

# 土浦駅周辺

通信 No10

## マンション連絡会

2026年3月22日



連絡先(e-mail) solid.yamada@gmail.com

HP

### 15回目の連絡会を開催——3月15日

3月15日(日)に、8マンション10人の参加で、15回目となる「土浦駅周辺マンション連絡会」を開催しました。今までに13のマンションから参加があります(過去の内容はHPで)。近況報告を行い、その中で出された課題について情報と意見を交流しました。参加者から「大変有意義で参考になりました」との感想が寄せられています。また、この会の中でのアドバイスで、難しい課題が解決したとの話もありました。初めて参加される方も気兼ねなく話せる、話を聞ける場ですので、遠慮なくご参加下さい。

今回、土浦市議会議員(副議長)の矢口勝雄氏が参加されました。TX土浦駅延伸、モール505やウララの空き店舗対策など、中心市街地の活性化が話題になりました。また加入者が減少傾向にある町内会のことや町内会の重要な役割である防災対策などでも意見交換しました。3つのマンション(ホーユウパレス土浦、エス・バイ・エルマンション土浦、ダイアパレス土浦)には独自の自治会があり、土浦市から自主防災組織として認定され、補助を受けています。マンションの管理組合を自主防災組織として認定して貰いたいとの話も出ました。携帯トイレなどの防災用品の備蓄が重要であることもみなで確認しました。

## 共通の課題を解決するため、経験と知恵を出し合います

### 各マンションからの報告と情報交換

#### 規約改正の準備中 ——区分所有法が改正された

昨年、区分所有法が改正され、4月から施行されます。そのため、各マンションの「管理規約の改正」が必要になっています。改正点のポイントは、①特別決議も総会の出席者による多数決に変更(4分の3以上、無関心、所在不明者を除外して、可決されやすくする)、②総会の定足数を議決権総数の半分以上から過半数に変更(特別決議の定足数を新たに規定)、③総会招集時の通知事項として、すべての議案に『議案の要領』を示すことになった、等です。これを受けてすでに管理規約の改正に着手したマンションもありますが、多くは管理会社と協議して次の総会で改正するようです。なお、管理規約を改正しなかった場合、法的にはこの区分所有法が優先されますので、改正に連する部分が違法、無効となるおそれがあります。

#### 植栽管理・雑排水管清掃・排水管更新工事 .....

植栽の維持管理を依頼する造園業者の選定について、管理会社の推薦業者の適否を判断するための情報がほしいとの声があり、業者を紹介し合うことになりました。価格は面積で決まるという経験も出されました。雑排水管清掃をしない居住者への対応も話題になりました。築30年を経過すると、排水管の更新が必要になります。床や壁を剥がす大がかりな工事なので1戸100万円もの費用がかかりますが、発注しても混んでいるために工事は3年後と言われたという話もありました。

#### 窓ガラスの破損 .....

窓ガラスは専用使用権の対象なので、個人負担が原則です。ただし、管理組合で負担することも可能です。どちらかに統一すればよいということです。

#### 滞納などトラブル対策で弁護士と契約 .....

滞納問題等トラブルに対処するために、弁護士と契約しているマンションが2つありました。その1つは、月2万円の契約料と案件ごとの支払いのため、年間120万円の予算をとっています。

#### 管理費・修繕積立金の値上げ .....

値上げは避けられませんが、負担感を減らすため段階的な値上げをしているマンションがありました。

次回

5月10日(日)14時～  
ソリッドタワー集会室(予定)  
各マンションの課題などの  
情報交換他

# 土浦駅周辺のおもなマンション



## 土浦駅周辺のおもなマンション

このリストにないマンションの参加も歓迎します

番号	マンション名	築年	階建て	戸数	管理会社	参加履歴あり	3/15参加
①	ソリッドタワー	1997	31	180	クラシテ	○	○
②	プレミアムレジデンス	2008	20	210	長谷エココミュニティ	○	○
③	パークホームズ土浦	2022	20	196	三井不動産レジデンシャルサービス	○	
④	アネージュ土浦グランミッド	2020	10	89	長谷エココミュニティ	○	
⑤	ポレスターセントラルシティ土浦	2007	15	110	大和ライフリンク	○	○
⑥	霞ヶ浦レイクコーポ	1977	9	62	自主管理	○	○
⑦	クイーンシティ土浦	2004	15	43	ディー・エム・シー		
⑧	ウィザースレジデンス土浦	2019	14	68	長谷エココミュニティ		
⑨	カインドステージ土浦	2006	13	60	住創流通		
⑩	セレナハイムリバーサイドステージ土浦	2003	14	117	大和ライフネクスト	○	○
⑪	ダイアパレス土浦	1989	14	131	東急コミュニティー	○	
⑫	ホーユウパレス土浦	1988	14	308	アセットライフ	○	○
⑬	エス・バイ・エルマンション土浦	1995	8	279	大成有楽不動産	○	○
⑭	土浦ガーデンハウス	1992	9	45	住友不動産建物サービス		
⑮	マ・トール土浦スカイマークレジデンス	2006	12	103	日本ハウズイング	○	
⑯	アルモニー土浦	1995	11	65	日立ビルシステム	○	
⑰	ミレニオ土浦レイクサイドアヴェニュー	2006	13	115	ワイエム総合サービス		
⑱	サンライフ土浦	1990	11	50	巡回		
⑲	モナーク土浦	2008	12	48	ディー・エム・シー		
⑳	ロイヤルマンション中常	1984	12	65	合人社計画研究所		
㉑	キャッスル土浦	1991	11	93	東急コミュニティー	○	○
㉒	グラン・ドムール土浦大町	1991	11	67	オークラハウジング		
㉓	パテラ土浦桜町	2002	9	41	ライフポート西洋		
㉔	グリーンパーク土浦2	1991	7	24	クラシテ		
㉕	アルモニー新町	1999	6	24	日立ビルシステム		
㉖	グランシャルム土浦レイクサイド	2007	8	56	伏見管理サービス		
㉗	マリナーガーデン土浦	2007	8	72	ワイエム総合サービス		
㉘	ロータリーパレス土浦	2008	6	48	総和コミュニティ		
㉙	グリーンパーク土浦	1990	6	74	クラシテ	○	
㉚	レグザ土浦アクアガーデン	2006	6	25	伏見管理サービス		
㉛	サンライフ土浦港町	1992	6	59	三菱地所コミュニティ		
㉜	サンレイ土浦	1994	7	58	三菱地所コミュニティ		
㉝	フォレストリア土浦	1992	13	100	日本リアライズ		
㉞	シャルマンコーポ土浦	1991	11	165	クラシテ		
㉟	桜川ハイツ	1975	11	52	自主管理		

\*連絡会への参加形態は、理事会として以外に、管理組合役員個人、居住者個人の場合も含む。