

การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยการปรับปรุงอาคารเก่าเพื่อการใช้สอยใหม่
กรณีศึกษา การปรับเปลี่ยนโกดังเก่ามาเป็นสำนักงานในโครงการ Warehouse 26



วิทยานิพนธ์นี้เป็นส่วนหนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาเอกพัฒนศาสตรมหาบัณฑิต
สาขาวิชาการพัฒนาที่อยู่อาศัยและอสังหาริมทรัพย์ ภาควิชาเคหการ
คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
ปีการศึกษา 2565
ลิขสิทธิ์ของจุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ADAPTIVE REUSE PROCESS OF OLD WAREHOUSE BUILDING
FOR OFFICE SPACE : A CASE STUDY OF
WAREHOUSE 26, BANGKOK



A Thesis Submitted in Partial Fulfillment of the Requirements
for the Degree of Master of Housing Development in Housing and Real Estate
Development

Department of Housing
FACULTY OF ARCHITECTURE
Chulalongkorn University
Academic Year 2022

Copyright of Chulalongkorn University

หัวข้อวิทยานิพนธ์	การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยการปรับปรุงอาคารเก่าเพื่อ การใช้สอยใหม่กรณีศึกษา การปรับเปลี่ยนโกดังเก่ามาเป็น สำนักงานในโครงการ Warehouse 26
โดย	นายปวเรศว์ ฤดี
สาขาวิชา	การพัฒนาที่อยู่อาศัยและอสังหาริมทรัพย์
อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก	รองศาสตราจารย์ ดร.กฤษณทิพย์ พานิชภัคดี

คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย อนุมัติให้หัวข้อวิทยานิพนธ์ฉบับนี้เป็นส่วน
หนึ่งของการศึกษาตามหลักสูตรปริญญาเอกพัฒนศาสตร์มหาบัณฑิต

.....	คณบดีคณะสถาปัตยกรรมศาสตร์
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร.สรายุทธ ทรัพย์สุข)	
คณะกรรมการสอบวิทยานิพนธ์	ประธานกรรมการ
.....	
(ศาสตราจารย์จามรี จุฬกะรัตน์)	
.....	อาจารย์ที่ปรึกษาวิทยานิพนธ์หลัก
(รองศาสตราจารย์ ดร.กฤษณทิพย์ พานิชภัคดี)	
.....	กรรมการ
(รองศาสตราจารย์ ดร.วิมลรัตน์ อิศระธรรมบุญ)	
.....	กรรมการ
(อาจารย์ ดร.พัศพันธ์ ชาญสุนันท์)	
.....	กรรมการภายนอกมหาวิทยาลัย
(ผู้ช่วยศาสตราจารย์วรรณภา พิมพิวิริยะกุล)	

ปวเรศว์ ฤดี : การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยการปรับปรุงอาคารเก่าเพื่อการใช้สอยใหม่กรณีศึกษา การปรับเปลี่ยนโกดังเก่ามาเป็นสำนักงานในโครงการ Warehouse 26. (ADAPTIVE REUSE PROCESS OF OLD WAREHOUSE BUILDINGFOR OFFICE SPACE : A CASE STUDY OFWAREHOUSE 26, BANGKOK) อ.ที่ปรึกษาหลัก : รศ. ดร. กุณฑลทิพย์ พานิชภักดิ์

การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ด้วยแนวคิดการปรับเปลี่ยนการใช้สอยจากโกดังได้รับความนิยมในประเทศไทยตั้งแต่ พ.ศ. 2555 โดยโครงการ Warehouse 26 เป็นหนึ่งในโครงการที่ใช้แนวคิดการปรับเปลี่ยนการใช้สอยโกดังเป็นพื้นที่เช่า ที่มีความโดดเด่นด้วยการปรับเปลี่ยนการใช้สอยจากโกดังเป็นสำนักงานโดยผู้เช่า จึงเกิดความน่าสนใจในการศึกษา โดยมีวัตถุประสงค์ในการศึกษาระบบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของโครงการ Warehouse 26 และการปรับเปลี่ยนการใช้สอยจากโกดังเป็นสำนักงาน เพื่อแสดงให้เห็นถึงปัจจัยความสำเร็จ ข้อดี ข้อจำกัดในการพัฒนา เพื่อถอดบทเรียนในการพัฒนา โดยใช้วิธีการสำรวจด้านกายภาพ และการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการโครงการ Warehouse 26 และผู้เช่าที่ทำการปรับเปลี่ยน 4 กรณีศึกษา

ผลการศึกษาพบว่า ผู้พัฒนาโครงการมีประสบการณ์ในการพัฒนาอาคารสำนักงานให้เช่าในอดีต อีกทั้งเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์พื้นที่โครงการ Warehouse 26 และโกดังเก่าภายในพื้นที่ซึ่งอยู่ในสภาพดีซึ่งเป็นต้นทุนในการพัฒนาโครงการที่สำคัญ พ.ศ. 2557 ผู้พัฒนามีแนวคิดในการปรับเปลี่ยนการใช้สอยโกดังเก่าเป็นพื้นที่เช่าโดยใช้แนวคิด “ชุมชนธุรกิจ” ซึ่งมุ่งเน้นการคัดเลือกผู้เช่าเชิงธุรกิจ และสำนักงานเนื่องจากทำเลที่ตั้งโครงการอยู่ในย่านธุรกิจ และผู้ประกอบการมีประสบการณ์ด้านกลุ่มลูกค้า และการตลาดมาก่อนแล้วในพื้นที่นี้ โดยผู้เช่าในช่วงแรกของการพัฒนาเป็นสำนักงานบริษัทออกแบบสถาปนิกซึ่งเป็นกรณีศึกษาในงานวิจัยนี้ โดยเห็นโอกาส และประโยชน์ของพื้นที่เช่าโกดัง อีกทั้งด้วยศักยภาพของบริษัทออกแบบจึงได้ปรับเปลี่ยนการใช้สอยโกดังเป็นพื้นที่สำนักงานซึ่งมีความทันสมัย น่าสนใจ และดึงดูดใจผู้เช่ารายอื่นในช่วงหลัง การมีผู้เช่าที่มีคุณลักษณะด้านความคิดสร้างสรรค์จึงเป็นปัจจัยหนึ่งที่ทำให้โครงการ Warehouse 26 มีอัตราเช่าเต็มตลอดระยะเวลา 5 ปีหลังจากเริ่มต้นพัฒนาโครงการ และเกิดการรวมตัวของผู้ใช้งานด้านความคิดสร้างสรรค์เพิ่มขึ้นอีกจนเกิดเป็นย่านสร้างสรรค์ ซึ่งปัจจัยความสำเร็จคือการผนึกกำลังกันระหว่างผู้พัฒนาโครงการและผู้เช่าซึ่งส่งเสริมธุรกิจพึ่งพาตนเอง และธุรกิจส่วนสนับสนุนส่วนอื่นๆภายในพื้นที่โครงการ การเกื้อหนุนซึ่งกันและกันนี้จึงเป็นมูลค่าทางการตลาดที่สำคัญทำให้ได้รับประโยชน์กันทุกฝ่าย

ข้อเสนอแนะจากงานวิจัย 1) ในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยการปรับเปลี่ยนการใช้สอยต้องมีจุดประสงค์การใช้งานใหม่ที่ต้องสอดคล้องกับลักษณะทางกายภาพของอาคารเดิม และสอดคล้องกับทำเลที่ตั้งของโครงการ 2) การปรับเปลี่ยนการใช้สอยจากโกดังเป็นสำนักงานเหมาะสมกับองค์กรที่มีความเข้าใจด้านการออกแบบ และก่อสร้างด้วยการปรับปรุงอาคารเดิม หรือจะต้องมีผู้เชี่ยวชาญให้คำปรึกษาช่วงการดำเนินการ 3) การรวมกลุ่มของธุรกิจในประเภทเดียวกันซึ่งประสานกำลังกันสามารถสร้างสภาพแวดล้อมที่ดี และน่าดึงดูดใจให้กับพื้นที่โครงการโดยเฉพาะผู้ใช้งานด้านความคิดสร้างสรรค์และ 4) ต้นทุนจากการปรับเปลี่ยนการใช้สอยอาคารเป็นปัจจัยสำคัญในการพัฒนาโครงการด้วยแนวคิดการปรับเปลี่ยนการใช้สอยทั้งในช่วงการพัฒนาโครงการ และการบำรุงรักษาหลังจากการพัฒนาโครงการ

สาขาวิชา	การพัฒนาที่อยู่อาศัยและอสังหาริมทรัพย์	ลายมือชื่อนิสิต
ปีการศึกษา	2565	ลายมือชื่อ อ.ที่ปรึกษาหลัก

6472014325 : MAJOR HOUSING AND REAL ESTATE DEVELOPMENT

KEYWORD: Adaptive Reuse, Warehouse, Office, Process, Real Estate Development

Pawarate Ridee : ADAPTIVE REUSE PROCESS OF OLD WAREHOUSE BUILDING FOR OFFICE SPACE : A CASE STUDY OF WAREHOUSE 26, BANGKOK . Advisor: Assoc. Prof. KUNDOLDIBYA PANITCHPAKDI, Ph.D.

The development of buildings under the notion of adaptive reuse of old warehouse buildings has attracted a lot of Thai people's interests since 2012. Warehouse 26 is one of many projects that were developed based on the notion of adaptive reuse of an old warehouse building for office space, which is an outstanding case because it was developed by tenants, mostly architectural firms. This explains why this building was chosen as a case study. The current research endeavor aimed to study the adaptive reuse process of Warehouse 26 for office space, to investigate factors contributing to its success, advantages, and limitations. This is to learn from the development by means of a physical survey and interviews conducted with the Warehouse 26 owner and tenants. There were four case studies in total.

The results revealed that the developers were experienced in developing office buildings for rent and were the owners of Warehouse 26. In addition, the old warehouse buildings were still in very good condition, which was crucial in the project development. In 2014, developers initiated adaptive reuse of old warehouse buildings for a rental space under the concept of a "business community", which focused on business owners. Also, the old warehouse buildings could be remodified into office buildings due to advantages in terms of the location which was in the business area. Business owners had experiences with the target customers and marketing. The first group of tenants of the case study was an architectural design company who spotted the opportunities and benefits of the rental warehouse buildings and had potential to design. Therefore, the old warehouse building was refurbished into a modern, intriguing, and attractive office space, which later attracted other tenants. Having a tenant with a talent of creativity was a factor that contributed to the full occupation of Warehouse 26 for five consecutive years after the development. On top of that, there were even more creative individuals gathering in the area and turned it into a creative space. One of the factors for the success was the collaboration between developers and tenants which supported independent business practices and other supporting businesses in the project. The co-operation yielded a good market value which benefited all parties.

Additional comments from the research study were as follows. First, the adaptive reuse of a building

Field of Study:	Housing and Real Estate Development	Student's Signature
Academic Year:	2022	Advisor's Signature

กิตติกรรมประกาศ

วิทยานิพนธ์นี้สำเร็จได้เนื่องจากองค์ประกอบต่างๆซึ่งมีความสำคัญต่องานวิจัยฉบับนี้ องค์ประกอบสำคัญที่สุดคือ ความกรุณาของอาจารย์ที่ปรึกษา รองศาสตราจารย์ ดร. กุณฑลทิพย์ พานิชภัคดี ซึ่งได้สละเวลาอันมีค่า รวมถึงความหนักใจอีกความกดดันซึ่งเกิดจากลูกศิษย์ที่ยังไม่มีประสบการณ์ในด้านการทำงานวิจัยตั้งแต่ช่วงต้น ซึ่งเป็นแรงผลักดันในการทำการศึกษ เพื่อได้ผลการศึกษาที่ตรงกับจุดประสงค์ในการทำงานวิจัยมากที่สุด ซึ่งอาจารย์มีความเข้าใจในด้านการทำวิทยานิพนธ์ การศึกษา รวมถึงแนวคิดด้านอื่นๆ ที่มีประโยชน์กับลูกศิษย์เป็นอย่างมาก อีกทั้งอาจารย์ ดร. พศพันธ์ ชาญวสุนันท์ ซึ่งเป็นอาจารย์ที่คำปรึกษาพร้อมกับอาจารย์ที่ปรึกษา และสละเวลาอันมีค่าตลอดระยะเวลาในการทำวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ ส่งผลให้วิทยานิพนธ์ฉบับนี้มีกระบวนการศึกษาที่ดี และมีความถูกต้องมากยิ่งขึ้น

อีกทั้งผู้วิจัยขอกราบขอบพระคุณคณะกรรมการผู้ทรงคุณวุฒิที่เป็นกรรมการในงานวิทยานิพนธ์ ประกอบไปด้วย ศาสตราจารย์ จามรี จุฬะรัตน์ รองศาสตราจารย์ ดร. วิมลรัตน์ อิศระธรรมบุญ ดร. วรณภา พิมพิวิริยะกุล รวมถึง อาจารย์ ดร. พศพันธ์ ชาญวสุนันท์ ที่ช่วยกรุณา และชี้แนะ และให้คำแนะนำให้วิทยานิพนธ์ฉบับนี้มีความสมบูรณ์มากยิ่งขึ้น และประสบความสำเร็จลุล่วงไปได้ด้วยดี

และองค์ประกอบสำคัญในวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ คือผู้พัฒนาโครงการ Warehouse 26 ซึ่งให้ความกรุณาในการให้ข้อมูลในวิทยานิพนธ์นี้ อีกทั้งผู้บริหารบริษัทต่างๆ ซึ่งเป็นผู้เข้ากรณีศึกษา ซึ่งได้อนุเคราะห์การเข้าศึกษาพื้นที่และสัมภาษณ์แนวคิดการพัฒนา และปรับเปลี่ยนการใช้สอยพื้นที่สำนักงานซึ่งองค์ความรู้ดังกล่าว มีความสำคัญ กับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ผ่านแนวคิดการปรับเปลี่ยนการใช้สอยจากโกดังเป็นสำนักงานเป็นอย่างมาก ซึ่งสามารถถอดบทเรียนที่เป็นประโยชน์ต่อบุคคลทั่วไปที่สนใจ อีกทั้งนักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และผู้เกี่ยวข้องทั้งหมด

สุดท้ายนี้องค์ประกอบที่สำคัญที่สุดคือ ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย ซึ่งได้มอบความรู้โดยอาจารย์ผู้ทรงคุณวุฒิทุกท่าน อีกทั้งมอบประสบการณ์แนวคิดในด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และแนวคิดในด้านอื่นๆ ซึ่งพัฒนาศักยภาพของลูกศิษย์ อีกทั้งเพื่อนๆ ร่วมหลักสูตรซึ่งให้กำลังใจในการทำวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ และบุคคลรอบตัวผู้วิจัย จนถึงครอบครัว ซึ่งเป็นกำลังใจในการทำวิทยานิพนธ์นี้เช่นกัน

สารบัญ

	หน้า
บทคัดย่อภาษาไทย.....	ค
บทคัดย่อภาษาอังกฤษ.....	ง
กิตติกรรมประกาศ.....	จ
สารบัญ.....	ฉ
สารบัญตาราง.....	ช
สารบัญภาพ.....	ด
บทที่ 1 บทนำ.....	1
ความเป็นมา และความสำคัญ.....	1
คำถามในงานวิจัย.....	6
วัตถุประสงค์.....	6
นิยามคำศัพท์เฉพาะ.....	7
ขอบเขตงานวิจัย.....	7
ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ.....	9
บทที่ 2 แนวคิด และทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง.....	10
2.1 กระบวนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Development Process).....	11
2.1.1 กระบวนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์.....	11
2.1.2 แนวคิดด้านการลงทุน.....	13
2.1.3 แนวคิดด้านการตลาด.....	13
2.1.4 วงจรชีวิตของด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์.....	15
2.2 ประเภทของอสังหาริมทรัพย์เชิงธุรกิจและการค้า.....	16
2.3 การปรับเปลี่ยนการใช้สอย (Adaptive Reuse).....	17

2.3.1 ความหมายของการปรับเปลี่ยนการใช้สอย (Adaptive Reuse).....	17
2.3.2 กระบวนการปรับเปลี่ยนการใช้สอย (Adaptive Reuse)	18
2.4 ทฤษฎีการถอดบทเรียน.....	19
2.4.1 ความหมายของการถอดบทเรียน	19
2.4.2 กระบวนการถอดบทเรียน.....	20
2.5 คุณลักษณะทางกายภาพของอสังหาริมทรัพย์ประเภทโกดัง	20
2.5.1 ความหมายของคลังสินค้า.....	20
2.5.2 ความสำคัญของคลังสินค้า	21
2.5.3 ลักษณะทางกายภาพของอาคารคลังสินค้า และโรงงาน	22
2.6 ข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการปรับเปลี่ยนการใช้สอย.....	24
2.7 ย่านสุขุมวิท พร้อมพงษ์ ทำเลที่ตั้งโครงการ	26
2.8 การปรับเปลี่ยนการใช้สอยจากโกดังเป็นสำนักงานในต่างประเทศ	28
2.8.1 ตัวอย่างที่ 1: Escritórios Revigrés / Carlos Castanheira, 2013.....	28
2.8.2 ตัวอย่างที่ 2: Thyssenkrupp GSS / Arquitetura Nacional, 2016.....	29
2.8.3 ตัวอย่างที่ 3: Boiler House Libčice nad Vltavou / Atelier Hoffman, 2018	30
2.8.4 ตัวอย่างที่ 4: Spectris Innovation Centre / Studium, 2019	31
2.9 การออกแบบพื้นที่สำนักงาน	32
2.9.1 ความหมายของพื้นที่สำนักงาน	32
2.9.2 การออกแบบผังพื้นที่สำนักงาน.....	34
2.9.3 องค์ประกอบของพื้นที่สำนักงาน และพื้นที่.....	36
2.10 พื้นที่การทำงานสำหรับกลุ่มผู้ใช้งานด้านความคิดสร้างสรรค์.....	39
2.10.1 กลุ่มผู้ใช้งานด้านความคิดสร้างสรรค์ (Creative People).....	39
2.10.2 สภาพการทำงานที่ก่อให้เกิดความคิดสร้างสรรค์	39
2.11 งานวิจัย หรือวิทยานิพนธ์ที่เกี่ยวข้อง.....	40

4.3	กระบวนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของโครงการ Warehouse 26.....	69
4.3.1	แนวคิดการพัฒนาโครงการ และเป้าหมายในการพัฒนาโครงการ	69
4.3.2	ลักษณะทางกายภาพเดิมของโกดังพื้นที่เช่า.....	70
4.3.3	ระยะการพัฒนาที่ 1 พ.ศ. 2557 - 2558 (Phase 1).....	73
4.3.4	ระยะการพัฒนาที่ 2 พ.ศ. 2559 - 2560 (Phase 2).....	74
4.4	ผลลัพธ์การพัฒนาโครงการ	76
4.4.1	ด้านกายภาพ และสัดส่วนผู้เช่าในปัจจุบัน.....	76
4.4.3	ด้านการตลาด.....	80
4.4.4	ด้านการลงทุน.....	82
4.4.5	ด้านการพัฒนาโครงการในอนาคต.....	83
บทที่ 5	กระบวนการปรับเปลี่ยนการใช้สอยจากโกดังเป็นสำนักงาน 4 กรณีศึกษา.....	84
5.1	กรณีศึกษา A : Soho Space : 67s Studio.....	87
5.1.1	ช่วงก่อนการก่อสร้าง (Pre Construction).....	87
5.1.1.1	เหตุผลในการตัดสินใจพัฒนา.....	87
5.1.1.2	ด้านการลงทุน และการตลาด.....	87
5.1.1.3	การออกแบบพื้นที่ใช้งาน.....	88
5.1.2	ช่วงการก่อสร้าง (Construction).....	90
5.1.2.1	ระยะเวลาในการดำเนินการ (Project Timeline).....	90
5.1.2.2	ด้านกายภาพโครงสร้าง และสถาปัตยกรรม.....	91
5.1.2.3	การออกแบบตกแต่งภายใน (Interior Design).....	91
5.1.2.4	การออกแบบงานระบบ (M&E).....	92
5.1.3	ผลลัพธ์หลังจากการปรับเปลี่ยนการใช้สอย (Post Construction).....	93
5.1.3.1	ด้านการตลาด	93
5.1.3.2	ด้านการลงทุน.....	94

5.1.3.3 ความพึงพอใจ และทัศนคติของผู้ใช้งานในสำนักงาน	95
5.1.3.4 ข้อค้นพบจากการสังเกต และข้อค้นพบเพิ่มเติม.....	97
5.2 กรณีศึกษา B : Sunday Architects.....	98
5.2.1 ช่วงก่อนการก่อสร้าง (Pre Construction).....	98
5.2.1.1 เหตุผลในการตัดสินใจพัฒนา.....	98
5.2.1.2 ด้านการลงทุน และการตลาด.....	98
5.2.1.3 การออกแบบพื้นที่ใช้งาน.....	99
5.2.2 ช่วงการก่อสร้าง (Construction).....	100
5.2.2.1 ระยะเวลาในการดำเนินการ (Project Timeline).....	100
5.2.2.2 ด้านกายภาพโครงสร้าง และสถาปัตยกรรม.....	101
5.2.2.3 การออกแบบตกแต่งภายใน (Interior Design).....	101
5.2.2.4 การออกแบบงานระบบ (M&E).....	102
5.2.3 ผลลัพธ์หลังจากการปรับเปลี่ยนการใช้สอย (Post Construction).....	103
5.2.3.1 ด้านการตลาด.....	103
5.2.3.2 ด้านการลงทุน.....	103
5.2.3.3 ความพึงพอใจ และทัศนคติของผู้ใช้งานในสำนักงาน	104
5.2.3.4 ข้อค้นพบจากการสังเกต และข้อค้นพบเพิ่มเติม.....	106
5.3 กรณีศึกษา C : Dot Line Plane Studio.....	107
5.3.1 ช่วงก่อนการก่อสร้าง (Pre Construction).....	107
5.3.1.1 เหตุผลในการตัดสินใจพัฒนา.....	107
5.3.1.2 ด้านการลงทุน และการตลาด.....	107
5.3.1.3 การออกแบบพื้นที่ใช้งาน.....	108
5.3.2 ช่วงการก่อสร้าง (Construction).....	110
5.3.2.1 ระยะเวลาในการดำเนินการ (Project Timeline).....	110

5.3.2.2 ด้านกายภาพโครงสร้าง และสถาปัตยกรรม.....	110
5.3.2.3 การออกแบบตกแต่งภายใน (Interior Design)	111
5.3.2.4 การออกแบบงานระบบ (M&E).....	112
5.3.3 ผลลัพธ์หลังจากการปรับเปลี่ยนการใช้สอย (Post Construction).....	113
5.3.3.1 ด้านการตลาด	113
5.3.3.2 ด้านการลงทุน	113
5.3.3.3 ความพึงพอใจ และทัศนคติของผู้ใช้งานในสำนักงาน	114
5.3.3.4 ข้อค้นพบจากการสังเกต และข้อค้นพบเพิ่มเติม.....	116
5.4 กรณีศึกษา D : 49HUB 116(49Group) : IA49, L49, LD49	117
5.4.1 ช่วงก่อนการก่อสร้าง (Pre Construction).....	117
5.4.1.1 เหตุผลในการตัดสินใจพัฒนา.....	117
5.4.1.2 ด้านการลงทุน และการตลาด.....	117
5.4.1.3 การออกแบบพื้นที่ใช้งาน	118
5.4.2 ช่วงการก่อสร้าง (Construction).....	124
5.4.2.1 ระยะเวลาในการดำเนินการ (Project Timeline).....	124
5.4.2.2 ด้านกายภาพโครงสร้าง และสถาปัตยกรรม.....	124
5.4.2.3 การออกแบบตกแต่งภายใน (Interior Design).....	126
5.4.2.4 การออกแบบงานระบบ (M&E).....	127
5.4.3 ผลลัพธ์หลังจากการปรับเปลี่ยนการใช้สอย (Post Construction).....	130
5.4.3.1 ด้านการตลาด	130
5.4.3.2 ด้านการลงทุน	132
5.4.3.3 ความพึงพอใจ และทัศนคติของผู้ใช้งานในสำนักงาน	132
5.4.3.4 ข้อค้นพบจากการสังเกต และข้อค้นพบเพิ่มเติม.....	137
5.5 บทวิเคราะห์ช่วงก่อนการก่อสร้าง ของกรณีศึกษา 4 แห่ง	138

5.5.1 การตัดสินใจเบื้องต้น.....	138
5.5.2 การตลาด.....	138
5.5.3 การลงทุน	139
5.6 บทวิเคราะห์ช่วงการก่อสร้าง ของกรณีศึกษา 4 แห่ง.....	141
5.6.1 ระยะเวลาในการดำเนินงาน.....	141
5.6.2 กายภาพโครงสร้าง และสถาปัตยกรรม	142
5.6.3 การออกแบบตกแต่งภายใน และการจัดสรรพื้นที่	143
5.6.4 การออกแบบงานระบบ.....	144
5.7 วิเคราะห์ผลลัพธ์การปรับเปลี่ยนการใช้สอยของกรณีศึกษา 4 กรณี.....	146
5.8 ข้อค้นพบจากการศึกษา	148
บทที่ 6 สรุปผลการวิจัย และข้อเสนอแนะ.....	153
6.1 ข้อดี ข้อจำกัดของการปรับเปลี่ยนการใช้สอยจากโกดังเป็นสำนักงาน	154
6.1.1 การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของโครงการ Warehouse 26.....	154
6.1.2 การปรับเปลี่ยนการใช้สอยจากโกดังเป็นสำนักงานโดยผู้เช่า	155
6.2 ปัจจัยความสำเร็จของโครงการ Warehouse 26	157
6.2.1 ปัจจัยความสำเร็จของการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยผู้พัฒนา.....	157
6.2.2 ปัจจัยความสำเร็จของการปรับเปลี่ยนการใช้สอยจากโกดังเป็นสำนักงานโดยผู้เช่า ...	159
6.2.3 ข้อค้นพบ และปัจจัยความสำเร็จรวมกันของผู้พัฒนาและผู้เช่าภายในโครงการ	161
6.3 การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยการปรับเปลี่ยนการใช้สอยจากอาคารเก่า กับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยการสร้างใหม่	163
6.3.1 ด้านแนวคิดการพัฒนาในช่วงต้น.....	164
6.3.2 ด้านกระบวนการ และระยะเวลา	165
6.3.3 ต้นทุนการพัฒนา และการตลาดของโครงการ.....	166
6.4 ข้อเสนอแนะจากการวิจัย	166

6.4.1 การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยแนวคิดการปรับเปลี่ยนการใช้สอย.....	167
6.4.2 ด้านการปรับเปลี่ยนการใช้สอยจากโกดังเป็นสำนักงานโดยผู้เช่า	169
6.4.3 ข้อเสนอแนะต่อภาครัฐ และผู้เกี่ยวข้อง	170
6.4.4 ข้อเสนอแนะในงานวิจัยครั้งถัดไป	171
บรรณานุกรม.....	172
ภาคผนวก ก แบบสัมภาษณ์ผู้พัฒนาโครงการ	175
ภาคผนวก ข แบบสำรวจกายภาพโครงการ Warehouse 26.....	176
ภาคผนวก ค ผลการสัมภาษณ์ผู้พัฒนาโครงการ Warehouse 26 ด้านกระบวนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์.....	177
ภาคผนวก ง แบบสัมภาษณ์ผู้เช่าภายในโครงการและปรับเปลี่ยนการใช้สอยเป็นสำนักงาน	186
ภาคผนวก จ แบบสำรวจสำนักงานกรณีศึกษา.....	188
ภาคผนวก ฉ ผลการสัมภาษณ์ผู้เช่าภายในโครงการ และปรับเปลี่ยนการใช้สอยเป็นสำนักงาน	189
ภาคผนวก ช แบบสอบถามด้านการใช้งานพื้นที่สำนักงาน และทัศนคติ.....	236
ภาคผนวก ซ ผลจากแบบสอบถามด้านการใช้งานพื้นที่สำนักงาน และทัศนคติ.....	237
ประวัติผู้เขียน.....	243

สารบัญตาราง

	หน้า
ตาราง 1.1 โครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้แนวคิดการปรับเปลี่ยนการใช้สอยจากโกดัง ภายในกรุงเทพมหานคร โดย ผู้วิจัย.....	4
ตาราง 1.2 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ	9
ตาราง 2.1 รูปแบบการจัดพื้นที่สำนักงาน.....	34
ตาราง 2.2 การเปรียบเทียบพื้นที่การใช้งาน และกลุ่มผู้ใช้งาน โดยผู้วิจัย.....	37
ตาราง 2.3 การสรุปตัวแปรในงานวิจัย และการวิเคราะห์	41
ตาราง 3.1 ระเบียบวิธีวิจัย	44
ตาราง 3.2 เครื่องมือ และแหล่งข้อมูลในงานวิจัยด้านผู้พัฒนาโครงการ	46
ตาราง 3.3 เครื่องมือ และแหล่งข้อมูลในงานวิจัยด้านผู้พัฒนาโครงการ.....	46
ตาราง 3.4 จำนวนโกดังที่มีการปรับเปลี่ยนการใช้สอยเป็นสำนักงานภายในโครงการ Warehouse	26 47
ตาราง 3.5 กรณีศึกษาในงานวิจัย 4 กรณีศึกษา	48
ตาราง 3.6 ข้อมูลของผู้ให้สัมภาษณ์ด้านการใช้งานพื้นที่สำนักงานกรณีศึกษา	49
ตาราง 3.7 ระยะเวลาในการวิจัยของวิทยานิพนธ์	51
ตาราง 4.1 สัดส่วนการใช้พื้นที่ของโครงการ Warehouse 26	67
ตาราง 4.2 จุดประสงค์การเช่าของผู้เช่าภายในโครงการ Warehouse 26.....	78
ตาราง 5.1 ระยะเวลาการดำเนินการก่อสร้างของบริษัท 67S Studio ในการก่อสร้าง Soho Space	90
ตาราง 5.2 ความพึงพอใจของผู้ใช้งานด้านการปรับเปลี่ยนการใช้สอยของกรณีศึกษา Soho Space	95
ตาราง 5.3 ความพึงพอใจของผู้ใช้งานด้านการใช้งานพื้นที่สำนักงานของกรณีศึกษา Soho Space.	96
ตาราง 5.4 ระยะเวลาการดำเนินการในการก่อสร้างสำนักงาน บริษัท Sundays Architects จำกัด	100

ตาราง 5.5 ความพึงพอใจของผู้ใช้งานด้านการปรับเปลี่ยนการใช้สอยของ กรณีศึกษา บริษัท Sundays Architects จำกัด	104
ตาราง 5.6 ความพึงพอใจของผู้ใช้งานด้านการใช้งานพื้นที่สำนักงานของ กรณีศึกษา บริษัท Sundays Architects จำกัด.....	104
ตาราง 5.7 ระยะเวลาการดำเนินการในการก่อสร้างสำนักงาน บริษัท Dot Line Plane จำกัด	110
ตาราง 5.8 ความพึงพอใจของผู้ใช้งานด้านการปรับเปลี่ยนการใช้สอยของ กรณีศึกษา บริษัท Dot Line Plane จำกัด	114
ตาราง 5.9 ความพึงพอใจของผู้ใช้งานด้านการใช้งานพื้นที่สำนักงานของ กรณีศึกษา บริษัท Dot Line Plane จำกัด	114
ตาราง 5.10 จำนวนพนักงาน และที่ตั้งสำนักงานเดิมของบริษัททั้ง 3 แห่ง	117
ตาราง 5.11 ต้นทุนในการก่อสร้าง ก่อนและหลังการก่อสร้าง.....	118
ตาราง 5.12 ระยะเวลาการดำเนินการในการก่อสร้างสำนักงาน โกดัง 116 49 HUB	124
ตาราง 5.13 แนวคิดการออกแบบของ 3 บริษัทร่วมพัฒนาของโกดัง 116	126
ตาราง 5.14 เปรียบเทียบการติดตั้งระบบปรับอากาศภายในสำนักงานทั้ง 3 แห่ง.....	127
ตาราง 5.15 เปรียบเทียบการติดตั้งระบบแสงสว่างในสำนักงานทั้ง 3 แห่ง	128
ตาราง 5.16 ผลลัพธ์ด้านการตลาดของบริษัทร่วมพัฒนา 3 บริษัท	130
ตาราง 5.17 ความพึงพอใจของผู้ใช้งานด้านการปรับเปลี่ยนการใช้สอยของกรณีศึกษา โกดัง 116 49Group ทั้ง 3 บริษัท.....	133
ตาราง 5.18 ความพึงพอใจของผู้ใช้งานด้านการใช้งานพื้นที่สำนักงานของกรณีศึกษา โกดัง 116 49Group ทั้ง 3 บริษัท.....	134
ตาราง 5.19 แนวคิดในการตัดสินใจพัฒนาพื้นที่สำนักงานโดยแนวคิดการปรับเปลี่ยนการใช้สอย ..	138
ตาราง 5.20 เปรียบเทียบทัศนคติด้านการลงทุน และต้นทุนการปรับเปลี่ยนการใช้สอยโดยสังเขป	139
ตาราง 5.21 เปรียบเทียบระยะเวลาในการดำเนินการของกรณีศึกษาทั้ง 4 กรณี	141
ตาราง 5.22 การเปรียบเทียบกายภาพโครงสร้าง และสถาปัตยกรรม ของกรณีศึกษาทั้ง 4 กรณี...	142
ตาราง 5.23 การเปรียบเทียบด้านการออกแบบภายใน และการจัดสรรพื้นที่ภายในของกรณีศึกษาทั้ง 4 กรณี.....	143

ตาราง 5.24 การเปรียบเทียบด้านการออกแบบงานระบบขอกรณีศึกษาทั้ง 4 กรณี.....	144
ตาราง 5.25 การเปรียบเทียบผลลัพธ์การปรับเปลี่ยนการใช้สอยทั้ง 4 กรณี	146
ตาราง 5.26 แนวคิดการออกแบบและจัดสรรพื้นที่ภายในสำนักงาน.....	148
ตาราง 5.27 แนวคิดการติดตั้งงานระบบปรับอากาศภายในสำนักงานของกรณีศึกษา.....	151
ตาราง 6.1 ข้อดี ข้อจำกัดในการปรับเปลี่ยนการใช้สอยของผู้พัฒนาของโครงการ Warehouse 26	154
ตาราง 6.2 ข้อดี ข้อจำกัดของผู้เช่าซึ่งปรับเปลี่ยนการใช้สอยจากโกดังเป็นสำนักงานภายในโครงการ	155



สารบัญภาพ

หน้า

ภาพ 1.1 ผังลิทซ์ฟีลด์ ผังเมืองฉบับแรก (พ.ศ. 2500) แสดงพื้นที่โรงงานและคลังสินค้า ที่มา สำนักงานวางผังเมือง ปรับเปลี่ยนเพิ่มเติม โดย ผู้วิจัย	1
ภาพ 1.2 ผังฉบับที่ 2 (พ.ศ. 2535) แสดงพื้นที่โรงงานและคลังสินค้า	2
ภาพ 1.3 ผังเมืองฉบับปัจจุบัน (ฉบับที่ 4 พ.ศ. 2556) แสดงพื้นที่โรงงานและคลังสินค้า ที่มา ราช กิจจานุเบกษา.....	2
ภาพ 1.4 โครงสร้างหลังคาของโกดังก่อนการปรับเปลี่ยนการใช้สอยในปี พ.ศ. 2560 ที่มา บริษัท IA49 จำกัด.....	3
ภาพ 1.5 พื้นที่ภายในโกดังก่อนการปรับเปลี่ยนการใช้สอย ในปี พ.ศ. 2560 ที่มา บริษัท IA49 จำกัด3	
ภาพ 1.6 โครงการ Asiatique Bangkok.....	4
ภาพ 1.7 โครงการ The Jam Factory	4
ภาพ 1.8 โครงการ Warehouse 30	4
ภาพ 1.9 โครงการ Warehouse 26	4
ภาพ 1.10 โครงการ Lhong 1919 Bangkok.....	5
ภาพ 1.11 โครงการ Yelo House	5
ภาพ 1.12 โครงการ Escritórios Revigrés	6
ภาพ 1.13 โครงการ Escritórios Revigrés	6
ภาพ 1.14 โครงการ Thyssenkrupp GSS.....	6
ภาพ 1.15 โครงการ Thyssenkrupp GSS.....	6
ภาพ 1.16 ที่ตั้งโครงการ Warehouse 26 และเส้นแบ่งพื้นที่แสดงระยะการพัฒนาโครงการ	8
ภาพ 2.1 กระบวนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ Real Estate Development Process (Miles et al.,2014)	12
ภาพ 2.2 แนวคิด LCA หรือ วงจรชีวิตของอสังหาริมทรัพย์	15

ภาพ 2.3	เส้นทางลักษณะการคมนาคมภายในพื้นที่ย่านพร้อมพงษ์ ที่มา (เจนการ, 2547).....	26
ภาพ 2.4	ลักษณะความสูงของอาคารภายในพื้นที่ย่านพร้อมพงษ์ ที่มา (เจนการ, 2547).....	27
ภาพ 2.5	สำนักงาน Escritorios Revigrés.....	28
ภาพ 2.6	สำนักงาน Escritorios Revigrés.....	28
ภาพ 2.7	ผังบริเวณของสำนักงาน Escritorios Revigrés	28
ภาพ 2.9	สำนักงาน Thyssenkrupp GSS	29
ภาพ 2.8	สำนักงาน Thyssenkrupp GSS	29
ภาพ 2.10	การออกแบบจัดสรรพื้นที่ภายในสำนักงาน ThyssenKrupp GSS.....	29
ภาพ 2.11	พื้นที่ภายในของโครงการ	30
ภาพ 2.12	พื้นที่ภายในของโครงการ	30
ภาพ 2.13	การจัดผังบริเวณของโครงการ	30
ภาพ 2.14	พื้นที่ภายในโครงการ.....	31
ภาพ 2.15	พื้นที่ภายในโครงการ.....	31
ภาพ 2.16	ผังโครงการ Spectris Innovation Centre.....	31
ภาพ 2.17	ตัวอย่างการจัดผังสำนักงานแบบแบ่งห้อง และการจัดกลุ่มในการแบ่งห้อง.....	35
ภาพ 2.18	ตัวอย่างการจัดผังแบบเรขาคณิตของพื้นที่สำนักงาน	36
ภาพ 2.19	ตัวอย่างการจัดผังแบบธรรมชาติของพื้นที่สำนักงาน.....	36
ภาพ 3.1	กรอบแนวคิดในงานวิจัย.....	42
ภาพ 3.2	โกดังเช่าที่มีการปรับเปลี่ยนเป็นสำนักงานทั้ง 10 แห่ง	47
ภาพ 3.3	แผนภาพสรุปการคัดเลือกกลุ่มประชากรในวิทยานิพนธ์	49
ภาพ 3.4	ขั้นตอนในงานวิจัย.....	50
ภาพ 4.1	ตำแหน่งที่ตั้งโครงการ Warehouse 26	54
ภาพ 4.2	ตัวอย่างอาคารพาณิชย์ภายในพื้นที่ย่านสุขุมวิท บริเวณหน้าซอยสุขุมวิท 26.....	55
ภาพ 4.3	ศูนย์การค้า เอ็มควอเทียร์.....	55

ภาพ 4.4 ศูนย์การค้า ดี เอ็มโพเรียม.....	55
ภาพ 4.5 ทำเลที่ตั้งของโครงการ Warehouse 26.....	56
ภาพ 4.6 บริบทโดยรอบของโครงการ Warehouse 26 และถนนด้านหน้าโครงการ	57
ภาพ 4.7 ตึกอรรถกระวี 2.....	58
ภาพ 4.8 ตึกอรรถกระวี 1.....	58
ภาพ 4.9 โครงการ A Square.....	59
ภาพ 4.10 โครงการ K Village.....	59
ภาพ 4.11 โกดังขนาดเล็ก	59
ภาพ 4.12 โกดังขนาดใหญ่.....	59
ภาพ 4.13 แผนภูมิเวลาแสดงระยะเวลาการพัฒนาโครงการ Warehouse 26 โดยผู้วิจัย	60
ภาพ 4.14 ผังบริเวณภายในโครงการ Warehouse 26	61
ภาพ 4.15 พื้นที่ร้านค้า ระยะการพัฒนาที่ 1 ในตำแหน่ง R1	62
ภาพ 4.16 พื้นที่ร้านค้า ระยะการพัฒนาที่ 2 R6 – R10.....	62
ภาพ 4.17 ตัวอย่างพื้นที่เช่าโกดังขนาดเล็ก	62
ภาพ 4.18 ตัวอย่างพื้นที่เช่าโกดังขนาดเล็ก	62
ภาพ 4.19 ตัวอย่างพื้นที่เช่าโกดังขนาดใหญ่.....	63
ภาพ 4.20 ตัวอย่างพื้นที่เช่าโกดังขนาดใหญ่.....	63
ภาพ 4.21 ผังแสดงตำแหน่งที่จอดรถภายในโครงการ Warehouse 26	63
ภาพ 4.22 ตัวอย่างพื้นที่จอดรถระยะการพัฒนาที่ 1	64
ภาพ 4.23 ตัวอย่างพื้นที่จอดรถระยะการพัฒนาที่ 1	64
ภาพ 4.24 ตัวอย่างพื้นที่จอดรถระยะการพัฒนาที่ 2.....	64
ภาพ 4.25 ตัวอย่างพื้นที่จอดรถระยะการพัฒนาที่ 2.....	64
ภาพ 4.26 สวนสาธารณะภายในโครงการ	64
ภาพ 4.27 สวนสาธารณะภายในโครงการ	64

ภาพ 4.28 ทางเข้าโครงการตำแหน่ง D1	65
ภาพ 4.29 ทางเข้าโครงการตำแหน่ง D3	65
ภาพ 4.30 ทางเข้าโครงการตำแหน่ง D2	65
ภาพ 4.31 ทางเข้าโครงการตำแหน่ง D4	65
ภาพ 4.32 พื้นที่ร้านค้าสร้างใหม่ในตำแหน่ง R6 – R12 บริเวณทางเข้าโครงการ	66
ภาพ 4.33 พื้นที่ร้านค้าสร้างใหม่ในตำแหน่ง R6 เมื่อมองจากด้านหน้าทางเข้าโครงการ	66
ภาพ 4.34 ผังแสดงขอบเขตพื้นที่กระบวนการพัฒนาโครงการ Warehouse 26 ทั้ง 2 ระยะ	68
ภาพ 4.35 แผนภูมิแสดงอัตราส่วนการใช้พื้นที่ของโครงการ Warehouse 26.....	69
ภาพ 4.36 กรอบแนวคิดแนวคิดการพัฒนาโครงการ Warehouse 26 และเป้าหมายการพัฒนา	70
ภาพ 4.37 ลักษณะทางกายภาพของโกดังขนาดเล็กก่อนการปรับเปลี่ยน (Elevation) ที่มา ผู้วิจัย..	71
ภาพ 4.38 ลักษณะทางกายภาพของโกดังขนาดเล็กก่อนการปรับเปลี่ยน (Plan, Section) ที่มา ผู้วิจัย	71
ภาพ 4.39 ลักษณะทางกายภาพของโกดังขนาดใหญ่ก่อนการปรับเปลี่ยน (Elevation) ที่มา ผู้วิจัย	72
ภาพ 4.40 ลักษณะทางกายภาพของโกดังขนาดใหญ่ก่อนการปรับเปลี่ยน (Plan, Section) ที่มา ผู้วิจัย.....	72
ภาพ 4.41 แผนภูมิแสดงกระบวนการพัฒนาโครงการ Warehouse 26 ในระยะที่ 1	73
ภาพ 4.42 โกดังขนาดเล็กตำแหน่ง W1 – W6	73
ภาพ 4.43 โกดังขนาดเล็กตำแหน่ง W1 – W6	73
ภาพ 4.44 พื้นที่จอดรถภายในโครงการระยะการพัฒนาที่ 1	74
ภาพ 4.45 พื้นที่ร้านค้าสร้างใหม่ในตำแหน่ง R4 – R6.....	74
ภาพ 4.46 แผนภูมิแสดงกระบวนการพัฒนาโครงการ Warehouse 26 ในระยะที่ 2.....	74
ภาพ 4.48 พื้นที่ร้านค้าสร้างใหม่ตำแหน่ง R9 – R12	75
ภาพ 4.47 พื้นที่เข้าโกดังระยะการพัฒนาที่ 2 โกดังขนาดใหญ่	75
ภาพ 4.50 พื้นที่เข้าโกดังระยะการพัฒนาที่ 2 โกดังขนาดใหญ่	75

ภาพ 4.49 พื้นที่จอดรถในพื้นที่ระยะการพัฒนาที่ 2 ด้านหลังโกดังขนาดใหญ่.....	75
ภาพ 4.51 ตัวอย่างผู้เช่าที่มีการปรับเปลี่ยน.....	76
ภาพ 4.52 ตัวอย่างผู้เช่าที่มีการปรับเปลี่ยน.....	76
ภาพ 4.53 อาคารสร้างใหม่บนพื้นที่โกดัง S9.....	76
ภาพ 4.54 ภาพโกดังที่มีการเช่าเก็บสินค้าในปัจจุบัน.....	76
ภาพ 4.55 ภาพแสดงประโยชน์การเช่าภายในโครงการ Warehouse 26.....	77
ภาพ 4.56 แผนภูมิภาพแสดงสัดส่วนประโยชน์ใช้สอยของผู้เช่าภายในโครงการ Warehouse 26... ..	79
ภาพ 4.57 The Weekend Crasher.....	81
ภาพ 4.58 The Weekend Crasher.....	81
ภาพ 4.59 Flavor Food Truck.....	81
ภาพ 4.60 Flavor Food Truck.....	81
ภาพ 5.1 ผังแสดงสำนักงานกรณีศึกษา 4 บริษัทในงานวิจัย.....	84
ภาพ 5.2 ผังบริเวณของโครงการ Soho Space ชั้น 1.....	88
ภาพ 5.3 ผังบริเวณของโครงการ Soho Space ชั้น 2.....	88
ภาพ 5.4 พื้นที่ต้อนรับภายในโครงการ.....	89
ภาพ 5.5 พื้นที่ให้บริการด้านเอกสาร.....	89
ภาพ 5.6 ตู้จดหมายด้านหลังพื้นที่ต้อนรับ.....	89
ภาพ 5.7 ห้องประชุมส่วนกลาง.....	89
ภาพ 5.8 ตัวอย่างพื้นที่เช่าสำนักงาน.....	90
ภาพ 5.9 ทางเข้าสำนักงานผู้พัฒนาบริเวณชั้นสองของโครงการ.....	90
ภาพ 5.10 ตัวอย่างการก่อสร้างด้วยโครงสร้างเหล็ก.....	91
ภาพ 5.11 การเปิดช่องแสงภายในพื้นที่โกดัง.....	91
ภาพ 5.12 ตัวอย่างวัสดุการตกแต่งภายในสำนักงาน.....	91
ภาพ 5.13 ผนังอลูมิเนียมแผ่นซึ่งสามารถแยกส่วนได้.....	91

ภาพ 5.14 Façade ด้านหน้าโครงการ	92
ภาพ 5.15 การติดตั้งเครื่องปรับอากาศ	92
ภาพ 5.16 การติดตั้งดวงโคมบนฝ้าภายในพื้นที่โครงการ	92
ภาพ 5.17 การติดตั้งดวงโคมห้อยจากโครงสร้างอาคาร	92
ภาพ 5.18 กิจกรรมงาน Bangkok Design Week 2023 ภายในพื้นที่ Soho Space	94
ภาพ 5.19 บรรยากาศพื้นที่ภายในของโครงการ Soho Space	96
ภาพ 5.20 ผังบริเวณของ บริษัท Sundays Architects จำกัด โดยผู้วิจัย	99
ภาพ 5.21 พื้นที่เนกประสงค์ภายในสำนักงาน	100
ภาพ 5.22 พื้นที่ทำงานภายในสำนักงาน	100
ภาพ 5.23 การยกระดับพื้นด้านหน้าโกดัง	101
ภาพ 5.24 การออกแบบวัสดุตกแต่งพื้นที่โกดัง	101
ภาพ 5.25 การติดตั้งโคมภายในพื้นที่สำนักงาน	102
ภาพ 5.26 การติดตั้งเครื่องปรับอากาศภายในสำนักงาน	102
ภาพ 5.27 กิจกรรมงาน Bangkok Design Week 2023 ภายในพื้นที่ บริษัท Sundays Architects จำกัด	103
ภาพ 5.28 บรรยากาศภายในบริษัท	105
ภาพ 5.29 บรรยากาศภายในบริษัท	105
ภาพ 5.30 ผังบริเวณชั้น 1 ของบริษัท Dot Line Plane จำกัด โดย บจก. Dot Line Plane	108
ภาพ 5.31 ผังบริเวณชั้น 1 ของบริษัท Dot Line Plane จำกัด โดย บจก. Dot Line Plane	109
ภาพ 5.32 พื้นที่ส่วนกลางภายในโกดังสำนักงาน	111
ภาพ 5.33 การแบ่งพื้นที่ภายในโกดังสำนักงาน	111
ภาพ 5.34 ช่องลมสำหรับอากาศธรรมชาติ	111
ภาพ 5.35 การกรุไม้อัดตกแต่งผนัง	111
ภาพ 5.36 การตกแต่งผนังภายในพื้นที่สำนักงานด้วยไม้อัดสัก	111

ภาพ 5.37 การติดตั้งบานเกล็ดสำหรับการระบายอากาศ	111
ภาพ 5.38 พื้นที่เปิดโดยใช้อากาศภายนอกไหลเวียน	112
ภาพ 5.39 การติดตั้งเครื่องปรับอากาศภายในพื้นที่ปิด	112
ภาพ 5.40 การติดตั้งระบบแสงสว่างโดยผสมค่าความสว่างของสีไฟ ระหว่าง 4500K และ 6500K	112
ภาพ 5.41 การติดตั้งดวงโคมในพื้นที่ส่วนอื่นของโกดัง	112
ภาพ 5.42 ห้องเก็บวัสดุ (Material Room) ภายในสำนักงาน	115
ภาพ 5.43 ห้องอเนกประสงค์ชั้น 2 ภายในสำนักงาน Dot Line Plane	115
ภาพ 5.44 ผังบริเวณรวมของโกดัง 116 ซึ่งเป็นที่ตั้งของบริษัททั้ง 3 แห่ง	119
ภาพ 5.45 ผังบริเวณภายในสำนักงานของ บริษัท IA49 จำกัด	119
ภาพ 5.46 ภาพพื้นที่การทำงานของพนักงานอาวุโส	120
ภาพ 5.47 ภาพห้องประชุมภายในสำนักงาน	120
ภาพ 5.48 ผังบริเวณภายในสำนักงานของ บริษัท L49 จำกัด	121
ภาพ 5.49 ภาพมุมเตรียมอาหารภายในห้องประชุมของสำนักงาน	122
ภาพ 5.50 พื้นที่ต้อนรับด้านหน้าสำนักงาน	122
ภาพ 5.51 ผังบริเวณภายในสำนักงานของ บริษัท LD49 จำกัด	122
ภาพ 5.52 พื้นที่ภายในสำนักงาน LD 49	123
ภาพ 5.53 พื้นที่การทำงานของพนักงาน และโต๊ะประชุม	123
ภาพ 5.55 การใส่ฝือกเสาไม้ด้วยโครงเหล็ก	125
ภาพ 5.54 การตั้งเสาเหล็กเพื่อรับน้ำหนักโครงสร้าง เนื่องจากเสาเดิมสึกหรอ	125
ภาพ 5.57 การติดตั้งหลังคาใหม่พร้อมช่องแสงธรรมชาติ	125
ภาพ 5.56 การเปลี่ยนหลังคาเมื่อเปรียบเทียบกับหลังคาเดิมของโกดังข้างเคียง	125
ภาพ 5.58 พื้นคอนกรีตขัดผิว และเคลือบ	126
ภาพ 5.59 การก่อสร้างพื้นที่ยกพื้น	126
ภาพ 5.60 การออกแบบตกแต่งภายในสำนักงาน	127

ภาพ 5.61 การออกแบบตกแต่งภายในสำนักงาน	127
ภาพ 5.62 การออกแบบสำนักงาน L49	127
ภาพ 5.63 การออกแบบสำนักงาน L49	127
ภาพ 5.64 การสร้างโครงสร้างเสริมเพื่อรับน้ำหนักเครื่องปรับอากาศ	128
ภาพ 5.65 ท่อลมผ้า สำหรับเครื่องปรับอากาศ	128
ภาพ 5.66 การติดตั้งเครื่องปรับอากาศภายในสำนักงาน L49	128
ภาพ 5.67 การติดตั้งเครื่องปรับอากาศภายในสำนักงาน L49	128
ภาพ 5.68 การติดตั้งเครื่องปรับอากาศภายในสำนักงาน LD49	128
ภาพ 5.69 การติดตั้งระบบแสงสว่างของ บริษัท IA49 จำกัด	129
ภาพ 5.70 การเปิดช่องแสงธรรมชาติภายในพื้นที่สำนักงาน ของบริษัท IA49 จำกัด	129
ภาพ 5.71 การติดตั้งระบบแสงสว่างของ บริษัท LD49 จำกัด	129
ภาพ 5.72 การติดตั้งระบบแสงสว่างของ บริษัท L49 จำกัด	129
ภาพ 5.73 การติดตั้งระบบแสงสว่างของ บริษัท L49 จำกัด	130
ภาพ 5.74 โถง 112 ที่มีการพัฒนาในเวลาต่อมาหลังจากโถง 116	131
ภาพ 5.75 การศึกษาดูงานของนักเรียน นักศึกษาภายในบริษัท IA49	131
ภาพ 6.1 ผังโครงการ Warehouse 26 แสดงการวิเคราะห์พื้นที่โครงการ	158
ภาพ 6.2 การปลูกต้นไม้ภายในอาคารของกรณีศึกษา A	160
ภาพ 6.3 การปลูกต้นไม้โดยรอบอาคารของกรณีศึกษา D	160
ภาพ 6.4 การจัดกิจกรรม Bangkok Design Week ของสำนักงานภายในโครงการ	162
ภาพ 6.5 การจัดกิจกรรม Bangkok Design Week ของสำนักงานภายในโครงการ	162
ภาพ 6.7 การจัดกิจกรรม Bangkok Design Week ของสำนักงานภายในโครงการ	162
ภาพ 6.6 การจัดกิจกรรม Bangkok Design Week ของสำนักงานภายในโครงการ	162
ภาพ 6.8 ร้านค้าภายในโครงการ	163
ภาพ 6.9 ร้านค้าภายในโครงการ	163

ภาพ 6.10 การเปรียบเทียบวงจรชีวิตของกระบวนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ 164

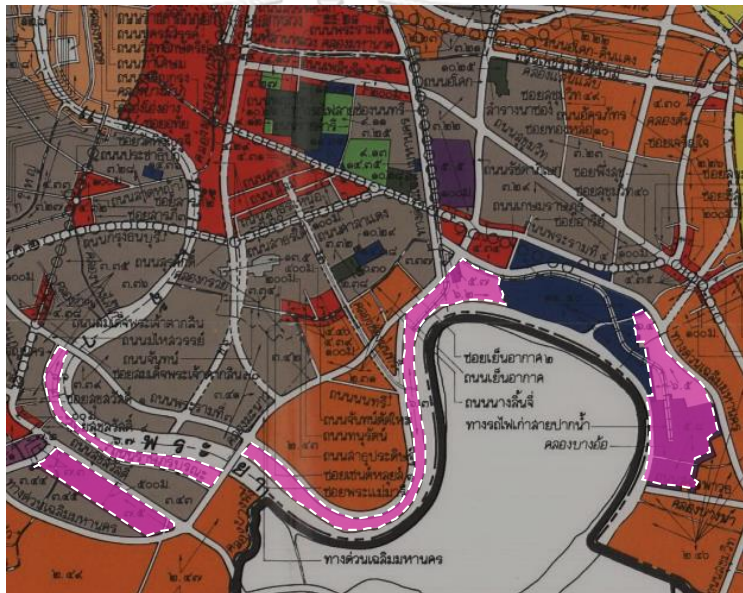


บทที่ 1

บทนำ

ความเป็นมา และความสำคัญ

อสังหาริมทรัพย์ประเภทโกดังภายในพื้นที่กรุงเทพมหานครนั้น ส่วนใหญ่มีการสร้าง และพัฒนามาจากอดีตเนื่องจากกรุงเทพมหานครเป็นศูนย์กลางการค้าที่สำคัญแห่งหนึ่งจากการศึกษาประวัติศาสตร์ของกรุงรัตนโกสินทร์(ตากปนานันท์, 2553)กล่าวว่า เส้นทางคมนาคมหลักในอดีตนั้นคือแม่น้ำเจ้าพระยา จึงทำให้เกิดการก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ที่เกี่ยวข้องกับพาณิชย์กรรม เช่น โกดังสินค้า คลังสินค้า และโรงงาน ที่มีการก่อสร้างอาคารที่มีลักษณะทางกายภาพเป็นโกดังเก็บสินค้า เพื่อความสะดวกในการซื้อขายเปลี่ยนสินค้าในอดีตตั้งแต่ พ.ศ. 2500 จึงได้มีการตั้งอสังหาริมทรัพย์ประเภทโกดังในพื้นที่ย่านริมแม่น้ำเจ้าพระยาน้ำเป็นจำนวนมาก



ภาพ 1.1 ผังลิทซ์ฟิลด์ ผังเมืองฉบับแรก (พ.ศ. 2500) แสดงพื้นที่โรงงานและคลังสินค้า

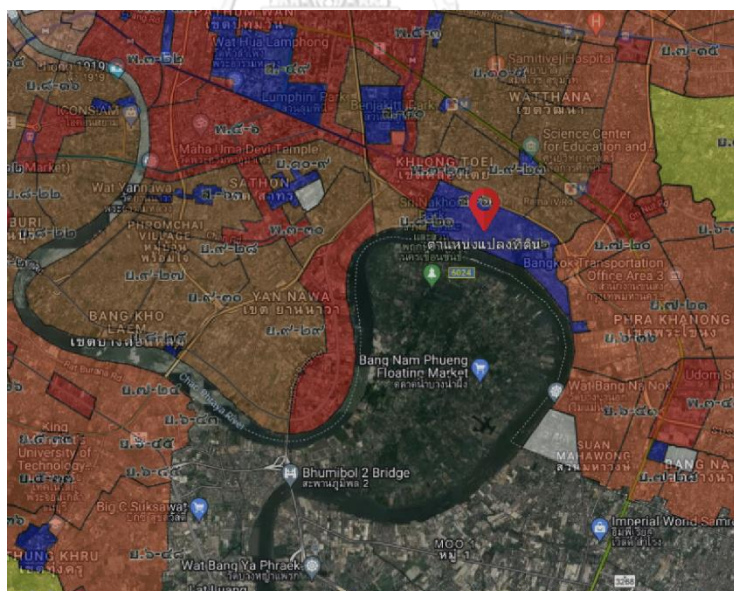
ที่มา สำนักงานวางผังเมือง ปรับเปลี่ยนเพิ่มเติม โดย ผู้วิจัย

จากการวิเคราะห์ผังเมืองกรุงเทพมหานครฉบับแรกหรือผังลิทซ์ฟิลด์ (Litchfield) ดังภาพ 1.1 ที่มีการจัดทำผังเมืองฉบับแรกในปี พ.ศ.2500 (สำนักงานวางผังเมือง, 2558) กำหนดให้ พื้นที่บริเวณตลอดสองฝั่งแม่น้ำเจ้าพระยาตั้งแต่ย่านคลองสานจนถึง ย่านท่าเรือกรุงเทพฯ มีการกำหนดให้เป็นพื้นที่ โรงงาน และคลังสินค้า เนื่องจากความสะดวกในการคมนาคม และพาณิชย์กรรมในช่วงนั้นจึงมีการจัดตั้งโกดัง และคลังสินค้าในบริเวณดังกล่าว ต่อมาผังเมืองรวมฉบับที่ 2 พ.ศ. 2535 (ราชกิจจานุเบกษา, 2535a) ได้มีการปรับลดพื้นที่อุตสาหกรรมและคลังสินค้านาง เนื่องจาการขยายตัวของพื้นที่อยู่อาศัยภายในกรุงเทพมหานคร และแทนที่ด้วยพื้นที่อยู่อาศัยหนาแน่น และพื้นที่พาณิชย์กรรม ดังภาพ 1.2 ต่อมากับผังเมืองรวมฉบับปัจจุบัน ฉบับที่ 4 พ.ศ. 2556 (ราชกิจจานุเบกษา,

2535b) พบว่าได้มีนโยบายการย้ายพื้นที่ อุตสาหกรรม และคลังสินค้าออกไปยังพื้นที่อื่น และพื้นที่ใกล้ริมแม่น้ำเจ้าพระยาได้ถูกแทนที่ด้วยพื้นที่อยู่อาศัยหนาแน่น และพื้นที่พาณิชยกรรม ดังภาพ 1.3



ภาพ 1.2 ผังฉบับที่ 2 (พ.ศ. 2535) แสดงพื้นที่โรงงานและคลังสินค้า
ที่มา ราชกิจจานุเบกษา ปรับเปลี่ยนเพิ่มเติม โดย ผู้วิจัย



ภาพ 1.3 ผังเมืองฉบับปัจจุบัน (ฉบับที่ 4 พ.ศ. 2556) แสดงพื้นที่โรงงานและคลังสินค้า
ที่มา ราชกิจจานุเบกษา

ทำให้โกดังและคลังสินค้าภายในกรุงเทพมหานครหมดประโยชน์การใช้งานในจุดประสงค์เดิมเนื่องจากไม่สามารถพัฒนาเป็นโรงงานอุตสาหกรรม และคลังสินค้าได้ในยุคปัจจุบัน เนื่องจากสาเหตุของการพัฒนาเมือง และ

การขยายตัวของกรุงเทพมหานครแต่ก่อสร้างหริมาตรพ์ประเภทโกดังเก่าในกรุงเทพมหานครที่ยังมีข้อดี และความน่าสนใจในการนำกลับมาพัฒนาทั้งในด้านกายภาพ และการลงทุน ดังนี้

ด้านกายภาพ และบริบท พบว่าอสังหาริมทรัพย์ประเภทโกดังมีพื้นที่การใช้สอยภายในมาก มีระดับพื้นถึงหลังคาที่สูง ดังภาพ 1.4 และ 1.5 รวมถึงการมีโครงสร้างฐานรากที่แข็งแรงจึงสามารถรับน้ำหนักได้มาก เนื่องจากจุดประสงค์ในด้านการเก็บสินค้า และเป็นโรงงาน ทำให้สามารถบริหารจัดการพื้นที่ภายในได้หลากหลาย หรืออาจจะก่อสร้างองค์ประกอบอาคารใหม่ ภายในโครงสร้างเดิม รวมถึงโดยส่วนใหญ่แล้ว อสังหาริมทรัพย์ประเภทโกดังจะตั้งอยู่บนที่ดินที่มีขนาดใหญ่ และภายในพื้นที่มักจะมีโกดังหลายหลังในพื้นที่เดียวกัน ทำให้สามารถพัฒนาเป็นโครงการที่มีขนาดใหญ่ได้ ซึ่งเป็นโครงการที่มีมูลค่าเชิงเศรษฐกิจสูง



ภาพ 1.4 โครงสร้างหลังคาของโกดังก่อนการปรับเปลี่ยนการใช้สอยในปี พ.ศ. 2560 ที่มา บริษัท IA49 จำกัด



ภาพ 1.5 พื้นที่ภายในโกดังก่อนการปรับเปลี่ยนการใช้สอยในปี พ.ศ. 2560 ที่มา บริษัท IA49 จำกัด



ด้านการลงทุน พบว่าในปัจจุบันมีการนำอสังหาริมทรัพย์ประเภทโกดังมาพัฒนาใหม่เป็นโครงการประเภทต่างๆ และด้วยลักษณะทางกายภาพของอาคาร และที่ดิน จึงเหมาะสมแก่การพัฒนาโครงการที่ต้องการใช้พื้นที่มาก และอยู่ในทำเลที่ตั้งที่ดี หรือจะพัฒนาเป็นพื้นที่เช่าก็มีพื้นที่ภายในโครงการค่อนข้างมาก เช่นโครงการเอเชียทีก เดอริเวอร์ฟรอนที่มีการพัฒนาเป็นพื้นที่เชิงพาณิชย์ นอกจากนี้ลักษณะเฉพาะของโกดังเก่า ยังมีความแตกต่างและความโดดเด่นด้านลักษณะทางกายภาพ ในด้านการออกแบบเนื่องจาก โกดังเก่ามีร่องรอยการใช้งานเดิม หรือ เทคนิคการก่อสร้างในอดีต วัสดุเก่าที่มีคุณค่า ซึ่งใช้ต้นทุนการก่อสร้างที่สูงกว่าหากสร้างในปัจจุบัน จึงทำให้อสังหาริมทรัพย์ประเภทนี้มีความแตกต่างกับอสังหาริมทรัพย์เชิงพาณิชย์ประเภทอื่น

ด้วยเหตุนี้ปัจจุบันผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ได้มองเห็นถึงมูลค่าทางเศรษฐกิจของโกดังเหล่านี้ ทั้งในประเทศไทย และต่างประเทศที่จึงได้มีการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ประเภท โกดัง และคลังสินค้า ด้วยกระบวนการปรับเปลี่ยนการใช้สอย (Adaptive Reuse) ซึ่งกระบวนการของการปรับประโยชน์ใช้สอยคือการนำเอาอาคารเก่ารวมถึงการนำพื้นที่ของเมืองที่เสื่อมโทรม ย่านอุตสาหกรรม พาณิชยกรรม หรือที่อยู่อาศัยที่ล้าสมัยที่มีระดับการใช้งานที่ต่างๆ มาปรับปรุงสภาพทางกายภาพ ปรับเปลี่ยนกิจกรรมประโยชน์ใช้สอยใหม่ ให้มีความเหมาะสมกับการดำรงชีวิตความต้องการอย่างร่วมสมัย และสภาพเศรษฐกิจในปัจจุบัน อีกทั้งยังสามารถสร้างแรงดึงดูดต่อกิจกรรมต่างๆในพื้นที่เป็นการฟื้นฟูบูรณะพื้นที่โดยคำนึงถึง คุณค่ามรดกทางวัฒนธรรมของอาคารเก่าเนื่องจากสถาปัตยกรรมเก่าเหล่านี้มีลักษณะทางกายภาพที่แตกต่างจากอาคารสร้างใหม่

แนวความคิดการปรับปรุงฟื้นฟูเมืองเก่า และอาคารเก่าได้เกิดขึ้นอย่างแพร่หลายมีการให้ความสำคัญกับสุนทรียภาพ รวมถึงเห็นเสน่ห์ของย่านเมืองคุณค่าทางประวัติศาสตร์และวัฒนธรรมเดิมของพื้นที่ประกอบกับปัจจุบันกระแสการตลาดแบบย้อนยุค (Retro Marketing) กำลังเข้ามามีบทบาทมากขึ้น นักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์บางส่วนจึงเห็นว่าการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ไม่จำเป็นต้องทำลายคุณค่าอาคารเดิมด้วยการทุบทิ้ง และสร้างใหม่ จึงจะได้ผลตอบแทนที่คุ้มค่า แต่กลับมีความคิดที่ต้องการคงไว้ซึ่งเรื่องราวหรือรูปแบบในอดีตผสมผสานความเป็นสมัยปัจจุบันมากขึ้น เพื่อให้ตอบสนองสภาพทางสังคมเศรษฐกิจและวิถีชีวิตของสังคมร่วมสมัยได้ดีขึ้น และมีการคิดดึงเอาคุณค่าภายในของสิ่งปลูกสร้างเดิมออกมาผสมผสานกับแรงบันดาลใจ และสร้างสรรค์สิ่งใหม่ในปัจจุบันโกดังที่ถูกพัฒนาผ่านแนวความคิด Adaptive Reuse ที่โดดเด่นและเป็นที่ยอมรับกันในพื้นที่กรุงเทพมหานครนั้นมีทั้งหมด 6 โครงการ ดังนี้

ตาราง 1.1 โครงการอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้แนวความคิดปรับเปลี่ยนการใช้สอยจากโกดัง ภายในกรุงเทพมหานคร โดย ผู้วิจัย

ชื่อโครงการ ภาพประกอบ และปีที่โครงการเปิดให้บริการ	ที่ตั้งโครงการ	จำนวนอาคาร และลักษณะทางกายภาพ	จุดประสงค์การพัฒนา และประโยชน์ใช้สอยของโครงการ
<p>1.Asiatique Bangkok พ.ศ. 2555</p>  <p>ภาพ 1.6 โครงการ Asiatique Bangkok</p>	<p>ตั้งบนถนนเจริญกรุง และติดแม่น้ำเจ้าพระยา</p>	<p>จำนวนโกดัง 28 โกดัง โดยมีพื้นที่โครงการติดริมแม่น้ำเจ้าพระยา เป็นโครงการขนาดใหญ่</p>	<p>มีการพัฒนาเป็นพื้นที่พาณิชยกรรม โดยจัดสรรเป็นร้านค้า และร้านอาหาร ได้มีการสร้างสิ่งก่อสร้างใหม่เพื่อรองรับเป็นแหล่งท่องเที่ยวโดยเน้นกลุ่มลูกค้าเป็นชาวต่างชาติ อาทิ ชิงช้าสวรรค์ โรงละคร อีกทั้งมีการก่อสร้างพื้นที่สนับสนุนข้างเคียง เช่น พื้นที่จอดรถด้านนอกโครงการ</p>
<p>2.The jam factory พ.ศ. 2557</p>  <p>ภาพ 1.7 โครงการ The Jam Factory</p>	<p>ตั้งอยู่ใกล้ตลาดคลองสาน ติดแม่น้ำเจ้าพระยาฝั่งธนบุรี</p>	<p>จำนวนโกดัง 7 โกดัง และมีพื้นที่ภายในเป็นพื้นที่สีเขียว โดยมีพื้นที่โครงการติดริมแม่น้ำเจ้าพระยา</p>	<p>เป็นโครงการขนาดกลาง มีการพัฒนาพื้นที่แบบผสมผสาน(Mix - used)เช่น ร้านอาหาร ร้านค้า และสำนักงาน (สำนักงานสำหรับธุรกิจภายในของเจ้าของโครงการ)จุดประสงค์แรกมีการพัฒนาเป็นสำนักงานบริษัทสถาปนิก (DBALP) และทางผู้บริหารได้มีการพัฒนาพื้นที่ภายในโครงการเป็นพื้นที่พาณิชยกรรมโดยได้เพิ่มร้านค้า และร้านอาหารภายในพื้นที่</p>
<p>3.Warehouse 30 พ.ศ. 2560</p>  <p>ภาพ 1.8 โครงการ Warehouse 30</p>	<p>ตั้งอยู่บนถนนเจริญกรุง ใกล้กับ TCDC (ไปรษณีย์กลางบางรัก)</p>	<p>จำนวนโกดัง 8 โกดัง และอาคารปรับเปลี่ยนการใช้สอย(อาคารเก่า) โดยมีพื้นที่โครงการใกล้ริมแม่น้ำเจ้าพระยา</p>	<p>ตั้งอยู่บนถนนเจริญกรุง ใกล้กับ TCDC (ไปรษณีย์กลางบางรัก) มีการพัฒนาพื้นที่แบบผสมผสาน (Mix - used) รวมถึงพัฒนาเป็นพื้นที่เช่า สำหรับจัดกิจกรรม และพื้นที่แสดงงานศิลปะ รวมถึงร้านค้า การปรับเปลี่ยนโกดังเก่าเป็นพื้นที่เช่าพาณิชยกรรมและพื้นที่เช่า โดยเน้นด้านศิลปะและงานออกแบบโดยมีพื้นที่เช่าสำหรับจัดนิทรรศการ และร้านค้า ร้านอาหาร</p>
<p>4.Warehouse 26 พ.ศ. 2562</p>  <p>ภาพ 1.9 โครงการ Warehouse 26</p>	<p>ตั้งอยู่ในซอยสุขุมวิท 26 ย่านสุขุมวิท พระราม 4</p>	<p>จำนวนโกดัง 22 โกดัง 12 พื้นที่เช่าสร้างใหม่ 2 อาคารสำนักงาน</p>	<p>เป็นโครงการขนาดใหญ่มีการพัฒนาพื้นที่แบบผสมผสาน เน้นด้านพื้นที่เช่า สำหรับธุรกิจสำนักงาน และร้านค้าต่างๆ นอกจากนั้นยังมีการพัฒนาพื้นที่สำนักงานผ่านกระบวนการ การปรับเปลี่ยนการใช้สอย โดยผู้เช่า การพัฒนาพื้นที่พาณิชยกรรมเพื่อ เป็น Business Community โดยเน้นผู้เช่าสำหรับสำนักงานโดยใช้การปรับเปลี่ยนการใช้สอยโกดังเก่า รวมถึงได้เพิ่มพื้นที่สร้างใหม่สำหรับ ร้านค้า</p>

ชื่อโครงการ ภาพประกอบ และปีที่โครงการเปิดให้บริการ	ที่ตั้งโครงการ	จำนวนอาคาร และลักษณะทางกายภาพ	จุดประสงค์การพัฒนา และประโยชน์ใช้สอยของโครงการ
5.Lhong 1919 Bangkok พ.ศ. 2563  ภาพ 1.10 โครงการ Lhong 1919 Bangkok	ตั้งอยู่บนถนน เชียงใหม่ ฝั่งธนบุรี ดิตรีมแม่น้ำ เจ้าพระยา	จำนวนโกดัง 5 โกดัง และพื้นที่โดยรอบของ โครงการ ซึ่งเป็นอาคาร ขนาดเล็ก (อาคารเก่า)	อาคารประวัติศาสตร์ ของครอบครัวหวังหลี ได้มีการเปิดเป็นสถานที่ ท่องเที่ยว และปรับเป็นพื้นที่พานิชยกรรมบางส่วน รวมถึงในพื้นที่มี ศาลเจ้าเก่าที่เป็นที่นับถือภายในชุมชนย่านนั้น การปรับเปลี่ยนการ ใช้สอยบางส่วน แต่ยังคงเอกลักษณ์ของอาคารเดิมเอาไว้เดิมที่เป็น คลังสินค้าสำหรับแลกเปลี่ยนสินค้าในอดีต
6.Yelo house พ.ศ. 2563  ภาพ 1.11 โครงการ Yelo House	ตั้งอยู่ในซอย เกษมสันต์ 1 ย่าน ราชเทวีโครงการ ดิตรีมคลองแสน แสบ	จำนวนโกดัง 1 โกดัง (เป็นโรงงานเก่าอาคาร ขนาดใหญ่) โดยมีพื้นที่โครงการติด คลองแสนแสบ	โรงงานเก่าริมคลองแสนแสบ มีการพัฒนาโครงการเป็น Community Mall และพื้นที่พานิชยกรรม สำหรับร้านค้า และ ร้านอาหาร รวมถึงพื้นที่เช่าเพื่อจุดประสงค์ด้านการจัดแสดงงาน ศิลปะ มีการพัฒนาแบบผสมผสาน เช่น พื้นที่เช่าสำหรับกิจกรรม และพื้นที่สำนักงานให้เช่าขนาดเล็ก

ดังแสดงในตาราง 1.1 ในช่วง 10 ปีที่ผ่านมาเริ่มมีการใช้แนวคิดการปรับเปลี่ยนการใช้สอยจากโกดังซึ่งโครงการโดยส่วนใหญ่ได้รับการพัฒนาเป็นพื้นที่พานิชยกรรมเพื่อเป็นแหล่งท่องเที่ยว เนื่องจากตำแหน่งที่ตั้งของโครงการนั้น มีความเหมาะสม และพื้นที่ใช้สอยของพื้นที่โครงการที่มีขนาดใหญ่ เช่น Asiatique Bangkok ตั้งอยู่บนถนนเจริญกรุง และดิตรีมแม่น้ำเจ้าพระยาซึ่งเป็นย่านที่ได้รับความนิยมจากชาวต่างชาติ นอกจากนี้พบว่าโครงการทั้ง 6 แห่ง มีแนวคิดการปรับเปลี่ยนการใช้สอยจากโกดังเป็นสำนักงานได้แก่ โครงการ Warehouse 26, The Jam Factory แสดงให้เห็นถึงศักยภาพของอาคารโกดัง โดยเฉพาะโครงการ Warehouse 26 ที่มีการปรับเปลี่ยนการใช้สอยโกดังเป็นพื้นที่สำนักงานถึงร้อยละ 47 ของพื้นที่เช่าโกดังทั้งหมดซึ่งถือเป็นโครงการที่มีการปรับเปลี่ยนการใช้สอยจากโกดังเป็นสำนักงานมากที่สุดเมื่อเปรียบเทียบกับพื้นที่เช่าภายในโครงการ

จากการศึกษาการปรับเปลี่ยนการใช้สอยในต่างประเทศพบว่ามีการปรับเปลี่ยนการใช้สอยจากโกดังเป็นพื้นที่สำนักงานอย่างแพร่หลาย และเป็นแนวคิดที่ได้รับความนิยมในต่างประเทศ อาทิ 1) Escritórios Revigrés ออกแบบโดย Carlos Castanheira พ.ศ. 2556 (ArchDaily, 2015) ดังภาพ 1.12 และ ภาพ 1.13 โดยมีการปรับเปลี่ยนการใช้สอยพื้นที่โกดังบางส่วน เป็นสำนักงานโดยใช้แนวคิดการสร้างโครงสร้างภายในโกดัง (Building in Building) เนื่องจากลักษณะทางกายภาพของโกดังที่มีพื้นที่ขนาดใหญ่ และระดับพื้นถึงหลังคาที่สูงมาก 2) Thyssenkrupp GSS ออกแบบโดย Arquitetura Nacional พ.ศ. 2559 (ArchDaily, 2023) ดังภาพ 1.14 และ ภาพ 1.15 โดยมีแนวคิดในการเพิ่มพื้นที่ใช้สอยมากที่สุด เนื่องจากโกดังมีระดับพื้นถึงฝ้าที่สูงมากและมีการออกแบบโครงสร้างที่รองรับน้ำหนักได้มาก จึงได้มีการก่อสร้างชั้นลอยภายในโกดังเพื่อเพิ่มพื้นที่ภายในโกดัง ซึ่งทั้ง 2 ตัวอย่างเป็นการปรับเปลี่ยนการใช้สอยจากโกดังเป็นสำนักงานแสดงให้เห็นถึงความนิยมในแนวคิดการปรับเปลี่ยนการใช้สอยจากโกดังเป็นสำนักงาน



ภาพ 1.12 โครงการ Escritórios Revigrés



ภาพ 1.13 โครงการ Escritórios Revigrés



ภาพ 1.14 โครงการ Thyssenkrupp GSS



ภาพ 1.15 โครงการ Thyssenkrupp GSS

การปรับเปลี่ยนการใช้สอยจากโกดังเป็นสำนักงานจึงเป็นแนวคิดที่น่าสนใจ และเป็นช่องว่างในการศึกษา อีกทั้งพบว่าโครงการ Warehouse 26 มีแนวคิดในการพัฒนาโครงการเป็น ชุมชนธุรกิจ (Business Community Mall) อีกทั้งพื้นที่โกดังเช่าทั้งหมดของโครงการ ถูกปรับเปลี่ยนการใช้สอยโดยผู้เช่าที่มีจุดประสงค์การเช่าเป็นสำนักงาน จึงทำให้โครงการ Warehouse 26 มีรูปแบบทางกายภาพในด้านการปรับเปลี่ยนการใช้สอยจากโกดังเป็นสำนักงานที่หลากหลาย และมีพื้นที่พาณิชย์กรรมซึ่งเป็นส่วนสนับสนุนโครงการประกอบ โครงการ Warehouse 26 จึงเป็นกรณีศึกษาหลักในงานวิจัยนี้

คำถามในงานวิจัย

1. การปรับเปลี่ยนการใช้สอย (Adaptive Reuse) อสังหาริมทรัพย์ประเภทโกดังมีกระบวนการและขั้นตอนในการพัฒนาอย่างไร
2. ผลจากการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทโกดัง มาเป็นสำนักงานมีความสำเร็จในเชิงธุรกิจ และการใช้สอยอย่างไร
3. ในอนาคตหากจะพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยการปรับเปลี่ยนการใช้สอยโกดังมาเป็นสำนักงาน ควรต้องคำนึงถึง ข้อดี ข้อจำกัด อะไรบ้าง

วัตถุประสงค์

1. เพื่อศึกษา แนวคิด วิธีการ ในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยการปรับเปลี่ยนการใช้สอยอาคารประเภทโกดังเป็นพื้นที่สำนักงาน โครงการ Warehouse 26
2. เพื่อศึกษาผลลัพธ์จากการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในเชิงธุรกิจ และการใช้สอยของโครงการ Warehouse 26

3. เพื่อถอดบทเรียน ข้อดี ข้อเสีย ข้อจำกัดในการพัฒนาสังหาริมทรัพย์ โดยการปรับเปลี่ยนการใช้สอยจากโกดังเก่ามาเป็นพื้นที่สำนักงานโครงการ Warehouse 26
4. เพื่อสรุปเป็นข้อเสนอแนะสำหรับการพัฒนาสังหาริมทรัพย์ โดยการปรับเปลี่ยนการใช้สอยจากโกดังเก่าเป็นพื้นที่สำนักงาน

นิยามคำศัพท์เฉพาะ

การปรับเปลี่ยนการใช้สอย หมายถึง การปรับเปลี่ยนประโยชน์ใช้สอยอาคารที่มีหมดประโยชน์ การใช้สอยในจุดประสงค์การใช้งานเดิม ให้เกิดประโยชน์การใช้สอยใหม่ บนพื้นฐานลักษณะทางกายภาพของอาคารเดิม ซึ่งเป็นการซ่อมบำรุงอาคารเดิม รวมถึงการก่อสร้างใหม่บางส่วนเพื่อจุดประสงค์การใช้งานใหม่

โกดังเก่า หมายถึง โกดังที่มีอายุการใช้งานมากกว่า 30 ปี โดยมีการใช้งานตามจุดประสงค์แรกและได้มีการยกเลิกการใช้งานในจุดประสงค์การใช้งานเดิมไปแล้ว โดยมีรูปแบบทางกายภาพเป็นคลังสินค้า หรืออาคารสำหรับโรงงาน

โกดังขนาดเล็ก (โกดังแถว) หมายถึง โกดังภายในโครงการ Warehouse 26 ในส่วนระยะการพัฒนาที่ 1 ซึ่งมีลักษณะการก่อสร้างโดยใช้โครงสร้างร่วมกัน กล่าวคือเป็นการก่อสร้างโกดังขนาดใหญ่และการแบ่งพื้นที่ภายในเป็นโกดังต่างๆ

โกดังขนาดใหญ่ หมายถึง โกดังภายในโครงการ Warehouse 26 ที่มีการก่อสร้างแยกขาดกันในแต่ละโกดัง ทั้งในด้านโครงสร้าง และการใช้สอย

พื้นที่สำนักงาน หมายถึง คือสถานที่ที่ใช้สำหรับปฏิบัติงานในด้านเอกสาร หนังสือหรือข้อมูลข่าวสาร จัดเป็นศูนย์รวมของการบริหารงานด้านต่างๆ เช่น งานสารบรรณ งานบัญชี บทบาทหน้าที่หลักของสำนักงานคือการให้บริการแก่หน่วยงานอื่น ทุกองค์กรมีความจำเป็นที่จะต้องมีส่วนงานเพื่ออำนวยความสะดวกในด้านต่างๆ แก่บุคคลทั้งภายในและภายนอกองค์กร

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
CHULALONGKORN UNIVERSITY

ขอบเขตงานวิจัย

ขอบเขตด้านระยะเวลา

งานวิจัยนี้เก็บข้อมูลตั้งแต่วันที่ 1 มกราคม พ.ศ. 2566 – วันที่ 1 เมษายน พ.ศ. 2566

ขอบเขตด้านพื้นที่

ทำการศึกษากระบวนการพัฒนาสังหาริมทรัพย์ของโครงการ Warehouse 26 โดยมีพื้นที่โครงการ ทั้งหมด 16 ไร่ 3 งาน 109 ตารางวา ตั้งอยู่ในซอย สุขุมวิท 26 (ซอย อาร์รี่) อยู่บริเวณสี่แยกระหว่าง ซอย ม้าศึก และซอย สุขุมวิท 26 โกล้ทางออกสู่ถนน พระราม 4 โดยทำการศึกษาพื้นที่ การพัฒนาระยะที่ 1 (พ.ศ. 2557 – 2558) และระยะที่ 2 (พ.ศ. 2559 – 2560) ของโครงการ ดังภาพ 1.16



ภาพ 1.16 ที่ตั้งโครงการ Warehouse 26 และเส้นแบ่งพื้นที่แสดง
ระยะการพัฒนาโครงการ

ขอบเขตด้านเนื้อหา

งานวิจัยนี้มีการแบ่งขอบเขตด้านเนื้อหาเป็น 2 ส่วนดังนี้

การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของโครงการ Warehouse 26

1. ศึกษาประวัติของโครงการ แนวคิด วิธีการ กระบวนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของโครงการ Warehouse 26 โดยการปรับเปลี่ยนการใช้สอยโกดังเป็นสำนักงาน
 2. ศึกษาผลลัพธ์ของการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของโครงการ Warehouse 26 ที่ใช้แนวคิดการปรับเปลี่ยนการใช้สอย
 3. ถอดบทเรียนการพัฒนา วิเคราะห์ ข้อดี ข้อจำกัด ของการพัฒนา นำเสนอข้อเสนอแนะสำหรับการพัฒนาโครงการผ่านแนวคิดการปรับเปลี่ยนการใช้สอยจากโกดัง
- การปรับเปลี่ยนการใช้สอยจากโกดังเป็นสำนักงานของผู้เช่า

1. ศึกษา แนวคิด การตัดสินใจในการลงทุน และกระบวนการปรับเปลี่ยนการใช้สอยจากโกดังเป็นสำนักงาน

2. ศึกษาผลลัพธ์ของการปรับเปลี่ยนการใช้สอยโกดังเป็นสำนักงานในด้านกายภาพ ความพึงพอใจของผู้ประกอบการในด้านต่างๆ อาทิ การตลาด การลงทุน รวมถึงการใช้งานของผู้ใช้งาน
3. ถอดบทเรียนการพัฒนา วิเคราะห์ ข้อดี ข้อจำกัด ของการปรับเปลี่ยนการใช้สอยจากโกดังเป็นสำนักงาน นำเสนอข้อเสนอแนะสำหรับการพัฒนาผ่านแนวคิดการปรับเปลี่ยนการใช้สอยจากโกดังเป็นสำนักงาน

ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

ผู้วิจัยได้แบ่งกลุ่มผู้ที่คาดว่าจะได้รับประโยชน์จากวิทยานิพนธ์ฉบับนี้ ดังนี้ 1.) ผู้พัฒนาโครงการ และผู้ลงทุน 2.) ผู้ออกแบบ หรือสถาปนิก 3.) ผู้รับเหมา 4.) ผู้บริหารทรัพยากรภายในโครงการ หรือองค์กรที่มีหน้าที่ในการบริหารจัดการโครงการ รวมถึงบุคคลทั่วไปที่สนใจในด้านการปรับเปลี่ยนการใช้สอยอาคาร หรือการปรับปรุงอาคารเก่าโดยเฉพาะ การปรับเปลี่ยนโกดังเก่าเป็นสำนักงานดังตารางที่ 1.2

ตาราง 1.2 ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ

ลำดับ	ประโยชน์ที่คาดว่าจะได้รับ	ผู้พัฒนาโครงการ และผู้ลงทุน	ผู้ออกแบบ หรือสถาปนิก	ผู้รับเหมา หรือผู้ก่อสร้าง	ผู้บริหารสินทรัพย์โครงการ
1	เพื่อศึกษาแนวทางในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทโกดังเก่าเป็นสำนักงาน ผ่านแนวความคิดการปรับเปลี่ยนการใช้สอย (Adaptive Reuse)	✓	✓		
2	เพื่อให้เห็นถึงขั้นตอนเบื้องต้นของการใช้แนวความคิดการปรับเปลี่ยนการใช้สอย (Adaptive Reuse) ในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	✓	✓	✓	
3	เข้าใจถึงปัญหาในขบวนการปรับเปลี่ยนการใช้สอยอาคารเพื่อผู้ที่ดำเนินโครงการจะหาทางแก้ปัญหาที่ปัญหาเหล่านั้นจะส่งผลต่อโครงการภายในอนาคต	✓	✓	✓	✓
4	เพื่อศึกษาแนวทาง และเกณฑ์ในการเลือกพื้นที่ หรืออสังหาริมทรัพย์ เพื่อนำมาพัฒนาโดยผ่านแนวความคิดการปรับเปลี่ยนการใช้สอย	✓			✓
5	นำเสนอข้อเสนอแนะในด้านการออกแบบ และผลของการพัฒนาด้านกายภาพ ทั้งในด้านข้อดี ข้อเสีย การปรับเปลี่ยนการใช้สอยอาคารประเภทโกดังเป็นสำนักงาน	✓	✓		
6	นำเสนอแนวทางการบริหารโครงการอสังหาริมทรัพย์ ที่มีการพัฒนาผ่านแนวความคิดการปรับเปลี่ยนการใช้สอย หลังจากโครงการเปิดใช้งาน	✓	✓		✓

บทที่ 2

แนวคิด และทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง

เนื้อหาในบทนี้ได้จากการศึกษาค้นคว้าเอกสาร งานวิจัย บทความที่เกี่ยวข้องของผู้เชี่ยวชาญ รวมถึงข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้องโดยประกอบด้วยเนื้อหาหลักดังต่อไปนี้

- 2.1. กระบวนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Development Process)
- 2.2. ประเภทอสังหาริมทรัพย์ในเชิงธุรกิจ และการค้า (Real Estate Commercial Property)
- 2.3. การปรับเปลี่ยนการใช้สอย (Adaptive Reuse)
- 2.4. ทฤษฎีการถอดบทเรียน
- 2.5. คุณลักษณะทางกายภาพของอสังหาริมทรัพย์ประเภทโกดัง (Characteristics of Warehouse)
- 2.6. ข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการปรับเปลี่ยนการใช้สอย
- 2.7. ย่านสุขุมวิท – พร้อมพงษ์ ทำเลที่ตั้งโครงการ
- 2.8. การปรับเปลี่ยนการใช้สอยจากโกดังเป็นสำนักงานในต่างประเทศ
- 2.9. การออกแบบพื้นที่สำนักงาน
- 2.10. การปรับเปลี่ยนการใช้สอยจากโกดังเป็นสำนักงานในต่างประเทศ
- 2.11. พื้นที่การทำงานสำหรับกลุ่มผู้ใช้งานด้านความคิดสร้างสรรค์
- 2.12. งานวิจัย หรือวิทยานิพนธ์ที่เกี่ยวข้อง
- 2.13. สรุปประเด็น และตัวแปรที่ได้จากการทบทวนวรรณกรรม

2.1 กระบวนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Development Process)

2.1.2 กระบวนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

จากการทบทวนงานวิจัย สามารถแสดงขั้นตอนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ได้ดังนี้ (Miles et al., 2015)

1. แนวคิดเบื้องต้น (Idea Inception)

การศึกษาความเป็นไปได้โดยคร่าวของโครงการซึ่งจะเป็นการวิเคราะห์จากประสบการณ์ในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของผู้พัฒนาโครงการในด้านต่างๆ อาทิ ด้านการลงทุน ด้านการตลาด หรือด้านกายภาพของโครงการ

2. แนวคิดกลั่นกรอง (Idea Refinement)

หลังจากการศึกษาแนวคิดเบื้องต้น ในขั้นตอนนี้จะเป็นการศึกษาความเป็นไปได้ของการพัฒนาโครงการ โดยมีการศึกษาหาข้อมูลที่เกี่ยวข้องกับโครงการที่ต้องการจะพัฒนา หรือ การปรึกษาผู้เชี่ยวชาญในแต่ละด้านที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาโครงการ

3. การศึกษาความเป็นไปได้ในการพัฒนา (Feasibility)

การศึกษาความเป็นไปได้อย่างละเอียดของโครงการ ซึ่งจะมีการคำนวณต้นทุนในการพัฒนา รวมถึงผลลัพธ์ของโครงการ หลังจากการพัฒนา อีกทั้งมีการศึกษาแนวโน้มทางด้านการตลาด และเริ่มต้นออกแบบลักษณะทางกายภาพของโครงการ

4. การเจรจาสัญญา (Contract Negotiation)

หลังจากการศึกษาความเป็นไปได้ ผู้พัฒนาโครงการพัฒนาแบบก่อสร้างถึงขั้นตอนสุดท้ายและนำแบบก่อสร้างดังกล่าวยื่นให้ทางเขตเพื่ออนุมัติแบบก่อสร้าง รวมถึงเริ่มติดต่อทำสัญญาในด้านการลงทุน เริ่มกำหนดราคาอสังหาริมทรัพย์ และแนวคิดด้านการตลาด รวมถึงแจกแจงต้นทุนการพัฒนาก่อนการลงทุน

5. การเจรจาสัญญาอย่างเป็นทางการ (Formal Commitment)

ผู้พัฒนาเจรจากับผู้มีส่วนเกี่ยวข้องทั้งในด้านกายภาพของโครงการ และการก่อสร้าง อาทิ ให้ผู้รับเหมาประกวดราคาเพื่อเตรียมการก่อสร้าง หรือระดมทุนในการพัฒนา หรือ การทำสัญญาผู้ธนาคาร หรือเป็นขั้นตอนการศึกษากรรมสิทธิ์ที่ดิน เช่นการซื้อหรือเช่าพื้นที่ในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

6. การก่อสร้างโครงการ(Construction)

การก่อสร้างโครงการ และการควบคุมงบประมาณในการก่อสร้างรวมถึงติดตามขั้นตอนการก่อสร้างในส่วนต่างๆของโครงการ รักษาเวลาในการก่อสร้าง โดยอาจจะมีการปรึกษาผู้เชี่ยวชาญในด้านต่างๆที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างโครงการ

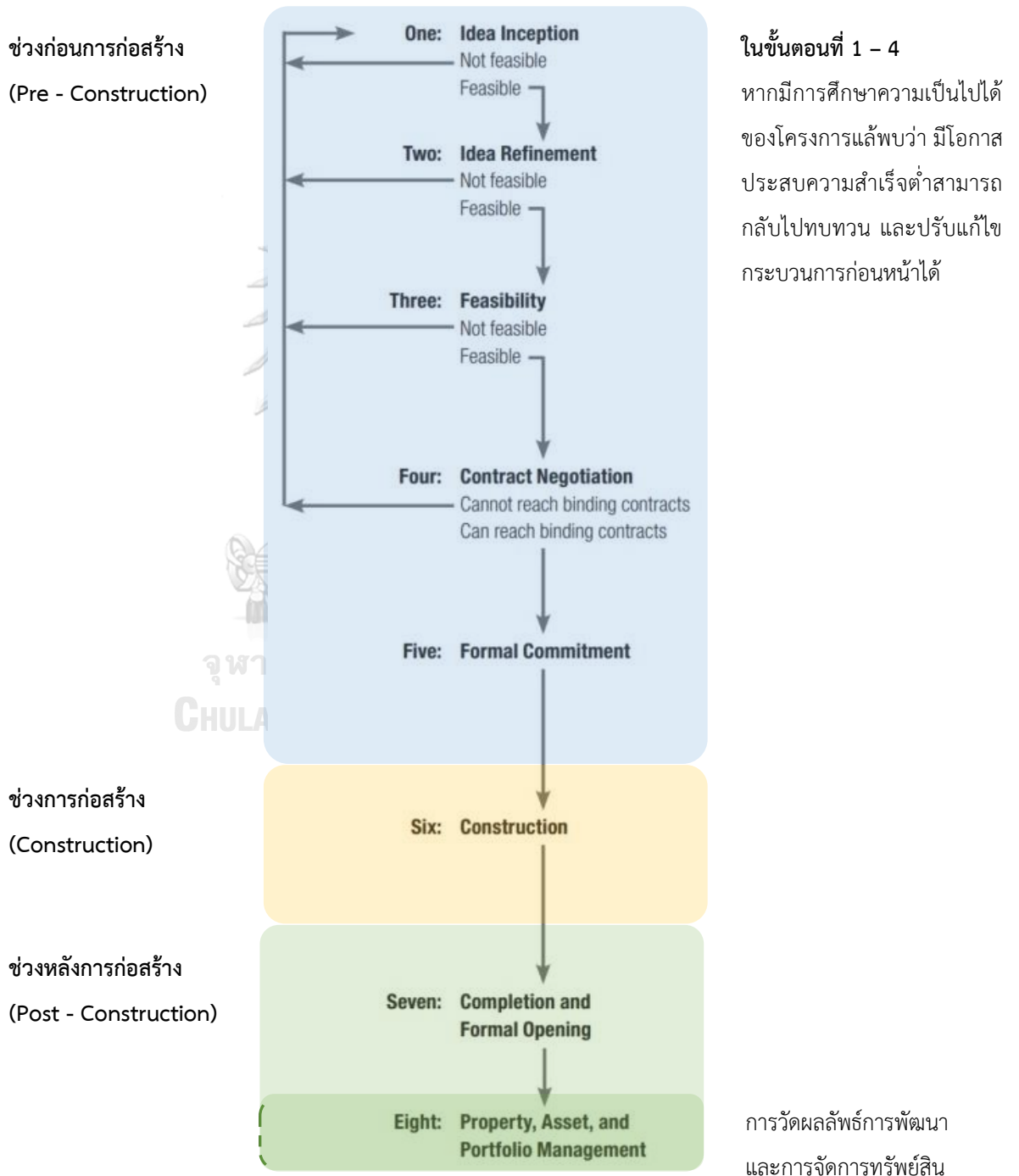
7. การเปิดตัวโครงการ (Completion and Formal Opening)

หลังจากการก่อสร้างแล้วเสร็จขั้นตอนนี้จะเป็นการเตรียมพื้นที่ให้พร้อมใช้งาน หรือ เริ่มต้นการขาย และทำการตลาดให้กับโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่มีการพัฒนา ค่าก่อสร้าง และการติดต่อสาธารณูปโภคจากหน่วยงานที่ให้กับพื้นที่โครงการ

8. การบริหารจัดการทรัพย์สิน (Property, Asset, and Portfolio Management)

หลังจากการเริ่มต้นใช้งานพื้นที่โครงการ ผู้พัฒนาจะต้องมีการตั้งทีมบริหาร
สินทรัพย์ ในด้านการใช้สอย การตลาดของโครงการ และการลงทุน

จากขั้นตอนดังกล่าวสามารถสรุปเป็นแผนภูมิได้ดังภาพ โดยจะมีการแบ่งกระบวนการเป็น 3 ขั้นตอนหลักดังภาพ 2.1



ภาพ 2.1 กระบวนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ Real Estate Development Process (Miles et al.,2014)

2.1.2 แนวคิดด้านการลงทุน

จากการทบทวนแนวคิดการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์พบว่า ในด้านการลงทุนผู้พัฒนาโครงการควรมีการศึกษาวิเคราะห์ประเด็นในด้านการลงทุน ดังต่อไปนี้ (Miles et al., 2015)

- ตลาดทุน (Capital Markets) – การระดมทุนเพื่อการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
- ผลตอบแทนจากการลงทุน (Capitalization Rate) – อัตราส่วนระหว่างรายได้กับต้นทุนในการลงทุนว่ามีความคุ้มค่ากับการลงทุนหรือไม่
- ตราสารหนี้ (Commercial Mortgage-backed Securities (CMBS)) – ตราสารหนี้ในการลงทุนเพื่อเป็นต้นทุนในการพัฒนาโครงการ หากผู้พัฒนาต้องการระดมทุนจากสาธารณะ
- ต้นทุนในการก่อสร้าง (Construction Financing) – การควบคุมต้นทุนในการก่อสร้างของโครงการ
- การจัดหาเงินทุน (Interim Financing) – การระดมทุนในการพัฒนาโครงการ
- ผู้ร่วมพัฒนาโครงการ (Joint Venture Partner) – ผู้ร่วมทุนการพัฒนาโครงการเพื่อ ลดภาระของผู้พัฒนาโครงการ และมีผลประโยชน์ร่วมกัน
- หนี้ส่วนตัว (Private Debt) – หากผู้พัฒนามีภาระหนี้ อาจจะส่งผลต่อการลงทุนในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
- หนี้สาธารณะ (Public Debt) – อาจจะส่งผลต่อการลงทุนและการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ในภาพรวม หากในบริบทหรือ ประเทศนั้นมีหนี้สาธารณะในจำนวนมาก

2.1.3 แนวคิดด้านการตลาด

แนวคิดในด้านการตลาดของการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์มีดังนี้

การวางแผนกลยุทธ์ตามแนวคิด SWOT ซึ่งสามารถนำมาวิเคราะห์ด้านกลยุทธ์ของการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ได้เช่นกัน (Miles et al., 2015)

- **จุดแข็ง (Strength)** คือ ข้อได้เปรียบหรือความสามารถในการสร้างสินค้าหรือบริการที่ลูกค้าชอบ ซึ่งควรต้องเป็นสิ่งที่โดดเด่นและแตกต่างจากคู่แข่ง ตัวอย่างเช่น หากคุณเป็นบริษัทรับสกรีนเสื้อยืด จุดแข็งของคุณ คือ ความสามารถในการสกรีน มีเครื่องมือที่ทันสมัยให้ลูกค้าได้สินค้าที่ดีมีคุณภาพในเวลารวดเร็ว และมีระบบจัดส่งที่สามารถจัดส่งสินค้าได้ทั่วประเทศโดยไม่ผ่านบริษัทขนส่งเอกชน เป็นต้น
- **จุดอ่อน (Weakness)** คือ จุดที่ทรัพยากรขององค์กรยังขาดแคลนอยู่ หรือความสามารถในการพัฒนาผลิตภัณฑ์ที่ธุรกิจของคู่แข่งทำได้ดีกว่า เช่น จำนวนพนักงานระบบโลจิสติกส์ ปริมาณการผลิต ข้อจำกัดด้านงบประมาณ ฯลฯ ตัวอย่างเช่น หากคุณเป็นบริษัทรับสกรีนเสื้อยืด จุดอ่อนของคุณ คือ ยังไม่สามารถติดลานกับโรงงานผลิตเสื้อยืดจากต่างประเทศได้โดยตรง ต้องผ่านคนกลางในประเทศ จึงต้องเสียค่าใช้จ่ายในการนำเข้า เป็นต้น

- **โอกาส (Opportunity)** คือ สิ่งที่เป็นสถานการณ์ที่เกิดขึ้นแล้วส่งผลดีต่อองค์กร ตัวอย่างเช่น นโยบายลดภาษีนำเข้า นโยบายการจัดหางาน การกระตุ้นเศรษฐกิจจากภาครัฐ หรือพฤติกรรมของผู้บริโภคที่ต้องการสินค้าของธุรกิจคุณเพิ่มขึ้นจากกระแสต่างๆ เป็นต้น
- **อุปสรรค (Threat)** คือ สิ่งที่เป็นสถานการณ์หรือภาวะที่เกิดขึ้นแล้วส่งผลเสียต่อการทำธุรกิจ ตัวอย่างเช่น สถานการณ์ Covid-19 ที่เข้ามาเปลี่ยนพฤติกรรมผู้บริโภคทำให้การซื้อน้อยลง หรือ มาตรการล็อกดาวน์ที่ทำให้ผู้บริโภคไม่สามารถออกจากบ้านไปซื้อสินค้าที่หน้าร้านได้ เป็นต้น ซึ่งอุปสรรคจะต้องเป็นสิ่งที่ตัวคุณหรือธุรกิจไม่สามารถควบคุมได้ แตกต่างจาก จุดอ่อน ที่เป็นสิ่งที่ธุรกิจหรือตัวคุณสามารถควบคุมและปรับปรุงให้ดีขึ้นได้

นอกจากแนวคิดดังกล่าวสามารถใช้แนวคิดการวิเคราะห์สินค้าด้านการตลาด 4P (Marketing 4P) โดยมีองค์ประกอบดังนี้ (Aksarapak, 2022)

- **Product** ปัจจัยแรกคือ Product หรือผลิตภัณฑ์ ซึ่งคำว่า Product ในที่นี้ไม่ได้หมายถึงตัวสินค้าที่จะส่งออกสู่ตลาดเพียงอย่างเดียว แต่หมายถึงสินค้าหรือบริการของธุรกิจทั้งแบบที่จับต้องได้ หรือจับต้องไม่ได้ เช่น แอปพลิเคชัน เป็นต้น ไม่ว่าจะอะไรก็ตามที่ธุรกิจผลิตออกมาเพื่อขายให้ลูกค้า ล้วนแล้วแต่เป็น Product หรือผลิตภัณฑ์ทั้งสิ้น
- **Price** ปัจจัยที่สองคือ Price หรือราคา ซึ่งเป็นปัจจัยที่สำคัญต่อธุรกิจเป็นอย่างมาก เพราะปัจจัยข้อนี้จะเป็น ตัวกำหนดราคาของสินค้าและบริการว่าควรส่งออกสู่ตลาดในช่วงราคาที่เท่าไร สิ่งสำคัญที่ทำให้ ปัจจัยข้อนี้มีความสำคัญก็คือเป็นปัจจัยที่ช่วยสร้างกำไรให้ธุรกิจ และก็เป็นอีกปัจจัยในสายตาของผู้ บริโภคในการตัดสินใจเลือกซื้อหรือใช้งานสินค้าและบริการนั้นๆ เช่นเดียวกัน
- **Place** ปัจจัยที่สามคือ Place หรือสถานที่ที่ธุรกิจสามารถจัดแสดงหรือส่งออกสินค้าและบริการออกไปให้ ใกล้ชิดผู้บริโภคมากที่สุด โดยสิ่งแรกที่คุณอาจจะนึกถึงคงจะเป็นห้างสรรพสินค้าหรือตลาดใกล้ บ้านที่มีผู้คนเดินจับจ่ายใช้สอยกัน ซึ่งนั่นก็เป็นหนึ่งในสถานที่ที่เหมาะสมแก่การจัดแสดงสินค้า แต่ในยุคนี้สถานที่จัดแสดงสินค้านั้นย่อมเปลี่ยนแปลงไปโดยย้ายมาอยู่บนหน้าจอโทรศัพท์ ที่ลูกค้าสามารถเข้าถึงได้อย่างง่ายดาย เช่น แอปพลิเคชันหรือเว็บไซต์ของบริษัท หรืออาจจะพึ่งพา Marketplace ขนาดใหญ่ที่รวบรวมสินค้าและบริการหลายๆ อย่างไว้ด้วยกัน เช่น Shopee หรือ Lazada เป็นต้น
- **Promotion** ปัจจัยสุดท้ายคือ Promotion หรือการสื่อสารและกระจายเสียงของแบรนด์ออกไปให้ถึงใจลูกค้า เป็นอีกปัจจัยที่สำคัญกับธุรกิจมาก เพราะว่าการที่แบรนด์รู้ว่าควรสื่อสารอย่างไร กับลูกค้าแบบไหน และใช้เครื่องมือการสื่อสารแบบไหน ไม่ว่าจะเป็นการใช้กลยุทธ์ด้าน Digital Marketing หรือการว่าจ้าง Influencer หรือแม้แต่การคิดโปรโมชัน ลด แลก แจก แถม ก็ล้วนเป็นเครื่องมือ ที่ช่วยให้การสื่อสารของแบรนด์มีประสิทธิภาพมากขึ้น

2.1.4 วงจรชีวิตของด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

การประเมินวงจรชีวิตอสังหาริมทรัพย์ (Life Cycle Assessment หรือ LCA) เป็นกระบวนการชุดต่อเนื่องที่เรียกว่าเป็นระบบการสะสมข้อมูลและการตรวจสอบสินค้าหรือบริการในด้านการนำเข้าและการส่งออกของวัสดุและพลังงาน และผลกระทบทางสิ่งแวดล้อมที่เกี่ยวข้องที่เกิดขึ้นโดยตรงจากการทำงานของระบบสินค้าหรือบริการตลอดรอบชีวิต (ihrb, 2020) ซึ่งสามารถแบ่งขั้นตอนเป็น 6 ขั้นตอนหลักดังนี้

1. การเตรียมการก่อสร้าง

ขั้นตอนการเตรียมการก่อสร้าง (Pre Construction) ซึ่งเป็นกระบวนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในขั้นต้น อาทิ การออกแบบ การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ

2. การก่อสร้าง

การก่อสร้างอาคาร หรืออสังหาริมทรัพย์ เพื่อตอบสนองวัตถุประสงค์การใช้งาน

3. การใช้งาน

การใช้งานอาคารตามจุดประสงค์การใช้สอยที่ได้ตั้งไว้ รวมถึงเป็นการบริหารจัดการสินทรัพย์ หลังจากการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

4. การหมดอายุการใช้งาน

เมื่ออสังหาริมทรัพย์เหล่านั้นไม่สามารถ ตอบโจทย์การใช้สอยตามที่ตั้งเป้าหมายเอาไว้ หรือมีการยกเลิกการใช้งาน หรือหมดประโยชน์การใช้สอย

5. ช่วงหลังจากการหมดอายุการใช้สอยสามารถแบ่งเป็น 2 รูปแบบดังนี้

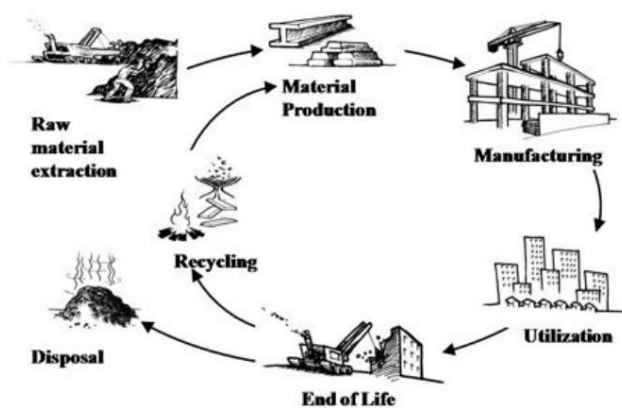
- การนำกลับมาใช้ใหม่

การนำอสังหาริมทรัพย์ที่หมดประโยชน์การใช้สอยกลับมาใช้สอยใหม่ ด้วยแนวคิดต่างๆ อาทิ การปรับเปลี่ยนการใช้สอย การก่อสร้างต่อเติมพื้นที่โครงการ

- การรื้อถอน

การรื้อถอนอาคาร หรือปิดโครงการอสังหาริมทรัพย์เนื่องจากหมดประโยชน์การใช้สอย เพื่อเตรียมการพัฒนาโครงการในรอบต่อไป และกลับสู่จุดเริ่มต้น

ซึ่งแนวคิดดังกล่าวสามารถแสดงในแผนภาพ 2.2



ภาพ 2.2 แนวคิด LCA หรือ วงจรชีวิตของอสังหาริมทรัพย์

2.2 ประเภทของอสังหาริมทรัพย์เชิงธุรกิจและการค้า

จากการทบทวนงานวิจัยสามารถแบ่งประเภทอสังหาริมทรัพย์เพื่อประโยชน์การใช้สอยเชิงธุรกิจกิจการทางการค้า และบริการได้ดังนี้ (Tyson, 2011)

1. ธุรกิจอพาร์ทเมนท์ หรือธุรกิจที่อยู่อาศัยให้เช่า (Apartment For Rent)

ธุรกิจรูปแบบนี้ให้ผลประกอบการดี และเป็นการลงทุนในระยะยาว ซึ่งมักจะเป็นธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทแรกๆ ที่นักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เลือกลงทุนพัฒนา เนื่องจากการลงทุนรูปแบบนี้ธนาคารมักจะให้สินเชื่อกับรูปแบบธุรกิจดังกล่าว เนื่องจากธุรกิจอพาร์ทเมนท์ให้เช่านั้นเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่มีความเสี่ยงต่ำเมื่อเปรียบเทียบกับการลงทุนในอสังหาริมทรัพย์รูปแบบอื่น

2. อาคารสำนักงาน (Office Building)

ธุรกิจสำนักงานให้เช่าเป็นการลงทุนอสังหาริมทรัพย์อีกรูปแบบ ซึ่งมีความเสี่ยงต่ำเนื่องจากผู้เช่าพื้นที่สำนักงานนั้นโดยส่วนใหญ่จะมีระยะเวลาในการเช่าที่ยาว ซึ่งทำให้ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์นั้นมีรายได้ในการเก็บอัตราเช่าอย่างต่อเนื่อง ซึ่งสามารถนำค่าเช่ามาเป็นกระแสเงินสดหมุนในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ได้ ซึ่งอสังหาริมทรัพย์รูปแบบนี้มีการแข่งขันด้านทำเลที่ตั้ง และพื้นที่ส่วนให้บริการผู้ใช้งาน รวมถึงรูปแบบพื้นที่เช่า

3. ร้านค้า หรือห้างสรรพสินค้า (Department Store & Retail)

เป็นอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้ต้นทุนในการพัฒนาสูง และถือว่าเป็นรูปแบบอสังหาริมทรัพย์ที่มีความเสี่ยงในระดับกลาง และสูง เนื่องจากมีปัจจัยความสำเร็จหลายด้าน อาทิ ด้านทำเลพื้นที่หากอยู่ในทำเลที่เหมาะสม และมีกลุ่มลูกค้าจะทำให้มีโอกาสที่จะประสบความสำเร็จ อีกทั้งต้องมีรูปแบบของศูนย์การค้าที่มีความน่าสนใจ และดึงดูดใจแก่กลุ่มลูกค้าที่จะเข้ามาใช้พื้นที่ศูนย์การค้า อีกทั้งพื้นที่ศูนย์การค้าจะต้องมีการบริหารจัดการผู้เช่าที่ดี เนื่องจากองค์ประกอบของศูนย์การค้านั้นประกอบไปด้วยพื้นที่เช่าหลากหลายรูปแบบ

4. โกดังสินค้า (Warehouse)

เนื่องจากการเติบโตของธุรกิจออนไลน์ในปัจจุบัน ทำให้มีการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทโกดังเริ่มเป็นที่นิยม เนื่องจากโกดังสินค้าเป็นองค์ประกอบสำคัญสำหรับธุรกิจด้านการขายสินค้าออนไลน์เนื่องจากต้องการพื้นที่ในการเก็บสินค้า และส่งสินค้าให้กับลูกค้า ซึ่งรูปแบบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทนี้มีต้นทุนในการพัฒนาที่ค่อนข้างสูงด้วยสาเหตุรูปแบบทางกายภาพของโกดัง อีกทั้งต้องการพื้นที่ขนาดใหญ่ในการก่อสร้าง ซึ่งจะต้องมีการคมนาคมที่สะดวกต่อการส่งสินค้า จึงพบว่าการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทดังกล่าว มักถูกพัฒนาโดยบริษัทผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์รายใหญ่ ซึ่งมีประสบการณ์ และต้นทุนในการพัฒนามาก

5. โรงแรม และรีสอร์ท (Hotel and Resort)

ธุรกิจโรงแรมเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่มีความสนุก และมีความน่าสนใจเนื่องจากมีกลุ่มลูกค้าที่หลากหลาย ในด้านทำเลที่ตั้ง แนวคิดการพัฒนา หรือแม้กระทั่งรูปแบบในการออกแบบ โดยพบว่าการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รูปแบบนี้ขนาดธุรกิจที่หลากหลาย ตั้งแต่โรงแรมขนาดเล็ก (Hostel) ไปจนถึงโรงแรม และรีสอร์ทขนาดใหญ่ ซึ่งหากมีแนวคิด และการออกแบบที่ดีจะทำให้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ประเภทนี้ประสบความสำเร็จไม่ยากนัก

2.3 การปรับเปลี่ยนการใช้สอย (Adaptive Reuse)

2.3.1 ความหมายของการปรับเปลี่ยนการใช้สอย (Adaptive Reuse)

แนวคิดการปรับเปลี่ยนการใช้สอยคือ การรักษา และสร้างมูลค่าให้กับอาคารเก่า และปรับการใช้สอยใหม่ให้เข้ากับบริบท และรูปแบบการใช้สอยในปัจจุบันซึ่งแนวคิดดังกล่าวได้รับความนิยมในทั่วโลกตั้งแต่ ค.ศ. 2003 และได้รับความนิยมเรื่อยมาจนถึงปัจจุบัน อีกทั้งพบว่ามีการใช้แนวคิดดังกล่าวในอัตราที่สูงขึ้นในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

อีกทั้งจากการทบทวนงานวิจัย (ศุภวรรณ, 2558) ได้สรุปประโยชน์ของการนำอาคารเก่ากลับมาใช้ใหม่ ผ่านแนวคิดการปรับเปลี่ยนการใช้สอยในประเด็นต่างๆดังนี้

1. ด้านเศรษฐกิจ

นอกจากการปรับเปลี่ยนการใช้สอยจะส่งผลดีในด้านการอนุรักษ์ประวัติศาสตร์ด้านสถาปัตยกรรม ในด้านการลงทุนพบว่า การปรับเปลี่ยนการใช้สอยยังลดระยะเวลาก่อสร้างซึ่งส่งผลในต้นทุนในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ลดลง อีกทั้งในการปรับเปลี่ยนการใช้สอยโครงการบางประเภท สามารถลดต้นทุนในการพัฒนาโครงการได้จากอาคารเก่าซึ่งมีการก่อสร้างไว้อยู่แล้ว ถึงแม้ว่าจะต้องมิงงบประมาณในการซ่อมบำรุงอาคารหลังจากการปรับเปลี่ยนการใช้สอย ก็ยังถือว่าคุ้มค่ากับการลงทุนอยู่ซึ่งเป็นผลดีด้านเศรษฐกิจ และการลงทุน

2. ด้านกายภาพ

สถาปัตยกรรมต่างๆหากไม่มีการใช้สอยจะทำให้สภาพอาคารเสื่อมการใช้งานและทรุดโทรมในที่สุด แนวคิดการปรับเปลี่ยนการใช้สอยเป็นการอนุรักษ์ อาคารดังกล่าวเอาไว้เนื่องจากมีคุณค่าในด้านประวัติศาสตร์

3. ด้านสิ่งแวดล้อม

แนวคิดการปรับเปลี่ยนการใช้สอยเป็นการสนับสนุนแนวคิดการนำกลับมาใช้ใหม่ เนื่องจากเป็นการทรัพยากรที่มีอยู่เดิม ซึ่งไม่ได้มีการสร้างใหม่

4. ด้านสังคม

การปรับเปลี่ยนการใช้สอยในบางกรณีอาจจะไม่ได้สร้างมูลค่าทางเศรษฐกิจ และการลงทุน แต่สร้างมูลค่าทางด้านสังคม เช่น การปรับเปลี่ยนการใช้สอยอาคารเก่าของภาครัฐ เป็นพื้นที่ชุมชน

2.3.2 กระบวนการปรับเปลี่ยนการใช้สอย (Adaptive Reuse)

แนวคิดการปรับเปลี่ยนการใช้สอยมีการแบ่งขั้นตอนการพัฒนาโครงการเป็น 4 ขั้นตอนดังนี้ (Arfa et al., 2022)

- ระยะก่อนการพัฒนาโครงการ (Pre-project Phase)

ในระยะการพัฒนาจะเป็นการศึกษา และสำรวจรูปแบบทางกายภาพของอาคารเก่า รวมถึงบริบทโดยรอบของอาคาร เพื่อหาแรงบันดาลใจ ในการปรับเปลี่ยนการใช้สอย รวมถึงปรึกษาผู้เชี่ยวชาญ หรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับอาคารดังกล่าว ซึ่งมีความรู้ในด้านประวัติศาสตร์ และสถาปัตยกรรม เพื่อศึกษาประวัติศาสตร์ของพื้นที่ และอาคารก่อนการพัฒนา รวมถึงศึกษาความเป็นไปได้เบื้องต้นของการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

- ระยะเตรียมการ (Preparation Phase)

เป็นการศึกษาลักษณะทางกายภาพของอาคารอย่างละเอียด อีกทั้งกำหนดแนวทางการปรับเปลี่ยนการใช้สอยใหม่ ซึ่งเป็นการปรับเปลี่ยนจากอาคารซึ่งมีอยู่แล้ว ดังนั้นผู้พัฒนา รวมถึงผู้ออกแบบจะต้องคำนึงถึงประโยชน์การใช้สอยใหม่ของโครงการ ซึ่งต้องสัมพันธ์กับลักษณะทางกายภาพเดิมของอาคาร เพื่อให้การปรับเปลี่ยนการใช้สอยมีประโยชน์สูงสุดโดยจะเป็นขั้นตอนการประเมินก่อนกระบวนการปรับเปลี่ยนการใช้สอยจะเกิดขึ้น

- ระยะการดำเนินงาน (Implementation Phase)

ระยะการดำเนินงานหลังจากการกำหนดจุดประสงค์การใช้งานในระยะเตรียมการเรียบร้อยแล้ว ซึ่งโดยส่วนใหญ่การปรับเปลี่ยนการใช้สอย (Adaptive Reuse) จะมีการรื้ออาคารเก่าบางส่วน หรือการก่อสร้างเพิ่มในบางส่วน โดยขึ้นอยู่กับจุดประสงค์การใช้สอยใหม่กับรูปแบบของอาคารเดิม ซึ่งจะต้องพิจารณาถึงปัจจัยต่างๆ เช่น ระยะเวลาในการก่อสร้าง ต้นทุนในการก่อสร้าง และความเชี่ยวชาญของผู้ดำเนินการ ทั้งในด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ผู้ออกแบบ หรือผู้รับเหมาก่อสร้าง ซึ่งจากการทบทวนงานวิจัยในหลายแห่งพบว่า ขั้นตอนนี้เป็นขั้นตอนสุดท้ายในการปรับเปลี่ยนการใช้สอย

ซึ่งแนวคิดการปรับเปลี่ยนการใช้สอยนั้นมีขั้นตอนและกระบวนการมากกว่าการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ หรือการก่อสร้างอาคารปกติ เนื่องจากมีปัจจัยที่ต้องคำนึงในการก่อสร้างด้านอาคารเก่า อีกทั้งการสำรวจอาคารเก่า และการวิเคราะห์ประโยชน์การใช้สอยใหม่ของอาคาร ซึ่งเมื่อมีการเปรียบเทียบด้านระยะเวลานั้นพบว่ามียุทธศาสตร์ที่มากกว่า อีกทั้งอาจมีการใช้ต้นทุนสูงกว่าการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในจุดประสงค์ที่ใกล้เคียงกัน

- ระยะหลังจากการก่อสร้างโครงการ (Post-completion Phase)

หลังจากการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยแนวคิดการปรับเปลี่ยนการใช้สอยนั้นมีข้อคำนึงในประเด็นด้านการดูแลรักษาอาคาร เนื่องจากอาคารเก่าซึ่งมีการใช้งานอาคารมานาน อาจส่งผลหลังจากการปรับเปลี่ยนการใช้สอย ต้องมีการคำนึงด้านแนวทางการซ่อมแซมอาคาร รวมถึงต้นทุนในการบำรุงรักษาอาคาร ซึ่งเป็นข้อพิจารณาตั้งแต่ช่วงการพัฒนาโครงการ ซึ่งอาจจะต้องมีการแต่งตั้งที่ปรึกษาโดยใช้สถาปนิก หรือผู้เชี่ยวชาญด้านอาคารประวัติศาสตร์ โดยหลังจากขั้นตอนการพัฒนาโครงการ

จะต้องมีการประเมินผลลัพธ์หลังจากการพัฒนาโครงการซึ่งเป็นการวัดโดยเปรียบเทียบกับเป้าหมายของโครงการที่ได้กำหนดไว้ตั้งแต่การพัฒนาโครงการ ทั้งด้านผลลัพธ์การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ด้านการลงทุน ด้านการตลาด ด้านกายภาพ และประโยชน์ใช้สอย ซึ่งอาจจะมีการประเมินผลลัพธ์ด้านการอนุรักษ์อาคารอีกด้วย

2.4 ทฤษฎีการถอดบทเรียน

2.4.1 ความหมายของการถอดบทเรียน

การถอดบทเรียน เป็นการทบทวนหรือสรุปประสบการณ์การทำงานที่ผ่านมาในแง่มุมต่าง ๆ เพื่อให้เห็นถึงรายละเอียดของเหตุปัจจัยทั้งภายในและภายนอก ซึ่งทำให้เกิดผลอย่างที่เป็นอยู่ในปัจจุบัน ทั้งที่สำเร็จหรือล้มเหลว หรือการสืบค้นความรู้จากการปฏิบัติงาน โดยใช้วิธีการสกัดความรู้ และประสบการณ์ที่ฝังลึกจากกลุ่มเป้าหมายที่ได้ร่วมการปฏิบัติงาน พร้อมทั้งบันทึกรายละเอียด ขั้นตอนการปฏิบัติงาน ผลการปฏิบัติงาน และความรู้ใหม่ๆ ที่เกิดขึ้นระหว่างการปฏิบัติงานทั้งที่เป็น บทเรียนทางลบหรือบทเรียนจากความล้มเหลว และบทเรียนทางบวกหรือบทเรียนจากความสำเร็จ

อย่างไรก็ตาม บทเรียนที่ตีบ่งบอกความสำเร็จ จะทำให้เรายกเป้าหมายการทำงานของเราให้สูงขึ้น และสิ่งสำคัญของการถอดบทเรียนคือทำให้ผู้เข้าร่วมกระบวนการถอดบทเรียน เป็นผู้สร้างองค์ความรู้ด้วยตนเอง ผ่านกิจกรรมการประชุมระดม ความคิดอย่างเป็นระบบ มีการใช้ทักษะที่หลากหลาย เช่น ทักษะการตั้งคำถามทรงพลัง ทักษะการฟังอย่างลึกซึ้ง ซึ่ง ความสามารถในการคิดเชิงระบบ ทักษะการสุนทรียสนทนา ทักษะการฟังอย่างลึกซึ้ง ทักษะการทาบทบาท ผู้อำนวย (Facilitator) ที่ดี ส่งผลต่อการเรียนรู้ การเปลี่ยนแปลงพฤติกรรมจากเดิมไปสู่พฤติกรรมใหม่ที่จะค่อนข้างถาวร (สุวพงษ์, 2565)

ความสำคัญของการถอดบทเรียน

ความสำคัญของการถอดบทเรียน นักวิชาการให้ความสำคัญของการถอดบทเรียนว่า สิ่งที่เกิดขึ้นจากการถอดบทเรียน คือการปรับเปลี่ยนพฤติกรรม การปรับวิธีคิด และระบบคุณค่าที่เกิดจากการเรียนรู้มีความเข้าใจเป็นอย่างดี สรุปความสำคัญ คือ (สุวพงษ์, 2565)

- การถอดบทเรียนเป็นเป้าหมายสำคัญของการทำงาน คือ เป็นการเปลี่ยนแปลงพฤติกรรม การเรียนรู้ ปรับวิธีเรียน เปลี่ยนวิธีคิด (Conceptualization) เสริมระบบคุณค่า (Values) ที่เกิดจากการเรียนรู้ (Learning) ความเข้าใจ อันเป็นผลมาจากการดำเนินชีวิต

- การถอดบทเรียนเป็นการเรียนรู้ (Learning) การรับรู้ (Reception) ความเข้าใจ (Comprehension) โดยเชื่อมโยงจากสิ่งที่รับรู้กับความรู้เดิมของเรา และการปรับเปลี่ยนพฤติกรรม (Transformation) ถือเป็นสิ่งสำคัญของการเรียนรู้

- การถอดบทเรียน (Lesson Learned) เป็นทั้งแนวคิดและเครื่องมือเพื่อสร้างการเรียนรู้ ซึ่งเป็นวิธีการหนึ่งของการจัดการความรู้ โดยเป็นกระบวนการดึงเอาความรู้จากการทำงาน

2.4.2 กระบวนการถอดบทเรียน

กระบวนการถอดบทเรียน การถอดบทเรียน สามารถกระทำได้ 3 ช่วง คือ (สุวพงษ์, 2565)

1. ถอดบทเรียนก่อนดำเนินการ เป็นการเรียนรู้ก่อนที่จะเกิดข้อผิดพลาด
2. ถอดบทเรียนระหว่างดำเนินการ เป็นการเรียนรู้ที่เกิดขึ้นระหว่างการทำงาน
3. ถอดบทเรียนหลังดำเนินการ เป็นการเรียนรู้เพื่อการดำเนินงานในครั้งต่อไป

ผลลัพธ์ที่คาดหวังจากการถอดบทเรียน มีแบ่งเป็นหัวข้อและสัดส่วนดังนี้

- | | |
|--|----------------------------|
| 1. ผลลัพธ์ตามเป้าหมายที่กำหนดไว้ | ร้อยละ 25 ของข้อมูลทั้งหมด |
| 2. เหตุผล/เหตุปัจจัยที่เป้าหมายบรรลุหรือไม่บรรลุ | ร้อยละ 25 ของข้อมูลทั้งหมด |
| 3. บทเรียน (ความรู้ / การเรียนรู้) ที่ได้ | ร้อยละ 25 ของข้อมูลทั้งหมด |
| 4. แนวคิดการพัฒนางานในอนาคต | ร้อยละ 50 ของข้อมูลทั้งหมด |

2.5 คุณลักษณะทางกายภาพของอสังหาริมทรัพย์ประเภทโกดัง

2.5.1 ความหมายของคลังสินค้า

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) (frasersproperty, 2564) ผู้เชี่ยวชาญด้านการประกอบธุรกิจคลังสินค้า ได้ให้ความหมายของคลังสินค้าไว้ดังนี้ (Warehouse) คือ สถานที่ที่ใช้สำหรับกรวาง เก็บ หรือพักสินค้าเพื่อรอการกระจายหรือการขนส่ง ในบางครั้งอาจมีการใช้คำเรียกอื่น ๆ เช่น โกดัง โรงเก็บสินค้า ศูนย์กระจายสินค้า เป็นต้น โดยทั่วไปแล้วมักถูกใช้โดยผู้ผลิต ผู้นำเข้า ผู้ส่งออก ผู้ค้าส่ง รวมไปถึงผู้ที่เกี่ยวข้องกับธุรกิจขนส่งหรือโลจิสติกส์ ซึ่งคลังสินค้านี้มักจะมีการออกแบบเฉพาะ กล่าวคือ เป็นอาคารชั้นเดียว มีพื้นที่โล่งกว้าง ในบางแห่งอาจมีระบบควบคุมอุณหภูมิ ระบบป้องกันน้ำท่วม หรือระบบอื่น ๆ เพื่อให้สามารถจัดเก็บสินค้าโดยไม่ให้สินค้าเสื่อมสภาพหรือเสียหาย คลังสินค้าส่วนใหญ่ยังมีทางลาดเอียงสำหรับลำเลียงและขนถ่ายสินค้าขึ้นหรือลงรถ และมักตั้งอยู่ใกล้กับเขตอุตสาหกรรมหรือนิคมอุตสาหกรรมในเขตชานเมืองและนอกเมือง สถานีรถไฟ สนามบิน หรือท่าเรือ ทั้งนี้ สินค้าที่นิยมจัดเก็บในคลังสินค้าอาจเป็นสินค้าชนิดใดก็ได้ อาทิ ชิ้นส่วนอะไหล่ ชิ้นส่วนอิเล็กทรอนิกส์ วัตถุดิบ บรรจุภัณฑ์ สินค้าสำเร็จรูปต่าง ๆ ที่เกี่ยวกับเกษตรกรรม อุตสาหกรรม และพาณิชย์กรรม โดยจะมีระบบการบริหารจัดการสินค้าคงคลังเพื่อระบุชนิดของสินค้า จำนวนคงเหลือ และจำแนกหมวดหมู่อย่างชัดเจน

วรชมน คำธิตา (วรชมน, 2555) คลังสินค้า (Ware house) หมายถึง สถานที่สำหรับการพักหรือการจัดเก็บสินค้าในปริมาณที่มาก ซึ่งกิจกรรมในคลังสินค้าจะเกี่ยวข้องกับการจัดเก็บและการเคลื่อนย้ายสินค้าเพื่อสนับสนุนการผลิตและการกระจายสินค้า ประโยชน์ของคลังสินค้านี้มีมากมาย ซึ่งสามารถสรุปได้ดังต่อไปนี้

- เพื่อให้เกิดประโยชน์ในเรื่องการขนส่งและการผลิต
- เพื่อให้เกิดประโยชน์ในเรื่องส่วนลดจากการสั่งซื้อในปริมาณมาก
- เพื่อรองรับการเปลี่ยนแปลงของสถานการณ์ทางการตลาด เช่น การขาดแคลนวัตถุดิบ ความไม่แน่นอนของราคาวัตถุดิบหรือความไม่แน่นอนในการขายสินค้า
- เพื่อสนับสนุนการให้บริการลูกค้าในด้านการมีสินค้าไว้อย่างต่อเนื่องตลอดเวลา

- เพื่อสนับสนุนกระบวนการผลิตแบบทันเวลาพอดี (Just-in-time) รวมทั้งช่วยสนับสนุนให้การผลิตเป็นไปอย่างราบรื่น
- เพื่อให้เกิดการบริหารต้นทุนโลจิสติกส์ที่ต่ำ

2.5.2 ความสำคัญของคลังสินค้า

บริษัท เฟรเซอร์ส พร็อพเพอร์ตี้ (ประเทศไทย) จำกัด (มหาชน) (frasersproperty, 2564) ผู้เชี่ยวชาญด้านการประกอบธุรกิจคลังสินค้า ได้ให้ความสำคัญของคลังสินค้าไว้ดังนี้ คลังสินค้าถือเป็นองค์ประกอบที่มีความสำคัญในระบบโลจิสติกส์อย่างมาก โดยหน้าที่ของคลังสินค้าหรือโกดังเก็บสินค้าหลัก ๆ นั้นจะใช้เพื่อการจัดเก็บวัตถุดิบ สินค้ากึ่งสำเร็จรูป สินค้าสำเร็จรูป ชิ้นส่วน และสินค้าที่อยู่ระหว่างการผลิต หน้าที่ของคลังสินค้ายังรวมถึงการรับสินค้า จัดเก็บสินค้า รวบรวมสินค้า เปลี่ยนถ่ายสินค้า บรรจุสินค้า ส่งสินค้าเข้า-ออก ตลอดจนเป็นจุดรับสินค้าส่งคืน คลังสินค้าบางแห่งยังถูกใช้เป็นสถานที่สำหรับการติดฉลาก ห่อหุ้มสินค้า หรือใช้สำหรับคัดแยกสินค้าก่อนกระจายไปยังภาคส่วนอื่น ๆ คลังสินค้าจึงมีความสำคัญในการช่วยเก็บรักษาสินค้าให้อยู่ในสภาพที่สมบูรณ์ พร้อมส่งมอบไปยังผู้รับ เช่น ลูกค้า องค์กร บุคคล ภาคส่วน หรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้อง อาจกล่าวได้ว่าคลังสินค้านั้นเป็นส่วนที่ช่วยสนับสนุนด้านการผลิต การจำหน่าย การกระจายสินค้า และการขนส่งอย่างแท้จริง

ประเภทของคลังสินค้า สามารถแบ่งประเภทได้ดังนี้

1. **คลังสินค้าทั่วไป** มักใช้สำหรับจัดเก็บสินค้าหลากหลายชนิดที่ไม่ต้องการการดูแลรักษาเป็นพิเศษ เหมาะสำหรับผู้ผลิตหรือผู้ประกอบการในอุตสาหกรรมสินค้าเพื่อการอุปโภค สินค้าสำเร็จรูป ข้าวของเครื่องใช้ทั่วไป ชิ้นส่วนต่าง ๆ เป็นต้น
2. **คลังสินค้าของสด** คลังสินค้าของสดนี้จะเป็นคลังสินค้าที่มีการควบคุมอุณหภูมิให้อยู่ในระดับที่เหมาะสมเพื่อรักษาความสดใหม่ของสินค้า ใช้เพื่อการจัดเก็บสินค้าที่มีลักษณะเป็นของสดที่อาจเสื่อมสภาพหรือคุณภาพได้ง่าย เหมาะสำหรับผู้ประกอบการที่เกี่ยวข้องกับอุตสาหกรรมเพื่อการบริโภค เช่น ผัก ผลไม้ อาหาร เครื่องดื่ม อาหารทะเล ฯลฯ
3. **คลังสินค้าอันตราย** คลังสินค้าอันตรายใช้ในการเก็บสินค้าหรือวัตถุดิบที่มีส่วนประกอบที่อาจเป็นอันตรายหรืออุตสาหกรรมที่เกี่ยวข้องกับสารเคมี สารพิษ เชื้อเพลิง วัตถุไวไฟ วัตถุระเบิด และวัตถุที่เป็นอันตรายอื่น ๆ ซึ่งต้องมีการจัดเก็บให้เหมาะสมกับประเภทและหลักการจัดเก็บทางหลักวิทยาศาสตร์อย่างเข้มงวด มีระบบควบคุมและดูแลอย่างเข้มงวด นอกจากนี้ยังต้องได้รับอนุญาตจากหน่วยงานที่เกี่ยวข้องด้วย
4. **คลังสินค้าพิเศษ** คลังสินค้าพิเศษเป็นคลังสินค้าที่มีขนาดเล็กกว่าคลังสินค้าประเภทอื่น เหมาะสำหรับผู้ประกอบการที่ต้องการใช้เพื่อจัดเก็บสินค้าที่มีมูลค่า เช่น เครื่องสำอาง ยาและเวชภัณฑ์ต่าง ๆ รวมถึงสารเคมีบางชนิด ดังนั้นจึงจำเป็นต้องมีระบบการควบคุมอุณหภูมิและความชื้นที่เหมาะสมเพื่อให้สามารถคงคุณสมบัติและอายุสินค้าได้ยาวนาน

และสามารถแบ่งตามประเภทการใช้งานได้ดังนี้

1. **คลังสินค้าสำหรับเก็บรักษาสินค้า** คลังสินค้าประเภทนี้จะใช้สำหรับการเก็บรักษาสินค้าเป็นหลัก เหมาะสำหรับผู้ประกอบการที่ต้องการจัดเก็บสินค้าสำเร็จรูป ชิ้นส่วน หรือวัตถุดิบที่รอส่งต่อไปยังกระบวนการผลิต ดังนั้น คลังสินค้าประเภทนี้มีระบบรักษาสภาพสินค้าและป้องกันการสูญหายของสินค้าที่มีประสิทธิภาพค่อนข้างสูง
2. **ศูนย์กระจายสินค้า** คือ คลังสินค้าที่ทำหน้าที่ทั้งการจัดเก็บสินค้าและกระจายสินค้าระหว่างผู้ผลิตและผู้ขายปลีก โดยอาจรวมถึงผู้ประกอบการทางด้านโลจิสติกส์ที่รับสินค้าจากผู้ผลิตแต่ละรายมาเก็บในคลังสินค้าของตนเพื่อจัดการด้านการขนส่งสินค้าไปยังลูกค้าแทนผู้ผลิต
3. **ศูนย์รวบรวมและกระจายสินค้า** ศูนย์รวบรวมและกระจายสินค้า หมายถึง คลังสินค้าใช้ในการรับสินค้า เปลี่ยนถ่ายสินค้า และส่งสินค้าในเวลาเดียวกัน เหมาะสำหรับผู้ประกอบการที่ต้องมีการรับสินค้าจากผู้ผลิตหลาย ๆ รายเพื่อนำมาคัดแยกและจัดส่งให้ลูกค้าที่เป็นผู้ขายปลีกหรือร้านสะดวกซื้อ

2.5.3 ลักษณะทางกายภาพของอาคารคลังสินค้า และโรงงาน

จากรูปแบบการใช้สอยของอาคารคลังสินค้า และโรงงานจึงมีลักษณะทางกายภาพ และเทคนิคการก่อสร้างดังนี้ (hbeamconnect, 2565)

ลักษณะทางกายภาพ

จากการทบทวนงานวิจัยพบว่า อาคารคลังสินค้า และโรงงานมีรูปแบบทางกายภาพเป็นอาคารขนาดใหญ่ และมีระดับพื้นถึงระดับใต้หลังคาสูง เพื่อการใช้สอยในการเก็บสินค้า และการตั้งเครื่องจักรภายในโรงงาน อีกทั้งมีระยะห่างระหว่างเสากว้าง เนื่องจากรูปแบบการใช้สอย อีกทั้งยังมีการออกแบบโครงสร้างฐานรากที่ต้องการการรับน้ำหนักที่มาก เนื่องจากรองรับการเก็บสินค้า และการตั้งเครื่องจักรซึ่งมีน้ำหนักมากโดยมีประเด็นในด้านการก่อสร้าง และเทคนิคการก่อสร้างดังนี้

การก่อสร้างโครงสร้างหลังคา และผนังของอาคาร

จากการทบทวนงานวิจัยพบว่า โครงสร้างหลังคาของอาคารคลังสินค้านั้นใช้รูปแบบ โครงสร้างช่วงพาดกว้างหรือโครงสร้างช่วงยาว (Wide Span Structure) ในการก่อสร้างโครงสร้างหลังคา โดยมีรูปแบบที่พบได้ในการก่อสร้างอาคารคลังสินค้า และโรงงาน 4 ระบบดังนี้

1. **โครงสร้างคานช่วงกว้าง** มีลักษณะเป็นคานช่วงเดี่ยววางในแนวราบระหว่างเสาสองต้น โดยคานจะเป็นตัวรับน้ำหนักจากพื้นแล้วถ่ายแรงลงสู่เสาทั้งสองด้าน ลักษณะการใช้งานหลักเป็นโครงสร้างคานสำหรับรับพื้น ส่วนใหญ่โครงสร้างคานจะมีระยะความกว้างประมาณ 4 – 10 เมตร โดยอาจใช้เทคนิคการชอยคานเหล็กเพื่อรับน้ำหนักโครงสร้างแทนการเพิ่มจำนวนเสาภายในอาคาร ซึ่งเป็นที่นิยมใน

โครงการสเกลไม่ใหญ่มากที่ต้องการเพิ่มพื้นที่ใช้สอย และความสวยงามภายในอาคารที่เป็นโถงกว้างไร้เสาค้ำ

2. **โครงสร้างหลังคาช่วงกว้าง (Portal Frame)** มีลักษณะเป็นเสายื่นสองข้างคล้ายกับโครงสร้างคานรับพื้น โดยโครงสร้าง Portal Frame หรือโครงข้อแข็ง รูปแบบนี้ส่วนใหญ่จะมีความกว้างช่วงเสา 15 – 25 เมตร มีลักษณะเป็นโครงหักฉากเพื่อให้เสาและจั่วมีการรับแรงกระทำจากโครงสร้างด้านบนร่วมกัน และถ่ายแรงกระทำไปทางด้านข้างลงสู่ตัวฐานราก ซึ่งช่วยให้พฤติกรรมของคานโค้งน้อยลง ทำให้สามารถออกแบบระยะช่วงพาดกว้างที่ขยับยาวมากขึ้นได้
3. **โครงสร้างทรัส หรือโครงถัก (Truss Structure)** หรือโครงสร้างที่นำเหล็กมาประกอบเข้าด้วยกันเพื่อช่วยในเรื่องของการรับแรงที่มากขึ้น โดยมักนิยมใช้เหล็กรูปพรรณหรือเหล็กเอชบีม H-Beam เข้ามาช่วยรับน้ำหนักในโครงสร้างที่มีระยะ Long Span ยาวตั้งแต่ 20 เมตร ไปจนถึงเป็น 100 เมตร โดยเหล็กเอชบีม (H-Beam) จะถูกใช้ทั้งในตำแหน่งด้านบนและล่าง (Top & Bottom Chord) ของ Truss รวมถึงแนวทะแยงและแนวตั้ง (Vertical & Diagonal Chord) โดยที่ส่วนใหญ่น้ำหนักของ Top & Bottom Chord จะมีขนาดใหญ่กว่า (Vertical & Diagonal Chord) อีกทั้งโครงสร้างทรัส ยังสามารถนำไปใช้เป็นโครงสร้างรับพื้น ที่ต้องการระยะช่วงกว้างมากๆหรือต้องการการรับน้ำหนักโครงสร้างด้านบนที่มากๆ ได้ อาทิ หลังคาห้องโถงในโรงแรมที่ต้องการช่วงพาดกว้างมากๆและรับน้ำหนักบรรทุกจากพื้นชั้นบนไปพร้อมๆกันด้วย รวมถึงโครงสร้างหลังคาของโรงละครที่มีอุปกรณ์ประกอบฉากขนาดใหญ่แขวนอยู่กับตัวโครงสร้างหลังคานั้นๆ หรือโครงสร้างช่วงพาดกว้างมากๆเป็น 100 เมตร เช่น อาคารเก็บเครื่องบิน (Hangar) รวมทั้งตัวอาคารสนามบินต่างๆ การเลือกใช้โครงสร้างทรัสเข้ามาช่วยประกอบและรับแรงในแต่ละโครงสร้างจึงเป็นเทคนิคที่ผู้ออกแบบเลือกใช้ใช้ในลักษณะโครงสร้างช่วงพาดกว้างมากๆ ที่มากกว่าโครงสร้างคานทั่วไปที่ใช้เหล็กเอชบีม (H-Beam) วางพาดเพียงตัวเดียว
4. **เซลล์ลาร์บีม** หรือรูปแบบคานนวัตกรรมใหม่ ที่ประหยัดน้ำหนักเหล็กได้มากกว่า แต่รับแรงคล้ายกันกับโครงสร้างระบบอื่นๆ โดยมีลักษณะเป็นโครงเหล็กที่มีช่องเปิดรูปวงกลมหรือเป็นรูเรียงกันเพื่อการรับแรงได้มากขึ้นเนื่องจากมีหน้าตัดของคานที่สูงขึ้น สามารถใช้กับโครงหลังคาและคานรับพื้นได้มากกว่าการใช้เหล็กเอชบีม (H-Beam) วางพาด แบบทั่วไป ซึ่งจะเหมาะกับอาคารที่โถงกว้าง โรงงานหรืออาคารต่างๆ ที่ต้องการช่วงพาดกว้างโดยไม่ต้องประกอบเป็นโครงสร้างทรัส

2.6 ข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับการปรับเปลี่ยนการใช้สอย

จากการศึกษา ข้อกำหนดฯ รวมถึงข้อกำหนดต่างๆ พบว่ามีข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องกับการปรับเปลี่ยนการใช้สอยดังนี้ พระราชบัญญัติ ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 ภูมิพลอดุลยเดช ป.ร. ให้ไว้ ณ วันที่ 8 พฤษภาคม พ.ศ. 2522 เป็นปีที่ 34 ในรัชกาลปัจจุบัน (พระราชบัญญัติควบคุมอาคาร, 2522)

หมวด 3 การก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน เคลื่อนย้าย และใช้หรือเปลี่ยนการใช้อาคาร

- **มาตรา 21** ผู้ใดจะก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคารต้องได้รับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น หรือแจ้ง ต่อเจ้าพนักงานท้องถิ่นและดำเนินการตามมาตรา 39 ทวิ
- **มาตรา 21 ทวิ** การก่อสร้าง ดัดแปลง หรือเคลื่อนย้ายอาคารชนิดหรือประเภทที่กฎกระทรวงกำหนดให้มีการ ตรวจสอบงานออกแบบและคำนวณส่วนต่าง ๆ ของโครงสร้างอาคาร ผู้ขอรับใบอนุญาตหรือผู้แจ้งตามมาตรา 39 ทวิ ต้องจัดให้มีการตรวจสอบงานออกแบบและคำนวณดังกล่าวตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่กำหนดในกฎกระทรวง
- **มาตรา 22** ผู้ใดจะรื้อถอนอาคารดังต่อไปนี้ ต้องได้รับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น หรือแจ้งต่อเจ้าพนักงาน ท้องถิ่นและดำเนินการตามมาตรา 39 ทวิ

(1) อาคารที่มีส่วนสูงเกินสิบห้าเมตรซึ่งอยู่ห่างจากอาคารอื่นหรือที่สาธารณะน้อยกว่าความสูงของอาคาร

(2) อาคารที่อยู่ห่างจากอาคารอื่นหรือที่สาธารณะน้อยกว่าสองเมตร

- **มาตรา 26** ในกรณีที่มีการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารที่ขออนุญาตนั้นมีลักษณะหรืออยู่ในประเภทที่ได้กำหนดเป็นวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพวิศวกรรมหรือเป็นวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุม ตามกฎหมายว่าด้วยวิชาชีพสถาปัตยกรรม ถ้าวิศวกรหรือสถาปนิกผู้รับผิดชอบในการนั้นตามที่ระบุไว้ในคำขอมิได้เป็นผู้ได้รับ ใบอนุญาตให้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมหรือวิชาชีพสถาปัตยกรรมควบคุมตามกฎหมายดังกล่าว แล้วแต่กรณี ให้เจ้า พนักงานท้องถิ่น ปฏิเสธไม่รับพิจารณาคำขออนั้น

- **มาตรา 27** ในการตรวจพิจารณาคำขอรับใบอนุญาต ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นมีอำนาจสั่งให้ผู้ขอรับใบอนุญาตแก้ไข เปลี่ยนแปลงแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน หรือรายการคำนวณที่ได้ยื่นไว้ เพื่อให้ถูกต้องและเป็นไป ตามกฎกระทรวงที่ออกตามมาตรา 8 หรือข้อบัญญัติท้องถิ่นที่ออกตามมาตรา 9 หรือมาตรา 10 และให้นำมาตรา 25 วรรคสาม มาใช้บังคับโดยอนุโลม

เมื่อผู้ขอรับใบอนุญาตได้แก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผังบริเวณ แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน หรือรายการ คำนวณตามคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่นแล้ว ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นตรวจพิจารณาและออกใบอนุญาตให้ภายในสามสิบวัน แต่ถ้าผู้ขอรับใบอนุญาตได้แก้ไขเปลี่ยนแปลงในสาระสำคัญผิดจากคำสั่งของเจ้าพนักงานท้องถิ่น ในกรณีให้ถือว่าเป็นการยื่นคำขอใหม่และให้ดำเนินการตามมาตรา 25 ต่อไป 21มาตรา 28 ในกรณีที่แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน และรายการคำนวณที่ได้ยื่นมาพร้อมกับคำขอรับใบอนุญาตกระทำโดยผู้ที่ได้รับใบอนุญาตให้เป็นผู้ประกอบวิชาชีพวิศวกรรมควบคุมตามกฎหมายว่าด้วยวิศวกร ให้เจ้าพนักงาน ท้องถิ่นตรวจพิจารณา แต่เฉพาะในส่วนที่ไม่เกี่ยวกับรายการคำนวณ

- **มาตรา 28** มาตรา 28 ทวิ ในกรณีที่แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน และรายละเอียดด้านสถาปัตยกรรมของอาคาร ซึ่งไม่เป็นอาคารประเภทควบคุมการใช้ที่ได้ยื่นมาพร้อมกับคำขอรับใบอนุญาตกระทำโดยผู้ที่ได้รับใบอนุญาต ให้เป็นผู้ประกอบ ซึ่พสถาปัตยกรรมควบคุมตามกฎหมายว่าด้วยสถาปนิก ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นตรวจพิจารณาแต่เฉพาะส่วนที่เกี่ยวกับรายละเอียดด้านสถาปัตยกรรมส่วนภายในอาคาร เว้นแต่ทางหนีไฟ และบันไดหนีไฟ
- **มาตรา 28** ในกรณีที่แบบแปลน รายการประกอบแบบแปลน และรายการคำนวณที่ได้ยื่นมาพร้อมกับคำขอรับ ใบอนุญาตกระทำโดยผู้ที่ได้รับใบอนุญาต ให้เป็นผู้ประกอบวิชาชีวิศวกกรรมควบคุมตามกฎหมายว่าด้วยวิศวกร ให้เจ้าพนักงาน ท้องถิ่นตรวจพิจารณาแต่เฉพาะในส่วนที่ไม่เกี่ยวกับรายการคำนวณ
- **มาตรา 29** เมื่อได้รับใบอนุญาตแล้ว ให้ผู้ได้รับใบอนุญาตมีหนังสือแจ้งชื่อผู้ควบคุมงานกับวันเริ่มต้น และวันสิ้นสุด การดำเนินการตามที่ได้รับอนุญาตให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบพร้อมทั้งแนบหนังสือแสดงความความยินยอมของผู้ควบคุมงาน มาด้วย
- **มาตรา 31** ห้ามมิให้ผู้ใดจัดให้มีหรือดำเนินการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคารให้ผิดไปจาก แผนผังบริเวณ แบบแปลน และรายการประกอบแบบแปลนที่ได้รับอนุญาต ตลอดจนวิธีการหรือเงื่อนไขที่เจ้าพนักงานท้องถิ่น กำหนดไว้ในใบอนุญาต หรือให้ผิดไปจากที่ได้แจ้งไว้ตาม มาตรา 39 ทวิ เว้นแต่
 - (1) เจ้าของอาคารนั้นได้ยื่นคำขออนุญาต และได้รับใบอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นให้ทำการแก้ไข เปลี่ยนแปลงได้
 - (2) เจ้าของอาคารนั้นได้แจ้งการแก้ไขเปลี่ยนแปลงให้เจ้าพนักงานท้องถิ่นทราบแล้ว หรือ
 - (3) การดำเนินการดังกล่าวไม่ขัดต่อกฎกระทรวงหรือข้อบัญญัติท้องถิ่นที่เกี่ยวข้อง หรือเป็นกรณีตามที่ กำหนดในกฎกระทรวง

ให้นำมาตรา 25 หรือมาตรา 39 ทวิ มาใช้บังคับแก่การดำเนินการตาม (1) หรือ (2) แล้วแต่กรณี โดยอนุโลม ในกรณีที่มีการก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร เป็นการฝ่าฝืนความในวรรคหนึ่ง ให้ถือว่าเป็นการ กระทำของผู้ควบคุมงาน เว้นแต่ผู้ควบคุมงานจะพิสูจน์ได้ว่า เป็นการกระทำของผู้อื่นซึ่งผู้ควบคุมงานได้มีหนังสือแจ้งข้อทักท้วง การกระทำดังกล่าวให้เจ้าของหรือผู้ครอบครองอาคาร และผู้ดำเนินการทราบแล้ว แต่บุคคลดังกล่าวไม่ยอมปฏิบัติตาม

โดยจากการทบทวนเอกสาร สามารถสรุปข้อกฎหมาย รวมถึงข้อกำหนดต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการปรับเปลี่ยนการใช้สอยได้ดังนี้

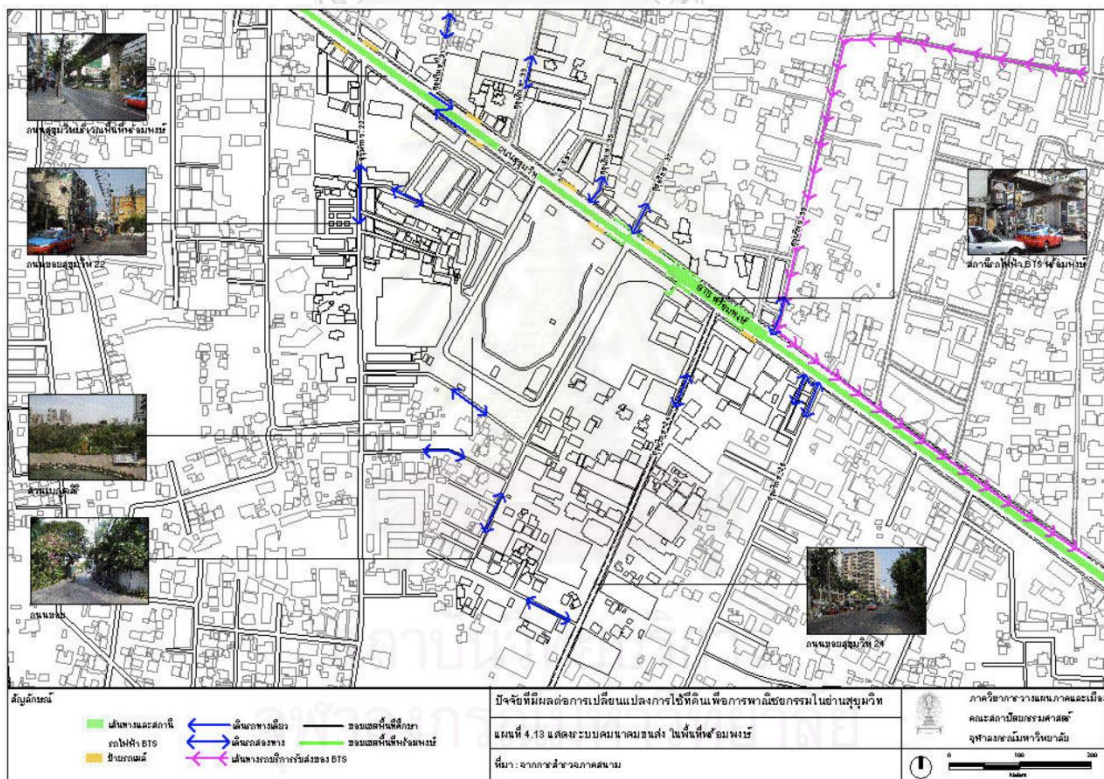
- การปรับประโยชน์ใช้สอย หรือการปรับเปลี่ยนประเภทการใช้สอยอาคารจะต้องแจ้งเจ้าหน้าที่ท้องถิ่นโดยมีแบบก่อสร้างซึ่งได้รับการอนุมัติจาก สถาปนิก และวิศวกร และต้องนำแบบก่อสร้างดังกล่าวยื่นต่อเจ้าหน้าที่เขตโดยใช้ระยะเวลา 30 วันทำการ
- หากมีการปรับเปลี่ยนการใช้สอยอาคารโดยไม่ได้รับอนุญาต จากทางเขตถือว่าผิดรบ. ควบคุมอาคาร
- การปรับเปลี่ยนการใช้สอยจะต้องไม่ผิดจากแบบก่อสร้างที่ได้ทำการยื่นขออนุญาตเอาไว้

2.7 ย่านสุขุมวิท พร้อมพงษ์ ทำเลที่ตั้งโครงการ

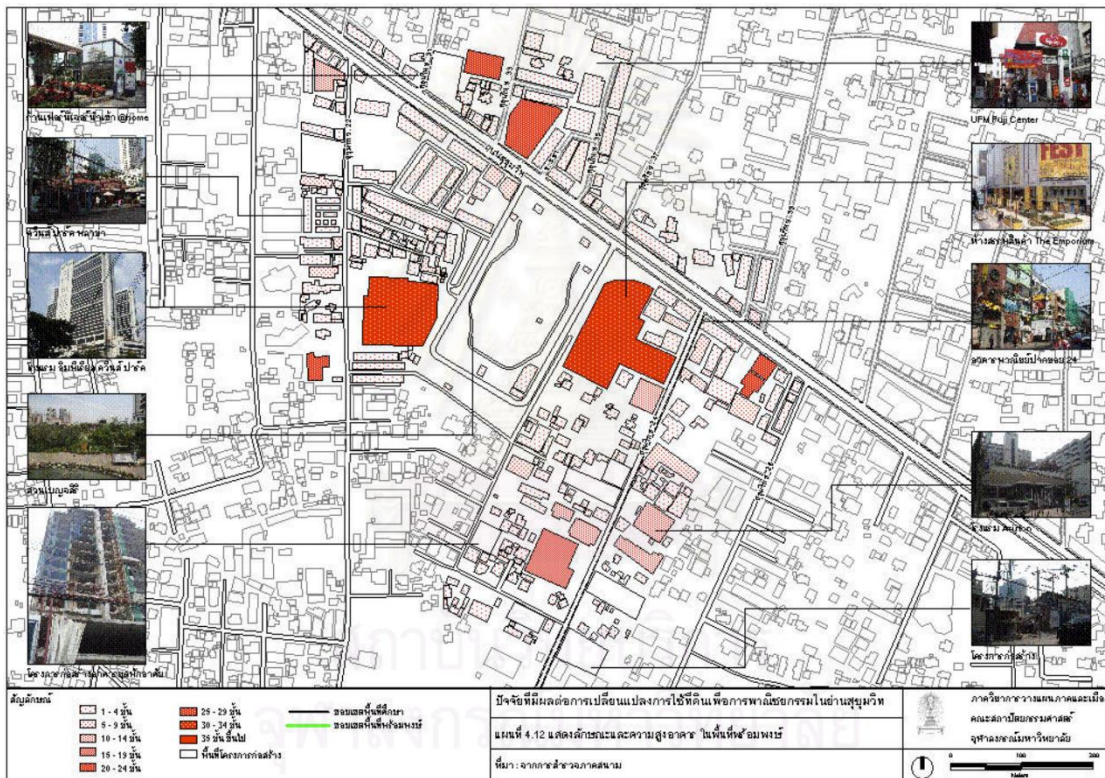
เนื่องจากโครงการ Warehouse 26 ตั้งอยู่ในพื้นที่ซอย สุขุมวิท 26 ซึ่งอยู่ในย่านสุขุมวิท พร้อมพงษ์ ผู้วิจัยจึงศึกษาลักษณะเฉพาะของย่าน สุขุมวิท - พร้อมพงษ์ ซึ่งทำเลที่ตั้งเป็นปัจจัยสำคัญจะส่งผลต่อผลลัพธ์การพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ จากการทบทวนงานวิจัยของ (เจนการ, 2547) พบว่าย่านสุขุมวิทเป็นการรวมตัวของกิจกรรมเศรษฐกิจหลายประเภท อีกทั้งมีความแตกต่างกันในทางลักษณะเศรษฐกิจและมีเส้นทางสัญจรดังภาพ 2.3

ซึ่งโครงการ Warehouse 26 ตั้งอยู่ในซอยสุขุมวิท 26 ซึ่งตั้งอยู่ในย่านพร้อมพงษ์ เป็นพื้นที่บริเวณสองฝั่งถนนสุขุมวิท ฝั่งเหนือตั้งแต่ซอยสุขุมวิท 29 ถึงซอย 39 และฝั่งใต้ เริ่มจากซอยสุขุมวิท 22 ถึงซอย 26 ซึ่งเป็นบริเวณที่มีกิจกรรมทางเศรษฐกิจหนาแน่น และขยายตัวออกไปจากศูนย์กลาง ไปยังบริเวณโดยรอบอุทยานเบญจสิริ และห้างสรรพสินค้า ดี เอ็ม โพรเจียม กิจกรรม ส่วนใหญ่จะเป็นในระดับสูง ตอบรับกับค่านิยมของประชากรในพื้นที่ โดยเฉพาะกลุ่มเป้าหมายที่เป็น ชาวญี่ปุ่น

ในด้านอาคาร และสิ่งก่อสร้างในพื้นที่พบว่า บริเวณสองข้างถนนเป็นอาคารพาณิชย์ (ตึกแถว) ซึ่งเป็นร้านค้า ร้านอาหารรวมถึงอาคารชุดพักอาศัยบางส่วน ซึ่งในปัจจุบันพื้นที่บางส่วนปรับเปลี่ยนเป็นห้างสรรพสินค้าขนาดใหญ่ โรงแรม และอาคารสำนักงานขององค์กรขนาดใหญ่ ซึ่งมีความสูงตั้งแต่ 20 ถึง 30 ชั้นขึ้นไป โดยในพื้นที่ย่านพร้อมพงษ์ มีทางเลือกในด้านการคมนาคมหลายรูปแบบ อาทิ รถไฟฟ้าสายสีเขียว รถประจำทาง และภายในพื้นที่ซอยจะมีจักรยานยนต์รับจ้างกระจายตัวอยู่บริเวณต้นซอยเพื่อรองรับกลุ่มลูกค้าที่ต้องการเดินทางเข้าไปภายในพื้นที่ซอยต่างๆ ดังภาพ 2.4



ภาพ 2.3 เส้นทางลักษณะการคมนาคมภายในพื้นที่ย่านพร้อมพงษ์ ที่มา (เจนการ, 2547)



ภาพ 2.4 ลักษณะความสูงของอาคารภายในพื้นที่ย่านพร้อมพงษ์ ทิวา (เจนการ, 2547)

พื้นที่ขอยพร้อมพงษ์ - จากการสำรวจประชากรในพื้นที่พร้อมพงษ์ส่วนใหญ่เป็นชาวญี่ปุ่น ชาวเกาหลีใต้ และสิงคโปร์ ตามลำดับ ทั้งนี้เป็นผู้ที่เข้ามาทำงานเป็นผู้บริหารระดับสูงในบริษัทต่างชาติ โดยจะมาพักอาศัยอยู่เป็นครอบครัว เฉลี่ยครอบครัวละ 3-4 คน ข้อมูลจากศูนย์ส่งเสริมเทคโนโลยีญี่ปุ่น คาดว่ามีครอบครัวชาวญี่ปุ่นอาศัยอยู่ในพื้นที่ประมาณ 100 - 200 ครอบครัว ซึ่งส่วนใหญ่มีรายได้ในระดับสูง

ดังนั้นปัจจัยลักษณะประชากรในพื้นที่ขอยพร้อมพงษ์ จึงมีความสำคัญและมีผลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินพาณิชยกรรมของพื้นที่ เนื่องจากการพัฒนาด้านที่อยู่อาศัยในพื้นที่ ขอยพร้อมพงษ์ส่วนใหญ่มุ่งไปที่กลุ่มลูกค้าในระดับบน จึงส่งผลให้การพัฒนาด้านพาณิชยกรรมของผู้ประกอบการล้วนเกิดขึ้นเพื่อรองรับกลุ่มคนดังกล่าวที่อาศัยในพื้นที่เป็นสำคัญ เช่น ห้างสรรพสินค้า ดิ เอ็มโพเรียม ที่จำหน่ายสินค้านำเข้าจากประเทศญี่ปุ่น และสินค้าแบรนด์เนมจากต่างประเทศ และ กลุ่มโซว์รูมสินค้าตกแต่งบ้านที่นำเข้ามาจากต่างประเทศ เป็นต้น

2.8 การปรับเปลี่ยนการใช้สอยจากโกดังเป็นสำนักงานในต่างประเทศ

2.8.1 ตัวอย่างที่ 1: Escritórios Revigrés / Carlos Castanheira, 2013



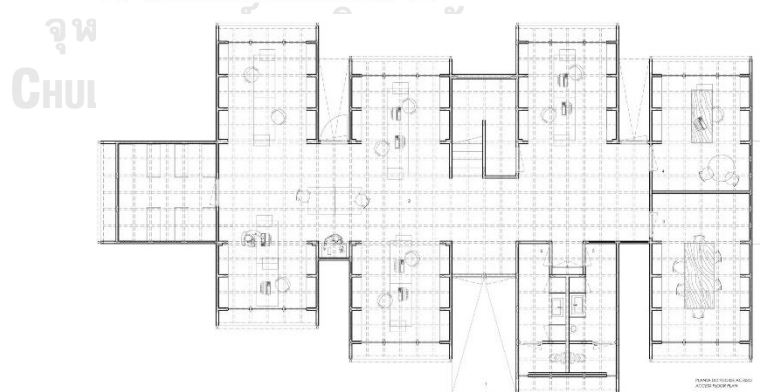
ภาพ 2.5 สำนักงาน Escritórios Revigrés



ภาพ 2.6 สำนักงาน Escritórios Revigrés

ประวัติการพัฒนา และผู้ออกแบบ : สำนักงาน Escritórios Revigrés ตั้งอยู่ในประเทศโปรตุเกส ภายในพื้นที่โรงงานของบริษัท Revigrés ซึ่งเป็นผู้ผลิตและจำหน่ายกระเบื้องที่มีชื่อเสียงในโปรตุเกส ซึ่งต้องการออกแบบพื้นที่สำนักงานภายในพื้นที่โรงงาน สำนักงาน Escritórios Revigrés ออกแบบโดย Carlos Castanheira ซึ่งใช้แนวคิดการออกแบบอาคารที่เน้นความสอดคล้องกับธรรมชาติและสิ่งแวดล้อมรอบข้าง

แนวคิดการพัฒนา : สำนักงาน Escritórios Revigrés ใช้แนวคิดการพัฒนาจากวัสดุธรรมชาติ อีกทั้ง มีการแบ่งพื้นที่การทำงานเป็นสัดส่วน ตามพื้นที่การใช้สอยที่ได้กำหนดเอาไว้ ซึ่งใช้เทคนิคการก่อสร้างจากโครงสร้างเหล็ก และวัสดุไม้สังเคราะห์ในการก่อสร้าง เพื่อสะท้อนถึงแนวคิดในการลดการใช้ทรัพยากร อีกทั้งสอดคล้องกับการก่อสร้าง และการเคลื่อนย้าย โดยมีการออกแบบผังบริเวณดังภาพ 2.7



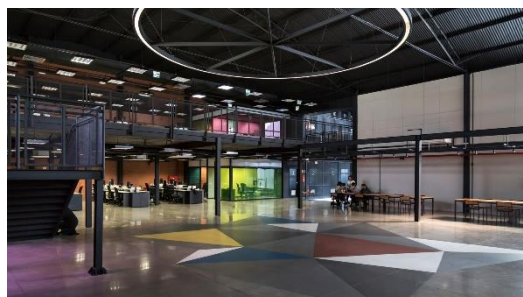
ภาพ 2.7 ผังบริเวณของสำนักงาน Escritórios Revigrés

ผลการพัฒนา : หลังจากการพัฒนาสำนักงาน Escritórios Revigrés ได้รับความสนใจในด้านแนวคิดก่อสร้างรวมถึง กระบวนการพัฒนาพื้นที่สอดคล้องกับ แนวคิดการปรับเปลี่ยนการใช้สอยพื้นที่ของโรงงานเดิม ซึ่งเป็นการก่อสร้างโครงสร้างใหม่อยู่ภายในพื้นที่โรงงานเดิมซึ่งสอดคล้องกับแนวคิดการปรับเปลี่ยนการใช้สอย Adaptive Reuse (ArchDaily, 2015)

2.8.2 ตัวอย่างที่ 2: Thyssenkrupp GSS / Arquitetura Nacional, 2016



ภาพ 2.9 สำนักงาน Thyssenkrupp GSS



ภาพ 2.8 สำนักงาน Thyssenkrupp GSS

ประวัติการพัฒนา และผู้ออกแบบ : สำนักงาน ThyssenKrupp GSS ตั้งอยู่ในทวีปอเมริกา ลาตินอเมริกาที่มีดำเนินธุรกิจด้านการบริหารงานทั่วโลก เช่นการเงินและบัญชี, ทรัพยากรบุคคล, ไอที, และการจัดการทรัพย์สิน ซึ่งมีการออกแบบโดย บริษัท Arquitetura Nacional ดังภาพ 2.8 และ 2.9

แนวคิดการพัฒนา : ได้มีการออกแบบโดยอาคารนี้สามารถรองรับพนักงานได้สูงสุด 235 คน ปัจจุบันมีพนักงานประมาณ 100 คนทำงานอยู่ในอาคารนี้ จึงได้มีการปรับเปลี่ยนการใช้สอย และเพิ่มพื้นที่ใช้สอยโดยใช้แนวคิดการปรับเปลี่ยนการใช้สอยจากอาคารเดิม และต่อเติมอาคาร โดยการสร้างใหม่ เพื่อเพิ่มพื้นที่การใช้สอย ดังภาพ 2.6



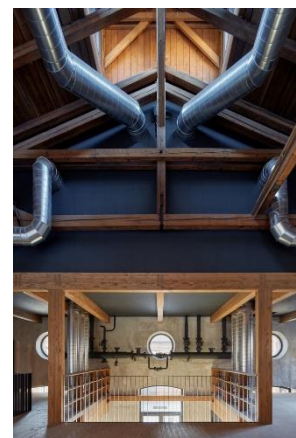
ภาพ 2.10 การออกแบบจัดสรรพื้นที่ภายในสำนักงาน ThyssenKrupp GSS

ผลการพัฒนา : หลังจากการปรับเปลี่ยนการใช้สอยพบว่าสามารถขยายพื้นที่การใช้สอยได้มากขึ้นเพื่อรองรับการขยายตัวของบริษัท ซึ่งมีจำนวนพนักงานมากขึ้น อีกทั้งได้มีการออกแบบพื้นที่อเนกประสงค์เพื่อส่งเสริมกิจกรรมภายในสำนักงาน ส่งผลให้พนักงานมีศักยภาพในการทำงานมากยิ่งขึ้น อีกทั้งมีสุขภาวะภายในสำนักงานดีขึ้น ส่งผลให้การทำงานมีประสิทธิภาพมากยิ่งขึ้น ดังภาพ 2.10 (ArchDaily, 2023)

2.8.3 ตัวอย่างที่ 3: Boiler House Libčice nad Vltavou / Atelier Hoffman, 2018



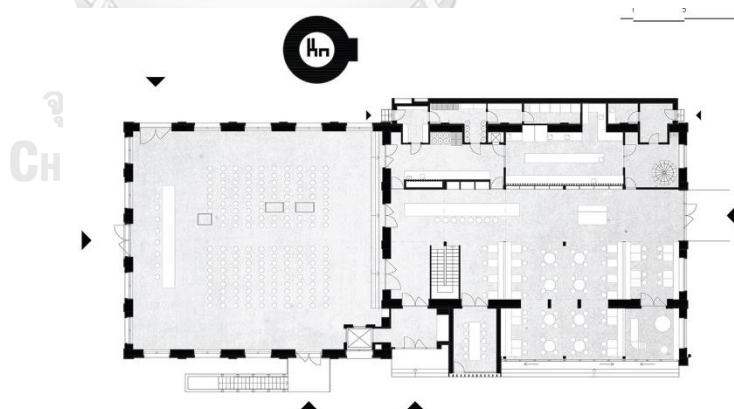
ภาพ 2.11 พื้นที่ภายในของโครงการ



ภาพ 2.12 พื้นที่ภายในของโครงการ

ประวัติการพัฒนา และผู้ออกแบบ : พื้นที่เดิมของโครงการมีการใช้สอยเป็นโรงงานเหล็กในปี ค.ศ. 1872 ซึ่งเป็นพื้นที่นิคมอุตสาหกรรมโดยมีผู้ใช้งานในพื้นที่มากถึง 1,600 คน โดยได้มีการใช้แนวคิดการปรับเปลี่ยนการใช้สอย โดยคงลักษณะทางกายภาพซึ่งเป็นอาคารประวัติศาสตร์ ออกแบบโดย Atelier Hoffman ดังภาพ 2.11 และ 2.12

แนวคิดการพัฒนา : ได้มีการปรับเปลี่ยนการใช้สอยอาคารภายในพื้นที่เป็นศูนย์ประชุม และพื้นที่จัดแสดงโดยได้มีการจัดสรรพื้นที่ภายในให้เหมาะสมกับจุดประสงค์การใช้งานใหม่ โดยคงเอกลักษณ์ของลักษณะทางกายภาพของอาคารเดิมเอาไว้ อีกทั้งใช้วัสดุซึ่งมีความใกล้เคียงกับอาคารเดิม เพื่อคงภาพลักษณ์ของอาคารเดิมไว้ทั้งหมด ดังภาพ 2.13



ภาพ 2.13 การจัดผังบริเวณของโครงการ

ผลการพัฒนา : ผลลัพธ์หลังจากการปรับเปลี่ยนการใช้สอยพบว่าการจัดสรรพื้นที่ภายในให้เหมาะสมกับการใช้งานในรูปแบบหอประชุมโดยได้แบ่งพื้นที่เป็น 2 ส่วนสำหรับการจัดแสดง และพื้นที่สนับสนุนในการใช้งาน ซึ่งเหมาะสมกับการใช้สอยในจุดประสงค์ใหม่โดยคงลักษณะทางกายภาพของอาคารเดิมเอาไว้ (ArchDaily, 2018)

2.8.4 ตัวอย่างที่ 4: Spectris Innovation Centre / Studium, 2019



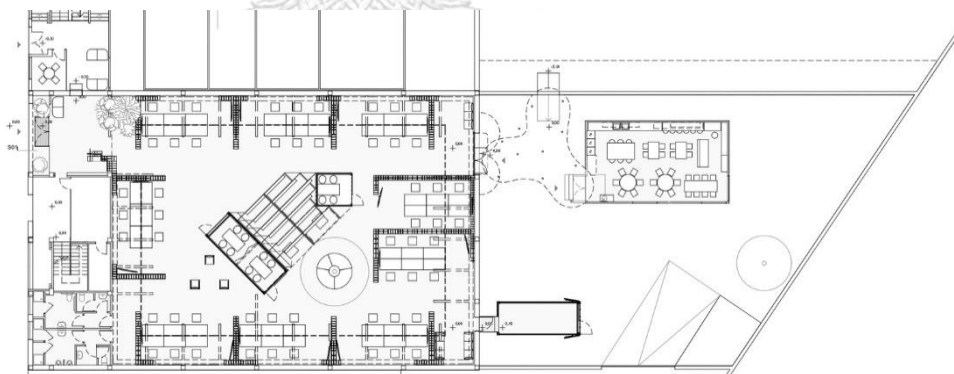
ภาพ 2.14 พื้นที่ภายในโครงการ
Spectris Innovation Centre



ภาพ 2.15 พื้นที่ภายในโครงการ
Spectris Innovation Centre

ประวัติการพัฒนา และผู้ออกแบบ : พื้นที่เดิมของโครงการมีการใช้สอยเป็นโรงงานเก็บสินค้า ซึ่งมีการปรับเปลี่ยนการใช้สอยเป็นศูนย์วัฒนธรรมของเมือง MOREIRA ประเทศ PORTUGAL ในปี ค.ศ. 2019 ซึ่งออกแบบโดย บริษัทสถาปนิก Stadium ดังภาพ 2.14 และ 2.15

แนวคิดการพัฒนา : เป็นการปรับเปลี่ยนการใช้สอยจากโกดังเก็บสินค้าซึ่งลักษณะทางกายภาพของโกดังดังกล่าวยังอยู่ในสภาพที่ดี และพร้อมใช้งาน ผู้ออกแบบจึงทำการก่อสร้างโครงสร้างภายในพื้นที่ และได้มีการใช้ตู้คอนเทนเนอร์มาเป็นพื้นที่การใช้งานรวมถึงเป็นโครงสร้างหลักในการก่อสร้าง เนื่องจากงบประมาณมีอย่างจำกัด และต้องการให้พื้นที่การใช้งานมีรูปแบบที่หลากหลายดังผังของโครงการ ภาพ 2.16



ภาพ 2.16 ผังโครงการ Spectris Innovation Centre

ผลการพัฒนา : หลังจากการพัฒนาพบว่าในด้านกายภาพพื้นที่ภายในโครงการมีความหลากหลายในด้านการใช้งาน มีการแบ่งพื้นที่ทำงานในหลากหลายรูปแบบรวมถึงมีพื้นที่สนับสนุนที่จำเป็นต่อการใช้งาน (ArchDaily, 2019)

สรุปการทบทวนแนวคิดทฤษฎี ด้านตัวอย่างการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งแนวคิดการปรับเปลี่ยนการใช้สอยพบว่าการปรับเปลี่ยนการใช้สอยในต่างประเทศมีความนิยม อีกทั้งยังมีการปรับเปลี่ยนการใช้สอยเพื่อประโยชน์การใช้สอยใหม่ที่หลากหลาย อาทิ สำนักงาน หอประชุม หรือ ศูนย์การเรียนรู้ แสดงให้เห็นถึงศักยภาพของแนวคิดการปรับเปลี่ยนการใช้สอย

ซึ่งเปลี่ยนอาคารเก่า หรืออาคารที่ไม่มีการใช้สอยในจุดประสงค์เดิมแล้วได้นำกลับมาใช้ประโยชน์อีกครั้งหนึ่ง

อีกทั้งพบว่าการจัดผังพื้นที่สำนักงานในตัวอย่างการปรับเปลี่ยนการใช้สอยจากอาคารประเภทโกดังนั้นมีความแตกต่างจากสำนักงานรูปแบบมาตรฐาน เนื่องจากข้อดีของอาคารประเภทโกดังซึ่งมีพื้นที่ภายในขนาดใหญ่ โดยสามารถพื้นที่ทำงานโดยมีพื้นที่ท้องค้ประกอบอื่น ๆ เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในการทำงานให้มากขึ้น อาทิ พื้นที่อเนกประสงค์ ซึ่งมีการปรับเปลี่ยนการใช้งานได้หลากหลาย ซึ่งเป็นผลดีต่อกลุ่มผู้ใช้งานทั่วไป และผู้ใช้งานด้านความคิดสร้างสรรค์

2.9 การออกแบบพื้นที่สำนักงาน

2.9.1 ความหมายของพื้นที่สำนักงาน

การทำงานหรือทำกิจการใด ๆ ก็ตามย่อมต้องการสถานที่หนึ่งสำหรับเป็นศูนย์กลางของงาน เป็นที่รวมคน เป็นสถานที่รวมนโยบายและแนวทางในการปฏิบัติงานก่อนที่จะกระจายการทำงานออกไปสู่ส่วนอื่น ๆ ของหน่วยงาน สถานที่นี้เรียกว่า สำนักงาน (Office) สำนักงานจึงมีความหมายและมีความสำคัญ เป็นจุดศูนย์รวมของการทำงานของหน่วยงานนั้น โดยจะทำให้กิจการงานดำเนินไปได้ด้วยความเรียบร้อย และกระจายการทำงานไปได้ทั่วถึงเมื่อมีปัญหา หรือข้อติดขัดอะไรสามารถติดต่อสอบถามไปที่สำนักงานได้ ภายในสำนักงานนอกจากประกอบด้วยบุคลากรที่เป็นฝ่ายจัดระบบงานที่เป็นส่วนกลางของหน่วยงานแล้ว ภายในสำนักงานต้องมีวัสดุและอุปกรณ์ เครื่องมือ เครื่องใช้ สำหรับการทำงาน และมีการวางแผนการจัดสถานที่สำหรับทำงาน การติดต่อกัน และการจัดสภาพแวดล้อม ให้เหมาะสม ด้วยการจัดแสงสว่าง กระจายอากาศ การจัดพื้นที่การใช้งานต่าง ๆ เพื่อทำให้เกิด ความคล่องตัวในการทำงาน มีผลทำให้เกิด ความสัมพันธ์ที่ดีระหว่างงาน (Work) คน (People) และสถานที่ (Place) (นภาพรรณ, 2556)

การจัดสำนักงานที่ดี

การปฏิบัติงานใด ๆ ไม่ว่าเป็นงานขนาดเล็กหรืองานขนาดใหญ่ จำเป็นต้องมีการวางแผนปฏิบัติงานไว้อย่างดี โดยต้องสามารถตรวจสอบเพื่อให้ได้ข้อมูลกลับมารวบรวมเก็บไว้ เพื่อเป็นข้อมูลหรือเพื่อนำมาเป็นแนวทางในการปรับปรุงแก้ไขหรือทำให้ดีขึ้น เหมาะสมยิ่งขึ้น ตามภาวะการณ์ที่เป็นอยู่ เพื่อให้การทำงานเกิดความสะดวกและมีประสิทธิภาพดีอยู่เสมอโดยมีหัวข้อดังต่อไปนี้ (นภาพรรณ, 2556)

- รวบรวมกิจกรรมต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องของหน่วยงานให้ได้ทั้งหมดหรือให้ได้มากที่สุด เช่น สำนักงานประกอบด้วยฝ่ายต่าง ๆ เช่น ฝ่ายบุคลากร ฝ่ายการเงิน ฝ่ายจัดซื้อ ฝ่ายประชาสัมพันธ์ ฝ่ายยานพาหนะ ฝ่ายรักษาความปลอดภัย เป็นต้น
- จัดลำดับความสำคัญของส่วนทำงานต่าง ๆ ว่าส่วนไหนหรือฝ่ายไหนมีความสัมพันธ์ต่อเนื่องกันในการทำงาน จำเป็นต้องอยู่ใกล้กันเพื่อให้ติดต่อกันได้สะดวก ทำให้เกิดความคล่องตัวรวดเร็วในการทำงาน หรือบางส่วนอาจไม่จำเป็นต้องติดต่อกันตลอดเวลาอาจแยกพื้นที่ออกไป เป็นต้น
- จัดพื้นที่ภายในสำนักงานทุกตารางเมตรให้มีประโยชน์และมีประสิทธิภาพสูงสุด เนื่องจากสำนักงานอาจมีทั้งบุคลากรผู้ปฏิบัติงาน บุคคลภายนอกผู้มาติดต่อ และยังประกอบไปด้วย

อุปกรณ์เครื่องใช้และเอกสารต่าง ๆ เป็นจำนวนมาก การจัดพื้นที่ภายในจึงจำเป็นต้องมีความละเอียดรอบคอบ เพื่อให้ได้ประโยชน์มากที่สุด

- จัดวางหรือติดตั้งเครื่องมือหรืออุปกรณ์ต่าง ๆ ของสำนักงานให้สามารถใช้ได้สะดวก ปลอดภัย และเหมาะสมกับการทำงาน เครื่องมือบางอย่างต้องสามารถใช้ด้วยกันได้ บางอย่างใช้ เฉพาะบุคคล เฉพาะหน้าที่ หรือเครื่องมือบางอย่างเมื่อใช้งานมีเสียงดังมีฝุ่นควัน หรือมีกลิ่นที่เป็นอันตราย จึงต้องวางแผนการจัดวางให้เหมาะสม
- จัดตำแหน่งที่นั่งทำงานของผู้ปฏิบัติงานให้มีสัดส่วนเหมาะสมกับการทำงานให้ มีความสะดวก คล่องตัว สามารถเคลื่อนย้ายทำงานได้สะดวก มีที่วางเครื่องมือเครื่องใช้ที่เพียงพอ
- จัดพื้นที่ให้เกิดความสะดวกสำหรับผู้มาติดต่อ ทั้งผู้ติดต่อจากภายนอกและภายในผู้มาติดต่อ อาจมีจำนวนน้อยหรือจำนวนมากในแต่ละครั้ง ต้องวางแผนการจัดพื้นที่รองรับให้เพียงพอ และสะดวกในการติดต่อ

การแยกประเภทสำนักงาน

สำนักงานซึ่งจัดตั้งโดยรูปแบบองค์กรที่แตกต่างกันส่งผลให้มีรูปแบบการใช้สอยพื้นที่ที่แตกต่างกัน จากการทบทวนงานวิจัยพบว่า สำนักงานมีการแบ่งประเภทดังต่อไปนี้ (นภาพรธรรม, 2556)

1. **สำนักงานในหน่วยงานราชการ (Public Administration)** หน่วยงานราชการนับว่าเป็นองค์กรที่มีขนาดใหญ่ มีบุคลากรจำนวนมาก การทำงานมีระบบและขั้นตอนเกี่ยวข้องต่อเนื่องกันหลายขั้นตอน ในแต่ละหน่วยงานใหญ่มีหน่วยงานแยกย่อยออกไป เช่น กระทรวง แยกเป็น กรม กอง แผนก ฯลฯ ต่าง ๆ เป็นต้น หน่วยงานที่แยกย่อยจะทำหน้าที่รับผิดชอบแต่ละส่วนออกมาแต่ต้องประสานความร่วมมือไปที่กระทรวงเป็นหลัก การบริหารงานของส่วนราชการเป็นงานในเชิงบริหารและบริการต่อประชากรของประเทศ ซึ่งแต่ละกระทรวง กรม กองต่าง ๆ ทำหน้าที่และรับผิดชอบแตกต่างกันออกไป เช่น กระทรวงอุตสาหกรรม ประกอบด้วย กรมวิทยาศาสตร์ กรมทรัพยากรธรณี กรมส่งเสริมอุตสาหกรรม กรมส่งเสริมการค้าส่งออก เป็นต้น

หน่วยงานบางหน่วยงานที่มีการบริการงานแก่ประชากรของประเทศ โดยเป็นการค้า มีเงินปันผลตอบแทนกลับมา เพื่อนำมาบริหารงานของประเทศ เรียกว่า รัฐวิสาหกิจ เช่น การไฟฟ้า การประปา องค์กรโทรศัพท์ เป็นต้น

2. **สำนักงานในเชิงธุรกิจ (Business Management)** สำนักงานในเชิงธุรกิจเป็นองค์กรที่จัดตั้งขึ้นเพื่อประกอบกิจการธุรกิจต่าง ๆ ที่มุ่งเน้น ไปในทางการค้า เพื่อหาผลกำไรเป็นตัวเงินเป็นหลัก การประกอบธุรกิจทางการค้ามีทั้งที่เป็นกิจการขนาดใหญ่และขนาดเล็ก มีทั้งแบบถาวรและแบบชั่วคราว กิจการแต่ละอย่างจะมีแผนการดำเนินธุรกิจที่เป็นการเฉพาะของแต่ละหน่วยธุรกิจนั้น ๆ ไม่ได้มีความสัมพันธ์ต่อเนื่องกันกับธุรกิจอื่น ๆ นอกจากการพยายามหาจุดเด่นของธุรกิจมาประชันแข่งขันกันเพื่อความนิยมของผู้ใช้กิจการนั้น

การจัดตั้งสำนักงานในเชิงธุรกิจอาจจัดตั้งในรูปแบบของบริษัท ห้างหุ้นส่วนจำกัด มีการบริหารงานในรูปแบบของคณะกรรมการบริหาร ประกอบด้วย ผู้อำนวยการ ผู้จัดการ และ กรรมการ เป็นต้น

ตัวอย่างสำนักงานในเชิงธุรกิจขนาดใหญ่ เช่น สำนักงานใหญ่ของธนาคารกรุงเทพ และแยกย่อยสาขาต่าง ๆ ทั่วประเทศ ในแต่ละสำนักงานแยกการทำงานออกเป็น ส่วนและ ฝ่ายต่าง ๆ เช่น ฝ่ายสินเชื่อ ฝ่ายรับ-ถอนเงิน ฝ่ายประណอมหนี้ เป็นต้น

ตัวอย่างสำนักงานขนาดกลางและขนาดเล็ก เช่น สำนักงานรับออกแบบตกแต่ง ภายใน สำนักงานห้างสรรพสินค้า สำนักงานทนายความ สำนักงานจองตั๋วเครื่องบิน เป็นต้น ในสำนักงานที่เป็นขนาดกลางและขนาดเล็ก อาจมีเจ้าของกิจการเป็นผู้บริหารและมีพนักงาน ทำหน้าที่ต่าง ๆ ในจำนวนไม่มาก การบริหารและการตัดสินใจจะทำโดยผู้เป็นเจ้าของกิจการ เป็นหลัก

2.9.2 การออกแบบผังพื้นที่สำนักงาน

จากการทบทวนงานวิจัยพบว่า พื้นที่สำนักงานมีการแบ่งประเภทตามรูปแบบทางกายภาพของการ จัดผังบริเวณ และรูปแบบเฟอร์นิเจอร์ซึ่งสามารถแสดงได้ดังตาราง 2.1 (นภาพรรณ, 2556)

ตาราง 2.1 รูปแบบการจัดพื้นที่สำนักงาน

รูปแบบการจัดผังสำนักงาน	รูปแบบการผังสำนักงานย่อย
1.การจัดสำนักงานเป็นแบบแยกห้อง เฉพาะ (Individual Room System)	1.1 การจัดเป็นพื้นที่ส่วนบุคคล
	1.2 การจัดเป็นห้องเฉพาะกลุ่ม
2.การจัดสำนักงานแบบเปิด (Open Layout Plan)	2.1 การจัดโดยใช้เส้นเรขาคณิต
	2.2 การจัดโดยแบบธรรมชาติ

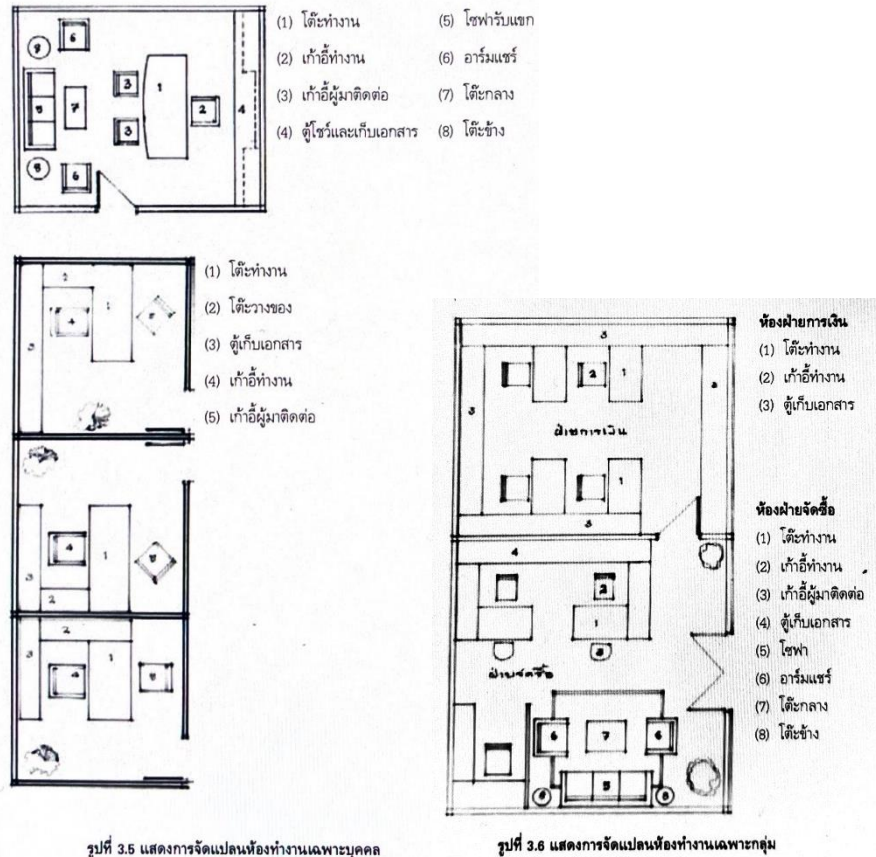
1. การจัดสำนักงานแบบแยกเป็นห้องเฉพาะ (Individual Room System) สามารถแบ่งออกเป็น 2 ประเภทได้ดังนี้

1.1. การจัดเป็นพื้นที่ส่วนบุคคล คือ เป็นการจัดเน้นความสำคัญของบุคคลตามตำแหน่งหน้าที่การ งานที่ต้องการความเป็นส่วนตัว การวางแผนการทำงานต้องการสมาธิเพื่อการตัดสินใจงานสำคัญ ๆ บางครั้งห้องทำงานนี้อาจเป็นห้องสำหรับการเจรจา แลกเปลี่ยนความคิดเห็น การต้อนรับผู้มา ติดต่อเป็นการเฉพาะ ดังภาพ 2.17

ห้องนี้จึงเหมาะสำหรับเป็นห้องผู้บริหารของสำนักงานหรือ องค์กร เช่น ห้องผู้อำนวยการ ห้องผู้จัดการ ห้องประธานกรรมการ ห้องอธิการบดี เป็นต้น การจัดเฟอร์นิเจอร์ภายใน ประกอบด้วยโต๊ะทำงานที่มีขนาดค่อนข้างใหญ่กว่าโต๊ะทั่ว ๆ ไป เก้าอี้ นั่งทำงานมีความนุ่มสบาย เคลื่อนไหวได้สะดวก มีที่นั่งสำหรับผู้มาติดต่อ และชุดรับแขก พร้อม ทั้ตู้เก็บเอกสารที่จำเป็น

1.2. การจัดเป็นห้องเฉพาะกลุ่ม คือ จัดเป็นห้องเฉพาะกลุ่ม เป็นการจัดแยกเฉพาะกลุ่มตามลักษณะ ของการทำงานที่มีคนทำงาน 2-3 คน หรือ 10-15 คน กลุ่มทำงานนี้อาจมีความหมายแตกต่างกัน โดยภาระหน้าที่ การทำงานที่เกี่ยวข้องกับเอกสารสำคัญ หรืองานที่เกี่ยวข้องกับความปลอดภัย ขณะเดียวกันต้องทำงานเกี่ยวข้องกับฝ่ายอื่น ๆ ด้วย ห้องฝ่ายออกแบบเป็นห้องที่ต้องการพื้นที่ สำหรับการงานเขียนแบบที่กว้างพอสมควร พร้อมโต๊ะทำงานและอุปกรณ์ เครื่องมือต่าง ๆ ซึ่ง แตกต่างจากฝ่ายอื่น ๆ ห้องฝ่ายพัสดุต้องการพื้นที่สำหรับการเก็บพัสดุที่มีจำนวนมากและการ ทำงานเกี่ยวข้องกับการจัดซื้อ จัดจ้าง และการทำงานที่ต้องติดต่อกับคนอื่น ๆ ด้วยการจัดเป็น

ห้องเฉพาะจะทำให้การทำงานสะดวกมากขึ้น และสามารถตรวจสอบข้อบกพร่องของงานได้ง่าย ดังภาพ 2.17



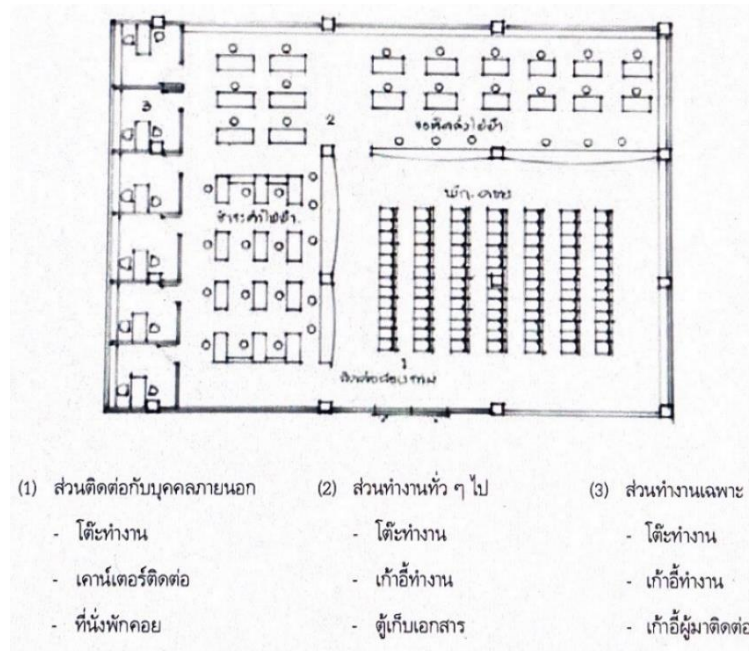
รูปที่ 3.5 แสดงการจัดแผนห้องทำงานเฉพาะบุคคล

รูปที่ 3.6 แสดงการจัดแผนห้องทำงานเฉพาะกลุ่ม

ภาพ 2.17 ตัวอย่างการจัดผังสำนักงานแบบแบ่งห้อง และการจัดกลุ่มในการแบ่งห้อง

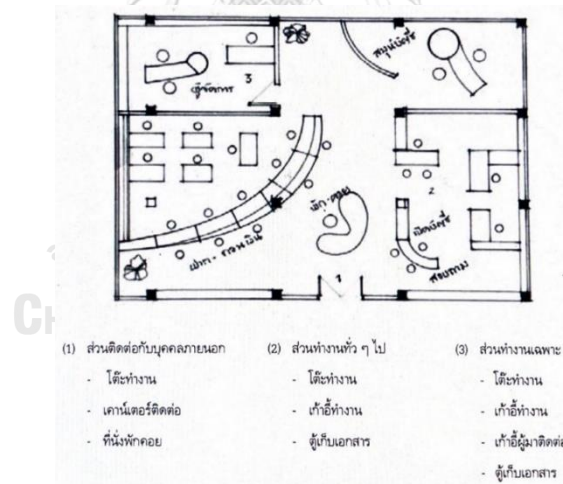
2. การจัดแบบสำนักงานแบบเปิด (Open Layout Plan) คือ จัดพื้นที่ให้เกิดความสะดวกสำหรับผู้มา การจัดสำนักงานแบบเปิด (Open Layout System) การจัดสำนักงานแบบเปิด คือ การจัดสัดส่วน ทำงานที่มีความต่อเนื่องกันตลอดสามารถเดินติดต่อและมองเห็นกันได้ การติดต่อภายในสะดวกรวดเร็ว การจัดแบบเปิดนี้เหมาะสำหรับ สำนักงานที่มีขั้นตอนการทำงานที่ต้องการความต่อเนื่องรวดเร็ว มี ผู้รับผิดชอบงานเป็นลำดับต่อเนื่องกันหลาย ๆ คน หรือหลาย ๆ หน่วยงานติดต่อ ทั้งผู้ติดต่อจาก ภายนอกและภายใน ผู้มาติดต่ออาจมีจำนวนน้อยหรือจำนวนมากในแต่ละครั้ง ต้องวางแผนการจัดพื้นที่ รองรับให้ เพียงพอและสะดวกในการติดต่อ

2.1. การจัดโดยใช้เส้นเรขาคณิต (Geometric Form) คือ การแยกส่วนทำงานที่อยู่รวม ๆ กันด้วย การใช้เส้นเรขาคณิตเป็นตัวกำหนดในการจัดแบ่งพื้นที่งาน มีการแยกส่วนการทำงานกับทางเดิน ออกจากกัน โดยแบ่งเป็นทางเดินหลักและ ทำงานด้วยทางเดินย่อย เส้นเรขาคณิตจะตัดส่วนต่าง ๆ ด้วยเส้นตรงและเส้นตัดฉาก การจัดดูเป็นระเบียบเป็นแถวเป็นแนวหรือดูเป็นกลุ่มได้ชัดเจน ดัง ภาพ 2.18



ภาพ 2.18 ตัวอย่างการจัดผังแบบเรขาคณิตของพื้นที่สำนักงาน

2.2. การจัดโดยแบบธรรมชาติ (Landscape Form) คือ การจัดแบบนี้ จะใช้วิธีการแยกกลุ่มการทำงานออกเป็น ส่วน ๆ โดยจัดให้ส่วนที่ต้องการติดต่อกันอย่างต่อเนื่อง ตั้งอยู่ในพื้นที่ติดกัน ส่วนที่ไม่ต้องติดต่อกันอย่างต่อเนื่องให้จัดห่างออกไป อาจใช้วิธีโทรศัพท์ติดต่อกันแทน การจัดแบบนี้ จะทำให้เห็นกลุ่มคนทำงานที่มีทั้งขนาดใหญ่และขนาดเล็กสลับกันไปมา ไม่ได้เป็นแถวเป็นแนว หรือเป็นระเบียบ แต่เน้นที่ความคล่องตัวในการทำงาน โต๊ะทำงาน ดังภาพ 2.19



ภาพ 2.19 ตัวอย่างการจัดผังแบบธรรมชาติของพื้นที่สำนักงาน

2.9.3 องค์ประกอบของพื้นที่สำนักงาน และพื้นที่

จากการทบทวนงานวิจัยพบว่า พื้นที่แต่ละประเภทของพื้นที่สำนักงานถูกแบ่งตามรูปแบบการใช้งาน โดยจะสะท้อนออกมาเป็นรูปแบบพื้นที่การทำงาน ซึ่งรูปแบบการใช้งานสามารถแบ่งออกเป็น 2 ประเภท ดังนี้ (นภาพรรณ, 2556)

1. **กลุ่มผู้ใช้งานประจำ** คือ ในระบบกิจกรรมของสำนักงาน กลุ่มผู้ใช้ประจำนับว่าเป็นองค์ประกอบที่สำคัญ จึงจำเป็นต้องกำหนดกลุ่มผู้ใช้ประจำต่าง ๆ พร้อมทั้งจำนวนผู้ใช้ เพื่อการ

จัดพื้นที่ที่เหมาะสม ตัวอย่างเช่น ผู้อำนวยการมีจำนวน 1 คน รองผู้อำนวยการจำนวน 1 คน ผู้จัดการฝ่ายจำนวน 2 คน พนักงานหรือเจ้าหน้าที่ต่าง ๆ จำนวน 10 คน นักการภารโรงจำนวน 2 คน และมีเจ้าหน้าที่ยามรักษาการณ์จำนวน 3 คน เป็นต้น ผู้ใช้ประจำแต่ละคนต้องการพื้นที่ใช้สอยประจำของแต่ละบุคคล เพื่อประกอบกิจกรรมประจำวัน และเพื่อให้เกิดความเหมาะสม และสะดวกในการประกอบกิจการงาน จึงต้องมีอุปกรณ์ของใช้และเครื่องเรือนที่จำเป็นและเหมาะสม ของแต่ละบุคคลตามมาเพื่อให้พิจารณาต่อไป

2. **กลุ่มผู้ใช้งานชั่วคราว** คือ ในระบบกิจกรรมของสำนักงานกลุ่มที่ใช้ชั่วคราว คือ ผู้ที่มีระยะเวลาการใช้งานในสำนักงานเป็นระยะเวลาสั้น ๆ ผู้ใช้ชั่วคราวนี้อาจเป็นกลุ่มคนภายนอกสำนักงาน หรือกลุ่มคนภายในสำนักงานแต่คนละหน่วยงานก็ได้ เช่น ผู้มาติดต่อยื่นเรื่องหรือยื่นเอกสาร ผู้มาเป็นแขกเยี่ยมชม หรือมาเจรจาธุระการงานต่าง ๆ หรือเป็นผู้ต้องการมาพบกับบุคคลภายใน สำนักงานเป็นการส่วนตัว เป็นต้น ส่วนจำนวนผู้ใช้ชั่วคราวนี้อาจได้มาจากกิจกรรมของสำนักงาน นั้น ๆ ว่าเป็นหน่วยงานลักษณะใด ถ้าเป็นหน่วยงานที่ต้องสัมพันธ์เกี่ยวข้องกับคนภายนอกมาก เช่น เป็นหน่วยงานรับชำระค่าลงทะเบียนเรียนของนักศึกษา จำนวนผู้มาติดต่อจะได้จาก จำนวนนักศึกษาที่มาลงทะเบียน เป็นต้น

การจัดพื้นที่ของกลุ่มนี้จึงควรเป็นพื้นที่ส่วนนอกของสำนักงาน หรือที่เรียกว่าพื้นที่ส่วนกลางหรือส่วนสาธารณะ ไม่สามารถเข้ามาในสวนพื้นที่ ประจำ ได้ง่าย หรือบุคคลภายนอกไม่ควรเข้าสู่ส่วนบริหารได้ทันที หรือไม่ควรเข้าไปในที่ทำงานของ บุคคลได้ง่าย แต่อย่างไรก็ตาม จำเป็นต้องจัดพื้นที่และสิ่งอำนวยความสะดวกสำหรับกลุ่มนี้ให้ เหมาะสมกับความต้องการและจำนวนผู้มาติดต่อด้วย เช่น การจัดที่นั่งพักคอย การจัดบริเวณ และสภาพแวดล้อมที่เหมาะสม การจัดบริเวณสำหรับผู้มาติดต่อชั่วคราวนี้จะกระจายไปตามส่วนต่าง ๆ ของสำนักงาน

ซึ่งสามารถแสดงพื้นที่การใช้งานระหว่าง กลุ่มผู้ใช้งานประจำ และกลุ่มผู้ใช้งานชั่วคราว ได้ดังในตาราง 2.2

ตาราง 2.2 การเปรียบเทียบพื้นที่การใช้งาน และกลุ่มผู้ใช้งาน โดยผู้วิจัย

กลุ่มผู้ใช้งานประจำ	กลุ่มผู้ใช้งานชั่วคราว
<p>โดยจะเป็นพื้นที่การใช้งานภายในสำนักงาน ซึ่งบุคคลภายในไม่สามารถเข้ามาใช้งานภายในพื้นที่ได้ เนื่องจากการเก็บรักษาความลับของบริษัท</p> <ul style="list-style-type: none"> - ห้องผู้บริหาร - ห้องผู้จัดการ - พื้นที่การทำงานของพนักงาน - ห้องเก็บของ - พื้นที่จัดการด้านเอกสาร อาทิ เครื่องถ่ายเอกสาร - ห้องประชุม (ภายใน) 	<p>พื้นที่การใช้งานที่มีบุคคลภายนอกที่เข้ามาติดต่อภายในพื้นที่สำนักงาน เนื่องจากการทำงาน</p> <ul style="list-style-type: none"> - ที่นั่งพักคอย - พื้นที่ต้อนรับ - ห้องประชุม (ภายนอก) - ห้องน้ำ

โดยหลังจากการแบ่งพื้นที่ตามการใช้งานแล้วจะต้องศึกษาความสัมพันธ์ระหว่างพื้นที่ในประเด็นดังนี้ (นภาพรพรณ, 2556)

1. ความต้องการติดต่อกันระหว่างการทำงาน

นำแต่ละส่วนหรือแต่ละฝ่ายมาจัดลำดับความสำคัญว่าส่วนไหนหรือฝ่ายไหนมีความต้องการติดต่อกันระหว่างการทำงานหรือมีความสัมพันธ์ต่อเนื่องกันในการทำงานมากที่สุด ความต้องการที่จะติดต่อกันได้อย่างสะดวกและรวดเร็ว ย่อมต้องการที่จะมีพื้นที่ที่อยู่ใกล้ชิดกัน ในวิธีการจัดลำดับ ความสำคัญของแต่ละฝ่ายต้องใช้วิธีการกำหนดค่าความใกล้ชิดว่ามีขนาดมากหรือน้อยเพียงใด เป็นตัวตัดสินใจจัดพื้นที่ต่อเนืองได้อย่างถูกต้อง การกำหนดค่าความใกล้ชิด ผู้ออกแบบจะวิเคราะห์ได้จากพฤติกรรมการทำงานที่ได้รวบรวมข้อมูลมาไว้

2. การพบปะและการประชุมปรึกษางาน

การจัดการดำเนินงานที่ดี ควรมีการพบปะรวมกลุ่มกันเพื่อให้เป็นศูนย์รวมสำหรับการแสดงความคิดเห็น หรือเป็นที่รวมกลุ่มเพื่อแลกเปลี่ยนปัญหาอุปสรรค หาแนวความคิดในการพัฒนางานหรือแก้ปัญหาที่มีขึ้นการจัดให้มีการประชุมจึงเป็นสิ่งจำเป็นอย่างยิ่งในการดำเนินงานที่ดี สิ่งที่ต้องการเกิดขึ้นตามมาคือ การจัดสถานที่สำหรับการประชุมเพื่อให้การประชุมมีประสิทธิภาพเป็นประโยชน์สูงสุด

3. ความต้องการและการใช้อุปกรณ์ประกอบสำนักงาน

ภายในสำนักงานนอกจากบุคลากรและสถานที่สำหรับการทำงานแล้ว สิ่งที่เป็นอย่างยิ่งตามมา ได้แก่ อุปกรณ์ของใช้ต่าง ๆ ที่จะทำให้การทำงานเกิดความสะดวกคล่องตัว เช่น โต๊ะ เก้าอี้ ตู้เก็บเอกสาร ชุดรับแขก โทรศัพท์ เครื่องถ่ายเอกสาร เครื่องคอมพิวเตอร์ เป็นต้น อุปกรณ์ เหล่านี้มีทั้งขนาดเล็กและขนาดใหญ่ และบางอย่างมีวิธีการใช้หรือมีวิธีการติดตั้งที่ยุ่ยากซับซ้อน ดังนั้นผู้ออกแบบจำเป็นต้องศึกษาและทำความเข้าใจ เพื่อการจัดวางอุปกรณ์เหล่านี้ให้เหมาะสมกับขนาดพื้นที่และการใช้งานต่อไป

2.10 พื้นที่การทำงานสำหรับกลุ่มผู้ใช้งานด้านความคิดสร้างสรรค์

2.10.1 กลุ่มผู้ใช้งานด้านความคิดสร้างสรรค์ (Creative People)

นิยามของกลุ่มผู้ใช้งานด้านความคิดสร้างสรรค์ คือ รูปแบบการทำงานซึ่งอาศัยทักษะด้านความคิดสร้างสรรค์ ซึ่งเกิดจากการเกิดขึ้นของอาชีพใหม่ๆ อาทิ นักออกแบบเว็บไซต์ (Web designer) ผู้ผลิตเนื้อหา (Content Maker) ผู้ผลิต แอปพลิเคชัน (Application Producer) นักวิทยาศาสตร์ ข้อมูล (Data Scientist) เป็นต้น หรือนักออกแบบ ซึ่งมีรูปแบบการทำงานซึ่งแตกต่างจากการทำงานยุคก่อน เนื่องจากมีทางเลือกในการทำงาน ร่วมกับเทคโนโลยีซึ่งเพิ่มทางเลือกในการทำงานมากขึ้น จึงส่งผลรูปแบบการทำงาน และพื้นที่การทำงาน อีกทั้งสภาพแวดล้อมของการทำงานยังส่งผลต่อการทำงาน ซึ่งการมีสภาพแวดล้อมที่ดี จะส่งผลต่อศักยภาพในการทำงานให้ดียิ่งขึ้น (ทิพย์สุตา & พีรธร, 2018)

2.10.2 สภาพะการทำงานที่ก่อให้เกิดความคิดสร้างสรรค์

ในปัจจุบันรูปแบบการทำงาน มีความแตกต่างจากอดีตจึงส่งผลให้พื้นที่สำนักงานมีลักษณะทางกายภาพ และการออกแบบที่เปลี่ยนแปลงไป เพื่อให้สอดคล้องกับวิถีชีวิต และรูปแบบการทำงานในปัจจุบัน จากการทบทวนงานวิจัยเกี่ยวกับการออกแบบสำนักงานซึ่งสร้างสภาพการทำงานที่ก่อให้เกิดความคิดสร้างสรรค์พบว่า (Creativity Workflow) มีรูปแบบ 5 รูปแบบดังนี้ (Wurkon, 2016)

1. **Stimulate “สภาวะกระตุ้น”** คือ สภาวะที่ต้องการค้นหาไอเดียใหม่ๆ หรือกระตุ้นความคิดเพื่อหาวิธีแก้ปัญหา หาทางออกที่ดีที่สุดในการตอบโจทย์การทำงาน เป็นสภาวะที่กระตุ้นให้เกิดความคิดสร้างสรรค์ สภาวะนี้เริ่มต้นสร้างได้ตั้งแต่พื้นที่ทางเข้าสำนักงาน อย่างการมีมุมหนังสืออ่านเล่น จัดให้มีพื้นที่นั่งสนทนาพูดคุยกัน หรือจัดมุมที่สามารถมองเห็นทิวทัศน์ ท้องฟ้าหรือความสดใสร่มรื่นของแมกไม้ ฯลฯ
2. **Focus “สภาวะจดจ่อ”** คือ สภาวะการทำงานที่ต้องการการครุ่นคิด ไตร่ตรอง มุ่งความสนใจกับการทำงานหรือการแก้ปัญหาต่างๆ โดยเฉพาะ เป็นสภาวะที่ควรหลีกเลี่ยงจากการถูกรบกวนหรือขัดจังหวะ สภาวะนี้สร้างได้ด้วยการออกแบบให้มีพื้นที่ปิดเป็นส่วนตัว โดยเฉพาะ อย่างห้องโทรศัพท์ หรือแม้มีเพียงที่กั้นสายตา ก็สามารถสร้างพื้นที่ส่วนตัวให้สามารถจดจ่อกับงานตรงหน้าได้
3. **Collaboration “สภาวะร่วมมือ”** คือ สภาวะการทำงานร่วมกันกับผู้อื่น หรือทำงานกันเป็นทีม เพื่ออาศัยความสามารถอันหลากหลายของคนเป็นหมู่คณะในการสร้างสรรค์งานให้สำเร็จจุล่ง และบรรลุเป้าหมายร่วมกัน สภาวะนี้สร้างได้ด้วยการจัดให้มีห้องประชุมปิด จัดมุมหนึ่งในพื้นที่ทำงานที่เปิดโอกาสให้คนทำงานได้มีกิจกรรมร่วมกัน
4. **Play “สภาวะเล่นสนุก”** คือ สภาวะที่เอื้อให้เกิดการเล่น เปิดโอกาสให้เกิดการทดลองอย่างสร้างสรรค์ เป็นรูปแบบการผ่อนคลายจากงานและสร้างสัมพันธ์ที่ดีกับเพื่อนร่วมงาน สภาวะนี้สร้างได้ด้วยการเปิดพื้นที่โล่งให้คนทำงานได้ทำกิจกรรมร่วมกัน ไปจนถึงมีพื้นที่ให้ออกกำลังกาย หรือมีอุปกรณ์เกมการละเล่นต่างๆ ให้เล่นโดยเฉพาะ

5. **Learn “สภาวะตกผลึก”** คือ สภาวะที่ก่อให้เกิดการเรียนรู้และตกผลึกทางความคิด หลังจากการปฏิบัติงาน และการถ่ายทอดความรู้จากผู้มีประสบการณ์ สภาวะนี้สร้างได้ ด้วยการเปิดให้ห้องสมุดที่รวบรวมหนังสือที่ให้ความรู้ในการทำงานหรือเอกสารงานต่างๆ ไปจนถึงห้องสัมมนาสำหรับถ่ายทอดความรู้ให้พนักงาน

2.11 งานวิจัย หรือวิทยานิพนธ์ที่เกี่ยวข้อง

วิทยานิพนธ์เรื่อง กระบวนการปรับประโยชน์ใช้สอยอาคารเก่าเพื่อเป็นศูนย์การค้า: กรณีศึกษาโครงการ เอเชียทีก เดอะริเวอร์ฟรอนท์ กรุงเทพมหานคร (ศุภวรรณ, 2558) เป็นการศึกษากระบวนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ของโครงการ เอเชียทีก เดอะริเวอร์ฟรอนท์ ซึ่งใช้แนวคิดการปรับเปลี่ยนการใช้สอยโกดังเก่าพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทโกดัง เป็นโครงการศูนย์การค้า ซึ่งได้กล่าวถึงการอนุรักษ์อาคารเก่า ซึ่งโกดังภายในโครงการ เอเชียทีก เดอะริเวอร์ฟรอนท์ นั้นเป็นอาคารเก่าที่มีประวัติศาสตร์มายาวนาน และได้มีแนวคิดการพัฒนาเป็นแหล่งท่องเที่ยว และศูนย์การค้า ซึ่งสามารถนำข้อดี ข้อจำกัดของการปรับเปลี่ยนการใช้สอยจากโกดังเป็นศูนย์การค้า มาวิเคราะห์กับผลการศึกษางานวิจัยฉบับนี้เพื่อเปรียบเทียบ ข้อดี ข้อจำกัด ของการปรับเปลี่ยนการใช้สอยเป็นศูนย์การค้า และการปรับเปลี่ยนการใช้สอยเป็นสำนักงาน จากโกดังเก่า รวมถึงขั้นตอนกระบวนการต่างๆ ในการทำงานวิจัย

วิทยานิพนธ์เรื่อง การปรับประโยชน์ใช้สอยอาคารประวัติศาสตร์เพื่อเป็นพื้นที่การเรียนรู้สร้างสรรค์ กรณีศึกษา อาคารในพื้นที่อนุรักษ์ของกรุงเทพมหานคร (ภูรี, 2561) เป็นการศึกษาการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ผ่านแนวคิดการปรับเปลี่ยนการใช้สอย โดยใช้อาคารเก่าซึ่งเป็นอาคารอนุรักษ์ และปรับเปลี่ยนการใช้สอยเป็นศูนย์การเรียนรู้ ซึ่งได้มีการศึกษาในด้านการอนุรักษ์อาคาร อีกทั้งอาคารที่ทำการศึกษายังเป็นอาคารประวัติศาสตร์ที่มีความสำคัญกับกรุงเทพมหานคร ซึ่งเป็นการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของโครงการขนาดใหญ่โดยผู้วิจัยได้ทำการศึกษาผลการศึกษา เพื่อนำมาเปรียบเทียบกับผลการศึกษางานวิจัยฉบับนี้ อีกทั้งได้ศึกษาแนวคิดการปรับเปลี่ยนการใช้สอยอาคารประวัติศาสตร์ ซึ่งแตกต่างจากโกดังเก่าภายในโครงการ Warehouse 26 ซึ่งเป็นอาคารเก่าเช่นกัน แต่ไม่ได้ถูกขึ้นทะเบียนไว้ว่าเป็นอาคารประวัติศาสตร์ เพื่อเปรียบเทียบกระบวนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และการปรับเปลี่ยนการใช้สอย

วิทยานิพนธ์เรื่อง การปรับเปลี่ยนการใช้สอยอาคารประวัติศาสตร์ เพื่อรองรับการท่องเที่ยว ย่านวัดเกตการาม จังหวัดเชียงใหม่ (ปวีณะ, 2560) เป็นการศึกษาการปรับเปลี่ยนการใช้สอยพื้นที่ย่านวัดเกตการาม ซึ่งต้องการปรับเปลี่ยน และพัฒนาเป็นพื้นที่แหล่งท่องเที่ยว ซึ่งในงานวิทยานิพนธ์นี้เน้นในด้านการศึกษาประวัติศาสตร์ของพื้นที่ รวมถึงสถาปัตยกรรมต่างๆ และศึกษาถึงแนวทางการปรับเปลี่ยนการใช้สอยรูปแบบต่างๆ และผลลัพธ์ที่เกิดขึ้น หลังจากการปรับเปลี่ยน รวมถึงมีการศึกษาด้านการท่องเที่ยวเนื่องจาก ท่าเลที่ตั้งอยู่ในพื้นที่การท่องเที่ยว

จากการทบทวนงานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับการปรับเปลี่ยนการใช้สอยพบว่า การปรับเปลี่ยนการใช้สอยเป็นแนวคิดในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ได้หลากหลายรูปแบบ อีกทั้งพบว่างานวิจัยที่เกี่ยวข้องกับการศึกษากระบวนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยใช้ แนวคิดการปรับเปลี่ยนการใช้สอยเป็นสำนักงานยังไม่เป็นที่นิยม และยังเป็นช่องว่างทางการศึกษาอยู่ จึงเห็นว่าควรมีการศึกษากการปรับเปลี่ยนการใช้สอยโดยเฉพาะ จากโกดังเป็นสำนักงาน

เนื่องจากเป็นแนวคิดที่ได้รับความสนใจ และเป็นที่ยอมรับในต่างประเทศ เพื่อเป็นประโยชน์ต่อผู้พัฒนาโครงการ รวมถึงการปรับเปลี่ยนการใช้สอย

2.12 สรุปประเด็น และตัวแปรที่ได้จากการทบทวนวรรณกรรม

จากการทบทวนงานวิจัยพบว่า การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยแนวคิดการปรับเปลี่ยนการใช้สอยนั้น จำเป็นต้องใช้ตัวแปรด้านกระบวนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ เพื่อแสดงขั้นตอนต่างๆในการพัฒนาโครงการ รวมทั้งแนวคิดการปรับเปลี่ยนการใช้สอย เพื่อเป็นการถอดบทเรียนการพัฒนาโครงการในด้านต่างๆ ซึ่งเป็นตัวชี้วัดความสำเร็จของโครงการ อาทิ ด้านกายภาพ ด้านการลงทุน ด้านการตลาด หลังจากการปรับเปลี่ยนการใช้สอย เพื่อวิเคราะห์เพื่อนำเสนอ ข้อดี ข้อจำกัด และข้อเสนอแนะสำหรับแนวคิดการพัฒนาดังกล่าว อีกทั้งการปรับเปลี่ยนจากโกดังเป็นสำนักงาน ซึ่งมีประเด็นด้านการออกแบบสำนักงาน และการใช้สอยพื้นที่สำนักงานตามหลักการสำนักงานสุขภาพดี ซึ่งจะเป็นตัวชี้วัดในด้านการใช้สอยของพื้นที่สำนักงานเช่นกัน โดยจากการทบทวนวรรณกรรมสามารถ สรุปการออกแบบตัวแปรได้ดังตาราง 2.3

ตาราง 2.3 การสรุปตัวแปรในงานวิจัย และการวิเคราะห์

แนวคิด และทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง	ตัวแปรในงานวิจัย	เครื่องมือในงานวิจัย	แหล่งข้อมูล
กระบวนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	กระบวนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ผ่านแนวคิดการปรับเปลี่ยนการใช้สอย ของผู้พัฒนาโครงการ กระบวนการปรับเปลี่ยนการใช้สอย และพัฒนาพื้นที่สำนักงานของผู้เช่า	การทำแบบสัมภาษณ์ และแบบสำรวจ พื้นที่โครงการ Warehouse 26 และสำนักงานผู้เช่าภายในโครงการ Warehouse 26	ด้านพื้นที่ 1.พื้นที่โครงการ Warehouse 26 2.พื้นที่สำนักงานที่มีการปรับเปลี่ยนจากโกดังโดยผู้เช่า ด้านประชากร 1.ผู้พัฒนาโครงการ Warehouse 26 2.ผู้เช่าสำนักงานภายในโครงการ Warehouse 26
ผลลัพธ์ในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	ผลลัพธ์ในด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ การปรับเปลี่ยนการใช้สอยจากโกดังเป็นสำนักงานของผู้เช่า ในด้านต่างๆ อาทิ ด้านกายภาพ ด้านการตลาด ด้านการลงทุน	วิเคราะห์ และอภิปรายผล การศึกษา	ลักษณะทางกายภาพของโกดังภายในโครงการ
คุณลักษณะของคลังสินค้า และโครงการงาน	วิเคราะห์ และอภิปรายด้านกายภาพของโกดังภายในโครงการ Warehouse 26	วิเคราะห์ และอภิปรายผล การศึกษา	ข้อมูลการพัฒนาโครงการ Warehouse 26 และเอกสาร
ข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้อง	วิเคราะห์ด้านกฎหมายในการปรับเปลี่ยนการใช้สอยอาคารภายในโครงการ Warehouse 26	วิเคราะห์ และอภิปรายผล การศึกษา	ข้อมูลการพัฒนาโครงการ Warehouse 26 และเอกสาร
การออกแบบพื้นที่สำนักงาน	วิเคราะห์ผลลัพธ์ด้านพื้นที่ และกายภาพ หลังจากการปรับเปลี่ยนการใช้สอยจากโกดังเป็นสำนักงาน	สร้างแบบสัมภาษณ์ และแบบสำรวจ	ผู้ใช้งานสำนักงานภายในโครงการ Warehouse 26
การถอดบทเรียน	อภิปราย และสรุปผลลัพธ์ในการพัฒนาโครงการ Warehouse 26 และ การปรับเปลี่ยนการใช้สอยของผู้เช่าภายในโครงการ	วิเคราะห์ และอภิปรายผล การศึกษา	ผลการศึกษา 1.การพัฒนาโครงการ Warehouse 26 2. การปรับเปลี่ยนการใช้สอยโดยผู้เช่าสำนักงานภายในโครงการ

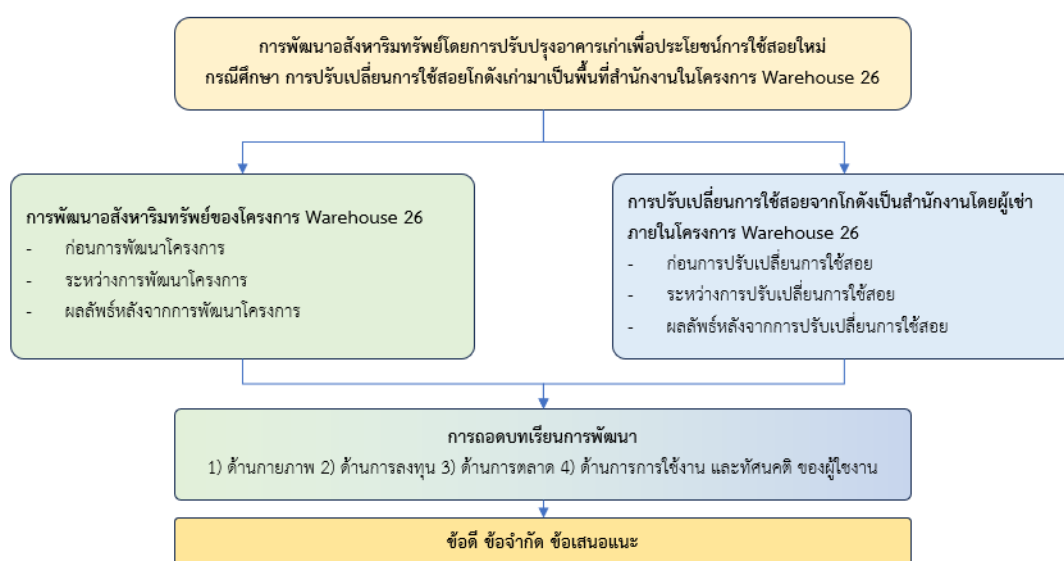
บทที่ 3

ระเบียบวิธีวิจัย

ในการศึกษาเรื่อง กระบวนการการปรับเปลี่ยนประโยชน์ใช้สอยอาคารจากโกดังเป็นสำนักงาน กรณีศึกษา โครงการ Warehouse 26 มีวัตถุประสงค์ในการศึกษา ประวัติศาสตร์ แนวคิด วิธีการ ในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงผลลัพธ์ในการพัฒนา ของโครงการ Warehouse 26 โดยจะแบ่งการศึกษาเป็น 2 ส่วนคือ 1)การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของโครงการ Warehouse 26 2) การปรับเปลี่ยนการใช้สอยจากโกดังเป็นสำนักงานของผู้เช่า ภายในโครงการ Warehouse 26 ซึ่งมีรายละเอียดการดำเนินงานวิจัยดังต่อไปนี้

- 3.1. กรอบแนวคิดในงานวิจัย
- 3.2. ตัวแปรในงานวิจัย
- 3.3. ระเบียบวิธีวิจัย
- 3.4. การออกแบบเครื่องมือในงานวิจัย
- 3.5. การคัดเลือกประชากร และกลุ่มตัวอย่าง
- 3.6. ขั้นตอนการวิจัย
- 3.7. ระยะเวลาในการวิจัย
- 3.8. ข้อจำกัดในงานวิจัย

3.1 กรอบแนวคิดในงานวิจัย



ภาพ 3.1 กรอบแนวคิดในงานวิจัย

3.2 ตัวแปรในงานวิจัย

จากการศึกษาแนวคิด และทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง งานวิจัยนี้มีการแบ่งตัวแปรเป็น 2 กลุ่ม เพื่อศึกษาแนวคิดการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และการปรับเปลี่ยนการใช้สอยจากโกดังเป็นสำนักงานโดยผู้เช่าภายในโครงการ จึงมีการแบ่งตัวแปรในการศึกษาดังนี้

- **กระบวนการพัฒนาโครงการของผู้พัฒนาโครงการ Warehouse 26**
 - (1) ประวัติการพัฒนาโครงการ
 - (2) กระบวนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของโครงการ Warehouse 26
 - (a) ด้านกายภาพ
 - (b) ด้านการลงทุน
 - (c) ด้านการตลาด
- **การปรับเปลี่ยนการใช้สอยโดยผู้เช่าโกดังเป็นสำนักงาน**
 - (1) การปรับเปลี่ยนการใช้สอยจากโกดังเป็นสำนักงาน
 - (a) **ช่วงก่อนการพัฒนาโครงการ** : การตัดสินใจ การลงทุน และการตลาดเบื้องต้น การจัดสรรพื้นที่ภายใน รวมถึงการออกแบบพื้นที่เช่า
 - (b) **ช่วงระหว่างการพัฒนาโครงการ** : ระยะเวลาในการดำเนินการ, สถาปัตยกรรม และโครงสร้าง งานระบบของอาคารในการก่อสร้าง และปัญหาที่พบบ่อยระหว่างการดำเนินงาน
- **ผลลัพธ์จากการพัฒนา**
 - (1) **ด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของโครงการ Warehouse 26** : ผู้เช่าในปัจจุบัน, ด้านกายภาพ, ด้านการลงทุน, ด้านการตลาด, การพัฒนาโครงการในอนาคต
 - (2) **ด้านการปรับเปลี่ยนการใช้สอยจากโกดังเป็นสำนักงานโดยผู้เช่า** : ด้านกายภาพ ด้านการลงทุน ด้านการตลาด ด้านการใช้สอย และทัศนคติการปรับเปลี่ยนการใช้สอย
- **การถอดบทเรียนการพัฒนาโครงการ**
 - (1) การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยแนวคิดการปรับเปลี่ยนการใช้สอย กับการก่อสร้างอาคารใหม่
 - (2) ปัจจัยความสำเร็จของการพัฒนา
 - (a) กระบวนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของโครงการ Warehouse 26
 - (b) การปรับเปลี่ยนการใช้สอยจากโกดังเป็นสำนักงานโดยผู้เช่า
 - (3) ข้อดี ข้อจำกัด ของการพัฒนา
 - (a) กระบวนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของโครงการ Warehouse 26
 - (b) การปรับเปลี่ยนการใช้สอยจากโกดังเป็นสำนักงานโดยผู้เช่า
 - (4) ข้อเสนอแนะ
 - (a) แก่ผู้พัฒนาโครงการ
 - (b) แก่ผู้เช่าที่ต้องการปรับเปลี่ยนการใช้สอย
 - (c) แก่ภาครัฐ และผู้เกี่ยวข้อง
 - (d) การวิจัยในครั้งถัดไป

3.3 ระเบียบวิธีวิจัย

ตาราง 3.1 ระเบียบวิธีวิจัย

วัตถุประสงค์	ตัวแปรในงานวิจัย			วิธีการศึกษา	แหล่งข้อมูล
1. เพื่อศึกษา แนวคิด วิธีการ ในการพัฒนา อสังหาริมทรัพย์โดยการปรับเปลี่ยนการใช้สอย อาคารประเภทโกดังเป็นพื้นที่สำนักงาน โครงการ Warehouse 26	กระบวนการพัฒนา อสังหาริมทรัพย์ ของโครงการ Warehouse 26	ก่อนการก่อสร้าง	ประวัติการพัฒนา แนวคิดการพัฒนา	1.การศึกษาเอกสาร 2.การสัมภาษณ์ 3.การสำรวจ (ภาพถ่าย)	1.เอกสารที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนา โครงการ 2.ผู้ที่มีอำนาจใจการตัดสินใจเพื่อพัฒนาโครงการ 3.ภาพถ่ายพื้นที่โครงการ
		ระหว่าง การก่อสร้าง	กระบวนการพัฒนาโครงการ การปรับปรุงพื้นที่เช่า		
การปรับเปลี่ยนการใช้สอยจากโกดัง เป็นสำนักงานโดยผู้เช่า กรณีศึกษา	ก่อนการก่อสร้าง	ก่อนการก่อสร้าง	เหตุผลในการตัดสินใจ แนวคิดในการปรับเปลี่ยน การออกแบบ และจัดสรรพื้นที่	1.การศึกษาเอกสาร 2.การสัมภาษณ์ 3.การสำรวจ (ภาพถ่าย)	1.เอกสารที่เกี่ยวข้องกับการปรับเปลี่ยน 2.ผู้ที่มีอำนาจใจการตัดสินใจปรับเปลี่ยนการใช้สอย 3.ภาพถ่ายพื้นที่เช่าสำนักงานที่มีการปรับเปลี่ยนการใช้สอย
		ระหว่าง การก่อสร้าง	การก่อสร้างสถาปัตยกรรม การออกแบบตกแต่งภายใน การก่อสร้างงานระบบอาคาร		
		หลังการก่อสร้าง	ผลจากการปรับเปลี่ยนการใช้สอยในด้านต่างๆ		
2. เพื่อศึกษาผลลัพธ์จากการพัฒนา อสังหาริมทรัพย์ในเชิงธุรกิจ และการใช้สอยของโครงการ Warehouse 26	กระบวนการพัฒนา อสังหาริมทรัพย์ ของโครงการ Warehouse 26	หลังจากการพัฒนา และการปรับเปลี่ยนการใช้สอย (ช่วงการจ้างพื้นที่)	ผลลัพธ์จากการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ 1.ด้านกายภาพ 2.ด้านการตลาด 3.ด้านการลงทุน	1.การสัมภาษณ์ 2.การสำรวจ	1.ผู้ที่มีอำนาจใจการตัดสินใจเพื่อพัฒนาโครงการ 2.ภาพถ่ายพื้นที่โครงการ
		การพัฒนา และการปรับเปลี่ยนการใช้สอย (ช่วงการจ้างพื้นที่)	ผลลัพธ์จากการปรับเปลี่ยนการใช้สอยจากโกดังเป็นสำนักงาน 1.ด้านกายภาพ 2.ด้านการตลาด 3.ด้านการลงทุน		
3. เพื่อถอดบทเรียน ข้อดี ข้อเสีย ข้อจำกัดในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยการปรับเปลี่ยนการใช้สอยจากโกดังเข้ามาเป็นพื้นที่สำนักงานโครงการ Warehouse 26	ด้านผู้พัฒนาโครงการ	- ข้อดี ข้อจำกัด การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของโครงการ Warehouse 26 - ปัจจัยความสำเร็จของการพัฒนา	การวิเคราะห์ผล การศึกษา	ผลการศึกษา ด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของโครงการ Warehouse 26	
	ด้านผู้เช่ากรณีศึกษา	- ข้อดี ข้อจำกัด การปรับเปลี่ยนการใช้สอยจากโกดังเป็นสำนักงานโดยผู้เช่ากรณีศึกษา - ปัจจัยความสำเร็จของการเช่าเพื่อปรับเปลี่ยนการใช้สอย จากโกดังเป็นสำนักงาน			
4. เพื่อสรุปเป็น ข้อเสนอแนะสำหรับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยการปรับเปลี่ยนการใช้สอยจากโกดังเก่าเป็นพื้นที่สำนักงาน	ข้อเสนอแนะ - ผู้พัฒนาโครงการที่ต้องการปรับเปลี่ยนการใช้สอยจากอาคารเก่าโดยเฉพาะโกดังเก่าเป็นพื้นที่เช่า - ผู้เช่า หรือผู้เกี่ยวข้องที่ต้องการปรับเปลี่ยนการใช้สอย จากโกดังเป็นสำนักงาน - ภาครัฐ และผู้เกี่ยวข้อง - ข้อเสนอแนะสำหรับงานวิจัยครั้งถัดไป			การวิเคราะห์ผล การศึกษา	ผลการศึกษา ผลการศึกษาในงานวิทยานิพนธ์

3.4 เครื่องมือในงานวิจัย

จากการศึกษาแนวคิด และทฤษฎี และงานวิจัยที่เกี่ยวข้อง งานวิจัยนี้มีการออกแบบเครื่องมือในงานวิจัย โดยในงานวิจัยนี้มีการใช้เครื่องมือ และออกแบบเครื่องมือในงานวิจัยดังนี้

1. ศึกษาเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนา

เพื่อเป็นการศึกษาเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อาทิ แบบก่อสร้าง เอกสารที่เกี่ยวข้องในการก่อสร้าง และกายภาพของโครงการ โดยแบ่งออกเป็น 2 กลุ่ม

- เอกสารที่เกี่ยวข้องกับการพัฒนาโครงการ (ผู้พัฒนาโครงการ)
- เอกสารที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้างและปรับเปลี่ยนการใช้สอย (ผู้เช่า)

2. การสร้างแบบสำรวจพื้นที่โครงการ

เป็นการเก็บข้อมูลด้านกายภาพโดยผู้วิจัยได้มีการลงพื้นที่เพื่อสำรวจเบื้องต้นในวันที่ 12 มกราคม พ.ศ. 2566 เพื่อศึกษาข้อมูลโดยคร่าว และข้อจำกัดในการเก็บข้อมูลในงานวิจัย หลังจากนั้น จึงได้จัดทำ แบบสำรวจโดยแบ่งออกเป็น 2 ชุดได้แก่

- **แบบสำรวจ A** : แบบสำรวจพื้นที่โครงการ Warehouse 26 (ดูตัวอย่างใน ภาคผนวก ข)
- **แบบสำรวจ B** : แบบสำรวจสำนักงานผู้เช่า ที่มีการปรับเปลี่ยนการใช้สอย จากโกดังเป็นสำนักงานภายในโครงการ Warehouse 26 (ดูตัวอย่างใน ภาคผนวก จ)

3. แบบสัมภาษณ์

จากการทบทวนวรรณกรรมผู้วิจัยได้จัดทำแบบสัมภาษณ์ เพื่อเก็บข้อมูลด้านกระบวนการ และผลลัพธ์หลังจากการดำเนินงาน เพื่อสัมภาษณ์ผู้ที่มีอำนาจในการตัดสินใจพัฒนาโดยในแบบ สัมภาษณ์ C จะเป็นแบบสอบถามเพื่อเก็บข้อมูลด้านการใช้งานจากผู้งานภายในสำนักงานโดยการ คัดเลือกแบบสุ่ม 3 ท่าน โดยแบ่งเป็น 3 ชุดเพื่อเก็บข้อมูลดังนี้

- **แบบสัมภาษณ์ A** : แบบสัมภาษณ์ผู้ประกอบการโครงการ Warehouse 26 (ดูตัวอย่างในภาคผนวก ก และผลการสัมภาษณ์ในภาคผนวก ค)
- **แบบสัมภาษณ์ B** : แบบสัมภาษณ์ผู้เช่าภายในโครงการ ซึ่งมีการปรับเปลี่ยน การใช้สอยจากโกดังเป็นสำนักงาน (ดูตัวอย่างในภาคผนวก ง และผลการ สัมภาษณ์ในภาคผนวก ฉ)
- **แบบสัมภาษณ์ C** : แบบสัมภาษณ์ ประกอบแบบสอบถามผู้ใช้งานภายใน สำนักงาน สำหรับการเก็บข้อมูลด้านการใช้สอยพื้นที่สำนักงานสำหรับผู้ใช้งาน (ดูตัวอย่างในภาคผนวก ซ)

จากการออกแบบเครื่องมือในงานวิจัยสามารถแสดงการศึกษา และแหล่งข้อมูลในงานวิจัยได้ดังนี้ โดยจะแบ่งเป็น 2 ด้านคือ 1) กระบวนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ดังตาราง 3.2 2) กระบวนการปรับเปลี่ยนการใช้สอยจากโกดังเป็นสำนักงานโดยผู้เช่าภายในโครงการ ดังตาราง 3.3 โดยรายละเอียดของแหล่งข้อมูลในการศึกษามีดังนี้

- **เอกสาร** หมายถึง เอกสารที่เกี่ยวข้องกับโครงการ Warehouse 26 ทั้งในด้านบริหารจัดการ และ การพัฒนาโครงการ
- **การสำรวจ** หมายถึง การสำรวจพื้นที่ตามจุดประสงค์ในการศึกษา
- **การสัมภาษณ์** หมายถึง การสัมภาษณ์ผู้มีอำนาจในการตัดสินใจและมีส่วนเกี่ยวข้องในการดำเนินการทั้งในด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของโครงการ Warehouse 26 และการปรับเปลี่ยนการใช้สอยจากโกดังเป็นสำนักงานโดยผู้เช่าภายในโครงการ

ตาราง 3.2 เครื่องมือ และแหล่งข้อมูลในงานวิจัยด้านผู้พัฒนาโครงการ

การศึกษา และการวิเคราะห์		ข้อมูลทุติยภูมิ	ข้อมูลปฐมภูมิ	
		เอกสาร รูปถ่าย แผนที่	การสำรวจ	การสัมภาษณ์
1 ประวัติความเป็นมาของโครงการ และแนวคิดการพัฒนาโครงการ		✓	-	✓✓
2 กระบวนการพัฒนาโครงการ Warehouse 26		✓	✓	✓✓
3. ผลลัพธ์ของการพัฒนาโครงการ Warehouse 26	ด้านกายภาพโครงการ และสัดส่วนผู้เช่าภายในโครงการ	-	✓✓	✓
	ด้านการตลาด และการลงทุนรวมถึงการพัฒนาโครงการในอนาคต	✓		✓✓

หมายเหตุ ✓✓ หมายถึง ข้อมูลเกี่ยวข้องมากที่สุด ✓, หมายถึง ข้อมูลเกี่ยวข้องมาก, - หมายถึง ไม่มีการเก็บข้อมูล

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ตาราง 3.3 เครื่องมือ และแหล่งข้อมูลในงานวิจัยด้านผู้พัฒนาโครงการ

การศึกษา และการวิเคราะห์		ข้อมูลทุติยภูมิ	ข้อมูลปฐมภูมิ		
		เอกสาร รูปถ่าย แผนที่	การสำรวจ	การสัมภาษณ์	
				ผู้พัฒนา	ผู้ใช้งานสำนักงาน
เหตุผลในการตัดสินใจปรับเปลี่ยนการใช้สอย และแนวคิดด้านการลงทุน และการตลาดเบื้องต้น			-	✓✓	-
แนวคิดการปรับเปลี่ยนการใช้สอย (Adaptive Reuse)		-	✓	✓	-
ผลลัพธ์ด้านการปรับเปลี่ยนการใช้สอย	ด้านกายภาพ	-	✓✓	-	-
	ด้านการตลาด	✓	-	✓	-
	ด้านการลงทุน	-	-	✓✓	-
ผลลัพธ์ด้านการใช้งานจากผู้ใช้งาน	การใช้งานหลังจากการปรับเปลี่ยนการใช้สอย	-	✓	-	✓
	ทัศนคติในการปรับเปลี่ยนการใช้สอย	-	-	✓	✓

หมายเหตุ ✓✓ หมายถึง ข้อมูลเกี่ยวข้องมากที่สุด ✓, หมายถึง ข้อมูลเกี่ยวข้องมาก, - หมายถึง ไม่มีการเก็บข้อมูล

3.5 การคัดเลือกกลุ่มประชากร และกลุ่มตัวอย่าง

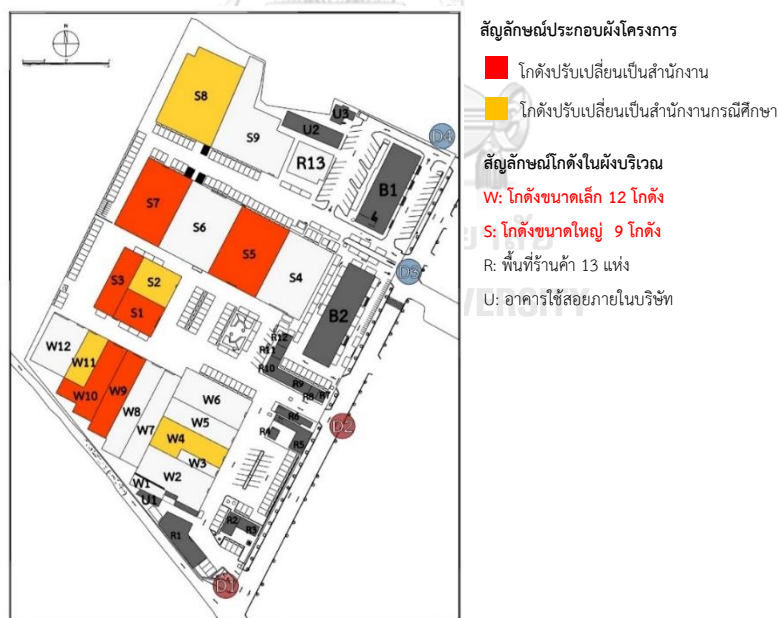
งานวิจัยนี้ทำการเก็บข้อมูล คือ 1). ด้านผู้พัฒนาโครงการ Warehouse 26 2). ด้านผู้เช่าที่ปรับเปลี่ยนการใช้สอยโกดังเป็นสำนักงานจึงมีกลุ่มประชากร และกลุ่มตัวอย่างที่แตกต่างกันดังนี้

3.5.1 ผู้พัฒนาโครงการ Warehouse 26

จากการสำรวจเบื้องต้น และการศึกษาข้อจำกัดในการเก็บข้อมูลในงานวิจัยพบว่าโครงการ Warehouse 26 พัฒนาโดย บริษัท อรรถกรวิ จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งผู้วิจัยได้ทำการติดต่อขอความอนุเคราะห์ในการเก็บข้อมูลในงานวิจัย ด้านกระบวนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของโครงการ Warehouse 26 ในวันที่ 21 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566 และได้รับการตอบรับเพื่อในการสัมภาษณ์ เมื่อวันที่ 7 มีนาคม พ.ศ. 2566 โดยทางบริษัทได้มอบหมายให้ **ผู้จัดการโครงการ Warehouse 26** เป็นผู้ให้ข้อมูล และให้สัมภาษณ์โดยไม่มีเปิดเผย ชื่อ - นามสกุล จริงของผู้ให้สัมภาษณ์ และได้สัมภาษณ์ในวันที่ 2 มีนาคม พ.ศ. 2566

3.5.2 การคัดเลือกกรณีศึกษา : บริษัทผู้เช่าซึ่งปรับเปลี่ยนการใช้สอยจากโกดังเป็นสำนักงาน

จากการสำรวจโครงการ Warehouse 26 เบื้องต้นเมื่อวันที่ 12 มกราคม พ.ศ. 2566 พบว่ามีผู้เช่าโกดัง และปรับเปลี่ยนการใช้สอยเป็นสำนักงานทั้งหมด 10 บริษัทโดยแสดงตำแหน่งของสำนักงานในผังบริเวณดังภาพ 3.2 สามารถแบ่งตามลักษณะทางกายภาพของโกดังได้ดังนี้ดังตาราง 3.4



ภาพ 3.2 โกดังเช่าที่มีการปรับเปลี่ยนเป็นสำนักงานทั้ง 10 แห่ง

ตาราง 3.4 จำนวนโกดังที่มีการปรับเปลี่ยนการใช้สอยเป็นสำนักงานภายในโครงการ Warehouse 26

ลักษณะทางกายภาพของโกดัง	โกดังขนาดเล็ก	โกดังขนาดใหญ่
จำนวนสำนักงานภายในโครงการ Warehouse 26 รวมทั้งหมด 10 แห่ง	4 แห่ง ระยะการพัฒนาที่ 1	6 แห่ง ระยะการพัฒนาที่ 2

ผู้วิจัยจึงคัดเลือกลักษณะทางกายภาพของพื้นที่เช่าโกดัง โดยแบ่งเป็น 1) โกดังขนาดเล็ก จำนวน 2 แห่ง และ 2) โกดังขนาดใหญ่จำนวน 2 แห่ง เพื่อเป็นกรณีศึกษาในงานวิจัยนี้ อีกทั้ง พบว่าสำนักงานทั้ง 10 บริษัทมีรูปแบบแนวคิดการปรับเปลี่ยนการใช้สอยที่แตกต่างกันซึ่งสามารถแบ่งเป็น 3 รูปแบบ ซึ่งคาดว่าจะมีผลการศึกษาที่แตกต่างกันเนื่องจากมีแนวคิดในการปรับเปลี่ยนการใช้สอยด้านการพัฒนาพื้นที่แตกต่างกัน ดังนี้

1. การเช่าเพื่อปรับเปลี่ยนการใช้สอย และแบ่งพื้นที่ภายในเช่า (ธุรกิจเช่าช่วง) หมายถึง การเช่าโกดังและปรับเปลี่ยนพื้นที่การใช้สอยส่วนหนึ่งเป็นสำนักงานของบริษัทผู้พัฒนา และจัดสรรพื้นที่ส่วนที่เหลือปล่อยเช่าเป็นสำนักงาน ซึ่งพบว่ามีเพียง 1 บริษัทที่ใช้แนวคิดนี้ในการปรับเปลี่ยนการใช้สอย
2. การเช่าเพื่อปรับเปลี่ยนการใช้สอยโดยบริษัท 1 บริษัท (การพัฒนาารูปแบบทั่วไป) หมายถึง การเช่าเพื่อปรับเปลี่ยนการใช้สอยเป็นสำนักงานโดยบริษัท 1 แห่ง
3. การร่วมทุนบริษัทมากกว่า 1 บริษัทในการเช่าเพื่อปรับเปลี่ยนการใช้สอยเป็นสำนักงาน หมายถึง การร่วมทุนของบริษัทมากกว่า 1 บริษัทในการเช่าเพื่อพัฒนาและใช้พื้นที่ภายในโกดังร่วมกัน

โดยจากการสำรวจเพื่อศึกษาโอกาสในการเก็บข้อมูล จึงสามารถคัดเลือกกรณีศึกษาในงานวิจัยนี้ได้ 4 กรณีศึกษารวมถึงผู้ให้สัมภาษณ์ ดังตาราง 3.5

ตาราง 3.5 กรณีศึกษาในงานวิจัย 4 กรณีศึกษา

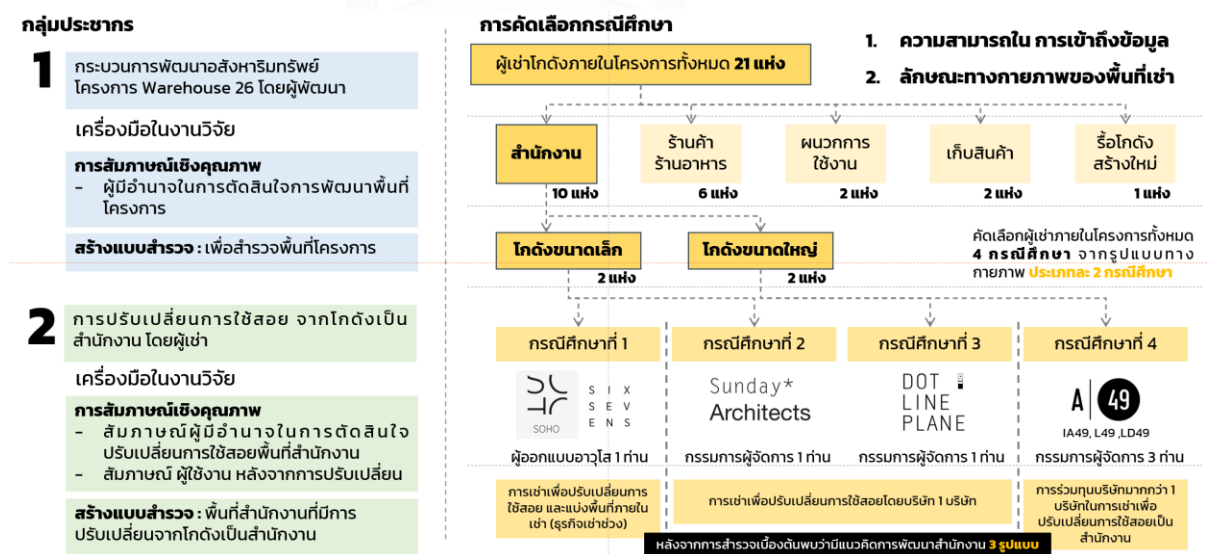
แนวคิดการปรับเปลี่ยนการใช้สอย	ลักษณะทางกายภาพของโกดัง	สำนักงานกรณีศึกษาในงานวิจัย	ผู้ให้สัมภาษณ์
1.การเช่าเพื่อปรับเปลี่ยนการใช้สอย และแบ่งพื้นที่ภายในเช่า (ธุรกิจเช่าช่วง)	โกดังขนาดเล็ก	Soho Space: 67s Studio 	พนักงานอาวุโส และผู้ออกแบบพื้นที่โครงการ (ไม่เปิดเผยชื่อจริง) บริษัท 67s Studio จำกัด
2.การเช่าเพื่อปรับเปลี่ยนการใช้สอยโดยบริษัท 1 บริษัท (การพัฒนาารูปแบบทั่วไป)	โกดังขนาดเล็ก	Sundays Architects Sunday* Architects	กรรมการผู้จัดการ บริษัท Sunday architects จำกัด คุณ สรรณ ไขยสุต
	โกดังขนาดใหญ่	Dot Line Plane Studio 	กรรมการผู้จัดการ บริษัท Dot Line Plane studio จำกัด คุณ ภูมิศักดิ์ เทียรณประสิทธิ์
3.การร่วมทุนบริษัทมากกว่า 1 บริษัทในการเช่าเพื่อปรับเปลี่ยนการใช้สอยเป็นสำนักงาน	โกดังขนาดใหญ่	49 Group โกดัง 116 ประกอบไปด้วยบริษัท IA49, L49, LD49 	IA49 กรรมการผู้จัดการ บริษัท IA49 จำกัด : คุณ ธีรานุช กรรณสูต วงศ์ไวยวรรณ
			L49 รองกรรมการผู้จัดการบริษัท L49 จำกัด : คุณ อารักษ์ อูยามะพันธุ์
			LD49 กรรมการผู้จัดการ บริษัท LD49 จำกัด : คุณ กริช มโนไพโมกษ์

โดยในแต่ละกรณีศึกษาผู้วิจัยได้มีการเก็บข้อมูลด้านการใช้งานของผู้ใช้งานภายในสำนักงานโดยใช้เครื่องมือในการสัมภาษณ์ ร่วมกับแบบสอบถามประกอบการสัมภาษณ์ โดยได้คัดเลือกผู้ใช้งานภายในสำนักงานกรณีศึกษาด้วยวิธีการสุ่มจำนวน 3 ท่านโดยพบว่ามิข้อจำกัดด้านระยะเวลาในบางกรณีศึกษาซึ่งมีรายละเอียดดังตาราง 3.6

ตาราง 3.6 ข้อมูลของผู้ให้สัมภาษณ์ด้านการใช้งานพื้นที่สำนักงานกรณีศึกษา

กรณีศึกษา	ข้อมูลผู้ตอบแบบสอบถาม และการสัมภาษณ์
กรณีศึกษาที่ A SOHO SPACE	สัมภาษณ์ผู้ออกแบบและพัฒนาพื้นที่ด้านการใช้งาน และได้มีการส่งแบบสอบถามให้ผู้ใช้งานโดยไม่มีการสัมภาษณ์ เนื่องจากข้อจำกัดด้านระยะเวลา
กรณีศึกษาที่ B Sundays Architects	สัมภาษณ์ผู้บริหารภายในบริษัทด้านการใช้งาน เนื่องจากข้อจำกัดด้านระยะเวลา และเป็นบริษัทขนาดเล็ก
กรณีศึกษาที่ C Dot Line Plane	คัดเลือกผู้ใช้งานแบบสุ่ม 3 ท่าน โดยมีการทำแบบสอบถามประกอบการสัมภาษณ์
กรณีศึกษาที่ D 49 Group 116	บจก. IA49 คัดเลือกผู้ใช้งานแบบสุ่ม 3 ท่าน โดยมีการทำแบบสอบถามประกอบการสัมภาษณ์
	บจก. L49 คัดเลือกผู้ใช้งานแบบสุ่ม 3 ท่าน โดยมีการทำแบบสอบถามประกอบการสัมภาษณ์
	บจก. LD49 สัมภาษณ์ผู้บริหารภายในบริษัทด้านการใช้งาน เนื่องจากข้อจำกัดด้านระยะเวลา และเป็นบริษัทขนาดเล็ก

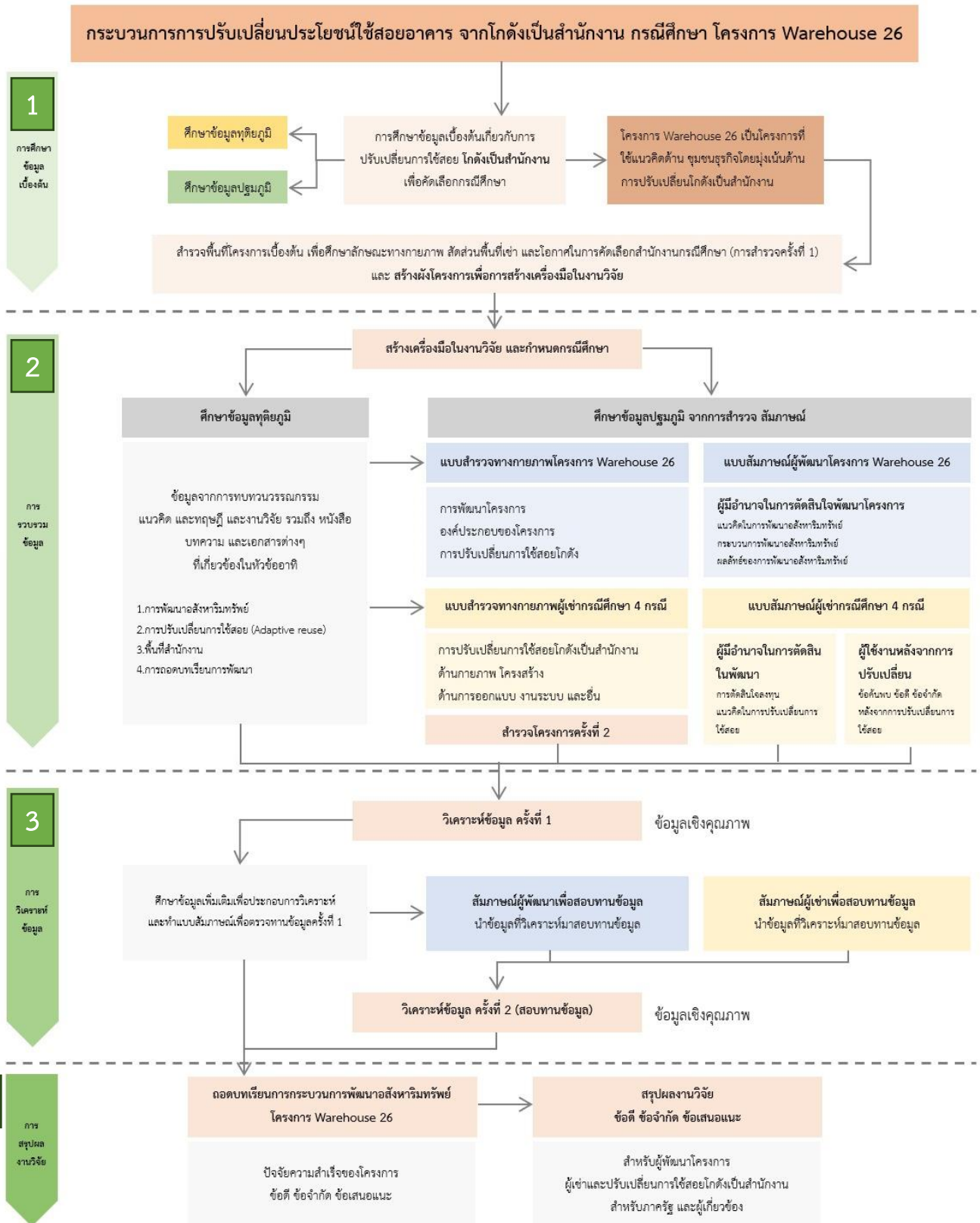
จากกระบวนการคัดเลือกกรณีศึกษาทั้งหมดสามารถสรุปได้ดังภาพ 3.2 และขั้นตอนในงานวิจัยทั้งหมดสามารถสรุปได้ดังหัวข้อ 3.6 ภาพที่ 3.3



ภาพ 3.3 แผนภาพสรุปการคัดเลือกกลุ่มประชากรในวิทยานิพนธ์

3.6 ขั้นตอนการวิจัย

โดยจะแบ่งเป็น 4 ขั้นตอนหลักดังนี้ 1) การศึกษาข้อมูลเบื้องต้น 2) การรวบรวมข้อมูลในงานวิจัย 3) การวิเคราะห์ข้อมูล 4) การสรุปผลงานวิจัย ดังภาพ 3.4 และมีระยะเวลาในการดำเนินงานวิจัยดังตาราง 3.7



ภาพ 3.4 ขั้นตอนในงานวิจัย

3.8 ข้อจำกัดในงานวิจัย

เนื่องจากในงานวิจัยนี้จะมีการเก็บข้อมูลเป็น 2 ส่วน คือ การเก็บข้อมูลจากผู้พัฒนาโครงการ Warehouse 26 และผู้เช่าโกดังและปรับเปลี่ยนการใช้สอยเป็นสำนักงานจึงสามารถแสดงข้อจำกัดในงานวิจัยได้ดังนี้

3.8.1 ผู้พัฒนาโครงการ Warehouse 26

1. ผู้พัฒนาโครงการไม่สามารถให้ข้อมูลตัวเลข ในด้านการเงิน และการลงทุนได้ ผู้วิจัยจึงได้สร้างแบบสัมภาษณ์เพื่อสัมภาษณ์แนวคิดในการลงทุน โดยวัดความสำเร็จในด้านการลงทุนจากอัตราการเช่า และระยะเวลา
2. ผู้พัฒนาไม่สามารถเปิดเผยข้อมูลการเช่า และข้อมูลลูกค้า ในด้านระยะเวลาและการทำสัญญาได้ เนื่องจากเป็นข้อจำกัดด้านจรรยาบรรณของผู้พัฒนาโครงการ ผู้วิจัยจึงสัมภาษณ์ข้อมูลจากผู้เช่ากรณีศึกษาในข้อมูลส่วนที่ขาด
3. เนื่องจากบุคลากร และผู้มีอำนาจในการตัดสินใจของโครงการและกรณีศึกษาแต่ละแห่งมีตารางงานค่อนข้างยุ่ง จึงเป็นข้อจำกัดในการนัดสัมภาษณ์ และเก็บข้อมูลโดยต้องมีการนัดล่วงหน้า
4. เนื่องจากผู้พัฒนาโครงการ ไม่สามารถให้ข้อมูลเชิงตัวเลขอย่างละเอียดของพื้นที่ภายในโครงการได้ด้วยเหตุผลด้านข้อมูลธุรกิจ ผู้วิจัยจึงต้องใช้ขนาดที่ดินโดยอ้างอิงจากกรมที่ดินและจัดทำผังโครงการซึ่งได้มาจากผู้พัฒนาโครงการเพื่อวิเคราะห์ข้อมูลในด้านสัดส่วนพื้นที่ของโครงการ และพื้นที่เช่า โดยข้อมูลดังกล่าวสามารถแสดงสัดส่วนการใช้งานพื้นที่ของโครงการได้

3.8.2 ผู้เช่าปรับเปลี่ยนโกดังเป็นสำนักงาน

1. ผู้เช่าไม่สามารถให้ข้อมูลในด้านตัวเลขในการลงทุนได้เนื่องจากเป็นความลับของบริษัท ผู้วิจัยจึงสร้างแบบสอบถามเพื่อศึกษาทัศนคติในด้านการลงทุน และความสำเร็จในการลงทุน
2. ผู้เช่าบางรายไม่สามารถเปิดเผยเอกสารในการก่อสร้าง ซึ่งเป็นข้อมูลในการวิเคราะห์ด้านการออกแบบและการจัดสรรพื้นที่ ผู้วิจัยจึงทำการ สืบค้น และวัดพื้นที่ภายในสำนักงาน และจัดทำผังบริเวณของพื้นที่สำนักงานของกรณีศึกษา
3. เนื่องจากภาระการทำงาน ผู้ใช้งานภายในกรณีศึกษาบางแห่งไม่สะดวกที่จะให้สัมภาษณ์ ด้านการใช้งานพื้นที่สำนักงานผู้วิจัยจึงสัมภาษณ์ กับผู้ให้สัมภาษณ์ด้านการพัฒนาโครงการแทนซึ่งเป็นหนึ่งในผู้ใช้งานภายในสำนักงานเช่นกัน และส่งแบบสอบถามด้านการใช้สอยให้กับผู้ใช้งานภายในสำนักงาน ซึ่งเป็นข้อจำกัดในงานวิจัยด้านการเก็บข้อมูล

บทที่ 4

กระบวนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของโครงการ Warehouse 26

ในการศึกษาเรื่อง กระบวนการการปรับเปลี่ยนประโยชน์ใช้สอยอาคารจากโกดังเป็นสำนักงาน กรณีศึกษาโครงการ Warehouse 26 มีวัตถุประสงค์ในการศึกษา ประวัติศาสตร์ แนวคิด วิธีการ ในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ รวมถึงผลลัพธ์ในการพัฒนา ของโครงการ Warehouse 26 โดยจะแบ่งการศึกษาเป็น 2 ส่วนคือ 1)การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของโครงการ Warehouse 26 2) การปรับเปลี่ยนการใช้สอยจากโกดังเป็นสำนักงานของผู้เช่าภายในโครงการ Warehouse 26 ซึ่งมีขั้นตอน และวิธีการดำเนินงานวิจัยดังต่อไปนี้

4.1. ทำเลที่ตั้ง และประวัติการพัฒนาของโครงการ Warehouse 26

- 4.1.1. ความสำคัญของพื้นที่ ย่านชอยอารีย์ (สุขุมวิท 26)
- 4.1.2. ทำเลที่ตั้งโครงการ และองค์ประกอบโดยรอบ
- 4.1.3. ประวัติการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของพื้นที่โครงการ Warehouse 26
- 4.1.4. ช่วงการพัฒนาโครงการ Warehouse 26 ในปัจจุบัน

4.2. โครงการ Warehouse 26 ในปัจจุบัน

- 4.2.1. องค์ประกอบของโครงการ
- 4.2.2. สัดส่วนการใช้งานพื้นที่โครงการ Warehouse 26

4.3. กระบวนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของโครงการ Warehouse 26

- 4.3.1. แนวคิดการพัฒนาโครงการ และเป้าหมายการพัฒนา
- 4.3.2. ลักษณะทางกายภาพเดิมของโกดังพื้นที่เช่า
- 4.3.3. ระยะการพัฒนาที่ 1 (Phase 1)
- 4.3.4. ระยะการพัฒนาที่ 2 (Phase 2)

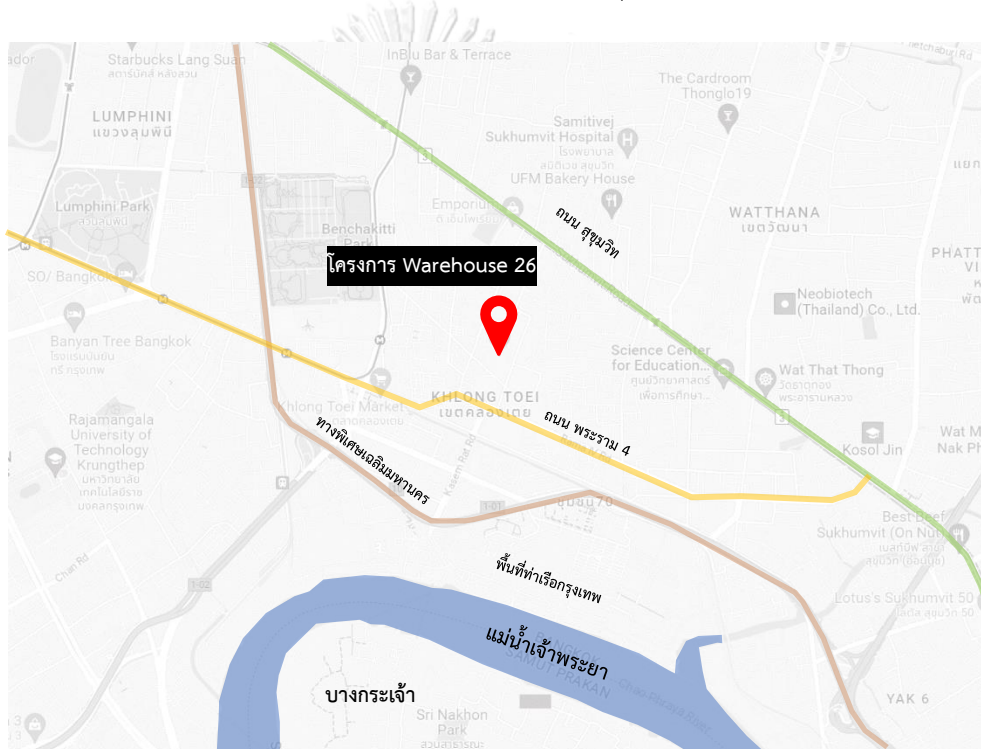
4.4. ผลลัพธ์การพัฒนาโครงการ

- 4.4.1. ด้านกายภาพ และสัดส่วนผู้เช่าในปัจจุบัน
- 4.4.2. ด้านการตลาด
- 4.4.3. ด้านการลงทุน
- 4.4.4. การพัฒนาโครงการในอนาคต

4.1 ทำเลที่ตั้ง และประวัติการพัฒนาของโครงการ Warehouse 26

4.1.1 ความสำคัญของพื้นที่ ย่านชอยอารีย์ (สุขุมวิท 26)

จากการศึกษาเอกสาร และสัมภาษณ์ผู้พัฒนาโครงการพื้นที่โครงการ Warehouse 26 เป็นทรัพย์สินของบจก. อรรถกรระวี จำกัด มาตั้งแต่ใน พ.ศ. 2492 โดยมีพื้นที่ขนาด 16 ไร่ 3 งาน 109 ตารางวา หรือประมาณ 27,245.76 ตารางเมตร และ เป็นพื้นที่เปล่า โดยตั้งอยู่ในชอย อารีย์ (สุขุมวิท 26) ซึ่งในอดีตเป็นพื้นที่ใกล้เคียงริมแม่น้ำเจ้าพระยาดังภาพ 4.1 พ.ศ. 2493 จึงมีผู้เช่ารายแรกเข้ามาเช่าพื้นที่ดังกล่าว เพื่อตั้งโรงงานประกอบรถยนต์ ซึ่งเป็นจุดเริ่มต้นการก่อสร้างโกดังในพื้นที่เป็นอสังหาริมทรัพย์แรกที่ถูกก่อสร้างขึ้นภายในที่ดินแห่งนี้โดยสามารถแบ่งช่วงเวลาการพัฒนาพื้นที่ เป็น 2 ช่วง คือ 1).ช่วงก่อนการพัฒนาโครงการ Warehouse 26 2).ช่วงการพัฒนาโครงการในปัจจุบัน



ภาพ 4.1 ตำแหน่งที่ตั้งโครงการ Warehouse 26

โครงการ Warehouse 26 ตั้งอยู่ในย่านชอยอารีย์ (สุขุมวิท 26) โดยอยู่ในพื้นที่ย่านพร้อมพงษ์ ซึ่งเป็นย่านธุรกิจที่สำคัญของกรุงเทพมหานคร โดยองค์ประกอบภายในย่านพร้อมพงษ์ นั้นมีกิจกรรมทางเศรษฐกิจ ที่มีความหลากหลายซึ่งสามารถแบ่งได้เป็น 3 ประเภทหลักดังนี้

1. พื้นที่อยู่อาศัย

จากการทบทวนงานวิจัย และการสำรวจพื้นที่พบว่าพื้นที่อยู่อาศัยภายในพื้นที่ย่านพร้อมพงษ์นั้น มีลักษณะเป็นคอนโดมิเนียม และอพาร์ทเมนท์ในกลุ่มราคา 100,000 บาท ต่อตารางเมตรขึ้นไป ซึ่งเป็นที่อยู่อาศัยในราคาระดับสูง เพื่อรองรับชาวต่างชาติโดยพบว่าพื้นที่ย่านพร้อมพงษ์ เป็นที่นิยมของชาวญี่ปุ่น อีกทั้งมีบ้านพักอาศัยกระจายตัวอยู่

ภายในพื้นที่ซึ่งจะเป็นบ้านเดี่ยว และเป็นบ้านเก่าซึ่งมีการก่อสร้างมาเป็นระยะเวลาานหรือเป็นผู้อยู่อาศัยเก่าแก่ภายในพื้นที่

2. พื้นที่พาณิชย์กรรม

สามารถแบ่งได้เป็น 2 ประเภท ดังนี้

พื้นที่พาณิชย์กรรมขนาดเล็ก : มีลักษณะทางกายภาพเป็นอาคารขนาดเล็กหรือตึกแถว ซึ่งจะมีประเภทธุรกิจที่แตกต่างกันออกแบบ ตามย่านเหล่านั้นซึ่งเป็นร้านค้าที่มีระยะเวลาในการประกอบธุรกิจมานาน และเป็นร้านค้าเก่าแก่ ซึ่งมีการเปิดกิจการมานาน โดยส่วนหนึ่งได้มีการปล่อยเช่าอาคารพาณิชย์ เพื่อเป็นร้านค้าต่างๆ รองรับนักท่องเที่ยวและได้มีการปรับการใช้สอยเพื่อจุดประสงค์ด้านพาณิชย์กรรมดังภาพ 4.2



ภาพ 4.2 ตัวอย่างอาคารพาณิชย์ภายในพื้นที่ย่านสุขุมวิท บริเวณหน้าซอยสุขุมวิท 26

พื้นที่พาณิชย์กรรมขนาดใหญ่ : ซึ่งประกอบไปด้วยห้างสรรพสินค้า อาคารสำนักงานขององค์กรขนาดใหญ่ รวมถึงอาคารสำนักงานให้เช่า เนื่องจากเป็นย่านธุรกิจซึ่งมีกิจกรรมทางเศรษฐกิจที่หลากหลาย รวมถึงเป็นที่นิยมกับบริษัทต่างๆ ที่มีการก่อสร้างอาคารสำนักงานภายในย่านพร้อมพงษ์ อาทิ อาคารภัริชทาร์เวอร์ อาคารริชมอนด์ อีกทั้งยังมีลงทุนเพื่อก่อสร้างห้างสรรพสินค้า เช่น ดิ เอ็มโพเรียม เอ็มควอเทียร์ ซึ่งเป็นศูนย์การค้าขนาดใหญ่และเป็นศูนย์การค้าที่รองรับนักท่องเที่ยวทั้งไทยและต่างประเทศ



ภาพ 4.3 ศูนย์การค้า เอ็มควอเทียร์

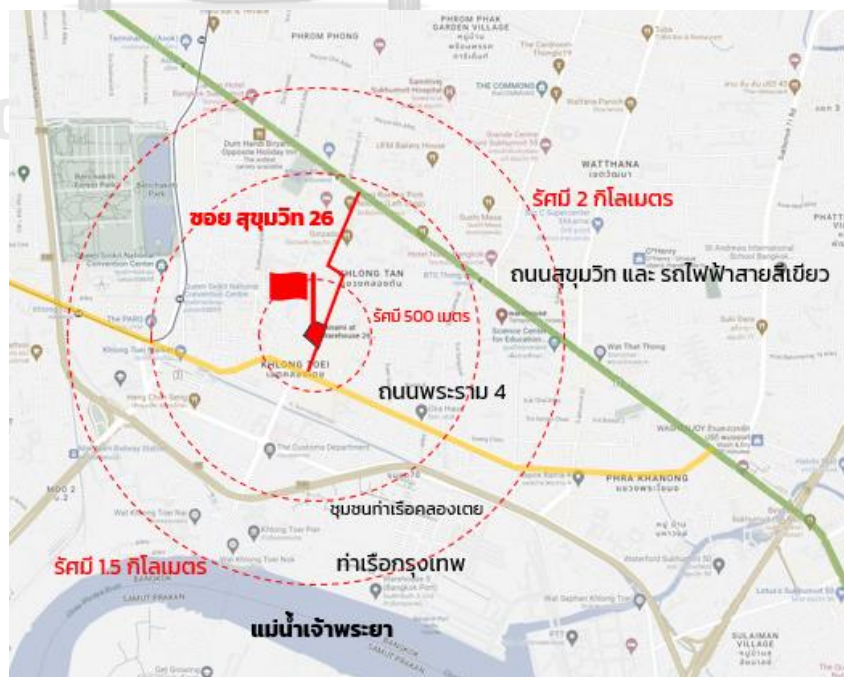


ภาพ 4.4 ศูนย์การค้า ดิ เอ็มโพเรียม

3. สถานที่สำคัญภายในพื้นที่

จากการศึกษาพื้นที่ย่านสุขุมวิท ซึ่งเป็นทำเลที่ตั้งของโครงการ Warehouse 26 พบว่ามีสถานที่สำคัญซึ่งส่งผลต่อการพัฒนาของกรุงเทพมหานครหลายประเภท อาทิ เช่น สวนสาธารณะขนาดใหญ่ดังนี้ 1) สวนป่าเบญจกิติ ซึ่งเป็นสวนสาธารณะขนาดใหญ่ บนพื้นที่ 450 ไร่ ตั้งอยู่บนพื้นที่ถนนพระราม 4 และถนนรัชดาภิเษก ซึ่งมีความสำคัญกับพื้นที่กรุงเทพมหานคร เนื่องจากเป็นพื้นที่สีเขียวขนาดใหญ่ซึ่งตั้งอยู่บริเวณพื้นที่ภายในของกรุงเทพมหานคร ซึ่งส่งผลกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ โดยรอบพื้นที่ทั้งในด้านที่อยู่อาศัย และพาณิชย์กรรม ซึ่งสามารถสร้างมูลค่าทางการตลาดได้ อีกทั้งพื้นที่โดยรอบนั้นมีมูลค่าที่ดินที่สูงขึ้นหลังจากการพัฒนาพื้นที่สวนดังกล่าว ซึ่งส่งผลกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของโครงการ Warehouse 26 โดยเป็นจุดดึงดูดและกลยุทธ์ทางการขายพื้นที่อีกทางหนึ่งอีกทั้งบริเวณถนนสุขุมวิทคือ 2) อุทยานเบญจสิริ ซึ่งอยู่บริเวณหน้าซอยสุขุมวิท 24 เป็นสวนสาธารณะขนาดกลางซึ่งผู้ใช้งานภายในโครงการสามารถเข้าไปใช้บริการสวนสาธารณะดังกล่าวได้อย่างสะดวกเนื่องจากเป็นพื้นที่ข้างเคียง ซึ่งทำให้โครงการ Warehouse 26 มีมูลค่าทางการตลาดเพิ่มขึ้น

อีกทั้งในภายในย่านดังกล่าวยังมีการก่อตั้งสถานทูต ซึ่งมีความสำคัญในด้านเศรษฐกิจ และความมั่นคงของประเทศ แสดงให้เห็นถึงความสำคัญของพื้นที่ย่านสุขุมวิท โดยเฉพาะย่านพร้อมพงษ์ ซึ่งเป็นย่านธุรกิจที่มีกิจกรรมทางเศรษฐกิจ หลากหลายรูปแบบ จึงทำให้มูลค่าที่ดิน และอสังหาริมทรัพย์ภายในพื้นที่ดังกล่าวมีมูลค่าการลงทุนที่สูงตามขึ้นไป ดังภาพ 4.5



ภาพ 4.5 ทำเลที่ตั้งของโครงการ Warehouse 26

4.1.2 ทำเลที่ตั้งโครงการ และองค์ประกอบโดยรอบ

จากการสำรวจเบื้องต้นพบว่าภายใน 1 กิโลเมตรโดยรอบโครงการ องค์ประกอบภายในซอยอารีย์ (สุขุมวิท 26) นั้นมีรูปแบบการใช้สอยพื้นที่ และอสังหาริมทรัพย์ซึ่งมีความแตกต่างกันโดยประกอบไปด้วย 1) พื้นที่อยู่อาศัย ซึ่งเป็นบ้านเดี่ยวที่มีการก่อสร้างมาตั้งแต่อดีตและมีพื้นที่ขนาดใหญ่ซึ่งมีมูลค่าสูงในปัจจุบัน รวมถึงคอนโดซึ่งอยู่ในกลุ่มราคาระดับกลาง – สูง รวมถึงโรงแรมซึ่งรองรับชาวต่างชาติ โดยพบว่าในย่านดังกล่าวเป็นแหล่งท่องเที่ยวสำหรับชาวต่างชาติเช่นกัน ในช่วงต้นซอยอารีย์ (สุขุมวิท 26) ด้านถนนสุขุมวิท 2) พื้นที่พาณิชยกรรม ซึ่งประกอบไปด้วย ร้านค้า ร้านอาหาร และบริการต่างๆ ซึ่งกระจายอยู่ภายในพื้นที่ซอยเนื่องจากเป็นแหล่งท่องเที่ยวเช่นกัน อีกทั้งพบว่ามีสำนักงานขนาดเล็กซึ่งมีการปรับเปลี่ยนการใช้สอยมาจากตึกแถว และบ้านเก่า รวมถึงอาคารสำนักงานขนาดใหญ่อย่างเช่น อาคารริชมอนด์ ซึ่งเป็นอาคารสำนักงานขนาดใหญ่แห่งเดียวภายในซอยอารีย์

ในด้านการคมนาคม และการเข้าถึงพื้นที่โครงการ Warehouse 26 พบว่ามีทางเลือกในการเดินทางเพื่อเข้าถึงโครงการที่หลากหลายดังนี้ 1) การใช้รถยนต์ส่วนบุคคล โดยสามารถเข้าถึงได้จากถนนสุขุมวิท โดยเข้าจากทางซอย สุขุมวิท 26 หรือ ถนน พระราม 4 ซึ่งเป็นซอยทะลุ อีกทั้งซอยสุขุมวิท 26 สามารถ ทะลุไปยังซอยสุขุมวิท 24 ได้ผ่านทางซอยม้าศึก 2) ขนส่งสาธารณะ เช่น รถไฟฟ้า BTS และรถประจำทาง ซึ่งอำนวยความสะดวก และเพิ่มทางเลือกให้กับผู้ใช้งานภายในโครงการ ดังภาพ 4.6



ภาพ 4.6 บริบทโดยรอบของโครงการ Warehouse 26 และถนนด้านหน้าโครงการ

บริบทโดยรอบของโครงการพบว่าโครงการ Warehouse 26 มีองค์ประกอบภายในพื้นที่ซึ่งเอื้ออำนวยต่อความเป็นอยู่ของพนักงานสำนักงานเนื่องจากมีห้างสรรพสินค้า โครงการ Community Mall ต่างๆ ซึ่งรองรับกลุ่มผู้ใช้งานดังกล่าว อาทิ โครงการ K – Village ซึ่งมีซูเปอร์มาร์เก็ต และร้านอาหารหลากหลายรูปแบบ อีกทั้งห้างสรรพสินค้า Bic C Extra พระราม 4 ซึ่งเป็นศูนย์การค้าขนาด

ใหญ่ รวมถึงมีศูนย์อาหารซึ่งรองรับการใช้งานของผู้ใช้งานภายในสำนักงานได้เป็นอย่างดีติดตั้งพื้นที่รอบโครงการภาพ 4.6 และตัวอย่างภาพพื้นที่โดยรอบของโครงการ

จึงมีความเหมาะสมการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ด้านพาณิชยกรรมทั้งด้านร้านค้า และพื้นที่สำนักงานเนื่องจากมีความต้องการของลูกค้า รวมถึงพื้นที่ดังกล่าวมีความสะดวกแก่พนักงานบริษัทซึ่งเป็นผู้ใช้งานภายในสำนักงาน ทั้งในด้านการเดินทาง และความเป็นอยู่การพัฒนาโครงการ Warehouse 26 เพื่อเป็นพื้นที่พาณิชยกรรม โดยเน้นด้านพื้นที่เช่าสำนักงานจึงมีโอกาที่จะประสบความสำเร็จด้วยความได้เปรียบด้านทำเลที่ตั้งของโครงการ

4.1.3 ประวัติการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของพื้นที่โครงการ Warehouse 26

พ.ศ. 2492 ช่วงเริ่มต้น บจก. อรรถกระวี ได้ทำสัญญาร่วมกับผู้ประกอบการโดยมีจุดประสงค์เช่าพื้นที่เพื่อตั้งโรงงานประกอบรถยนต์ โดยเป็นโรงงานประกอบรถยนต์แห่งแรกในกรุงเทพมหานคร และได้ประกอบรถยนต์ยี่ห้อเฟียต (Fiat) เนื่องด้วยเหตุผลด้านทำเลที่ตั้งและการคมนาคมขนส่ง เนื่องจากพื้นที่โครงการตั้งอยู่ใกล้กับแม่น้ำเจ้าพระยาจึงสะดวกต่อการขนส่งสินค้าในปีดังกล่าว โดยผู้เช่าได้มีการก่อสร้างโกดังภายในพื้นที่เพื่อเป็นโรงงานประกอบรถยนต์โดยแบ่งเป็นโกดังขนาดใหญ่ทั้งหมด 9 โกดัง และโกดังขนาดเล็ก 12 โกดัง และโกดังดังกล่าวถูกนำมาพัฒนาเป็นโกดังให้เช่าในโครงการ Warehouse 26 ในเวลาต่อมา ซึ่งจากการสัมภาษณ์ผู้พัฒนาโครงการไม่ปรากฏระยะเวลาในการดำเนินธุรกิจและการเช่า

พ.ศ. 2519 - 2522 ก่อสร้างอาคาร อรรถกระวี อาคาร 1 และ 2 โดยปัจจุบันเป็นสำนักงานให้เช่าซึ่งเป็นพื้นที่ข้างเคียงของโครงการ Warehouse 26 เนื่องจากพื้นที่สุขุมวิทเริ่มเป็นที่นิยมในด้านธุรกิจและร้านค้า โดยมีการก่อสร้างเป็นอาคารสำนักงาน 2 อาคารดังนี้

อาคารอรรถกระวี 1 ก่อสร้างเมื่อ พ.ศ. 2521 – 2522 เป็น อาคาร 5 ชั้น ดังภาพ 4.8

อาคารอรรถกระวี 2 ก่อสร้างเมื่อ พ.ศ. 2519 – 2520 เป็น อาคาร 7 ชั้น ดังภาพ 4.7



ภาพ 4.7 ตึกอรรถกระวี 2



ภาพ 4.8 ตึกอรรถกระวี 1

พ.ศ. 2492 – 2557 ระยะเวลา 65 ปีที่ทางผู้พัฒนาโครงการได้ปล่อยเช่าที่ดิน โดยหลังจากโรงงานประกอบรถยนต์หมดสัญญา จึงปล่อยเช่าพื้นที่พร้อมโกดังเป็นพื้นที่เช่าเก็บสินค้า เนื่องจากมีลักษณะทางกายภาพเดิมที่เหมาะสม นอกจากนั้น บจก. อรรถกระวี ได้มีการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ประเภท Community Mall อีก 2 แห่งก่อนการพัฒนาโครงการ Warehouse 26 ในพื้นที่ข้างเคียงของโครงการ ได้แก่ โครงการ K Village (อยู่ตรงข้ามพื้นที่โครงการ) ดังภาพ 4.10 และ โครงการ A square (ด้านข้างพื้นที่โครงการ) ดังภาพ 4.9



ภาพ 4.9 โครงการ A Square



ภาพ 4.10 โครงการ K Village

4.1.4 ช่วงการพัฒนาโครงการ Warehouse 26 ในปัจจุบัน

ช่วงการปรับเปลี่ยนการใช้สอย เริ่มต้นในปี พ.ศ. 2557 โดยบริษัท อรรถกรวิ จำกัด ได้มีนโยบายในการพัฒนาพื้นที่ของโครงการ Warehouse 26 และการปรับเปลี่ยนผู้เช่า เนื่องจากเดิมได้มีการปล่อยเช่าโกดังภายในพื้นที่เป็นโกดังเก็บสินค้า ซึ่งมีราคาเช่าต่อพื้นที่ไม่สูงเมื่อเปรียบเทียบกับพื้นที่ข้างเคียง และปัญหาด้านการคมนาคมขนส่งสินค้าเนื่องจากการ ซอยสุขุมวิท 26 มีขนาดถนน 2 เลน ซึ่งไม่เหมาะสมกับการขนส่งสินค้า รวมถึงเป็นย่านที่มีการจราจรหนาแน่น ประกอบด้วยโกดังขนาดใหญ่ ดังภาพ 4.11 และโกดังขนาดเล็ก ดังภาพ 4.12



ภาพ 4.11 โกดังขนาดเล็ก



ภาพ 4.12 โกดังขนาดใหญ่

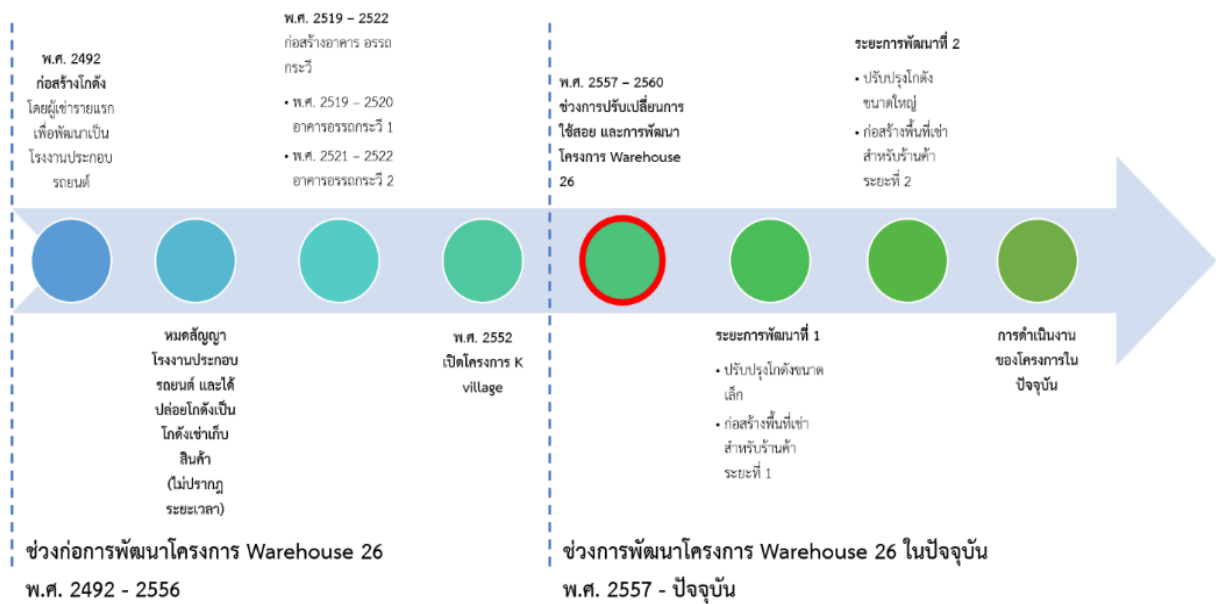
โดยระยะเวลาการพัฒนาโครงการ Warehouse 26 สามารถแสดงเป็นแผนภูมิเวลาได้ดังภาพ 4.10

พ.ศ. 2557 - 2558 การพัฒนาระยะที่ 1 (Phase 1) โดยเป็นการพัฒนาพื้นที่เช่าส่วนโกดังขนาดเล็ก

พ.ศ. 2559 - 2560 การพัฒนาระยะที่ 2 (Phase 2) โดยเป็นการพัฒนาพื้นที่เช่าส่วนโกดังขนาดใหญ่

พ.ศ. 2560 - 2561 ผู้เช่าโครงการระยะที่ 2 เริ่มเข้าใช้งานพื้นที่

พ.ศ. 2563 พื้นที่เช่าโครงการเต็มทุกพื้นที่ จนถึงปัจจุบันโดยสามารถสรุปเป็นแผนภาพดังภาพ 4.13



ภาพ 4.13 แผนภูมิเวลาแสดงระยะเวลาการพัฒนาโครงการ Warehouse 26 โดยผู้วิจัย

จากผลการศึกษาดังกล่าวสามารถวิเคราะห์ทำเลที่ตั้งโครงการ ประวัติการพัฒนาพื้นที่โครงการได้ดังนี้ เนื่องจาก บริษัท อรรถกระวี จำกัด เป็นบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ซึ่งนอกจากพื้นที่โครงการ Warehouse 26 แล้วยังมีการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในพื้นที่อื่น จึงมีประสบการณ์ในการพัฒนาโครงการอสังหาริมทรัพย์ ในหลากหลายรูปแบบ อีกทั้งมีการพัฒนาอาคารสำนักงานให้เข้าจึงทำให้มีประสบการณ์ในด้านสำนักงานให้เข้ามาก่อนหน้านี้ จึงได้นำแนวคิดและประสบการณ์ดังกล่าวมาปรับใช้กับแนวคิดการปรับเปลี่ยนการใช้สอยจากโกดังเพื่อพัฒนาโครงการ Warehouse 26 ในแนวคิดชุมชนธุรกิจ เพื่อตอบสนองกลุ่มลูกค้าที่ต้องการเช่าพื้นที่สำนักงานและปรับเปลี่ยนการใช้สอย

อีกทั้งพื้นที่โดยรอบโครงการซึ่งเป็นโครงการที่พัฒนาโดยบริษัท อรรถกระวี จำกัด มีการจัดประเภทของกลุ่มลูกค้าที่มีความแตกต่างกัน จึงทำให้บริเวณที่ตั้งของโครงการเกิดเป็นย่านขนาดใหญ่ ซึ่งมีรูปแบบของธุรกิจ และกิจการที่หลากหลาย ซึ่งกิจการดังกล่าวนั้นสนับสนุนซึ่งกันและกัน อาทิ โครงการ K Village และ A Square เป็นโครงการที่เต็มไปด้วยผู้เช่าด้าน ร้านอาหารรวมถึงมี ซูเปอร์มาร์เก็ต ซึ่งสามารถสนับสนุนผู้ใช้งานภายในโครงการ Warehouse 26 ด้านสินค้าอุปโภค บริโภค รวมถึงห้างสรรพสินค้า Big C Extra พระราม 4 ซึ่งสามารถสนับสนุนผู้ใช้งานภายในโครงการ Warehouse 26 ในประเด็นดังกล่าวได้เช่นกัน รวมถึงพื้นที่ย่านดังกล่าวยังเป็นที่ตั้งลูกค้าภายนอกพื้นที่เช่าใช้งานจึงทำให้สภาพเศรษฐกิจภายในพื้นที่ดังกล่าวมีการขยายตัว จึงทำให้เป็นที่สนใจต่อผู้ลงทุน รวมถึงผู้เช่าพื้นที่โกดัง และปรับเปลี่ยนเป็นสำนักงาน

4.2 โครงการ Warehouse 26 ในปัจจุบัน

4.2.1 องค์ประกอบของโครงการ

จากการสำรวจโครงการ เมื่อวันที่ 12 มกราคม พ.ศ. 2566 สามารถจำแนกการใช้สอยพื้นที่โครงการเป็น 5 ประเภทดังนี้โดยแสดงผังบริเวณดังผังภาพ 4.14



ภาพ 4.14 ผังบริเวณภายในโครงการ Warehouse 26

- **พื้นที่ร้านค้า** – (R1 – R13) จะเป็นพื้นที่เช่าสร้างใหม่เพื่อร้านค้าขนาดเล็กโดยมีขนาดประมาณ 50 – 100 ตร.ม โดยพื้นที่ร้านค้า R1 – R5 ดังภาพ 4.15 เป็นพื้นที่การพัฒนาระยะที่ 1 และ พื้นที่ร้านค้า R6 – R13 เป็นพื้นที่ที่มีการพัฒนาระยะที่ 2 ดังภาพ 4.16



ภาพ 4.15 พื้นที่ร้านค้า ระยะการพัฒนาที่ 1 ในตำแหน่ง

R1



ภาพ 4.16 พื้นที่ร้านค้า ระยะการพัฒนาที่ 2 R6 – R10

- **อาคารสำนักงานให้เช่า** – อาคารอรรถกระวี 1 ความสูง 5 ชั้น (B1) อาคารอรรถกระวี 2 ความสูง 7 ชั้น (B2) โดยอาคารทั้งสองบริหารจัดการโดย บริษัท อรรถกระวี จำกัด และเป็นที่ตั้งของสำนักงานของบริษัท โดยมีการบริหารจัดการแยกกับโครงการ Warehouse 26
- **พื้นที่เช่าโกดังขนาดเล็ก (โกดังแถว)** - (W1 – W12) โดยเป็นโกดังที่ใช้โครงสร้างหลังคา และผนังร่วมกันโดยโครงสร้างหลังคาถูกกั้นด้วยผนังคอนกรีตทั้งหมด 13 โกดัง ซึ่งมีขนาดพื้นที่ประมาณ 300 - 600 ตร.ม มีความสูงประมาณ 6 – 8 เมตร ซึ่งพื้นที่ในส่วนนี้เป็นพื้นที่แรกที่มีการพัฒนาและซ่อมแซมหลังจากการวางแผนพัฒนาโครงการดังภาพ 4.17 และ 4.18



ภาพ 4.17 ตัวอย่างพื้นที่เช่าโกดังขนาดเล็ก



ภาพ 4.18 ตัวอย่างพื้นที่เช่าโกดังขนาดเล็ก

- **พื้นที่เช่าโกดังขนาดใหญ่** – (S1 – S9) โกดังมีลักษณะเป็นพื้นที่สี่เหลี่ยมผืนผ้า มีการแยกโครงสร้างจากกันมีทั้งหมด 9 โกดัง ขนาดพื้นที่ประมาณ 800 – 1,000 ตร.ม ดังภาพ 4.19 และ 4.20 ความสูงประมาณ 10-15 เมตร เป็นโกดังที่ถูกพัฒนาและซ่อมแซมภายหลัง เช่น การซ่อมหลังคา และการปรับระดับพื้น โดยมีโกดัง 1 หลังถูกรื้อออกเพื่อสร้างเป็นอาคารใหม่ โดยมีกรณีนี้เพียง 1 แห่ง คือ S9



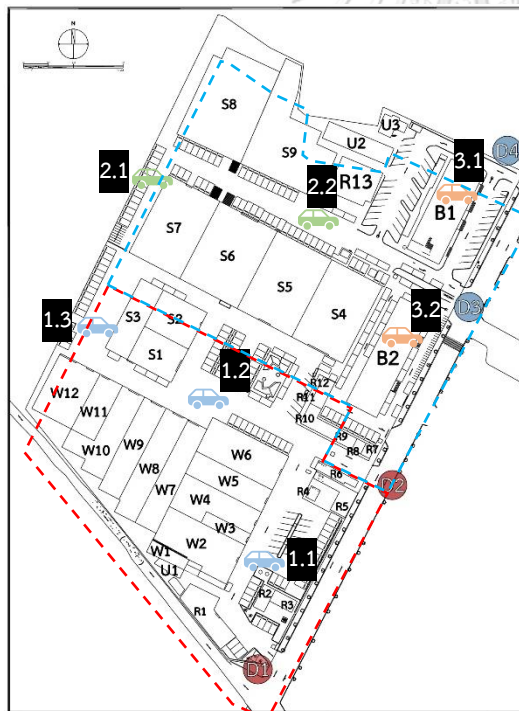
ภาพ 4.19 ตัวอย่างพื้นที่เช่าโกดังขนาดใหญ่



ภาพ 4.20 ตัวอย่างพื้นที่เช่าโกดังขนาดใหญ่

- **พื้นที่จอดรถ** และการเข้าออกพื้นที่โครงการจะแบ่งออกเป็น 2 ส่วนแบ่งตามระยะเวลาการพัฒนาดังภาพ 4.14 โดยพื้นที่ทั้งสองถูกกันจากกันไม่สามารถขับรถเข้า - ออก ซึ่งกันและกันได้ เพื่อกับบริหารจัดการพื้นที่จอดรถและเก็บค่าบริการค่าจอดรถของทางโครงการรวมสามารถจอดรถได้ทั้งหมด 179 คัน โดยแสดงตำแหน่งในผังบริเวณภาพ 4.21 และสามารถสรุปจำนวนช่องจอดได้ดังตาราง 4.1

ตาราง 4.1 จำนวนพื้นที่จอดรถภายในโครงการ Warehouse 26



ภาพ 4.21 ผังแสดงตำแหน่งที่จอดรถภายในโครงการ Warehouse 26

พื้นที่จอดรถ	จำนวนพื้นที่จอด (คัน)	อัตราค่าบริการ
พื้นที่จอดรถโครงการระยะการพัฒนายุคที่ 1		
พื้นที่จอดรถ 1.1	52	ค่าบริการชั่วโมงละ 20 บาท หากมีตราประทับของโกดังเหลือ ชั่วโมงละ 10 บาท
พื้นที่จอดรถ 1.2	38	
พื้นที่จอดรถ 1.3	22	
พื้นที่จอดรถโครงการระยะการพัฒนายุคที่ 2		
พื้นที่จอดรถ 2.1	14	เก็บค่าเช่ารายเดือน เดือนละ 1,500 บาท
พื้นที่จอดรถ 2.2	53	
รวมพื้นที่จอดรถ	179	ส่วนโครงการ
พื้นที่จอดรถรอบอาคารอรรถระวี 1 และ 2		
พื้นที่จอดรถ 3.1	34	สำหรับผู้ใช้งานอาคารอรรถระวี
พื้นที่จอดรถ 3.2	41	
รวมพื้นที่จอดรถ	75	ส่วนอาคารสำนักงานให้เช่า

— แสดงพื้นที่การพัฒนาระยะที่ 1
— แสดงพื้นที่การพัฒนาระยะที่ 2

- **พื้นที่พัฒนาระยะที่ 1 (เส้นกรอบสีแดง)** - ภายในพื้นที่ที่มีที่จอดรถ 96 คันและสามารถจอดเพิ่มได้อีกร้อยละ 20-30 ของพื้นที่ทั้งหมด โดยจะใช้ทางเข้า - ออก D1,D2 มีอัตราค่าที่จอดรถ

ชั่วโมงละ 20 บาทโดยผู้ติดต่อสามารถประทับตรากับโกดังที่ใช้บริการได้โดยมีการปรับอัตราที่จอดรถหลังจากประทับตราเป็น ชั่วโมงละ 10 บาท ดังภาพ 4.22 และ 4.23



ภาพ 4.22 ตัวอย่างพื้นที่จอดรถระยะการพัฒนานาที 1



ภาพ 4.23 ตัวอย่างพื้นที่จอดรถระยะการพัฒนานาที 1

- **พื้นที่พัฒนาระยะที่ 2 (เส้นกรอบสีน้ำเงิน)** – ภายในพื้นที่ที่มีที่จอดรถทั้งหมด 67 คันและสามารถจอดเพิ่มได้อีกร้อยละ 10 ของพื้นที่ทั้งหมด โดยจะใช้ทางเข้า – ออก D3,D4 โดยพื้นที่จอดรถจะเป็นการเช่าโดยผู้เช่าภายในโกดังส่วนนี้เก็บค่าที่จอดรถ 1,500 บาทต่อเดือน โดยจะไม่มีที่จอดรถสำหรับบุคคลทั่วไปและเตรียมที่จอดรถสำหรับผู้เช่าโกดังละ 3 คัน ดังภาพ 4.24 และ 4.25



ภาพ 4.24 ตัวอย่างพื้นที่จอดรถระยะการพัฒนานาที 2



ภาพ 4.25 ตัวอย่างพื้นที่จอดรถระยะการพัฒนานาที 2

- **สวนสาธารณะส่วนกลาง** เป็นพื้นที่ที่มีการพัฒนาหลังจากโครงการมีการเปิดตัวไปแล้ว เนื่องจากผู้พัฒนาต้องการเพิ่มพื้นที่พักผ่อนสำหรับผู้ใช้งานภายในโครงการโดยอยู่บริเวณ พื้นที่พัฒนาระยะที่ 1 บริเวณลานจอดรถโดยมีขนาด 190.54 ตารางเมตร โดยมีการก่อสร้างเป็นพื้นที่นั่งพักผ่อน และออกแบบภูมิทัศน์ดังภาพ 4.26 และ 4.27 ซึ่งพื้นที่สวนดังกล่าวเป็นพื้นที่สำหรับ**จุดรวมพล**ของพื้นที่โครงการเมื่อเกิดเหตุอัคคีภัยเนื่องจากอยู่ในทำเลที่เหมาะสม



ภาพ 4.26 สวนสาธารณะภายในโครงการ



ภาพ 4.27 สวนสาธารณะภายในโครงการ

- ป้อมยาม และการรักษาความปลอดภัยของโครงการ เนื่องจากโครงการ Warehouse 26 มีการแบ่งพื้นที่เป็น 2 ส่วนจึงได้มีการจัดจ้าง บริษัทรักษาความปลอดภัยโดยแยกตามพื้นที่การพัฒนา ดังนี้
 1. พื้นที่ระยะการพัฒนาที่ 1 มีป้อมยามอยู่ในตำแหน่ง D1 ดังภาพ 4.28 และ D2 ดังภาพ 4.30
 2. พื้นที่ระยะการพัฒนาที่ 2 มีป้อมยามและทางเข้าอยู่ในตำแหน่ง D3 ดังภาพ 4.29 และ D4 ดังภาพ 4.31 โดยใช้ทางเข้าออกร่วมกับ อาคารอรรถกรศรีวี 1



ภาพ 4.28 ทางเข้าโครงการตำแหน่ง D1



ภาพ 4.29 ทางเข้าโครงการตำแหน่ง D3



ภาพ 4.30 ทางเข้าโครงการตำแหน่ง D2



ภาพ 4.31 ทางเข้าโครงการตำแหน่ง D4

จากผลการศึกษาดังกล่าวสามารถวิเคราะห์การออกแบบผังพื้นที่โครงการได้ดังนี้ โดยการจัดสรรพื้นที่ของโครงการ Warehouse 26 อ้างอิงจากตำแหน่งของโกดังเดิมที่มีการก่อสร้างไว้ก่อนแล้ว และได้จัดสรรพื้นที่จอดรถ และก่อสร้างพื้นที่ร้านค้าสร้างใหม่เพื่อเป็นส่วนสนับสนุนพื้นที่โครงการ ในด้านพื้นที่จอดรถได้มีการจัดสรรเป็นส่วน กระจายอยู่โดยรอบโกดังให้เช่าเพื่ออำนวยความสะดวกให้กับผู้เช่าภายในโครงการ และได้มีการแบ่งพื้นที่โครงการเป็น 2 ส่วนเพื่อการบริหารการจราจรภายในโครงการโดยใช้ระยะเวลาในการพัฒนาเป็นตัวกำหนดดังภาพ 4.21 โดยเฉพาะพื้นที่การพัฒนาที่ 2 ซึ่งผู้เช่าโดยส่วนใหญ่จะเป็นสำนักงาน ซึ่งมีการกำหนดที่จอดรถที่แน่นอน แต่พื้นที่ระยะการพัฒนาที่ 1 ซึ่งมีผู้เช่าที่หลากหลาย และโดยส่วนใหญ่เป็นร้านค้า ร้านอาหาร ซึ่งการจัดเก็บค่าที่จอดรถเป็นการพัฒนาที่จอดรถที่เหมาะสมกว่า

ในด้านการก่อสร้างพื้นที่ร้านค้าสร้างใหม่ ซึ่งได้มีการจัดอยู่ในพื้นที่ระยะการพัฒนาที่ 1 เนื่องจากอยู่ในทำเลที่มองเห็นได้จากด้านนอกโครงการ และติดกับถนนใหญ่ ซึ่งสร้างความน่าสนใจให้กับโครงการ รวมถึงเป็นแรงดึงดูดให้กับลูกค้าทั่วไปที่ผ่านพื้นที่ด้านหน้าของโครงการและทำให้เกิดกิจกรรมภายในพื้นที่โครงการอยู่ตลอดเวลาจากการใช้บริการร้านค้าภายในพื้นที่โครงการซึ่งตรงกับแนวคิดทางการตลาดในรูปแบบการตลาดแบบแรงดึงดูดช่วยเพิ่มยอดขาย (Magnet Marketing) รวมถึงการก่อสร้างพื้นที่ร้านค้าในตำแหน่ง R6 – R12 ดังภาพ 4.18 ซึ่งมีการก่อสร้างในตำแหน่งทางเข้าที่จอดรถของโครงการ ดังภาพ 4.32 และ 4.33 ทำให้ลูกค้าผู้ใช้งานโครงการเห็นพื้นที่ร้านค้าของโครงการก่อน ซึ่งเพิ่มโอกาสในการขายของผู้เช่าร้านค้าภายในโครงการ



ภาพ 4.32 พื้นที่ร้านค้าสร้างใหม่ในตำแหน่ง R6 – R12 บริเวณทางเข้าโครงการ
ชูป เสงแวงเมท ังทช เตช



ภาพ 4.33 พื้นที่ร้านค้าสร้างใหม่ในตำแหน่ง R6 เมื่อมองจากด้านหน้าทางเข้าโครงการ

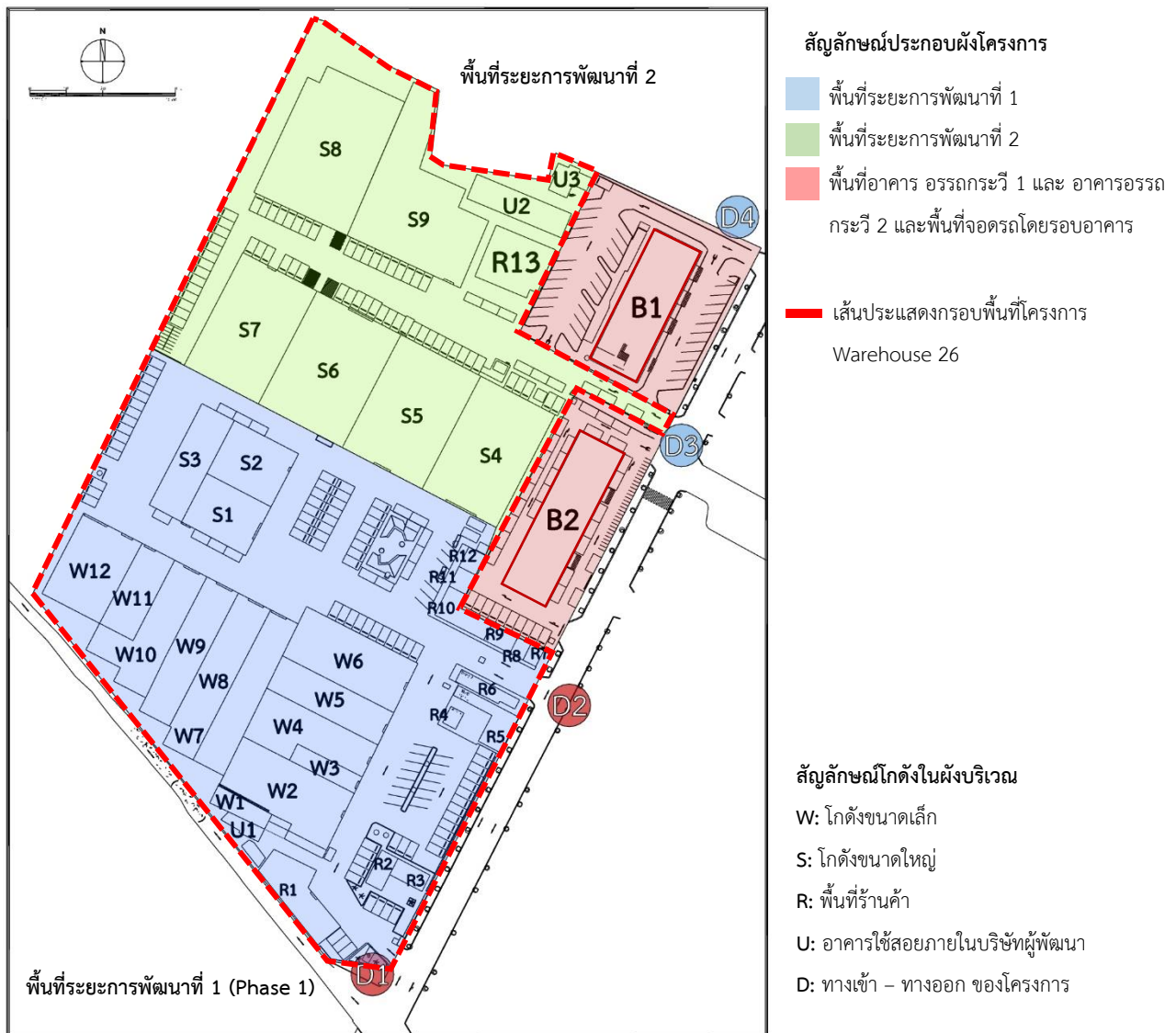
4.2.2 สัดส่วนการใช้พื้นที่ภายในโครงการ Warehouse 26

จากการสำรวจโครงการ เมื่อวันที่ 12 มกราคม พ.ศ. 2566 และการอ้างอิงขนาดพื้นที่ดินจากกรมที่ดิน พบว่าโครงการ Warehouse 26 มีพื้นที่โครงการทั้งหมด 27,245.76 ตารางเมตร เนื่องจาก อาคารอรรถกรระวี 1 และอาคารอรรถกรระวี 2 ไม่ได้เป็นส่วนหนึ่งของโครงการ Warehouse 26 ซึ่งมีพื้นที่การใช้สอยรวมพื้นที่โดยรอบอาคารทั้งหมด 4,368.02 ตารางเมตร ฉะนั้นแล้วพื้นที่โครงการ Warehouse 26 จึงมีพื้นที่รวม **22,877.74 ตารางเมตร**

โดยพื้นที่โครงการ Warehouse 26 มีการแบ่งพื้นที่เป็น 2 ส่วนตามระยะเวลาการพัฒนา ดังนี้ 1). พื้นที่โครงการระยะการพัฒนาที่ 1 2). พื้นที่โครงการระยะการพัฒนาที่ 2 โดยผู้วิจัยได้จำแนกเป็นพื้นที่ส่วนกลางของโครงการ (Nonsaleable Area) โดยประกอบไปด้วย ที่จอดรถ ทางสัญจร และอาคารประเภทอื่นภายในโครงการ และพื้นที่เช่า (Saleable Area) ประกอบไปด้วย โกดังขนาดเล็ก โกดังขนาดใหญ่ รวมถึงพื้นที่ร้านค้าสร้างใหม่ให้เช่า แสดงดังตาราง 4.2 และแบ่งพื้นที่ตั้งในผังบริเวณโครงการดังภาพ 4.34

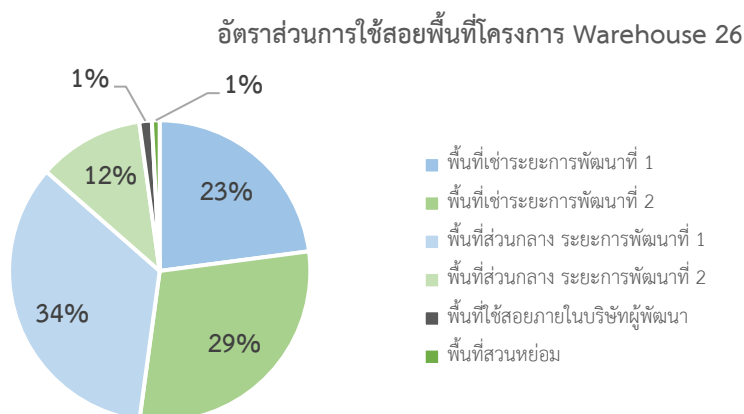
ตาราง 4.1 สัดส่วนการใช้พื้นที่ของโครงการ Warehouse 26

รายละเอียด	พื้นที่ (ตารางเมตร)	
พื้นที่ทั้งหมดของโครงการ Warehouse 26 โดยไม่รวมพื้นที่ของอาคารอรรถกร-ระวี 1, 2 และพื้นที่โดยรอบ	22,877.74 ตารางเมตร	
พื้นที่โครงการระยะการพัฒนาที่ 1 (Phase 1)	13,320.68 ตารางเมตร	
พื้นที่ส่วนกลางโครงการ ระยะที่ 1	7,848.04 ตารางเมตร	
คิดเป็นพื้นที่เช่าทั้งหมด	5,241.85 ตารางเมตร	
แบ่งพื้นที่เช่าเป็น 2 ประเภท คือ ร้านค้าสร้างใหม่ และ โกดังให้เช่า	771.95 ตารางเมตร พื้นที่ร้านค้าสร้างใหม่ 12 อาคาร (R1 – R12)	4,469.90 ตารางเมตร โกดังให้เช่า โกดังขนาดเล็ก 12 โกดัง (W1 – W12)
พื้นที่โครงการระยะการพัฒนาที่ 2 (Phase 2)	9,557.06 ตารางเมตร	
พื้นที่ส่วนกลางโครงการ ระยะที่ 2	2,599.75 ตารางเมตร	
คิดเป็นพื้นที่เช่าทั้งหมด	6,689.82 ตารางเมตร	
แบ่งพื้นที่เช่าเป็น 2 ประเภท คือ ร้านค้าสร้างใหม่ และ โกดังให้เช่า	246.00 ตารางเมตร พื้นที่ร้านค้าสร้างใหม่ 1 อาคาร (R13)	6,425.83 ตารางเมตร โกดังให้เช่า โกดังขนาดใหญ่ 9 โกดัง (S1 – S9)



ภาพ 4.34 ผังแสดงขอบเขตพื้นที่กระบวนการพัฒนาโครงการ Warehouse 26 ทั้ง 2 ระยะ

จากผลการศึกษาดังกล่าวสามารถวิเคราะห์การจัดสรรพื้นที่ที่เข้าภายในโครงการ Warehouse 26 ได้ดังนี้ โดยเนื่องจากพื้นที่เช่าหลักของโครงการ Warehouse 26 เป็นพื้นที่โกดังเป็นหลัก จึงแบ่งพื้นที่โกดังตามลักษณะทางกายภาพของโกดังแต่ละหลังซึ่งสามารถแสดงได้ในแผนภูมิภาพ 4.35 โดยพบว่าสัดส่วนพื้นที่ที่เข้าภายในโครงการเป็นร้อยละ 52 ของพื้นที่ทั้งหมด และสัดส่วนพื้นที่ส่วนกลางเป็นร้อยละ 46 ของพื้นที่ทั้งหมดโดยมีพื้นที่อื่น ๆ อีกร้อยละ 2 ของพื้นที่ทั้งหมด โดยพบว่ายังสามารถก่อสร้างพื้นที่ที่เข้าภายในพื้นที่ส่วนกลางส่วนที่เหลือได้อีก แต่เนื่องจากรูปแบบการพัฒนาโครงการเป็นการปรับเปลี่ยนการใช้สอยจากโกดังเก่า ผู้พัฒนาจึงไม่มีนโยบายในการสร้างพื้นที่เช่า



ภาพ 4.35 แผนภูมิแสดงอัตราส่วนการใช้พื้นที่ของโครงการ Warehouse 26

หากมีการก่อสร้างพื้นที่เช่าเพิ่มจะส่งผลกระทบต่อพื้นที่ที่จอดรถภายในโครงการโดยจะต้องลดพื้นที่จอดรถของโครงการลง และทำให้ผู้ใช้งานภายในโครงการเพิ่มมากขึ้นซึ่งอาจจะส่งผลเสียต่อผู้ใช้งานในส่วนใหญ่ ซึ่งเป็นกลุ่มผู้ใช้งานสำนักงานโดยในรูปแบบการใช้งานสำนักงาน มีความต้องการพื้นที่จอดรถภายในโครงการสูงอยู่แล้วเนื่องจากผู้ใช้งานภายในสำนักงานแต่ละแห่งมีจำนวนมาก

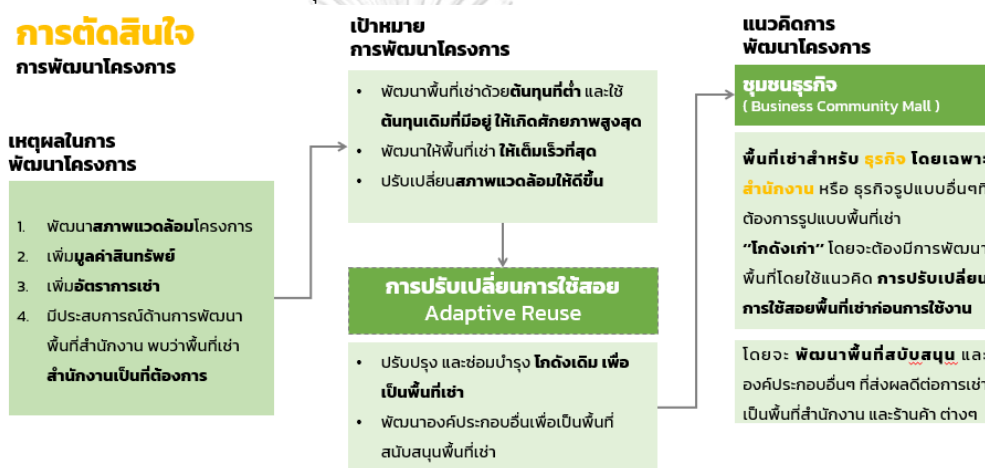
อีกทั้งการก่อสร้างพื้นที่เช่า หรืออาคารให้เช่านั้นจะเป็นการเพิ่มต้นทุนในการพัฒนาโครงการ ซึ่งอาจจะทำให้โครงการไม่ประสบความสำเร็จในด้านการลงทุน เนื่องจากแนวคิดการปรับเปลี่ยนการใช้สอยจากอาคารเก่า เป็นการใช้ต้นทุนซึ่งเป็นอาคารเก่าเป็นหลัก จึงทำให้อัตราค่าเช่าของโกดังมีราคาที่ถูกกว่า อัตราค่าเช่าพื้นที่รูปแบบอื่นภายในพื้นที่ อาทิ อัตราค่าเช่าสำนักงานหรือร้านค้าภายในโครงการ Community Mall หากมีการลงทุนก่อสร้างอาคารใหม่เพิ่มภายในพื้นที่อาจจะต้องมีการปรับอัตราค่าเช่าที่สูงขึ้น ซึ่งไม่ตรงกับลูกค้ากลุ่มเป้าหมาย

4.3 กระบวนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของโครงการ Warehouse 26

4.3.1 แนวคิดการพัฒนาโครงการ และเป้าหมายในการพัฒนาโครงการ

ผู้พัฒนาโครงการมีแนวคิดในการปรับเปลี่ยนการใช้สอยพื้นที่เช่าเพื่อพัฒนาเป็น **Business Community Mall** โดยได้ว่าจ้างผู้ออกแบบเพื่อวางผังโครงการ เน้นผู้เช่าในกลุ่มการประกอบธุรกิจและสำนักงานเป็นหลัก เนื่องจากโครงการข้างเคียง คือ โครงการ K-village และ A square ซึ่งเป็นโครงการ Community Mall ของผู้พัฒนาเช่นกันมุ่งเน้นด้านพาณิชย์กรรม การค้าขาย และร้านอาหารอยู่แล้ว เพื่อแบ่งกลุ่มลูกค้าที่ชัดเจน จึงมีการกำหนดเป้าหมายของโครงการ Warehouse 26 มุ่งเน้นผู้เช่าในกลุ่มธุรกิจและสำนักงาน รวมถึงร้านค้าที่เกี่ยวข้องกับการประกอบธุรกิจ อาทิ Showroom สินค้าที่เกี่ยวข้องกับการออกแบบ โดยมีร้านค้าขนาดเล็กเป็นส่วนประกอบโครงการ เนื่องจากทำเลที่ตั้งในส่วนที่ติดถนนเหมาะสมกับการทำร้านค้า และเป็นส่วนสนับสนุนกลุ่มผู้เช่าหลักโดยแบ่งระยะเวลาออกเป็น 2 ช่วง คือ ระยะเวลาการพัฒนาที่ 1 (พ.ศ. 2557 - 2558) และ ระยะเวลาการพัฒนาที่ 1 (พ.ศ. 2557 - 2558)

โดยมีเป้าหมายในการพัฒนาโครงการ Warehouse 26 โดยสามารถแบ่งเป็นประเด็นสำคัญได้ 3 ประเด็นดังนี้ 1) ด้านกายภาพ : ต้องการปรับเปลี่ยนสภาพแวดล้อมโดยรอบของโครงการเนื่องจากสภาพแวดล้อมเดิมของโครงการนั้นมีความไม่สวยงาม เนื่องจากเป็นพื้นที่โกดังเก็บของมาก่อน ซึ่งยังไม่มีมีการก่อสร้างถนนคอนกรีต รวมถึงพื้นที่ส่วนกลางภายในพื้นที่ 2) ด้านการลงทุน : เนื่องจากเดิมมีการจัดสรรพื้นที่เช่าเป็นโกดังเก็บสินค้าซึ่งมีอัตราค่าเช่าที่ต่ำซึ่งไม่สอดคล้องกับทำเลที่ตั้งย่านสุขุมวิท ซึ่งเป็นย่านธุรกิจและพาณิชยกรรม หากมีการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์เป็นโครงการน่าสนใจคาดว่าจะเพิ่มมูลค่า และอัตราค่าเช่าพื้นที่โกดังได้ 3) ด้านการตลาด : โดยต้องการพัฒนาพื้นที่โครงการผ่านแนวคิดการปรับเปลี่ยนการใช้สอย เนื่องจากโกดังเดิมภายในพื้นที่มีลักษณะทางกายภาพที่มีคุณสมบัติเฉพาะ แตกต่างจากพื้นที่เช่ารูปแบบอื่น ซึ่งเป็นมูลค่าทางการตลาดซึ่งคาดว่าจะมีความน่าสนใจและดึงดูดผู้เช่าที่ต้องการพื้นที่เช่าที่ต้องการปรับเปลี่ยนการใช้สอยจากโกดัง โดยสามารถสรุปเป้าหมายในการพัฒนาเป็นแผนภาพดังภาพ 4.36



ภาพ 4.36 กรอบแนวคิดแนวคิดการพัฒนาโครงการ Warehouse 26 และเป้าหมายการพัฒนา

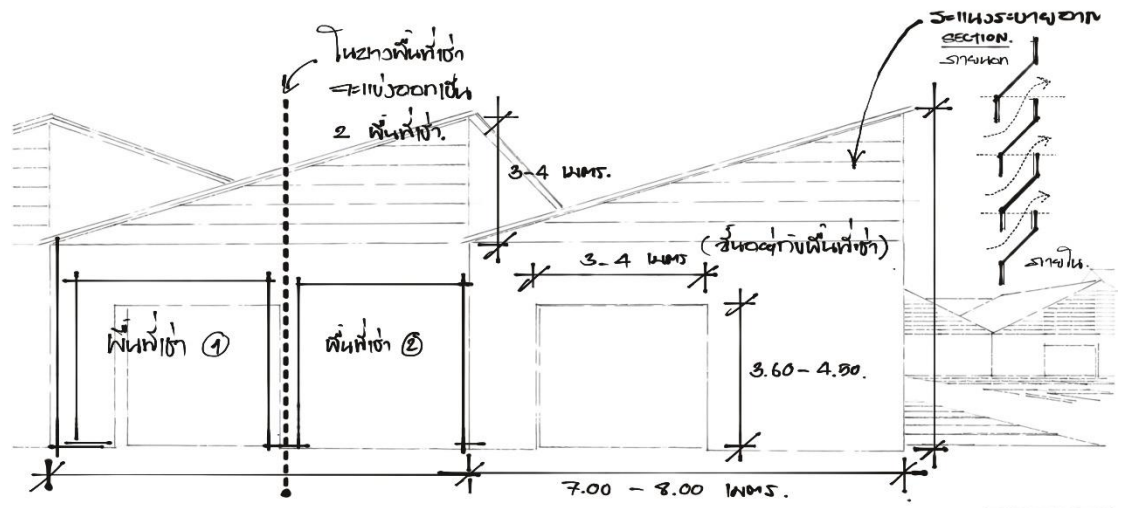
4.3.2 ลักษณะทางกายภาพเดิมของโกดังพื้นที่เช่า

จากผลการสำรวจพบว่าโครงการ Warehouse 26 มีรูปแบบพื้นที่โกดังภายในโครงการ 2 รูปแบบคือโกดังขนาดเล็ก และโกดังขนาดใหญ่ ซึ่งพื้นที่เช่าทั้ง 2 ประเภทมีลักษณะทางกายภาพที่แตกต่างกันในด้านการก่อสร้างโครงสร้าง รูปแบบทางสถาปัตยกรรม และรูปแบบการใช้งานโดยสามารถแสดงความแตกต่างของพื้นที่เช่าโกดังทั้ง 2 ประเภทได้ดังนี้

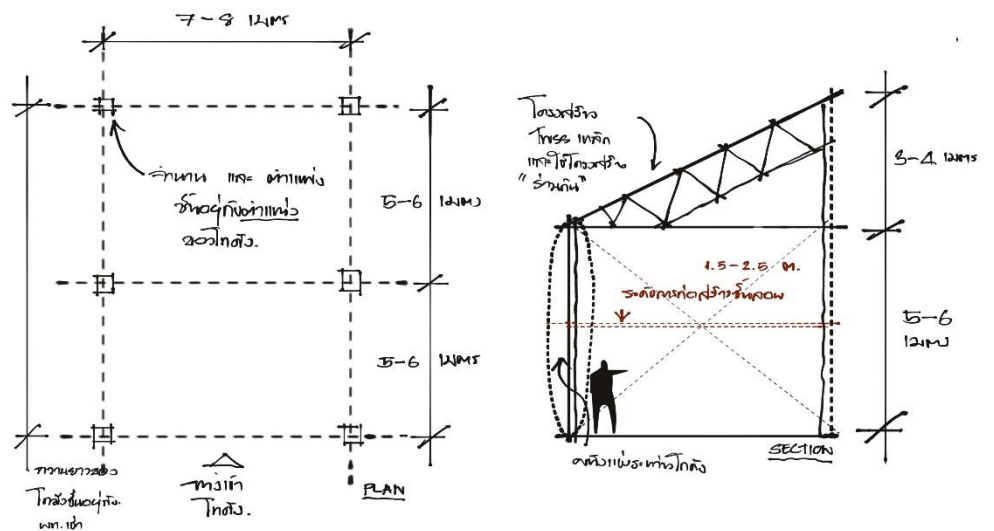
1. โกดังขนาดเล็ก

ประเด็นด้านโครงสร้าง และสถาปัตยกรรม โกดังขนาดเล็กมีการก่อสร้างโดยใช้โครงสร้างหลักร่วมกัน ซึ่งมีการใช้โครงสร้างเหล็ก และก่อสร้างในเทคนิครูปแบบโครงทรัส หรือ โครงถัก (Truss Structure) ในส่วนโครงสร้างหลังคามีคุณสมบัติ คงทน มีอายุการใช้งานยาวนาน และมีการใช้ผนังคอนกรีตเป็นโครงสร้างผนัง โดยมีความสูงของโกดังในจุดที่สูงที่สุดประมาณ 6 เมตรและมีลักษณะหลังคาแบบโรงงานอุตสาหกรรม ดังภาพ 4.37 **ประเด็นด้านการใช้งานพื้นที่เช่า** มีการจัดสรรพื้นที่

ภายในเป็นพื้นที่เช่าโดยพื้นที่เช่าแต่ละส่วนจะมีการใช้น้ำร่วมกันจึงทำให้เกิดรูปแบบพื้นที่แบบปิดทั้ง 3 ด้าน และมีพื้นที่เปิดด้านหน้าเพียงด้านเดียว ดังภาพ 4.38



ภาพ 4.37 ลักษณะทางกายภาพของโกดังขนาดเล็กก่อนการปรับเปลี่ยน (Elevation) ที่มา ผู้วิจัย

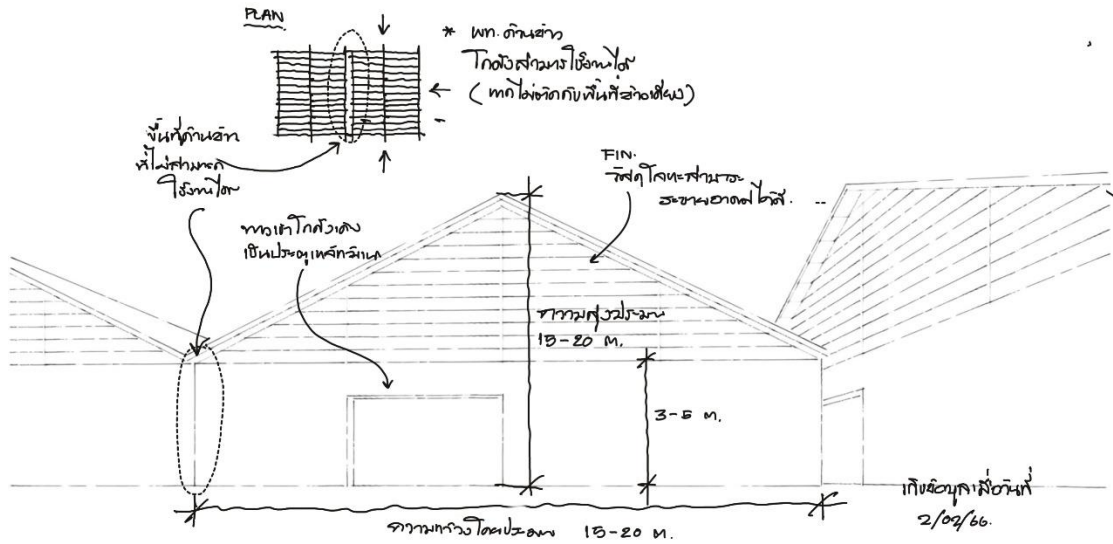


ภาพ 4.38 ลักษณะทางกายภาพของโกดังขนาดเล็กก่อนการปรับเปลี่ยน (Plan, Section) ที่มา ผู้วิจัย

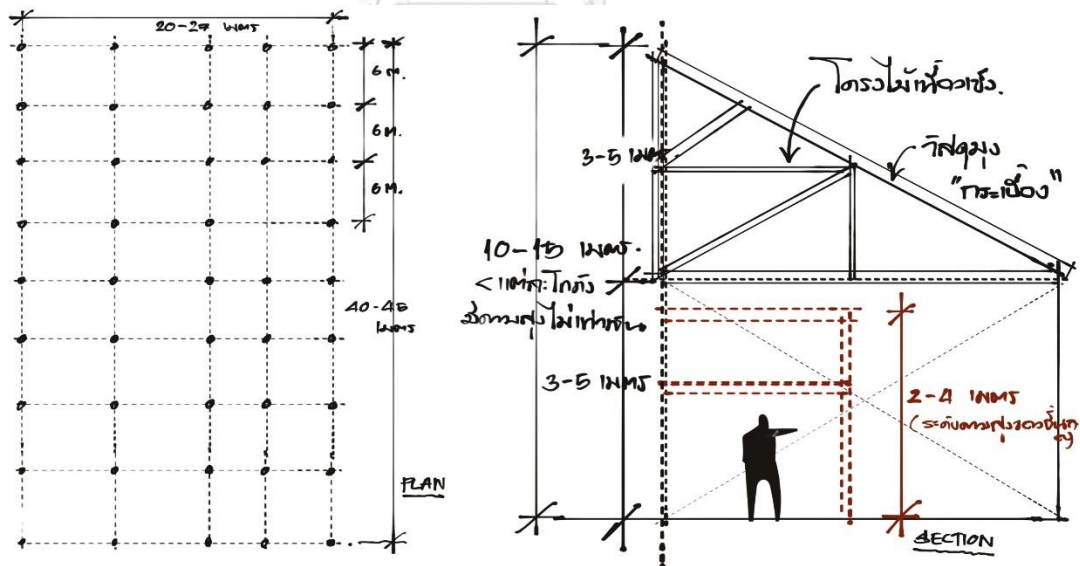
2. โกดังขนาดใหญ่

ประเด็นด้านโครงสร้าง และสถาปัตยกรรม โดยพบว่ามีการก่อสร้างโครงสร้างแยกส่วนในแต่ละโกดัง ซึ่งใช้ไม้จริงเป็นวัสดุหลักในการก่อสร้างโครงสร้างหลังคา ซึ่งเป็นวัสดุที่มีมูลค่าสูง และหายากในปัจจุบัน อีกทั้งมีความคงทนแข็งแรง และผนังโดยรอบของโกดังทั้ง 4 ด้านจะเป็นผนังก่ออิฐฉาบปูน ประเด็นด้านการใช้งานพื้นที่ พบว่าโกดังขนาดใหญ่สามารถใช้พื้นที่ได้

โดยรอบของโกดังหากไม่ได้ติดกับพื้นที่เช่าข้างเคียง กล่าวคือสามารถออกแบบ และก่อสร้างพื้นที่ โดยรอบของโกดังได้ซึ่งแตกต่างกับโกดังขนาดเล็ก ซึ่งสามารถใช้งานพื้นที่และเข้าถึงพื้นที่ได้ทางด้านหน้าเพียงด้านเดียว ดังภาพ 4.39 และ 4.40



ภาพ 4.39 ลักษณะทางกายภาพของโกดังขนาดใหญ่ก่อนการปรับเปลี่ยน (Elevation) ที่มา ผู้วิจัย



ภาพ 4.40 ลักษณะทางกายภาพของโกดังขนาดใหญ่ก่อนการปรับเปลี่ยน (Plan, Section) ที่มา ผู้วิจัย

4.3.3 ระยะเวลาพัฒนาที่ 1 พ.ศ. 2557 - 2558 (Phase 1)

ดั่งภาพผังบริเวณ 4.3 พื้นที่สีเขียว ภาพ 4.34

จากผังพื้นที่โครงการภาพ 4.34 หน้า 68 เป็นการพัฒนาพื้นที่ส่วนแรก หลักจากได้มีการออกแบบผังโครงการซึ่งอ้างอิงการจัดผังบริเวณพื้นที่โครงการจากตำแหน่งที่ตั้งของโกดังภายในพื้นที่ โดยในระยะแรกได้พัฒนาโกดังขนาดเล็กภายในพื้นที่ก่อน โกดัง W1 – W12 ดังภาพ 4.42 และภาพ 4.43 โดยมีการซ่อมบำรุงโกดังในส่วนที่เสื่อมสภาพการใช้งาน โดยเฉพาะหลังคา เนื่องจากเดิมวัสดุหลังคาเป็นกระเบื้องลอนจึงได้มีการเปลี่ยนกระเบื้องบางส่วนที่แตก และรั้วซีม รวมถึงได้มีการยกพื้นโกดังทั้งหมด จากระดับถนนขึ้นมาอีก 30 เซนติเมตร เพื่อป้องกันปัญหาน้ำท่วม เนื่องจากพื้นที่ชุ่มชื้นมักเกิดน้ำท่วมขังในช่วงเวลาที่มีฝนตกสะสมในฤดูฝน โดยใช้ระยะเวลาในการพัฒนาตั้งแต่ พ.ศ. 2557 – 2558 โดยผู้เช่าเริ่มเข้าใช้งานช่วงกลางปี พ.ศ. 2558

ด้านพื้นที่ส่วนกลางได้มีการก่อสร้างพื้นที่ร้านค้าขนาดเล็กเพิ่ม ดังภาพ 4.44 พื้นที่ R1 – R5 เพื่อสร้างความหลากหลายของพื้นที่เช่า โดยพื้นที่เช่าแต่ละแห่งมีขนาดประมาณ 10 - 70 ตร.ม และเป็นเครื่องดึงดูกลุ่มลูกค้าทั่วไปเข้ามาใช้งานพื้นที่โครงการ Warehouse 26 และ ก่อสร้างพื้นที่จอดรถของโครงการในส่วนระยะพัฒนาที่ 1 ดังภาพ 4.45



ภาพ 4.41 แผนภูมิแสดงกระบวนการพัฒนาโครงการ Warehouse 26 ในระยะที่ 1



ภาพ 4.42 โกดังขนาดเล็กตำแหน่ง W1 - W6



ภาพ 4.43 โกดังขนาดเล็กตำแหน่ง W1 - W6



ภาพ 4.44 พื้นที่จอดรถภายในโครงการระยะการพัฒนาดังกล่าว 1



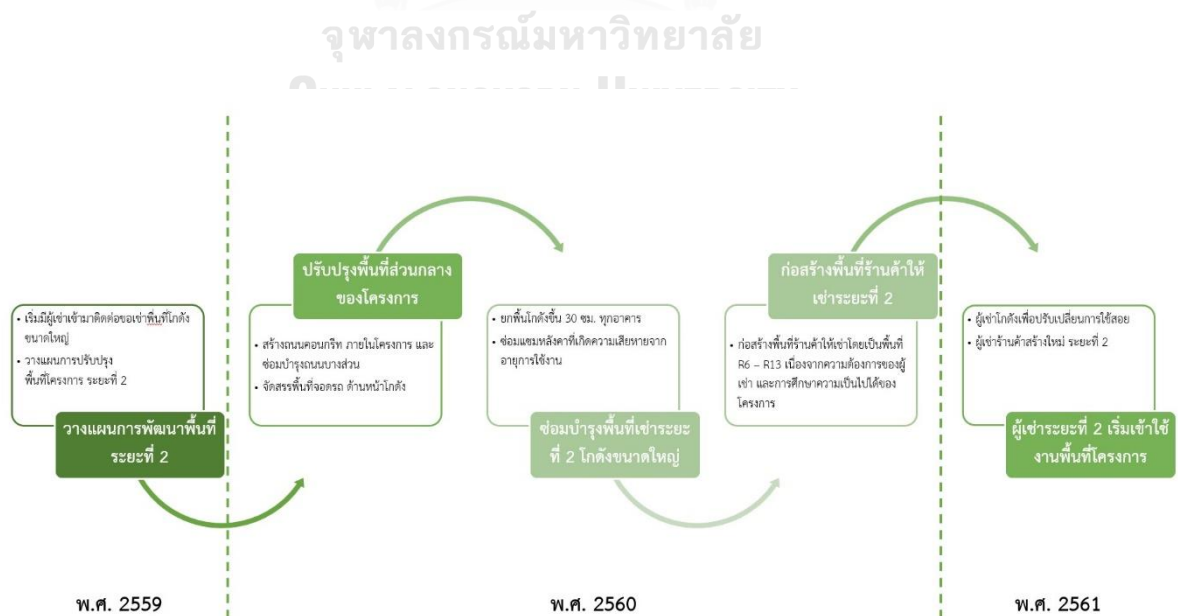
ภาพ 4.45 พื้นที่ร้านค้าสร้างใหม่ในตำแหน่ง R4 - R6

4.3.4 ระยะการพัฒนาดังกล่าว 2 พ.ศ. 2559 - 2560 (Phase 2)

ดัดแปลงบริเวณ 4.31 พื้นที่สีเขียว

จากผังพื้นที่โครงการภาพ 4.34 หลังจากการพัฒนาพื้นที่ในระดงดงที่ 1 เสร็จในปปี พ.ศ. 2558 ได้เริ่มพัฒนาพื้นที่โครงการระดงดงที่ 2 ถัดไปโดยได้มีการพัฒนาโกดงส่วนที่เหลื่อของโครงการ คื่อ โกดงขนาดใหญ๋ S1 - S9 ดงภาพ 4.47 และ 4.48 โดยได้ทำการบารุงซ่อมแซมในลักษณะ เดียวกับโกดงขนาดเล็ก คื่อ ปรับยกระดงพื้นโกดงขึ้นมามาก 30 เซนติเมตร ซ่อมกระเบืองหลังคาคใน จุดที่มีการเสื่อมสภพ และได้มีการทำข้อดกลงกับผู้เช่าบารย อาทิ ผู้เช่าโกดง S8 เพื่อเปลืองวัสดุ มุงหลังคาคทั้งหมดดงการกระเบืองเป็น Metal sheet โดยหาคาคก่อสร้างกับผู้เช่าคนละครือง

ในดงนพื้นที่ส่วนกลางได้มีการก่อสร้างพื้นที่ร้าคส่วนที่ 2 R6 - R13 ดงภาพ 4.49 เพิ่ม เพื่อเป็นการเพิ่มพื้นที่เช่า และได้ก่อสร้างถนนคอนกรีต ที่จอดรถ และระบบแสงสว่าง ในพื้นที่การ พัฒนาระดงดงที่ 2 ดงในภาพ 4.50 เพื่ออ้านวยความสะดวกแก่ผู้เช่าภายในโครงการ



ภาพ 4.46 แผนภูมิแสดงกระบวนการพัฒนาโครงการ Warehouse 26 ในระดงดงที่ 2



ภาพ 4.48 พื้นที่เช่าโกดังระยะการพัฒนาที่ 2 โกดังขนาดใหญ่



ภาพ 4.47 พื้นที่ร้านค้าสร้างใหม่ตำแหน่ง R9 – R12



ภาพ 4.50 พื้นที่จอดรถในพื้นที่ระยะการพัฒนาที่ 2
ด้านหลังโกดังขนาดใหญ่



ภาพ 4.49 พื้นที่เช่าโกดังระยะการพัฒนาที่ 2 โกดังขนาดใหญ่

จากผลการศึกษาดังกล่าวสามารถวิเคราะห์แนวคิดการพัฒนา และกระบวนการพัฒนาโครงการได้ดังนี้ ผู้พัฒนาได้มีการแบ่งระยะการพัฒนาเป็น 2 ช่วงเนื่องจากลักษณะทางกายภาพของโกดังภายในโครงการที่มี 2 ประเภท โดยทดลองเลือกพัฒนาพื้นที่โกดังขนาดเล็กในระยะการพัฒนาที่ 1 ก่อน เพื่อศึกษาผลตอบรับจากการพัฒนาในด้านต่างๆ รวมถึง ผลตอบรับจากผู้เช่าในระยะการพัฒนาที่ 1 มาพัฒนาพื้นที่โกดังส่วนที่เหลือ ซึ่งเป็นโกดังขนาดใหญ่ในระยะการพัฒนาที่ 2 ซึ่งการวางแผนการพัฒนาโครงการในรูปแบบนี้ส่งผลดีกับผู้พัฒนาโครงการ

เนื่องจากผลลัพธ์การดำเนินงานในระยะการพัฒนาที่ 1 ทำให้ผู้พัฒนาสามารถทราบข้อดี ข้อจำกัด ของการพัฒนาได้ และสามารถแก้ไข และมีข้อควรระวังสำหรับข้อจำกัดเหล่านั้นในพื้นที่ระยะการพัฒนาที่ 2 ได้ อาทิ ปัญหาที่เกิดขึ้นหลังจากการเข้าใช้งานด้านโครงสร้างหลังคา และวัสดุผนังหลังคาที่เสื่อมสภาพการใช้งาน โดยผู้พัฒนาได้ดำเนินการแก้ไขก่อนหน้าที่จะเปิดพื้นที่เช่าใหม่ หรือเสนอแนวทางการแก้ปัญหาให้กับผู้เช่ารายถัดมาโดยยื่นข้อเสนอการซ่อมแซม หรือการเปลี่ยนหลังคาใหม่ เป็นต้น อีกทั้งได้มีการสร้างพื้นที่ร้านค้าให้เช่าเพิ่มเนื่องจากผลตอบรับจากผู้เช่าที่ต้องการเช่าพื้นที่ร้านค้าภายในโครงการเพิ่ม จึงได้มีการออกแบบและก่อสร้างเพิ่มภายหลัง

4.4 ผลลัพธ์การพัฒนาโครงการ

4.4.1 ด้านกายภาพ และสัดส่วนผู้เช่าในปัจจุบัน

จากการสำรวจโครงการ เมื่อวันที่ 12 มกราคม พ.ศ. 2566 และการสัมภาษณ์ผู้พัฒนาโครงการ พบว่ามีการปรับเปลี่ยนการใช้สอย เพื่อประโยชน์การใช้สอยใหม่ 5 ประเภทดังนี้

1. สำนักงาน หมายถึง การเช่าและปรับเปลี่ยนการใช้สอยเพื่อเป็นสำนักงานโดยผู้เช่า
2. การผนวกการใช้งาน หมายถึง การปรับเปลี่ยนการใช้สอยโกดังเพื่อประโยชน์ใช้สอยมากกว่า 1 ประเภทภายในโกดังพื้นที่เช่า 1 แห่ง อาทิ ปรับเปลี่ยนเป็นสำนักงานในช่วงการวัน และมีพื้นที่บางส่วนเป็น ร้านอาหารในเวลากลางคืน หรือ เป็น Showroom แสดงสินค้า และมีร้านกาแฟ อยู่ภายในพื้นที่ พื้นที่หมายเลข S6 ในผังภาพ 4.55 โดยมีลักษณะกายภาพดังภาพ 4.51



ภาพ 4.51 ตัวอย่างผู้เช่าที่มีการปรับเปลี่ยนการใช้สอยเป็นร้านค้า



ภาพ 4.52 ตัวอย่างผู้เช่าที่มีการปรับเปลี่ยนการใช้สอยเป็นร้านอาหาร

3. ร้านค้า ร้านอาหาร หมายถึง การเช่าเพื่อจุดประสงค์ประกอบธุรกิจเชิงพาณิชย์กรรม ซึ่งโดยส่วนใหญ่จะเป็นร้านค้า ร้านอาหาร รวมถึง Showroom สำหรับแสดงสินค้า พื้นที่หมายเลข W8 ในผังภาพ 4.55 โดยมีลักษณะกายภาพดังภาพ 4.52
4. เช่าเป็นโกดังเก็บสินค้า หมายถึง ผู้เช่ามีจุดประสงค์ในการเช่าเป็นพื้นที่เก็บสินค้า โดยภายในโครงการมีเพียง 2 โกดัง คือ W11 ในผังภาพ 4.55 โดยมีลักษณะกายภาพดังภาพ 4.54
5. รื้อถอนโกดังเก่า และสร้างใหม่ หมายถึง ผู้เช่ามีการรื้อโกดังเดิมภายในพื้นที่ออก และได้ทำการก่อสร้างอาคารใหม่ โดยภายในโครงการมีเพียง 1 โกดังที่ใช้กระบวนการดังกล่าว คือ S9 ในผังภาพ 4.55 โดยมีลักษณะกายภาพดังภาพ 4.53 เนื่องจากลักษณะทางกายภาพ และพื้นที่ของโกดังเดิมไม่ตรงกับจุดประสงค์การใช้งานใหม่ของผู้เช่า จึงมีการทำสัญญา และก่อสร้างอาคารใหม่โดยมีการก่อสร้างเป็นอู่ซ่อมรถยนต์



ภาพ 4.53 อาคารสร้างใหม่บนพื้นที่โกดัง S9



ภาพ 4.54 ภาพโกดังที่มีการเช่าเก็บสินค้าในปัจจุบัน

จากการสำรวจโครงการ เมื่อวันที่ 12 มกราคม พ.ศ. 2566 และ อ้างอิงจากผังสัดส่วนการใช้พื้นที่
ภายในโครงการสามารถแสดงประโยชน์การใช้สอยพื้นที่แต่ละพื้นที่เข้าได้ในผังโครงการดังภาพ 4.55



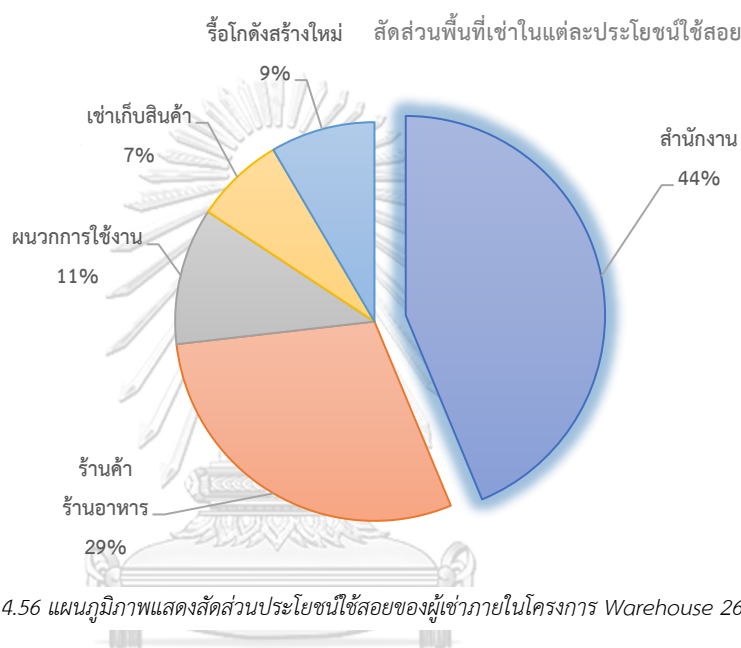
ภาพ 4.55 ภาพแสดงประโยชน์การเช่าภายในโครงการ Warehouse 26

จากผลการศึกษาดังกล่าวสามารถวิเคราะห์ผลลัพธ์ทางกายภาพของโครงการด้านประโยชน์ใช้สอยแต่ละประเภท กับอัตราส่วนพื้นที่เช่าเพื่อวิเคราะห์สัดส่วนประโยชน์ใช้สอยในแต่ละประเภท โดยได้นำข้อมูลด้านประโยชน์ใช้สอยโกดังในแต่ละประเภท วิเคราะห์ร่วมกับสัดส่วนพื้นที่เช่าของโครงการ Warehouse 26 ดังตาราง 4.3 เพื่อศึกษาแนวทางการปรับเปลี่ยนการใช้สอยของโครงการในรูปแบบประโยชน์ใช้สอยต่างๆ เพื่อสะท้อนรูปแบบประโยชน์การใช้สอยหลักของโครงการ Warehouse 26 โดยแสดงตำแหน่งของพื้นที่เช่า

ตาราง 4.2 จุดประสงค์การเช่าของผู้เช่าภายในโครงการ Warehouse 26

ลำดับ	หมายเลขพื้นที่ และประเภทพื้นที่	จุดประสงค์การเช่าใช้งานพื้นที่ภายในโครงการ และสัดส่วนพื้นที่ (ตารางเมตร)					หมายเหตุ	ที่ตั้งพื้นที่ แบ่งเป็น 2 ระยะ การพัฒนา	
		สำนักงาน	ร้านค้า ร้านอาหาร	ผนวกการใช้งาน	เช่าเพื่อเก็บสินค้า	รื้อโกดังสร้างใหม่			
1	โกดังขนาดเล็ก (ระยะการพัฒนาที่ 1)	W1	-	82.04	-	-	-	PH1	
2		W2	-	583.77	-	-	-	PH1	
3		W3	-	99.94	-	-	-	PH1	
4		W4	408.43	-	-	-	-	กรณีศึกษาที่ 1 : Soho Space	PH1
5		W5	-	340.23	-	-	-	PH1	
6		W6	-	-	518.71	-	-	PH1	
7		W7	-	-	-	417.01	-	PH1	
8		W8	-	461.93	-	-	-	PH1	
9		W9	398.04	-	-	-	-	PH1	
10		W10	456.90	-	-	-	-	PH1	
11		W11	254.97	-	-	-	-	กรณีศึกษาที่ 2 : Sundays Architech	PH1
12		W12	-	-	-	447.93	-	PH1	
13	โกดังขนาดใหญ่ (ระยะการพัฒนาที่ 2)	S1	300.19	-	-	-	-	PH2	
14		S2	327.17	-	-	-	-	กรณีศึกษาที่ 3 : Dot Line Plane	PH2
15		S3	315.85	-	-	-	-	PH2	
16		S4	-	-	804.86	-	-	PH2	
17		S5	865.05	-	-	-	-	PH2	
18		S6	-	909.82	-	-	-	PH2	
19		S7	804.56	-	-	-	-	PH2	
20		S8	1,087.66	-	-	-	-	กรณีศึกษาที่ 4 : 49 Group 112	PH2
21		S9	-	-	-	-	1,010.66	มีเพียง 1 แห่งโดยรื้อโกดังเก่าออก และสร้างใหม่	PH2
22	พื้นที่ร้านค้าสร้างใหม่ แบ่งเป็น 2 ระยะการพัฒนา	ระยะการพัฒนาที่ 1	R1	-	243.00	-	-	-	PH1
23			R2	-	50.06	-	-	-	PH1
24			R3	-	49.92	-	-	-	PH1
25			R4	-	20.16	-	-	-	PH1
26			R5	-	111.09	-	-	-	PH1
27		ระยะการพัฒนาที่ 2	R6	-	62.31	-	-	-	PH1
28			R7	-	19.41	-	-	-	PH1
29			R8	-	19.92	-	-	-	PH1
30			R9	-	39.24	-	-	-	PH1
31			R10	-	95.10	-	-	-	PH1
32			R11	-	30.87	-	-	-	PH1
33			R12	-	30.87	-	-	-	PH1
			R13	-	264.00	-	-	-	PH2
รวมพื้นที่ในแต่ละประเภท			5,218.82	3,513.68	1,323.57	864.94	1,010.66		
รวมพื้นที่เข้าทั้งหมด							11,931.67		

จากผลการศึกษาดังกล่าวพบว่าผู้เช่าภายในโครงการ Warehouse 26 มีการปรับเปลี่ยนการใช้สอยเป็นสำนักงานร้อยละ 44 ของพื้นที่เช่าดังภาพ 4.56 (Saleable Area) ทั้งหมด ซึ่งสะท้อนให้เห็นถึงผลตอบรับจากผู้เช่าซึ่งตรงกับแนวคิดการพัฒนาพื้นที่เป็น ชุมชนธุรกิจ (Business Community Mall) ซึ่งเป็นพื้นที่เช่าที่พัฒนาเพื่อรองรับการปรับเปลี่ยนการใช้สอยเป็นสำนักงานเป็นหลักเนื่องจากขนาดลักษณะทางกายภาพของโกดังที่มีขนาดใหญ่ ซึ่งเหมาะสมกับการใช้สอยประเภทสำนักงานเนื่องจากรูปแบบการใช้งานสำนักงานที่ต้องรองรับผู้ใช้งานในปริมาณมาก รวมถึงรองรับกิจกรรมการใช้งานที่หลากหลายรูปแบบซึ่งลักษณะทางกายภาพของโกดังสามารถตอบสนองความต้องการเหล่านั้นได้



โดยมีสัดส่วนการใช้สอยอื่นเป็นอัตราส่วนรองลงมา ซึ่งเป็นพื้นที่พาณิชย์กรรม ร้อยละ 29 ของพื้นที่เช่าทั้งหมด เนื่องจากพื้นที่โครงการ Warehouse 26 เป็นย่านการค้า และแหล่งท่องเที่ยวสำหรับกลุ่มลูกค้าทั่วไปรวมถึงชาวต่างชาติจึงมีผู้เช่าบางส่วนตัดสินใจเช่า และปรับเปลี่ยนการใช้สอยเป็นพื้นที่พาณิชย์กรรม ซึ่งมีผู้พัฒนาบางส่วนได้มีการผนวกการใช้สอย ระหว่างพื้นที่พาณิชย์กรรมกับพื้นที่ประเภทอื่นประเภท เพื่อการใช้งานที่หลากหลายโดยมีสัดส่วนเป็นร้อยละ 11 ของพื้นที่เช่าโครงการเนื่องจากลักษณะทางกายภาพของโกดังที่มีพื้นที่ขนาดใหญ่ และสามารถจัดสรรพื้นที่ภายในได้หลายรูปแบบ

พื้นที่เช่าเก็บสินค้า มีเพียง 2 แห่งซึ่งมีลักษณะทางกายภาพด้านพื้นที่ และทำเลที่ตั้งที่ไม่เหมาะสมกับการปรับเปลี่ยนการใช้สอย จึงได้มีการเช่าเป็นพื้นที่เก็บสินค้า อาทิ โกดัง W12 ซึ่งตั้งอยู่พื้นที่ด้านในสุดของพื้นที่ระยะการพัฒนาที่ 1 ซึ่งหากมีการพัฒนาเป็นพื้นที่สำนักงาน หรือพาณิชย์กรรมจะทำให้ผู้มาติดต่อ หรือผู้ใช้งานไม่สามารถสังเกตเห็นโกดังได้ หรือ โกดัง W7 ซึ่งมีพื้นที่เช่าเป็นแนวยาว และแคบซึ่งไม่เหมาะสมกับการปรับเปลี่ยนการใช้สอยเนื่องจากลักษณะทางกายภาพด้านพื้นที่

การรื้อโกดังสร้างใหม่ เกิดขึ้นเพียง 1 โกดังภายในโครงการ เนื่องจากผู้เช่ามีจุดประสงค์ประโยชน์ใช้สอยเป็นศูนย์ซ่อมรถยนต์ ซึ่งต้องการพื้นที่ภายในอาคารจำนวนมากแต่ลักษณะทางกายภาพของโกดังนั้นไม่เหมาะสมกับการใช้สอย แต่ผู้เช่าเห็นว่าพื้นที่ดังกล่าวเหมาะสมกับรูปแบบธุรกิจ จึงได้รื้อโกดังเดิมออก และก่อสร้างอาคารใหม่ อีกทั้งโกดังเดิมในพื้นที่เช่าแห่งนี้มีอายุการใช้งานมาก และมีสภาพทรุดโทรมเมื่อเปรียบเทียบกับโกดังอื่นๆภายในพื้นที่

จากผลการศึกษาพบว่าธุรกิจ กิจการภายในพื้นที่โครงการ Warehouse 26 นั้นเป็นกลุ่มผู้ใช้งานด้านความคิดสร้างสรรค์โดยส่วนใหญ่ จึงทำให้เกิดย่านสร้างสรรค์ขึ้นซึ่งเกิดผลลัพธ์ในด้านภาพลักษณ์ของโครงการซึ่งเป็นการรวมธุรกิจรูปแบบดังกล่าว และสร้างความน่าสนใจให้กับโครงการจากประเภทธุรกิจภายในโครงการ รวมถึงลักษณะทางกายภาพของธุรกิจ และกิจการดังกล่าวนั้นมีความน่าสนใจในด้านการออกแบบพื้นที่ร้านค้า หรือสำนักงานซึ่งส่งเสริมให้กับภาพรวมของโครงการ รวมถึงลักษณะทางกายภาพของพื้นที่เช่าซึ่งเป็นโกดังเก่า

4.4.3 ด้านการตลาด

จากการสัมภาษณ์ผู้ประกอบการวันที่ 2 มีนาคม พ.ศ 2566 ด้านการตลาดผ่านแนวคิดการตลาดเบื้องต้น 4P ในด้านผลลัพธ์ทางการตลาดของโครงการ Warehouse 26 โดยมีผลลัพธ์ดังนี้

- สินค้า (Product)

พื้นที่เช่าภายในโครงการ Warehouse 26 การวิเคราะห์เชิงการตลาดหมายถึงสินค้า โดยพื้นที่เช่าของโครงการ Warehouse 26 มีความแตกต่างอย่างชัดเจนเมื่อเปรียบเทียบกับพื้นที่เช่าประเภทอื่นๆ ในย่านสุขุมวิท 26 เนื่องรูปแบบทางกายภาพซึ่งเป็นโกดังนั้นโครงการ Warehouse 26 มีเพียงโครงการเดียวซึ่งไม่พบคู่แข่งทางการตลาดด้านสินค้า พื้นที่เช่าโกดังภายในโครงการจึงเป็นที่ต้องการสำหรับกลุ่มลูกค้าที่ต้องการเช่าพื้นที่โกดังในรูปแบบดังกล่าว

- ราคา (Price)

ผู้พัฒนาโครงการได้มีการตั้งราคาเช่าพื้นที่โกดังภายในโครงการเริ่มต้น 1,500 บาท ต่อตารางเมตร ซึ่งมีราคาต่ำกว่าพื้นที่เช่าประเภทอื่น เมื่อเปรียบเทียบกับพื้นที่เช่าภายในย่านสุขุมวิท 26 ถึงแม้ว่าการเช่าใช้งานพื้นที่จะต้องมีการปรับเปลี่ยนการใช้สอย

- ช่องทางในการขาย (Place)

หลังจากการเปิดใช้งานพื้นที่โครงการ ผู้พัฒนาโครงการได้ติดต่อผู้เช่าสำหรับร้านค้า โดยได้ทำการคัดเลือกผู้เช่าที่มีชื่อเสียง และมีฐานลูกค้าเดิมโดยให้เหตุผลว่าหากเลือกผู้เช่าที่ไม่มีประสบการณ์ในการทำธุรกิจ หรือไม่มีฐานลูกค้าเดิมการเช่าพื้นที่โครงการเปิดใหม่ที่ยังไม่เป็นที่รู้จักอาจจะทำให้ธุรกิจไม่ประสบความสำเร็จได้เนื่องจากทำเลที่ตั้งของโครงการยังไม่เป็นที่รู้จักกับบุคคลทั่วไปทำให้ไม่มีลูกค้าเข้ามาใช้งาน ซึ่งรูปแบบการขายพื้นที่ลักษณะนี้เป็นรูปแบบการขายตรงให้กับกลุ่มลูกค้าเช่าพื้นที่ โดยหลังจากโครงการเป็นที่รู้จักแล้วผู้เช่าภายหลังได้ติดต่อเช่าพื้นที่โครงการจากการเข้ามาใช้งาน หรือผ่านพื้นที่โครงการและสนใจเช่าพื้นที่

- การประชาสัมพันธ์ (Promotion)

โดยหลังจากการเปิดใช้พื้นที่โครงการ ผู้พัฒนาได้ประชาสัมพันธ์พื้นที่โครงการผ่านช่องทางออนไลน์ อาทิ Facebook Instagram เป็นต้นโดยได้ประชาสัมพันธ์ร้านค้าภายในพื้นที่โกดังผ่านช่องทางดังกล่าว รวมถึงได้จัดกิจกรรมต่างๆภายในโครงการเพื่อเป็นการดึงดูดบุคคลทั่วไปเข้าร่วมกิจกรรมภายในโครงการโดยส่วนใหญ่จะเป็นการจัดงานขายสินค้า หรือตลาด อาทิ วันที่ 4-5 เมษายน พ.ศ. 2558 งาน The Weekend Crasher ดังภาพ 4.57 และ 4.58 และกิจกรรม Flavor Food Truck ดังภาพ 4.59 และ 4.60 ในเดือนมกราคม – กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2558 และกิจกรรมต่างๆ อีกหลายครั้ง



ภาพ 4.57 The Weekend Crasher
ที่มา Facebook Warehouse 26



ภาพ 4.58 The Weekend Crasher
ที่มา Facebook Warehouse 26



ภาพ 4.59 Flavor Food Truck
ที่มา Facebook Warehouse 26



ภาพ 4.60 Flavor Food Truck
ที่มา Facebook Warehouse 26

อีกทั้งผู้เช่าภายในโครงการในช่วงแรกมีผลทำให้บุคคลทั่วไปรู้จักโครงการ Warehouse 26 มากขึ้นเนื่องจากผู้เช่าโกดังขนาดเล็กรายหนึ่ง มีการปรับเปลี่ยนการใช้สอยโกดังเป็นร้านค้า พบว่ามีบุคคลทั่วไปเข้ามาใช้บริการพื้นที่เช่าดังกล่าวเป็นจำนวนมาก จึงทำให้โครงการ Warehouse 26 เป็นที่รู้จักผ่านผู้เช่ารายดังกล่าว

จากผลการศึกษาดังกล่าวสามารถวิเคราะห์ผลลัพธ์ทางการตลาดของโครงการได้ดังนี้ โดยผู้วิจัยได้วิเคราะห์ผ่านแนวคิดทางการตลาด 4P ได้ดังนี้

- **การวิเคราะห์สินค้า (Product)**

เนื่องจากพื้นที่โกดังภายในโครงการ Warehouse 26 เป็นพื้นที่เช่ารูปแบบโกดังเก่า เพียงโครงการเดียวในย่านสุขุมวิท จึงเป็นข้อได้เปรียบในด้านคู่แข่งสินค้า แต่ในขณะเดียวกัน กลุ่มลูกค้าของพื้นที่เช่าดังกล่าว อยู่ในกลุ่มตลาดเฉพาะ (Niche Market) เนื่องจากกลุ่มลูกค้าที่ต้องการเช่าพื้นที่โกดังนั้นมีจุดประสงค์ด้านประโยชน์ใช้สอยที่เฉพาะเจาะจง ซึ่งจะมีกลุ่มลูกค้าที่น้อยกว่า กลุ่มลูกค้าปกติ

- **การวิเคราะห์ราคา (Price)**

เนื่องจากอัตราเช่าพื้นที่ภายในโครงการ Warehouse 26 นั้นมีราคาต่อตารางเมตรที่ต่ำกว่าพื้นที่เช่าประเภทอื่น ซึ่งทำให้ผู้เช่าสามารถตัดสินใจในการลงทุนได้ง่ายขึ้น ถึงแม้ว่าการปรับเปลี่ยนการใช้สอยจะใช้ต้นทุนที่สูงในครั้งแรก ยกตัวอย่างการปรับเปลี่ยนการใช้สอยเป็นสำนักงาน เมื่อเปรียบเทียบกับอัตราค่าเช่าพื้นที่สำนักงาน กับอัตราค่าเช่าโกดังภายในพื้นที่โครงการรวมกับค่าก่อสร้างในการปรับเปลี่ยนการใช้สอย จากการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการในขั้นต้น พบว่าหากมีการเช่าระยะยาว (3 – 5 ปี) การเช่าโกดังและปรับเปลี่ยนเป็นสำนักงานจะมีอัตราค่าเช่าต่อปีถูกกว่า

- **การวิเคราะห์ช่องทางในการขาย (Place)**

กลยุทธ์การขายตรงในการยื่นข้อเสนอให้กับลูกค้า ซึ่งเป็นแนวคิดการตลาดในช่วงแรก ของโครงการ เป็นกลยุทธ์ที่ผู้มีส่วนร่วมได้รับผลประโยชน์ทั้ง 2 ฝ่าย โดยผู้พัฒนาโครงการได้ประชาสัมพันธ์โครงการผ่านผู้เช่า ในส่วนผู้เช่านั้นได้พื้นที่เช่าที่มีราคาต่ำกว่าพื้นที่เช่าอื่นๆภายในพื้นที่ข้างเคียง อีกทั้งการคัดเลือกผู้เช่าทำให้อัตราการเปลี่ยนผู้เช่า (Turnover Rate) ลดน้อยลง เนื่องจากผู้เช่ามีผลผลิตในด้านธุรกิจ และการลงทุนที่ดี

- **การวิเคราะห์ด้านการประชาสัมพันธ์ (Promotion)**

การประชาสัมพันธ์ของโครงการ Warehouse 26 เมื่อเปรียบเทียบกับโครงการพื้นที่เช่าอื่น แต่ยังมีอัตราพื้นที่เช่าเต็มในระยะเวลาที่รวดเร็วเนื่องจากทำเลที่ตั้งของโครงการซึ่งเป็นที่ต้องการกับกลุ่มลูกค้า พร้อมกับอัตราค่าเช่าที่ต่ำเมื่อเปรียบเทียบกับพื้นที่เช่ารูปแบบอื่น โดยรอบโครงการ และในย่านสุขุมวิท ฉะนั้นโครงการ Warehouse 26 จึงไม่ต้องมีกลยุทธ์ในการประชาสัมพันธ์ที่ซับซ้อน และลงทุนกับการประชาสัมพันธ์เช่นเดียวกับโครงการอื่น กล่าวคือพื้นที่เช่าโครงการ Warehouse 26 ในรูปแบบโกดังเก่ามีอุปสงค์ที่มากกว่าอุปทาน

4.4.4 ด้านการลงทุน

เนื่องจากโกดังภายในโครงการ Warehouse 26 เป็นอสังหาริมทรัพย์ที่สร้างโดยผู้เช่ารายแรกที่สร้างเพื่อจุดประสงค์เป็นโรงงานประกอบรถยนต์ โกดังภายในพื้นที่จึงเป็นต้นทุนหลักของโครงการ โดยหลังจากมีการปรับเปลี่ยนผู้เช่าทาง บจก.อรรถระวี ได้ใช้งบประมาณส่วนใหญ่ซ่อมบำรุงโกดังภายในโครงการโดยงบประมาณดังกล่าวเป็นงบประมาณภายในบริษัท ซึ่งไม่ได้มีการกู้จากธนาคาร หรือแหล่งเงินอื่นๆ โดยหลังจากการพัฒนาพื้นที่ผู้พัฒนาให้สัมภาษณ์ว่า ทางโครงการสามารถเก็บค่าเช่าของพื้นที่เช่าโครงการได้มากกว่าเดิม 20% เมื่อเปรียบเทียบกับอัตราเช่าเดิมซึ่งมีจุดประสงค์การเช่าเพื่อเก็บสินค้า

ผู้พัฒนาโครงการมีความเห็นว่า การพัฒนาโครงการ Warehouse 26 เป็นการลงทุนที่เพิ่มมูลค่าทรัพย์สิน และคุ้มค่ากับการลงทุน ซึ่งเมื่อเปรียบเทียบกับการก่อสร้างโครงการในลักษณะนี้ขึ้นมาใหม่ การซ่อมแซมและปรับเปลี่ยนการใช้สอยมีความคุ้มค่าในการลงทุนมากกว่า เนื่องจากในช่วงกระบวนการการตัดสินใจการลงทุนทางผู้พัฒนาได้ศึกษาแนวคิดการรื้อถอนโกดังเดิม และก่อสร้างโกดังขึ้นมาใหม่ในลักษณะเดิมซึ่งจากการศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุนแล้วพบว่าแนวคิดนี้ไม่คุ้มค่ากับการลงทุน โดยโกดังภายในโครงการ Warehouse 26 มีอัตราค่าเช่า โดยเฉลี่ยเริ่มต้นที่ 1,500 บาทต่อตารางเมตรซึ่งหากปรับเปลี่ยนเป็นสำนักงานแล้วนั้น ถือว่ามีราคาต่ำกว่าพื้นที่เช่าอื่นในพื้นที่ย่านเดียวกันและมีสัญญาเริ่มต้นที่ 3 ปี สำหรับพื้นที่โกดังขนาดเล็ก และโกดังขนาดใหญ่ โดยพื้นที่เช่าแต่ละแห่งจะมีสัญญาเช่าไม่เท่ากันขึ้นอยู่กับตกลงกับผู้เช่า โดยในบางพื้นที่อาจจะเป็นสัญญาเช่ารายปี

จากผลการศึกษาดังกล่าวสามารถวิเคราะห์ผลลัพธ์ทางการลงทุนได้ดังนี้ เนื่องจากที่ดิน และโกดังเก่าภายในพื้นที่ของโครงการ Warehouse 26 เป็นทรัพย์สินที่ปลอดภัย อีกทั้งยังเป็นต้นทุนเดิมในการพัฒนาโครงการ จึงทำให้ผู้พัฒนาโครงการใช้ต้นทุนในการพัฒนาโครงการต่ำกว่าการก่อสร้างโครงการใหม่ทั้งหมด จึงทำให้โครงการประสบความสำเร็จในการศึกษาความเป็นไปได้ในด้านการลงทุน โดยหากมีการรื้อถอนโกดังภายในพื้นที่ทั้งหมด และก่อสร้างเป็นอาคารใหม่ทั้งหมดในสัดส่วนเท่าเดิมอาจจะทำให้โครงการไม่ประสบความสำเร็จในด้านการลงทุน เนื่องจากต้นทุนในการก่อสร้าง และพัฒนาโครงการจะสูงขึ้น

4.4.5 ด้านการพัฒนาโครงการในอนาคต

หลังจากมีผู้เช่าภายในพื้นที่เต็มทุกพื้นที่ภายในโครงการ Warehouse 26 ใน พ.ศ. 2561 ผู้พัฒนาจึงไม่ได้มีแนวคิดที่จะลงทุนและพัฒนาโครงการ Warehouse 26 ต่อเนื่องจากพื้นที่ภายในโครงการมีสัดส่วนที่เหมาะสมกับการใช้งานแล้ว ถึงแม้ว่าจะมีความต้องการในพื้นที่ร้านค้าขนาดเล็กเพิ่มเนื่องจากมีผู้เช่าที่มีความต้องการเช่าพื้นที่ดังกล่าวเข้ามาติดต่อขอเช่าพื้นที่ก็ตาม ทางบริษัทผู้พัฒนา มองว่าหากมีการก่อสร้างพื้นที่ร้านค้าเพิ่มจะต้องก่อสร้างในส่วนพื้นที่ส่วนกลางของโครงการซึ่งในปัจจุบันพื้นที่โดยส่วนใหญ่เป็นพื้นที่จอดรถ โดยหากมีการก่อสร้างเพิ่มจะทำให้พื้นที่จอดรถภายในโครงการลดลง และจะทำให้มีผู้ใช้งานภายในโครงการ รวมถึงรถยนต์ส่วนบุคคลเข้ามาเพิ่มในโครงการ อาจจะทำให้ที่จอดรถภายในโครงการลดลงและไม่เพียงพอต่อผู้เช่าเดิมที่มีอยู่ ฉะนั้นในปัจจุบันผู้พัฒนาจึงมีแนวคิดการใช้เงินทุนส่วนใหญ่สำหรับโครงการ Warehouse 26 เพื่อซ่อมบำรุงโกดังภายในโครงการเนื่องจากโกดังทุกหลังผ่านการใช้งานมานานและมีอายุการใช้งานที่มาก รวมถึงถนนภายในโครงการซึ่งเป็นพื้นที่ส่วนกลาง และพื้นที่ส่วนอื่นๆภายในโครงการให้มีความสะอาด สวยงามและเป็นระเบียบเรียบร้อย เพื่อคงสภาพแวดล้อมของโครงการให้มีความน่าใช้งาน

จากผลการศึกษาดังกล่าวสามารถวิเคราะห์ผลลัพธ์ด้านการพัฒนาโครงการในอนาคตได้ดังนี้ เนื่องจากบริษัท อรรถกรวิ จำกัด เป็นบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และได้มีโครงการอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นเจ้าของและบริหารจัดการอยู่หลายโครงการ อาทิ โครงการ K - Village, โครงการ A - Square โครงการสวนเพลินมาร์เก็ต เป็นต้น บริษัท อรรถกรวิ จำกัด จึงมุ่งเน้นในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โครงการอื่นต่อไป หลังจากทีโครงการ Warehouse 26 มีอัตราการเช่าเต็มพื้นที่ และมีผู้เช่าที่ดีและมีคุณภาพ

บทที่ 5

กระบวนการปรับเปลี่ยนการใช้สอยจากโกดังเป็นสำนักงาน 4 กรณีศึกษา

ในบทนี้จะเป็นการศึกษากระบวนการปรับเปลี่ยนการใช้สอยจากโกดังเป็นสำนักงานของผู้เช่ากรณีศึกษา ทั้ง 4 กรณีศึกษาซึ่งมีการคัดเลือกตามเกณฑ์ ด้านลักษณะทางกายภาพของโครงการ และแนวคิดการตัดสินใจการพัฒนาของสำนักงานภายในโครงการ Warehouse 26 และเป็นผู้เช่าที่มีความสำคัญในกระบวนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของโครงการ Warehouse 26 โดยมีสำนักงานกรณีศึกษา ดังนี้ โดยแสดงตำแหน่งของโกดังในแผนที่ดังภาพ 5.1

5.1. โกดังขนาดเล็ก

5.1.1. กรณีศึกษา A : W4 Soho Space: 67s Studio

การเช่าเพื่อปรับเปลี่ยนการใช้สอย และแบ่งพื้นที่ภายในเช่า (ธุรกิจเช่าช่วง)

5.1.2. กรณีศึกษา B : W11 Sundays Architects

การเช่าเพื่อปรับเปลี่ยนการใช้สอยโดยบริษัท 1 บริษัท (การพัฒนารูปแบบทั่วไป)

5.2. โกดังขนาดใหญ่

5.2.1. กรณีศึกษาที่ C : S2 Dot Line Plane Studio

การเช่าเพื่อปรับเปลี่ยนการใช้สอยโดยบริษัท 1 บริษัท (การพัฒนารูปแบบทั่วไป)

5.2.2. กรณีศึกษาที่ D : S8 49 Group 112: IA49, L49, LD49

การร่วมทุนบริษัทมากกว่า 1 บริษัทในการเช่าเพื่อปรับเปลี่ยนการใช้สอยเป็นสำนักงาน



ภาพ 5.1 ผังแสดงสำนักงานกรณีศึกษา 4 บริษัทในงานวิจัย

ในแต่ละกรณีศึกษาจะมีการแบ่งเป็นหัวข้อที่เกี่ยวข้องกับกระบวนการพัฒนาสังหาริมทรัพย์ และแนวคิด การพัฒนา รวมถึงผลลัพธ์ในการพัฒนาในด้านต่างๆ และการใช้งานของผู้ใช้งานโดยมีหัวข้อดังนี้ โดยเป็นผลจากการ เก็บข้อมูลจากการสัมภาษณ์ผู้เช่าซึ่งเป็นผู้มีอำนาจในการตัดสินใจการเช่า และปรับเปลี่ยนการใช้สอยเป็นพื้นที่ สำนักงาน รวมถึงสำรวจพื้นที่สำนักงานโดยผู้วิจัย

- **ช่วงก่อนการก่อสร้าง (Pre Construction)**
 - เหตุผลในการตัดสินใจพัฒนา
 - ด้านการลงทุน และการตลาด
 - การจัดสรรพื้นที่การใช้งาน (Zoning Analysis)
- **ช่วงการก่อสร้าง (Construction)**
 - ระยะเวลาในการดำเนินการ (Project Timeline)
 - ด้านกายภาพโครงสร้าง และสถาปัตยกรรม (Architecture Design & Construction)
 - การออกแบบตกแต่งภายใน (Interior Design)
 - ด้านงานระบบ (M&E)
- **ผลลัพธ์หลังจากการปรับเปลี่ยนการใช้สอย (Post Construction)**
 - ด้านการตลาด
 - ด้านการลงทุน
 - ทัศนคติ และความพึงพอใจของผู้ใช้งานในสำนักงาน (เก็บข้อมูลโดยการ สัมภาษณ์ คัดเลือกผู้ใช้งานภายในสำนักงานและจัดทำแบบสอบถามเพื่อ ประกอบการสัมภาษณ์)
 - ด้านการปรับเปลี่ยนการใช้สอย
 - ด้านการใช้งานพื้นที่สำนักงาน

และในท้ายบทนี้จะมีการวิเคราะห์ และเปรียบเทียบแนวคิดการพัฒนา กระบวนการปรับเปลี่ยนการใช้ สอย และผลลัพธ์หลังจากการปรับเปลี่ยนการใช้สอยในด้านต่างโดยแบ่งเป็นหัวข้อดังนี้

5.5. บทวิเคราะห์ช่วงก่อนการก่อสร้าง ของกรณีศึกษา 4 แห่ง

- 5.5.1. ในด้านการตัดสินใจเบื้องต้น
- 5.5.2. ในด้านการตลาด
- 5.5.3. ในด้านการลงทุน
- 5.5.4. การออกแบบจัดสรรพื้นที่การใช้งานภายในสำนักงาน

5.6. บทวิเคราะห์ช่วงการก่อสร้าง ของกรณีศึกษา 4 แห่ง

- 5.6.1. ระยะเวลาในการดำเนินงาน
- 5.6.2. ด้านกายภาพโครงสร้าง และสถาปัตยกรรม
- 5.6.3. ด้านการออกแบบภายใน

5.6.4. ด้านการออกแบบงานระบบ

5.7. บทวิเคราะห์ผลลัพธ์ในด้านต่างๆ ของกรณีศึกษา 4 แห่ง

5.7.1. ด้านการตลาด

5.7.2. ด้านการลงทุน

5.7.3. ด้านความพึงพอใจของผู้ใช้งาน และการใช้งานพื้นที่สำนักงาน

5.8. ข้อค้นพบหลังจากการปรับเปลี่ยนการใช้สอย และการใช้งาน

เพื่อเปรียบเทียบผลการศึกษาศึกษาของกรณีศึกษาทั้ง 4 แห่ง เพื่อนำไปสู่การสรุปผลการศึกษา และข้อเสนอแนะต่างๆในงานวิจัยฉบับนี้ต่อไป



จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
CHULALONGKORN UNIVERSITY

5.1 กรณีศึกษา A : Soho Space : 67s Studio

การเช่าเพื่อปรับเปลี่ยนการใช้สอย และแบ่งพื้นที่ภายในเช่า (ธุรกิจเช่าช่วง)

5.1.1 ช่วงก่อนการก่อสร้าง (Pre Construction)

จากการสัมภาษณ์ผู้พัฒนาโครงการ และการสำรวจพื้นที่สำนักงาน เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566 พบว่ามีแนวคิดการปรับเปลี่ยนการใช้สอยในช่วงก่อนการก่อสร้างในหัวข้อดังนี้

5.1.1.1 เหตุผลในการตัดสินใจพัฒนา

Soho Space ก่อตั้งโดยบริษัทสถาปนิก บจก. 67s Studio ซึ่งสำนักงานเดิมตั้งอยู่ที่ สยามสแควร์ เนื่องจากเป็นบริษัทที่เปิดกิจการมาเป็นระยะเวลาหนึ่ง จึงมีพนักงานเพิ่มขึ้น และพื้นที่สำนักงานเดิมไม่เพียงพอกับจำนวนพนักงานที่ขยายตัว ทางผู้บริหารจึงเริ่มต้นหาพื้นที่เช่าสำหรับสำนักงานใหม่ โดยภายในสำนักงานมีพนักงานทั้งหมด 20 – 30 คน และบริษัทหุ้นส่วนซึ่งต้องการหาพื้นที่เช่าใหม่เช่นกันซึ่งต้องการทำเลที่สะดวกกับการทำงานโดยเริ่มศึกษาหาพื้นที่ พ.ศ. 2557 และได้เข้าศึกษาพื้นที่โครงการ Warehouse 26 และได้ตัดสินใจเช่าโกดังภายในโครงการ Warehouse 26

5.1.1.2 ด้านการลงทุน และการตลาด

หลังจากการศึกษาความเป็นไปได้ของพื้นที่เช่าพบว่า เมื่อรวมพื้นที่สำนักงานของ บจก. 67s Studio และบริษัทหุ้นส่วน ยังมีพื้นที่ภายในโกดังเหลืออยู่ อีกทั้งในช่วงปี พ.ศ. 2557 พบว่าพื้นที่เช่าสำนักงานรูปแบบ Co – Working Space เป็นที่นิยมมาก เนื่องจากมีบริษัทขนาดเล็กเติบโตขึ้นมาในช่วงปีนั้น โดยมีรูปแบบการทำงานออนไลน์เป็นส่วนใหญ่ทางผู้บริหารจึงเห็นช่องว่างทางการตลาดของสำนักงานเหล่านี้

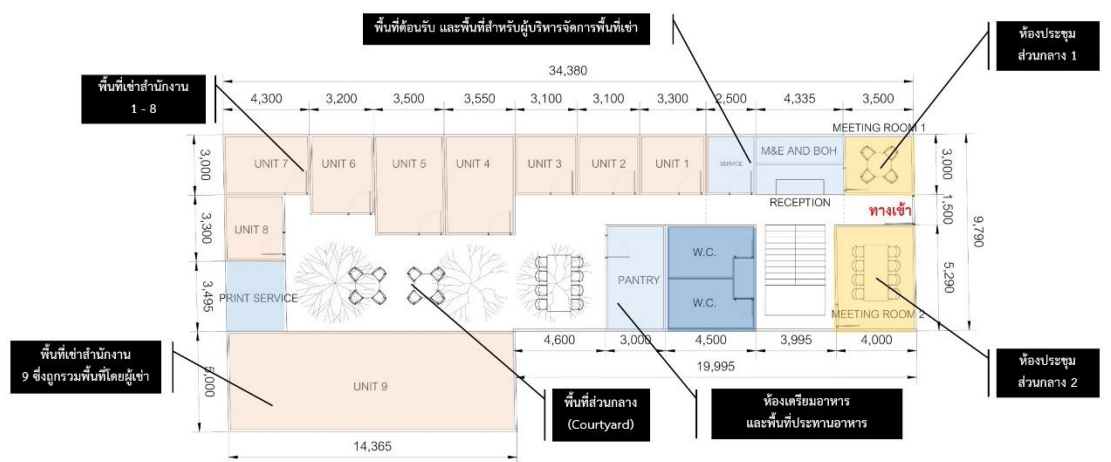
จึงมีแนวคิดต้องการแบ่งพื้นที่ภายในโกดังส่วนที่เหลือเป็นพื้นที่เช่าของสำนักงานขนาดเล็ก โดยนิยามว่าเป็น Micro Office Space ซึ่งรูปแบบธุรกิจนี้ยังมีช่องว่างทางการตลาดอยู่เนื่องจากสำนักงานขนาดเล็ก (Start – Up) ส่วนใหญ่นั้นต้องการพื้นที่ในการจดทะเบียนบริษัท ซึ่งจะต้องไปเช่าพื้นที่ขนาดใหญ่เพื่อจดทะเบียน ซึ่งพื้นที่เช่าภายใน Soho Space ที่แบ่งพื้นที่เป็น Micro Space ผู้เช่าสามารถจดทะเบียนได้ และได้จัดพื้นที่ส่วนกลางที่รองรับรูปแบบการทำงานสำนักงาน อาทิ ห้องประชุม ห้องน้ำ บริการด้านเอกสาร ให้กับผู้เช่าโดยอัตราค่าเช่าสำนักงานขนาดเล็กจะรวมกับค่าบริการส่วนกลาง อาทิ ระบบรักษาความปลอดภัย แม่บ้านรักษาความสะอาด ของสำนักงาน โดยอัตราค่าเช่าเริ่มต้นที่ 15,000 บาทต่อเดือน ต่อสำนักงาน

จากผลการศึกษาดังกล่าวสามารถวิเคราะห์เหตุผลในการตัดสินใจ แนวคิดการลงทุนและการตลาดเบื้องต้นได้ดังนี้ ผู้พัฒนาสำนักงานเห็นช่องว่างในการทำธุรกิจจากการปรับเปลี่ยนการใช้สอยโกดังเพื่อเป็นสำนักงานของบริษัท โดยเมื่อศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการแล้วพบว่ายังมีพื้นที่ภายในเหลือ เนื่องจากลักษณะทางกายภาพของโกดังซึ่งมีพื้นที่ขนาดใหญ่ รวมถึงรูปแบบสำนักงาน

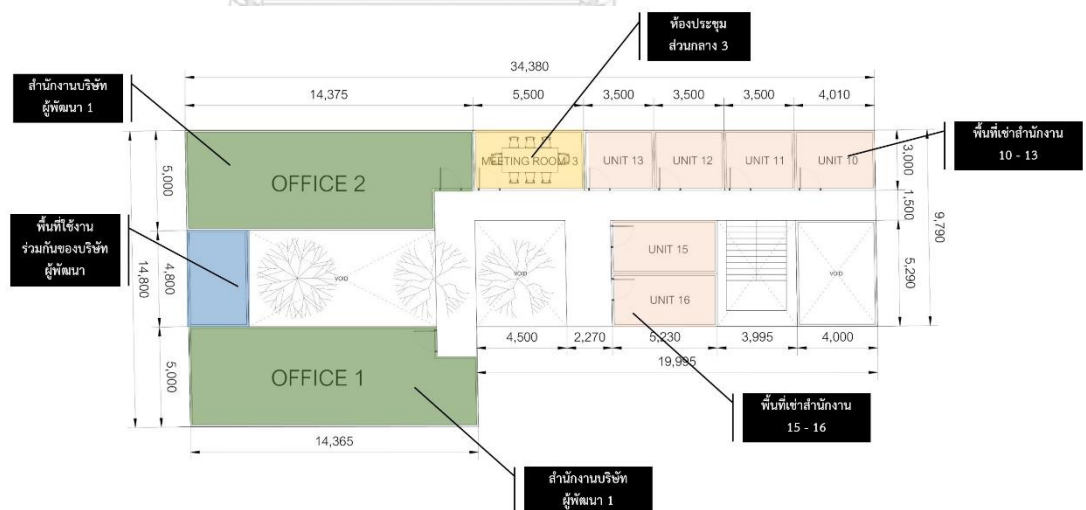
ขนาดเล็กที่เป็นที่นิยมในขณะนั้น จึงทำให้ผู้พัฒนาเห็นโอกาสทางธุรกิจ และพัฒนาโครงการ Soho Space เพื่อเป็นสำนักงานให้เช่า

5.1.1.3 การออกแบบพื้นที่ใช้งาน

จากการสำรวจพื้นที่โครงการวันที่ 27 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566 และการสัมภาษณ์ กรณีศึกษา สามารถแสดง การออกแบบพื้นที่การใช้สอยภายในโครงการได้ดังนี้โดย พื้นที่ภายใน SOHO SPACE จะแบ่งออกเป็น 2 ประเภทหลัก คือพื้นที่ส่วนกลาง และพื้นที่สำนักงาน โดยจะแสดงในผังบริเวณดัง ภาพ 5.2 สำหรับชั้น 1 และภาพ 5.3 สำหรับชั้น 2



ภาพ 5.2 ผังบริเวณของโครงการ Soho Space ชั้น 1



ภาพ 5.3 ผังบริเวณของโครงการ Soho Space ชั้น 2

พื้นที่ส่วนกลาง โดยเป็นพื้นที่ที่ใช้ร่วมกันระหว่างบริษัท

- พื้นที่ห้องประชุม 3 ห้อง โดยผู้เช่าจะต้องจองกับผู้บริหารโครงการดังภาพ 5.7
- พื้นที่ส่วนต้อนรับดังภาพ 5.4 และมีพื้นที่รับจดหมายอยู่ด้านหลัง ดังภาพ 5.6
- ห้องน้ำ ห้องแม่บ้าน
- พื้นที่ส่วนกลาง สำหรับนั่งรับประทานอาหารเช้า และห้องเตรียมอาหาร
- พื้นที่บริการด้านเอกสาร ซึ่งจะมีค่าบริการแยกต่างหากโดยบริหารโดยผู้พัฒนาโครงการดัง

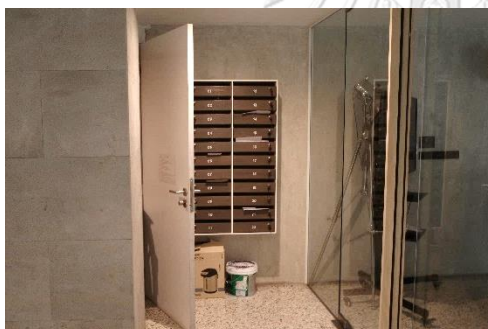
ภาพ 5.5



ภาพ 5.4 พื้นที่ต้อนรับภายในโครงการ



ภาพ 5.5 พื้นที่ให้บริการด้านเอกสาร



ภาพ 5.6 ตู้จดหมายด้านหลังพื้นที่ต้อนรับ



ภาพ 5.7 ห้องประชุมส่วนกลาง

พื้นที่สำนักงาน โดยพื้นที่แต่ละห้องแยกกันระหว่างบริษัท

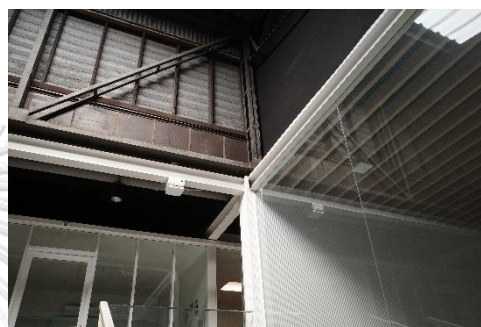
- พื้นที่เช่าสำนักงาน โดยจะอยู่ชั้น 1 เป็นหลัก และบางส่วนจะอยู่ชั้น 2 โดยภายในพื้นที่เช่ามีโต๊ะ และเก้าอี้ให้บริการรวมถึงระบบไฟฟ้า และการสื่อสาร ดังภาพ 5.8
 - พื้นที่ขนาดเล็ก (1 – 3 คน)
 - พื้นที่ขนาดกลาง (2 – 5 คน)
 - พื้นที่ขนาดใหญ่ (6 – 8 คน)
- พื้นที่สำนักงานของบริษัทผู้พัฒนาโครงการ โดยเป็นสำนักงานของ บริษัท 67s Studio และบริษัทหุ้นส่วนซึ่งอยู่บริเวณชั้น 2 ของโครงการ ดังภาพ 5.9

5.1.2.2 ด้านกายภาพโครงสร้าง และสถาปัตยกรรม

จากการวางผังบริเวณที่มีการกำหนดพื้นที่เช่าโดยมีการก่อสร้างพื้นที่ภายในเป็น 2 ชั้นซึ่งผู้ออกแบบได้ใช้วิธีการก่อสร้างโดยใช้โครงสร้างเหล็กเนื่องจากประหยัดระยะเวลาดังภาพ 5.10 และมีกระบวนการก่อสร้างที่ง่ายกว่าโครงสร้างคอนกรีต เนื่องจากการสำรวจโครงสร้างเดิมของโกดังพบว่าเสาเข็ม และฐานรากเดิมสามารถรับน้ำหนักโครงสร้างใหม่ได้ อีกทั้งได้เจาะพื้นบางส่วนเพื่อปลูกต้นไม้ซึ่งพบว่าพื้นคอนกรีตโกดังเดิมหนาถึง 30 เซนติเมตร และได้มีการเปลี่ยนวัสดุผนังหลังคาบางส่วนเพื่อเปิดเป็นช่องแสงให้กับพื้นที่ด้านในโกดังดังภาพ 5.11



ภาพ 5.10 ตัวอย่างการก่อสร้างด้วยโครงสร้างเหล็ก



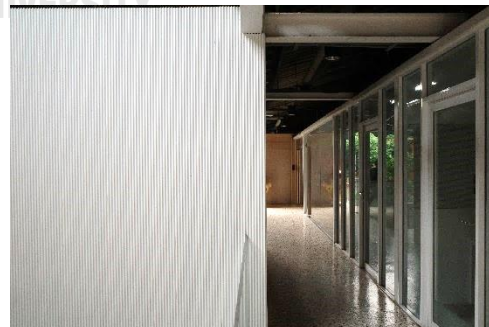
ภาพ 5.11 การเปิดช่องแสงภายในพื้นที่โกดัง

5.1.2.3 การออกแบบตกแต่งภายใน (Interior Design)

การออกแบบตกแต่งภายในของ Soho Space เน้นใช้โทนสีขาว และวัสดุโทนสีสว่างดังภาพ 5.12 เนื่องจากพื้นที่ภายในมีขนาดไม่ใหญ่มาก รวมถึงได้เพิ่มวัสดุไม้จริงเข้าไปในพื้นที่บางส่วนเพื่อความสวยงาม ซึ่งการออกแบบวัสดุโดยส่วนใหญ่เป็นวัสดุตกแต่งที่สามารถแยกเป็นหน่วยได้ (Modular System) เพื่อความสะดวกในการขนย้าย ติดตั้ง และการบำรุงรักษา อาทิ ผนังอลูมิเนียมดังภาพ 5.13



ภาพ 5.12 ตัวอย่างวัสดุการตกแต่งภายในสำนักงาน

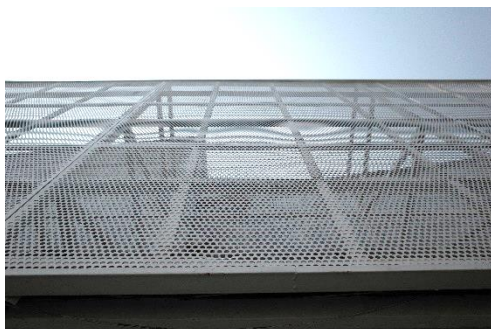


ภาพ 5.13 ผนังอลูมิเนียมแผ่นซึ่งสามารถแยกส่วนได้

5.1.2.4 การออกแบบงานระบบ (M&E)

- ระบบปรับอากาศ

จะแบ่งเป็นพื้นที่ส่วนกลางและพื้นที่เช่า โดยพื้นที่ส่วนกลางจะใช้เครื่องปรับอากาศระบบ VRV ดังภาพ 5.15 เพื่อความสะดวกในการติดตั้งและการบำรุงรักษาโดยมีการติดตั้งคอยล์ร้อนร้อนของเครื่องปรับอากาศไว้ที่ด้านหน้าของโกดังและปิดด้วย Façade ของอาคาร ดังภาพ 5.14 ในส่วนพื้นที่เช่าจะมีการแยกระบบปรับอากาศเป็นแต่ละห้องตามการใช้งานของผู้เช่า



ภาพ 5.14 Façade ด้านหน้าโครงการ



ภาพ 5.15 การติดตั้งเครื่องปรับอากาศ

- ระบบแสงสว่าง

จะแบ่งเป็นพื้นที่ส่วนกลาง และพื้นที่เช่า โดยในพื้นที่ส่วนกลาง มีการปิดผิวดฟ้าฉาบเรียบ และติดตั้งโคมบริเวณทางเดิน ดังภาพ 5.16 ในส่วนของพื้นที่สำนักงานจะมีการปิดฝ้าฉาบเรียบ และติดตั้งโคมเช่นกันโดยในพื้นที่จะมีการติดตั้งโคมห้อยฝ้า เพื่อความสวยงามอาทิ ห้องประชุม เป็นต้น ดังภาพ 5.17



ภาพ 5.16 การติดตั้งดวงโคมบนฝ้าภายในพื้นที่โครงการ



ภาพ 5.17 การติดตั้งดวงโคมห้อยจากโครงสร้างอาคาร

จากผลการศึกษาดังกล่าวสามารถวิเคราะห์กระบวนการปรับเปลี่ยนการใช้สอยในด้านกายภาพได้ดังนี้ ในภาพรวมการปรับเปลี่ยนการใช้สอยของโครงการ Soho Space เน้นด้านปริมาณพื้นที่ใช้สอยเป็นหลัก ซึ่งจะต้องมีการออกแบบเพื่อประหยัดพื้นที่ จึงสะท้อนมาเป็นรูปแบบการก่อสร้างซึ่งใช้โครงสร้างเหล็ก เนื่องจากสามารถลดขนาด เสา คาน ของโครงสร้างได้ และมีขนาดเล็กกว่าโครงสร้างคอนกรีต อีกทั้งการรับน้ำหนักของโกดังเดิมซึ่งมีศักยภาพในการ

รับน้ำหนักต่อตารางเมตรที่มาก จึงไม่ต้องทำฐานราก และเสาเข็มของโครงสร้างซึ่งการก่อสร้างด้วยโครงสร้างเหล็กมีความเหมาะสมกว่าในรูปแบบการก่อสร้างดังกล่าว

ในด้านการออกแบบภายใน (Interior Design) มีการใช้วัสดุในโทนสีสว่าง เนื่องจากพื้นที่ภายในมีขนาดเล็ก การใช้วัสดุโทนสีสว่างจะทำให้พื้นที่ไม่อึดอัด รวมถึงใช้วัสดุการตกแต่งภายในที่สามารถบำรุงรักษาได้ง่าย และสามารถซ่อมแซมได้ง่าย แต่ในขณะเดียวกันมีคุณสมบัติคงทน อาทิเช่น ผนังอลูมิเนียมซึ่งสามารถทนการใช้งานได้

ด้านงานระบบของโครงการซึ่งแบ่งพื้นที่งานระบบไว้ด้านหน้าของโครงการ และได้มีการยกพื้นที่เพื่อฝังแท็งค์น้ำ เนื่องจากลักษณะทางกายภาพของโกดังไม่มีพื้นที่ที่พอสำหรับการวางแท็งค์น้ำซึ่งการก่อสร้างในลักษณะนี้สามารถซ่อมบำรุงในอนาคตได้ง่าย

5.1.3 ผลลัพธ์หลังจากการปรับเปลี่ยนการใช้สอย (Post Construction)

จากการสัมภาษณ์ผู้พัฒนาโครงการ และการสำรวจพื้นที่สำนักงาน เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566 พบว่ามีผลลัพธ์หลังจากการปรับเปลี่ยนการใช้สอยในหัวข้อดังนี้

5.1.3.1 ด้านการตลาด

จากการสัมภาษณ์ผู้พัฒนาโครงการ เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566 ผ่านกรอบแนวคิดด้านการตลาดเบื้องต้น 4P โครงการมีผลลัพธ์ทางการตลาดดังนี้

- สินค้า (Product)

พื้นที่เช่าภายในโครงการ Soho Space เป็นรูปแบบสำนักงานขนาดเล็ก (Micro Office) ซึ่งจากการศึกษาความเป็นไปได้ และการศึกษาตลาดพบว่าในพื้นที่สุขุมวิท 26 ยังไม่มีการพัฒนาสำนักงานรูปแบบนี้ อีกทั้งภายในพื้นที่ของโครงการไม่มีกิจการที่ประกอบธุรกิจในรูปแบบเดียวกัน ฉะนั้นพื้นที่เช่าภายในโครงการ Soho Space เป็นสินค้าที่มีคู่แข่งทางการตลาดต่ำเมื่อเปรียบเทียบกับพื้นที่ย่านเดียวกัน

- ราคา (Price)

เนื่องจากขนาดพื้นที่เช่าภายในโครงการ Soho Space มีขนาดเล็กจึงทำให้ค่าเช่าพื้นที่สำนักงานภายในโครงการมีต่ำเมื่อเปรียบเทียบกับพื้นที่เช่าสำนักงานอื่นๆ ในพื้นที่โดยรอบ ซึ่งเหมาะสมกับกลุ่มผู้ใช้งาน Start Up จึงทำให้กลุ่มลูกค้าดังกล่าวให้ความสนใจกับพื้นที่เช่าภายในโครงการ Soho Space มากกว่าพื้นที่เช่าทั่วไปเนื่องจากอัตราเช่าต่ำกว่า

- ช่องทางการขาย (Place)

ช่องทางการขายพื้นที่ส่วนใหญ่ของโครงการ Soho Space อยู่ในช่องทางออนไลน์ อาทิ Facebook หรือ Instagram และมีลูกค้าบางส่วนเข้ามาติดต่อพื้นที่โครงการหลังจากได้เห็นลักษณะทางกายภาพของโครงการ

- การประชาสัมพันธ์ (Promotion)

บริษัทผู้พัฒนาได้มีการประชาสัมพันธ์ในช่องทางออนไลน์ รวมถึงแนวคิดการปรับเปลี่ยนการใช้สอยของโครงการ Soho Space นั้นได้รับความสนใจจาก สื่อออนไลน์ที่เกี่ยวข้องกับการออกแบบ อาทิ Dsignsomething ในหัวข้อ Soho Space : ออฟฟิศให้เช่า

สำหรับ Start Up ความลงตัวจากการแปรสภาพโกดังเก่า และ lurban ในหัวข้อ รู้จัก SOHO : Micro Office เทรนด์ชีวิตการทำงานของคนรุ่นใหม่ (@K-Village) และสื่อออนไลน์อีกหลายแห่งซึ่งเป็นผลมาจากการปรับเปลี่ยนการใช้สอย รวมถึงรูปแบบการบริหารจัดการพื้นที่ที่มีความน่าสนใจ

การปรับเปลี่ยนการใช้สอยจึงเป็นกลยุทธ์ทางการตลาดรูปแบบหนึ่ง que เพิ่มมูลค่าของโครงการรวมถึง Soho Space ได้รับคัดเลือกเป็นพื้นที่จัดกิจกรรมภายในงาน Bangkok Design Week 2023 เมื่อวันที่ 4 – 12 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566 เนื่องจากเป็นพื้นที่ภายในโครงการ Warehouse 26 ที่มีแนวคิดการปรับเปลี่ยนการใช้สอยที่น่าสนใจจึงเปิดให้บุคคลทั่วไปได้เข้าชมพื้นที่ ดังภาพ 5.18



ภาพ 5.18 กิจกรรมงาน Bangkok Design Week 2023 ภายในพื้นที่ Soho Space

จากผลการศึกษาดังกล่าวสามารถวิเคราะห์ผลลัพธ์ด้านการตลาดของโครงการ Soho Space ได้ดังนี้ จากการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ รวมถึงการศึกษากลุ่มลูกค้าจึงทำให้พื้นที่เช่าภายในโครงการ Soho Space ประสบความสำเร็จในด้านธุรกิจ เนื่องจากเป็นแนวคิดที่เป็นการแก้ปัญหา หรือการทำสินค้ามาเพื่อแก้ปัญหาที่เกิดขึ้น อย่างในกรณีนี้เป็นปัญหาด้านพื้นที่เช่าของสำนักงานขนาดเล็ก ผู้พัฒนาโครงการจัดได้จัดสรรพื้นที่เช่าขนาดเล็กสำหรับกลุ่มบริษัท Start Up เป็นต้น อีกทั้งการปรับเปลี่ยนการใช้สอยที่น่าสนใจ และมีชื่อเสียงทำให้สื่อที่เกี่ยวข้องกับการออกแบบให้ความสนใจซึ่งทำให้โครงการเป็นที่รู้จัก ซึ่งสะท้อนความสำเร็จในด้านแนวคิดการปรับเปลี่ยนการใช้สอยด้วยเช่นกัน

5.1.3.2 ด้านการลงทุน

จากการปรับเปลี่ยนการใช้สอย และการจัดสรรพื้นที่เช่าสำหรับสำนักงานขนาดเล็ก (Micro Space) สำหรับบริษัทขนาดเล็กประเภท Start Up เป็นการสร้างรายได้ให้กับบริษัทอีกช่องทางหนึ่ง ซึ่งเมื่อเปรียบเทียบกับปรับเปลี่ยนการใช้สอยเป็นสำนักงานเพียงอย่างเดียว แนวคิดในการปรับเปลี่ยนการใช้สอยเพื่อเช่าช่วงนั้นมีความคุ้มค่าในเชิงการลงทุนมากกว่า และเป็นแนวคิดลดภาระค่าใช้จ่ายสำหรับบริษัทผู้พัฒนาในการก่อสร้าง และการเช่าพื้นที่สำนักงาน ซึ่งผู้เช่าแต่ละรายมีการทำ

สัญญาเช่าอย่างต่อเนื่อง และในบางรายมีการตกลงกับบริษัทผู้พัฒนาพื้นที่ต่อเติมพื้นที่เช่าสำนักงาน โดยรวมห้องเช่าเพื่อให้มีขนาดใหญ่ขึ้นแสดงให้เห็นถึงความมั่นใจในศักยภาพของพื้นที่เช่าภายใน โครงการ Soho Space

จากผลการศึกษาดังกล่าวสามารถวิเคราะห์ผลลัพธ์ด้านการลงทุนของโครงการ Soho Space ได้ดังนี้ ลักษณะการพัฒนาพื้นที่สำนักงานรวมกับการจัดสรรพื้นที่ส่วนที่เหลือภายใน โครงการเป็นพื้นที่เช่าขึ้นเป็นถือเป็น แหล่งรายได้รอง กล่าวคือเป็นการลงทุนในช่วงต้นของการ พัฒนาโครงการซึ่งจะต้องมีการพัฒนาพื้นที่เช่าสำหรับสำนักงานอยู่แล้ว จึงได้มีการลงทุนเพิ่มเพื่อ จัดสรรพื้นที่เช่า เพื่อทำการเก็บค่าเช่าในระยะยาวถือเป็นแหล่งรายได้รองของบริษัทซึ่งมีธุรกิจหลัก อยู่แล้ว

5.1.3.3 ความพึงพอใจ และทัศนคติของผู้ใช้งานในสำนักงาน

- ด้านการปรับเปลี่ยนการใช้สอย (Adaptive Reuse)

โดยผู้วิจัยแยกออกเป็น 4 ประเด็นดังตาราง 5.2 ดังนี้

ตาราง 5.2 ความพึงพอใจของผู้ใช้งานด้านการปรับเปลี่ยนการใช้สอยของกรณีศึกษา Soho Space

หัวข้อในการสัมภาษณ์	รายละเอียด
1.ด้านรูปปลักษณ์ภายนอก และสภาพแวดล้อมของสำนักงาน	ผู้ใช้งานมีความพึงพอใจกับการปรับเปลี่ยนการใช้สอย รวมถึงบริบทภายนอกซึ่งสอดคล้องกับการทำงาน แต่พบว่าพื้นที่จอดรถไม่เพียงพอกับการใช้งานภายในสำนักงาน เนื่องจากภายในโกดัง Soho Space นั้นมีผู้ใช้งานเป็นจำนวนมากเมื่อเปรียบเทียบกับพื้นที่การใช้สอย
2.ด้านพื้นที่ภายในสำนักงาน	เนื่องจาก Soho Space มีการจัดสรรพื้นที่สำนักงานให้เหมาะสมกับบริษัทผู้เช่า ซึ่งผู้เช่าแต่ละราย ตัดสินใจเช่าพื้นที่ตามรูปแบบการทำงาน และจำนวนพนักงานจึงทำให้พื้นที่การทำงานมีความเหมาะสมกับการใช้งาน
3.ด้านพื้นที่ในการทำงาน	หลังจากการใช้งานสำนักงานพบว่าพื้นที่โต๊ะทำงานส่วนบุคคลบางแห่ง ไม่เพียงพอ เนื่องจากหลังจากการใช้งานรูปแบบการทำงานเปลี่ยนไปจากที่คาดการณ์เอาไว้ แต่ไม่ได้ส่งผลกับประสิทธิภาพการทำงาน
4.ด้านทัศนคติกับการปรับเปลี่ยนการใช้สอย (Adaptive Reuse)	ผู้ใช้งานมีความพึงพอใจ และมีทัศนคติที่ดีกับการปรับเปลี่ยนการใช้สอย

- ด้านการใช้งานพื้นที่สำนักงานตามมาตรฐาน

โดยผู้วิจัยได้ทำส่งแบบสอบถามให้กับผู้ใช้งานภายในโครงการ และสัมภาษณ์การใช้งานจากผู้ให้สัมภาษณ์ในการพัฒนาในวันที่ 27 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566 เนื่องจากผู้ให้สัมภาษณ์เป็นหนึ่งในผู้ใช้งานพื้นที่สำนักงาน เนื่องจากผู้ใช้งานภายในโครงการ Soho Space ไม่สะดวกในการให้สัมภาษณ์เนื่องจากภาระด้านการงานโดยแบ่งเป็นประเด็นสำคัญ 7 ข้อดังนี้ดังตาราง 5.3

ตาราง 5.3 ความพึงพอใจของผู้ใช้งานด้านการใช้งานพื้นที่สำนักงานของกรณีศึกษา Soho Space

หัวข้อในการสัมภาษณ์	รายละเอียด
1.หมวดคุณภาพอากาศ	เนื่องจาก Soho Space มีลักษณะทางกายภาพติดกับพื้นที่เช่าโกดังอื่น จึงมีการระบายอากาศได้ยากกว่าเมื่อเปรียบเทียบกับโกดังขนาดใหญ่ซึ่ง มีช่องประตูหน้าต่างรอบตัวอาคารจึงมีผู้ใช้งานบางส่วนรู้สึกที่สำนักงานสามารถระบายอากาศได้น้อยเพียงประเดี๋ยวเดียว
2.หมวดคุณภาพน้ำดื่ม น้ำใช้	ผู้ใช้งานโดยส่วนใหญ่มีการสั่งน้ำดื่มจากร้านค้าภายนอก รวมถึงภายในพื้นที่โครงการจะมีตู้กดน้ำอัตโนมัติให้บริการ
3.หมวดการจัดการเกี่ยวกับอาหาร การกิน	ผู้ใช้งานพึงพอใจกับพื้นที่การใช้งานครึ่งพัฒนาโครงการจัดเตรียมเอาไว้
4.หมวดคุณภาพของแสงสว่าง	เนื่องจากโครงการ Soho Space มีการปลูกต้นไม้ภายในอาคารซึ่งสามารถให้ร่มเงากับพื้นที่ลานภายในได้ ถึงแม้ว่าจะมีการเปิดช่องแสงด้านบนหลังคาบางส่วน รวมถึงภายในพื้นที่สำนักงาน รวมถึงภาพในพื้นที่มีแสงธรรมชาติเข้าถึง
5.หมวดการจัดการสภาพแวดล้อม ที่ส่งเสริมกิจกรรมทางกาย	เนื่องจากพื้นที่ภายในสำนักงานในแต่ละพื้นที่เช่ามีจำกัด จึงไม่มีพื้นที่พอสำหรับการออกกำลังกาย และทำกิจกรรมอื่นๆ
6.หมวดความน่าอยู่น่าสบาย	พื้นที่สำนักงานมีความเหมาะสมกับการทำงาน และมีความน่าสบายตามมาตรฐาน แต่เนื่องจากโครงการ Soho Space อยู่ใกล้กับพื้นที่จอดรถ และถนนหลักหน้าโครงการจึงมีเสียงรบกวนจากรถยนต์เล็กน้อย
7.หมวดคุณภาพของสภาพแวดล้อมที่มีผลต่อจิตใจและการทำงาน	ผู้ใช้งานพึงพอใจกับการใช้สอยพื้นที่ และพื้นที่สำนักงานส่งผลด้านอารมณ์ในเชิงบวก รวมถึงการปลูกต้นไม้ภายในโครงการเป็นพื้นที่สีเขียวที่สร้างสภาพแวดล้อมที่ดีให้กับผู้ใช้งานภายในโครงการ

จากผลการศึกษาดังกล่าวสามารถวิเคราะห์ผลลัพธ์ด้านการใช้งานได้ดังนี้ ในด้านการปรับเปลี่ยนการใช้สอย หลังจากการปรับเปลี่ยนการใช้สอยนั้นพบว่าผู้ใช้งานมีข้อจำกัดในด้านที่จอดรถ เนื่องจากผู้ใช้งานสำนักงานภายในโครงการ Soho Space มีจำนวนมากซึ่งทำให้พื้นที่จอดรถภายในโครงการ Warehouse 26 มีไม่เพียงพอในบางเวลา อีกทั้งพื้นที่การทำงานของสำนักงานเช่าบางแห่งภายในโครงการมีไม่เพียงพอเนื่องจากการขยายตัวของบริษัทผู้เช่าภายในโครงการหลังจากการเช่าพื้นที่โครงการ

ในด้านการใช้งานพื้นที่สำนักงานพบว่า เนื่องจากลักษณะทางกายภาพของพื้นที่โครงการซึ่งติดกับพื้นที่เช่าโกดังข้างเคียงรอบด้าน ความสามารถในการระบายอากาศจึงต่ำกว่าโกดังอื่นภายในโครงการที่มีหน้าต่างโดยรอบอาคารซึ่งส่งผลด้านทัศนคติของผู้ใช้งานภายในโครงการ อีกทั้งเนื่องจากโครงการ Soho Space มีการออกแบบพื้นที่ใช้สอยอย่างคุ้มค่า จึงมีอัตราส่วนพื้นที่การทำงานกิจกรรมทางกายน้อยลง แต่ในภาพรวมพบว่าผู้ใช้งานในสำนักงานมีความพึงพอใจ และทัศนคติที่ดีกับพื้นที่เช่าสำนักงานโครงการ Soho Space โดยเฉพาะแนวคิดการปรับเปลี่ยนการใช้สอย และการเพิ่มพื้นที่สีเขียวภายในโครงการ

5.1.3.4 ข้อค้นพบจากการสังเกต และข้อค้นพบเพิ่มเติม

จากผลการศึกษาและการสังเกตพื้นที่สำนักงานกรณีศึกษาพบว่า มีประเด็นที่เกี่ยวข้องกับการปรับเปลี่ยนการใช้สอย และการใช้งานพื้นที่สำนักงานของกรณีศึกษา Soho space โดยสามารถแบ่งเป็นประเด็นสำคัญได้ดังนี้

1) ด้านการจัดผังการใช้งาน และพื้นที่ (Space Planning)

ทัศนียภาพภายในสำนักงาน ซึ่งเกิดจากการจัดผัง : มีพื้นที่เช่าปิดรอบด้านโดยมีพื้นที่เปิดแค่ด้านหน้าเพียงด้านเดียวจึงมีการแก้ไขโดยจัดสรรพื้นที่ภายในชิดกำแพงทั้งสองด้าน และได้ออกแบบ Courtyard ตรงกลางอาคารเพื่อเพิ่มทัศนียภาพให้กับผู้ใช้งานภายในสำนักงานซึ่งผู้ใช้งานมีความพึงพอใจ

2) ด้านสถาปัตยกรรม และโครงสร้าง

การปรับเปลี่ยนโครงสร้างเดิม และการก่อสร้าง : กรณีศึกษา Soho space มีการก่อสร้างโครงสร้างภายในเพื่อเพิ่มพื้นที่บนโครงสร้างพื้นของโกดังเดิมเนื่องจากลักษณะเฉพาะของอาคารประเภทโกดังซึ่งสามารถรับน้ำหนักได้มาก (มี Load ของอาคารมาก) โดยมีการก่อสร้างโครงสร้างเสริมเพียงอย่างเดียวไม่ได้มีการต่อเติมโครงสร้างอาคารเดิม

3) ด้านสิ่งแวดล้อมความสะดวก และการใช้สอย

ความร้อนสะสมภายในอาคาร : เนื่องจากเป็นพื้นที่เช่าโกดังขนาดเล็ก จึงมีการใช้หลังคา ร่วมกับพื้นที่เช่าอื่น อีกทั้งไม่มีการปิดฝ้าด้านบนหลังคารวมถึงติดตั้งกระเบื้องแผ่นใสเพื่อให้แสงธรรมชาติส่องถึงพื้นที่ภายในของโกดังจึง พบปัญหาความร้อนจากโกดังข้างเคียง เนื่องจากโกดังพื้นที่เช่าข้างเคียงมีการปิดฝ้าทั้งหมด ทำให้ความร้อนจากโกดังอื่นเข้ามาสู่พื้นที่ภายในอาคารซึ่งเป็นพื้นที่ส่วนกลาง ซึ่งมีการแก้ไขโดยตั้งผนังเพื่อปิดพื้นที่ว่างระหว่างโกดัง ซึ่งสามารถลดความร้อนที่เกิดขึ้นลงไปได้ อีกทั้งภายในพื้นที่การทำงานได้มีการแบ่งส่วน และปิดฝ้า ในปัจจุบันจึงมีเพียงพื้นที่ส่วนกลางที่มักเกิดปัญหาความร้อนสะสม ซึ่งในช่วงเดือน เม.ย. - พ.ค. จะมีอากาศร้อนเป็นพิเศษ

5.2 กรณีศึกษา B : Sunday Architects

การเช่าเพื่อปรับเปลี่ยนการใช้สอยโดยบริษัท 1 บริษัท (การพัฒนารูปแบบทั่วไป)

5.2.1 ช่วงก่อนการก่อสร้าง (Pre Construction)

จากการสัมภาษณ์ผู้พัฒนาโครงการ และการสำรวจพื้นที่สำนักงาน เมื่อวันที่ 5 มีนาคม พ.ศ. 2566 พบว่ามีแนวคิดการปรับเปลี่ยนการใช้สอยในช่วงก่อนการก่อสร้างในหัวข้อดังนี้

5.2.1.1 เหตุผลในการตัดสินใจพัฒนา

บริษัท Sundays Architects ก่อตั้งมาจากการรวมตัวของผู้บริหารที่ทำงานประจำแบบสถาปนิกที่ประเทศสหรัฐอเมริกา ก่อนการมาเปิดสำนักงานสถาปนิกร่วมกันในประเทศไทย โดยก่อนหน้าการปรับเปลี่ยนการใช้สอยมีความต้องการขยายพื้นที่สำนักงานเดิมที่ตั้งอยู่ โดยแต่เดิมตั้งอยู่ในซอย อารีย์สัมพันธ์ ย่านสะพานควาย ซึ่งเป็นตึกแถวให้เช่า ด้วยเหตุผลการขยายตัวของบริษัท ผู้บริหารจึงเริ่มหาพื้นที่เช่าสำหรับสำนักงานใหม่ โดยได้มาพบเจอโกดัง Warehouse 26 โดยบังเอิญเมื่อได้เข้ามาในซอยสุขุมวิท 26 จึงได้ติดต่อสอบถามผู้ดูแลพื้นที่ในเวลานั้น และติดต่อกับผู้ให้เช่าในเวลาถัดมาโดยถือเป็นผู้เช่ารายแรกๆ ของโครงการ Warehouse 26

5.2.1.2 ด้านการลงทุน และการตลาด

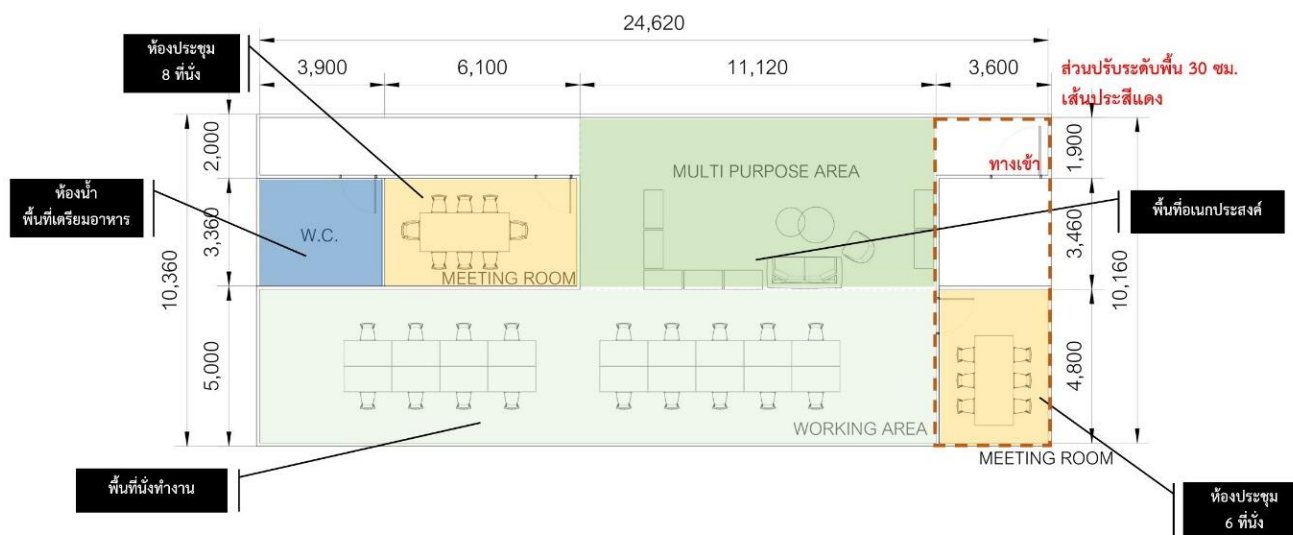
ในด้านการลงทุนนั้นผู้บริหารได้มีความคิดเห็นว่า พื้นที่โกดังภายในพื้นที่ชั้นในของกรุงเทพมหานครเป็นพื้นที่เช่าสำนักงานที่มีอัตราค่าเช่าต่ำกว่า อาคารสำนักงานให้เช่า หรือพื้นที่เช่าสำนักงานรูปแบบอื่นเมื่อเปรียบเทียบขนาดของโกดังกับพื้นที่เช่าสำนักงาน โดยการปรับเปลี่ยนการใช้สอยจากโกดังในขั้นตอนการก่อสร้างครั้งแรกจะต้องใช้การลงทุนที่สูง แต่เมื่อเปรียบเทียบระยะเวลาในการเช่าที่อัตราค่าเช่ามีความคุ้มค่า และราคาถูกกว่าการเช่าพื้นที่สำนักงานแต่ต้องมีระยะเวลาในการเช่าที่มีระยะเวลานานโดยประมาณ 3 – 5 ปี

อีกทั้งในด้านกายภาพการเช่าโกดังและปรับเปลี่ยนการใช้สอยเป็นสำนักงานจะได้พื้นที่ขนาดใหญ่ซึ่งสามารถรองรับการขยายตัวของบริษัท และรูปแบบการทำงานที่หลากหลาย พื้นที่การเก็บข้อมูลที่ใช้ในการทำงานโดยเป็นพื้นที่เช่าสำนักงานที่มีขนาดใหญ่ และมีราคาถูกรวมถึงอยู่ในทำเลกลางเมืองซึ่งสะดวกกับการทำงาน แต่การปรับเปลี่ยนการใช้สอยนั้นจะต้องคำนึงถึงค่าบำรุงรักษาตลอดการใช้งานเนื่องด้วยอายุการใช้งานของอาคาร

จากผลการศึกษาดังกล่าวสามารถวิเคราะห์เหตุผลในการตัดสินใจ แนวคิดการลงทุนและการตลาดเบื้องต้นได้ดังนี้ ผู้บริหารได้เห็นถึงศักยภาพทางกายภาพของพื้นที่โกดัง ซึ่งตรงกับรูปแบบการทำงานของบริษัท อีกทั้งการลงทุนเช่าโกดังเมื่อเปรียบเทียบกับระยะเวลานาน มีอัตราค่าเช่าที่คุ้มค่ากว่าการเช่าพื้นที่สำนักงานมาตรฐาน เนื่องจากค่าเช่าพื้นที่โกดังมีอัตราค่าเช่าพื้นที่ ราคาถูกกว่าพื้นที่สำนักงาน ถึงแม้ว่าจะต้องใช้ต้นทุนในการปรับเปลี่ยนการใช้สอยในครั้งแรกมากกว่า

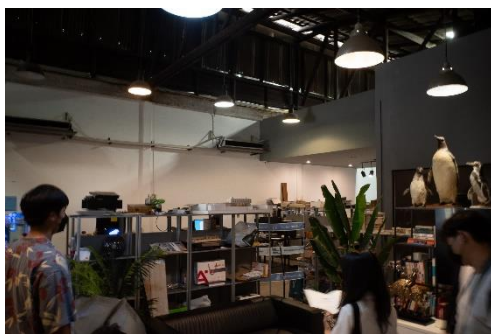
5.2.1.3 การออกแบบพื้นที่ใช้งาน

จากการสำรวจพื้นที่โครงการวันที่ 5 มีนาคม พ.ศ. 2566 และการสัมภาษณ์ ทัศนศึกษา สามารถแสดง การออกแบบพื้นที่การใช้สอยภายในโครงการได้ดังนี้โดย พื้นที่ภายในบริษัท Sundays Architects จำกัด จะแบ่งออกเป็น 2 ส่วนหลัก คือพื้นที่ส่วนกลาง และพื้นที่สำนักงาน โดยจะแสดง ในผังบริเวณดังภาพ 5.20

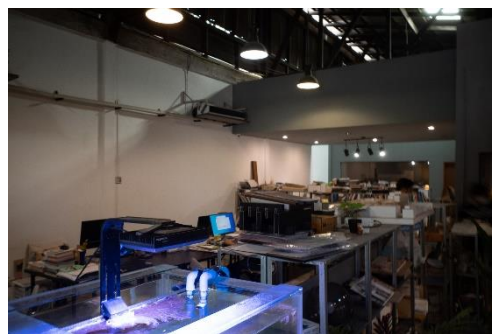


ภาพ 5.20 ผังบริเวณของ บริษัท Sundays Architects จำกัด โดยผู้วิจัย

- **ห้องประชุม:** โดยภายในสำนักงาน จะมีห้องประชุม 2 ห้องเพื่อรองรับการรูปแบบการประชุมที่แตกต่างกันโดยห้องประชุมด้านหน้าสามารถรองรับได้ 6 ที่นั่งและเนื่องจากอยู่ด้านหน้าของโกดังซึ่งมีแสงธรรมชาติส่องถึงจึงใช้เป็นห้องเปรียบเทียบวัสดุ (Material Room) และห้องประชุมด้านหลังรองรับได้ 8 – 10 ที่นั่งซึ่งเป็นห้องประชุมใหญ่
- **พื้นที่อเนกประสงค์:** ซึ่งอยู่ด้านหน้าของสำนักงาน เป็นพื้นที่ว่างสำหรับการประชุมย่อยหรือการระดมความคิดในการทำงาน รวมถึงสามารถวางตัวอย่างวัสดุในการก่อสร้างได้ ดังภาพ 5.21
- **พื้นที่การทำงาน:** พื้นที่การทำงานของสำนักงานจะเป็นแบบเปิด (Open Space) และใช้เฟอร์นิเจอร์ลอยตัวเป็นหลัก เพื่อสะดวกต่อการปรับเปลี่ยนผังบริเวณ และรูปแบบพื้นที่สำนักงานซึ่งโดยปกติจะมีการปรับเปลี่ยนกันบ่อยเพื่อศึกษา รูปแบบการวางเฟอร์นิเจอร์ของสำนักงาน หรือมีการลด - เพิ่ม ของพนักงานภายในบริษัท ดังภาพ 5.22
- **ห้องน้ำ และพื้นที่เตรียมอาหาร (Pantry):** มีการก่อสร้างห้องน้ำภายในโดยติดกับพื้นที่เตรียมอาหารเพื่อความสะดวกในการติดตั้งงานระบบ



ภาพ 5.21 พื้นที่อเนกประสงค์ภายในสำนักงาน



ภาพ 5.22 พื้นที่ทำงานภายในสำนักงาน

จากผลการศึกษาดังกล่าวสามารถวิเคราะห์ด้านการออกแบบพื้นที่ได้ดังนี้ เนื่องจากมีจำนวนพนักงานเพียง 10 – 20 คน พื้นที่เช่าของโกดังจึงเพียงพอกับการใช้งาน อีกทั้งยังมีพื้นที่อเนกประสงค์ ที่สามารถปรับเปลี่ยนการใช้งานได้หลากหลาย และรองรับจำนวนพนักงานที่จะเพิ่มขึ้นในอนาคต ซึ่งเป็นการวางแผนการใช้งานพื้นที่ตั้งแต่ขั้นตอนการออกแบบ และการเลือกใช้เฟอร์นิเจอร์ลอยตัวภายในสำนักงานยังทำให้ปรับเปลี่ยนรูปแบบพื้นที่ทำงานได้หลากหลาย

5.2.2 ช่วงการก่อสร้าง (Construction)

จากการสัมภาษณ์ผู้พัฒนาโครงการ และการสำรวจพื้นที่สำนักงาน เมื่อวันที่ 5 มีนาคม พ.ศ. 2566 พบว่ามีแนวคิดการปรับเปลี่ยนการใช้สอยด้านกายภาพ และการก่อสร้างดังนี้ในหัวข้อดังนี้

5.2.2.1 ระยะเวลาในการดำเนินการ (Project Timeline)

จากการสัมภาษณ์ผู้พัฒนาโครงการ เมื่อวันที่ 5 มีนาคม พ.ศ. 2566 สามารถแสดงระยะเวลาในการพัฒนาโครงการได้ดังตาราง 5.4

ตาราง 5.4 ระยะเวลาการดำเนินการในการก่อสร้างสำนักงาน บริษัท Sundays Architects จำกัด

Warehouse 26 timeline		Q1				Q2				Q3				Q4				Q1				Q2				Q3				Q4																			
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12												
ส่วนของผู้เช่าภายในโครงการ (กรณีศึกษา)		2558 (2015)																																															
กรณีศึกษา 2	SUNDAY ARCH. โกดังขนาดเล็ก																																																
	แนวคิดเบื้องต้น และสัณฐานกรง																																																
	การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ																																																
	การออกแบบ และเตรียมการก่อสร้าง																																																
	ช่วงการก่อสร้าง																																																
	เริ่มต้นเข้าใช้งานพื้นที่																																																

ระยะเวลาพัฒนาพื้นที่สำนักงานทั้งหมด 3 เดือน โดยเข้าใช้งานพร้อมก่อสร้าง

ระยะเวลาในการก่อสร้าง 2 อาทิตย์ก่อนเริ่มเข้าใช้งานพื้นที่โครงการ ซึ่งแตกต่างจากระยะเวลาในการพัฒนาของพื้นที่เช่าอื่นเนื่องจาก ทางบริษัทมีการปรับพื้นที่การใช้งานและก่อสร้างห้องประชุมก่อน 1 ห้องซึ่งใช้ระยะเวลาในการก่อสร้าง 2 อาทิตย์ และได้เข้าใช้งานพื้นที่ทันที โดยได้ทำการก่อสร้างพื้นที่ส่วนต่างๆ ควบคู่ไปกับการใช้งานพื้นที่เนื่องจากระยะเวลาสัญญาเช่าเดิมหมด ซึ่งได้มีการก่อสร้างพื้นที่ต่างๆ ให้แล้วเสร็จภายใน 3 เดือน

โดยหลังจากการใช้งานพื้นที่มา 1 ปีได้มีการปรับปรุงพื้นที่สำนักงานเพิ่มเติมโดยใช้ระยะเวลาประมาณ 2 อาทิตย์ ซึ่งเป็นการก่อสร้างส่วนยกพื้นด้านหน้าโกดังสำหรับกันน้ำท่วม

และตกแต่งพื้นที่ด้านหน้าโกดังโดยหลังจากการก่อสร้างถึงปัจจุบัน ได้มีการบำรุงรักษาพื้นที่ และติดตั้งงานระบบอินเทอร์เน็ตที่เกี่ยวข้องกับการทำงานเพียงเล็กน้อย โดยผู้บริหารได้กล่าวว่าพื้นที่สำนักงาน Sundays Architects มีการปรับเปลี่ยนตลอดเวลาเนื่องจากรูปแบบการทำงานที่เปลี่ยนไปตามระยะเวลา

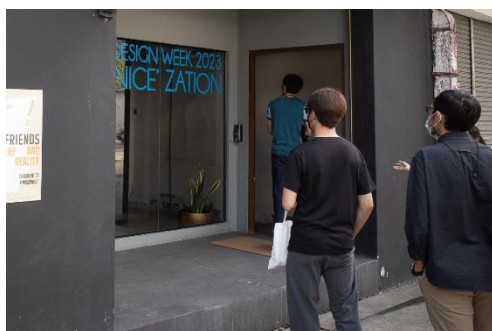
จากผลการศึกษาสามารถวิเคราะห์ระยะเวลาการดำเนินการได้ดังนี้ เนื่องจากผู้บริหารของบริษัท Sundays Architects จำกัด มีความจำเป็นต้องย้ายพื้นที่สำนักงานจากที่เช่าเดิมเนื่องจากพื้นที่เช่าเดิมหมดสัญญา จึงต้องรีบก่อสร้างและเข้าใช้งานพื้นที่เช่าใหม่ทันที อีกทั้งบริษัทเป็นบริษัทออกแบบสถาปัตยกรรม ซึ่งมีศักยภาพในการควบคุมงานก่อสร้าง จึงสามารถควบคุมงานก่อสร้างโดยแบ่งออกเป็นช่วง เพื่อสามารถเข้าใช้งานพื้นที่บางส่วนก่อน และควบคุมการก่อสร้างพื้นที่ในส่วนที่เหลือไปพร้อมกัน ซึ่งการเข้าใช้งานพื้นที่พร้อมกับการก่อสร้างจะทำให้ผู้ใช้งานเห็นถึง ข้อดี ข้อจำกัด ของพื้นที่เช่าในระหว่างการก่อสร้าง และสามารถปรับแก้ไขปัญหาดังกล่าวได้ก่อนการก่อสร้างจะแล้วเสร็จถึงแม้ว่าจะมีผลกระทบที่เกิดขึ้นจากการก่อสร้าง

5.2.2.2 ด้านกายภาพโครงสร้าง และสถาปัตยกรรม

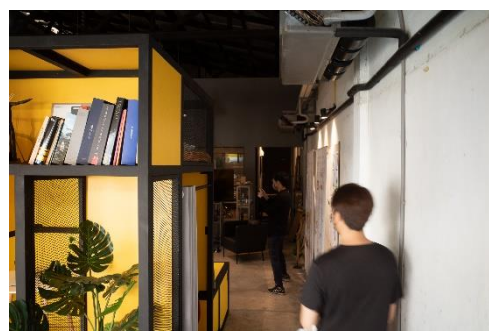
เนื่องจากแนวคิดการคงสภาพโกดังเดิมเอาไว้ บริษัท Sundays Architects จำกัด จึงไม่ได้มีการปรับเปลี่ยนโครงการโดยรอบของโกดังทั้งโครงสร้างผนัง และหลังคาซึ่งมีการซ่อมแซมกระเบื้องหลังคาเป็นครั้งคราว เมื่อเกิดอาการรั่วเนื่องจากอายุการใช้งานของโกดัง และเนื่องจากพื้นที่โกดังของ บริษัท Sundays Architects จำกัด เคยเกิดน้ำท่วม 1 ครั้ง เนื่องจากอยู่ในพื้นที่ต่ำของโครงการ ผู้บริหารจึงได้มีการก่อสร้าง แนวคอนกรีตด้านหน้าโกดังเพื่อป้องกันน้ำท่วม ดังภาพ 5.23 โดยก่อสร้างให้มีระดับความสูงให้สูงมากกว่าระดับพื้น 30 เซนติเมตร

5.2.2.3 การออกแบบตกแต่งภายใน (Interior Design)

พื้นที่ภายในสำนักงาน ได้มีการออกแบบตกแต่งในส่วนของห้องประชุมสร้างใหม่เล็กน้อย โดยใช้วัสดุที่มีความทนทาน และเป็นวัสดุมาตรฐานที่สามารถซ่อมแซมได้ง่าย อาทิ ผนังโครงตัวซีปิดด้วยยิปซัมและกรุด้วยลามิเนตหรือทำสี ดังภาพ 5.24 เนื่องจากผู้บริหารมีทัศนคติกับความสวยงามของโกดังที่ผ่านการใช้งาน รวมถึงร่องรอย ซึ่งมีความงามอยู่ในตัววัสดุเองแล้วจึงไม่ได้มีการตกแต่งพื้นที่เพิ่มเติม



ภาพ 5.23 การยกระดับพื้นด้านหน้าโกดัง



ภาพ 5.24 การออกแบบวัสดุตกแต่งพื้นที่โกดัง

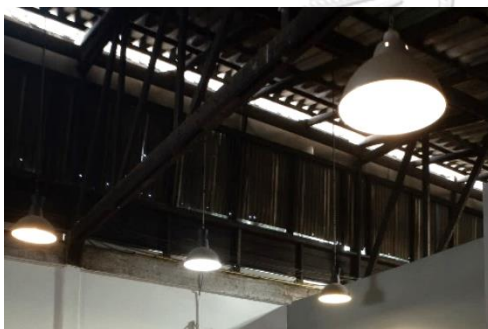
5.2.2.4 การออกแบบงานระบบ (M&E)

- ระบบปรับอากาศ

ติดตั้งเครื่องปรับอากาศทั้งพื้นที่โกดัง และเป็นอากาศระบบปิดโดยติดตั้งเครื่องปรับอากาศไว้ที่ระดับ 3 เมตร ดังภาพ 5.26 ซึ่งโกดังมีความสูงรวมทั้งหมด 6 – 8 เมตรซึ่งใช้หลักการ อากาศเย็นลอยตัวต่ำ ถึงแม้ว่าจะไม่ได้มีการปิดรอยรั่วซึมบริเวณหลังคา และผนังบางส่วนแต่อากาศเย็นจะลอยตัวต่ำ มาที่พื้นที่การทำงานในส่วนพื้นที่ห้องปิดอาทิห้องประชุมทั้ง 2 ห้องจะมีการติดตั้งเครื่องปรับอากาศแยกไว้ในแต่ละห้อง

- ระบบแสงสว่าง

ในพื้นที่ห้องปิด อาทิห้องประชุมจะมีการปิดฝ้าและติดตั้งโคมมาตรฐาน แต่ในส่วนพื้นที่การทำงานจะติดตั้งโคมลอยโดยยึดกับโครงสร้างหลังคา ดังภาพ 5.25 และในพื้นที่การทำงานจะมีการใช้โคมไฟตั้งโต๊ะให้แสงสว่างกับพื้นที่การทำงานสำหรับพนักงาน



ภาพ 5.25 การติดตั้งโคมภายในพื้นที่สำนักงาน



ภาพ 5.26 การติดตั้งเครื่องปรับอากาศภายในสำนักงาน

จากผลการศึกษาดังกล่าวสามารถวิเคราะห์กระบวนการปรับเปลี่ยนการใช้สอยในด้านกายภาพได้ดังนี้ ในภาพรวมของการปรับเปลี่ยนการใช้สอยจากโกดังมาเป็นสำนักงานของบริษัท Sundays Architects จำกัด นั้นเน้นการคงลักษณะทางกายภาพของโกดังเดิมเอาไว้ เนื่องจากทัศนคติในด้านการออกแบบของผู้ออกแบบนั้นมองว่า ลักษณะทางกายภาพเดิมของโกดังนั้นมีความสวยงามในแง่การออกแบบอยู่แล้ว ซึ่งลักษณะทางกายภาพนี้สร้างความแตกต่างให้กับพื้นที่สำนักงานที่ใช้แนวคิดการปรับเปลี่ยนการใช้สอย โดยงานก่อสร้างที่เกิดขึ้นเกิดจากจุดประสงค์ในด้านการใช้สอยเป็นส่วนใหญ่ อาทิเช่น การยกระดับพื้นด้านหน้าโกดังเพื่อกันน้ำท่วมภายในอนาคต เป็นต้น

ในด้านการออกแบบภายใน ได้มีการคัดเลือกเฟอร์นิเจอร์ลอยตัวที่มีเอกลักษณ์และมีความสวยงามในตัวเอง ซึ่งทำให้ลดงบประมาณในด้านการตกแต่งภายในในส่วนเฟอร์นิเจอร์ Build – in อีกทั้งยังสามารถปรับเปลี่ยนการใช้งานพื้นที่ได้ง่ายโดยการจัดผังการวางเฟอร์นิเจอร์ใหม่โดยมีการตกแต่งภายในโดยการ Build – In เพียงเล็กน้อยในส่วนการปิดผิววัสดุการก่อสร้าง อาทิ ผนังยิปซั่มกรุด้วยผนังลามิเนต เป็นต้น

ในด้านการออกแบบงานระบบ ซึ่งภายในสำนักงานแห่งนี้มีการออกแบบงานระบบที่ไม่ซับซ้อน ซึ่งง่ายต่อการบำรุงรักษาในอนาคต รวมถึงงานระบบบางส่วนอาทิ งานระบบปรับอากาศมีการเดินท่อน้ำยาแอร์บนผนัง (การเดินท่อลอย) ซึ่งหากมีการเสียหายสามารถสังเกตและซ่อมบำรุงได้ง่าย

5.2.3 ผลลัพธ์หลังจากการปรับเปลี่ยนการใช้สอย (Post Construction)

จากการสัมภาษณ์ผู้พัฒนาโครงการ และการสำรวจพื้นที่สำนักงาน เมื่อวันที่ 5 มีนาคม พ.ศ. 2566 พบว่ามีผลลัพธ์หลังจากการปรับเปลี่ยนการใช้สอยในหัวข้อดังนี้

5.2.3.1 ด้านการตลาด

หลังจากการปรับเปลี่ยนการใช้สอย บริษัท Sundays Architects จำกัด ได้รับความสนใจจากสื่อออนไลน์อาทิ lameverything ในหัวข้อ Sunday*Architects Warehouse Turn into an Inspiration Work Space ด้านแนวคิดการปรับเปลี่ยนการใช้สอย ทำให้บริษัทเป็นที่รู้จักซึ่งเป็นมูลค่าทางการตลาดประเภทหนึ่งซึ่งได้จากการปรับเปลี่ยนการใช้สอยจากโกดังเป็นสำนักงาน และการเลือกโกดังภายในโครงการ Warehouse 26 ซึ่งอยู่ในทำเลที่มีผู้ใช้งานปริมาณมาก ทำให้ชื่อของบริษัทเป็นที่รับรู้กับบุคคลทั่วไปได้มากขึ้น รวมถึงพื้นที่ในโครงการซึ่งอำนวยความสะดวกให้กับลูกค้าที่เข้ามาประชุมในสำนักงาน ถือเป็นมูลค่าทางการตลาดอีกประเด็นหนึ่ง รวมถึงบริษัท Sundays Architects จำกัด ได้รับคัดเลือกเป็นพื้นที่จัดกิจกรรมในงาน Bangkok Design Week 2023 เมื่อวันที่ 4 – 12 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566 ในฐานะบริษัทออกแบบดังภาพ 5.27



ภาพ 5.27 กิจกรรมงาน Bangkok Design Week 2023 ภายในพื้นที่ บริษัท Sundays Architects จำกัด

จากผลการศึกษาดังกล่าวสามารถวิเคราะห์ผลลัพธ์ด้านการตลาดของบริษัท Sundays Architects จำกัด ดังนี้ สำนักงานของบริษัทได้รับความสนใจจากสื่อออนไลน์ด้านการออกแบบทำให้บริษัทเป็นที่รู้จักกับบุคคลทั่วไปมากขึ้นในแง่การตลาดแล้วเป็นกลยุทธ์ด้านการประชาสัมพันธ์ (Promotion) รวมถึงการมีพื้นที่สำนักงานที่สวยงามและมีมาตรฐานเป็นการสร้างความมั่นใจให้กับลูกค้าที่ใช้บริการออกแบบ ซึ่งเป็นการสร้างมูลค่าด้าน สินค้าบริการของบริษัท (Product)

5.2.3.2 ด้านการลงทุน

เนื่องจากแนวคิดการปรับเปลี่ยนการใช้สอยของ บริษัท Sundays Architects จำกัด เน้นในด้านการคงสภาพของโกดังดั้งเดิมเอาไว้ และลงทุนในด้านระบบการทำงานออนไลน์ และการเก็บ

ข้อมูลมากกว่า การเลือกปรับเปลี่ยนการใช้สอยโกดังเพื่อเป็นสำนักงานจึงใช้งบประมาณไม่สูง เมื่อเปรียบเทียบกับพื้นที่เช่าสำนักงานปกติ ถึงแม้ว่าการลงทุนการปรับเปลี่ยนในครั้งแรกนั้นจะใช้งบประมาณในการก่อสร้างสูง แต่ในระยะยาวนั้นมีค่าเช่าต่อเดือนต่ำกว่าจึงมีมุมมองว่าการปรับเปลี่ยนการใช้สอยโกดังเป็นสำนักงานคุ้มค่างกับการลงทุน

จากผลการศึกษาดังกล่าวสามารถวิเคราะห์ผลลัพธ์ด้านการลงทุนของบริษัท Sundays Architects จำกัด ดังนี้ การปรับเปลี่ยนการใช้สอยพื้นที่โกดังที่มีอัตราค่าเช่าต่ำเมื่อเปรียบเทียบกับพื้นที่เช่าสำนักงานปกติ จึงทำให้ลดต้นทุนในส่วนการพัฒนาพื้นที่สำนักงาน และสามารถนำต้นทุนไปพัฒนาด้านศักยภาพการทำงาน และการบริหารจัดการส่วนอื่น

5.2.3.3 ความพึงพอใจ และทัศนคติของผู้ใช้งานในสำนักงาน

- ด้านการปรับเปลี่ยนการใช้สอย (Adaptive Reuse)

โดยผู้วิจัยแยกออกเป็น 4 ประเด็นดังตาราง 5.5 ดังนี้

ตาราง 5.5 ความพึงพอใจของผู้ใช้งานด้านการปรับเปลี่ยนการใช้สอยของ กรณีศึกษา บริษัท Sundays Architects จำกัด

หัวข้อในการสัมภาษณ์	รายละเอียด
1.ด้านรูปลักษณ์ภายนอก และสภาพแวดล้อมของสำนักงาน	ผู้ใช้งานรวมถึงผู้บริหารมีความพึงพอใจกับการปรับเปลี่ยนการใช้สอย และส่งผลดีกับการทำงานและประสิทธิภาพในการทำงาน
2.ด้านพื้นที่ภายในสำนักงาน	ผู้ใช้งานพึงพอใจกับพื้นที่ภายในสำนักงาน เนื่องจากการจัดรูปแบบผังของสำนักงาน จึงทำให้สภาพแวดล้อมโปร่ง และไม่อึดอัด
3.ด้านพื้นที่ในการทำงาน	ผู้ใช้งานมีความพึงพอใจกับพื้นที่การทำงาน เนื่องจากมีการจัดรูปแบบพื้นที่ทำงานที่เหมาะสมกับการทำงานขององค์กรแล้ว
4.ด้านทัศนคติกับการปรับเปลี่ยนการใช้สอย (Adaptive Reuse)	เนื่องจากผู้ใช้งานส่วนใหญ่เป็นสถาปนิก จึงชอบในแนวคิดการปรับเปลี่ยนการใช้สอย เนื่องจากได้ใช้ประโยชน์ในพื้นที่อย่างเต็มที่ รวมถึงการปรับเปลี่ยนการใช้สอยมีร่องรอยการใช้งานเดิมรวมถึง วัสดุการก่อสร้างที่มีคุณค่าเมื่อเปรียบเทียบกับปัจจุบัน

- ด้านการใช้งานพื้นที่สำนักงานตามมาตรฐาน

โดยผู้วิจัยได้ทำส่งแบบสอบถามให้กับผู้ใช้งานภายในโครงการ และสัมภาษณ์การใช้งานจากผู้ให้สัมภาษณ์ในการพัฒนาเนื่องจากผู้ให้สัมภาษณ์เป็นหนึ่งในผู้ใช้งานพื้นที่สำนักงาน เนื่องจากผู้ใช้งานภายในโครงการ Sundays Architect ไม่สะดวกในการให้สัมภาษณ์เนื่องจากภาระด้านการทำงานโดยแบ่งเป็นประเด็นสำคัญ 7 ข้อดังตาราง 5.6

ตาราง 5.6 ความพึงพอใจของผู้ใช้งานด้านการใช้งานพื้นที่สำนักงานของ กรณีศึกษา บริษัท Sundays Architects จำกัด

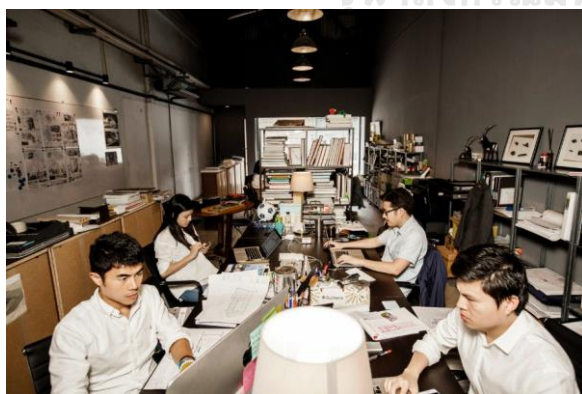
หัวข้อในการสัมภาษณ์	รายละเอียด
1.หมวดคุณภาพอากาศ	ผู้ใช้งานพึงพอใจกับการระบายอากาศ เนื่องจากภายในโกดังไม่มีการปิดช่องอากาศทำให้อากาศถ่ายเท หรือผนังบางส่วนเป็นช่องเปิดซึ่งทำให้อากาศภายนอกสามารถถ่ายเทได้เมื่อเปิดประตูด้านหน้า
2.หมวดคุณภาพน้ำดื่ม/น้ำใช้	ผู้ใช้งานส่วนใหญ่ซื้อเครื่องดื่มจากร้านค้าบริเวณโดยรอบ และใช้เครื่องกรองน้ำภายในสำนักงาน

3.หมวดการจัดการเกี่ยวกับอาหารการกิน	ผู้ใช้งานส่วนใหญ่ รับประทานอาหารจากร้านอาหารในบริเวณพื้นที่ และนำอาหารมาจากบ้านบางส่วนซึ่งทางสำนักงานได้จัดพื้นที่ในการเตรียมอาหาร และอุ่นอาหารไว้ให้กับพนักงาน
4.หมวดคุณภาพของแสงสว่าง	เนื่องจากพื้นที่สำนักงานมีขนาดไม่ใหญ่ การใช้ดวงโคมแขวนกับโครงสร้างจึงให้แสงสว่างเพียงพอรวมถึงพื้นที่ทำงานบางส่วนผู้ใช้งานได้มีการใช้โคมไฟตั้งโต๊ะสำหรับเพิ่มความสว่างในพื้นที่การทำงาน
5.หมวดการจัดการสภาพแวดล้อมที่ส่งเสริมกิจกรรมทางกาย	ภายในพื้นที่สำนักงานได้มีการจัดพื้นที่อเนกประสงค์เอา ซึ่งสามารถใช้ออกกำลังกาย หรือทำกิจกรรมอื่นๆภายในพื้นที่สำนักงานได้ถึงแม้ว่าสำนักงานจะมีขนาดเล็กเมื่อเปรียบเทียบกับสำนักงานแห่งอื่นภายในโครงการ Warehouse 26
6.หมวดความน่าอยู่น่าสบาย	เนื่องจากการจัดผังบริเวณในรูปแบบเปิด (Open Plan) และเน้นการใช้เฟอร์นิเจอร์ลอยตัว จึงทำให้พื้นที่การทำงานมีความน่าสบาย
7.หมวดคุณภาพของสภาพแวดล้อมที่มีผลต่อจิตใจและการทำงาน	จากการจัดสรรพื้นที่อเนกประสงค์จึงทำให้พื้นที่ดังกล่าวเป็นพื้นที่ประชุม รวมถึงระดมความคิด พื้นที่ดังกล่าวจึงเป็นพื้นที่ที่ทำให้พนักงานเกิดความคิดสร้างสรรค์ และสนับสนุนการอยู่ร่วมกันซึ่งส่งผลดีกับการทำงานภายในองค์กร

จากผลการศึกษาดังกล่าวสามารถวิเคราะห์ผลลัพธ์ด้านการใช้งานได้ดังนี้ เนื่องจากจำนวนพนักงานสัมพันธ์กับพื้นที่การใช้สอยของสำนักงาน กล่าวคือ สำนักงานมีจำนวนพนักงานที่มาก เมื่อเปรียบเทียบกับพื้นที่สำนักงานจึงทำให้ภาพรวมการใช้งานสำนักงานนั้นอยู่ในเกณฑ์ที่ดี ถึงแม้ว่าจะมีข้อเสนอแนะด้านการระบายอากาศเนื่องจากลักษณะทางกายภาพของโกดังเช่า มีช่องแสงและทางระบายอากาศเพียงแคด้านหน้าด้านเดียว อากาศภายในโกดังจึงถ่ายเทไม่สะดวก

ในด้านการใช้งานพื้นที่สำนักงานพบว่าการจัดสรรให้มีพื้นที่อเนกประสงค์ภายในสำนักงานสามารถส่งเสริมกิจกรรมทางกายได้เป็นอย่างดี อีกทั้งเป็นพื้นที่สำหรับการปรึกษาหารือในการทำงาน ซึ่งส่งผลดีกับสภาพจิตใจในการทำงานเช่นกัน และส่งผลกับประสิทธิภาพในการทำงานของพนักงาน

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย



ภาพ 5.28 บรรยากาศภายในบริษัท

Sundays Architects จำกัด โดย lameverything



ภาพ 5.29 บรรยากาศภายในบริษัท

Sundays Architects จำกัด โดย lameverything

5.2.3.4 ข้อค้นพบจากการสังเกต และข้อค้นพบเพิ่มเติม

จากผลการศึกษาและการสังเกตพื้นที่สำนักงานกรณีศึกษาพบว่า มีประเด็นที่เกี่ยวข้องกับการปรับเปลี่ยนการใช้สอย และการใช้งานพื้นที่สำนักงานของกรณีศึกษา Sunday Architects ดังนี้ โดยสามารถแบ่งเป็นประเด็นสำคัญได้ดังนี้

1) ด้านการจัดผังการใช้งาน และพื้นที่ (Space Planning)

ทัศนียภาพภายในสำนักงาน ซึ่งเกิดจากการจัดผัง : โดยมีพื้นที่เช่าข้างเคียงเช่นเดียวกับกรณีศึกษา Soho space จึงได้มีการออกแบบบานหน้าต่างด้านหน้าขนาดใหญ่เพื่อเปิดมุมมอง และการมองเห็นพื้นที่ภายนอก

2) ด้านสถาปัตยกรรม และโครงสร้าง

การปรับเปลี่ยนโครงสร้างเดิม และการก่อสร้าง : กรณีศึกษา Soho space ไม่มีการก่อสร้างโครงสร้างเพิ่ม และไม่ได้มีการปรับปรุงโครงสร้างเดิมของโกดัง โดยมีเพียงแค่การก่อสร้างคานคอนกรีตด้านหน้าโกดัง ซึ่งยกระดับขึ้นจากระดับพื้นของโกดังเพียง 30 เซนติเมตร เพื่อป้องกันน้ำท่วมเข้าโกดัง

3) ด้านสิ่งแวดล้อมความสะดวก และการใช้สอย

ความร้อนสะสมภายในอาคาร : เนื่องจากเป็นพื้นที่เช่าโกดังขนาดเล็กมีการกั้นผนังระหว่างโกดังแล้วซึ่งพบว่ายังมีความร้อนสะสมภายในอาคารบางส่วน แต่ไม่ได้มีการปิดช่องต่างๆ ภายในอาคาร ซึ่งเน้นการคงสภาพลักษณะทางกายภาพเดิมของอาคาร แก้ไขปัญหาด้านความร้อนโดยใช้หลักการ อากาศเย็นลอยตัวต่ำจึงได้มีการติดตั้งเครื่องปรับอากาศที่ระดับความสูง 3 เมตร และให้เครื่องปรับอากาศทำความเย็นเฉพาะพื้นที่การทำงาน โดยไม่มีการทำความเย็นที่ระดับความสูง 3 เมตรขึ้นไป

5.3 กรณีศึกษา C : Dot Line Plane Studio

การเช่าเพื่อปรับเปลี่ยนการใช้สอยโดยบริษัท 1 บริษัท (การพัฒนารูปแบบทั่วไป)

5.3.1 ช่วงก่อนการก่อสร้าง (Pre Construction)

จากการสัมภาษณ์ผู้พัฒนาโครงการ และการสำรวจพื้นที่สำนักงาน เมื่อวันที่ 21 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566 พบว่ามีแนวคิดการปรับเปลี่ยนการใช้สอยในช่วงก่อนการก่อสร้างในหัวข้อดังนี้

5.3.1.1 เหตุผลในการตัดสินใจพัฒนา

บริษัท Dot Line Plane Studio จำกัด เป็นบริษัทออกแบบสถาปัตยกรรมซึ่งลักษณะทางกายภาพเดิมของสำนักงานเป็นอาคารเช่าที่มีลักษณะเหมือนตึกแถว 2 ห้อง โดยมี 2 ชั้นอยู่ภายในโครงการ RCA ซึ่งก่อนหน้าการปรับเปลี่ยนการใช้สอยนั้นพื้นที่สำนักงานเดิมมีพื้นที่ไม่เพียงพอกับการใช้งาน เนื่องจากบริษัทมีการขยายตัว รวมถึงรูปแบบการทำงานซึ่งจะต้องใช้พื้นที่เก็บของ และพื้นที่ทำงานด้านตัวอย่างวัสดุในการก่อสร้างซึ่งสำนักงานเดิมมีพื้นที่ไม่เพียงพอ จึงทำให้ผู้บริหารต้องการหาพื้นที่เช่าใหม่ที่เหมาะสมกับบริษัท

โดยผู้บริหารของได้เจอพื้นที่เช่าของโครงการ Warehouse 26 โดยบังเอิญเนื่องจากมาประชุมกับลูกค้าที่ร้านกาแฟในพื้นที่ย่านนี้ และได้เข้าไปดูพื้นที่โกดังซึ่งเป็นด้านหลังของโครงการ Warehouse 26 จึงได้ติดต่อเช่าพื้นที่ ซึ่งในการศึกษาความเป็นไปได้ในช่วงแรกทางผู้บริหารต้องการเช่าพื้นที่ และปรับเปลี่ยนการใช้สอยในลักษณะการผนวกการใช้งาน (Mixed Used) เนื่องจากพื้นที่โกดังมีขนาดใหญ่ และเลือกโกดังพื้นที่เช่าที่มีขนาดใหญ่กว่าโกดังปัจจุบัน หลังจากการศึกษาความเป็นไปได้ของพื้นที่แล้วจึงตัดสินใจเลือก โกดังในปัจจุบันแทนเนื่องจากมีขนาดพื้นที่เช่าที่เหมาะสมในการปรับเปลี่ยนเป็นสำนักงานมากกว่า

5.3.1.2 ด้านการลงทุน และการตลาด

แนวคิดในด้านการลงทุนผู้บริหารได้ตั้งงบประมาณสำหรับการปรับเปลี่ยนการใช้สอยโกดังเป็นสำนักงานใหม่ไว้ที่ 3 ล้านบาท ซึ่งเป็นข้อจำกัดตั้งต้นในการพัฒนาสำนักงานแห่งนี้ เนื่องจากการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการนั้นพบว่า หากมีการลงทุนโดยใช้งบประมาณที่มากกว่านี้ จะทำให้การเช่าโกดังและปรับเปลี่ยนเป็นสำนักงานไม่คุ้มค่าในการลงทุน เมื่อเปรียบเทียบกับเช่าพื้นที่สำนักงานรูปแบบมาตรฐานที่ไม่ต้องปรับเปลี่ยนการใช้สอยก็สามารถเช่าใช้งานพื้นที่ได้ทันที อีกทั้งในด้านการตลาดในมุมมองของผู้บริหารพบว่าการปรับเปลี่ยนการใช้สอยเป็นการได้ทดลองแนวคิดในการออกแบบรูปแบบใหม่ ซึ่งสามารถสะท้อนแนวคิดในการทำงานของบริษัทได้จากผลงานการออกแบบและการปรับเปลี่ยนการใช้สอยพื้นที่สำนักงานตนเอง

จากผลการศึกษาดังกล่าวสามารถวิเคราะห์เหตุผลในการตัดสินใจ แนวคิดการลงทุนและการตลาดเบื้องต้นได้ดังนี้ ผู้บริหารได้มีการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ และตั้งงบประมาณในการปรับเปลี่ยนการใช้สอยก่อนการดำเนินงาน จึงทำให้งบประมาณเป็นกรอบแนวคิดในการออกแบบพื้นที่สำนักงาน ส่งผลให้งบประมาณในการก่อสร้างไม่บานปลาย ซึ่งโดยส่วนใหญ่การ

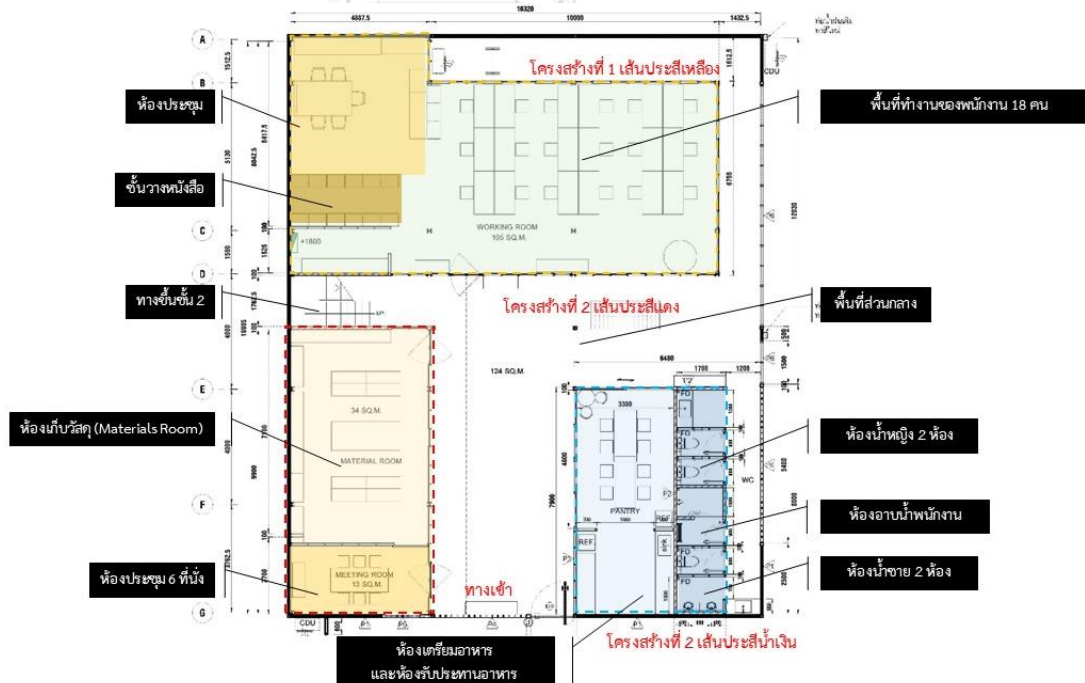
ก่อสร้างจะมีการตั้งงบประมาณอย่างคร่าว ซึ่งหลังจากการก่อสร้างมักจะใช้งบประมาณเกินจากที่ตั้งเอาไว้ อีกทั้งในด้านการตลาดการปรับเปลี่ยนการใช้สอยเป็นผลงานการออกแบบที่น่าสนใจ และสร้างมูลค่าทางการตลาดด้านสินค้า (Product) ด้านการออกแบบให้กับบริษัทเนื่องจากผลงานการออกแบบสำนักงานสะท้อนแนวคิดการออกแบบของบริษัทได้ชัดเจน

5.3.1.3 การออกแบบพื้นที่ใช้งาน

จากการสำรวจพื้นที่โครงการวันที่ 21 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566 และการสัมภาษณ์กรณีศึกษาสามารถแสดง การออกแบบพื้นที่การใช้สอยภายในโครงการได้ดังนี้โดย พื้นที่ภายในสำนักงานของกรณีศึกษา จะแบ่งออกเป็น 2 ชั้นโดยพื้นที่ภายในจะมีการแบ่งเป็นการเสริมโครงสร้าง 3 ส่วนดังภาพ 5.30 และ 5.31

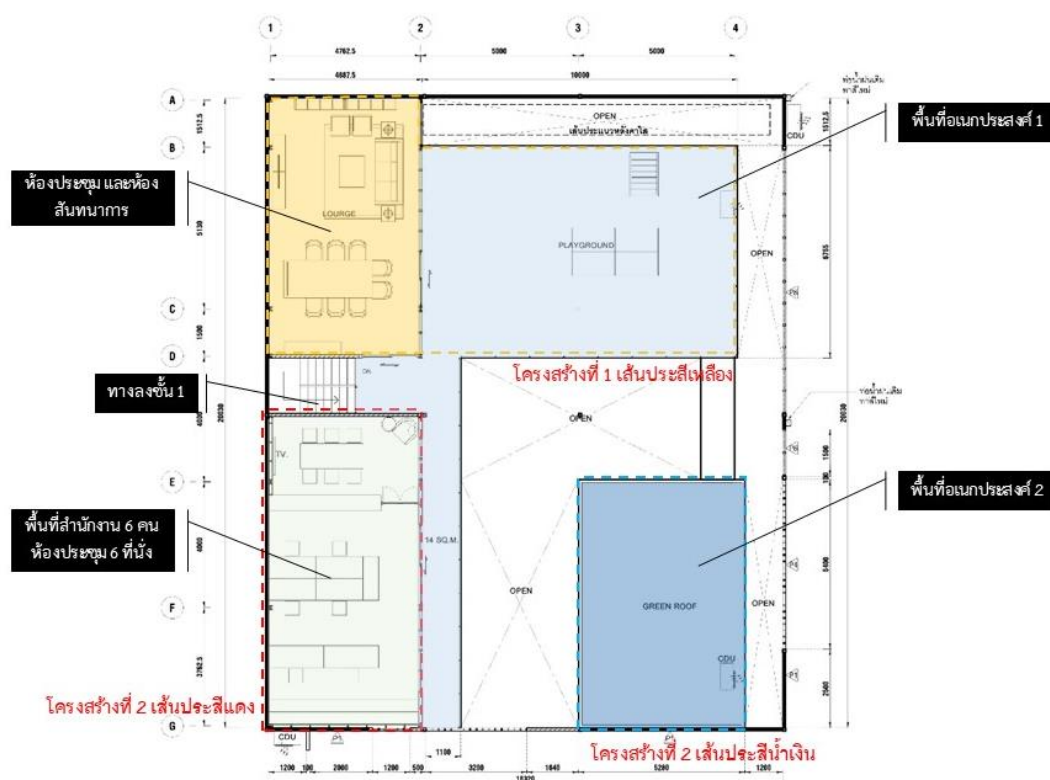
- พื้นที่ชั้น 1 ดังภาพ 5.30 ประกอบไปด้วย

1. พื้นที่สำนักงานโดยแบ่งเป็นพื้นที่สำหรับพนักงาน 18 ที่นั่ง และผู้บริหารในบริเวณเดียวกัน และมีพื้นที่การประชุม และห้องสมุดขนาดเล็ก
2. พื้นที่เตรียมอาหารและครัว และห้องน้ำ
3. ห้องเก็บวัสดุ (Material Room)
4. ห้องประชุมขนาดเล็ก 6 ที่นั่ง



ภาพ 5.30 ผังบริเวณชั้น 1 ของบริษัท Dot Line Plane จำกัด โดย บจก. Dot Line Plane

- พื้นที่ชั้น 2 ดังภาพ 5.31 ประกอบไปด้วย
 1. พื้นที่อเนกประสงค์ I พื้นที่สีน้ำเงินดังภาพ
 2. พื้นที่อเนกประสงค์ II พื้นที่สีน้ำเงินดังภาพ
 3. ห้องอเนกประสงค์ ซึ่งโดยปกติจะใช้เป็นห้องประชุม หรือสัมมนา พื้นที่สีเหลืองสดดังภาพ
 4. พื้นที่สำนักงานสีเขียว



ภาพ 5.31 ผังบริเวณชั้น 1 ของบริษัท Dot Line Plane จำกัด โดย บจก. Dot Line Plane

จากผลการศึกษาดังกล่าวสามารถวิเคราะห์ด้านการออกแบบพื้นที่ได้ดังนี้ เนื่องจากบริษัทมีจำนวนพนักงานทั้งหมด 10 – 20 คน เมื่อเปรียบเทียบกับขนาดพื้นที่ของสำนักงานพบว่าพื้นที่สำนักงานต่อจำนวนพนักงานมีความหนาแน่นน้อย โดยเมื่อเปรียบเทียบอัตราส่วนแล้วพบว่า พนักงาน 1 ต่อพื้นที่ประมาณ 16 ตารางเมตร อีกทั้งมีการออกแบบการใช้สอยพื้นที่เป็นสัดส่วน อาทิพื้นที่ห้องครัว ซึ่งลดมลภาวะด้านกลิ่นจากอาหาร และการออกแบบพื้นที่อเนกประสงค์ ซึ่งพนักงานสามารถใช้งานได้หลากหลายส่งผลต่อกิจกรรมทางกายของผู้ใช้งานภายในบริษัท โดยเมื่อเปรียบเทียบการใช้งานจากสำนักงานเดิมพบว่าหลังจากการปรับเปลี่ยนการใช้สอยสำนักงานใหม่มีความเหมาะสมกับรูปแบบการทำงานของบริษัทมากกว่าเดิม อาทิพื้นที่วางตัวอย่างวัสดุในการก่อสร้าง หรือตัวอย่างเฟอร์นิเจอร์ ส่งผลในประสิทธิภาพในการทำงานดีขึ้น

5.3.2 ช่วงการก่อสร้าง (Construction)

จากการสัมภาษณ์ผู้พัฒนาโครงการ และการสำรวจพื้นที่สำนักงาน เมื่อวันที่ 21 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566 พบว่ามีแนวคิดการปรับเปลี่ยนการใช้สอยด้านกายภาพ และการก่อสร้างดังนี้

5.3.2.1 ระยะเวลาในการดำเนินการ (Project Timeline)

จากการสัมภาษณ์ผู้พัฒนาโครงการ เมื่อวันที่ 5 มีนาคม พ.ศ. 2566 สามารถแสดง ระยะเวลาในการพัฒนาโครงการได้ดังตาราง 5.7

ตาราง 5.7 ระยะเวลาการดำเนินการในการก่อสร้างสำนักงาน บริษัท Dot Line Plane จำกัด

Warehouse 26 timeline		Q1				Q2				Q3				Q4				Q1				Q2				Q3				Q4							
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
ส่วนของผู้เช่าภายในโครงการ (กรณีศึกษา)																																					
กรณีศึกษา 3	DOT LINE PLAN 100% ขนาดใหญ่																																				
	แนวคิดเบื้องต้น และก่อสร้าง																																				
	การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ																																				
	การออกแบบ และเตรียมการก่อสร้าง																																				
ช่วงการก่อสร้าง																																					
เริ่มต้นเข้าใช้งานพื้นที่																																					

ระยะเวลาพัฒนาพื้นที่สำนักงานทั้งหมด 12 เดือนหรือ 1 ปี

ระยะเวลาในการก่อสร้าง 3 เดือน เนื่องจากผู้บริหารได้มีความต้องการย้ายพื้นที่สำนักงาน เดิมอยู่แล้ว และได้เจอกับพื้นที่เช่าของโครงการ Warehouse 26 โดยบังเอิญจึงได้มีระยะเวลา ตัดสินใจที่สั้น รวมถึงเป็นบริษัทออกแบบสถาปัตยกรรมอยู่แล้วจึงใช้ผู้ออกแบบภายในบริษัทออกแบบ ในระยะเวลา 1 เดือนและได้เริ่มก่อสร้างเลยโดยใช้ระยะเวลาในการก่อสร้างเพียง 3 เดือนและได้เข้า ใช้งานพื้นที่ทันที

จากผลการศึกษาสามารถวิเคราะห์ระยะเวลาการดำเนินการได้ดังนี้ เนื่องจากบริษัท Dot Line plane จำกัด พบพื้นที่เช่าโกดังภายในโครงการ Warehouse 26 โดยบังเอิญ อีกทั้งต้องการหา พื้นที่เช่าสำนักงานแห่งใหม่เนื่องจากพื้นที่เช่าเดิมกำลังจะหมดสัญญาจึงทำให้มีระยะเวลาในการ พัฒนาพื้นที่สำนักงานน้อยกว่ามาตรฐาน อีกทั้งเป็นบริษัทออกแบบสถาปัตยกรรม จึงใช้บุคลากร ภายในบริษัทออกแบบพื้นที่สำนักงาน ซึ่งทำให้ลดระยะเวลาในขั้นตอนการออกแบบ รวมถึงศักยภาพ ในการวางแผน และควบคุมงานก่อสร้างซึ่งสามารถลดระยะเวลาในการก่อสร้างได้เช่นกัน จากผล การศึกษาที่มีระยะเวลาการก่อสร้างแค่ 3 เดือน และระยะเวลาในการออกแบบเพียง 1 เดือน

5.3.2.2 ด้านกายภาพโครงสร้าง และสถาปัตยกรรม

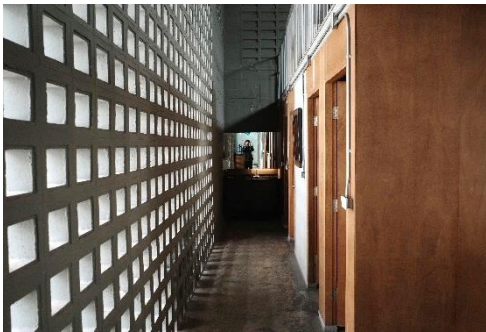
จากแนวคิดการเพิ่มพื้นที่ใช้สอยจึงได้มีการสร้างโครงสร้างขนาดเล็กภายในโกดัง โดยมีการ ก่อสร้างเป็น 3 ส่วนซึ่งเป็นการเพิ่มพื้นที่ใช้สอย และเป็นการแบ่งพื้นที่การใช้งานเป็นสัดส่วน ดังภาพ 5.33 โดยพื้นที่ส่วนที่เหลือของโกดังจะเป็นพื้นที่ส่วนกลาง และทางสัญจร และพื้นที่นั่ง ดังภาพ 5.32 นอกจากนั้นมีการทុบผนังด้านข้างของโกดังบางส่วนเป็นช่องลม ดังภาพ 5.34 เพื่อให้มีอากาศจาก ภายนอกถ่ายเทสู่ภายในโกดังได้ ซึ่งเป็นแนวคิดการสร้างโครงสร้างใหม่บนพื้นฐานโครงสร้างเดิม เนื่องจากโครงสร้างเดิมของโกดังนั้นสามารถรับน้ำหนักได้มากเนื่องจากเป็นโกดังเก็บสินค้า และ โรงงานมาก่อน โดยโครงสร้างใหม่ที่สร้างขึ้นนั้นกั้นผนังด้วยวัสดุมาตรฐานอาทิ ผนังโครงสร้างซีปิด ด้วยยิปซัมแล้วกรุด้วยไม้อัด ดังภาพ 5.35



ภาพ 5.32 พื้นที่ส่วนกลางภายในโกดังสำนักงาน



ภาพ 5.33 การแบ่งพื้นที่ภายในโกดังสำนักงาน



ภาพ 5.34 ช่องลมสำหรับอากาศธรรมชาติ



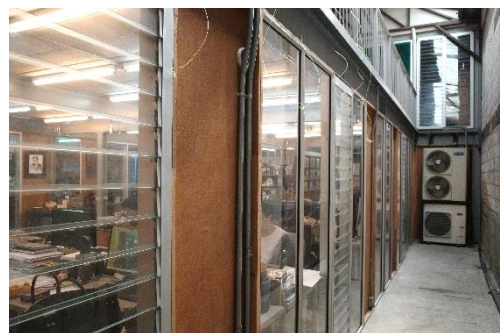
ภาพ 5.35 การกรุไม้อัดตกแต่งผนัง

5.3.2.3 การออกแบบตกแต่งภายใน (Interior Design)

เนื่องจากการควบคุมงบประมาณผู้ออกแบบจึงออกแบบวัสดุภายในโดยใช้วัสดุที่หาได้ง่าย ราคาไม่สูงแต่ใช้ศักยภาพในการออกแบบ แบ่งสัดส่วนการใช้งานให้เกิดความสวยงาม อาทิ การกรุผนังด้วยไม้อัดสักซึ่งเป็นวัสดุราคาไม่แพง และนำมาย้อมสี ดังภาพ 5.36 หรือกระจกบานเกรดที่เป็นอุปกรณ์การก่อสร้างที่หาได้ง่ายอีกทั้งมีคุณสมบัติในการ ปิด - เปิด เพื่อให้อากาศผ่านได้ ดังภาพ 5.37 ซึ่งหากมีการใช้งานเครื่องปรับอากาศจะถูกปิดเอาไว้ แต่ถ้าต้องการระบายอากาศก็สามารถเปิดบานเกรดได้ โดยวัสดุการตกแต่งส่วนใหญ่ภายในสำนักงานจะไม่มี การปิดผิว (Finishing) โดยจะเป็นการโชว์พื้นผิวของวัสดุซึ่งเป็นแนวความคิดการออกแบบที่สะท้อนถึงวัสดุได้ดี



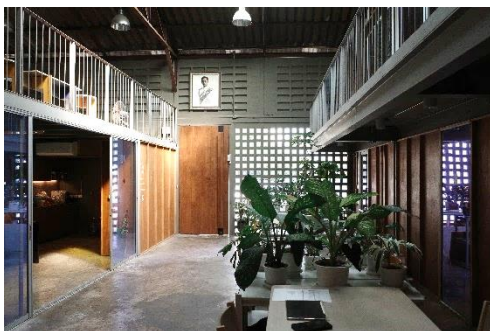
ภาพ 5.36 การตกแต่งผนังภายในพื้นที่สำนักงานด้วยไม้อัดสัก



ภาพ 5.37 การติดตั้งบานเกล็ดสำหรับการระบายอากาศ

5.3.2.4 การออกแบบงานระบบ (M&E)

- **ระบบปรับอากาศ** จะมีการแบ่งพื้นที่เป็น 2 ส่วนคือพื้นที่ที่อากาศธรรมชาติผ่านได้ซึ่งจะไม่มี การติดตั้งเครื่องปรับอากาศ ดังภาพ 5.38 แต่พื้นที่การใช้งานในแต่ละส่วนจะมีการติด เครื่องปรับอากาศระบบ Split Type โดยแยกการทำงานในแต่ละส่วน ดังภาพ 5.39



ภาพ 5.38 พื้นที่เปิดโดยใช้อากาศภายนอกไหลเวียน

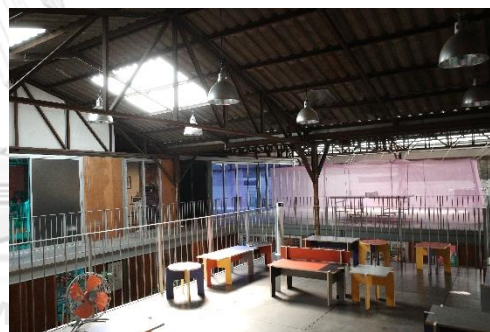


ภาพ 5.39 การติดตั้งเครื่องปรับอากาศภายในพื้นที่ปิด

- **ระบบแสงสว่าง** ในพื้นที่การทำงาน หรือการใช้งานจะมีการติดตั้งโคมจากฝ้าหรือแผ่นพื้น ดังภาพ 5.40 โดยผสมค่าความสว่างระหว่าง 4500K และ 6500K แต่ในพื้นที่ส่วนกลางจะมีการ ติดตั้งโคมโดยห้อยจากโครงสร้างหลังคา ดังภาพ 5.41



ภาพ 5.40 การติดตั้งระบบแสงสว่างโดยผสมค่าความสว่างของสีไฟ ระหว่าง 4500K และ 6500K



ภาพ 5.41 การติดตั้งดวงโคมในพื้นที่ส่วนอื่นของโกดัง

จากผลการศึกษาดังกล่าวสามารถวิเคราะห์กระบวนการปรับเปลี่ยนการใช้สอยในด้านกายภาพ ได้ดังนี้ ในภาพรวมของการปรับเปลี่ยนการใช้สอยจากโกดังมาเป็นสำนักงานของบริษัท Dot Line Plane จำกัดได้ดังนี้ แนวคิดหลักในการออกแบบสำนักงานด้านสถาปัตยกรรมที่ต้องการใช้มีอากาศธรรมชาติผ่าน ตัวอาคารและการติดตั้งบานเกล็ดในส่วนพื้นที่การทำงาน จึงสามารถลดการใช้พลังงานโดยเฉพาะการติด เครื่องปรับอากาศซึ่งจะติดอยู่ในพื้นที่การใช้งานเพียงอย่างเดียว จึงไม่ต้องเปิดเครื่องปรับอากาศให้กับ พื้นที่โกดังทั้งหมด อีกทั้งสามารถระบายอากาศภายในอาคารได้ทำให้ลดการสะสมของเชื้อโรคภายใน อนาคต ในด้านการออกแบบโดยเฉพาะการออกแบบวัสดุซึ่งใช้วัสดุที่ราคาไม่สูง แต่ใช้การออกแบบช่วยใน การปรับรูปแบบต่างๆให้เกิดความสวยงามเป็นแนวคิดการออกแบบที่ประหยัดต้นทุน แต่ได้ผลลัพธ์ในด้าน การออกแบบที่สวยงาม

5.3.3 ผลลัพธ์หลังจากการปรับเปลี่ยนการใช้สอย (Post Construction)

จากการสัมภาษณ์ผู้พัฒนาโครงการ และการสำรวจพื้นที่สำนักงาน เมื่อวันที่ 21 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566 พบว่ามีผลลัพธ์หลังจากการปรับเปลี่ยนการใช้สอยในหัวข้อดังนี้

5.3.3.1 ด้านการตลาด

หลังจากการปรับเปลี่ยนการใช้สอยสำนักงานของบริษัท บริษัท Dot Line Plane Studio จำกัด ได้รับความสนใจจากสื่อออนไลน์ที่เกี่ยวข้องกับการออกแบบ อาทิ lameverything ในหัวข้อ SIMPLE BUT NOT ORDINARY. DOT LINE PLANE และ บ้านและสวน ในหัวข้อ DOT LINE PLANE เปลี่ยนโกดังเบตเตอร์เป็นสตูดิโอออกแบบที่ทำงานได้ทั้งวัน ซึ่งทำให้บริษัทเป็นที่รู้จักกับบุคคลทั่วไป จากการสัมภาษณ์ผู้บริหารพบว่าการปรับเปลี่ยนการใช้สอยโกดังทำให้บริษัทมีความน่าเชื่อถือมากยิ่งขึ้น เนื่องจากขนาดสำนักงานที่ใหญ่ขึ้น มีพื้นที่การทำงานที่เหมาะสมและเพียงพอ ซึ่งเป็นมูลค่าทางการตลาด รวมถึงการปรับเปลี่ยนการใช้สอยโดยบริษัทนั้นทำให้ลูกค้าได้เห็นถึงศักยภาพในการออกแบบ และการควบคุมงานก่อสร้างเมื่อได้เข้ามาใช้งานพื้นที่สำนักงาน รวมถึงบริษัท Dot Line Plane จำกัด ได้รับคัดเลือกเป็นพื้นที่จัดกิจกรรมภายในงาน Bangkok Design Week 2023 เมื่อวันที่ 4 – 12 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566 ในฐานะบริษัทออกแบบ

จากผลการศึกษาดังกล่าวสามารถวิเคราะห์ผลลัพธ์ด้านการตลาดของบริษัท Dot Line Plane จำกัด ดังนี้ หลังจากการปรับเปลี่ยนการใช้สอยพื้นที่สำนักงานได้รับความสนใจจากสื่อออนไลน์ในด้านการออกแบบ ซึ่งเป็นมูลค่าทางการตลาดด้านการประชาสัมพันธ์ (Promotion) ซึ่งทำให้พื้นที่สำนักงาน และบริษัทเป็นที่รู้จักกับบุคคลทั่วไปมากขึ้น อีกทั้งการมีพื้นที่สำนักงานที่สะดวก สามารถรองรับลูกค้าที่ต้องการเข้ามาติดต่อก่อน เป็นการเพิ่มมูลค่าทางการตลาดในด้านสินค้าและบริการ (Product) ให้กับบริษัทเช่นกัน

5.3.3.2 ด้านการลงทุน

ถึงแม้ว่าอัตราค่าเช่าจะสูงขึ้นจากพื้นที่สำนักงานเดิมแต่เมื่อเปรียบเทียบกับอัตราค่าเช่าแล้วพบว่ามีราคาต่อตารางเมตรถูกลงร้อยละ 30 – 40 ของพื้นที่สำนักงานเดิมเนื่องจากพื้นที่โกดังหลังจากการปรับเปลี่ยนการใช้สอยมีมากกว่าซึ่งคุ้มค่ากับการลงทุน รวมถึงการควบคุมงบประมาณในการก่อสร้างซึ่งใช้งบประมาณ 3 ล้านบาท และไม่บานปลายถือว่าประสบความสำเร็จในด้านการลงทุนซึ่งเกิดจากการควบคุมการก่อสร้างที่ใกล้ชิด และศักยภาพในการบริหารการก่อสร้างของสถาปนิก ถึงแม้ว่าต้นทุนในการปรับเปลี่ยนการใช้สอยจะสูงแต่บริษัทมีระยะเวลาในการเช่าที่ยาวจึงคุ้มค่ากับการลงทุน

จากผลการศึกษาดังกล่าวสามารถวิเคราะห์ผลลัพธ์ด้านการลงทุนของบริษัท Dot Line Plane จำกัด ดังนี้เนื่องจากมีการศึกษาความเป็นไปได้ในด้านการลงทุนและการตั้งงบประมาณได้อย่างรอบคอบก่อนการปรับเปลี่ยนการใช้สอย จึงทำให้บริษัทใช้ต้นทุนในการก่อสร้างเท่ากับแผนการลงทุนที่ได้วางเอาไว้ จึงทำอัตราค่าเช่ารวมกับค่าก่อสร้างในการปรับเปลี่ยนการใช้สอย มีความคุ้มค่า

มากกว่าการเช่าพื้นที่เช่าสำนักงานมาตรฐานซึ่งมีอัตราค่าเช่าที่สูงกว่า บริษัทจึงประสบผลสำเร็จในด้านการลงทุนตามที่ได้วางแผนเอาไว้

5.3.3.3 ความพึงพอใจ และทัศนคติของผู้ใช้งานในสำนักงาน

- ด้านการปรับเปลี่ยนการใช้สอย (Adaptive Reuse)

โดยผู้วิจัยแยกออกเป็น 4 ประเด็นดังตาราง 5.8

ตาราง 5.8 ความพึงพอใจของผู้ใช้งานด้านการปรับเปลี่ยนการใช้สอยของ กรณีศึกษา บริษัท Dot Line Plane จำกัด

หัวข้อในการสัมภาษณ์	รายละเอียด
1.ด้านรูปลักษณ์ภายนอกและสภาพแวดล้อมของสำนักงาน	ผู้ใช้งานมีความพึงพอใจกับการใช้งาน และบริบทภายนอก
2.ด้านพื้นที่ภายในสำนักงาน	เนื่องจากมีพื้นที่เช่าเมื่อเปรียบเทียบกับจำนวนผู้ใช้งาน พบว่าพนักงาน 1 คน มีอัตราส่วนต่อพื้นที่ถึง 10 ตารางเมตร ซึ่งเป็นอัตราส่วนที่มีความหนาแน่นน้อย เมื่อเปรียบเทียบกับสำนักงานแห่งอื่นภายในโครงการ
3.ด้านพื้นที่ในการทำงาน	เนื่องจากพื้นที่การทำงานเมื่อเปรียบเทียบกับจำนวนพนักงานพบว่ามีความไม่แออัด ซึ่งสร้างประสิทธิภาพการทำงานที่ดีให้กับพนักงาน
4.ด้านทัศนคติกับการปรับเปลี่ยนการใช้สอย (Adaptive Reuse)	ผู้ใช้งานมีความพึงพอใจกับการปรับเปลี่ยนการใช้สอย เมื่อเปรียบเทียบกับสำนักงานเดิม

- ด้านการใช้งานพื้นที่สำนักงานตามมาตรฐาน

โดยผู้วิจัยได้ทำส่งแบบสอบถามให้กับผู้ใช้งานภายในโครงการ และสัมภาษณ์ผู้ใช้งานโดยเป็นพนักงานบริษัทจำนวน 3 ท่าน ดังตาราง 5.9

ตาราง 5.9 ความพึงพอใจของผู้ใช้งานด้านการใช้งานพื้นที่สำนักงานของ กรณีศึกษา บริษัท Dot Line Plane จำกัด

หัวข้อในการสัมภาษณ์	รายละเอียด
1.หมวดคุณภาพอากาศ	เนื่องจากการออกแบบที่ทำให้อากาศธรรมชาติผ่านได้ รวมถึงการใช้บานเกล็ดเป็นบานหน้าต่างในส่วนสำนักงานซึ่งสามารถเปิดระบายอากาศได้ สำนักงานแห่งนี้จึงมีการระบายอากาศที่ดีที่สุดเมื่อเปรียบเทียบกับสำนักงานกรณีศึกษาทั้งหมด แต่ภายในสำนักงานส่วนที่ไม่มีเครื่องปรับอากาศค่อนข้างมีอุณหภูมิที่สูง เนื่องจากไม่ได้มีการใช้วัสดุหลังคาที่กันความร้อนภายหลังผู้บริหารได้ตัดสินใจฉีดโฟมกันความร้อนด้านบนหลังคาเพื่อลดความร้อนภายในอาคาร
2.หมวดคุณภาพน้ำดื่ม น้ำใช้	ผู้ใช้งานพึงพอใจกับการใช้บริการน้ำดื่มที่ทางสำนักงานจัดไว้
3.หมวดการจัดการเกี่ยวกับอาหารการกิน	จากการจัดสรรพื้นที่ เตรียมอาหารและพื้นที่รับประทานอาหารเช้าจึงทำให้มีการใช้งานภายในพื้นที่ดังกล่าวบ่อยครั้ง ซึ่งสามารถรองรับการประกอบอาหารได้ และเป็นสำนักงานที่มีพื้นที่เตรียมอาหารที่มีขนาดใหญ่ที่สุดในทุกกรณีศึกษา
4.หมวดคุณภาพของแสงสว่าง	ผู้ใช้งานพึงพอใจกับสภาพแสงสว่างในการทำงาน เนื่องจากมีช่องแสงขนาดใหญ่ จากการเปิดช่องลมให้อากาศไหลผ่าน รวมถึงพื้นที่การทำงานมีการจัดเตรียมระบบแสงสว่างที่เหมาะสมกับการทำงาน

5.หมวดการจัดการสภาพแวดล้อมที่ส่งเสริมกิจกรรมทางกาย	เนื่องจากมีพื้นที่อเนกประสงค์ 3 พื้นที่รวมถึงได้มีการจัดโต๊ะปิงปองสำหรับพนักงานจึงเป็นสำนักงานที่ส่งเสริมด้านกิจกรรมทางกาย
6.หมวดความน่าอยู่น่าสบาย	ตำแหน่งที่ตั้งของสำนักงานอยู่ใกล้กับลานจอดรถซึ่งบ่อยครั้งจะมีเสียงรบกวนจากรถยนต์รวมถึงในพื้นที่ดังกล่าวมีการทำแผ่นเหล็กเพื่อปิดทางระบายน้ำซึ่ง อยู่ใกล้กับพื้นที่การทำงานจึงเป็นมลภาวะทางเสียงซึ่งเป็นมลภาวะหลักที่รบกวนพนักงานภายในบริษัท
7.หมวดคุณภาพของสภาพแวดล้อมที่มีผลต่อจิตใจและการทำงาน	ผู้ใช้งานพึงพอใจกับการใช้งานพื้นที่ และมีคุณภาพของสภาพแวดล้อมที่ดี และมีข้อเสนอแนะในด้านการสร้างพื้นที่สีเขียวภายในโกดังเพิ่ม

จากผลการศึกษาดังกล่าวสามารถวิเคราะห์ผลลัพธ์ด้านการปรับเปลี่ยนการใช้สอยของผู้ใช้งานดังนี้ ในภาพรวมผู้ใช้งานพึงพอใจกับการปรับเปลี่ยนการใช้สอยรวมถึงมีทัศนคติที่ดีกับการปรับเปลี่ยนการใช้สอย อีกทั้งการจัดสรรพื้นที่พนักงานเมื่อเปรียบเทียบกับพนักงานทำให้พื้นที่สำนักงานมีความแออัดต่ำ และเนื่องจากสำนักงานแห่งนี้มีจำนวนพนักงานน้อยจึงทำให้พื้นที่จอดรถเพียงพอกับการใช้งานของพื้นที่สำนักงานแห่งนี้

ในด้านการใช้งานพื้นที่สำนักงานพบว่าผู้ใช้งานมีความพึงพอใจกับการจัดสรรพื้นที่สำนักงานโดยเฉพาะคุณภาพอากาศ เนื่องจากการเปิดช่องอากาศธรรมชาติส่งผลด้านสุขภาวะ แต่ส่งผลให้เกิดการสะสมของความร้อนภายในอาคารในช่วงแรก แต่หลังจากการฉีดฉนวนกันความร้อนด้านบนหลังคาพบว่า สามารถลดการสะสมของความร้อนได้ แต่ในช่วงฤดูร้อนพบว่าภายในอาคารยังมีความร้อนสะสมอยู่ และในด้านเสียงรบกวนเนื่องจากตำแหน่งที่ตั้งของโกดังอยู่ใกล้กับลานจอดรถของโครงการซึ่งส่งผลให้มีมลภาวะทางเสียงรบกวนการทำงานของพนักงานในบางช่วงเวลา โดยเฉพาะเวลาเร่งด่วน ซึ่งในภาพรวมแล้วผู้ใช้งานพึงพอใจและมีทัศนคติที่ดีกับพื้นที่สำนักงาน



ภาพ 5.42 ห้องเก็บวัสดุ (Material Room) ภายในสำนักงาน Dot Line Plane



ภาพ 5.43 ห้องอเนกประสงค์ชั้น 2 ภายในสำนักงาน Dot Line Plane

5.3.3.4 ข้อค้นพบจากการสังเกต และข้อค้นพบเพิ่มเติม

จากผลการศึกษาและการสังเกตพื้นที่สำนักงานกรณีศึกษาพบว่า มีประเด็นที่เกี่ยวข้องกับการปรับเปลี่ยนการใช้สอย และการใช้งานพื้นที่สำนักงานของกรณีศึกษา Dot Line Plane ดังนี้ โดยสามารถแบ่งเป็นประเด็นสำคัญได้ดังนี้

1) ด้านการจัดผังการใช้งาน และพื้นที่ (Space Planning)

ทัศนียภาพภายในสำนักงาน ซึ่งเกิดจากการจัดผัง : โดยมีพื้นที่ข้างเคียงเป็นพื้นที่จอดรถ แต่ด้วยรูปแบบในการออกแบบซึ่งสามารถปลูกต้นไม้ภายในอาคารได้ ซึ่งการปลูกต้นไม้ภายในอาคารเป็นการสร้าง Indoor Landscape ซึ่งเป็นทัศนียภาพที่ดีให้กับผู้ใช้งานเช่นกัน

2) ด้านสถาปัตยกรรม และโครงสร้าง

การปรับเปลี่ยนโครงสร้างเดิม และการก่อสร้าง : กรณีศึกษา Dot Line Plane มีการก่อสร้างโครงสร้างภายในเพื่อเพิ่มพื้นที่บนโครงสร้างพื้นของโกดังเดิมเนื่องจากลักษณะเฉพาะของอาคารประเภทโกดังซึ่งสามารถรับน้ำหนักได้มาก โดยมีการก่อสร้างโครงสร้างเสริมเพียงอย่างเดียว ไม่ได้มีการต่อเติมโครงสร้างอาคารเดิม อีกทั้งมีการปรับเปลี่ยนรูปลักษณ์ทางสถาปัตยกรรมของผนังคอนกรีตอาคารเพื่อทำช่องลมให้กับอาคารสำหรับให้อากาศไหลผ่าน

3) ด้านสิ่งแวดล้อมความสะดวก และการใช้สอย

ความร้อนสะสมภายในอาคาร : เนื่องจากเป็นพื้นที่เช่าโกดังขนาดใหญ่ อีกทั้งมีการออกแบบพื้นที่ภายในรูปแบบ Semi Outdoor กล่าวคือสามารถให้อากาศภายนอกสามารถไหลผ่านตัวอาคารได้ แต่พบว่ามีความร้อนสะสมในส่วนพื้นที่ส่วนกลางที่ไม่ได้มีการติดตั้งเครื่องปรับอากาศ มีการแก้ปัญหาโดยการติดตั้งพัดลมระบายความร้อนภายในพื้นที่ส่วนกลางโดยมีการศึกษารูปแบบของทิศทางลม เพื่อช่วยในการระบายความร้อนภายในอาคาร อีกทั้งได้มีการฉีควนกันร้อนด้านบนหลังคาเพื่อลดความร้อนสะสมภายในอาคาร ซึ่งหลังจากการปรับปรุงแล้วพบว่าความร้อนภายในอาคารลดลง

5.4 กรณีศึกษา D : 49HUB 116(49Group) : IA49, L49, LD49

การร่วมทุนบริษัทมากกว่า 1 บริษัทในการเช่าเพื่อปรับเปลี่ยนการใช้สอยเป็นสำนักงาน

5.4.1 ช่วงก่อนการก่อสร้าง (Pre Construction)

จากการสัมภาษณ์ผู้พัฒนาโครงการ และการสำรวจพื้นที่สำนักงาน เมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566 พบว่ามีแนวคิดการปรับเปลี่ยนการใช้สอยในช่วงก่อนการก่อสร้างในหัวข้อดังนี้

5.4.1.1 เหตุผลในการตัดสินใจพัฒนา

โกดัง 116 เป็นการร่วมพัฒนาของบริษัท 3 แห่งดังนี้ บจก. IA49, บจก. L49, บจก. LD49 โดยทั้ง 3 บริษัทต้องการขยายพื้นที่การทำงาน เนื่องจากการขยายธุรกิจจึงเริ่มหาพื้นที่เช่าใหม่ สำหรับสำนักงานจึงได้มีแนวคิดการร่วมเช่าพื้นที่กันระหว่าง 3 บริษัท และได้แบ่งส่วนการพัฒนาตามพื้นที่การใช้สอยของแต่ละบริษัท โดยแต่ละบริษัทมีสำนักงานเดิม และจำนวนพนักงานดังตาราง 5.10

ตาราง 5.10 จำนวนพนักงาน และที่ตั้งสำนักงานเดิมของบริษัททั้ง 3 แห่ง

บริษัท IA49 จำกัด	บริษัท L49 จำกัด	บริษัท LD49 จำกัด
มีสำนักงานเดิมตั้งอยู่ภายในสำนักงานหลัก ของบจก. A49 ภายในซอย สุขุมวิท 26 เป็นบริษัท สถาปนิก ออกแบบภายใน (Interior Architect) มีพนักงาน 40 – 60 คน	มีสำนักงานเดิมตั้งอยู่พื้นที่เช่าข้างเคียงของอาคารสำนักงานหลัก ของบจก. A49 ภายในซอย สุขุมวิท 26 โดยจะเป็นด้านหลังอาคารสำนักงานหลัก ซึ่งมีการทำทางเชื่อมไปยังอาคารสำนักงานหลัก เป็นบริษัทสถาปนิก ออกแบบภูมิทัศน์ (Landscape Architect) มีพนักงาน 30 – 40 คน	มีสำนักงานเดิมตั้งอยู่ภายในอาคารริชมอน ในส่วนของพื้นที่จอดรถ ซึ่งเป็นการแบ่งพื้นที่จอดรถบางส่วน เป็นพื้นที่สำนักงานเป็นบริษัท สถาปนิก ออกแบบแสงสว่าง (Lighting Design Architect) มีพนักงาน 3 – 5 คน โดยเป็นบริษัทขนาดเล็ก โดยเนื่องจากพื้นที่การทำงานเดิมไม่สะดวกต่อการใช้งาน

หลังจากการศึกษาความเป็นไปได้ในด้านการใช้สอยแล้วพบว่า โกดังภายในโครงการ Warehouse 26 มีความเหมาะสมที่สุดเนื่องจากเป็นพื้นที่เช่าที่มีพื้นที่การใช้สอยขนาดใหญ่ สามารถรองรับบริษัททั้ง 3 แห่งได้ และอยู่ใกล้กับสำนักงานหลัก (บจก.A49) รวมถึงอาคารโกดังมีลักษณะทางกายภาพที่แตกต่างจากการสร้างใหม่ อาทิ มีร่องรอยการใช้งานเดิม มีการใช้วัสดุที่มีคุณค่า อย่างเช่นไม้เก่าซึ่งหากก่อสร้างใหม่จะใช้ต้นทุนสูง รวมถึงมีโครงสร้างพื้นที่แข็งแรงเหมาะสมกับการก่อสร้างโครงสร้างภายในซึ่งสามารถเพิ่มพื้นที่การใช้สอยได้ ซึ่งสร้างความน่าสนใจให้กับพื้นที่สำนักงาน

5.4.1.2 ด้านการลงทุน และการตลาด

ในด้านแนวคิดด้านการลงทุนในเบื้องต้น เนื่องจากเป็นการร่วมทุนการพัฒนาทั้ง 3 บริษัท จึงมีแนวคิดในการจัดสรรงบประมาณในการก่อสร้าง ค่าเช่า ค่าบริการไฟฟ้า และ น้ำประปา รวมถึงค่าใช้จ่ายต่างๆ โดยได้มีการแบ่งพื้นที่ภายในเป็น 2 ส่วนหลักในการบริหาร

จัดการ ได้แก่ พื้นที่ส่วนกลาง และพื้นที่ภายในของบริษัท โดยมีการตกลงแบ่งงบประมาณค่าใช้จ่ายดังตาราง 5.11

ตาราง 5.11 ต้นทุนในการก่อสร้าง ก่อนและหลังการก่อสร้าง

ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง	ค่าใช้จ่ายภายในบริษัท
ช่วงก่อสร้าง 1.ค่าปรับปรุงโครงสร้างหลักโกดังก่อนการก่อสร้าง 2.ค่าปรับเปลี่ยนหลังคาโกดังที่แบ่งจ่ายกับผู้ให้เช่า 3.ค่าก่อสร้างในพื้นที่ส่วนกลาง ช่วงหลังการใช้งาน 1.ค่าบริการรักษาความปลอดภัย 2.ค่าบริการรักษาความสะอาดในพื้นที่ส่วนกลาง 2.ค่าบริการไฟฟ้า ประปา ส่วนพื้นที่ส่วนกลาง 3.ค่าใช้จ่ายอุบัติเหตุที่เกี่ยวข้องกับการใช้งานร่วมกัน	ช่วงก่อสร้าง ในแต่ละบริษัทซึ่งมีการออกแบบ ตกแต่งที่แตกต่างกัน จะมียงบประมาณในการก่อสร้างไม่เท่ากัน โดยขึ้นอยู่กับผู้บริหารของแต่ละสำนักงาน ซึ่งทั้ง 3 บริษัทมีค่าก่อสร้างโดยประมาณ 15,000 – 20,000 บาท/ตร.ม ช่วงหลังจากการใช้งาน โดยเป็นการใช้จ่ายในการดำเนินงานสำนักงานทั่วไปซึ่งแต่ละบริษัทแยกกัน

จากผลการศึกษาดังกล่าวสามารถวิเคราะห์เหตุผลในการตัดสินใจ แนวคิดการลงทุนและการตลาดเบื้องต้นโกดัง 119 49HUB ได้ดังนี้ เนื่องจากบริษัททั้ง 3 แห่ง เป็นบริษัทในเครือของบริษัท A49 จำกัด จึงมีระยะเวลาในการตัดสินใจ และการศึกษาความเป็นไปได้ในการย้ายสำนักงาน เนื่องจากมีพื้นที่สำนักงานเดิมรองรับอยู่ อีกทั้งการเป็นบริษัทในเครือทั้ง 3 บริษัทจึงสามารถเจรจาต่อรองในการแบ่งร่วมทุนในการเช่าพื้นที่สำนักงานได้เนื่องจากบริษัททั้ง 3 แห่งมีรูปแบบการทำงานที่ร่วมกันทำงานอยู่แล้ว การเจรจาการเช่าจึงสามารถเกิดขึ้นและลงตัวได้โดยง่าย ซึ่งการแบ่งสัดส่วนการลงทุนรวมถึงค่าใช้จ่ายร่วมกันเป็นการลดภาระค่าใช้จ่ายเมื่อเปรียบเทียบกับเช่าพื้นที่สำนักงานเพียงบริษัทเดียว อีกทั้งการรวมพื้นที่สำนักงานทำให้บริษัทหลัก และบริษัทในเครือเป็นการสร้างความน่าเชื่อถือและไว้วางใจกับลูกค้าที่ต้องการใช้บริการของบริษัทซึ่งเป็นผลดีในแง่การตลาดของบริษัทเช่นกัน

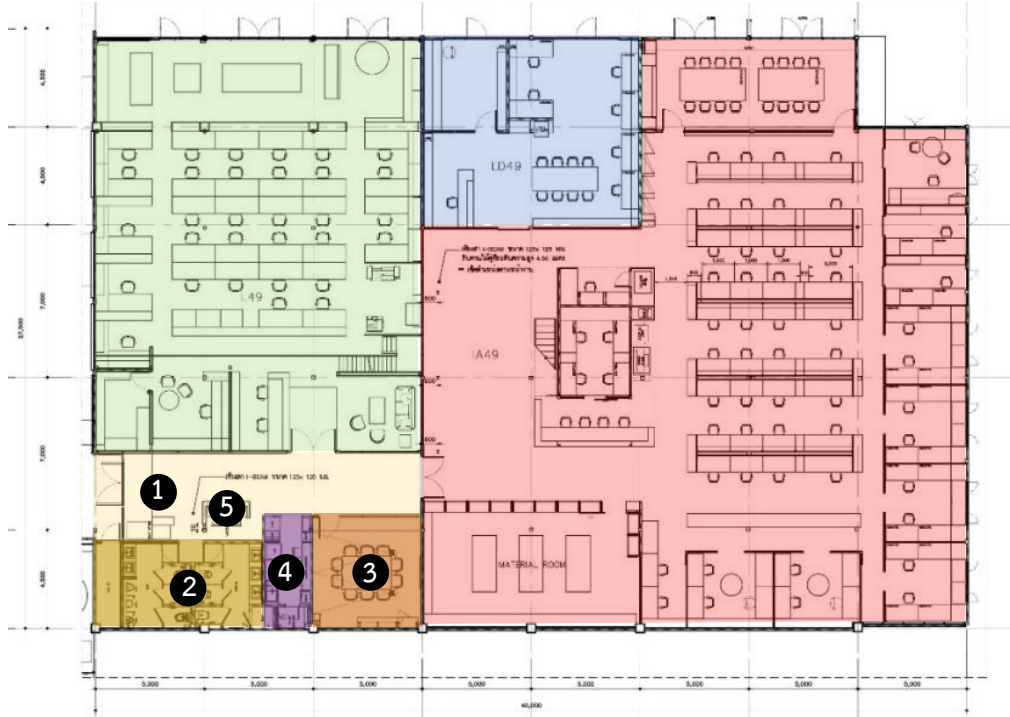
5.4.1.3 การออกแบบพื้นที่ใช้งาน

จากการสำรวจพื้นที่สำนักงานเมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566 สามารถแสดงผังบริเวณของโกดัง 116 ได้ดังนี้ โดยเนื่องจากการร่วมทุนการพัฒนาของ 3 บริษัทจึงใช้แนวคิดการเพิ่มพื้นที่ใช้สอย ถึงแม้ว่าพื้นที่โกดังมีขนาดใหญ่ แต่หากต้องรองรับบริษัทถึง 3 แห่ง ผู้ออกแบบยังคงต้องคำนึงถึงประโยชน์การใช้สอยพื้นที่เป็นหลักโดย ภายใน โกดัง 112 จะมีการแบ่งพื้นที่หลักเป็น 4 ส่วน ตามพื้นที่ของสำนักงานทั้ง 3 แห่งโดยแสดงในผังบริเวณดังนี้

พื้นที่ส่วนกลางดังภาพ 5.44

- พื้นที่ต้อนรับ และเคาน์เตอร์พนักงานต้อนรับ หมายเลข 1 และ 5
- ห้องน้ำโดยแบ่งเป็น ห้องน้ำชาย มีห้องย่อยภายใน 4 ห้อง และห้องน้ำหญิง มีห้องย่อยภายใน 4 ห้อง หมายเลข 2

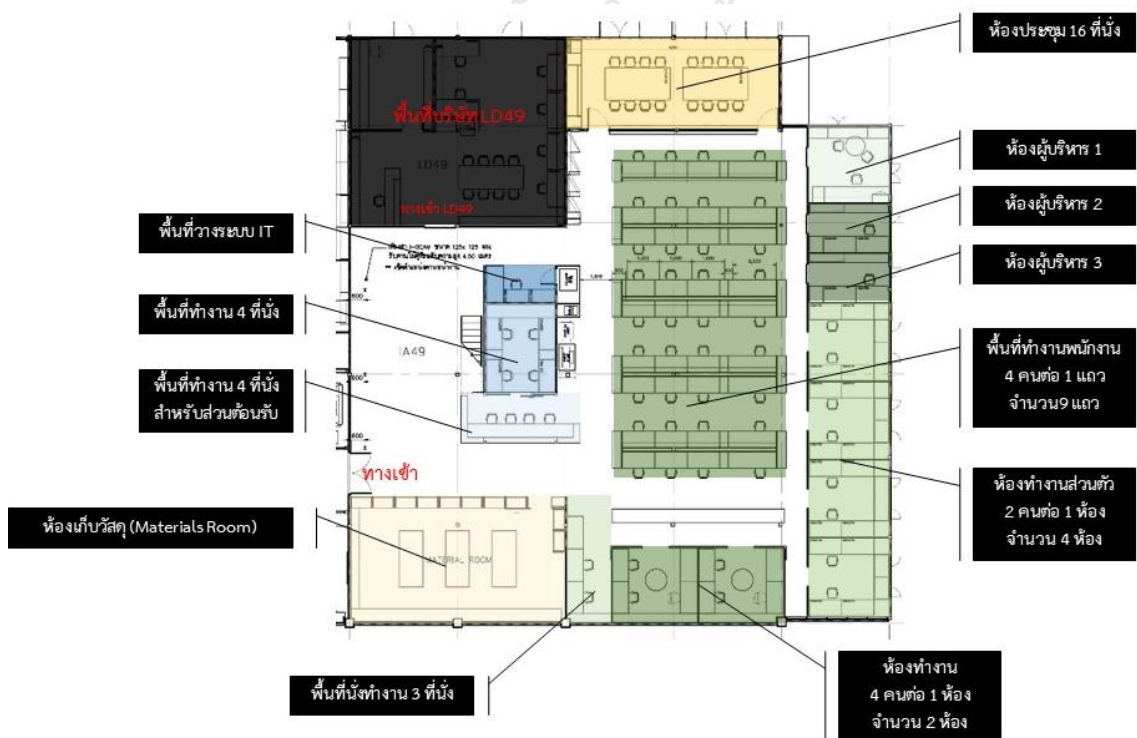
- ห้องประชุมส่วนกลางขนาด 10 ที่นั่ง หมายเลข 3
- พื้นที่เตรียมอาหาร (Pantry) และห้องอาบน้ำ หมายเลข 4



ภาพ 5.44 ผังบริเวณรวมของโกดัง 116 ซึ่งเป็นที่ตั้งของบริษัททั้ง 3 แห่ง

พื้นที่สำนักงาน 3 บริษัท

- พื้นที่ บริษัท IA49 จำกัด ดังภาพ 5.45 โดยมีพื้นที่ภายในทั้งหมด 563.6 ตารางเมตร รองรับพนักงานได้ 58 ที่นั่ง



ภาพ 5.45 ผังบริเวณภายในสำนักงานของ บริษัท IA49 จำกัด

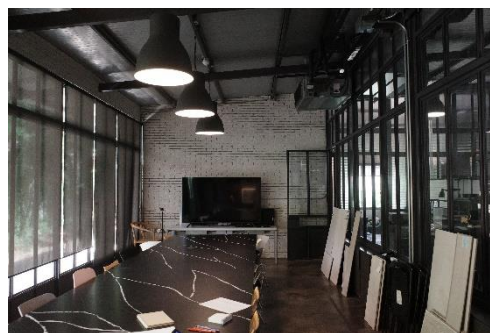
- พื้นที่ทำงานพนักงาน
 - พื้นที่นั่งทำงาน 4 คนต่อ 1 แถวทั้งหมด 9 แถวรวมทั้งหมด 36 ที่นั่ง
 - พื้นที่นั่งทำงานแบ่งส่วน ทั้งหมด 8 ที่นั่ง
 - พื้นที่นั่งทำงานแบบแบ่งส่วน 4 ที่นั่งต่อห้อง 4 จำนวน 2 ห้อง
 - ห้องผู้บริหาร 3 ห้อง
 - พื้นที่ทำงานแบบกันห้อง 1 ห้อง 4 ที่นั่ง
- พื้นที่สำหรับส่วนต้อนรับ 1 ที่นั่ง 4 ที่นั่ง
- โต๊ะประชุมขนาด 16 ที่นั่ง
- ห้องเก็บวัสดุ (Material Room) 1 ห้อง
- พื้นที่ต้อนรับ และประชุมด้านหน้า 5 ที่นั่ง

จากผลการศึกษาสามารถวิเคราะห์การออกแบบการใช้พื้นที่ของบริษัท IA49 จำกัด ได้ดังนี้ เนื่องจากมีพนักงานภายในบริษัท 40 – 60 ซึ่งมีรูปแบบการทำงานของพนักงานแต่ละแผนกที่แตกต่างกัน โดยจะแบ่งเป็น พนักงานทั่วไปซึ่งใช้รูปแบบการจัดพื้นที่แบบเปิด (Open Plan Systems) เนื่องจากรูปแบบการทำงานที่ต้องทำงานร่วมกัน พนักงานอาวุโส และผู้บริหารจะมีการจัดสรรพื้นที่การทำงานแบบห้องเฉพาะ (Individual Room Systems) ดังภาพ 5.46 เนื่องจากรูปแบบการทำงานที่ต้องการพื้นที่เก็บเอกสาร และการประชุมส่วนตัวในบางครั้ง โดยพื้นที่การทำงานรูปแบบนี้จะอยู่โดยรอบพื้นที่การทำงานของพนักงานทั่วไปเพื่อความสะดวกในการทำงาน

ในด้านพื้นที่สนับสนุนภายในสำนักงานได้จัดสรรพื้นที่ที่เนกประสงค์ไว้สำหรับทำกิจกรรมต่างๆ หรือการประชุมซึ่งส่งเสริมกิจกรรมทางกาย และกิจกรรมต่างๆภายในสำนักงานทำให้ภายในบริษัทสามารถจัดกิจกรรมต่างๆเพื่อส่งเสริมองค์กรได้ รวมถึงภายในสำนักงานมีการจัดห้องวัสดุ (Material Room) ซึ่งเป็นพื้นที่ที่จำเป็นสำหรับรูปแบบการทำงานของบริษัทสถาปนิก ในด้านห้องประชุมพบว่าห้องประชุมขนาด 16 ที่นั่ง ดังภาพ 5.47 และสามารถรองรับที่นั่งได้เพิ่ม โดยภายในห้องประชุมมีตู้เย็น และตู้เก็บของสำหรับเก็บอุปกรณ์เครื่องครัวต่างๆ เนื่องจากห้องประชุมในบางครั้งเป็นห้องจัดกิจกรรมภายในบริษัท

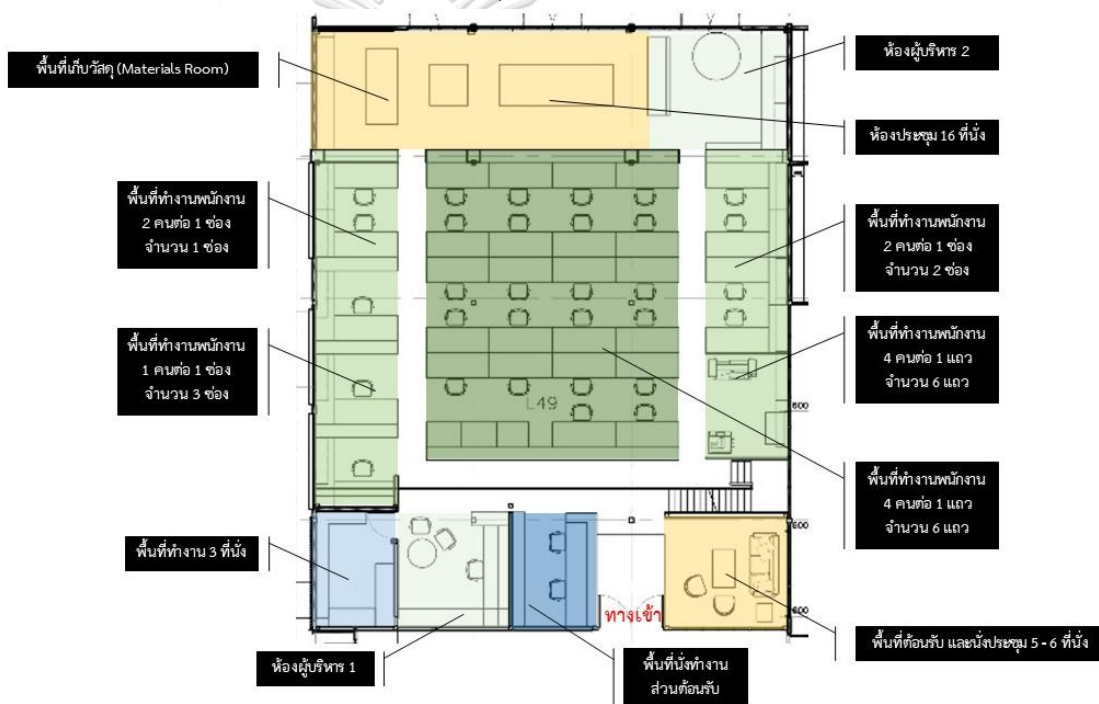


ภาพ 5.46 ภาพพื้นที่การทำงานของพนักงานอาวุโส



ภาพ 5.47 ภาพห้องประชุมภายในสำนักงาน

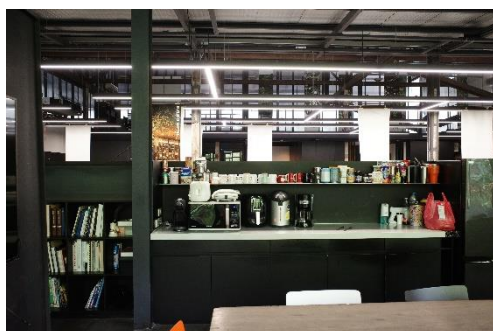
- พื้นที่ บริษัท L49 จำกัด ดังภาพ 5.48
- โดยมีพื้นที่ภายในทั้งหมด **286.5 ตารางเมตร** รองรับพนักงานได้ **40 ที่นั่ง**
- ห้องประชุม 1 ห้องขนาด 16 ที่นั่ง 1 ห้อง, ห้องเก็บวัสดุ (Material Room)
- พื้นที่นั่งทำงาน
 - พื้นที่นั่งทำงาน 4 คนต่อ 1 แถวทั้งหมด 6 แถวรวมทั้งหมด 24 ที่นั่ง
 - พื้นที่นั่งทำงานแบ่งส่วน ทั้งหมด 9 ที่นั่ง
 - ห้องผู้บริหาร 2 ห้อง
 - พื้นที่ทำงานแบบกันห้อง 1 ห้อง 3 ที่นั่ง
 - พื้นที่สำหรับส่วนต้อนรับ 1 ที่นั่ง 2 ที่นั่ง
 - โต๊ะประชุมขนาด 16 ที่นั่ง
 - พื้นที่ต้อนรับ และประชุมด้านหน้า 5 ที่นั่ง



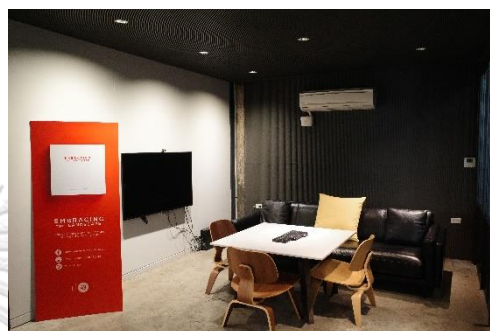
ภาพ 5.48 ผังบริเวณภายในสำนักงานของ บริษัท L49 จำกัด

จากผลการศึกษาสามารถวิเคราะห์การออกแบบการใช้พื้นที่ของบริษัท L49 จำกัด ได้ดังนี้ การจัดผังบริเวณของบริษัทนี้ภาพรวมใช้ รูปแบบการจัดพื้นที่แบบเปิด (Open Plan Systems) จากการใช้แนวคิดการจัดผังรูปแบบส่งผลพนักงานภายใน บริษัทมีปฏิสัมพันธ์ง่ายขึ้น โดยได้มีการกั้นพื้นที่บางส่วนเฉพาะพื้นที่สำหรับพนักงาน อาวุโสซึ่งเป็นการกั้นฉาก (Partition) และผู้บริหารเท่านั้นเนื่องจากต้องการพื้นที่ในการทำงาน และเก็บเอกสาร

ในด้านพื้นที่สนับสนุนของสำนักงานพบว่าพื้นที่อเนกประสงค์อยู่ที่ชั้นลอยของสำนักงาน สำหรับการทำกิจกรรมต่างๆ และรองรับการขยายตัวของบริษัทภายในอนาคต ภายในสำนักงานมีห้องประชุมเพียง 1 ห้องและภายในพื้นที่ห้องประชุมมีการจัดพื้นที่เตรียมอาหารขนาดเล็กไว้ (Pantry) ดังภาพ 5.49 เนื่องจากพื้นที่ส่วนกลางของโกดังมีพื้นที่ไม่เพียงพอ และมีพื้นที่ต้อนรับด้านหน้าสามารถปรับเปลี่ยนเป็นพื้นที่ประชุมขนาดเล็กได้ ดังภาพ 5.50

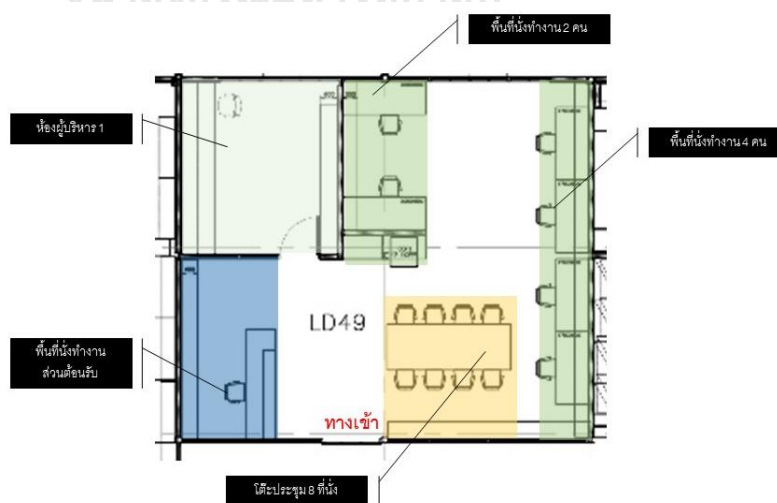


ภาพ 5.49 ภาพมุมเตรียมอาหารภายในห้องประชุมของสำนักงาน



ภาพ 5.50 พื้นที่ต้อนรับด้านหน้าสำนักงาน

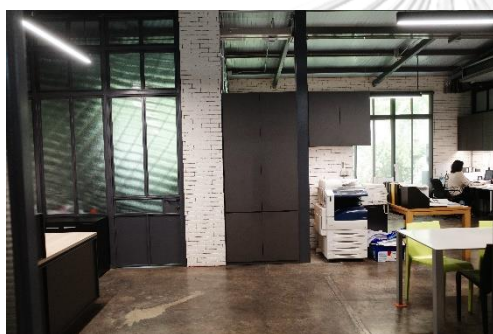
- พื้นที่ บริษัท LD49 จำกัด ดังภาพ 5.51
- โดยมีพื้นที่ภายในทั้งหมด **86 ตารางเมตร** รองรับพนักงานได้ **8 ที่นั่ง**
 - พื้นที่นั่งทำงาน 6 ที่นั่ง
 - ห้องผู้บริหาร 1 ห้อง
 - พื้นที่สำหรับส่วนต้อนรับ 1 ที่นั่ง
 - โต๊ะประชุมขนาด 8 ที่นั่ง



ภาพ 5.51 ผังบริเวณภายในสำนักงานของ บริษัท LD49 จำกัด

จากผลการศึกษาศาสามารถวิเคราะห์การออกแบบการใช้พื้นที่ของบริษัท LD49 จำกัด ได้ดังนี้ เนื่องจากเป็นสำนักงานขนาดเล็กที่สุดเมื่อเปรียบเทียบกับสำนักงาน 2 บริษัทภายในโกดัง ซึ่งมีจำนวนพนักงานเพียง 5 คน จึงมีการจัดสรรพื้นที่สำนักงานตามความต้องการ และจำนวนพนักงานเป็นหลัก โดยได้มีการเตรียมพื้นที่รองรับพนักงานเพิ่ม โดยสำนักงานแห่งนี้สามารถรองรับพนักงานได้ทั้งหมด 6 คน ผู้บริหาร 1 คน และพนักงานต้อนรับ 1 คน อัตราส่วนพื้นที่การทำงานเมื่อเปรียบเทียบกับจำนวนพนักงานจึงมีความหนาแน่นต่ำ ดังภาพ 5.52 และ 5.53

ในด้านพื้นที่อำนวยความสะดวกในสำนักงาน พบว่ามีโต๊ะประชุม 8 ที่นั่ง 1 ชุดเพื่อรองรับการประชุมขนาดเล็กภายในสำนักงาน และสามารถใช้งานห้องประชุมส่วนกลางได้ การจัดสรรพื้นที่สำนักงานแห่งนี้จึงเหมาะสมกับการใช้งาน ถึงแม้ว่าจะมีขนาดเล็ก



ภาพ 5.52 พื้นที่ภายในสำนักงาน LD 49



ภาพ 5.53 พื้นที่การทำงานของพนักงาน และโต๊ะประชุม

5.4.2 ช่วงการก่อสร้าง (Construction)

จากการสัมภาษณ์ผู้พัฒนาโครงการ และการสำรวจพื้นที่สำนักงาน เมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566 พบว่ามีแนวคิดการปรับเปลี่ยนการใช้สอยด้านกายภาพ และการก่อสร้างดังนี้ในหัวข้อดังนี้

5.4.2.1 ระยะเวลาในการดำเนินการ (Project Timeline)

จากการสัมภาษณ์ผู้พัฒนาโครงการ เมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566 สามารถแสดงระยะเวลาในการพัฒนาโครงการได้ดังตาราง 5.12

ตาราง 5.12 ระยะเวลาการดำเนินการในการก่อสร้างสำนักงาน โกดัง 116 49 HUB

Warehouse 26 timeline		Q1				Q2				Q3				Q4				Q1				Q2				Q3				Q4																			
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12												
ส่วนของผู้เช่าภายในโครงการ (กรณีศึกษา)		2558 (2015)												2559 (2016)												2560 (2017)												2561 (2018)											
กรณีศึกษา 4	A9 GROUP / 116 : IA49 L49 LD49	█												█												█												█											
	แนวคิดเบื้องต้น และกลั่นกรอง	█												█												█												█											
	การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ	█												█												█												█											
	การออกแบบ และเตรียมการก่อสร้าง	█												█												█												█											
เริ่มเดินเข้าใช้งานพื้นที่		█												█												█												█											

ระยะเวลาพัฒนาพื้นที่สำนักงานทั้งหมด 41 เดือน หรือประมาณ 3 ปี 5 เดือน

เนื่องจากเป็นบริษัทในเครือของบริษัท A49 จำกัด ซึ่งมีนโยบายในการย้ายพื้นที่บริษัทในเครือออกจากพื้นที่เช่าเดิม เนื่องจากความหนาแน่นของพื้นที่สำนักงานเดิม ซึ่งมีการวางนโยบายในระยะยาวไว้ล่วงหน้า บริษัทในเครือผู้ปรับเปลี่ยนการใช้สอยจึงต้องใช้ระยะเวลาในการศึกษาความเป็นไปได้ 14 เดือน อีกทั้งขั้นตอนการออกแบบซึ่งเป็นการรวมบริษัท 3 แห่งภายในพื้นที่เช่าแห่งเดียว จึงต้องมีการจัดสรรพื้นที่ภายในสำนักงานให้ลงตัวกับพื้นที่บริษัท 3 แห่ง จึงใช้ระยะเวลาการออกแบบถึง 5 เดือน และมีระยะเวลาการก่อสร้าง 12 เดือนเนื่องจากโกดัง 116 ซึ่งตั้งอยู่ในระยะเวลาก่อสร้างที่ 2 ของโครงการ ซึ่งต้องรอผู้พัฒนาโครงการปรับปรุงพื้นที่ รวมถึงมีการเปลี่ยนวัสดุผนังหลังคาของโกดัง

จากผลการศึกษาสามารถวิเคราะห์ระยะเวลาการดำเนินการได้ดังนี้ โดยเนื่องจากเป็นการรวมบริษัท 3 แห่งซึ่งมีความต้องการด้านการใช้งาน และการออกแบบที่แตกต่างกันจึงต้องใช้ระยะเวลาในการปรึกษาหารือด้านการออกแบบมากกว่าปกติ อีกทั้งนโยบายของบริษัท A49 จำกัดซึ่งมีการวางแผนย้ายพื้นที่สำนักงานล่วงหน้า จึงทำให้ผู้ปรับเปลี่ยนการใช้สอยมีระยะเวลาในการตัดสินใจ และการศึกษาความเป็นไปได้

5.4.2.2 ด้านกายภาพโครงสร้าง และสถาปัตยกรรม

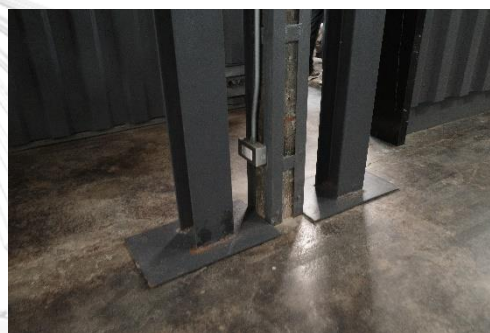
- การปรับเปลี่ยนโครงสร้าง

จากการสำรวจและศึกษาเอกสารพบว่า โกดัง 112 เป็นโกดังที่มีอายุมากที่สุดเมื่อเปรียบเทียบกับโกดังอื่นๆในพื้นที่ ฉะนั้นในขั้นตอนการปรับเปลี่ยนการใช้สอย จึงต้องให้ความสำคัญในด้านการซ่อมบำรุงโครงสร้างและงานสถาปัตยกรรมของโกดังโดยภายในพื้นที่ 3 บริษัทมีประเด็นสำคัญดังนี้

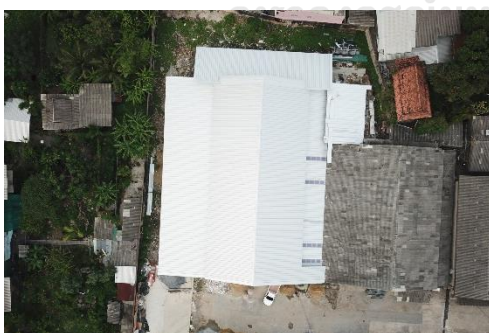
- การเปลี่ยนวัสดุผนังหลังคา เนื่องจากการกระเบื้องหลังคาที่มีการใช้งานมานาน ทีมผู้ออกแบบ และผู้บริหารจึงได้ตัดสินใจเปลี่ยนหลังคาจากกระเบื้องลอน เป็น Metal sheet ดังภาพ 5.54 และภาพ 5.55 โดยได้ทำข้อตกลงกับผู้ให้เช่า และได้แบ่งค่าใช้จ่ายในการดำเนินการคนละครึ่ง
- การซ่อมโครงสร้างหลังคาโกดัง ด้วยอายุของโกดัง จึงทำให้มีเสาโครงสร้างบางส่วนสึกหรอ ซึ่งเสาของโกดังทั้งหมดเป็น เสาไม้ขนาด 6- 7 นิ้ว จึงได้มีการใส่เหล็กเสาดูด้วยเหล็ก ดังภาพ 5.56 เพื่อเพิ่มความแข็งแรงให้กับเสายาวในโกดัง รวมถึงได้มีการตั้งเสาเหล็กเพิ่มเพื่อพยุงคานไม้ที่เริ่มมีการแอ่น งอ ดังภาพ 5.57
- การปรับระดับพื้นโกดัง เนื่องจากโกดังเช่าในตำแหน่งนี้อยู่ในระดับพื้นที่ต่ำกว่าพื้นที่โกดังอื่นผู้ออกแบบจึงได้ยกระดับพื้นโกดังใหม่ทั้งโกดัง 30 เซนติเมตร เพื่อปรับระดับพื้น และซ่อมแซมโครงสร้าง ดังภาพ 5.59และปรับระดับใหม่รวมถึง ขัดผิวพื้นโกดัง และเคลือบพื้นที่โกดังด้วยน้ำยาเคลือบคอนกรีต ดังภาพ 5.58



ภาพ 5.54 การใส่เฟืองเสาคานไม้ด้วยโครงเหล็ก



ภาพ 5.55 การตั้งเสาเหล็กเพื่อรับน้ำหนักโครงสร้าง เนื่องจากเสาคานเดิมสึกหรอ



ภาพ 5.57 การเปลี่ยนหลังคาเมื่อเปรียบเทียบกับหลังคาเดิมของโกดังข้างเคียง



ภาพ 5.56 การติดตั้งหลังคาใหม่พร้อมช่องแสงธรรมชาติ



ภาพ 5.58 พื้นคอนกรีตขัดผิว และเคลือบ



ภาพ 5.59 การก่อสร้างพื้นที่ยกพื้น

5.4.2.3 การออกแบบตกแต่งภายใน (Interior Design)

เนื่องจากทั้ง 3 บริษัทอยู่ภายในพื้นที่โกดังเดียวกันแต่ใช้แนวคิดในการออกแบบตกแต่งภายในที่ต่างกันเนื่องจากรูปแบบการทำงานที่ต่างกันรวมถึง วัฒนธรรมในองค์กรที่ต่างกัันจึงสะท้อนออกมาเป็นแนวคิดในการออกแบบตกแต่งภายในที่ต่างกัันดังตาราง 5.13

ตาราง 5.13 แนวคิดการออกแบบของ 3 บริษัทร่วมพัฒนาของโกดัง 116

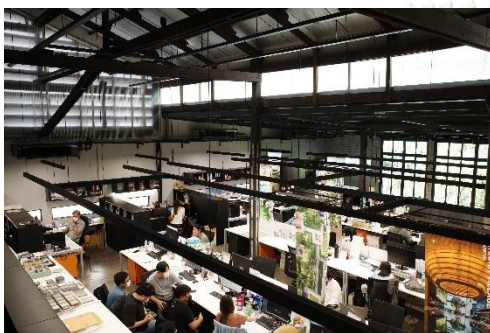
บริษัท IA49 จำกัด	บริษัท L49 จำกัด	บริษัท LD49 จำกัด
เป็นการออกแบบที่เน้นการคงลักษณะทางกายภาพเดิมของโกดังเอาไว้ และใช้แนวคิดการออกแบบตกแต่งแบบ New York Warehouse กล่าวคือ ได้รับแรงบัลดาลใจมาจากอาคารเก่าในเมือง New York, USA ซึ่งมีความโดดเด่นด้านวัสดุ อาทิ อิฐเก่า กรอบวงกบเหล็ก หรือกระจกหลุด เป็นต้น จึงสะท้อนออกมาเป็นรูปแบบทางกายภาพของสำนักงาน บจก. IA49 ในปัจจุบัน ดังภาพ 5.60 และ 5.61	ภาพรวมการออกแบบเป็นการคงลักษณะทางกายภาพของโกดังเดิมไว้ เน้นในด้านการควบคุมงบประมาณ ใช้แนวความคิดคล้ายกับ บจก. IA49 แต่เนื่องจากขนาดพื้นที่ที่เล็กกว่า จึงมีพื้นที่ในการออกแบบไม่มาก เน้นการใช้เฟอร์นิเจอร์ลอยตัวเป็นส่วนใหญ่ ดังภาพ 5.62 และ 5.63	เนื่องจากพื้นที่สำนักงานอยู่ข้างเคียงกับสำนักงานบริษัท IA49 จำกัด พื้นที่บริษัท LD49 จึงใช้แนวความคิดในการออกแบบเหมือนกับบริษัท IA49 จำกัด รวมถึงผู้ออกแบบสำหรับพื้นที่สำนักงานแห่งนี้



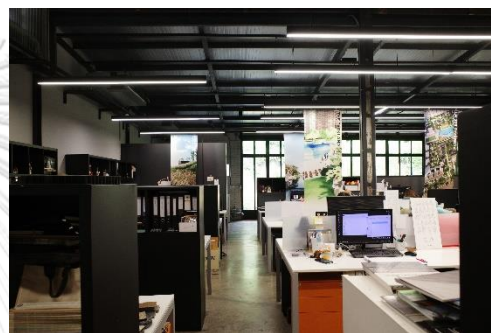
ภาพ 5.60 การออกแบบตกแต่งภายในสำนักงาน



ภาพ 5.61 การออกแบบตกแต่งภายในสำนักงาน



ภาพ 5.62 การออกแบบสำนักงาน L49



ภาพ 5.63 การออกแบบสำนักงาน L49

5.4.2.4 การออกแบบงานระบบ (M&E)

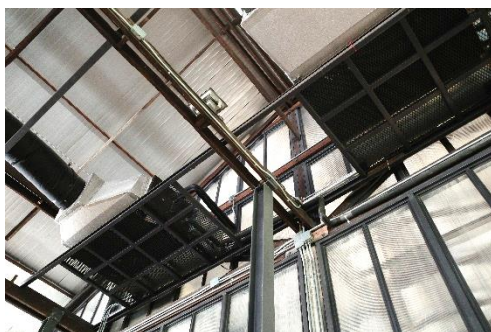
- ระบบปรับอากาศ (แยกเป็น 3 บริษัท)

โดยทำตารางเปรียบเทียบระหว่าง 3 บริษัท ดังตาราง 5.14

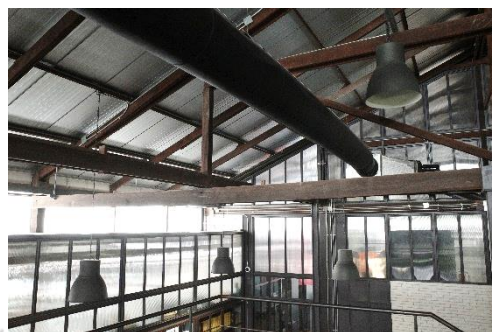
ตาราง 5.14 เปรียบเทียบการติดตั้งระบบปรับอากาศภายในสำนักงานทั้ง 3 แห่ง

บริษัท IA49 จำกัด	บริษัท L49 จำกัด	บริษัท LD49 จำกัด
ใช้ระบบเครื่องปรับอากาศแบบ VRV และเนื่องจากเป็นสำนักงานที่ใช้พื้นที่มากที่สุด เปรียบเทียบกับ 3 บริษัท จึงต้องใช้ท่ออากาศ โดยได้เลือกใช้เป็นท่อลมแอร์ผ้า (Fabric Air Duct) ดังภาพ 5.65 เนื่องจากมีน้ำหนักเบา เนื่องจากโครงสร้างหลังคาที่เป็นไม้ไม่สามารถรับน้ำหนักได้ และด้วยขนาดเครื่องปรับอากาศที่มีขนาด	ใช้ระบบเครื่องปรับอากาศแบบ VRV โดยติดตั้งเครื่องปรับอากาศไว้ที่ 2 ด้านของพื้นที่สำนักงาน เพื่อกระจายอากาศเย็น ดังภาพ 5.66 และภาพ 5.67	เนื่องจากเป็นบริษัทที่มีพื้นที่ขนาดเล็กที่สุดเมื่อเปรียบเทียบกับบริษัทอื่นภายในพื้นที่ จึงใช้เครื่องปรับอากาศระบบ VRV จำนวน 4 เครื่อง ดังภาพ 5.68

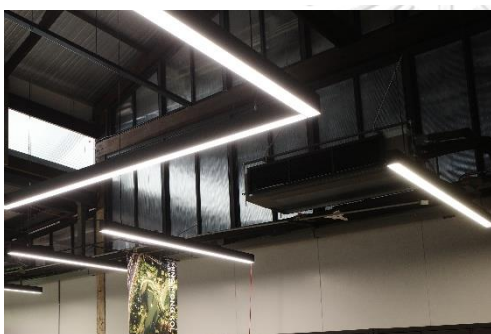
ใหญ่จึงต้องสร้างโครงเหล็ก สำหรับรองรับ ดังภาพ 5.64		
---	--	--



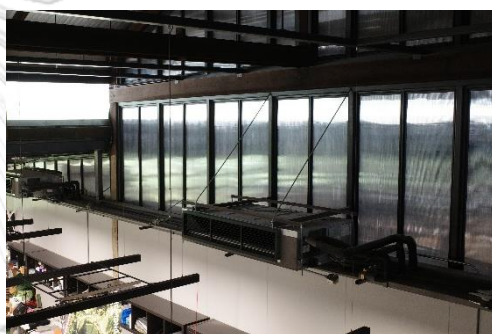
ภาพ 5.64 การสร้างโครงสร้างเสริมเพื่อรับน้ำหนัก
เครื่องปรับอากาศ



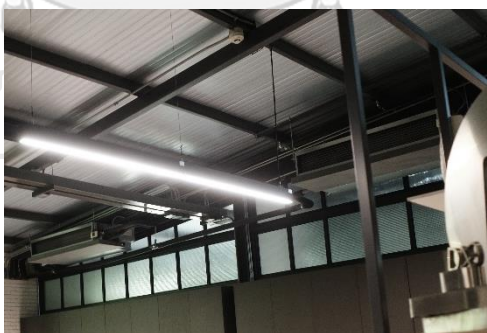
ภาพ 5.65 ท่อลมผ้า สำหรับเครื่องปรับอากาศ



ภาพ 5.66 การติดตั้งเครื่องปรับอากาศภายในสำนักงาน L49



ภาพ 5.67 การติดตั้งเครื่องปรับอากาศภายในสำนักงาน L49



ภาพ 5.68 การติดตั้งเครื่องปรับอากาศภายในสำนักงาน LD49

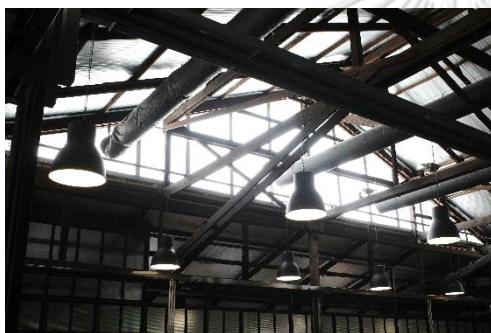
- ระบบแสงสว่าง

โดยทำตารางเปรียบเทียบระหว่าง 3 บริษัท ดังตาราง 5.15

ตาราง 5.15 เปรียบเทียบการติดตั้งระบบแสงสว่างในสำนักงานทั้ง 3 แห่ง

บริษัท IA49 จำกัด	บริษัท L49 จำกัด	บริษัท LD49 จำกัด
ในพื้นที่ส่วนใหญ่มีการแขวน โคมไฟสำหรับให้แสงสว่าง	เนื่องจากผู้บริหารให้ ความสำคัญกับแสงสว่างใน	ภายในติดตั้งดวงโคมโดยยึด กับโครงสร้างหลักของโกดัง

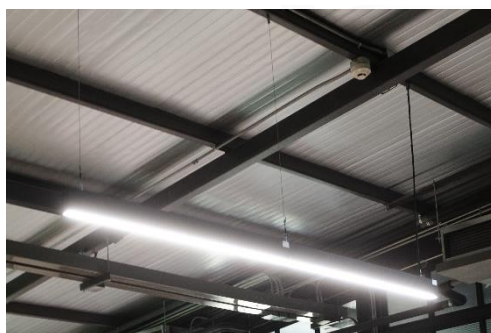
<p>ทั่วพื้นที่การทำงาน โดยมี การยึดดวงโคมที่โครงสร้าง หลังคาดังภาพ 5.73 ซึ่งไม่มีการปิดฝ้า และบางส่วนของ สำนักงานมีการเปิดหลังคา ใส (Direct Skylights) อาทิ ห้องเก็บวัสดุที่ต้องใช้แสงสว่างในการทำงานดังภาพ 5.72 และห้องน้ำ</p>	<p>พื้นที่การทำงาน จึงได้ติดตั้ง ระบบรางไฟ LED เส้นดัง ภาพ 5.70 โดยติดตั้งกับ โครงสร้างหลังคาของโกดังดัง ภาพ 5.71 โดยมีความสว่างที่ 1200 Lux และใช้ระดับสีที่ 6500K โดยทั่วพื้นที่ การทำงาน สำนักงาน บจก. L49 จึงเป็นสำนักงานที่มีความ สว่างที่สุดเมื่อเปรียบเทียบกับ 2 แห่งภายในโกดัง เดียวกัน</p>	<p>ดังโดยมีลักษณะเหมือนกับ บริษัท IA49 ภาพ 5.69 และมีแสงสว่างบริเวณพื้นที่ ทำงานให้แก่พนักงาน</p>
---	---	---



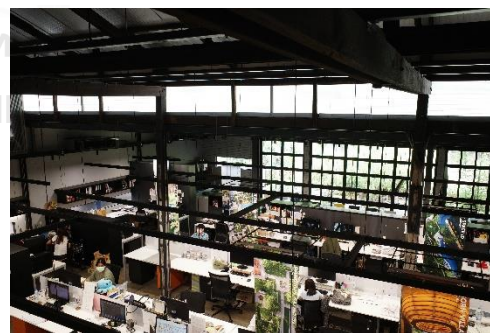
ภาพ 5.69 การติดตั้งระบบแสงสว่างของ บริษัท IA49 จำกัด



ภาพ 5.70 การเปิดช่องแสงธรรมชาติภายในพื้นที่สำนักงาน ของบริษัท IA49 จำกัด



ภาพ 5.71 การติดตั้งระบบแสงสว่างของ บริษัท LD49 จำกัด



ภาพ 5.72 การติดตั้งระบบแสงสว่างของ บริษัท L49 จำกัด



ภาพ 5.73 การติดตั้งระบบแสงสว่างของ บริษัท L49 จำกัด

จากผลการศึกษาดังกล่าวสามารถวิเคราะห์กระบวนการปรับเปลี่ยนการใช้สอยในด้านกายภาพของ โกดัง 119 49HUB ได้ดังนี้ เนื่องจากโกดังพื้นที่เช่ามีอายุการใช้งานนานที่สุดเมื่อเปรียบเทียบกับโกดังพื้นที่เช่าอื่นๆภายในพื้นที่ อีกทั้งมีการปรับเปลี่ยนวัสดุผนังหลังคา จึงทำให้งบประมาณในการก่อสร้างค่อนข้างสูงเมื่อเปรียบเทียบกับโกดังกรณีศึกษาอื่น โดยในด้านโครงสร้างจะต้องมีการซ่อมแซมเสาโครงสร้างหลายจุด เนื่องจากโครงสร้างเดิมไม่สามารถรับน้ำหนักได้ อีกทั้งต้องมีการปรับระดับพื้นภายในโกดังเพื่อให้ได้ระดับที่ต้องการ แต่ผู้บริหารเลือกโกดังแห่งนี้เนื่องจากเป็นโกดังที่มีขนาดพื้นที่ใหญ่ที่สุด

ในด้านการออกแบบภายใน (Interior Design) ซึ่งวัสดุหลักเป็นโครงสร้างเหล็ก จึงทำให้กระบวนการก่อสร้างมีความซับซ้อนและต้องอาศัยฝีมือช่างชั้นสูง อีกทั้งเหล็กเป็นวัสดุที่มีราคาสูง จึงทำให้งบประมาณในการก่อสร้างสูงขึ้นตาม แต่เหล็กเป็นวัสดุที่คงทน และสามารถรองรับการใช้งานหนักได้ จึงคุ้มค่ากับการลงทุนในการปรับเปลี่ยนโดยวัสดุประกอบอื่นๆ เป็นวัสดุในการก่อสร้างที่มีราคาไม่สูง อาทิ กระจกอลูมิเนียม Polycarbonate ซึ่งเป็นวัสดุที่มีความสวยงามในตัวเอง

ในด้านการออกแบบงานระบบนั้นในระบบปรับอากาศซึ่งเลือกใช้ระบบ VRV ส่งผลให้อัตราค่าไฟมีราคาไม่สูงถึงแม้ว่าจะมีการเปิดเครื่องปรับอากาศตลอดเวลาในการทำงาน เนื่องจากระบบปรับอากาศแบบ VRV นั้นเป็นระบบปรับอากาศที่เหมาะสมกับการใช้งานเครื่องปรับอากาศเป็นจำนวนมากอยู่แล้ว เมื่อเปรียบเทียบกับอัตราค่าไฟพบว่าไม่แตกต่างจากอัตราค่าไฟของสำนักงานเดิมที่มีขนาดเล็กกว่าแต่ใช้เครื่องปรับอากาศระบบ Split Type โดยเฉพาะพื้นที่บริษัทของ IA49 ที่เลือกใช้ระบบท่อลมผ่านนั้นทำให้การส่งอากาศเย็นกระจายทั่วทุกพื้นที่ และสามารถลดน้ำหนักของท่อลมได้เป็นเป็นอย่างไร ในด้านการออกแบบแสงสว่างพบว่า โดยส่วนใหญ่จะใช้การติดตั้งที่โครงสร้างโกดังเป็นหลักเนื่องจากไม่มีการติดฝ้าเพดาน ซึ่งมีการเลือกใช้ดวงโคมที่แตกต่างกัน

5.4.3 ผลลัพธ์หลังจากการปรับเปลี่ยนการใช้สอย (Post Construction)

จากการสัมภาษณ์ผู้พัฒนาโครงการ และการสำรวจพื้นที่สำนักงาน เมื่อวันที่ 23 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566 พบว่ามีผลลัพธ์หลังจากการปรับเปลี่ยนการใช้สอยในหัวข้อดังนี้

5.4.3.1 ด้านการตลาด

โดยผู้วิจัยได้แยกผลลัพธ์ออกเป็น 3 บริษัทดังนี้ ดังตาราง 5.16

ตาราง 5.16 ผลลัพธ์ด้านการตลาดของบริษัทร่วมพัฒนา 3 บริษัท

สำนักงาน	ผลลัพธ์ด้านการตลาด
บริษัท IA49 จำกัด	หลังจากการปรับเปลี่ยนการใช้สอยพบว่าบริษัทเป็นที่รู้จักมากยิ่งขึ้น เนื่องจากสื่อออนไลน์ที่ให้ความสนใจกับการปรับเปลี่ยนการใช้สอยของ

	บริษัท และพื้นที่สำนักงานซึ่งสะท้อนแนวคิดในการออกแบบ และรูปแบบการทำงานของบริษัทซึ่งถือเป็นผลลัพธ์ทางการตลาดด้านหนึ่งซึ่งทำให้ลูกค้าหรือผู้ว่าจ้างเกิดความมั่นใจในการตัดสินใจว่าจ้างบริษัทในการออกแบบ โครงการต่างๆ อีกทั้งมีลูกค้า 1 รายของบริษัท เมื่อได้เห็นแนวคิดในการปรับเปลี่ยนการใช้สอยจึงตัดสินใจลงทุน และปรับเปลี่ยนโกดังภายในโครงการ Warehouse 26 เพื่อพัฒนาเป็นร้านค้า
บริษัท L49 จำกัด	เมื่อเปรียบเทียบกับสำนักงานเดิมซึ่งมีขนาดเล็กพบว่าสำนักงานแห่งใหม่ที่ใช้แนวคิดการปรับเปลี่ยนการใช้สอยในการพัฒนาเป็นสำนักงานที่มีพื้นที่ใช้สอยเพิ่มขึ้นรวมถึงสามารถใช้พื้นที่สำนักงาน ต้อนรับลูกค้าที่ต้องการเข้ามาประชุมได้ จากเดิมที่ต้องใช้งานห้องประชุมของสำนักงานหลัก ซึ่งทำให้ลูกค้าเกิดความมั่นใจในการตัดสินใจว่าจ้างในการออกแบบ
บริษัท LD49 จำกัด	พื้นที่สำนักงานใหม่มีความพร้อมในการต้อนรับผู้ติดต่อ รวมถึงลูกค้าที่ต้องการเข้ามาประชุมในสำนักงาน ถึงแม้ว่ารูปแบบการทำงานของบริษัท LD49 จำกัด จะเน้นการเข้าร่วมประชุมมากกว่าการจัดประชุมภายในพื้นที่สำนักงาน ซึ่งการปรับเปลี่ยนการใช้สอยรวมถึงย้ายพื้นที่สำนักงานจากพื้นที่เดิม เพิ่มความน่าเชื่อถือให้กับบริษัท ซึ่งเป็นผลลัพธ์ทางการตลาดด้านหนึ่ง

โดยหลังจากการปรับเปลี่ยนการใช้สอยได้รับความสนใจจากสื่อออนไลน์ด้านการออกแบบ และสถาปัตยกรรม อาทิ lameverything ในหัวข้อ THE UNLIMITED CREATIVE HOURS 49 HUB KODANG 116 และรายการบ้านและสวน The Renovation ในหัวข้อ รีโนเวท "A 49 Group" โกดังเก่าเป็นออฟฟิศสุดเท่ 6 มกราคม พ.ศ. 2562 ซึ่งเป็นผลทำให้โกดัง 116 และบริษัททั้ง 3 บริษัท เป็นที่รู้จักกับบุคคลทั่วไปและเป็นกรณีศึกษาให้กับนิสิตนักศึกษาที่สนใจ ซึ่งหลังจากเปิดใช้งานพื้นที่โกดัง 116 ได้เปิดให้สถานศึกษาอาทิ โรงเรียนหรือมหาวิทยาลัย เข้ามาศึกษาดูงานแนวคิดการปรับเปลี่ยนการใช้สอยจากโกดังเป็นสำนักงานอยู่บ่อยครั้ง ดังภาพ 5.75



ภาพ 5.74 โกดัง 112 ที่มีการพัฒนาในเวลาต่อมาหลังจากโกดัง 116 โดยบริษัท A49 จำกัด ซึ่งอยู่ตรงข้ามกับโกดัง 116



ภาพ 5.75 การศึกษาดูงานของนักเรียน นักศึกษาภายในบริษัท IA49

จากผลการศึกษาดังกล่าวสามารถวิเคราะห์ผลลัพธ์ด้านการตลาดของโกดัง 116 49HUB ดังนี้ เนื่องจากบริษัททั้ง 3 แห่งเป็นบริษัทในเครือ ของ บริษัท A49 จำกัด ซึ่งเป็นบริษัท ออกแบบสถาปัตยกรรมนั้นแนวคิดการปรับเปลี่ยนการใช้สอยนอกจากจะส่งผลด้านการตลาด ให้กับบริษัทย่อยทั้ง 3 บริษัทแล้วจึงทำให้ บริษัท A49 จำกัดเป็นที่รู้จักและมีความน่าเชื่อถือมากขึ้น โดยหลังจากการปรับเปลี่ยนการใช้สอยของโกดัง 116 บริษัท A49 จำกัด ได้มีนโยบาย ปรับเปลี่ยนการใช้สอยโกดังฝั่งตรงข้ามในเวลาต่อมาในชื่อว่าโกดัง 112 ดังภาพ 5.74 และได้ตั้ง เป็นพื้นที่ 49HUB ขึ้นเพื่อรวมบริษัทในเครือต่างๆให้อยู่ภายในพื้นที่เดียวกันเพื่อเพิ่มความ น่าเชื่อถือและทำให้อัตลักษณ์ขององค์กรมีความน่าเชื่อถือ และแข็งแรงมากขึ้น

5.4.3.2 ด้านการลงทุน

เนื่องจากบริษัททั้ง 3 บริษัทใช้แนวคิดในการลงทุนร่วมกัน และได้เห็นว่าการปรับเปลี่ยน การใช้สอยนั้นใช้งบประมาณสูง ซึ่งอาจจะสูงกว่าการเช่าพื้นที่สำนักงานสำเร็จรูป แต่การปรับเปลี่ยน การใช้สอยซึ่งมีลักษณะทางกายภาพที่แตกต่างกับพื้นที่เช่าสำนักงานสำเร็จรูป ซึ่งเป็นความคุ้มค่าทาง การตลาด จึงได้ทำข้อตกลงสัญญาเช่า 3 ปี จำนวน 3 ครั้งโดยจะมีการปรับอัตราเช่าทุก 3 ปี ซึ่งหาก มีการเช่าในระยะเวลาที่นานจะทำให้เกิดความคุ้มค่าในการลงทุน เนื่องจากการปรับเปลี่ยนการใช้ สอยจะใช้ต้นทุนสูงในครั้งแรก และจะคุ้มค่าหากผู้เช่าเช่าในระยะเวลาอันเนื่องมาจาก อัตราค่าเช่าถูก กว่าพื้นที่เช่าสำนักงานทั่วไปผู้บริหารจึงให้ความเห็นว่าคุ้มค่ากับการลงทุน

จากผลการศึกษาดังกล่าวสามารถวิเคราะห์ผลลัพธ์ด้านการลงทุนของโกดัง 116 49 HUB ได้ดังนี้ เนื่องจากการร่วมลงทุน ของบริษัททั้ง 3 แห่ง งบประมาณในการลงทุนเพื่อปรับเปลี่ยน การใช้สอยจึงมีค่อนข้างสูง ซึ่งสะท้อนเป็นรูปแบบการปรับเปลี่ยนการใช้สอยที่มีการใช้วัสดุราคาสูง อย่างเช่นวัสดุเหล็ก และการเปลี่ยนวัสดุผนังหลังคาซึ่งมีค่าใช้จ่ายค่อนข้างสูงซึ่งผู้เช่ารายอื่นที่มีการ ปรับเปลี่ยนการใช้สอยเป็นสำนักงานภายในโครงการ Warehouse 26 ไม่ได้ทำแต่เมื่อเปรียบเทียบกับระยะเวลาในการเช่าซึ่งเป็นระยะเวลานานนั้น ยังคุ้มค่ากับการลงทุนอยู่ แนวคิดการร่วมทุนจึง ประสบความสำเร็จหากบริษัทร่วมทุนสามารถเจรจาในด้านส่วนแบ่งในด้านการใช้งานพื้นที่ และการ ลงทุนได้ซึ่งจะได้ผลลัพธ์ที่ดีกว่าการเช่าเพียงบริษัทเดียวในแง่ผลลัพธ์ทางด้านกายภาพหลังจากการ ปรับเปลี่ยนการใช้สอย

5.4.3.3 ความพึงพอใจ และทัศนคติของผู้ใช้งานในสำนักงาน

- ด้านการปรับเปลี่ยนการใช้สอย (Adaptive Reuse)

โดยผู้วิจัยได้ทำการเก็บข้อมูลโดยการสัมภาษณ์ควบคู่กับแบบสอบถามผู้ใช้งานภายใน สำนักงานทั้ง 3 บริษัทดังตาราง 5.17 โดยมีรายละเอียดดังนี้

บริษัท IA49 จำกัด คัดเลือกผู้ให้สัมภาษณ์ 3 ท่าน

บริษัท L49 จำกัด คัดเลือกผู้ให้สัมภาษณ์ 3 ท่าน

บริษัท LD49 จำกัด คัดเลือกผู้ให้สัมภาษณ์ 1 ท่าน โดยเป็นผู้บริหารของบริษัท

ตาราง 5.17 ความพึงพอใจของผู้ใช้งานด้านการปรับเปลี่ยนการใช้สอยของกรณีศึกษา โกดัง 116 49Group ทั้ง 3 บริษัท

หัวข้อในการสัมภาษณ์	รายละเอียด		
	IA49	L49	LD49
1.ด้านรูปลักษณ์ภายนอกและสภาพแวดล้อมของสำนักงาน	ผู้ใช้งานทั้ง 3 บริษัทมีความพึงพอใจกับการปรับเปลี่ยนการใช้สอย พื้นที่โดยรอบรวมถึงสภาพแวดล้อมโดยรอบ แต่มีข้อเสนอแนะด้านที่จอดรถ เนื่องจากเป็นพื้นที่สำนักงานขนาดใหญ่ซึ่งมีจำนวนพนักงานมาก จึงทำให้ที่จอดรถภายในโครงการยังไม่เพียงพอ เนื่องจากพื้นที่โครงการในระยะการพัฒนานี้ 2 นั้นมีพื้นที่จอดรถน้อยกว่าพื้นที่ระยะการพัฒนานี้ 1		
2.ด้านพื้นที่ภายในสำนักงาน	ผู้ใช้งานพึงพอใจกับพื้นที่ภายในสำนักงาน รวมถึงบริษัท IA49 จำกัดมีพื้นที่การใช้สอยมากที่สุดเมื่อเปรียบเทียบกับบริษัทอีก 2 แห่ง จึงทำให้มีการจัดสรรพื้นที่ ภายในสำนักงานหลายรูปแบบ	ผู้ใช้งานพึงพอใจกับพื้นที่การใช้สอยภายในบริษัท และมีข้อเสนอแนะต้องการพื้นที่ประชุมเพิ่ม เนื่องจากภายในบริษัทมีพื้นที่ห้องประชุมเพียง 1 ห้อง	เมื่อเทียบสัดส่วนจำนวนพนักงานกับพื้นที่สำนักงานพบว่า เป็นสำนักงานที่มีพื้นที่ต่อพนักงานมากที่สุด เนื่องจากบริษัท LD49 จำกัด มีพนักงานภายในเพียง 5 ท่าน
3.ด้านพื้นที่ในการทำงาน	ในภาพรวมแล้วผู้ใช้งานพึงพอใจกับพื้นที่การทำงาน แต่มี ข้อเสนอแนะด้านขนาดโต๊ะเนื่องจากปัจจุบันภายในสำนักงานใช้โต๊ะขนาด 1.50 เมตรลึก 0.75 เมตร ซึ่งในบางครั้งไม่สามารถวางตัวอย่างวัสดุได้เพียงพอ	พื้นที่การทำงานของบริษัท L49 จำกัดมีขนาดใหญ่ที่สุดเมื่อเปรียบเทียบกับ 2 บริษัท เนื่องจากเป็นบริษัท ออกแบบภูมิสถาปัตยกรรม จึงต้องการพื้นที่การทำงานขนาดใหญ่เนื่องจากเอกสารและแบบก่อสร้างในงาน ออกแบบภูมิสถาปัตยกรรม นั้นมีขนาดใหญ่	ผู้ใช้งานพึงพอใจกับพื้นที่การทำงานส่วนบุคคล
4.ด้านทัศนคติกับการปรับเปลี่ยนการใช้สอย (Adaptive Reuse)	ผู้ใช้งานทั้ง 3 บริษัทพึงพอใจกับการปรับเปลี่ยนการใช้สอยรวมถึงมีความเข้าใจในแนวความคิดการปรับเปลี่ยนการใช้สอย เนื่องจากส่วนใหญ่เป็นสถาปนิกซึ่งได้รับแนวความคิดการปรับเปลี่ยนการใช้สอยจาก กรณีศึกษาในต่างประเทศ		

- ด้านการใช้งานพื้นที่สำนักงานตามมาตรฐาน

โดยผู้วิจัยได้ทำการเก็บข้อมูลโดยการสัมภาษณ์ควบคู่กับแบบสอบถามผู้ใช้งานภายในสำนักงานทั้ง 3 บริษัท ดังตาราง 5.18 โดยมีรายละเอียดดังนี้

บริษัท IA49 จำกัด คัดเลือกผู้ให้สัมภาษณ์ 3 ท่าน

บริษัท L49 จำกัด คัดเลือกผู้ให้สัมภาษณ์ 3 ท่าน

บริษัท LD49 จำกัด คัดเลือกผู้ให้สัมภาษณ์ 1 ท่าน โดยเป็นผู้บริหารของบริษัท เนื่องจากภายในบริษัทมีพนักงานเพียง 4 ท่านและติดภารกิจด้านการทำงาน

ตาราง 5.18 ความพึงพอใจของผู้ใช้งานด้านการใช้งานพื้นที่สำนักงานของกรณีศึกษา โกดัง 116 49Group ทั้ง 3 บริษัท

หัวข้อในการสัมภาษณ์	รายละเอียด		
	IA49	L49	LD49
1.หมวดคุณภาพอากาศ	ผู้ใช้งานพึงพอใจกับคุณภาพอากาศภายในสำนักงาน เนื่องจากการใช้ท่อลมผ้าในการกระจายอากาศเย็นจากเครื่องปรับอากาศอย่างทั่วถึง	การติดตั้งระบบปรับอากาศซึ่งมีการติดตั้งที่ผนัง 2 ด้านของโกดังจึงทำให้อุณหภูมิโดยเฉลี่ยในพื้นที่การทำงานไม่เท่ากัน จึงมีจุดที่มีอุณหภูมิต่ำมาก(หนาว) และสูงมาก (ร้อน) ซึ่งรบกวนการทำงานในบางครั้ง	ผู้ใช้งานพึงพอใจกับคุณภาพอากาศภายในสำนักงาน
2.หมวดคุณภาพน้ำดื่มน้ำใช้	ผู้ใช้งานบางส่วนเลือกบริโภคน้ำดื่มโดยการสั่งซื้อเข้ามา แต่มีผู้ใช้งานบางส่วนใช้เครื่องกรองน้ำส่วนกลางที่ทางสำนักงานได้จัดเอาไว้ซึ่งพบว่าในบางครั้งน้ำมีกลิ่นไม่พึงประสงค์เล็กน้อยดำเนินการแก้ไขโดยการเปลี่ยนไส้เครื่องกรองน้ำ		
3.หมวดการจัดการเกี่ยวกับอาหารการกิน	เนื่องจากบริษัททั้ง 3 แห่งใช้พื้นที่การเตรียมอาหาร (Pantry) รวมกันจึงทำให้ในช่วงเวลาพักกลางวัน พื้นที่ดังกล่าวมีความแออัด และใช้งานไม่พอผู้ใช้งานจึงมีข้อเสนอแนะต้องการเพิ่มพื้นที่การเตรียมอาหารให้ใหญ่กว่านี้		
4.หมวดคุณภาพของแสงสว่าง	เนื่องจากการเปิดช่องแสงภายในสำนักงานบางส่วนทำให้แสงธรรมชาติเข้าถึงพื้นที่การทำงานได้ไม่ทั่วถึง จึงทำให้พนักงานต้องแก้ไขด้วยการติดตั้งโคมไฟตั้งโต๊ะเพิ่มเติม	เนื่องจากการมีการออกแบบแสงสว่างที่ดีผู้ใช้งานมีความพึงพอใจกับคุณภาพแสงสว่างภายในสำนักงาน	ผู้ใช้งานมีความพึงพอใจกับสภาพแสงสว่างภายในสำนักงานเนื่องจากที่ตั้งของสำนักงานในโกดังติดกับผนังด้านนอกของอาคารจึงสามารถรับแสงธรรมชาติได้เต็มที่
5.หมวดการจัดการสภาพแวดล้อมที่ส่งเสริมกิจกรรมทางกาย	เนื่องจากบริษัททั้ง 3 บริษัทมีนโยบายให้พนักงานออกกำลังกายอยู่แล้วซึ่งพื้นที่ภายในสำนักงานเอื้ออำนวยกับการทำกิจกรรมทางกายโดยบริษัท LD49 จะใช้พื้นที่ร่วมกับ IA49 โดยจะมีการจัดกิจกรรมการออกกำลังกาย อาทิ แบดมินตัน โยคะ ภายในสำนักงานเป็นต้น		
6.หมวดความน่าอยู่น่าสบาย	เนื่องจากการจัดผังบริเวณแบบเปิดจึงทำให้เกิดเสียงรบกวนระหว่างการทำงานในพนักงานแต่ละคน ซึ่งโดยส่วนใหญ่จะเป็นเสียงจาก	ตำแหน่งที่ตั้งของบริษัทในผังบริเวณอยู่ด้านหน้าของโกดัง ซึ่งจะมีเสียงรบกวนของรถยนต์ในบางช่วงเวลา และจากการจัดผังบริเวณ	ผู้ใช้งานพึงพอใจกับพื้นที่สำนักงาน แต่ และมีข้อเสนอแนะด้านเสียงรบกวนจากสำนักงานด้านข้าง เนื่องจาก

	<p>การประชุมออนไลน์ หรือ การสนทนาโทรศัพท์ โดย ผู้ใช้งานได้มีการแก้ปัญหา โดยการ ใช้หูฟังตัดเสียงรบกวน และประเด็นด้าน การออกแบบวัสดุ ภายในสำนักงานเนื่องจาก วัสดุภายในสำนักงานส่วนใหญ่เป็นสีเข้มจึงทำให้ บรรยากาศโดยรวมภายใน สำนักงานค่อนข้างมืด</p>	<p>แบบเปิดเช่นเดียวกับ บริษัท IA49 จำกัดนั้นจึงทำให้ มีเสียงรบกวนการทำงานจากการประชุม หรือการใช้งานโทรศัพท์ ของพนักงานอื่นรอบข้าง</p>	<p>สำนักงานของบริษัท LD49 จำกัดอยู่ระหว่างสำนักงาน L49 และ IA49 และส่วนที่ ติดจะเป็นห้องประชุม</p>
	<p>ประเด็นร่วมกันของทั้ง 3 บริษัท คือ</p> <ul style="list-style-type: none"> - เสียงรบกวนในช่วงเวลาฝนตกเนื่องจากมีการปรับเปลี่ยนวัสดุหลังคาเป็น Metal Sheet เมื่อเกิดฝนตกจึงทำให้ฝ้าฝนตกลงกระแทกกับวัสดุหลังคาซึ่งส่งเสียงดังรบกวนการทำงาน - วัสดุในการก่อสร้าง อาทิ โครงไม้เก่า หรือโครงสร้างส่วนอื่นๆที่เสื่อมสภาพมักจะตกลงมาในพื้นที่การทำงาน รวมถึงมีสัตว์เข้ามาในพื้นที่โกดัง อาทิ หนู กระรอก หรือนก ที่รบกวนการทำงานของผู้ใช้งานภายในสำนักงาน 		
<p>7.หมวดคุณภาพของ สภาพแวดล้อมที่มีผลต่อจิตใจและ การทำงาน</p>	<p>ในภาพรวมผู้ใช้งานทั้ง 3 บริษัทพึงพอใจกับสภาพแวดล้อมการทำงานภายในสำนักงานที่มีการปรับเปลี่ยนการใช้สอย เนื่องจากการจัดรูปแบบพื้นที่สำนักงานที่มีรูปแบบพื้นที่ทำงานที่หลากหลาย ซึ่งเป็นผลมาจากลักษณะทางกายภาพของโกดังที่พื้นที่ขนาดใหญ่ และสามารถรองรับการใช้สอยพื้นที่ได้หลายรูปแบบ</p>		

จากผลการศึกษาดังกล่าวสามารถวิเคราะห์ผลลัพธ์ด้านการปรับเปลี่ยนการใช้สอยในด้าน ผู้ใช้งานดังนี้ โดยผู้วิจัยได้แบ่งออกเป็น 3 บริษัทเนื่องจากการปรับเปลี่ยนการใช้สอยพื้นที่สำนักงาน รูปแบบที่แตกต่างกัน

- บริษัท IA49 จำกัด

ในด้านการปรับเปลี่ยนการใช้สอยพบว่าผู้ใช้งานมีทัศนคติที่ดีกับการปรับเปลี่ยนการใช้สอยในด้านกายภาพภายนอก และการปรับเปลี่ยนการใช้สอยพื้นที่ภายในสำนักงานเนื่องจากการจัดสรรพื้นที่ที่เนกประสงค์ไว้มากกว่า 1 พื้นที่และมีพื้นที่ทางสัญจรภายในสำนักงานที่เหมาะสม แต่มีข้อเสอแนะเกี่ยวกับพื้นที่การทำงานส่วนบุคคลว่า หากมีการออกแบบโต๊ะทำงานที่มีขนาดใหญ่กว่านี้จะทำให้การทำงานมีประสิทธิภาพมากขึ้น เนื่องจากรูปแบบการทำงานซึ่งต้องการพื้นที่ในการวางตัวอย่างวัสดุในการออกแบบซึ่งพื้นที่ปัจจุบันพบว่ายังไม่เพียงพอกับการใช้งาน

- บริษัท L49 จำกัด

ในด้านการปรับเปลี่ยนการใช้สอยพบว่าผู้ใช้งานมีทัศนคติที่ดีกับการปรับเปลี่ยนการใช้สอยในด้านกายภาพภายนอก และพื้นที่ภายใน แต่การจัดสรรพื้นที่ห้องประชุมเพียง 1 ห้องใน บางครั้งอาจจะใช้งานไม่พอ อีกทั้งมีการจัดผังบริเวณแบบเปิด (Open Plan Systems) จึงทำให้

มีเสียงรบกวนระหว่างพื้นที่การใช้งาน อาทิ พื้นที่การทำงาน และห้องประชุม เป็นต้น เนื่องจากไม่มีการกั้นผนังในแต่ละพื้นที่การทำงาน อีกทั้งการติดตั้งเครื่องปรับอากาศไว้ที่ผนังด้านข้างจึงทำให้ อุณหภูมิภายในสำนักงานไม่มีความสม่ำเสมอ ถึงแม้ว่าจะมีการปรับช่องลมของเครื่องปรับอากาศแล้วก็ตาม

- บริษัท LD49 จำกัด

ในด้านการปรับเปลี่ยนการใช้สอยพบว่าผู้ใช้งานมีทัศนคติที่ดีกับการปรับเปลี่ยนการใช้สอยในด้านกายภาพภายนอก และพื้นที่ภายในโดยเนื่องจากเป็นสำนักงานที่มีขนาดเล็ก และมีจำนวนผู้ใช้งานน้อยจึงส่งผลให้พื้นที่ภายในสำนักงานเหมาะสมกับจำนวนพนักงาน แต่ในด้านทำเลที่ตั้งภายในโกดังในบางครั้งอาจจะมีเสียงรบกวนจากสำนักงานด้านข้างเข้ามา เนื่องจากที่ตั้งของบริษัท LD49 จำกัด ติดกับพื้นที่สำนักงานทั้ง 2 ภายในโกดัง และส่วนที่ติดกับสำนักงานเป็นห้องประชุมของทั้ง 2 บริษัท เมื่อมีการประชุมพบว่ามีเสียงรบกวนจากสำนักงานด้านข้างเข้ามารบกวนการทำงานในบางครั้ง

โดยทั้ง 3 บริษัทมีประเด็นที่พบร่วมกันซึ่งเป็นข้อค้นพบ ข้อจำกัด ข้อเสนอแนะ หลังจากการปรับเปลี่ยนการใช้สอยดังนี้ หลังจากการเปลี่ยนวัสดุผนังหลังคาพบว่าเมื่อมีฝนตกเกิดเสียงรบกวนในปริมาณมาก เนื่องจากวัสดุผนังหลังคาเป็นโลหะ (Metal Sheet) เมื่อน้ำฝนตกกระทบจึงเกิดเสียงดังรบกวน และเนื่องจากโกดังมีอายุการใช้งานมานานจึงทำให้บางครั้งมีเศษวัสดุที่ใช้ในการก่อสร้างตกลงมาในพื้นที่การทำงาน อาทิ เศษไม้จากคานไม้เก่า เป็นต้น อีกทั้งในด้านการจัดสรรพื้นที่พบว่าพื้นที่เตรียมอาหารมีไม่เพียงพอเนื่องจากจำนวนพนักงานทั้ง 3 บริษัทรวมกัน โดยได้มีการแก้ไขโดยการจัดพื้นที่เตรียมอาหารภายในสำนักงานตนเองโดยเฉพาะบริษัท L49 จำกัดที่ได้จัดพื้นที่ดังกล่าวเอาไว้ในห้องประชุม เป็นต้น

จากผลการศึกษาดังกล่าวสามารถวิเคราะห์ผลลัพธ์ด้านการใช้งานสำนักงานของผู้ใช้งาน โดยผู้วิจัยได้แบ่งออกเป็น 3 บริษัทเนื่องการใช้สอยพื้นที่สำนักงานมีรูปแบบที่แตกต่างกันในแต่ละบริษัท ซึ่งเป็นผลมาจากแนวคิดการปรับเปลี่ยนการใช้สอยที่แตกต่างกัน

- บริษัท IA49 จำกัด

ในภาพรวมด้านการใช้งานพบว่าผู้ใช้งานมีความพึงพอใจ และมีทัศนคติที่ดีกับการใช้งานพื้นที่สำนักงาน และได้มีข้อเสนอแนะในประเด็นดังนี้ ในด้านพื้นที่การทำงานพบว่ามีเสียงรบกวนจากผู้ใช้งานด้านข้างเนื่องจากการจัดผังบริเวณแบบเปิด (Open Plan Systems) ซึ่งจะต้องแก้ปัญหาโดยการใส่หูฟังเมื่อทำงาน ในด้านแสงสว่างพบว่าพื้นที่การทำงานบางส่วนมีแสงสว่างในการทำงานไม่เพียงพอ เนื่องจากดวงโคมแขวนฝ้าไม่สามารถให้แสงสว่างที่เพียงพอกับพื้นที่การใช้งาน จึงแก้ปัญหาโดยการเพิ่มโคมไฟตั้งโต๊ะบริเวณพื้นที่การทำงาน

- บริษัท L49 จำกัด

ในภาพรวมด้านการใช้งานพบว่าผู้ใช้งานมีความพึงพอใจ และมีทัศนคติที่ดีกับการใช้งานพื้นที่สำนักงาน และได้มีข้อเสนอแนะในประเด็นดังนี้ ในด้านการใช้งานพบว่าเสียงรบกวนจากพื้นที่การทำงานด้านข้างเช่นเดียวกับบริษัท IA49 จำกัด เนื่องจากการจัดรูปแบบผังบริเวณ

พื้นที่ที่ใกล้เคียงกัน อีกทั้งเนื่องจากที่ตั้งของสำนักงานอยู่บริเวณด้านหน้าโกดัง จึงทำให้มีเสียงรบกวนจากรถยนต์ด้านหน้าในบางเวลา อาทิช่วงเช้า และช่วงเย็น

- บริษัท LD49 จำกัด

ในภาพรวมด้านการใช้งานพบว่าผู้ใช้งานมีความพึงพอใจ และมีทัศนคติที่ดีกับการใช้งานพื้นที่สำนักงานเนื่องจากเป็นบริษัทขนาดเล็กซึ่งมีพื้นที่การทำงานที่เหมาะสมกับจำนวนพนักงาน และได้มีข้อเสนอแนะในประเด็นดังนี้ โดยส่วนใหญ่จะเป็นประเด็นด้านการใช้งานพื้นที่ส่วนกลาง โดยเฉพาะพื้นที่เตรียมอาหารซึ่งมีไม่เพียงพอ จึงต้องมีการสลับเวลาการใช้งานเป็นต้น

5.4.3.4 ข้อค้นพบจากการสังเกต และข้อค้นพบเพิ่มเติม

จากผลการศึกษาและการสังเกตพื้นที่สำนักงานกรณีศึกษาพบว่ามีประเด็นที่เกี่ยวข้องกับการปรับเปลี่ยนการใช้สอย และการใช้งานพื้นที่สำนักงานของกรณีศึกษา D ดังนี้ โดยสามารถแบ่งเป็นประเด็นสำคัญได้ดังนี้

1) ด้านการจัดผังการใช้งาน และพื้นที่ (Space Planning)

ทัศนียภาพภายในสำนักงาน ซึ่งเกิดจากการจัดผัง : เนื่องจากพื้นที่เช่าของกรณีศึกษาที่ 4 อยู่ด้านในและมีผนังร่วมกับผู้เช่าด้านข้างแค่ 1 ด้านจึงได้มีการจัดสวนโดยรอบอาคารเพื่อสร้างทัศนียภาพให้กับพื้นที่สำนักงาน อีกทั้งได้มีการปรับเปลี่ยนผนังโดยรอบของอาคารเป็นบานหน้าต่างและประตูซึ่งเป็นกระจกใส ช่วยเพิ่มปริมาณแสงธรรมชาติ และทำให้ทัศนียภาพโดยรอบของพื้นที่สำนักงานดีขึ้นรวมถึงผู้ใช้งานสามารถออกไปใช้งานพื้นที่ดังกล่าวได้

2) ด้านสถาปัตยกรรม และโครงสร้าง

การปรับเปลี่ยนโครงสร้างเดิม และการก่อสร้าง : โดยกรณีศึกษา 49HUB : 116 นั้นมีกระบวนการในการปรับปรุงโครงสร้าง และการก่อสร้างโครงสร้างภายในที่ซับซ้อนที่สุดจาก 4 กรณีศึกษา เนื่องจากมีการเปลี่ยนวัสดุผนังหลังคาและยังใช้โครงสร้างเดิมของโกดังซึ่งเป็นโครงสร้างไม้ ซึ่งการเปลี่ยนวัสดุหลังคานั้นส่งผลโดยตรงกับโครงสร้างเดิมของอาคาร

เนื่องจากวัสดุผนังหลังคาใหม่นั้นมีน้ำหนักเบากว่าของเดิม แต่การติดตั้งวัสดุผนังใหม่นั้นทำให้โครงสร้างเดิมของอาคารได้รับการกระทบกระเทือนรวมถึงการเสื่อมสภาพของวัสดุโครงสร้างเดิมซึ่งเป็นไม้จริง จึงได้มีการซ่อมบำรุง และเสริมความแข็งแรงให้กับโครงสร้างเดิม ซึ่งเป็นโครงสร้างไม้จริงโกดังการตั้งเสาเหล็ก หรือการประกอบเหล็กฉากให้กับเสาเดิมของโครงสร้างเพื่อเพิ่มคุณสมบัติในการรับน้ำหนักมากขึ้น

3) ด้านสิ่งแวดล้อมความสะดวก และการใช้สอย

ความร้อนสะสมภายในอาคาร : เนื่องจากเป็นพื้นที่เช่าโกดังขนาดใหญ่ ผู้ออกแบบได้วิเคราะห์ด้านความร้อนภายในอาคารมาก่อนหน้าการปรับเปลี่ยนการใช้สอย จึงได้มีการวัสดุผนัง

หลังคาทั้งหมดของอาคารจากกระเบื้องเป็น Metal Sheet ซึ่งแผ่น Metal Sheet ได้มีการติดตั้งฉนวนกันร้อนเอาไว้แล้วโดยเป็นฉนวน 2 ชั้น อีกทั้งมีการติดตั้งเครื่องปรับอากาศทั้งพื้นที่โกดัง ซึ่งมีผลลัพธ์โดยสามารถกันความร้อนได้มีประสิทธิภาพ แต่เกิดเสียงรบกวนภายในพื้นที่โกดังในช่วงเวลาฝนตกเนื่องจากไม่ได้มีการติดผ้าบนแผ่นหลังคาของโกดังซึ่งหากมีการติดตั้งจะสามารถลดเสียงรบกวนจากช่วงฝนตกได้ โดยมีตัวอย่างการออกแบบในรูปแบบดังกล่าวในโกดังเช่าของบริษัท Chanintr ซึ่งบริษัท IA49 เป็นผู้ออกแบบ และพบว่าสามารถลดเสียงรบกวนได้อย่างมีประสิทธิภาพ

5.5 บทวิเคราะห์ช่วงก่อนการก่อสร้าง ของกรณีศึกษา 4 แห่ง

จากผลการศึกษกรณีศึกษาทั้ง 4 แห่งสามารถวิเคราะห์ และเปรียบเทียบกระบวนการในขั้นตอนช่วงก่อนการก่อสร้างของการปรับเปลี่ยนการใช้สอยจากโกดังเป็นสำนักงานได้ในหัวข้อดังต่อไปนี้

5.5.1 การตัดสินใจเบื้องต้น

จากผลการศึกษาสามารถอภิปรายผลการศึกษาดังนี้ พบว่าสำนักงานทั้ง 4 แห่งเป็นบริษัทที่เปิดกิจการมากกว่า 3 ปีโดยทั้งสิ้น และมีเหตุผลหลักในการตัดสินใจเช่าโกดังและปรับเปลี่ยนการใช้สอยเนื่องจากการขยายตัวของบริษัท ในด้านรูปแบบการทำงาน และจำนวนพนักงานที่เพิ่มขึ้น ซึ่งสำนักงานเดิมไม่สามารถรองรับการขยายตัวของรูปแบบบริษัทได้แล้ว จึงมีการหาพื้นที่เช่าใหม่โดยต้องมีคุณสมบัติที่รองรับการขยายตัวของบริษัทในปัจจุบันและอนาคตได้

จึงได้ตัดสินใจเลือกพื้นที่เช่าประเภทโกดังเพื่อปรับเปลี่ยนการใช้สอยเป็นสำนักงาน เนื่องจากลักษณะทางกายภาพที่มีพื้นที่ขนาดใหญ่ อีกทั้งมีโครงสร้างที่มีรองรับน้ำหนักภายในอาคารได้มาก สามารถรองรับการปรับเปลี่ยนการใช้สอยในหลากหลายรูปแบบในอัตราเช่าที่มีราคาถูกกว่าหรือเท่ากับ พื้นที่เช่าสำนักงานมาตรฐาน เมื่อเปรียบเทียบกับอัตราเช่าต่อตารางเมตร ซึ่งการเช่าโกดังเพื่อปรับเปลี่ยนเป็นสำนักงานในอัตราเช่าในราคาเท่ากันพบว่าพื้นที่เช่ารูปแบบโกดังมีพื้นที่ภายในขนาดใหญ่กว่า จึงเป็นเหตุผลในการตัดสินใจเช่าโกดังเพื่อปรับเปลี่ยนการใช้สอยเป็นสำนักงาน

5.5.2 การตลาด

เนื่องจากกรณีศึกษาทั้ง 4 กรณี มีแนวความคิดการพัฒนานั้นแตกต่างกันโดยในภาพรวมนั้นเป็นการปรับเปลี่ยนการใช้สอยเพื่อเป็นพื้นที่สำนักงานขององค์กร ดังในตาราง 5.19

ตาราง 5.19 แนวคิดในการตัดสินใจพัฒนาพื้นที่สำนักงานโดยแนวความคิดปรับเปลี่ยนการใช้สอย

การเปรียบเทียบแนวความคิดปรับเปลี่ยนการใช้สอยกับกรณีศึกษา	กรณีศึกษาที่ A	กรณีศึกษาที่ B	กรณีศึกษาที่ C	กรณีศึกษาที่ D
1.การเช่าเพื่อปรับเปลี่ยนการใช้สอย และแบ่งพื้นที่ภายในเช่า (ธุรกิจเช่าช่วง)	✓			
2.การเช่าเพื่อปรับเปลี่ยนการใช้สอยโดยบริษัท 1 บริษัท (การพัฒนาในรูปแบบทั่วไป)		✓	✓	
3.การร่วมทุนบริษัทมากกว่า 1 บริษัทในการเช่าเพื่อปรับเปลี่ยนการใช้สอยเป็นสำนักงาน				✓

จากผลการศึกษาพบว่ากรณีศึกษาที่ B C และ D เป็นการปรับเปลี่ยนการใช้สอยเพื่อพัฒนาเป็นสำนักงานเพียงอย่างเดียว ซึ่งแนวความคิดปรับเปลี่ยนการใช้สอยนั้นส่งผลดีทางด้านการตลาดขององค์กร

เนื่องจากบริษัททั้ง 4 แห่งเป็นบริษัทสถาปนิกทั้งหมดซึ่งได้ออกแบบ และปรับเปลี่ยนการใช้สอยด้วยตนเอง ซึ่งแนวความคิดการปรับเปลี่ยนการใช้สอยสะท้อนแนวคิดในการออกแบบของแต่ละบริษัท ซึ่งสร้างความน่าเชื่อถือ และความไว้วางใจให้แก่ผู้ว่าจ้าง

แต่ในกรณีศึกษา Soho space นั้นเป็นการปรับเปลี่ยนการใช้สอยเพื่อพัฒนาเป็นพื้นที่เช่า (ธุรกิจเช่าช่วง) ซึ่งผู้พัฒนาโครงการจะต้องมีการศึกษาแนวคิดด้านการตลาดสำหรับพื้นที่เช่า เป้าหมายด้านกลุ่มลูกค้า ซึ่งกรณีศึกษา Soho space ได้มีการพัฒนาเป็นพื้นที่เช่าสำนักงานขนาดเล็ก (Micro Space Office)

ในภาพรวมการปรับเปลี่ยนการใช้สอยจากโกดังเป็นสำนักงานสร้างพื้นที่การทำงานที่แตกต่างจากสำนักงานทั่วไป อีกทั้งกรณีศึกษาทั้ง 4 กรณี เป็นพื้นที่สำนักงานของบริษัทออกแบบสถาปนิกซึ่งมีการออกแบบ รวมถึงควบคุมการก่อสร้างในการปรับเปลี่ยนการใช้สอยด้วยตนเอง ซึ่งจากผลการศึกษาพบว่า การออกแบบพื้นที่สำนักงานโดยบริษัทออกแบบนั้นเป็นการสะท้อนแนวคิด และตัวตนของบริษัทดังกล่าว ซึ่งสร้างความน่าเชื่อถือให้กับองค์กร รวมถึงสร้างชื่อเสียงให้กับบริษัท เนื่องจากบริษัทออกแบบเป็นองค์กรที่ขายการบริการการออกแบบ ซึ่งการปรับเปลี่ยนการใช้สอยถือเป็นสินค้าประเภทหนึ่งในมุมมองด้านการตลาด

อีกทั้งพบว่าภายในโครงการ Warehouse 26 เกิดการรวมตัวของบริษัท และกิจการที่เกี่ยวข้องกับการออกแบบ และกลุ่มผู้ใช้งานด้านความคิดสร้างสรรค์ซึ่งผลลัพธ์จากการรวมตัวของบริษัททำให้เกิดเป็นย่านสร้างสรรค์ขึ้น ซึ่งเป็นผลดีด้านการตลาดกับผู้เช่าภายในโครงการซึ่งสร้างสภาพแวดล้อมในเชิงความคิดสร้างสรรค์ ซึ่งได้รับความสนใจจากบุคคลทั่วไป และสื่อด้านงานออกแบบ รวมถึงการจัดกิจกรรม Bangkok Design Week 2023 ซึ่งเป็นกิจกรรมที่เกี่ยวข้องกับการออกแบบทำให้การรับรู้ของบุคคลทั่วไปมีมุมมองกับโครงการ Warehouse 26 และบริษัทภายในโครงการเป็นย่านสร้างสรรค์

5.5.3 การลงทุน

จากผลการศึกษาพบว่าในด้านการลงทุนในภาพรวม กรณีศึกษาทั้ง 4 แห่งมีการใช้ต้นทุนในการพัฒนาจากผลประกอบการในการประกอบธุรกิจบริษัท ออกแบบ มาเป็นต้นทุนในการพัฒนาพื้นที่สำนักงาน ซึ่งพบว่าจากตาราง 5.20 กรณีศึกษาที่ 4 นั้นได้มีการร่วมทุนในการพัฒนาเนื่องจากบริษัทภายในที่ร่วมกันพัฒนาพื้นที่สำนักงานนั้นเป็นบริษัทในเครือซึ่งกันและกัน จึงมีความเกี่ยวเนื่องในด้านการทำงาน อีกทั้งกรณีศึกษาที่ 1 ได้มีการลงทุนเพื่อพัฒนาเป็นธุรกิจการปล่อยเช่าพื้นที่สำนักงานขนาดเล็กภายในพื้นที่โกดัง ซึ่งจะต้องมีการศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุน รวมถึงผลตอบแทนที่จะได้รับ

อีกทั้งการตัดสินใจลงทุนของกรณีศึกษาทั้ง 4 แห่งมีทัศนคติในการลงทุนที่แตกต่างกัน ซึ่งสามารถแสดงการเปรียบเทียบได้ดังตาราง 5.20

ตาราง 5.20 เปรียบเทียบทัศนคติด้านการลงทุน และต้นทุนการปรับเปลี่ยนการใช้สอยโดยสังเขป

	ทัศนคติในด้านการลงทุน	ต้นทุนในการลงทุน
กรณีศึกษา A SOHO SPACE	เนื่องจากมีการปรับเปลี่ยนการใช้สอยเป็นพื้นที่เช่าสำนักงานขนาดเล็ก ผู้พัฒนาจึงมีการศึกษาความเป็นไปได้ในด้านการลงทุนรวมถึงผลตอบแทนจากการลงทุน ซึ่งจะมีผลต่อต้นทุนในการปรับเปลี่ยนการใช้สอย อีกทั้งจะต้องมีการแบ่งต้นทุนในการพัฒนาพื้นที่สำนักงานให้กับการลงทุนในด้านพื้นที่เช่า พื้นที่ส่วนกลาง และการบริหารจัดการพื้นที่เช่า	พื้นที่โครงการ 409 ตร.ม ค่าก่อสร้าง 15,000 บาท/ตร.ม ต้นทุนโดยประมาณ 6,135,000 บาท

	ทัศนคติในด้านการลงทุน	ต้นทุนในการลงทุน
กรณีศึกษา B Sundays Architects	ต้นทุนการพัฒนาจากผลประกอบการในการทำธุรกิจ และจากแนวคิดการปรับเปลี่ยนการใช้สอยซึ่งต้องการคงสภาพลักษณะทางกายภาพของโกดังเดิมเอาไว้ จึงมีต้นทุนการปรับเปลี่ยนการใช้สอยที่ต่ำเมื่อเปรียบเทียบกับกรณีศึกษาอื่นๆ	พื้นที่โครงการ 255 ตร.ม ค่าก่อสร้าง 5,000 บาท/ตร.ม ต้นทุนโดยประมาณ 1,275,000 บาท
กรณีศึกษา C Dot Line Plane	ผู้พัฒนาได้มีศึกษาความเป็นไปได้ และการใช้ต้นทุนในการพัฒนา ก่อนการปรับเปลี่ยนการใช้สอย รวมถึงได้มีการกำหนดต้นทุนในการพัฒนาเอาไว้ก่อน ซึ่งส่งผลให้การปรับเปลี่ยนการใช้สอยสัมพันธ์กับต้นทุนที่ได้ตั้งเอาไว้	พื้นที่โครงการ 327 ตร.ม ค่าก่อสร้าง 10,000 บาท/ตร.ม ต้นทุนโดยประมาณ 3,270,000 บาท
กรณีศึกษา D 49 Group 116	เนื่องจากมีการร่วมทุนการพัฒนาของบริษัทในเครือ จึงทำให้กรณีศึกษานี้ มีต้นทุนในการพัฒนาที่สูงกว่าเมื่อเปรียบเทียบกับกรณีศึกษาอื่นๆ ซึ่งจะสัมพันธ์กับผลลัพธ์ในการพัฒนา อาทิ สามารถปรับเปลี่ยนวัสดุผนังหลังคาของโกดังได้ เนื่องจากต้องใช้ต้นทุนและงบประมาณที่สูง หากไม่มีการร่วมทุนในการพัฒนาอาจจะไม่คุ้มค่ากับการลงทุน อีกทั้งมีการจัดสรรค่าใช้จ่ายส่วนกลาง ทำให้บริษัทภายในกรณีศึกษาแห่งนี้มีผลลัพธ์ที่ดีจากการร่วมทุนพัฒนา	พื้นที่โครงการ 1,045 ตร.ม ค่าก่อสร้าง 15,000 บาท/ตร.ม ต้นทุนโดยประมาณ 15,675,000 บาท

ซึ่งต้นทุนดังกล่าวนี้เป็นต้นทุนในการปรับเปลี่ยนการใช้สอยจากโกดังพื้นที่เช่าเป็นสำนักงาน โดยเป็นต้นทุนที่เกิดขึ้นตั้งแต่กระบวนการก่อสร้างซึ่งมีองค์ประกอบดังนี้

- 1) ต้นทุนการปรับเปลี่ยนการด้านโครงสร้างของอาคาร ทั้งในด้านการต่อเติมโครงสร้างภายหลัง รวมถึงการซ่อมแซมอาคารเดิม อาทิ กรณีศึกษา A C D ซึ่งมีการต่อเติมโครงสร้างภายในโกดัง

เพื่อเพิ่มพื้นที่การใช้สอย ซึ่งโดยส่วนใหญ่แล้วเป็นการก่อสร้างด้วยโครงสร้างเหล็กทั้งหมด เนื่องจากก่อสร้างได้ง่าย และใช้ระยะเวลาการก่อสร้างไม่นาน

- 2) ต้นทุนด้านการออกแบบตกแต่งภายใน ซึ่งเป็นการตกแต่งพื้นที่ภายในสำนักงาน อาทิ วัสดุปิดผิว การก่อสร้าง Build – in ภายในพื้นที่สำนักงาน ซึ่งเป็นส่วนที่มีต้นทุนสูงเช่นกันเนื่องจากการก่อสร้างพื้นที่ภายในมีรายละเอียดค่อนข้างมาก
- 3) ต้นทุนด้านงานระบบต่างๆ ซึ่งโดยส่วนใหญ่จะเป็นงานระบบปรับอากาศ ระบบไฟฟ้า ระบบประปา และระบบแสงสว่างภายในพื้นที่สำนักงาน
- 4) ต้นทุนด้านอื่นๆที่เป็นองค์ประกอบภายในสำนักงาน อาทิ เฟอร์นิเจอร์สำนักงาน หรืออุปกรณ์ประกอบภายในสำนักงานต่างๆที่เกี่ยวข้องกับการทำงาน เป็นต้น

5.6 บทวิเคราะห์ช่วงการก่อสร้าง ของกรณีศึกษา 4 แห่ง

จากผลการศึกษกรณีศึกษาทั้ง 4 แห่งสามารถวิเคราะห์ และเปรียบเทียบกระบวนการในขั้นตอนการก่อสร้างของการปรับเปลี่ยนการใช้สอยจากโกดังเป็นสำนักงานได้ในหัวข้อดังต่อไปนี้

5.6.1 ระยะเวลาในการดำเนินงาน

จากผลการศึกษาสามารถเปรียบเทียบระยะเวลาในการดำเนินการในการปรับเปลี่ยนการใช้สอย และการก่อสร้างได้ดังตาราง 5.21 หน้า 141

ตาราง 5.21 เปรียบเทียบระยะเวลาในการดำเนินการของกรณีศึกษาทั้ง 4 กรณี

Warehouse 26 timeline	Q1				Q2				Q3				Q4				Q1				Q2				Q3				Q4							
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
ส่วนของผู้เช่าภายในโครงการ (กรณีศึกษา)					2558 (2015)								2559 (2016)								2560 (2017)								2561 (2018)							
กรณีศึกษา 1 SOHO SPACE : Sixseven Studio แนวคิดเบื้องต้น และกลั่นกรอง การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ การออกแบบ และเตรียมการก่อสร้าง ช่วงการก่อสร้าง เริ่มต้นเข้าใช้งานพื้นที่																																				
กรณีศึกษา 2 SUNDAY ARCH. โกดังขนาดเล็ก แนวคิดเบื้องต้น และกลั่นกรอง การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ การออกแบบ และเตรียมการก่อสร้าง ช่วงการก่อสร้าง เริ่มต้นเข้าใช้งานพื้นที่																																				
กรณีศึกษา 3 DOT LINE PLAN โกดังขนาดใหญ่ แนวคิดเบื้องต้น และกลั่นกรอง การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ การออกแบบ และเตรียมการก่อสร้าง ช่วงการก่อสร้าง เริ่มต้นเข้าใช้งานพื้นที่																																				
กรณีศึกษา 4 49 GROUP / 116 : IA49 L49 LD49 แนวคิดเบื้องต้น และกลั่นกรอง การศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ การออกแบบ และเตรียมการก่อสร้าง ช่วงการก่อสร้าง เริ่มต้นเข้าใช้งานพื้นที่																																				

จากผลสำรวจพบว่า กรณีศึกษาที่ D มีระยะเวลาในการดำเนินการที่นานที่สุดเนื่องจากเป็นการร่วมทุนการพัฒนา ซึ่งทำให้ต้องใช้ระยะเวลาในการเจรจาในการจัดสรรพื้นที่เช่ารวมถึง การออกแบบพื้นที่สำนักงานซึ่งภายในโกดังแบ่งเป็นสำนักงานสำหรับ 3 บริษัทย่อย อีกทั้งเป็นบริษัทในเครือ ของบริษัทหลักซึ่งมีการวางกลยุทธ์ในด้านการบริหาร รวมถึงการขยายตัวของสำนักงานไว้ล่วงหน้า จึงเป็นสาเหตุที่ทำให้มีระยะเวลาในการดำเนินการที่มากกว่าบริษัทอื่น ถึงแม้ว่าจะใช้บุคลากรภายในบริษัทซึ่งเป็นบริษัทสถาปนิกซึ่งมี ศักยภาพ และบุคลากรในด้านการออกแบบ และการควบคุมงานก่อสร้างอยู่แล้ว

ซึ่งจากการศึกษาด้านระยะเวลาในการดำเนินงานของ กรณีศึกษาที่ B และ C พบว่าใช้ระยะเวลาในการดำเนินการสั้นกว่า เนื่องรูปแบบการพัฒนาซึ่งเป็นการพัฒนาเพียง 1 บริษัท อีกทั้งเป็นสำนักงานบริษัทสถาปนิกซึ่งใช้ศักยภาพ และบุคลากรภายในบริษัทซึ่งเป็นทรัพยากรภายในบริษัทมาช่วยดำเนินงานในด้านการปรับเปลี่ยนการใช้สอย ในขั้นตอนการออกแบบ และควบคุมงานก่อสร้างจึงทำให้ใช้ระยะเวลาที่สั้นกว่า จึงทำให้ลดระยะเวลาในการดำเนินงานได้

ในด้านกรณีศึกษาที่ A ซึ่งมีการปรับเปลี่ยนการใช้สอยเป็นสำนักงาน และพัฒนาเป็นพื้นที่เช่าสำนักงานขนาดเล็กนั้น มีการใช้ระยะเวลาในการดำเนินงานที่เหมาะสม กล่าวคือไม่มาก และไม่น้อยจนเกินไปเนื่องจากต้องมีการออกแบบพื้นที่เช่า และพื้นที่ส่วนกลางด้วยเมื่อเปรียบเทียบกับปรับเปลี่ยนการใช้สอยเป็นสำนักงานเพียงอย่างเดียวนั้นจึงมีระยะเวลาที่นานกว่าเนื่องจากมีประโยชน์การใช้สอยพื้นที่มากกว่าพื้นที่สำนักงานปกติ

จากผลการศึกษาและการวิเคราะห์สามารถสรุปผลการวิจัยด้านระยะเวลาในการดำเนินงานดังนี้

- กรณีศึกษาทั้ง 4 แห่งเป็นสำนักงานของบริษัทสถาปนิกซึ่งมีศักยภาพในด้านการออกแบบ และการควบคุมงานก่อสร้างทำให้สามารถลดระยะเวลาในการก่อสร้างได้
- การปรับเปลี่ยนการใช้สอยเป็นแนวคิดที่สามารถลดระยะเวลาในด้านการก่อสร้างอาคารไปได้เนื่องจากการปรับเปลี่ยนการใช้สอยจากอาคารเดิม โดยเฉพาะระยะเวลาในการก่อสร้างโครงสร้างอาคารด้านฐานรากซึ่งใช้เวลานาน
- การปรับเปลี่ยนการใช้สอยหากมีสำนักงานมากกว่า 1 บริษัท จะต้องใช้ระยะเวลาในการเจรจา แบ่งพื้นที่สำนักงานรวมถึงการศึกษาความเป็นไปได้ มากกว่า การปรับเปลี่ยนการใช้สอยเพียง 1 บริษัท
- ระยะเวลาในการดำเนินการขึ้นอยู่กับข้อกำหนดประโยชน์ใช้สอยของโครงการ หากจุดประสงค์การใช้สอยพื้นที่มีความซับซ้อนจะทำให้ใช้ระยะเวลาในการดำเนินการมากกว่า

5.6.2 กายภาพโครงสร้าง และสถาปัตยกรรม

จากผลการศึกษาทางด้านกายภาพพบว่ากรณีศึกษาทั้ง 4 แห่งมีแนวโน้มในการออกแบบ และปรับเปลี่ยนการใช้สอยในทิศทางเดียวกัน โดยเฉพาะด้านโครงสร้างอาคาร ซึ่งพบว่า กรณีศึกษา A C และ D มีการก่อสร้างโครงสร้างเพิ่มภายในโกดัง เพื่อเพิ่มพื้นที่การใช้สอย และความน่าสนใจของพื้นที่ โดยมีเพียงแต่กรณีศึกษา B ซึ่งไม่ได้มีการก่อสร้างอาคารเพิ่ม เนื่องจากรูปแบบพื้นที่ และรูปแบบการทำงานรวมถึงจำนวนพนักงานซึ่งสัมพันธ์กับพื้นที่การใช้สอยเดิมอยู่แล้ว โดยสามารถสรุปผลลัพธ์ด้านกายภาพโครงสร้าง และสถาปัตยกรรมได้ดังตาราง 5.22

ตาราง 5.22 การเปรียบเทียบกายภาพโครงสร้าง และสถาปัตยกรรม ของกรณีศึกษาทั้ง 4 กรณี

	ด้านสถาปัตยกรรม (ภายนอกและโดยรอบอาคาร)	ด้านโครงสร้างภายใน	โครงสร้างโกดังหลังจากการ ปรับเปลี่ยนการใช้สอย
กรณีศึกษา A SOHO SPACE	มีปรับเปลี่ยน และก่อสร้างส่วนด้านหน้าของอาคาร (Façade) ด้วยโครงสร้างเหล็ก	มีการก่อสร้างโครงสร้างภายในโดยแบ่งเป็น 2 ชั้นเพื่อเพิ่มพื้นที่การใช้สอย ใช้เทคนิคการก่อสร้างเป็นโครงสร้างเหล็ก	โครงสร้างโกดังอยู่ในสภาพดี มีการเจาะพื้นโกดังเพื่อปลูกต้นไม้ และยกระดับพื้นที่ขึ้นเนื่องจากการติดตั้งงานระบบ

	ด้านสถาปัตยกรรม (ภายนอกและโดยรอบอาคาร)	ด้านโครงสร้างภายใน	โครงสร้างโกดังหลังจากการ ปรับเปลี่ยนการใช้สอย
กรณีศึกษา B Sundays Architects	มีปรับเปลี่ยน และก่อสร้างส่วนด้านหน้า ของอาคาร (Façade) ด้วยโครงสร้าง เหล็ก	มีการก่อสร้างเพียงผนังเบาเพื่อกันห้อง สำหรับพื้นที่การใช้งาน และยกระดับพื้น ด้านหน้าโกดัง	โครงสร้างโกดังอยู่ในสภาพดี ผู้พัฒนา ไม่มีการดัดแปลง
กรณีศึกษา C Dot Line Plane Studio	มีการปรับเปลี่ยนรูปลักษณะโดยรอบของ โกดังเพียงเล็กน้อย โดยมีการเจาะช่อง อากาศติดตั้งบล็อคลมเพื่อให้อากาศไหล ผ่าน ทาสีด้านนอกโกดังใหม่ทั้งหมด	มีการก่อสร้างโครงสร้างภายในโดย แบ่งเป็น 2 ชั้นเพื่อเพิ่มพื้นที่การใช้สอย ใช้เทคนิคการก่อสร้างเป็นโครงสร้างเหล็ก	โกดังอยู่ในสภาพดี ผู้พัฒนามีการ ก่อสร้างผนัง และทาสีผนังของโกดัง บางส่วน เนื่องจากการเปิดช่อง อากาศ และมีการติดตั้งโคมกันร้อน บนกระเบื้องหลังคา
กรณีศึกษา D 49 Group, 116	มีการปรับเปลี่ยนรูปลักษณะโดยรอบโกดัง เปลี่ยนผนังคอนกรีต เป็นบานกระจก เพื่อให้แสงธรรมชาติส่องเข้าโกดัง ก่อสร้างส่วนด้านหน้าอาคาร ทาสีรอบ โกดังใหม่ทั้งหมด	มีการก่อสร้างโครงสร้างภายในโดย แบ่งเป็น 2 ชั้นเพื่อเพิ่มพื้นที่การใช้สอย ใช้เทคนิคการก่อสร้างเป็นโครงสร้างเหล็ก และมีการตั้งเสาเพื่อค้ำยันคานเดิม อีกทั้ง มีการใส่ผิวเหล็กให้กับเสาไม้บางต้นที่ เริ่มมีความเสียหาย	ผู้พัฒนาต้องมีการสำรวจ และ ซ่อมแซมระบบ เสาและคานพบการ บิดตัวและโค้งงอของคานไม้ด้านบน เนื่องจากอายุของอาคารซึ่งเก่าที่สุด

5.6.3 การออกแบบตกแต่งภายใน และการจัดสรรพื้นที่

จากผลการศึกษาด้านการออกแบบตกแต่งภายในพบว่า กรณีศึกษาทั้ง 4 แห่งมีภาพรวมในการตกแต่งพื้นที่สำนักงานที่แตกต่างกัน แต่ยังคงอยู่บนแนวคิดการตกแต่งแบบ Industrial Style กล่าวคือเป็นการใช้จุดเด่นของ รูปแบบทางกายภาพของโรงงานอุตสาหกรรมเป็นรูปแบบในการออกแบบตกแต่งภายใน เนื่องจากการปรับเปลี่ยนการใช้สอยจากโกดังเก่า ซึ่งโกดังภายในโครงการนั้นเคยมีประโยชน์การใช้สอยเป็นโรงงานประกอบรถยนต์มาก่อน ซึ่งเป็นการศึกษาบริบทก่อนการปรับเปลี่ยนการใช้สอย

อีกทั้งในด้านการจัดสรรพื้นที่สำนักงานพบว่า สำนักงานกรณีศึกษาทั้ง 4 แห่งมีภาพรวมในการจัดผังสำนักงานในรูปแบบเปิด (Open Layout Systems) เนื่องจากรูปแบบการทำงาน แต่จะมีการแบ่งพื้นที่ภายในเป็นห้องต่างๆ ตามจุดประสงค์การใช้สอย และพื้นที่ที่สนับสนุนภายในสำนักงาน นอกจากนั้นในกรณีศึกษาบางแห่งที่มีรูปแบบการทำงานเป็นองค์กรขนาดใหญ่จะมีการแบ่งพื้นที่ทำงานในรูปแบบห้องเฉพาะส่วน เนื่องจากองค์กรมีการแบ่งแผนภูมิองค์กรที่แตกต่างกัน เช่น กรณีศึกษา D ซึ่งมีพื้นที่การทำงานทั้ง 2 รูปแบบเนื่องจากเป็นองค์กรขนาดใหญ่ ซึ่งมีจำนวนพนักงานมากเมื่อเปรียบเทียบกับกรณีศึกษา B และ C ซึ่งมีจำนวนพนักงานน้อยกว่า โดยสามารถแสดงการเปรียบเทียบได้ดังตาราง 5.23

ตาราง 5.23 การเปรียบเทียบด้านการออกแบบภายใน และการจัดสรรพื้นที่ภายในของกรณีศึกษาทั้ง 4 กรณี

	การออกแบบตกแต่งภายใน (Interior Design)	ด้านพื้นที่การทำงานภายในสำนักงาน
กรณีศึกษา A SOHO SPACE	ภาพรวมการออกแบบเป็นวัสดุสีสว่าง เนื่องจากจะช่วงทำให้พื้นที่ดูไม่แคบ มีการแสดงโครงสร้างเป็นบางส่วน เน้นใช้วัสดุที่ซ่อมบำรุงได้ง่าย และคงทนต่อการใช้งาน	เนื่องจากเป็นพื้นที่เช่าสำนักงานจึงการจัดรูปแบบพื้นที่ทำงานแบบผสม ในส่วนของสำนักงานผู้พัฒนาเป็นการจัดแบบเปิดโล่ง แต่ในส่วนพื้นที่ที่เช่าจะมีการจัดพื้นที่เป็นส่วนของแต่ละพื้นที่ห้องเช่าสำนักงาน

	การออกแบบตกแต่งภายใน (Interior Design)	ด้านพื้นที่การทำงานภายในสำนักงาน
กรณีศึกษา B Sundays Architects	เน้นการคงลักษณะทางกายภาพของโกดังเดิมเอาไว้ มีการตกแต่งภายในน้อยที่สุดเมื่อเปรียบเทียบกับกรณีศึกษาอื่นๆ โดยมีการตกแต่งเฉพาะพื้นที่ห้องที่ก่อสร้างเพิ่ม ซึ่งโดยส่วนใหญ่เป็นการปิดผิวด้วยลามิเนต	มีการจัดผังบริเวณแบบเป็นโล่ง เนื่องจากมีพื้นที่การใช้สอยจำกัด และมีการแบ่งเป็นห้องตามรูปแบบการใช้สอยสำนักงาน และมีการจัดพื้นที่นอกประสงค์เพื่อรองรับกิจกรรมต่างๆภายในสำนักงาน
กรณีศึกษา C Dot Line Plane	ตกแต่งภายในด้วยวัสดุที่ราคาไม่สูง และก่อสร้างได้ง่าย เนืองด้วยแนวคิดการควบคุมงบประมาณ แต่ใช้เทคนิคการออกแบบทำให้เกิดความน่าสนใจ อาทิ ไม้อัดสี บานเกล็ด ซึ่งสามารถเปิดให้อากาศธรรมชาติไหลผ่านได้	ภายในพื้นที่การทำงานมีการจัดรูปแบบสำนักงานแบบเปิด และภายในโกดังแบ่งการใช้งานพื้นที่เป็นสัดส่วน และเป็นห้องแยกเฉพาะส่วน อีกทั้งมีพื้นที่นอกประสงค์ 3 จุดซึ่งรองรับการพัฒนาขององค์กรในอนาคต และกิจกรรมภายใน
กรณีศึกษา D 49 Group, 116	เน้นการใช้วัสดุเหล็ก และทำสีเป็นหลักเนื่องจากมีความคงทน และเทคนิคการก่อสร้างมีความสร้างสรรค์ เน้นการออกแบบวัสดุในสีเข้ม เนื่องจากต้องการสร้างบริบทที่สื่อถึงโรงงานอุตสาหกรรม	มีการแบ่งพื้นที่ภายในตามสัดส่วนการใช้พื้นที่ของสำนักงานร่วมพัฒนา และพบว่าภายในสำนักงานทั้ง 3 บริษัทมีการจัดผังแบบเปิดโล่ง เป็นหลัก และมีการแบ่งพื้นที่เป็นส่วนสำหรับพนักงานอาวุโส ผู้บริหาร และมีพื้นที่นอกประสงค์ภายใน

5.6.4 การออกแบบงานระบบ

จากผลการศึกษาพบว่ากรณีศึกษาทั้ง 4 กรณี ในภาพรวมการปรับเปลี่ยนการใช้สอยโกดังเป็นสำนักงานนั้นในด้านระบบปรับอากาศมีการติดตั้งเครื่องปรับอากาศครอบคลุมทั้งพื้นที่โกดัง เนื่องจากรูปแบบการใช้งานซึ่งมีการ ปิด - เปิด ตามเวลาการใช้งาน และมีผู้ใช้งานตลอดเวลา โดยพบว่า กรณีศึกษา A B และ D มีการติดตั้งเครื่องปรับอากาศทั้งพื้นที่โกดัง แต่กรณีศึกษาที่ C มีการแยกส่วนการติดตั้งเครื่องปรับอากาศเนื่องจากรูปแบบในการออกแบบซึ่งต้องการให้อากาศธรรมชาติไหลผ่าน พื้นที่ภายในโกดัง จึงได้มีการแบ่งพื้นที่ภายในเป็นส่วนตามการใช้งาน และติดตั้งเครื่องปรับอากาศในแต่ละพื้นที่การใช้งาน เนื่องจากเป็นสำนักงานซึ่งมีพนักงานไม่มาก

ในด้านระบบแสงสว่างจากผลการศึกษาพบว่า โดยส่วนใหญ่มีการติดตั้งโคมกับโครงสร้างหลังคาแทนที่จะใช้ระบบการปิดฝ้า และติดตั้งโคมเนื่องจากลักษณะทางกายภาพของโกดังซึ่งเป็นอาคารที่มีระดับพื้น ถึงระดับหลังคาที่สูงซึ่งเป็นข้อดีด้านการอยู่อาศัยเนื่องจากจะทำให้ผู้อยู่อาศัยภายในพื้นที่ไม่อัดอึดซึ่งเป็นจุดเด่นของลักษณะทางกายภาพของอาคารประเภทดังกล่าว และจะมีการปิดฝ้าเพื่อติดตั้งโคมในบางพื้นที่ เช่น พื้นที่ใต้ท้องพื้นของกรณีศึกษาที่มีการสร้างโครงสร้างภายใน และมีสองชั้น โดยสามารถสรุปการออกแบบงานระบบของกรณีศึกษาทั้ง 4 แห่งได้ดังตาราง 5.24

ตาราง 5.24 การเปรียบเทียบด้านการออกแบบงานระบบของกรณีศึกษาทั้ง 4 กรณี

	การออกแบบระบบปรับอากาศ	การออกแบบระบบแสงสว่าง
กรณีศึกษา A SOHO SPACE	มีการติดตั้งระบบปรับอากาศแยกตามพื้นที่การใช้งาน และพื้นที่เช่าของโครงการซึ่งใช้ระบบ VRV และในพื้นที่ส่วนการมีการติดตั้งเครื่องปรับอากาศทั้งโกดัง	เนื่องจากมีพื้นที่ภายในจำกัด จึงได้มีการปิดฝ้า และติดตั้งโคมภายในพื้นที่สำนักงาน และมีการติดตั้งโคมตกแต่งในบางพื้นที่ อาทิ ห้องประชุม หรือพื้นที่ส่วนกลาง
กรณีศึกษา B Sundays Architects	มีการใช้เครื่องปรับอากาศแบบแยกส่วน (Split Type) ติดภายในพื้นที่โกดังโดยติดตั้งที่ระดับความสูงประมาณ 3 เมตร เพื่อให้อากาศเย็นตกลงสู่ที่ต่ำ และติดตั้งในส่วนห้องแยกที่มีการแบ่งการใช้งาน	มีการปิดฝ้าบางส่วนตามพื้นที่การใช้งาน อาทิ ห้องประชุม หรือห้องน้ำ และติดตั้งโคมโดยยึดที่โครงสร้างของโกดัง

	การออกแบบระบบปรับอากาศ	การออกแบบระบบแสงสว่าง
กรณีศึกษา C Dot Line Plane	เนื่องจากมีการแบ่งพื้นที่การใช้งานภายในโกดัง จึงทำให้มีการติดตั้งเครื่องปรับอากาศในแต่ละพื้นที่การใช้งาน รวมถึงพื้นที่ภายในโครงการมีการออกแบบให้อากาศธรรมชาติไหลผ่านได้	ในพื้นที่ส่วนการมีการติดตั้งโคมโดยยึดที่โครงสร้างของโกดัง และในพื้นที่การทำงานมีการติดตั้งโคม Tungsten ติดที่ท้องพื้นโดยการผสมค่าอุณหภูมิสีระหว่าง 4500K และ 6500K เพื่อสร้างบรรยากาศการทำงานที่เหมาะสม
กรณีศึกษา D 49 Group, 116	มีการติดตั้งเครื่องปรับอากาศระบบ VRV ครอบคลุมพื้นที่การทำงานรวมถึง ในพื้นที่ IA49 มีการใช้ท่อลมผ้าเพื่อลดน้ำหนัก	ในภาพรวมมีการติดตั้งโคมโดยยึดบริเวณโครงสร้างหลังคาของโกดัง และมีการติดตั้งโคมได้ท้องพื้นบางส่วนในพื้นที่ชั้น 1 ของพื้นที่สำนักงาน ซึ่งอยู่ได้ชั้นลอย



5.7 วิเคราะห์ผลลัพธ์การปรับเปลี่ยนการใช้สอยของกรณีศึกษา 4 กรณี

ผู้วิจัยได้ทำการวิเคราะห์ผลการศึกษาด้าน การตลาด ด้านการลงทุน และด้านการใช้สอย รวมถึงทัศนคติ และความพึงพอใจของกรณีศึกษาทั้ง 4 กรณีเพื่อเป็นการเปรียบเทียบผลลัพธ์จากการปรับเปลี่ยนการใช้สอยโกดัง เป็นสำนักงานโดยได้นำผลการศึกษาทั้ง 3 ด้านมาเปรียบเทียบกับดังตาราง 5.25

ตาราง 5.25 การเปรียบเทียบผลลัพธ์การปรับเปลี่ยนการใช้สอยทั้ง 4 กรณี

กรณีศึกษา	ด้านการตลาด	ด้านการลงทุน		ด้านการใช้สอย	
		ผลลัพธ์ด้านการลงทุน	ต้นทุนในการพัฒนาโครงการ	การใช้งานพื้นที่สำนักงานของผู้ใช้งาน	ทัศนคติการปรับเปลี่ยนการใช้สอยของผู้ใช้งาน
กรณีศึกษา A SOHO SPACE	เนื่องจากมีการพัฒนาเป็นพื้นที่เช่า พบว่าได้รับผลตอบแทนที่ดีจากผู้เช่ารวมถึงโครงการเป็นที่รู้จักผ่านสื่อออนไลน์ด้านการออกแบบ และมีอัตราเช่าพื้นที่สำนักงานประมาณ 70 – 80 % ของพื้นที่เช่าทั้งหมด	ได้รับผลตอบแทนที่ดี และมีรายได้จากการพัฒนาพื้นที่เช่าภายในโกดัง ซึ่งเป็นรายได้อีกทางหนึ่งของการประกอบธุรกิจ	พื้นที่โครงการ 409 ตร.ม ค่าก่อสร้าง 15,000 บาท/ตร.ม ต้นทุนโดยประมาณ 6,135,000 บาท	มีการขยายตัวของผู้เช่าสำนักงานทำให้พื้นที่เช่าของผู้เช่าภายในสำนักงานไม่เพียงพอ อีกทั้ง มีจำนวนผู้ใช้งานหนาแน่นภายในพื้นที่โครงการ	
กรณีศึกษา B Sundays Architects	ได้รับความสนใจจากสื่อออนไลน์ด้านการออกแบบทำให้บริษัทและสำนักงานเป็นที่รู้จัก สร้างชื่อเสียง และความน่าเชื่อถือให้กับบริษัท	ใช้ต้นทุนในการปรับเปลี่ยนการใช้สอยไม่สูง เน้นการคงสภาพโกดังเดิมและมีระยะเวลาในการเช่าที่ยาว ทำให้เกิดความคุ้มค่าด้านการลงทุน	พื้นที่โครงการ 255 ตร.ม ค่าก่อสร้าง 5,000 บาท/ตร.ม ต้นทุนโดยประมาณ 1,275,000 บาท	พื้นที่การทำงานส่งผลต่อการทำงาน และสัดส่วนพนักงานซึ่งเพียงพอกับพื้นที่สำนักงาน อีกทั้งพื้นที่อเนกประสงค์ ส่งผลดีกับการทำงาน	ผู้ใช้งานพึงพอใจ และมีทัศนคติที่ดีกับการปรับเปลี่ยนการใช้สอย และได้ให้ความเห็นว่า แนวคิดการปรับเปลี่ยนการใช้สอยจากโกดังเป็นสำนักงานเป็นแนวคิดที่น่าสนใจ และดึงดูดใจมากกว่าพื้นที่สำนักงานปกติ และส่งผลดีด้านประสิทธิภาพการทำงาน
กรณีศึกษา C Dot Line Plane	ได้รับความสนใจจากสื่อออนไลน์ด้านการออกแบบ อีกทั้งพื้นที่สำนักงานสามารถรองรับลูกค้าได้ดีกว่า เมื่อเปรียบเทียบกับสำนักงานเดิม สำนักงานเป็นที่รู้จัก หลังจากการปรับเปลี่ยนการใช้สอย	มีการควบคุมงบประมาณในการก่อสร้างก่อนการปรับเปลี่ยนการใช้สอย จึงทำให้ได้ผลลัพธ์ด้านกายภาพที่ น่าพึงพอใจในงบประมาณที่ได้ตั้งเอาไว้	พื้นที่โครงการ 327 ตร.ม ค่าก่อสร้าง 10,000 บาท/ตร.ม ต้นทุนโดยประมาณ 3,270,000 บาท	เนื่องจากสัดส่วนพื้นที่การทำงานมีมากกว่าผู้ใช้ จึงมีความหนาแน่นต่ำซึ่งผลดีกับการทำงาน อีกทั้งการมีพื้นที่อเนกประสงค์ หลายจุดทำให้เกิดกิจกรรมต่างๆภายในพื้นที่สำนักงาน	
กรณีศึกษา D 49 Group 116	การปรับเปลี่ยนการใช้สอยได้รับความสนใจจากสื่อออนไลน์ อีกทั้งได้มีการจัดกิจกรรม Open House ให้กับนักเรียน นิสิต นักศึกษาเข้ามาศึกษาแนวคิดการปรับเปลี่ยนการใช้สอย อีกทั้งสร้างชื่อเสียงให้กับบริษัทหลัก ซึ่งสำนักงานภายในเป็นบริษัทในเครือ	จากการร่วมทุน จึงทำให้มีงบประมาณในการปรับเปลี่ยนการใช้สอยสูง และสามารถปรับเปลี่ยนการใช้สอยด้านโครงสร้าง พื้นที่ส่วนกลางได้ดี ซึ่งหากพัฒนาโดยบริษัท 1 บริษัท อาจจะไม่คุ้มค่ากับการลงทุน แต่มีต้นทุนในการซ่อมแซมค่อนข้างสูงเนื่องจากอายุของโกดังที่มากที่สุด	พื้นที่โครงการ 1,045 ตร.ม ค่าก่อสร้าง 15,000 บาท/ตร.ม ต้นทุนโดยประมาณ 15,675,000 บาท	พื้นที่สำนักงานสร้างสภาพแวดล้อมที่ดีให้กับพนักงาน อีกทั้งมีการจัดพื้นที่ เป็นสัดส่วน และมีพื้นที่อเนกประสงค์ซึ่งส่งผลดีกับการทำงาน ในด้านพื้นที่ส่วนกลางพบว่ามีควมแออัดในบางเวลา เนื่องจากมีการใช้งานร่วมกันของ 3 บริษัท	

จากผลการศึกษาดังกล่าวพบว่าในภาพรวมของการปรับเปลี่ยนการใช้สอยจากโกดังเป็นสำนักงานนั้นมีผลลัพธ์ในแง่บวกทั้ง 3 ด้าน โดยในด้านการตลาดพบว่ากรณีศึกษาทั้ง 4 กรณีเป็นบริษัทสถาปนิกซึ่งมีการปรับเปลี่ยน

การใช้สอยโดยใช้ศักยภาพในด้านการออกแบบ และเทคนิคการควบคุมงานก่อสร้างปรับเปลี่ยนการใช้สอยจากโกดังเก่า เป็นสำนักงานของตนเอง ซึ่งส่งผลดีด้านการตลาดของโครงการเนื่องจากการออกแบบสำนักงานตนเองนั้นสะท้อนแนวคิดการทำงานของบริษัทซึ่งส่งเสริมด้านชื่อเสียงเนื่องจากการปรับเปลี่ยนการใช้สอยของบริษัททั้ง 4 แห่งนั้นได้รับความสนใจจากสื่อออนไลน์ด้านการออกแบบ อีกทั้งได้รับเลือกเป็นพื้นที่จัดกิจกรรม Bangkok Design Week 2023 ซึ่งเป็นกิจกรรมที่ส่งเสริมด้านการออกแบบ และส่งเสริมผู้ประกอบการด้านการออกแบบเป็นหลัก แสดงให้เห็นถึงความสำเร็จด้านการตลาดของสำนักงานทั้ง 4 บริษัท

ด้านการลงทุนพบว่ากรณีศึกษาทั้ง 4 แห่งนั้นมีแนวคิดและทัศนคติด้านการลงทุนที่แตกต่างกัน รวมถึงต้นทุนในการปรับเปลี่ยนการใช้สอยนั้นไม่เท่ากัน ด้วยปัจจัยและรูปแบบการพัฒนาที่แตกต่างกันโดยกรณีศึกษา A มีอัตราการลงทุนที่สูงเมื่อเปรียบเทียบกับพื้นที่ แต่เป็นการพัฒนาพื้นที่เช่า ซึ่งเป็นธุรกิจรองขององค์กรซึ่งมีความคุ้มค่าในการลงทุน เนื่องจากผลตอบแทนจากอัตราเช่าพื้นที่ในระยะยาว ในด้านกรณีศึกษา B และ C ที่ใช้งบประมาณในการลงทุนที่ใกล้เคียงกัน โดยมีการควบคุมงบประมาณในการก่อสร้างรวมถึงแนวคิดการคงสภาพโกดังเดิมทำให้ลดต้นทุนในการปรับเปลี่ยนการใช้สอยได้ อีกทั้งเทคนิคการก่อสร้าง และศักยภาพของบริษัทที่ออกแบบส่งผลด้านต้นทุนในการลงทุนเช่นกัน ในกรณีศึกษา D ซึ่งเป็นการร่วมทุนการพัฒนาถึงแม้ว่าจะใช้งบประมาณในการลงทุนมากที่สุดเมื่อเปรียบเทียบกับกรณีศึกษาทั้ง 4 แห่งแต่พบว่าในด้านกายภาพมีการปรับเปลี่ยนการใช้สอยหลากหลายรูปแบบที่เมื่อไม่มีการร่วมทุนบริษัท อาจจะไม่คุ้มค่ากับการลงทุน ซึ่งการร่วมทุนการพัฒนาเป็นแนวคิดที่ทำให้มีต้นทุนในการพัฒนามาก และได้ผลลัพธ์ด้านกายภาพที่ดีกว่าแต่ต้องมีการเจรจาสัดส่วนการลงทุนที่ชัดเจน

ด้านการใช้สอยพบว่าอัตราส่วนผู้ใช้งานกับพื้นที่การใช้งานเป็นประเด็นสำคัญสำหรับพื้นที่สำนักงาน เนื่องจากเป็นตัวกำหนดความแออัดของพื้นที่สำนักงาน และส่งผลต่อประสิทธิภาพการทำงาน เมื่อเปรียบเทียบกับสัดส่วนพื้นที่การใช้สอยกับจำนวนผู้ใช้งานพบว่า กรณีศึกษา A มีความหนาแน่นมากที่สุดในบางเวลา เนื่องจากเป็นการพัฒนาพื้นที่สำนักงานและพื้นที่เช่าส่งผลให้ผู้ใช้งานรู้สึกอึดอัดในเวลาที่มีการใช้งานสำนักงานเต็มทุกพื้นที่ ในขณะที่กรณีศึกษา B และ C โดยสัดส่วนจำนวนพนักงานมีน้อยกว่าพื้นที่การทำงานภายในสำนักงาน ซึ่งส่งผลดีกับการใช้งานสำนักงาน ในด้านกรณีศึกษา D ซึ่งมีการใช้พื้นที่ส่วนกลางร่วมกันทำให้ในบางเวลาเช่น ช่วงเช้า พักเที่ยงและตอนเย็น เกิดความหนาแน่นในพื้นที่ส่วนกลาง เช่นห้องเตรียมอาหาร และห้องน้ำ ซึ่งเป็นข้อจำกัดของการพัฒนาในกรณีศึกษาแห่งนี้ อีกทั้งจากผลการศึกษาพบว่าผู้เช่ามีการจัดสรรพื้นที่ที่เนกประสงค์ ซึ่งเป็นผลมาจากลักษณะทางกายของโกดังซึ่งมีขนาดใหญ่ สามารถจัดสรรพื้นที่การใช้สอยที่หลากหลายได้ และพื้นที่ดังกล่าวส่งผลดีกับประสิทธิภาพการทำงาน และการจัดกิจกรรมต่างๆภายในสำนักงาน

ในด้านทัศนคติด้านการปรับเปลี่ยนการใช้สอยพบว่าผู้ใช้งาน รวมถึงผู้พัฒนาโครงการมีความพึงพอใจกับการปรับเปลี่ยนการใช้สอย เนื่องจากแนวคิดการปรับเปลี่ยนการใช้สอยสร้างความแตกต่างจากการก่อสร้างอาคารใหม่โดยมีลักษณะเฉพาะของอาคาร ซึ่งสร้างความน่าสนใจ และดึงดูดใจ ซึ่งโครงการที่ใช้แนวคิดการปรับเปลี่ยนการใช้สอยพัฒนามักจะได้ผลลัพธ์ทางกายภาพที่น่าสนใจอยู่เสมอ

5.8 ข้อค้นพบจากการศึกษา

จากผลการศึกษากระบวนการปรับเปลี่ยนการใช้สอยจากโกดังเป็นสำนักงาน มีข้อค้นพบ ซึ่งเป็นประเด็นที่ เกิดขึ้นจากการปรับเปลี่ยนโกดังเป็นสำนักงานซึ่งเป็นประเด็นด้านกายภาพ โดยเป็นข้อสังเกตของผู้วิจัยโดยมีหัวข้อ ดังต่อไปนี้

1) ด้านการจัดผังการใช้งาน และพื้นที่ (Space Planning)

ประเด็นที่ 1 : การจัดผังพื้นที่ภายใน

จากผลการศึกษาพบว่ามีความคิดการจัดพื้นที่สำนักงานโดยมีรูปแบบที่คล้ายคลึงกัน แต่จะมีความแตกต่างกันตามรูปแบบการใช้งาน และรูปแบบการทำงานของแต่ละบริษัท อีกทั้งพบว่ากรณีศึกษาทั้ง 4 กรณี มีการออกแบบพื้นที่อเนกประสงค์ (Multipurpose Area) เป็นพื้นที่สนับสนุนภายในสำนักงานซึ่งพบว่าพื้นที่ดังกล่าวนั้นส่งเสริมประสิทธิภาพการทำงาน รวมถึงทำให้สภาพแวดล้อมภายในสำนักงาน และความเป็นอยู่ของพนักงานภายในสำนักงานดีขึ้น เนื่องจากพื้นที่ดังกล่าวสามารถปรับการใช้งานได้หลากหลายโดยมีลักษณะเป็นพื้นที่โล่งดังตาราง 5.26 ซึ่งแสดงถึงแนวคิดการออกแบบ และจัดผังการใช้งานภายในสำนักงาน

ตาราง 5.26 แนวคิดการออกแบบและจัดสรรพื้นที่ภายในสำนักงาน

กรณีศึกษา	แนวคิดการออกแบบและจัดสรรพื้นที่ภายในสำนักงาน
กรณีศึกษา A SOHO SPACE	พื้นที่เช่าโกดังขนาดเล็ก : เนื่องจากมีการพัฒนาเป็นพื้นที่เข้าร่วมกับพื้นที่สำนักงานจึงมีการจัดพื้นที่สำนักงานให้เข้าเป็นห้องขนาดเล็กซึ่งภายในไม่มีการแบ่งส่วนการทำงาน เนื่องจากข้อจำกัดของพื้นที่ และมีการแบ่งพื้นที่ส่วนกลางให้ผู้เช่าสำนักงาน และผู้พัฒนาพื้นที่ใช้ร่วมกัน อาทิ ห้องประชุม ห้องน้ำ
กรณีศึกษา B Sundays Architects	พื้นที่เช่าโกดังขนาดเล็ก : มีการแบ่งส่วนพื้นที่ห้องประชุม ห้องน้ำ และพื้นที่เตรียมอาหาร แต่พื้นที่การทำงานนั้นจะเป็นการจัดผังแบบเปิดโล่งเพื่อความยืดหยุ่นในการปรับเปลี่ยนผังสำนักงาน
กรณีศึกษา C Dot Line Plane	พื้นที่เช่าโกดังขนาดใหญ่ : มีการแบ่งพื้นที่เป็นส่วนๆ ตามการใช้งานแต่ภายในพื้นที่สำนักงานนั้นจะมีการจัดผังแบบเปิดโล่งเนื่องจากรูปแบบการทำงาน
กรณีศึกษา D 49 Group 116	พื้นที่เช่าโกดังขนาดใหญ่ : เนื่องจากเป็นการร่วมพัฒนา จึงมีการแบ่งพื้นที่ส่วนกลางสำหรับใช้ร่วมกันภายใน 3 บริษัท อาทิ ห้องน้ำ ห้องประชุม ห้องเตรียมอาหาร แต่ในด้านการจัดผังสำนักงานนั้นพบว่ามีความผสมผสานการจัดผังตามรูปแบบการทำงานของบริษัท โดยพื้นที่ส่วนใหญ่สำหรับการทำงานจะออกแบบเป็นสำนักงานแบบเปิดโล่ง แต่จะมีการจัดกลุ่มพื้นที่ทำงานที่มีลักษณะเฉพาะบางส่วน เช่น ห้องผู้บริหาร ห้องทำงานของพนักงานอาวุโส เป็นต้น

ประเด็นที่ 2 : ทัศนียภาพซึ่งส่งผลต่อการใช้งานเมื่อปรับเปลี่ยนเป็นพื้นที่สำนักงาน

จากผลการศึกษาพบว่าพื้นที่เช่าโกดังนั้นมีข้อจำกัดด้านทัศนียภาพซึ่งสะท้อนจากการจัดผังภายในอาคาร เนื่องจากเป็นพื้นที่เช่าขนาดใหญ่มีพื้นที่ปิดทึบ และตั้งอยู่บนดินซึ่งหากเปรียบเทียบกับอาคารสำนักงานปกติพบว่าในด้านผู้ใช้งานนั้นยังสามารถมองเห็นทัศนียภาพ ภายนอกของอาคารได้ อีกทั้งพื้นที่เช่าโกดังบางแห่ง โดยเฉพาะพื้นที่โกดังขนาดเล็กซึ่งมีข้อจำกัดด้านพื้นที่เช่าข้างเคียงซึ่งเป็นพื้นที่ปิด จึงทำให้การออกแบบช่องแสง หรือช่องหน้าต่างสำหรับมองเห็นทัศนียภาพภายนอกของโกดังนั้นทำได้ยาก ซึ่งสร้างความอึดอัดให้กับผู้ใช้งานโดยเฉพาะพื้นที่การใช้งานประเภทสำนักงานซึ่งต้องการ การผ่อนคลายจากการทำงานในระหว่างวัน

ผู้เข้ากรณีสึกษาทั้ง 4 แห่งจึงมีแนวทางการแก้ไขประเด็นดังกล่าวเพื่อสร้างสภาพแวดล้อมที่ดีให้กับพื้นที่การทำงานโดยมีปัจจัยด้านทำเลที่ตั้ง และพื้นที่โดยรอบของอาคารเป็นตัวกำหนดวิธีการในการแก้ปัญหาดังกล่าว ซึ่งจากผลการศึกษสามารถแบ่งแนวทางการแก้ไขประเด็นดังกล่าวได้ดังนี้

a. การสร้างสภาพแวดล้อมภายในอาคาร

ตั้งในกรณีสึกษา Soho Space และ Dot Line Plane ซึ่งมีข้อจำกัดด้านทำเลที่ตั้งของอาคาร จึงได้มีการออกแบบพื้นที่ภายในอาคารโกดัง รวมถึงออกแบบสภาพแวดล้อมภายในเพื่อสร้างทัศนียภาพภายในสำหรับผู้ใช้งานสำนักงาน อาทิ การปลูกต้นไม้ภายในอาคาร และการตกแต่งพื้นที่ภายในให้ร่มรื่นเพื่อเป็นทัศนียภาพภายในสำนักงานแทนพื้นที่ด้านนอกซึ่งเป็นข้อจำกัด

b. การเปิดช่องแสง และสร้างสภาพแวดล้อมโดยรอบอาคาร

ตั้งในกรณีสึกษา Sunday architects ซึ่งเป็นโกดังขนาดเล็กจึงมีการเปิดช่องแสง และช่องกระจกด้านหน้าของอาคาร เพื่อให้ผู้ใช้งานเห็นทัศนียภาพภายนอก และกรณีสึกษา 49HUB : 116 ซึ่งได้มีการออกแบบพื้นที่โดยรอบเป็นการจัดสวน และปลูกต้นไม้เพื่อสร้างทัศนียภาพให้กับพื้นที่สำนักงาน และได้ออกแบบผนังโดยรอบของอาคารเป็นบานกระจก เพื่อให้แสงธรรมชาติสามารถเข้ามาภายในอาคารได้ อีกทั้งให้ผู้ใช้งานสามารถมองเห็นทัศนียภาพโดยรอบของอาคารได้

2) ด้านสถาปัตยกรรม และโครงสร้าง

ประเด็นที่ 1 : ประเด็นด้านการปรับเปลี่ยนโครงสร้างอาคาร

จากผลการศึกษาด้านแนวคิดในการออกแบบ และปรับเปลี่ยนการใช้สอยจากโกดังเป็นสำนักงานพบว่ากรณีสึกษาทั้ง 4 กรณีสึกษา มีการปรับเปลี่ยนพื้นที่ภายในโกดังในระดับที่แตกต่างกันโดยจากกรณีสึกษาพบแนวคิดการปรับเปลี่ยนการใช้สอยด้านโครงสร้างและสถาปัตยกรรม 2 รูปแบบดังนี้

a. การก่อสร้างโครงสร้างใหม่บนพื้นที่ภายใน

เนื่องจากลักษณะเฉพาะของโกดังพื้นที่เช่ามีคุณสมบัติด้านการรับน้ำหนัก เนื่องจากประโยชน์การใช้สอยเดิมเน้นเป็นคลังสินค้า และโรงงานซึ่งจะต้องมีการรับน้ำหนักของเครื่องจักร และสินค้าที่มีน้ำหนักมาก ผู้เช่าจึงมีการก่อสร้างโครงสร้างใหม่บนพื้นที่เดิมซึ่งสามารถรับน้ำหนักของโครงสร้างใหม่ได้ เพื่อเพิ่มพื้นที่การใช้สอย หรือการบริหารจัดการพื้นที่ของประโยชน์การใช้สอยใหม่โดยไม่ต้องปรับโครงสร้างเดิม หรือการก่อสร้างซึ่งไม่มีผลต่อโครงสร้างเดิมของอาคารโกดังตั้งในกรณีสึกษา A และ C ซึ่งมีผลด้านต้นทุนในการปรับเปลี่ยนการใช้สอย

b. การก่อสร้างโครงสร้างใหม่บนพื้นที่ภายในอาคาร และปรับปรุงโครงสร้างเดิม

เนื่องจากลักษณะทางกายภาพของโกดังซึ่งได้กล่าวไปข้างต้นข้อ 1 พบว่ามีกรณีสึกษา 1 แห่งคือกรณีสึกษา D ซึ่งได้มีการก่อสร้างโครงสร้างใหม่ภายในพื้นที่เดิม รวมถึงได้มีการปรับเปลี่ยนวัสดุผนังหลังคา โดยเปลี่ยนเป็น Metal Sheet ซึ่งส่งผลด้านความแข็งแรงของโครงสร้างเดิมที่เป็นโครงสร้างไม้จริง จึงได้มีการเสริมโครงสร้างในจุดต่างๆ เพื่อเพิ่มความแข็งแรงให้กับโครงสร้างเดิมของโกดัง อีก

ทั้งเป็นการบำรุงรักษาโครงสร้างเดิมเอาไว้ ซึ่งจะมีผลด้านต้นทุนในการปรับเปลี่ยนการใช้สอย ซึ่งแนวคิดการปรับปรุงนี้จะใช้ต้นทุนในการปรับเปลี่ยนการใช้สอยมากที่สุด

c. ไม่ปรับเปลี่ยนโครงสร้าง และไม่มีการก่อสร้างโครงสร้างเพิ่มเติม

จากผลการศึกษาพบว่า กรณีศึกษา B ไม่มีการปรับปรุงโครงสร้างเดิม และไม่มีการก่อสร้างโครงสร้างใหม่ภายในโกดัง โดยมีการปรับเปลี่ยนเพียงเล็กน้อยในด้านการแบ่งพื้นที่ภายในด้วยโครงคร่าวไม้ และผนังยิปซั่มเพื่อการใช้สอย และมีการปรับเปลี่ยนลักษณะทางกายภาพด้านหน้าโกดัง ซึ่งเป็นการปรับเปลี่ยนเชิงสถาปัตยกรรม โดยไม่มีผลด้านโครงสร้างกับอาคารเดิม ซึ่งใช้ต้นทุนในการปรับเปลี่ยนการใช้สอยน้อยที่สุด ซึ่งเป็นข้อดีของแนวคิดการปรับเปลี่ยนการใช้สอย เมื่อมีการปรับเปลี่ยนการใช้สอยเพียงเล็กน้อยก็สามารถเข้าใช้งานพื้นที่ได้ทันที ซึ่งลดระยะเวลาในการดำเนินงานด้านการก่อสร้างและต้นทุนในการก่อสร้าง

3) ด้านสิ่งแวดล้อมความสะดวก และการใช้สอย

ประเด็นที่ 1 : ความร้อนภายในอาคารประเภทโกดัง

จากผลการศึกษาพบว่ากรณีศึกษาทั้ง 4 ประสบปัญหาด้านความร้อนภายในอาคารเนื่องจากอาคารในส่วนที่ไม่มีการปิดฝ้า ซึ่งเป็นการเปิดโครงสร้างด้านบนของอาคาร เนื่องจากเป็นลักษณะของอาคารประเภทโกดังซึ่งมีระดับความสูงจากพื้นถึงหลังคาสูง จึงเกิดผลที่ตามมาด้านความร้อนสะสมภายในอาคารในช่วงเวลากลางวัน ซึ่งเป็นระยะเวลาการใช้งานของพื้นที่สำนักงานซึ่งเป็นปัญหาที่เกิดขึ้นโดยธรรมชาติจากลักษณะทางกายภาพของโกดังโดยรูปแบบการใช้งานปกติของอาคารคลังสินค้านั้นจะมีการก่อสร้างพื้นที่ระบายนน้ำให้มีลมธรรมชาติไหลผ่านตัวอาคารเพื่อลดความร้อน

แต่เมื่อมีการปรับเปลี่ยนการใช้สอยจากโกดังเป็นสำนักงาน และจะต้องมีการปิดช่องระบายอากาศดังกล่าวเพื่อติดตั้งเครื่องปรับอากาศ หรือการป้องกันสัตว์รบกวนภายนอก และการควบคุมคุณภาพอากาศภายในพื้นที่สำนักงานจึงทำให้เกิดความร้อนสะสมภายในพื้นที่สำนักงานที่มีการปรับเปลี่ยนการใช้สอยจากโกดัง เนื่องจากการหมุนเวียนของอากาศร้อนทำได้ไม่ดีเหมือนเดิมอีกทั้งวัสดุผนังหลังคาเดิมของโกดังซึ่งเป็นกระเบื้องนั้นไม่มีคุณสมบัติการสะท้อนความร้อนจึงทำให้เกิดความร้อนสะสมภายในอาคารได้

จากผลการศึกษาพบว่าลักษณะทางกายภาพของพื้นที่เช่ามีผลด้านความร้อนสะสมภายในอาคารซึ่งพื้นที่เช่าโกดังขนาดเล็กจะสามารถแก้ปัญหาได้ยากกว่า เนื่องจากมีการใช้หลังคาาร่วมกัน การแก้ปัญหาที่ดีที่สุดสำหรับพื้นที่เช่าลักษณะนี้คือการปิดฝ้าทั้งพื้นที่ แต่มีข้อจำกัดด้านระดับความสูงเมื่อมีการปิดฝานั้นจะทำให้ความสูงจากพื้นถึงระดับใต้หลังคา ซึ่งเป็นคุณลักษณะเฉพาะของอาคารประเภทโกดังในด้านโกดังขนาดใหญ่พบว่ามีความยากในการแก้ปัญหาที่หลากหลาย ขึ้นอยู่กับทำเลที่ตั้งของอาคาร และรูปแบบการใช้งานซึ่งหากมีการออกแบบเป็นพื้นที่ Semi Outdoor จะใช้ต้นทุนในการปรับเปลี่ยนการใช้สอยที่ต่ำกว่า รวมถึงประหยัดค่าไฟมากกว่า แต่การติดตั้ง

เครื่องปรับอากาศทั้งโกดังนั้นจะสร้างคุณภาพอากาศ และอุณหภูมิที่ดีกว่าภายในพื้นที่การทำงาน แต่มีข้อจำกัดด้านต้นทุนในการลงทุน ในด้านการติดตั้งเครื่องปรับอากาศ และการเปลี่ยนวัสดุผนังหลังคา

ประเด็นที่ 2 : ด้านการติดตั้งระบบภายในสำนักงาน

เนื่องจากงานระบบภายในอาคารเป็นส่วนประกอบสำคัญในด้านการใช้งาน และการอำนวยความสะดวกการใช้งานพื้นที่สำนักงานซึ่งส่งผลต่อผู้ใช้งานภายในสำนักงาน โดยมีประเด็น และแนวทางการติดตั้งที่แตกต่างกันของกรณีศึกษาทั้ง 4 แห่งใน 2 ด้านคือ 1) ระบบปรับอากาศ 2) ระบบแสงสว่าง และดวงโคม

1) ระบบปรับอากาศ

จากผลการศึกษาพบว่าการออกแบบพื้นที่ซึ่งส่งผลต่อการติดตั้งเครื่องปรับอากาศภายในพื้นที่สำนักงานที่แตกต่างกัน ซึ่งส่งผลต่อการใช้งาน ต้นทุนในการก่อสร้าง และอัตราค่าไฟภายในสำนักงานโดยกรณีศึกษาทั้ง 4 แห่งมีความแตกต่างกันดังตาราง 5.27

ตาราง 5.27 แนวทางการติดตั้งงานระบบปรับอากาศภายในสำนักงานของกรณีศึกษา

กรณีศึกษา	แนวทางการติดตั้งงานระบบปรับอากาศภายในสำนักงาน
กรณีศึกษา A SOHO SPACE	พื้นที่เช่าโกดังขนาดเล็ก : ติดตั้งเครื่องปรับอากาศภายในพื้นที่ส่วนกลางโดยเป็นระบบแอร์ตู้ และในพื้นที่สำนักงาน และพื้นที่สำนักงานให้เช่าได้มีการติดตั้งเครื่องปรับอากาศแบบแยกส่วน เนื่องจากการบริหารจัดการด้านพื้นที่ และการใช้งานโดยจะมีต้นทุนในด้านการติดตั้งและการบำรุงรักษาเครื่องปรับอากาศที่สูง เนื่องจากมีความจำเป็นต้องติดตั้งในทุกพื้นที่แบบแยกกัน
กรณีศึกษา B Sundays Architects	พื้นที่เช่าโกดังขนาดเล็ก : ติดตั้งเครื่องปรับอากาศทั้งพื้นที่เช่าของโกดัง และมีการติดตั้งแยกในพื้นที่ที่มีการก่อสร้างเพิ่มเพื่อแบ่งพื้นที่การใช้งาน เช่น ห้องประชุม ซึ่งจะมีต้นทุนในการติดตั้ง และบำรุงรักษาต่ำ เนื่องจากมีจำนวนเครื่องปรับอากาศน้อย แต่เครื่องปรับอากาศจะต้องรับภาระด้านอากาศร้อนภายในอาคารโดยตรง
กรณีศึกษา C Dot Line Plane	พื้นที่เช่าโกดังขนาดใหญ่ : ใช้แนวทางการออกแบบพื้นที่แบบ Semi Outdoor ในส่วนพื้นที่ส่วนกลาง และมีการแยกพื้นที่การทำงานเป็นส่วนตัว เพื่อติดเครื่องปรับอากาศ ซึ่งจะมีอัตราค่าไฟที่ต่ำเนื่องจากเครื่องปรับอากาศไม่ต้องรับภาระด้านอากาศร้อนภายในอาคารโดยตรง
กรณีศึกษา D 49 Group 116	พื้นที่เช่าโกดังขนาดใหญ่ : มีการติดเครื่องปรับอากาศทั้งพื้นที่โกดัง ซึ่งใช้ระบบ VRV ในการติดตั้งซึ่งข้อดีของระบบ VRV คือลดอัตราค่าไฟ เมื่อมีการเปิดเครื่องปรับอากาศพร้อมกันหลายเครื่อง แต่มีข้อจำกัดเมื่อมีการเปิดเครื่องปรับอากาศเพียงเครื่องเดียวจะใช้พลังงานมาก ซึ่งเหมาะสมกับพื้นที่สำนักงานเนื่องจากมีระยะเวลาการใช้งานที่แน่นอน สามารถลดอัตราค่าไฟได้ รวมถึงการมีฉนวนที่หลังคานั้นสามารถลดความร้อนภายในอาคารได้

2) ระบบแสงสว่าง และแสงธรรมชาติ

จากผลการศึกษาพบว่ากรณีศึกษาทั้ง 4 แห่งให้ความสำคัญด้านแสงสว่าง และความสว่างภายในพื้นที่เนื่องจากเป็นพื้นที่สำนักงานจึงต้องมีปริมาณแสงสว่างที่เพียงพอ และเป็นมาตรฐานกับการทำงาน อีกทั้งลักษณะเฉพาะของอาคารประเภทโกดัง ซึ่งโดยส่วนใหญ่แล้วเป็นอาคารปิดทึบโดยเน้นการใช้แสงสว่างโดยการติดตั้งดวงโคมบนโครงสร้างของอาคาร เนื่องจากเป็นพื้นที่ในการเก็บสินค้าจึงมีข้อจำกัดในด้านแสงธรรมชาติภายในอาคาร กรณีศึกษาทั้ง 4 แห่งจึงมีแนวทางการแก้ปัญหาดังกล่าวโดยการออกแบบ

และติดตั้งแผ่นหลังคาโปร่งแสงในรูปแบบต่างๆ เพื่อให้มีปริมาณแสงธรรมชาติภายในโกดังซึ่งส่งผลกับการทำงานและคุณภาพชีวิตของผู้ใช้งานภายในสำนักงาน ร่วมกับการติดตั้งดวงโคม หรือการติดตั้งฝ้าเพดาน เพื่อติดตั้งดวงโคมโดยแนวคิดแนวคิดการติดตั้งระบบแสงสว่างภายในอาคาร 2 รูปแบบหลักดังนี้

1) การปิดฝ้าพื้นที่การทำงานเพื่อติดตั้งดวงโคม

โดยมีข้อดี คือ สามารถกระจายแสงภายในพื้นที่การทำงานได้อย่างทั่วถึง และมีค่าเฉลี่ยของแสงภายในพื้นที่เท่ากันทั้งพื้นที่ แต่มีข้อจำกัดด้านความสูงของอาคารซึ่งจะต้องถูกปิดไว้ ซึ่งเป็นข้อดีของอาคารประเภทโกดัง

2) การติดตั้งดวงโคมบนโครงสร้างหลังคา และไม่มีฝ้าปิด

เนื่องจากไม่ต้องปิดฝ้า จึงสามารถใช้ศักยภาพของระดับความสูงของอาคารประเภทโกดังได้อย่างเต็มที่แต่ความสว่างภายในพื้นที่การทำงานจะไม่ทั่วถึง เนื่องจากเป็นการใช้แสงสว่างจากดวงโคมซึ่งติดตั้งบนโครงสร้างของอาคารที่อยู่ในระดับความสูงมากกว่า 3 เมตรขึ้นไป โดยสามารถแก้ปัญหาได้โดยติดตั้งโคมไฟตั้งโต๊ะ หรือดวงโคมที่ให้แสงสว่างเฉพาะจุดบริเวณพื้นที่การทำงาน



บทที่ 6

สรุปผลการวิจัย และข้อเสนอแนะ

จากการผลการศึกษาในงานวิจัยสามารถถอดบทเรียนด้านปัจจัยความสำเร็จ ข้อดี ข้อจำกัด และข้อเสนอแนะ รวมถึงประเด็นสำคัญได้ดังนี้ ซึ่งเป็นการสรุปผลการวิจัยโดยมีหัวข้อดังนี้

- 6.1. ข้อดี ข้อจำกัดของการปรับเปลี่ยนการใช้สอยจากโกดังเป็นสำนักงาน
 - 6.1.1. การพัฒนาสิ่งทหริมทรัพย์ของโครงการ Warehouse 26
 - 6.1.2. การปรับเปลี่ยนการใช้สอยจากโกดังเป็นสำนักงานโดยผู้เช่า
- 6.2. ปัจจัยความสำเร็จในการพัฒนาของโครงการ Warehouse 26
 - 6.2.1. การพัฒนาสิ่งทหริมทรัพย์โดยผู้พัฒนา
 - 6.2.2. การปรับเปลี่ยนการใช้สอยจากโกดังเป็นสำนักงาน
 - 6.2.3. ข้อค้นพบ และปัจจัยความสำเร็จร่วมระหว่างผู้พัฒนา และผู้เช่า
- 6.3. การพัฒนาสิ่งทหริมทรัพย์โดยการปรับเปลี่ยนการใช้สอยอาคารเก่า กับการพัฒนาสิ่งทหริมทรัพย์โดยการสร้างใหม่
 - 6.3.1. ด้านแนวคิดการพัฒนาในช่วงต้น
 - 6.3.2. ด้านกระบวนการ และระยะเวลา
 - 6.3.3. ด้านต้นทุนการพัฒนา และการตลาดโครงการ
- 6.4. ข้อเสนอแนะ
 - 6.4.1. การพัฒนาสิ่งทหริมทรัพย์โดยแนวคิดการปรับเปลี่ยนการใช้สอย
 - 6.4.2. ด้านการปรับเปลี่ยนการใช้สอยจากโกดังเป็นสำนักงานโดยผู้เช่า
 - 6.4.3. ข้อเสนอแนะต่อภาครัฐ และผู้เกี่ยวข้อง
 - 6.4.4. ข้อเสนอแนะในงานวิจัยครั้งถัดไป

6.1 ข้อดี ข้อจำกัดของการปรับเปลี่ยนการใช้สอยจากโกดังเป็นสำนักงาน

จากผลการศึกษาศึกษาสามารถวิเคราะห์ข้อดี ข้อจำกัดของการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ผ่านแนวคิดการปรับเปลี่ยนการใช้สอยจากโกดังเป็นสำนักงาน เนื่องจากวิทยานิพนธ์นี้มีการแบ่งการศึกษาเป็น 2 ระดับจึงสามารถวิเคราะห์ข้อดี และข้อจำกัดเป็น 2 ส่วนดังนี้ 1). การพัฒนาโครงการโดยผู้พัฒนาโครงการ 2). การปรับเปลี่ยนการใช้สอยจากโกดังเป็นสำนักงานโดยผู้เช่า

6.1.1 การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของโครงการ Warehouse 26

ตาราง 6.1 ข้อดี ข้อจำกัดในการปรับเปลี่ยนการใช้สอยของผู้พัฒนาของโครงการ Warehouse 26

ข้อดี	ข้อจำกัด
ด้านกายภาพ และการก่อสร้าง	ข้อจำกัด
<ul style="list-style-type: none"> - ช่วยลดระยะเวลาในการพัฒนาโครงการ และการก่อสร้าง เนื่องจากมีการปรับเปลี่ยนการใช้สอยจากอาคารเดิม อีกทั้งเป็นการใช้ทรัพยากรเดิมอย่างคุ้มค่า - ทำเลที่ตั้งของอาคารเก่าโดยส่วนใหญ่ อยู่ในทำเลที่ดี หากแนวคิดการพัฒนาโครงการสอดคล้องกับบริบทของพื้นที่ที่ตั้งจะทำให้โครงการมีโอกาสประสบความสำเร็จสูง - ลักษณะทางกายภาพของอาคารเก่ามีลักษณะเฉพาะ ซึ่งแตกต่างกับการก่อสร้างอาคารใหม่ อาทิ วัสดุการก่อสร้างหรือ เทคนิคการก่อสร้างในอดีต ซึ่งหากมีการก่อสร้างใหม่ในปัจจุบันต้องใช้ต้นทุนมากกว่าเดิม ซึ่งลักษณะเฉพาะดังกล่าวสร้างความน่าสนใจให้กับโครงการหลังจากการปรับเปลี่ยนการใช้สอย - พื้นที่ของโครงการตั้งอยู่ในย่านธุรกิจ และการท่องเที่ยวซึ่งส่งเสริมด้านการประกอบธุรกิจของผู้เช่าภายในโครงการ - มีการพัฒนาพื้นที่ร้านค้าซึ่งเป็นพื้นที่สนับสนุนผู้ใช้งานภายในโครงการ และดึงดูดใจลูกค้าภายนอกโครงการ 	<ul style="list-style-type: none"> - หากอาคารเก่าที่ต้องการปรับเปลี่ยนการใช้สอย มีลักษณะทางกายภาพที่ทรุดโทรม จะต้องใช้ต้นทุนในการพัฒนาสูง อาจจะไม่คุ้มค่ากับการลงทุน - มีขั้นตอนในการสำรวจ ศึกษา และวิเคราะห์สภาพอาคารเก่าก่อนการดำเนินงาน ซึ่งใช้เวลามากกว่าการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ปกติ อีกทั้งเอกสารที่เกี่ยวข้องในการก่อสร้างเก่ามักจะสูญหาย เนื่องจากระยะเวลา - ประโยชน์ใช้สอยอาคารบางประเด็นอาจจะไม่เต็มที่เมื่อเปรียบเทียบกับอาคารก่อสร้างใหม่ซึ่งสร้างตามจุดประสงค์ประโยชน์ใช้สอยอาคาร - ผังบริเวณของโครงการถูกจำกัดด้วย รูปแบบของการวางผังของอาคารเดิมภายในพื้นที่ ซึ่งเป็นข้อจำกัดในการวางผังพื้นที่โครงการ - แสงสว่างภายในอาคารเป็นข้อจำกัดของอาคารประเภทโกดัง เนื่องจากการออกแบบโกดังจะไม่ให้มีแสงธรรมชาติเข้ามาภายในอาคารเนื่องจากส่งผลต่อสินค้าภายในโกดัง - หลังจากการปรับเปลี่ยนการใช้สอยเป็นสำนักงานพบว่ามีความร้อนสะสมภายในอาคารเนื่องจากการออกแบบโกดังเดิมมีการเปิดช่องอากาศเพื่อระบายความร้อน แต่การปรับเปลี่ยนการเป็นสำนักงานทำให้ต้องปิดช่องดังกล่าว
ด้านการลงทุน	ข้อจำกัด
<ul style="list-style-type: none"> - ใช้ต้นทุนในการพัฒนาที่ต่ำกว่าการก่อสร้างอาคารใหม่ เนื่องจากอาคารเก่าภายในโครงการเป็นต้นทุนสำคัญในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ - เนื่องจากมีต้นทุนในการพัฒนาที่ต่ำกว่าสามารถกำหนดอัตราค่าเช่าพื้นที่โครงการได้ต่ำกว่า - เนื่องจากเป็นการพัฒนาจากอาคารเก่าจึงสามารถแบ่งส่วนการพัฒนาพื้นที่เป็นส่วน เพื่อศึกษาผลลัพธ์จากการพัฒนาในส่วนแรกของโครงการได้ 	<ul style="list-style-type: none"> - จะต้องมีต้นทุนในการบำรุง ซ่อมแซมอาคารเก่าตลอดระยะเวลาในการใช้งาน เนื่องจากอาคารมีอายุการใช้งานมานานอาจจะเสื่อมสภาพ หรือเกิดปัญหาที่เกิดขึ้นโดยไม่คาดคิด

ข้อดี	ข้อจำกัด
<ul style="list-style-type: none"> - การปรับเปลี่ยนการใช้สอยอาคารเก่า สามารถเพิ่มอัตราเช่าได้มากกว่า การเช่าเพื่อเก็บสินค้าซึ่งใช้ต้นทุนในการพัฒนาต่ำกว่าเมื่อเปรียบเทียบกับก่อสร้างโครงการใหม่ทั้งหมด 	
ด้านการตลาด	
<ul style="list-style-type: none"> - อาคารเก่าซึ่งมีลักษณะทางกายภาพเฉพาะตัวสร้างความแตกต่างกับการพัฒนาโครงการทั่วไป ซึ่งเป็นสิ่งดึงดูดใจแก่ผู้เช่า และบุคคลทั่วไป - การคัดเลือกผู้เช่าที่มีรูปแบบธุรกิจ หรือกิจการที่ใกล้เคียงกัน ช่วยสร้างสภาพแวดล้อมที่ดี และส่งเสริมธุรกิจในรูปแบบเดียวกัน - การคัดเลือกผู้เช่าร้านค้า ที่มีฐานลูกค้าเดิมทำให้กลุ่มลูกค้าเดิมเข้ามาใช้งานพื้นที่โครงการ ซึ่งเป็นการประชาสัมพันธ์อีกทางหนึ่ง - การปรับเปลี่ยนการใช้สอยเป็นการสร้างมูลค่าให้กับพื้นที่เช่า หลังจากมีการปรับประโยชน์การใช้สอยใหม่ 	<ul style="list-style-type: none"> - เนื่องจากอาคารเก่าภายในโครงการไม่ได้เป็นอาคารประวัติศาสตร์ที่มีการขึ้นทะเบียน หรือการส่งเสริมทางด้านข้อมูลของอาคาร จึงทำให้อาคารเก่าภายในโครงการไม่เป็นที่รู้จัก - ในด้านการประชาสัมพันธ์พบว่าผู้พัฒนาไม่ได้เน้นการประชาสัมพันธ์โครงการผ่านช่องทางออนไลน์
ด้านการใช้สอย และด้านอื่นๆ	
	<ul style="list-style-type: none"> - พื้นที่จอดรถไม่เพียงพอในบางเวลา เนื่องจากโครงการมีผู้เช่าเป็นพื้นที่สำนักงานส่วนใหญ่ ซึ่งผู้ใช้งานมีการใช้รถยนต์ส่วนตัวเป็นจำนวนมาก

6.1.2 การปรับเปลี่ยนการใช้สอยจากโกดังเป็นสำนักงานโดยผู้เช่า

ตาราง 6.2 ข้อดี ข้อจำกัดของผู้เช่าซึ่งปรับเปลี่ยนการใช้สอยจากโกดังเป็นสำนักงานภายในโครงการ

ข้อดี	ข้อจำกัด
ด้านกายภาพ และการก่อสร้าง	
<ul style="list-style-type: none"> - สามารถลดระยะเวลาในการปรับเปลี่ยนการใช้สอย อีกทั้งสามารถเข้าใช้งานพื้นที่เช่าได้ในระยะเวลาที่รวดเร็ว - ลักษณะทางกายภาพของโกดังเอื้อต่อการปรับเปลี่ยนการใช้สอยพื้นที่ที่หลากหลาย เนื่องจากเป็นพื้นที่โล่ง และมีระดับพื้นถึงหลังคาสูง - ลักษณะทางกายภาพของโกดังสามารถรับน้ำหนักได้มาก ซึ่งสามารถรองรับการก่อสร้างโครงสร้างภายในโกดัง 	<ul style="list-style-type: none"> - รูปแบบพื้นที่ หรือลักษณะทางกายภาพ อาจจะไม่ตรงกับจุดประสงค์การใช้สอยใหม่ ซึ่งจะต้องใช้การออกแบบในการแก้ไขประเด็นดังกล่าว - เนื่องจากอายุการใช้งาน ในบางโกดังต้องมีการแก้ปัญหาในด้านโครงสร้างหลังจากการเข้าใช้งานพื้นที่
ด้านการลงทุน	
<ul style="list-style-type: none"> - มีอัตราค่าเช่าถูกกว่า เมื่อเปรียบเทียบกับพื้นที่เช่าสำนักงานรูปแบบมาตรฐาน อาทิ อาคารสำนักงาน - เนื่องจากมีอาคารเดิมอยู่ จึงใช้ต้นทุนไม่สูงในการปรับเปลี่ยนการใช้สอย 	<ul style="list-style-type: none"> - มีต้นทุนในการก่อสร้างเพื่อปรับเปลี่ยนการใช้สอยที่สูงกว่าเมื่อเปรียบเทียบกับ การปรับปรุงพื้นที่เช่าสำนักงานมาตรฐาน - การปรับเปลี่ยนการใช้สอยจะต้องมีระยะเวลาในการเช่าที่ยาว อาทิ มากกว่า 3 ปีซึ่งเป็นระยะเวลาโดยทั่วไป หากมี

ข้อดี	ข้อจำกัด
	ระยะเวลาในการเช่าที่ สั้นจะทำให้การลงทุนเพื่อปรับเปลี่ยนการใช้สอยไม่คุ้มค่า
ด้านการตลาด	
<ul style="list-style-type: none"> - การปรับเปลี่ยนการใช้สอยทำให้เกิดแนวคิดการออกแบบที่น่าสนใจ และดึงดูดใจ ซึ่งได้รับความสนใจจากสื่อด้านการออกแบบ ทำให้เกิดการประชาสัมพันธ์เป็นอย่างดี - ลักษณะทางกายภาพของโกดังเก่ามีความน่าสนใจ และแตกต่างจากอาคารสร้างใหม่ ส่งผลดีในด้านการตลาด - การรวมกลุ่มของบริษัทออกแบบ ส่งผลดีในด้านการตลาด เนื่องจาก ธุรกิจร้านค้าภายในพื้นที่เดียวกันจะส่งเสริมซึ่งกันและกันในการตลาด อาทิ การจัดงาน Bangkok Design Week 	<ul style="list-style-type: none"> - เนื่องจากบริษัทสถาปนิก มีรูปแบบธุรกิจการขายบริการ ออกแบบเป็นหลัก สินค้าของธุรกิจคือบริการ ซึ่งการสื่อสารระหว่างบริษัท กับลูกค้าจึงต้องเป็นการสร้างความน่าเชื่อถือให้กับบริษัท ซึ่งเมื่อเปรียบเทียบกับธุรกิจที่มีรูปแบบสินค้าชัดเจนที่มีสินค้า (Product) ที่ชัดเจนกว่า
ด้านการใช้สอย และด้านอื่นๆ	
<ul style="list-style-type: none"> - ในด้านระยะเวลาในการใช้งานพบว่า สำนักงานจากการปรับเปลี่ยนการใช้สอยไม่มีข้อจำกัดในด้านระยะเวลาในการเข้าใช้งานพื้นที่สำนักงาน 	<ul style="list-style-type: none"> - เนื่องจากผู้เช่าส่วนใหญ่เป็นสำนักงาน จึงพบว่าพื้นที่โครงการมีความหนาแน่นของที่จอดรถเป็นบางช่วงเวลา

6.2 ปัจจัยความสำเร็จของโครงการ Warehouse 26

จากผลการศึกษาพบว่าโครงการ Warehouse 26 มีปัจจัยความสำเร็จทั้งในด้านการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของผู้พัฒนา และการปรับเปลี่ยนการใช้สอยจากโกดังเป็นสำนักงานโดยผู้เช่า อีกทั้งจากผลการพัฒนาทั้ง 2 ด้านเกิดปัจจัยความสำเร็จร่วมกันทำให้โครงการ Warehouse 26 ประสบความสำเร็จร่วมกันทั้งด้านผู้พัฒนาและผู้เช่าในรูปแบบการผนึกกำลังกัน (Synergy)

6.2.1 ปัจจัยความสำเร็จของการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยผู้พัฒนา

จากผลการศึกษาสามารถถอดบทเรียนความสำเร็จของการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของโครงการ Warehouse 26 ได้ 4 ข้อดังนี้

1. ประสบการณ์ และทรัพยากรของบริษัทผู้พัฒนาโครงการ

บริษัท อรรถกระวี จำกัด ผู้พัฒนาโครงการ Warehouse 26 ซึ่งเป็นบริษัทพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเปิดกิจการมาตั้งแต่ พ.ศ. 2493 ซึ่งมีประสบการณ์พัฒนาอสังหาริมทรัพย์มาหลายรูปแบบซึ่งโดยส่วนใหญ่เป็นโครงการ Community Mall และที่ดินให้เช่า อีกทั้งโครงการส่วนใหญ่ตั้งอยู่ในย่านชอชย สุขุมวิท 26 อาทิ โครงการ K Village และ A Square จึงทำให้ผู้พัฒนาโครงการคุ้นเคยกับพื้นที่โครงการ และทราบถึงความต้องการด้านการตลาดของพื้นที่ดังกล่าวเป็นอย่างดี อีกทั้งทรัพยากรด้านบุคคลของบริษัทสามารถสนับสนุนการพัฒนาโครงการได้ อาทิ ฝ่ายอาคาร ฝ่ายที่ดิน หรือ ฝ่ายกฎหมาย เป็นต้น รวมถึงสามารถบริหารสินทรัพย์หลังจากการก่อสร้างได้เป็นอย่างดี

อีกทั้งพื้นที่ของโครงการ Warehouse 26 ยังเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทผู้พัฒนา ซึ่งสามารถลดต้นทุนในการเช่า หรือซื้อที่ดินในการพัฒนา ทำให้ผู้พัฒนาสามารถตั้งอัตราค่าเช่าได้ต่ำกว่าพื้นที่เช่ารูปแบบอื่นภายในย่านเดียวกัน จึงทำให้ผู้เช่าเห็นถึงความคุ้มค่าของการเช่าโกดัง

2. ทำเลที่ตั้งโครงการ

เนื่องจากโครงการ Warehouse 26 ตั้งอยู่ในย่านสุขุมวิท - พร้อมพงษ์ ซึ่งเป็นย่านธุรกิจและแหล่งท่องเที่ยวสำหรับชาวต่างชาติ จากองค์ประกอบของธุรกิจภายในพื้นที่ ซึ่งมีห้างสรรพสินค้าขนาดใหญ่ โรงแรมระดับ 3 ดาวขึ้นไป รวมถึงอาคารสำนักงานของบริษัทขนาดใหญ่ และอาคารสำนักงานให้เช่า พื้นที่เช่าภายในโครงการ Warehouse 26 จึงมีมูลค่าทางการตลาดในรูปแบบพื้นที่เช่าพาณิชย์กรรมในย่านธุรกิจ อีกทั้งรูปแบบพื้นที่เช่าของโครงการ Warehouse 26 ซึ่งเป็นโกดังให้เช่าพาณิชย์กรรมได้เปรียบเชิงคู่แข่ง เนื่องจากพื้นที่โดยรอบไม่มีพื้นที่เช่ารูปแบบโกดังจึงเป็นที่ต้องการของผู้เช่าที่ต้องการพื้นที่เช่ารูปแบบดังกล่าว

ซึ่งเป็นข้อได้เปรียบในการพัฒนาโครงการ หากมีการพัฒนาโครงการในรูปแบบที่ใกล้เคียงกันในพื้นที่อื่น หรือย่านอื่น อาจจะไม่ได้รับความนิยม หรือมีโอกาสน้อยที่จะประสบความสำเร็จได้ยากกว่าโครงการ Warehouse 26 เนื่องจากทำเลที่ตั้งของโครงการนั้นอยู่ในทำเลที่ดี ซึ่งองค์ประกอบภายในพื้นที่โดยรวมส่งเสริมให้การพัฒนาโครงการ

3. รูปแบบผังโครงการ

เนื่องจากพื้นที่ของโครงการ Warehouse 26 มีการพัฒนาเป็นโรงงานมาก่อนจึงทำให้พื้นที่โดยรอบโกดังเป็นพื้นที่ว่างซึ่งในอดีตใช้เป็นพื้นที่ขนส่งสินค้า ซึ่งมีลักษณะเป็นพื้นที่โล่งจึงทำให้สามารถจัดสรรพื้นที่ส่วนกลางภายในโครงการ โดยเฉพาะที่จอดรถได้เป็นจำนวนมาก และสามารถออกแบบทางสัญจรภายในพื้นที่โครงการได้ยืดหยุ่นมากขึ้น รวมถึงโกดังเช่าบางแห่งนั้นสามารถออกแบบให้มีทางเข้า - ออกได้ถึง 2 ทางซึ่งเป็นผลมาจากการจัดสรรพื้นที่ และการจัดผังบริเวณของโกดังภายในพื้นที่ดังภาพ 6.1

อีกทั้งทำเลที่ตั้งของโครงการสามารถเข้า - ออก พื้นที่โครงการได้อย่างสะดวก สามารถเชื่อมต่อกับถนนหลักได้หลากหลายอาทิ ถนนพระราม 4 และถนนสุขุมวิท ซึ่งเพิ่มทางเลือกให้กับผู้ใช้งานด้านการคมนาคม รวมถึงมีการขนส่งสาธารณะ เข้าถึงพื้นที่โครงการได้อย่างสะดวกซึ่งสามารถสนับสนุนผู้ใช้งานได้หลากหลายรูปแบบ อาทิเช่น รถประจำทาง รถไฟฟ้า หรือรถไฟฟ้าใต้ดิน



ภาพ 6.1 ผังโครงการ Warehouse 26 แสดงการวิเคราะห์พื้นที่โครงการ

4. โกดังเก่าภายในพื้นที่โครงการ

ปัจจัยความสำเร็จที่สำคัญที่สุดของโครงการคือ โกดังเก่าซึ่งเป็นโกดังเช่าในปัจจุบัน เนื่องจากผู้พัฒนามีการซ่อมบำรุง โกดังเก่าอย่างสม่ำเสมอ และไม่ได้มีการปล่อยทิ้งร้างจึงทำให้โกดังภายในพื้นที่โครงการทุกหลัง ยังอยู่ในสภาพดีถึงแม้ว่าจะผ่านระยะเวลามานาน ซึ่งสามารถลดต้นทุนในการก่อสร้างเพื่อพัฒนาพื้นที่เช่า และต้นทุนในการซ่อมบำรุงไปได้

อีกทั้งลักษณะทางกายภาพ และเทคนิคการก่อสร้างในอดีตที่มีความสวยงาม และน่าสนใจ รวมถึงการเลือกใช้วัสดุที่มีคุณภาพอย่างเช่นไม้สัก ซึ่งในปัจจุบันไม่สามารถก่อสร้างทดแทนได้ หรือ

ต้องใช้ต้นทุนสูงมากจึงจะสามารถก่อสร้างได้ จึงทำให้พื้นที่เช่าโกดังภายในโครงการเป็นที่ดึงดูดใจกับผู้เช่าที่ให้ความสำคัญกับการเช่าโกดังเพื่อปรับเปลี่ยนการใช้สอยในจุดประสงค์การใช้งานใหม่

6.2.2 ปัจจัยความสำเร็จของการปรับเปลี่ยนการใช้สอยจากโกดังเป็นสำนักงานโดยผู้เช่า

โดยเป็นปัจจัยความสำเร็จของผู้เช่าภายในโครงการซึ่งเช่าโกดัง และปรับเปลี่ยนการใช้สอยเป็นพื้นที่สำนักงาน ซึ่งโดยส่วนใหญ่มีการปรับเปลี่ยนการใช้สอยเป็นสำนักงานที่มีรูปแบบธุรกิจเชิงความคิดสร้างสรรค์ โดยใช้ผลการศึกษามาจากกรณีศึกษาทั้ง 4 แห่งซึ่งเป็นบริษัทออกแบบสถาปัตยกรรม

1. อัตราค่าเช่าพื้นที่โครงการ

จากการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของโครงการ Warehouse 26 ซึ่งสามารถตั้งอัตราค่าเช่าพื้นที่โกดังภายในโครงการได้ต่ำกว่าพื้นที่รูปแบบอื่นๆ ในย่านเดียวกัน ผู้เช่าภายในโครงการจึงเห็นโอกาส และตัดสินใจเช่าโกดัง และปรับเปลี่ยนการใช้สอยเป็นสำนักงานซึ่งทำให้ได้อัตราค่าเช่าที่ถูกกว่าเมื่อเปรียบเทียบกับอัตราค่าเช่าพื้นที่สำนักงานรูปแบบอื่นๆในพื้นที่ย่านเดียวกัน ถึงแม้ว่าจะต้องมีต้นทุนในการก่อสร้างเพื่อปรับเปลี่ยนการใช้สอย แต่จะต้องมีระยะเวลาในการเช่าที่ยาวเพียงพอเพื่อคุ้มค่างบต้นทุนในการก่อสร้าง

ดังในกรณีศึกษา B ซึ่งมีอัตราค่าเช่าเดือนละ 51,000 บาท (400บาท/ตารางเมตร/เดือน) และมีค่าก่อสร้าง 1,275,000 บาท (พื้นที่ทั้งหมด 255 ตร.ม. 5,000 บาท/ตร.ม.) เมื่อเฉลี่ยอัตราค่าเช่าและค่าก่อสร้างในระยะเวลาการทำสัญญา 9 ปีจะเท่ากับ เดือนละ 62,850 บาท/เดือน (ราคาเช่ารวมกับค่าก่อสร้างเฉลี่ย 9 ปี) และมีอัตราค่าเช่ารวมกับค่าก่อสร้าง ตารางเมตรละ 280 บาท/เดือน ซึ่งต่ำกว่าเมื่อเปรียบเทียบกับอัตราค่าเช่าของสำนักงานให้เช่ารูปแบบอื่น อาทิ อัตราค่าเช่า อาคารสำนักงานให้เช่า อาคารริชมอนด์ ออฟฟิต ซึ่งมีอัตราค่าเช่าพื้นที่ 400 บาท/ตารางเมตร ซึ่งอยู่ในพื้นที่ข้างเคียงกับโครงการ Warehouse 26 มหาวิทยาลัย

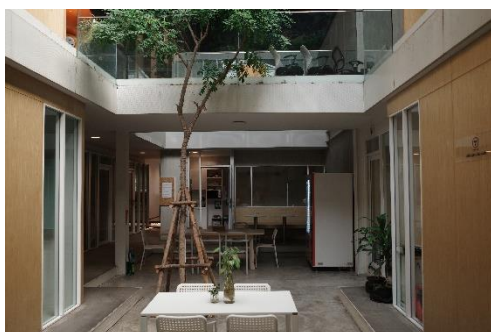
2. ลักษณะทางกายภาพของโกดัง

คุณลักษณะของโกดังซึ่งภายในโครงการเป็นโรงงานประกอบรถยนต์มาก่อนนั้นมีคุณสมบัติในการรับน้ำหนักได้ดีมากกว่าอาคารทั่วไป เนื่องจากต้องรับน้ำหนักเครื่องจักร และสินค้าต่างๆที่มีน้ำหนักมาก หลังจากการประเมินคุณภาพของอาคารผู้ออกแบบ และปรับเปลี่ยนการใช้สอยโกดังหลายบริษัทได้มีการเพิ่มพื้นที่การใช้สอยโดยการก่อสร้างโครงสร้างภายใน ซึ่งเป็นการต่อเติมโครงสร้างเหล็กบนพื้นคอนกรีตเดิมซึ่งสามารถรับน้ำหนักของโครงสร้างใหม่ได้เป็นอย่างดี ดังกรณีศึกษา A C และ D

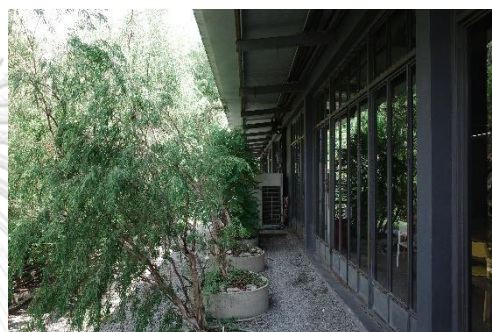
ในด้านการใช้งานของผู้ใช้งานพบว่าลักษณะทางกายภาพของ โกดังซึ่งเป็นอาคารที่มีระดับพื้นถึงหลังคาที่สูงสร้างความรู้สึกให้กับผู้ใช้งานในด้านดี เนื่องจากให้ความรู้สึกของผู้ใช้งานอยู่ในพื้นที่โปร่ง และโล่ง เมื่อเปรียบเทียบกับอาคารสำนักงาน หรือสำนักงานรูปแบบอื่นๆ ซึ่งมีระดับพื้นถึงฝ้า

เขตแดนที่เตี้ยกว่าถึงแม้ว่า พื้นที่สำนักงานจากการปรับเปลี่ยนการใช้สอยจากโกดังนั้นจะมีทัศนียภาพที่ไม่ดีซึ่งพื้นที่บางส่วนถูกปิดกั้น หรือมีช่องแสงน้อย

แต่จากกรณีศึกษาทั้ง 4 แห่งได้มีการออกแบบ และปรับปรุงด้านทัศนียภาพตามบริบทของพื้นที่โกดังเช่า อาทิ กรณีศึกษา A : มีการปลูกต้นไม้และเปิดช่องแสงตรงกลางพื้นที่ เพื่อสร้างสภาพแวดล้อมที่ดี ดังภาพ 6.2 หรือ กรณีศึกษา D : ที่มีการปรับผนังโดยรอบของโกดังเป็นช่องแสงและเปิดช่องแสงบางส่วนบนโครงสร้างหลังคาเพื่อให้แสงธรรมชาติสามารถส่องเข้าถึงพื้นที่การทำงานได้รวมถึงได้มีการปลูกต้นไม้บริเวณพื้นที่โดยรอบของโกดังสำนักงานเพื่อสร้างสภาพแวดล้อมที่ดี ดังภาพ 6.3



ภาพ 6.2 การปลูกต้นไม้ภายในอาคารของกรณีศึกษา A



ภาพ 6.3 การปลูกต้นไม้โดยรอบอาคารของกรณีศึกษา D

3. รูปแบบการใช้งานพื้นที่สำนักงานจากการปรับเปลี่ยนการใช้สอย

จากผลการศึกษาพบว่าสำนักงานส่วนใหญ่ภายในโครงการ Warehouse 26 เป็นสำนักงานที่มีรูปแบบการทำงานด้านความคิดสร้างสรรค์ ซึ่งรูปแบบสำนักดังกล่าวจะมีความต้องการที่แตกต่างจากสำนักงานรูปแบบทั่วไป อาทิ พื้นที่ในการประชุมรวมกัน หรือทำงานร่วมกัน พื้นที่เก็บตัวอย่างวัสดุ (Material Room) พื้นที่อเนกประสงค์ซึ่งรองรับกิจกรรมต่างๆภายในสำนักงาน เช่นการวางตัวอย่างวัสดุ เป็นต้น ซึ่งลักษณะทางกายภาพของโกดังนั้นสามารถตอบโจทย์การใช้งานดังกล่าวได้ดีเนื่องจากมีพื้นที่การใช้สอยกว้าง และมีเสากลางในอาคารที่มีระยะห่างเท่ากันจึงสามารถจัดสรรพื้นที่การใช้สอยที่ยืดหยุ่นได้ดี

4. ทำเลที่ตั้งของโครงการ (ต่อผู้เช่า)

ทำเลที่ตั้งของพื้นที่เช่าอยู่ในย่านธุรกิจซึ่งเหมาะสมกับการตั้งสำนักงานทั้งในด้านมูลค่าทางการตลาดซึ่งสำนักงานที่ตั้งอยู่ในย่านธุรกิจสามารถสร้างมูลค่าทางการตลาดให้กับบริษัทได้ รวมถึงความสะดวกในการเดินทางของลูกค้าที่เข้ามาติดต่อภายในสำนักงาน ซึ่งอยู่ในพื้นที่กลางเมืองสามารถเข้ามาติดต่อได้อย่างสะดวก รวมถึงมีพื้นที่จอดรถส่วนกลางของโครงการซึ่งสามารถรับรองลูกค้าได้

ในด้านผู้ใช้งานสำนักงานเนื่องจากมีการคมนาคมที่สะดวกต่อผู้ใช้งานรวมถึงพนักงานภายในบริษัท อีกทั้งองค์ประกอบในพื้นที่ข้างเคียงนั้นส่งเสริมด้านการใช้งานพื้นที่สำนักงานด้วย อาทิ Community mall อย่าง K Village หรือ A Square ซึ่งมีร้านค้า ร้านอาหารระดับกลาง หรือห้างสรรพสินค้า Big C พระราม 4 ซึ่งเป็นห้างสรรพสินค้ามาตรฐาน ซึ่งมีร้านค้า ร้านอาหารรวมถึง Supermarket รองรับผู้ใช้งานพื้นที่สำนักงานภายในโครงการ

6.2.3 ข้อค้นพบ และปัจจัยความสำเร็จร่วมกันของผู้พัฒนาและผู้เช่าภายในโครงการ

จากผลการศึกษา และข้อค้นพบจากการวิจัยพบว่าปัจจัยความสำเร็จซึ่งเกิดจากการแนวคิดการพัฒนาโครงการ และผู้เช่าภายในโครงการซึ่งส่งผลกับภาพรวมของโครงการ Warehouse 26 ซึ่งส่งผลร่วมกัน ทำให้ผู้เช่าภายในโครงการ และผู้พัฒนาได้รับผลประโยชน์ร่วมกันซึ่งอยู่รูปแบบการผนึกกำลังกัน (Synergy) ในประเด็นต่างๆดังนี้

ประเด็นที่ 1 การปรับเปลี่ยนการใช้สอยสร้างสภาพแวดล้อมที่ดี

จากผลการศึกษาพบว่าบริษัทกรณีศึกษาทั้ง 4 แห่งนั้นเป็นสำนักงานที่เช่า และเข้าใช้งานพื้นที่ในช่วงแรกของการพัฒนา ซึ่งบริษัททั้ง 4 แห่งเป็นสำนักงานของบริษัทออกแบบสถาปัตยกรรม ซึ่งมีแนวคิดการปรับเปลี่ยนการใช้สอยจากโกดังเป็นสำนักงานที่น่าสนใจ ทั้งลักษณะทางกายภาพภายนอก และการออกแบบตกแต่งภายในพื้นที่สำนักงาน ซึ่งสร้างแรงดึงดูดใจให้กับผู้เช่ารายถัดมาหลังจากการปรับเปลี่ยนการใช้สอย จึงทำให้ผู้เช่าภายในโครงการ Warehouse 26 โดยส่วนใหญ่เป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกับการใช้ความคิดสร้างสรรค์หรือมีรูปแบบการทำงานที่ใช้ความคิดสร้างสรรค์

ประเด็นที่ 2 รูปแบบธุรกิจของผู้เช่าภายในโครงการ

จากผลการศึกษาพบว่ารูปแบบธุรกิจ กิจการและสำนักงานโดยส่วนใหญ่เกี่ยวข้องกับการออกแบบซึ่งมีกลุ่มผู้ใช้งานด้านความคิดสร้างสรรค์ (Creative People) ซึ่งจากรูปแบบธุรกิจ และกลุ่มผู้ใช้งานดังกล่าว สร้างสภาพแวดล้อมที่มีภาพรวมใกล้เคียงกัน ซึ่งสร้างแรงดึงดูดใจให้กับผู้เช่ารายใหม่ รวมถึงกลุ่มลูกค้าทั่วไปที่สนใจด้านการออกแบบ และมีภาพลักษณ์เป็น ย่านการออกแบบ (Design Hub) อีกทั้งพื้นที่โครงการ และสำนักงานบริษัทออกแบบภายในโครงการได้เป็นพื้นที่จัดกิจกรรม Bangkok Design Week 2023 ในวันที่ 4 ถึง 12 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566 ดังภาพ 6.4 ถึง 6.7 โดย สำนักงานส่งเสริมเศรษฐกิจสร้างสรรค์ (องค์การมหาชน)

โดยมีนโยบายดังนี้ เทศกาลงานออกแบบกรุงเทพฯ เป็นเทศกาลสำคัญที่ได้รับการบรรจุไว้ในปฏิทินกิจกรรมของกรุงเทพมหานคร และเป็นส่วนหนึ่งของการขับเคลื่อนเศรษฐกิจสร้างสรรค์ และการผลักดันให้กรุงเทพมหานครได้รับคัดเลือกเป็นเครือข่ายเมืองสร้างสรรค์ยูเนสโก (UNESCO Creative City Network) ในสาขาด้านการออกแบบ (Bangkok City of Design) เทศกาลงานออกแบบกรุงเทพฯ ดำเนินการโดยสำนักงานส่งเสริมเศรษฐกิจสร้างสรรค์ (องค์การมหาชน) หรือ CEA ร่วมกับผู้ร่วมจัดงานทั้งภาครัฐและเอกชน สถาบันการศึกษา และองค์กรระหว่างประเทศกว่า 60 หน่วยงาน รวมถึงนักออกแบบและธุรกิจสร้างสรรค์กว่า 2,000 ราย โดยมียอดผู้เข้าชมงานทั้งไทยและต่างประเทศรวมแล้วมากกว่า 400,000 คน ในแต่ละปี (เว็บไซต์ Bangkok Design Week)

ซึ่งจากผลการเข้าร่วมจัดงานทำให้มีบุคคลทั่วไปเข้าร่วมกิจกรรม และเข้ามาศึกษาดูงานในรูปแบบ Open House Office ส่งผลให้ผู้บริหาร และพนักงานภายในบริษัทได้พบเจอกับบุคคลทั่วไป และผู้เข้าร่วมอาจจะเป็นกลุ่มลูกค้าของบริษัทในอนาคต ซึ่งมีการจัดกิจกรรมต่างๆ อาทิ การเข้าชมพื้นที่สำนักงาน การจัดพื้นที่ถ่ายรูป หรือการแสดงผลงานของผู้ออกแบบ ให้ผู้เข้าชมร่วมภายในโครงการโดยมีผู้สนับสนุนเป็นบริษัท และกิจการด้านการออกแบบ



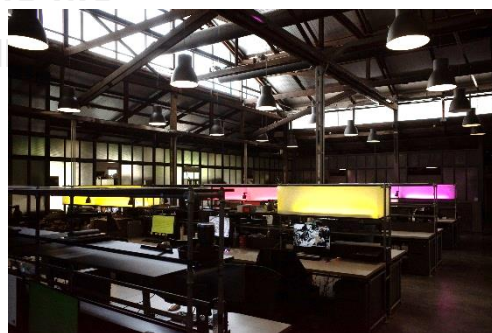
ภาพ 6.4 การจัดกิจกรรม Bangkok Design Week ของสำนักงานภายในโครงการ



ภาพ 6.5 การจัดกิจกรรม Bangkok Design Week ของสำนักงานภายในโครงการ



ภาพ 6.7 การจัดกิจกรรม Bangkok Design Week ของสำนักงานภายในโครงการ



ภาพ 6.6 การจัดกิจกรรม Bangkok Design Week ของสำนักงานภายในโครงการ

รวมถึงธุรกิจประเภทอื่นภายในโครงการ อาทิ ร้านค้า ร้านอาหารภายในโครงการเป็นส่วนสนับสนุนให้กับผู้ใช้งานหลักซึ่งเป็นผู้ใช้งานพื้นที่สำนักงาน ซึ่งจากผลการศึกษาพบว่าผู้ใช้งานพื้นที่สำนักงานโดยส่วนใหญ่ได้ใช้บริการร้านค้า ร้านอาหารดังกล่าวอยู่บ่อยครั้ง ซึ่งทำให้ผู้เช่าภายในโครงการแต่ละประเภทมีการเกี่ยวพันซึ่งกันและกันดังภาพ 6.8 และ 6.9



ภาพ 6.8 ร้านค้าภายในโครงการ



ภาพ 6.9 ร้านค้าภายในโครงการ

ประเด็นที่ 4 ผลจากการพัฒนาเกิดเป็นพื้นที่ย่านสร้างสรรค์

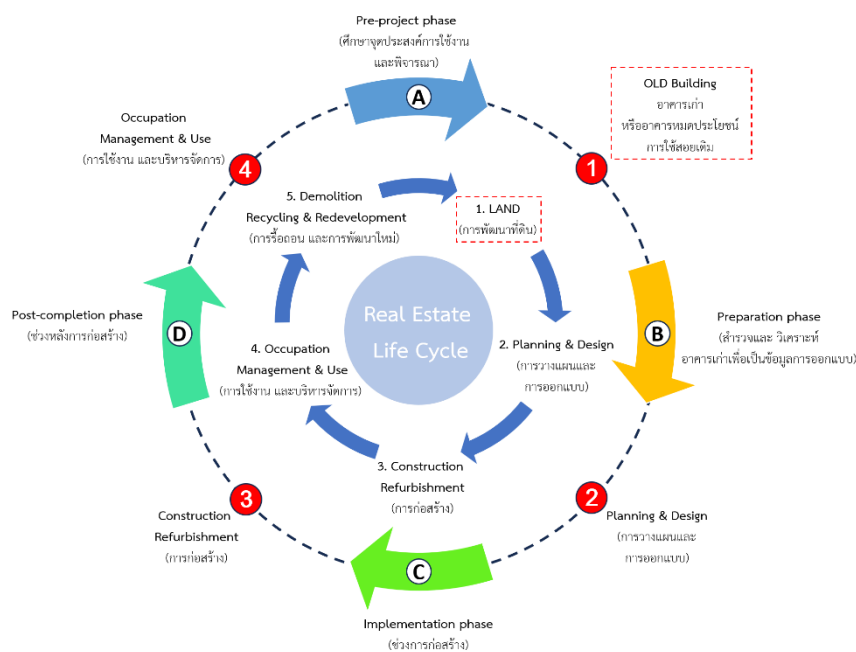
จากผลการศึกษาพบว่าโครงการ Warehouse 26 มีกลุ่มธุรกิจ ร้านค้า รวมถึงสำนักงานซึ่งเกี่ยวข้องกับการออกแบบ และการใช้ความคิดสร้างสรรค์ จากการทบทวนบทความเรื่อง ย่านวัฒนธรรมสร้างสรรค์โดยประชาชน “ถนนพระอาทิตย์” : กระบวนการเปลี่ยนแปลงอย่างค่อยเป็นค่อยไปของย่านชุมชนเก่า จากการอนุรักษ์มรดกสู่การก่อตัวของกลุ่มกิจกรรมสร้างสรรค์ (Issarathumnoon, 2022) พบว่าการก่อตัวของกลุ่มกิจกรรมสร้างสรรค์ทำภาพลักษณ์ของพื้นที่เปลี่ยนแปลงไป และทำให้ย่านดังกล่าวนี้เกิดความน่าสนใจ เกิดเป็นพื้นที่ชุมชนธุรกิจขนาดเล็กที่มีภาพรวมเป็นเป็นย่านสร้างสรรค์ ซึ่งส่งผลให้มีการจัดกิจกรรมต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับแนวคิดดังกล่าว อาทิ กิจกรรม Bangkok Design Week 2023 ซึ่งส่งเสริมด้านเศรษฐกิจ และการตลาดของพื้นที่ และธุรกิจภายในพื้นที่โครงการจากการรวมกลุ่มของบริษัทที่มีรูปแบบใกล้เคียงกัน

จึงเป็นปัจจัยความสำเร็จร่วมกันระหว่างผู้พัฒนาโครงการที่มีนโยบายในการคัดเลือกผู้เช่าภายในโครงการให้มีภาพรวมที่ใกล้เคียงกัน ซึ่งทำให้เกิดเป็นย่านสร้างสรรค์ ซึ่งมีผู้ใช้งานในรูปแบบดังกล่าวซึ่งหากได้มีการรวมกลุ่มกันของผู้เช่าและผู้ใช้งาน ในรูปแบบแนวคิดสร้างสรรค์ จะทำให้เกิดสภาพแวดล้อมและบริบทด้านย่านสร้างสรรค์ดังกล่าวซึ่งเป็นผลกับผู้เช่า และปรับเปลี่ยนการใช้สอยเช่นกัน

6.3 การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยการปรับเปลี่ยนการใช้สอยจากอาคารเก่า กับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยการสร้างใหม่

จากผลการศึกษา และการทบทวนวรรณกรรมพบว่า เมื่ออ้างอิงจาก วงจรชีวิตของการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (Real Estate Life Cycle) ดังภาพ 6.10 การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์มาตรฐาน และการปรับเปลี่ยนการใช้สอยมีขั้นตอนในการเริ่มต้นพัฒนา และแนวคิดการพัฒนาที่แตกต่างกันซึ่งจะส่งผลกระทบต่อกระบวนการต่างๆ โดยการปรับเปลี่ยนการใช้สอยเริ่มต้นการพัฒนาจากอาคารเดิม หรืออาคารเก่าซึ่งหมดประโยชน์การใช้สอยเดิมแล้ว แต่การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์นั้นจะเริ่มต้นการพัฒนาจากที่ดิน และศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ รวมถึงกำหนด

จุดประสงค์การใช้งานและก่อสร้างอาคารขึ้นมาให้ตรงกับจุดประสงค์การใช้งานดังกล่าว ซึ่งเป็นข้อแตกต่างที่สำคัญซึ่งทำให้เกิดประเด็นที่แตกต่างกันดังนี้



ภาพ 6.10 การเปรียบเทียบวงจรชีวิตของกระบวนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และการปรับเปลี่ยนการใช้สอย

6.3.1 ด้านแนวคิดการพัฒนาในช่วงต้น

การปรับเปลี่ยนการใช้สอยจะพิจารณาจากลักษณะทางกายภาพของอาคารเก่า และบริบทโดยรอบเป็นหลักก่อนการพัฒนา ซึ่งจะสะท้อนต่อจุดประสงค์ในการใช้งานที่จะต้องมีความเหมาะสมกับลักษณะทางกายภาพและบริบทดังกล่าว อีกทั้งต้องมีการสำรวจ วิเคราะห์ ลักษณะทางกายภาพดังกล่าว เพื่อศึกษาข้อจำกัด และสภาพของอาคารเดิม เพื่อประเมินต้นทุนในการซ่อมบำรุง และการก่อสร้างสำหรับจุดประสงค์การใช้งานใหม่ หากจุดประสงค์การใช้งานใหม่สอดคล้องกับลักษณะกายภาพด้านพื้นที่ และบริบทจะส่งผลในการปรับเปลี่ยนการใช้สอยมีประสิทธิภาพสูงสุดหลังจากการพัฒนา

จากผลการศึกษาด้านผู้พัฒนาโครงการพบว่า ได้มีการศึกษาและวิเคราะห์อาคารโกดังเดิม โดยพบว่าอาคารดังกล่าวนั้นยังอยู่ในสภาพที่ดี อีกทั้งอยู่ในทำเลที่ตั้งย่านธุรกิจซึ่งมีศักยภาพในการปรับเปลี่ยนการใช้สอยเป็นพื้นที่เช่าเชิงพาณิชย์กรรม โดยมุ่งเน้นด้านพื้นที่เช่าสำนักงาน หรือร้านค้า หรือกิจการต่างๆ

ดังนั้นศึกษาทั้ง 4 แห่งซึ่งมีการปรับเปลี่ยนการใช้สอยจากโกดังเป็นพื้นที่สำนักงาน ซึ่งลักษณะกายภาพของพื้นที่โกดังซึ่งเป็นพื้นที่การใช้สอยขนาดใหญ่ และมีความยืดหยุ่นในการจัดสรรพื้นที่การใช้งานภายใน ส่งเสริมกับจุดประสงค์และความต้องการในการใช้งานพื้นที่สำนักงานซึ่งมีความต้องการในการใช้พื้นที่ที่หลากหลาย รวมถึงทำเลที่ตั้งของโครงการซึ่งอยู่ในพื้นที่ย่านธุรกิจ อีกทั้งบริบทโดยรอบของพื้นที่โครงการสนับสนุนให้กับผู้ใช้งานพื้นที่

สำนักงาน เช่น พนักงาน หรือลูกค้าของบริษัทต่างๆ ที่อยู่ภายในพื้นที่โครงการจึงทำให้การปรับเปลี่ยนการใช้สอยจากโกดังเป็นสำนักงานโดยผู้เช่าภายในโครงการ Warehouse 26 ประสบความสำเร็จ

6.3.2 ด้านกระบวนการ และระยะเวลา

จากผลการศึกษานั้นพบว่ากระบวนการปรับเปลี่ยนการใช้สอย มีขั้นตอนในการดำเนินงานและรายละเอียดในการดำเนินงานที่แตกต่างจากการก่อสร้างทั่วไปในหลายประเด็น ซึ่งจากผลการศึกษา และข้อค้นพบสามารถออกเป็นประเด็นต่างๆ ได้ดังนี้

ประเด็นที่ 1 ช่วงการพิจารณา และสำรวจอาคารเก่า (ก่อนการก่อสร้าง) : ในการปรับเปลี่ยนการใช้สอย จะต้องมีการสำรวจลักษณะกายภาพของอาคารเก่าก่อนการพัฒนา เพื่อศึกษา ข้อดี ข้อจำกัดของอาคาร อีกทั้งศึกษา สภาพปัจจุบันของอาคาร เพื่อประเมินต้นทุนในการซ่อมแซมซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของต้นทุนในการพัฒนา โดยจะเป็น การศึกษาด้านบริบทโดยรอบของอาคาร โครงสร้างอาคารเดิม และการออกแบบสถาปัตยกรรมของอาคารเดิมก่อน ซึ่งไม่มีขั้นตอนดังกล่าวในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รูปแบบทั่วไป

ประเด็นที่ 2 ช่วงการออกแบบ (ก่อนการก่อสร้าง) : ด้านการออกแบบจะต้องคำนึงถึงอาคารเก่าที่ใช้ในการ พัฒนาเป็นหลัก โดยนอกจากการออกแบบตามจุดประสงค์การใช้งานใหม่แล้วนั้นจะต้องคำนึงถึงการซ่อมบำรุง หรือ บูรณะโครงสร้างเดิมของอาคารด้วย เนื่องจากอาคารเก่าที่มีอายุการใช้งานมานานอาจจะมีการเสื่อมสภาพ หรือทรุด โทรม ซึ่งการออกแบบอาคารใหม่ควรจะต้องแก้ปัญหาดังกล่าวด้วยเช่นกันเพื่อป้องกันปัญหาต่างๆ ที่อาจจะเกิดขึ้น ในอนาคต

ประเด็นที่ 3 ระหว่างก่อสร้าง (การก่อสร้าง) : จะต้องติดตามการก่อสร้าง รวมถึงแก้ปัญหาที่อาจจะ เกิดขึ้นระหว่างการก่อสร้าง เนื่องจากเป็นอาคารเก่า มักจะเกิดปัญหาหน้างาน หรือแบบก่อสร้างไม่ตรงกับรูปแบบ อาคารเดิม อาทิ โครงสร้างไม้ที่เกิดการผุพัง ดังกรณีศึกษา D ซึ่งต้องมีการใช้โครงสร้างเหล็กช่วยพยุงโครงสร้างเดิม เอาไว้ซึ่ง เป็นการแก้ปัญหาหน้างานของผู้ออกแบบและผู้รับเหมา ซึ่งผู้พัฒนาควรจะต้องว่าจ้างผู้รับเหมาที่มี ประสบการณ์ หรือมีเทคนิคการบูรณะ และปรับปรุงอาคารเก่า เนื่องจากมีกระบวนการที่ซับซ้อนมากกว่าการ ก่อสร้างอาคารใหม่

อีกทั้งแนวความคิดการปรับเปลี่ยนการใช้สอยจะใช้ระยะเวลาในการดำเนินการช่วงการก่อสร้างน้อยกว่าการ ก่อสร้างอาคารใหม่จากผลการศึกษา ของกรณีศึกษา B และ C พบว่าใช้ระยะเวลาเพียง 1-3 เดือนในการดำเนินงาน ก่อสร้าง โดยสภาพของอาคารเก่า และความซับซ้อนของจุดประสงค์การใช้งานใหม่ จะเป็นตัวแปรสำคัญซึ่งส่งผลกับ ระยะเวลาในการก่อสร้าง หากสภาพอาคารมีสภาพทรุดโทรม มีความจำเป็นต้องบำรุงรักษา จะทำให้ใช้ระยะเวลาใน การดำเนินงานมากยิ่งขึ้น

ประเด็นที่ 4 หลังจากการก่อสร้าง (หลังจากการก่อสร้าง) : หลังจากการก่อสร้าง และการใช้งานอาคารอาจ เกิดปัญหาต่างๆ ด้านการใช้งานโดยผู้พัฒนาจะต้องจัดเตรียมงบประมาณ หรือแนวทางการแก้ไขปัญหาต่างๆ ที่ อาจจะเกิดขึ้น ซึ่งโดยส่วนมากอาคารที่มีการก่อสร้างใหม่มักจะเกิดขึ้นน้อยกว่าอาคารที่ปรับเปลี่ยนการใช้สอยจาก

อาคารเก่า อาทิ ปัญหาด้านความร้อนที่เกิดขึ้นในกรณีศึกษา C โดยพบว่าวัสดุผนังหลังคา และการออกแบบโดยไม่ได้ติดตั้งเครื่องปรับอากาศทำให้เกิดความร้อนสะสมในพื้นที่โกดัง จึงได้มีการติดตั้งโพนกันร้อนด้านบนหลังคา หรือ ปัญหาน้ำท่วมโกดังของกรณีศึกษา B ซึ่งมีน้ำท่วมขังและเข้ามาภายในพื้นที่โกดังจึงต้องมีการยกระดับพื้นด้านหน้าโกดัง

6.3.3 ต้นทุนการพัฒนา และการตลาดของโครงการ

การปรับเปลี่ยนการใช้สอยนั้นมีแนวคิดด้านต้นทุน และการตลาดที่แตกต่างกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รูปแบบทั่วไปเนื่องจากต้นทุนการพัฒนาที่แตกต่างกันจากการก่อสร้างอาคารเก่า รวมถึงลักษณะทางกายภาพเดิมของอาคาร และประวัติศาสตร์การใช้อาคาร ซึ่งส่งผลด้านการตลาดของการพัฒนา

1. ด้านการลงทุน

จากผลการศึกษา พบว่าการปรับเปลี่ยนการใช้สอยมีต้นทุนในการพัฒนาที่ต่ำกว่าการก่อสร้างใหม่ทั้งในด้านการพัฒนาโครงการ และปรับเปลี่ยนการใช้สอยจากโกดังเป็นพื้นที่สำนักงาน เนื่องจากอาคารเก่าเป็นต้นทุนหลักในการพัฒนา โดยขึ้นอยู่กับลักษณะทางกายภาพปัจจุบันของอาคารที่ต้องการปรับเปลี่ยนการใช้สอยหากอาคารอยู่ในสภาพสมบูรณ์จะทำให้ต้นทุนในการก่อสร้าง และการพัฒนาปรับลดลงตามลงไป ในขณะที่เดียวกันหากอาคารอยู่ในสภาพไม่ดีจะ ทำให้ต้นทุนในการพัฒนาสูงขึ้น หรืออาจจะไม่คุ้มค่ากับการลงทุนเลย

2. ด้านการตลาด

จากผลการศึกษา และการทบทวนวรรณกรรมพบว่า การพัฒนาโดยใช้แนวคิดการปรับเปลี่ยนการใช้สอยส่งผลด้านการตลาดจากของโครงการทั้งก่อน และหลังการพัฒนา เนื่องจากประวัติศาสตร์ของพื้นที่ หรืออาคารเก่านั้นส่งเสริมด้านมูลค่าทางการตลาดของโครงการได้ เนื่องจากอาคารเก่ามีลักษณะเฉพาะ ซึ่งไม่สามารถสร้างทดแทนใหม่ได้

อีกทั้งประวัติศาสตร์ของอาคารนั้นเป็นเครื่องมือที่สร้างความน่าสนใจให้กับโครงการเช่นกัน ดังในวิทยานิพนธ์ กระบวนการปรับประโยชน์ใช้สอยอาคารเก่าเพื่อเป็นศูนย์การค้า: กรณีศึกษาโครงการเอเชียทีค เดอะริเวอร์ฟรอนท์ กรุงเทพมหานคร ซึ่งมีผลการศึกษาด้านการตลาด โดยพบว่า การสร้างเอกลักษณ์โครงการด้วยประวัติศาสตร์ของพื้นที่และการเล่า เรื่องของประวัติศาสตร์ส่งผลให้โครงการมีความโดดเด่น น่าสนใจ สร้างความน่าจดจำแก่ผู้มาใช้ โครงการ และสามารถสร้างมูลค่าด้านอสังหาริมทรัพย์ มูลค่าทางการตลาดได้อย่างดี (ศุภวรรณ, 2558)

6.4 ข้อเสนอแนะจากการวิจัย

จากผลการศึกษา ด้านปัจจัยความสำเร็จของการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของโครงการ Warehouse 26 และการปรับเปลี่ยนการใช้สอยจากโกดังเป็นสำนักงาน สามารถถอดบทเรียนเป็นข้อเสนอแนะแก่ 4 กลุ่มดังนี้

6.4.1 การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยแนวคิดการปรับเปลี่ยนการใช้สอย

จากผลการศึกษาศาสามารถแบ่งประเด็นข้อเสนอแนะตามกระบวนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในขั้นตอนต่างๆดังนี้

1. ช่วงก่อนการพัฒนาโครงการ และก่อสร้าง (Pre Construction)

ด้านกายภาพ และทำเลที่ตั้ง

ผู้พัฒนาจะต้องมีการวิเคราะห์สภาพอาคารในปัจจุบัน ก่อนการพัฒนาเพื่อศึกษาแนวทางการก่อสร้าง รวมถึงต้นทุนสำหรับการลงทุนในการพัฒนาโครงการ ในด้านการก่อสร้าง และการซ่อมแซมอาคารพื้นที่เช่า ซึ่งจะต้องมีต้นทุนสำหรับพัฒนาพื้นที่ส่วนกลาง หรือพื้นที่สนับสนุนผู้เช่าอื่นๆอีกด้วย ซึ่งการวิเคราะห์ดังกล่าวจะสะท้อนให้เห็นความเป็นไปได้ในการพัฒนาโครงการเพื่อคาดการณ์ผลลัพธ์หลังจากการพัฒนาในด้านผลตอบแทน ซึ่งอาจจะเปรียบเทียบกับการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รูปแบบทั่วไป กล่าวคือ การก่อสร้างอาคารใหม่บนที่ดินเดิมซึ่งการเป็นเจ้ากรรมสิทธิ์ที่ดินพร้อมอาคารเก่ามีโอกาสที่ทำให้โครงการประสบความสำเร็จมากกว่าการเช่าพื้นที่เพื่อพัฒนาโครงการ เนื่องจากมีมูลค่าการลงทุนด้านกรรมสิทธิ์ที่ดินที่ต่ำกว่า

นอกจากนี้ผู้พัฒนาจะต้องมีการวิเคราะห์ทำเลที่ตั้งร่วมกับแนวคิดการพัฒนาโครงการ และนโยบายในการพัฒนาพื้นที่เช่า หากรูปแบบของอาคารเก่าและแนวคิดในการพัฒนาพื้นที่เช่ามีความสอดคล้องกัน อาจจะทำให้โครงการมีโอกาสประสบความสำเร็จมากกว่าเช่นในการพัฒนาโครงการ Warehouse 26 ซึ่งเป็นการพัฒนาพื้นที่เช่าโกดังเป็นพื้นที่เช่าเชิงพาณิชย์กรรม ซึ่งอยู่ในพื้นที่ย่านธุรกิจ ในภาพรวมนี้ผู้พัฒนาจะต้องนำองค์ประกอบดังกล่าววิเคราะห์ร่วมกัน

ด้านการตลาด

ลักษณะทางกายภาพของอาคารรวมถึงประวัติศาสตร์เดิมของอาคารสามารถเพิ่มมูลค่าทางการตลาดได้ ผู้พัฒนาควรนำข้อดีของอาคารเดิมที่นำมาปรับเปลี่ยนการใช้สอยมาถ่ายทอดให้กับผู้เช่า รวมถึงกลุ่มลูกค้าของผู้เช่าพื้นที่ได้ ซึ่งจะสร้างความน่าสนใจให้กับพื้นที่โครงการได้ รวมถึงเป็นการอนุรักษ์อาคารเดิมเอาไว้บางส่วนที่มีความสำคัญในด้านประวัติศาสตร์ ซึ่งเป็นมูลค่าทางเศรษฐกิจอีกทั้งสร้างความน่าสนใจให้กับย่านของทำเลที่ตั้งโครงการได้

ด้านการลงทุน

หลังจากการศึกษาลักษณะทางกายภาพและต้นทุนในการก่อสร้างแล้วผู้พัฒนาจะต้องศึกษาความเป็นไปได้ในการลงทุน เนื่องจากการปรับเปลี่ยนการใช้สอยขึ้นอยู่กับสภาพอาคารรวมถึงมูลค่าของที่ดินเพื่อเปรียบเทียบการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ กับการพัฒนาโครงการใหม่โดยรี้อาคารเดิมออกทั้งหมด

2. การก่อสร้างโครงการ (Construction)

กระบวนการก่อสร้าง

หลังจากมีการออกแบบพื้นที่โครงการทั้งหมดแล้ว ในกรณีที่พื้นที่โครงการมีขนาดใหญ่อาจจะแบ่งพื้นที่ของโครงการเป็นส่วน เพื่อแบ่งระยะการพัฒนาเพื่อศึกษาผลการพัฒนาจากระยะแรก รวมถึงศึกษาผลตอบรับจากผู้เช่าโครงการซึ่งเป็นข้อดีของการปรับเปลี่ยนการใช้สอย ซึ่งสามารถแบ่งส่วนพื้นที่ในการพัฒนาได้เนื่องจากใช้อาคารเดิมอยู่แล้ว

ในด้านกระบวนการก่อสร้างผู้พัฒนาควรคัดเลือกผู้รับเหมาก่อสร้างที่มีประสบการณ์ในการก่อสร้างหรือปรับปรุงอาคารเก่า เนื่องจากอาจจะเกิดปัญหาหน้างานหรือปัญหาที่ไม่ได้มีการคาดการณ์เอาไว้ หากผู้รับเหมาหรือผู้ก่อสร้างไม่มีประสบการณ์อาจจะส่งผลกระทบต่อระยะเวลาในการก่อสร้าง และต้นทุนในการก่อสร้าง

ระยะเวลาในการก่อสร้าง

เนื่องจากการปรับเปลี่ยนการใช้สอย โดยส่วนใหญ่มักจะใช้ระยะเวลาในการก่อสร้างที่สั้นกว่าการก่อสร้างอาคารใหม่ จึงเป็นข้อดีของการปรับเปลี่ยนการใช้สอย ซึ่งมีระยะเวลาในการดำเนินการที่รวดเร็วมากกว่า แต่ผู้พัฒนาโครงการจะต้องมีการติดตามการก่อสร้างรวมถึงควบคุมให้อยู่ในแผนการพัฒนา เพื่อให้กระบวนการอื่น ๆ หลังจากการก่อสร้างไม่เกิดความล่าช้า ซึ่งอาจจะทำให้เสียโอกาส และมีต้นทุนในการพัฒนาเพิ่มมากขึ้น

3. หลังจากการก่อสร้างโครงการ (Post Construction)

การบริหารสินทรัพย์ และผู้เช่า

หลังจากการก่อสร้าง ผู้พัฒนาจะต้องมีหน่วยงาน หรือบุคคลกรในการจัดการพื้นที่เช่าในด้านการขายพื้นที่เช่า การทำสัญญาเช่าพื้นที่ และการคัดเลือกผู้เช่าภายในโครงการ ซึ่งจากผลการศึกษาในงานวิทยานิพนธ์นี้พบว่า ผู้เช่ามีความสำคัญต่อความสำเร็จของโครงการดังในโครงการ Warehouse 26 ซึ่งมีประเภทธุรกิจที่ใกล้เคียงกัน เกิดเป็นย่านของผู้ใช้งานด้านความคิดสร้างสรรค์ ฉะนั้นแล้วการคัดเลือกผู้เช่าภายในโครงการมีความสำคัญ และส่งผลต่อภาพรวมของโครงการ รวมถึงสภาพแวดล้อมภายในโครงการในอนาคต อีกทั้งผู้พัฒนาควรมีส่วนร่วมในการปรับเปลี่ยนการใช้สอยของผู้เช่าภายในโครงการ และควบคุมกระบวนการก่อสร้างเพื่อรักษามาตรฐานของโครงการ และความปลอดภัยของโครงการ

การบำรุงรักษาอาคารด้านกายภาพ

จากผลการศึกษาพบว่าการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ผ่านแนวคิดการปรับเปลี่ยนการใช้สอยอาคารเก่าซึ่งเป็นอาคารที่ผ่านระยะเวลา และการใช้งานมานาน อาจพบความเสี่ยงสภาพของตัวอาคารได้ ผู้พัฒนาจึงต้องมีการจัดตั้งหน่วยงานในการซ่อมแซมอาคารภายหลังการพัฒนาพื้นที่เช่า รวมถึงต้องมีการจัดเตรียมต้นทุนในการซ่อมบำรุงพื้นที่ดังกล่าว ซึ่งควรพิจารณาไว้ตั้งแต่ช่วงการศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ หากต้นทุนในส่วนนี้มีมากกว่าต้นทุนในการพัฒนาโครงการ อาจจะทำให้โครงการที่พัฒนาไม่ประสบความสำเร็จในด้านการพัฒนาโครงการ หรือการลงทุนได้

6.4.2 ด้านการปรับเปลี่ยนการใช้สอยจากโกดังเป็นสำนักงานโดยผู้เช่า

จากผลการศึกษาศึกษาสามารถแบ่งประเด็นข้อเสนอแนะตามกระบวนการปรับเปลี่ยนการใช้สอยซึ่งมี 4 ขั้นตอนดังนี้

1. การสำรวจอาคาร และวิเคราะห์ขั้นต้น

ช่วงเริ่มต้นก่อนการออกแบบ และปรับเปลี่ยนการใช้สอย เนื่องจากผู้ออกแบบ และผู้เช่าจะต้องทำการศึกษาลักษณะทางกายภาพของอาคารเก่าเพื่อวิเคราะห์สภาพปัจจุบันของอาคารซึ่งจะชี้ให้เห็นถึงแนวทางในการออกแบบ ต้นทุนในการก่อสร้าง ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาหลังจากการก่อสร้าง เพื่อวิเคราะห์เพื่อตัดสินใจเช่ารวมถึงประเด็นด้านการลงทุน และการตลาดของพื้นที่เช่าว่ามีความคุ้มค่า และมีความเป็นไปได้มากน้อยเพียงใดโดยเป็นประเด็นดังต่อไปนี้

ประเด็นที่ 1 ด้านสภาพอาคารเดิม : ผู้เช่าและผู้ออกแบบจะต้องมีการสำรวจ และศึกษาสภาพอาคารเดิม รวมถึงจัดทำข้อมูลด้านสถาปัตยกรรมของอาคารเดิมเพื่อเตรียมข้อมูลสำหรับการออกแบบปรับเปลี่ยนการใช้สอยใหม่ รวมถึงวิเคราะห์สภาพปัจจุบันเพื่อสะท้อนให้เห็นต้นทุนในการก่อสร้าง และค่าบำรุงรักษาในอนาคต รวมถึงศึกษาทำเลที่ตั้ง และสภาพแวดล้อมโดยรอบของพื้นที่โครงการเพื่อวิเคราะห์ ข้อดี ข้อจำกัด ของพื้นที่ซึ่งส่งผลกับจุดประสงค์การใช้งาน รวมถึงการใช้งานของผู้ใช้งาน

ประเด็นที่ 2 การตัดสินใจด้านการลงทุน และการตลาด : หลังจากการสำรวจลักษณะทางกายภาพ ผู้พัฒนา และผู้ออกแบบต้องศึกษาความเป็นไปได้ในด้านการลงทุน และควรเปรียบเทียบต้นทุนในการปรับเปลี่ยนการใช้สอย กับการก่อสร้างอาคารใหม่ หรือการเช่าพื้นที่สำนักงานรูปแบบอื่นๆ หากอาคารมีสภาพปัจจุบันที่ไม่พร้อมใช้งาน หรือมีต้นทุนการบำรุงรักษาที่สูงมาก แนวคิดการปรับเปลี่ยนการใช้สอยอาจจะไม่ประสบความสำเร็จ

2. ช่วงก่อนการออกแบบ ก่อนการก่อสร้าง

หลังจากวิเคราะห์อาคาร และศึกษาความเป็นไปได้ของอาคาร ผู้เช่าและผู้ออกแบบต้องนำข้อมูลที่ได้จากการวิเคราะห์อาคารมาเป็นพื้นฐานในการพัฒนาแบบก่อสร้าง โดยคำนึงถึงลักษณะทางกายภาพของอาคารเดิม รวมถึงค่านิก ข้อดี ข้อจำกัดของอาคารเดิมเป็นหลัก ควบคู่กับการศึกษาแนวทางการบำรุงรักษาอาคารเบื้องต้นหากอาคารเก่านั้นทรุดโทรมเสียหาย และการออกแบบเพื่อปรับเปลี่ยนการใช้สอยใหม่นั้นจะต้องแก้ปัญหาดังกล่าวที่เกิดขึ้นเช่นกัน

อีกทั้งในด้านข้อจำกัดของอาคารผู้เช่า และผู้ออกแบบควรจะปรึกษานักวิศวกรในด้านโครงสร้าง และงานระบบเพื่อให้ทราบถึงแนวทางในการปรับเปลี่ยนการใช้สอยด้านโครงสร้างอาคารเนื่องจากอาคารเก่ามักจะมี ความเสียหายในด้านโครงสร้างจากระยะเวลาการใช้งานมานาน ซึ่งอาจจะส่งผลกับการใช้งานในอนาคตได้ รวมถึงแนวทางในการติดตั้งงานระบบหลังจากการปรับเปลี่ยนการใช้สอยด้วยเช่นกัน

3. การก่อสร้าง และปรับเปลี่ยนการใช้สอย

หลังจากการออกแบบ ผู้เข้าควรคัดเลือกผู้รับเหมาที่มีประสบการณ์ในด้านการก่อสร้าง หรือปรับเปลี่ยนการใช้สอยอาคารเก่า เนื่องจากอาคารเก่านั้นมักเกิดปัญหาหน้างานซึ่งไม่สามารถตรวจสอบเบื้องต้นได้ โดยปัญหาดังกล่าวมักพบเจอในช่วงการก่อสร้าง อีกทั้งแบบก่อสร้างมักจะไม่ตรงกับหน้างาน เนื่องจากการปรับเปลี่ยนการใช้สอยจากอาคารเก่าซึ่งอาจจะถูกปรับเปลี่ยนต่อเติมมาตลอดช่วงการใช้งาน ซึ่งความผิดพลาดดังกล่าวมักจะไม่เกิดกับอาคารที่มีการก่อสร้างใหม่ ซึ่งเป็นข้อจำกัดด้านการก่อสร้างของแนวคิดการปรับเปลี่ยนการใช้สอย

อีกทั้งต้องมีการควบคุมงบประมาณในการก่อสร้างรวมถึงระยะเวลาในการก่อสร้าง ถึงแม้ว่าการปรับเปลี่ยนการใช้สอยจะใช้ระยะเวลาการดำเนินการด้านการก่อสร้างที่เร็วกว่าการสร้างใหม่ แต่จากปัญหาดังกล่าวที่เกิดขึ้นอาจจะทำให้การก่อสร้างล่าช้า ซึ่งทำให้มีต้นทุนในการก่อสร้าง รวมถึงอัตราค่าเช่าสูงขึ้นตามระยะเวลาที่ล่าช้าออกไปด้วยเช่นกัน

4. หลังจากการก่อสร้าง

เมื่อกระบวนการก่อสร้างจบลง และอาคารพร้อมสำหรับการใช้งานแล้ว ผู้ใช้งานจะต้องมีช่วงการทดลองใช้งานเพื่อให้เห็นถึงปัญหาที่อาจจะเกิดขึ้นหลังจากการก่อสร้าง แต่การปรับเปลี่ยนการใช้สอยนั้นอาจจะเกิดปัญหาที่ตามมามากกว่า เนื่องจากการปรับเปลี่ยนการใช้สอยจากอาคารเก่าภายใต้ข้อจำกัดด้านต่างๆ

รวมถึงช่วงการใช้งานอาคารผู้ใช้งานจะต้องมีการสังเกตลักษณะทางกายภาพอยู่เสมอเนื่องจากอาคารมีการใช้งานมานาน อาจเกิดปัญหาระหว่างการใช้งานพื้นที่ได้ ซึ่งผู้เช่าจะต้องจัดเตรียมงบประมาณสำหรับการซ่อมแซม และการบำรุงรักษาหากเกิดปัญหาขึ้นซึ่ง จากผลการศึกษาระดับปริญญาโททั้ง 4 แห่งพบว่ามีปัญหาเกิดขึ้นบางส่วน และจำเป็นต้องมีการแก้ไขหลังจากการก่อสร้าง

6.4.3 ข้อเสนอแนะต่อภาครัฐ และผู้เกี่ยวข้อง

แนวคิดการปรับเปลี่ยนการใช้สอย (Adaptive Reuse) เป็นแนวคิดที่อนุรักษ์สถาปัตยกรรมจากอดีตซึ่งถูกนำมาปรับเปลี่ยนการใช้สอย เพื่อประโยชน์การใช้สอยใหม่บนพื้นฐานกายภาพของสถาปัตยกรรมเดิม โดยผลลัพธ์หลังการปรับเปลี่ยนการใช้สอย ส่วนใหญ่จะยังคงลักษณะทางกายภาพของอาคารเดิมเอาไว้ เพื่อส่งเสริมและปรับปรุงรวมถึงการซ่อมแซม ด้วยแนวคิดการออกแบบ และเทคนิคการก่อสร้างในยุคปัจจุบัน

หากภาครัฐที่เกี่ยวข้องกับการก่อสร้าง และการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ให้การสนับสนุน ส่งเสริมแก่ผู้พัฒนาโครงการ และผู้ออกแบบ ภายในประเทศในด้านนโยบายจะทำให้แนวคิดการปรับเปลี่ยนการใช้สอย (Adaptive Reuse) เป็นที่นิยมในประเทศไทยมากขึ้น อีกทั้งประเทศไทย และกรุงเทพมหานครเป็นเมืองประวัติศาสตร์ ที่มีงานสถาปัตยกรรม และสิ่งก่อสร้างจากอดีตโดยมีประวัติศาสตร์ที่น่าสนใจควรค่าแก่การอนุรักษ์ รวมถึงมีเทคนิคการก่อสร้างที่ในปัจจุบันไม่สามารถลอกเลียนแบบได้ หากมีการทำซ้ำจะต้องใช้งบประมาณสูง ซึ่งไม่คุ้มค่ากับการลงทุนในยุคปัจจุบัน

หากมีการสนับสนุนแนวคิดการปรับเปลี่ยนการใช้สอย (Adaptive Reuse) ในระดับนโยบายหรือกลยุทธ์ในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ จะทำให้สิ่งก่อสร้าง หรืองานสถาปัตยกรรมเหล่านี้กลับมามีคุณค่า และเป็นตัวแทนสถาปัตยกรรมจากอดีตให้ คนรุ่นหลังได้ศึกษา แทนที่จะต้องถูกรื้อทิ้งเพื่อพัฒนาเป็นโครงการอสังหาริมทรัพย์รูปแบบอื่น

6.4.4 ข้อเสนอแนะในงานวิจัยครั้งถัดไป

วิทยานิพนธ์นี้เป็นการศึกษา กระบวนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ และการปรับเปลี่ยนการใช้สอย จากโกดังเป็นสำนักงานเป็นหลัก ซึ่งจากผลการศึกษาภายในโครงการ Warehouse 26 พบว่ามีการปรับเปลี่ยนการใช้สอยเพื่อประโยชน์ใช้สอยอื่นๆ นอกจากการปรับเปลี่ยนการใช้สอยเป็นสำนักงาน อาทิ การปรับเปลี่ยนเป็นร้านอาหาร การผนวกการใช้งาน ซึ่งมีแนวคิดการปรับเปลี่ยนการใช้สอย รวมถึงการออกแบบที่แตกต่างจากการปรับเปลี่ยนการใช้สอยเป็นพื้นที่สำนักงาน การพัฒนาดังกล่าวจึงเป็นกรณีศึกษาที่น่าสนใจในการทำงานวิจัยครั้งถัดไป อีกทั้งโครงการอสังหาริมทรัพย์การปรับเปลี่ยนการใช้สอยอื่นๆ ในกรุงเทพมหานครมีแนวคิดในการปรับเปลี่ยนการใช้สอยที่น่าสนใจเช่นกัน ซึ่งอาจจะเป็นกรณีศึกษาในอนาคต ในประเด็นด้านการปรับเปลี่ยนการใช้สอยจากโกดังเป็นสำนักงานได้

บรรณานุกรม

- Aksarapak, C. (2022). กลยุทธ์การตลาด 4P [*Marketing Mix*] คืออะไร? พร้อมตัวอย่างวิเคราะห์แบบ Step – by – Step. <https://contentshifu.com/blog/4p-marketing-mix#Product>
- ArchDaily. (2015). *Escritórios Revigres / Carlos Castanheira*. ArchDaily. Retrieved 12 May from <https://www.archdaily.com/586969/escritorios-revigres-carlos-castanheira>
- ArchDaily. (2018). *Boiler House Libčice nad Vltavou / Atelier Hoffman*. ArchDaily. Retrieved 7 Jun from <https://www.archdaily.com/893795/boiler-house-libcice-nad-vltavou-atelier-hoffman>
- ArchDaily. (2019). *Spectris Innovation Centre / Studium*. ArchDaily. Retrieved 7 Jun from <https://www.archdaily.com/933546/spectris-innovation-centre-studium>
- ArchDaily. (2023). *Thyssenkrupp GSS / Arquitetura Nacional*. ArchDaily. Retrieved 12 May from <https://www.archdaily.com/879516/thyssenkrupp-gss-arquitetura-nacional>
- Arfa, F. H., Zijlstra, H., Lubelli, B., & Quist, W. (2022). Adaptive Reuse of Heritage Buildings: From a Literature Review to a Model of Practice. *The Historic Environment: Policy & Practice*, 13(2), 148-170. <https://doi.org/10.1080/17567505.2022.2058551>
- frasersproperty. (2564). คลังสินค้าคืออะไร? ทำความรู้จักกับคลังสินค้าให้มากขึ้นก่อนเช่าคลังสินค้า. <https://industrial.frasersproperty.co.th/th/updates/blog/73/%E0%B8%84%E0%B8%A5%E0%B8%B1%E0%B8%87%E0%B8%AA%E0%B8%B4%E0%B8%99%E0%B8%84%E0%B9%89%E0%B8%B2%E0%B8%84%E0%B8%B7%E0%B8%AD%E0%B8%AD%E0%B8%B0%E0%B9%84%E0%B8%A3-%E0%B8%97%E0%B8%B3%E0%B8%84%E0%B8%A7%E0%B8%B2%E0%B8%A1%E0%B8%A3%E0%B8%B9%E0%B9%89%E0%B8%88%E0%B8%B1%E0%B8%81%E0%B8%81%E0%B8%B1%E0%B8%9A%E0%B8%84%E0%B8%A5%E0%B8%B1%E0%B8%87%E0%B8%AA%E0%B8%B4%E0%B8%99%E0%B8%84%E0%B9%89%E0%B8%B2%E0%B9%83%E0%B8%AB%E0%B9%89%E0%B8%A1%E0%B8%B2%E0%B8%81%E0%B8%82%E0%B8%B6%E0%B9%89%E0%B8%99%E0%B8%81%E0%B9%88%E0%B8%AD%E0%B8%99%E0%B9%80%E0%B8%8A%E0%B9%88%E0%B8%B2%E0%B8%84%E0%B8%A5%E0%B8%B1%E0%B8%87%E0%B8%AA%E0%B8%B4%E0%B8%99%E0%B8%84%E0%B9%89%E0%B8%B2>

- hbeamconnect. (2565). ชวนทำความรู้จักกับรูปแบบโครงสร้างเหล็กช่วงพาดยาว (*Long Span*) 4 ระบบ.
<https://www.hbeamconnect.com/blog/4-types-of-long-span-steel-structures/>
- ihrb. (2020). *Framework for Dignity in the Built Environment*. <https://www.ihrb.org/focus-areas/built-environment/framework-for-dignity-built-environment>
- Issarathumnoon, W. (2022). Understanding the Dynamic Creative Clustering in the Phra Athit Road Area of Bangkok. *Nakhara : Journal of Environmental Design and Planning*, 21(3), Article 220. <https://doi.org/10.54028/NJ202221220>
- Miles, M. E., Netherton, L. M., & Schmitz, A. (2015). *Real Estate Development: Principles and Process*. Urban Land Institute.
<https://books.google.co.th/books?id=VihgrgEACAAJ>
- Tyson, E. (2011). *Real Estate Investing For Dummies*. Wiley.
<https://books.google.co.th/books?id=jdz7GysCFnEC>
- Wurkon, R. (2016). *Creativity Workflow* สภาวะการทำงานที่ก่อให้เกิดความคิดสร้างสรรค์ : บทสรุป สู่แนวทางการออกแบบสำนักงานที่เหมาะสม. <https://www.wurkon.com/research/20-creativity-workflow-end>
- เจนการ, เ. (2547). ปัจจัยที่มีผลต่อการเปลี่ยนแปลงการใช้ที่ดินเพื่อการพาณิชย์กรรม ในย่านสุขุมวิท จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย]. The Chulalongkorn University Intellectual Repository (CUIR).
https://cuir.car.chula.ac.th/handle/123456789/2409?src=%2Fsimple-search%3Fquery%3D%25E0%25B9%2580%25E0%25B8%2588%25E0%25B8%2599%25E0%25B8%2581%25E0%25B8%25B2%25E0%25B8%25A3%2B%26rpp%3D10%26sort_by%3Dscore%26order%3Ddesc%26brw_total%3D14%26brw_pos%3D2&query=%E0%B9%80%E0%B8%88%E0%B8%99%E0%B8%81%E0%B8%B2%E0%B8%A3+
- ตาปานันท์, น. (2553). การผังเมืองของประเทศไทย : ปัญหาและการแก้ไข. In. สมาคมสถาปนิกผังเมืองไทย (สผท).
- ทิพย์สุตา, จ., & พีรตร, แ. (2018). พฤติกรรมเชิงพื้นที่ในสถานที่ทำงานสร้างสรรค์: การเชื่อมโยงระหว่างพฤติกรรมสร้างสรรค์และการสร้างนวัตกรรมกับลักษณะกายภาพในสำนักงาน. *Journal of Architectural/Planning Research and Studies (JARS)*, 15(1), 97-112.
<https://doi.org/10.56261/jars.v15i1.156274>
- นภาพรรณ, ส. (2556). การออกแบบและจัดพื้นที่สำนักงาน. สำนักพิมพ์ ส.ส.ท.
- ปวีณะ, ศ. (2560). การปรับเปลี่ยนการใช้สอยอาคารประวัติศาสตร์ เพื่อรองรับการท่องเที่ยว ย่านวัดเกตการาม จังหวัดเชียงใหม่ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย]. The Chulalongkorn University Intellectual Repository (CUIR). <http://cuir.car.chula.ac.th/handle/123456789/60171>

8 (2522).

ภูรี, อ. (2561). การปรับประโยชน์ใช้สอยอาคารประวัติศาสตร์เพื่อเป็นพื้นที่การเรียนรู้สร้างสรรค์ กรณีศึกษา อาคารในพื้นที่อนุรักษ์ของกรุงเทพมหานคร จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย]. The Chulalongkorn University Intellectual Repository (CUIR). <http://cuir.car.chula.ac.th/handle/123456789/63238>
แผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภททำยกกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556, (2535a).

แผนผังกำหนดการใช้ประโยชน์ที่ดินตามที่ได้จำแนกประเภททำยกกฎกระทรวงให้ใช้บังคับผังเมืองรวมกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2556, (2535b).

วรัชมน, ค. (2555). การปรับปรุงขั้นตอนการดำเนินงานในคลังวัตถุดิบของโรงงานผลิตชิ้นส่วนอิเล็กทรอนิกส์ = *Operation improvement in raw-material warehouse of electronic parts manufacturer* / วรัชมน คำธิตา มหาวิทยาลัยเชียงใหม่]. เชียงใหม่ : บัณฑิตวิทยาลัย มหาวิทยาลัยเชียงใหม่. <http://cmuir.cmu.ac.th/handle/6653943832/13312>

ศุภวรรณ, โ. (2558). กระบวนการปรับประโยชน์ใช้สอยอาคารเก่าเพื่อเป็นศูนย์การค้า: กรณีศึกษาโครงการเอเชียทีค เดอะริเวอร์ฟรอนท์ กรุงเทพมหานคร จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย]. The Chulalongkorn University Intellectual Repository (CUIR). <http://cuir.car.chula.ac.th/handle/123456789/51010>

สำนักงานวางผังเมือง. (2558). การวางผังเมืองรวม (*Comprehensive Plan*).

<https://www.facebook.com/432982046776094/posts/803796129694682/>

สุพงษ์, น. (2565). The Lesson Learned to reinforce learning process. *Journal of Graduate Saket Review*, 7(1), 47-60. <https://so03.tci-thaijo.org/index.php/saketreview/article/view/255286>

ภาคผนวก ก

แบบสัมภาษณ์ผู้พัฒนาโครงการ

แบบสัมภาษณ์ A เรื่อง การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยการปรับปรุงอาคารเก่าเพื่อการใช้สอยใหม่กรณีศึกษา
การปรับเปลี่ยนโกดังเก่ามาเป็นสำนักงานในโครงการ Warehouse 26

โดย นายปวรเศรษฐ์ ฤดี

สาขาวิชาการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แบบสัมภาษณ์ด้านกระบวนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ : สำหรับผู้พัฒนาโครงการ (แบบสัมภาษณ์ A)

ภาคผนวกตารางที่ 1 แบบสัมภาษณ์ A : กระบวนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ของผู้พัฒนาโครงการ

ลำดับที่	ประเด็นในการสัมภาษณ์
แบบสัมภาษณ์ผู้พัฒนาโครงการ Warehouse 26	
1	แนวคิดเบื้องต้นในการพัฒนาโครงการ
1.1	ประวัติโครงการ และพื้นที่ก่อนพัฒนาโครงการมีความเป็นมาอย่างไร
1.2	แนวคิดในการพัฒนาโครงการ Warehouse 26 เบื้องต้นเป็นอย่างไร
2	แนวคิดกลั่นกรอง
2.1	ทางผู้พัฒนาโครงการมีการวิเคราะห์ถึงบริบทโดยรอบโครงการอย่างไร อาทิเช่น การเดินทางของผู้ใช้งาน ธุรกิจของพื้นที่ข้างเคียง เป็นต้น
2.2	ผู้ประกอบการมีการวิเคราะห์สภาพพื้นที่ภายในโครงการ รวมถึงลักษณะทางกายภาพของอาคารภายในโครงการอย่างไร
2.3	การวิเคราะห์ทางกายภาพอื่นๆของโครงการในขั้นตอนก่อนการพัฒนาเป็นอย่างไร
2.4	การวิเคราะห์ที่ออกกฎหมายของการปรับเปลี่ยนพื้นที่ของโครงการ มีขั้นตอนกระบวนการอย่างไร
3	กระบวนการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการมีแนวคิดอย่างไรในประเด็นดังต่อไปนี้
3.1	การออกแบบ ด้านกายภาพของโครงการ อาทิเช่น การจัดสรรพื้นที่ การออกแบบพื้นที่ภายในโครงการ เป็นอย่างไร
3.2	ด้านการตลาด และการขายพื้นที่เช่า ได้มีการวางแผนและกลยุทธ์อย่างไร
3.3	ด้านการลงทุน และการบริหารเงินทุน ของโครงการเป็นอย่างไร
3.4	การศึกษาความเป็นไปได้ด้านกฎหมาย และการขออนุญาตก่อสร้าง มีขั้นตอนกระบวนการอย่างไร
4	การออกแบบและการขออนุญาตการก่อสร้างรวมถึงการประกวดราคาก่อนการก่อสร้าง
4.1	ขั้นตอนกระบวนการการออกแบบโครงการเป็นอย่างไร อาทิเช่น ใครเป็นผู้ออกแบบ หรือวางผังพื้นที่ภายในโครงการ หรือแนวคิดในการออกแบบเป็นอย่างไร
4.2	การขออนุญาตการก่อสร้างโครงการนั้นมีข้อจำกัด ใดๆบ้าง
4.3	ขั้นตอนกระบวนการ ประกวดราคาเพื่อก่อสร้างมีขั้นตอนกระบวนการอย่างไร
5	กระบวนการการก่อสร้าง
5.1	การก่อสร้างพื้นที่โครงการมีขั้นตอนกระบวนการอย่างไร
5.2	ข้อดี ข้อจำกัดระหว่างการก่อสร้างนั้นมีอะไรบ้าง
5.3	เกิดข้อค้นพบระหว่างการก่อสร้างในประเด็นใดบ้าง
5.4	มีการจัดสรรระยะเวลาในการก่อสร้างอย่างไร
6	ช่วงการเปิดตัวโครงการ (ในช่วงต้นของการเปิดโครงการ)
6.1	ผู้พัฒนามีการเตรียมความพร้อมในด้านการเปิดพื้นที่โครงการอย่างไร
6.2	หลังจากการเปิดใช้พื้นที่โครงการเกิดข้อจำกัดในด้านใดบ้าง
6.3	มีการวิเคราะห์การตลาดหลังจากการเปิดตัวโครงการอย่างไรบ้าง
6.4	ผลตอบรับจากผู้ใช้งาน หรือลูกค้าเป็นอย่างไรเมื่อมีการเปิดใช้งานพื้นที่โครงการ
6.5	ข้อเสนอแนะหรือประเด็นอื่นๆหลังจากการเปิดใช้พื้นที่โครงการ
7	การบริหารสินทรัพย์ และการจัดการการลงทุน
7.1	การบำรุงซ่อมแซมพื้นที่โครงการและอาคารมีการจัดการอย่างไรในประเด็นดังนี้
7.2	การจัดสรรพื้นที่ภายในโครงการมีการจัดการอย่างไร การทำสัญญา และข้อจำกัดอย่างไร
7.3	การดูแล และให้บริการพื้นที่ส่วนกลางภายในโครงการเป็นอย่างไร อาทิเช่น พื้นที่จอดรถ การรักษาความปลอดภัย หรือพื้นที่ส่วนกลางอื่นๆ
7.4	การวางแผนการจัดสรรสินบนอาคารสำหรับโครงการเป็นอย่างไร
7.5	ข้อเสนอแนะในประเด็นอื่นๆเกี่ยวกับการบริหารสินทรัพย์ และการจัดการการลงทุน

ภาคผนวก ข

แบบสำรวจกายภาพโครงการ Warehouse 26

แบบสำรวจ A เรื่อง ลักษณะทางกายภาพของโครงการ Warehouse 26

โดย นายปวเรศว์ ฤดี

สาขาวิชาการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แบบสำรวจลักษณะทางกายภาพของโครงการ Warehouse 26 (แบบสำรวจ A)

ภาคผนวกตารางที่ 2 แบบสำรวจ A : การสำรวจกายภาพของโครงการ Warehouse 26

การสำรวจพื้นที่โครงการ	
1.1	ด้านการจัดสรรพื้นที่ - ลักษณะการแบ่งพื้นที่เช่า และจำนวนพื้นที่เช่า - การวางผังพื้นที่โครงการ และการเข้าถึงพื้นที่ (Site access) สำหรับผู้ใช้งาน
1.2	ด้านกายภาพของโครงการ - พื้นที่ภายในโครงการ บริษัทต่างๆ - พื้นที่ส่วนกลางของโครงการ อาทิเช่น พื้นที่จอดรถ สวนสาธารณะ หรือพื้นที่ส่วนกลางอื่นๆ
1.3	ด้านสภาพแวดล้อมของโครงการ ภายในและโดยรอบ - สภาพพื้นที่โครงการโดยรอบ หลังจากการพัฒนาโครงการ - การบริหารจัดการขยะภายในโครงการ - พื้นที่สีเขียวภายในโครงการ และโดยรอบโครงการ
1.4	จำนวนผู้เช่าภายในพื้นที่ และลักษณะธุรกิจภายในพื้นที่โครงการ - จำนวนผู้เช่าในโครงการ ในโกดังแต่ละประเภท (ขนาดเล็ก และขนาดใหญ่) - ลักษณะธุรกิจภายในพื้นที่โครงการ หรือผู้เช่าภายในโครงการ - ลักษณะทางกายภาพของพื้นที่ผู้เช่าภายในโครงการ

ภาคผนวก ค

ผลการสัมภาษณ์ผู้พัฒนาโครงการ Warehouse 26 ด้านกระบวนการพัฒนาคลังหริมาตรพ์
แบบสัมภาษณ์ เรื่อง การพัฒนาคลังหริมาตรพ์โดยการปรับปรุงอาคารเก่าเพื่อการใช้สอยใหม่กรณีศึกษา การ
ปรับเปลี่ยนโกดังเก่ามาเป็นสำนักงานในโครงการ Warehouse 26

โดย นายปวเรศว์ ฤดี

สาขาวิชาการพัฒนาคลังหริมาตรพ์ ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ผลการสัมภาษณ์ด้านกระบวนการพัฒนาคลังหริมาตรพ์ของโครงการ Warehouse 26 ซึ่งผู้วิจัยได้สัมภาษณ์
ผู้จัดการโครงการ Warehouse 26 อีกทั้งเป็นผู้มีอำนาจในการตัดสินใจพัฒนาโครงการ Warehouse 26 โดย
ได้มีการสัมภาษณ์วันที่ 2 มีนาคม พ.ศ. 2566 โดยมีผลการสัมภาษณ์ดังนี้



ผลการสัมภาษณ์ : ผู้พัฒนาโครงการ Warehouse 26 โดยสัมภาษณ์เมื่อวันที่ 02 มีนาคม พ.ศ. 2566

ผู้สัมภาษณ์ : ผู้จัดการโครงการ Warehouse 26 (ไม่เปิดเผยชื่อจริง)

ภาคผนวกตารางที่ 3 บทสัมภาษณ์ ผู้พัฒนาโครงการ Warehouse 26 โดยสัมภาษณ์เมื่อวันที่ 02 มีนาคม พ.ศ. 2566 ผู้ให้สัมภาษณ์ ผู้จัดการโครงการ Warehouse 26 (ไม่เปิดเผยชื่อจริง)

ลำดับที่	คำถามในการสัมภาษณ์	คำสัมภาษณ์	สรุปสาระสำคัญ	
1	แนวคิดเบื้องต้นในการพัฒนาโครงการ โดยจะมีคำถามดังต่อไปนี้ 1. ประวัติโครงการ และพื้นที่โครงการมีความเป็นมาอย่างไร 2. แนวคิดการพัฒนาโครงการ Warehouse 26 เบื้องต้นเป็นอย่างไร	<p>พื้นที่ของโครงการ Warehouse 26 เป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท อรรถกระวี จำกัด และเป็นบริษัทผู้พัฒนาโครงการ Warehouse 26 เช่นกัน มีการก่อสร้างโกดังตั้งแต่ พ.ศ. 2493 ก่อสร้างโดยผู้เช่าที่ดิน เพื่อพัฒนาพื้นที่เป็นโรงงานประกอบรถยนต์เจ้าแรกของประเทศไทย จึงมีการก่อสร้างโกดังดังกล่าวภายในพื้นที่โดยระยะเวลาการเช่าไม่ปรากฏว่าหมดสัญญาไปเมื่อไร</p> <p>หลังจากการพัฒนาเป็นโรงงานประกอบรถยนต์ ได้มีการปล่อยเช่าพื้นที่โกดังทั้งหมดภายในพื้นที่เป็นโกดังเช่าเก็บสินค้า โดยมีการเช่าเหมารทั้งโครงการ หรือแบ่งส่วนการเช่า แต่จากรายละเอียดการเช่าไม่ได้ แต่เดิมโกดังในพื้นที่ใช้สำหรับเช่าเพื่อเก็บสินค้า โดยมีการเช่าพัฒนาโครงการได้มองเห็นโอกาสในการพัฒนา และมีเป้าหมายว่าจะสามารถสร้างอัตรารентаได้มากกว่าโกดังเก็บสินค้า จึงมีการเริ่มพัฒนาพื้นที่ในช่วงปี พ.ศ. 2558 โดยลูกค้าเดิมเริ่มทยอยหมดสัญญาในช่วง พ.ศ. 2557</p> <p>พื้นที่เดิมมีความไม่สวยงามเนื่องจากเป็นโกดังเก็บสินค้า จึงต้องการพัฒนาพื้นที่โครงการใหม่</p> <p>โกดังภายในพื้นที่มีการก่อสร้าง และการออกแบบด้วยไม้จริง ซึ่งสร้างมูลค่าทางการตลาดได้</p>	<p>พื้นที่โครงการเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทผู้พัฒนาจึงมีอำนาจเต็มในการพัฒนา</p> <p>มีการก่อสร้างโกดังโดยผู้เช่าที่ตนรายแรกเป็นโรงงานประกอบรถยนต์</p> <p>ต้องการพัฒนาพื้นที่โครงการให้สวยงาม และเพิ่มอัตรารентаจากการเช่าเพื่อเป็นโกดังเก็บสินค้าซึ่งมีอัตรารента</p> <p>พื้นที่เช่า และโกดังมีมูลค่าทางการตลาดเนื่องจาก</p>	<p>1. มีต้นทุนด้านที่ดิน และโกดังเดิมภายในพื้นที่</p> <p>2. มีประสบการณ์ และความคุ้นชินกับพื้นที่</p> <p>3. ต้องการเพิ่มอัตรารента และพัฒนาสภาพแวดล้อมโครงการ</p>
2	แนวคิดกิจกรรมในการพัฒนาโครงการ โดยจะมีคำถามดังต่อไปนี้	<p>ทำเลที่ตั้งอยู่ในทำเลที่ดี จึงทำให้เป็นจุดแข็งของโครงการ อีกทั้งพื้นที่ชอย สุขุมวิท 26 มีความร่มรื่น ซึ่งเป็นจุดเด่นของพื้นที่โครงการ และคาดหวังว่าจะมีผู้สนใจในการเช่าพื้นที่</p>	<p>1. อยู่ในทำเลที่ตั้งที่ดี มีมูลค่าทางการตลาด</p>	<p>1. ทำเลที่ตั้งมีมูลค่า และได้เปรียบ</p>

ลำดับที่	คำถามในการสัมภาษณ์	คำสัมภาษณ์	คำสำคัญ	สรุปสาระสำคัญ
	<p>1. ทางผู้พัฒนาโครงการมีการวิเคราะห์ถึงบริบทโดยรวมของโครงการอย่างไร อาทิ การโครงการอย่างไร อาทิ การเดินทางของผู้ใช้งาน ธุรกิจของพื้นที่ข้างเคียง เป็นต้น</p> <p>2. ผู้ประกอบการมีการวิเคราะห์สภาพพื้นที่ภายในโครงการ รวมถึงลักษณะทางกายภาพของอาคารภายในโครงการอย่างไร</p> <p>3. การวิเคราะห์ทางกายภาพอื่นของโครงการในขั้นตอนก่อนการพัฒนาเป็นอย่างไร</p> <p>4. การวิเคราะห์ข้อกฎหมายของการปรับเปลี่ยนพื้นที่ของโครงการ มีขั้นตอนกระบวนการอย่างไร</p>	<p>- พบว่าพื้นที่เดิมของโครงการมีความไม่สวยงาม ซึ่งต้องการปรับเปลี่ยนพื้นที่ให้เกิดความสวยงามกว่าเดิม และเพิ่มอัตราเช่าของโครงการ</p> <p>- ทำเลที่ตั้งของโครงการมีทำเลที่ดี สามารถสร้างมูลค่า และพัฒนาให้เกิดสภาพแวดล้อมที่ดีได้</p> <p>- เน้นด้านการปรับปรุงพื้นที่ใกล้เคียงให้พร้อมสำหรับเป็นพื้นที่เช่าเนื่องจากผู้เช่ามีความต้องการเช่าโกดังเก่า</p> <p>- หลังจากการออกแบบ พื้นที่โครงการได้มีการตั้งงบประมาณในการก่อสร้าง ซึ่งพบว่ามีงบประมาณเกินจากที่ตั้งไว้ ซึ่งทางผู้ลงทุนยินดีที่จะลงทุนเพิ่ม</p>	<p>2. พื้นที่เช่าเป็นที่ต้องการของตลาด และคู่แข่งน้อย</p> <p>3. ปรับปรุง และซ่อมบำรุงสภาพโกดังเป็นพื้นที่เช่า รองรับการใช้ประโยชน์โดยการเช่า</p> <p>4. ออกแบบพื้นที่โดยสถาปนิกเพื่อศึกษาความเป็นไปได้</p>	<p>2. ลงทุนไม่สูงมากเมื่อเปรียบเทียบกับการสร้างใหม่</p> <p>3. ปรับสภาพแวดล้อม โครงการใหม่ให้ดีขึ้น เพิ่มมูลค่าให้กับที่ดิน</p>
3	<p>กระบวนการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการ โดยจะมีคำถามดังต่อไปนี้</p> <p>1. การออกแบบ ด้านกายภาพของโครงการ อาทิเช่น การจัดสรรพื้นที่ การออกแบบพื้นที่ภายในโครงการ เป็นอย่างไร</p>	<p>- ออกแบบพื้นที่โครงการใหม่โดยบริษัทสถาปนิก เพื่อศึกษาความเป็นไปได้ของโครงการ และต้องการเพิ่มพื้นที่ และเพิ่มโอกาสในการสร้างรายได้ในการเก็บอัตราเช่า จึงมีการก่อสร้างพื้นที่เช่าร้านค้าในส่วนแรก (R1-R5)</p> <p>- มีการใช้แนวคิดเป็น Business Community Mall ซึ่งเน้นผู้เช่าด้านธุรกิจ อาทิ ร้านค้า ร้านอาหารบางส่วน และเช่าเพื่อเป็นสำนักงาน เนื่องจากพื้นที่ข้างเคียงมีการพัฒนาเป็น Shopping Community</p>	<p>1. ออกแบบพื้นที่โดยสถาปนิกเพื่อศึกษาพื้นที่ก่อนดำเนินการ รวมถึงพิจารณาต้นทุนประมาณในการดำเนินงาน</p> <p>2. แนวคิด ชุมชนธุรกิจ (Business Community Mall) เป็นแนวคิดหลักในการพัฒนาโครงการ</p>	<p>1. มีการคัดเลือกผู้เช่าที่มีประสบการณ์</p> <p>2. แนวคิด ชุมชนธุรกิจ (Business Community Mall) เป็นแนวคิดหลักในการพัฒนาโครงการ</p>

ลำดับที่	คำถามในการสัมภาษณ์	คำตอบ	สรุปสาระสำคัญ
	<p>2. ด้านการตลาด และการขาย พื้นที่เช่า ได้มีการวางแผนและกลยุทธ์อย่างไร</p> <p>3. ด้านการลงทุน และการบริหารเงินทุน ของโครงการ เป็นอย่างไร</p> <p>4. การศึกษาความเป็นไปได้ด้าน ข้อกำหนด และการขอ อนุญาตก่อสร้าง มีขั้นตอน กระบวนการอย่างไร</p>	<p>mall อาทิ K Village และ A Square ซึ่งเป็นโครงการของบริษัทอยู่แล้ว อีกทั้งภายในพื้นที่ชอย สุขุมวิท 26 ยังมีการพัฒนา Community mall อีกหลายแห่งซึ่ง หากมีการพัฒนาในรูปแบบเดียวกันจะทำให้เกิดการแย่งกลุ่มลูกค้ากันได้</p> <p>- เน้นด้านการปรับปรุงพื้นที่เช่าให้สวยงาม และเป็นโมดูลที่อยู่ในสภาพดี และให้ผู้เช่าที่ต้องการเช่าพื้นที่ที่ก่อตั้งเข้ามาปรับเปลี่ยนการใช้สอยเอง</p> <p>- บริษัทที่มีการดำเนินงาน และขออนุญาตกับสำนักงานเขตตามกฎหมาย</p> <p>- เน้นพื้นที่จอดรถให้เพียงพอต่อกลุ่มผู้ใช้งานด้านธุรกิจ</p> <p>- เน้นผู้เช่าร้านอาหารในอัตราส่วนจำนวนน้อย เนื่องจากโครงสร้างทั้งหมดของโมดูลภายในโครงการเป็นโมดูลซึ่งอาจจะมีโมดูลที่ไม่ได้ ซึ่งเน้นร้านอาหารขนาดเล็กและต้องมีการส่งแบบก่อสร้างก่อนการเช่า</p> <p>- ก่อนผู้เช่าจะตัดสินใจเช่าผู้พัฒนาโครงการได้มีการคัดเลือกรูปแบบธุรกิจ การเช่าโดยพิจารณาตามความเหมาะสม</p> <p>- อาคารสำนักงาน อาคารอรรถรรคหรี 1 และ 2 มีการแยกการบริหาร จัดการกับโครงการ Warehouse 26 แต่มีการใช้ทางเข้าออกร่วมกัน</p> <p>- การตลาดของอาคารสำนักงานภายในโครงการไม่ได้เป็นคู่แข่งกับพื้นที่เช่าภายในโครงการ Warehouse 26</p> <p>- จากการวิเคราะห์พื้นที่เช่าพบว่า ผู้เช่าในช่วงหลังมีความต้องการพื้นที่สำนักงานแบบ Standalone มาขึ้น พื้นที่เช่าโกดังจึงตอบโจทย์กับกลุ่มลูกค้าดังกล่าว</p>	<p>3. เน้นด้านการคัดเลือกผู้เช่า และการศึกษาตลาดเช่าก่อน การพัฒนาโครงการ</p> <p>ไม่ทับซ้อนกับโครงการอื่นที่ บริษัทดูแล</p> <p>3. ปรับปรุงพื้นที่ให้สวยงามเพิ่มมูลค่าการเช่า</p> <p>4. เน้นด้านการคัดเลือกผู้เช่าที่มี ประสบการณ์ในการดำเนินงาน</p> <p>5. มีข้อระวังด้านอัคคีภัย เนื่องจากโครงสร้างทั้งหมดเป็นไม้</p> <p>6. พิจารณาผู้เช่า พร้อมกับแบบ ก่อสร้าง และธุรกิจ</p>
4	<p>การออกแบบ และขออนุญาต การก่อสร้าง รวมถึงการประกวดราคาในการ ก่อสร้าง โดยมีคำถามดังต่อไปนี้</p>	<p>- มีการรับพื้นที่เช่าโกดังทั้งหมด สูงขึ้น 30 เซนติเมตร และมีการเปลี่ยนหลังคาให้กับโกดังบางส่วนที่อยู่ในสภาพไม่พร้อมใช้งาน</p> <p>- มีการก่อสร้างถนนภายในโครงการ เนื่องจากลูกค้าภายในโครงการ เข้า - ออก พื้นที่ได้สะดวก</p>	<p>1. ปรับสภาพโกดังใหม่ให้พร้อมกับการใช้งานใหม่ และเป็นพื้นที่เช่าที่มีคุณภาพดีขึ้น</p> <p>1. ปรับสภาพโกดังใหม่ให้พร้อมที่เช่า รอรับการปรับเปลี่ยนการใช้สอยโดยผู้เช่า</p>

ลำดับที่	คำถามในการสัมภาษณ์	คำสัมภาษณ์	คำสำคัญ	สรุปสาระสำคัญ
	<p>1. ขั้นตอนกระบวนการ ออกแบบโครงการเป็นอย่างไร อาทิ ใครเป็นผู้ออกแบบ หรือ วางผังพื้นที่ภายในโครงการ หรือแนวคิดในการออกแบบ เป็นอย่างไร</p> <p>2. การขออนุญาตก่อสร้างโครงการนั้นมีข้อกำหนดอย่างไรบ้าง</p> <p>3. ขั้นตอนกระบวนการ ประเมินราคาเพื่อก่อสร้างมีขั้นตอน กระบวนการอย่างไร</p>	<ul style="list-style-type: none"> - มีการแบ่งพื้นที่การพัฒนาเป็น 2 Phase เพื่อการบริหารจัดการ และในด้านการก่อสร้างได้ให้เกิดขึ้นตามลำดับเป็นพื้นที่ Phase 1 พัฒนาในช่วง ปี พ.ศ. 2558 - 2559 และ ใกล้เคียงขนาดใหญ่ด้านหลังเป็นพื้นที่ Phase 2 พัฒนาในช่วงปี พ.ศ. 2560 - 2561 - ช่วงก่อนการก่อสร้างมีการประกวดและเปรียบเทียบราคาก่อสร้าง โดยเปรียบเทียบราคา 3 เจ้า อีกทั้งมีการแบ่งส่วนงานแต่ละส่วนออกจากกัน ไม่ได้มีการรับเหมาก่อสร้างโครงการทั้งหมด และมีฝ่ายโยธา ภายในบริษัทเพื่อตัดสินใจ - มีการเก็บค่าบริการบางส่วนภายในโครงการไว้เป็นพื้นที่เก็บของ สำหรับบริษัทผู้พัฒนาโครงการ - การปรับปรุงใกล้เคียงและหลังใช้รับเหมาคณะราย โดยติดตามลักษณะสภาพหน้างาน และช่วงเวลาในการก่อสร้าง เนื่องจากไม่ได้มีการก่อสร้างทั้งหมดในคราวเดียวกัน - เกิดปัญหาระหว่างก่อสร้างในด้านเสียงรบกวนเนื่องจากในช่วงการก่อสร้างโครงการมีผู้เข้าใช้งานพื้นที่แล้ว และปัญหาด้านฝุ่นควัน แต่เนื่องจากเป็นการก่อสร้างอาคารชั้นเดียวจึงไม่เกิดปัญหามาก - เคยมีแนวคิดด้านการทำที่จอดรถสองชั้นเป็นลิฟต์ แต่หลังจากการศึกษาความเป็นไปได้ต้องใช้ทรัพยากรด้านบุคคล และอาจจะบริหารจัดการได้ยาก จึงไม่มีการพัฒนาแนวคิดนี้ต่อ - โครงสร้างเดิมของโกดังอยู่ในสภาพดี เนื่องจากในอดีตที่มีมีการก่อสร้างโรงงานนั้นมีการคำนวณการก่อสร้างที่ดี 	<p>2. แบ่งช่วงการพัฒนาโครงการ ตามลักษณะทางกายภาพของโครงการ เพื่อความสะดวกในการควบคุมงานก่อสร้าง และศึกษาผลลัพธ์ของการพัฒนาจากโครงการในส่วนแรกก่อน ดำเนินงานในส่วนถัดไป</p> <p>3. แบ่งส่วนงานก่อสร้างตามรายการที่จะต้องปรับปรุง</p> <p>4. เปรียบเทียบราคาก่อสร้างของการซ่อมแซมโกดังแต่ละหลัง และคัดเลือกผู้รับเหมา 3 เจ้า</p> <p>5. ที่จอดรถเป็นองค์ประกอบสำคัญของโครงการเนื่องจากมีผู้ใช้งานโครงการจำนวนมาก</p>	<p>2. แบ่งช่วงการพัฒนาโครงการ เป็น 2 ช่วงตามลักษณะทางกายภาพ เพื่อวัตถุประสงค์ในการพัฒนาในช่วงแรกก่อน</p> <p>3. ก่อสร้างโครงการเป็นส่วนๆ เพื่อการบริหารจัดการงบประมาณ และเปรียบเทียบราคาของผู้รับเหมา</p>
5	กระบวนการก่อสร้าง โดยมีคำถามดังต่อไปนี้	<ul style="list-style-type: none"> - มีการก่อสร้างโดยแบ่งระยะเวลาในการดำเนินงานเป็น 2 ส่วน 	<p>1.เน้นการบำรุงซ่อมแซมโกดังในด้านโครงสร้างและวัสดุผนังหลังคา</p>	<p>1.เน้นด้านการปรับปรุงสภาพแวดล้อมของโครงการ</p>

ลำดับที่	คำถามในกรณีลักษณะ	คำอธิบาย	คำสำคัญ	สรุปสาระสำคัญ
	<ol style="list-style-type: none"> 1. การก่อสร้างพื้นที่โครงการมีขั้นตอนกระบวนการอย่างไร 2. ข้อดี ข้อจำกัดระหว่างการพัฒนา 3. เกิดข้อค้นพบอะไรบ้าง 4. มีการจัดสรรระยะเวลาในการก่อสร้างอย่างไร 	<ul style="list-style-type: none"> - ระยะเวลาในการก่อสร้างพร้อมกับการขายพื้นที่เช่า เนื่องจากมีการแบ่งพื้นที่เป็นสองส่วน เมื่อพื้นที่ Phase 1 ก่อสร้างเสร็จ จึงมีการติดต่อเช่าของพื้นที่ใน Phase 2 ทันที - เน้นการปรับปรุงพื้นที่ที่ตั้งให้อยู่ในสภาพดี โดยส่วนใหญ่จะเป็นการซ่อมแซมหลังคาโดยใช้กระเบื้องมุงหลังคาซึ่งเป็นวัสดุเดิมในการก่อสร้าง รวมถึงมีการปรับระดับพื้นที่ยกสูงจากเดิม 30 เซนติเมตร และปรับระดับใหม่ นอกจากนี้จะเป็นการซ่อมแซมโครงสร้าง และองค์ประกอบอาคารบางส่วน - ระยะเวลาในการก่อสร้างของผู้เช่าจะไม่ให้ทำหลังเที่ยงคืนในงานประเภทเสกไฟฟ้า หรือการเชื่อมเนื่องจากเกี่ยวข้องกับเรื่องการติดต่อใหม่ เนื่องจากโครงสร้างของโครงการยังไม่ - ระยะเวลาในการก่อสร้างสำหรับผู้เช่าช่วงหลังของโครงการ มีข้อกำหนดโดยจะต้องทำในวันเสาร์ อาทิตย์ หรือช่วงหลัง 5 โมงเย็น เนื่องจากมีการก่อสร้างอาจจะรบกวนการใช้งานของผู้เช่ารายอื่นๆ เนื่องจากเริ่มมีจำนวนผู้เช่าเยอะภายในโครงการ แต่สามารถดำเนินการภายในไม่กี่ชั่วโมงหรือจะต้องมีการแจ้งโครงการ แจ้งก่อน 	<ol style="list-style-type: none"> 1. ระยะเวลาของโครงการ 2. ผู้เช่าที่มีฐานลูกค้าเดิมทำให้โครงการเป็นที่รู้จัก 3. การคัดเลือกผู้เช่าที่ส่งเสริมนโยบายของโครงการ 	<ol style="list-style-type: none"> 2. เน้นด้านการรับสภาพพื้นที่ที่ติดตั้งเช่าให้อยู่ในสภาพดี พร้อมกับการปรับเปลี่ยนการให้สอยโดยผู้เช่า 3. การก่อสร้างแบบแบ่งส่วนและแบ่งระยะเวลาทำให้โครงการก่อสร้างเสร็จไม่พร้อมกัน
6	<p>ช่วงการเปิดตัวโครงการ โดยมีคำถามดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ผู้พัฒนามีการเตรียมความพร้อมในด้าน การเปิดพื้นที่โครงการอย่างไร 2. หลังจากการเปิดใช้พื้นที่โครงการเกิดข้อจำกัดในด้านใดบ้าง 	<ul style="list-style-type: none"> - หลังจากการออกแบบพื้นที่โครงการ Phase 1 จึงเริ่มมีผู้เช่าให้ความสนใจ โดยบริษัทกลุ่มแรกๆ เป็นบริษัทสถาปนิก ซึ่งได้มีการขอชมรมบริษัทต่างๆ เข้ามาเช่าพื้นที่ภายหลัง (ชวนกันมาเช่า) - จากผลการเช่าของบริษัทสถาปนิก ทำให้เช่าส่วนใหญ่ภายในโครงการเกี่ยวข้องกับอาคารออกแบบ ซึ่งโดยส่วนใหญ่เป็นบริษัทสถาปนิก จึงทำให้โครงการเป็นที่รู้จักว่าเป็น Design Hub - หลังจากมีผู้เช่าภายในโครงการ 85 – 90 % จะมีการจัดกิจกรรมต่างๆ เพื่อให้โครงการเป็นที่รู้จัก 	<ol style="list-style-type: none"> 1. มีการจัดกิจกรรมภายในโครงการหลังจากที่ผู้เช่าได้เพิ่มเพื่อโปรโมตโครงการ 2. การปรับเปลี่ยนโดยบริษัทสถาปนิกสร้างความน่าสนใจและดึงดูดใจให้กับผู้เช่ารายถัดมา 3. ผู้เช่าในช่วงแรกแนะนำผู้เช่ารายถัดมาให้กับโครงการ 	<ol style="list-style-type: none"> 1. การปรับเปลี่ยนการใช้สอยโดยบริษัทออกแบบสร้างความน่าสนใจของโครงการ 2. ผู้เช่าที่มีฐานลูกค้าเดิมทำให้โครงการเป็นที่รู้จัก 3. การคัดเลือกผู้เช่าที่ส่งเสริมกับโครงการ

ลำดับที่	คำถามในการสัมภาษณ์	คำตอบ	สรุปสาระสำคัญ
	<p>3. มีการวิเคราะห์การตลาด หลังจากเปิดตัวโครงการ อย่างไรบ้าง</p> <p>4. ผลตอบรับจากผู้ใช้งาน หรือ ลูกค้าเป็นอย่างไรเมื่อมีการ เปิดใช้งานพื้นที่โครงการ</p> <p>5. ข้อเสนอแนะหรือประเด็น อื่นๆหลังจากการเปิดใช้พื้นที่ โครงการ</p>	<p>- ในช่วงแรกหลังจากการเปิดโครงการ พบว่ามีผู้เช่า 3 รายมีลูกค้าเข้ามาใช้บริการเป็นจำนวนมาก ซึ่งเป็นผู้เช่ารับเปลี่ยนการใช้สอย เป็นร้านค้าซึ่งมีการจัดกิจกรรม ลดราคาสินค้าประจำปี อยู่ในกลุ่ม รองเท้า ร้านอาหารสตรี และร้านขายยัชยัชยาม ทำให้โครงการ Warehouse 26 เป็นที่รู้จักในช่วงแรก</p> <p>- ไม่มีการทำการตลาดโดยผู้พัฒนาโครงการ มีเพียงการประชาสัมพันธ์ทาง สื่อออนไลน์</p> <p>- ผู้เช่าภายในโครงการมีคุณภาพดีในมุมมองของผู้พัฒนาซึ่งทำให้โครงการ เป็นที่รู้จักมากขึ้น</p> <p>- เกิดการรวมตัวของผู้เช่าในรูปแบบธุรกิจที่ใกล้เคียงกัน จึงทำให้โครงการช่วย ส่งเสริมซึ่งกันและกันของธุรกิจภายในโครงการ</p> <p>- ในช่วงหลังไม่มีการจัดกิจกรรมภายในโครงการเมื่อจากที่จอดรถภายในโครงการเต็ม จึงเน้นการจัดกิจกรรมภายในโครงการในวันเสาร์ อาทิตย์ แทน</p> <p>- ในช่วงแรกของการพัฒนาโครงการ ผู้เช่าร้านค้ามีผลตอบรับว่าโครงการ ไม่ค่อยมีลูกค้าแบบ Walk - in จึงได้มีการคัดเลือกผู้เช่าที่มีกลุ่มลูกค้า เดิม เพื่อทำให้ลูกค้าเดิมของผู้เช่าตามเข้ามาภายในโครงการซึ่งเปิดใหม่ และยังไม่เป็นที่รู้จัก</p>	<p>4. ผู้เช่าร้านค้าในช่วงแรกสร้าง แรงดึงดูดให้กับโครงการด้าน กลุ่มลูกค้าที่เข้ามาใช้งาน เนื่องจากมีฐานลูกค้าเดิม</p> <p>5. มีการทำการตลาดเพียง เล็กน้อย ผลลัพธ์ด้านการตลาด เกิดจากผู้เช่าภายในโครงการ</p>
7	<p>การบริหารสินทรัพย์ และการจัดการการลงทุน โดยมีคำถามดังต่อไปนี้</p> <p>1. การบำรุงซ่อมแซมพื้นที่ โครงการและอาคารมีการ จัดการอย่างไรในประเด็นนี้</p>	<p>- การทำสัญญาพื้นที่เช่าโดยประมาณ 3 ปี แต่จะมีการทำสัญญาระยะเวลา เนื่องจาก ผู้เช่าแต่ละรายมีการลงทุน สูงจึงมีการปรับสัญญา เป็น 3+3+3 ปี โดยมีการต่อสัญญาทุก 3 ปี โดยมีการปรับอัตราเช่าทุกรอบ สัญญาร้อยละ 10 ของอัตราเช่า เดิมปีละ 3%</p> <p>- เมื่อผู้เช่าทุกรายหมดสัญญาจะหมดแนวใหม่ในการพัฒนาโครงการอีก ครั้งนี้จึงวางจะทำการบริหารโครงการต่อหรือไม่</p>	<p>ด้านการพัฒนาโครงการ</p> <p>1. มีการทำสัญญาในระยะเวลาที่ ใกล้เคียงกันจึงทำให้ผู้เช่าหมด สัญญาพร้อมกันเพื่อการพัฒนา ในอนาคต</p> <p>ด้านการพัฒนาโครงการ</p> <p>1. ต้องมีการซ่อมบำรุงพื้นที่เช่า หลังจากการพัฒนาโครงการ</p> <p>2. มีการศึกษาแนวใหม่การพัฒนา หลังจากพื้นที่เช่าจากผู้เช่า</p>

ลำดับที่	คำถามในการสัมภาษณ์	คำสัมภาษณ์	คำสำคัญ	สรุปสาระสำคัญ
2.	<p>การจัดสรรพื้นที่เช่าภายในโครงการมีกระบวนการอะไรบ้าง การทำสัญญา และข้อจำกัดอย่างไร</p> <p>3. การดูแล และให้บริการพื้นที่ส่วนกลางภายในโครงการเป็นอย่างไร พื้นที่จอดรถ การรักษาความปลอดภัย หรือพื้นที่ส่วนกลางอื่นๆ</p> <p>4. การวางแผนการจัดสรรค่านาคัดสำหรับโครงการเป็นอย่างไร</p> <p>5. ข้อเสนอแนะในประเด็นอื่นๆ เกี่ยวกับการบริหารสินทรัพย์ และการจัดการการลงทุน</p>	<p>- การปรับสัญญาเช่าของผู้เช่าภายในโครงการจะหมดสัญญาพร้อมกันหมด เพื่อการตัดสินใจในการพัฒนาพื้นที่โครงการในอนาคต</p> <p>- อัตราเช่าเริ่มต้น ประมาณ 500 – 1,000 บาท ต่อตร.ม แต่อัตราเช่าในโครงการ Phase 2 ผู้เช่ารายแรกๆที่เข้ามาเช่าพื้นที่โครงการจะมีอัตราเช่าที่ต่ำกว่า</p> <p>- พื้นที่เช่าร้านค้าจะมีราคาสูงกว่า (Shop ห้องกระจก) ประมาณ 1,000 – 1,500</p> <p>- เมื่อผู้เช่าต้องการเช่าพื้นที่จะต้องมีการพิจารณาค่าเช่าประกอบการดำเนินการทำธุรกิจ เพื่อศึกษาความเป็นไปได้ของผู้เช่า โดยเน้นผู้เช่าที่มีประสบการณ์ในการทำธุรกิจ รวมถึงการชำระค่าเช่าว่าต้องชำระในรูปแบบบริษัทหรือบุคคล</p> <p>- ประเภทธุรกิจผู้เช่าจะต้องมีความเหมาะสมกับพื้นที่ หากไม่เหมาะสมอาจจะส่งไปในโครงการอื่นๆ ซึ่งบริษัทได้บริหารจัดการอยู่</p> <p>- ผู้เช่าจะต้องมีการส่งแบบก่อสร้างให้พิจารณาภายใน 7 วัน โดยเน้นด้านโครงสร้างหากมีการต่อเติมโครงสร้างจะต้องมีการพิจารณา และการปรับแบบก่อสร้างให้กับผู้เช่าก่อน</p> <p>- การพัฒนาพื้นที่ในอนาคตได้มีการวางแผนไว้คร่าวๆ แต่ยังไม่มีการศึกษาอย่างละเอียด หรืออาจจะปล่อยพื้นที่เช่าต่อไป โดยหลังจากพื้นที่เช่าเต็มจะได้มีการพัฒนาพื้นที่โครงการอื่นต่อไป</p> <p>- หลังจากมีการปรับระดับพื้นถนนภายในโครงการทำให้เกิดปัญหาน้ำท่วมบ่อยลง</p> <p>- ในช่วงที่ผู้เช่าภายในโครงการเต็มทุกโครงการทำให้เกิดจอร์แดนเต็มจึงมีการจัดสรรพื้นที่จอร์แดนในพื้นที่โครงการข้างเคียง</p>	<p>2. ผู้พัฒนาพึงพอใจหลังจากมีอัตราเช่าพื้นที่เต็ม และไปพัฒนาโครงการในพื้นที่อื่นๆต่อไป</p> <p>3. มีการปรับปรุงพื้นที่โครงการและพื้นที่เช่าอยู่ตลอดเวลาหากมีการเสื่อมสภาพ</p> <p>4. ปัญหาส่วนใหญ่ของพื้นที่เช่าเกิดจากหลังคา ซึ่งมีอายุการใช้งานนาน</p> <p>ด้านผู้เช่า</p> <p>1. โครงการมีอัตราเช่าที่ 500 – 1,000 บาท ต่อตร.ม</p> <p>2. การทำสัญญาของผู้เช่าเริ่มต้นที่ 1 ถึง 3 ปี โดยมีมาตรฐานที่ 3 ปีเป็นหลัก</p> <p>3. มีการร่วมลงทุนเปลี่ยนหลังคา กับผู้เช่า 2 ราย โดยรับผิดชอบค่าใช้จ่ายคนละครึ่ง</p> <p>4. ต้องการผู้เช่าที่มีประสบการณ์ด้านการทำธุรกิจ เนื่องจากอาจจะส่งผลต่อโครงการ</p>	<p>สรุปสาระสำคัญ</p> <p>หมดสัญญาแต่ละตลิ่งในใจ</p> <p>ภายหลัง</p> <p>ด้านผู้เช่า</p> <p>1. อัตราเช่ามีราคาต่ำกว่าพื้นที่เช่าสำนักงานรูปแบบอื่นๆ</p> <p>2. ระยะการทำสัญญาอยู่ในช่วง 3 ปี</p> <p>3. จะต้องเป็นผู้เช่าที่มีประสบการณ์ด้านการประกอบธุรกิจ</p>

ลำดับที่	คำถามในการสัมภาษณ์	คำสัมภาษณ์	สรุปสาระสำคัญ
	<p>คำถามในการสัมภาษณ์</p>	<p>คำสัมภาษณ์</p> <ul style="list-style-type: none"> - โค้ดประจำตัวและผู้พัฒนาที่มีนโยบายให้มีการใช้พื้นที่ตลอดระยะเวลาไม่เกิน 10 คนต่อโกดัง ซึ่งภายหลังพบว่าไม่เพียงพอ - โกดัง 116 ของ A49 และโกดังข้างเคียง 1 แห่งผู้เช่าได้เสนอการปรับเปลี่ยนวัสดุผนังหลังคาใหม่โดยมีการแบ่งค่าใช้จ่ายกันคนละครึ่งระหว่างผู้พัฒนา และผู้เช่าโดยมีค่าก่อสร้างประมาณ 3,000,000 บาท - ภายหลังมีการปรับภูมิทัศน์ให้สวยงาม โดยการปลูกต้นไม้บริเวณด้านข้างถนนเพิ่มเติม - ทางผู้พัฒนาโครงการได้มีการดูแลพื้นที่เช่าตลอดระยะเวลาการใช้งานพื้นที่โดยปัญหาที่พบส่วนใหญ่จะเป็นด้านหลังคาซึ่งมีการใช้งานมานานจึงได้มีการปรับเปลี่ยนให้ทั้งหมด - ผู้พัฒนาเคยมีแนวคิดที่จะรีโนเวทอาคารเดิมออก และก่อสร้างอาคารใหม่ในรูปแบบเดิม แต่ผู้เช่าซึ่งเป็นบริษัทสถาปนิกเห็นถึงโอกาสและลักษณะเฉพาะของโกดังจึงได้มีการปรับเปลี่ยนการใช้สอย จากโกดังเก่าและพบว่าเกิดความสวยงาม จึงเกิดเป็นตัวอย่างให้กับผู้เช่ารายอื่นๆ ถัดมา 	

ภาคผนวก ง

แบบสัมภาษณ์ผู้เข้าภายในโครงการและปรับเปลี่ยนการใช้สอยเป็นสำนักงาน
แบบสัมภาษณ์ B เรื่อง การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยการปรับปรุงอาคารเก่าเพื่อการใช้สอยใหม่กรณีศึกษา
การปรับเปลี่ยนโกดังเก่ามาเป็นสำนักงานในโครงการ Warehouse 26

โดย นายปวเรศวร์ ฤดี

สาขาวิชาการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แบบสัมภาษณ์ด้านกระบวนการปรับเปลี่ยนการใช้สอย : กระบวนการปรับเปลี่ยนการใช้สอยจากโกดังเป็น
สำนักงานโดยผู้เข้าภายในโครงการ (แบบสัมภาษณ์ B) โดยจะแบ่งเป็น 3 ส่วน

ด้านกระบวนการปรับเปลี่ยนการใช้สอยจากโกดังเป็นสำนักงาน และกระบวนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์
ภาคผนวกตารางที่ 4 แบบสัมภาษณ์ด้านกระบวนการปรับเปลี่ยนการใช้สอยจากโกดังเป็นสำนักงาน

ลำดับที่	ประเด็นในการสัมภาษณ์
แบบสัมภาษณ์ผู้เข้าภายในโครงการ Warehouse 26	
1	แนวคิดเบื้องต้นในการพัฒนาโครงการ
1.1	ประวัติความเป็นมาของบริษัท และสำนักงาน รวมถึงสำนักงานเดิมก่อนมีการพัฒนาพื้นที่เช่า (หากมี)
1.2	แนวคิดในการปรับเปลี่ยนการใช้สอยพื้นที่เช่าเบื้องต้นในด้านต่างๆ - การลงทุน - การตลาด - ความพึงพอใจ และความคาดหวัง
2	แนวคิดถ่วงดุล
2.1	ทางผู้พัฒนาโครงการมีการวิเคราะห์บริบทโดยรอบโครงการอย่างไร อาทิเช่น การเดินทางของผู้ใช้งาน ธุรกิจของพื้นที่ข้างเคียง เป็นต้น
2.2	ผู้ประกอบการมีการวิเคราะห์สภาพพื้นที่ภายในโครงการ รวมถึงลักษณะทางกายภาพของอาคารภายในโครงการอย่างไร
2.3	การวิเคราะห์ทางกายภาพอื่นๆของโครงการในขั้นตอนก่อนการพัฒนาเป็นอย่างไร
2.4	การวิเคราะห์ข้อกำหนดของการปรับเปลี่ยนพื้นที่ของโครงการ
3	กระบวนการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการมีแนวคิดอย่างไรในประเด็นดังต่อไปนี้
3.1	ด้านกายภาพของโครงการ อาทิเช่น การจัดสรรพื้นที่ การออกแบบพื้นที่ภายในสำนักงาน
3.2	ด้านการตลาด และอัตลักษณ์ขององค์กร มีกลยุทธ์อย่างไรและเกี่ยวข้องกับการปรับเปลี่ยนการใช้สอยหรือไม่อย่างไร
3.3	ด้านการลงทุน และการบริหารเงินทุน รวมถึงความคุ้มค่าในการพัฒนาพื้นที่สำนักงาน
3.4	การศึกษาความเป็นไปได้ด้านข้อกำหนด และการขออนุญาตก่อสร้าง
4	การออกแบบและการขออนุญาตการก่อสร้างรวมถึงการประกวดราคาก่อนการก่อสร้าง
4.1	ขั้นตอนกระบวนการออกแบบโครงการเป็นอย่างไร อาทิเช่น ใครเป็นผู้ออกแบบ หรือวางผังพื้นที่ภายในสำนักงาน หรือแนวคิดในการออกแบบเป็นอย่างไร
4.2	การขออนุญาตการก่อสร้างพื้นที่สำนักงานนั้นมีข้อกำหนด อย่างไรบ้าง
4.3	ขั้นตอนกระบวนการ ประกวดราคาเพื่อก่อสร้างมีขั้นตอนกระบวนการอย่างไร
5	การก่อสร้าง
5.1	การก่อสร้างพื้นที่โครงการมีขั้นตอนกระบวนการอย่างไร
5.2	ข้อดี ข้อจำกัดระหว่างการก่อสร้างนั้นมีอะไรบ้าง
5.3	เกิดข้อค้นพบระหว่างการก่อสร้างในประเด็นใดบ้าง
5.4	มีการจัดสรรระยะเวลาในการก่อสร้างอย่างไร

ด้านผลลัพธ์การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ภาคผนวกตารางที่ 5 แบบสัมภาษณ์ด้านผลลัพธ์หลังจากการปรับเปลี่ยนการใช้สอย และการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ผลการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์	6	ช่วงการเปิดตัวโครงการ (การเริ่มต้นเข้าใช้งานพื้นที่)
	6.1	การเตรียมความพร้อมก่อนการใช้งานพื้นที่เป็นอย่างไร มีข้อจำกัดด้านใดบ้าง
	6.2	หลังจากการเปิดใช้พื้นที่สำนักงานเกิดข้อจำกัดในด้านใดบ้าง ในประเด็นต่างๆดังนี้ - ด้านกายภาพ (เช่น โครงสร้าง งานระบบต่างๆ) หากมีการแก้ไขอย่างไรบ้าง - ด้านพฤติกรรมกรรมการใช้งานพื้นที่ - ข้อเสนอแนะอื่นๆ
	6.3	ข้อจำกัดหลังจากเปิดใช้งานพื้นที่ในช่วงต้นมีประเด็นใดบ้าง และมีการแก้ไขปัญหาอย่างไร (ปัญหาที่พบ)
	6.4	ข้อเสนอแนะหรือประเด็นอื่นๆหลังจากการเปิดใช้พื้นที่โครงการ
	6.5	ความพึงพอใจหลังจากการใช้งานพื้นที่ในด้านต่างๆ - ด้านการใช้งาน และการทำงาน - ด้านการเงิน และการลงทุน - ด้านการตลาด หรือ อัตลักษณ์ขององค์กร
	7	การบริหารสินทรัพย์ และการจัดการการลงทุน (รวมถึงการจัดการทรัพยากรของบริษัท)
	7.1	การบำรุงซ่อมแซมพื้นที่โครงการและอาคารมีการจัดการอย่างไรในประเด็นดังนี้
	7.2	การจัดสรรพื้นที่ภายในสำนักงานมีการจัดการอย่างไร
	7.3	การดูแล และค่าใช้จ่ายต่างๆที่เกิดขึ้นหลังจากการใช้งาน มีการบริหารจัดการอย่างไร
	7.4	การวางแผนการใช้งานพื้นที่สำนักงานในอนาคตเป็นอย่างไร
	7.5	ข้อเสนอแนะในประเด็นอื่นๆเกี่ยวกับการบริหารทรัพยากร และการจัดการการลงทุน

ภาคผนวก จ

แบบสำรวจสำนักงานกรณีศึกษา

แบบสำรวจ B เรื่อง การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยการปรับปรุงอาคารเก่าเพื่อการใช้สอยใหม่กรณีศึกษา การปรับเปลี่ยนโกดังเก่ามาเป็นสำนักงานในโครงการ Warehouse 26

โดย นายปวเรศว์ ฤดี

สาขาวิชาการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แบบสำรวจลักษณะทางกายภาพของสำนักงานกรณีศึกษา ที่มีการปรับเปลี่ยนการใช้สอยจากโกดังเป็นสำนักงาน (แบบสำรวจ B)

ภาคผนวกตารางที่ 6 แบบสำรวจลักษณะทางกายภาพของสำนักงานที่ปรับเปลี่ยนการใช้สอยจากโกดังโดยผู้เช่า

การสำรวจพื้นที่โครงการ	
1.1	<p>ลักษณะทางกายภาพของการปรับเปลี่ยนการใช้สอย (ภาพรวมของการปรับเปลี่ยนการใช้สอย)</p> <ul style="list-style-type: none"> - ลักษณะทางกายภาพก่อนการปรับเปลี่ยนการใช้สอย (การทบทวนเอกสาร) - ลักษณะทางกายภาพหลังจากการปรับเปลี่ยนการใช้สอย - Detail หรือลักษณะในการก่อสร้าง ผ่านกระบวนการปรับเปลี่ยนการใช้สอย - ประเด็นสำคัญอื่นๆที่เกี่ยวข้องกับการปรับเปลี่ยนการใช้สอย - การจัดการด้านระบบปรับอากาศภายในพื้นที่ - การจัดการด้านระบบปะปา - การจัดการด้านระบบแสงสว่างภายในพื้นที่
1.2	<p>ด้านการจัดสรรพื้นที่ภายในสำนักงาน (พื้นที่ภายในและการทำงาน)</p> <ul style="list-style-type: none"> - การแบ่งพื้นที่ภายในสำนักงาน (Zoning and Layout) - ลักษณะทางเข้า - ออก ของสำนักงาน และการรักษาความปลอดภัย - การจัดวางพื้นที่ทำงานในลักษณะต่างๆ ของสำนักงาน และลักษณะของพื้นที่ทำงาน (ทบทวนด้านพื้นที่สำนักงานร่วมกับการสำรวจ)
1.3	<p>ด้านกายภาพภายนอกของพื้นที่โกดัง (พื้นที่ภายนอกโดยรอบ)</p> <ul style="list-style-type: none"> - การออกแบบและบริหารจัดการพื้นที่โดยรอบภายนอกของโกดัง - ประเด็นอื่นๆที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่โดยรอบของโกดัง - การออกแบบพื้นที่ด้านหน้าของโกดัง

ภาคผนวก จ

ผลการสัมภาษณ์ผู้เช่าภายในโครงการ และปรับเปลี่ยนการใช้สอยเป็นสำนักงาน
แบบสัมภาษณ์ เรื่อง การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยการปรับปรุงอาคารเก่าเพื่อการใช้สอยใหม่กรณีศึกษา การ
ปรับเปลี่ยนโกดังเก่ามาเป็นสำนักงานในโครงการ Warehouse 26

โดย นายปวเรศว์ ฤดี

สาขาวิชาการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

ผลการสัมภาษณ์ด้านกระบวนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ : สำหรับผู้เช่าและปรับเปลี่ยนการใช้สอยภายใน
โครงการ โดยแบ่งออกเป็น 4 กรณีศึกษา

1. กรณีศึกษา A : Soho Space ออกแบบ และบริหารจัดการโดย บริษัท 67s Studio จำกัด
สัมภาษณ์เมื่อวันที่ : 27 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566
ผู้ให้สัมภาษณ์ : พนักงานอาวุโส และผู้ออกแบบพื้นที่โครงการ บริษัท 67s Studio จำกัด
(ไม่เปิดเผยชื่อจริง)
2. กรณีศึกษา B : บริษัท Sunday architects จำกัด
สัมภาษณ์เมื่อวันที่ : 7 มีนาคม พ.ศ. 2566
ผู้ให้สัมภาษณ์ : กรรมการผู้จัดการ บริษัท Dot Line Plane studio จำกัด
คุณ ภูมิศักดิ์ เทียรรมประสิทธิ์
3. กรณีศึกษา C : บริษัท Dot Line Plane studio จำกัด
สัมภาษณ์เมื่อวันที่ : 21 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566
ผู้ให้สัมภาษณ์ : กรรมการผู้จัดการ บริษัท Sunday architects จำกัด
คุณ สรัณ ไชยสุต
4. กรณีศึกษา D : โกดัง 116 49HUB ซึ่งเป็นการร่วมทุนพัฒนาของบริษัท 3 บริษัทจึงมีการสัมภาษณ์แนวคิดการ
ปรับเปลี่ยนการใช้สอยจาก 3 บริษัทดังนี้
 - บริษัท IA49 จำกัด
สัมภาษณ์เมื่อวันที่ : 27 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566
ผู้ให้สัมภาษณ์ : กรรมการผู้จัดการ บริษัท IA49 จำกัด
คุณ อีรานูช กรรณสูต วงศ์ไวยวรรณ
 - บริษัท L49 จำกัด
สัมภาษณ์เมื่อวันที่ : 23 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566
ผู้ให้สัมภาษณ์ : รองกรรมการผู้จัดการ บริษัท L49 จำกัด
คุณอารักษ์ อูยยามะพันธุ์
 - บริษัท LD49 จำกัด
สัมภาษณ์เมื่อวันที่ : 23 กุมภาพันธ์ พ.ศ. 2566
ผู้ให้สัมภาษณ์ : กรรมการผู้จัดการ บริษัท LD49 จำกัด
คุณ กริช มโนพิโมกษ์

ผลการสัมภาษณ์สำนักงานกรณีสึกษา : กรณีศึกษา A : Soho Space ออกแบบ และบริหารจัดการโดย บริษัท 67s Studio จำกัด

ผู้สัมภาษณ์ : พนักงานอาวุโส และผู้ออกแบบพื้นที่โครงการ (ไม่เปิดเผยชื่อจริง) บริษัท 67s Studio จำกัด

ภาคผนวกตารางที่ 7 ผลการสัมภาษณ์ กรณีศึกษา A : Soho Space ออกแบบ และบริหารจัดการโดย บริษัท 67s Studio จำกัด, ผู้ให้สัมภาษณ์ พนักงานอาวุโส และผู้ออกแบบพื้นที่โครงการ (ไม่เปิดเผยชื่อจริง) บริษัท 67s Studio จำกัด

ลำดับที่	คำถามในการสัมภาษณ์	คำสัมภาษณ์	คำสำคัญ	สรุปสาระสำคัญ
1	แนวคิดเบื้องต้นในการพัฒนาโครงการ โดยมีคำถามดังต่อไปนี้ 1. ประวัติความเป็นมาของบริษัท และสำนักงาน รวมถึงสำนักงานเดิมก่อนมีการพัฒนาพื้นที่เช่า (หากมี) 2. แนวคิดเบื้องต้น ด้านการตลาด การลงทุน ความคาดหวัง	บริษัท 67s Studio เป็นสำนักงานบริษัทออกแบบสถาปัตยกรรม โดยมีจำนวนพนักงานประมาณ 20 – 30 คน โดยมีสำนักงานเดิมอยู่ย่านสนามสแควร์ และต้องการขยายและย้ายสำนักงานใหม่ 67s Studio ต้องการหาพื้นที่เช่าใหม่ และบริษัทหุ้นส่วนต้องการพื้นที่เช่าใหม่ และต้องอยู่ในทำเลที่ตั้งที่ดี สอดคล้องการเดินทาง และการไปพบลูกค้า Soho Space ถูกพัฒนาโดยบริษัท 67s Studio และบริษัทหุ้นส่วน	1. บริษัทมีกาขยายตัว และต้องการหาพื้นที่เช่าใหม่ 2. เข้าศึกษาพื้นที่ที่ถนัด และพบช่องว่างในการทำธุรกิจ ด้านพื้นที่เช่าสำนักงาน 3. ถูกออกแบบโดยบริษัทสถาปนิก	1. ต้องการขยายพื้นที่สำนักงาน รวมถึงเห็นโอกาสในการพัฒนา 2. ต้องการหาพื้นที่เช่าใหม่ 3. ต้องการหาพื้นที่เช่าใหม่ และต้องอยู่ในทำเลที่ตั้งที่ดี
2	แนวคิดการลงทุน โดยมีคำถามดังต่อไปนี้ 1. ทางผู้พัฒนาโครงการมีการวิเคราะห์ถึงบริบทโดยรอบโครงการอย่างไร อาทิเช่น การเดินทางของผู้ใช้งาน ธุรกิจของพื้นที่ข้างเคียง เป็นต้น 2. ผู้ประกอบการมีการวิเคราะห์สภาพพื้นที่ภายในโครงการ รวมถึงลักษณะทางกายภาพของอาคารภายในโครงการอย่างไร	พื้นที่เช่าสำนักงานเป็นที่ต้องการเพราะระบาด Covid ซึ่งการพัฒนาพื้นที่เช่ารูปแบบนี้เป็นที่นิยม จากการศึกษาพื้นที่ที่ถนัดพบว่า มีขนาดใหญ่เกินไปหากปรับเปลี่ยนการใช้สอยเป็นพื้นที่สำนักงานเพียงอย่างเดียว จึงได้มีการตั้ง Program การพัฒนาในช่วงปี 2015 แบ่งพื้นที่เช่าภายในเป็น พื้นที่เช่าสำนักงานขนาดเล็ก และสำนักงานของบริษัทผู้พัฒนาโครงการ เนื่องจากพื้นที่เช่าขนาดใหญ่ และหาของทางการตลาดในด้านพื้นที่สำนักงาน	1. มีการศึกษาตลาด พบว่าพื้นที่เช่าสำนักงานขนาดเล็กยังเป็นที่ต้องการในตลาด 2. ต้องการพัฒนารูปร่าง ร่วมกับ การก่อสร้างพื้นที่สำนักงานของตนเอง เพื่อสร้างรายได้อีกทางหนึ่งจากโอกาส และลักษณะทางกายภาพของโมดูล 3. การปรับเปลี่ยนการใช้สอยจากโต๊ะทำงาน ไม่มีผลด้านข้อกฎหมายอาคาร	1. การศึกษาความต้องการของตลาดด้านพื้นที่เช่าสำนักงานขนาดเล็กเป็นโอกาสในการพัฒนารูปร่าง 2. การปรับเปลี่ยนการใช้สอยจากโต๊ะทำงาน หากมีการปรับเปลี่ยนแค่พื้นที่ภายในไม่ผิดกับกฎหมายการควบคุมอาคาร

ลำดับที่	คำถามในการสัมภาษณ์	คำสัมภาษณ์	คำสำคัญ	สรุปสาระสำคัญ
3.	<p>การวิเคราะห์ทางกายภาพอื่นๆของโครงการในขั้นตอนการพัฒนาเป็นอย่างไร</p> <p>การวิเคราะห์ข้อกฎหมายของการปรับเปลี่ยนพื้นที่ของโครงการ</p>	<p>- มีการพัฒนาเป็นพื้นที่เช่าโดยให้คำจำกัดความว่าเป็น Micro Office Space ซึ่งเหมาะสมกับบริษัทขนาดเล็กลง ซึ่งต้องการพื้นที่สำนักงานในกรณีจดทะเบียนบริษัท โดยทางผู้พัฒนาพื้นที่เช่าจะบริหารจัดการพื้นที่เช่า</p> <p>- การปรับเปลี่ยนการใช้สอยไม่ได้ต่อข้อกฎหมาย เนื่องจากไม่มีการรับลักษณะทางกายภาพของอาคารเดิมแต่เป็นการเปลี่ยนแปลงพื้นที่ภายใน</p>	<p>ด้านผู้เช่า</p> <p>1. เซฟพื้นที่สำนักงานขนาดเล็กสำหรับบริษัท Start Up</p> <p>2. ทางผู้พัฒนาพื้นที่ได้เตรียมองค์ประกอบสำคัญกับการใช้งานพื้นที่สำนักงานเอาไว้ทั้งหมด แล้วเพื่อรองรับผู้ใช้งาน</p> <p>ด้านผู้พัฒนาพื้นที่</p> <p>1. การพัฒนาพื้นที่เช่า เป็นโอกาสในการทำธุรกิจ และลดต้นทุนในด้านการพัฒนาพื้นที่เช่าสำนักงานของตนเอง</p> <p>2. พบว่าคู่แข่งทางการตลาดยังมีน้อย อยู่ในธุรกิจรูปแบบเดียวกัน</p> <p>3. การปรับเปลี่ยนการใช้สอยจากโกดังสร้างควมมาสนใจให้กับพื้นที่เช่าสำนักงาน</p>	<p>1. สำนักงานขนาดเล็กเหมาะสมกับบริษัทที่เริ่มต้นทำกิจการ</p> <p>2. การเตรียมองค์ประกอบสำคัญในด้านการใช้งาน</p> <p>3. โกดังมีความยืดหยุ่นในการพัฒนา รวมถึงสร้างความน่าสนใจให้กับพื้นที่ซึ่งเป็นลักษณะเฉพาะของอาคารโกดัง</p>
3	<p>กระบวนการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการมี โดยมีคำถามดังต่อไปนี้</p> <p>1. ด้านกายภาพของโครงการ อาทิ การจัดสรรพื้นที่ การออกแบบพื้นที่ภายในสำนักงาน</p> <p>2. ด้านการตลาด และอัตลักษณ์ขององค์กร มีกลยุทธ์อย่างไรและเกี่ยวข้องกับกระบวนการใช้สอยหรือไม่อย่างไร</p> <p>3. ด้านการลงทุน และการบริหารเงินทุน รวมถึงความคุ้มค่าในการพัฒนาพื้นที่สำนักงาน</p> <p>4. การศึกษาความเป็นไปได้ด้านข้อกฎหมาย และการขออนุญาตก่อสร้าง</p>	<p>ด้านการเช่าสำหรับผู้เช่าพื้นที่</p> <p>- อัตราการเช่ารวมค่าเช่าพื้นที่ส่วนกลาง และค่าใช้จ่ายต่างๆแล้ว</p> <p>- สัญญาเช่าประมาณ 2 – 3 ปี</p> <p>- ทางบริษัทให้บริการด้านเฟอร์นิเจอร์สำนักงานและองค์ประกอบพื้นฐานต่างๆเรียบร้อยแล้ว</p> <p>- พื้นที่ขนาดเล็กลงประมาณ 3 ที่นั่ง และใหญ่สุดประมาณ 6 ที่นั่ง</p> <p>ด้านการใช้สอย</p> <p>- องค์ประกอบภายในพื้นที่ 1. สำนักงานของบริษัท</p> <p>ผู้พัฒนา 2 แห่ง 2. พื้นที่เช่าสำนักงานขนาดเล็ก 3. พื้นที่ Support สำหรับพื้นที่สำนักงาน อาทิ ห้องประชุม ห้องนำ Reception และพื้นที่ส่วนกลางสำหรับผู้ใช้งาน</p> <p>- ไม่สามารถให้ข้อมูลด้านพื้นที่ได้ ยกเว้นผู้วิจัยเก็บข้อมูลเอง</p>	<p>ด้านการลงทุน</p>	

ลำดับที่	คำถามในการสัมภาษณ์	คำสัมภาษณ์	คำสำคัญ	สรุปสาระสำคัญ
	<p>คำถามในการสัมภาษณ์</p>	<p>แนวคิดด้านการพัฒนาพื้นที่เช่า ทางบริษัทมีมุมมองว่า หากปรับเปลี่ยนการใช้สอยเป็นสำนักงานเพียงอย่างเดียว จะมีพื้นที่ขนาดใหญ่เกินไป จึงได้ศึกษาด้านการตลาด และความต้องการของผู้เช่าเพื่อพัฒนาเป็นพื้นที่เช่า สำนักงานขนาดเล็ก เนื่องจากเป็นโอกาสในด้านธุรกิจ ซึ่งอาจจะเพิ่มรายได้ให้กับองค์กรได้ อีกทั้งการปรับเปลี่ยนการใช้สอยเป็นแนวคิดที่มีความน่าสนใจ และดึงดูดใจให้กับผู้เช่าได้</p> <p>ด้านการตลาด</p> <ul style="list-style-type: none"> - มีการหมุนเวียนผู้เช่าบ่อย อีกทั้งได้รับความสนใจกับผู้เช่า - ช่วงการแพร่ระบาดของ Covid ไม่มีผลต่ออัตราเช่า - ภายในพื้นที่โครงการ เนื่องจากเป็นที่พึ่งพิงหมด คล้ายกับการเช่าอาคารสำนักงาน - มีการศึกษากลุ่มผู้เช่าในรูปแบบสำนักงานขนาดเล็กโดยพบว่าพื้นที่เช่าดังกล่าวยังมีความต้องการและเป็นช่องว่างทางธุรกิจอยู่ ซึ่งพื้นที่เช่าโกดัง และลักษณะทางกายภาพสามารถพัฒนาเป็นพื้นที่ตั้งคลังสินค้าได้ - การปรับเปลี่ยนการใช้สอยอาจจะสร้างความน่าสนใจให้กับพื้นที่เช่า ซึ่งเป็นมูลค่าทางการตลาด 	<p>ด้านการออกแบบ</p> <ul style="list-style-type: none"> - ออกแบบพื้นที่โดยบริษัท 67S Studio ซึ่งเป็นบริษัท ออกแบบอยู่แล้ว 	<p>1.การพัฒนาพื้นที่เช่า ควรอ้างอิงจากผลการศึกษาด้านการตลาด รวมถึงกับการลงทุน</p>
4	<p>การออกแบบและการขออนุญาตการก่อสร้าง รวมถึงการประกวดราคาก่อนการก่อสร้าง โดยมีคำถามดังต่อไปนี้</p>		<p>ด้านการออกแบบ</p> <ul style="list-style-type: none"> 1.เน้นด้านการออกแบบพื้นที่เช่า ซึ่งอ้างอิงจากผลการศึกษาด้านการตลาด และการลงทุน 	<p>1.การพัฒนาพื้นที่เช่า ควรอ้างอิงจากผลการศึกษาด้านการตลาด รวมถึงกับการลงทุน</p>

ลำดับที่	คำถามในการสัมภาษณ์	คำสัมภาษณ์	คำสำคัญ	สรุปสาระสำคัญ
	<p>1. ขั้นตอนกระบวนการออกออกแบบโครงการเป็นอย่างไร อาทิ ใครเป็นผู้ออกแบบ หรือวางผัง พื้นที่ภายในสำนักงาน หรือแนวคิดในการออกแบบเป็นอย่างไรร</p> <p>2. การขออนุญาตอาคารก่อสร้างพื้นที่สำนักงานมีข้อจำกัด ใดๆบ้าง</p> <p>3. ขั้นตอนกระบวนการ ประมวลราคาเพื่อก่อสร้างมีขั้นตอนกระบวนการอย่างไร</p>	<p>- ออกแบบพื้นที่ภายในให้เกิดพื้นที่กว้าง เนื่องจากมุมมองแรกในการพัฒนาโกดังเป็นพื้นที่ปิด และไม่มีวิหรือทัศนียภาพอื่นๆ</p> <p>ด้านการออกแบบ โครงสร้างเดิม</p> <p>- ลักษณะทางกายภาพของโกดังเดิมนั้นมีการใช้โครงสร้างหลังคาาร่วมกัน ซึ่งพัฒนาได้มีการแบ่งพื้นที่ภายในเป็นห้องๆ เพื่อจัดสรรพื้นที่เช่า</p> <p>- พื้นที่เช่าเดิมมีการแบ่งพื้นที่ภายในสำหรับเป็นร้านค้าซึ่งได้มีการแบ่งพื้นที่ภายในใหม่ ซึ่งด้านหน้าจะแบ่งเป็น 2 ห้อง แต่พื้นที่ด้านหลังจะแบ่งเป็นห้องเดียว</p> <p>- พื้นที่ข้างเคียงมีการแบ่งพื้นที่กันโดยตั้งกำแพงร่วมกัน</p> <p>- พื้นที่โกดังเดิมมีการออกแบบเป็นโครงสร้าง Truss จึงทำให้มีจำนวนเสาไม่มาก</p> <p>- มีการปรับหลังคาบางส่วนเพื่อให้แสงธรรมชาติผ่านเข้ามาภายในพื้นที่ได้</p> <p>- ออกแบบใหม่พื้นที่เป็นลาน (courtyard) และปลูกต้นไม้</p> <p>ด้านโครงสร้าง</p> <p>- มีการยกพื้นภายใน อีกทั้งมีการก่อสร้างพื้นที่ภายในเป็น 2 ชั้น เพื่อเพิ่มพื้นที่รวมถึงพื้นที่โกดังเดิมสามารถรับน้ำหนักได้มาก จึงสามารถก่อสร้างโครงสร้างภายในพื้นที่ได้</p> <p>- ในพื้นที่ชั้น 1 มีการยกระดับพื้นที่เพื่อติดตั้งงานระบบ เนื่องจากพื้นที่ด้านข้างไม่สามารถติดตั้งงานระบบได้</p>	<p>2. สร้างทัศนียภาพภายในอาคาร เนื่องจากข้อจำกัดของพื้นที่ซึ่ง เป็นพื้นที่ปิดทั้งหมด</p> <p>3. การปลูกต้นไม้ในอาคารสร้างผลดีให้กับผู้ใช้งานภายในอาคารสำนักงาน อีกทั้งต้องมีการศึกษาลักษณะเฉพาะของต้นไม้ และการดูแลรักษา</p> <p>4. ลักษณะทางกายภาพของโกดังทำให้สามารถจัดการด้านงานระบบได้ยากกว่าโกดังขนาดใหญ่ ซึ่งมีพื้นที่โดยรอบเป็นอิสระจากกัน</p> <p>ด้านกระบวนการ</p> <p>1. มีการก่อสร้าง และปรับปรุงพื้นที่ภายหลังจากการก่อสร้างเนื่องจากเกิดปัญหาหน้างาน</p> <p>2. พบปัญหาหลังจากการใช้งานที่เกิดจากการออกแบบ แต่สามารถแก้ไขได้</p> <p>3. ลักษณะทางกายภาพของโกดังแฉวงนั้น มีข้อเสียด้านความร้อนภายในพื้นที่โกดัง เนื่องจากการใช้หลังคา</p> <p>ร่วมกัน</p>	<p>2. การสร้างทัศนียภาพภายในโครงการเป็นผลดีกับอาคารที่มีข้อจำกัดด้านทัศนียภาพ</p> <p>3. การปรับปรุงเปลี่ยนการใช้สอยจากโกดังที่มีข้อจำกัดด้านพื้นที่ เป็นเป็นอุปสรรคด้านการออกแบบงานระบบ</p> <p>4. การปรับปรุงเปลี่ยนการใช้สอย มักจะเกิดปัญหามากกว่างานมากกว่า</p>

ลำดับที่	คำถามในการสัมภาษณ์	คำสัมภาษณ์	คำสำคัญ	สรุปสาระสำคัญ
	<p>คำถามในการสัมภาษณ์</p>	<p>คำสัมภาษณ์</p> <p>อาทิ ในด้านงานระบบประปา ซึ่งจะต้องการฝั่งแห่งค นำไว้ด้านล่างซึ่งเป็นส่วนที่ทำการยกพื้นขึ้นมา โครงสร้างพื้นเดิมของโกดังมีความแข็งแรงมากซึ่งไม่ สามารถเจาะ หรือกรีดพื้นได้จึงเป็นอีกปัจจัยที่ต้องการ ยกระดับพื้นขึ้นมา</p> <p>การออกแบบภายใน</p> <ul style="list-style-type: none"> - เน้นด้านการใช้วัสดุที่บำรุงรักษาง่าย - การแบ่งพื้นที่ภายในตามการวางแผนด้านการตลาด เพื่อให้ได้จำนวนห้องเช่าตามความต้องการด้านการตลาด ซึ่งมีการปรับเปลี่ยนหลายครั้ง อาทิ การทำร้านค้าแฟ หรือการจัดสรรพื้นที่ Co-working Space แต่ไม่ได้มีการ จัดทำเนื่องจากกรณีวิเคราะห์ด้านการตลาด - เลือกวัสดุภายในที่สามารถติดตั้งได้ง่าย และได้มีการ พัฒนากับผู้ผลิต และได้สั่งทำพิเศษมาสำหรับบริการ ออกแบบภายในสำนักงานแห่งนี้ ซึ่งมีต้นทุนที่สูงกว่า มีการปิดฝ้าภายในพื้นที่สำนักงาน รวมถึงมีการเสริมวัสดุ กันเสียงภายในพื้นที่เช่าสำนักงาน ซึ่งให้ความสำคัญใน ด้านพื้นที่เช่าสำนักงาน <p>ด้านงานระบบ</p> <ul style="list-style-type: none"> - มีการแยกพื้นที่การติดตั้งเครื่องปรับอากาศแต่ละส่วน แต่ จะมีการใช้คอนกรีตในตัวเดียว เพื่อจัดสรรด้านการติดตั้ง ระบบปรับอากาศ - มีการออกแบบ และวัดค่าความเย็นจากผู้ผลิตและติดตั้ง เครื่องปรับอากาศ 		

ลำดับที่	คำถามในการสัมภาษณ์	คำตอบ	คำสำคัญ	สรุปสาระสำคัญ
5	<p>การก่อสร้าง โดยมีคำถามดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. การก่อสร้างพื้นที่โครงการมีขั้นตอนกระบวนการอย่างไร 2. ข้อดี ข้อจำกัดระหว่างก่อสร้างนั้น มีอะไรบ้าง 3. เกิดข้อค้นพบระหว่างการก่อสร้างในประเด็นใดบ้าง 4. มีการจัดสรรทรัพยากรเวลาในการก่อสร้างอย่างไร 	<ul style="list-style-type: none"> - ใช้ระยะเวลาในการก่อสร้างประมาณ 6 – 7 เดือน รวมถึงการตกแต่งภายใน - มีการแยกผู้รับเหมาในแต่ละส่วนงาน 1.งานก่อสร้าง สถาปัตยกรรม 2. การออกแบบตกแต่งภายใน 3. การก่อสร้างงานระบบ - อาคารเดิมเป็นอาคารสำหรับวางตู้คอนเทนเนอร์ ซึ่งสามารถรับน้ำหนักได้มาก อีกทั้งโครงสร้างพื้นมีความแข็งแรงมาก ซึ่งสามารถดัดแปลง หรือเจาะพื้นได้ยาก พบปัญหาในช่วงการปลูกต้นไม้เนื่องจากโครงสร้างพื้นมีความแข็งแรง และสามารถเจาะได้ยาก - ต้องมีการแก้ปัญหาหน้างานในการติดตั้งระบบปรับอากาศต้องมีการยกระดับพื้นขึ้นมาซึ่งมีความซับซ้อนในบางขั้นตอนของการก่อสร้าง - จะต้องมีกระบวนการรับแบบก่อสร้างในช่วงการก่อสร้างหน้างาน เนื่องจากจะต้องปรับให้เข้ากับพื้นที่เดิมของโกดัง การปลูกต้นไม้ภายในอาคารจะต้องมีการวิเคราะห์ด้านความเป็นไปได้ในการปลูก รวมถึงจะต้องมีการศึกษาคุณสมบัติของดิน และความเป็นกรด และต่าง ซึ่งส่งผลต่อการปลูกต้นไม้ภายในอาคาร รวมถึงต้องมีการคัดเลือก พรรณไม้ที่เหมาะสม - มีค่าก่อสร้างประมาณ 25,000 – 30,000 บาท ต่อตารางเมตร ซึ่งเป็นค่าก่อสร้างในช่วงปี 2015 	<p>1.มีระยะเวลาในการก่อสร้างประมาณ 6 – 7 เดือน เนื่องจากรูปแบบการใช้งานพื้นที่มีความซับซ้อน</p> <p>2. พบปัญหาหน้างานหลายส่วนซึ่งใช้ระยะเวลาในการแก้ไข</p> <p>3. อาคารเดิมซึ่งเป็นโกดังสามารถรับน้ำหนักได้มาก จึงไม่มีผลต่อการต่อเติมโครงสร้างภายใน</p> <p>4. มีการแยกส่วนงานก่อสร้างตามกระบวนการ และมีการบริหารจัดการงานก่อสร้างโดยสถาปนิกภายในบริษัท</p>	<p>1.ระยะเวลาในการปรับเปลี่ยนการใช้สอยขึ้นอยู่กับความซับซ้อนของจุดประสงค์การใช้งาน</p> <p>2. การก่อสร้างควรใช้ผู้รับเหมาหรือผู้ก่อสร้างที่มีประสบการณ์ในการพัฒนา</p>
6	<p>ช่วงการเปิดตัวโครงการ (การเริ่มต้นเข้าใช้งานพื้นที่) โดยมีคำถามดังต่อไปนี้</p>	<p>ผลลัพธ์ด้านการใช้งาน</p>	<p>ด้านการใช้งาน</p>	<p>1.การปรับเปลี่ยนการใช้สอยจากโกดังโดยส่วนใหญ่พบปัญหาด้าน</p>

ลำดับที่	คำถามในการสัมภาษณ์	คำสัมภาษณ์	คำสำคัญ	สรุปสาระสำคัญ
<p>1. การเตรียมความพร้อมก่อนการใช้งานพื้นที่เป็นอย่างไร มีข้อจำกัดด้านใดบ้าง</p> <p>2. ข้อจำกัดหลังจากเปิดใช้งานพื้นที่ในช่วงต้นมีประเด็นใดบ้าง (ปัญหาอย่างไร)</p> <p>3. ข้อเสนอแนะหรือประเด็นอื่นๆ</p> <p>4. ความพึงพอใจหลังจากการใช้งานพื้นที่ในด้านต่างๆ</p> <ul style="list-style-type: none"> - ด้านการใช้งาน และการลงทุน - ด้านการเงิน และการลงทุน - ด้านการตลาด หรือ วัตถุประสงค์ขององค์กร <p>5. หลังจากการเปิดใช้พื้นที่สำนักงาน เกิดข้อจำกัดในด้านใดบ้าง ในประเด็นต่างๆดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> - ด้านกายภาพ (เช่น โครงสร้าง งานระบบต่างๆ) หากมีมีการแก้ไขอย่างไรบ้าง - ด้านพฤติกรรมการใช้งานพื้นที่ - ข้อเสนอแนะอื่นๆ 	<p>- พบปัญหาด้านความร้อน เนื่องจากไม่ได้มีการปิดฝ้า จึงทำให้ความร้อนสะสมภายในอาคาร ซึ่งจึงมีการแก้ปัญหาโดยปิดพื้นที่ด้านข้างของหลังคา (กันฝนด้านข้าง) เพื่อลดความร้อนที่มาจากโกดังชั้นด้านข้างซึ่งเป็นการดำเนินงานภายหลังจากการปรับเปลี่ยนการใช้สอย</p> <p>- เกิดปัญหาด้านหลังคารั่วในช่วงที่มีฝนตกหนัก ซึ่งปรับแก้ไขโดยผู้พัฒนาโครงการ</p> <p>- เกิดปัญหาด้านท่อระบายน้ำเนื่องจากมีการปิดฝ้าภายในโกดัง ซึ่งแตกต่างกับโกดังอื่นๆ ที่มีกรปิดฝ้าจึงต้องมีการแก้ไขรูปแบบการติดตั้งท่อระบายน้ำฝนเพื่อให้เกิดความสะดวกสบาย และลดความถี่</p> <p>- หลังจากการใช้งานครบประมาณ จะมีการขยายอาคารบางส่วนต้องมีการปรับปรุง อาทิ ท่อระบายอากาศสำหรับห้องน้ำ เนื่องจากไม่ได้ติดกับพื้นที่อื่นๆ ซึ่งทำให้เกิดปัญหาด้านกลิ่นของห้องน้ำ ควรจะมีการจัดพื้นที่ที่ต้องการใช้น้ำอยู่รวมกันน่าจะดีกว่า</p> <p>- ในช่วงฝนตกมีกลิ่นน้ำย้อนกลับเข้ามาภายในพื้นที่โกดัง</p> <p>- ผู้เช่าภายในโครงการขอเสนอ รวมพื้นที่ภายในซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ที่เช่าหลายๆส่วนเข้าด้วยกัน เนื่องจากรูปแบบการทำงานของสำนักงานที่เข้ามาเช่าพื้นที่ ผู้เช่าภายในสำนักงานมีความพึงพอใจกับการเช่า และใช้พื้นที่ที่สำนักงาน ซึ่งตรงกับจุดประสงค์ในการ</p>	<p>1. พบปัญหาด้านความร้อน เนื่องจากเป็นการใช้หลังคาาร่วมกัน</p> <p>2. พบปัญหาด้านท่อบริการวางน้ำ เนื่องจากตำแหน่งการวางท่อน้ำและระบบประปา ซึ่งจะต้องทำการแก้ไขภายหลัง</p> <p>3. หลังจากการใช้งานครบประมาณในระยะเวลาหนึ่งพบว่าวัสดุในการก่อสร้างมีการเสื่อมสภาพ อาทิ เหล็กขึ้นสนิม</p> <p>4. ผู้เช่าภายในพื้นที่ขอรวมพื้นที่เช่า เนื่องจากบริษัทที่มีมีการขยายตัว</p> <p>5. การจัดพื้นที่นอกงบประมาณทำให้ผู้เช่ามีความพึงพอใจเนื่องจากมีรูปแบบพื้นที่ที่หลากหลาย</p> <p>ด้านการตลาด และการลงทุน</p> <p>1. มีผลตอบรับจากผู้เช่าที่ดี และต้องการเช่าพื้นที่</p> <p>2. กลุ่มลูกค้าอยู่ในช่วงอายุ 30 – 40 ปีเป็นหลัก และเป็นบริษัทขนาดเล็ก ซึ่งเข้าใจรูปแบบการใช้งานพื้นที่เช่าสำนักงานดังกล่าว</p> <p>3. มีการทำการตลาดผ่านสื่อออนไลน์ ซึ่งได้รับผลตอบรับที่ดี ทำให้โครงการเป็นที่รู้จัก</p>	<p>ความร้อนภายในอาคาร</p> <p>เนื่องจากไม่มีการปิดฝ้า</p> <p>2. ในลักษณะของโกดังแถว หรือการใช้โครงสร้างร่วมกันเกิดปัญหาจากกว่าโกดังขนาดใหญ่</p> <p>3. พื้นที่นอกงบประมาณส่งผลต่อการใช้งานครบประมาณ</p>	

ลำดับที่	คำถามในการสัมภาษณ์	คำตอบ	คำสำคัญ	สรุปสาระสำคัญ
		<p>ออกแบบพื้นที่ และพื้นที่ส่วนกลางเป็นพื้นที่สำคัญกับการใช้งานกับผู้ใช้ภายในสำนักงาน</p> <p>- ผู้ใช้งานออกมานั่งทำงานด้านนอก ในพื้นที่ส่วนกลางเป็นปกติ</p> <p>ด้านการตลาด และการลงทุน</p> <p>- หลังจากการพัฒนาโครงการพบว่า พื้นที่เช่าได้รับความนิยมกับกลุ่มผู้เช่าซึ่งโดยส่วนใหญ่เป็นกลุ่ม 30 – 40 ปี และเป็นสายงานด้านการออกแบบ และความคิดสร้างสรรค์ เนื่องจากรูปแบบสำนักงานเหมาะกับลักษณะการทำงาน และมีพื้นที่ขนาดเล็ก</p> <p>- ในช่วงแรกผู้ใช้งานกลุ่มอายุ 50 – 60 ปียังไม่เข้าใจกับรูปแบบการให้เช่าพื้นที่</p> <p>- มีการทำการตลาดหลังจากเปิดการใช้งานพื้นที่ ผ่านสื่อออนไลน์</p>		
7	<p>การบริหารสินทรัพย์ และการจัดการการลงทุน (รวมถึงการจัดการทรัพย์สินของบริษัท) โดยมีคำถามดังต่อไปนี้</p> <p>- การบำรุงซ่อมแซมพื้นที่โครงการและอาคารมีการจัดการอย่างไรในประเด็นนี้</p> <p>- การจัดการทรัพย์สินที่ภายในสำนักงานมีการจัดการอย่างไร</p> <p>- การดูแล และค่าใช้จ่ายต่างๆที่เกิดขึ้นหลังจากการใช้งาน มีการบริหารจัดการอย่างไร</p>	<p>- มีการซ่อมแซมพื้นที่และหลังคาโดยผู้พัฒนาโครงการในจุดที่เสียหาย ซึ่งเกิดจากระยะเวลาในการใช้งานที่นาน</p> <p>- มีหน่วยงานส่วนกลางบริหารจัดการใช้พื้นที่ภายใน และพื้นที่ส่วนกลาง เนื่องจากพื้นที่ดังกล่าวจะต้องมีการซ่อมแซม อาทิ ห้องประชุม เป็นต้น</p> <p>- อาคารใช้งานของวัสดุ พบว่าจะต้องมีการซ่อมแซมและบำรุง และแก้ไข อาทิ เหล็กมีสนิม หรือระบบไฟฟ้าที่อาจจะเกิดปัญหาในบางครั้ง</p> <p>- หลังจากการพัฒนาการศึกษาพื้นที่เช่าอื่นๆเพิ่มเติมเพื่อเปิดเป็นสาขาที่ 2 เพื่อพัฒนาโครงการสำนักงาน</p>	<p>1.จะต้องมีการซ่อมแซมพื้นที่ภายในโครงการตลอดเวลา</p> <p>2. มีหน่วยงานภายในซึ่งเป็นผู้บริหารจัดการพื้นที่เช่า และพื้นที่ส่วนกลาง</p> <p>3. หลังจากการปรับเปลี่ยนการใช้สอยพบว่าวัสดุบางส่วนมีการเสื่อมสภาพ</p> <p>4. เนื่องจากผลตอบแทนที่ดึงดูดต้องการพัฒนาพื้นที่เช่าในรูปแบบดังกล่าวในพื้นที่อื่นๆ (สาขาสอง)</p>	<p>1.การปรับเปลี่ยนการใช้สอยมีต้นทุนในการบำรุงรักษา</p> <p>2. การพัฒนาพื้นที่เช่าสำนักงานขนาดเล็กเป็นที่ต้องการ และ 1.ได้ผลตอบแทนที่ดี</p>

ลำดับที่	คำถามในการสัมภาษณ์	คำสัมภาษณ์	คำสำคัญ	สรุปสาระสำคัญ
	การวางแผนการทำงานที่สำนักงานใน อนาคตเป็นอย่างไร ข้อเสนอแนะในประเด็นอื่น ๆ เกี่ยวกับบริหาร ทรัพยากร และการจัดการการลงทุน	ให้เข้าไปในรูปแบบเดียวกัน เนื่องจากมีผลลัพธ์ในการ พัฒนาที่ดีขึ้น		



จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
CHULALONGKORN UNIVERSITY

ผลการสัมภาษณ์สำนักงานกรณีศึกษา : กรณีศึกษา B : บริษัท Sunday architects จำกัด

ผู้ให้สัมภาษณ์ : คุณ สรรณ ไชยสุต กรรมการผู้จัดการ บริษัท Sunday architects จำกัด

ภาคผนวกตารางที่ 8 ผลการสัมภาษณ์ กรณีศึกษา B : บริษัท Sunday architects จำกัด, ผู้ให้สัมภาษณ์ คุณ สรรณ ไชยสุต กรรมการผู้จัดการ บริษัท Sunday architects จำกัด

ลำดับที่	คำถามในการสัมภาษณ์	คำสัมภาษณ์	คำสำคัญ	สรุปสาระสำคัญ
1	<p>แนวคิดเบื้องต้นในการพัฒนาโครงการ โดยมี</p> <p>คำถามดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ประวัติความเป็นมาของบริษัท และสำนักงาน รวมถึงสำนักงานเดิมก่อนมีการพัฒนาพื้นที่เช่า (หากมี) 2. แนวคิดเบื้องต้น ด้านการตลาด การลงทุน ความคาดหวัง 	<p>- เป็นบริษัทออกแบบสถาปนิก เริ่มต้นบริษัทในต่างประเทศโดยเริ่มจากกลุ่มผู้ออกแบบสถาปนิก 2 - 3 คน</p> <p>- สำนักงานเดิมตั้งอยู่ในซอยอารีย์ย่านสะพานควาย และต้องการขยายพื้นที่ เนื่องจากบริษัทมีการขยายตัว จึงเริ่มต้นหาพื้นที่เช่าใหม่</p> <p>- พบพื้นที่เช่าภายในโครงการ Warehouse 26 โดยบังเอิญ ซึ่งพบว่าเห็นโอกาสในการพัฒนาพื้นที่ และพื้นที่โกดังมีศักยภาพในการพัฒนาในมุมมองของผู้ออกแบบ สำนักงานมีสองทำเลที่ตั้ง เนื่องจากรูปแบบการทำงาน</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. บริษัทมีการขยายตัวจึงต้องการหาพื้นที่เช่าใหม่ 2. รูปแบบการทำงานของบริษัท ออกแบบมีความเหมาะสมกับพื้นที่เช่าโกดังที่มีความยืดหยุ่น 	<p>ต้องการขยายพื้นที่สำนักงาน เนื่องจากบริษัทมีการขยายตัว เนื่องจากบริษัทได้มีการขยายตัว</p>
2	<p>แนวคิดลักษณะ โดยมีความดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ทางผู้พัฒนาโครงการมีการวิเคราะห์ถึงบริบทโดยรอบโครงการอย่างไร อาทิเช่น การเดินทางของผู้ใช้งาน ธุรกิจของพื้นที่ข้างเคียง เป็นต้น 2. ผู้ประกอบการมีการวิเคราะห์สภาพพื้นที่ภายในโครงการ รวมถึงลักษณะทางกายภาพของอาคารภายในโครงการอย่างไร 	<p>- เริ่มติดต่อเช่าพื้นที่โกดัง และวิเคราะห์ความเป็นไปได้ในพื้นที่</p> <p>- มองเห็นโอกาส ของพื้นที่โกดัง เนื่องจากไม่ต่างประเทศ มีการปรับเปลี่ยนการใช้สอยจากโกดังเป็นสำนักงานที่หลากหลาย</p> <p>- ต้องการพัฒนาเป็น สำนักงานที่อยู่ภายในโกดัง ซึ่งแตกต่างกับการปรับโกดังเป็นสำนักงาน กล่าวคือ เน้นด้านการคงลักษณะทางกายภาพของโกดังเอาไว้</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. พบเจอพื้นที่เช่าของโครงการ Warehouse 26 โดยบังเอิญ 2. เน้นด้านการคงสภาพของโกดังเดิม เนื่องจากมีลักษณะเฉพาะที่มีความน่าสนใจ 3. พื้นที่เช่าโกดังในทำเลของโครงการ มีอัตราเช่าที่ต่ำกว่าเมื่อเปรียบเทียบกับพื้นที่เช่าสำนักงานรูปแบบอื่นๆ 	<ol style="list-style-type: none"> 1. พบเจอพื้นที่เช่าโกดังโดยบังเอิญ และเห็นโอกาสในการพัฒนาพื้นที่ 2. พื้นที่เช่าโกดังเหมาะสมกับรูปแบบการทำงานของของบริษัท

ลำดับที่	คำถามในการสัมภาษณ์	คำตอบ	คำสำคัญ	สรุปสาระสำคัญ
	3. การวิเคราะห์ทางกายภาพอื่นๆของโครงการในขั้นตอนการพัฒนาเป็นอย่างไร 4. การวิเคราะห์ข้อกำหนดของการปรับเปลี่ยนพื้นที่ของโครงการ	- รูปแบบการทำงานของบริษัทสถาปนิก เหมาะสมกับพื้นที่ที่ได้มาภายในโครงการซึ่ง มีสัดส่วนพื้นที่ดำเนินการทำงานร่วมกัน และการทำงานแบบแยกส่วน - พื้นที่โครงการ Warehouse 26 อยู่ในทำเลที่ตั้งที่เหมาะสม เมื่อเปรียบเทียบกับพื้นที่เช่ารูปแบบอื่นๆ ซึ่งเป็นมูลค่าทางการตลาด และการลงทุน		
3	กระบวนการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการมี โดยมีคำถามดังต่อไปนี้ 1. ด้านกายภาพของโครงการ อาทิ การจัดสรรพื้นที่ การออกแบบพื้นที่ภายในสำนักงาน 2. ด้านการตลาด และอัตลักษณ์ขององค์กร มีกลยุทธ์อย่างไรและเกี่ยวข้องกับกระบวนการปรับเปลี่ยนการใช้สอยหรือไม่อย่างไร 3. ด้านการลงทุน และการบริหารเงินทุน รวมถึงความคุ้มค่าในการพัฒนาพื้นที่สำนักงาน 4. การศึกษาความเป็นไปได้ด้านข้อกำหนด และภาระของอนุญาตก่อสร้าง	- ในปัจจุบันไม่สามารถก่อสร้างโกดังในพื้นที่กรุงเทพมหานครในได้แล้ว การเลือกแนวคิดการปรับเปลี่ยนการใช้สอย จากโกดังเก่าจึงเป็นทางเลือกที่เหมาะสม อีกทั้งมีทางเลือกด้านพื้นที่เช่าในอสังหาริมทรัพย์ การปรับเปลี่ยนการใช้สอยจากโกดัง มีความยืดหยุ่นในด้านอาคารออกแบบ เนื่องจากมีลักษณะทางกายภาพเฉพาะและมีความสวยงามในตัวองอาคารออกแบบเป็นการให้บริการข้อมูล ซึ่งพื้นที่สำนักงานเป็นพื้นที่เก็บข้อมูล และเป็นพื้นที่การทำงานซึ่งเป็นมูลค่าทางการตลาด - การมีสำนักงานที่ดี และสามารถรองรับลูกค้าได้ สร้างความน่าเชื่อถือให้กับบริษัทออกแบบ แต่มูลค่าทางการตลาดของบริษัทที่ออกมาแบบอยู่ที่ผลงานในด้านที่ออกแบบมากกว่า - การออกแบบพื้นที่สำนักงานเป็นมูลค่าทางการตลาดของบริษัทที่ออกแบบเช่นกัน ซึ่งเป็นความคาดหวังของลูกค้าที่	1.พื้นที่เช่าโกดังภายในทำเลที่ตั้งกลางเมืองมีตัวเลือกละเอียดมาก และมีข้อกำหนดห้ามก่อสร้างโกดังภายในพื้นที่กรุงเทพมหานครแล้ว 2. การปรับเปลี่ยนการใช้สอยจากโกดังมีความยืดหยุ่นกับการใช้งาน เนื่องจากเป็นพื้นที่กว้าง 3. สำนักงานที่รองรับลูกค้าได้ เป็นต้นทุนทางการตลาดที่สำคัญสำหรับบริษัทที่เกี่ยวข้องกับการออกแบบอาคารเช่าโกดังมีราคาที่ถูกกว่าการเช่าพื้นที่อื่นๆ แต่ต้องเช่าพื้นที่ขนาดใหญ่ 5. ความคุ้มค่าของการปรับเปลี่ยนการใช้สอย ขึ้นอยู่กับระยะเวลาในการเช่า	1.พื้นที่เช่าของโครงการ Warehouse 26 อยู่ในทำเลที่ดี และมีราคาถูกเมื่อเปรียบเทียบกับพื้นที่เช่ารูปแบบอื่นๆ 2. โกดังมีความยืดหยุ่นด้านพื้นที่ในการปรับเปลี่ยนการใช้สอย 3. สำนักงานที่ดีสร้างความน่าเชื่อถือให้กับบริษัท เป็นมูลค่าทางการตลาด 4. ความคุ้มค่าขึ้นอยู่กับระยะเวลาในการเช่า เมื่อรวมกับต้นทุนในการปรับเปลี่ยนการใช้สอย

ลำดับที่	คำถามในการสัมภาษณ์	คำตอบ	คำสำคัญ	สรุปสาระสำคัญ
		<p>จะเข้ามาใช้พื้นที่สำนักงาน ซึ่งเป็นตัวตนของบริษัทที่คนคิดต่างๆ</p> <p>ด้านต้นทุน</p> <p>- ค่าเช่าพื้นที่ที่โกดังและการปรับเปลี่ยนการใช้สอย มีต้นทุนในการพัฒนาที่สูง แต่ว่า หากมีระยะเวลาในการเช่าที่ยาวจะทำให้คุ้มค่าตามระยะเวลาที่เช่าอยู่ในขณะเดียวกัน หากมีระยะเวลาเช่าไม่ยาวการปรับเปลี่ยนการใช้สอย อาจจะไม่คุ้มค่างบการเงิน</p> <p>- เมื่อเปรียบเทียบเกี่ยวกับค่าเช่าพื้นที่อาคารสำนักงาน พบว่า มีอัตราการเช่าที่สูงกว่าค่าเช่าโกดังและปรับเปลี่ยนการใช้สอย</p> <p>- Warehouse เป็นพื้นที่เช่าที่มีขนาดใหญ่ อยู่ในทำเลที่ดี และมีราคาถูก</p>		
4	<p>การออกแบบและการขออนุญาตอาคารก่อสร้าง รวมถึงการประกวดราคาก่อนการก่อสร้าง โดยมีคำถามดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> ขั้นตอนกระบวนการออกแบบโครงการเป็นอย่างไร อาทิ ใครเป็นผู้ออกแบบ หรือวางผัง พื้นที่ภายในสำนักงาน หรือแนวคิดในการออกแบบเป็นอย่างไร การขออนุญาตอาคารก่อสร้างพื้นที่สำนักงานนั้น มีข้อจำกัด อย่งไรบ้าง 	<p>- มีการออกแบบพื้นที่ภายในโดยพนักงาน และผู้บริหารภายในสำนักงาน เนื่องจากเป็นบริษัทออกแบบข</p> <p>- เนื่องจากพื้นที่เช่าเก่ากำลังหมดสัญญา จึงมีการวางแผนการก่อสร้างอย่างรวดเร็ว จึงมีนโยบายในการก่อสร้าง ร่วมกับการทำงานในพื้นที่สำนักงาน โดยมี</p> <p>- การก่อสร้างห้องประชุมก่อนเพื่อสามารถย้ายเข้ามาทำงานภายในพื้นที่ได้ และได้มีการก่อสร้างพื้นที่ร่วมกับ</p> <p>- การทำงานภายในพื้นที่ใหม่</p> <p>- การปรับเปลี่ยนการใช้สอยใช้ระยะเวลาในการก่อสร้างที่สั้น เนื่องจากอาคารเดิมอยู่ในสภาพดี รวมถึงมีห้องน้ำภายในพื้นที่</p>	<p>1. มีปัจจัยด้านระยะเวลาการก่อสร้างจากสัญญาเช่าสำนักงานเดิมที่ใกล้จะหมดลง</p> <p>2. แนวคิดการปรับเปลี่ยนการใช้สอยลดระยะเวลาในการก่อสร้างได้ อีกทั้งอาคารเดิมเมื่อปรับเปลี่ยนการใช้สอยเพียงเล็กน้อยสามารถเข้าใช้งานได้ทันที</p> <p>3. การออกแบบพื้นที่การใช้งานที่ยืดหยุ่นเป็นผลดีกับการใช้งานพื้นที่สำนักงาน</p>	<p>1. แนวคิดการปรับเปลี่ยนการใช้สอย ลดระยะเวลาในการดำเนินการดำเนินการดำเนินการก่อสร้าง</p> <p>2. ลักษณะกายภาพของโกดัง มีความยืดหยุ่นด้านพื้นที่ในการออกแบบพื้นที่การใช้งาน</p> <p>3. ใช้ต้นทุนไม่สูงในการลงทุน</p>

ลำดับที่	คำถามในการสัมภาษณ์	คำตอบ	คำสำคัญ	สรุปสาระสำคัญ
3.	ขั้นตอนกระบวนการ ประเมินราคา เพื่อก่อสร้างมีขั้นตอนกระบวนการอย่างไร	<ul style="list-style-type: none"> - มีการออกแบบพื้นที่ภายในอย่างคร่าวๆ และเข้ามาใช้พื้นที่พร้อมกับการออกแบบเพื่อศึกษารูปแบบการใช้งานพื้นที่ - การออกแบบเน้นในระยะจากพื้น ถึงระดับ 3 เมตร นอกจากนั้นคงลักษณะทางกายภาพของโกดังเดิมเอาไว้ - มีการปรับเปลี่ยนผังพื้นที่การทำงาน และการก่อสร้างระหว่างการทำงาน <p>ด้านงานระบบ</p> <ul style="list-style-type: none"> - มีการติดตั้งเครื่องปรับอากาศในระดับ 3 เมตร และไม่ได้มีการปิดพื้นที่ด้านข้างของโกดัง ซึ่งใช้หลักการอากาศเย็นลอยตัวโดยเน้นในพื้นที่การทำงานมีความเย็นที่เหมาะสม - พื้นที่แยกส่วนที่แบ่งเป็นห้องมีการติดตั้งระบบปรับอากาศแยก 	4. การปรับเปลี่ยนนการใช้สอยจากโกดังไม่จำเป็นต้องลงทุนสูงก็สามารถเข้าใช้งานพื้นที่ได้เลย	
5	<p>การก่อสร้าง โดยมีคำถามดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. การก่อสร้างพื้นที่โครงการมีขั้นตอนกระบวนการอย่างไร 2. ข้อดี ข้อจำกัดระหว่างก่อสร้างนั้นมีอะไรบ้าง 3. เกิดข้อค้นพบระหว่างก่อสร้างในประเด็นใดบ้าง 4. มีการจัดสรรระยะเวลาในการก่อสร้างอย่างไร 	<p>เนื่องจากระยะเวลาในต้นสัญญาเขาทำให้ต้องมีการย้ายเข้ามาใช้พื้นที่ก่อน โดยร่วมกับทำการก่อสร้างซึ่งพนักงานจะต้องทำงานในภาวะที่มีการก่อสร้าง</p> <p>เน้นดำเนินการก่อสร้างเท่าที่จำเป็น และศึกษารูปแบบการทำงานร่วมกับมีการปรับเปลี่ยนการใช้สอย</p> <p>มีการก่อสร้างโครงสร้างเพิ่มเติมเนื่องจากมีน้ำหนักเข้ามาภายในพื้นที่โกดัง</p> <p>ใช้ระยะเวลาในการก่อสร้างเบื้องต้นประมาณ 1 อาทิตย์ และเข้ามาใช้งานพื้นที่เลย</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. ใช้ระยะเวลาก่อสร้าง ประมาณ 1 - 2 อาทิตย์ก็สามารถเข้าใช้งานพื้นที่ได้ 2. มีค่าก่อสร้างที่สูงเนื่องจากการภายในโกดังเดิมมีโครงสร้างพื้นฐานอยู่แล้ว 3. มีการก่อสร้างเพิ่มเติม ภายหลังการเข้าใช้งานพื้นที่เนื่องจากปัญหาด้านน้ำหนัก 	<ol style="list-style-type: none"> 1. การเข้าใช้งานพื้นที่ร่วมกับทำการก่อสร้างทำให้เห็นถึงข้อจำกัดของพื้นที่ 2. การศึกษาและวิเคราะห์พื้นที่ตั้งของโครงการเป็นกระบวนการที่สาคัญในการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์

ลำดับที่	คำถามในการสัมภาษณ์	คำสัมภาษณ์	คำสัมภาษณ์	สรุปสาระสำคัญ
		<ul style="list-style-type: none"> - มีระยะเวลาในการก่อสร้างพื้นที่ทั้งหมดประมาณ 1 – 2 เดือน และมีการปรับปรุงพื้นที่สำนักงานตลอดระยะเวลาในการใช้งานเนื่องจากปรับปรุงพื้นที่ตามรูปแบบการทำงานของบริษัท - มีการก่อสร้างในกรยกพื้น ร่วมกับการทำงาน โดยไม่ได้มีการหยุดการทำงาน - ค่าก่อสร้างโดยประมาณ ต่ำกว่า 10,000 บาท ต่อตารางเมตร - ไม่ได้มีการแบ่งระยะเวลาในการก่อสร้างอย่างชัดเจน เนื่องจากมีการปรับเปลี่ยนการใช้งานตลอดเวลา 	<ul style="list-style-type: none"> - มีการก่อสร้างระหว่างการใช้งาน เนื่องจากมีการสร้างเพื่อนป้องกันน้ำท่วมด้านหน้าอาคาร - มีอาคารอื่นในบางช่วงของการใช้งาน เนื่องจากไม่มีกรปิดด้านบน - การปรับเปลี่ยนการใช้สอย ลดระยะเวลาในการก่อสร้าง รวมถึงสามารถก่อสร้างพร้อมกับการใช้งานอาคารได้ - ผู้เข้าข้างเคียงซึ่งมีรูปแบบธุรกิจที่ใกล้เคียงกันสร้างความสนใจให้กับย่าน หรือพื้นที่โครงการในภาพรวม รวมถึงส่งผลดีกับผู้เช่าแต่ละราย 	<ul style="list-style-type: none"> 1. มีการก่อสร้างหลังจากการใช้ งานซึ่งเป็นผลมาจากบริบทของพื้นที่เช่า 2. อาคารประเภทโกดังมักจะเกิด ความร้อนสะสมภายในอาคาร 3. การปรับเปลี่ยนการใช้สอย ลด ระยะเวลาในการก่อสร้างได้ 4. สภาพแวดล้อมของโครงการ เป็นส่วนสำคัญกับบริษัท
6	<p>ช่วงการเปิดตัวโครงการ (การเริ่มต้นเข้าใช้งานพื้นที่) โดยมีคำถามดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. การเตรียมความพร้อมก่อนการใช้ งานพื้นที่เป็นอย่างไร มีข้อจำกัดด้านใดบ้าง 2. ข้อจำกัดหลังจากเปิดใช้งานพื้นที่ ในช่วงต้นมีประเด็นใดบ้าง และมีการแก้ไขปัญหอย่างไร (ปัญหาที่พบ) 3. ข้อเสนอแนะหรือประเด็นอื่นๆ 4. ความพึงพอใจหลังจากการใช้งานพื้นที่ในด้านต่างๆ <ul style="list-style-type: none"> - ด้านการใช้งาน และการทำงาน - ด้านการเงิน และการลงทุน 	<p>ด้านการใช้งาน</p> <ul style="list-style-type: none"> - พบว่าพื้นที่ยูนิตชุดที่ 26 อยู่ในพื้นที่ระดับต่ำ ซึ่งหลังจากการสำรวจพื้นที่พบว่าเคยเกิดน้ำท่วมซึ่งภายในพื้นที่ที่โครงการ อีกทั้งเคยเกิดน้ำท่วมซึ่งภายในสำนักงาน 1 ครั้ง จึงมีการก่อสร้างยกระดับพื้นด้านหน้าโกดังเพื่อเป็นเพื่อนกันน้ำเอาไว้ - ข้อจำกัดด้านอาคารก่อสร้างเพิ่มเติม อยู่ที่ระยะเวลาช่วงก่อนฤดูฝน ซึ่งต้องเผื่อไว้ - เกิดปัญหาด้านความร้อนในช่วงที่มีอากาศร้อน อาทิ เดือนเมษายน จึงต้องมีการเปิดเครื่องปรับอากาศทุกตัว แต่ในช่วงที่อากาศไม่ร้อนสามารถเปิดเครื่องปรับอากาศบางส่วนได้ - การปรับเปลี่ยนการใช้สอย ลดระยะเวลาในการก่อสร้าง รวมถึงต้นทุนในการพัฒนาได้ และสามารถแก้ไขใช้งาน 	<p>คำสัมภาษณ์</p> <ul style="list-style-type: none"> 1. มีการก่อสร้างระหว่างการใช้งาน เนื่องจากมีการสร้างเพื่อนป้องกันน้ำท่วมด้านหน้าอาคาร 2. มีอาคารอื่นในบางช่วงของการใช้งาน เนื่องจากไม่มีกรปิดด้านบน 3. การปรับเปลี่ยนการใช้สอย ลดระยะเวลาในการก่อสร้าง รวมถึงสามารถก่อสร้างพร้อมกับการใช้งานอาคารได้ 4. ผู้เข้าข้างเคียงซึ่งมีรูปแบบธุรกิจที่ใกล้เคียงกันสร้างความสนใจให้กับย่าน หรือพื้นที่โครงการในภาพรวม รวมถึงส่งผลดีกับผู้เช่าแต่ละราย 	<p>สรุปสาระสำคัญ</p> <ul style="list-style-type: none"> 1. มีการก่อสร้างหลังจากการใช้ งานซึ่งเป็นผลมาจากบริบทของพื้นที่เช่า 2. อาคารประเภทโกดังมักจะเกิด ความร้อนสะสมภายในอาคาร 3. การปรับเปลี่ยนการใช้สอย ลด ระยะเวลาในการก่อสร้างได้ 4. สภาพแวดล้อมของโครงการ เป็นส่วนสำคัญกับบริษัท

ลำดับที่	คำถามในการสัมภาษณ์	คำตอบ	คำสำคัญ	สรุปสาระสำคัญ
	<p>คำถามในการสัมภาษณ์</p> <ul style="list-style-type: none"> - ด้านการตลาด หรือ อัตลักษณ์ขององค์กร 5. หลังจากการเปิดใช้พื้นที่สำนักงาน เกิดข้อจำกัดในด้านใดบ้าง ในประเด็นต่างๆดังนี้ <ul style="list-style-type: none"> - ด้านกายภาพ (เช่น โครงสร้าง งานระบบต่างๆ) หากมีมีการแก้ไขอย่างไรบ้าง - ด้านพฤติกรรมการใช้งานพื้นที่ - ข้อเสนอแนะอื่น ๆ 	<p>พื้นที่ที่ได้ไว้กว่าการก่อสร้างใหม่ อีกทั้งสามารถทำงานร่วมกับองค์กรสร้างได้</p> <ul style="list-style-type: none"> - ถนนในช่วงแรกของการพัฒนา ยังไม่มีการพัฒนา - เกิดปัญหาด้านหลังค้ำรั่วในบางส่วน เนื่องจากวัสดุในการก่อสร้างเสื่อมสภาพ ซึ่งมีการซ่อมแซมโดยผู้พัฒนาโครงการ - หลังจกการพัฒนาพื้นที่ พบว่ามีผู้เช่ารายใหม่เข้ามาซึ่งเป็นกลุ่มผู้ใช้งานด้านบริการออกแบบ เช่น สำนักงานออกแบบ หรือร้านค้าด้านงานออกแบบ 		
7	<p>การบริหารสินทรัพย์ และการจัดการการลงทุน (รวมถึงการจัดการทรัพยากรของบริษัท) โดยมีคำถามดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. การบำรุงซ่อมแซมพื้นที่โครงการและอาคารมีการจัดการอย่างไรในประเด็นดังนี้ 2. การจัดสรรพื้นที่ภายในสำนักงานมี 3. การจัดการอย่างไร 4. การดูแล และค่าใช้จ่ายต่างๆที่ เกิดขึ้นหลังจากการใช้งาน มีการบริหารจัดการอย่างไร 5. การวางแผนการจัดการใช้งานพื้นที่สำนักงานในอนาคตเป็นอย่างไร 	<p>พื้นที่ได้ตั้งงบประมาณปรับเปลี่ยนการใช้สอยได้หลากหลาย เนื่องจากเป็นพื้นที่กว้าง ขนาดใหญ่ ไม่จำเป็นต้องพัฒนาเป็นสำนักงานเพียงอย่างเดียว</p> <p>การจัดสรรพื้นที่ค่อนข้างประสงค์ เกิดประโยชน์ให้กับการทำงานภายในสำนักงาน</p> <p>การวางแผนการซ่อมบำรุงในอนาคต มีแนวทางการรูปแบบ</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. การซ่อมแซมในส่วนที่จำเป็นในด้านกายภาพ 2. การซ่อมบำรุงในด้าน การเพิ่มความสะอาดภายในการทำงาน เน้นด้านการพัฒนาอุปกรณ์ต่างๆซึ่งสนับสนุนกับการทำงาน อาทิ ระบบคอมพิวเตอร์ หรือ อุปกรณ์ต่างๆที่สนับสนุนในด้านการทำงาน 	<p>1.ลักษณะทางกายภาพของโครงสร้างมีความยืดหยุ่นในด้านพื้นที่ซึ่งสามารถปรับเปลี่ยนการใช้สอยเพื่อจุดประสงค์อื่นๆได้</p> <p>2. การปรับเปลี่ยนการใช้สอย จะเกิดขึ้นในด้าน การซ่อมบำรุงอาคาร เนื่องจากเป็นการพัฒนาจากอาคารเก่า</p> <p>3. ระยะเวลาในการเช่ามีความสำคัญกับการลงทุนเช่า</p>	<p>1.ลักษณะทางกายภาพของโครงสร้างมีความยืดหยุ่นในการปรับเปลี่ยนการใช้สอย</p> <p>2.การปรับเปลี่ยนการใช้สอยจะมีต้นทุนในด้าน การบำรุงรักษา</p> <p>3. ผู้เช่าจะต้องมีการศึกษาสัญญา และระยะเวลาในการเช่า</p>

ลำดับที่	คำถามในการสัมภาษณ์	คำสัมภาษณ์	คำสำคัญ	สรุปสาระสำคัญ
	5. ข้อเสนอแนะในประเด็นอื่นๆเกี่ยวกับ การบริหารทรัพยากร และการ จัดการการลงทุน			



ผลการสัมภาษณ์สำนักงานกรณีศึกษา : กรณีศึกษา C : บริษัท Dot Line Plane studio จำกัด

ผู้ให้สัมภาษณ์ : คุณ ภูมิศักดิ์ เตียรชประเสริฐ กรรมการผู้จัดการ บริษัท Dot Line Plane studio จำกัด

ภาคผนวกตารางที่ 9 ผลการสัมภาษณ์ กรณีศึกษา C : บริษัท Dot Line Plane studio จำกัด, ผู้ให้สัมภาษณ์ คุณ ภูมิศักดิ์ เตียรชประเสริฐ กรรมการผู้จัดการ บริษัท Dot Line Plane studio จำกัด

ลำดับที่	คำถามในการสัมภาษณ์	คำสัมภาษณ์	สรุปสาระสำคัญ
1	<p>แนวคิดเบื้องต้นในการพัฒนาโครงการ โดยมีคำถามดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ประวัติความเป็นมาของบริษัท และสำนักงาน รวมถึงสำนักงานเดิมก่อนมีการพัฒนาพื้นที่เช่า (หากมี) 2. แนวคิดเบื้องต้น ด้านการตลาด การลงทุน ความคาดหวัง 	<ul style="list-style-type: none"> - เป็นสำนักงานออกแบบสถาปัตยกรรม เริ่มต้นบริษัทปี 2008 มีพนักงานภายในบริษัทประมาณ 10 – 15 คน - สำนักงานเดิมตั้งอยู่ในโครงการ RCA ซึ่งเป็นห้องเช่าคล้ายห้องแถว 2 ชั้น ซึ่งบริษัทมีการขยายตัวรวมถึงพื้นที่การใช้งานพื้นที่สำนักงานเดิมไม่เพียงพอกับรูปแบบการใช้งาน - ต้องการพื้นที่เช่างานเพิ่ม ในด้านการทำงาน เช่นการตรวจ Mock up ตัวอย่างเฟอร์นิเจอร์ หรือการเก็บตัวอย่างวัสดุในการก่อสร้าง จึงต้องการพื้นที่เช่าอื่นๆ ซึ่งมีหลายตัวเลือก อาทิ บ้านเดี่ยว สำนักงานให้เช่าต่างๆ พบพื้นที่เช่าโดยบังเอิญ เนื่องจากผ่านพื้นที่โครงการ Warehouse 26 โดยไม่รู้ตัวท่านหลังมีโกดัง 	<ol style="list-style-type: none"> 1. สำนักงานมีการขยายตัวต้องการพื้นที่ใหญ่ขึ้น 2. ต้องการสำนักงานที่รองรับรูปแบบการทำงานของบริษัท 3. เป็นสำนักงานออกแบบ
2	<p>แนวคิดกลับกรอง โดยมีคำถามดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ทางผู้พัฒนาโครงการมีภาวะวิเคราะห์ถึงบริบทโดยรอบโครงการอย่างไร อาทิเช่น การเดินทางของผู้ใช้งาน ธุรกิจของพื้นที่ข้างเคียง เป็นต้น 2. ผู้ประกอบการมีการวิเคราะห์สภาพพื้นที่ภายในโครงการ รวมถึง 	<ul style="list-style-type: none"> - หลังจากศึกษาพื้นที่โดยคร่าวแล้ว พบว่าสามารถปรับเปลี่ยนการใช้สอยโกดังภายในโครงการ Warehouse 26 - ได้รับการเสนอพื้นที่เช่าโกดังข้างเคียง เป็นโกดังขนาดใหญ่ ซึ่งได้มีการทำ Proposal นำเสนอหุ้นส่วน และคู่ค้าทางธุรกิจต่างๆ แต่พบว่าพื้นที่มีขนาดใหญ่เกินไป ผู้พัฒนาจึงนำเสนอพื้นที่เช่าปัจจุบันแทน 	<ol style="list-style-type: none"> 1. ลักษณะทางกายภาพของโกดังมีความยืดหยุ่น 2. เลือกพื้นที่เช่าที่มีขนาดเหมาะสมกับบริษัทของตนเอง 3. ระยะเวลาเป็นปัจจัยสำคัญในการดำเนินการปรับเปลี่ยนการใช้สอย และการตัดสินใจ

ลำดับที่	คำถามในการสัมภาษณ์	คำสัมภาษณ์	คำสำคัญ	สรุปสาระสำคัญ
	<p>ลักษณะทางกายภาพของอาคารภายในโครงการอย่างไร</p> <p>3. การวิเคราะห์ทางกายภาพอื่นๆของโครงการในขั้นตอนก่อนการพัฒนาเป็นอย่างไร</p> <p>4. การวิเคราะห์ข้อกฎหมายของการปรับเปลี่ยนพื้นที่ของโครงการ</p>	<p>- เนื่องจากพื้นที่เช่าสำนักงานเดิมกำลังหมดสัญญา จึงได้ตัดสินใจเช่า โดยมีเวลาเหลือประมาณ 2 เดือน ซึ่งจะต้องออกแบบ และก่อสร้าง เพื่อปรับเปลี่ยนการใช้สอยโครงสร้าง เพื่อย้ายพื้นที่สำนักงานใหม่ ต้องการพื้นที่เช่าที่เดินทางสะดวกสำหรับพนักงาน รวมถึงรองรับลูกค้าที่จะเข้ามาใช้งาน</p>		
3	<p>กระบวนการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการมี โดยมีคำถามดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ด้านกายภาพของโครงการ อาทิ การจัดสรรพื้นที่ การออกแบบพื้นที่ภายในสำนักงาน 2. ด้านการตลาด และอัตลักษณ์ขององค์กร มีกลยุทธ์อย่างไรและเกี่ยวข้องกับกระบวนการใช้สอยหรือไม่อย่างไร 3. ด้านการลงทุน และการบริหารเงินทุน รวมถึงความคุ้มค่าในการพัฒนาพื้นที่สำนักงาน 4. การศึกษาความเป็นไปได้ด้านข้อกฎหมาย และการขออนุญาตก่อสร้าง 	<p>- เนื่องจากไม่มีการต่อเติมอาคาร จึงทำให้ไม่มีผลด้านข้อกฎหมายในการใช้งานพื้นที่สำนักงาน อีกทั้งอาคารเดิมมีการจัดการใช้งานเป็น สำนักงาน และคลังสินค้าเอาไว้แล้วก่อนแล้ว</p> <p>ด้านการใช้งาน</p> <p>การใช้งานของพนักงานไม่มีความแตกต่างกับพื้นที่สำนักงานเก่า อีกทั้งสำนักงานใหม่ภายในโครงการ Warehouse 26 มีความสะดวกในด้านการเดินทางมากกว่าเดิม อีกทั้งการเข้าไปตรวจพื้นที่ Project ที่บริษัทรับผิดชอบมีความสะดวกมากยิ่งขึ้น เนื่องจากลูกค้าเข้ามาติดต่อภายในสำนักงานได้ง่ายขึ้น เนื่องจากโครงการมีพื้นที่จอดรถรองรับ</p> <p>ด้านการตลาด</p> <p>- การมีสำนักงานซึ่งทำให้บุคคลทั่วไปมองเห็นได้ โดยไม่ได้อยู่ภายในอาคารสำนักงานอื่นๆ สร้างตัวตนให้กับสำนักงาน และองค์กรได้ ซึ่งทำให้เกิดความชัดเจน และความเป็นตัวตนของสำนักงานได้ชัดเจนมากกว่า</p>	<p>1. ไม่มีการต่อเติมอาคารจึงไม่มีผลด้านกฎหมายและข้อกำหนด</p> <p>2. ทำเลที่ตั้งส่งผลดีต่อลูกค้า และพนักงานภายในบริษัท รวมถึงมีที่จอดรถภายในโครงการ</p> <p>3. สำนักงานบอกความเป็นตัวตนของบริษัท และแนวคิดในการออกแบบ</p> <p>4. มีการตั้งงบประมาณในการก่อสร้างก่อนการดำเนินงาน ทำให้ต้นทุนไม่เกิน</p>	<p>1. ไม่มีการต่อเติมรูปแบบของอาคารจึงไม่มีผลกฎหมาย</p> <p>2. ทำเลที่ตั้งเป็นปัจจัยสำคัญในการพัฒนาโครงการ</p> <p>3. การออกแบบสำนักงานเองสร้างความน่าสนใจให้กับองค์กร</p> <p>4. การกำหนดงบประมาณในการดำเนินงานสร้างความสอดคล้องในระยะเวลาของการพัฒนา</p>

ลำดับที่	คำถามในการสัมภาษณ์	คำสัมภาษณ์	คำสำคัญ	สรุปสาระสำคัญ
		<p>- การมีสำนักงานที่ดีเป็นหน้าต่างที่ดีให้กับองค์กร ซึ่งมีลักษณะเฉพาะที่ชัดเจนมากยิ่งขึ้น</p> <p>ด้านการลงทุน</p> <p>- ใช้เงินสะสมในการลงทุน โดยได้มีการตั้งงบประมาณในการลงทุนก่อนการพัฒนา โดยมีงบที่ตั้งไว้ที่ 3,500,000 บาท โดยได้เงินสำรองส่วนหนึ่งในการลงทุน</p> <p>- ระยะเวลาในการก่อสร้างส่งผลต่อต้นทุนในการพัฒนา</p>		
4	<p>การออกแบบและการขออนุญาตการก่อสร้าง รวมถึงการประกวดราคาก่อนการก่อสร้าง โดยมีคำถามดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ขั้นตอนกระบวนการออกแบบโครงการออกแบบโครงการเป็นอย่างไร อาทิ ใครเป็นผู้ออกแบบ หรือวางผัง พื้นที่ภายในสำนักงาน หรือแนวคิดในการออกแบบเป็นอย่างไร 2. การขออนุญาตการก่อสร้างพื้นที่สำนักงานนั้นมีข้อกำหนด อย่งไรบ้าง 3. ขั้นตอนกระบวนการ ประกวดราคาเพื่อก่อสร้างมีขั้นตอนกระบวนการอย่างไร 	<p>- ใช้ระยะเวลาในการออกแบบ ประมาณ 1 อาทิตย์ โดยพนักงานภายในบริษัท รวมถึงเขียนแบบ</p> <p>- คาดว่าการปรับเปลี่ยนการใช้สอยระยะเวลาในการก่อสร้างได้</p> <p>ด้านการออกแบบ</p> <p>- ต้องการออกแบบโดดเด่นมีความน่าสนใจ</p> <p>- เครื่องปรับอากาศทั้งติดตั้งเพื่อเพิ่มความน่าสนใจ</p> <p>- มีข้อควรระวังด้านค่าไฟ หากติดตั้งเครื่องปรับอากาศทั้ง</p> <p>- โกดังอาจจะทำให้มีค่าใช้จ่ายด้านค่าไฟสูงมาก</p> <p>- ต้องการให้ติดตั้งตู้เย็นรวมไปถึงบาร์กรู๊บกษาได้ง่ายจึงเป็นข้อกำหนดในการออกแบบ โดยเกิดจากการใช้งาน และความประหยัดในการพัฒนาพื้นที่สำนักงาน</p> <p>- มีการออกแบบช่องเปิดเพื่อให้ลมธรรมชาติผ่านพื้นที่อาคาร และได้แบ่งส่วนพื้นที่การทำงานเป็นระบบปิดในตัวเอง ซึ่งได้สร้างข้อจำกัดเป็นส่วนๆ และออกมาเป็นรูปแบบดังกล่าว</p>	<p>1. 1. ได้ตั้งเดิมสามารถรับ Load ได้ 30 ตันต่อตารางเมตร จึงตัดสินใจต่อเติมเป็นโครงสร้างเหล็ก</p> <p>2. การปรับเปลี่ยนภากรก่อสร้างน้อย ระยะเวลาในการก่อสร้างน้อย</p> <p>ด้านการออกแบบ</p> <p>1. ตั้งกรอบแนวคิดด้านการใช้งานก่อนการออกแบบ รวมถึงต้นทุนในการพัฒนา และออกแบบตามข้อจำกัดที่มีอยู่</p> <p>2. วัสดุเหล็กโครงสร้างระยะเวลาในการก่อสร้าง ซึ่งเป็นผลมาจากโครงสร้างอาคารรับน้ำหนักได้มาก</p> <p>3. เลือกใช้วัสดุมาตรฐาน ง่ายต่อการบำรุงรักษา และราคาถูก</p>	<p>1. ตั้งกรอบแนวคิดในการใช้งานในระยะยาว</p> <p>2. การแบ่งพื้นที่การใช้งานเป็นส่วนๆสร้างความยืดหยุ่นให้กับการใช้งานพื้นที่สำนักงาน</p> <p>3. การปรับเปลี่ยนการใช้สอยลดระยะเวลาในการก่อสร้างได้จริง ส่งผลดีด้านต้นทุน และ ระยะเวลา</p>

ลำดับที่	คำถามในการสัมภาษณ์	คำสัมภาษณ์	คำสำคัญ	สรุปสาระสำคัญ
	<p>คำถามในการสัมภาษณ์</p>	<p>แนวคิดการออกแบบเป็นการสร้างกล่องขนาดเล็กลงใน พื้นที่ใช้โครงสร้างเหล็กในการก่อสร้าง เพื่อลดต้นทุน โดยเป็น ขนาดมาตรฐาน</p> <p>เลือกใช้วัสดุในการก่อสร้างเป็นวัสดุมาตรฐาน และใช้ ขนาดมาตรฐานเพื่อลดเศษวัสดุในการก่อสร้าง และ ประหยัดต้นทุน อาทิ การใช้ไม้ไผ่ดัดเป็นวัสดุ โดยเลือก ไม้ที่มีลายสวยเพื่อให้เกิดความสวยงาม เนื่องจากต้นทุน เป็นปัจจัยหลักในการพัฒนา</p> <p>การแบ่งพื้นที่ภายในทำให้มีการหมุนเวียนอากาศภายใน ซึ่งทำให้อากาศผ่านพื้นที่การทำงานได้โดยการติด บาน เลื่อน หรือบานเกล็ด</p> <p>มีการแบ่งพื้นที่ภายในเป็นส่วนหลักดังนี้ 1. ห้องประชุมมี 2 ห้อง โดยมีห้องเด็ก และห้องใหญ่ 2. ห้องเก็บวัสดุ 3. ห้องเตรียมอาหาร (Pantry) 4. พื้นที่อเนกประสงค์ 5. ห้องน้ำ และมีการเพิ่มห้องอาบน้ำ/แต่งตัว</p> <p>มีพื้นที่อเนกประสงค์ภายในโค้งหลายจุด ซึ่งรองรับการ ขยายตัวของสำนักงาน และเพิ่มเป็นพื้นที่สองชั้น เพื่อ เตรียมเอาไว้ก่อน</p> <p>กระบวนการก่อนการก่อสร้าง</p> <p>- เนื่องจากมีข้อจำกัดด้านระยะเวลาลงจึงได้มีการจ้าง ผู้รับเหมาหลายส่วน เข้ามาทำงานในระยะเวลาเดียวกัน ถึงแม้ว่าจะมีต้นทุนสูงขึ้น แต่เมื่อเทียบกับระยะเวลาพบว่า มีความคุ้มค่ามากกว่า</p>	<p>4. แบ่งพื้นที่ภายในให้มีความยืดหยุ่น และรองรับการใช้งานในอนาคต</p> <p>5. พื้นที่อเนกประสงค์มีประโยชน์ต่อการใช้งานที่สำนักงาน</p> <p>กระบวนการก่อสร้าง</p> <p>1. ระยะเวลาในการก่อสร้างส่งผลต่อ ต้นทุนในการก่อสร้าง</p>	สรุปสาระสำคัญ

ลำดับที่	คำถามในการสัมภาษณ์	คำสัมภาษณ์	คำสำคัญ	สรุปสาระสำคัญ
5	<p>คำถามในการสัมภาษณ์</p> <p>การก่อสร้าง โดยมีคำถามดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. การก่อสร้างที่มีขั้นตอนกระบวนการอย่างไร 2. ข้อดี ข้อจำกัดระหว่างก่อสร้างนั้นมีอะไรบ้าง 3. เกิดข้อค้นพบระหว่างการก่อสร้างในประเด็นใดบ้าง 4. มีการจัดสรรทรัพยากรเวลาในการก่อสร้างอย่างไร 	<p>- ใช้ระยะเวลาในการก่อสร้างประมาณ 1 เดือนครึ่ง (45 วัน) เนื่องจากพื้นที่เช่าเดิมกำลังจะหมดสัญญาอีกทั้งผู้พัฒนาโครงการมีการเว้นค่าเช่าในช่วงการย้ายเข้ามาภายในพื้นที่</p> <p>- จากการสำรวจพื้นที่อาคารพบว่า โครงสร้างสามารถรับน้ำหนักได้มาก ซึ่งแตกต่างจากอาคารทั่วไป เนื่องจากมีการใช้วัสดุรับแรงรับเครื่องจักร และสินค้าซึ่งมีน้ำหนักมาก</p> <p>- มีการใช้ผู้รับเหมา 3 เจ้าในการก่อสร้าง เนื่องจากมีการปรับเปลี่ยนการใช้สอยจากอาคารเดิมสามารถลดระยะเวลาในการก่อสร้างได้</p> <p>- เนื่องจากมีระยะเวลาในการก่อสร้างที่สั้นจึงเกิดปัญหาในช่วงระหว่างทำการก่อสร้าง (2 เดือนรวมการออกแบบ)</p>	<p>1. การปรับเปลี่ยนการใช้สอยใช้ระยะเวลาในการก่อสร้าง</p> <p>2. อาคารโครงสร้างมีคุณสมบัติด้านการรับน้ำหนัก ซึ่งสามารถก่อสร้างโครงสร้างภายในได้</p>	<p>1. การปรับเปลี่ยนการใช้สอยใช้ระยะเวลาในการก่อสร้าง</p> <p>2. อาคารโครงสร้างมีคุณสมบัติด้านการรับน้ำหนัก ซึ่งสามารถก่อสร้างโครงสร้างภายในได้</p>
6	<p>ช่วงการเปิดตัวโครงการ (การเริ่มต้นใช้งานพื้นที่) โดยมีคำถามดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. การเตรียมความพร้อมก่อนการใช้งานพื้นที่เป็นอย่างไร มีข้อจำกัดด้านใดบ้าง 2. ข้อจำกัดหลังจากเปิดใช้งานพื้นที่ในช่วงตั้งสปีดขึ้นได้บ้าง และมีปัญหาอย่างไร (ปัญหาที่พบ) 3. ข้อเสนอแนะหรือประเด็นอื่นๆ <p>หลังจากการเปิดใช้พื้นที่โครงการ</p>	<p>ด้านการใช้งาน</p> <p>- หลังจากเข้ามาใช้งานพื้นที่พบว่า สภาพแวดล้อมการทำงานดีเมื่อเปรียบเทียบกับสำนักงานเดิม</p> <p>- เนื่องจากภายในบริษัทมีพนักงาน 15 คน ซึ่งเมื่อเปรียบเทียบกับพื้นที่กับจำนวน พบว่ามีพื้นที่ใหญ่มาก</p> <p>- ประหยัดค่าน้ำค่าไฟ เนื่องจากอาคารออกแบบในรูปแบบแบ่งส่วนการใช้งาน</p> <p>- พบปัญหาด้านความร้อนภายในอาคาร เนื่องจากไม่มีการมุงกันร้อนหลังคา โดยมีการแก้ไขโดยการพ่นโฟมกันร้อนด้านบนหลังคาของโรงโม่ อีกทั้งซื้อพัดลมมาเปิด</p>	<p>1. มีสภาพแวดล้อมการทำงานที่ดีกว่าเดิม</p> <p>2. การแบ่งส่วนการใช้งานประหยัดต้นทุนด้านค่าไฟ</p> <p>3. พบปัญหาด้านความร้อนภายในอาคาร เนื่องจากไม่มีการติดตั้งฝ้าเพดาน</p> <p>4. การก่อสร้างโครงสร้างเพื่อรองรับการใช้งานมีความคุ้มค่าในระยะยาว</p> <p>4. พื้นที่ออกแบบสอดคล้องกับสำนักงานที่ติดตั้งสภาพแวดล้อมการทำงานที่ดีขึ้น</p>	<p>1. มีความร้อนสะสมภายในอาคารประเภทโม่</p> <p>2. ค่าติดตั้งด้านการใช้สอยระยะยาวก่อนการลงทุนการปรับเปลี่ยนการใช้สอย</p> <p>3. ห้องเก็บตัวอย่างวัสดุมีความสำคัญกับสำนักงานออกแบบสถาปัตย์</p> <p>4. การปรับเปลี่ยนการใช้สอยสร้างความแตกต่างกับสำนักงานรูปแบบทั่วไป</p>

ลำดับที่	คำถามในการสัมภาษณ์	คำสัมภาษณ์	คำสำคัญ	สรุปสาระสำคัญ
	<p>4. ความพึงพอใจหลังจากการใช้งานพื้นที่ในด้านต่างๆ</p> <ul style="list-style-type: none"> - ด้านการใช้งาน และการทำงาน - ด้านการเงิน และการลงทุน - ด้านการตลาด หรือ วัตถุประสงค์ขององค์กร <p>5. หลังจากการเปิดใช้พื้นที่สำนักงาน เกิดข้อจำกัดในด้านใดบ้าง ในประเด็นต่างๆดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> - ด้านกายภาพ (เช่น โครงสร้าง งานระบบต่างๆ) หากมีมีการแก้ไขอย่างไรบ้าง - ด้านพฤติกรรมการใช้งานพื้นที่ - ข้อเสนอแนะอื่นๆ 	<p>ภายในพื้นที่เกิด รวบรวมถึงศึกษาการหมุนเวียนของอากาศภายในอาคาร เพื่อลดความร้อนภายในอาคาร</p> <ul style="list-style-type: none"> - มีการปรับวัสดุผนังหลังคาเป็นกระเบื้องโอบางส่วนเพื่อให้แสงธรรมชาติเข้ามาภายในพื้นที่เกิดบางส่วน - การแบ่งพื้นที่หลายๆส่วนทำให้สภาพแวดล้อมในการทำงานดีขึ้น มีกิจกรรมต่างๆภายในเกิดซึ่งได้ อาทิ โต๊ะปิงปอง และห้องเอนกประสงค์ ซึ่งแตกต่างกับพื้นที่สำนักงานเดิม อีกทั้งมีพื้นที่ส่วนตัวให้กับพนักงานในช่วง Covid ไม่ต้องปิดสำนักงาน เนื่องจากพื้นที่ 70% เป็น Open Air โดยปิด Work from Home เพียง 1 เดือนเท่านั้น เนื่องจากการออกแบบลดความเสี่ยงในด้านการแพร่เชื้อ และมีความปลอดภัยในตัวเอง - เกิดการปรับตัวด้านการใช้งานกับผู้ใช้งาน ภายในบริษัท - การปรับเปลี่ยนการใช้สอย สำนักงานที่สอยมาสร้าง ความภูมิใจให้กับพนักงาน เนื่องจากเป็นสำนักงานที่มีความแตกต่างกับสำนักงานทั่วไป <p>ด้านการลงทุน</p> <ul style="list-style-type: none"> - มีความคุ้มค่ากับการลงทุน แล้วหลังจากการลงทุน - เนื่องจากมีการบริหารจัดการด้านการเงินในบริษัท - ค่าเช่า และต้นทุนในการพัฒนาที่มีความคุ้มค่ากว่าการเช่าพื้นที่สำนักงานรูปแบบอื่นๆ - หลังจากเข้ามาภายใน 3 ปีพบว่ามีความคุ้มค่าแล้ว <p>ด้านการตลาด</p>	<p>5. ท้องเกี่ยวกับวัสดุเป็นองค์ประกอบสำคัญสำหรับสำนักงานออกแบบสถาปัตยกรรม</p> <p>6. การปรับเปลี่ยนการใช้สอยสร้างความภูมิใจ ให้กับพนักงานและสร้างความแตกต่างกับสำนักงานรูปแบบทั่วไป</p>	<p>5. หากมีการจัดการด้านการลงทุนอย่างรอบคอบจะทำให้การปรับเปลี่ยนการใช้สอยมีความคุ้มค่ามาก</p> <p>6. ระยะเวลาในการเช่าเป็นปัจจัยสำคัญกับการลงทุน</p>

ลำดับที่	คำถามในการสัมภาษณ์	คำสัมภาษณ์	คำสำคัญ	สรุปสาระสำคัญ
	<p>คำถามในการสัมภาษณ์</p> <ul style="list-style-type: none"> - การปรับเปลี่ยนการใช้งานจากโครงสร้างสำนักงานที่มีความเหมาะสมใจซึ่งเป็นมูลค่าทางการตลาดให้กับบริษัท มีสื่อด้านการออกแบบเข้ามาสัมภาษณ์ และเขียนบทความในต้นฉบับแนวคิดการปรับเปลี่ยนการใช้สอยจากโกดังเป็นสำนักงาน เนื่องจากมีแนวคิดที่น่าสนใจ ทำให้บริษัท และองค์กรเป็นที่รู้จัก และมีความน่าเชื่อถือมากยิ่งขึ้น 	<p>คำสัมภาษณ์</p> <ul style="list-style-type: none"> - การปรับเปลี่ยนขนาด อยุ่จะต่อสัญญาต่อไป แต่ต้องมีการศึกษารูปแบบการทำงานในอนาคตด้วยเช่นกัน ซึ่งคาดว่าเทคโนโลยีอาจจะมาแทนที่คนในด้านงานออกแบบ - หลังจากการปรับเปลี่ยนการใช้สอยสามารถจัดสรรพื้นที่การใช้งานได้สะดวกมากขึ้นเนื่องจากพื้นที่สำนักงานรองรับรูปแบบการทำงานได้ เนื่องจากสำนักงาน ออกแบบมาก็จะมีตัวอย่างวัสดุในปริมาณมาก ซึ่งการมีสำนักงานที่รัก จะทำให้ประสิทธิภาพการทำงานของพนักงานลดลง - จะต้องมีการซ่อมแซมหลังคา ซึ่งมีการซ่อมแซมโดยผู้พัฒนาโครงการ เนื่องจากมีการวางแผนไว้ตั้งแต่แรก ในด้านการออกแบบ ซึ่งไม่ต้องการซ่อมแซมโดยใช้วัสดุที่ไม่ต้องบำรุงรักษา - การออกแบบพื้นที่ในรูปแบบ Semi outdoor ทำให้เกิดลดต้นทุนการใช้งานที่แตกต่างกัน ซึ่งเกิดความแตกต่าง 	<p>คำสำคัญ</p> <ul style="list-style-type: none"> 1. ต้องการพื้นที่ในระยะยาว 2. เนื่องจากมีการลงทุนสูง 3. สำนักงานออกแบบสถาปนิกจะมีตัวอย่างวัสดุ และสิ่งของที่เกี่ยวข้องกับการทำงานในปริมาณมาก ซึ่งต้องมีการบริหารจัดการที่ดี 3. การเลือกวัสดุที่บำรุงรักษาง่าย หรือไม่ต้องบำรุงรักษาส่งผลดีในระยะยาวในการเช่าพื้นที่สำนักงาน 	<p>สรุปสาระสำคัญ</p> <ul style="list-style-type: none"> 1. การออกแบบที่เรียบง่ายทำให้ลดค่าใช้จ่ายด้านการบำรุงรักษา 2. ต้องการเช่าในระยะเวลานาน 3. การมีพื้นที่ภายในสำนักงานที่มีขนาดใหญ่กับการใช้งานสามารถสภาพแวดล้อมที่ดีให้กับพนักงานภายในสำนักงาน
7	<p>การบริหารสินทรัพย์ และการจัดการการลงทุน (รวมถึงการจัดการทรัพยากรของบริษัท) โดยมีคำถามดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. การบำรุงซ่อมแซมพื้นที่โครงการและอาคารมีการจัดการอย่างไรเป็นประจำต้นนี้ 2. การจัดสรรพื้นที่ภายในสำนักงานมีการจัดการอย่างไร 3. การดูแล และค่าใช้จ่ายต่างๆที่เกิดขึ้นหลังจากการใช้งาน มีการบริหารจัดการอย่างไร 4. การวางแผนการดำเนินงานพื้นที่สำนักงานในอนาคตเป็นอย่างไ 5. ข้อเสนอแนะในระยะต้นอื่นๆ <p>เกี่ยวกับการบริหารทรัพยากร และการจัดการการลงทุน</p>	<p>การบริหารสินทรัพย์ และการจัดการการลงทุน</p> <p>คำตอบ</p> <ul style="list-style-type: none"> - การบำรุงซ่อมแซมพื้นที่โครงการและอาคารมีการจัดการอย่างไรเป็นประจำต้นนี้ - การจัดสรรพื้นที่ภายในสำนักงานมีการจัดการอย่างไร - การดูแล และค่าใช้จ่ายต่างๆที่เกิดขึ้นหลังจากการใช้งาน มีการบริหารจัดการอย่างไร - การวางแผนการดำเนินงานพื้นที่สำนักงานในอนาคตเป็นอย่างไ - ข้อเสนอแนะในระยะต้นอื่นๆ 	<p>การบริหารสินทรัพย์ และการจัดการการลงทุน</p> <ul style="list-style-type: none"> 1. การบำรุงซ่อมแซมพื้นที่โครงการและอาคารมีการจัดการอย่างไรเป็นประจำต้นนี้ 2. การจัดสรรพื้นที่ภายในสำนักงานมีการจัดการอย่างไร 3. การดูแล และค่าใช้จ่ายต่างๆที่เกิดขึ้นหลังจากการใช้งาน มีการบริหารจัดการอย่างไร 4. การวางแผนการดำเนินงานพื้นที่สำนักงานในอนาคตเป็นอย่างไ 5. ข้อเสนอแนะในระยะต้นอื่นๆ 	<p>การบริหารสินทรัพย์ และการจัดการการลงทุน</p> <ul style="list-style-type: none"> 1. การบำรุงซ่อมแซมพื้นที่โครงการและอาคารมีการจัดการอย่างไรเป็นประจำต้นนี้ 2. การจัดสรรพื้นที่ภายในสำนักงานมีการจัดการอย่างไร 3. การดูแล และค่าใช้จ่ายต่างๆที่เกิดขึ้นหลังจากการใช้งาน มีการบริหารจัดการอย่างไร 4. การวางแผนการดำเนินงานพื้นที่สำนักงานในอนาคตเป็นอย่างไ 5. ข้อเสนอแนะในระยะต้นอื่นๆ

ลำดับที่	คำถามในการสัมภาษณ์	คำสัมภาษณ์	คำสำคัญ	สรุปสาระสำคัญ
	คำถามในการสัมภาษณ์	<p>ความประหยัในด้านการลงทุน รวมถึงการลงทุนใน ระยะยาวเป็นประเด็นสำคัญในการปรับเปลี่ยนการใช้ สอย ซึ่งหากลดต้นทุนในการบำรุงรักษาได้ ซึ่งการใช้งาน ระยะยาวหากไม่มีต้นทุนในการบำรุงรักษาสูงจะทำให้ การบริหารธุรกิจราบรื่นมากขึ้น รวมถึงควรรคำนึง ด้าน การพัฒนาอย่างยั่งยืน</p> <p>การปรับเปลี่ยนการใช้สอย ควรจะคำนึงถึงบริบทเดิม ของอาคาร รวมถึงความเป็นมาใหม่ก และเก็บความ งามและลักษณะเฉพาะเดิมของอาคารเอาไว้ และ ส่งเสริมกับการใช้งานใหม่ให้เกิดความน่าสนใจ</p>	คำสำคัญ	สรุปสาระสำคัญ

ผลการสัมภาษณ์สำนักงานกรณีสึกษา (โดยในกรณีสึกษา D จะมีผู้สัมภาษณ์ 3 บริษัท) : กรณีสึกษา D : บริษัท IA49 จำกัด

ผู้สัมภาษณ์ : กรรมการผู้จัดการ บริษัท IA49 จำกัด : คุณ ธีรานุช กรณณัฐ วงศ์ไวยวรรณ

ภาคผนวกตารางที่ 10 ผลการสัมภาษณ์ กรณีสึกษา D : บริษัท IA49 จำกัด, ผู้สัมภาษณ์ กรรมการผู้จัดการ บริษัท IA49 จำกัด : คุณ ธีรานุช กรณณัฐ วงศ์ไวยวรรณ

ลำดับที่	คำถามในการสัมภาษณ์	คำสัมภาษณ์	คำสำคัญ	สรุปสาระสำคัญ
1	<p>แนวคิดเบื้องต้นในการพัฒนาโครงการ โดยมีคำถามดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ประวัติความเป็นมาของบริษัท และสำนักงาน รวมถึงสำนักงานเดิมก่อนมีการพัฒนาพื้นที่เช่า (หากมี) 2. แนวคิดเบื้องต้น ด้านการตลาด การลงทุน ความคาดหวัง 	<p>- พื้นที่เช่าเดิมอยู่ในอาคารสำนักงานของบริษัท A49 ซึ่งเป็นสำนักงานของบริษัทหลัก ซึ่งมีการย้ายพื้นที่ประมาณ 1-2 ครั้งภายในอาคารสำนักงาน บริษัท A49 ต้องการขยายพื้นที่ภายในของสำนักงาน จึงย้ายสำนักงานของบริษัท IA49 ออกจากอาคารสำนักงานหลัก ซึ่งสำนักงานอื่น ๆ ของบริษัทในเครือได้มีการย้ายออกมาทั้งหมด เหลือบริษัทภายในเพียง 2 สำนักงาน เป็นบริษัท ออกแบบตกแต่งสถาปัตยกรรมภายใน (Interior Design) บริษัทต้องการขยายตัวและปรับรูปแบบการทำงานให้ขนาดใหญ่ขึ้น</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. ต้องการขยายพื้นที่สำนักงานเดิม เนื่องจากบริษัทมีการขยายตัว และต้องการสำนักงานที่ใหญ่ขึ้น รวมถึงพื้นที่เดิมซึ่งเป็นพื้นที่ของบริษัทแม่ ต้องการเปลี่ยนจุดประสงค์การใช้งาน 	<p>ต้องการย้ายสำนักงาน และต้องการพื้นที่ขนาดใหญ่ขึ้น</p>
2	<p>แนวคิดที่ทรง โดยมีความดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ทางผู้พัฒนาโครงการมีวิเคราะห้ถึงบริบทโดยรอบโครงการอย่างไร อาทิ การเดินทางของผู้ใช้งาน รุรกิจของพื้นที่ข้างเคียง เป็นต้น 2. ผู้ประกอบการมีวิเคราะห้สภาพพื้นที่ภายในโครงการ รวมถึงลักษณะทางกายภาพของอาคารภายในโครงการอย่างไร 	<p>- เคยมีแนวคิดการคัดเลือกโกดังในพื้นที่อื่น ๆ เพื่อปรับเปลี่ยนการใช้สอย แต่อยู่ใกล้กับสำนักงานใหญ่ซึ่งไม่สะดวกในการทำงาน เนื่องจากต้องมีการประสานงานตลอดเวลา</p> <p>- บริษัท อรรถกรวิ จำกัด ต้องการพัฒนาพื้นที่เช่าโกดังในช่วงเวลาที่จะย้ายสำนักงานพอดี จึงมีการตกลงและทำสัญญาเพื่อเช่าพื้นที่โกดัง ในพ.ศ. 2559 ซึ่งตรงกับช่วงการพัฒนาโครงการ Warehouse 26 ซึ่งก่อนหน้านั้นที่</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. มีแนวคิดการคัดเลือกพื้นที่สำนักงานที่หลากหลาย 2. มีข้อจำกัดด้านทำเลที่ตั้งโดยพบว่าทำเลที่ตั้งของโกดังใน Warehouse 26 มีความเหมาะสมมากที่สุด 3. เข้าศึกษาสำรวจ และวิเคราะห์ทำเลที่ตั้ง 4. มีความคุ้นเคยกับพื้นที่ย่านสุขุมวิท อยู่แล้ว 	<ol style="list-style-type: none"> 1. โกดังภายในโครงการ Warehouse 26 มีความเหมาะสมกับรูปแบบการทำงานของบริษัทมากที่สุด 2. มีช่วงเวลาในการศึกษา สำรวจ และวิเคราะห์ อาคารโกดังเดิม รวมถึงมีความคุ้นเคยกับทำเลที่ตั้งโครงการ

ลำดับที่	คำถามในการสัมภาษณ์	คำสัมภาษณ์	คำสำคัญ	สรุปสาระสำคัญ
3.	การวิเคราะห์ทงกายภาพอื่นๆของโครงการในขั้นตอนก่อนการพัฒนาเป็นอย่างไร	โครงการเป็นได้ตั้งแต่สินค้า อีกทั้งผู้พัฒนาต้องการเพิ่มอัตราเช่า	หลังจากมีการติดต่อพื้นที่เช่า โครงการ Warehouse 26 จึงเริ่มมีการพัฒนาโครงการซึ่งทางบริษัทเห็นโอกาสในด้านการพัฒนาพื้นที่โดยพัฒนาจากโกดังเป็นสำนักงานเข้าศึกษา และสำรวจพื้นที่ที่ก่อตั้งก่อนการค้าเป็นงานด้านโครงสร้าง และสถาปัตยกรรม ซึ่งมองว่าการปรับเปลี่ยนการใช้สอยเป็นแนวคิดที่น่าสนใจ และยังยื่นเงินเลือกแนวคิดในการพัฒนาดังกล่าว	
4.	การวิเคราะห์ข้อกฎหมายของการปรับเปลี่ยนพื้นที่ของโครงการ	มีโครงการใช้แนวคิดในการลงทุนแบบร่วมกันลงทุน กับบริษัทในเครือ 3 บริษัท โดยมีภาระแบ่งสัดส่วนการลงทุนตามพื้นที่การจ้างงาน และมีการบริหารจัดการพื้นที่ส่วนกลางร่วมกัน อาทิ ห้องประชุมส่วนกลาง หรือทางเข้าสำนักงาน	ในต้นข้อกฎหมายได้มีการยื่นแบบก่อสร้าง ให้กับทางผู้เช่าโดยผู้เช่าจะจัดการในด้านของการขออนุญาตให้ทั้งหมด ซึ่งจะต้องตรวจสอบโดยผู้พัฒนาโครงการ มีการใช้เงินทุนภายในบริษัทในการลงทุนพัฒนาพื้นที่สำนักงานโดยไม่มีโครงการใดบ้าง	1. ใช้แนวคิดร่วมลงทุนกับบริษัทในเครือเนื่องจากมีรูปแบบการทำงานที่ใกล้เคียงกัน 2. ใช้ต้นทุนภายในบริษัท ไม่มีการกู้เงินเพิ่ม 3. การทำสัญญาเช่าระยะยาว คู่ค้ากับการลงทุน
3	กระบวนการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการมี โดยมีคำถามดังต่อไปนี้ 1. ด้านกายภาพของโครงการ อาทิ การจัดสรรพื้นที่ การออกแบบพื้นที่ภายในสำนักงาน 2. ด้านการตลาด และอัตลักษณ์ขององค์กร มีกลยุทธ์อย่างไรและเกี่ยวข้องกับกาปรับเปลี่ยนการใช้สอยหรือไม่อย่างไร 3. ด้านการลงทุน และการบริหารเงินทุน รวมถึงความคุ้มค่าในการพัฒนาพื้นที่สำนักงาน 4. การศึกษาความเป็นไปได้ด้านข้อกฎหมาย และการขออนุญาตก่อสร้าง	มีโครงการใช้แนวคิดในการลงทุนแบบร่วมกันลงทุน กับบริษัทในเครือ 3 บริษัท โดยมีภาระแบ่งสัดส่วนการลงทุนตามพื้นที่การจ้างงาน และมีการบริหารจัดการพื้นที่ส่วนกลางร่วมกัน อาทิ ห้องประชุมส่วนกลาง หรือทางเข้าสำนักงาน	1. มีแนวคิดการลงทุนโดยร่วมกับบริษัทในเครือ 3 บริษัทเพื่อหารเฉลี่ยต้นทุนในการพัฒนา 2. ไม่มีผลด้านข้อกฎหมายเนื่องจากไม่มีการปรับเปลี่ยนอาคารด้านนอก 3. ใช้ต้นทุนภายในบริษัทเพื่อพัฒนาสำนักงานไม่มีการกู้เงินจากสถาบันการเงินอื่นๆ 4. ตกลงทำสัญญาเช่าในระยะยาว เพื่อให้คุ้มค่ากับการลงทุน	1. ใช้แนวคิดร่วมลงทุนกับบริษัทในเครือเนื่องจากมีรูปแบบการทำงานที่ใกล้เคียงกัน 2. ใช้ต้นทุนภายในบริษัท ไม่มีการกู้เงินเพิ่ม 3. การทำสัญญาเช่าระยะยาว คู่ค้ากับการลงทุน

ลำดับที่	คำถามในการสัมภาษณ์	คำสัมภาษณ์	คำสำคัญ	สรุปสาระสำคัญ
		<p>หากมีการเช่าในระยะสั้นจะไม่คุ้มค่ากับการลงทุน โดยมี การที่สัญญากับผู้พัฒนาโครงการ</p>		
<p>การออกแบบและการขออนุญาตอาคารก่อสร้าง รวมถึงการประกวดราคาก่อนการก่อสร้าง โดยมีคำถามดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> ขั้นตอนกระบวนการออกแบบโครงการเป็นอย่างไร อาทิ ใครเป็นผู้ออกแบบ หรือวางผัง พื้นที่ภายในสำนักงาน หรือแนวคิดในการออกแบบเป็นอย่างไร การขออนุญาตอาคารก่อสร้างพื้นที่สำนักงานนั้นซับซ้อนแค่ไหน อย่างไรบ้าง ขั้นตอนกระบวนการ ประกวดราคา เพื่อก่อสร้างมีขั้นตอนกระบวนการอย่างไร 	<p>บริษัท IA49 เป็นผู้ออกแบบพื้นที่ส่วนกลาง และ พื้นที่ภายในสำนักงานของบริษัท รวมถึงบริษัท LD49 ค่าก่อสร้างประมาณ 22,000 – 25,000 บาท ต่อตารางเมตร</p> <p>โดยพื้นที่ภายในแต่สำนักงานแต่ละบริษัทจะรับผิดชอบเอง</p> <p>มีการตกลงค่าใช้จ่ายในด้านงบดำเนินงานหลังการขาย ผู้พัฒนาโครงการโดยแบ่งค่าใช้จ่ายกันคนละครึ่ง</p> <p>ด้านการออกแบบ</p> <p>เน้นด้านการเลือกวัสดุที่มีราคาไม่สูง เพื่อลดต้นทุนแต่ใช้แนวคิดทางการออกแบบเพิ่มมูลค่าให้กับสำนักงาน</p> <p>การใช้ชุดประตู หน้าต่าง รวมถึงโครงสร้างเหล็ก ซึ่งใช้งบประมาณสูงเช่นกัน รวมถึงการต่อเติมโครงสร้าง ซึ่งเป็นต้นทุนในการพัฒนา</p> <p>ด้านงานระบบ</p> <p>ต้นทุนในการก่อสร้างโดยส่วนใหญ่อยู่กับการติดตั้งงานระบบ เนื่องจากต้องการติดตั้งรับอากาศภายในพื้นที่ภายในโกดังทั้งหมด โดยใช้ระบบปรับอากาศแบบ VRV ซึ่งคุ้มค่ากับการใช้งานรูปแบบสำนักงานมากกว่าอีกทั้งมีการใช้ท่อลมผ้าสำหรับท่ออากาศสำหรับเครื่องปรับอากาศ</p>	<ol style="list-style-type: none"> มีการจัดสรรพื้นที่ภายในสำนักงานตามบริษัทแต่ละบริษัท มีการออกแบบภายในซึ่งอยู่ในทิศทางเดียวกันเพื่อให้ภาพรวมมีความใกล้เคียงกัน บริษัท IA49 เป็นผู้ออกแบบพื้นที่ภายในส่วนกลางทั้งหมด มีต้นทุนการลงต้นทุนระบบที่สูงกว่าการตกแต่ง เนื่องจากเป็นการลงทุนที่คุ้มค่า โดยเฉพาะระบบปรับอากาศภายในที่สำนักงาน มีการเปลี่ยนวัสดุผนังหลังคาโดยแบ่งค่าใช้จ่ายกับผู้พัฒนาโครงการ 	<ol style="list-style-type: none"> จัดสรรพื้นที่ภายในให้เหมาะสมกับการใช้งานแต่ละบริษัท เน้นการลงทุนด้านงานระบบ และโครงสร้างของอาคารเป็นหลัก ปรับเปลี่ยนรูปปั้นของอาคารเพื่อให้ตรงกับการใช้งานใหม่ 	
4				

ลำดับที่	คำถามในการสัมภาษณ์	คำตอบ	สรุปสาระสำคัญ	
5	<p>การก่อสร้าง โดยมีคำถามดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. การก่อสร้างพื้นที่โครงการมีขั้นตอนกระบวนการอย่างไร 2. วัตถุประสงค์หรือวัตถุประสงค์ของการก่อสร้างนั้นมีอะไรบ้าง 3. เกิดข้อค้นพบระหว่างโครงการก่อสร้างในประเด็นใดบ้าง 4. มีการจัดสรรครุภัณฑ์หรือวัสดุในการก่อสร้างอย่างไร 	<p>- ได้มีการเลือกผู้รับเหมาที่มีประสบการณ์ และเคยร่วมงานกันมาก่อนเข้ามาก่อสร้าง เนื่องจากมีความไว้วางใจและปัจจัยด้านราคาก่อสร้าง</p> <p>ด้านการก่อสร้างโครงสร้าง</p> <p>- ใช้ระยะเวลาในการก่อสร้างประมาณ 1 ปีจึงแล้วเสร็จ</p> <p>- ในด้านโครงสร้างได้มีการปรับเปลี่ยนวัสดุผนังหลังคาเป็น Metal Sheet เนื่องจากปัญหาด้านความร้อน และวัสดุผนังหลังคาเดิมเสื่อมสภาพ ตามระยะเวลาการใช้งาน และวัสดุผนัง และได้ตัดต้นท่อนไม้ร้อนกับวัสดุผนังหลังคา</p> <p>- วัสดุโครงสร้างภายในที่ได้มีการเสื่อมสภาพ จึงได้มีการเสริมโครงสร้างเหล็กให้กับเสาเดิม ซึ่งเป็นเสาไม่ในลักษณะเป็นโลกเหล็ก ประกอบกับเสาคานไม้เดิมในบางส่วนนั้นจะต้องมีการตั้งเสาเหล็กเพื่อค้ำยันเอาไว้ เนื่องจากมีการแอ่นและงอ ซึ่งเสี่ยงกับการใช้งานและอาจจะเกิดอันตรายได้</p> <p>การออกแบบตกแต่งภายใน</p> <p>- เน้นด้านแนวคิดสิ่งแวดล้อม เพื่อให้ภาพรวมคล้ายกับโกดังเก่าในต่างประเทศ (New York loft)</p> <p>- มีการควบคุมมาตรฐานในด้านการออกแบบให้เกิดความเหมาะสมกับภาพลักษณ์ขององค์กร ซึ่งรูปแบบในการออกแบบจะต้องสื่อถึง Branding ของบริษัท และบริษัทแม่</p> <p>- ห้องเก็บวัสดุเป็นหัวใจหลักของการทำงาน จึงได้มีการเปิดช่องหลังคาเพื่อตรวจสอบวัสดุกับแสงธรรมชาติ</p>	<p>คำสำคัญ</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. เนื่องจากมีจุดประสงค์การใช้สถานที่ ซึ่งข้อหนึ่งที่ใช้ระยะเวลาในการก่อสร้างนาน รวมถึงมีการปรับเปลี่ยนหลังคาและก่อสร้างโครงสร้างภายในเพิ่มเติม 2. ปรับเปลี่ยนวัสดุผนังหลังคาเนื่องจากปัญหาด้านความร้อน และวัสดุเดิมเสื่อมสภาพ 3. มีการเสริมโครงสร้างเดิม เนื่องจากโครงสร้างเดิมมีอายุการใช้งานนาน 4. เลือกวัสดุในการก่อสร้างซึ่งมีภาพรวมที่ใกล้เคียงกัน โดยเฉพาะการเลือกใช้เหล็ก 5. พื้นที่ออกแบบประสงค์ส่งเสริมการใช้งานสำหรับผู้ใช้งานในสำนักงาน 	<p>สรุปสาระสำคัญ</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ระยะเวลาในการก่อสร้างขึ้นอยู่กับความซับซ้อนของจุดประสงค์ในการใช้งาน 2. การลงทุนด้านโครงสร้างอาคารมีความคุ้มค่าเนื่องจากเป็นการลงทุนในระยะยาว 3. อาคารเก่าจะต้องมีการเสริมโครงสร้าง รวมถึงการบำรุงรักษาเพื่อคงสภาพของอาคารเดิมเอาไว้ 4. การจัดพื้นที่ออกแบบประสงค์ภายในสำนักงานมีข้อดี และสามารถทำได้นอกจากลักษณะทางกายภาพของโกดัง มีพื้นที่กว้าง และยืดหยุ่นในการปรับเปลี่ยนการใช้สอย

ลำดับที่	คำถามในการสัมภาษณ์	คำสัมภาษณ์	คำสำคัญ	สรุปสาระสำคัญ
		<p>มีการออกแบบ Side Skylight เพื่อให้มีแสงธรรมชาติเข้ามาภายในพื้นที่โถง ร่วมกับการใช้โคมไฟติดกับโครงสร้าง</p> <p>มีการแบ่งพื้นที่ภายในเป็นส่วนๆ ซึ่งแบ่งตามรูปแบบการใช้งานขององค์กร</p> <p>พื้นที่ชั้นลอยต้องการพื้นที่สามารถปรับเปลี่ยนการใช้งานได้ รวมถึงการมองลงมาภายในพื้นที่สำนักงานได้ ซึ่งสร้างสภาพแวดล้อมที่ดีมากยิ่งขึ้น</p> <p>ด้านระยะเวลาในการก่อสร้าง</p> <p>ระยะเวลาส่วนใหญ่ใช้ไปกับการปรับปรุงโครงสร้างเดิม และอาคารก่อสร้างใหม่สำหรับส่วนต่อเติม</p> <p>ในส่วนการออกแบบตกแต่งภายในไม่ได้ใช้ระยะเวลานาน เนื่องจากเน้นด้านการใช้เฟอร์นิเจอร์ และการใช้วัสดุสำเร็จรูปในการออกแบบตกแต่ง</p> <p>ข้อค้นพบ</p> <p>โครงสร้างหลังคาอยู่ในสภาพที่ต้องมีการบำรุงรักษา มากเนื่องจากเป็นโถงที่ตั้งมีอายุมากที่สุดในทุกโถงตั้งภายในพื้นที่โครงการ</p> <p>จะต้องมีการบำรุงรักษา โครงสร้างเดิมในหลายจุด</p>		
6	<p>ช่วงการเปิดตัวโครงการ (การเริ่มต้นเข้าใช้งานพื้นที่) โดยมีคำถามดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. การเตรียมความพร้อมก่อนการใช้งานพื้นที่เป็นอย่างไร มีข้อจำกัดด้านใดบ้าง 	<p>ปัญหาที่พบ</p> <ul style="list-style-type: none"> - หลังจากการพัฒนาจะต้องมีการสังเกตโครงสร้าง รวมถึงโครงสร้างโถงตั้งแห่งนี้ เป็นโถงตั้งที่เก่าที่สุดจึงทำให้ต้องมีการบำรุงรักษาอยู่ตลอดเวลา 	<ol style="list-style-type: none"> 1. พบปัญหาด้านเสียงรบกวนในช่วงฝนตก เนื่องจากวัสดุผนังหลังคาไม่มีการซับเสียง 	<ol style="list-style-type: none"> 1. วัสดุผนังหลังคาไม่ซับเสียงจึงเกิดเสียงรบกวนเวลาฝนตก 2. หลังจากการก่อสร้างพบว่าโครงสร้างอาคารจะต้องมีการซ่อมบำรุงอย่างต่อเนื่อง

ลำดับที่	คำถามในการสัมภาษณ์	คำสัมภาษณ์	คำสำคัญ	สรุปสาระสำคัญ
2.	<p>ข้อจำกัดหลังจากเปิดใช้งานพื้นที่ในช่วงต้นมีประเด็นใดบ้าง และมีการแก้ไขปัญหาอย่างไร (ปัญหาที่พบ)</p> <p>ข้อเสนอแนะหรือประเด็นอื่นๆ</p> <p>หลังจากการเปิดใช้พื้นที่โครงการ</p> <p>ความพึงพอใจหลังจากการใช้งานพื้นที่ในด้านต่างๆ</p> <ul style="list-style-type: none"> - ด้านการใช้งานครื่องงาน และการทำางาน - ด้านการเงิน และการลงทุน - ด้านการตลาด หรือ อัตราผลตอบแทนขององค์กร <p>หลังจากการเปิดใช้พื้นที่สำนักงาน</p> <p>เกิดข้อจำกัดในด้านใดบ้าง ในประเด็นต่างๆดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> - ด้านกายภาพ (เช่น โครงสร้าง งานระบบต่างๆ) หากมีมีการแก้ไขอย่างไรบ้าง - ด้านพฤติกรรมการใช้งานพื้นที่ - ข้อเสนอแนะอื่นๆ 	<ul style="list-style-type: none"> - วัสดุผนังหลังคามีน้ำหนักมากกว่า วัสดุเดิมจึงต้องมีการเสริมโครงสร้างใหม่ เพื่อรับน้ำหนักและมีการคาดการณ์ว่าจะรับน้ำหนักไม่ได้ - เสบบางต้นภายในพื้นที่เกิดอาคารเอียง จึงได้ทำการเสริมโครงสร้าง Support เพื่อรับน้ำหนัก - เสียงดังจากวัสดุผนังหลังคามีการคาดการณ์เอาไว้ ซึ่งเสียงที่เกิดขึ้นดังมากกว่าที่คาดการณ์เอาไว้ แต่วัสดุผนังไม่มีกั้นเสียงซึ่งทำให้ มีเสียงรบกวนซึ่งสามารถแก้ไขได้โดยการติดตั้งอีก 1 ชั้นแต่ไม่มีการลงทุนในส่วนนี้ <p>ด้านการตลาด</p> <ul style="list-style-type: none"> - หลังจากการปรับเปลี่ยนการใช้สอย มีลูกค้าของบริษัท ออกแบบได้สนใจแนวคิดในการพัฒนาและได้จ้าง บริษัท IA49 ออกแบบโกดังซึ่งเคย ใช้แนวคิดการปรับเปลี่ยนการใช้สอยเช่นกัน - สำนักงานได้รับความสนใจจากสื่อออนไลน์ ติดต่อเข้ามา สัมภาษณ์แนวคิดการพัฒนา รวมถึง การปรับเปลี่ยนการใช้สอย จึงทำให้เกิดมูลค่าทางการตลาดสำหรับสำนักงาน และบริษัทมากขึ้น - การร่วมพัฒนาส่งผลให้ภาพลักษณ์ของบริษัทหลัก มีความเป็นหนึ่งเดียว และมีความน่าเชื่อถือมากขึ้น ซึ่งหลังจากการพัฒนาโกดัง 116 บริษัท A49 ได้มีการพัฒนาโกดังฝั่งตรงข้าม หรือ โกดัง 112 เพื่อเป็นสำนักงานอีกแห่งหนึ่ง 	<p>2. หลังจากการก่อสร้างพบว่าโครงสร้างบางส่วนต้องมีการซ่อมบำรุงเพิ่มเติมระหว่างการใช้งาน</p> <p>3. ได้รับความสนใจจากสื่อออนไลน์ ด้านการออกแบบเป็นมูลค่าทางการตลาด เนื่องจากมีแนวคิดการ พัฒนาสำนักงานที่น่าสนใจ</p> <p>4. มีผลงานการปรับเปลี่ยนการใช้สอย จากตัวอย่างการพัฒนาของสำนักงาน โดยมีรายงานว่าจ้างโดยบริษัทอื่นๆ ให้ปรับเปลี่ยนการใช้สอย จากโกดังเป็น Showroom</p> <p>5. จะต้องมีการใช้เวลาการทำงาน ถึงจะคุ้มค่ากับการลงทุน</p>	<p>3. การปรับเปลี่ยนสำนักงานที่ น่าสนใจมีมูลค่าทางการตลาดที่ ตามมาซึ่งเป็นผลดี</p> <p>4. ระยะเวลาในการเช่ามีผลต่อ ความคุ้มค่าในการลงทุน</p>

ลำดับที่	คำถามในเอกสารสัมภาษณ์	คำสัมภาษณ์	คำสำคัญ	สรุปสาระสำคัญ
		- ในด้านการลงทุนจะต้องมีระยะเวลาในการเช่าที่อย่างไรจึงจะคุ้มค่ากับการลงทุน		
7	<p>การบริหารสินทรัพย์ และการจัดการการลงทุน (รวมถึงการจัดการทรัพยากรของบริษัท) โดยมีคำถามดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. การบำรุงซ่อมแซมพื้นที่โครงการและอาคารมีวิธีการจัดการอย่างไรในประเด็นนี้ 2. การจัดสรรพื้นที่ภายในสำนักงานมีการจัดการอย่างไร 3. การดูแล และค่าใช้จ่ายต่างๆที่เกิดขึ้นหลังจากการใช้งาน มีการบริหารจัดการอย่างไร 4. การวางแผนการจัดการใช้พื้นที่สำนักงานในอนาคตเป็นอย่างไร 5. ข้อเสนอแนะในประเด็นอื่นๆ <p>เกี่ยวกับการบริหารทรัพยากร และการจัดการลงทุน</p>	<p>-</p> <p>- มีการบำรุงรักษาโครงสร้างเดิมของโกดังอยู่ตลอดเวลาเนื่องจากเป็นโกดังเก่าซึ่งอาจจะเกิดปัญหาที่ไม่ได้คาดการณ์เอาไว้ได้</p> <p>- จะต้องมีโครงสร้างใหม่ภายในโกดังหลังจากการปรับปรุงเปลี่ยนการใช้สอย เนื่องจากเป็นโครงสร้างเก่า การเช่าในอนาคต คาดว่าจะเช่าอยู่หากผู้พัฒนาไม่มีการปรับเปลี่ยนนโยบายในการพัฒนาโครงการ โดยขึ้นอยู่กับการพัฒนาพื้นที่เขาในอนาคต</p> <p>- แนวคิดการปรับเปลี่ยนการใช้สอยเป็นแนวคิดที่นำสนใจ รวมถึงเป็นการพัฒนาแบบยั่งยืนเนื่องจากเป็นการใช้ทรัพยากรด้านอาคารเดิมที่มีอยู่ มาพัฒนาให้เกิดประโยชน์การใช้สอยใหม่</p>	<p>1.มีต้นทุนในการบำรุงรักษาอาคารหลังจากการปรับเปลี่ยนการใช้สอย</p> <p>2. ต้องมีการสังเกต และสำรวจโครงสร้างอาคารหลังจากการก่อสร้าง เนื่องจากเป็นอาคารเก่า ซึ่งมีการใช้งานมานาน</p> <p>3. การปรับเปลี่ยนการใช้สอยเป็นแนวคิดการพัฒนาที่ยั่งยืน</p>	<p>1.ต้องมีการบำรุงรักษา และมีต้นทุนในการบำรุงรักษาหลังจากการปรับเปลี่ยนการใช้สอยอาคาร</p> <p>2. การปรับเปลี่ยนการใช้สอยเป็นแนวคิดการพัฒนาที่ยั่งยืน</p>



จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
CHULALONGKORN UNIVERSITY

ผลการสัมภาษณ์สำนักงานกรณิศศึกษา (โดยในกรณิศศึกษา D จะมีผู้ให้สัมภาษณ์ 3 บริษัท) : กรณิศศึกษา D : บริษัท L49 จำกัด

ผู้ให้สัมภาษณ์ : รองกรรมการผู้จัดการบริษัท L49 จำกัด : คุณ อารักษ์ อวยยามะพันธุ์

ภาคผนวกตารางที่ 11 ผลการสัมภาษณ์ กรณิศศึกษา D : บริษัท L49 จำกัด, ผู้ให้สัมภาษณ์ รองกรรมการผู้จัดการบริษัท L49 จำกัด : คุณ อารักษ์ อวยยามะพันธุ์

ลำดับที่	คำถามในการสัมภาษณ์	คำตอบ	คำสำคัญ	สรุปสาระสำคัญ
1	<p>แนวคิดเบื้องต้นในการพัฒนาโครงการ โดยมีคำถามดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ประวัติความเป็นมาของบริษัท และสำนักงาน รวมถึงสำนักงานเดิมก่อนมีการพัฒนาพื้นที่เช่า (ทกม) 2. แนวคิดเบื้องต้น ด้านการตลาด การลงทุน ความคาดหวัง 	<ul style="list-style-type: none"> - เป็นสำนักงานออกแบบ ภูมิสถาปัตย์กรรม (Landscape) - สำนักงานเดิมเป็นการเช่าพื้นที่ด้านหลังสำนักงาน A49 หลักซึ่งเป็นโกดังเก็บของเก่าเช่นกันโดยมีพื้นที่เชื่อมต่อกับสำนักงานหลัก - ต้องการย้ายพื้นที่เนื่องจากต้องการยกยพื้นที่สำนักงาน รวมถึงสำนักงานเดิมไม่สะดวกกับรูปแบบการทำงาน รวมถึงบริษัทแม่ มีนโยบายปรับพื้นที่สำนักงานให้อยู่รวมกัน - บริษัทมีพนักงานประมาณ 30 ถึง 40 คน 	<ol style="list-style-type: none"> 1. ต้องการหาพื้นที่เช่าใหม่ เนื่องจากมีความจำเป็นต้องย้ายออกจากสำนักงานเดิม รวมถึงบริษัทมีการขยายตัว 2. มีนโยบายการพัฒนาพื้นที่สำนักงานจากบริษัทแม่ให้รวมกันพัฒนาพื้นที่สำนักงานใหม่ 	
2	<p>แนวคิดการลงทุน โดยมีคำถามดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ทางผู้พัฒนาโครงการมีการวิเคราะห์ถึงบริบทโดยรอบโครงการอย่างไร อาทิเช่น การเดินทางของผู้ใช้งาน ธุรกิจของพื้นที่ข้างเคียง เป็นต้น 2. ผู้ประกอบการมีการวิเคราะห์สภาพพื้นที่ภายในโครงการ รวมถึงลักษณะทางกายภาพของอาคารภายในโครงการอย่างไร 	<p>มีแนวคิดการหาพื้นที่เช่าใหม่หลากหลายแบบ อาทิ บ้านเก่า อาคารเก่า หรือโกดังเก่า โดยพบว่าการเลือกโกดังในปัจจุบันมีความเหมาะสมในหลายๆด้านมากที่สุด เนื่องจากอยู่ใกล้กับสำนักงานหลักซึ่งต้องมีการทำงานร่วมกันอยู่ตลอด</p> <p>จากการศึกษาวิเคราะห์พื้นที่พบว่ามีสองแนวทางในการพัฒนาสำนักงานใหม่ 1. การเช่าพื้นที่อาคารสำนักงานซึ่งจะมีค่าใช้จ่ายจากการปรับเปลี่ยนแปลงใช้สอยแต่ติดปัญหาด้านทำเลที่ตั้ง เนื่องจากจะไม่อยู่ใกล้กับสำนักงานหลัก 2. การปรับเปลี่ยนแปลงใช้สอยซึ่งใช้</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. มีการศึกษาพื้นที่เช่าหลายรูปแบบแต่พบว่าพื้นที่โครงการ Warehouse 26 มีความเหมาะสมที่สุด 2. การปรับเปลี่ยนแปลงใช้สอยเป็นทางเลือกที่มีต้นทุนที่สูงแต่แลกมากับความสะดวกในด้านทำเลที่ตั้งในการทำงาน 3. มีการตกลงกับผู้พัฒนาโครงการให้ก่อสร้างพื้นที่ส่วนกลางเพิ่มเติมในโกดังส่วนที่สอง ซึ่งเป็นจุดที่ทำให้ผู้พัฒนา 	<ol style="list-style-type: none"> 1. การปรับเปลี่ยนแปลงใช้สอยใช้ต้นทุนสูงในการพัฒนาเมื่อเปรียบเทียบกับเช่าพื้นที่รูปแบบอื่นๆ 2. พื้นที่โครงการ Warehouse 26 มีความเหมาะสมที่สุดในการพัฒนาพื้นที่สำนักงาน

ลำดับที่	คำถามในการสัมภาษณ์	คำตอบ	สรุปสาระสำคัญ
	<p>3. การวิเคราะห์ทางกายภาพอื่นๆของโครงการในขั้นตอนการพัฒนาเป็นอย่างไร</p> <p>4. การวิเคราะห์ข้อกำหนดของการปรับเปลี่ยนพื้นที่ของโครงการ</p>	<p>ต้นทุนสูงกว่าการเช่าอาคารสำนักงาน แต่ได้เปรียบด้านทำเลที่ตั้งและความสะดวกในด้านการทำงาน</p> <p>- ไม่พบปัญหาด้านข้อกำหนดด้านกฎหมาย เนื่องจากทางผู้พัฒนาดำเนินการให้เรียบร้อยแล้ว</p> <p>- พื้นที่กายภาพเดิมของที่ดินมีความไม่ปลอดภัย อีกทั้งการปรับเปลี่ยนการใช้สอยใช้ต้นทุนในการพัฒนาสูง</p>	<p>โครงการเริ่มต้นพัฒนาโครงการในส่วนนี้</p>
3	<p>กระบวนการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการมี โดยมีคำถามดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ด้านกายภาพของโครงการ อาทิ การจัดสรรพื้นที่ การออกแบบพื้นที่ภายในสำนักงาน 2. ด้านการตลาด และอิทธิพลขององค์กร มีกลยุทธ์อย่างไรและเกี่ยวข้องกับกระบวนการปรับเปลี่ยนการใช้สอยหรือไม่อย่างไร 3. ด้านการลงทุน และการบริหารเงินทุน รวมถึงความคุ้มค่าในการพัฒนาพื้นที่สำนักงาน 4. การศึกษาความเป็นไปได้ด้านข้อกำหนด และภาระของอนุบาทก่อสร้าง 	<p>จะต้องใช้ต้นทุนสูง และทำให้เงินหมุนเวียนภายในบริษัทลดลงค่อนข้างมาก แต่ตัดสินใจเช่าเนื่องจากเห็นโอกาสในการพัฒนา และศักยภาพของพื้นที่ใกล้เชิงเขา จึงตัดสินใจลงทุนเพื่อพัฒนาพื้นที่สำนักงาน เน้นการจัดสรรพื้นที่แบบเปิดโล่ง โดยให้มีประตูแบ่งพื้นที่น้อยที่สุดเนื่องจากรูปแบบการทำงาน ที่ต้องมีการประชุมหรือปรึกษากันตลอดเวลา โดยจะกันพื้นที่ห้องที่สำคัญเท่านั้น</p> <p>ที่สนใจคิดด้านการลงทุนของบริษัทออกแบงบโดยส่วนใหญ่อต้องการมีพื้นที่การทำงานที่สวยงาม และสร้างความสะดวกสบายให้กับพนักงาน รวมถึงรองรับลูกค้าที่จะเข้ามาใช้งานพื้นที่สำนักงานเช่นการประชุมต่างๆ</p> <p>ยื่นข้อเสนอให้กับผู้พัฒนาโดยจะต้องมีการเพิ่มใหม่และทำถนนทางเข้าพื้นที่ใกล้เชิงเขา เนื่องจากของเดิมแต่ในด้านการลงทุนพบว่าบริษัทออกแบงบ มีกำไรต่ำกว่าเมื่อเปรียบเทียบกับธุรกิจประเภทอื่นเนื่องจากเป็นการสร้างผลงานด้วยต้นทุนด้านพนักงาน ซึ่งหากมีการลงทุนในด้านพื้นที่สำนักงานมากเกินไปจะไม่คุ้มค่างกับการทำ</p>	<p>การปรับเปลี่ยนการใช้สอยมีความคุ้มค่าในหลายแง่มุม อาทิ ด้านการตลาดขององค์กร อีกทั้งด้านการใช้งานโดยเฉพาะผู้ใช้งานภายในสำนักงานซึ่งเป็นพนักงานภายในบริษัท ซึ่งส่งผลต่อประสิทธิภาพในการทำงานที่ดีขึ้น</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ต้นทุนการพัฒนาสูงกว่าการเช่าอาคารสำนักงานแต่เสียเปรียบด้านระยะทางในการทำงาน 2. การปรับเปลี่ยนการใช้สอยสร้างมูลค่าด้านการตลาดให้กับบริษัทได้อีก ทั้งสร้างภาพลักษณ์ที่ดีให้กับองค์กร 3. การตัดสินใจการลงทุนของบริษัท มีความสำคัญเนื่องจากรายได้ของบริษัทไม่สูงมากเมื่อเปรียบเทียบกับธุรกิจประเภทอื่นๆ

ลำดับที่	คำถามในการสัมภาษณ์	คำตอบ	คำสำคัญ	สรุปสาระสำคัญ
		<p>ธุรกิจ ซึ่งแนวคิดในการลงทุนสำนักงานออกแบบในมุมมองของผู้บริหารมี 3 รูปแบบ 1. พื้นที่สำนักงานในช่วงต้นโดยต้องประหยัดงบประมาณด้านพื้นที่สำนักงานมากที่สุด 2. สำนักงานของบริษัทซึ่งเริ่มประกอบกิจการมาระยะหนึ่ง จะเริ่มให้ความสำคัญกับพื้นที่สำนักงาน 3. บริษัทที่เปิดตัวมาเป็นเวลานานจะมีการลงทุนให้กับพื้นที่สำนักงาน เนื่องจากมีต้นทุนในการลงทุนพอสมควรแล้ว</p>		
4	<p>การออกแบบและการขออนุญาตอาคารก่อสร้าง รวมถึงการประกวดราคาก่อนการก่อสร้าง โดยมีคำถามดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ขั้นตอนกระบวนการออกแบบโครงการเป็นอย่างไร อาทิ ใครเป็นผู้ออกแบบ หรือวางผัง พื้นที่ภายในสำนักงาน หรือแนวคิดในการออกแบบเป็นอย่างไร 2. การขออนุญาตอาคารก่อสร้างพื้นที่สำนักงานนั้น มีข้อกำหนดอะไรบ้าง 3. ขั้นตอนกระบวนการ ประกวดราคา เพื่อก่อสร้างมีขั้นตอนกระบวนการอย่างไร 	<ul style="list-style-type: none"> - เลือกใช้ผู้รับเหมาที่มีประสบการณ์ และเคยทำงานร่วมกันซึ่งเป็นการรับเหมาก่อสร้างทั้งพื้นที่ติดตั้งพนักงานภายในบริษัทมีส่วนร่วมกับการออกแบบสำนักงาน ซึ่งเป็นการใช้ศักยภาพของบริษัทในการก่อสร้างพื้นที่ก่อสร้างโดยบริษัท วิศวกรซึ่งเป็นบริษัทในเครือบริษัทใหญ่ (AE49) เพื่อศึกษาข้อกำหนดในการปรับเปลี่ยนการใช้สอย และแนวทางในการออกแบบต้นทุนการก่อสร้างในด้านการลงทุนโดยส่วนใหญ่เป็นค่าใช้จ่ายด้านงานระบบโดยเฉพาะระบบปรับอากาศ - ในด้านกฎหมาย ไม่มีการต่อเติมอาคารภายนอก จึงไม่มีความจำเป็นที่จะต้องขออนุญาต ในการปรับเปลี่ยนการใช้สอย - แต่ให้ความสำคัญด้านความปลอดภัยของอาคารมากกว่า โดยการวิเคราะห์พื้นที่โดยพนักงาน 	<ol style="list-style-type: none"> 1. เลือกใช้ผู้รับเหมาที่มีประสบการณ์ และเคยร่วมงานกัน 2. มีการสำรวจโครงสร้างเดิมของอาคารก่อนการดำเนินงานเพื่อศึกษาข้อจำกัดของการปรับเปลี่ยนการใช้สอยอาคาร 3. ต้นทุนในการก่อสร้างส่วนใหญ่เกิดจากการปรับเปลี่ยนโครงสร้างและกลองต้นทุนงานระบบ 	<ol style="list-style-type: none"> 1. ใช้ผู้รับเหมาหรือผู้ก่อสร้างที่มีประสบการณ์หรือ เคยร่วมงานกันจะทำให้ดำเนินงานได้ง่ายและสะดวกกว่า 2. ต้นทุนการก่อสร้างส่วนใหญ่อยู่ที่การบำรุงรักษาโครงสร้างอาคาร และงานระบบของอาคาร
5	<p>การก่อสร้างโดยมีคำถามดังต่อไปนี้</p>	<ul style="list-style-type: none"> - มีการตัดสินใจเพิ่มชั้นลอยระหว่างก่อสร้าง เนื่องจากมีแนวคิดหากไม่ได้ทำพร้อมกันจะไม่มีโอกาสได้ทำ 	<ol style="list-style-type: none"> 1. ขั้นตอนการก่อสร้างอ้างอิงกับบริษัท IA49 และ LD49 เนื่องจากมีการ 	<p>ขั้นตอนการก่อสร้างของทั้ง 3 บริษัทอยู่บนระยะเวลาเดียวกัน</p>

ลำดับที่	คำถามในการสัมภาษณ์	คำตอบ	สรุปสาระสำคัญ
	<p>คำถามในการสัมภาษณ์</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. การก่อสร้างพื้นที่โครงการมีขั้นตอนกระบวนการอย่างไร 2. ข้อจำกัดระหว่างก่อสร้างนั้นมีอะไรบ้าง 3. เกิดข้อค้นพบระหว่างการก่อสร้างในประเด็นใดบ้าง 4. มีการจัดสรรระยะเวลาในการก่อสร้างอย่างไร 	<p>เพิ่มเติมภายหลัง และจะต้องมีการก่อสร้างหลังจากการใช้งาน</p>	<p>ก่อสร้างในระยะเวลาเดียวกันทั้งหมดเป็น</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. มีการก่อสร้างในพื้นที่เดียวกัน 2. มีการตัดสินใจก่อสร้างขึ้นลอยภายในสำนักงานระหว่างการก่อสร้างเนื่องจากคาดว่าจะได้ประโยชน์จากพื้นที่ดังกล่าว
6	<p>ช่วงการเปิดตัวโครงการ (การเริ่มต้นเข้าใช้งานพื้นที่) โดยมีคำถามดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. การเตรียมความพร้อมก่อนการใช้งานพื้นที่เป็นอย่างดี มีข้อจำกัดด้านใดบ้าง 2. ข้อจำกัดหลังจากเปิดใช้งานพื้นที่ในช่วงต้นมีประเด็นใดบ้าง และมีการแก้ไขอย่างไร (ปัญหาที่พบ) 3. ข้อเสนอแนะหรือประเด็นอื่นๆ 4. ความพึงพอใจหลังจากการใช้งานพื้นที่ในด้านต่างๆ <p>- ด้านการใช้งาน และการลงทุน</p> <p>- ด้านการเงิน และการลงทุน</p> <p>- ด้านการตลาด หรือ วัตถุประสงค์ขององค์กร</p>	<p>เพิ่มเติมภายหลัง และจะต้องมีการก่อสร้างหลังจากการใช้งาน</p>	<p>ก่อสร้างในระยะเวลาเดียวกันทั้งหมดเป็น</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. มีการก่อสร้างในพื้นที่เดียวกัน 2. มีการตัดสินใจก่อสร้างขึ้นลอยภายในสำนักงานระหว่างการก่อสร้างเนื่องจากคาดว่าจะได้ประโยชน์จากพื้นที่ดังกล่าว
	<p>คำถามในการสัมภาษณ์</p> <p>เพิ่มเติมภายหลัง และจะต้องมีการก่อสร้างหลังจากการใช้งาน</p>	<p>เพิ่มเติมภายหลัง และจะต้องมีการก่อสร้างหลังจากการใช้งาน</p>	<p>ก่อสร้างในระยะเวลาเดียวกันทั้งหมดเป็น</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. มีการก่อสร้างในพื้นที่เดียวกัน 2. มีการตัดสินใจก่อสร้างขึ้นลอยภายในสำนักงานระหว่างการก่อสร้างเนื่องจากคาดว่าจะได้ประโยชน์จากพื้นที่ดังกล่าว
	<p>คำถามในการสัมภาษณ์</p> <p>เพิ่มเติมภายหลัง และจะต้องมีการก่อสร้างหลังจากการใช้งาน</p>	<p>เพิ่มเติมภายหลัง และจะต้องมีการก่อสร้างหลังจากการใช้งาน</p>	<p>ก่อสร้างในระยะเวลาเดียวกันทั้งหมดเป็น</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. มีการก่อสร้างในพื้นที่เดียวกัน 2. มีการตัดสินใจก่อสร้างขึ้นลอยภายในสำนักงานระหว่างการก่อสร้างเนื่องจากคาดว่าจะได้ประโยชน์จากพื้นที่ดังกล่าว

ลำดับที่	คำถามในการสัมภาษณ์	คำสัมภาษณ์	คำสำคัญ	สรุปสาระสำคัญ
5.	<p>หลังจากการเปิดใช้พื้นที่สำนักงานเกิดข้อจำกัดในด้านใดบ้าง ในประเด็นต่างๆ ดังนี้</p> <ul style="list-style-type: none"> - ด้านกายภาพ (เช่น โครงสร้าง งานระบบต่างๆ) หากมีมีการแก้ไขอย่างไรบ้าง - ด้านพฤติกรรมการใช้พื้นที่ - ข้อเสนอแนะอื่นๆ 	<p>ระดับพื้นที่ถึง หลังคามีความโปร่ง และโครงสร้างสภาพแวดล้อมที่ อีกทั้งสำนักงานเดิมมีความแออัดมากกว่า เนื่องจากสำนักงานเดิมมีความสูงระดับห้าประมาณ 2.50 เมตร</p> <p>พื้นที่ชั้นลอยเป็นพื้นที่อเนกประสงค์ ซึ่งสร้างประโยชน์ให้กับพื้นที่สำนักงาน อาทิ เป็นพื้นที่เล่นโยคะ หรือจัดนิทรรศการต่างๆ เป็นต้น</p> <p>Turnover ของพนักงานภายในบริษัทน้อยลงเนื่องจากมีสภาพแวดล้อม และบรรยากาศภายในสำนักงานดีขึ้น</p> <p>ข้อจำกัด ด้านการใช้งาน</p> <p>การจัดผังแบบเปิดทำให้เกิดเสียงรบกวนระหว่างพื้นที่การทำงานด้านช่าง อาทิ การประชุมออนไลน์ ซึ่งทำให้เกิดความไม่เป็นส่วนตัว</p> <p>การประชุมในประเด็นด้านความลับต่างๆ มักจะไม่เกิดความเป็นการก้อสร้างบางส่วนมีการหลุดร่อน และแหล่งลงในพื้นที่การทำงานในบางครั้ง</p> <p>เกิดเสียงรบกวนช่วงฝนตกเนื่องจากวัสดุหลังคา ซึ่งเป็นผลกระทบทั้งใกล้และทุกบริษัท</p> <p>พื้นที่ส่วนกลางบางจุดเกิดความแออัดในด้านการใช้งาน อาทิ ห้องน้ำ และห้องเตรียมอาหารในช่วงเวลาเร่งด่วนและช่วงเที่ยง</p> <p>พื้นที่จอดรถไม่เพียงพอเนื่องจากพนักงานบริษัททำงานหลายคน จึงต้องมีการเช่าหรือจอดในพื้นที่อื่นๆ</p>	<p>สำนักงานในช่วงฝนตก เนื่องจากวัสดุบุหลังคา</p> <p>2. การจัดแปลนสำนักงานแบบเปิดลดความเป็นส่วนตัวในการทำงานของ ผู้ใช้งาน</p> <p>3. พื้นที่ส่วนกลางไม่เพียงพอกับการใช้งานในช่วงเวลาการใช้งาน อาทิ ช่วงเช้า ช่วงเที่ยง และช่วงเย็น</p> <p>ผลด้านการตลาด และการลงทุน</p> <p>1. การปรับเปลี่ยนการใช้สอย ทำให้บริษัทมีความน่าสนใจมากยิ่งขึ้นอีกทั้งสร้างชื่อเสียง และความน่าเชื่อถือให้กับบริษัท</p> <p>2. หลังจากการพัฒนาบริษัท A49 เห็นถึงความคุ้มค่าของการลงทุนจึงได้ตัดสินใจลงทุนปรับเปลี่ยนการใช้สอย โดยตั้งผังตรงข้าม 1 อาคารจึงเป็นการรวมตัวของบริษัทในเครือส่วนใหญ่</p>	

ลำดับที่	คำถามในการสัมภาษณ์	คำสัมภาษณ์	คำสำคัญ	สรุปสาระสำคัญ
		<p>ผลด้านการตลาด</p> <ul style="list-style-type: none"> - การปรับเปลี่ยนการใช้สอย เป็นเจ้าแรกทำให้ผู้เช่ารายอื่นภายในโครงการเห็นตัวอย่างการปรับเปลี่ยนการใช้สอยของ 116 จึงได้ตัดสินใจลงทุนและปรับเปลี่ยนการใช้สอยโกดัง ซึ่งเป็น Showroom ของ Chanintr ซึ่งเป็นบริษัทขายเฟอร์นิเจอร์ - หลังจากการพัฒนาโครงการพบว่า การปรับเปลี่ยนการใช้สอย ภายในโครงการเป็นบริษัทที่เกี่ยวข้องกับการออกแบบ และความคิดสร้างสรรค์ทั้งหมด ซึ่งส่งเสริมให้เกิดสภาพแวดล้อมในด้านความคิดสร้างสรรค์ ซึ่งเป็นจุดเด่นของโครงการ Warehouse 26 ซึ่งเกิดจากบริษัทสถาปนิกเข้ามาปรับเปลี่ยนการใช้สอย <p>ผลด้านการลงทุน</p> <ul style="list-style-type: none"> - หลังจากการปรับเปลี่ยนการใช้สอยโกดัง 116 แล้ว ประสบความสำเร็จ บริษัทแม่ (A49) จึงตัดสินใจลงทุนก่อสร้างโกดังตรงข้าม เป็นพื้นที่สำนักงานอีกแห่งหนึ่ง เพื่อรวมบริษัทในเครือทั้งหมด เนื่องจากแนวคิดการปรับเปลี่ยนการใช้สอยคุ้มค่ากับการลงทุน - ค่าเช่าโกดังมีอัตราค่าเช่าที่ถูกลงกว่า ซึ่งเมื่อปรับเปลี่ยนการใช้สอยเป็นสำนักงานทำให้ได้เปรียบกับพื้นที่เช่าสำนักงานอื่นภายในพื้นที่สุขุมวิท 26 อีกทั้งพบว่า สำนักงานเช่าภายในพื้นที่ซอย สุขุมวิท 26 มีความขาดแคลน 		

ลำดับที่	คำถามในการสัมภาษณ์	คำตอบ	สรุปสาระสำคัญ
		<p>- หลังจากการปรับเปลี่ยนการใช้สอยพบว่าค่าใช้จ่ายต่อเดือนเพิ่มขึ้นในด้านพื้นที่ส่วนกลางเนื่องจากเป็นการแยกพื้นที่ออกมา ซึ่งแตกต่างจากอาคารสำนักงานให้เช่า</p> <p>- มีการจัดสรรพื้นที่ส่วนกลางร่วมกันภายใน 3 บริษัท อาทิ ห้องประชุมจะต้องมีการจองเวลาเพื่อการใช้งาน ค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นในส่วนกลางจะมีการแบ่งส่วนกันตามอัตราการใช้พื้นที่ในแต่ละบริษัท ตามตารางเมตรของพื้นที่เช่า</p> <p>- คาดว่าจะเช่าพื้นที่สำนักงานนี้จนกว่าจะหมดสัญญา หรือผู้พัฒนาโครงการมีนโยบายปรับเปลี่ยนการใช้งานพื้นที่หรือ ยกเลิกให้เช่าพื้นที่ ซึ่งยังไม่มีการวางแผนการพัฒนา เนื่องจากรูปแบบการทำงาน และการเติบโตของสำนักงานเป็นรูปแบบค่อยๆขยายตัว ซึ่งเน้นในด้านการพัฒนาบุคลากรภายในบริษัท</p> <p>- มีการซ่อมแซม และการวิเคราะห์พื้นที่สำนักงานตลอดเวลา เนื่องจากอาจเกิดปัญหาด้านอาคาร หรือโครงสร้างได้ ซึ่งจะต้องมีการบำรุงซ่อมแซมตลอดระยะเวลาในการใช้งาน</p> <p>- การปรับเปลี่ยนการใช้สอย จะต้องศึกษารูปแบบการทำงานของบริษัท ซึ่งจะต้องศึกษารูปแบบการใช้งานพื้นที่สำนักงาน อีกทั้งศึกษาในด้านความจำเป็นของการใช้พื้นที่สำนักงาน หากไม่มีความจำเป็นควรเอาต้นทุนในการพัฒนาไปลงทุนกับด้านอื่นๆ แทน</p>	<p>1. การปรับเปลี่ยนการใช้สอย มีต้นทุนในการบำรุงรักษาอาคารตลอดอายุการใช้งาน</p> <p>2. การร่วมลงทุนในการพัฒนา ลดต้นทุนในการก่อสร้าง และลดต้นทุนในการลงทุนกับพื้นที่สำนักงาน</p>
7	<p>การบริหารสินทรัพย์ และการจัดการการลงทุน (รวมถึงการจัดการทรัพยากรของบริษัท) โดยมีคำถามดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. การบำรุงซ่อมแซมพื้นที่โครงการและอาคารมีการจัดการอย่างไรในประเด็นดังนี้ 2. การจัดสรรพื้นที่ภายในสำนักงานมีการจัดการอย่างไร 3. การดูแล และค่าใช้จ่ายต่างๆที่เกิดขึ้น 4. หลังจากการใช้งาน มีการบริหารจัดการอย่างไร 5. การวางแผนการใช้งานพื้นที่สำนักงานในอนาคตเป็นอย่างไร 6. ข้อเสนอแนะในประเด็นอื่นๆเกี่ยวกับการบริหารทรัพยากร และการจัดการการลงทุน 	<p>- หลังจากร่างได้ ซึ่งจะต้องมีการบำรุงซ่อมแซมตลอดระยะเวลาในการใช้งาน</p> <p>- การปรับเปลี่ยนการใช้สอย จะต้องศึกษารูปแบบการทำงานของบริษัท ซึ่งจะต้องศึกษารูปแบบการใช้งานพื้นที่สำนักงาน อีกทั้งศึกษาในด้านความจำเป็นของการใช้พื้นที่สำนักงาน หากไม่มีความจำเป็นควรเอาต้นทุนในการพัฒนาไปลงทุนกับด้านอื่นๆ แทน</p>	<p>1. การปรับเปลี่ยนการใช้สอย มีต้นทุนในการบำรุงรักษาอาคารตลอดอายุการใช้งาน</p> <p>2. การร่วมลงทุนในการพัฒนา ลดต้นทุนในการก่อสร้าง และลดต้นทุนในการลงทุนกับพื้นที่สำนักงาน</p> <p>3. ต้องมีการเตรียมงบประมาณในการบำรุงรักษาพื้นที่ รวมถึงสภาพของอาคารเนื่องจากเป็นอาคารเก่า</p>



จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
CHULALONGKORN UNIVERSITY

ผลการสัมภาษณ์สำนักงานกรณิศศึกษา (โดยในกรณิศศึกษา D จะมีผู้ให้สัมภาษณ์ 3 บริษัท) : บริษัท LD49 จำกัด

ผู้ให้สัมภาษณ์ : กรรมการผู้จัดการ บริษัท LD49 จำกัด : คุณ กริช โมโนทิโมเกซ์

ภาคผนวกตารางที่ 12 ผลการสัมภาษณ์ กรณิศศึกษา D : บริษัท LD49 จำกัด, ผู้ให้สัมภาษณ์ กรรมการผู้จัดการ บริษัท LD49 จำกัด : คุณ กริช โมโนทิโมเกซ์

ลำดับที่	คำถามในการสัมภาษณ์	คำตอบ	คำสำคัญ	สรุปสาระสำคัญ
1	<p>แนวคิดเบื้องต้นในการพัฒนาโครงการ โดยมี</p> <p>คำถามดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ประวัติความเป็นมาของบริษัท และสำนักงาน รวมถึงสำนักงานเดิมก่อนมีการพัฒนาพื้นที่เช่า (หากมี) 2. แนวคิดเบื้องต้น ด้านการตลาด การลงทุน ความคาดหวัง 	<ul style="list-style-type: none"> - ต้องการปรับพื้นที่สำนักงาน และรวมพื้นที่สำนักงานให้อยู่ใกล้กับสำนักงานบริษัทในเครือ - จำนวนพนักงานประมาณ 5 คนภายในสำนักงาน - เป็นการออกแบบต้นแสงสว่างในงานสถาปัตยกรรม (Lighting Designer) 	<ol style="list-style-type: none"> 1.บริษัทมีการขยายตัว และต้องการหาพื้นที่เช่าใหม่ และได้เข้าร่วมกับบริษัท 2 บริษัทข้างต้นในช่วงเวลาหลังสุด 2.เป็นบริษัทขนาดเล็ก 	<p>บริษัทขยายตัว และต้องการพื้นที่เช่าสำนักงานใหม่</p>
2	<p>แนวคิดลักษณะ โดยมีคำถามดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ทางผู้พัฒนาโครงการมีการวิเคราะห์ถึงบริบทโดยรวมโครงการอย่างไร อาทิเช่น การเดินทางของผู้ใช้งาน ธุรกิจของพื้นที่ข้างเคียง เป็นต้น 2. ผู้ประกอบการมีการวิเคราะห์สภาพพื้นที่ภายในโครงการ รวมถึงลักษณะทางกายภาพของอาคารภายในโครงการอย่างไร 3. การวิเคราะห์ทางกายภาพอื่นๆของโครงการในขั้นตอนก่อนการพัฒนาเป็นอย่างไร 	<ul style="list-style-type: none"> - ก่อนที่จะย้ายมา อยู่ที่อาคารริมน้ำ เป็นพื้นที่เช่าลานจอดรถโดยที่มีการปรับปรุงพื้นที่เป็นสำนักงานอยู่แล้ว - ปรับปรุงพื้นที่เช่าให้น้อยมาก และซื้อเฟอร์นิเจอร์เข้าไปนำจะอยู่ประมาณ 3-4 ปี และมีกัการย้ายพื้นที่สำนักงานมาหลายแห่ง - บริษัทในเครือที่มีความเกี่ยวข้องกันมาก ทำงานอยู่ภายในพื้นที่ที่ทำงานเดียวกันทำให้ศักยภาพการทำงานดีขึ้น ในด้านของการทำงาน และ branding ของการรวมตัวของบริษัท ส่งผลต่อภาพลักษณ์ขององค์กรใหญ่ สะท้อนอัตลักษณ์องค์กรที่ไทยขึ้น - การพัฒนาพื้นที่สำนักงานที่ดีที่สุดของการพัฒนาคืออยู่ในสถานที่เดียวกัน แต่การพัฒนาบริษัทมีระยะเวลาต่างกันไปจึงไม่สามารถก่อสร้างในอาคารเดียวกันได้ 	<ol style="list-style-type: none"> 1.ต้องการพื้นที่เช่าสำนักงานที่สามารถทำงานร่วมกับบริษัทในเครือได้อย่างสะดวก 2. มีการศึกษาหาพื้นที่เช่ามาก่อนหน้า แต่ติดปัญหาด้านทำเลที่ตั้ง เนื่องจากต้องการอยู่ใกล้กับบริษัทแม่ 	<p>ต้องการพื้นที่เช่าที่อำนวยความสะดวกในด้านการทำงานร่วมกับบริษัทในเครือ และเป็นบริษัทขนาดเล็กจึงไม่ต้องการพื้นที่สำนักงานขนาดใหญ่</p>

ลำดับที่	คำถามในการสัมภาษณ์	คำสัมภาษณ์	คำสำคัญ	สรุปสาระสำคัญ
4.	การวิเคราะห์ข้อมูลหมายเหตุของการปรับเปลี่ยนพื้นที่ของโครงการ			
	<p>กระบวนการวิเคราะห์ความเป็นไปได้ของโครงการมี โดยมีคำถามดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ด้านกายภาพของโครงการ อาทิ การจัดสรรพื้นที่ การออกแบบพื้นที่ภายในสำนักงาน 2. ด้านการตลาด และอัตลักษณ์ขององค์กร มีกลยุทธ์อย่างไรและเกี่ยวข้องกับปรับเปลี่ยนการใช้สอยหรือไม่อย่างไร 3. ด้านการลงทุน และการบริหารเงินทุน รวมถึงความคุ้มค่าในการพัฒนาพื้นที่สำนักงาน 4. การศึกษาความเป็นไปได้ด้านข้อกฎหมาย และการขออนุญาตก่อสร้าง 	<p>- ก่อนหน้านี้แนวคิดที่จะเช่าพื้นที่สำนักงานภายในซอยสุขุมวิท 26 อยู่กลางซอย ซึ่งเป็นช่วงก่อนการวางแผนการเช่าโกดัง เนื่องจากซอย สุขุมวิท 26 มักจะเกิดน้ำท่วมในช่วงฝนตกบ่อย จึงอยากจะทำพื้นที่บริเวณกลางซอยซึ่งเป็นพื้นที่ที่ไม่เกิดน้ำท่วมเนื่องจากอาคารเดินทางของพนักงานภายในสำนักงานโดยส่วนใหญ่แล้วใช้ขนส่งสาธารณะ อาทิ รถไฟฟ้า และเดินจากปากซอยเข้ามาภายในพื้นที่สำนักงาน</p> <p>- ต้นทุนต่อเดือน มีการแบ่งเป็นสองส่วน คือ ค่าเช่า และค่าบริการ</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ ค่าเช่า คือ ค่าเช่าพื้นที่ต่อเดือนซึ่งมีการแบ่งอัตราเช่าตามพื้นที่เช่าของแต่ละบริษัทซึ่งมีการแบ่งพื้นที่กันเช่า ○ ค่าบริการ คือ ค่าบริการด้านความสะดวกของพื้นที่สำนักงาน อาทิ ค่าแม่บ้านทำความสะอาด ค่าจ้างระบบรักษาความปลอดภัย รักษาความปลอดภัย ซึ่งภายในโกดังของบริษัทได้มีการจัดจ้างแยก กับพื้นที่โครงการ รวมถึงค่าใช้จ่ายซึ่งมีการแบ่งส่วนกันระหว่าง 3 บริษัท <p>- ด้านการตลาดพบว่า การอยู่ร่วมกันสร้างการรวมกลุ่มซึ่งส่งผลกับภาพลักษณ์ของบริษัทหลัก และบริษัทอื่นเครือ</p>	<p>1. มีการทำข้อตกลงภายในบริษัท ร่วมทุนในด้านการลงทุน และค่าใช้จ่ายหลังจากการพัฒนา</p> <p>2. การมีพื้นที่สำนักงานอยู่ภายในพื้นที่เดียวกันสร้างภาพลักษณ์ที่ดีให้กับแบรนด์ ของบริษัท หรืออัตลักษณ์องค์กรที่ดีกว่า</p>	<p>1. การร่วมพัฒนาสร้างผลดีกับบริษัท ทั้งในด้านชื่อเสียงและความน่าเชื่อถือ</p> <p>2. จะต้องมีการจัดสรรต้นทุนรวมถึงงบประมาณในการบริหารจัดการพื้นที่สำนักงาน</p>

ลำดับที่	คำถามในการสัมภาษณ์	คำสัมภาษณ์	คำสำคัญ	สรุปสาระสำคัญ
		ซึ่งสร้างความเข้มแข็งให้กับ Branding ขององค์กรในภาพรวม		
4	<p>การออกแบบและการขออนุญาตการก่อสร้าง รวมถึงการประกวดราคาก่อนการก่อสร้าง โดยมีคำถามดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> ขั้นตอนกระบวนการออกแบบโครงการเป็นอย่างไร อาทิ ใครเป็นผู้ออกแบบ หรือวางผัง พื้นที่ภายในสำนักงาน หรือแนวคิดในการออกแบบเป็นอย่างไร การขออนุญาตการก่อสร้างพื้นที่สำนักงานนั้นขอจำกัดอย่างไรบ้าง ขั้นตอนกระบวนการประกวดราคาเพื่อก่อสร้างมีขั้นตอนกระบวนการอย่างไร 	<p>- สัดส่วนการลงทุน ระหว่าง 3 บริษัทจะมีการแบ่งตามสัดส่วนการเช่า</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ ค่าก่อสร้าง และค่าดำเนินการช่วงก่อสร้าง ○ ค่าใช้จ่ายหลังจากการก่อสร้าง ○ ค่าใช้จ่ายในช่วงการใช้งาน อาทิ สินค้า อุปกรณ์ต่างๆที่ใช้ร่วมกัน รวมถึงค่า ปรก. หรือ เมื่อบ้านทำความสะดวก <p>- มีการคัดเลือกผู้รับเหมาที่มีประสบการณ์ และมีความน่าไว้วางใจในการก่อสร้าง เนื่องจากเคยร่วมงานกันมาก่อน</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1.มีการแบ่งค่าใช้จ่ายเป็น 3 ส่วนในด้านการลงทุน 2. คัดเลือกผู้รับเหมาโดยเป็นผู้มีประสบการณ์และเคยทำงานร่วมกัน โดยอิงจากการบริหารงานก่อสร้างของบริษัท IA49 เนื่องจากพื้นที่สำนักงานอยู่ภายในพื้นที่ของบริษัท IA49 โดยใช้ทางเข้าออกร่วมกัน 	<ol style="list-style-type: none"> 1.แบ่งต้นทุนในการลงทุนเป็น 3 ส่วน 2. อ้างอิงกระบวนการก่อสร้างจากบริษัท IA49 เพราะมีพื้นที่สำนักงานอยู่ภายในบริษัท IA49
5	<p>การก่อสร้างโดยมีคำถามดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. การก่อสร้างพื้นที่โครงการมีขั้นตอนกระบวนการอย่างไร 2. ข้อดี ข้อจำกัดระหว่างก่อสร้างนั้นมีอะไรบ้าง 3. เกิดข้อค้นพบระหว่างการก่อสร้างในประเด็นใดบ้าง 4. มีการจัดสรรครุระยะเวลาในการก่อสร้างอย่างไร 	<p>- ต้นทุนในการก่อสร้างสูงกว่าพื้นที่สำนักงานอื่นๆที่เคยมีการเช่าพื้นที่สำนักงานมา</p> <p>- ค่าก่อสร้างประมาณ 22000 – 25000 บาท ต่อตารางเมตร พื้นที่โดยประมาณ 100 ตารางเมตร</p> <p>- พื้นที่สำนักงานออกแบบโดยบริษัท IA49 เนื่องจากเป็นบริษัทที่ร่วมเช่าพื้นที่ และเป็นบริษัทที่ออกแบบตกแต่งภายใน โดยมีการปรับแบบก่อสร้างประมาณ 2-3 ครั้ง เน้นแสดงธรรมชาติ ให้กับพื้นที่สำนักงาน โดยให้แสงธรรมชาติส่องทั่วพื้นที่สำนักงาน</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1.เนื่องจากเป็นการปรับเปลี่ยนการใช้สอยจึงมีต้นทุนสูงกว่าสำนักงานอื่นๆที่เคยเช่ามา เนื่องจากเป็นการดำเนินการด้านที่สำนักงานมองข้าม 2. มีการแบบพื้นที่ภายในสำนักงานให้เน้นแสดงธรรมชาติในส่วนพื้นที่การทำงาน 	<ol style="list-style-type: none"> 1.เน้นแสดงธรรมชาติในส่วนของพื้นที่การทำงาน 2. เป็นสำนักงานที่มีการลงทุนสูงที่สุด

ลำดับที่	คำถามในการสัมภาษณ์	คำสัมภาษณ์	คำสำคัญ	สรุปสาระสำคัญ
		<p>- ระบบปรับสภาพอากาศติดตั้งดีเอไอใกล้ตัวคือ ติดตั้งแบบ Over Spec ซึ่งส่งผลกับพื้นที่การทำงาน เนื่องจากสภาพอากาศของประเทศไทยมีความแตกต่างกัน ในช่วงที่อากาศไม่ร้อนจึงทำให้เปิดเครื่องปรับอากาศเพียง 1 เครื่องจาก 2 เครื่อง</p>		
6	<p>ช่วงการเปิดตัวโครงการ (การเริ่มต้นเข้าใช้งานพื้นที่) โดยมีคำถามดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. การเตรียมความพร้อมก่อนการใช้งานพื้นที่เป็นอย่างไร มีข้อจำกัดด้านใดบ้าง 2. ข้อจำกัดหลังจากเปิดใช้งานพื้นที่ในช่วงต้นมีประเด็นใดบ้าง และมีวิธีการแก้ไขอย่างไร (ปัญหาที่พบ) 3. ข้อเสนอแนะหรือประเด็นอื่นๆ 4. ความพึงพอใจหลังจากการใช้งานพื้นที่ในด้านต่างๆ <ul style="list-style-type: none"> - ด้านการใช้งาน และการลงทุน - ด้านการเงิน และการลงทุน - ด้านการตลาด หรือ อัตราผลตอบแทนขององค์กร 5. หลังจากการเปิดใช้พื้นที่สำนักงานเกิดข้อจำกัดในด้านใดบ้าง ในประเด็นต่างๆดังนี้ 	<p>- ผลลัพธ์ด้านการลงทุนมีการวัดผลได้ยาก ซึ่งโดยส่วนใหญ่แล้วจะเป็นผลลัพธ์ด้านการใช้งานมากกว่า</p> <p>- การลงทุนในรูปแบบนี้ ส่งผลด้านภาพลักษณ์ขององค์กรมากกว่า ซึ่งผู้บริหารมองว่าเป็นการลงทุนด้านการตลาดขององค์กรมากกว่า</p> <p>- ทำให้พื้นที่การทำงานมีความน่าทำงานมากขึ้น ซึ่งเป็นผลดีจากการใช้งานพื้นที่สำนักงานซึ่งดีกว่าเดิมเมื่อเปรียบเทียบกับพื้นที่สำนักงานเดิมที่เคยเข้ามา</p> <p>- หลังจากการใช้งานพบว่าลดระยะเวลาในการเดินทางจากสำนักงานไปพบกับบริษัทซึ่งทำงานร่วมกัน ซึ่งโดยปกติจะทำงานร่วมกับบริษัท IA49 เป็นส่วนใหญ่ซึ่งการอยู่ในพื้นที่เดียวกันทำให้ลดระยะเวลาในการเดินทางได้ ถึงแม้ว่าสำนักงานเดิมจะตั้งอยู่ภายในซอยสุขุมวิท 26 และอยู่ในพื้นที่ข้างเคียงเช่นกัน</p> <p>- ทำเลที่ตั้งของสำนักงานภายในใกล้ห้าง เนื่องจากตั้งอยู่ด้านข้างริมหน้าตึกจึงทำให้แสงแดดส่องเข้ามาในปริมาณมากในช่วงเวลาการทำงาน เนื่องจากทิศทางของอาคาร ซึ่งการทำงานของสำนักงานมีการใช้ Laptop เป็นหลักซึ่งมีการย้ายที่นั่งทำงาน ซึ่งเกิดขึ้นในบางฤดู</p>	<p>1. ผลลัพธ์ในด้านการลงทุนเป็นผลตอบแทนด้านการใช้งานพื้นที่สำนักงาน และผลด้านการตลาดเป็นส่วนใหญ่ ทั้งในด้านสภาพแวดล้อมในการทำงาน และอัตราผลตอบแทน</p> <p>2. เกิดปัญหาด้านเสียงรบกวน เช่นเดียวกับ 2 บริษัทข้างต้น</p> <p>เนื่องจากราคาวัสดุของหลังคา</p> <p>3. เนื่องจากเป็นพื้นที่ขนาดเล็กจึงมีปัญหาด้านพื้นที่เก็บของในช่วงที่มีตัวอย่างวัสดุเข้ามาภายในสำนักงานเป็นจำนวนมาก</p> <p>4. เนื่องจากติดกับหน้าตึกจึงมีแสงแดดเข้ามาภายในพื้นที่ในบางเวลา</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. ผลด้านการลงทุนเป็นการตอบแทนด้านพื้นที่การทำงาน สภาพแวดล้อมการทำงานซึ่งดีกว่าเดิม 2. เกิดปัญหาเรื่องเสียงรบกวน เช่นเดียวกับสำนักงานทั้ง 2 แห่ง 3. มีแสงแดดเข้ามาภายในพื้นที่การทำงานเนื่องจากอยู่ติดหน้าตึก

ลำดับที่	คำถามในการสัมภาษณ์	คำสัมภาษณ์	คำสำคัญ	สรุปสาระสำคัญ
	<p>คำถามในการสัมภาษณ์</p> <ul style="list-style-type: none"> - ด้านกายภาพ (เช่นโครงสร้าง งานระบบต่างๆ) หากมีมีการแก้ไขอย่างไรบ้าง - ด้านพฤติกรรมการใช้งานพื้นที่ - ข้อเสนอแนะอื่นๆ 	<p>เสียงรบกวนในการทำงาน ซึ่งเกิดจากการปรับเปลี่ยนวัสดุหลังคา ซึ่งเกิดจากการออกแบบหลังคา และวัสดุผนังหลังคาจึงทำให้ช่วงฝนตกลมเสียงดังซึ่งเกิดขึ้นกับทุกสำนักงานภายในโดคัง ซึ่งรับงานการประชุมและการทำงาน</p> <p>ด้านน้ำดื่ม มีการสั่งน้ำขวดมาจากภายนอกเนื่องจากพฤติกรรมการใช้งานช่วงโควิด</p>		
7	<p>การบริหารสินทรัพย์ และการจัดการการลงทุน (รวมถึงการจัดการทรัพย์สินของบริษัท) โดยมีคำถามดังต่อไปนี้</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. การบำรุงซ่อมแซมพื้นที่โครงการและอาคารมีการจัดการอย่างไรในประเด็นดังนี้ 2. การจัดสรรคั้งพื้นที่ภายในสำนักงานมี 3. การดูแล และค่าใช้จ่ายต่างๆที่เกิดขึ้น 4. หลังจากการใช้งาน มีการบริหารจัดการอย่างไร 5. การวางแผนการจัดการใช้งานพื้นที่สำนักงานในอนาคตเป็นอย่างไร 5. ข้อเสนอแนะในประเด็นอื่นๆเกี่ยวกับ <p>การบริหารทรัพย์สิน และการจัดการการลงทุน</p>	<p>พื้นที่เก็บของภายในสำนักงาน แบ่งเป็น 2 ประเภท</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ ด้านเอกสารภายในสำนักงาน : มีการบริหารจัดการพื้นที่เก็บของอยู่ เนื่องจากพื้นที่เก็บของไม่พอ ○ ตัวอย่างวัสดุในการทำงานออกแบบ : เกิดปัญหาบางครั้งเนื่องจากตัวอย่างวัสดุในการก่อสร้างไม่สามารถคาดการณ์ปริมาณ และขนาดได้จึงปรับรูปแบบการทำงานโดยส่งตัวอย่างคืนเมื่อใช้งานเสร็จ <p>พฤติกรรมการรับประทานอาหารของพนักงาน ถูกปรับเปลี่ยนไปช่วงโควิด จึงมีการเตรียมอาหารจากภายนอก หรือเป็นอาหารกล่องเข้ามารับประทานภายในสำนักงานจึงทำให้พนักงานไม่ต้องออกไปซื้ออาหารในช่วงพักกลางวัน</p> <p>มีค่าใช้จ่ายเพิ่มเติมหลังจากเข้าใช้งานเนื่องจากมีต้นทุนในการซื้ออุปกรณ์ในการทำงานเพิ่มเติม ซึ่งต้องแบ่งหารค่าใช้จ่ายตามอัตราส่วนการเช่าของพื้นที่สำนักงาน</p>	<p>1. การปรับเปลี่ยนการใช้สอยโดยความร่วมมือกันลงทุนจะต้องมีการร่วมการตัดสินใจเมื่อมีความต้องการซื้ออุปกรณ์สำนักงาน หรือการปรับปรุงพื้นที่ส่วนกลาง</p> <p>2. มีค่าใช้จ่ายด้านสำนักงานเกิดขึ้นหลังจากการใช้งาน ซึ่งมีการหารกันซึ่งลดต้นทุนในการบริหารจัดการสำนักงาน</p> <p>3. พฤติกรรมการใช้งานเปลี่ยนแปลงหลังจากช่วงการระบาดของ Covid 19</p>	<p>1. การร่วมการพัฒนาลดต้นทุนในการบริหารจัดการพื้นที่สำนักงาน ในบางส่วนซึ่งสามารถแบ่งภาระค่าใช้จ่ายระหว่างบริษัทได้</p>

ลำดับที่	คำถามในการสัมภาษณ์	คำสัมภาษณ์	คำสำคัญ	สรุปสาระสำคัญ
		<p>เนื่องจากมีการใช้งานร่วมกัน ซึ่งในบางครั้งไม่ได้คาดการณ์หรือเตรียมงบประมาณเอาไว้</p> <p>- การเข้าพื้นที่ร่วมกัน ทำให้การตัดสินใจการบริหารพื้นที่สำนักงานต้องมีการร่วมตัดสินใจซึ่งแตกต่างจากการเข้าพื้นที่แบบ Standalone ซึ่งเป็นแนวคิดแบบ Give and Take</p>		



ภาคผนวก ข

แบบสอบถามด้านการใช้งานพื้นที่สำนักงาน และทัศนคติ

แบบสอบถาม เรื่อง การพัฒนาอสังหาริมทรัพย์โดยการปรับปรุงอาคารเก่าเพื่อการใช้สอยใหม่กรณีศึกษา การปรับเปลี่ยนโกดังเก่ามาเป็นสำนักงานในโครงการ Warehouse 26

โดย นายปวเรศว์ ฤดี

สาขาวิชาการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แบบสัมภาษณ์ด้านกระบวนการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ : สำหรับผู้ใช้งานภายในโครงการ

โดยผู้วิจัยได้ทำการส่งแบบสอบถามผ่าน Google Forms Link : <https://forms.gle/tPYiPon9JBA2j3R86> โดยมีหัวข้อในแบบสอบถามดังนี้

แบบสอบถาม และหัวข้อในการสัมภาษณ์ด้านความพึงพอใจ และการใช้งานสำหรับผู้ใช้งานภายในสำนักงานที่มีการปรับเปลี่ยนการใช้สอย ที่มีการอ้างอิงจากเกณฑ์สำนักงานสุขภาวะน่าสบาย

ภาคผนวกตารางที่ 13 แบบสัมภาษณ์ และแบบสอบถามด้านการใช้งานพื้นที่สำนักงานที่มีการปรับเปลี่ยนการใช้สอยจากโกดัง

ลำดับที่	ชุดคำถาม และหัวข้อแบบสอบถาม
1	หมวดคุณภาพอากาศ
1.1	ท่านคิดว่ามาตรฐานด้านคุณภาพอากาศของสำนักงาน อยู่ในเกณฑ์ระดับใดระดับน้อยไปมา (คะแนน 1-5)
1.2	ท่านคิดว่าประสิทธิภาพในการระบายอากาศของสำนักงาน อยู่ในเกณฑ์ระดับใดระดับน้อยไปมา (คะแนน 1-5)
1.3	ท่านคิดว่าประสิทธิภาพในการกรองอากาศของสำนักงาน อยู่ในเกณฑ์ระดับใดระดับน้อยไปมา (คะแนน 1-5)
1.4	ภายในสำนักงานของท่านหลังจากการก่อสร้างมีมลภาวะจากการก่อสร้างอยู่ในระดับใด หากไม่มี ตอบ 1 (คะแนน 1-5)
1.5	ท่านคิดว่าวัสดุในการก่อสร้างสำนักงาน มีความปลอดภัยในระดับใด หากไม่มีอันตรายให้ตอบ 5 (คะแนน 1-5)
1.6	สำนักงานของท่านมีการเพิ่มประสิทธิภาพในการระบายอากาศมากกว่ามาตรฐานหรือไม่ หากไม่มีตอบ 1 (คะแนน 1-5)
1.7	สำนักงานของท่านมีระดับสภาพแวดล้อมที่สะอาดอยู่ในระดับใด (คะแนน 1-5)
1.8	ภายในสำนักงานของท่านมีเครื่องมือหรือสิ่งอำนวยความสะดวกในด้านการทำงานทำความสะอาดอยู่ในระดับใด (คะแนน 1-5)
2	หมวดคุณภาพน้ำดื่มที่ใช้
2.1	ท่านคิดว่าสำนักงานของท่านมีคุณภาพน้ำดื่มและใช้งานพื้นฐานที่ดีหรือไม่ (คะแนน 1-5)
2.2	สำนักงานของท่านมีการตรวจสอบคุณภาพของน้ำดื่มที่ใช้เป็นประจำหรือไม่ (คะแนน 1-5)
2.3	สำนักงานของท่านมีการสนับสนุนในด้านการบริโภคน้ำดื่มอยู่ในระดับใด อาทิเช่น มีน้ำดื่มบริการ (คะแนน 1-5)
3	หมวดการจัดการเกี่ยวกับอาหารการกิน
3.1	สำนักงานของท่านมีการสนับสนุนพื้นที่สำหรับการปรุงอาหาร หรืออุ่นอาหารในระดับใด (หากไม่มีให้ตอบ 1 คะแนน 1-5)
3.2	สำนักงานของท่านมีการสนับสนุนพื้นที่สำหรับการจัดเก็บอาหารอยู่ในระดับใด (หากไม่มีให้ตอบ 1 คะแนน 1-5)
3.3	สำนักงานของท่านมีพื้นที่สำหรับการทำความสะอาดขณะในการรับประทานอาหารในระดับใด (หากไม่มีให้ตอบ 1 คะแนน 1-5)
4	หมวดคุณภาพของแสงสว่าง
4.1	ท่านคิดว่าสำนักงานของท่านมีแสงสว่างที่เพียงพอ และสมดุลกับการทำงานมากน้อยเพียงใด (คะแนน 1-5)
4.2	ท่านคิดว่าสำนักงานของท่านมีการออกแบบแสงสว่างที่มีความเหมาะสมกับมนุษย์ในระดับใด (คะแนน 1-5)
4.3	ท่านคิดว่าการออกแบบสำนักงานของท่านมีการลดแสงสะท้อนโดยตรงจากหลอดไฟในระดับใด (คะแนน 1-5)
4.4	สำนักงานของท่านมีการควบคุมแสงจ้าจากดวงอาทิตย์ได้เพียงใด (คะแนน 1-5)
4.5	พื้นที่ในการทำงานของท่านมีการออกแบบหรือเลือกวัสดุที่ลดแสงสะท้อนในการทำงานหรือไม่ (หากไม่มีให้ตอบ 1 คะแนน 1-5)
4.6	สำนักงานของท่านได้มีการออกแบบให้มีแสงจากดวงอาทิตย์เข้ามาภายในสำนักงานมากน้อยเพียงใด (คะแนน 1-5)
5	หมวดการจัดการสภาพแวดล้อมที่ส่งเสริมกิจกรรมทางกาย
5.1	พื้นที่สำนักงานของท่านมีการออกแบบที่ส่งเสริมกิจกรรมในการออกกำลังกายในระดับใด (หากไม่มีให้ตอบ 1 คะแนน 1-5)
5.2	พื้นที่สำนักงานของท่านมีพื้นที่ในการพักผ่อน หรือลดระยะเวลาในการทำงานที่โต๊ะในระดับใด (หากไม่มีให้ตอบ 1 คะแนน 1-5)

ภาคผนวก ข

ผลจากแบบสอบถามด้านการใช้งานพื้นที่สำนักงาน และทัศนคติ
แบบสอบถาม เรื่อง การพัฒนาสิ่งอำนวยความสะดวกโดยการปรับปรุงอาคารเก่าเพื่อการใช้สอยใหม่กรณีศึกษา การ
ปรับเปลี่ยนโกดังเก่ามาเป็นสำนักงานในโครงการ Warehouse 26

โดย นายปวเรศว์ ฤดี

สาขาวิชาการพัฒนาสิ่งอำนวยความสะดวก ภาควิชาเคหการ คณะสถาปัตยกรรมศาสตร์ จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย

แบบสัมภาษณ์ด้านกระบวนการพัฒนาสิ่งอำนวยความสะดวก : สำหรับผู้ใช้งานภายในโครงการ โดยผู้วิจัยได้ทำการส่งแบบสอบถามผ่าน Google Forms Link : <https://forms.gle/tPYiPon9JBA2j3R86> โดยมี หัวข้อในแบบสอบถามดังนี้ เนื่องจากข้อจำกัดในงานวิจัยผู้วิจัยจึงมีการเก็บข้อมูลด้านการใช้สอยจากผู้ใช้งานโดยมีผู้ให้ข้อมูลดังนี้ และในภาคผนวก ข จะเป็นผลจากแบบสอบถามเพียงอย่างเดียว โดยผลการสัมภาษณ์จะแสดงอยู่ในบทที่ 5 ในหัวข้อ ความพึงพอใจของผู้ใช้งานในสำนักงานและ ทัศนคติ ของผลการศึกษารณีศึกษาทั้ง 4 กรณี

ภาคผนวกตารางที่ 14 ผู้ให้สัมภาษณ์ และเก็บข้อมูลด้านการใช้งานสำนักงานที่มีการปรับเปลี่ยนการใช้สอยจากโกดัง

กรณีศึกษา	ข้อมูลผู้ตอบแบบสอบถาม และการสัมภาษณ์	
กรณีศึกษาที่ A SOHO SPACE	สัมภาษณ์ผู้ออกแบบและพัฒนาพื้นที่ด้านการใช้งาน และได้มีการส่งแบบสอบถามให้ผู้ใช้งานโดยไม่มีการสัมภาษณ์ เนื่องจากข้อจำกัดด้านระยะเวลา	
กรณีศึกษาที่ B Sundays Architects	สัมภาษณ์ผู้บริหารภายในบริษัทด้านการใช้งาน เนื่องจากข้อจำกัดด้านระยะเวลา และเป็นบริษัทขนาดเล็ก	
กรณีศึกษาที่ C Dot Line Plane	คัดเลือกผู้ใช้งานแบบสุ่ม 3 ท่าน โดยมีการทำแบบสอบถามประกอบการสัมภาษณ์	
กรณีศึกษาที่ D 49 Group 116	บกก. IA49	คัดเลือกผู้ใช้งานแบบสุ่ม 3 ท่าน โดยมีการทำแบบสอบถามประกอบการสัมภาษณ์
	บกก. L49	คัดเลือกผู้ใช้งานแบบสุ่ม 3 ท่าน โดยมีการทำแบบสอบถามประกอบการสัมภาษณ์
	บกก. LD49	สัมภาษณ์ผู้บริหารภายในบริษัทด้านการใช้งาน เนื่องจากข้อจำกัดด้านระยะเวลา และเป็นบริษัทขนาดเล็ก

ภาคผนวกตารางที่ 15 ผลการเก็บข้อมูลแบบสอบถามด้านการใช้งานพื้นที่สำนักงานจากผู้ใช้งาน

ข้อมูลผู้ทำแบบสอบถาม									
<p>ประเภทเวลา</p> <p>ระยะเวลาที่ท่านได้ทำงานอยู่ในสำนักงานแห่งนี้</p> <p>ท่านทำงานอยู่ในโกดังแห่งใดใน Warehouse 26</p> <p>เพศ</p> <p>อายุ</p> <p>ระยะเวลาในการทำงาน ภายในสำนักงาน</p>	2/19/2023 18:35:56	4 ปีขึ้นไป	116 : 49HUB IA49	ชาย	25-30 ปี	8-12 ชั่วโมง/วัน	8-12 ชั่วโมง/วัน	2/27/2023 23:19:10	1-2 ปี
	2/19/2023 18:43:46	4 ปีขึ้นไป	116 : 49HUB IA49	หญิง	25-30 ปี	8-12 ชั่วโมง/วัน	8-12 ชั่วโมง/วัน	2/27/2023 17:53:55	0-6 เดือน
	2/19/2023 19:07:34	4 ปีขึ้นไป	116 : 49HUB IA49	ชาย	35 ปีขึ้นไป	8 ชั่วโมง/วัน	8 ชั่วโมง/วัน	2/23/2023 11:47:46	2-4 ปี
	2/23/2023 11:02:22	4 ปีขึ้นไป	116 : 49HUB L49	ชาย	35 ปีขึ้นไป	8 ชั่วโมง/วัน	8 ชั่วโมง/วัน	2/23/2023 11:42:36	2-4 ปี
	2/23/2023 11:19:17	4 ปีขึ้นไป	116 : 49HUB L49	หญิง	35 ปีขึ้นไป	8-12 ชั่วโมง/วัน	8-12 ชั่วโมง/วัน	2/23/2023 11:34:33	4 ปีขึ้นไป
	2/23/2023 13:55:31	4 ปีขึ้นไป	116 : 49HUB L49	หญิง	35 ปีขึ้นไป	8-12 ชั่วโมง/วัน	8-12 ชั่วโมง/วัน	2/27/2023 17:48:16	0-6 เดือน
	2/27/2023 17:48:16	0-6 เดือน	SOHO SPACE CO., LTD.	หญิง	25-30 ปี	8-12 ชั่วโมง/วัน	8-12 ชั่วโมง/วัน	2/27/2023 17:48:16	0-6 เดือน
	2/27/2023 17:53:55	0-6 เดือน	SOHO SPACE CO., LTD.	หญิง	20-25 ปี	8-12 ชั่วโมง/วัน	8-12 ชั่วโมง/วัน	2/27/2023 17:53:55	0-6 เดือน
	2/27/2023 23:19:10	1-2 ปี	บริษัทภายใน SOHO SPACE	หญิง	20-25 ปี	8-12 ชั่วโมง/วัน	8-12 ชั่วโมง/วัน	2/27/2023 23:19:10	1-2 ปี
	2/27/2023 23:19:10	1-2 ปี	บริษัทภายใน SOHO SPACE	หญิง	20-25 ปี	8-12 ชั่วโมง/วัน	8-12 ชั่วโมง/วัน	2/27/2023 23:19:10	1-2 ปี
Adaptive Reuse Office									
ด้านรูปถ่ายภายนอก (Exterior and Architecture)									
ท่านมีความพึงพอใจในรูปแบบการออกแบบสำนักงานภายนอก อยู่ในระดับใด (คะแนน 1-5)	4	3	3	4	4	4	4	4	4

ท่านคิดว่าการปรับเปลี่ยนการใช้สอยของโกดังเป็นสำนักงานมีความน่าสนใจอยู่ในระดับใด (คะแนน 1-5)	5	4	5	4	4	4	4	4	4	4	5	2	5	4	3
ท่านพึงพอใจต่อพื้นที่สนับสนุนส่วนกลาง อาทิเช่น พื้นที่จอดรถ พื้นที่โดยรอบโกดังในระดับใด (คะแนน 1-5)	2	2	3	4	4	5	3	5	3	5	1	1	2	2	2
ท่านคิดว่าพื้นที่โดยรอบโกดังหลังจากการปรับเปลี่ยนการใช้สอย ส่งผลดีกับการทำงานมากน้อยเพียงใด (คะแนน 1-5)	4	3	4	4	4	5	4	4	5	3	5	3	5	3	3
ท่านมีความพึงพอใจในบริบทโดยรวมของโกดังที่มีการปรับเปลี่ยนการใช้สอย เป็นสำนักงานในระดับใด (คะแนน 1-5)	3	3	4	4	4	5	4	4	5	3	4	3	4	4	4
ด้านการใช้งานพื้นที่ภายในสำนักงาน (Office Space)															
ท่านคิดว่าการบริหารจัดการการทำงานภายในสำนักงานที่มีการปรับเปลี่ยนการใช้สอย ส่งผลดีกับประสิทธิภาพการทำงานมากเท่าใด (คะแนน 1-5)	5	4	4	4	3	5	4	4	4	5	5	5	3	3	4
ท่านคิดว่าการจัดสรรพื้นที่ส่วนต่างๆ (Zoning) ภายในสำนักงานต้องทําความเหมาะสมกับการทำงานมากน้อยเพียงใด	4	3	4	3	4	5	4	4	5	4	3	3	3	5	3
ท่านคิดว่าการจัดสรรทรัพยากร (Circulation) ภายในสำนักงานของสะดวกในการทำงานมากน้อยเพียงใด (คะแนน 1-5)	4	3	4	4	4	5	4	3	4	5	5	5	3	4	3
ท่านมีความพึงพอใจกับพื้นที่สนับสนุนในการทํางาน อาทิเช่น ห้องประชุม พื้นที่ส่วนกลาง Pantry ภายในสำนักงานในระดับใดเท่าใด (คะแนน 1-5)	3	3	3	3	4	4	4	3	3	4	5	1	3	4	4
ท่านมีความพึงพอใจกับสภาพแวดล้อมภายใน (Interior Environments) สำนักงานที่มีการปรับเปลี่ยนการใช้สอยมากน้อยเพียงใด (คะแนน 1-5)	4	3	3	4	4	5	3	4	5	3	5	4	4	5	4
ด้านการใช้งานพื้นที่ทำงาน (Personal Workspace)															
ท่านมีความพึงพอใจกับรูปแบบโต๊ะทำงานส่วนตัว อยู่ในระดับใด (คะแนน 1-5)	3	2	3	3	3	5	4	4	4	5	5	1	3	5	3
ท่านคิดว่าพื้นที่ทำงานส่วนตัวของทํานองเหมาะสมกับการทํางาน และถูกต้องตามหลัก สุวีริศศาสตร์มากน้อยเพียงใด อาทิเช่น ขนาดโต๊ะ ความสูง (คะแนน 1-5)	4	3	3	4	4	5	4	4	4	5	1	1	4	4	2
ท่านคิดว่าการจัดสรรพื้นที่ทำงานส่วนตัว ส่งผลดีกับการทํางานในด้านประสิทธิภาพการทำงาน(Productivity)ในระดับใด (คะแนน 1-5)	4	3	4	4	4	5	4	3	4	3	5	5	2	4	5
ท่านคิดว่าการจัดการปรับเปลี่ยนการใช้สอย ส่งผลต่อการจัดสรรพื้นที่การทำงานภายในสำนักงานมากน้อยเพียงใด (คะแนน 1-5)	4	2	4	4	4	4	4	3	4	3	1	5	3	3	4
ท่านคิดว่าพื้นที่ทำงานเพียงพอกับการทํางานหรือไม่ หากมากเพียงใดเลือก 5 (คะแนน 1-5)	5	3	4	4	5	5	4	3	4	3	5	5	2	5	2
ด้านทัศนคติกับการปรับเปลี่ยนการใช้สอย															
ท่านมีความพึงพอใจต่อการปรับเปลี่ยนการใช้สอย เมื่อเปรียบเทียบกับสำนักงานในรูปแบบเดิมมากน้อยเพียงใด (คะแนน 1-5)	4	4	4	4	4	4	5	3	3	4	1	1	3	4	3
ท่านมีความพึงพอใจด้านความสวยงามในการออกแบบกับการปรับเปลี่ยนการใช้สอยของสำนักงานเท่าใด (คะแนน 1-5)	4	2	3	4	4	4	4	4	4	5	3	3	3	3	3
ท่านคิดว่าการบริหารเปลี่ยนการใช้สอย(Adaptive reuse)มีความจำเป็นกับการพัฒนาพื้นที่สำนักงานในระดับใด (คะแนน 1-5)	5	4	4	5	4	5	4	4	4	4	1	1	3	5	4
ท่านคิดว่าความแนวคิดการปรับเปลี่ยนการใช้สอย (Adaptive reuse) มีความน่าสนใจและคุ้มค่าหรือไม่ (คะแนน 1-5)	4	4	4	5	4	4	4	4	4	4	1	3	4	5	4
ท่านคิดว่าการบริหารเปลี่ยนการใช้สอยคุ้มค่ากับต้นทุนที่ต้องจ่ายมากกว่าน้อยขนาดไหน หากการบริหารเปลี่ยนการใช้สอยมีต้นทุนในการก่อสร้างที่สูงกว่าการสร้างใหม่ (คะแนน 1-5)	3	2	4	5	4	5	4	4	5	4	1	3	2	4	3

Office Well being													
1. หมวดคุณภาพอากาศ													
1.1	ท่านคิดว่ามาตรฐานด้านคุณภาพอากาศของสำนักงาน อยู่ในเกณฑ์ระดับน้อยไปมาก (คะแนน 1-5)	3	2	3	5	4	4	3	5	2	2	4	2
1.2	ท่านคิดว่าประสิทธิภาพในการระบายอากาศของสำนักงาน อยู่ในเกณฑ์ระดับน้อยไปมาก (คะแนน 1-5)	4	2	4	4	4	3	3	5	1	2	3	2
1.3	ท่านคิดว่าประสิทธิภาพในการกรองอากาศของสำนักงาน อยู่ในเกณฑ์ระดับน้อยไปมาก (คะแนน 1-5)	2	3	3	4	3	3	4	3	2	2	3	2
1.4	ภายในสำนักงานของท่านหลังจากการก่อสร้างมีมลภาวะจากสารก่อมะเร็งอยู่ในระดับใด หากไม่มี ตอบ 1 (คะแนน 1-5)	3	2	3	2	2	1	3	1	3	3	3	5
1.5	ท่านคิดว่าวัสดุในการก่อสร้างสำนักงาน มีความปลอดภัยในระดับใด หากไม่มีอันตรายให้ตอบ 5 (คะแนน 1-5)	3	2	2	4	4	4	3	5	5	4	5	4
1.6	สำนักงานของท่านมีการเพิ่มประสิทธิภาพในการระบายอากาศมากกว่ามาตรฐานหรือไม่ หากไม่มีตอบ 1 (คะแนน 1-5)	5	2	3	4	2	3	3	5	3	3	5	3
1.7	สำนักงานของท่านมีระดับสภาพแวดล้อมที่สะอาดอยู่ในระดับใด (คะแนน 1-5)	3	2	3	4	4	4	4	4	3	2	5	3
1.8	ภายในสำนักงานของท่านมีเครื่องหรือสิ่งอันตรายต่อความปลอดภัยในการทำงานในระดับใด (คะแนน 1-5)	4	2	3	4	4	4	5	4	3	2	3	4
2. หมวดคุณภาพน้ำดื่มที่ใช้													
2.1	ท่านคิดว่าสำนักงานของท่านมีคุณภาพน้ำดื่มและใช้ในงานพื้นฐานที่ดีหรือไม่ (คะแนน 1-5)	2	3	2	4	4	4	4	5	5	3	4	4
2.2	สำนักงานของท่านมีการตรวจสอบคุณภาพของน้ำดื่มมาใช้เป็นประจำหรือไม่ (คะแนน 1-5)	3	3	4	5	2	4	4	4	1	2	3	3
2.3	สำนักงานของท่านมีการสนับสนุนในด้านการใช้การบริโภคน้ำดื่มอยู่ในระดับใด อาทิเช่น มีน้ำดื่มบริการ (คะแนน 1-5)	5	3	4	4	4	4	5	5	5	3	5	4
3. หมวดการจัดการเกี่ยวกับอาหารการกิน													
3.1	สำนักงานของท่านมีการสนับสนุนพื้นที่สำหรับบริการปรุงอาหาร หรือร้านอาหารในระดับใด (หากไม่มีให้ตอบ 1 คะแนน 1-5)	2	3	4	4	5	3	4	4	3	2	5	5
3.2	สำนักงานของท่านมีการสนับสนุนพื้นที่สำหรับบริการจัดเก็บอาหารอยู่ในระดับใด (หากไม่มีให้ตอบ 1 คะแนน 1-5)	2	3	3	4	4	4	4	4	3	2	5	5
3.3	สำนักงานของท่านมีพื้นที่สำหรับการทำความสะอาดภาชนะในการรับประทานอาหารในระดับใด (หากไม่มีให้ตอบ 1 คะแนน 1-5)	2	3	4	4	4	1	3	5	5	3	5	5
4. หมวดคุณภาพของแสงสว่าง													
4.1	ท่านคิดว่าสำนักงานของท่านมีแสงสว่างที่เพียงพอ และสมดุลกับการทำงานมากน้อยเพียงใด (คะแนน 1-5)	2	2	2	5	5	5	4	5	5	2	5	4
4.2	ท่านคิดว่าสำนักงานของท่านมีการออกแบบแสงสว่างที่มีความเหมาะสมกับมนุษย์ในระดับใด (คะแนน 1-5)	3	2	2	5	5	5	4	4	5	2	5	4
4.3	ท่านคิดว่าวิธีการออกแบบสำนักงานของท่านมีการลดแสงสะท้อนโดยตรงจากหลอดไฟในระดับใด (คะแนน 1-5)	4	4	2	4	5	3	3	4	4	1	4	4
4.4	สำนักงานของท่านมีการควบคุมแสงจ้าจากดวงอาทิตย์ได้เพียงใด (คะแนน 1-5)	2	3	4	4	5	2	4	4	3	3	5	5

4.5	พื้นที่ในการทำงานของท่านมีการออกแบบหรือเลือกรั้วที่ลดแสงสะท้อนภายในสำนักงาน ในการทำงานหรือไม่ (หากไม่มีให้ตอบ 1 คะแนน 1-5)	5	3	3	3	4	2	4	2	4	2	1	3	5	5
4.6	สำนักงานของท่านได้มีการออกแบบให้มีแสงจากดวงอาทิตย์เข้ามาภายในสำนักงานมากนักน้อยเพียงใด (คะแนน 1-5)	3	4	3	4	4	5	4	5	4	3	3	3	5	5
5. หมวดการจัดการสภาพแวดล้อมที่ส่งเสริมกิจกรรมทางกาย															
5.1	พื้นที่สำนักงานของท่านมีการออกแบบที่ส่งเสริมกิจกรรมในการออกกำลังกายในระดับใด (หากไม่มีให้ตอบ 1 คะแนน 1-5)	5	3	3	4	4	5	4	5	4	5	1	1	2	3
5.2	พื้นที่สำนักงานของท่านมีพื้นที่ในการพักผ่อน หรือลดระยะเวลา ในการทำงานที่โต๊ะในระดัใด (หากไม่มีให้ตอบ 1 คะแนน 1-5)	2	1	3	3	5	5	4	4	2	2	2	2	3	3
6. หมวดความน่าอยู่ภายใน															
6.1	การออกแบบสำนักงานของท่านสามารถเข้าถึงได้ทุกบุคคลหรือไม่ในประเด็นด้าน Universal Design (คะแนน 1-5)	4	3	2	4	5	1	3	3	1	2	1	2	1	3
6.2	การออกแบบสำนักงานของท่าน มีความสบายและปลอดภัยตามหลักวิทยาศาสตร์อยู่ในระดับใด (คะแนน 1-5)	4	2	4	4	4	2	4	5	3	2	3	2	5	5
6.3	พื้นที่สำนักงานของท่านมีการออกแบบเพื่อลดเสียงรบกวนจากภายนอกอยู่ในระดับใด (คะแนน 1-5)	2	3	3	1	3	1	4	3	1	2	1	2	3	2
6.4	อุณหภูมิภายในพื้นที่สำนักงานของท่านอยู่ในเกณฑ์ที่เหมาะสมกับการอยู่อาศัย ในระดับใด (คะแนน 1-5)	2	2	2	4	3	3	3	4	1	2	1	2	5	4
6.5	พื้นที่สำนักงานของท่านมีการจัดการในการลดเสียงรบกวน หรือมีความเป็นส่วนตัวในการสื่อสารระดับใด (คะแนน 1-5)	2	2	2	1	3	1	4	3	1	2	1	2	3	2
6.6	พื้นที่สำนักงานของท่านมีการจัดการในการระบายความร้อนในพื้นที่อยู่ในระดับใด (คะแนน 1-5)	3	3	3	2	3	2	4	5	1	3	1	3	3	2
7. หมวดคุณภาพของสภาพแวดล้อมจิตใจ และการทำงาน															
7.1	ท่านคิดว่าการทำงานภายในสำนักงานทำให้ท่านรู้สึกดีความเป็นอยู่ที่ดีอยู่ในระดับใด (คะแนน 1-5)	4	2	3	4	4	4	4	5	3	2	3	2	4	4
7.2	ท่านคิดว่าการทำงานแบบสำนักงาน ส่งผลให้เกิดอารมณ์เชิงบวกในระดัใด (คะแนน 1-5)	4	3	3	4	4	4	4	5	5	5	5	5	4	4
7.3	สำนักงานของท่านมีพื้นที่ รองรับกิจกรรมและการใช้งานที่หลากหลายอยู่ในระดับใด (คะแนน 1-5)	5	4	5	3	4	5	3	5	3	2	3	2	3	4
7.4	ท่านคิดว่าสำนักงานของท่านมีพื้นที่สีเขียว ที่ส่งเสริมแก่การทำงานอยู่ในระดับใด (คะแนน 1-5)	3	2	3	4	3	4	4	5	2	3	4	3	4	5
7.5	สำนักงานของท่านมีการออกแบบเพื่อส่งเสริมและสนับสนุนการร่วมในสิ่งทออยู่ในระดับใด (คะแนน 1-5)	4	4	4	4	4	4	4	5	3	3	3	3	5	4



จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
CHULALONGKORN UNIVERSITY

ประวัติผู้เขียน

ชื่อ-สกุล	ปวเรศวร์ ฤดี
วัน เดือน ปี เกิด	08 February 2538
สถานที่เกิด	กรุงเทพมหานคร
วุฒิการศึกษา	โรงเรียนสาธิตมหาวิทยาลัยศรีนครินทรวิโรฒประสานมิตร (ฝ่ายมัธยม)
	สถาปัตยกรรมศาสตรบัณฑิต(สถ.บ.) 2561
	สาขา สถาปัตยกรรมภายใน
	สถาบันเทคโนโลยีพระจอมเกล้าเจ้าคุณทหารลาดกระบัง
ที่อยู่ปัจจุบัน	18/521 The Complete Rajprarop ถนน ราชปรารภ แขวง ถนนพญาไท เขต ราชเทวี กรุงเทพมหานคร 10400

จุฬาลงกรณ์มหาวิทยาลัย
CHULALONGKORN UNIVERSITY