

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日以上期間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。

別記第 1 号様式（第 5 条関係）

建築計画のお知らせ					
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	㎡	
	建 築 面 積	㎡	延 べ 面 積	㎡	
	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	
<p>○ 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。</p> <p>○ 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。</p> <p>(連絡先) 電 話 ()</p> <p> 担当者名</p>				説明会の日程	
				日時	
				場所	

別記第2号様式（第7条関係）

年 月 日

江東区長 殿

住 所
建築主 氏 名

電 話 （ ）
〔法人にあつては、その事務所の所在地
及び名称並びに代表者の氏名〕

建築計画のお知らせ標識設置届

下記建築物に係る標識を 年 月 日に設置したので、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7条第1項の規定に
より届け出ます。

記

1 建築物の名称			
2 建築敷地の地名地番	住居表示（ ）		
3 設計者の住所・氏名			
4 主 要 用 途			
	計画に係る部分	計画以外の部分	合 計
5 敷 地 面 積	m ²	m ²	m ²
6 建 築 面 積	m ²	m ²	m ²
7 延 べ 面 積	m ²	m ²	m ²
8 計画に係る建築物	(1) 高さ	m	
	(2) 階数	地上 階 / 地下 階	
	(3) 構造		
9 予 定 工 期	年 月 から 年 月 まで		
10 添 付 資 料			

- (注意)
- ※1 建築計画のお知らせ標識設置届は、設置日から7日以内に提出してください。
 - ※2 建築計画書及び生活環境配慮に関する説明資料を添付してください。
 - ※3 2以上の道路に面する場合は、それぞれに標識を設置し、写真を貼付してください。
 - ※4 提出部数は1部です。

案内図	標識設置位置図 (両隣の家屋名を記載すること。)
標識設置状況 (遠影及び近影の写真を貼付すること。)	
連絡者氏名・電話 ()	

別記第 3 号様式（第 9 条関係）

年 月 日

江東区長 殿

住 所
建築主 氏 名

電 話 ()
〔法人にあっては、その事務所の所在地
及び名称並びに代表者の氏名〕

説 明 会 等 報 告 書

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 9 条
の規定により報告します。

記

建 築 物 の 名 称					
建 築 敷 地 の 地 名 地 番		住居表示 ()			
標 識	設 置 年 月 日	年 月 日			
	設置届受付日・番号	年 月 日 第 号			
説 明 会	開 催 日	説明会場	説明者氏名	出席者人数	要望等
	年 月 日				有・無
	年 月 日				有・無
	年 月 日				有・無
戸 別 訪 問	説 明 期 間	説 明 者 氏 名			
	年 月 日から 年 月 日まで				
備 考					

(注意)

- ※ 1 説明者氏名は、説明会で主に説明した方の氏名を記入してください。
- ※ 2 説明会会議録（別記第 4 号様式）、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）、説明会出席者名簿（原本）並びに説明会で使用した資料を添付してください。
- ※ 3 戸別訪問を行った場合は、説明した近隣関係住民の名簿（別記第 6 号様式）を添付してください。
- ※ 4 提出部数は 1 部です。

別記第4号様式（第9条関係）

説 明 会 会 議 録

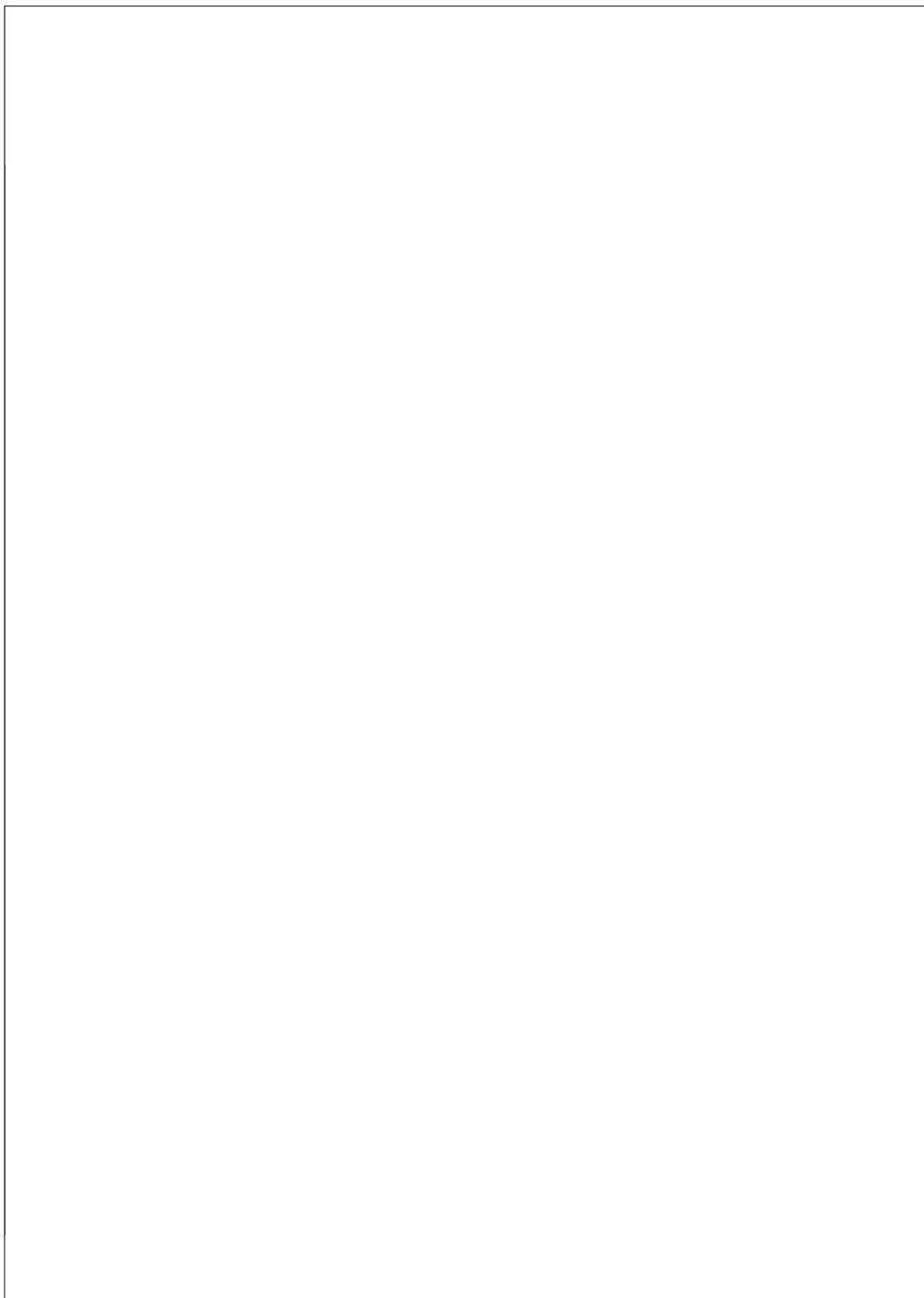
(建築物名称)		第 回 説明会	
日	時	年 月 日	時 分 から 時 分まで
場	所		
建築主側の出席者 氏 名 ・ 肩 書			
近 隣 関 係 住 民 の 出 席 者 人 数		名 （別添出席者名簿のとおり）	
質 疑 応 答 等		<p>※ 説明会における質疑応答の内容を詳しく記載してください。 （この欄に書ききれない場合は、別紙に記載して添付してください。）</p>	

別記第5号様式（第9条関係）

説明会の開催通知書を配布した近隣関係住民の名簿

[illegible]

付近見取図



(注意)

- ※1 配布した家屋の位置を明示してください。
- ※2 配布した家屋に名簿の建物番号を記入してください。
- ※3 敷地の境界線から計画建物の高さの1倍及び2倍の範囲を明示してください。

別記第6号様式（第9条関係）

説明した近隣関係住民の名簿				
建物 番号	説明日	住 所	質問・要望等	回答内容
		氏 名		
	・	江東区	別紙：有 質問要望等：特になし	別紙：有
	・	江東区	別紙：有 質問要望等：特になし	別紙：有
	・	江東区	別紙：有 質問要望等：特になし	別紙：有
	・	江東区	別紙：有 質問要望等：特になし	別紙：有
	・	江東区	別紙：有 質問要望等：特になし	別紙：有
	・	江東区	別紙：有 質問要望等：特になし	別紙：有
	・	江東区	別紙：有 質問要望等：特になし	別紙：有
	・	江東区	別紙：有 質問要望等：特になし	別紙：有
	・	江東区	別紙：有 質問要望等：特になし	別紙：有
	・	江東区	別紙：有 質問要望等：特になし	別紙：有

(注意)

※1 質問・要望等が無い場合は、特になしに○をつけてください。

※2 質問・要望等及び回答内容が記入しきれない場合は、別紙：有に○をつけ、別紙にて提出してください。

別記第7号様式（第10条関係）

年 月 日

江東区長 殿

住 所

建築主 氏 名

電 話 （ ）

〔 法人にあつては、その事務所の所在地
及び名称並びに代表者の氏名 〕

適 用 除 外 協 議 書

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10条第2項の規定に基づき、下記建築物について、適用除外に係る協議を申し出ます。

記

建 築 物 の 名 称				
建 築 敷 地 の 地 名 地 番		住居表示（ ）		
主 要 用 途				
敷 地 面 積		m ²	建 築 面 積	m ²
延 べ 面 積		m ²	建 築 物 の 高 さ	m
設 計 者	住 所 氏 名			
適 用 除 外 を 求 め る 理 由				

(注意)

※ 案内図、配置図、各階平面図、立面図、断面図、日影図等を添付してください。