に欠席した隣接関係住民(高さの1倍の範囲内の居住者)がいる場合は、戸別訪問による説明をしてください。

- ・戸別訪問による説明は、面会による説明とします。
  - ・分譲マンションに対する説明は、管理組合と協議し、居住者への説明の方法を決めてください。その際、協議した相手の氏名と協議内容を記録してください。
  - ・賃貸マンション・店舗・テナントビル等については、管理者に説明をし、居住者又は使用者への説明の方法を協議して決めてください。その際、協議した相手の氏名と協議内容を記録してください。
  - ・戸別訪問による説明で隣接関係住民が不在等で説明できない場合は、説明のための資料を配布し、日を変えて3回以上訪問し、直接説明を行えるように務めてください。
  - ・駐車場・空地・空家等については、所有者又は管理者に説明をするようお願いします。
- その他の近隣関係住民から申し出があった場合は、説明会又は戸別訪問により建築計画について説明してください。

### 3 説明会等報告書の提出

建築主は、説明会又は戸別訪問による説明を行ったときは、お知らせ標識の設置日から30日以内に、「説明会等報告書」（第3号様式）（1部・副本が必要な場合は2部）を区に提出してください。

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の適用を受ける大規模データセンターの説明をしたときは、区条例の規定に基づく「説明会等報告書」（1部・副本が必要な場合は2部）を提出してください。

なお、説明会等報告書には次の資料を添付してください。

- (1) 説明会会議録（第4号様式）
- (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（第5号様式）
- (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（第6号様式）
- (6) 説明会又は戸別訪問で使用した資料

### 4 その他の手続き

#### (1) お知らせ標識の記載事項の変更等

「お知らせ標識」の記載事項に変更があった場合には、速やかに標識の記載事項を訂正するとともに近隣住民に周知し、その近影写真とともに「標識変更届」（取扱基準第2号様式）（1部・副本が必要な場合は2部）を提出してください。

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の適用を受ける大規模データセンターの標識の変更をしたときは、区条例の規定に基づく「標識変更届」（1部・副本が必要な場合は2部）を提出してください。

#### (2) 建築計画の取り止め

標識設置の届出をした後、建築計画を取り止めたときは、標識を撤去し、速やかに「建築計画中止届」（取扱基準第3号様式）（1部・副本が必要な場合は2部）を提出してください。その際は、受付票の返却等があるため、事前にご連絡ください。

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の適用を受ける大規模

データセンターの建築計画を取り止めたときは、区条例の規定に基づく「建築計画中止届」（1部・副本が必要な場合は2部）を提出してください。

### （3）適用除外協議書の提出

生活環境への影響が少ない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、区との協議により適用除外とすることができます。適用除外を求める場合は、「適用除外協議書」（第7号様式）（1部・副本が必要な場合は2部）を提出してください。

適用除外協議書には次の資料を添付してください。

- (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) 断面図、(7) 近隣関係住民の範囲等を表示した地表面の日影図

#### ① 「お知らせ標識」の設置等を適用除外とすることができる区域

下記の区域では、要綱第5条から第9条の規定（「お知らせ標識」の設置及び設置届、説明会の開催及び説明会等報告書の提出）を適用除外とすることができます。

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

#### ② 説明会に代えて戸別訪問による説明とすることができる地域

大規模データセンターの敷地境界線からその高さと同じ水平距離の地域（以下、「説明範囲」という。）が、以下の条件に該当する場合、説明会に代えて戸別訪問による説明とすることができます。

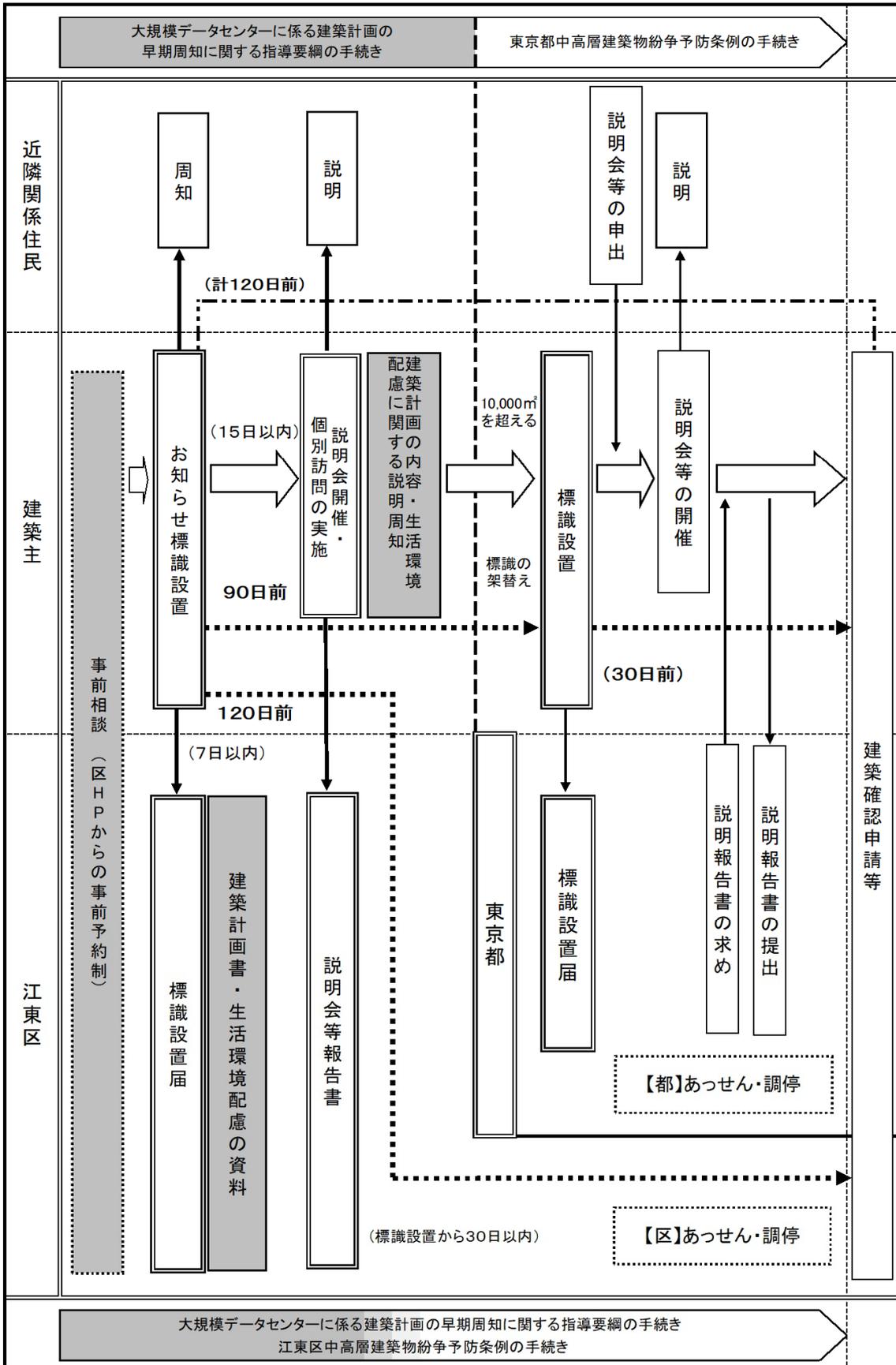
- (1) 説明範囲のすべてが、工業専用地域の地域内にある場合
- (2) 説明範囲のすべてが、東雲二丁目8番から15番、有明三丁目、辰巳三丁目、青海一丁目から四丁目、新木場一丁目から三丁目及び夢の島一丁目から三丁目の区域内にある場合
- (3) 説明範囲が、上記の地域及び区域のみにわたっている場合

#### ③ 「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」（区条例）の適用を受ける大規模データセンターの適用除外の考え方について

上記①または②に該当し、適用除外とすることができるのは、本要綱の規定に基づく手続きのみです。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に基づく手続きは適用除外となりませんので、標識の設置および、中高層建築物の規模に応じた説明会等は別途必要です。その場合、標識の設置期間は、建築確認申請等の日の最大で90日前からとなります。

# IV 手続きの流れ

図4 手続きの流れ



# V 建築主・設計者の皆様へのお願い

## 1 近隣関係住民へのわかりやすい説明、丁寧な対応の実施

近隣関係住民の多くは、建築に関する専門知識を有しておりません。また、データセンターは一般になじみのない秘匿性の高い施設でもあることから、データセンターがどのような施設で、周辺の生活環境にどのような影響を及ぼす恐れがあるかが分からず不安を感じております。

建築主・設計者の皆様が、計画地の特性を把握し、周辺の生活環境に配慮して作成した建築計画について、できる限りわかりやすい説明や丁寧な対応をお願いします。

### <わかりやすい説明、丁寧な対応の例>

- 専門用語の使用を避け、図や資料を用いて説明する。
- 近隣関係住民の方々の要望等には十分耳を傾け、お互いの立場を尊重し、譲り合いの精神を持ちながら話し合う。
- 建築工事に該当しないインフラ整備工事や土壌汚染対策工事等の関連工事を行う場合においても、近隣住民に不安を与えることの無いよう、丁寧な説明・配慮をする。
- 計画検討状況等、様々な事情で近隣住民からの意見等に回答できない場合は、その理由や回答時期を説明する。
- 建築計画について話し合いがついたときは、後日のトラブルを避けるため文書で取り決めておく。

## 2 周辺の生活環境に配慮した計画の参考例や説明のポイント

生活環境配慮に関する資料（取扱基準第1号様式）の項目ごとに、周辺の生活環境に配慮した計画の参考例や説明のポイントを示します。計画する地域の特性をよく把握した上で、計画の検討や説明の参考としてください。

抽象的な説明はわかりにくいので、具体的な表現（数値の記載等）をし、関連する説明図面等にもわかるように記載しましょう。

なお、周辺に影響を及ぼすことの無い項目については、その理由の説明してください。

### A 大規模建築物に共通する事項

建築物が大規模であることに伴う周辺への影響等に配慮したことについて、説明してください。

#### (1) 周辺建物に対する配置計画

- 隣地境界から離隔を確保し、周囲への圧迫感の低減を図る。
- 道路側に広場状空地や歩道状空地を計画し、地域の交通環境の向上を図る。

#### (2) 建物の高さ・規模

- 周辺の建物と同程度の高さとする。
- 周辺の建物に近接する部分の高さを低くし、圧迫感の低減を図る。

### (3) 形態・意匠・色彩

- ●●な周辺の街並みや景観に調和する色彩・デザインとする。
- 江東区都市景観条例に基づき、都市景観専門委員会の意見を踏まえた計画とする。  
(制度の対象となる場合)



- 大規模な壁面は、分節化や緑化等を行い、単調な外観とならないようにする。

### (4) 日照障害・採光障害

- 建物を南北方向に配置することで、周辺建物の日照影響の低減を図る。
- 隣地境界線からの離隔を十分にとることで、周辺建物の日照影響の低減を図る。

### (5) 風害

- 隣地境界周辺に高木を植栽し、風の影響低減を図る。
- 建物形状を工夫し、ビル風等の発生を抑制する。

### (6) 電波障害

- 事前調査により、影響がないことを確認する。
- 電波障害が発生した場合は、速やかに事実確認を行い、適切な対策を講じる。

### (7) プライバシー侵害（計画建物から周辺建物をのぞけないような対策）

- 開口部の位置を工夫し、周辺建物の主要開口部との視線の交錯を防ぐ。
- 周辺建物と見合いになる開口部は、ガラス面に半透明フィルムを貼り、視線の交錯を防ぐ。

## (8) 緑化計画

- ・江東区みどりの条例に基づき緑化計画を行う。
- ・道路境界に緑地帯を多く設ける等、地域の人々が緑を感じられる計画する。



## (9) 廃棄物処理

- ・廃棄物保管場所を屋内に設け、隣地建物から離れた位置とする。
- ・収集方法や敷地内の収集動線を示す。

## B 大規模データセンター特有の事項

大規模データセンターであることに伴う周辺への影響等に配慮したことについて、説明してください。

### (1) 排熱

- ・高効率設備の導入により、排熱量の低減を図る。
- ・排熱源となる室外機の分散配置や隣接建物からの離隔を確保することにより、周辺建物への熱影響の低減を図る。（排熱シミュレーション等を活用し、影響を確認することが望ましい。）

### (2) 騒音

- ・低騒音型設備の導入により、発生音の低減を図る。
- ・音の発生源となる室外機等に、消音装置（サイレンサー）を設置する。
- ・屋外設備置場の周囲に防音壁や防音ルーバー等を設置する。

### (3) 振動

- ・外部に設置する室外機等に防振架台等を設置し、振動低減を図る。
- ・振動規制法等で規制対象となる機器等の設置の有無を説明する。

### (4) ばい煙

- ・排気口の位置・方向を住宅地から離れた位置とする。
- ・排気の浄化装置を設置する。
- ・非常用発電機の使用頻度や点検の周知方法について説明する。

### (5) CO2 排出

- ・太陽光発電設備の設置や非化石電力の購入等、再生可能エネルギーを導入する。
- ・高効率設備の導入により、省エネルギー化する。（低 PUE 値を目指すことが望ましい。）

## (6) 電磁波

- ・人体に影響を及ぼす恐れのある電磁波が、建物外に生じないことを説明する。

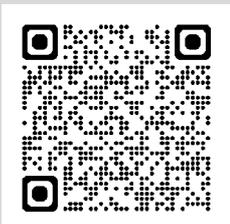
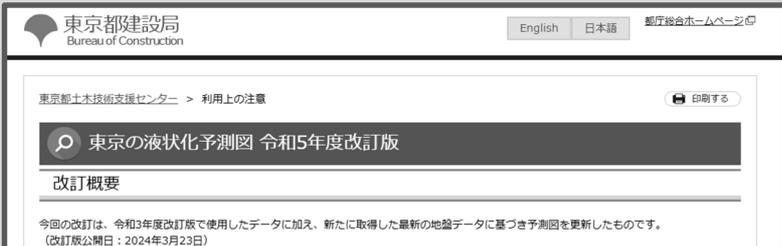
## (7) 災害対策

- ・東京都が公表している「地震に関する地域危険度測定調査」や「東京の液状化予測図」等により、地震や液状化の危険性を確認し、免震構造、地盤改良等の対策を講じる。

>> **地域危険度 | 東京都不燃化ポータルサイトHP**  
<https://www.funenka.metro.tokyo.lg.jp/area-hazard-level/>

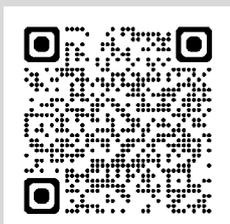


>> **東京の液状化予測図 令和5年度改訂版 | 東京都建設局HP**  
<https://doboku.metro.tokyo.lg.jp/start/O3-jyouhou/ekijyouka/top.aspx>



- ・区の水害ハザードマップ（洪水、大雨浸水（内水）、高潮）より、計画地の水害リスクを確認する。
- ・計画地の状況に応じて、止水板や排水ポンプの設置といった予防策を講じたり、主要な設備機器等を浸水想定面より上部に設置する計画とする。

>> **江東区水害ハザードマップ（3種類） | 江東区HP**  
<https://www.city.koto.lg.jp/470601/20200701.html>



- ・非常時の電源提供や防災物資の備蓄等、地域の防災対策に貢献できるものがあれば説明する。

## (8) 危険物管理

- ・非常用発電機を建物内に設置し、安全に区画する。
- ・非常用発電機の貯蔵設備は、消防法等に基づき安全対策を講じる。
- ・貯蔵する危険物の種類（軽油・A重油・都市ガス等）や数量を説明する。

## (9) 施設管理・セキュリティ対策

- ・建物の管理方法について、開示できる範囲で説明する。
- ・敷地や建物のセキュリティ対策（夜間の照明計画や防犯カメラ・警備室の設置等）について、開示できる範囲で説明する。

## 3 建設後の適切な維持管理の実施

区の紛争予防制度は、良好な近隣関係の保持と地域における健全な生活環境の維持及び向上を目的としております。この趣旨を十分ご理解いただき、建築計画に反映された周辺的生活環境配慮事項について、建設後においても維持されるよう、適切な対応・施設管理等をお願いいたします。

### <建設後の対応例>

- ・建設後の管理者等が異なる場合は、近隣住民への説明事項を確実に引き継ぐ。
- ・近隣住民からの問い合わせ窓口を設置する。
- ・建築基準法に基づく定期調査・検査の他、設備機器等の点検を確実に実施する。
- ・ばい煙や騒音の生じる非常用発電設備の点検日時を、事前に周知する。
- ・排熱、騒音の状況を定期的に測定する等確認し、必要に応じて対策を講じる。

# VI 近隣関係住民の皆様へのお願い

---

## 1 建築主による説明を聞きましょう

区では、大規模データセンターの建設による周辺的生活環境への影響の懸念等、近隣関係住民の皆様への不安を解消するため、建築主に対し、通常よりも早期の建築計画の周知を指導し、近隣住民の皆様と建築主とが十分に話し合える機会の確保に努めています。

### <本要綱に基づく近隣住民の皆様への周知・説明の流れ>

- ① 「建築計画のお知らせ標識」の設置：建築確認申請等の120日前までに設置されます。
- ② 説明会の開催：標識設置後15日以内に開催されます。  
※説明会の日時・場所等は、開催日の5日前までに、標識掲示されるほか、隣接関係住民（高さ1倍の範囲内の建物居住者）へ開催通知の配布等により周知されます。
- ③ 戸別訪問の実施：標識設置後30日以内に説明会不参加の隣接関係住民（高さ1倍の範囲内の建物居住者）へ実施されます。

※一般的に、近隣住民の皆様への周知・説明はある程度計画が固まってから行われ、その後の各種法令等の手続によって計画内容等に変更が生じる場合があります。

※建築物の延べ面積が10,000㎡を超える計画の場合、建築確認申請等の30日前までに「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」に基づく標識に架け替わります。

## 2 建築計画に対するご意見がある場合は、よく話し合しましょう

建築物は、都市計画法や建築基準法等における各種規制の範囲内で建築することが可能となりますが、その計画に対するご意見をお持ちになることもあると思います。

その場合は、説明会や戸別訪問等にて、建築主にご意見を伝えることができますが、お互いの立場を尊重しあい、譲り合いの精神を持ちながら話し合いいただけますようお願いいたします。  
※標識設置前の問い合わせは、計画が整っていない等の理由により、望まれる回答が得られないこともあります。その場合は、いつ頃回答がもらえるかを確認しましょう。

## 3 話し合いで解決に至らなかった場合

本要綱は、建築主と近隣住民が十分に話し合い、相互理解を深めながら建築紛争を未然に防ぐことを目的としています。しかし、説明会や複数回の話し合いを行っても、双方の意見が一致せず、合意に至らない場合があります。

当事者間の話し合いで解決しない場合、区又は都では、当事者からの相談に応じるとともに、当事者の申し出等により、区又は都が第三者的立場に立って調整する、あっせん・調停の制度があります。詳細につきましては、次項に記載の制度をご参照ください。

## <建築物の延べ面積が10,000㎡以下の場合>

「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」

### >> 中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整 | 江東区HP

<https://www.city.koto.lg.jp/395108/machizukuri/kenchiku/tatemono/hunso/7184.html>



## <建築物の延べ面積が10,000㎡を超える場合>

「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」

### >> 中高層建築物に関する紛争の予防と調整 | 東京都都市整備局HP

[https://www.toshiseibi.metro.tokyo.lg.jp/kenchiku\\_kaihatsu/kenchiku\\_kakunin/horei\\_shido/hunsou](https://www.toshiseibi.metro.tokyo.lg.jp/kenchiku_kaihatsu/kenchiku_kakunin/horei_shido/hunsou)



## Ⅶ 資料

### 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、周辺的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日以上にわたって不在の場合

(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い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。