

練馬区地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例の一部を改正する
条例を公布する。

令和8年6月22日

練馬区長 吉 田 健 一

練馬区条例第20号

練馬区地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例の一部を改正する条例

練馬区地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例（平成14年3月練馬区条例第30号）の一部をつぎのように改正する。

別表第1につぎのように加える。

48	東京都市計画補助233号線沿道地区地区計画区域	東京都市計画補助233号線沿道地区地区計画（令和8年3月練馬区告示第104号）の区域のうち地区整備計画が定められている区域
----	-------------------------	---

別表第2の34の表をつぎのように改める。

34 東京都市計画補助230号線大泉町三丁目地区地区計画区域

		新駅周辺地区	補助230号線沿道地区	補助233号線沿道地区	生活幹線道路等沿道地区	低層住宅地区
ア	建築してはならない建築物	1 ホテル または旅館 2 練馬区まちづくり条例第2条第8号に掲げる葬祭場（以下この項にお	1 ホテル または旅館 2 葬祭場	1 ホテル または旅館 2 練馬区まちづくり条例第2条第8号の4に掲げる葬祭場等 3 法別表		

		いて「葬祭場」という。)		第 2 (に) 項に掲げる建築物		
イ	建築物の容積率の最高限度	1 当該地区に係る計画図に表示する A 地区の区域内において、目標容積率10分の30、暫定容積率10分の10	1 当該地区に係る計画図に表示する A 地区の区域内において、目標容積率10分の30、暫定容積率10分の10	1 当該地区に係る計画図に表示する A 地区の区域内において、目標容積率10分の30、暫定容積率10分の10		
		2 当該地区に係る計画図に表示する B 地区の区域内において、目標容積率10分の30、暫定容積率10分の	2 当該地区に係る計画図に表示する B 地区の区域内において、目標容積率10分の30、暫定容積率10分の	2 当該地区に係る計画図に表示する B 地区の区域内において、目標容積率10分の30、暫定容積率10分の		

		<p>20</p> <p>3 前2項の規定にかかわらず、当該地区に係る計画図に表示するA地区およびB地区の区域内においては、東京都市計画道路補助線街路第230号線（以下この項において「補助第230号線」という。）および地区整備計画の区画道路5号に係る供用</p>	<p>20</p> <p>3 前2項の規定にかかわらず、補助第230号線および地区整備計画の区画道路5号に係る供用開始告示後は、10分の30</p>	<p>20</p> <p>3 前2項の規定にかかわらず、東京都市計画道路補助線街路第233号線（昭和41年建設省告示第2428号）に係る供用開始告示後は、10分の30</p>				
--	--	---	--	---	--	--	--	--

開始告示
（道路法
第18条第
2項の規
定による
供用開始
の公示を
いう。以
下この項
において
同じ。）
後は、当
該供用開
始告示に
より供用
開始され
た区間の
補助第
230号線
の道路境
界線また
は地区整
備計画の
区画道路
5号の境
界線から
30メー
トルまで
の区域内

		おいて は、10分 の30				
ウ	建築物 の建蔽 率の最 高限度					
エ	建築物 の敷地 面積の 最低限 度	110平方メ ートル	110平方メ ートル	110平方メ ートル	110平方メ ートル	110平方メ ートル
オ	壁面の 位置の 制限	道路（都市 計画道路（ 都市計画法 第59条第1 項または第 2項の規定 による認可 を受けてい る部分に限 る。以下こ の項におい て同じ。） および地区 整備計画の 区画道路（ 以下この項 において「	1 当該地 区に係る 計画図に 表示する 壁面の位 置の制限 1号が定 められて いる部分 において は、建築 物の外壁 またはこ れに代わ る柱の面 から地区 整備計画	道路（都市 計画道路を 含む。）が 交わる角敷 地において は、建築物 の外壁また はこれに代 わる柱の面 の位置は、 道路境界線 （建築物の 敷地に接す る都市計画 道路がある 場合は、当 該都市計画	1 当該地 区に係る 計画図に 表示する 壁面の位 置の制限 1号が定 められて いる部分 において は、建築 物の外壁 またはこ れに代わ る柱の面 から生活 幹線道路	1 当該地 区に係る 計画図に 表示する 壁面の位 置の制限 2号が定 められて いる部分 において は、建築 物の外壁 またはこ れに代わ る柱の面 から区画 道路の中

<p>区画道路」という。)を含む。)が交わる角敷地(隅角が120度以上の場合を除く。以下この項において同じ。)においては、建築物の外壁またはこれに代わる柱の面の位置は、道路境界線(建築物の敷地に接する都市計画道路または区画道路がある場合は、当該都市計画道路または区画道路の計画線とする。)の交</p>	<p>の生活幹線道路(以下この項において「生活幹線道路」という。)の中心線までの距離は、6メートル以上とする。</p> <p>2 当該地区に係る計画図に表示する壁面の位置の制限</p> <p>2号が定められている部分においては、建築物の外壁またはこれに代わる柱の面</p>	<p>道路の計画線とす</p> <p>る。)の交点を頂点とする長さ2メートルの底辺を有する二等辺三角形の底辺となる線を超えてはならない。</p>	<p>の中心線までの距離は、6メートル以上とする。</p> <p>2 当該地区に係る計画図に表示する壁面の位置の制限</p> <p>2号が定められている部分においては、建築物の外壁またはこれに代わる柱の面から区画道路の中心線までの距離は、3メートル以上とする。</p>	<p>心線までの距離は、3メートル以上とする。</p> <p>2 当該地区に係る計画図に表示する壁面の位置の制限</p> <p>3号が定められている部分においては、建築物の外壁またはこれに代わる柱の面から区画道路の東側境界線までの距離は、6メートル以上とする。</p>
--	--	--	--	--

点を頂点とする長さ2メートルの底辺を有する二等辺三角形の底辺となる線を超えてはならない。

から区画道路の中心線までの距離は、3メートル以上とする。

3 道路（都市計画道路、生活幹線道路および区画道路（以下この項において「都市計画道路等」という。）を含む。）が交わる角敷地においては、建築物の外壁またはこれに代わる柱

3 道路（生活幹線道路および区画道路（以下この項において「生活幹線道路等」という。）を含む。）が交わる角敷地においては、建築物の外壁またはこれに代わる柱の位置は、道路境界線（建築物の敷地に接する生活幹線道路等がある場合は、

3 道路（区画道路を含む。）が交わる角敷地においては、建築物の外壁またはこれに代わる柱の位置は、道路境界線（建築物の敷地に接する区画道路がある場合は、当該区画道路の計画線とする。）の交点を頂点とする長さ2メートルの底辺を有

			<p>の面の位置は、道路境界線（建築物の敷地に接する都市計画道路等がある場合は、当該都市計画道路等の計画線とする。）の交点を頂点とする長さ2メートルの底辺を有する二等辺三角形の底辺となる線を越えてはならない。</p>		<p>当該生活幹線道路等の計画線とする。）の交点を頂点とする長さ2メートルの底辺を有する二等辺三角形の底辺となる線を越えてはならない。</p>	<p>する二等辺三角形の底辺となる線を越えてはならない。</p>
カ	建築物の高さの最高	17メートル	17メートル	17メートル かつ5階（地階を除	15メートル	

限度			く。)以下	
----	--	--	-------	--

別表第2の42の表をつぎのように改める。

42 東京都市計画補助230号線大泉学園町地区地区計画区域

		新駅周辺地区	大泉学園通り商業地区	補助230号線沿道地区	補助233号線沿道地区	住宅地区
ア	建築してはならない建築物	1 ぱちんこ屋 2 練馬区まちづくり条例第2条第8号の4に掲げる葬祭場等（以下この項において「葬祭場等」という。）	1 ぱちんこ屋 2 葬祭場等	1 ホテルまたは旅館 2 葬祭場等	1 ホテルまたは旅館 2 葬祭場等 3 法別表第2（に）項に掲げる建築物	
イ	建築物の容積率の最高限度			1 当該地区に係る計画図に表示するA地区の区域内においては、目標容積率10	1 当該地区に係る計画図に表示するA地区の区域内においては、目標容積率10	

分の30、
暫定容積
率10分の
20

2 当該地
区に係る
計画図に
表示する
B地区の
区域内に
おいて
は、目標
容積率10
分の30、
暫定容積
率10分の
10

3 前2項
の規定に
かかわら
ず、東京
都市計画
道路補助
線街路第
230号線
に係る供
用開始告
示（道路
法第18条

分の30、
暫定容積
率10分の
20

2 当該地
区に係る
計画図に
表示する
B地区の
区域内に
おいて
は、目標
容積率10
分の30、
暫定容積
率10分の
10

3 前2項
の規定に
かかわら
ず、東京
都市計画
道路補助
線街路第
233号線
に係る供
用開始告
示後は、
10分の30

				第2項の規定による供用開始の公示をいう。以下この項において同じ。)後は、10分の30		
ウ	建築物の建蔽率の最高限度					
エ	建築物の敷地面積の最低限度			110平方メートル	110平方メートル	110平方メートル
オ	壁面の位置の制限	道路（都市計画道路（都市計画法第59条第1項または第2項の規定による認可を受けている部分に限	1 当該地区に係る計画図に表示する壁面の位置の制限1号が定められている部分	1 当該地区に係る計画図に表示する壁面の位置の制限1号が定められている部分	道路が交わる角敷地においては、建築物の外壁またはこれに代わる柱の面の位置は、道路境界線の交	1 当該地区に係る計画図に表示する壁面の位置の制限1号が定められている部分

る。以下この項において同じ。)を含む。以下この項補助233号線沿道地区の欄において同じ。)が交わる角敷地(隅角が120度以上の場合を除く。以下この項において同じ。)において、建築物の外壁またはこれに代わる柱の面の位置は、道路境界線(建築物の敷地に接する都市計画道路がある場合は、当該都市計画

において、建築物の外壁またはこれに代わる柱の面から地区整備計画の区画道路(以下この項において「区画道路」という。)の中心線までの距離は、3メートル以上とする。2 当該地区に係る計画図に表示する壁面の位置の制限2号が定められて

において、建築物の外壁またはこれに代わる柱の面から区画道路の中心線までの距離は、3メートル以上とする。2 当該地区に係る計画図に表示する壁面の位置の制限2号が定められている部分においては、建築物の外壁またはこれに代わる柱の面

点を頂点とする長さ2メートルの底辺を有する二等辺三角形の底辺となる線を超えてはならない。

において、建築物の外壁またはこれに代わる柱の面から区画道路の中心線までの距離は、3メートル以上とする。2 当該地区に係る計画図に表示する壁面の位置の制限2号が定められている部分においては、建築物の外壁またはこれに代わる柱の面

道路の計画線とする。以下この項補助233号線沿道地区の欄において同じ。)の交点を頂点とする長さ2メートルの底辺を有する二等辺三角形の底辺となる線を越えてはならない。

いる部分においては、建築物の外壁またはこれに代わる柱の面の位置は、道路境界線(建築物の敷地に接する都市計画道路または区画道路がある場合は、当該都市計画道路または区画道路の計画線とする。以下この欄ならびにこの項補助230号線沿道地区

の位置は、道路境界線の交点を頂点とする長さ3メートルの底辺を有する二等辺三角形の底辺となる線を越えてはならない。3 道路が交わる角敷地においては、建築物の外壁またはこれに代わる柱の面の位置は、道路境界線の交点を頂点とする長さ2

の位置は、道路境界線(建築物の敷地に接する区画道路がある場合は、当該区画道路の計画線とする。)の交点を頂点とする長さ3メートルの底辺を有する二等辺三角形の底辺となる線を越えてはならない。3 道路が交わる角敷地においては、

の欄および住宅地区の欄第3項において同じ。)の交点を頂点とする長さ3メートルの底辺を有する二等辺三角形の底辺となる線を越えてはならない。

3 道路（都市計画道路および区画道路を含む。以下この項補助230号線沿道地区の欄および住宅

メートルの底辺を有する二等辺三角形の底辺となる線を越えてはならない。

建築物の外壁またはこれに代わる柱の面の位置は、道路境界線の交点を頂点とする長さ2メートルの底辺を有する二等辺三角形の底辺となる線を越えてはならない。

地区の欄
において
同じ。))
が交わる
角敷地 ()
当該地区
に係る計
画図に表
示する壁
面の位置
の制限 2
号が定め
られている
部分を
除く。以
下この項
補助 230
号線沿道
地区の欄
および住
宅地区の
欄におい
て 同
じ。))
において
は、建築
物の外壁
またはこ
れに代わ

			<p>る柱の面の位置は、道路境界線の交点を頂点とする長さ2メートルの底辺を有する二等辺三角形の底辺となる線を越えてはならない。</p>			
カ	建築物の高さの最高限度			17メートル	17メートル	当該地区に係る計画図に表示するB地区の区域内に建築する建築物については、15メートル

別表第2の47の表のつぎにつぎの1表を加える。

48 東京都市計画補助233号線沿道地区地区計画区域

	補助233号	長久保通り	越後山通り	別荘橋通り	住宅地区
--	--------	-------	-------	-------	------

		線沿道地区	沿道地区	沿道地区	沿道地区
ア	建築してはならない建築物	<p>1 ホテル または旅館</p> <p>2 練馬区まちづくり条例第2条第8号の4に掲げる葬祭場等（以下この項において「葬祭場等」という。）</p> <p>3 当該地区に係る計画図に表示するB地区およびC地区の区域内においては、法別表第2（に）項に掲げる建築物</p>	<p>1 ホテル または旅館</p> <p>2 葬祭場等</p> <p>3 当該地区に係る計画図に表示するA地区の区域内においては、マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの</p>	<p>1 ホテル または旅館</p> <p>2 葬祭場等</p>	

イ	建築物 の容積 率の最 高限度	1 当該地 区に係る 計画図に 表示する B地区の 区域内に おいて は、目標 容積率10 分の30、 暫定容積 率10分の 20 2 当該地 区に係る 計画図に 表示する C地区の 区域内に おいて は、目標 容積率10 分の30、 暫定容積 率10分の 10 3 前2項 の規定に								
---	--------------------------	---	--	--	--	--	--	--	--	--

		<p>かかわらず、東京都都市計画道路補助線街路第233号線に係る供用開始告示（道路法第18条第2項の規定による供用開始の公示をいう。）後は、10分の30</p>				
ウ	建築物の建蔽率の最高限度					
エ	建築物の敷地面積の最低限度	110平方メートル	当該地区に係る計画図に表示するB地区の区域内においては、110平方メ	110平方メートル	110平方メートル	110平方メートル

			ル			
オ	壁面の位置の制限	1 当該地区に係る計画図に表示する壁面の位置の制限1号が定められている部分においては、建築物の外壁またはこれに代わる柱の面から地区整備計画の区画道路（以下この項において「区画道路」という。）の中心線までの距離は、3メートル以	1 当該地区に係る計画図に表示する壁面の位置の制限1号が定められている部分においては、建築物の外壁またはこれに代わる柱の面から区画道路の中心線までの距離は、3メートル以上とする。	2 当該地区に係る計画図に表示する壁面の位	1 当該地区に係る計画図に表示する壁面の位置の制限1号が定められている部分においては、建築物の外壁またはこれに代わる柱の面から区画道路の中心線までの距離は、3メートル以上とする。	2 道路が交わる角敷地においては、建築物の
					1 当該地区に係る計画図に表示する壁面の位置の制限1号が定められている部分においては、建築物の外壁またはこれに代わる柱の面から区画道路の中心線までの距離は、3メートル以上とする。	2 道路が交わる角敷地においては、建築物の
						1 当該地区に係る計画図に表示する壁面の位置の制限1号が定められている部分においては、建築物の外壁またはこれに代わる柱の面から区画道路の中心線までの距離は、3メートル以上とする。
						1 当該地区に係る計画図に表示する壁面の位置の制限1号が定められている部分においては、建築物の外壁またはこれに代わる柱の面から区画道路の中心線までの距離は、3メートル以上とする。
						1 当該地区に係る計画図に表示する壁面の位置の制限1号が定められている部分においては、建築物の外壁またはこれに代わる柱の面から区画道路の中心線までの距離は、3メートル以上とする。

<p>上とする。</p> <p>2 当該地区に係る計画図に表示する壁面の位置の制限2号が定められている部分において</p> <p>は、建築物の外壁またはこれに代わる柱の面の位置は、道路境界線（建築物の敷地に接する区画道路がある場合は、当該区画道路の計画線とする。</p>	<p>置の制限</p> <p>2号が定められている部分において</p> <p>は、建築物の外壁またはこれに代わる柱の面の位置は、道路境界線の交点を頂点とする長さ3メートルの底辺を有する二等辺三角形の底辺となる線を越えてはならない。</p> <p>3 道路（区画道路を含む。以下この</p>	<p>外壁またはこれに代わる柱の面の位置は、道路境界線の交点を頂点とする長さ2メートルの底辺を有する二等辺三角形の底辺となる線を越えてはならない。</p>	<p>外壁またはこれに代わる柱の面の位置は、道路境界線の交点を頂点とする長さ2メートルの底辺を有する二等辺三角形の底辺となる線を越えてはならない。</p>	<p>置の制限</p> <p>2号が定められている部分において</p> <p>は、建築物の外壁またはこれに代わる柱の面の位置は、道路境界線の交点を頂点とする長さ3メートルの底辺を有する二等辺三角形の底辺となる線を越えてはならない。</p> <p>3 道路が交わる角敷地においては、</p>
---	--	---	---	--

以下この項において同じ。)の交点を頂点とする長さ3メートルの底辺を有する二等辺三角形の底辺となる線を越えてはならない。

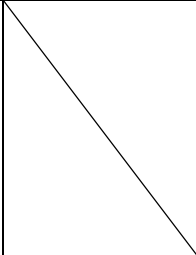
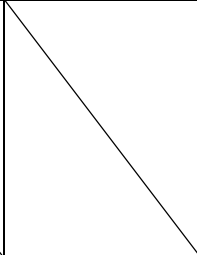
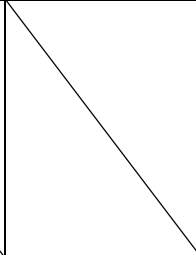
3 道路（都市計画道路（都市計画法第59条第1項または第2項の規定による認可を受けている部分に限る。以下この

項において同じ。)が交わる角敷地においては、建築物の外壁またはこれに代わる柱の面の位置は、道路境界線の交点を頂点とする長さ2メートルの底辺を有する二等辺三角形の底辺となる線を越えてはならない。

建築物の外壁またはこれに代わる柱の面の位置は、道路境界線の交点を頂点とする長さ2メートルの底辺を有する二等辺三角形の底辺となる線を越えてはならない。

項において同じ。)および区画道路を含む。)が交わる角敷地(隅角が120度以上の場合を除く。以下この項において同じ。)(当該地区に係る計画図に表示する壁面の位置の制限2号が定められている部分を除く。以下この項長久保通り沿道地区の欄お

よび住宅
地区の欄
において
同じ。))
において
は、建築
物の外壁
またはこ
れに代わ
る柱の面
の位置
は、道路
境界線 (
建築物の
敷地に接
する都市
計画道路
がある場
合は、当
該都市計
画道路の
計画線と
する。))
の交点を
頂点とす
る長さ2
メートル
の底辺を
有する二

		等辺三角形の底辺となる線を越えてはならない。				
カ	建築物の最高の高さの最高限度	17メートルかつ5階（地階を除く。）以下	17メートルかつ5階（地階を除く。）以下			

付 則

この条例は、令和8年7月1日から施行する。