

# ไปดูงานคอนโดที่ญี่ปุ่น

1



นิพนธ์ ลักษณ์อาถิกร

วิศวกรควบคุมระดับสามัญวิศวกรโยธา ผู้จัดการส่วนบริหารงานก่อสร้าง บริษัท เอเชียน เพอริอเพอร์สตี ดีเวลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)

**ฟู** เด็กสร้างบ้านในตอนนี้อยู่พักเรื่อง "ท่อในงานก่อสร้าง" ไว้สักพักก่อน เพราะได้นำเสนอเรื่องท่อมาตลอดถึง 5 ตอน เกรงว่าผู้อ่านจะเบื่อ จึงถือโอกาสตัดจบที่ช่วงท่อพลาสติกพอดิบพอดี และจะนำเสนองานก่อสร้างต่ออีกต่อไปในโอกาสหน้านะครับ

เนื่องจากผมได้มีโอกาสไปดูงานการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ด้านคอนโดมิเนียมที่ประเทศญี่ปุ่น ช่วงต้นปี 2557 ที่ผ่านมาจึงขอเล่าประสบการณ์ที่ได้พบได้เห็นให้กับผู้อ่าน เชิญทุกคนได้เลยครับ

ผมและทีมงานออกเดินทางไปที่กรุงโตเกียวประเทศญี่ปุ่นเพื่อศึกษาดูงาน โดยออกเดินทางตั้งแต่คืนวันที่ 22 ม.ค. 2557 โดยเครื่องบินจะถึงสนามบินนาริตะ กรุงโตเกียวเวลาประมาณ 7.30 น. กว่าจะรอรับกระเป๋าเดินทางจากสายพาน และด้านตรวจคนเข้าเมือง จนออกจากสนามบินได้ก็ประมาณ 8 โมงเศษๆ ของวันที่ 23 ม.ค. 2557 เมื่อเดินออกจากสนามบิน ผมและทีมงานได้สัมผัสถึงอากาศที่หนาวเย็นด้านนอก เพื่อรอรถประจำทางรับส่ง อุณหภูมิประมาณ 7 องศาเซลเซียส ตอนแรกๆ ก็รู้สึกเฉยๆ คิดในใจว่า "อุณหภูมิ 7 องศาแค่นี้เองหรอ ไม่เย็นอย่างที่คิด" แต่พอเย็นรออยู่ประมาณ 5 นาทีปรากฏว่ามือเริ่มชาครับ ผมมองไปรอบๆ เห็นสมาชิกแต่ละคนกำลังหาถุงมือและผ้าพันคอมาใส่กันให้ไวเช่นกัน

ช่วงครึ่งวันแรกที่ทีมงานเราหมดเวลาไปกับการเดินทางเพื่อเช็คอินเข้าพักที่โรงแรมชิโอดโอมะ รอยัล พาร์ค (Shiodome Royal Park Hotel)

ระหว่างอยู่ในรถประจำทางเพื่อเดินทางไปโรงแรม ผมพบวัฒนธรรมการนั่งรถประจำทางของที่นี่ที่จะต้องเงียบไม่ส่งเสียงรบกวนผู้โดยสารท่านอื่น เงียบของผมหมายความว่าห้ามพูดคุยกันนะครับ ไม่ใช่พูดคุยกันเสียงเบาๆ ซึ่งผิดกับบ้านเราที่สามารถพูดคุยกับเพื่อนหรือคุยโทรศัพท์ขณะนั่งรถโดยสารกันได้สบายใจอ้อ! ที่ผมทราบก็เพราะระหว่างทางผม และทีมงานได้พูดคุยกันด้วยระดับความดังปกติ (ไม่ได้พูดจาเสียงดัง หรือตะโกนใดๆ) แต่เจอคนขับรถกดปุ่มเตือนว่าห้ามพูดคุยกันในรถ คล้ายๆ กับเมื่อเรารับประทานอาหารบนรถไฟแล้วมีเสียงตามสายมาเตือนนั่นล่ะครับ

เมื่อถึงโรงแรมที่ทีมงานเช็คอินกันเรียบร้อยแล้ว และนั่งแท็กซี่ออกมาย่านมารุโนะอุจิ (Marunouchi) เพื่อรับประทานอาหารเที่ยง ร

แท็กซี่ที่นี่เป็นรถยนต์ยี่ห้อโตโยต้า คราวนี้รุ่นเก่า อายุรถผมคิดว่าน่าจะมากกว่า 10 ปีขึ้นไป อย่าครับ อย่าคิดว่าสภาพรถจะดูโหด เพราะรถแท็กซี่ในบ้านเราอายุการใช้งานน้อยกว่านี้ตั้งเยอะ แต่บางคันกลับดูเก๋ากว่าที่ควรจะเป็น เพราะแท็กซี่ที่นี่เขาดูแลรักษาสภาพรถไว้ดีมาก ถึงแม้อายุรถจะมากแต่สภาพรถยังดูดีมาก สีภายนอกดูใหม่ มันวับภายในรถก็ดูสะอาดสะอ้าน คนขับรถมียูนิฟอร์มใส่คล้ายๆ กับคนขับรถรับส่งตามโรงแรมบ้านเรา คนขับใส่ถุงมือด้วยครับ คิดดู! แต่จุดเสียเล็กๆ ของคนขับรถที่นี่อยู่ตรงที่แม้การแต่งกายจะดูอินเตอร์แต่สื่อสารด้วยภาษาอังกฤษไม่ได้เลยครับ ค่าโดยสารรถแท็กซี่ที่นี่ถือว่าโหดมากเมื่อเทียบกับบ้านเราผมนั่งรถมาไม่ถึง 15 นาที ค่าโดยสารอยู่ประมาณเกือบพันบาทไทย

ย่านมารุโนะอุจิที่เดินทางมานั้นเป็นย่านธุรกิจ เต็มไปด้วยอาคารสำนักงาน และตึกระฟ้ามากมายคล้ายๆ กับสาทรบ้านเรานั่นล่ะครับ ซึ่งทางมิติซุชิก็ถือเป็นเจ้าของพื้นที่ส่วนใหญ่ในย่านนี้! ผมและทีมงานหาอาหารเที่ยงกินกันง่ายๆ โดยการเดินสำรวจไปมา สุดท้ายมาจบที่ร้านข้าวราดหมูแกลงกระหรี่ได้ตักสอง สักที่หนึ่งในย่านนี้

จากการสังเกตผมเห็นคนญี่ปุ่นกินข้าวราดแกงกันโดยใช้ช้อนอย่างเดียวโดยไม่ต้องใช้ส้อม ทั้งๆ ที่ภาชนะที่ใช้ก็เป็นจานกันตื้นเหมือนบ้านเรา พวกเขาตักกินกันอย่างคล่องแคล่ว เทคนิคในการตักของเขา คือ จะตักข้าวโดยใช้ช้อนในจานเป็นก้ำกั้วแล้วช้อนให้อยู่บนช้อน เรียกได้ว่าใช้ก้ำกั้วช้อนนี้ทำหน้าที่แทนส้อมในการตักอาหารใส่ช้อน ผมเห็นวิธีการตักข้าวกินแบบนี้ก็อดสงสัยไม่ได้ว่าแล้วข้าวคำสุดท้ายมันจะตักยังไง? เพราะไม่มีช้อนมาตั้งเป็นก้ำกั้วให้ยื่นแล้ว แล้วผมก็ถึงบางอ้อครับ พอถึงคำสุดท้ายคนญี่ปุ่นยกจานขึ้นมาแล้วใช้ช้อนรวบเข้าปากทันที โอเคกินกันแบบนี้ใช่ใหม ก็ถือว่าไม่เป็นการเสียมารยาทนะครับ เพราะผมเห็นเขาทำแบบนี้กันทุกคน (ในร้านมีส้อมให้ใช้ แต่ไม่มีคนญี่ปุ่นคนไหนหยิบใช้เลย ผมในฐานะคนไทยที่มาเยือนญี่ปุ่นครั้งแรกยังมึนงงครับ หยิบส้อมใช้เหมือนอยู่ที่บ้านเราจะดีกว่า) ตอนสังคนขายจะถามว่าต้องการข้าวมากไหมมีตั้งแต่ small, medium, large, super large คือ น้อยมาก จนถึงเยอะมาก (ขนาดอย่างกับถ้วยตักจับก้นบ้านเรา) ทั้งนี้มีราคาเท่ากันนะครับ เพียงแต่

ทางร้านต้องการปริมาณข้าวที่เหมาะสมให้ลูกค้าทานให้อิ่ม โดยที่ไม่เหลือทิ้ง

เมื่อถึงเวลานัดหมายประมาณ 13.00 น. ทางमितซูบิชิ เอสเตท ก็มารับพวกเราไปพบกับผู้บริหารของพวกเขาที่ตึกมารุโนะอุจิ อีราคุ (Marunouchi Eiraku BLDG) ทางผู้บริหารพาเราเข้าไปห้องเตรียมเปิดวีดิทัศน์ซึ่งห้องรับรองที่เขาพาไปนั้นลักษณะเป็นห้องชมภาพยนตร์



แบบจริงจัง การจัดห้องเหมือนห้องชมภาพยนตร์ขนาดเล็ก คือ มีจอโปรเจคเตอร์ขนาดใหญ่ และที่นั่งที่เหมาะสมกับการชมภาพยนตร์อย่างยิ่ง ซึ่งเขาก็เปิดวีดิทัศน์ประวัติของทางमितซูบิชิ และการพัฒนาที่ดินย่านมารุโนะอุจิโดยย่อให้เราชม สรุปได้คร่าวๆ ก็คือ หลังจากการปฏิวัติยุคเมจิ มารุโนะอุจิตกอยู่ภายใต้การควบคุมของรัฐบาลแห่งชาติ มีการสร้างค่ายทหาร และลานสวนสนามสำหรับกองทัพขึ้น ต่อมาในปี พ.ศ.2433 อิวาซากิ ยาโนสุเกะ น้องชายของผู้ก่อตั้งบริษัทमितซูบิชิ ได้ซื้อที่ดินบริเวณนี้ในราคา 1.5 ล้านบาท แล้วสร้างบริษัทขึ้น ระหว่างทางในการพัฒนาที่ดินก็มีการตัดถนนเพิ่ม ทบทำลายอาคารเก่าแล้วสร้างใหม่ โดยลักษณะอาคารแต่ละย่านก็จะมีเอกลักษณ์ทางด้านสถาปัตยกรรมตามแต่ละยุคสมัย เช่น ย่านตึกลอนดอน เกิดขึ้นในช่วง

จากนั้นทางमितซูบิชิได้พาพวกเราไปเดินรอบๆ ย่านมารุโนะอุจิ เพื่อดูลักษณะอาคาร และสภาพแวดล้อมโดยรอบ สิ่งที่ผมรู้สึก คือ ความสะอาดและความเป็นระเบียบของอาคารและถนนโดยรอบ ถนนบางเส้นมีการกำหนดเวลาอนุญาตให้รถยนต์แล่นด้วย เพื่อต้องการทำให้เป็นย่านถนนคนเดินในช่วงเย็น หรือวันหยุด ที่ดินแต่ละบริเวณมีการอนุรักษ์รูปแบบสถาปัตยกรรมของอาคารเอาไว้ตามประวัติใน



ที่อังกฤษกำลังเผยแพร่อิทธิพลเข้าสู่ประเทศญี่ปุ่น ด้านสถาปัตยกรรมก็จะได้รับอิทธิพลมาด้วยเช่นกัน ตึกย่านนี้ก็มีลักษณะเหมือนกรุงลอนดอนในยุคหนึ่ง หรือย่านตึกนิวยอร์ก ก็จะมีลักษณะทางสถาปัตยกรรมของอาคารมาจากกรุงนิวยอร์ก ประเทศสหรัฐอเมริกา ในยุคนั้นเช่นกัน เมื่อชมวีดิทัศน์จบ เขาก็พาเราไปดูโมเดลผังเมืองของมารุโนะอุจิ และอธิบายต่างๆ ประกอบความเข้าใจอีกครั้ง ทำให้ผมทราบว่าย่านมารุโนะอุจินั้นได้ถูกพัฒนาเป็นย่านธุรกิจที่สำคัญจากमितซูบิชิ การไปดูโมเดลนี้ทำให้ผมทราบด้วยอีกอย่างด้วยว่าย่านมารุโนะอุจิ อยู่ไม่ไกลจากพระราชวังขององค์จักรพรรดิญี่ปุ่น

การพัฒนาที่น่าเสนอให้เราดู อาคารในย่านนี้จึงมีรูปแบบทางด้านสถาปัตยกรรมที่หลากหลายแต่ละยุคสมัย เนื่องจากทางमितซูบิชิเป็นเจ้าของที่ดินในย่านนี้ทั้งหมด เขาก็ต้องวางแผนระบบจัดการด้านผังเมือง และบริหารจัดการเรื่องกฎระเบียบรวมถึงสาธารณูปโภคทั้งหมดด้วย เขาไม่มีข้อจำกัดที่จะต้องตกลงกับเจ้าของร่วมในการใช้พื้นที่ร่วมกัน ทำให้สามารถบริหารจัดการพื้นที่ได้อย่างเบ็ดเสร็จมีประสิทธิภาพ ยกตัวอย่างเช่น เขาต้องการให้ถนนย่านไหนเป็นย่าน shopping ก็สามารถกำหนดได้ หรือกำหนดเวลาเปิดปิดถนนแต่ละเส้นได้ตามความต้องการ ฯลฯ ผมต้องทิ้งกับระบบ IT ที่เขาวางระบบเชื่อมโยงกันหมดทั้งย่านมารุโนะอุจิ รวมถึงการบริหารพลังงานโดยมีเครื่องปรับอากาศ / heater ส่วนกลางจ่ายลมให้กับอาคารทั้งย่านมารุโนะอุจิ

### ภาพวิวเมืองมารุโนะอุจิบริเวณหน้าสถานีรถไฟ

ซึ่งเหมือนกับการบริหารเมืองเล็กๆ เมืองหนึ่งเลย

หากคุณมีคำถาม ปัญหา อยากเข้ามาร่วมแบ่งปันประสบการณ์เกี่ยวกับเรื่องงานก่อสร้าง หรือมีข้อเสนอแนะ ดิฉัน ยินดีรับฟังผ่านทางอีเมล [kobdeksangban@yahoo.co.th](mailto:kobdeksangban@yahoo.co.th) ครับ