



1.1 ความเป็นมาและความสำคัญของปัญหา

จากรายงานการวิจัยของศูนย์ข้อมูลสังหาริมทรัพย์แห่งชาติ เรื่องสถานการณ์โครงการอาคารขนาดใหญ่ที่ยุติการก่อสร้างในเขตกรุงเทพมหานคร และพื้นที่ต่อเนื่อง ซึ่งเป็นการรวบรวมข้อมูลของโครงการอาคารขนาดใหญ่ที่ยุติการก่อสร้างโครงการ นับตั้งแต่ปี พ.ศ.2533 จนถึงปี พ.ศ.2543 พบว่ามีอาคารขนาดใหญ่ที่ยุติการก่อสร้างทั้งหมด 508 อาคาร เป็นอาคารที่มีงานเฉพาะเสาเข็มอย่างเดียว 185 อาคาร เป็นอาคารที่มีการก่อสร้างขึ้นเป็นโครงสร้างใฝ่เหนือดิน 323 อาคาร จากจำนวนอาคาร 508 อาคารนี้มีพื้นที่รวม 10,975,270 ตารางเมตร เป็นพื้นที่อาคารที่มีงานเฉพาะเสาเข็มอย่างเดียว 4,6158,312 ตารางเมตร และเป็นพื้นที่อาคารที่มีการก่อสร้างขึ้นเป็นโครงสร้างใฝ่เหนือดิน 6,359,958 ตารางเมตร

จากข้อมูลที่ศึกษา สามารถแบ่งประเภทการใช้สอยอาคารออกเป็น 4 ประเภทคือ อาคารพักอาศัย อาคารสำนักงาน-พาณิชย์ หรือการใช้งานแบบผสม อาคารจอดรถยนต์ และอาคารประเภทอื่นๆ รวมเป็นจำนวน 508 อาคาร โดยจำนวนนี้เป็นโครงการประเภทพักอาศัยมากที่สุดคือ 366 อาคาร รองลงมาคือ การใช้โครงการแบบผสมจำนวน 108 อาคาร

ตารางที่ 1.1 แสดงจำนวนอาคารแบ่งเป็นประเภทการใช้สอยโครงการตามใบอนุญาต

ประเภทการใช้สอยโครงการ ตามใบอนุญาต	สถานภาพการเปลี่ยนแปลงระหว่างปี พ.ศ.2542-2546		
	จำนวน อาคาร	มีการ เปลี่ยนแปลง	ไม่มีการ เปลี่ยนแปลง
อาคารพักอาศัย	366	82	284
อาคารสำนักงาน-พาณิชย์ หรือการใช้โครงการแบบผสม	108	31	77
อาคารจอดรถ	11	4	7
อาคารประเภทอื่นๆ	23	5	18
รวม	508	122	386

ที่มา : รายงานโครงการวิจัยเรื่องการวิเคราะห์ความเปลี่ยนแปลงสถานการณ์โครงการอาคารขนาดใหญ่ที่ยุติการก่อสร้างในเขต กทม. และ พื้นที่ต่อเนื่อง ระหว่างปี 2544-2546 (2-10)

อย่างไรก็ดี ในช่วงปีพ.ศ. 2542 ถึง ปีพ.ศ. 2546 ได้มีการนำโครงการที่ยุติการก่อสร้างมาพัฒนาใหม่ เป็นจำนวน 96 โครงการ นับว่าเป็นสัญญาณทางเศรษฐกิจที่มีแนวโน้มดีขึ้น ประกอบกับการโอนถ่ายทรัพย์สินของหนี้ที่ไม่ก่อให้เกิดรายได้ (NPL) ไปสู่บริษัทบริหารสินทรัพย์ไทย (TAMC) และการจัดตั้งหน่วยงานบริหารสินทรัพย์ของสถาบันการเงินต่างๆ จะช่วยทำให้การนำโครงการที่ยุติการก่อสร้างเหล่านี้ เพื่อนำมาพัฒนาใหม่ มีโอกาสสูงขึ้น

โครงการที่เกิดขึ้นในย่านธุรกิจ ในช่วงเวลาก่อนวิกฤตเศรษฐกิจ โดยส่วนมากแล้วจะเป็นอาคารสำนักงาน เพื่อรองรับการขยายตัวของภาคธุรกิจที่คาดการณ์ว่าจะขยายตัวอย่างมาก ณ ช่วงเวลานั้น แต่เนื่องจากการก่อสร้างอาคารสำนักงานที่มีมาก ประกอบกับการเกิดวิกฤตทางเศรษฐกิจ ทำให้การประกอบธุรกิจต่างๆซบเซาลง พื้นที่อาคารสำนักงานที่สร้างเสร็จแล้วเหลือเป็นมาก อีกทั้งอาคารที่จะสร้างเป็นสำนักงานบางแห่ง มีปัญหาด้านการเงิน จึงยุติการก่อสร้าง เป็นอาคารสร้างค้าง

บางโครงการมีแนวโน้มที่สามารถเปลี่ยนประเภทของอาคารได้ เช่น อาคารสร้างค้างซึ่งเดิมเป็นอาคารสำนักงานสามารถนำมาพัฒนาเป็นอาคารที่พักอาศัย ดังนั้น อาคารสร้างค้างต่างๆ จึงน่าสนใจที่จะนำมาปรับปรุงพัฒนาใหม่เพื่อเพิ่มโอกาสให้มีศักยภาพสูงขึ้น และสามารถตอบสนองความต้องการ (Demand) ของตลาดในช่วงเวลานั้นๆได้

การวิจัยเรื่องแนวทางการปรับปรุงอาคารสำนักงานที่ยุติการก่อสร้างเพื่อเป็นที่อยู่อาศัย เป็นการวิจัยการวิเคราะห์ความเปลี่ยนแปลงทางด้านกายภาพและการจัดการของโครงการที่ยุติการก่อสร้าง รวมทั้งแนวความคิดในการเปลี่ยนประเภทการใช้สอยของอาคารเพื่อให้สอดคล้องกับความต้องการของตลาดในขณะนั้น การวิจัยนี้จะรวบรวมข้อมูลต่างๆ ของอาคาร เดอะเลค คอนโดมิเนียม ถนนรัชดาภิเษก ตรงข้ามบึงยาสูบ เพื่อศึกษาการเปลี่ยนประโยชน์ของอาคารสำนักงานที่สร้างค้างที่เสร็จแล้ว เป็นอาคารที่พักอาศัยได้ประสบความสำเร็จ

1.2 วัตถุประสงค์ของการวิจัย

การศึกษานี้ มีจุดมุ่งหมายที่จะศึกษาวิเคราะห์ถึง การเปลี่ยนแปลงการใช้ประโยชน์ของอาคารสำนักงานเป็นอาคารที่พักอาศัย โดยจะทำการศึกษาในเรื่องต่างๆ ดังนี้

1.2.1 เพื่อศึกษากระบวนการด้านกฎหมายและการเงิน ก่อนการนำอาคารสำนักงานที่ยุติการก่อสร้างมาพัฒนาใหม่

1.2.2 เพื่อศึกษาการดัดแปลงอาคารสำนักงานที่ยุติการก่อสร้างมาเป็นอาคารที่พักอาศัย ในด้านกายภาพ

1.2.3 เพื่อประเมินผลกระทบหลังจากการอยู่อาศัย

1.3 วิธีดำเนินการวิจัย

ในการวิจัยครั้งนี้ จะแบ่งขั้นตอนของการศึกษาวิจัยออกเป็นขั้นตอนใหญ่ ดังนี้

- 1.3.1 การสำรวจและศึกษาข้อมูลเบื้องต้น
- 1.3.2 การกำหนดวัตถุประสงค์และประเด็นปัญหา
- 1.3.3 การออกแบบงานวิจัยและกำหนดเครื่องมือวิจัย
- 1.3.4 การรวบรวมข้อมูล
- 1.3.5 การวิเคราะห์ข้อมูล
- 1.3.6 สรุปผลการศึกษาและเสนอแนะ

จากขั้นตอนการศึกษาวิจัย 6 ขั้นตอน มีรายละเอียดในแต่ละขั้นตอนดังต่อไปนี้

- 1.3.1 การสำรวจและศึกษาข้อมูลเบื้องต้น แบ่งได้เป็น

- 1.3.1.1 การศึกษาจากเอกสารที่เกี่ยวข้อง ทั้งเอกสารที่เกี่ยวข้องกับโครงการ

ได้แก่

- แบบแปลนเดิมของอาคารสำนักงานที่ยุติการก่อสร้าง
- แบบแปลนใหม่ของอาคารที่พักอาศัย
- เอกสารประกอบการขายของโครงการ
- หนังสือแสดงกรรมสิทธิ์ของกรมที่ดิน
- เอกสารหรือบันทึกข้อตกลงของผู้ที่ถือครองกรรมสิทธิ์

และแนวคิด ทฤษฎี กฎหมาย และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง เพื่อทำการวิเคราะห์ผลการศึกษาที่รวบรวมได้ เช่น

- ทฤษฎีการก่อสร้างอาคารต่างๆ
- กฎหมายต่างๆ ที่เกี่ยวข้อง

- 1.3.1.2 การสำรวจข้อมูลเบื้องต้นจากภาคสนาม โดยทำการสำรวจทั่วไปของโครงการ พร้อมถ่ายภาพบันทึกและเขียนแผนผังประกอบ

1.3.2 การกำหนดวัตถุประสงค์และประเด็นปัญหา เป็นการรวบรวมข้อมูลจากภาคเอกสาร และข้อมูลที่ได้จากภาคสนาม มาประกอบในการกำหนดแนวทางการศึกษาวิจัย โดยแยกประเด็นที่สำคัญ ดังนี้ คือ

- 1.3.2.1 ศึกษากระบวนการด้านกฎหมายและการเงิน ก่อนการนำอาคารที่ยุติการก่อสร้างพัฒนาใหม่

- 1.3.2.2 ศึกษาลักษณะทางกายภาพของอาคาร ได้แก่ รูปแบบ การจัดพื้นที่ใช้งาน สิ่งอำนวยความสะดวก และสาธารณูปโภค

1.3.2.3 เปรียบเทียบด้านกายภาพในการใช้พื้นที่ในปัจจุบัน กับแบบแปลนเดิม

1.3.2.4 ศึกษาปัญหาและแนวทางแก้ไขทางด้านกายภาพและการก่อสร้างของการดัดแปลงประเภทของอาคารจากอาคารสำนักงานมาเป็นที่พักอาศัย

1.3.2.5 ประเมินผลกระทบหลังจากการเข้าอยู่อาศัย

1.3.2.6 สอบทานผลที่ได้จากการสัมภาษณ์ผู้ที่เชี่ยวชาญในด้านต่างๆ ได้แก่ งานสถาปัตยกรรม , งานโครงสร้าง, งานระบบ และกฎหมาย

1.3.3 การออกแบบงานวิจัยและกำหนดเครื่องมือวิจัย

1.3.3.1 จัดทำแบบสัมภาษณ์เจ้าของโครงการ, นิติบุคคลอาคารชุด และผู้ซื้อห้องชุด เพื่อให้ได้ข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับโครงการ

1.3.3.2 แบบสำรวจภาคสนามเกี่ยวกับลักษณะทางกายภาพของอาคาร รูปแบบภายนอกและภายใน ระบบอาคาร การใช้พื้นที่ส่วนกลาง สิ่งอำนวยความสะดวก และศึกษาลักษณะต่างๆ โดยการสังเกตและถ่ายภาพบันทึกและเขียนแผนผังประกอบ

1.3.3.3 จัดทำแบบสัมภาษณ์ผู้เชี่ยวชาญด้านต่างๆ ได้แก่ งานสถาปัตยกรรม งานวิศวกรรมโครงสร้าง งานวิศวกรรมงานระบบ และด้านกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

1.3.4 การรวบรวมข้อมูล แบ่งออกเป็น 2 ส่วน คือ

1.3.4.1 การรวบรวมข้อมูลที่ได้จากการสัมภาษณ์เจ้าของโครงการ นิติบุคคลอาคารชุด และผู้ที่เกี่ยวข้อง

1.3.4.2 การรวบรวมข้อมูลจากภาคสนาม เกี่ยวกับลักษณะทางกายภาพของโครงการ จากการสังเกตพร้อมภาพถ่ายบันทึกและเขียนภาพประกอบในบางส่วนเพื่อให้เกิดความเข้าใจได้ง่ายยิ่งขึ้น

1.3.5 การวิเคราะห์ข้อมูล จะทำวิเคราะห์แยกออกเป็นกรณี ได้แก่

1.3.5.1 การวิเคราะห์กระบวนการด้านกฎหมายและการเงิน ก่อนการนำอาคารที่ยุติการสร้างมาพัฒนาใหม่ จากข้อมูลการสัมภาษณ์ของเจ้าของโครงการ ถึงแนวความคิด, ปัญหาและอุปสรรคของการนำอาคารที่ยุติการสร้างมาพัฒนาใหม่

1.3.5.2 วิเคราะห์เปรียบเทียบแบบแปลนอาคารสำนักงานเดิมกับแบบแปลนอาคารที่พักอาศัยใหม่ ทั้งในด้านกายภาพ, ด้านปัญหาการก่อสร้าง, และการใช้พื้นที่ประโยชน์ใช้สอย โดยการเปรียบเทียบขั้นต่อขั้น และสภาพผังบริเวณ

1.3.5.3 วิเคราะห์และประเมินผลกระทบของการอยู่อาศัย โดยนำข้อมูลจากการสัมภาษณ์นิติบุคคลอาคารชุดและเจ้าของห้องชุด

1.3.6 สรุปผลการศึกษาและเสนอแนะ

จากผลการศึกษาที่ได้เก็บรวบรวมทั้งหมด ทำการสรุปผล และวิเคราะห์ผลตามแนวคิด ทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง นำสู่การเสนอแนะต่อไป

1.4 คำจำกัดความ

1.4.1 อาคารขนาดใหญ่พิเศษ หมายถึง อาคารที่ก่อสร้างขึ้นเพื่อใช้อาคารหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารเป็นที่อยู่อาศัยหรือประกอบกิจการประเภทเดียวหรือหลายประเภท โดยมีพื้นที่รวมกันทุกชั้นหรือชั้นหนึ่งชั้นใดในหลังเดียวกันตั้งแต่ 10,000 ตารางเมตรขึ้นไป (กฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ.2535) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522)

1.4.2 อาคารที่ยุติการก่อสร้างหรืออาคารสร้างค้าง หมายถึง อาคารที่มีการยื่นขออนุญาตปลูกสร้างอาคารไว้ที่หน่วยราชการ แล้วไม่ได้ก่อสร้างหรือมีการก่อสร้างบางส่วน เช่น ระบบเข็ม ระบบโครงสร้างอาคาร แล้วยุติการก่อสร้าง ทั้งที่มีการปิดประกาศแจ้งยุติการก่อสร้างเป็นทางการ หรือยุติการก่อสร้างโดยไม่มีการแจ้ง (ไตรรัตน์ จารุทัศน์, 2546)

1.5 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

1.5.1 ทราบถึงแนวทางการพัฒนารูปแบบโครงการ ที่มีทำเลที่ตั้งอยู่ในย่านธุรกิจให้เหมาะสมและสอดคล้องกับสภาวะตลาดในปัจจุบัน และความเป็นไปได้ในการลงทุน

1.5.2 ทราบปัญหาและอุปสรรคในการเปลี่ยนประเภทการใช้งานของอาคาร ทั้งทางด้านกายภาพ, โครงสร้าง-สถาปัตยกรรม, ระบบสาธารณูปโภค และด้านกฎหมายการควบคุมอาคาร

1.5.3 ทราบถึงผลกระทบหลังจากการเข้าอยู่อาศัย ซึ่งมีผลมาจากการเปลี่ยนแปลงประเภทการใช้ประโยชน์ของอาคาร