

# 土浦駅周辺

通信 No9

## マンション連絡会

2026年1月22日



連絡先(e-mail) solid.yamada@gmail.com

HP

### 14回目の連絡会を開催——1月18日

1月18日(日)に、4マンション6人の参加で、14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。およそ2時間の会議の中で、和気藹々とした会になりました。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。

### 抱えている課題があれば、解決策を共有できます

#### 各マンションからの 報告と情報交換——現状と課題

##### 規約改正が必要? ——区分所有法が改正された

昨年末、国交省から郵送で、「区分所有法の改正」に伴う「管理規約の改正」の案内が届いたマンションがあります。「管理組合のみなさん 管理規約の見直しが必要です」というタイトルで、「区分所有法の改正に伴う標準管理規約の改正点」が説明されています。「規約を改正しないと区分所有法に抵触する恐れがあり、改正は必須です」とも書かれています。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(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、等々です。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。なお、今年4月1日に改正区分所有法が施行されますので、管理規約改正を行わなかった場合も法的にはこの改正が優先されます。

##### 長期修繕計画の見直し .....

どのマンションでも長期修繕計画を作成していることと思います。管理会社がサービスで作成している場合が大半です。その内容が適切かどうかを判断するのは、管理組合の役員では困難ですので、管理会社作成のA3用紙1枚程度の長期修繕計画を専門業者に依頼して見直しているマンションがあります。4つの設計事務所等から見積をとったところ、60~200万円の幅がありました。プレゼンを経て費用よりも内容で決めたそうです。次の連絡会で、その事務所にオンラインで話を聞きたいと考えています。

##### 滞納問題 .....

どのマンションにも滞納者がいるのではないのでしょうか。管理会社が滞納状況を理事会に報告し、督促状を出すなどしてその解消に努めていることでしょう。6カ月以上の滞納は、法的手続きに入り、簡易裁判所に訴え、仲裁して貰い、それでもダメな場合は競売にかけるという事例、所有者が死亡し相続が行われず長期滞納になっていた事例のあるマンションもあります。管理会社とマンション管理士(顧問として契約している)が共に関わって解決に当たっているマンションもあります。色々な事例とその解決法を交流しました。

##### 植栽、チラシ、鳥対策など .....

樹木が大きくなりすぎて扱いに困っているマンションもあります。昨年、相見積りをとって業者を選定し、300万円ほどかけて植栽を全面的に入れ替えた所もあります。植栽の維持管理費用と業者についても情報交換しました。多くのチラシが集合ポストに投函されていますが、各戸ごとに「チラシお断り」のシールを貼ることで激減させたところもあります。また、鳥(鳩)の飛来と、その糞や巣でどこも困っています。現状と対策を交流しました。

#### 土浦市が、「マンション管理に関する実態調査」を実施しています

マンション管理適正化推進計画の担当である住宅営繕課が計画の第一歩として、「実態調査」を実施しています。1月中旬に市内59のマンションの管理組合理事長宛に調査用紙を郵送したとのこと。2月末が締切です。連絡会としてもみなさんのご協力をお願いします。来年度はマンション管理セミナーを計画したいそうです。

#### 次回

3月15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	1/18参加
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。