

ไปดูงานคอนโดที่ญี่ปุ่น

3



ต่อ จากฉบับที่แล้ว

ดีพนธ์ สักขณาดิกร

วิศวกรควบคุมระดับสามัญวิศวกรโยธา ผู้จัดการส่วนบริการบ้านก่อสร้าง บริษัท เอ็ม (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน)

ในส่วนห้องชุด ห้องตัวอย่างของที่นี่มีลักษณะคล้ายกับห้องตัวอย่างใน สนง. ชายของบ้านเรา คือมีการตกแต่งห้องเพิ่มเติมจากที่ส่งมอบลูกค้าจริง เช่น มีการติดตั้งโคมไฟ downlight เพิ่มเติมบางจุดที่ฝ้าเพดาน ติดตั้งวอลล์เปเปอร์ที่ผนัง มีการติดตั้งเฟอร์นิเจอร์วอร์ด อิน และมีการประดับ prop ให้ดูสวยงาม ก่อนเข้าไปชมห้องตัวอย่างก็จะต้องเปลี่ยนรองเท้าเป็นรองเท้า slippers คล้ายๆ กับบ้านเรา

ทางโครงการ TPH Harumi towers ได้กำหนด Theme สีของวัสดุ finishing ไว้ 3 รูปแบบ โดยจัดทำผังตัวอย่างด้วยวิธีการที่บริเวณ สนง. ชายบริเวณหนึ่งทำเป็นแผงโชนสีวัสดุ finishing ไว้ให้ลูกค้าตัดสินใจเลือก ซึ่งเขาทำเป็นเรื่องเป็นราวพอสมควรไม่ได้เป็นแผงวัสดุเล็กๆ ไก่ก่าทั่วไป แผงตย. นี้จะมีตย. บานประตู กระเบื้อง หิน แต่ละโชนสีให้ดู โดยมีให้เลือกเป็นสีโชนขาว สีออกแนวไม้บีช และสีวอลนัทเข้ม หากกรณีที่ไม่แน่นอนก่อนสร้างดำเนินการถึงห้องๆ นั้นๆ แล้วยังไม่รู้ลูกค้าจะเลือก ทางฝ่ายขายจะเลือก Theme สีให้กับพนักงานดำเนินการก่อสร้างไปเลย จากการสอบถามทราบว่าโชนสีที่คนญี่ปุ่นเลือกมากที่สุดคือสีบีช (สีออกเหลืองครีมอ่อนๆ)

เดินมาอีกบริเวณหนึ่งของ สนง. ชายจะจัดเป็นโมเดลขนาดใหญ่ โดยเปิดโชว์การจัด พท. ใช้สอยของ พท. ส่วนกลางไม่ว่าจะเป็นสวน ที่จอดรถ lobby ศูนย์รับเลี้ยงเด็ก Lounge ฯลฯ เพื่อให้พนักงานขายได้อธิบายได้สะดวก อีกมุมหนึ่งของ สนง. ชายจะมีแผงป้ายอธิบายรายละเอียดทางด้านเทคนิคในการออกแบบ และการก่อสร้าง โดยนำเสนอเรื่องการประหยัดพลังงาน การป้องกันแผ่นดินไหวเอาไว้ด้วย ช่วยให้พนักงานขายอธิบายลูกค้าได้ง่ายขึ้น และไม่ตกหล่นประเด็นที่เป็นจุดขายของโครงการ ต่างจากในบ้านเราที่ไม่ได้ใส่ใจในการให้ข้อมูลกับลูกค้าในส่วนนี้เลย หรือให้ข้อมูลในเชิงการตลาดเน้นขายของเสียมากกว่า การให้ข้อเท็จจริง



ภาพแผงป้ายแสดงรายละเอียดข้อมูลเทคนิคในการออกแบบ และการก่อสร้าง ใน สนง. ชาย

ที่มงานเราค่อนข้างมีเวลาจำกัดในการเยี่ยมชมเนื่องจากกำหนดการในการไปเยือนญี่ปุ่นในครั้งนี้แน่นมาก เราต้องรีบออกเดินทางไปยังหน่วยงานก่อสร้าง Tiaro Residence ซึ่งอยู่ถัดไปไม่กี่กิโลเมตร เมื่อไปถึงหน่วยงานก่อสร้างโดยมีบริษัทคาจิมาเป็นผู้รับเหมาก่อสร้างที่นั่นทั้งหมด ซึ่งทางมิตซูบิชิให้ข้อมูลมาว่าคาจิมาเป็นบริษัทรับเหมาก่อสร้างอันดับหนึ่งของญี่ปุ่นเลยทีเดียว สิ่งที่น่าสนใจและประทับใจคือสภาพโครงการที่สะอาดเรียบร้อยกว่าไซต์ก่อสร้างในบ้านเรามาก ทางที่มงานก่อสร้างได้ออกมาต้อนรับ และพาพวกเราขึ้นไปในห้องประชุมและอธิบายข้อมูลการก่อสร้างคร่าวๆ ให้พวกเราฟัง สภาพห้องประชุมมีการจัด layout ใกล้เคียงกับบ้านเรา ที่แตกต่างอย่างเห็นได้ชัดก็คือความสะอาดและความเป็นระเบียบเรียบร้อยในการจัดวางสิ่งของต่างๆ ปัจจุบันงานก่อสร้างที่นี้อยู่ในช่วงงานโครงสร้างถึงพื้นที่ชั้นที่ 2 งานโครงสร้างที่นี้จะใช้ระบบ precast เป็นหลัก ระบบพื้น-คานที่นี้ไม่ได้เป็นพื้น post tension เหมือนในบ้านเรา จะเป็นคาน-พื้น precast โดยคานจะนำมาประกอบ และเท grout ที่หัวเสา ส่วนพื้นจะนำมาวาง แล้ววางตระแกรงเหล็กจากนั้นก็เท topping แม้ว่าก่อสร้างเป็นระบบ precast ซึ่งน่าจะรวดเร็วแต่ระยะเวลาก่อสร้างอาคารของญี่ปุ่นกลับนานกว่าบ้านเรา โดยที่มงานอธิบายให้เราฟังว่า ที่ญี่ปุ่นจะประมาณระยะเวลาก่อสร้างไว้ประมาณชั้นละ 1 เดือน เช่น อาคารสูง 30 ชั้น ก็ใช้ระยะเวลาก่อสร้างประมาณ 30 เดือน ซึ่งถ้าเทียบกับแผนงานมาตรฐานในบ้านเราจะใช้ระยะเวลาประมาณ 26 เดือน สาเหตุที่ระยะเวลาก่อสร้างนานกว่าบ้านเรานั้น มาจากกฎระเบียบเรื่องระยะเวลาก่อสร้าง และเรื่อง safety ที่เข้มงวดกว่าบ้านเรา และปริมาณแรงงานก่อสร้างที่ญี่ปุ่นมีจำนวนไม่มากเท่าบ้านเรา

หลังจากรับฟังการอธิบายข้อมูล ที่มงานก่อสร้างได้พาเราไปดูหน้างาน หน้างานที่นี้สะอาดเรียบร้อย ผู้ดูแลน้อยมาก แม้แต่แผ่นเหล็กที่

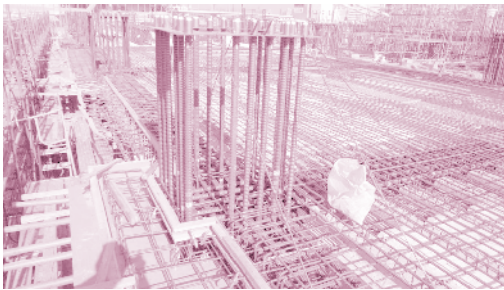


ภาพแผงป้ายแสดงรายละเอียดการออกแบบโครงสร้างอาคารที่ป้องกันแรงแผ่นดินไหวใน สนง. ชาย

ใช้ปูพื้นเพื่อรองให้เครื่องจักรทำงานยังวางเป็น pattern และมีการเชื่อมกันระหว่างแผ่นให้ยึดติดกัน และอุปกรณ์ประกอบนี้ร้านไม่ว่าจะเป็น jack base, pin, ข้อเสื่อ, ฯลฯ มีตะกร้าเหล็กจัดเก็บอย่างเป็นระเบียบ นำเสื่อตายที่ช่วงเวลาที่เราไปเดินหน้างานกันเป็นช่วงเวลาพักเที่ยง ทำให้เราไม่เห็นบรรยากาศในการทำงานจริงของหน้างาน ก่อนเดินทางออกจากหน้างานผมได้มีโอกาสเข้าห้องน้ำสำหรับระดับ staff ซึ่งก็เป็นอีกสิ่งหนึ่งที่ผมรู้สึกว่าต่างกับบ้านเราอย่างมาก คือห้องน้ำที่นี้สะอาด และติดตั้งสุขภัณฑ์ที่ดูดีกว่าบ้านเรามาก อาจเป็นเพราะนโยบายของบริษัทผู้รับเหมาที่นี้ที่ใส่ใจในเรื่องห้องน้ำสำหรับพนักงานที่หน้างาน



ภาพแสดงการจัดเก็บอุปกรณ์ไม้แบบนั่งร้านหน้างานก่อสร้างที่เป็นระเบียบเรียบร้อย



ภาพสภาพพื้น precast ที่รอเท topping เห็นถึงมาตรฐานความสะอาดที่ต่างกับบ้านเรา

ระหว่างทางที่นั่งรถเพื่อไปรับประทานอาหารเที่ยง เราได้พูดคุยกับทางนิติบริษัททำให้ทราบว่าวัฒนธรรมในการทำงานของ Developer ที่ญี่ปุ่นต่างกับในบ้านเราคือ จะไม่มีstaffประจำที่โครงการ และไม่มีทาง CM บริหารงานอีกด้วย จะมีความรับผิดชอบของทางผู้รับเหมาทั้งหมด (Turnkey) ตัวแทนเจ้าของโครงการจะเข้ามาที่โครงการเพียงเดือนละ 1 ครั้งเท่านั้น เพื่อตรวจสอบสภาพงานโดยรวม ประเด็นนี้แสดงให้เห็นถึงศักยภาพ และความรับผิดชอบในการก่อสร้างของผู้รับเหมาที่นี้

อีกทั้งระยะเวลาในการออกแบบ และเตรียมตัวก่อสร้างหรือที่เรียกว่าช่วง precon ที่ญี่ปุ่นทางนิติบริษัทใช้เวลาประมาณ 1 ปี ในขณะที่ที่บ้านเราใช้เวลาประมาณ 6 เดือนเท่านั้น นั่นอาจเป็นเหตุผลหนึ่งที่ทำให้ผู้รับเหมาที่นี้มีเวลาเตรียมความพร้อม และวางแผนงานที่รัดกุมเมื่อเริ่มก่อสร้างจริง

ที่เมืองเรารับประทานอาหารเช้าเที่ยงกันประมาณเกือบบ่าย 2 โมง ที่ร้านโดยรับประทานอาหารเช้าญี่ปุ่นเป็นเบนโตะเซต คือเป็นอาหารถ้วยเล็กๆ กระจุ๊กกระจิกเต็มไปหมด อาหารจัดเรียงสวยงาม ดูเหมือนไม่น่าจะอิ่มเพราะเป็นจานเล็กจานน้อย แต่เมื่อทานหมดก็อิ่มใช้ได้เลยครับ

หลังจากนั้นก็ออกเดินทางไปที่ ซึ่งเป็น service apartment ย่านชินจูกุ ชื่อว่า Park Habio Shinjuku Eastside Tower เป็นอาคารสูง 42 ชั้น จัดห้องพักไว้สำหรับเช่าแบบระยะยาวเป็นปี เมื่อถึงโครงการ จนท.ประจำโครงการได้ออกมาต้อนรับพวกเรา และพาพวกเราไปนั่งที่ห้องประชุมชั้นล่าง และให้ข้อมูลโครงการกับพวกเราโดยคร่าว ประมาณว่าโครงการนี้ผู้เช่าจะเป็นชาวต่างประเทศประมาณครึ่งหนึ่ง อีกครึ่งหนึ่งจะเป็นคนญี่ปุ่นซึ่งทำงานอยู่ในระดับบริหาร ทั้งนี้เป็นเพราะค่าเช่าห้องพักที่นี้เฉลี่ยตกเดือนละ 1,750 บาท/ตร.ม. ก็นับว่าสูงเอาการอยู่ สำหรับขนาดห้องมีห้องให้เลือกพักตั้งแต่ 40-100 ตร.ม. ขณะที่เราไปเยี่ยมชมโครงการโครงการมีผู้เช่าประมาณ 80% ของทั้งหมด ถือว่าไม่เลวทีเดียว



ภาพอาคาร Park Habio Shinjuku Eastside Tower

จนท. โครงการได้พาเราไปเยี่ยมชมส่วนกลางต่างๆ เช่นสระว่ายน้ำ น้ำตก ฟิตเนสที่อยู่ชั้นดาดฟ้าคล้ายๆ กับบ้านเรา แต่สระว่ายน้ำของเขาจะเป็นสระว่ายน้ำ indoor และมีขนาดใหญ่กว่าอย่างชัดเจน เรียกได้ว่าใช้สำหรับว่ายน้ำจริงจังได้เลย

ที่ดาดฟ้าจะมี Bar Lounge เอาไว้บริการเครื่องดื่มประเภทแอลกอฮอล์ สำหรับลูกค้าที่ต้องการดื่ม และชมวิวเมืองโตเกียว โดยมีที่นั่งทั้ง indoor และ outdoor ชุดโต๊ะ เก้าอี้ ที่ตั้งอยู่บริเวณ outdoor จะติดตั้งโซ่ยึดไว้กับพื้นเพื่อป้องกันหากเกิดลมพายุพัดแรง หรือแผ่นดินไหวจะได้ไม่ก่อให้เกิดอันตราย โครงการที่นี้มีห้องโดร์ฟกอล์ฟจากเครื่องจำลองด้วย โดยเครื่องตัวนี้จะฉายภาพสนามกอล์ฟจำลองไปที่โปรเจคเตอร์และที่พื้นจะเอียงทำมุมตามภาพจำลองเพื่อให้ผู้รู้สึกใกล้เคียงกับสภาพจริง ซึ่งห้องนี้สามารถประยุกต์เป็นห้องคาราโอเกะก็ได้ตามความต้องการของลูกค้า ซึ่งลูกค้าที่อาศัยอยู่สามารถเข้าห้องเพื่อใช้บริการได้

หากคุณมีคำถาม ปัญหา อยากเข้ามาร่วมแบ่งปันประสบการณ์เกี่ยวกับเรื่องงานก่อสร้าง หรือมีข้อเสนอแนะ ตีชม ผมยินดีรับฟังผ่านทางอีเมล kobdeksangban@yahoo.co.th ครับ