

令和7年度

共同建替え支援制度説明会

開催報告

1. 開催趣旨

平塚駅周辺地区の概ね20年後の将来像を示し、持続可能なまちづくりを実現するための「平塚駅周辺地区将来構想」と、その実現に向け、民間開発の誘導を図るための補助金制度や規制緩和などを支援メニューとしてまとめた「平塚駅周辺地区アクションプラン」を令和7年3月に策定しました。

今回の説明会は、支援メニューの中でも初動期に活用できる敷地共同化推進事業支援制度（共同建替え支援制度）にフォーカスし、地権者に向けて支援制度の説明と、他市の事例を紹介する機会を設けることで、制度の利用促進とまちづくり機運の醸成を図ることを目的としています。

2. 実施概要

開催日時：令和8年2月16日（月）19：00～21：00

開催場所：平塚市崇善公民館 1階 会議室1・2

対象：平塚駅周辺地区の地権者等

プログラム：1）共同建替え事例の紹介

平塚市敷地共同化アドバイザーである(株)象地域設計の江國氏から、自身が関わった都内の共同建替え事例を紹介頂きました。

2）個別相談

参加者から相談を受け、アドバイザーと市担当職員にて対応しました。

3. 説明会実施に関する周知方法

次の方法により周知を行い、参加者を募りました。

- ・ 広報ひらつか（2月第1金曜日号）掲載
- ・ SNS 発信
- ・ 市ウェブ トピックス掲載
- ・ 情報紙「みんなのリビング DAYS」第4号掲載
- ・ 公民館だより掲載
- ・ 開催チラシの配布

資金 相続 狭小土地 仮住まい 建替えの課題、共同建替えで解決できるかも

平塚駅周辺地区 共同建替え支援制度説明会

「建替えをしたいが費用が高額で悩んでいる」「年間的に仮住まいは厳しい」「バリアフリーにしたいが敷地が足りない」「相続に備えて借地をなんとかしたい」そんな悩みをお持ちの方に向けた平塚市主催の無料説明会です。

説明会では、制度内容の説明に加え、共同化によって建替えに伴う様々な課題を解決できた具体的な事例について、経験豊富な専門アドバイザーからご紹介いたします。また、希望する方は個別に相談も受けられます。平塚駅周辺地区に土地や建物をお持ちの皆様、多数のご参加をお待ちしています。参加費無料、事前申込不要(先着 30 名)ですので是非お気軽にお越しください。

共同建替え(敷地共同化)とは
複数の地権者が隣接する敷地を活用して共同で一体的に建替えをすること

- 第1部 平塚駅周辺地区将来構想について
- 第2部 敷地共同化の事例紹介と支援制度について
- 第3部 個別相談（希望者のみ）

日時：令和8年2月16日（月）
19:00～21:00（開場 18:45）
会場：崇善公民館 1階会議室 1・2
平塚市見附町 1-8
申込：事前申込不要（先着 30名）
※問合せ先：平塚市都市整備部都市整備課
担当：安田 0463-21-8783(直通)

会場のご案内
崇善公民館
湘南スターモール
まちかど広場
市民プラザ
パールロード
北口駅前広場
JR平塚駅

※会場には駐車場はございません。公共交通機関をご利用ください。

平塚駅周辺 共同建替え 検索 スマートフォン

〔開催チラシ〕

4. 実施結果

参加者数 4名
個別相談数 1件

〔当日の様子〕



事例紹介に対する主なご質問・ご意見

- 紹介された建替え事例は20年前だが、20年経った今、住んでいる人たちは満足しているのか。
⇒住人のみなさんはいまでも満足している。自由設計なので愛着もあり、これまでに売った人はいない。住人同士の関係性もほどよい付き合い方である。(アドバイザー)
- 修繕積立費についても住民は満足しているのか。
⇒分譲と同じく管理組合をつくって必要なお金を積み立てている。管理会社も入っているが、世帯数も少ないので極力自分たちでやる方針によって一般的な分譲マンションよりは管理費が抑えられており、不満は出ていない。(アドバイザー)
- 従前の借地権割合で揉めることはなかったのか。
⇒借地権割合の目安として相続税の路線価をベースにしていた。但し、一人ひとり事情が違うので、中立の立場の人を入れて個別に調整した。(アドバイザー)
- 借地権割合を同じにしないことで不公平感が出ないのか。
⇒ケースバイケースである。一律としたほうがいい場合もあるが、紹介事例の場合は、一律にすると逆に不公平感が出るケースであった。(アドバイザー)
- 事例は全て借地の場合だが、仮に全部が所有地だったとしたら問題になる点があったか。
⇒所有地でも基本的な考え方は同じである。但し、所有地の場合は所有している土地の単価がそれぞれ違うので、評価に差をつける必要がある。(アドバイザー)
- 事業費に、仮住まいの引っ越し費用やテナント補償などの補償費を含めなかったのか。
⇒含めていない。一人ひとり事情が違うので、違う部分は個々で対応し、事業全体の費用を抑える方針とした。テナントの撤去についても同様の考えで大家が対応した。(アドバイザー)
- 平塚駅周辺は権利関係が複雑だが、まとめていく上で課題はないか。
⇒権利関係が複雑であっても基本的には全員合意というスタンスで進めることになる。権利者一人ひとりにあたって、事情をきいて合わせていくことになる。(アドバイザー)

以 上