

บทที่ 2

ผลการศึกษาเอกสาร

ในบทที่ 2 นี้จะเป็นการนำเสนอผลการศึกษาเอกสารในหัวข้อรูปแบบการให้บริการด้านที่พักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุของไทย และรูปแบบการให้บริการด้านที่พักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุของต่างประเทศ ในภูมิภาคต่าง ๆ อาทิ เอเชีย และยุโรป ดังรายละเอียด ต่อไปนี้

2.1 แนวคิดและรูปแบบการจัดที่พักอาศัยของผู้สูงอายุ

รูปแบบของที่อยู่อาศัยที่เหมาะสมกับผู้สูงอายุนั้นมีความสำคัญเพราะผู้สูงอายุมีข้อจำกัดทางด้านร่างกายและความต้องการที่ต่างจากวัยหนุ่มสาวหรือวัยทำงาน ซึ่งทำให้การจัดที่พักอาศัยของผู้สูงอายุจึงไม่ได้คำนึงแต่ความสวยงาม ความหรูหรา หรือความสะดวกสบายในการเดินทาง หากแต่ต้องการความสะดวกสบาย ความปลอดภัย และความรื่นรมย์ของจิตใจในการใช้ชีวิตภายในบ้านที่สอดคล้องกับความสะดวกสบายของร่างกายและความต้องการพักผ่อนหลังจากการใช้ชีวิตกับการทำงานมาหลายสิบปี

2.1.1 แนวคิดการจัดที่พักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุ

การจัดที่พักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุ ควรต้องคำนึงถึงดำรงชีวิตของผู้สูงอายุในสภาวะแวดล้อมทั้ง 3 ส่วน¹ คือ

1) สภาวะแวดล้อมทางกายภาพ (Physical Environment)

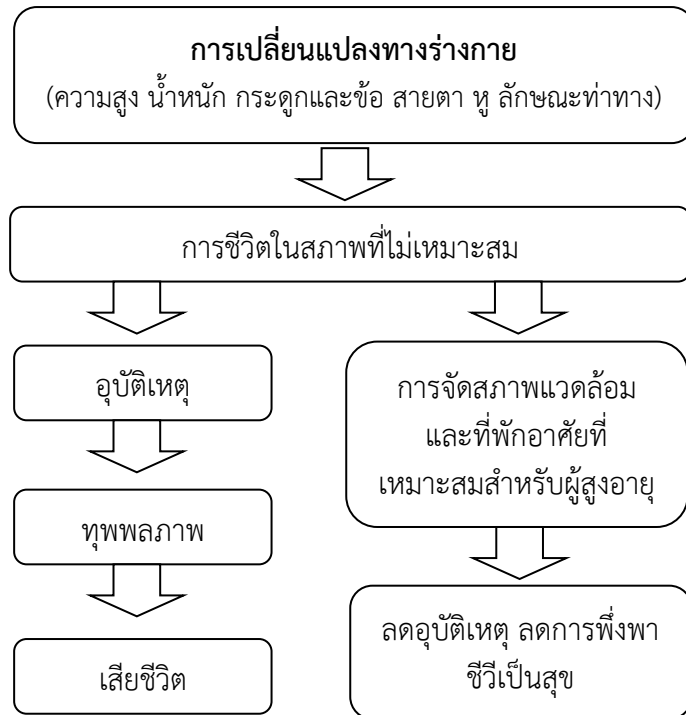
การจัดที่พักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุที่มีความเหมาะสมนั้น จะต้องพิจารณาถึงภาวะเสื่อมถอย ความผิดปกติ และสภาพปัญหาที่ผู้สูงอายุประสบอยู่ด้วย เช่น การปรับปรุงให้มีอุปกรณ์อำนวยความสะดวกที่เหมาะสมเพื่อป้องกันการหกล้ม อาทิ ราวจับ ทางลาด สุขภัณฑ์ เครื่องนอน กระเบื้องหรือพื้นที่ยากแก่การลื่นล้ม หรือแม้แต่การตกแต่งบ้านก็มีความสัมพันธ์กับการอยู่อาศัยและพื้นฟูจิตใจของผู้สูงอายุ บางสิ่งอาจจะทำให้รู้สึกเครียด บางสิ่งจะช่วยให้ผ่อนคลาย ความพอเพียงของแสงสว่างภายในบ้าน การเลือกเฟอร์นิเจอร์ที่สนับสนุนการใช้ชีวิตของผู้สูงอายุ เช่น ไข่โต๊ะกลมแทนโต๊ะสี่เหลี่ยมเพราะจะช่วยให้ผู้สูงอายุมีการสนทนา พูดคุยกับผู้อื่นได้มากขึ้น หรือสำหรับผู้สูงอายุที่ป่วยที่เป็นอัลไซเมอร์ การออกแบบที่พักอาศัยให้สามารถป้องกันการออกจากที่พักได้โดยง่าย หรือไม่มีผู้รู้เห็นก็มีความจำเป็น เพราะผู้ป่วยไม่สามารถจำทางกลับที่พัก และอาจกลายเป็นผู้สูญหาย รวมทั้งอาจเป็นอันตรายถึงแก่ชีวิตได้หากผู้สูงอายุต้องทานยาเพื่อรักษาโรคอื่นอยู่เป็นประจำ นอกจากนี้ควรหลีกเลี่ยงการตกแต่งบ้านหรือการใช้อุปกรณ์ที่ไม่เหมาะสม เช่น ประตูที่หนัก โต๊ะที่ตั้งขวางทางเดิน ปลั๊กไฟที่มีสภาพชำรุด การวางของไม่เป็นที่เป็นทาง แผนภาพที่ 2-1 แสดงให้เห็นถึงความจำเป็นของการจัดสภาพแวดล้อมทางกายภาพให้เหมาะสมกับการใช้ชีวิตของผู้สูงอายุ²

¹ ประยุกต์จากไตรรัตน์ จารุทัศน์ และคณะ. (2548). รายงานวิจัยฉบับสมบูรณ์ เรื่องโครงการศึกษามาตรฐานขั้นต่ำ สำหรับที่พักอาศัย และสภาพแวดล้อมของผู้สูงอายุ. หน้า 6-7

² http://www.dop.go.th/download/knowledge/knowledge_th_20160906103629_1.pdf



แผนภาพที่ 2-1 แสดงความจำเป็นของการจัดสภาพแวดล้อมทางกายภาพให้เหมาะสมกับการใช้ชีวิตของผู้สูงอายุ



2) สภาพแวดล้อมทางสังคม (Social Environment)

การจัดที่พักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุให้ที่เหมาะสมสำหรับการมีปฏิสัมพันธ์กับผู้อื่นก็มีส่วนช่วยให้ผู้สูงอายุมีสุขภาพแข็งแรงทั้งทางร่างกายและจิตใจได้ รวมทั้งเป็นวิธีหนึ่งในการบำบัดทางจิตใจเนื่องจากเป็นช่องทางในการระบายความรู้สึกภายในจิตใจที่บางครั้งไม่อยากจะบอกเล่าให้ลูกหลานภายในครอบครัวได้ แต่อาจจะรู้สึกสะอึกสะอื้นกว่าหากเป็นเพื่อนรุ่น ๆ เดียวกัน ซึ่งอาจจะทำให้ได้รับมุมมองเพิ่มเติมและช่วยผ่อนคลายความตึงเครียดภายในจิตใจ นอกจากนี้การมีปฏิสัมพันธ์ร่วมกันยังช่วยทำให้เกิดการรวมตัวเป็นกลุ่มเพื่อทำกิจกรรมสันทนาการต่าง ๆ อาทิ การเล่นกีฬากลางแจ้งและในร่ม การร้องเพลง การทำอาหาร การอ่านหนังสือ การปลูกต้นไม้ การท่องเที่ยวไปยังสถานที่ต่าง ๆ ล้วนแล้วแต่ช่วยให้ผู้สูงอายุไม่หมกมุ่นอยู่กับตนเองมากเกินไป และได้มีโอกาสเรียนรู้สิ่งใหม่ เพื่อนใหม่ และสถานที่ใหม่ ๆ ส่งผลให้ร่างกายและจิตใจได้รับการพัฒนาอยู่ตลอดเวลา คงความกระชุ่มกระชวยได้ ดังนั้นการจัดที่พักอาศัยให้มีพื้นที่สำหรับกิจกรรมต่าง ๆ ภายในบ้านก็มีความจำเป็น โดยเฉพาะหากเป็นที่พักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุจำนวนมาก การมีมุมเครื่องตี หรือมุมหนังสือในห้องพักของผู้สูงอายุ การมีกระดานหมากรุก หรือเกมอื่น ๆ ไว้ในห้องเมื่อมีผู้มาเยี่ยมเยียนทำให้ผู้สูงอายุสามารถผ่อนคลายโดยการเล่นเกมชนิดนั้นกับเพื่อนฝูงได้

3) สภาพแวดล้อมด้านที่ตั้งและการบริการ

การจัดที่พักอาศัยของผู้สูงอายุโดยเฉพาะการตอบสนองด้านการมีส่วนร่วมกับสังคมนั้น “ที่ตั้ง” ของที่พักอาศัยก็เป็นปัจจัยสำคัญที่ต้องคำนึงถึง เพราะจะช่วยให้ผู้สูงอายุได้เปิดโอกาสใช้ความสามารถที่มีก่อนประโยชน์ให้กับชุมชน และกระตุ้นให้ดึงศักยภาพที่มีอยู่ออกมาใช้อย่างเต็มที่ และชุมชนก็จะได้รับ

ประโยชน์จากความสามารถของผู้สูงอายุเช่นเดียวกัน โดยหลักการพิจารณาเกี่ยวกับที่ตั้งของที่พักอาศัยของผู้สูงอายุ มีดังนี้

- 3.1) การจัดที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุให้กระจาย (Dispersed throughout the community) ไปตามชุมชนไม่เกิน 20-30 หน่วย โดยไม่แยกออกไปอย่างโดดเดี่ยว
- 3.2) การจัดให้อยู่ใกล้แหล่งบริการต่าง ๆ (Within walking distance) เช่น วัด โบสถ์ ห้องสมุด โรงละคร สถาบันเพื่อการศึกษา บริการด้านสุขภาพ
- 3.3) การจัดไว้ร่วมกับโครงการอื่น ๆ เพื่อให้เกิดการสร้างประโยชน์ซึ่งกันและกัน (Attached to opportunities for contribution) เช่นจัดที่อยู่อาศัยผู้สูงอายุไว้ใกล้กับโรงเรียนสอนเด็กเล็กหรือห้องสมุด
- 3.4) การจัดให้ใกล้แหล่งระบบขนส่งมวลชน (Easily accessible) และใกล้แหล่งชุมชนเดิม เพื่อให้ญาติมิตรสามารถมาเยี่ยมเยียนได้สะดวก
- 3.5) การจัดให้มีสภาพใกล้เคียงกับที่อยู่อาศัยเดิม (A visual fit with local housing) เพื่อไม่ให้เกิดความรู้สึกถูกแยกออกมาโดดเดี่ยว และเพื่อให้ผู้สูงอายุอยู่ได้โดยลำพังมากขึ้น ที่อยู่อาศัยจะต้องตอบสนองความต้องการทั้งทางกายและจิตใจของผู้สูงอายุ โดยจัดให้มีความช่วยเหลือทางการแพทย์ บริการทางสังคม และระบบขนส่งมวลชนจัดให้เหมาะสมสำหรับผู้พิการหรือทุพพลภาพ และสถานที่ตั้งควรจัดให้ใกล้แหล่งชุมชนเดิม เพราะผู้สูงอายุมักปรับตัวได้ยาก

หากจะมีการจัดสร้างเป็น “หมู่บ้านผู้สูงอายุ” ควรจะเป็นบ้านเดี่ยว บ้านกลุ่ม หรืออาคารที่สูงไม่เกิน 5 ชั้น และควรมีสถานที่ตั้งแถบชานเมือง มีสภาพแวดล้อมดี มีอุปกรณ์อำนวยความสะดวกครบครัน มีการพักผ่อนออกกำลังกาย มีการดูแลทั่วถึง เช่น สวนสุขภาพ ห้องสมุด ห้องพระ ห้องออกกำลังกาย ห้องชานา ห้องอบสมุนไพร ห้องดนตรี ห้องหัตถกรรม สระว่ายน้ำ พื้นที่เล่นกีฬาในร่ม ซึ่งควรเน้นการออกแบบที่ส่งเสริมให้ผู้สูงอายุสามารถช่วยเหลือตนเองได้มากที่สุด โดยการจะเข้ามาอยู่อาศัยอาจมีทั้งกลุ่มที่อยู่ประจำ หรือไปกลับ และญาติสามารถมาเยี่ยมได้ ผู้สูงอายุก็สามารถออกนอกสถานที่ได้อย่างอิสระ

จากผลการสำรวจแบบออนไลน์ของเว็บไซต์ After55.com ระหว่างวันที่ 10-31 พฤษภาคม 2559 เกี่ยวกับความคาดหวังของผู้สูงอายุต่อว่าชุมชนที่ตนเองอาศัยอยู่ควรจะมีกิจกรรมอะไรบ้าง ผู้ตอบ 700 คน ซึ่งมีอายุระหว่าง 50-89 ปี พบว่า กิจกรรมที่ผู้สูงอายุต้องการมากที่สุด 3 อันดับแรกจะเกี่ยวกับการได้ยืดเส้นยืดสายเพื่อสุขภาพ โดยผู้สูงอายุต้องการให้มีกิจกรรมการออกกำลังกายและฝึกโยคะมากที่สุด คิดเป็นร้อยละ 39 รองลงมาได้แก่ กิจกรรมการเดินหรือปั่นเขา ร้อยละ 36 และว่ายน้ำหรือแอโรบิกในน้ำ ร้อยละ 34 ตามลำดับ สำหรับอันดับ 4 ได้แก่ การจัดทริปไปเยี่ยมชมพิพิธภัณฑ์หรือเข้าร่วมเทศกาลทางวัฒนธรรมต่าง ๆ³

³ <https://www.after55.com/blog/senior-living-activities-survey-results/>





ดังนั้น อาจสรุปได้ว่าการจัดการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ จำเป็นจะต้องคำนึงถึงความสะดวกสบายในแต่ละเรื่องเป็นอย่างมาก ทั้งหลักการจัดการสภาพแวดล้อมที่อยู่อาศัยที่เหมาะสม การคำนึงถึงความต้องการพื้นฐาน ความต้องการของแต่ละบุคคล และความต้องการต่อสังคม เพื่อสร้างความรู้สึกว่าคุณสูงอายุเป็นส่วนหนึ่งของสังคม รู้สึกว่าตนเองมีค่ามีประโยชน์ต่อสังคมเพื่อสร้างความภาคภูมิใจ รู้สึกว่าตนเองไม่ใช่ภาระของสังคม เกิดเป็นความสุขของผู้สูงอายุและเป็นประโยชน์ต่อสังคมที่มีผู้สูงอายุอย่างมีคุณภาพ สามารถสร้างสังคมที่เป็นสุขร่วมกันอย่างยั่งยืน

2.1.2 รูปแบบประเภทที่พักอาศัยของผู้สูงอายุจากภาวะการพึ่งพา

รูปแบบที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุในต่างประเทศมีการแบ่งออกเป็นหลายประเภท หากสรุปตามลักษณะความต้องการพึ่งพิงบุคคลอื่นจะสามารถแบ่งประเภทที่อยู่อาศัยของผู้สูงอายุ ที่มีความต้องการพึ่งพิงบุคคลอื่นได้ ดังนี้

1) ผู้สูงอายุที่ไม่ต้องการการพึ่งพิง

ที่พักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุกลุ่มนี้ก็จะใกล้เคียงกับคนในช่วงวัยอื่น ๆ แต่อาจต้องการการออกแบบให้เหมาะสมกับการใช้ชีวิตเพื่อป้องกันอุบัติเหตุต่าง ๆ ดังนั้นรูปแบบที่พักอาศัย ได้แก่

- 1.1) บ้านเดิมที่พักอาศัยอยู่ แต่ต้องมีการปรับปรุงให้เหมาะสมมากยิ่งขึ้น
- 1.2) ที่อยู่อาศัยในบ้านสงเคราะห์ (Subsidized Housing หรือ Public Housing) เป็นโครงการที่รัฐบาลจัดให้เพื่อเป็นการช่วยเหลือโดยไม่คิดค่าใช้จ่าย หรืออาจจะมีค่าใช้จ่ายบ้างแต่ไม่มาก
- 1.3) การอยู่ในบ้านพักตากอากาศ (Resort) ซื้อที่อยู่อาศัยที่มีบรรยากาศเพื่อใช้ในการพักผ่อนควรซื้อบ้านพักตากอากาศในชุมชนสำหรับผู้สูงอายุ หรือบ้านในเมืองที่มีคุณภาพแบบ Resort
- 1.4) ที่พักแบบห้องชุด (apartment) หรือคอนโดมิเนียม
- 1.5) ชุมชนผู้สูงอายุ (Retirement Community)

- 1.6) การดูแลโดยผู้สูงอายุอยู่ร่วมกันเป็นชุมชน (Congregate Housing) มีลักษณะเป็นการเช่า มีการบริการอย่างดี ผู้สูงอายุที่เข้าไปอยู่ไม่จำเป็นต้องเจ็บป่วย ซึ่งรวมถึงการบริการต่าง ๆ เช่น อาหาร การดูแลสุขภาพอนามัยและการขนส่ง Apartment จะมีการบริการอาหารให้เพียง 1 มื้อ ส่วน congregate housing จะมีบริการอาหารให้ครบทั้ง 3 มื้อ

การจัดที่พักสำหรับผู้สูงอายุมักจะมี Clubhouse หรือศูนย์สำหรับกิจกรรมสันทนาการต่าง ๆ เพื่อให้ผู้สูงอายุได้มีกิจกรรมร่วมกับคนอื่น เช่น ศิลปะ งานช่าง การท่องเที่ยว หลักสูตรอบรมหรือการดูภาพยนตร์ช่วงกลางวัน รวมทั้งสิ่งอำนวยความสะดวก เช่น สระว่ายน้ำ ฟิตเนส สนามเทนนิส สนามฝึกซ้อมกอล์ฟ การบริการต่าง ๆ เช่น สปา เสริมสวย อาหาร บริการซักอบรีดและบริการทำความสะอาด⁴

2) ผู้สูงอายุกึ่งพึ่งพิง

ที่พักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุในระดับกึ่งพึ่งพิง จะต้องเริ่มมีการจัดบริการ/ผู้ดูแลเพิ่มพิเศษให้กับผู้สูงอายุในการใช้ชีวิตประจำวัน ได้แก่

- 2.1) บ้านเดิมที่พักอาศัยอยู่ โดยปรับปรุงที่อยู่อาศัยให้เหมาะกับอาการเจ็บป่วย ไม่ต้องย้ายออกจากบ้านเดิม โดยขจัดสิ่งที่เป็นอุปสรรคกีดขวางออกไป จัด Ramp สำหรับรถเก้าอี้เข็น หรือติดตั้งลิฟต์ จัดให้มีราวจับในห้องน้ำ หรือที่อื่น ๆ ที่เหมาะสม การจัดให้มี Remote control หรือการเปลี่ยนเตียงให้เป็นแบบเดียวกับโรงพยาบาล
- 2.2) Assisted Living ที่อยู่อาศัยที่จัดทำขึ้นเพื่อให้ผู้สูงอายุ ที่ต้องการช่วยเหลือดูแลเพียงบางเรื่อง ผู้สูงอายุ ที่รับบริการเข้าอยู่อาศัย จะได้รับการจัดสรรโปรแกรมที่หลากหลาย ในการช่วยดูแลกิจกรรมประจำวันต่างๆ ของผู้สูงอายุ (ADLs = Activity of Daily Life) เช่น อาบน้ำ กินข้าว เปลี่ยนเสื้อผ้า
- 2.3) Respite Care คือ สถานที่จัดการดูแลผู้ป่วยแบบชั่วคราวระยะสั้น เพื่อให้ผู้ดูแลได้พักจากการดูแลผู้ป่วย ซึ่งผู้ดูแลได้คลายเครียด ได้มีโอกาสไปประกอบภารกิจอื่น ๆ หรืออาจในกรณีฉุกเฉินที่ผู้ดูแลไม่สามารถดูแลผู้ป่วยได้โดยผู้ป่วยได้รับการดูแลจากสถานที่นี้จากบุคลากรที่มีคุณภาพและอยู่ในสถานที่ที่มีความปลอดภัยในการดูแล มีรูปแบบของการดูแลและทำกิจกรรมที่เหมาะสมกับศักยภาพของผู้ป่วย อันเป็นการเพิ่มคุณภาพชีวิตผู้ดูแล และเพิ่มคุณภาพการดูแลผู้ป่วยในระยะยาว⁵

ชุมชนอาจจะมีการจัดบริการ Day Care ซึ่งเป็นการดูแลผู้สูงอายุเฉพาะในเวลากลางวัน คือ ผู้สูงอายุยังคงพักอาศัยอยู่กับครอบครัวของตนเองตามปกติ ช่วงเช้าก็จะเดินทางมา (หรือเจ้าหน้าที่ไปรับที่บ้าน) ที่ศูนย์รับดูแลผู้สูงอายุ ระหว่างที่อยู่ในศูนย์ก็จะได้รับการดูแลในด้านต่าง ๆ เช่น การดูแลทั่วไป

⁴ <https://www.helpguide.org/articles/alzheimers-dementia-aging/senior-housing.htm>

⁵ <https://www.facebook.com/MahidolHospice/posts/612046285604764:0>



การออกกำลังกาย การทำกิจกรรมบันเทิงต่าง ๆ การทำกิจกรรมทางศาสนา ฯลฯ และเมื่อถึงเวลาเย็น ผู้สูงอายุก็นจะถูกส่ง (หรือญาติมารับ) กลับไปอยู่บ้านตนเอง

3) ผู้สูงอายุที่ต้องพึ่งพา

ผู้สูงอายุในระยะพึ่งพิงต้องการการดูแลอย่างใกล้ชิดจากผู้ดูแล พยาบาลหรือแพทย์เพื่อคอยดูแลการใช้ชีวิตและอาการให้สามารถฟื้นตัวได้

- 3.1) บ้านเดิมที่พักอาศัยอยู่ โดยการจ้างผู้ดูแล/พยาบาล (Foster Care) เป็นการดูแลพิเศษโดยพยาบาล โดยที่ผู้สูงอายุยังคงอาศัยอยู่ในบ้านของตนเอง ซึ่งจะมีค่าใช้จ่ายในการบริการสูง
- 3.2) Nursing Home เป็นสถานที่ดูแลผู้สูงอายุ ที่มีความแปรปรวนมากทางด้านร่างกาย เช่น มีโรคต่าง ๆ ที่รุนแรง หรือชราภาพมาก ๆ จำเป็นจะต้องได้รับการดูแลทางด้านการแพทย์ และการดูแลทั่วไปตลอด 24 ชั่วโมง ที่สถานที่จำเพาะเจาะจง ผู้สูงอายุกลุ่มนี้จะได้รับการดูแลอย่างเต็มรูปแบบ ทั้งจากแพทย์ พยาบาล ผู้ช่วยพยาบาล นักกายภาพบำบัด และผู้ให้การดูแล (Care Giver)
- 3.3) Dementia and Alzheimer's Care เป็นสถานที่ดูแลผู้สูงอายุที่มีภาวะโรคสมองเสื่อม ที่มีปัญหาทางด้าน ความคิด การรับรู้และความจำ การดูแลนี้จะเป็นการดูแลจำเพาะด้าน สำหรับผู้สูงอายุพิเศษกลุ่มนี้ โดยแพทย์พยาบาล และบุคลากรผู้เชี่ยวชาญด้านนี้โดยตรง

4) ผู้สูงอายุระยะสุดท้าย

ในช่วงเวลาสุดท้ายของชีวิต ผู้สูงอายุส่วนใหญ่มักจะเลือกกลับมาเสียชีวิตที่บ้าน หรือในบางประเทศก็จะมีสถานที่ ๆ เรียกว่า Hospice Care คือ สถานดูแลผู้ป่วยระยะสุดท้าย หรือสถานพยาบาลระยะสุดท้าย สำหรับผู้ป่วยที่คาดว่าจะมีชีวิตอยู่ได้ไม่เกิน 6 เดือน ซึ่งนอกจากดูแลทางกายแล้วต้องดูแลทางจิตใจ สังคมและจิตวิญญาณด้วยเพื่อให้ผู้ป่วยจากไปอย่างสงบ⁶ สำหรับประเทศไทย มีโครงการ Hospice ที่อำเภอชะอำ จังหวัดเพชรบุรี ที่ร่วมมือกับมหาวิทยาลัยมหิดล⁷ และกำลังก่อสร้างเพิ่มขึ้นอีกที่ อ. บางพลี จังหวัดสมุทรปราการ ซึ่งเป็นศูนย์พักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุแบบครบวงจร⁸

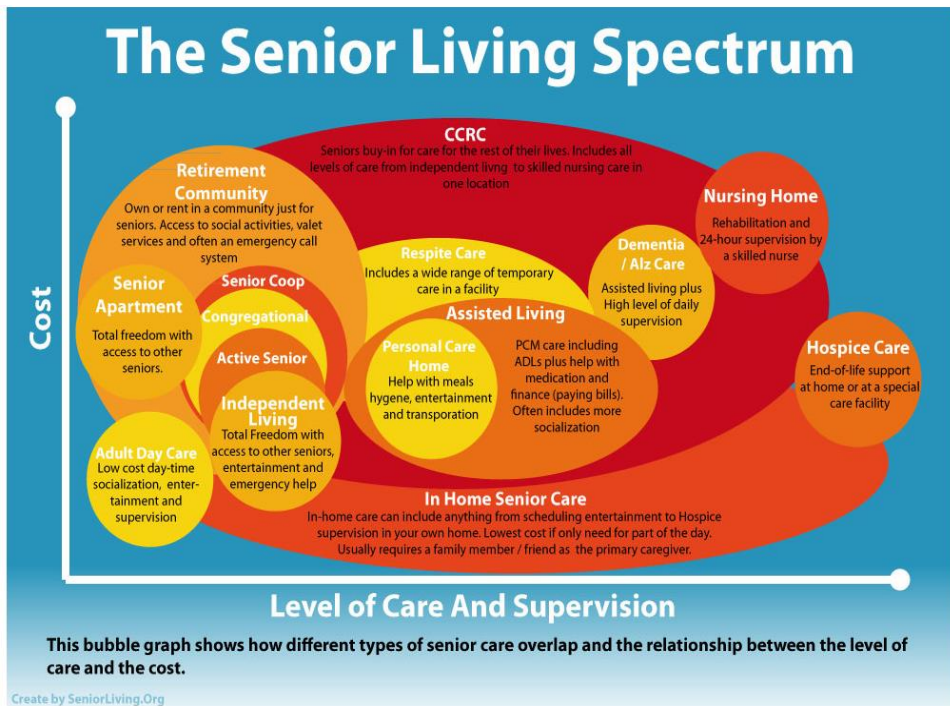
⁶ http://www.errama.com/system/spaw2/uploads/files/lot_1.pdf

⁷ <http://arsomsilp.ac.th/th/portfolio/%E0%B9%82%E0%B8%84%E0%B8%A3%E0%B8%87%E0%B8%81%E0%B8%B2%E0%B8%A3-hospice/>

⁸ https://www.mahidol.ac.th/th/latest_news60/Senior-Complex.html



แผนภาพที่ 2-2 แสดงรูปแบบที่พักอาศัยของผู้สูงอายุประเภทต่าง ๆ



นอกจากนี้ยังมีที่พักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุอีกประเภทคือ Continuing Care Retirement Community (CCRC) แปลว่า “ชุมชนคนเกษียณอายุที่มีระบบดูแลต่อเนื่อง” เหมาะกับผู้สูงอายุทุกกลุ่ม เพราะมีการครอบคลุมทุกระดับการพึ่งพิงของผู้สูงอายุ ตั้งแต่ผู้สูงอายุที่สามารถดูแลตนเองได้จนกระทั่งผู้สูงอายุในระยะสุดท้ายของชีวิต

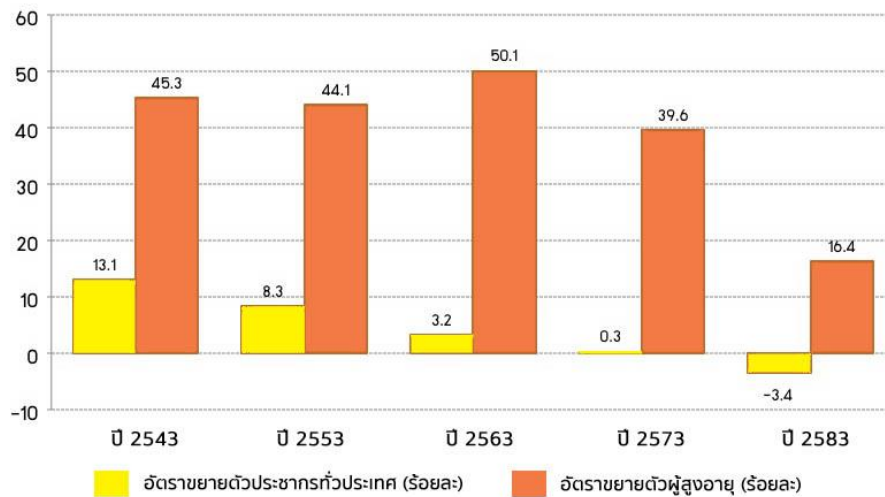
2.2 รูปแบบการให้บริการด้านที่พักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุของไทย

ประเทศไทยได้ก้าวเข้าสู่สังคมผู้สูงอายุ⁹มาตั้งแต่ปี พ.ศ. 2548 โดยเป็นปีแรกที่สัดส่วนของประชากรผู้สูงอายุไทยอยู่ในระดับร้อยละ 10 นั่นหมายถึงว่าประชากรไทยทุก ๆ 10 คนจะมีผู้สูงอายุ 1 คน และมีแนวโน้มสูงมากขึ้นเรื่อย ๆ โดยเฉพาะในระหว่างปี พ.ศ. 2549 ถึง พ.ศ. 2553 (นภาพร ชโยวรรณ, 2551 อ้างใน สุภจักษ์ แสงประจักษ์สกุล, 2015) ปรากฏการณ์นี้เกิดขึ้นจากอัตราการเกิดลดลง การไม่แต่งงาน คู่แต่งงานไม่ต้องการมีลูก หรือมีลูกเพียงคนเดียว

จากข้อมูลรายงานการคาดการณ์ประชากรของประเทศไทย ปี 2553 – 2583 ของสำนักงานคณะกรรมการพัฒนาเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (คสช.) พบว่าประเทศไทย ได้เข้าสู่ “สังคมผู้สูงอายุ” ตั้งแต่ปี 2553 โดยมีสัดส่วนผู้สูงอายुर้อยละ 12.9 ของจำนวนประชากรทั้งหมด 66 ล้านคน และคาดว่าในปี 2573 ประเทศไทยจะเข้าสู่ “สังคมผู้สูงอายุโดยสมบูรณ์” เนื่องจากมีสัดส่วนของผู้สูงอายุสูงถึง ร้อยละ 25.8 ของจำนวนประชากรทั้งหมด 68.3 ล้านคน

⁹ สังคมผู้สูงอายุ (Aging Society) ตามนิยามขององค์การสหประชาชาติ หมายถึง สังคมที่มีประชากรอายุ 60 ปีขึ้นไปจริงในพื้นที่ต่อประชากรทุกช่วงอายุในพื้นที่เดียวกัน ในอัตราเท่ากับหรือมากกว่า ร้อยละ 10 ขึ้นไป หรือมีประชากรอายุ 65 ปีขึ้นไปอยู่จริงในพื้นที่ต่อประชากรทุกช่วงอายุในพื้นที่เดียวกัน ในอัตราเท่ากับหรือมากกว่าร้อยละ 7 ขึ้นไป





ที่มา : ข้อมูลจากการสำรวจรวมสำมะโนประชากรและเคหะ สำนักงานสถิติแห่งชาติ และข้อมูลจากการคาดการณ์ จาก คสช.

ด้วยเหตุผลดังกล่าวข้างต้น การจัดเตรียมสถานที่อยู่อาศัยไว้รองรับกลุ่มผู้สูงอายุเหล่านี้ ทั้งในส่วนที่เป็นสวัสดิการของภาครัฐและการสนับสนุนให้เกิดการลงทุนโดยภาคเอกชน เพราะเมื่อพิจารณาถึงสภาพทางเศรษฐกิจของกลุ่มผู้สูงอายุแล้วจะพบว่า กลุ่มผู้สูงอายุนี้จะมีเงินเก็บสะสมมาจากการทำงานก่อนเข้าสู่วัยชรา หรือได้จากเงินปันผลลักษณะต่าง ๆ เช่น เงินบำเหน็จบำนาญ ดอกผลจากการลงทุน หรือแม้แต่เงินปันผลหรือเงินต้นจากการซื้อหุ้นเก็บไว้¹⁰ นอกจากนั้นแล้วประเทศไทยยังเป็นประเทศที่กลุ่มผู้สูงอายุชาวต่างชาตินิยมเดินทางเพื่อเข้ามาพักผ่อนกัน หรือแม้แต่มาใช้ชีวิตหลังเกษียณ¹¹ โดยอาคารชุดจะขายดีในเมืองท่องเที่ยวชายทะเล ส่วนบ้านแนวราบจะขายดีในเมืองท่องเที่ยวเชิงวัฒนธรรมอย่างจังหวัดเชียงใหม่ ซึ่งกลุ่มชาวต่างชาติที่เป็นผู้สูงอายุ ก็เป็นกลุ่มที่มีการซื้อไว้เพื่อใช้เป็นสถานที่เดินทางมาพักผ่อนระยะยาวกลุ่มหนึ่งที่เยอะมากเช่นกัน¹²

¹⁰ จากข้อมูลการสำรวจรายได้ของผู้สูงอายุของสำนักงานสถิติแห่งชาติปี 2555 โดยเลือกกลุ่มผู้มีรายได้ตั้งแต่ 100,000 บาท ต่อปีขึ้นไป หรือ 8,300 บาทต่อเดือนขึ้นไป ซึ่งมีสัดส่วนรวมร้อยละ 10.9 มาคำนวณกับประชากรผู้สูงอายุไทยทั้งหมด พบว่าประเทศไทย มีผู้สูงอายุที่มีกำลังซื้อที่อยู่อาศัยด้วยรายได้ประจำของตนเองเฉลี่ยต่อปี จำนวน 928,000 คนทั่วประเทศ และจะเพิ่มขึ้นเป็น 2.2 ล้านคน ในปี 2558 แต่หากคัดเลือกเฉพาะกลุ่มผู้สูงอายุที่เป็นอิสระไม่พึ่งพาหรือกลุ่มที่ยังสุขภาพดี สามารถตัดสินใจในการซื้อที่อยู่อาศัยได้ด้วยตนเอง จะมีจำนวนประมาณ 764,000 คน หรือร้อยละ 82 ของผู้สูงอายุทั้งหมดในปี 2555 หรือจะเพิ่มขึ้นเป็น 1.8 ล้านคน ในปี 2558

¹¹ จากสถิติการขอยุ่ต่อในราชอาณาจักรของคนต่างด้าว ประเภทใช้ชีวิตบั้นปลาย (เป็นผู้สูงอายุตั้งแต่ 50 ปีขึ้นไป) ของสำนักตรวจคนเข้าเมือง (ตม.) หรือที่เรียกกันว่า วีซ่าล่องสเตรย์ พบว่า มีชาวต่างชาติที่ขอวีซ่าประเภทนี้เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง ตั้งแต่ปี 2554 จากจำนวน 36,253 ราย เพิ่มขึ้นเป็น 46,642 รายในปี 2556 หรือเพิ่มขึ้นร้อยละ 30 และในปี 2557 เพียงสองเดือนแรก มีผู้ยื่นขอวีซ่าประเภทนี้แล้ว 9,483 ราย โดย 10 ประเทศที่มีการขอวีซ่าเพื่อใช้ชีวิตบั้นปลายในประเทศไทยมากที่สุดได้แก่ อังกฤษ อเมริกา เยอรมนี ญี่ปุ่น สวิตเซอร์แลนด์, ออสเตรเลีย, นอร์เวย์, ฝรั่งเศส, สวีเดน และเนเธอร์แลนด์ ตามลำดับ คิดเป็นสัดส่วนมากถึงร้อยละ 73.8 ของผู้ยื่นขอวีซ่าทั้งหมดในปี 2556 และส่วนใหญ่ประมาณร้อยละ 90 เป็นผู้สูงอายุเพศชาย

¹² <http://thinkofliving.com/2016/01/07/ตลาดที่อยู่อาศัยกับผู้/>

ตัวเลขการจัดตั้งธุรกิจจากกรมพัฒนาธุรกิจการค้า พบว่า มีจำนวนผู้ประกอบการธุรกิจดูแลผู้สูงอายุในประเทศไทย จำนวนทั้งสิ้น 800 ราย แบ่งเป็น นิติบุคคล จำนวน 169 ราย คิดเป็นร้อยละ 21.12 และบุคคลธรรมดา จำนวน 631 ราย คิดเป็นร้อยละ 78.88 เท่านั้น (ข้อมูล ณ วันที่ 30 มิถุนายน 2560) โดยธุรกิจดูแลผู้สูงอายุในประเทศไทย แบ่งได้ออกเป็น 6 รูปแบบ คือ¹³

1. ดูแลผู้สูงอายุกลุ่มเดย์แคร์ (Day Care) การบริการแบบเข้าไป-เย็นกลับ
2. ธุรกิจสถานบริการดูแลระยะยาว (Long Stay) โดยจะครอบคลุมการพักค้างคืน บริการอาหาร ทำความสะอาดเสื้อผ้าและร่างกาย พร้อมทั้งติดตามดูแลสุขภาพเบื้องต้น เช่น บ้านพักคนชรา - สถานที่ให้การช่วยเหลือในการดำรงชีวิต - สถานดูแลระยะยาวในโรงพยาบาล - สถานบริบาล - สถานดูแลผู้ป่วยระยะสุดท้าย
3. ที่อยู่อาศัยเฉพาะผู้สูงอายุ เป็นการบริการผู้สูงอายุหรือผู้ที่เตรียมเป็นผู้สูงอายุที่มีอายุตั้งแต่ 45 ปีขึ้นไป เป็นการเช่าซื้อบ้านหรือห้องพักในระยะยาว โดยมากเป็นระยะเวลา 30 ปี หรืออยู่อาศัยจนสิ้นอายุขัย แต่ไม่สามารถมีกรรมสิทธิ์ในบ้านนั้นเมื่อเสียชีวิต
4. บริการส่งผู้ดูแลไปดูแลผู้สูงอายุที่บ้าน
5. สถานสงเคราะห์แก่ผู้สูงอายุที่ยากจนไร้ญาติ ธุรกิจประเภทนี้ให้การสงเคราะห์ในเรื่องที่พักอาศัย และมีอาหารบริการ 3 มื้อ และ
6. สถานส่งเสริมสุขภาพผู้สูงอายุ ให้บริการตรวจสุขภาพและคำแนะนำในการส่งเสริมดูแลสุขภาพ

โครงการอสังหาริมทรัพย์สำหรับผู้สูงอายุที่เริ่มเห็นในปัจจุบันนี้มีหลากหลายรูปแบบและหลายระดับราคา ได้แก่

1. โครงการที่มีโมเดลธุรกิจเป็นการขายสิทธิในการเข้าอยู่อาศัยตลอดชีวิต กล่าวคือ ผู้บริโภคไม่ได้เป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์และไม่สามารถขายสิทธิต่อให้ผู้อื่น โดยจุดเด่นของโครงการอยู่ที่การออกแบบสภาพแวดล้อมและสิ่งอำนวยความสะดวกที่เหมาะสม รวมถึงการมีบริการทางการแพทย์ให้บริการเป็นประจำทุกวัน
2. โครงการอสังหาริมทรัพย์เพื่อขาย โดยเน้นให้ออกแบบให้บ้านมีลักษณะเฉพาะสำหรับผู้สูงอายุ ยกตัวอย่างเช่น บ้านแต่ละหลังจะมีสัญญาณเตือนไปยังสถานพยาบาล/ ส่วนดูแลกลาง เป็นต้น รวมถึงการลงทุนด้านสิ่งอำนวยความสะดวกสบายและศูนย์บริการต่าง ๆ ครบถ้วนอยู่ในโครงการ

ลักษณะเด่นของโครงการทั้งสองรูปแบบคือการมีส่วนดูแลกลางที่จะบริหารจัดการเรื่องบริการทางการแพทย์ และการจัดให้มีกิจกรรมร่วมกัน ซึ่งเป็นความพยายามปรับเปลี่ยนภาพลักษณ์การเป็นสถานสงเคราะห์ของบ้านพักคนชรา ให้เป็นการลงทุนเพื่อซื้อบริการที่จำเป็นและรูปแบบชีวิตที่มีคุณภาพในวัยเกษียณอายุ

¹³ <http://money.sanook.com/501615/>



2.2.1 สวางคินเวค¹⁴¹⁵

โครงการที่พักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุที่อยู่ในกำกับของสภาอากาศไทยซึ่งเป็นองค์การกุศล โดยตั้งอยู่ในพื้นที่ของสภาอากาศไทยซึ่งได้รับการบริจาคจากมูลนิธิอื้อจือเหลียง จำนวน 100 ไร่ โครงการแรกได้เริ่มก่อสร้างเมื่อ พ.ศ.2539 และต่อมาได้สร้างโครงการที่สอง รวมมีทั้งหมด 9 อาคาร จำนวน 468 ห้อง บนพื้นที่ 23 ไร่ สวางคินเวคเป็นโครงการต้นแบบที่พักรักษาสำหรับผู้สูงอายุ และให้บริการสนับสนุนวิชาการและการวิจัย และบริการสังคมด้านผู้สูงอายุบริเวณด้านหน้าโครงการมีศูนย์เวชศาสตร์ฟื้นฟูพร้อมแพทย์และอุปกรณ์ และสถานีกาชาดที่ 5 (ลักษณะคล้ายโรงพยาบาลตำบล) ซึ่งมีแพทย์ประจำทุกวัน

อาคารสวางคินเวคได้รับการออกแบบอาคารเพื่อสภาพแวดล้อมและสิ่งอำนวยความสะดวกที่เหมาะสมกับผู้สูงอายุและคนพิการ เช่น ทางลาด ลิฟต์ ประตูห้องกว้าง 90 เซนติเมตร ไม่มีธรณีประตู พื้นห้องไม้ลิ้น มีอุปกรณ์จับในห้องน้ำ ปุ่มฉุกเฉินในห้องน้ำ ไฟฉุกเฉินหน้าห้องพัก ไฟส่องสว่าง บันไดหนีไฟ กระจ่างน้ำที่มีความเหมาะสมสำหรับผู้สูงอายุโดยมีทางลาด ราวจับ และไม้ลื่น

1) วัตถุประสงค์ของโครงการ: เป็นที่พักรักษาสำหรับผู้สูงอายุที่มีฐานะระดับกลางและมีสุขภาพดีโดยให้ความรู้สึกเหมือนอยู่บ้าน

2) การบริหารจัดการโครงการ: สภาอากาศไทยให้ยืมเงินลงทุนโครงการแรกจำนวน 100 ล้านบาท ซึ่งโครงการสวางคินเวคต้องคืนเงินให้แก่สภาอากาศไทย โดยโครงการต้องหารายได้ด้วยตนเองเพื่อใช้บริหารจัดการกิจการของโครงการ ดังนี้

2.1) บริหารจัดการห้องพักแบบหมุนเวียนเมื่อผู้พักอาศัยเดิมขอคืนห้องด้วยสาเหตุต่าง ๆ

2.2) นำเงินรายได้จากการหมุนเวียนห้องพักมาบำรุงรักษาอาคารและสิ่งแวดล้อม รวมทั้งพัฒนาอย่างต่อเนื่อง

2.3) บริหารจัดการงานบริการโดยใช้งบประมาณที่ได้รับจากผู้พักอาศัย (ค่าส่วนกลางและค่าบริการต่าง ๆ)

2.4) บริหารจัดการโดยให้ผู้สูงอายุที่อาศัยอยู่ในโครงการเป็นคณะกรรมการบริหารโครงการ

2.5) ผู้สูงอายุที่ได้สิทธิเข้าพักรักษาจะต้องชำระค่าห้องทั้งหมดในครั้งเดียว ซึ่งราคาค่าห้องโครงการแรกและโครงการระยะที่สองมีราคาแตกต่างกัน ประกอบกับขนาดของห้องพัก เช่น 33 ตารางเมตร 40 ตารางเมตร และทำเลที่ตั้งของห้อง โดยราคาปัจจุบันคือ 650,000-2,000,000 บาท

2.6) จัดเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลาง 2,500 บาท/เดือน

2.7) ผู้พักอาศัยต้องรับผิดชอบค่าไฟฟ้า ประปา และโทรศัพท์

¹⁴ www.senate.go.th/w3c/senate/pictures/comm/1549/file_1467255055.docx

¹⁵ <http://www.softbizplus.com/real-estate-property-news/1381-condo-for-elderly>



2.8) เจ้าหน้าที่ของโครงการเป็นลูกจ้างที่ได้รับเงินเดือนจากโครงการ จำนวน 29 คน

2.9) กรณีผู้พักอาศัยเสียชีวิต ห้องพักจะเป็นทรัพย์สินของสภาอากาศไทย โดยไม่สามารถซื้อขายหรือโอนต่อบุคคลอื่นได้

2.10) โครงการดำเนินงานภายใต้ระเบียบของสภาอากาศไทยและกฎหมายเกี่ยวกับควบคุมอาคาร โดยโครงการได้จัดทำระบบข้อมูลผู้พักอาศัยแต่ละห้องไว้ชัดเจน และใช้ระบบ Buddy ช่างห้อง เพื่อการให้ความดูแลช่วยเหลือที่รวดเร็วในกรณีต่าง ๆ

กิจกรรมสุขภาพและบริการต่าง ๆ ของโครงการ

บริการที่ไม่เสียค่าบริการ	บริการที่เสียค่าบริการ
<ul style="list-style-type: none"> - มีระบบ key card และสแกนนิ้วก่อนเข้าพื้นที่ห้องพักอาศัย - กิจกรรมออกกำลังกาย และกีฬา - สระว่ายน้ำระบบเกลือที่ไม่ลึก และออกแบบเพื่อผู้สูงอายุโดยเฉพาะ ลานกีฬา ห้องฟิตเนสห้องคาราโอเกะ ห้องพระ ห้องสมุด และบริการฟรี wifi บริเวณห้องโถง เพื่อให้ผู้สูงอายุได้อยู่ร่วมกับสังคม - บริการห้องพยาบาล โดยมีพยาบาลประจำห้อง ตั้งแต่ 17.00-07.00 นาฬิกา เนื่องจากในช่วงกลางวันมีบริการของสถานีกาชาดที่ 5 - บริการตรวจสุขภาพประจำปีจากรถเคลื่อนที่ของโรงพยาบาลจุฬาลงกรณ์ - กรณีผู้พักอาศัยเจ็บป่วยหรือเข้ารับการรักษาที่โรงพยาบาลจะแจ้งญาติให้ทราบ และโครงการมีเจ้าหน้าที่พยาบาลเยี่ยมเยียนตามห้องพัก - กรณีผู้พักอาศัยเสียชีวิต โครงการจะจัดการทำบุญและฌาปนกิจให้แก่ผู้เสียชีวิต 	<ul style="list-style-type: none"> - บริการกายภาพบำบัดหรือการรักษาอื่น ๆ - บริการผู้ดูแลตลอด 24 ชั่วโมง หรือเฉพาะกิจ - รถตู้บริการรับ-ส่งไปสถานที่ต่าง ๆ

คุณสมบัติของผู้พักอาศัย

- ประชาชนทั่วไปทั้งชายและหญิง อายุตั้งแต่ 55 ปีขึ้นไป (ปัจจุบันผู้พักอาศัยเป็นผู้หญิง 70% คู่สมรส 15% โดยส่วนใหญ่ไม่มีบุตรหลานหรือมีจำนวนน้อยแต่ไม่ต้องการอาศัยอยู่กับบุตรหลาน)
- มีสุขภาพดี ร่างกายแข็งแรง ช่วยเหลือตัวเองได้ในวันที่เข้าพักอาศัย
- สามารถรับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการดำรงชีวิตของตนเองได้ตลอดชีวิต ซึ่งเจ้าหน้าที่จะสัมภาษณ์ก่อนเข้าพักอาศัย และโครงการจะให้ผู้พักอาศัยออมเงินกับโครงการ

จำนวน 30,000 บาท เพื่อเป็นค่าส่วนกลางกรณีผู้พักอาศัยค้างชำระโดยกรณีผู้พักอาศัยไม่สามารถจ่ายค่าส่วนกลางได้หรือป่วยติดเตียงโดยไม่มีญาติหรือผู้ดูแล โครงการจะส่งต่อผู้พักอาศัยให้แก่หน่วยงานที่เกี่ยวข้องต่อไป เช่น สถานสงเคราะห์คนชราของรัฐ มูลนิธิ และองค์กรการกุศล เป็นต้น

- กรณีผู้พักอาศัยป่วยติดเตียงและไม่ประสงค์พักอาศัยกับโครงการต่อไป โครงการจะคืนเงินค่าห้องพักให้แก่ผู้พักอาศัย 40%
- ทำสัญญาขออนุญาตเข้าพักด้วยตนเองและคู่ชีวิตหรือญาติตามที่ระบุในสัญญา และสามารถอยู่อาศัยได้ตลอดชีวิตของทั้งสองท่าน
- ตรวจสอบประวัติสุขภาพของผู้พักอาศัย และการบริจากร่างกายของผู้พักอาศัย
- ผู้พักอาศัยควรมีรายได้ไม่น้อยกว่า 5,000,000 บาท จึงจะสามารถมีเงินเพียงพอใช้จ่ายตลอดชีวิต

ปัญหาการดำเนินงาน

- ผู้มีสิทธิพักอาศัยบางรายไม่อาศัยอยู่จริง แต่มาร่วมกิจกรรมกับโครงการ ส่งผลให้ผู้ที่มีสิทธิ์จะเข้าพักอาศัยกับโครงการเสียสิทธิ์ที่จะได้อยู่อาศัย ซึ่งปัจจุบันมีผู้สูงอายุรอเข้าพักอาศัยกว่า 300 คน
- ขาดแคลนผู้ดูแลผู้สูงอายุที่ผ่านการฝึกอบรม ซึ่งปัจจุบันผู้ดูแลผู้สูงอายุได้รับเงินเดือน 18,000 บาท/เดือน
- ผู้สูงอายุป่วยเป็นโรคอัลไซเมอร์หรือสมองเสื่อมมากขึ้นตั้งแต่ต้น แนวทางการป้องกันปัญหาผู้สูงอายุหลงทางจึงได้ให้ผู้สูงอายุใส่สายรัดข้อมือของสภาอากาศชาติไทยที่ระบุที่อยู่และเบอร์โทรศัพท์โดยในอนาคตอาจพัฒนาให้ใส่นาฬิกาที่สามารถบอกตำแหน่งของผู้สูงอายุแต่ละคน
- ปัจจุบันโครงการไม่ได้ทำประกันภัย ดังนั้น กรณีเกิดเหตุการณ์ความเสียหายจากอัคคีภัยหรือดีทอลล์ สภาอากาศชาติไทยต้องรับผิดชอบให้แก่ผู้พักอาศัย
- โครงการแรกไม่สามารถสร้างสิ่งอำนวยความสะดวกหรือจัดสภาพแวดล้อมที่เหมาะสมสำหรับผู้สูงอายุได้ เนื่องจากเป็นอาคารที่สร้างมานานจึงไม่สามารถปรับปรุงอาคารให้มีความเหมาะสมกับผู้สูงอายุได้เช่นเดียวกับโครงการระยะที่สอง
- ผู้ที่มีสิทธิพักอาศัยส่วนใหญ่เป็นบุคคลที่ยังไม่เกษียณอายุ



2.2.2 โครงการบุศยานิเวศน์ ของมูลนิธิสมเด็จพระสังฆราช¹⁶

ตั้งอยู่ด้านหลังสถานสงเคราะห์คนชราवासนะเวศม์ เลขที่ 200/11 หมู่ 2 ต.บ่อโพรง อ.นครหลวง จ.พระนครศรีอยุธยา สร้างบนพื้นที่ 23 ไร่ โดยเฟส 2 ก่อสร้างเป็นอาคาร 2 ชั้น จำนวน 48 ห้อง มีให้เลือกแบบห้องเดียวกับห้องคู่ ได้แก่ ห้องเดี่ยว 36 ห้อง ขนาด 36 ตารางเมตร

ผู้สนใจบริจาค 200,000 บาท (อยู่ได้จนเสียชีวิต) ค่าส่วนกลาง 1,500 บาท/เดือน และแบบห้องคู่ 12 ห้อง ขนาด 64 ตารางเมตร ผู้สนใจบริจาค 250,000 บาท (อยู่ได้จนเสียชีวิต) ค่าส่วนกลาง 2,500 บาท/เดือน

สิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการ และการบริการ ออกแบบที่พักเป็นกลุ่มอาคารประกอบด้วย อาคารอำนวยการ อาคารโรงอาหาร ล้อมรอบบริเวณลานโล่งอเนกประสงค์ มีทางเดินที่มีหลังคาเชื่อมต่อระหว่างกลุ่มอาคารต่าง ๆ บริเวณด้านหน้าโครงการเป็นลานจอดรถ จุดเด่นคือภายในโครงการเงียบสงบเป็นส่วนตัว

¹⁶ ข้อมูลในข้อที่ 2-4 มาจาก <https://www.prachachat.net/property/news-17129>



2.2.3 โครงการเวลเนสซิตี (Wellness city)

โครงการของ นพ.บุญชัย อิศราพิสิษฐ์ ในนามบริษัท เวลเนส ซิตี จำกัด ตั้งอยู่เลขที่ 1 หมู่ 4 ต.ช่างเหล็ก อ.บางไทร จ.พระนครศรีอยุธยา ที่ดินทั้งหมดทั้งโครงการ 1,200 ไร่ เป็นบ้านเดี่ยว 70 หลัง และคอนโดฯ ประกอบด้วย Wellness home ขนาด 190 ตร.ม. ราคา 3.42 ล้านบาท (ยังไม่รวมราคาที่ดิน), Wellness home ขนาด 150 ตร.ม. ราคา 2.7 ล้านบาท (ยังไม่รวมราคาที่ดิน) และ Wellness Condotel ขนาด 33 ตร.ม. ราคา ยังไม่ได้ระบุ (เปิดปลายปี 60) ส่วนกลาง 1,500 บาท/เดือน

สิ่งอำนวยความสะดวกและบริการ มีห้องออกกำลังกาย สระว่ายน้ำ ห้องซาวน่า ห้องสมุด และอินเทอร์เน็ต ห้องพยาบาล มีห้องประชุมสัมมนา รับจัดงานเลี้ยงและกรู๊ปสัมมนา ห้องสำนักงานของบริษัท มีสถานฟื้นฟูสำหรับผู้ป่วยเรื้อรัง ระบบรักษาความปลอดภัย ระบบสัญญาณฉุกเฉิน ระบบโทรศัพท์ภายใน บริการดูแลทรัพย์สินส่วนกลาง จุดเด่นมีบริการจัดหาผู้เช่า

บ้านเดี่ยว เฟส 3

แบบบ้านลิลาวดี A

มี 3 ห้องนอน 3 ห้องน้ำ ระเบียงนั่งพักผ่อน
 ราคาเริ่มต้น 3,420,000 บาท (190 ตารางเมตร)
 สามารถปรับแบบบ้านตามต้องการได้ (ราคาไม่รวมราคาที่ดิน)

แบบบ้านลิลาวดี B

มี 2 ห้องนอน 2 ห้องน้ำ ระเบียงนั่งพักผ่อน
 ราคาเริ่มต้น 2,700,000 บาท (150 ตารางเมตร)
 สามารถปรับแบบบ้านตามต้องการได้ (ราคาไม่รวมราคาที่ดิน)



โครงการคอนโดเทล¹⁷



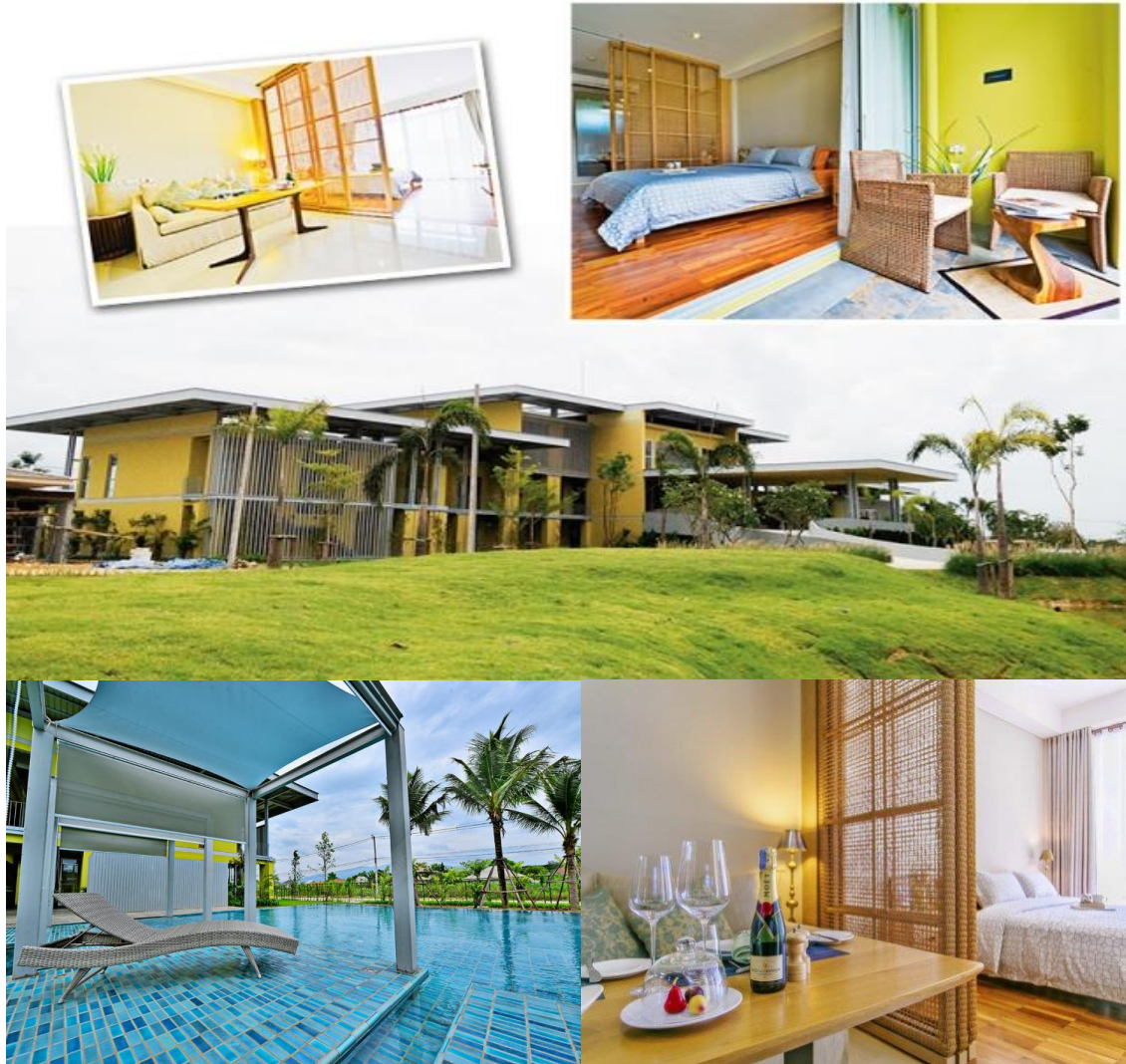
2.2.4 โครงการวิลล่ามีสุข เรสซิเดนซ์เซส

โครงการวิลล่ามีสุข เป็นของบริษัทสิงหนธร แมเนจเม้นท์ จำกัด โดยศาสตราจารย์แพทย์หญิง ศิวาพร จันทรกระจ่าง เรสซิเดนซ์เซส ตั้งอยู่เลขที่ 175 ถ.แม่โจ้-พร้าว หมู่ 6 ต.หนองหาร อ.สันทราย จ.เชียงใหม่ มีพื้นที่รวมทั้งโครงการขนาด 8 ไร่ โครงการมีให้เลือก 2 แบบ คือแบบบ้านเดี่ยว และแบบห้อง ในคอนโดฯ สูง 3 ชั้น มี 28 ยูนิต ขนาดห้องปกติ 48 ตร.ม. ราคา 3.4 ล้านบาท ห้องใหญ่พิเศษ 96 ตร.ม. ราคา 5.5 ล้านบาท บ้านเดี่ยว 132 ตร.ม. ราคา 5.5 ล้านบาท ห้องตกแต่งเฟอร์นิเจอร์พร้อมอยู่มาตรฐาน เหมาะสมกับผู้สูงอายุ หรือสามารถปรับเปลี่ยนได้ตามความต้องการ มีประตูกระจกบานใหญ่ทั้งด้านหน้า

¹⁷ <https://www.wellnesscitygroup.com/blank-4>

และหลังห้อง เพื่อเน้นเรื่องอากาศถ่ายเทสะดวก เพราะเข้าใจว่าผู้สูงอายุไม่ชอบอยู่ในห้องเปิด เครื่องปรับอากาศ ห้องชั้นล่างมีสวนของตัวเอง และสามารถเลี้ยงสัตว์ตัวเล็กน้ำหนักไม่เกิน 10 กก.ได้¹⁸

สิ่งอำนวยความสะดวกมีลานกิจกรรมนอกประสงค์ ห้องออกกำลังกายสำหรับผู้สูงอายุ ห้องบริหาร ลิฟท์โดยสารสำหรับคนโต ล็อบบี้พร้อมบริการ Hospitality Services (ค่าบริการเสริม) ระบบรักษาความปลอดภัย 24 ชั่วโมง Wi-Fi สำหรับพื้นที่ส่วนกลาง สระว่ายน้ำพร้อมจากูซซี่ ร้านอาหารออร์แกนิก ร้านนวดผ่อนคลาย ลานจอดรถร้อยละ 100 ทะเลสาบบัว มีบริการผู้ช่วยส่วนบุคคล 24 ชั่วโมง รถรับส่งในเมือง จัดหาอาหาร พนักงานดูแลสุขภาพ การจัดการเดินทาง จองตัวเครื่องบิน จองกอล์ฟ ซักรีด-ทำความสะอาด



¹⁸ https://www.prachachat.net/news_detail.php?newsid=1407306061

2.2.5 โครงการ Sansara หัวหิน¹⁹

โครงการ Sansara หัวหิน ของ บมจ.บิวเดอสมาร์ท (BSM) มีมูลค่าโครงการกว่า 500 ล้านบาท เป็นโครงการชุมชนหลังเกษียณ (Retirement Village) ที่พักอาศัยบรรยากาศรีสอร์ท มีบริการเหมือนโรงแรมระดับ 5 ดาวโดยบริษัทได้ซื้อที่ดินจากแบล็คเมาเทนท์ จำนวน 15 ไร่ มูลค่าราว 82 ล้านบาท มาพัฒนาเป็นที่พักอาศัยประเภทวิลล่า จำนวน 13 หลัง และที่พักอาศัยประเภทคอนโดมิเนียมสูง 3 ชั้น จำนวน 3 อาคาร และมีจำนวนยูนิต 10 ยูนิต/อาคาร ยูนิตละ 8-15 ล้านบาท โดยผู้พักอาศัยในโครงการนี้จะเป็นผู้ที่ได้รับสิทธิการเช่าจากบริษัทตลอดชีพ และได้รับสิทธิใช้สิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการของแบล็คเมาเทนท์อีกด้วย

กลุ่มเป้าหมายของโครงการ Sansara เป็นผู้ที่มีอายุวัย 50 ปีขึ้นไป และเน้นขายให้กับลูกค้าชาวต่างชาติ โดยมีกลุ่มเป้าหมายเป็นชาวสวีเดน ยุโรปเหนือ อังกฤษ และออสเตรเลีย ที่ยังมีความต้องการและสนใจซื้อที่พักอาศัยในต่างประเทศเพื่อตอบโจทย์ในวัยเกษียณ²⁰



¹⁹ <http://www.ddproperty.com/ข่าวอสังหาริมทรัพย์-บทความ/2016/5/125542/bsmผู้ดีวิลล่า-sansara-จับกลุ่ม>

ลูก

²⁰ รูปภาพจาก http://sansara.asia/blog-detail.php?id_blog=12



2.2.6 โครงการซีเนียร์ คอมเพล็กซ์²¹ (Senior Complex)

กรมธนารักษ์และมหาวิทยาลัยมหิดล โดยโรงพยาบาลรามาธิบดีได้มีความตกลงร่วมกันในการสร้างศูนย์ที่พักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุ (ซีเนียร์ คอมเพล็กซ์) ที่เน้นเป็นศูนย์บริการและดูแลสุขภาพแบบครบวงจร โดยกรมธนารักษ์ให้การสนับสนุนกำกับดูแลการดำเนินโครงการฯ โดยจะนำร่องดำเนินโครงการดังกล่าวในที่ราชพัสดุ ตำบลบางปลา อำเภอบางพลี จังหวัดสมุทรปราการ เนื้อที่รวมประมาณ 72 ไร่ มูลค่าที่ดินประมาณ 49.48 ล้านบาท เตรียมเสนอในที่ประชุมคณะกรรมการพิจารณาเพื่ออนุมัติภายในเดือนมีนาคม 2560 โดยโรงพยาบาลรามาธิบดี จะดำเนินการก่อสร้างโครงการซีเนียร์ คอมเพล็กซ์ ตามเงื่อนไขที่กรมธนารักษ์กำหนด หลังจากได้รับอนุญาตให้ใช้ที่ดินราชพัสดุจากกรมธนารักษ์ คาดว่าจะดำเนินการได้ภายในปีงบประมาณ 2560 และจะก่อสร้างแล้วเสร็จในอีก 3-4 ปีข้างหน้า ซึ่งในมาสเตอร์แพลนจะแบ่งพื้นที่เป็น 3 โซน คือ 1) Hospice Zone เนื้อที่ประมาณ 32 ไร่ เป็นห้องชุดขนาด 30-55 ตารางเมตร สร้างเป็นที่พักอาศัยของผู้สูงอายุ ผู้สูงอายุที่ดูแลตัวเองได้ 2) Senior Housing Zone เนื้อที่ประมาณ 20 ไร่ และโซนที่ 3) Nursing Home Zone เนื้อที่ประมาณ 10 ไร่ เป็นโซนที่ดูแลผู้สูงอายุที่ต้องการความช่วยเหลือ และส่วนของโรงพยาบาลที่มีอุปกรณ์ทางการแพทย์ในการดูแลผู้สูงอายุ ซึ่งจะใช้งบประมาณของโรงพยาบาลวชิระมาสนับสนุน



22

การดำเนินโครงการซีเนียร์ คอมเพล็กซ์ โดยกรมฯ จะดำเนินการสร้างใน 4 พื้นที่ ได้แก่ 1) จังหวัดชลบุรี 2) จังหวัดเชียงใหม่ 3) จังหวัดเชียงราย และ 4) จังหวัดนครนายก โดยกำหนดผลตอบแทนตามหลักพระราชรัฐ กล่าวคือ ค่าเช่าตารางวาละ 1 บาทต่อเดือน ค่าธรรมเนียมการจัดให้เช่า 2 เท่าของค่าเช่า 1 ปี ยกเว้นเชียงใหม่กำหนดตามระเบียบกระทรวงการคลัง²³

²¹ <http://www.bangkokbiznews.com/news/detail/738073>

²² รูปถ่ายจาก <http://www.siamfocustimenews.com/18251>

²³ ข้อ 5 หลักเกณฑ์การพิจารณากำหนดอัตราค่าเช่า และค่าธรรมเนียมเกี่ยวกับการจัดหาประโยชน์ ในที่ราชพัสดุเพื่ออยู่อาศัย กิจการอันเป็นสาธารณกุศลที่ไม่ได้มุ่งหากำไร และโครงการตามนโยบายรัฐบาล อัตราค่าเช่าที่ราชพัสดุเพื่ออยู่อาศัย ในจังหวัดอื่นที่มีใช้กรุงเทพมหานคร ราคาประเมินที่ดินไม่เกินตารางวาละ 100,000 บาท ให้คิดค่าเช่าตามบัญชี ข ทั้งนี้ไม่ต่ำกว่าตารางวาละ 0.25 บาท ต่อเดือนตามทำเล, ราชกิจจานุเบกษา (27 กุมภาพันธ์ 2560) เล่ม 134 ตอนพิเศษ 61 ง, น.28

คุณสมบัติผู้สูงอายุที่มีสิทธิ์เข้าโครงการ

- อายุ 55 ปีขึ้นไป

- มีรายได้ปานกลางเพราะมีค่าแรกเข้า และค่าเช่าในการเข้าพัก เบื้องต้นกำหนดที่ประมาณ 1 หมื่นบาทต่อเดือน ไม่รวมค่ารักษาพยาบาลและอาหาร กำหนดระยะเวลาการเช่าสูงสุดประมาณ 30 ปี ซึ่งในรายละเอียดที่ชัดเจนจะต้องรอให้การกำหนดอีกครั้ง

นอกจากนี้ เพื่อเป็นข้อมูลในการวางแผนทางขับเคลื่อนการก่อสร้างโครงการซึ่งอาจจะเปิดให้ภาคเอกชนมาร่วมลงทุนด้วย โดยราคาบ้านต้องรอแบบที่เอกชนจะเสนอมานี้ มีเงื่อนไขให้ผู้สูงอายุที่มีอายุ 55 ปี สามารถอยู่ได้ 30 ปี กรณีเสียชีวิตก่อนต้องขายบ้านคืนโรงพยาบาลในราคามีส่วนลด เช่น ถ้าอยู่ไป 10 ปี เหลือเวลาอีก 20 ปี ราคาบ้านที่จะขายคืนโรงพยาบาลจะได้น้อยกว่าที่ซื้อครั้งแรก เพราะถือว่าอยู่มาก่อนแล้ว ซึ่งโรงพยาบาลจะนำมาปรับปรุงและเปิดขายให้ผู้สูงอายุรายต่อไปได้อาศัยอยู่ต่อ ทั้งนี้ จะต้องเสียค่าส่วนกลาง ที่เป็นหน่วยพยาบาล การใช้พื้นที่ส่วนอาคารอื่น ๆ²⁴

2.2.7 โครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุของการเคหะแห่งชาติ²⁵

1) โครงการบ้านอยู่สบายเพื่อขยายตา

การเคหะแห่งชาติ ได้เล็งเห็นถึงความสำคัญที่ประเทศไทยกำลังก้าวเข้าสู่ในสังคมผู้สูงอายุ จึงจัดทำโครงการปรับปรุงที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุซึ่งเป็นผู้มีรายได้น้อยและผู้ยากไร้ หรือบ้านอยู่สบายเพื่อขยายตา เพื่อยกระดับคุณภาพชีวิตด้านการอยู่อาศัยของผู้สูงอายุ ซึ่งเป็นผู้มีรายได้น้อยและผู้ยากไร้ โครงการบ้านอยู่สบายเพื่อขยายตา เป็นโครงการภายใต้กิจกรรมความรับผิดชอบต่อสังคม ที่มุ่งเน้นการแก้ไขปัญหาที่อยู่อาศัยให้กับผู้สูงอายุ โดยได้ร่วมมือกับภาคีเครือข่ายทั้งหน่วยงานภาครัฐและเอกชน องค์การปกครองส่วนท้องถิ่น ได้ร่วมดำเนินงานในรูปแบบการรณรงค์อาสาสมัคร (ต่อยอดจากการศึกษาวิจัยเรื่องโครงการศึกษาความเป็นไปได้ในการจัดทำที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ)

สำหรับผลการดำเนินงานของโครงการตั้งแต่ปี พ.ศ. 2553-2558 การเคหะแห่งชาติได้ส่งมอบบ้านแล้วเสร็จ จำนวน 218 หลัง ประกอบด้วย จังหวัดเพชรบุรี 20 หลัง สิงห์บุรี 26 หลัง เชียงใหม่ 19 หลัง ระยอง 22 หลัง อำนาจเจริญ 15 หลัง อุบลราชธานี 6 หลัง สงขลา 14 หลัง จันทบุรี 26 หลัง แพร่ 19 หลัง ลพบุรี 17 หลัง เลย 20 หลัง และสุรินทร์ 14 หลัง ทั้งนี้ ในปี 2559 การเคหะแห่งชาติอยู่ระหว่างการปรับปรุงบ้านผู้สูงอายุจำนวน 96 หลัง คาดว่าจะแล้วเสร็จส่งมอบได้ภายในปีนี้

2) โครงการบ้านกตัญญู

นอกจากนี้ การเคหะแห่งชาติได้จัดทำโครงการบ้านกตัญญู โดยนำเรื่องการออกแบบที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุมาใส่ไว้ในทุกโครงการที่อยู่ภายใต้แผนพัฒนาฯ ซึ่งจะนำร่องโครงการแรกที่โครงการบ้านกตัญญู ช.พระเงิน จังหวัดนนทบุรี เป็นอาคารพักอาศัยสูง 5 ชั้น 8 อาคาร จำนวน 44 หน่วยต่ออาคาร ในขนาด 32 ตารางเมตร รวม 352 หน่วย จากจำนวนห้องชุดทั้งหมด จะเป็นห้องชุดสำหรับผู้สูงอายุร้อยละ 10 โดยคาดว่าจะก่อสร้างแล้วเสร็จภายในปี 2560-2561

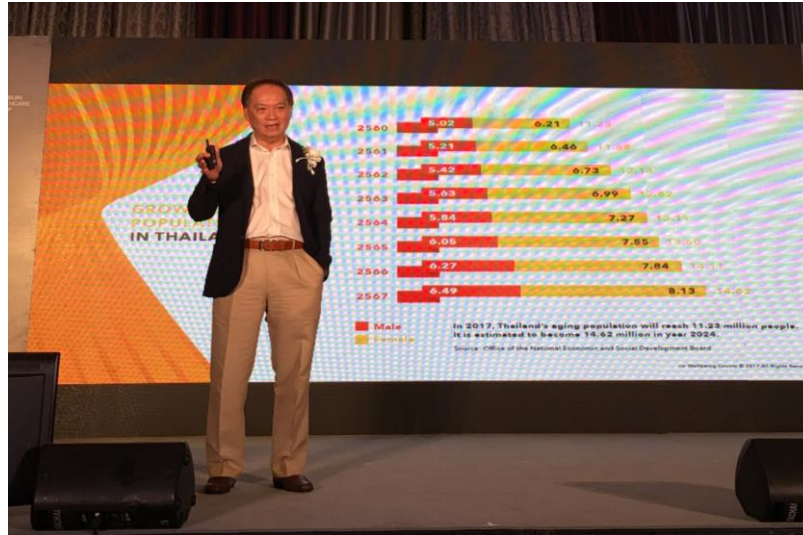
²⁴ <http://www.siamfocustimenews.com/18251>

²⁵ <http://www.thansettakij.com/content/63867>



2.2.8 โครงการบ้านผู้สูงอายุครบวงจร (Jin Wellbeing County)²⁶

โครงการบ้านผู้สูงอายุครบวงจรเป็นการจับมือทางธุรกิจระหว่างตระกูล “วนาสิน” เจ้าของโรงพยาบาลธนบุรี ร่วมมือกับนาย “John Lee” พัฒนาโครงการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ บนพื้นที่ 140 ไร่ ย่านรังสิต โดยมีชื่อว่า Jin Wellbeing County



นายแพทย์บุญ วนาสิน ประธานกรรมการบริษัท ธนบุรี เฮลท์แคร์ กรุ๊ป จำกัด (มหาชน)



นาย John Lee

²⁶ <http://thinkofliving.com/2017/05/25/thonburi-healthcare-group-%E0%B9%80%E0%B8%9B%E0%B8%B4%E0%B8%94%E0%B8%95%E0%B8%B1%E0%B8%A7-jin-wellbeing-county-%E0%B9%82%E0%B8%84%E0%B8%A3%E0%B8%87%E0%B8%81%E0%B8%B2%E0%B8%A3%E0%B8%9A%E0%B9%89/>



โครงการ Jin Wellbeing county ตั้งอยู่บนพื้นที่ 140 ไร่ ริมนนพหลโยธิน รังสิต อ.คลองหลวง จ.ปทุมธานี สำหรับเฟสแรกมีมูลค่าโครงการ 4,400 ล้านบาท แบ่งเป็น 3 ส่วนหลัก

1) Active Living ที่พักอาศัย 7 ชั้น ขนาดห้องเริ่มต้น 43-63 ตร.ม. จำนวน 13 อาคาร รวม 1,300 ยูนิต โดยจะเปิดขาย 2 Cluster แรก 500 ยูนิต ราคาเริ่ม 3.6 ลบ. (ช่วง Presale) ซึ่งมีอาคาร Pet Friendly จัดไว้สำหรับผู้ที่มีสัตว์เลี้ยง

2) Age Care Center ศูนย์สุขภาพสำหรับผู้สูงอายุรับดูแลทั้งรายวันและคลินิกรักษาโรคทั่วไป

3) Clubhouse & Wellness Center



สำหรับเฟสแรก จะเริ่มก่อสร้าง Q3/2560 และคาดว่าจะแล้วเสร็จในปี พ.ศ. 2561-2562 และยังมีโรงพยาบาล และ Community Mall ที่อยู่ระหว่างดำเนินการในเฟสต่อไป

2.2.9 โครงการณูศา มายโอโซน²⁷

โครงการมายโอโซน ของกลุ่มณูศาศิริ เป็นบ้านเดี่ยว บนทำเลเขาใหญ่ ที่ตั้ง ต.หนองสาหร่าย อ.ปากช่อง จ.นครราชสีมาจังหวัดนครราชสีมา มีพื้นที่โครงการ 1,200 ไร่ พื้นที่ใช้สอย 161.49 - 224.68 ตร.ม. พร้อมศูนย์การแพทย์ระดับนานาชาติ และคลับเฮาส์ภายใต้แนวคิดสุขภาพดี ราคาราคาเริ่มต้น 40,000,000 บาท



สิ่งอำนวยความสะดวก ได้แก่ สระว่ายน้ำ สวนสาธารณะ ระบบรักษาความปลอดภัย มีคลับเฮาส์ สปอร์ตคลับ/ ฟิตเนส ศูนย์การแพทย์ระดับนานาชาติ สนามกอล์ฟ 18 หลุม สวนผักออร์แกนิก สถานที่ใกล้เคียง แสนสุฟาร์ม ฟาร์มโชคชัย ฟาร์มหนองสาหร่าย สำนักงานที่ดินปากช่อง วัดพุทธนิคม เอ้าท์เลท วิลเลจ เขาใหญ่ โรงเรียนนิคมชลประทานสงเคราะห์ โรงเรียนบ้านคลองยาง โรงเรียนปากช่อง 2 เทสโก้ โลตัสปากช่อง

2.2.10 โครงการแตงริเวอร์ไซด์²⁸

โครงการแตงริเวอร์ไซด์ เป็นการร่วมทุนระหว่างนักธุรกิจชาวไทย และกำลังมีการเจรจากับทางนักธุรกิจชาวจีน และชาวญี่ปุ่น บนพื้นที่ 40 ไร่ ตั้งอยู่ในเขตตำบลสนมหาพน อำเภอแม่แตง จังหวัดเชียงใหม่

โครงการแตงริเวอร์ไซด์จะประกอบไปด้วยศูนย์วิทยาศาสตร์การแพทย์ คลับเฮาส์ ที่อยู่อาศัยแบบวิลล่า และคอนโดมิเนียม ศูนย์พยาบาล สวนออร์แกนิก ศูนย์อาหาร และศูนย์ช้อปปิ้ง ซึ่งผู้สูงอายุที่เข้ามาพำนักจะได้รับบริการอย่างครบวงจร สามารถตรวจเช็คร่างกายได้เบื้องต้นกับทางศูนย์วิทยาศาสตร์การแพทย์ มีรถฉุกเฉินเตรียมพร้อมไว้ใช้งานได้อย่างทันท่วงที หากต้องมีการเคลื่อนย้ายผู้ป่วยที่มีอาการ

²⁷ <https://www.home.co.th/home/i/5131-%E0%B8%93%E0%B8%B8%E0%B8%A8%E0%B8%B2-%E0%B8%A1%E0%B8%B2%E0%B8%A2%E0%B9%82%E0%B8%AD%E0%B9%82%E0%B8%8B%E0%B8%99#info>

²⁸ <http://www.bangkokbiznews.com/news/detail/532733>

หนักส่งต่อให้กับโรงพยาบาลที่ประสานงานกับโครงการไว้ รวมทั้งมีลานจอดรถเฮลิคอปเตอร์ และมีทีมแพทย์พยาบาลประจำโครงการตลอด 24 ชั่วโมง ซึ่งจะมีการให้บริการดูแลผู้สูงอายุอย่างเป็นระบบ

2.2.11 โครงการลุมพินี วิลล์²⁹

โครงการลุมพินี วิลล์ นาเกลือ-วงศ์อมตย์ โดย LPN คอนโด สร้างจากแนวคิด Pleasure Family เป็นการรวมกลุ่มคน 3 วัย ให้อยู่ร่วมกัน โดยเฉพาะผู้สูงอายุ 60 ปีขึ้นไป โดยการออกแบบห้องชุดอาศัยที่นำรายละเอียดของ “Universal Design” เพื่อรองรับกับการใช้ชีวิตของผู้สูงอายุ มีขนาดห้อง 34 ตารางเมตร ออกแบบรายละเอียดภายในห้องเพื่อความสะดวกในกรณีที่ต้องใช้ Wheel chair เพิ่มราวจับในห้องน้ำ รวมถึงวัสดุอุปกรณ์ทุกชิ้นในห้องที่ไม่มีเหลี่ยมมุม ปุ่มฉุกเฉินในกรณีต้องการความช่วยเหลือเร่งด่วน ราคาเริ่มต้นที่ 2.29 ล้านบาท โดยมีการออกแบบบ้านพักอาศัย หรือห้องพักให้มีความปลอดภัยต่อผู้สูงอายุ มีบริการผู้ดูแลและมีการรักษาพยาบาลตามภาวะสุขภาพของผู้สูงอายุที่ได้มาตรฐาน เช่นเดียวกับโรงพยาบาล รวมทั้งมีบริการทำความสะอาดเสื้อผ้าและที่ซักในแบบเดียวกับโรงแรม มีกิจกรรมสันทนาการสำหรับผู้สูงอายุอย่างต่อเนื่องและเหมาะสม ปัจจุบันกำลังเปิดตัวโครงการในรูปแบบดังกล่าวในกรุงเทพฯ ได้แก่ โครงการลุมพินี พาร์ค รัตนาธิเบศร์

2.2.12 บ้านสุทธาวาส เฉลิมพระเกียรติฯ



มูลนิธิบ้านสุทธาวาสเป็นเจ้าของ และผู้ดำเนินงานสถานสงเคราะห์หญิงชรา ซึ่งตั้งอยู่ที่ อำเภองครักษ์ จังหวัดนครนายก หน้าที่หลักของสถานสงเคราะห์หญิงชราคือการดูแลหญิงชรา โดยมีที่พักอาศัย เสื้อผ้า อาหาร ให้การเลี้ยงดูและดูแล โดยไม่คิดค่าใช้จ่ายใด ๆ จากหญิงชราไร้ที่พึ่ง หรือญาติของหญิงชราไร้ที่พึ่ง การดูแลด้านสุขภาพของหญิงชรา โดยนำส่งโรงพยาบาล ภายใต้โครงการประกันสุขภาพถ้วนหน้าของภาครัฐ สนับสนุนให้หญิงชราปฏิบัติสัมพันธ์ สร้างความผูกพันกับเพื่อนหญิงชรา ทั้งเจ้าหน้าที่ ชุมชน และยังมีการดำเนินงานเพื่อส่งเสริมให้หญิงชราสามารถสูงวัยอย่างมีคุณภาพ และมีคุณภาพชีวิตที่ดีตามสมควรแก่อัตภาพ ดังต่อไปนี้

²⁹ <http://thinkofliving.com/2016/01/07/ตลาดที่อยู่อาศัยกับผู้/>

- 1) ร่วมทำกิจกรรมกับชมรมผู้สูงอายุ
- 2) จัดงานเพื่อเป็นประโยชน์แก่ผู้สูงอายุ เช่น งานรู้ทันป้องกันสมองเสื่อม งานสูงวัยอย่างมีคุณภาพ
- 3) จัดสัมมนาเพื่อถ่ายทอดความรู้เกี่ยวกับการดูแลผู้สูงวัยให้แก่บุคลากรทางการแพทย์ การพยาบาล และการดูแล



วิสัยทัศน์: มุ่งมั่นที่จะเป็นบ้านที่ดีเลิศสำหรับการอยู่อาศัย สำหรับการทำงาน สำหรับการเพิ่มพูนความรู้

พันธกิจ: จะมีส่วนร่วมในการพัฒนาคุณภาพชีวิตของผู้สูงวัย

คุณสมบัติของผู้สมัคร

- เพศหญิง ไร้ที่พึ่ง
- มีอายุตั้งแต่ 60 ปีขึ้นไป มีบัตรประจำตัวประชาชน
- ไม่มีประวัติกระทำความผิดคดีอาญา
- ภูมิลำเนาปัจจุบันอยู่ในพื้นที่จังหวัดนครนายก กรุงเทพฯ นนทบุรี พระนครศรีอยุธยา ปทุมธานี สมุทรปราการ ฉะเชิงเทรา สระบุรี หรือ ปราชินบุรี
- เป็นความต้องการของผู้สมัครเองที่จะเข้ามาอยู่ในบ้านสุทธาวาส เฉลิมพระเกียรติฯ
- มีอุปนิสัยที่สอดคล้อง และยินดีที่จะปฏิบัติตามแนวทางของบ้านสุทธาวาส เฉลิมพระเกียรติฯ
- ไม่เป็นโรคจิต ไม่เป็นโรคติดต่ร้ายแรง ไม่เป็นผู้ป่วยหนักในระยะสุดท้ายของชีวิต

นอกจากนี้สำหรับบุคคลทั่วไปยังสามารถเข้ามาจัดกิจกรรม ได้แก่ เลี้ยงอาหารหญิงชรา หรือให้การสนับสนุนแก่บ้านสุทธาวาส เฉลิมพระเกียรติฯ เช่น บริจาคทรัพย์ หรือบริจาคเครื่องอุปโภคบริโภค ส่วนผู้ที่ต้องการเป็นจิตอาสาสามารถร่วมทำกิจกรรมทั้งในและนอกบ้านสุทธาวาส เฉลิมพระเกียรติฯ โดยการถ่ายทอดความรู้และประสบการณ์ ให้กับผู้สูงวัยและเจ้าหน้าที่ หรือช่วยงานประชาสัมพันธ์ผ่านโซเชียล มีเดีย

2.2.13 มาบประชัน การ์เด้น รีสอร์ท³⁰

เป็นรีสอร์ทเพื่อการฟื้นฟูสุขภาพผู้สูงอายุ ตั้งอยู่ที่เมืองพัทยา จังหวัดชลบุรี ให้บริการและดูแลผู้ป่วยอัลไซเมอร์ ผู้ป่วยพาร์กินสัน โดยบริษัท แอบโซลูท ลิฟวิ่ง (ไทยแลนด์) จำกัด เป็นผู้ก่อตั้ง ดำเนินการ มีสภาพแวดล้อม ที่พัก ที่สะดวกสบาย และปลอดภัย ได้มาตรฐานระดับสากล ในการพัฒนาการจัดการและการบริการ จากกรมการท่องเที่ยว กระทรวงการท่องเที่ยวและกีฬา มาตรฐานครัวผลิตอาหารสำหรับศูนย์อาหาร GMP in Mass Catering for Canteen จากสถาบันอาหาร กระทรวงอุตสาหกรรม



สำหรับการดูแลผู้สูงอายุ พนักงานต้องผ่านการฝึกอบรมในหลักสูตรการดูแลผู้ป่วยอัลไซเมอร์ และพาร์กินสันโดยเฉพาะ โดยพัฒนาหลักสูตรเพื่อให้เรียนรู้วิธีการดูแลผู้ป่วยอัลไซเมอร์ ฝึกปฏิบัติและเรียนรู้วิธีการใช้อุปกรณ์เสริมอย่างเชี่ยวชาญเพื่อช่วยเหลือและดูแลผู้สูงอายุ ติดตั้งกล้องวงจรปิดคอยตรวจสอบความเรียบร้อยตลอด 24 ชั่วโมง และติดตั้งระบบสัญญาณเรียกฉุกเฉินภายในบริเวณห้องพัก ที่ต่อตรงไปยังพนักงานที่คอยปฏิบัติหน้าที่ นอกจากนี้ยังได้ติดตั้งสิ่งอำนวยความสะดวกที่ช่วยป้องกันอุบัติเหตุให้กับลูกค้าในช่วงเวลาที่พำนักอยู่ในรีสอร์ท อาทิ ราวจับกันลื่นในห้องน้ำ ติดตั้งพื้นกันลื่นภายในห้องน้ำ ปรับพื้นทางเดินบริเวณโดยรอบให้เดินสะดวก ประสานงานกับหน่วยกู้ภัยฉุกเฉิน ได้แก่ อัครศิษย์ สถานีตำรวจ และโรงพยาบาลเพื่อให้ความช่วยเหลือเร่งด่วนภายในไม่กี่นาทีหากมีเหตุการณ์ฉุกเฉิน

³⁰ http://www.absolutelivingthailand.com/conditions_th.php



ประเภทห้อง มีแบบบ้าน 2 ห้องนอน และ 3 ห้องนอน ห้องพักแต่ละห้องมีระเบียงส่วนตัว เฟอร์นิเจอร์ที่จำเป็น เครื่องอำนวยความสะดวก เช่น เตียงนอน เครื่องปรับอากาศ เครื่องทำน้ำอุ่น โทรทัศน์ ตู้เสื้อผ้า สัญญาณอินเทอร์เน็ต

1) กิจกรรมภายใน

- 1.1) มุมห้องสมุด
- 1.2) ชมภาพยนตร์
- 1.3) คาราโอเกะ
- 1.4) งานศิลปะหัตถกรรม งานฝีมือ
- 1.5) เรียนรู้วิธีทำอาหารไทย

2) กิจกรรมภายนอก

- 2.1) ออกกำลังกายตอนเช้า เดินแอโรบิค เดินออกกำลัง
- 2.2) ออกกำลังกายในน้ำ
- 2.3) กิจกรรมท่องเที่ยว ตามแพ็คเกจทัวร์

3) การบริหารผู้สูงอายุ

- 3.1) จัดเตรียมอาหาร 3 มื้อต่อวัน และอาหารว่าง
- 3.2) ให้ความช่วยเหลือในการดำรงชีวิตประจำวันทั่วไป เช่น อาบน้ำ แต่งตัว
- 3.3) วางแผนและกำหนดวิธีดูแลให้เหมาะสมกับแต่ละบุคคล
- 3.4) ทำความสะอาดห้องพัก และเสื้อผ้า
- 3.5) บริการซักรีด
- 3.6) จัดตารางการเดินทางตามกำหนดนัดหมายของแพทย์หรือกิจกรรมอื่น ๆ
- 3.7) โปรแกรมกิจกรรมประจำวัน
- 3.8) มีพนักงานที่ผ่านการอบรมคอยให้การดูแลและเฝ้าสังเกตการณ์ตลอด 24 ชั่วโมง
- 3.9) บริหารจัดการด้านโสตบำบัด และจัดเตรียมยาตามคำสั่งแพทย์

4) การให้การดูแลหลังการเข้ารับการรักษาในโรงพยาบาล

- 4.1) บริการจัดเตรียมอาหารเช้า กลางวัน เย็น และอาหารว่าง
- 4.2) บริการจัดเตรียมยาเพื่อบริโภคตามคำสั่งแพทย์
- 4.3) บริการจัดหาผู้บริบาลประจำตัว
- 4.4) มีพนักงานที่ผ่านการอบรมพร้อมให้การดูแลและเฝ้าสังเกตอาการตลอด 24 ชั่วโมง
- 4.5) บริการทำความสะอาดและดูแลเรื่องซักรีดเสื้อผ้า
- 4.6) การจัดกิจกรรมและโปรแกรมเพื่อสุขภาพในแต่ละวัน

5) บริการเสริมอื่น ๆ

- 5.1) บริการรถรับ-ส่ง 1 เที่ยว จากสนามบินสุวรรณภูมิมายังรีสอร์ท
- 5.2) บริการรถรับ-ส่ง ฟรี สัปดาห์ละ 2 ครั้ง จากรีสอร์ท ไปยังตัวเมืองพัทยา
- 5.3) ที่ปรึกษาด้านวิชาชีพพนักงานของเราจะให้บริการข้อมูลรายละเอียดในการขอต่อวีซ่าชนิดต่าง ๆ ระหว่างคุณพำนักอยู่ในประเทศไทย

2.2.14 บ้านเถาจือ โฮม (TAOZi Home)³¹

บ้านเถาจือ โฮมของนั้นตั้งอยู่ในหมู่บ้านเมืองเอก โครงการ 4 หลังมหาวิทยาลัยรังสิต เลขที่ 71/364 ต.หลักหก อ.เมืองปทุมธานี จ.ปทุมธานี เป็นบ้านพักเพื่อช่วยดูแลผู้สูงอายุตลอด 24 ชั่วโมง จากทีมงานโดยพยาบาลวิชาชีพ มีใบรับรองอย่างถูกต้องตามกฎหมาย

อัตราค่าบริการ ภายในบ้านเถาจือ โฮมแบ่งเป็น 3 หลัง ประกอบด้วย

1) บ้านพุทธชาด เป็นบ้านปูนชั้นเดียว ภายในบ้านมีห้องโถงสำหรับนั่งเล่น พุดคุย หรือรับชมทีวี พื้นที่หน้าบ้านมีชุดเก้าอี้ ห้องน้ำมีจำนวน 2 ห้อง และห้องพักภายในบ้านพุทธชาดจะมี ห้องพักรวมขนาด 4 เตียง จำนวน 1 ห้อง ห้องพักผ่อน จำนวน 1 ห้อง และห้องพักเดี่ยว จำนวน 2 ห้อง ภายในบ้านมีห้องโถง สำหรับนั่งเล่น และ ดูทีวี รวมถึงห้องน้ำจำนวน 2 ห้อง

³¹ <http://www.taozi-home.co.th/>





2) บ้านพุดน้ำบุศย์ เป็นบ้านชั้นเดียว ภายในประกอบด้วย ออฟฟิศกลางของเจ้าหน้าที่ บ้านเก้าอี้โสม ห้องพยาบาลเบื้องต้น ห้องพักผ่อน จำนวน 3 ห้อง ภายในบ้านมีห้องโถง สำหรับนั่งเล่น และ ดูทีวี รวมถึงห้องน้ำจำนวน 2 ห้อง



3) บ้านพุทธรักษา หลังบ้านอยู่ติดกับสนามกอล์ฟของหมู่บ้านเมืองเอก ในส่วนบริเวณ บ้านมีสระว่ายน้ำ สนามหญ้า และชุดเก้าอี้ มีพื้นที่ระหว่างบ้านทั้ง 3 หลัง ให้ผู้สูงอายุได้เดินออกกำลังกาย หรือทำกิจกรรมสันทนาการต่าง ๆ ที่จัดให้ผู้สูงอายุได้เข้าร่วม ห้องพักสำหรับผู้สูงอายุที่ช่วยเหลือตนเองได้ มี 3 ห้อง ได้แก่ ห้องพักรวม มี 6 เตียง จำนวน 1 ห้อง ห้องพักคู่ 2 เตียง 1 ห้อง ห้องพักเดี่ยว จำนวน 1 ห้อง



1.1) อัตราค่าบริการ รายเดือน

1.1.1) สำหรับผู้สูงอายุที่ช่วยเหลือตนเองได้

ห้องพักรวม	ราคา 20,000 บาท/ เดือน
ห้องพักคู่	ราคา 23,000 บาท/ เดือน
ห้องพักเดี่ยว	ราคา 25,000 บาท/ เดือน

1.1.2) สำหรับผู้ป่วยพักฟื้นหรือผู้ป่วยติดเตียง

ห้องพักฟื้นรวม	3 เตียง, 5 เตียง เริ่มต้น ราคา 30,000บาท/ เดือน
ห้องพักฟื้นพิเศษ	1 เตียง เริ่มต้น ราคา 35,000บาท/ เดือน

ค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมจากนี้จะพิจารณาตามอาการของผู้เข้าพัก

หมายเหตุ เข้าอยู่ มัดจำ 1 เดือน ล่วงหน้า 1 เดือน เดือนสุดท้ายรับมัดจำคืน

1.2) อัตราค่าบริการแบบแพ็คเกจชั่วคราว

1.2.1) แพ็คเกจเข้าพัก 7 วัน	ราคา 6,000 บาท
1.2.2) แพ็คเกจเข้าพัก 15 วัน	ราคา 12,500 บาท
1.2.3) แพ็คเกจเข้าพัก 30 วัน	ราคา 25,000 บาท

หมายเหตุ แพ็คเกจหมดอายุภายใน 1 ปี

1.3) อัตราค่าบริการรายวัน

1.3.1) ห้องพักฟื้นรวม ผู้สูงอายุที่ช่วยเหลือตนเองได้ ราคา 1,000-1,200 บาท/ วัน

1.3.2) ผู้ป่วยพักฟื้น ราคา 1,200-1,500 บาท/ วัน

หมายเหตุ เข้าอยู่ มัดจำ 1,000 บาท รับเงินคืนวันกลับ

1.4) อัตราค่าบริการและอุปกรณ์หากต้องการ

- 1.4.1) ที่นอนลมแบบลอน ให้เช่า 1,000 บาท/ เดือน (สำหรับผู้มีแผลกดทับ)
- 1.4.2) เครื่องดูดเสมหะ ให้เช่า 1,000 บาท/ เดือน
- 1.4.3) เครื่องช่วยหายใจ ให้เช่า 1,200 บาท/ เดือน
- 1.4.4) ถังออกซิเจน ให้เช่า 700 บาท/ เดือน (ไม่รวมออกซิเจนในถัง)
- 1.4.5) บริการรับส่งโรงพยาบาล 500 บาท/ ครั้ง
- 1.4.6) บริการพนักงานดูแลระหว่างทาง 300 บาท/ คน/ ครั้ง

อัตราค่าเครื่องมือเวชภัณฑ์ต่าง ๆ หากต้องการ เช่น สายสวนปัสสาวะ สายให้อาหาร ชุดทำแผลติดเชื้อ แผ่นรองซับ ผ้าอ้อมผู้ใหญ่ จะพิจารณาในการใช้งานตามจริง หรือลูกค้าสามารถเตรียมเครื่องมือเวชภัณฑ์ต่าง ๆ ที่จำเป็นต้องใช้มาเองโดยจะไม่มีค่าบริการค่าใช้จ่ายเพิ่มเติม

1.5) บริการที่จะได้รับ

- 1.5.1) อาหารหลัก 3 มื้อ อาหารว่าง 2 มื้อ
- 1.5.2) บริการทำความสะอาดพื้นที่ส่วนตัว
- 1.5.3) ซักรีดซักล้างเครื่องใช้ส่วนตัว
- 1.5.4) กิจกรรมระหว่างวันกับเจ้าหน้าที่ *หากต้องการ
- 1.5.5) ความปลอดภัยภายในบ้านพัก
- 1.5.6) บริการรับส่ง เฉพาะโรงพยาบาลเปาโล เมโมเรียล รังสิต ฟรี 1 ครั้ง/เดือน
- 1.5.7) ชุดประจำบ้านสำหรับลูกค้า *หากต้องการ

1.6) เอกสารที่ต้องใช้ในวันเข้าพัก

- 1.6.1) สำเนาบัตรประชาชนและสำเนาทะเบียนบ้านผู้เข้าพัก/ผู้สูงอายุ
- 1.6.2) ประวัติการรักษา (กรณีที่อยู่ที่บ้าน)
- 1.6.3) ใบสรุปอาการ (กรณีที่อยู่โรงพยาบาล)
- 1.6.4) กรอกข้อมูลในใบสมัครอย่างละเอียดเพื่อความสะดวกในการดูแลและบริการอย่างถูกต้องตามอาการ

1.7) สำหรับญาติผู้เข้าพัก

- 1.7.1) สำเนาบัตรประชาชนและสำเนาทะเบียนบ้านญาติผู้รับผิดชอบหลัก
- 1.7.2) กรอกข้อมูลในใบสมัครอย่างละเอียดเพื่อความสะดวกในการดูแลบริบาลและการส่งตัวผู้ป่วยเข้ารับการรักษาในโรงพยาบาลกรณีฉุกเฉิน

มีกิจกรรมต่าง ๆ แล้วแต่ความชอบของแต่ละท่าน อาทิ การปลูกต้นไม้ เดินชมสวน นั่งเสวนากัน สามารถทำกิจกรรมร่วมกับครอบครัวได้ ได้แก่ ปิกนิก มีสระว่ายน้ำสำหรับผู้มาเยี่ยมชม

2.3 รูปแบบการให้บริการด้านที่พักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุต่างประเทศ

2.3.1 สาธารณรัฐจีน (ไต้หวัน)³²

ประเทศไต้หวันเป็นอีกหนึ่งประเทศที่กำลังก้าวเข้าสู่ความเป็นสังคมสูงวัย ด้วยจำนวนประชากรผู้สูงอายุที่กำลังเพิ่มสูงขึ้นและกำลังจะมีจำนวนประชากรผู้สูงอายุมากกว่าร้อยละ 14 ของจำนวนประชากรทั้งประเทศ การเข้าสู่ความเป็นสังคมสูงวัยของไต้หวันนั้นได้นำมาซึ่งการเปลี่ยนแปลงเชิงโครงสร้างประชากร การเข้ามามีอิทธิพลต่อสถานะทางเศรษฐกิจสังคม ได้แก่ เรื่องยารักษาโรค และระบบสวัสดิการทางสังคม โดยแนวคิดการรับมือกับสังคมสูงวัยของไต้หวันก็เป็นหนึ่งในหลาย ๆ ประเทศทั่วโลกที่รับเอาแนวทางการจัดการมาจากองค์การอนามัยโลก (WHO) ที่มีแนวความคิดหลักต้นนโยบายที่ช่วยส่งเสริมให้ผู้สูงอายุมีสุขภาพแข็งแรงให้ยาวนานที่สุด สามารถช่วยเหลือตนเองและอยู่ในบ้านของตนเองโดยไม่ต้องเข้ารักษาตัวในโรงพยาบาล หรือสถานรับเลี้ยงคนชรา โดยแนวทางการจัดการให้ผู้สูงอายุสามารถช่วยเหลือตนเองได้ในบ้านของตนเองนั้นสามารถทำได้โดยการจัดเตรียมสภาวะแวดล้อมของที่อยู่อาศัยให้มีสิ่งอำนวยความสะดวกที่จำเป็นและมีความเหมาะสมต่อการใช้ชีวิตของผู้สูงอายุ

จากการผลักดันเรื่องการปรับสภาพแวดล้อมของที่อยู่อาศัยให้เหมาะสมต่อการดำเนินชีวิตทำให้เกิดการลงทุนในกลุ่มอุตสาหกรรมใหม่ขึ้นในไต้หวัน ทั้งในส่วนของภาครัฐและเอกชนที่เริ่มทำการเตรียมพื้นที่และการจัดทำบ้านสำหรับผู้สูงอายุโดยธุรกิจนี้เริ่มต้นตัวตั้งแต่ปี ค.ศ. 1990 โดยรัฐได้มีการพัฒนาโครงการพัฒนาชุมชนผู้สูงอายุตั้งแต่ปี ค.ศ. 2004 แต่ทุกโครงการที่จัดทำขึ้นกลับไม่ประสบผลสำเร็จ ในภาคเอกชนเองที่ส่วนมากพัฒนาโครงการในเขตไทเปซึ่งเป็นเมืองที่มีจำนวนผู้สูงอายุอยู่ในปริมาณที่หนาแน่น ยังประสบความสำเร็จในการขายที่พักอาศัยไม่ถึงร้อยละ 70 จึงเกิดข้อสงสัยขึ้นว่าเพราะเหตุใดปริมาณของความต้องการซื้อถึงไม่เพียงพอต่อปริมาณความต้องการขายของตลาดทั้ง ๆ ที่จำนวนผู้สูงอายุที่ถือเป็นกลุ่มลูกค้าสำคัญมีจำนวนเพิ่มมากขึ้น

ในปี ค.ศ. 2010 อัตราการเกิดของประชากรไต้หวันลดลงต่ำสุดในรอบ 10 ปี ถึงร้อยละ 1.8 ซึ่งอัตราการเกิดนี้ถือได้ว่าต่ำที่สุดในโลก (จากการสำรวจโดย CEPD) อัตราการเกิดลดลงถึงร้อยละ 0.82 โดยมีสัดส่วนประชากรวัยแรงงานต่อประชากรผู้สูงอายุเป็น 3 ต่อ 1 ซึ่งหมายความว่าตอนนี้ประชากรวัยแรงงานของไต้หวัน 3 คน จะต้องรับภาระดูแลผู้สูงอายุ 1 คนโดยเฉลี่ย ถือเป็นภาระที่หนักหน่วงกับการเพิ่มขึ้นของประชากรผู้สูงอายุและอัตราการเกิดที่ลดลง ส่งผลกระทบอย่างมากต่อสภาพสังคม เศรษฐกิจ ครอบครัว และวัฒนธรรม ซึ่งจากความเปลี่ยนแปลงทั้งหมดนี้ได้นำไปสู่การเปลี่ยนแปลงโครงสร้างของครอบครัว

ไต้หวันเคยเป็นประเทศเกษตรกรรมที่ทำการเพาะปลูกเป็นหลัก ครอบครัวมีลักษณะของการอยู่รวมกันแบบสามชั่วอายุคน คือ มีปู่ย่าหรือตายาย พ่อแม่ และลูกหลาน แต่โครงสร้างแบบนี้ได้ถูกเปลี่ยนแปลงไปจากการเข้ามาของสังคมอุตสาหกรรมในช่วงปี ค.ศ. 1960 จากความเป็นสังคมอุตสาหกรรมและความเป็นเมือง กลุ่มประชากรวัยหนุ่มสาวเริ่มย้ายเข้าสู่เมืองเพื่อมุ่งหวังที่จะมีคุณภาพ

³² <http://ir.lib.ncku.edu.tw/retrieve/124391/Ageing+in+Place->

[+Successful+Housing+Community+for+Elderly+in+Taiwan-+A+Case+Study+of+Taipei+City.pdf](http://ir.lib.ncku.edu.tw/retrieve/124391/Successful+Housing+Community+for+Elderly+in+Taiwan-+A+Case+Study+of+Taipei+City.pdf)



ชีวิตที่ดีกว่าเดิม ทำให้รูปแบบวิถีชีวิตแบบดั้งเดิมเปลี่ยนไปกลายเป็นกลุ่มคนหนุ่มสาวชอบที่จะอยู่ในเมือง แต่กลุ่มผู้สูงอายุกลับชอบที่จะใช้ชีวิตอยู่ในเขตชนบท หรือบางคนก็อาศัยอยู่กับครอบครัวของลูก

แม้ว่าผู้สูงอายุจะอยากใช้ชีวิตอยู่กับลูกของพวกเขาจากค่านิยมเดิมที่เลี้ยงลูกเพื่อหวังว่าในอนาคตบุตรหลานของพวกเขาจะหันกลับมาดูแลพวกเขายามแก่เฒ่า แต่ความคิดนี้ก็ถูกเลื่อนหายไปจากสังคม เพราะการเข้ามาของสังคมเมือง จากรูปแบบของเศรษฐกิจ และวัฒนธรรมในยุคโลกาภิวัตน์ที่ผู้หญิงสามารถทำงานนอกบ้านเพื่อหารายได้ด้วยตนเอง ยิ่งทำให้ครอบครัวไม่สามารถดูแลผู้สูงอายุได้ จึงเป็นสาเหตุให้ผู้สูงอายุต้องใช้ชีวิตอย่างโดดเดี่ยว จะเห็นได้จากตารางการเปลี่ยนแปลงของครัวเรือนที่เปรียบเทียบรูปแบบของครอบครัวในได้หวันระหว่างปี ค.ศ. 1998 กับ ปี ค.ศ. 2008 ดังนี้

ตารางที่ 2-1 การเปลี่ยนแปลงของครัวเรือนของไต้หวัน

รูปแบบของครอบครัว	ปี ค.ศ.1988	ปี ค.ศ. 2008	อัตราการเพิ่มขึ้นและลดลง (ร้อยละ)
อยู่รวมกันทั้งครอบครัว	4,735.2	7,544.6	59.3
อยู่คนเดียว	283.3	812.0	186.6
อยู่ 2 คน	362.3	1,165.1	221.6
มีพ่อหรือแม่คนเดียวกับครอบครัว	273.2	723.7	164.9
ผู้สูงอายุกับครอบครัวหลานที่ยังไม่แต่งงาน	39.5	86.9	120.0
ครอบครัวเดี่ยว	2,799.7	3,226.9	15.3
ครอบครัวที่อยู่รวมกัน 3 รุ่น	790.4	1,113.5	40.9
จำนวนประชากร (ล้านคน)	19.9	22.9	15.3
จำนวนเฉลี่ยของผู้อยู่อาศัย (คน/หนึ่งครัวเรือน)	4.3	3.4	-0.9

จากความเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นกับรูปแบบครอบครัวในสังคมไต้หวันทำให้การพัฒนาที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุเริ่มกลายเป็นเรื่องหลักในการพัฒนาชุมชนที่พักอาศัยของผู้สูงอายุในอนาคตข้างหน้าเพื่อรองรับผู้สูงอายุกลุ่ม Baby Boom ที่เกิดในช่วงปี ค.ศ. 1946-1965

ตารางที่ 2-2 ความสนใจในการย้ายไปในที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ เช่น สถานดูแลผู้สูงอายุ, อาคารผู้สูงอายุ, บ้านของผู้สูงอายุหรือการมีพยาบาลที่บ้านผู้สูงอายุ หรือบ้านพักผู้สูงอายุในรูปแบบอื่น ๆ

ปี ค.ศ. 2009		เต็มใจ (ร้อยละ)	ไม่เต็มใจ (ร้อยละ)	ไม่ตอบ/ปฏิเสธ (ร้อยละ)
ทั้งหมด		33.38	54.00	12.16
อายุ	55-59	37.18	52.29	10.53

ปี ค.ศ. 2009		เต็มใจ (ร้อยละ)	ไม่เต็มใจ (ร้อยละ)	ไม่ตอบ/ปฏิเสธ (ร้อยละ)
	60-64	28.02	56.98	14.99
เขตเมือง	เขตตำบล	38.44	49.00	12.56
	เมือง	33.93	53.54	12.53
	ตัวเมือง	31.74	56.98	11.28
	ตัวเมืองเล็ก ๆ	27.97	60.44	11.60
ระดับ การศึกษา	ไม่รู้หนังสือ	21.78	62.57	15.65
	เรียนด้วยตนเอง	23.16	63.50	13.34
	ประถมศึกษา	28.93	55.32	15.75
	มัธยมศึกษา	40.79	49.18	10.03
	วิทยาลัยเฉพาะทาง	41.67	47.40	10.94
	มหาวิทยาลัย	42.35	46.68	10.97

จากตารางข้อมูลในปี ค.ศ. 2009 ผู้สูงอายุส่วนใหญ่ไม่มีความเต็มใจที่จะย้ายไปอยู่ในที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ แต่ถ้าเทียบตามกลุ่มช่วงวัยจะเห็นว่ากลุ่มผู้สูงอายุที่อายุ 55-64 ปีมีการยอมรับต่อการใช้ชีวิตยามชราในสถานดูแลผู้สูงอายุ อาคารผู้สูงอายุ บ้านของผู้สูงอายุหรือการมีพยาบาลที่บ้านผู้สูงอายุ หรือบ้านพักผู้สูงอายุในรูปแบบอื่น ๆ มากกว่าผู้สูงอายุในช่วงอายุอื่น ๆ และยังพบอีกว่าผู้สูงอายุที่อายุ 60-64 ปี มีความคิดว่าการได้อยู่กับลูกหลานในยามแก่อย่างมีความสุข เป็นอุดมคติที่ยึดถือกันมาจากบรรทัดฐานทางสังคมแบบเดิม ซึ่งในความเป็นจริงการอยู่ร่วมกันแบบเดิมนั้นกลับสร้างความขัดแย้งระหว่างคนต่างรุ่น ดังนั้นยิ่งคนที่มีการศึกษาที่สูง และมีเขตอาศัยอยู่ในพื้นที่เมือง ผู้สูงอายุจะยิ่งอยากอยู่คนเดียวมากกว่าอยู่ร่วมกับลูกหลาน

รูปแบบที่พักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุของไต้หวันจะสามารถแบ่งได้เป็น 4 ประเภทตามรูปแบบการให้บริการ

แบบแรกคือการทำสัญญาทั่วไปซึ่งรูปแบบนี้มักจะมีการให้บริการอย่างดี มีที่พักที่ได้มาตรฐานสูงสำหรับผู้สูงอายุ

แบบที่สองจะเป็นบ้านพักคนชราที่แยกออกเป็นสองชนิดอีกคือ บ้านพักคนชราของรัฐ กับ บ้านพักคนชราของเอกชน

และแบบสุดท้ายจะเป็นการดูแลระยะยาวสำหรับผู้สูงอายุที่มีอาการเจ็บป่วยเรื้อรังที่ต้องพักฟื้นบนเตียง

นอกจากนี้ยังมีกลุ่มประกันสังคม กลุ่มบริการทางการแพทย์ก็เริ่มให้ความสนใจและมีโครงการลงทุนในตลาดที่อยู่อาศัยของผู้สูงอายุ

งานวิจัยเรื่อง Ageing in Place: Successful Housing Community for Elderly in Taiwan - A Case Study of Taipei City ได้ทำการเปรียบเทียบและวิเคราะห์เกี่ยวกับการจัดบริการที่พักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุ 4 หน่วยงาน ได้แก่ 1) Ruen-Fu New Life 2) ShuangLian Elderly House 3) Chang Gung Health And Culture Village และ 4) KangNing Healthcare Home โดยมีติที่นำมาเปรียบเทียบกัน ได้แก่ การบริหารจัดการองค์กร การวางแผนทางการเงิน การออกแบบอาคารและบริการสาธารณะ โดยรายละเอียดของแต่ละแห่งมีดังนี้

1) Ruen-Fu New Life³³

ดำเนินการโดย Runtai Group ที่ก่อตั้งบริษัทขึ้นในปี 1991 และสามารถเปิดให้บริการที่อยู่อาศัยได้ในปี ค.ศ. 1996 โดยออกแบบธุรกิจที่มุ่งเน้นการให้บริการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุโดยมีการนำเทคโนโลยีขั้นสูงเข้ามาช่วยพัฒนาด้วย และเป็นที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุระดับ 5 ดาวแห่งแรกในไต้หวัน โดยมีที่ตั้งอยู่ในเขต fresh water อยู่ใกล้ ๆ กับ Tamkang University มุ่งเน้นการให้บริการที่สร้างความสะดวกสบาย สร้างความพึงพอใจ และคอยจัดสรรพื้นที่และการให้บริการตามสิ่งที่ผู้สูงอายุต้องการ ทุกการออกแบบจะคำนึงถึงความปลอดภัยและการออกแบบเพื่อผู้สูงอายุเป็นหลัก และในทุก ๆ ห้องพักจะมีระบบเทคโนโลยีที่ทันสมัย เช่น ระบบเซนเซอร์ที่ประตู ระบบเซนเซอร์ตรวจจับและแจ้งเตือน ปุ่มเรียกฉุกเฉิน ไฟฉุกเฉิน และการบุนนนวนป้องกันที่เฟอร์นิเจอร์และของตกแต่งห้องต่าง ๆ นอกจากนี้ในเรื่องของการให้บริการด้านอาหารยังมีการจัดอาหารโดยคำนึงถึงหลักโภชนาการและการมีสารอาหารที่ครบถ้วนในทุกมื้ออาหาร มีหลักการดำเนินงานที่ว่า “การจัดเตรียมสภาพแวดล้อมที่อยู่อาศัยที่มีคุณภาพที่สุด สร้างความสะดวกสบายมากที่สุดสำหรับผู้สูงอายุ”

ในเรื่องการบริการ มีพนักงานที่ให้การดูแลเป็นผู้เชี่ยวชาญ รองรับการดูแลสุขภาพทั้งทางกายภาพและทางจิตใจ สิ่งอำนวยความสะดวกนอกจากนี้ก็เป็นบริการหนังสือพิมพ์ บริการซักรีดเสื้อผ้า บริการเรียกรถแท็กซี่หรือเช่ารถบัสให้ บริการส่งเอกสาร และอื่น ๆ อีกมากมายที่คอยให้บริการเพื่อความสะดวกสบายสูงสุดแก่ผู้สูงอายุ กิจกรรมที่มีภายในโครงการก็จะมีชมรมคริสต์ โอเปร่า สวดมนต์ ร้องเพลงคาราโอเกะ คัดอักษร และยังมีกิจกรรมตามเทศกาล การไปช้อปปิ้ง การไปเที่ยวนอกสถานที่

โครงการ Ruen-Fu New Life มีข้อกำหนดการให้บริการ โดยจะให้บริการผู้สูงอายุที่มีอายุตั้งแต่ 50 ปีขึ้นไป ไม่เป็นโรคติดต่อ สามารถทำกิจกรรมได้ด้วยตนเองและสามารถดูแลตนเองในการดำเนินชีวิตประจำวันได้ โดยมีค่าใช้จ่ายเรื่องค่าเช่าห้องเป็นเวลา 10 ปีตามสัญญา ตามขนาดและรูปแบบของที่พักโดยที่พักรักษาขนาด 15 ผิง (1 ผิง เท่ากับ 3.3 เมตร) มีค่าเช่าที่ 6.5-6.9 ล้านหยวน ห้องพักรักษาขนาด 24 ผิง ราคา 13.5 ล้านหยวน ห้องพักรักษาขนาด 30 ผิง ราคา 13-13.8 ล้านหยวน นอกจากค่าห้องพักจะมีค่าใช้จ่ายรายเดือนโดยมีค่าธรรมเนียมเดือนละ 14,250 หยวนต่อคน ค่าอาหารโดยประมาณ 6,900 หยวน ค่าสิ่งอำนวยความสะดวก 2,000 หยวน

2) ShuangLian Elderly House³⁴

เป็นโครงการนี้ได้รับเกรด A มา 6 ปีซ้อน ดำเนินการโดยมูลนิธิโปรเตสแตนต์แห่งหนึ่ง ตั้งอยู่ในทางด้านเหนือของกรุงไทเปออกไป 30 กิโลเมตร ใช้เวลาเดินทางประมาณ 1 ชั่วโมง มีบริการไปดูแลถึงบ้าน มีบริการอาบน้ำให้ผู้สูงวัยนอกสถานที่และดูแลในสถานที่นี้ โครงการมีพนักงาน 200 คน เป็นพยาบาล 20 คน ซึ่งถือว่าสูงกว่ามาตรฐานเพราะสำหรับการดูแลผู้สูงอายุ 1,200 คนต้องมีพนักงาน 150 คนเท่านั้น มีเตียง ผู้สูงอายุ 432 เตียงภายในโครงการ ยังมีการให้คำปรึกษาผ่านอินเทอร์เน็ต มีกิจกรรมหลายอย่างเช่น การศึกษาระดับปริญญาตรี โท เอก จำลอง มีการพัฒนาแอปพลิเคชันสำหรับผู้สูงวัยร่วมกับสถาบันอุดมศึกษาประมาณ 30 แห่งฝึกอบรมนักวิชาชีพที่เกี่ยวข้องจัดการดูแลผู้สูงวัย เป้าหมายสำคัญ คือ ต้องไม่ทำให้ผู้สูงวัยต้องรอ ‘สามไม่’ คือไม่เซ่ รอกิน รอนอน และรอตาย ต้องให้ผู้สูงวัยยิ้มแย้มแจ่มใส ที่สำคัญต้องพัฒนาให้มีสังคมคุณภาพในการพบปะสังสรรค์ (interaction) กันเองระหว่างผู้สูงวัย

โครงการนี้มีค่าใช้จ่าย 28,000 บาท/คน รวมทุกอย่างทั้งค่าอาหาร ซักผ้า กิจกรรม สำหรับผู้ที่ช่วยตนเองได้บางส่วน เสียค่าใช้จ่ายเดือนละ 34,000-41,000 บาท แต่ถ้าช่วยตัวเองไม่ได้เลย จะเสียเงิน

³³ http://www.ruenfu.com.tw/introduction/introduction_a_1.php

³⁴ <http://www.bangkokbiznews.com/blog/detail/641229>



56,000 บาท/เดือน ผู้สูงอายุที่เดินทางไปเข้าเย็นกลับ จะเสียค่าใช้จ่ายวันละ 500 บาท หรือเดือนละ 15,000 บาท ผู้เข้าชมต้องมีเงินมัดจำ 150,000-200,000 อายุ 60 ขึ้นไป ไม่มีโรคติดต่อ ชาวต่างชาติก็สามารถใช้บริการได้ ในโครงการนี้ยังมีห้องพักสำหรับญาติผู้สูงอายุด้วย โดยมีค่าใช้จ่ายวันละ 1,500 - 2,200 บาท ถ้าพักคู่คืนละ 1,100 บาทต่อคน สำหรับการดำเนินงานยังมีกำไรประมาณร้อยละ 2

โครงการนี้มีค่าก่อสร้าง 1,200 ล้านบาท สร้างบนที่ดินขนาด 23 ไร่โดยประมาณ ดำเนินการโดยภาคเอกชนทั้งหมด แนวทางการพัฒนาอาจเป็นแบบผสมผสานคือให้ผู้สูงอายุได้ดูแลเด็กเล็ก เพื่อให้ผู้สูงอายุสามารถมีคุณภาพชีวิตที่ดี เป็นการสนับสนุนการทำงานของผู้สูงอายุด้วย หรืออาจสร้างหอพักนักศึกษาอยู่ใกล้บ้านพักผู้สูงอายุเพื่อให้มีแรงงานในการบริการผู้สูงอายุ

3) Chang Gung Health And Culture Village³⁵

ตั้งอยู่ที่ถนน Changqing เมือง Taoyuan ดำเนินการโดยมุ่งให้ผู้สูงอายุสูงวัยอย่างมีความสุขในสภาพแวดล้อมที่ดี ยกระดับคุณภาพชีวิตทั้งทางร่างกาย จิตใจ และก่อให้เกิดความพึงพอใจในชีวิต ผ่านกิจกรรมต่าง ๆ และมีสภาพแวดล้อมที่เกื้อหนุน ผู้สูงอายุสามารถพึ่งพาตนเองได้ มีศูนย์บริการทางการแพทย์ มีการแนะนำและให้คำปรึกษาเรื่องสุขภาพ สภาพแวดล้อมโดยรวมมีความเป็นชนบทมีพื้นที่สีเขียวล้อมรอบด้วยบรรยากาศของหุบเขา ประสบการณ์แบบการใช้ชีวิตในฟาร์ม เป็นที่อยู่อาศัยที่สร้างขึ้นให้ใกล้ชิดกับธรรมชาติ การออกแบบที่พักเป็นลักษณะของชุมชนหมู่บ้านเล็ก ๆ ที่มีสภาพแวดล้อมและการออกแบบเพื่อผู้สูงอายุ มีร้านสะดวกซื้อ ร้านหนังสือ ธนาคาร ร้านอาหารนานาชาติ สระว่ายน้ำ บ่อสปา ห้องประชุมรวมเพื่อทำกิจกรรมเสริมสร้างความสัมพันธ์ระหว่างผู้อยู่อาศัย โดยการดำเนินงานคำนึงถึงความเป็นมนุษย์และการปฏิสัมพันธ์ของผู้คนเป็นหลักสำคัญในการดำเนินงาน

การให้บริการ เน้นด้านการดูแลสุขภาพมีโรงพยาบาลและคลินิกรองรับ มีพยาบาลเข้าเวรตลอด มีนิกายภาพบำบัด มีการตรวจสุขภาพและให้คำแนะนำในการรักษา มีสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ และการให้บริการรถฉุกเฉินที่มีเจ้าหน้าที่ผู้เชี่ยวชาญประจำหน่วย มีระบบอินเทอร์เน็ตให้บริการอย่างทั่วถึงทั้งผู้เข้าพักและผู้มาเยี่ยม ด้านความปลอดภัย มีการตรวจตราเวรยามตลอด 24 ชั่วโมง การตรวจคนเข้า-ออก การเดินทางมีรถรับส่งฟรีเป็นรอบ ๆ ตามตารางเวลา

สำหรับผู้ที่ยากเข้ามาอยู่อาศัยที่ Chang Gung Health And Culture Village จะต้องเป็นผู้ที่มีอายุ 60 ปีขึ้นไป แต่ลูกหลานคนอื่นไม่จำกัดอายุ จากนั้นจะต้องผ่านการตรวจสุขภาพจากโรงพยาบาล Chang Gung Memorial สามารถดูแลตนเองได้และไม่เป็นโรคติดต่อ ไม่เป็นโรคทางจิตเวช และไม่เป็นผู้ป่วยความจำเสื่อม และไม่เป็นผู้ที่มีความบกพร่องทางอวัยวะ และสุดท้ายจะเป็นการประเมินโดยโครงการว่าผู้ใดเหมาะสมหรือไม่เหมาะสม โดยค่าเช่ารายเดือนจะแบ่งตามรูปแบบของห้อง โดยห้องแบบที่ 1 มีหนึ่งห้องนอนหนึ่งห้องนั่งเล่น ขนาด 13 - 15.8 ผิง (1 ผิง เท่ากับ 3.3 เมตร) จะมีค่าใช้จ่าย 19,000 - 22,500 หยวนต่อเดือน ห้องแบบที่ 2 มีหนึ่งห้องนอนหนึ่งห้องนั่งเล่น ขนาด 13 - 14.39 ผิง (1 ผิง เท่ากับ 3.3 เมตร) จะมีค่าใช้จ่าย 21,000 - 23,000 หยวนต่อเดือน และห้องแบบที่ 3 มีหนึ่งห้องนอนสองห้องนั่งเล่น ขนาด 20 - 23.65 ผิง (1 ผิง เท่ากับ 3.3 เมตร) จะมีค่าใช้จ่าย 28,000 - 31,500 หยวนต่อเดือน ส่วนค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ได้แก่ ค่าอาหาร ค่าน้ำ ค่าไฟ จะถูกคำนวณจ่ายตามการใช้บริการ

³⁵ https://www1.cgmh.org.tw/cgv/plan_overview.htm



4) KangNing Healthcare Home³⁶

ดำเนินธุรกิจบ้านพักสำหรับผู้สูงอายุ มีความมุ่งมั่นด้านการดูแลรักษาสุขภาพ มีศูนย์บริการสุขภาพครบวงจรโดยมีโรงพยาบาลในเครือของตนเองนั่นคือ KangNing General Hospital (KNH) คอยดูแลมาตรฐานด้านการรักษาพยาบาล สถานที่ตั้งอยู่ใจกลางเมืองไทเป โดยการดูแลผู้สูงอายุของที่นี่จะมีจุดเด่นที่การบริการทางการแพทย์ จากแพทย์และพยาบาลที่มีความเชี่ยวชาญและมีการส่งต่อการรักษาถึงโรงพยาบาลได้อย่างสะดวกโดยการดูแลจะมุ่งเน้นการดูแลเสมือนครอบครัว สร้างความสุขและความอบอุ่นใจ และใส่ใจในการรักษาพยาบาล การจัดเตรียมมื้ออาหารที่เหมาะสมแก่ผู้สูงอายุ มีการแสดงตารางอาหารในแต่ละวัน โดยสิ่งอำนวยความสะดวกจะมีศูนย์ให้บริการพยาบาล พื้นที่นั่งคุยพบปะกัน พื้นที่สวนสีเขียว อุปกรณ์การเคลื่อนย้าย ห้องทำกิจกรรมทางศาสนา

การดำเนินงานจะมีการดูแลจากผู้เชี่ยวชาญทางการแพทย์ มีการให้บริการเสมือนโรงแรม ประกอบกับการดูแลรักษาทางการแพทย์ มีทรัพยากรเรื่องสิ่งอำนวยความสะดวกเพื่อการฟื้นฟูสมรรถภาพ เพื่อให้เกิดคุณภาพชีวิตที่ดีที่สุดสำหรับผู้สูงอายุ โดยสำหรับผู้ที่ยากเข้ามาอยู่อาศัยที่ KangNing Healthcare Home จะต้องมียาอย่างน้อย 45 ปีขึ้นไป ส่วนเรื่องการตรวจสอบสุขภาพอย่างเต็มที่ที่พักสำหรับผู้สูงอายุที่อื่นมีการกำหนดข้อห้ามไว้ที่ KangNing Healthcare Home ไม่จำกัดผู้เข้าพักอาศัยที่มีโรคประจำตัวต่าง ๆ และยังมีบริการด้านการแพทย์เพื่อการรักษาและการฟื้นฟูแก่ผู้สูงอายุ การเข้าพักที่ KangNing Healthcare Home มีค่าใช้จ่ายขึ้นอยู่กับรูปแบบของการเข้าพัก โดยแบ่งเป็นห้องแบบอยู่รวมกันสี่คนจะมีค่าใช้จ่ายเดือนละ 45,000 หยวนต่อเดือน ห้องแบบสองคนจะมีค่าใช้จ่ายเดือนละ 49,000 หยวนต่อเดือน และห้องเดี่ยวจะมีค่าใช้จ่ายเดือนละ 60,000 หยวนต่อเดือน

ตารางที่ 2-3 ตัวอย่างโครงการที่พักสำหรับผู้สูงอายุในไต้หวันเปรียบเทียบกัน 4 โครงการ

การบริหารจัดการองค์กร				
การจัดการ	Ruen-Fu New Life ³⁷	ShuangLian Elderly House ³⁸	Chang Gung Health And Culture Village ³⁹	KangNing Healthcare Home ⁴⁰
ยุทธศาสตร์การค้ำ	สร้างชื่อเสียงให้กับแบรนด์	ภาพลักษณ์ที่ดีของโบสถ์	สร้างชื่อเสียงให้กับ แบรนด์	ระบบการดูแลสุขภาพแข็งแรง
กลุ่มลูกค้า	50 ปีขึ้นไป (ยกเว้นเหลือตัวคนเดียว)	60 ปีขึ้นไป	60 ปีขึ้นไป (ยกเว้นเหลือตัวคนเดียว)	อย่างน้อย 45 ปีขึ้นไป

³⁶ <http://www.knh.org.tw/knlife/index.htm>

³⁷ กลุ่ม RuenTex ลงทุนความเป็นผู้นำในการสร้างสถานที่ดูแลผู้สูงอายุระดับ 5 ดาว

³⁸ กลุ่มโบสถ์ ShuangLian ลงทุนในการสานต่อชุมชนดูแลผู้สูงอายุหลังเกษียณ

³⁹ กลุ่ม Formosa Plastics Group's ลงทุนในการสานต่อชุมชนดูแลผู้สูงอายุหลังเกษียณ

⁴⁰ โรงพยาบาล KangNing ลงทุนกับแนวคิดโรงพยาบาลในรูปแบบของโรงแรม



การบริหารจัดการองค์กร				
การจัดการ	Ruen-Fu New Life ³⁷	ShuangLian Elderly House ³⁸	Chang Gung Health And Culture Village ³⁹	KangNing Healthcare Home ⁴⁰
บริการ	รูปแบบการดูแลเหมือนโรงแรม มีหน่วยบริการลูกค้า	มีบริการที่หลากหลาย มีบริการแก่ครอบครัวผู้สูงอายุ มีบริการดูแลด้านจิตใจด้วยศาสนา	โรงเรียนผู้สูงอายุสามารถทดลองเรียน 7-30 วัน	มีการบริการสุขภาพที่ดี
คุณภาพการบริการ	หน่วยบริการลูกค้า	เจ้าหน้าที่ดูแลและทำหน้าที่ได้ดี	ความสามารถในการดูแลและการให้บริการยังขาดประสบการณ์	มีความสามารถในการดูแลสุขภาพที่ดี
การบริหารจัดการสุขภาพ	มีคลินิกตรวจรักษาโรคระยะยาว มีการให้ข้อมูลสุขภาพและตรวจเช็คสุขภาพทุกเดือน	มีการดูแลสุขภาพและบริการการรักษาฉุกเฉิน มีนักโภชนาการดูแลเรื่องมื้ออาหาร	มีการดูแลสุขภาพและบริการการรักษาฉุกเฉิน คอร์สดูแลสุขภาพ	มีระบบโรงพยาบาลและการรักษาพยาบาลดูแลสุขภาพรองรับ

การวางแผนทางการเงิน				
	Ruen-Fu New Life	ShuangLian Elderly House	Chang Gung Health And Culture Village	KangNing Healthcare Home
ราคาแรกเข้า	Margin: 6500,000~13,500,000 รายเดือน: 18,000~32,000	Margin: 200,000 รายเดือน: 22000~38000 ค่าอาหาร:6,000	Margin: 216000~372000 รายเดือน: 18,000~30,000 ค่าอาหาร:4,500	Margin: 3,000,000 ~8,000,000 รายเดือน: 21000~29,000 ค่าบริหารจัดการ: 12,000~20,000
รูปแบบการเก็บค่าบริการ (Type of charges)	ระบบมัดจำ ผลตอบแทนสูง ค่าส่วนกลางถูก	ใช้ระบบสิทธิ์	ใช้ระบบสิทธิ์ ผลตอบแทนต่ำ ค่าส่วนกลางแพง	ระบบมัดจำ

การวางแผนทางการเงิน				
	Ruen-Fu New Life	ShuangLian Elderly House	Chang Gung Health And Culture Village	KangNing Healthcare Home
ขนาดที่พักอาศัย	260 ห้อง (50~100 ตร.ม.)	92 ห้อง	3849 ห้อง (46~72 ตร.ม.) Phase I: 706 ห้อง	165 households (46~160 ตร.ม.)
มีผู้เข้าพักแล้ว	260	54	141.2	45.5
อัตราการซื้อ	ร้อยละ 100 (กำลังรอคิวอีกเกินกว่า 200)	ร้อยละ 81	ร้อยละ 20	ร้อยละ 30
เงินที่นำมาใช้เป็นรายจ่ายในการดำเนินงาน	เงินลงทุนจาก RuenTex Group	รายได้จากโบสถ์	มีแหล่งเงินทุนจำนวนมากและที่ดินเป็นของตนเองจึงถูก	-

การออกแบบอาคาร				
	Ruen-Fu New Life	ShuangLian Elderly House	Chang Gung Health And Culture Village	KangNing Healthcare Home
สถานที่ตั้ง	อยู่ถัดจากมหาวิทยาลัย Tamkang ในไทเป	เขต Sanchih	เขต Linkou	อยู่ใกล้กับ Great Lakes ในไทเป มีระบบขนส่งที่สะดวก
		อยู่ชนบทห่างไกล มีสิ่งอำนวยความสะดวกน้อย บรรยากาศง่ายต่อการรู้สึกโดดเดี่ยว		
การเดินทางติดต่อสื่อสาร	สามารถเดินทางมาด้วยรถเมล์หรือรถไฟฟ้าใต้ดินสถานี Freshwater ได้	มีรถเมล์ผ่าน	เป็นชุมชนส่วนบุคคล แต่มีรถเมล์ผ่าน	อยู่ใกล้ระบบขนส่งสาธารณะ
ขนาดพื้นที่	4720 ตร.ม.	11,000 ตร.ม.	340,000 ตร.ม.	4000 ตร.ม.
พื้นที่อาคาร	28,000 ตร.ม.	-	93,000 ตร.ม.	25,000 ตร.ม.

การออกแบบอาคาร				
	Ruen-Fu New Life	ShuangLian Elderly House	Chang Gung Health And Culture Village	KangNing Healthcare Home
ความปลอดภัย	บริการดูแลสุขภาพตลอดทั้งวัน	มีกายภาพอุปกรณ์การฟื้นฟูบำบัด	เชื่อมต่อกับระบบของโรงพยาบาลทุกตึกมีศูนย์พยาบาลคอยดูแลสุขภาพขั้นพื้นฐาน	-
ความปลอดภัยของที่พัก	มีการวางแผนป้องกัน 24 ชั่วโมง มีบริการฉุกเฉิน ระบบเซนเซอร์ และระบบป้องกันขโมย	ระบบการรักษาความปลอดภัยอัตโนมัติ	ระบบการควบคุมความปลอดภัยตลอด 24 ชั่วโมง มีบริการฉุกเฉิน	-
การออกแบบสภาพแวดล้อม	มีการปรับปรุงการถ่ายเทอากาศในตัวบ้าน	มีสวนสาธารณะ และพื้นที่สาธารณะ	ทุก ๆ พื้นที่ที่เชื่อมถึงกันได้หมด	-
สิ่งอำนวยความสะดวกโดยรวม	พื้นที่บริการสาธารณะตามรูปแบบของโรงแรม	มีความหลากหลายเป็นสิ่งอำนวยความสะดวกแบบส่งเสริมกิจกรรมครอบครัว	สิ่งอำนวยความสะดวกยามว่างที่ผู้สูงอายุสามารถทำได้	พื้นที่บริการสาธารณะตามรูปแบบของโรงแรม
กิจกรรมการมีส่วนร่วม	กิจกรรมท่องเที่ยวนอกสถานที่ 2 ครั้งต่อเดือน	กิจกรรมชุมชน	กิจกรรมจิตอาสา	-

บริการสาธารณะ				
	Ruen-Fu New Life	ShuangLian Elderly House	Chang Gung Health And Culture Village	KangNing Healthcare Home
การช่วยเหลือของรัฐตามหลักกฎหมาย	ไม่ได้รับเงินสนับสนุนจากรัฐราคาแพง	อยู่ในนโยบายของรัฐบาล ได้รับการลดหย่อนภาษีราคาไม่แพง	ได้รับการลดหย่อนภาษี และสิทธิประโยชน์อื่น ๆ	-

ผลการจากการวิเคราะห์พบว่า Ruen-Fu New Life แสดงให้เห็นแล้วว่าการให้บริการลูกค้าที่ดีและมีมาตรฐานสูงมีความสำคัญและสร้างความพึงพอใจให้แก่ลูกค้าได้มากกว่าการเน้นที่การแพทย์ เพราะผู้สูงอายุรู้สึกว่าคุณภาพชีวิตที่ดี เมื่อได้รับการบริการที่ดีมากกว่าเพียงแค่เรื่องการรักษาทางการแพทย์



นอกจากนี้ Ruen-Fu New Life มีอัตราการจองมากกว่า 200 คน ทำให้สามารถเข้าใจได้ว่ากลุ่มลูกค้าหลักของตลาดที่พักรักษาผู้สูงอายุเป็นผู้สูงอายุที่มีรายได้สูง และเลือกที่อยู่จากความน่าเชื่อถือของบริษัทแม้ว่าจะมีราคาที่สูง แต่ด้วยความสะดวกสบายและสามารถเชื่อมั่นได้ว่าจะมีคุณภาพชีวิตที่ดีจากการบริการที่ดี สำหรับการออกแบบอาคารนั้นให้ความสำคัญกับความสะดวกสบายในการใช้ชีวิต โดย Ruen-Fu New Life ก็ได้เปรียบจากสถานที่ตั้งที่อยู่ใกล้ศูนย์กลางความเจริญ และมีการจัดพื้นที่เพื่อให้ผู้สูงอายุได้ทำกิจกรรมหรือสามารถจัดกิจกรรมได้เอง ลดความรู้สึกแปลกแยก Chang Gung Health And Culture Village ถือได้ว่ามีระดับการให้ความสนใจที่ต่ำมากที่สุด และยังเป็นที่ยอดนิยมที่บริหารจัดการโดยนโยบายของรัฐ ทำให้ภาพลักษณ์ของ Chang Gung Health And Culture Village ดูไม่น่าสนใจจากทัศนคติด้านลบที่มองว่ามีบริการที่ไม่ค่อยดีและไม่สะดวกสบาย

นอกจากนี้ จากการสืบค้นทางอินเทอร์เน็ตพบว่าหน่วยจัดบริการที่พักรักษาผู้สูงอายุที่น่าสนใจอีก 1 หน่วยงาน ได้แก่ Taipei City Chao-Ju Senior Home⁴¹ ซึ่งดำเนินการโดยมูลนิธิภาคเอกชน ตั้งอยู่ทางทิศตะวันออกเฉียงใต้ของกรุงไทเป ห่างออกไปประมาณ 25 กิโลเมตรใช้เวลาเดินทางจากใจกลางเมืองประมาณ 1 ชั่วโมง มีผู้ใช้บริการราว 2,500 คน มีเตียงคนไข้ถึง 1,120 เตียง และยังบริการดูแลผู้สูงวัยถึงบ้านพักรักษาอีกราว 2,000 ราย

ปรัชญาในการดำเนินงานก็คือความปลอดภัย ความเคารพ ความพอใจ และความสุข โครงการนี้มีอยู่ 189 เตียงที่ผู้สูงอายุช่วยตนเองได้ 132 เตียงที่ช่วยตัวเองได้บางส่วน 132 เตียงที่ช่วยตนเองไม่ได้ (อยู่ติดเตียง) และอีก 20 รายที่ไปกลับ โครงการเปิดเมื่อเดือนมีนาคม 2545 ผู้เข้าใช้บริการต้องเป็นคนไทเปมาแล้ว 1 ปี มีอายุ 65 ปี มีอัตราค่าบริการ 20,000 บาทสำหรับห้องเดี่ยว 27,500 บาทสำหรับห้องคู่ และ 4,200 บาทสำหรับค่าอาหาร สำหรับการนอนห้องละ 4 เตียง รวมค่าอาหารแล้ว สำหรับผู้ที่ช่วยตนเองได้บ้าง จ่ายเดือนละ 25,000 บาท ส่วนที่ช่วยตนเองไม่ได้เดือนละ 29,000 บาท โดยรายได้จากการบริการยังมีกำไรร้อยละ 8

2.3.2 ราชอาณาจักรเดนมาร์ก⁴²

ศูนย์บ้านพักคนชรา Peder Lykke Center ก่อตั้งเมื่อประมาณปีค.ศ. 1960 ตั้งอยู่ที่กรุงโคเปนเฮเกน เดนมาร์ก ที่อยู่ Peder Lykkes Vej 63-65, 2300 København S ปัจจุบันเป็นศูนย์บ้านพักคนชราครบวงจรแห่งแรก และแห่งเดียวในกรุงโคเปนเฮเกน (Diversity retirement home center) โดยได้รับความร่วมมือจากรัฐบาลเดนมาร์ก (Copenhagen City's Health Care Management: København Kommunes Sundheds- og Omsorgsforvaltning) ในการสนับสนุนการก่อตั้ง และการช่วยเหลือทางการเงิน

ศูนย์บ้านพักคนชราแห่งนี้มีทั้งหมด 152 ห้อง แบ่งเป็นห้องเดี่ยว 148 ห้อง (ขนาด 12 - 14 ตร.ม.) และห้องคู่จำนวน 4 ห้อง รองรับคนชราได้ประมาณ 160 คน โดยผู้ที่ต้องการเข้าอยู่อาศัยสามารถแจ้งความจำนงได้ที่ศูนย์โดยตรง แต่เนื่องด้วยจำนวนห้องที่จำกัด จึงมีความจำเป็นต้องอยู่ใน waiting list (ระยะเวลาคอยอยู่ที่ประมาณ 4 - 6 เดือน) โดยทางการเดนมาร์กจะส่งผู้เชี่ยวชาญเข้าตรวจสอบสภาพร่างกายคนชราว่ามีความจำเป็นในการเข้าอยู่เพียงใด จากผลการวินิจฉัยของผู้เชี่ยวชาญ ผู้ที่มีความจำ

⁴¹ <http://www.bangkokbiznews.com/blog/detail/641229>

⁴² <http://www.60plusthailand.com/th/news/รายงานการเข้าเยี่ยมชม -Peder-Lykke-Center-1>



เป็นมากจะได้รับอนุญาตให้เข้าพักก่อน ทั้งนี้ ผู้เข้าพักอาศัยส่วนมากจะมีอายุมากกว่า 60 ปีขึ้นไป อย่างไรก็ตาม อย่างไม่มีการกำหนดเกณฑ์อายุขั้นต่ำในการเข้าพักใด ๆ

สิ่งอำนวยความสะดวกภายในโครงการครบครัน อาทิ คาเฟ่ ห้องสมุด ห้องออกกำลังกาย คลินิก ร้านทำฟัน ห้องคอมพิวเตอร์ ห้องสนทนาการ สวนหย่อม ร้านค้าของชำ ร้านเสริมสวย ร้านขายของมือสอง เป็นต้น ภายในโครงการ มีกิจกรรมสำหรับผู้สูงอายุมากมาย ได้แก่ ห้องเรียนภาษาต่างประเทศ ห้องเรียนคอมพิวเตอร์ ห้องเรียนทำกับข้าว วาดรูปและศิลปะ ชมรมถ่ายรูป กิจกรรมไต่เขาที่ วงประสานเสียง โยคะ วายน้ำ การเล่นเกม และกีฬาร่วมกัน

ผู้เข้าพักอาศัยจะมีค่าใช้จ่ายเริ่มต้นประมาณคนละ 3,000 โครนเดนมาร์ก/เดือน สำหรับการเช่าห้องเดี่ยว และจะมีค่าใช้จ่ายอื่น ๆ เพิ่มเติมหากต้องการ เช่น อาหาร บริการซักผ้า ทำความสะอาด กิจกรรมสนทนา และการช่วยเหลืออื่น ๆ ปัจจุบันมีพนักงานและเจ้าหน้าที่ประมาณ 210 คน ทั้งพนักงานประจำ พาร์ทไทม์ อาสาสมัคร นักเรียน นักศึกษา แพทย์ และพยาบาล โดยพยาบาล 1 คน จะดูแลคนชรา 5 – 7 คน โดยประมาณ ทั้งนี้ ศูนย์ฯ เปิดบริการตลอด 24 ชั่วโมง ตลอด 7 วันทำการ และจะจัดให้มีคณะแพทย์ และพยาบาลให้บริการทั้งช่วงกลางวัน และกลางคืน โดยผู้ที่จะเข้ามาทำงาน ณ ศูนย์แห่งนี้จะต้องได้รับใบรับรองการศึกษา (Education & training) ว่ามีคุณสมบัติการดูแลคนชราได้จริง

อาหารที่จัดบริการจัดทำขึ้นภายในศูนย์ เช่น อาหารเกษตรอินทรีย์ ขนมปัง เค้กและของหวานต่าง ๆ สามารถชำระได้ทั้งบัตรเครดิต และเงินสด

โดยเฉลี่ยแล้วพบว่า ผู้เข้าพักจะใช้เวลาอยู่อาศัย ณ ศูนย์ฯ นี้ประมาณ 1 – 2 ปี/คน สามารถเข้า-ออกศูนย์ได้อย่างเสรีเหมือนกับบ้านของตน เช่น การออกไปทำกิจกรรมข้างนอกกับเพื่อน ครอบครัว และญาติสนิท หรือท่องเที่ยว



2.3.3 ประเทศญี่ปุ่น

ประเทศญี่ปุ่นเป็นประเทศที่ก้าวสู่ “สังคมคนชรา” ทำให้ภาคธุรกิจเอกชนเห็นโอกาสในการขยายตลาดสินค้าและบริการ ในปี 2556 ธุรกิจดูแลผู้สูงอายุในญี่ปุ่นโดยรวม มีมูลค่าสูงถึง 8 ล้านล้านเยน หรือประมาณ 2.56 ล้านล้านบาท มีการเติบโตเฉลี่ย 5 ปีย้อนหลังถึง 10% รายได้ต่อปีเฉลี่ย 4.54 ล้านล้านเยน หรือประมาณ 1.452 ล้านล้านบาท กำไรเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.1 โดยมีผู้ให้บริการด้านนี้มากถึง 500-600 บริษัทที่หันมาจับธุรกิจสร้างบ้านพักเพื่อดูแลคนสูงวัยในช่วงบั้นปลายของชีวิตอย่างจริงจัง⁴³ แม้จำนวนโครงการที่อยู่อาศัยของผู้สูงอายุมีจำนวนมากในประเทศญี่ปุ่น และมีบริษัทที่ทำธุรกิจโครงการที่อยู่อาศัยเกิดขึ้นใหม่ค่อนข้างเยอะ แต่จะเห็นว่ายังไม่เพียงพอกับความต้องการของผู้สูงอายุที่เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องในช่วง 5 ปีที่ผ่านมา และแนวโน้มระยะต่อจากนี้จำนวนผู้สูงอายุจะยังเพิ่มขึ้นเรื่อย ๆ และเพื่อเป็นการช่วยเหลือผู้สูงอายุที่จะเพิ่มมากขึ้นในอนาคต จึงอยากจะเสนอให้ภาครัฐ ภาคเอกชน และผู้สูงอายุ ดำเนินนโยบายการดูแลผู้สูงอายุไปในทิศทางเดียวกันทั้ง 3 ส่วน โดยเฉพาะภาครัฐและเอกชนน่าจะมีความร่วมมือกันจัดตั้งสถานที่ดูแลผู้สูงอายุ จะช่วยลดค่าใช้จ่ายที่ผู้สูงอายุจะต้องเสียให้ถูกลง และภาคเอกชนช่วยดำเนินการสถานที่ให้ เพราะปัจจุบันภาครัฐจะช่วยอำนวยความสะดวกในเรื่องของการเบิกค่าใช้จ่ายบางส่วนในเรื่องของบ้านอายุเท่านั้น⁴⁴

สำหรับประเทศญี่ปุ่นซึ่งเข้าสู่สังคมผู้สูงอายุ ได้สร้างหลักประกันให้กับคนในประเทศหลายชั้น ทั้งนายคิโรสุ และนายสมโพชนได้ร่วมกันให้ข้อมูลว่า รัฐบาลญี่ปุ่นใส่ใจกับสวัสดิภาพของประชาชนในประเทศเป็นอย่างดี โดยมีทั้งกองทุนประกันสังคม กองทุนบำนาญแห่งชาติ โดยกำหนดการจ่ายเงินสมทบของกองทุนบำนาญแห่งชาติตามอายุ โดยในวงเงิน 100% คนญี่ปุ่นอายุ 40-64 ปี ต้องจ่ายเงินสมทบเข้ากองทุนบำนาญประมาณร้อยละ 29 อายุ 65 ปีขึ้นไปต้องจ่าย 21% หรือประมาณ 1,347 บาท/เดือน และอีกร้อยละ 50 รัฐบาลจะเป็นผู้จ่ายเงินสมทบ โดยเงินส่วนนี้หลังเกษียณคนญี่ปุ่นจะมีรายได้เฉลี่ยต่อเดือนประมาณ 30,000 บาท จากกองทุนบำนาญ และหากรวมกับกองทุนสำรองเลี้ยงชีพ และประกันบำนาญที่ซื้อไว้ด้วยอาจจะมีรายได้เฉลี่ยเดือนละ 100,000 บาททีเดียว นอกจากนี้ ยังมีกองทุนให้กับผู้สูงอายุที่ไม่สามารถช่วยเหลือตัวเองได้อีกหนึ่งคือ กองทุน Long Term Care โดยบังคับให้ผู้มีรายได้ที่มีอายุ 40 ปีขึ้นไป จะต้องจ่ายเงินสมทบเข้ากองทุนนี้ จะได้รับการดูแลจากภาครัฐด้วยการประเมินจากความสามารถในการดูแลตัวเอง ก่อนส่งเข้าไปยังสถานดูแลคนชราที่ไม่สามารถดูแลตัวเองได้ที่มืออยู่กว่า 5,000 แห่งทั่วประเทศ นอกเหนือจากนี้ คนญี่ปุ่นจำนวนมากยังเลือกซื้อประกันชีวิต แบบที่สามารถใช้ชีวิตยืนยาวอย่างมั่นคง และเข้าถึงระบบรักษาพยาบาลได้มากขึ้น เงินจำนวนมากที่คนญี่ปุ่นสะสมไว้หลายทาง จึงเป็นหนทางให้เกิดธุรกิจดูแลผู้สูงอายุขึ้นมา⁴⁵

1) Smart Community – Senior Park Support⁴⁶

โครงการ "Smart Community" เริ่มดำเนินการในเดือนกรกฎาคม 2547 โดยมีแนวคิดการสร้างโครงการ คือ การพยายามให้ประเทศญี่ปุ่นกลายเป็นประเทศที่ "ผู้สูงอายุจะมีค่าครองชีพเพียงครึ่งเดียว" และให้ผู้สูงอายุกลับมาใช้ชีวิตชีวาและมีสุขภาพที่ดียิ่งขึ้น ในแนวความคิด "Shape of the New

⁴³ <http://www.thairath.co.th/content/524891>

⁴⁴ <http://thaipublica.org/wp-content/uploads/2016/04/1461658480318-620x349.jpg>

⁴⁵ <http://www.thairath.co.th/content/524891>

⁴⁶ <http://www.thansettakij.com/content/60361>



Life Longer" โดยที่อยู่อาศัยจะมีลักษณะแมนชั่น-คอนโดมิเนียมที่มีบริเวณกว้างและมีกิจกรรมที่เตรียมไว้สำหรับผู้สูงอายุให้ได้ใช้บริการอย่างครบครัน



47

ภาพ Smart Community

อย่างไรก็ดี ผู้สูงอายุที่จะเข้ามาอาศัยอยู่ในโครงการ Smart Community จะต้องเป็นผู้สูงอายุอายุตั้งแต่ 50 ปี แต่จะต้องเป็นผู้ที่สามารถใช้ชีวิตประจำวันได้ด้วยตนเอง และที่สำคัญจะต้องมีความสามารถในการจ่ายค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ทั้งหมด ทั้งในส่วนของค่าแรกเข้าเป็นสมาชิกและค่าใช้จ่ายรายเดือน ที่นับว่าค่อนข้างสูงไม่ใช่น้อย แต่ผู้สูงอายุในญี่ปุ่น โดยเฉพาะผู้ที่เคยรับข้าราชการจะมีเงินบำนาญช่วยเหลือ ซึ่งโดยเฉลี่ยต่อคนจะอยู่ที่ 1.2 แสนเยนต่อเดือน ส่วนพนักงานทั่วไปหรือนักธุรกิจจะมีเงินช่วยเหลือเพียงครึ่งเดียวเท่านั้น ทำให้ผู้สูงอายุในญี่ปุ่นส่วนใหญ่จะมีเงินบำนาญส่วนหนึ่งมาจ่ายเป็นค่าใช้จ่ายในการเข้าพักอาศัย

สำหรับค่าใช้จ่ายที่ผู้สูงอายุจะต้องเสียนั้น ประกอบด้วย ค่าสมาชิกแรกเข้าจำนวน 5 แสนเยนต่อคน หรือ 2 คน จะอยู่ที่ 7.5 แสนเยน ค่าใช้จ่ายต่อเดือนอยู่ที่ 4.28 หมื่นเยน/เดือน ค่าอาหารรวม 3 มื้อจำนวน 4.19 หมื่นเยน/เดือน รวมค่าใช้จ่ายต่อเดือนอยู่ที่ 8.47 หมื่นเยน/เดือน กรณีอยู่ 2 คนค่าใช้จ่ายจะอยู่ที่ 1.60 แสนเยน/เดือน นอกจากนี้ยังมีค่าใช้จ่ายอื่นอีกจำนวน 1.4 ล้านเยน/คนกรณี 2 คน จะอยู่ที่ 2.1 ล้านเยน

ในกรณีที่ผู้สูงอายุอยู่ไม่ครบหรือกรณีเสียชีวิตหลังจากอยู่ไปแล้ว 5 ปี โครงการจะทยอยคืนเงินตามอายุการใช้งานของผู้สูงอายุรายนั้น ๆ เป็นรายกรณี ดังนั้น หากรวมค่าสมาชิกแรกเข้าและค่าส่วนกลางในการใช้สถานที่ผู้สูงอายุจะต้องมีค่าใช้จ่ายทั้งสิ้นรวม 1.9 ล้านบาท ซึ่งยังไม่รวมภาษีมูลค่าเพิ่มอีกร้อยละ 8 เรียกว่าผู้สูงอายุจะมาแต่ตัวคงไม่ได้ อาจจะต้องมีเงินหรือมีฐานะจึงจะใช้บริการสถานที่ได้ หรือการใช้บำนาญที่ได้มาช่วยแบ่งเบาภาระค่าใช้จ่ายได้บางส่วน

โครงการ Smart Community มีพื้นที่ทั้งหมด 3.3 หนึ่งตารางเมตร มีห้องทั้งสิ้น 800 ห้อง มีสมาชิกทั้งหมด 700 คน แบ่งเป็นผู้หญิงประมาณร้อยละ 58 และผู้ชายจำนวนร้อยละ 42 อายุโดยเฉลี่ยประมาณ 72 ปี ซึ่งอายุต่ำสุดจะอยู่ที่ 54 ปี สูงสุด 92 ปี ซึ่งในแต่ละวันผู้สูงอายุจะเข้าร่วมโปรแกรมประมาณ 7-8 โปรแกรม จากที่มีให้เลือกทำมากกว่า 50 โปรแกรม อาทิ คอร์สเต้นรำ ฟุตบอล ติกอล์ฟ ซ้อมดนตรี เป็นต้น ตลอดจนมีบาร์-คาเฟ่ ร้านหมอฟันให้ผู้สูงอายุใช้บริการได้อีกด้วย โดยในแต่ละวันจะมีคน

⁴⁷ <http://thaipublica.org/wp-content/uploads/2016/04/1461658480318-620x349.jpg>

ดูแล 24 ชั่วโมง และหากมีอาการเจ็บป่วยสามารถส่งโรงพยาบาลได้ตลอด 24 ชั่วโมง เนื่องจากโครงการ ได้มีความร่วมมือกับโรงพยาบาลในพื้นที่ใกล้เคียงไว้แล้ว



สำหรับโครงการ "Senior Park Support" ถือเป็นโครงการของภาคเอกชนร้อยละ 100 ซึ่งตอนนี้จำนวน 8 แห่งด้วยกัน อาทิ เมืองชิบะ ไชตามะ โตเกียว อิบารากิ เป็นต้น โดยแนวทางการขยายสาขาแต่ละแห่งจะขึ้นอยู่กับความหนาแน่นของประชากรผู้สูงอายุ โดยจะขยายในเมืองรอง ๆ จากจังหวัดใหญ่ ทั้งนี้ หากดูจำนวนโครงการที่อยู่อาศัยผู้สูงอายุทั้งหมดปัจจุบันมีมากกว่า 5 พันแห่งทั่วประเทศ แบ่งตามระดับของผู้สูงอายุ โดยโครงการ "Senior Park Support" ได้รับใบอนุญาต (ไลเซนส์) อยู่ในระดับ 3 ที่รองรับผู้สูงอายุตั้งแต่ 65 ปีขึ้นไป ซึ่งร่างกายอาจจะไม่แข็งแรงมากนัก โดยสัญญาที่พักจะอยู่ที่ประมาณ 6 เดือนขึ้นไปจนตลอดอายุขัย ซึ่งจำนวนผู้สูงอายุที่เข้ามาพักประมาณร้อยละ 50 มีญาติดูแล และอีกร้อยละ 50 จะไม่มีญาติ เพราะส่วนหนึ่งนำเงินบำนาญมาเป็นค่าใช้จ่าย ซึ่งปัจจุบันผู้สูงอายุจะต้องเสียค่าใช้จ่ายประมาณคนละ 1.5 แสนเยน/เดือน หรือประมาณ 4.5 หมื่นบาทต่อเดือน รวมค่าอาหาร ค่าน้ำ ค่าไฟ โดยจะมีผู้ดูแล 24 ชั่วโมง และจะมีแพทย์เข้ามาตรวจสุขภาพ 2 ครั้งต่อสัปดาห์ หรือกรณีฉุกเฉินสามารถเรียกแพทย์เข้ามาตรวจอาการได้ทันที



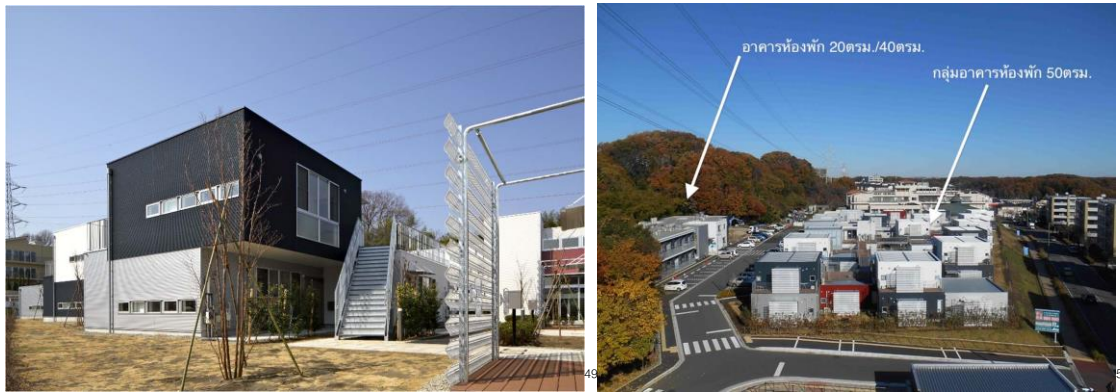
ภาพ Senior Park

ทั้งนี้ การคัดเลือกผู้สูงอายุที่จะพักที่โครงการไหน จะเป็นหน้าที่ของโรงพยาบาลตามระดับไลเซนส์ที่ได้รับอนุญาต เช่น ผู้สูงอายุที่สามารถพอจะเดินไหวจะอยู่อีกที่ ส่วนกลุ่มที่ดูแลตัวเองไม่ค่อยไหวจะอยู่ที่นี่ เป็นต้น โดยปัจจุบันอัตราการพักอาศัยของโครงการ Senior Park Support อยู่ที่ร้อยละ

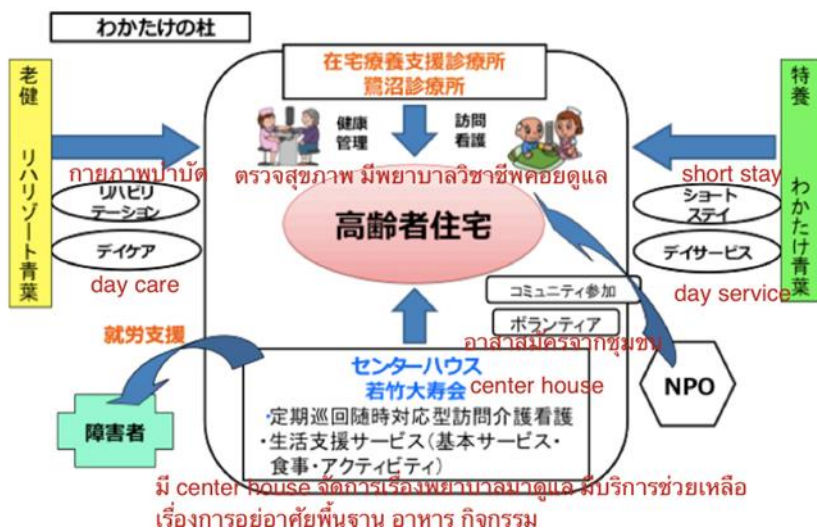
ละ 60 ซึ่งการเพิ่มอัตราการเข้าพักจะขึ้นอยู่กับทางเลือกของโรงพยาบาล อย่างไรก็ตาม สิ่งที่เป็นปัญหาของโครงการที่อยู่อาศัยของผู้สูงอายุ จะเป็นเรื่องของการขาดแคลนผู้ดูแลคนสูงอายุ เพราะว่ามีคนที่จะเข้ามาทำงานในส่วนนี้มากนัก ส่งผลให้อัตราค่าจ้างผู้ดูแลมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นเรื่อย ๆ

2) Wakatake-no-mori⁴⁸

ประเทศญี่ปุ่นเป็นประเทศที่มีประชากรสูงวัยเป็นจำนวนมากเมื่อเทียบกับสัดส่วนประชากรทั้งหมด สูงถึงประมาณร้อยละ 23 ซึ่งเป็นสัดส่วนที่มากที่สุดในโลก (ผู้สูงอายุคือ 65 ปีขึ้นไป) ประเทศญี่ปุ่นจึงมีแนวทางการพัฒนาเพื่อรองรับหนึ่งในนั้นคือโครงการ Wakatake no mori ตั้งอยู่ที่เขตอาโอบะ เมืองโยโกฮาม่า เป็นบ้านพักรวมให้ผู้สูงอายุ ที่มีอายุมากกว่า 60 ปี ได้เข้าเพื่อพักอาศัย



โครงการนี้ออกแบบโดย Akihiro Yoshida, yoshida design workshop Co., Ltd + Yasushi Inoue, KENKO ARCHITECTS OFFICE + Hiroshi Kanemitsu, Kanemitsu Hiroshi Design Office + Yukiko Inoue, Japan College of Social Work และได้รับรางวัล Good Design Award 2015 ระดับ Golden Prize โดยในโครงการจะมี คลินิกรักษาโรค บริการทำความสะอาด บริการอาหาร บริการ home visiting care support ตลอด 24 ชั่วโมง



⁴⁸ <http://propholic.com/prop-globe/わかたけの杜-wakatake-no-mori-บ้านพักคนชราชะระ />

⁴⁹ <http://propholic.com/wp-content/uploads/2015/11/droppedImageR.jpg>

⁵⁰ http://propholic.com/wp-content/uploads/2015/11/15G090930_01_880x660R.jpg

⁵¹ <http://propholic.com/wp-content/uploads/2015/11/Screen-Shot-2015-11-24-at-9.38.27-PM.png>



52

โครงการจะแบ่งเป็น 2 ฝั่ง มีถนนและลานจอดรถคั่นแบ่งออกจากกัน ด้านตะวันตกจะเป็นอาคาร 2 ชั้น ประกอบไปด้วยห้องพักขนาด 20 และ 40 ตรม จุดเด่นของขนาด 40 ตร.ม. คือจะมีห้อง outdoor living กันผนังด้วยกระจกใสบานเปลือยอยู่ภายใน อีกฝั่งเป็น super highlight อาคาร 2 ชั้น รูปทรงสี่เหลี่ยมหลาย ๆ อาคาร เชื่อมต่อกันด้วยสะพานทางเดินถักทอ เป็นโครงข่าย มีอาคารส่วนกลางที่เรียกว่า center house อยู่ใจกลาง



สะพานเชื่อมระหว่างตัวอาคาร

⁵² <http://propholic.com/wp-content/uploads/2015/11/Screen-Shot-2015-11-24-at-9.17.44-PM.jpg>



ห้องพักขนาด 20 ตารางเมตร เป็นชองยาว ๆ แต่เบี่ยงหน้าต่างและระเบียงออกจากแนว
เอาครัวไปอยู่ริมหน้าต่าง การคิดพื้นที่ของญี่ปุ่นจะไม่รวมระเบียง

ห้องพักด้านนี้จะเป็นขนาด 50 ตรม เท่านั้นและเป็น 50 ตรม ที่ไม่ธรรมดา มีการ
ออกแบบ landscape ที่พิถีพิถัน ราคาสำหรับคนที่ต้องการจะเข้าพักมีค่าเช่าพักรวมค่า service และ
ค่าอาหารจะมีค่าใช้จ่ายโดยรวมประมาณเดือนละ 150,000 – 220,000 เยน (ประมาณ 45,000- 66,000 บาท)



3) บ้านพักคนชราอิระกะ IRAKA⁵³

บ้านพักคนชราแห่งนี้มีชื่อว่า อิระกะ IRAKA (壘) อยู่ในโอซาก้า สามารถนั่งรถไฟใต้ดินสาย
Sennichi Mae ลงสถานีชื่อ Minami Tatsumi แล้วออกประตู 3 เดินมาทางทิศตะวันตก 200 เมตรที่นี้มีสิ่ง
อำนวยความสะดวกผู้สูงอายุ เตียบนอนของที่นี้จะมีความสูงไม่มากเพื่อให้ตอนนั่งเท้าวางถึงพื้น และข้างเตียง

⁵³ <http://www.marumura.com/japan-old-age-home/>

จะมีที่จับ (ส่วนที่วงกลมสีแดง) ไว้สำหรับตอนลุกแล้วอาจเกิดการเวียนหัวหรือทำท่าจะล้มก็จะได้มีที่จับยันให้ทรงตัวได้

ในวงกลมสีส้มจะมีไว้เพื่อกรณีที่ผู้สูงอายุอยากลุกไปเข้าห้องน้ำแต่ลืมกดปุ่มเรียกคนดูแลหรือไม่คิดจะกดเรียกเพราะอยากเดินไปเอง แต่อย่างไรก็ตาม เพื่อความปลอดภัยเมื่อผู้สูงอายุเดินเหยียบแผ่นที่วางนี้ จะมีเสียงส่งสัญญาณไปยังห้องของคนดูแลเพื่อให้รู้ว่ามีผู้สูงอายุในห้องนี้กำลังเดินออกจากเตียง คนดูแลก็จะเดินไปให้ความช่วยเหลือคอยเฝ้าระวังในทันที



54

ห้องพักของที่นี่จะมีทั้งแบบห้องเดี่ยว ห้องคู่ และห้องพัก 4 คน ห้องที่มีคนอยู่ด้วยจะมีประตูเลื่อนกันเพื่อความเป็นส่วนตัวของอีกฝ่าย โดยจะมีช่องว่างด้านบนของส่วนประตูกัน (วงกลมสีฟ้า) คนดูแลได้อธิบายว่าเป็นการออกแบบโดยตั้งใจเพื่อให้ต่างฝ่ายต่างสบายใจว่าอีกด้านหนึ่งของห้องมีคนอยู่ด้วย ไม่ได้ปิดกันทึบโซนใครโซนมันซะทีเดียว ส่วนใครที่คิดถึงบรรยากาศแบบบ้านญี่ปุ่นตรงห้องนั่งเล่นก็จะมีมุมห้องญี่ปุ่นที่มีเสื่อทาทามิ และที่หย่อนขาไว้ให้นั่งพักผ่อนหย่อนใจ



55



56

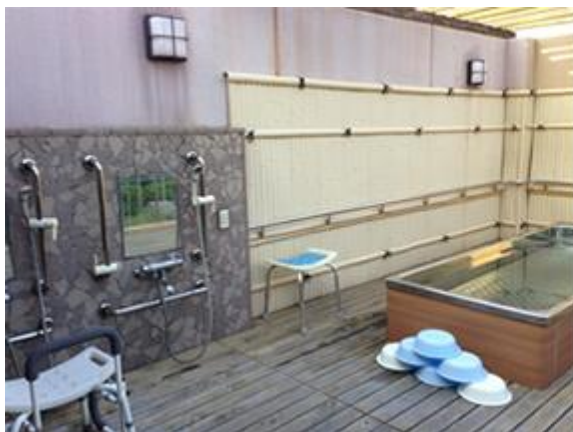
⁵⁴ <http://i771.photobucket.com/albums/xx357/marumura/AME%20dama/Iraka/Iraka2.jpg>



ในส่วนของห้องน้ำ การออกแบบที่คิดถึงผู้สูงอายุอย่างหนึ่งที่หนึ่งคือความสูงของชักโครก ชักโครกที่จะมีความสูงแค่ 40 เซนติเมตรเท่านั้น เพื่อให้นั่งลุกยืนได้สะดวก และส่วนที่วงกลมสีม่วงเป็น โตะพับ นี้มีไว้สำหรับตอนที่นั่งทำธุระแล้วเกิดเป็นเหน็บขึ้นมา หากไม่มีอะไรจับยึดก็จะรู้สึกกลัวไม่ปลอดภัย ดังนั้น หากต้องการที่จับก็ให้ตั้งโตะนี้ออกมาใช้วางแขนยึดเกาะให้ความรู้สึกมั่นคงขึ้น



ห้องอาบน้ำที่พื้นมักจะมีความเปียกชื้น อ่างล้าง ความเสี่ยงในการเกิดอันตรายมีสูง ดังนั้นจึง มีการออกแบบสิ่งของเพื่อความปลอดภัยและความสะดวก กรณีที่ผู้สูงอายุที่เดินไม่สะดวกจะให้นั่งเก้าอี้มีล้อ และเข็นมาติดกับอ่างอาบน้ำซึ่งมีระดับเดียวกันให้ย้ายตัวลงอ่างได้ง่าย นอกจากนี้พื้นอ่างยังมีตุ่มกันลื่นและที่ จับขอบอ่างก็ออกแบบให้จับได้ง่าย นอกจากนี้ยังมีอ่างอาบน้ำกลางแจ้งแบบญี่ปุ่น เพื่อสร้างบรรยากาศที่ ผู้สูงอายุคุ้นเคยเพื่อสามารถซึมซับธรรมชาติและสร้างความผ่อนคลาย⁵⁷⁵⁸



⁵⁵ <http://i771.photobucket.com/albums/xx357/marumura/AME%20dama/Iraka/Iraka3.jpg>

⁵⁶ <http://i771.photobucket.com/albums/xx357/marumura/AME%20dama/Iraka/Iraka4.jpg>

⁵⁷ <http://i771.photobucket.com/albums/xx357/marumura/AME%20dama/Iraka/Iraka8.jpg>

⁵⁸ <http://i771.photobucket.com/albums/xx357/marumura/AME%20dama/Iraka/Iraka7.jpg>

4) Sonorous Court Mitaka⁵⁹

Sonorous Court Mitaka เป็น “Payment home for elderly person with care” หรือก็คือบ้านพักผู้สูงอายุของภาคเอกชนระดับห้าดาวที่ผู้ใช้บริการจะต้องออกค่าใช้จ่ายเอง ตั้งอยู่ที่เมือง Ichikawa มีการดูแลผู้สูงอายุทุกระดับ ตั้งแต่ ช่วยเหลือตัวเองได้ มีภาวะพึ่งพิง และภาวะติดเตียง เนื่องจากโดยปกติแล้วบ้านพักคนชรามักจะแยกผู้อาศัยเฉพาะกลุ่ม สถานที่ตั้งอยู่ใกล้กับโรงพยาบาลสามารถส่งตัวถึงโรงพยาบาลได้ภายใน 10 นาที



Sonorous Court Mitaka เปิดบริการตั้งแต่ปี 1985 ปัจจุบันมีห้องทั้งสิ้น 201 ห้อง โดยมี 135 ห้องเป็นผู้สูงอายุช่วยเหลือตัวเองได้ 61 ห้องสำหรับผู้สูงอายุระยะพึ่งพิง และ 5 ห้องสำหรับพักชั่วคราว สามารถจุคนได้ทั้งสิ้น 245 คน มีอัตราส่วนผู้ปวยต่อจำนวนเจ้าหน้าที่เท่ากับผู้ป่วย 1.5 ต่อเจ้าหน้าที่ 1 คน อายุของผู้สูงอายุโดยเฉลี่ยคือ 84 ปี เป็นผู้หญิงมากกว่าผู้ชายที่อัตรา 7: 3



ภาพโมเดลจำลองที่พักแบบ high rise มี 12 ชั้น

⁵⁹ <https://blog.healthathome.in.th/2016/10/japanese-aging-society-part1/>



ห้องน้ำที่ออกแบบโดยใช้หลัก Universal design มีที่จับยึด พื้นเรียบไม่มี step ไม่ลื่น ป้องกันการหกล้ม และระบบ Emergency detection เป็น Device ห้อยคอ และ โทรศัพท์ภายใน ถักคด ปุ่มเจ้าหน้าที่จะวิ่งขึ้นมาดูทันที

ผู้ที่ต้องการเข้าพักอาศัยที่นี่จะต้องเสียค่าแรกเข้า 21 ล้านเยน (~ 6.9 ล้านบาท) สำหรับห้อง 42 ตารางเมตร และ 123 ล้านเยน (40 ล้านบาท) และสำหรับห้อง 70 ตารางเมตร ต้องจ่ายค่ารายเดือน: 230,000 เยน (~ 70,000 บาท) แต่หากเสียชีวิตจะมีการคำนวณตามอายุ แล้วคืนเงินบางส่วนให้กับทางครอบครัว

5) ฮิลเดอมอร์ (Hyldemoer) และฮิลเต้ (Hutte)⁶⁰

บริษัท โตเกียว มารีน นิชิโตะ ซามูเอล จำกัด (มหาชน) มีศูนย์บริการหรือบ้านพักผู้สูงอายุ 2 แบบรอนด์ คือ ฮิลเดอมอร์ (Hyldemoer) และฮิลเต้ (Hutte) เริ่มดำเนินธุรกิจมาตั้งแต่ปี พ.ศ. 2543 ปัจจุบันมีศูนย์ดูแลผู้สูงอายุรวม 11 อาคาร รวม 498 ห้อง อยู่ในหลายเมืองทั้งโตเกียว คานาคาวา เกียวโต และนาగాโนะ จับกลุ่มระดับบน (ไฮเอนด์) สำหรับผู้ที่อยากเข้าไปอยู่อาศัยหลักเกณฑ์ของการเข้าอยู่ในบ้านพักคนชราแห่งนี้ต้องมีค่าแรกเข้า สำหรับฮิลเดอมอร์ มีค่าแรกเข้าขั้นต่ำประมาณ 10 ล้านบาท ส่วนฮิลเต้ ประมาณ 5 ล้านบาท และมีค่าใช้จ่ายรายเดือนเฉลี่ยทั้ง 2 แห่งใกล้เคียงกันประมาณเดือนละ 100,000 บาท อัตราค่าแรกเข้าที่แตกต่างกันมักจะขึ้นอยู่กับขนาดของพื้นที่ห้องพักตั้งแต่ 20 ตารางเมตร จนถึง 120 ตารางเมตร จนถึงจำนวนคนที่ดูแล เช่น 1 คนต่อผู้สูงอายุ 1 คน หรือคนดูแล 3 คนต่อผู้สูงอายุ 1 คน อีกทั้งแต่ละตึกยังแบ่งระดับของผู้สูงอายุแบบช่วยเหลือตัวเองได้และช่วยเหลือตัวเองไม่ได้ ต้องมีการทำกายภาพบำบัด



⁶⁰ <https://www.thairath.co.th/content/524891>

บรรยากาศภายใน สร้างขึ้นเหมือนโรงแรม 5 ดาวมีทุกอย่างครบ เช่น เตียงนอนอย่างดี โต๊ะกินน้ำชา โซฟา ทีวี เครื่องซักผ้าและห้องอาบน้ำ สำหรับพื้นที่ส่วนรวม มีห้องโถงสำหรับนั่งพักผ่อน มีห้องออกกำลังกาย ห้องตัดผม ห้องอาบน้ำแร่ออนเซ็น ผู้สูงอายุแต่ละคนจะมีผู้ติดต่อประสานงานส่วนตัว ที่พยายามเข้าใจการดำเนิน ชีวิต ตั้งแต่วิถีชีวิต งานอดิเรก และของกินที่ชอบ มีการเสิร์ฟอาหารที่อร่อย และปลอดภัย และเสิร์ฟอาหารตามแต่ละเทศกาลในฤดูต่าง ๆ เพื่อสร้างให้เกิดความรู้สึกแปลกใหม่ ผู้อยู่ จะสัมผัสได้ถึงความรู้สึก “น่าอยู่” “ปลอดภัย” และ “มีความสุข” การจัดกิจกรรมที่เหมาะสมกับความต้องการ และความสนใจของผู้พักอาศัย เช่น จัดดอกไม้ คัดลายมือ งานศิลปะหัตถกรรม หรือคาราโอเกะ รวมทั้งมีการจัดงานเทศกาลต่าง ๆ อาทิ งานไหว้พระขอพรปีใหม่ ชมดอกไม้ ชมดอกไม้ไฟ เทศกาลฤดูร้อน และ ปาร์ตี้ฉลองวันคริสต์มาส มีชมรมต่าง ๆ สำหรับผู้อยู่อาศัย เช่น ชมรมประสานเสียง การแข่งขันแต่งโครง กลอน หมากล้อม จัดสวนและเล่นกล ห้องพักมีความละเอียดอ่อนแม้กระทั่งพื้นห้องที่ปูด้วยไม้ซากระ เพื่อให้ความรู้สึกเหมือนอยู่กลับบ้าน



ผู้ที่อยู่อาศัยจะได้รับการดูแลทั้งทางร่างกายและจิตใจ ทำให้ผู้สูงอายุรู้สึกได้ว่าที่นี่มีทุกสิ่งทุกอย่างที่ดูแลร่างกายและจิตใจของพวกเขา แม้กระทั่งตอนตายก็รับหน้าที่จัดพิธีศพให้แก่ผู้ล่วงลับภายในสถานดูแลด้วยเพราะคนญี่ปุ่นนิยมทำพิธีศพที่บ้านและเขาขอให้ทำพิธีศพที่นี่เนื่องจากที่แห่งนี้เป็นบ้านหลังสุดท้ายของพวกเขาแล้ว

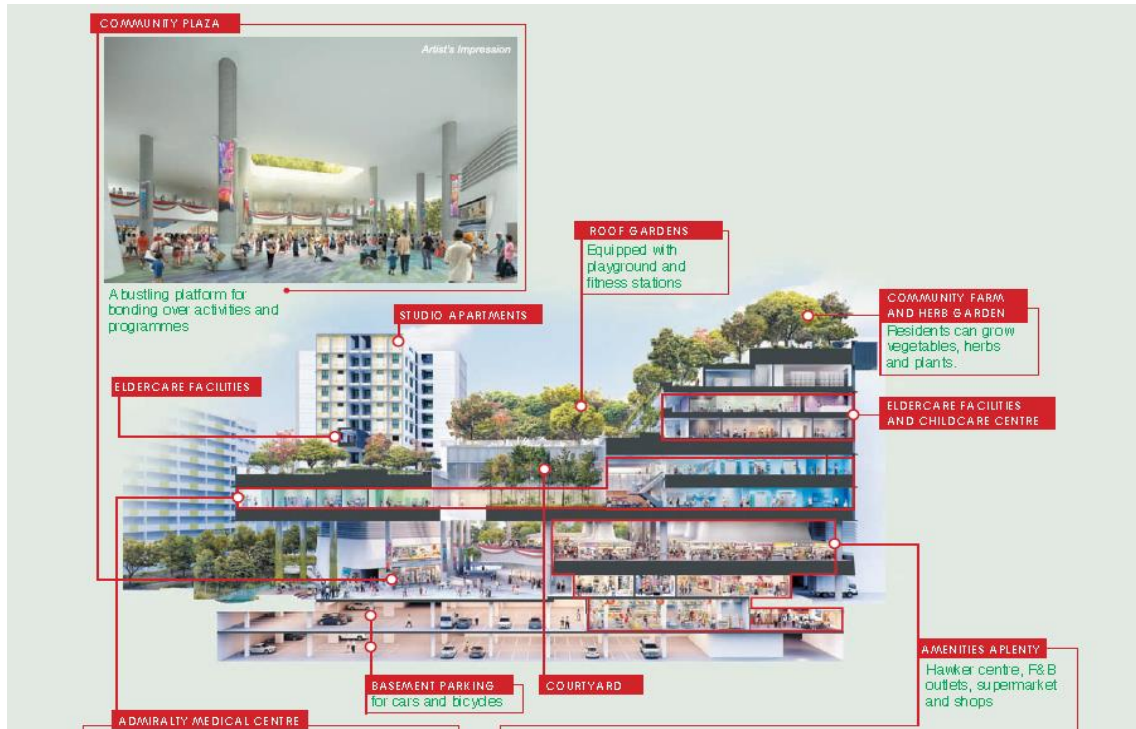
2.3.4 สาธารณรัฐสิงคโปร์

กลุ่มผู้สูงอายุเป็นกลุ่มเป้าหมายหลักที่สิงคโปร์ให้ความสำคัญเป็นอย่างมากเนื่องจากสิงคโปร์มีจำนวนผู้สูงอายุเพิ่มขึ้นทุกปี และคาดว่าภายในปี พ.ศ. 2573 ประชากร 1 ใน 5 จะมีอายุมากกว่า 65 ปี รัฐบาลสิงคโปร์มีกระทรวงพัฒนาชุมชน เยาวชนและกีฬา (Ministry of Community, Youth and Sports : MCYS) ซึ่งทำงานร่วมกับกระทรวงต่างๆที่เกี่ยวข้องในการจัดสวัสดิการสังคมสำหรับผู้สูงอายุ⁶¹

โครงการ Kampung Admiralty เป็นโครงการชุมชนสำหรับผู้เกษียณอายุแห่งแรกของสิงคโปร์ เปิดตัวในปี 2014 และคาดว่าจะเสร็จสมบูรณ์ในปี 2018 มีความสะดวกสบายในการเดินทางเนื่องจากอยู่

⁶¹ <http://www.mfa.go.th/dvifa/contents/filemanager/files/nbt/nbt6/IS/IS6031.pdf>

ติดกับสถานีรถไฟฟ้าใต้ดิน Admiralty ภายในอาคารจะมีบริการทางการแพทย์ ศูนย์สำหรับผู้สูงอายุ ศูนย์เด็กเล็ก และร้านค้าต่าง ๆ และจะกลายเป็นต้นแบบให้กับโครงการอื่น ๆ ของสิงคโปร์ต่อไปในอนาคต⁶²



โครงการ Kampung Admiralty เป็นอาคารสูง 11 ชั้น และมีบริการห้องพักอาศัยแบบสตูดิโอ จำนวน 104 ห้อง การออกแบบห้องพักจะเป็นแบบ universal design⁶³ สำหรับผู้ที่มีอายุ 55 ปีขึ้นไป เพื่อให้เกิดความปลอดภัยในการพักอาศัย และให้ผู้สูงอายุที่ต้องการอยู่ในสถานที่ที่ได้อยู่ใกล้กับครอบครัว และลูกหลาน ห้องพักมีการตกแต่งพร้อมให้เข้าพักอาศัยได้เลย (ready to move in) ตู้เสื้อผ้าแบบ built-in พร้อมทั้งครัวสำหรับประกอบอาหาร

62

[http://esales.hdb.gov.sg/hdbvsf/eap001.nsf/6e37a43acee3519448257ad1000591cd/ac80a30df22d214a48257d48001d4c6c/\\$FILE/Kampung_Admiralty.pdf](http://esales.hdb.gov.sg/hdbvsf/eap001.nsf/6e37a43acee3519448257ad1000591cd/ac80a30df22d214a48257d48001d4c6c/$FILE/Kampung_Admiralty.pdf)

63 <http://www.architectmagazine.com/project-gallery/kampung-admiralty>



พื้นที่ห้องส่วนใหญ่เป็นพื้นไวนิล สำหรับห้องน้ำและครัวจะใช้แผ่นกระเบื้องเพื่อป้องกันผู้สูงอายุ ลื่นและหกล้ม และจะใช้เตาแม่เหล็กไฟฟ้าเพื่อลดโอกาสในการเกิดเพลิงไหม้และแก๊สรั่ว⁶⁴ รวมทั้งมีปุ่ม สัญญาณฉุกเฉินเพื่อขอความช่วยเหลือ⁶⁵



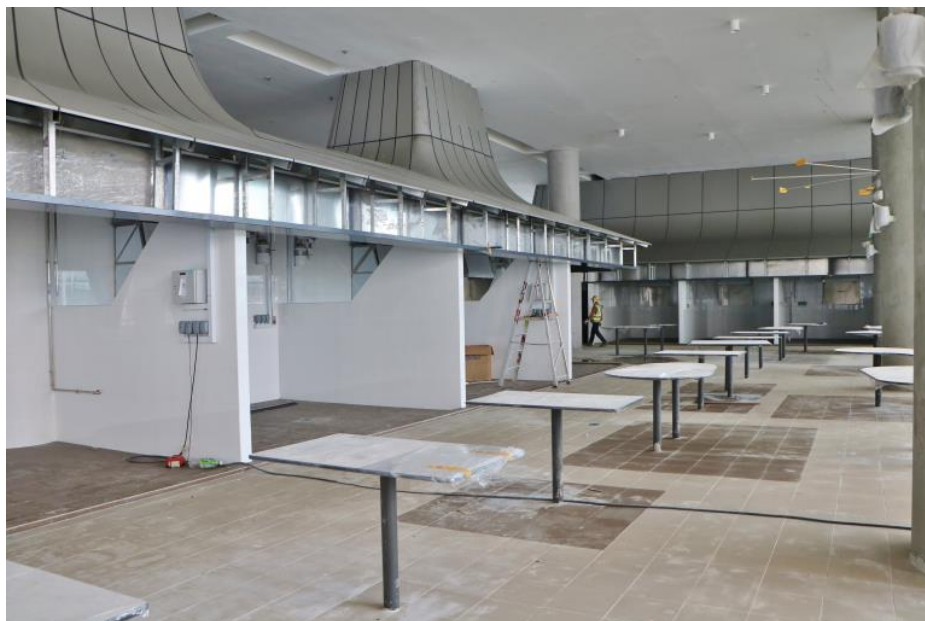
ชั้น 9 ของอาคารจะเป็นสวนพืชผักสวนครัวและไม้ประดับสำหรับให้ผู้อยู่อาศัยได้มีกิจกรรมร่วมกัน

⁶⁴ <http://www.channelnewsasia.com/news/singapore/kampung-admiralty-welcomes-its-first-batch-of-residents-9117592>

⁶⁵ <http://www.straitstimes.com/singapore/housing/kampung-admiralty-stirs-to-life-as-residents-move-in>



ชั้น 3 และ 4 ของอาคารจะเป็นศูนย์บริการสุขภาพจากโรงพยาบาล Khoo Teck Puat ที่เปิดให้บริการในเดือนกรกฎาคม พ.ศ. 2560 โดยจะมีแพทย์เฉพาะทางมาตรวจรักษาให้กับผู้พักอาศัย ทำให้ผู้อยู่อาศัยไม่จำเป็นต้องเสียเวลาเดินทางไปโรงพยาบาล รวมทั้งให้บริการด้านศัลยกรรมด้วยการออกแบบที่นึ่งรอกก็จะออกแบบให้ผู้สูงอายุได้รู้สึกเหมือนใกล้ชิดกับธรรมชาติ สำหรับผู้ที่ต้องการซื้อขายมารับประทาน ก็จะมีร้านขายยาเปิดให้บริการที่ชั้นล่าง

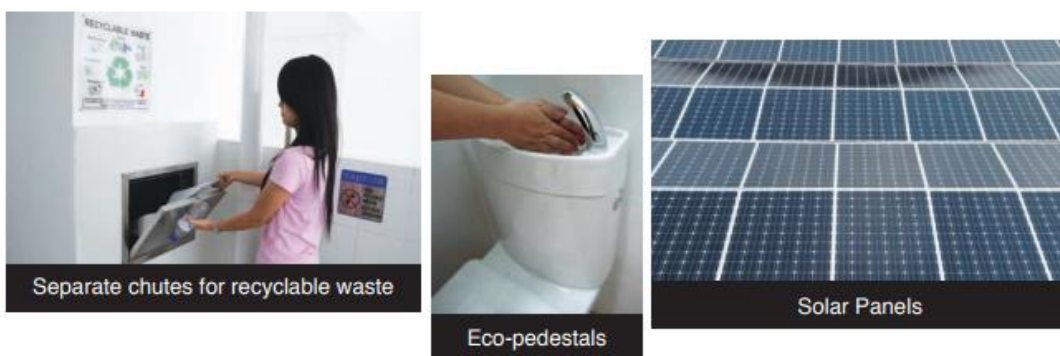


ชั้นสองของอาคารเป็นศูนย์อาหาร (Hawker Center) พื้นที่ 3,400 ตารางเมตร⁶⁶ บริหารโดย NTUC Foodfare⁶⁷ ซึ่งจะเปิดให้บริการในเดือนกันยายน 2560 โดยมีร้านอาหารมาเปิดบริการ 43 ร้าน

⁶⁶ <https://www.sqfeed.com/2017/06/01/all-diners-at-the-kampung-admiralty-hawker-centre-slated-to-open-in-sept-will-be-required-to-return-their-own-trays-and-crockery-after-use-calling-for-stall-applications-on-thurs-operator-ntuc-foo/>

รองรับผู้ใช้บริการ 900 คน⁶⁸ เน้นขายอาหารเพื่อสุขภาพและราคาถูก โดยจะกำหนดราคาสำหรับอาหาร 2 อย่าง ไม่เกิน 2.80 ดอลลาร์สิงคโปร์ และเมนูอาหารกว่าครึ่งจะเป็นไปตามมาตรฐานที่คณะกรรมการส่งเสริมสุขภาพ (Health Promotion Board) กำหนด⁶⁹ ทั้งนี้ศูนย์อาหารแห่งนี้จะมีการกำหนดมาตรการให้ผู้ที่มาใช้บริการเก็บถาดและภาชนะของตนเองไปไว้ในจุดที่จัดไว้ให้ ซึ่งต่างจากศูนย์อาหารอื่นทั่วไปในสิงคโปร์ โดยผู้บริหารศูนย์อาหารให้เหตุผลว่ามาตรการดังกล่าวจะช่วยให้ศูนย์อาหารสะอาดและพร้อมใช้สำหรับทุกคน

นอกจากนี้โครงการ Kampung Admiralty ยังใช้แนวคิดการออกแบบ “Eco-friendly” เพื่อให้เป็นอาคารที่เป็นมิตรต่อสิ่งแวดล้อมและให้ผู้อยู่อาศัยได้อยู่ใกล้ชิดกับธรรมชาติ “Green Lifestyle” อาทิ การออกแบบให้มีระบบการจอดรถจักรยานใต้ดินเพื่ออำนวยความสะดวกสบายให้แก่ผู้อยู่อาศัยและป้องกันการลักขโมย รวมทั้งยังส่งเสริมให้มีการใช้จักรยานในการเดินทางในชีวิตประจำวันมากยิ่งขึ้น การติดตั้งระบบการปิด-เปิดไฟฟ้าแบบอัตโนมัติบริเวณบันไดโดยไฟจะสว่างขึ้นเมื่อมีคนเดินผ่านเพื่อเป็นการประหยัดพลังงาน การจัดให้มีช่องสำหรับทิ้งขยะรีไซเคิล หรือการติดตั้งแผงโซลาร์เซลล์



ราคาห้องพักของ Kampung Admiralty กำหนดไว้ที่ 91,000 – 115,000 ดอลลาร์สิงคโปร์ เป็นสัญญาเช่า 30 ปี⁷⁰ ค่าใช้จ่ายส่วนกลางจะอยู่ที่ 25.50 ดอลลาร์สิงคโปร์สำหรับห้องสตูดิโอขนาด 36 ตารางเมตร และ 36.50 ดอลลาร์สิงคโปร์สำหรับห้องสตูดิโอขนาด 45 ตารางเมตร⁷¹ ผู้ซื้อมากกว่าร้อยละ 40 จะใช้สิทธิประโยชน์จาก the Studio Apartment Priority Scheme and Senior Priority Scheme ซึ่งจะช่วยให้ผู้สูงอายุได้อยู่ในสภาพแวดล้อมที่คุ้นเคย (Aging in Place) และผู้ซื้อร้อยละ 60 เป็นผู้ที่อาศัยอยู่ใน Woodlands หรือละแวกใกล้เคียง

⁶⁷ <https://www.allsingaporestuff.com/tag/admiralty-hawker-centre>

⁶⁸ <https://kampungsembawang.wordpress.com/2017/04/24/behind-the-scenes-look-kampung-admiralty/>

⁶⁹ <http://www.channelnewsasia.com/news/singapore/kampung-admiralty-welcomes-its-first-batch-of-residents-9117592>

⁷⁰ <http://www.straitstimes.com/singapore/housing/kampung-admiralty-stirs-to-life-as-residents-move-in>

⁷¹ [http://esales.hdb.gov.sg/hdbvsf/eap001.nsf/6e37a43acee3519448257ad1000591cd/ac80a30df22d214a48257d48001d4c6c/\\$FILE/Kampung_Admiralty.pdf](http://esales.hdb.gov.sg/hdbvsf/eap001.nsf/6e37a43acee3519448257ad1000591cd/ac80a30df22d214a48257d48001d4c6c/$FILE/Kampung_Admiralty.pdf)

2.3.5 สาธารณรัฐประชาชนจีน⁷²

สาธารณรัฐประชาชนจีนมีประชากรที่อายุมากกว่า 65 ปีในปี 2013 จำนวน 132 ล้านคน หรือคิดเป็นร้อยละ 9.7 ของประชากรทั้งหมด⁷³ โดยสาธารณรัฐประชาชนจีนก้าวเข้าสู่สังคมผู้สูงอายุ หรือ Aging Society ตั้งแต่ปี 2001 ซึ่งช้ากว่าญี่ปุ่น 31 ปี และสหรัฐอเมริกาถึง 59 ปี โดยสาธารณรัฐประชาชนจีนจะเข้าสู่สังคมผู้สูงอายุโดยสมบูรณ์ในปี 2026 หรืออีก 19 ปีต่อจากนี้ หรือช้ากว่าญี่ปุ่น 32 ปี (ตารางที่ 2-4) รวมทั้งอายุคาดเฉลี่ยประชากรของสาธารณรัฐประชาชนจีนต่ำกว่าญี่ปุ่นและสหรัฐอเมริกา คือ มีอายุคาดเฉลี่ยเพียงแค่ 75.5 ปี ขณะที่ประชากรของสหรัฐอเมริกาและญี่ปุ่นมีอายุคาดเฉลี่ย 78.9 ปี และ 83.7 ปีตามลำดับ (ตารางที่ 2-5) หมายความว่า สาธารณรัฐประชาชนจีนยังคงมีเวลาในการเตรียมพร้อมที่จะวางแผนเพื่อรองรับกับความต้องการของสังคมที่เปลี่ยนแปลงไปอันเนื่องมาจากประชากรสูงวัยเพิ่มจำนวนขึ้น ทั้งเรื่องที่พักอาศัยและบริการเพื่อดูแลผู้สูงอายุที่มีระดับความต้องการความช่วยเหลือที่แตกต่างกัน

ตารางที่ 2- 4 แสดงระยะเปลี่ยนผ่านของการเข้าสู่สังคมผู้สูงอายุแต่ละระดับ
ของสาธารณรัฐประชาชนจีน

ประเทศ	ร้อยละของประชากรผู้สูงอายุที่มีอายุมากกว่าหรือเท่ากับ 65 ปีขึ้นไป			จำนวนปีที่ใช้ในการเพิ่มจำนวน ร้อยละ	
	7	14	21	7 - 14	14 - 21
สาธารณรัฐประชาชนจีน	2001	2026	2039	25	13
สหรัฐอเมริกา	1942	2014	2050	72	36
ญี่ปุ่น	1970	1994	2007	24	13
ช่วงระยะเวลาที่ต่างกันของจีน และญี่ปุ่น	31	32	32		

Source: United Nations, Japan's Ministry of Health, Labour and Welfare, China's National Bureau of Statistics, DBS Bank

⁷² สรุปลงมาจาก https://www.dbs.com.sg/treasures/aics/pdfController.page?pdfpath=/content/article/pdf/AIO/032017/170313_insights_china_senior_housing_an_attractive_trap.pdf

⁷³ <https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/cn/Documents/life-sciences-health-care/deloitte-cn-lshc-seniorhousing-en-080616.pdf>



ตารางที่ 2-5 แสดงอายุคาดเฉลี่ยประชากรของสาธารณรัฐประชาชนจีน

ประเทศ	รวม	ชาย	หญิง	อันดับ
สาธารณรัฐประชาชนจีน	75.5	74.1	77.0	63
สหรัฐอเมริกา	78.9	76.3	83.3	34
ญี่ปุ่น	83.7	80.2	87.2	1
ทั่วโลก	71.4	69.1	73.8	

Source: World Health Organization, พ.ศ. 2014, DBS Bank

ผู้สูงอายุส่วนใหญ่ของสาธารณรัฐประชาชนจีนนั้นไม่ใช่ผู้สูงอายุที่อยู่ในเขตเมือง และชอบที่จะอาศัยอยู่กับครอบครัวของตนเอง ซึ่งแม้แต่ผู้สูงอายุในญี่ปุ่นก็ยังคงอาศัยในบ้านของตนเองสูงถึงร้อยละ 97 จากผลการสำรวจในปี ค.ศ. 2010 นอกจากนี้ผู้สูงอายุยังนิยมที่จะนำเงินที่เก็บมาตลอดชีวิตมอบให้แก่ลูกหลานมากกว่าที่จะนำไปใช้เพื่อเช่าหรือเสียเงินสมัครเป็นสมาชิกกับที่พักสำหรับผู้สูงอายุ

ตารางที่ 2-6 แสดงอัตราส่วนความเป็นเมืองของสาธารณรัฐประชาชนจีน สหรัฐอเมริกาและญี่ปุ่น

ประเทศ	อัตราส่วนความเป็นเมือง (ร้อยละ)
สาธารณรัฐประชาชนจีน	55.9
สหรัฐอเมริกา	80.7
ญี่ปุ่น	93.0

Source: CEIC, US Census Bureau, National Bureau of Statistics of China, DBS Bank* updated to 2015 for China, 2010 for US and 2014 for Japan

กระทรวงมหาดไทยของสาธารณรัฐประชาชนจีนได้ออกแบบระบบการดูแลผู้สูงอายุและกำหนดเป้าหมายไว้ว่า ในปี ค.ศ. 2020 ผู้สูงอายุจะอาศัยและได้รับการดูแลอยู่ในบ้านของตนเองร้อยละ 90 อาศัยในสถานที่ของชุมชนที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับผู้สูงอายุร้อยละ 6-7 และอาศัยในสถานดูแลผู้สูงอายุร้อยละ 3-4 รายละเอียดดังปรากฏในตารางที่ 2-7

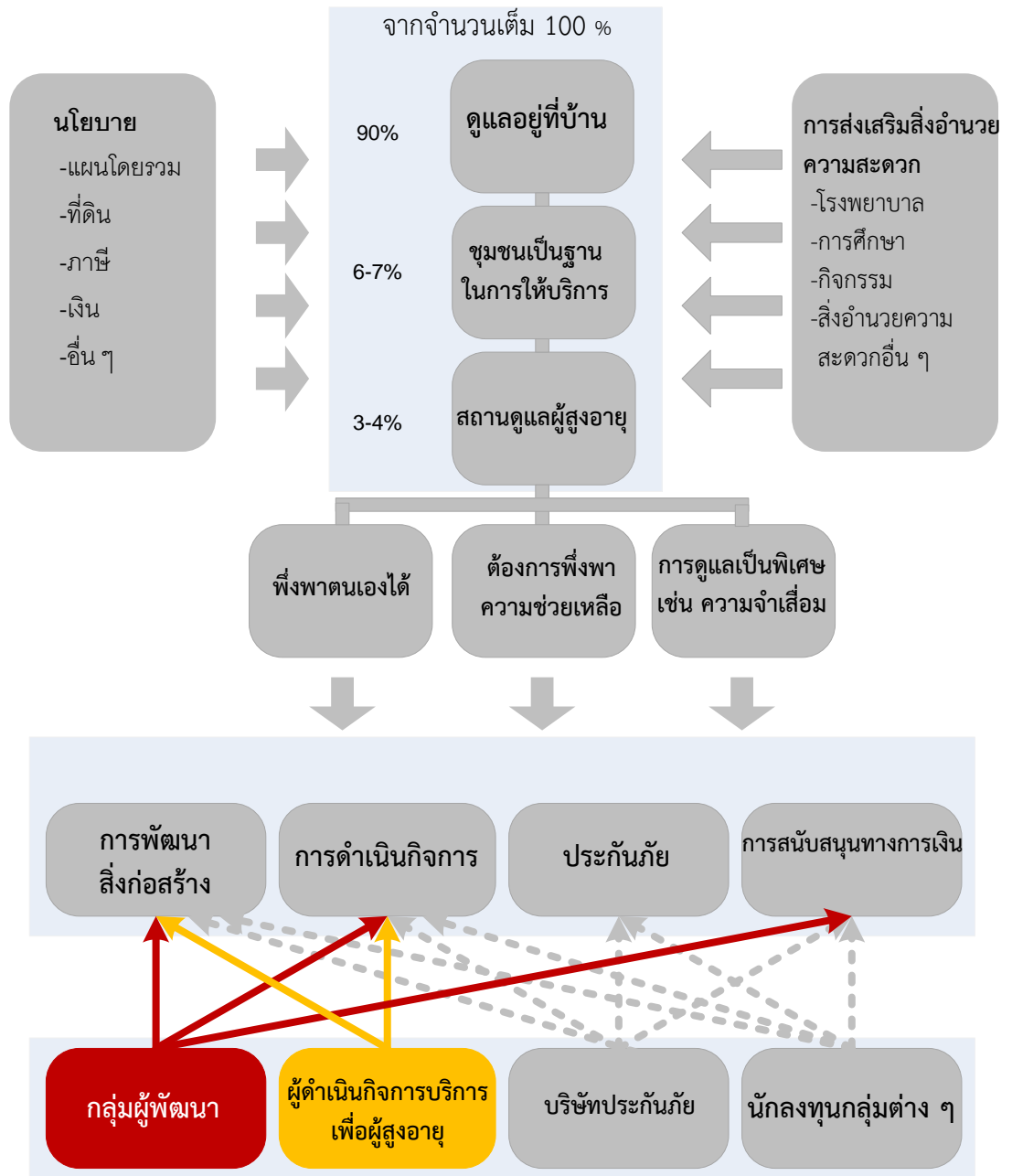
ตารางที่ 2-7 แสดงระบบการดูแลผู้สูงอายุที่กำหนดโดยกระทรวงมหาดไทย สาธารณรัฐประชาชนจีน

ประเภท	ลักษณะของกลุ่มผู้ใช้บริการ	ผู้ที่ทำหน้าที่ดูแล	สัดส่วนเป้าหมาย (ร้อยละ)
พักอาศัยในบ้านของตนเอง	<ul style="list-style-type: none"> - ผู้สูงอายุที่มีความคิดแบบธรรมเนียมดั้งเดิมชอบอยู่ร่วมกับครอบครัวของตนเอง - ผู้สูงอายุที่มีรายได้ต่ำไม่สามารถเข้าถึงบริการเพื่อผู้สูงอายุได้ 	สมาชิกในครอบครัวและผู้ดูแลที่มาให้บริการที่บ้าน	90
พักอาศัยในสถานบริการผู้สูงอายุของชุมชน	<ul style="list-style-type: none"> - ผู้สูงอายุที่ครอบครัวไม่ได้สามารถดูแลได้ดีเท่าที่ควร - มีการให้บริการเสริมในการดูแลผู้สูงอายุที่บ้าน - มีชุมชนผู้สูงอายุที่ดูแลในช่วงกลางวัน ตอนกลางคืนผู้สูงอายุจะกลับไปอยู่กับครอบครัวของตน 	โรงพยาบาลประจำชุมชน และผู้ดูแลและให้บริการในชุมชน	6-7
พักอาศัยในสถานดูแลผู้สูงอายุ	<ul style="list-style-type: none"> - ผู้สูงอายุที่ชอบอยู่ร่วมกับผู้สูงอายุคนอื่น ๆ - ผู้สูงอายุที่ไม่สามารถพึ่งพาตนเองได้ และต้องการการดูแลอย่างมาก - มีการจัดเตรียมบริการที่ครอบคลุมในการดูแลผู้สูงอายุ 	สิ่งอำนวยความสะดวกในที่พักเพื่อผู้สูงอายุ	3-4

ก่อนปี ค.ศ. 2001 มีเพียงส่วนน้อยที่บริษัทเข้ามาดำเนินการที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ และยังไม่มีการสร้างที่พักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุในตลาดกลางหรือระดับบนเลย ต่อมาในปี ค.ศ. 2001 จึงเริ่มมีการสร้างที่พักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุที่เน้นกลุ่มลูกค้าระดับบนเข้ามาเป็นครั้งแรกที่ปักกิ่งโดยบริษัท Sun City จากนั้นก็เริ่มมีการขยายตัวของที่พักอาศัยของผู้สูงอายุกลุ่มระดับบนเพิ่มมากขึ้น โดย 2 บริษัท คือ บริษัท Shanghai Cherish-Yearn และ บริษัท Huichen Senior Apartment ในปี ค.ศ. 2010 รัฐบาลให้ความสนใจเรื่องผู้สูงอายุมากขึ้น ทำให้เริ่มมีบริษัทต่าง ๆ มาลงทุนเพิ่มขึ้นด้วย ซึ่งการเพิ่มขึ้นของอุตสาหกรรมที่พักผู้สูงอายุเปิดโอกาสในการพัฒนาอุตสาหกรรมอื่น ๆ อาทิ อุตสาหกรรมก่อสร้าง

อุตสาหกรรมประกันภัย รวมทั้งบทบาทของบริษัทประกันภัย นักลงทุนอื่น ๆ ที่จะเข้ามามีส่วนในการสนับสนุนการเงิน รายละเอียดดังแผนภาพที่ 2-3

แผนภาพที่ 2-3 แสดงแนวคิดการจัดที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุของสาธารณรัฐประชาชนจีน



รูปแบบในการดำเนินธุรกิจที่พัสำหรับผู้สูงอายุในสาธารณรัฐประชาชนจีนมีทั้งหมด 4 ลักษณะ คือ

1. รูปแบบการขาย (Sale Model) เป็นรูปแบบธุรกิจบ้านพัสำหรับผู้สูงอายุที่มีการซื้อขายแบบทั่วไป

2. **รูปแบบสมาชิก** ที่บริหารโดยบริษัทที่ลงทุนและเป็นเจ้าของในสินทรัพย์ (Asset-heavy Model-Membership) รูปแบบของการดำเนินธุรกิจแบบใช้ระบบสมาชิก จะมีการเก็บเงินแรกเข้าที่สูง แต่เมื่อเป็นสมาชิกจะได้รับสิทธิในการกู้ดอกเบี้ยศูนย์เปอร์เซ็นต์ และมีเก็บรายเดือนเพื่อเป็นค่าใช้จ่ายในการดำเนินการเพิ่มเติม
3. **รูปแบบจ่ายรายเดือน** ที่บริหารโดยบริษัทที่ลงทุนและเป็นเจ้าของในสินทรัพย์ (Asset-heavy Model-Monthly fee) รูปแบบการจ่ายรายเดือนมีการเก็บค่าใช้จ่ายต่อเดือนสูงกว่ารูปแบบสมาชิก แต่เก็บค่าแรกเข้าน้อยกว่า (โดยปกติจะเก็บประมาณ 50,000-100,000 หยวน ต่อคน) ซึ่งการเก็บผลกำไรแบบนี้จะเป็นการทำธุรกิจที่รอเก็บเกี่ยวกำไรในระยะยาว ต้องมีเงินทุนแรกเริ่มของตนเองสูง และโดยทั่วไปบริษัทที่ดำเนินธุรกิจรูปแบบนี้จะมีการร่วมมือกันกับบริษัทประกันชีวิตกลายเป็นระบบผู้ร่วมลงทุน (Shareholder)
4. **รูปแบบการเช่าลงทุน** (Asset-light Model) รูปแบบรายย่อยนี้จะไม่มสินทรัพย์เป็นของตัวเอง แต่จะจ่ายค่าเช่าให้กับเจ้าของสินทรัพย์ ซึ่งการทำธุรกิจในระบบนี้มีเป็นจำนวนมากในประเทศจีน และเป็นที่นิยมของบริษัทต่างชาติที่เข้ามาลงทุนในธุรกิจที่พักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุในสาธารณรัฐประชาชนจีน ดังปรากฏในตารางที่ 2-8

ตารางที่ 2-8 แสดงรูปแบบการดำเนินการด้านที่พักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุ
ของบริษัทต่างชาติในสาธารณรัฐประชาชนจีน

บริษัท	ประเทศต้นทาง	รูปแบบธุรกิจ	ผู้ร่วมลงทุนในประเทศ	สถานที่ดำเนินการ	ปีที่เข้ามาดำเนินการ
RIEI	ญี่ปุ่น	Asset-light	Local operators	Beijing, Shanghai	2012
Medical Care Service	ญี่ปุ่น	Asset-light, senior care related products	Shanghai Sanmao	Shanghai	2011
Wisnet	ญี่ปุ่น	Asset-light	Local operator	Dalian	2013
Nichii Gakkan	ญี่ปุ่น	Asset-light, in-home care	ถือหุ้นเองทั้งหมด	Beijing	2016
Emeritus	สหรัฐอเมริกา	Asset-light	Sino-Ocean Group	Beijing	2013

บริษัท	ประเทศต้นทาง	รูปแบบธุรกิจ	ผู้ร่วมลงทุนในประเทศ	สถานที่ดำเนินการ	ปีที่เข้ามาดำเนินการ
Fortress	สหรัฐอเมริกา	Asset-light/Asset-heavy	Fosun	Shanghai, Ningbo, Nantong, Suzhou, Zhenjiang, Guangzhou	2013
CAJ Right at Home	สหรัฐอเมริกา	Asset-light asset, in-home care	ถือหุ้นเองทั้งหมด	Beijing, Dalian, Erdos, Ningbo, Hangzhou, Wuhan, Chengdu, Guangzhou	2011
Watermark	สหรัฐอเมริกา	Asset-light	Zhonghong (000979.CH), Taiping Senior Living Inv.	Beijing, Shanghai	2016
Cascade	สหรัฐอเมริกา	Asset-light	หุ้นเองทั้งหมด	Shanghai	2013
CP Homes	สหรัฐอเมริกา	Asset-heavy	Bought properties from Country Garden (2007.HK)	Huizhou	2015
Orpea	ฝรั่งเศส	Asset-light/Asset-heavy	ถือหุ้นเองทั้งหมด	Nanjing	2014

กรณีศึกษาของสาธารณรัฐประชาชนจีนที่นำเสนอในรายงานฉบับนี้มี 2 กรณี ได้แก่ Cherish-Yearn ในเซี่ยงไฮ้ และ Sino-Ocean's Senior Living L'amore ในปักกิ่ง

1) Cherish-Yearn ในเซี่ยงไฮ้ (asset-heavy model)

เป็นบริษัทแรกที่เข้าสู่ตลาดอุตสาหกรรมที่พักสำหรับผู้สูงอายุและเป็นที่รู้จักเป็นอย่างดีในกลุ่มธุรกิจนี้ โดยบริษัท Cherish-Yearn ก่อตั้งขึ้นที่ Kangqiao, Nanhui และ Shanghai ในปี 2005 และเปิดให้บริการในเดือนพฤษภาคม ปี ค.ศ. 2008 ในฐานะที่พักผู้สูงอายุระดับ High-end ที่แรกของสาธารณรัฐประชาชนจีน เนื่องจากเซี่ยงไฮ้จะเป็นเมืองที่ “แก่ที่สุด” หรือมีจำนวนผู้สูงอายุที่มีอายุมากกว่า 60 ปี ร้อย



ละ 30 หรือราว 5-6 ล้านคนในปี ค.ศ. 2030⁷⁴ โครงการมี 12 อาคาร 838 ห้อง การให้บริการของ Cherish-Yearn ในเชียงใหม่ เป็นบริการที่พักสำหรับผู้สูงอายุที่มีการให้บริการในรูปแบบที่เหมือนกับโรงแรมหรู 5 ดาว โดยยึดหลักการให้บริการที่ว่าผู้สูงอายุสามารถสูงวัยได้อย่างมีคุณภาพ สามารถพึ่งพาตนเองได้ สามารถใช้ชีวิตได้อย่างอิสระและมีความสุข ตัวอาคารมีการออกแบบเพื่อผู้สูงอายุมีการทำราวจับพยุงเดิน ทุกอาคารจะมีทางเชื่อมถึงกัน โดย Cherish-Yearn จะเป็นสถานที่ที่ให้บริการเพื่อสนับสนุนและจัดเตรียม สิ่งอำนวยความสะดวกรองรับความต้องการของผู้สูงอายุ เช่น การบริการแม่บ้านในการทำความสะดวกในห้อง ไปซื้อของจ่ายตลาด หรือแม้กระทั่งการนำยาไปส่งให้ที่ห้อง มีบริการรถรับ-ส่ง และมีพ่อครัวระดับ ภัตตาคารคอยให้บริการเรื่องอาหาร นอกจากนี้ยังมีการจัดกิจกรรมเพื่อชักชวนผู้สูงอายุมามีส่วนร่วม ร่วมกัน ไม่ว่าจะเป็นการจัดกิจกรรมท่องเที่ยว การจัดอบรมให้ความรู้ การเข้าชมรมซึ่งมีอุปกรณ์และห้อง ชมรมรองรับการจัดกิจกรรม โดยมีเจ้าหน้าที่คอยให้บริการอย่างทั่วถึง และ Cherish-Yearn ยังมีบริการ ด้านสุขภาพในการให้คำปรึกษา การรักษา และการทำกายภาพบำบัด โดยผู้เชี่ยวชาญทางการแพทย์ทั้ง หมอ พยาบาล เจ้าหน้าที่กายภาพบำบัด คอยให้บริการที่ศูนย์สุขภาพ เพื่อดูแลสุขภาพของผู้สูงอายุ

บริษัทประสบความสำเร็จในการเข้าพักถึงร้อยละ 95 แต่ก็ยังขาดทุนถึง 30 ล้านหยวนในปี ค.ศ. 2015 ซึ่งบริษัทจะยังไม่ได้ผลกำไรจากผลประกอบการไปจนถึงปี ค.ศ. 2020 ความล้มเหลวที่เกิดขึ้น น่าจะมีเหตุผลมาจากค่าธรรมเนียมแรกเข้าที่สูงยอกที่ประชากรผู้สูงอายุจะเข้าถึงหรือซื้อได้ นอกจากนี้ยังมี เรื่องของโครงการที่มีขนาดการลงทุนที่ใหญ่เกินไป และปัญหาสิทธิในการใช้ที่ดินที่ไม่มีความแน่นอน ทำให้สุดท้ายโครงการต้องเปลี่ยนรูปแบบเป็นแบบขายห้องแทน ในราคาตารางเมตรละ 15,000 หยวน⁷⁵

ตารางที่ 2-9 แสดงค่าธรรมเนียมสมาชิกของ Cherish-Yearn

รูปแบบการเป็นสมาชิก	ขนาดยูนิต (ตารางเมตร)	ค่าธรรมเนียมแรกเข้า (หยวน)	ค่าบริการรายปี (หยวน)
แบบถาวร (สามารถ โอนย้ายและสืบทอดได้)	58	750000	29800
	72	-	39800
	120	-	69800
สมาชิกตลอดชีวิต	58	450000	23800
	72	550000	-
	120	880000	-
50 ปี	58	20000 ต่อตารางเมตร	23800
	72	-	-
	120	-	-

⁷⁴ <https://www.shine.cn/archive/District/nanhui/Fivestar-luxury-community-lures-elderly-residents-with-service/shdaily.shtml>

⁷⁵ <https://www.shine.cn/archive/District/nanhui/Fivestar-luxury-community-lures-elderly-residents-with-service/shdaily.shtml>



ภาพบรรยากาศ กิจกรรม และการดูแลผู้พักอาศัยใน Cherish Yuan⁷⁶



⁷⁶ http://www.qinheyuan.com/?apartment_show/id/1.html

2) Sino-Ocean's Senior Living L'amore ในปักกิ่ง

โครงการในตอนแรกของ Yizhuang คือโครงการ Sino-Ocean's residential public housing ซึ่งเสร็จสมบูรณ์และถูกส่งคืนแก่รัฐบาลท้องถิ่นในปีค.ศ. 2013 ทำให้ Sino-Ocean สามารถเช่าที่จากรัฐบาลได้ในราคาถูก เพราะพื้นที่นี้ถูกกำหนดไว้ในข้อตกลงการขายแล้วที่ต้องใช้พื้นที่เพื่อสร้างที่พักสำหรับผู้สูงอายุ การออกแบบอาคารต่าง ๆ จึงมีการคำนึงถึงโครงสร้างที่อยู่อาศัยที่เหมาะสมต่อผู้สูงอายุ ตัวโครงการประกอบด้วยห้องพัก 89 ห้อง และมีเตียงรองรับ 116 เตียง เปิดให้บริการในเดือนสิงหาคม ปี ค.ศ. 2013 เป็นชุมชนผู้สูงอายุที่ตั้งอยู่ใกล้กับโรงพยาบาลชั้นนำกว่า 3 แห่งทำให้สามารถเข้าถึงการรักษาที่โรงพยาบาลได้อย่างรวดเร็ว ให้บริการที่อยู่อาศัยโดยผู้สูงอายุสามารถพึ่งพาตนเองได้ ดูแลการใช้ชีวิตตามกิจวัตรประจำวัน ดูแลผู้สูงอายุที่มีภาวะสมองเสื่อม ครอบคลุมทุกรูปแบบการให้บริการและบริการด้านงานบ้าน นอกจากการดูแลโดยทั่วไปแล้ว Senior Living L'amore ยังมีการดูแลที่พิเศษมากกว่าคือ การตรวจเช็คภาวะทางสมองสำหรับผู้เป็นอัลไซเมอร์ โดยผู้เชี่ยวชาญจากสหรัฐอเมริกา วังเป็นแห่งแรกและแห่งเดียวที่ได้รับการอนุญาตให้มีการรักษาในประเทศจีน

โครงการมีการใช้เงินการปรับปรุงห้องและสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ถึงห้องละ 30,000 หยวน รวมเป็นเงินกว่า 26.7 ล้านหยวนในการปรับปรุงห้องทั้งหมด โดยสามปีหลังจากเริ่มดำเนินงานโครงการมีการใช้บริการถึงร้อยละ 96 และเริ่มสร้างผลกำไรในช่วงสามเดือนหลังของปี ค.ศ. 2016 รายได้ต่อเตียงปัจจุบันมีมูลค่ารวมถึง 11,000 หยวนซึ่งมีเป้าหมายกำไรที่ 15 ล้านหยวนในปี ค.ศ. 2017 จาก การคาดการณ์ในการบริหารคาดว่า กำไรที่ได้ก่อนหักค่าภาษี ค่าเสื่อมราคา และการผ่อนชำระ (EBITDA) จะมีการปรับตัวเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 35 ในช่วงกลาง จากการเก็บค่าเช่าและการปรับประสิทธิภาพต้นทุน โดยเข้าใจได้ว่าร้อยละ 25 คือกำไรที่ได้ก่อนหักค่าภาษี ค่าเสื่อมราคา และการผ่อนชำระ (EBITDA) และในช่วงกลางผลผลิตจากการปรับปรุงจะเพิ่มขึ้นอีกร้อยละ 14 ซึ่งถือเป็นการตอบรับที่ดี จะเห็นได้ว่าความสำเร็จของโครงการ Sino-Ocean คือการที่บริษัทสามารถเปิดรับและปรับตัวต่อโครงการของรัฐบาลได้ และนอกจากนี้ Sino-Ocean ยังได้เปรียบจากการที่มีทำเลที่ตั้งอยู่ในเมืองใหญ่ที่รัฐบาลท้องถิ่นให้ความสำคัญกับเรื่องที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ



ตารางที่ 2-10 แสดงค่าธรรมเนียมรายเดือนของที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ L'amore

อาศัยอยู่แบบพึ่งพาตนเอง	ค่าบริการขั้นพื้นฐานรายเดือน (หยวน)	
	ผู้สูงอายุคนแรก	ผู้สูงอายุคนที่สอง
เงินมัดจำ	80,000	20,000
ห้องมาตรฐาน A	8,500	4,200
ห้องมาตรฐาน B	9,600	-
ห้องชุด A	14,400	-
ห้องชุด B	16,000	-
ห้องชุด C	20,800	-
อาศัยอยู่แบบต้องการความช่วยเหลือ กิจกรรมต่าง ๆ ในชีวิตประจำวัน	ค่าบริการรายเดือน (หยวน)	
การดูแล ระดับ 1	1,500	
การดูแล ระดับ 2	3,500	
การดูแล ระดับ 3	5,500	
การดูแล ระดับ 4	8,000	

อย่างไรก็ตาม ธุรกิจที่พักผู้สูงอายุก็ยังถือว่าเป็นธุรกิจที่มีความเสี่ยง โดยอุปสรรคหลักในการดำเนินการของกลุ่มอุตสาหกรรมที่พักสำหรับผู้สูงอายุในสาธารณรัฐประชาชนจีนมี 3 ประการ คือ การขาดแคลนที่ดินสำหรับสร้างที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ การเข้าถึงแหล่งเงินทุนได้น้อย และการขาดมาตรการทางภาษีที่จะสามารถนำมาช่วยสนับสนุนการดำเนินกิจการ โดยมีรายละเอียดดังนี้

1) ปัญหาการขาดแคลนที่ดินสำหรับสร้างที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุ

ที่พักสำหรับผู้สูงอายุที่มีอยู่ในตอนนี้ถูกสร้างบนพื้นที่ที่เหมาะสมกับการทำอย่างอื่น (ตัวอย่างเช่น โรงงานอุตสาหกรรม หรือสำหรับทำการค้าอย่างอื่น) หรือเป็นการเปลี่ยนจากอสังหาริมทรัพย์อื่นที่ปิดตัวลงจากการไม่มีเงินทุนในการดำเนินงานต่อ (ตัวอย่างเช่น โรงแรม โรงงาน หรือ มหาวิทยาลัย) ซึ่งที่ดินเหล่านี้ในเวลาต่อมาก็มีราคาที่สูงขึ้นอย่างรวดเร็ว และไม่ได้มีการออกแบบสำหรับผู้สูงอายุเลยในช่วงก่อนปี 2014 จนกระทั่งในปี 2014 จึงได้มีการออกแนวทางการใช้พื้นที่เพื่อสร้างสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับผู้สูงอายุ โดยรัฐบาลท้องถิ่นของปักกิ่ง เซินเจิ้น เจอเจียง และฝูเจี้ยน ได้จัดการกำหนดพื้นที่ส่วนหนึ่งเพื่อขายให้กับผู้ที่สร้างบ้านพักผู้สูงอายุ โดยพื้นที่สำหรับบ้านพักผู้สูงอายุจะต้องดำเนินงานอยู่ในขอบข่ายของการรักษาพยาบาล การดูแลสุขภาพ และสวัสดิการ ซึ่งเป็นธุรกิจที่ได้ผลตอบแทนน้อยทำให้เข้าถึงกลุ่มเงินทุนได้ยาก และจากการที่ราคาที่ดินเพิ่มขึ้นสูงอย่างรวดเร็วในปี 2016 รัฐบาลท้องถิ่นยังคงลดการสนับสนุนในการให้พื้นที่เพื่อใช้ในการสร้างแหล่งบริการสำหรับผู้สูงอายุเพราะมีผลกำไรต่ำ

2) ปัญหาเรื่องการเข้าถึงเงินทุนได้น้อย

โครงการเพื่อผู้สูงอายุได้รับเงินอุดหนุนจากรัฐบาลโดยมาจากเงินสมทบเพื่อการก่อสร้าง เงินสมทบจากดอกเบี้ย และเงินสมทบจากภาษี แต่เงินอุดหนุนเหล่านี้ได้มาในสัดส่วนที่น้อยมาก และการไปกู้เงินลงทุนจากธนาคารจะได้รับอนุมัติยาก เพราะธุรกิจที่ให้ผลตอบแทนต่ำ นอกจากนี้ภาคเอกชนยังขาดความสนใจในการลงทุน เพราะความไม่ชัดเจนในการได้รับผลกำไร ในเรื่องของผลตอบแทนที่ไม่รู้ว่าจะได้รับจะได้มากน้อยเพียงใด และใช้เวลาแค่ไหนกว่าจะได้ผลกำไรตอบแทน

3) ปัญหาการขาดมาตรการทางภาษีที่จะสามารถนำมาช่วยสนับสนุนการดำเนินกิจการ

การดำเนินการของที่อยู่อาศัยสำหรับผู้สูงอายุของรัฐจะได้รับเงินสนับสนุนจากรัฐบาลท้องถิ่น หรือได้รับประโยชน์ทางภาษี ซึ่งองค์กรดูแลผู้สูงอายุของเอกชนที่ไม่แสวงหาผลกำไรก็ได้รับการสนับสนุนเงินทุนจากรัฐบาลและได้รับประโยชน์ทางภาษีเช่นกัน แต่รัฐจะเป็นผู้ควบคุมค่าบริการรายเดือน และกำไรจากการดำเนินธุรกิจก็ไม่สามารถนำมาปันผลได้ ขณะที่องค์กรดูแลผู้สูงอายุเชิงพาณิชย์ ที่จะไม่มีการจำกัดเรื่องค่าบริการรายเดือนและการปันผลกำไร แต่ก็จะไม่ได้รับการสนับสนุนทางการเงินและประโยชน์ทางภาษีด้วยเช่นกัน

ตารางที่ 2-11 แสดงการเปรียบเทียบสิทธิประโยชน์ขององค์กรดูแลผู้สูงอายุของเอกชนที่ไม่แสวงหาผลกำไรกับองค์กรดูแลผู้สูงอายุที่เป็นเชิงพาณิชย์

รายการ	องค์กรการให้บริการทางสังคม (องค์กรดูแลผู้สูงอายุของเอกชนที่ไม่แสวงหาผลกำไร)	องค์กรดูแลผู้สูงอายุเชิงพาณิชย์
การจัดหาที่ดิน	ได้รับการจัดสรรให้	เช่า
ระยะเวลาที่จำกัดในการใช้ที่ดิน	50 ปี	ใช้เพื่อการทำธุรกิจ 40 ปี ใช้เพื่ออยู่อาศัย 70 ปี
สิทธิในอสังหาริมทรัพย์	มีสิทธิในการอยู่เท่านั้นไม่สามารถเช่าต่อหรือซื้อขายกันได้	ในส่วนพื้นที่การค้าหรือที่พักอาศัยสามารถซื้อขายเช่าต่อกันได้ แต่สิ่งอำนวยความสะดวกที่สร้างเพื่อผู้สูงอายุไม่มีสิทธินำไปทำการซื้อขายหรือปล่อยเช่า
ค่าธรรมเนียมการโอนที่ดิน	ไม่เสียหรือแทบจะไม่เสียเลย	จ่ายเต็มจำนวนปกติตามอัตราการโอนที่ดิน
ขนาดของพื้นที่	สถานดูแลผู้สูงอายุเพียงอย่างเดียว ให้พื้นที่ 3 เฮกเตอร์ แต่ถ้าเป็นสถาบันที่รวมการรักษาพยาบาล การบริการสุขภาพ และการดูแลผู้สูงอายุจะให้มากที่สุด 5 เฮกเตอร์	ไม่จำกัด

รายการ	องค์การให้บริการทางสังคม (องค์กรดูแลผู้สูงอายุของเอกชนที่ไม่ แสวงหาผลกำไร)	องค์กรดูแลผู้สูงอายุเชิงพาณิชย์
ความต้องการในอสังหาริมทรัพย์	จำกัดแค่ 40 ตารางเมตร กำหนดระยะเวลาเช่าไม่เกิน 5 ปี	ระยะเวลาเช่า 20 ปี
การจดทะเบียน	จดทะเบียนกับกระทรวงมหาดไทย	จดทะเบียนกับสำนักบริหาร อุตสาหกรรมและการค้าแห่งชาติ สังกัดกระทรวงมหาดไทย
รายการสิ่งที่ต้องการเพิ่ม	ไม่สามารถกำหนดตามความต้องการ ตลาดได้	สามารถกำหนดตามความต้องการของ ตลาดได้
เงินอุดหนุนจากภาครัฐ	มีเงินสนับสนุนจากรัฐในการก่อสร้าง 25,000 หยวนต่อเตียง และค่า ดำเนินการ 500 หยวนต่อเตียงต่อเดือน	ไม่มีเงินสนับสนุน
ค่าธรรมเนียมในแต่ละเดือน	ควบคุมโดยรัฐ	แล้วแต่การตลาด
ประโยชน์ทางภาษี	ไม่เก็บภาษีมูลค่าเพิ่ม, ภาษีรายได้ และ ภาษีอื่น ๆ ที่ภาครัฐเรียกเก็บ	ไม่เก็บภาษีมูลค่าเพิ่ม ภาษีอื่น ๆ ที่ ภาครัฐเรียกเก็บเพียงครั้งเดียว
การปันผลกำไร	ไม่มีการปันผล	ไม่มีข้อจำกัด

2.4 สรุป

ใบบทรนี้ได้นำเสนอรายละเอียดเกี่ยวกับแนวคิดและรูปแบบที่พักอาศัยสำหรับผู้สูงอายุ
กรณีศึกษาที่พักอาศัยของผู้สูงอายุในประเทศไทยและต่างประเทศ ซึ่งได้นำเสนอทั้งหมด 5 ประเทศ ได้แก่
สาธารณรัฐจีน ราชอาณาจักรเดนมาร์ก ประเทศญี่ปุ่น สาธารณรัฐสิงคโปร์และสาธารณรัฐประชาชนจีน
สำหรับในบทต่อไป จะเป็นการนำเสนอผลการศึกษาดูงานในประเทศและต่างประเทศ ผลการสัมภาษณ์
ผู้ทรงคุณวุฒิและผลจากเวทีแลกเปลี่ยนเรียนรู้ซึ่งผลการศึกษาทั้งหมดจะนำมาประมวลเพื่อวิเคราะห์และ
สังเคราะห์สำหรับการจัดทำข้อเสนอรูปแบบการให้บริการ การบริหารและการจัดการที่พักรักษาสำหรับผู้สูงอายุ