



(株)阪神総合管理は5,000戸以上にのぼるキングマンションシリーズの管理業務を請け負っております。住民の皆様の快適なマンション生活と資産価値向上に寄与すべく、管理費や修繕積立金等の会計管理から総会・理事会の運営補助、館内設備の点検や改修提案など日々改善業務に取り組んでおり、今回は今期実施した業務の一部についてご紹介させていただきます。

# キングスクエア ランドレックス

マンション管理運営方針の変更

くながく住みよい環境を保つマンション管理に向けて

キングスクエアランドレックスは多くの共用施設、24時間監視システムを有する高付加価値の大規模マンションとして分譲され快適に過ごしてきましたが、竣工後約15年を経過し、設備の改修やコミュニティの更なる強化が必要になってきました。

さらに、地震や台風などの大規模災害に対する防災および不測の事態に対する保全対策なども考慮し、理事会は「キングスクエアランドレックス」の管理運営方針を見直し、ながく住みよい環境を保つため、いくつかの取り組みを実施してきました。

キングスクエアランドレックス

## 1 フィットネスルームマシンのリニューアル

住民の皆様の健康維持とコミュニティ活性化のため最新のトレーニングマシンを導入しました。



フィットネスルーム

## 2 来客用駐車場への電気自動車充電スタンド設置 (来客用駐車場の改修)

## 3 ランドレックス倶楽部の設立

マンション内の防災時の対応やマンション内の美装・植栽の手入れなどを行う登録制の有償ボランティア組織「ランドレックス倶楽部」を設立しました。



クリスマスイベント

## 4 各種イベントの実施

マンション内コミュニティ活性化の為、各種イベントの開催、マンション内での情報共有の為にデジタルサイネージ設備を設置しました。



止水板

## 5 地下設備等の水没対策としての止水板の設置等

地震や台風など万が一の災害に備え、建物の急所となる部分への防災対策である止水板の設置を実施しました。

# キングダムマンション 天神橋II

敷地内タワーパーキング建替え  
↳タワー式駐車場の解体とコンパクトな駐車設備の新設

## 1. 検討を始めた経緯

当初、タワー式駐車場は令和15年に建て替えることが長期修繕計画で予定されておりました。しかし、平成30年に駐車場メーカーから主要部品の生産中止がメーカーから通知され、駐車場の今後の在り方について管理組合で検討してきました。

## 2. 駐車場の必要性および必要最低台数

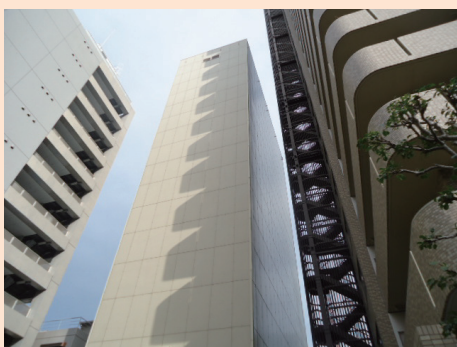
当マンションは大阪市総合設計(条例)に基づき建設されていたため、建設当初は駐車場スペース120台の確保が条件とされていました。しかし、大阪市の条例緩和等もあり、協議の結果、最低附置義務台数30台の確保で良いとの結論に至りました。

## 3. 住民アンケート実施と回答集計

住民へのアンケートを取り、回答を集計した結果、最低必要台数への建替えが賛成多数となった為、その方向で話をまとめていくことが出来ました。

マイカー保持率の低下や設備の維持管理コストの増大など様々な社会問題に直面する中、住民の皆様へのメリットに繋がる解決策を実施することができました。本駐車場の解体工事も無事終わり、3月1日より新駐車場を稼働させることができました。

### 旧駐車場(のちに解体)



### 新駐車場



解体工事の様子

