

# 土浦駅周辺

## マンション連絡会

通信 No7

2025年9月20日



連絡先(e-mail) solid.yamada@gmail.com

H P

### 12回目の連絡会を開催——9月14日

9月14日(日)に、8マンション11人の参加で、12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。自己紹介と近況報告を行い、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20分の会議の中で、恒例の学習会も行いました。

#### いきいき出前講座 マンションの防災について

土浦市防災危機管理課より説明して貰いました。土浦市内で想定される自然災害は、地震、水害(洪水・内水氾濫)、土砂災害の3つであり、それに対応したハザードマップを作成し、配布及びHPに掲載しているとのことです。また、市内には8本の河川があり、すべての河川で水害想定区域を設定しています。中でも内水氾濫が危惧されるとのことでした。マンションでの日頃からの備えとしては、①高層マンションの揺れ、②備蓄、災害時のエレベーター、④トイレの4つに注意することが重要です。参加者から、トイレが一番大切であり、椅子式の簡易トイレを200個用意したとの話もありました。また、水の重要性も指摘されました。

#### 各マンションからの 報告と情報交換——現状と課題

##### 水漏れ事故の対応

○水道管が鉄管のため、水漏れ事故が年平均15件ほどある。ガスを入れての調査も実施しているが、その対応だけでも大変である。4年後に大規模修繕工事を予定しているが、水道管の新調を検討している。築30年。漏水事故が年間14件あった。水道管の更新工事(専有部なので個人負担)の説明会には100人ほどが参加した。60万円程度かかるが、今後、月5~6戸のペースで更新工事を行う予定である。

##### マンション総合保険、「個人賠償」特約は

○マンション総合保険の更新時期であるが、個人賠償特約をつけるかどうかを検討している。つけば高くなるので、個別に入る方がよいが、入らない居住者もいることを考えると特約をつけざるをえない。⇒他のマンションでも特約をついていると所が多い。

##### 長期修繕計画の見直し

○長期修繕計画の見直しを検討している。常設の修繕委員会はない。外部に作成して貰うと100万円程度かかる。計画の妥当性検証ならば50万円程度であろう。30年の長期修繕計画だが、物価上昇を考慮して、2年ほどで見直すことが必要であろう。⇒長期修繕計画を常設の修繕委員会が自前で作成している所あり。

##### 修繕積立金の不足

○修繕積立金が不足しているので、値上げを検討している。そのためには建物診断を行い、そのデータをもとに長期修繕計画を見直す必要がある。

##### 工事業者の選定

○相見積には手間がかかるので、管理会社はやりたくないのだろうか。なるべく地元の業者を使うようにしたい。⇒連絡会で地元の業者の情報を交換することも必要。相見積を地元の業者からとっている所も。ただし、「仕様書」を自前で作成できないと難しい。

次回

11月9日(日)10時~

ソリッドタワー(予定)

各マンションの課題などの  
情報交換他

**土浦市長と懇談しました 7月30日** 安藤真理子土浦市長と20分ほど、世話人3人が和やかに懇談しました。内容は、土浦駅周辺の住環境の向上、活性化、マンション管理への支援強化、マンションの防災対応への支援の3点でした。土浦駅周辺には30棟(3000戸)を超えるマンションがあります。マンションの住民の考えを取り入れることにより、住環境向上、活性化に役立てられると考えています。市と協力する機会を持つことを要望しました。マンション管理の支援強化では、マンション管理計画認定制度の周知、マンション管理計画認定制度に関するセミナーの実施、マンション管理に関する支援事業の実施の3点を要望しました。マンションの防災対応への支援では、出前講座の開催と、管理組合を自主防災組織と認定することを要望しました。

## 土浦駅周辺のおもなマンション



凡例

## 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

マンション名	築年	階建	戸数	管理会社	参加履歴あり	7/13参加
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	長谷エコミニティ	○	○
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	長谷エコミニティ	○	
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	長谷エコミニティ		
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	○	○
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	○	
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 マリーナガーデン土浦	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	日本リライズ		
㉞ シャルマンコーポ土浦	1991	11	165	クラシテ		

\*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。