令和７年７月２８日

上　越　市　役　所
都市整備部都市整備課

一体の開発区域とみなす判断基準

市街化区域における開発行為は、良好な水準の市街地を形成することを目的としていることから、土地の利用目的、物理的形状等からみて一体と認められる土地の区域において、主として建築物の建築又は特定工作物の建設の用に供する目的で行う土地の区画形質の変更は、一体の開発行為とみなし、開発行為の許可の対象として取り扱っています。

また、開発行為を予定している土地と先行して開発行為が行われた土地においても、実質的に土地が隣接し、基準となる日（先行する開発行為の完了公告日等）から起算して１０年（立地適正化計画の居住誘導区域内にあっては３年）を経過せず、次のいずれかの関係性が認められる場合は、それらの土地を一体の開発区域とみなします。

１．開発事業者等が同一の場合
グループ会社等、実質的に同一と認められる場合。

２．土地所有者が同一の場合

３．公共公益施設の利用が見込まれる場合
先行する開発行為や道路位置指定等で整備された施設を利用（接続、共用等）する場合。