

ไปดูงานคอนโดที่ **ญี่ปุ่น** จบ



ต่อ จากฉบับที่แล้ว

พิเศษ สักขณาดิคร

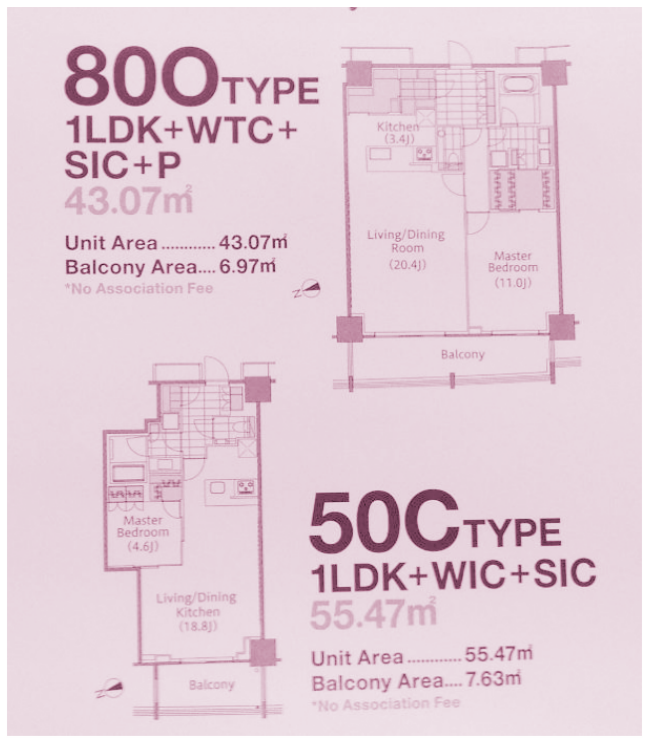
วิศวกรควบคุมระดับสามัญวิศวกรโยธา ผู้จัดการส่วนบริหารงานก่อสร้าง บริษัท เอ็ม (ไทยแลนด์) จำกัด (มหาชน)

จาก การไปดูสภาพห้องชุดหลายๆโครงการที่ญี่ปุ่น ผมขออธิบายสรุปประเด็นที่น่าสนใจ ได้ดังนี้

1) การนับขนาดพื้นที่ห้องชุด ที่ญี่ปุ่นจะไม่นับพื้นที่บริเวณระเบียงเป็นพื้นที่ห้องชุดด้วย เนื่องจากกำหนดให้พื้นที่ระเบียงเป็นพื้นที่หนีไฟ โดยที่ระเบียงจะมีฟังก์ชันใช้สำหรับหนีไฟด้วยช่องเปิดขนาดประมาณ 60x60 ซม. ที่พื้นระเบียง และมีประตูพร้อมบันไดหนีไฟซ่อนเก็บไว้ ประตูหนีไฟนี้จะอยู่กันสลับซ้ายขวาที่พื้นระเบียงระหว่างห้องบนกับห้องล่าง กรณีเกิดเหตุเพลิงไหม้สามารถใช้ช่องนี้เป็นหนีไฟสลับซ้ายขวาของระเบียงลงไปยังด้านล่างอาคารได้



ภาพช่องหนีไฟบริเวณพื้นระเบียงห้องชุด



ภาพโบรชัวร์แสดงขนาดห้องชุดที่นี้จะระบุขนาดห้องภายในห้องและระเบียงแยกกันให้ดู

2) การซ่อมแซมหลังการใช้งาน เรื่องนี้คนญี่ปุ่นให้ความสำคัญอย่างมาก เรียกว่า ไม่นิยมสวยแต่รูปดูไม่หอม เราจะเห็นค่านิยมแบบนี้จากงานก่อสร้างที่เขาทำได้ เช่น ระบบปรับอากาศ การติดตั้งเครื่องเป่าลมเย็น จะติดตั้งปลั๊กไฟข้างเครื่อง และโชว์เต้าเสียบให้เห็นกันชัดๆ แบบไม่ต้องอายุใคร และเดินท่อระบบปรับอากาศในห้องชุดแบบลอยตัวโดยมีที่ครอบพลาสติกปิดไว้ ทั้งนี้เพื่อง่ายต่อการซ่อมแซมและตามผนังห้องจะมีช่อง service ตามจุดที่สำคัญไว้ ผมได้ถามประเด็นนี้กับทีมงานชาวญี่ปุ่นที่เดินด้วยกันว่า ทำไมไม่เดินซ่อนไว้ในผนัง และคนญี่ปุ่นรับได้ในเรื่องความสวยงามหรือไม่ เขาตอบสวนผมมาทันทีว่า "How to maintenance?" เออ! จริงของมึง



ภาพแสดงการติดตั้งเครื่องปรับอากาศ และช่อง service ที่ผนัง

3) **ฟังก์ชันห้องแบบญี่ปุ่น** เป็นแบบแกมบังคับก็ว่าได้ว่าเมื่อเปิดประตูเข้าไปจะต้องเป็นส่วน foyer ไว้สำหรับถอดรองเท้าเก็บใส่ชั้นวางรองเท้า เพื่อไม่ให้ต้องใส่รองเท้าเหยียบเข้าพื้นห้องทันที แล้วจึงเข้าไปในส่วนพื้นห้องที่ทำการยกระดับให้สูงกว่าพื้นที่ foyer ประมาณ 40 ซม. ซึ่งช่วยป้องกันฝุ่นหรือสิ่งสกปรกจากรองเท้าที่เดินเหยียบเข้ามาในห้อง ในบ้านเราอาจจะคำนึงถึงเรื่องนี้น้อยกว่า แม้ว่าจะออกแบบตู้เก็บรองเท้าเอาไว้ แต่ก็ไม่มีพื้นที่เพื่อสำหรับถอดรองเท้า หากรองเท้าเราเลอะเทอะจะต้องเหยียบเข้าพื้นห้องก่อนเพื่อถอดรองเท้า ทำให้ฝุ่นหรือคราบสกปรกจากรองเท้ากระจายเข้าไปในห้องได้



4) **ห้องน้ำสำหรับคนญี่ปุ่น** อ่างอาบน้ำถือเป็นฟังก์ชันที่จำเป็นถึงขั้นต้องมีเลยทีเดียว การแช่น้ำอุ่นขณะอาบน้ำเป็นกิจกรรมที่คนญี่ปุ่นให้ความสำคัญอย่างมาก และน้ำอุ่นที่คนญี่ปุ่นแช่กันในอ่างอาบน้ำนั้นจะมีวิธีการใช้น้ำอย่างประหยัด โดยการที่พ่อบ้านจะเป็นคนแช่น้ำอุ่นก่อนเมื่อแช่เสร็จจะยังไม่ปล่อยน้ำทิ้งจากอ่าง แต่จะมีฝาปิดอ่างอาบน้ำปิดไว้ รอให้แม่บ้าน และลูกๆ แช่น้ำอุ่นกันต่อตามลำดับ ในคอนโดฯ ที่ผมได้มีโอกาสเยี่ยมชมจะแยกห้องอาบน้ำ และห้องสุขาออกจากกัน เนื่องจากกิจกรรมแช่น้ำอุ่นคงใช้เวลานาน และอาจรบกวนคนที่ต้องการจะใช้สุขา จึงแยกฟังก์ชันออกจากกันเสียเลย และห้องน้ำจะใช้ระบบห้องน้ำสำเร็จรูปในการก่อสร้าง เพื่อง่ายต่อการควบคุมต้นทุน คุณภาพ และเวลาในงานก่อสร้าง



ภาพฟังก์ชันห้องอาบน้ำของคนญี่ปุ่น

5) **ชุดครัว ของคอนโดฯ** ที่นี้จะคำนึงถึงเรื่องการเก็บวัสดุอุปกรณ์ที่จำเป็นเอาไว้อย่างครบถ้วน ไม่ว่าจะเป็นที่วางน้ำยาล้างจาน และฟองน้ำล้างจาน ทำให้สะดวกในการใช้งานจริง รวมถึงตู้ลอยชุดครัวต่างๆ จะมีที่เก็บเอนกประสงค์สำหรับของกระจุกกระจิกต่างๆ มากมาย ทำให้สามารถจัดเก็บของที่จำเป็นไว้อย่างเป็นระเบียบสะดวกเมื่อต้องการใช้งาน ชุดครัวที่นี้จะมีฟังก์ชันเตาอบ และชั้นสำหรับย่างปลาด้วยเสมอ เตาให้ความร้อนในการทำอาหารที่นี้จะเป็นระบบแก๊สที่จ่ายจากส่วนกลาง ซึ่งคิดรวมกับค่าส่วนกลางแล้ว

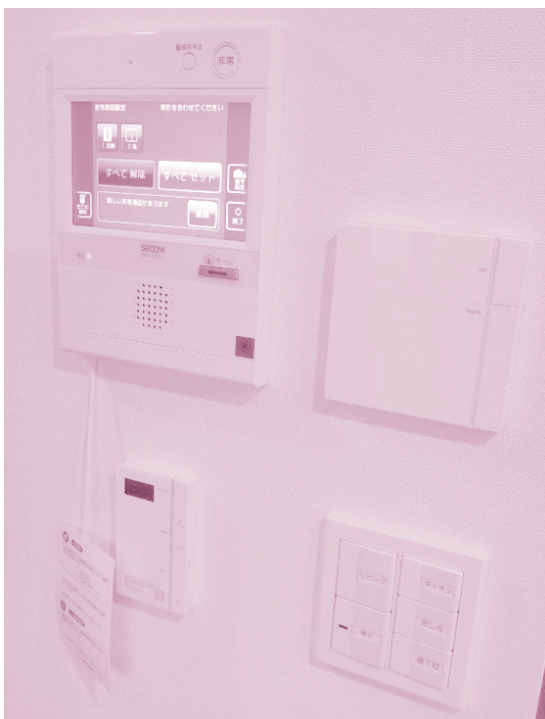


ภาพเคาน์เตอร์อ่างล้างจานที่มีฟังก์ชันกระจุกกระจิกช่วยให้สะดวกต่อการใช้งาน



ภาพถ่ายอ่างปลาแบบบิวต์อินเคาท์เตอร์ครัวเป็นฟังก์ชันที่นิยมของคนญี่ปุ่น

6) ระบบ Home automation และ Video door phone เท่าที่ผมสอบถามทราบว่าคนญี่ปุ่นให้ความสำคัญในเรื่องนี้มาก คอนโดฯ จะต้องมียระบบ Home automation และ Video door phone โดยมีแผงควบคุมเป็นจอ LCD อยู่ภายในห้อง เพื่อใช้เป็นระบบรักษาความปลอดภัย และหน้าตาของสวิตช์ไฟฟ้าที่นี้จะสวยงามดูมีเทคโนโลยีกว่าคอนโดฯ ในบ้านเราอย่างเห็นได้ชัด



ภาพระบบ Home automation และ Video door phone

7) ฝ้าเพดาน คอนโดฯ ที่เราไปเยี่ยมชมจะไม่สนใจว่าจะมีแนวลดระดับฝ้าเกิดขึ้นในห้อง ผมเห็นแนวลดระดับฝ้าในห้องนอน (ฝ้าเพดานไม่อยู่ในระดับเดียวกันทั้งห้อง) ตอนแรกนึกว่ามีงานระบบอะไร

ซ่อนอยู่เหนือฝ้าหรือไม่ จึงต้องพันฝ้าเพดานยึดยกเป็นแนวๆ ไปจากการสอบถามเขาแจ้งว่าแนวที่ต้องกดระดับฝ้าเพดานต่ำลงมาเป็นแนวห้องคาบรับพื้นชั้นบน ซึ่งถ้าเป็นในบ้านเราวิศวกร และสถาปนิกจะพยายามเคลียร์แบบให้ระดับฝ้าในห้องสูงเท่ากันทั้งห้อง จะไม่ปล่อยให้ฝ้าเพดานมีระดับต่างๆ กันภายในพื้นที่ห้องเดียวกัน แสดงให้เห็นว่าคนญี่ปุ่นให้ความสำคัญกับฟังก์ชันการใช้งานมากกว่าความสวยงาม

8) ผนัง ผนังของคอนโดฯ ที่ญี่ปุ่นจะใช้ระบบผนังเบาทั้งหมด ยกเว้นผนังภายนอก เนื่องจากช่วงก่อสร้างที่ญี่ปุ่นจะใช้เทคนิคการก่อสร้างเป็นระบบ pre cast เพื่อลดงานเปียกในงานก่อสร้าง ทำให้ควบคุมทั้งต้นทุน คุณภาพ และเวลาในการก่อสร้างได้ง่ายขึ้น ซึ่งต้องมีมาตรฐานในการวางแผนงาน และมาตรฐานการผลิตชิ้นงานให้มีความคลาดเคลื่อนน้อย ไม่เช่นนั้นจะมีปัญหาที่หน้างานในการประกอบติดตั้ง

9) ที่จอดรถยนต์อัจฉริยะ ที่ญี่ปุ่นจะมีการใช้ Mechanic car parking กันอย่างแพร่หลาย เนื่องจากประหยัดพื้นที่ใช้สอยอาคาร และด้วยต้นทุนที่ดินที่สูงมาก การใช้ Mechanic car parking ค่อนข้างจะช่วยให้ตึกมีพื้นที่ขายมากขึ้น สำหรับบ้านเราต้นทุนการใช้ Mechanic parking ประมาณ 350,000-400,000 บาทต่อที่จอดรถ 1 คัน นับว่าน่าสนใจสำหรับผู้ประกอบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์บ้านเรา แต่สิ่งที่เป็นอุปสรรคต่อการเลือกใช้ระบบนี้ในขณะนี้ คือ ความพร้อมในการซ่อมบำรุงเมื่อใช้งาน ไม่ว่าจะเป็นทักษะของช่าง และการจัดหาอะไหล่ อีกทั้งวัฒนธรรมในการใช้รถของคนบ้านเราเหมาะกับการทำงานของระบบนี้หรือไม่



ภาพทางเข้าจอดรถระบบMechanic car parking

10) งานอลูมิเนียม ผมเห็นว่ามาตรฐานงานอลูมิเนียมที่นี่ดีกว่าบ้านเรามาก ทั้ง section และการประกอบที่ดูแน่นหนาแข็งแรง ตัว lockset ที่ดูสวยงามแข็งแรง เป็นแบบอย่างที่ดีในการพัฒนามาตรฐานงานอลูมิเนียมในบ้านเรา

การเดินทางในครั้งนี้ผม และทีมงานประทับใจในการต้อนรับดูแลของทีมงานของมิตซูบิชิ เอสเตทเป็นอย่างยิ่งประกอบไปด้วย คุณยูจิ คุณโทตะ คุณทสึโยชิ คุณโอะตะ คุณเอริกะ และท่านอื่นๆ ที่กรุณาฆ่าอานวยความสะดวกพวกเราที่ไม่ได้ถึงกล่าวถึงมา ณ ที่นี้ด้วย

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