

ไปดูงานคอนโดที่

ต่อ จากฉบับที่แล้ว

ญี่ปุ่น 4



นิพนธ์ สักขนาอติกร

วิศวกรควบคุมระดับสามัญวิศวกรโยธา ผู้จัดการส่วนบริการลูกค้าอสังหาริมทรัพย์ เอ็ม (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน)



ภาพ Lobby และ Lounge ชั้นล่างของ Park Habio Shinjuku Eastside Tower



ภาพ Bar Lounge ที่ชั้นดาดฟ้าของ Park Habio Shinjuku Eastside Tower



ภาพสระว่ายน้ำ Indoor ชั้นดาดฟ้าของ Park Habio Shinjuku Eastside Tower

ระบบ จอดรถที่ Park Habio Shinjuku Eastside Tower เป็นระบบ mechanical parking โดยใช้เวลารอรถหลังจากกดปุ่มเรียกประมาณ 5 นาที ก็จะมีลิฟต์นำรถลงมาส่งถึงที่ ซึ่งที่ Park Habio ได้จัดวางที่สำหรับพักรอรถไว้ด้วย อีกทั้งยังมีบริการล้างรถให้สำหรับลูกค้าฟรีเดือนละ 1 ครั้ง

ระบบ Mechanical parking มีความเหมาะสมในการใช้งานที่ประเทศญี่ปุ่น เนื่องจากประการแรกเลย คือ ต้นทุนค่าที่ดินของญี่ปุ่นสูงมากเพียงพอที่จะลงทุนติดตั้งระบบ Mechanical parking หรือเรียกว่า คุ่มค่าที่จะติดตั้ง ประการที่สองคือพฤติกรรมการใช้รถของคนญี่ปุ่นมักจะใช้รถในวันหยุดพักผ่อน ส่วนวันทำงานปกติมักจะเดินทางด้วยขนส่งมวลชนระบบราง ซึ่งประเทศญี่ปุ่นมีไว้รองรับประชาชนได้ดี ส่วนบ้านเราก็มักนิยมเดินทางด้วยรถยนต์ส่วนตัวเป็นหลัก หากในช่วงเวลาเร่งด่วน ที่มีความต้องการใช้รถพร้อมๆ กัน 10 คน เท่ากับว่าคนที่สืบต้องเสียเวลารอรถประมาณ $10 \times 5 = 50$ นาที หลังจากกดปุ่มเรียก ซึ่งถือว่านานมาก และเป็นข้อที่ต้องคำนึงถึงหากจะนำระบบการจอดรถนี้มาใช้กับโครงการคอนโดฯ บ้านเรา

สิ่งที่แตกต่างกับคอนโดฯ บ้านเราก็คือ โครงการที่อนุญาตให้เลี้ยงสัตว์ได้ โดยที่ชั้นล่างมีห้องสำหรับทำความสะอาดสัตว์เลี้ยงด้วย โดยใช้สำหรับพาสุนัขหรือแมวมาอาบน้ำ หรือล้างเท้าหลังจากพาไปเดินเล่นก่อนนำเข้ามาในอาคารเหมาะสำหรับคนที่ต้องการเลี้ยงสัตว์ และอาศัยอยู่บนตึกสูง สำหรับห้องชุดที่นี่ที่ จนท.พาพวกเราไปดู เกรดวัสดุ finishing ต่างๆ เทียบเคียงได้กับระดับกลาง-บนในบ้านเรา

หลังจากนั้นทีมงานก็ออกเดินทางไปที่โครงการ Park Habio Ebisu เป็นอาคารสูง 14 ชั้น เพิ่งเปิดให้เช่าช่วงเดือนตุลาคมปีที่แล้ว ซึ่งมีราคาเช่าสูงกว่าโครงการ Park Habio Shinjuku Eastside Tower อยู่เล็กน้อย ค่าเช่าอยู่ที่ประมาณเดือนละ 1,900 บาท / ตร.ม. แต่ดูจากสภาพวัสดุ finishing ในตัวยูนิตแล้วดูดีกว่า เทียบเกรดวัสดุอยู่ในระดับกลาง-ล่างในบ้านเรา แต่ตัวโครงการได้เปรียบในเรื่องของทำเล เนื่องจากโครงการตั้งอยู่ในเมืองมากกว่าซึ่งสามารถเดินไปสถานีรถไฟ Ebisu ได้ภายใน 3 นาที ภาพรวมๆ ของโครงการนี้จะไม่มีส่วนกลางใดๆ เลย Lobby ก็เป็นพื้นที่เล็กๆ แต่งแบบเรียบง่าย โดยการวาง sculpture เป็นก้อนหินจำลอง และใช้เป็นที่นั่งได้ด้วย เท่านั้น จุดขายของโครงการนี้อยู่ที่ทำเลจึงใช้พื้นที่อาคารให้เป็นพื้นที่เช่าให้มากที่สุดเพื่อความคุ้มค่า



ภาพอาคาร Park Habio Ebisu



ภาพ Lobby ที่ Park Habio Ebisu

ระหว่างทางที่อยู่บนรถทางที่งานชาวญี่ปุ่นได้พูดถึงสถานที่ที่จะไปรับประทานอาหารเย็นด้วยกันวันนี้ ซึ่งผมได้ยินภาษาอังกฤษลำเนียงคนญี่ปุ่นแบบไม่ถนัดหูเท่าไรนักว่า “โคเบบี” ชื่อประมาณนี้ในสมองผมนึกถึงร้านอาหารประเภทเลานจ์ บรรยากาศครึมๆ กินอาหารเคล้าน้ำร้อนในหัวทันที คงเป็นเพราะชื่อมันสื่อชวนให้คิดไปในทางด้านมืด พอไปถึงร้านถึงได้ถึงบางอ้อว่า ไข่ “โคเบบี” ที่ได้ยินที่จริงแล้วมันคือ “Kobe Beef” หรือเนื้อย่างโกเบนั่นเอง

ร้านนี้ตั้งอยู่ในย่านกินชามี่ชื่อร้านว่า กิวอัน (Gyu-an) เป็นร้านอาหารที่อยู่ริมถนนแต่ทางเข้าเป็นบันไดแคบๆ เดินลงไปชั้นใต้ดิน ลึกลับพอสมควร ถ้าไม่ใช่คนพื้นที่คงไม่รู้จัก ตัวร้านจัดร้านแบบญี่ปุ่นย้อนยุคดูคลาสสิกมาก เผลอๆผมไม่ได้ทานเนื้อวัวซึ่งเป็นเมนูขึ้นชื่อของทานร้านจึงไม่ทราบว่าเป็นอย่างไร แต่ฟังจากที่ทีมงานท่านอื่นที่ได้ทานต่างบอกว่ารุ่มมาก และเนื้อย่างนุ่มมากเหมือนละลายในปากเมื่อสัมผัสกับดินเลย์ทีเดียว หลังจากรับประทานอาหารเสร็จแล้วได้ร่วมถ่ายรูปเป็นที่ระลึกกับทางทีมงานมิตซูบิชิด้วยครับ ข้อเสียของร้านนี้ที่ผมพบคือร้านออกใหญ่โตแต่มีห้องนำห้องเดียวครับ และเข้าได้ทีละคนด้วยไม่ว่าจะหนักหรือเบา เป็นจุดเล็กๆ ที่รู้สึกว้าว ไร่ว้าว!!

หลังจากรับประทานอาหารเย็นเสร็จ ที่งานมิตซูบิชิพาพวกเราไปเดินเล่นที่ห้างชื่อว่า BIC CAMERA เป็นห้างที่ขายเกี่ยวกับอุปกรณ์สื่อสาร, IT, เครื่องใช้ไฟฟ้า นับว่าเป็นครั้งแรกที่ผม และทีมงานได้เดินท่องเที่ยวอย่างอิสระตั้งแต่มาถึงญี่ปุ่น จากนั้นก็พาเราไปเดินเล่น

ที่ roppongi ซึ่งเป็นสถานที่ที่ยิวกลางคืนของชาวญี่ปุ่น ซึ่งเต็มไปด้วยกลุ่มวัยรุ่น, วิทยาลัยมาท่องเที่ยวยามค่ำคืน แทบไม่น่าเชื่อว่าจะมีผู้คนพลุกพล่านอย่างมาก แม้จะเป็นเวลากลางคืน อันควรเป็นเวลาพักผ่อน ปริมาณคนที่มาท่องเที่ยวยามนี้หนาแน่นกว่าสถานที่ที่ยิวกลางคืนในบ้านเราอย่างมากเลยครับ

เข้าวันที่ 25 ม.ค. 57 เป็นวันสุดท้ายในทริปนี้ กำหนดการของเราอย่างแน่นเหมือนเดิม โดยในช่วงเช้าเราไปเยี่ยมชมตม.ชายโครงการ Parkhouse GRAN Sanbancho เป็นอาคารสูง 15 ชั้น รูปแบบการรับลูกค้าที่นี้ก็คล้ายๆ กับโครงการที่เราไปเยี่ยมชมนาคือ มีห้องชมวิดิทัศน์ นำเสนอข้อมูลโครงการ ตามด้วยโมเดลอาคารขนาดใหญ่ รวมถึงแผงป้ายนำเสนอข้อมูลทางด้านเทคนิคการออกแบบของตัวอาคาร ที่โดดเด่นคือการนำเสนอเทคนิคการออกแบบต่อม่อโครงการ โดยมีโมเดลอาคาร 2 อาคารวางเปรียบเทียบกัน อาคารหนึ่งมีระบบต่อม่อซีมซับแรงแผ่นดินไหว อีกอาคารหนึ่งไม่มี และมีน้ำวางอยู่บนตัวอาคารชั้นบนสุด ทั้ง 2 อาคาร เมื่อยกค้อนให้พื้นด้านล่างสั่นสะเทือนเพื่อจำลองเหตุการณ์แผ่นดินไหว โมเดลที่มีระบบต่อม่อซีมซับแรงแผ่นดินไหว อาคารจะสั่นสะเทือนน้อยกว่าโมเดลที่เป็นต่อม่อแบบปกติ โดยเปรียบเทียบได้จากลักษณะน้ำบนอาคารที่วางไว้ทั้ง 2 อาคาร ซึ่งอาคารที่มีระบบต่อม่อซีมซับแรงน้ำจะสั่นสะเทือนน้อยกว่า วิธินำเสนอนี้ทำให้ผู้ซื้อเห็นภาพได้อย่างชัดเจน และง่ายต่อพนักงานขายที่จะนำเสนอลูกค้า ห้องตัวอย่างที่นี้ก็มีรูปแบบคล้ายๆ กับที่เคยไปมาเมื่อวันแรก



ภาพโมเดลนำเสนอการใช้ต่อม่อรับแรงแผ่นดินไหวของโครงการ

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