

1. 開催概要

日時・場所 令和7年12月10日(水) 13:30~16:00 佐久合同庁舎 502 会議室
 令和7年12月12日(金) 13:30~16:00 北信合同庁舎 202,203 会議室
 (両日ともにオンライン併用開催)

対 象 者 町村のマンション区分所有者、マンション管理組合、宅建業者、町村職員

案 内 方 法 郵送(マンション管理組合)
 全日不動産、宅建協会経由(宅建業者)
 Microsoft forms による事前申込制

2. 実施結果

・参加者

	出席者数			事前登録数*	出席率*
		現地	オンライン*		
12/10(佐久合庁)	16	4	12	17	94.1%
12/12(北信合庁)	19	3	16	22	86.4%

*事前登録は複数人でまとめて申し込み可能なので、オンライン参加及び出席率は参考値。

・セミナー内容 別紙案内状のとおり

3. 質疑応答のセッションから

参加した区分所有者から、管理組合の機能不全や都市部在住所有者が大半を占めることによる集会開催の困難さ、専門家相談費用の負担決定の難しさなど、現在抱えている課題について具体的な話があった。

マンション管理士会によると、このような管理組合が機能しない場合には、再建は困難であり、特にリゾートマンションでは組合運営が難しいケースが多く、こうなる前に手を打つ必要がある。

4. 参加者アンケート結果

・回答数：18 件

【参加者の属性】宅建業者・管理会社 61.0% | 管理組合・区分所有者 39.0%

【満足度】とてもよい 50.0% | よい 33.3% | 普通 16.7% | 悪い 0% | とても悪い 0%

【理解度】とてもよい 27.8% | よい 50.0% | 普通 22.2% | 悪い 0% | とても悪い 0%

・代表的な声：「法改正の説明が分かりやすかった」「県内の相談事例が参考になった」

・マンション管理士による個別相談会の利用意向：回答のあった区分所有者は 100%

5. 今後の取組

・アンケート結果によると今回のセミナーは概ね好評であり、継続実施や個別相談会へのニーズが認められた。

・こうした取組を実施するため、令和7年改正で創設された「マンション管理適正化支援法人制度」を長野県でも導入し、専門的知見を有する法人と連携し、制度を活用した体制を構築する。

・リゾートマンションが多いという地域特性を踏まえ、今後のセミナー等の開催時期は夏に集中して行う。

マンション管理組合理事長、区分所有者 様

長野県建築住宅課長

長野県マンション管理セミナーの開催について（通知）

日頃より、県の住宅行政に関してご理解と御協力をいただき御礼申し上げます。

長野県では、マンションの老朽化や管理不全への対応を目的に、「長野県マンション管理適正化推進計画」を策定し、令和 6 年より運用を開始しました。その後、令和 7 年には国において関連法の改正が行われ、管理体制の強化や新たな制度が導入されるなど、マンション管理を取り巻く環境は大きく変化しています。

こうした背景を踏まえ、マンション管理の基本から最新の制度までをやさしく解説するセミナーを下記のとおり開催いたします。初めて関わる方にもわかりやすい内容となっておりますので、ぜひご参加ください。

記

1. 日時・場所

- (1) 令和 7 年 12 月 10 日（水） 13:30～16:00 佐久合同庁舎 5 0 2 会議室
(2) 令和 7 年 12 月 12 日（金） 13:30～16:00 北信合同庁舎 2 0 2 ・ 2 0 3 会議室

※両会場とも同内容で開催、同時オンライン配信あり

2. 演題・演者

- (1) マンション管理計画認定制度について／長野県建設部建築住宅課
(2) 分譲マンションにおける管理等について／湯本謙弥 氏（長野県マンション管理士会）
(3) マンション関連法案改正の概要について／中野道夫 氏（同会）
(4) マンションにおける大規模修繕工事の概要について／齋藤大助 氏（同会）
(5) 質疑応答

3. 対象者

長野県内町村の分譲マンションの管理組合関係者、区分所有者、宅建業者、地方自治体職員

4. 参加申込方法

以下の URL または QR コードより、両日程ともに 12 月 4 日（木）までにお申し込みください。
オンライン参加の場合、参加 URL は前日までにお申し込み時のメールアドレスあてお知らせします。

<https://forms.office.com/r/jmPU5fxk2J>

5. その他

筆記用具、メモ帳などは各自でご用意ください。



参加申込 QR コード

（問合せ先）

担 当：建築住宅課 矢澤

電 話：026-235-7339

F A X：026-235-7479

E-mail：kenchiku-kanri@pref.nagano.lg.jp

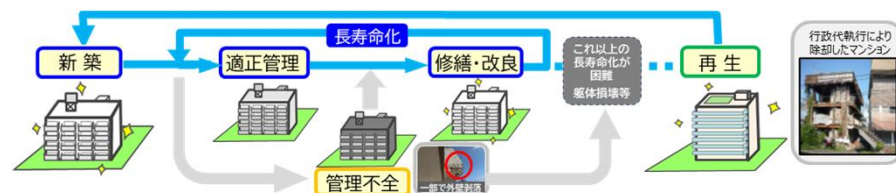
1. 改正法の背景・必要性 マンションの管理・再生の円滑化等のための改正法

(老朽化マンション等の管理及び再生の円滑化等を図るための建物の区分所有等に関する法律の一部を改正する法律 (令和7年法律第47号))

背景・必要性

- マンションは国民の1割以上が居住する重要な居住形態
- 建物と居住者の「2つの老い」が進行しており、外壁剥落等の危険や集会決議の困難化等が課題
 - ※ 築40年以上のマンション：全体の約2割（約137万戸） 今後10年で2倍、20年で3.4倍に
その住戸のうち、世帯主が70歳以上は5割以上

➡ 新築から再生までのライフサイクル全体を見通して、管理・再生の円滑化等を図ることが必要



改正法の概要

1. 管理の円滑化等

【施行日：令和8年4月1日】

※管理計画認定の拡充については、【施行日：公布日から2年以内】

①適正な管理を促す仕組みの充実

【マンション管理法】

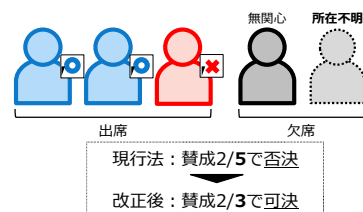
- 新築時から適切な管理や修繕が行われるよう、分譲事業者が管理計画を作成し、管理組合に引き継ぐ仕組み（分譲事業者と管理組合で共同変更）を導入
- 管理業者が管理組合の管理者（代表者）を兼ね工事受発注者となる場合、利益相反の懸念があるため、自己取引等につき区分所有者への事前説明を義務化

②集会の決議の円滑化

【区分所有法】

- 区分所有権の処分を伴わない事項（修繕等）の決議は、集会出席者の多数決による（現行：全区分所有者の多数決）
- 裁判所が認定した所在不明者を全ての決議の母数から除外する制度を創設

●出席者の多数決による普通決議（過半数）の例



③マンション等に特化した財産管理制度

【区分所有法・マンション管理法】

- 管理不全の専有部分・共用部分等を裁判所が選任する管理人に管理させる制度を創設

2. 再生の円滑化等

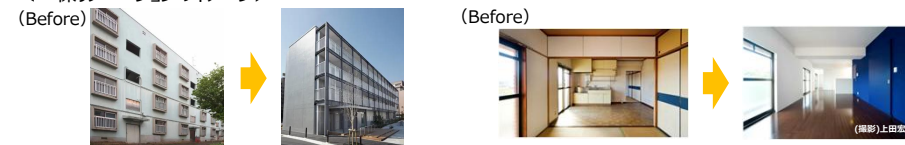
【施行日：令和8年4月1日】

①新たな再生手法の創設等

【区分所有法・マンション再生法等】

- 建物・敷地の一括売却、一棟リノベーション、建物の取壊し等を、建替えと同様に、多数決決議（4/5※）により可能とする
 - ※耐震性不足等の場合：3/4、政令指定災害による被災の場合：2/3
- 上記決議に対応した事業手続等（※）を整備
 - ※組合設立、権利変換計画、分配金取得計画等

＜一棟リノベーションのイメージ＞



②多様なニーズに対応した建替え等の推進

【マンション再生法】

- 隣接地や底地の所有権等について、建替え等の後のマンションの区分所有権に変換することを可能に
 - ※容積確保のための隣接地等の取込みに係る合意形成を促進
- 耐震性不足等で建替え等をする場合、容積率のほか、特定行政庁の許可による高さ制限の特例

3. 地方公共団体の取組の充実

①危険なマンションへの勧告等

【マンション再生法・マンション管理法】

- 外壁剥落等の危険な状態にあるマンションに対する報告徴収、助言指導・勧告、あっせん等を措置

②民間団体との連携強化

【マンション管理法】

- 区分所有者の意向把握、合意形成の支援等の取組を行う民間団体の登録制度を創設

【目標・効果】(KPI)

①管理計画認定の取得割合：約3%（R6）→ 20%

②マンションの再生等の件数：472件（R6）→ 1,000件

【認定を受けたマンションを購入の候補として検討できる水準 ※マンション購入時の平均比較物件数：5件程度】

【外壁剥落等の危険なマンションを10年後に概ね解消できる水準】