หอสมุดกลาง สถาบันวิทยบริการ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

บทที่ 4

ผลการศึกษา

ในการพัฒนาโครงการโดยการนำอาคารที่ยุติการก่อสร้างมาดำเนินการพัฒนาต่อนั้น มีกระบวนการ และขั้นตอนที่แตกต่างจากการพัฒนาโครงการที่เริ่มพัฒนาตั้งแต่การพัฒนาที่ดินโดยทั่วไป ซึ่งในการพัฒนาโครงการโดยการนำอาคารที่ยุติการก่อสร้างนี้มีข้อจำกัด และวิธีการในการพัฒนาโครงการที่น่าสนใจ และ โครงการ เดอะเลค คอนโดมิเนียม เป็นโครงการหนึ่งที่ได้มีการพัฒนาจะประสบผลสำเร็จ อีกทั้งยังเป็นโครงการที่มีการปรับเปลี่ยนรูปแบบการใช้งานของอาคารจากอาคารสำนักงานเป็นอาคารพักอาศัย จากผลการศึกษาโดยการสัมภาษณ์ผู้ที่มีส่วนเกี่ยวข้องและผู้อยู่อาศัยภายในโครงการ สามารถสรุปผลการศึกษาได้ในประเด็นต่างๆ ดังที่จะกล่าวต่อไป

4.1 กระบวนการปรับเปลี่ยนโครงการ

การพัฒนาโครงการ เดอะเลค คอนโดมิเนียม นั้น กระบวนการสำคัญกระบวนการหนึ่งก็คือ กระบวนการในการลงทุน หรือการพัฒนาโครงการด้านการเงิน ในการจัดหาแหล่งเงินทุนในการดำเนินการต่างๆ ทั้งการศึกษาความเป็นไปได้ การออกแบบโครงการ การก่อสร้างโครงการตลอดจนการดำเนินการบริหารโครงการ ซึ่งการพัฒนาโดยการนำอาคารที่ยุติการก่อสร้างของทางกองทุนรวมบางกอกพร็อพเพอร์ตี้ โดยการร่วมทุนของ บริษัท ไรมอนแลนด์ จำกัด (มหาชน) , บริษัท บวิค-ไทย ดิเวลลอปเมนท์ จำกัด และ ไอ.พี.พร็อพเพอร์ตี้ ฟันด์ เอเชีย ลิมิเต็ด สามารถสรุปขั้นตอนการดำเนินการ และแนวคิดในการปรับโครงการเป็นอาคารพักอาศัย เดอะเลค คอนโดมิเนียม ดังเช่นปัจจุบัน ได้ดังต่อไปนี้

4.1.1 ขั้นตอนการพัฒนาโครงการและการปรับเปลี่ยนโครงการ

ภาวะวิกฤติเศรษฐกิจที่เกิดขึ้นในช่วงปี พ.ศ.2538 – 2540 นั้น บริษัทผู้ประกอบการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ทั้งหลายต้องประสบปัญหาในการลงทุนโครงการต่างๆ จากการที่ภาครัฐได้มีมติสั่งปิดบริษัทเงินทุนหลักทรัพย์กว่า 56 แห่ง ซึ่งเป็นแหล่งเงินทุนสำคัญในการพัฒนาทั้งโครงการขนาดใหญ่ ขนาดกลางและขนาดเล็ก ซึ่งรวมถึง โครงการอาคารสำนักงาน ไรมอนทาวเวอร์ ของ บริษัท ไรมอนแลนด์ จำกัด (มหาชน) ด้วย

จากผลพวงทางเศรษฐกิจ ก็ส่งผลกระทบต่อกลุ่ม ไรมอนแลนด์ ด้วยเช่นกัน โดยกลุ่มไรมอนแลนด์ เป็นกลุ่มบริษัทหนึ่งที่ถูกฟ้องล้มละลาย และศาลจึงมีคำสั่งให้ฟื้นฟูกิจการและตั้งผู้ทำ

แผนฟื้นฟูกิจการ ขั้นในวันที่ 6 พฤศจิกายน พ.ศ.2543 โดยในระหว่างนี้ได้มีการเสนอร่างแผนฟื้นฟูกิจการ และปรับแต่งแผนฯ เรื่อยมาจนกระทั่งที่ประชุมเจ้าหนี้มีมติพิเศษยอมรับแผนฟื้นฟูกิจการ และศาลจึงมีคำสั่งเห็นชอบด้วยในวันที่ 2 เมษายน พ.ศ.2544 โดยศาลได้มีคำสั่งยกเลิกการฟื้นฟูกิจการในวันที่ 8 พฤศจิกายน พ.ศ.2544

ซึ่งในระหว่างนั้น ทางกลุ่มไรมอนแลนด์ ได้ร่วมกับพันธมิตรอีก 2 บริษัทคือ บริษัท บวิค-ไทย ดิเวลลอปเมนท์ จำกัด ซึ่งมีความเชี่ยวชาญและมีประสบการณ์ในการดำเนินการก่อสร้างอาคารและโครงการขนาดใหญ่ และ ไอ.พี.พร็อพเพอร์ตี้ ฟันด์ เอเซีย ลิมิเต็ด กลุ่มทุนที่ลงทุนธุรกิจประเภทอสังหาริมทรัพย์จากสิงคโปร์ จัดตั้งกองทุนบางกอกพร็อพเพอร์ตี้เพื่อดำเนินธุรกิจอสังหาริมทรัพย์นี้ โดยกองทุนบางกอกพร็อพเพอร์ตี้มีมูลค่าทั้งสิ้น 2,000 ล้านบาท และได้ชำระไปแล้ว 500 ล้านบาท ซึ่งในการร่วมทุนครั้งนี้ ทางกลุ่มไรมอนแลนด์ได้ร่วมทุนโดยใช้อาคารสำนักงานไรมอนทาวเวอร์นี้ ซึ่งหากได้มีการประเมินเป็นมูลค่ากว่า 275 ล้านบาท

การจัดตั้งกองทุนนั้นก็มีข้อกำหนดกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับบริษัทที่อยู่ในแผนฟื้นฟูกิจการ กล่าวคือ ในการร่วมทุนนั้นห้ามมิให้บริษัทที่อยู่ในแผนฟื้นฟูถือหุ้นในกองทุนเกินกว่าร้อยละ 30 ของมูลค่าทั้งหมด และจากที่กล่าวไปแล้วข้างต้นนั้น ในการจัดตั้งกองทุนบางกอกพร็อพเพอร์ตี้นี้ กลุ่มไรมอนแลนด์สามารถร่วมทุนได้ไม่เกิน 600 ล้านบาท ซึ่งทำให้กลุ่มไรมอนแลนด์สามารถนำโครงการ ไรมอนทาวเวอร์ อาคารสำนักงานที่ยุติการก่อสร้างไปนั้นนำมาร่วมทุนและพัฒนาโครงการต่อได้

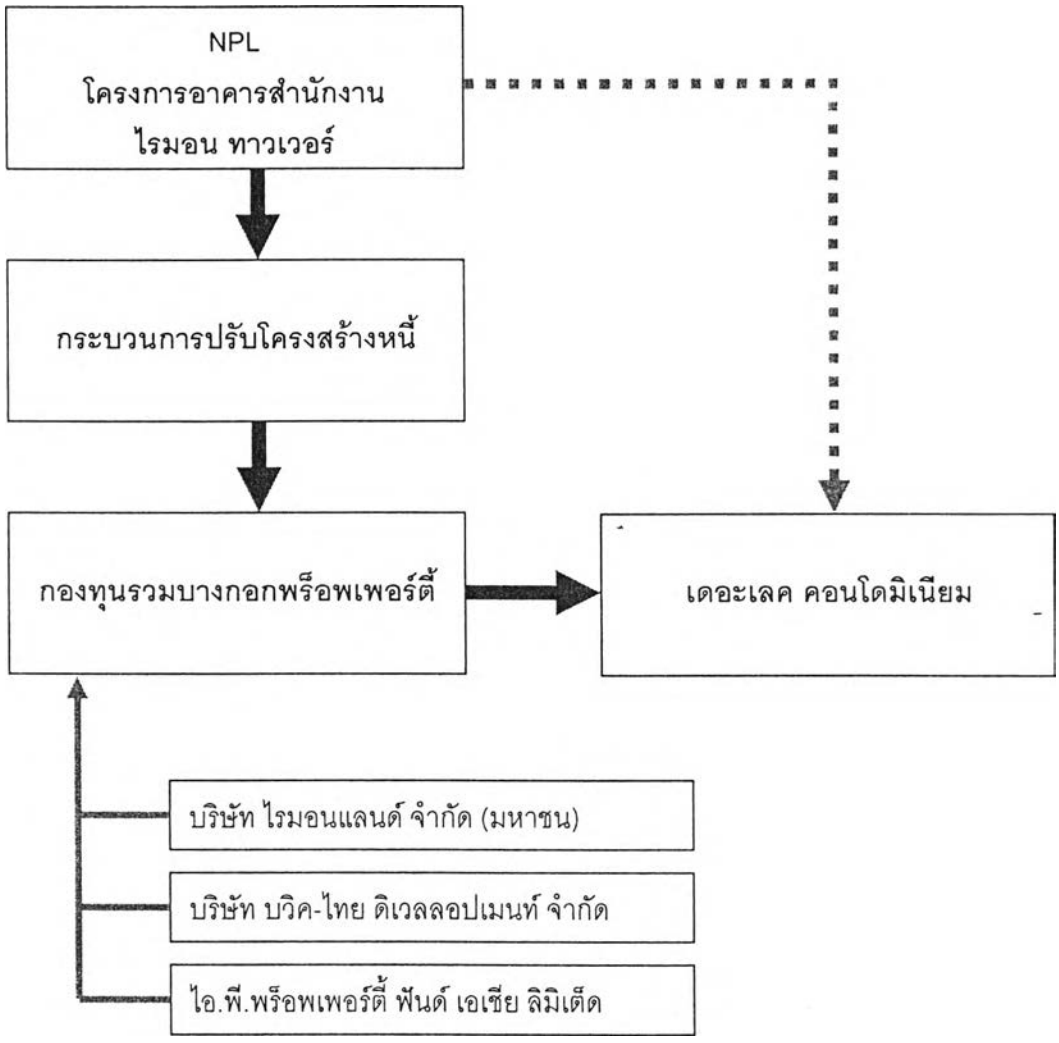
ในการนำอาคารที่ยุติการก่อสร้างมาดำเนินการต่อนั้น ทางกลุ่มผู้ร่วมทุนทั้งสามบริษัท ได้ทำการเปรียบเทียบมูลค่าในการลงทุนโครงการนี้ด้วยการต่อเติมอาคารให้แล้วเสร็จ และหากต้องดำเนินการในการพัฒนาโครงการขึ้นมาใหม่ในรูปแบบอาคาร และพื้นที่ใช้งานที่เท่าๆ กัน จะพบว่าด้วยศักยภาพของทำเลที่ตั้งโครงการอาคารสำนักงาน ไรมอนทาวเวอร์ นี้ หรือ เดอะเลคคอนโดมิเนียม ในปัจจุบันนี้ มีศักยภาพสูงมาก คือตั้งอยู่ในพื้นที่ศูนย์กลางธุรกิจ และเส้นทางสายหลักสายสำคัญของกรุงเทพ ตลอดจนระบบขนส่งมวลชนขนาดใหญ่ที่จะเกิดขึ้นทั้งสองสายคือ รถฟฟ้า BTS และรถไฟฟ้าใต้ดิน อีกทั้งพื้นที่โครงการที่สามารถดำเนินการได้มากกว่าข้อจำกัดทางกฎหมายในปัจจุบัน ดังจะสามารถแสดงเปรียบเทียบข้อดี-ข้อเสียในการพัฒนาโครงการทั้งสองลักษณะได้ดังนี้

ตารางที่ 4.1 แสดงการเปรียบเทียบข้อดีและข้อเสียในการพัฒนาโครงการใหม่เทียบกับโครงการ เดอะเลค คอนโดมิเนียม

การพัฒนาโครงการ	ข้อดี	ข้อเสีย
การพัฒนาโครงการคอนโดมิเนียมใหม่	- การดำเนินการอาจจะสะดวกราบรื่นกว่า	- มูลค่าการลงทุนสูงกว่า - เสียโอกาสในการลงทุนโครงการที่มีทำเลที่ตั้งที่ศักยภาพสูง
การพัฒนาโครงการเดอะเลคคอนโดมิเนียม	- ทำเลที่ตั้งมีศักยภาพสูง - มูลค่าการลงทุนน้อยกว่า	- การดำเนินการอาจจะมีปัญหามากกว่า

เมื่อทาง บริษัท ไรมอนแลนด์ จำกัด (มหาชน) ได้ร่วมทุนกับบริษัท บวิค-ไทย ดิเวลลอปเมนท์ จำกัด และ ไอ.พี.พร็อพเพอร์ตี้ ฟันด์ เอเชีย ลิมิเต็ด โดยได้ก่อตั้งขึ้นเป็นกองทุนรวมบางกอกพร็อพเพอร์ตี้ เพื่อรวมกันลงทุนในการพัฒนาโครงการธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ โดยต่างก็ได้เล็งเห็นถึงศักยภาพของทำเลที่ตั้งของ โครงการ อาคารสำนักงานไรมอนทาวเวอร์ เดิมที่ได้ยุติการก่อสร้างแล้วนั้น รวมถึงข้อมูลต่างๆ ที่ทางบริษัทไรมอนด์แลนด์ จำกัด (มหาชน) เป็นผู้ดำเนินการเองตั้งแต่ต้นแล้วนั้น ถือเป็นข้อได้เปรียบเป็นอย่างมาก

จากการที่บริษัททั้ง 3 บริษัท ได้ร่วมกันในการพัฒนาธุรกิจขึ้นนี้ แต่ละบริษัทต่างก็มีจุดเด่นของตนคือ บริษัท ไรมอนแลนด์ จำกัด (มหาชน) เป็นบริษัทที่มีความเชียวชาญและมีประสบการณ์ในการพัฒนาธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ และ บริษัท บวิค-ไทย ดิเวลลอปเมนท์ จำกัดบริษัทที่มีความเชี่ยวชาญและมีประสบการณ์ในการดำเนินการก่อสร้างอาคารและโครงการขนาดใหญ่ และผู้ร่วมทุนสุดท้ายคือ ไอ.พี.พร็อพเพอร์ตี้ ฟันด์ เอเชีย ลิมิเต็ด กลุ่มทุนที่ลงทุนธุรกิจประเภทอสังหาริมทรัพย์จากสิงคโปร์



ภาพที่ 4.1 แสดงลำดับ ขั้นตอนการพัฒนาโครงการหลังจากที่อาคารยุติการก่อสร้าง

4.1.2 แนวคิดการพัฒนาโครงการหลังจากที่ยุติการก่อสร้าง

หลังจากที่โครงการเดิมโครงการ ไรมอนทาวเวอร์ ได้ยุติการก่อสร้างลงจากผลพวงของวิกฤติเศรษฐกิจในปี พ.ศ.2540 ซึ่งทางภาครัฐก็ได้มีการจัดตั้ง ปรส. เพื่อนำทรัพย์สินโครงการต่างๆ ที่สถาบันการเงินทั้ง 56 แห่งในขณะนั้นได้ให้สินเชื่อในการลงทุนมาเข้าสู่แผนฟื้นฟูโครงการเหล่านี้ ซึ่งทางบริษัท ไรมอนแลนด์ จำกัด (มหาชน) ได้ซื้อโครงการดังกล่าวนี้กลับคืนมา โดยมีแนวคิดที่จะพัฒนาโครงการนี้อีกครั้ง

ในช่วงหลังจากปี พ.ศ.2540 นั้นทางกลุ่มผู้ร่วมทุนทั้งหมด ได้มีแนวคิดการพัฒนาโครงการในหลายลักษณะ ทั้งนี้ได้ศึกษาความเป็นไปได้ในด้านต่างๆ ของโครงการในแต่ละลักษณะ รวมถึงปัจจัยและข้อจำกัดต่างๆ ของตนด้วย โดยลำดับแรกนั้น หากพัฒนาโครงการใน

ลักษณะเดิมคือ อาคารสำนักงานให้เช่า ซึ่งจากการสำรวจภาวะตลาดในขณะนั้นพบว่า พื้นที่สำนักงานให้เช่าในพื้นที่กรุงเทพฯ มีภาวะล้นตลาด จึงไม่เหมาะที่จะพัฒนาโครงการในลักษณะนั้น และไม่มีความเป็นไปได้ทางการตลาด

แนวคิดต่อมาก็คือ โครงการประเภท โรงแรม ซึ่งทางบริษัทได้วิเคราะห์แล้วเช่นกันว่าไม่เหมาะและไม่มีความเป็นไปได้ ด้วยเหตุผลด้านข้อจำกัดของบริษัทเองคือ ความเชี่ยวชาญหรือประสบการณ์ด้านธุรกิจโรงแรมที่ยังไม่มากนักประกอบกับสภาพคล่องทางการเงินของทางบริษัทในขณะนั้นที่เพิ่งฟื้นฟูบริษัทหลังช่วงวิกฤติเศรษฐกิจมาไม่นานนัก ซึ่งโครงการที่มีลักษณะคล้ายกับโรงแรมต่อมาก็คือ ประเภท เซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ ซึ่งเป็นโครงการที่มีลักษณะให้ผลตอบแทนในระยะยาว โดยในขณะนั้นราคาค่าเช่าห้องพักของเซอร์วิสอพาร์ทเมนท์ในบริเวณใกล้เคียงนั้น ราคาประมาณ 1,000 บาทต่อตารางเมตร และด้วยเหตุผลที่คล้ายกับธุรกิจประเภทโรงแรม ทางบริษัทจึงได้มีแนวคิดในการพัฒนาโครงการในลักษณะที่ให้ผลตอบแทนในระยะสั้นเพื่อให้ได้ผลตอบแทนโดยเร็วที่สุด

โครงการนั้นก็คือการพัฒนาโครงการในลักษณะของ อาคารชุดหรืออาคารพักอาศัยรวม ซึ่งเมื่อทางบริษัทต่างเห็นพ้องตรงกันแล้วถึงความเป็นไปได้ที่ได้ทำการศึกษาจากข้อมูลที่ทางบริษัทได้ทำการเก็บรวบรวม และทำการวิจัยมาโดยตลอด รวมถึงการวิเคราะห์เปรียบเทียบข้อดี ข้อเสีย ผลตอบแทน และข้อจำกัดต่างๆ ของโครงการและบริษัทเอง จึงนำมาสู่การพัฒนาโครงการในลักษณะอาคารชุด โครงการ เดอะเลค คอนโดมิเนียม นี้ต่อไป

ตารางที่ 4.2 ตารางแสดงเปรียบเทียบข้อดี-ข้อเสียของแต่ละประเภทโครงการในการพิจารณาความเป็นไปได้ของโครงการ เดอะเลค คอนโดมิเนียม

ประเภทโครงการ	ข้อดี	ข้อเสีย
สำนักงาน	1. ไม่ต้องมีการปรับเปลี่ยนการใช้พื้นที่อาคาร	1. สถานการณ์ของพื้นที่สำนักงานให้เช่าในเขตกรุงเทพฯ ยังล้นตลาด 2. ไม่มีความเป็นไปได้ทางการตลาด 3. ให้ผลตอบแทนในระยะยาว ซึ่งไม่เหมาะกับสภาพคล่องของบริษัท
โรงแรม	1. มีความเป็นไปได้ทางการตลาด	1. บริษัทไม่มีประสบการณ์ ความเชี่ยวชาญในธุรกิจนี้ 2. ให้ผลตอบแทนในระยะยาว ซึ่งไม่เหมาะกับสภาพคล่องของบริษัท

ตารางที่ 4.2 ตารางแสดงเปรียบเทียบข้อดี-ข้อเสียของแต่ละประเภทโครงการในการพิจารณาความเป็นไปได้ของโครงการ เดอะเลค คอนโดมิเนียม (ต่อ)

ประเภทโครงการ	ข้อดี	ข้อเสีย
เซอร์วิส อพาร์ทเมนท์	1. มีความเป็นไปได้ทางการตลาด	1. บริษัทไม่มีประสบการณ์ ความเชี่ยวชาญในธุรกิจนี้ 2. ให้ผลตอบแทนในระยะยาว ซึ่งไม่เหมาะกับสภาพคล่องของบริษัท
คอนโดมิเนียม	1. บริษัทมีประสบการณ์ ความเชี่ยวชาญในธุรกิจนี้ 2. มีความเป็นไปได้ทางการตลาด 3. ให้ผลตอบแทนในระยะสั้น	1. ต้องมีการดำเนินการปรับเปลี่ยนการใช้พื้นที่อาคารทั้งด้านกฎหมาย การออกแบบ และการก่อสร้าง

และจากแนวคิดที่จะพัฒนาโครงการในลักษณะอาคารพักอาศัยหรือคอนโดมิเนียมนี้ ทางบริษัทฯ จึงได้ทำการกำหนด Position ของโครงการด้วยปัจจัยสำคัญที่ได้พิจาณาประกอบกันนี้คือ

- ปัจจัยด้านกายภาพของโครงการก็คือ รูปลักษณ์ของอาคาร และโครงสร้างอาคาร ตลอดจนงานระบบประกอบอาคารที่ได้ทำการก่อสร้างแล้ว

- ปัจจัยด้านการตลาดก็คือ ขนาดและระดับราคาของห้องชุดที่เหมาะสมกับสภาพอาคารที่ยุติการก่อสร้างนี้ และมีความเป็นไปได้ทางการตลาด

- ปัจจัยด้านการเงินก็คือ จากภาวะของบริษัทเองที่เพิ่งผ่านช่วงวิกฤติเศรษฐกิจจึงได้มีการร่วมลงทุนกับอีกสองบริษัทก็คือ บริษัท ไอ.พี.พร็อพเพอร์ตี้ ฟันด์ เอเชีย ลิมิเต็ด และบริษัท บวิค-ไทย ดิเวลลอปเมนท์ จำกัด

4.2 กระบวนการพัฒนาโครงการด้านกฎหมาย

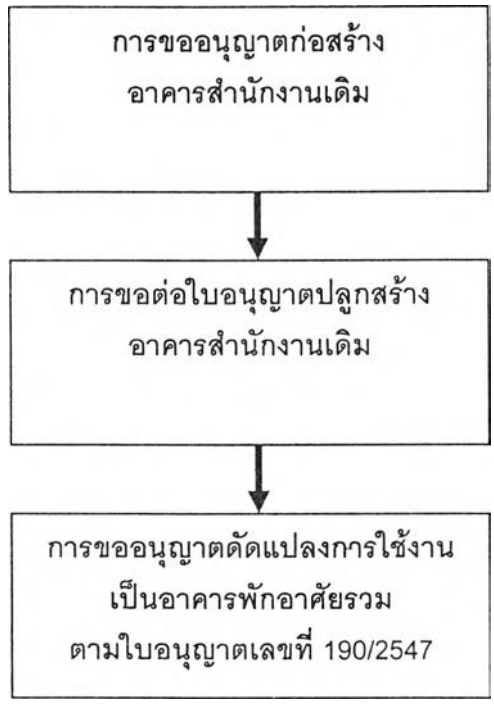
ในกระบวนการการพัฒนาโครงการไม่ว่าจะเป็นอาคารใดๆ ล้วนจะต้องมีการดำเนินการทางด้านกฎหมายในการขออนุญาตในการดำเนินการต่างๆ เช่น การขออนุญาตก่อสร้างหรือดัดแปลงอาคาร ตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 และข้อบัญญัติกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2544 การออกแบบอาคารตามพระราชบัญญัติผังเมือง พ.ศ.2518 โดยเฉพาะอาคารที่มีขนาดใหญ่ ซึ่งจะมีกฎหมายที่เกี่ยวข้องและจะต้องดำเนินการขออนุญาตมากยิ่งขึ้นคือ การเสนอพิจารณาเห็นชอบรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อม ตามพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ.2535 โดยจากการรวบรวมข้อกำหนด กฎหมายที่สำคัญและส่งผล

กระทบในการพัฒนาโครงการ เดอะเลค คอนโดมิเนียม นี้สามารถอธิบายขั้นตอน และกระบวนการในการดำเนินการตามแต่ละกฎหมายได้ดังนี้

4.2.1 **พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร พ.ศ.2522**

เมื่อบริษัท ไรมอนแลนด์ จำกัด (มหาชน) บริษัท บวิค-ไทย ดีเวลลอปเมนท์ จำกัด และ ไอ.พี.พร็อพเพอร์ตี้ ฟันด์ เอเชีย ลิมิเต็ด ได้ร่วมกันลงทุนในการพัฒนาโครงการนี้แล้วนั้น บริษัท ไรมอนทาวเวอร์ จำกัด (มหาชน) ซึ่งมีความเชี่ยวชาญในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ และเดิมก็ยังเป็นผู้ขออนุญาตในการก่อสร้างที่ได้ก่อสร้างค้างไว้ ซึ่งได้ทำการศึกษาความเป็นไปได้ทางการตลาดดังที่กล่าวไปแล้วก่อนหน้านี้ จึงได้ทำการยื่นคำขออนุญาตดัดแปลงอาคาร ณ ศาลาว่าการกรุงเทพมหานคร เมื่อวันที่ 7 มกราคม พ.ศ.2546 (เอกสารคำขออนุญาตก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคาร หรือรื้อถอนอาคาร (แบบ ข.1) :2546)

ซึ่งในการดำเนินการขอนุญาตดัดแปลงอาคารดังกล่าว ตามขั้นตอนตามกฎหมายได้ใช้เวลาไปประมาณ 21 เดือน ซึ่งในช่วงนี้ก็ได้มีการปรับเปลี่ยนแบบแปลน การใช้พื้นที่ภายในและรายละเอียดต่างๆ ภายในโครงการให้สอดคล้องกับภาวะของตลาด เช่น จากเดิมที่มีการออกแบบให้มีสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลางทั้งสระว่ายน้ำ ห้องออกกำลังกาย ห้องอบไอน้ำ หรือส่วนบริการอื่นๆ ให้อยู่ในชั้นที่ 11 ได้มีการแก้ไขออกแบบให้พื้นที่ดังกล่าวไปอยู่ในชั้นที่ 35 แทนดังเช่นในแบบปัจจุบัน เป็นต้น โดยได้มีการออกใบรับรองการดัดแปลงอาคาร ให้แก่ กองทุนรวมบางกอกพร็อพเพอร์ตี้ โดย บริษัท หลักทรัพย์จัดการกองทุน เอ็ม เอฟ ซี จำกัด (มหาชน) เมื่อวันที่ 11 ตุลาคม พ.ศ.2547 ซึ่งอนุญาตให้มีการดัดแปลงเป็นอาคาร 36 ชั้น และชั้นใต้ดิน 1 ชั้น จำนวน 1 หลัง เพื่อใช้เป็นอาคารชุดพักอาศัยทั้งสิ้น 165 ห้อง โดยมีที่จอดรถจำนวนทั้งสิ้น 285 คัน (ใบรับรองก่อสร้างอาคาร ดัดแปลงอาคารหรือเคลื่อนย้ายอาคาร (แบบ อ.6) :2547)



ภาพที่ 4.2 แสดงลำดับ ขั้นตอนการดำเนินการขอนุญาตก่อสร้าง และดัดแปลงอาคาร

4.2.2 **พระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ พ.ศ.2535**

นอกจากนี้โครงการ เดอะเลค คอนโดมิเนียม เป็นอาคารพักอาศัยรวมซึ่งมีห้องชุดพักอาศัยทั้งสิ้น 165 ยูนิต ซึ่งเกินกว่า 80 ยูนิต โดยตามกฎเกณฑ์ของพระราชบัญญัติส่งเสริมและรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อมแห่งชาติที่ได้มีการบัญญัติให้อาคารขนาดใหญ่พิเศษที่มีห้องพักอาศัยรวมเกินกว่า 80 ยูนิต จะต้องนำเสนอรายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมเสนอต่อสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม และคณะกรรมการผู้ชำนาญการพิจารณารายงานฯ ซึ่งจากรายงานวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อมฉบับสมบูรณ์ โครงการ ไรมอนทาว์เวอร์ หรือ เดอะเลค คอนโดมิเนียม นั้นประกอบด้วยรายละเอียดหลักทั้งสิ้น 4 ส่วนด้วยกันคือ

ส่วนที่ 1 รายละเอียดของโครงการ ซึ่งเป็นข้อมูลแสดงรายละเอียดต่างๆ เกี่ยวกับโครงการประกอบด้วย ที่ตั้งและอาณาเขตโครงการ การคมนาคมเข้าสู่พื้นที่โครงการ ประเภทและขนาดโครงการ รูปแบบอาคาร พื้นที่ว่างและร้อยละของพื้นที่ที่มีอาคารปกคลุม จำนวนผู้อยู่อาศัย การจราจรและพื้นที่จอดรถยนต์ภายในโครงการ ระบบน้ำใช้ ระบบบำบัดน้ำเสีย ระบบระบายน้ำฝน ระบบจัดการขยะมูลฝอย ระบบระบายอากาศ ระบบไฟฟ้า ระบบป้องกันอันตรายจากฟ้าผ่า ระบบป้องกันอัคคีภัย ระบบสัญญาณแจ้งเหตุเพลิงไหม้ ระบบลิฟท์ ระบบสื่อสาร ระบบความปลอดภัย ขั้นตอนและระยะเวลาดำเนินการก่อสร้างโครงการ จำนวนคนงานก่อสร้าง บ้านพัก

คนงานก่อสร้าง การใช้น้ำ การบำบัดน้ำเสีย และการจัดการขยะมูลฝอยระหว่างการดำเนินการก่อสร้าง

ส่วนที่ 2 สภาพแวดล้อมในปัจจุบัน ซึ่งเป็นข้อมูลระบุรายละเอียดเกี่ยวกับทรัพยากรสิ่งแวดล้อมและคุณค่าต่างๆ ทั้งในบริเวณที่ตั้งโครงการและบริเวณพื้นที่ใกล้เคียงโครงการตลอดจนบริเวณที่อาจได้รับผลกระทบ ประกอบด้วยรายละเอียดดังนี้

- ทรัพยากรสิ่งแวดล้อมทางด้านกายภาพ ประกอบด้วย ลักษณะของภูมิประเทศ ดิน ธรณีวิทยา ลักษณะภูมิอากาศ คุณภาพอากาศ น้ำผิวดิน และน้ำใต้ดิน
- ทรัพยากรสิ่งแวดล้อมทางด้านชีวภาพ ประกอบด้วย นิเวศวิทยาบนบก และนิเวศวิทยาในน้ำ
- คุณค่าการใช้ประโยชน์ของมนุษย์ ประกอบด้วย การใช้น้ำ การจัดการน้ำเสียและสิ่งปฏิกูล ปัญหาน้ำท่วม การจัดการขยะมูลฝอย การใช้ไฟฟ้า การคมนาคม การป้องกันอัคคีภัย การสื่อสาร และการใช้ประโยชน์ที่ดิน
- คุณค่าต่อคุณภาพชีวิต ประกอบด้วย สังคมและเศรษฐกิจ สาธารณสุข อาชีวอนามัยและความปลอดภัย สุนทรียภาพ/ทัศนียภาพ และคุณค่าทางวัฒนธรรม ประวัติศาสตร์และโบราณคดี

ส่วนที่ 3 การประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม โดยทำการประเมินผลกระทบที่เกิดขึ้นจากการดำเนินการโครงการทั้งทางบวกและทางลบในทั้ง 4 หัวข้อ เช่นเดียวกับรายละเอียดของสภาพแวดล้อมในปัจจุบัน โดยแยกผลกระทบในช่วงระหว่างการก่อสร้างและช่วงเปิดดำเนินการใช้งานด้วย

ส่วนที่ 4 มาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อมในประเด็นต่างๆ ซึ่งจะสอดคล้องกับเนื้อหารายละเอียดเช่นเดียวกับรายละเอียดของสภาพแวดล้อมในปัจจุบัน โดยจะมีเฉพาะเนื้อหาในประเด็นที่มีมาตรการป้องกันและแก้ไขผลกระทบสิ่งแวดล้อม ซึ่งในรายงานฯ ฉบับนี้มีเนื้อหารายละเอียดดังนี้

- ทรัพยากรสิ่งแวดล้อมทางด้านกายภาพ ประกอบด้วย คุณภาพอากาศ เสียง แหล่งน้ำผิวดิน
- คุณค่าการใช้ประโยชน์ของมนุษย์ ประกอบด้วย การระบายน้ำและป้องกันน้ำท่วม การคมนาคม การใช้ไฟฟ้า การใช้น้ำ การจัดการขยะมูลฝอย การจัดการน้ำเสียและสิ่งปฏิกูล การป้องกันอัคคีภัย
- คุณค่าต่อคุณภาพชีวิต ประกอบด้วย เศรษฐกิจและสังคม ทัศนียภาพ สาธารณสุข อาชีวอนามัยและความปลอดภัย

4.3 กระบวนการพัฒนาโครงการด้านกายภาพ

ในการออกแบบปรับเปลี่ยนการใช้งานของอาคาร เดอะเลค คอนโดมิเนียม ซึ่งแต่เดิมได้มีการก่อสร้างเป็นอาคารสำนักงานนั้น ซึ่งจะต้องมีการปรับเปลี่ยนแบบแปลน งานโครงสร้าง และงานระบบให้สอดคล้องกับอาคารในรูปแบบใหม่นี้ให้ได้ ซึ่งจากการสัมภาษณ์สถาปนิกผู้ทำการออกแบบอาคาร และมัณฑนากรในการออกแบบตกแต่งภายใน โดยบริษัท วูดบากอท (ไทยแลนด์) จำกัด วิศวกรโครงสร้างในการออกแบบโครงสร้างอาคาร และวิศวกรงานระบบประกอบอาคาร โดยบริษัท บวิค-ไทย จำกัด สามารถแจกแจงขั้นตอนและแนวคิดการออกแบบในด้านต่างๆ ได้ดังต่อไปนี้

4.3.1 ขั้นตอนในการพัฒนาโครงการด้านกายภาพ

ตามที่กล่าวไปแล้วว่า เดิมนั้นโครงการอาคารสำนักงาน ไรมอนทาวเวอร์ นี้ได้มีการยุติการก่อสร้างก็เนื่องมาจากปัจจัยทางเศรษฐกิจที่เกิดขึ้นนั้น และเมื่อกองทุนรวมบางกอกพร็อพเพอร์ตี้ที่ได้เกิดขึ้นจากการร่วมทุนของ 3 บริษัท ดังที่กล่าวไปแล้วในช่วงต้นนั้น มีแผนในการพัฒนาโครงการนี้อีกครั้ง โดยมีแผนในการพัฒนาเป็นอาคารพักอาศัย จึงได้มีการเตรียมแผนการในการพัฒนาโครงการด้านกายภาพ โดยลำดับขั้นตอนได้ดังต่อไปนี้

ในลำดับแรกนั้น โครงการอาคารสำนักงาน ไรมอนทาวเวอร์ ได้ยุติการก่อสร้างไปในช่วงวิกฤติเศรษฐกิจ ซึ่งหลังจากนั้นอาคารก็ถูกปล่อยทิ้งร้าง แต่ได้มีการปิดล้อมพื้นที่เพื่อป้องกันการบุกรุก และเมื่อต้องทำการพัฒนาอีกครั้งจึงต้องทำการสำรวจสภาพของอาคารที่ได้ยุติการก่อสร้างมากกว่าหลายปี เช่น ความมั่นคง แข็งแรง ความสามารถในการรับน้ำหนักของพื้นที่ สภาพของเหล็กภายในโครงการ งานระบบที่ได้ติดตั้งไปแล้ว เป็นต้น และจากที่ได้ก่อสร้างพื้นที่ไปแล้วประมาณกว่า 20,000 ตารางเมตร หรือสูง 22 ชั้นนั้น ซึ่งสามารถสรุปงานที่ได้ก่อสร้างค้างไว้ในด้านต่างๆ ได้ดังนี้

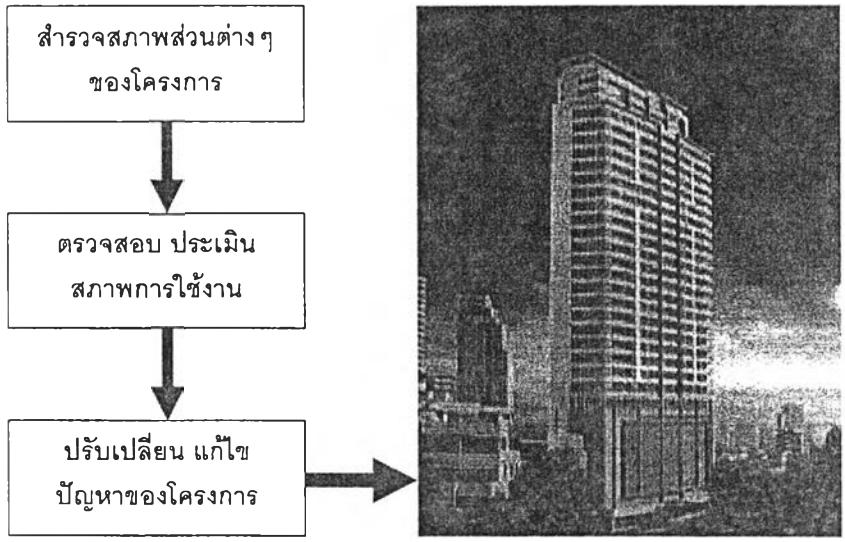
- งานด้านออกแบบสถาปัตยกรรม ยังมิได้มีการดำเนินการแต่อย่างใด เนื่องจากยังไม่ได้ดำเนินการก่อสร้างโครงสร้างแล้วเสร็จ

- งานด้านวิศวกรรมโครงสร้าง มีการก่อสร้างโครงสร้างหลักของอาคาร คือ งานฐานราก งาน Core Lift ของอาคาร งานเสา และงานพื้นระบบไร้คาน (Post Tension System) รวมถึงแนวเหล็กแรงดึงสูงในพื้นแต่ละชั้น ตั้งแต่ชั้นใต้ดิน จนถึงประมาณชั้นที่ 22 ซึ่งในพื้นที่ของแต่ละชั้นยังมิได้มีการก่อผนังแต่อย่างใด

- งานด้านวิศวกรรมงานระบบ มีการติดตั้งวางท่องานระบบปรับอากาศไปบ้างบางส่วน โดยจะเป็นท่อหลักในแนวดิ่งที่จะเป็นแกนในการส่งต่อไปยังพื้นที่ต่างๆ ของแต่ละ

ชั้น คือมีการติดตั้งท่อในแนวดิ่งตั้งแต่ชั้นใต้ดินถึงประมาณชั้นที่ 8 ซึ่งจากการตรวจสอบสภาพการใช้งานแล้วไม่สามารถนำมาใช้การได้

เมื่อได้มีการสำรวจสภาพต่างๆ ทั้งงานสถาปัตยกรรม งานโครงสร้าง และงานระบบแล้วก็ทำการประเมินสภาพของส่วนต่างๆ นั้นสามารถนำมาใช้งานได้ต่อไปหรือไม่ หรือต้องมีการปรับเปลี่ยน แก้ไขอย่างไร ทั้งในแง่ของการใช้งาน การลงทุน และการเงิน



ภาพที่ 4.3 แสดงลำดับ ขั้นตอนการพัฒนาโครงการด้านกายภาพ

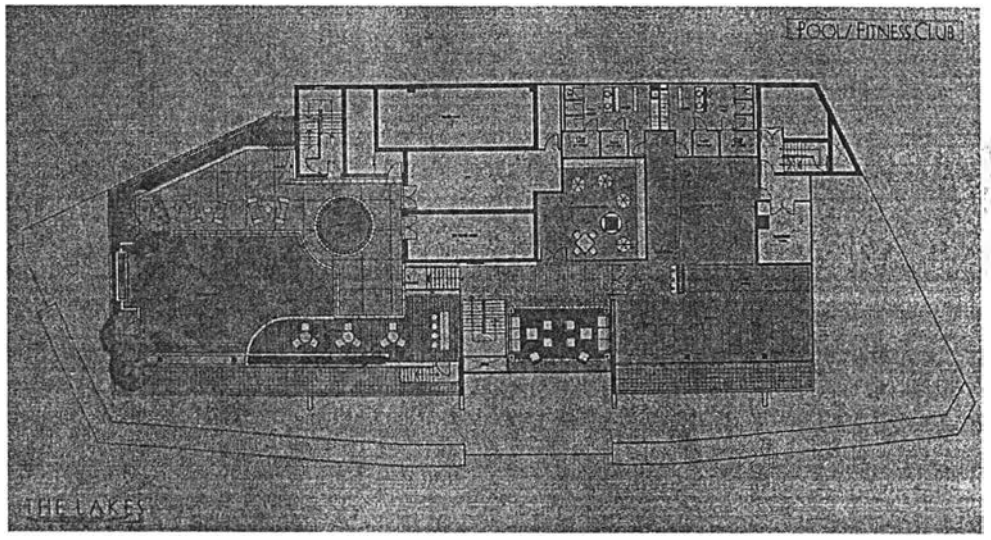
ซึ่งจากแนวคิดในการพัฒนาเป็นอาคารพักอาศัย ซึ่งมีสภาพการใช้งานที่แตกต่างจากอาคารสำนักงาน ทีมงานในการออกแบบในทุกๆ ด้านจึงต้องมีการประสานงานร่วมกันในการออกแบบ ดัดแปลง สภาพอาคารให้มีความสอดคล้อง และเหมาะสมกับสภาพของความต้องการของตลาดในขณะนั้น เช่น ในการออกแบบห้องชุดพักอาศัยที่จะต้องมีห้องน้ำในแต่ละห้องชุด ก็ต้องมีการตรวจสอบแนวเหล็กแรงดึงสูงเพื่อหลีกเลี่ยงการตัดเหล็ก อันจะส่งผลกระทบอย่างมากในการรับน้ำหนักของอาคาร เป็นต้น ซึ่งสามารถแจกแจงแนวคิดในการออกแบบ รวมถึงการนำจุดเด่น หรือปรับการใช้งานจากสภาพอาคารเดิมในแต่ละด้านได้ที่จะกล่าวต่อไป

4.3.2 แนวคิดในการออกแบบสถาปัตยกรรม

บริษัท วูดบากอท จำกัด เป็นบริษัทผู้ออกแบบในโครงการ เดอะเลค คอนโดมิเนียมนี้ ในช่วงแรกของการพัฒนาแบบร่วมกับเจ้าของโครงการ ทางบริษัทได้รับมอบหมายให้ทำการศึกษา วางผังห้องชุดตามลักษณะสภาพอาคารเดิมว่าสามารถจัดวางได้ทั้งสิ้นกี่ยูนิต ซึ่งโดยส่วนใหญ่จะได้ออกแบบห้องชุดทั้งแบบสตูดิโอ , แบบ 1 ห้องนอน , แบบ 2 ห้องนอน

และแบบ 3 ห้องนอน โดยตามโครงสร้างเดิมที่ได้ก่อสร้างค้างนั้น ได้ออกแบบให้มีห้องชุดในชั้นที่ 13 – 35 และให้พื้นที่ชั้น 11 และชั้นที่ 12 เป็นพื้นที่สิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลาง เช่น สระว่ายน้ำ ห้องอบไอน้ำ ห้องออกกำลังกาย ห้องอ่านหนังสือ เป็นต้น และเมื่อทางเจ้าของโครงการได้นำกลับไปศึกษาและทดสอบความเป็นไปได้ทางการตลาดแล้ว เช่น พบว่าห้องชุดแบบ 1 ห้องนอน และแบบ 2 ห้องนอน ได้รับการตอบรับมากที่สุด เป็นต้น ซึ่งก็ได้นำผลการศึกษาดังกล่าวมาร่วมกับ บริษัท วูดบากอท จำกัด ปรับแบบ วางผังห้องชุดอีกครั้งหนึ่ง โดยใช้ระยะเวลาในการร่วมพัฒนาแบบอาคารนี้ประมาณ 3 -6 เดือน ก่อนที่จะสรุปผล และนำสู่แบบอาคารชุดล่าสุดก่อนที่จะเสนอขายต่อลูกค้าต่อไป

แต่หลังจากที่ได้ทำการเสนอขายในช่วงเวลานั้นแล้ว พบว่าได้รับการตอบรับจากลูกค้าเป็นจำนวนมาก ทางเจ้าของโครงการ และบริษัท วูดบากอท จำกัด จึงได้มีการปรับเปลี่ยนแบบอีกครั้งหนึ่ง โดยในครั้งนี้ได้มีการปรับพื้นที่ในชั้นที่ 11 และชั้นที่ 12 จากเดิมที่ออกแบบเป็นพื้นที่สำหรับสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลาง ได้มีการปรับเปลี่ยนเป็นห้องชุดเพิ่มเติม และได้ปรับย้ายสระว่ายน้ำและสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลางของโครงการขึ้นไปที่ชั้นบนสุดของอาคารคือชั้น 36 ดังที่เป็นอยู่ในโครงการปัจจุบัน ส่วนสระว่ายน้ำสำหรับเด็กและสนามเด็กเล่นไม่มีอยู่ในโครงการนี้



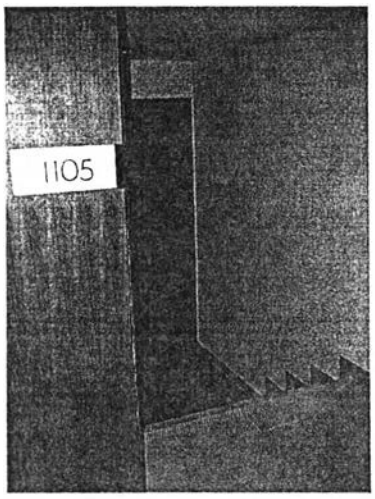
ภาพที่ 4.4 แสดงการออกแบบผังสิ่งอำนวยความสะดวกส่วนกลางในชั้นที่ 36

ในการออกแบบเดิมที่เป็นอาคารสำนักงานนั้น ได้วางตำแหน่งทางเข้าออก หรือทางสัญจรหลักของรถยนต์ไว้บริเวณสุดขอบเขตที่ดินด้านที่ติดกับถนนรัชดาภิเษก เมื่อต้องมีการปรับเปลี่ยนการใช้งานจึงได้มีการปรับตำแหน่งการเข้าออกของรถยนต์และทางเท้าให้เป็นไปตามปัจจุบัน อีกทั้งยังมีการออกแบบป้ายโครงการให้ผู้ที่จะมายังโครงการสามารถมองเห็นป้าย

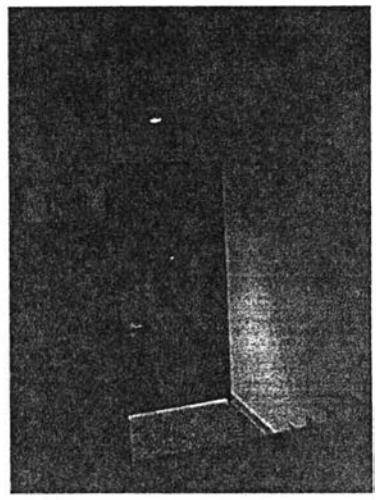
โครงการ และทางเข้าโครงการได้ง่าย และมีมุมมองที่ดีขึ้นด้วยการปรับเอียงป้ายให้มีมุมเล็กน้อย เมื่อต้องมาจากทางแยกอโศก ซึ่งเป็นทางโค้งและมีซอยรัชดาภิเษก 16 ซึ่งจะมีรถยนต์เข้าออกค่อยข้างบ่อยด้วย เพื่อให้สามารถสังเกตเห็นได้ง่าย และมีมุมมองที่ดีด้วย

ภาพที่ 4.5 แสดงการออกแบบป้ายด้านหน้าโครงการ ให้มีมุมมองที่สามารถสังเกตได้ง่าย

ในส่วนของแนวคิดหลักในการออกแบบสถาปัตยกรรมนั้น มีทางสถาปนิกมีแนวความคิดให้ผู้อยู่อาศัยในอาคารมีความรู้สึกผ่อนคลายและสบายเหมือนกับพักอาศัยอยู่ในบ้านพักท่ามกลางธรรมชาติ ด้วยการตกแต่งภายในด้วยการใช้วัสดุธรรมชาติอย่างดี ทั้งไม้ธรรมชาติ และหินธรรมชาติ รวมถึงการใช้น้ำในส่วนต่างๆ ที่ช่วยสร้างความร่มรื่น ร่มเย็น ให้กับอาคาร อีกทั้งรูปลักษณ์ภายนอกของอาคารทางสถาปนิกผู้ออกแบบพยายามที่จะลดความแข็งกระด้างของความเป็นอาคารสำนักงานเดิมที่ใช้ผนังเรียบสีขาวและผนัง Curtain Wall ซึ่งเป็นวัสดุที่เป็นที่นิยมกันในอาคารประเภทสำนักงาน ซึ่งมักบ่งบอกให้ผู้สัญจรผ่านไปมาว่าเป็นอาคารสำนักงาน สถาปนิกจึงได้ออกแบบให้อาคารมีลักษณะเป็นอาคารพักอาศัย โดยการใช้ระเบียง สีภายนอกของอาคารที่เป็นสีเหลือง รวมถึงการจัดวางห้องชุดให้สามารถมองเห็นทัศนียภาพโดยรอบของโครงการที่เป็นจุดเด่นหนึ่งในด้านทำเลที่ตั้งโครงการ เช่น สวนสาธารณะเบญจกิตติ ซึ่งแต่เดิมนั้นนิยมเรียกกันว่า "บึงโรงงานยาสูบ" เป็นมุมมองที่สวยงามมาก



ภาพที่ 4.6 แสดงห้องชุดเลขที่ 1105
ที่มีการลดระดับจากพื้นทางเดินกลาง



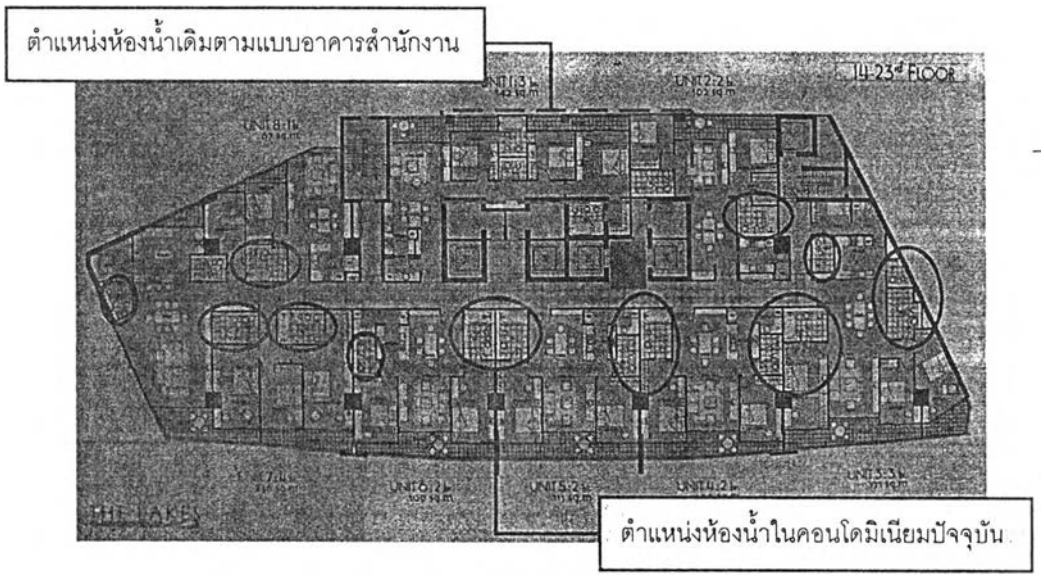
ภาพที่ 4.7แสดงห้องชุดเลขที่1106
ที่มีการลดระดับจากพื้นทางเดินกลาง

4.3.3 **งานวิศวกรรมโครงสร้างและงานระบบประกอบอาคาร**

โครงการ เดอะเลค คอนโดมิเนียม เป็นโครงการอาคารขนาดใหญ่ดังนั้นห้องเครื่องเป็นห้องที่มีความสำคัญมากในการเป็นศูนย์รวมในการจัดการ แจกจ่ายระบบต่างๆ ให้กับพื้นที่ต่างๆ ทั้งโครงการ ทั้งระบบไฟฟ้า ระบบประปา ระบบบำบัดน้ำเสีย ระบบระบายน้ำ ระบบจัดการขยะมูลฝอย ระบบดับเพลิง ระบบป้องกันอัคคีภัย หรือระบบอื่นๆ ที่ต้องมีการจัดเตรียมเพื่อรอบรับการใช้งานภายในโครงการ โดยอาคารที่ได้ยุติการก่อสร้างเดิมนั้นเป็นอาคารสำนักงาน ซึ่งตามเดิมนั้นก็ได้มีการออกแบบให้ห้องเครื่องต่างๆ ตั้งอยู่ในชั้นใต้ดินของอาคาร และเมื่อได้มีการก่อสร้างอาคารไปแล้ว เมื่อต้องมีการเปลี่ยนแปลงการใช้งานของอาคารเป็นอาคารพักอาศัย ซึ่งโดยทั่วไปในการก่อสร้างอาคารขนาดใหญ่ทั้งที่ใช้เป็นอาคารสรรพสินค้า อาคารโรงแรม อาคารโรงพยาบาล อาคารสำนักงาน หรืออาคารพักอาศัย โดยมากแล้ว ห้องเครื่องของอาคารขนาดใหญ่เหล่านี้ต่างก็ได้มีการออกแบบให้อยู่ในพื้นที่ชั้นใต้ดินของคาร เพื่อให้เกิดความสะดวกในการเข้าถึงเพื่อบริการ และซ่อมบำรุงได้สะดวก ซึ่งโครงการ เดอะเลค คอนโดมิเนียม นี้ก็เช่นกัน จึงไม่มีปัญหาหรืออุปสรรคในการออกแบบแต่อย่างใด

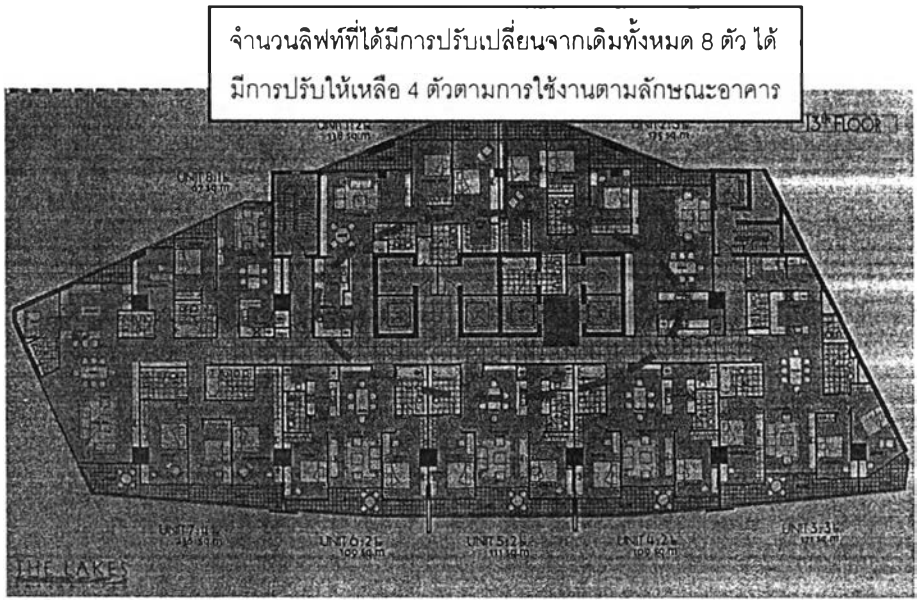
นอกจากนี้ยังมีพื้นที่อื่นๆ ที่ได้มีการปรับเปลี่ยน แก้ไขการใช้งานในส่วนต่างๆ อีก คือ การจัดวางห้องน้ำภายในห้องชุดโครงการนี้ ถือเป็นงานยุ่งยากลำบากมาก เพราะด้วยข้อจำกัดของอาคารที่ได้ก่อสร้างค้างไว้เดิมนั้น เนื่องด้วยโครงสร้างเดิมที่สร้างด้วยระบบพื้นไร้คาน ซึ่งเป็นระบบที่เหมาะสมที่สุดสำหรับอาคารประเภทสำนักงาน ซึ่งพื้นที่ที่เป็นพื้นที่ใช้สอยทั่วไป โดยในโครงสร้างของพื้นระบบนี้นั้นจะมีเส้นลวดแรงดึงสูงดึงรั้งพื้นให้มีประสิทธิภาพในการรับน้ำหนักให้

ได้มากที่สุด ซึ่งระบบต่างๆที่ต้องมีการเดินท่อในแนวตั้งนั้นก็จะรวมอยู่ในบริเวณพื้นที่ส่วน Core ของอาคาร ซึ่งเมื่อต้องเปลี่ยนรูปแบบการใช้พื้นที่ภายในอาคารมาเป็นอาคารคอนโดมิเนียมที่ภายในแต่ละห้องชุดก็จะต้องมีห้องน้ำภายใน ซึ่งการเดินท่องานระบบประปาและสุขาภิบาลในอาคารแบบนี้ก็จะเดินท่อตามตำแหน่งใกล้ๆ กับห้องน้ำในชั้นนั้นๆ ซึ่งการเจาะช่องพื้นที่จะเดินท่อต่อเนื่องในแนวตั้งนี้ จะต้องระมัดระวังเป็นอย่างมากเพื่อลดปัญหา และค่าใช้จ่ายที่จะตามมาหากจะต้องเจาะพื้นแล้วต้องต้องตัดเส้นลวดแรงดึงสูงนี้ ซึ่งการออกแบบตำแหน่งห้องน้ำในแต่ละห้องชุดจึงต้องมีการประสานงานกับฝ่ายก่อสร้างให้ถูกต้อง และรอบคอบ จึงเป็นจุดหนึ่งซึ่งเป็นปัญหาและอุปสรรคสำคัญในการออกแบบปรับเปลี่ยนอาคารสำนักงานเดิม เป็นอาคารพักอาศัยนี้



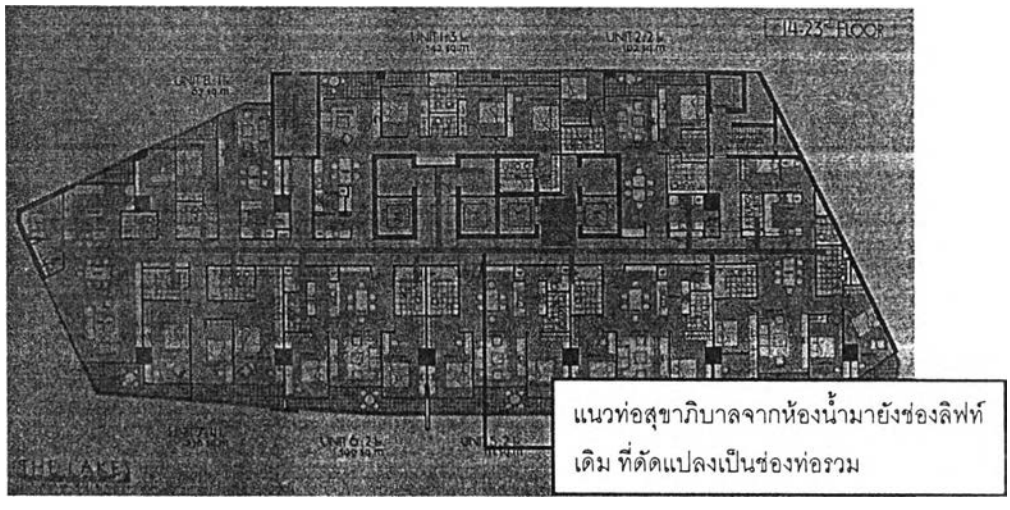
ภาพที่ 4.8 แสดงตำแหน่งห้องน้ำก่อนและหลังที่มีการปรับเปลี่ยนการใช้งานอาคาร

แต่เดิมนั้นระบบลิฟท์สำหรับอาคารนี้ ได้มีการออกแบบให้มีชุดช่องลิฟท์ด้วยกัน 2 ชุด บริเวณตำแหน่งกึ่งกลางอาคารดังที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน แต่ทั้งหมดประกอบด้วยลิฟท์ทั้งสิ้น 8 ตัว ซึ่งเมื่อมีการปรับเปลี่ยนเป็นอาคารคอนโดมิเนียมได้มีการปรับลดให้มีลิฟท์เพียง 4 ตัว โดยแบ่งส่วนที่เป็น Low Zone และ High Zone อย่างละ 2 ตัว ทั้งนี้เพราะการสัญจรภายในอาคารประเภทพักอาศัยนั้นมีความถี่ในการใช้งานน้อยกว่าอาคารประเภทสำนักงาน



ภาพที่ 4.9 แสดงการปรับเปลี่ยนจำนวนลิฟท์ให้สอดคล้องกับการใช้งานของอาคาร

โดยในการปรับการใช้ลิฟท์ของอาคารนั้นได้มีการออกแบบให้นำช่องลิฟท์ที่ได้ยกเลิกไปนั้นใช้ในการเดินท่องานระบบประปาในแนวดิ่งไป 1 ช่องลิฟท์ (ดูภาพประกอบการเดินท่องานระบบในภาคผนวก จ) และช่องลิฟท์ที่เหลืออีก 3 ช่องลิฟท์ ได้มีการปรับเปลี่ยนการใช้งานในส่วนให้เป็นห้องน้ำในส่วนของห้องชุด และห้องเก็บของสำหรับพื้นที่ส่วนกลางของอาคาร



ภาพที่ 4.10 แสดงแนวท่อสุขาภิบาลที่เดินจากแต่ละยูนิตมายังช่องลิฟท์ที่ดัดแปลงเป็นช่องท่อรวม

ในส่วนของงานระบบอื่นๆ นั้นไม่มีปัญหาในการออกแบบมากนัก ได้มีการใช้ข้อดีบางอย่างของลักษณะอาคารที่ก่อสร้างค้างเดิม คือ ในการออกแบบระบบปรับอากาศของห้องชุดพักอาศัยของโครงการนี้ ภายในห้องชุดได้ใช้ระบบปรับอากาศแบบแยกส่วน (Split Type) ซึ่งประกอบด้วยกัน 2 ส่วน คือ ส่วน Fancoil Unit และ Condensing Unit จากความสูงของพื้นแต่ละชั้นที่ได้ก่อสร้างค้างไว้เดิมนั้นค่อนข้างสูงมากคือประมาณ 3.10 – 3.20 เมตร จึงสามารถวาง Condensing Unit ที่ติดภายนอกห้องชุดเพื่อการระบายความร้อนนั้น สามารถติดตั้งใต้พื้นของชั้นบนได้ และสามารถออกแบบฝ้าเพดานให้บังสายตาได้ด้วยโดยที่ระดับพื้นถึงฝ้าเพดานก็ยังคงสูงอยู่คือประมาณ 2.80 เมตร และสามารถใช้ระเบียงได้เต็มพื้นที่ ซึ่งหากเปรียบเทียบกับโครงการอื่นๆ บางโครงการ การออกแบบระบบปรับอากาศแบบแยกส่วนนี้ ก็จะนำ Condensing Unit ติดตั้งในพื้นที่ของระเบียงห้องชุด ทำให้ระเกะระกะ ไม่เรียบร้อย

นอกจากนี้การป้องกันเสียงรบกวน ได้มีการคำนึงถึงเป็นอย่างมากในการออกแบบโครงการนี้ เมื่อได้มีการปรับเปลี่ยนอาคารมาเป็นอาคารพักอาศัย ซึ่งตัวอาคารอยู่ใกล้กับถนนรัชดาภิเษกเป็นอย่างมาก ซึ่งเป็นด้านกว้างของอาคารด้วย แต่ผู้อยู่อาศัยภายในโครงการต้องการความสงบเป็นอย่างมากเพื่อการพักผ่อน จึงได้ออกแบบการป้องกันเสียงรบกวนด้วยวัสดุในส่วนต่างๆ ทั้งส่วนที่เป็นกระจก ก็ได้ใช้เป็นกระจกสองชั้นป้องกันเสียง (Double Glazing) และในส่วนของผนังก็ใช้ Insulation เพื่อการดูดซับเสียงระหว่างห้องชุดด้วยกันเองด้วย

ภาพที่ 4.11 แสดงการเลือกใช้ผนังกระจกสองชั้น (Double Glazing) เพื่อป้องกันเสียงรบกวน

4.4 ผลกระทบหลังจากการอยู่อาศัย

จากการสัมภาษณ์เบื้องต้นส่วนของนิติบุคคลอาคารชุด เดอะเลค คอนโดมิเนียม ซึ่งมีหน้าที่หลักในการบริหารอาคาร การจัดเก็บค่าพื้นที่ส่วนกลาง รวมถึงการแก้ไขปัญหาต่างๆ ที่เกิดขึ้นภายในโครงการ ไม่ว่าจะเป็นปัญหาที่เกิดจากสาเหตุใดๆ ซึ่งผู้ให้สัมภาษณ์ในการศึกษาครั้งนี้ มี

หน้าที่ในส่วนของ Front Office และต้องมีการติดต่อ และพบปะพูดคุยกับผู้อยู่อาศัยภายในโครงการเกือบทั้งหมด

โดยในการสัมภาษณ์ได้มีการสอบถามถึงปัญหาที่ผู้อยู่อาศัยพบในการอยู่อาศัยภายในโครงการ เดอะเลค คอนโดมิเนียม ไม่พบปัญหาในการอยู่อาศัยที่มาร้องเรียนต่อฝ่ายนิติบุคคลอาคารชุดนี้ และจากการสอบถามการอยู่อาศัยจริงภายในโครงการพบว่า จากจำนวนห้องชุดที่มีทั้งหมดภายในโครงการกว่า 165 ยูนิตนั้น สามารถจำแนกผู้ซื้อได้เป็น 4 กลุ่มด้วยกันคือ

- กองทุนรวมบางกอกพร็อพเพอร์ตี้ ครอบครองกรรมสิทธิ์ห้องชุด 19 ยูนิต
- ลูกค้าที่เป็นบริษัท ครอบครองกรรมสิทธิ์ห้องชุด 33 ยูนิต
- ลูกค้าชาวต่างชาติ ครอบครองกรรมสิทธิ์ห้องชุด 79 ยูนิต
- ลูกค้าคนไทย ครอบครองกรรมสิทธิ์ห้องชุด 34 ยูนิต

ในจำนวนทั้งหมดนี้ ได้มีการเข้ามากตกแต่งภายในห้องชุดประมาณ 70 กว่ายูนิต และอยู่อาศัยจริงเพียงประมาณร้อยละ 10 หรือประมาณ 15 ยูนิตเท่านั้น ซึ่งสามารถจำแนกได้ดังนี้

- ลูกค้าที่เป็นบริษัท เข้าอยู่ทั้งสิ้น 1 ยูนิต
- ลูกค้าชาวต่างชาติ เข้าอยู่ทั้งสิ้น 6 ยูนิต
- ลูกค้าคนไทย เข้าอยู่ทั้งสิ้น 8 ยูนิต

ดังนั้นกลุ่มประชากรที่ใช้ในการสัมภาษณ์ ก็คือกลุ่มผู้อยู่อาศัยจริงภายในโครงการ โดยได้ทำการส่งแบบสอบถามไปยังห้องชุดที่มีการอยู่อาศัย ซึ่งมีการสอบถามปัญหาที่มักจะพบในอาคารที่มีการก่อสร้างไม่สมบูรณ์ หรือไม่ได้มาตรฐาน เช่น ปัญหาแตกร้าว ปัญหารั่วซึม ปัญหาเสียงรบกวน เป็นต้น หรือปัญหาอื่นๆ ที่อาจพบได้

ซึ่งผลที่ได้จากแบบสอบถาม พบว่า กลุ่มประชากรทั้งหมดในการศึกษาครั้งนี้ได้ให้คำตอบในประเด็นต่างๆ สามารถจำแนกได้ 3 กลุ่ม ดังที่กล่าวไปแล้ว โดยกลุ่มลูกค้าที่เป็นบริษัทนั้นคือบริษัทได้มีการซื้อห้องชุดเพื่อให้ผู้บริหารระดับสูงภายในองค์กรของตนพักอาศัยในช่วงขณะหนึ่ง ซึ่งจากการสัมภาษณ์พบว่าเป็นชาวต่างชาติที่ได้พักอาศัยอยู่ในขณะนี้ และผลการสัมภาษณ์สามารถแสดงได้ในประเด็นที่สำคัญต่างๆ ดังนี้

ประเด็นเรื่องปัญหาที่พบหลังจากที่อยู่เข้าอยู่อาศัย โดยในส่วนแรกนี้สามารถสรุปผลการสัมภาษณ์ปัญหาที่พบพบภายในห้องชุดได้ดังตารางนี้

ตารางที่ 4.3 แสดงผลการสัมภาษณ์ในเรื่องปัญหาที่พบภายในห้องชุด

ปัญหาที่พบภายในห้องชุด	ลูกค้าชาวไทย	ลูกค้าชาวต่างชาติ	ลูกค้าที่เป็นบริษัท
- ปัญหารั่วซึม	0	0	0
- ปัญหาแตกร้าว	0	0	0
- ระบบไฟฟ้า	0	1 ราย	0
- ระบบประปา	1 ราย	0	0
- ระบบสุขาภิบาล	0	0	0

ปัญหาที่พบในระบบไฟฟ้านั้นได้ระบุว่า มีปัญหาไฟฟ้าขัดข้องบ้างในช่วงเวลาที่ฝนตกหนัก และในเรื่องของระบบประปากลุ่มประชากรตัวอย่างได้กล่าวว่า มีปัญหารั่วซึมในบริเวณอ่างล้างหน้า โดยกลุ่มประชากรทั้ง 2 รายนั้น ได้แก้ปัญหาด้วยการแจ้งกับฝ่ายนิติบุคคล เพื่อให้ฝ่ายที่ดูแลรับผิดชอบอาคารมาดำเนินการซ่อมแซมให้

โดยในส่วนของพื้นที่ส่วนกลาง ปัญหาที่พบสามารถแจกแจงได้ดังนี้

ตารางที่ 4.4 แสดงผลการสัมภาษณ์ในเรื่องปัญหาที่พบภายในพื้นที่ส่วนกลาง

ปัญหาที่พบในพื้นที่ส่วนกลาง	ลูกค้าชาวไทย	ลูกค้าชาวต่างชาติ	ลูกค้าที่เป็นบริษัท
- โถงล็อบบี้	0	0	0
- ลิฟท์	0	0	0
- ทางเดินภายในชั้น	0	0	0
- ห้องออกกำลังกาย	2 ราย	1 ราย	0
- ห้องเอนกประสงค์	0	0	0
- ห้องอบไอน้ำ	0	0	0
- สระว่ายน้ำ	1 ราย	1 ราย	0
- ลานจอดรถ	0	0	0

กลุ่มประชากรเป้าหมายทั้งชาวไทย และชาวต่างชาติทั้ง 3 รายที่ระบุว่าถึงปัญหาพื้นที่สระว่ายน้ำนั้น ได้ให้ความเห็นที่สอดคล้องกัน คือ สระว่ายน้ำมีขนาดเล็ก ซึ่งในเรื่องของการบริการนั้นไม่พบปัญหาใดๆ รวมถึงห้องออกกำลังกายก็เช่นกัน กลุ่มประชากรรายหนึ่งได้ให้ความเห็นในเรื่องของขนาดที่เล็กกว่าคอนโดมิเนียมอื่นๆ ส่วนอีกรายนั้นได้กล่าวว่าเครื่องออกกำลังกายค่อนข้างมีจำกัด และมีอยู่น้อย ไม่เพียงพอต่อความต้องการ

และในส่วนของประเด็นที่สัมภาษณ์เกี่ยวกับการรับรู้ของผู้อยู่อาศัยต่ออาคารที่มีการปรับเปลี่ยนรูปแบบการใช้งานจากเดิมที่มีการออกแบบและก่อสร้างเป็นอาคารสำนักงาน แล้วมาดำเนินการปรับเปลี่ยนเป็นอาคารพักอาศัยได้ผลการสัมภาษณ์ดังนี้

ตารางที่ 4.5 แสดงผลการสัมภาษณ์ในเรื่องรูปแบบการใช้งานของอาคารที่ยุติการก่อสร้างเดิมเป็นอาคารสำนักงาน

ผลการสัมภาษณ์	ลูกค้าชาวไทย	ลูกค้าชาวต่างชาติ	ลูกค้าที่เป็นบริษัท
- ทราบ	0	0	0
- ไม่ทราบ	8 ราย	6 ราย	1 ราย

กลุ่มประชากรตัวอย่างทั้งหมดได้ให้ความเห็นตรงกันคือ ไม่ทราบว่าอาคารที่ได้ยุติการก่อสร้างไปช่วงขณะหนึ่งนั้น ได้มีการออกแบบและก่อสร้างเพื่อใช้เป็นอาคารสำนักงาน และในประเด็นต่อไปที่ได้สัมภาษณ์ถึงเรื่องการรับรู้ของกลุ่มประชากรว่าอาคารที่อยู่อาศัยนี้ได้ยุติการก่อสร้างไปช่วงเวลาหนึ่งนั้น ได้ผลการสัมภาษณ์ดังนี้

ตารางที่ 4.6 แสดงผลการสัมภาษณ์ในเรื่องการรับรู้ของผู้อยู่อาศัยว่าอาคารได้ยุติการก่อสร้างในช่วงระยะเวลาหนึ่ง

ผลการสัมภาษณ์	ลูกค้าชาวไทย	ลูกค้าชาวต่างชาติ	ลูกค้าที่เป็นบริษัท
- ทราบ	6 ราย	0	0
- ไม่ทราบ	2 ราย	6 ราย	1 ราย

กลุ่มประชากรที่เป็นชาวไทยโดยส่วนใหญ่ถึงร้อยละ 75 ได้ทราบข้อมูลของโครงการมาก่อนแล้วบ้างว่าโครงการ เดอะเลค คอนโดมิเนียมนี้ได้ยุติการก่อสร้างในช่วงวิกฤติเศรษฐกิจ แต่ก็มีกลุ่มประชากรอีกร้อยละ 25 ที่ไม่ทราบว่าอาคารที่อยู่อาศัยได้มีการหยุดการก่อสร้าง ส่วนกลุ่มประชากรทีเป็นลูกค้าชาวต่างชาติและลูกค้าที่เป็นบริษัทนั้นต่างไม่ทราบว่าอาคารได้หยุดการก่อสร้าง

และเมื่อได้ถามถึงความรู้สึกของกลุ่มประชากรที่อยู่อาศัยในโครงการนี้ถึงผลกระทบต่อปัญหาอาจที่เกิดขึ้นภายในโครงการต่างๆ ไม่ว่าจะเป็นปัญหาแตกร้าว ปัญหารั่วซึม หรือปัญหาในงานระบบต่างๆ ซึ่งจากผลสัมภาษณ์ถึงปัญหาที่พบภายในโครงการทั้งภายในห้องชุด และพื้นที่ส่วนกลาง

ตารางที่ 4.7 แสดงผลการสัมภาษณ์ในเรื่องผลกระทบของอาคารที่ยุติการก่อสร้างในช่วงระยะเวลาหนึ่งต่อปัญหาที่เกิดขึ้น

ผลการสัมภาษณ์	ลูกค้าชาวไทย	ลูกค้าชาวต่างชาติ	ลูกค้าที่เป็นบริษัท
- มีผลกระทบ	0	0	0
- ไม่มีผลกระทบ	8 ราย	6 ราย	1 ราย

กลุ่มประชากรทั้งหมดได้ให้ความเห็นว่า แม้อาคารจะมีการยุติการการก่อสร้างไปช่วงขณะหนึ่งนั้น ก็ได้มีผลกระทบหลังจากที่ได้มีการดำเนินการก่อสร้างจนแล้วเสร็จและได้เข้าอยู่อาศัยในปัจจุบันนี้ ซึ่งปัญหาที่พบก็เป็นเพียงปัญหาเล็กน้อย อันไม่น่าจะเกิดจากอาคารที่ได้ยุติการก่อสร้างไป

โดยสรุปของผลการสัมภาษณ์ตามแบบสอบถามในประเด็นปัญหาต่างๆ ที่เกิดขึ้นหลังจากที่เข้าอยู่อาศัย สามารถสรุปในประเด็นที่กลุ่มประชากรระบุว่ามีปัญหาได้ดังนี้

- ปัญหาของอุปกรณ์ในส่วนของงานระบบประปา
- ปัญหาในพื้นที่ส่วนกลางคือ สระว่ายน้ำและห้องออกกำลังกาย ที่มีขนาดเล็กและมีอุปกรณ์ไม่เพียงพอ

ส่วนในประเด็นของความคิดเห็นต่อผลกระทบของการนำอาคารที่ยุติการก่อสร้างมาดำเนินการพัฒนาต่อนี้ กลุ่มประชากรกว่าครึ่งหนึ่งแม้จะทราบว่าได้มีการนำอาคารที่ยุติการก่อสร้างตามภาวะวิกฤติเศรษฐกิจนั้น และโดยทั้งหมดต่างเห็นว่าไม่มีผลกระทบใดๆ แม้จะต้องนำอาคารที่ก่อสร้างค้างมาดำเนินการสร้าง หลังจากที่ได้เข้าอยู่อาศัยแล้ว